

第三章 都市計畫圖重製及執行

因本計畫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 101 年 6 月至 102 年 3 月測繪)。

貳、辦理方式

一、地形圖測繪

本計畫於民國 102 年 3 月完成本計畫範圍之數值地形測量作業，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，依據都市計畫圖重製作業要點附件三「都市計畫圖重製疑義處理分類表」進行重製疑義分類，並整理編製「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(新竹縣政府、臺灣電力公司新竹區營業處、經濟部水利署第二河川局、交通部台灣鐵路管理局、竹東地政事務所等)，分別於民國 102 年 8 月 8 日、102 年 9 月 11 日及 102 年 11 月 4 日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 3 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。

五、重製成果

- (一)依上開會議研商決議製作「竹東(頭重、二重、三重)都市計畫圖重製疑義綜理表」、「竹東(頭重、二重、三重)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(科技商務服務專用區)細部計畫重製圖」、「高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)細部計畫重製圖」、「竹東(頭重、二重、三重)(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)都市計畫重製圖」。
- (二)新竹縣竹東鎮公所業於民國 102 年 12 月 6 日依竹鎮建字第 1020029364 號公告「變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)原計畫圖」(比例尺 1/1000)、

「變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(重製圖)」(比例尺 1/1000)、「高速公路新竹交流道附近特定區計畫(部分農業區為住宅區、商業區、道路用地)細部計畫重製圖」(比例尺 1/500)、「竹東(頭、二、三重)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(科技商務服務專用區)細部計畫重製圖」(比例尺 1/1000)，公告日期自民國 102 年 12 月 11 日起至 103 年 1 月 9 日止，共計 30 日。

表 3-1 本計畫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	C1-01	中興路四段 256 巷	現行計畫展繪線＝樁位展繪線，地籍展繪線未分割	依樁位展繪線展繪，並查明該甲種工業區規劃原意(即確認明星段 919、934、935、937、939、943、948 地號是否為工廠登記範圍)後，納入後續通盤檢討研議。	甲種工業區、農業區	該疑義現為中興路四段 256 巷，經查本計畫區已辦理工廠登記之工廠資料，原碧悠電子工業之工廠登記地號並未包含左列明星段 919 地號等 7 筆土地，建議俟釐清工業區規劃原意後再行研議。	配合都市發展需求，變更部分甲種工業區、為科技商務服務專用區、住宅區(再發展區)及道路用地。	詳變更內容明細表第 2-5 案。
2	G1-01	竹美路一段南側鐵路用地	多餘樁位	疑義點①： 刪除樁位點 01M28-1、01R59、01R61、02M22 及其連線。 疑義點②： 刪除樁位點 04R10b~04R18b 及其連線。 疑義點③： 修釘 02M61-1 樁位至計畫範圍邊界、刪除其與 02M62-1 樁位之連線。 疑義點④： 刪除 02C221 樁位與 02M62-1 樁位之連線。 疑義點⑤： 刪除 02C221 樁位與 02M58 樁位之連線。 疑義點⑥： 依樁位展繪線展繪，另請規劃單位清查鐵路用地範圍內涉及之私有土地清冊供交通部臺灣鐵路管理局評估是否有用地需求後，納入後續通盤檢討研議。	鐵路用地	1.依據新竹縣竹東鎮公所 102 年 10 月 3 日竹鎮建字第 1025006582 號函轉交通部臺灣鐵路管理局協助確認本計畫區內無用地需求及使用計畫之鐵路用地。 2.本案依交通部臺灣鐵路管理局提供之地號套繪現行計畫圖，考量土地使用計畫合理性，部分納入變更為鄰近分區或用地。	變更部分鐵路用地為綠地、第二種住宅區(附帶條件)、道路用地。	詳變更內容明細表第 1-1 案。

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	
	G1-02	竹美路一段南側鐵路用地	多餘樁位	疑義點①： 刪除 02M23 樁位。 疑義點②： 刪除 04R1b ~04R9b 樁位及其連線。 疑義點③： 刪除 02M62-1、02M63-1 樁位及其連線。 疑義點④： 刪除 02C221 樁位與 02M62-1 樁位之連線。 疑義點⑤： 刪除 02M58 樁位及其與 02C221、02M63-1、及 02R16-1 樁位之連線。 疑義點⑥： 依樁位展繪線展繪，另請規劃單位清查鐵路用地範圍內涉及之私有土地清冊供交通部臺灣鐵路管理局評估是否有用地需求後，納入後續通盤檢討研議。 疑義點⑦： 依都市計畫圖展繪線展繪，另請規劃單位清查鐵路用地範圍內涉及之私有土地清冊供交通部臺灣鐵路管理局評估是否有用地需求後，納入後續通盤檢討研議。				
	G1-03	竹中路北側鐵路用地	多餘樁位	疑義點①： 修訂 02M24 樁位至①，並刪除其與 02M23 樁位之連線。 疑義點②： 修訂 02M64-1 樁位至②，並刪除其與 02M63-1 樁位之連線。 疑義點③： 修訂 02R16-1 樁位至③，並刪除其與 04R89a 及 02R17 樁位之連線。 疑義點④： 刪除 02R17 樁位及其與 02C104 樁位之連線。				

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	
				疑義點⑤： 依樁位展繪線展繪，另請規劃單位清查鐵路用地範圍內涉及之私有土地清冊供交通部臺灣鐵路管理局評估是否有用地需求後，納入後續通盤檢討研議。 疑義點⑥： 依都市計畫圖展繪線展繪，修補釘樁位並補地籍分割。				
3	G3-01	柯子湖溪（新甲一號橋至公道五北側）	未釘樁或會於區界線上	疑義點(一)(計畫範圍線)：因左列各處疑義位處新竹縣市交界，並與「高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)」相鄰，且現況為柯子湖溪，該新竹市特定區計畫刻正辦理第一次通盤檢討，檢討過程中並已辦理都市計畫圖重製，並業經內政部都委會101年5月8日第779次及102年2月26日第798次大會審議通過，故依該特定區計畫範圍線展繪。	農業區、溝渠用地	為確保柯子湖溪排水功能，依經濟部公告之「柯子湖溪排水設施範圍」(附錄一)及「柯子湖溪排水治理計畫堤防預定線(用地範圍)」(附錄二)、內政部民國94年10月28日授營都字第0940086866號函(附錄三)及經濟部水利署民國97年11月10日經水地字第09717001080號函(附錄四)等變更。	變更部分為河川區(排水使用)、農業區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、道路用地、廣場用地、部分農業區為河川區(排水使用)。	詳變更內容明細表第1-2、2-6案。
	G3-02	柯子湖溪（公道五南側至柯子湖溪取水口）	未釘樁或會於區界線上					
	G3-03	柯子湖溪（柯子湖溪取水口至員新橋南側160公尺）	未釘樁或會於區界線上					
	G3-04	柯子湖溪（員新橋南側160公尺至竹美路一段365巷90弄）	未釘樁或會於區界線上					
	G3-05	柯子湖溪（竹美路一段365巷90弄至關	未釘樁或會於區界線上	疑義點(一)(計畫範圍線)：1.鐵路以北：因左列各處疑義位處新竹縣市交界，並與「高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)」相鄰，且現				

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	
		東橋)		況為柯子湖溪，該新竹市特定區計畫刻正辦理第一次通盤檢討，檢討過程中並已辦理都市計畫圖重製，並業經內政部都委會 101 年 5 月 8 日第 779 次及 102 年 2 月 26 日第 798 次大會審議通過，故依該特定區計畫範圍線展繪。 2.鐵路以南：新竹市政府於 97 年 9 月 15 日召開「變更擴大新竹市都市計畫(高速公路新竹交流道附近地區)(第一次通盤檢討)委託技術服務案第 20 次工作會議」，邀集新竹縣政府針對該案計畫範圍與新竹縣竹東(頭重、二重、三重)都市計畫範圍線重疊疑義進行討論，其決議略以：「本計畫東南側與新竹縣竹東鎮都市計畫範圍不符部分，請依 97 年 5 月 8 日公告之柯子湖溪排水設施範圍線東側為界」。 爰此，「高速公路新竹交流道附近地區特定區計畫(新竹市部分)」業依柯子湖溪排水設施範圍線展繪，且其程序業經內政部都委會 101 年 5 月 8 日第 779 次及 102 年 2 月 26 日第 798 次大會審議通過，故依該特定區計畫範圍線展繪，展繪後新增空隙展繪為綠地用地。 3.鐵路用地西界：依本案都市計畫圖展繪線展繪。 疑義點(二)(柯子湖溪右側)：依都市計畫圖展繪線展繪，俟後續通盤檢討時，再依經濟部 96 年 11 月 23 日經授水字第 09620210320 號函、經濟部 97 年 5 月 8 日經授水字第 09720203420 號函、內		溪排水治理計畫堤防預定線(用地範圍)」(附錄二)、內政部民國 94 年 10 月 28 日內授營都字第 0940086866 號函(附錄三)及經濟部水利署民國 97 年 11 月 10 日經水地字第 09717001080 號函(附錄四)等變更。	為農業區、部分農業區為河川區(排水使用)、部分綠地用地(排水使用)。	

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	
				政部 94 年 10 月 28 日內授 營都字第 0940086866 號 函及經濟部水利署 97 年 11 月 10 日經水字第 09717001080 號函等納入 變更。				

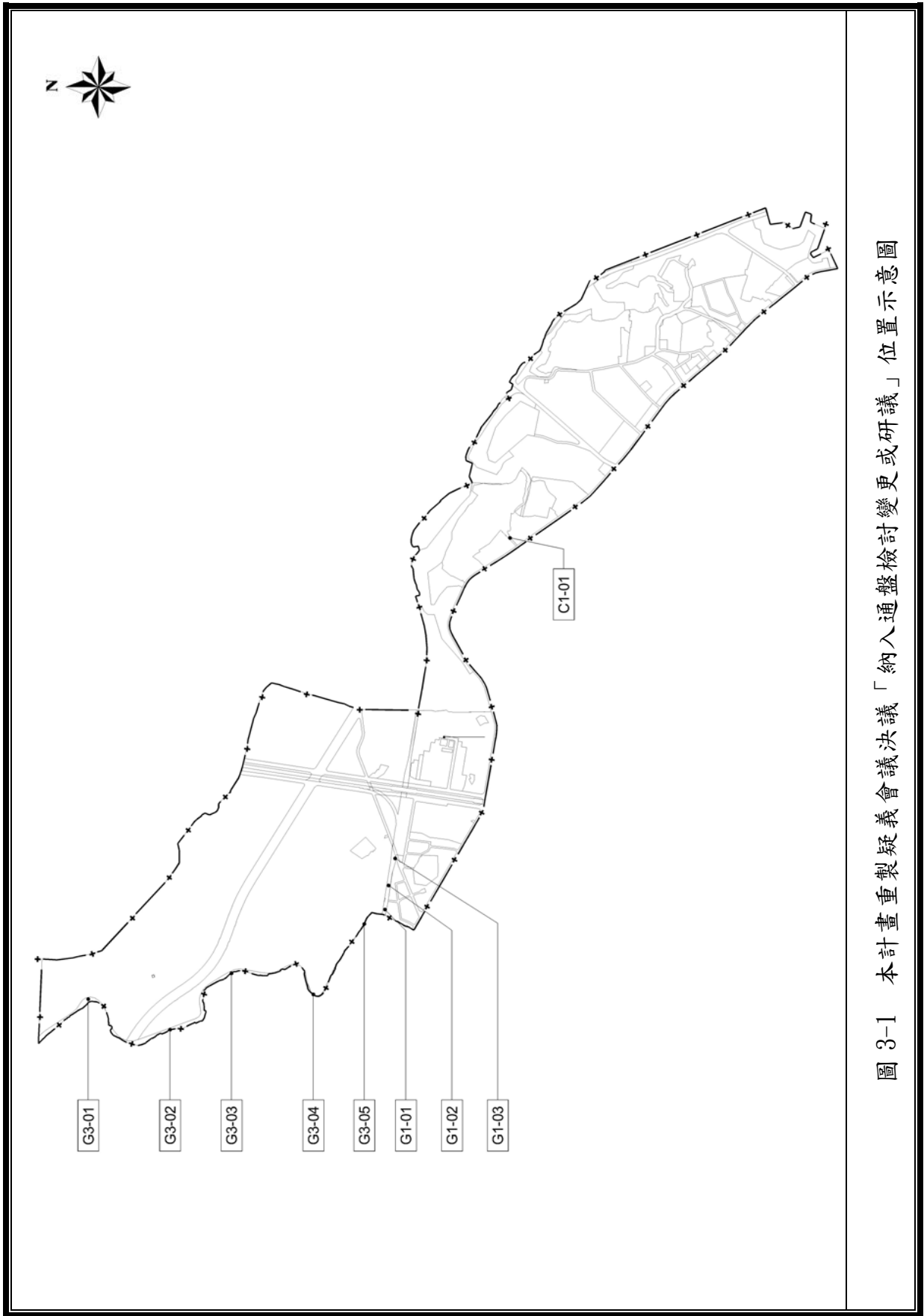


圖 3-1 本計畫重製疑義會議決議「納入通盤檢討變更或研議」位置示意圖

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，納入本次通盤檢討變更考量。
- 三、都市計畫圖重製後計畫總面積增加 0.0681 公頃，差異較大者，包括住宅區(減少 0.9978 公頃)、農業區(減少 1.0379 公頃)及道路用地(含人行步道用地)(增加 2.0949 公頃)等，其增減原因說明如下：本次都市計畫圖重製前，為 92 年辦理「竹東(二重、三重地區)都市計畫」第二次通盤檢討時，合併原新竹交流道附近特定區計畫屬新竹縣轄土地所進行之測量，迄今已逾 10 年，故造成前開面積顯著之差異，惟本次都市計畫圖重製後，將依據重製後計畫圖據以辦理補釘或修釘樁位，以為後續執行之依據。

表 3-2 本計畫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)	百分比 (%)
土地使用分區	住宅區	住宅區	4.8216	0.0406	4.8622	1.23
		第一種住宅區	28.9000	-1.1051	27.7949	7.01
		第二種住宅區	7.8951	0.0667	7.9618	2.01
		小計	41.6167	-0.9978	40.6189	10.25
	商業區		1.9558	-0.0103	1.9455	0.49
	科技商務服務專用區		5.4628	0.0285	5.4913	1.39
	工業區		31.9727	-0.0659	0.0000	0.00
	甲種工業區				26.5659	6.70
	乙種工業區				5.3409	1.35
	零星工業區				1.4472	0.37
	農業區		237.6810	-1.0379	236.6431	59.70
	保護區		24.6539	-0.0108	24.6431	6.22
	合計		344.7894	-2.0935	342.6959	86.45
	公共設施用地	機關用地		0.3500	0.0006	0.3506
學校用地		4.1200	0.0175	4.1375	1.04	
零售市場用地		0.2300	-0.0029	0.2271	0.06	
公園用地		1.9414	-0.0383	1.9031	0.48	
兒童遊樂場用地		0.2900	0.0007	0.2907	0.07	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		0.5100	0.0004	0.5104	0.13	
綠地用地		1.9630	0.0414	2.0044	0.51	
廣場兼停車場用地		0.2100	0.0018	0.2118	0.05	
停車場用地		0.2500	0.0015	0.2515	0.06	
加油站用地		0.3900	0.0039	0.3939	0.10	
公用事業用地		0.0300	0.0042	0.0342	0.01	
溝渠用地		2.7000	0.0042	2.7042	0.68	
電路鐵塔用地		0.0100	0.0044	0.0144	0.00	
高速鐵路用地		2.4100	0.0012	2.4112	0.61	
鐵路用地		4.5777	-0.0008	4.5769	1.15	
鐵路用地兼供道路使用		0.3073	0.0004	0.3077	0.08	
人行步道用地		31.2411	2.0949	0.0266	0.01	
道路用地				33.3360	8.41	
合計		51.5306	2.1616	53.6922	13.55	
總計			396.3200	0.0681	396.3881	100.00

資料來源：本計畫整理。

註：1. 重製前後面積變動幅度較大者為住宅區、農業區及道路用地。

2. 實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表 3-3 本計畫重製前後公共設施用地明細表

項目及編號		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	0.3500	0.3506	商(三)北側	
學校用地	文小 1	2.4400	2.4580	4 號路東側	二重國小
	文小 2	1.6800	1.6795		竹中國小
	小計	4.1200	4.1375	—	—
零售市場用地		0.2300	0.2271	6 號路北側	
公園用地	公 1	0.5400	0.5236	文小東側	原公園部分用地
	公 2	0.2100	0.2065	文小東側	原公園部分用地
	公	1.1914	1.1730		
	小計	1.9414	1.9031	—	—
兒童遊樂場用地	兒 1	0.2000	0.2044	文小東側	原兒童遊樂場部分用地
	兒 2	0.0600	0.0549	文小東側	原兒童遊樂場部分用地
	兒 3	0.0300	0.0314	文小東側	原兒童遊樂場部分用地
	小計	0.2900	0.2907	—	—
鄰里公園 兼兒童遊樂場用地	公(兒)1	0.0800	0.0817	工(一)南側	原公(兒)一部分用地
	公(兒)2	0.0300	0.0275	工(一)南側	原公(兒)一部分用地
	公(兒)3	0.2000	0.2028	工(二)西南側	
	公(兒)4	0.2000	0.1984	商(一)北側	
	小計	0.5100	0.5104	—	—
綠地用地	綠一	0.2400	0.2329		◆92 年二通新劃設
	綠 2	0.0042	0.0043		◆92 年二通新劃設
	綠 3	0.0100	0.0051		◆92 年二通新劃設
	綠 4	0.0200	0.0163		◆92 年二通新劃設
	綠 5	0.0200	0.0180		◆92 年二通新劃設
	綠	—	0.0488		◆配合重製作業展繪
	綠	1.6730	1.6790	高速鐵路左右兩側	
	小計	1.9672	2.0044	—	—
廣場兼停車場用地		0.2100	0.2118	文小一用地小東北側	
停車場用地	停 1	0.1500	0.1512	機關用地西北側	
	停 2(附)	0.1000	0.1003		◆92 年二通新劃設
	小計	0.2500	0.2515	—	—
加油站用地	油 1	0.1200	0.1229	1 號路北側	
	油 2	0.2700	0.2710	1 號路北側	
	小計	0.3900	0.3939		
公用事業用地		0.0300	0.0342		
溝渠用地		2.7000	2.7042		

項目及編號	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
電路鐵塔用地	0.0100	0.0144		
高速鐵路用地	2.4100	2.4112		
鐵路用地	4.5777	4.5769		
鐵路用地兼供道路使用	0.3073	0.3077		
人行步道用地	-	0.0266		
道路用地	31.2411	33.3626		

資料來源：本計畫整理。

註：1. 重製前後面積變動幅度較大者為公園用地及道路用地。

2. 實際面積應依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

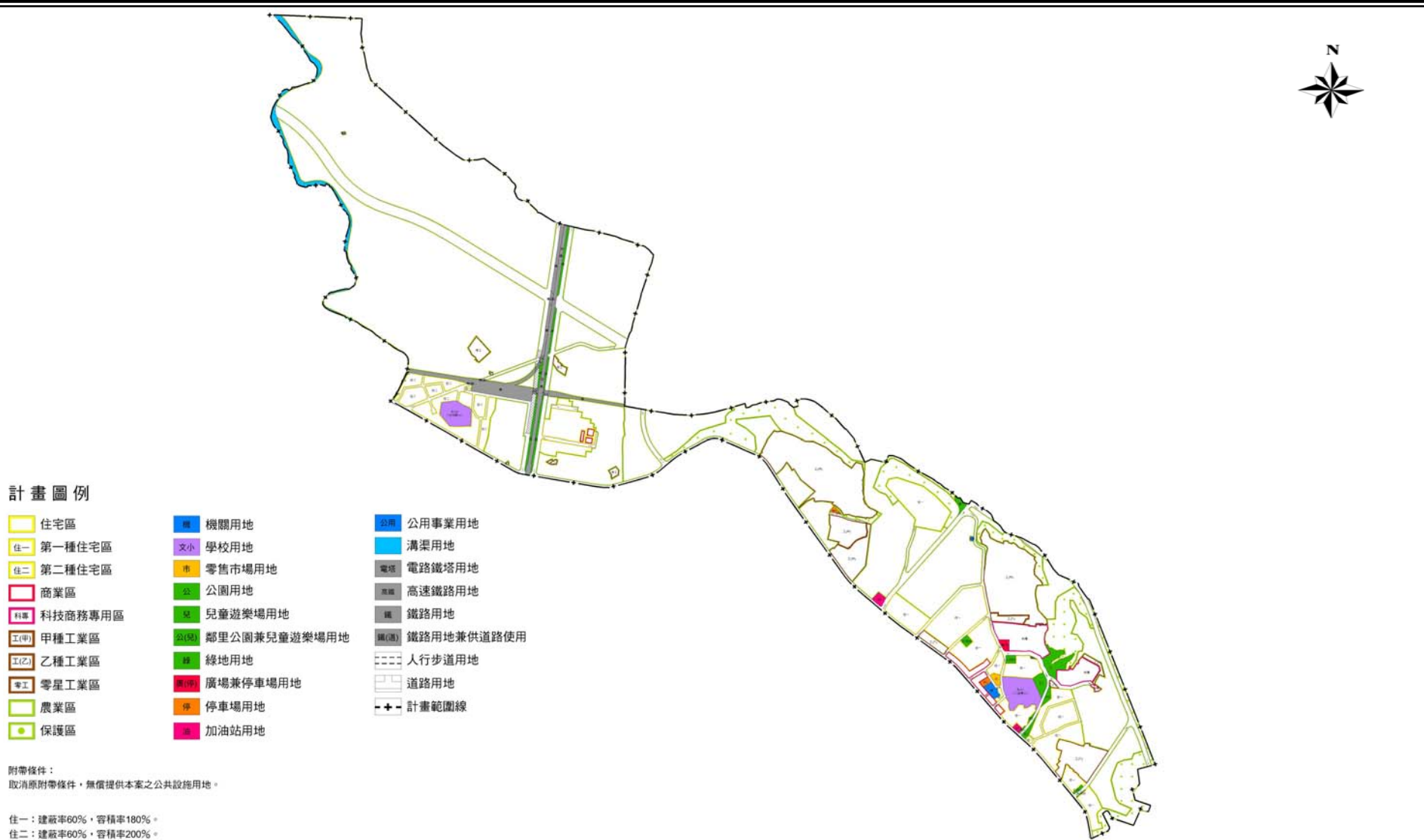


圖3-2 本計畫重製後現行計畫示意圖