

公告實施

府城鄉字第0950015958號

中華民國九十四年九月廿日 發文



核
定
案
案



擬定機關：龜山鄉公所

中華民國九十四年九月

府城鄉字第0940302100號

中華民國九十四年九月廿日 發文

變更龜山都市計畫（部分保護區
為私立銘傳大學用地、道路用
地）書

擬定機關：龜山鄉公所

中華民國九十四年九月

桃園縣變更都市計畫審核摘要表	
項目	說明
都市計畫名稱	變更龜山都市計畫(部分保護區為私立銘傳大學用地、道路用地)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
變更都市計畫之機關名稱	龜山鄉公所
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利人姓名	財團法人銘傳大學
本案公開展覽起迄日期	私立銘傳大學用地部分： 公開展覽：自民國 82 年 4 月 9 日起至民國 82 年 5 月 9 日止共計三十日，刊登於民國 82 年 4 月 9 日民眾日報。 公開說明會：民國 82 年 4 月 23 日上午 10 時於龜山鄉公所 3 樓會議室
	道路用地部分： 公開展覽：自民國 94 年 7 月 6 日起至民國 94 年 8 月 5 日止共計三十日，刊登於民國 94 年 7 月 6 日至 7 月 8 日自由時報。 公開說明會：民國 94 年 7 月 22 日上午 10 時於龜山鄉公所 3 樓會議室
人民團體對本案之反映意見	無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級 桃園縣都市計畫委員會 82.6.21 第 8 屆第 14 次會議審核通過
	省級 前台灣省都市計畫委員會 85.4.24 第 505 次會議審核通過
	部級 內政部都市計畫委員會 94.12.13 第 623 次會議審議通過。

壹、計畫緣起

私立銘傳大學自民國四十六年創校以來，秉持著理論與實務兼顧，培育具備商業專門技術及管理經營才能之實用專業人才，三十多年來成就斐然，已為台灣各行各業培育出無數傑出之經營、理財人才。雖然如此，本校仍不斷以提高教育素質、充實教學內容、革新教育設備、環境為努力的目標。

就目前士林校區之使用現況，校地之利用率已達飽和，無法容納新科系、新設備的加入，故需擴校、增加校地以因應未來之發展，經長時間區位及環境上之考量，選定本基地做為未來新校區擴建之用，其位於桃園縣龜山鄉境內，毗鄰壽山和大華二工業區，往南可至鶯歌陶瓷工業區，往西可連絡龜山工業區，外圍的楊梅、中壢、新竹等城鎮均為工業重鎮，未來將可提供北部區域廣大腹地人口之教育機會，並培育其所需之人才，可謂掌握了工商管理學校最佳地利。

惟本校區地處龜山都市計畫區南側部份保護區暨部份非都市土地，非都市土地部份，已依「非都市土地使用管制規則」申請變更編定，並承內政部同意(80.8.14台(80)內營字第8071240號函)；又龜山都市計畫區內之土地部份，本校為地盡其利與合法使用，依都市計畫法第27條第1項第4款規定申請辦理個案變更。本案業經桃園縣都市計畫委員會82.6.21第8屆第14次會議審查通過及前台灣省都市計畫委員會85.4.24第505次會議審議修正通過。

本案審議決議略以：『... (三) 原變更範圍北側與住宅區間變更保護區為道路用地部分：請縣政府重新辦理公開展覽如無人民或團體提出意見或銘傳管理學院能取得相關土地所有權人同意書，則准予通過，否則再提會討論。...』(會議紀錄詳附件一)。惟多年來銘傳大學仍無法完全取得原變更範圍北側與住宅區之間保護區土地之使用權同意書，以致該案延宕至今，仍未完成都市計畫變更程序。為使銘傳大學校區能符實際發展所需，原變更範圍北側與住宅區間變更保護區為道路用地部分，由桃園縣政府於94.7.6~94.8.5重新補辦公開展覽30日，辦理公開展覽期間人民團體並無異議，故一併納入本計畫範圍內辦理都市計畫變更。

貳、法令依據

本案業奉內政部81.8.19日台(81)內營字第8184791號函、行政院81.9.23台81內字第32220號函、內政部81.10.2台(81)內營字第8105298號函、前台灣省政府81.10.12(81)府建四字第97868號函及內政部92.10.31內授營都字第

0920089956 號函核示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都市計畫（公文詳附件二）。

參、計畫位置及範圍

一、地理區位

本計畫區位於龜山都市計畫區南側之保護區，面積為 35,267 m²，計畫區南側緊鄰現有銘傳大學桃園校區，西北側為私立成功商工，另東南側為壽山工業區。計畫區內為既有道路德明路（原海萍路）南北穿越，可銜接大同路、台一甲線及縣一〇五線等道路，向北通至台北縣林口鄉，向南通往台北縣鶯歌及樹林等地區，另向西可由台一甲連接桃園市區。（詳圖 1～圖 2）

二、附近地區土地使用及公共設施

本計畫區鄰近壽山工業區，鄰近之主要市區為龜山村及新路村一帶，為龜山鄉公所所在地，其位置為本計畫區西北側約一公里，除龜山鄉公所外，龜山國小、壽山國中、桃園水廠服務所、農會、龜山分駐所、新路市場、衛生所等均分佈於此。計畫區除南側緊鄰現有桃園校區外，北側主要為私立成功商工及新重劃社區，西側及西南側有幸福萬戶綠莊及桃園國際新城等兩個大型社區，東側多為一般沿街式住工商混合之使用。

三、土地使用分區

計畫區範圍均為龜山都市計畫劃設之保護區。（詳圖 3、計畫區及附近原土地使用分區圖）

四、變更範圍與土地權屬

本案變更範圍包括桃園縣龜山鄉大同段 146-1、154（部分）、156、157、160（部分）、161、163、164、165 地號等 9 筆土地，土地謄本面積總計 35,399 平方公尺，計畫面積總計 35,267 平方公尺，計畫區範圍之地籍圖謄本及土地登記謄本，詳附件三。（詳表 1 及圖 4）

計畫區之土地權屬，146-1 及 157 地號土地為中華民國所有，未來 146-1 地號土地將依行政院 79.11.9 院台財產 2 字第 79016478 號函及財政部國有財產局台灣北區辦事處桃園分處 94.6.28 台財產北桃一字第 0940006058 號函示，俟都市計畫變更後，依相關規定辦理申購程序（詳附件二），154、156、160 地號土地為私人所有，其餘土地皆屬財團法人銘傳大學所有。

表 1、計畫區土地權屬及面積表

編號	縣市	鄉市鎮	地段	地號	地目	土地面積 (m ²)	計畫面積 (m ²)	所有權人	管理者
1	桃園縣	龜山鄉	大同段	146-1	水	613	613	中華民國	財政部國有財產局
2	桃園縣	龜山鄉	大同段	154	田	117	12	羅瑞鳳	
3	桃園縣	龜山鄉	大同段	156	旱	54	54	柯有勝 柯昆課 柯淑枝	
4	桃園縣	龜山鄉	大同段	157	溜	13	13	中華民國	桃園縣政府
5	桃園縣	龜山鄉	大同段	160	溜	172	145	曾新興 楊玉西	
6	桃園縣	龜山鄉	大同段	161	林	32,391	32,391	銘傳大學	
7	桃園縣	龜山鄉	大同段	163	原	240	240	銘傳大學	
8	桃園縣	龜山鄉	大同段	164	田	21	21	銘傳大學	
9	桃園縣	龜山鄉	大同段	165	林	1,778	1,778	銘傳大學	
總				計		35,399	35,267		

註：1.原大同段 146 地號土地已重新分割成 146、146-1、146-2、146-3 地號等 4 筆土地，申請變更範圍內為 146-1 地號，實際分割測量面積為 613 m²，故本案修正後計畫面積為 35,267 m²。

2.大同段 154、156、157、160 地號等 4 筆土地係依前台灣省都市計畫委員會 85.4.24 第 505 次會議審議決議事項增列部分，業於 94.7.6~94.8.5 期間由桃園縣政府補辦都市計畫公開展覽程序，經人民及團體無異議，故納入本計畫範圍一併辦理都市計畫變更。

資料來源：計畫區土地登記謄本。

肆、原有都市計畫情形

龜山都市計畫於民國 62 年 3 月 6 日發布實施，業經辦理個案變更 2 次、定期通盤檢討 2 次、及第一期公共設施保留地專案通盤檢討 1 次，歷次變更情形如表 2 所示。

龜山都市計畫位於龜山鄉公所所在地，其範圍東至茶葉專區，南至丘陵地，西至桃園市及龜山工業區，北至林口特定區南界，包括龜山、大同、新路、中興、山頂、山德、山福、陸光、舊路、嶺頂、龍壽、楓樹、精忠等村，總面積為 458.50 公頃，計畫年期為民國 85 年。

龜山都市計畫各項土地使用計畫面積，詳表 3、現行龜山都市計畫土地使用面積分配表。

表 2、龜山都市計畫歷次變更情形整理表

編號	變更內容	內政部備案日期文號	省府核准日期文號	發布日期文號
1	縱貫線鐵路西側農業區變更為住宅區、道路			63.12.27 府建都字第 109140 號
2	變更龜山都市計畫（第一次通盤檢討）		68.11.19 府建四字第 107575 號	68.12.3 府建都字第 128052 號
3	變更龜山都市計畫（第二次通盤檢討）		74.11.5 府建四字第 155786 號	74.11.19 府建都字第 152433 號
4	變更龜山都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）		80.3.13 府建四字第 158195 號	80.6.4 府工都字第 53315 號
5	變更龜山都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）變更內容綜理表第四十五案		80.10.1 府建四字第 172180 號	80.10.15 府工都字第 178837 號
6	變更龜山都市計畫（配合第十七期龜山鄉楓樹坑市地重劃區）	89.1.26 台內中營字第 77B-8900115 號		89.02.10 府工都字第 21705 號

資料來源：本計畫整理。

表 3、現行龜山都市計畫土地使用面積分配表

土地使用分區	面積（公頃）	百分比（%）
住宅區	180.34	39.33
商業區	15.99	3.49
工業區	59.57	12.99
機關	3.48	0.76
學校	26.10	5.69
市場	0.11	0.02
公園	0.87	0.19
鄰里公園兼兒童遊樂場	1.31	0.29
綠地	2.27	0.50
體育場所用地	3.29	0.72
道路	62.26	13.58
人行廣場	1.39	0.30
停車場	1.04	0.23
廣場兼停車場	0.06	0.01
加油站	0.31	0.07
墓地	1.11	0.24
鐵路用地	1.38	0.30
行水區	22.31	4.87
保護區	73.14	15.95
文教區	2.16	0.47
人行步道	0.01	-
合計	458.5	100

資料來源：變更龜山都市計畫（配合第十七期龜山鄉楓樹坑市地重劃區）都市計畫書。

伍、計畫區現況分析

一、自然環境現況

(一) 地形地勢

計畫區地形大致呈一西高東低之地勢，高程由西側 200 公尺至東側 150 公尺，高程差約 50 公尺，依規範坡度等級劃分，採 25 公尺劃設方格坵塊所得坡度分析成果，三級坡以下用地大部分集中於北側及東側，佔基地面積約 67.72%，四級坡佔 14.37%，五級坡以上佔 17.91%。（詳表 4、計畫區坡度分析表，圖 5、坡度分析圖）

表 4、計畫區坡度分析表

坡度等級	面積（公頃）	百分比（%）
三級坡以下（坡度在 30%以下）	2.3881	67.72
四級坡（坡度介於 30%至 40%）	0.5068	14.37
五級坡以上（坡度大於 40%）	0.6318	17.91
合計	3.5267	100.00

資料來源：本計畫整理。

(二) 地質

1、區域地質

本計畫區之地層經地質鑽探報告（93.3 月）套繪分析結果顯示，依據民國七十七年六月工業技術研究院能源與礦業研究所出版之五千分之一「桃園縣龜山地區環境地質圖」，本計畫區之地層屬林口層（Q1）、第四紀之大南灣層（Qn）及臺地沖積層（Qa）（詳圖 6、區域地質圖）。

(1) 林口層

林口層主要由巨厚礫石層以及覆於其上數公尺厚之紅土層所組成。紅土與礫石之間呈漸次移變之關係，其厚度變化大，出露之基底在 150 公尺至 170 公尺之間，礫石層之層理及淘選度都很差，膠結情形亦不佳，常見其間夾有砂質或粉砂質凸鏡體，岩礫以砂岩及石英岩為主，粒徑多在數公分至數十公分左右。紅土層以石英及粘土為主要礦物，並有多種含鐵礦物，故風化後呈紅褐色。

(2) 大南灣層

岩層走向近乎水平位態，其岩性為青灰色細砂至粉砂岩、青灰色粉砂質泥岩、泥岩與礫石層。一般而言，膠結堅實程度不足，岩質呈軟弱而鬆散。礫石層為層間礫石層，淘選尚可，基質多為鬆散之粗砂、細砂及少量之泥質物。礫石大部分為石英岩，級配不佳，粒徑大都介於5公分至20公分之間。淘選良好之細砂岩、粉砂岩呈厚層至巨厚層。泥岩及富泥質之粉砂岩、細砂岩亦呈厚層至巨厚狀，局部尚可見極明晰之節理面。

(3) 臺地沖積層

臺地沖積層特點之一為由交雜在一起之紅土與礫石所組成，局部雖仍可見相當厚度之紅土覆於礫石之上，但紅土中夾含甚多砂及小礫，礫石之間充填物包含大量紅土，而且兩者之間甚難分辨有明顯地發育漸變之關係。其另一特點為此層露佈並不像林口層一般有一定之高位，即可於山頂看到此層，亦可於山谷中發現相當厚度之此堆積物。由其特性可知此臺地沖積層並非原地生成者，而是經過沖刷、搬運堆積而成。此層主要分佈於南崁溪以南，臺地切蝕殘餘地形之地形面上，與其下之大南灣層為不整合之接觸。本層之生成，極可能是地殼變動將局部臺地抬升，造成劇烈之侵蝕，而原始臺地地形面上之紅土礫石經沖刷、搬運、再次堆積而成。因此，本層之厚度變化大。

2、地質構造

距本計畫區最近之地質構造為新莊逆斷層及楓樹坑斷層，茲分述如下：

(1) 新莊逆斷層

新莊逆斷層為台灣西部麓山帶最西之低角度逆斷層，整體而言，早至中期中新世岩層所構成之上盤以低角度逆衝而覆於晚中新世之桂竹林層所構成之下盤之上。斷層在接近地表時，呈高度之傾角。在張厝附近的露頭，可見到此斷層傾角之變化。此斷層之主要走向約為北四十度東，往東傾斜，由數個可以觀察到之露頭來看，其傾角為五十度至六十度之間，局部呈現更陡直。斷層線大抵沿著西比亞溪左岸及塔寮坑溪右岸而延伸。

(2) 楓樹坑斷層

此斷層即何春蓀(1969)推斷之楓樹腳斷層及王執明等(1978)所稱

之大窩坑斷層之延續。此調查時係以河谷之直線線性以其東南昇側之地形表徵加以推定，復由昇側所見大南灣層已呈明顯之抬升而加以認定。由於缺乏直接的證據，因此斷層的性質不甚明瞭，僅可推定其為高角度斷層，昇側在東南，降側在西北。

南崁溪左岸，即楓樹坑斷層之東南側，因斷層作用而被抬高，受切蝕而使殘餘及新沖積之紅土、礫石不整合覆於大南灣之上。地形景觀，亦完全改變，已化育而成台地切蝕殘餘地形。事實上，由地質調查的野外觀察得知，原為水平之大南灣層受斷層抬升作用之後，在大區域已略呈微傾，即向東南及南方呈極小角度之傾斜。此斷層之生成時代可推知至少在大南灣層及林口層堆積完全以後，故為本計畫區附近最新之斷層。

整體而言，新莊逆斷層及楓樹坑斷層距離本計畫區均在 1 公里以上，經評估其對計畫區並不致造成地層直接之影響。

3. 本計畫區地質

依據地質鑽探報告結果顯示，本計畫區之主要地層在最大鑽探深度 25 公尺之內，無地下水位存在，地層主要可分為三個地層層次，說明如下。計畫區鑽孔位置，詳圖 7。

(1) 棕紅色砂質黏土層

分佈於 BH-2 之 GL:0.00m 至 GL:-0.6m 之範圍，厚度約 0.60 m。由砂質黏土組成。

(2) 卵礫石夾棕黃色砂質黏土

分佈於 GL:0.00m 至 GL:-1.8m~GL:-18.65m 之範圍，厚度約在 1.80m~18.65m 之間，平均厚度約為 10.10m。由卵礫石夾棕黃色砂質黏土所組成。

(3) 棕黃色砂質黏土偶夾岩塊、細砂

分佈於 GL:-1.80m~GL:-18.65m 至 GL:-25.00m (最大鑽孔深度)。主要由棕黃色砂質黏土偶夾岩塊、細砂所組成，膠結不良，岩質軟弱。

4. 環境敏感地質分析

有關本計畫區的環境敏感地質分析結果，如表 5。

表 5、環境敏感地質分析結果表

高	環	境	敏	感	區	域	分	析	結	果
1	坡度	陡峭者	本計畫區現地地形大致平緩，除少部分平均坡度在 55% 以上，大部分屬非坡度陡峭者。							
2	地質	結構不良、地層破碎或順向坡有滑動之虞者	本計畫區地層屬紅土礫石之林口層且現地地形平緩，經邊坡穩定分析結果均無邊坡滑動之虞，且亦無順向坡滑動及發生平面型地滑之現象。							
3	活動	斷層者	新莊逆斷層及楓樹坑斷層距本計畫區均在 1 公里以上，評估其對基地不致造成直接之影響，故屬可開發建築之區域。							
4	有危害安全之礦場或坑道者	本計畫區內及附近地區並無礦場或坑道。								
5	廢土堆	本計畫區內及附近地區並無廢土堆存在。								
6	河岸或向源侵蝕	本計畫區並無溪流通過，無河岸或向源侵蝕。								
7	洪患	本計畫區非位於河床兩岸低地，無洪患之顧慮。								
8	斷崖	本計畫區及附近地區，並無斷崖。								

資料來源：鴻宜工程顧問有限公司，銘傳大學桃園校區保護區地質鑽探報告，93.3 月。

(三) 水文

本計畫區座落於桃園縣龜山鄉，右側有一條水路，向北流入南崁溪，屬於南崁溪流域。另由實測地形圖分析，本計畫區屬於單斜坡地形，地勢西高東低，高程由 150 公尺至 200 公尺於之間，東側有一既有道路，區內的逕流均由西向東流入道路的邊溝中，再向北排入現有水路中。(詳圖 8、環境水系圖，圖 9、計畫區水系圖)

二、土地使用現況

計畫區北側接大同自辦市地重劃地區之 15M 及 8M 計畫道路，德明路現況已由龜山鄉公所拓寬成 18M 寬道路 (含 4.5M 人行道)。

本計畫區地形為西南高東南低單向坡之山坡地，高程由 150 公尺至 200 公尺，低處與德明路 (原海萍路) 銜接。土地使用現況為一野生植被區，全區植被單純。由於日照不強且水源充足，故其植相以耐濕性之香附子為主，其餘坡面大多為野生五節芒，公路旁則遍生葎草、萬壽菊及槭葉牽牛。故整體而言，計畫區之土地使用以原地貌為主，植被及林相均豐富，人為開發使用少。

三、交通現況

本計畫區位處龜山都市計畫區南側，可由台一甲線公路 (萬壽路) 轉桃八線道路 (大同路)，經由大同路接寬度 15 公尺之德明路 (原海萍路) 至

本計畫區；或可經由中山高速公路林口交流道接縣 105 號道路至龜山銜接大同路、德明路至本計畫區。

桃八線道路（大同路）為龜山地區主要之聯絡幹道，現況寬度為十五公尺。而德明路（原海萍路）於功能上屬地區性道路，主要為龜山向南聯絡壽山工業區及鶯歌等地區，目前德明路（原海萍路）的交通狀況，平日交通量不大。（詳圖 10、交通現況示意圖）。

陸、變更計畫內容

本計畫擬變更龜山都市計畫區內部分保護區為私立銘傳大學用地、道路用地，變更面積總計 3.5267 公頃，變更內容詳表 6 及圖 11、變更龜山都市計畫（部分保護區為私立銘傳大學用地、道路用地）示意圖，變更前後土地使用面積詳表 7。

表 6、變更龜山都市計畫（部分保護區為私立銘傳大學用地、道路用地）變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
1	龜山都市計畫南側部份、成功工商東側之保護區	保護區	3.5043	私立銘傳大學用地	3.5043	<ol style="list-style-type: none"> 私立銘傳大學目前士林校區，校地之利用率已達飽和，無法容納新科系、新設備的加入，故需擴校、增加校地以因應未來之發展，經長時間區位及環境上之考量，選定本基地做為未來新校區擴建之用，其位於桃園縣龜山鄉境內，毗鄰壽山和大華二工業區，往南可至鶯歌陶瓷工業區，往西可連絡龜山工業區，外圍的楊梅、中壢、新竹等城鎮均為工業重鎮，未來將可提供北部區域廣大腹地人口之教育機會，並培育其所需之人才，可謂掌握了工商管理學校最佳地利。 本新校區位於都市計畫區邊緣，包括都市土地與非都市土地，其非都市土地部分，內政部已同意變更編定；都市土地部分，則依都市計畫法有關規定，申請變更。 本新校區之都市土地屬龜山都市計畫保護區，為求合法使用，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定申請辦理個案變更。 	<ol style="list-style-type: none"> 變更範圍包括：龜山鄉大同段 146-1、161、163、164、165 地號等 5 筆土地。 業經桃園縣都委會 82.6.27 第 8 屆第 14 次會議及前台灣省都委會 85.4.24 第 505 次會議審議通過。

捌、事業及財務計畫

本計畫區面積 3.5267 公頃，其中面積 3.5043 公頃，主要是為配合銘傳大學士林校區之校務成長，作為擴校發展使用，另面積 0.0224 公頃則變更為道路用地使用。

一、土地取得

計畫區內所屬土地中，161、163、164、165 地號等 4 筆土地為銘傳大學所有，146-1 地號及 157 地號為國有土地，其中 146-1 地號土地，未來將依「國有財產法」第 51 條、「國有財產法施行細則」第 55 條規定辦理價購程序；計畫區內私人土地有 154、156、160 等 3 筆土地，其中 154 地號已取得土地使用權同意書（詳附件四），156、160 地號土地尚未取得。桃園縣政府業於 94.7.6~94.8.5 期間重新補辦公開展覽程序，公展期間人民及團體並無異議。

二、開發方式

本計畫學校用地部分由申請人銘傳大學自行開發；而道路部分（大同市地重劃區至銘傳大學段）係由龜山鄉公所主辦拓寬，於民國 88 年 2 月 1 日開工，90 年 10 月 2 日完工（公文詳附件二）。

三、實施進度

本計畫學校用地預定於民國 95 年起進行雜項整地工程及校舍建築工程，預計 96 年起開始作為校區使用。道路用地已於 90 年 10 月 2 日開闢完成。

四、開發經費與來源

本計畫之開發經費分為兩大部分，一是道路用地部分，開闢經費總計 1,058.76 萬元，包括：土地徵收費用 42.83 萬元及整地及雜項工程費 1015.93 元（詳表 8、事業及財務計畫表—道路部分）。一是學校用地部分，主要包括用地取得、整地雜項工程、及校舍建築工程等費用，約需新台幣 4 億 374 萬元，資金來源全數由校方自籌，必要時將向金融機構融資貸款，如下說明：（詳表 9、事業及財務計畫表—私立銘傳大學用地部分）

（一）用地取得費用

國有地部份其讓售之計價方式依「國有財產法」第 58 條之規定，由國有財產估價委員會議訂並由財政部報請行政院核定之，暫以公告現值加計 4 成估算，其餘土地已由銘傳大學取得，不計入開發經費。

(二) 整地雜項工程

估計整地面積以 2 公頃計算，費用以每公頃 1000 萬估算。

(三) 校舍建築工程

以計畫區最大可建築樓地板面積每坪以 6 萬元估算。

五、違反計畫之處理

本計畫發佈實施後，申請人如未依核准之開發計畫期程實施開發建築，擬定機關應即依都市計畫法第二十七條規定，將土地變更回復為原使用分區。