

變更林口特定區計畫(部分農業區為道路用地)
(配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程)書



擬定機關：內政部

中華民國 112 年 06 月

變更林口特定區計畫(部分農業區為道路用地)
(配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程)書

擬 定 機 關 ： 內 政 部

中 華 民 國 1 1 2 年 0 6 月

| 桃園市變更都市計畫審核摘要表 | | |
|-------------------------|---|---|
| 項 目 | 說 明 | |
| 都市計畫名稱 | 變更林口特定區計畫(部分農業區為道路用地)(配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程)案 | |
| 變更都市計畫法令依據 | 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 | |
| 變更都市計畫機關 | 內政部 | |
| 申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名 | 桃園市政府 | |
| 本案公開展覽之起訖日期 | 公開展覽前座談會 | 111 年 10 月 18 日下午 3 時整假龜山區公所 2 樓視訊會議室舉辦 |
| | 公開展覽 | |
| | 登報日期 | |
| | 公開展覽說明會 | |
| 人民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 | 部 級 | |

目錄

| | | |
|-----|--------------------------|----|
| 壹、 | 緒論 | 1 |
| 一、 | 計畫緣起 | 1 |
| 二、 | 法令依據 | 1 |
| 貳、 | 現行計畫概要 | 3 |
| 一、 | 計畫沿革 | 3 |
| 二、 | 計畫內容 | 5 |
| 參、 | 基地概況 | 11 |
| 一、 | 基地內概況 | 11 |
| 二、 | 土地權屬 | 14 |
| 三、 | 建物現況 | 15 |
| 四、 | 交通系統 | 16 |
| 肆、 | 變更內容 | 20 |
| 一、 | 變更位置 | 20 |
| 二、 | 變更理由 | 21 |
| 三、 | 變更內容 | 21 |
| 伍、 | 變更後計畫 | 27 |
| 一、 | 變更後計畫內容 | 27 |
| 二、 | 交通系統規劃 | 32 |
| 陸、 | 實施進度及經費 | 32 |
| 一、 | 實施進度 | 33 |
| 二、 | 實施經費 | 33 |
| 柒、 | 其他 | 34 |
| 附件一 | 土地使用分區證明 | |
| 附件二 | 土地登記謄本 | |
| 附件三 | 公開展覽前座談會會議紀錄 | |
| 附件四 | 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函 | |

圖目錄

| | |
|------------------------------|----|
| 圖 1 龜山區長慶一街瓶頸打通工程位置示意圖 | 2 |
| 圖 2 現行林口特定區計畫示意圖 | 7 |
| 圖 3 坡度分析圖 | 11 |
| 圖 4 基地國土利用現況調查示意圖 | 12 |
| 圖 5 基地現況示意圖 | 13 |
| 圖 6 土地權屬示意圖 | 15 |
| 圖 7 林口特定區計畫區內道路系統分析圖 | 18 |
| 圖 8 計畫範圍周邊道路系統圖 | 19 |
| 圖 9 變更位置示意圖 | 20 |
| 圖 10 變更內容示意圖 | 22 |
| 圖 11 變更後計畫示意圖 | 27 |

表目錄

| | |
|----------------------------|----|
| 表 1 計畫區都市計畫辦理歷程一覽表 | 3 |
| 表 2 現行林口特定區計畫土地使用面積表 | 8 |
| 表 3 基地土地權屬表 | 14 |
| 表 4 公私有土地權屬對照表 | 14 |
| 表 5 周邊道路系統幾何特性分析表 | 19 |
| 表 6 變更內容綜理表 | 21 |
| 表 7 變更前後土地使用面積增減對照表 | 23 |
| 表 8 變更後土地使用面積表 | 28 |
| 表 9 實施進度及經費表 | 33 |

壹、緒論

一、計畫緣起

桃園市自 103 年升格直轄市後，人口持續增長、各項建設計畫接連定案落實，部分現有道路系統未能即時開闢配合地區發展，甚有消防救災之潛在危險。為改善各社區交通路網，提升道路服務水準及居住環境品質，桃園市政府工務局刻正於長慶一街與長庚路間，屬「林口特定區計畫」之部分農業區辦理「龜山區長慶一街瓶頸打通工程」，以改善道路環境，以確保消防車輛進出動線，提升居住環境安全。

爰此，本案配合「龜山區長慶一街瓶頸打通工程」，辦理變更林口特定區計畫中，部分農業區為道路用地之變更作業，如圖 1 所示。

二、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第一項第四款之規定，辦理都市計畫變更。另依據都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第 4 點第一項第一款之規定，已於民國 111 年 10 月 18 日下午 3 時，假桃園市龜山區公所 2 樓視訊會議室舉行座談會。

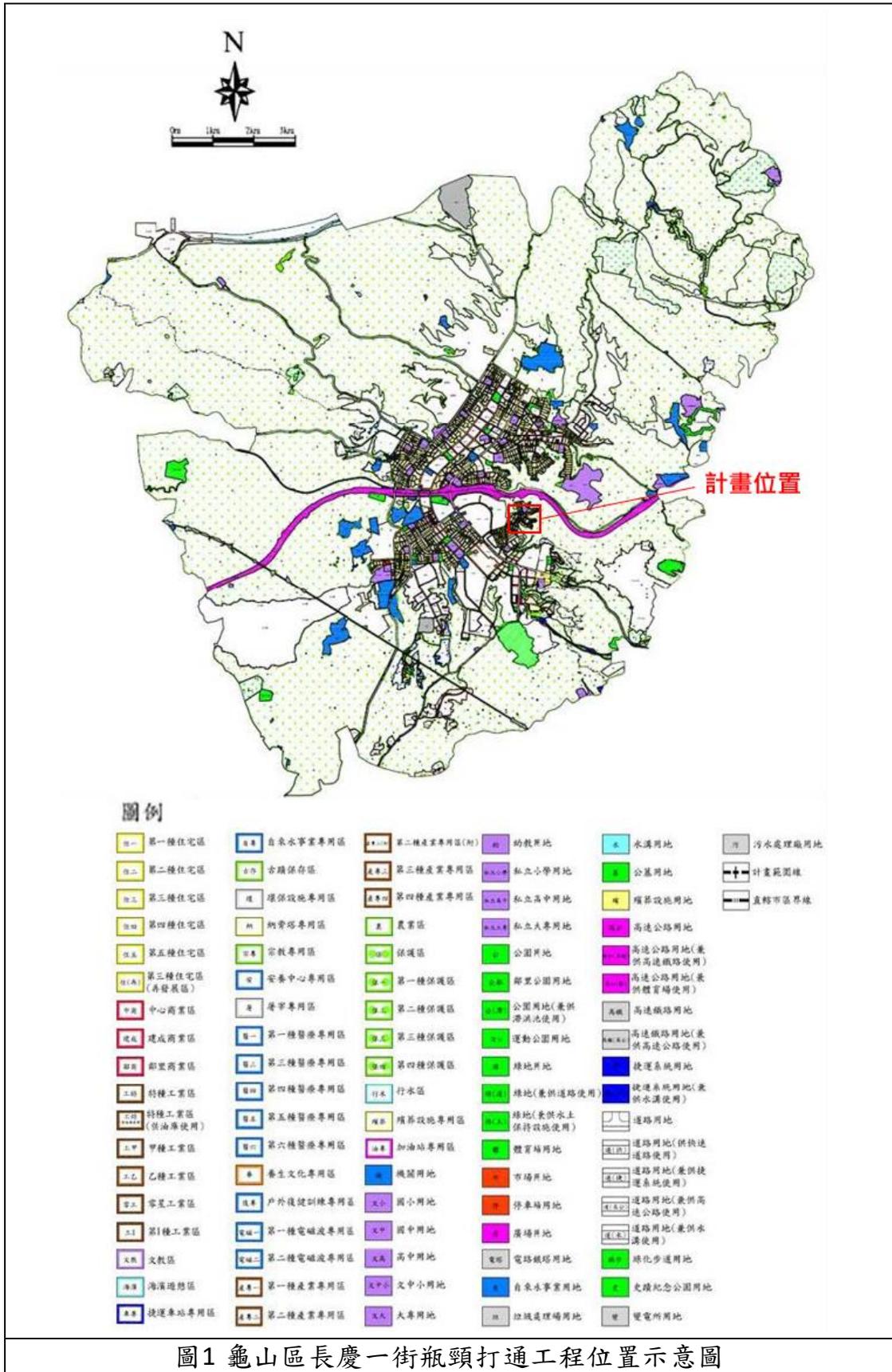


圖1 龜山區長慶一街瓶頸打通工程位置示意圖

資料來源：「變更林口特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)」，本計畫彙整。

貳、 現行計畫概要

「林口特定區計畫」自民國 59 年核定實施後，共經四次通盤檢討，第四次通盤檢討於民國 108 年 01 月 21 日發布實施第一階段、於民國 110 年 07 月 01 日發布實施第二階段，另有公共設施用地專案通盤檢討（第一階段）於民國 110 年 12 月 30 日發布實施。以下就公共設施用地專案通盤檢討（第一階段）計畫內容進行概要摘述。

一、 計畫沿革

林口特定區計畫於民國 59 年 11 月 30 日公告實施，此後分別自民國 75 年、89 年、101 年各辦理第一次、第二次及第三次通盤檢討。第四次通盤檢討第一階段及第二階段於民國 108 年、110 年發布實施。自 110 年 12 月 30 日變更林口特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第一階段）發布實施後，至今曾辦理 3 次個案變更，其辦理歷程詳表 1。

表1 計畫區都市計畫辦理歷程一覽表

| 編號 | 變更計畫名稱 | 發佈日期文號 |
|----|--|--------------------------------|
| 01 | 變更林口特定區計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案 | 府都計 108000678 號 108/01/21 |
| 02 | 變更林口特定區計畫（土地使用分區管制要點）（配合機場捷運 A8 站實施增額容積）案 | 府都綜 1080113667 號 108/06/06 |
| 03 | 變更林口特定區計畫（配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」）（第二階段）案 | 府都計 1080209458 號 108/09/17 |
| 04 | 變更林口特定區（工五工業區）細部計畫（108 年第 3 季申請變更乙種工業區為第五種產業專用區）案 | 府都計 1080326867 號 109/01/30 |
| 05 | 變更林口特定區計畫（108 年第 3 季申請變更乙種工業區為第五種產業專用區）案 | 府都計 1080326867 號 109/01/30 |
| 06 | 變更林口特定區計畫（工五工業區）細部計畫（部分機關用地及公園用地為體育場用地）案 | 府都計 10900396791 號 109/03/18 |
| 07 | 變更林口特定區計畫（部分乙種工業區為體育 | 府都計 10900396791 號 |

| 編號 | 變更計畫名稱 | 發佈日期文號 |
|----|--|--------------------------------|
| | 場用地) 案 | 109/03/18 |
| 08 | 變更林口特定區計畫(市場用地【市七】為機關用地)案 | 府都計 10900502471 號 109/03/30 |
| 09 | 變更林口特定區計畫(部分保護區為道路用地)(配合桃園機場捷運緊急停靠站 A9a 橋下道路延伸至赤塗一路)案 | 府都計 1090181989 號 109/08/05 |
| 10 | 變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(109 年第 3 季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附))案 | 府都計 1090248286 號 109/10/22 |
| 11 | 變更林口特定區計畫(109 年第 3 季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附))案 | 府都計 1090248286 號 109/10/22 |
| 12 | 變更林口特定區計畫(配合辦理「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關事宜)(第四階段)案 | 府都計 11001332982 號 110/06/07 |
| 13 | 變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案 | 府都計 1100153788 號 110/07/01 |
| 14 | 變更林口特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段) | 府都計 1100327910 號 110/12/30 |
| 15 | 變更林口特定區計畫(配合虎頭山風景特定區觀光整體發展規劃)(第一階段) | 府都計 1100341541 號 111/01/13 |
| 16 | 變更林口特定區(工五工業區)細部計畫(111 年第 2 季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附)及第五種產業專用區)案 | 府都計 1110284797 號 111/11/14 |
| 17 | 變更林口特定區計畫(111 年第 2 季申請變更乙種工業區為第二種產業專用區(附)/及第五種產業專用區)案 | 府都計 1110284797 號 111/11/14 |

資料來源：本計畫彙整

二、 計畫內容

(一) 計畫範圍及計畫年期

林口特定區位於臺北市西側，北臨臺灣海峽，東至台北盆地邊緣，南接台 1 號省道北側，西與桃園市相臨，處於臺北盆地與桃園台地之間，計畫範圍跨越新北市與桃園市八處行政區，包括五股區、泰山區、新莊區、八里區、林口區、桃園區、蘆竹區及龜山區。本次通盤檢討後計畫範圍納入部分非都市土地，計畫面積為 18,619.16 公頃，詳如 7 所示。

現行計畫以民國 115 年為計畫目標年。

(二) 計畫人口及密度

1. 至計畫目標年（民國 115 年）之計畫人口為 23 萬 5,000 人。
2. 終期飽和人口為 35 萬人，含現有都市化地區發展總量人口 20 萬人、機場捷運 A7 開發案 3 萬 5,000 人及林口台地上農業區及部分保護區之發展總量人口 11 萬 5,000 人。居住密度每公頃約 350 人。

(三) 土地使用分區計畫

現行計畫共劃設 24 種使用分區，包括住宅區、商業區、工業區、文教區、海濱遊憩區、古蹟保存區、環保設施區、納骨塔專用區、宗教專用區、安養中心專用區、屠宰專用區、醫療專用區、養生文化專用區、戶外復健訓練專用區、電磁波專用區、產業專用區、捷運車站專用區、農業區、保護區、第一至第四種保護區、行水區、殯葬設施專用區、自來水事業專用區及加油站專用區等，共計面積 16,534.01 公頃，土地使用計畫分區面積與分布情形，如圖 2、表 2 所示。

(四) 公共設施用地計畫

林口特定區範圍現行計畫共劃設 36 種公共設施用地，包括機關用地、學校用地、社會福利用地、運動公園用地、體育場用地、公園用地、鄰里公園用地、公園用地（兼供滯洪池使用）、綠地、綠地用地（兼供道路使用）、綠地用地（兼供水土保持設施使用）、

市場用地、停車場用地、廣場用地、電路鐵塔用地、自來水事業用地、垃圾處理場用地、水溝用地、公墓用地、殯葬設施用地、高速公路用地、高速公路用地(兼高速鐵路使用)、高速公路用地(兼供體育場使用)、高速鐵路用地、高速鐵路用地(兼供高速公路使用)、捷運系統用地、捷運系統用地(兼供水溝使用)、道路用地、道路用地(供快速道路使用)、道路用地(兼供捷運系統使用)、道路用地(兼供高速公路使用)、道路用地(兼供水溝使用)、綠化步道用地、史蹟紀念公園用地、變電所用地及污水處理廠用地，公共設施用地總面積為 2,085.15 公頃，各分區分布情形請參見圖 2、表 2 所示。

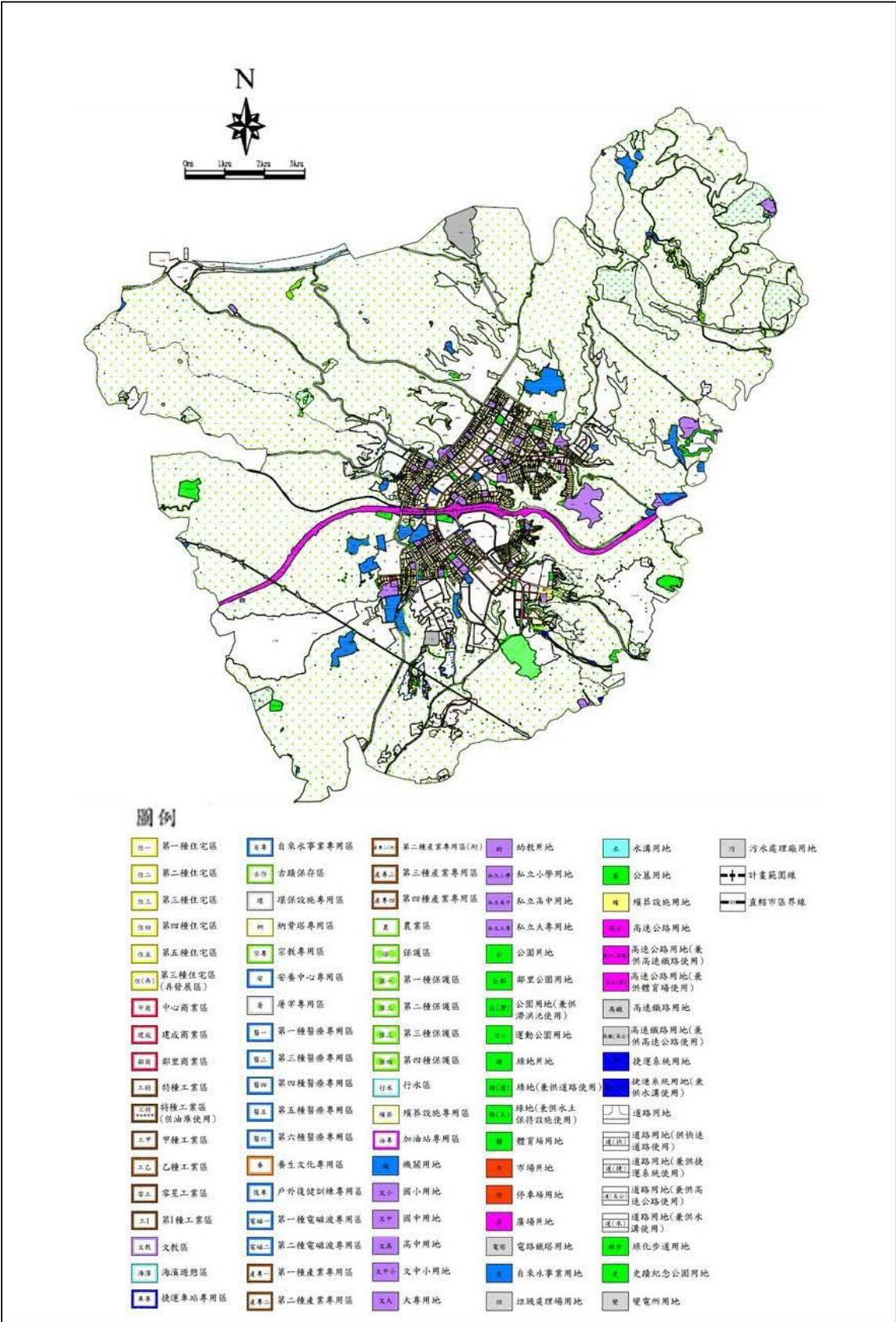


圖2 現行林口特定區計畫示意圖

資料來源：「變更林口特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)」，民國 110 年 12 月 30 日。

表2 現行林口特定區計畫土地使用面積表

| 項目 | | 計畫面積 (公頃) | 佔都市發展 用地總面積 百分比(%) | 估計畫總面 積百分比 (%) | | |
|----------------|--------|--------------|--------------------------|----------------------|------|------|
| 土地 使用 分區 | 住宅區 | 新 北 市 | 第一種住宅區 | 122.38 | 2.77 | 0.66 |
| | | | 第二種住宅區 | 175.87 | 3.98 | 0.94 |
| | | | 第三種住宅區 | 31.49 | 0.71 | 0.17 |
| | | | 第四種住宅區 | 4.78 | 0.11 | 0.03 |
| | | | 第五種住宅區 | 99.74 | 2.26 | 0.54 |
| | | | 小計 | 434.26 | 9.83 | 2.33 |
| | | 桃 園 市 | 第二種住宅區 | 152.54 | 3.45 | 0.82 |
| | | | 第三種住宅區 | 41.88 | 0.95 | 0.22 |
| | | | 第四種住宅區 | 20.22 | 0.46 | 0.11 |
| | | | 第五種住宅區 | 32.14 | 0.73 | 0.17 |
| | | | 第三種住宅區(再發展區) | 0.18 | 0.00 | 0.00 |
| | 小計 | 246.96 | 5.59 | 1.33 | | |
| | 合計 | 681.22 | 15.42 | 3.66 | | |
| | 商業區 | 新 北 市 | 中心商業區 | 49.30 | 1.12 | 0.26 |
| | | | 建成商業區 | 17.16 | 0.39 | 0.09 |
| | | | 鄰里商業區 | 5.84 | 0.13 | 0.03 |
| | | | 小計 | 72.30 | 1.64 | 0.39 |
| | | 桃 園 市 | 中心商業區 | 37.43 | 0.85 | 0.20 |
| | | | 鄰里商業區 | 1.42 | 0.03 | 0.01 |
| 小計 | | | 38.85 | 0.88 | 0.21 | |
| 合計 | | 111.15 | 2.52 | 0.60 | | |
| 工業區 | | 特種工業區 | 358.65 | 8.12 | 1.93 | |
| | | 特種工業區(供油庫使用) | 21.99 | 0.50 | 0.12 | |
| | 甲種工業區 | 87.30 | 1.98 | 0.47 | | |
| | 乙種工業區 | 581.33 | 13.16 | 3.12 | | |
| | 零星工業區 | 20.51 | 0.46 | 0.11 | | |
| | 第1種工業區 | 12.12 | 0.27 | 0.07 | | |
| | 合計 | 1,081.90 | 24.49 | 5.81 | | |
| 文教區 | 50.44 | 1.14 | 0.27 | | | |
| 海濱遊憩區 | 73.30 | 1.66 | 0.39 | | | |
| 古蹟保存區 | 12.66 | 0.29 | 0.07 | | | |
| 環保設施區 | 2.04 | 0.05 | 0.01 | | | |
| 納骨塔專用區 | 10.63 | 0.24 | 0.06 | | | |
| 宗教專用區 | 34.40 | 0.78 | 0.18 | | | |
| 安養中心專用區 | 6.39 | 0.14 | 0.03 | | | |
| 屠宰專用區 | 14.55 | 0.33 | 0.08 | | | |
| 醫 第一種醫療專用區 | 15.34 | 0.35 | 0.08 | | | |

| 項目 | | 計畫面積 (公頃) | 佔都市發展 用地總面積 百分比(%) | 估計畫總面 積百分比 (%) |
|---|-------------|--------------|--------------------------|----------------------|
| 療 專 用 區 | 第三種醫療專用區 | 17.29 | 0.39 | 0.09 |
| | 第四種醫療專用區 | 12.70 | 0.29 | 0.07 |
| | 第五種醫療專用區 | 2.77 | 0.06 | 0.01 |
| | 第六種醫療專用區 | 8.52 | 0.19 | 0.05 |
| | 合計 | 56.62 | 1.28 | 0.30 |
| 養生文化專用區 | | 29.25 | 0.66 | 0.16 |
| 戶外復健訓練專用區 | | 4.11 | 0.09 | 0.02 |
| 電磁波專用區 | | 2.47 | 0.06 | 0.01 |
| 產 業 專 用 區 | 第一種產業專用區 | 3.11 | 0.07 | 0.02 |
| | 第二種產業專用區 | 39.43 | 0.89 | 0.21 |
| | 第二種產業專用區(附) | 0.98 | 0.02 | 0.01 |
| | 第三種產業專用區 | 106.36 | 2.40 | 0.57 |
| | 第四種產業專用區 | 4.27 | 0.10 | 0.02 |
| | 合計 | 154.15 | 3.48 | 0.83 |
| 捷運車站專用區 | | 1.20 | 0.03 | 0.01 |
| 農 業 區 | 新北市 | 856.06 | - | 4.60 |
| | 桃園市 | 251.71 | - | 1.35 |
| | 合計 | 1,107.77 | - | 5.95 |
| 保 護 區 | 新北市 | 6,205.56 | - | 33.33 |
| | 桃園市 | 5,171.93 | - | 27.78 |
| | 合計 | 11,377.49 | - | 61.11 |
| 第 一 至 第 四 種 保 護 區 | 第一種保護區 | 504.58 | - | 2.71 |
| | 第二種保護區 | 978.26 | - | 5.25 |
| | 第三種保護區 | 64.18 | - | 0.34 |
| | 第四種保護區 | 168.57 | - | 0.91 |
| | 合計 | 1,715.59 | - | 9.21 |
| 行水區 | | 0.29 | - | 0.00 |
| 殯葬設施專用區 | | 4.51 | 0.10 | 0.02 |
| 加油站專用區 | | 1.72 | 0.04 | 0.01 |
| 自來水事業專用區 | | 0.16 | 0.00 | 0.00 |
| 總計 | | 16,534.01 | 52.80 | 88.80 |
| 公 共 設 施 用 | 機關用地 | 301.99 | 6.84 | 1.62 |
| | 學校用地 | 200.91 | 4.55 | 1.08 |
| | 社會福利用地 | 1.15 | 0.03 | 0.01 |
| | 介壽運動公園 | - | 0.00 | 0.00 |
| | 運動公園用地 | 65.18 | 1.48 | 0.35 |
| | 體育場用地 | 9.47 | 0.21 | 0.05 |
| | 公園用地 | 73.18 | 1.66 | 0.39 |

| 項目 | | 計畫面積 (公頃) | 佔都市發展 用地總面積 百分比(%) | 估計畫總面 積百分比 (%) |
|----------|------------------|--------------|--------------------------|----------------------|
| 地 | 鄰里公園用地 | 18.48 | 0.42 | 0.10 |
| | 公園用地(兼供滯洪池使用) | 11.07 | 0.25 | 0.06 |
| | 綠地用地 | 37.69 | 0.85 | 0.20 |
| | 綠地用地(兼供道路使用) | 0.97 | 0.02 | 0.01 |
| | 綠地用地(兼供水土保持設施使用) | 0.26 | 0.01 | 0.00 |
| | 市場用地 | 4.32 | 0.10 | 0.02 |
| | 停車場用地 | 6.38 | 0.14 | 0.03 |
| | 廣場用地 | 4.41 | 0.10 | 0.02 |
| | 電路鐵塔用地 | 7.39 | 0.17 | 0.04 |
| | 自來水事業用地 | 2.13 | 0.05 | 0.01 |
| | 垃圾處理場用地 | 68.25 | 1.54 | 0.37 |
| | 水溝用地 | 4.42 | 0.10 | 0.02 |
| | 公墓用地 | 329.72 | 7.46 | 1.77 |
| | 殯葬設施用地 | 0.53 | 0.01 | 0.00 |
| | 高速公路用地 | 173.19 | 3.92 | 0.93 |
| | 高速公路用地(兼供高速鐵路使用) | 0.26 | 0.01 | 0.00 |
| | 高速公路用地(兼供體育場使用) | 0.42 | 0.01 | 0.00 |
| | 高速鐵路用地 | 31.49 | 0.71 | 0.17 |
| | 高速鐵路用地(兼供高速公路使用) | 0.26 | 0.01 | 0.00 |
| | 捷運系統用地 | 21.05 | 0.48 | 0.11 |
| | 捷運系統用地(兼供水溝使用) | 0.15 | 0.00 | 0.00 |
| | 道路用地 | 652.66 | 14.77 | 3.51 |
| | 道路用地(兼供快速道路使用) | 36.28 | 0.82 | 0.19 |
| | 道路用地(兼供捷運系統使用) | 0.24 | 0.01 | 0.00 |
| | 道路用地(兼供高速公路使用) | 0.23 | 0.01 | 0.00 |
| | 道路用地(兼供水溝使用) | 0.21 | 0.00 | 0.00 |
| | 綠化步道用地 | 17.89 | 0.40 | 0.10 |
| | 史蹟紀念公園用地 | 0.31 | 0.01 | 0.00 |
| | 變電所用地 | 0.65 | 0.01 | 0.00 |
| | 汙水處理廠用地 | 1.96 | 0.04 | 0.01 |
| 總計 | 2,085.15 | 47.20 | 11.20 | |
| 都市發展用地面積 | | 4,418.04 | 100.00 | - |
| 計畫總面積 | | 18,619.16 | - | 100.00 |

註1：實施面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註2：都市發展用地係計畫總面積扣除農業區、保護區、第一至第四種保護區與行水區等面積。

資料來源：「變更林口特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第一階段）」；本計畫統整。

參、 基地概況

一、 基地內概況

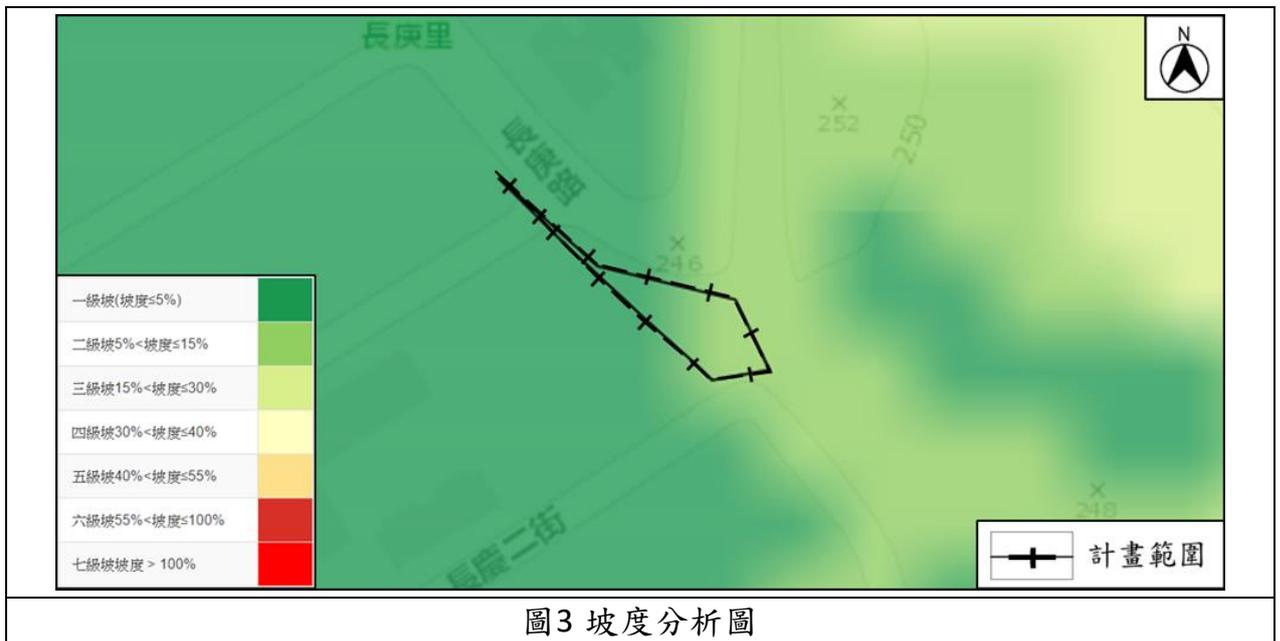
(一) 地形與地質

本計畫區位於林口台地，為坡度平緩之台地地形。本計畫海拔約介於 248~250 公尺之間。

依中央地質調查所地質資料整合查詢平台，地層為更新世林口層。林口層由黏土、粉砂粒為主、厚約十公尺之紅土及風化砂岩和變質石英砂岩礫石與砂、泥基質為主之厚層礫石所組成。

(二) 坡度分析

初步估算，基地全區介於一級坡至三級坡之間，如圖 3 所示。



資料來源：國土規劃地理資訊圖台

(三) 土地使用現況

基地範圍現況為主要為闊葉林，另有少量未使用地及一般道路，位於基地北方，如圖 4、圖 5 所示。

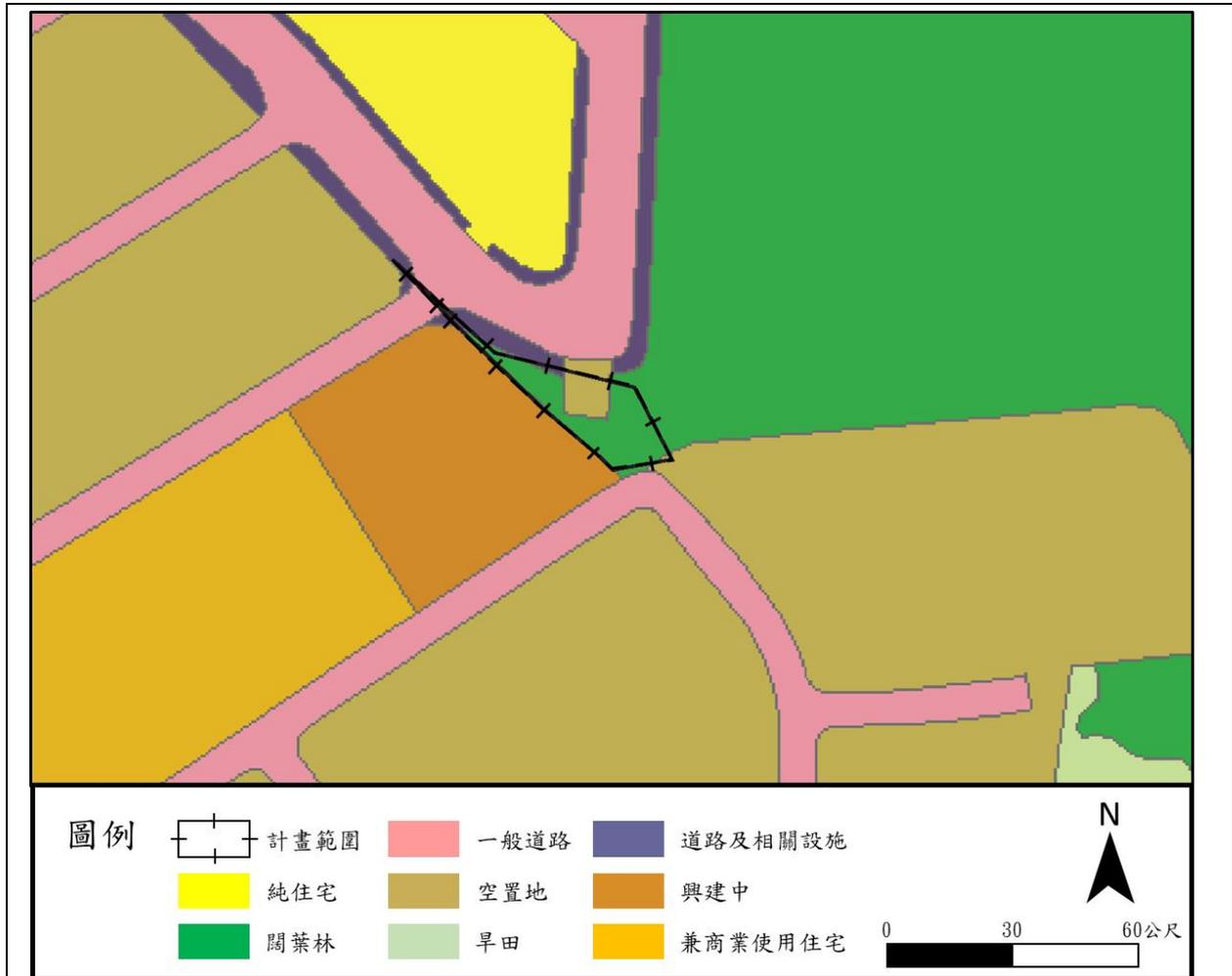


圖4 基地國土利用現況調查示意圖

資料來源：本計畫繪製



圖例 計畫範圍

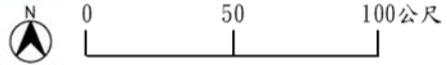


圖5 基地現況示意圖

資料來源：本計畫拍攝繪製

二、 土地權屬

本案坐落於桃園市龜山區樂捷段 312、314、315 地號等 3 筆土地，土地權屬公有 28.26%、私有土地 71.74%，公有土地所有權人為中華民國，基地土地權屬如表 3、表 4 及圖 6 所示。

表3 基地土地權屬表

| 序 | 土地座落 | 地號 | 現行土地使用分區 | 謄本面積(m ²) | 變更面積(m ²) | 涉及範圍 | 所有權人/管理者 |
|---|------|-----|----------|-----------------------|-----------------------|------|-------------|
| 1 | 樂捷段 | 312 | 農業區 | 618.14 | 349.46 | 部分 | 私人/長庚醫院財團法人 |
| 2 | | 314 | 農業區 | 168.19 | 168.19 | 全部 | 中華民國/國有財產署 |
| 3 | | 315 | 農業區 | 662.95 | 77.57 | 部分 | 私人/長庚醫院財團法人 |

資料來源：本計畫彙整。

表4 公私有土地權屬對照表

| 項目 | 筆數 | 面積(m ²) | 百分比(%) |
|------|----|---------------------|--------|
| 私有土地 | 2 | 427.03 | 71.74 |
| 公有土地 | 1 | 168.19 | 28.26 |
| 合計 | | 595.22 | 100.00 |

資料來源：本計畫彙整

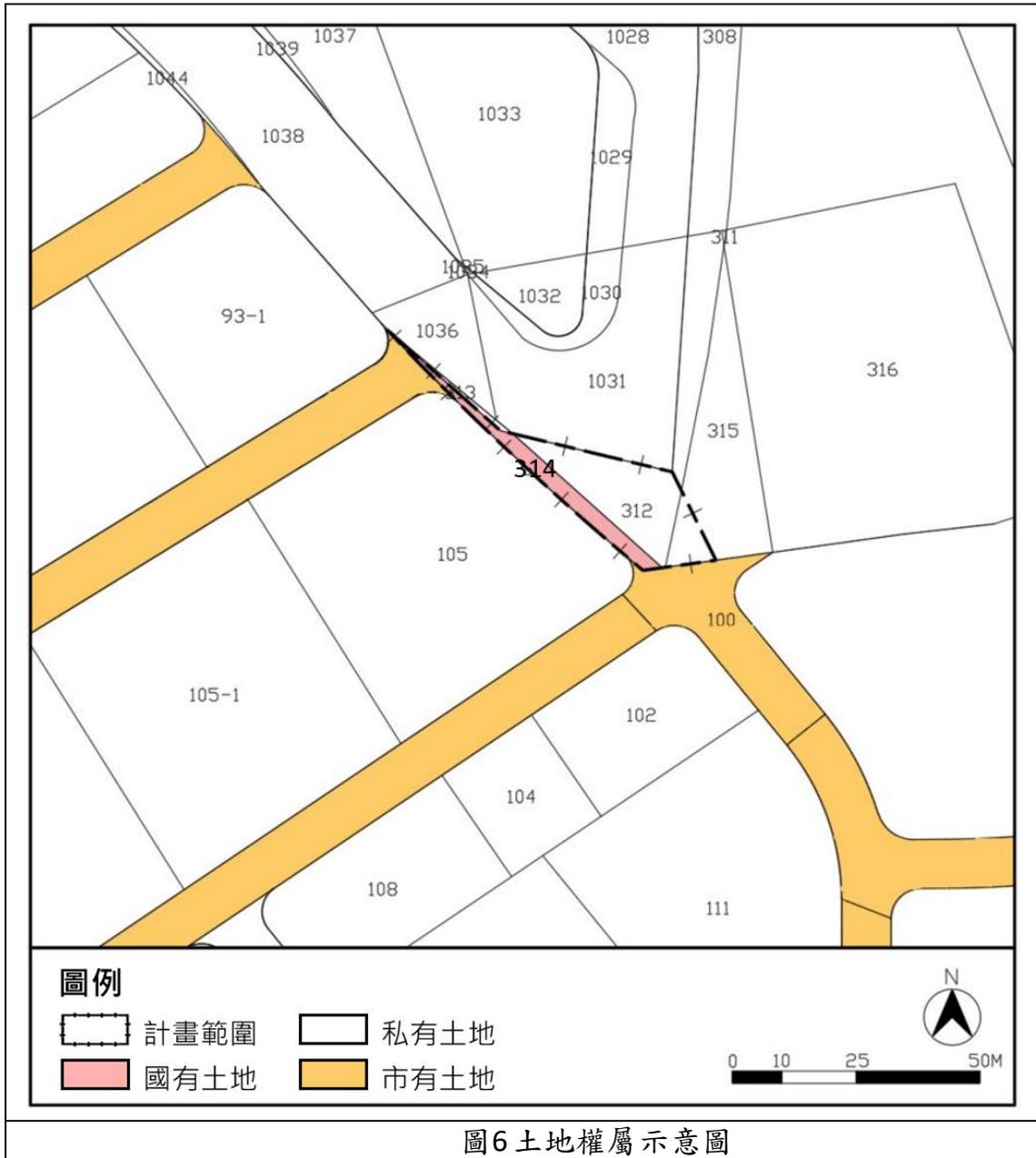


圖6土地權屬示意圖

資料來源：本計畫繪製。

三、 建物現況

配合興闢道路工程，位於道路範圍內之建物須做拆遷，本案範圍無既有建物須拆遷。

四、 交通系統

(一) 交通現況

本案位屬林口特定區計畫，目前林口特定區道路系統，詳如圖 7。

1. 外環道路系統

本特定區位於台北都會區與桃園台地中繼處，周邊聯繫道路環繞，有台 61、台 61 甲、台 64、台 65 等快速道路銜接台北港、新店及土城等地；台 1 線、台 1 甲線、台 4 線等省道公路通往楓港、桃園、石門等地。

2. 聯外道路系統

計畫區內之主要聯外道路為中山高速公路貫穿計畫區，向東通往台北、向西通達楊梅。

次要聯外道路則以都市化地區為中心向外呈輻射狀配置，可快速通達外圍地區，向北可連絡八里、臺北港，向南可聯繫龜山、桃園市，向東可達五股、泰山，向西通往蘆竹、桃園機場等地，其道路系統包含 A1 (106 市道-泰林路)、A2 (108 市道)、A3 (105 市道-中湖路、後湖路)、A4 (106 市道-忠福路、北 77-1)、A5 (108 市道-山林路)、A6 (105 市道-忠義路一段)、A7 (西勢湖路、振興路)、A8 (青山路)、A9 (壽山路)、A10 (大科路) 等共計 10 條聯外道路。

往西 A1、A10 道路可聯絡新北市泰山區，A2 道路往新北市五股區；往北 A3 道路通往台北港、A4 道路鄰接林口發電廠；往東 A5 道路連接桃園市蘆竹區；往南 A6、A7、A8、A9 道路可銜接台 1 線通達新北市三重區、新竹市等地。對外交通尚稱便捷。

3. 區內道路系統(都市化地區)

都市化地區內的道路系統大致呈格子狀配置，區內主要聯絡道路共計 105 市道、106 市道、108 市道等 3 條。其中 105 市道為南北向之聯絡道路，包含中華路 (40M)、文化一

路(40M)、復興一路(40M)、忠義路二段(40M)等；其餘東西向主要聯絡道路，由北至南包含106縣道-中山路(30M)、108縣道-仁愛路(30M)等。

次要聯絡道路為文化北路(40M)、文化三路(30M)、文化二路(30M)、北76鄉道-忠孝路(30M)等，除忠孝路外皆為南北向，區內服務道路則依循地形及主要道路散佈連接本地區。

(二) 計畫區周邊道路系統

1. 長庚路

長庚路位於本計畫北側，連接樂學路、長慶三街及文德路等道路，可由文德路連接區內次要道路文化一路。本計畫預計與長慶一街串聯，本路段路寬12公尺，以中央標線分隔，雙向配置2車道。

2. 長慶三街

長慶三街位於計畫西側，串聯長庚路及樂學路等道路，可由樂學路連接區內次要道路文化一路。本路段路寬8公尺，以中央標線分隔，雙向配置2車道。

3. 長慶二街

長慶二街位於計畫西南側，串聯長慶一街及樂學路等道路，可由樂學路連接區內次要道路文化一路。本路段路寬8公尺，以中央標線分隔，雙向配置2車道。

4. 長慶一街

長慶一街位於計畫東南側，本計畫預計與長庚路串聯，串聯長慶二街及樂學路等道路，可由樂學路連接區內次要道路文化一路。本路段路寬8公尺，以中央標線分隔，雙向配置2車道。

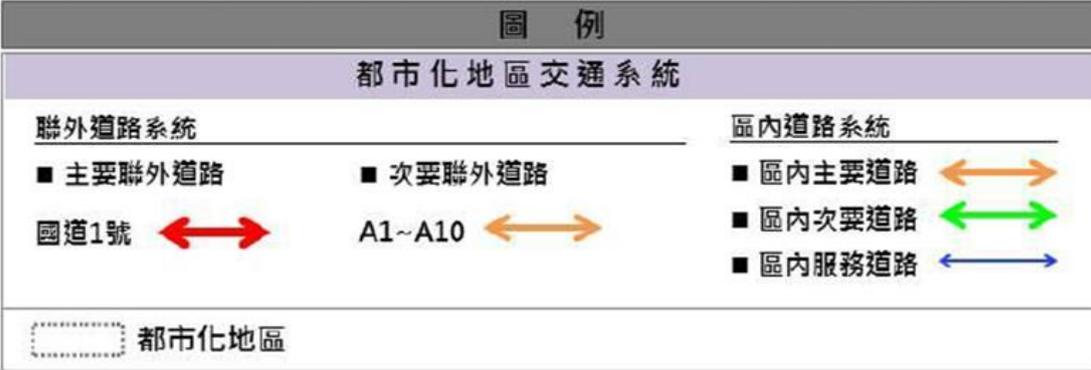
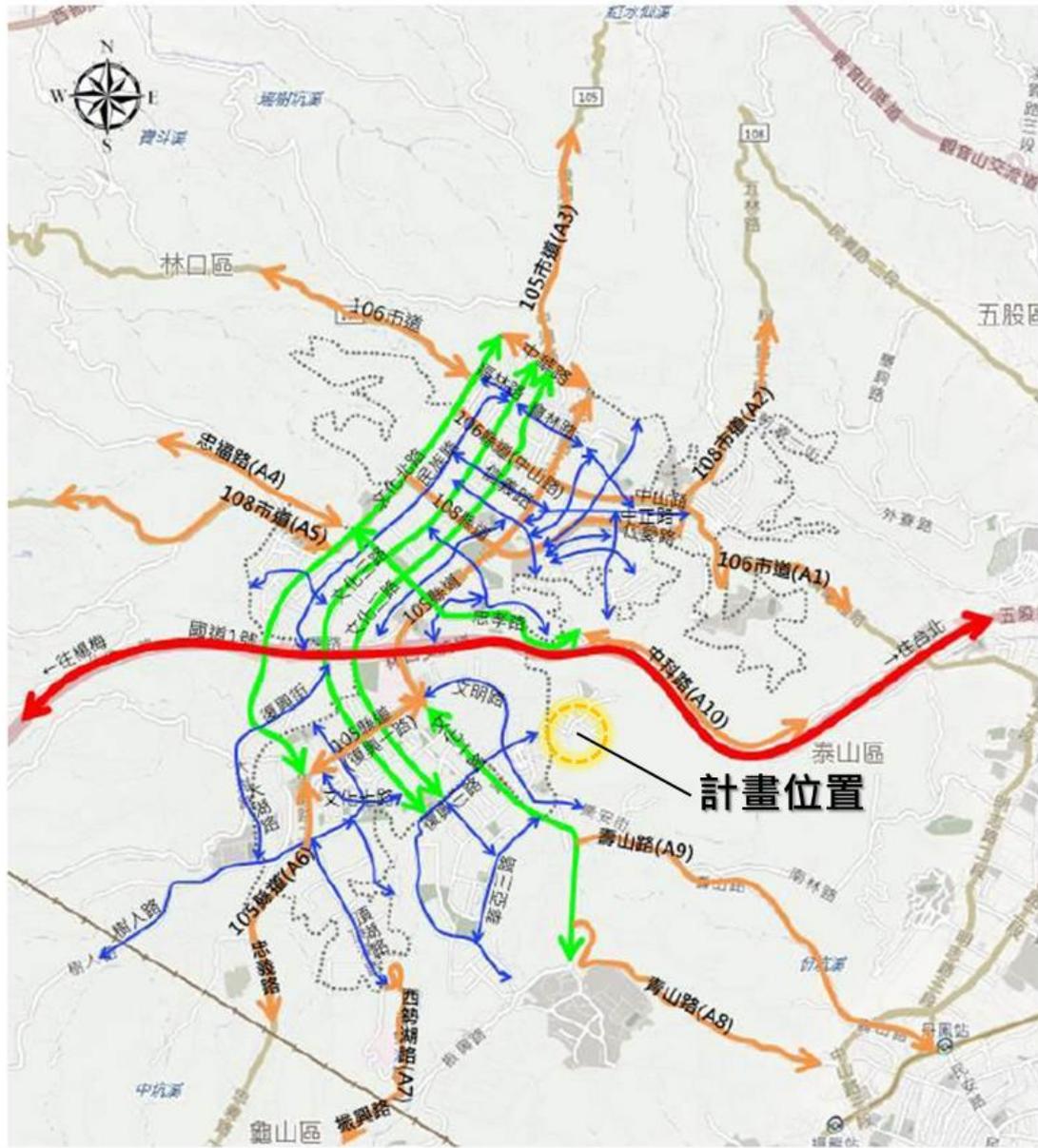


圖7 林口特定區計畫區內道路系統分析圖

資料來源：「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」；本計畫繪製

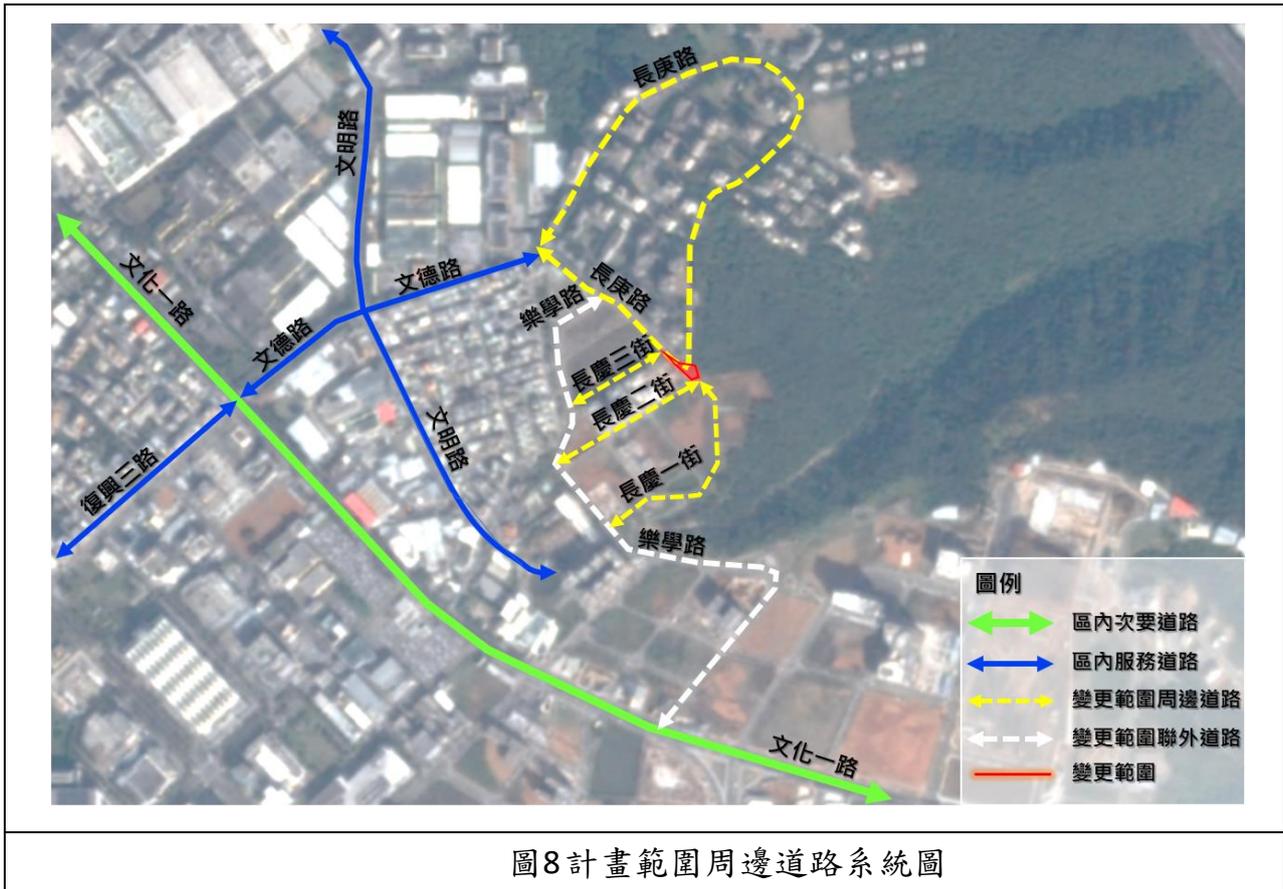


圖8 計畫範圍周邊道路系統圖

資料來源：本計畫繪製

(三) 周邊道路幾何特性

本計畫影響範圍周邊之道路包括環狀之長庚路、南北向之長慶一街及東西向之長慶三街與長慶二街，其道路幾何特性如表 5。

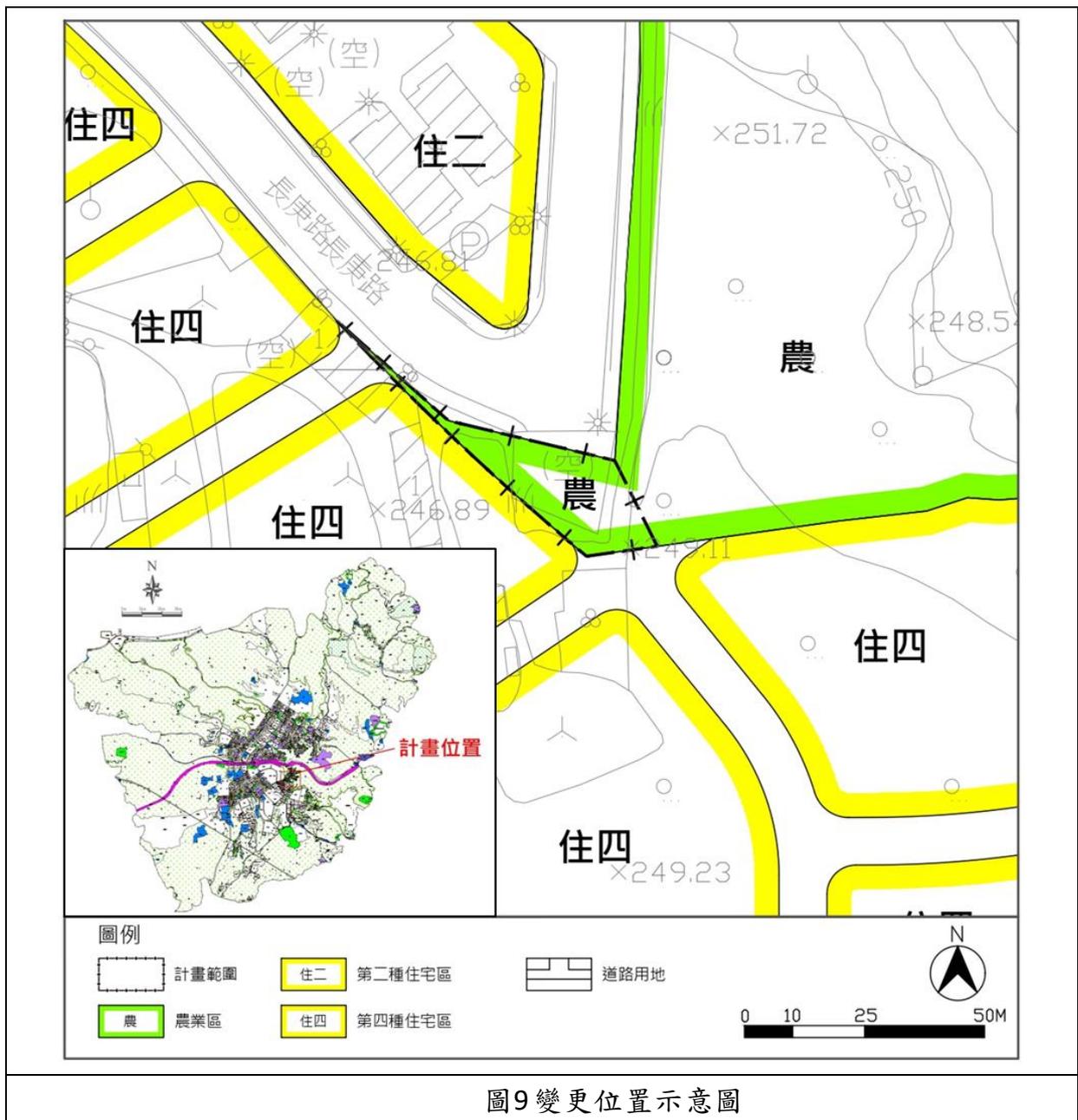
表5 周邊道路系統幾何特性分析表

| 道路名稱 | 路段起迄 | 路幅 (公尺) | 車道配置 (雙向) | 分隔形態 |
|------|----------|------------|--------------|--------|
| 長庚路 | 文德路 | 12 | 2 | 中央標線分隔 |
| 長慶三街 | 樂學路-長庚路 | 8 | 2 | 中央標線分隔 |
| 長慶二街 | 樂學路-長慶一街 | 8 | 2 | 中央標線分隔 |
| 長慶一街 | 樂學路-長慶二街 | 8 | 2 | 中央標線分隔 |

肆、 變更內容

一、 變更位置

本案變更位置於林口特定區計畫中央偏南，現行都市計畫之土地使用分區為農業區，面積約 0.06 公頃，配合「配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程」調整既有分區，如圖 9 所示。



資料來源：本計畫繪製。

二、 變更理由

- (一) 依桃園市政府工務局規劃「配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程」道路工程內容，本案配合變更。
- (二) 考量周邊住宅區開發已趨近完成，缺乏環形路網將難因應人口遷入後之社區內通行及防救災需求。
- (三) 為改善各社區交通、提升居住安全性，故變更部分農業區為道路用地，打通長庚路以東至長慶一街以西道路瓶頸，以提升道路服務水準及居住環境品質。

三、 變更內容

變更林口特定區計畫，變更部分農業區為道路用地，變更內容明細表如表 6，變更內容示意圖如圖 10 所示。本案未指明變更部分，應以現行計畫為準。

表6 變更內容明細表

| 編號 | 變更位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|----|--------------|---------------|----------------|---|
| | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | |
| 一 | 長庚路以東至長慶一街以西 | 農業區 (0.06) | 道路用地 (0.06) | <ol style="list-style-type: none"> 1. 依桃園市政府工務局規劃「配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程」道路工程內容，本案配合變更。 2. 考量周邊住宅區開發已趨近完成，缺乏環形路網將難因應人口遷入後之社區內通行及防救災需求。 3. 為改善各社區交通、提升居住安全性，故變更部分農業區為道路用地，打通長庚路以東至長慶一街以西道路瓶頸，以提升道路服務水準及居住環境品質。 |

註 1：凡本次變更案未指明變更部分，均應以原核定計畫為準。

註 2：表內所載面積應以實際地及分割測量面積為準。

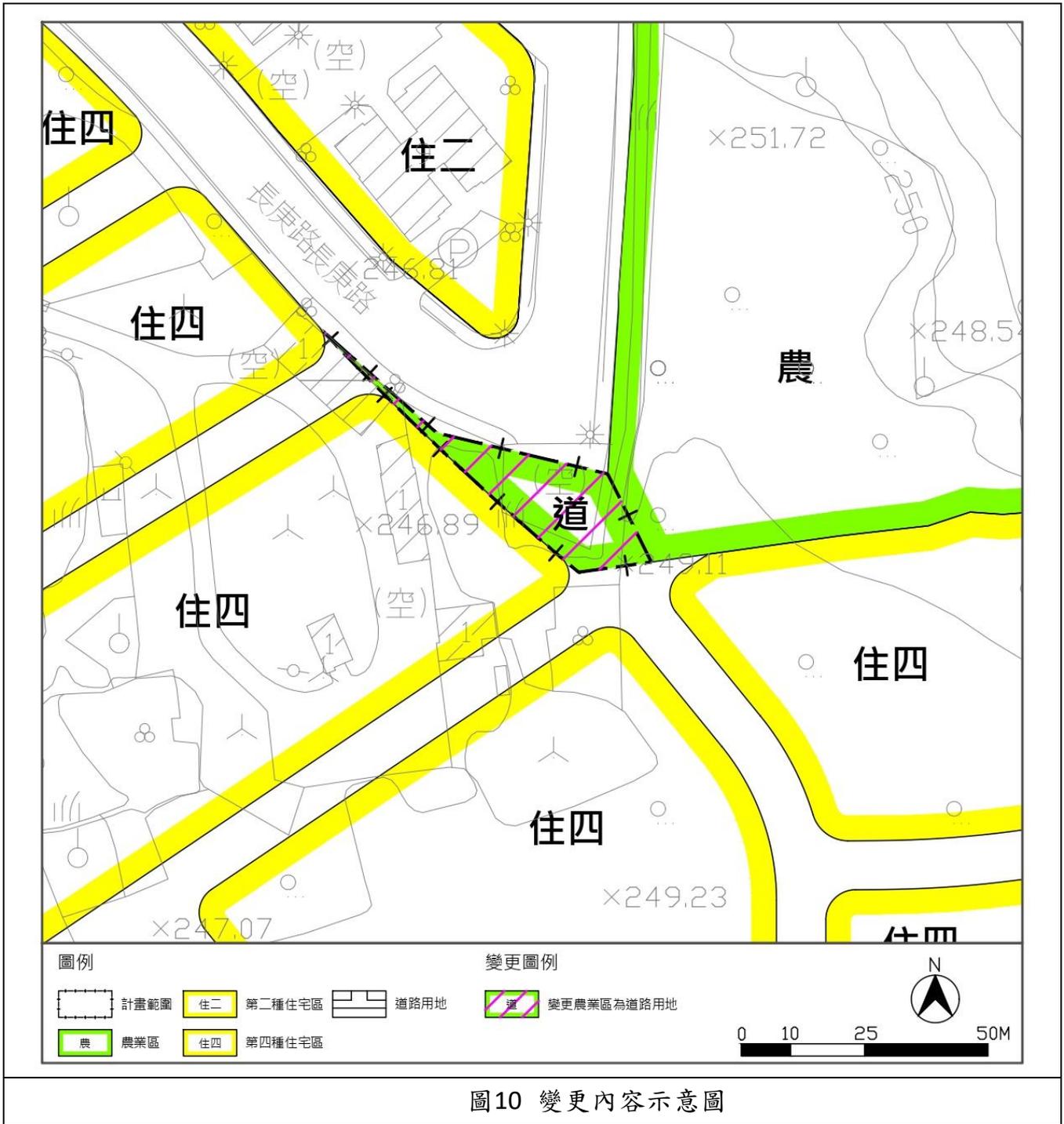


表7 變更前後土地使用面積增減對照表

| | | | 計畫 面積 (公頃) | 增減 面積 (公頃) | 變更後面積 | | | |
|----------------|--------------|----------|------------------|------------------|--------------|------------------------------|--------------------------|------|
| | | | | | 計畫面積 (公頃) | 佔都市 發展用地 總面積 百分比(%) | 佔計畫 總面積 百分比 (%) | |
| 土地 使用 分區 | 住宅區 | 新北市 | 第一種住宅區 | 122.38 | | 122.38 | 2.77 | 0.66 |
| | | | 第二種住宅區 | 175.87 | | 175.87 | 3.98 | 0.94 |
| | | | 第三種住宅區 | 31.49 | | 31.49 | 0.71 | 0.17 |
| | | | 第四種住宅區 | 4.78 | | 4.78 | 0.11 | 0.03 |
| | | | 第五種住宅區 | 99.74 | | 99.74 | 2.26 | 0.54 |
| | | | 小計 | 434.26 | | 434.26 | 9.83 | 2.34 |
| | | 桃園市 | 第二種住宅區 | 152.54 | | 152.54 | 3.45 | 0.82 |
| | | | 第三種住宅區 | 41.88 | | 41.88 | 0.95 | 0.22 |
| | | | 第四種住宅區 | 20.22 | | 20.22 | 0.46 | 0.11 |
| | | | 第五種住宅區 | 32.14 | | 32.14 | 0.73 | 0.17 |
| | 第三種住宅區(再發展區) | | 0.18 | | 0.18 | 0.00 | 0.00 | |
| | 小計 | 246.96 | | 246.96 | 5.59 | 1.32 | | |
| | 合計 | 681.22 | | 681.22 | 15.42 | 3.66 | | |
| | 商業區 | 新北市 | 中心商業區 | 49.3 | | 49.3 | 1.12 | 0.26 |
| | | | 建成商業區 | 17.16 | | 17.16 | 0.39 | 0.09 |
| | | | 鄰里商業區 | 5.84 | | 5.84 | 0.13 | 0.03 |
| | | | 小計 | 72.30 | | 72.3 | 1.64 | 0.38 |
| | | 桃園市 | 中心商業區 | 37.43 | | 37.43 | 0.85 | 0.20 |
| | | | 鄰里商業區 | 1.42 | | 1.42 | 0.03 | 0.01 |
| | | | 小計 | 38.85 | | 38.85 | 0.88 | 0.21 |
| 合計 | | 111.15 | | 111.15 | 2.52 | 0.59 | | |
| 工業區 | 特種工業區 | 358.65 | | 358.65 | 8.12 | 1.93 | | |
| | 特種工業區(供油庫使用) | 21.99 | | 21.99 | 0.50 | 0.12 | | |
| | 甲種工業區 | 87.3 | | 87.3 | 1.98 | 0.47 | | |
| | 乙種工業區 | 581.33 | | 581.33 | 13.16 | 3.12 | | |
| | 零星工業區 | 20.51 | | 20.51 | 0.46 | 0.11 | | |
| | 第1種工業區 | 12.12 | | 12.12 | 0.27 | 0.07 | | |
| | 合計 | 1,081.90 | | 1,081.90 | 24.49 | 5.82 | | |
| 文教區 | 50.44 | | 50.44 | 1.14 | 0.27 | | | |
| 海濱遊憩區 | 73.3 | | 73.3 | 1.66 | 0.39 | | | |
| 古蹟保存區 | 12.66 | | 12.66 | 0.29 | 0.07 | | | |
| 環保設施專用區 | 2.04 | | 2.04 | 0.05 | 0.01 | | | |
| 納骨塔專用區 | 10.63 | | 10.63 | 0.24 | 0.06 | | | |

| 項目 | 計畫面積 (公頃) | 增減面積 (公頃) | 變更後面積 | | | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------------------|--------------------------|-------|
| | | | 計畫面積 (公頃) | 佔都市發展用地 總面積 百分比(%) | 佔計畫 總面積 百分比 (%) | |
| 宗教專用區 | 34.4 | | 34.4 | 0.78 | 0.18 | |
| 安養中心專用區 | 6.39 | | 6.39 | 0.14 | 0.03 | |
| 屠宰專用區 | 14.55 | | 14.55 | 0.33 | 0.08 | |
| 醫療專用區 | 第一種醫療專用區 | 15.34 | 15.34 | 0.35 | 0.08 | |
| | 第三種醫療專用區 | 17.29 | 17.29 | 0.39 | 0.09 | |
| | 第四種醫療專用區 | 12.7 | 12.7 | 0.29 | 0.07 | |
| | 第五種醫療專用區 | 2.77 | 2.77 | 0.06 | 0.01 | |
| | 第六種醫療專用區 | 8.52 | 8.52 | 0.19 | 0.05 | |
| | 合計 | 56.62 | | 56.62 | 1.28 | 0.30 |
| 養生文化專用區 | 29.25 | | 29.25 | 0.66 | 0.16 | |
| 戶外復健訓練專用區 | 4.11 | | 4.11 | 0.09 | 0.02 | |
| 電磁波專用區 | 2.47 | | 2.47 | 0.06 | 0.01 | |
| 產業專用區 | 第一種產業專用區 | 3.11 | 3.11 | 0.07 | 0.02 | |
| | 第二種產業專用區 | 39.43 | 39.43 | 0.89 | 0.21 | |
| | 第二種產業專用區(附) | 0.98 | 0.98 | 0.02 | 0.01 | |
| | 第三種產業專用區 | 106.36 | 106.36 | 2.41 | 0.57 | |
| | 第四種產業專用區 | 4.27 | 4.27 | 0.10 | 0.02 | |
| | 合計 | 154.15 | | 154.15 | 3.49 | 0.83 |
| 捷運車站專用區 | 1.2 | | 1.2 | 0.03 | 0.01 | |
| 農業區 | 新北市 | 856.06 | | 856.06 | - | 4.60 |
| | 桃園市 | 251.71 | -0.06 | 251.65 | - | 1.35 |
| | 合計 | 1,107.77 | -0.06 | 1,107.71 | - | 5.95 |
| 保護區 | 新北市 | 6,205.56 | | 6,205.56 | - | 33.33 |
| | 桃園市 | 5,171.93 | | 5,171.93 | - | 27.78 |
| | 合計 | 11,377.49 | | 11,377.49 | - | 61.11 |
| 第一至第四種保護區 | 第一種保護區 | 504.58 | | 504.58 | - | 2.71 |
| | 第二種保護區 | 978.26 | | 978.26 | - | 5.25 |
| | 第三種保護區 | 64.18 | | 64.18 | - | 0.34 |
| | 第四種保護區 | 168.57 | | 168.57 | - | 0.91 |
| | 合計 | 1,715.59 | | 1,715.59 | - | 9.21 |
| 行水區 | 0.29 | | 0.29 | - | 0.00 | |
| 殯葬設施專用區 | 4.51 | | 4.51 | 0.10 | 0.02 | |
| 加油站專用區 | 1.72 | | 1.72 | 0.04 | 0.01 | |
| 自來水事業專用區 | 0.16 | | 0.16 | 0.00 | 0.00 | |
| 總計 | 16,534.01 | -0.06 | 16,533.95 | 52.81 | 88.79 | |

| 項目 | 計畫面積 (公頃) | 增減面積 (公頃) | 變更後面積 | | |
|----------------|------------------|--------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | 計畫面積 (公頃) | 佔都市發展用地 總面積 百分比(%) | 佔計畫 總面積 百分比 (%) |
| 公共設施用地 | 機關用地 | | 301.99 | 6.83 | 1.62 |
| | 學校用地 | | 200.91 | 4.55 | 1.08 |
| | 社會福利用地 | | 1.15 | 0.03 | 0.01 |
| | 介壽運動公園 | | - | 0.00 | 0.00 |
| | 運動公園用地 | | 65.18 | 1.48 | 0.35 |
| | 體育場用地 | | 9.47 | 0.21 | 0.05 |
| | 公園用地 | | 73.18 | 1.66 | 0.39 |
| | 鄰里公園用地 | | 18.48 | 0.42 | 0.10 |
| | 公園用地(兼供滯洪池使用) | | 11.07 | 0.25 | 0.06 |
| | 綠地用地 | | 37.69 | 0.85 | 0.20 |
| | 綠地用地(兼供道路使用) | | 0.97 | 0.02 | 0.01 |
| | 綠地用地(兼供水土保持設施使用) | | 0.26 | 0.01 | 0.00 |
| | 市場用地 | | 4.32 | 0.10 | 0.02 |
| | 停車場用地 | | 6.38 | 0.14 | 0.03 |
| | 廣場用地 | | 4.41 | 0.10 | 0.02 |
| | 電路鐵塔用地 | | 7.39 | 0.17 | 0.04 |
| | 自來水事業用地 | | 2.13 | 0.05 | 0.01 |
| | 垃圾處理場用地 | | 68.25 | 1.54 | 0.37 |
| | 水溝用地 | | 4.42 | 0.10 | 0.02 |
| | 公墓用地 | | 329.72 | 7.46 | 1.77 |
| | 殯葬設施用地 | | 0.53 | 0.01 | 0.01 |
| | 高速公路用地 | | 173.19 | 3.92 | 0.93 |
| | 高速公路用地(兼供高速鐵路使用) | | 0.26 | 0.01 | 0.00 |
| | 高速公路用地(兼供體育場使用) | | 0.42 | 0.01 | 0.01 |
| | 高速鐵路用地 | | 31.49 | 0.71 | 0.17 |
| | 高速鐵路用地(兼供高速公路使用) | | 0.26 | 0.01 | 0.00 |
| | 捷運系統用地 | | 21.05 | 0.48 | 0.11 |
| | 捷運系統用地(兼供水溝使用) | | 0.15 | 0.00 | 0.00 |
| | 道路用地 | | 652.66 | 14.77 | 3.51 |
| | 道路用地(兼供快速道路使用) | | 36.28 | 0.82 | 0.19 |
| 道路用地(兼供捷運系統使用) | | 0.24 | 0.01 | 0.00 | |
| 道路用地(兼供高速公路使用) | | 0.23 | 0.01 | 0.00 | |
| 道路用地(兼供水溝使用) | | 0.21 | 0.00 | 0.00 | |
| 綠化步道用地 | | 17.89 | 0.40 | 0.10 | |
| 史蹟紀念公園用地 | | 0.31 | 0.01 | 0.01 | |

| 項目 | 計畫面積 (公頃) | 增減 面積 (公頃) | 變更後面積 | | |
|----------|--------------|------------------|--------------|------------------------------|--------------------------|
| | | | 計畫面積 (公頃) | 佔都市 發展用地 總面積 百分比(%) | 佔計畫 總面積 百分比 (%) |
| 變電所用地 | 0.65 | | 0.65 | 0.01 | 0.01 |
| 汙水處理廠用地 | 1.96 | | 1.96 | 0.04 | 0.01 |
| 總計 | 2,085.15 | 0.06 | 2,085.21 | 47.19 | 11.21 |
| 都市發展用地面積 | 4,418.04 | 0.06 | 4,418.10 | 100.00 | - |
| 計畫總面積 | 18,619.18 | - | 18,619.18 | - | 100.00 |

註1：實施面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註2：都市發展用地面積係計畫總面積扣除農業區、保護區、第一至第四種保護區與行水區等面積。

資料來源：「變更林口特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第一階段）」；本計畫統整。

伍、 變更後計畫

一、 變更後計畫內容

本次變更林口特定區計畫係檢視現況環境，基於現有道路未能及時開闢配合地區發展，甚有消防救災之潛在危險，為改善社區交通路網，提升道路服務水準及居住環境品質，調整部分農業區土地使用。變更後之土地使用項目為道路用地，面積約 0.06 公頃，變更後計畫示意圖，如圖 11 所示。



資料來源：本計畫繪製。

表8 變更後土地使用面積表

| 項目 | | 計畫面積 (公頃) | 佔都市 發展用地 總面積 百分比(%) | 佔計畫 總面積 百分比 (%) | | |
|---------|--------|--------------|------------------------------|--------------------------|------|------|
| 住宅區 | 新北市 | 第一種住宅區 | 122.38 | 2.77 | 0.66 | |
| | | 第二種住宅區 | 175.87 | 3.98 | 0.94 | |
| | | 第三種住宅區 | 31.49 | 0.71 | 0.17 | |
| | | 第四種住宅區 | 4.78 | 0.11 | 0.03 | |
| | | 第五種住宅區 | 99.74 | 2.26 | 0.54 | |
| | | 小計 | 434.26 | 9.83 | 2.34 | |
| | 桃園市 | 第二種住宅區 | 152.54 | 3.45 | 0.82 | |
| | | 第三種住宅區 | 41.88 | 0.95 | 0.22 | |
| | | 第四種住宅區 | 20.22 | 0.46 | 0.11 | |
| | | 第五種住宅區 | 32.14 | 0.73 | 0.17 | |
| | | 第三種住宅區(再發展區) | 0.18 | 0.00 | 0.00 | |
| | | 小計 | 246.96 | 5.59 | 1.32 | |
| | 合計 | 681.22 | 15.42 | 3.66 | | |
| | 商業區 | 新北市 | 中心商業區 | 49.3 | 1.12 | 0.26 |
| | | | 建成商業區 | 17.16 | 0.39 | 0.09 |
| 鄰里商業區 | | | 5.84 | 0.13 | 0.03 | |
| 小計 | | | 72.3 | 1.64 | 0.38 | |
| 桃園市 | | 中心商業區 | 37.43 | 0.85 | 0.20 | |
| | | 鄰里商業區 | 1.42 | 0.03 | 0.01 | |
| | | 小計 | 38.85 | 0.88 | 0.21 | |
| 合計 | | 111.15 | 2.52 | 0.59 | | |
| 工業區 | | 特種工業區 | 358.65 | 8.12 | 1.93 | |
| | | 特種工業區(供油庫使用) | 21.99 | 0.50 | 0.12 | |
| | 甲種工業區 | 87.3 | 1.98 | 0.47 | | |
| | 乙種工業區 | 581.33 | 13.16 | 3.12 | | |
| | 零星工業區 | 20.51 | 0.46 | 0.11 | | |
| | 第1種工業區 | 12.12 | 0.27 | 0.07 | | |
| | 合計 | 1,081.90 | 24.49 | 5.82 | | |
| 文教區 | 50.44 | 1.14 | 0.27 | | | |
| 海濱遊憩區 | 73.3 | 1.66 | 0.39 | | | |
| 古蹟保存區 | 12.66 | 0.29 | 0.07 | | | |
| 環保設施專用區 | 2.04 | 0.05 | 0.01 | | | |
| 納骨塔專用區 | 10.63 | 0.24 | 0.06 | | | |
| 宗教專用區 | 34.4 | 0.78 | 0.18 | | | |

| 項目 | | 計畫面積 (公頃) | 佔都市 發展用地 總面積 百分比(%) | 佔計畫 總面積 百分比 (%) |
|---|-------------|--------------|------------------------------|--------------------------|
| | 安養中心專用區 | 6.39 | 0.14 | 0.03 |
| | 屠宰專用區 | 14.55 | 0.33 | 0.08 |
| 醫療 專用 區 | 第一種醫療專用區 | 15.34 | 0.35 | 0.08 |
| | 第三種醫療專用區 | 17.29 | 0.39 | 0.09 |
| | 第四種醫療專用區 | 12.7 | 0.29 | 0.07 |
| | 第五種醫療專用區 | 2.77 | 0.06 | 0.01 |
| | 第六種醫療專用區 | 8.52 | 0.19 | 0.05 |
| | 合計 | 56.62 | 1.28 | 0.30 |
| | 養生文化專用區 | 29.25 | 0.66 | 0.16 |
| | 戶外復健訓練專用區 | 4.11 | 0.09 | 0.02 |
| | 電磁波專用區 | 2.47 | 0.06 | 0.01 |
| 產業 專用 區 | 第一種產業專用區 | 3.11 | 0.07 | 0.02 |
| | 第二種產業專用區 | 39.43 | 0.89 | 0.21 |
| | 第二種產業專用區(附) | 0.98 | 0.02 | 0.01 |
| | 第三種產業專用區 | 106.36 | 2.41 | 0.57 |
| | 第四種產業專用區 | 4.27 | 0.10 | 0.02 |
| | 合計 | 154.15 | 3.49 | 0.83 |
| | 捷運車站專用區 | 1.2 | 0.03 | 0.01 |
| 農 業 區 | 新北市 | 856.06 | - | 4.60 |
| | 桃園市 | 251.65 | - | 1.35 |
| | 合計 | 1,107.71 | - | 5.95 |
| 保 護 區 | 新北市 | 6,205.56 | - | 33.33 |
| | 桃園市 | 5,171.93 | - | 27.78 |
| | 合計 | 11,377.49 | - | 61.11 |
| 第 一 至 第 四 種 保 護 區 | 第一種保護區 | 504.58 | - | 2.71 |
| | 第二種保護區 | 978.26 | - | 5.25 |
| | 第三種保護區 | 64.18 | - | 0.34 |
| | 第四種保護區 | 168.57 | - | 0.91 |
| | 合計 | 1,715.59 | - | 9.21 |
| | 行水區 | 0.29 | - | 0.00 |
| | 殯葬設施專用區 | 4.51 | 0.10 | 0.02 |
| | 加油站專用區 | 1.72 | 0.04 | 0.01 |
| | 自來水事業專用區 | 0.16 | 0.00 | 0.00 |
| | 總計 | 16,533.95 | 52.81 | 88.79 |
| 公 共 | 機關用地 | 301.99 | 6.83 | 1.62 |
| | 學校用地 | 200.91 | 4.55 | 1.08 |

| 項目 | | 計畫面積 (公頃) | 佔都市 發展用地 總面積 百分比(%) | 佔計畫 總面積 百分比 (%) |
|----------|------------------|--------------|------------------------------|--------------------------|
| 設施 用地 | 社會福利用地 | 1.15 | 0.03 | 0.01 |
| | 介壽運動公園 | - | 0.00 | 0.00 |
| | 運動公園用地 | 65.18 | 1.48 | 0.35 |
| | 體育場用地 | 9.47 | 0.21 | 0.05 |
| | 公園用地 | 73.18 | 1.66 | 0.39 |
| | 鄰里公園用地 | 18.48 | 0.42 | 0.10 |
| | 公園用地(兼供滯洪池使用) | 11.07 | 0.25 | 0.06 |
| | 綠地用地 | 37.69 | 0.85 | 0.20 |
| | 綠地用地(兼供道路使用) | 0.97 | 0.02 | 0.01 |
| | 綠地用地(兼供水土保持設施使用) | 0.26 | 0.01 | 0.00 |
| | 市場用地 | 4.32 | 0.10 | 0.02 |
| | 停車場用地 | 6.38 | 0.14 | 0.03 |
| | 廣場用地 | 4.41 | 0.10 | 0.02 |
| | 電路鐵塔用地 | 7.39 | 0.17 | 0.04 |
| | 自來水事業用地 | 2.13 | 0.05 | 0.01 |
| | 垃圾處理場用地 | 68.25 | 1.54 | 0.37 |
| | 水溝用地 | 4.42 | 0.10 | 0.02 |
| | 公墓用地 | 329.72 | 7.46 | 1.77 |
| | 殯葬設施用地 | 0.53 | 0.01 | 0.01 |
| | 高速公路用地 | 173.19 | 3.92 | 0.93 |
| | 高速公路用地(兼供高速鐵路使用) | 0.26 | 0.01 | 0.00 |
| | 高速公路用地(兼供體育場使用) | 0.42 | 0.01 | 0.01 |
| | 高速鐵路用地 | 31.49 | 0.71 | 0.17 |
| | 高速鐵路用地(兼供高速公路使用) | 0.26 | 0.01 | 0.00 |
| | 捷運系統用地 | 21.05 | 0.48 | 0.11 |
| | 捷運系統用地(兼供水溝使用) | 0.15 | 0.00 | 0.00 |
| | 道路用地 | 652.72 | 14.77 | 3.51 |
| | 道路用地(兼供快速道路使用) | 36.28 | 0.82 | 0.19 |
| | 道路用地(兼供捷運系統使用) | 0.24 | 0.01 | 0.00 |
| | 道路用地(兼供高速公路使用) | 0.23 | 0.01 | 0.00 |
| | 道路用地(兼供水溝使用) | 0.21 | 0.00 | 0.00 |
| | 綠化步道用地 | 17.89 | 0.40 | 0.10 |
| | 史蹟紀念公園用地 | 0.31 | 0.01 | 0.01 |
| 變電所用地 | 0.65 | 0.01 | 0.01 | |
| 汙水處理廠用地 | 1.96 | 0.04 | 0.01 | |
| 總計 | 2,085.21 | 47.19 | 11.21 | |

| 項目 | 計畫面積 (公頃) | 佔都市 發展用地 總面積 百分比(%) | 佔計畫 總面積 百分比 (%) |
|----------|--------------|------------------------------|--------------------------|
| 都市發展用地面積 | 4,418.10 | 100.00 | - |
| 計畫總面積 | 18,619.18 | - | 100.00 |

註1：實施面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註2：都市發展用地面積係計畫總面積扣除農業區、保護區、第一至第四種保護區與行水區等面積。

二、 交通系統規劃

(一) 道路設置原則

本案興闢道路寬度為 13 公尺至 25 公尺，於主要都市計畫地區路線長度約 27 公尺，設計速率 40~50 公里/小時，車道配置以各 2 公尺之人行道及雙向各 1 車道，每車道寬 3.5 公尺之設置。

(二) 路口動線規劃

本案興闢道路東端與長慶一街及長慶二街交會，延伸至西側長庚路，然涉非變更案道路用地部分，考量其路口複雜程度，適當縮小路口以減免造成交通疑慮，路口動線規劃如圖 12 所示，並於各路口設置交通號誌及道路標線加以管制，提高其路網可及性與安全性。



圖12路口動線規劃示意圖

資料來源：本計畫繪製。

陸、 實施進度及經費

一、 實施進度

本計畫預計執行期程為都市計畫發布實施後 3 年內完成。

二、 實施經費

本計畫以徵收及撥用方式開闢道路用地，開發建設經費來源由桃園市政府編列預算支應，預估開發經費約為 1,552 萬元，如表 9 所示。

表9 實施進度及經費表

| 項目 | 面積 (公頃) | 土地 權屬 | 用地取得方式 | | 土地徵 購費用 (萬元) | 開闢 費用 (萬元) | 合計 (萬元) | 主辦 單位 | 預定 期程 |
|----------|------------|----------|-----------------|---------------------|--------------------|------------------|------------|---------------|---------------------------------|
| | | | 協議價 購或徵 收 | 公有撥用 /管理機 關變更 | | | | | |
| 道路 用地 | 0.04 | 私有 | ✓ | | 1,174 | 378 | 1,552 | 桃園 市政 府 | 發 布 施 後 3 年 內 |
| | 0.02 | 公有 | | ✓ | 0 | | | | |

註 1：表內實際面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

註 2：本案私有土地徵收按均價乘上 2.5 倍方式預估市價；公有地非桃園市所有徵收按 112 年土地公告現值均價乘上 1 倍方式預估市價。

註 3：道路開闢費用以興闢道路長度乘上寬度乘上 8,000 元/平方公尺估算。

註 4：本表開發經費及預定完成期限主辦單位得視財務狀況酌予調整。

柒、其他

本次變更計畫書圖未註明變更者皆以原計畫為準。

附錄一 土地使用分區證明

桃園市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

| | | |
|-----|--|---|
| 申請人 | | (111)桃市都行字第34623號 中華民國111年09月28日 |
|-----|--|---|

復台端111年09月28日申請查核 龜山區 樂捷段 共 3 筆土地之使用分區案

說明：一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作實施之依據應依據現況指示建築線為準。
 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)及計畫說明書之特殊使用規定，如以市地重劃方式整體開發，公共設施負擔比率之規定…等予以查列。至計畫書中其他土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、容積率、高度、前後院、側院及開發限制等之限制規定，請逕洽都市計畫主管機關查詢。
 三、本證明書有效期間**四個月**，證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準，不再另行通知。
 四、未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。

備註：一、本案依照分層負責規定授權承辦人員判發。
 二、**本證明書僅供參考，若作為土地買賣依據，請依現地指定建築線為準。**

| 地號 | 都市計畫案名(發布實施日期) 土地使用分區(或公共設施用地) | 公共設施用地 土地取得方式及需地機關 |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------|
| 312, 314, 315 | 林口特定區計畫(民國64年01月23日) | |
| | 農業區 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | |
|--|-------------------|
| 都市計畫書中特別土地使用規定(整體開發方式、公設負擔比規定、其它規定)及備註事項 應以核定都市計畫書圖有關規定辦理 | 驗證碼 2209mdwrwv |
|--|-------------------|

桃園市政府

可至「<http://landuse.tycg.gov.tw/Sys/QueryCertificate/QueryCertificate.aspx>」查驗本證明書之正確性

附錄二 土地登記謄本

土地登記第一類謄本（地號全部）

龜山區樂捷段 0312-0000地號



列印時間：民國112年05月04日11時17分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：2CBE4F*P，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
龜山地政事務所 主任 王蕙蕙
龜山電謄字第800271號
資料管轄機關：桃園市龜山地政事務所 謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國108年11月30日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****618.14平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國112年01月 公告土地現值：***11,000元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號：31之11地號
因分割增加地號：0031-0013地號
重測前：牛角坡段瑯坡小段0031-0005地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國070年02月14日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國069年12月20日

權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：109山土字第004358號
當期申報地價：111年01月****1,760.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
069年12月 *****71.1元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



GO

土地登記第一類謄本（地號全部）

龜山區樂捷段 0314-0000地號



列印時間：民國112年05月04日11時17分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：2CBE4F*P，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
龜山地政事務所 主任 王蕙蕙
龜山電謄字第800271號
資料管轄機關：桃園市龜山地政事務所 謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國108年11月30日 登記原因：第一次登記
面積：*****168.19平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國112年01月 公告土地現值：***11,000元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：第一次登記
登記日期：民國108年11月30日
原因發生日期：民國108年11月07日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：（空白）
管理者：財政部國有財產署
統一編號：03732401
住址：台北市光復南路148號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：111年01月****2,200.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
108年11月 ****2,400.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第一類謄本（地號全部）

龜山區樂捷段 0315-0000地號



列印時間：民國112年05月04日11時17分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：2CBE4F*P，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
龜山地政事務所 主任 王蕙蕙
龜山電謄字第800271號
資料管轄機關：桃園市龜山地政事務所 謄本核發機關：桃園市龜山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國108年11月30日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****662.95平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國112年01月 公告土地現值：***11,000元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號：31之5、31之6地號
重測前：牛角坡段瑯坡小段0031-0004地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國092年10月28日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國092年10月01日



權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：109山土字第004359號
當期申報地價：111年01月****1,760.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
092年10月 ****2,533.2元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



GO

地籍圖謄本

龜山電謄字第800273號

土地坐落：桃園市龜山區樂捷段312,314,315地號共3筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北



資料管轄機關：

桃園市龜山地政事務所

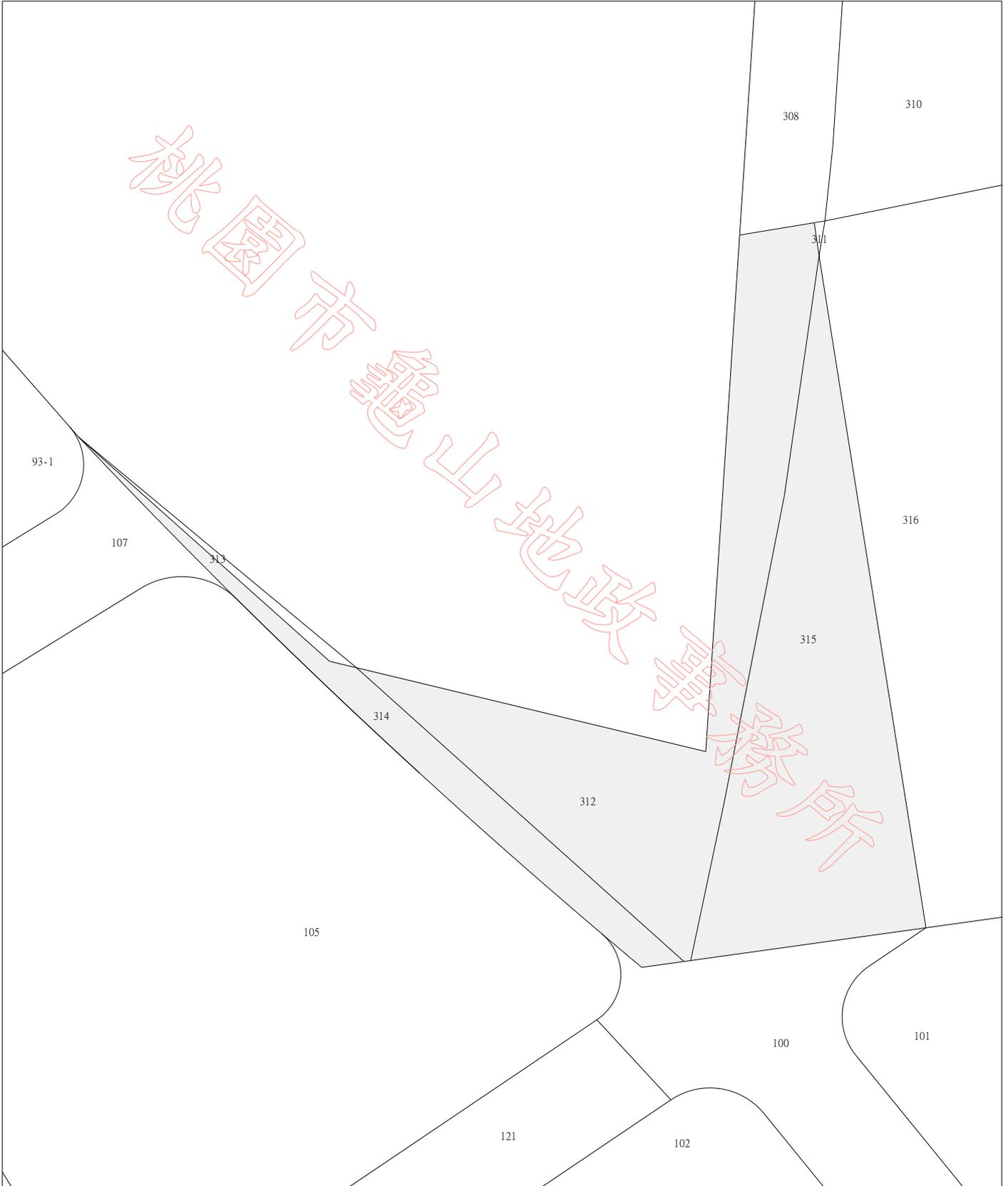
本謄本核發機關：

桃園市龜山地政事務所

主任：王蕙蕙

中華民國

112年05月04日11時18分



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：GK83T67*QOU6，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附錄三 公開展覽前座談會會議紀錄

桃園市政府工務局 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號新棟
7樓

承辦人：工程員 林佩蓉

電話：03-3322101分機6754

電子信箱：10050109@mail.tycg.gov.tw

受文者：永奕不動產顧問有限公司

發文日期：中華民國111年10月25日

發文字號：桃工規字第1110044069號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (376735900G_1110044069_ATTACH1.pdf、
376735900G_1110044069_ATTACH2.pdf)

主旨：檢送本局111年10月18日召開「變更林口特定區計畫(部分
農業區為道路用地)(配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程)
案」公開展覽前座談會紀錄1份，請查照。

說明：依據本局111年10月7日桃工規字第11100408932號開會通知
單續辦。

正本：內政部、桃園市政府都市發展局、桃園市政府交通局、桃園市政府養護工程處、
桃園市政府工務局工程用地科、永奕不動產顧問有限公司、長庚醫療財團法人

副本：本市龜山區議員(含附件)、本市龜山區公所(含附件)、本市龜山區長庚里辦公室
(含附件)



變更林口特定區計畫(部分農業區為道路用地)(配合龜山區長慶一街
瓶頸打通工程)案
公開展覽前座談會紀錄

壹、會議時間：111 年 10 月 18 日（星期二）下午 3 時 00 分

貳、會議地點：本市龜山區公所 2 樓視訊會議室

參、主持人：洪秘書曉吉 代

紀錄：林佩蓉

肆、出席人員：如簽到冊

伍、廠商簡報(略)

陸、發言/意見

一、長庚醫療財團法人：

1. 針對消防救災需求，現況樂學路已經有連通功能，對於瓶頸打通之必要性有所疑慮。請後續補充周邊道路服務水準調查及打通必要性相關之論述。
2. 長慶一街至長庚路的瓶頸，約有 2-3 公尺的高程差，若打通會形成一有高低差之危險路口，且恐有阻塞之疑慮。請補充後續道路開發後之規劃及管理方式，如交通號誌、標線等。
3. 計畫範圍與東邊及南邊之農業區及住宅區土地皆為長庚醫療財團法人私有，後續將可能連同計畫區與周邊土地做整體規劃，變更為公園用地或其他使用，故希望保留此塊農業區，不希望變更為道路用地。

二、林主任建宗(林俐玲議員服務處):此計畫之緣起為因應當地民眾之需求，地主方具有如何運用自己土地的權利，打通瓶頸則為改善交通系統，期能在最不影響地主權益的情況下將瓶頸打通。

三、工務局：

1. 現況的瓶頸對於消防安全方面的確具有阻礙，會造成需要額外繞

路或是造成阻塞，進而影響救災時間。經民眾陳情希望能將此瓶頸打通，縮短救災時間及紓解交通，規劃單位後續將補充相關論述於申請計畫中。

2. 未來路口道路初步建議規劃為三車道，兩車道向北，一車道向南，應不會產生交通阻塞之情形，道路開闢前會再對現況交通進行評估。本案道路開闢將依程序先完成變更為道路用地並徵收土地，成為公共設施，長庚路大轉角處將再補充交通號誌設計管制。
3. 若整塊農業區及其周邊土地進行整體開發，審議程序中應提出基地周邊交通系統之檢討，本計畫瓶頸打通可提升周邊交通品質，且採徵收方式辦理對地主應屬相對有利。

柒、會議決議：

有關各與會代表之意見及建議事項，將納入本案評估，另有關交通號誌、標線等，後續將請相關單位納入考量。

散會（下午 3 時 30 分）

變更林口特定區計畫(部分農業區為道路用地)(配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程)案 會議記錄照片



附件四 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款認定函

桃園市政府 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：工程員 林佩蓉
電話：03-3322101分機6754
電子信箱：10050109@mail.tycg.gov.tw

受文者：永奕不動產顧問有限公司

發文日期：中華民國111年11月15日
發文字號：府工規字第1110321229號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府辦理「變更林口特定區計畫(部分農業區為道路用地)(配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程)」符合都市計畫法第27條第1項第4款一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號解釋函略以：都市計畫法第二十七條第一項第四款「為配合……直轄市或縣(市)興建之重大設施」係指配合直轄市或縣(市)興建之重大設施，有迅行變更之必要，經直轄市、縣(市)政府參酌下列四項原則逕予認定者。

- (一)已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。
- (二)已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設者。
- (三)報經中央各目的事業主管機關專案核准補助二分之一以上經費興建之重大設施者。
- (四)其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更者。

二、旨案係因應地區發展之交通需求，經本府核定開闢之道路工程，尚符前開原則(一)，爰由本府逕予認定。

正本：桃園市政府工務局

副本：桃園市政府都市發展局、永奕不動產顧問有限公司



裝



訂

線

桃園市政府 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：幫工程司 林佩蓉
電話：03-3322101分機6754
電子信箱：10050109@mail.tycg.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國112年5月4日
發文字號：府工規字第1120117626號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「變更林口特定區計畫(部分農業區為道路用地)(配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程)案」計畫說明書及公開展覽前座談會紀錄各1份，惠請貴部同意依都市計畫法第27條辦理個案變更，請查照。

說明：

- 一、依據內政部營建署112年4月13日營署城規字第1129003997號函辦理。
- 二、本市自103年升格直轄市後，人口持續增長、各項建設計畫接連定案落實，部分現有道路系統未能即時開闢配合地區發展，甚有消防救災之潛在危險。為改善各社區交通路網，提升道路服務水準及居住環境品質，本府擬於長慶一街與長庚路間，屬「林口特定區計畫」之部分農業區辦理「龜山區長慶一街瓶頸打通工程」，以改善道路環境，以確保消防車輛進出動線，提升居住環境安全。
- 三、本案周邊住宅區已逐步完成開發，為改善各社區交通及消防安全，經本府召開相關會議研議，本案應優先執行，可有效提升交通環境及消防安全，預計於民國113年編列預算並於同年度啟動工程規劃，故需於前一年度民國112年完成都市計畫變更程序，以利土地取得、工程推動，爰本案具辦理都市計畫變更之急迫性。
- 四、另依都市計畫法第26條規範，都市計畫應於每三年內或五

年內至少通盤檢討一次，林口特定區計畫之第四次通盤檢討已於110年發布實施，至今仍未滿三年，且最近一次通盤檢討已進入分階段發布實施，仍未有本案相關之討論，考量審議時程，將無法即時因應本地區人口遷入後之交通路網負擔，故本案具辦理都市計畫個案變更之必要性。

五、另旨案業於111年10月18日辦理公開展覽前座談會，尚符合「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」規定，且最近一次座談會之舉行距申請都市計畫個案變更三年內。

正本：內政部

副本：

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

紙本郵寄：內政部



檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：洪筱梅

聯絡電話：(02)27721350#422

電子郵件：1021002@tcd.gov.tw

傳真：(02)27523920

33001

桃園市桃園區縣府路1號

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國112年5月15日

發文字號：內授營都字第1120819925號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「變更林口特定區計畫（部分農業區為道路用地）（配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程）案」，本部同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更，復請查照。

說明：

- 一、復貴府112年5月4日府工規字第1120117626號函。
- 二、本案前經貴府111年11月15日府工規第1110321229號函認符都市計畫法第27條第1項第4款「為配合……直轄市或縣（市）興建之重大設施」，有迅行變更之必要，已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者；再於112年5月4日府工規字第1120117626號函檢具計畫說明書，包含變更理由、事業及財務計畫、辦理時程與急迫性、無法納入該地區通盤檢討辦理之具體說明等項，爰同意貴府依規定辦理該都市計畫個案變更，並請依本部107年1月29日台內營字第1070801618號函頒「都市計畫書圖製作要點」製作變更都市計畫書圖報部憑辦。

正本：桃園市政府

副本：內政部營建署(都市計畫組)、城鄉發展分署(北區規劃隊、城鄉規劃課)

部長 林右昌

第1頁



桃園市政府 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：幫工程司 林佩蓉
電話：03-3322101分機6754
電子信箱：10050109@mail.tycg.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國112年5月4日
發文字號：府工規字第1120117626號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「變更林口特定區計畫(部分農業區為道路用地)(配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程)案」計畫說明書及公開展覽前座談會紀錄各1份，惠請貴部同意依都市計畫法第27條辦理個案變更，請查照。

說明：

- 一、依據內政部營建署112年4月13日營署城規字第1129003997號函辦理。
- 二、本市自103年升格直轄市後，人口持續增長、各項建設計畫接連定案落實，部分現有道路系統未能即時開闢配合地區發展，甚有消防救災之潛在危險。為改善各社區交通路網，提升道路服務水準及居住環境品質，本府擬於長慶一街與長庚路間，屬「林口特定區計畫」之部分農業區辦理「龜山區長慶一街瓶頸打通工程」，以改善道路環境，以確保消防車輛進出動線，提升居住環境安全。
- 三、本案周邊住宅區已逐步完成開發，為改善各社區交通及消防安全，經本府召開相關會議研議，本案應優先執行，可有效提升交通環境及消防安全，預計於民國113年編列預算並於同年度啟動工程規劃，故需於前一年度民國112年完成都市計畫變更程序，以利土地取得、工程推動，爰本案具辦理都市計畫變更之急迫性。
- 四、另依都市計畫法第26條規範，都市計畫應於每三年內或五

年內至少通盤檢討一次，林口特定區計畫之第四次通盤檢討已於110年發布實施，至今仍未滿三年，且最近一次通盤檢討已進入分階段發布實施，仍未有本案相關之討論，考量審議時程，將無法即時因應本地區人口遷入後之交通路網負擔，故本案具辦理都市計畫個案變更之必要性。

五、另旨案業於111年10月18日辦理公開展覽前座談會，尚符合「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」規定，且最近一次座談會之舉行距申請都市計畫個案變更三年內。

正本：內政部

副本：

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

紙本郵寄：內政部

變更林口特定區計畫(部分農業區為道路用
地)(配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程)
計畫說明書

擬定機關：內政部
中華民國 112 年 04 月

壹、計畫緣起

桃園市自 103 年升格直轄市後，人口持續增長、各項建設計畫接連定案落實，部分現有道路系統未能即時開闢配合地區發展，甚有消防救災之潛在危險。為改善各社區交通路網，提升道路服務水準及居住環境品質，桃園市政府工務局刻正於長慶一街與長庚路間，屬「林口特定區計畫」之部分農業區辦理「龜山區長慶一街瓶頸打通工程」，以改善道路環境，以確保消防車輛進出動線，提升居住環境安全。

爰此，本案配合「龜山區長慶一街瓶頸打通工程」，辦理變更林口特定區計畫中，部分農業區為道路用地之變更作業，如圖 1 所示。

貳、基地概況

一、計畫位置

本案變更位置於林口特定區計畫中央偏南，現行都市計畫之土地使用分區為農業區，面積約 0.06 公頃，配合「配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程」調整既有分區，如圖 1 所示。

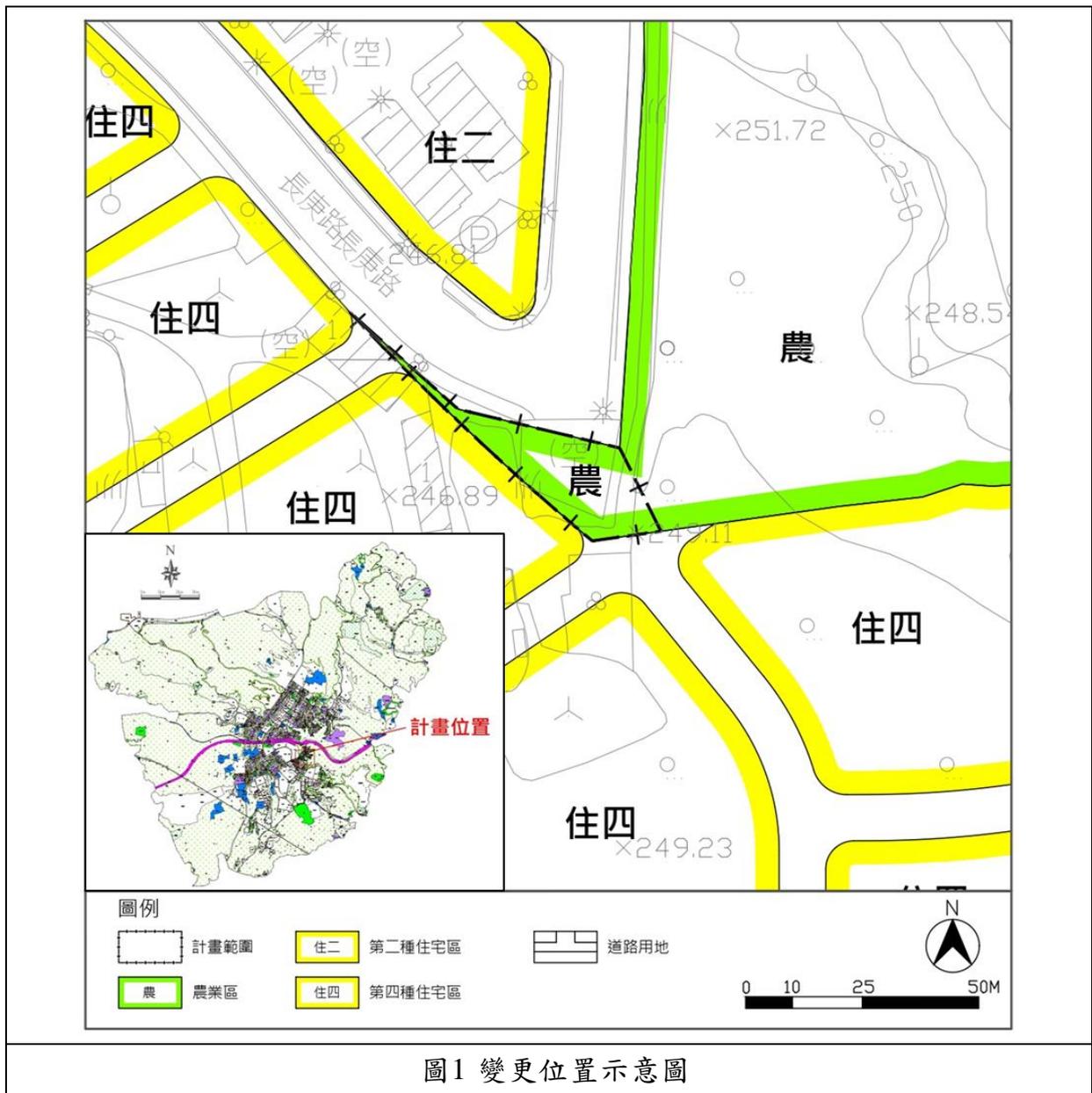


圖1 變更位置示意圖

資料來源：本計畫繪製。

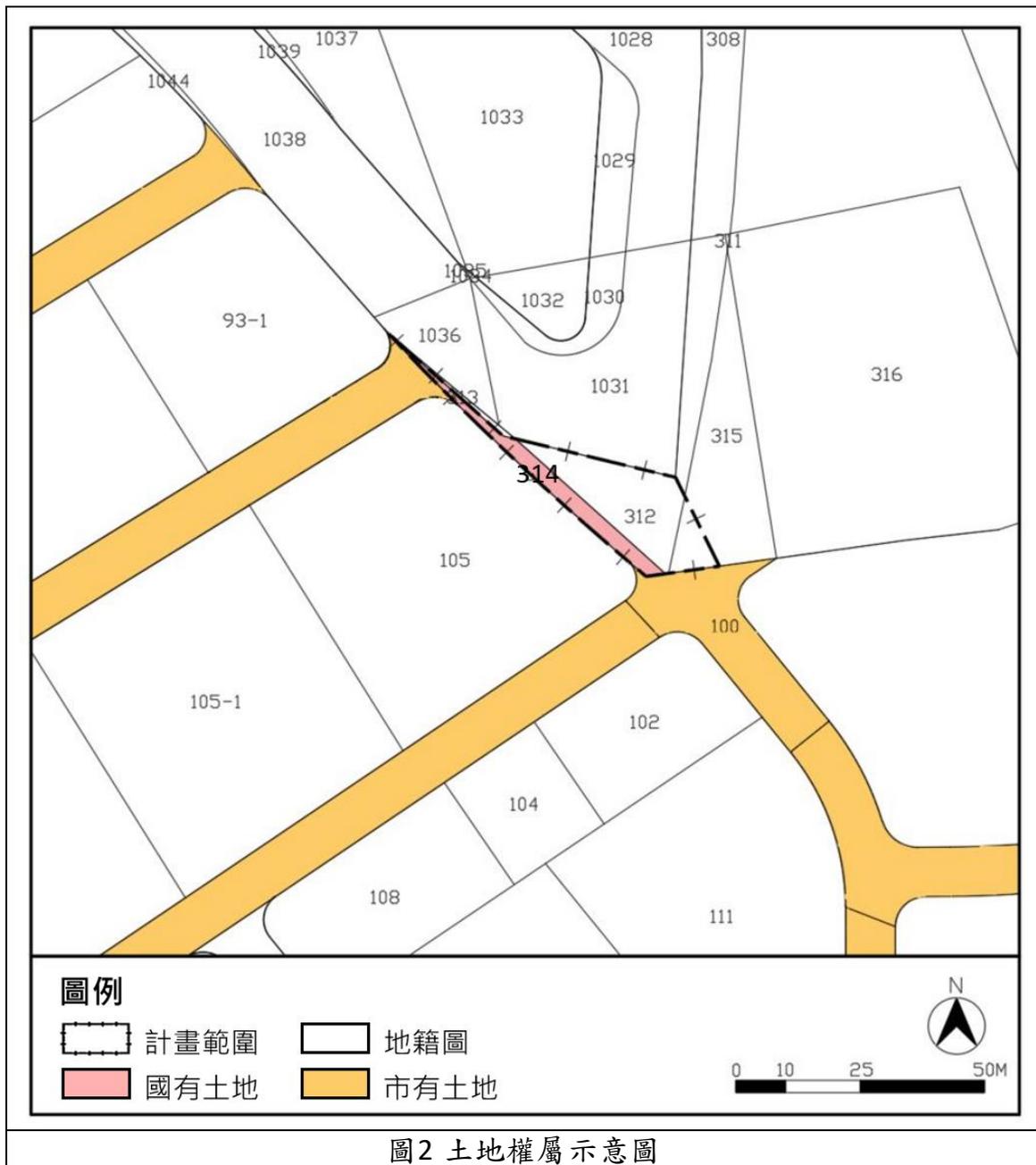
二、 土地權屬

本案坐落於桃園市龜山區樂捷段 312、314、315 地號等 3 筆土地，土地權屬公有 28.26%、私有土地 71.74%，公有土地所有權人為中華民國，基地土地權屬如表 1、圖 2 所示。

表1 公私有土地權屬對照表

| 項目 | 筆數 | 面積(m ²) | 百分比(%) |
|------|----|---------------------|--------|
| 私有土地 | 2 | 427.03 | 71.74 |
| 公有土地 | 1 | 168.19 | 28.26 |
| 合計 | | 595.22 | 100.00 |

資料來源：本計畫彙整



資料來源：本計畫繪製。

三、 基地內概況

基地範圍現況為主要為闊葉林，另有少量未使用地及一般道路，位於基地北方，本案範圍無既有建物須拆遷。如圖 3 所示。

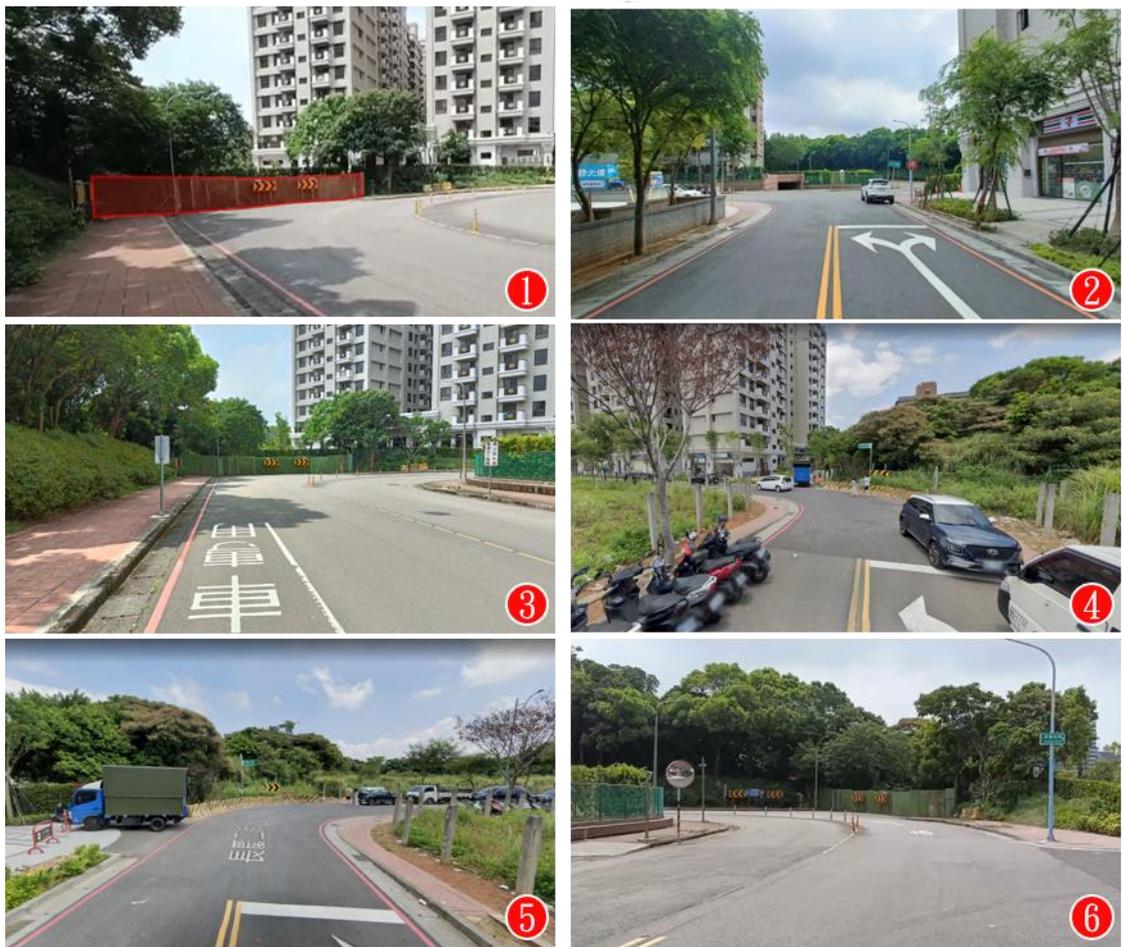


圖3 基地現況示意圖

資料來源：本計畫拍攝繪製

四、 已列入施政計畫之重大建設計畫具體內容

本案屬「道路開瓶計畫」，為桃市府自民國 105 年開始推動之施政計畫，各年度皆編列預算執行，詳細內容如下：

(一) 計畫概述

「道路開瓶計畫」分為瓶頸打通及一般道路開闢兩種類型，瓶頸打通包含「住家周邊道路、消防車無法通行」、「鄰近道路容易壅塞」、「道路瓶頸打通後，可連接主要道路」、「排水系統不佳、常有淹水狀況」、「附近沒有寬度四米以上替代道路」等類型，而一般道路開闢則以改善既有道路寬路、提升路暢為重點，並陸續依土地取得難易度、工程經費及交通效益等狀況，逐一打通市區內各瓶頸及壅塞路段，建立桃園市完整路網。

(二) 本案與重大建設計畫之關係

「配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程」屬桃園市 110 年度「道路開瓶計畫」中瓶頸打通之一環，考量年度預算編列有限，故由桃園市府工務局彙整提報案件，並經由各單位研議個案之可行性、急迫性開闢效益等，辦理專案排序審議，自 111 年 1 月 19 日專案報告後，討論案件共計 40 案，核定件 19 案，有條件保留執行計 8 案，因經費較較高又效益較低暫緩辦理案件計 13 案，本案為核定應執行之案件，依前述會議決議因「打通後可有效提升交通環境，先行辦理都市計畫變更後，優先執行」，詳見附件一。

另本案於 111 年 11 月 15 日府工規字第 1110321229 號函，經桃園市政府認定符合「地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫」，已取得都市計畫法第二十七條第一項第四款重大建設之認定函，詳見附件二。

參、 變更理由

一、 變更理由

- (一) 依桃園市政府工務局規劃「配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程」道路工程內容，本案配合變更。
- (二) 考量周邊住宅區開發已趨近完成，仍缺乏環形路網以因應社區內通行需求，為改善各社區交通，將打通長庚路以東至長慶一街以西道路瓶頸，以提升道路服務水準及居住環境品質。
- (三) 林口特定區計畫之相關通盤檢討已進入分階段發布實施，考量審議時程已不宜將計畫範圍納入檢討，將無法即時因應人口移入後之交通路網負擔，故辦理本次個案變更。

二、 變更內容

變更林口特定區計畫，變更部分農業區為道路用地，變更內容明細表如表 2，變更內容示意圖如圖 4 所示，變更理由如下：

表2 變更內容明細表

| 編號 | 變更位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|----|--------------|---------------|----------------|--|
| | | 原計畫 (公頃) | 新計畫 (公頃) | |
| 一 | 長庚路以東至長慶一街以西 | 農業區 (0.06) | 道路用地 (0.06) | <ol style="list-style-type: none"> 1. 依桃園市政府工務局規劃「配合龜山區長慶一街瓶頸打通工程」道路工程內容，本案配合變更。 2. 考量周邊住宅區開發已趨近完成，仍缺乏環形路網以因應社區內通行需求，為改善各社區交通，將打通長庚路以東至長慶一街以西道路瓶頸，以提升道路服務水準及居住環境品質。 3. 林口特定區計畫之相關通盤檢討已進入分階段發布實施，考量審議時程已不宜將計畫範圍納入檢討，將無法即時因應人口移入後之交通路網負擔，故辦理本次個案變更。 |

註 1：凡本次變更案未指明變更部分，均應以原核定計畫為準。

註 2：表內所載面積應以實際地及分割測量面積為準。



註1：凡本次變更案未指明變更部分，均應以原核定計畫為準。
資料來源：本計畫繪製。

三、 無法納入通盤檢討之具體說明

林口特定區計畫分別自民國 75 年、89 年、101 年各辦理第一次、第二次及第三次通盤檢討，第四次通盤檢討於民國 108 年 01 月 21 日發布實施第一階段、於民國 110 年 07 月 01 日發布實施第二階段，公共設施專案通盤檢討則於 110 年 12 月 30 日發布實施。

依都市計畫法第 26 條規範，都市計畫應於每三年內或五年內至少通盤檢討一次，林口特定區計畫之第四次通盤檢討已於 110 年發布實施，至今仍未滿三年，且最近一次通盤檢討已進入分階段發布實施，仍未有本案相關之討論，若欲納入通盤檢討，恐重啟另一階段或新變更案，考量審議時程，將無法即時因應本地區人口遷入後之交通路網負擔，故本案具辦理都市計畫個案變更之必要性。

肆、 事業及財務計畫

一、 事業計畫

(一) 道路設置原則

本案興闢道路位於長庚路以東至長慶一街以西，寬度為 13 公尺至 25 公尺，於主要都市計畫地區路線長度約 27 公尺，設計速率 40~50 公里/小時，車道配置以各 2 公尺之人行道及雙向各 1 車道，每車道寬 3.5 公尺之設置。

(二) 路口動線規劃

本案興闢道路東端與長慶一街及長慶二街交會，延伸至西側長庚路，然涉非變更案道路用地部分，考量其路口複雜程度，適當縮小路口以減免造成交通疑慮，路口動線規劃如圖 12 所示，並於各路口設置交通號誌及道路標線加以管制，提高其路網可及性與安全性。



資料來源：本計畫繪製。

二、 財務計畫

(一) 假設條件

公有土地依國有財產法等相關規定辦理撥用，本案因變更為道路用地屬無償撥用，故未計價。私有土地依土地徵收條例等相關規定先行以協議價購，協議不成時，則改採一般徵收方式取得。本案私有土地徵收按 111 年土地公告現值均價均價乘上 2.5 倍方式預估市價。工程單價以民國 111 年 8 月之物價為基準，並參考相關公路工程單價，將來實施時應視時價差異配合調整經費。

(二) 費用估算

經費內容包括規劃設計階段作業、用地取得及拆遷補償工程建造(含直接工程成本、間接工程成本、工程預備費、物價調整費)。本計畫經費概估總表，目前概估全案經費如表 3 所示。

(三) 經費編列

開發建設經費來源由桃園市政府編列預算支應，全案費用預計以桃園市政府 113 年度預算編列辦理。

表3 本案實施經費概估表

| 項目 | | 費用 |
|--------------|-------------|------------|
| 壹、規劃設計階段作業費 | | 1,337,600 |
| 貳、用地取得及拆遷補償費 | | 11,743,325 |
| 一、用地取得費 | | 11,743,325 |
| 二、拆遷補償費 | | 0 |
| 三、辦理上述作業費用 | | 173,547 |
| 參、工程建造成本 | | 3,744,000 |
| 一、直接工程成本 | | 2,670,146 |
| 1 | 路工工程 | 518,837 |
| 2 | 橋梁工程 | 0 |
| 3 | 大地工程 | 0 |
| 4 | 排水工程 | 1,167,654 |
| 5 | 交通工程 | 81,012 |
| 6 | 公路照明工程 | 216,032 |
| 7 | 景觀工程 | 21,603 |
| 8 | 其他雜項工程費 | 36,092 |
| 9 | 環境保護費 | 28,577 |
| 10 | 施工中職業安全及衛生費 | 46,948 |

| 項目 | | 費用 |
|----------|-----------|------------|
| 11 | 品管及檢(試)驗費 | 91,855 |
| 12 | 承商利潤及管理 | 309,206 |
| 13 | 營業稅 | 125,891 |
| 14 | 營造綜合保險費 | 26,437 |
| 二、間接工程成本 | | 399,060 |
| 三、工程預備費 | | 399,060 |
| 四、物價調整費 | | 275,735 |
| 工程總經費 | | 16,824,925 |

註1：本案私有土地徵收按均價乘上 2.5 倍方式預估市價。

註2：本表開發經費主辦單位得視財務狀況酌予調整。

伍、 辦理時程與急迫性

本計畫預計執行期程包含都市計畫變更、工程規劃與施工，考量合理之人力與機具配置，初步評估辦理時程如下表 4 所示。

本案周邊住宅區已逐步完成開發，為改善各社區交通及消防安全，經市長專報後核定為次優先執行之開瓶計畫，預計於民國 113 年編列預算並於同年度啟動工程規劃，故需於前一年度民國 112 年完成都市計畫變更程序，以利土地取得、工程推動，具辦理都市計畫變更之急迫性。

表4 本案預定執行時程表

| 項目 | 第一年 | 第二年 | 第三年 | 第四年 |
|--------|-----|-----|-----|-----|
| 都市計畫變更 | ■ | | | |
| 規劃設計 | | ■ | | |
| 用地取得 | | ■ | ■ | |
| 發包作業 | | | ■ | ■ |
| 施工階段 | | | | ■ |

註2：本表開發期程得視財務狀況酌予調整。

| | |
|-------|---|
| 業務承辦人 |  洪筱梅 |
| 單位主管 |  林漢彬 長 |