

臺南市都市計畫委員會 第 114 次會議紀錄

中華民國 111 年 7 月 22 日

臺南市都市計畫委員會第 114 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 7 月 22 日(星期五)下午 2 時 00 分

二、地點：本府永華市政中心十樓都委會會議室

三、主席：趙兼主任委員卿惠(主任委員因公無法出席，由莊副主任委員德樑擔任本次會主席)

四、紀錄彙整：張博豪

五、出席委員：(詳會議簽到簿)

六、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

七、審議案件：

第 一 案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫(配合永康區大灣交流道銜接道路改善工程)」案

第 二 案：「和宜建設股份有限公司申請依都市計畫法臺南市施行細則第 37 條之 2 於本市康橋段 40、40-1 地號等 2 筆生活服務專用區土地捐贈社會住宅」案

第 三 案：變更臺南市主要計畫(「文小 82」國小學校用地為「社福 2」社福用地、「文中 76」國中學校用地為「文中小 8」國中小學校用地)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案

第 四 案：變更臺南市安南區細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案

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」

第一案：「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合永康區大灣交流道銜接道路改善工程）」案

說明：一、本案係本府工務局為改善高速公路大灣交流道周邊交通，規劃拓寬車道及增設右轉專用道，擬將部分住宅區、保護區及停車場用地變更為廣場用地（兼供道路使用），並經本府 111 年 3 月 23 日府工務三字第 1110230866 號函同意辦理個案變更。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

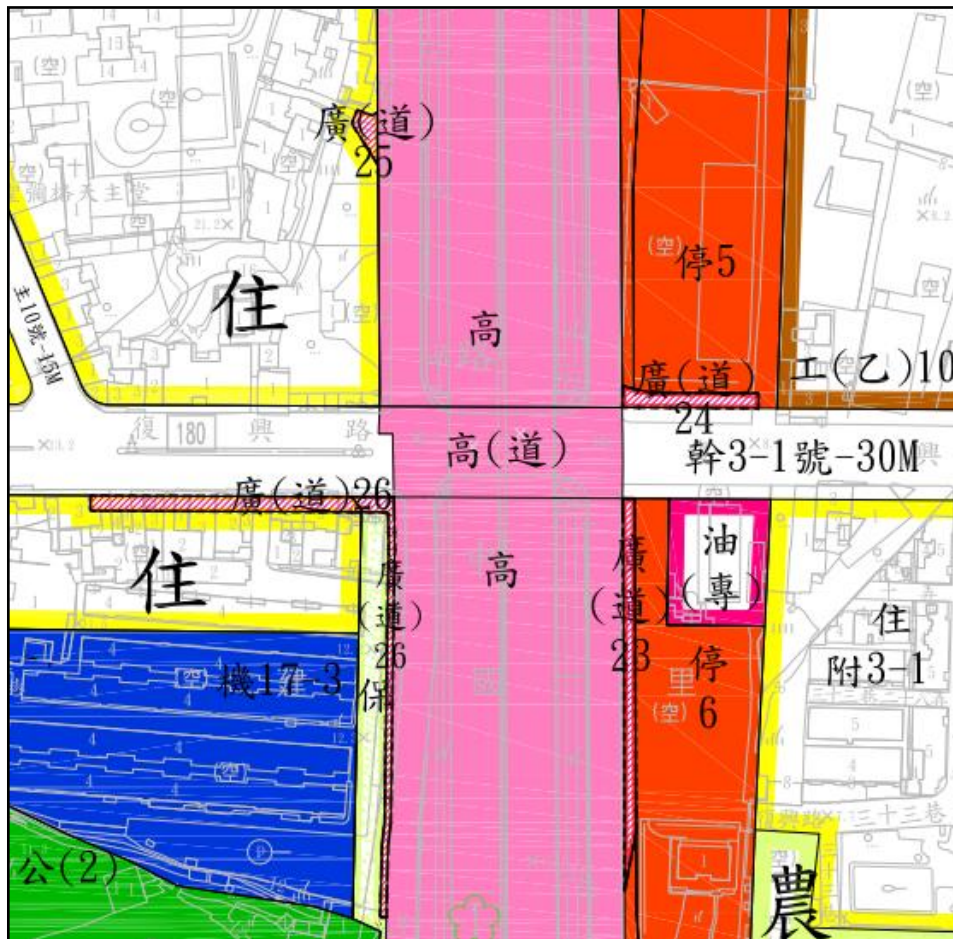
三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 111 年 5 月 16 日起 30 天於永康區公所與本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣。並於 111 年 6 月 6 日下午 2 時 30 分整假永康區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：除依照本府工務局 111 年 7 月 12 日南市工務三字第 1110909696 號函（詳附錄）意見，以本府與台糖公司 110 年簽訂土地租賃契約使用範圍，酌予增加變更範圍外（詳附圖），其餘准照公開展覽計畫書圖內容通過。



附圖 修正後變更示意圖

檔 號：
保存年限：

台灣糖業股份有限公司台南區處 函

地址：741011臺南市善化區溪美里310號
聯絡人：陳蓓萍
電話：(06)581-9731 分機357
電子郵件：a05864@taisugar.com.tw
傳真：(06)581-5651

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國111年6月7日
發文字號：南善資字第1110003506號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

附件：代管契約、示意圖、土地鑑界分割通知函
(11148P001858_1110003506_111D2012194-01.jpg、
11148P001858_1110003506_111D2012195-01.pdf、
11148P001858_1110003506_111D2012196-01.pdf)

主旨：有關貴府辦理「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫
(配合永康區大灣交流道銜接道路改善工程)案」，其中
「編號一—變更停車場用地為廣場用地(兼供道路使
用)」涉及本公司土地部分，請依代管契約所載地號及面
積辦理變更，如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴局111年5月12日府都規字第1110476585A號公告辦理。
- 二、為辦理旨述工程，貴府已於110年3月起與本公司簽訂代管契約，使用本公司永康區建國段2筆土地設置道路，並約定如於114年底前未完成徵收，應與本公司改簽訂土地租賃契約書。
- 三、案地業於110年7月15日辦竣土地鑑界及分割，並依分割後結果變更原契約在案，既本公司提供貴府使用範圍明確，關於「編號一—變更停車場用地為廣場用地(兼供道路使

用)」涉及本公司土地部分，請依照代管契約所載地號及面積（永康區建國段326-2地號，面積126.91m²、479-1地號，面積446.16m²）辦理用地變更。

正本：臺南市政府

副本：資產營運處



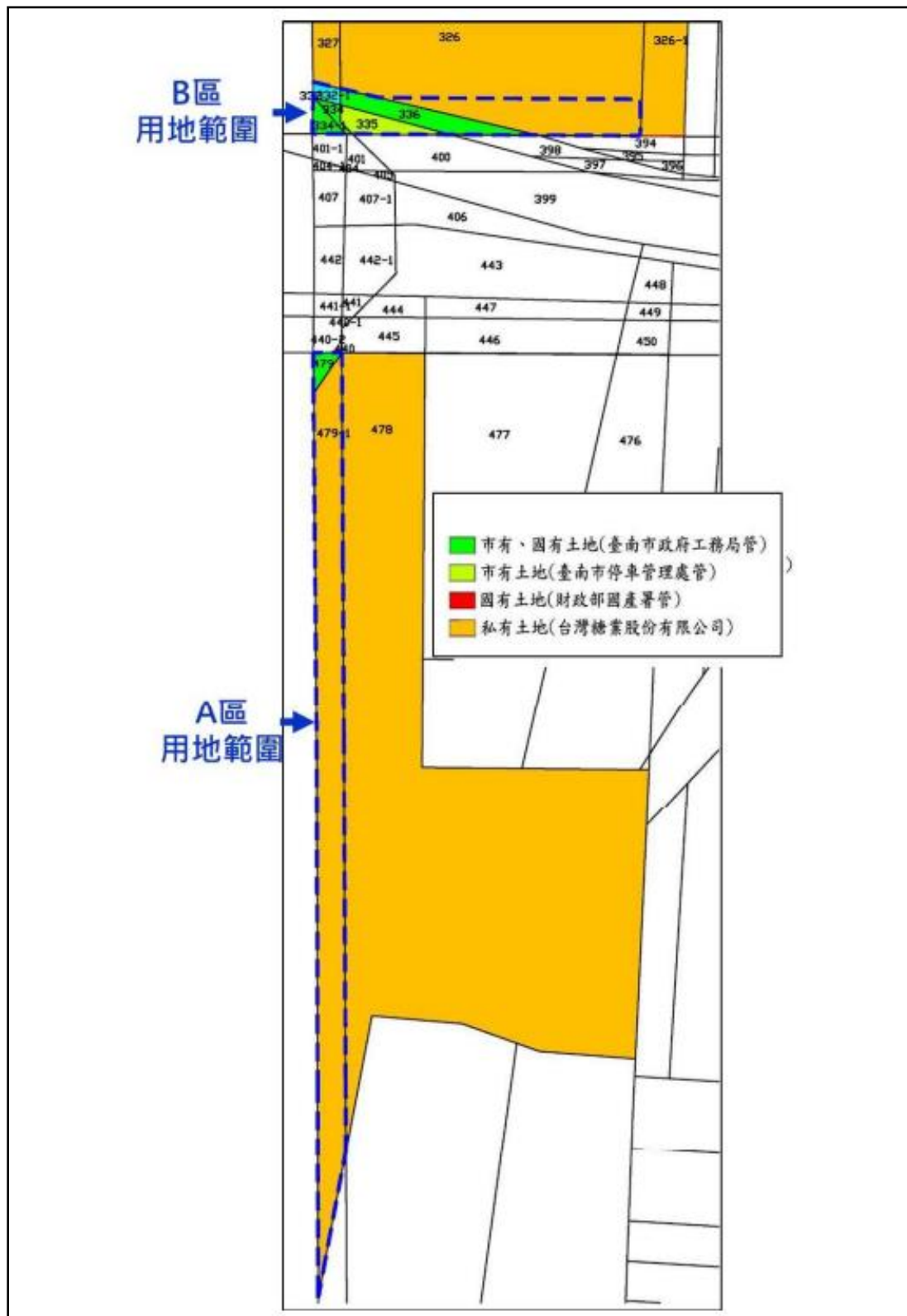
裝

訂



線





全文完

第 二 案：「和宜建設股份有限公司申請依都市計畫法臺南市施行細則第 37 條之 2 於本市康橋段 40、40-1 地號等 2 筆生活服務專用區土地捐贈社會住宅」案

說 明：一、本案係和宜建設股份有限公司申請於「高速公路永康交流道附近特定區計畫」之生活服務專用區捐贈容積樓地板面積作為社會住宅使用，涉及容積獎勵及捐贈之社會住宅應含附設之停車空間，爰提會討論。

二、法令依據：都市計畫法臺南市施行細則第 37 條之 2。

三、申請開發基地：永康區康橋段 40、40-1 地號等 2 筆生活服務專用區。

四、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會莊委員德樑（召集人）、張委員學聖、胡委員大瀛、賴委員碧瑩、蘇委員金安及陳委員柏誠等 6 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，經於 111 年 4 月 28 日召開專案小組會議後，獲致具體建議意見（詳附錄 1），爰提會討論。

決 議：社會住宅需求部分，依社會住宅主管機關檢視（詳附錄 2）本案預計提供 445 戶，尚符永康區社會住宅需求。另本案依「都市計畫法臺南市施行細則」第 37 條之 2 申請之容積獎勵所興建之樓地板面積投資報酬率為 15.15%，低於中華民國不動產估價師公會全國聯合會公報所載臺南市利潤率約為 20%~28%，尚屬合理。爰本案依下列各點意見同意通過：

一、申請人應無償提供 23,196.71m² 容積樓地板面積（基準容積 42.08%）及其土地所有權予本府作社會住宅使用，該部分免計容積，並同意給予一倍（基準容積 42.08%）之容積獎勵。

二、社會住宅所附設之汽車停車空間依建築技術規則建築設計施工編第五十九條附表計算，不受都市計畫書土地使用分

區管制規定限制，機車停車位數量依總戶數 1.2 倍計算。

三、本案預計申請老樹保留容積獎勵部分，請強化地面層開放空間與老樹公園之開放性，納入後續都市設計審議時妥予考量。

四、申請人應於會議紀錄核發次日起 2 個月內與本府都市發展局簽訂捐贈社會住宅協議書後，本決議之容積獎勵始生效核定，並將下列各點意見納入協議書內容：

- (一) 申請人應檢附社會住宅設計圖說提送主管機關審查同意後，始得申請建照執照；並應優先興建社會住宅，於取得社會住宅部分使用執照後，始得核發其餘私宅之部分使用執照。
- (二) 申請人應繳納履約保證金新臺幣 1,500 萬元及保固保證金新臺幣 1,500 萬元，保證金之繳納、退還時間及方式由本府都市發展局與申請人納入協議書議定。
- (三) 社會住宅及其公共設施之施工及建材設備等級，應與申請人興建之私宅及其公共設施之之施工及建材設備等級相同，或所捐贈社會住宅所提供之建材水準及設備等級至少符合臺南市都市更新事業（重建區段）建築物工程造价要項第二級以上之建材等級，擇優設置。住宅單元內應含設施設備詳附表。

附表 社會住宅單元內應含設施設備一覽表

住宅單元設備		客餐廳	主臥	次臥	衛浴室	廚房	工作陽台
	一房	變頻分離式冷氣 冷房效能 7~10 坪 (日立、大金、國際)	變頻分離式冷氣 冷房效能 4~6 坪 (日立、大金、國際)	--	馬桶	流理台含廚具	強排型熱水器 (和成、櫻花)
		窗簾	窗簾		面盆、面盆龍頭 及明鏡	三機： I H 爐或瓦斯爐 抽油煙機、烘碗機	天然瓦斯
		鞋櫃	雙人床架		乾濕分離	洗槽、水龍頭	曬衣架
			衣櫃		冷熱龍頭含蓮蓬頭	天花板	
					抽風機		
					天花板		
	二房	變頻分離式冷氣 冷房效能 7~10 坪 (日立、大金、國際)	變頻分離式冷氣 冷房效能 4~6 坪 (日立、大金、國際)	變頻分離式冷氣 冷房效能 4~6 坪 (日立、大金、國際)	馬桶	流理台含廚具	強排型熱水器 (和成、櫻花)
		窗簾	窗簾	窗簾	面盆、面盆龍頭及明 鏡	三機： I H 爐或瓦斯爐 抽油煙機、烘碗機	天然瓦斯
		鞋櫃	雙人床架	雙人床架	乾濕分離	洗槽、水龍頭	曬衣架
			衣櫃	衣櫃	冷熱龍頭含蓮蓬頭	天花板	
					抽風機		
					天花板		
	各空 間	1.應設置足夠照度之 LED 燈。 2.依設計檢討需求設置平頂天花。					

【附錄 1】專案小組初步建議意見

- 一、本案係依都市計畫法臺南市施行細則第 37 條之 2 規定，針對私人捐贈社會住宅使用之「容積樓地板面積獎勵上限」及「停車空間設置標準」予以審議，請申請單位依下列意見補充資料後，提請大會討論。

（一）容積樓地板面積獎勵上限

1. 本案擬捐贈社會住宅申請容積獎勵之地點係鄰近大橋地區，請說明該地區之社會住宅使用需求、現有已規劃提供戶數及本案社會公益性等理由及必要性。
2. 依社會住宅業務單位意見，捐贈之社會住宅其建材設備規格等級，應與所興建之私宅一致，以確保居住品質。本案擬申請容積獎勵面積為捐贈容積樓地板面積之一倍，有關財務成本估算，請說明本案推計之建物造價及營造成本、周邊地區近期房地實價登錄具體案例、銷售價格與開發成本之敏感度分析，並請社會住宅業務單位審視其合理性。
3. 考量建築量體提升後，將對周遭環境及交通造成衝擊，請補充相關因應措施。

（二）停車空間設置標準

依社會住宅業務單位列席人員說明，所需社會住宅之房型需求為套房佔 70%、二房佔 30%為原則，依實際之停車空間需求，社會住宅附設之汽車停車位數量建議依建築技術規則建築設計施工編第 59 條附表計算，機車停車位數量建議依總戶數之 1.2 倍計算。

（三）相關補充資料請社會住宅業務單位先行審視後，再提大會討論。

- 二、有關申請單位所提，本案依現行土地使用分區管制要點第 14 點規定，規劃部分樹木採原地保留，並視樹木保護及建築影響情形，經都市設計審議委員會審議通過後，酌予增加容積。本府配合樹木保留容積獎勵機制，已訂有「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」，建議於本案都市設計審議時，就樹木原地保留容積獎勵之公益性、

樹木保留區位、擬開放供公眾使用之空間配置、時段及進出動線等納入考量。

【附錄 2】社會住宅主管機關初核意見

1. 有關永康區社宅需求：

依台南市社會住宅中程計畫中，臺南市社會住宅需求總量及空間分布推估，臺南社宅建議提供戶數約計 1 萬戶，共分四大區域，1. 原臺南市及永康、仁德周邊地區，建議提供 7600 戶 2. 新營區、柳營區及鹽水周邊，建議提供 800 戶 3. 善化區、新市區等周邊，建議提供 900 戶 4. 佳里區周邊，建議提供 700 戶。

經盤點臺南市目前規劃興建中社宅，共計 7000 戶(包含自行興建、都更分回、住都中心興建營運)，其中原臺南市及永康、仁德周邊地區規劃興建中計 6193 戶，尚不足 1407 戶。

初核意見：

本案預計可提供永康區 445 戶，符合該區域社宅需求。

2. 有關都市計畫法臺南市施行細則第 37 條之 2 第 2 項：「私人捐贈容積樓地板面積，得提本市都委會給予容積獎勵，並以一倍為上限」：

申請人提出目前市場 21 層樓相同規格造價採計每坪 16.5 萬，經查調鄰近縣市高雄市都更建築工程造價 RC 第二級 21~25F 之建造單價，並經物調後每坪造價約 16.5 萬，尚屬合理。另申請人所提目前預估售價約 31~34 萬，經查閱近期實價登錄資料，及申請人所提個案資料尚屬合理。至有關申請人預估四年後新成屋市價約每坪 38 萬，屬申請人預估數值，本科敬表尊重。

初核意見：

有關申請人所提興建成本 16.5 萬/坪及預估售價 38 萬/坪，申請人每爭取一坪容積獎勵，興建捐贈一坪社宅之條件下，則申請人取得每坪得對外銷售建坪，須負擔興建成本為每坪 $165000 \times 2 = 330000$ 元，每坪售價 38 萬元，經核算其投資報酬率約 15.15%。

本案興建建物為 B5F~21F 建築物，建築工期推估約 3 年半~4 年，參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會-第 4 號公報，台南轄區利潤率約為 20%~28%，爰該投報率尚屬合理。

經評估倘申請人每爭取一坪容積獎勵，興建捐贈一坪社宅之條件下，申請人所爭取之容積獎勵即所爭取額外對外銷售之坪數，該部分報酬率約 15.15%，尚屬合理，該部分無超額利潤，建議同意。

3. 有關停車空間設置：

查都市計畫法臺南市施行細則 第 37-2 條第三項規定略以：…捐贈之社會住宅應含附設之停車空間，其停車空間之設置經本市都委會同意者，得依建築技術規則建築設計施工編第五十九條附表計算，不受都市計畫書土地使用分區管制規定限制。

有關本案捐贈本市社會住宅經評估實際需求，房型比例原則為套房：兩房為 7:3，承租戶須為家庭年所得 50% 分位點以下，且按住宅法規定，社會住宅應提供至少 40% 以上比率出租予經濟或社會弱勢者(如：低收入戶或中低收入戶、65 歲以上老人等)；依前開住戶結構評估，汽車持有率偏低。

考量未來停車位住戶使用率不高，囿於社會住宅管理方式，若增設過多空置車位，將增加社會住宅管理成本及財務負擔。並參考新北、桃園、台中社會住宅案例(附表1)，建議依建築技術規則檢討設置本市社會住宅汽車停車空間。

附表 1 各縣市社會住宅汽機車停車位數量設置原則

		臺北	新北	桃園	臺中	高雄
審議 依據		109 年度臺北市 都市設計及土 地使用開發許 可審議委員會 審議參考範例 (彙整委員會歷 次審議決議原 則)	新北市社會 住宅都市設 計審議原則	細部計畫土 地使用分區 管制要點	暫依臺中市 都市設計審 議規範	• 未訂定 • 依高雄市 交通影響評 估審議結果 為準
設 置 標 準	汽 車	• 依臺北市土地 使用分區管制 自治條例(120 m ² 一車位) • 細部計畫	建築技術規 則	建築技術規 則	建築技術規 則	• 一房型及 二房型每戶 0.5 席 • 三房型每 戶 0.8 席
	機 車	法定機車數量 檢討	一戶一機車	• 至少一戶 一機車 • 交評審議 1 機=0.2 汽	至少一戶一 機車	• 一房型及 二房型每戶 0.6 席 • 三房型每 戶 1.0 席
適用 案例		文山區興隆社 宅、文山區興隆 D2、松山健康社 宅、青年一期社 宅、洲美公共住 宅	三峽國光一 期青社宅、 新店中央新 村北側青社 宅	八德一號 八德二號	豐原安康段 共好住宅、 大里光正段 共好社宅、 太平育賢段 社會住宅	苓雅區機關 用地 11 社會 暨安置住宅
備註					目前案例均 未達交通影 響評估門檻	

附表二：各地方公會轄區利潤率表

開發或建築工期	轄區利潤率		
	高雄、屏東、台東、花蓮縣市	臺南、苗栗、彰化、南投、嘉義、雲林縣市	桃園、台中、新竹縣市
1 年(含)以下	12%~20%	12%~20%	12~18%
超過 1 年~2 年(含)以下	15%~23%	15%~23%	15~20%
超過 2 年~3 年(含)以下	18%~26%	18%~26%	18~24%
超過 3 年~4 年(含)以下	20%~28%	20%~28%	20~25%
超過 4 年~5 年(含)以下	22%~30%	22%~30%	22~28%
超過 5 年	25%以上	25%以上	25%以上

以 B5F~21F 建築物，建築工期推估約 3 年半年，合理投報率建議值約為 25%上下

本市各行政區臺南公宅戶數：

行政區	基地	戶數	說明
北區	小東路北側	379	市府興辦(已動工)
仁德區	二空新村 A 區	75	市府公辦都更(已動工)
永康區	精忠二村	110	市府公辦都更(已動工)
仁德區	二空新村 B 區	170	市府公辦都更(已招商成功)
東區	平實營區一期	180	市府公辦都更(已招商成功)
東區	平實營區二期	120	市府公辦都更(已招商成功)
南區	大鵬五村	200	市府公辦都更(招商中)
北區	自強新村	160	市府公辦都更(已招商成功)
北區	中興新城	114	市府公辦都更(已招商成功)
北區	九六新村	250	市府公辦都更
東區	新都心段	621	國都中心興辦(已動工)
南區	鹽埕段	300	國都中心興辦(已動工)
新市區	新北段	670	國都中心興辦(已動工)
永康區	東橋八街	220	國都中心興辦
永康區	橋北段	236	國都中心興辦
安南區、仁德區、安平區、永康區、新營區、南區等公宅基地規劃評估中		3,195	國都中心興辦
總計		7,000	—

區域	長期建議 供給戶數
原臺南市周邊	7,600
南科周邊地區	900
佳里周邊地區	700
原臺南縣府周邊	800
總計	10,000

第 三 案：變更臺南市主要計畫（「文小 82」國小學校用地為「社福 2」社福用地、「文中 76」國中學校用地為「文中小 8」國中小學校用地）（配合內政部社會住宅興辦計畫）案

說 明：一、內政部依行政院「社會住宅興辦計畫」選定安南區東北側和順寮區段徵收區之「文小 82」國小學校用地(2.26 公頃)作為社會住宅興辦基地，辦理都市計畫變更為社福用地，以照顧青年族群及弱勢族群之居住需求。另配合市府教育局對於安南區東和里和順寮地區國小及國中學校用地規劃，將鄰近之「文中 76」國中學校用地（3.50 公頃）變更為國中小用地，以使學校用地能因應當地之就學需求更有效利用。本案經內政部 110 年 12 月 15 日內授營宅字第 1100819126 號函核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款為配合中央興建之重大設施辦理變更都市計畫作業。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

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、圖。

五、公開展覽期間：自民國 111 年 6 月 17 日起 30 天於安南區公所及本府辦理計畫書、圖公開展覽完竣，並於 111 年 7 月 6 日下午 2 時 30 分假安南區東和里活動中心舉行公開說明會。

六、人民或團體所提意見：共計 2 案 846 件，詳附表 2。

決 議：除下列各點意見外，其餘准照公開展覽計畫書圖內容通過：

一、本計畫變更「文小 82」國小學校用地為「社福 2」社福用地之理由，除說明興建社會住宅需求外，請再補充說明依據臺南市政府教育局評估學校用地需求分析

結果，減少該處國小學校用地尚不影響東和里學區就學權益之情形（修正如附表 1）。

二、依據教育局與會代表說明，經評估學校用地需求分析結果，變更「文中 76」國中學校用地為「文中小 8」國中小學校用地，及保留「文小 81」國小學校用地，已可滿足本計畫興建社會住宅增加人口後，東和里學區之國中小就學需求，且預估至民國 125 年之學校用地供給仍符合當地學齡人口就學需求。又本計畫調整後學校用地區位尚符合教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」規定以學校為中心之學區面積，其半徑以不超過 1.5 公里，徒步通學所耗費之時間不超過半小時之原則。爰請教育局補充分析資料，加強論述計畫書學校用地需求分析內容。

三、公開展覽期間人民或團體陳情意見：詳附表 2 本會決議欄。

四、計畫書圖內容無涉及實質變更內容者，授權業務單位覈實校正。

附表 1 依本會決議修正變更內容明細表

編號	位置	變更內容		公展草案變更理由	依本會決議修正變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	安南區東北側和館段16地號。	國小學校用地 (文小82) (2.26)	社福用地 (社福2) (2.26)	- 為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，本署業奉行政院於 106 年 3 月核定之「社會住宅興辦計畫」，目標於 113 年累計達成政府直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶合計 20 萬戶社會住宅。 - 在南部科學園區臺南園區產業與人口成長趨勢帶動下，臺南市人口與家戶數成長穩定，為滿足臺南市社會住宅目標戶數 7,000 戶，經評估擇定和館段 16 地號公有土地，現況為空地，四周道路已開闢，區位良好。 - 為有效利用公有土地且考量社會住宅屬都市計畫法第 42 條指明之社會福利設施，除供興建社會住宅，另保留一定空間容許社福服務、長照服務等設施使用，以增進公共服務品質。	- 為因應安南區周邊南部科學園區、和順工業區、永康工業區等產業持續投資與就業人口成長趨勢所帶來居住需求，及降低居住負擔，保障居住權益，經內政部營建署評估原安南區和順寮農場區段徵收區區位良好，有效利用閒置公有土地，興建示範性之社會住宅，並提供一定空間為社會福利服務、商業服務之用，提供當地就業、就學、年長或社會弱勢者享有適宜之住宅及良好居住環境，以落實行政院核定之「社會住宅興辦計畫」，滿足本市興辦社會住宅 7,000 戶之目標。 - 原和順寮農場區段徵收區劃設有「文小 81」、「文小 82」及「文中 76」等學校用地均尚未開闢，經臺南市政府教育局評估，考量少子化趨勢及東和里住宅區未完全開闢等因素，當地尚無新設學校計畫，此區域保留服務範圍較適切的「文中 76」與「文小 81」二處學校用地，將「文小 82」國小學校用地變更為「社福 2」社福用地，供社會住宅使用，並將「文中 76」(面積 3.5 公頃)併同變更為「文中小 8」國中小學校用地，可因應區內未來國中及國小就學需求，不致影響東和里學區學齡人口就學權益。 - 本計畫調整後學校地區位尚符合教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」規定以學校為中心之學區面積，其半徑以不超過 1.5 公里，徒步通學所耗費之時間不超過半小時之原則。
二	安南區東北側和館段28地號。	國中學校用地 (文中76) (3.50)	國中小學校用地 (文中小8) (3.50)	- 考量少子化趨勢及東和里未完全開闢等因素，此區域保留 2 處學校預定地(文中 76、文小 81，面積約 6.68 公頃)可因應區內就學需求，故釋出「文小 82」國小學校用地變更為「社福 2」社福用地。 - 既有「文中 76」國中學校用地面積較大，符合國中小學校用地規模需求，且位置服務範圍最佳，為因應未來學齡人口就學需求，爰變更為「文中小 8」國中小學校用地，俾利視人口成長情形，優先開闢新「文中小 8」國中小學校用地以保障在地學子就學需求及權益。	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

附表 2 公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容摘要	需地機關研析意見	本會決議
1	陳情人： 太子綠世紀社區管理委員會、 太子花博館社區管理委員會、 太子花博館二期社區管理委員會。	主旨： 1. 反對臺南市安南區「文小 82」國小學校用地變更為「社福 2」社福用地。 2. 反對安南區「文中 76」國中學校用地變更為「文中 小 8」國中小學校用地。 說明： 1. 和順寮重劃區原為台糖和順寮農場，後配合國立臺灣歷史博物館的國家級建設而整體規劃，而為現今之重劃區面貌，政府應尊重當時規劃之整體性，不得任意更改。 2. 和順寮重劃區之住宅區共計 86.92 公頃，商業用地 10.11 公頃。以如此大的區域，僅規劃國中小學校用地為 8.99 公頃，若再變更「文小 82」之用地而興建社會住宅，將減少一小學用地(約 2.3 公頃)，影響社區將來發展之衡平性與居民受教育之公平性。 3. 觀乎早前鄭仔寮重劃區偌大的區域，卻只設置文元國小一小學，導致社區發展後，學校無法滿足該區需求，造成入學之亂象。再觀近期之九份子國中小，其有限的校區勢必無法滿足將來周遭林立大樓住戶孩童之就學需求，亦會造成另一波紛爭。臺南市政府雖認為目前和順寮重劃區人口數尚無需設置國中小之條件，然社區的發展是長久性的，現在人口數不足，	建議未予採納。 理由： 1. 本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時，辦理變更都市計畫作業。為配合整體安南區人口與產業發展，滿足居住與相關社福設施之需求，調整公共設施用地，並不涉及變更和順寮農場細部計畫的規劃整體性。 2. 依據臺南市安南區細部計畫(二通)所載「台南市安南區(和順寮農場地區)細部計畫」計畫人口 2,3500 人，該細部計畫所位處的東和里 110 年底現況人口約 3,700 人，兩者差距甚大，現有學齡人口係於西側之和順國小、和順國中就學。與現有未開闢之文中 76、文小 81 及文小 82 三地之距離，以文小 82 區位最偏，距離最遠(約 1,700 公尺)，服務範圍排序為最末。 3. 依據臺南市教育局評估東和里地區校地服務範圍以文中 76 用地位置最佳，建議未來優先於此地設校，且併同規劃國小部為宜。若遇東和里人口激增，且文中 76 用地	未便採納。 理由如下： 1. 併決議二，並參照都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關學校用地之檢討原則：已設立之學校足數需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 2. 案地所在和順寮農場區段徵收區係於 85 年變更主要計畫時，依主要計畫低密度住宅區平均每公頃容納 200 人推估計畫人口約為 19,000 人，86 年擬定細部計畫時依劃設公共設施服務人口推算，計畫人口訂為 23,500 人，即已依區徵區公設容受力預估可再增加容納 4,500 人。而其住宅區容積率訂為 135%及 150%兩種，並設有高度限制，以興建透天住宅為主，實際可增長人口有限。與緊鄰人口密集區且多為大樓建築的九份子重劃區(容積率 180%~400%)截然不同。由於人口成長趨緩，109 年辦理安南區細部計畫通檢時，安南區計畫人口由 416,000 人調降至 330,000 人。台灣生育率持續下降，少子化現象加劇，學齡人口銳減，皆有教育部統計資料可稽，與 25 年前規劃預測之境迥異。 3. 依據安南戶政統計資料分析，民國 98 年以前東和里人口數維持 8 百多人，99 年以後因和順寮區徵區開發，人口逐年增加，直至 111 年 6 月東和里人口數達 3,745

編號	陳情人	陳情內容摘要	需地機關研析意見	本會決議
		不代表 5 年後或 10 年後仍不足。和順寮重劃區旁之「北外環道路」與「國道 1 號永康交流道聯絡道工程」將相繼完工，人口勢必因交通的便捷性而快速增加，對學校的需求亦會相對增加。 4. 社會住宅興建造福許多人，理當予以支持，然政府不應因一時權宜，變更學校用地，損害當地學童之就近上學權益，應另覓他處興建。 5. 此區鄰近南科，多數居民因工作關係由外地遷入，已於此生活了 10 幾年。會選擇在此落地生根，忍受早期生活上的不便利，是看在政府在此區域的通盤規劃，打造宜居環境，並於住宅旁設置國中小，孩子能在此就近入學，落實學校的社區化。社區居民至今仍殷殷期待孩子能在社區內上學，期待黃偉哲市長能重視居民的聲音，保留本區內所有學校預定地的原先規劃。	開闢設校後不敷容納，再分期開闢文小 81 用地，此係兼顧整體和順寮農場地區實際發展與臺南市政府財政負擔，並未損及學童就學權益。	人，依教育局評估現況人口尚無新設國中國小需求。惟臺南都會北外環道路、國道一號永康交流道連絡道工程及和順轉運站等大型公共建設投入，將使本地區交通更加便利，內政部興闢社會住宅平價出租，預期將吸引外來人口移入並逐漸增加學齡人口，有助於提升區內國中小興闢之合理性及必要性。 4. 公有土地利用應以公眾利益為優先，以促成公益價值最大化為目標。政府興建社會住宅保障人民居住權具急迫性，依據臺南市政府教育局評估結果，釋出「文小 82」國小學校用地興建社會住宅，並同時變更「文中 76」國中學校用地為「文中小 8」國中小學校用地，並無損及東和里學區就學權益，且能照顧弱勢及青年族群的居住需求，實現居住正義並健全住宅市場，提升公地利用之公益性。

編號	陳情人	陳情內容摘要	需地機關研析意見	本會決議
2	綠順科技/林○創等 843 人。	陳情理由同編號 1。 建議變更內容： 1. 維持安南區「文小 82」國小學校用地之原用途。 2. 維持安南區「文中 76」國中學校用地之原用途。 3. 建議依臺南市政府已評估鄰近之地點——安南區大同新村興建社會住宅。	建議未予採納。 理由： 1~3 點理由同編號 1。 4. 所稱建議安南區大同新村興建社會住宅乙項，係指原匡列為「安南-3」社宅備用基地，包含長和段 192、240、250、288 及 341 等地號土地。經本署 110 年 9 月 15 日召開「臺南市第二階段(110-113 年)社會住宅興辦可行性評估及先期規劃第六次工作會議」會議紀錄，南市府承辦會中說明原匡列 192、240、250 等 3 筆地號已轉移管理機關供派出所使用，所餘 288 及 341 地號係臺南市財政稅務局管有土地，110 年 9 月 6 日本署吳署長拜會臺南市黃市長偉哲會中臺南市表示有使用計畫，不納入社會住宅基地。爰另擇定「文小 82」國小學校用地為社會住宅基地。	未便採納。 理由如下： 1. 併編號 1。 2. 原安南區大同新村土地約 1 公頃，因應市府警察局興建分局用地需求，大部分土地已有使用計畫，並經市都委會審議通過將變更為機關用地。

第 四 案：變更臺南市安南區細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合內政部社會住宅興辦計畫)案

說 明：一、內政部依行政院「社會住宅興辦計畫」選定安南區東北側和順寮區段徵收區之「文小 82」國小學校用地(2.26 公頃)作為社會住宅興辦基地，辦理都市計畫變更為社福用地。並考量整體社會福利設施需求增加之趨勢，近年陸續修正住宅法及社會福利法等相關法令，爰配合修正臺南市安南區細部計畫有關社福用地之土地使用分區管制規定。本案經內政部 110 年 12 月 15 日內授營宅字第 1100819126 號函核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款為配合中央興建之重大設施辦理變更都市計畫作業。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書。

四、變更計畫內容：詳計畫書。

五、公開展覽期間：自民國 111 年 6 月 17 日起 30 天於安南區公所及本府辦理計畫書公開展覽完竣，並於 111 年 7 月 6 日下午 2 時 30 分假安南區東和里活動中心舉行公開說明會。

六、人民或團體所提意見：無。

決 議：一、准照公開展覽計畫書內容通過。

二、計畫書圖內容無涉及實質變更內容者，授權業務單位覈實校正。

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	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
		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。 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）。 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。 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。		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。 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。 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。 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。 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。

陳情書

愛文者 黃省議員 秀子 女士 鈞鑒

新市鄉港至瓊段
406-78
406-101
瓊嶺至道路中心樁(樁號)
C186
編號

或土地介乎測量面積錯誤，致不能建築，有與執照互權衝突，更延

使陳情人虧損請鈞座代為伸張維護人民權利

說明
一、土地標示

台南縣新市鄉港子墘四六八號 連破八片 全部 樣品送
台南縣新市鄉港子墘四六八號 連破二片 全部 樣品送

二. 糾紛疑義

①都市計劃至各單位
認為中心諸無偏差

3. 發生日期 ①都市計劃新稿 63年10月

②王硯介川 72年5月介川 ③本件土地買賣日期 73年9月

4. 希望處分：① 將市吏道監察中心橋向南移，使入口公介以免全關東道。

② 將原分列有國境線面積位置以中心橋為準全部更正登記

附件：如附清冊一冊

陳情

怪
証

中華民國七十五年十二月十五日

附件四

副本

臺南縣新化地政事務所函

受文者		行 文		單 位	
等		正 本		副 本	
等		台南縣政府建設局		林台黃 縣南崙 議事員 政府秀 慶地五 鎮政科	
發 文		文 字		附 件	
中華民國三十一年二月三日		七六所二字第 號		如說明三	
年 月 日		自 動 解 密		公 布 後 解 密	
年 月 日		自 動 解 密		公 布 後 解 密	

主旨：為 君等陳情新市鄉港子墘段 406-78 406-101 號等筆土地附近辦理都市計畫道路中心樁位往南移〇、八公尺，以利建築一案，請鑒核。

說明：

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、本業中心樁 (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，該預定道路鄰邊關係人全部同意將該道路中心樁 (C186 號) 向南移〇、八公尺為符合實際及徹底解決民衆糾紛，請鈞府准予將 C186 號中心樁南移〇、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號預定道路中心橋（C186號）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

窮貧無從定自地位，於數年購買古關土地欲建屋，

距新因該段與預定道路中心橋（C186號）增設發生誤差系統修正，道又未能建

以築，至遲奉鈞府76年2月1日府庭部字。該函達屋始有希望，且據是

否個案或全面修正變更尚未定案，陳情人右開地號土地既足可建

築，之經定用後，為救及困，請准實施措施先准予申請建築，屆期全面修正

變更，據明却地權利人同意書，不地籍圖際等一併，請先予核銷。

本件到本報送，台南縣林縣議員慶鎮

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：郭晉瑋

臺南市政府都市發展局：莊武雄 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

臺南市新市區港墘里中山路106巷6號

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

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

裝

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。

訂

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

線

局長 吳欣修

陳 情 書

立陳情書人： 陳情新市區巷子墘
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：李佳瑋

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

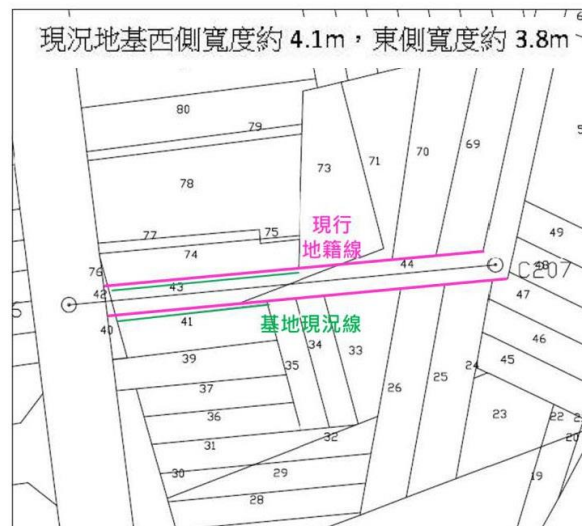
南港段 74 地號上之主要建築物坐落住宅區，不影響其使用，且兩側空地於新建時，依重測後地籍線(即紅色線)指定建築線建築，亦不影響其權益，故建議維持現行計畫不予變更調整。

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

