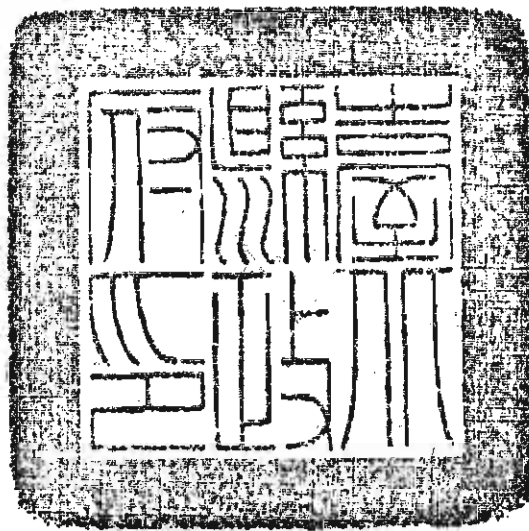
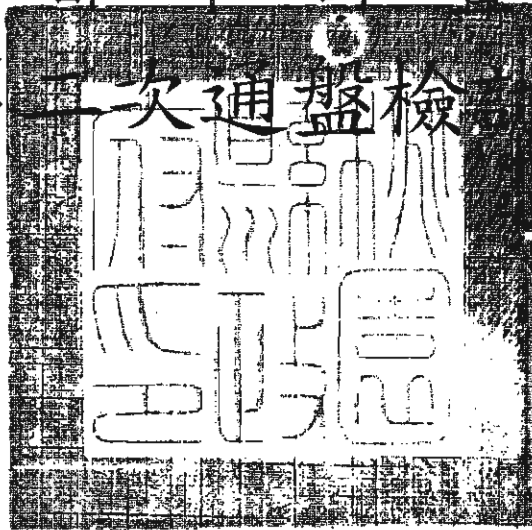


變更龍壽迴龍地區  
都市計畫書

(第一次通盤檢討)書



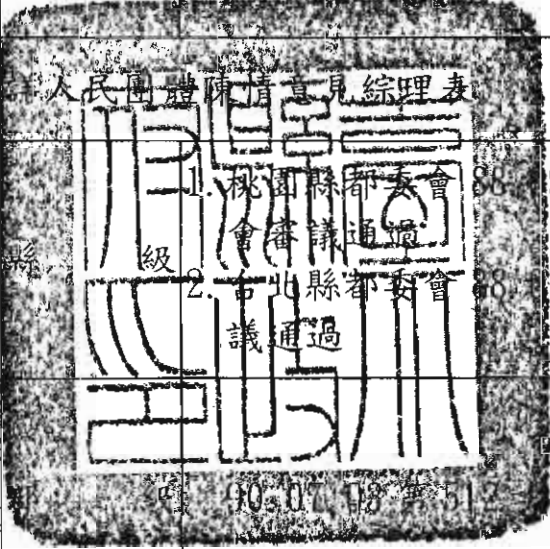
擬定機關：台北縣政府、桃園縣政府  
中華民國九十年十一月

中華民國九十年十一月廿二日發文  
府城鄉字第0910021120

號公告實施

中華民國九十年十一月廿二日發文  
九十府城鄉字第0910021120號

# 台北縣、桃園縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更龍壽、迴龍地區都市計畫 (第二次通盤檢討)	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條	
擬定都市計畫機關	台北縣政府 桃園縣政府	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	桃園縣：84.10.19 公告 30 天 刊登 84.10.18 台灣時報 台北縣：85.03.07 公告 30 天 刊登 85.09.16 立報
	公 開 展 覽	桃園縣：85.09.03 公開展覽 30 天 刊登 85.08.30 台灣時報 台北縣：85.10.01 公開展覽 30 天 刊登 85.09.16 立報
	說 明 會	桃園縣：85.09.13 於龜山鄉公所舉行 台北縣：85.10.15 於新莊市公所舉行
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳見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	<div style="text-align: center;">  <p>1. 桃園縣都委會 88.05.20 十三屆第 2 次 會審議通過</p> <p>2. 台北縣都委會 88.07.08 第 272 次會審 議通過</p> <p>88.10.07 第 51 次會審議通過</p> </div>	

# 第一章 原有計畫概要

## 壹、實施經過

龍壽、迴龍地區都市計畫於民國 71 年 9 月公告實施迄今已屆滿 19 年，其間於民國 76 年辦理完成一次個案變更，並於民國 79 年辦理完成第一次通盤檢討，之後辦理一次個案變更。

## 貳、計畫範圍及計畫年期

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接處附近，北至林口特定區界，面積 75.75 公頃。

計畫年期自民國 67 年至 92 年，共計 25 年。

## 參、計畫人口及密度

計畫人口 10800 人，居住密度每公頃約 460 人。

## 肆、土地使用計畫

以既有集居地區為基礎，劃設為一個住宅鄰里單元，並劃設商業區、乙種工業區、農業區、保存區、文教區等土地使用分區。

## 伍、公共設施計畫

劃設公園用地六處，其中三處供兒童遊樂場使用，機關用地二處，停車場用地二處，零售市場用地、醫院用地、國小用地、加油站用地、私立工專用地及捷運系統用地各一處及綠地、溝渠用地。

## 陸、交通系統計畫

聯外道路五條分別通往台北、樹林及桃園等地。另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道。

圖一 現行龍壽、迴龍地區都市計畫示意圖

表一 現行龍壽、迴龍地區都市計畫土地使用計畫面積表

## 第二章 發展現況及檢討分析

### 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意見七件，其中有關土地使用分區者二件；公共設施者三件；交通系統者二件，均經整理分析後作為檢討之參考。

### 貳、人口及密度

計畫區民國 68 年之人口數為 5694 人，至 84 年人口數為 8991 人，16 年間共增加 3297 人，年平均增加率為千分之 31.3，人口呈緩慢增加，其成長較原計畫推估者(千分之 53.8)為低，因現有居住人口密度約為每公頃 370 人，比原計畫人口密度每公頃 460 人為低，故均仍宜維持原計畫。

表二 變更龍壽、迴龍地區都市計畫（第二次通盤檢討）人口成長統計表

### 參、土地使用

#### 一、住宅區

現行計畫面積 22.43 公頃，其實際發展面積為 20.66 公頃，使用率 92.11%。依檢討辦法規定，住宅區面積標準應依據未來 25 年內計畫人口居住需求預估數計算；惟計畫區內已無可供擴大住宅使用之土地。故本次檢討均宜維持原計畫。

#### 二、商業區

現行計畫面積 1.00 公頃，除沿街部分已發展作為商業使用外，其餘均仍作住宅使用，其實際發展面積 0.95 公頃(包括非商業之都市發展使用面積)，使用率為 95.00%。

#### 三、工業區

現行計畫面積 8.71 公頃，目前實際發展面積僅 6.71 公頃，其使用率 77.04%。依檢討辦法規定，工業區應依實際需要檢討。而本工業區區位良好，交通便捷，為方便設廠並提供就業機會，故除指定為乙種工業區外，無需變更。

#### 四、文教區

現行計畫文教區面積 1.68 公頃，已全部興闢使用，現為私立光啟中學使用。本次檢討，宜維持原計畫。

#### 五、保存區

現行計畫面積 0.38 公頃，均已供廟宇使用。因仍有保存供廟宇使用之需要，故本次檢討宜修正名稱為宗教專用區。

### 肆、公共設施

#### 一、機關

現行計畫機關用地二處，面積 0.28 公頃，其中機二用地已完全開闢，供迴龍派出所使用，其餘尚未闢建。依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討。本次檢討，為因應地方發展需要，宜維持原計畫。

#### 二、學校

##### (一) 國小

現行計畫國小用地一處，面積 1.76 公頃，仍未開闢。依檢討辦法規定，本計畫區需國小用地面積 2.16 公頃，原計畫面積不足 0.40 公頃。因不足面積有限，故仍宜維持原計畫。

##### (二) 私立龍華工專

現行計畫私立龍華工專用地一處，面積 2.86 公頃，已全部闢建使用。為適應需要，仍宜維持原計畫。

#### 三、公園

現行計畫供鄰里公園使用共三處，面積 2.31 公頃，均尚未闢建。依檢討辦法規定，本計畫區需公園用地面積 1.62 公頃，原計畫面積超出 0.69 公頃，因兒童遊樂場面積不足，故仍宜維持原計畫。

#### 四、公園(供兒童遊樂場使用)

現行計畫公園供兒童遊樂場使用共三處，面積 0.50 公頃，均尚未闢建。依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場用地面積 0.86 公頃，原計畫面積不足 0.36 公頃，因前項公園用地面積尚有超出，故仍宜維持原計畫。

#### 五、綠地

現行計畫面積 0.49 公頃，現尚未開闢，依檢討辦法規定，綠地應按自然、地形或其他設置目地檢討之。因原計畫係就道路旁畸零地及陡坡地劃設，故仍宜維持原計畫。

#### 六、停車場

現行計畫劃設停車場用地二處，面積 0.14 公頃，均尚未開闢。依檢討辦法規定需停車場用地面積 0.10 公頃，另依行政院頒「改善停車場問題方案」，應劃設 1.62 公頃。本次檢討除增訂住宅區、商業區應留設停車空間外，餘均維持原計畫。

#### 七、零售市場

現行計畫劃設零售市場用地一處，面積 0.18 公頃，尚未開闢。依檢討辦法規定，零售市場用地以每一閭鄰單位設置一處為原則。故本次檢討，仍宜維持原計畫。

#### 八、加油站

現行計畫劃設加油站用地一處，面積 0.18 公頃，已闢建使用。依檢討辦法規定，加油站用地應按實際需要檢討之。本次檢討為應地方需要，仍宜維持原計畫。

#### 九、醫院

現行計畫面積 3.98 公頃，現已全部使用。依檢討辦法規定，醫院用地應按實際需要檢討之。本次檢討仍宜維持原計畫。

#### 十、溝渠

現行計畫面積 2.23 公頃，現已全部使用。依檢討辦法規定溝渠用地應按實際需要檢討之。本次檢討仍宜維持原計畫。

### 伍、交通系統

#### 一、道路系統

原計畫聯外道路五條均已闢建。區內道路，新闢建者不多。計畫面積 13.05 公頃，現已使用面積 10.27 公頃，其使用率為 78.7 %。依檢討辦法規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討。因原計畫之交通系統尚屬合理，故仍宜維持原計畫。

#### 二、捷運系統

現行計畫劃設捷運系統用地一處，計畫面積 13.59 公頃，現尚未開闢。依檢討辦法規定捷運系統用地應按實際需要檢討之。本次檢討仍宜維持原計畫。

圖二 龍壽、迴龍地區都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況示意圖

表三 變更龍壽、迴龍地區都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況分析表

表四 變更龍壽、迴龍地區都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施計畫用地檢討分析表

## 陸、環境地質資料分析

有關環境地質資料，臺灣省政府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」，目前均無有關本計畫地區之相關調查報告。

惟本計畫區內皆屬都市發展用地，地勢較為陡峭地區，原計畫已規劃為公園用地，其餘屬較高利用潛力區，適宜都市開發使用。

## 第三章 課題與對策及檢討成果

### 壹、課題與對策

#### 一、計畫年期

課題：現行計畫年期為民國 92 年。

對策：配合北部區域計畫(第一次通盤檢討)計畫年期，調整為民國 94 年。

#### 二、土地使用分區部分

課題一：計畫區尚未訂定土地使用分區管制要點。

說明：計畫區現況平均容積率為 245%。

對策：為促進土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，並考量計畫區平均容積率及現況發展，訂定本計畫區之容積率。

課題二：計畫區內樂生療養院用地及其鄰近住宅區、農業區之民眾及村長等陳情反應，仍維持原計畫或變更為住宅區使用。

說明：為有關設置台北都會區大眾捷運系統新莊線終點站及機場用地之需要，台北市捷運局辦理之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)案業已發布實施。

對策：併該變更案辦理。

#### 三、公共設施用地部分

課題一：文小用地計畫面積 1.76 公頃，依計畫人口 10800 人標準核算需求面積，尚不足 0.40 公頃。

說明：計畫區內文小用地共計一處，現況為汽車教練場、工廠、住宅使用；目前縣府已辦理用地徵收。

對策：維持原計畫，並建議校地向北側林口特定區內之保護區擴大，補文小用地之不足。

課題二：計畫區內之公園、兒童遊樂場、市場、停車場及綠地均尚未開闢。

對策：建請縣府、公所編列預算開發。



## 貳、檢討成果

- 一、計畫年期：由現行計畫民國 92 年，調整為民國 94 年。
- 二、計畫面積：維持原計畫，計畫面積 75.75 公頃。
- 三、計畫人口：維持原計畫，計畫人口 10800 人。
- 四、計畫居住密度：維持原計畫，<sup>0</sup>居住密度每公頃 460 人。
- 五、容積管制—容積率部分：
  - (一)住宅區容積率為 240%。
  - (二)商業區容積率為 320%。
- 六、變更內容：

本次檢討依上述之發展現況及檢討分析，其所需之變更項目、內容及理由，詳如圖三及表五。而凡未註明變更部分，均應以原計畫為準。

圖三 變更龍壽、迴龍地區都市計畫（第二次通盤檢討）變更位置示意圖

表五 變更龍壽、迴龍地區都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

表五 變更龍壽、迴龍地區都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 ( 公 頃 )	新 計 畫 ( 公 頃 )		
一	變 一	計畫年期	民國92年	民國94年	配合北部區域計畫計畫年期，予以調整。	
二	變 三	增列捷運系統用地之土地使用分區管制規定		面臨捷運系統用地之基地，得依捷運系統用地內將來預留之環廠道路指定建築線並退縮三公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。	捷運系統用地專案變更業經發布實施，惟與捷運系統用地緊鄰之住宅區及醫院用地無法面臨道路之問題，捷運局則願意於捷運系統用地內留設一條七公尺寬環廠道路，提供面臨捷運系統用地之建築基地得依該環廠道路指定建築線。	
三	變 四	增訂土地使用分區管制要點		詳土地使用分區管制要點	現行計畫尚未訂定。	
四	變 五	機一東側	保存區	宗教專用區 (0.38)	本計畫區內劃設之保存區並非依文化資產保存法指定之古蹟，故修正其分區名稱為「宗教專用區」。	

註：未註明變更部分以原計畫為準。

## 第四章 檢討後之計畫

### 壹、計畫面積及範圍

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接處附近，北至林口特定區界，包括龜山鄉及新莊之部分轄區，計畫面積 75.75 公頃。

### 貳、計畫年期

以民國 94 年為計畫目標年。

### 參、計畫人口與密度

計畫人口為 10800 人，居住密度每公頃約 460 人。

### 肆、土地使用計畫

#### 一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為住宅區，面積為 22.43 公頃。

#### 二、商業區

劃設鄰里中心商業區一處，面積 1.00 公頃。

#### 三、工業區

劃設工業區三處，面積共計 8.71 公頃，屬乙種工業區。

#### 四、宗教專用區

原計畫劃設保存區一處，面積 0.38 公頃，本次檢討修正分區名稱為宗教專用區，檢討後宗教專用區面積 0.38 公頃。

#### 五、文教區

劃設文教區一處，面積 1.68 公頃。

### 伍、公共設施計畫

#### 一、機關用地

共劃設機關用地二處，其中機二為現有迴龍派出所，機一供鄰里性之機關或公共建築使用，面積合計 0.28 公頃。

#### 二、學校用地

(一)國小：劃設國小用地一處，面積 1.76 公頃。

(二)私立龍華工專：劃設私立龍華工專用地一處，面積 2.86 公頃。

### 三、公園

劃設鄰里公園三處，面積合計 2.31 公頃。

### 四、公園(供兒童遊樂場使用)

劃設公園供兒童遊樂場使用者三處，面積 0.50 公頃。

### 五、綠地

劃設綠地面積 0.49 公頃。

### 六、停車場用地

劃設停車場用地二處，面積 0.14 公頃。

### 七、零售市場用地

劃設零售市場用地一處，面積 0.18 公頃。

### 八、加油站用地

劃設加油站用地一處，面積 0.18 公頃。

### 九 醫院用地

劃設醫院用地一處，面積 3.98 公頃。

### 十、溝渠用地

劃設溝渠用地面積 2.23 公頃。

## 陸、交通系統計畫

### 一、道路系統

#### (一) 聯外道路：

1. 一號道路(台一號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，東往台北，西通桃園，計畫寬度 37.5 公尺。另鑑於計畫區中台一號省道路段之交叉路口距離過近，建議工程單位未來應設置隔離綠帶或槽化設施，俾利改善該地區交通滯留問題。
2. 二號道路為北接一號道路，向南通往板橋之聯外道路，計畫寬度 30 公尺。
3. 三號道路(台一號省道)為東接一號道路，向西通往桃園之聯外道路，計畫寬度 25 公尺。
4. 四號道路為北接一號道路，向南通往樹林三多地區之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
5. 五號道路為北接一號道路，向南通往樹林三多地區之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

#### (二) 區內道路：

配設區內主要、次要擊出入道路等，其計畫寬度分別為 10

公尺、8公尺、6公尺。另為方便行人，酌設4公尺寬之人行步道。

## 二、捷運系統

劃設捷運系統用地一處，面積13.59公頃。

圖四 變更龍壽、迴龍地區都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖

表六 變更龍壽、迴龍地區都市計畫（第二次通盤檢討前後）土地使用計畫面積表

表七 變更龍壽、迴龍地區都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施計畫用地明細表

表八 變更龍壽、迴龍地區都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號明細表

## 柒、事業及財務計畫

### 一、公共設施優先發展次序

都市建設經費龐大，為期將來之健全發展，宜擬訂發展優先次序，供今後分期建設之依據，本計畫區優先發展原則如下：

(一)對於整體發展具有關鍵者，宜優先發展。

(二)地方較急切需要者，宜優先發展。

(三)發展阻力較小者，宜優先發展。

(四)建設經費較易籌措經費較小，配合設施較少而易於完成者優先發展。

### 二、開發經費概估

本計畫區公共設施之建設，概估所需經費如表九。

表九 變更龍壽、迴龍地區都市計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表