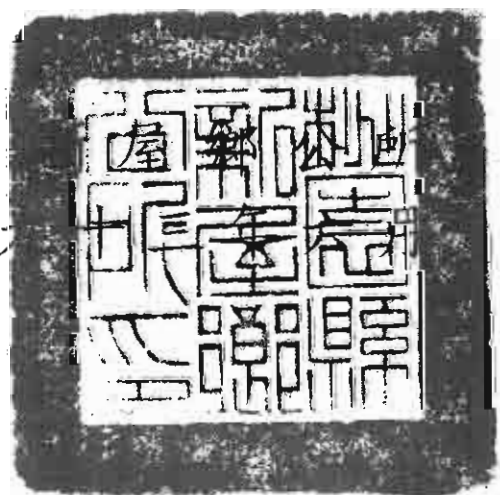
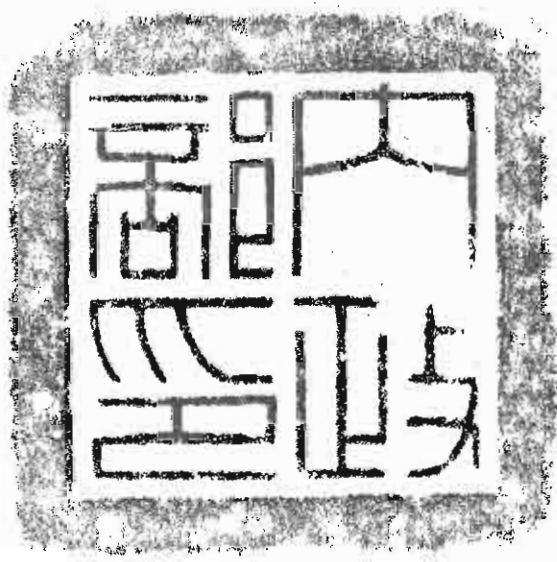


變更新屋都市計畫
 (第三次通盤檢討)書



擬定機關：
 中華民國

公告實施

中華民國 玖拾 叁年 拾月 拾 玖日 發文

府城字第 0938261945

府城鄉字第 0938261945 號

桃園縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條
擬定都市計畫機關	新屋鄉公所
本案公開展覽起迄日期	公 告 86.11.15~86.12.14 徵求意見 86.11.15 刊登中國時報
	公開展覽 91.09.19~91.10.19 91.09.19~91.09.21 刊登自由時報
	說明會 91.10.04 於鄉公所舉行
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鄉 級 89.12.08 第 1 次會審議通過
	縣 級 92.06.17 第十四屆第 10 次會審議通過
	部 級 92.12.23 第 575 次會審議通過 93.02.17 第 579 次會審議通過

第一章 原計畫概要

壹、地理位置

新屋鄉位於桃園縣之西北部，西鄰台灣海峽，東鄰中壢市，北接觀音鄉，南接楊梅鎮，全鄉面積共約 8501.66 公頃，佔桃園縣全縣土地面積 7%，新屋都市計畫位於新屋鄉之東側，以鄉公所半徑約 800 公尺範圍地區為其計畫範圍，詳圖一。

貳、發展沿革

新屋鄉於二百多年以前是一望無垠之荒蕪草原，乾隆初年間陸路交通尚未發達，民生物品皆需要靠海運，現在新屋鄉永安漁港即為當時唯一之貿易港，與福州、廈門、汕頭等地通商，藉由通商陸續引進移民，至民國 13 年桃園大圳灌溉設施完成後，荒野草原漸漸變成水田，居住人口日益增多。

新屋鄉原來係平埔族人游耕狩獵之地，乾隆初年始有客籍移民移入，墾荒最著稱者為姜姓族人，其中姜殿存一戶，原姓范，因繼父姓姜，遂改為複姓「范姜」，其墾荒時期，因遭遇平埔族人出草，奪其屋舍，故另築新屋並建祖先祠堂，由於新屋大厝頗為壯觀，於是產生了「新屋」之地名，此亦為「新屋」地名由來之典故。

參、都市計畫實施經過

新屋都市計畫於民國 64 年 3 月公告實施，至今曾辦理二次通盤檢討，並於民國 71、76、87 年各辦理一次個案變更，計畫發布日期整理詳表一。現行新屋都市計畫(第二次通盤檢討)案於民國 80 年 12 月發布實施，為使計畫內容符合目前之實際發展需求並因應未來之趨勢，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理第三次通盤檢討。

肆、計畫範圍

新屋都市計畫位於新屋鄉之東側，以鄉公所為其計畫中心，計畫範圍東至中山路加油站以東約 150 公尺農地，南至新屋國中以南約 200 公尺農地，西至新屋國小以西約 500 公尺農地，北至新屋國小以北 500 公尺農地，包含新生、新屋二村，面積計 180 公頃。

伍、計畫年期

本計畫計畫年期以民國 85 年為計畫目標年。

陸、計畫人口與密度

本計畫區之計畫人口為 9,500 人，居住密度為每公頃約 260 人。

柒、土地使用計畫

以既有集居地區為基礎，劃設 3 個主要住宅鄰里單元，構成一個社區，並劃設商業區、工業區、農業區等土地使用分區。

捌、公共設施計畫

劃設文小用地及文中用地各 1 處，另配合各住宅單元劃設兒童遊樂場用地共 3 處，其他公共設施尚包括機關用地 5 處、醫療用地 1 處、公園用地 1 處、市場用地 2 處、停車場用地 3 處、加油站用地 1 處及車站用地 1 處。

玖、交通系統計畫

一、聯外道路

- (一)一號道路(中山路)：即縣道 114 號道路，為計畫區之東西向主要幹道，亦為計畫區對外之主要聯絡道路，東至中壢，西至永安，此道路通過本計畫區東側(新屋橋至加油站)及西側(五號道路以西)農業區路段計畫寬度為 20 公尺，其餘路段計畫寬度為 15 公尺。
- (二)二號道路(中華路南段)：北起一號道路，南至計畫區南界，為本計畫區通往楊梅之主要聯絡道路，係縣道 115 號道路之部分路段，計畫寬度 15 公尺。
- (三)三號道路(中華路北段)：南起一號道路，北至計畫區北界，為本計畫區通往觀音之主要聯絡道路，係縣道 115 號道路之部分路段，計畫寬度 15 公尺。
- (四)四號道路(中興路)：北起一號道路，南至計畫區南界，為本計畫區通往富岡之主要聯絡道路，係縣道 109 號道路之部分路段，計畫寬度 15 公尺。
- (五)五號道路：南起一號道路，北至計畫區西北界，為本計畫區連絡后湖村之道路，計畫寬度 10 公尺。

二、區內道路

在計畫區南側規劃外環道 1 條(三民路)，連接一號(中山路)、二號(中華路)及四號道路(中興路)，計畫寬度為 20 公尺。

除計畫區南側，省立桃園醫院分院周圍辦理重劃地區劃設 20 公尺寬之道路外，一般住宅社區單元內多規劃 8 公尺寬之出入道路，部分地區並有 4 公尺人行步道之規劃。

本次通盤檢討前土地使用計畫詳表二及圖二，道路系統詳圖三。

- 表一 新屋都市計畫歷次變更一覽表
- 表二 新屋都市計畫本次通盤檢討前土地使用計畫面積表
- 圖二 原新屋都市計畫示意圖
- 圖三 原新屋都市計畫道路系統示意圖

表一 新屋都市計畫歷次變更一覽表

編號	變更內容	發布日期	文號
一	新屋都市計畫	民國 64 年 3 月 12 日(64)	桃府建都字第 020132 號
二	變更新屋都市計畫(部分住宅區為電信機房用地)	民國 71 年 5 月 18 日(71)	桃府建都字第 56222 號
三	變更新屋都市計畫(第一次通盤檢討)	民國 71 年 5 月 20 日(71)	桃府建都字第 55241 號
四	變更新屋都市計畫(部分農業區為機關用地)	民國 76 年 6 月 30 日(76)	府建都字第 90773 號
五	變更新屋都市計畫(第二次通盤檢討)	民國 80 年 12 月 3 日(80)	府工都字第 207902 號
六	變更新屋都市計畫(機六機關用地為醫療用地)	民國 87 年 10 月 27 日(87)	府工都字第 211774 號

資料來源：本次通盤檢討整理。

表二 新屋都市計畫本次通盤檢討前土地使用計畫面積表

項 目	原 計 畫	歷 次 變 更	本 次 通 檢 前	百 分 比	百 分 比	備 註
	面 積 (公頃)	增 減 面 積 (公頃)	計 畫 面 積 (公頃)	(1) (%)	(2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	33.25		33.25	38.69	18.47
	商 業 區	3.24		3.24	3.77	1.80
	工 業 區	13.68		13.68	15.92	7.60
	農 業 區	94.07		94.07	—	52.26
	小 計	144.24		144.24	58.38	80.13
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	2.97	-1.16	1.81	2.11	1.01
	學 校 用 地	7.38		7.38	8.58	4.10
	醫 療 用 地	—	+1.16	1.16	1.35	0.64
	公 園 用 地	5.05		5.05	5.88	2.81
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.85		0.85	0.99	0.47
	停 車 場 用 地	0.56		0.56	0.65	0.31
	市 場 用 地	0.33		0.33	0.38	0.18
	加 油 站 用 地	0.14		0.14	0.16	0.08
	車 站 用 地	0.25		0.25	0.29	0.14
	人 行 步 道 用 地	0.52		0.52	0.61	0.29
	道 路 廣 場 用 地	17.71		17.71	20.62	9.84
	小 計	35.76		35.76	41.62	19.87
合 計 (1)	85.93		85.93	100.00	—	都市發展 用地面積
合 計 (2)	180.00		180.00	—	100.00	計 畫 總 面 積

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地不包括農業區。

3. 本表係以變更新屋都市計畫(第二次通盤檢討)案公告發布實施後之個案變更為統計基準。

第二章 發展現況與分析

壹、相關計畫

一、北部區域計畫(第一次通盤檢討)(民國 84 年 11 月)

(一)以往北部區域計畫對山坡地、洪水平原、農業區等之開發加以嚴格管制，但執行效果並不彰顯，其部份原因可能是由於管制規劃不切實際，或所持評估準則不夠明確，使執行有所困難，故於本次通盤檢討表示，日後宜強調依據不同區域限制與開發條件，建立開發許可制。

(二)新屋鄉屬桃園生活圈內之農村集居階層，為北部重要農業中心。宜加強公共設施，提高生活環境品質，強化農、漁業及觀光遊憩之機能，防止人口外流。

二、桃園縣綜合發展計畫(民國 86 年 12 月)

(一)在本計畫中，將新屋鄉區域角色整體意象定位為精緻農業遊憩及產銷中心。

(二)預測新屋鄉人口至民國 99 年約為 82,000 人。

(三)在整體發展構想與計畫方面，建議本鄉在產業上應朝向多元化農業發展，並視現況適度引進低污染工業，繁榮地方經濟，減少人口外流；在環境營造上應維護生態環境；在文化教育上應宏揚鄉土文化，加強環境意識，以提昇對鄉土文化之認同。

三、桃園縣濱海地區整體開發建設計畫(民國 89 年 1 月)

將新屋鄉建設成具備住宅、休閒、文化、教育、藝術、醫療等功能之新市鎮。

貳、自然環境

新屋鄉位於桃園縣之西北部，西鄰台灣海峽，東鄰中壢市，北接觀音鄉，南接楊梅鎮，全鄉地勢尚稱平坦，大多屬於平原地形，僅東側少部分地區屬於平鎮台地範圍，為台地地形，本區無斷層通過，台灣省建設廳所建立之「台灣省重要都會區環境地質資料庫」並未有本地區之調查資料。

參、人口

新屋鄉之人口由民國 75 年之 45,050 人增加至民國 91 年之 49,388 人，平均成長率約為 3.9%，本計畫區之人口則由民國 75 年之 6,339 人增加至民國 91 年之 7,916 人，平均成長率為 9.4%，較

150%，故平均每人樓地板面積 57 平方公尺，平均容積率約為 151%，居住密度約為每公頃 260 人。

上述容積率分析詳表六。

- 表三 新屋鄉及新屋都市計畫區人口成長統計表
- 表四 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況面積分析表
- 表五 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表
- 表六 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)容積管制分析表
- 圖四 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用現況示意圖

表三 新屋鄉及新屋都市計畫區人口成長統計表

年 別 (民國)	新 屋 鄉			本 計 畫 區		
	人口總數 (人)	增加人數 (人)	成 長 率 (%)	人口總數 (人)	增加人數 (人)	成 長 率 (%)
75	45,050			6,339		
76	44,901	-149	-3	6,379	40	6
77	44,758	-143	-3	6,606	227	36
78	45,011	253	6	6,795	189	29
79	45,336	325	7	6,875	80	12
80	45,750	414	9	7,069	194	28
81	46,775	1025	22	7,226	157	22
82	47,420	645	14	7,301	75	10
83	47,881	461	10	7,374	73	10
84	48,314	433	9	7,562	188	25
85	48,998	684	14	7,761	199	26
86	49,226	228	5	7,772	11	1
87	49,050	-176	-4	7,772	0	0
88	49,195	145	3	7,820	48	6
89	49,027	-168	-3	7,829	9	1
90	49,079	52	1.1	7,884	55	7.0
91	49,388	309	6.3	7,916	32	4.1
平均	—	—	3.9	—	—	9.4

資料來源：新屋戶政事務所

新屋鄉人口平均成長率高，惟仍低於桃園縣之人口成長率，詳表三。

肆、土地使用

一、住宅區

原計畫面積為 33.25 公頃，已開闢使用面積 24.42 公頃，約佔住宅區計畫面積之 73%，原規劃 3 個住宅鄰里單元，除中正路以北范姜古厝所在之住宅單元因土地多屬於公司共有地無法順利開發外，其餘住宅區開發使用率約為 80% 左右。

二、商業區

原計畫面積 3.24 公頃，現況已完全開發使用，惟有部份土地係作機關及住宅使用。

三、工業區

原計畫面積為 13.68 公頃，使用面積 5.30 公頃，使用率為 39%。

四、農業區

原計畫面積為 94.07 公頃，現除有零星少部份土地開發做為住宅使用外，餘多維持農業使用。

伍、公共設施

一、開闢情形

(一)機關用地

共劃設 5 處，面積 1.81 公頃，開闢率約為 93%，其中機一、機三、機四及機五幾已全部開闢完成，機一為鄉公所使用，機二除供衛生所使用外，尚有部份私有地未完成徵收，機三為台電公司使用，機四為消防隊，機五目前為電信局使用。

(二)學校用地

本計畫區共有國中、國小各 1 處，皆已完全開闢使用。

(三)醫療用地

劃設 1 處，目前供桃園醫院分院使用。

(四)公園用地

劃設 1 處，面積 5.05 公頃，尚未開闢，目前係作為埤塘灌溉使用。

(五)兒童遊樂場用地

共劃設 3 處，面積 0.85 公頃，其中兒二已開闢完成。

(六)停車場用地

共劃設 3 處，面積 0.56 公頃，使用面積約 0.30 公頃，其

中停一係作為桃園客運停車場，停二為鄉公所興建之立體停車場，停三尚未開闢使用。

(七)市場用地

共劃設 2 處，面積 0.33 公頃，市一面積 0.14 公頃，為舊市場，已開闢使用，市二尚未開闢，目前係供停放垃圾車。

(八)加油站用地

劃設 1 處，面積 0.14 公頃，已開闢使用。

(九)車站用地

劃設 1 處，面積 0.25 公頃，已開闢使用，目前係由新竹客運公司停放車輛。

各土地使用分區開發使用率及公共設施開闢率詳表四及圖四。

二、需求規模分析

依通盤檢討標準規定，現行計畫中各項公共設施除停車場用地劃設不足外，其餘公共設施用地劃設面積尚符合通盤檢討標準。至於所劃設公共設施之開闢情形，目前以學校用地、加油站用地、車站用地之開闢率為最高，其次為道路廣場用地、停車場用地、市場用地，人行步道用地、公園用地、兒童遊樂場用地等開闢率最低，其中公園用地完全未開闢，公共設施檢討分析詳表五。

陸、交通系統

原計畫聯外道路 5 條皆為現有鄉縣道，路面皆屬柏油路面，除少部分路段未達計畫寬度外，其餘大多以計畫寬度開闢，至於區內出入道路，新劃設之 20 公尺寬外環道路已依計畫寬度開闢完成，其他出入道路除范姜古厝所在住宅單元計畫道路幾乎全未開闢外，整個計畫區內道路之開闢率經調查約有 14.74 公頃，開闢率約為 83%。

柒、容積率分析

一、現行計畫分析

現行計畫之平均每人樓地板面積約為 49 平方公尺，平均容積率約為 127%，居住密度約為每公頃 260 人。

二、現況發展分析

現況發展之平均每人樓地板面積約為 53 平方公尺，平均容積率約為 154%，居住密度約為每公頃 290 人。

三、擬議方案分析

本次檢討維持原計畫人口 9,500 人，調整住宅區容積率至

第三章 課題與對策

壹、公民或機關團體陳情意見

本次通盤檢討共收到公民及機關團體陳情意見共 18 件，包括陳請變更農業區或工業區為住宅區之意見、公共設施廢除及道路路型變更、廢除或增設等，均納入整體考量，供檢討規劃之參考，公民團體陳情意見採納變更情形分析詳表七。

表七 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)公民或機關團體陳情意見採納情形分析表

陳情類型	件數	採納件數	採納百分比
分區變更	6	2	33
道路廢除、增設、變更	6	2	33
公共設施廢除、增設、變更	2	1	50
土地使用管制變更	1	1	100
擴大計畫範圍	3	0	0

貳、課題與對策

一、計畫年期

課題一：現行計畫年期已屆滿。

說明：現行計畫目標年為民國 85 年，已屆滿。

對策：配合國土綜合開發計畫之計畫目標年，將本都市計畫計畫目標年調整為民國 100 年。

二、土地使用分區

課題一：計畫區內住宅區發展問題。

說明：本計畫區劃設三個主要住宅鄰里單元，目前住宅區開發率約為 73%，扣除范姜古厝所在屬於共同共有土地之住宅單元外，其餘住宅區之開發率約為 80%，住宅區之發展率頗高，就都市發展中長期需求而言，亟待增設新的住宅區供民眾未來居住使用。

對策：配合人口成長趨勢、計畫年期之調整及現況需求，於本次檢討提高住宅區容積率至 150%，以達有效利用開發計畫區內之住宅區，避免人口外流。

課題二：范姜古厝聚落發展及保存問題。

說明：范姜姓族人為漢人來新屋墾荒最為著稱之家族，「新屋」地名之由來亦係因范姜族人建築新房屋及祖先祠堂而來，范姜古屋共有五棟，其中范姜祖堂於74年8月被指定為三級古蹟，現在純供祭祀使用，另四棟歷史古厝則作為民宅使用。本區由於土地屬於共同共有地，雖被規劃為住宅區，然開發率不高，舊有建築及聚落風貌仍隨處可見，又本區原規劃道路系統有拆除古蹟及歷史古厝情形，如何維護范姜古蹟、古厝之歷史風貌，避免道路開闢拆除古蹟及古厝，並進一步規劃其合理之發展空間，應為本區發展之重要課題。

對策：1. 重新檢討古蹟週邊之道路系統，配合古蹟指定之範圍地籍調整道路位置。
2. 配合縣定古蹟之劃設，本次檢討於土地使用分區管制要點中配合文化資產保存法之規定增訂古蹟保存區之相關規定，藉以保存本區歷史建築及風貌。

課題三：計畫區內工業區開發率偏低問題。

說明：本計畫區共劃設13.68公頃之工業區，開發作工業使用之面積約為4.72公頃，開發率約為35%，約有8.56公頃之工業區土地目前尚未開發仍維持作農業使用，且目前並未有開發或設廠計畫，並有民眾陳情變更為住宅使用。

對策：徵詢公所及相關機關是否有意願引進產業進駐，開發工業區，若無，且此工業區經評估後無留設必要，則擬徵詢土地所有權人意見，是否同意依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，以區段徵收方式變更為住宅區，若同意，則據以辦理變更，並加以整體規劃，若不同意，則仍維持工業區分區。

三、公共設施用地

課題一：公園及兒童遊樂場等公共設施開闢率偏低問題。

說明：本計畫區內共劃設公園用地1處、兒童遊樂場用地3處，所劃設公園用地目前為使用中之灌溉埤塘，另2處兒童遊樂場用地尚未開闢。

對策：1. 建請公所以計畫區內之公有地優先劃設，以補足區內之公共設施用地，維護居民之生活環境品質。
2. 建請鄉公所或縣政府儘速研擬開發計畫、時程，編列預算或爭取上級補助，早日開闢完成，服務計畫區內民眾。

課題二：本計畫區停車場用地不足問題。

說明：本計畫區計畫人口9,500人，依通盤檢討標準核算，停車場用地應有0.96公頃，目前計畫區劃設停車場用地0.56公頃，不足0.40公頃。

對策：1. 已劃設停車場用地儘量以立體停車場方式設計興建，增加停車空間。另再清查計畫區內是否有其他適當之公有土地可供劃設，或於相關變更案中評選適宜地區規劃為停車場用地，以補足不足之停車場用地。
2. 於土地使用分區管制要點中增列建築基地留設停車空間之規定。

四、道路系統

課題一：民眾陳情將工業區東側連接中山路之S型道路變更其路型為直線道路，以維護行車安全。

說明：計畫區內工業區東側連接中山路之道路當初為避免拆除民宅，規劃為S型道路，因為影響行車安全，故鄉公所及民眾皆陳情將S型道路變更為直線道路。

對策：為維護行車安全，故依鄉公所及民眾意見，將此S型路段變更路型為直線道路。

第四章 檢討構想及變更內容

壹、檢討構想

- 一、配合計畫年期之屆滿重新調整計畫目標年。
- 二、新屋都市計畫範圍將來仍以居住及發展精緻農業為主，故配合實際需要，酌予調整計畫區內之土地使用。
 - (一)住宅區：本次通盤檢討依范姜古厝所在住宅單元現況道路系統及古蹟之指定重行調整計畫分區及道路系統。
 - (二)商業區：維持原商業區規劃範圍及面積。
 - (三)工業區：配合現況發展留設工業用地，在未開發且無開發計畫之工業區，若民眾同意以區段徵收方式變更，則配合變更為其他分區；若民眾不同意以區段徵收方式變更，則維持原工業區分區。
- 三、有關土地使用之重大計畫或建議方案，有具體可行之開發及財務計畫者，得配合納入都市計畫內容。
- 四、公民或機關團體之陳情意見符合前述檢討構想或都市發展需求者，納入檢討分析之參考。

貳、變更原則

依據前述檢討構想，研提各土地使用分區及公共設施用地之變更原則如下：

一、土地使用分區變更原則：

土地使用分區之變更，主要考慮因素為是否有相關重大建設、符合地方發展需求、基地完整性及地主意願等，依上述因素綜合考量評估後，評選適宜區位辦理變更。

二、公共設施用地變更原則：

- (一)政府機關或公用事業單位，已取得土地產權，無礙鄰近分區使用者。
- (二)配合其他公共設施實際需要而予以變更公共設施類別者。
- (三)該項公共設施用地面積超出部頒標準，且該公共設施開闢困難者，惟變更後該公共設施用地面積仍需符合部頒標準且不影響其完整性。
- (四)經該公共設施目的事業主管機關明確表示同意變更或有遷移計畫者，得考量變更為其他分區或用地。
- (五)非公共設施變更為公共設施者，應儘量以新劃設住宅、商業等分區之發展或公共建設之需要而配合劃設之公共設施。

(六)公共設施用地面積不足者，並得以適宜之公有地優先劃設補足。

三、道路用地變更原則：

- (一)配合新社區開發或聯絡舊聚落之需要而增設道路者。
- (二)配合已開闢或規劃中之道路或現有道路系統予以變更者。
- (三)配合道路用地之廢除或縮減應具備下列條件：

- 1.主管機關無使用或開闢計畫者。
- 2.道路位置規劃不當，如拆除古蹟、古厝等。
- 3.不影響多數已發照人之權益。
- 4.道路廢除或縮小後不影響交通系統之完整性及鄰近出入交通者。

四、其他變更原則：

- (一)經主管機關公告應列為文化、生態、景觀維護或保存區者，配合變更特定保存區或保護區。
- (二)配合實際發展需要變更者。

參、變更內容

本次通盤檢討考量上位計畫之指導、公民及機關團體陳情之意見、現況發展之課題及所研擬之對策等因素，研擬變更案件共 14 案，包括計畫目標年之調整、使用分區之變更、道路系統之改變、土地使用分區管制要點之修訂等，各個變更案之變更位置詳圖五，變更內容及變更面積整理詳如表八及表九。

表八 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

表九 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)變更部分面積統計表

圖五 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖

表八 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	一	調整計畫目標年	民國85年	民國100年	現行計畫目標年已屆滿，配合國土綜合開發計畫，調整計畫目標年至民國100年。	
二	三	機二東側	機關用地 (0.04)	住宅區 (0.04)	1.本區土地雖經規劃為機關用地，惟尚未徵收，目前仍維持住宅使用。 2.經發文新屋衛生所，衛生所表示無徵收利用計畫，且縣政府召開之協調會，經討論後決議變更為住宅區。 3.應提供變更總面積20%之土地或繳交變更總面積20%之土地之公告現值加五成之代金作為變更回饋。	附帶條件： 回饋計畫應於本變更案核定後兩年內完成，否則於下次通盤檢討時恢復為原計畫。 (新生段 937、938、938-1、938-2、938-3、939、940、941、942、953地號土地。)
三	四	工業區西側道路	工業區 (0.07) 人行步道用地 (0.02)	道路用地 (0.09)	1.工業區西側道路在此路型成90度轉彎，行車危險。 2.鄉公所及民眾皆陳情變更路型。	
四	五	范姜祖堂	住宅區 (0.38) 道路用地 (0.01)	古蹟保存區 (0.39)	范姜祖堂已於民國74年公告指定為三級古蹟。	新屋鄉中正段197地號部份及198地號全部土地。
五	七	中正路以北范姜古厝所在住宅區	住宅區 (0.02)	道路用地 (0.02)	配合古蹟保存區之規劃，重行配置相關道路系統及住宅單元。	

表八 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
六	十	計畫區東北側	機關用地 (0.12)	電力事業用地 (0.12)	機三用地目前係供台電使用，為配合台電公司之民營化，並調整統一使用分區名稱，變更其用地為電力事業用地。	
七	十一	計畫區東南側	機關用地 (0.39)	電信事業專用區 (0.39)	機五用地目前係供電信局使用，為配合電信局之民營化，並調整統一使用分區名稱，變更其用地為電信事業專用區。	
八	十二	中山路及三民路交叉口	加油站用地 (0.14)	加油站專用區 (0.14)	為調整統一使用分區名稱，並配合實際需要修正加油站用地為加油站專用區。	
九	十三	計畫區東南側	車站用地 (0.25)	車站專用區 (0.25)	車站用地目前為新竹客運停車使用，為調整統一使用分區名稱並配合實際需要，故將車站用地變更為車站專用區。	
十	八	計畫區中央、機一	機關用地 (0.06)	郵政事業用地 (0.06)	機一目前為中壢郵局及公所等共同使用，為配合實際需要，調整統一使用分區名稱。	新生段 1066、1067、1068、1069、1069-2 地號。
十一	十六	計畫全區	道路廣場用地	道路用地	配合現況修正公共設施用地名稱。	本案係修正分區名稱，故於計畫圖上不再以變更斜線方式表示。

表八 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
十二	十七	計畫全區	人行步道路用地		查歷次通盤檢討及個案變更內容，發現計畫圖中部分分區誤將人行步道路劃入，有書圖不符情形，故將計畫書、圖修正一致。	本案係修正書圖不符情形，故於計畫圖上不再以變更斜線方式表示。
十三	十四	計畫全區	土地使用分區管制要點		配合本次通盤檢討成果重行修訂土地使用分區管制要點。	詳見表十三。
十四	一	機一東側之停二及商業區(附二)	附帶條件： 1. 私地部份提供 25% 為停車場。 2. 公地部份變更為停車場用地。	附帶條件： 1. 私地土地臨機關用地部分劃設 25% 土地為停車場用地，並以市地重劃方式取得。 2. 公地部份變更為停車場用地。	本案自 80.12.03 發布實施第二次通盤檢討中，將部分市場用地以附帶條件變更為停車場用地及商業區，惟發布實施至今，公地部份之停車場用地鄉公所業已興建完成，私地部份則因地主協調問題尚未提供，為儘速取得停車場用地且維護土地開發之完整性，私地部份指定以市地重劃方式取得。	1. 新屋鄉新生段 1084、1085 地號。 2. 本案係附帶條件之變更，故於計畫圖上不再以變更斜線方式表示。 3. 市地重劃之可行性評估，詳如附錄。

註：凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

表九 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)變更部分面積統計表

項目	編號	二	三	四	五	六	七	八	九	十	合計
住宅區		+0.04		-0.38	-0.02						-0.36
商業區											
工業區			-0.07								-0.07
古蹟保存區				+0.39							+0.39
電信事業專用區							+0.39				+0.39
加油站專用區								+0.14			+0.14
車站專用區									+0.25		+0.25
農業區											
機關用地		-0.04				-0.12	-0.39			-0.06	-0.61
學校用地											
醫療用地											
電力事業用地						+0.12					+0.12
郵政事業用地										+0.06	+0.06
公園用地											
兒童遊樂場用地											
市場用地											
停車場用地											
加油站用地									-0.14		-0.14
車站用地										-0.25	-0.25
人行步道用地			-0.02								-0.02
道路用地			+0.09	-0.01	+0.02						+0.10
小計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

單位：公頃。

圖五 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)變更位置示意圖

1. 變一：調整計畫年期至民國 100 年。
2. 變十一：計畫全區道路廣場用地變更名稱為道路用地。
3. 變十二：計畫全區人行步道用地之修正。
4. 變十三：增(修)訂土地使用分區管制要點。
5. 變十四：附帶條件之修正變更。



圖例

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

第五章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍

維持原計畫範圍，以鄉公所為計畫中心，半徑 800 公尺之土地為其計畫範圍，計畫範圍東至中山路加油站以東約 150 公尺農地，南至新屋國中以南約 200 公尺農地，西至新屋國小以西約 500 公尺農地，北至新屋國小以北約 500 公尺農地，行政轄區包含新生、新屋二村，面積為 180 公頃。

貳、計畫年期

配合國土綜合開發計畫之計畫目標年，將本計畫之計畫目標年訂為民國 100 年。

參、計畫人口及密度

本次檢討考量區內公共設施之服務水準及實際發展現況，維持原計畫人口 9,500 人，居住密度約每公頃 260 人。

肆、土地使用計畫

一、住宅區

為原計畫所規劃之住宅區，除古蹟部分配合古蹟之指定變更范姜祖堂為古蹟保存區外，餘均維持原住宅區之規劃，檢討後住宅區面積 32.89 公頃。

二、商業區

維持原計畫，計畫面積 3.24 公頃。

三、工業區

本工業區開發利用率雖僅 39%，惟未開發之工業區依內政部規定應以區段徵收方式變更為其他使用分區，經調查所有權人意願，所有權人表示不願意以區段徵收方式變更為住宅區，故維持原計畫。另為配合計畫區西側道路路型之變更，故將部份工業區土地變更為道路用地，檢討後工業區面積 13.61 公頃。

四、古蹟保存區

范姜祖堂配合三級古蹟之指定變更為古蹟保存區，計畫面積 0.39 公頃(新屋鄉中正段 197 地號部份、198 地號全部土地)。

五、電信事業專用區

劃設 1 處，計畫面積 0.39 公頃。

六、加油站專用區

劃設1處，計畫面積0.14公頃。

七、車站專用區

劃設1處，計畫面積0.25公頃。

八、農業區

維持原計畫，計畫面積94.07公頃。

伍、公共設施計畫

本次通盤檢討各用地規劃情形如下：

一、學校用地

(一)文小1處，計畫面積3.69公頃。

(二)文中1處，計畫面積3.69公頃。

二、機關用地

共劃設3處，包括機一(鄉公所)、機二(衛生所)、機四(消防隊)等，計畫面積1.20公頃。

三、醫療用地

劃設1處，供桃園醫院設立分院，計畫面積1.16公頃。

五、電力事業用地

劃設1處，計畫面積0.12公頃。

七、郵政事業用地

劃設1處，計畫面積0.06公頃。

四、公園用地

共劃設1處，計畫面積5.05公頃。

五、兒童遊樂場用地

共劃設3處，計畫面積0.85公頃。

六、市場用地

共劃設2處，計畫面積0.33公頃。

七、停車場用地

共劃設3處，計畫面積0.56公頃。

檢討後土地使用計畫及面積統計詳表十、圖六。

陸、交通系統計畫

一、主要道路

(一)一號道路(中山路，縣道114號道路)，為計畫區之東西向主要幹道，亦為計畫區對外之主要聯外道路，東至中壢，西至永安，計畫寬度除東段(計畫區至新屋加油站)及西段(五號道路以西至計畫區西界)為20公尺外，其餘路段計畫寬度為

15公尺。

(二)二號道路(中華路南段，縣道115號道路)，為計畫區之南北向主要幹道，北起一號道路(中山路)，南至計畫區南界，為本計畫區通往楊梅之主要聯絡道路，計畫寬度15公尺。

(三)三號道路(中華路北段，縣道115號道路)，為計畫區之南北向主要幹道，南起一號道路(中山路)，北至計畫區北界，為本計畫區通往通律觀音之主要聯絡道路，計畫寬度15公尺。

(四)四號道路(中興路)：北起一號道路(中山路)，南至計畫區南界，為本計畫區通往富岡之主要聯絡道路，計畫寬度15公尺。

(五)五號道路：南起一號道路，西北至計畫區西北界，為本計畫區連絡后湖村之道路，計畫寬度10公尺。

(六)六號道路：(三民路)位於本計畫區西側及南側，係為紓解一號道路(中山路)交通量所規劃之之外環道路，計畫寬度20公尺。

二、次要道路

(一)七號道路：(中正路)，東起三號道路，西至一號道路，計畫寬度15公尺。

(二)八號道路：位於工業區西側緊鄰計畫區西界之道路，計畫寬度15公尺。

(三)九號道路：桃園醫院新屋分院周圍連接六號道路之環狀道路，計畫寬度20公尺。

(四)十號道路：桃園醫院新屋分院北側道路，計畫寬度20公尺。

(五)十一號道路：桃園醫院新屋分院北側住宅區內道路，計畫寬度10公尺。

三、區內出入道路

計畫區內規劃住宅鄰里單元出入道路計畫寬度為8公尺(新屋國中北側由學校用地所變更之道路用地除外)，並視實際情況於計畫區內配置4公尺寬人行步道，詳表十一及圖七。

柒、都市防災計畫

依據「都市計畫法定期通盤檢討實施辦法」第七條規定及行政院83.07.28第2391次院會「防災救災方案」決議，為加強對都市計畫避難場所及路線之設計，防災計畫應納入都市計畫辦理。為強化災害預防及提昇災害應變能力，乃依本計畫區都市型態及道路系統建議防災據點及防災路線如下：

一、防(救)災據點

本計畫主要以開放性公共設施及開放空間作為災害發生時之避(救)難據點，包括文小用地(新屋國小)、文中用地(新屋國中)、醫療用地(桃園醫院新屋分院)、機一用地(鄉公所)、公園用地、兒童遊樂場用地等皆為建議之防(救)災據點，詳圖八。

二、防災路線

各建築物主要出入口及其周圍出口，配合人行步道、道路等空間作為防災路線，除供緊急疏散外，並結合防災據點構成一防災系統，確保公共安全。建議防災路線及疏散方向詳圖九。

捌、分期分區發展計畫

由於本計畫區規模不大，且鄉公所、新屋國小及新屋國中附近地區皆屬已建成之地區，故本次檢討乃依現況發展情況及未來發展趨勢劃分為已發展區及優先發展區，詳圖十。

一、已發展區：

建築用地使用率已達80%以上之地區劃為已發展區。

二、優先發展區

已規劃為都市發展用地但其開發區未達80%之地區，劃為優先發展區。

玖、事業及財務計畫

本計畫區尚未興建之公共設施應由各主管機關予以分年分期分區積極開發，茲就各項設施完成期限及經費來源列表說明，詳表十二。

拾、土地使用分區管制要點

為促進本計畫區土地之合理利用，特配合本次通盤檢討成果修訂土地使用分區管制要點詳表十三。

表十 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表

表十一 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號表

表十二 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

圖六 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖

圖七 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)道路系統示意圖

圖八 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災據點示意圖

圖九 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)防(救)災路線示意圖

圖十 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖

表十三 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用管制要點對照表

表十 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積表

項 目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本 次 檢 討 後		備 註		
			計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)		百分比(2) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	33.25	-0.36	32.89	38.28	18.27	
	商 業 區	3.24		3.24	3.77	1.80	
	工 業 區	13.68	-0.07	13.61	15.85	7.55	
	古蹟保存區	-	+0.39	0.39	0.45	0.22	
	電信事業專用區	-	+0.39	0.39	0.45	0.22	
	加油站專用區	-	+0.14	0.14	0.16	0.08	
	車站專用區	-	+0.25	0.25	0.29	0.14	
	農 業 區	94.07		94.07	-	52.26	
	小 計	144.24	+0.74	144.98	59.25	80.54	
	公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	1.81	-0.61	1.20	1.40	0.67
學 校 用 地		7.38		7.38	8.59	4.10	
醫 療 用 地		1.16		1.16	1.35	0.64	
電力事業用地		-	+0.12	0.12	0.14	0.07	
郵政事業用地		-	+0.06	0.06	0.07	0.03	
公 園 用 地		5.05		5.05	5.87	2.82	
兒童遊樂場用地		0.85		0.85	0.99	0.47	
市 場 用 地		0.33		0.33	0.38	0.18	
停車場用地		0.56		0.56	0.65	0.31	
加 油 站 用 地		0.14	-0.14	-	-	-	
用 地	車 站 用 地	0.25	-0.25	-	-	-	
	人 行 步 道 用 地	0.52	-0.02	0.50	0.58	0.28	
	道 路 用 地	17.71	+0.10	17.81	20.73	9.89	
	小 計	35.76	-0.74	35.02	40.75	19.46	
合 計 (1)	85.93		85.93	100.00	-	都市發展 用地	
合 計 (2)	180.00		180.00	-	100.00	計畫總 面積	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表十一 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號表

編號	說明	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
一	東起計畫界至西面計畫界	15	1240	中山路
一(東段)	新屋橋至加油站路段	20	180	中山路
一(西段)	五號道路以西至計畫區西界路段	20	280	中山路
二	計畫區南界起至一號道路	15	750	中華路
三	一號道路起至計畫區北界	15	600	中華路
四	一號道路起至西南往富岡方向	15	550	中興路
五	一號道路起至東北往後湖方向	10	500	
六	計畫區南側，一號道路起接四號、二號道路至一號道路止	20	1770	三民路
七	三號道路起至一號道路	15	594	中正路
八	工業區西界道路	15	200	
九	桃園醫院新屋分院地區周圍之環狀道路	20	630	
十	桃園醫院新屋分院北側道路	20	115	
十一	桃園醫院新屋分院北側住宅區內道路	10	115	
未編號	區內道路	6、8	—	
未編號	人行步道	4	—	

註：表內所註之長度應以核定計畫圖實地釘樁距離為準。

表十二 變更新屋都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施用地種類	尚未取得面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限 (民國)	經費來源
		徵購	區段徵收	市地重劃	獎勵投資	土地徵購費及地上物補償	整地費	工程費			
公園地	5.05	✓				13600	—	2500	16100	新屋鄉公所	92-100 鄉公所逐年編列預算及爭取上級政府補助
兒童遊樂場用地	0.65	✓				12000	—	1300	13300		
停車場用地	0.26			✓		2600	—	390	2990		
道路用地	2.82	✓				11860	—	4270	16130		

註：1. 本表所列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
2. 已開闢之公共設施、已徵收之土地與主辦單位為事業單位者，不予計入。
3. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。