

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 3 次會議

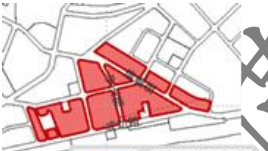
會議紀錄

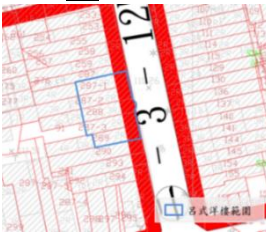
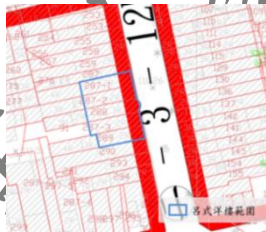
- 一、時間：111 年 7 月 19 日(星期二)上午 10 時
- 二、地點：本府 8 樓都市發展局研討室
- 三、主持人：洪召集人曙輝 紀錄：陳意玟
- 四、出(列)席人員：詳簽到簿
- 五、簡報：(略)
- 六、專案小組初步建議意見：主、細計變更內容、人民或團體陳情意見之專案小組初步建議意見詳表 1~表 5，請業務單位修正後提市大會審議。
- 七、散會：上午 12 時

表 1「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)			
14	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。		詳表 2、3。
15	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。		詳表 4、5。

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」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	桃園市都委會第 69 次會議 審議內容 (111.5.31)	本次小組提會修正 方案	本次市都委會 專案小組初步 建議意見
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。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得	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。  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。 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。都市設計審議地區經都市設計審議通過	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。  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。 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。都市設計審議地區經都市設計審議通過	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。  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。 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。都市設計審議地區經都市設計審議通過	本案依下列意見修正後通過： 1. 考量呂氏洋樓整棟保留與保留立面及騎樓獎勵，應有明顯差異，故調整七(一)2. 為「如保留立面及騎樓：獎勵基準容積 10%，原有騎樓及其上方保存空間免計建蔽率及容積率。」 2. 考量公式所述送出基地為原可建築基地，故刪除「毗鄰」二字。 3. 配合呂氏洋樓保留立面及騎樓調降為 10%，故調整： (1) 七(二)1. 為「經都市設計審議具老街風貌而願意保留者，獎勵基準容積

現行計畫	公展方案	桃園市都委會第69次會議審議內容(111.5.31)	本次小組提會修正方案	本次市都委會專案小組初步建議意見
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	後，得給予下列容積獎勵。 (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。	後，得給予下列容積獎勵。 (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，如圖七所示)：  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。 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。計	後，得給予下列容積獎勵。 (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，如圖七所示)：  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。 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。計	10%。」 (2) 七(二)2. 為「未具老街風貌而配合整體老街風貌建築者，獎勵基準容積5%。」 4. 其他都市設計審議地區，考量建築技術規則已有相關規定，故刪除其免計建蔽率、容積率。

現行計畫	公展方案	桃園市都委會第 69次會議 審議內容 (111.5.31)	本次小組提會修正 方案	本次市都委會 專案小組初步 建議意見
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。	(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	算公式如下：<u>接受基地移入之容積=送出基地移出之容積</u> <u>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>。 (二)其他都市設計審議地區(老街風貌建築示意圖詳圖五、六)： 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	算公式如下：<u>接受基地移入之容積=送出基地移出之容積</u> <u>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>。 (二)其他都市設計審議地區(老街風貌建築示意圖詳圖五、六)： 1. 經都市設計審議具老街風貌而願意保留者，獎勵<u>基準</u>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<u>基準</u>容	

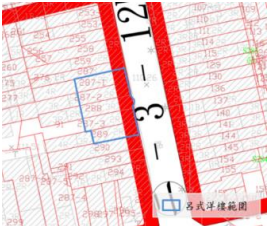
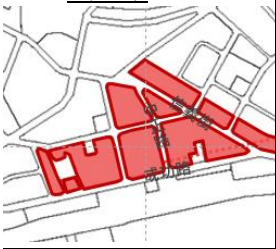
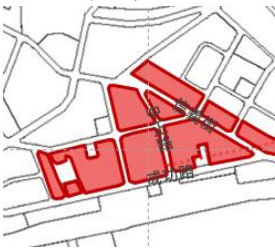
現行計畫	公展方案	桃園市都委會第69次會議審議內容(111.5.31)	本次小組提會修正方案	本次市都委會專案小組初步建議意見
	10%，老街風貌設計之騎樓免計建蔽率。 (三)依上開獎勵保留建築之基地，致其原依法可建築之基準容積受到限制及獎勵部分，可移至本計畫其他建築基地。送出基地及接受基地準用「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」，並以本次通盤檢討公告實施生效日之地籍為準。 	10%，老街風貌設計之騎樓免計建蔽率。  (三)依本點規定留設之騎樓不受第五點規定限制。 (四)為妥善保留呂氏洋樓並維持周邊老街風貌，都市設計審議地區內之建築基地未來新建、增建、改建或修建時應經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築物配置及建築面積者不在此限。	積 10%，老街風貌設計之騎樓免計建蔽率。  (三)依本點規定留設之騎樓不受第五點規定限制。 (四)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、建築物配置及建築面積者不在此限。	

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對照表

桃園市都委會第 69 次會議審議內容(111.5.31)	小組修正後方案(111.7.19)
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。  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。 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「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。 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。 (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，如圖七所示)：  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。 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。計算公式如下：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	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，範圍如圖四所示。  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。 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「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。 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。 (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<u>基準</u>容積 20%。 2. 如保留立面及騎樓：獎勵<u>基準</u>容積 10%，原有騎樓及其上方保存空間免計建蔽率及容積率。 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。計算公式如下：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可建築土地平均公告土地現值/申請容積移轉當

桃園市都委會第 69 次會議審議內容(111.5.31)	小組修正後方案(111.7.19)
轉當期接受基地之公告土地現值)。 (二)其他都市設計審議地區(老街風貌建築示意圖詳圖五、六)： 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)依本點規定留設之騎樓不受第五點規定限制。 (四)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、建築物配置及建築面積者不在此限。	期接受基地之公告土地現值)。 (二)其他都市設計審議地區(老街風貌建築示意圖詳圖六、七)： 1. 經都市設計審議具老街風貌而願意保留者，獎勵基準容積 <u>10%</u>。 2. 未具老街風貌而配合整體老街風貌建築者，獎勵基準容積 <u>5%</u>。  (三)依本點規定留設之騎樓不受第五點規定限制。 (四)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、建築物配置及建築面積者不在此限。

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	桃園市都委會第 69 次會議審議內容(111.5.31)	本次小組提會修正方案	本次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。	一、適用範圍 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。 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。 二、一般性準則 (一)建築物以維護建築環境風貌為主，不受土	一、適用範圍 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。 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。 二、一般性準則 (範圍如圖一所示)  (一)建築物以維護建築環境風貌為主，不受土	一、適用範圍 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。 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。 二、一般性準則 (範圍如圖一所示)  (一)建築物以維護建築環境風貌為主，不受土	本案依下列意見修正後通過，修正成功路、中正路及信義街現況照片於計畫書中。

現行計畫	公展版本	桃園市都委會第69次會議審議內容(111.5.31)	本次小組提會修正方案	本次市都委會專案小組初步建議意見
	地使用管制之建築退縮、開挖率等規範限制。 (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。 (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。 (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。 (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	地使用管制之建築退縮、開挖率等規範限制。 (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。 (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。 (四)建築基地得合併建築，但在<u>建築立面及量體上應維持原有基地面寬形式。</u> (五)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<u>三、四</u>所示)，確保整體牆面、窗框高	地使用管制之建築退縮、開挖率等規範限制。 (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。 (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。 (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面寬形式。 (五)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<u>三、四</u>所示)，確保整體牆面、窗框高	

現行計畫	公展版本	桃園市都委會第69次會議審議內容(111.5.31)	本次小組提會修正方案	本次市都委會專案小組初步建議意見
	性。  三、成功路、中正路及信義街老街準則 (一)街道景觀 1. 建築物招牌、鐵窗、花台 (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。 (2)成功路、中正路及信義街兩側建築必要設	度具連續性。    三、成功路、中正路及信義街老街準則(範圍如圖四所示)  (一)街道景觀 1. 建築物招牌、鐵窗、花台 (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。 (2)成功路、中正路及信義街兩側建築必要設	度具連續性。    三、成功路、中正路及信義街老街準則(範圍如圖四所示)  (一)街道景觀 1. 建築物招牌、鐵窗、花台 (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。 (2)成功路、中正路及信義街兩側建築必要設	

現行計畫	公展版本	桃園市都委會第69次會議審議內容(111.5.31)	本次小組提會修正方案	本次市都委會專案小組初步建議意見
	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。  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。	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五、六所示。   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。	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五、六所示。   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)建築高度 沿街面建築高度不得超過 3	

現行計畫	公展版本	桃園市都委會第69次會議審議內容(111.5.31)	本次小組提會修正方案	本次市都委會專案小組初步建議意見
	(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。 	(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，如附圖七、八所示。 	<u>層樓或 10.5 公尺，屬老街風貌地區沿街面淨深 5 公尺範圍內，應維持原有高度。超過 3 層樓須自建築線退縮 5 公尺以上。</u> (三)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，如附圖七、八所示。 	

現行計畫	公展版本	桃園市都委會第69次會議審議內容(111.5.31)	本次小組提會修正方案	本次市都委會專案小組初步建議意見
	 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>四、本設計準則未規定之事項，依其他法令規定辦理。</u> <u>五、經桃園市都市設計審議會審查同意者，依審查決議為準。</u>	 四、本設計準則未規定之事項，依其他法令規定辦理。 五、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)細部計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)案」都市設計準則前後對照表

桃園市都委會第 69 次會議審議內容 (111.5.31)	小組修正後方案(111.7.19)
一、適用範圍 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。 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。 二、一般性準則(範圍如圖一所示)  (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。 (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。 (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。 (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面寬形式。	一、適用範圍 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。 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。 二、一般性準則(範圍如圖一所示)  (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。 (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。 (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。 (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面寬形式。

桃園市都委會第 69 次會議審議內容 (111.5.31)	小組修正後方案(111.7.19)
(五) 都市設計審議地區之建築應配合呂氏洋樓之牆面線、正立面、窗框、樓高線角等風貌之意象(如附圖三、四所示)，確保整體牆面、窗框高度具連續性。   三、成功路、中正路及信義街老街準則(範圍如圖四所示)  (一)街道景觀 1. 建築物招牌、鐵窗、花台 (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。 (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五、六所示。	(五) 都市設計審議地區之建築應配合呂氏洋樓之牆面線、正立面、窗框、樓高線角等風貌之意象(如附圖二、三所示)，確保整體牆面、窗框高度具連續性。   三、成功路、中正路及信義街老街準則(範圍如圖四所示)  (一)街道景觀 1. 建築物招牌、鐵窗、花台 (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。 (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五、六、七所示。

桃園市都委會第 69 次會議審議內容
(111.5.31)



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，如附圖七、八所示。

小組修正後方案(111.7.19)



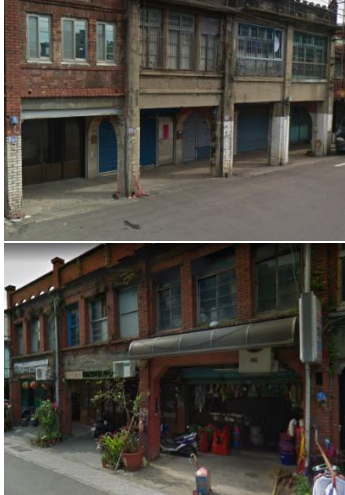
2. 變電箱等街道附屬設施區位配合管線設置，其外觀設計與基地環境並容，或以植栽進行美化。
3. 街道家具之設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行，材質以自然系為主。

(二)建築高度

沿街面建築高度不得超過 3 層樓或 10.5 公尺，屬老街風貌地區沿街面淨深 5 公尺範圍內，應維持原有高度。超過 3 層樓須自建築線退縮 5 公尺以上，並依建築法相關規定辦理。

(三)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，如附圖八、九所示。

桃園市都委會第 69 次會議審議內容 (111.5.31)	小組修正後方案(111.7.19)
 四、本設計準則未規定之事項，依其他法令規定辦理。 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。	 四、本設計準則未規定之事項，依其他法令規定辦理。 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。