

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更新屋主要計畫(部分農業區為住宅區、機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、道路用地，部分住宅區為道路用地)案」暨變更細部計畫案  
第2次會議紀錄

壹、開會時間：110年11月4日(星期四)下午1時30分

貳、開會地點：本府8樓805會議室

參、主持人：盧召集人維屏

紀錄：李佩蓉

肆、出(列)席人員：詳簽到簿

伍、專案小組建議意見：

- 一、 考量第二處南側臨三民路之建物非屬合法建築，且為利機關用地之開放性，故取消第一之一種住宅區之劃設，並調整為機關用地。
- 二、 請依需求劃設安置街廓，供須拆遷建物之土地所有權人優先選配。
- 三、 為考量交叉路口之安全，第四處北側新闢外環道路連結至三民路，請再研議其他替代方案。
- 四、 有關主要計畫、細部計畫變更內容、土地使用分區管制要點及公民或團體陳情意見，建議意見詳表1~4。
- 五、 本案修正後提請本市都市計畫委員會審議。

陸、散會：下午4時30分。

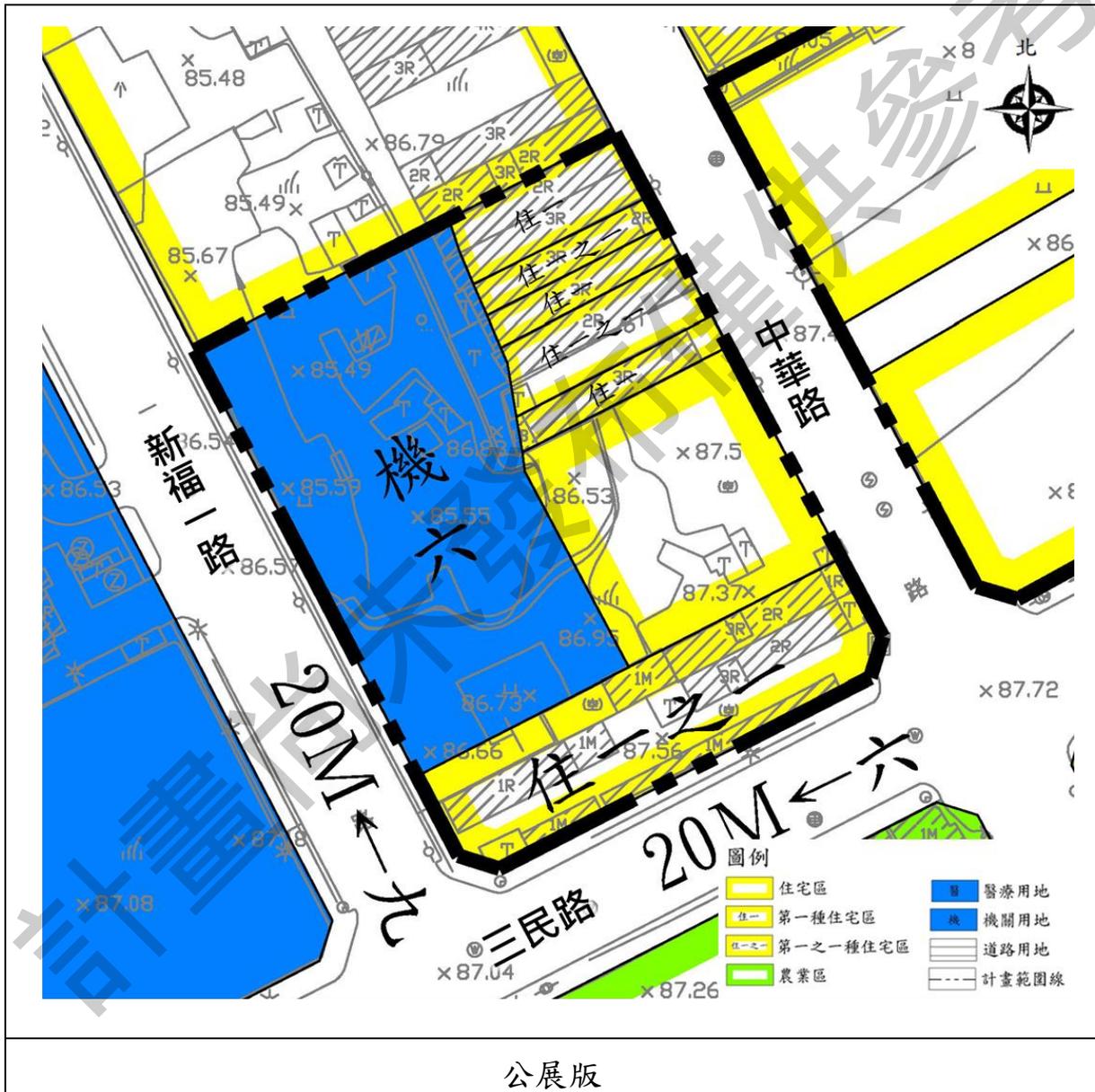
表 1 主要計畫變更內容明細表

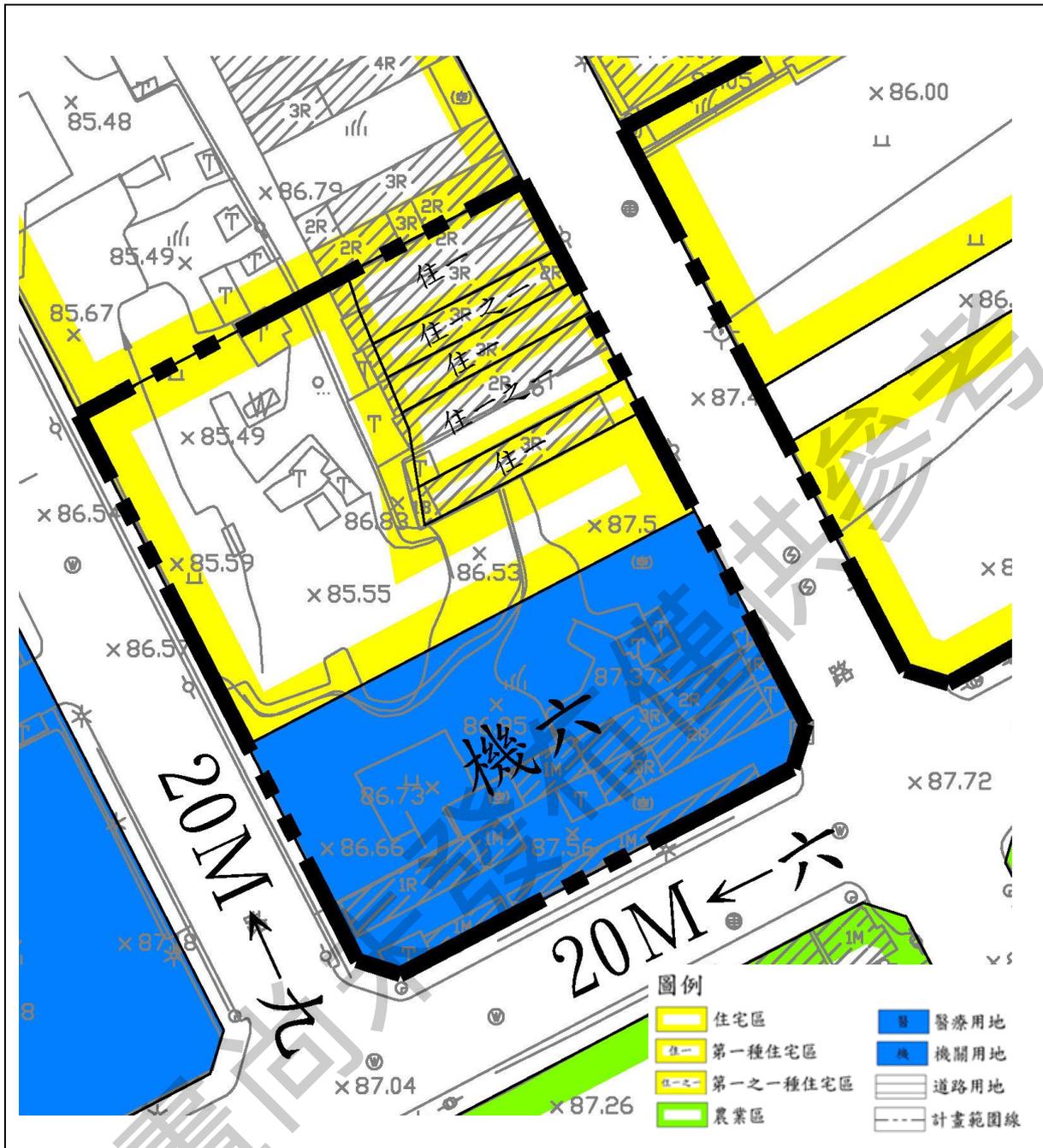
編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	新屋都市計畫區東南側 (三民路、中華路與中山路所圍街廓)	農業區 (1.53)	住宅區 (1.53)	1. 為提升地區教育品質，實踐教育機會均等擴大新屋高中校地；並配合新屋分院擴院，規劃社會福利設施以整合地區醫療設施資源，提升教育及醫療照護等機能。 2. 為完善新屋都市計畫區外圍之環狀聯絡道路，於新屋國小北側農業區規劃東西向道路，增加新屋市區道路路網串聯；並擴大公園用地增加陸域範圍，結合既有新屋埤的水域空間，打造出兼具埤塘特色之親水公園，藉以提升本區交通水準及生活品質。 3. 配合農業區之整體開發，規劃適當的住宅區以因應都市計畫區內人口居住需求，並配置合宜之公共設施，服務地方居民，形塑新屋地方生活圈，均衡都市周邊地區整體發展。	附帶條件： 採跨區方式辦理區段徵收整體開發。	維持公展方案。
2	新屋都市計畫區東南側 (三民路、中華路與新福一路所圍街廓)	農業區 (0.56)	住宅區 (0.32)			
3	新屋都市計畫區南側 (三民路、新屋高中與新屋埤所圍街廓)		農業區 (2.95)		機關用地 (0.24)	
		學校用地 (文中) (1.22)				
4	新屋都市計畫區北側 (三民路、中正路 189 巷、新屋國小與中興北路所圍街廓)	農業區 (4.54)	公園用地 (1.73)			
			住宅區 (4.08)			
		住宅區 (0.04)	道路用地 (0.45)			
			兒童遊樂場 用地 (0.05)	配合專案小組初步建議意見三研提調整道路用地替代方案，其餘照公展方案通過。		

表 2 細部計畫變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
1	新屋都市計畫區東南側(三民路、中華路與中山路所圍街廓)	農業區 (1.53)	住宅區 (1.17)	4. 為提升地區教育品質，實踐教育機會均等擴大新屋高中校地；並配合新屋分院擴院，規劃社會福利設施以整合地區醫療設施資源，提升教育及醫療照護等機能。  5. 為完善新屋都市計畫區外圍之環狀聯絡道路，於新屋國小北側農業區規劃東西向道路，增加新屋市區道路路網串聯；並擴大公園用地增加陸域範圍，結合既有新屋埤的水域空間，打造出兼具埤塘特色之親水公園，藉以提升本區交通水準及生活品質。  6. 配合農業區之整體開發，規劃適當的住宅區以因應都市計畫區內人口居住需求，並配置合宜之公共設施，服務地方居民，形塑新屋地方生活圈，均衡都市周邊地區整體發展，並考量原農業區內合法建物之土地所有權人之權利及公平性，再將住宅區作細分。	附帶條件：跨區方式辦理區段徵收整體開發。	維持公展方案。
			第一種住宅區 (0.09)			
			第一之一種住宅區 (0.09)			
			道路用地 (0.14)			
			人行步道用地 (0.04)			
2	新屋都市計畫區東南側(三民路、中華路與新福一路所圍街廓)	農業區 (0.56)	住宅區 (0.11)	配合農業區之整體開發，規劃適當的住宅區以因應都市計畫區內人口居住需求，並配置合宜之公共設施，服務地方居民，形塑新屋地方生活圈，均衡都市周邊地區整體發展，並考量原農業區內合法建物之土地所有權人之權利及公平性，再將住宅區作細分。	附帶條件：跨區方式辦理區段徵收整體開發。	配合專案小組初步建議意見一，調整機關用地區位並調整住宅區及第一之一種住宅區面積，其餘照公展方案通過(詳圖1)。
			第一種住宅區 (0.06)			
			第一之一種住宅區 (0.15)			
			機關用地 (0.24)			
3	新屋都市計畫區南側(三民路、新屋高中與新屋埤所圍街廓)	農業區 (2.95)	學校用地(文中) (1.22)	配合農業區之整體開發，規劃適當的住宅區以因應都市計畫區內人口居住需求，並配置合宜之公共設施，服務地方居民，形塑新屋地方生活圈，均衡都市周邊地區整體發展，並考量原農業區內合法建物之土地所有權人之權利及公平性，再將住宅區作細分。	附帶條件：跨區方式辦理區段徵收整體開發。	維持公展方案。
			公園用地 (1.73)			
4	新屋都市計畫區北側(三民路、中正路189巷、新屋國小與中興北路所圍街廓)	農業區 (4.54)	住宅區 (3.61)	配合農業區之整體開發，規劃適當的住宅區以因應都市計畫區內人口居住需求，並配置合宜之公共設施，服務地方居民，形塑新屋地方生活圈，均衡都市周邊地區整體發展，並考量原農業區內合法建物之土地所有權人之權利及公平性，再將住宅區作細分。	附帶條件：跨區方式辦理區段徵收整體開發。	配合專案小組初步建議意見三研提調整道路用地替代方案，其餘照公展方案通過。
			道路用地 (0.79)			
		住宅區 (0.04)	兒童遊樂場用地 (0.17)			
			綠地用地 (0.004)			

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
5	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點詳「七、土地使用分區管制要點變更對照」乙節。		依據細部計畫區實際發展及需求，增(修)訂現行之土地使用分區管制要點條文。		詳表3。





調整後方案

圖1 變2案方案調整示意圖

表 3 土地使用分區管制要點綜理表

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見																
<p>一、本要點依據都市計畫法第 22 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>		<p>維持現行計畫條文。</p>																
<p>二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</p>	<p>二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。且各類別住宅區之建蔽率及容積率須依循下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="612 757 995 1957"> <thead> <tr> <th data-bbox="612 757 715 846">種類</th> <th data-bbox="715 757 810 846">建蔽率</th> <th data-bbox="810 757 912 846">容積率</th> <th data-bbox="912 757 995 846">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="612 846 715 936">住宅區</td> <td data-bbox="715 846 810 936">60%</td> <td data-bbox="810 846 912 936">180%</td> <td data-bbox="912 846 995 936"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="612 936 715 1272">第一種住宅區</td> <td data-bbox="715 936 810 1272">60%</td> <td data-bbox="810 936 912 1272">120%</td> <td data-bbox="912 936 995 1272">合法建築坐落或原屬地目之土地</td> </tr> <tr> <td data-bbox="612 1272 715 1957">第一種住宅區</td> <td data-bbox="715 1272 810 1957">--</td> <td data-bbox="810 1272 912 1957">--</td> <td data-bbox="912 1272 995 1957">非屬合法建築坐落或非屬地目之土地，建蔽率及容積率依本點第三項規定</td> </tr> </tbody> </table>	種類	建蔽率	容積率	備註	住宅區	60%	180%		第一種住宅區	60%	120%	合法建築坐落或原屬地目之土地	第一種住宅區	--	--	非屬合法建築坐落或非屬地目之土地，建蔽率及容積率依本點第三項規定	<p>1. 考量第一種住宅區內仍有原屬農業區非建地目、非合法建築坐落之土地，基於公平性，爰劃設為第一之一種住宅區，容積率訂定為零。</p> <p>2. 考量第一之一種住宅區重建容積需求，增訂得比照參與整體開發住宅區容積率申購增加容積之相關規定。</p>	<p>照檢討後條文通過。</p>
種類	建蔽率	容積率	備註																
住宅區	60%	180%																	
第一種住宅區	60%	120%	合法建築坐落或原屬地目之土地																
第一種住宅區	--	--	非屬合法建築坐落或非屬地目之土地，建蔽率及容積率依本點第三項規定																

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
	<p>第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得向市府申購增加容積，惟增加後容積率以所座落街廓內住宅區之最高容積率為限。所座落街廓均為第一種住宅區或第一之一種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區容積率最高者為限。申購容積程序及容積價金計算方式依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」辦理。</p> <p>第一之一種住宅區土地原建蔽率及容積率均為 0%，依前項規定申購容積者，於第一次申購時，須至少申購達容積率 120%，申購後建蔽率為 60%，並以容積率 120% 為基準容積。</p>		
<p>三、古蹟保存區內建築物應依文化資產保存法之規定保存原有形貌及文化風貌，如有損毀，應依其原有形貌及文化風貌修護。</p> <p>區內建築物容積率為 160%，因保存原有形貌而未能使用之容積得依內政部訂頒「古蹟土地容積移轉辦法」之規定辦理容積移轉。</p> <p>為維護古蹟保存區及周邊地區之風貌，指定其周邊地區為禁止容積移</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>		<p>維持現行計畫條文。</p>

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
入地區(如圖 16)，並訂定建築設計原則(附件二)，該地區內建築基地於申請建築時應依前述原則辦理。			
四、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 280%。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
五、工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
六、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%，其餘土地使用項目及內容應依都市計畫法桃園市施行細則第 33 條規定管制，但不得作第 1 項第 5 款之使用。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
七、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
八、車站專用區內之土地及建築物，以興建車站有關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%；其用途得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」「車站用地」辦理。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
九、醫療用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
十、電力事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
十一、郵政事業用地內之土地及建築物，以興建	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
<p>郵政有關設施使用，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。</p>			
<p>十二、市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>		<p>維持現行計畫條文。</p>
<p>十三、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>		<p>維持現行計畫條文。</p>
<p>十四、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>		<p>維持現行計畫條文。</p>
<p>十五、停車場用地之興建應依「停車場法」等相關規定辦理，以平面方式興建使用時，建蔽率不得大於 10%；以立體方式興建使用時，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 200%。</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>		<p>維持現行計畫條文。</p>
<p>十六、計畫區內各種使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地均應退縮 4 公尺以上建築，但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留</p>	<p>維持現行計畫條文。</p>		<p>維持現行計畫條文。</p>

現行計畫條文	檢討後計畫條文	增修訂理由	專案小組初步建議意見
設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。			
十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
十八、住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設各一部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設各一部汽車及機車停車空間。 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 2 公尺	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。
十九、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。	維持現行計畫條文。		維持現行計畫條文。

表 4 公民或團體陳情意見及本次專案小組初步建議意見

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
1	楊○富	新屋區新生段 301 地號	本人土地坐落新屋區新生段 301 地號，因早年於民國 60 年代新屋鄉公所未設置建築房屋辦理事業人才，導致鄉民無法申請建照，只好在自己土地上建築房屋居住，並且都有經新屋戶政單位核發合法門牌號碼，為新屋鄉新屋村中山路 89 號，也於民國 71 年起就開始繳納房屋稅，至今民國 110 年止(附有房屋稅繳納收據)	今因新屋區即將辦理都市計畫區段徵收，本人申請土地坐落新屋區新生路 301 地號土地應比照隔鄰新生段 302 地號土地相同辦理方式。  本人也一併提供 40 年繳納房屋稅單收據影本(與正本相符)作為證據。	建議不予採納，理由如下：本案非屬農業區內合法建物，但夾雜於合法建物之間，故劃設為第一之一種住宅區。若陳情人依相關規定辦理合法建物登記或取得相關證明文件，並於內政部審定前提供，則配合調整為第一種住宅區。
2	姜○青	新屋區長祥段 3 地號	1. 本人所有新屋區新生段 315 地號屬住宅區土地、長祥段 3 地號屬農業區土地。目前在 315 地號土地上建有房屋使用，惟部分面積係跨南側相鄰之長祥段 3 地號土地。此次變更之新屋都市計畫內容，是就長祥段 3 地號納入區段徵收範圍，導致後續本人居住建物將面臨部分拆遷，以及原本的進出通路遭受影響。	建議貴局派員至現場勘查，以確認現場房屋居住使用情形，並將併同住宅區建築使用及進出通行之面積予以剔除。	建議不予採納理由如下：本案非屬農業區內合法建物，不宜剔除區段徵收。另陳情人主張若無法剔除現有之使用，則長祥段 3 地號土地不參加區段徵收。因陳情人土地持分僅佔 29.91%，尚無法代表其他土地所有權人之意願，故仍應納入區段徵收範圍。

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
			<p>2. 陳請貴單位將本人所有長祥段 3 地號土地上，已併同住宅區建築使用及進出通行之面積予以剔除，不納入區段徵收，相信此應不妨礙區段徵收開發之進行，亦可減少拆遷補償公帑之支出，同時有效保障人民之居住權益。</p>		
3	李○政	新屋區中正段 445 地號	<p>本土地所有權人均於今(110)年 2 月份，參加由貴府所舉辦之「變更新屋都市計畫案」說明會，於會中得知本土地與此次修改僅一線之隔，前於許多集會及活動場合，了解到本市大家長、市議員、區長，對於新屋區公共設施不足需要增設，以提升新屋區居民生活品質，實現偏鄉的居住正義；另本土地持分人達 18 人之多，若能納入變更範圍，必能提升土地利用效能，故經本土地持分人討論後，懇請貴府能將本土地納入修改範圍。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次都市計畫修正之範圍將外環道路構連中華路&gt;三民路&gt;新屋國小以北之天然界線(新增道路)&gt;再連接至中華路，使新屋之都市計畫輪廓更為明顯的確很好，但在人民的實際居住範圍來說，三民路及中華路以內本身居住率就已很高，擴大範圍較有感覺實際增加部分僅有新屋國小以北部分。</li> <li>2. 上述之輪廓外圍本就有一定比例的居住人口，故建議若能增加本輪廓以外之一定範圍為住宅區及公共設施，定能使本次計畫修正更為健全，也讓人民對</li> </ol>	<p>建議不予採納理由如下： 本案北側計畫範圍之劃設，係考量北側外環道路並以新屋溪支流東勢支線排水為界，經查中正段 445 地號之部分土地(0.584 平方公尺)已納入本計畫範圍內，考量其餘土地之區位及範圍，並無納入本案範圍之必要。</p>

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
				本次之修改較有感覺。	
4	彭○開	新屋區新生段306地號	<p>1. 本人座落於新屋區新生段 306 地號有農地 1168 平方公尺，屬於「變更新屋主要計畫(第四次通盤檢討)案」的變更 1 的範圍，農地緊鄰縣道 114 的 20 米道路，土地價值利益比其他地段高很多，所以堅決反對 40% 的抵價地配回。</p> <p>2. 與其他變更案相比，例如變更 4 是此次變更最大最寬廣的土地，其周遭都沒有道路，根本沒有價值，如拿我們的土地與他們的土地一起抽籤，實在非常不公平，所以我堅決主張原地發回，不參與抽籤換地。</p>	—	<p>建議不予採納</p> <p>理由如下： 本案土地部分已劃為道路用地且現況並無建物，另經評估東西向道路有留設之必要，無法調整道路位置，故維持原計畫依區段徵收相關規定辦理。</p>