

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報
「變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)
案」暨「變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案」

第 3 次會議

會議紀錄

一、時間：109 年 12 月 28 日(星期二)下午 2 時 0 分

二、地點：本府 2 樓 206 會議室

三、主持人：劉召集人惠雯

紀錄：賴秋娟代

四、出(列)席人員：詳簽到簿

五、簡報：(略)

六、專案小組初步建議意見：本案除下列各點外，其餘主、細計變更內容、土地使用分區管制要點、人民陳情意見及逾人民陳情意見專案小組初步建議意見詳表 1~表 2、表 4~表 7。

(一) 細部計畫變更內容綜理表新編號第 7 案，變更理由及備註照會中所提修正內容通過，修正後變更內容綜理表詳表 3，並授權由業務單位檢核土地使用分區管制要點文字內容。

(二) 人民陳情意見第 3 案研析意見，請以交通安全及法令規定等面向補充說明不予採納理由，並請新建工程處提出具體之財務計畫，以供都市計畫委員會審議參考。

(三) 逾人民陳情意見第 1 案研析意見，除回饋得以改採代金繳納酌予採納外其餘意見不予採納，並請補充說明回饋法令依據及回饋比例。

七、散會：下午 4 時 5 分。

表 1 變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案變更內容綜理表(本次提案討論部分)

新編號	公展編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	109年12月28日第3次市都委會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
5	5	南崁溪西側	兒童遊樂場用地 (未編號) (1.1908)	公園用地 (公十四) (1.1908)	1. 配合連接桃園都市計畫(公十四)紋理。 2. 面積大於 0.5 公頃，符合公園用地最小面積規定，故變更為公園用地，補充公園用地不足面積。		照案通過。
7	8	文中(二)西北側宗教專用區與道路用地(變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更第七案)	宗教專用區(附五) (0.2119) 道路用地 (0.0064) 附帶條件：變更為道路部分，應無償捐贈予桃園縣政府，否則本案於下次通盤檢討時恢復為文中用地。	宗教專用區(附五) (0.2119) 道路用地 (0.0064) 附帶條件：「財團法人台灣省天主教會新竹教區附設聖伯多祿聖保祿堂(宗教專用區現況使用建物)」應捐贈 10% 公共設施用地，並得以代金繳納，作為原宗教專用區之變更回饋，並應於核定前與市府簽訂協議書，納入計畫書規定，否則維持原計畫。	1. 前次通盤檢討變更部分道路用地作為變更宗教專用區回饋之壽山段 119、121、122 地號，於規劃當時(民國 95 年)產權已為市有，由桃園市立壽山國中管理(民國 98 年改制為壽山高中)，故該回饋條件至今無法成就。 2. 經查，本案於前次通盤檢討變更，係經土地相關所有權人(壽山國中、龜山天主堂)協調同意，且當時有關無償提供變更為道路部分，壽山國中業已出具同意書，故為維護宗教專用區使用人權益，本次調整附帶條件，使其有公平合理回饋，並得以成就變更為宗教專用區。 3. 依「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」變更為宗教專用區，需自願捐贈公共設施用地，其不得低於變更土地面積百分之十。另依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」第五點回饋方式規定，考量宗教專用區面積小於 1,000 平方公尺，留設公共設施用地有其困難度，故本次提出其應留設之公共設施得以繳納代金為之，並增加限期完成回饋之限制。	有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫變更負擔回饋審議原則」辦理。	照案通過。

註 1：凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

註 2：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 2 變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案變更內容綜理表(本次提案討論部分)

新編號	公展編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	109年12月28日第3次市都委會專案小組初步建議意見
			原計畫	新計畫			
1	1	文小(四)東北側商業區與廣場用地(變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更第六案)	商業區(0.0516)	停車場用地(停六)(0.1035)	考量現況已供停車使用，為因應本計畫區停車場用地不足之問題，本次變更為停車場用地。	1. 與變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案變更編號第9案併同調整。 2. 變更範圍產權屬國有及市有，為桃園市政府財政局、養護工程處及財政部國有財產署管理。	1. 變更商業區為停車場用地部分，依第2次小組初步建議意見維持原計畫(商業區(附))。 2. 變更廣場用地為停車場用地部分照案通過。
			廣場用地(0.0519)				
5	5	計畫區西北側，精忠五村公兒二	第一種住宅區(0.0104)	道路用地(0.0104)	1. 考量公兒二自民國82年12月16日發布實施之「擬定龜山都市計畫(精忠五村)細部計畫」案，劃設以來已逾20年尚未開發，又公兒二用地上仍有尚未取得之私有土地，且部分已為領有建照之合法民宅使用，故考量民眾之權益，屬私有土地之公兒二範圍變更為住宅區(特)；屬國有(國防部政治作戰局管理)之公兒二範圍仍維持為公兒二。 2. 另考量產權及通行現況調整原有路型，併同考量工務局建議(桃	1. 倘公兒二變更住宅區(特)範圍內土地所有權人全體同意以其土地市價總額45%折算代金，於申請建築執照前繳交予市府，則同意依其範圍變更為第一種住宅區。 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。	除鄰里公園兼供兒童遊樂場(公兒二)變更為道路用地照案通過外，其餘請參考相關案例，提下次專案小組討論。
			道路用地(0.0121)	住宅區(特)(0.0121)			
			鄰里公園兼供兒童遊樂場(公兒二)(0.0693)	住宅區(特)(0.0682)			
				道路用地(0.0011)			

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容 (公 頃)		變 更 理 由	備 註	109 年 12 月 28 日第 3 次市都委 會專案小組初 步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫			
					工 新 企 字 第 1070043591 號 函),配合道路通 行安全,劃設道 路截角。 3. 其中公兒二調整 為住宅區(特)部 分,考量本案土 地面積較小,執 行變更分區之回 饋有其困難度, 故以回饋比例 45%為原則,調降 變更後土地之容 積率為 110%,以 符公平。		
7	17	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	1. 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。 2. 檢討納入歷次主 要計畫個案變更 增訂之土地使用 分區管制要點, 及配合本案整併 已發布實施細部 計畫地區中另訂 之土地使用分區 管制要點。 3. 有關民國 103 年 11 月 10 日發布 實施之「變更龜 山都市計畫(陸 光三村)細部計 畫(部分鄰里公 園兼兒童遊戲場 用地為文化設施 用地)(供眷村故 事館使用)計畫」 案之土地使用分		同專案小組初 步建議意見(一)。

新 編 號	公展 編號	變更 位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註	109年12月28 日第3次市都委 會專案小組初 步建議意見
			原計畫	新計畫			
					區管制要點第四點至第六點內容，鑑於「變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)」案已修訂相關規定，故本次予以刪除。		

註：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表 3 依 109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組初步建議意見修正後變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案新編號第 1、7 案變更內容綜理表

新編號	公展編號	變更位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
1	1	文小(四)東北側商業區與廣場用地(變更龜山都市計畫(第三次通盤檢討)變更第六案)	廣場用地(0.0519)	停車場用地(停六)(0.1035)	考量現況已供停車使用，為因應本計畫區停車場用地不足之問題，本次變更更為停車場用地。	變更範圍產權屬市有，為桃園市政府財政局及養護工程處管理。
7	17	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	1. 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。 2. 檢討納入歷次主要計畫個案變更增訂之土地使用分區管制要點。 3. 配合本案整併已發布實施細部計畫地區，進行各細部計畫地區土地使用分區管制要點納入及刪除	1. 自前次通盤檢討(95 年)後之主要計畫個案變更中增訂土地使用分區管制要點者，納入本次檢討。 2. 細部計畫地區土地使用分區管制要點整併檢討原則說明如下： (1)於現行土地使用分區管制要點中無訂定者： A. 屬新增分區之使用項目管制內容者，逕予納入。 B. 屬私人申請開發之工業區變更另擬之使用項目管制內容者，逕予納入。 C. 屬為鼓勵軍眷村改建、合建國民住宅所提之容積獎勵，因現況皆已開闢完成，予以刪除。 (2)與現行土地使用分區管制要點訂定內容原意一致者：配合本次檢討修正文字後納入或予以刪除。

註：實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表 4 變更龜山細部計畫(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

原條文	新條文	變更理由	109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組初步建議意見																												
一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條訂定之。	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。	照案通過。																												
二、 (一)住宅區之建蔽率及容積率不得大於左列規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td><td>一般住宅區</td></tr> <tr> <td>第二種住宅區</td><td>40%</td><td>260%</td><td>為配合眷村改建已奉省府核准之陸光三村、精忠五村細部計畫內之住宅區</td></tr> </tbody> </table> (二)設置停車位之規定： 建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。	使用分區	建蔽率	容積率	備註	第一種住宅區	60%	200%	一般住宅區	第二種住宅區	40%	260%	為配合眷村改建已奉省府核准之陸光三村、精忠五村細部計畫內之住宅區	二、住宅區之建蔽率及容積率不得大於左列規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td><td>60%</td><td>200%</td><td>一般住宅區</td></tr> <tr> <td>第二種住宅區</td><td>40%</td><td>260%</td><td>為配合眷村改建已奉省府核准之陸光三村、陸光三村、精忠五村細部計畫內之住宅區</td></tr> <tr> <td>住宅區(特)</td><td>60%</td><td>110%</td><td>計畫區西北側，配合變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案變更編號第 7 案新增之住宅區。</td></tr> </tbody> </table> 住宅區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設各一部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設各一部汽車	使用分區	建蔽率	容積率	備註	第一種住宅區	60%	200%	一般住宅區	第二種住宅區	40%	260%	為配合眷村改建已奉省府核准之陸光三村、陸光三村、精忠五村細部計畫內之住宅區	住宅區(特)	60%	110%	計畫區西北側，配合變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案變更編號第 7 案新增之住宅區。	1. 文字調整。 2. 配合全市性通案原則規範調整設置停車位之規定。	除補充下列 2 點外，其餘照案通過。 1. 依現行都市計畫，原條文第二種住宅區已包含陸光二村。 2. 住宅區(特)涉及主要計畫變更內容綜理表第 7 案(新編號為第 6 案)、細部計畫變更內容綜理表第 5 案。
使用分區	建蔽率	容積率	備註																												
第一種住宅區	60%	200%	一般住宅區																												
第二種住宅區	40%	260%	為配合眷村改建已奉省府核准之陸光三村、精忠五村細部計畫內之住宅區																												
使用分區	建蔽率	容積率	備註																												
第一種住宅區	60%	200%	一般住宅區																												
第二種住宅區	40%	260%	為配合眷村改建已奉省府核准之陸光三村、陸光三村、精忠五村細部計畫內之住宅區																												
住宅區(特)	60%	110%	計畫區西北側，配合變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案變更編號第 7 案新增之住宅區。																												

原條文	新條文	變更理由	109年12月28日第3次市都委會專案小組初步建議意見
	<u>及機車停車空間。</u> <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>		
三、 (一)商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。 (二)設置停車位之規定： 建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設1部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺應增設一部停車空間。	三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。 <u>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平方公尺以下者，應留設各一部汽車及機車停車空間，如超過250平方公尺者，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。</u> <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2公尺。</u>	1. 文字調整。 2. 配合全市性通案原則規範調整設置停車位之規定。	配合全市性通案原則修訂機車道寬度至少1.5公尺外，其餘照案通過。
四、 <u>工業區為乙種工業區</u> ，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	四、乙種工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。	文字調整。	照案通過。
五、宗教專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	五、宗教專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	未修正。	照案通過。
六、文教區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	六、文教區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	未修正。	照案通過。
未規定。	七、電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。其土地使用應依都市計畫法桃園市施行細則第33條規定管制，但不得作第1項第5款之使用。	1. 配合本次通盤檢討，納入民國99年9月23日發布實施之「變更龜山都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）計畫」案土地使用分區管制要點規定。 2. 配合民國	照案通過。

原條文	新條文	變更理由	109年12月28日第3次市都委會專案小組初步建議意見																		
		108年1月17日公告修正「都市計畫法桃園市施行細則」，爰修正電信專用區土地使用項目依據。																			
七、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	八、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。其中，供臺北監獄使用之機十六， <u>其他管制事項如下：</u> (一) <u>為維護計畫區內坡地環境及住宅區安寧，毗鄰保護區及住宅區土地，應退縮5公尺以上留設開放空間，並由臺北監獄負責綠美化。</u> (二) <u>應於發照前經提都市設計審議通過後，始得核發建築執照，變更建築執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。</u>	1. 點次調整。 2. 配合本次通盤檢討，納入民國99年9月23日發布實施之「變更龜山都市計畫（電信事業土地專案通盤檢討）計畫」案土地使用分區管制要點規定。 3. 配合全市性通案原則調整應於發照前提經都市設計審議通過之文字。	1. 照案通過。 2. 修正變更理由第2點為「2. 配合本次通盤檢討，納入民國99年10月18日發布實施之「變更龜山都市計畫（部分保護區、住宅區及道路用地為機關用地，部分住宅區為道路用地）」案土地使用分區管制要點規定。」。																		
八、學校用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><td>項目</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>國中以下</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>高中(職)(含私立職校)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	國中以下	50%	150%	高中(職)(含私立職校)	50%	200%	九、學校用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定： <table><tr><td>項目</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>國中以下</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>高中(職)(含私立職校)</td><td>50%</td><td>200%</td></tr></table>	項目	建蔽率	容積率	國中以下	50%	150%	高中(職)(含私立職校)	50%	200%	點次調整。	照案通過。
項目	建蔽率	容積率																			
國中以下	50%	150%																			
高中(職)(含私立職校)	50%	200%																			
項目	建蔽率	容積率																			
國中以下	50%	150%																			
高中(職)(含私立職校)	50%	200%																			
未規定。	十、私立銘傳大學用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於160%。 <u>其他管制事項如下：</u> (一)依下列規定開發建築使用：	配合本次通盤檢討，納入民國95年1月20日發布實施之「變更龜山都	除(一)3. 「以尚」修正為「以上」及(二)刪除「用地內」外，其餘照案通過。																		

原條文	新條文	變更理由	109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組初步建議意見
	1. <u>開發建築使用應依建築技術規則、山坡地建築管理辦法及水土保持法相關規定辦理。</u> 2. <u>坵塊圖上之平均坡度在 40% 以上之地區，應維持原始地貌、林相，不得建築使用。</u> 3. <u>坵塊圖上之平均坡度在 30% 以尚未達 40% 之地區，以作為道路、公園及綠地或無建築行為之開放性公共設施使用為限。</u> 4. <u>坵塊圖上之平均坡度在 30% 以下之地區，始得作為建築基地使用。</u> <u>此外，並應檢附詳細工程地質調查報告及有關專業技師簽證認為安全之證明文件，送經主管機關審查合格後始得發照建築。</u> <u>(二) 用地內既有道路(德明路)使用部分，應維持其原有通行之功能，並提供公共使用。</u> <u>(三) 應依下列都市設計原則規定事項辦理：</u> 1. <u>建築物風格、外觀形狀、材質及色彩，應與周圍自然景觀及南側現有銘傳大學桃園校區之原有建築形式相融合。</u> 2. <u>建築設計應融入生態工法及綠建築的觀念，並加強基地綠覆、透水鋪面及廢污水處理之規劃設計。</u> 3. <u>建築物配置，應配合原地形地貌，作適當的規劃設計，避免破壞山坡</u>	市計畫(部分保護區為私立銘傳大學用地、道路用地)」案土地使用分區管制要點規定。	

原條文	新條文	變更理由	109年12月28日第3次市都委會專案小組初步建議意見
	<u>地之自然脈絡與紋理。</u>		
<u>九、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。</u>	<u>十一、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。</u>	點次調整。	照案通過。
<u>十、郵政事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</u>	<u>十二、郵政事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</u>	點次調整。	照案通過。
未規定。	<u>十三、有關文化設施用地之建築物及使用項目規定如下：</u> <u>(一)文化設施用地之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過100%。</u> <u>(二)文化設施用地得為下列設施使用：</u> <u>1.與文化教育相關之活動或設施：</u> <u>(1)展示、銷售設施(藝術展示場、表演舞台、育成商品展售等)。</u> <u>(2)社教設施(陳列館、資料館、博物館、紀念性建築物)。</u> <u>(3)文康設施(集會場所、表演場、文康活動中心等)。</u> <u>2.與公共服務相關之活動或設施：</u> <u>(1)餐飲服務設施，惟使用面積不得超過樓地板面積30%。</u> <u>(2)醫療保健設施。</u> <u>(3)防災、避難及緊急救援設施。</u> <u>(4)園藝及造景相關設施。</u> <u>(5)相關公共服務設施與公用設備。</u> <u>3.其他經目的事業主管機關認定及有關之必要及附屬設施。</u>	配合本次通盤檢討，納入民國103年11月10日發布實施之「變更龜山都市計畫(陸光三村)細部計畫(部分鄰里公園兼兒童遊戲場用地為文化設施用地)(供眷村故事館使用)計畫」案土地使用分區管制要點規定。	照案通過。
<u>十一、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設</u>	刪除。	因「都市計畫法桃園市施行	照案通過。

原條文	新條文	變更理由	109年12月28日第3次市都委會專案小組初步建議意見
施，得依下列規定辦理。 (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公共使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，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。		細則」第41條已有都市計畫範圍內之建築基地或建築物得適用之容積獎勵規定，為避免造成市政府執行困擾，故本次刪除之。	
十二、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，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(或審查小組)審查同意者，從其規定。	十四、計畫區內各使用分區(保護區除外)，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，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市都市設計審議委員會(或審查小組)審查同意者，從其規定。	點次、文字調整。	除配合全市性通案原則刪除「(保護區除外)」，調整基地情形特殊及退縮之文字外，其餘照案通過。
十三、本計畫區開發面積大於	十五、為維護本計畫區重點景觀	1. 點次調整。	1. 除部分文字

原條文	新條文	變更理由	109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組初步建議意見
1000 平方公尺，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建照執照，變更建照執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。桃園縣都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。	地區之風貌，應依下列規定： (一)本點所定之重點景觀地區範圍如下(詳附圖 1)： 1. 長壽路與萬壽路二段間完整街廓(綠地用地、鐵路用地除外)。 2. 萬壽路二段道路中心線往南深進 100 公尺，且深進面積達該街廓 1/2 以上者之完整街廓(保護區、綠地用地、鐵路用地、人行廣場用地除外)。另部分街廓因考量深度過深，故以計畫道路中心線垂直延伸至該街廓邊界為界納入範圍。 (二)重點景觀地區範圍內都市設計規定如下： 1. 建築基地臨河川區側者，應沿基地境界線留設寬度至少 4 公尺之連續性無遮簷帶狀式公共開放空間，供人行步道及景觀綠化空間使用，得計入法定空地，建築物之建築垂直投影，不得突出。 2. 前開帶狀式公共開放空間至少 1.5 公尺範圍內植栽單排行道樹，應為連續鋪面，且與相鄰基地地坪高程齊平，車道穿越時，其鋪面仍應連續。 3. 中興路西側與中和南路北側間商業區街廓(詳附圖 2)，應配合建築物整體規劃，留設至少 6 公尺*6 公尺之廣場式公共開放空間，其留設位置以臨計畫道路為優先，可合併建築退縮空間計算。 4. 基地情形特殊經提桃園市	2. 配合計畫區現況與未來發展趨勢，明訂本計畫區重點景觀地區，調整需辦理都市設計審議規模規定，並擬定相關都市設計原則內容。	調修及考量實際執行困難，且商業區已有相關退縮規定，故刪除(二)3. 條文外，其餘照案通過。 2. 變更理由第 2 點修正後為「2. 配合計畫區現況與未來發展趨勢及全市性通案原則，明訂本計畫區重點景觀地區，調整需辦理都市設計審議規模規定，並擬定相關都市設計原則內容。」。

原條文	新條文	變更理由	109年12月28日第3次市都委會專案小組初步建議意見
	<u>都市設計審議委員會(或審查小組)審查同意者，從其規定。其餘未規定事項，適用其他相關法令之規定。</u> <u>(三)其中，建築基地位於本點規定之重點景觀地區範圍內，且開發面積大於1,500平方公尺者，申請開發建築時，應於發照前經提都市設計審議通過後，始得核發建造執照，變更建照執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。</u>		
十四、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。	十六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上 <u>透水</u> 土地種植花草樹木。	1. 點次調整。 2. 配合全市性通案原則，增加透水土地文字。	除刪除「透水土地」文字外，其餘照案通過。
未規定。	十七、增額容積相關規定： <u>(一)位於捷運車站中心點半徑500公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓(詳附圖3至附圖6)，使用分區為住宅區、商業區及工業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達8公尺和街廓面積未超過1,000平方公尺，不予適用。</u> <u>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之10%為限，商業區、工業區基準容積率之20%為限。</u> <u>(三)有關增額容積申請方式、容積獎金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</u>		1. 除配合全市性通案原則修正部分文字內容外，其餘照案通過。 2. 增列變更理由：配合全市性通案原則，增加增額容積相關規定。
未規定。	十八、本計畫範圍內已發布實施細部計畫地區，除本計畫檢討範圍載明開發方式與土地使用分區管制從其原計畫規定者外(共1	明訂本要點適用範圍。	除配合第2次小組初步建議意見(五)修訂外，其餘照案通過。

原條文	新條文	變更理由	109 年 12 月 28 日第 3 次市都 委會專案小組 初步建議意見
	<u>處，詳附圖 7)，其餘地區 及無規定者皆適用本要 點。</u>		
十五、本要點未依規定事項，適 用其他有關法令規定辦 理。	十九、本要點未依規定事項，適 用其他有關法令規定辦 理。	點次調整。	照案通過。

表5 依109年12月28日第3次市都委會專案小組初步建議意見修正後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、住宅區之建蔽率及容積率不得大於左列規定：

使用分區	建蔽率	容積率	備註
第一種住宅區	60%	200%	一般住宅區
第二種住宅區	40%	260%	為配合眷村改建已奉省府核准之陸光二村、陸光三村、精忠五村細部計畫內之住宅區
住宅區(特)	60%	110%	1. 計畫區西北側，配合變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案變更編號第6案新增之住宅區。 2. 變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案變更編號第5案新增之住宅區。

住宅區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設各一部汽車及機車停車空間，如超過250平方公尺者，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。

三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。

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平方公尺以下者，應留設各一部汽車及機車停車空間，如超過250平方公尺者，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。

四、乙種工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。

五、宗教專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。

六、文教區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。

七、電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。其土地使用應依都市計畫法桃園市施行細則第33條規定管制，但不得作第1項第5款之使用。

八、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。其中，供臺北監獄使用之機十六，其他管制事項如下：

(一)為維護計畫區內坡地環境及住宅區安寧，毗鄰保護區及住宅區土地，應退縮5公尺以上留設開放空間，並由臺北監獄負責綠美化。

(二)應於發照前經提都市設計審議通過後，始得核發建築執照，變更建築執

照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。

九、學校用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

項目	建蔽率	容積率
國中以下	50%	150%
高中(職)(含私立職校)	50%	200%
高中(職)(含私立職校)	50%	200%

十、私立銘傳大學用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 160%。其他管制事項如下：

(一)依下列規定開發建築使用：

1. 開發建築使用應依建築技術規則、山坡地建築管理辦法及水土保持法相關規定辦理。
2. 丘塊圖上之平均坡度在 40%以上之地區，應維持原始地貌、林相，不得建築使用。
3. 丘塊圖上之平均坡度在 30%以上未達 40%之地區，以作為道路、公園及綠地或無建築行為之開放性公共設施使用為限。
4. 丘塊圖上之平均坡度在 30%以下之地區，始得作為建築基地使用。

此外，並應檢附詳細工程地質調查報告及有關專業技師簽證認為安全之證明文件，送經主管機關審查合格後始得發照建築。

(二)既有道路(德明路)使用部分，應維持其原有通行之功能，並提供公共使用。

(三)應依下列都市設計原則規定事項辦理：

1. 建築物風格、外觀形狀、材質及色彩，應與周圍自然景觀及南側現有銘傳大學桃園校區之原有建築形式相融合。
2. 建築設計應融入生態工法及綠建築的觀念，並加強基地綠覆、透水鋪面及廢污水處理之規劃設計。
3. 建築物配置，應配合原地形地貌，作適當的規劃設計，避免破壞山坡地之自然脈絡與紋理。

十一、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

十二、郵政事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十三、有關文化設施用地之建築物及使用項目規定如下：

(一)文化設施用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 100%。

(二)文化設施用地得為下列設施使用：

1. 與文化教育相關之活動或設施：

(1)展示、銷售設施(藝術展示場、表演舞台、育成商品展售等)。

(2)社教設施(陳列館、資料館、博物館、紀念性建築物)。

(3)文康設施(集會場所、表演場、文康活動中心等)

2. 與公共服務相關之活動或設施：

(1)餐飲服務設施，惟使用面積不得超過樓地板面積 30%。

(2)醫療保健設施。

(3)防災、避難及緊急救援設施。

(4)園藝及造景相關設施。

(5)相關公共服務設施與公用設備。

3. 其他經目的事業主管機關認定及有關之必要及附屬設施。

十四、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，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 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。

十五、為維護本計畫區風貌，訂定重點景觀地區範圍與規定如下：

(一)本點所定之重點景觀地區範圍如下(詳附圖1)：

1. 長壽路與萬壽路二段間完整街廓(綠地用地、鐵路用地除外)。

2. 萬壽路二段道路中心線往南深進100公尺，且深進面積達該街廓1/2以上者之完整街廓(保護區、綠地用地、鐵路用地、人行廣場用地除外)。另部分街廓因考量深度過深，故以計畫道路中心線沿地籍範圍垂直延伸至該街廓邊界為界納入範圍。

(二)都市設計規定如下：

1. 建築基地臨河川區側者，應沿基地境界線留設寬度至少4公尺之連續性無遮簷帶狀式公共開放空間，供人行步道及景觀綠化空間使用，得計入法定空地，建築物之建築垂直投影，不得突出。

2. 前開帶狀式公共開放空間至少1.5公尺範圍內植栽單排行道樹，應為連續鋪面，且與相鄰基地地坪高程齊平，車道穿越時，其鋪面仍應連續。

3. 基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會通過者，從其規定。其餘未規定事項，適用其他相關法令之規定。

- (三)開發面積大於 1,500 平方公尺者，申請開發建築時，應於發照前經提都市設計審議通過後，始得核發建造執照，變更建照執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。

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、增額容積相關規定：

- (一)實施範圍內建築基地使用分區為住宅區、商業區、工業區者，得申請增額容積，且最高以基準容積率之 20%為限，實施範圍詳附圖 2 至附圖 5。

- (二)申請增額容積之建築基地符合下列二項情形者，得設置公益性設施並捐建予市府。

1. 住宅區建築基地達 3,000 平方公尺以上，商業區建築基地達 2,000 平方公尺以上。

2. 臨接 10 公尺以上計畫道路且臨接道路最小單一面寬達 10 公尺以上。

前項公益性設施應與增額容積同時申請。

- (三)前點公益性設施之設置，應依下列規定辦理：

1. 公益性設施容積樓地板面積應為建築基地面積乘以基準容積率之 5%，包含相對應土地持分、必要之公共設施持分(不得低於捐贈公益性設施容積樓地板面積之 10%)、汽車及機車停車空間(公益性設施容積樓地板面積每 150 平方公尺應設置 1 輛，未滿 1 輛者以 1 輛計算)，並繳納 25 年管理維護費用。該公益性設施之容積樓地板面積得免計容積。

2. 公益性設施之設置限於建築物之第一層、第二層及第三層之完整空間，設置於第一層者，應設有專用出入口及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道；設置於第二層及第三層者，應設有專用出入口、樓梯、升降設備及 2 公尺以上連接至建築線之戶外通道。

3. 公益性設施因建築整體設計致容積樓地板面積未達基準容積率之 5%，經本府核准不受第一款限制，惟不得低於基準容積率之 4%。

- (四)捐建公益性設施給予容積(公益性增額容積)，計算方式如下：

公益性增額容積=捐贈公益性設施總價值/公益性設施以上樓層平均單價。

前項單價及總價值以估價方式計算。

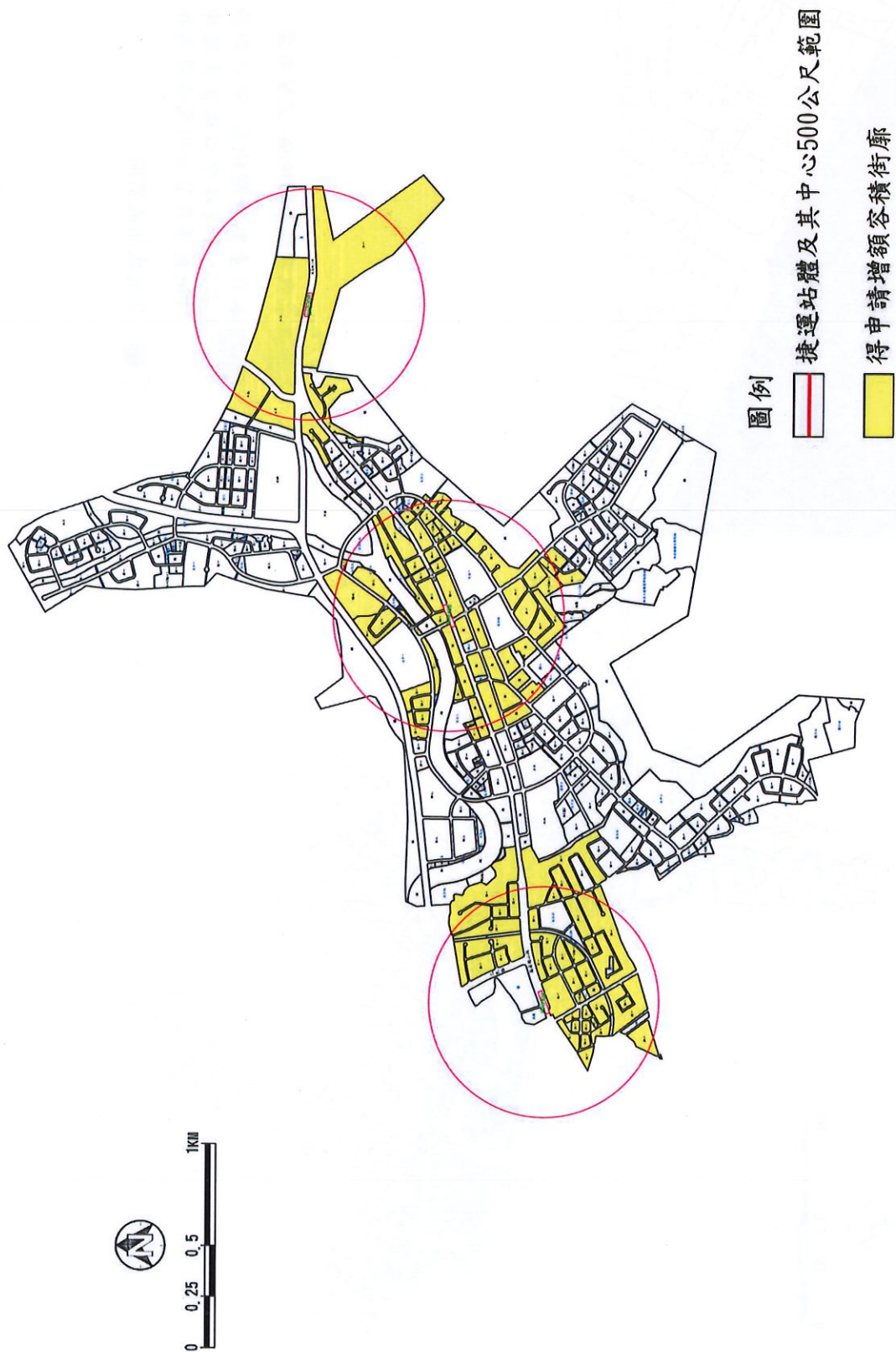
- (五)本市各機關公益性設施設置之需求項目及其管理維護費用單價，由市府另行公告之。

- (六)公益性增額容積核發前應與本府簽訂協議書及繳納保證金，並應於核發使用執照前，一次繳納 25 年管理維護費用，於核發使用執照後三個月內完成捐贈公益性設施事宜。

- (七)增額容積及公益性增額容積申請方式、送審書件、容積價金及容積數額估算方式等相關規定，由本府另訂之。
 - (八)計畫範圍內規定之增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依「都市計畫容積移轉實施辦法」相關規定辦理。但屬於本計畫案公告之生效日前，已依規定申請在案者，得適用原申請時之增額容積及容積移轉法令規定。
 - (九)已申請或領得建造執照之建築基地，且不增加基地面積者，其依規定申請增額容積，得適用原建造執照申請時之法令規定。
 - (十)本計畫案公告之生效日起，除本要點第八點但書外，原都市計畫書規定增額容積內容不再適用。
 - (十一)本要點未規定事項，依原計畫及其他有關法令規定辦理。
- 十八、本計畫範圍內除擬定龜山都市計畫(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)細部計畫地區受其土地使用管制要點與都市設計管制準則所規範(詳附表一及附表二)外，其餘已發布實施細部計畫地區及無規定者皆適用本要點。
- 十九、本要點未依規定事項，適用其他有關法令規定辦理。

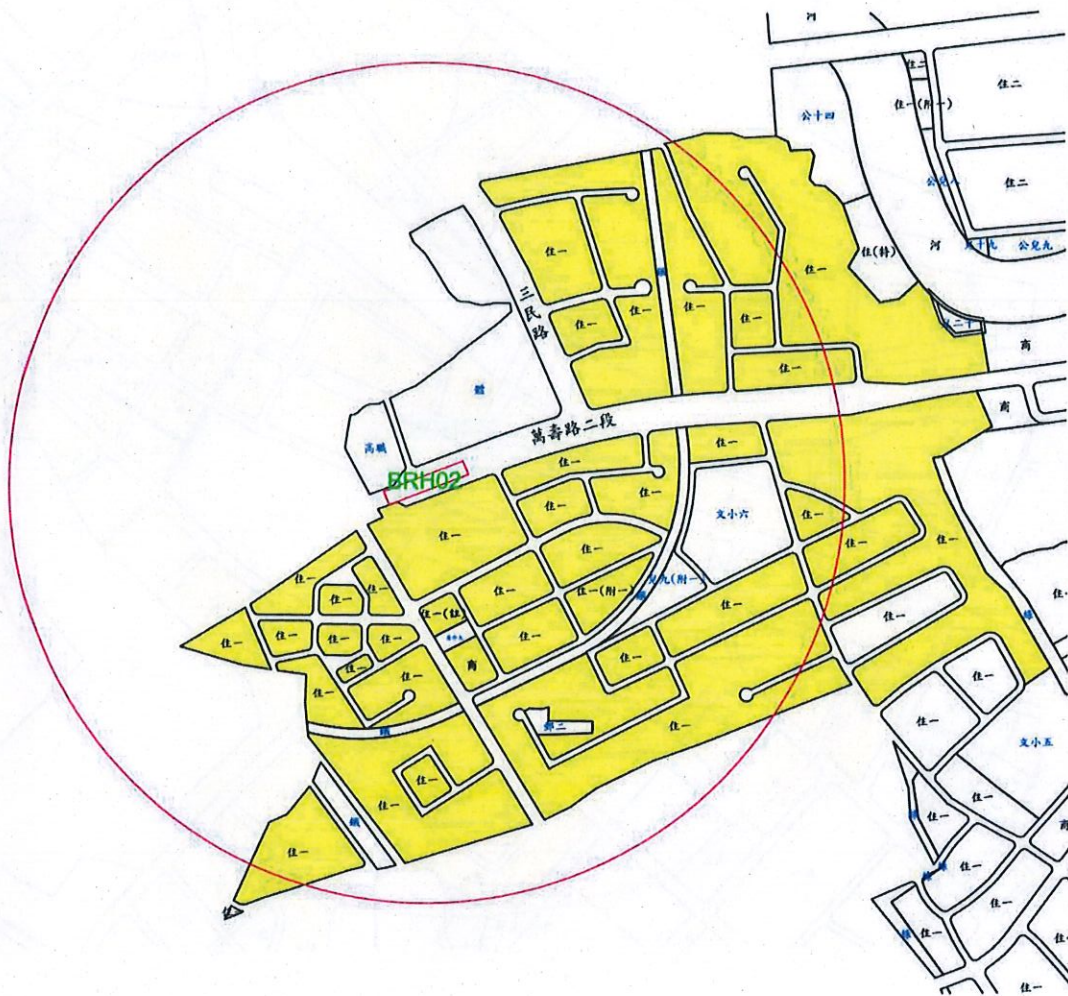


附圖 1 本計畫範圍重點景觀地區街廓位置示意圖



附圖 2 增額容積範圍示意圖

註：捷運車站站體位置仍需依後續實際設置為準。



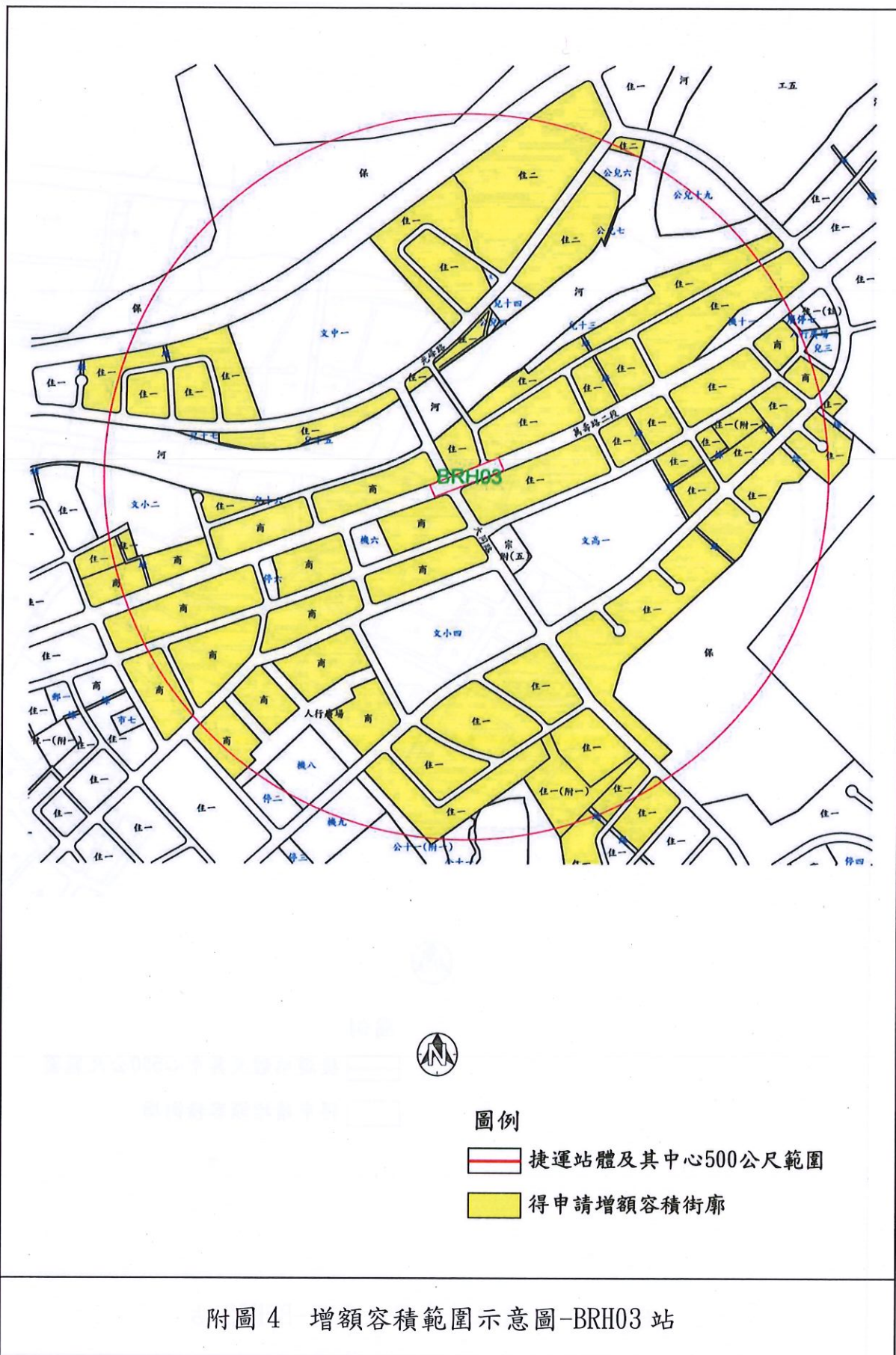
圖例

捷運站體及其中心500公尺範圍

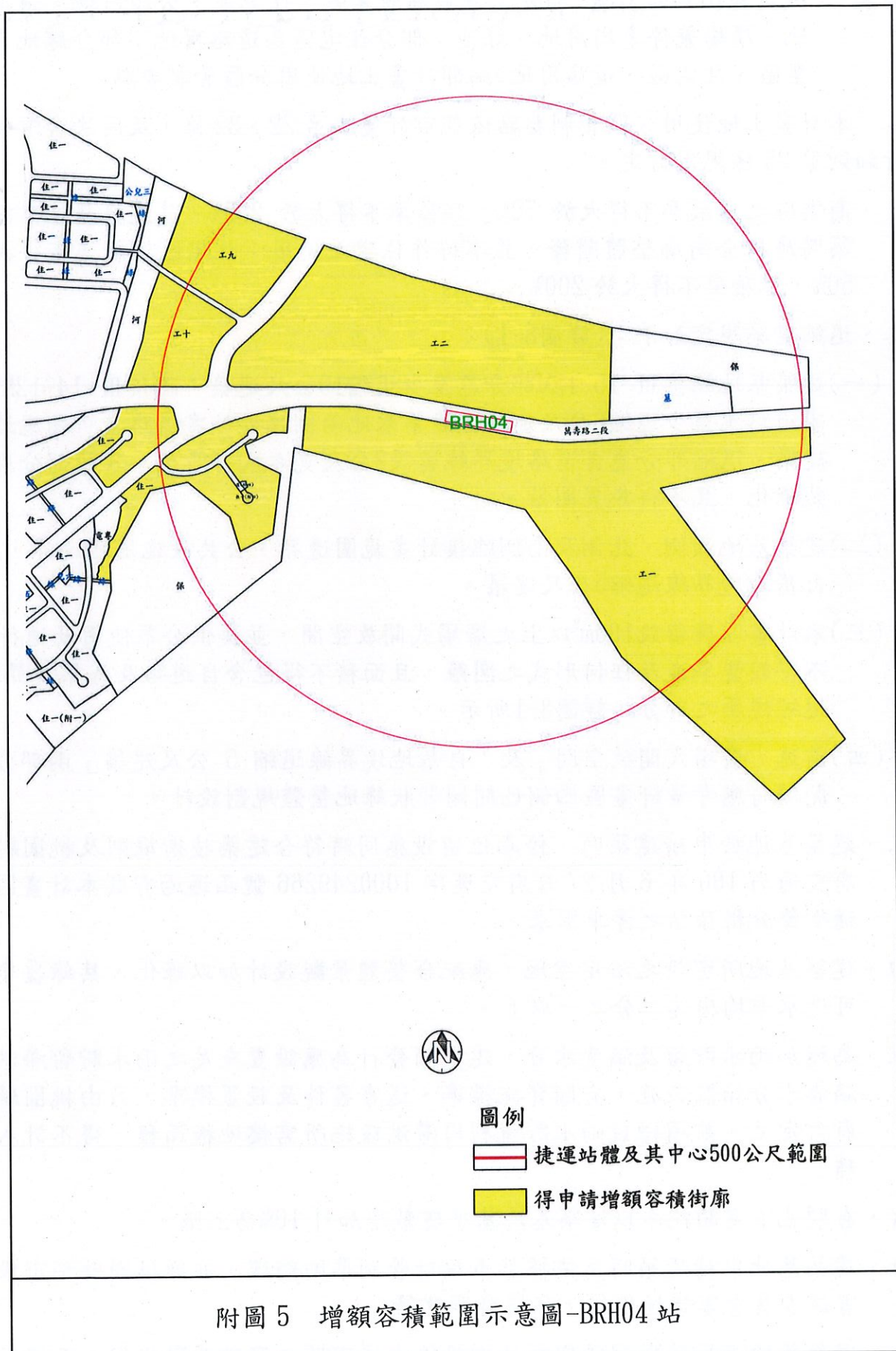
得申請增額容積街廓

附圖 3 增額容積範圍示意圖-BRH02 站

註：捷運車站站體位置仍需依後續實際設置為準。



註：捷運車站站體位置仍需依後續實際設置為準。



註：捷運車站站體位置仍需依後續實際設置為準。

附表一 擬定龜山都市計畫(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)細部計畫土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制要點依都市計畫法第 22、32 條，及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定。

一、商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 280%，其建築基地申請建築時應採全街廓整體開發，並不得作住宅之使用；住宅區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

二、退縮建築規定如下：(詳圖8-1)

(一)建築基地臨接Ⅲ-15-12M部分應至少退縮10公尺建築，臨接Ⅲ-14-12M計畫道路應至少退縮6公尺建築。建築基地兩側臨街計畫道路者，均應退縮建築。退縮部分應自道路境界線留設2公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化，且不得設置圍籬。

(二)建築基地西側、北側及南側臨接計畫範圍邊界、公共設施用地邊界，應自基地境界線退縮5公尺建築。

(三)本計畫區應留設100m²以上之廣場式開放空間，並提供公眾使用及通行，不得設置車道及任何形式之圍籬，且面積不得包含自道路及基第境界線退縮建築之部分，詳圖8-1所示。

(四)前述「廣場式開放空間」及「自基地境界線退縮 5 公尺建築」兩部分於開闢時應考量計畫區西側已開闢帶狀綠地整體規劃設計。

三、建築基地於申請建築時，停車位留設應同時符合建築技術規則及桃園縣政府交通局 100 年 6 月 27 日府交運字 1000249266 號函通過有關本計畫區交通衝擊分析預估之停車需求。

四、建築基地所留設之法定空地，應配合整體景觀設計加以綠化，其綠覆率及可透水率均應達二分之一以上。

五、為增加雨水貯留及涵養水分，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，另由桃園縣政府訂定之。前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

六、有關地下室開挖率以建築基地基準建蔽率加計 10%為上限。

七、建築基地申請建築時需依據都市設計管制準則辦理，並經桃園縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。

八、建築基地不得適用開放空間及增設停車場空間之容積獎勵規定，而提供公

益性設施之容積獎勵及容積移轉合計不得超過基準容積之 50%。

九、計畫內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。



附表二 擬定龜山都市計畫(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)細部計畫都市設計管制準則

一、退縮建築留設人行步道開放空間：

- (一)建築基地依土地使用分區管制規定退縮部分應留設1公尺寬之喬木植生帶，並應沿人行步道側設置尺寸1公尺*1公尺齊平步道之樹穴種植喬木。喬木之數量以退縮建築面積每25平方公尺種植一棵檢討，不足一棵以一棵計。
- (二)建築基地依土地使用分區管制規定退縮部分應留設 2 公尺寬之人行步道應配合面臨計畫道路人行道之鋪面形式、色彩、材質及紋理，以創造開放空間整體延續性。

二、建築基地法定空地綠化：

- (一)建築基地所留設之法定空地，應配合整體景觀設計加以綠化，其綠覆率及可透水率均應達1/2以上，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。
- (二)本地區之綠化植栽應盡量使用原生樹種，以塑造地區特色。

三、建築規劃及細部設計：

- (一)停車出入口應以集中留設為原則，但基地條件難以集中留設且經本縣都市設計審議委員會審查通過者不在此限。
- (二)室內居室及陽臺、機電設備空間、停車空間、挑空、天井等應合理規劃設計。
- (三)建築外觀設計應維持水平及垂直向度的整體與和諧，並考慮色彩、材質之諧調。
- (四)建築物設置之雨庇及冷氣等設備，不得突出該建築基地指定之最小退縮建築距離。
- (五)建築物設計應考量所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，加以隱藏、包覆或修飾，避免外露造成不良之空視景觀。
- (六)空調設備若設置於雨遮者，其主機範圍之遮蔽應以百葉型式或類似具相同功能之設計，百葉間距以水平視覺不得穿透，其頂部得免遮蔽，管線並不得外露；透天住宅之上層雨遮之主機應供應下層使用，以避免管線之外露；有關機電、冷煤等管線設置應以不得外露、不破壞立面設計並應檢附相關大樣施工圖說。

四、面向公園、III-15-12M計畫道路及廣場兼停車場之商業區

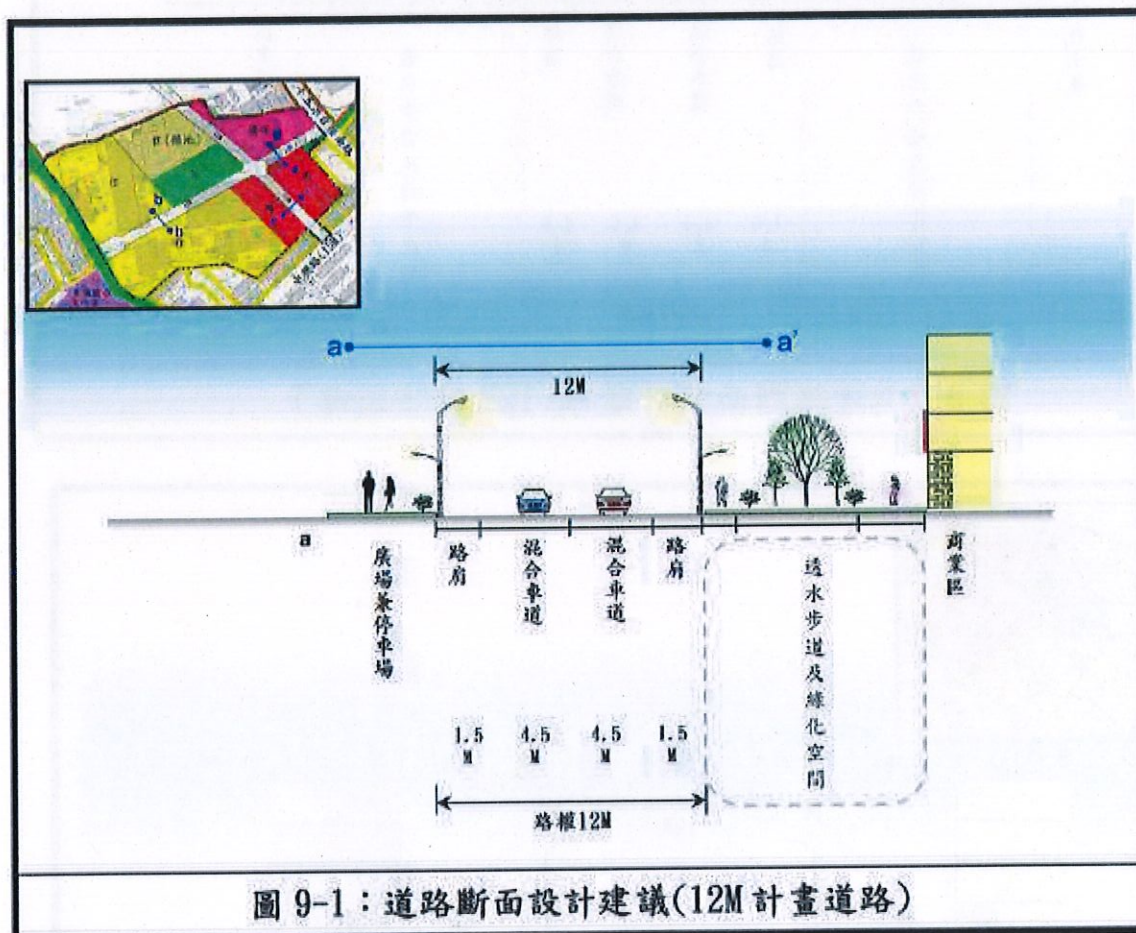
- (一)建築設計(包括建築形式、店面安排、地面層人行空間規劃等)應回應面

對公園、廣場或道路的環境特色，臨地面層建築立面應設計不小於臨地面層建物立面寬度二分之一之透空或透明櫥窗。

(二)建築設計及其配置及週邊環境設計應避免造成交通及視覺負擔或影響公園、商店人行環境的品質。

五、公共開放空間及人行道

計畫道路之路權範圍除車道、路燈外，臨計畫道路退縮留設公共開放空間供留設無遮簷人行道，提供透水步道、綠美化空間，如圖 9-1、9-2、9-3。



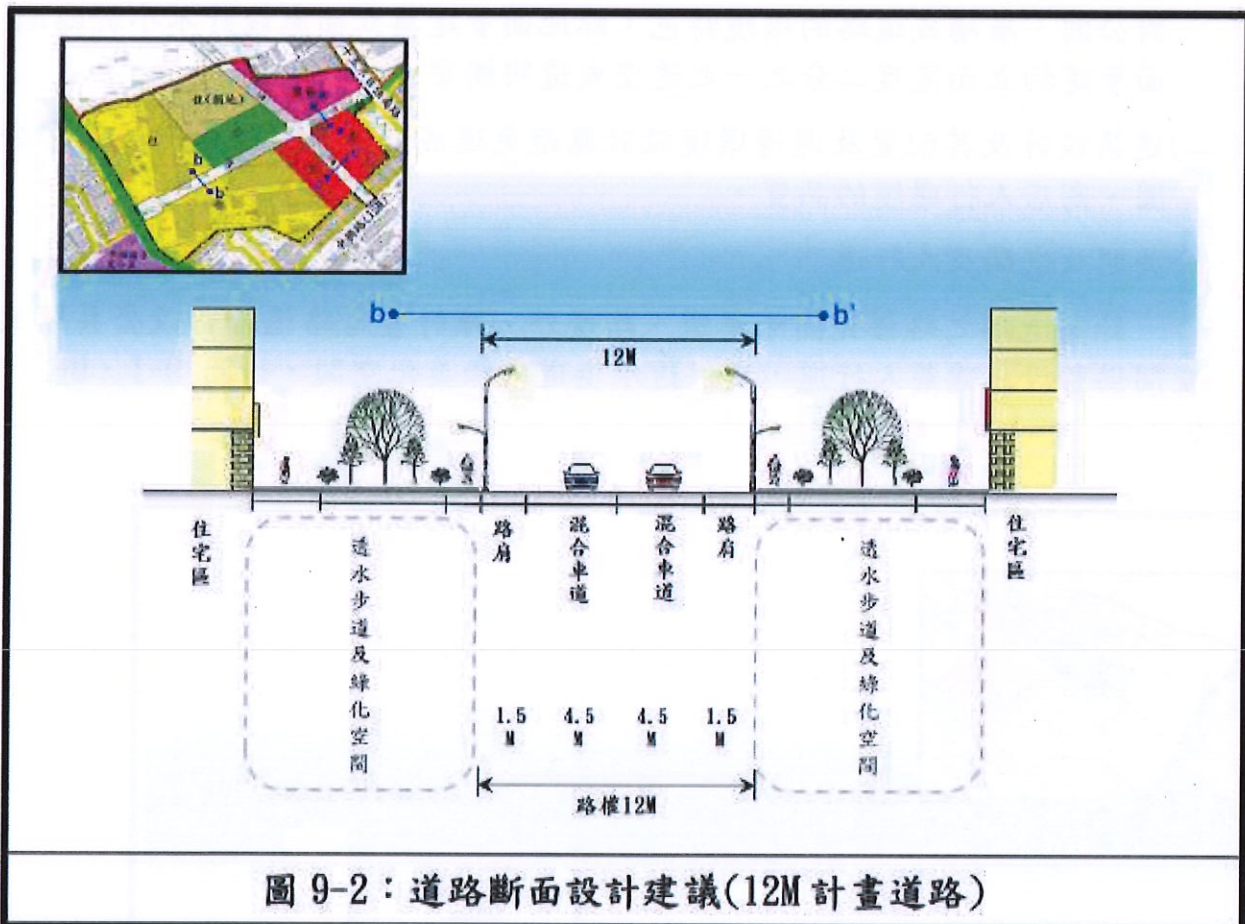


圖 9-2：道路斷面設計建議(12M 計畫道路)

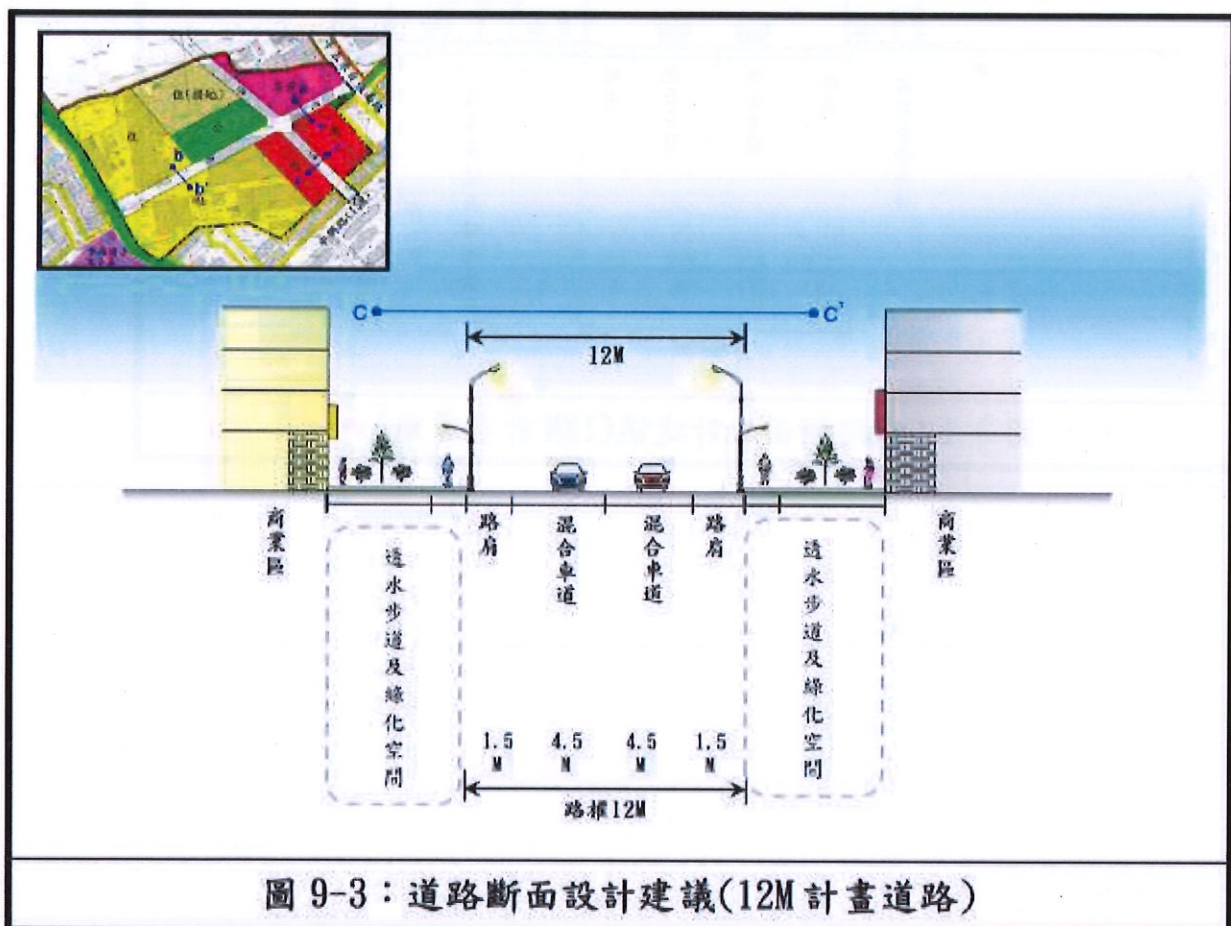


圖 9-3：道路斷面設計建議(12M 計畫道路)

表 6 公展期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組初步建議意見
1	林○盛	龜山區山福段 783、789、790、794、792 等 5 筆地號	本人第二次陳情位置：桃園市龜山區山福段 783-789-790-794-792 等 5 筆地號(附 1)相連再一起，該 5 筆建地為桃園龜山區通盤區內為(住一)建地於地號 789-792 兩筆地號，於民國 62 年 3 月 26 日被劃為計畫道路(附 2)也並無公告或通知，始得土地所有權人的損失，此歷經 47 年來通過 4 次通盤也是如此，其中兩筆地號為 789-792 被劃為計畫道路，導致 783-790-794 地號為畸零地，也讓本人無法作為建築使用-重創本人財產受到極大損失，而無法取得建築使用權，極像侵犯人權一樣，該陳情地號四周有住宅，而後方就是龜山中興路常春藤社區，前方就是龜山幼兒園，已都更開發好幾年，遲遲該陳情的地號卻無改變，也未徵收而未徵收計畫道路起點卻在龜山幼兒園門口前方，左斜切至終點的頂興路 132 巷與頂興路口(附 6)，四週環繞都已成住宅區，都以開發完畢，也無必要性徵收..以陳情人的意見陳情地號(住一)跟右側(住一)區塊也可合併在同一區塊做為提議或是解編，作為陳情要素之一。 內政部 102.11.29 台內營字第 10203489291 號函及監察院糾正案文(附 4)本人一案請求納入 109 年桃園龜山都市計畫(第 4 次通盤檢討)並請內政部營建署桃園都發局盡速納入公共設施通盤檢討，並請內政部營建署桃園市府，應立即成立都委會盡速辦理解編動作才對，而都市計畫通盤事隔多年，對於人民的陳情有很大的不利及苦等，耗時又耗日的，對於本件陳情案的單位始終，不動於衷，甚至不理，或草草回應，也並無告知保留此通道的用途，及不能解編的理由，也未提供說明會議與紀錄，而市府人員只告知陳情人等待第 4 次通盤檢討	建議不予採納。 理由： 1. 考量該計畫道路已有供周邊住宅區指示建築之情形，且尚有鄰接該道路未建築之空地，若廢止該計畫道路，將影響毗鄰住宅區土地成為裏地造成無法建築之情形，同時考量地區交通系統完整性，不宜廢除該道路用地。 2. 另本陳情案業經 108 年 7 月 24 日桃園市都市計畫委員會第 35 次會議審議「變更龜山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」，決議不予採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組初步建議意見
			，106 年陳情(附 3)的內容，卻沒把本件案件納入桃園市龜山都市計劃第 4 次通盤檢討，同時也請行政院、監察院、內政部所有相關單位監督或以派人前往會勘現場了解陳情人之苦，重視本案並給予回應，以符合土地利用的經濟效益，還土地所有人使用之權利，並依法規定請求解編，此陳情書面當作日後依據，並依法陳述，表達訴求。 依據內政部 102.11.29 台內營字第 10203489291 號函 十三、道路用地 (一)道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。 (二)計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。 (三)整體開發地區周邊之道路用地，應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形，例如部分分配回較大建築基地地區，周邊地區之計畫道路如無留設必要者，應予檢討變更。 所謂公共設施保留地，也就是政府為滿足都市計畫未來發展的各種不同需求，所先行規劃的許多公共設施用地(參照都市計畫法第 42 條規定，例如道路、公園、綠地、廣場、民用航空站、停車場、河道及港埠用地、學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構、機關用地、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地等等)，此種已被都市計畫劃設為公共設施使用，但因需地機關尚未取得產權，而預先保留的公、私有土地，即為公共設施保留地。 有關都市計畫公共設施保留地的取得期限，於民國 28 年制訂的都市計畫法中並未予以規定，嗣後在 53 年 9 月 1 日修正之都市計畫法始增訂第 49 條	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組初步建議意見
			，明定徵收期間為 5 年，但有特殊情況，並經上級機關核准者，得延長 5 年，即公共設施保留地的取得期間最常為 10 年，而立法者嗣後又於 62 年 9 月 6 日，將都市計畫法第 49 條規定修正為：「公共設施保留地。在民國六十二年本法修正公布前尚未取得者，應自本法修正公布之日起十年內取得之。但有特殊情形，經上級政府之核准。得延長之；其延長期間至多五年。逾期不徵收，視為撤銷。」(條次變更為第 50 條)惟至 77 年時，因各地方政府仍然不能依上開規定辦理，乃再於 77 年 7 月 15 日修法，將應於一定期間內取得公共設施保留地之規定予以刪除。 憲法第 15 條規定：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。」參照釋字第 400 號、709 號、732 號、747 號解釋，憲法第 15 條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態，行使其「自由使用、收益及處分」之權能。私人土地一旦被劃設為公共設施保留地，雖然得為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用，但不得為妨礙指定目的之使用(都市計畫法第 51 條規定參照)，此時土地所有權人對於土地的使用及收益權能不僅遭受限制，又因無法撤銷使用管制，進而導致私有土地的價值大幅降低。再者，都市計畫區內被劃設為公共設施保留地，但卻遲遲未興建公共設施者，公共設施保留地對於土地所有權人所造成的財產上不利益，勢必將隨著時間經過而不斷擴大，進而逾越其個人社會責任所應忍受之範圍。對於此種現象，政府既不徵收土地，又不給予合理金錢補償，甚至未徹底檢討變更已存在數十年而顯非必要的公共設施保留地，顯已導致全國數以萬計的土地所有權人財產權，因此遭受重大損害。 依都市計畫法第 5 條、第 15 條第 2	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組初步建議意見
			項規定：「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計二十五年內之發展情形訂定之。」、「前項主要計畫書，…其實施進度以五年為一期，最長不得超過二十五年。」同法第 26 條亦明文規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨意任意變更。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。」上開條文的規範意義，應是都市計畫向將來規劃的時間合理為 25 年。所以都市計畫內編定的公共設施用地，最長自亦應於 25 年內完成，倘若超過 25 年仍未開發的公共設施用保留地，自應儘速解編，而無使私人土地受限制狀態持續存在之必要。至於，實務上許多甚至超過三、四十年仍未取得使用者，更證明並無將其繼續劃設為公共設施保留地之必要，更應立即解編。 釋字 336 號解釋過去雖然認為：「都市計畫法於中華民國 77 年 7 月 15 日修正公告之第 50 條，對於公共設施保留地未設取得期限之規定，乃在維護都市計畫之整體性，而都市計畫之實施，則為增進公共利益所必要，與憲法第 23 條及第 143 條並無牴觸。」 憲法第二十三條規定：「以上各條(含第十五條)列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由，避免緊急危難，維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」依憲法之規定，人民財產權，應予保證，除非有憲法第二十三條所定之情形，不得任意限制之。縱有憲法第二十三條規定之理由，亦僅於法律有明文規定時，始能在法律規定之範圍內限制人民之財產權。排除了政府對於公共設施保留地應在一定期限內取得之義務。對於上開解釋，實有進一步思考之空間，蓋任何權利之行使均應有期間限制，否則將使法律關係懸而未決，除	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組初步建議意見
			過度限制人民權利外，亦將嚴重破壞法律秩序之安定性。法理雖然甚為清楚，但實物多年操作的結果，卻是「無法律即無補償」，也就是說，除法律另有規定外，人民並無權請求國家徵收其土地，形成公共設施保留地的土地所有權人，無法循行政救濟途徑要求用地機關徵收或補償，曾有論者批評這是土匪政府的行徑，因為私人土地一旦被劃設為公共設施保留地，只能在家裡暗自哭泣。 依都市計畫法第 48 條規定，公共設施保留地之取得方式，包括「徵收」、「區段徵收」及「市地重劃」，故公共設施保留地的取得方式並不限於「徵收」。因此，學者乃指出，縣、市政府或鄉、鎮、縣轄市公所，可以用市地重劃之方式取得公共設施用地，而由參與重劃之土地所有權人，按土地受益比例共同負擔，其分擔之費用包括建設公共設施之工程費用、重劃費用及貸款利息等，因此縣、市政府或鄉、鎮、縣轄市公所動輒以「經費不足」為由，消極不取得已被劃設為公共設施保留地長達數十年的私人土地，理由既不充分亦不正當，其怠於作為亦屬可歸責於政府。內政部營建署雖已於前年提出「都市計畫公共設施用地專案通盤檢討計畫」，要求各縣市政府應於 4 年內清查公設保留地，對於無法執行的項目，應盡速予以解編。 綜上，各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權，內政部及各級地方政府實有嚴重怠失，爰依監察法第 24 條提案糾正，送請行政院轉飭所屬確實檢討改善見復。提案委員：吳豐山 劉玉山 李炳南 中華民國 102 年 4 月 25 日(附 4) 並請有關單位及承辦人員與職別電話分機回覆陳情人以便聯絡	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109年12月28日第3次市都委會專案小組初步建議意見
			該5筆建地於民國62年3月6日被龜山鄉公所劃為(道路用地)，歷經44年來通過3次通盤檢討，也未徵收，此時本人土地位於龜山山福段5筆地號783、789、794、792相連在一起，其中兩筆地號(789、792)兩地號被劃為徵收道路部份並導致783、790、794，相臨三地號變為一文不值畸零地。導致本人財產受到極大損失，本人一案請求納入龜山計劃通盤檢討其變更或解編此未徵收此道，並且要求應調整解編該計劃此道，以符合土地利用的經濟效益。 根據都市計画法 都市計劃編定公共用設施用地，逾期25年未取得開發，應限期檢討，不必要部份應儘速解編，如30-40年未取得使用則表示已無公共設施保留地的必要。 而使私人土地受限制狀態，超過30-40年未取得使用公共設施保留地之必要，更應立即解編。 還土地所有權人使用土地之權利。	
2	呂○易	龜山區中興段971、972、973、974、976、977、978、999、1002、1001-1、1003-1、1004、1005-1、1009地號	陳情理由： 有關本次變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案中變更上開地號住宅區土地及乙種工業區土地做為道路及綠地使用，變更理由以106年會議之結論辦理，該結論與土地使用現況不符，陳請檢討。 建議事項： 1. 本案變更理由以106年會議之結論辦理，已與實際土地使用現況不符，請規劃顧問公司重新檢視本案使用現況，取消劃設道路用地。 2. 本案細部計畫綠地劃設與使用現況不符，如市府相關局處未有土地取得計畫，雖事業及財務計畫預計115年取得，惟本都市計畫區綠地共3.4918公頃，面積廣大，本處綠地取得時程未明，為保障民眾權益及促進地用，建請解編。	建議不予採納。 理由： 1. 所陳建議事項第1點係針對本案重製專案通盤檢討變更編號第12案，該案係依現況(中和南路)及權屬(皆屬公有)修正道路用地範圍，故無所陳土地劃設為道路用地之情事。 2. 所陳土地屬綠地用地部分，考量其規劃原意係作為西側工業區(工七)與住宅區隔離及對外連接之人行使用，故維持綠地用地劃設。
3	傅○	龜山區精	陳情事項：	建議不予採納。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109年12月28日第3次市都委會專案小組初步建議意見
	福忠段	1562、1563、1564地號	精忠段1562、1563、1564地籍圖本是二塊房的建地，經上次徵收已闢成道路，我變成剩下23坪地坪，市府都計科今又要再乙次徵我土地做道路地。報告市府官長原本二間房地，已徵收一次今公佈，再乙次徵收道路用地，我變成只剩下19.8坪畸零地，根本不合建一房地坪，權益犧牲太大，請求市府官長救濟小民方案，拜託。 建議事項： 請求精忠段1645地號原公兒園國防部地不方正畸形處接鄰精忠段1566地號，作成我被劃作道路地相同坪數互換地，另案請求補回計二次徵收地，符徵收道路公平、正義，我願繳足合理地價金，達有一房可住願望。報告國防部這地非軍事用地是社區用地，請求市府官長促成免徵收我地互調換方式，國防部社區地方正，小民有一間房建地，達成三方贏情形。拜託感謝。請體諒人民之苦，小民慎感德便，感謝。	理由： 1. 依105年12月7日公布之桃園市建築管理自治條例第19條規定：「於道路交叉口處申請建築時，除都市計畫書圖定有特殊截角外，應依附表規定截角退讓」，次依新建工程處107年9月18日「龜山區光峰路111巷轉至光峰路交叉口處彎度過大」會勘紀錄建議，考量為避免此路口因車輛轉彎加大迴轉半徑造成隱藏性危險，故維持道路截角劃設，並請新建工程處提出具體之財務計畫，以供都市計畫委員會審議之參考。 2. 另查目前精忠段1645地號已開闢使用(精忠文康中心)，故維持原計畫(鄰里公園兼兒童遊樂場用地)。
4	傅○湖	龜山區精忠段1565、1566地號	陳情理由： 為本地目土地於民國82年前地目即為建地。民國82年12月16日龜山都市計畫案內擬定為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，至今已超過20載，政府單位遲之未實行處理，使該土地任其荒廢損及民眾權益。今地主陳情-經由桃園市政府都市發展局、龜山區公所，鼎力協助呈報高層。還原地主原有之地目，並已核准在案，功不可沒，深感謝意！ 唯政府附有條文：要向地主徵收45%的代金，讓地主們深感不合宜(因本地目原本即為建地，並非為農地變更為建地)，讓地主們損失甚大，懇請政府體諒人民之苦甚感德便。 建議事項： 懇請桃園市政府都市發展局所發布之公文內容：倘公兒二變更住宅區(特)範圍內土地所有權人全體同意以其土地市價總額45%折算代金。於申請建	本案原為住宅區，後於細部計畫劃設為公共設施用地，本次檢討變更為住宅區(特)並調降容積，請參考相關案例，提下次專案小組討論。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109年12月28日第3次市都委會專案小組初步建議意見
			築執照前繳予市府則同意依其範圍變更為第一住宅區，此條文並不適用於本地目，敬請明察。	
5	國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營業處	壽山段417地號等8筆土地	陳情理由： 坐落桃園市龜山區壽山段419-1、423、423-2、426-1、426-2、427-1、430及430-1地號等8筆土地面積3,121平方公尺，其使用分區為「保護區」，地勢平緩，環境寧靜，毗鄰住宅區。 建議事項： 陳情變更該419-1地號等8筆保護區土地為住宅區。	建議不予採納。 理由：所陳土地屬公告之山坡地範圍，且無直接毗鄰住宅區，故不宜將零星保護區範圍變更為可建築用地。
6	蔣○源	龜山區精忠段1570地號	陳情理由： 一、案內我方所持有之建物(門牌號碼：桃園市龜山區精忠村光峯路121號)係於民國78年1月26日登記建造在精忠段1570地號(土地面積100.23平方公尺，建物總面積194.58平方公尺)。本建物為依法登記建造且具權狀及使用登記等合法證明(附件一至七)之合法建物，合先敘明。 二、本建物於民國78年1月26日由我方購買土地並委託建商營造，取得使用執照後，按時繳納稅金且自用至今。但因經歷精忠五村之改建案，使我方之自用建築因莫須有之因素被改為公兒用地，我方得知後抗議至今，公告期間也未獲任何通知，更遑論被迫變更為公兒時應取得之任何補償，前述所為均於法不符。 三、鈞府於公函(府都計字第1090178289號)中提及，本建物由公兒變更為住特，但容積率僅餘110%遠低於我方原本應有之容積率。自建物獲准使用以來，我方均按時繳納房屋相關稅賦，從未拖欠；且由所需繳交之相關稅賦與稅率亦可佐證本建物為一般自用住宅，而非公兒用地。本	同第4案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組初步建議意見
			建物被更改為住特後除自用及整修外，不可進行任何改動或原地重建，如要重建期容積率僅剩 110%。如要回復原有之容積率，尚須繳納 45%之代金方得回復，於變更期間本人亦未收到相關公函告知，此亦與行政程序及相關規範不符。且本建物已歷 30 餘年，期間更經歷如 921 大地震等天災，如此下來不知結構是否安全如昔。因此懇請鈞府將住特更正為我方應有之住一，以維護我方之權益及人民應有之居住正義。 四、土地標示：精忠段 1569 號及 1570 號為兩戶不同人所持有之 3 層(3R)之建築。鈞府之公開地籍圖誤植為一戶 3 層(3R)之建築，懇請鈞府更正。 建議事項： 一、煩請改正原地籍圖之一戶 3R，更正為兩戶 3R 之建築。 二、請將原科子目住(特)，變更為原本應有之科子目住(一)，並變更回原本應有之建地及容積率，將有建築物之地號脫勾於調降土地容積率 110%之外。	
7	莊○龍	龜山區精忠段 1569 地號	陳情理由： 一、案內我方所持有之建物(門牌號碼：桃園市龜山區精忠村光峯路 121 號)係於民國 78 年 1 月 26 日登記建造在精忠段 1570 地號(土地面積 100.23 平方公尺，建物總面積 194.58 平方公尺)。本建物為依法登記建造且具權狀及使用登記等合法證明(附件一至七)之合法建物，合先敘明。 二、本建物於民國 78 年 1 月 26 日由我方購買土地並委託建商營造，取得使用執照後，按時繳納稅金且自用至今。但因經歷精忠五村之改建案，使我方之自用建築因莫須有之因素被改為公兒用地，我方得知後抗議至今，公告期	同第 4 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組初步建議意見
			間也未獲任何通知，更遑論被迫變更為公兒時應取得之任何補償，前述所為均於法不符。 三、鈞府於公函（府都計字第 1090178289 號）中提及，本建物由公兒變更為住特，但容積率僅餘 110%遠低於我方原本應有之容積率。自建物獲准使用以來，我方均按時繳納房屋相關稅賦，從未拖欠；且由所需繳交之相關稅賦與稅率亦可佐證本建物為一般自用住宅，而非公兒用地。本建物被更改為住特後除自用及整修外，不可進行任何改動或原地重建，如要重建期容積率僅剩 110%。如要回復原有之容積率，尚須繳納 45%之代金方得回復，於變更期間本人亦未收到相關公函告知，此亦與行政程序及相關規範不符。且本建物已歷 30 餘年，期間更經歷如 921 大地震等天災，如此下來不知結構是否安全如昔。因此懇請鈞府將住特更正為我方應有之住一，以維護我方之權益及人民應有之居住正義。 四、土地標示：精忠段 1569 號及 1570 號為兩戶不同人所持有之 3 層(3R)之建築。鈞府之公開地籍圖誤植為一戶 3 層(3R)之建築，懇請鈞府更正。 建議事項： 一、煩請改正原地籍圖之一戶 3R，更正為兩戶 3R 之建築。 二、請將原科子目住(特)，變更為原本應有之科子目住(一)，並變更回原本應有之建地及容積率，將有建築物之地號脫勾於調降土地容積率 110%之外。	
8	游○榮、游○旗、游○	新路段 259 地號	陳情理由： 陳情人共同持有上列地號土地，前經鈞府都市計畫編定為兒童遊樂區用地已近 40 年，今鈞府又以變更龜山主要計畫改編定為公園預定地(主變 5)，	建議不予採納。 理由：所陳兒童遊樂場用地已部分開闢，後續未開闢部分由市府目的事業主管機關逐年編列預算辦理徵收開闢。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109年12月28日第3次市都委會專案小組初步建議意見
	輝、游○敏		不知又須幾多年才能徵收，嚴重影響陳情人等土地利用權益，內政部自102年訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，針對公設用地專案檢討，對於無需求公設用地辦理檢討解編，還地於民，陳情人等持有之公設用地，若鈞府不予徵用，請解編還地，以活化土地使用。 建議事項： 監察院曾於102年5月通過糾正內政部及地方政府，有關都市計畫公共設施保留地長達3、40年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民生存權與財產權，因此同年11月內政部訂定發布「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，鈞府針對陳情人等持有之公設用地若無需求，請辦理檢討解編，還地於民，以保障人民權益，促進土地活化利用。	

表 7 逾公展期間公民或團體陳情意見

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組初步建議意見
逾 1	財團法人台灣省天主教新竹區	壽山段 135-4 地號土地	主旨： 有關桃園縣龜山鄉壽山段 135-4 號土地撤銷徵收乙案，耗時多年未果，已嚴重影響到本法人權益，請 查照。 說明： 一、桃園縣龜山鄉壽山段 135-4 號土地已劃為宗教專用區，但土地使用分區卻加註「變更為道路部分，應無償捐贈予桃園縣政府，否則本案於下次通盤檢討時恢復為文中用地」，但所指捐贈道路部分(壽山段 119、121、122 號)，自始非本法人所有，又如何捐贈。 二、若因當時都市計畫通盤檢討所提捐贈有誤，請相關單位應協助辦理導正，以免影響本法人權益。 三、本案因都市計畫通盤檢討時有誤，導致捐贈事宜延滯多年未果，建請以第三次通盤檢討時(95 年)之公告線值為基準繳納代金或本法人願捐贈 135-4 號土地部分面積(面積同壽山段 119、121、122 號土地面積)予桃園縣政府。 四、請城鄉發展局招集龜山鄉公所等相關單位共同研議需理方案。	建議不予採納。 理由： 1. 回饋比例部分依「桃園市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則」規定辦理，並考量可行性改為得以代金繳納，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。 2. 有關建議可捐贈壽山段 135-4 地號部分(約 62 平方公尺已作為人行步道使用)土地，經查產權並非陳情人所有。
逾 1 補充意見	財團法人台灣省天主教新竹區	龜山壽山段 135-4	主旨： 有關桃園縣龜山鄉壽山段 135-4 號土地撤銷徵收乙案，耗時多年未果，已嚴重影響到本法人權益，請 查照。(補充說明) 說明： 一、依本都市計畫案土地使用分區管制規定，宗教專用區建蔽率 40%，容積率 120%，使用強度比原使用分區還要低，卻仍需捐贈 10% 公共設施用地，實為不合理。 二、大約民國 100 年初貴府已將壽山段 135-4 地號部分土地作為人行步道(約 62 平方公尺)，懇請本次通盤檢討時，納入捐地面積範圍內	

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109年12月28日第3次市都委會專案小組初步建議意見
			。(示意圖如附件所示) 三、95年桃園縣龜山鄉壽山段135-4號土地已劃為宗教專用區，但土地使用分區卻加註「變更為道路部分，應無償捐贈予桃園縣政府，否則本案於下次通盤檢討時恢復為文中用地」，但所指捐贈道路部分(壽山段119、121、122地號)，自始非本法人所有，本法人無執行前列所敘之要件，本案不能歸責於本法人；建請本次捐地仍以62平方公尺為基準捐贈，同步將該土地上部分以劃為人行步道之面積納入折抵範疇內，如此代金繳交，則建請仍以第三次通盤檢討(95年)之公告現值為基準繳納。 建議事項： 桃園縣龜山鄉壽山段135-4地號土地原為本法人所有，因早年被政府徵收，後因學校無需使用該筆土地而撤銷徵收，撤銷登記後將為本法人所有，本案涉及本法人權益，因此懇請於都市計畫委員會審議本案時，務必邀請本法人一同列席參加表達意見。	
逾2	桃園市政府財政局	龜山區中興段178、179、179-1、179-8地號	主旨： 有關本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更龜山主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」暨「變更龜山細部計畫(第一次通盤檢討)案」第2次會議一案，請查照。 說明： 一、依據本府109年11月30日府都計字第1090304506號開會通知單辦理。 二、龜山區中興段178、179、179-1及179-8地號等4筆市有土地，現況位於傳統市場旁，目前作為臨時機車停車場使用，機車停車需求殷切，經考量其所在位置地處人口稠密之精華區，本局意見如下： (一)旨揭細部計畫變更內容擬將原商	建議酌予採納。 理由： 1. 龜山區中興段178地號土地，本次通盤檢討並未納入檢討變更，仍維持原計畫商業區。 2. 龜山區中興段179地號土地，考量位屬本計畫區中心，商業活動熱絡，具開發效益，故依第2次小組初步建議意見維持原計畫商業區(附)。 3. 龜山區中興段179-1、179-8地號等2筆土地廣場用地，考量係屬公共設施用地，且現況已供停車使用，故仍依細計變更內容綜理表第1案變更為停車場用地。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109 年 12 月 28 日第 3 次市都委會專案小組初步建議意見
			業區及廣場用地變更為停車場用地(停六)，涉中興段 179(商業區)、179-1(廣場用地、道路用地)及 179-8(廣場用地、道路用地、商業區)地號等 3 筆市有土地，將該區市有土地之使用效能由高度利用轉為低度利用，恐有違公地管理之原則。 (二)又前揭中興段 179、179-1 及 179-8 地號等 3 筆市有土地，一旦變更為停車場用地，將導致原為商業區之中興段 178 地號市有土地，無可供出入之通道，損及未來整體開發利用。 (三)為保留該區最有效能之開發利用，建請將主要計畫變更編號第 9 案取消附帶條件；細部計畫變更編號第 1 案，維持中興段 178、179 地號等 2 筆市有土地使用分區為商業區；同段 179-1、179-8 地號等 2 筆市有土地之廣場用地部分，統一變更使用分區為商業區，以利未來整體開發之需。 (四)龜山區中興段 178、179、179-1、179-8 地號等 4 筆市有土地如獲維持商業區及廣場用地變更為商業區，考量該區緊鄰之中興路，因巷道過於狹窄，恐影響未來整體開發之效能，故研議將周邊道路拓寬事項一併納入檢討。	
逾 3	傅○福	龜山區精忠段 1651、1562、1563、1564 地號	陳情事項： 精忠段 1561、1562、1563、1564 地籍圖本是二塊房的建地，經上次徵收已闢成道路，我變成剩下 23 坪地坪，市府、1562 都計科今又要再乙次徵我土地作道路地。 報告市府官長原本二間房地，已徵收一次今公佈，再乙次徵收道路用地，我變成只剩下 19.8 坪畸零地，跟據不合建一房地坪，權益犧牲太大，請求市府官長救濟小民方案，拜託。 建議事項： 請求精忠段 1645 地號原公兒園國防部	同公展期間公民或團體陳情意見綜理表第 3 案。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由及建議事項	109年12月28日第3次市都委會專案小組初步建議意見
			地不方正畸形處接鄰精忠段 1566 地號，作成我被劃作道路地相同坪數互換地，另案請求補回計二次徵收地，符徵收道路公平、正義，我願繳足合理地價金，達有一房可住願望。報告國防部這地非軍事用地是社區用地，請求市府官長促成免徵收我地互調換方式，國防部社區地方正，小民有一間房建地，達成三方贏情形。拜託感謝。請體諒人民之苦，小民慎感德便，感謝。	