正　本

發文方式：紙本傳遞

檔　　號：

保存年限：

桃園市政府　公告

發文日期：中華民國107年1月4日
發文字號：府都住更字第10603002222號
附件：

主旨：公告實施「劃定桃園市龜山區陸光段361地號等36筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區計畫」案。

依據：都市更新條例第8條及都市更新條例施行細則第2條。

公告事項：

一、公告日期：自民國107年1月5日至107年2月3日止計30天。

二、公告地點：本府都市發展局、本府住宅發展處、本市龜山區公所。

三、公告圖說：如計畫書所示。

四、公告方式：

(一)書面：本府都市發展局、本府住宅發展處、本市龜山區公所。

(二)網路：公告於本府住宅發展處網站。

(三)登報：刊登於自由時報。

五、本計畫自民國107年1月5日零時起生效。

六、本案依都市更新條例第5、6及8條劃定更新地區。

市長 鄭文燦

劃定桃園市龜山區陸光段361地號等36筆土地(金山、光峰社區)都市更新地區計畫書

擬 定 機 關 ： 桃 園 市 政 府

中 華 民 國 1 0 6 年 1 2 月

目錄

壹、計畫緣起及法令依據.....1

一、計畫緣起與目的.....1

二、辦理目的.....1

三、法令依據.....1

貳、都市更新地區範圍及面積.....2

叁、更新地區發展現況.....3

一、現行都市計畫.....3

二、土地及建築物使用現況.....5

三、交通系統分析.....11

四、公共設施概況.....12

五、土地權屬說明.....13

六、歷史文化資產.....14

七、居民參與意願.....15

肆、更新課題與對策 16

伍、計畫目標與策略 19

一、計畫目標.....19

二、計畫策略.....19

陸、實質再發展計畫 21

一、再發展定位及整體規劃構想.....21

二、都市防災計畫.....22

柒、更新單元劃定基準.....23

附錄一 都市更新地區土地清冊 附-1

附錄二 耐震不足證明文件 附-2

圖目錄

圖 1 本計畫範圍示意圖 2
圖 2 龜山都市計畫示意圖 5
圖 3 本計畫範圍及周邊土地使用示意圖 6
圖 4 本計畫範圍及周邊土地使用圖 7
圖 5 本計畫範圍建物樓層分布示意圖 8
圖 6 本計畫範圍建物結構分布示意圖 9
圖 7 本計畫範圍建物屋齡分布示意圖 10
圖 8 本計畫範圍周邊道路系統示意圖 12
圖 9 本計畫範圍周邊公共設施分布示意圖 13
圖 10 本計畫範圍土地權屬分布示意圖 14
圖 11 本計畫更新課題四疑似建物超出示意圖 17
圖 12 都市更新地區空間發展構想示意圖 21
圖 13 都市防災計畫示意圖 22

表目錄

表 1 本計畫範圍內容表 2
表 2 都市計畫實施歷程表 3
表 3 龜山都市計畫土地使用計畫面積分配表 4
表 4 本計畫範圍建物樓層面積表 8
表 5 本計畫範圍建物結構面積表 9
表 6 本計畫範圍建物屋齡面積表 10
表 7 本計畫範圍及其周邊大眾運輸系統彙整表 11
表 8 本計畫範圍土地權屬統計表 14
表 9 本計畫範圍內眷村故事館歷史建築明細表 15

壹、計畫緣起及法令依據

一、計畫緣起與目的

民國 88 年臺灣所發生之 921 大地震、民國 90 年的納莉颱風及近年的莫拉克風災，皆造成人口密集之都市地區嚴重傷亡，突顯天災所帶來之環境衝擊不容小覷，使近年「防災型都市更新」列入推動都市更新政策重要導向及目標之一，促使都市環境更安全。

基於都市防災、居住安全考量，中央積極推動《都市危險及老舊建築物加速重建條例》專法，並於民國 106 年 4 月 25 日三讀通過，期透過相關獎勵措施，加速危險及老舊建築物重建工作。桃園市為順應中央政策，積極推動危險及老舊建築之更新重建。

本計畫金山、光峰社區位於桃園市龜山區光峰路及育英街所圍街廓內之住宅區，金山及光峰社區分別於民國 74、75 年興建完工，屋齡迄今逾 30 年以上，建物內部水泥剝落、鋼筋外露，疑似為高氯離子建物，且經專業檢測後確認為耐震不足之建築，經評估現況已不適宜居住使用，具有造成都市公共安全之危害，及立即拆除重建之必要。

是以，本計畫將擬劃定金山、光峰社區及眷村故事館為更新地區，期望藉由申辦都市更新重建計畫，加速老舊及危險建物的更新重建，達到建築及環境之改善。

二、辦理目的

本計劃旨在推動桃園市危險及老舊建築物加速更新重建，藉以維護市民生命財產安全，辦理目的包含：

(一) 調查龜山區金山社區、光峰社區及其周邊地區老舊及危險建築物之分布狀況，以評估劃定更新地區範圍，研擬更新定位及策略。

(二) 完成劃定都市更新地區，透過都市更新容積獎勵等機制引導社區居民參與更新事業，以加速老舊危險建築物之更新重建。

三、法令依據

依都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 8 條規定擬定都市更新計畫並劃定都市更新地區。

貳、都市更新地區範圍及面積

本計畫區範圍西鄰龜山區育英街與龜山國中、東鄰軍眷住宅千禧新城社區、北鄰長壽路 269 巷巷底、南鄰光峰路為界，範圍包含金山社區、光峰社區及龜山眷村故事館之土地。

計畫範圍為龜山區陸光段 361 地號等 36 筆土地(包含龜山區陸光段 361(部分)、362、363、364、365、366、367、368、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574、575、576、577、578、579、580、581、582、583、584、585)，面積共計 4,892.74 平方公尺。

表 1 本計畫範圍內容表

都市更新地區範圍	面積(公頃)	使用分區	法令依據
龜山金山社區、光峰社區、眷村故事館及未開闢道路之土地	0.49	第一種住宅區、文化設施用地(供眷村故事館使用)、道路用地	都市更新條例第 5、6、8 條

圖 1 本計畫範圍示意圖

叁、更新地區發展現況

一、現行都市計畫

(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 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。

3.計畫年期：計畫年期至民國 100 年。

4.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。

5.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。

6.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。

7.交通系統計畫

(1)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，酌設 4 公尺寬之人行步道，面積合計為 62.34 公頃。

(2)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百分比(%)
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	-
	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

項目		計畫面積（公頃）	佔計畫區總面積（%）	佔都市發展用地面積百分比(%)
	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。

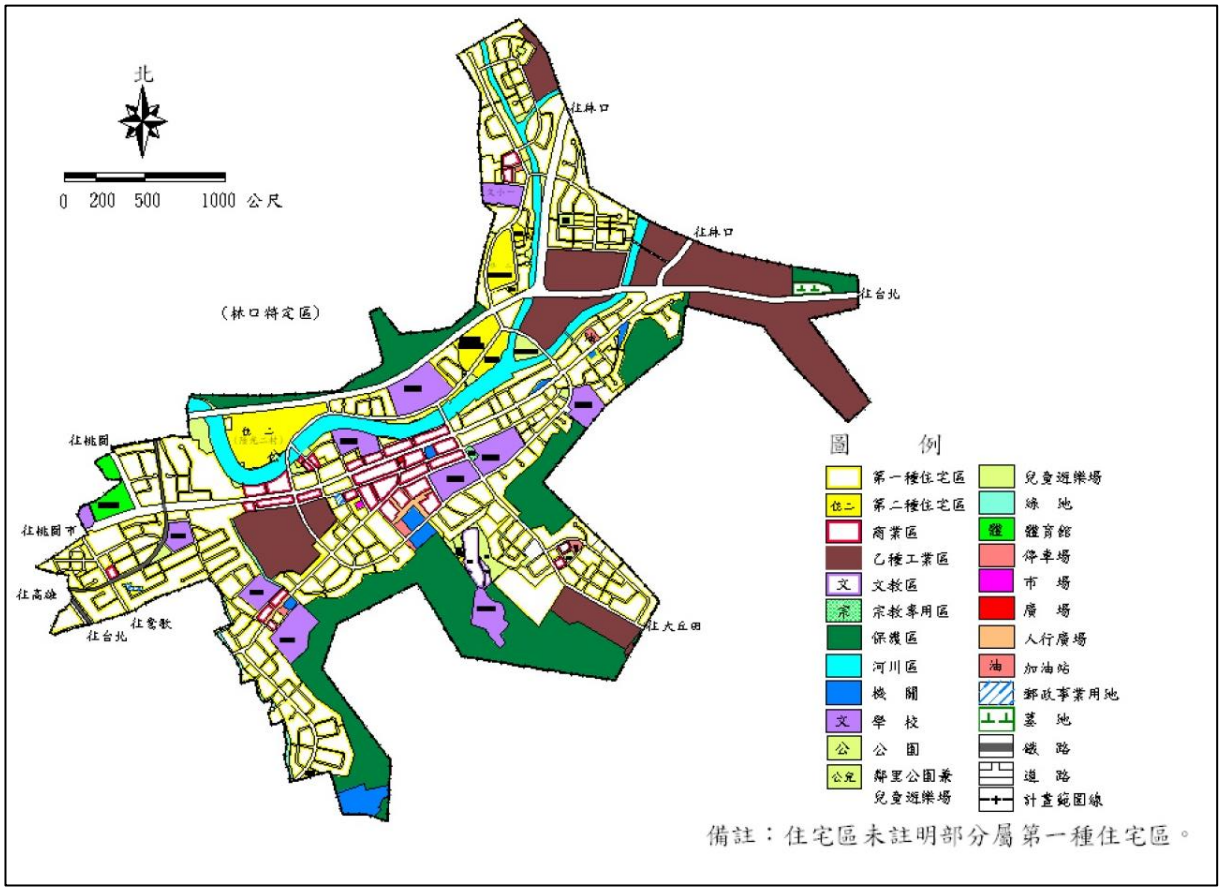

圖 2 龜山都市計畫示意圖

二、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

1. 計畫範圍內

本計畫範圍內現有兩條 T 字型現有巷道(金山街及金山街 6 巷)。範圍內金山及光峰社區為高氯離子及耐震不足建物，其內部水泥剝落、鋼筋外露情形嚴重，具有結構安全疑慮及危險性。

計畫範圍鄰光峰路及育英路一樓部分多為早餐小吃店、檳榔店、汽車美容、機車行等商業使用，二樓以上則為一般住宅使用。計畫範圍東側則為文化設施用地供眷村故事館使用，其餘未建築部分之空地多作為臨時停車使用為主。

2. 計畫範圍周邊

本計畫更新地區東側鄰陸光三村改建之千禧新城社區，西側以育英街與龜山國中相隔，其中育英街為學校用地，目前供作道路使用，南鄰光峰路及南崁溪河畔公園，北側鄰冠雲集社區為集合式住宅，另鄰育英路北側住宅區土地現為菜園使用。

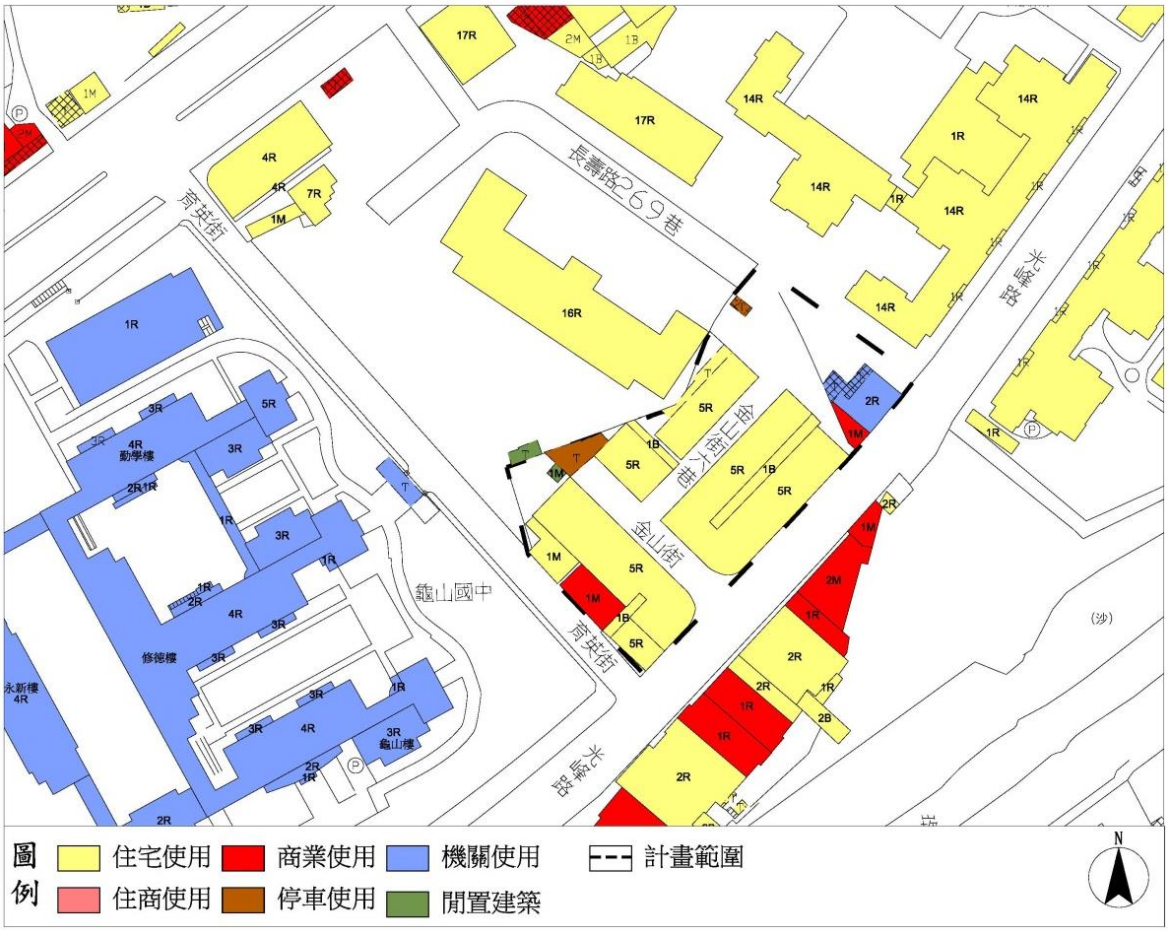

圖 3 本計畫範圍及周邊土地使用示意圖

圖 4 本計畫範圍及周邊土地使用圖

(二)建築物使用現況

1.建物樓層

本計畫範圍內金山社區及光峰社區公寓為 5 樓層建築,建築面積約為 2,190.24 平方公尺，臨育英街有 2 處 1 樓層鐵皮建物。另計畫範圍東側為 2 層樓眷村故事館建築，建築面積約 132.29 平方公尺。

表 4 本計畫範圍建物樓層面積表

類別	面積(平方公尺)	百分比(%)
1 樓	671.06	22.42
2～3 樓	132.29	4.42
4～5 樓	2,190.24	73.16
合計	2,993.59	100.00

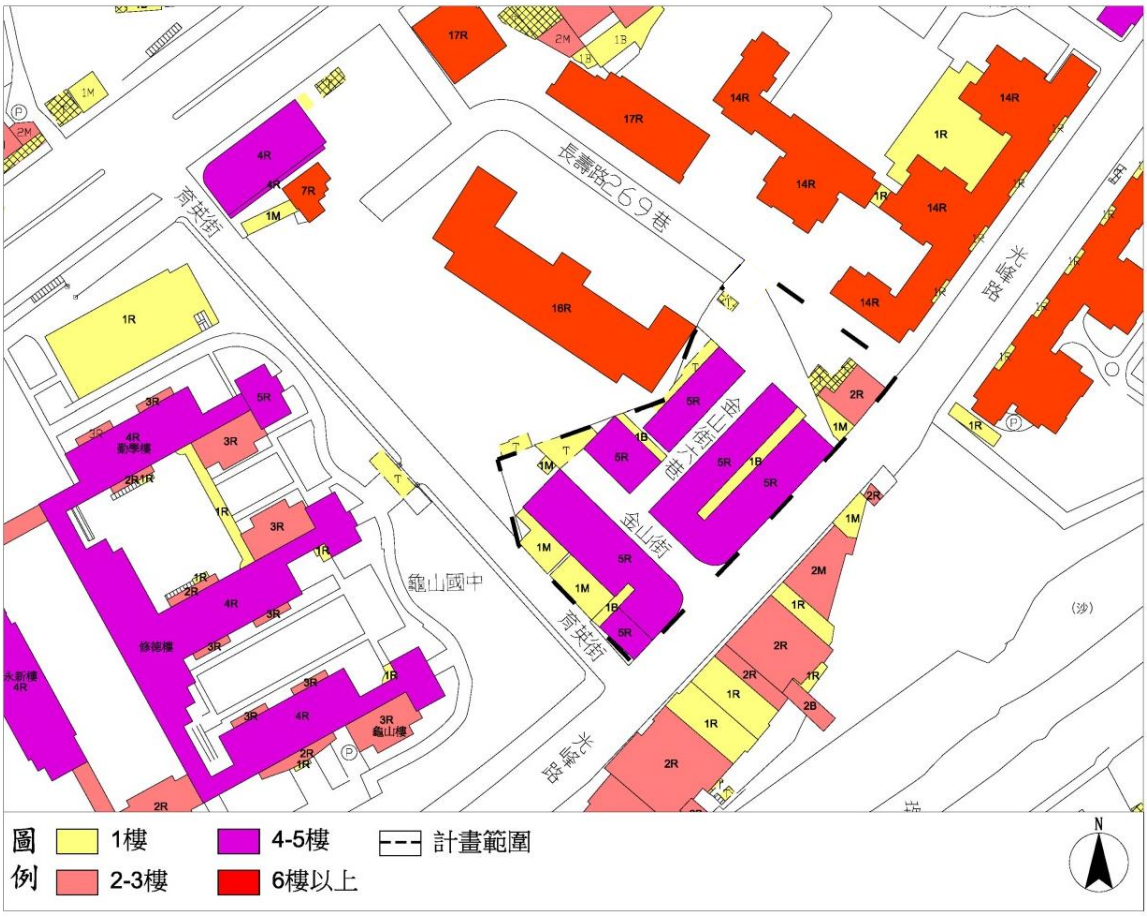

圖 5 本計畫範圍建物樓層分布示意圖

2.建物結構

本計畫範圍內建物結構以鋼筋混凝土為主，面積約 2,322.53 平方公尺，佔全區建物結構七成以上比例，主要是金山及光峰社區建物。其次為磚造結構，佔計畫範圍面積約 179.90 平方公尺，主要皆夾雜於鋼筋混凝土建物內之增建部分。

計畫範圍西側鐵皮建物為居民自行增設之違章建築，其他則為臨時架設鐵皮停車棚。

表 5 本計畫範圍建物結構面積表

類別	面積(平方公尺)	百分比(%)
鋼筋混凝土	2,322.53	77.58
磚牆	179.90	6.01
鐵皮	286.25	9.56
臨時建物	204.91	6.85
合計	2,993.59	100.00

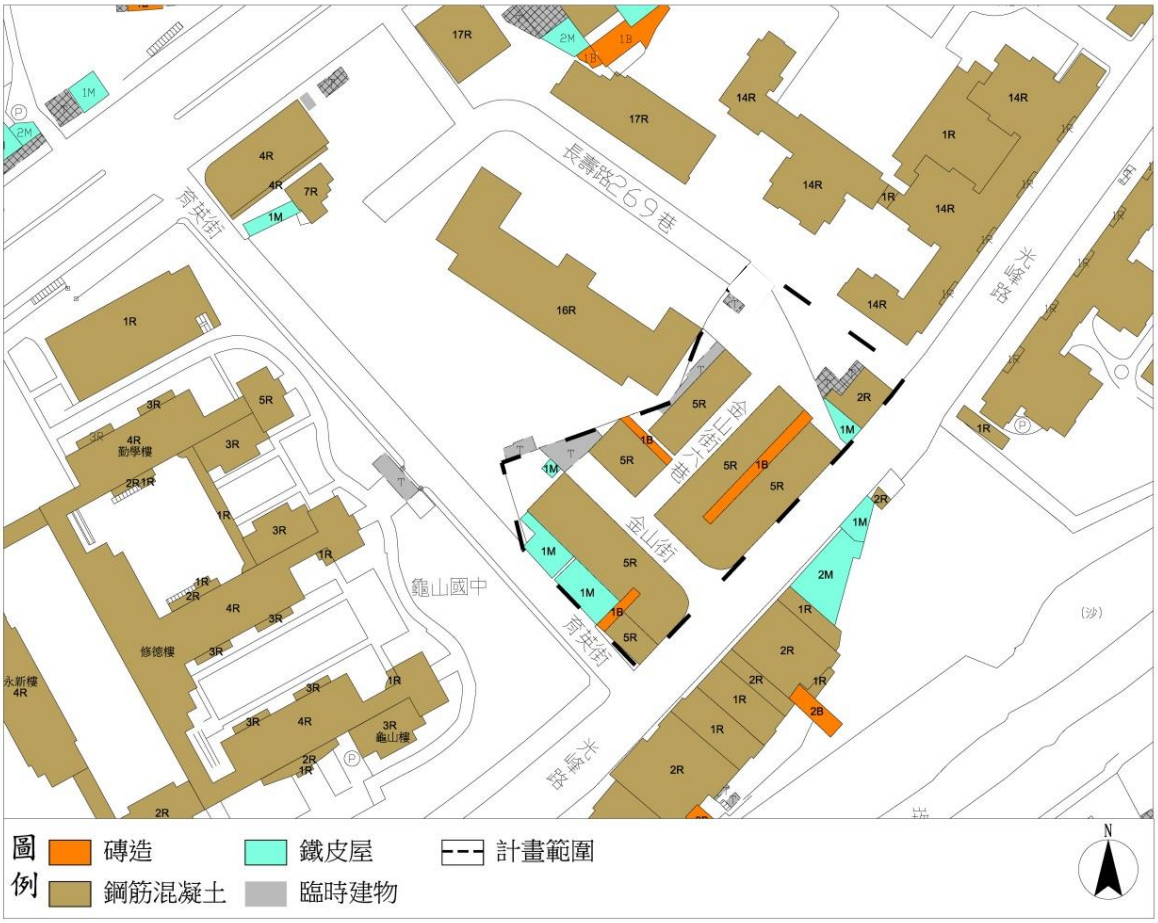

圖 6 本計畫範圍建物結構分布示意圖

3.建物屋齡

本計畫範圍內金山社區屋齡為 32 年、光峰社區屋齡為 31 年，面積約 2,600.81 平方公尺，另眷村故事館及鐵皮臨時搭建建物均無建物保存登記，面積共計約 392.79 平方公尺。

表 6 本計畫範圍建物屋齡面積表

類別	面積(平方公尺)	百分比(%)
20~30 年	2,600.81	86.88
其他	392.79	13.12
合計	2,993.59	100.00

圖 7 本計畫範圍建物屋齡分布示意圖

三、交通系統分析

(一)道路系統

本計畫區以光峰路為主要道路，往東可銜接省道 1 號(長壽路)，至國道 1 號林口交流道及新莊，往西可接自強西路至桃園市中心；計畫區西側育英路為次要道路；計畫範圍設有 2 條現有巷道為金山街及金山街六巷，主要為金山及光峰社區居民通行使用為主。

(二)大眾運輸系統

鄰近本計畫區之公車站牌有龜山國中站及千禧新城站，以光峰路為主要大眾運輸路線，有 2 條客運路線皆可搭往台北林口方向。另有龜山區公所免費公車 12 條路線，可搭往龜山區、桃園區及林口區。其本計畫區大眾運輸系統皆可連接台北及桃園，客運系統相對便利。

表 7 本計畫範圍及其周邊大眾運輸系統彙整表

路線	行駛路線	站牌	客運公司
5063	桃園 － 竹林山寺	千禧新城、龜山國中	桃園客運
5116	桃園 － 臺北長庚醫院	千禧新城、龜山國中	桃園客運
L312	嶺頂線	千禧新城	桃園客運 (龜山區免費公車)
L322	兔坑紅線	千禧新城	
L325	中坑線	千禧新城	
L310	龜山紅線	龜山國中	
L311	龜山藍線	千禧新城	
L313	嶺頂線	龜山國中	
L317	長庚紅線	龜山國中	
L319	長庚藍線	千禧新城	
L320	庚直達綠線	龜山國中	
L323	兔坑藍線	龜山國中	
L325	中坑線	龜山國中	

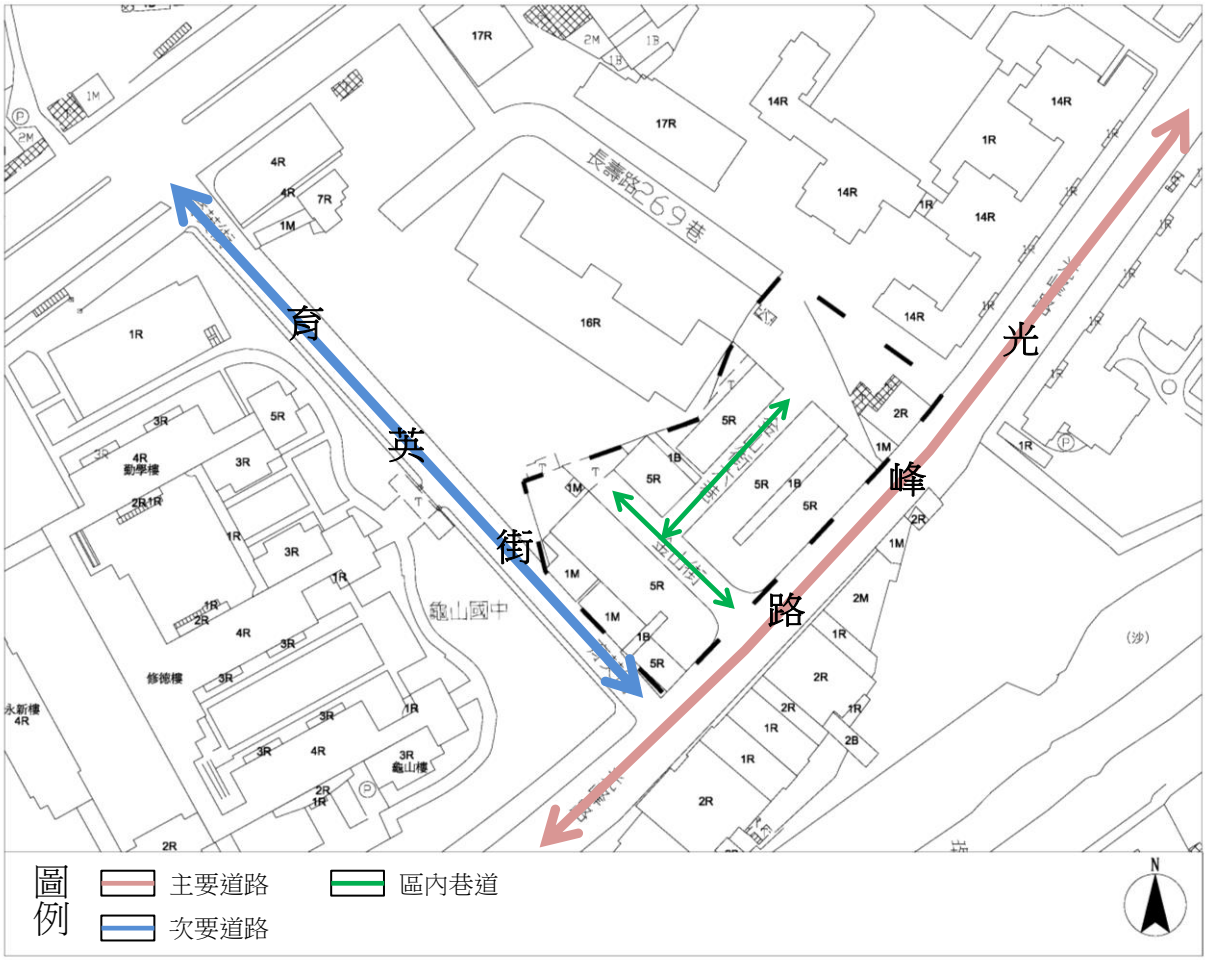

圖 8 本計畫範圍周邊道路系統示意圖

四、公共設施概況

本計畫範圍區內劃設一處文化設施用地，為眷村故事館歷史建築使用。計畫區 500 公尺範圍內公共設施多為學校用地居多，共計 4 處學校(新路國小、龜山國小、龜山國中、壽山高中)，及 1 處中正公園。

圖 9 本計畫範圍周邊公共設施分布示意圖

五、土地權屬說明

本計畫範圍內包括公有土地及私有土地共 36 筆，面積約 4,892.74 平方公尺。土地權屬以私有地占有比例最高，占總面積約 86.81%，皆為第一種住宅區，公有土地則約占總面積 13.19%%，多為文化設施用地(供眷村故事館使用)。

(一)公有土地

本計畫範圍內公有土地計有 8 筆，面積約為 645.51 平方公尺，皆為中華民國所有，分別由國產署及軍備局為管理機關，占全區土地比例 13.19%%，主要為眷村故事館使用及部分為道路用地。

(二)私有土地

私有土地計有 28 筆，面積約為 4,247.23 平方公尺，占全區約 86.81%，土地所有權人約逾百人，皆為第一種住宅區。

表 8 本計畫範圍土地權屬統計表

類別	所有權人	管理機關	面積(平方公尺)	百分比(%)
公有土地	中華民國	國防部軍備局	503.99	10.30%
		財政部國有財產屬	141.52	2.89%
		小計	645.51	13.19%
私有	-		4,247.23	86.81%
總計	-		**4,892.74**	100.00%

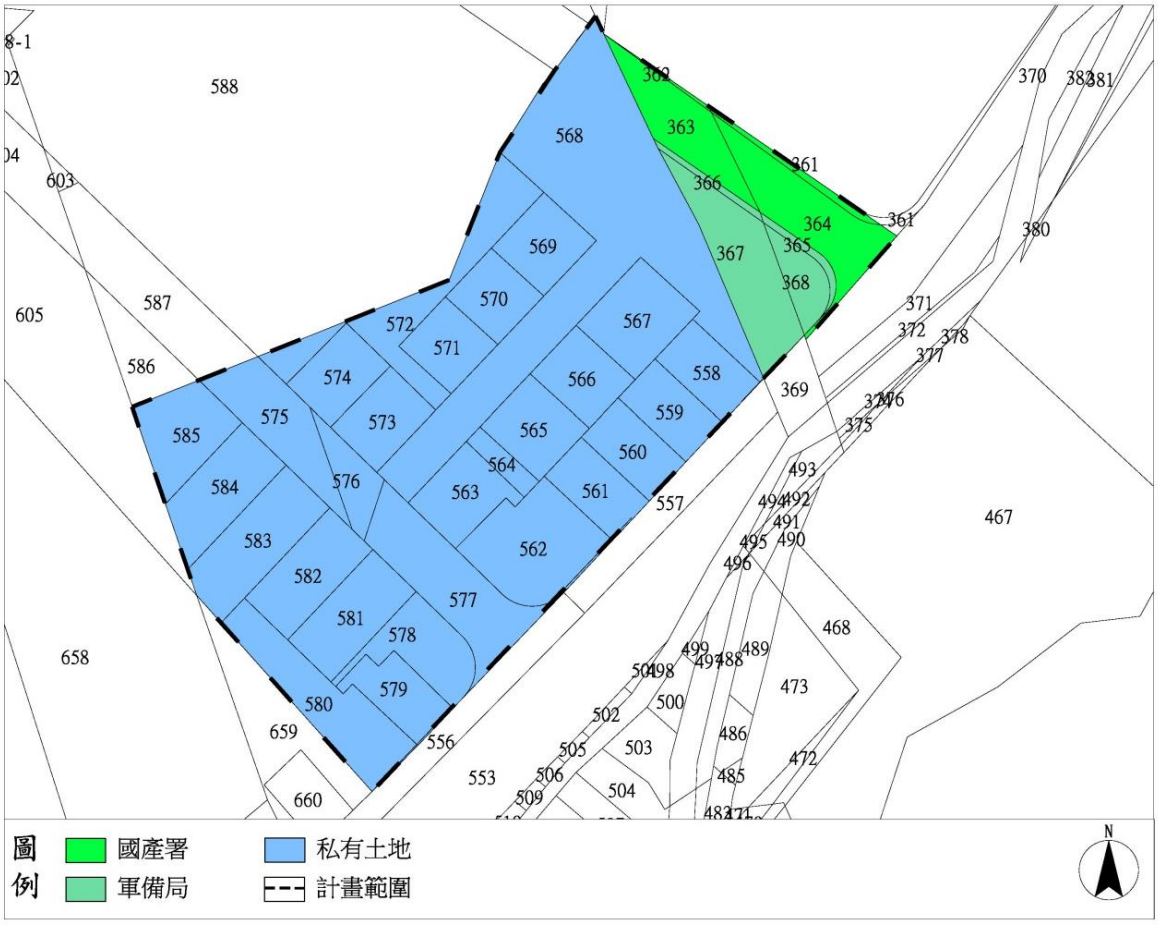

圖 10 本計畫範圍土地權屬分布示意圖

六、歷史文化資產

本計畫範圍內眷村故事館位於龜山光峰路 43 號，陸光三村落成於民國 55 年，而陸光三村文康中心（前自治會辦公室）也於後 2、3 年落成，原為前陸光三村自治會辦公室及居民集會場所，隨著國軍老舊眷村改建政策之執行，陸光三村改建為現在的千禧社區，眷村改建後，自治會解散，居民陸續遷入國宅，缺水、缺電的文康活動中心，呈現無人規劃管理規劃的荒廢狀態。民國 92 年透過當地民間團體及陸光三村居民積極地爭取，

將其建築物列為歷史建築。

104 年 10 月眷村故事館開始營運，提供開放及友善之交流空間，以社區眷村文化為營運核心，期望重新找回眷村的人與物，陸續辦理各項社區討論會、工作坊、共享市集等活動，開放社區居民一同發揮創意共同參與，匯聚眷村文化能量與居民發展共識，推廣龜山眷村的共榮情感和傳承地域文化。

表 9 本計畫範圍內眷村故事館歷史建築明細表

資產名稱	前龜山陸光三村活動中心
定著土地之範圍	龜山鄉陸光段 368 地號
文化資產類別	歷史建築
歷史沿革資料來源	查報
評定基準	具歷史文化價值者
法令依據	文化資產保存法第 27 條之 1 及歷史建築輔助辦第 7 條暨桃園縣 92 年度歷史建築登錄審查會議
公告文號	府文資字第 0930534269 號
公告日期	93.03.03
照片	

資料來源：文化部文化資產局

七、居民參與意願

本計畫範圍內之光峰社區已於民國 106 年 5 月 5 日經核准成立都市更新會(府都住更字第 1060094791 號函)，另金山社區亦於民國 105 月 7 月 27 日經核准成立都市更新會(府都更字第 1050178991 號函)，其住戶已於 105 年 9 月 3 日召開成立都市更新大會，社區居民出席人數均逾全社區半數以上參與更新意願高。

肆、更新課題與對策

- **課題一：計畫範圍內建物多為危險及老舊建築物，影響都市發展機能。**

說　明：本計畫劃定更新地區內金山及光峰社區之建物皆為 30 年以上老舊公寓，部分建物外牆磁磚剝落，住宅內部樓板水泥脫落及鋼筋外露之情形，恐為高氯離子建築物之疑慮，且經專業檢測後為耐震不足之建物。本劃定更新地區內之建物已具有危險性，影響公共安全，降低住宅生活品質，對都市安全性產生負面疑慮。

對　策：本計畫劃定更新地區內金山及光峰社區之建物屋齡已達更新年限，且經檢測確認為高氯離子及耐震不足之建物，建築物及居住環境亟待改善。金山及光峰社區居民已自主更新推動更新作業，惟因市場行情及重建成本等因素令部分居民却步，致參與整合不易。透過都市更新地區之劃定，得依相關規定給予適度更新獎勵，進而降低社區居民更新重建成本，加速老舊及危險建物重建作業，改善該地區住宅環境品質及公共安全。

- **課題二：計畫範圍內人行步道及開放空間不足**

說　明：本計畫劃定更新地區東測臨光峰路、西側臨育英街及範圍內金山街、金山街 6 巷皆無人行步道空間，以致當地居民於步行時，造成人車爭道之情形，並與更新地區範圍東西兩側(千禧社區及龜山國中)人行步道不連續。

對　策：透過後續都市更新建築重建時，留設無遮簷人行步道及規劃開放空間，塑造安全、舒適之公共空間，使光峰路人行步道得以連續，改善步行安全空間，提升地區環境品質，塑造良好都市景觀。

- **課題三：停車空間空間不足**

說　明：本計畫劃定更新地區內住宅皆為 30 年以上老舊公寓並無開挖地下層設置停車空間，現住居多將機車停放在公寓一樓，汽車則沿區內金山街及金山街 6 巷消防通道停放，另在區內空地處搭設臨時車棚停放，此停車情形已影響消防救災動線。

對　策：透過後續都市更新建築重建時，配合都市防災計畫及消防救災系統規定劃設計劃區內紅線，避免車輛違停，強化地區救災能力。於後

續建築重建時，增設地下層停車空間，改善解決停車空間不足之問題。

- **課題四：計畫區東側都市計畫道路尚未開闢，眷村故事館建物突出。**

說　明：本計畫劃定更新地區東側龜山區陸光段 361 地號等 4 筆土地為 8 米寬之都市計畫道路，現況為眷村故事館館前廣場及人行步道，尚未開闢，經本計畫量測地形圖建物時，眷村故事館部分建物坐落範圍疑似超出於計畫道路上。

對　策：建議本計畫更新地區未來推動都市更新事業時，鄰近更新單元應配合整體規劃及社區實際需求，協助都市計畫道路之開闢，以促進路網串聯，改善更新地區與周邊地區之交通品質。另有關眷村故事館疑似部分建物坐落於道路用地上，建議應先行測量建物超出範圍，後續於道路開闢時，調整及修正計畫道路線型，避免影響眷村故事館歷史建物。

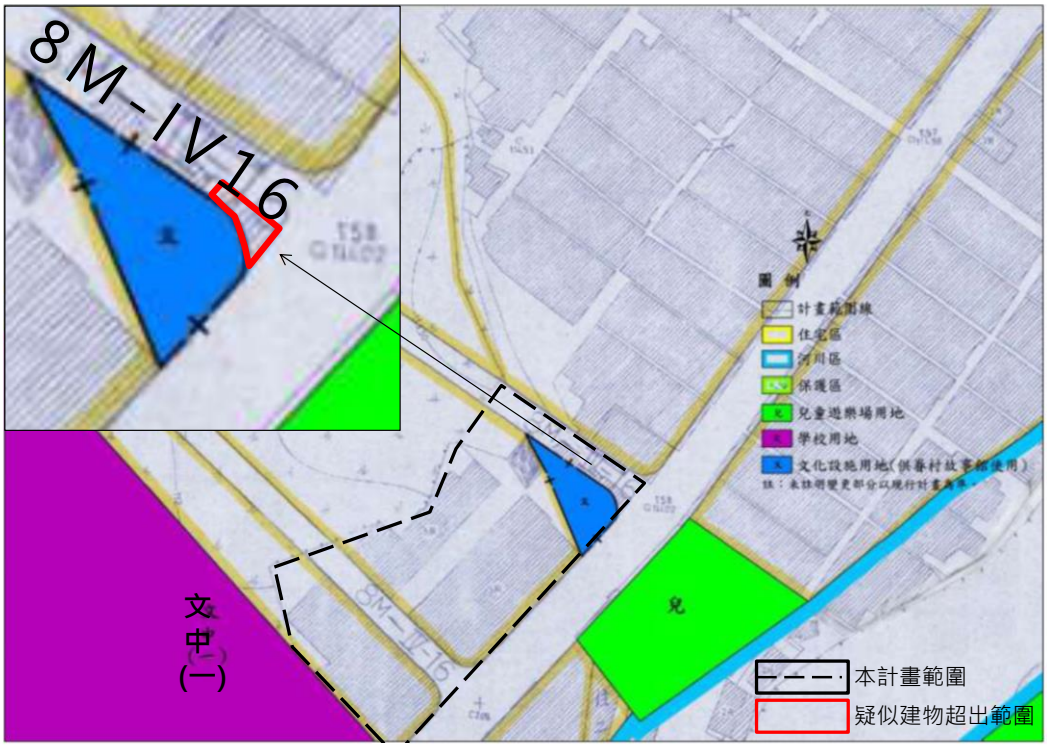

圖 11 本計畫更新課題四疑似建物超出示意圖

資料來源：「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)及本計畫繪製

- **課題五：以居民為推動更新主體，惟相關意見整合及推動機制尚需建立。**

說　明：本計畫劃定更新地區內之金山社區已成立更新團體方式進行都市更新推動作業，住戶以自主更新方式進行，需自行負擔相關重建費用，且都市更新規動過程中，涉及多種專業領域之整合，恐在實務操作上面臨專業技術困難。

對　策：建議由市府委託之都市更新輔導團隊提供專業顧問諮詢及技術服務，讓住戶瞭解實際實務操作方式，以利推動都市更新重建社區，改善居住環境符合現代住宅應有之機能與品質。

伍、計畫目標與策略

一、計畫目標

(一)解決危險及老舊建築物所帶來之公共安全問題

為解決高氯離子及耐震不足之建築物所產生之都市潛在危險，應盡速劃定危險及老舊建築物都市更新地區，以利加速危險及老舊建築物之重建，強化住宅結構之安全性，增加地區公共安全性。

(二)賦予新建築物前瞻性之目標

藉由都市更新重建方式，建議可引入綠建築、智慧建築、耐震設計及無障礙環境等設計方式，符合最新建築設計概念及規範，同時取得相關更新容積獎勵，落實環境永續之發展，使本計畫區內居民揮之過去高氯離子建築物之夢魘。

(三)串聯本地區人行步道及開放空間

本計畫區現有人行步道、停車及開放空間不足等問題，透過建物重建重新配置計畫區內人行及車型動線，並串聯周邊開放空間，以利提升地區行人之舒適度及安全性。

(四)協助開闢都市計畫道路

本計劃區東、西兩側之部分計畫道路尚未開闢，其中眷村故事館歷史建物部分建物坐落於道路用地上，後續可藉由都市更新單元重建以整體開發方式妥善介面處理，協助計畫道路之開闢，優化本計劃區內道路服務水準。

(五)增加地區居民之凝聚性

藉由推動都市更新重建計畫，促使居民互動及參與公共事務，增加地區居民之凝聚力，活絡社區發展。

二、計畫策略

(一)為解決高氯離子及耐震不足之建築物對都市公共環境造成危險性疑慮，應儘速劃定都市更新地區，給予適度更新容積獎勵，以利後續居民整合及更新重建。

(二)透過土地使用分區管制要點及都市設計規範，重建之建物應配合建築

線之退縮及留設開放空間，增進地區人行步道空間之整合及串聯，以提升開放空間之舒適性。

(三)社區居民參與意願之整合，為執行都市更新作業之成敗關鍵因素，透過自主更新會外，公部門應積極協助及擔任專業輔導之角色，以加速整體更新工作之推動。

陸、實質再發展計畫

一、再發展定位及整體規劃構想

(一)再發展定位

考量計畫範圍及其周邊之都市紋理及環境機能，將本計畫更新地區定位為「安全住宅、眷村傳承」，原高氣離子及危險建物透過重建方式，打造安全住宅家園，眷村故事館歷史建物以維護方式永續保存，進而塑造本更新地區人文特色。

(二)整體規劃構想

1. 本計畫劃定更新地區西側及南側臨光峰路及育英街計畫道路，透過退縮建築線，設置人行步道，改善行人步行空間。

2. 規劃區內通道、維持建築間距，健全防災、救災動線及機能。

3. 配合眷村故事館及周邊建成環境空間，集中留設開放空間供住戶休憩、運動休閒使用，提升地區環境品質，塑造良好都市景觀。

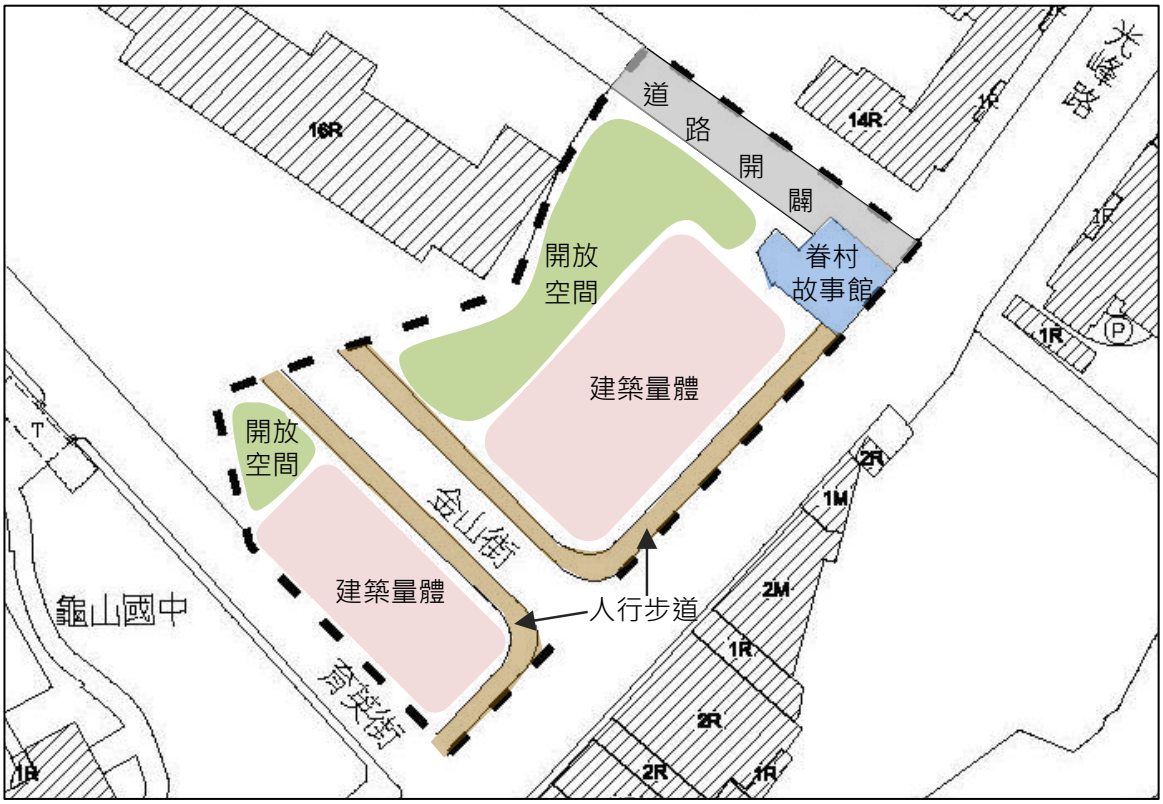

圖 12 都市更新地區空間發展構想示意圖

二、都市防災計畫

(一)防(救)災路線

1. 緊急避難道路

指定鄰近本計畫區周邊寬度 12 公尺以上之主要道路-光峰路(12 公尺)，為第一層主要防災道路，可通達全龜山區主要防災指揮中心、醫療救護中心及外部大型集散中心。

2. 救援輔助道路

指定本計畫區周邊寬度 8 公尺以上之次要道路為救援輔助道路，包括育英街(8 公尺)及金山街(8 公尺)，可連接緊急避難道路，主要作為災害發生時消防救災及援助物資前往各災害發生地點及各防災據點之機能為主。

(二)防災避難場所

緊急疏散地區劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用；本計畫以鄰近之龜山國中學校用地為緊急疏散地區。

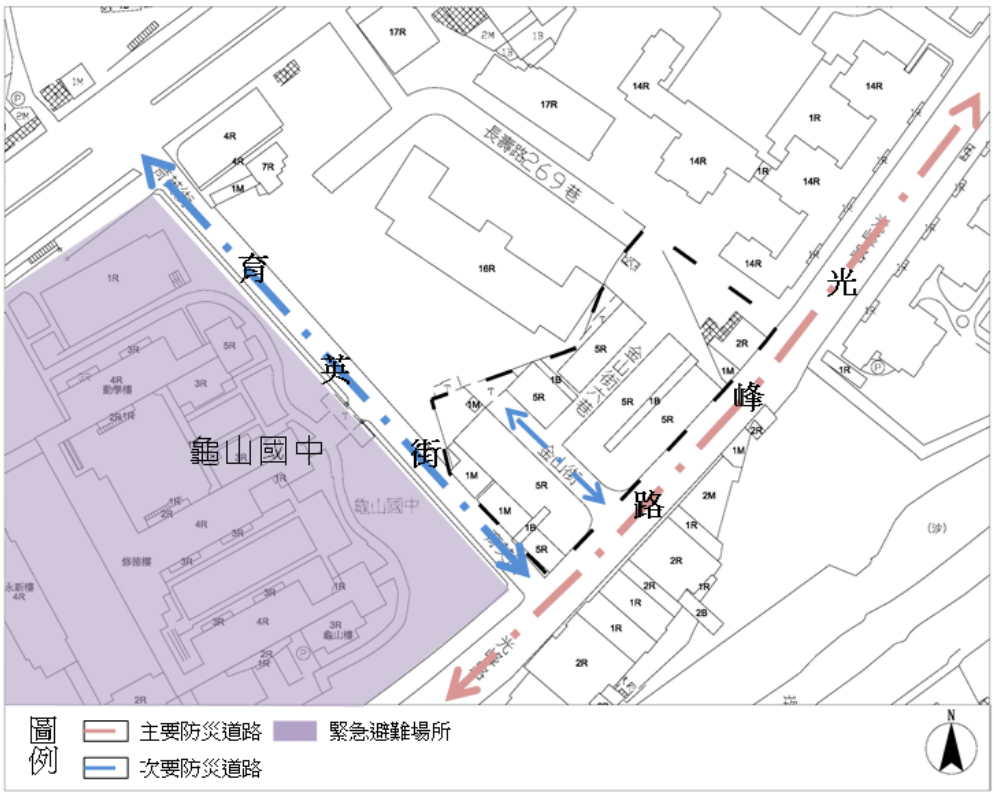

圖 13 都市防災計畫示意圖

柒、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:

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、堤防或河川等，其鄰接部分得視為街廓邊界。

本計畫龜山區金山、光峰社區屬有危害疑慮之高氯離子混凝土建築物，若經土地及合法建築物所有權人在五分之四以上，且其土地面積與合法建築物總樓地板面積達五分之四以上同意者，得不受前述劃定基準規定之限制。

本計畫都市更新地區內土地，得由桃園市政府或土地及合法建築物所有權人依上述更新單元劃定基準自行劃定更新單元，除應符合前述之規定外，並應以不造成同一街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。

附錄一　都市更新地區範圍土地清冊

附錄一 都市更新地區土地清冊

行政區：龜山區

段名	地號	段名	地號
陸光段	361	陸光段	568
陸光段	362	陸光段	569
陸光段	363	陸光段	570
陸光段	364	陸光段	571
陸光段	365	陸光段	572
陸光段	366	陸光段	573
陸光段	367	陸光段	574
陸光段	368	陸光段	575
陸光段	558	陸光段	576
陸光段	559	陸光段	577
陸光段	560	陸光段	578
陸光段	561	陸光段	579
陸光段	562	陸光段	580
陸光段	563	陸光段	581
陸光段	564	陸光段	582
陸光段	565	陸光段	583
陸光段	566	陸光段	584
陸光段	567	陸光段	585

附錄二　耐震不足證明文件

附錄二 耐震不足證明文件(光峰社區)

指標（八）更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上者

建築物棟數	構造別	建照核准日期或謄本建築完成日期	是否符合耐震設計標準		申請人填具檢附之證明文件
			是	否	
1	鋼筋混凝土造	74.12.8		V	民國 75 年桃縣建管使字第 0040 號
2	鋼筋混凝土造	74.12.8		V	民國 75 年桃縣建管使字第 0040 號
3	鋼筋混凝土造	74.12.8		V	民國 75 年桃縣建管使字第 0040 號
4	鋼筋混凝土造	74.12.8		V	民國 75 年桃縣建管使字第 0040 號
5	鋼筋混凝土造	74.12.8		V	民國 75 年桃縣建管使字第 0040 號
6	鋼筋混凝土造	74.12.8		V	民國 75 年桃縣建管使字第 0040 號
7	鋼筋混凝土造	74.12.8		V	民國 75 年桃縣建管使字第 0040 號
8	鋼筋混凝土造	74.12.8		V	民國 75 年桃縣建管使字第 0040 號
9	鋼筋混凝土造	74.12.8		V	民國 75 年桃縣建管使字第 0040 號
10	鋼筋混凝土造	74.12.8		V	民國 75 年桃縣建管使字第 0040 號
11	鋼筋混凝土造	74.12.8		V	民國 75 年桃縣建管使字第 0040 號
12	鋼筋混凝土造	74.12.8		V	民國 75 年桃縣建管使字第 0040 號
13	鋼筋混凝土造	74.12.8		V	民國 75 年桃縣建管使字第 0040 號
14	鋼筋混凝土造	74.12.8		V	民國 75 年桃縣建管使字第 0040 號
15	鋼筋混凝土造	74.12.8		V	民國 75 年桃縣建管使字第 0040 號
合計	-	-	0	15	
計算結果	15/(0+15)=1>1/2				
評估結果	符合桃園市都市更新單元劃定標準中「自行劃定更新單元建築物及地區環境評估表」指標（八）更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上者。				
建築師或技師簽證	陳文辭				（簽名及蓋章）

※檢附文件：

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
（八）更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上者(檢附建築師或技師簽證)。	1. 各種構造建築物使用年期，應依使用執照或建物登記簿謄本所載構造別及核發日期（或建物完成日期）為準 2. 如屬舊違章建築物，以民國 77 年 8 月 1 日以前興建完成者為限，並應檢附相關證明文件。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □其他相關證明文件（無則免附）

附錄二 耐震不足證明文件(金山社區)

指標(八)更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上者

建築物棟數	構造別	建照核准日期或謄本建築完成日期	是否符合耐震設計標準		申請人填具檢附之證明文件
			是	否	
1	鋼筋混凝土造	74.12.22		V	桃縣建都使字第 1747 號
2	鋼筋混凝土造	74.12.22		V	桃縣建都使字第 1747 號
3	鋼筋混凝土造	74.12.22		V	桃縣建都使字第 1747 號
4	鋼筋混凝土造	74.12.22		V	桃縣建都使字第 1747 號
5	鋼筋混凝土造	74.12.22		V	桃縣建都使字第 1747 號
合計	-	-	0	5	
計算結果	5/(0+5)=1>1/2				
評估結果	符合桃園市都市更新單元劃定標準中「自行劃定更新單元建築物及地區環境評估表」指標(八)更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上者。				
建築師或技師簽證	陳文聲 (簽名及蓋章)				

※檢附文件：

建築物及地區環境狀況指標	認定方式	應檢附證明文件
(八)更新單元內建築物耐震設計標準不符建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上者(檢附建築師或技師簽證)。	1. 各種構造建築物使用年期，應依使用執照或建物登記簿謄本所載構造別及核發日期(或建物完成日期)為準 2. 如屬舊違章建築物，以民國 77 年 8 月 1 日以前興建完成者為限，並應檢附相關證明文件。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □其他相關證明文件(無則免附)