

宣傳單

變更神岡擴大修訂都市計畫（自強新村地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案（依臺中市都市計畫委員會第96次會議決議再行辦理公開展覽）

臺中市政府 公告

中華民國 108 年 9 月 17 日 府授都企字第 1080211683 號

主旨：「變更神岡擴大修訂都市計畫(自強新村地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」自108年9月18日起再公開展覽30天。

依據：

- 一、都市計畫法第 19 條、第 23 條及第 28 條。
- 二、臺中市都市計畫委員會 108 年 7 月 26 日第 96 次會議決議。

公告事項：

- 一、公告圖說：計畫書、圖各 1 份。
- 二、公告地點：本府公告欄(臺灣大道市政大樓)、本府都市發展局公告欄、本府都市發展局山城服務中心公告欄、本市神岡區公所公告欄。
- 三、公開展覽期間：自 108 年 9 月 18 日起 30 天。
- 四、公開說明會時間與地點：108 年 10 月 3 日下午 2 時 30 分假本市神岡區公所 2 樓第 2 會議室。
- 五、本案業經本市都市計畫委員會 108 年 7 月 26 日第 96 次會議審竣在案，依會議決議略以「本案應辦理再公展及說明會；再公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見者，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。」
- 六、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名(單位)、聯絡地址、建議事項、變更位置、理由及檢附地籍圖說等資料 1 式 3 份，向本府都市發展局表示意見，據以彙整提報本市都市計畫委員會審議參考。

計畫內容概述

一、計畫緣起

「神岡擴大修訂都市計畫(自強新村地區)細部計畫案」自98年2月24日公告實施以來，迄今已逾10年仍未依市地重劃方式進行整體開發。為探討原細部計畫內容是否仍符合現行發展所需或是否有開發執行滯礙，擬針對本細部計畫區進行全面通盤檢討；除以研議適度檢討降低公共設施用地劃設比例外，亦冀望考量地方人民團體意見，降低開發執行滯礙，加速此一位於邊陲社區之開發期程。

二、通盤檢討範圍及面積

本細部計畫區位於神岡擴大修訂都市計畫區內之西側；細部計畫範圍東側及北側鄰接農業區，西側為神岡擴大修訂都市計畫區西側範圍線，南側鄰接公園用地，計畫面積5.0041公頃。

三、法令依據

都市計畫法第26條。

四、變更計畫內容

變更計畫內容詳參見表1；通盤檢討前後土地使用計畫詳參見表2及圖1，通盤檢討前後市地重劃整體開發範圍詳參見圖2。

表 1 變更神岡擴大修訂都市計畫（自強新村地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫區內停車場及兒童遊樂場用地	停車場用地 0.1335 公頃 兒童遊樂場用地 0.1001 公頃	住宅區 0.2336 公頃	1.本案前於擬定細部計畫時，經評估土地所有權人配回土地比例約 44.30%，因合於區段徵收抵價地總面積為徵收總面積之 40%-50%之規定且經當時私有土地所有權人 68% 及其所有面積 51.40%之同意，故經專案報請行政院同意改採市地重劃開發在案。 2.然前項評估，除公有地面積計算有誤且將其全部予以抵充外，各項工程費用亦屬偏低，故經重新推計後，地主配回土地比例約僅 35.82%，明顯影響土地所有權人開發意願。 3.為適度降低市地重劃總負擔比例，將區內停車場及兒童遊樂場用地變更為住宅區，經推計後，地主配回土地比例約 44.21%，除與前專案報請行政院同意改採市地重劃方式開發負擔比例略同外，亦可達到周邊道路併同辦理市地重劃開闢之完整性。	92 年 12 月開發方式可行性評估乙案計算公有地面積為 0.4771 公頃，全部抵充公設負擔；經重新計算後，整開區公有地 0.2394 公頃，可抵充公有地約 0.2032 公頃。
2	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	修訂土地使用分區管制要點	配合全市性土地使用分區管制之修訂內容，調整土地使用分區管制內容，以利計畫管理與執行。	

註：表內面積應以實地分割測量面積為準。

表 2 變更神岡擴大修訂都市計畫（自強新村地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用計畫面積表

項目	通盤檢討前						通盤檢討後					
	細部計畫面積		不納入整體開發範圍面積 (公頃)	整體開發範圍		細部計畫面積		不納入整體開發範圍面積 (公頃)	整體開發範圍			
	面積 (公頃)	百分比 (%)		面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)		面積 (公頃)	百分比 (%)		
土地使用分區	住宅區	1.2530	25.04	1.2530	42.85	1.4866	29.71	1.4866	50.84			
	住宅區(再發展區)	2.0138	40.24	2.0138		2.0138	40.24	2.0138				
	零星工業區	0.0157	0.31	0.0157		0.0157	0.31	0.0157				
	小計	3.2825	65.60	1.2530	42.85	3.5161	70.26	1.4866	50.84			
公共設施用地	公園用地	0.0500	1.00	0.0500		0.0500	1.00	0.0500				
	兒童遊樂場用地	0.1001	2.00	0.1001	3.42							
	停車場用地	0.1335	2.67	0.1335	4.57							
	道路用地	1.4380	28.74	0.0005	1.4375	49.16	1.4380	28.74	0.0005	1.4375	49.16	
	小計	1.7216	34.40		1.6711	57.15	1.4880	29.74		1.4375	49.16	
合計	5.0041	100.00	2.0800	2.9241	100.00	5.0041	100.00	2.0800	2.9241	100.00		

註：1.表內面積應以實地分割測量面積為準。

2.道路用地不納入整體開發範圍為 6M-1 與 VI-24-10M 交叉口南側毗鄰住宅區（再發展區）之道路截角（面積 0.0005 公頃）

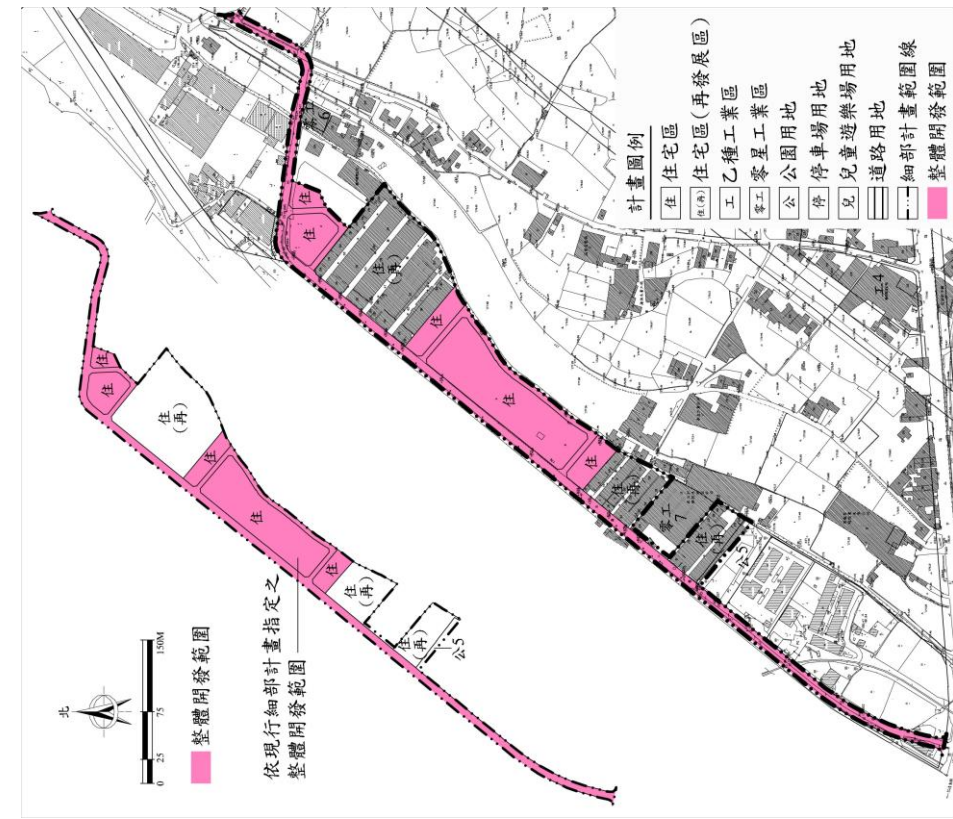


通盤檢討後

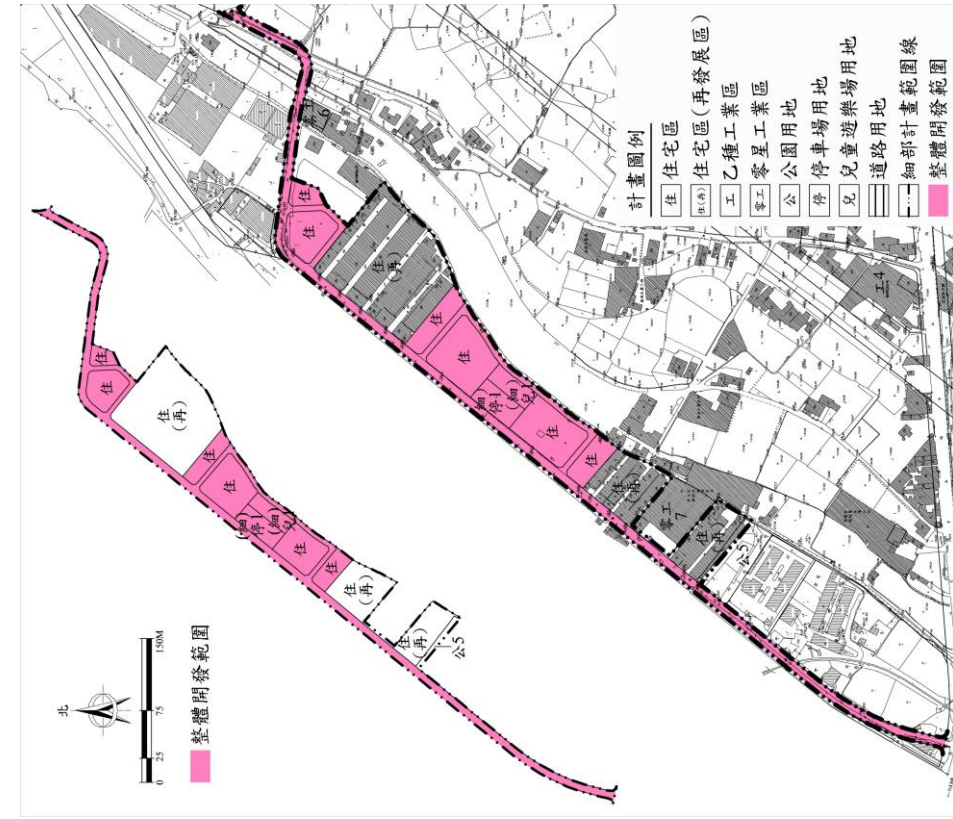


通盤檢討前

圖1 通盤檢討前後土地使用計畫示意圖



通盤檢討後



通盤檢討前

圖2 通盤檢討前後市地重劃整體開發範圍示意圖



本案再公開展覽詳細內容請掃描左方 QRcode 或至臺中市政府都市發展局【業務專區/都市計畫專區/公告公開展覽】網站下載計畫書圖電子檔，網址：
<https://www.ud.taichung.gov.tw/1363501/post>

【詳細檢討變更計畫內容，請參見再行辦理公開展覽計畫書、圖】