本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更龍壽、迴龍地區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」暨「變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第1次會議　會議紀錄

一、時間：110年9月14日(星期二)下午2時0分

二、地點：本府805會議室

三、主持人：劉召集人惠雯　　紀錄：黃韻璇

四、出(列)席人員：詳簽到簿

五、簡報：(略)

六、專案小組初步建議意見：本案除下列各點外，其餘主、細計變更內容及逾人民陳情意見專案小組初步建議意見詳表2~表4。

(1)　主細計拆離原則綜理表依提會內容通過，詳表1。

(2)　請補充說明近十年人口成長趨勢、現況住宅區及商業區可容納人口數，並說明考量捷運系統、空間發展構想、工業區轉型及都市更新之因素下，未來人口發展趨勢，提下次專案小組討論。

(3)　本計畫區工業區轉型構想部分，請先釐清是維持供產業使用或允許變更為其他住商等使用。若不擬供產業使用請洽市府產業主管機關說明全市之產業發展政策及對本計畫區工業區未來發展之意見;若仍維持供產業使用，則規劃單位所提容許使用性質若已是現行工業區所允許，則擬以容積來換土地是否對廠商有誘因應予分析說明，再者捐贈土地之區位及後續維護管理機制亦應先予研析，或可評估透過都市設計手段規範留設開放空間之可行性。

(4)　本案土地使用分區管制要點內容，提下次專案小組討論。

七、散會：下午4時10分。

表 1　變更龍壽、迴龍地區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案主細計拆離原則綜理表(本次提會通過方案)

<table>
<tr><th colspan="2">項　　目</th><th>屬主要計畫內容</th><th>屬細部計畫內容</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="5">土地使用分區</td><td>住宅區</td><td rowspan="5">屬主要計畫內容</td><td>依主要計畫劃設之住宅區據以細分屬細部計畫之住宅區及公共設施用地。</td><td rowspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">商業區</td><td>依主要計畫劃設之商業區據以細分屬細部計畫之商業區及公共設施用地。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">乙種工業區</td><td>依主要計畫劃設之乙種工業區以細分屬細部計畫之乙種工業區及公共設施用地。</td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td rowspan="2">--</td></tr>
<tr><td>文教區</td></tr>
<tr><td rowspan="9">公共設施用地</td><td>機關用地</td><td rowspan="4">屬主要計畫內容</td><td rowspan="4">--</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>文小用地</td></tr>
<tr><td>私立龍華工專用地</td></tr>
<tr><td>公園用地</td></tr>
<tr><td>公園(供兒童遊樂場使用)</td><td>--</td><td>屬細部計畫內容</td><td></td></tr>
<tr><td>綠地</td><td>--</td><td>屬細部計畫內容</td><td>公共設施用地依拆離原則併入毗鄰分區後，如造成畸零狹小，則提升為主要計畫之公共設施用地。</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td rowspan="2">--</td><td rowspan="2">屬細部計畫內容</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>零售市場用地</td></tr>
<tr><td>加油站用地</td><td rowspan="3">屬主要計畫內容</td><td rowspan="3">--</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>醫院用地</td></tr>
<tr><td>溝渠用地</td></tr>
<tr><td>道路用地</td><td>道路寬度達10公尺以上者，屬主要計畫表明</td><td>道路寬度未達 10 公尺者，屬細部計畫表明</td><td></td></tr>
<tr><td>捷運系統用地</td><td>屬主要計畫內容</td><td>--</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">實施進度與經費</td><td>屬主要計畫內容</td><td></td><td>--</td></tr>
<tr><td colspan="2">事業及財務計畫</td><td>--</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">土地使用分區管制(含都市設計管制)</td><td>--</td><td></td><td></td></tr>
</table>

表 2　變更龍壽、迴龍地區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案變更內容綜理表

編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	110 年 9 月 16 日第 1 次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	1	計畫年期	94 年	125 年	原計畫目標年已屆滿，故配合「桃園市國土計畫」，目標年民國 125 年予以調整。		照案通過。
2	2	計畫人口	10,800 人	12,000 人	考量現況人口數已超過現行都市計畫人口數，故參考桃園市國土計畫(規劃技術報告書)中分派結果，酌予調整計畫人口至 12,000 人。		請補充說明近十年人口成長趨勢、現況住宅區及商業區可容納人口數，並說明考量捷運系統、空間發展構想、工業區轉型及都市更新之因素下，未來人口發展趨勢，提下次專案小組討論。
3	3	計畫名稱	龍壽、迴龍地區都市計畫(桃園市轄區)	龍壽、迴龍地區都市計畫	為考量地方都市發展政策與管理差異性，本次檢討將進行都市計畫分離。依據新北市政府新北府地測字第 1060118923 號函，以兩市交界之地段作為龍壽、迴龍地區都市計畫分離之界線，後續都市計畫名稱位於桃園市轄區者為「龍壽、迴龍地區都市計畫」，而新北市轄區則依新北市政府		照案通過。

編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	110年9月16日第1次市都委會專案小組初步建議意見
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
					相關規定辦理。		
4	4	全計畫區	住宅區（2.06） 捷運用地（7.82） 醫院用地（4.33） 綠地用地（0.20） 公園用地（兒）（0.07） 道路用地（0.71） 溝渠用地（0.05）	剔除於本計畫範圍（15.25）	1. 考量桃園市政府及新北市政府都市願景及政策發想，故依據104年8月25日「新北市大漢溪兩側城鄉發展地區都市計畫整併實質檢討會議」決議，由桃園市針對桃園市管轄地區先行辦理龍壽、迴龍地區都市計畫第三次通盤檢討，並依地籍辦理都市計畫分離作業。 2. 龍壽、迴龍地區都市計畫(新北市轄區)依新北市政府104年7月15日發布實施「大漢溪北」及「大漢溪南」第一階段之都市計畫案，龍壽、迴龍地區都市計畫之新北市轄區已納入大漢溪北都市計畫內。		照案通過。
5	5	全計畫區	公園用地（兒）（0.40） 綠地用地（0.29） 停車場用地（0.10） 市場用地	住宅區（1.82）	1. 依都市計畫法第15條及第22條規定辦理主要計畫與細部計畫拆離。 2. 依本案所訂定之主細計拆離原則辦理。		1. 變更綠地用地為溝渠用地部分，請依本次通過之主細計拆離原則修正。 2. 通過之主

編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	110年9月16日第1次市都委會專案小組初步建議意見
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
			（0.18）				細計拆離原則如表1。
			道路用地（0.85）				
			綠地用地（0.01）	乙種工業區（0.01）			
			道路用地（0.12）	商業區（0.17）			
			停車場用地（0.05）				
			綠地用地（0.06）	溝渠用地（0.06）			
6	6	計畫區西南隅	乙種工業區（0.22）	河川區（1.90）	配合塔寮坑溪排水治理計畫(經濟部經授水字第10020212262號函)，變更為河川區。	溝渠用地之土地所有權為中華民國，管理者為國有財產署；住宅區及工業區則為私人土地。	請十河局協助確認本案變更範圍，若無誤則照案通過。
		計畫區西南隅	住宅區（0.02）				
		計畫區西南隅南隅西隅東南隅	溝渠用地（1.66）				
7	7	計畫區北隅	住宅區（0.02）	文教區（0.02）	現況為龍華科技大學教學大樓，為配合文教區之完整性，將住宅區變更為文教區。	龍華段74地號為龍華科技大學所有。	1. 原則同意龍華科技大學持有土地（龍華段74地號）變更為文教區。 2. 請龍華科大請示該校董事會取得國產署管有土地（迴龍段809地號）之意願，並與

編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	110 年 9 月 16 日第 1 次市都委會專案小組初步建議意見
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）			
							國產署討論取得土地所有權方式後，提下次專案小組討論。

註 1：凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

註 2：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 3　變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案變更內容綜理表

編號	公展編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	110 年 9 月 16 日第 1 次市都委會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
1	3	計畫區西北隅公三用地西側之道路用地	道路用地(0.01)	住宅區(0.01)	依 106 年 10 月 24 重製轉繪疑義研商會議 E1 案決議，配合「桃園市建築管理自治條例」之規定，依兩邊 6m 計畫道路之標準截角 4m，並提列變更，樁位與地籍後需由該管理單位依權責卓處。		照案通過
2	4	計畫區南隅之住宅區	住宅區(0.17)	廣場兼停車場用地(0.17)	現況為停車場及休憩場所使用，考量現行計畫停車場用地面積不足，調整無使用需求之公有地挹注停車供給之不足，並兼容廣場功能之使用。	公有土地所有權人為中華民國。管理者為財政部國有財產署。	1. 依交通局代表出席表示基本案形狀地整、出入口不便，作為停車場效益不佳。 2. 另考量本案依據地籍變更，將造成範圍更北側住宅區，恐有後續法之利用疑慮，案原持維計畫。

註：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表 4　逾公展期間公民或團體陳情意見表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	110 年 9 月 16 日第 1 次市都委會專案小組初步建議意見
逾 1	財政部國有財產署	龜山區迴龍段 809 地號及龍華段 313 地號	(一)主計變 7 案，由住宅區變更為文教區，涉本署經管桃園市龜山區迴龍段 809 地號國有土地內部分土地，龍華科技大學尚未與本署建立合法使用關係，應俟該校依規定取得國有土地合法使用權或所有權後，再辦理都市計畫變更事宜，歉難同意變更。 (二)細計變 2 案，由住宅區變更為廣場兼停車場用地，涉本署經管同區龍華段 313 地號國有土地，現況為委託貴市龜山區公所管理提供土地綠美化作公園使用及與貴府交通局合作闢建平面式收費臨時停車場，係考量簽訂契約前尚無處分或利用計畫，暫時性提供簡易綠美化及合作改良利用，貴府以土地現況為停車場及休憩場所使用，調整無使用需求之國有土地變更為廣場及停車場用地，降低土地使用強度，有損國產權益，違反委託管理、委託招商契約約定，亦違反公平合理原則，歉難同意變更。	(一)請龍華科大請示該校董事會取得國產署管有土地(迴龍段 809 地號)之意願，並與國產署討論取得土地所有權方式後，提下次專案小組討論。 (二)**建議予以採納。** 理由： 1. 依交通局出席代表表示本案基地形狀不方整、出入口不便，作為停車場效益不佳。 2. 另考量本案依據地籍變更，將造成變更範圍北側夾有住宅區，恐有後續無法利用之疑慮，爰本案維持原計畫。