

調 查 意 見

有關據訴，臺南市政府辦理「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暫予保留第 22 案另案辦理部分與配合麻豆工業區整體開發）主要計畫案」暨「擬訂高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（麻豆工業區-麻佳路以北部分）細部計畫案」重劃案，未遵循內政部都市計畫委員會之決議，逕將渠所有已排除重劃區範圍且部分徵收有案之該市麻豆區埤頭段 436、437、437-4 地號等土地，再度劃入重劃範圍內，涉違反相關規定等情乙案，案經調閱相關卷證資料並函請內政部及臺南市政府查復說明到院，業已調查竣事，茲臚述調查意見如下：

臺南市政府刻正辦理「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討暫予保留第 22 案另案辦理部分與配合麻豆工業區整體開發）主要計畫案」暨「擬訂高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（麻豆工業區-麻佳路以北部分）細部計畫案」，內政部對於系爭土地納入市地重劃之必要性與實益等疑義，允應確實審酌雙方觀點，督飭臺南市政府積極正視，妥慎檢討因應。

- 一、查臺南市麻豆區埤頭段 436、437、437-4 地號等 3 筆土地（下稱系爭土地）前於 68 年間因都市計畫逕為分割增 436-2、437-7、437-11 地號等 3 筆土地。嗣於 81 年間，因 436-2、437-7、437-11 地號等 3 筆土地位屬縣道 171 縣麻豆～渡子頭（8K+924～16K+400）段路面拓寬工程內，經前臺灣省政府 81 年 4 月 11 日府地二字第 154720 號函核准徵收及改制前臺南縣政府 81 年 4 月 22 日府地用字第 49119 號公告徵收，徵收

補償費嗣於 81 年 6 月 2 日由原土地所有權人(即本案陳訴人)領取完竣，是以陳訴人指陳其所有之系爭土地前經部分徵收有案乙節，其徵收標的應係指麻豆區埤頭段 436-2、437-7、437-11 地號等土地，至於分割後之系爭土地目前則未辦理徵收，合先敘明。

二、次查系爭土地位屬 66 年 6 月 2 日發布實施「擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫」範圍內，依該都市計畫，系爭土地位於麻豆工業區屬乙種工業區，得依都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條之容許使用項目，逕予申請建築使用。其後改制前臺南市政府雖於 96 年 8 月 31 日公告發布實施「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」，針對麻豆工業區計畫內容進行檢討調整，並規定以市地重劃方式辦理開發，惟系爭土地不僅因臨接已開闢之麻學路，故排除重劃範圍外，且該變更案中有關【變更內容明細表原編號第 22 案(貨物轉運中心變更為乙種工業區與道路用地部分)與第 23 案(麻豆工業區附帶條件以市地重劃開發部分)】又經內政部都市計畫委員會 96 年 3 月 27 日第 655 次會議決議暫予保留，須依通案性處理原則，於審議通過紀錄文到 3 年內完成細部計畫審定後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，始得檢具變更主要計畫書、圖報請內政部核定後實施。惟後續市地重劃作業時，因範圍內地主反應重劃負擔偏高及既有合法工廠之處理等議題，未能與範圍內土地所有權人獲取共識，再加上位於工業路以東之工業區遲未開發議題亦仍未一併獲得解決，致重劃作業無法順利推展而延宕至今，該都市計畫變更案亦因此暫予保留仍未發布實施。

三、系爭土地依上開都市計畫規範，原因臨接已開闢道路

排除重劃範圍外，惟臺南市政府嗣於 100 年間辦理「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討暫予保留第 22 案另案辦理部分與配合麻豆工業區整體開發)主要計畫案」¹暨「擬定高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(麻豆工業區-麻佳路以北部分)細部計畫案」之際，考量麻豆工業區目前區內計畫道路未開闢，且地籍多非屬方正及有多處裡地，須整合地主自行留設私設通路始能進出，影響廠商設廠意願等原因，重新檢討麻豆工業區都市計畫規範，並調整市地重劃範圍，而將系爭土地檢討納入市地重劃範圍內。據臺南市政府復稱，該市都市計畫委員會 101 年 12 月 27 日第 22 次會議決議訂立 3 項重劃剔除原則，包括：1. 66 年高速公路麻豆交流道附近特定區計畫發布實施前，土地上屬建地目之既有合法建築聚落；2. 已登記之合法工廠者；3. 街廓內合法工廠密集，或其基地面臨已開闢之計畫道路且被合法工廠包圍致土地畸零不整，重劃後難以進行地籍重整，且土地所有權人無法享受開發後公共設施改善所帶來之公共開發利益。系爭土地因非屬其中之一，故須以市地重劃方式開發。臺南市政府並進一步表示，系爭土地於本次都市計畫變更前、後雖仍為工業區，惟透過市地重劃開發，包括地籍整理、公設闢建及土地使用分區管制要點之管制手段（就是否參與市地重劃給予差別容積管制、臨接已開闢計畫道路之建築基地放寬容許使用項目），其土地價值仍將因參與市地重劃而提高，故有其實益。

四、惟據陳訴人一再表示：系爭土地自始即屬乙種工業

¹ 該主要計畫案名嗣經臺南市都市計畫委員會專案小組建議修正為「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫(配合麻豆工業區整體開發)主要計畫」。

區，96年間「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案」已將其排除市地重劃範圍外，本次都市計畫變更案卻將其納入市地重劃範圍，又重劃前、後俱為工業區，且須扣除重劃負擔31%，顯失公平且無實益等語。經查臺南市政府102年12月26日府都規字第1021148972號函亦自承：參照臺南市公有畸零地或裡地合併使用證明書核發作業要點第2條第3項規定：「…所稱裡地，指未鄰接建築線且超過臺南市畸零地使用規則第3條規定最小寬度及深度範圍之土地」，系爭土地係臨接其北側已開闢特五-20M計畫道路（麻學路），非屬裡地。次查本次都市計畫變更案係依據96年間「變更高速公路麻豆交流道附近特定區計畫（第三次通盤檢討）案」之指導，內政部原已審定市地重劃範圍，惟本次變更案卻又將系爭土地納入重劃範圍內，其必要性、公平性與實益允應充分釋疑。本次都市計畫變更案，內政部都市計畫委員會專案小組業於102年5月22日及103年1月6日召開2次會議審議，並退請臺南市政府依小組會議決議研提具體意見並詳為補充說明後，再提專案小組供審議參考，臺南市政府刻依決議辦理中。內政部允應確實審酌雙方觀點，針對麻豆工業區及系爭土地納入重劃範圍之理由、意願、必要性等，督飭臺南市政府積極正視，妥慎檢討因應。

- 五、至於陳訴人陳訴麻豆區公所於100年11月間未確實辦理本次都市計畫變更案之公開展覽乙節，雖據臺南市政府復稱：100年11月1日至100年11月30日公開閱覽期間，麻豆區公所已依該府100年11月1日府都規字第1000759909B號函將公告文張貼於麻豆區公所佈告欄，並將計畫書、圖置放於該所服務台旁之農業

及建設課展示桌等公開地點供民眾閱覽；另該府亦將公告及計畫圖分別張貼於該府民治市政中心都市發展局公告欄及永華市政中心都市發展局公告欄，且計畫書分別置於該府都市發展局都市規劃科（民治市政中心）、都市計畫管理科（永華市政中心）供民眾閱覽等語。惟查本次都市計畫變更案公展時，其都市計畫變更法令依據為都市計畫法第 26 條，嗣因審議過程中，將其調整修正為都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款，故內政部都市計畫委員會專案小組業請臺南市政府應重新補辦公開展覽並依程序辦理。基此，是請臺南市政府於重新補辦公開展覽時，應要求麻豆區公所妥慎處理公開展覽等相關事宜。

調查委員：高鳳仙

中 華 民 國 1 0 3 年 3 月 6 日