

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 2 次會議

會議紀錄

- 一、 時間：111 年 3 月 11 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 紀錄：陳映中
- 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：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 1~表 6，請業務單位修正後提
市大會審議。
- 七、 散會：下午 5 時 30 分

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」變更內容綜理表

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本次市都委會專案小組初步建議意見
			現行計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
3	3	計畫人口	15,000人	10400人	本計畫區現況人口發展率僅 52.55%，故根據實際發展現況以及上位計畫之人口分派結果調降計畫人口。		依公展方案通過。
4	4、人1	計畫區西部，文中(一)南側	工業區 (0.1735)	道路用地 (0.1735)	(一)三榮橡膠工業股份有限公司座落於新富段 205、207 地號之廠房於民國 62 年建築完成，判斷係以現況道路指定建築。 (二)經查，道路北側建物以計畫道路作指定建築線，為減少未來計畫道路興闢費用及減少北側建物拆遷，併同檢討西側道路，依現況道路調整部分計畫道路路型。	*面積為 0.1773 平方公尺。	依本次提會內容補充下列意見後提大會確認： 1.變更後道路線型請以最小拆遷及現有道路向兩側拓寬至 12 公尺。 2.變更理由請補充說明本案為公告徵求意見後三榮橡膠工業股份有限公司所提意見，納入本次通盤檢討辦理。 3.請補充說明計畫道路調整前後影響之建物拆遷狀況及減少之拆遷面積。
			道路用地 (0.1614)	工業區 (0.1614)			
			道路用地 (0.0294)	農業區 (0.0294)			
			工業區 (0.00*)	農業區 (0.00*)			

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 次 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			現 行 計 畫 (ha)	新 計 畫 (ha)			
5	5	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)。	<p>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。</p> <p>2. 附帶條件：</p> <p>(1) 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 14% 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。</p> <p>(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。</p>	依 本 次 提 會 內 容 通 過 ， 並 補 充 代 金 之 計 算 公 式。

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 次 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			現 行 計 畫 (ha)	新 計 畫 (ha)			
-	6	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。	本案刪除,理由如下: 本計畫區發布實施時此處即為道路用地而非商業區,現況已依地籍開闢為道路使用且土地權屬為公有。
6	7	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 。	請配合此處建物指建情形調整為圓弧狀道路截角。
7	逾 2	員富段 287 地號	文小用地(文小二)(2.24)	文中小用地(2.24)	文小二現況為富岡運動公園使用,為配合未來國中、小整體規劃及發展,故建議將文小二用地變更為文中小用地。		照案通過。

新 編 號	公 展 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註	本 次 市 都 委 會 專 案 小 組 初 步 建 議 意 見
			現 行 計 畫 (ha)	新 計 畫 (ha)			
8	-	計 畫 區 西 面 文 中 一 西 面	零 星 工 業 區 (1.72)	零 星 工 業 區 (1.73)	本 處 於 都 市 計 畫 發 布 實 施 為 保 護 區 ， 一 通 時 依 建 設 廳 核 准 範 圍 變 更 為 零 星 工 業 區 ， 餘 為 整 個 街 廓 之 完 整 性 及 土 地 利 用 之 合 理 變 更 為 乙 種 工 業 區 ， 惟 變 更 為 乙 種 工 業 區 部 分 應 以 區 段 徵 收 方 式 開 發 ， 其 附 帶 條 件 ： 應 另 行 擬 定 細 部 計 畫 (含 配 置 適 當 之 公 共 設 施 用 地 與 擬 具 具 體 公 平 合 理 之 事 業 及 財 務 計 畫) 並 俟 細 部 計 畫 完 成 法 定 程 序 發 布 實 施 後 始 得 發 照 建 築 。上 述 附 帶 條 件 難 以 執 行 ， 爰 提 會 修 正 。	附 帶 條 件 ： 變 更 為 乙 種 工 業 區 部 分 應 以 工 業 區 毗 鄰 擴 大 方 式 開 發 ， 依 照 「 都 市 計 畫 工 業 區 毗 鄰 土 地 變 更 處 理 原 則 」 相 關 規 定 辦 理 申 請 。	本 案 依 下 列 意 見 修 正 後 通 過 ： 1.第 一 次 通 盤 檢 討 時 依 建 設 廳 核 准 範 圍 變 更 部 分 保 護 區 為 零 星 工 業 區 ， 為 公 平 原 則 ， 零 星 工 業 區 限 制 維 持 不 變 。 2.為 解 決 整 體 開 發 限 制 並 活 化 利 用 土 地 ， 請 調 整 乙 種 工 業 區 附 帶 條 件 為 ： 未 來 開 發 時 ， 視 同 為 農 業 區 變 更 為 工 業 區 ， 並 依 照 「 桃 園 市 都 市 計 畫 土 地 變 更 負 擔 回 饋 審 議 原 則 」 辦 理 。
			乙 種 工 業 區 (0.30)	乙 種 工 業 區 (附) (0.35)			

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)細部計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)案」變更內容綜理表

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本次市都委會專案小組初步建議意見
			現行計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
3	3	計畫人口	15,000人	10400人	本計畫區現況人口發展率僅52.55%，故根據實際發展現況以及上位計畫之人口分派結果調降計畫人口。		依公展方案通過。
4	4、人1	計畫區西部，文中側(一)南側	工業區 (0.1729)	道路用地 (0.1729)	(一)三榮橡膠工業股份有限公司座落於新富段 205、207 地號之廠房於民國 62 年建築完成，判斷係以現況道路指定建築。 (二)經查，道路北側建物以計畫道路作指定建築線，為減少未來計畫道路興闢費用及減少北側建物拆遷，併同檢討西側道路，依現況道路調整部分計畫道路路型。	*面積為 0.1773 平方公尺。	依本次提會內容補充下列意見後提大會確認： 1. 變更後道路線型請以最小拆遷及現有道路向兩側拓寬至 12 公尺。 2. 變更理由請補充說明本案為公告徵求意見後三榮橡膠工業股份有限公司所提意見，納入本次通盤檢討辦理。 3. 請補充說明計畫道路調整前後影響之建物拆遷狀況及減少之拆遷面積。
			道路用地 (0.1614)	工業區 (0.1614)			
			道路用地 (0.0287)	農業區 (0.0287)			
			工業區 (0.00*)	農業區 (0.00*)			

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本次市都委會專案小組初步建議意見
			現行計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
5	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。	照案通過。
6	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.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。	本案依下列意見修正後通過： 備註第 2 點修正為農會專用區以供農會及其相關設施使用，並維持原使用內容及原機關用地使用強度。
7	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)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 14% 折算代金，於申請建築	依本次提會內容通過，並補充代金之計算公式。

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本次市都委會專案小組初步建議意見
			現行計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
						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。 (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。	
-	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	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養護工程處管有。	本案刪除，理由如下： 本計畫區發布實施時此處即為道路用地而非商業區，現況已依地籍開闢為道路使用且土地權屬為公有。
8	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 。	照案通過。
			道路用地 (0.0058)	住宅區 (0.0058)			
10	11	民生街與	道路用	商業區	依民國 107 年 4 月 12 日重製轉繪疑	變更面積為 26.6957	請配合此處建物指建情形調

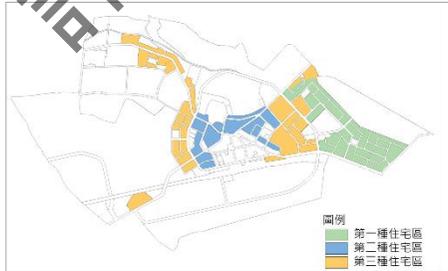
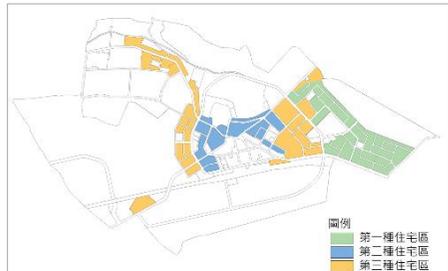
新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本次市都委會專案小組初步建議意見
			現行計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
		信義街交叉之路角	地(0.0027)	(0.0027)	義會議(民生街與信義街交叉口之道路截角)，依都市計畫圖展繪線展繪，配合地籍展繪線(楊梅地政事務所 89 年地籍逕為分割線)提列變更。	m ² 。	整為圓弧狀道路截角。
11	-	員富段 287 地號	文小用地(文小二)(2.24)	文中小用地(2.24)	文小二現況為富岡運動公園使用，為配合未來國中、小整體規劃及發展故建議將文小二用地變更為文中小用地。		照案通過。
12	-	計畫區西面中西面	零星工業區(1.72)	零星工業區(1.73)	本處於都市計畫發布實施為保護區，一通時依建設廳核准範圍變更為零星工業區，餘為整個街廓之完整性及土地利用之合理變更為乙種工業區，惟變更為乙種工業區部分應以區段徵收方式開發，其附帶條件：應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。上述附帶條件難以執行，爰提	附帶條件：變更為乙種工業區部分應以工業區毗鄰擴大方式開發，依照「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」相關規定辦理申請。	本案依下列意見修正後通過： 1. 第一次通盤檢討時依建設廳核准範圍變更部分保護區為零星工業區，為公平原則，零星工業區限制維持不變。 2. 為解決整體開發限制並活化利用土地，請調整乙種工業區附帶條件為：未來開發時，視同為農業區變更為工

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註	本次市都委會專案小組初步建議意見
			現行計畫 (ha)	新計畫 (ha)			
					會修正。		業區，並依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。
13	12	計畫區 畫全區	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。		詳表 3。
14	13	計畫區 畫全區	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。		詳表 4。

計畫尚未發布僅供參考

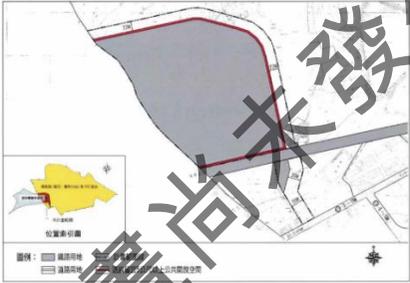
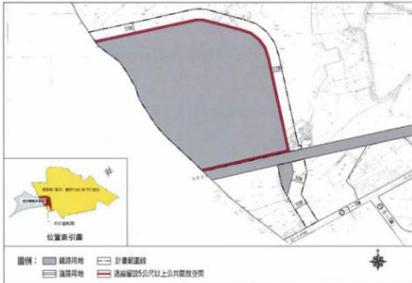
表 3 「變更楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)案」土地使用分區管制要點變更前後對照表

現行計畫		公展方案		提會修正方案		增(修)訂理由	本次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。		同公展方案。		-	照案通過。																																														
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：		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：		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：		1. 依據重劃狀況細分住宅區為第一至三種。 2. 規範第三種住宅區提供至少 30% 公共設施用地，並維持原使用內容及原機關用地使用強度。	本案依下列意見修正後通過： 農會專用區之使用規範調整為農會專用區以供農會及其相關設施使用，並維持原使用內容及原機關用地使用強度。																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>已辦理市地重劃地區</td> <td>60</td> <td>200</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>180</td> <td></td> </tr> <tr> <td>其他尚未重劃或建築之基地</td> <td>50</td> <td>100</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註			已辦理市地重劃地區	60	200		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	180		其他尚未重劃或建築之基地	50	100		<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</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>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>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> </tbody> </table>		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	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。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</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>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>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> </tbody> </table>		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	住宅區	50
土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註																																																		
已辦理市地重劃地區	60	200																																																			
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	180																																																			
其他尚未重劃或建築之基地	50	100																																																			
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																																																		
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。																																																		
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																																																		
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。																																																		

現行計畫				公展方案				提會修正方案				增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見
商業區	80	320		商業區	80	320		商業區	80	320		3. 農會專用區維持原強度使用，並增訂使用規範。	
零星工業區及乙種工業區	70	210		零星工業區及乙種工業區	70	210		零星工業區及乙種工業區	70	210			
倉儲區	60	180		倉儲區	60	180		倉儲區	60	180			
宗教專用區	60	160		宗教專用區	60	160		宗教專用區	60	160			
								農會專用區	50	250	使用規範：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。		
<p>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：</p> $V=100%*(1+X/45)$ <p>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</p>				<p><u>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。</u></p> 				<p><u>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。</u></p> 					

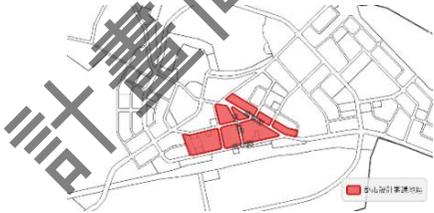
現行計畫	公展方案	提會修正方案	增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見																																																										
<p>三、農業區內之埤塘，以維持作灌溉埤塘使用原則，原有水域部分不得填土，如改從事觀光遊憩時，僅容許作「無污染非動力」之水域遊憩活動，如風浪板、獨木舟、水上腳踏車、拖曳浮具等各類器具之活動。</p>	<p>三、農業區內之埤塘，以維持作灌溉埤塘使用原則，原有水域部分不得填土，如改從事觀光遊憩時，僅容許作「無污染非動力」之水域遊憩活動，如風浪板、獨木舟、水上腳踏車、拖曳浮具等各類器具之活動。</p>	<p>同公展方案。</p>	<p>—</p>	<p>照案通過。</p>																																																										
<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="179 885 660 1388"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <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 rowspan="2">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>立體</td> <td>60</td> <td>360</td> <td></td> </tr> </tbody> </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		<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="692 885 1173 1388"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <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 rowspan="2">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>立體</td> <td>60</td> <td>360</td> <td></td> </tr> </tbody> </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		<p>同公展方案。</p>	<p>—</p>	<p>照案通過。</p>
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																																																											
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																																																											

現行計畫				公展方案				提會修正方案	增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見
站場用地	60	180		站場用地	60	180		<p>五、本計畫退縮建築及留設帶狀開放空間之規定：</p> <p>(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。但基地情形特殊者，得依「<u>桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則</u>」辦理。</p> <p>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</p>		
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。	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。			
<p>五、本計畫退縮建築及留設帶狀開放空間之規定：</p> <p>(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線留設2公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。</p>				<p>五、本計畫退縮建築及留設帶狀開放空間之規定：</p> <p>(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，但基地情形特殊者，得依「<u>桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則</u>」辦理。</p> <p>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</p>				<p>五、本計畫退縮建築及留設帶狀開放空間之規定：</p> <p>(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，<u>臨接公共設施及公用事業用地(不含台鐵富岡基地)</u>均應退縮4公尺以上建築。</p> <p>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</p>	<p>1. 根據本計畫發展構想並形塑本計畫區之綠帶及以人為本之步行系統，退縮空間新增不得設置停車空間及規範植栽綠化等相關規定。</p> <p>2. 為考量桃園市都市計畫退縮建築管制之一致性，故將鐵</p>	<p>本案依下列意見修正後通過：</p> <p>考量實務需求，(三)、(四)植栽綠化相關規定調整為「退縮部分得計入法定空地且至少留設二分之一面積植栽綠化。」</p>

現行計畫	公展方案	提會修正方案	增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見
<p>(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留設5公尺以上公共開放空間，退縮部分得入法定空地。</p>	<p><u>植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。</u></p> <p>(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></p>  <p>(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。</p> <p>(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</u></p>	<p><u>植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。</u></p> <p>(二)縱貫鐵路軌道北側之鐵路用地應自計畫道路及縱貫鐵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></p>  <p>(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。</p> <p>(四)<u>臨鐵路用地(不含台鐵富岡基地)兩側之建築基地應退縮4公尺建築，退縮部分得計入法</u></p>	<p>路用地兩側退縮規定由10公尺變更為4公尺。</p> <p>3. 避免情形特殊者因退縮建築之相關規範導致無法興建，新增情形特殊基地之處理原則。</p>	

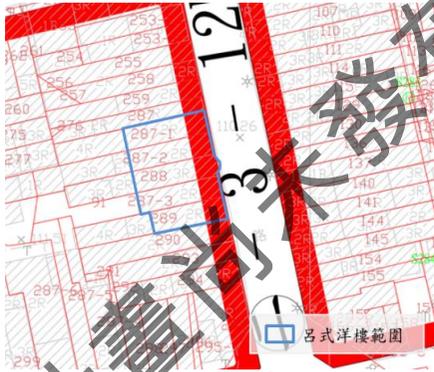
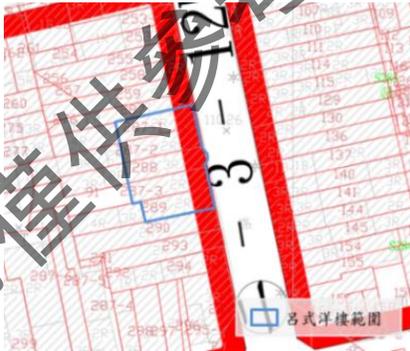
現行計畫	公展方案	提會修正方案	增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見
<p>(三)臨溝渠用地之建築基地應退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地並植栽綠化。</p> <p>(四)臨縱貫鐵路軌道(正線)之建築基地應退縮 10 公尺建築，退縮部分得計入法定空地並植栽綠化。</p> <p>(五)已辦重劃地區或同時受前開二種以上規定而無法建築之建築基地，視為基地情形特殊者，</p>	<p>部分得計入法定空地並植栽綠化。(如圖三所示)</p>  <p>(五)本計畫區之建築物須保留建築立面、騎樓者，不受計畫道路退縮規定限制。</p> <p>(六)其餘基地情形特殊經提<u>桃園市都市設計審議委員會</u>同意者，從其規定。</p>	<p>定空地並植栽綠化。(如圖三所示)</p>  <p>(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。</p> <p>(六)基地情形特殊者，得依「<u>桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則</u>」辦理。</p>		

現行計畫	公展方案	提會修正方案	增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見
<p>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。</p> <p>(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限制。</p> <p>(七)其餘基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會同意者，從其規定。</p>				
<p>六、本計畫建築物停車空間設置相關規定如下：</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>六、本計畫建築物停車空間設置相關規定如下：</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>六、本計畫建築物停車空間設置相關規定如下：</p> <p>(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。</p> <p>(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，</p>	<p>為保持都市設計審議地區之建築立面完整性及騎樓系統連續性，增訂位於都市設計審議地區應設停車空間者，得以代金繳納。</p>	<p>照案通過，請補充交通局意見。</p>

現行計畫	公展方案	提會修正方案	增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見
<p>超過部分每 150 平方公尺應留設一部停車空間。</p>	<p>超過部分每 150 平方公尺應留設一部停車空間。</p> <p>(三)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。</p>	<p>且超過部分每 150 平方公尺應留設一部停車空間。</p> <p>(三)都市設計審議地區須保留建築立面、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。</p>		
<p>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：</p> <p>(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：</p> $V=100%*(1+X/45)$ <p>V：重劃或都市更新後之容積率。</p> <p>X：重劃負擔比例或提供公共設施</p>	<p>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。</p>  <p>都市設計審議地區另訂「楊梅</p>	<p>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。</p>  <p>都市設計審議地區另訂「楊梅</p>	<p>1. 本計畫住宅區如以市地重劃辦理開發者，依本要點第二點辦理，故刪除相關容積獎勵規定。</p> <p>2. 富岡車站前為本計畫區重要之入口意象塑造節點，故本計畫新增站</p>	<p>本案依下列意見修正後通過：</p> <p>1. 請補充第(二)點所提具老街風貌以及未具老街風貌之相關圖示於計畫書中。</p> <p>2. 增加「(四)為妥善保留呂氏洋樓並維持</p>

現行計畫	公展方案	提會修正方案	增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見
<p>用地比例。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(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</p>	<p><u>(富岡、豐野地區)細部計畫都市設計準則</u>」(詳附錄一)，<u>建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。</u></p> <p>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「<u>楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫都市設計準則</u>」，以為審議時之依據。</p> <p><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></p> <p>(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)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 整棟保留獎勵容積：20%。 2. 如保留立面及騎樓：<u>獎勵容積15%，騎樓及其上方空間免計建蔽率及容積率。</u> 	<p><u>(富岡、豐野地區)細部計畫都市設計準則</u>」(詳附錄一)，<u>建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。</u></p> <p>桃園市「都市設計審議委員會」必要時得依前述準則精神修訂更詳確之「<u>楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫都市設計準則</u>」，以為審議時之依據。</p> <p><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></p> <p>(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)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 整棟保留獎勵容積：20%。 2. 如保留立面及騎樓：<u>獎勵容積15%，騎樓及其上方空間免計建蔽率及容積率。</u> 3. 依上開獎勵保留建築之基地，致其原依法可建築之基準 	<p>前成功路為都市設計審議地區，另為考量本計畫區具重要景觀風貌，為維持其風貌之系統性騎樓，另以臨指定道路之商業區為都市設計審議地區。</p> <p>3. 因「都市計畫法桃園市施行細則」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，為避免市政府執行困</p>	<p>周邊老街風貌，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，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。」</p>

現行計畫	公展方案	提會修正方案	增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見
<p>過後，得給予基準容積獎勵。</p> <p>1. 呂氏洋樓(新明段 289、287-3、288、287-2、287-1 地號土地)：</p> <p>(1) 整棟保留獎勵容積 15%。</p> <p>(2) 如保留立面及騎樓：獎勵容積 10%。</p> <p>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%。</p> <p>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。</p>	<p>(二)其他都市設計審議地區：</p> <p>1. <u>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。</u></p> <p>2. <u>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。</u></p>	<p>容積受到限制及獎勵部分，可移至本計畫其他建築基地。計算公式如下：<u>接受基地移入之容積=送出基地移出之容積 X(申請容積移轉當期送出基地之毗鄰可建築土地平均公告土地現值/申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值)。</u></p> <p>(二)其他都市設計審議地區：</p> <p>1. <u>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。</u></p> <p>2. <u>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。</u></p>	<p>擾，故本次刪除之。</p> <p>4. 考量後續容積獎勵及容積移轉之計算，本計畫明確定義呂氏洋樓之坐落範圍。</p> <p>5. 本計畫所指定之都市設計審議範圍屬本計畫區之重點地區景觀風貌，有維持其風貌之必要性，故本計畫期望範圍內之建物於各程度建築行為前皆需受都市設計審議把</p>	

現行計畫	公展方案	提會修正方案	增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見
	<p>(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。</p> 	<p>(三)依本點規定留設之騎樓不受第五點規定限制。</p> 	關，並酌予給予獎勵。	
<p>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</p>	<p>八、為妥善保留呂氏洋樓並維持周邊老街風貌，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，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</p>	<p>八、為妥善保留呂氏洋樓並維持周邊老街風貌，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，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</p>	<p>1. 配合第七點調整文字內容，規範都市設計審議地區內之各程度建築行為為核發</p>	<p>本案依下列意見修正後通過： 調整為「為妥善保留呂氏洋樓並維</p>

現行計畫	公展方案	提會修正方案	增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見
<p>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。</p>	<p>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>。</p>	<p>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桃園市都市設計審議委員會審議。</p>	<p>建照前需經審議。 2. 配合自民國 103 年 12 月 25 日桃園市升格，修正「市公所」為「區公所」。</p>	<p>持周邊老街風貌，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，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。」併入土管條文第七點。</p>
<p>無</p>	<p>九、本計畫區內建築基地面積達 <u>1,500 m²</u> 以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 <u>1,500 m²</u></p>	<p>同公展方案。</p>	<p>確保資源永續利用與防洪需求，建</p>	<p>請配合本市一致性規定</p>

現行計畫	公展方案	提會修正方案	增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見
	<p><u>者，地下開挖率不得超過80%。</u></p> <p><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></p>		立環境成長管理機制。	調整文字。
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。	同公展方案。	配合調整項次	請配合本市一致性規定調整文字。
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。	同公展方案。	配合調整項次	照案通過。

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	提會修正版	增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見
<p>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。</p>	<p><u>一、適用範圍</u></p> <p>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<u>臨成功路、中正路及信義街之商業區</u>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。</p> <p>以下為都市設計審議地區全區之一般性準則，另<u>成功路、中正路及信義街</u>除前述一般性準則外，須符合下列老街準則。</p> <p><u>二、一般性準則</u></p>	<p><u>一、適用範圍</u></p> <p>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<u>臨成功路、中正路及信義街之商業區</u>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。</p> <p>以下為都市設計審議地區全區之一般性準則，另<u>成功路、中正路及信義街</u>除前述一般性準則外，須符合下列老街準則。</p> <p><u>二、一般性準則(範圍如圖一所示)</u></p>	<p>本計畫區之騎樓及部分建築立面屬具重點地區景觀風貌，故於本次增訂一般性準則及成功路、中正路及信義路老街準則，以維持整體計畫區之風貌。</p>	<p>本案依下列意見修正後通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> 第(四)點修正為「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面寬形式。」 第(五)修正為「都市設計審議地區之建築應配合呂氏洋樓之牆面線、<u>正</u>立面、窗框、樓高線角等風貌之意象(如附圖二所示)，確保整體牆面、窗框高度具連續性。」 補充一般性準則以及老街準則現況照片於計畫

現行計畫	公展版本	提會修正版	增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見
	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	 <p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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</p>		<p>書中。</p> <p>4.請調整成功路、中正路及信義街老街準則適用範圍。</p> <p>5.為利都市設計審議委員會執行，調整第四點為「四、本設計準則未規定之事項，依其他法令規定辦理。」新增第五點「五、經桃園市都市設計審議委員會審查同意者，依審查決議為準。」</p>

現行計畫	公展版本	提會修正版	增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見
	<p><u>念性的彈性保存方法。</u></p> <p><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></p> <p><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></p>  <p><u>三、成功路、中正路及信義街老街準則</u></p>	<p><u>念性的彈性保存方法。</u></p> <p><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></p> <p><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(如附圖二所示)，確保整體牆面、窗框高度具連續性。</u></p>  <p><u>三、成功路、中正路及信義街老街準則(範圍如圖三所示)</u></p>		

現行計畫	公展版本	提會修正版	增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見
	<p>(一)街道景觀</p> <p>1.建築物招牌、鐵窗、花台</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	 <p>(一)街道景觀</p> <p>1.建築物招牌、鐵窗、花台</p> <p>(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。</p> <p>(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四所示。</p>		

現行計畫	公展版本	提會修正版	增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見
	 <p><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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>(二)人行空間串連</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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</u></p>	 <p><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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>(二)人行空間串連</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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</u></p>		

現行計畫	公展版本	提會修正版	增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見
	<p><u>地之出入口或通道。</u></p> <p><u>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。</u></p>  	<p><u>出入口或通道。</u></p> <p><u>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，如附圖五、六所示。</u></p>  		

現行計畫	公展版本	提會修正版	增(修)訂理由	本次市都委會專案小組初步建議意見
	<u>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。</u>	<u>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委員會審查同意者，依審查決議為準。</u>		

計畫尚未發布僅供參考

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	建議事項	市府研析意見	110年11月1日第1次市都委會專案小組初步建議意見	回應暨情形	本次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	<p>重畫可使地方繁榮，我司決對贊成，但，反對不公平的重畫。</p> <p>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。</p> <p>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?</p> <p>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。</p> <p>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?</p> <p>110年8月30日補充陳情意見：</p> <p>1. 參加8/19說明</p>	<p>1. 把無端被畫成農地632.31坪，改回原來的工業用地。</p> <p>2. 新12M路基取富聯路中心線兩邊各拓寬6M。</p> <p>110年8月30日補充陳情意見：</p> <p>1. 請把98地號農地改回原來的工業用地(此地共632.31坪)</p> <p>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)</p>	<p>建議不予採納</p> <p>1. 農業區不予零星變更，若土地所有權人有擴廠需求，可依循都市計畫農業區變更使用審議規範或都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則辦理申請，故建議維持原計畫。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>本案併同主計畫變4案及細計變4案處理。</p>	<p>部分採納。</p> <p>併同主計畫變4案及細計變4案處理。</p>

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	110年11月1日第1次市都委會專案小組初步建議意見	回應暨處理情形	本次市都委會專案小組初步建議意見
		<p>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。</p> <p>2. 但(富聯路我廠前端)守衛室，辦公樓房(地號 200、203、204)土地被畫到或沒改畫到。</p> <p>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，就因為了取直，卻要來拆我民國 75 年前的建物，這合情理嗎?</p> <p>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)</p> <p>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</p>					

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	110年11月1日第1次市都委會專案小組初步建議意見	回應暨處理情形	本次市都委會專案小組初步建議意見
		<p>直，有必要嗎？</p> <p>6. 富聯路是小路，政府沒立案，沒錯，但在我公司民國 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？</p>					

計畫尚未發布僅供參考

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(本次提會內容)

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	市府研析意見	110年11月1日第1次市都委會專案小組初步建議意見	市都委會專案小組初步建議意見
逾3	財政部國有財產署北區分署桃園辦事處；倉(三)	主要計畫變更內容第5案及細部計畫變更內容第7案附帶條件有關代金繳納方式，建請修正為：「變更範圍內除公有土地及公私共有土地外，其餘私有土地所有權人，倘全數同意以私有土地市價總額10%折算代金，於申請建照時繳交予市府，則同意依其範圍變更為乙種工業區。」	建請修正為：「變更範圍內除公有土地及公私共有土地外，其餘私有土地所有權人，倘全數同意以私有土地市價總額10%折算代金，於申請建照時繳交予市府，則同意依其範圍變更為乙種工業區。」	建議部分採納。 經本市第一次小組會議決議，主要計畫變更內容第5案及細部計畫變更內容第7案附帶條件有關代金繳納方式修正為「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14%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。」	-	部分採納。 併同主計變5案及細計變7案附帶條件處理。
逾4	龍富事業股份	1. 陳情人所有之前揭新屋區地號共10筆土地，土地登記膳本皆	建請都市計畫農業區範圍與非都市土地範圍之樁	建議予以採納。	-	予以採納。 考量陳情範

<p>有限公司； 新屋區福興段365等10筆地號</p>	<p>屬非都市土地之特定農業區積葬用地（詳附件一），且乃為貴府（前桃園縣、政府）93.11.22（府民儀字第0930305397號）核准設置之私立公墓（桃園私立富貴山莊）範圍內土地，貴府（前桃園縣政府）並於103.06.03（府民儀字1030102289號函）核准陳情人經營該公墓（前揭函文詳附件二），合先敘明。</p> <p>2. 查變更楊梅（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）案計畫圖之分區界線與實際地籍資料不符，誤將前揭陳情人所有之新屋區地號共10筆非都市土地部份劃設為都市土地之農業區（詳附件三），陳情人所屬土地應屬非都市土地之特定農業區積葬用地，都市計畫圖農業區分區界線正確位置應於陳情人10筆土地之南側地籍邊界（詳附件四）。</p>	<p>位點，更正分區界樁至陳情人所有之新屋區地號共10筆非都市土地之南側地籍邊界，重新展繪都市計畫樁位展繪線圈。</p>	<p>經查，陳情人之土地部分屬都市土地範圍，然為殯葬用地使用多時，故建議排除新屋區福興段365等10筆土地於楊梅（富岡、豐野地區）之都市計畫區範圍。</p>	<p>圍屬新屋區，於本都市計畫發佈實施(74年)前被編定為非都市土地特定農業區殯葬用地(民國70年)，且本府民政局前以民國93年11月22日府民儀字第0930305397號函核准陳情範圍設置私立公墓，綜上，爰同意將陳情土地範圍剔除於本都市計畫範圍之外。</p>
----------------------------------	---	--	--	--