

公告實施

府城鄉字第09 52161359 號

中華民國 玖拾 伍年 陸月 拾伍日 發文

變 更 龜 山 都 市 計 畫
(第 三 次 通 盤 檢 討) 書



擬定機關：龜山鄉公所
中華民國九十四年七月

中華民國 玖拾 肆年 玖月 廿捌日 發文

府城鄉字第09 40259497 號

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（第三次通盤檢討）案
變 更 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條
擬定都市計畫機關	龜山鄉公所
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 求 見 77.10.16~77.11.14 公告 30 天， 刊登 77.10.16 自由時報
	公 開 展 覽 91.06.28~91.07.28 公告 30 天， 刊登 91.06.28~91.06.30 自由時報
	公 開 展 覽 92.09.11~92.10.11 公告 30 天， 刊登 92.09.11~92.09.13 自由時報
	說 明 會 91.07.12 於龜山鄉公所 92.09.26 於龜山鄉公所
人 民 團 體 陳 情 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	鄉 級 89.07.14 第三次會審議通過
	縣 級 92.01.20 第 14 屆 第 7 次 會 審 議 通 過 92.03.31 第 14 屆 第 8 次 會 審 議 通 過 92.09.03 第 14 屆 第 12 次 會 審 議 通 過
	部 級 93.10.05 第 594 次 會 審 議 通 過

第一章 原有都市計畫概要

壹、地理位置

本計畫區位於桃園縣龜山鄉，地理位置屬於桃園縣東北隅，桃園台地東側，其東、南、北三面分別與台北縣之林口、泰山、新莊、樹林、鶯歌相接，西面及西北面則分別與桃園縣之桃園、蘆竹為鄰，東距台北約 20 公里，西距桃園約 3 公里，全鄉面積 68 平方公里。

龜山鄉大多為山地丘陵，中北部屬林口台地，南面為小山丘，僅林口台地南側南坎溪上游兩旁地區，地勢平坦呈一狹長之溪谷，長約 3000 公尺，寬約 800 公尺，台一號省道經過本計畫區，沿線為龜山鄉主要人口集居地區，參見圖一。

貳、計畫沿革

龜山都市計畫於 62 年 3 月 6 日發布實施，迄今已屆滿 30 年，期間於 69 年及 74 年分別完成第一次及第二次通盤檢討。其後並分別完成第一期公共設施保留地專案通盤檢討及多處細部計畫案之擬定與變更，有關歷次變更及發布實施日期，參見表一。

現有龜山都市計畫圖比例尺為三千分之一，經重新測量地形圖比例尺為一千分之一，並據以辦理本次「變更龜山都市計畫（第三次通盤檢討）」。

參、計畫範圍

計畫範圍東至茶葉專用區，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，行政轄區包括陸光村、龜山村、山德村與山福村全部及大同村、新路村、中興村、山頂村、嶺頂村、楓樹村與精忠村部分地區，面積為 458.50 公頃。

肆、計畫年期

原計畫目標年為民國 85 年。

伍、計畫人口與密度

原計畫人口為 65,000 人，居住密度每公頃約 360 人。

陸、土地使用分區計畫

原計畫以既有集居地區為基礎，劃設六個鄰里單元。計畫區共劃設

住宅區 180.34 公頃、商業區 15.99 公頃、工業區 59.57 公頃、文教區 2.16 公頃、保護區 73.14 公頃及行水區 22.31 公頃等土地使用分區。

六種使用分區劃設面積與分布情形，參見圖二、表二。

柒、公共設施計畫

原計畫劃設機關 12 處、文小 6 所、文中 3 所、高職 2 處、市場 1 處、公園 1 處、鄰里公園兼兒童遊樂場 1 處、綠地、體育場 1 處、停車場 5 處、市場 1 處、廣場兼停車場 1 處、人行廣場 5 處、加油站 1 處、墓地 1 處、鐵路及道路等公共設施用地，面積共為 104.99 公頃，參見圖二、表二。

捌、交通系統計畫

一、道路：原計畫劃設 8 條聯外道路及配設區內主要、次要及出入道路等，面積共計 62.27 公頃，分述如下：

(一) 聯外道路：

1. 特一號道路（即台一號道路）為本計畫區向北通往桃園之聯外道路，計畫寬度為 30 公尺。
2. 特二號道路為本計畫區向北通往林口中正運動公園之聯外道路，計畫寬度為 30 公尺。
3. I—一號道路為本計畫區之聯外道路，東往台北，西通桃園，計畫寬度為 30 公尺。
4. I—二號道路為本計畫區向北通往林口之聯外道路，計畫寬度為 40 公尺。
5. I—三號道路為本計畫區東西間之聯外道路，東接 I—一號道路，向西通桃園之聯外道路，計畫寬度為 20 公尺。
6. II—五號道路為本計畫區向南通往大丘田之聯外道路，計畫寬度為 15 公尺。
7. II—六號道路為本計畫區向西通往龜山工業區之聯外道路，計畫寬度為 15 公尺。
8. II—八號道路為本計畫區向南通往龜山工業區、鶯歌等地之聯外道路，計畫寬度為 15 公尺。

(二) 區內道路：

配置區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 15、12、11、10、9、8、及 7 公尺，另為方便人行，酌設 4 公尺寬之人行步道。

二、鐵路：為縱貫鐵路及其林口支線（桃林鐵路），面積合計 1.38 公頃。

玖、土地使用分區管制要點

本計畫區目前係依據民國 84 年 2 月 25 日發布實施「變更龜山都市計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」，辦理區內土地及建築物之使用管制，其未規定事項，應依其他法令規定辦理。

表二 原有龜山都市計畫土地使用面積分配表

項 目	本次通檢前	估 計 畫	估 都 市	備 註
	計 畫 面 積 (公 頃)	總 面 積 比 (%)	發 展 用 地 比 例 (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	180.34	39.33	49.67
	商 業 區	15.99	3.49	4.40
	乙 種 工 業 區	59.57	12.99	16.41
	文 教 區	2.16	0.47	0.60
	保 護 區	73.14	15.95	—
	行 水 區	22.31	4.87	—
	小 計	353.51	77.10	71.08
公 共 設 施 用 地	機 關	3.48	0.76	0.96
	學 校	26.10	5.69	7.19
	公 園	0.87	0.19	0.24
	鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場	1.31	0.29	0.36
	綠 地	2.27	0.50	0.63
	體 育 場	3.29	0.72	0.91
	停 車 場	1.04	0.23	0.29
	市 場	0.11	0.02	0.03
	廣 場 兼 停 車 場	0.06	0.01	0.02
	人 行 廣 場	1.39	0.30	0.38
	加 油 站	0.31	0.07	0.09
	墓 地	1.11	0.24	0.31
	鐵 路	1.38	0.30	0.38
道 路	62.27	13.58	17.15	
小 計	104.99	22.90	28.92	
都 市 計 畫 總 面 積	458.50	100	—	
都 市 發 展 用 地 面 積	363.05	—	100	

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括保護區及行水區之面積。

第二章 發展現況及檢討分析

壹、相關計畫

一、北部區域計畫

北部區域計畫第一次通盤檢討於84年11月發布實施。依據北部區域計畫之指導，龜山鄉隸屬桃園生活圈，定位於一般市鎮位階，發展機能以農業與工業並重。

二、桃園綜合發展計畫

新修訂桃園縣綜合發展計畫於94年元月完成，計畫範圍包括全縣13個鄉鎮市，考量區域發展特性之差異，將桃園縣未來發展面向分為北運籌（大園鄉、蘆竹鄉、龜山鄉）、中政經（桃園市、中壢市、八德市、平鎮市）、東遊憩（大溪鄉、復興鄉）、南研發（楊梅鎮、龍潭鄉）及西港產（觀音鄉、新屋鄉）五個區塊，不同於84年11月發布之原發展計畫以鄉鎮市個別空間結構發展為單元作規劃，可避免發展定位混淆及資源重置，而無法達成區域聚集發展之規模效益，有關北運籌（龜山鄉）在本次新修發展計畫之部門計畫中所提各項實施方案，分述如下：

（一）產業發展部門

為創造具競爭優勢之投資環境，於北運籌（龜山鄉）實施包括推動老舊都市計畫之工業區更新再生計畫、航空貨運園區成立自由貿易港申設地點計畫、桃園工商展覽及運籌管理中心計畫等，助益我國成為亞洲全球運籌中心之重要據點。

（二）土地使用部門

北運籌（龜山鄉）之土地使用除保育環境敏感地區，並期能強化聯結台北大都會區，配合中央補助研定有環境敏感區保育利用計畫、配合博覽會開發計畫及機場捷運之周邊土地使用檢討計畫等實質方案，以加速非都市、都市計畫區之土地使用。

（三）交通運輸部門

為加強北運籌（龜山鄉）能結合台北都會區、中壢桃園都會區及航空城發展，儘速實施桃林鐵路再生利用、高鐵橋下道路興建等實質計畫，積極建立便捷交通網，提供與日俱增的商業人口所需的服務與設施。

（四）公共設施與公用設備部門

北運籌（龜山鄉）亦為北台灣工業及醫療重鎮，未來將實施高鐵特定區及航空城周邊公共設施優先發展方案、文化設施經營與管理計畫等，以積極建設下水道、解決大量垃圾、補充

服務及文教設施等，改善生活環境。

(五) 觀光遊憩部門

特別在人口外流、文化活動凋零及地方產業逐漸沒落地區，將藉推動觀光遊憩相關計畫，達到帶動其他產業、創新原有產業等目的，於北運籌（龜山鄉）有觀光景觀道路意象工程計畫、充實文化設施計畫、桃園縣觀光發展計畫等已核定之實施方案。

(六) 環境生態部門

由於社會和經濟發展對環境造成重大改變及危害生態平衡，在北運籌（龜山鄉）地區有中央補助之下水道長程計畫、垃圾處理後續計畫、溪流整治計畫（南崁溪、老街溪）等實施方案。

(七) 財政部門

有關改善財政部門構想，原則以開源、節流與結構改善三方面為主，全縣將推動縣府公共服務民間企業認養計畫、桃園縣公共事務經管顧問收費計劃、擴大推動民間參與公共服務及建設計畫等實施方案。

貳、人口成長

一、人口數量

龜山鄉全鄉至民國 91 年底止，人口總數為 117,965 人，於民國 76 年至 91 年間，年平均成長率為 21%；本計畫區至民國 91 年底人口總數為 48,539 人，於民國 76 年至 91 年間，年平均成長率為 -3%。計畫區內近年人口呈外流現象，較全鄉人口成長為慢，參見表三。

表三 龜山都市計畫人口成長統計表

年 別 (民國)	龜 山 鄉			都 市 計 畫 區		
	人 口 總 數	增 加 人 口 數	成 長 率 (%)	人 口 總 數	增 加 人 口 數	成 長 率 (%)
76	86897	—	—	52047	—	—
77	87865	968	11	52927	880	17
78	90789	2924	33	54174	1247	27
79	93338	2549	28	51320	-2854	-53
80	95154	1816	20	52767	1447	28
81	98734	3580	38	52979	212	4
82	99238	504	5	54949	1970	36
83	99263	25	1	51501	-3448	-63
84	101887	2624	26	50818	-683	-13

85	105607	3720	37	50425	-393	-8
86	108866	3259	31	50400	-25	-1
87	110187	1321	12	55850	5450	108
88	111985	1798	16	49850	-6000	-107
89	112960	975	9	49413	-437	-9
90	115466	2506	22	49343	-70	-1
91	117965	2499	22	48539	-804	-16
平均	—	2071	21	—	-234	-3

資料來源：龜山戶政事務所、都市及區域發展統計彙編。

二、住宅供需分析

比較龜山鄉及龜山都市計畫區人口成長率，都市計畫區占全鄉人口比例，自民國 76 年到民國 91 年止，從 59% 緩降到 41%，都市化人口比率呈持續減少。

再研析民國 89 年桃園縣空閒住宅數及空屋率統計，龜山鄉空屋率達 26% 與桃園市相近，現有住宅量呈供過於求現象，原因與都市計畫區環境品質低落、可供住宅土地漸趨飽和及計畫區內近年人口外流有關，參見表四。

表四 桃園縣空閒住宅數及空屋率統計表

地 區 \ 項 目	普通住宅總數	空閒住宅數	空 屋 率 (%)	備 註
桃 園 市	121238	33485	28	
中 壢 市	111862	24840	22	
大 溪 鎮	23458	4728	20	
楊 梅 鎮	43672	12038	28	
蘆 竹 鄉	35157	9188	26	
大 園 鄉	21008	3766	18	
龜 山 鄉	42264	10796	26	
八 德 市	50488	9319	18	
龍 潭 鄉	36014	10087	28	
平 鎮 市	57198	9911	17	
新 屋 鄉	12456	1614	13	
觀 音 鄉	13025	2419	19	
復 興 鄉	2368	235	10	

資料來源：行政院主計處戶口及住宅普查八十九年綜合報告

三、住宅區可容納人口分析

檢視原計畫住宅區面積為 180.34 公頃，以各使用容積率及每人五十平方公尺，計算出住宅區居住總樓地板面積約為 369 萬平方公尺，共可容納 73722 人，參見表五。

表五 原有龜山都市計畫住宅區容納人口分析表

項目 分區	面積 (公頃)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	總樓地板面積 (平方公尺)	可容納人口 (人)
第一種 住宅區	167.12	60	200	3342400	66848
第二種 住宅區	13.22	40	260	343720	6874
總計	180.34	—	—	3686120	73722

四、公共設施服務人口分析

以「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」中有關國小、國中、公園、兒童遊樂場、體育場之規定，檢算原計畫各項公共設施所能服務之人口數，除國中部分達到標準，其他各項公共設施皆不敷服務都市計畫區人口參見表六。

表六 原有龜山都市計畫公共設施服務人口分析表

項 目	原計畫面積 (公頃)	計畫人口：65000 人	
		通 盤 檢 討 標 準	可服務容量(人)
國 小	11.48	1. 五萬人口以下，每千人 0.20 公頃 2. 五萬至二十萬者，超過五萬人口部分，以每千人 0.18 公頃為準	58222
國 中	11.21	1. 五萬人口以下，每千人 0.16 公頃 2. 五萬至二十萬者，超過五萬人口部分，以每千人 0.15 公頃為準	71400
公 園	0.87 (加 1/2 體育場面積 1.65=2.52 計算)	1. 五萬人口以下，每千人 0.15 公頃 2. 五萬至二十萬者，超過五萬人口部分，以每千人 0.175 公頃為準	16800
兒童遊樂場	1.31	每千人 0.08 公頃	16375
體 育 場	3.29	三萬至十萬人口者，以每千人 0.08 公頃為準	41125
停 車 場	1.04	不得低於計畫區內車量預估數百分之二十之停車需求計算	8667

參、土地使用現況

本計畫區各種土地使用分區多已使用，茲分述如下：

一、住宅區

原計畫面積 180.34 公頃，實際發展面積為 152.29 公頃，發展率為 84%。

二、商業區

原計畫面積 15.99 公頃，實際發展面積為 15.32 公頃，發展率為 96%。

三、乙種工業區

原計畫面積 59.57 公頃，實際發展面積 57.41 公頃，發展率為 96%。

四、文教區

原計畫面積 2.16 公頃，現況部份為成功高商職使用，實際發展面積 0.63 公頃，發展率為 29%。

五、保護區

原計畫面積 73.14 公頃，現況多為林地和草地。

六、行水區

原計畫面積 22.31 公頃，現況為南崁溪。

本計畫區土地使用發展現況之面積與分布參見圖三、表四。

肆、公共設施開闢與需求分析

本計畫區各項公共設施平均開闢率為 80%；各項設施計畫面積未達通盤檢討標準者，計有文小不足 1.22 公頃、公園不足 9.26 公頃、鄰里公園兼兒童遊樂場不足 3.89 公頃、體育場不足 1.91 公頃及停車場不足 6.81 公頃，茲分述如下：

一、機關

原計畫劃設機關用地 12 處，面積共為 3.48 公頃，除機一、機二、機三及機四尚未開闢外，餘均已開闢使用，總計使用面積為 2.84 公頃，開闢率為 82%。

二、學校

原計畫劃設文小 6 處、文中 3 處及高職 2 處，面積共為 26.10 公頃，總計使用面積為 16.16 公頃，開闢率為 62%。

(一) 文小：原計畫劃設文小 6 處，面積共為 11.48 公頃，除文小三未開闢使用，文小一(楓樹國小)、文小二(新路國小)、文小四(龜山國小)、文小五(幸福國小)及文小六(山頂國小)皆已開闢，使用面積 9.33 公頃，開闢率為 81%。

(二) 文中：原計畫劃設文中 3 處，面積共為 11.21 公頃，其中文中二(壽山國中)已開闢，使用面積 3.42 公頃，餘皆未開闢使用，開闢率為 31%。

(三) 文高職：原計畫劃設文高職 2 處，面積共為 3.41 公頃，現供省立桃農及成功工商使用。

三、公園

原計畫劃設公園 3 處，面積共為 0.87 公頃，其中 1 處(公十

一) 已開闢為龜山游泳池，使用面積 0.36 公頃，開闢率為 41%。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場

原計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場 2 處，面積共為 1.31 公頃，其中 1 處（公兒十九）已開闢為中正公園，使用面積 1.02 公頃，開闢率為 78%。

五、綠地

原計畫劃設綠地面積 2.27 公頃，尚未開闢使用。

六、體育場

原計畫劃設體育場 1 處，面積 3.29 公頃，現已開闢使用。

七、停車場

原計畫劃設停車場 5 處，面積共為 1.04 公頃，除停四、停五尚未開闢外，餘皆已開闢使用，使用面積 0.54 公頃，開闢率為 52%。

八、市場

原計畫劃設市場 1 處，面積 0.11 公頃，現已開闢使用。

九、廣場兼停車場

原計畫劃設廣場兼停車場 1 處，面積 0.06 公頃，尚未開闢使用。

十、人行廣場

原計畫劃設人行廣場 5 處，面積 1.39 公頃，已部分開闢使用，開闢面積為 0.45 公頃，開闢率為 32%。

十一、加油站

原計畫劃設加油站 1 處，面積 0.31 公頃，已開闢使用。

十二、墓地

原計畫劃設墓地 1 處，面積 1.11 公頃，已開闢使用。

本計畫區各項公共設施開闢情形及需求分析，參見表八。

伍、交通系統現況

一、道路

計畫區之聯外及主要道路大多已開闢，面積共為 62.27 公頃，開闢面積 55.60 公頃，開闢率為 89%。

二、鐵路

原計畫面積 1.38 公頃，為配合現況或電氣化所需土地，已開闢使用。

陸、容積使用分析

一、住宅區現況多為二至四樓房屋，少數新建六層樓公寓，平均容積

- 率為 180%，商業區則多為四、五樓建築平均容積率為 220%。
- 二、本計畫區之住宅區現況容積與現行計畫所訂之 200% 差距不大。
- 三、如以每人使用樓地板面積 50 平方公尺計，且本計畫區之發展減緩，推估近期應無大量增加居住用地之需要。
- 四、本次檢討在綜合考量現況容積率，仍宜維持原計畫。（第一種住宅區建蔽率為 60%，容積率為 200%；第二種住宅區建蔽率為 40%，容積率為 260%，商業區建蔽率為 80%，容積率為 320%。）

柒、環境地質資料分析

有關環境地質資料，臺灣省政府前建設廳委託工業技術研究院能源與資源研究所所作「臺灣省重要都會區環境地質資料庫調查報告」。本計畫區內之都市發展用地其地勢平坦，土地利用屬很高、高利用潛力區，現況多作為住宅及商業使用；另位於計畫區邊緣之保護區，其地勢較陡，平均坡度大部分皆大於 30%，土地利用屬低利用潛力區，不適宜都市開發使用。

捌、原計畫重製轉繪

一、重製緣由：

龜山都市計畫於 62 年 3 月 6 日發布實施，計畫面積為 458.50 公頃，實施至今已逾 25 年，計畫圖已老舊，為因應計畫區實質發展情況，本次檢討乃配合更新民國 62 年發布之原三千分之一比例尺都市計畫圖，將原都市計畫圖之計畫線展繪於 81 年新測比例尺一千分之一地形圖上，展繪完成之新計畫圖業經縣府及公所校核，並作為龜山都市計畫（第三次通盤檢討）規劃作業之基本圖。

二、地形圖

本計畫區地形圖於民國 81 年 12 月測繪完竣；平面控制採 T·M·二度分帶三角點座標系統為基準；高程控制採用臺灣省一等水準點推算；比例尺為一千分之一。

三、展繪原則

本計畫係採用新測比例尺一千分之一地形圖為基本圖；對原計畫線之展繪係以原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果、地籍圖（本計畫區分別於民國 75 年、80 年完成地籍重測）等資料，並配合實地地形為之。

四、重製圖之製作

重製後之都市計畫圖，為確定與原計畫之實施內容一致，業經桃園縣政府及龜山鄉公所核對。其間並於民國 86 年間召開 4 次重製轉繪疑義協調會議。

表八 變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施檢討分析表(一)

項 目	編 號	計 畫			檢 討 標 準	計畫人口 65,000 人		備 註
		已開闢 面 積 (公頃)	開闢率 面 積 (公頃) (%)	需 要 面 積 (公頃)		超 過 或 不 足 面 積 (公頃)		
	小 計	3.41	3.41	100	置計畫及需求面積。			
公 園	公 二	0.37	0	0	五萬人口以下，以每千人0.15公頃為準；五萬至十萬者，超過五萬人口部分，以每千人0.175公頃為準。	10.13	-9.26	龜山游泳池
	公十一	0.36	0.36	100				
	公十二	0.14	0	0				
	小 計	0.87	0.36	41				
鄰里公園兼兒童遊樂場	公兒三	0.29	0	0	以每千人0.08公頃為準，每處最小面積0.10公頃。	5.20	-3.89	中正公園
	公 兒 十 九	1.02	1.02	100				
	小 計	1.31	1.02	78				
體 育 場		3.29	3.29	100	三萬至十萬人口者，以每千人0.08公頃為準，每處最小面積3公頃。	5.20	-1.91	
停 車 場	停 一	0.07	0.07	100	不得低於計畫區內車量預估數百分之二十之停車需求。	7.85	-6.81	
	停 二	0.34	0.34	100				
	停 三	0.13	0.13	100				
	停 四	0.30	0.00	0				
	停 五	0.20	0.00	0				
	小 計	1.04	0.54	52				
市 場	市 七	0.11	0.11	100	每一閭鄰設置一處為原則。			新路市場

第三章 課題與對策及檢討分析

壹、人民及團體意見

本次通盤檢討規劃期間人民及團體提出 42 件陳情意見，其中有關土地使用分區者 22 件，公共設施者 9 件，交通系統者 11 件，均整理分析後作為檢討之參考。

貳、發展課題對策

課題一：原計畫目標年期至民國 85 年，本次檢討應予以調整。

對策：配合國土綜合開發計畫之計畫年期予以延長至民國 100 年。

課題二：本計畫區計畫人口之檢討。

說明：

(一)本計畫區計畫人口為 65,000 人，至民國 91 年人口為 48,539 人。

(二)區內由民國 76 年至民國 91 年，平均年成長率為-3%，人口遞減中，遠低於龜山鄉之年平均成長率(21%)。

對策：依過去 16 年人口成長趨勢，並考量計畫區內住宅區使用率已達 84%及公共設施服務水準後，擬調降本計畫區計畫人口為 50,000 人。

課題三：「第一期公共設施保留地專案通盤檢討」案中，公園及公園兼兒童遊樂場變更為住宅區部分(9.30 公頃)之附帶條件附(二)，需保留必要之公園 9.75 公頃之規定，礙難執行，故自 80.10.16 發布實施至今，仍無法辦理細部計畫建築使用及補足計畫區內公園、兒童遊樂場面積。

說明：

(一)依內政部 87.10.13 函示，應辦理龜山都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案之原公園及公園兼兒童遊樂場變更為住宅區專案通盤檢討。

(二)桃園縣都委會 91.06.24 審議決議將附帶條件修正為「本檢討範圍應以跨區市地重劃方式辦理，並俟整體開發完成後始得發照建築」及將案名修正為「變更龜山都市計畫(原公園及公園兼兒童遊樂場變更為住宅區)專案通盤檢討」，後依法定程序，報內政部都市計畫委員會審議。

(三)經內政部 92.07.08 第 563 次都委會審議，決議退請縣府併入本次通盤檢討，並配合調整計畫人口，與重新檢討公共設施之面積

及配置一併檢討。

對策：

- (一)依部都委會決議辦理，經桃園縣政府地政局評估，檢討範圍辦理市地重劃條件尚可，且有實際需求（詳附錄）。
- (二)經 93.10.05 部都委會第 594 次會決議，同意保留配置適當之公園、兒童遊樂場，並指定以跨區市地重劃方式開發，除解決本案開發限制問題，並有助於提昇地方環境品質。

課題四：原計畫區內文小、文中用地面積尚有不足，且部分未開闢。

對策：通盤檢討學校用地區位及範圍，編列預算徵收開闢。經檢討後，文小、文中面積已符合檢討標準。

課題五：原計畫劃設停車場用地 1.04 公頃，不足 6.81 公頃，應予增設。

對策：

- (一)本次檢討後，不足之停車場面積為 5.00 公頃，因無其他區位適宜之公有地可資劃設，故於土地使用分區管制要點內增訂建築物附加停車空間辦法，以提供不足之停車空間需求。
- (二)已劃設而尚未開闢之停車場，應由主管機關儘速編列預算開闢。

課題六：原計畫未劃設污水處理廠，影響生活環境品質。

說明：本計畫區屬南崁溪流域，現有下水道系統主要收集雨水及部份經化糞池處理後之家庭污水排放南崁溪，致南崁溪污染嚴重，生活品質及民眾健康受到極大之影響。

對策：

- (一)桃園縣政府為顧全都市生態發展，推動桃園地區污水下水道系統建設，乃研擬「桃園地區污水下水道系統檢討規劃」，於 92 年 12 月報營建署備查。由於建設期程長，目前規劃完成「第一期實施計畫」，於 93 年 3 月報營建署核定，同時規定 97 年前完成招商運轉，下水道系統計畫範圍涵蓋桃園市、縱貫公路桃園內壢間、桃園(大樹林)、南崁新市鎮、龜山、八德(八德地區)、八德(大湳地區)等七個都市計畫地區，合計面積約 4,780 公頃，以民國 115 年為計畫目標年。工程自民國 94 年始，預定在 99 年底將完成日處理 5 萬 CMD (污水量) 之污水處理廠乙座及四處截流設施。
- (二)未來本都市計畫區污水排放，由次幹管收集龜山鄉內陸光、龜山二個污水分區之污水，經桃園市(南崁地區)截流系統，進入蘆竹鄉內茄苳污水處理廠，解決目前計畫區污水排放污染問題。

課題七；原計畫未劃設垃圾處理場處理日常廢棄物。

對策：目前龜山鄉公所清潔隊僅作垃圾分類及運送業務，經分類之垃圾按桃園縣政府垃圾分配量運送中壢市興隆焚化廠處理或回收再利用，多餘垃圾量送新竹縣南寮焚化廠焚化，故暫未劃設有
關處理垃圾之環保設施。

參、變更內容

檢討後土地使用分區面積減少者，包括住宅區、商業區、保護區及行水區；面積增加者為乙種工業區、宗教專用區及河川區。

檢討後公共設施用地面積減少者，包括學校及廣場兼停車場；面積增加者為機關、公園、兒童遊樂場、廣場、郵政事業用地及道路。另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討後，各項不足公共設施面積，均獲部分改善，對於本計畫區內生活環境品質有所助益，參見表九。

依上述發展現況及檢討分析，本次檢討所變更之項目、內容、位置、變更理由及變更部分面積統計，參見圖四、圖五、表十及表十一。凡未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

第四章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍

計畫範圍東至茶葉專用區，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，行政轄區包括陸光村、龜山村、山德村與山福村全部及大同村、新路村、中興村、山頂村、嶺頂村、楓樹村與精忠村部分地區，面積為 458.50 公頃。

貳、計畫年期

調整計畫年期至民國 100 年。

參、計畫人口與密度

計畫人口為 50,000 人，居住密度約每公頃 282 人。

肆、土地使用分區計畫

本計畫區檢討後土地使用分區計畫，包括住宅區、商業區、乙種工業區、文教區、宗教專用區、保護區及河川區，分述如下：

一、住宅區

原計畫共劃設住宅區面積 180.34 公頃，本次檢討依重製轉繪疑義協調會決議，變更部分住宅區為道路；配合實際發展需要，變更部分住宅區為道路、變更部分道路為住宅區及變更部分住宅區為公園；因公園及鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區專案檢討，變更部分住宅區為公園、兒童遊樂場；配合南崁溪整治計畫，變更部分住宅區為河川區及為龜山消防分隊興建廳舍，變更部分住宅區為機關，餘均維持原計畫，檢討後住宅區面積合計為 176.58 公頃。

二、商業區

原計畫共劃設商業面積 15.99 公頃，本次檢討配合南崁溪整治計畫，變更部分商業區為河川區，餘均維持原計畫，檢討後商業區面積合計為 15.55 公頃。

三、乙種工業區

原計畫共劃設乙種工業區面積 59.57 公頃，本次檢討為改善桃七線至十七期重劃區間交通，變更部分乙種工業區為道路及配合工業用地證明所註地號，變更部分保護區為乙種工業區，餘均維持原計畫檢討後乙種工業區面積合計為 59.61 公頃。

四、文教區

原計畫劃設 1 處文教區，本次檢討維持原計畫，面積為 2.16

公頃。

五、宗教專用區

本次檢討配合龜山天主堂使用現況，變更部分學校（部分文中二）為宗教專用區，檢討後面積為 0.22 公頃。

六、保護區

原計畫劃設保護區面積 73.14 公頃，本次檢討配合工業用地證明所註地號，變更部分保護區為乙種工業區；南崁溪整治計畫，變更部分保護區為河川區；依法務部實際需求及現況發展，變更部分保護區為機關，餘均維持原計畫，檢討後計畫面積為 70.40 公頃。

七、河川區

本次檢討配合南崁溪整治計畫，變更部分住宅區、商業區、保護區、機關、學校與道路為河川區；將桃園縣政府依「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」認定為河川管制範圍之行水區變更為河川區，檢討後計畫面積為 21.06 公頃。

本計畫區檢討後各項土地使用分區計畫，參見圖六、表十二。

伍、公共設施計畫

本計畫區檢討後公共設施計畫包括機關、學校、公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、綠地、體育場、停車場、市場、廣場、人形廣場、加油站、郵政事業用地、墓地、鐵路及道路等公共設施用地，分述如下：

一、機關

原劃設機關 12 處，面積共 3.48 公頃，本次檢討為補兒童遊樂場用地之不足，變更機一、部分機二、機三及機四為兒童遊樂場；配合南崁溪整治計畫，變更部分機關（部分機二）為河川區；為統一分區名稱，變更部分機關（機十、機十三）為郵政事業用地（郵一、郵二）及依法務部實際需求及現況發展，變更部分保護區為機關（機十四）；配合興建龜山消防分隊廳舍，變更部分住宅區為機關（機十五），餘均維持原計畫，檢討後機關共有 8 處，面積合計為 5.17 公頃。

二、學校

原劃設學校共 11 處，面積共 26.10 公頃，其中文小 6 處、文中 3 處及文高職 2 處，本次檢討配合龜山天主堂使用現況，變更部分學校（部分文中二）為宗教專用區及道路；南崁溪整治計畫，變更部分學校（部分文小二）為河川區，餘均維持原計畫，檢討後面積合計為 25.72 公頃。

三、公園

原劃設公園 3 處（公二、公十一、公十二），面積共為 0.87

公頃，本次檢討配合公園及鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區專案檢討及實際發展需要，變更部分住宅區為公園（公十三），餘均維持原計畫，檢討後面積合計為 3.14 公頃。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場

原劃設鄰里公園兼兒童遊樂場 2 處（公兒三、公兒十九），面積 1.31 公頃，本次檢討維持原計畫。

五、兒童遊樂場

本次檢討為補兒童遊樂場面積不足，變更未開闢之部分機關（機一、機二、機三、及部分機四）為兒童遊樂場（兒一、兒二、兒三及兒四，面積共為 0.59 公頃）；配合公園及鄰里公園兼兒童遊樂場變更為住宅區專案檢討，變更部分住宅區為兒童遊樂場（兒五、兒六、兒七、兒八及兒九，面積共為 0.66 公頃）；依南崁溪整治計畫，變更部分行水區為兒童遊樂場，檢討後兒童遊樂場區面積合計為 4.00 公頃。

六、綠地

原劃設綠地面積共 2.27 公頃，本次檢討維持原計畫。

七、體育場

原劃設體育場 1 處，面積 3.29 公頃，本次檢討維持原計畫。

八、停車場

原劃設停車場 5 處，面積 1.04 公頃，本次檢討維持原計畫。

九、市場

原劃設市場 1 處，面積 0.11 公頃，本次檢討維持原計畫。

十、廣場

本次檢討為統一分區名稱，變更廣場兼停車場為廣場，面積為 0.06 公頃。

十一、人行廣場

原劃設人行廣場 5 處，面積 1.39 公頃，本次檢討維持原計畫。

十二、加油站

原劃設加油站 1 處，面積 0.31 公頃，本次檢討維持原計畫。

十三、郵政事業用地

本次檢討配合實際發展需求及統一分區名稱，變更部分機關（機十、機十三）為郵政事業用地（郵一、郵二），檢討後面積合計為 0.28 公頃。

十四、墓地

原劃設墓地 1 處，面積 1.11 公頃，本次檢討維持原計畫。

本計畫區檢討後各項公共設施計畫，參見表九、表十二及表十三。

陸、交通系統計畫

一、道路

原劃設 8 條聯外道路，寬度分別為 40、30 及 15 公尺及配設區內主要、次要及出入道路，寬度分別為 15、12、11、10、9、8、及 7 公尺，另為方便人行，酌設 4 公尺寬之人行步道，面積共 62.27 公頃。本次檢討配合實際需要，變更部分道路為住宅區及部分住宅為道路；依龜山天主堂使用現況，變更部分學校（部分文中二）為道路；配合南崁溪整治計畫，變更部分道路為河川區；為改善桃七線至十七期重劃區間交通，變更部分行水區、乙種工業區為道路，餘均維持原計畫，檢討後道路面積合計為 62.34 公頃，分述如下：

（一）聯外道路：

1. 特一號道路為本計畫區向北通往桃園之聯外道路，寬度為 30 公尺。
2. 特二號道路為本計畫區向北通往林口中正運動公園之聯外道路，寬度為 30 公尺。
3. I—一號道路為本計畫區之聯外道路，東往台北，西通桃園，寬度為 30 公尺。
4. I—二號道路為本計畫區向北通往林口之聯外道路，寬度為 40 公尺。
5. I—三號道路為本計畫區東西間之聯外道路，東接 I—一號道路，向西通桃園之聯外道路，寬度為 20 公尺。
6. II—五號道路為本計畫區向南通往大丘田之聯外道路，寬度為 15 公尺。
7. II—六號道路為本計畫區向西通往龜山工業區之聯外道路，寬度為 15 公尺。
8. II—八號道路為本計畫區向南通往龜山工業區、鶯歌等地之聯外道路，寬度為 15 公尺。

（二）區內道路：

配置區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 15、12、11、10、9、8、及 7 公尺，另為方便人行，酌設 4 公尺寬之人行步道。

二、鐵路

配合現況或電氣化所需土地，劃設鐵路用地二處，即為縱貫鐵路及其林口支線（桃林鐵路），面積合計 1.38 公頃，本次檢討維持原計畫。

本計畫區道路編號明細，參見表十四。

柒、都市防災計畫

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條，都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線及火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。爰此，本計畫區依土地利用型態及道路系統擬具防災計畫，規劃防救災據點、防救災路線及緊急疏散方向如圖七所示，以應遭逢緊急災害之需，分述如下：

一、防救災據點

災害發生時，以都市發展用地範圍內之學校、公園、兒童遊樂場及外圍保護區等空曠場地為防救災避難場所；龜山鄉公所為防救災指揮中心；消防隊及派出所為防救災警察消防據點；壽山國中為防救災醫療據點。

二、防救災路線

以區內之聯外道路及主要道路作為防救災路線。

三、疏散方向

以都市發展用地外圍之空曠地區（如保護區）或都市永久性空地（如公園、兒童遊樂場、綠地、停車場、廣場及墓地）為緊急疏散方向。

捌、分期分區發展計畫

本計畫區之都市計畫發展用地佔 80%，且多位於南崁溪南側、聯外及區內主要、次要道路兩側，為達成計畫目標及指導本計畫區循序發展，茲訂定分期分區發展計畫，劃分已發展區及優先發展區，作為公私單位籌措財源、投資開發之依據，其劃分原則如下，並參見圖八：

一、已發展區：

位於各聯外道路及區內主要道路兩側，就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達 80% 以上之地區劃定為已發展區。

二、優先發展區：

就計畫區內，除已發展區，以第一期公共設施通盤檢討地區應另行訂定細部計畫及重劃地區部分，應配置必要之公共設施及訂定公平合理之開發方式，期以示範性建設帶動其他已發展區，並藉由基地整體合併建築及設置公益性設施，以提昇整體環境品質；發展管制原則以第一期已發展區自計畫發布實施至民國 90 年為開發期限，第二期優先發展區自民國 92 年至民國 100 年次第開發完成。

玖、事業及財務計畫

本次檢討劃設之道路用地併同第二次通盤檢討劃設未開闢之學校、公園、公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、綠地、停車場、廣場、人行廣場及道路用地，面積合計為 27.52 公頃，其開闢經費估算約 110,854 萬元，參見表十五。

依都市計畫法規定，可循下列方式籌措建設經費：

- 一、編列年度預算。
- 二、工程受益費之收入。
- 三、土地增值稅部分收入之提撥。
- 四、私人團體之捐獻。
- 五、上級政府之補助。
- 六、其他辦理都市計畫事業之盈餘。
- 七、都市建設捐之收入。

拾、土地使用分區管制要點

本次檢討修訂原土地使用分區管制要點，刪除原計畫條文第九、十、十一、十二點；增列新條文第五點宗教專用區之規定、第十點郵政事業用地之規定、第十二點整體開發地區退縮建築之規定及第十三點新開發地區都市設計之規定，參見表十六。

拾壹、其他

本計畫區內附帶條件規定應整體開發地區，依據民國 74 年 11 月發布實施之「變更龜山都市計畫(第二次通盤檢討)」計畫書所載，該變更內容明細表第七案(變更位置詳計畫圖冊之圖幅 12 上標註為「附(六)」部分)，變更計畫區西側之部分「公六」公園為住宅區，面積 0.72 公頃，附帶條件規定應另行擬定細部計畫、劃設必要之公共設施用地。因迄今未擬定細部計畫，故應另依內政部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容儘速辦理。