



變更中壢（龍岡地區）都市計畫 （第二次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案

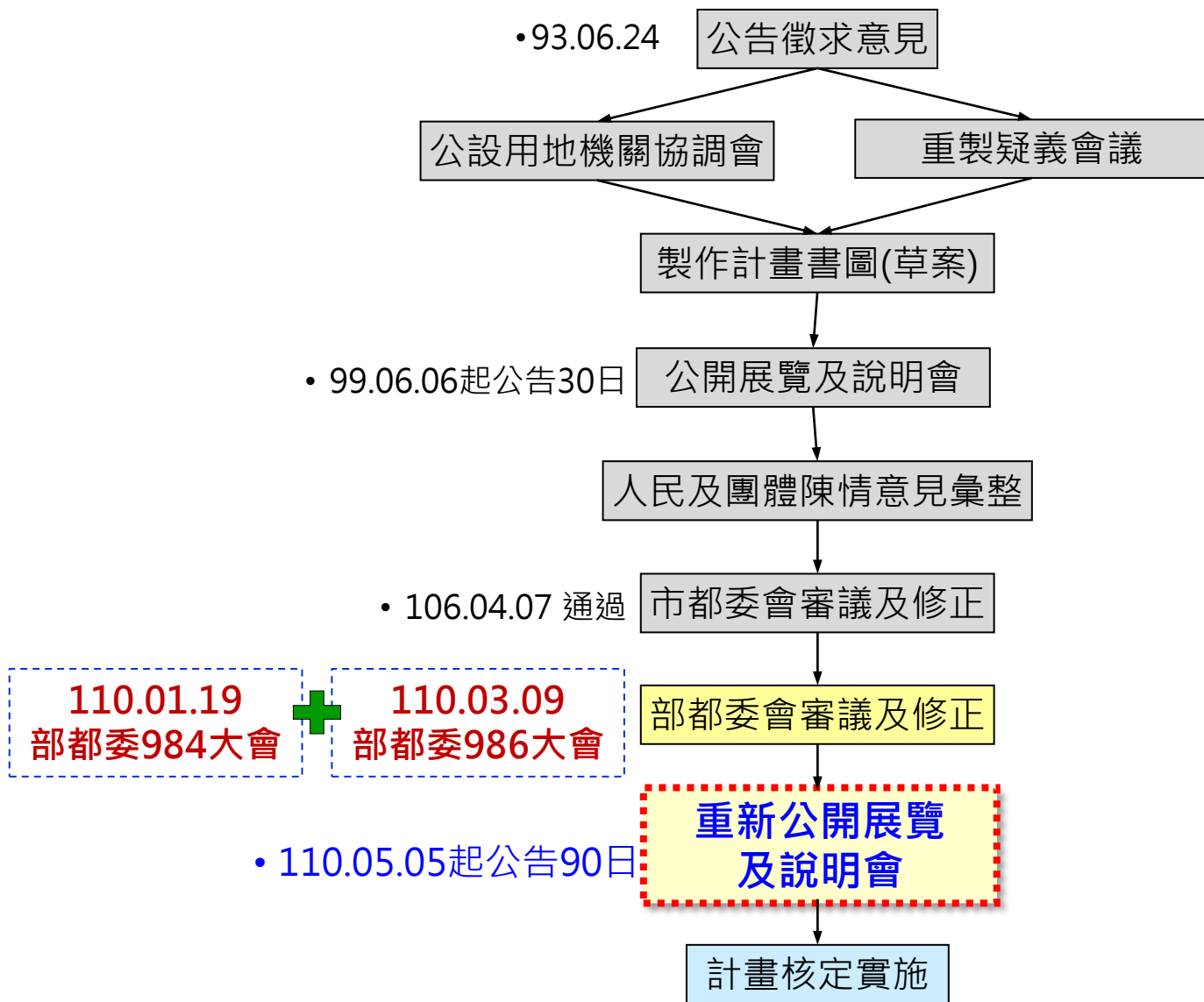
重新公開展覽 線上說明會

桃園市政府

110年7月29日



都市計畫檢討作業流程





公開展覽日期及說明會地點

3

■ 依據：都市計畫法第19條

■ 公告日期：自民國110年5月5日起公告90天

■ 公告方式：

(一)書面：本府都市發展局、中壢區、平鎮區及八德區公所公告欄。

(二)網路：本府都市發展局網站(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「公展公告」。

(三)登報：刊登於聯合報及本府公報。

■ 說明會時間及方式：

因應新型冠狀肺炎防疫措施，改採Youtube線上說明會

(110年7月29日(星期四)下午2時)

可掃描右方QRcode下載

說明會簡報、計畫書圖、
人民陳情意見表





意見表達方式

4

- 依都市計畫法第19條規定，任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，以供都市計畫委員會審議參考。

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局	地址：桃園市桃園區縣府路一號
	電話：(03)3375225

- 填表時請注意：一、本意見表不必另備文。（本意見表請勿裁開）
二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。
三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。

公民團體對「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(含計畫圖重製)案」意見表

陳情位置	土地標示：	段	小段	地號		
	門牌號碼：	區 巷	里 弄	鄰 號	路(街) 樓	段
陳情理由						
建議事項						

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

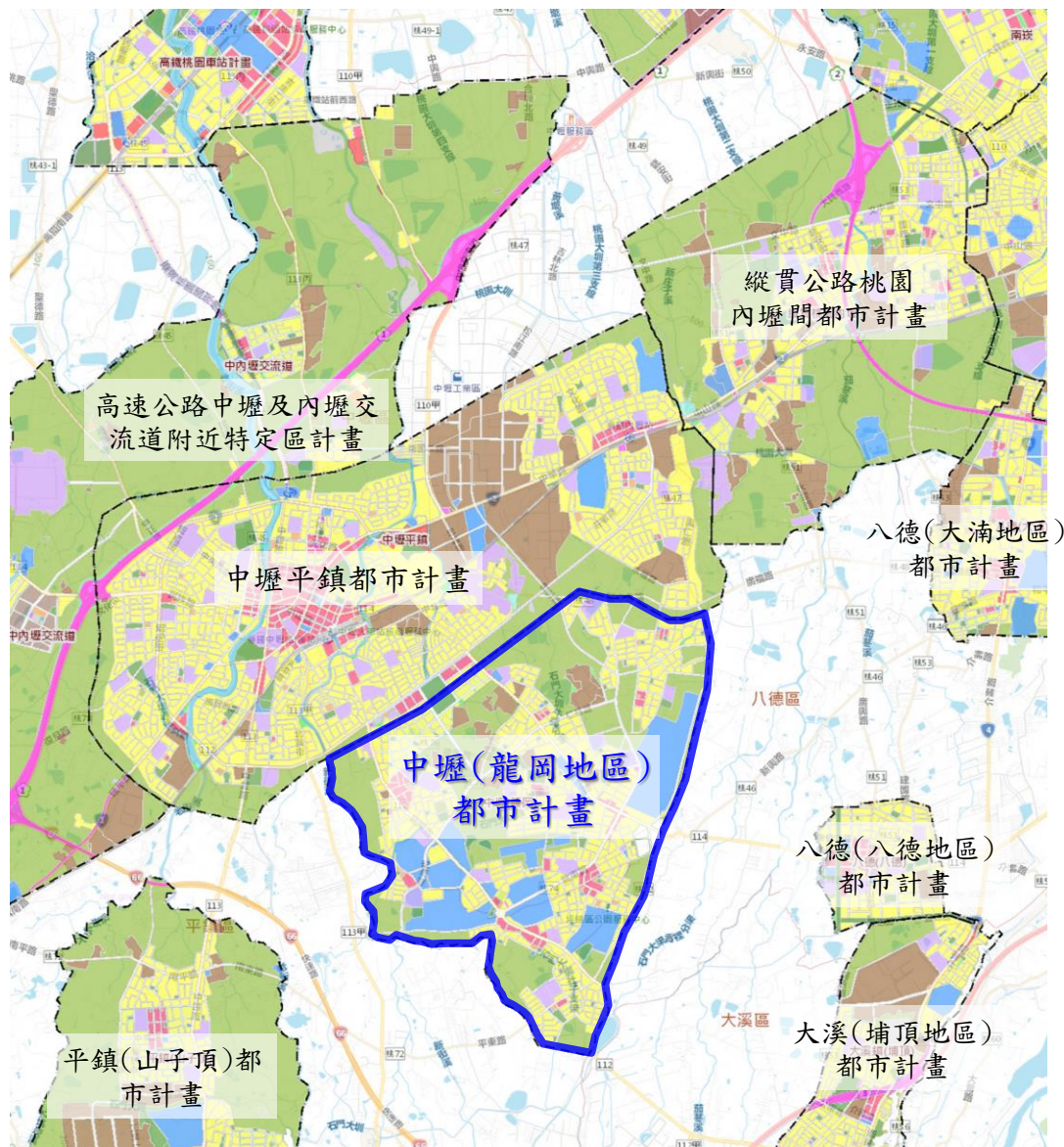
中華民國

年

月

日

- ◆ **中壢(龍岡地區)都市計畫** 涵跨中壢區、平鎮區、八德區等轄區，計畫範圍東至龍岡國中以東約900公尺之現有道路東側為界，西以中壢區、平鎮區之行政區界為界，南至龍岡路與龍東路交叉口之圓環以南約300公尺與龍南路以南約800公尺處之現有排水溝為界，北以「中壢平鎮都市計畫區」範圍線為界，計畫面積為1,256.42公頃。





現行計畫概述

■ 計畫面積：**1,256.42公頃**

■ 計畫人口：**120,000人**

■ 計畫目標年：**93年**

■ 土地使用計畫

● 使用分區：住宅區(含國宅用地)、商業區、乙種工業區、農業區、文教區、電信專用區、眷村文化專用區等，面積約**817.34公頃**(佔計畫區面積**65.05%**)。

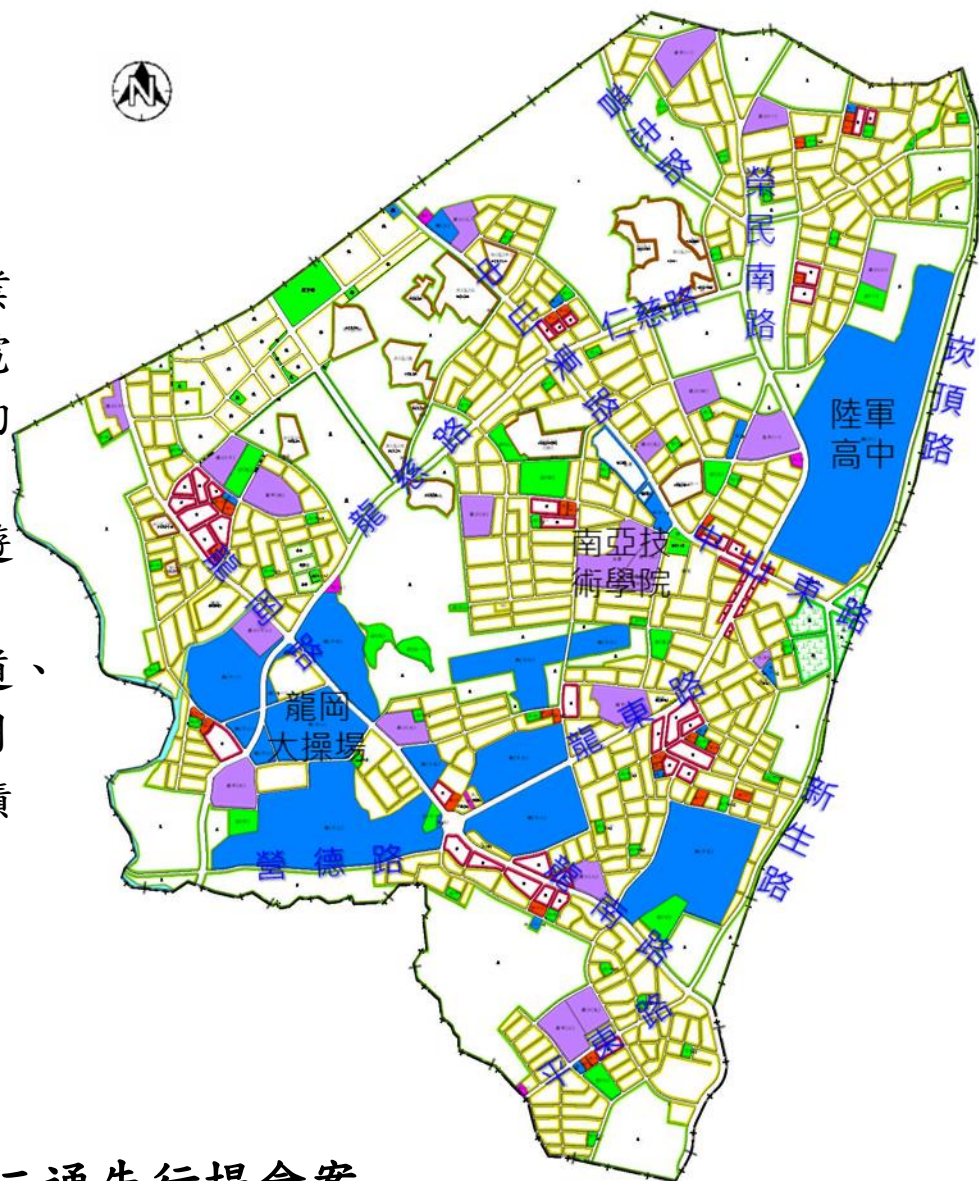
● 公共設施：機關、學校、公園、兒童遊樂場、市場、停車場、加油站、墳墓、綠地綠帶、綠化步道、道路、人行步道、河川溝渠、私立南亞工專、體育場等用地，面積約**439.08公頃**(佔計畫區面積**34.95%**)。

■ 發布實施經過

擬定 72年9月

一通 89年9月

迄今 7次個案變更、電信專通案、二通先行提會案



109.7.14先行公告實施
3案(變7、8、21案)

1. 計畫年期、計畫人口
2. 都市計畫圖重製
3. 解除5處國宅用地、新增1處社福設施用地
4. 原附帶條件地區檢討
5. 墳墓用地檢討
6. 配合龍慈路延伸個案變更案檢討周邊土地
7. 統一分區名稱(綠地、河川、加油站)
8. 土管拆離至細部計畫
9. 機關用地取消指定用途

變1案：變更計畫年期為民國115年。
變2案：變更計畫人口為130,000人
變3案：變更綠地綠帶為綠地用地(統一名稱)
變4案：變更河川溝渠為河川區(統一名稱)
變31案：除特殊截角，餘按「桃園市建築管理自治條例第十九條」道路截角附表，統一以截直線截角處理。
變32案：土地使用分區管制要點納入細部計畫。
變33案：修訂公共設施用地明細表。

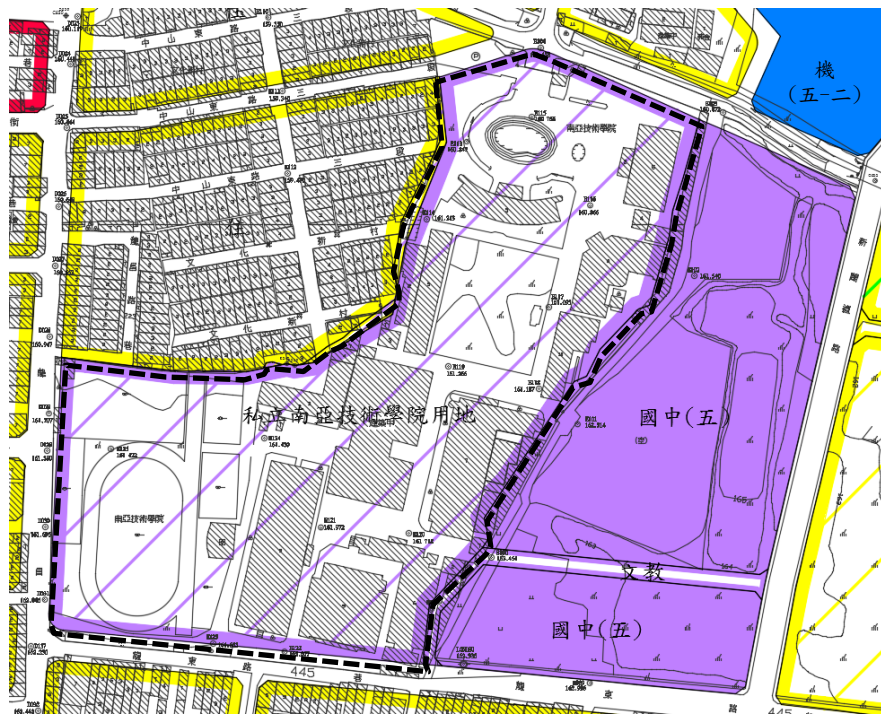


變更內容(變1~4、23案)

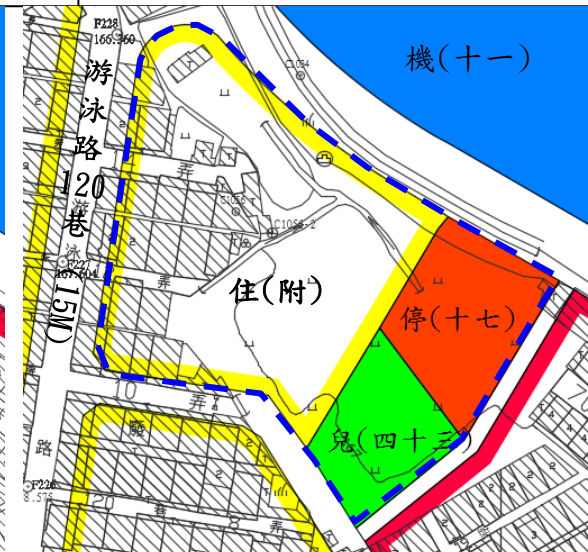
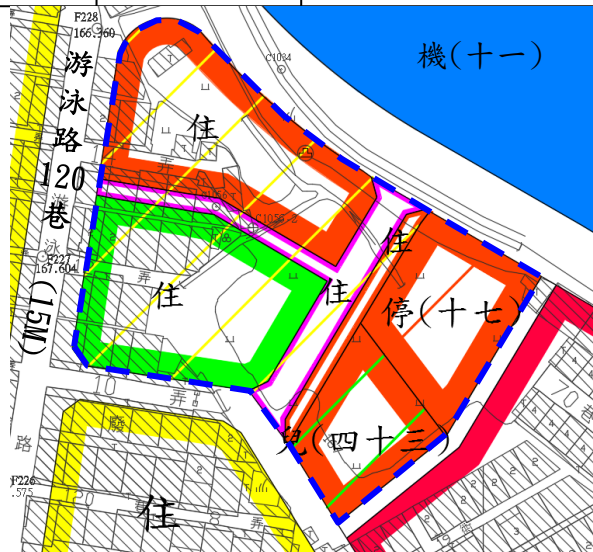
核定 編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
1	計畫區	計畫年期 民國93年	計畫年期 民國115年	計畫年期已屆，配合修正全國區域計畫調整計畫年期。
2	計畫人口	120,000人	130,000人	配合計畫年期調整及因應都市發展需要，變更計畫人口為130,000人。
3	全計畫區	綠地綠帶 (0.46)	綠地用地 (0.46)	統一分區名稱，變更綠地綠帶為綠地用地。
4	全計畫區	河川溝渠 (4.19)	河川區 (4.19)	統一分區名稱，變更河川溝渠用地為河川區。
23	全計畫區	加油站用地 (油一)(0.25) 加油站用地 (油三)(0.27) 加油站用地 (油四)(0.15)	加油站專用區 (一)(0.25) 加油站專用區 (三)(0.27) 加油站專用區 (四)(0.15)	依本市通案性原則，配合加油站民營化之政策，計畫區內皆變更為加油站專用區。

變更內容(變5案)

核定編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
5	龍昌路東側之私立南亞工專用地	私立南亞工專用地(4.60)	文教區(供私立南亞技術學院使用)(4.66)	1. 依私立學校使用分區之通案性規定修正。 2. 依私立南亞技術學院土地產權範圍，調整部分毗鄰住宅區變更為文教區(供私立南亞技術學院使用)。	所涉住宅區變更範圍中壢區東寮段321-4、321-5、321-6、323-3、323-4地號等5筆土地



核定 編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
6	計畫區 西側之 市(九)、 停(十七) 及兒(四 十三)	停車場用地 (停十七)(0.19) 兒童遊樂場用地 (兒四十三) (0.20) 市場用地 (市九)(0.23) 人行步道(0.02) 道路用地(0.05)	住宅區(附)(0.48) 停車場用地(停十七)(附) (0.12) 兒童遊樂場用地(兒四十三) (附)(0.09) 附帶條件： 本案變更範圍應劃設30% 土地作為停車場用地及兒 童遊樂場用地，並以市地 重劃方式整體開發。	1. <u>市(九)用地經本府經濟發展局105年8月17日桃經市字第1050027990號函評估無使用需求，檢討變更為適宜分區。</u> 2. 為避免土地資源浪費及維護土地所有權人權益將毗鄰之市(九)、停(十七)、兒(四十三)及道路整體開發。





變更內容(變9、10、11、12、13、25案)

11

國小(十二)西北側
(核定編號第12、13案)

機(廿)南側
(核定編號第25案)

文(空大)西南側
(核定編號第9案)

國中(二)東側
(核定編號第10、11案)

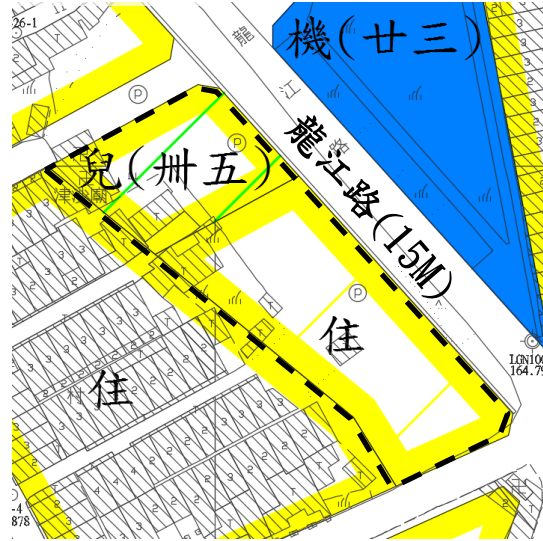


變更回饋原則：

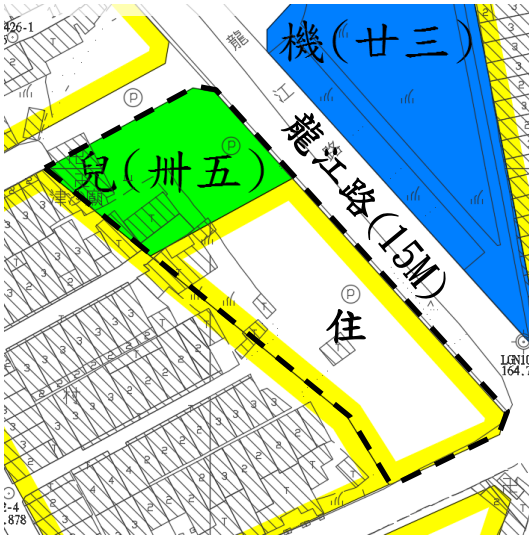
考量國宅用地具有公共設施性質，依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則，公共設施用地變更為住宅區，回饋比例下限為30%，如為私有產權且權屬單純則以簽訂協議書方式辦理，如為私有產權且產權複雜，則透過市地重劃方式辦理。

核定 編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
9	文(空大)西南側	住宅區 (國宅用地) (0.35)	住宅區(附)(0.24) 兒童遊樂場用地 (兒四十五)(附)(0.11) 附帶條件： 變更範圍應無償捐贈30% 土地作為兒童遊樂場用地 予桃園市政府，並於核定 前與桃園市政府簽訂協議 書，納入計畫書內載明， 否則維持原計畫。	1. 依據內政部營建署92年3月18日營署土字第0922903463號函，解除桃園市轄境內國宅用地列管，並檢討變更為適當分區及用地。 2. 考量國宅用地係屬公共設施性質依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則，公共設施用地變更為住宅區回饋比例下限為30%，故須無償捐贈30%土地作為公共設施用地。

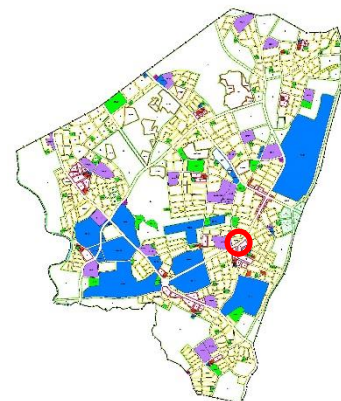
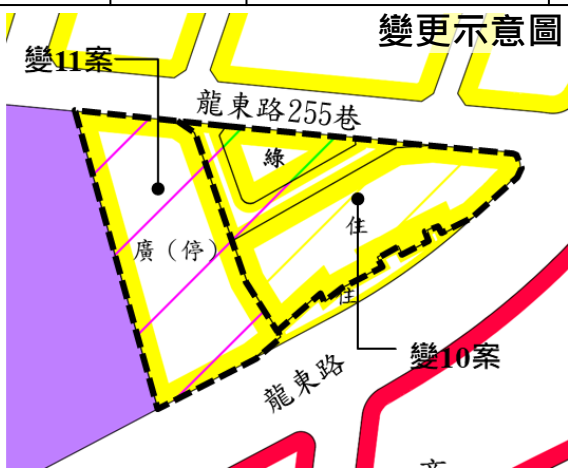
變更示意圖



變更後示意圖

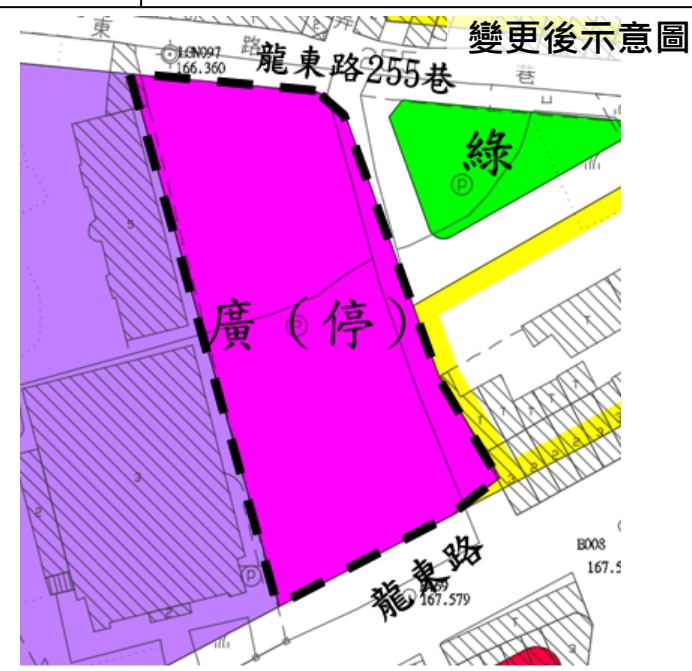


核定編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
10	國中(二)東側	住宅區(國宅用地)(0.46)	住宅區(附)(0.31) 綠地用地(附)(0.07) 道路用地(附)(0.08) 附帶條件： 變更範圍應劃設30%土地作為綠地及道路用地，並以市地重劃方式整體開發。	1. 依據內政部營建署92年3月18日營署土字第0922903463號函，解除桃園市轄境內國宅用地列管，並檢討變更為適當分區及用地。 2. 考量國宅用地係屬公共設施性質，依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則，公共設施用地變更為住宅區回饋比例下限為30%。 3. 為維護內政部營建署住宅基金運用與私人地主之權益，劃設街廓深度40公尺之住宅區，並為利於本街廓住宅區之進出，於該住宅區北側留設一L型8公尺寬計畫道路分別連接至龍東路225巷22弄、56弄路口，前述新劃設道路用地與龍東路255巷間所圍之三角型基地劃設為綠地。 4. 考量部分土地為私有地，為維護土地所有權人權益，採市地重劃方式整體開發。



變更內容(變10、11案)

核定 編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
11	國中 (二) 東側	住宅區 (國宅用地) (0.40)	廣場兼 停車場用地 (0.40)	1. 依據內政部營建署92年3月18日營署土字第0922903463號函，解除桃園市轄境內國宅用地列管，並檢討變更為適當分區及用地。 2. 為配合周邊忠貞市場之停車需求及補足開放空間型公共設施用地，優先利用公有土地，並符合現況使用，劃設廣場兼停車場用地。



A map of the city of Wrocław, Poland, showing the location of the research site. The map displays the city's layout, including streets, parks, and water bodies. A red circle highlights the specific area of study in the western part of the city, near the Odra river.

核定編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
25	機(二十) 南側國宅用地	住宅區(國宅用地)(2.70)	住宅區(1.77) 停車場用地(停二十)(0.70) 綠地用地(0.23) 附帶條件：變更範圍應劃設30%土地作為停車場用地及綠地用地，並以市地重劃方式整體開發。	1. 依據內政部營建署92年3月18日營署土字第0922903463號函，解除桃園市轄境內國宅用地列管，並檢討變更為適當分區及用地。 2. 考量國宅用地係屬公共設施性質，依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則，公共設施用地變更為住宅區回饋比例下限為30%。 3. 配合本府住宅政策及捷運路線劃設停車場用地，並增訂其土地使用分區管制內容得依本府住宅政策辦理興建計畫及捷運設施使用，另東北側臨坎頂路部分，為減緩交通衝擊及多為公有土地，故變更為綠地。 4. 考量部分土地為私有地，為維護土地所有權人權益，採市地重劃方式整體開發。

變更示意圖

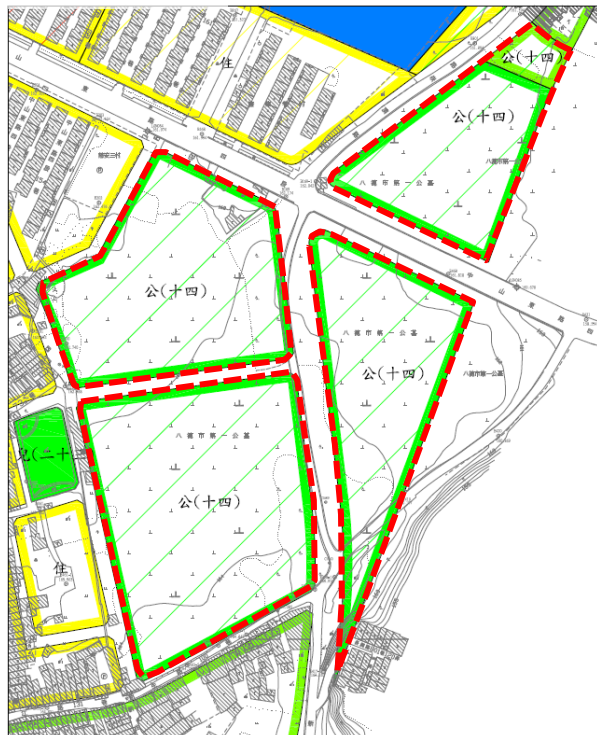


變更後示意圖



核定編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
14	兒(二十三)北側	墳墓用地 (7.44) 農業區 (0.15)	公園用地 (公十四) (7.59)	1. 本案墳墓用地已禁葬多年，因缺乏管理，影響都市景觀及生活環境品質，本次檢討配合公所遷葬措施及補償計畫區公園用地劃設不足，變更墳墓用地為公園用地。 2. 考量公園用地轉型及結合北區客家會館興闢，變更部分農業區公園用地，以利後續客家文化園區整體規劃。

變更示意圖



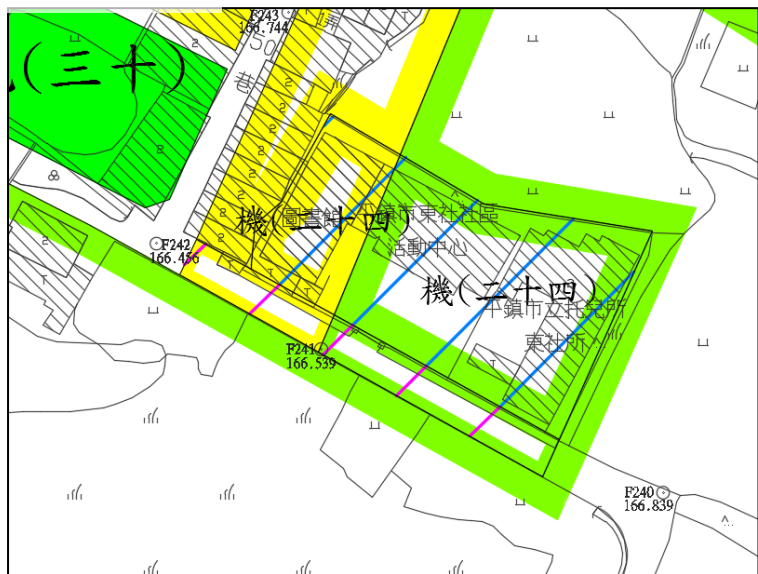
變更後示意圖



核定 編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
15	兒(三十)東側	住宅區(0.06) 農業區(0.19)	機關用地 (機二十四) (0.25)	1. 變更範圍現況為平鎮市東社活動中心，為符合現況使用，建議變更住宅區、農業區為機關用地。 2. 為利本機關用地進出使用，建議將南側既成道路變更為8公尺寬計畫道路。
		住宅區(0.02) 農業區(0.04)	道路用地 (0.06)	

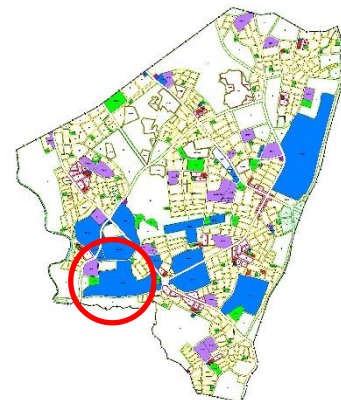
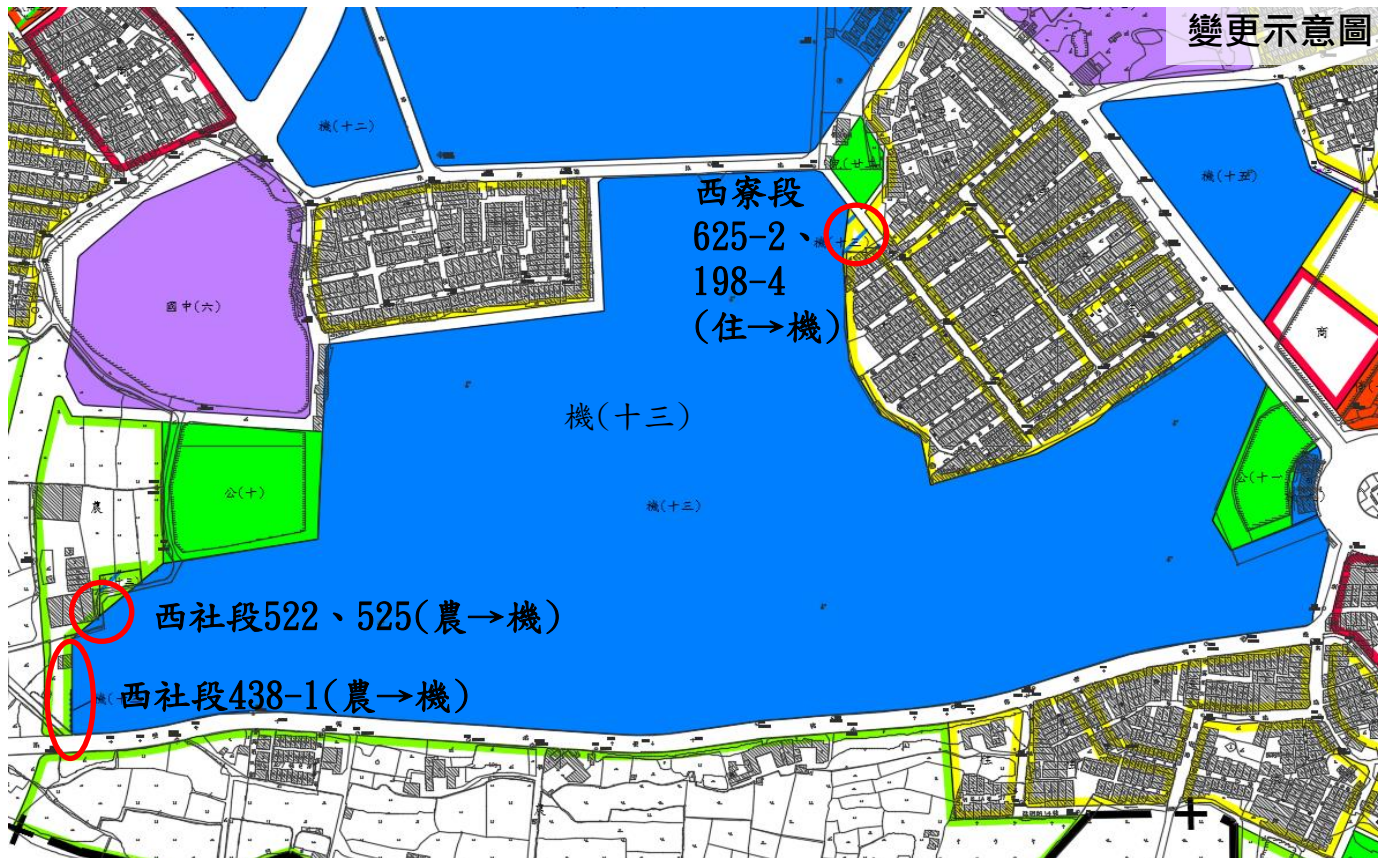
變更示意圖

變更後示意圖



核定編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
16	機(十三)附近	住宅區 (0.07) 農業區 (0.07)	機關用地 (機十三) (0.14)	1. 本案變更範圍皆為軍方管有土地。 2. 本次檢討以國防部建議，依該管公有地調整機關用地範圍，以達營區土地管用合一。	變更範圍：中壢區西寮段198-4、625-2地號及平鎮區西社段438-1、522、525地號。

變更示意圖

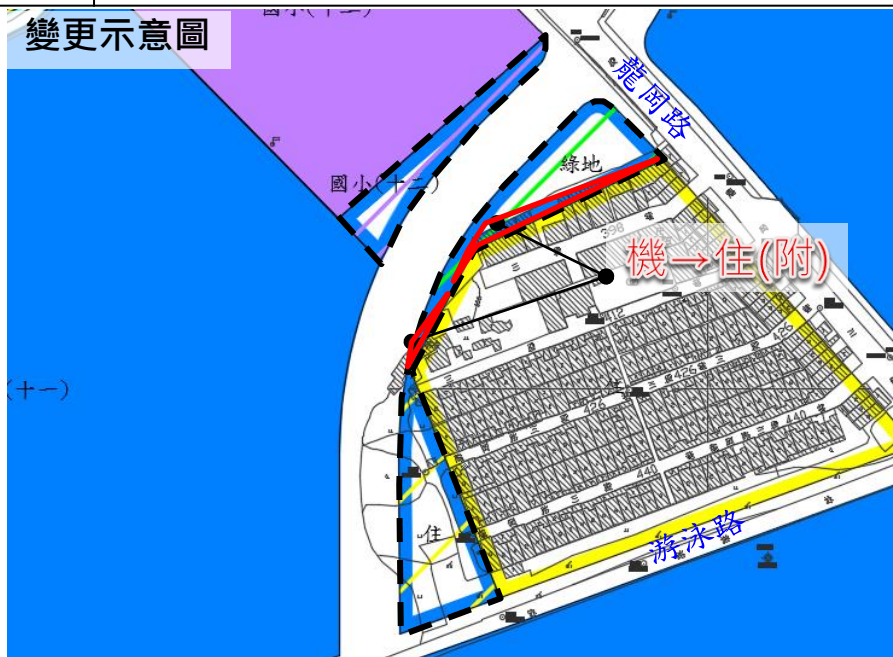


核定 編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
17	龍慈路周 邊國小 (十二)及 機(十一)	機關用地 (機十一)(0.20)	國小 (國十二)(0.20)	1. 配合變更中壢(龍岡地區)都市計畫(部分機關用地、學校用地及農業區為道路用地)案公告實施，調整道路兩側衍生之畸零土地及軍方土地為適當分區及用地。 2. 道路西側配合鄰近分區調整為國小(十二)。
		機關用地 (機十一)(0.30)	綠地(0.30)	

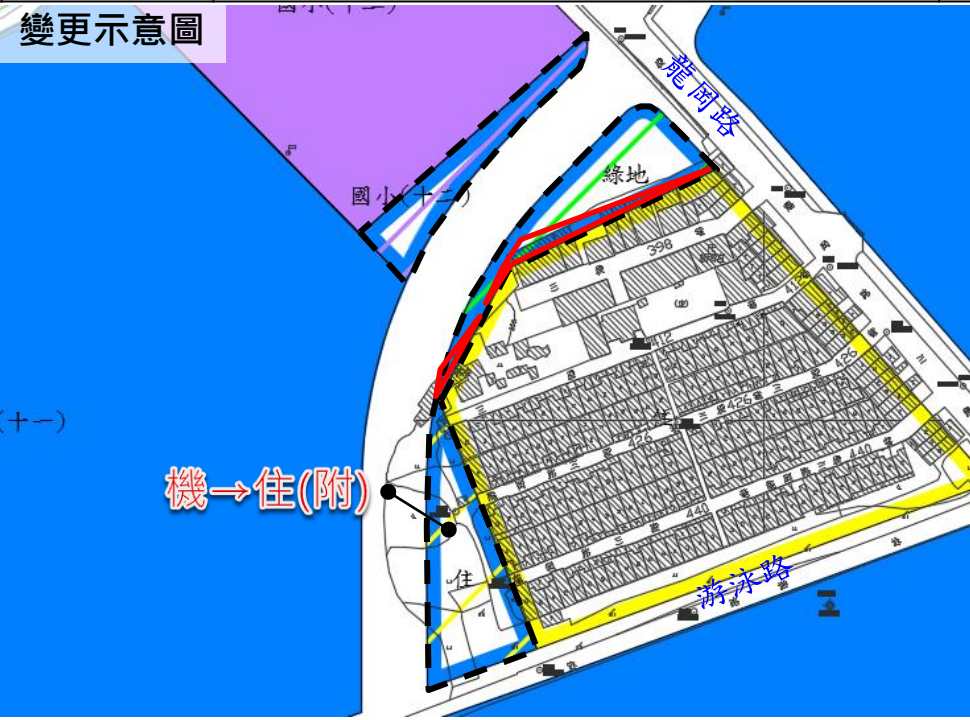
變更示意圖



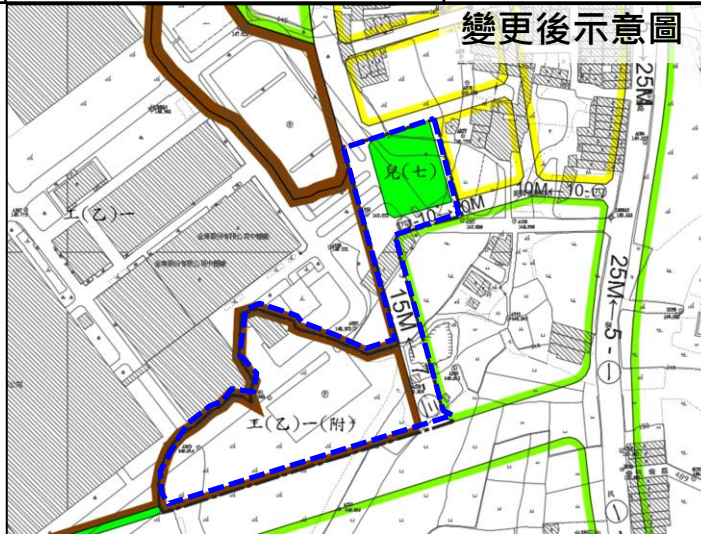
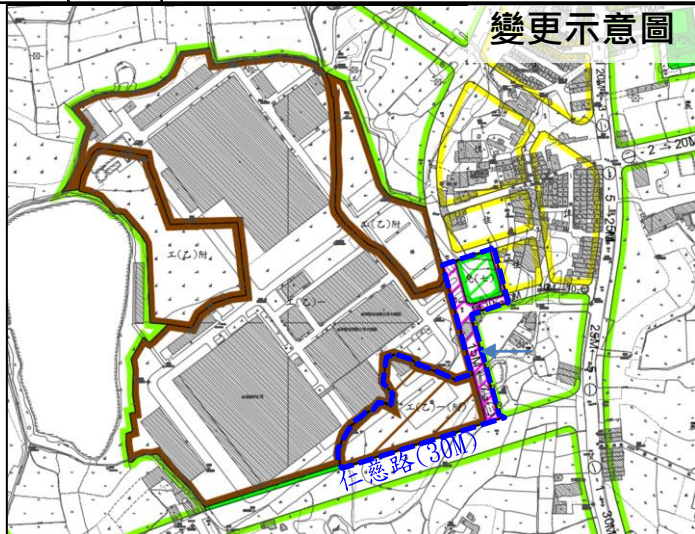
核定 編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)	
17	龍慈路周國小(十二)及機(十一)	機關用地 (機十一) (0.05)	住宅區(0.05) 附帶條件：屬私有土地所有權人應繳交變更範圍總面積30%土地之市價之代金予桃園市政府代金計算及繳交方式依據「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理，並與桃園市政府於內政部都市計畫委員會審議通過之會議紀錄送本府6個月內簽定協議書，納入計畫書內載明，否則變更為綠地用地。	3. 道路東側臨龍岡路部分，為減緩交通衝擊將公有土地變更為綠地，並將部分私有土地配合變更為住宅區，並依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則繳納變更範圍總面積30%土地之市價之代金。



核定 編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫(公頃)	
17	龍慈 路周 邊國 小(十 二)及 機(十 一)	機關用地 (機十一) (0.37)	住宅區(0.37) 附帶條件:屬私人土地所有權人應回饋變更範圍總面積30%以上土地予桃園市政府,並與市府於內政部都市計畫委員會審議通過之會議記錄送本府6個月內簽定協議書,納入計畫書內載明,否則變更為綠地用地。	4. 道路東側臨龍岡路三段460巷部分,配合鄰近分區調整為住宅區並依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則,公共設施用地變更為住宅區回饋比例下限為30%故須無償捐贈30%土地供原有住宅區通行需求。

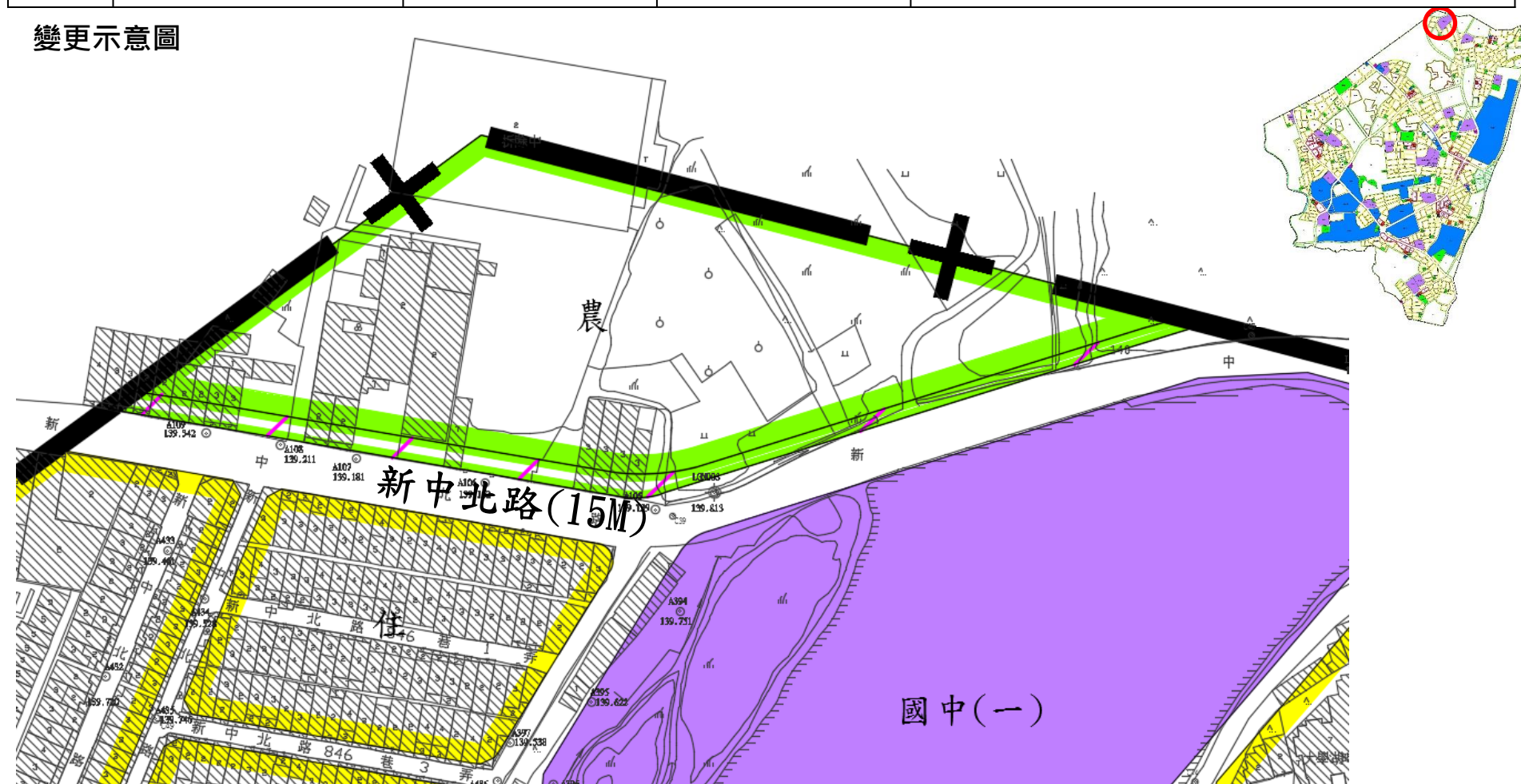


核定 編號	位 置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
18	兒(七)西側	乙種工業區(附)(1.05) 附帶條件： 1. 應另行擬細部計畫(含配置適當公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟四年內完成細部計畫法令程序後始得發照建築。 2. 以區段徵收方式開發。	乙種工業區(附)(1.05) 兒童遊樂場用地(兒七)(附)(0.20) 道路用地(附)(0.32) 人行步道(附)(0.02) 附帶條件： 變更範圍應以市地重劃方式整體開發。	1. 本案涉及一通之變12案，因未能依附帶條件於四年內完成細部計畫法定程序，故建議檢討變更。 2. 金車股份有限公司為配合政府在地投資及提高就業機會之政策，已就原附帶條件範圍之北側2處基地另案辦理個案變更。 3. 本案考量整體交通系統、開放空間之完整性，將原附帶條件範圍南側基地併同東側兒童遊樂場用地、道路用地及人行步道用地辦理市地重劃整體開發。
		兒童遊樂場用地(0.20) 道路用地(0.32) 人行步道用地(0.02)		



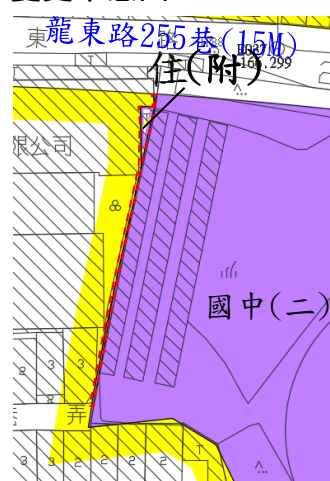
核定編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
19	國中(一)北側之新中北路路段	農業區(0.19)	道路用地(0.19)	配合計畫範圍北側之計畫道路路寬為20公尺，本次將原計畫道路路寬15公尺調整為20公尺，將農業區變更為道路用地

變更示意圖

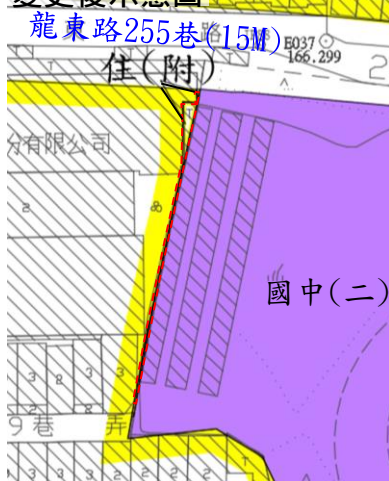


核定 編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
20	龍岡國中 西側圍牆 外之畸零 土地	學校用地(國中二) (23.10 m ²)	住宅區(附)(23.10m ²) 附帶條件： 屬私有土地所有權人應繳交變更範圍總面積30%以上土地之市價之代金予桃園市政府，代金計算及繳交方式依據「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理，並於核定前與桃園市政府簽訂協議書納入計畫書內載明，否則變更為綠地用地。	1. 本案經本府教育局於99年12月21日以府教設字第0990464397號函表示(摘略)：「中壢市東寮段2025-6、2025-7、2055-1地號係位於龍岡國中西側圍牆外之畸零地，該校班級數穩定，既有校舍空間尚能滿足就學需求。考量本府近年財政困窘，校地處理原則以學校圍牆內且未曾買賣之校地為優先。」 2. 經檢討該學校用地範圍，其計畫面積3.44公頃，扣除本案所陳三筆土地(面積合計23.10m ²)後，尚不致影響龍岡國中現有之使用與範圍之完整性。	變更範圍： 中壢區東寮段2025-6、2025-7、2055-1地號等3筆土地

變更示意圖

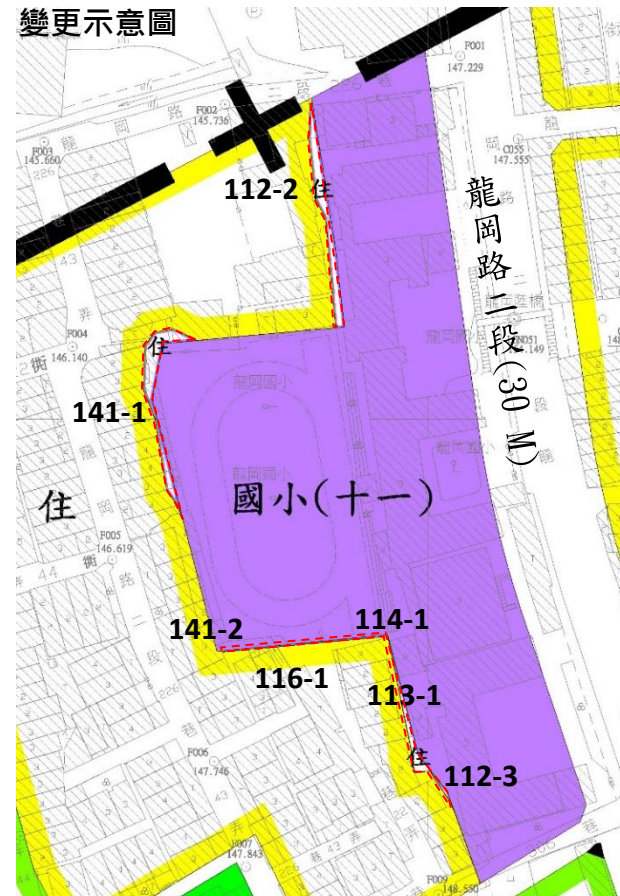


變更後示意圖

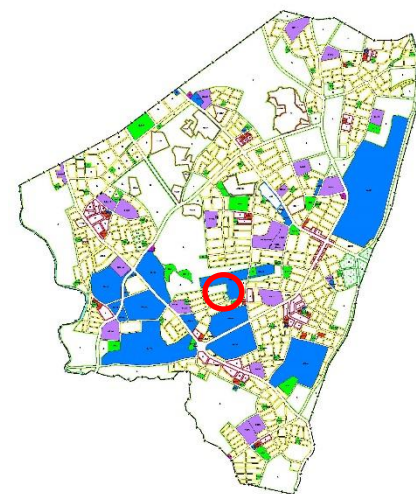
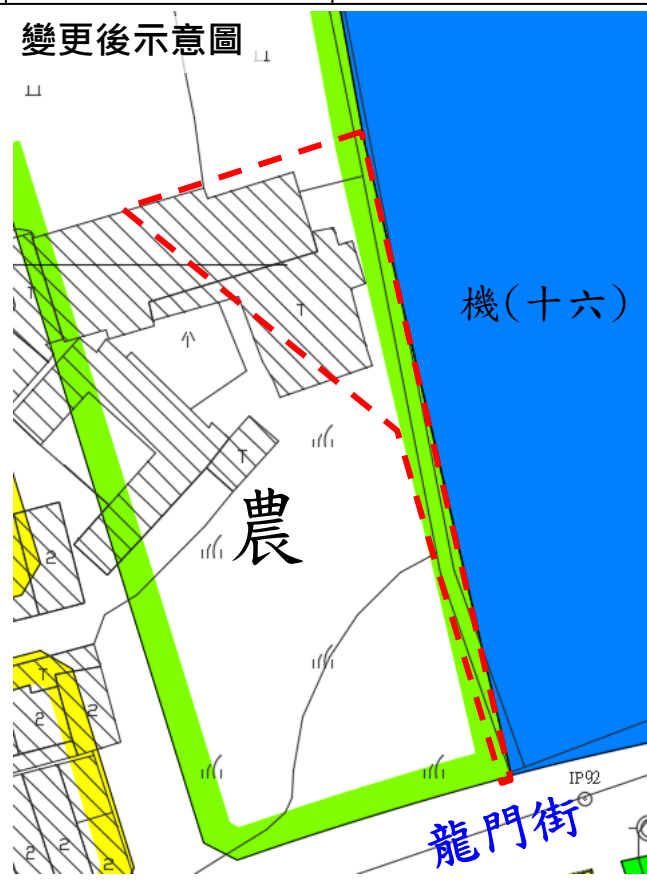


核定編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
22	龍岡國民小學左側之畸零土地	住宅區 (0.03)	學校用地 (國小十一) (0.03)	經查所陳地號之產權係屬龍岡國小所有，將7筆土地由住宅區變更為學校用地。	變更範圍：中壢區新興段112-2、112-3、113-1、114-1、116-1、141-1、141-2地號等7筆土地。

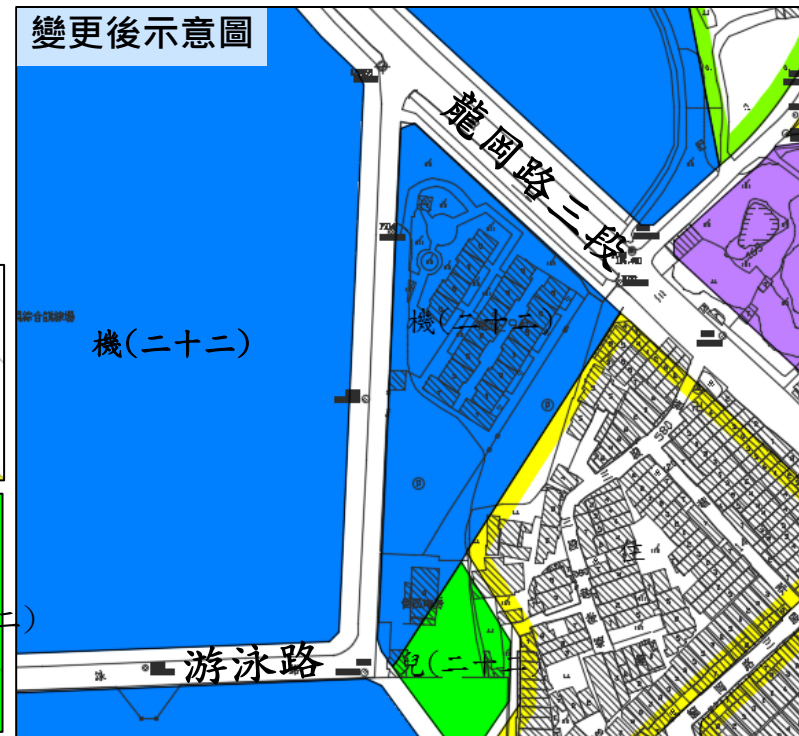
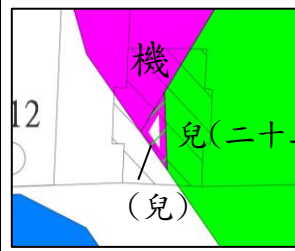
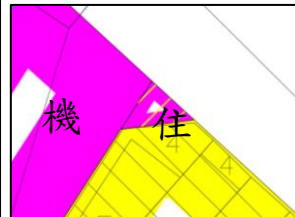
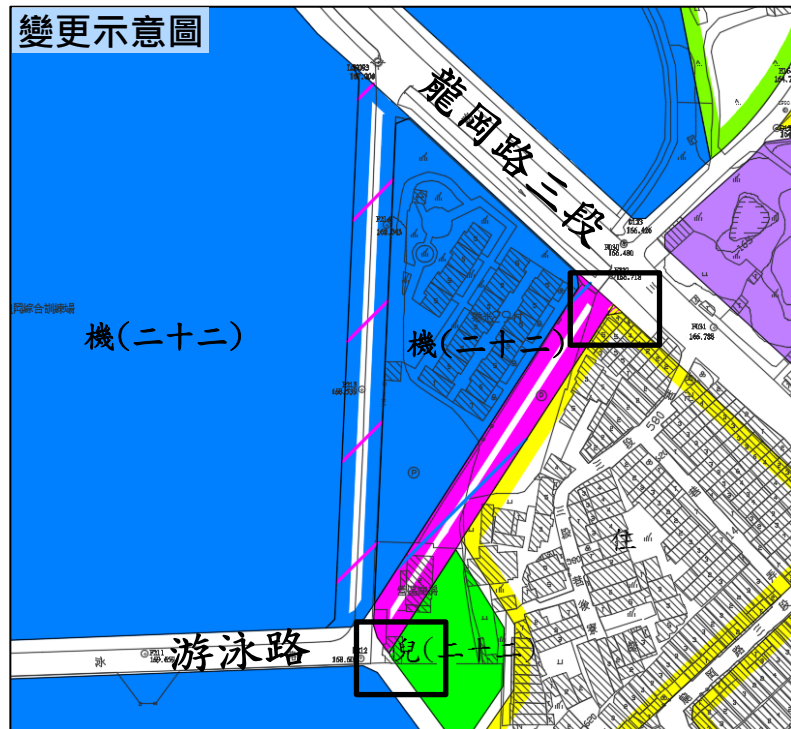
變更示意圖



核定 編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
24	機(十六) 西南側 部分	機關用地 (十六) (0.08)	農業區 (0.08)	國防部軍備局已於民國103年2月12日以備工營字第1030000864號函表示，前寮段1711-1地號無使用計畫，無辦理協議價購或徵收等事宜，故將前寮段1711-1地號變更為與鄰近相同使用分區之農業區。

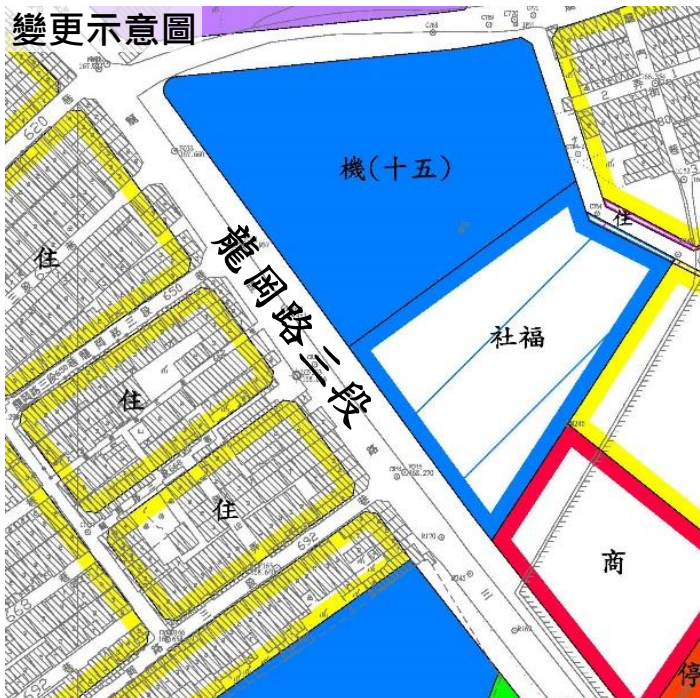


核定 編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
26	機22 東側 計畫 道路	機關用地 (機二十二) (0.31) 道路用地(0.24) 道路用地(6m ²) 道路用地(11m ²)	道路用地(0.31) 機關用地 (機二十二) (0.24) 兒童遊樂場用地 (兒二十二)(6m ²) 住宅區(11m ²)	1. 陳情範圍計畫道路尚未開闢，現況為部分職務宿舍使用及部分營區庫房使用，為維持營區及職務宿舍完整性，且周邊已有替代之現有道路供出入使用，建議原計畫道路依現況使用變更為機關用地，惟中壢區西寮段199-3地號為私有產權，請軍方盡速徵收 2. 另考量現況已做道路使用，並延續道路系統完整性，建議變更機關用地為道路用地，並自現有圍牆外道路境界線往左側拓寬為15公尺計畫道路。



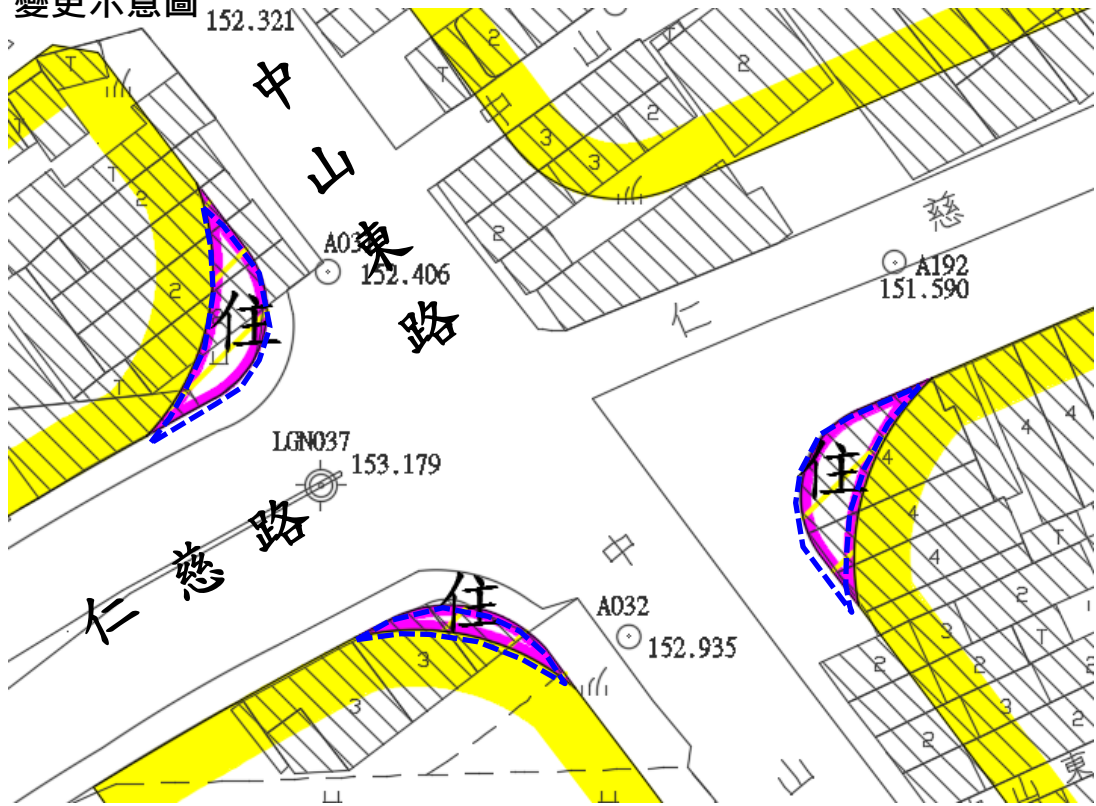
核定 編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
27	機十五用地	機關用地 (機十五) (0.84)	社會福利 設施用地 (0.84)	1. 配合中央住宅政策之落實，透過閒置公有土地有效利用，於社會福利設施用地內興建示範性之社會住宅，並提供一定空間供社會福利服務、商業服務之用，予以提供當地就業、就學、年長或社會弱勢者，以提供適宜之住宅，及享有良好居住環境。 2. 基地目前已無駐軍使用，營舍內建物目前主要作為儲放防疫物資，為有效利用公有土地資源爰變更部分基地為「社會福利設施用地」以供興建社會住宅使用。

變更示意圖



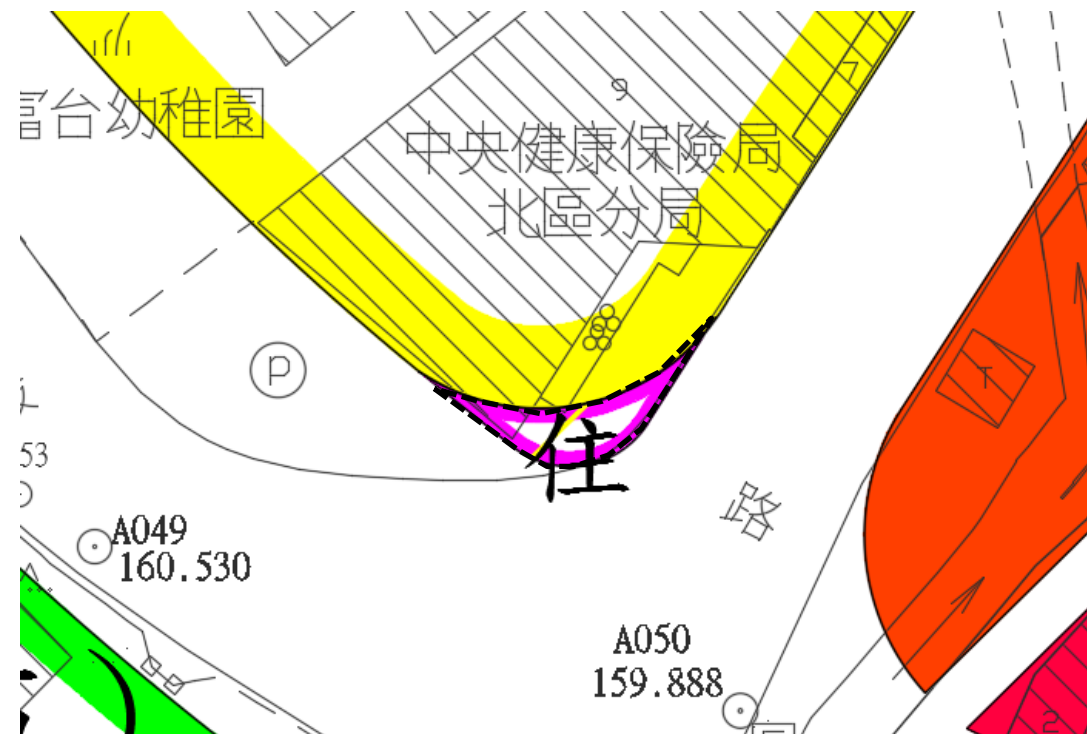
核定編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
28	中山東路三段及龍慈路口，兒(十一)東北側	道路用地 (0.03)	住宅區 (0.03)	1. 依據本次檢討計畫圖重製轉繪疑義會議結論辦理，以樁位圖、地籍圖及現況為準檢討變更。 2. 現況部分已開闢完成，且與樁位圖一致，故依樁位圖為準，都市計畫配合辦理變更。 3. 本案依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則，都市計畫辦理重製，而需調整變更都市計畫者，免予回饋。

變更示意圖



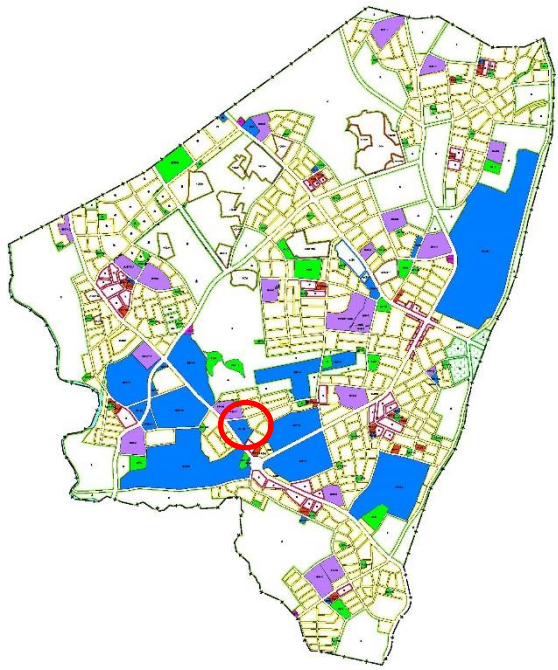
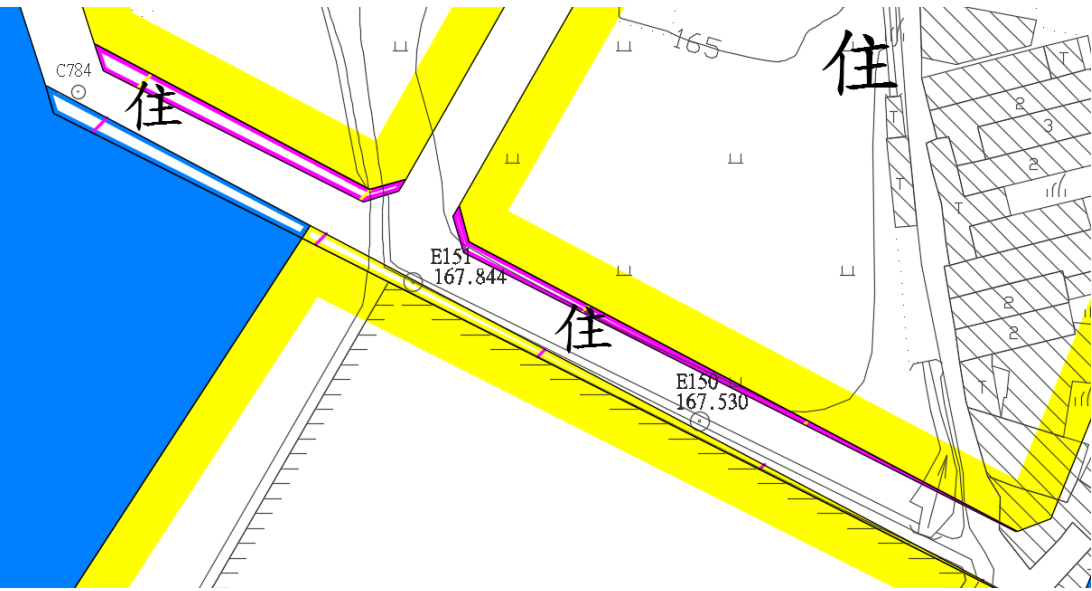
核定 編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
29	中山東路 三段及榮 民南路口， 健保局北 區業務組	道路用地 (0.01)	住宅區 (0.01)	1. 依據重製轉繪疑義會議決議辦理，以樁位展繪線為準檢討變更。 2. 本案依本市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則，都市計畫辦理重製，而須調整變更都市計畫者，免予回饋。

變更示意圖



核定 編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
30	龍門街80巷附近， 停(十八) 北側	道路用地 (0.02) 住宅區(0.01) 機關用地 (0.01)	住宅區 (0.02) 道路用地 (0.02)	1. 依據重製轉繪疑義會議決議辦理，以樁位展繪線為準檢討變更。 2. 本案變更為住宅區部分，依本市都市計畫土地變更負擔回饋原則，都市計畫辦理重製，而須調整變更都市計畫者，免予回饋。

變更示意圖



核定 編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
31	全區 計畫 道路 截角	住宅區(0.07) 商業區(0.01) 工業區(*) 農業區(*) 學校用地(*) 機關用地(*) 公園用地(*) 綠地綠帶(*)	道路用地(0.21)	1. 本計畫區計畫道路交叉口部分未劃設道路截角(如：一—1→30M及一—2→30M計畫道路沿線地區)，將6公尺以上計畫道路路口未畫截角部分，依本次檢討計畫圖重製轉繪疑義會議結論辦理，按「桃園市建築管理自治條例第十九條」道路截角規定，統一截直線截角。 2. 本檢討配合現有樁位劃設計畫道路截角予以變更，並於計畫書中以文字說明變更緣由，計畫圖以備註說明，無需加劃變更斜線。





變更內容(變32、33案)

34

核定 編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
32	土地使用 分區管制 要點	已訂定	納入細部計畫	基於都市計畫主細分離原則及市政府發布「都市計畫法桃園市施行細則」，故將土地使用分區管制要點納入細部計畫辦理。
33	全計畫區	修訂公共設施用地明細表		為保留機關用地未來調整用途彈性，取消公共設施用地明細表內已開闢已取得之機關用地之指定用途。



簡報完畢