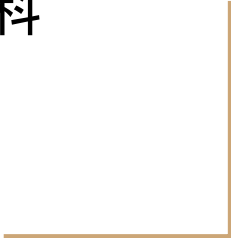




都市計畫樁位 法令淺談與 案例分享

都市計畫管理科
112.3



簡報大綱

*都計樁之相關法令

*都計樁測訂

1.新訂都市計畫

2.通盤檢討都市計畫(定通、專通)

3.變更都市計畫(個案變更-重大建設居多)

4.主計規定另擬細部計畫(整體開發居多)

Q.三圖-地形圖(數值地形測量)、地籍圖(重測)、都市計畫圖(重製)

請選出下列是 **都計樁** 的圖片



🔄 ⓘ
回報問題

驗證

新訂或擴大都市計畫

都市計畫書
圖規畫草案

政策環評
內政部區委會
審議

內政部
核發同意函

申請新訂或擴大都市計畫作業階段

地方政府
公開展覽
30天及舉
辦說明會

地方及內
政部都委
會審議

內政部
核定

地方政府
公告發布
實施

都市計畫法定程序

通盤檢討

地方政府公告
公開徵求意見30天

計畫書圖規劃草案

都市計畫公開徵求意見及規劃作業階段

地方政府
公開展覽
30天及舉
辦說明會

地方及內
政部都委
會審議

內政部
核定

地方政府
公告發布
實施

都市計畫法定程序

個案變更

需地機關函請內
政部或地方政府
同意依都市計畫
法第27條辦理
都市計畫變更

1、內政部同意並
函請地方政府協助
需地機關辦理個案
變更都市計畫
2、地方政府自行
認定辦理個案變更
都市計畫

計畫書圖
規劃草案

都市計畫核准辦理程序

地方政府
公開展覽
30天及舉
辦說明會

地方及內
政部都委
會審議

內政部
核定

地方政府
公告發布
實施

都市計畫法定程序

都市計畫法 (都計樁位之母法)

都計法#17:

第十五條第一項第九款所定之實施進度，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。**第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。**其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。

未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但**主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者**，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。

都計法#23:

...細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫**樁**、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。

****前項都市計畫樁**之測定、管理及維護等事項之辦法，由內政部定之。

都市計畫樁測定及管理辦法#1-#52

Ch1總則(#1~12)、Ch2控制測量(#13~19)、Ch3樁位測量(#20~25)、Ch4、5、6埋樁.成果.檢測(#26~40)、
*Ch7地籍分割(#41~46)、Ch8附則(#47~52)。

測量技術母法:國土測繪法 ->基本測量實施規則

#3:都計樁種類-道路中心樁、界樁(都計範圍、公設用地、分區)、虛樁、副樁

#8(公告)、#9(複測1)、#10(複測2)、#11(更正)、
#12(坐標轉換):樁位公告---測定機關應於都市計畫樁測釘並經檢查校正完竣後三十日內,將都市計畫樁位公告圖、樁位圖及樁位坐標表、控制測量成果公告三十日...

#20(樁位選定):...(五)道路交叉口截角,依照截角規定,於指定建築線時測定之,不另設樁。但都市計畫書圖另有敘明及標示規定者,從其規定辦理。(六)鄰接道路之邊樁,除交界樁外,沿道路之邊樁免釘。

#40(樁位檢測):...一、依據計畫圖上樁位與其附近主要地形地物之相關位置,核對實地相應位置,二者應該相符,如部分校對不符,其較差未超出圖上零點五毫米者視為無誤差。

二、依據實地樁位,利用鄰近道路中心樁或界樁檢測其相關之距離與角度,其角度誤差在六十秒以內或樁位偏差在二公分以內者,且距離誤差在五分之一以內或樁位偏差在二公分以內者,視為無誤差。

三、依據控制點,選擇樁位附近之基本控制點、加密控制點檢測樁位其閉合差在五分之一以內或樁位偏差在二公分以內者,視為無誤差。

#41(逕割):...都市計畫樁豎立完竣,並經依第八條規定公告確定後,測定機關除應將樁位坐標表、樁位圖、樁位指示圖及有關資料送地政單位外,並應實地完成樁位點交作業,據以辦理地籍逕為分割測量。

#45(變更,重測):地籍分割測量完竣之地區,都市計畫經變更並發布實施後,測定機關應依第四十一條規定,將有關資料送地政機關,據以重行辦理地籍分割。

前項地區,如經核定辦理地籍圖重測時,測定機關應配合於辦理地籍圖重測年度前,將有關資料送交直轄市、縣(市)地政機關及完成實地點交,據以辦理地籍圖重測。

Q：都市計畫逕為分割依據

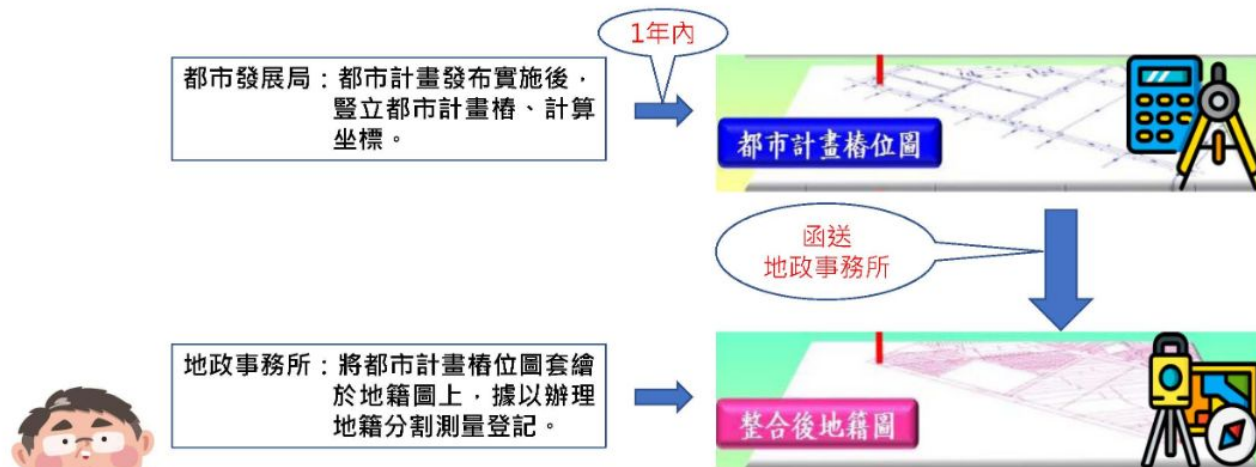
A：都市計畫法第23條第3項「細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以公共眾閱覽或申請謄本之用。」

依上開法令，都市計畫主管機關在都市計畫發布實施後，會將都市計畫樁位圖，發函地政事務所辦理地籍逕為分割登記。

地政事務所接到公文後，會將都市計畫樁位圖套繪於地籍圖上，據以辦理地籍分割。

註：逕割後新增地號土地，和原母地號土地面積相加，等於原來土地面積，產權也沒有變動，對民眾權益並沒有影響。

都市計畫逕為分割依據



詳：「都市計畫法」#23；「都市計畫樁測定及管理辦法」#41

註：逕割後新增地號土地，和原母地號土地面積相加，等於原來土地面積，產權也沒有變動，對民眾權益並沒有影響。

一、千分之一數值航測地形圖測製作業流程如圖 1。

二、辦理一千分之一地形圖測製時，得視機關或單位業務需求，在符合本規定與一千分之一數值航測地形圖成果檢查作業規定之訂定內容及品質標準，部分工作項目得酌予合併、調整或使用同等精度之儀器設備及方法辦理，例如得採空載光達產製之數值高程模型等。

三、都市計畫格聯測與三維網格模型產製等工項，得視業務需求辦理。

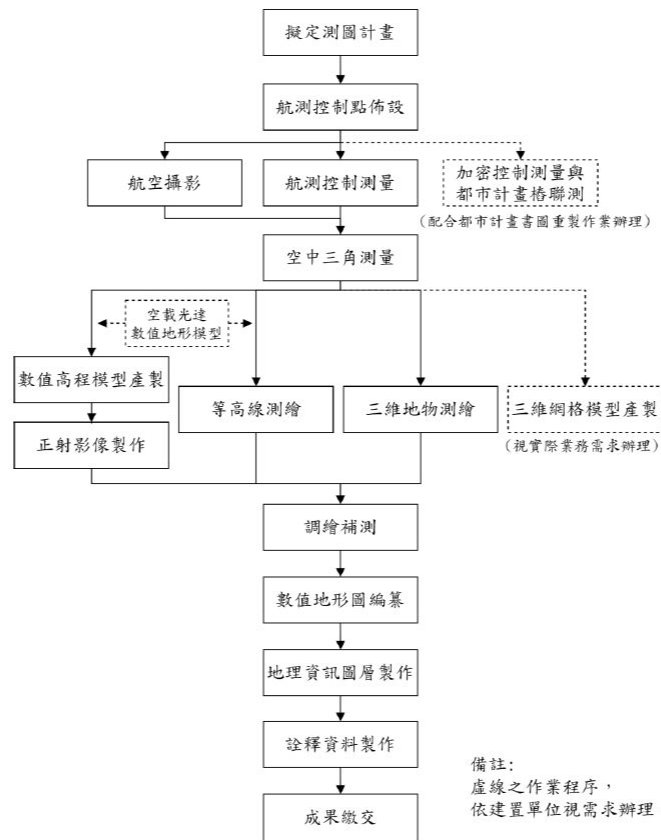
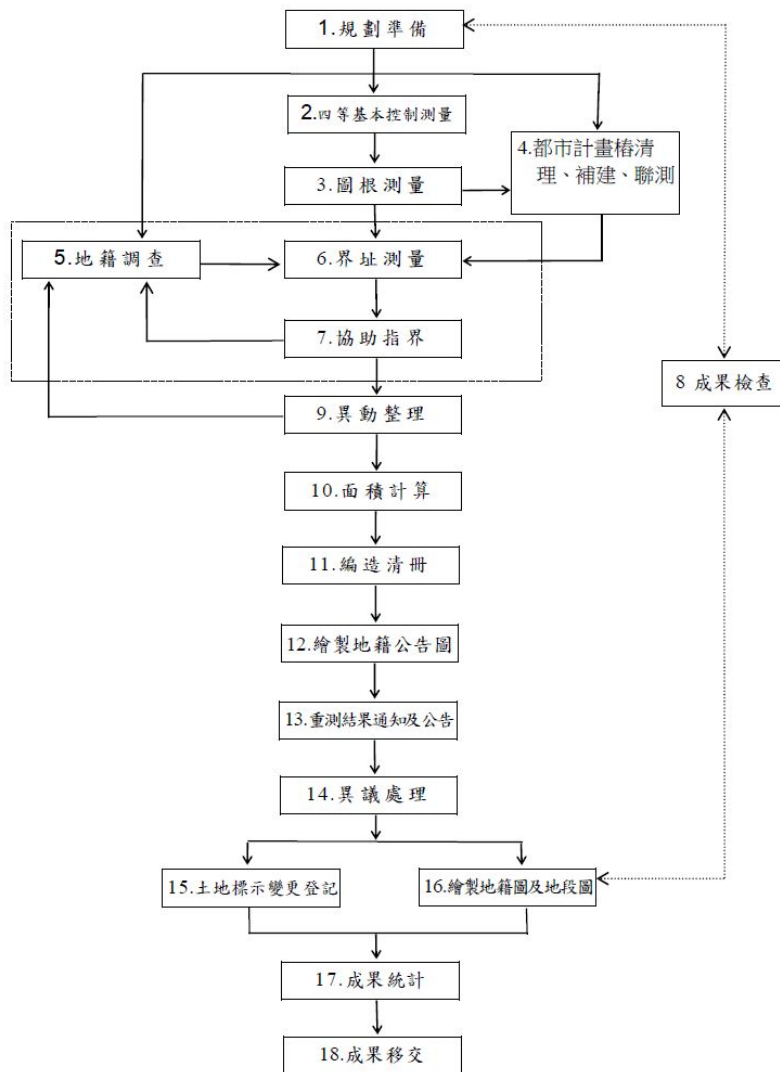


圖 1 一千分之一數值航測地形圖測製作業流程圖

Q1.千分之一數值 (航測)地形圖測製 流程

資料來源：內政部111一千分之一數值航測地形圖測製作業規定

Q2.地籍圖重測作業程序圖



Q3.都市計畫圖重製作業

【步驟一】

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

【步驟二】

數值地形圖測量與樁位清查、校核、聯測、改算
(一) 尚未辦理新測地形圖地區(數值地形圖測量)
(二) 已辦理完新測地形圖地區(樁位檢測、坐標轉換)
(三) 校核、聯測、改算坐標轉換前後之樁位圖
(四) 樁位成果展繪套合於新測地形圖
(五) 展繪出圖

樁位疑義會議

【步驟三】

展繪套合
(一) 都市計畫圖展繪線套合樁位展繪線
(二) 樁位展繪線套合新測地形圖
(三) 地籍展繪線套合樁位展繪線
(四) 疑義判定

【步驟四】

彙整重製疑義
(一) 都市計畫圖重製疑義分類彙整
(二) 研擬處理原則及建議方式
(三) 製作重製計畫草圖

【步驟五】

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修正重製都市計畫圖

【步驟六】

辦理都市計畫通盤檢討作業
(一) 公告徵求意見
(二) 研提都市計畫書、圖草案
(三) 都市計畫變更
(四) 都市計畫書圖核定、公告

附件二、各展繪線之圖例

線別	圖例	備註
都市計畫圖展繪線		(R,G,B)=(0,0,255)
樁位展繪線		(R,G,B)=(0,255,0)
地籍展繪線		(R,G,B)=(255,0,0)

類別	分類	說明	備註
A 類	都市計畫圖展繪線 = 樁位展繪線 = 地籍展繪線		製作重製計畫草圖
A1 類	新測地形圖與三線均相符	都市計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，且與新測地形圖相符。	
A2 類	新測地形圖與三線均不符	都市計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，但與新測地形圖不符。	
B 類	(都市計畫圖展繪線 = 樁位展繪線) ≠ 地籍展繪線		
B1 類	新測地形圖與計畫相符但與地籍不符	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，但與新測地形圖相符，且樁位展繪線並未損及新測地形圖建物。	
B2 類	新測地形圖與地籍相符但與計畫不符	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物，但地籍展繪線與新測地形圖相符。	
B3 類	新測地形圖與三線均不符	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物，地籍展繪線亦與新測地形圖不符。	
C 類	都市計畫圖展繪線 = 地籍展繪線 ≠ 樁位展繪線		
C1 類	新測地形圖與計畫、地籍相符但與樁位不符	都市計畫圖展繪線、地籍展繪線與新測地形圖三者皆相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物。	
C2 類	新測地形圖與樁位相符但與計畫、地籍不符	都市計畫圖展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，樁位展繪線與新測地形圖相符，且樁位展繪線並未損及新測地形圖建物。	
C3 類	新測地形圖與三線均不符	都市計畫圖展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線及都市計畫圖展繪線皆與新測地形圖不符，樁位展繪線亦損及新測地形圖建物。	
D 類	都市計畫圖展繪線 ≠ 地籍展繪線 ≠ 樁位展繪線		
D1 類	新測地形圖僅與樁位	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展	

都市計畫圖重製疑議分析

附錄

	相符	繪線三者皆不相符，但樁位展繪線與新測地形圖相符。	
D2 類	新測地形圖與三線均不符	都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線、新測地形圖四者皆不相符。	
E 類	都市計畫圖展繪線 ≠ 樁位展繪線 = 地籍展繪線		
E1 類	新測地形圖與樁位、地籍相符但與計畫不符	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線、地籍展繪線與新測地形圖皆相符，且樁位展繪線並未損及新測地形圖建物。	
E2 類	新測地形圖與計畫相符但與樁位、地籍不符	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但都市計畫圖展繪線與新測地形圖相符，樁位展繪線則與地籍展繪線相符且損及新測地形圖建物。	
E3 類	新測地形圖與三線均不符	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，樁位展繪線則與地籍展繪線相符，都市計畫圖展繪線與樁位展繪線皆與新測地形圖不符，且樁位展繪線損及新測地形圖建物。	
F 類	其他或地籍未分割情形	依個案不同狀況判斷，並將地籍未分割地區統一彙整後由地政單位依權責處。	

註：新測地形圖係指依計畫開闢完成之現況。

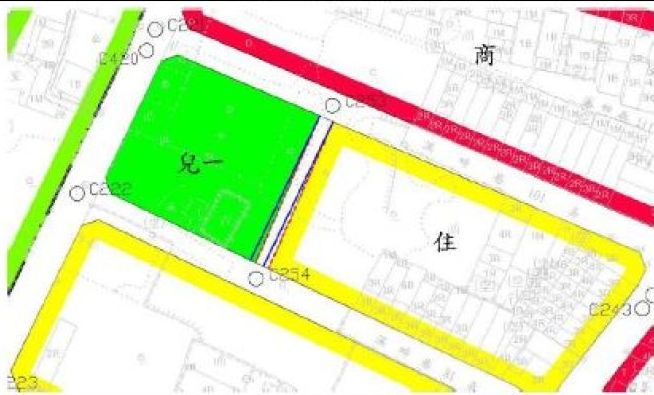
編號	圖號	位置	疑義情形	建議處理方式	決議
D1		兒一車側人行步道 【田平段 185、189、190、192、195】	1.都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符。(數值地籍圖) 2.人行步道現況未闢闢。 3.都市計畫圖展繪線與樁位展繪線間距差約 1.44m、1.40m。 4.地籍展繪線未分割。	1.依都市計畫圖展繪線展繪。 2.考量是否需參酌樁位展繪線或現況提列變更。	
					
現行都市計畫圖套合樁位成果圖			新測地形圖套合樁位成果圖		
					
地籍圖套合樁位成果圖			建議重製後計畫圖		

圖 38 ○○都市計畫區都市計畫圖重製疑義示意圖

註：D 類狀況較為特殊（計畫、地籍、樁位三者不相符），如有需求，可於地籍套繪樁位成果格位增加都市計畫圖面內容。

現 都發局-民治都管科 樁位測量(派工方式)

*民治 都管科 轄區原臺南縣40個主要計畫區，
現2個測量職系(1位都計樁、1位建築線測量)、
1個約聘同仁(1位配合地籍重測之都計樁)

*全年度經費計800萬元(400萬都計樁新修補、
400萬配合地籍重測都計樁修補)

*定樁位-主要業務：

- 0.都計 圖重製(樁位整理及坐標轉換)
- 1.都計 變更(通檢、個變-原則由工程機關施測)
- 2.地籍 重測
- 3.feat.整體開發區-配合市府重大政策
- 4.零星樁位建、修、補、復
- 5.其他

*樁位測定派工流程(開口合約進行)

- 1.提供廠商都市計畫書圖先估算樁位數量
- 2.依樁位數量工天期限發文派工
- 3.廠商於收到派工單7日內申報開工
- 4.等廠商提送樁位成果，之後檢查成果安排驗收
- 5.樁位公告(原則)、點交
- 6.經費核銷

*其他 個變(水利、工務、少數自辦重劃) 案

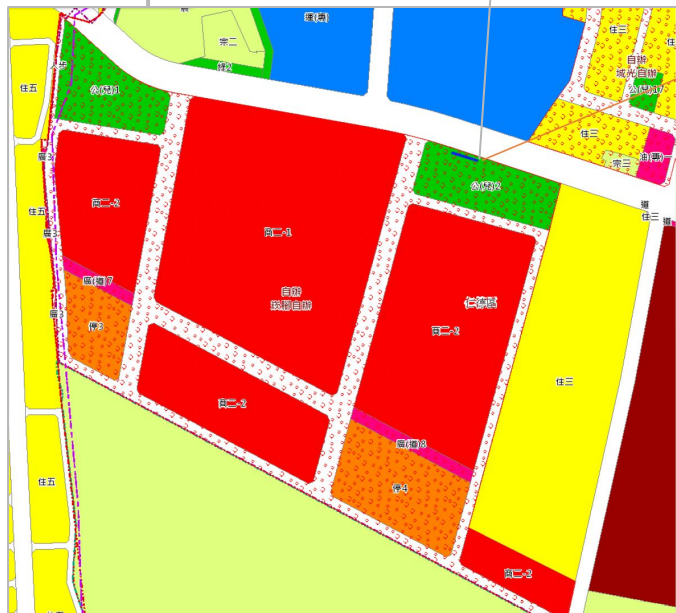
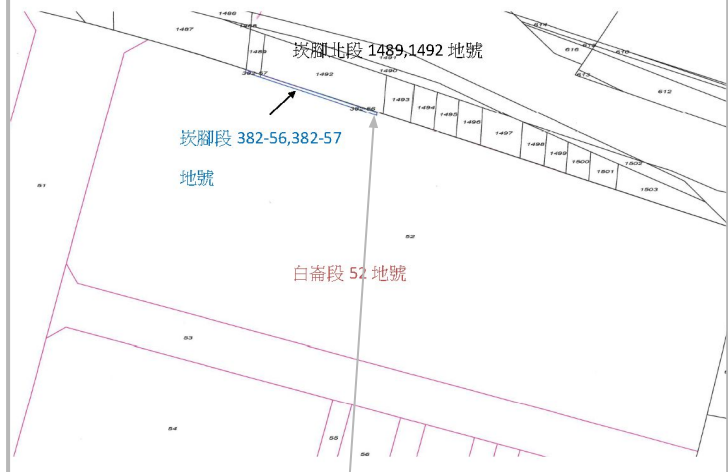
- 1.配合都市計畫檢、複、會測樁及會驗
- 2.協助都市計畫樁位公告

都發局 樁位 測定 估價單

採購名稱：	110年度臺南市各都市計畫區範圍內(除原臺南市都市計畫範圍外)都市計畫樁位測定案				
地點：	臺南市				
項次	項 目 及 說 明	單 位	預估數量	單 價	複 價
一、	都市計畫樁位測算	支			
二、	都市計畫樁位測量	支			
三、	樁位坐標轉換(含樁位坐標改算及現況施測)	支			
四、	控制點及導線點(圖根)測量	支			
五、	石樁(RC)埋設	支			
六、	鋼標埋設	支			
七、	木樁埋設	支			
八、	鑄鐵護蓋埋設	支			
九、	樁位挖除	支			

案例分享一

- 1.原臺南縣第000自辦市地重劃區(85-93年重劃完竣)
- 2.仁德崁腳段382-56、382-57於111年申請鑑界復丈及土地使用分區證明, 仁德公所及歸仁地所提出疑義。
- 3.歸仁地所函詢地政局:「本所研判重劃前崁腳段382-56及382-57地號地籍圖的現況位置係與89年度臺南縣仁德鄉崁腳市地重劃區內白崙段52地號重疊,該案地是否有列入自辦市地重劃區懇請鈞局查明見復,俾利本所辦理相關圖籍資料整。」
- 4.爭點, 後續...

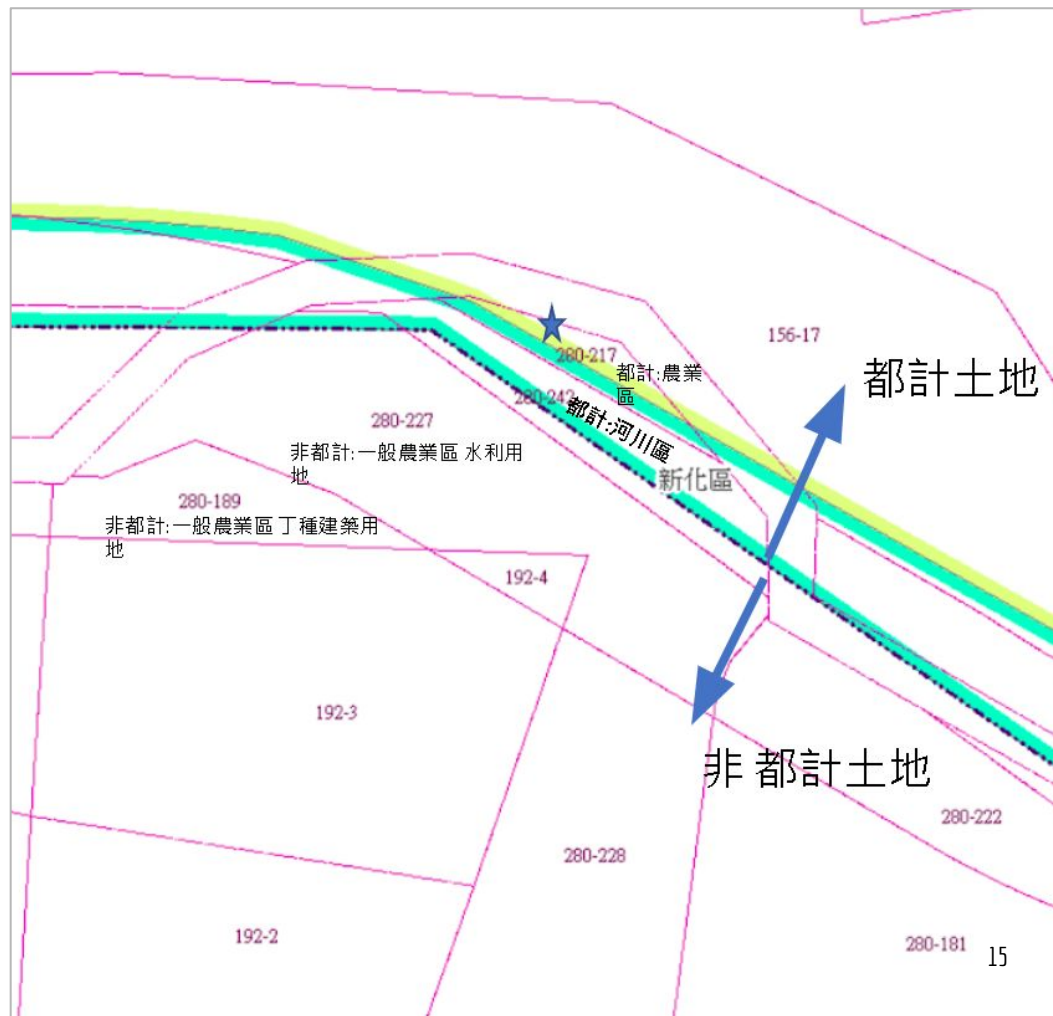


崁腳段382-56、382-57地號與公(兒)2用地白崙段52地號重疊

土地使用分區表	面積(公頃)
可建築用地	11.54
公共設施用地	6.76
合計	18.30
重劃總負擔比率	辦理歷程
44.97%	85.06-93.09

案例分享二

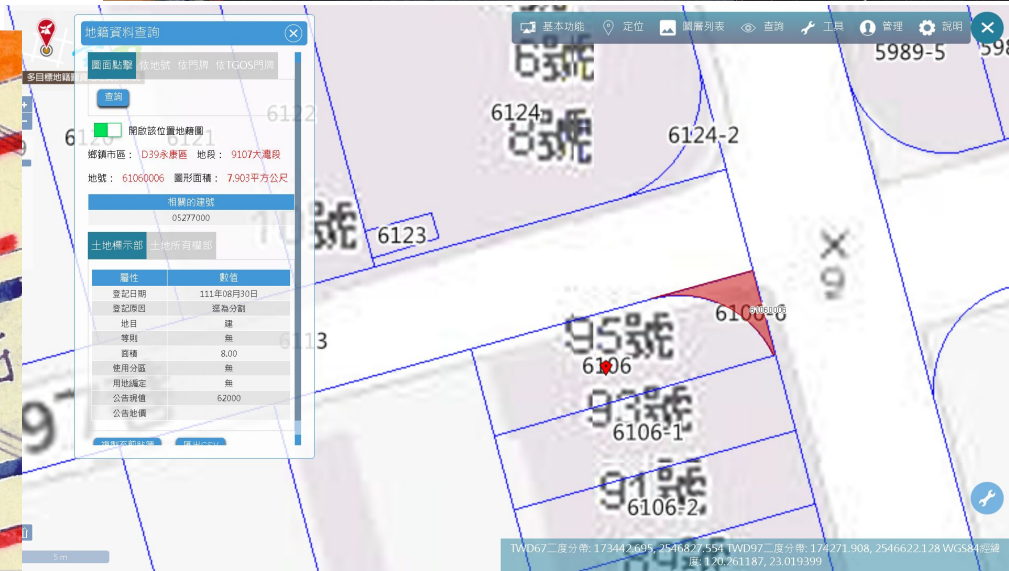
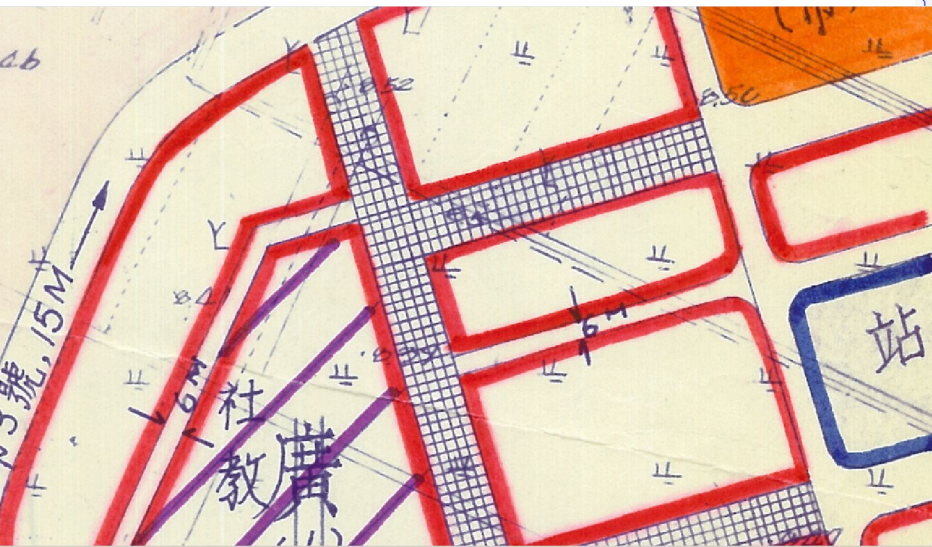
- 1.案地70年7月31日發布實施之「擬定虎頭埤特定區計畫」劃為都市計畫 農業區
- 2.案地都市計畫前屬非都市土地丁種建築用地(原窯業用地, 91年9月11日變更編定 丁建), 其係於108年5月7日分割自同段280-189地號, 且於109年12月21日分割增加同段280-242地號。280-189 -> 208-217-> 280-227、-242
- 3.所有權人OOO自72年9月30日(拍賣)買賣取得所有權權利範圍全部後, 迄今所有權未曾異動。
- 4.本案係水利局107辦理「前瞻基礎建設計畫-虎頭溪排水護岸新建工程第一標(5K+491~8K+884)」及「前瞻基礎建設計畫-虎頭溪排水護岸治理工程(8K+884~10K+601)」兩項工程, 因工程用地取得並配合辦理都市計畫個案變更程序, 該案於109.12.23 個案變更(配合前瞻基礎建設計畫-虎頭溪排水工程)案」。
- 5.爭點, 後續...



案例分享三

1.00第一期市地重劃71.7-74.4, 總面積105ha, 於重劃後免指建發照在案

2.案地於111年買賣時申請分區證明, 公所比對都計圖及樁位圖發現地籍截角不符, 後由本局復樁後再補逕為分割線。



地籍資料查詢	
圖面點擊	檢地號 檢門牌 檢TPOS門牌
查詢	開啟該位置地圖
鄉鎮市區: D39永春區 地段: 9107大港路	
地號: 61060006 圖形面積: 7.903平方公尺	
相關的建號: 05277000	
土地標示部 土地所有權部	
屬性	數值
登記日期	111年08月30日
登記原因	逐段分割
地目	建
等級	無
面積	8.00
使用分區	無
用地編號	無
公告地價	62000
公告地價	