



變更新豐(新庄子地區)都市計畫(重製專案通盤檢討)案 公開展覽說明會

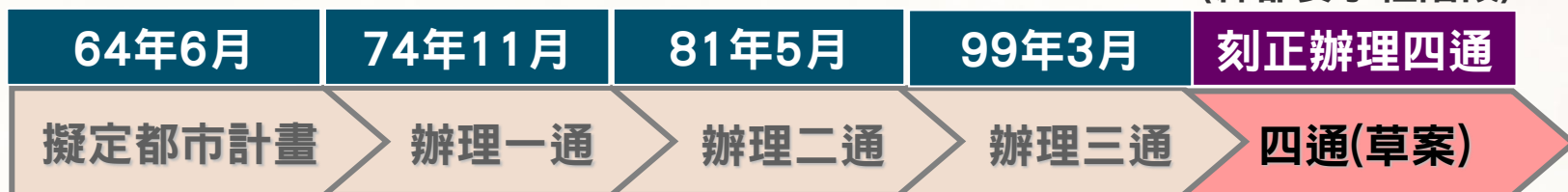
— 簡報大綱 —

- | | |
|-----------|-----------|
| 壹、計畫緣起 | 伍、都市計畫圖重製 |
| 貳、計畫位置與範圍 | 陸、變更內容 |
| 參、本案办理流程 | 柒、檢討後計畫 |
| 肆、現行計畫概要 | 捌、意見表達方式 |

變更機關：新豐鄉公所
規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司
112 年 3 月 16 日

■計畫緣起

(縣都委小組階段)



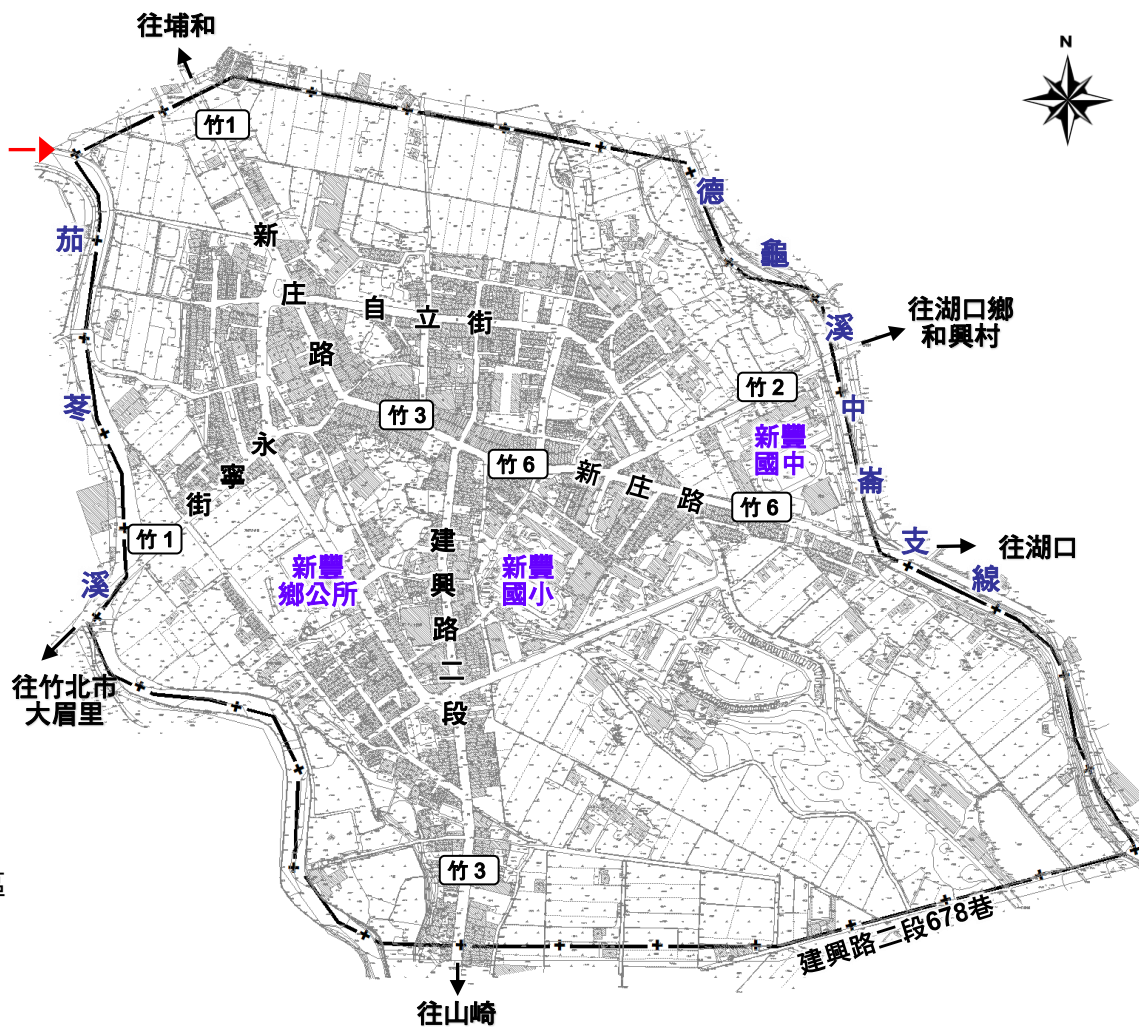
- 三通併同辦理都計圖重製、地籍逕割，**惟仍有土地使用分區與現況使用不符之差異**，產生執行之疑慮。
- **現有地形圖**資係於**86年測繪**，與現況已有差異，實有必要進行地形圖測繪作業。
- 爰此，為提昇未來都市計畫執行效率，辦理都市計畫圖重製及專案通盤檢討作業。

本次重製專案通盤檢討目的

- 透過**樁位成果展繪**於新測地形圖，依現行計畫圖**規劃意旨、地籍分割、建築線指定、開發現況**等因素繪製成一份新製計畫圖。
- **以新製計畫圖辦理重製專案通盤檢討**。
- 透過重製作業提升新豐(新庄子地區)都市計畫圖精度，並提高都市計畫執行效率。

貳、計畫位置與範圍

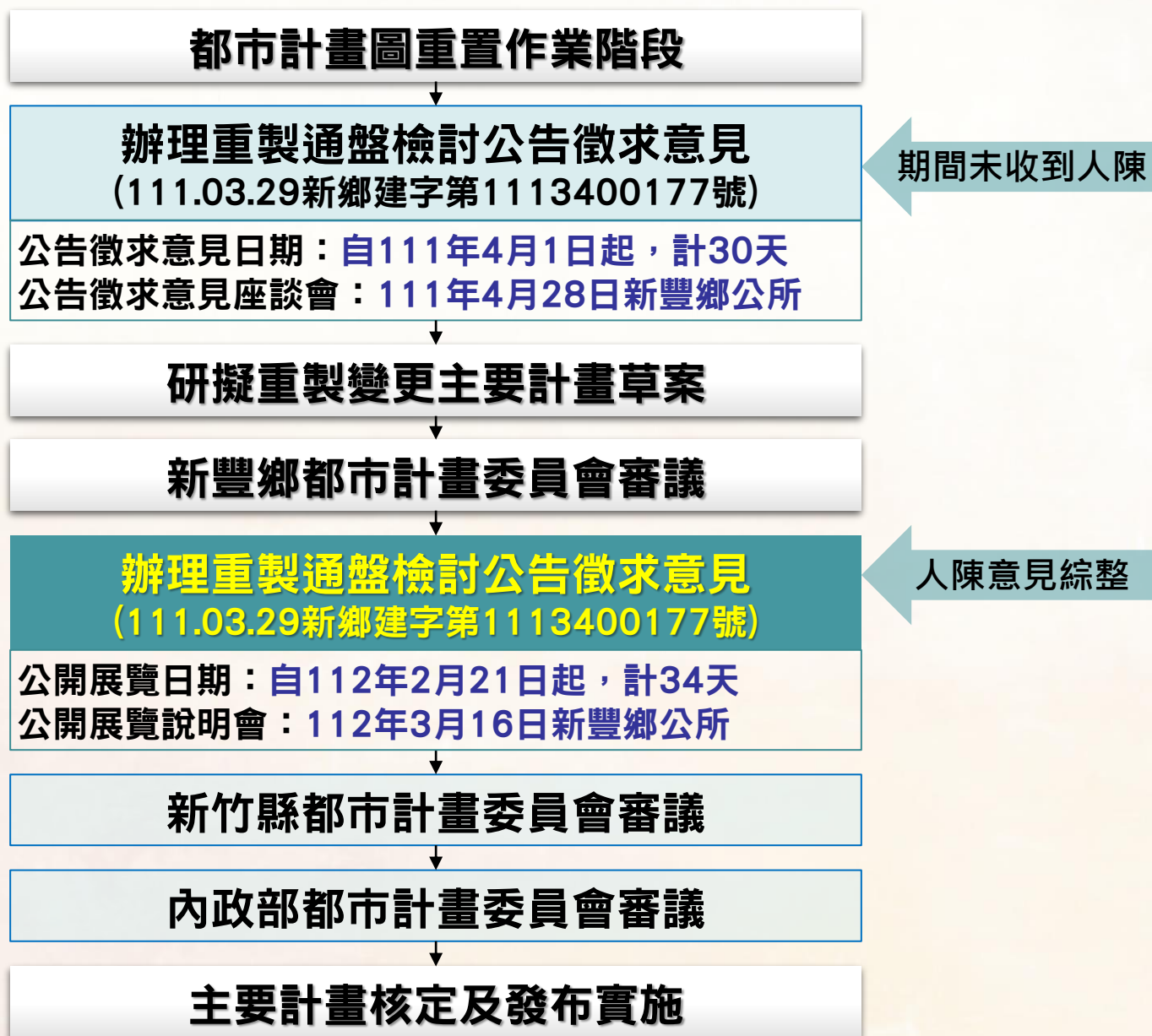
■計畫面積112.43公頃



圖例：

- | | |
|------|---------|
| 國道 | 縣市界 |
| 省道 | 鄉鎮界 |
| 縣道 | 鄰近都市計畫區 |
| 快速道路 | 本計畫區 |
| 縱貫鐵路 | 計畫範圍 |

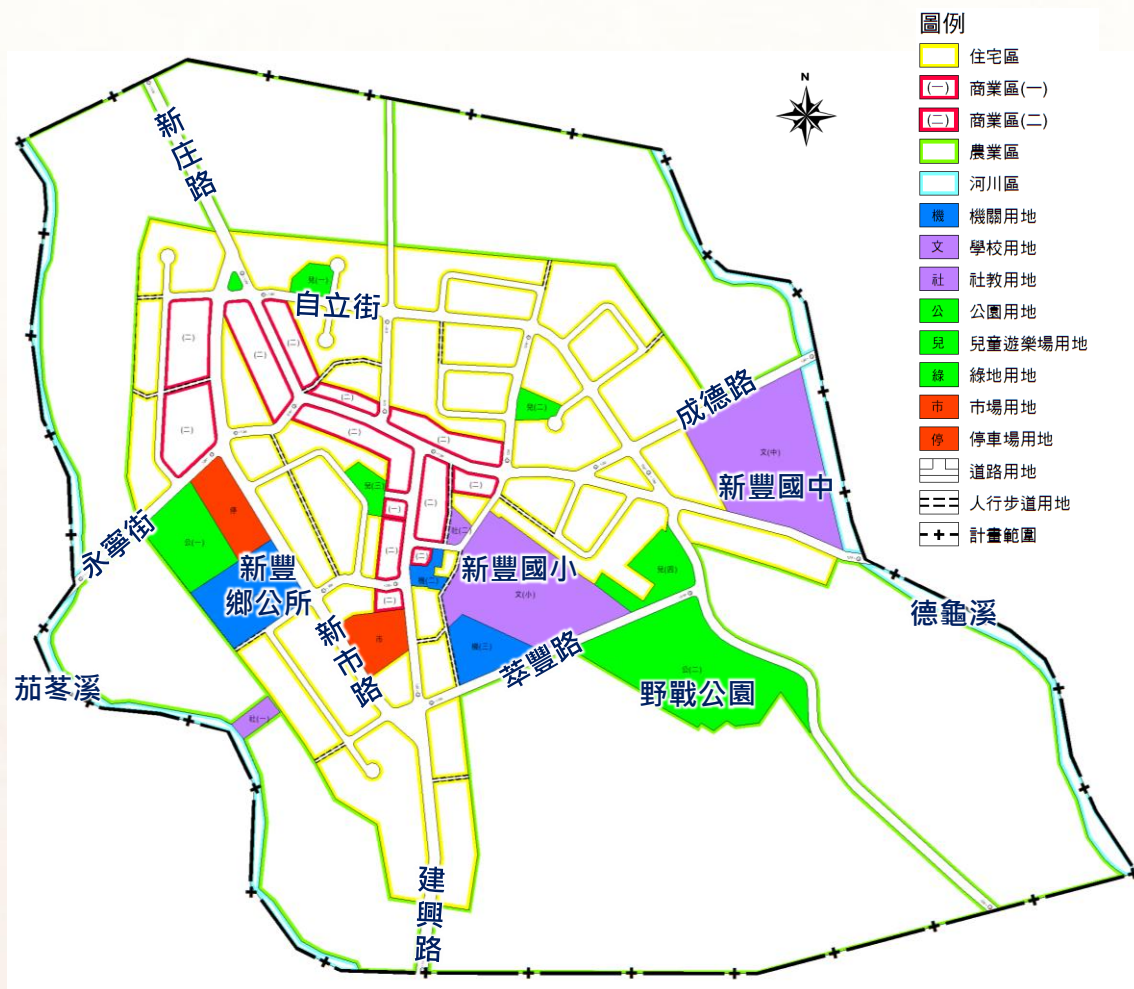
■都市計畫重製專案通盤檢討程序



肆、現行計畫概要

■現行計畫概要

- 計畫年期：民國110年
- 計畫面積：112.43公頃
- 計畫人口：8,000人



項目		面積 (公頃)	佔計畫 面積比 例(%)
土地使用分區	住宅區	22.72	20.21
	商業區	4.58	4.07
	農業區	59.29	52.74
	河川區	3.53	3.14
	小計	90.12	80.16
公共設施用地	機關用地	1.78	1.58
	學校用地	4.86	4.32
	社教用地	0.24	0.21
	公園用地	3.51	3.12
	兒童遊樂場 用地	1.13	1.01
	綠地用地	0.03	0.03
	市場用地	0.51	0.45
	停車場用地	0.62	0.55
	道路用地	9.63	8.57
	小計	22.31	19.87
	總計	112.43	100.00

■重製展繪依據

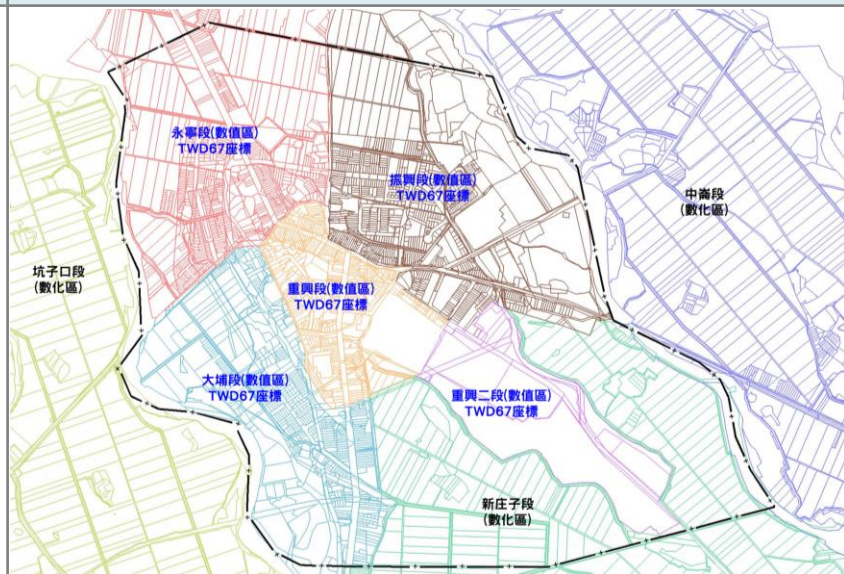
基本圖	座標系統及型式	備註	
現行計畫圖	紙圖	主要計畫	1.擬定新豐(山崎地區暨新庄子地區)都市計畫案【64.06.30發布實施】 2.變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案【74.11.02發布實施】 3.變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案【81.05.15發布實施】
	TWD67		4.變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案【99.03.08發布實施】
樁位圖	TWD97	「新豐(新庄子地區)都市計畫(重製專案通盤檢討)案」樁位成果資料業於108.07.24備查。	
地籍圖	TWD67	圖解數化區(數化區)：新庄子段、中崙段、坑子口段 數值重測區(TWD67)：大埔段、重興段、振興段、永寧段、重興二段	
地形圖	TWD97	「新豐(新庄子地區)都市計畫(重製專案通盤檢討)案」數值地形測量圖業於108.07.24備查。	

■重製展繪依據

現行計畫圖



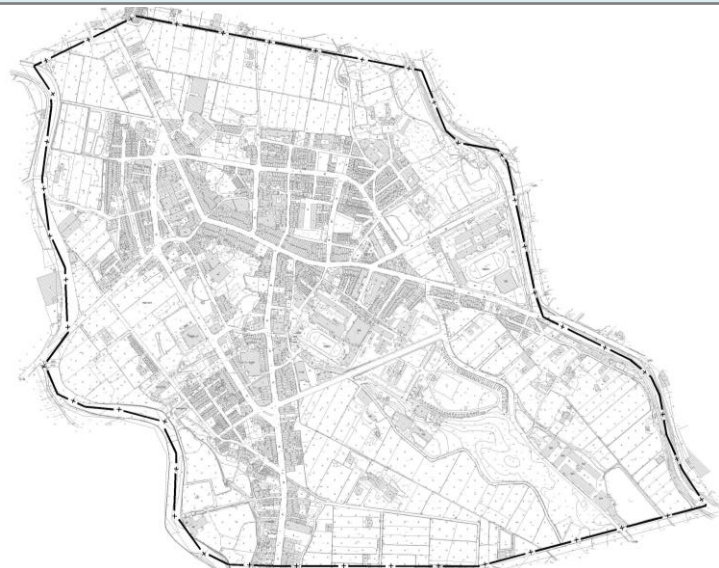
地籍圖



樁位圖(108.07)

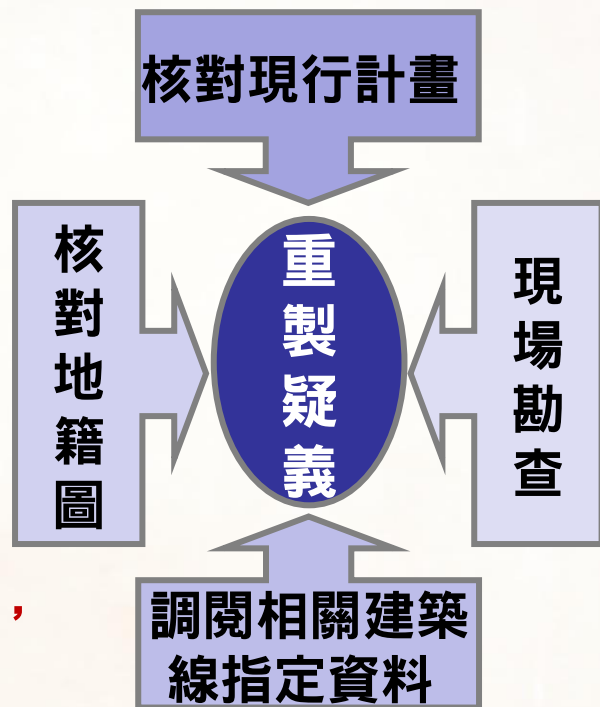


地形圖(108.07)



■重製疑義作業原則

- 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原則，參考現行大內都市計畫圖、並套繪樁位圖、地籍圖以及地形圖提出重製疑義內容。
- 整理編製「重製疑義綜理表」，透過重製疑義協調會決議後，**重新展繪數值化之計畫圖**，並**配合重製疑義涉及之變更**，**辦理後續專案通盤檢討**。



➤ 依「都市計畫圖重製作業要點」第七點規定

- ◆ 「展繪套合以都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線及新測地形圖兩兩比對相對位置，並以**相對容許誤差較大者為比對標準**，超出容許誤差者，應列為重製疑義。」。
- 參考**都市計畫樁測定及管理辦法**第40條規定，未超出圖上零點五毫米者視為無誤差。以本計畫樁位圖1/1000比例尺計算，圖上0.5毫米(0.05公分)即為**現況50公分，視為無誤差**。

■重製疑義處理程序

資料蒐集、展繪套合、彙整重製疑義並研擬處理原則

重製疑義研商會議：

- 民國110年4月15日
- 民國110年6月25日
- 民國110年8月30日
- 民國110年11月9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。



製作「變更新豐(新庄子地區)都市計畫重製圖」

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

都市計畫專案通盤檢討作業階段

■重製疑義處理

- 本次重製疑義共27案，其中**2案有關道路系統**之調整與檢討，建議納入刻正辦理中之「**變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第四次通盤檢討)案**」研議。

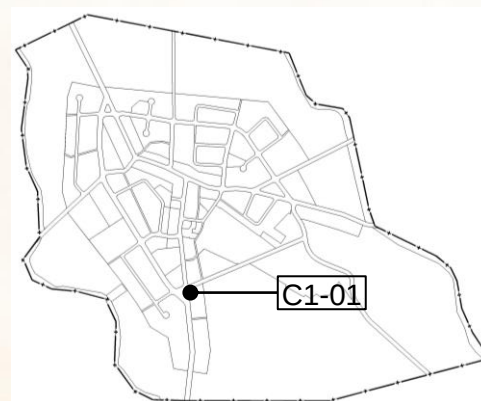
重製疑義分類		案數	處理原則
A	都市計畫圖展繪線 = 樁位展繪線 = 地籍展繪線	3	個案處理
B	都市計畫圖展繪線 = 樁位展繪線 ≠ 地籍展繪線	4	依都市計畫圖展繪
C	都市計畫圖展繪線 = 地籍展繪線 ≠ 樁位展繪線	2	個案處理
D	都市計畫圖展繪線 ≠ 地籍展繪線 ≠ 樁位展繪線	1	依都市計畫圖展繪
E	都市計畫圖展繪線 ≠ 樁位展繪線 = 地籍展繪線	3	個案處理
F	F1 多餘樁	7	建議取消多餘樁位
	F2 地籍未分割	1	依都市計畫圖展繪
	F3 特殊情形	1	依都市計畫圖展繪
	F4 L型道路	5	依都市計畫圖展繪
合計		27	-

■重製疑義處理



■重製疑義處理(C1-01) 都計=地籍≠樁位

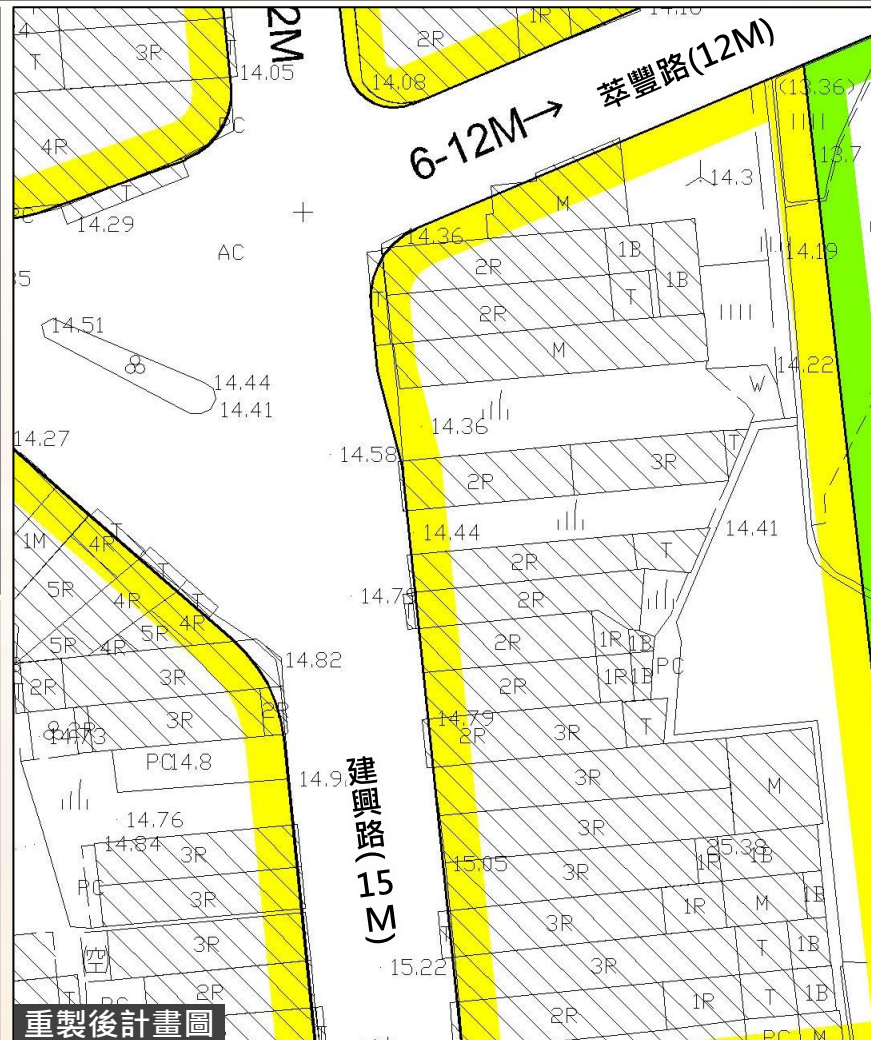
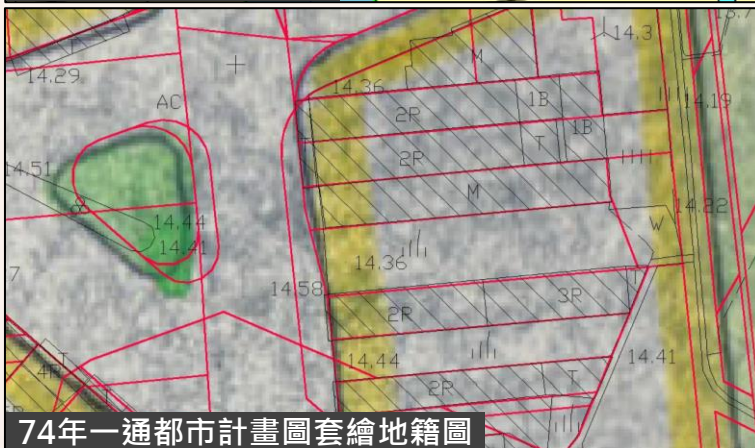
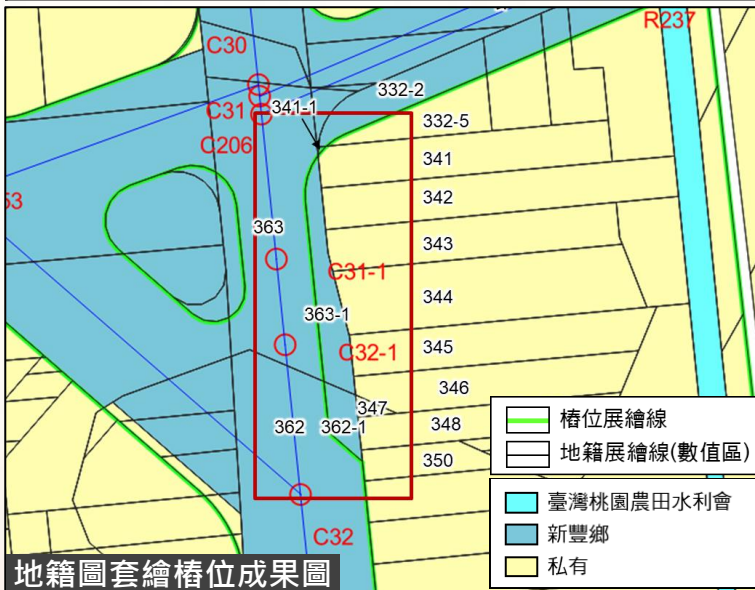
位置	疑義情形
建興路與 萃豐路交 岔口東南 側道路截 角	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不相符，都市計畫圖展繪線與樁位展繪線皆為5M標準圓角，與樁位展繪線最大誤差約3.50M。 2. 地籍屬大埔段(數值區)已分割，分割情形與都市計畫圖展繪線不相符、與樁位展繪線相符 3. 住宅區係配合交通改善方案，於民國99年「變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)」變3案中，由住宅區變更為道路用地(拓寬為12M)。 4. 依據民國99年變更新豐(新庄子地區)都市計畫(第三次通盤檢討)樁位測定，樁位編號C31~C32係依現行樁位成果辦理。 5. 現況截角開闢情形與都市計畫圖展繪線、樁位展繪線及地籍展繪線皆不相符，北側12M道路已完成徵收開闢。



都計 = 地籍 ≠ 樁位

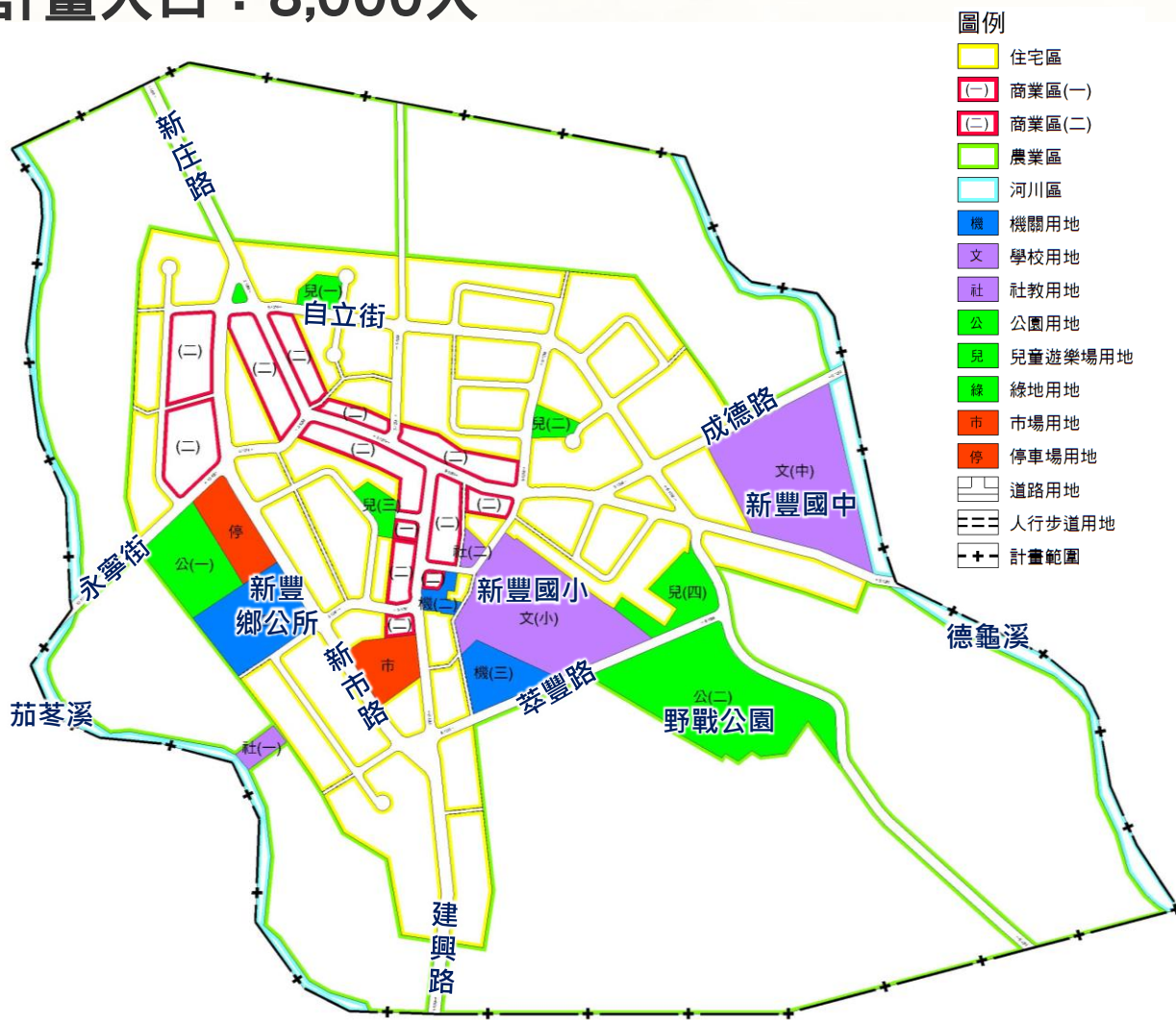
研商會議決議

- 1.考量地籍展繪線與三通變更前都市計畫圖(紙圖)展繪線相符，且與開闢情形相符，惟與樁位展繪線不符，建議修正疑義類型為C1類。
- 2.經套繪地籍展繪線與原都市計畫圖展繪線均未損及建物，爰建議依原都市計畫圖展繪線展繪。
- 3.樁位部分建請主管機關另依權責卓處。



■重製後計畫

- 計畫年期：民國110年
- 計畫面積：112.4609公頃 (重製前面積112.43公頃)
- 計畫人口：8,000人



■重製前後面積表

□ 重製調整後住宅區及商業區面積減少係為釐正結果，並不影響民眾權益及地籍面積。

項目			現行計畫 面積(公頃)	都市計畫重製 後檢討增減面 積(公頃)	本次檢討後面積		
					面積(公頃)	佔計畫面積 比例(%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區		22.72	-0.0085	22.7115	20.20	45.78
	商業區	商業區(一)	0.08	-0.0010	0.0790	0.07	0.16
		商業區(二)	4.50	-0.0031	4.4969	4.00	9.07
		小計	4.58	-0.0041	4.5759	4.07	9.23
	農業區		59.29	+0.0314	59.3214	52.75	-
	河川區		3.53	+0.0037	3.5337	3.14	-
	小計		90.12	+0.0225	90.1425	80.16	55.01
公共 設施 用地	機關用地		1.78	+0.0002	1.7802	1.58	3.59
	學校用地	文小	2.27	+0.0044	2.2744	2.02	4.58
		文中	2.59	-0.0023	2.5877	2.30	5.22
		小計	4.86	+0.0021	4.8621	4.32	9.80
	社教用地		0.24	-0.0013	0.2387	0.21	0.48
	公園用地		3.51	+0.0051	3.5151	3.13	7.09
	兒童遊樂場用地		1.13	+0.0039	1.1339	1.01	2.29
	綠地用地		0.03	+0.0028	0.0328	0.03	0.07
	市場用地		0.51	-0.0006	0.5094	0.45	1.03
	停車場用地		0.62	-0.0046	0.6154	0.55	1.24
	道路用地		9.63	+0.0008	9.6308	8.56	19.40
	小計		22.31	+0.0084	22.3184	19.84	44.99
都市發展用地合計			49.61	-0.0042	49.6058	44.11	100.00
總計			112.43	+0.0309	112.4609	100.00	-

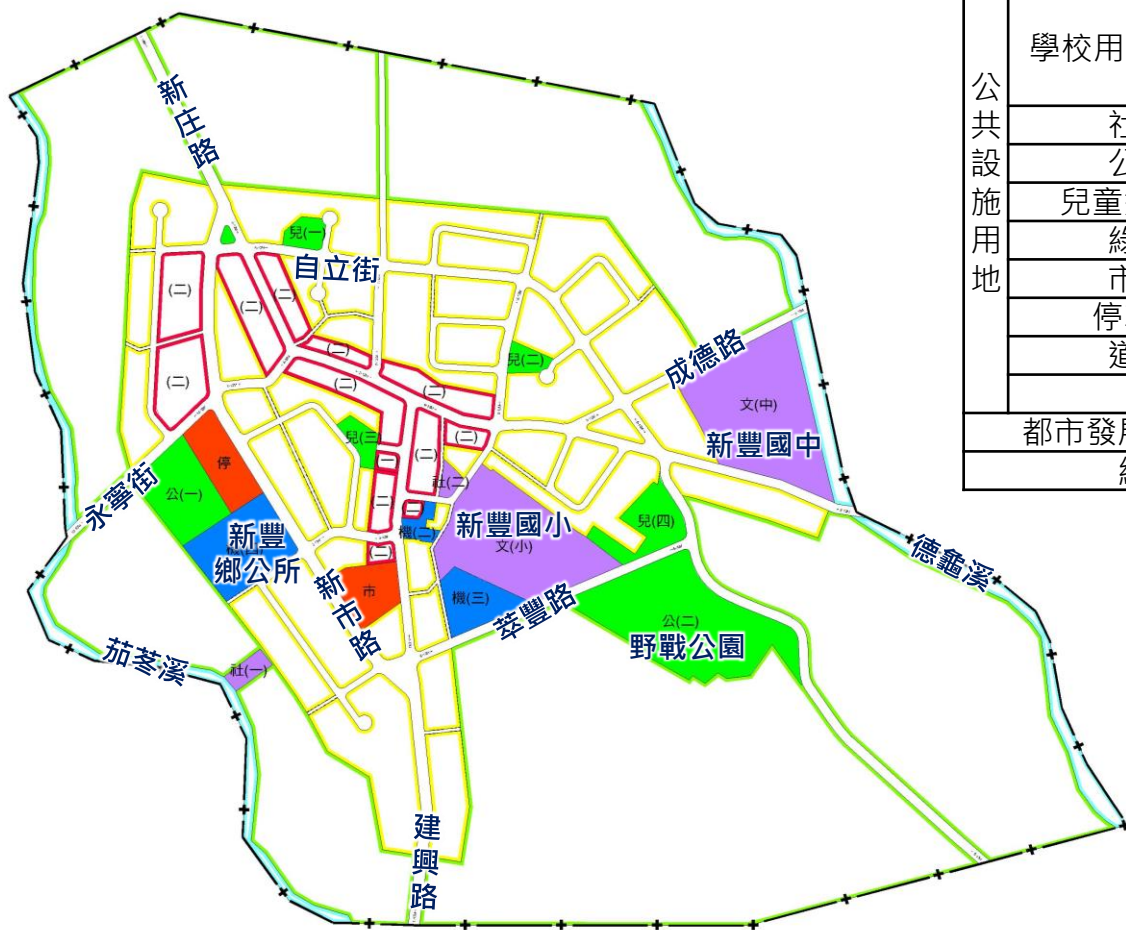
■變1案：計畫面積調整

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
1	計畫面積	計畫總面積 (112.43)	計畫總面積 (112.4609)	配合都市計畫圖重製重新丈量計畫面積及各土地使用分區面積。
		土地使用分區計畫面積(90.12)	土地使用分區計畫面積(90.1425)	
		公共設施用地面積(22.31)	公共設施用地面積(22.3184)	

柒、檢討後計畫

■本次檢討後土地使用計畫

- 計畫年期：110年
- 計畫人口：8,000人
- 計畫面積：112.4609公頃



項目		面積(公頃)	估計畫面積比例(%)
土地使用分區	住宅區	22.7115	20.20
	商業區	商業區(一)	0.0790
		商業區(二)	4.4969
		小計	4.5759
	農業區	59.3214	52.75
	河川區	3.5337	3.14
公共設施用地	小計	90.1425	80.16
	機關用地	1.7802	1.58
	學校用地	文小	2.2744
		文中	2.5877
		小計	4.8621
	社教用地	0.2387	0.21
	公園用地	3.5151	3.13
	兒童遊樂場用地	1.1339	1.01
	綠地用地	0.0328	0.03
	市場用地	0.5094	0.45
	停車場用地	0.6154	0.55
	道路用地	9.6308	8.56
	小計	22.3184	19.84
	都市發展用地合計	49.6058	44.11
	總計	112.4609	100.00

圖例

- | | |
|--|---|
| 住宅區 | 市 市場用地 |
| 商業區(一) | 停車場用地 |
| 商業區(二) | 道路用地 |
| 農業區 | 人行步道用地 |
| 河川區 | 計畫範圍 |
| 機關用地 | |
| 學校用地 | |
| 社教用地 | |
| 公園用地 | |
| 兒童遊樂場用地 | |
| 綠地用地 | |

附註：

- 一、凡未註明寬度之道路均為八公尺。
- 二、囊底式道路迴轉直徑為二十公尺。

■公開展覽日期

- 自112年2月21日起34天。

■公開展覽地點

- 新竹縣政府產業發展處、新豐鄉公所。

■公開展覽說明會

- 時間：112年3月16日(星期四)下午2時00分。
- 地點：新竹縣新豐鄉公所行政大樓三樓會議室。

■任何公民或團體對本案如有意見，得以書面載明姓名、地址及聯絡方式等，向新竹縣政府或新豐鄉公所提出建議，俾供檢討變更之參考。

- 新豐鄉公所地址：(304)新竹縣新豐鄉重興村新市路93號
- 新竹縣政府地址：(302)新竹縣竹北市光明六路10號

■陳情意見表

新竹縣政府 誠摯邀請您共同參與！

變更新豐(新庄子地區)都市計畫 (重製專案通盤檢討)案 公開展覽說明會



【公開展覽】

- 日期：自民國112年2月21日起，計34天。
- 地點：新竹縣政府產業發展處、新竹縣新豐鄉公所。

【公開展覽說明會】

- 日期：民國112年3月16日(星期四)，下午2時00分。
- 地點：新豐鄉公所行政大樓3樓會議室(新竹縣新豐鄉重興村新市路93號)

為因應嚴重特殊性傳染肺炎 (COVID-19) 疫情，會議中請配戴口罩，如有發燒或咳嗽等不適症狀者，請勿參加會議，相關資料得至本縣都市計畫網(<https://urbanplan.hsincju.gov.tw/>)「最新消息」或「都市計畫公展書圖」點選本計畫案名查詢。

計畫緣起

- ◆ 新豐(新庄子地區)都市計畫於64年6月發布實施，並分別於74年、81年及99年辦理三次通盤檢討，第四次通盤檢討刻正辦理中。本計畫區於第三次通盤檢討時，併同辦理都市計畫圖重製作業，依通盤檢討成果辦理地籍逕為分割，惟其重製成果及逕為分割結果仍有土地使用分區與現況使用不符之差異，產生執行之疑慮；再者，配合近年多項重大公共投資建設計畫陸續核定實施，地形圖資料也有相當程度變化，實有必要進行數值地形測量作業及其都市計畫圖重製作業。
- ◆ 爰此，期透過樁位成果展繪於新製地形圖，依現行計畫圖規劃意旨、地籍分割、建築線指定案、開發現況等因素繪製成一份新製計畫圖，並以此圖辦理重製專案通盤檢討，使新豐(新庄子地區)都市計畫地區符合現況及未來發展之趨勢，提昇民眾生活品質之預期目標。

法令依據

- ◆ 都市計畫法第26條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第46條、第47條。

計畫範圍與面積

- ◆ 本計畫區以鄉公所所在地為中心，東、西側以德龜溪中崙支線、茄荳溪為界，北起新豐溪之南，南至建興路二段678巷，面積112.43公頃

公民或團體對「變更新豐(新庄子地區)都市計畫(重製專案通盤檢討)案」公開展覽意見表			
陳情位置	土地標示：段 小段 地號		
	門牌號碼：鄉(鎮)(市) 村(里) 鄰 路(街) 段 巷 弄 號 樓		
陳情理由			
建議事項			
是否出席都市計畫委員會 ☐ 是(勾選是者請務必填寫聯絡電話) 申請人或其代表： 聯絡地址： 聯絡電話： 中華民國 年 月 日			
郵寄地點及電話	新竹縣政府產業發展處 城鄉發展科收	地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號 電話：(03) 5518101轉6216 盧小姐	

任何公民或團體對本計畫案如有意見，得於公開展覽期間內以書面載明姓名或名稱及地址，檢附繪有建議內容之相關位置圖向本府產業發展處提出。



簡報結束 敬請指教

