



都市計畫圖、都市計畫樁與地籍圖間之連動

文、圖/地政處 蔡協益

- 一、都市計畫區內土地所有權人經常於申請建築執造前向地政事務所申請土地鑑界結果與都市計畫樁之測定機關(本縣各鄉鎮(市)公所，以下稱都計單位)所辦理建築線指定作業位置有不一致，產生無面臨計畫道路或私有地變成計畫道路用地，土地所有權人向都計單位申請使用分區、都市計畫外緣無法區分是否屬區內土地，卻因都市計畫圖、都計樁與地籍圖三圖不符致無法核發使用分區(例如部分道路用地、住宅區)，究竟要如何解決遭遇的困境？
- 二、首先辦理都市計畫圖、樁位圖及地籍圖均為辦理地籍測量考量要素，惟本府地政處、各地政事務所經常與都計單位討論各區域街廓(含公共設施、私有土地)位置、面積間疑義致無法辦理都市計畫區內地籍測量工作，依都市計畫樁測定及管理辦法第41條之規定：「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。」均以都市計畫圖之精神來判讀是否有三圖不一致情形。



三、另外討論究竟是地政機關辦理逕為分割端造成三圖不一致或因都計單位樁位坐標、點樁位置錯誤所致之疑義。實務上，各地政事務所辦理都市計畫內土地複丈案件，應確實檢測各街廓之公共設施位置；寬度(包括道路或水溝之外圍並檢核寬度)同時考量私有地之面積及可靠界址點，發現測量成果(地籍圖)與公共設施不符，應通知都市計畫樁測設管理機關及本府建設處、地政處開會研商，並依下列三點視其土地所有權人使用土地之急迫性來研討。

- 1、土地有申請建築執造之需要，都計單位辦理建築線指定作業位置與各地政事務所辦理鑑界成果之相關位置不符或都計單位無法核發使用分區，請都計單位檢核該區域都市計畫圖之形狀、寬度及位置，如均無書圖不一致情形，惟與地籍圖不符，則逕依會議紀錄補辦分割，另一併參考逕割土地權屬(逕割後是否有未面臨計劃道路或既有巷道致不得申請建築執造之情形、涉及補辦土地徵收之必要性)。
- 2、如無立即申請建築執造之需要，都計單位辦理建築線指定作業與各地政事務所釘界之相關位置不符，請都計單位及本府建設處檢核該區域都市計畫圖之形狀、寬度及位置，仍請都計單位錄案(納入書圖重製案)，並向土地所有權人說明該案緣由已預擬於都市計

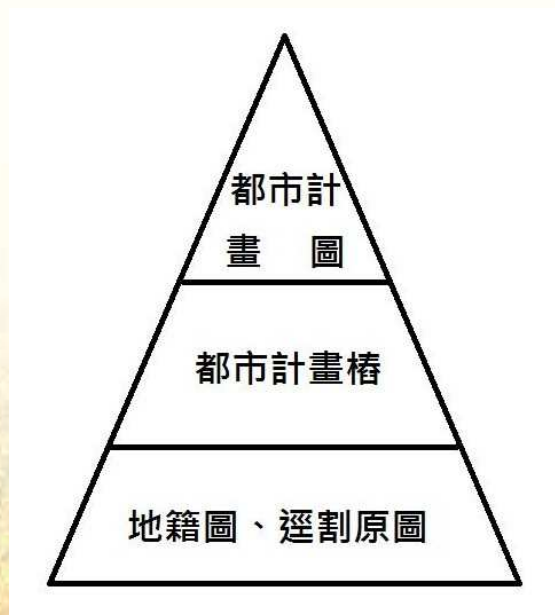


畫通盤檢討期間時提偏差檢討案，屆時請都市計畫委員會決議後依會議紀錄辦理相關事宜，以解土地所有權人疑慮。

3、另都市計畫區內如有區域性都市計畫書圖與地籍圖不一致情形，因通盤檢討時間較長(5-10年)，亦可請地政事務所以辦理地籍圖重測方式辦理偏差檢討案，會議討論後依紀錄辦理地籍圖重測結果，以保障土地所有權人。

四、土地所有權人如有發現都計單位無法核發都市計畫內土地使用分區或申請指定建築線之位置與地政單位測量成果之相關位置不符等情形，可依目前需求循上述各種方式解決遭遇之困境，並保障產權及活化資產，達到土地利用的最大效用。

五、位階：



專題報導



大暑

註：

1、都市計畫圖：

說明都市計畫範圍內土地分區使用的情形，從都市計畫圖可知道住宅區、工業區、農業區及機關學校分布之情形，所以都市計畫圖又可以稱為土地分區管制圖，並於各直轄市、縣(市)都市計畫委員會決議後依據都市計畫由發布。係政府作為執行各項都市建設之依據，舉凡都市計畫樁位測定、地籍分割與管理、土地使用分區證明核發、建築線指定、公共設施開闢等，皆需參考與依賴完整且正確的都市計畫圖示內容。

2、都市計畫樁：

為確實實施都市計畫所為之定樁工作，以便於進行都市計畫之土地測量。都市計畫樁測定及管理辦法第三條規定都市計畫樁之種類有下列四種：

(1) 道路中心樁：豎立於道路中心之樁。

(2) 界樁：

A. 計畫範圍界樁：豎立於都市計畫範圍邊界之樁。

B. 公共設施用地界樁：豎立於公共設施用地邊界之樁。

C. 土地使用分區界樁：豎立於住宅區、商業區、工業區及其他使用分區等土地邊界之樁。

(3) 虛樁：樁點極易損毀或因地形地物等阻礙，無法於實地豎立之樁。

(4) 副樁：在虛樁附近適當地點另行設置以指示虛樁位置之樁。