

第五案：「變更新市都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」

說明：一、「新市都市計畫」自民國 65 年 2 月 21 日發布實施迄今辦理 3 次通盤檢討，因早期都市計畫底圖為藍曬紙圖且測製已逾 40 年，因圖紙伸縮、計畫圖老舊且精度差，造成都市計畫地形圖與現況不符等情況，為避免圖地不符影響計畫執行，爰依「都市計畫法」第 26 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 46 條及第 47 條規定辦理本次都市計畫圖重製專案通盤檢討，以提高都市計畫管理作業效率及精確度。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：本案自民國 110 年 12 月 3 日起於臺南市政府公告欄、都市發展局都市計畫管理科公告欄(永華市政中心)、都市規劃科公告欄(民治市政中心)及本市新市區公所公開展覽計畫書、圖 30 天，並刊登於臺南市政府與都市發展局網站、市政公報及 110 年 12 月 3、4、5 日中國時報，同時分別於 110 年 12 月 23 日下午 2 時 30 分，假本市新市區文康育樂中心舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見，共計 2 件，詳如公展期間公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、李委員佩芬、張委員慈佳、莊委員德樑、陳委員淑美等 5 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，經於 111 年 3 月 30 日召開專案小組會議後，獲致具體建議意見；按公民或團體陳情案件之「人 2 案」專案小組初步建議意見略以：「案地經地政單位實地測量後，倘其建築物實有越界建築情形時，亦請地政單位協助提出更正地籍建

議方案，後由都市發展局邀集兩側土地相關權利關係人召開協商會，並取得兩側全部土地所有權人地籍調整同意文件，列案變更提送大會審議。」，據此，新化地政事務所已於 4 月 13 日辦理實地複丈，後臺南市政府都市發展局亦於 111 年 6 月 6 日邀集相關土地所有權人於新化地政事務所召開說明會，因與會土地所有權人對於變更都市計畫已有提出反對意見，故建議朝維持現行計畫辦理。

決議：除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（詳【附錄一】）通過。

- 一、有關「人 2 案」經查依本次重製作業圖資套疊成果，案地三線均相符（都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線）；另按新化地政事務實地複丈成果及臺南市政府都市發展局召開複丈結果說明會（發言紀錄詳【附錄二】）結論維持現行計畫。
- 二、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘請業務單位覈實校正。

【附錄一：本會專案小組初步建議意見】

一、變更內容明細表(公展草案)詳附件一

二、公開展覽期間暨逾公開展覽期間公民或團體陳情案件綜理表詳附件二

三、本市都市計畫委員會專案小組已聽取本案獲具初步共識，請依專案小組初步建議意見修正後，提請本市都市計畫委員會大會審議。

附件一「變更新市都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」變更內容明細表(公展草案)

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組初步建議意見
		原計畫	新計畫		
1	計畫面積	計畫面積 (311.60 公頃)	計畫面積 311.20 公頃	配合都市計畫圖重製成果，依數值圖檔重新丈量土地使用分區、公共設施用地之面積，重新調整計畫面積。	建議准照公開展覽內容通過
2	一號道路西側農業區與住宅區交界 L 型道路外側截角【三民段 327 (部分)、319 (部分)、236 (部分)、237 (部分)、121-1 及 132-1 (部分) 地號】	農業區 (4.30m ²) 4M 人行步道 (8.92m ²) 住宅區 (16.57m ²)	道路用地 (29.79m ²)	1.案地自 65.2.21「新市鄉都市計畫核定案」即劃設為 10M 道路用地，迄今尚無變更調整。地籍業於同年依都市計畫逕為分割，惟經查部分路段寬度未達 10M。 2.後於 96 年辦理三民段地籍圖重測作業，依重測結果將上述未達計畫寬度路段再次逕為分割，以符合計畫劃設寬度。 3.另依「96 年度新市地籍圖重測區範圍都市計畫樁清理補建工作」樁位偏差研討結論略以：「1.現場與都市計畫圖相符，...。2.現況已完成徵收施工完竣，依地籍增設特殊截角，惠請地政單位提供二點座標成果，補定樁位，樁位成果列入下次通盤檢討辦理。」，故依歷次地籍逕為分割成果調整變更。	建議准照公開展覽內容通過
3	加油站專用區「油專四」北側【華美段 8 地號】	加油站專用區「油專四」 (0.05 公頃)	農業區 (0.05 公頃)	1.案地係於 65.2.21「新市鄉都市計畫核定案」劃設為農業區；於 92.10.24「變更新市都市計畫(第二次通盤檢討)案」配合現況實際發展情形變更為加油站專用區；另於 106.7.20「變更新市都市計畫(第三次通盤檢討)案」基於公地公用原則，將加油站專用區北側範圍配合變更為公園用地。 2.依據 110.3.2 南市經能字第 1100288006 號函(附件三)，華美段 8 地號並無申請設置加油站使用，考量原規劃意旨，將華美段 8 地號調整恢復為原分區(農業區)。	非屬本次重製檢討範疇，建議予以撤案。 理由： 1.依重製作業圖資套疊成果，案地三線均相符(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線)屬應維持原計畫類型，故本次加油站專用區範圍調整非屬本次重製檢討範疇。 2.另請查明歷年加油站申請範圍、實際使用範圍及土地權屬異動情形等資料，納供下次定期通盤檢討之參考。

附件二 「變更新市都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」公開展覽期間暨逾公開展覽期間公民或團體陳情案件綜理表

編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見
人 1	何○賓 立法委郭國文元 服務處 加油站專用區 「油專四」 華美段 8 地號 (110.12.21 府都 綜字第 1101551019A) (110.12.23 府都 綜字第 1101523493A)	本人自承購該筆加油站專用區用地，係為申請「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」以利作為他用，為變更流程繁瑣且需細部規劃，故臨時作為加油站兼營項目盆栽買賣，並有評估作為中古車買賣用地，如將其變更為一般農地恐影響申請多目標使用計畫，損及本人權益。	希望本加油站專用區可維持原編定，以維持本人權益，並於變更前保持盆栽買賣，或日後作為「加油站設置管理規則」內可部分或全部兼營之設施。	併同變 3 案專案小組初步建議意見欄。 備註：何○賓及立法委郭國文元服務處葉助理已列席 111 年 3 月 30 日第一次專案小組會議陳述意見。
人 2	王○泉 王○麗 新市區南港段 43 地號(重測前港仔 墘段 406-31 地 號) (111.4.1 府都綜字 第 1110438136A 號)	主旨：陳情新市區港仔墘段 406-31 地號（重測後為新市區南港段 43 地號）道路中心樁 C186 號，應參酌現有已建築完成房屋、水溝及道路之現況，向南調整 80 公分，符合道路中心位置，祈請 貴局於「新市區都市計畫書圖重製」時予以調整，符合現況。 說明： 一、歷程脈絡： 1.民國 63 年：都市計畫釘樁 2.民國 72 年：持分土地所有權人向新化地政事務所申請分割持分土地。（持分土地分割範圍：詳附件一）。 3.民國 73 年：購買新市區港仔墘段 406-78 地號（重測後為新市區南港段 74 地號）土地。 4.依照民國 72 年分割上述持分土地時，新化地政係依各所有權人持分比例分割土地面積，持分土地分割後，各土地所有權人依新化地政分割線所分得土地面積使用、收益、處分。而陳情人王秀麗於 74 年欲申請建屋時，發現原新市區港仔墘段 406-31 地號（重測後為新市區南港段 43 地號）道路中心樁 C186 號位置與現實土地分割後之道路中心樁應在位置不相符合，致無法建築。於當時陳情時，新化地政認其所分割之各持分土地所有權人所分得之面積無誤，而係因中心樁偏差所致（附件二），又周圍土地所有權人為維護地方風俗和睦及陳情人之權益，亦全	提請大會討論 理由： 1.經查案地都市計畫始自於 65 年發布實施「新市鄉都市計畫核定案」；另並依本次重製作業圖資套疊成果，案地三線均相符(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線)。 2.陳情人列席代表表示 (1)南港段 74 地號領有合法建築使用執照(使用執照:(77)南工始字第 6484 號)。 (2)早期都市計畫樁位與地籍線不吻合，且於 76 年欲興建建築物時原縣政府 76 年 7 月 31 日(76)府地籍字第 91448 號函示以地籍分割線為建築線准予建築申請。 (3)100 年地籍重測後，地籍面積縮減，致使其現況建築物坐落於南港段 74 地號及部分南港段 43 地號(約 80 公分)；另南	

編號	陳情人 陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組 初步建議意見
		<p>體同意將中心樁向南移 80 公分，以符合實際道路中心樁之位置，陳情人在奔波陳情數年後終取得時台南縣政府 76 年 7 月 31 日（76）府地籍字第 91448 號函示以地籍分割線為建築線准予建築申請。</p> <p>5.檢附 76 年 1 月 25 日陳情書暨周圍土地所有權人同意書影本一份（附件三）、臺南縣新化地政事務所 76 年 2 月 3 日（76）所二字第 523 號函影本一份（附件四）、76 年 5 月 24 日陳情書（附件五）。</p> <p>二、於民國 76 年台南縣政府函文准予建築至今，新市區已經歷第二次及第三次都市計畫通盤檢討，期間亦再陳情多次【附件六（100 年 8 月 26 日臺南市區公所函）、附件七（100 年 9 月 9 日臺南市區公所函）、附件八（103 年 9 月 18 日臺南市區公所函）、附件九（103 年 9 月 23 日臺南市政府都市發展局函）、附件十（103 年 9 月 29 日內政部營建署函）】，惟並未收到鈞府函文陳情人等對於陳情案於通盤檢討之結果。而今新市區港仔墘段 406-31 地號（重測後為新市區南港段 43 地號）道路因有建商收購該計畫道路部分持分路權以換取建築容積率，惟該地號中心樁存在爭議如上所述，又陳情人之房屋為磚造建物，幾年前因台南大地震已有受損，若一處受到震動破壞，將會有極大倒塌之危險，影響陳情人生命、財產至鉅，故陳情人王秀麗並未同意該建商拆除。惟該建商數次侵擾甚至在未告知陳情人之情況下，指示工人欲以怪手強拆陳情人之民宅，並出言這次不給拆，下次會換另一批人以更強烈手段進行拆除，致使陳情人惶恐不安夜夜不能眠，身心俱疲。而今新市區將進行都市計畫書圖重製作業，故陳情人在此再向鈞府陳情，懇請鈞府將該爭議道路中心樁 C186 號向南移 80 公分，符合道路中心位置，以維護及保障市民生命及財產之安全。</p> <p>三、請求鈞府於進行都市計畫書圖重製作業實地勘察時，通知陳情人等出席表達意見，以維權益。</p>		<p>側南港段 41 地號於地籍重測，因地籍面積不同且地籍位置有偏移情形，故有向地政單位提出異議。</p> <p>3.依地政單位代表列席表示案地屬 100 年地籍重測區，地籍重測時，係乃參酌兩側土地所有權人現場指界逕行施測。</p> <p>4.本案雖屬三線合一，惟為釐清陳情人異議內容，請地政單位調閱 76 年 7 月 31 日（76）府地籍字第 91448 號函及 100 年地籍圖重測相關文件，同時請新化地政事務所協助現地測量，並佐以建物竣工平面圖標示尺寸，以釐清新市區南港段 74 地號上之建築物與地籍關係。</p> <p>5 案地經地政單位實地測量後，倘其建築物實有越界建築情形時，亦請地政單位協助提出更正地籍建議方案，後由都市發展局邀集兩側土地相關權利關係人召開協商會，並取得兩側全部土地所有權人地籍調整同意文件，列案變更提送大會審議。</p> <p>備註：王○泉、蘇○珍、蘇○政、蘇○珊已列席 111 年 3 月 30 日第一次專案小組會議陳述意見。</p>

附件
一



有

陳情書

受文者：黃省議員 秀孟 女士 鈞鑒

至心：新市鄉港區 406-78 號 預定道路中心樁 (樁號 186 號) 編號

或土地介等測量面積錯誤，致不能建築，有礙執照互推誤事，責任

便陳情人虧損，請鈞度代為伸張維護人民權利。

說明：一、土地標示 台南縣新市鄉港區 406-78 號 預定道路中心樁 (樁號 186 號) 編號

二、糾紛始末 ① 都市計劃至管單位：認定中心樁無偏差

② 介測土地政單位：認定介測面積位置無差錯

三、發生日期 ① 都市計劃計積 63 年 10 月 ② 介測土地買賣日期 63 年 9 月

四、希望處分：① 將所定道路中心樁向南移延 80 公分，以免全面更正

附件：如附清冊一冊 陳情人 註

中華民國七十五年十二月十五日

附件四

副本

臺南縣新地政事務所函

說明：	主旨：為 君等陳情新市鄉港子墘段 計畫道路中心樁位往南移○、八公尺，以利建築一案，請鑒核。	批 示	受文者	等	速別	密等	解密條件	公布後解密 附件抽存後解密	年 月 日 自動解密
			行 文 單 位	正 本					
			臺南縣政府建設局	林台黃 縣南崑 議南崑 員議 政府政 地秀 政地政 科五政科					
		擬 辦	發 文	日期					
			附件	字號	如說明三				
					406 -78 406 -101				
					中華民國三十一年二月三日				
					七六所二字第3號				

一、依據 76. 1. 25. 君等人陳情書暨鈞府 76. 1. 15. 府地籍字第三四七五號函辦理。

二、本案中心樁 (C186 號) 與地籍圖不符一案，本所依據鈞府 76. 1. 15. (76) 府地籍字第三四七五號函示，先行召集利害關係人協調，經本所派員協商結果，該預定道路鄰近關係人全部同意將該道路中心樁 (C186 號) 向南移○、八公尺為符合實際及徹底解決民衆糾紛，請鈞府准予將 C186 號中心樁南移○、八公尺，是否可行，謹請核釋。

三、隨文檢附 君等陳情書影本暨同意書正本、地籍圖說各一份。

主任 李明順

陳情書

受文者：台南縣政府

至為：新市鄉港下坑段 406-78 號預定道路中橋 (C186) 南移 80 公分未

全面修正變更前請賜准先行建築等事。

說明：陳情人

家貧無從定自地位，於數年前購買古廟之地欲建屋，

距新因該段與預定道路中心橋 (C186) 增設發生誤差系修正道又未能建

以築，至遲奉鈞府 76 年 2 月 18 日府庭部字 111 號函達屋始有希望，惟是

否個案或全面修正變更尚未定案，陳情人在廟地獲土地既足可建

築之既定用地，為救及困，請權宜措施先准予申請建築，屆期全面修正

變更，換地却地權利人同意書，不以藉困難等一併請先予核准。

本件到本府送 台南縣林科科員慶錄

具陳情書人

中華民國七十六年五月廿四日

正 本

檔 號：

保存年限：

附件六

臺南市新市區公所 函

機關地址：74447臺南市新市區中興街12號
傳真電話：06-5893713
聯絡電話：(06)5994711#220
承辦人：戴文停

744
臺南市新市區中山路106巷6號

受文者： 君

發文日期：中華民國100年08月26日

發文字號：所建字第1000011535號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關本區港子墘段406-31地號土地之道路中心樁應參酌現有已建築完成之房屋及水溝、道路之現況，予以調整符合現況案，訂於100年9月2日上午10時在本所區長室召開研商會，屆時請派員參加，請 查照。

說明：

- 一、依 君100年8月22日陳情書辦理。
- 二、旨揭係因 君等16人陳情遷移港子墘段406-31號土地之道路中心樁向南移80公分案，請於下次都市計劃通盤檢討時，提出申請詳如影本；又據前臺南縣新化地政事務所76年2月3日76所二字第523號函詳如影本供參辦。
- 三、隨文檢附陳情書、地籍圖影本各乙份。

正本： 君、臺南市政府地政局、臺南市政府工務局、臺南市政府都市發展局、臺南市新化地政事務所

副本：港墘里辦公處、本所列管第107號、本所建設課

(附件六)

陳 情 書

立陳情書人：

陳情就

新市區港子墘段 406-31 號土地之道路
中心樁應參酌現有已建築完成之房屋及
水溝、道路之現況，予以調整使其符合現
狀，特立此陳情書，祈請 貴所准予辦
理，以配合本次地政事務所之重測工作，
實感德便！

此致

台南市 新市區公所

申請人

簽章

身分證統一編號：

住址：

電話：

100 年 8 月 22 日

正 本

檔 號：

保存年限：

附
件
七

臺南市新市區公所 函

機關地址：74447臺南市新市區中興街12號
傳真電話：06-5893713
聯絡電話：(06)5994711#220
承辦人：戴文停

台南市新市區中山路106巷6號

受文者： 君

發文日期：中華民國100年09月09日

發文字號：所建字第1000012477號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送100年9月2日「本區港子墘段406-31地號土地之道路中心樁應參酌現有已建築完成之房屋及水溝、道路之現況，予以調整符合現況」案會勘紀錄乙份，請依會勘紀錄結論辦理，請 查照。

說明：原本所100年9月5日所建字第1000012238號函因漏列陳情人 君，今再補發陳情人。

正本： 君、臺南市政府地政局、臺南市政府工務局、臺南市政府都市發展局、臺南市新化地政事務所、港墘里辦公處、中興測量有限公司（請都市發展局代轉）

副本：本所建設課

臺南 市 政 府

臺南市新市區公所會議紀錄

案由：「本區港子墘段 406-31 地號土地之道路中心樁應參酌現有已建築完成之房屋及水溝、道路之現況，予以調整符合現況」案

日期：100 年 9 月 2 日

記錄：戴文停

時間：上午 10 時 00 分

地點：本所區長室

主持人：戴文停 代

出席單位及人員：

臺南市政府地政局：

臺南市政府工務局：請假

臺南市政府都市發展局：吳志成 黃佩菁

臺南市新化地政事務所：趙建翔

港墘里辦公處：里長 周春林

中興測量有限公司：徐水源 陳錫卿

結論：經現場會勘研議後，為確保土地所有權人（ 君）權

益，請土地所有權人就該地號疑義向臺南市新化地政事務所提出異議調處，俟地籍釐清後如有需要變更中心樁位時再請土地所有權人，依程序檢附相關文件陳請至區公所，層報依都市計畫變更案辦理。

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市新市區公所 函

附
件
八

地址：74447臺南市新市區中興街12號
承辦人：戴廷育
電話：5994711#225
傳真：5893713
電子信箱：kkyu@mail.tainan.gov.tw

受文者： 君

發文日期：中華民國103年9月18日
發文字號：所農建字第1030610779號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會勘紀錄

裝

主旨：檢送「港子墘段406-31地號(重測後為南港段43地號)之道路
中心樁，應參酌現有已建築完成之房屋、水溝及道路乙案」
會勘紀錄，請依會議結論辦理，請 查照。

說明：依103年9月10日現場會勘辦理。

正本：臺南市政府地政局、臺南市政府工務局、臺南市政府都市發展局、臺南市新化地
政事務所、港墘里辦公處、 君、林議員慶鎮

訂

副本：本所農業及建設課

區長 鄭 枝 南

線

(附件)

臺南市新市區公所

「港子墘段 406-31 地號(重測後為南港段 43 地號)之道路中心樁，應參酌現有已建築完成之房屋、水溝及道路乙案」會勘紀錄

一、案由：民眾陳情

二、日期：103 年 9 月 10 日

記錄：戴廷育

三、時間：上午 10 時 00 分

四、地點：新市區

五、出席單位及人員：

陳情民眾

臺南市政府地政局：林大維

臺南市政府工務局：郭晉浩

臺南市政府都市發展局：莊式雄 黃佩菁

臺南市新化地政事務所：趙建翔

港墘里辦公處：許俊

林慶金員服務處：林慶金

臺南市新市區公所農業及建設課：戴廷育

六、結論：

經現場會勘研議後，為確保土地所有權人權益，請土地所有權人就該地號疑義向臺南市新化地政事務所提出異議調處，俟地籍釐清後如有需要變更中心樁位時，再請土地所有權人檢附地籍資料、現場簡圖等資料提報至公所，由公所層轉並依都市計畫變更案辦理。

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

附件
九

臺南市政府都市發展局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：黃佩菁

電話：06-2991111#8704

傳真：06-2982852

電子信箱：hpj@mail.tainan.gov.tw

臺南市新市區港墘里中山路106巷6號

受文者： 君

發文日期：中華民國103年9月23日

發文字號：南市都綜字第1030880797號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：王金泉君103年9月15日陳情書乙份

主旨：有關 君對本府辦理「變更新市都市計畫（第三次通盤檢討）案」所提陳情新市區港子墘段406-31地號土地都市計畫樁位應依現況調整一案，惠請納入該變更案公民或團體陳情案件，併提貴部都市計畫委員會審議，請查照。

說明：依據王金泉君103年9月15日陳情書辦理，並檢附上開陳情書影本1份。

正本：內政部營建署中部辦公室(營建業務)

副本：王金泉 君、臺南市新市區公所、啟順開發顧問有限公司（含附件1份，請錄案研議，並依個人資料保護法辦理）、本局都市規劃科、綜合規劃科

局長 吳欣修

陳 情 書

立陳情書人： 陳情新市區港子墘
段406-31地號(重測後為新市區南港段43號
之道路中心樁，應參酌現有已建築完成
房屋、水溝、及道路之現況，呈附相關資
料，祈請 貴局予以調整符合現況，釐清
疑義。(上開中心樁C186號)

此致 台南市政府 都市發展局

申請人姓名：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

中 華 民 國 103 年 9 月 15 日

【附錄二:人2案四米人行步道說明會發言紀錄】

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府都市發展局 書函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：李佳璋

電話：06-2991111分機8730

傳真：06-2982852

電子信箱：keijou@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科

發文日期：中華民國111年7月6日

發文字號：南市都綜字第1110858396號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：紀錄1份

主旨：檢送111年6月6日召開「變更新市都市計畫(都市計畫圖重製
專案通盤檢討)案」(人2案)四米人行步道(新市區中山路78
巷12弄)說明會發言紀錄一份，請查照。

說明：依本局111年5月23日南市都綜字第1110641755號書函續辦。

正本：王秀麗(新市區南港段74、76地號)、開鼎開發股份有限公司(新市區南港段71、72、73地號)、王進來(新市區南港段70、25地號)、王天慶(新市區南港段69、26地號)、林士勛(新市區南港段47地號)、王金泉(新市區南港段40、41地號)、王建邦(南港段33、34、35地號)、臺南市政府地政局、新化地政事務所

副本：龍邑工程顧問股份有限公司、臺南市政府都市發展局總工程司室、臺南市政府都市發展都市計畫管理科、臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科(均含附件)

臺南市政府都市發展局

「變更新市都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」

(人 2 案)四米人行步道(新市區中山路 78 巷 12 弄)說明會發言紀錄

一、時 間：111 年 6 月 6 日（星期一）下午 3 時

二、地 點：臺南市新化地政事務所 2 樓會議室

三、主 持 人：顏副局長永坤

四、與會人員：

臺南市政府地政局

黃建銘

新化地政事務所

黃明堂課長、林佑丞

臺南市政府都市發展局都市計畫管理科

張意正

臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科

呂國隆科長、李佳璋

龍邑工程顧問股份有限公司

卓智瑋、康合蟬

相關土地所有權人:王秀麗、開鼎開發股份有限公司代表郭晉溢、

王進來、王金泉、王建邦(王水評代)

五、與會人員發言內容

(一)王金泉先生及其眷屬：

- 1.今日簡報資料若有非屬機密不得對於利益關係人公開之情事，請提供書面資料供參考。
- 2.我們爭議的點是現況可供通行的道路。於民國 72 年間週邊相關土地所權人即持土地所有權狀向地政單位申請按持分比例辦理地籍分割，其後興建住宅之際，發現都市計畫中心樁偏移，並未位於現況可供通行道路之中間，因而向當時臺南縣政府陳情，當時臺南縣政府函覆以地籍分割線為建築線准予建築申請，遂據以興建房屋居住迄今。
- 3.若以符合現況之綠色地基線為地籍分割線，那兩側興建的住宅就不會有越界建築之問題，而且地政也有鑑界完成無誤，代表我們依照符合現況綠色地基線興建之房子，應無有越界建築問題。
- 4.爭點在於 100 年時，權管機關辦理地籍重測時，為符合早就偏移之中心樁位置，將地籍線調整為紅色線，因而造成兩側興建房子有越界建築之疑義。100 年地籍重測後，土地利益關係人遂向公所、地政、都發及中央營建署等相關機關多次陳情，地籍重測結果似有錯誤之疑慮且中心樁位置亦是偏移，當時營建署亦有發文業管單位應納入第三次都市計畫通盤檢討案中檢討，然我們遲遲未見業管機關對

此問題有任何之處理或是通知土地利益關係人參加任何通盤檢討會議討論，一直到現在都未納入會議議案來處理。

- 5.我們的請求是，應以綠色地基線為地籍線，除不損及兩側土地所有權人之權益，亦不會有越界建築之情形，若以劃錯之紅色地籍線為正確地籍線，將影響兩側土地所有權人的權益，故主張依法撤銷 100 年地籍重測錯誤影響民眾權益的地籍線成果，恢復原狀，也就是以綠地基地線為地籍分割線，並依據綠色的地基線調整平移中心樁位置，以維護民眾信賴保護利益，不是說以 100 年地籍重測成果之錯誤地籍線，來表示三線共線，進而影響人民權益。100 年地籍重測成果(即紅色地籍線)，我們並未無表示異議，是沒有獲得處理與檢討，都有書面公文往返資料可佐證。
- 6.我們會再次提出，不想因錯誤地籍重測成果，導致建商欲辦理容積移轉時要求拆除建物，進而衍生私人糾紛，這不可歸責之民眾之責，而是因 100 年地籍重測後產生的問題。
- 7.再者，一開始先錯的是偏移中心樁位，卻無自 60 幾年都市計畫劃定並訂樁後歷史脈絡，檢視哪個環節出錯，沒有檢討一開始就錯誤的中心樁、地籍線，而直接從 100 年切入檢討，以紅色地籍線為出發點，檢視三線是否共一，然而紅色線原本就是錯誤重測地籍線，因是為了符合偏移中心樁位，故這非為一個正確的重測結果，我們要求應予重新通盤檢討。

(二)王建邦(王水評先生(代))

中心樁往南移 80 公分，北側土地將無臨計畫道路，且南側住宅區面積會減少，將損及兩側土地所有權人之權益，故反對調整都市計畫往南移 80 公分。

(三)開鼎開發股份有限公司(郭晉溢代表)

- 1.道路持分土地並非公司購買的。
- 2.北側南港段 71、72、73 等 3 筆住宅區土地已向市政府申請指定建築線核准在案，且已取合法建築執照，倘變更都市計畫而調整建築線，將使土地無法面臨建築線興建，恐會影響公所及建管單位所核准之資料，而且資料是最新的。
- 3.若將中心樁往南調整，南港段 74 地號未來拆除重建，將無法面臨南港段 43 地號(註:4 米人行步道)而影響指定建築線，因此對地主而言並沒有比較好；另南側南港段 33、34、35 地號等 3 筆住宅區(註:王建邦持有部分)面積亦會減少，將損其權益。
- 4.另南港段 74 地號土地所有權人未持有 4 米人行步道，且該 4 米人行步道多屬王家土地，爰建議可將部分持分配給南港段 74 地號土地所有權人，使其擁有南港

段 43 地號之持分，有持分就有權利，且其權利並未指明持分位置，建商就無法隨意拆除其建築物側邊地基；另因政府亦不會收有地上物之土地，故可先就建築物側邊地基座落範圍辦理所有權分割，未來若有其他建商再來收購土地辦理容積移轉，就不涉及拆除建築物側邊地基問題。

5. 綜上，本公司反對中心樁往南調整。

(四)新化地政事務所黃科長

1. 有關南港段 43 地號 4m 人行步道，於 100 年重測舊段換新段時，乃依據都市發展局所提供都市計畫樁位座標即 c186 及 c207 進行現地檢測，確認 4 米人行步道範圍，辦理地籍重測，相關土地所有權人亦有至現場指界並於調查表中蓋章確認，相關土地所有權人亦可向地政事務所申請重測調查表。
2. 南港段 74 地號之建築物，其側邊地基座落於四米人行步道範圍內，建議南港段 74 地號土地所有權人能同時持有四米人行步道(南港段 43 地號)部分權屬，並同時辦理所有權分割，將可避免因辦理人行步道容積移轉而拆除南港段 74 地號建築物側邊地基。

(五)新化地政事務所林先生

地籍重測需土地所有權人確認蓋章，有關土地所有權人對於已公告完成之重測結果所提出撤銷異議，須重測程序上有瑕疵才能提出撤銷重測結果。

(六)都市發展局都市計畫管理科

目前獲得資訊，欲辦理容積移轉之建商因涉及案情複雜及時間等因素，故已放棄收購 4 米人行步道辦理容積移轉。

(七)都市發展局副局長

1. 100 年辦理地籍重測時，相關土地所有權人皆於重測調查表上蓋章確認，故地籍線調整恐難成立；本局刻辦理新市都市計畫圖重製通盤檢討，分別將案地都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線套合後，結果三線均相符，為釐清現況建築物與地籍線關係，協請新化地政事務所現地測量後，北側南港段 74 地號上建築物之側邊地基坐落於 4 米人行步道範圍內(即南港段 43 地號土地上)，目前本局可協助部分為都市計畫線之調整，故提出二方案徵詢兩側土地所有權之意見。

(1)第一方案:依側邊地基線變更都市計畫

將都市計畫線往南變更調整至建築物之側邊地基(即綠色線)，並將此方案送經各級都市計畫審議通過後，核定發布實施，其後依發布實施之都市計畫線訂樁，並樁位成果送由地政單位辦理地籍逕割；惟此方案將使北側原臨 4 米人行

步道之土地，未來與臨 4 米人行步道中間夾雜其他土地，致使其無法指定建築線興建房屋，且南側土地住宅區面積會減少，將影響兩側土地所有權人的權益，故須取得兩側全部土地所有權人同意變更文件，倘上述條件成立，市府將可協助辦理都市計畫變更。

(2) 第二方案:維持現行計畫

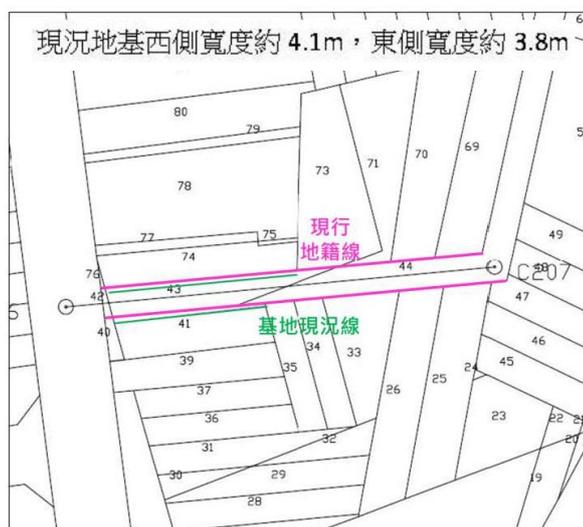
南港段 74 地號上之主要建築物坐落住宅區，不影響其使用，且兩側空地於新建時，依重測後地籍線(即紅色線)指定建築線建築，亦不影響其權益，故建議維持現行計畫不予變更調整。

2. 建商已放棄收購 4 米人行步道辦理容積移轉，故目前無拆除南港段 43 地號建築物側邊地基情事；另南港段 74 地號土地有權人倘能同時持有人行步道之部分權屬時，未來若其他建商若要辦理容積移轉，原則上應徵得同意並符合相關法令規定後，始得拆除建築物側邊地基。

六、結語

由於與會土地所有權人對於方案一已有提出反對意見，故方案一目前無可行性，建議朝方案二辦理。

出席之土地所有權人及相關單位之發言內容，將納入「變更新市都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」中，提送本市都市計畫委員會，作為審議之參考。



111.4.19 地政單位現地測量成果

