

公開展覽草案

變更龍壽、迴龍地區細部計畫
(第一次通盤檢討)書

變更機關：桃園市政府
中華民國 114 年 3 月

公開展覽草案

變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)書

桃園市政府
民國114年3月

公開展覽草案

桃園市變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)書	
變更都市計畫 法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫 機關	桃園市政府	
本案公開展覽 起訖日期	公告	105 年 1 月 4 日起 30 日。 105/1/4~105/2/4 刊登於中國時報 E2 版。
	公開 展覽	自 110 年 7 月 26 日起公告公開展覽 30 日。 110/7/26~110/7/28 刊登於聯合報 E2、E4、E3 版
	說明會	110 年 8 月 16 日(星期一)上午 10 時 30 分於龜山區公所 2 樓視訊會議室舉辦說明會。
人民團體對本案之反 映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表(附錄二 附-61~62)	
本案提交各級都市計 畫委員會審核結果	市級	桃園市都市計畫委員會 111 年 2 月 11 日第 66 次會議審議通過。 桃園市都市計畫委員會 113 年 12 月 23 日第 91 次會議審議通過。

公開展覽草案

目錄

第一章 緒論	1
第一節、計畫緣起.....	1
第二節、計畫目的.....	1
第三節、法令依據.....	2
第四節、計畫位置與範圍.....	3
第五節、細部計畫與主要計畫之關係.....	4
第二章 計畫內容概述	5
第一節、主要計畫內容.....	5
第二節 本計畫範圍之現行細部計畫概要.....	10
第三章 都市發展現況分析	13
第一節、自然環境分析.....	13
第二節、人口成長概況及分析.....	21
第三節、人文社會環境分析.....	27
第四章 課題發展與對策	37
第一節、計畫目標.....	37
第二節、規劃原則.....	37
第三節、課題與對策.....	38
第四節、整體發展構想.....	39
第三節 生態都市規劃策略.....	42
第四節 高齡友善空間策略.....	43
第五章 計畫之變更	45
第一節、檢討變更原則.....	45
第二節、變更事項.....	48
第六章 檢討後計畫內容	57
第一節、計畫範圍.....	57
第二節、計畫年期、計畫人口及居住密度.....	57
第三節、土地使用計畫.....	57
第四節、公共設施計畫.....	59
第五節、交通系統計畫.....	66
第六節、都市防災計畫.....	75
第七節、土地使用分區管制要點.....	78
第八節、事業及財務計畫表.....	80
附錄一、桃園市都市計畫委員會 113 年 12 月 23 日第 91 次會議 紀錄	附-1
附錄二、桃園市都市計畫委員會 111 年 2 月 11 日第 66 次會議紀 錄	附-22

公開展覽草案

- 附錄三、內政部同意本市先行辦理本案都市計畫通盤檢討作業函
..... 附-63
- 附錄四、新北市公告樂生療養院歷史建築及文化景觀範圍(歷史
建築)..... 附-65

公開展覽草案

圖目錄

圖 1-1	本計畫區地理位置與範圍示意圖.....	3
圖 2-1	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)案檢討後計畫示意圖.....	9
圖 2-2	本次細部計畫通盤檢討前土地使用分區示意圖.....	12
圖 3-1	本計畫區坡度示意圖.....	14
圖 3-2	本計畫區地質土壤分析示意圖.....	15
圖 3-3	本計畫區河川水系分布圖.....	16
圖 3-4	本計畫區第一級環境敏感地區示意圖.....	17
圖 3-5	本計畫區第二級環境敏感地區示意圖.....	18
圖 3-6	本計畫區一日暴雨 500 毫米淹水潛勢示意圖.....	19
圖 3-7	本計畫區一日暴雨 650 毫米淹水潛勢示意圖.....	19
圖 3-8	本計畫區歷年土石崩塌位置示意圖.....	20
圖 3-9	本計畫區歷年人口成長率趨勢示意圖.....	22
圖 3-10	本計畫區樂生療養院及考古遺址位置示意圖.....	28
圖 3-11	桃園市及龜山區產業結構比示意圖.....	29
圖 3-12	桃園市工業區變更轉型原則示意圖.....	33
圖 3-13	本計畫西南側工業區發展現況示意圖.....	34
圖 3-14	本計畫西北側工業區發展現況示意圖.....	34
圖 3-15	本計畫工業區宿舍發展現況.....	36
圖 4-1	本計畫區發展願景及定位示意圖.....	39
圖 4-2	本計畫區之歷史醫療文創示範區示意圖.....	40
圖 4-3	本計畫區之科技青創培育區示意圖.....	41
圖 5-1	本計畫區既有巷道位置示意圖.....	47
圖 5-2	變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案變更內容示意圖.....	50
圖 6-1	變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案檢討後計畫示意圖.....	65
圖 6-2	變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案交通系統計畫示意圖.....	74
圖 6-3	變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案都市防災計畫示意圖.....	77

公開展覽草案

表目錄

表 2-1	本次細部計畫通盤檢討前土地使用面積綜理表	10
表 2-2	本次細部計畫通盤檢討前公共設施用地綜理表	11
表 3-1	龜山區近年颱風災害綜理表	20
表 3-2	桃園市、龜山區與龍壽、迴龍地區都市計畫歷年人口成長分析表	21
表 3-3	龜山區歷年自然及社會成長分析綜理表	23
表 3-4	桃園市及龜山區歷年人口結構分析綜理表	24
表 3-5	桃園市及龜山區歷年性別比分析綜理表	24
表 3-6	桃園市及龜山區歷年人口結構分析綜理表	25
表 3-7	桃園市及龜山區歷年老年人口分析綜理表	25
表 3-8	桃園市及龜山區歷年交替指數分析綜理表	26
表 3-9	桃園市及龜山區 110 年二、三級產業就業人口分析表	30
表 3-10	桃園市各區 110 年全年生產總額綜理表	31
表 3-11	桃園市與龜山區 110 年產業經營概況綜理表	31
表 3-12	桃園市與龜山區 105 年及 110 年各行業全年生產總額綜整表 ...	31
表 3-13	本計畫區產業人口推估表	35
表 5-1	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	48
表 5-2	變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案變更面積增減統計表	51
表 5-3	變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用分區管制要點修訂對照表	52
表 6-1	變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用計畫面積表	61
表 6-2	變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案檢討後公共設施用地綜理表	62
表 6-3	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)案檢討後公共設施用地明細表	63
表 6-4	變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積一覽表	64
表 6-5	變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案檢討後計畫道路編號明細表	71
表 6-6	變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案事業及財務計畫表	80

公開展覽草案

第一章 緒論

第一節、計畫緣起

民國 103 年桃園市升格為直轄市，故龍壽、迴龍地區都市計畫即屬市鎮計畫，主要計畫與細部計畫應分別辦理，且都市計畫法於 91 年修法後已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)政府，故現行主要計畫已兼具鄰里性公共設施用地與道路系統、事業及財務計畫、土地使用分區管制要點等局部細部計畫實質內容，不符當初修法為落實中央與地方權責劃分與地方自治及簡化都市計畫程序之目的，爰於辦理「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)」案時劃分主要及細部計畫應表明內容。其中主要計畫通盤檢討部分，係依據劃分後之主要計畫內容作為檢討依據；細部計畫通盤檢討則以原主要計畫及檢討後之主要計畫內容做為檢討依據。

另配合「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)」案辦理都市計畫圖重製作業，涉及細部計畫實質內容變更部分，納入本計畫檢討之。

第二節、計畫目的

- 一、建立計畫管制層次，於本次通盤檢討將屬細部計畫內容者，另擬細部計畫管制之。
- 二、以都市計畫圖重製後圖資辦理細部計畫之擬定，完成都市計畫圖資數值化管理的目標
- 三、檢討土地使用分區劃設之合理性，配合新的發展定位，變更為適當之土地使用分區及研析可行的開發機制
- 四、檢討計畫內土地使用分區及管制規定，以合理規範不同使用分區之規定事項，有效落實土地使用管制。

公開展覽草案

第三節、法令依據

一、都市計畫法-第 26 條

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

公開展覽草案

第四節、計畫位置與範圍

一、計畫位置

本計畫區位於桃園市龜山區西隅，坐落於聯繫本市龜山區與新北市新莊區之中間地帶。

二、計畫範圍

本計畫區範圍東至新莊都市計畫區界，南至塔寮坑溪及樹林三多地區都市計畫區界，西至塔寮坑溪與台一號省道交界處附近，北至林口特定區界。依「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)」案計畫圖重製與檢討後，計畫面積 67.63 公頃(詳圖 1-1)。

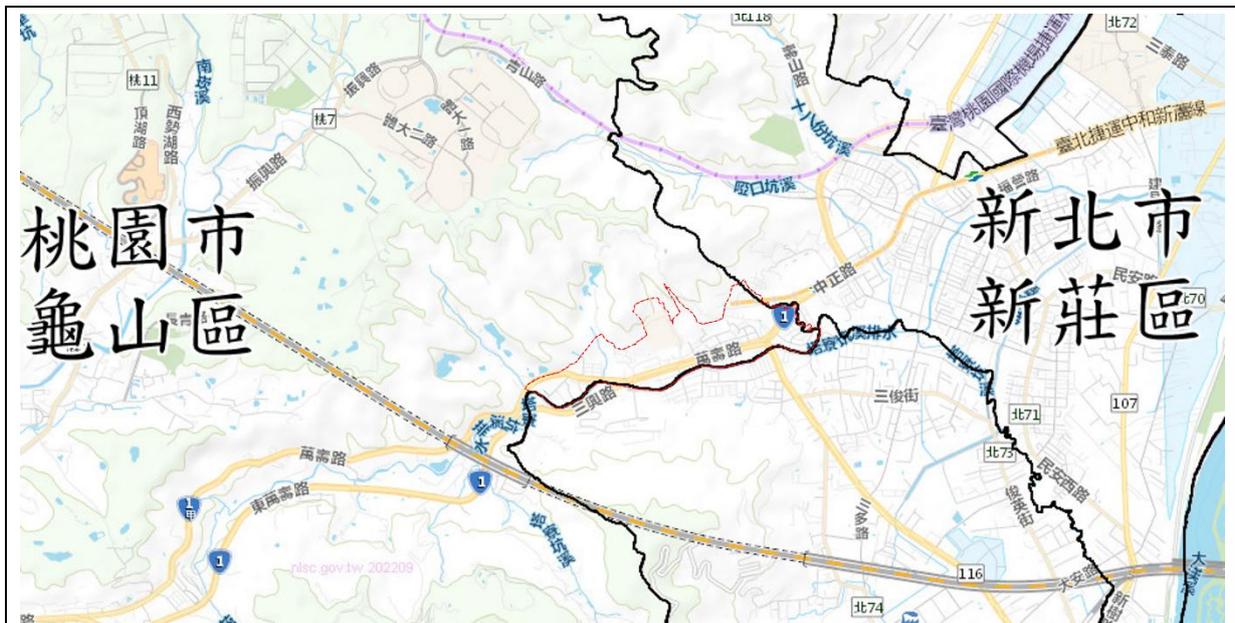


圖 1-1 本計畫區地理位置與範圍示意圖

公開展覽草案

第五節、細部計畫與主要計畫之關係

有關本案細部計畫除承接主要計畫之規劃理念、發展定位及規劃構想等方向內容，另考量後續執行以細部計畫為核判及辦理依據，故本次將主要計畫內容中屬細部計畫層級者，拆離至細部計畫內容中，並將主要計畫之變更內容併同細部計畫配合變更，研擬相關實質計畫，同時修訂土地使用分區管制要點。

公開展覽草案

第二章 計畫內容概述

第一節、主要計畫內容

一、計畫範圍

本計畫區東臨新莊都市計畫、北臨林口特定區計畫、南臨樹林(三多地區)都市計畫。東起中正路與萬壽路一段之交界處，向西經由萬壽路延伸至桃園龜山等地，並由南銜接新北市樹林、板橋等地，計畫面積 67.63 公頃。

二、計畫年期

計畫年期以民國 125 年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫目標年之人口數為 12,000 人，居住密度以住宅區及商業區計算為每公頃 178 人。

四、土地使用計畫

(一)住宅區

本次檢討後住宅區劃設面積 23.75 公頃，占都市發展用地面積之 36.15%；計畫總面積之 35.13%。

(二)商業區

本次檢討後商業區劃設面積 1.15 公頃，占都市發展用地面積之 1.74%；計畫總面積之 1.69%。

(三)乙種工業區

本次檢討後乙種工業區劃設面積為 9.09 公頃，占都市發展用地面積之 13.84%；計畫總面積之 13.45%。

公開展覽草案

(四)宗教專用區

本次檢討後宗教專用區面積 0.41 公頃，占都市發展用地面積之 0.62%；計畫總面積之 0.61%。

(五)文教區

本次檢討後文教區面積 10.06 公頃，占都市發展用地面積之 15.31%；計畫總面積之 14.88%。

(六)河川區

本次檢討後河川區面積 1.91 公頃，占都市發展用地面積之 0%；計畫總面積之 2.82%。

五、公共設施現況

(一)機關用地

本次檢討後機關用地劃設面積為 0.37 公頃，占都市發展用地面積之 0.56%；計畫總面積之 0.55%。

(二)文小用地

本次檢討後文小用地劃設面積為 1.74 公頃，占都市發展用地面積之 2.65%；計畫總面積之 2.57%。

(三)公園用地

本次檢討後公園用地劃設面積為 2.12 公頃，占都市發展用地面積之 3.23%；計畫總面積之 3.13%。

(四)加油站用地

本次檢討後加油站用地劃設面積為 0.19 公頃，占都市發展用地面積之 0.29%；計畫總面積之 0.28%。

(五)醫院用地

本次檢討後醫院用地劃設面積為 2.74 公頃，占都市發展用地面積之 4.17%；計畫總面積之 4.05%。

公開展覽草案

(六)溝渠用地

本次檢討後溝渠用地劃設面積為 0.52 公頃，占都市發展用地面積之 0.79%；計畫總面積之 0.77%。

(七)道路用地

本次檢討後道路用地劃設面積為 10.82 公頃，占都市發展用地面積之 16.46%；計畫總面積之 15.99%。

(八)捷運系統用地

本次檢討後捷運系統用地劃設面積為 2.59 公頃，占都市發展用地面積之 3.94%；計畫總面積之 3.83%。

(九)捷運系統用地兼供道路使用

本次檢討後捷運系統用地劃設面積為 0.17 公頃，占都市發展用地面積之 0.26%；計畫總面積之 0.25%。

六、交通系統計畫

(一)聯外道路

1. 一號道路(萬壽路一段，寬度 37.5 公尺)

本計畫區聯外東西向交通幹道。東往臺北都會(新北市、臺北市)，西通桃園市(龜山區、桃園區)，採中央實體分隔路型，雙向共配置 6 車道，道路路側禁止停車。

2. 二號道路(中正路，寬度 30 公尺)

中正路屬計畫區聯外南北向，主要作為聯絡計畫區與樹林地區之聯絡道路。採中央實體分隔路型，雙向共配置 6 車道，道路路側禁止停車。

3. 三號道路(萬壽路一段，寬度 25 公尺)

為本計畫之為本計畫區聯外東西向交通幹道。東往臺北都會(新北市、臺北市)，西通桃園市(龜山區、桃園區)，採中央實體分隔路型，雙向共配置 4 車道，道路路側禁止停車。

公開展覽草案

4. 四號道路(福興街，寬度 15 公尺)

福興街屬計畫區聯外南北向，主要作為聯絡計畫區與樹林地區之聯絡道路。採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，道路路側禁止停車。

5. 五號道路(工興街，寬度 12 公尺)

工興街屬計畫區聯外南北向，主要作為聯絡計畫區與樹林地區之聯絡道路。採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，道路路側禁止停車。

(二)區內道路

1. 六號道路(萬壽路一段 69 巷，寬度 12 公尺)

萬壽路一段 69 巷為計畫區內地區性道路。中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道。

2. 七號道路(宏慶街，寬度 10 公尺)

宏慶街為計畫區內地區性道路。中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道。

3. 八號道路(龍興街，寬度 10 公尺)

龍新街為計畫區內地區性道路。中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道。

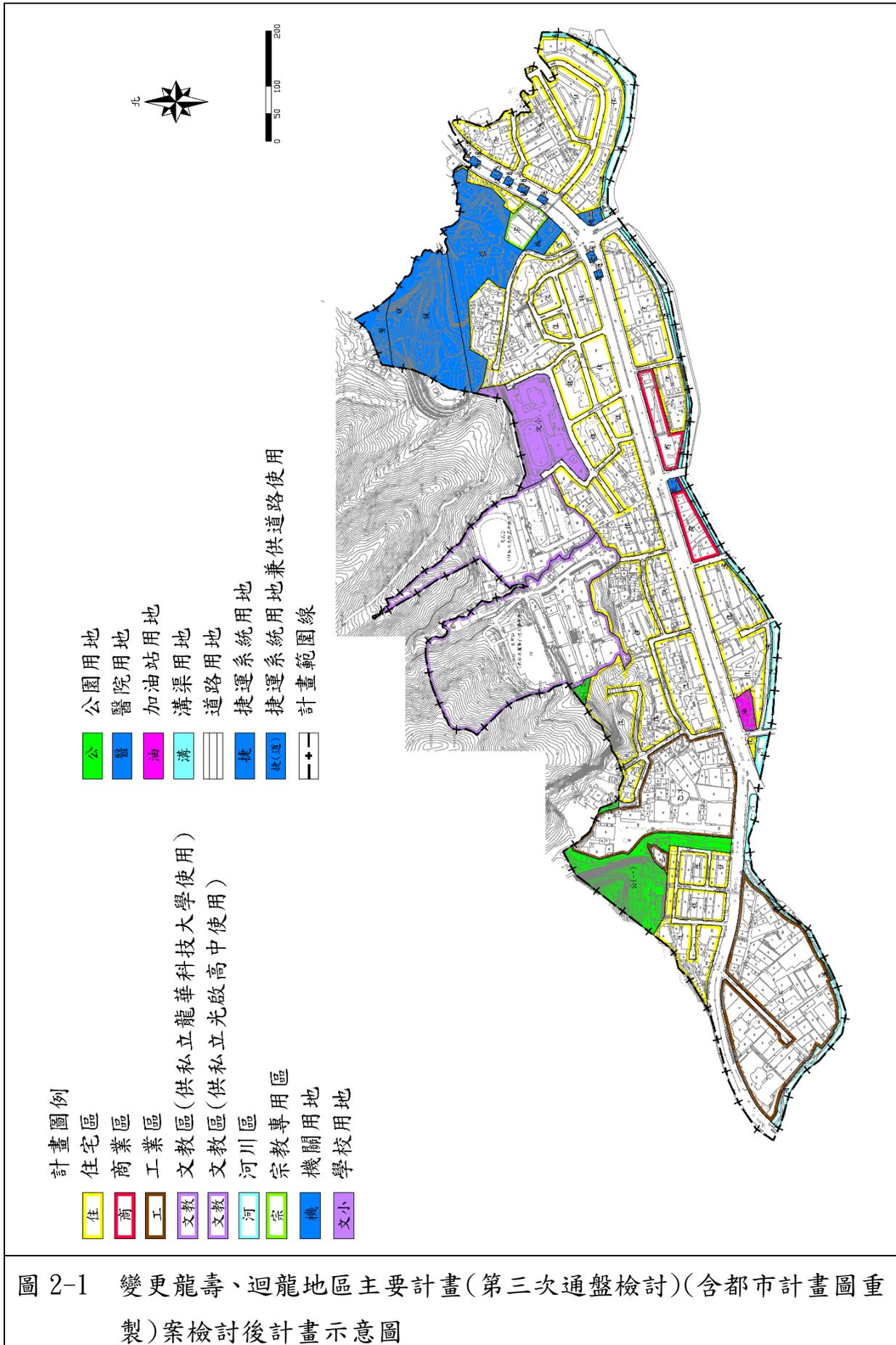
4. 九號道路(龍鳳街 29 巷、龍鳳街 32 巷，寬度 10 公尺)

龍鳳街 29 巷、龍鳳街 32 巷為計畫區內地區性道路。中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道。

5. 十號道路(龍新街，寬度 10 公尺)

龍新街為計畫區內地區性道路。中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道。

公開展覽草案



公開展覽草案

第二節 本計畫範圍之現行細部計畫概要

依據主要計畫檢討後成果，本計畫區現行細部計畫土地使用及公共設施計畫如下(詳圖 2-2、表 2-1、表 2-2)：

表 2-1 本次細部計畫通盤檢討前土地使用面積綜理表

項 目		檢討前現行計畫面積(公頃)	占都市發展用地面積百分比	占計畫總面積百分比
土地 使用 分區	住宅區	21.98	33.44%	32.50%
	住宅區(特)	0.01	0.01%	0.01%
	商業區	1.03	1.57%	1.53%
	乙種工業區	9.09	13.83%	13.44%
	宗教專用區	0.41	0.62%	0.60%
	文教區	10.06	15.30%	14.87%
	河川區	1.90	0.00%	2.81%
	小計	44.48	64.78%	65.77%
公共 設施 用地	機關用地	0.37	0.56%	0.54%
	文小用地	1.74	2.65%	2.58%
	公園用地	2.12	3.22%	3.13%
	公園(供兒童遊樂場使用)	0.41	0.62%	0.60%
	綠地	0.29	0.44%	0.43%
	停車場用地	0.10	0.16%	0.15%
	零售市場用地	0.18	0.27%	0.26%
	加油站用地	0.19	0.28%	0.27%
	醫院用地	2.74	4.17%	4.05%
	溝渠用地	0.52	0.79%	0.76%
	道路用地	11.75	17.88%	17.37%
	捷運系統用地	2.59	3.94%	3.82%
	捷運系統用地兼供道路使用	0.17	0.26%	0.25%
小計	23.15	35.22%	34.23%	
合計	都市發展用地	65.72	100.00%	-
	總面積	67.63	-	100.00%

註1：都市發展用地不包含河川區面積。

註2：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註3：本表所載現行計畫面積為重製後及主要計畫變更後之面積。

公開展覽草案

表 2-2 本次細部計畫通盤檢討前公共設施用地綜理表

項目	主要計畫		細部計畫		位置
	編號	面積	編號	面積	
機關用地	機一	0.23	機一	0.23	迴龍消防分隊、圖書館
	機二	0.09	機二	0.09	迴龍派出所
	機三	0.05	機三	0.05	未開闢
	小計	0.32	小計	0.32	-
文小用地	文小	1.74	文小	1.74	迴龍國民中小學
公園	公一	2.00	公一	2.00	停車使用及未開闢樹叢
	公二	0.04	公二	0.04	未開闢樹叢
	公三	0.08	公三	0.08	未開闢樹叢
	小計	2.12	小計	2.12	-
公園(供兒童遊樂場使用)	-	-	公兒一	0.04	宏慶公園
	-	-	公兒二	0.18	迴龍公園
	-	-	公兒三	0.19	龍華公園、龍華社區活動中心
	-	-	小計	0.41	-
綠地	-	-	綠	0.29	未開闢樹叢
停車場用地	-	-	停二	0.10	停車場
	-	-	小計	0.10	-
零售市場用地	-	-	市	0.18	多目標集合住宅大樓
加油站用地	油	0.19	油	0.19	中油加油站
醫院用地	醫	2.74	醫	2.74	樂生療養院迴龍院區
溝渠用地	溝	0.52	溝	0.51	塔寮坑溪
道路用地	路	10.82	路	11.75	含人行步道用地
捷運系統用地	捷	2.59	捷	2.59	臺北捷運迴龍站機廠
捷運系統用地兼供道路使用	捷(道)	0.17	捷(道)	0.17	未開闢
總計	-	21.26	-	23.15	-

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

公開展覽草案

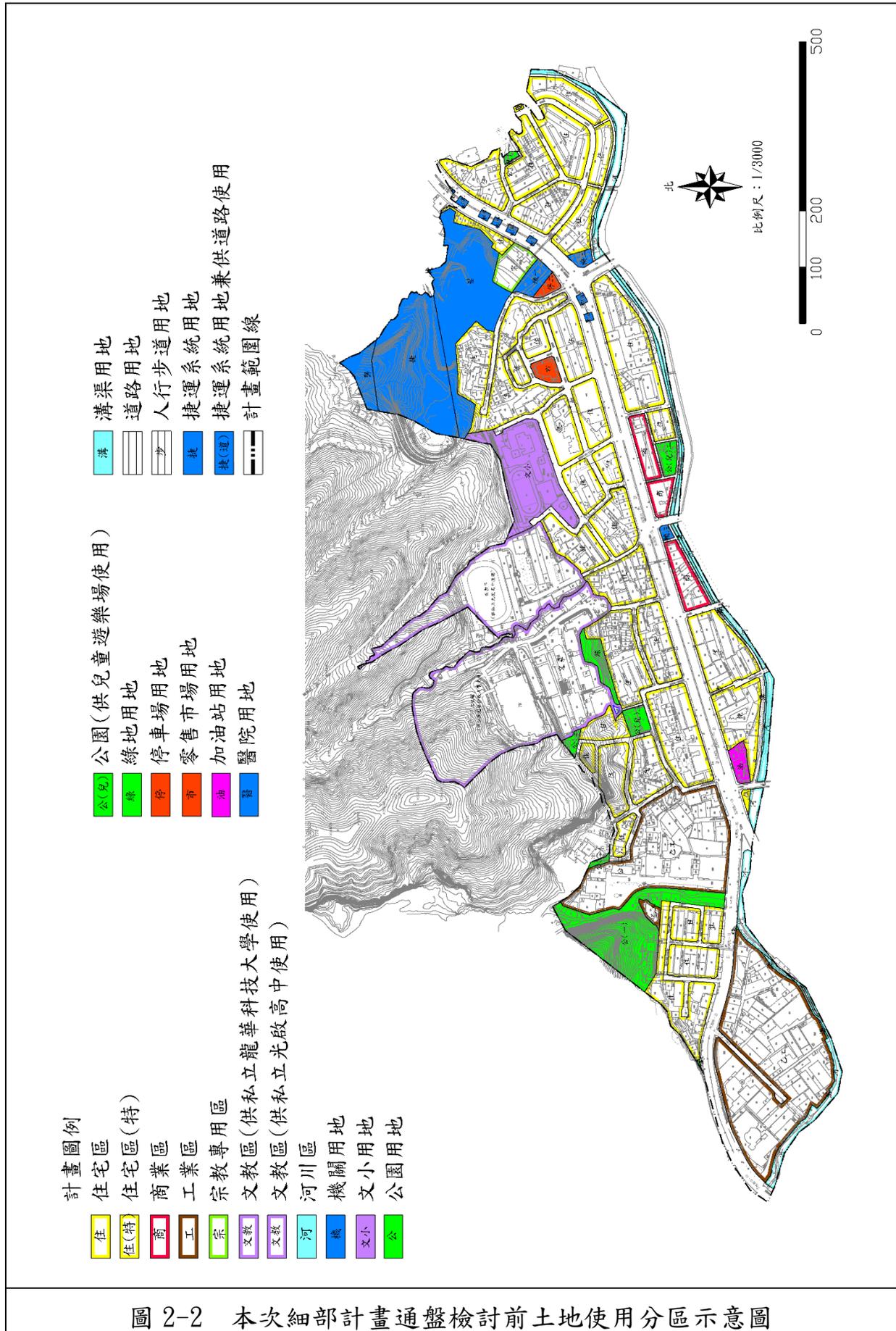


圖 2-2 本次細部計畫通盤檢討前土地使用分區示意圖

公開展覽草案

第三章 都市發展現況分析

第一節、自然環境分析

一、氣候

龜山區氣候屬於溫暖濕潤之副熱帶氣候區，年雨量平均值為 1712.8 公厘，年均溫 21~22°C，最冷月均溫 15°C，最暖月均溫 28°C，全年日照總時數，約 1,800 小時以上。

二、地形地勢

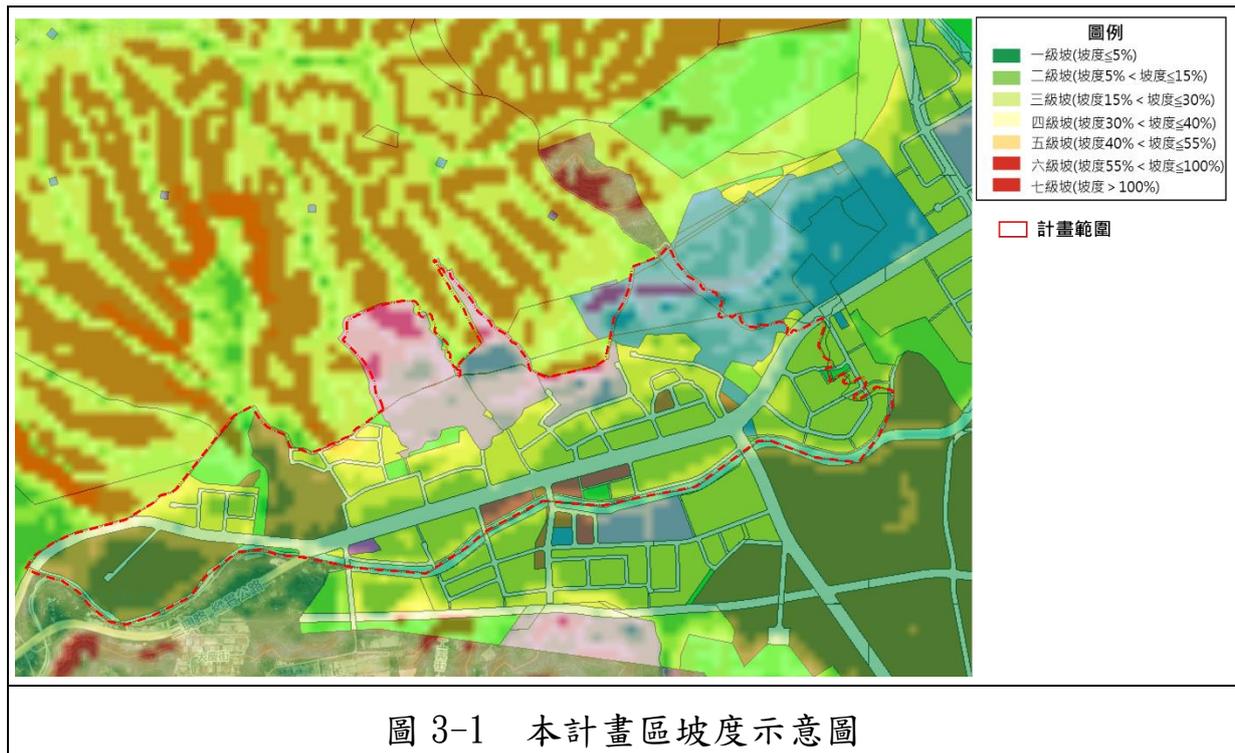
(一)地形

本計畫區位於龜山區東隅，係延續新北市新莊區往本市龜山區間之都市發展過渡地區，地形地勢沿萬壽路兩側較為平緩，往南北隅地形起伏越高，北側為林口特定區之保護區(龜山轄區)。整體而言，另沿萬壽路兩側地形較為平坦，亦為地區居住、商業及工業發展精華區。

(二)坡度

本計畫區整體坡度約為一級坡至三級坡(詳圖 3-1)，地勢呈現南平北陡。依本計畫區除計畫區南側地勢較為平坦為一級坡，其餘坡度多為 2 至 3 級坡以上。

公開展覽草案

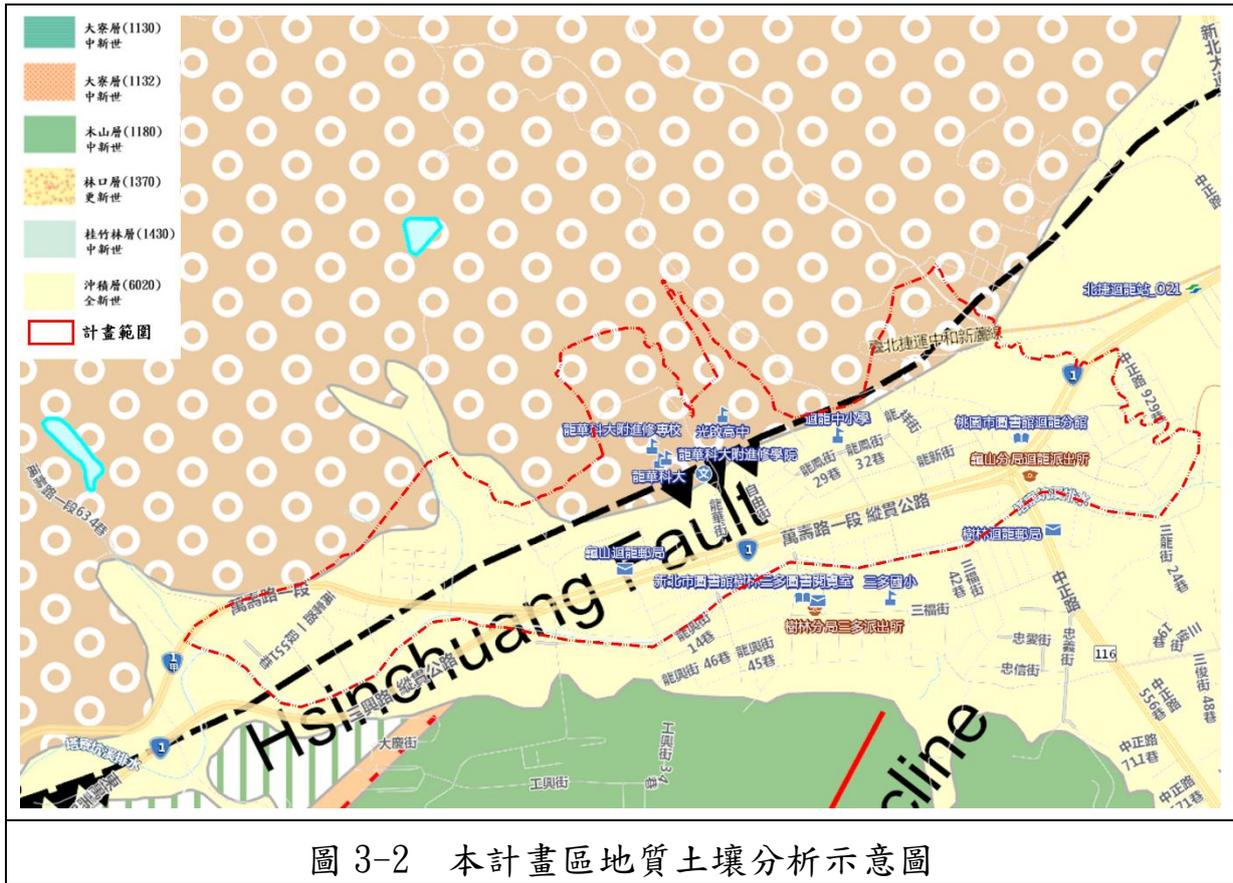


資料來源：內政部營建署城鄉發展分署國土規劃分組入口網。

二、地質土壤

本計畫區屬於台灣地質分區中之西部山麓地質區(詳圖 3-9)，其地質依顯著特性概略地分為第三紀岩層和第四紀岩層。計畫區因處副熱帶，濕潤溫和，淋溶極盛，多屬紅壤土，黏性高且透水性低，排水較為不良。

公開展覽草案

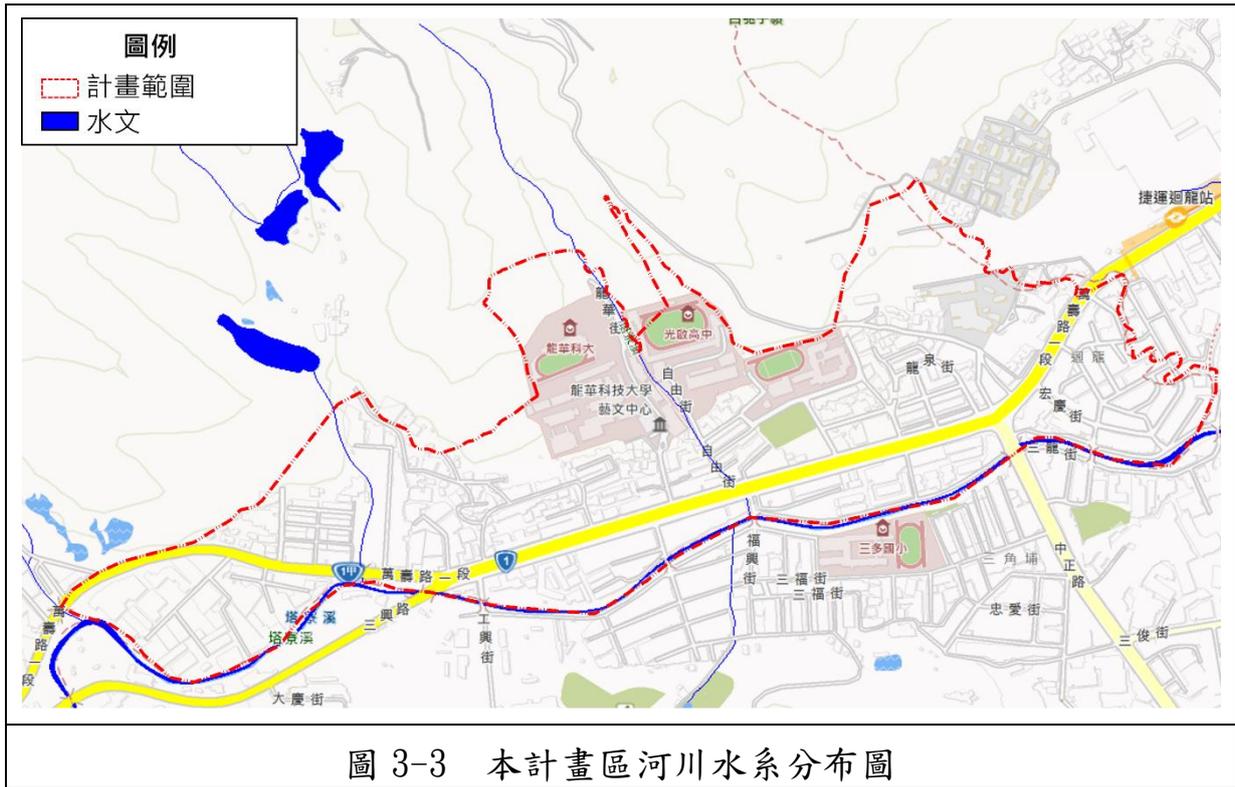


資料來源：經濟部中央地質調查所。

三、水文

桃園市擁有水庫、河川溪流、埤塘水圳所建構而成的水文系統，亦建構出桃園台地特殊的自然生態體系與聚落生活文化，流經計畫範圍內有塔寮坑溪，屬大漢溪支流，流域涵蓋本市龜山區、新北市樹林區、新莊區，流域面積約 2,900 多公頃，河長約 11 公里。塔寮坑溪先向西北流經東嶺頂、西嶺頂東側後，轉向東北流經南龍壽、尖山腳，經塔寮坑、迴龍後(詳圖 3-3)。

公開展覽草案



資料來源：水利地理資訊平台。

五、環境敏感地區

本計畫依 106 年 5 月公告之全國區域計畫環境敏感地區項目進行套繪分析，本計畫範圍內第一、第二級環境敏感地區綜整如下：

(一) 第一級環境敏感地區

本計畫區內第一級環境敏感地區為頂埤角遺址，位於計畫區東北側，面積約 5.98 公頃(詳圖 3-4)。

(二) 第二級環境敏感地區

本計畫區內第二級環境敏感地區類型包括土石流潛勢溪流、山坡地、歷史建築、文化景觀保存區及大眾捷運系統兩側禁建限建地區(詳圖 3-5)。

公開展覽草案

1. 災害敏感區類型

(1) 土石流潛勢溪流

本計畫區內土石流潛勢溪流共有 4 條，分布於本計畫區北側山區。

(2) 山坡地

本計畫區內除南側部分計畫區域劃出山坡地範圍外，其餘範圍皆屬第二級環境敏感地區之山坡地類型。

2. 文化景觀敏感地類型

本計畫區北側樂生療養院創建 1930 年(日昭和年間 5 年)，新北市政府分別於 99 年 3 月 26 日及 100 年 2 月 18 日公告樂生療養院之歷史建築及文化景觀範圍(詳附錄三)。

3. 其他敏感地區

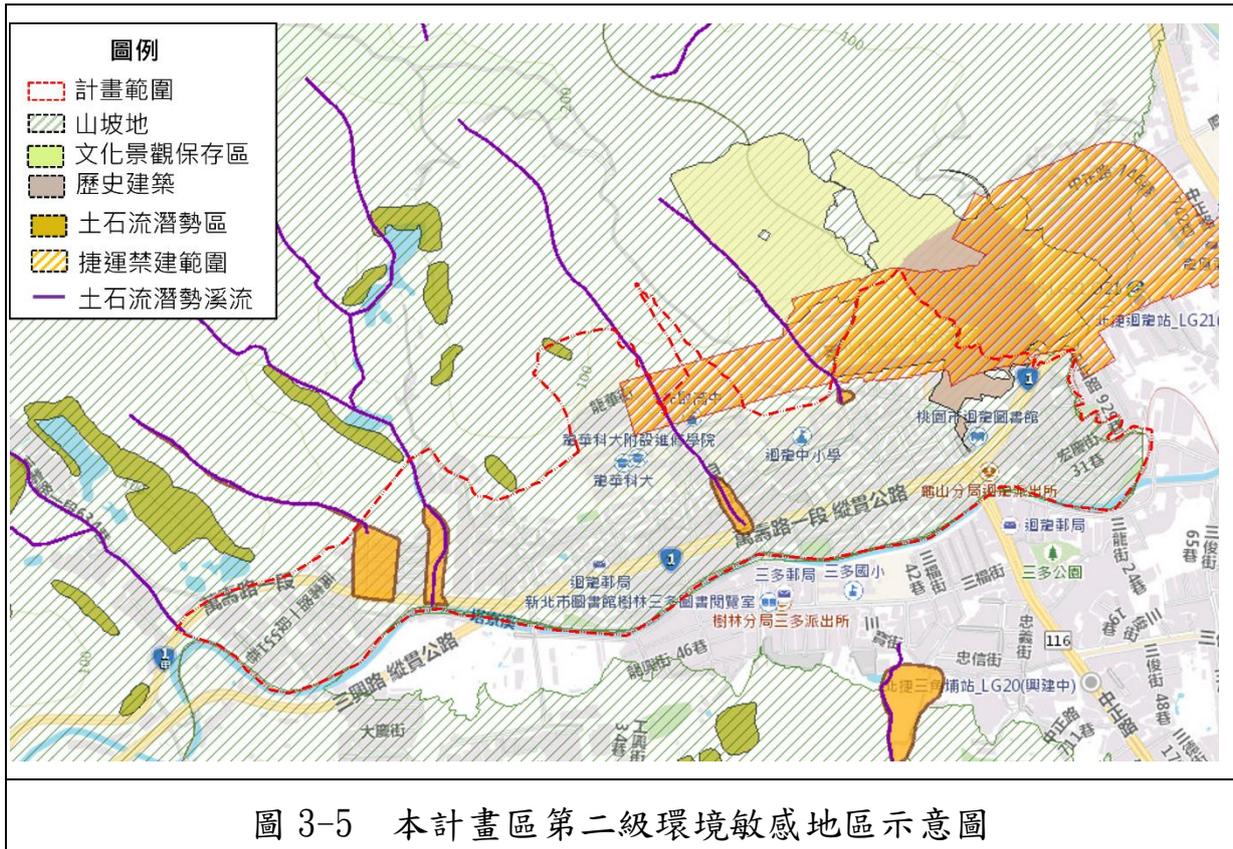
本計畫區內之捷運系統為中和新蘆線，並設有迴龍站，其大眾捷運站體及軌道周邊建築工程行為，應依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」辦理，其限建面積約為 1.6 公頃。



圖 3-4 本計畫區第一級環境敏感地區示意圖

資料來源:內政部國土規劃地理資訊圖台、桃園市山坡地範圍檢討變更計畫及本計畫繪製。

公開展覽草案



資料來源：內政部國土規劃地理資訊圖台、桃園市山坡地範圍檢討變更計畫及本計畫繪製。

六、災害潛勢地區

(一) 淹水災害

依據 112 年 12 月「桃園市龜山區地區災害防救計畫」，淹水災害潛勢分析，當本計畫區於一日暴雨大於 500 及 650 毫米時，淹水範圍多集中於本計畫區東南側，淹水深度約 2 公尺以上，其各雨量毫米淹水潛勢（詳圖 3-6、圖 3-7）。

(二) 颱風災害

近年龜山區重大颱風災害於 99、101、102 及 104 年皆曾發生，其中多以颱風造成之積淹水、土石崩塌等情形，有關本計畫區歷史災害（詳表 3-1、圖 3-8）。

公開展覽草案

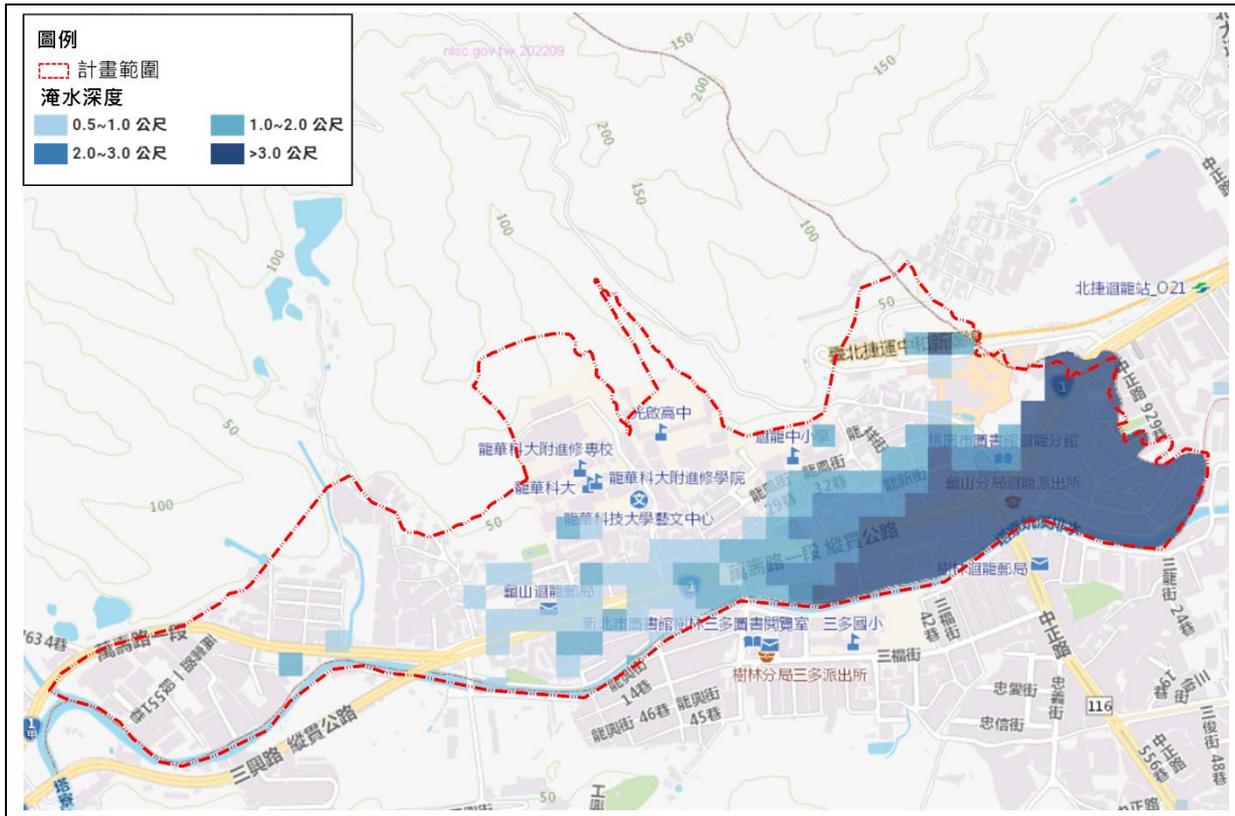


圖 3-6 本計畫區一日暴雨 500 毫米淹水潛勢示意圖

資料來源：桃園市龜山區地區災害防救計畫(107年4月)。

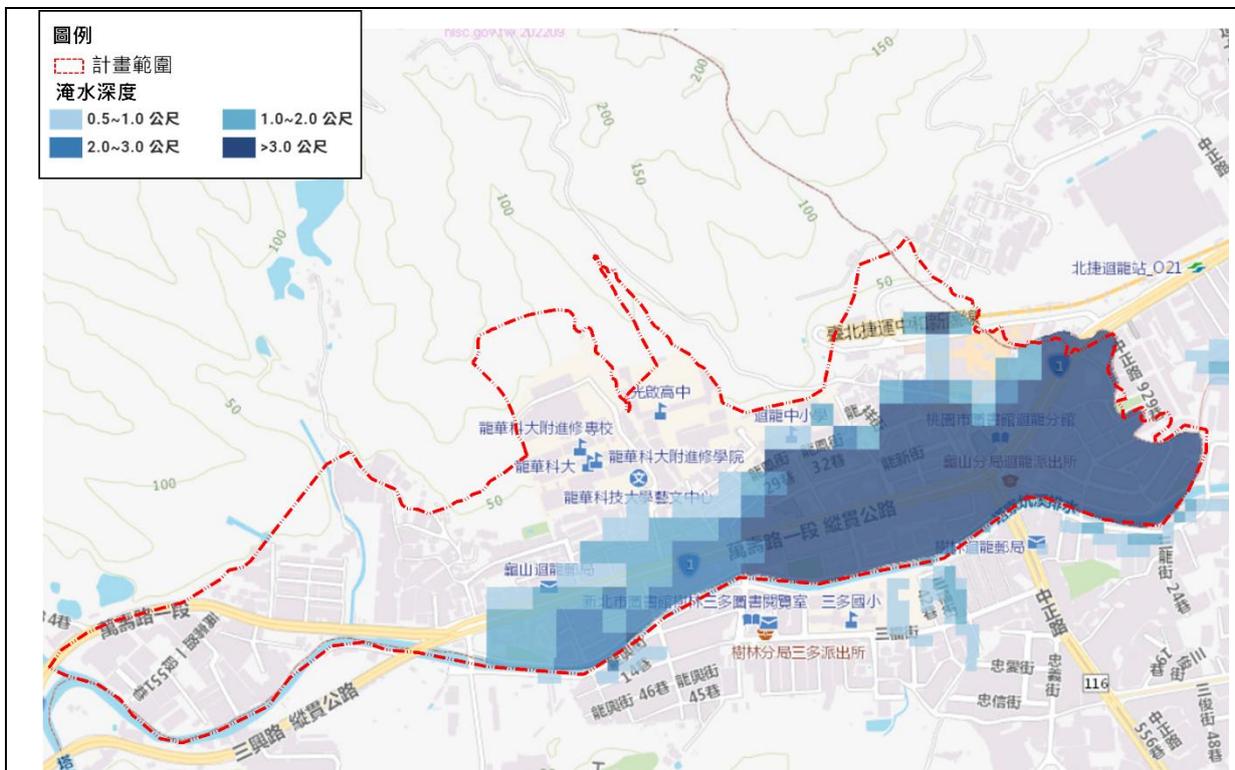


圖 3-7 本計畫區一日暴雨 650 毫米淹水潛勢示意圖

資料來源：桃園市龜山區地區災害防救計畫(107年4月)。

公開展覽草案

表 3-1 龜山區近年颱風災害綜理表

事件名稱	災情類別	發生時間	發生地點
101 年 6 月 11 日事件	土石崩塌	101/06/12	桃園市龜山區萬壽路一段 516 巷-協助安置 2 人
	土石崩塌	101/06/12	桃園市龜山區萬壽路一段 538 號
	土石崩塌	101/06/12	桃園市龜山區萬壽路一段 538 號
	積淹水	101/06/12	桃園市龜山區萬壽路一段頂好巷 7 號

資料來源：桃園市龜山區地區災害防救計畫(107 年 4 月、112 年 12 月)。

註：1. 表內填色係位於龍壽、迴龍地區都市計畫內之歷史災害事件。

2. 依據桃園市龜山區地區災害防救計畫(112 年 12 月)，本案計畫範圍未有新增歷史災害。

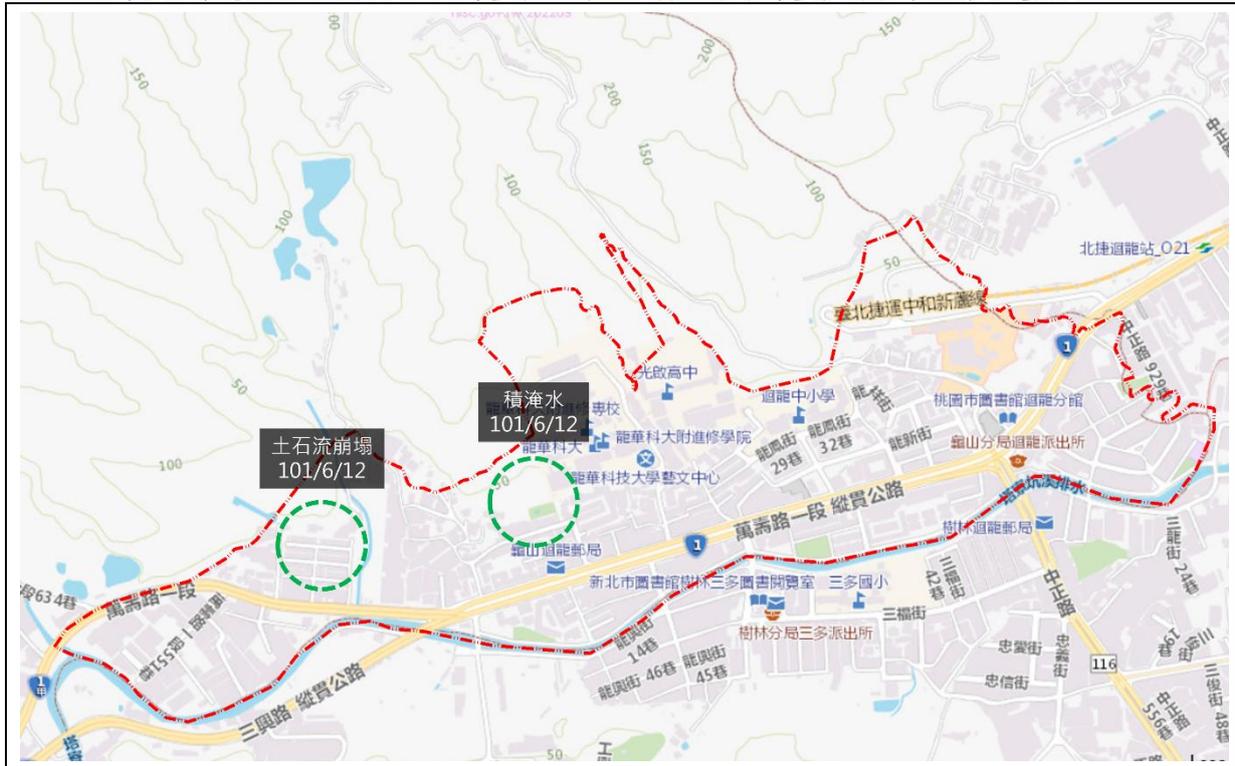


圖 3-8 本計畫區歷年土石崩塌位置示意圖

資料來源：桃園市龜山區地區災害防救計畫(107 年 4 月)。

公開展覽草案

第二節、人口成長概況及分析

一、人口規模

本計畫檢視本計畫區內人口，自 97 年至 112 年人口年平均成長率為 0.74%，雖低於龜山區、桃園市人口成長率，惟近 5 年人口數皆以小幅度穩定漲幅趨勢，顯示本計畫區發展潛力與規劃仍有吸引人口進駐之條件（詳表 3-2、圖 3-9）。

表 3-2 桃園市、龜山區與龍壽、迴龍地區都市計畫歷年人口成長分析表

年別	桃園市		龜山區		本計畫區	
	人口數 (人)	成長率(%)	人口數 (人)	成長率(%)	人口數 (人)	成長率(%)
97	1,958,686	-	133,977	-	10,800	-
98	1,978,782	1.03%	135,692	1.28%	10,800	0.00%
99	2,002,060	1.18%	137,966	1.68%	11,963	10.77%
100	2,013,305	0.56%	138,355	0.28%	9,738	-18.60%
101	2,030,161	0.84%	139,605	0.90%	9,796	0.60%
102	2,044,023	0.68%	140,509	0.65%	9,815	0.19%
103	2,058,328	0.70%	141,998	1.06%	9,818	0.03%
104	2,105,780	2.31%	145,580	2.52%	11,560	17.74%
105	2,147,763	1.99%	152,817	4.97%	10,075	-12.85%
106	2,188,017	1.84%	157,633	3.06%	10,486	4.08%
107	2,220,872	1.48%	160,591	1.84%	10,701	2.05%
108	2,249,037	1.25%	162,921	1.43%	10,632	-0.64%
109	2,268,807	0.87%	164,398	0.90%	10,839	1.91%
110	2,272,391	0.55%	166,767	1.42%	10,720	-1.11%
111	2,281,464	-7.12%	172,274	3.20%	10,662	-0.54%
112	2,317,445	1.55%	178,297	3.38%	11,520	7.45%
平均	2,133,558	1.12%	151,836	1.90%	10,620	0.74%

註：因國土管理署國土管理統計年報之都市計畫人口統計年份至 112 年，故配合統計年報，本表以 97 年至 112 年人口數進行比較分析。

資料來源：國土管理統計年報、桃園市政府戶政局，本計畫整理。

公開展覽草案

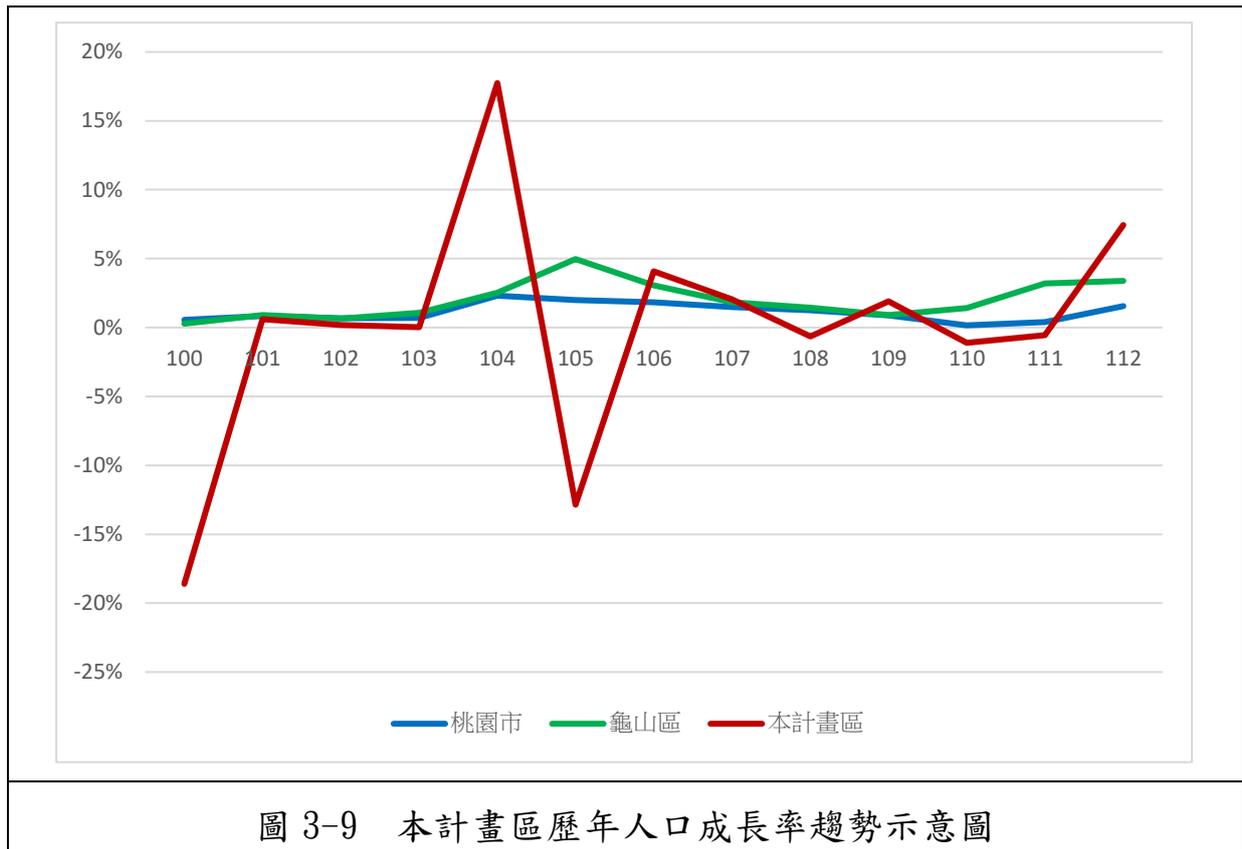


圖 3-9 本計畫區歷年人口成長率趨勢示意圖

資料來源：本計畫整理。

二、人口自然及社會成長

人口成長主要係受自然成長及社會成長之影響，其增減情形，亦與政府政策息息相關，如鼓勵生育、獎勵投資等，以下就本計畫區隸屬之本市龜山區歷年人口自然成長及社會成長分述之。

(一)自然成長

就龜山區近 10 餘年人口自然增加而言，出生人口常態性大於死亡人口，惟出生人口較往年持續下降，平均成長率為-10.22%(詳表 3-3)。

(二)社會成長

就龜山區近 10 餘年社會增加而言，每年常態性遷入人口大於遷出人口，平均遷入人口為 2,234 人，尤近 2 年社會增加人口皆大於 5,000 人，呈現增長之趨勢(詳表 3-3)。

公開展覽草案

表 3-3 龜山區歷年自然及社會成長分析綜理表

年別	自然增加				社會增加			
	出生 (人)	死亡 (人)	增加數 (人)	成長率(%)	遷入 (人)	遷出 (人)	增加數 (人)	成長率 (%)
97	1,455	663	792	-	9,803	8,309	1,494	-
98	1,447	701	746	-5.81%	9,439	8,470	969	-35.14%
99	1,223	724	499	-33.11%	12,063	10,258	1,805	86.27%
100	1,382	765	617	23.65%	8,560	8,818	-258	-114.29%
101	1,610	820	790	28.04%	8,924	8,464	460	-278.29%
102	1,372	776	596	-24.56%	8,737	8,429	308	-33.04%
103	1,442	795	647	8.56%	9,045	8,203	842	173.38%
104	1,762	774	988	52.70%	9,879	7,285	2,594	208.08%
105	1,860	912	948	-4.05%	13,349	7,060	6,289	142.44%
106	1,821	934	887	-6.88%	10,956	7,027	3,929	-60.07%
107	1,782	939	843	-5.22%	9,939	7,824	2,115	-85.77%
108	1,735	925	810	-4.07%	9,586	8,066	1,520	-39.14%
109	1,671	963	708	-14.41%	9,429	8,660	769	-97.66%
110	1,578	1,095	483	-46.58%	11,501	9,615	1,886	59.23%
111	1,456	1,238	218	-121.56%	15,266	9,977	5,289	64.34%
112	1,509	1,211	298	26.85%	14,405	8,680	5,725	7.62%
平均	1,569	890	679	-10.22%	10,680	8,447	2,234	-0.64%

資料來源：國土管理統計年報、龜山區戶政事務所，本計畫整理。

三、人口組成

(一)三階段人口結構

檢視龜山區人口年齡組成結果，以每五年趨勢顯示幼年人口(0至14歲)比例持續下降，截至112年底統計為12.67%；青壯年人口(15至64歲)比例則變化較低，截至112年底為72.73%；老年人口(65歲以上)比重成長最為明顯，截至112年為15.10%，已達聯合國定義之高齡社會(老年人口占比達總人口14%)。

公開展覽草案

若以龜山區與桃園市相比，桃園市於 112 間幼年人口為 13.75%，龜山區為 12.67%；桃園市青壯年人口為 71.19%，龜山區為 72.23%；桃園市老年人口 15.06%，龜山區為 15.10%，整體而言，龜山區整體人口結構變動與桃園全市，變化相較於小(詳表 3-4)。

表 3-4 桃園市及龜山區歷年人口結構分析綜理表

地區	年別	總計(人)	0 至 14 歲		15 至 64 歲		65 歲以上	
			人數(人)	百分比(%)	人數(人)	百分比(%)	人數(人)	百分比(%)
桃園市	102	2,044,023	333,658	16.32%	1,528,505	74.78%	181,860	8.90%
	107	2,220,872	334,424	15.06%	1,633,235	73.54%	253,213	11.40%
	112	2,317,445	318,729	13.75%	1,649,777	71.19%	348,939	15.06%
龜山區	102	140,509	21,650	15.41%	106,761	75.98%	12,098	8.61%
	107	160,591	23,281	14.50%	119,112	74.17%	18,198	11.33%
	112	178,297	22,592	12.67%	128,784	72.23%	26,921	15.10%

資料來源：內政部戶政司人口資料庫、桃園市政府主計處，本計畫整理。

(二)人口結構指標

人口結構可進一步研析地區各項人口課題，以下就龜山區之性別比、扶養率、人口老化及交替指數分項分析。

1. 性別比

龜山區人口性別比於 10 年間由 101.44 下降至 97.47，桃園市於 100.91 下降至 97.29，而龜山區性別比趨勢略高於桃園市(詳表 3-5)。

表 3-5 桃園市及龜山區歷年性別比分析綜理表

地區	年別	總人口(人)	男性人口(人)	女性人口(人)	性別比
桃園市	102	2,044,023	1,026,657	1,017,366	100.91
	107	2,220,872	1,104,073	1,116,799	98.86
	112	2,317,445	1,142,786	1,174,659	97.29
龜山區	102	140,509	70,758	69,751	101.44
	107	160,591	79,879	80,712	98.97
	112	178,297	88,005	90,292	97.47

資料來源：內政部戶政司人口資料庫、桃園市政府主計處，本計畫整理。

註：性別比=(男性人口÷女性人口)×100。

公開展覽草案

2. 扶養比

檢視龜山區扶養比數10年間變化，自102年至112年由31.61%成長至38.45%，顯示地區青壯年人口負擔增加；相較於桃園市40.47%而言，龜山區扶養比略低於桃園市(詳表3-6)。

表 3-6 桃園市及龜山區歷年人口結構分析綜理表

地區	年別	幼年人口(人)	青壯年人口(人)	老年人口(人)	扶養比(%)
桃園市	102	333,658	1,528,505	181,860	33.73%
	107	334,424	1,633,235	253,213	35.98%
	112	318,729	1,649,777	348,939	40.47%
龜山區	102	21,650	106,761	12,098	31.61%
	107	23,281	119,112	18,198	34.82%
	112	22,592	128,784	26,921	38.45%

資料來源：內政部戶政司人口資料庫、桃園市政府主計處，本計畫整理。

註：扶養比=(老年人口+幼年人口)÷青壯年人口×100%。

3. 人口老化

檢視龜山地區老年人口占比，10餘年間由8.61%上升至15.10%，已屆聯合國指認之高齡社會(老年人口達總人口14%至21%)，而桃園市由8.90%上升至15.06%，顯示龜山區老年人口比占成長速度略高於桃園市(詳表3-7)。

表 3-7 桃園市及龜山區歷年老年人口分析綜理表

地區	年別	總人數(人)	老年人口(人)	老年人口占比	聯合國指標說明
桃園市	102	2,044,023	181,860	8.90%	高齡化社會 (7%~14%) 高齡社會 (14%~21%)
	107	2,220,872	253,213	11.40%	
	112	2,317,445	348,939	15.06%	
龜山區	102	140,509	12,098	8.61%	超高齡社會(21% 以上)
	107	160,591	18,198	11.33%	
	112	178,297	26,921	15.10%	

資料來源：內政部戶政司人口資料庫、桃園市政府主計處，本計畫整理。

公開展覽草案

4. 交替指數

龜山區交替指數 10 餘年間由 0.72 上升至 0.75，相較於桃園市交替指數之趨勢，龜山區青壯年人口平均負擔較桃園市重(詳表 3-8)。

表 3-8 桃園市及龜山區歷年交替指數分析綜理表

地區	年別	0-14 歲(人)	15-29 歲(人)	交替指數	0-14 歲(人)
桃園市	102	333,658	446,043	0.75	交替指數係代表一地區未來青年人口之能力負擔程度。若值大於 1，表示 0 至 14 歲人口較多，人口成長較無負擔；若小於 1，則表示未來此地區之青年人口社會負擔較重。
	107	334,424	450,259	0.74	
	112	318,729	413,153	0.77	
龜山區	102	21,650	30,015	0.72	
	107	23,281	30,876	0.75	
	112	22,592	29,990	0.75	

資料來源：桃園市政府主計處、龜山區戶政事務所，本計畫彙整。

公開展覽草案

第三節、人文社會環境分析

一、歷史沿革

龜山區位處桃園市東北方，古為臺灣平埔族所居，稱「龜崙社」，於明朝時以南崁之名受天興縣管轄，至日據時代則與南崁頂庄合併，稱「龜山庄」，隸屬於新竹州桃園郡，後經數次沿革改制，直至 39 年正式成為桃園市行政區之一，並於 103 年配合桃園縣升格為桃園市，由龜山鄉改制為龜山區。

原龍壽、迴龍地區都市計畫係屬桃園市(原桃園縣)及新北市(原台北縣)之聯合都市計畫，因所隸屬行政轄區不同而分別辦理各該都市計畫作業，本市轄區緊鄰新北市轄區，亦為龜山區東隅，屬西新莊地區之發展帶，發展強度介於新莊市區與桃園市區，為兩重心之發展過渡帶。

為考量本市與新北市之都市發展政策與管理差異性，本計畫檢討進行都市計畫分離。本計畫之主要計畫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原龍壽、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」，而細部計畫係依分離後之都市計畫進行都市計畫通盤檢討。

二、歷史文化資源

(一)頂埤角遺址

本計畫區內具有「清灰砂岩」桂竹林層遺跡，其位於現行捷運新莊線與龜山交界處(近樂生療養院迴龍院區)，推估時間約 500 萬年之久，時間約為台灣島嶼「造山運動」前後，而頂埤角遺址係第一級環境敏感地區-文化景觀敏感之遺址，為新石器時代文化年代，其遺址範圍包括本計畫區部分東側醫院用地、捷運系統用地、宗教專用區、住宅區及道路用地等(詳圖 3-10)。

公開展覽草案

(二)樂生療養院

樂生療養院是位於臺灣新北市新莊區衛生福利部樂生療養院舊院區建築，是臺灣最早的漢生病聚落。該建物群仍大多保有日治時期的建築特色；其中最早完工者興建於1929年，屬日治大正時期風格，融合西洋建築造制及日本傳統建築形構。

98年9月台北縣（現新北市）政府文化局將樂生療養院登錄為文化景觀，並將部分保留下來之建築登錄為歷史建築，同年文建會（現文化部）更將樂生療養院增列為世界遺產潛力點之一。

106年6月行政院核定「樂生園區整體發展計畫」，短、中期目標以逐年修復院民房舍及重要建築（計62棟），該計畫以保存樂生療養院的醫療及文化景觀為主軸，短期以修復歷史建築與院民安居為訴求，長期則將以園區作為平台，展演漢生病的醫療、人權、歷史與文化等不同面貌的故事，同時也將園區的空間打開，輔以樂生療養院迴龍院區的照護資源，打造能提供在地社區安養與照護的基地。所以整體來說這是一個複合式的園區計畫，將包括面向大眾提供教育和展演的歷史空間，並同時是開放給周邊社區居民醫療的休閒遊憩空間。



資料來源：衛生福利部樂生療養院、國家圖書館 臺灣記憶、本計畫繪製。

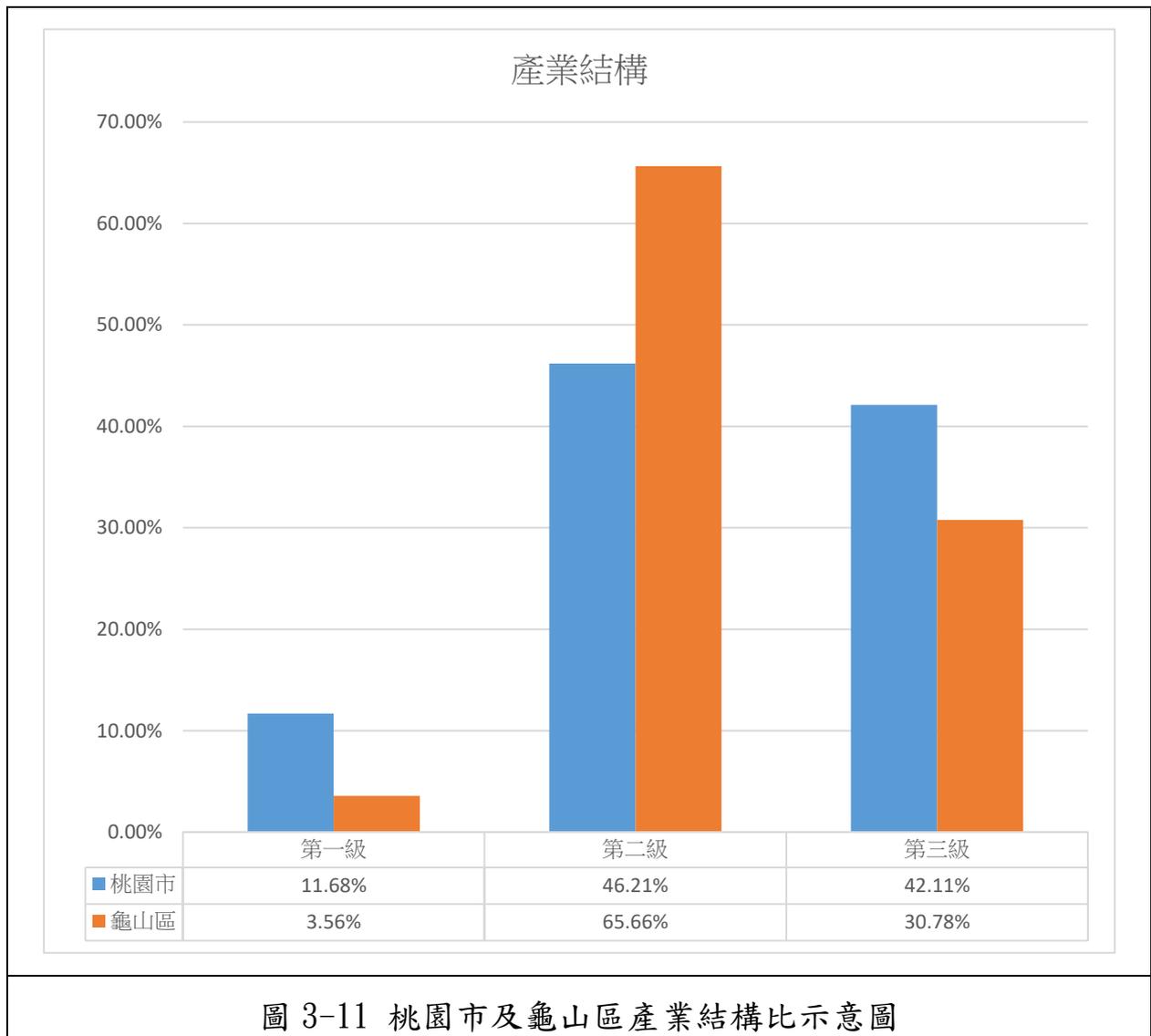
公開展覽草案

三、產業與經濟發展

(一)桃園市及龜山區產業結構

依據 110 年工業及服務業普查報告及 109 年農林漁牧普查之調查結果顯示，桃園市與龜山區產業結構均以二、三級產業為主(詳圖 3-11)，龜山區第二級產業比例高於桃園市，顯示龜山區以第二級產業為主要產業類型。

龜山區在第二級產業中「製造業」為產業占比中最為顯著之產業；在第三級產業中「批發及零售業」最為活絡，顯見龜山區近年對於提供生活機能面之產業有顯著需求(詳表 3-9)。



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

表 3-9 桃園市及龜山區 110 年二、三級產業就業人口分析表

產業別		桃園市		龜山區	
		員工數 (人)	比例 (%)	員工數 (人)	比例(%)
二級 產業	礦業及土石採取業	130	0.01	--	--
	製造業	485,152	46.58	89,448	64.31
	電力及燃氣供應業	2,283	0.22	--	--
	用水供應及污染整治業	5,799	0.56	227	0.16
	營造業	51,619	4.96	5,019	3.61
	小計	544,983	52.32	94,694	68.08
三級 產業	批發及零售業	170,785	16.40	15,664	11.26
	運輸及倉儲業	63,842	6.13	2,854	2.05
	住宿及餐飲業	57,337	5.50	4,416	3.18
	資訊及通訊傳播業	8,311	0.80	555	0.40
	金融及保險業、強制性社會安全	21,132	2.03	949	0.68
	不動產業	13,919	1.34	850	0.61
	專業、科學及技術服務業	18,798	1.80	2,487	1.79
	支援服務業	55,863	5.36	2,600	1.87
	教育服務業	15,710	1.51	977	0.70
	醫療保健及社會工作服務業	42,921	4.12	11,215	8.06
	藝術、娛樂及休閒服務業	7,481	0.72	577	0.41
	其他服務業	20,549	1.97	1,246	0.90
	小計	496,648	47.68	44,390	31.92
總計	1,041,631	100.00	139,084	100.00	

資料來源：110 年工商及服務業普查報告，本計畫整理。

(二) 龜山區產業發展概況

依據 110 年間之工商普查資料顯示，龜山區全年生產總額為桃園市第一，顯示本區為本市主要的產業發展重鎮之一；另從龜山平均每單位從業員工人數不變但生產總額呈現增長之情形，可知龜山區之產能越趨具備效率及競爭力(詳表 3-10、表 3-11)。

公開展覽草案

表 3-10 桃園市各區 110 年全年生產總額綜理表

行政區	全年生產總額(千元)	比例(%)
桃園區	494,243,732	10.21
中壢區	652,911,535	13.49
大溪區	76,278,217	1.58
楊梅區	300,387,535	6.20
蘆竹區	583,286,576	12.05
大園區	408,881,706	8.45
龜山區	1,024,230,769	21.15
八德區	165,807,536	3.42
龍潭區	275,125,145	5.68
平鎮區	416,469,056	8.60
新屋區	111,184,782	2.30
觀音區	332,142,186	6.86
復興區	701,773	0.01
總計	4,841,650,548	100.00

資料來源：行政院主計處工商普查資料(110年)。

表 3-11 桃園市與龜山區 110 年產業經營概況綜理表

項目	桃園市	龜山區
場所單位數(家)	133,935	11,334
從業員工人數(人)	1,041,631	139,354
全年生產總額(百萬元)	4,841,651	1,024,231

資料來源：行政院主計處工商普查資料(110年)。

依行政院「110年工商普查資料」，龜山區在全年生產總額方面共計約 1.01 兆元，以「製造業」占 8.66 千億元為最多(詳表 3-12)。

表 3-12 桃園市與龜山區 105 年及 110 年各行業全年生產總額綜整表

產業別		桃園市(百萬元)		龜山區(百萬元)	
		105年	110年	105年	110年
二級產業	礦業及土石採取業	800	1,062	0	0
	製造業	2,392,109	3,366,075	598,817	866,191
	電力及燃氣供應業	54,274	61,084	0	0
	用水供應及污染整治業	19,568	33,129	1,091	1,061
	營造業	134,382	211,899	15,541	22,513
	小計	2,601,134	3,673,249	615,449	889,766
三級產業	批發及零售業	232,185	286,057	31,608	37,262
	運輸及倉儲業	353,447	375,635	9,108	7,862

公開展覽草案

產業別	桃園市(百萬元)		龜山區(百萬元)	
	105年	110年	105年	110年
住宿及餐飲業	64,786	67,143	5,671	5,433
資訊及通訊傳播業	33,941	32,043	576	1,370
金融及保險業、強制性社會安全	81,356	128,457	3,838	16,688
不動產業	28,964	61,821	2,206	3,834
專業、科學及技術服務業	26,565	39,111	4,078	6,181
支援服務業	31,679	48,272	2,256	6,226
教育服務業	9,352	10,916	537	715
醫療保健及社會工作服務業	72,717	85,996	31,460	34,080
藝術、娛樂及休閒服務業	9,181	8,574	1,058	768
其他服務業	21,712	24,375	1,384	1,374
小計	965,884	1,168,401	93,780	121,794
總計	3,567,019	4,841,651	709,229	1,011,559

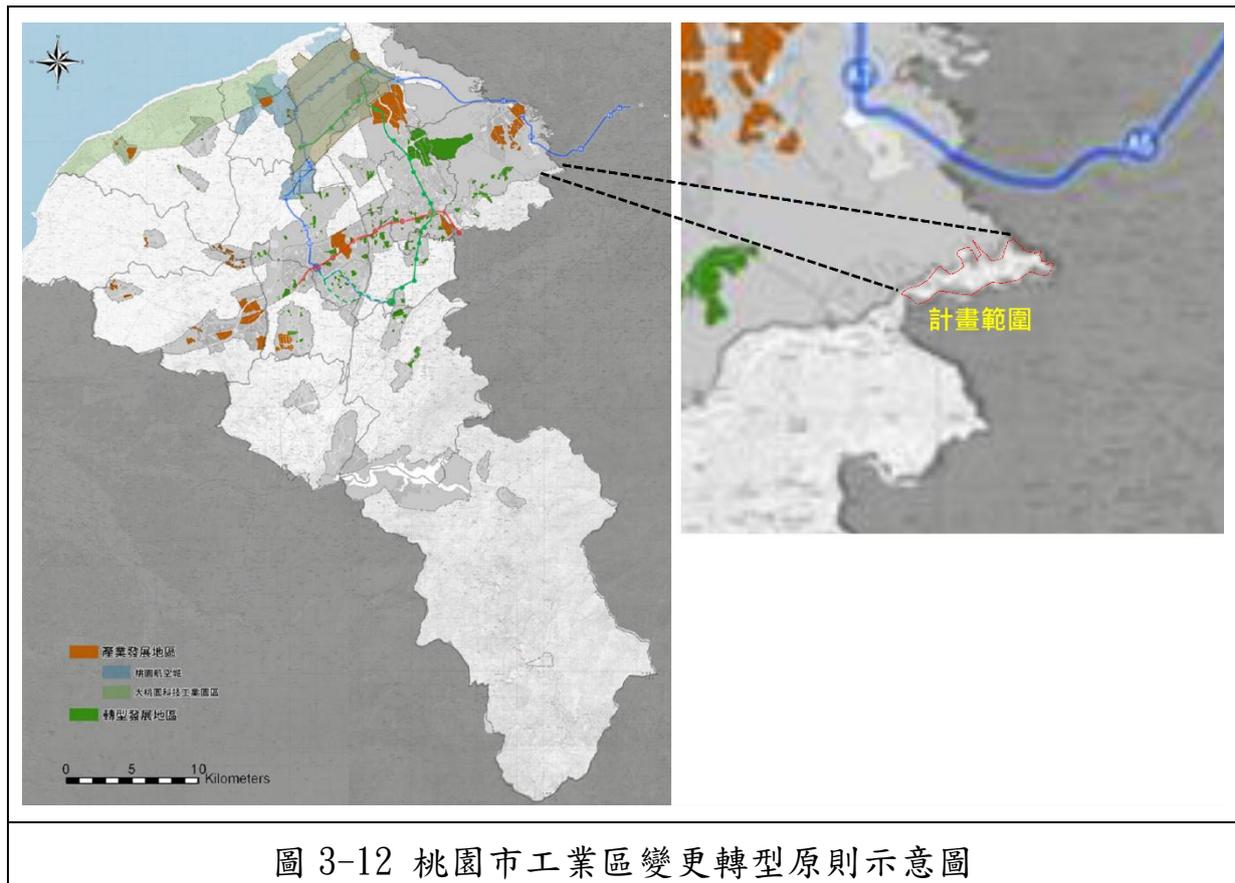
資料來源：行政院主計處工商普查資料(105年及110年)。

綜整 105 年與 110 年龜山區工商及服務業統計結果，倘以全年生產總額增減來看，「製造業」為成長最為顯著之產業，其無論在場所數、員工數與生產總額三個面向均有成長。

(三)本市工業區轉型原則

依 106 年 4 月 11 日發布「桃園市都市計畫工業區變更規範」，申請工業區變更應位於工業區適宜轉型發展地區；非位於適宜轉型發展地區者，應維持工業區使用，而本計畫區內全區工業區非為指定優先開發地區或轉型地區(詳圖 3-12)，故維持現有工業發展使用為主。

公開展覽草案



資料來源：桃園市都市計畫工業區變更規範、本計畫繪製。

(四)本計畫工業區產業發展現況

1. 本計畫區現況發展

本計畫工業區發展現況為鐵皮工廠為主，商辦大樓主要係臨主要道路萬壽路一段，產業類別為金屬製造業、電子零件及科技產品為主，工業區土地皆已開發完成，屬產業穩定發展區域，並與周邊工業區產業發展相符，已有相對應產業聚集串聯性(詳圖 3-13、圖 3-14)，本計畫區依據「桃園市都市計畫工業區變更規範」，全區工業區非為指定優先開發地區或轉型地區(詳圖 3-12)，故維持現有工業發展使用為主。

公開展覽草案



圖 3-13 本計畫西南側工業區發展現況示意圖



圖 3-14 本計畫西北側工業區發展現況示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

2. 本計畫區產業人口推估

依據國家發展委員會 112 年就業者行業結構比較結果顯示，製造業人口占整體產業結構之 25.86%，為我國最主要產業發展，亦與本計畫區產業發展類別相符。另參考龜山區青壯年人口比例占龜山區總人口比例 72.23%，以該比例計算本計畫區青壯年人口數為 8,321 人，故本計畫以製造業比例及本計畫區青壯年人口數計算，本計畫產業人口推估為 2,152 人(詳表 3-13)。

表 3-13 本計畫區產業人口推估表

112 年就業者行業結構比例(%) (製造業)	龜山區青壯年人口比例(%)	本計畫青壯年人口數(人)	推估產業人口數(人)
25.86%	72.23%	8,321	2,152

資料來源：國家發展委員會、國土管理統計年報、內政部戶政司人口資料庫、本計畫彙整。

3. 本計畫工業區住宅現況

本計畫工業區內僅一處居住房屋(詳圖 3-15)，現況為工廠員工居住使用，屬宿舍類別，依據「都市計畫法桃園市施行細則」第 20 條：零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳、其他經本府審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。故該居住房屋符合現行法規規定，得維持原有使用。

公開展覽草案



圖 3-15 本計畫工業區宿舍發展現況

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

第四章 課題發展與對策

第一節、計畫目標

- 一、透過主要計畫與細部計畫內容拆離，重建計畫之層級並符合法令之管制。
- 二、延續主要計畫精神，並制定可行之執行機制，以期計畫之體現。
- 三、針對都市特性及發展，重新檢討土地使用分區管制要點，以落實地區發展需要。

第二節、規劃原則

一、強化計畫層級

經主要計畫與細部計畫內容依「都市計畫法」及「都市計畫書圖製作規則」等相關規定辦理之。

二、主要計畫構想之體現

配合主要計畫變更檢討調整細部計畫內容。

三、都市環境品質塑造

加強都市計畫之管理，重新檢討土地使用分區管制要點相關規定。

公開展覽草案

第三節、課題與對策

課題一：因應土地使用分區管制要點修訂趨勢予以檢討

說明：

本計畫現行土地使用分區管制要點共計 19 條，係依 91 年 1 月 28 日發布實施之「變更龍壽、迴龍都市計畫(第二次通盤檢討)案」辦理區內土地及建築物之使用管制，該要點僅針對各現行土地使用分區之建蔽率、容積率與使用項目等內容進行規範。

然前次檢討至今已逾 18 年，計畫範圍內人口與都市發展趨勢、都市土地及建築物之使用管制規劃思潮皆已轉變，故該要點須作必要性調整。

對策：

配合民國 108 年 1 月 7 日修訂之「都市計畫法桃園市施行細則」，調整內容與文字，並為避免執行困擾，刪除重覆管制內容。

課題二：規劃區域防災系統，落實防災相關設施與設備之建立。

說明：

本計畫區因受到可發展之土地規模較小限制，人口居住密度較高且巷道狹小，如遇災害，可能造成救災困難。

對策：

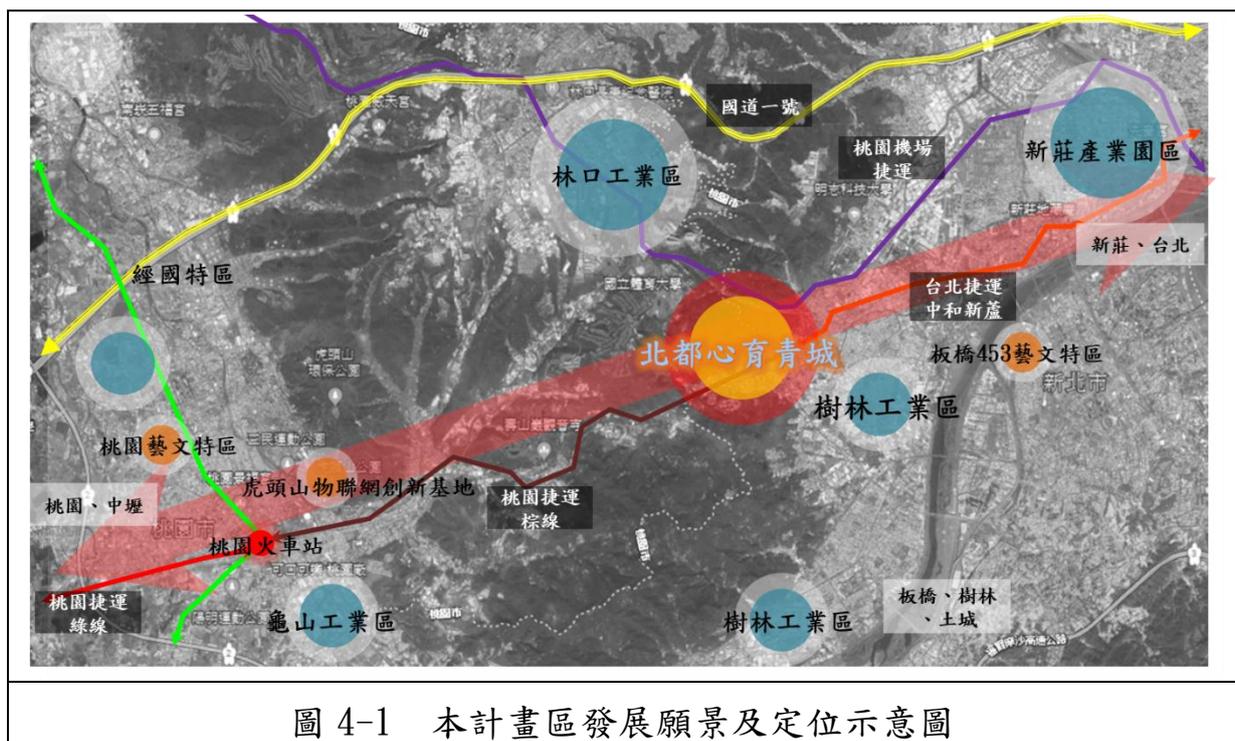
明訂本計畫區防救災道路，並以中、小學校設施為救災中心，選定各防災圈之避難場所、醫療據點及消防據點等。另透過土地使用及公共設施計畫之配合，疏通危險巷弄，並預留綠帶及開放空間用地作為火災延燒防止地帶。

公開展覽草案

第四節、整體發展構想

本計畫區位於桃園市與新北市交界地帶，為兩市交通必經處之一，擁有絕佳交通空間發展，且北臨林口工業區、西臨虎頭山物聯創新基地與龜山工業區、東臨新莊產業園區及南臨樹林工業區，本計畫區介於桃園市與新北市產業鏈核心軸帶，擁有良好的產業串連系統，可作為東桃園產業發展核心群。

另本計畫區擁有小學至大學的完善教育體系、衛生福利部樂生療養院、工業場地，可提供青年未來在地創業、就業及產學合作機會，且未來捷運棕線 BRH06 站建設，將帶來大量人潮流動與創造就業機會，提供都市及產業發展所需機能；考量本計畫區擁有豐富的教育資源、產業串聯及交通優勢，故將本計畫區定位為「北都心育青城」（詳圖 4-1）。



考量本計畫區發展特性及未來捷運棕線 BRH06 站建設優勢條件，未來整體空間構想分為三大區域：歷史醫療文創示範區、科技青創培育區及龍壽產業發展區，以下就三大區域發展規劃說明如下：

公開展覽草案

一、歷史醫療文創示範區

樂生療養院，是臺灣醫療史與公衛史上獨一無二的存在，也是臺灣連接世界各地漢生病醫療機構與歷史公園的重要橋樑。新北市政府文化局將樂生療養院登錄為文化景觀，並將部分保留下來之建築登錄為歷史建築，行政院文化部更將樂生療養院增列為世界遺產潛力點之一。而樂生療養院鄰近捷運迴龍站，可配合樂生園區整體發展計畫，並結合大眾運輸串聯特性，發展醫療歷史文創示範區(詳圖 4-2)。

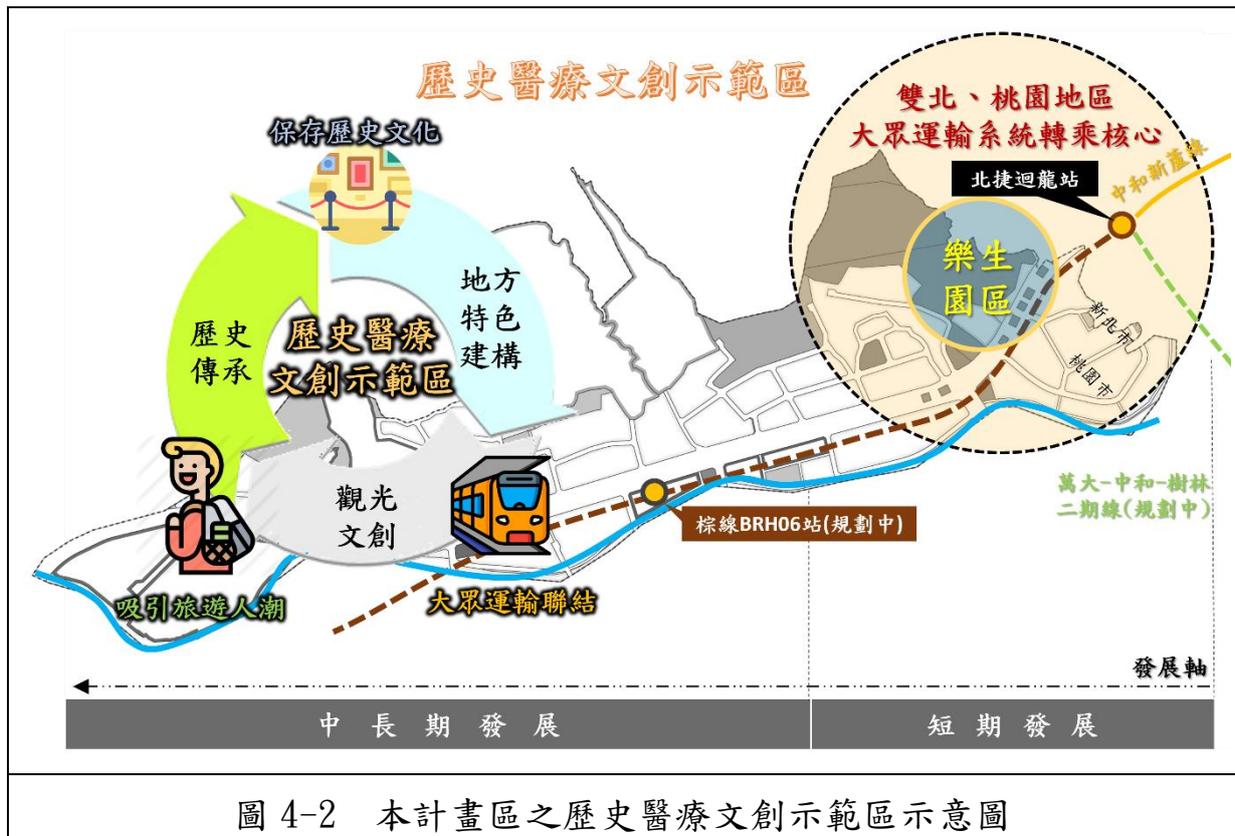


圖 4-2 本計畫區之歷史醫療文創示範區示意圖

公開展覽草案

二、龍壽育青產學區

本計畫區學府之教學體系著重科技工程與管理人才培育，藉由捷運發展與產學合作使人才在留下與進駐，培育產業人才與青年創業所需場所，達到在地產學一體概念，建構龍壽產業發展核心區域，並配合計畫區內完善教育體系，進行產業與教育的媒合，提高產業發展競爭力(詳圖4-3)。

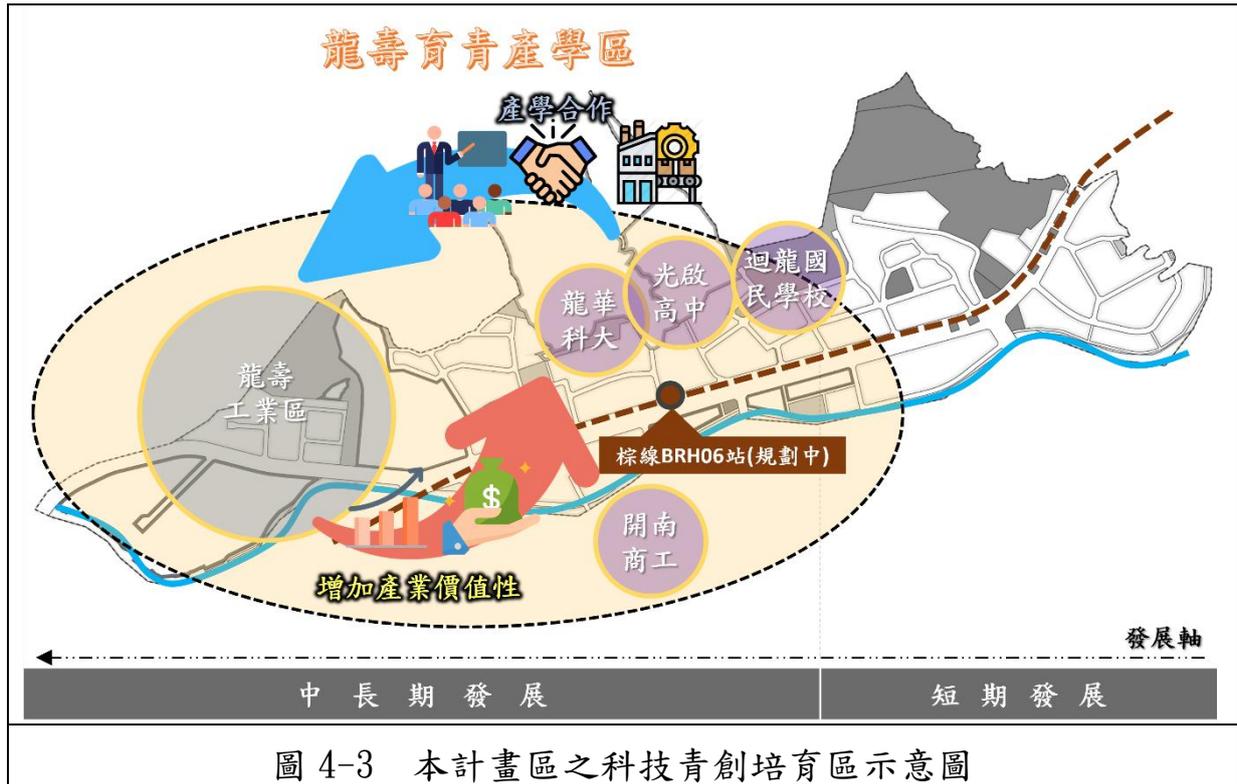


圖 4-3 本計畫區之科技青創培育區示意圖

公開展覽草案

第三節 生態都市規劃策略

一、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫

本計畫區屬發展自然及景觀資源之分區為河川區，未來依各該管目的事業主管機關依權責處理。

二、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫

本計畫區北側為林口台地所形成山系美景，南側為塔寮坑溪流經，為塑造藍綠帶互相交映景觀之居住環境，本計畫於細部計畫土地使用分區管制要點訂定公共設施及公用事業用地均應退縮 4 公尺以上建築，及其他開放空間(如：法定空地)，皆應優先規劃種植喬木及人行步道，並配合本府相關都市設計準則，形構本計畫區山景及河景之藍綠帶都市美景照映，型塑都市與自然環境共存之生態廊道。

三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略或計畫

本次檢討為妥善管制文化歷史建築，已盤點公告歷史建築一處，屬新北市政府於 99 年 3 月 26 日公告為文化資產之樂生療養院，並於 100 年 2 月 18 日公告新北市文化景觀與登錄「新莊樂生療養院」範圍，由衛生福利部樂生療養院所管理維護，確保歷史建物保存，並活化文化資產，供民眾參訪；後續將以個案變更方式辦理分區調整，進行空間之維護與保存。

四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫

本計畫區配合未來捷運系統工程，結合成更便利之大眾運輸服務網，透過公車串連大眾運輸系統、建築基地臨計畫道路退縮，以達到綠色運輸之宜居城市發展，另配合桃園捷運棕線 BRH06 場站將設置於萬壽路一段，於細部計畫土地使用分區管制要點，鼓勵設置人行地下道或架空走道規定，以確保行人交通動線安全。

公開展覽草案

四、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫

為使都市永續發展，應強化公共設施水資源循環再利用功能，如都市公園綠地、學校操場及停車場等增加植草磚設計、雨撲滿及透水性鋪面設計，亦或規劃設置滯洪池、雨水調節池、地下雨水貯留系統，減少都市淹水災害風險，並藉由水資源再回收模式，可做植栽灌溉、道路清洗與消防急救水源，希冀改善生態環境、調節微氣候、緩和都市氣候高溫化現象，達到綠建築之基地保水目的。

第四節 高齡友善空間策略

一、建構完善長照體系

規劃以公共設施空間作為長照體系的延伸服務，積極提供預防照顧服務，以健康照護服務模式預防及延緩失能等目標，並透過地方資源量能，普及與均衡長照資源，提升長者獲得服務可近性，實踐在地老化理念。

二、專業醫療配套

與在地醫療院所配合，向前發展各類預防保健、健康促進等減緩失能之預防性服務措施，向後端提供多目標社區式支持服務，銜接在宅臨終安寧照顧，減輕家屬照顧壓力，減少長期照顧負擔。

三、社區據點普及

普及社區據點，整合教育部體育署及衛福部預防及延緩失能相關計畫資源，提供在地民眾整合性服務與轉介，以及多元整合之健康促進服務。

公開展覽草案

公開展覽草案

第五章 計畫之變更

第一節、檢討變更原則

一、計畫範圍

計畫範圍依循「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)」案之範圍。

二、計畫年期、人口

計畫年期、人口及居住密度依循「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)」案之計畫目標年予以訂定。

三、土地使用分區計畫

本計畫係依循主要計畫發展構想及原則，相關變更原則係依循主要計畫之規定，調整細部計畫變更內容。

四、公共設施用地

依循主要計畫公共設施用地之變更原則，惟屬細部計畫公共設施部分，納入本次計畫變更以符計畫之層級。

五、交通系統計畫

依據主要計畫交通系統結構調整，檢討既成巷道，另考量道路交通系統及防災緊急通道等需求，於本次土地使用管制要點內，訂定計畫道路退縮之規定。

六、土地使用分區管制要點

- (一)配合桃園市升格修訂部分用詞。
- (二)配合桃園市都市計畫施行細則通案性及一致性修正部分內容。

公開展覽草案

七、事業及財務計畫

本計畫維持以主辦單位編列預算後興闢之開發方式。另相關土地取得經費、開闢經費及預定開發年限則依實際狀況調整之。

八、現有巷道變更為計畫道路檢討原則

清查本計畫區現有巷道，非屬現有巷道者不納入本次檢討範圍。現有巷道變更為計畫道路之原則如下：

(一)現有巷道認定原則

依「桃園市建築管理自治條例」規定，申請指定(示)建築線之現有巷道，應符合下列情形之一：

1. 經道路主管機關認定或各級法院判決確定具有公用地役關係之既成道路。
2. 未計入法定空地之私設通路、基地內通路或其他可供道路使用之土地，且符合下列情形之一：
 - (1) 經土地所有權人捐贈供公眾通行，並依法完成土地移轉登記。
 - (2) 土地所有權人出具經公(認)證供公眾通行之土地使用權同意書。
3. 曾經本府指定(示)建築線之現有巷道，且持續維持公眾通行者。
4. 巷道內部兩側存在二幢及編釘二戶以上門牌之建築物，其戶籍登記或建築完成已逾 20 年。
5. 經行政機關出具曾執行該道路開闢、養護或管理之市區(里)道路證明文件。

(二)計畫道路變更原則

考量路幅過於狹小及避免過多狹小都市計畫道路切割土地使用，及大幅調整原現行計畫之街廓，故現況通行寬度達 8 公尺以上者，考量下列情形後，得配合調整變更為計畫道路。

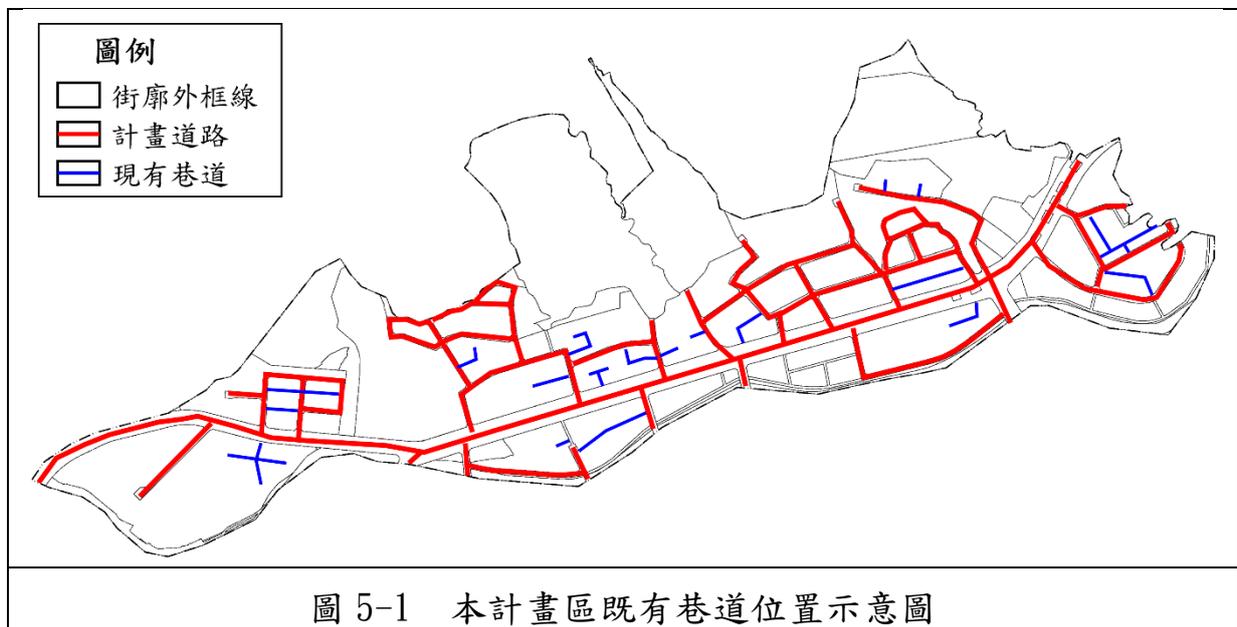
公開展覽草案

1. 除寬度超過 8 公尺以上，且變更後全線路寬不低於 8 公尺者，現有巷道兩側應連接 8 公尺以上計畫道路。
2. 距離相鄰路口之計畫道路路口 30 公尺以上；既有道路路口 20 公尺以上，無涉及建物損及、造成多叉路及交通動線過於複雜或衝突者。
3. 為符合畸零地最小深度規則，避免變更後計畫道路造成建築基地過淺而難以整合規劃建築。

(三) 依重製疑義決議內容調整變更。

(四) 現有巷道檢討分析

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 28 條規定：「(略)…，計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」本次檢討範圍內現有巷道共 26 處，巷道寬度皆為 4~6 公尺，無符計畫道路變更原則，故本計畫無現有巷道納入變更為計畫道路之規劃，現有巷道位置圖詳下圖：



資料來源：本計畫繪製。

(五) 現有巷道存廢檢討

本次檢討範圍內之未達 8 公尺現有巷道，皆位於人口密集區域，為民眾出入道路，尚有通行之需求，無須廢除。

公開展覽草案

第二節、變更事項

變更內容。本次通盤檢討共計提列 3 項變更案。各項變更位置、變更內容及變更理由如表 5-1 所示，土地使用分區管制要點修正前後對照表如表 5-3 所示。

表 5-1 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	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	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。	
2	計畫區南隅	人行步道 用地 (0.01)	商業區 (特)(*)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 機(三)西側人行步道用地內之龍華段 258-2 地號土地上，有一於 69 年 3 月 12 日領有合法建築使用執照之建築物，為維護地主權益及符合都市計畫紋理完整性，以該土地以西併毗鄰分區調整為商業區，其餘人行步道用地併東側毗鄰分區調整為機關用地。 2. 惟前述人行步道已依據本次主、細計畫拆離原則劃於主要計畫劃設為商業區，故本次並於細部計畫劃設為商業區(特)。 3. 本次變更係以低價 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據交通部公路總局第一區養護工程處中壢工務段 111.9.21 一工壢段字 1110082150 號函，以不變更既有道路設施為原則，其土地地目變更影響其權益與道路主管機關轄管土地無涉，故未開闢之人行步道用地變更地目不表示意見。 2. 變更人行步道用地為商業區(特)範圍含龍華段 258-2 地號土地(60.50 平方公尺)及部分 299 地號土地(7.90 平方公尺)，合計為 68.40 平方公尺。 3. 變更人行步道用地

公開展覽草案

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			機關用地 (*)	值土地變更為高價值土地，故依據「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」，調整商業區(特)(建蔽率 80%/容積率 192%)。	為機關用地範圍含龍華段 257-2 地號土地(17.90 平方公尺)及部分 299 地號土地(0.57 平方公尺)，合計為 18.47 平方公尺。 4. (1) 變更範圍內除公有及公私共有土地外，其餘私有土地所有權人，倘全數同意以該私有土地市價總額 40% 折算代金，於申請建築執照前繳交予市府，則該私有土地得適用商業區之容積率。 (2) 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
3	計畫區 全區	土地使用 分區管制 要點	土地使用 分區管制 要點	依據實際發展與需求，增(修)訂現行之土地使用分區管制要點條文。	

註：表內面積應以發布實施後地籍分割面積為準。

公開展覽草案

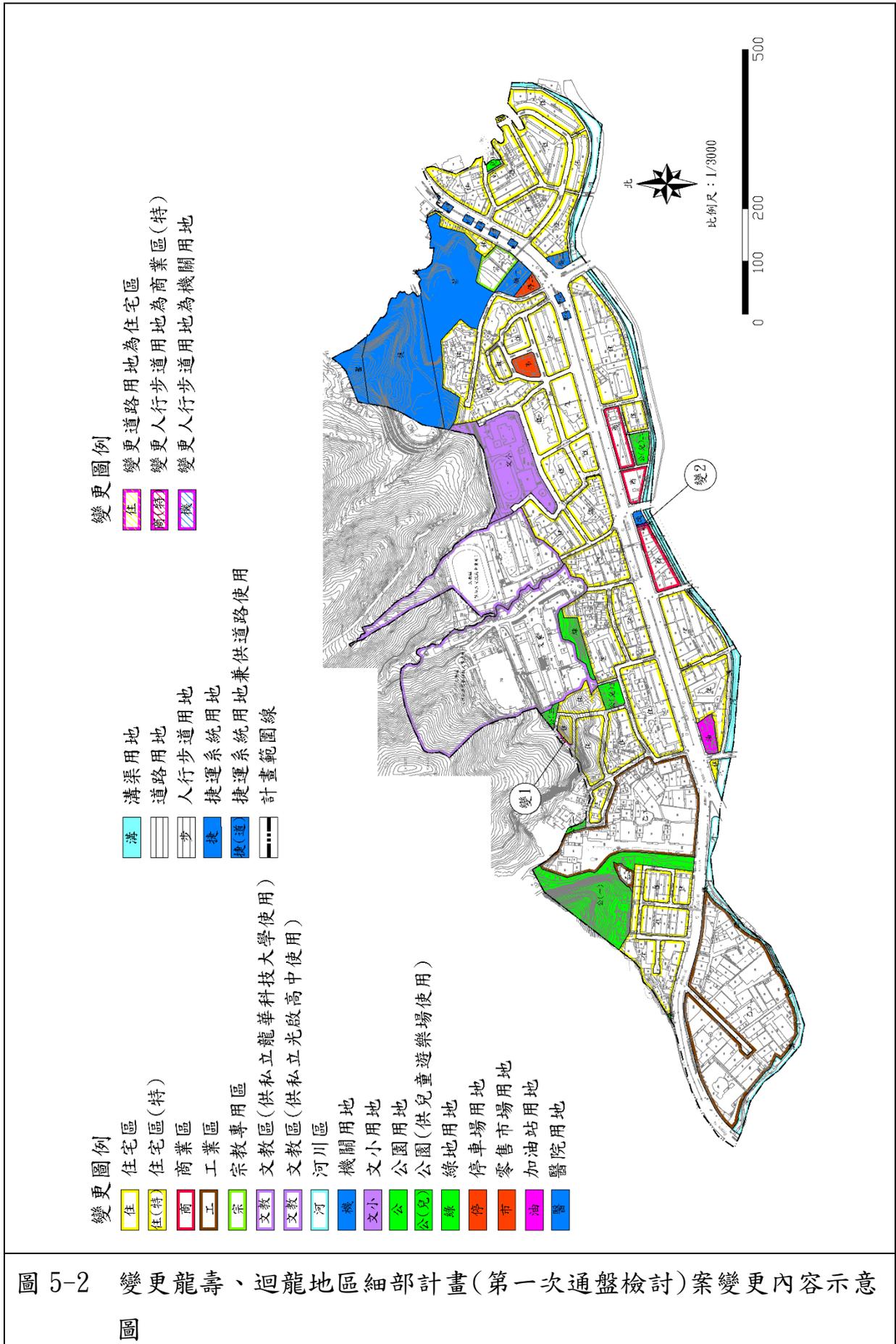


圖 5-2 變更龍靜、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案變更內容示意圖

公開展覽草案

表 5-2 變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案變更面積增減統計表

項 目		1	2	3	增減面積
土地 使用 分區	住宅區	0.01	-	土 地 使 用 分 區 管 制 要 點	0.01
	住宅區(特)	-	-		-
	商業區	-	-		-
	商業區(特)	-	0.01		0.01
	乙種工業區	-	-		-
	宗教專用區	-	-		-
	文教區	-	-		-
	河川區	-	-		-
	小計	0.01	0.01		0.02
	公 共 設 施 用 地	機關用地	-		*
文小用地		-	-	-	
公園用地		-	-	-	
公園(供兒童遊樂場使用)		-	-	-	
綠地		-	-	-	
停車場用地		-	-	-	
零售市場用地		-	-	-	
加油站用地		-	-	-	
醫療用地		-	-	-	
溝渠用地		-	-	-	
道路用地		-0.01	-0.01	-0.02	
捷運系統用地		-	-	-	
捷運系統用地兼供道路使用		-	-	-	
小計	-0.01	-0.01	-0.02		
合計		0.00	0.00	-	0.00

註1：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

註2：表內面積單位為公頃。

註3：變2案人行步道用地變更為機關用地面積為18.47平方公尺，未影響單位(公頃)小數點後兩位之四捨五入進位，故不顯示增減面積。

公開展覽草案

表 5-3 變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用分區管制要點修訂對照表

原條文	修(增)訂條文	備註
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十三、三十五條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	1. 文字調整。 2. 配合民國 108 年 1 月 17 日公告修正「都市計畫法桃園市施行細則」,爰修正法令依據。
二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 住宅區(特)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 132%。倘變更範圍內全體私有土地所有人同意以其土地市價總額 45%折算代金於申請建築執照時繳交予市政府，則其土地得適用住宅區之容積率。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。	1. 住宅區維持原條文。 2. 配合通盤檢討，納入 112 年 4 月 12 日發布實施「龍壽、迴龍地區都市計畫(桃園市部分)(公共設施用地專案通盤檢討)案」之變 2 案住宅區(特)備註文字。
三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。 商業區(特)建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 192%。倘變更範圍內全體私有土地所有人同意以其土地市價總額 40%折算代金於申請建築執照時繳交予市政府，則其土地得適用商業區之容積率。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土	1. 商業區維持原條文。 2. 依 113 年 12 月 23 日桃園市都市計畫委員會第 91 次會議決議，配合本案變 2 案，增列商業區(特)備註文字。

公開展覽草案

原條文	修(增)訂條文	備註
	地變更負擔回饋審議原則」辦理。	
四、工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	四、工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	已於「都市計畫法桃園市施行細則」第17條訂定容許使用內容，本案刪除部分文字。
五、宗教專用區以興建寺廟及其有關設施使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。	五、宗教專用區以興建寺廟及其有關設施使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。	已於「都市計畫法桃園市施行細則」第24條訂定容許使用內容，本案刪除部分文字。
六、文教區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	六、文教區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	維持原條文。
七、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	七、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	維持原條文。
八、學校用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	八、學校用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	維持原條文。
九、私立龍華工專用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	刪除	配合通盤檢討，依112年4月12日發布實施「龍壽、迴龍地區都市計畫(桃園市部分)(公共設施用地專案通盤檢討)」之變3案，爰刪除本要點。
十、零售市場用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。	九、零售市場用地建蔽率不得50%，容積率不得大於240%。	條次修改。
十一、醫院用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	十、醫院用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	條次修改。
十二、捷運系統用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%，並應依「變更龍壽、迴	十一、捷運系統用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%，並應依「變更龍壽、迴龍地	條次修改。

公開展覽草案

原條文	修(增)訂條文	備註
龍地區都市計畫(部分住宅區、農業區、醫院用地、停車場用地為捷運系統用地)書」有關規定辦理。	區都市計畫(部分住宅區、農業區、醫院用地、停車場用地為捷運系統用地)書」有關規定辦理。	
十三、停車場建蔽率，平面使用不得大於 10%，立體使用不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	十二、停車場建蔽率，平面使用不得大於 10%，立體使用不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	條次修改。
十四、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定作多目標使用。	刪除。	考量內政部營建署已訂定「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，故無須特別另訂之，爰刪除本要點。
十五、計畫區內各使用分區(農業區、保護區除外)，公共設施事業設施用地鄰接計畫道路未達 15(含)公尺者，退縮 3.5 公尺建築，鄰接 15 公尺(含)以上者，退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊，經提桃園縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。	十三、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；公共設施及公用事業用地均應退縮 4 公尺以上建築。但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自計畫道路境界線留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。	1. 條次修改。 2. 參考本市一致性規定，修正退縮建築條文。
十六、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設	十四、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺	1. 條次修改。 2. 參考本市一致性規定，修正留設停車空間。

公開展覽草案

原條文	修(增)訂條文	備註
<p>一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p>	<p>(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設各一部汽車及機車停車空間。 每部機車停車空間長度至少2公尺，寬度至少1公尺，機車道寬度至少1.5公尺。</p>	
<p>十七、面臨捷運系統用地之基地，得依捷運局將來預留之環廠道路指定建築線並退縮3公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。</p>	<p>十五、面臨捷運系統用地之基地，得依捷運局將來預留之環廠道路指定建築線並退縮3公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。</p>	<p>條次修改。</p>
<p>十八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>條次修改。</p>
<p>十九、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>十七、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>條次修改。</p>

公開展覽草案

公開展覽草案

第六章 檢討後計畫內容

第一節、計畫範圍

本案細部計畫與主要計畫範圍相同。東臨新莊都市計畫、北臨林口特定區計畫、南臨樹林(三多地區)都市計畫。東起中正路與萬壽路一段之交界處，向西經由萬壽路延伸至桃園龜山等地，並由南銜接新北市樹林、板橋等地，計畫面積 67.63 公頃。

第二節、計畫年期、計畫人口及居住密度

本計畫以民國 125 年為計畫目標年，至計畫目標年之人口數為 12,000 人，居住密度約每公頃 178 人。

第三節、土地使用計畫

一、住宅區

本次檢討後住宅區劃設面積 21.99 公頃，占都市發展用地面積之 33.46%；計畫總面積之 32.52%。

二、住宅區(特)

本次檢討後住宅區(特)劃設面積 0.01 公頃，占都市發展用地面積之 0.01%；計畫總面積之 0.01%。

三、商業區

本次檢討後商業區劃設面積 1.03 公頃，占都市發展用地面積之 1.57%；計畫總面積之 1.53%。

四、商業區(特)

本次檢討後商業區(特)劃設面積 0.01 公頃，占都市發展用地面積之 0.01%；計畫總面積之 0.01%。

公開展覽草案

五、乙種工業區

本次檢討後乙種工業區劃設面積為 9.09 公頃，占都市發展用地面積之 13.83%；計畫總面積之 13.44%。

六、宗教專用區

本次檢討後宗教專用區面積 0.41 公頃，占都市發展用地面積之 0.62%；計畫總面積之 0.60%。

七、文教區

本次檢討後文教區面積 10.06 公頃，占都市發展用地面積之 15.30%；計畫總面積之 14.87%。

八、河川區

本次檢討後河川區面積 1.90 公頃，占都市發展用地面積之 0.00%；計畫總面積之 2.81%。

公開展覽草案

第四節、公共設施計畫

一、機關用地

本次檢討後機關用地劃設面積為 0.37 公頃，占都市發展用地面積之 0.56%；計畫總面積之 0.55%。

二、文小用地

本次檢討後文小用地劃設面積為 1.74 公頃，占都市發展用地面積之 2.65%；計畫總面積之 2.58%。

三、公園用地

本次檢討後公園用地劃設面積為 2.12 公頃，占都市發展用地面積之 3.22%計畫總面積之 3.13%。

四、公園(供兒童遊樂場使用)

本次檢討後公園(供兒童遊樂場使用)劃設面積為 0.41 公頃，占都市發展用地面積之 0.62%；計畫總面積之 0.60%。

五、綠地

本次檢討後綠地劃設面積為 0.29 公頃，占都市發展用地面積之 0.44%；計畫總面積之 0.43%。

六、停車場用地

本次檢討後停車場用地劃設面積為 0.10 公頃，占都市發展用地面積之 0.16%；計畫總面積之 0.15%。

七、零售市場用地

本次檢討後零售市場用地面積 0.18 公頃，占都市發展用地面積之 0.27%；計畫總面積之 0.26%。

公開展覽草案

八、加油站用地

本次檢討後零售加油站用地面積 0.19 公頃，占都市發展用地面積之 0.28%；計畫總面積之 0.27%。

九、醫院用地

本次檢討後醫院用地劃設面積為 2.74 公頃，占都市發展用地面積之 4.17%；計畫總面積之 4.05%。

十一、溝渠用地

本次檢討後溝渠用地劃設面積為 0.52 公頃，占都市發展用地面積之 0.79%；計畫總面積之 0.76%。

十二、道路用地

本次檢討後道路用地劃設面積為 11.73 公頃，占都市發展用地面積之 17.85%；計畫總面積之 17.35%。

十三、捷運系統用地

本次檢討後捷運系統用地劃設面積為 2.59 公頃，占都市發展用地面積之 3.94%；計畫總面積之 3.82%。

十四、捷運系統用地兼供道路使用

本次檢討後捷運系統用地兼供道路使用劃設面積為 0.17 公頃，占都市發展用地面積之 0.26%；計畫總面積之 0.25%。

公開展覽草案

表 6-1 變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用計畫面積表

項 目		計畫檢討 前面積 (公頃)	變更增 減面積 (公頃)	檢討後 面積 (公頃)	占都市 發展用 地面積 比例	占計畫 區面積 比例
土地 使用 分區	住宅區	21.98	0.01	21.99	33.46%	32.52%
	住宅區(特)	0.01	-	0.01	0.01%	0.01%
	商業區	1.03	-	1.03	1.57%	1.53%
	商業區(特)	0.00	0.01	0.01	0.01%	0.01%
	工業區	9.09	-	9.09	13.83%	13.44%
	宗教專用區	0.41	-	0.41	0.62%	0.60%
	文教區	10.06	-	10.06	15.30%	14.87%
	河川區	1.90	-	1.90	-	2.81%
	小計	44.48	0.02	44.50	64.80%	65.79%
公共 設施 用地	機關用地	0.37	*	0.37	0.56%	0.55%
	文小用地	1.74	-	1.74	2.65%	2.58%
	公園用地	2.12	-	2.12	3.22%	3.13%
	公園(供兒童遊樂場使用)	0.41	-	0.41	0.62%	0.60%
	綠地	0.29	-	0.29	0.44%	0.43%
	停車場用地	0.10	-	0.10	0.16%	0.15%
	零售市場用地	0.18	-	0.18	0.27%	0.26%
	加油站用地	0.19	-	0.19	0.28%	0.27%
	醫院用地	2.74	-	2.74	4.17%	4.05%
	溝渠用地	0.52	-	0.52	0.79%	0.76%
	道路用地	11.75	-0.02	11.73	17.85%	17.35%
	捷運系統用地	2.59	-	2.59	3.94%	3.82%
	捷運系統用地兼供道路使用	0.17		0.17	0.26%	0.25%
	小計	23.15	-0.02	23.15	35.20%	34.21%
合 計	都市發展用地	65.72	-	65.72	100.00%	
	計畫總面積	67.63	-	67.63		100.00%

註 1：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註 2：都市發展用地不包含河川區。

註 3：變 2 案人行步道用地變更為機關用地面積為 18.47 平方公尺，未影響單位(公頃)小數點後兩位之四捨五入進位，故不顯示增減面積。

公開展覽草案

表 6-2 變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案檢討後公共設施
用地綜理表

項目	主要計畫		細部計畫		位置
	編號	面積 (公頃)	編號	面積 (公頃)	
機關用地	機一	0.23	機一	0.23	迴龍消防分隊、圖書館
	機二	0.09	機二	0.09	迴龍派出所
	機三	0.05	機三	0.05	現況為修理廠、鐵皮屋
	小計	0.37	小計	0.37	-
文小用地	文小	1.74	文小	1.74	迴龍國民中小學
公園	公一	2.00	公一	2.00	停車使用及未開闢樹叢
	公二	0.04	公二	0.04	未開闢樹叢
	公三	0.08	公三	0.08	未開闢樹叢
	小計	2.12	小計	2.12	-
公園(供兒童遊樂場使用)	-	-	公兒一	0.04	宏慶公園
	-	-	公兒二	0.18	迴龍公園
	-	-	公兒三	0.19	龍華公園、龍華社區活動中心
	-	-	小計	0.41	-
綠地	-	-	綠	0.29	未開闢樹叢
停車場用地	-	-	停二	0.10	停車場
零售市場用地	-	-	市	0.18	多目標集合住宅大樓
加油站用地	油	0.19	油	0.19	中油加油站
醫院用地	醫	2.74	醫	2.74	樂生療養院迴龍院區
溝渠用地	溝	0.52	溝	0.52	塔寮坑溪
道路用地	路	10.82	路	11.73	含人行步道用地
捷運系統用地	捷	2.59	捷	2.59	臺北捷運迴龍站機廠
捷運系統用地兼供道路使用	捷(道)	0.17	捷(道)	0.17	現況未開闢
總計	-	21.26	-	23.15	-

註：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

公開展覽草案

表 6-3 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)案檢討後公共設施用地明細表

公共設施用地名稱	劃設情形	檢討標準	計畫人口 12,000 人		
	編號		劃設面積 (公頃)	需地面積 (公頃)	超過或不足 面積 (公頃)
機關用地	機一	依實際需求檢討。	0.23	--	--
	機二		0.09		
	機三		0.05		
	合計		0.37		
文小用地		應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	1.74	2.09	-0.35
公園用地	公一	包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每一計畫處所最設置一處，人口在 10 萬人以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	2.00	1.50	0.62
	公二		0.04		
	公三		0.08		
	合計		2.12		
公園(供兒童遊樂場使用)	公兒一	按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.1 公頃。	0.04	0.30	0.11
	公兒二		0.18		
	公兒三		0.19		
	合計		0.41		

公開展覽草案

公共設施用地名稱	劃設情形	檢討標準	計畫人口 12,000 人		
	編號		劃設面積 (公頃)	需地面積 (公頃)	超過或不足 面積 (公頃)
綠地用地	綠	按其自然地形或設置目的檢討。	0.29	--	--
停車場用地	停二	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	0.10	2.10	-2.00
零售市場用地	市	零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。	0.18	--	--
加油站用地	油	按實際需要檢討。	0.19	--	--
醫院用地	醫	按實際需要檢討。	2.74	--	--
溝渠用地	溝	按其自然地形或設置目的檢討。	0.52	--	--
捷運系統用地	捷	按實際需要檢討。	2.59	--	--
捷運系統用地兼供道路使用	捷(道)	按實際需要檢討。	0.17	--	--
道路用地	道	按實際需要檢討。	11.91	--	--

表 6-4 變更前後平均每人享有公園綠地、廣場、兒童遊戲場及體育場實際開闢面積一覽表

項目		人口總量：12,000 人		
		變更前面積	變更後面積	增減面積
公園、兒童遊戲場、綠地、廣場、體育場等用地	計畫劃設面積(公頃)	3.16	2.89	-0.27
	平均每人享有五項用地面積(劃設面積)(m ² /人)	2.93	2.41	-0.52
	實際開闢面積(公頃)	0.48	0.41	-0.07
	平均每人享有五項用地面積(實際開闢面積)m ² /人)	0.44	0.34	-0.10

公開展覽草案

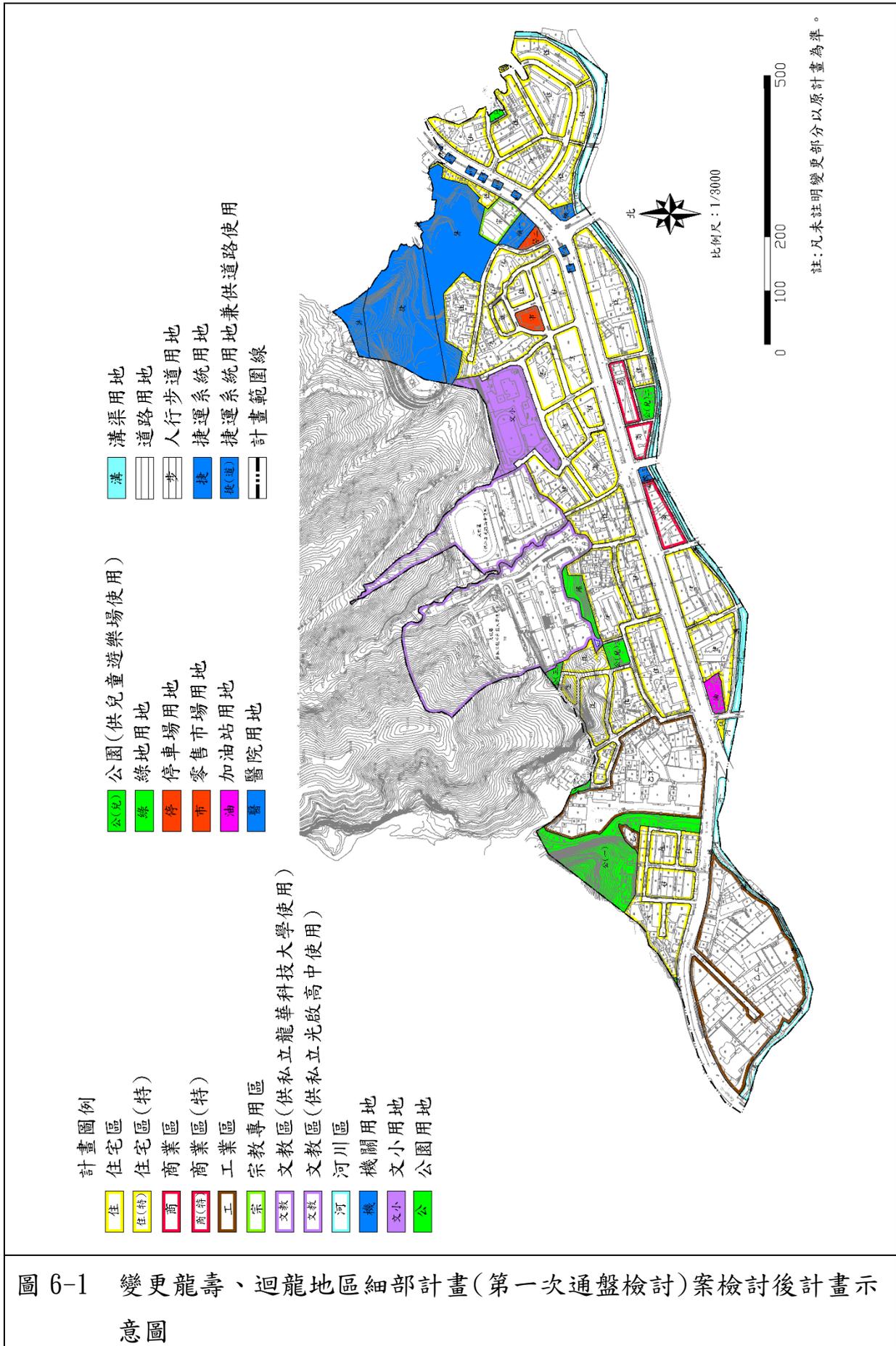


圖 6-1 變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案檢討後計畫示意圖

公開展覽草案

第五節、交通系統計畫

本計畫檢討後交通系統內容，茲依聯外道路及區內道路說明如下(詳圖 6-2、表 6-5)：

一、聯外道路

(一)一號道路(萬壽路一段，寬度 37.5 公尺)

為本計畫區聯外東西向交通幹道。東往臺北都會(新北市、臺北市)，西通桃園市(龜山區、桃園區)，採中央實體分隔路型，雙向共配置 6 車道，道路路側禁止停車。

(二)二號道路(中正路，寬度 30 公尺)

中正路屬計畫區聯外南北向，主要作為聯絡計畫區與樹林地區之聯絡道路。採中央實體分隔路型，雙向共配置 6 車道，道路路側禁止停車。

(三)三號道路(萬壽路一段，寬度 25 公尺)

為本計畫區聯外東西向交通幹道。東往臺北都會(新北市、臺北市)，西通桃園市(龜山區、桃園區)，採中央實體分隔路型，雙向共配置 4 車道，道路路側禁止停車。

(四)四號道路(福興街，寬度 15 公尺)

福興街屬計畫區聯外南北向，主要作為聯絡計畫區與樹林地區之聯絡道路。採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，道路路側禁止停車。

(五)五號道路(工興街，寬度 12 公尺)

工興街屬計畫區聯外南北向，主要作為聯絡計畫區與樹林地區之聯絡道路。採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，道路路側禁止停車。

公開展覽草案

二、區內道路

(一)六號道路(萬壽路一段 69 巷，寬度 12 公尺)

萬壽路一段 69 巷為計畫區內地區性道路。中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道。

(二)七號道路(宏慶街，寬度 10 公尺)

宏慶街為計畫區內地區性道路。中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道。

(三)八號道路(龍興街，寬度 10 公尺)

龍新街為計畫區內地區性道路。中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道。

(四)九號道路(龍鳳街 29 巷、龍鳳街 32 巷，寬度 10 公尺)

龍鳳街 29 巷、龍鳳街 32 巷為計畫區內地區性道路。中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道。

(五)十號道路(龍新街，寬度 10 公尺)

龍新街為計畫區內地區性道路。中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道。

三、區內次要道路

(一)細部計畫一號道路(萬壽路一段 551 巷，寬度 8 公尺)

萬壽路一段 551 巷為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(二)細部計畫二號道路(萬壽路一段 516 巷 17 弄西側南北巷之萬壽路一路道路，寬度 8 公尺)

萬壽路一段 516 巷 17 弄西側南北巷之萬壽路一路道路為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

公開展覽草案

(三)細部計畫三號道路(萬壽路一段 516 巷，寬度 8 公尺)

萬壽路一段 516 巷為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(四)細部計畫四號道路(萬壽路一段 422 巷 53 弄至萬壽路一段 422 巷 22 弄以北，寬度 8 公尺)

萬壽路一段 422 巷 53 弄至萬壽路一段 422 巷 22 弄以北為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(五)細部計畫五號道路(萬壽路一段 422 巷 51 弄(公[二]南側)至細部計畫二十號道路，寬度 8 公尺)

萬壽路一段 422 巷 51 弄(公[二]南側)至細部計畫二十號道路為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(六)細部計畫六號道路(萬壽路一段 422 巷、萬壽路一段 422 巷 22 弄、萬壽路一段頂好巷，寬度 8 公尺)

萬壽路一段 422 巷、萬壽路一段 422 巷 22 弄、萬壽路一段頂好巷為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(七)細部計畫七號道路(本計畫加油站用地街廓南側道路，寬度 8 公尺)

本計畫加油站用地街廓南側道路為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(八)細部計畫八號道路(萬壽路一段 369 巷，寬度 8 公尺)

萬壽路一段 369 巷為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(九)細部計畫九號道路(龍華街、龍華街與壽路一段頂好巷連接道路，寬度 8 公尺)

龍華街、龍華街與壽路一段頂好巷連接道路為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(十)細部計畫十號道路(自由街 8 巷，寬度 8 公尺)

公開展覽草案

自由街 8 巷為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(十一)細部計畫十一號道路(文小用地西側至住宅區[特]東側道路，寬度 8 公尺)

文小用地西側至住宅區[特]東側道路為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(十二)細部計畫十二號道路(萬壽路一段 160 巷，寬度 8 公尺)

萬壽路一段 160 巷為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(十三)細部計畫十三號道路(文小用地西側至龍新街以北，寬度 8 公尺)

文小用地西側至龍新街以北為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(十四)細部計畫十四號道路(萬壽路一段 80 巷、龍泉街、零售市場用地西側至萬壽路一段以北，寬度 8 公尺)

萬壽路一段 80 巷、龍泉街、零售市場用地西側至萬壽路一段以北為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(十五)細部計畫十五號道路(萬壽路一段 50 巷，寬度 8 公尺)

萬壽路一段 50 巷為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(十六)細部計畫十六號道路(萬壽路一段 241 巷、中正路西側之東西向道路，寬度 8 公尺)

萬壽路一段 241 巷、中正路西側之東西向道路為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(十七)細部計畫十七號道路(公兒[一]北側之萬壽路一段 69 巷，寬度 8 公尺)

公兒[一]北側之萬壽路一段 69 巷為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

公開展覽草案

(十八)細部計畫十八號道路(宏慶街 31 巷，寬度 8 公尺)

宏慶街 31 巷為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(十九)細部計畫十八號道路(萬壽路一段 516 巷 17 弄、萬壽路一段 516 巷 20 弄、萬壽路一段 516 巷 6 弄及公[一]西側道路，寬度 6 公尺)

萬壽路一段 516 巷 17 弄、萬壽路一段 516 巷 20 弄、萬壽路一段 516 巷 6 弄及公[一]西側道路為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(二十)細部計畫二十號道路(公[二]南側至公[三]南側，寬度 6 公尺)

公[二]南側至公[三]南側為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(二十一)細部計畫二一號道路(公[兒]三西側道路，寬度 6 公尺)

公[兒]三西側道路為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(二十二)細部計畫二二號道路(自由街，寬度 6 公尺)

自由街為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(二十三)細部計畫二三號道路(萬壽路一段 80 巷，寬度 6 公尺)

萬壽路一段 80 巷為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

(二十四)細部計畫二四號道路(萬壽路一段 69 巷 6 弄，寬度 6 公尺)

萬壽路一段 69 巷 6 弄為計畫區內次要道路。無標線分隔路型，雙向車道。

公開展覽草案

表 6-5 變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案檢討後計畫道路
編號明細表

路名	功能分類	道路寬度 (公尺)	車道數 (雙向)	分隔型態	人行道 劃設	停車管制 (雙向)	備註
一號道路	聯外道路	37.50	6	中央分隔島	有	禁止停車	主要計畫
二號道路	聯外道路	30.00	6	中央分隔島	無	禁止停車	主要計畫
三號道路	聯外道路	25.00	4	中央標線	無	禁止停車	主要計畫
四號道路	聯外道路	15.00	2	中央標線	無	禁止停車	主要計畫
五號道路	聯外道路	12.00	2	中央標線	無	禁止停車	主要計畫
六號道路	區內道路	12.00	2	中央標線	無	禁止停車	主要計畫
七號道路	區內道路	10.00	2	中央標線	無	禁止停車	主要計畫
八號道路	區內道路	10.00	2	中央標線	無	禁止停車	主要計畫
九號道路	區內道路	10.00	2	中央標線	無	禁止停車	主要計畫
十號道路	區內道路	10.00	2	中央標線	無	禁止停車	主要計畫
細部計畫一號道路	區內道路	10.00	2	中央標線	無	禁止停車	細部計畫
細部計畫一號道路	區內次要道路	8.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫
細部計畫二號道路	區內次要道路	8.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫
細部計畫三號道路	區內次要道路	8.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫
細部計畫四號道路	區內次要道路	8.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫
細部計畫五號道路	區內次要道路	8.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫

公開展覽草案

路名	功能分類	道路寬度 (公尺)	車道數 (雙向)	分隔型態	人行道 劃設	停車管制 (雙向)	備註
細部計畫六號道路	區內次要道路	8.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫劃設
細部計畫七號道路	區內次要道路	8.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫劃設
細部計畫八號道路	區內次要道路	8.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫劃設
細部計畫九號道路	區內次要道路	8.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫劃設
細部計畫十號道路	區內次要道路	8.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫劃設
細部計畫十一號道路	區內次要道路	8.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫劃設
細部計畫十二號道路	區內次要道路	8.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫劃設
細部計畫十三號道路	區內次要道路	8.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫劃設
細部計畫十四號道路	區內次要道路	8.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫劃設
細部計畫十五號道路	區內次要道路	8.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫劃設
細部計畫十六號道路	區內次要道路	8.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫劃設
細部計畫十七號道路	區內次要道路	8.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫劃設
細部計畫十八號道路	區內次要道路	8.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫劃設
細部計畫十九號道路	區內次要道路	6.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫劃設

公開展覽草案

路名	功能分類	道路寬度 (公尺)	車道數 (雙向)	分隔型態	人行道 劃設	停車管制 (雙向)	備註
細部計畫 二十號道路	區內次要 道路	6.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫 劃設
細部計畫 二十一號道路	區內次要 道路	6.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫 劃設
細部計畫 二十二號道路	區內次要 道路	6.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫 劃設
細部計畫 二十三號道路	區內次要 道路	6.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫 劃設
細部計畫 二十四號道路	區內次要 道路	6.00	2	無標線	無	禁止停車	細部計畫 劃設

公開展覽草案

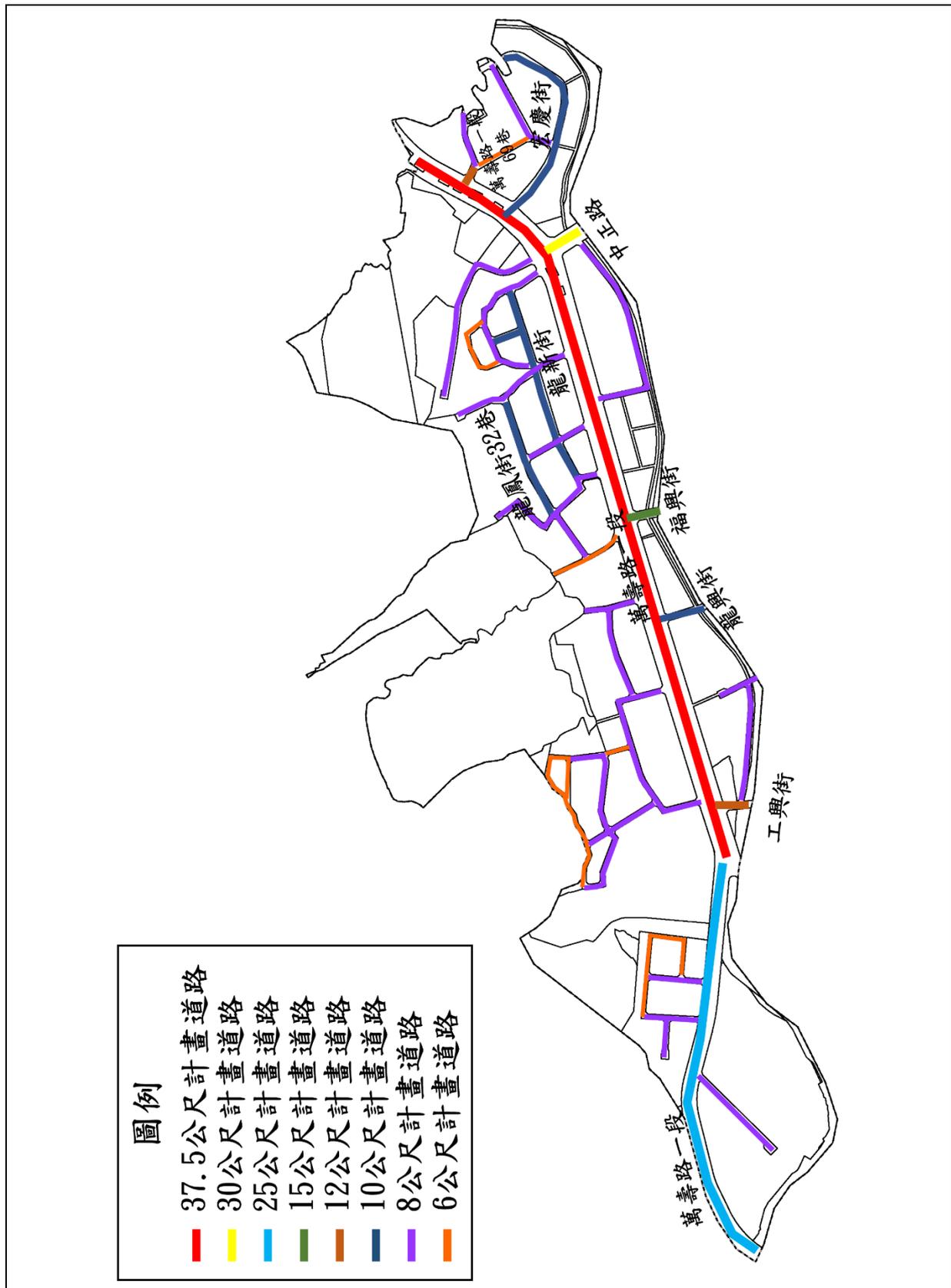


圖 6-2 變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案交通系統計畫示意圖

公開展覽草案

第六節、都市防災計畫

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，對都市防災避難場所、設施及消防救災路線等，進行規劃與檢討。另配合市府公告之龜山區之地區災害防救計畫，訂定本案都市防災計畫如下(詳圖 6-3)。

一、防(救)災路線

本計畫之防救災動線，依據服務功能或寬度劃分為三個層級之動線，包括緊急聯外道路、救援輸送道路及避難輔助道路等。

(一)主要避難道路

為區內主要道路防救災主要動線，係供災害發生時作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點機能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，故必須保持消防機具與車輛操作之最小空間需求。本計畫區指定以萬壽路一段(25 公尺-37.5 公尺)、工興街(12 公尺)、中正路(30 公尺)與福興街(15 公尺)作為主要避難道路。

(二)次要避難道路

為配合緊急道路架構成為完整的路網，主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之功能，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用。本計畫區指定以龍新街(寬 10 公尺)、自由街 8 巷(寬 8 公尺)、龍鳳街(寬 8 公尺)、宏慶街(寬 10 公尺)、龍興街(寬 10 公尺)作為次要避難路。

二、防(救)災據點

本計畫之防救災據點，依據服務機能劃分為緊急避難據點、臨時收容及物資支援據點、警察消防據點及醫療據點等。

(一)緊急避難據點

緊急避難據點主要係收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入大面積收容據點，僅提供開放性空間供災難發生之第一時間進行

公開展覽草案

躲避，其設備及設施較為缺乏，無法提供完善的保障。本計畫指定公園、綠地及停車場等公共設施用地作為緊急避難據點。

(二)臨時收容及物資支援據點

臨時收容及物資支援據點係以提供大面積的開放空間及具有遮蔽功能之空間作為安全之停留處所，必需具備完善救災支援設施。本計畫指定區內迴龍國小作為臨時收容及物資支援據點。

(三)警察及消防據點

警察及消防據點係政府部門於災害發生之第一時間即投入救災行動及治安維持之據點，本計畫指定區內現有分駐所及消防隊作為警察消防據點。

(四)醫療據點

本計畫指定區內樂生療養院迴龍分院為醫療據點。

三、火災延燒防止地帶

計畫區內之計畫道路除有防救災避難疏散功能外，兼具防止火災延燒之隔離功能，並可利用學校、公園、綠地、停車場、廣場等開放空間系統等做為區隔，以有效防止火災蔓延。

四、坡地管理與維護

(一)山坡地管理

本計畫區屬均屬山坡地範圍，山坡地開發應依「水土保持法」、「山坡地建築管理辦法」等相關規定辦理，另開發者應研擬環境維護與管理策略與實施方案。

(二)坡地防災監測系統

本計畫區應建立「坡地防災監測系統」，以監測有可能發生坡地災害的變因，得以及早避免災害並予以因應，例如擋土牆邊坡崩塌預警監測、土壤水分入滲監測、地下水層監測、順向坡地滑預警監測等。

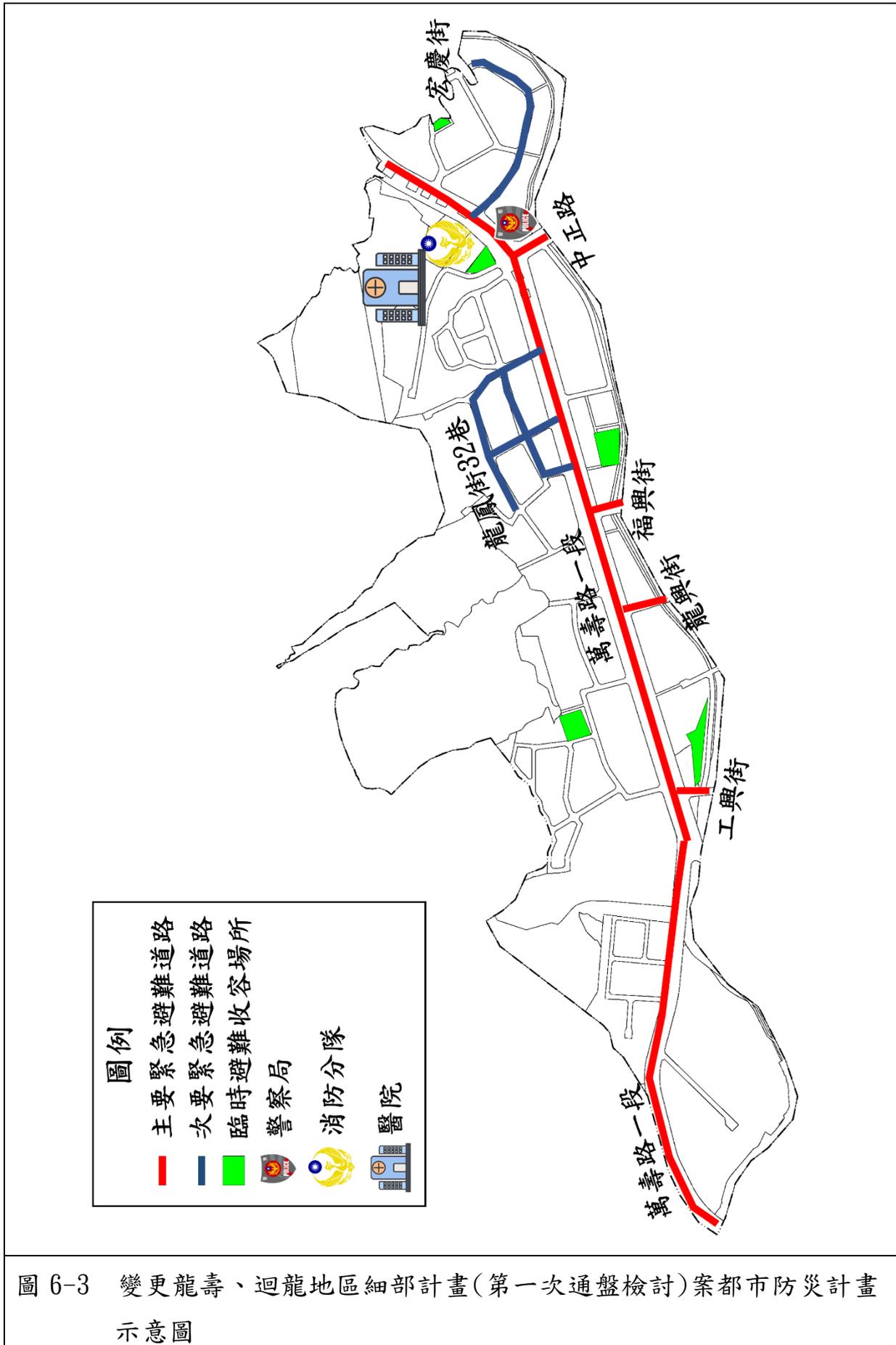


圖 6-3 變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案都市防災計畫示意圖

公開展覽草案

第七節、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
住宅區(特)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 132%。倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額 45%折算代金於申請建築執照時繳交予市政府，則其土地得適用住宅區之容積率。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
- 三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
商業區(特)建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 192%。倘變更範圍內全體私有土地所有權人同意以其土地市價總額 40%折算代金於申請建築執照時繳交予市政府，則其土地得適用商業區之容積率。有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
- 四、工業區為乙種工業區，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 五、宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。
- 六、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 七、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 八、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 九、零售市場用地建蔽率不得 50%，容積率不得大於 240%。
- 十、醫院用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

公開展覽草案

- 十一、捷運系統用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%，並應依「變更龍壽、迴龍地區都市計畫(部分住宅區、農業區、醫院用地、停車場用地為捷運系統用地)書」有關規定辦理。
- 十二、停車場建蔽率，平面使用不得大於 10%，立體使用不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 十三、計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；公共設施及公用事業用地均應退縮 4 公尺以上建築。但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。
前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自計畫道路境界線留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。
- 十四、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺應增設各一部汽車及機車停車空間。
每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 1.5 公尺。
- 十五、面臨捷運系統用地之基地，得依捷運局將來預留之環廠道路指定建築線並退縮 3 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。
- 十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
- 十七、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

公開展覽草案

第八節、事業及財務計畫表

本計畫區內尚未取得或開闢之公共設施用地，依都市計畫法規定可循下列方式籌措建設經費：編列年度預算、工程受益費之收受、土地增值稅部分收入之提撥、私人團體之捐獻、上級政府之補助、其他辦理都市計畫事業之盈餘、都市建設捐之收入。

尚未開闢取得之公共設施保留地，亦可依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」、「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」、「都市計畫容積移轉實施辦法」、「促進民間參與公共建設法」等相關規定辦理。

表 6-6 變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案事業及財務計畫表

項目	編號	用地取得方式			未取得面積 (公頃)	土地徵購費用 (萬元)	主辦單位	預定期程	經費來源
		徵購	區段徵收	其他					
機關用地	機一	✓		✓	0.01	237	桃園市政府	125年	年度預算編列
	機二	✓		✓	0.01	1,587			
	機三	✓		✓	0.03	8,603			
溝渠用地	溝	✓		✓	0.02	880			
公園用地	公一	✓		✓	0.79	29,388			
	公二	✓		✓	0.04	1,433			
	公三	✓		✓	0.08	2,934			
道路用地	道	✓		✓	5.44	577,184			
綠地用地	綠	✓		✓	0.14	10,124			
醫院用地	醫	✓		✓	0.02	1,642			
加油站用地	油			✓	0.01	265	-	-	土地所有權人自行興闢

註：1. 表內面積應依據徵購或開闢計畫實際面積為準。

2. 表列經費僅為預估應以實際完成為準，預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

3. 各項用地所需之工程費用，由該主管機關另行編列

4. 表內各項規定以徵收價購取得之公共設施用地，得視實際開發需求，依「都市計畫法」第 48 條規定之其他方式辦理。

公開展覽草案

附錄一、桃園市都市計畫委員會 113 年 12 月 23 日第 91 次會議紀錄

公開展覽草案

抄 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：股長魏 [REDACTED]
電話：03-332210 [REDACTED]
電子信箱：1003 [REDACTED]@tycg.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國114年1月10日

發文字號：府都計字第1140003656號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會113年12月23日第91次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府113年12月17日府都計字第1130349272號開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有修正意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊－都市計畫科－桃園市都市計畫委員會－委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

正本：

副本：桃園市議會、中壢區籍市議員（討論第1、2案）、平鎮區籍市議員（討論第2案）、八德區籍市議員（討論第2案）、龜山區籍市議員（討論第3案）、桃園市政府交通局（討論第1案）、桃園市政府經濟發展局（討論第1案）、桃園市政府地政局（討論第1案）、桃園市政府文化局（討論第1、2案）、桃園市政府工務局（討論第3案）、桃園市政府建築管理處（討論第1、2案）、桃園市中壢區公所（討論第1、2案）、桃園市平鎮區公所（討論第2案）、桃園市八德區公所（討論第2案）、桃園市龜山區公所（討論第3案）、桃園市政府都市發展局（[REDACTED]）、桃園市政府都市發展局（[REDACTED]）、桃園市政府都市發展局（[REDACTED]）

公開展覽草案

██████████)、桃園市政府都市發展局(██████████)、桃園市政府都市發展局(██████████)、桃園市政府都市發展局(██████████)、桃園市政府都市發展局都市開發科(討論第1、2案)、桃園市政府都市發展局都市設計科(討論第1、2案)



公開展覽草案

桃園市都市計畫委員會第 91 次會議紀錄

壹、時間：113 年 12 月 23 日(星期一)下午 1 時 30 分

貳、地點：本府 10 樓 1001 會議室

參、主持人：王

紀錄彙整：魏

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

陸、本會第 90 次會議紀錄確認情形：

本會 113 年 11 月 22 日第 90 次會議紀錄已於 113 年 12 月 9 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：審議「變更中壢平鎮主要計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫(增修訂部分土地使用分區管制要點)案」

第 2 案：審議「變更中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合中原營區整體開發計畫及市定古蹟中壢紅樓與中壢燃藜第之容積調派)案」

第 3 案：再審議「變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案」

捌、臨時動議(無)

玖、散會時間：下午 3 時 05 分

第3案：再審議「變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案」

說明：

一、辦理緣起：

本案主要計畫「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」及細部計畫案前經本市都市計畫委員會111年2月11日第66次會議審議通過，本案主要計畫經內政部都市計畫委員會113年11月19日第1067次會議審議通過，依上開決議之後續應辦事項：「本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。」。

本府為辦理重新公開展覽及說明會，爰依上開內政部都市計畫委員會審定主要計畫，配合修正本案細部計畫相關內容，並提本市都市計畫委員會審議。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第26條。

五、計畫位置：詳圖1~4。

六、計畫內容：詳表1~4。

七、辦理歷程：

(一)110年7月26日起公開展覽30天，並於110年8月16日假龜山區公所2樓視訊會議室舉辦說明會。

(二)111年7月4日本市都市計畫委員會第34次會議審議通過(主要計畫及細部計畫)。

(三)113年11月19日內政部都市計畫委員會第1067次會議審議通過(主要計畫)。

八、公民或團體陳情意見：無。

九、再提會審議說明：

本都市計畫區刻正辦理主要計畫與細部計畫拆離，業依

內政部都委會審議通過之主要計畫(詳表 2 及圖 2)，配合修正本案細部計畫相關內容(詳表 4 及圖 4)，爰再提會討論。

決 議：

- 一、依本次提會內容通過。
- 二、有關細部計畫新編號第 2 案，變更人行步道用地為商業區部分，經考量本市相關案例執行情形，仍應依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第 3 點規定予以回饋，並採降容積方式辦理，請修正變更內容及理由，並接續辦理重新公開展覽作業。修正後變更內容詳附表 5。

表1 主要計畫變更內容明細表(111年2月11日市都委會審議通過)

新編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
4	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。	
5	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。	
3	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相關規定辦理。	
1	4	4	全計畫區	住宅區(2.06) 捷運用地(7.76) 醫院用地(4.40) 綠地用地(0.20) 公園用地(兒)(0.07) 道路用地(0.71)	剔除於本計畫範圍(15.24)	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。	

公開展覽草案

討論事項第 3 案

新編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				溝渠用地 (0.04)		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。	
6	5	5	全計畫區	公園用地 (兒) (0.41) 線地用地 (0.30) 停車場用地 (0.10) 市場用地 (0.18) 道路用地 (0.85) 綠地用地 (0.01) 道路用地 (0.12) 停車場用地 (0.05)	住宅區 (1.84) 乙種工業區 (0.01) 商業區 (0.17)	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。	
7	6	6	計畫區西南隅 計畫區西南隅	乙種工業區 (0.22) 住宅區 (0.02)	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。	乙種工業區、部分住宅區、溝渠用地、線地用地之土地所有權為中華民國，管理者為國有財產署；部分住宅區則為私人

公開展覽草案

討論事項第3案

新編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			計畫區西南隅 南隅 西隅 東南隅	溝渠用地 (1.61)			土地。
			計畫區西南隅	綠地用地 (0.05)			
8	7	7	計畫區北隅	住宅區 (0.02)	文教區(供私立龍華科技大學使用) (0.02)	1. 龍華段 74 地號現況為龍華科技大學教學大樓，為配合該校土地完整性，將部分住宅區變更為文教區(供私立龍華科技大學使用)。 2. 迴龍段 804、806 地號部分土地為光啟高中所有，為符管用合一，將部分住宅區變更為文教區(供私立光啟高中使用)。 3. 考量迴龍段 809 地號土地周邊土地使用現況皆為學校使用，且該住宅區無計畫道路連接，故本次檢討併同變更為文教區。	1. 本案西側私立龍華工專用地納入「變更龍壽、迴龍地區都市計畫(桃園市部分)(公共設施用地專案通盤檢討)案」中變更為文教區(供私立龍華科技大學使用)。 2. 住宅區變更為文教區(供私立龍華科技大學使用)部分面積為 178 平方公尺，住宅區變更為文教區(供私立光啟高中使用)部分面積為 1 平方公尺。
					文教區(供私立光啟高中使用) (*)		
					文教區(*)		
			文教區 (1.66)	文教區(供私立光啟高中使用) (1.66)	依桃園市私立學校土地使用分區檢討通案性原則，將原文教區變更為文教區(供私立光啟高中使用)。		

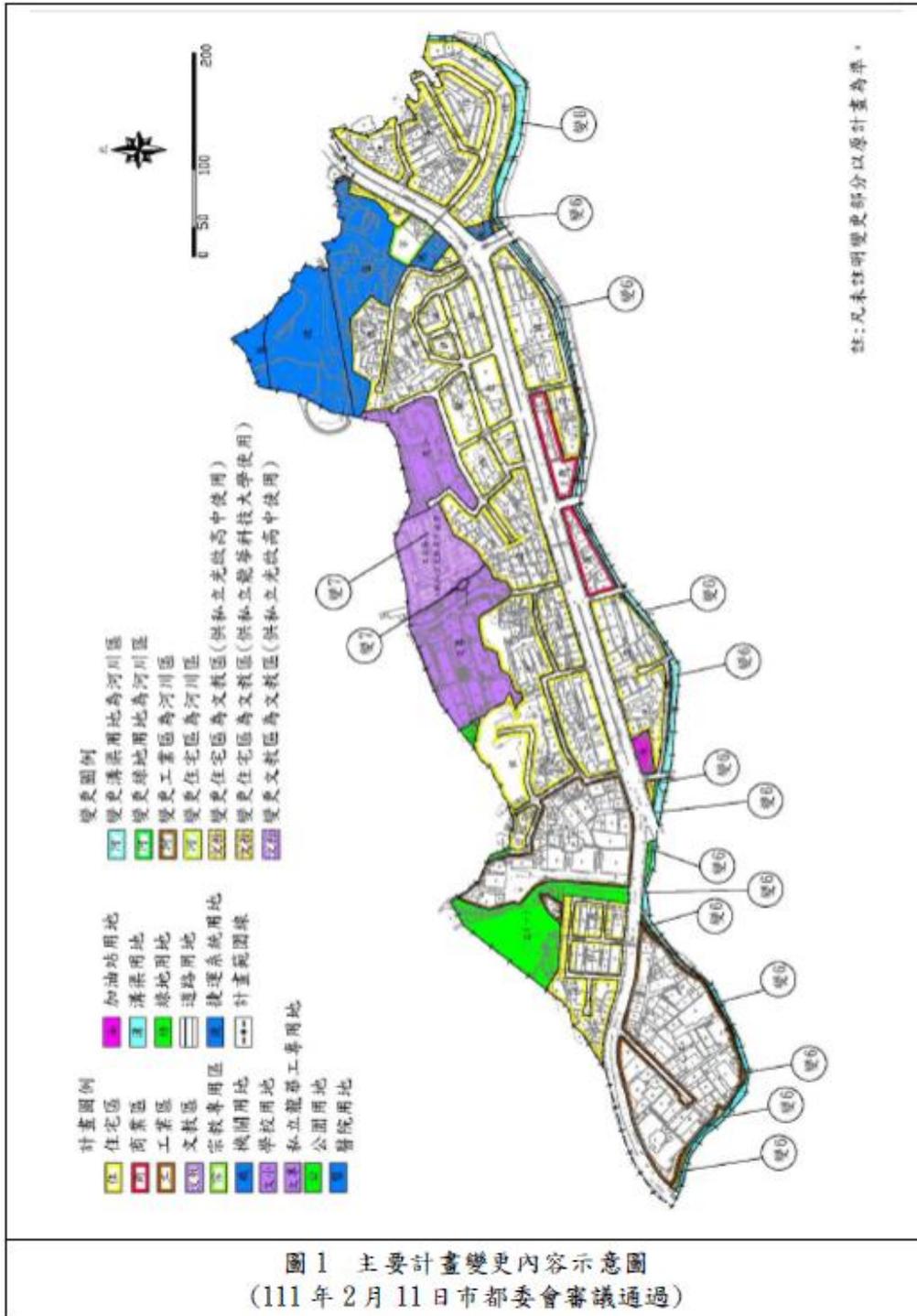


表 2 主要計畫變更內容明細表(113 年 11 月 19 日部都委會審議通過)

新編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	4	4	全計畫區	住宅區 (2.06) 捷運用地 (7.76) 醫院用地 (4.39) 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 (15.24)	<p>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。</p> <p>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。</p>	
2	-	-	全計畫區	60.51 公頃	62.08 公頃	<p>考量都市計畫圖測製已逾 20 年，因圖紙伸縮、計畫書圖老舊、精度差，造成都市計畫地形圖與現況不符等情況，影響計畫執行及民眾權益甚鉅，遂於本次通盤檢討一併辦理全面性計畫圖重製作業。</p>	
3	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	<p>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</p>	

公開展覽草案

討論事項第 3 案

新編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
						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相關規定辦理。	
4	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。	
5	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)中分派結果及本計畫區開發總量容納人口，酌予調整計畫人口至 12,000 人。	本計畫區二通目標年 94 年人口數定為 10,800 人(包含桃園及新北轄區)，本計畫區桃園轄區現況為 10,662 人(112 年統計年報)，桃園市國土計畫目標年 125 年分派至本計畫區人口為 11,145 人及本計畫區可開發總量容納人口為 11,173 人，且桃園市、龜山區、本計畫區人口成長率皆呈正成長趨勢，又現行住宅區用地充足，以不額外新增居住用地為前提下，爰訂定計畫人口為 12,000 人。
6	5	5	全計畫區	公園用地(兒) (0.41) 綠地用地 (0.28) 停車場用地 (0.10) 市場用地 (0.18) 道路用地 (0.80)	住宅區 (1.78)	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. 公園用地(兒)、綠地用地、停車場用地、市場用地、住宅區(特)於主要計畫併為相鄰之使用分區，而於細部計畫表明。 2. 參酌 91 年二通道路劃設原意，道路用地之計畫道路寬度達 8 公尺以上者，於主要計畫表明，其餘則併為相鄰之

公開展覽草案

討論事項第 3 案

新編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				住宅區 (特) (0.01)			使用分區於細部計畫表明。
				綠地用地 (0.01)	乙種工業區 (0.01)		
				綠地用地 (0.06)	溝渠用地 (0.06)		
				道路用地 (0.11)	商業區 (0.11)		
7	6	6	計畫區西南隅	乙種工業區 (0.22)	河川區 (1.91)	配合塔寮坑溪排水治理計畫(經濟部經授水字第10020212262號函),其治理計畫之維護管理及配合措施說明屬都市計畫部分,於堤防預定線公告後,範圍內土地其都市計畫使用分區名稱,若不是「河川區」,在治理計畫執行或辦理都市計畫變更、擴大都市計畫及都市計畫通盤檢討時,應配合變更為「河川區」。	1. 經濟部水利署塔寮坑溪排水治理計畫已於100年10月14日公告,另本案變更範圍業經該署分別於110年10月8日及112年11月20日確認無誤。 2. 有關私有地納入本案變更部分,水利署表示將依據現地風險度及預算排定工程計畫優先順序,逐年逐段完成整體治理工程,並依據工程計畫所需範圍辦理私有土地取得作業,依規定按照徵收當期之市價補償地。
			計畫區西南隅東南隅	住宅區 (0.04)			
			計畫區西南隅南隅東南隅	溝渠用地 (1.65)			
8	7	7	計畫區北隅	文教區 (1.63)	文教區(供私立光啟高中使用) (1.63)	依桃園市私立學校土地使用分區檢討適案性原則,將原文教區變更為文教區(供私立光啟高中使用)。	迴龍段505、790、800、809、818地號等土地,為國有財產署管有,光啟高中已向國產署簽訂土地使用租賃契約。
	-	-		文教區 (0.03)	文教區(供私立龍華科技大學使用) (0.03)	1. 龍華段71、72、73地號等土地為龍華科大所有,故將原文教區變更為文教區(供私立龍華科技大學使用)。	1. 迴龍段800、809地號等土地,為國有財產署管有,光啟高中已向國產署簽訂土地使用租賃契約。

公開展覽草案

討論事項第3案

新編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				文教區 (供私立龍華科技大學使用) (0.03)	文教區(供私立光啟高中使用) (0.03)	2. 迴龍段 799、801、802、804 地號等土地為光啟高中所有，故將原文教區(供私立龍華科技大學使用)變更為文教區(供私立光啟高中使用)。 3. 考量光啟高中已與國有財產署簽訂迴龍段 800、809 地號等土地租賃契約，為符管用合一，故檢討變更為文教區(供私立光啟高中使用)。	2. 上開土地龍華科大表示無租賃及購置意願。
	7	7	住宅區 (0.02)	文教區(供私立龍華科技大學使用) (0.02)	文教區(供私立光啟高中使用) (*)	1. 龍華段 74 地號土地為龍華科技大學所有，為配合該校土地完整性，故將部分住宅區變更為文教區(供私立龍華科技大學使用)。 2. 迴龍段 804、806 地號土地為光啟高中所有，故將部分住宅區變更為文教區(供私立光啟高中使用)。 3. 考量迴龍段 809 地號土地周邊土地使用現況皆為學校使用，且該住宅區無計畫道路連接，又此地號部分土地光啟高中已與國產署建立租賃關係，故檢討變更部分住宅區為文教區(供私立光啟高中使用)。	1. 迴龍段 809 地號土地，為國有財產署管有，光啟高中已向國產署簽訂土地使用租賃契約。 2. 變更部分住宅區為文教區(供私立光啟高中使用)面積為 62 平方公尺。
9	-	-	計畫區 北隅	私立大專用地 (林口特定區計畫) (4.00)	文教區 (供私立龍華科大使用) (龍壽、迴龍地區都	1. 為符合都市計畫紋理完整性及校方土地權益，故將原屬林口特定區都市計畫之龍華科大土地，完整納入龍壽、迴龍地區都市計畫	

公開展覽草案

討論事項第 3 案

新編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					市計畫) (4.00)	範圍內，俾利整體都市發展。 2. 為符管用合一，依桃園市私立學校土地使用分區檢討通案性原則辦理變更，將私立大專用地變更為文教區(供私立龍華科大使用)。	
10	-	-	計畫區 北隅	私立高中 用地 (林口特定 區計畫) (1.55)	文教區 (供私立光 啟高中使 用) (龍壽、迴 龍地區都 市計畫) (1.55)	1. 為符合都市計畫紋理完整性及校方土地權益，故將原屬林口特定區都市計畫之光啟高中土地，完整納入龍壽、迴龍地區都市計畫範圍內，俾利整體都市發展。 2. 為符管用合一，依桃園市私立學校土地使用分區檢討通案性原則辦理變更，將私立高中用地變更為文教區(供私立光啟高中使用)。	
11	-	-	計畫區 南隅	商業區 (*)	機關用地 (*)	1. 機(三)西側人行步道用地係屬細部計畫公共設施用地，該用地內之龍華段 258-2 地號土地上，有一於 69 年 3 月 12 日領有合法建築使用執照之建築物，為維護地主權益及符合都市計畫紋理完整性，以該土地以西併毗鄰分區調整為商業區，其餘人行步道用地併東側毗鄰分區調整為機關用地。 2. 依主細拆離原則，機關用地係屬主要計畫層級，故配合上開細部計畫變更內容，併同變更部分商業區為機關用地。	變更商業區為機關用地範圍為龍華段 257-2 地號土地(17.92 平方公尺)及部分 299 地號土地(0.57 平方公尺)，合計為 18.49 平方公尺。

公開展覽草案

討論事項第 3 案

表 3 細部計畫變更內容明細表(111 年 2 月 11 日市都委會審議通過)

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	1	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，格位與地籍後需由該管理單位依權責卓處。	
3	2	計畫區全區	土地使用 分區管制 要點	土地使用 分區管制 要點	依據實際發展與需求，增(修)訂現行之土地使用分區管制要點條文。	

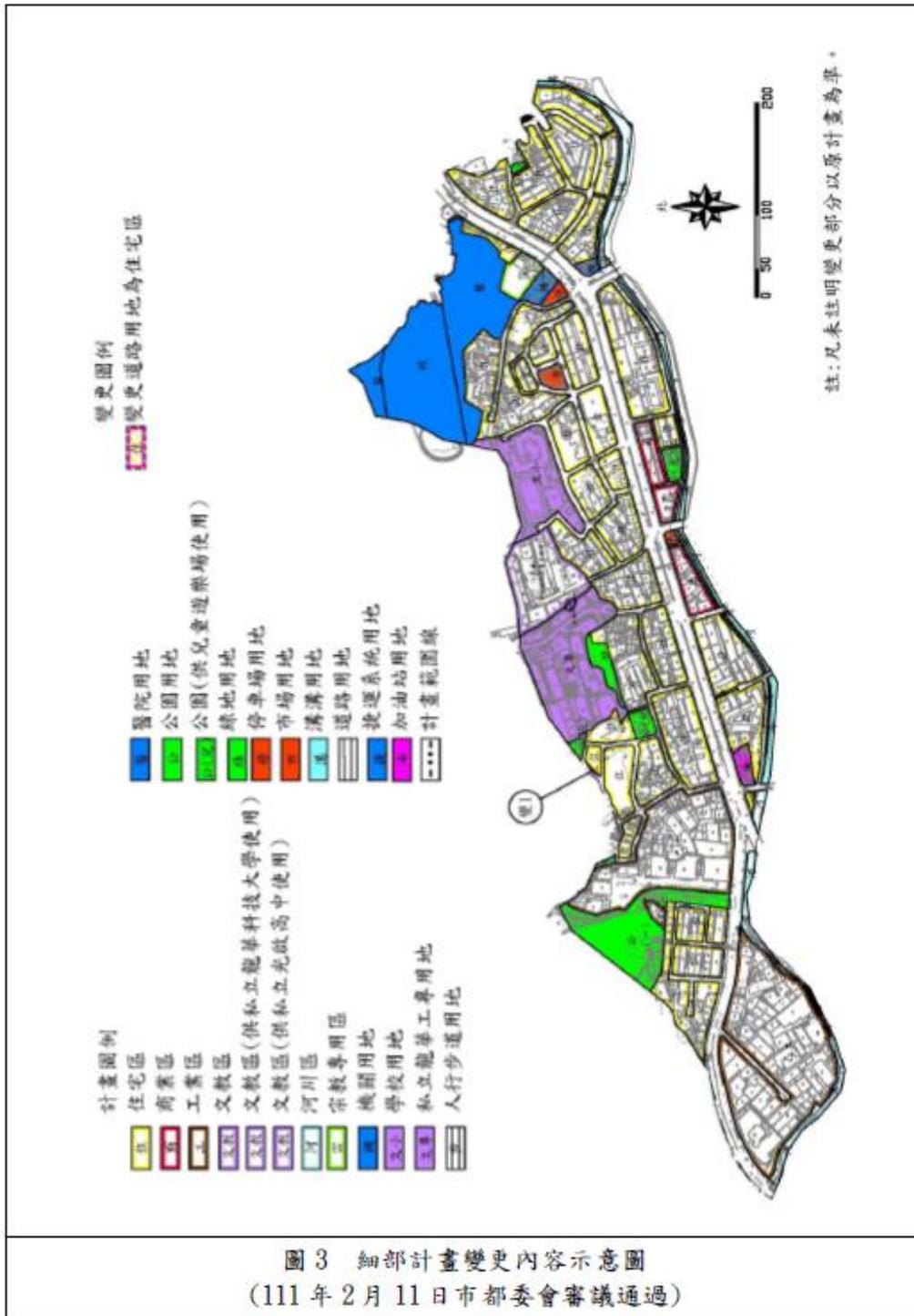


表 4 細部計畫變更內容明細表(本次提會修正)

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	1	計畫區西北側之三岔路之用地	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,格位與地籍後需由該管理單位依權責處。	
2	-	計畫區南側	人行步道用地 (0.0086)	商業區 (*) 機關用地 (*)	<p>1. 機(三)西側人行步道用地內之龍華段 258-2 地號土地上,有一於 69 年 3 月 12 日領有合法建築使用執照之建築物,為維護地主權益及符合都市計畫紋理完整性,以該土地以西併毗鄰分區調整為商業區,其餘人行步道用地併東側毗鄰分區調整為機關用地。</p> <p>2. 龍華段 258-2 地號之建築使用執照,係於「龍壽、迴龍地區都市計畫案」發布實施前取得,依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」,免予回饋。</p>	<p>1. 依據交通部公路總局第一區養護工程處中壢工務段 111.9.21 一工變段字 1110082150 號函,以不變更既有道路設施為原則,其土地地目變更影響其權益與道路主管機關轄管土地無涉,故未開闢之人行步道用地變更地目不表示意見。</p> <p>2. 變更人行步道用地為商業區範圍含龍華段 258-2 地號土地(60.54 平方公尺)及部分 299 地號土地(7.90 平方公尺),合計為 68.44 平方公尺。</p> <p>3. 變更人行步道用地為機關用地範圍含龍華段 257-2 地號土地(17.92 平方公尺)及部分 299 地號土地(0.57 平方公尺),合計為 18.49 平方公尺。</p>
3	2	計畫區全區	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	依據實際發展與需求,增(修)訂現行之土地使用分區管制要點條文。	

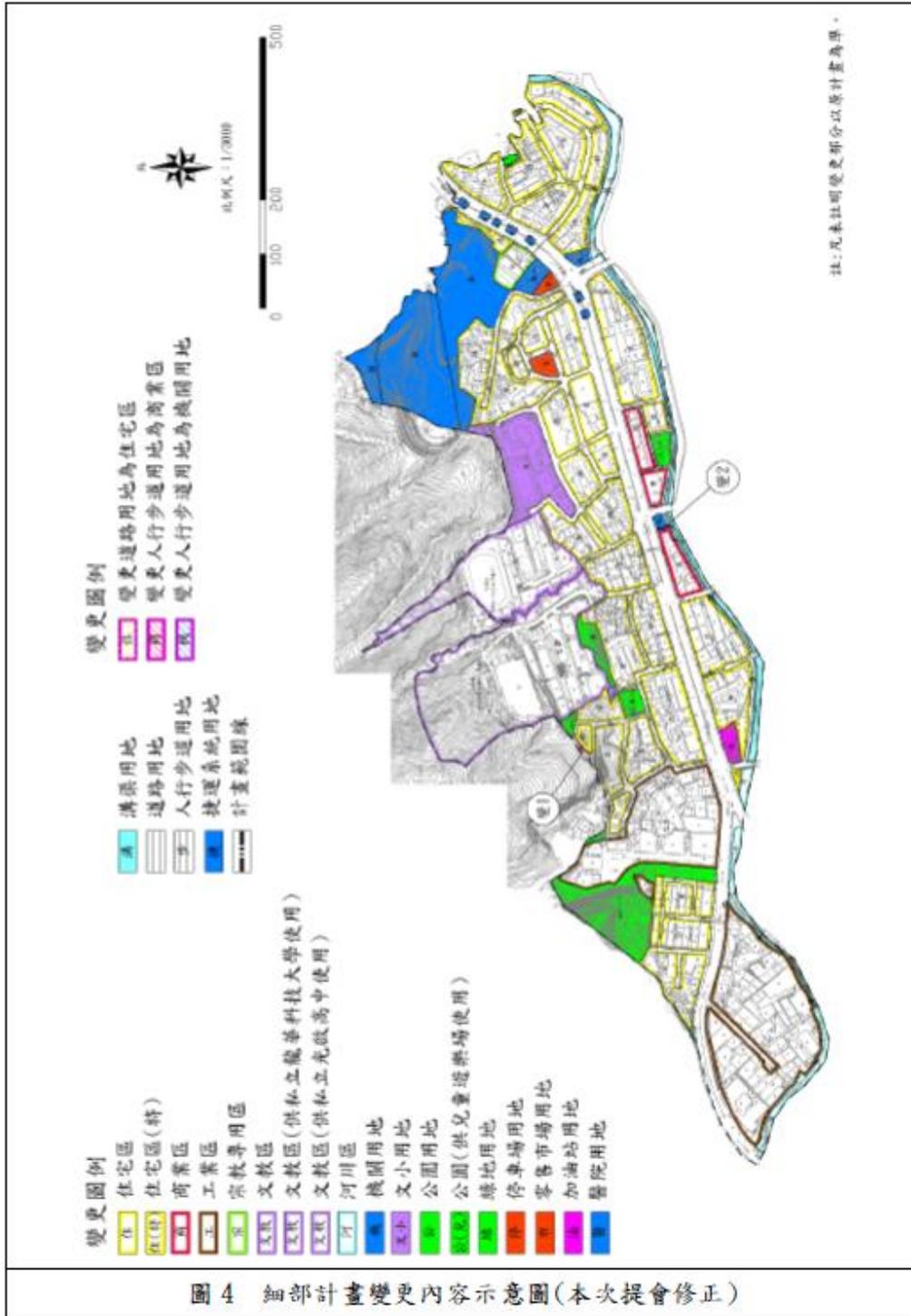


表 5 細部計畫變更內容明細表

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
2	-	計畫區 南側	人行步道 用地 (0.0086)	<p>商業區 (特) (*)</p> <p>機關用地 (*)</p>	<p>1. 機(三)西側人行步道用地內之龍華段 258-2 地號土地上,有一於 69 年 3 月 12 日領有合法建築使用執照之建築物,為維護地主權益及符合都市計畫紋理完整性,以該土地以西併毗鄰分區調整為商業區(特),其餘人行步道用地併東側毗鄰分區調整為機關用地。</p> <p>2. 變更人行步道用地為商業區(特)部分,為低價值變更為高價值之土地,為符合「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之受益者公平負擔之精神及本市通案性原則,故仍應有適當之回饋,爰以調降變更後土地容積率之方式作為公平合理之回饋機制。</p>	<p>1. 依據交通部公路總局第一區養護工程處中壢工務段 111.9.21 一工壢段字 1110082150 號函,以不變更既有道路設施為原則,其土地地目變更影響其權益與道路主管機關轄管土地無涉,故未開闢之人行步道用地變更地目不表示意見。</p> <p>2. 變更人行步道用地為商業區(特)範圍含龍華段 258-2 地號土地(60.54 平方公尺)及部分 299 地號土地(7.90 平方公尺),合計為 68.44 平方公尺。</p> <p>3. 變更人行步道用地為機關用地範圍含龍華段 257-2 地號土地(17.92 平方公尺)及部分 299 地號土地(0.57 平方公尺),合計為 18.49 平方公尺。</p> <p>4. 商業區(特)建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 192%。變更為商業區(特)範圍內除公有及公私共有土地外,其餘私有土地所有權人,倘全數同意以該私有土地市價總額 40%折算代金,於申請建築執照時繳交予市政府,則該私有土地得適用商業區之容積率。</p> <p>5. 有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p>

公開展覽草案

附錄二、桃園市都市計畫委員會 111 年 2 月 11 日第 66 次會議紀錄

公開展覽草案

抄 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓
承辦人：陳 [REDACTED]
電話：3322 [REDACTED]
電子信箱：[REDACTED]@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年3月7日

發文字號：府都計字第1110046997號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會111年2月11日第66次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年1月27日府都計字第1110014328號函續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有修正意見，請於文到7日內以書面方式提出，以利本府綜整；至其餘相關單位及人員則請至本府都市發展局(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)「業務資訊—都市計畫科—桃園市都市計畫委員會—委員會會議紀錄」網站下載會議紀錄。

正本：

副本：桃園市議會、桃園區籍市議員（討論第1案）、八德區籍市議員（討論第1案）、龜山區籍市議員（討論第1、4案）、龍潭區籍市議員（討論第2案）、蘆竹區籍市議員（討論第3案）、桃園市政府教育局（討論第1案）、桃園市政府農業局（討論第1、3案）、桃園市政府地政局（討論第1、2、4案）、桃園市政府經濟發展局（討論第1、3、4案）、桃園市政府工務局（討論第1、2、3、4案）、桃園市政府交通局（討論第1、2、3、4案）、桃園市政府風景區管理處（討論第1案）、桃園市桃園區公所（討論第1案）、桃園市八德區公所（討論第1案）、桃園市龜山區公所（討論第1、4案）、桃園市政府水務局（討論第2、4案）、桃園市龍潭區公所（討論第2案）、桃農綜合農產品批發市場股份有限公司（討論第3案）、桃園市蘆竹區公所（討論第3案）、桃園果菜市場股份有限公司（討論第3案）、財政部國有財產署（討論第4案）、經濟部水利署第十河川局（討論第4案）、桃園市龜山地政事務所（討論第4案）、新北市政府城鄉發展局（討論第4案）、龍華科技

公開展覽草案

大學（討論第4案）、光啟學校財團法人桃園市光啟高級中等學校（討論第4案）、桃園市政府都市發展局都市行政科（討論第1案）、桃園市政府都市發展局綜合規劃科（討論第1案）、桃園市政府都市發展局（副局長、主任秘書、專門委員）

公開展覽草案

桃園市都市計畫委員會第 66 次會議紀錄

壹、時間：111 年 2 月 11 日(星期五)下午 2 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：李

紀錄彙整：陳

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

陸、本會第 64、65 次會議紀錄確認情形：

本會 110 年 12 月 10 日第 64 次會議紀錄及 110 年 12 月 24 日第 65 次會議紀錄已於 111 年 1 月 3 日及 111 年 1 月 13 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：審議「變更桃園都市計畫(第三次通盤檢討)案」暨「變更桃園細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第 2 案：再審議「變更龍潭都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第 3 案：再審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區為產業專用區、市場用地及廣停用地)案」暨「擬定縱貫公路桃園內壢間都市計畫(部分農業區為產業專用區、市場用地及廣停用地)細部計畫案」

第 4 案：審議「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」

捌、臨時動議(無)

玖、散會時間：下午 5 時 5 分

第 4 案：審議「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」

說明：

一、辦理緣起：

龍壽、迴龍地區都市計畫於 71 年 9 月 27 日公告發布實施，係屬桃園市(原桃園縣)及新北市(原台北縣)之聯合都市計畫，並分別於 79 年 9 月 18 日及 91 年 1 月 28 日辦理第一次及第二次通盤檢討。

龍壽、迴龍地區都市計畫因前次通盤檢討係於 91 年發布實施，計畫目標年為 94 年，已屆滿計畫年期，依據都市計畫法第 26 條之規定，辦理本次通盤檢討，同時劃分主要及細部計畫應表明內容。其中主要計畫通盤檢討部分，係依據劃分後之主要計畫內容作為檢討依據，而細部計畫通盤檢討則以原主要計畫及檢討後之主要計畫內容做為檢討依據。

另外，考量都市計畫圖測製已逾 20 年，遂於本次通盤檢討一併辦理全面性計畫圖重製作業，作為後續都市計畫通盤檢討之基礎，針對都市計畫進行整體規劃，並配合都市發展趨勢解決都市發展問題，同時提升環境品質。

本計畫考量本市及新北市政府對龍壽、迴龍地區都市計畫之願景及政策發想不同，故依法於 109 年 11 月 27 日取得內政部同意本市就本市管理地區先行辦理通盤檢討作業，並配合 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」決議及 106 年 5 月 24 日「新北市 106 年度新莊區地籍圖重測區毗鄰桃園市龜山區土地邊界疑義研討會議」決議，依兩市地籍介面辦理都市計畫分離作業。

二、變更機關：桃園市政府。

三、計畫性質：主要計畫及細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

五、計畫範圍及面積：

龍壽、迴龍地區都市計畫範圍東至新莊都市計畫區界，南至塔寮坑溪及樹林三多地區都市計畫區界，西至塔寮坑溪與台一號省道交界處附近，北至林口特定區界，計畫範圍面

公開展覽草案

討論事項第 4 案

積為 75.75 公頃。然本案經計畫圖重製檢討變更後，計畫範圍面積調整為 77.32 公頃。本次檢討範圍主要以龍壽、迴龍地區都市計畫之「桃園市轄區」為主，即原都市計畫區屬桃園市龜山區範圍，計畫面積約為 62.08 公頃。

六、計畫內容：詳計畫書及附件。

七、辦理歷程：

- (一)民國 105 年 1 月 4 日起辦理公告徵求民眾意見 30 天
- (二)民國 106 年 8 月 30 日及民國 106 年 9 月 15 日召開重製轉繪疑義(共 2 次)研商會議。
- (三)民國 107 年 4 月 25 日召開公共設施用地檢討機關協調會議。
- (四)民國 109 年 5 月 29 日召開草案研商會議。
- (五)民國 110 年 7 月 26 日起公開展覽 30 天，並於民國 110 年 8 月 16 日假於龜山區公所舉行公開展覽說明會。
- (六)民國 110 年 9 月 14 日召開桃園市都市計畫委員會第 1 次專案小組。
- (九)民國 110 年 12 月 23 日召開桃園市都市計畫委員會第 2 次專案小組會議。

八、公民或團體陳情意見：計 2 件，詳附件三。

九、本案業依專案小組初步建議意見修正計畫書、圖完竣，詳附件內容。

決議：依本次提會修正內容及專案小組初步建議意見通過，變更內容明細表詳附表 1-4、表 1-5 及表 2-3，土地使用分區管制要點詳附表 2-5，公民或團體陳情意見決議詳附表 3-1 及表 3-2。



圖 1 計畫區地理位置示意圖

附件一 主要計畫內容摘要

壹、現行都市計畫概述

一、發布實施經過

龍壽、迴龍地區都市計畫於 71 年 9 月 27 日公告發布實施，原屬桃園市(原桃園縣)與新北市(原台北縣)之聯合都市計畫，迄今共辦迄過 2 次通盤檢討，「變更龍壽、迴龍地區都市計畫第二次通盤檢討」案於 91 年 1 月公告發布實施，其後辦理 3 次個案變更(詳附表 1-1)。

二、計畫年期

計畫年期為民國 94 年。

三、計畫人口與密度

計畫人口為 10,800 人；居住密度約每公頃 460 人。

四、土地使用計畫

計畫區內土地使用分區包括住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、宗教專用區，經重製檢討變更後面積合計 36.49 公頃(詳附圖 1-1 及附表 1-2)。

五、公共設施計畫

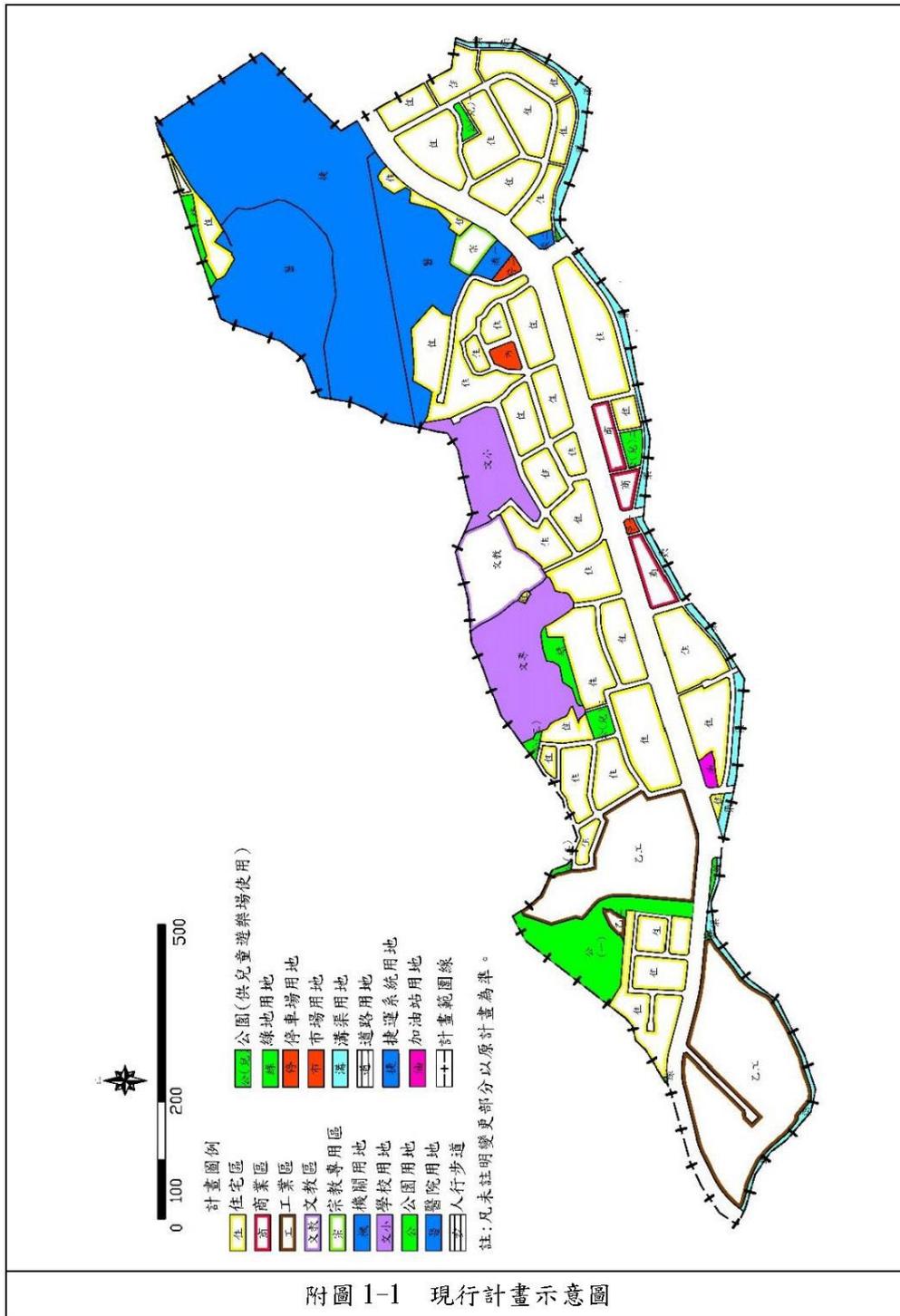
計畫區內公共設施用地包括機關用地、文小用地、私立龍華工專用地、公園用地、公園用地(供兒童遊樂場用地)、綠地用地、停車場用地、零售市場用地、加油站用地、醫院用地、溝渠用地及捷運系統用地，經重製檢討變更後面積合計 40.83 公頃(詳附圖 1-1 及附表 1-2)。

公開展覽草案

討論事項第4案

附表 1-1 歷次個案變更一覽表

編號	案名	公告發布實施文號
0	擬定龍壽迴龍地區都市計畫案	71年9月27日(71)府建都字第116977號
1	變更龍壽迴龍地區都市計畫(部分住宅區、停車場、道路、人行步道、綠地、商業區為道路用地、人行步道及河川用地，部分下水道(溝渠)用地為綠地)案	76年7月18日府(76)府建都字第105995號
2	變更龍壽迴龍地區都市計畫(第一次通盤檢討)案	79年9月18日(79)府建都字第133248號
3	變更龍壽、迴龍地區都市計畫(部分住宅區、農業區、醫院用地及停車場用地為捷運系統用地)案	88年4月22日(88)府工都字第72017號
4	變更龍壽、迴龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)案	91年1月28日府城鄉字第0910021120號
5	變更龍壽、迴龍地區都市計畫(部分醫院用地為捷運系統用地)案	91年7月29日府城鄉字第09101577012號
6	變更龍壽、迴龍地區都市計畫(部分捷運系統用地為醫院用地)(桃園市轄區)(配合捷運新莊線機廠工程)案	109年5月26日府都計1090119903號
7	變更龍壽、迴龍地區都市計畫(部分捷運系統用地為醫院用地)(新北市轄區)(配合捷運新莊線機廠工程)案	109年5月29日新北府都字第10908982171號



公開展覽草案

討論事項第4案

附表 1-2 現行土地使用計畫面積表

項 目	前次通盤 檢討計畫 面積 (公頃)	歷次個案 變更增減 面積 (公頃)	本次通盤 檢討前計 畫面積 (公頃)	重製後計畫面積				
				桃園市 轄區 (公頃)	新北市 轄區 (公頃)	合計 (公頃)	百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	22.43	-	22.43	22.03	2.06	24.09	31.16%
	商業區	1.00	-	1.00	1.03	-	1.03	1.33%
	乙種工業區	8.71	-	8.71	9.30	-	9.30	12.03%
	宗教專用區	0.38	-	0.38	0.41	-	0.41	0.53%
	文教區	1.68	-	1.68	1.66	-	1.66	2.15%
	小計	34.15	-	34.15	34.43	2.06	36.49	47.19%
公共 設施 用地	機關用地	0.28	-	0.28	0.32	-	0.32	0.41%
	文小用地	1.76	-	1.76	1.74	-	1.74	2.25%
	私立龍華工專 用地	2.86	-	2.86	2.83	-	2.83	3.66%
	公園用地	2.31	-	2.31	2.12	-	2.12	2.74%
	公園(供兒童遊 樂場使用)	0.50	-	0.50	0.41	0.07	0.48	0.62%
	綠地	0.49	-	0.49	0.36	0.20	0.56	0.72%
	停車場用地	0.14	-	0.14	0.15	-	0.15	0.19%
	零售市場用地	0.18	-	0.18	0.18	-	0.18	0.23%
	加油站用地	0.18	-	0.18	0.19	-	0.19	0.25%
	醫院用地	3.98	+3.06	7.04	2.74	4.40	7.14	9.23%
	溝渠用地	2.23	-	2.23	2.11	0.04	2.15	2.78%
	道路用地	13.05	-	13.05	11.91	0.71	12.62	16.32%
	捷運系統用地	13.59	-3.06	10.53	2.59	7.76	10.35	13.39%
小計	41.55	0.00	41.55	27.65	13.18	40.83	52.81%	
合計	75.75	-	75.75	62.08	15.24	77.32	100.00%	

註：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

公開展覽草案

討論事項第 4 案

貳、檢討變更內容

本次通盤檢討依前述發展現況、檢討分析及公民或團體陳情意見，提列變更內容 7 案。各項變更位置、變更內容及變更理由如下(詳附表 1-3、1-4、1-5 及附圖 1-2)，凡未指明變更部分均應以原計畫為準。

附表 1-3 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)變更內容綜理表(公開展覽內容)

編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	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。		照公展草案通過。
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。		照公展草案通過。
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相關規定辦理。		照公展草案通過。
4	4	全計畫區	住宅區(2.06) 捷運用地(7.82)	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		照公展草案通過。

公開展覽草案

討論事項第 4 案

編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	都委會專案小組初步建議意見	
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
5	5	全計區	醫院用地 (4.33)	住宅區 (1.82)	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。			
			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)					
			公園用地 (兒) (0.40)					乙種 工業區 (0.01)
			綠地用地 (0.29)					
停車場用地 (0.10)								
市場用地 (0.18)								
道路用地 (0.85)								
綠地用地 (0.01)	商業區 (0.17)							
道路用地 (0.12)								
							1. 變更綠地用地為溝渠用地部分，請依主細計拆離原則修正。 2. 主細計拆離原則如表 1-6。	

公開展覽草案

討論事項第4案

編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	都委會專案小組初步建議意見
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
			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。	照公展草案通過。
		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。	該住宅區現況屬龍華科技大學教學大樓使用，為考量都市計畫紋理完整性，依其發展且皆屬文教使用，變更為文教區。	依110年12月23日第2次市都委會專案小組提會內容，修正後通過。

公開展覽草案

討論事項第 4 案

附表 1-4 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(依專案小組初步建議意見修正後內容)

編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
			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。		依專案小組意見通過。
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。		依專案小組意見通過。
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相關規定辦理。		依專案小組意見通過。
4	4	全計畫區	住宅區(2.06) 捷運用地(7.76) 醫院用地(4.40) 綠地用地(0.20) 公園用地(兒)(0.07) 道路用地(0.71)	剔除於本計畫範圍(15.24)	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		依專案小組意見通過。

公開展覽草案

討論事項第4案

編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
			溝渠用地 (0.04)		<p>作業。</p> <p>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。</p>		
5	5	全計畫區	公園用地(兒) (0.41) 綠地用地 (0.30) 停車場用地 (0.10) 市場用地 (0.18) 道路用地 (0.85) 綠地用地 (0.01) 道路用地 (0.12) 停車場用地 (0.05)	住宅區 (1.84) 乙種工業區 (0.01) 商業區 (0.17)	<p>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。</p> <p>2. 依本案所訂定之主細計拆離原則辦理。</p>		依專案小組意見通過。
6	6	計畫區西南隅 計畫區西南隅	乙種工業區 (0.22) 住宅區 (0.02)	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。	乙種工業區、部分住宅區、溝渠用地、綠地用地之土地所有權為中華民國，管理者為國有財產署；部分住宅區則為私人土地。	依專案小組意見通過。

公開展覽草案

討論事項第 4 案

編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
		計畫區 西南隅 南隅 西隅 東南隅	溝渠用地 (1.61)				
		計畫區 西南隅	綠地用地 (0.05)				
7	7	計畫區 北隅	文教區(供 私立龍華科技大學使用) (0.02)	文教區(供 私立光啟高中使用) (*)	文教區(*)	文教區(供 私立光啟高中使用) (1.66)	依本次 提會修 正內容 通過， 詳附表 1-5。
					1. 龍華段 74 地號現況為龍華科技大學教學大樓，為配合該校土地完整性，將部分住宅區變更為文教區(供私立龍華科技大學使用)。 2. 迴龍段 804、806 地號部分土地為光啟高中所有，為符管用合一，將部分住宅區變更為文教區(供私立光啟高中使用)。 3. 考量迴龍段 809 地號土地周邊土地使用現況皆為學校使用，且該住宅區無計畫道路連接，故本次檢討併同變更為文教區。	1. 本案西側私立龍華工專用地納入「變更龍壽、迴龍地區都市計畫(桃園市部分)(公共設施用地專案通盤檢討)案」中變更為文教區(供私立龍華科技大學使用)。 2. 住宅區變更為文教區(供私立龍華科技大學使用)部分面積為 178 平方公尺，住宅區變更為文教區(供私立光啟高中使用)部分面積為 1 平方公尺。	
			文教區(供 私立光啟高中使用) (1.66)	文教區(供 私立光啟高中使用) (1.66)	依桃園市私立學校土地使用分區檢討通案性原則，將原文教區變更為文教區(供私立光啟高中使用)。		

公開展覽草案

討論事項第4案

附表 1-5 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(本次提會內容)

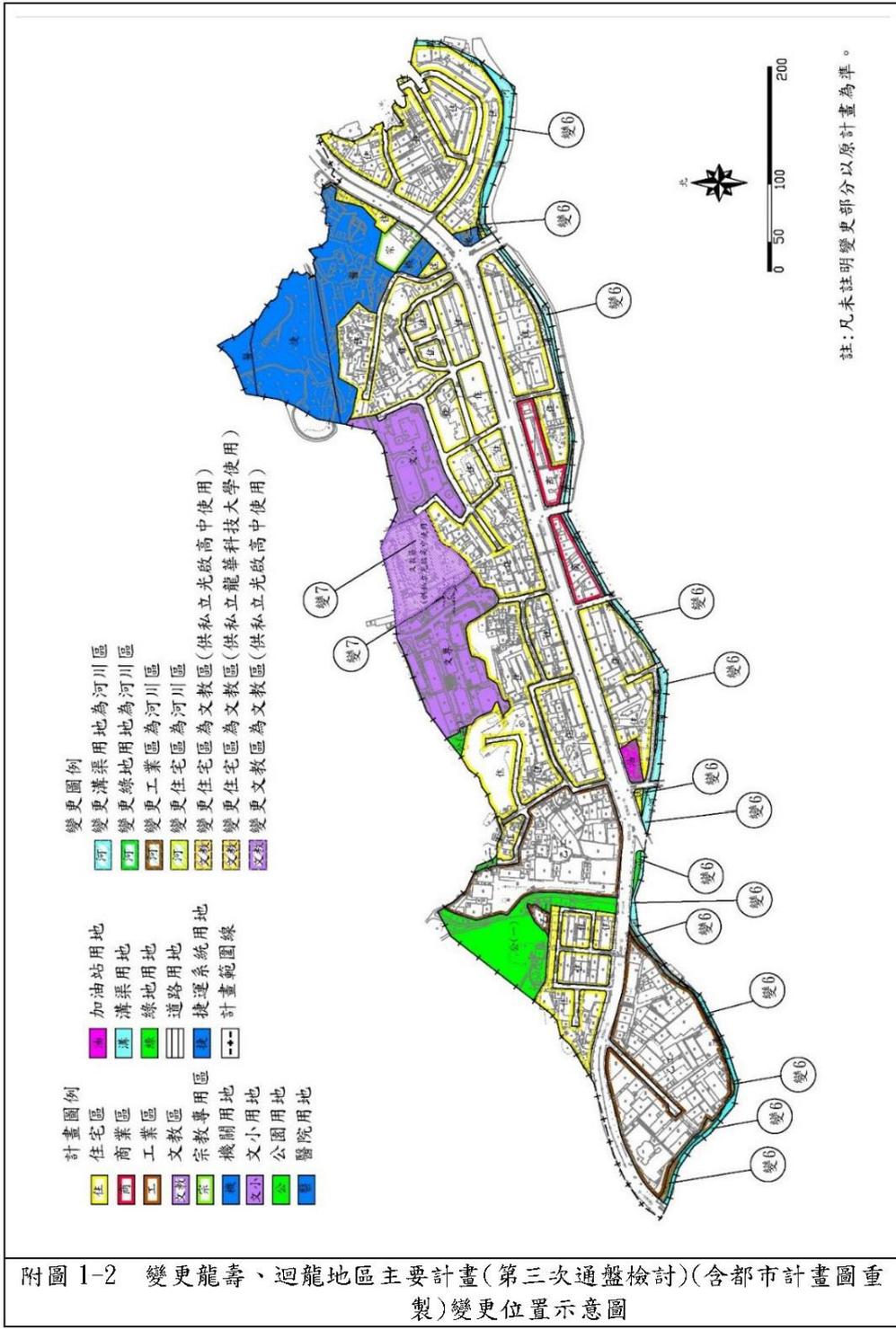
編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
7	7	計畫區北隅	住宅區(0.02)	文教區(供私立龍華科技大學使用)(0.02) 文教區(供私立光啟高中使用)(*) 文教區(*)	1. 龍華段 74 地號現況為龍華科技大學教學大樓，為配合該校土地完整性，將部分住宅區變更為文教區(供私立龍華科技大學使用)。 2. 迴龍段 804、806 地號部分土地為光啟高中所有，為符管用合一，將部分住宅區變更為文教區(供私立光啟高中使用)。 3. 考量迴龍段 809 地號土地周邊土地使用現況皆為學校使用，且該住宅區無計畫道路連接，故本次檢討併同變更為文教區。	1. 本案西側私立龍華工專用地納入「變更龍壽、迴龍地區都市計畫(桃園市部分)(公共設施用地專案通盤檢討)案」中變更為文教區(供私立龍華科技大學使用)。 2. 變更住宅區為文教區(供私立光啟高中使用)面積為 1 平方公尺，變更住宅區為文教區面積為 61 平方公尺。	依本次提會修正內容通過。
			文教區(1.66)	文教區(供私立光啟高中使用)(1.66)	依桃園市私立學校土地使用分區檢討通案性原則，將原文教區變更為文教區(供私立光啟高中使用)。		

公開展覽草案

討論事項第 4 案

附表 1-6 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)主細計拆離原則綜整表

項 目	屬主要計畫內容	屬細部計畫內容	備註	
土地使用分區	住宅區	屬主要計畫內容	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。	
	商業區		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。	
	乙種工業區		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。	
	宗教專用區		--	
	文教區		--	
公共設施用地	機關用地	屬主要計畫內容	--	
	文小用地		--	
	私立龍華工專用地		--	
	公園用地		--	
	公園(供兒童遊樂場使用)	--	屬細部計畫內容	
	綠地	--	屬細部計畫內容	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。
	停車場用地	--	屬細部計畫內容	
	零售市場用地	--	屬細部計畫內容	
	加油站用地	--	屬細部計畫內容	
	醫院用地	屬主要計畫內容	--	
	溝渠用地	--	屬細部計畫內容	
	道路用地	道路寬度達 10 公尺以上者，屬主要計畫表明	道路寬度未達 10 公尺者，屬細部計畫表明	
	捷運系統用地	屬主要計畫內容	--	
實施進度與經費	屬主要計畫內容	--		
事業及財務計畫	--	屬細部計畫內容		
土地使用分區管制(含都市設計管制)	--	屬細部計畫內容		



公開展覽草案

討論事項第4案

附表 1-7 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)變更前後面積對照表

項 目		計畫檢討前面積 (公頃)	變更增減 面積 (公頃)	檢討後 面積 (公頃)	占都市發展 用地面積比 例(%)	占計畫區 面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	24.09	-0.27	23.82	39.58%	38.37%
	商業區	1.03	0.17	1.20	1.99%	1.93%
	乙種工業區	9.30	-0.21	9.09	15.10%	14.69%
	宗教專用區	0.41	-	0.41	0.68%	0.66%
	文教區	1.66	0.03	1.69	2.81%	2.72%
	河川區	0.00	1.90	1.90	0.00%	3.06%
	小計	36.49	1.62	38.11	63.33%	61.39%
公共 設施 用地	機關用地	0.32	-	0.32	0.53%	0.52%
	文小用地	1.74	-	1.74	2.89%	2.80%
	私立龍華工專用地	2.83	-	2.83	4.70%	4.56%
	公園用地	2.12	-	2.12	3.52%	3.41%
	公園(供兒童遊樂場使用)	0.48	-0.48	-	0.00%	0.00%
	綠地	0.56	-0.56	-	0.00%	0.00%
	停車場用地	0.15	-0.15	-	0.00%	0.00%
	零售市場用地	0.18	-0.18	-	0.00%	0.00%
	加油站用地	0.19	-	0.19	0.32%	0.31%
	醫院用地	7.14	-4.40	2.74	4.55%	4.41%
	溝渠用地	2.15	-1.65	0.50	0.83%	0.81%
	道路用地	12.62	-1.68	10.94	18.18%	17.62%
	捷運系統用地	10.35	-7.76	2.59	4.30%	4.17%
	小計	40.83	-16.86	23.97	39.83%	38.61%
合 計	都市發展用地	77.32	-17.14	60.18	100.00	-
計畫總面積	77.32	-15.24	62.08	--	100.00	

註 1：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註 2：都市發展用地不包含河川區。

參、實施進度與經費

都市建設經費龐大，為期將來健全發展以提供充分都市機能，應妥善擬定實施進度，供今後分期建設之依據，概估實施進度與所需經費如下(詳附表 1-8)：

附表 1-8 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)實施進度與經費表

項目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式			土地徵購費用 (萬元)	主辦 單位	預定 期程	經費 來源	
			徵購	區段 徵收	其他					
機關用地	機一	0.01	✓		✓	251	桃園 市政府	125 年	年度 預算 編列	
	機二	0.01	✓		✓	1,069				
溝渠用地	溝	0.02	✓		✓	1,684				
公園用地	公一	0.76	✓		✓	16,570				
	公二	0.04	✓		✓	872				
	公三	0.08	✓		✓	1,744				
停車場用地	停一	0.05	✓		✓	2,371				
道路用地	道	4.67	✓		✓	353,640				
醫院用地	醫	0.01	✓		✓	837				衛生福利 部
加油站用地	油	0.01	✓		✓	243				

註 1：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

註 2：表內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。

註 3：已開闢之公共設施面積不列入計算。

附件二 細部計畫內容摘要

壹、現行細部計畫內容

依據主要計畫檢討後成果，本計畫區現行細部計畫土地使用計畫及公共設施計畫如下(詳附表 2-1 及附圖 2-1)：

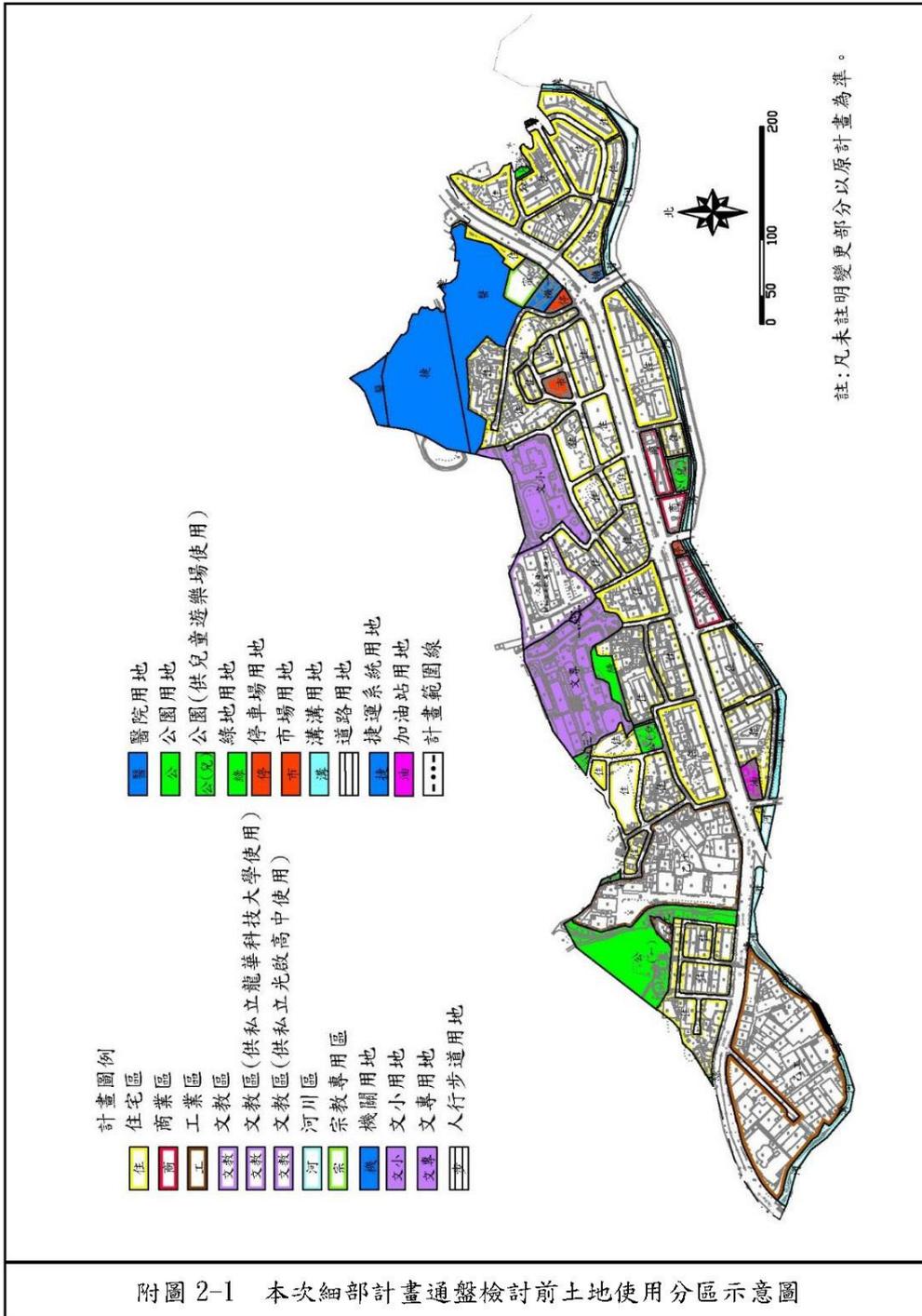
附表 2-1 本次細部計畫通盤檢討前土地使用面積綜理表

項 目		檢討前現行計畫面積(公頃)	占都市發展用地面積百分比	占計畫總面積百分比
土地 使用 分區	住宅區	21.98	36.52%	35.41%
	商業區	1.03	1.71%	1.66%
	乙種工業區	9.09	15.10%	14.64%
	宗教專用區	0.41	0.68%	0.66%
	文教區	1.69	2.81%	2.72%
	河川區	1.90	-	3.06%
	小計	36.10	56.83%	58.13%
公共 設施 用地	機關用地	0.32	0.53%	0.52%
	文小用地	1.74	2.89%	2.80%
	私立龍華工專用地	2.83	4.70%	4.56%
	公園用地	2.12	3.52%	3.41%
	公園(供兒童遊樂場使用)	0.41	0.68%	0.66%
	綠地	0.29	0.48%	0.47%
	停車場用地	0.15	0.25%	0.24%
	零售市場用地	0.18	0.30%	0.29%
	加油站用地	0.19	0.32%	0.31%
	醫院用地	2.74	4.55%	4.41%
	溝渠用地	0.50	0.83%	0.81%
	道路用地	11.92	19.81%	19.20%
	捷運系統用地	2.59	4.30%	4.17%
小計	25.98	43.17%	41.85%	
合計	都市發展用地	60.18	100.00%	-
	總面積	62.08	-	100.00%

註 1：都市發展用地不包含保護區及河川區面積。

註 2：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註 3：本表所載現行計畫面積為主要計畫變更後之面積。



貳、檢討變更內容

本次通盤檢討依前述發展現況、檢討變更原則及計畫圖重製作業決議，共計提列變更內容17案。各項變更位置、變更內容、變更理由及土地使用分區管制要點修正前後對照表如下(詳附表2-2、2-3、2-4、2-5及圖2-2)，凡未指明變更部分均應以原計畫為準。

附表 2-2 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
(公開展覽內容)

新編號	公展編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
1	2	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。		照公展草案通過。
2	2	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。	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，爰本案維持原計畫。
3	3	計畫區全區	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	依據實際發展與需求，增(修)訂現行之土地使用分區管制要點條文。		修正後通過，詳表 2-4。

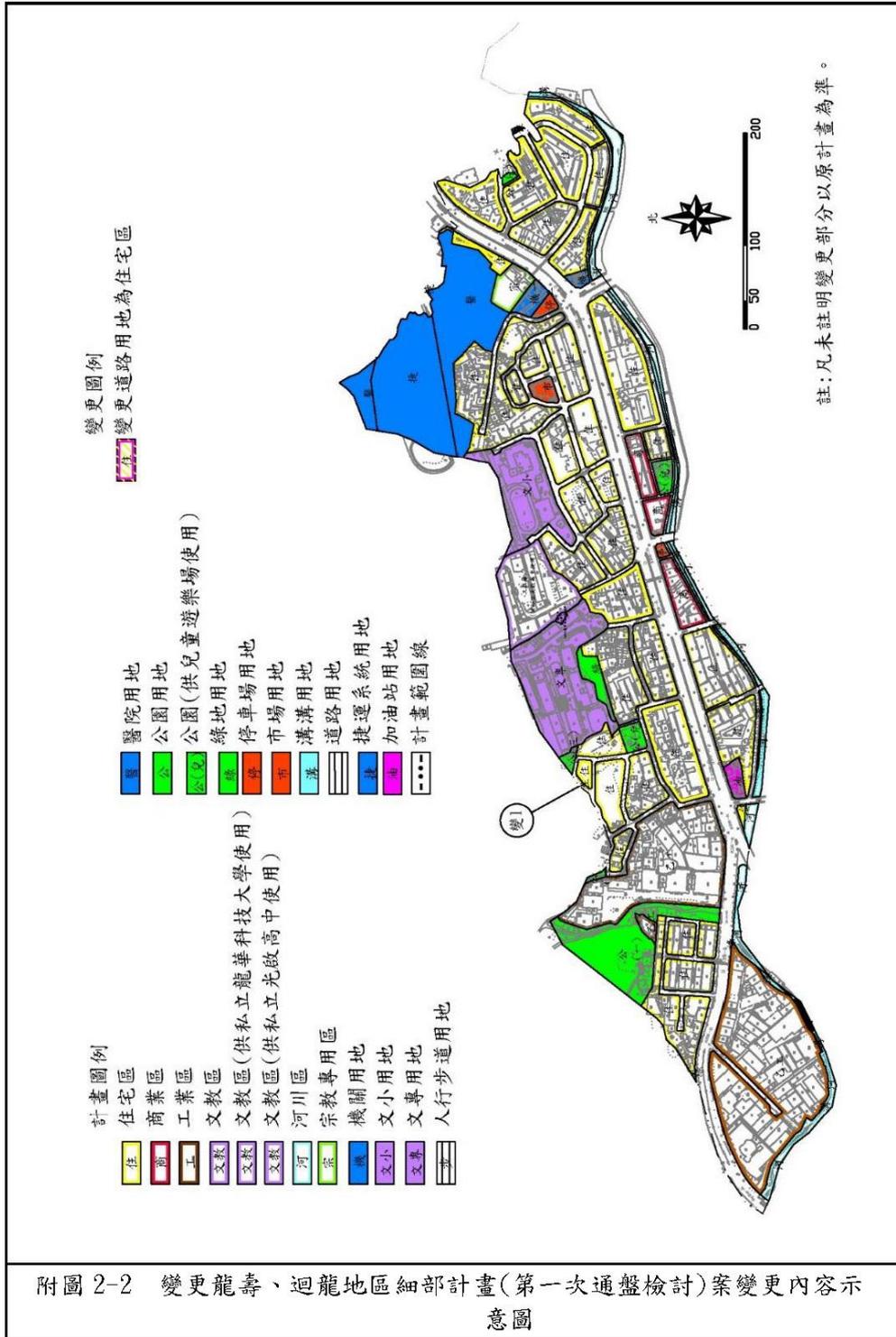
公開展覽草案

討論事項第 4 案

附表 2-3 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
(依專案小組初步建議意見修正後內容)

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容 (公 頃)		變 更 理 由	備 註	市 都 委 會 決 議
			原 計 畫	新 計 畫			
1	1	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。		依專案小組意見通過。
2	2	計畫區全區	土地使用分區管制要點	土地使用分區管制要點	依據實際發展與需求，增(修)訂現行之土地使用分區管制要點條文。		依專案小組意見通過。

註：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



公開展覽草案

討論事項第4案

附表 2-4 變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用分區管制要點修正前後對照表(公開展覽內容)

原條文	新條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十三、三十五條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	1. 文字調整。 2. 配合民國 108 年 1 月 17 日公告修正「都市計畫法桃園市施行細則」,爰修正法令依據。	照公展方案通過。
二、住宅區建蔽率不得大於 60%,容積率不得大於 240%。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%,容積率不得大於 240%。	維持原條文。	照公展方案通過。
三、商業區建蔽率不得大於 80%,容積率不得大於 320%。	三、商業區建蔽率不得大於 80%,容積率不得大於 320%。	維持原條文。	照公展方案通過。
四、工業區為乙種工業區,以供公害輕微之工廠使用,建蔽率不得大於 70%,容積率不得大於 210%。	四、工業區為乙種工業區,建蔽率不得大於 70%,容積率不得大於 210%。	已於「都市計畫法桃園市施行細則」第 17 條訂定容許使用內容,本案刪除部分文字。	照公展方案通過。
五、宗教專用區以興建寺廟及其有關設施使用,其建蔽率不得大於 60%,容積率不得大於 120%。	五、宗教專用區建蔽率不得大於 60%,容積率不得大於 120%。	已於「都市計畫法桃園市施行細則」第 24 條訂定容許使用內容,本案刪除部分文字。	照公展方案通過。
六、文教區建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於 250%。	六、文教區建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於 250%。	維持原條文。	照公展方案通過。
七、機關用地建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於 250%。	七、機關用地建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於 250%。	維持原條文。	照公展方案通過。

公開展覽草案

討論事項第4案

原條文	新條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
八、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	八、學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持原條文。	照公展方案通過。
九、私立龍華工專用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	九、私立龍華工專用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持原條文。	照公展方案通過。
十、零售市場用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	十、零售市場用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	維持原條文。	照公展方案通過。
十一、醫院用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	十一、醫院用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	維持原條文。	照公展方案通過。
十二、捷運系統用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%，並應依「變更龍壽、迴龍地區都市計畫(部分住宅區、農業區、醫院用地、停車場用地為捷運系統用地)書」有關規定辦理。	十二、捷運系統用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%，並應依「變更龍壽、迴龍地區都市計畫(部分住宅區、農業區、醫院用地、停車場用地為捷運系統用地)書」有關規定辦理。	維持原條文。	照公展方案通過。
十三、停車場建蔽率，平面使用不得大於 10%，立體使用不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	十三、停車場建蔽率，平面使用不得大於 10%，立體使用不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	維持原條文。	照公展方案通過。
十四、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定作多目標使用。	十四、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定作多目標使用。	考量內政部營建署已訂定「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，故無須特別另訂之，爰	照本次提會方案通過，刪除本條文。

公開展覽草案

討論事項第 4 案

原條文	新條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
		刪除本要點。	
十五、計畫區內各使用分區(農業區、保護區除外)，公共設施事業設施用地鄰接計畫道路未達 15(含)公尺者，退縮 3.5 公尺建築，鄰接 15 公尺(含)以上者，退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊，經提桃園縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。	十五、計畫區內各使用分區， <u>臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；公共設施及公用事業用地均應退縮 4 公尺以上建築，但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。</u> 前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自計畫道路境界線留設 <u>1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。</u>	參考本市一致性規定，修正退縮建築條文。	修正如下： 十四、計畫區內各使用分區， <u>臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；公共設施及公用事業用地均應退縮 4 公尺以上建築。</u> 但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。
十六、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 公尺及其零數應增設一部停車空間。	十六、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 公尺及其零數應增設一部停車空間。	維持原條文。	照本次提會方案通過。
十七、面臨捷運系統用地之基地，得依捷運局將來預留之環廠道路指定建築線並退縮 3 公	十七、面臨捷運系統用地之基地，得依捷運局將來預留之環廠道路指定建築線並退縮 3 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。	維持原條文。	照本次提會方案通過。

公開展覽草案

討論事項第4案

原條文	新條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。			
十八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	維持原條文。	照本次提會方案通過。
未訂定	<p>十九、為鼓勵本計畫區乙種工業區改善防救災空間及轉型開發，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)申請工業區基地面積須達5,000平方公尺以上，並捐贈20%基地面積之工業區內可建築土地且須完成興闢公共設施予桃園市政府；另該捐贈土地不得為申請基地之法定空地。</p> <p>(二)為培植新興產業及配合地方發展，工業區轉型參考中華民國行業標準分類，開發應為下列項目：</p> <p>1. 出版、影音製作、傳播及資訊服務業(J類)。</p> <p>2. 專業、科學及技術服務業(M類)。</p> <p>3. 製造業(C類)(僅限目的事業主管機關核准之低污染產業)。</p> <p>4. 藝術、娛樂及休閒服務業(R類)：</p> <p>(1)中類90：創作及藝術表演業。</p> <p>(2)中類91：圖書館、檔案保存、博物館及類似機構。</p> <p>(3)中類92：運動、娛樂及休閒服務業等。</p>	<p>1. 新增條文。</p> <p>2. 為強化工業區內救災環境及公共設施規劃，故推動乙種工業區新興產業類別及乙種工業區容積獎勵方案，建立本計畫區之工業區公共環境品質，提升工業區競爭力與附加價值。</p>	<p>本計畫區工業區轉型構想部分，主要考量捐贈工業區之土地，市府相關單位無配套法令維護管理，故照本次提會方案通過，刪除本條文。</p>

原條文	新條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見								
	<p>4. <u>其他產業別經目的事業主管機關核准使用項目。</u> <u>申請前項綠能及智能產業類別者，應提用水計畫、用電計畫報經濟部核准後，始得申請建照。</u></p> <p>(三) <u>容積獎勵計算依「都市計畫法桃園市施行細則」規定辦理，其容積加計接受基地之基準容積後，其容積率不得大於下表規定。</u></p> <table border="1" data-bbox="603 808 963 1003"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>遮蔽率</th> <th>基礎容積率</th> <th>增加容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> <td>基礎容積率*20%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(四) <u>依本要點申請者，不得適用開放空間等相關容積獎勵規定。</u></p> <p>(五) <u>捐贈土地為公共設施使用內容如下：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>道路：須面臨計畫區道路 8 公尺寬以上之道路，且留設道路寬不得低於 4 公尺寬。</u> 2. <u>停車場：計算工廠內車輛預估數 20% 之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，其餘空地則設置開放空間。</u> 3. <u>公園：面積不得低於 0.5 公頃。</u> 4. <u>廣場、綠地及其他：不得新闢建築物及設施，以確保救災空間暢通。</u> 	使用分區	遮蔽率	基礎容積率	增加容積率	乙種工業區	70%	210%	基礎容積率*20%		
使用分區	遮蔽率	基礎容積率	增加容積率								
乙種工業區	70%	210%	基礎容積率*20%								

公開展覽草案

討論事項第 4 案

原條文	新條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
	<p>(六)<u>依本要點捐贈土地作為公共設施使用之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔。</u></p> <p>(七)<u>依本要點規定申請容積獎勵者，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。</u></p> <p>(八)<u>依本要點申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。</u></p>		
未訂定	<p><u>二十、配合捷運棕線發展，建築物與人行動線之間得設供公眾使用之人行地下道或架空走道，但不得破壞整體景觀，其有關安全結構、淨高度等事項，應依相關規定辦理；供公眾使用之架空走道及人行地下道，應經桃園市道路主管機關核准，並經都市設計審議通過，得免計入建蔽率及容積率。</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新增條文。 2. 配合桃園捷運棕線建設，並為舒緩平面交通流量與行人通行安全，新增天橋設置條文。 3. 為鼓勵桃園捷運棕線 BRH07 周邊建設供公眾使用之架空走道及人行地下道相互連接，爰得免擴大建蔽率及容積率之範圍。 	本案捷運場站周邊多為住宅使用，設置架空走道效益低，故刪除本條文。

公開展覽草案

討論事項第4案

原條文	新條文	變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
十九、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	<u>二十一</u> 、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	條次修改。	條次修改為十八。

附表 2-5 變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案土地使用分區管制要點修正前後對照表(依專案小組初步建議意見修正後內容)

原條文	新條文	變更理由	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十三、三十五條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。	1. 文字調整。 2. 配合民國 108 年 1 月 17 日公告修正「都市計畫法桃園市施行細則」,爰修正法令依據。	依專案小組意見通過。
二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。	維持原條文。	依專案小組意見通過。
三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。	維持原條文。	依專案小組意見通過。
四、工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	已於「都市計畫法桃園市施行細則」第 17 條訂定容許使用內容，本案刪除部分文字。	依專案小組意見通過。
五、宗教專用區以興建寺廟及其有關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	五、宗教專用區以興建寺廟及其有關設施使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	已於「都市計畫法桃園市施行細則」第 24 條訂定容許使用內容，本案刪除	依專案小組意見通過。

公開展覽草案

討論事項第4案

原條文	新條文	變更理由	市都委會決議
		部分文字。	
六、文教區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	六、文教區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	維持原條文。	依專案小組意見通過。
七、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	七、機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	維持原條文。	依專案小組意見通過。
八、學校用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	八、學校用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	維持原條文。	依專案小組意見通過。
九、私立龍華工專用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	九、私立龍華工專用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	維持原條文。	依專案小組意見通過。
十、零售市場用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。	十、零售市場用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。	維持原條文。	依專案小組意見通過。
十一、醫院用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	十一、醫院用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	維持原條文。	依專案小組意見通過。
十二、捷運系統用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%，並應依「變更龍壽、迴龍地區都市計畫(部分住宅區、農業區、醫院用地、停車場用地為捷運系統用地)書」有關規定辦理。	十二、捷運系統用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%，並應依「變更龍壽、迴龍地區都市計畫(部分住宅區、農業區、醫院用地、停車場用地為捷運系統用地)書」有關規定辦理。	維持原條文。	依專案小組意見通過。
十三、停車場建蔽率，平面使用不得大於10%，立體使用不得大於80%，容積率不得大於320%。	十三、停車場建蔽率，平面使用不得大於10%，立體使用不得大於80%，容積率不得大於320%。	維持原條文。	依專案小組意見通過。
十四、本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方	刪除	考量內政部營建署已訂定「都市計	依專案小組意見通過。

公開展覽草案

討論事項第4案

原條文	新條文	變更理由	市都委會決議
案」之規定作多目標使用。		畫公共設施用地多目標使用辦法」，故無須特別另訂之，爰刪除本要點。	
十五、計畫區內各使用分區(農業區、保護區除外)，公共設施事業設施用地鄰接計畫道路未達 15(含)公尺者，退縮 3.5 公尺建築，鄰接 15 公尺(含)以上者，退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊，經提桃園縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。	十四、計畫區內各使用分區， <u>臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；公共設施及公用事業用地均應退縮 4 公尺以上建築。但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。</u> 前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自計畫道路境界線留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。	參考本市一致性規定，修正退縮建築條文。	依專案小組意見通過。
十六、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。	十五、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設各一部汽車及機車停車空間。 <u>每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺，機車道寬度至少 1.5 公尺。</u>	參考本市一致性規定，修正留設停車空間。	依專案小組意見通過。
十七、面臨捷運系統用地之基地，得依捷運局將來預留之環廠道路指定建築線並退縮 3 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。	十六、面臨捷運系統用地之基地，得依捷運局將來預留之環廠道路指定建築線並退縮 3 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。	條次修改。	依專案小組意見通過。

公開展覽草案

討論事項第4案

原條文	新條文	變更理由	市都委會決議
十八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	十七、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	條次修改。	依專案小組意見通過。
十九、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	十八、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。	條次修改。	依專案小組意見通過。

公開展覽草案

討論事項第4案

附表 2-6 變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案檢討前後土地使用面積對照表

項 目		計畫檢討前 面積 (公頃)	變更增減 面積 (公頃)	檢討後 面積 (公頃)	占都市發 展用地面 積比例(%)	占計畫區 面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	21.98	0.01	21.99	36.54%	35.42%
	商業區	1.03	-	1.03	1.71%	1.66%
	工業區	9.09	-	9.09	15.10%	14.64%
	宗教專用區	0.41	-	0.41	0.68%	0.66%
	文教區	1.69	-	1.69	2.81%	2.72%
	河川區	1.90	-	1.90	-	3.06%
	小計	36.10	0.01	36.11	56.85%	58.17%
公共 設施 用地	機關用地	0.32	-	0.32	0.53%	0.52%
	文小用地	1.74	-	1.74	2.89%	2.80%
	私立龍華工專用地	2.83	-	2.83	4.70%	4.56%
	公園用地	2.12	-	2.12	3.52%	3.41%
	公園(供兒童遊樂場使用)	0.41	-	0.41	0.68%	0.66%
	綠地	0.29	-	0.29	0.48%	0.47%
	停車場用地	0.15	-	0.15	0.25%	0.24%
	零售市場用地	0.18	-	0.18	0.30%	0.29%
	加油站用地	0.19	-	0.19	0.32%	0.31%
	醫院用地	2.74	-	2.74	4.55%	4.41%
	溝渠用地	0.50	-	0.50	0.83%	0.81%
	道路用地	11.92	-0.01	11.91	19.79%	19.18%
	捷運系統用地	2.59	-	2.59	4.30%	4.17%
小計	25.98	-0.01	25.97	43.15%	41.83%	
合計	都市發展用地	60.18	-	60.18	100.00%	-
	計畫總面積	62.08	-	62.08	-	100.00%

註 1：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註 2：都市發展用地不包含河川區。

公開展覽草案

討論事項第 4 案

參、事業及財務計畫

都市建設經費龐大，為期將來健全發展以提供充分都市機能，應妥善擬定實施進度，供今後分期建設之依據，概估實施進度與所需經費如下(詳附表 2-7)：

附表 2-7 變更龍壽、迴龍地區細部計畫(第一次通盤檢討)案事業及財務計畫表

項目	編號	面積 (公頃)	用地取得方式			土地徵購費用 (萬元)	主辦 單位	預定 期程	經費 來源
			徵 購	區 段 徵 收	其 他				
機關用地	機一	0.01	✓		✓	251	桃園市政府	125 年	年 度 預 算 編 列
	機二	0.01	✓		✓	1,069			
溝渠用地	溝	0.02	✓		✓	1,684			
公園用地	公一	0.76	✓		✓	16,570			
停車場用地	公二	0.04	✓		✓	872			
	公三	0.08	✓		✓	1,744			
	停一	0.05	✓		✓	2,371			
綠地用地	綠	0.31	✓		✓	483			
道路用地	道	4.67	✓		✓	353,640			
醫院用地	醫	0.01	✓		✓	837			
加油站用地	油	0.01	✓		✓	243		土 地 所 有 人 行 興 關	

註 1：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註 2：表內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。

註 3：已開闢之公共設施面積不列入計算。

附件三 公民或團體陳情意見

附表 3-1 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	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
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	<p>(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，歎難同意變更。</p> <p>(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，歎難同意變更。</p>	<p>(一)建議不予採納。</p> <p>理由： 1. 依龍華科大出席代表表示校方有意願取得迴龍段 809 地號土地，作為校地使用。 2. 考量迴龍段 809 地號土地周邊土地使用現況皆為學校使用，且無計畫道路連接，故本次檢討併同變更為文教區。</p> <p>(二)建議予以採納。</p> <p>理由： 依交通局出席代表表示本案基地形狀不方正、出入口不便，作為停車場效益不佳。</p>	依專案小組意見通過。

公開展覽草案

討論事項第4案

附表 3-2 逾公展期間公民或團體陳情意見表(本次提會陳情內容)

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾2	龍華科技大學	龜山區龍華段74地號	本校為私立財團法人，校地使用分區之變更係屬重大校務事項，需先經本校董事會議決。因自接獲貴府來函迄今，皆未有董事會議召開，且該校地使用分區維持現狀，實未影響本校及地方發展，因此本使用分區變更案在未經董事會確認前，本校歉難同意。	--	不予採納 理由： 本陳情土地現況為龍華科大教學大樓，依龍華科大出席代表表示該土地原為前地主捐贈予該校供教育使用，故為配合該校土地規劃完整性，變更住宅區為文教區(供私立龍華科技大學使用)。

公開展覽草案

附錄三、內政部同意本市先行辦理本案都市計畫通盤檢討作業函

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(營建署)
聯絡人：溫
聯絡電話：
電子郵件：
v. tw
傳真：02-8

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國109年11月27日
發文字號：內授營都字第1090820780號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴府擬依都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討
實施辦法第43條之規定，申請先行辦理貴市轄區內「變更
龍壽、迴龍都市計畫(第三次通盤檢討)(桃園市轄區)(含
都市計畫圖重製)案」1案，復請查照。

說明：

- 一、依據新北市政府109年11月18日新北府城都字第1092196923
號函(副本諒達)辦理，並復貴府109年10月20日府都計字第
1090254826號函。
- 二、旨案既經新北市政府同意貴府就貴市轄區內先行辦理都市
計畫通盤檢討作業，故本部同意貴府依旨揭條款規定辦
理。至新北市政府前開號函有關旨案後續辦理之意見，亦
請貴府配合辦理。

正本：桃園市政府

副本：新北市政府、本部營建署中部辦公室、都市計畫組



A060700_都市計畫科09/11/27



1090305423

無附件

公開展覽草案

附錄四、新北市公告樂生療養院歷史建築及文化景觀範圍(歷史建築)

檔 號：
保存年限：

臺北縣政府 公告

發文日期：中華民國99年3月26日
發文字號：北府文資字第0990003591號
附件：



主旨：本縣歷史建築「新莊樂生療養院」所定著土地之地號及面積更正公告。

依據：文化資產保存法第15條暨歷史建築登錄廢止審查及輔助辦法第3條。

公告事項：

一、歷史建築名稱：新莊樂生療養院（本體為文化景觀範圍內原院區建築物，不包括已拆除建物、配電室）。

二、類別：產業設施。

三、位置或地址：臺北縣新莊市中正路794號。

四、所定著土地之地號及面積：

（一）原公告土地之地號及面積：（俟地號確定後另案公告）。

（二）更正後土地之地號及面積：臺北縣新莊市頂坡角段頂坡角小段236-3、236-9、242、242-1、242-2、242-3、242-6、242-8、242-9、242-12、242-13、294-10、294-21、294-25、294-29、294-32、294-33、294-36、294-38地號及桃園縣龜山鄉迴龍段317、317-2、318地號，80048.73平方公尺。

五、更正理由：歷史建築之地號確定。

六、登錄日期及文號：中華民國99年3月26日北府文資字第0990003591號。

縣長 周錫璋

總發文

文化資產科



0990003591

公開展覽草案

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國100年2月18日
發文字號：北府文資字第1000002580號
附件：



主旨：本市文化景觀「新莊樂生療養院」範圍更正公告。

依據：文化資產保存法第54條及文化景觀登錄廢止審查及輔助辦法第3條。

公告事項：

一、文化景觀名稱：新莊樂生療養院。

二、位置、範圍：

(一)原公告位置、範圍：如附圖粉紅範圍（俟地號確定後另案公告）。

(二)更正後位置、範圍：新北市新莊區頂坡角段頂坡角小段236-3、236-4、236-9、236-12、236-13、236-14、240、240-1、240-3、241-1、241-2、242、242-1、242-2、242-3、242-4、242-5、242-6、242-7、242-8、242-9、242-10、242-11、242-12、242-13、245、245-5、268、268-1、291-2、291-6、291-7、291-8、292-92、292-95、294、294-1、294-2、294-10、294-11、294-12、294-13、294-17、294-19、294-20、294-21、294-22、294-23、294-24、294-25、294-26、294-27、294-28、294-29、294-30、294-31、294-32、294-33、294-34、294-35、294-36、294-37、294-38、



第1頁 共2頁

總發文 文化資產科



1000002580

公開展覽草案

294-39、294-40地號及桃園縣龜山鄉迴龍段317、317-2、318、466、467、468、469、470、470-1、470-2、471、473、473-3地號。

三、更正理由：私人土地不列入範圍。

四、登錄理由：

- (一)該址見證臺灣醫療史上將癩病視為重大傳染病，集中管理限制進出之醫療院所，係日本官方強制介入執行，自日據大正末年至民國六十年代，目前仍有一、兩百名病患居此，前後有千名以上病患在此生活與往生。
- (二)位於新莊迴龍邊區，舊名頂坡角處，為地形起伏之丘地，夾擠於兩座山凹之間，使整個環境完整獨立，又為掩飾此一敏感醫療院所，特別將入口大門簡易處理，之後將整個建築群體自主要公路後退三、四十公尺，挑選在一個小平台後方，上下落差為二十公尺左右，再藉綿密植栽做掩蔽處理。
- (三)早期為防病患脫逃，乃以鐵絲網作成圍界，不得隨意出入，形成封閉之避病院；全部院區由行政、醫療、生活起居、信仰(包括基督教、佛教、天主教)、市場、餐廳、澡堂、福利社等建築群組合而成，儼然一自給自足之大聚落。

五、公告日期及文號：中華民國100年2月18日北府文資字第1000002580號。

市長 朱立倫

公開展覽草案

編號	地段	地號
1	新北市新莊區青山段	457
2	新北市新莊區青山段	501
3	新北市新莊區青山段	493
4	新北市新莊區青山段	498
5	新北市新莊區青山段	500
6	新北市新莊區青山段	499
7	新北市新莊區青山段	490
8	新北市新莊區青山段	496
9	新北市新莊區青山段	489
10	新北市新莊區青山段	495
11	新北市新莊區青山段	497
12	新北市新莊區青山段	505
13	新北市新莊區青山段	502
14	新北市新莊區青山段	442
15	新北市新莊區青山段	494
16	新北市新莊區青山段	509
17	新北市新莊區青山段	437
18	新北市新莊區青山段	507
19	新北市新莊區青山段	510
20	新北市新莊區青山段	504
21	新北市新莊區青山段	508
22	新北市新莊區青山段	440
23	新北市新莊區青山段	441

公開展覽草案

編號	地段	地號
24	新北市新莊區青山段	503
25	新北市新莊區青山段	506
26	新北市新莊區青山段	456
27	新北市新莊區青山段	492
28	新北市新莊區青山段	445
29	新北市新莊區青山段	444
30	新北市新莊區青山段	514
31	新北市新莊區青山段	520
32	新北市新莊區青山段	773
33	新北市新莊區青山段	524
34	新北市新莊區青山段	435
35	新北市新莊區青山段	434
36	新北市新莊區青山段	408
37	新北市新莊區青山段	452
38	新北市新莊區青山段	407
39	新北市新莊區青山段	446
40	新北市新莊區青山段	424
41	新北市新莊區青山段	491
42	新北市新莊區青山段	455
43	新北市新莊區青山段	450
44	新北市新莊區青山段	429
45	新北市新莊區青山段	439
46	新北市新莊區青山段	443

公開展覽草案

編號	地段	地號
47	新北市新莊區青山段	421
48	新北市新莊區青山段	451
49	新北市新莊區青山段	436
50	新北市新莊區青山段	420
51	新北市新莊區青山段	412
52	新北市新莊區青山段	411
53	新北市新莊區青山段	410
54	新北市新莊區青山段	416
55	新北市新莊區青山段	425
56	新北市新莊區青山段	418
57	新北市新莊區青山段	415
58	新北市新莊區青山段	413
59	新北市新莊區青山段	423
60	新北市新莊區青山段	422
61	新北市新莊區青山段	414
62	新北市新莊區青山段	409
63	新北市新莊區青山段	419
64	新北市新莊區青山段	417
65	新北市新莊區青山段	438

公開展覽草案

編號	地段	地號
1	桃園市龜山區迴龍段	317
2	桃園市龜山區迴龍段	317-2
3	桃園市龜山區迴龍段	318
4	桃園市龜山區迴龍段	466
5	桃園市龜山區迴龍段	467
6	桃園市龜山區迴龍段	468
7	桃園市龜山區迴龍段	469
8	桃園市龜山區迴龍段	470
9	桃園市龜山區迴龍段	470-1
10	桃園市龜山區迴龍段	470-2
11	桃園市龜山區迴龍段	471
12	桃園市龜山區迴龍段	473
13	桃園市龜山區迴龍段	473-3

公開展覽草案

變更龍壽、迴龍地區細部計畫 (第一次通盤檢討)書

承辦	
主管	

變更機關：桃園市政府
中華民國 1 1 0 年 7 月 編 訂
中華民國 1 1 1 年 3 月 修 訂
中華民國 1 1 1 年 1 0 月 修 訂
中華民國 1 1 4 年 3 月 修 訂