

擬定桃園市龜山區建國一村周邊
地區都市更新計畫案

擬定機關：桃園市政府
中華民國 108 年 3 月

目 錄

壹、辦理緣起及法令依據.....	1
一、辦理緣起.....	1
二、辦理目標.....	1
三、法令依據.....	2
貳、更新地區計畫範圍.....	4
參、更新地區發展現況.....	6
一、現行都市計畫.....	6
二、周邊發展現況.....	13
三、土地及建築物使用現況.....	13
四、交通系統分析.....	18
五、公共設施概況.....	20
六、居民意願調查.....	29
七、不動產市場分析.....	29
肆、基本目標與策略.....	37
一、基本目標.....	37
二、基本策略.....	38
伍、實質再發展概要.....	39
一、空間再發展構想.....	39
二、土地使用及公共設施計畫.....	39
三、交通運輸系統構想.....	41
四、都市景觀計畫構想.....	44
五、都市防災計畫構想.....	46
陸、更新單元劃定基準.....	49
 附件一、都市更新地區範圍土地清冊.....	附 1-1
附件二、都市更新說明會.....	附 2-1
附件三、桃園市都市計畫委員會 107 年 12 月 10 日第 29 次會議紀錄..	附 3-1

表 目 錄

表 1 劃定桃園市龜山區建國一村周邊更新地區內容表	4
表 2 龜山都市計畫實施歷程表	6
表 3 龜山都市計畫土地使用計畫面積分配表	7
表 4 龜山都市計畫區土地使用分區管制要點摘要表	8
表 5 桃園市都市計畫實施歷程表	9
表 6 桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫表	10
表 7 桃園市都市計畫區土地使用分區管制要點摘要表	11
表 8 土地使用現況面積表	15
表 9 建物結構現況面積表	16
表 10 建物樓層現況面積表	16
表 11 建物屋齡現況面積表	17
表 12 土地權屬統計表	17
表 13 行徑三民路客運班次表	18
表 14 行徑萬壽路二段客運班次表	18
表 15 計畫範圍內聯外及區內道路幾何特性一覽表	20
表 16 本計畫周邊半徑 500 公尺公共設施開闢現況表	20
表 17 龜山區建物型態交易數統計表	31
表 18 龜山區建物型態交易單價統計表	32
表 19 龜山區建物型態租金單價統計表	34
表 20 都市防災空間系統表	48

圖 目 錄

圖 1 本計畫更新地區範圍示意圖	5
圖 2 龜山及桃園都市計畫示意圖	12
圖 3 計畫範圍周邊發展現況照片示意圖	13
圖 4 土地使用現況照片示意圖	14
圖 5 土地使用現況示意圖	22
圖 6 建物結構現況示意圖	23
圖 7 建物樓層現況示意圖	24
圖 8 建物屋齡現況示意圖	25
圖 9 土地權屬分布示意圖	26
圖 10 交通系統示意圖	27
圖 11 公共設施分布及現況照片示意圖	28
圖 12 桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖	30
圖 13 龜山區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖	30
圖 14 龜山區歷年建物型態交易數統計圖	31
圖 15 龜山區建物型態交易數空間分佈圖	32
圖 16 龜山區建物型態交易均價統計圖	33
圖 17 龜山區建物型態交易均價空間分佈圖	33
圖 18 龜山區建物型態租金均價統計圖	34
圖 19 龜山區建物型態租金均價空間分佈圖	35
圖 20 桃園、龜山地區辦公室買賣交易空間分佈圖	36
圖 21 桃園、龜山地區店面買賣交易空間分佈圖	36
圖 24 本計畫整體活化定位示意圖	37
圖 25 公共設施構想示意圖	41
圖 26 道路系統構想示意圖	42
圖 27 大眾運輸系統構想示意圖	43
圖 28 人行系統網絡構想示意圖	43
圖 29 自行車系統網絡構想示意圖	44
圖 30 景觀綠廊及開放空間據點構想示意圖	46
圖 31 都市防災計畫示意圖	48

壹、辦理緣起及法令依據

一、辦理緣起

本計畫範圍原為建國一村之眷村土地，原眷戶居民配合國防部眷村改建計畫，已於民國 95 年搬遷至龜山區南崁溪右岸之陸光新城，現今地上物已全數拆除，北段基地街廓做為停車場使用、南段基地街廓為閒置土地。再則建國一村周邊多為住宅區使用，建物老舊、公共設施不足、交通壅塞等因素，整體環境品質低落，都市活力與競爭力衰退。

建國一村周邊地區位於省道台 1 甲線兩側，鄰近桃園火車站、桃園巨蛋、龜山工業區及虎頭山物聯網基地，為桃園市重要衛星城鎮及產業支援生活地區。隨著萬壽陸橋拆除、鐵路地下化、捷運棕線、桃林鐵路活化再利用規劃、南崁溪水岸營造等重大計畫的推動，周邊生活及工商環境條件已獲得初步改善，本計畫區承繼前述諸多重大計畫，在空間區位上具有延續相關重大建設效益之作用。

故希冀透過本都市更新計畫，活化閒置公有土地，引導周邊老舊建築加速更新，提升建國一村周邊地區環境品質，並帶動地區活絡發展，以達都市再生與永續發展目標。此外，為促使地區整體環境品質提升，亦將透過都市設計結合綠帶、藍帶景觀，納入生態社區及都市防災概念，重新塑造都市機能及活力。

二、辦理目標

本計畫配合桃園捷運棕線等重大建設，落實周邊都市發展願景，因此針對建國一村周邊地區，依都市更新條例等相關法令，研擬活化方針及都市更新策略，辦理都市更新計畫，並劃定都市更新地區，作為推動建國一村周邊地區活化更新之依據，其辦理目標如下：

(一)配合未來捷運線發展及周邊相關重大建設計畫，提升地區整體發展

本計畫北側以萬壽路為界，亦為未來捷運棕線行徑之路段，在地理位置上鄰近桃園火車站、桃園巨蛋、龜山工業區，具有非常良好之區位發展優勢及市場前瞻性，以利提升辦理都市更新之實質效益。

(二)透過公辦都市更新契機，引導並加速周邊地區的活化再生

由公部門以公有土地為優先推動，主導辦理都市更新事業，提供適

宜之公益性設施、開放空間，提升公有地利用效益，同時提供必要性公共設施，進而引導並加速周邊地區老舊窳陋建築之更新活化。

(三)藉由桃林鐵路沿線景觀改善，塑造龜山地區門戶意象

本計畫區鄰近桃林鐵路，期許利用桃林舊鐵路營造都市生態綠軸，透過公園、綠地系統聯結配合南坎溪景觀水岸藍帶，改善主要出入道路萬壽路視覺景觀，打造龜山門戶景觀。

三、法令依據

依都市更新條例(99.05.12 公布修正)第 5 條、第 6 條及第 8 條規定訂定都市更新計畫、劃定桃園市龜山區建國一村周邊為都市更新地區。相關法規說明如下：

(一)都市更新條例第 5 條

直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：

1. 更新地區範圍。
2. 基本目標與策略。
3. 實質再發展。
4. 劃定之更新單元或其劃定基準。
5. 其他應表明事項。

(二)都市更新條例第 6 條

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

1. 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
2. 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
3. 建築物未符合都市應有之機能。

4. 建築物未能與重大建設配合。
5. 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
6. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

(三)都市更新條例第8條

更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。

貳、更新地區計畫範圍

本計畫依都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 8 條等規定，擬將桃園市龜山區建國一村周邊地區劃定為都市更新地區，面積合計約 2.19 公頃。更新地區範圍以信義街相隔為 2 個街廓，北段街廓面積約 1.64 公頃、南段街廓面積約 0.56 公頃。

表 1 劃定桃園市龜山區建國一村周邊更新地區內容表

基地	面積 (公頃)	都市計畫 使用分區	基地現況	劃定依據	涵蓋範圍
建 國 一 村 周 邊 地 區	2.19	計畫範圍涉及「龜山都市計畫」及「桃園市都市計畫」。 (一)桃園市都市計畫區：綠地。 (二)龜山都市計畫區：住宅區、綠地。	計畫範圍內建築多以住宅使用為主，沿山鶯路則做為商業使用居多。另閒置空地原為建國一村，地上物已全數拆除騰空，現做為停車使用。	都市更新條例第 5、6、8 條。	位於桃園區及龜山區交界之萬壽路二段南側，計畫範圍以信義街分為 2 個街廓，面積合計約 2.19 公頃。 (一)北段街廓：北以萬壽路二段為界、東臨忠孝街、西臨山鶯路、南臨信義街，面積約 1.64 公頃。 (二)南段街廓：北以信義街為界、東臨忠孝街、西臨信義街 80 巷、南臨仁愛街，面積約 0.55 公頃。



圖 1 本計畫更新地區範圍示意圖

參、更新地區發展現況

一、現行都市計畫

建國一村周邊更新地區範圍涉及「龜山都市計畫」及「桃園市都市計畫」範圍，將其現行都市計畫及土地使用分區管制要點內容彙整如下。

(一) 龜山都市計畫

1. 實施經過

龜山都市計畫於民國 62 年 3 月 6 日經桃園市政府以府建都字號第 16659 號函公告實施，迄今已屆滿四十年。其第一次通盤檢討於民國 69 年 12 月 3 日經桃園市政府以府建都字第 128052 號函公告實施。另於民國 74 年、95 年分別完成第二次及第三次通盤檢討。其後亦完成多處計畫案之變更，歷次變更及發布實施日期請參見下表：

表 2 龜山都市計畫實施歷程表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
1	龜山都市計畫說明案	62.03.06 府建都字 16659
2	變更龜山都市計畫(通盤檢討)計畫案	68.12.03 府建都字 128052
3	變更龜山都市計畫(第二次通盤檢討)案	74.11.19 (74)府建都字 152433
4	變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案	95.06.15 府城鄉字 0950161329
5	變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表第十二案復議案書	99.04.30 府城規字 0990144814
6	變更龜山都市計畫(電信事業土地專案通盤檢討)計畫案	99.09.23 府城規字第 0990368391
7	變更龜山都市計畫(部分工業區為商業區、住宅區、公園用地、道路用地、廣場兼停車場用地、綠地；部分住宅區為道路用地；部分綠地為商業區、住宅區、道路用地)案」計畫案	103.05.22 府城都字第 1030109559 號
8	變更龜山都市計畫(部分住宅區為文化設施用地)(供眷村故事館使用)計畫案	103.11.10 府城都字第 1030268423 號

資料來源：桃園市政府都市發展局

2. 計畫內容摘要

依「變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案(95.06)」都市計畫內容摘要如下：

(1) 計畫範圍與面積

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。

(2)計畫年期

計畫年期至民國 100 年。

(3)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。

(4)土地使用分區計畫

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，各分區面積詳見表 3。

(5)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、人行廣場、加油站、郵政事業用地、墓地、鐵路及道路等公共設施用地，面積合計為 112.92 公頃。

(6)交通系統計畫

A. 道路

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，劃設 4 公尺寬之人行步道，面積合計為 62.34 公頃。

B. 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。

表 3 龜山都市計畫土地使用計畫面積分配表

項	目	計畫面積 (公頃)	佔計畫區總面積 (%)	佔都市發展用地面積 (%)
土地 使用 分區	住 宅 區	176.58	38.51	48.11
	商 業 區	15.55	3.39	4.24
	乙 種 工 業 區	59.61	13.00	16.24
	文 教 區	2.16	0.47	0.59
	宗教專用區	0.22	0.05	0.06
	保 護 區	70.40	15.35	-
	河 川 區	21.06	4.59	-

項	目	計畫面積 (公頃)	估計畫區總面積 (%)	佔都市發展用地面積 (%)
	小計	345.58	75.37	69.24
公共設施用地	機關	5.17	1.13	1.41
	學校	25.72	5.61	7.00
	公園	3.14	0.68	0.86
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.31	0.29	0.36
	兒童遊樂場	4.00	0.87	1.09
	綠地用地	2.27	0.50	0.62
	體育場	3.29	0.72	0.90
	停車場	1.04	0.23	0.28
	市場	0.11	0.02	0.03
	廣場	0.06	0.01	0.02
	人行廣場	1.39	0.30	0.38
	加油站	0.31	0.07	0.08
	郵政事業用地	0.28	0.06	0.08
	墓地	1.11	0.24	0.30
	鐵路	1.38	0.30	0.38
	道路	62.34	13.60	16.98
	小計	112.92	24.63	30.76
合計	都市計畫總面積	458.50	100.00	-
	都市發展面積	367.04	-	100.00

資料來源：變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案，95年6月。

3. 土地使用分區管制要點

以下摘要「變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案(95.06)」之土地使用分區管制要點，以為後續規劃參考。

表 4 龜山都市計畫區土地使用分區管制要點摘要表

計畫項目	計畫內容
使用強度	(1) 第一種住宅區建蔽率 60%、容積率 200%。 (2) 商業區建蔽率 80%、容積率 320%。 (3) 國中以下學校用地建蔽率 50%、容積率 150%。
停車位標準	(1) 住宅區、商業區：總樓地板面積<250m ² ，應留設 1 部停車空間、>250m ² 每超過 150m ² 應增設 1 部停車空間。
退縮建築線	(1) 面臨道路<15m：至少退縮 3.5m、面臨道路>15m：至少退縮 4m、公共設施用地均退縮 4m。 (2) 退縮部分應自計畫道路境界線留設 2M 之人行步道，其餘部分應植栽綠化。
增設公益性設	(1) 私人捐獻或設置活動中心等供公共使用，其集中留設

計畫項目	計畫內容
施獎勵	100m ² ，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

資料來源：變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)案，95年6月。

(二)桃園市都市計畫

1. 實施經過

桃園市都市計畫始於民國44年5月30日公告實施，於民國61年辦理擴大修訂計畫，直至民國73年第一次通盤檢討發布實施；第二次通盤檢討則於民國93年8月發布實施，並合併桃園市行政轄區內之大樹林地區與部份大湳地區(八德都市計畫)。第二次通盤檢討發布實施迄今，期間辦理數次專案變更及土地使用分區管制要點修訂等。計畫實施歷程彙整如下表：

表5 桃園市都市計畫實施歷程表

編號	計畫案名稱	發布日期文號
1	桃園鎮都市計畫	45.05.30 府建都字 12712
2	桃園都市擴大修訂計畫	61.01.12 府建都字 18686
3	桃園(大樹林地區)都市計畫案	68.06.29 桃府建都字 68230
4	變更桃園都市計畫(通盤檢討)案	73.01.11(73)府建都字 162422
5	變更桃園都市計畫(第二通盤檢討)案	93.09.08 府城鄉字 0930225678
6	修訂桃園市都市計畫(土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築)案	98.10.30 府城規字 0980420348
7	變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)案	102.01.11 府城都字第 1010331803 號
8	變更桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)主要計畫案	103.06.04 府城都字第 1030119696 號
9	變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)案	103.11.22 府城都字第 1030287398 號

資料來源：桃園市政府都市發展局

2. 計畫內容摘要

依「變更桃園都市計畫(第二通盤檢討)案(93.09)」都市計畫內容摘要如下：

(1)計畫範圍及面積

本計畫區位位於桃園區東南側，其範圍北至慈文路，南至八德區及新北市鶯歌區界，東以虎頭山及龜山區為界，西至桃園大圳第一支線，計畫面積合計 1,122.61 公頃。

(2)計畫人口及密度

計畫人口為 200,000 人，居住密度每公頃約 450 人。

(3)土地使用計畫

共劃設有住宅區、商業區、工商綜合區、工業區、倉庫區、文教區、宗教專用區、車站專用區、農業區及河川區等土地使用分區。

(4)公共設施計畫

本區劃設機關用地、學效用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地、生態綠地、廣場用地、體育場用地、醫院用地、醫療衛生機構用地、營區用地、社教用地、市場用地、停車場用地、加油站用地、電力事業用地、變電所用地、電路鐵塔用地、貯氣槽用地、截流站用地、道路用地、鐵路用地及高速公路用地等。

表 6 桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫表

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積比率	佔計畫總面積比率
土地 使用 分區	住宅區	346.4	36.82%	30.86%
	商業區	67.56	7.18%	6.02%
	工商綜合專用區	3.42	0.36%	0.30%
	甲種工業區	74.41	7.91%	6.62%
	乙種工業區	65.78	6.99%	5.86%
	零星工業區	0.17	0.02%	0.02%
	倉庫區	1.2	0.13	0.11%
	文教區	1.33	0.14%	0.12%
	宗教專用區	0.21	0.02%	0.02%
	車站專用區	4.25	0.45%	0.38%
	農業區	152.13	-	13.55%
	河川區	29.56	-	2.63%
	小計	746.42	60.02%	66.49%
公共 設施 用地	機關用地	30.97	3.29%	2.76%
	文小用地	26.61	2.83%	2.02%
	文中用地	22.64	2.41%	2.37%
	文高用地	34.92	3.71%	3.11%
	公園用地	65.54	6.97%	5.84%
	公園兼兒童遊樂	0.44	0.05%	0.04%

項目	計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積比率	估計畫總面積比率
場用地			
兒童遊樂場用地	2.09	0.22%	0.19%
綠地、生態綠地	4.08	0.43%	0.36%
廣場用地	0.56	0.06%	0.05%
體育場用地	7.86	0.84%	0.70%
醫院用地	1.04	0.11%	0.09%
醫療衛生機構用地	6.46	0.69%	0.58%
營區用地	1.5	0.16%	0.13%
社教用地	0.32	0.03%	0.03%
市場用地	3.9	0.41%	0.35%
停車場用地	0.75	0.08%	0.07%
加油站用地	0.54	0.06%	0.05%
電力事業用地	0.6	0.06%	0.05%
變電所用地	0.18	0.02%	0.02%
電路鐵塔用地	0.03	0.00%	0.00%
貯氣槽用地	0.76	0.08%	0.07%
截流站用地	0.68	0.07%	0.06%
道路用地	155.71	16.55%	13.87%
鐵路用地	5.69	0.60%	0.51%
高速公路用地	2.32	0.25%	0.21%
小計	376.19	39.98%	33.51%
都市發展用地	940.92	100.00%	-
合計	1,122.61	-	100.00%

資料來源：變更桃園都市計畫(第二通盤檢討)案，93.09。

3. 土地使用分區管制要點

本計畫範圍內壽山路北側公14及山鶯路口綠地屬桃園市都市計畫區，以下摘要「修訂桃園市都市計畫(土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築)案」(98.10)之土地使用分區管制要點以為後續規劃參考。

表7 桃園市都市計畫區土地使用分區管制要點摘要表

計畫項目	計畫內容
使用強度	(1) 公園用地建蔽率15%、容積率30%。 (2) 公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用。
退縮建築線	(1) 公共設施及公用事業用地，均應退縮4m，退縮部分得計入法定空地。 (2) 退縮部分應自計畫道路境界線留設2m之人行步道，其餘部分應植栽綠化。

資料來源：修訂桃園市都市計畫(土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築)案，98年10月。

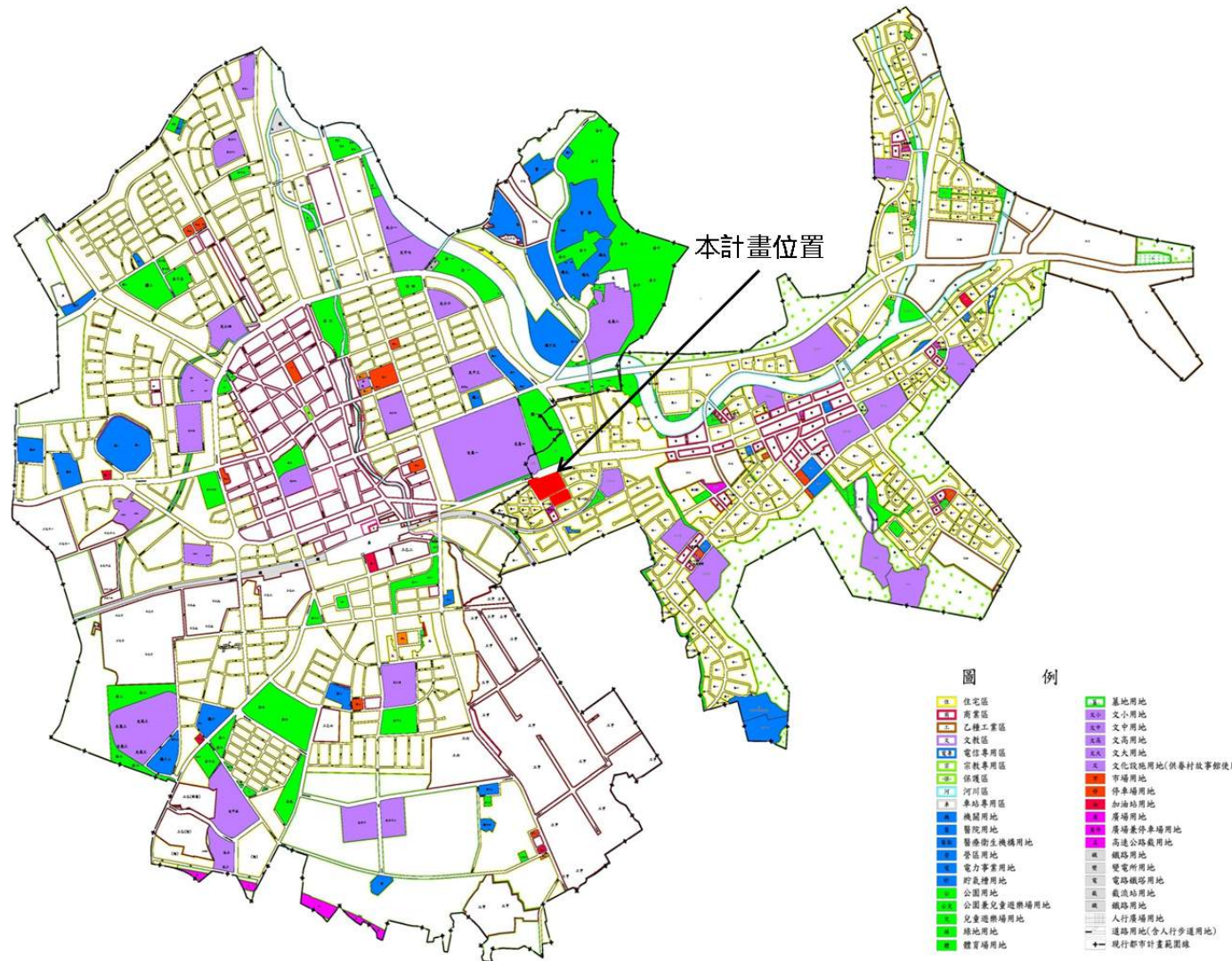


圖 2 龜山及桃園都市計畫示意圖

二、周邊發展現況

本計畫基地西側約 1 公里為桃園火車站、東鄰桃園市果菜運銷合作社、桃林鐵路及山頂國小、北鄰桃園巨蛋體育館及臺北科技大學附屬桃園農工，南鄰龜山工業區，另東北側約 800 公尺為虎頭山物聯網基地。



圖 3 計畫範圍周邊發展現況照片示意圖

三、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

建國一村周邊更新地區面積約 2.19 公頃，以信義街相隔為 2 個街廓。北段街廓臨忠孝街、西臨山鶯路、南臨信義街、北臨萬壽路二段，由於山鶯路為通往龜山工業區及新北鶯歌地區之重要聯外道路，故土地多以商業使用為主(餐飲店、零售業、診所、機車店等)，往道路東側向街廓內延伸，則多以住宅使用為主。另南段街廓東臨忠孝街、西臨信義街 80 巷、南臨仁愛街、北臨信義街，街廓內多以住宅使用為主。

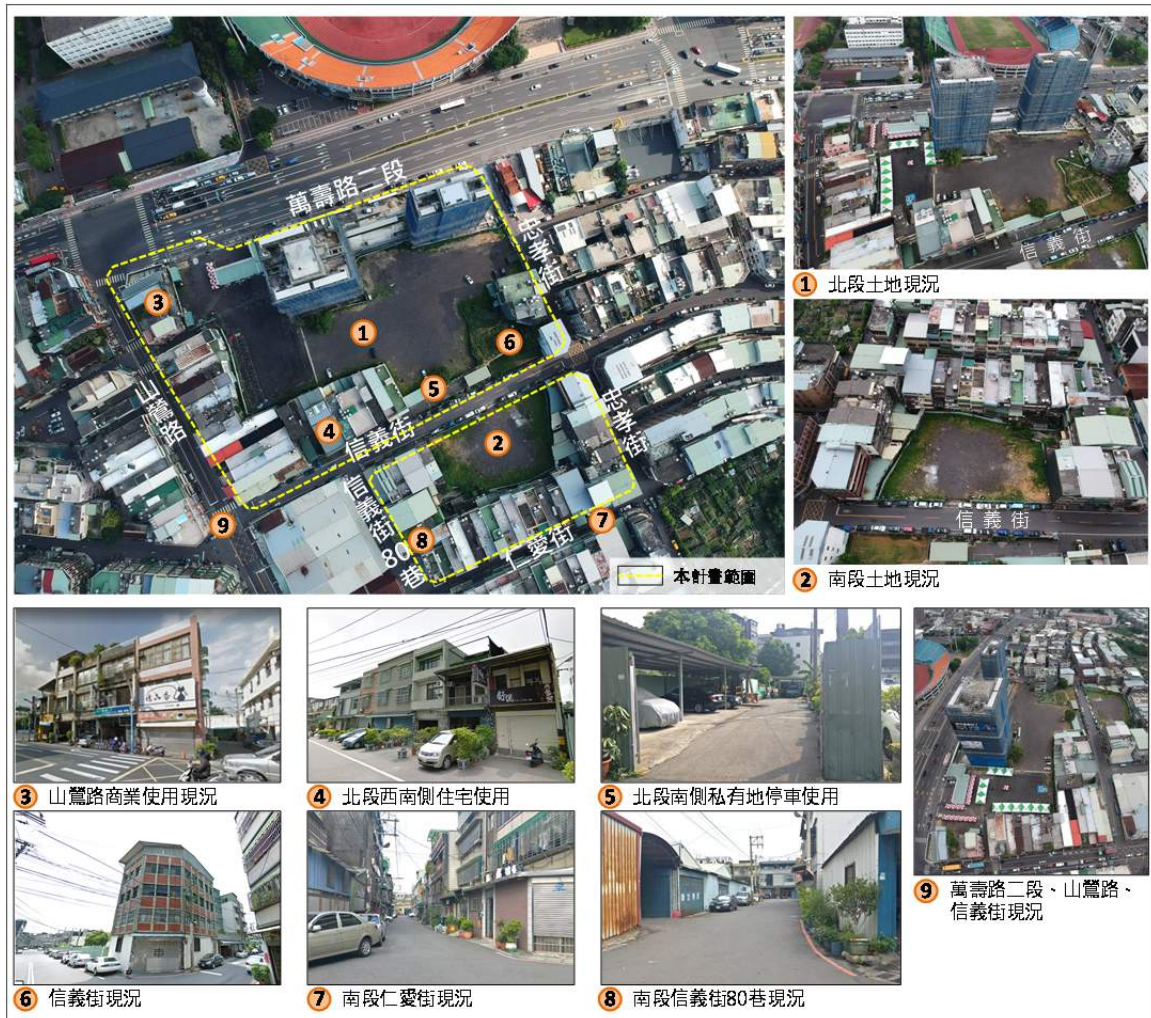


圖 4 土地使用現況照片示意圖

計畫範圍內建國一村為閒置土地，建物全數拆除，原眷戶已搬遷至龜山區陸光新城，現況為閒置使用、部分做為停車場使用。

整體計畫區內以住宅使用為主，面積共計 $2,566.51\text{m}^2$ (約 51.71%)，多分布於信義街、仁愛街、忠孝街。次要為商業使用，面積共計 $2,566.51\text{m}^2$ (約 28.64%)，多分布於山鶯路上。其次分別為興建中建築使用面積共計 $1,246.83\text{m}^2$ (約 13.91%)、醫療使用面積共計 239.78m^2 (約 2.68%)、停車使用 181.43m^2 (約 2.02%)、宗教使用 92.96m^2 (約 1.04%)，詳見下表。

表 8 土地使用現況面積表

使用類別 ^(註)	面積(m ²)	百分比(%)
住宅	4,633.91	51.71
商業	2,566.51	28.64
宗教	92.96	1.04
醫療	239.78	2.68
停車	181.43	2.02
興建中建築(住宅)	1,246.83	13.91
總計	8,961.42	100.00%

註：本計畫土地使用類別調查以 1 樓使用內容為主。

本計畫範圍以信義街為界，區分為南、北兩街廓，以下分別就兩街廓之土地使用現況再深入說明之：

1. 北側街廓

- (1)山鶯路：沿街面一樓多為商業使用，以餐飲店、辦公室、機車店、腳踏車店、服飾用品多、服飾用品店多主，其餘則為少部分醫療診所及住宅等分布其中。
- (2)萬壽路：東側臨忠孝街口為正在興建中之 13 層樓高集合住宅建築、西側臨山鶯路口則以商業使用為主、西側臨山鶯路口則以商業使用為主。另尚未建築空地原為建國一村，現況做為停車場使用。
- (3)信義街：以 2-4 層樓透天住宅使用為主，臨山鶯路口則為鐵皮建築作為小吃店使用。另位在信義街空地則作為私人停車及菜園使用。
- (4)忠孝街：以 4-6 層公寓住宅使用為主，使用情形較為單純。

2. 南側街廓

- (1)信義街：西側以 3 層樓透天建築為主，多為住宅使用主，夾雜 1 處餐飲小吃店及 1 處鐵皮建築做為車庫使用。另位在信義街中間路段現況則為建國一村閒置土地。
- (2)信義街 80 巷：以 3 層樓透天建築為主，以住宅使用為多，其中有 2 處一樓則作為辦公及商業使用，臨道路兩側皆各有 1 處鐵皮建築做為私人停車使用。
- (3)忠孝街：皆為 4 層樓高公寓建築，多以住宅使用為主，僅有 1 處一樓做為宮廟使用。
- (4)仁愛街：以 2-3 層樓高透天建築為主，以住宅使用為多，僅有 2

處做為商業使用。

(二)建築物使用現況

1. 建物結構

本計畫範圍內建物約比例九成以上為鋼筋混凝土構造，主要作為住宅形式，面積約 8,078.78m²(90.15%)為最多，次要為鐵皮建築面積約 882.63m²(9.85%)，其鐵皮結構建物，多為地區民眾自行搭建之建築，做為私人停車或住家使用。詳見下表。

表 9 建物結構現況面積表

結構類別	面積(m ²)(註)	百分比(%)
鋼筋混凝土	8,078.78	90.15
鐵皮	882.63	9.85
總計	8,961.41	100.00

註：表內面積數字係以數值地形圖資按各類別估算之建築面積，非建築樓地板面積。

2. 建物樓層

本計畫範圍內建物樓層多為 2-3 層樓高，面積為 5,184.19m²(約 57.85%)，集中位於山鶯路、信義街、信義街 80 巷、仁愛路。其次依序為 1 樓層建物面積 1,314.88m²(約 14.67%)、7 層樓以上建物面積 1,246.83 m²(約 13.91%)、4-6 層樓以上 1,215.50m²(約 13.56%)，詳見下表。表 10 建物樓層現況面積表

樓層類別	面積(m ²)(註)	百分比(%)
1 層樓	1,314.88	14.67
2-3 層樓	5,184.19	57.85
4-6 層樓	1,215.50	13.56
7 樓層以上	1,246.83	13.91
總計	8,961.41	100.00

註：表內面積數字係以數值地形圖資按各類別估算之建築面積，非建築樓地板面積。

3. 建物屋齡現況

本計畫範圍內建物屋齡約 6 成半以上為 30 年以上建物，面積約 5,846.39m²(約 65.24%)，主要分布於山鶯路、信義街(北側)、仁愛街、忠孝街，意謂本計畫區內建築物將為都市更新之重點地區及亟待檢視建物結構安全之疑慮。其次建物屋齡分別為 10 年以下，面積約 1,246.83m²(約 13.91%)、無保存登記，面積約 1,132.54m²(約 12.64%)、20-30 年以下，面積約 545.44m²(約 6.09%)、10-20 年，面積約 190.21m²(約 2.12%)。

表 11 建物屋齡現況面積表

類別	面積(m ²) (註)	百分比(%)
10 年以下	1,246.83	13.91
10-20 年	190.21	2.12
20-30 年	545.44	6.09
30 年以上	5,846.39	65.24
無保存登記	1,132.54	12.64
總計	8,961.41	100.00

註：表內面積數字係以數值地形圖資按各類別估算之建築面積，非建築樓地板面積。

(三)土地權屬現況

本計畫建國一村周邊地區範圍，地籍包含桃園區大樹林段，及龜山區新路段、山德段，共 3 個地段土地，面積約 21,939.75 m²。其中國有土地面積約 9,985.19 m²、占全區 45.51%，桃園市市有土地面積約 36.00 m²、占全區 0.16%，私有土地面積共計約 11,918.56 m²、約占全區 54.32%。

表 12 土地權屬統計表

類別	管理機關	筆數	面積(m ²)	比例(%)
國有地	國防部政治作戰局	15	9,197.02	41.92
	財政部國有財產署	6	381.01	1.74
	桃園市政府財政局	2	169.00	0.77
	桃園市政府養護工程處	1	137.00	0.62
	公路總局	1	101.16	0.46
	小計	25	9,985.19	45.51
市有地	桃園市龜山區公所	2	36.00	0.16
	小計	2	36.00	0.16
私有地	—	96	11,918.56	54.32
	小計	96	11,918.56	54.32
總計		123	21,939.75	100.00

四、交通系統分析

(一)大眾運輸系統

1. 鐵路運輸：臺鐵桃園火車站

桃園火車站位於計畫基地西側約 2 公里，開車約 5 分鐘。桃園車站為臺鐵縱貫線之一等站，旅客進出人次僅次於臺北車站為全國排名第二，日平均乘車人數約為兩萬八千多人次，其中以通勤臺北人口居多。未來與桃園捷運綠、棕線系統形成雙鐵共構，服務桃園市區及周邊區域居住人口之旅次通勤。

2. 捷運系統：桃園捷運棕線

捷運棕線起於桃園火車站東側桃園捷運綠線 G07 站並與之相交轉乘，沿萬壽路三段東行，續行萬壽路二段，轉至東萬壽路銜接萬壽路一段，並續行新莊中正路至捷運新莊迴龍機廠後與捷運新莊線銜接並與之相交轉乘，全長約 11.5 公里。行政院已於 107 年 5 月核定桃園捷運棕線可行性研究案，待後續完成綜合規劃並經行政院核定後 8 年完工通車。

3. 客運運輸

(1)三民路：桃園巨蛋站

位在本計畫範圍三民路上之桃園巨蛋站，行徑客運路線有 1、1 甲、101、139、301 等 5 班次，以桃園市區公車為主。

表 13 行徑三民路客運班次表

客運業者	編號	路線	客運業者	編號	路線
桃園客運	1	中壢-桃園	桃園客運	139	桃園-新庄廟
桃園客運	1 甲	中壢-桃園	桃園客運	301	桃園-楊梅
桃園客運	101	桃園-果菜市場	-	-	-

(2)萬壽路

位在本計畫範圍萬壽路二段上有龜山青果中心、頂興路口、拔仔埔、陸光二村等 4 個站牌，行徑萬壽路聯外公路客運主要皆係以往返桃園至新北(林口、新莊)路線為主，另有 1 路為桃園市民免費公車，行徑龜山區公所至龜山等地區。

表 14 行徑萬壽路二段客運班次表

客運業者	編號	路線	客運業者	編號	路線
聯營	301A	龜山-楊梅	桃園客運	5064	三德煤礦-桃園

客運業者	編號	路線	客運業者	編號	路線
聯營	601	內壢-捷運輔大站	桃園客運	5065	體育學院-桃園
國光客運	1803	基隆-中壢	桃園客運	5116	桃園-臺北長庚醫院
桃園客運	5009	桃園-新莊	聯營	9102	桃園-台北
桃園客運	5057	桃園-工四工業區	中壢客運	BR	桃園-回籠
桃園客運	5063	桃園-林口	免費公車	L311	龜山區內

(二)道路系統

1. 聯外道路

(1)萬壽路

萬壽路二段為東西向 20-40 公尺寬之計畫道路，屬省道台 1 甲線。往東可通往林口及臺北地區、往西可併入原省道台 1 線(中山路)前往桃園市政府、桃園火車站及桃園等地區。

(2)三民路

三民路為南北向 30 公尺寬之計畫道路，以成功路交叉口以北，屬省道台 1 線。往北可接往省道台 4 線(春日路)接往國道 1 號，往南可通往萬壽路至本計畫區內。

(3)山鶯路

山鶯路為南北向之 10 公尺寬之計畫道路，往北僅至萬壽路，可通往林口或桃園等地區。往南可經臺北監獄銜接大湖路，通往新北鶯歌地區。

2. 區內道路

(1)信義街

信義街為東西向之 10 公尺寬計畫道路，為計畫範圍內重要道路，其往東僅至桃林鐵路，無法穿越至山頂國小。

(2)忠孝街

忠孝街為南北向之 7 公尺寬計畫道路，往南僅至桃林鐵路，往北可至萬壽路及三民路等聯外道路。

(3)仁愛路

仁愛路為東西向之 10 公尺寬計畫道路，往南僅至桃林鐵路，無法穿越至山頂國小。

表 15 計畫範圍內聯外及區內道路幾何特性一覽表

路名	現況寬度 (計畫寬度)	車道數	分隔型態	停車管制	人行道
萬壽路	20m-40m (20m-40m)	雙向 8 線	中央分隔得	白線、停車格	有
三民路	30m (30m)	雙向 4 線	標線分隔	紅黃線	有
山鶯路	13-15m (15m)	雙向 2 線	標線分隔	紅白線	無 (部分騎樓)
信義街	10m (10m)	雙向 2 線	無	紅白建	無
仁愛路	6-7m (10m)	雙向 1 線	無	白線	無

五、公共設施概況

本計畫範圍涵蓋桃園市都市計畫及龜山都市計畫區，半徑 500 公尺內共計 13 處公共設施用地，僅 7 處已開闢，多為學校用地、機關用地、體育用地及郵局用地等，其餘尚有 6 處尚未開闢，多為公園用地及兒童遊憩場用地為多，其詳細說明如下表。

桃園市都市計畫區劃設文高用地(1 處)、體育場用地(1 處)、機關用地(1 處)已開闢，另公園用地(1 處)、綠地(3 處)尚未開闢。

龜山都市計畫區劃設文高用地(1 處)、文小用地(1 處)、體育場用地(1 處)、郵局用地(1 處)開闢，另廣場兼停車場(1 處)、兒童遊戲場用地(1 處)尚未開闢。

表 16 本計畫周邊半徑 500 公尺公共設施開闢現況表

都市計畫區	公共設施用地	位置	開闢狀況/現況	
桃園都市計畫	文高1	萬壽路北側、成功路南側	已開闢	已興建為臺北科技大學附屬桃園農工。
	機6	三民路一段及成功路二段口	已開闢	已興建為桃園市議會。
	體1	三民路上	已開闢	已興建為桃園巨蛋體育館
	綠9	萬壽路上、桃園農工南側	未開闢	現況為人行道及道路。
	綠8	林森路上、鐵路南側	未開闢	現況為住宅使用建物。

都市計畫區	公共設施用地	位置	開闢狀況/現況	
	綠	萬壽路上、建國一村土地	未開闢	現況為道路及1層樓鐵皮搭建作為安全帽店。
	公14	成功陸橋南側	未開闢	現況為桃林鐵路假日花市。
龜山都市計畫	文高	萬壽路北側、成功路南側	已開闢	已興建為臺北科技大學附屬桃園農工。
	體	三民路上	已開闢	已興建為桃園巨蛋體育館
	廣停9	山鶯路及信義口	未開闢	現況為1層樓鐵皮建築，作為小吃店、便利商店及停車使用
	郵2	已開闢上、桃林鐵路南側	已開闢	已興建為民安街郵局。
	兒9	桃林鐵路東側	未開闢	現況為菜園及停車使用。
	文小6	頂興路西側	已開闢	已興建為山頂國小。

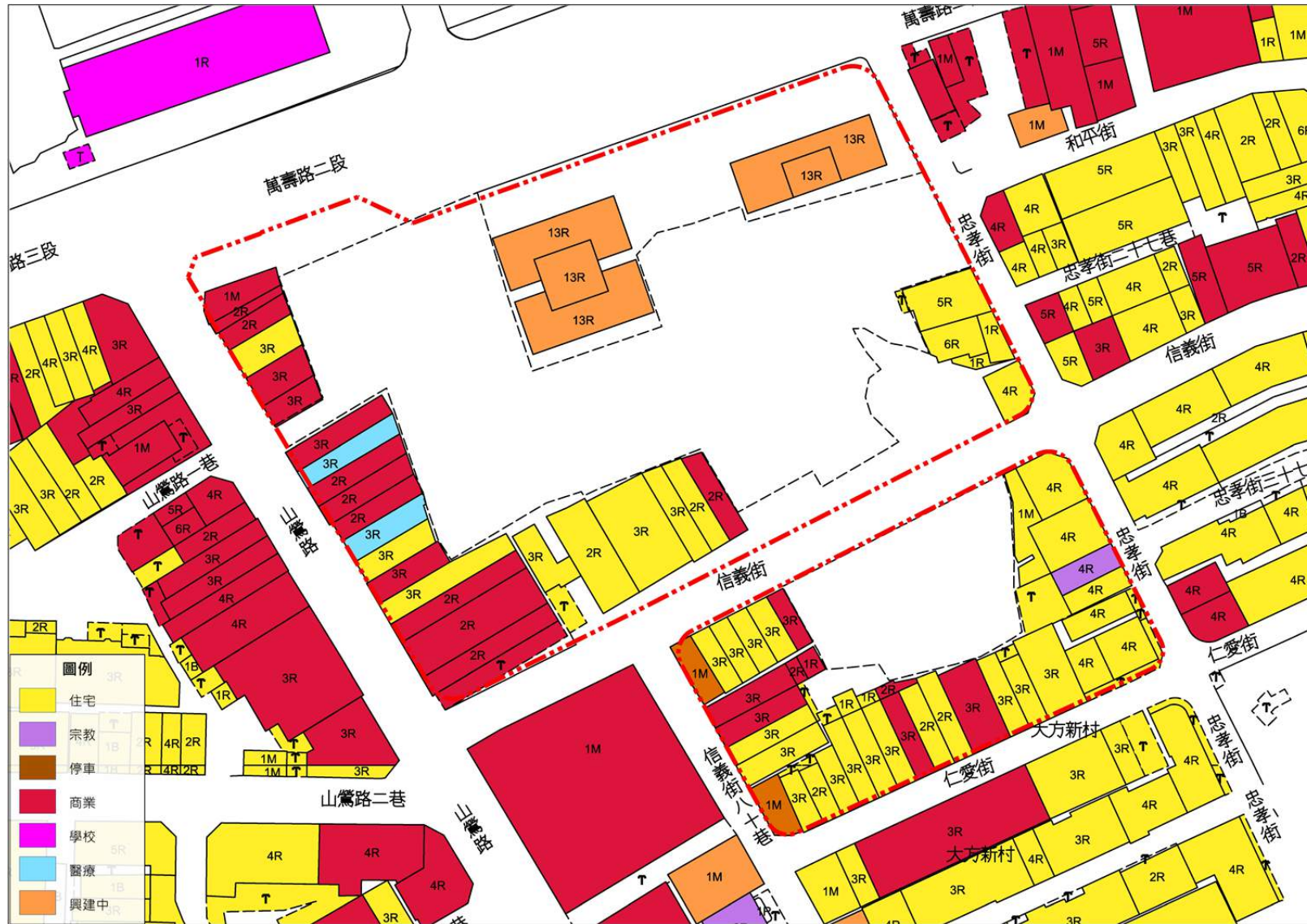


圖 5 土地使用現況示意圖



圖 6 建物結構現況示意圖



圖 7 建物樓層現況示意圖



圖 8 建物屋齡現況示意圖



圖 9 土地權屬分布示意圖

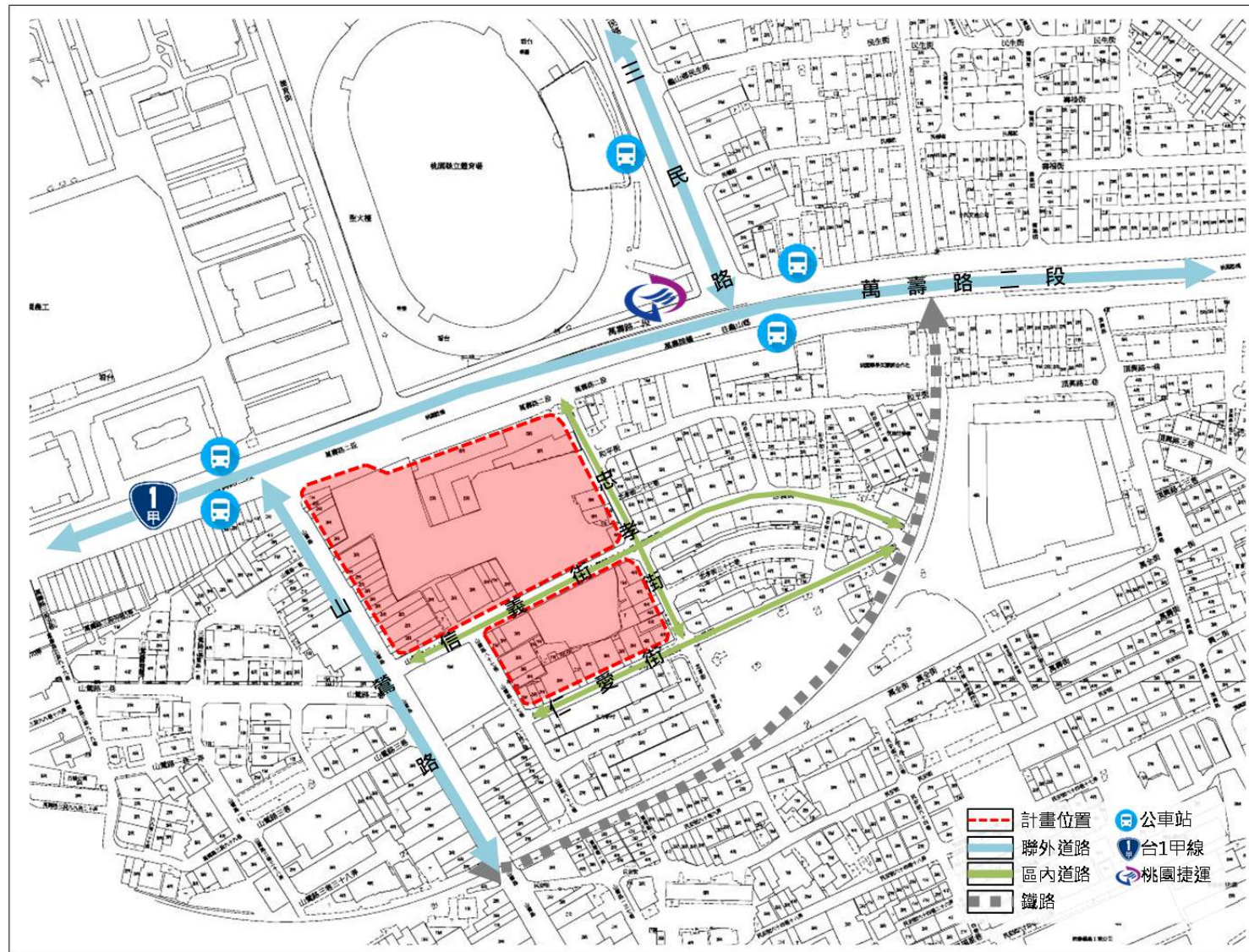


圖 10 交通系統示意圖



圖 11 公共設施分布及現況照片示意圖

六、居民意願調查

本計畫透過訪談地區里長、相關權利人，並於民國 107 年 7、8 月辦理 2 場地區說明會，並寄發參與都市更新意願之問卷，相關會議紀錄詳如附件。其說明會及意願調查辦理結果分述如下：

(一)都市更新地區說明會

本計畫於民國 107 年 7 月 5 日及 8 月 11 日完成辦理 2 場地區說明會，為推動本案對地區之相關再生發展概念，並徵詢民眾參與都市更新之意見。

經彙整計畫區民眾之意見，多為支持於本計畫區內推動都市更新，改善周邊環境，提升生活品質，並提期許桃園捷運巨蛋站為地方帶來新商業契機。

(二)居民訪談

為深入了解民眾參與意願，本計畫經個別訪拜計畫範圍內之山德里里長及相關權利人，多為表示贊同以公部門優先推動都市更新為辦理方向，以公有土地為主並整合周邊土地，提升公有地使用效益，並透過都市更新提供地區所需公益性設施及開放空間。

七、不動產市場分析

(一)不動產市場概況

本計畫範圍位於桃園區及龜山區，依桃園市地政局公布最新之桃園市不動產交易分析月報，桃園區近一年來交易筆棟數占全市總數百分比為 18.46%、成交總金額 846.38 億元，交易筆棟數為全市第二

成交總金額則居全市第一。

另龜山區近一年來占全市總數百分比為 6.07%、成交總金額 382.43 億元、交易筆棟數雖為全市第八，然成交總金額則居全市第三，可知交易均價相對其他行政區高，僅次於桃園區、蘆竹區。

就平均成交單價而言，桃園區平均成交單價為 21.28 萬元/坪，在六個不動產交易重點行政區中為最高者，其中住宅大樓新成屋，107 年 6 月交易均價 25.41 萬元，住宅大樓中古屋，107 年 6 月交易均價 19.31 萬元/坪，交易區位分布均勻，均價變化不大，最近一年約介於 18.5~20

萬元/坪之間。

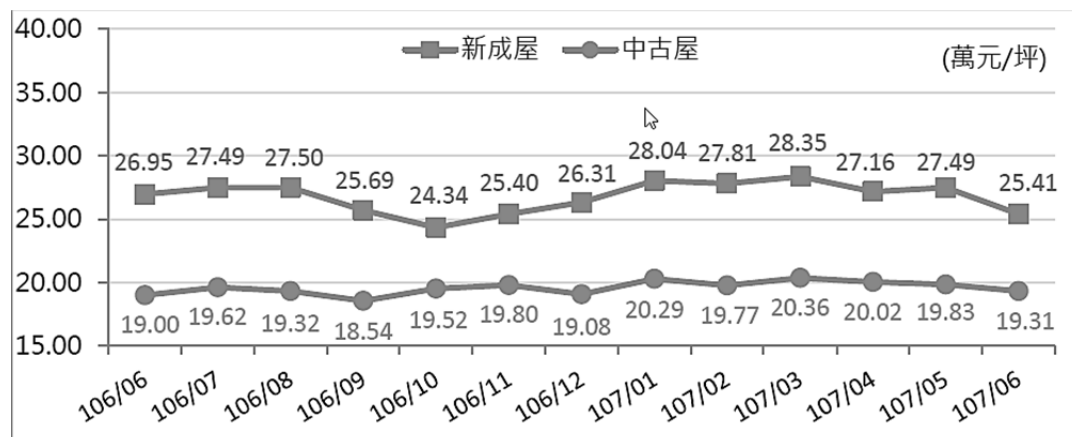


圖 12 桃園區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

資料來源：桃園市最新不動產市場交易分析月報(107.09)。

龜山區住宅平均成交單價約 19.95 萬元/坪，住宅大樓新成屋，107 年 6 月均價 25.29 萬元/坪，最近一年各月正常交易均價落在 22~27 萬元/坪左右；住宅大樓中古屋，107 年 6 月交易均價 22.39 萬元/坪，成交包括林口長庚及萬壽路旁零星建案地區，均價小幅下跌，龜山區中古屋交易市場行情較新成屋穩定，近一年平均交易價格維持在 18~23.5 萬元/坪之間。

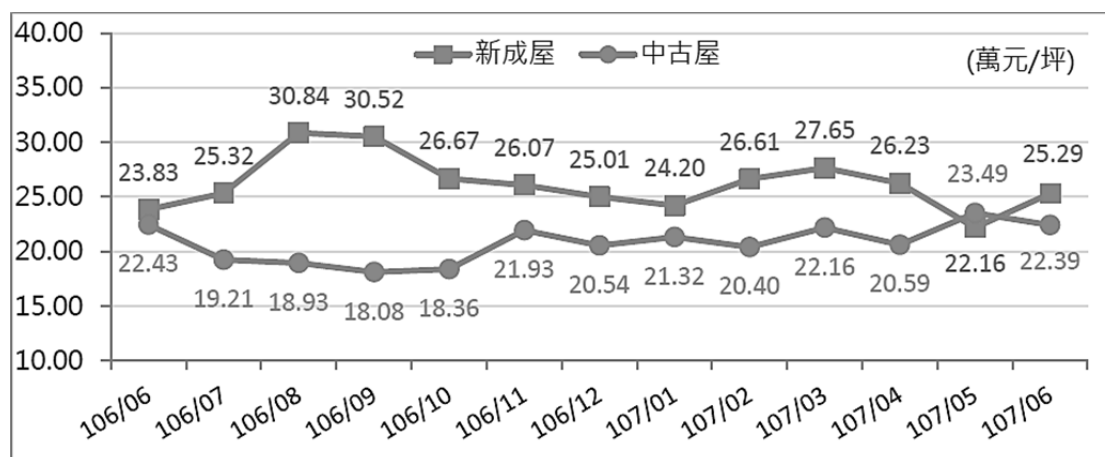


圖 13 龜山區住宅大樓新成屋及中古屋均價走勢圖

(二)成交價量分析

1. 建物型態交易分析

依桃園市不動產交易 e 指通資料，龜山區 106 年交易建物類別以屋齡 5 年內之新大樓最多，達 507 筆，其次為中古(屋齡 5 年以上)大樓 449 筆；店面(店舖)成交數量最少僅 105 筆。除中古

大樓外其餘各類別成交量數均較去年減少，其中新大樓減幅達 83.8%。

表 17 龜山區建物型態交易數統計表

建物型態 交易數(筆)	大樓(新)	大樓(中古) (屋齡大於 5 年)	公寓 (5 樓含以下無電梯)	透天厝	土地(素地)
本期交易數	507	449	311	138	309
與前期比較	▼2,632 (-83.8%)	▲29 (+6.9%)	▼17 (-5.2%)	▼14 (-9.2%)	▼103 (20.9%)

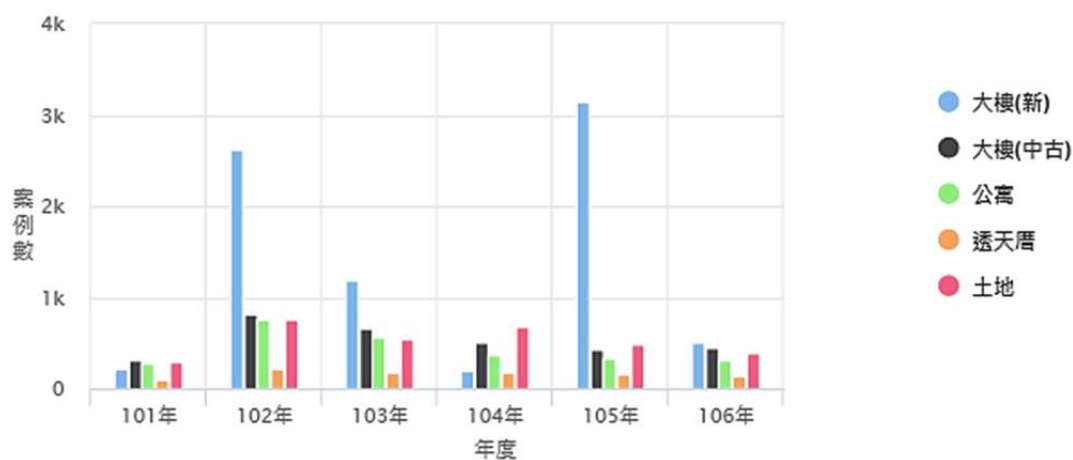
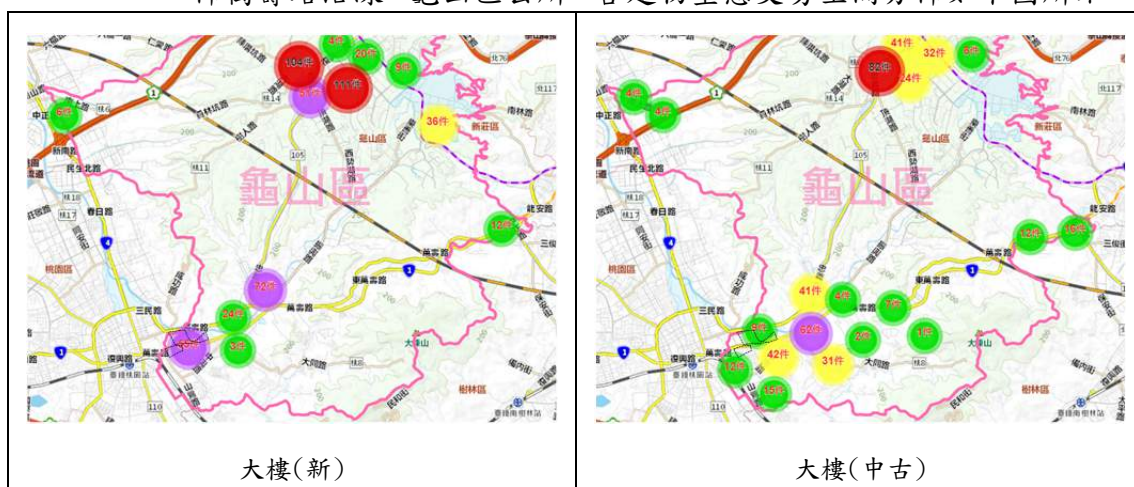


圖 14 龜山區歷年建物型態交易數統計圖

龜山區 106 年建物型態交易之空間分佈，新大樓以林口長庚醫院周邊、長庚大學機捷 A7 站附近及本計畫範圍周邊為主；中古大樓、公寓交易除林口長庚周邊之外，主要沿省道台 1 甲(萬壽路)、龜山區公所及捷運迴龍站周邊分布；另透天厝交易數量少，多則均勻分佈萬壽路沿線、龜山區公所，各建物型態交易空間分佈如下圖所示。



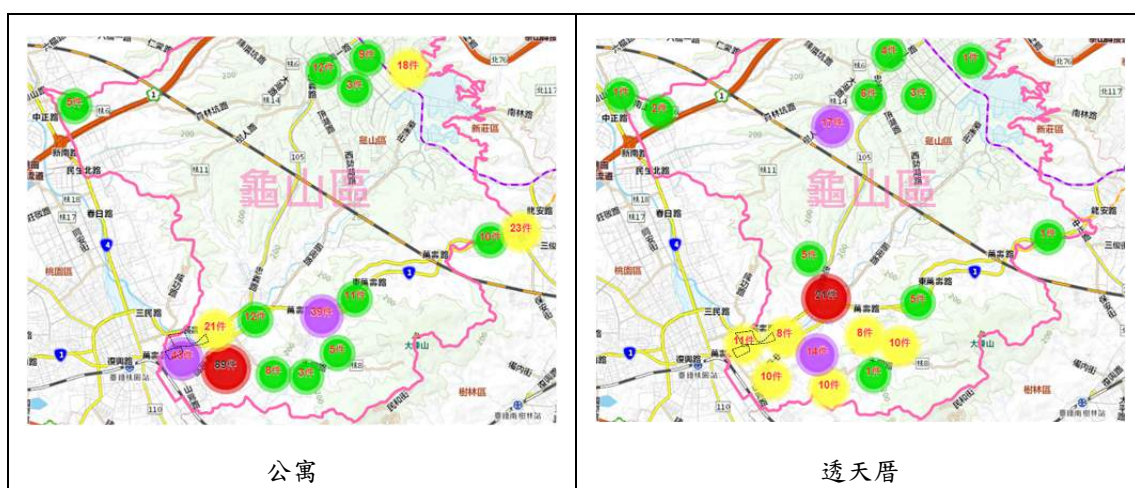


圖 15 龜山區建物型態交易數空間分佈圖

2. 建物型態成交價格分析

依桃園市不動產 e 指通交易資料，龜山區建物型態交易單價以透天厝 49.1 萬元/坪最高，其交易均價 20.38 萬元/坪亦為最高者。惟依上述建物型態交易分析可知，建物交易數最多者為大樓型式，其最高交易單價以中古大樓的 48.09 萬元/坪最高，推論其應具店面機能物件，新大樓最高為 32.99 萬元/坪，其交易均價則分別為 19.52 萬元/坪及 19.47 萬元/坪，兩者均價差異甚小，且中古大樓較新大樓均價高，與一般市場交易經驗相異，惟細查其交易分佈可知，中古大樓成交價高者多位於林口長庚地區，由於其林口地區房地價格較龜山舊市區為高，因此龜山區整體來看中古大樓價高於新大樓尚可理解。

成交價格空間分佈觀之，較高之成交均價主要分布於林口長庚及本計畫周邊地區，其中新大樓交易均價林口長庚與本計畫周邊相當，中古大樓與公寓則以林口長庚周邊較高，透天厝則以龜山區公所舊市區及迴龍地區均價較高。

表 18 龜山區建物型態交易單價統計表

建物型態 交易單價 (萬元/坪)	大樓(新)	大樓(中古) (屋齡大於 5 年)	公寓 (5 樓含以下無電梯)	透天厝	土地(素地)
最高	32.99	48.09	28.68	49.10	169.99
均價	19.47	19.52	12.36	20.38	20.29
最低	13.00	4.53	3.37	0.48	0.10
與前期比較	▼1.35 (-6.5%)	▼0.97 (-4.7%)	▲0.60 (+4.6%)	▲0.55 (+2.8%)	▲4.42 (+27.9%)

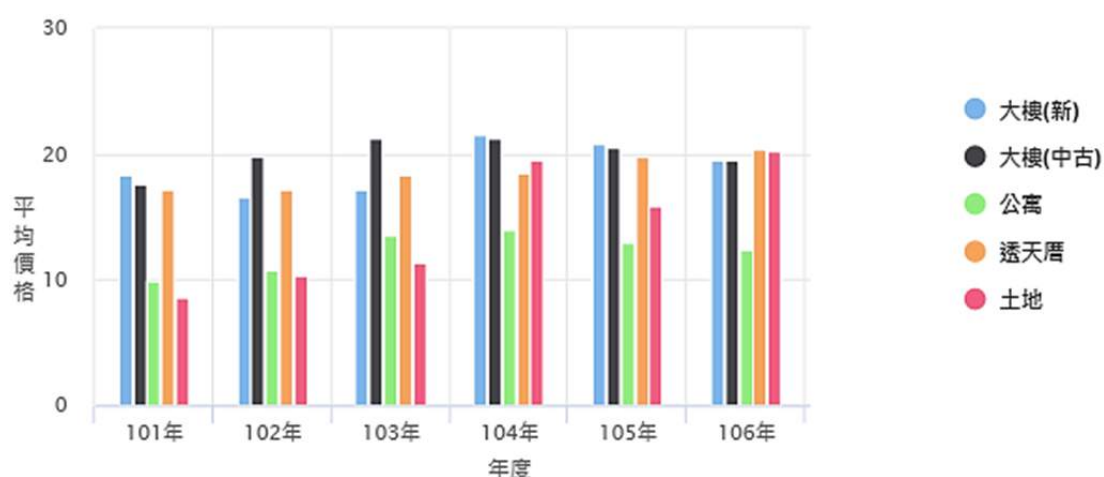


圖 16 龜山區建物型態交易均價統計圖

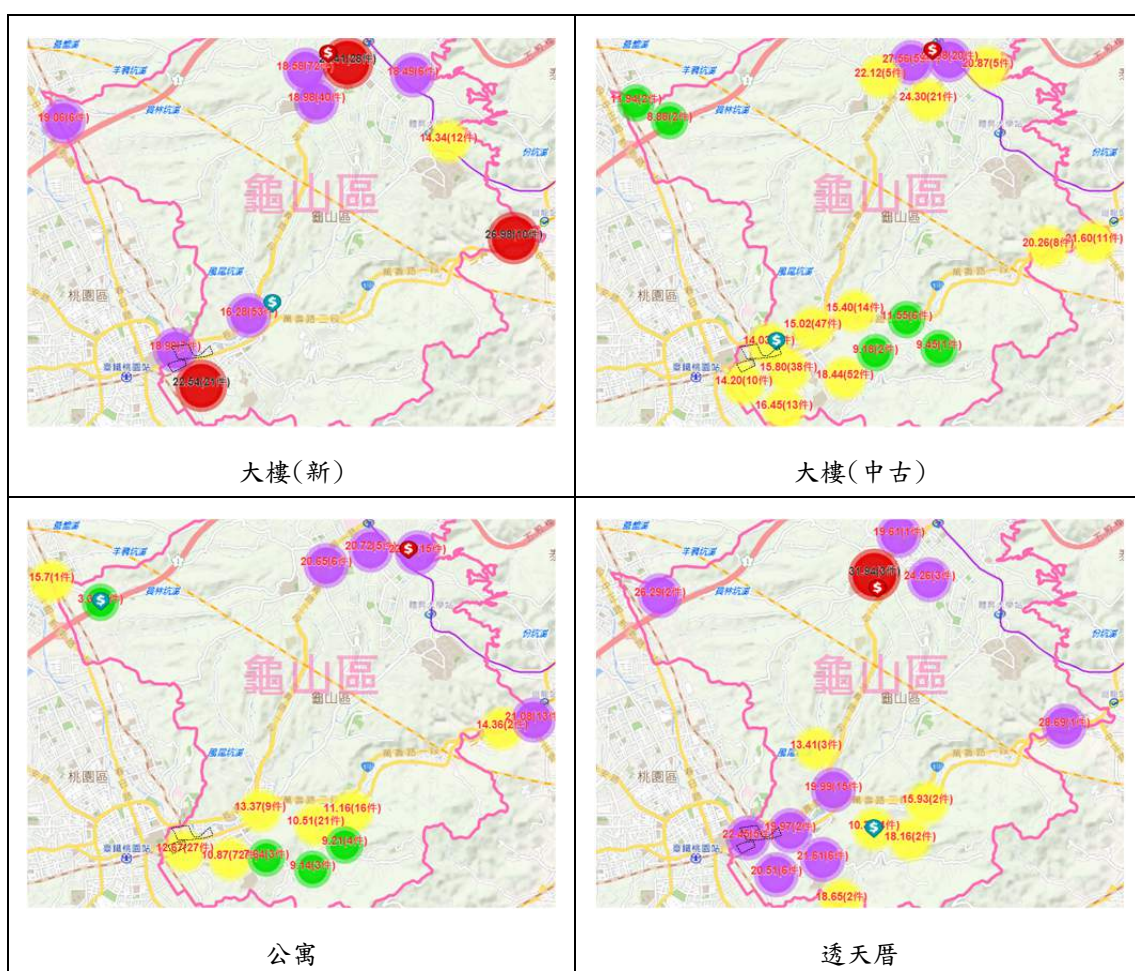


圖 17 龜山區建物型態交易均價空間分佈圖

(三)租賃市場分析

依桃園市不動產 e 指通資料，龜山區房屋租金呈現上漲趨勢，其中新大樓最高為 0.81 千元/坪，均價為 0.43 千元/坪；中古大樓最高為 2.04

千元/坪，均價為 0.72 千元/坪；公寓最高為 0.75 千元/坪，均價則為 0.42 千元/坪。

依房屋租賃空間分布觀察，新大樓租金均價低於中古大樓，推測係因區位因素造成之差異，龜山區大樓型態建築多集中於林口長庚地區，而林口長庚地區近年工商產業快速成長，環境機能日益完備，因此帶動租金上漲，龜山區公所及迴龍地區等舊市區相較之下，整體租金水準就低於林口長庚地區。

表 19 龜山區建物型態租金單價統計表

建物型態租金單價 (千元/坪)	大樓 (新)	大樓(中古) (屋齡大於5年)	公寓 (5樓含以下 無電梯)	透天厝	土地 (素地)
最高	0.81	2.04	0.75	0.84	0.49
均價	0.43	0.72	0.42	0.45	0.31
最低	0.29	0.22	0.26	0.20	0.12
與前期均價比較	▲0.07 (+17.7%)	▲0.05 (+7.6%)	▲0.06 (+16.4%)	-	▲0.06 (+25.8%)

註：大樓(新)、大樓(中古)與公寓型態係統計二樓以上住宅產品之交易均價。

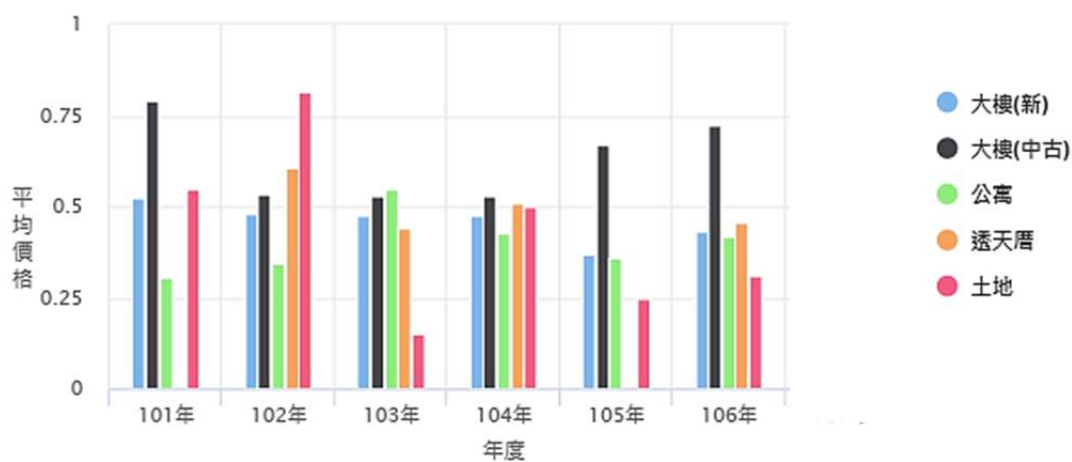


圖 18 龜山區建物型態租金均價統計圖

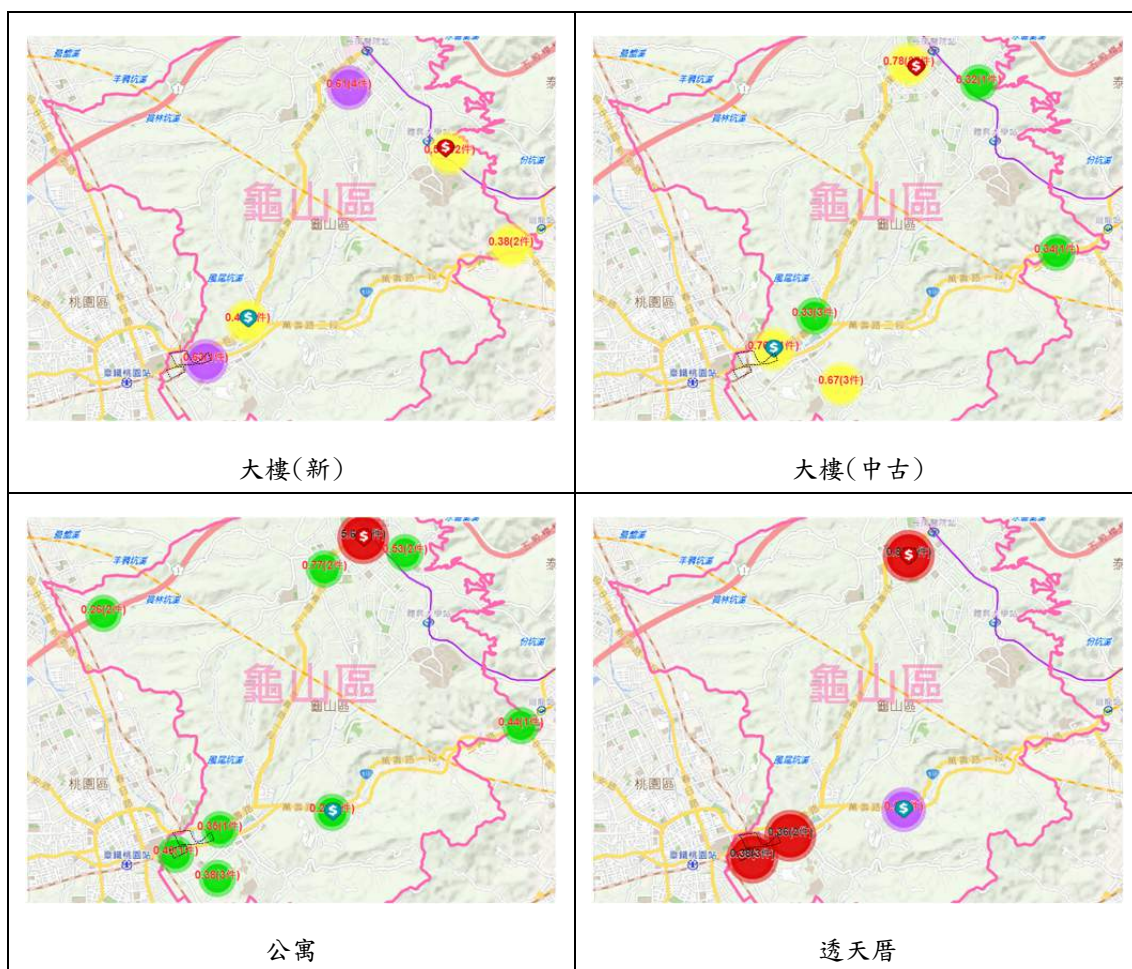


圖 19 龜山區建物型態租金均價空間分佈圖

(四)辦公室市場行情

桃園區辦公室市場多分布在兩區，分別為中正藝文特區及桃園火車站周邊。中正藝文特區周邊辦公室屋齡較新且產品規劃多在百坪左右，成交行情每坪約在 30 萬元~40 萬元之間；少部分辦公室則在桃園車站周邊，因較早開發屋齡較舊大約在 20 年以上，成交行情每坪約在 10 萬元~20 萬元之間。隨著藝文特區開發逐漸飽和，大桃園地區商辦交易規模較為縮減，且隨著青埔高鐵站周邊發展日趨成熟，辦公室主要成交市場移轉至高鐵特區，規劃上則以中小坪數為主。

龜山區辦公室市場則集中在林口長庚醫院復興一路兩側，屋齡較新，規劃坪數以 10 坪~30 坪居多，成交行情每坪約在 25 萬元~35 萬元之間。

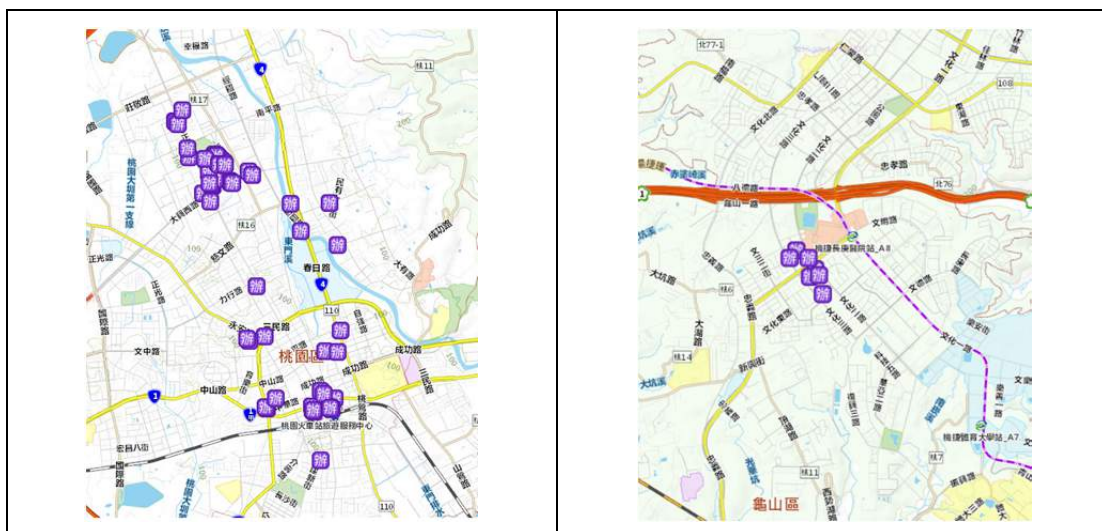


圖 20 桃園、龜山地區辦公室買賣交易空間分佈圖

(五)店面市場行情

近一年(106 年 8 月至 107 年 8 月實價登錄)桃園區屋齡小於 20 年之店面成交均價約為 43 萬元/坪，成交單價較高之案例位於中正藝文特區周邊及火車站前中正路兩側，甚至超越過去高單價店面主要集中的中壢海華 SOGO 商圈及中原大學商圈；近一年(106 年 8 月至 107 年 8 月實價登錄)龜山區屋齡小於 20 年之店面成交均價約為 35 萬元/坪，成交地區多分布於長庚商圈及龜山市區，長庚商圈店面成交行情每坪約在 50 萬~100 萬元之間；龜山市區店面成交行情每坪約在 30 萬~40 萬元之間。

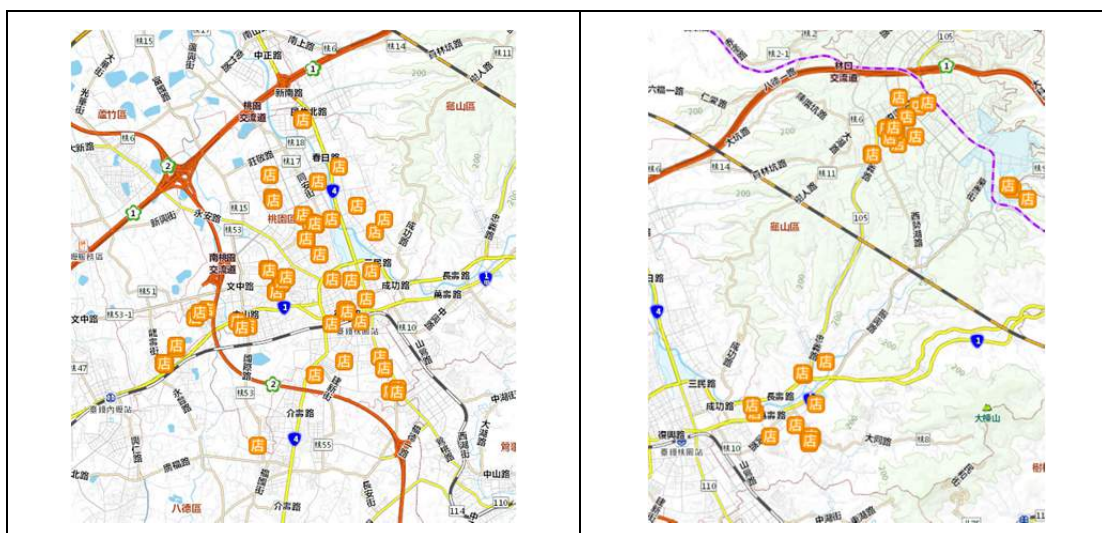


圖 21 桃園、龜山地區店面買賣交易空間分佈圖

肆、基本目標與策略

一、基本目標

本計畫鄰近桃林鐵路、南崁溪，並位在桃園、龜山間重要交通節點，且南鄰龜山工業區重要產業聚落及虎頭山物聯網基地政策發展重心，應以「產業支援、永續生活」為都市機能目標，並以「綠軸桃林、水藍南崁、優化產業、安然生活」作為地區再生定位：

(一)綠軸桃林

以步行、休憩為主，重新賦予桃林鐵路嶄新機能，併同改善兩側住宅街廓建築及開放空間環境品質。

(二)水藍南崁

結合南崁溪沿岸公園、綠地及閒置土地，串連水岸開放空間及活動，讓左岸住宅區與水岸無縫接壤。

(三)優化產業

配合龜山工業區、虎頭山物聯網基地，以公有土地推動提供產業支援、生活環境，以吸引優仕人力進駐，優化產業發展。

(四)安然生活

結合都市更新及都市危險及老舊建築物加速重建條例等機制，積極調查及整合老舊建築整建、重建，以符合耐震防災機能，並增加步行及開放空間，提升整體居住環境品質與安全，達到「宜居城市」之目標。



圖 22 本計畫整體活化定位示意圖

二、基本策略

(一)健全重要軸線機能、改變都市環境體質

本計畫範圍位在省道台1甲(萬壽路)、南崁溪及桃林鐵路三條重要空間軸線所貫串架構而成，應考量整體景觀意象、環境氛圍、使用型態、建築方式等，建立重要軸線機能、改變都市環境體質的好契機。

1. 萬壽路軸線

調整原萬壽陸橋路段汽車車道、增設與一般車道區隔的人行步道、自行車道，並進行道路景觀設計，作萬壽路人行系統改善示範路段。並針對臨路面危險老舊建築輔導老屋健檢、氣離子檢測，調查參與都更重建意願及方式。

2. 南崁溪軸線

針對與水岸交界之街道巷弄，由市府相關主管機關協助通道設施，使其順平與水岸銜接，並研商增設步道設施之可行性，串聯水岸自行車道。

3. 桃林鐵路軸線

由市府主導、整維輔導團協助兩側建築整維拉皮，改造原先背向桃林鐵路的建築景觀面貌，並透過社區營造計畫，改造並美化街角零星閒置空間。

(二)強化都市基盤設施質量及災害防救能力

1. 重要鄰里公共設施及開放空間開闢

依循公共設施通盤檢討指導原則，加速跨區公辦市地重劃，取得並開闢公共設施，並可再研議重劃後再推動都市更新事業，依相關規定給予容積獎勵，以提高地主參與整體開發之意願。

2. 重要社區文教設施改善及開放

山頂國小為本計畫建國一村周邊地區重要開放空間，可配合桃林鐵路及周邊兒童遊憩用地銜接形成完整的開放空間。

(三)由推動公辦都更引領地區活化、實踐都市針灸

本計畫區內建國一村大面積公有土地，以及萬壽路臨路面老舊建築都屬區位良好之地段，建議市府應積極推動公辦更新基地，作為地區之示範，以促進周邊地區老舊建物之整合。

伍、實質再發展概要

一、空間再發展構想

整體空間機能以居住為主軸，利用南崁溪的藍帶資源與桃林鐵路活化提供的綠廊空間，多元空間景觀風貌、市集活動與運動休閒設施，將可賦予本計畫區多樣化的休憩機能，滿足各年齡層民眾生活休閒需求。同時以緊湊混合的土地使用型態，提供地區居民生活支援商業服務，建構完善且多元化之空間機能。

二、土地使用及公共設施計畫

(一)土地利用計畫構想

桃園市龜山區過去被定位為工業區發展重鎮之一，其中包括龜山工業區及林口工三工業區，難以被摒除這個既定印象。而本計畫區域緊鄰桃園市中心及主要桃園市行政區域，亦為桃園市區交通運輸重要節點，本計畫區即扮演著龜山進入桃園地區門戶意象區域，考量地方特色及上述整體發展主題之規劃理念，土地使用規劃構想說明如下：

1. 緊湊發展延續混合使用紋理

本計畫雖以生活居住為主要核心機能，土地使用現況亦有典型的混合使用型態，又因本計畫區內東西向之萬壽路及南北向之三民路為整體地區重要聯外道路，其沿線土地使用機能除應滿足在地生活所需支援服務外，亦應提高商業服務空間機能，強化其使用機能之多樣性，以期建構緊湊的都市發展模式。

2. 友善步行環境設計

延續水岸空間並結合桃林鐵路活化，以其開放空間為主要步行軸帶，銜接區內各空間區塊，未來結合捷運運輸系統，透過友善的步行環境，串聯區內主要開放空間，不僅改善都市環境品質，步行範圍內即可滿足生活所需服務機能，亦能活絡商業活動機能。

3. 特有空間元素形塑門戶意象

空間規劃將結合本計畫區周邊水岸意象、桃林鐵路軸帶意象與市集活動意象等，並藉由活動引導地區居民共同參與營造社區意象，在長期發展推動下，構築地方特有空間自明性，順應地區發展紋理與藍、綠軸帶的空間架構，營造獨具在地特色之龜山地區門戶意象。

(二)公共設施改善計畫構想

本計畫周邊公共設施用地除鐵路用地(桃林鐵路)與文小用地(山頂國小)外，其餘類別主要包含公園、綠地、兒童遊樂場及廣(停)用地。考量土地使用規劃構想之空間架構，藉由公共設施規劃支援各項活動系統所需機能，並引導促成土地使用計畫之實現，本計畫公共設施規劃構想說明如下：

1. 桃林鐵路-鐵路用地

配合本計畫研擬之規劃構想，以桃林鐵路活化作為區內主要綠色軸帶，鐵路用地空間除了全面綠化營造綠色開放軸帶外，亦將賦予多元化的休憩空間機能，透過開放場域及活動引入的方式，引導鐵路兩側居住空間與活動系統的翻轉。

2. 綠色開放空間

現行都市計畫劃設之公園用地或兒童遊樂場用地多鄰接水岸或鐵路用地，其中，桃林鐵路沿線公共設施用地包含兒9用地及公14用地，公14用地現況為花市使用，可藉由整體且完善的步道設計，與未來桃林鐵路活化使用主題相互串聯，增添綠色軸帶與活動特色；而兒9用地腹地空間尚足，可規劃作小型休憩活動據點；其步道系統亦可改善北側文小6用地周界通學步道，與綠色開放空間步道相互銜接，增加步行空間舒適性及趣味性。而鄰接水岸部分之規劃設計則可延續水岸意象，機能上亦可配合自行車道系統，規劃相關自行車設施，提供多樣化的駐足休憩空間。

3. 公設用地使用效率提升及開闢策略

考量多數公共設施以公園綠地及兒童遊樂場等開放空間為主，考量長期地區發展需求，未來應透過實施都市更新提供公益設施或既有公共設施多目標使用等方式，提升公共設施用地使用效率，滿足都市活動系統所需之公共設施服務。

另考量公共設施用地現況多未開闢，除配合目前公設通檢市地重劃或編列預算辦理徵收開闢外，對於部分公設通檢未指定整體開發者(如南崁溪左岸之兒公用地)，可藉由都市更新機制，結合周邊住宅區或商業區更新重建，給予適當的容積獎勵，要求協助開闢鄰近公共設施用地，提昇公共設施服務品質。

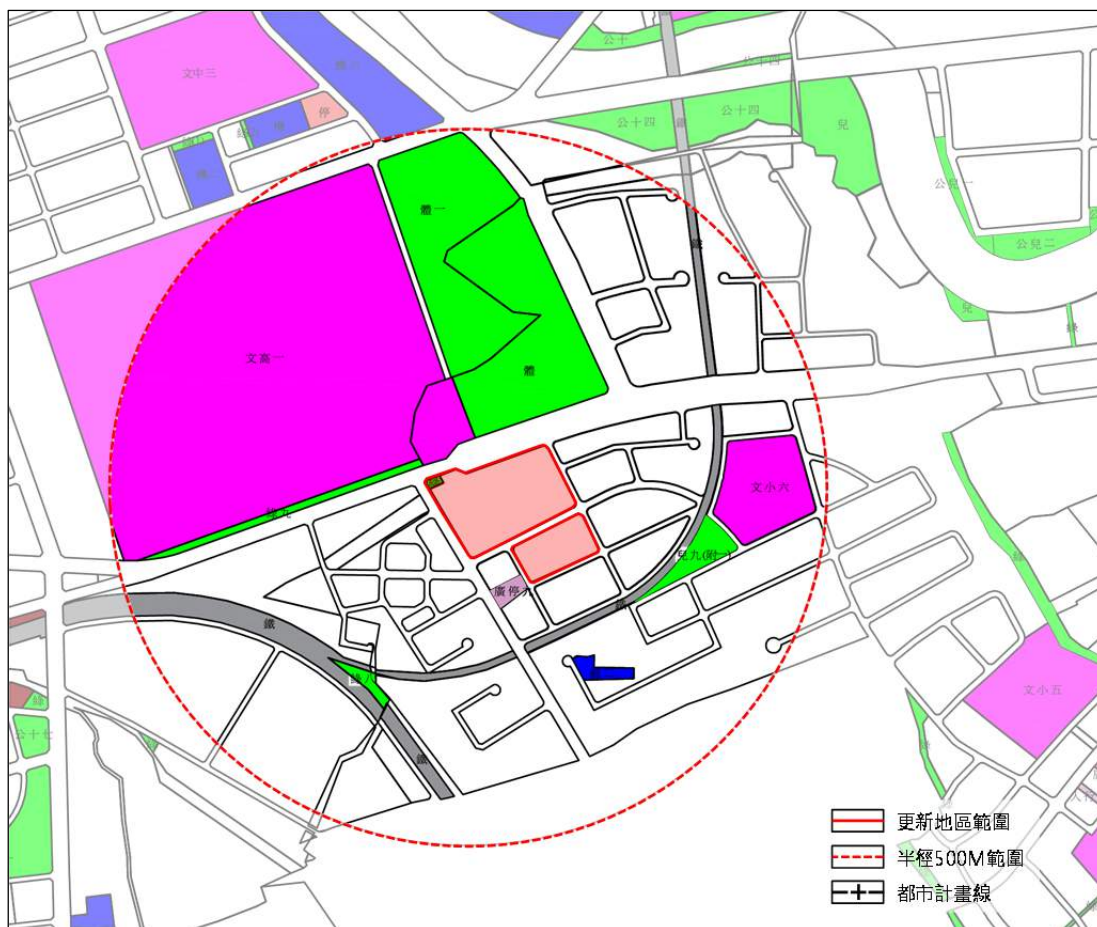


圖 23 公共設施構想示意圖

三、交通運輸系統構想

(一)道路系統

1. 聯外道路

延續現況萬壽路、三民路及成功路之屬性，以其作為本計畫區之聯外道路，與周邊桃園市區、林口、新北市等地區或國道系統相互銜接，憑藉完善的聯外機能，使本計畫區極具地理區位優勢，亦可使本計畫區具備地區再生活化的發展潛力。

2. 主要道路

規劃以山鶯路與頂興路作為與鄰近產業發展地區串聯之主要道路，強化本計畫區與龜山地區的連結性，並以鄰近自強西路與陸光路為本計畫區連接南崁溪河岸地區之主要道路。

3. 鄰里街道

考量空間使用紋理及土地使用需求，街廓內規劃以鄰里街道滿足

各項生活服務需求，併同檢視都市計畫道路與現況道路差異，其中考量地區空間使用紋理，進行全面性通盤檢討，以使道路系統規劃更能貼近在地發展需求。

本計畫呼應友善步行環境的設計理念，順應步行空間的規劃與山頂國小周邊通學步道安全性的考量，透過交通運輸管理系統與相關管制作為，標示計畫區內車型慢速帶，以保障計畫區內通行友善。

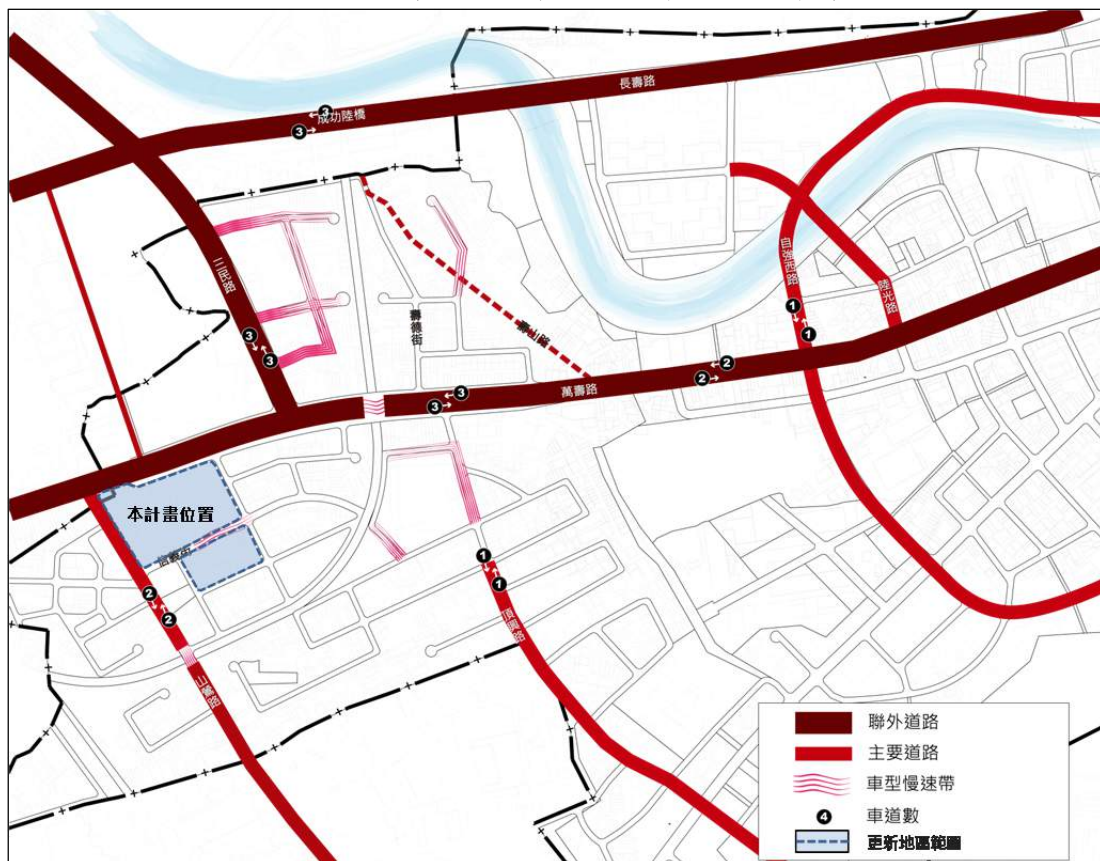


圖 24 道路系統構想示意圖

(二)大眾運輸系統

配合桃園市車站周邊建構大眾運輸導向之交通運輸網絡，並配合未來桃園都會區大眾捷運系統建設計畫落實後，將提供本區居民更便捷之大眾交通運輸服務，市區公車、捷運系統及鐵路建構無縫轉乘之運輸環境，以提升地區大眾運輸使用率。根據本計畫區未來規劃之「棕線-BRH02 桃園巨蛋站」捷運站點設置，同時結合綠色公共運輸系統及自行車騎乘環境建設，以增加大眾運輸供給網絡密集度。

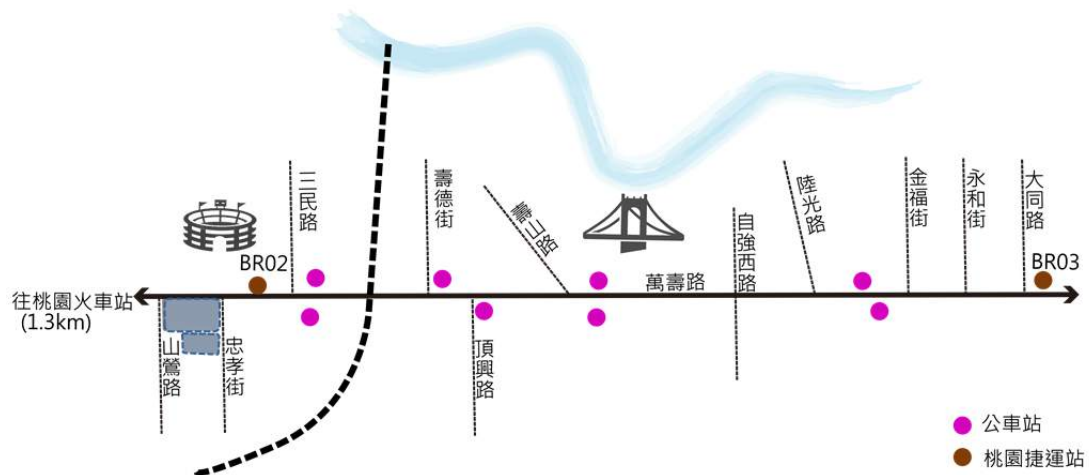


圖 25 大眾運輸系統構想示意圖

(三) 人行步道系統

利用本計畫區鄰里街道增設(標線劃設)步行空間，建構完善之人行步道系統，並串連至桃林鐵路，使居民皆能以步行的方式與桃林鐵路產生連結，同時藉由萬壽路兩側人行步道，亦可與西側桃園巨蛋體育場串聯，有助於增加本計畫區之運動休閒活動機能。

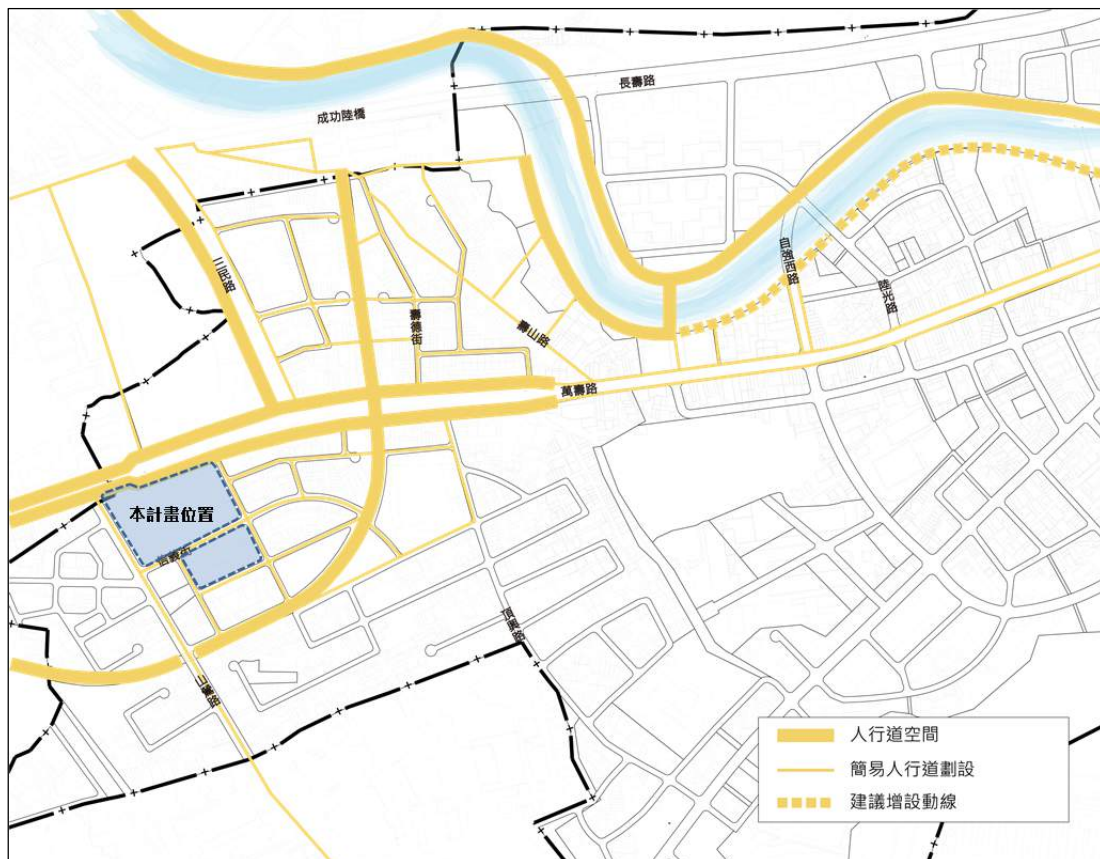


圖 26 人行系統網絡構想示意圖

(四)自行車道系統

自行車道系統建置為綠色運輸發展重要的指標之一，本計畫建議延續南坎溪兩岸既有自行車道系統，並與未來桃林鐵路活化空間結合，期能建構更為完整的自行車道網絡。

利用計畫區內各公園、綠地、兒童遊樂場等相關公共設施用地，規劃作為自行車騎士休憩駐足空間，長期亦可供作自行車租借站，如：Youbike 據點，提高綠色運具使用之便捷性。

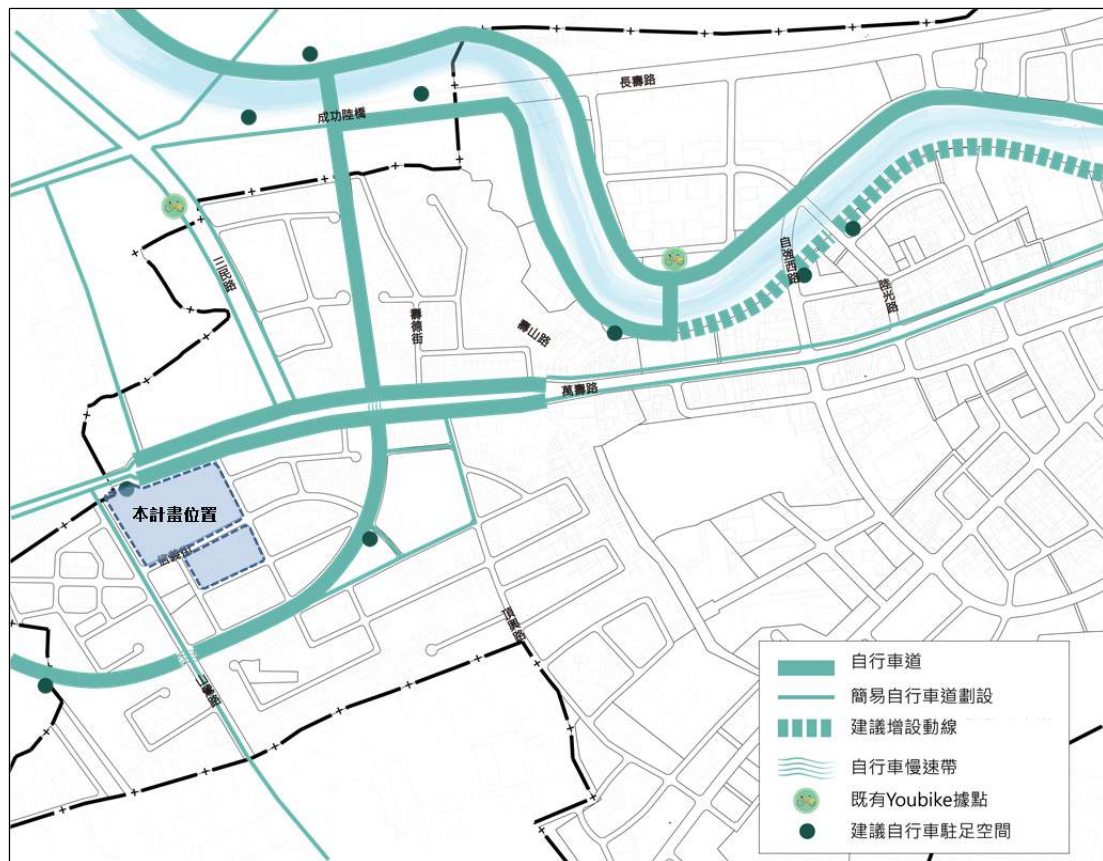


圖 27 自行車系統網絡構想示意圖

四、都市景觀計畫構想

本計畫以萬壽路、桃林鐵路及南坎溪兩側作為本計畫景觀風貌主軸，同時整合在地元素及現有環境景觀元素，改善街道視覺景觀，提昇既有景觀風貌質感，凸顯地區空間自明性。並透過都市更新重建、整建及維護手段改善地區建築風貌，並適度增公共設施基礎建設，進而提升居住環境品質。

(一)退縮建築管制

參酌桃園都市計畫與龜山都市計畫土地使用分區管制有關退縮建築之規定，並根據本計畫區周邊特性研擬退縮建築管制構想：

1. 考量捷運棕線及桃園巨蛋站(BRH02 站)之設置，結合大眾運輸場站及以步行可及為核心的空間發展，因此鄰萬壽路二段(山鶯路-壽山路)及三民路(萬壽路-成功陸橋)建築至少應退縮 6 公尺以上供作人行路廊，提供完善步行空間，並為延伸桃園火車站往龜山地區門戶印象，改善主要出入道路萬壽路視覺景觀，位山鶯路及萬壽路二段東側交叉街廓，沿街廓建築至少退縮 6 公尺，並集中留設開放空間於萬壽路二段及山鶯路口，打造龜山新門戶景觀，作為入口指標性建築。
2. 建國一村周邊地區內主要聯外道路為山鶯路建築至少應退縮 4 公尺以上，以配合與萬壽路口新門戶景觀之延伸，其周道路包含頂興路、信義街、忠孝街，至少應退縮 3.5 公尺，供作人行步道，並與萬壽路、桃林鐵路形成完善人行系統。

(二)景觀綠廊

1. 本計畫區內建築基地之法定空地綠覆率應留設二分之一以上種植花少樹木。
2. 為降低都市熱島效應及提供住戶舒適居住品質，並鼓勵以綠建築形式設計，應於建築物立面及屋頂應予綠化增加綠覆率。

(三)開放空間

1. 本計畫區開放空間應加強基地保水，其樹穴及植栽槽應予人行鋪面順平，使地表逕流可直接排入。
2. 本計畫區周邊公園、綠地、廣場用地及建築基地留設之開放空間，應設置充足照明設備，並全面採無障礙之環境設計，以打造友善及安全之開放空間。
3. 桃林鐵路與計畫道路之節點及沿線建物透過植被設計，打造多層次景觀，以緩衝建築與鐵道空間，不僅保有住宅環境隱私與安全性，且降低噪音值並柔和視線，並透過整體且完善之步道設計，延伸綠色慢行空間，達到步行城市概念。

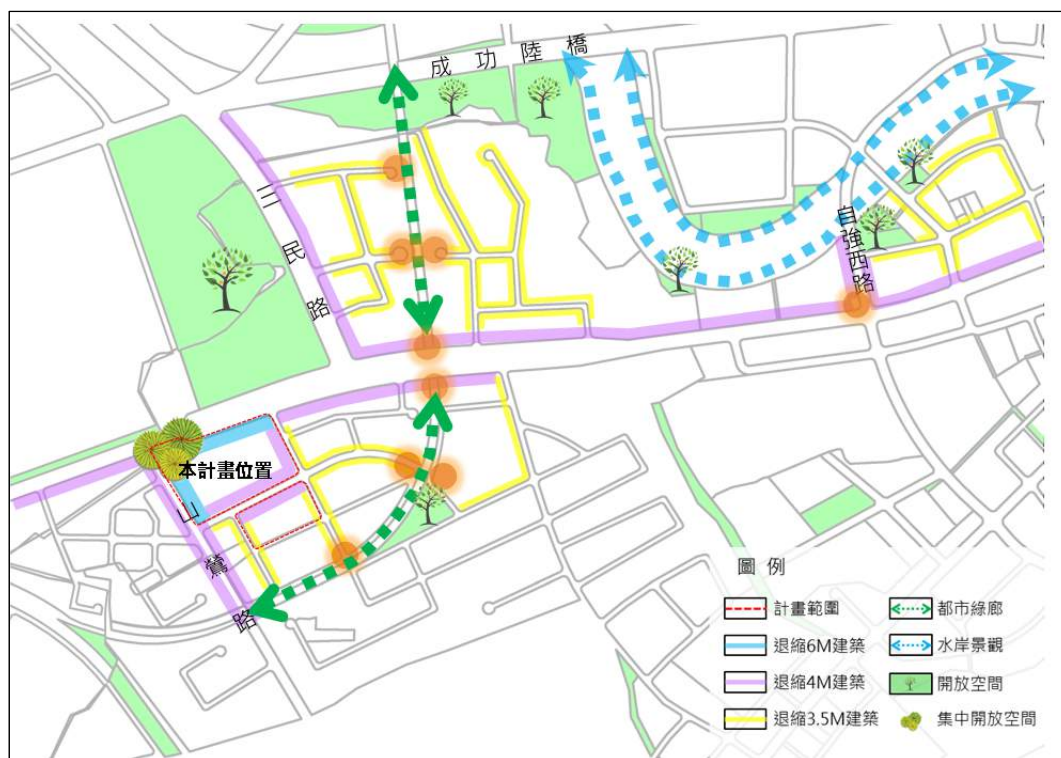


圖 28 景觀綠廊及開放空間據點構想示意圖

五、都市防災計畫構想

在防災型都市更新政策指導下，提昇地區防災機能為本計畫主要目標之一，鄰近防災空間系統主要分為消防救災據點（防災救難指揮中心及醫療據點）、防救災路線（緊急通道、救援輸送通道、消防通道、避難通道及延燒防止地帶）、避難生活據點（緊急避難場所、臨時避難場所及中長期收容場所）與三部份，透過各處都市更新事業之投入，引導相關防災避難空間及動線之設計，建構周邊地區防救災空間系統。

（一）消防救災據點

1. 防災救難指揮中心

以位在本計畫東南側之龜山區公所作為防災救難指揮中心，因應未來周邊地區災害處理及應變之運作核心，便於災害發生時下達正確之行動命令，有組織地進行各項緊急應變與初期搶救的工作。

2. 醫療據點

醫療據點指定以離災害發生後最短時間可達之中、大型醫院為主，根據桃園市急救責任醫院分布情形，龜山區為 1 處重度急救醫院（林口長庚紀念醫院），距離本計畫區約 10 公里，車程時間約 20 分鐘，另鄰近本計畫區尚有 2 處中度急救醫院（聖保祿修女會醫院、

臺北榮民總醫院桃園分院)，皆距離本計畫區約 3 公里，車程時間約 10 分鐘。

(二)防救災動線系統

1. 緊急通道

指定本計畫區周邊寬度 20 公尺以上之主要聯外道路，包含萬壽路二段(省道臺 1 線甲)、成功陸橋(省道臺 1 線)、三民路，為第一層級之緊急道路，可通達全市主要防災指揮中心、醫療據點及外部大型集散中心。

2. 救援輸送通道

指定本計畫區周邊寬度 15 公尺之主要道路，包含山鶯路、自強西路為救援輸送通道，可聯繫緊急通道及避難據點之物資運送，架構成完整之交通路網。

3. 消防通道

指定本計畫區周邊寬度 8 公尺以上道路為消防通道，包含壽德街、陸光路、信義路、仁愛路、頂興路，做為輔助性道路，主要供避難人員前往臨時避難場所。

4. 避難通道

指定本計畫區周邊寬度 8 公尺以下道路為避難通道，包含忠孝街、萬全街、壽山路等巷道，用於災害發生之時，供避難場所及防救據點等設施未臨接緊急道路時使用，以構成完整防(救)路網。

5. 延燒防止地帶

以區內道路、南崁溪左岸、建物之退縮空間及開放空間為火災延燒防止地帶，以空間阻隔效果來降低都市大火延燒發生之機率。

(三)避難生活據點

1. 緊急避難場所：震災發生 3 分鐘內，人員尋求緊急躲避之場所，包含基地內空地、公園、道路，如建國一村空地、兒 9 用地、中興公園等。
2. 臨時避難場所：收容暫時無法直接進入安全避難場所，主要以學校用地為指定要項，臺北科技大學附屬桃園農工中學、山頂國小、新路國小。

3. 中長期收容場所：非日常教學用建築，如禮堂、體育館....等，或全市型之公園為理想對象，如桃園市立體育館。

表 20 都市防災空間系統表

空間系統	層級	項目	對應至全區空間之構想
消防救災據點	防災救難指揮中心	區公所	龜山區公所
	醫療據點	重度急救醫院	林口長庚紀念醫院
		中度急救醫院	聖保祿修女會醫院、臺北榮民總醫院桃園分院
防救災系統	緊急道路	20 公尺以上道路	萬壽路二段、三民路、成功陸橋
	救援輸送道路	15 公尺道路	山鶯路、自強西路
	消防通道	8 公尺以上道路	壽德街、陸光路、信義路、仁愛路、頂興路
	避難通道	8 公尺以下道路	忠孝街、萬全街、壽山路等巷道
	延燒防止地帶	-	南崁溪、桃林鐵路
避難生活據點	緊急避難場所	空地、公園綠地	建國一村空地、兒 9 用地、中興公園
	臨時避難場所	學校	臺北科技大學附屬桃園農工中學、山頂國小、新路國小
	收容安置場所	體育館	桃園市立體育館

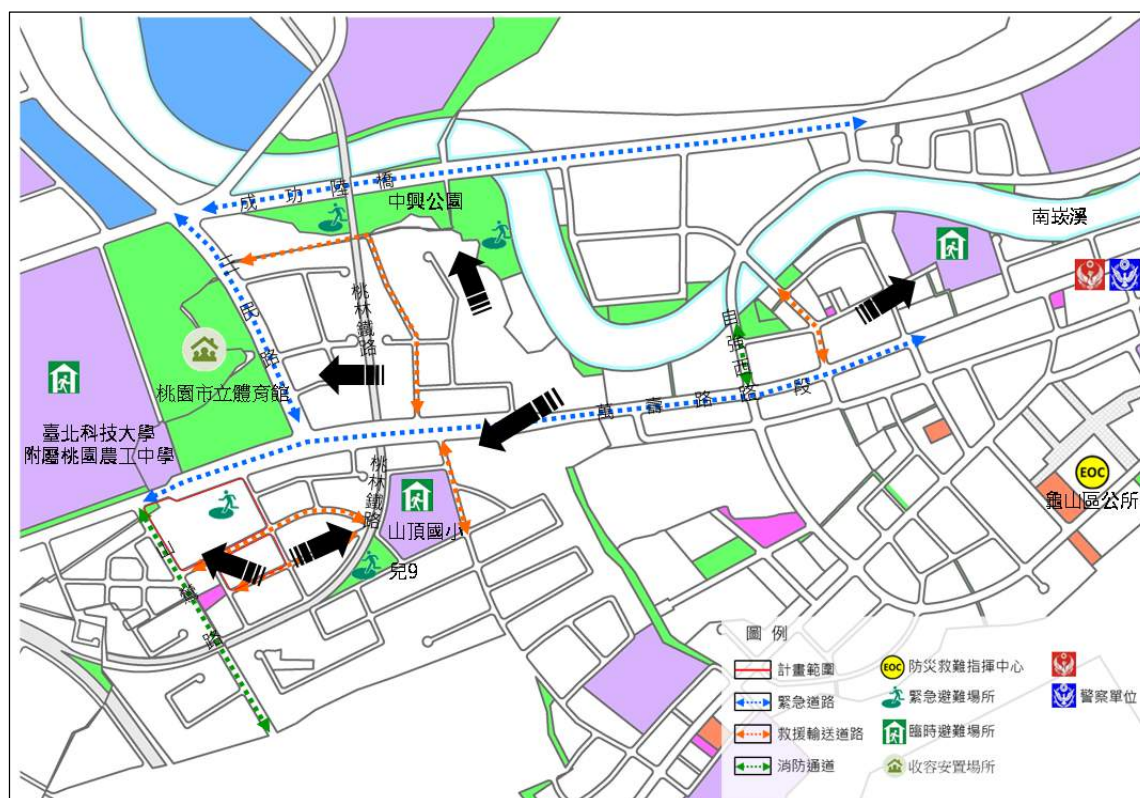


圖 29 都市防災計畫示意圖

陸、更新單元劃定基準

本計畫都市更新地區範圍內劃定之更新單元應符合「桃園市都市更新單元劃定基準」規定，說明如下：

一、都市更新單元之劃定，應符合下列規定之一：

- (一)為完整之計畫街廓者。
- (二)街廓內臨接一條計畫道路且土地面積達一千五百平方公尺以上者。
- (三)街廓內臨接二條以上計畫道路，且土地面積達一千平方公尺以上者。
- (四)同一街廓內相鄰土地業已建築完成而無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成者，其土地面積達一千平方公尺以上，經敘明理由，提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。
- (五)跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

前項所稱街廓，指四周為計畫道路圍成之基地；如基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川、非都市發展用地或公共設施用地等，其鄰接部分得視為街廓邊界。

二、經本府劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，除應符合前點之規定外，並應以不造成相鄰土地無法單獨建築為原則。

無法依前項原則辦理者，應先徵詢街廓內相鄰土地及合法建築物所有權人參與更新之意願，並辦理協調會，於擬具都市更新事業概要或事業計畫報核時，併同檢附意願證明及協調結果，依規定申請實施都市更新事業。

前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請本府協調之。

附件一、都市更新地區範圍土地清冊

都市更新地區範圍土地清冊

段名	地號	段名	地號	段名	地號	段名	地號
大樹林段	1-1	山德段	265	山德段	303	山德段	371
大樹林段	1-3	山德段	266	山德段	304	山德段	372
大樹林段	1-34	山德段	267	山德段	305	山德段	373
大樹林段	1-56	山德段	267-1	山德段	306	山德段	374
大樹林段	1-60	山德段	268	山德段	307	山德段	375
新路段	1136	山德段	269	山德段	308	山德段	376
新路段	1136-2	山德段	270	山德段	309	山德段	377
新路段	1136-4	山德段	271	山德段	310	山德段	378
新路段	1138	山德段	272	山德段	311	山德段	379
新路段	1138-2	山德段	276	山德段	334	山德段	380
山德段	249	山德段	278	山德段	334-1	山德段	381
山德段	250	山德段	278-1	山德段	335	山德段	382
山德段	251	山德段	278-3	山德段	336	山德段	383
山德段	252	山德段	278-4	山德段	337	山德段	384
山德段	252-1	山德段	279	山德段	338	山德段	385
山德段	252-2	山德段	279-1	山德段	352	山德段	386
山德段	252-3	山德段	279-2	山德段	353	山德段	387
山德段	252-4	山德段	279-3	山德段	354	山德段	388
山德段	252-5	山德段	280	山德段	355	山德段	388-1
山德段	252-6	山德段	281	山德段	356	山德段	389
山德段	252-7	山德段	282	山德段	357	山德段	390
山德段	252-8	山德段	283	山德段	358		
山德段	253	山德段	288	山德段	359		
山德段	254	山德段	289	山德段	360		
山德段	255	山德段	290	山德段	361		
山德段	256	山德段	291	山德段	362		
山德段	257	山德段	292	山德段	363		
山德段	258	山德段	293	山德段	364		
山德段	259	山德段	294	山德段	365		
山德段	260	山德段	295	山德段	366		
山德段	261	山德段	296	山德段	367		
山德段	262	山德段	297	山德段	368		
山德段	263	山德段	298	山德段	369		
山德段	264	山德段	301	山德段	370		

附件二、都市更新說明會

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府住宅發展處 函

地址：33346桃園市龜山區自強南路105

號

承辦人：蔡承勳

電話：(03)3298600~206

傳真：(03)3298051

電子信箱：10037921@mail.tycg.gov.tw

受文者：本處都市更新科

發文日期：中華民國107年6月22日

發文字號：桃住更字第1070007702號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「桃園市龜山區南崁溪左岸及建國一村周邊地區都市更新先前規劃委託專業服務案」都市更新先前規劃說明會公告1式2份及問卷1式20份，請查照。

說明：本處預計於107年7月5日下午2時30分假山德社區活動中心（地址：桃園市龜山區頂興路2巷14號）召開旨案都市更新先期規劃說明會，煩請貴里協助張貼公告、通知居民及發放問卷相關事宜。

正本：桃園市龜山區山德里里辦公處、桃園市龜山區新路里里辦公處、桃園市龜山區中興里里辦公處、桃園市桃園區三民里里辦公處

副本：

**「桃園市龜山區南崁溪左岸及建國一村周邊地區
都市更新先期規劃說明會」會議紀錄**

- 一、 會議時間：107 年 7 月 5 日(星期四)下午 2 時 30 分
- 二、 開會地點：龜山區山德里活動中心(頂興路 2 巷 14 號)
- 三、 主持人：陳科長怡芳
- 四、 出(列)席單位：(詳簽到簿) 記錄：蔡承勳
- 五、 規劃單位資料：(略)
- 六、 綜合討論：

(一)經彙整本次會議里長、周邊住戶等民眾意見說明如下：

- 1. 本計畫北側鄰近虎頭山物聯網基地及市府刻正評估位於龜山大坑地區設置國一甲線快速道路之交流道，將會為龜山地區帶來新的人潮及車潮，帶動我們這地區整體環境發展。
- 2. 本計畫範圍內之建國一村，於前幾年辦理過都市更新座談會，會議中無提及任何更新條件、實質效益與分配條件，致使週邊相關地主皆有意願參與都市更新，但不清楚當時發放的參與更新意願書是否具有法定效力，及參與更新條件，故勾選不願意參加。
- 3. 建議市府辦理建國一村都市更新鄰地參與意願調查時，以「參與意願意向書」為調查文件標題，避免民眾擔憂具有法定效力，而不敢勾選願意，方能明確了解民眾意願。
- 4. 建議市府擬具建國一村周邊土地參與都市更新之相關規劃內容及權力分配等，供鄰地所有權人參考及評估是否一起參與都市更新。
- 5. 建國一村基地鄰近桃園捷運巨蛋站，建議重建後建築可參考日本車站周邊案例，多以商業使用為主，規劃商場、店舖及飯店等。

(二)業務單位回應：

1. 本計畫地區鄰近虎頭山物聯網基地及捷運棕線工程等諸多重大建設計畫，皆為市府明確執行辦理之工程，並且正在進行規劃中，將為地方帶來新的發展契機，係為本案選定南崁溪左岸及建國一村周邊地區作為更新地區先期規劃評估之範圍，期藉透過可行性研究分析，提出適切改善地區之活化方案。
2. 感謝建國一村周邊土地所有權人表達有意願參與都市更新，及提供相關辦理意見，由於建國一村屬國有土地係由國防部政治作戰局管理，需進一步與該機關協商，方能辦理更新。
業務單位會將各位意見及參與意願，納入本案勘選優先更新單元基地之參考，

七、 會議結論：

感謝今日出席參與本案先期規劃說明會之里長與民眾，業務單位及規劃單位會將各位意見納入本案勘選優先更新單元之參考，

八、 散會：下午 16 時

「桃園市龜山區南崁溪左岸及建國一村周邊地區
都市更新先期規劃說明會」照片紀錄



副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府住宅發展處 函

105
台北市松山區南京東路五段168號5樓

地址：33346桃園市龜山區自強南路105號
承辦人：蔡承勳
電話：(03)3298600-206
傳真：(03)3298051
電子信箱：10037921@mail.tycg.gov.tw

受文者：都市及區域研究學會

發文日期：中華民國107年7月24日
發文字號：桃住更字第1070009192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：本處謹訂於107年8月11日（星期六）上午10時假山德社區活動中心召開「桃園市龜山區建國一村公有土地都市更新說明會」，敬請台端撥冗參與，請查照。

說明：

一、為推動建國一村公有土地活化再生，研議後續公辦都更基地範圍，了解周邊民眾參與意願，辦理本次都市更新說明會。本次會議議程如下：

（一）本處及規劃單位說明旨案都市更新計畫。

（二）綜合討論與交流。

二、隨函檢附說明會資料、參與意願調查表各1份，請台端勾選參與意願後，於說明會當日交回或於107年8月18日前寄回規劃單位：都市及區域研究學會（地址：105台北市松山區南京東路五段168號5樓），以利統計。

正本：簡○福、周○安、楊○蘭、李○城、羅○慧、王○芳、盧○謀、陳○晨、陳○君、鄭○珠、李○章、尤○平、尤○治、蕭○、曹○華、永林○鑾、余○沂、洪王○城、李○美、黃○秋、蘇○洲、游呂○治、李○龍、李○旺、李○利、吳○榮、吳○源、吳○卿、吳○玲、楊○梅、劉○寶、翁○景、黃○斌、宋○瑛、彭○櫻、黃○慧、黃○如、黃○真、黃○蓉、黃○蒨、黃○玲、陳○風、陳李○香、朱○彰、吳○龍、鄭○、李○鈞、林○玲、李○霜、濮○民、濮○民、濮○民、濮○貞、濮○梅、吳○光、邱○龍、邱○誠、邱○綺、陳○金、李○和、詹○丹、徐陳○蓮、李○鴻、林○旭、林○立、林○本、林○舟、侯○城、黃張○珠、林○花、李○原、吳○村、鍾○雲、康○龍、周○森、吳○綢、陳○香、阮○超、張○能、邱○玉、邱○雄、邱○銘、黃○正、辜○榮、

張○月桂、吳江○梅、許林○雲、陳○玉、蔡○賜、陳○英、黃○章、江○
 穎、王○鈞、王○閔、王○文、陳○哲、陳○郎、徐○勳、詹○珠、辜○智、
 李廖○鸞、陳○貴、簡○卿、鄭○進、羅○文、蔡○雄、張○昌、許○玉、林
 ○雄、陳○、游惠○、許蔡○香、游○歆、游○雄、游○川、簡○寶、簡○、
 卓○隆、鄭○淳、黃○蘭、沈○筑、沈○蓁、陳○東、蘇○秀、陳○哲、曾○
 美、陳○、徐○妹、楊○明、楊○華、楊○昌、鄭○器、鄭○鳳、潘○、陳○
 策、鄭○紛、羅○瑛、阮許○春、江王○香、鄭○雄、林○君、陳○芬、陳○
 彬、劉○賓、伍○安、蔡○美、陳○業、高○玉、呂○如、徐○嫻、陳○宇、
 黃○方、蘇○儀、吳○淵、湯○榮、葉○滿、江○康、胡○國、李林○風、陳
 ○均、黃○霞、林○芳、連○和、莊○清、鄭○凱、林○雲、陳○陽、呂○
 女、黃○玉、王○雄、黃○耀、黃○祥、鄭○卿、黃○威、黃○振、黃○媚、
 郭○卿、胡○玲、黃○珠、蔡○瑞、柳○萍、鍾○綺、陳○茹、陳○嬌、謝○
 宏、陳○任、林○樂、唐石○蓮、施○芸、曾林○蓮、吳○惠、黃○貴、蔣○
 良、陳○忠、江楊○梅、鍾○輝、林○琴、劉達○、李林○華、張○婉、白○
 ○抱、莊○葉、吳○莉、張○元、鍾○榮、陳○毅、王○益、陳○婷、陳○松
 副本：財政部國有財產署、國防部政治作戰局、桃園市政府財政局、桃園市政府養護
 工程處、交通部公路總局用地處、桃園市龜山區公所、桃園市龜山區山德里
 辦公處、都市及區域研究學會（均含附件）

處長 莊敬權

與參與本案之私有土地所有權人簽署參與同意書，並依都市更新條例等相關規定辦理都市更新事業及權利變換，評估各所有權人之更新前、後價值，故目前暫無法於明確回應更新分配等問題。

2. 本案為市府主導之公辦都市更新，參與本案更新範圍內之建物加蓋(違章)認定、安置租金補償、權利分配方式及找補方式，皆依都市更新條例等相關辦理，並以公開、公正、透明原則，揭露事業計畫及權利變換內容資訊予參與本案之所有權人。

七、 會議結論：

感謝今日出席參與本案鄰地說明會之鄰地所有權人與周邊住戶，請各所有權人於 8 月 18 日前寄回參與意願調查表，業務單位及規劃單位會將各位所有權人意願及意見納入本案勘選優先更新單元之參考。

八、 散會：上午 11 時 30 分。

「桃園市龜山區建國一村公辦都市更新鄰地說明會」
會議照片紀錄



附件三、桃園市都市計畫委員會 107 年 12 月 10 日第 29 次會議紀錄

抄 本

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：柯佩婷
電話：03-3322101#5226
電子信箱：076105@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府市長室、本府便民服務中心、本府都市發展局

發文日期：中華民國108年1月29日
發文字號：府都計字第1070320515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107年12月10日第29次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府107年11月27日府都計字第1070295361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：游主任委員建華、李副主任委員憲明、盧委員維屏(都市發展局)、陳委員錫禎(地政局)、黃委員治峯(工務局)、湯委員蕙禎(民政局)、歐委員美銀(財政局)、許委員阿雪、賴委員碧瑩、董委員娟鳴、李委員麗雪、何委員芳子、劉委員宜君、賀委員士熙、陳委員銀河、葉委員呂華、林委員坤德、林委員揚盛、吳委員東憶、姜委員義龍、邱委員志揚

副本：桃園市議會、中壢區籍市議員(討論第1、5案)、桃園區籍市議員(討論第3、4案)、龜山區籍市議員(討論第3案)、國防部政治作戰局(討論第3案)、金車股份有限公司(討論第5案)、桃園市中壢區公所(討論第1、5案)、桃園市桃園區公所(討論第3、4案)、桃園市龜山區公所(討論第3案)、桃園市政府民政局(討論第4案)、桃園市政府交通局(討論第4、5案)、桃園市政府工務局(討論第5案)、桃園市政府農業局(討論第5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(都市行政科)(討論第2案)、桃園市政府住宅發展

處(討論第3案)、都市及區域研究學會(討論第3案)、安邦工程顧問股份有限公司(討論第4案)、桃園市政府都市發展局(副局長、主任秘書、專門委員)

桃園市都市計畫委員會第 29 次會議紀錄

壹、時間：107 年 12 月 10 日（星期一）下午 2 時 30 分。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：李副主任委員憲明代

紀錄彙整：柯佩婷

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 27 次及第 28 次會議紀錄確認情形：

一、本會 107 年 10 月 8 日第 27 次會議紀錄業於 107 年 11 月 7 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。

二、本會 107 年 11 月 9 日第 28 次會議紀錄尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項

第 1 案：再審議「擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A20 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」

第 2 案：審議「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」修訂草案

第 3 案：審議「擬定桃園市南崁溪左岸及建國一村周邊地區都市更新計畫案

第 4 案：審議「變更桃園市都市計畫(部分住宅區為機關用地)案」暨「變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫（部分停車場用地(停六)為機關用地)案」

第 5 案：審議「變更中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司中壢廠擴廠)主要計畫案」暨「擬定中壢(龍岡地區)都市計畫(配合金車公司中壢廠擴廠)細部計畫案」

捌、散會時間：下午 5 時整。

第3案：審議「擬定桃園市南崁溪左岸及建國一村周邊地區都市更新計畫案」。

說明：

一、辦理緣起：

本計畫南崁溪左岸及建國一村周邊地區位於省道台1甲線兩側，鄰近桃園火車站、桃園巨蛋、龜山工業區及虎頭山物聯網基地。惟本計畫範圍內現況土地使用多為住宅與鄰里性商業機能，再則建物老舊、公共設施不足、交通壅塞等因素，造成龜山整體環境品質低落，都市活力與競爭力衰退。惟隨著鐵路地下化、捷運棕線、桃林鐵路活化再利用規劃、南崁溪水岸營造等重大計畫的推動，本計畫區在空間區位上具有延續相關重大建設效益之作用。

本案希冀透過公部門主導之區域性都市更新計畫，成為引導老舊危險建築加速更新，以及窳陋閒置地區的活化再開發，提升南崁溪左岸及建國一村周邊地區環境品質，並帶動地區活絡發展，以達都市再生與永續發展目標。此外，為促使地區整體環境品質提升，亦將透過都市設計結合綠帶、藍帶景觀，納入生態社區及都市防災概念，重新塑造都市機能及活力。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、計畫性質：擬定都市更新計畫、劃定都市更新地區。

四、法令依據：都市更新條例第5、6、8條。

五、計畫位置：位於桃園區及龜山區交界，計畫範圍以萬壽路二段區分為南崁溪左岸及建國一村周邊地區，面積合計約32.40公頃(詳附圖一)。

(一)南崁溪左岸周邊地區：北以成功陸橋及南崁溪、南以萬壽路二段為界，東臨金福街及新路國小、西臨三民路、桃園市立體育館及臺北科技大學附屬桃園農工中學，面積約22.55公頃。

(二)建國一村周邊地區：以萬壽路二段、山鶯路、萬全街及頂

討論事項第3案

興路所圍街廓為範圍，面積約 9.84 公頃。

六、計畫內容：詳計畫書。

七、公民或團體陳情意見：

八、本案主要提會審議事項如下：本計畫期望依循都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 8 條等相關規定，劃定「桃園市南坎溪左岸及建國一村周邊地區都市更新地區」，藉由市府擬定都市更新計畫並劃定更新地區，賦予計畫範圍明確之環境改善、土地活化之方向與策略，並透過適度之都市更新容積獎勵，由市政府主導推動公辦都市更新，並引導民間投入計畫範圍內危險及老舊建築物重建工作，以健全計畫範圍之都市機能及整體環境品質。

決 議：本案修正通過，修正地區範圍如附圖，以符合實際推動需求。

附表一、劃定「桃園市龜山區建國一村周邊地區都市更新地區」內容表

基地	面積 (m ²)	都市計畫 使用分區	基地現況	劃定依據	涵蓋範圍
建國一村周邊地區	21,939.75	桃園市都市計畫/龜山都市計畫 綠地用地/ 第一種住宅區	計畫範圍內以住宅使用為主，建國一村為空地。	都市更新條例第5、6、8條。	北側以萬壽路二段為界、東側以忠孝街為界、南側以仁愛街為界、西側以山鶯路、信義街80巷為界。

附圖 劃定桃園市龜山區建國一村周邊地區都市更新地區示意圖

