



花蓮縣政府

**變更秀林(崇德地區)都市計畫
(都市計畫圖重製專案通盤檢討)**

公開展覽說明會

簡報單位

CECI



台灣世曦工程顧問股份有限公司
CECI Engineering Consultants, Inc., Taiwan

簡報大綱



1

計畫說明

2

變更及重製依據

3

現行計畫概述

4

都市計畫圖重製作業



5

檢討分析及變更計畫

6

檢討後計畫

1

計畫說明



1

計畫緣起

- ◆ **內政部營建署城鄉發展分署辦理「新興中長程計畫-都市計畫書圖重製暨整合應用計畫(103-107年)」，推動全台都市計畫圖重製，由各縣市政府擬定都市計畫機關辦理**
- ◆ **花蓮縣政府積極向中央申請補助，分五期完成轄內所有都市計畫區、特定區之都市計畫圖重製**
 - 第一期：花蓮都市計畫
 - 第二期：吉安、吉安(鄉公所)、新城(北埔)、光復、鳳林
 - 第三期：東華大學城特定主要計畫
 - 第四期：壽豐、鯉魚潭、瑞穗、玉里、富里
 - 第五期：和平、**崇德**、新秀、磯崎、石梯
 - 其他：豐濱（已於第三次通盤檢討一併辦理）

1

重製工作內容

- ◆ 現行之法定都市計畫圖 **1/1,000 紙圖** ; 坐標TWD97
- ◆ 重製後法定都市計畫圖 **1/1,000 數值圖** ; 坐標TWD97[2010]



現行都市計畫圖

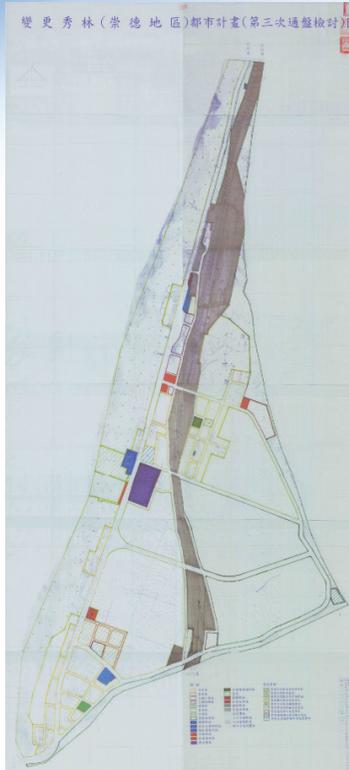
編號	計畫	日期 / 文號
1	秀林(崇德) 一、計畫面積：199.83公頃 二、比例尺：1/1000 三、成圖時間：中華民國108年10月 四、平面控制：採用二度分帶TWD9702010坐標系統 五、委託單位：花蓮縣政府 六、承辦廠商：台灣世曦工程顧問股份有限公司	105.11.15 劃字第23053號
2	秀林(崇德)	105.11.23 劃字第62048號
3	變更秀林(崇德)乙種工業區	105.11.18 劃字第33898號
4	變更變更秀林(崇德)觀保護區	105.11.11 劃字第35309號
5	秀林(崇德)	105.11.19 劃字第61059號
6	變更秀林(崇德)觀保護區、農路用地為道路兼供高速度公路使用	105.04.04 府城計字第56660號
7	變更秀林(崇德)農路用地	105.11.11 府城計字第25022號
8	變更秀林(崇德)農路使用為道路兼供高速度公路使用	105.06.24 府城劃字010442A號
9	秀林(崇德)重製後都市計畫示意圖	105.12.02 府建計字050214282A號

現行計畫

1

整合各種圖資仔細比對

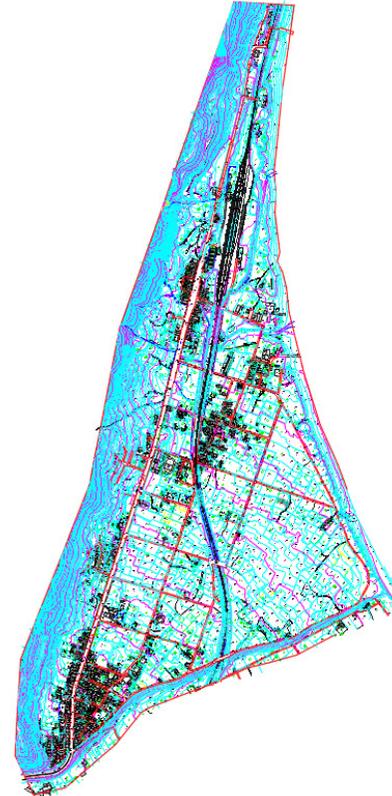
都市計畫圖



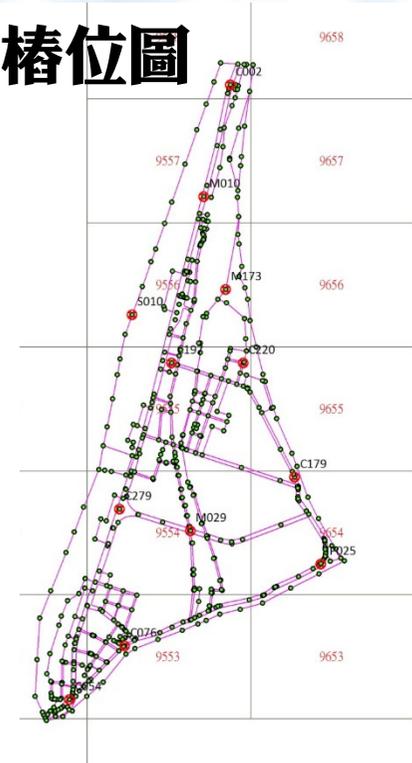
地籍圖



地形圖



樁位圖



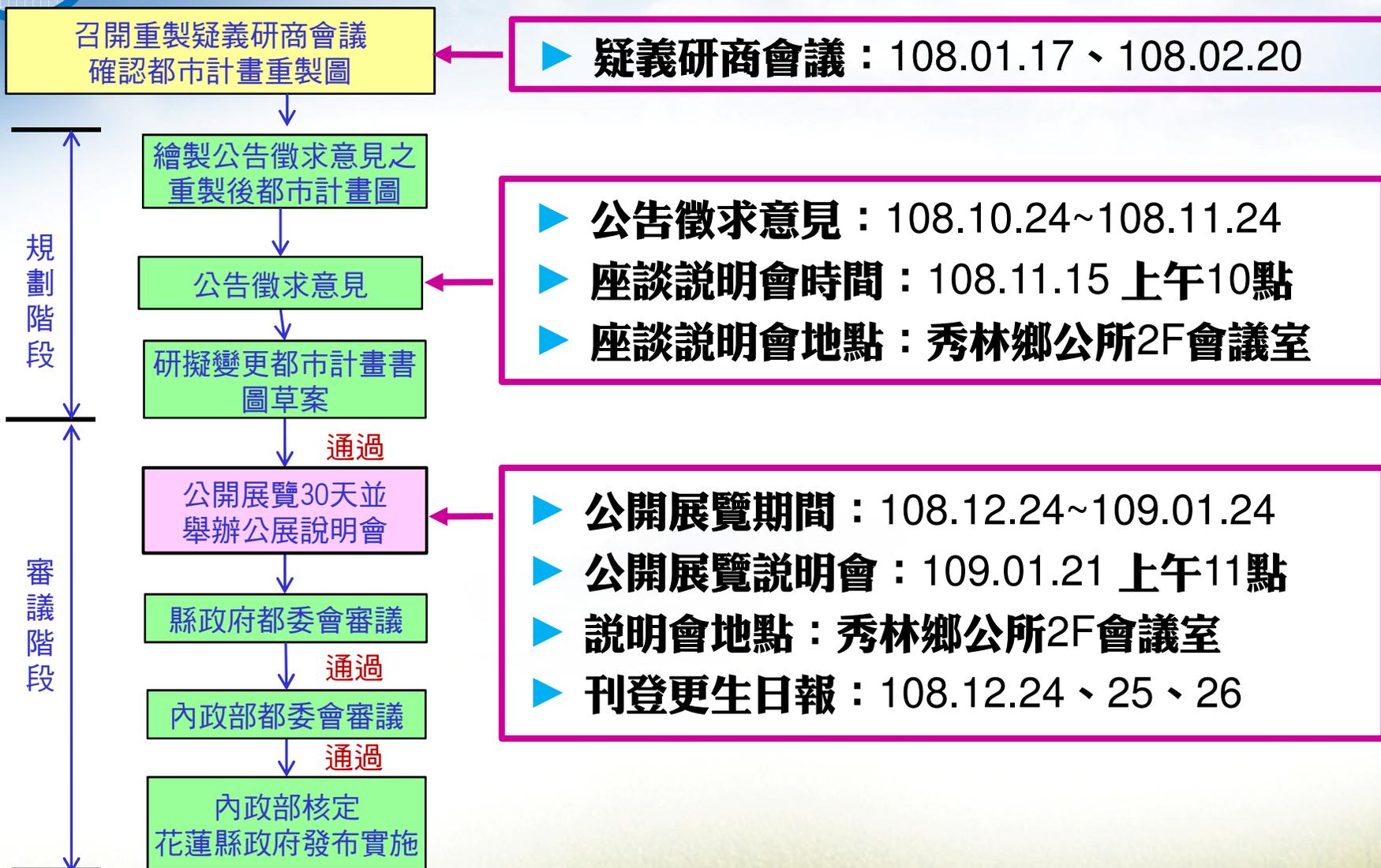
► 疑義研討會議：召集相關單位多次會議逐案研商討論達成決議

決議原則一 符合都市計畫計畫原意

決議原則二 公私兩損最低，保障民眾合法權益

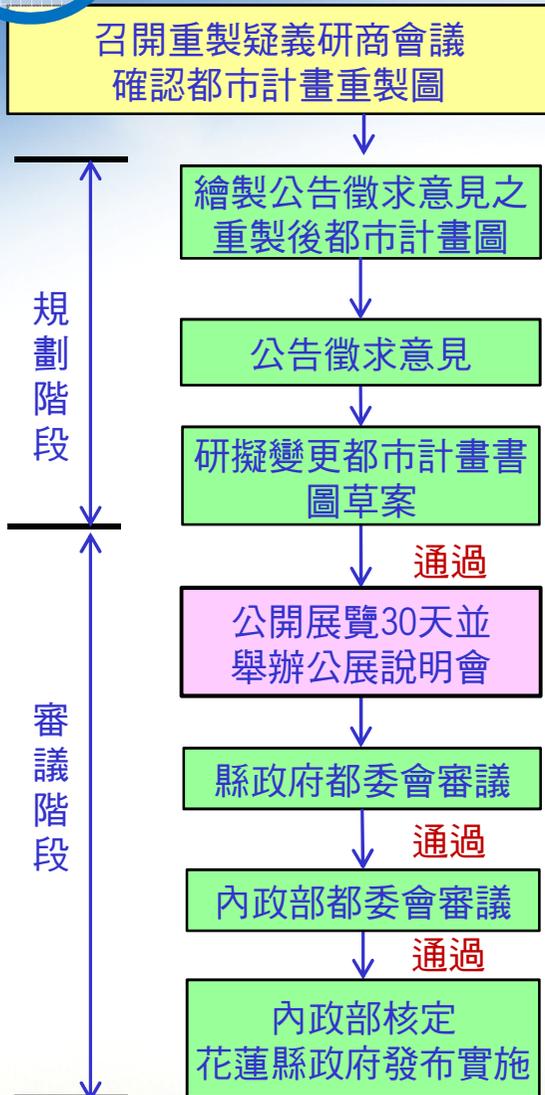
1

辦理都市計畫變更法定程序



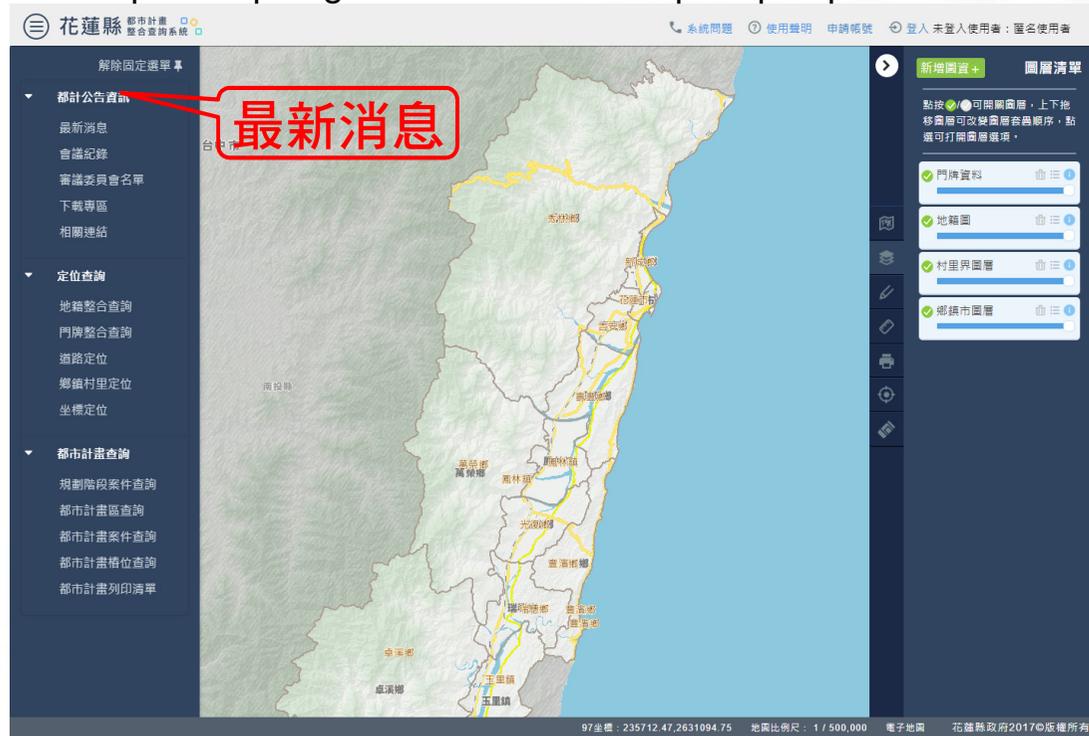
1

辦理都市計畫變更法定程序



★1 都市計畫整合查詢系統

<https://map.hl.gov.tw/HLUPWeb/map/map.aspx>



★2



<https://www.hl.gov.tw/>



2

變更及重製依據

2

重製作業依據

▶ 依「都市計畫圖重製作業要點(內政部106.9.15台內營字第1060818042號函)」

十、重製計畫圖應依都市計畫法第二十六條規定程序辦理檢討變更。**必要時得辦理專案通盤檢討。**

▶ 「都市計畫圖重製作業手冊(內政部營建署城鄉發展分署,民國101年6月初版)」訂定之都市計畫圖轉繪標準化作業流程

【步驟1】

資料蒐集與調查

都市計畫書圖、樁位成果、地籍圖、控制點、圖根點、地形圖等資料

【步驟2】

數值地形圖測量與樁位清查、聯測、改算

- (1) 尚未辦理新測地形圖地區(數值地形圖測量)
- (2) 已辦理完新測地形圖地區(樁位檢測、坐標轉換)
- (3) 校核改算坐標轉換前後之樁位圖
- (4) 樁位成果展繪套合於數值地形圖
- (5) 受託單位展繪出圖，並提送成果予擬定機關

【步驟3】

展繪套合

- (1) 展繪都市計畫展繪線
- (2) 地籍展繪線於數值地形圖
- (3) 疑義的判定

【步驟4】

彙整重製疑義及製作重製圖

- (1) 都市計畫圖重製疑義分類彙整
- (2) 研擬處理原則及建議方式
- (3) 製作重製計畫草圖

【步驟5】

召開重製疑義研商會議並確認都市計畫重製圖

依重製疑義研商會議決議展繪重製都市計畫圖，提送計畫擬定機關驗收完成

【步驟6】

辦理都市計畫變更法定程序

- (1) 公告徵求意見
- (2) 研提都市計畫書、圖草案
- (3) 都市計畫變更法定程序
- (4) 都市計畫書圖核定、公告

2

變更依據

「都市計畫法」

第二十六條 都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。
前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」

第四十六條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

- 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。
- 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
- 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。

第四十七條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。

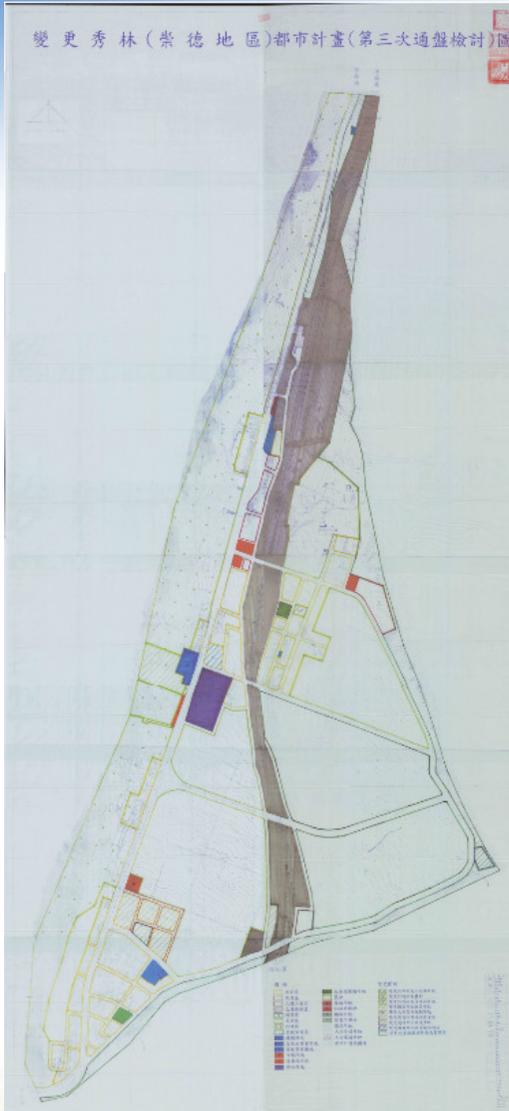


3

現行計畫概述

3

秀林(崇德地區)都市計畫發展歷程



現行都市計畫圖

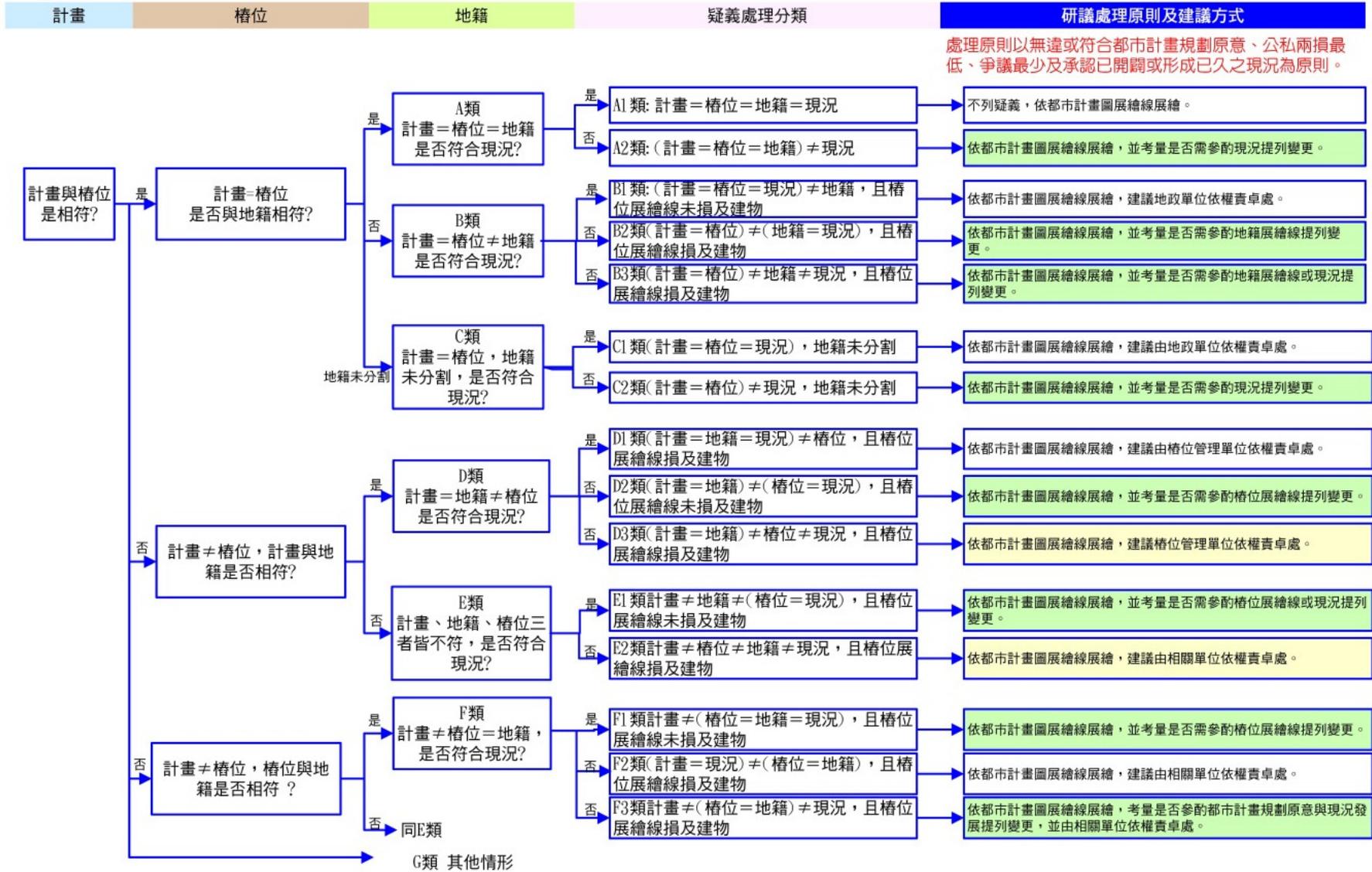
編號	計畫名稱	發布日期 / 文號
1	秀林(崇德地區)都市計畫書	71.04.15 府建劃字第23053號
2	秀林(崇德地區)都市計畫(第一次通盤檢討)	77.07.23 府建劃字第62048號
3	秀林(崇德地區)都市計畫(部分道路、農業區、住宅區、乙種工業區、景觀保護區為鐵路用地)案	83.04.18 府建劃字第33898號
4	變更秀林(崇德地區)都市計畫(部分農業區、景觀保護區為鐵路用地)案	84.04.11 府建劃字第35309號
5	變更秀林(崇德地區)都市計畫(第二次通盤檢討)書	86.05.19 府計建劃字61059號
6	變更秀林(崇德地區)都市計畫(部分保護區、景觀保護區、農業區為道路用地(供高速公路使用)、道路用地為道路用地兼供高速公路使用、鐵路用地為鐵路用地兼供高速公路使用)案	92.08.04 府城計字第9200856660號
7	變更秀林(崇德地區)都市計畫(部分農業區為變電所用地)案	95.07.11 府城計字第9501025022號
8	變更秀林(崇德地區)都市計畫【道路用地(供高速公路使用)為保護區、景觀保護區、農業區，道路用地兼供高速公路使用為道路用地，鐵路用地兼供高速公路使用為鐵路用地】案	103.06.24 府城劃字第103010442A號
9	變更秀林(崇德地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案	105.12.02 府建計字第1050214282A號

4

都市計畫重製作業

4

重製疑義分類



4

重製疑義研商辦理情形

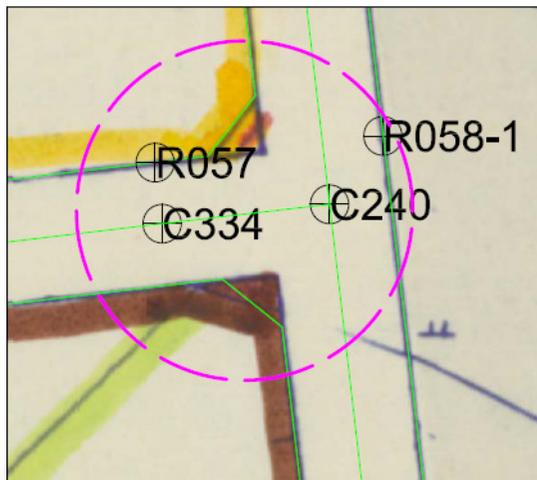
- ◆ 本次都市計畫圖重製疑義彙整與研討後，提出**23件**重製疑義案件，類型分別為B、C、E、F類
- ◆ 由花蓮縣政府建設處針對17日、民國108年2月20日會議，各出席機關就都市計畫圖比對校核，針對各項疑義
- ◆ 以上會議依花蓮縣政府函請各機關會同辦理，於民國108年2月11日府建請各機關會同辦理，於民國108年3月5日府建請各機關會同辦理
- ◆ **決議需提列訂正案(2案)**

疑義類別	疑義情形	疑義件數
B1	(計畫=樁位=新測地形圖)≠地籍，且樁位展繪線未損及建物	4
C1	(計畫=地籍)≠樁位	4
E2	計畫≠樁位，道路截角計畫書內有載明	2
F1	計畫≠樁位=地籍，道路截角	4
F2	未訂樁	4
F3	樁位展繪與道路中心樁展繪線不相符	1
F5	(計畫=樁位=地籍)≠新測地形圖	3
F6	計畫=樁位；地籍未分割	1
總	計	23

4

訂正事項(1) F1-4

編號	位置	訂正內容	訂正理由
一	文小東側住宅區與農業區道路截角二處	現行計畫圖道路範圍錯誤，部分未展繪截角。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為77年一通計畫變4案變更綠地及工業區為道路用地。 2. 後於86年二通計畫圖載明「原計畫道路截角部分於原計畫圖以文字註記未標示變更部分，本次予以配合修正」，計畫圖亦配合修正2處截角；疑義位置其後無辦理變更。 3. 現行計畫道路部分未展繪截角，且與樁位圖不符。



86年二通計畫圖



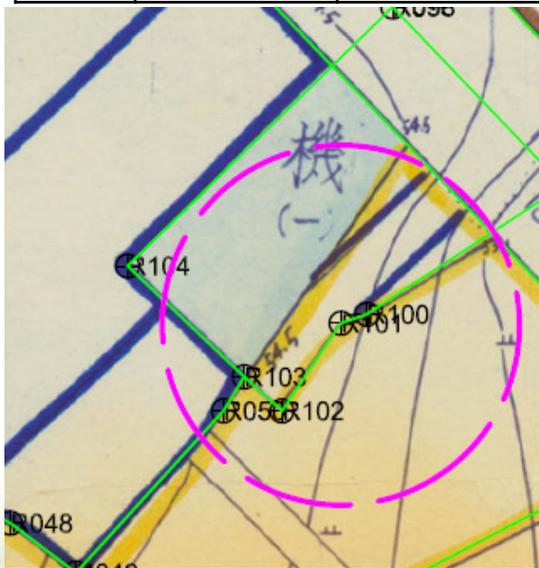
現行計畫圖



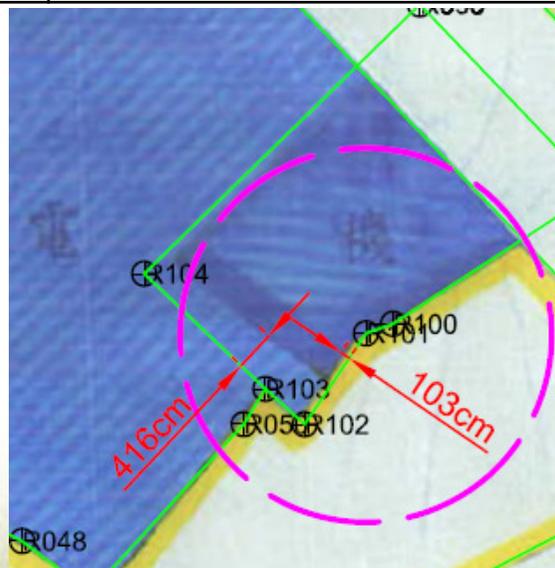
訂正後計畫圖套合樁位圖

4 訂正事項(2) C1-4

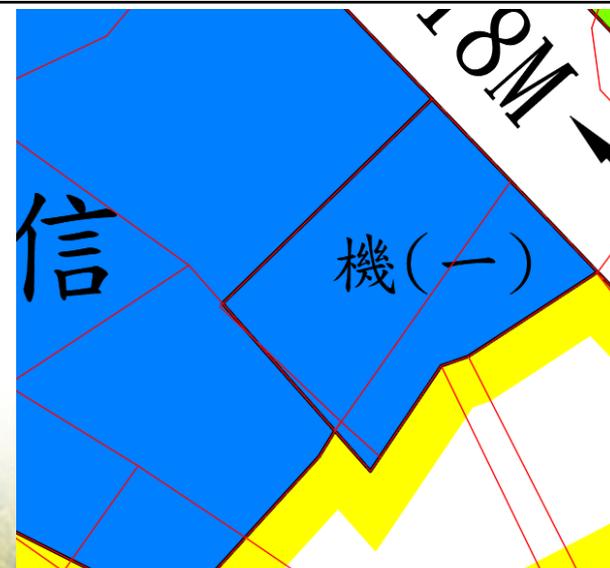
編號	位置	訂正內容	訂正理由
二	機(一)	現行計畫圖之機(一)範圍展繪錯誤。	<ol style="list-style-type: none"> 1.為86年「變更秀林(崇德地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」變11案變更住宅區為機關用地，變更理由:配合衛生局所取得土地範圍變更之，以符合都市計畫使用分區；疑義位置其後均無辦理變更。 2.現行計畫與原計畫不相符，疑義位置為公有土地(國有管理者原住民族委員會)。 3.原計畫都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不相符；但都市計畫圖展繪線與地籍展繪線及新測地形圖相符，依原計畫(等同地籍及現況)，提列訂正。



86年二通計畫圖



現行計畫圖



訂正後計畫圖套合地籍圖

4

都市計畫圖重製

▶ 計畫圖性質

- 都市計畫圖由圖解法測製更新為TWD97[2010]數值法測製之都市計畫圖。

▶ 計畫面積重新丈量

- 依據重製展繪完成之1/1,000都市計畫重製展繪圖，重新量測各項土地使用分區及公共設施用地面積，並與現行計畫面積比較。
- 重製後面積丈量則係以經坐標轉換校核後樁位資料所展繪之新數值圖為準，此為計畫面積前後丈量結果產生差異之因素。

項 目	重 製 前		重 製 後		增 減 差 異		
	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	面積差 (公頃)	比例差 (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	16.69	8.22	16.61	8.31	-0.08	-0.04
	商 業 區	1.24	0.61	1.25	0.63	0.01	0.01
	乙 種 工 業 區	0.36	0.18	0.36	0.18	0.00	0.00
	乙 種 旅 館 區	1.13	0.56	1.13	0.57	0.00	0.00
	遊 憩 區	27.83	13.71	28.36	14.19	0.53	0.27
公 共 設 施 用 地	宗 教 專 用 區	0.13	0.06	0.13	0.06	0.00	0.00
	農 業 區	43.14	21.25	45.89	22.96	2.75	1.38
	保 護 區	41.13	20.26	38.46	19.25	-2.67	-1.34
	景 觀 保 護 區	12.73	6.27	14.20	7.11	1.47	0.74
	小 計	144.38	71.12	146.39	73.26	2.01	1.00
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.23	0.61	1.25	0.62	0.02	0.01
	學 校 用 地 (國 小)	1.78	0.88	1.79	0.90	0.01	0.00
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.43	0.21	0.39	0.20	-0.04	-0.02
	零 售 市 場 用 地	0.20	0.10	0.19	0.10	-0.01	0.00
	停 車 場 用 地	0.40	0.20	0.40	0.19	0.00	0.00
	加 油 站 用 地	0.22	0.11	0.22	0.11	0.00	0.00
	電 信 事 業 用 地	0.28	0.14	0.31	0.15	0.03	0.02
	自 來 水 事 業 用 地	0.02	0.01	0.02	0.01	0.00	0.00
	變 電 所 用 地	0.39	0.19	0.42	0.21	0.03	0.02
	墓 地	4.04	1.99	3.20	1.60	-0.84	-0.42
	廣 場 用 地	0.08	0.04	0.08	0.04	0.00	0.00
地 小 計	人 行 廣 場 用 地	0.19	0.09	0.19	0.10	0.00	0.00
	鐵 路 用 地	26.01	12.81	23.78	11.90	-2.23	-1.12
	道 路 用 地	23.35	11.50	21.20	10.61	-2.15	-1.08
都 市 發 展 用 地 面 積	101.96	—	98.08	—	-3.88	-1.95	
計 畫 總 面 積	203.00	100.00	199.83	100.00	-3.17	-1.59	

重新展繪後秀林(崇德地區)都市計畫示意圖

▶ 重製前、後各分區或用地之相對位置皆無顯著位移情形



5 檢討分析及變更計畫



5 檢討分析及變更計畫

◆ 檢討變更原則

- ▶ 本計畫除依重製作業相關規定，辦理都市計畫圖數值化展繪及面積重新計算之檢討外；其餘就重製疑義研商會議所決議應檢討變更者，予以提案變更。
- ▶ 展繪過程未有疑義地區，依都市計畫圖展繪線展繪；遇有疑義並提請重製疑義研商會議討論者，經檢視符合現況實際使用情形且符合都市計畫規劃原意者，則依其決議內容維持重製展繪成果。

◆ 變更事項

- ▶ 本次都市計畫圖重製通盤檢討，依重製研商會議決議
- ▶ 變一案:TWD97[2010]數值測製
- ▶ 變二案:計畫總面積、各使用分區與用地面積依重製結果修正
- ▶ 其他計0案納入配合提列變更

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
一	都市計畫圖	原都市計畫圖；比例尺 1/1,000 (圖解法測製)	重製都市計畫圖；比例尺 1/1,000 (TWD97[2010]數值法測製)	1. 原計畫圖與現況地形地物差異大，影響公部門之計畫執行及民眾權益。 2. 為提高計畫圖之精確性，以符合現況並利於執行；爰依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第47條規定辦理重新測製展繪計畫圖。
二	全區土地使用面積分配表	計畫總面積(含各種分區與用地面積)總面積 203.00 公頃	重製後計畫總面積(含各種分區與用地面積)總面積 199.83 公頃	1. 依據重製作業後都市計畫圖(比例尺 1/1,000)重新量測結果修正。 2. 重製前、後計畫總面積及各種分區及用

變更秀林(崇德地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案 變更位置示意圖

圖例

- 住 住宅區
- 商 商業區
- 乙(工) 乙種工業區
- 旅(乙) 乙種旅館區
- 遊 遊憩區
- 宗(專) 宗教專用區
- 農 農業區
- 保 保護區
- 景保 景觀保護區
- 機 機關用地
- 文 學校用地(國小)
- 兒 兒童遊樂場用地
- 市 零售市場用地
- 停 停車場用地
- 油 加油站用地
- 電信 電信事業用地
- 水 自來水事業用地
- 變 變電所用地
- 墓 墓地
- 廣 廣場用地
- 人行廣場用地
- 鐵 鐵路用地
- 道路用地
- 人行步道用地
- 計畫範圍線



0 100 200 500M

附註：

1. 凡未註明之道路寬度為8公尺。
2. 人行步道寬度均為4公尺。

註：

1. 本次未變更者，以原計畫為準。

變更內容：

變一案：圖解法測製→數值法測製

變二案：都市計畫總面積
203.00公頃→199.83公頃



6

檢討後計畫

變更秀林(崇德地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討) 檢討後土地使用計畫示意圖

圖例

- 住宅區
- 商業區
- 乙種工業區
- 乙種旅館區
- 遊憩區
- 宗教專用區
- 農業區
- 保護區
- 景觀保護區
- 機關用地
- 學校用地(國小)
- 兒童遊樂場用地
- 零售市場用地
- 停車場用地
- 加油站用地
- 電信事業用地
- 自來水事業用地
- 變電所用地
- 墓地
- 廣場用地
- 人行廣場用地
- 鐵路用地
- 道路用地
- 人行步道用地
- 計畫範圍線



附註：

1. 凡未註明之道路寬度為8公尺。
2. 人行步道寬度均為4公尺。

註：

1. 本次未變更者，以原計畫為準。



檢討後計畫

變更秀林(崇德地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)
土地使用面積增減統計表

壹、計畫範圍與面積

▶ 計畫面積**199.83**公頃

貳、計畫年期

▶ 計畫年期以民國115年為計畫目標年

參、計畫人口及密度

▶ 計畫人口3,000人，居住密度約為166人/公頃

肆、土地使用分區計畫

▶ 劃設有住宅區、商業區、乙種工業區、乙種旅館區、遊憩區、宗教專用區、農業區、保護區、景觀保護區，**面積合計146.39公頃**

伍、公共設施計畫

▶ 劃設機關、學校、兒童遊樂場、零售市場、停車場、加油站、電信事業、自來水事業、變電所、墓地、廣場、人行廣場、鐵路及道路用地，**面積合計53.44公頃**

項 目	重製後 面 積 (公頃)	增 減 面 積 (公頃)	檢 討 後 計 畫 面 積			
			計 畫 面 積 (公頃)	百 分 比 (1) (%)	百 分 比 (2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	16.61	16.61	8.31	16.83	
	商 業 區	1.25		1.25	0.63	1.27
	乙 種 工 業 區	0.36		0.36	0.18	0.36
	乙 種 旅 館 區	1.13		1.13	0.56	1.14
	遊 憩 區	28.36		28.36	14.19	28.75
	宗 教 專 用 區	0.13		0.13	0.07	0.14
	農 業 區	45.89		45.89	22.67	—
	保 護 區	38.46		38.46	19.25	—
	景 觀 保 護 區	14.20		14.20	7.11	—
	小 計	146.39		146.39	72.97	48.49
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.25		1.25	0.62	1.26
	學 校 用 地 (國 小)	1.79		1.79	0.90	1.81
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.39		0.39	0.20	0.40
	零 售 市 場 用 地	0.19		0.19	0.10	0.20
	停 車 場 用 地	0.40		0.40	0.20	0.40
	加 油 站 用 地	0.22		0.22	0.11	0.22
	電 信 事 業 用 地	0.31		0.31	0.15	0.31
	自 來 水 事 業 用 地	0.02		0.02	0.01	0.02
	變 電 所 用 地	0.42		0.42	0.21	0.43
	墓 地	3.20		3.20	1.60	—
地 區 小 計	廣 場 用 地	0.08		0.08	0.04	0.08
	人 行 廣 場 用 地	0.19		0.19	0.09	0.19
	鐵 路 用 地	23.78		23.78	11.90	24.11
	道 路 用 地	21.20		21.20	10.90	22.08
	小 計	53.44		53.44	27.03	51.51
	都 市 發 展 用 地 面 積 (1)	98.08		98.08	100.00	—
計 畫 面 積 (2)	199.83		199.83	—	100.00	

變更秀林(崇德地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討) 公共設施用地明細表

用 地 名 稱 及 編 號	計畫面積 (公 頃)	位 置 或 說 明	備 註	
機 關 用 地	機(一)	0.07	四號道路南側	衛生局
	機(二)	0.50	文(小)西側	派出所、衛生所、村 里辦公室
	機(四)	0.25	一號道路東側	消防隊、活動中心
	機(六)	0.03	計畫區北端	多功能集會所
	機(七)	0.40	文小北側	
	小 計	1.25		
學 校 用 地	文(小)	1.79	機(二)東側	崇德國小
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒(一)	0.20	計畫區南側	
	兒(二)	0.19	宗教專用區南側	
	小計	0.39		
零 售 市 場 用 地	市	0.19	停(一)北側	
停 車 場 用 地	停(一)	0.11	零售市場南側	
	停(二)	0.15	乙種旅館區西側	
	停(三)	0.14	墓地東側	
	小計	0.40		
加 油 站 用 地	油	0.22	兒(三)北側	
電 信 亭 業 用 地	信	0.31	機(一)西側	
自 來 水 亭 業 用 地	水	0.02	宗教專用區南側	
變 電 所 用 地	變	0.42	計畫區南端，鐵路西 側	
墓 地	—	3.20	宗教專用區南側	
廣 場 用 地	廣	0.08	機(四)北側	
人 行 廣 場 用 地	—	0.19	崇德車站前	
鐵 路 用 地	—	23.78	—	
道 路 用 地	—	21.20	—	
總 計	53.44	—		

註：1.重製後計畫面積依1/1000比例尺重製計畫圖電腦圖檔計算面積。
2.依本計畫變更案重新計算面積。

變更秀林(崇德地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討) 計畫道路編號明細表

編號	起訖	寬度(M)	長度(M)	備註
一	自計畫區北界至計畫區南界	20 26 46	3326	區內主要道路(和工二路)
二	自一號道路至三號道路	20	973	主要聯外道路(省道臺九線)；通往宜蘭、蘇澳、花蓮
三	自一號道路向海岸環狀仍接一號道路	12 18	2797	主要聯外道路(省道臺九線)；通往宜蘭蘇澳
四	自一號道路至三號道路	18	293	區內主要道路(和工二路)
五	自一號道路至四號道路	10	389	區內主要道路
六	自一號道路至三號道路	10 16	795	區內次要道路(和工一路)
七	自六號道路至計畫住宅區	10	533	區內次要道路(和工四路)
八	自一號道路向東分歧	10	66	區內次要道路(和工五路)
九	自一號道路至崇德火車站	10	171	區內次要道路
未編號	配設於各土地使用分區內	8	5052	區內道路
人行步道	配設於各土地使用分區內	4	929	人行步道

註：1.重製後道路長度依1/1000比例尺重製計畫圖電腦圖檔計算，並以中心樁連線為準



公開展覽期間 人民或團體陳情意見

公民或團體對「變更秀林(崇德地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」公開展覽意見表。

編號	
陳情位置	1.土地標示： 段(小段) 地號 2.門牌號： 路(街) 段(弄) 巷 號
陳情理由	
建議事項	
備註	

申請人或其代表：

電話：

蓋章

地址：

中 華 民 國 年 月 日



簡報完畢 敬請指教
THANK YOU