

第三章 都市計畫圖重製及執行

因新豐(山崎地區)都市計畫圖老舊，原圖反覆使用、圖紙伸縮等原因致使圖面部分地區模糊不清，且原計畫二原圖之地形測繪成果年代久遠，原計畫圖之地形、地物與現況發展內容差異甚大，致使現地地形與計畫圖產生落差，易造成執行紛爭及民眾誤解；鑑此，為徹底改善計畫底圖老舊、部分地形與計畫線模糊不清、計畫圖精度低、圖地不符，以及計畫與實質執行之偏差等情形，特藉本次通盤檢討一併予以辦理都市計畫圖重製，進行全區比例尺一千分之一數值化地形圖測量(為 TWD97 座標系統)，並以其為底圖，展點都市計畫樁位於新測地形圖上，並經計畫圖重製作業，以作為都市計畫圖重製之底圖。有關重製作業之執行，說明如下：

壹、展繪依據

- (一)現行三千分之一都市計畫圖(含歷次個案變更)。
- (二)都市計畫樁位圖及成果資料。
- (三)地籍圖。
- (四)數值地形圖(民國 90 年 2 月測繪，民國 100 年 7 月至 100 年 8 月修補測)。

貳、辦理方式

一、地形圖測繪

本計畫於民國 90 年 2 月完成新豐(山崎地區)都市計畫範圍之數值地形測量作業，並於民國 100 年 7 月至 8 月修補測，係為一千分之一比例尺、TWD97 座標系統之數值地形圖。

二、套疊與展繪都市計畫線作業

- (一)將樁位成果展繪之街廓線先視為都市計畫成果(都市計畫圖)，直接展繪於新測繪完成的一千分之一地形圖上，進行初步套繪作業，並完成地形樁位套合圖。
- (二)依都市計畫書圖、樁位成果、地籍資料法定地位之相對重要性作為展繪計畫線之依循，經套繪校對成果，如發現地形樁位套合圖與現行計畫圖產生差異時，則再檢核地籍圖及發展現況等資料作為展繪計畫線之參

據，展繪校核作業處理原則如下：

1. **核對現行計畫：**將地形樁位套合圖與現行計畫圖套疊進行逐區、逐街廓比對，將差異明顯不符之現行計畫線轉繪於地形樁位套合圖上，並製作圖表研提疑義案供研商討論。
2. **核對地籍圖：**將地形樁位套合圖與地籍圖套疊比對，若有不符之處將地籍圖分割情形轉繪於地形樁位套合圖上，並製作圖表研提疑義案供研商討論。
3. **現場勘查：**展繪之計畫線，若發現與地形圖上所測繪之現況不符，應至現場勘查瞭解，製作圖表研提疑義案供研商討論。

本計畫經逐街廓校對計畫圖與樁位圖、地籍圖與實地情形之差異後，整理編製「重製疑義綜理表」透過都市計畫圖重製疑義協調會逐案做成決議後，重新展繪數值化之計畫圖，作為本次通盤檢討之依據。

三、重製展繪原則

都市計畫圖展繪基本處理原則係以無違或符合都市計畫規劃原意、公私兩損最低原則、爭議最少原則及承認已開闢或形成已久之現況為原則。

四、重製疑義處理

本所召集相關權責單位，於民國 100 年 10 月 14 日再依修補測後之地形圖召開都市計畫圖重製疑義協調會，針對重製疑義進行研商，研商決議應「納入後續通盤檢討研議」之疑義案，共計 2 案，請參見表 3-1 所示。期藉由疑義之釐清及都市計畫法定程序，更正以往執行之偏差，提升計畫圖重製成果的完整性與精確性。

縣府於民國 103 年 08 月 07 日依都市計畫圖重製作業要點第九點規定邀集測量、地政及相關目的事業主管機關（單位）組成專案小組召開重製疑義研商會議，其決議略以，依「新豐(山崎地區)都市計畫圖重製疑義處理表」辦理，詳附件一。

五、重製成果

- (一)依上開會議研商決議製作「新豐(山崎地區)都市計畫圖重製疑義綜理表」及「新豐(山崎地區)都市計畫重製圖」。
- (二)本所業於民國 100 年 11 月 10 日新鄉建字第 1003002794 號函再公告「變更新豐(山崎地區)都市計畫(第二次通盤檢討)圖」(比例尺 1/3000)及「新豐(山崎地區)都市計畫重製圖」(比例尺 1/1000)，公告日期自民國 100 年 11 月 10 日起至 100 年 12 月 9 日止，共計 30 日。

表 3-1 新豐(山崎地區)都市計畫圖重製疑義會議決議「納入通盤檢討變更或研議」處理情形綜理表

新 編 號	重 製 編 號	位 置	疑 義 分 類	重製疑義協調會 決議	涉及土地使 用分區及公 共設施用地	納入通盤檢討變更或研議		備註
						處理意見	處理情形	
1	F-05	新豐火車站西 南側、新興路 東側	現行計畫展繪 線≠樁位展繪 線＝地籍展繪 線	100 年 10 月 14 日 第一次會議決議：「本案依計畫 線展繪並修釘樁位，後續納入通檢 研議依現況變更 計畫道路路型。」	—	考量新豐火車站 附近交通系統之 需要，維持 10M 計畫道路。	維持重製展 繪成果。	屬「都市計畫 圖重製作業 要點」中都市 計畫圖重製 疑義處理分 類表所列類 別之 F3 類。
2	I-07	計畫範圍南側 明新街	其他情形	100 年 10 月 14 日 第一次會議決議：「本案依規劃 原意展繪都市計 畫範圍線展繪並 補釘樁位，是否需 變更道路寬度納 入後續通盤檢討 研議。」	—	考量明新科技大 學及周邊住宅社 區之道路進出需 求，明新街仍維 持 10M 計畫道 路。	維持重製展 繪成果。	屬「都市計畫 圖重製作業 要點」中都市 計畫圖重製 疑義處理分 類表所列類 別之 G 類。

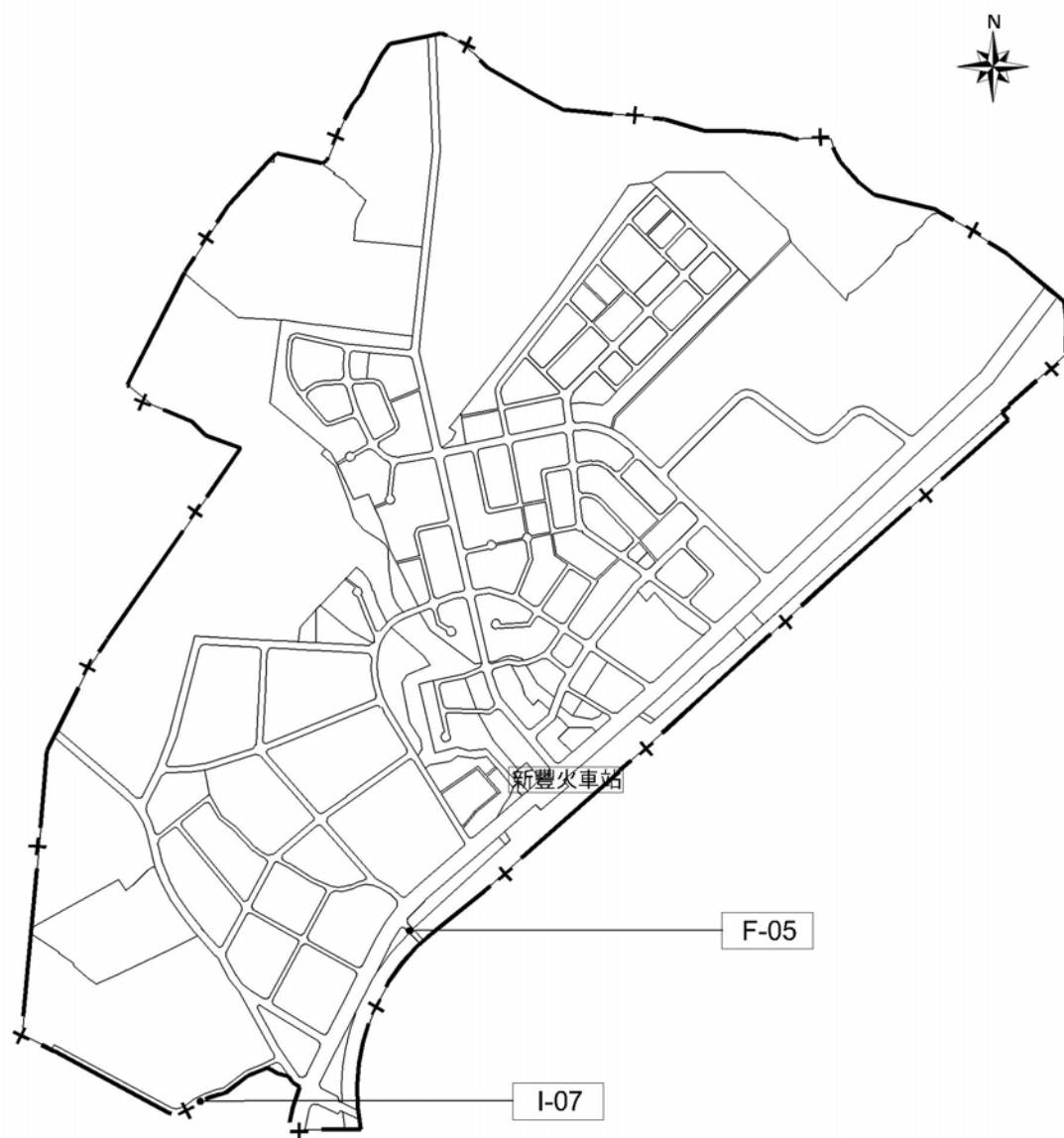


圖 3-1 重製疑義會議決議「納入通盤檢討變更或研議」位置示意圖

參、都市計畫之執行

一、本計畫經都市計畫圖重製作業後，依重製成果將土地使用分區、公共設施用地等原計畫面積，依數值圖檔重新丈量(詳表 3-2)，並作為本次通盤檢討之依據；此一經過重製後之新圖，待完成法定程序發布實施後，將以本圖為爾後有關都市計畫之執行依據；至於原計畫圖應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條規定，於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。

二、本次都市計畫圖重製作業，有關疑義研商決議為「建議納入通盤檢討變更或研議」者，經檢討皆維持重製展繪成果。

三、重製前後面積增減原因

有關都市計畫圖重製後計畫總面積減少 1.8206 公頃，其中住宅區(增加 5.5914 公頃)、工業區(減少 1.6910 公頃)及農業區(減少 5.5232 公頃)等差異顯著，究其原因為本次都市計畫圖重製檢討前，其法定計畫圖係為民國 64 年公告之 1/3000 紙圖，歷經圖紙伸縮及面積量測儀器精度不足，故造成前開面積顯著之差異，惟本次都市計畫圖重製檢討後，將依據重製後計畫圖據以辦理補訂或修訂樁位，以為後續執行之依據。

四、對民眾權益影響及相關因應處理對策

屬於重製疑義檢討變更部分(詳表 9-1 及圖 9-1)，依本縣通案性原則，考量土地所有權人並無因變更而增加利得，爰免予回饋，對地主利益並無產生影響。

表 3-2 新豐(山崎地區)都市計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後)土地使用面積對照表

項目		重製前現行 計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	重製後現行計畫			
				面積(公頃)	佔總計畫面 積百分比(%)	佔都市發展 用地面積百 分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區		61.14	5.5914	66.7314	29.49	42.55
	商業區		2.70	-0.1748	2.5252	1.12	1.61
	甲種工業區		33.00	-1.6910	3.6400	1.61	2.32
	乙種工業區				27.6690	12.23	17.65
	農業區		74.98	-5.5232	69.4568	30.70	-
	電信專用區		0.19	0.0008	0.1908	0.08	0.12
	合計		172.01	-1.7968	170.2132	75.22	64.25
公共 設施 用地	機關用地		10.23	-0.0720	10.1580	4.49	6.48
	學校 用地	文小用地	4.14	0.1401	4.2801	1.89	2.73
		文中用地	2.66	0.0373	2.6973	1.19	1.72
		小計	6.80	0.1774	6.9774	3.08	4.45
	公園用地		2.43	0.1375	2.5675	1.13	1.64
	兒童遊樂場用地		1.04	0.1063	1.1463	0.51	0.73
	綠地用地		2.08	0.1214	2.2014	0.97	1.40
	市場用地		0.24	0.0565	0.2965	0.13	0.19
	停車場用地		0.55	0.0932	0.6432	0.28	0.41
	加油站用地		0.14	0.0075	0.1475	0.07	0.09
	鐵路用地		5.77	0.2977	6.0677	2.68	3.87
	人行步道用地		26.81	-0.9493	0.4617	0.20	0.29
	道路用地				25.3990	11.22	16.20
	合計		56.09	-0.0238	56.0662	24.78	35.75
	都市發展用地		153.12	3.7026	156.8226	100.00	-
總計		228.10	-1.8206	226.2794	69.30	100.00	

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 3-3 新豐(山崎地區)都市計畫(本次通盤檢討計畫圖重製前後)公共設施用地明細表

項目		重製前現 行計畫面 積(公頃)	重製後現 行計畫面 積(公頃)	位置	備註
機關 用地	機一	0.13	0.1457	1 號道路西側	警察分駐所
	機二	10.06	9.9836	3 號道路西側	聯勤用地
	機四	0.03	0.0287	文小一南側	鄰里活動中心用
	小計	10.22	10.1580		
文小 用地	文小一	1.86	1.9498	1 號道路北側	山崎國小
	文小二	2.28	2.3303	計畫區西側	松林國小
	小計	4.14	4.2801		
文中用地		2.66	2.6973	工乙一西側	
公園 用地	公一	0.88	0.8754	文中南側	
	公二	0.34	0.3353	公一南側	
	公三	0.54	0.5616	公二南側	
	公四	0.10	0.1289	公三西南側	
	公五	0.21	0.2568	公三南側	
	公六	0.36	0.4095	計畫區西側	
	小計	2.43	2.5675		
兒童 遊樂 場用 地	兒一	0.65	0.7448	3 號道路西側	
	兒二	0.32	0.3183	公一東側	
	兒三	0.07	0.0832	文小一北側	
	小計	1.04	1.1463		
綠地用地		2.08	2.2014	—	
市場用地		0.24	0.2965	5 號道路北側	
停車 場用 地	停一	0.23	0.2714	商業區內	
	停二	0.18	0.2226	商業區內	
	停三	0.14	0.1492	計畫區西側	
	小計	0.55	0.6432		
加油站用地		0.14	0.1475	1 號道路東側	
鐵路用地		5.77	6.0677	—	
人行步道用地		26.81	0.4617	—	
道路用地			25.3990	—	

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

