

變更新屋都市計畫(配合變更桃園醫院
新屋分院附近整體開發地區開發方式)書

新 屋 鄉 公 所

中 華 民 國 九 十 六 年 七 月

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(配合變更桃園醫院新屋分院附近整體開發地區開發方式)案	
變更都市計畫 法令依據	一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 二、桃園縣政府 96 年 3 月 9 日府城鄉字第 0960076463 號函	
變更都市計畫機關	桃園縣政府	
申請變更都市計畫 之機關名稱	新屋鄉公所	
本案公開展覽 起訖日期		
人民及團體對 本案之反映意見		
本案提交各級 都市計畫委員會 審核結果	縣 級	
	部 級	

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、變更位置及範圍	1
肆、變更理由	2
伍、變更內容	3
陸、事業及財務計畫	10
柒、其他	10

圖 目 錄

圖一 變更位置示意圖	4
圖二 變更內容示意圖	8
圖三 變更內容參考圖(套繪地形現況).....	9

表 目 錄

表一 變更內容明細表	5
表二 變更前後土地使用計畫面積對照表.....	7
表三 事業及財務計畫表	11

附件一 桃園縣政府 96 年 3 月 9 日府城鄉字第 0960076463 號函

附件二 同意捐贈公共設施用地協議書

壹、計畫緣起

新屋都市計畫(第二次通盤檢討)於民國 80 年 12 月 3 日公告實施。其中變更第七案為公園用地、農業區、人行步道及住宅區變更為住宅區、農業區及公共設施用地(包括機關、市場、停車場及道路等)，面積合計 5.01 公頃，其附帶條件為變更範圍之公共設施用地以市地重劃方式取得。

原桃園縣政府核定「中華自辦市地重劃案」之重劃範圍，即為前述變七案扣除變更後之農業區(0.12 公頃)範圍，故該重劃範圍面積為 4.89 公頃。

民國 87 年 4 月 21 日桃園農田水利會將機關用地捐贈移轉登記予中華民國，民國 87 年 10 月 27 日公告實施變七案之機關用地變更為醫療用地，並興建署立桃園醫院新屋分院；相關周邊道路亦由新屋鄉公所依照原協議施作。因此，計畫區內除醫療用地外政府仍尚未取得其他公共設施用地，而住宅區等可建築用地亦因未完成市地重劃開發作業之法定程序，目前仍無法發照建築。

依市地重劃開發精神，公共設施用地及其開發工程費應由全體土地所有權人共同負擔，且供公共使用之十項負擔公共設施用地應無償登記縣政府。因此，本案顯不符市地重劃開發精神，且已無法續辦市地重劃法定程序作業。為處理本案整體開發地區之限制問題，唯有透過都市計畫變更方能解決，故辦理本次變更都市計畫之作業。

貳、法令依據

- 一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 二、桃園縣政府 96 年 3 月 9 日府城鄉字第 0960076463 號函。

參、變更位置及範圍

變更範圍位處新屋都市計畫區中央偏東南側，為桃園醫院新屋分院及其附近整體開發地區，即變更新屋都市計畫(第二次通盤檢

討)之變七案範圍扣除變更後之農業區(0.12 公頃)，變更位置如圖一所示。

肆、變更理由

- 一、原依新屋都市計畫(第二次通盤檢討)變七案附帶條件規定辦理市地重劃作業期間，因應地方發展需要，將機關用地變更為醫療用地且無償捐贈中華民國，並已興建桃園醫院新屋分院，相關道路亦已由鄉公所開闢完成在案。以重劃實體而言，如原變七案所涉及之公共設施用地完成後續捐贈手續，政府以整體開發方式取得公共設施用地之用意即已達成，已無辦理市地重劃繁複法定程序之必要。為符合公平正義原則，參照部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」之解決對策，解除原市地重劃附帶條件限制，改採捐地開發方式辦理。
- 二、惟二通變七案範圍將北側兩條 8 公尺計畫道路納入重劃範圍，此與當初土地所有權人與新屋鄉公所之協議內容不同；加以此計畫道路多為產權面積狹小之私有土地，造成重劃分配困難，故 8 公尺計畫道路改以徵收方式取得，以利執行。
- 三、前開 8 公尺計畫道路中，橫向道路連接中華路之路口距北側前一路口號誌過近(約僅 40 公尺)，造成主要道路路口過多之問題，無劃設 8 公尺計畫道路之必要。又原道路用地約有 2/3 土地屬桃園農田水利會之地下灌溉溝渠(桃園大圳 12 支線)，已加蓋供車輛通行多年，為便於水圳管理維護及水流暢通，水利會盼能保留其產權。另配合「新屋巷弄空間及埤圳文化再造計畫」，融合聚落與水巷資源，形塑親水巷弄地方特色之構想。故以人行步道與灌渠功能兼備型式，劃設新用地名稱，同時減少水利會土地徵收之財政負擔。
- 四、在不影響原巷道居民建築權益，並配合「新屋巷弄空間及埤圳文化再造計畫」構想，將前開橫向 8 公尺計畫道路改為新用地名稱，已無須劃設道路截角，故將道路截角變更為住宅區，以避免拆除既有建物。

伍、變更內容

本案變更住宅區(附一)為住宅區、市場用地(附一)為市場用地、停車場用地(附一)為停車場用地、道路用地(附一)為住宅區、道路用地(附一)為道路用地、道路用地(附一)為人行步道用地(兼供灌溉設施使用)，變更計畫面積為 3.69 公頃，茲分述如下(變更內容詳見圖二與圖三所示)：

一、變更住宅區(附一)為住宅區

計畫區北側、中央及東側：變更住宅區(附一)為住宅區，面積計 1.51 公頃。

二、變更市場用地(附一)為市場用地

計畫區北側：變更市場用地(附一)為市場用地，面積計 0.16 公頃。

三、變更停車場用地(附一)為停車場用地

計畫區南側：變更停車場用地(附一)為停車場，面積計 0.26 公頃。

四、變更道路用地(附一)為道路用地

(一)計畫區內：變更道路用地(附一)為道路用地，面積計 1.68 公頃(用地取得採捐贈方式)。

(二)計畫區北側：變更道路用地(附一)為道路用地，面積計 0.03 公頃(用地取得採徵收方式)。

五、變更道路用地(附一)為人行步道用地(兼供灌溉設施使用)

計畫區東北側：變更道路用地(附一)為人行步道用地(兼供灌溉設施使用)，面積計 0.05 公頃。

六、變更道路用地(附一)為住宅區

計畫區東北側：變更道路用地(附一)為住宅區，面積計 0.0012 公頃。

陸、事業及財務計畫

一、用地取得

本變更範圍公共設施用地之取得原以市地重劃方式無償取得，本次變更後改採徵收及無償捐贈方式取得。茲分述公共設施用地取得方式如后：

(一)公有土地

採公地撥用方式取得。

(二)私有土地

1. 北側 8 公尺縱向計畫道路及 8 公尺橫向人行步道用地(兼供灌溉設施使用)

除桃園農田水利會之灌溉溝渠(桃園大圳 12 支線)為便於水圳管理維護及水流暢通，保留其產權外，其他私有土地採一般徵收方式取得。

2. 前述 8 公尺道路用地以外之市場、停車場及道路用地

採無償捐贈土地予新屋鄉公所。

二、開發經費及來源

(一)開發經費合計 1,005 萬元，細項如下：

1. 用地取得：661 萬元。(為東北側兩條道路範圍內土地；依 96 年 1 月公告現值加四成估算，實際徵收金額應以當期核定之公告現值及加成數為準。)
2. 地上物補償費用：32 萬元(為東北側兩條道路範圍內建物)。
3. 工程費用：含道路工程、工程管理、工程預備金等費用，合計 312 萬元。

(二)經費來源：新屋鄉公所編列預算與爭取上級補助。

事業及財務計畫詳如表三所示。

柒、其他

本次變更書圖未註明變更者皆以原計畫為準。