

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「變更楊梅(富岡、豐野地區)主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)

案」暨細部計畫案第 1 次會議

會議紀錄

- 一、 時間：110 年 11 月 1 日(星期一)下午 2 時
- 二、 地點：本府 805 會議室
- 三、 主持人：洪召集人曙輝
- 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、人民或團體陳情意見之專案小組初步建議意見詳表 2~表 6。
 - (一) 請業務單位依實際發展現況及公共設施之提供，核實檢討計畫人口數，並提下次會議討論。
 - (二) 主計變 4 案及細計變 4 案變更後道路線型原則請依現有道路向兩側拓寬，惟併入 1 案陳情意見，請業務單位查明新富段 203、205、207 地號上建物是否為都計發布前合法建物，並提下次會議討論。後續向工務局確認變更後道路線型是否合理。
 - (三) 細計變 5 案請警察局協助提供新明段 344 地號之土地所有權證明文件。
 - (四) 細計變 6 案請楊梅區農會提供都市計畫發布前已於當地設立之相關說明文件，並提下次會議討論。
 - (五) 主計變 5 案及細計變 7 案請依「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」補充回饋比例之計算方式。
 - (六) 有關鐵路用地兩側退縮建築規定，請參酌本市通案性規定，檢視公展土地使用分區管制要點條文，並補充圖示說明，提下次會議討論。
 - (七) 本案土地使用分區管制要點及都市設計準則內容提下次專案小組討論。
- 七、 散會：下午 5 時

紀錄：陳映中

表 1 「變更楊梅(富岡、豐野地區)主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)案」暨細部計畫案變更內容綜理表(公開展覽版本)

變更編號	位置		變更內容		變更理由	備註
	主要計畫	細部計畫	現行計畫(ha)	新計畫(ha)		
1	1	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	原計畫目標年已屆滿，故配合桃園市國土計畫之計畫目標年民國 125 年予以調整	
2	-	計畫名稱	變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案	變更楊梅(富岡、豐野地區)主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)案	因應桃園市於民國 103 年 12 月 24 日升格改制為直轄市，故配合變更本計畫名稱。	
-	2	計畫名稱	變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	變更楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)案	因應桃園市於民國 103 年 12 月 24 日升格改制為直轄市，故配合變更本計畫名稱。	
3	3	計畫人口	15,000 人	10,500 人	本計畫區現況人口發展率僅 52.55%，故根據上位計畫之人口分派結果調降計畫人口。	
4	4	計畫區西部，文中(一)南側	工業區(0.1376)	道路用地(0.1376)	三榮橡膠工業股份有限公司座落於新富段 205、207 地號之廠房分別於民國 62 及 70 年建築完成，判斷係以現況道路指定建築，為減少未來計畫道路興闢之拆遷，故依現況道路調整計畫道路路型。	
			道路用地(0.1376)	工業區(0.1376)		
-	5	計畫區中部，機(三)東北側	商業區(0.0015)	機關用地(機四)(0.0015)	依民國 104 年 12 月 2 日機關協調會決議，警察局已取得新明段 344 地號土地且使用中，為落實管用合一，故檢討變更部分商業區為機關用地(機四)。	1. 變更面積為 14.73 m ² 。 2. 變更範圍土地為桃園市政府所有，桃園市政府警察局楊梅分局管有。

變更編號		位置	變更內容		變更理由	備註
主要計畫	細部計畫		現行計畫(ha)	新計畫(ha)		
-	6	計畫區中部，倉(二)北側	機關用地(機五)(0.0922)	農會專用區(0.0922)	考量原市立圖書館富岡分館已遷至停(六)，故目前機(五)皆為農會及其相關業務使用，為配合農會及其相關設施實際使用狀況，檢討變更為農會專用區。	變更範圍土地權屬為楊梅區農會所有。
5	7	鐵路用地南側	倉儲區(倉三)(0.2991)	乙種工業區(附)(0.2991)	本倉儲區之交通條件不佳，導致現況仍未開闢，故為提升其土地使用效率，考量同街廓毗鄰分區之完整性，變更為乙種工業區(附)。	1. 允許使用項目依據乙種工業區之相關規定，土地使用強度維持原倉儲區之建蔽率及容積率。 2. 附帶條件： (1)倘以土地市價總額 10%折算代金，於申請建築執照前繳交予市府，公有土地管理機關(國有財產署)承諾於土地處分時繳交予市府，則同意依其範圍變更為乙種工業區。 (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。

變更編號		位置	變更內容		變更理由	備註
主要計畫	細部計畫		現行計畫(ha)	新計畫(ha)		
6	8	計畫道路一-1(中正路)與二-3(成功路)交叉口，商業區道路截角	商業區(0.0145)	道路用地(0.0145)	依民國 104 年 5 月 6 日重製轉繪疑義研商會議 C1-16 案(與樁位相符)，因楊梅區新明段 91 地號已屬公有土地(桃園市政府養護工程處管有)，故配合該筆地號，變更調整商業區及道路用地之範圍。	1. 變更面積為 145.3092 m ² 。 2. 變更範圍土地權屬為桃園市政府所有，桃園市政府養護工程處管有。
-	9	C232、233、234、235 道路中心樁	住宅區(0.0052)	道路用地(0.0052)	依民國 104 年 5 月 6 日重製轉繪疑義研商會議 B2-2 案(與樁位相符)，因此疑義位於重劃區內，故配合地籍展繪線及現況變更調整住宅區及道路用地之範圍。	變更住宅區為道路用地面積 51.8502 m ² ，變更道路用地為住宅區面積 57.9515 m ²
			道路用地(0.0058)	住宅區(0.0058)		
-	10	機七(豐野水利工作站)東側與住宅區銜接處	住宅區(0.0030)	機關用地(0.0030)	依民國 104 年 5 月 6 日重製轉繪疑義研商會議 E1-2 案(三線皆不相符)，依據樁位展繪線無損及東側建物，較符合第二次通盤檢討之規劃原意，故配合樁位展繪線變更調整住宅區及機關用地之範圍。	變更住宅區為機關用地面積 30.3557 m ² ，變更機關用地為住宅區面積 21.1178 m ² 。
			機關用地(0.0021)	住宅區(0.0021)		
7	11	民生街與信義街交叉口之道路截角	道路用地(0.0027)	商業區(0.0027)	依民國 107 年 4 月 12 日重製轉繪疑義會議(民生街與信義街交叉口之道路截角)，依都市計畫圖展繪線展繪，配合地籍展繪線(楊梅地政事務所 89 年地籍逕為分割線)提列變更。	變更面積為 26.6957 m ² 。
-	12	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	依據實際發展與需求，增(修)訂現行之土地使用分管制要點條文。	
-	13	計畫區	都市設計	都市設計	依據實際發展與需求，增(修)	

變更編號		位置	變更內容		變更理由	備註
主要計畫	細部計畫		現行計畫 (ha)	新計畫 (ha)		
		全區	準則	準則	訂現行之都市設計準則條文。	

註1. 本次通盤檢討未指明變更部分，均以原計畫為準。

註2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫統計、彙整

表 2「變更楊梅(富岡、豐野地區)主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)案」暨細部計畫案變更內容綜理表(本次提會版本)

變更編號		位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
主要計畫	細部計畫		現行計畫(ha)	新計畫(ha)			
1	1	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	原計畫目標年已屆滿，故配合桃園市國土計畫之計畫目標年民國 125 年予以調整		照案通過。
2	-	計畫名稱	變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案	變更楊梅(富岡、豐野地區)主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)案	因應桃園市於民國 103 年 12 月 24 日升格改制為直轄市，故配合變更本計畫名稱。		照案通過。
-	2	計畫名稱	變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	變更楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)案	因應桃園市於民國 103 年 12 月 24 日升格改制為直轄市，故配合變更本計畫名稱。		照案通過。
3	3	計畫人口	15,000 人	10,500 人	本計畫區現況人口發展率僅 52.55%，故根據上位計畫之人口分派結果調降計畫人口。		同專案小組初步意見第(一)點。
4	4	計畫區西部，文中(一)南側	工業區(0.1376)	道路用地(0.1376)	三榮橡膠工業股份有限公司座落於新富段 205、207 地號之廠房分別於民國 62 及 70 年建築完成，判斷係以現況道路指定建築，為減少未來計畫道路興闢之拆遷，故依現況道路調整計畫道路路型。		同專案小組初步意見第(二)點。
			道路用地(0.1376)	工業區(0.1376)			
-	5	計畫區中部，機(三)	商業區(0.0015)	機關用地(機四)(0.0015)	依民國 104 年 12 月 2 日機關協調會決議，警察局已取得新明段 344 地	1. 變更面積為 14.73 m ² 。 2. 變更範圍土	照案通過。 同專案小組初步意見第(三)

變更編號		位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
主要計畫	細部計畫		現行計畫(ha)	新計畫(ha)			
		東北側			號土地且使用中，為落實管用合一，故檢討變更部分商業區為機關用地(機四)。	地為桃園市政府所有，桃園市政府警察局楊梅分局管有。	點。
-	6	計畫區中部，倉(二)北側	機關用地(機五)(0.0922)	農會專用區(0.0922)	考量原市立圖書館富岡分館已遷至停(六)，故目前機(五)皆為農會及其相關業務使用，為配合農會及其相關設施實際使用狀況，檢討變更為農會專用區。	1. 變更範圍土地權屬為楊梅區農會所有。 2. <u>農會專用區以供農會及其相關設施使用，並維持原機關用地使用強度。</u>	同專案小組初步意見第(四)點。
5	7	鐵路用地南側	倉儲區(倉三)(0.2991)	乙種工業區(附)(0.2991)	本倉儲區之交通條件不佳，導致現況仍未開闢，故為提升其土地使用效率，考量同街廓毗鄰分區之完整性，變更為乙種工業區(附)。	1. 允許使用項目依據乙種工業區之相關規定，土地使用強度維持原倉儲區之建蔽率及容積率。 2. 附帶條件： (1) <u>變更範圍內除公有及公私共有土地外，其餘私有土地所有權人，倘全數同意以該私有土地市價總額 10%折算代金，於申請建築執照時繳交予市府，則該私有土地得適用乙種工業區之建蔽率及容積率。</u>	修正內容如專案小組初步意見第(五)點，其餘照案通過。

變更編號		位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
主要計畫	細部計畫		現行計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
						(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。	
6	8	計畫道路一-1(中正路)與二-3(成功路)交叉，商業區道路截角	道路用地 (0.0145)	商業區 (0.0145)	依民國 104 年 5 月 6 日重製轉繪疑義研商會議 C1-16 案(與樁位相符)，因楊梅區新明段 91 地號已屬公有土地(桃園市政府養護工程處管有)，故配合該筆地號，變更調整商業區及道路用地之範圍。	1. 變更面積為 145.3092 m ² 。 2. 變更範圍土地權屬為桃園市政府所有，桃園市政府養護工程處管有。	請業務單位確認都市計畫圖展繪線是否與地籍展繪線一致，並提下次會議討論。
-	9	C232、233、234、	住宅區 (0.0052)	道路用地 (0.0052)	依民國 104 年 5 月 6 日重製轉繪疑義研商會議 B2-2 案(與樁位相符)，	變更住宅區為道路用地面積 51.8502 m ² ，變	請業務單位提供實測結果以及核對重劃成

變更編號		位置	變更內容		變更理由	備註	市都委會專案小組初步建議意見
主要計畫	細部計畫		現行計畫(ha)	新計畫(ha)			
		235 道路中心樁	道路用地(0.0058)	住宅區(0.0058)	因此疑義位於重劃區內，故配合地籍展繪線及現況變更調整住宅區及道路用地之範圍。	更道路用地為住宅區面積57.9515 m ²	果圖，並提下次會議討論。
-	10	機七(豐野水利工作站)東側與住宅區銜接處	住宅區(0.0030) 機關用地(0.0021)	機關用地(0.0030) 住宅區(0.0021)	依民國 104 年 5 月 6 日重製轉繪疑義研商會議 E1-2 案(三線皆不相符)，依據樁位展繪線無損及東側建物，較符合第二次通盤檢討之規劃原意，故配合樁位展繪線變更調整住宅區及機關用地之範圍。	變更住宅區為機關用地面積30.3557 m ² ，變更機關用地為住宅區面積21.1178 m ² 。	照案通過。
7	11	民生街與信義街交叉口之道路截角	道路用地(0.0027)	商業區(0.0027)	依民國 107 年 4 月 12 日重製轉繪疑義會議(民生街與信義街交叉口之道路截角)，依都市計畫圖展繪線展繪，配合地籍展繪線(楊梅地政事務所 89 年地籍逕為分割線)提列變更。	變更面積為26.6957 m ² 。	請業務單位釐清地籍線、都市計畫圖展繪線、現況道路邊界狀況，並提下次會議討論。
-	12	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	依據實際發展與需求，增(修)訂現行之土地使用分管制要點條文。		提下次會議討論。
-	13	計畫區全區	都市設計準則	都市設計準則	依據實際發展與需求，增(修)訂現行之都市設計準則條文。		提下次會議討論。

註1. 本次通盤檢討未指明變更部分，均以原計畫為準。

註2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫統計、彙整

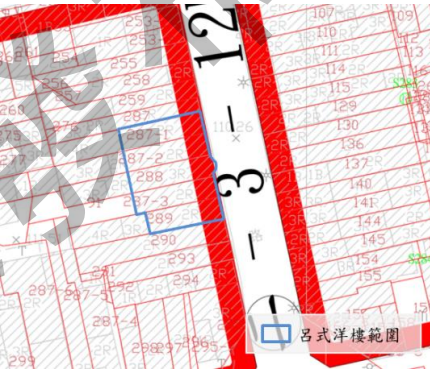
表 3「變更楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)案」土地使用分區管制要點變更前後對照表

現行計畫	公展版本	市都委會專案小組初步建議意見																																																								
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。	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、本計畫劃定之土地使用分區，其土地使用強度不得大於下表規定： <table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>已辦理市地重劃地區</td><td>60</td><td></td></tr><tr><td>已發展區(一-1 號外環道以內，且未受限制建築者)或既成合法建物之基地(一-1 號外環道以外，地目建或有合法建築物證明文建之基地)</td><td>60</td><td></td></tr><tr><td>其他尚未重劃或建築之基地</td><td>50</td><td></td></tr><tr><td>商業區</td><td>80</td><td></td></tr><tr><td>零星工業區及乙種工業區</td><td>70</td><td></td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>60</td><td></td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60</td><td></td></tr></table> 本計畫區如以市地重劃方式辦理開發者，依其重劃負擔比例或提供公共設施用地比例之不同，給予容積獎勵，其容積計算方式如下： $V=100\%*(1+X/45)$ V：重劃或都市更新後之容積率。 X：重劃負擔比例或提供公共設施用地比例	土地使用分區	建蔽率	容積率	已辦理市地重劃地區	60		已發展區(一-1 號外環道以內，且未受限制建築者)或既成合法建物之基地(一-1 號外環道以外，地目建或有合法建築物證明文建之基地)	60		其他尚未重劃或建築之基地	50		商業區	80		零星工業區及乙種工業區	70		倉儲區	60		宗教專用區	60		二、本計畫劃定之土地使用分區，其土地使用強度不得大於下表規定： <table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td>60</td><td>200</td><td>已辦理市地重劃地區</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>60</td><td>180</td><td>已發展區且未受限制建築者</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>50</td><td>100</td><td>1.其他尚未重劃、建築之基地或非合法建物之基地。 2.既成合法建物之基地(建地目或有合法建物證明文件之基地)得比照第二種住宅區之建蔽率、容積率。</td></tr><tr><td>商業區</td><td>80</td><td>320</td><td></td></tr><tr><td>零星工業區及乙種工業區</td><td>70</td><td>210</td><td></td></tr><tr><td>倉儲區</td><td>60</td><td>180</td><td></td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60</td><td>160</td><td></td></tr></table> 第三種住宅區如以市地重劃方式開發，並提供至少 30%公共設施用地比例者，辦竣得比照第一種住宅區之容積率及建蔽率建築。各住宅區分布詳圖一所示。 	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	第一種住宅區	60	200	已辦理市地重劃地區	第二種住宅區	60	180	已發展區且未受限制建築者	第三種住宅區	50	100	1.其他尚未重劃、建築之基地或非合法建物之基地。 2.既成合法建物之基地(建地目或有合法建物證明文件之基地)得比照第二種住宅區之建蔽率、容積率。	商業區	80	320		零星工業區及乙種工業區	70	210		倉儲區	60	180		宗教專用區	60	160		-
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																								
已辦理市地重劃地區	60																																																									
已發展區(一-1 號外環道以內，且未受限制建築者)或既成合法建物之基地(一-1 號外環道以外，地目建或有合法建築物證明文建之基地)	60																																																									
其他尚未重劃或建築之基地	50																																																									
商業區	80																																																									
零星工業區及乙種工業區	70																																																									
倉儲區	60																																																									
宗教專用區	60																																																									
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註																																																							
第一種住宅區	60	200	已辦理市地重劃地區																																																							
第二種住宅區	60	180	已發展區且未受限制建築者																																																							
第三種住宅區	50	100	1.其他尚未重劃、建築之基地或非合法建物之基地。 2.既成合法建物之基地(建地目或有合法建物證明文件之基地)得比照第二種住宅區之建蔽率、容積率。																																																							
商業區	80	320																																																								
零星工業區及乙種工業區	70	210																																																								
倉儲區	60	180																																																								
宗教專用區	60	160																																																								
三、農業區內之埤塘，以維持作灌溉埤塘使用原則，原有水域部分不得	三、農業區內之埤塘，以維持作灌溉埤塘使用原則，原有水域部分不得填土，如改從事觀光遊憩時，僅容許作「無污染非	-																																																								

現行計畫	公展版本	市都委會專案小組初步建議意見																																																																																
填土，如改從事觀光遊憩時，僅容許作「無污染非動力」之水域遊憩活動，如風浪板、獨木舟、水上腳踏車、拖曳浮具等各類器具之活動。	動力」之水域遊憩活動，如風浪板、獨木舟、水上腳踏車、拖曳浮具等各類器具之活動。																																																																																	
四、本計畫劃定之公共設施用地，其土地使用強度不得大於下表規定：	四、本計畫劃定之公共設施用地，其土地使用強度不得大於下表規定：																																																																																	
<table><tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td><td></td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>學校用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>公園用地(含兒童遊樂場)</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>平面</td><td>10</td><td>20</td><td>附屬設施</td></tr><tr><td></td><td>立體</td><td>60</td><td>360</td><td></td></tr><tr><td>站場用地</td><td>60</td><td>180</td><td></td><td></td></tr><tr><td>鐵路用地</td><td>60</td><td>120</td><td></td><td>容許使用項目： 1. 軌道及機車檢修等相關設施 2. 行政設施大樓、禮堂、員工訓練中心、班宿舍、站務辦公室、員工職務宿舍</td></tr></table>	公共設施用地	建蔽率	容積率		機關用地	50	250		學校用地	50	150		公園用地(含兒童遊樂場)	15	30		市場用地	60	240		停車場用地	平面	10	20	附屬設施		立體	60	360		站場用地	60	180			鐵路用地	60	120		容許使用項目： 1. 軌道及機車檢修等相關設施 2. 行政設施大樓、禮堂、員工訓練中心、班宿舍、站務辦公室、員工職務宿舍	<table><tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td><td>備註</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td>學校用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td>公園用地(含兒童遊樂場)</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>市場用地</td><td>60</td><td>240</td><td></td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>平面</td><td>10</td><td>20</td><td>附屬設施</td></tr><tr><td></td><td>立體</td><td>60</td><td>360</td><td></td></tr><tr><td>站場用地</td><td>60</td><td>180</td><td></td><td></td></tr><tr><td>鐵路用地</td><td>60</td><td>120</td><td></td><td>容許使用項目： 1. 軌道及鐵路機車、電聯車檢修等相關設施。 2. 行政設施及宿舍、辦公大樓、禮堂、餐廳設施、員工訓練中心、司機及車班宿舍、站務辦公室、員工職務宿舍。</td></tr></table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	備註	機關用地	50	250		學校用地	50	150		公園用地(含兒童遊樂場)	15	30		市場用地	60	240		停車場用地	平面	10	20	附屬設施		立體	60	360		站場用地	60	180			鐵路用地	60	120		容許使用項目： 1. 軌道及鐵路機車、電聯車檢修等相關設施。 2. 行政設施及宿舍、辦公大樓、禮堂、餐廳設施、員工訓練中心、司機及車班宿舍、站務辦公室、員工職務宿舍。	
公共設施用地	建蔽率	容積率																																																																																
機關用地	50	250																																																																																
學校用地	50	150																																																																																
公園用地(含兒童遊樂場)	15	30																																																																																
市場用地	60	240																																																																																
停車場用地	平面	10	20	附屬設施																																																																														
	立體	60	360																																																																															
站場用地	60	180																																																																																
鐵路用地	60	120		容許使用項目： 1. 軌道及機車檢修等相關設施 2. 行政設施大樓、禮堂、員工訓練中心、班宿舍、站務辦公室、員工職務宿舍																																																																														
公共設施用地	建蔽率	容積率	備註																																																																															
機關用地	50	250																																																																																
學校用地	50	150																																																																																
公園用地(含兒童遊樂場)	15	30																																																																																
市場用地	60	240																																																																																
停車場用地	平面	10	20	附屬設施																																																																														
	立體	60	360																																																																															
站場用地	60	180																																																																																
鐵路用地	60	120		容許使用項目： 1. 軌道及鐵路機車、電聯車檢修等相關設施。 2. 行政設施及宿舍、辦公大樓、禮堂、餐廳設施、員工訓練中心、司機及車班宿舍、站務辦公室、員工職務宿舍。																																																																														
五、本計畫退縮建築及留設帶狀開放空間之規定： (一)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；公共設施及公用設備用地(不含台鐵富岡基地)，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	五、本計畫退縮建築及留設帶狀開放空間之規定： (一)計畫區內各種使用分區，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(不含台鐵富岡基地)均應退縮4公尺以上建築， <u>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。</u> <u>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</u>																																																																																	

現行計畫	公展版本	市都委會專案小組初步建議意見
線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。 (二)縱貫鐵路軌道(正線)北側之鐵路用地應自計畫道路及縱貫路軌道邊緣退縮留設 5 公尺以上公共開放空間，退縮部分得計入法定空地。 (三)臨溝渠用地之建築基地應退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地並植栽綠化。 (四)臨縱貫鐵路軌道(正線)之建築基地應退縮 10 公尺建築，退縮部分得計入法定空地並植栽綠化。 (五)已辦重劃地區或同時受前開二種以上規定而無法建築之建築基地，視為基地情形特殊者，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。 (六)本計畫區之建築物須保留建築立面、騎樓者，不受計畫道路退縮規定	<u>植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。</u> (二)縱貫鐵路軌道北側之鐵路用地應自計畫道路及縱貫路軌道邊緣退縮留設 5 公尺以上公共開放空間，退縮部分得計入法定空地。<u>(如圖二所示)</u>  (三)臨溝渠用地之建築基地應退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地並植栽綠化。 (四)<u>鐵路用地(不含台鐵富岡基地)兩側農業區及工業區之建築基地應退縮 10 公尺建築，退縮部分得計入法定空地並植栽綠化。(如圖三所示)</u>  (五)本計畫區之建築物須保留建築立面、騎樓者，不受計畫道路退縮規定限制。 (六)其餘基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會同意者，從其規定。	

現行計畫	公展版本	市都委會專案小組初步建議意見
限制。 (七)其餘基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會同意者，從其規定。		
六、本計畫建築物停車空間設置相關規定如下： (一)住宅區之建築基地申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應留設一部停車空間。 (二)商業區之建築基地申請建築時，其建築總樓地板面積在 200 平方公尺以下者，免留設停車空間，超過 200 平方公尺者，應留設一部停車空間，且超過部分每 150 平方公尺應留設一部停車空間。	六、本計畫建築物停車空間設置相關規定如下： (一)住宅區之建築基地申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應留設一部停車空間。 (二)商業區之建築基地申請建築時，其建築總樓地板面積在 200 平方公尺以下者，免留設停車空間，超過 200 平方公尺者，應留設一部停車空間，且超過部分每 150 平方公尺應留設一部停車空間。 (三)<u>都市設計審議地區臨成功路、中正路及信義街須保留建築立面、騎樓者，其應設停車空間得以代金繳納，並由交通主管機關專款專用於地區停車空間之改善。</u>	-
七、本計畫為提供優質居住環境、鼓勵基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及保留具有保存價值之建築物或立面，訂定下列獎勵措施： (一)本計畫區如以市地重劃或都市更新方式辦理開發者，依其重劃負擔比例或提供公共設施用地比例之不同，給予容積獎勵，其容積計算方式如下： $V=100\%*(1+X/45)$ V：重劃或都市更新後之容積率。 X：重劃負擔比例或提供公共設施用地比例。	七、本計畫為妥善保留呂氏洋樓並維持周邊老街風貌，指定臨成功路、中正路及信義街之商業區為都市設計審議地區，範圍如附圖四所示。  <u>都市設計審議地區另訂「楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫都市設計準則」(詳附錄一)，建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。</u> <u>桃園市「都市設計審議會」必要時得依前述準則精神修訂更詳確之「楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫都市設計準則」，以為審議時之依據。</u> <u>都市設計審議地區經都市設計審議通過後，得給予下列容積獎勵。</u>	-

現行計畫	公展版本	市都委會專案小組初步建議意見
(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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30%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眾使用；其集中留設之面積在100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。 (三)為獎勵土地所有權人保留具有保存價值之建築物，下列建築物，如新建、增建或改建時，配合保留整棟建築物或建築物立面及騎樓者，並經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後，得給予基準容積獎勵。 1. 呂氏洋樓(新明段 289、287-3、288、287-2、287-1 地號土地)： (1)整棟保留獎勵容積15%。 (2)如保留立面及騎樓：獎勵容積10%。 2. 商業區內臨中正路及信義街沿街面立面保存：獎勵容積10%。 3. 依上開獎勵保留建築之基地，致其原依法可建築之基準容積受到限制	(一)呂氏洋樓(新明段 289、287-3、288、287-2、287-1 地號土地鄰接中正路之第一排房屋，如圖五所示)： 1. 整棟保留獎勵容積：20%。 2. 如保留立面及騎樓：獎勵容積15%，騎樓及其上方空間免計建蔽率及容積率。 (二)其他都市設計審議地區： 1. 經都市設計審議具老街風貌而願意保留者，獎勵容積15%，騎樓及其上方空間免計建蔽率及容積率。 2. 未具老街風貌而配合整體老街風貌建築者，獎勵容積10%，老街風貌設計之騎樓免計建蔽率。 (三)依上開獎勵保留建築之基地，致其原依法可建築之基準容積受到限制及獎勵部分，可移至本計畫其他建築基地。送出基地及接受基地準用「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」，並以本次通盤檢討公告實施生效日之地籍為準。 	

現行計畫	公展版本	市都委會專案小組初步建議意見
及獎勵部分，可移至本計畫其他建築基地。容積移轉實施方式準用「古蹟土地容積移轉辦法」，並以本次通盤檢討公告實施生效日之地籍為準。		
八、為妥善保留呂氏洋樓，其建築基地未來新建、增建或改建時，於發照前應經「桃園市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、建築物配置及建築面積者不在此限。如建築物立面因非人為因素損毀致無法保存時，經市公所認定後，其建物改建時，建造執照核發得免經「桃園市都市設計審議委員會」審議。	八、為妥善保留呂氏洋樓並維持周邊老街風貌， <u>都市設計審議地區內之建築基地未來新建、增建、改建或修建時應經都市設計審議通過後</u> ，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築物配置及建築面積者不在此限。如建築物立面因非人為因素損毀致無法保存時，經區公所認定後，其建物改建時，建造執照核發得免經 <u>都市設計審議會</u> 。	-
無	九、 <u>本計畫區內建築基地面積達 1,500 m²以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 1,500 m²者，地下開挖率不得超過 80%。</u> <u>基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。</u>	-
九、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，其植物種類以原生種為原則。	十、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，其植物種類以原生種為原則。	-
十、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。	十一、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。	-

表 4「變更楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)案」都市設計準則變更前後對照表

現行計畫	公展版本	市都委會專案小組初步建議意見
本計畫區指定呂氏洋樓(新明段 289、287-3、288、287-2、287-1 地號土地)為指定都市設計審議地區，另中正路及信義街兩側地區，於土地使用分區管制要點訂定建築物立面及騎樓保存之獎勵規定，以保有建物風貌。	<u>一、適用範圍</u> 本計畫區指定呂氏洋樓(新明段 289、287-3、288、287-2、287-1 地號土地)與臨成功路、中正路及信義街之商業區為指定都市設計審議地區，並於土地使用分區管制要點訂定建築物立面及騎樓保存之獎勵規定，以保有建物風貌。 <u>以下為都市設計審議地區全區之一般性準則，另成功路、中正路及信義街除前述一般性準則外，須符合下列老街準則。</u> <u>二、一般性準則</u> <u>(一)建築物以維護建築環境風貌為主，不受土地使用管制之建築退縮、開挖率等規範限制。</u> <u>(二)建築物新建、增建、改建或修建時，整棟建築物或立面及騎樓的保存及維護，應盡可能採用原構件，對建築物立面及騎樓鋪面的材質、樣式加以維修，以利保存建築物初始面貌</u> <u>(三)保存及維護的施作方式，包括外觀保存、內部保存、立面保存、構件保存，或採用新舊並置、概念性的彈性保存方法。</u> <u>(四)建築基地得合併建築，但在建築立面及量體上應維持原有基地劃分型態之小面寬形式。</u> <u>(五)都市設計審議地區之建築應配合呂氏洋樓之牆面線、立面、窗框、樓高線角等風貌之意象(如附圖一所示)，確保整體牆面、窗框高度具連續性。</u>  <u>三、成功路、中正路及信義街老街準則</u> <u>(一)街道景觀</u> <u>1.建築物招牌、鐵窗、花台</u> <u>(1)成功路、中正路及信義街兩側店屋附加招牌應以水平招牌設置於樓層間之匾額框或以垂直招牌懸掛於共同壁柱上為原則。</u> <u>(2)成功路、中正路及信義街兩側建築必要設置之鑄鐵欄杆，不得突出於建築立面，且一樓鐵門及二樓以上鐵窗或花台之材料、形式、圖案需配合整體立面設計，招牌及鐵窗欄杆示意圖如附圖二所示。</u>	



2.變電箱等街道附屬設施區位配合管線設置，其外觀設計與基地環境並容，或以植栽進行美化。

3.街道家具之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行，材質以自然系為主。

(二)人行空間串連

1.成功路、中正路及信義街應維持連續騎樓空間，每戶騎樓面應以相同水平或緩坡與鄰戶相接。

2.面臨成功路、中正路及信義街兩側騎樓不得設置停車位及離街裝卸貨停車場地之出入口或通道。

3.成功路、中正路及信義街應保存維護或復原傳統騎樓形式，包括地坪、開口形式(圓拱或平拱)、天花板及裝飾圖案，如附圖三、四所示。



四、本設計準則未規定之事項，依其他法令規定辦理；
另經桃園市都市設計審議會審查同意者，依審查決議為準。

表 5 「變更楊梅(富岡、豐野地區)主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」暨細部計畫案公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	陳情人建議事項	本府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
人 1	三榮橡膠工業股份有限公司代理人王○志土地標示：新富段 200 等 16 筆地號	重畫可使地方繁榮，我 司決對贊成，但，反對 不公平的重畫。 1. 錯把我司工業用 地，無端改畫為農地 (緊鄰是住家)影響後 續廠建。 2. 重畫美其名是把路 拓寬放大及截彎取 直，但，我質疑為何 富聯路進入口直到大 華端，這一段並沒有 取直?只有我司端才做 取直動作? 3. 虛偽的取直，竟棄 用現有道路，把我司 廠業使用的道路重畫 入 12M 路內，差一點 就要拆我廠房，並 且，我司這條必需的 車行廠道，被逼成不 能通行。 4. 為何不能從富聯路 中心線各拓寬 6M，才 公平啊!其實，高速公 路也沒有所謂的直線 道路，更何況，鄉下 的富聯路三榮端一定 要取直嗎? 110 年 8 月 30 日補充陳 情意見： 1. 參加 8/19 說明會， 很高興都委小姐，先 生們終於聽到我們的 聲音，並做拱形圖的 修改，已閃過廠房及 廠業道路(這是我廠在 富聯路後端的部分)還 是要說感謝了。 2. 但(富聯路我廠前	1. 把無端被畫成 農地 632.31 坪， 改回原來的工業 用地。 2. 新 12M 路基取 富聯路中心線兩 邊各拓寬 6M。 110 年 8 月 30 日補 充陳情意見： 1. 請把 98 地號農 地改回原來的工 業用地(此地共 632.31 坪) 2. 請把 12M 新路 往 198、199 地號 上移 0.4cm(如 A4 圖路寬 0.8cm 計 算)，才不會拆到 我們民國 62 年的 建物，(辦公樓房 及守衛室)(往上 移之用地，也是 在地號 200、 203、204 裏)	建議不予採納。 1. 新規劃之 12 米道路已配 合現況路型 調整，且道 路北側存在 計畫道路指 定建築線建 築物，故建 議維持變更 計畫。 2. 新規劃之 12 米道路已配 合現況路型 調整，且道 路北側存在 計畫道路指 定建築線建 築物，故建 議維持變更 計畫。	請規劃單位 查明新富段 203 地號上 建物是否為 都計發布前 合法建物， 並提下次會 議討論。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	陳情人建議事項	本府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
		端)守衛室，辦公樓房(地號 200、203、204)土地被畫到或沒改畫到。 3. 從斜線圖看出，三榮公司邊的 12M 新路大約 75%設計在我公司土地上，竟然，捨去地號 198、199 既成道路(土地上沒建物)不用，就為了取直，卻要來拆我民國 75 年前的建物，這合情理嗎？ 4. 從 A4 電腦上，用米達尺量測 12M 路寬約 0.8cm，我廠建議，路請往地號 198、199 方向上移 0.4cm。(其實上移 0.4cm，也仍是我廠地)(如附件 6) 5. 其實，富聯路入口端一直到大華金屬公司端的馬路都是歪歪斜斜(如附件 1-5)只執著三榮公司端筆直，有必要嗎？ 6. 富聯路是小路，政府沒立案，沒錯，但它在我公司民國 62 年設廠後共拓寬兩次(均由我廠提供地及費用)現已是寬敞大道，可行駛貨櫃車、聯結車等，並且大車可在此相會車呢，40 幾年的大道，政府不立案，怎可歸咎小民的錯？			
人 2	國成麵粉股份有限公司	本公司國聯段 203 號之土地緊鄰鐵路用地，依照本次“土地使用分區管制要點”第五、(四)	因本公司主要的生產原料(小麥)都是國外進口，需委託鐵路局使用貨運列	建議予以採納。通盤檢視桃園市各都市計畫對於鐵路用地退縮建	酌予採納。查本市臨鐵路用地通案為退縮 4 公

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	陳情人建議事項	本府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
	土地標示：國聯段203地號	點所述，「鐵路用地兩側農業區及工業區之建築基地應退縮 10 公尺建築，…」。 此規定造成本公司廠區規劃的諸多限制，且參考桃園市其他鐵路沿線都市計畫(如桃園市、中壢平鎮、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區、縱貫公路桃園內壢間)之”土地使用分區管制要點”，皆規定「…自鐵路用地界至少退縮 4 公尺留設公共開放空間…」，不僅讓他們土地運用較具彈性，也相對的導致楊梅(富岡、豐野地區)都市計畫區土地競爭力下降。	車從台中港運送至工廠內，相關的卸料設備必須緊臨鐵路邊，且原料儲存桶倉需鄰近於鐵路邊才可發揮最大成本效益。 建議放寬本都市計畫區的鐵路用地周圍建築規範，改為「鐵路用地兩側農業區及工業區之建築基地應退縮 4 公尺建築物，…」。	築規範，以退縮 4 公尺為原則，為考量桃園市都市計畫退縮建築管制之一致性，建議鐵路用地兩側退縮規定由 10 公尺變更為 4 公尺。	尺留設公共開放空間，同意本計畫區之工業區臨鐵路用地退縮 4 公尺建築。

表 6 「變更楊梅(富岡、豐野地區)主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」暨細部計畫案逾期人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	陳情人建議事項	本府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
逾 1	大成長城企業股份有限公司土地標示：國聯段 356 地號	本公司緊鄰楊梅富岡火車站之國聯段 356 號土地，依照「土地使用分區管制要點」第五、(四)點所述，「鐵路用地兩側農業區及工業區之建築基地應退縮 10 公尺建築，…」。 此規定造成本集團未來廠區規劃受到限制。 參考桃園市其他鐵路沿線都市計畫(如桃園市、中壢平鎮、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區、縱貫公路桃園內壢間)之「土地使用分區管制要點」，皆規定「…自鐵路用地界至少退縮 4 公尺留設公共開放空間…」。 又本公司所有之上開土地，未來預計規劃提供子公司即國成麵粉股份有限公司廠區擴充使用，在鐵路運輸麵粉原物料之利用規劃上，亦應與國成公司所有之鐵路用地整體退縮地界範圍達成一致，以利整區都市計畫用地之統整及發展。為此懇請比照其他鐵路沿線都市計畫，改採鐵路用地界退縮為 4 公尺留設公共開放空間之方案。	建議放寬本都市計畫區的鐵路用地周遭建築規範，改為「鐵路用地兩側農業區及工業區之建築基地應退縮 4 公尺建築，…」。	同人 2 案。	同人 2 案。
逾 2	桃園市政府教育局土地標示：	旨揭都市計畫區內之文中用地現況已開闢為富岡國中、文小一用地已開闢為富岡國小，其中富岡國中因地處偏遠，	綜上，建請貴局協助將文小二用地納入楊梅(富岡、豐野)都市計畫通盤檢討案研議變更為	建議予以採納。文小二現況為富岡運動公園使用，為配合未來國中、小整體規	予以採納。文小二用地緊鄰重劃區且重劃區建設發展中，

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	陳情人建議事項	本府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見
	員富段287地號	交通不便，離最近便利商店將近2公里，附近僅有工廠或農地、空地，幾乎無住家，與家長上班地點(不論是往湖口、新屋、楊梅)多為反方向，接送不便，若學生自行上下學距離甚遠且沿途無人居住，影響上下學安全，造成學生流失嚴重。 經110年9月24日市長專案報告決議，擬規劃將富岡國中遷校至距離約2.1公里之文小二用地，另因富岡國小面積約1.94公頃，惟約1.79公頃均為私人土地，影響校園整體規劃及發展，為解決問題，一併評估將富岡國中與富岡國小整合為國中小，並遷校至文小二用地之可行性，同時辦理文小二用地變更為文中小用地。	文中小用地。	劃及發展，故建議將文小二用地變更為文中小用地。	未來有國中、國小設置需求，故變更文小二為國中小用地。

本市都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報
「變更楊梅(富岡、豐野地區)主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」暨細部計畫案
第 1 次會議 簽到簿

一、開會時間：110 年 11 月 1 日(星期一)下午 2 時 0 分

二、開會地點：本府 8 樓 805 會議室

三、主持人：洪召集人曙輝

紀錄：陳映中

四、出席單位：

單位名稱	職稱	簽到
洪委員曙輝	召集人	洪曙輝
董委員娟鳴	委員	(假)
李委員文科	委員	李文科
賴委員宇亭	委員	張育維代
盧委員維屏	委員	(假)

單位名稱	職稱	簽到
行政院農業委員會 農田水利署		張鶴齡
財政部國有財產署		
交通部臺灣鐵路管理局		
桃園市政府文化局		陳智堯、呂怡嬋
桃園市政府教育局		江偉新
桃園市政府警察局	副分局長	朱孝全 朱運浮
桃園市政府交通局	技士	林佳瑩
桃園市政府經濟發展局	科員	周思蘋
桃園市政府地政局		

單位名稱	職稱	簽到
楊梅地政事務所		李光德
楊梅區公所		葉貞郁
楊梅區農會		
桃園市政府養護工程處		張羊進
桃園市政府住宅發展處		簡國芬
永奕不動產顧問有限公司		彭天蔚

單位名稱	職稱	簽到
桃園市政府 都市發展局		
都市設計科		吳易儒
都市計畫科		陳映中
陳情人		國成公司 周肇祥 王以琦 三榮橡膠 謝文龍 王廣志

五、會議結束時間： 下午 5 時 00 分。

110 年 11 月 1 日本市都市計畫委員會專案小組聽取本
府簡報

「變更楊梅(富岡、豐野地區)主要計畫(第三次通盤檢
討)(含都市計畫圖重製)案」暨細部計畫案第 1 次會議

人民或團體陳情意見發言登記表

登記順序	陳情人或其代表	備註
1	周肇祥	2 人, 人 2
2	謝文龍	2 人, 人 1
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

備註：登記發言者由工作人員引導進入會場，經會議主席同意後始得發言，每人以不超過 3 分鐘為原則，經會議主席同意後始得延長發言時間，除回答委員詢問或經會議主席同意外，所有陳情人發言完畢後應立即退席。