

變更苗栗都市計畫主要計畫（第五次通盤檢討）

- 附帶條件整體開發地區（原兒 7、停 11）地主說明會宣傳單 -

■ 苗栗縣政府 通知

主旨：配合變更苗栗都市計畫主要計畫（第五次通盤檢討）針對「苗栗都市計畫附帶條件整體開發地區」之檢討範圍召開地主說明會，並徵求公民或團體意見及土地所有權人意願調查。

■ 說明會內容

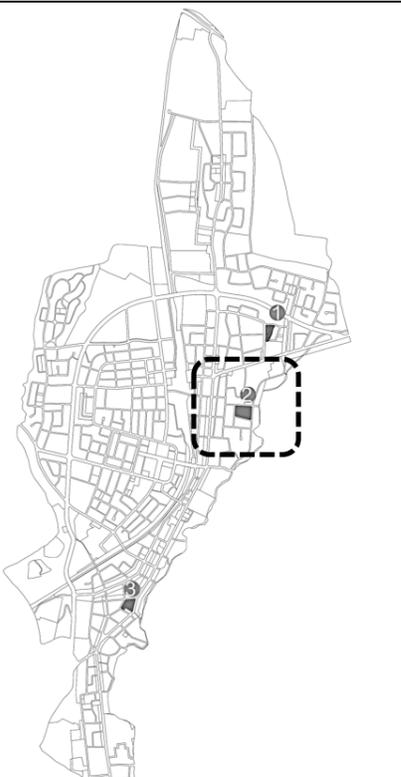
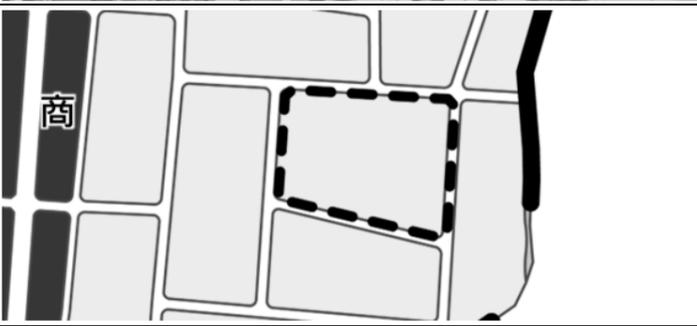
一、辦理緣起

苗栗都市計畫自民國44年8月府建都字第20966號公告實施迄今，因應都市發展及需求改變，陸續規劃八處附帶條件整體開發地區，惟目前尚有部分地區迄今仍未辦理整體開發。為促進土地發展、提高土地利用價值及健全公共設施服務，將藉由苗栗縣政府辦理苗栗都市計畫主要計畫第五次通盤檢討之契機，探究其附帶條件執行困難點並聽取土地所有權人之意見，以納入後續都市計畫通盤檢討參考。

二、辦理情形彙整

有關未依附帶條件辦理之整體開發地區的檢討範圍發展現況、現行計畫、附帶條件、辦理情形等相關內容請詳下表一。

表一 未依附帶條件辦理整體開發地區辦理情形表

原兒 7、停 11				
	發展現況			
	現行計畫			
	分區	住宅區	面積	1.16 公頃
附帶條件	1.應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2.配置公共設施時應優先劃設兒童遊樂場用地。 3.應至少提供 40%以上土地劃設為兒童遊樂場用地。			
辦理情形	為民國 80 年辦理「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」時予以變更為住宅區，後於 101 年辦理「苗栗都市計畫第四次通盤檢討」時調整公共設施負擔比例，惟尚未依附帶條件擬定細部計畫及辦理整體開發，並已超過其規定之開發期限。			

※ 本資料內容僅供參考，應以將來公告發布實施之計畫書圖內容為準。

變更苗栗都市計畫主要計畫（第五次通盤檢討）

- 附帶條件整體開發地區（原兒 7、停 11）土地所有權人意願調查表 -

本意願調查內容僅供本案分析參考，保密不公開，請您放心填答，謝謝！

壹、基本資料

- 一、土地所有權人姓名：_____
- 二、土地標示：_____ 段 _____ 地號
- 三、權利範圍：全部 部分（持分：_____、面積：_____ m²）
- 四、聯絡電話：（_____）
- 五、通訊地址：_____縣（市）_____鄉（鎮、市、區）
_____路（街）_____巷_____弄
_____號
- 六、您是否知道自有土地座落於「都市計畫整體開發地區」範圍內？
是，知道 否，不知道
- 七、您所持有之土地現況是否鄰接道路？
是，_____路 否
- 八、您所持有之土地現況是否有合法建物？
是 否

貳、參與意願調查

- 一、您認為本「附帶條件整體開發地區」目前辦理之課題為何？
公共設施負擔比例過高 地主太多整合困難 合法建築物無法保留
計畫道路未開通 其他_____
- 二、您認為本「附帶條件整體開發地區」內，需提供之公共設施為何？（可複選）？
兒童遊樂場用地 道路用地 停車場用地 其他_____
- 三、本「附帶條件整體開發地區」擬以市地重劃方式整體開發，請問您是否願意參加？
願意參加
不願意參加，原因：
已有合法建物 擬恢復為公共設施用地（兒童遊樂場、停車場）等政府徵收
其他：_____

參、您對本計畫其他建議與意見：

請沿虛線剪下，對折後寄回

廣告回信	_____
台中郵局登記證	_____
台中廣字第 379 號	_____
信 函	_____

40867 台中市南屯區
惠中路三段 10 號 7 樓
龍邑工程顧問股份有限公司 收



請沿虛線剪下，對折後寄回



■ 民眾意見表達方式

- (一) 若您對都市計畫有任何建議事項，請於本問卷中填妥姓名、聯絡方式及地址、參與意願、建議事項等，並請於 111 年 6 月 30 日前郵寄（免貼郵票）、親送或傳真至苗栗縣政府工商發展處（都市計畫科）提出意見（電話：037-559-305；傳真：037-364450），將供作辦理苗栗都市計畫第五次通盤檢討之參考。
- (二) 倘若您尚有其他規劃建議，請向苗栗市公所或本府工商發展處（都市計畫科）索取或自行影印「陳情意見表」書寫並回擲或傳真。

■ 都市計畫整體開發地區處理方案（摘要）

一、問題分析

都市計畫書附帶規定辦理整體開發地區未能依規定辦理整體開發之成因，分述如下：

- (一) 都市計畫發布實施後，部分建築用地所有權人反對與阻撓納入整體開發，惟公共設施保留地之所有權人多贊同納入整體開發，協調不易。
- (二) 部分地區公共設施負擔偏高，自償性不足。
- (三) 現有合法建築物密集，建築物所有權人之阻抗。
- (四) 景氣低迷、開發成本難以回收，辦理整體開發之意願不高。
- (五) 規定由土地所有權人自行辦理整體開發整合困難。

二、解決對策

- (一) 積極辦理市地重劃及區段徵收：經依勘選市地重劃地區評估作業要點及區段徵收實施辦法規定之評估方式辦理可行性評估後，如屬可行並有足夠財源者，應積極辦理。政府於辦理市地重劃或區段徵收時，得依規定將得委外辦理之事項，委由事業機構、法人或學術團體辦理。
- (二) 改以都市更新方式辦理整體開發：建築物密集之舊市區，依計畫書規定實施整體開發確有困難者，得予劃定為都市更新地區，改採都市更新法規有關之獎勵協助規定，實施再開發。
- (三) 降低容積率後解除整體開發限制：已發展之市區，依計畫書規定實施整體開發確有困難者，得適切調降該地區之容積率後，部分剔除於整體開發或全部解除整體開發之限制；其未能整體開發取得之公共設施用地，由政府編列預算或以容積移轉方式取得之。
- (四) 提高財務計畫之自償性：因共同負擔偏高致整體開發發生困難者，得適度檢討降低公共設施用地、其他負擔之比例、提高土地使用強度，或者藉由先行標售市地重劃抵費地籌措開發經費，以提高財務計畫之自償性。
- (五) 改採開發許可或使用許可方式：經依勘選市地重劃地區評估作業要點及區段徵收實施辦法規定之評估方式辦理可行性評估不可行後，適宜由私人或團體開發者，應於主要計畫書內增訂開發許可之條件，或明定自行提供土地或代金之比例，由私人或團體申請開發，或於自行提供一定比例之土地或代金後申請建築使用；其重要公共設施用地，並得由主管機關先行取得興闢。
- (六) 經依勘選市地重劃地區評估作業要點規定之評估方式辦理可行性評估後，如屬可行惟缺乏開發財源者，得依平均地權條例第六十一條規定，先行辦理重劃土地之交換分合、測定界址及土地分配、登記及交接，以利民眾申請建照。至於公共設施工程，則視都市之發展情形另行辦理，其工程費用依徵收工程受益費之規定辦理，或由土地所有權人集資自行興設。
- (七) 恢復原來使用分區：土地所有權人配合開發意願偏低，且當地都市發展無迫切需要者，檢討恢復為原來使用分區，俟當地確有發展需要時，再行檢討變更都市計畫。

三、實施經費

- (一) 辦理區段徵收或市地重劃：由直轄市、縣（市）政府自行籌措。
- (二) 提供或捐贈：土地權利關係人依都市計畫法第二十七條之一規定所提供或捐贈之金額，由直轄市、縣（市）政府建立受益回饋代金專戶挹注。