

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)書

擬定機關：桃園市政府

中華民國一一〇年七月

公開展覽草案

桃園市政府變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	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	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	桃園市政府	
本案公開展覽起迄日期	公告 徵求意見	自民國 103 年 7 月 27 日起公告 30 天。 民國 103 年 7 月 27 日刊登於中國時報。
	公開展覽	
	公開展覽 說明會	
公民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	

目 錄

第一章	緒論	1
第一節	計畫緣起	1
第二節	法令依據	2
第三節	計畫範圍及面積	2
第二章	現行都市計畫概要	3
第一節	計畫沿革	3
第二節	都市計畫圖重製作業說明	4
第三節	現行計畫內容概述	6
第四節	分期分區發展計畫	19
第五節	事業及財務計畫	19
第六節	都市防災計畫	20
第三章	上位及相關計畫	23
第一節	上位計畫	23
第二節	相關計畫	30
第四章	發展現況分析	33
第一節	自然生態環境	33
第二節	都市發展歷史	41
第三節	人口發展現況	43
第四節	產業經濟現況	45
第五節	土地使用現況	47
第六節	公共設施用地現況	52
第七節	交通系統現況	57
第八節	都市防災檢討分析	64
第五章	發展預測分析	93
第一節	計畫人口	93
第二節	公共設施容受力分析	94
第六章	發展課題與對策	97
第一節	發展潛力與限制	97
第二節	研擬課題與對策	98
第七章	整體發展構想	105
第一節	計畫定位與目標	105
第二節	空間規劃構想	107

公開展覽草案

第八章	檢討原則與變更內容.....	117
第一節	檢討構想	117
第二節	檢討原則	119
第三節	檢討變更內容	121
第九章	檢討後之計畫.....	139
第一節	計畫範圍、年期及人口	139
第二節	土地使用分區計畫	140
第三節	公共設施計畫	143
第四節	交通系統計畫	147
第五節	生態都市發展原則	153
第六節	都市防災計畫	155
第七節	土地使用分區管制要點	166
第八節	分期分區計畫	173
第九節	事業及財務計畫	173
第十章	後續應辦及其他應表明事項.....	175
第一節	後續應辦理事項	175
第二節	其他應表明事項	175
附錄一、	楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫都市設計準則.....	1

表 目 錄

表 1	楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫歷次變更綜理表	3
表 2	本次通盤檢討前土地使用計畫面積表	10
表 3	現行楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫公共設施用地明細表	11
表 4	現行楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫道路編號一覽表	15
表 5	現行楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫事業及財務計畫表	20
表 6	本計畫區坡度分析表	37
表 7	楊梅區民國 99 年至 108 年每月氣溫表(單位：度)	38
表 8	楊梅區民國 99 年至 108 年每月降雨量表(單位：毫米)	38
表 9	本計畫區、楊梅區與桃園市歷年人口成長概況表	43
表 10	楊梅區歷年人口結構一覽表	44
表 11	本計畫區、楊梅區及桃園市近十年之人口密度一覽表	44
表 12	桃園市工商業場所單位及員工人數統計表	45
表 13	桃園市各行業生產總額表(摘錄)	46
表 14	楊梅區二級產業登記家數統計表	46
表 15	本計畫區土地使用現況分析表	48
表 16	本計畫區建物樓層面積表	50
表 17	本計畫區建物結構面積表	51
表 18	本計畫區公共設施用地面積明細表	53
表 19	本計畫區道路現況編號明細表	58
表 20	本計畫區天然災害敏感地區第 2 級面積統計表	66
表 21	本計畫區生態敏感地區第 2 級面積統計表	67
表 22	本計畫區環境敏感地彙整統計表	68
表 23	鄰近計畫範圍斷層一覽表	69
表 24	本計畫地區因颱風造成易淹水區域一覽表	71
表 25	民國 97 至 101 年桃園市火災歷史災害一覽表	72
表 26	鄰近計畫區之斷層其可能最大規模設定	73
表 27	本次選定斷層設定規模之相關參數一覽表	74
表 28	湖口斷層規模 7.0 地震事件之災損評估結果	74

公開展覽草案

表 29 本計畫區各災害潛勢整理表	79
表 30 本計畫區避難收容場所劃設標準一覽表	80
表 31 本計畫區水災災害模擬避難人數推估需求表	80
表 32 本計畫區水災災害模擬避難場所收容人數需求表	81
表 33 本計畫區水災避難場所與脆弱性分析表	82
表 34 本計畫區地震避難場所與脆弱性分析表	83
表 35 本計畫區防救災據點脆弱性分析表	84
表 36 本計畫區防救災道路脆弱性分析表	86
表 37 本計畫區防救災據點一覽表	88
表 38 本計畫區雨水下水道系統排水分區表	91
表 39 本計畫公共設施依計畫人口需求預測表	95
表 40 本計畫因應災害管理之檢討原則一覽表	118
表 41 「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」變更內容明細表	122
表 42 「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」變更面積增減統計表	125
表 43 「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	127
表 44 「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	134
表 45 「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」檢討後土地使用計畫面積表	142
表 46 「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」檢討後公共設施用地一覽表	145
表 47 「變更楊梅鎮(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」道路編號明細表	148
表 48 「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」地震避難場所容納避難人數統計表	159
表 49 「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」水災避難場所容納避難人數統計表	160

公開展覽草案

表 50 「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」防災避難據點指定一覽表.....	161
表 51 「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」防(救)災道路一覽表.....	162
表 52 「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」防災避難生活圈規劃表.....	163
表 53 「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」實施進度與經費明細表.....	173
表 54 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)案訂定附帶條件地區變更內容明細表.....	175

圖 目 錄

圖 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」範圍示意圖	2
圖 2 現行楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫示意圖	9
圖 3 現行楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫分期分區發展計畫示意圖 ...	19
圖 4 現行楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫都市防災計畫示意圖	21
圖 5 桃園六大生活圈構想示意圖	24
圖 6 桃園市都會區捷運路網計畫示意圖	31
圖 7 桃園市既有市區道路景觀與人行環境改善規劃構想示意圖	32
圖 8 本計畫區地質圖	35
圖 9 本計畫區斷層分布圖	36
圖 10 本計畫區周邊水文示意圖	40
圖 11 本計畫區歷史名勝位置示意圖	42
圖 12 本計畫區土地使用現況分布示意圖	49
圖 13 本計畫區建物樓層示意圖	50
圖 14 本計畫區建物結構示意圖	51
圖 15 本計畫區內公共設施用地現況分布示意圖	56
圖 16 本計畫區交通運輸系統示意圖	57
圖 17 本計畫區鐵路系統位置示意圖	62
圖 18 本計畫區內停車空間位置示意圖	63
圖 19 本計畫區天然災害敏感地區第 2 級示意圖(一)	65
圖 20 本計畫區天然災害敏感地區第 2 級示意圖(二)	65
圖 21 本計畫區生態敏感地區第 2 級示意圖(二)	67
圖 22 計畫範圍與鄰近斷層示意圖	70
圖 23 本計畫區易淹水地區專案執行計畫列管地點示意圖	71
圖 24 本計畫範圍與鄰近斷層示意圖	75
圖 25 本計畫區每日降雨累積雨量 600 毫米淹水潛勢區圖	76
圖 26 本計畫區 1 小時降雨累積雨量達 90 毫米淹水潛勢區圖	77
圖 27 本計畫區 6 小時降雨累積雨量達 450 毫米淹水潛勢區圖	78

公開展覽草案

圖 28 本計畫區水災避難場所脆弱性分析圖	81
圖 29 本計畫區震災避難場所脆弱性分析圖	84
圖 30 本計畫區防救災據點脆弱性分析圖	85
圖 31 本計畫區防救災道路脆弱性分析圖	87
圖 32 本計畫區地震避難據點服務範圍分析圖	89
圖 33 本計畫區水災避難據點服務範圍分析圖	90
圖 34 本計畫區流域型蓄洪及滯洪設施分布圖	92
圖 35 本計畫區之都市空間規劃構想圖	107
圖 36 本計畫區空間結構發展構想示意圖	109
圖 37 呂氏洋樓示意圖	111
圖 38 富岡老街街屋示意圖	112
圖 39 富岡老街迴廊系統示意圖	112
圖 40 本計畫區整體發展構想示意圖	113
圖 41 人行系統發展構想示意圖	114
圖 42 農產轉型構想示意圖	114
圖 43 綠景規劃構想示意圖	115
圖 44 水景營造構想示意圖	115
圖 45 「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」變更位置示意圖	121
圖 46 「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」檢討後計畫示意圖	141
圖 47 「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」交通運輸系統示意圖	147
圖 48 「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」生態都市發展原則示意圖	154
圖 49 「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」土地適宜性分析圖	156
圖 50 「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」防災生活圈示意圖	164
圖 51 「變更楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(含都市	

公開展覽草案

計畫書圖重製)案」火災防止延燒地帶示意圖	165
圖 52 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)案訂定附帶條件地區位置示意圖	176

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

本計畫區包括楊梅區富岡、豐野與員本等三里。富岡里本名為伯公岡，光復後伯公岡及下陰影窩合一，重新劃分為富岡里及豐野里，因富岡地區主要為客家人集中地，當地集義祠供奉道教萬善諸君，建廟於清光緒十七年，是當地信仰的重要祠廟之一，平日為居民集會休憩的場所；員本里初期又稱大竹圍，地勢北傾；海風吹襲強盛，農田和住宅都需密植防風林保護，這是早期的典型景觀。

昭和 4 年臺灣北部鐵路加鋪複線，並改道經伯公岡而設站(即今富岡車站)，從此車站附近形成市街，其服務擴及新竹縣湖口和新豐地區。但礙於地理因素，市區的發展向南為鐵路所限，向東則為崁岸斜坡極難跨越，僅能向西、北兩方，沿著既有道路延伸發展。後因陸運交通條件改善，使早年往來密切的湖口和新豐的商機往新竹縣或楊梅區上移轉，導致富岡市區商圈縮小，營業衰退，高級商店難以生存，本次通盤檢討將重新檢視產業結構，調整空間發展策略，促進地方特色產業發展、帶動觀光風潮、繁榮地方經濟。

藉由本次通盤檢討規劃作業重新檢視整體空間發展構想，回顧過去計畫與現況發展之落差，予以調整改進；並引進生態城市之概念，面對氣候變遷議題，重新檢視土地使用分區與土地使用管制要點，同時加入綠化保水相關規定與防救災規劃構想，並透過本次通盤檢討計畫落實於空間結構，引導都市永續之發展，創造出宜居、安全、舒適之生活空間。

為因應都市計畫法第 26 條之規定及實質環境的發展變遷，爰辦理本計畫第三次通盤檢討，冀望透過通盤檢討程序，在規劃作業中考量居民之實際需求，以創造更貼近當地居民需求之居住與工作環境，是為本計畫之緣起。

公開展覽草案

第二節 法令依據

一、都市計畫法第 26 條

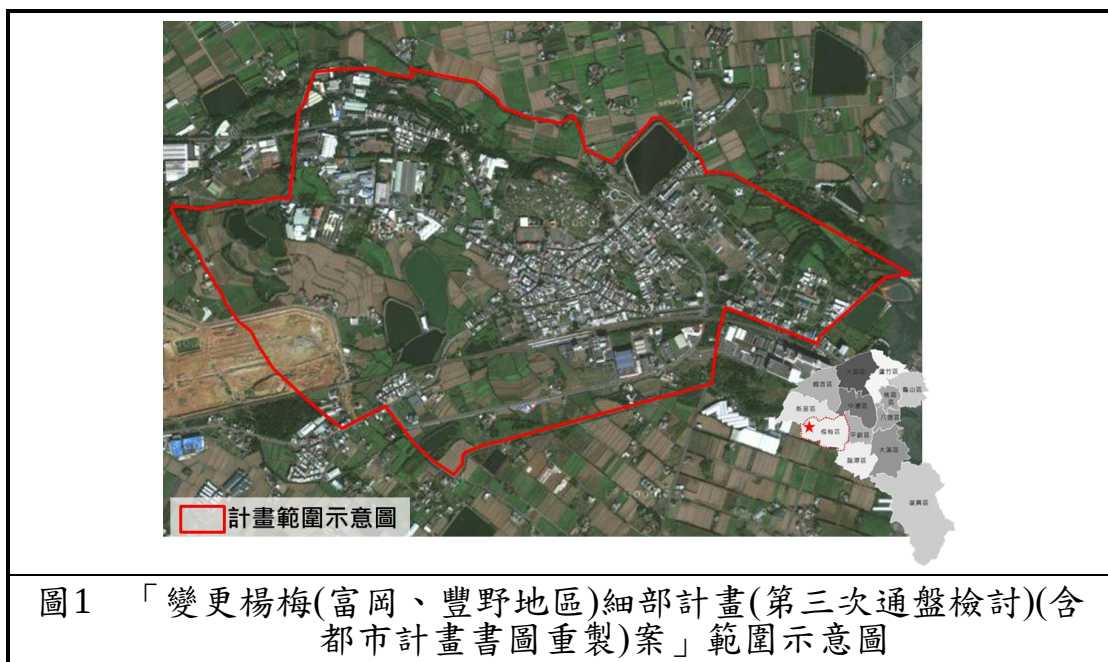
都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

第三節 計畫範圍及面積

本計畫區位於楊梅區西北面約 8 公里處，桃園市與新竹縣交界，其範圍東抵中油公司加油站，南至鐵路以南約 300 公尺處，西達新屋區並與新竹縣為界，北臨台地邊緣一小溪流，東西寬約 3,000 公尺，南北長約 1,700 公尺。行政轄區包括富岡、豐野及員本等 3 里之部分地區，計畫面積 301.95 公頃(詳見圖 1)。



資料來源：本計畫繪製自 google map。

第二章 現行都市計畫概要

第一節 計畫沿革

「楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫」自 74 年 3 月 12 日 (74)府建都字第 23825 號公告實施後；其後於 89 年 9 月 7 日 (89)府工都字 167508 號公告實施「變更楊梅鎮(富岡豐野地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案，期間歷經 15 餘年，始完成第一次通盤檢討；另於 97 年 11 月 10 日府城規字 0970365697 號函公告實施「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(配合台鐵富岡電聯車基地興建工程)案」；並於 99 年 11 月 11 日府城規字第 0990438031 公告實施「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(第二次通盤檢討)計畫書」實施迄今，現行計畫發布實施經過詳見表 1。

表1 楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫歷次變更綜理表

編號	案名	發布文號
1	楊梅鎮(富岡、豐野地區)都市計畫細部計畫說明案	(74)府建都字 23825
2	變更楊梅鎮(富岡豐野地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	(89)府工都字 167508
3	擬定楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(配合台鐵富岡電聯車基地興建工程)案	府城規字 0970365697
4	變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(第二次通盤檢討)計畫書	府城規字第 0990438031

資料來源：整理自桃園市都市計畫書圖資料查詢系統。

第二節 都市計畫圖重製作業說明

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 46 條規定，都市計畫經發布實施屆滿二十五年、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用或辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，以符合法定都市計畫比例尺之地形圖。

鑒於原有都市計畫圖使用時間久遠，而與現況發展不符，本次都市計畫之檢討係採比例尺 1/1000 數值地形圖(二度分帶座標)為規劃基本圖，該圖之測量基準為 TWD97 系統，平面位置投影為橫麥卡托二度分帶。經彙整相關參據資料、校核土地使用計畫內容，並經歷 4 次重製轉繪疑義研商會議討論定案。重製作業方式及原則說明如下：

一、重製展繪依據

重製作業相關參據資料包括新測地形圖、現行都市計畫書圖、地籍圖、都市計畫樁位成果資料等四類。其中新測地形圖，係於民國 100 年 12 月完成都市計畫區數值地形測量及現況數值地形圖資料建置，其投影座標系統採橫麥卡脫投影，經差二度分帶，中央子午線 121°E，並以臺灣大地基準 (TWD97)，採用 GRS80 參考橢球體為大地基準。

二、展繪作業程序

本細部計畫以現行計畫書圖、樁位成果、新測地形圖及地籍資料等，以作為展繪計畫線之依據，並於疑義協調會議前，以樁位展繪線為都市計畫線，逐一檢核。經校對展繪成果，如樁位圖與現行都市計畫圖產生差異時，則再檢核地籍圖，並參考原規劃意旨及現況等資料作為展繪計畫線之參考。本細部計畫展繪作業程序說明如下：

公開展覽草案

- (一) 依「都市計畫圖重製作業要點」第七點規定，根據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，並參酌歷次通盤檢討及個案變更書圖、地籍圖，配合實地現況情形，將現行都市計畫展繪於比例尺 1/1000 之新測地形圖。
- (二) 依樁位成果資料展繪之樁位展繪線圖，與原都市計畫圖進行比對，作為重製疑義之輔助判讀辨識。
- (三) 有關道路截角方式除都市計畫書圖另有敘明及標示規定者，依桃園市政府建築管理自治條例及台灣省標準道路截角規定辦理。
- (四) 重製疑義依「都市計畫圖重製作業要點」規定，將現行都市計畫圖展繪線、涉及重製疑義部分之樁位展繪線與地籍展繪線展繪於新測之地形圖，製作重製計畫草圖，並彙整成重製疑義說明資料，由本府都市計畫主管機關邀集測量、地政及相關目的事業主管機關(單位)組成專案小組召開重製疑義研商會議研議，依據規劃意旨，參見處理原則，作成決議，據以修正製作重製計畫圖。

三、重製疑義處理原則

本細部計畫遵循都市計畫圖重製作業要點第 9 條規範之處理原則辦理重製作業，處理原則如下：

- (一) 為維護民眾合法權益，得參考樁位展繪線或地籍展繪線或開闢完成之道路境界線認定為都市計畫圖展繪線。
- (二) 曾於釘樁、地籍分割或工程施作階段，發現計畫圖之地形與實地不符，且已議決執行完成者，得依執行成果認定為都市計畫圖展繪線。
- (三) 都市計畫圖展繪線與已開闢公共設施或形成已久之現況不符者，得依都市計畫程序，建議適當之變更。

依循前述展繪作業原則，本細部計畫共提出 15 項重製疑義，並由本府於中華民國 103 年 12 月 11 日、104 年 1 月 30 日及 5 月 6 日、107 年 4 月 12 日，召開 4 次之重製疑義研商會議，針對各項疑義問題進行討論並作成決議，據以辦理轉繪作業。

公開展覽草案

第三節 現行計畫內容概述

一、計畫性質

本計畫區之性質為以農業及工業機能並重之地方中心。

二、計畫年期

配合北部區域計畫(第二次通盤檢討)草案計畫年期調整，以民國 110 年為計畫目標年。

三、計畫人口

本計畫之計畫人口為 15,000 人，居住淨密度為每公頃 292 人。

四、土地使用分區計畫

現行計畫共劃設住宅區、商業區、工業區、零星工業區、宗教專用區、倉儲區、農業區與保護區等 8 種使用分區，其使用分區計畫面積 301.95 公頃，重製後面積為 291.7869 公頃，參見圖 2 與表 2，並分述如下。

(一) 住宅區

以現有集居地區規模為基礎，計畫面積 45.68 公頃。重製後住宅區面積 46.0487 公頃。

(二) 商業區

配合原有發展集居規模，將信義街、中正路、新明街及成功路所圍區域劃為商業區，計畫面積 5.46 公頃。重製後商業區面積 5.4211 公頃。

(三) 工業區

配合原有工廠分佈，劃設八處工業區，除工八位於鐵道以南地區外，其餘八處位於計畫區西北側，計畫面積 35.30 公頃。重製後工業區面積 36.0552 公頃。

(四) 零星工業區

配合銓億公司需要，劃設一處零星工業區，計畫面積 1.72

公開展覽草案

公頃。重製後零星工業區面積 1.7263 公頃。

(五) 宗教專用區

劃設宗教專用區二處，計畫面積 0.42 公頃。重製後宗教專用區面積 0.4122 公頃。

(六) 倉儲區

劃設倉儲區三處，計畫面積 0.70 公頃。重製後倉儲區 0.8076 公頃。

(七) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，計畫面積 124.29 公頃。重製後農業區面積 123.9079 公頃。

(八) 保護區

都市發展用地外圍西北側劃設保護區，面積 17.40 公頃。重製後保護區面積 7.4049 公頃。

五、公共設施計畫

現行細部計畫劃設公共設施，共劃設公園、機關、停車場、學校、兒童遊樂場、市場、站場、墓地、溝渠、鐵路及道路共 11 種用地，其公共設施用地計畫面積共 70.98 公頃，重製後面積為 70.0029 公頃，占計畫區之 23.99%。公共設施明細參見表 3，並分述如下。

(一) 機關用地

配合地區發展需要劃設機關用地 7 處，面積合計為 0.87 公頃，重製後機關用地面積 0.8734 公頃。

(二) 學校用地

配合鄰里單元劃設國小用地兩處及國中用地 1 處，面積合計為 7.90 公頃。重製後學校用地面積 7.7813 公頃。

(三) 公園用地

配合鄰里單元劃設鄰里公園 2 處及社區公園 2 處，面積 3.73 公頃。重製後公園用地面積 3.7489 公頃。

公開展覽草案

(四) 兒童遊樂場用地

劃設 5 處兒童遊樂場用地，劃設面積 1.22 公頃，重製後兒童遊樂場用地面積為 1.1846 公頃。

(五) 市場用地

劃設市場用地 2 處，面積 0.42 公頃，重製後市場用地面積為 0.4078 公頃。

(六) 停車場用地

劃設停車場 6 處，面積 0.91 公頃。重製後停車場用地面積 0.9058 公頃。

(七) 站場用地

劃設站場用地 1 處供作公車轉運使用，面積 0.61 公頃。重製後站場用地面積 0.5371 公頃。

(八) 公墓用地

配合現況劃設墓地 1 處，面積 7.45 公頃。重製後公墓用地面積 8.4927 公頃。

(九) 溝渠用地

配合現況劃設溝渠 1 處，面積 0.75 公頃。重製後溝渠用地面積 0.8862 公頃。

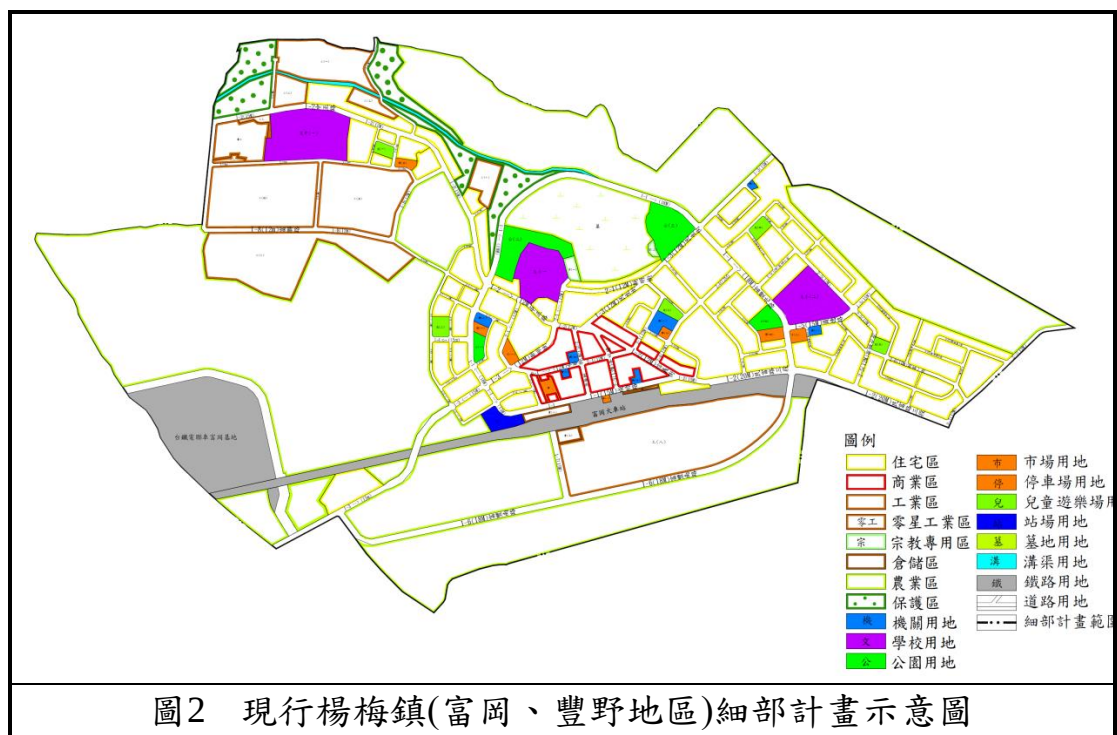
(十) 鐵路用地

配合縱貫鐵路設置及富岡電聯車基地需要劃設鐵路用地，面積 14.65 公頃。重製後鐵路用地 16.7427 公頃。

(十一) 道路用地

考量未來發展需要，以現有道路系統為基礎，劃設道路用地面積 32.47 公頃。重製後道路用地 28.4425 公頃。

公開展覽草案



資料來源：變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案，99年。

公開展覽草案

表2 本次通盤檢討前土地使用計畫面積表

項目		二通檢討 後面積 (公頃)	歷年個案 變更增減 面積 (公頃)	本次通盤 檢討前計 畫面積(公 頃)	重製後 計畫面 積 (公頃)	占都市 發展用 地百分 比	占計畫 面積百 分比
土地 使用 分區	住宅區	45.68	-	45.68	46.0487	28.70%	15.78%
	商業區	5.46	-	5.46	5.4211	3.38%	1.86%
	工業區	35.30	-	35.30	36.0552	22.47%	12.36%
	零星工業區	1.72	-	1.72	1.7263	1.08%	0.59%
	宗教專用區	0.42	-	0.42	0.4122	0.26%	0.14%
	倉儲區	0.70	-	0.70	0.8076	0.50%	0.28%
	農業區	124.29	-	124.29	123.9079	-	42.47%
	保護區	17.40	-	17.40	7.4049	-	2.54%
	小計	230.97	-	230.97	221.7839	-	76.01%
公共 設施 用地	機關用地	0.87	-	0.87	0.8734	0.54%	0.30%
	學校用地	7.9	-	7.9	7.7813	4.85%	2.67%
	公園用地	3.73	-	3.73	3.7489	2.34%	1.28%
	兒童遊樂場用地	1.22	-	1.22	1.1846	0.74%	0.41%
	市場用地	0.42	-	0.42	0.4078	0.25%	0.14%
	停車場用地	0.91	-	0.91	0.9058	0.56%	0.31%
	站場用地	0.61	-	0.61	0.5371	0.33%	0.18%
	公墓用地	7.45	-	7.45	8.4927	5.29%	2.91%
	溝渠用地	0.75	-	0.75	0.8862	0.55%	0.30%
	鐵路用地	14.65	-	14.65	16.7427	10.43%	5.74%
	道路用地	32.47	-	32.47	28.4425	17.72%	9.75%
	小計	70.98	-	70.98	70.0029	43.62%	23.99%
計畫總面積		301.95	-	301.95	291.7869	-	100.00%
都市發展用地		160.26	-	160.26	160.4741	100%	-

註1：表內面積僅供參考，實際面積應以核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。

註2：第二次通盤檢討後未有個案變更案。

資料來源：變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案，99年。

公開展覽草案

表3 現行楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫公共設施用地明細表

項目		編號	檢討前現行 計畫面積 (公頃)	位置	備註 (指定使用項目)
機關用地		機(二)	0.1406	一-1 道路(中正路與一-4 道路間)	西鄰里中心預定地
		機(三)	0.0540	中華街 48 號	富岡郵局
		機(四)	0.0899	富源街 22 號	富岡派出所
		機(五)	0.0922	成功路 22 號	楊梅農會富岡分部
		機(六)	0.3451	中華街與三-17 號道路交接處	富岡活動中心
		機(七)	0.0523	民生街 223 號	豐野水利工作站
		機(八)	0.0993	富民重劃區員德路與新富九街 交街處	富岡消防隊
		小計	0.8734	—	—
學校用地	國小 用地	文小 (一)	2.0713	計畫區中央，宗(一)西側	富岡國小用地，主 要計畫劃設
		文小 (二)	2.2669	計畫區東側，機(八)北側	東鄰里單元國小預 定地，主要計畫劃 設
		小計	4.3382	—	—
	國中 用地	文中 (一)	3.4431	計畫區西北側、公兒(一)西 側	富岡國中用地，主 要計畫劃設
	合計		7.7813	—	—
公園用地		公(一)	0.2561	一-1 道路與一-4 道路交接處	—
		公(二)	1.5503	計畫區中央、文小(一)北側	集義祠，主要計畫 劃設
		公(三)	1.4657	計畫區中央、宗(二)東側	主要計畫劃設
		公(四)	0.4768	富豐北路與員富路交接處	—
		合計	3.7489	—	—
兒童遊樂 場用地		兒(一)	0.2166	機一用地西側	—
		兒(二)	0.3029	一-4 計畫道路	—
		兒(三)	0.2291	中華路與三-16 號交接處	—
		兒(四)	0.2455	富民重劃區新富十一街與新富 十三街交接處	—
		兒(五)	0.1906	富民重劃區新富一街與新富三 街交接處	—
		小計	1.1846	—	—

公開展覽草案

項目	編號	檢討前現行 計畫面積 (公頃)	位置	備註 (指定使用項目)
市場用地	市(一)	0.2174	中華街與新明街交接處	—
	市(二)	0.1904	富民重劃區富豐北路與員德路 交接處	—
	小計	0.4078	—	—
停車場 用地	停(一)	0.1262	一-1 道路與一-4 道路交接處	—
	停(二)	0.0513	成功路(富源街與中正路間)	—
	停(三)	0.0965	二-4 與三-17、三-18 交接處	—
	停(四)	0.2573	富民重劃區嫩富豐北路與員富 路交接處	—
	停(五)	0.1747	計畫區西北側、文中(一)東 側	主要計畫劃設
	停(六)	0.1998	成功路、富源街、中華街及三- 15 所圍街廓內	—
	小計	0.9058	—	—
站場用地	站	0.5371	計畫區中央南側、倉(一)西 側	公車停車場及保養 廠預定地，主要計 畫劃設
公墓用地	—	8.4927	計畫區北側、公(三)西側	楊梅鎮第一公墓， 主要計畫劃設
溝渠用地	—	0.8862	計畫區北側	—
道路用地	—	16.7427	—	—
鐵路用地	—	28.4425	—	—
總計	—	70.0029	—	—

註：表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案，99 年。

公開展覽草案

六、交通系統計畫

(一) 鐵路用地

縱貫鐵路西部幹線於本計畫區設置富岡車站，並配合台鐵捷運化以富岡基地作為「臺北機廠電聯車維修區」、「新竹機務段廠區」、「北區供應廠」等設施之電聯車廠段合一、檢修維護場所。

(二) 道路用地

1. 聯外道路

- (1) $\ominus$ -2 道路作為本計畫區東南西北向主要聯外幹道，東南往楊梅，西北往大坡，計畫寬度 20、15 級 12 公尺不等。
- (2) $\ominus$ -3 道路作為本計畫區東北西南向主要聯外幹道，東北往新屋，西南往新竹湖口，計畫寬度 15 公尺，部分為漸變段至 22 公尺。

2. 主要道路

(1) 外環系統

由 $\ominus$ -1 及 $\ominus$ -6 道路所構成，以減少過境交通穿越市中心，其中 $\ominus$ -1 道路計畫寬度為 15 至 18 公尺及 $\ominus$ -6 道路計畫寬度 18 公尺。

- (2) $\ominus$ -2 道路($\ominus$ -1 道路環狀道路內)為配合富岡發展需要而劃設，計畫寬度 15、20 公尺不等。
- (3) $\ominus$ -3 道路($\ominus$ -1 道路環狀道路內)為配合富岡發展需要而劃設，計畫寬度 12 公尺。
- (4) $\ominus$ -5 道路($\ominus$ -1 道路至 $\ominus$ -5 道路)為配合重劃區發展需要而劃設，計畫寬度 15 公尺。
- (5) $\ominus$ -8 道路為通往工業區之必經道路，計畫寬度 12 公尺。

公開展覽草案

(6) $\ominus$ -5($\ominus$ -1 道路至 $\ominus$ -2 道路)道路為配合重劃區發展需要而劃設，計畫寬度 12 公尺。

(7) $\ominus$ -7($\ominus$ -2 道路至都市計畫邊界)為配合重劃區發展需要而劃設，計畫寬度 12 公尺。

3. 次要道路

為地區發展及主要道路間串聯需要，劃設 $\ominus$ -4、 $\ominus$ -7、 $\ominus$ -4、 $\ominus$ -6，計畫寬度為 10 至 5 公尺不等

4. 出入道路

為提供社區進出劃設必要之道路， $\ominus$ -1、 $\ominus$ -2 及 $\ominus$ -3 道路寬度為 12 公尺。

公開展覽草案

表4 現行楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫道路編號一覽表

道路功能	道路編號	道路名稱	位置	計畫寬度 (公尺)	備註
聯外道路	⊖-2	縣道 110 (中正路)	⊖-1 道路往西北側至 都市計畫區邊界	15、12	主要計畫 道路
		民富路三段	⊖-1 道路往東南側至 都市計畫區邊	20	
	⊖-3	縣道 109 (民生街)	⊖-1 道路往東北側至 都市計畫區邊界	15	主要計畫 道路
			⊖-1 道路往西南側至 都市計畫區邊	15、22	
主要道路	⊖-1	外環道路 (富豐北路)	銜接⊖-2 及⊖-3 之 外環道路(⊖-1 道路以 北)	18	主要計畫 道路
	⊖-2	縣道 110 (信義街、 中正路)	⊖-1 道路環內	15、20	主要計畫 道路
	⊖-3	縣道 109 (民生街、 新民街)	⊖-1 道路環內	12	主要計畫 道路
	⊖-5	員德路	⊖-1 道路至計畫區東 側農業區	15	主要計畫 道路
	⊖-6	工(八)環 路(富豐南 路)	銜接⊖-2 及⊖-3 之 外環道路	18	主要計畫 道路
	⊖-8	工(一)環路 (富聯路)	⊖-2 道路至計畫區 西側邊界	12	主要計畫 道路
	⊖-5	新富七街、	銜接⊖-1 道路至⊖- 2 道路	12	主要計畫 道路
		新富十街	(富民重劃區內)		
	⊖-7		計畫區東南側邊界道 路	12	主要計畫 道路
次要道路	⊖-1	成功路	銜接⊖-2 道路至⊖-3 道路	15	主要計畫 道路
	⊖-4	西鄰里發展 道路	銜接⊖-1 道路至⊖- 6 道路	15	主要計畫 道路

公開展覽草案

道路功能	道路編號	道路名稱	位置	計畫寬度 (公尺)	備註
	⊖-7	工(二)內環路	鐵道至⊖-6道路	15	主要計畫道路
	⊖-4		銜接⊖-1道路至⊖-2道路	12	主要計畫道路
	⊖-6	新富一街	銜接⊖-5道路至⊖-7道路	10	主要計畫道路
	⊖-1		銜接⊖-8道路	8	
	⊖-5		銜接⊖-1道路及⊖-8道路	8	
	⊖-6		銜接⊖-2道路及⊖-4道路	8	
	⊖-10		銜接⊖-3道路及⊖-4道路	8	
	⊖-11		銜接⊖-1道路及⊖-3道路	8	
	⊖-19		銜接⊖-2道路及⊖-3道路	10	
	⊖-25		銜接⊖-1道路及⊖-5道路	8	
出入道路	⊖-1	內環路(中華街)	銜接富岡國小、郵局及派出所等之內環道路	12	主要計畫道路
	⊖-2	富源街	銜接⊖-1道路至⊖-2道	12	主要計畫道路
	⊖-3	中正路	銜接⊖-1道路至⊖-2道路(火車站前)	12	主要計畫道路
	⊖-8		⊖-2道路至工五之道路	10	主要計畫道路
	⊖-2		計畫區西側通往工一及工二道路	8	
	⊖-3		銜接⊖-8道路及⊖-1道路	8	
	⊖-4		⊖-2通往工三之道路	8	
	⊖-7		銜接⊖-1道路及⊖-6道路	8	

公開展覽草案

道路功能	道路編號	道路名稱	位置	計畫寬度 (公尺)	備註
	㊟-8		銜接㊟-4 道路及㊟-7 道路	8	
	㊟-9		銜接㊟-4 道路及㊟-12 道路	8	
	㊟-12		銜接㊟-10 道路及㊟-1 道路	8	
	㊟-13		銜接㊟-1 道路及㊟-1 道路	8	
	㊟-14		銜接㊟-1 道路及㊟-15 道路	8	
	㊟-15		銜接㊟-1 道路及㊟-1 道路	8	
	㊟-16		聯結㊟-1 道路	8	
	㊟-17		銜接㊟-1 道路及㊟-4 道路	8	
	㊟-18		銜接㊟-2 道路及㊟-4 道路	8	
	㊟-20		銜接㊟-1 道路及㊟-19 道路	8	
	㊟-21		銜接㊟-1 道路及㊟-19 道路	8	
	㊟-22		銜接銜接㊟-20 道路及㊟-21 道路	8	
	㊟-23		銜接銜接㊟-3 道路及㊟-24 道路	8	
	㊟-24		銜接㊟-3 道路及㊟-23 道路	8	
	㊟-26		銜接㊟-25 道路及㊟-28 道路	8	
	㊟-27		銜接㊟-5 道路至農業區	8	
	㊟-28		銜接㊟-5 道路及㊟-25 道路	8	
	㊟-29	新富十三街	銜接㊟-5 道路及㊟-25 道路	8	

公開展覽草案

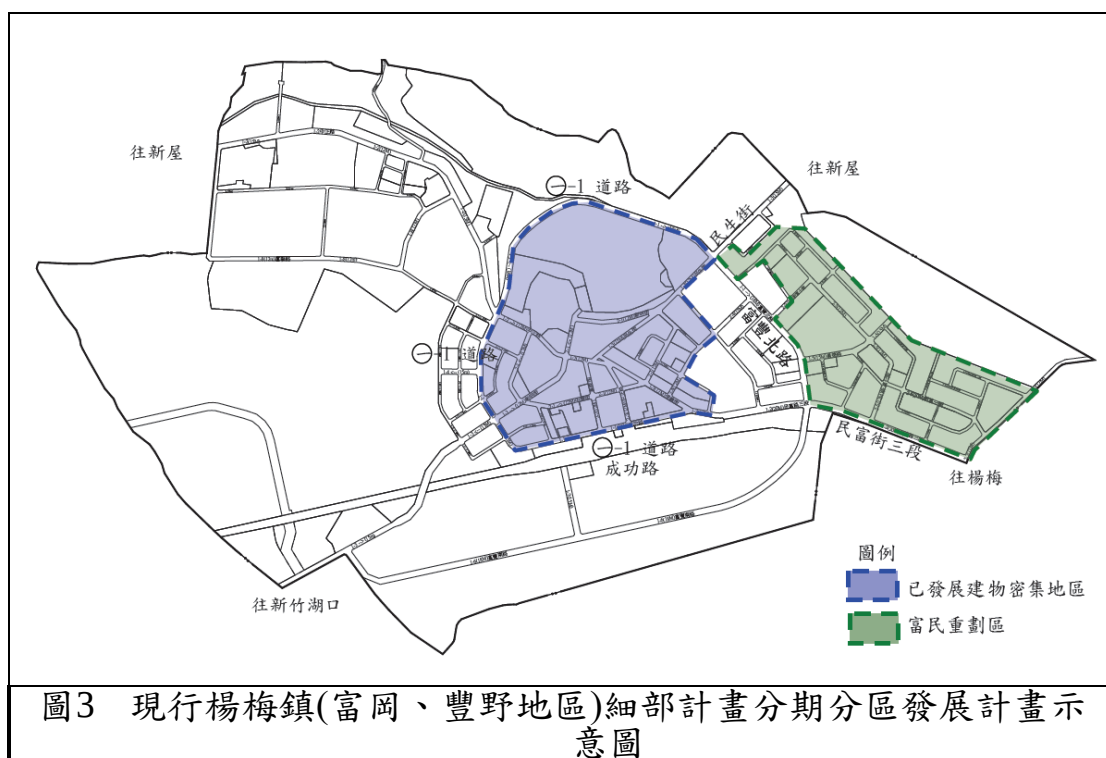
道路功能	道路編號	道路名稱	位置	計畫寬度(公尺)	備註
	㊟-30	新富九街	銜接㊟-5道路及㊟-32道路	8	
	㊟-31		銜接㊟-5道路及㊟-5道路	8	
	㊟-32	新富八街	銜接㊟-2道路及㊟-31道路	8	
	㊟-33	新富三街	銜接㊟-5道路及㊟-6道路	8	
	㊟-34		連結㊟-6道路	8	
	㊟-35		銜接㊟-2道路及㊟-34道路	8	
	㊟-36	新富六街	㊟-6道路至計畫區東側農業區	8	
	㊟-37	新富三街	銜接道路㊟-7及㊟-27道路	8	
	㊟-38		銜接㊟-6道路及㊟-39道路	8	
	㊟-39		銜接㊟-36道路及㊟-38道路	8	
	㊟-40		銜接㊟-2道路及㊟-8道路	6	
	㊟-41		銜接㊟-2道路至工七	8	
	㊟-42		銜接㊟-1道路及㊟-13道路	8、6	
	㊟-42		銜接㊟-1道路及㊟-4道路	6	
	㊟-1		銜接㊟-5道路及㊟-7道路	4	
	㊟-2		銜接㊟-6道路及㊟-34道路	4	

註：表內道路長度應以核定圖實地測釘之樁距為準。

資料來源：變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案，99年。

第四節 分期分區發展計畫

本計畫區於第二次通盤檢討時已將計畫區分為已發展區、建物密集區及富民市地重劃區，其中火車站北側及計畫區西北側部分屬於原有已發展區，計畫區東側刻正辦理中之「富民市地重劃區」，惟分期分區發展計畫得由市政府主管機關於計畫執行時，視實際需要予以調整。有關本計畫區現行之分期分區發展計畫詳見圖3。



資料來源：變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案，99年。

第五節 事業及財務計畫

本計畫區之公共設施除非屬市地重劃項目係由市政府、鄉公所或各事業主管機關編列預算開發外，餘屬市地重劃項目之公共設施原則仍以市地重劃方式開發，惟無法以市地重劃方式開發部分，則由市政府編列預算以一般徵收方式開發。有關本計畫區現行之事業及財務計畫參見表5。

公開展覽草案

表5 現行楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫事業及財務計畫表

公共設施 用地種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完 成期限	經費來源
		徵購	市地 重劃	獎勵 投資	公地 撥用	土地徵購 費及地上 物補償費	工程費	合計			
機關	0.16	V	V			1,859	710	2,569	各使用機關	110 年	編列預算
學校	文小(一)	2.10	V	V		11,654	--	11,654	市政府或區公所		編列預算
	文小(二)	2.30		V		--	4,370	4,370			編列預算
公園	公(一)	0.30	V	V		1,796	570	2,366	市政府或區公所		編列預算
	公(二)	1.61	V	V		9,642	3,059	12,701			
	公(四)	0.48		V		2,875	912	3,787			
市場	市(一)	0.22		V	V	--	--	--	市政府、區公所或土地權利關係人		編列預算或私人自籌
	市(二)	0.20		V		--	--	--			
停車場	停(一)	0.14		V	V	--	--	--	市政府、區公所或土地權利關係人		編列預算或私人自籌
	停(二)	0.05			V	--	--	--			
	停(三)	0.10		V	V	--	--	--			
	停(四)	0.25		V		--	--	--			
	停(五)	0.17		V	V	--	--	--			
	停(六)	0.20				V					
兒童遊樂場	兒(一)	0.22	V	V		813	418	1,231	市政府或區公所	編列預算	
	兒(二)	0.30	V	V		1,110	570	1,680			
	兒(三)	0.30	V	V		1,110	570	1,680			
道路	13.94	V	V		V	--	26,486	26,486	市政府或區公所	編列預算	
站場用地	0.61	V			V	3,758	7,600	11,358	目的事業主管機關	編列預算	
鐵路用地	9.82	V			V	27,635	207,837	235,472	交通部臺灣鐵路管理局	民國100 年	編列預算
道路用地	1.99	V			V	5,601	3,188	8,789			
合計	33.36					67,853	256,670	324,523			

註：1.已開闢之公共設施用地面積，不予列入計算。

2.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

3.工程費依本細部計畫(第一次通盤檢討)事業及財務計畫各公共設施項目平均興建單價，以發布實施年為基準年，每年加計物價調整指數(3%)估算。

資料來源：變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案，99年。。

第六節 都市防災計畫

據行政院 83 年 7 月 28 日第 2391 次院會「災害防救方案」決議，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，都市防災計畫應納入都市計畫通盤檢討辦理。

本計畫區防災重點應著重於避難防災措施，即以各社區鄰里為單元傾向於鄰近空曠地區疏散路徑之安排。有關本計畫區現行之防救災計畫詳見圖 4。

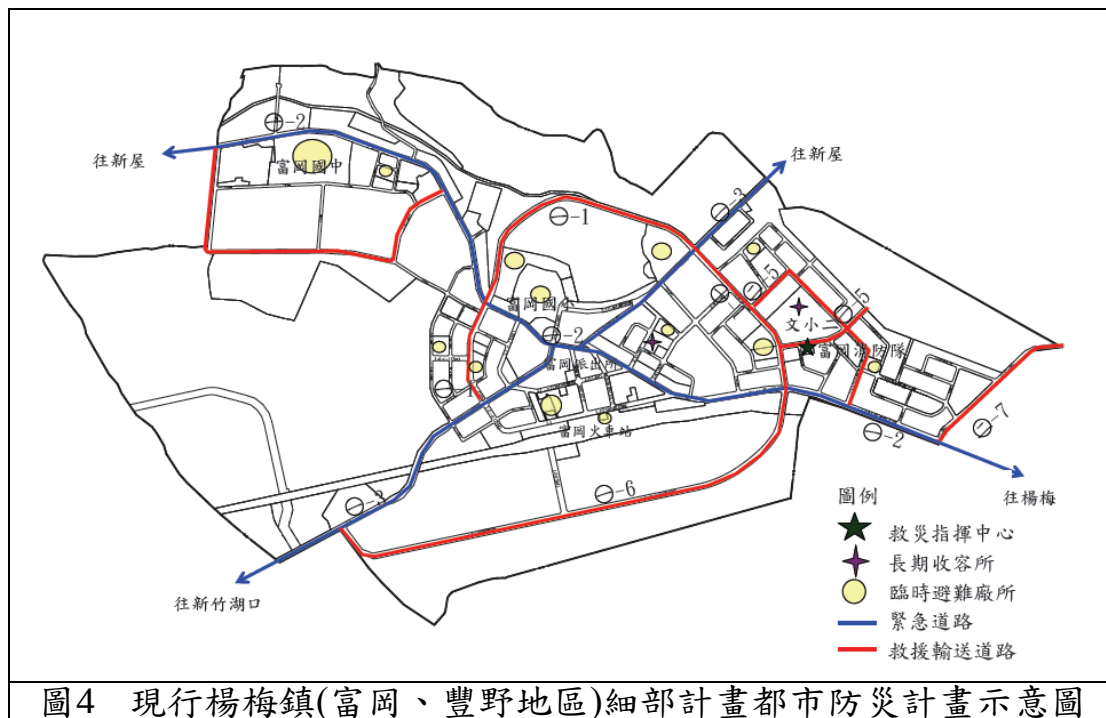


圖4 現行楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫都市防災計畫示意圖

資料來源：變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案，99 年。

公開展覽草案

第三章 上位及相關計畫

第一節 上位計畫

一、桃園市國土計畫（桃園市政府，民國 110 年 4 月）

（一）計畫概要

桃園市位於北臺灣地理與人口、經濟中心，為各產業帶之樞紐，奠下桃園由農業逐漸轉型為工商業發展之基礎。配合各項經濟建設持續推動，憑藉優越的地理區位、產業群聚、人力資源與便捷的交通基礎建設，桃園市工業蓬勃發展，成為全國第一工業城市。103 年桃園升格為直轄市，深厚的產業基礎提供未來發展的優勢與利基，然面對全球化的競爭挑戰及亞太地區發展趨勢，桃園站在新的起點上，重大建設的投資規模必須擴大，都市發展的格局勢必提升，土地利用及環境資源保育應更有效的整合與調適以符合本法之目的，故需重新檢視及整合桃園市現有資源，促使國土使用達到合理配置及永續發展。桃園市國土計畫依循全國國土計畫指示事項，就桃園市提出綜合性與前瞻性之空間發展目標與計畫，指導全市實質空間發展及使用管制，以落實計畫引導發展及地方自治之精神。

桃園市國土計畫公告實施後，現有市轄內都市計畫應遵循並配合檢討。住宅、運輸、產業及重要公共設施等部門計畫，除依循全國國土計畫政策指導內容外，桃園市國土計畫已整合部門提供的空間發展指導內容，相關部門亦應遵循配合推動部門計畫。此外，各目的事業主管機關在推動部門計畫時，應於先期規劃階段，依國土計畫法第 17 條規定徵詢同級主管機關意見，避免不同計畫間之競合，以共同落實國土永續發展目標。

（二）對本計畫之指導

依據全國國土計畫對桃園市國土空間規劃的指導，桃園

公開展覽草案

市依據各地區發展特性，其空間發展將朝三核心大都會發展，並考量各地區空間屬性及其發展趨勢，適性規劃以六大空間發展區域為構想，如圖 5 所示。

本計畫區位屬鄉村發展區域，因區位限制與大桃園都會核心區域相距較遠，具有特有農田景觀，已成休閒觀光特色區域，進而保留豐富多元的文化特色與天然的生態鄉間景觀資源，未來配合鄉村地區整體規劃，將投入資源至鄉村發展區域，配合農村再生合併發展新農經濟、鄉村生活及田園景觀區域。

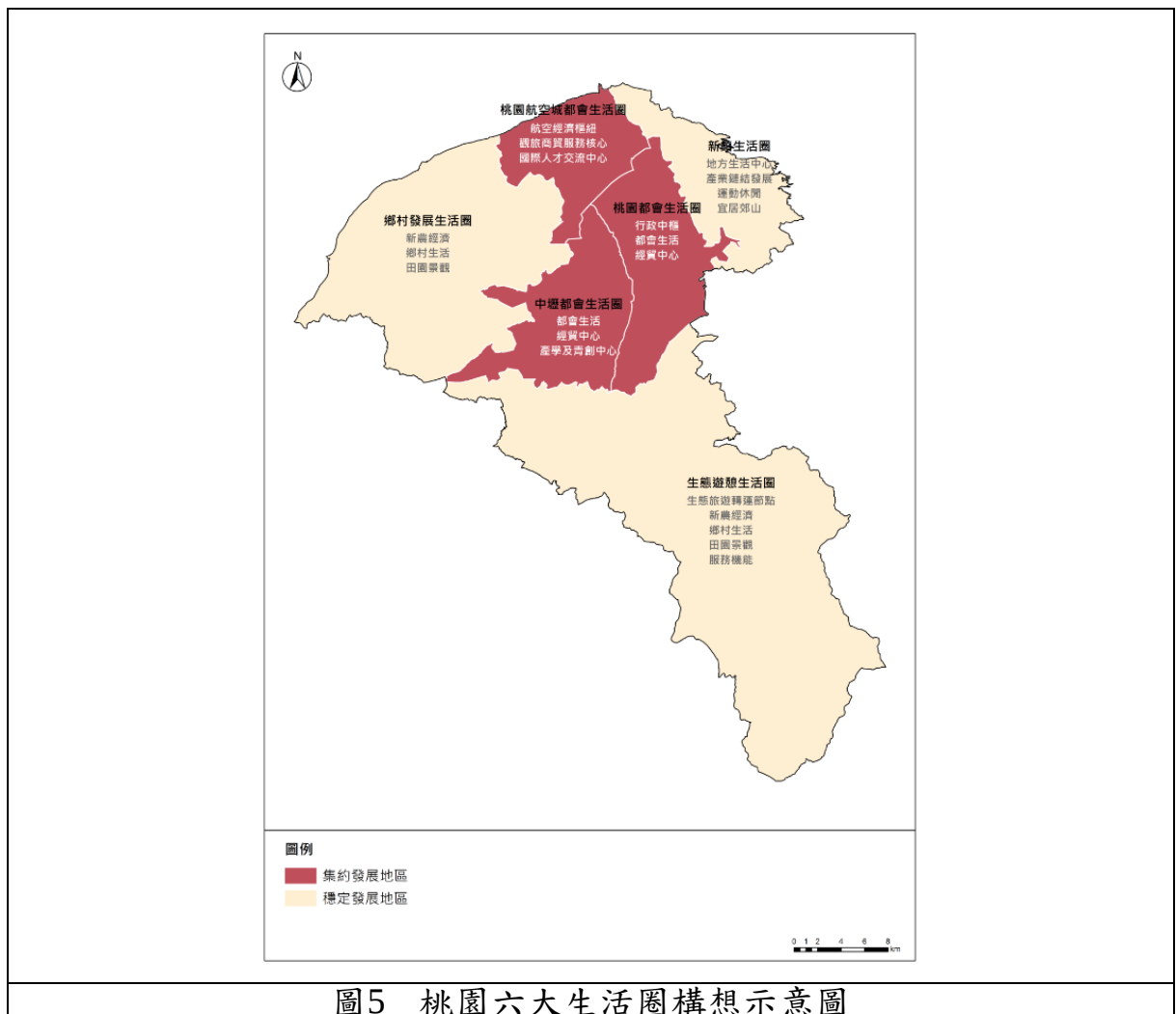


圖5 桃園六大生活圈構想示意圖

資料來源：桃園市國土計畫，桃園市政府，民國 110 年 4 月。

二、全國國土計畫（內政部，民國 107 年 4 月）

（一）計畫概要

行政院民國 99 年 2 月 22 日以院臺建字第 0990002926 號函核定國土空間發展策略計畫，以全國性、區域性的保育、經濟、城鄉、運輸四大面向的政策綱領與策略方向，及強化跨域、跨部門及多功能整合發展的空間治理策略，構築世代公平的永續發展國土空間國土發展的核心價值。

（二）對本計畫之指導

1. 發展總量指示事項

全國國土計畫研訂水資源總量及人口與住宅總量，以建立成長管理機制之基礎。本計畫得配合指示，並依據國土計畫法第 10 條規定，就發展總量進行預測。

2. 國土永續發展目標指示事項

全國國土計畫以「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧—社會公義，落實公平正義」為國土空間發展之總目標。本計畫得配合指示，並依據國土計畫法第 10 條規定，訂定之發展目標。

3. 國土空間發展策略指示事項

全國國土計畫國土空間發展策略區分為天然災害保育策略、自然生態保育策略、文化景觀保育策略、自然資源保育策略、海域保育或發展策略、全國農地資源保護策略、城鄉發展空間之發展策略、原住民族土地之發展策略。本計畫得配合指示，並依據國土計畫法第 10 條規定，訂定空間發展計畫。

4. 成長管理策略指示事項

全國國土計畫研訂全國成長管理策略。本計畫得配合指示，並依據國土計畫法第 10 條規定，訂定成長管理計畫。

5. 部門空間發展策略指示事項

公開展覽草案

全國國土計畫針對影響區域空間發展結構之住宅、產業、運輸及能源、水利設施等公共設施納入各該目的事業主管機關之空間發展策略。本計畫得配合指示，並依據國土計畫法第 10 條規定，納入各該目的事業主管機關之空間發展計畫，以作為後續各該設施項目之辦理機關申請使用時應遵循之土地使用指導。

6. 氣候變遷調適策略指示事項

全國國土計畫針對水資源領域、維生基礎設施領域、土地使用領域、海岸領域、能源供給及產業領域、農業及生物多樣性領域研訂氣候變遷調適策略，並針對高山及山坡地、平原地區、都市及鄉村集居地區、海岸及海域等各類型地區研訂調適策略。本計畫得配合指示，並依據國土計畫法第 10 條規定，訂定之氣候變遷調適計畫。

7. 國土功能分區指示事項

- (1) 全國國土計畫針對國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區研訂分類、劃設條件及劃設順序，本計畫得配合指示，並依據國土計畫法第 10 條規定，就國土功能分區及其分類進行劃設。
- (2) 本計畫得考量環境資源條件、土地利用現況、地方特性及發展需求等因素，依據新增相對應分類之原則，新增適當且合理分類，並依據國土計畫法第 23 條、第 24 條規定，研訂新增分類之相關規定及配套措施。

8. 土地使用指導事項指示事項

- (1) 全國國土計畫研訂土地使用基本方針、國土功能分區及其分類之土地使用指導事項、環境敏感地區土地使用指導原則、特殊地區及其他土地使用指導事項、土地行政作業指導原則，中央主管機關應續研訂國土計畫土地使用管制規

公開展覽草案

則等相關規定。本計畫得配合指示，並依據國土計畫法第 10 條規定，納入上開土地使用指導事項作為土地使用管制原則。

- (2) 桃園市主管機關得依國土計畫法第 23 條第 4 項規定，另訂管制規定，報請中央主管機關核定後實施管制，以進行因地制宜之土地使用管制。
- (3) 為因應各地區之不同發展特性，未來本計畫與全國國土計畫有不盡相符之處，得經內政部國土計畫審議會審議通過後，授權中央主管機關逕予調整。

9. 國土復育促進地區指示事項

全國國土計畫為降低自然危害風險，減少人民生命財產損失，並復育環境遭受破壞地區，促進環境資源永續發展，依本法第 35 條規定得啟動國土復育促進地區之劃定，擬定復育計畫，以辦理復育工作。本計畫得配合指示，並依據國土計畫法第 10 條規定，研擬國土復育促進地區建議事項，供目的事業主管機關參考劃設。

10. 應辦事項指示事項

全國國土計畫應辦事項訂定中央主管機關、目的事業主管機關及桃園市政府應加速配合法令修訂、計畫檢討及相關機制研擬等事項，本計畫得配合指示，並依據國土計畫法第 10 條規定，研訂本計畫應辦事項及實施機關。

公開展覽草案

三、修正全國區域計畫(106 年 5 月 16 日)

(一) 計畫範圍與年期

全國區域計畫於民國 102 年 10 月公告實施，其計畫範圍包括臺灣地區及金門縣、連江縣等之陸域及海域，計畫年期為民國 115 年。

(二) 計畫目標

在國土永續發展之願景下，針對現階段區域發展課題，提出計畫目標與發展策略如下，導土地分區只用計畫及土地分區管制：

1. 目標一：賡續畫設環境敏感地區，落實國土保育與管理。
2. 目標二：配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規畫與檢討。
3. 目標三：加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災。
4. 目標四：確保農地總量，並維護糧食生產環境。
5. 目標五：整合產業發展需求，提升產業發展競爭力。
6. 目標六：檢討各及土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展。
7. 目標七：落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。
8. 目標八：擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合。

(三) 計畫內容

1. 因應全球氣候變遷趨勢，研擬土地使用調適策略原則，將現行「限制發展地區」及「條件發展地區」整併為「環境敏感地區」，依災害、生態、資源及景觀不同性質，按其環境敏感程度研擬土地使用管制原則。

公開展覽草案

2. 依據全國糧食安全需求，訂定農地需求總量及檢討使用管制規定，明確規定特定農業區應盡量避免變更使用，並限縮特定農業區容許使用項目。
3. 建立計畫指導使用機制及簡化審議流程。
4. 研訂專案輔導合法化原則，並依據行政院政策指示，協助未登記工廠土地合理及合法使用。
5. 刪除水庫集水區公有土地出租、讓售限制相關規定。

(四) 對本案之相關指導內容

該計畫按都市機能、人口規模等原則，將都市劃分為四個等級，分別為主要核心、次要核心、地方核心及一般市鎮；其中桃園市與臺北市、新北市、臺中市、臺南市以及高雄市定位為主要核心，其內容為：

1. 為北部、中部及南部城市區域主要核心，以帶動國內發展動能與競爭力為主要目的，其對外能與國際接軌，對內可引導周邊都市發展。
2. 為區域範疇重點發展中心，帶動區域整體發展，其具有多樣性的都市產業與服務功能，足以作為周邊區域之生活中心。

公開展覽草案

第二節 相關計畫

一、 臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫改採地下化可行性研究(民國 106 年 7 月)

(一) 計畫緣起

由於桃園都會區快速發展，搭乘鐵路運輸之旅客急遽成長，旅運服務設施已不敷運用，民國 95 年度全年旅客量統計，桃園站及中壢站上下車旅客數分居全線各站之第 3 位及第 4 位，由此可見桃園都會區鐵路改善的確有其必要性。

桃園都會區沿台鐵西部幹線北自鳳鳴、龜山、桃園、內壢、中壢、平鎮、埔心、楊梅等城鎮延伸發展而逐漸形成，其運輸需求量大且隨都市擴張而成長。

基此，台鐵局積極推動「臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫」，計畫將桃園—中壢段鐵路改建為高架鐵路，並增設鳳鳴站、中路站、永豐站及中原站等 4 座簡易通勤車站。桃園市政府於 103 年以民眾意向及效益可行性為基礎中止原高架化計畫並改為地下化計畫。

(二) 計畫範圍

地下化路線起於鶯歌鳳鳴陸橋北側，迄於平鎮台 66 線附近，全長約 17.945km，其中新北鳳鳴段長約 2.12km，桃園段長約 15.825km。(詳見圖 6)。

(三) 預期效益

本計畫除改建既有桃園、內壢及中壢站，另增設 5 座通勤站(鳳鳴、中路、桃園醫院、中原及平鎮站等)，沿線消除平交道 20 處、陸橋 8 座、地下道 8 處，其中桃園車站與捷運綠線 G07 站、中壢車站與機場捷運 A23 站銜接轉乘。

(四) 計畫內容

桃園都會區之大眾捷運整體路網由藍線、綠線、橘線、棕線及紅線(台鐵捷運化)等構成，其中藍線已併入機場捷運線

公開展覽草案

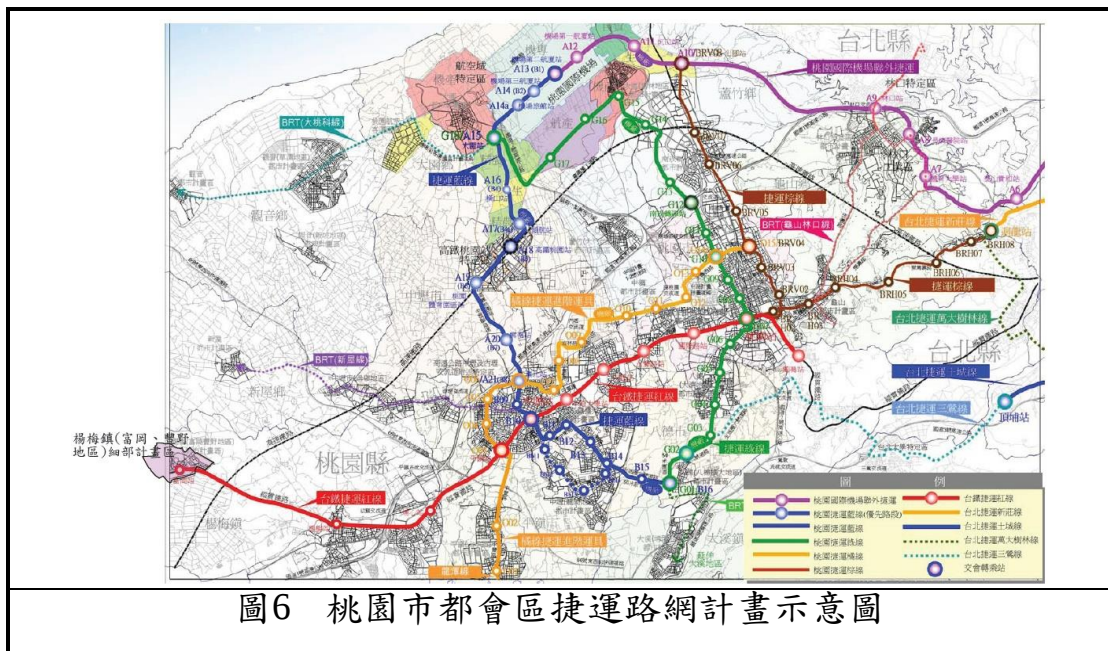
(詳見圖 6)。其中，紅線東由市境外鳳鳴站起經桃園站西至平鎮站(新設)止，採鐵路地下捷運化之方式提供服務，未來更將向西繼續延伸至楊梅富岡，作為串聯桃園與中壢兩核心發展區間東西向之主要廊道並構成都市主軸線空間，並與藍線及綠線銜接形成便捷路網。

(五) 計畫性質

此計畫「桃園段地下化建設計畫」已列入政府「前瞻基礎建設計畫」，積極推動辦理，期望藉由鐵路地下化工程執行，使得此路段原本分裂之土地得以縫合，再創都市發展新契機。

(六) 對本計畫之影響

臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫將串聯桃園火車站與中壢市核心發展區，提供都市再發展契機，未來將向西延伸至楊梅區，最南端至本計畫區之富岡火車站，計畫整體可有效疏導台一線交通，提升地面交通功能並形塑桃園市完整軌道路網。



二、桃園縣既有市區道路景觀與人行環境改善綱要計畫 (民國 96 年)

(一) 相關內容概要

為有效提升市區道路人行空間品質與服務設施機能，改善市區道路成為都市綠色生態廊道，並藉由市區道路舊有設施整併與減量，強化都市景觀特色，依據行政院「既有市區道路景觀與人行環境改善計畫」，辦理本市既有市區道路景觀與人行環境改善綱要計畫。其目的為建立桃園市市區道路景觀發展願景以及落實執行機制，並作為桃園市政府及各鄉鎮市公所研提未來申請中央補助計畫之重要依據。藉由工程改造，合理的重新配置市區道路斷面、更新市區道路空間及使用機能，建立通暢及舒適的人行空間(參見圖 7)。

(二) 對本計畫之影響

本計畫區係以不同運具融入周邊生活圈，對外包含鐵路及公路系統，對內則規劃內環道及放射型路網，建構完整交通網絡，同時規劃綠色廊帶相互串聯，可透過自行車道路網之逐步擴張健全化，將可有效帶動民眾自行車之使用由遊憩逐步轉向通勤，真正往綠色運輸之遠景邁進，營造舒適都市空間，提升環境品質兼具生活機能性。

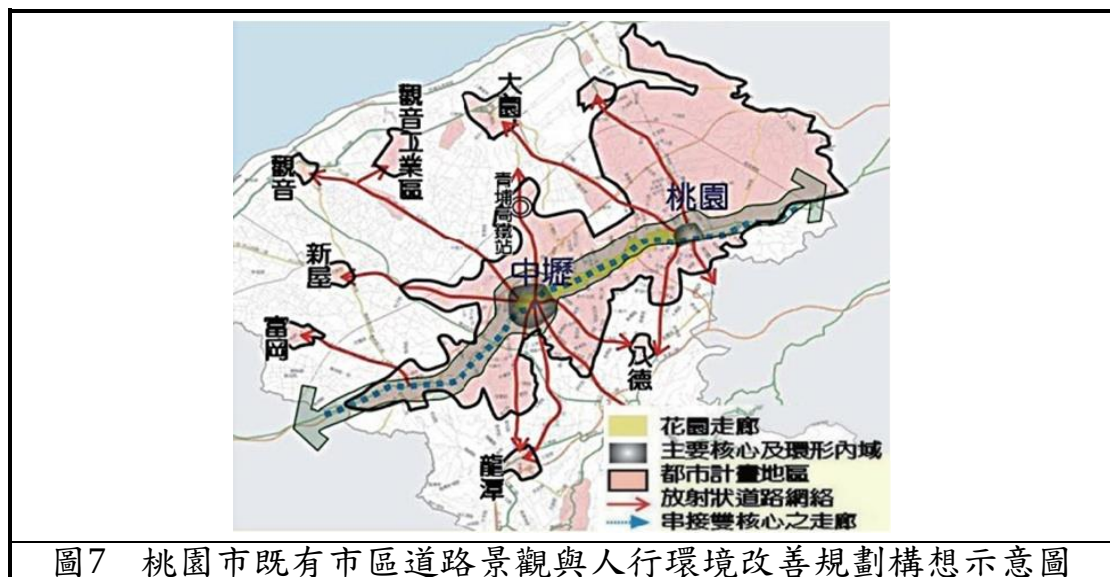


圖7 桃園市既有市區道路景觀與人行環境改善規劃構想示意圖

資料來源：桃園市既有市區道路景觀與人行環境改善綱要計畫，桃園市政府，民國 96 年。

第四章 發展現況分析

第一節 自然生態環境

一、地形與地勢

楊梅區可區分為 5 種地形，由南向北分別為店子湖臺地、楊梅地塹（盆地）、東北部之高山頂臺地及西半部之長岡嶺臺地、伯公岡臺地；其中店子湖臺地上以龍潭區西邊之乳姑山（海拔 398 公尺）為最高點，地形上呈現著由西北往東南方向的狹長形緩斜平坦面，然受到臺地邊緣之小溪流切割，平坦面至今逐漸縮小中。西北面受本計畫區域主要河川—社子溪之支流，頭重溪、二重溪、老坑溪、太平溪、東流溪及崩坡溪切割，呈現如同丘陵樣貌之切割臺地；如以老坑溪為界，東半部之地勢由海拔 380 公尺向西北傾斜，下降至 200 公尺，而西半部約由海拔 300 公尺向西北傾斜，下降至 200 公尺。

本計畫區輪廓略為長方形，東西距大於南北距；地處楊梅區西南側，地形以平地及台地為主，標高在 50~150 公尺左右。本計畫區西南隅為全區地勢最高部分，而北側則為地勢較低之平地，整體地勢由西南往東北下降，相較於一般都市發展區域，本計畫區位於富岡台地(早期之伯公岡臺地)，故都市發展地區反而位於較高的地區，而非一般平地。

本計畫區依其地形種類可分為富岡台地及北側緩斜地形，富岡台地位於楊梅區之西北部的單面山台地，高度約為 170~230 公尺，台地南緣為向南傾斜之線形崖，落差約 50 公尺，北緣以 20 公尺以下之台地崖與中壠台地相接，而其西緣逐漸移化為中壠台地面為緩斜地形。

(一) 土壤

楊梅區之土壤結構，主要是屬於第四紀更新世所形成之紅色礫砂黏土臺地，其黏土分布之地區包括店子湖、高山頂、長岡嶺及富岡等台地上。因紅壤質地反應為強酸性，底土常

公開展覽草案

有鐵銹色之網狀斑紋產生，偶有少數礫石散布於地面或地下；尚未墾殖之土壤表面則呈現灰棕色或棕灰色，具有粒狀構造。以地質學觀點，店子湖層上之土壤為紅壤代表，因其上方甚少水田且地勢又不陡峭，可視為紅壤至今保存最完整的地帶，以利用來開闢為茶園為主。

(二) 地質

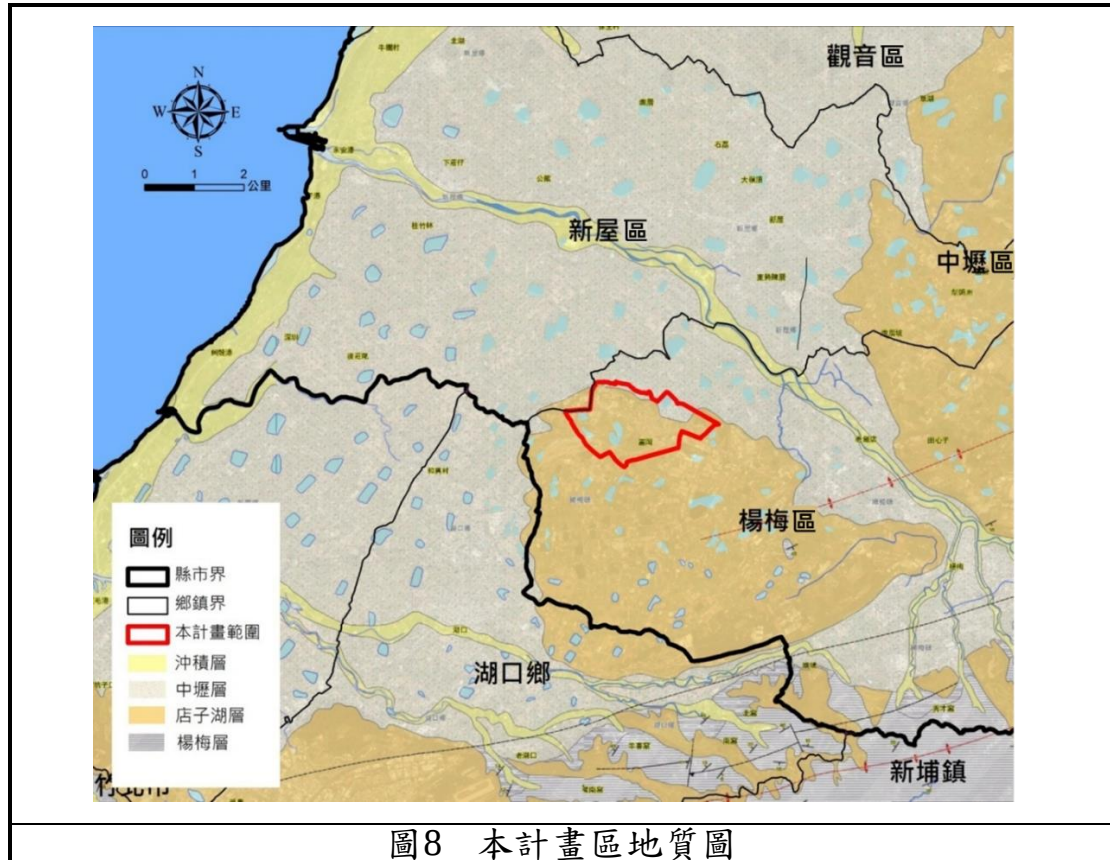
根據中央地質調查所資料顯示，本計畫區內主要地質層為店子湖層、中壠層與沖積層(參見圖 8)，茲將計畫區主要地層結構特性分別敘述如下。

1. 店子湖層

主要由下部之礫石層及上部之紅土層組成，厚度約 10～20 公尺；礫石淘選度差，顆粒支持，呈次圓形，平均粒徑 10-15 公分，最大約 60 公分；礫石原岩大部分由石英砂岩組成，另有少量細砂顆雜粒岩質礫石，以不整合覆蓋於照門段之上。

2. 中壠層

由紅土與礫石構成，厚度在 20～30 公尺之間；礫石主要為砂質砂岩其中混有砂質黑色頁岩，膠結物為泥沙有時被鐵質溶液所浸染；紅土呈紅色或黃棕色。除人為開挖外，甚少有自然剖面出露。



資料來源：本計畫繪製。

(三) 斷層分布

鄰近本計畫區之南側共有三條斷層，分別為雙連坡斷層、湖口斷層及楊梅北斷層，皆歸類為活動層，其位置如圖 9，各斷層分述如下。

1. 雙連坡斷層

雙連坡斷層為存疑性斷層，因缺乏岩層錯動的地質證據，改為雙連坡線性，呈東北東走向。斷層自上陰影窩附近的縱貫鐵路南側，經雙連坡而至中壢區郊西北方，長約 10 公里，為一逆斷層，其呈現凸面向西北的弧形線形，斷層跡所在位置均為礫石層掩蓋，而本計畫區礫石層的厚度側向變化大，未發現明顯的斷層地形特徵。

2. 湖口斷層

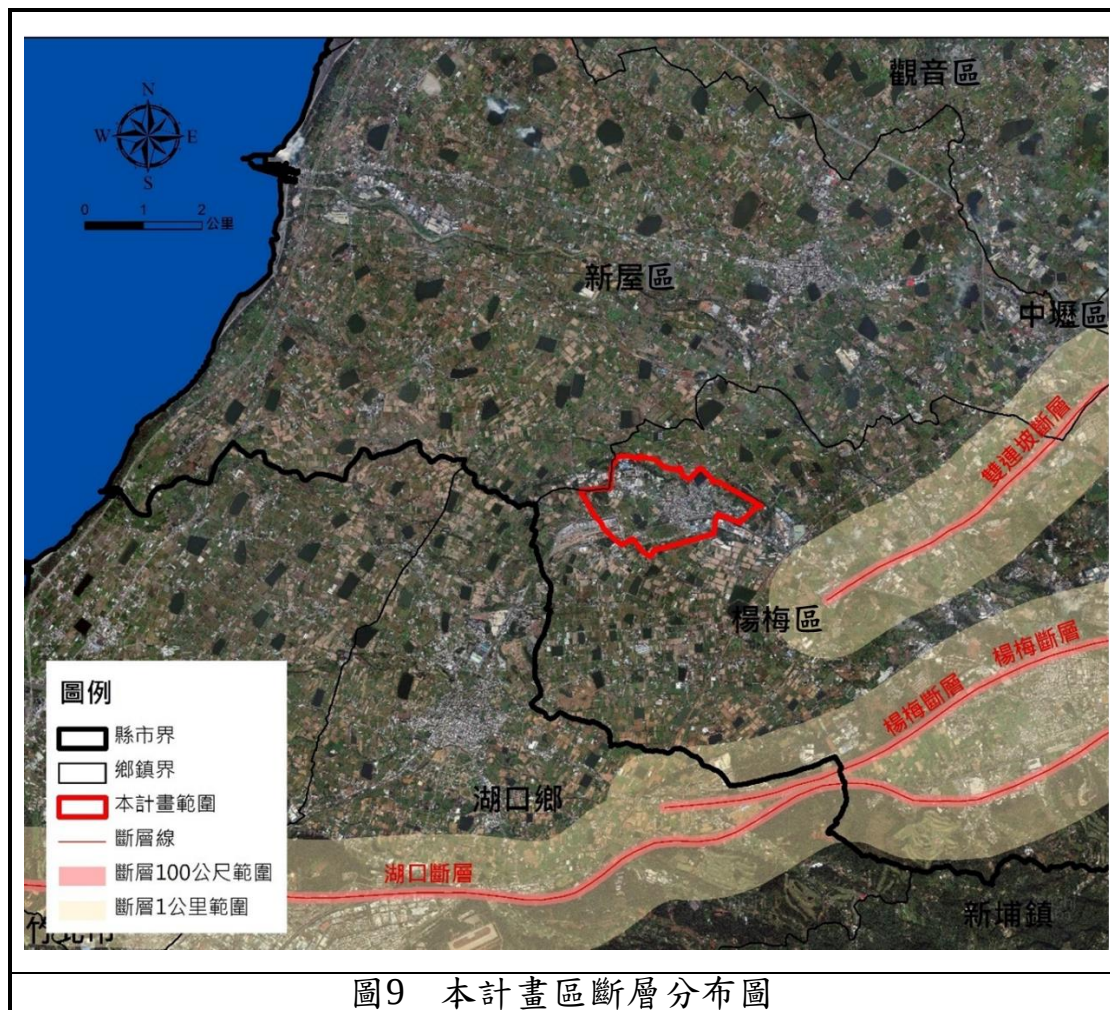
湖口斷層又稱為楊梅南斷層，為第二類活動斷層；湖口斷層為逆移盲斷層，起自新竹縣湖口，迄於桃園市龍岡，約呈

公開展覽草案

東北東走向，長約 22 公里，地形特徵為一系列向北傾斜的線形崖。

3. 楊梅北斷層

楊梅北斷層為存疑性斷層，由長安附近經楊梅、埔心至龍岡，全長約 16 公里，其北側隆起，伴著平鎮背斜，而推測可能為一正斷層。



資料來源：本計畫繪製。

(四) 坡度

本計畫係依據山坡地土地可利用限度分類標準，將本計畫區內坡度概分為 0-5%、5-15%、15-30%、30-40%、40-55% 及 55% 以上之六等級坡，各級坡度所占面積說明請參見表 6。

本計畫區平均坡度為 4.26%，屬於一級坡。各級坡分布以

公開展覽草案

一級坡範圍分佈最廣，占計畫區面積 78.59%；平均坡度在 5% 至 15% 間之地區面積為 44.66 公頃，占計畫區面積 15.38%；而平均坡度在 15% 至 30% 間之地區面積為 17.20 公頃，占計畫區面積 5.92%；然平均坡度在 30% 至 40% 間之地區面積為 0.33 公頃，占計畫區面積 0.11%。

表6 本計畫區坡度分析表

項目		面積(公頃)	占計畫區面積百分比(%)
一級坡	$(0\% \leq S \leq 5\%)$	228.22	78.59%
二級坡	$(5\% < S \leq 15\%)$	44.66	15.38%
三級坡	$(15\% < S \leq 30\%)$	17.20	5.92%
四級坡	$(30\% < S \leq 40\%)$	0.33	0.11%
五級坡	$(40\% < S \leq 55\%)$	0.00	0.00%
六級坡	$(S \geq 55\%)$	0.00	0.00%
合 計		290.41	100.00%
平均坡度=4.26%			

註：表內面積為數化地圖後所得之數值，僅供參考之用。

資料來源：本計畫整理。

二、氣候

本計畫區位於楊梅區境內，依楊梅測站民國 99 年 1 月至 108 年 12 月氣象觀測資料，分析說明如下。

(一) 氣溫

本計畫區位於台灣西北方，夏暑冬寒，春暖秋涼，四季分明，屬於溫暖濕潤之副熱帶氣候區，根據楊梅測站資料顯示，參見表 7，全年平均溫度為攝氏 20~22 度，近十年來最冷月均溫 14.9 度，最暖月均溫 28.5 度，月平均溫度以 1 月及 2 月較低，其中更以 1 月份 14.9 度為最低。最高溫度發生於 7、8 兩個月，月平均溫度高達攝氏 28.5 度及 28 度。

公開展覽草案

表7 楊梅區民國 99 年至 108 年每月氣溫表(單位：度)

月份/ 年份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
99 年	15.0	15.7	18.0	19.1	23.2	24.5	28.0	28.0	26.4	22.2	19.0	15.0
100 年	11.6	14.2	14.0	19.9	23.0	26.6	27.1	27.4	25.7	22.3	20.9	14.7
101 年	13.6	13.9	16.1	21.3	23.9	25.8	27.9	26.7	24.7	21.8	19.1	15.6
102 年	14.4	16.5	17.8	19.3	24.1	27.3	27.9	27.3	26.1	22.0	19.1	14.2
103 年	15.2	14.7	17.3	21.4	23.3	28.2	29.4	29	28.7	23.6	20.9	15
104 年	15.1	15.5	17.4	21.5	24.9	28.8	28.9	27.6	26.2	24.2	22.4	17.6
105 年	14.9	13.8	15.9	22.6	25.9	28.6	29.4	28.5	26.9	26	21.3	18.6
106 年	16.7	15.4	16.8	21.4	24.7	27.2	28.9	29.4	28.2	24.5	20.9	16.5
107 年	15.5	13.8	18.8	22.2	26.5	27.4	28.8	27.8	26.6	22.1	21.1	17.9
108 年	16.7	16.8	18.2	22.4	23.5	27.2	29	28.5	25.8	23.7	20.4	17.2
平均值	14.9	15.0	17.0	21.1	24.3	27.2	28.5	28.0	26.5	23.3	20.5	16.2

資料來源：楊梅測站（桃園市楊梅區金華街 100 號）99~108 年統計資料。

(二) 降雨量、降雨日數

由鄰近之楊梅測站降水資料統計顯示，參見表 8，以 6 月份平均降雨量 313.7 毫米最高，10 月之 100.3 毫米最低。依據統計資料顯示，全年降雨日數約為 134 日，無顯著乾季。

表8 楊梅區民國 99 年至 108 年每月降雨量表(單位：毫米)

月份/ 年份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	總和
99 年	134	254.5	105	158.5	258.5	367.5	136.5	164.5	181.5	189.5	75	87	2112.0
100 年	114.5	83	129.5	43	202.5	374	252.5	136.5	11.5	110.5	266.5	136	1860.0
101 年	194	301.5	118	237	242	552	104	611.5	157	49	374.5	226	3166.5
102 年	59.5	18.5	37.5	196	380	91	93.5	582	74	115.5	60	273	1980.5
103 年	28	203	167.5	80	423	182.5	120.5	50.5	84	82.5	54.5	95	1571.0
104 年	33.5	75	195	92.5	309.5	85	64.5	308	233	103.5	24.5	101.5	1625.5
105 年	353	120	320	224.5	184	354	56	83.5	350.5	63	150	12.5	2271.0
106 年	33	83	205.5	101	116.5	556	204	12	3.5	165.5	95.5	52.5	1628.0
107 年	317	132.5	57	59.5	36.5	149.5	100	331	191.5	107.5	51.5	58	1591.5
108 年	55	84	273	164	505.5	425.5	138	310	196.5	16	27.5	201.5	2396.5
平均值	132.2	135.5	160.8	135.6	265.8	313.7	127.0	259.0	148.3	100.3	118.0	124.3	1847.3

資料來源：楊梅測站（桃園市楊梅區金華街 100 號）99~108 年統計資料。

公開展覽草案

(三) 氣壓

楊梅區各月份之平均氣壓以 8 月最低為 985.92mb，1 月最高為 1000.73mb。

(四) 風向、最大風速

本計畫區屬季風氣候區，自每年十月至隔年四月約有半年之風向為東北季風，惟由於受台地地形影響，阻隔部分東北季風風勢，除迎風面的高地外，其餘地區之風速較弱。每年五月至九月則多吹西南風，風力較弱，根據楊梅測站之統計資料，年平均風速大約為 2.5m/s。

三、水資源

桃園市溪流多發源於台地丘陵，大部分皆流路短，且流域狹小，支流有限水量少，本計畫鄰近兩條溪流，包含十五間溪及下陰影窩溪。河川可分為中央管河川、市管河川及區域排水三大類，參見圖 10。

(一) 市管河川-社子溪

楊梅區主要流經河川為社子溪，為桃園市次要河川，由西北流向新屋區，經坎頭厝及笨子港之間而流入台灣海峽。其主要支流有老坑溪、頭重溪、秀才窩溪、東明溪及東勢溪，全長約 24.17 公里，流域面積 77.83 平方公里，注入臺灣海峽。溪流特性為典型「荒溪型河川」，在枯水期時，水量稀少甚至有斷流之情形；暴雨期時，則水量暴增，洪水驚人。

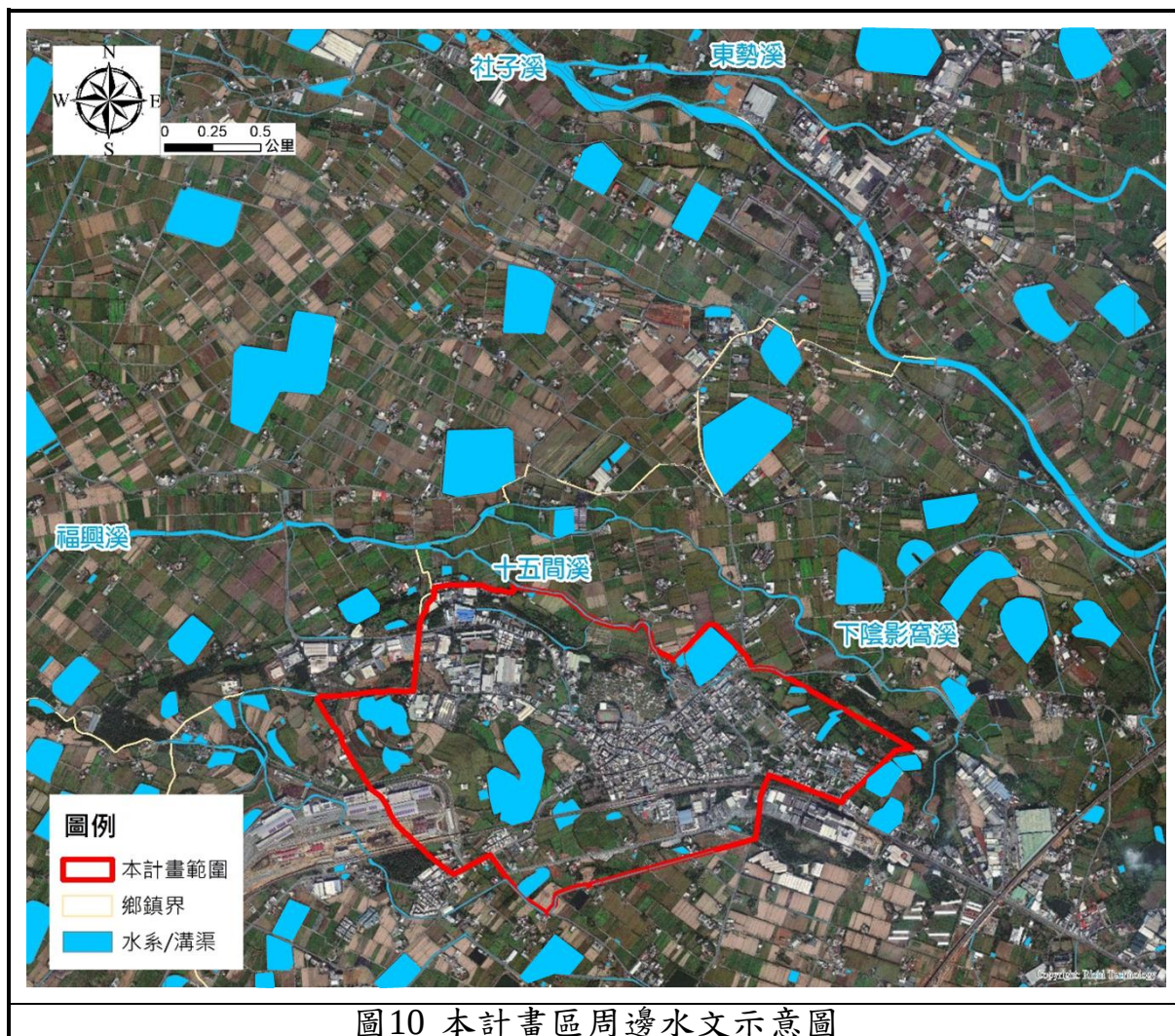
(二) 中央管區排水-福興溪

福興溪全長約 15.30 公里，流域面積達 41.75 平方公里，發源於楊梅區，流經新屋區及楊梅區，流域地勢平坦，並以農業使用為主。

福興溪排水及六股溪排水、伯公岡支線水路皆非位於本計畫區內，僅富岡支線部分段位於計畫區內，占集水區 7.12%；富岡支線源於楊梅區民生街福德橋附近，上游收納附近富岡市區排水匯入福

公開展覽草案

興溪。集水區面積約 1.45 平方公里，水路長度約 1.62 公里，平均水路寬約 10.4 公尺，標高介於 64 至 86 公尺，平均坡降為 13/1000。



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

第二節 都市發展歷史

一、發展沿革

早年楊梅為平埔原住民凱達格蘭族的生息之地，亦耕亦獵。清朝統治臺灣後，漢人先在北部沿海開發，康熙四七年(1708)年古姓的客家人冒險入墾楊梅上田里一帶，並沿社子溪（當時稱大溪）逐步入侵。

乾隆五〇年(1785)年漢人大規模入墾，組成之墾團稱「諸協和」，開墾今市街地，以伯公山周圍為據點；因溪谷中楊梅結實累累，而客家稱裂谷為壠，地名乃稱為楊梅壠。

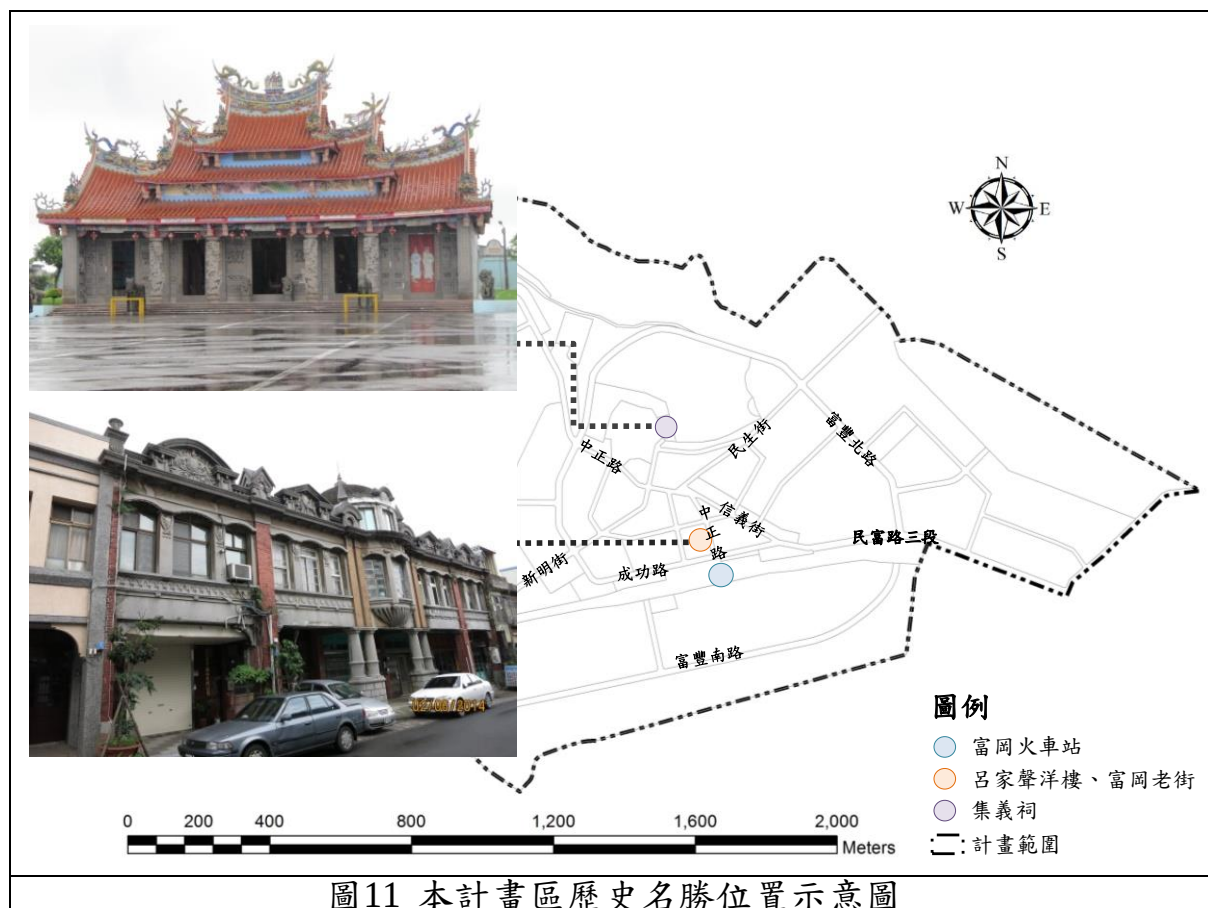
早年移民有成，也就從原鄉牽親引戚，人口多墾地愈廣，楊梅一帶成為客家鄉。日據 1901 年置桃園廳，廳下楊梅壠，支廳轄楊梅壠、新屋、大陂三區，與中壠並駕齊驅。1920 年楊梅壠支廳三區改為楊梅、新屋二庄，下轄 21「大字」。

二、歷史名勝

本計畫區發展歷史悠久，位處富岡火車站前的富岡老街，至今仍維持著 20 世紀初日據時代後期的基本架構，保有古老而質樸的模樣，早期台灣北部幹線在此設站後，因交通便利而商家林立，之後由於火車路線改道，富岡老街慢慢走入歷史。

本計畫區內有座呂家聲洋樓，於日治時期昭和初年時建造，以希臘三角山牆、羅馬對稱樑柱以及拜占庭屋頂等特色建置而成，成為當地最受矚目的異國建築；計畫區內之集義祠位於楊梅區豐野里信義街，供奉道教萬善諸君，建廟於清光緒十七年，為當地信仰的重要祠廟之一。

公開展覽草案



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

第三節 人口發展現況

一、人口規模及成長

桃園市全市人口至 108 年底總計 2,249,037 人，楊梅區人口總計為 173,049 人，而本計畫區總人口為 7,877 人，占楊梅區人口 4.55%，其中 101 及 105 年統計數據劇烈變化，101 年判斷原因可能為單一年度數據誤植，故隔年即恢復正常，105 年後人口則驟降至 7,720 且無再回升，因此判斷係統計單元改變所致(由行政區轉為空間統計單元)，其餘年份本計畫區整體人口發展趨勢穩定(參見表 9)。

表9 本計畫區、楊梅區與桃園市歷年人口成長概況表

年 度	計畫區		楊梅區		桃園市	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
99 年	11,842	-	150,926	-	2,002,060	-
100 年	12,988	9.68	152,441	1.00	2,013,305	0.56
101 年	21,522	65.71	154,324	1.24	2,030,161	0.84
102 年	12,793	-40.56	155,754	0.93	2,044,023	0.68
103 年	12,817	0.19	157,200	0.93	2,058,328	0.70
104 年	13,995	9.19	161,098	2.48	2,105,780	2.31
105 年	7,720	-44.84	163,959	1.78	2,147,763	2.00
106 年	7,879	2.06	167,639	2.24	2,188,017	1.87
107 年	7,882	0.04	170,380	1.64	2,220,872	1.50
108 年	7,877	-0.06	173,049	1.57	2,249,037	1.27
平均	-	0.16	-	1.53	-	1.30

註：因營建統計年報之都市計畫區人口數資料僅公開至 108 年，故本彙整表僅統計至 108 年。

資料來源：彙整自營建署營建統計年報。

二、人口組成

(一) 年齡組成(108 年)

楊梅區人口年齡結構分布成葫蘆型，可以分上、中、下層分析，0~14 歲為下層，為幼年人口，全市計 29,530 人，占 14.99%，15~64 歲為中層，係為壯年人口，全市計 127,069 人，占 73.43%，為主要的勞動人口，上層為 65 歲以上，又稱老年人口，全市計 20,046 人，整體比率占 11.58%。本市之老年人口超過世界衛生組織所定之指標，即老年人口總數達全部人口總數的 7%以上為高齡化社會，因此楊梅區係屬一高齡化社會，但總體而言，楊梅區主要人口是由具生產

公開展覽草案

力的青壯年為主，所占比例與桃園市相當。

(二) 老化指數

老化指數是以 65 歲以上老年人口數除以 14 歲以下幼年層人口數，表示人口老化情形；由表 10 可得知近十年來楊梅區人口老化指數從 97 年底之 42.51，提高至民國 108 年底 77.30，十年內增加了 34.79，老化指數逐年增高。

表10 楊梅區歷年人口結構一覽表

年份	98		108	
年齡層	人口數	百分比	人口數	百分比
0 至 14 歲	29,148	19.68%	25,934	14.99%
15 至 64 歲	106,554	71.95%	127,069	73.43%
65 歲以上	12,390	8.37%	20,046	11.58%
合計	148,092	100.00%	173,049	100.00%
撫養比	38.98%		36.19%	
老化指數	42.51		77.30	

註：老化指數＝65 歲以上老年人口數／14 歲以下幼年人口數*100

資料來源：彙整自 108 年桃園市主計處。

三、人口密度

至 108 年底為止桃園市全市人口密度為 18.43 人/公頃，楊梅區人口密度為 19.42 人/公頃，而本計畫區現況人口密度則為 26.09 人/公頃，較楊梅區及桃園市密集，成長趨緩而穩定(參見表 11)。

表11 本計畫區、楊梅區及桃園市近十年之人口密度一覽表

年別	本計畫區		楊梅區		桃園市	
	現況人口數	現況人口密度(人/公頃)	現況人口數	現況人口密度(人/公頃)	現況人口數	現況人口密度(人/公頃)
99	11,842	39.22	150,906	16.93	2,002,060	16.40
100	12,988	43.01	152,441	17.11	2,013,305	16.49
101	21,522	71.28	154,324	17.32	2,030,161	16.63
102	12,793	42.37	155,754	17.48	2,044,023	16.74
103	12,817	42.45	157,200	17.64	2,058,328	16.86
104	13,995	46.35	161,098	18.08	2,105,780	17.25
105	7,720	25.57	163,959	18.40	2,147,763	17.59
106	7,879	26.09	167,639	18.81	2,188,017	17.92
107	7,882	26.10	170,380	19.12	2,220,872	18.19
108	7,877	26.09	173,049	19.42	2,249,037	18.43

資料來源：彙整自桃園市主計處。

公開展覽草案

第四節 產業經濟現況

根據民國 100 年工商及服務業普查統計結果顯示，楊梅區的場所單位數計有 6,022 家，較 95 年底的 5,358 家成長了 12.39%；從業員工人數方面，100 年底人數為 54,755 人，與 95 年底的 50,863 人數相較，成長了 7.65%，相關數據詳表 12、表 14 所示。

楊梅區早期因產業轉型，大量農戶轉業，造成人口嚴重外流，近年來則因許多工業區進駐後，漸漸朝向工業重鎮之方向發展，發展汽車及其零件製造業、電力設備製造業及紡織業特別蓬勃，生產總額分占全國該業之 35.94%、22.12%及 22.16%，參見表 13，加上鐵路系統(楊梅、埔心、富岡車站)及公路系統(楊梅、幼獅工業區交流道及五股楊梅高架高速公路)之交通配合，已為桃園市農工商並重的行政區，相關內容詳表 13 所示。

表12 桃園市工商業場所單位及員工人數統計表

行政區	年底場所單位數 (家)			年底從業員工人數(人)		
	100 年	95 年	增減比較 (%)	100 年	95 年	增減比較 (%)
桃園區	23,082	21,395	7.89	160,894	131,787	22.09
中壢區	19,303	16,338	18.15	142,689	120,493	18.42
大溪區	3,881	3,553	9.23	21,987	21,461	2.45
楊梅區	6,022	5,358	12.39	54,755	50,863	7.65
蘆竹區	7,230	6,204	16.54	89,932	93,996	-4.32
大園區	4,049	3,551	14.02	50,809	45,395	11.93
龜山區	8,072	7,103	13.64	103,108	88,944	15.92
八德區	7,258	6,536	11.05	48,374	41,350	16.99
龍潭區	4,784	4,266	12.14	38,592	40,092	-3.74
平鎮區	8,704	7,441	16.97	55,300	58,228	-5.03
新屋區	1,764	1,652	6.78	14,809	14,133	4.78
觀音區	2,236	1,879	19.00	37,142	30,043	23.63
復興區	316	331	-4.53	722	661	9.23
總計	96,701	85,607	12.96	819,113	737,446	11.07

資料來源：民國 95、100 年台閩地區工商普查調查報告。

公開展覽草案

表13 桃園市各行業生產總額表（摘錄）

產業別	全年生產總額	主要生產地	
	產值（百萬元）	占全國比重	
電子零組件製造業	629,640	15.43	龜山、龍潭
航空運輸業	236,564	75.29	大園、蘆竹
汽車及其零件製造業	202,180	39.95	中壢、楊梅、觀音
機械設備製造業	132,448	13.48	蘆竹、龜山、中壢
電力設備及配備製造業	128,023	25.25	蘆竹、中壢、龜山
紡織業	103,895	26.27	龜山、中壢
食品及飼品製造業	78,915	13.76	大園、楊梅
其他化學材料製造業	65,218	22.77	龜山、蘆竹
產業用機械設備維修及安裝業	50,393	27.94	觀音、龜山

資料來源：行政院主計處，95 年工商及服務業普查。

表14 楊梅區二級產業登記家數統計表

行業別	食品製造業	飲料製造業	菸草製造業	紡織業	成衣及服飾品製造業	皮革、毛皮及其製品製造業	木竹製品製造業	紙漿、紙及紙製品製造業	印刷及其輔助業
家數	52	2	0	63	6	4	17	31	5
行業別	石油及煤製品製造業	化學材料製造業	化學製品製造業	藥品製造業	橡膠製品製造業	塑膠製品製造業	非金屬礦物製品製造業	基本金屬製造業	金屬製品製造業
家數	0	13	46	5	12	108	40	31	186
行業別	電子零組件製造業	電腦、電子產品及光學製品製造業	電力設備製造業	機械設備製造業	汽車及其零件製造業	其他運輸工具製造業	家具製造業	其他製造業	
家數	52	16	39	212	60	2	9	28	

資料來源：桃園市統計年報，民國 107 年，本計畫彙整。

公開展覽草案

第五節 土地使用現況

一、 土地使用現況調查

本計畫區土地使用以農地所占面積最多，其次為未利用之荒地、住宅及工業，請參見表 15 及圖 12，詳細內容說明如下。

(一) 住宅區

計畫面積為 46.0487 公頃，均以住宅使用為主，少部分兼做商業或服務業等用途。計畫區內住宅建築型式以鋼筋混凝土為主，建築物樓層以一至二樓居多。

(二) 商業區

計畫面積為 5.4211 公頃，本計畫區內商業以鄰里性商業為主，如家庭理髮、眼鏡行、藥房等，主要之商業行為分布於富岡火車站周圍中正路及信義街兩側。

(三) 工業區

計畫面積為 36.0552 公頃，本計畫區內工業以鐵工廠及加工廠為主。

(四) 零星工業區

現行零星工業區面積 1.7263 公頃，已開闢完畢，均供詮億公司使用。

(五) 宗教專用區

現行宗教專用區面積 0.4122 公頃，本計畫區內共劃設兩處，分別為集義祠及妙齡宮。

(六) 倉儲區

計畫面積 0.8076 公頃，本計畫區內共劃設三處。

(七) 農業區

計畫面積 123.9079 公頃，主要分布於本計畫區外圍，現況多為菜園、溝渠與埤塘及雜林等使用。

(八) 保護區

現行保護區面積 7.4049 公頃，主要分布於計畫區西北側，目前

公開展覽草案

為荒地及雜林。

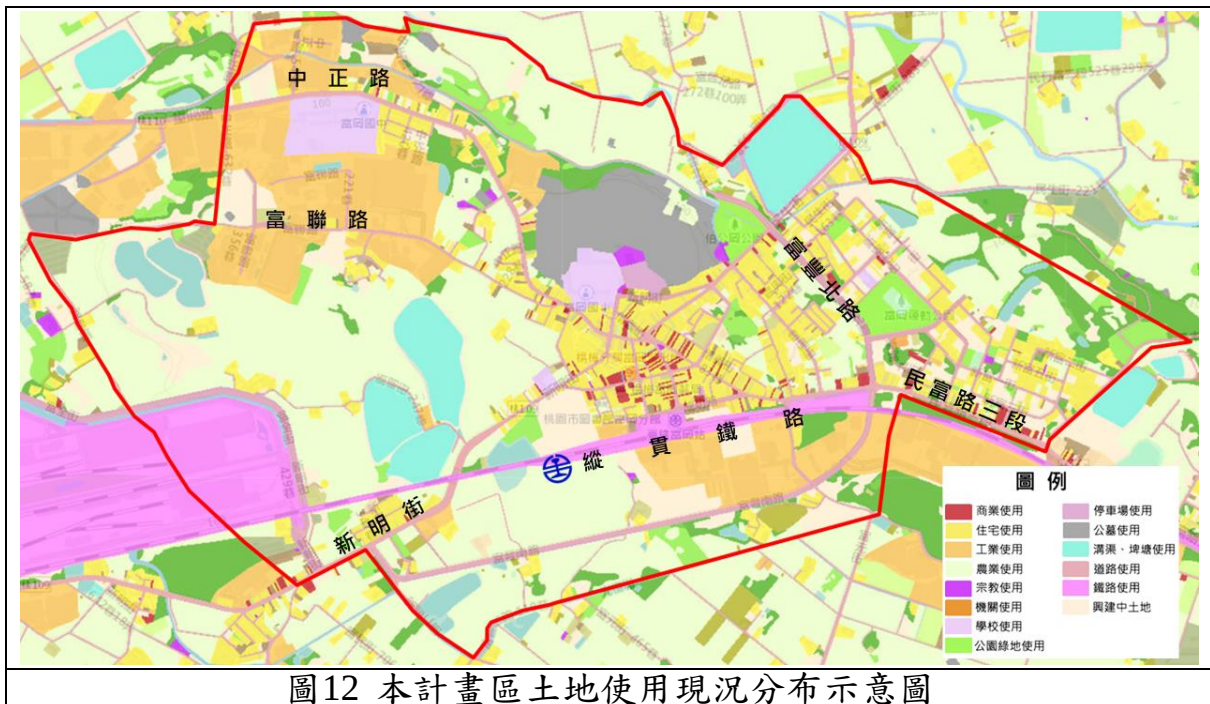
表15 本計畫區土地使用現況分析表

項目		本次檢討前計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	使用率(%)
土地使用分區	住宅區	46.0487	31.6447	68.72%
	商業區	5.4211	5.2297	96.47%
	工業區	36.0552	28.0077	77.68%
	零星工業區	1.7263	1.7263	100.00%
	宗教專用區	0.4122	0.4122	100.00%
	倉儲區	0.8076	0.5884	72.86%
	農業區	123.9079	-	-
	保護區	7.4049	-	-
	小計	221.7839	64.0734	28.89%
公共設施用地	機關	0.8734	0.7128	81.61%
	學校	7.7813	5.5162	70.89%
	公園	3.7489	1.3466	35.92%
	兒童遊樂場	1.1846	0.3884	32.79%
	市場	0.4078	0.0000	0.00%
	停車場	0.9058	0.2488	27.47%
	站場	0.5371	0.0000	0.00%
	墓地	8.4927	8.4927	100.00%
	溝渠	0.8862	0.8862	100.00%
	鐵路	16.7427	16.7427	100.00%
	道路	28.4425	14.4545	50.82%
	小計	70.0029	46.9929	67.13%
計畫總面積		291.7869	-	100.00%

註：1.土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區之面積計算(不含非都市發展用地面積)。

2.公共設施用地之使用面僅計算符合該計畫使用者。

資料來源：本計畫彙整。

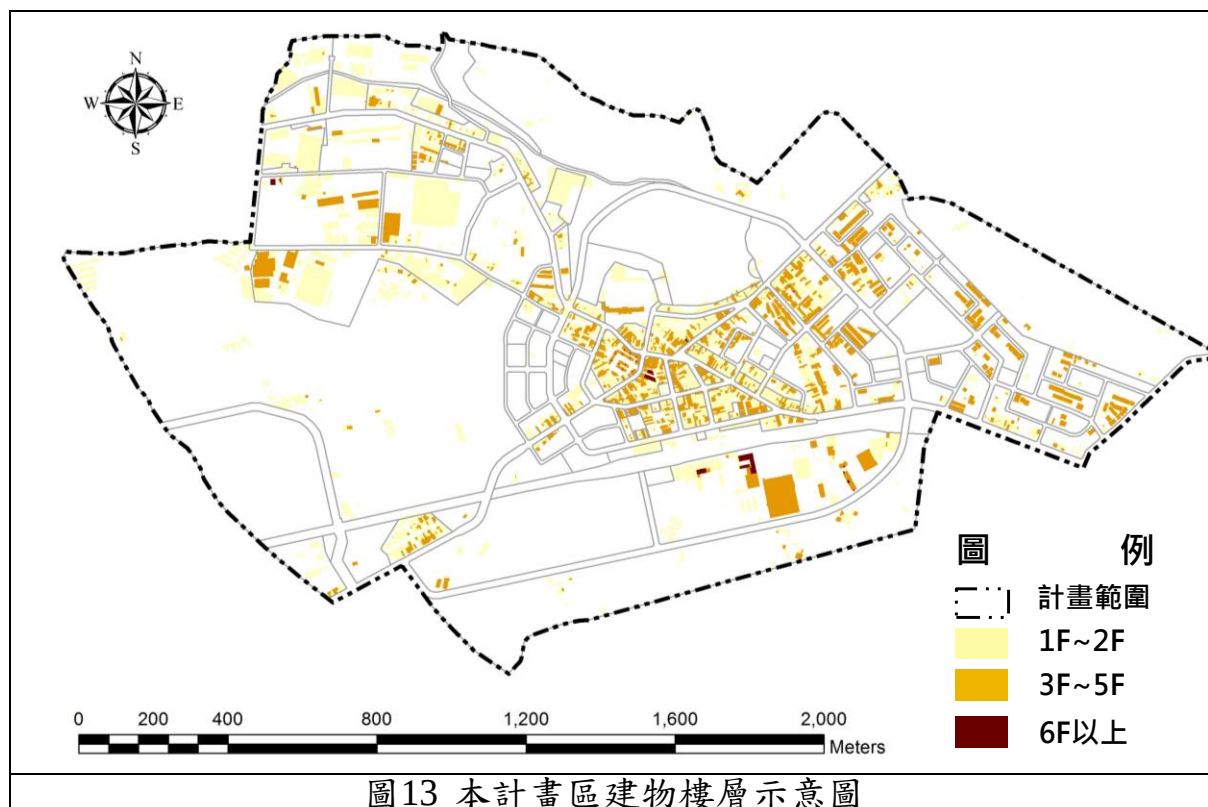


資料來源：國土規劃地理資訊圖台；109 年度調查資料。

二、建物使用現況調查

本計畫區建物樓層以 1-2 樓所占面積最多（占 66.16%），次為 3-5 層樓建物（占 33.00%），再者為 6 層樓以上建物（占 0.82%），參見圖 13、表 16。本計畫區內多為二至三樓之連棟建築物，少有公寓大廈，主要分布於早期發展地區（信義街、中正路、新明街及成功路所圍區域）。

本計畫區內建物結構以鋼筋混凝土(RC)為主約占 68.05%；其次為鐵皮金屬 22.93%，而磚造占 9.02%，參見圖 14、表 17；中正路及信義街上仍完整的保留著紅磚拱廊式的街屋。

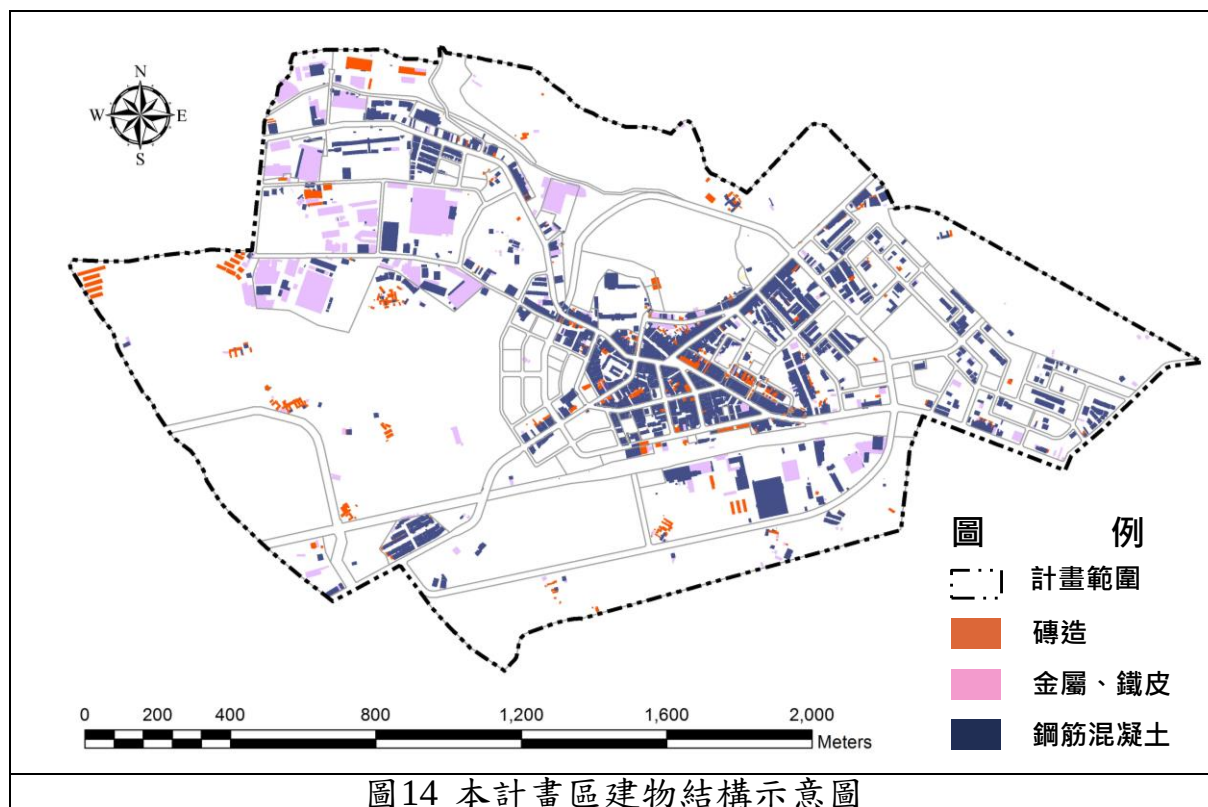


資料來源：本計畫繪製。

表16 本計畫區建物樓層面積表

樓層	1-2 樓	3-5 樓	6 樓以上	總計
面積(公頃)	49.65	24.77	0.63	75.05
比例	66.16%	33.00%	0.83%	100.00%

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

表17 本計畫區建物結構面積表

結構	金屬、鐵皮	鋼筋混凝土	磚造	總計
面積(公頃)	67.63	17.18	51.10	75.05
比例	9.01%	22.90%	68.09%	100.00%

資料來源：本計畫整理。

公开展覽草案

第六節 公共設施用地現況

本計畫區內之公共設施用地包含機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、站場用地、墓地用地、溝渠用地、鐵路用地、道路用地等，共十一類，總面積為 70.0029 公頃，占總計畫面積 23.51%，其分布與現況情形說明如下，並請參見表 18 與圖 15。

一、機關用地

計畫區內配合地區發展需要劃設機關用地 7 處，面積合計為 0.8734 公頃。

二、學校用地

- (一) 國小：計畫區內國小用地為 2 處，面積合計 4.3382 公頃，文小一現況為富岡國小，文小二為鄰里單元新設之國小用地，現況富岡運動公園使用。
- (二) 國中：計畫區內劃設國中用地 1 處，面積合計 3.4431 公頃，現況已闢建供富岡國中使用。

三、公園用地

計畫區內配合鄰里單元劃設鄰里公園 4 處，面積合計 3.7489 公頃，其中僅公三已開闢，其餘尚未闢建完成。

四、兒童遊樂場用地

計畫區內劃設兒童遊樂場用地 5 處，總面積為 1.1846 公頃，其中兒(四)豐野兒童公園及兒(五)新富兒童公園已完成開闢，其餘則尚未開闢。

五、市場用地

計畫區內配合鄰里單元劃設市場用地 2 處，面積 0.4078 公頃，皆未開闢。

六、停車場用地

計畫區內劃設停車場用地 6 處，現況未開闢，面積 0.9058 公頃，

公開展覽草案

僅停(二)及停(六)開闢完成，其餘則尚未開闢。

七、站場用地

計畫區內劃設站場用地 1 處，面積合計 0.5371 公頃，供作公車轉運站使用，目前尚未開闢。

八、墓地用地

計畫區內配合現況劃設墓地 1 處，面積 8.4927 公頃，已開闢完成，現為楊梅第一公墓。

九、溝渠用地

計畫區內配合現況劃設溝渠用地 1 處，面積 0.8862 公頃，目前已開闢使用。

十、鐵路用地

計畫區內配合縱貫鐵路、富岡電聯車站劃設鐵路用地，面積 16.7427 公頃，目前已開闢使用。

十一、道路用地

計畫區內以原有道路系統為基礎，並考量未來發展需要，劃設道路面積為 28.4425 公頃，主要之聯外及主要道路系統多已開闢，惟多數依現況開闢未達計畫道路寬度。

表18 本計畫區公共設施用地面積明細表

項目	編號	面積 (公頃)	備註	位置	開闢情況
機關用地	機 (二)	0.1406	西鄰里中心預定地	⊖-1 道路(中正路與 ⊖-4 道路間)	未開闢 目前為農田使用
	機 (三)	0.0540	富岡郵局	中華街 48 號	已開闢 富岡郵局使用
	機 (四)	0.0899	富岡派出所	富源街 22 號	已開闢 富岡派出所使用
	機 (五)	0.0922	楊梅農會富岡 分部	成功路 22 號	已開闢 農會農民活動中心、 市立圖書館富岡分館 使用
	機	0.3451	富岡活動中心	中華街與⊖-17 號道	已開闢

公开展覽草案

項目	編號	面積 (公頃)	備註	位置	開闢情況
	(六)			路交接處	豐野社區活動中心使用
	機 (七)	0.0523	豐野水利工作 站	民生街 223 號	已開闢
	機 (八)	0.0993	富岡消防隊	富民重劃區員德路 與新富九街交街處	閒置中
					已開闢
					富岡消防隊使用
小計		0.8734			
文教用地	文小 (一)	2.0713	富岡國小，主 要計畫劃設	計畫區中央，宗(一) 西側	已開闢
	文小 (二)	2.2669	東鄰里單元國 小預定地，主 要計畫劃設	計畫區東側，機(八) 北側	富岡運動公園使用
	文中 (一)	3.4431	富岡國中，主 要計畫劃設	計畫區西北側、公兒 (一) 西側	已開闢
小計		7.7813			
公園用地	公 (一)	0.2561		⊖-1 道路與⊖-4 道 路交接處	未開闢
					目前為農田使用
	公 (二)	1.5503	集義祠，主要 計畫劃設	計畫區中央、文小 (一) 北側	未開闢
					目前為墳墓使用
	公 (三)	1.4657	主要計畫 劃設	計畫區中央、宗(二) 東側	已開闢
					伯公岡公園使用
	公 (四)	0.4768		富豐北路與員富路 交接處	未開闢
					目前為旱作使用
小計		3.7489			
兒童遊樂 場用地	兒 (一)	0.2166		機一用地西側	未開闢，閒置中
	兒 (二)	0.3029		⊖-4 計畫道路 中華路與三-16 號交 接處	未開闢
					目前為農田使用
	兒 (三)	0.2291		富民重劃區新富十 一街與新富十三街 交接處	未開闢，閒置中
	兒 (四)	0.2455		富民重劃區新富一 街與新富三街交接 處	已開闢
	兒 (五)	0.1906		⊖-4 計畫道路	已開闢
小計		1.1846			
市場用地	市 (一)	0.2174		中華街與新明街交 接處	未開闢
					目前為農田使用

公开展覽草案

項目	編號	面積 (公頃)	備註	位置	開闢情況
	市 (二)	0.1904		富民重劃區富豐北路與員德路交接處	未開闢，閒置中
小計		0.4078			
停車場 用地	停(一)	0.1262		⊖-1 道路與⊖-4 道路交接處	未開闢 目前為農田使用
	停(二)	0.0513		成功路(富源街與中正路間)	已開闢
	停(三)	0.0965		⊖-4 與⊖-17、⊖-18 交接處	未開闢 閒置中
	停(四)	0.2573		富民重劃區嫩富豐北路與員富路交接處	未開闢 閒置中
	停(五)	0.1747	主要計畫 劃設	計畫區西北側、文中(一)東側	未開闢 閒置中
	停(六)	0.1998		成功路、富源街、中華街及⊖-15 所圍街廓內	已開闢
小計		0.9058			
站場用地		0.5371	公車停車場及保養廠預定地，主要計畫劃設	計畫區中央南側、倉(一)西側	未開闢
					閒置中
公墓用地		8.4927	楊梅第一公墓，主要計畫劃設	計畫區北側、公(三)西側	閒置中
溝渠用地		0.8862	—	計畫區北側	已開闢
道路用地		28.4425	—		
鐵路用地		16.7427	—		
總計		70.0029	—		

資料來源：本計畫彙整。

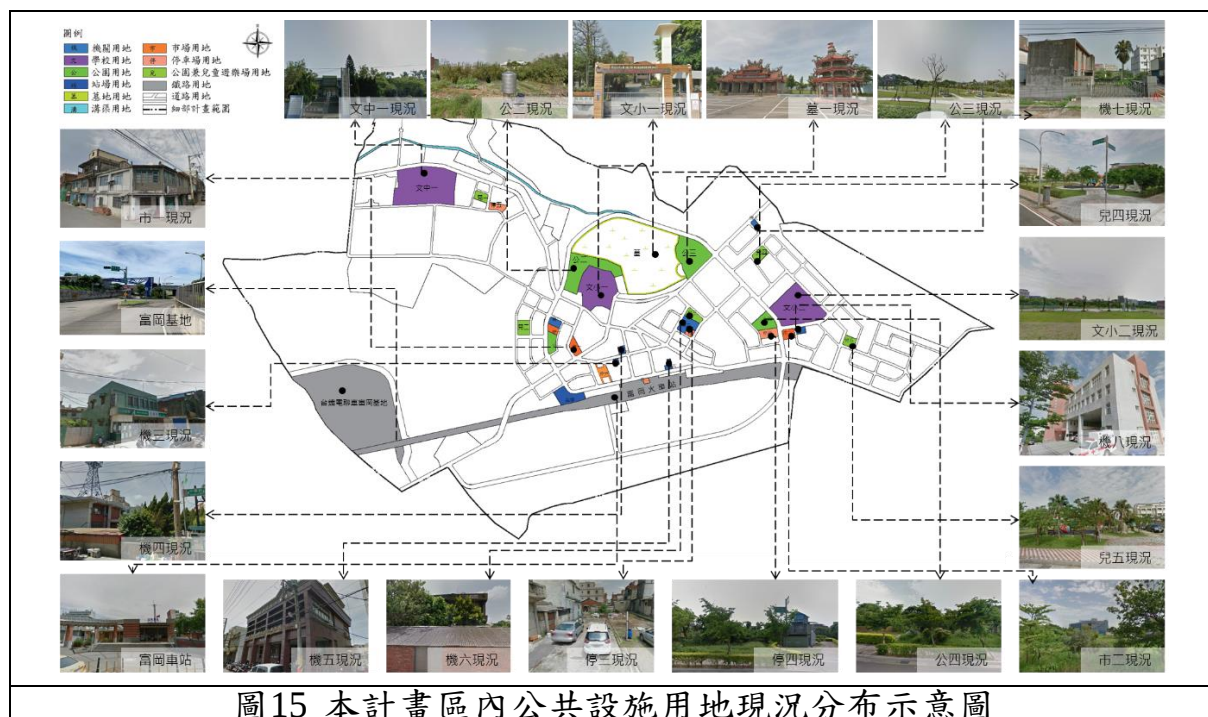


圖15 本計畫區內公共設施用地現況分布示意圖

資料來源：本計畫彙整。

公開展覽草案

第七節 交通系統現況

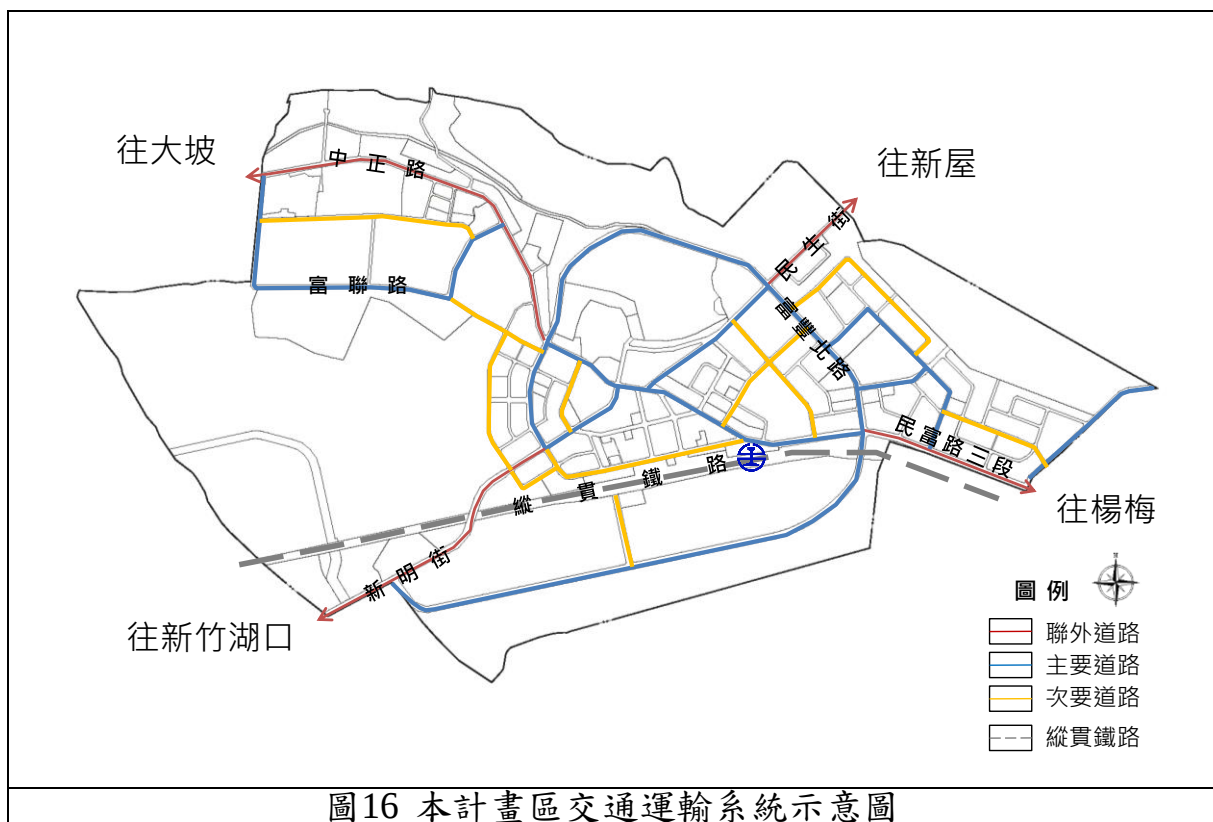
一、 聯外道路

計畫區內計有四條聯外道路，參見圖 16，以道路編號 $\ominus$ -2-20m 縣道 110（中正路）及民富路三段為東南西北向主要聯外幹道，東南往楊梅，西北通大坡，計畫寬度為 20、15 及 12 公尺；以道路編號 $\ominus$ -3-15m 縣道 109（民生街）及新明街作為計畫區東北西南向主要聯外幹道，東北往新屋，西南通新竹湖口，計畫寬度 15 及 12 公尺。

二、 主、次要道路

區內居民所使用主、次要道路主要為富豐北路、富聯路及區內各聯外道路。

道路系統現況為未開闢及未完全開闢，僅 $\ominus$ -5、 $\ominus$ -3、 $\ominus$ -5、 $\ominus$ -6 四條計畫道路已開闢完成，參見圖 16、表 19。



資料來源：本計畫彙製。

公開展覽草案

表19 本計畫區道路現況編號明細表

道路功能	道路編號	道路名稱	位置	計畫寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	開闢情形
聯外道路	⊖-2	縣道 110 (中正路)	⊖-1 道路往西北側至都市計畫區邊界	15、12	1,125	未完全開闢 (寬度不足)
		民富路三段	⊖-1 道路往東南側至都市計畫區邊	20	495	未完全開闢 (寬度不足)
	⊖-3	縣道 109 (民生街)	⊖-1 道路往東北側至都市計畫區邊界	15	305	未完全開闢 (寬度不足)
			⊖-1 道路往西南側至都市計畫區邊	15、22	815	未完全開闢 (寬度不足)
主要道路	⊖-1	外環道路 (富豐北路)	銜接⊖-2 及⊖-3 之外環道路(⊖-1 道路以北)	18	2,720	未完全開闢 (寬度不足、部分未開闢)
	⊖-2	縣道 110 (信義街、中正路)	⊖-1 道路環內	15、20	1,000	未完全開闢 (寬度不足)
	⊖-3	縣道 109 (民生街、新民街)	⊖-1 道路環內	12	745	已開闢
	⊖-5	員德路	⊖-1 道路至計畫區東側農業區	15	300	已開闢
	⊖-6	工(八)環路 (富豐南路)	銜接⊖-2 及⊖-3 之外環道路	18	1,510	未完全開闢 (寬度不足)
	⊖-8	工(一)環路 (富聯路)	⊖-2 道路至計畫區西側邊界	12	1,175	未完全開闢 (寬度不足、部分未開闢)
	⊖-5	新富七街、 新富十街	銜接⊖-1 道路至⊖-2 道路(富民重劃區內)	12	660	已開闢
	⊖-7		計畫區東南側邊界道路	12	490	未完全開闢 (寬度不足、部分未開闢)
次要道路	⊖-1	成功路	銜接⊖-2 道路至⊖-3 道路	15	670	未完全開闢 (寬度不足)

公開展覽草案

道路功能	道路編號	道路名稱	位置	計畫寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	開闢情形
	⊖-4	西鄰里發展道路	銜接⊖-1 道路至⊖-6 道路	15	110	未開闢
	⊖-7	工(二)內環路	鐵道至⊖-6 道路	15	205	未開闢
	⊖-4		銜接⊖-1 道路至⊖-2 道路	12	370	未完全開闢 (寬度不足、部分未開闢)
	⊖-6	新富一街	銜接⊖-5 道路至⊖-7 道路	10	330	已開闢
	⊖-1		銜接⊖-8 道路	8	640	未開闢
	⊖-5		銜接⊖-1 道路及⊖-8 道路	8	300	已開闢
	⊖-6		銜接⊖-2 道路及⊖-4 道路	8	330	未完全開闢 (部分未開闢)
	⊖-10		銜接⊖-3 道路及⊖-4 道路	8	205	未開闢
	⊖-11		銜接⊖-1 道路及⊖-3 道路	8	160	未開闢
	⊖-19		銜接⊖-2 道路及⊖-3 道路	10	400	已開闢
	⊖-25		銜接⊖-1 道路及⊖-5 道路	8	605	已開闢
出入道路	⊖-1	內環路(中華街)	銜接富岡國小、郵局及派出所等之內環道路	12	1,210	未完全開闢 (寬度不足)
	⊖-2	富源街	銜接⊖-1 道路至⊖-2 道	12	170	未完全開闢 (寬度不足)
	⊖-3	中正路	銜接⊖-1 道路至⊖-2 道路(火車站前)	12	190	已開闢
	⊖-8		⊖-2 道路至工五之道路	10	95	未完全開闢 (寬度不足、部分未開闢)
	⊖-2		計畫區西側通往工一及工二道路	8	150	未完全開闢 (寬度不足)

公開展覽草案

道路 功能	道路 編號	道路名稱	位置	計畫寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	開闢情形
	㊟-3		銜接㊟-8 道路及㊟-1 道路	8	200	未完全開闢 (部分未開闢)
	㊟-4		㊟-2 通往工三之道路	8	370	未完全開闢 (寬度不足)
	㊟-7		銜接㊟-1 道路及㊟-6 道路	8	110	未開闢
	㊟-8		銜接㊟-4 道路及㊟-7 道路	8	110	未開闢
	㊟-9		銜接㊟-4 道路及㊟-12 道路	8	110	未開闢
	㊟-12		銜接㊟-10 道路及㊟-1 道路	8	105	未開闢
	㊟-13		銜接㊟-1 道路及㊟-1 道路	8	100	未開闢
	㊟-14		銜接㊟-1 道路及㊟-15 道路	8	110	未開闢
	㊟-15		銜接㊟-1 道路及㊟-1 道路	8	100	未開闢
	㊟-16		聯結㊟-1 道路	8	190	未完全開闢 (寬度不足、 部分未開闢)
	㊟-17		銜接㊟-1 道路及㊟-4 道路	8	68	未開闢
	㊟-18		銜接㊟-2 道路及㊟-4 道路	8	150	未開闢
	㊟-20		銜接㊟-1 道路及㊟-19 道路	8	140	未完全開闢 (部分未開闢)
	㊟-21		銜接㊟-1 道路及㊟-19 道路	8	130	未完全開闢 (寬度不足、 部分未開闢)
	㊟-22		銜接銜接㊟-20 道路及 ㊟-21 道路	8	170	未完全開闢 (部分未開闢)

公開展覽草案

道路 功能	道路 編號	道路名稱	位置	計畫寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	開闢情形
	㊟-23		銜接銜接㊟-3 道路及 ㊟-24 道路	8	50	已開闢
	㊟-24		銜接㊟-3 道路及㊟- 23 道路	8	170	未完全開闢 (部分未開闢)
	㊟-26		銜接㊟-25 道路及㊟- 28 道路	8	48	已開闢
	㊟-27		銜接㊟-5 道路至農業 區	8	70	已開闢
	㊟-28		銜接㊟-5 道路及㊟- 25 道路	8	135	已開闢
	㊟-29	新富十三街	銜接㊟-5 道路及㊟- 25 道路	8	135	已開闢
	㊟-30	新富九街	銜接㊟-5 道路及㊟- 32 道路	8	170	已開闢
	㊟-31		銜接㊟-5 道路及㊟-5 道路	8	120	已開闢
	㊟-32	新富八街	銜接㊟-2 道路及㊟- 31 道路	8	125	已開闢
	㊟-33	新富三街	銜接㊟-5 道路及㊟-6 道路	8	155	已開闢
	㊟-34		連結㊟-6 道路	8	330	已開闢
	㊟-35		銜接㊟-2 道路及㊟-34 道路	8	48	已開闢
	㊟-36	新富六街	㊟-6 道路至計畫區東 側農業區	8	138	已開闢
	㊟-37	新富三街	銜接道路㊟-7 及㊟- 39 道路	8	270	已開闢
	㊟-38		銜接㊟-6 道路及㊟- 37 道路	8	130	已開闢
	㊟-39		銜接㊟-36 道路及㊟- 38 道路	8	153	已開闢
	㊟-40		銜接㊟-2 道路及㊟-8 道路	6	110	未開闢

公開展覽草案

道路功能	道路編號	道路名稱	位置	計畫寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	開闢情形
	㊟-41		銜接㊟-2 道路至工七	8	50	未開闢
	㊟-42		銜接㊟-1 道路及㊟-13 道路	8、6	160	未開闢
	㊟-43		銜接㊟-1 道路及㊟-4 道路	6	77	未開闢
	㊟-1		銜接㊟-5 道路及㊟-7 道路	4	50	未開闢
	㊟-2		銜接㊟-6 道路及㊟-34 道路	4	50	未開闢

資料來源：本計畫調查彙整。

三、大眾運輸系統

(一) 鐵路系統

本計畫區內設置富岡車站，另配合臺鐵捷運化，以富岡基地作為「臺北機廠電聯車維修廠區」、「新竹機務段場區」及「北區供應廠」等設施之電聯車廠段合一、檢修維護場所，參見圖 17。

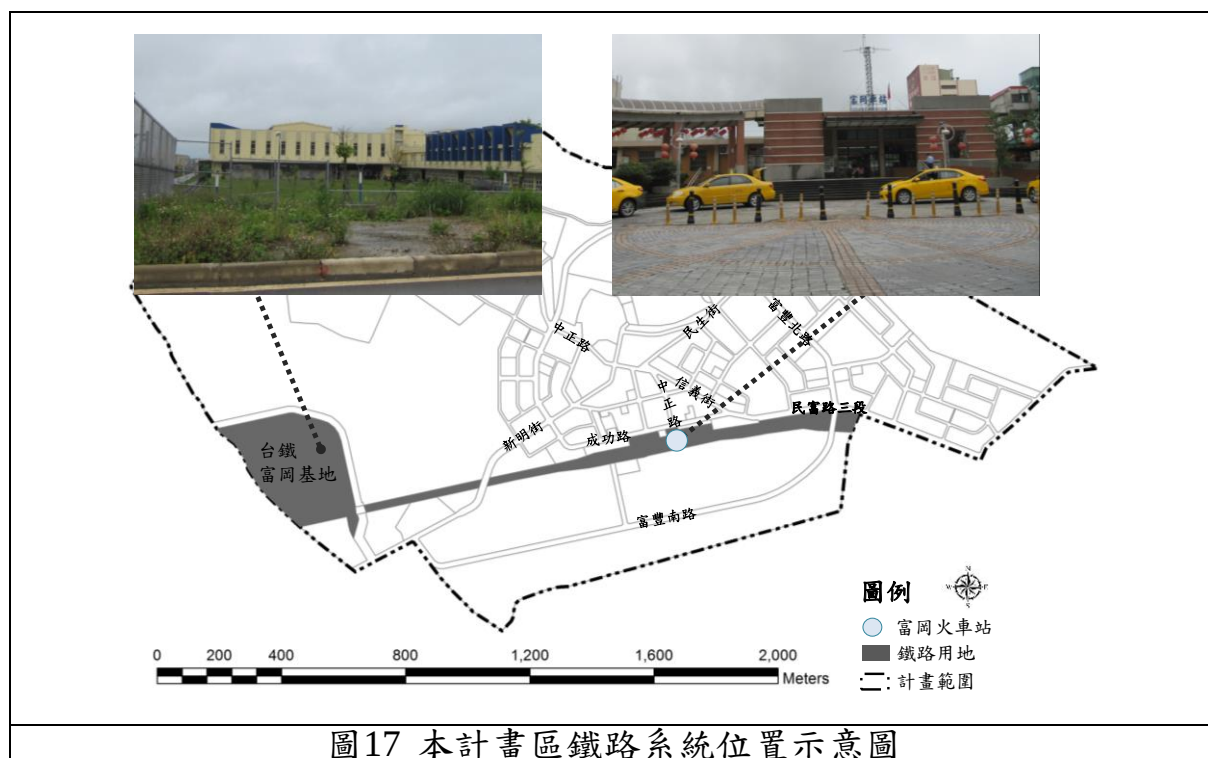


圖17 本計畫區鐵路系統位置示意圖

資料來源:桃園市政府交通局

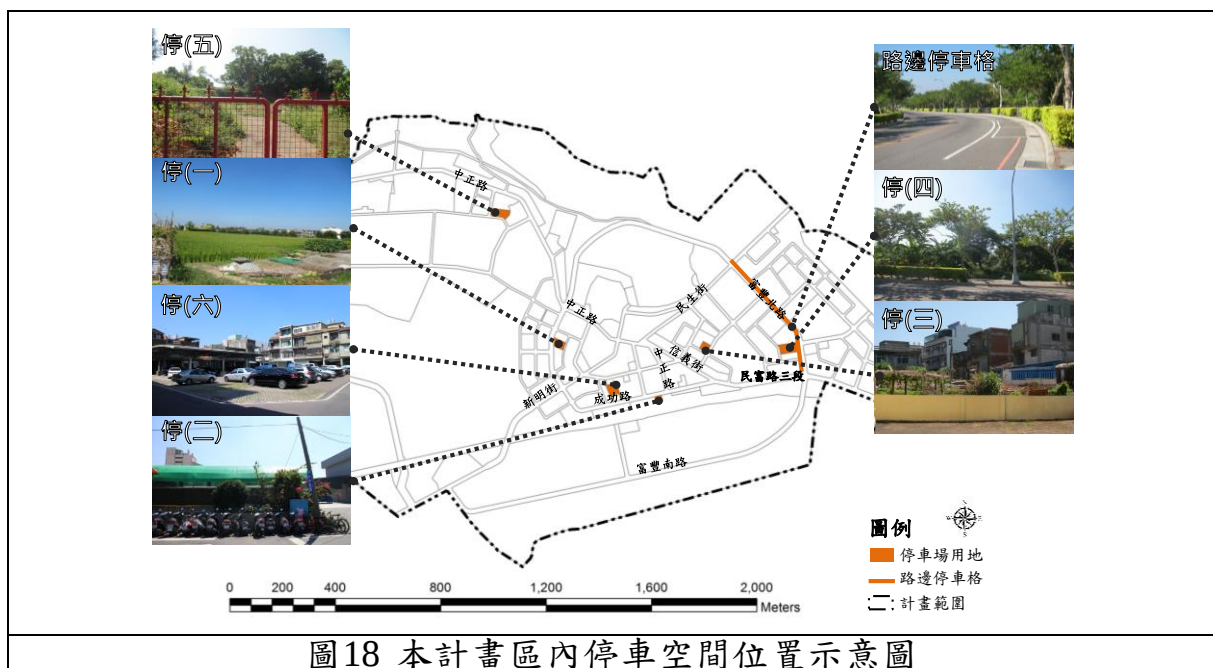
公開展覽草案

(二) 公車系統

本計畫區內計有三重客運、新竹客運等公車客運業者，提供區內國道及公路運輸，可通往周邊湖口、埔心、中壢等，尚可透過國道運輸通往林口及台北。另新桃園升格巴士「楊梅路線」已於 103 年 8 月 29 日上路，其中老飯店線經計畫範圍內。

四、停車現況

計畫區內共劃設 6 處停車場用地，目前停(二)、停(六)已開闢完成，共 0.25 公頃，其餘皆未開闢使用。本計畫區東北側富豐北路現況有劃設路邊停車格使用，參見圖 18。



資料來源：本計畫彙製。

第八節 都市防災檢討分析

本計畫依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第六條規定「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制」進行檢討。

一、 環境敏感地區

土地之規劃與利用應針對地區自然環境條件進行評估，環境敏感地區之資源具有高度獨特性，極易因不當之人為開發行為而導致環境負效果。為保育具有特殊價值和潛在災害敏感地區、降低因人類開發而產生之負面影響、減少土地不當開發所造成之生命財產損失。本計畫將依循「修正全國區域計畫」環境敏感地區之分級分類，確立本計畫區範圍內之各項環境敏感地區資源。

(一) 天然災害敏感地區

天然災害敏感地區包含土石流潛勢溪流、嚴重崩塌或其他高危險地區、山坡地查定為加強保育地、活動斷層兩側一定範圍、特定水土保持區、河川區域、洪氾區一級管制區、洪水平原一級管制區、區域排水設施範圍等地區；其中，桃園市境內含有天然災害敏感地區，如土石流潛勢溪流、嚴重崩塌地區、地質敏感區、活動斷層兩側一定範圍及河川區域等敏感地區。

依據 GIS 疊圖分析，本計畫區內有零星淹水潛勢分布(參見圖 19、圖 20)，面積約為 3.81 公頃，約占計畫區 1.31%(參見表 20)；而計畫區週邊南側有第二類活動斷層之湖口斷層通過，以及南側之丘陵地區含有地質敏感地區。

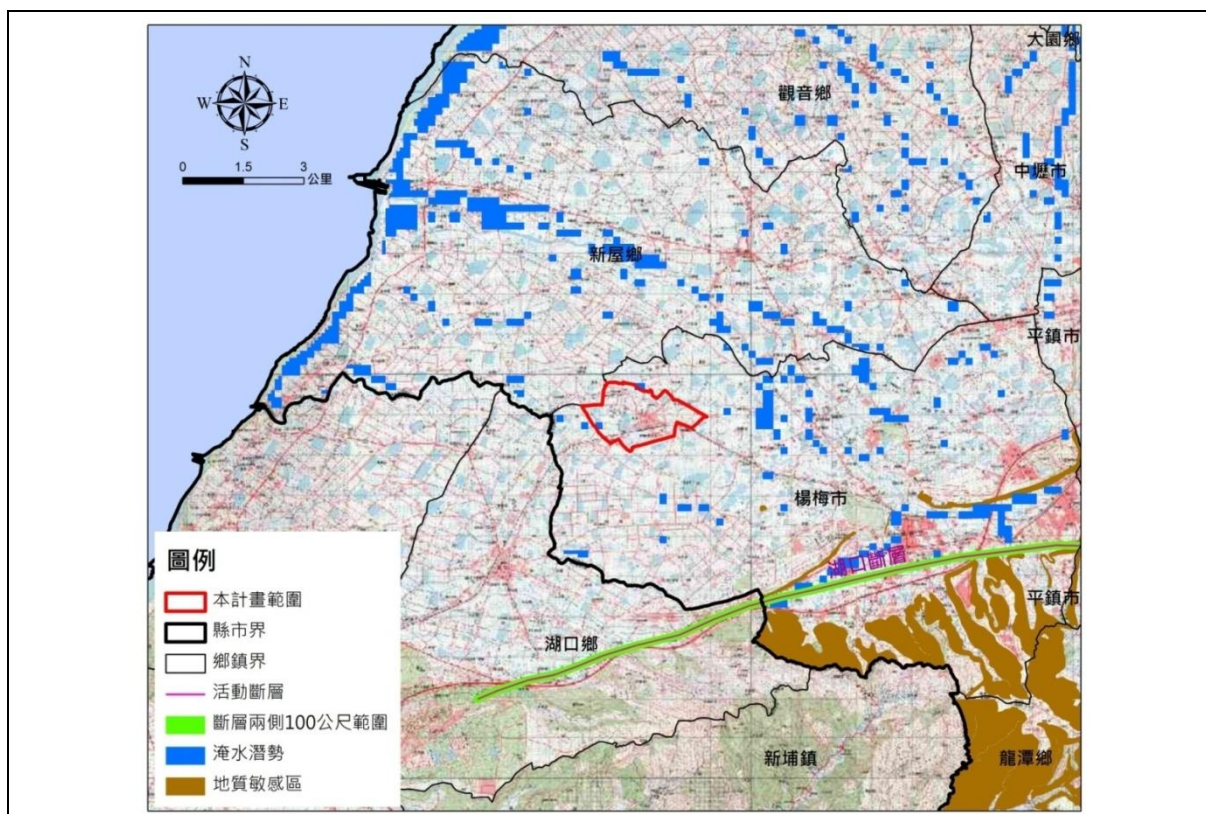


圖19 本計畫區天然災害敏感地區第2級示意圖(一)

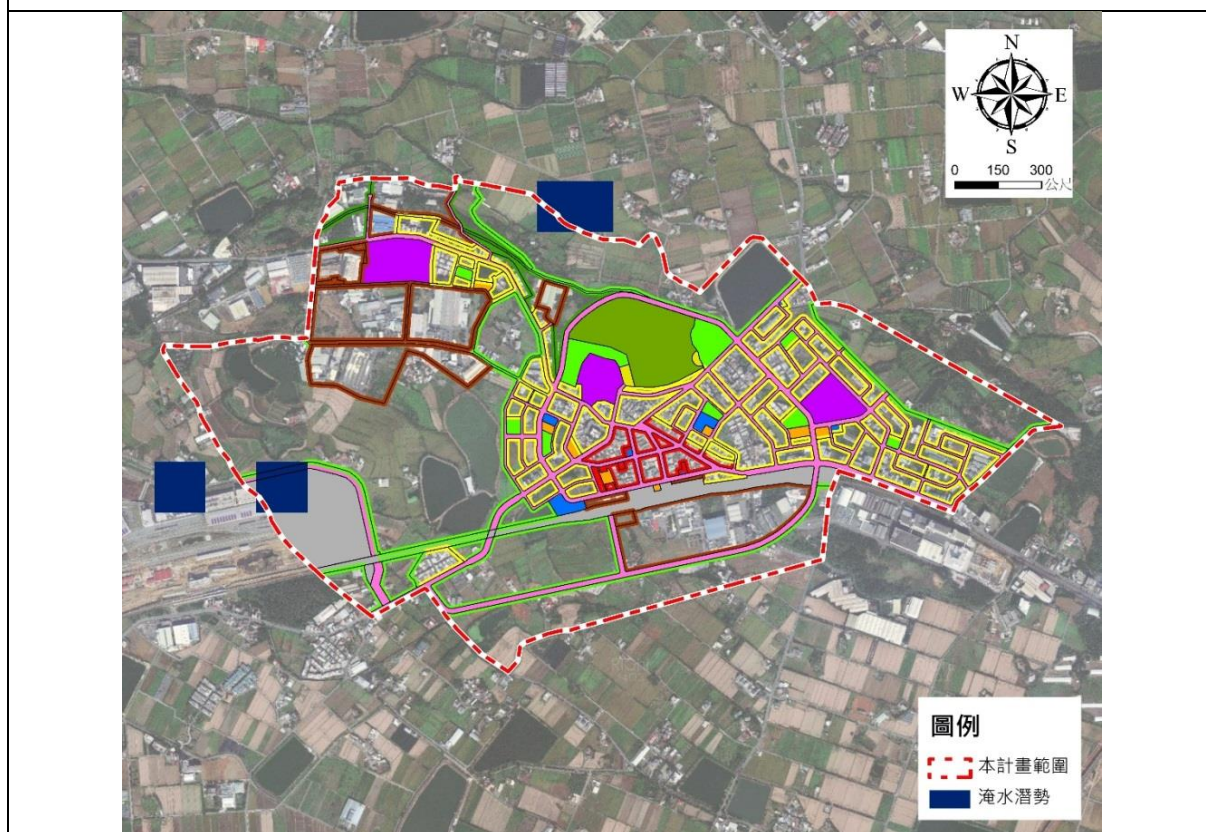


圖20 本計畫區天然災害敏感地區第2級示意圖(二)

資料來源：1.內政部營建署。2.本計畫繪製。

公开展覽草案

表20 本計畫區天然災害敏感地區第2級面積統計表

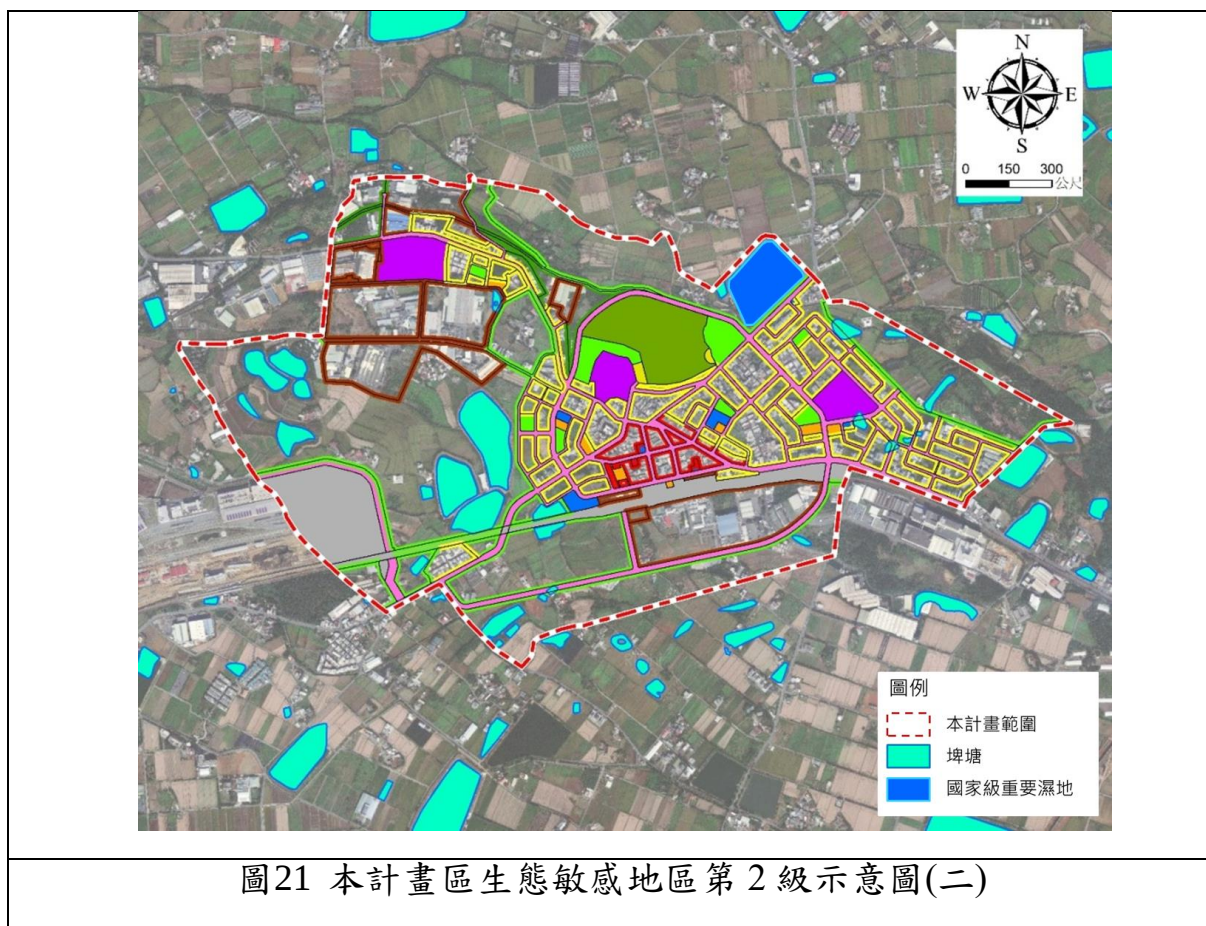
名稱		面積(公頃)	占計畫區比例(%)
災害敏感地	地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)	0.0000	0.00
	洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區	0.0000	0.00
	嚴重地層下陷地區	0.0000	0.00
	海堤區域	0.0000	0.00
	淹水潛勢地區	3.8100	1.12
	山坡地	0.0000	0.00
	總計	3.8100	1.31
非災害敏感地		287.9769	98.69
總計		291.7869	100.00

資料來源：本計畫整理。

(二) 生態敏感地區

桃園市境內無依國家公園法劃設之國家公園區、依野生動物保育法劃設之野生動物保護區，亦無依區域計畫法劃設之海岸自然保護區、野生動物重要棲息環境、自然保留區及國有林自然保護區等之生態敏感地區。

依據 GIS 疊圖分析結果，本計畫區之東北側含有國家重要濕地(參見圖 22)，其面積約為 5.4981 公頃，約占計畫區 1.88%(參見表 21)。



資料來源：1.內政部營建署。2.本計畫繪製。

表21 本計畫區生態敏感地區第2級面積統計表

名稱		面積(公頃)	占計畫區比例(%)
生態敏感地	沿海一般保護區	0.0000	0.00
	海域區	0.0000	0.00
	國際級及國家級之 國家重要濕地	5.4981	1.88
	總計	5.4981	1.88
非生態敏感地		296.45	98.12
總計		291.7869	100.00

資料來源：本計畫整理。

(三) 文化景觀敏感地區

文化景觀敏感地區包含依文化資產保存法劃設之古蹟保存區及遺址，及依國家公園法劃設之國家公園區內的古蹟保存區。目前桃園市境內有 14 處古蹟，依據 GIS 疊圖分析之結果，本計畫區內並無相關文化景觀敏感地區，且楊梅區境內亦無相關文化景觀敏感地區之分布。

公開展覽草案

(四) 資源利用敏感地區

本計畫以 GIS 疊圖分析飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區、重要水庫集水區、水庫蓄水範圍、國有林地、保安林地、大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區及區域計畫劃設之森林區、溫泉露頭及其一定範圍等資源利用敏感地區，本計畫區內無上述資源利用敏感地區。

(五) 結論

由上述資料分析結果顯示，本計畫區內之環境敏感性較低，參見，僅有零星之淹水潛勢地區及國家重要濕地之分布，且無文化景觀敏感於資源利用敏感地區，現況大多為供菜圃、雜林、荒地及埤塘與溝渠使用，其中埤塘及溝渠為本計畫區重要地景與灌溉設施，屬於都市計畫區之農業區，面積約為 9.3081 公頃，約占計畫區 3.19%，參見表 22。

表22 本計畫區環境敏感地彙整統計表

名稱		面積(公頃)	占計畫區比例(%)
災害敏感地	地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)	0.0000	0.00
	洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區	0.0000	0.00
	嚴重地層下陷地區	0.0000	0.00
	海堤區域	0.0000	0.00
	淹水潛勢地區	3.8100	1.31
	山坡地	0.0000	0.00
生態敏感地	沿海一般保護區	0.0000	0.00
	海域區	0.0000	0.00
	國際級及國家級之國家重要濕地	5.4981	1.88
環境敏感地		9.3081	3.19
非環境敏感地		282.4788	96.81
總計		291.7869	100.00

資料來源：本計畫整理。

公開展覽草案

二、歷史災害概述及災害潛勢分析

本計畫區依據「桃園市災害防救深耕計畫」、「楊梅區地區災害防救計畫」及相關業務單位統計資料(如行政院災害防救委員會、中央氣象局、內政部消防署、桃園市政府消防局、經濟部水利署、行政院農業委員會水土保持局等)，探討本計畫區之災害發生歷史、特性及情形。

(一) 歷史災害概述

1. 地震災害

(1) 地震災害分析

1999 年 921 大地震由於震央距離桃園較遠，僅造成市內 4 棟房屋倒塌（分別於八德區、新屋區與復興區），楊梅區無嚴重之人員傷亡與損失。

根據桃園市政府消防局之桃園市地震斷層潛勢圖顯示，本計畫區外南側有一東西向之「湖口斷層」通過，參見表 22、圖 22，而本計畫區最南端與該斷層帶距離約為 4.2 公里以上，及本計畫區外東側有一東西向之「雙連坡斷層」通過，而本計畫區最東端與該斷層帶距離約 1 公里，相對受地震災害之影響較低，惟仍須加強地震災害之防範措施。

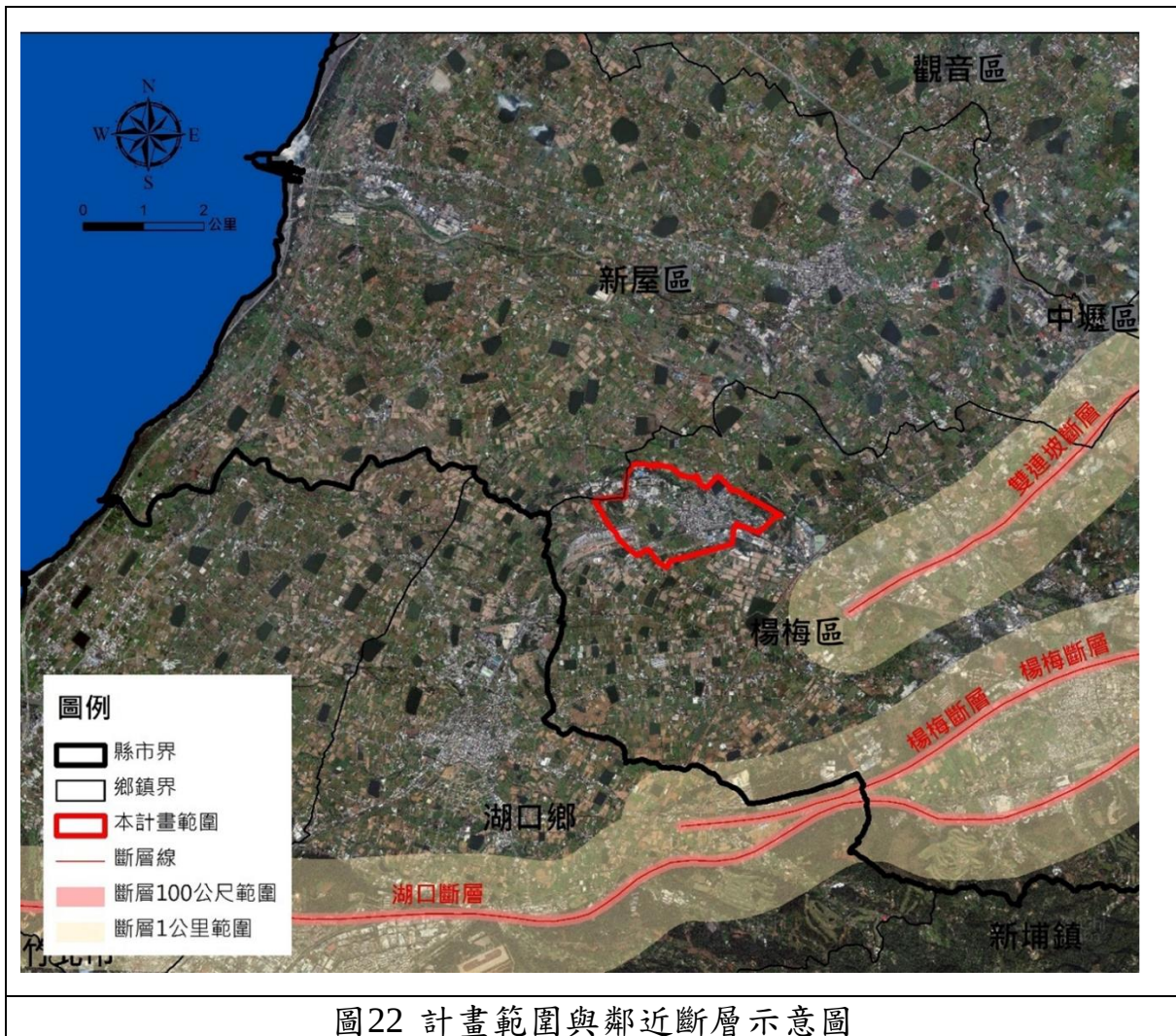
表23 鄰近計畫範圍斷層一覽表

編號	斷層名稱	估計長度(公里)	活動斷層分類	斷層性質
1	雙連坡斷層	10	缺乏岩層錯動的地質證據，改為「雙連坡線性」	逆移斷層
2	湖口斷層	21	第二類活動斷層	逆移斷層
3	楊梅北斷層	16	斷層兩側岩層連續	

註：存疑性活動斷層：將第四紀岩層錯移之斷層、將紅土緩起伏面錯移之斷層、地形呈現活動斷層特徵，但缺乏地質資料佐證者。第二類活動斷層（更新世晚期活動斷層）：更新世晚期（距今約 100,000 年內）以來曾經發生錯移之斷層、錯移階地堆積物或台地堆積層之斷層。

資料來源：經濟部中央地質調查所

<http://fault.moeacgs.gov.tw/TaiwanFaults/PageContent.aspx?type=C&id=183>。



資料來源：1.中央地質調查所。2.本計畫繪製。

(2) 歷史地震災害統計

根據自 92 年迄今所發生的災害性地震分布圖顯示，桃園市從未發生過大規模的災害地震，然而因鄰近縣市發生較大規模地震時，地表強烈震動往往也會影響到桃園市境內，再加上楊梅區境內有雙連坡斷層及湖口斷層斷層帶，尤其湖口斷層帶屬於第二類活動斷層，由湖口台地面之傾動與定年結果顯示，可能至少在距今 70,000 年內曾經活動過，因此尚需注意本計畫區內建物結構之補強，以期未來遭受地震衝擊時得以減少衝擊。

2. 颱洪災害

(1) 颱洪災害分析

根據中央氣象局颱風歷史查詢，約有 28.6% 颱風對北部產生影

公開展覽草案

響，其中影響桃園的約有 16.7%（如民國 92 年潭美颱風等）及部分特殊路徑（如民國 85 年賀伯颱風、民國 90 年納莉颱風）。

(2) 颱洪歷史災害統計

依據桃園市政府水務局所提供資料，參見表 24、圖 23，本計畫地區內外環地下道及民富路與富豐南路交界，每當豪雨即造成淹水的情形，淹水高度使車輛無法行經。

表24 本計畫地區因颱風造成易淹水區域一覽表

行政區	歷史災點位置	發生時間	淹水原因
楊梅區	縱貫線上中山南路 (區外)	100.06.27 豪雨	雨量過大，而山上水向下排，致排水系統不及宣洩，造成淹水。
楊梅區	外環地下道及民富路與富豐南路交界 (區內)	納莉颱風	每當豪雨即造成淹水的情形，淹水高度使車輛無法行經。
楊梅區	三元街與興農街口 (區外)	100 年 7 月 25 日楊梅區函文	新建住宅之排水排放至興農街，因無法負荷導致淹水。

資料來源：1.桃園市水務局，易淹水列管案件，2011。2.本計畫彙整。

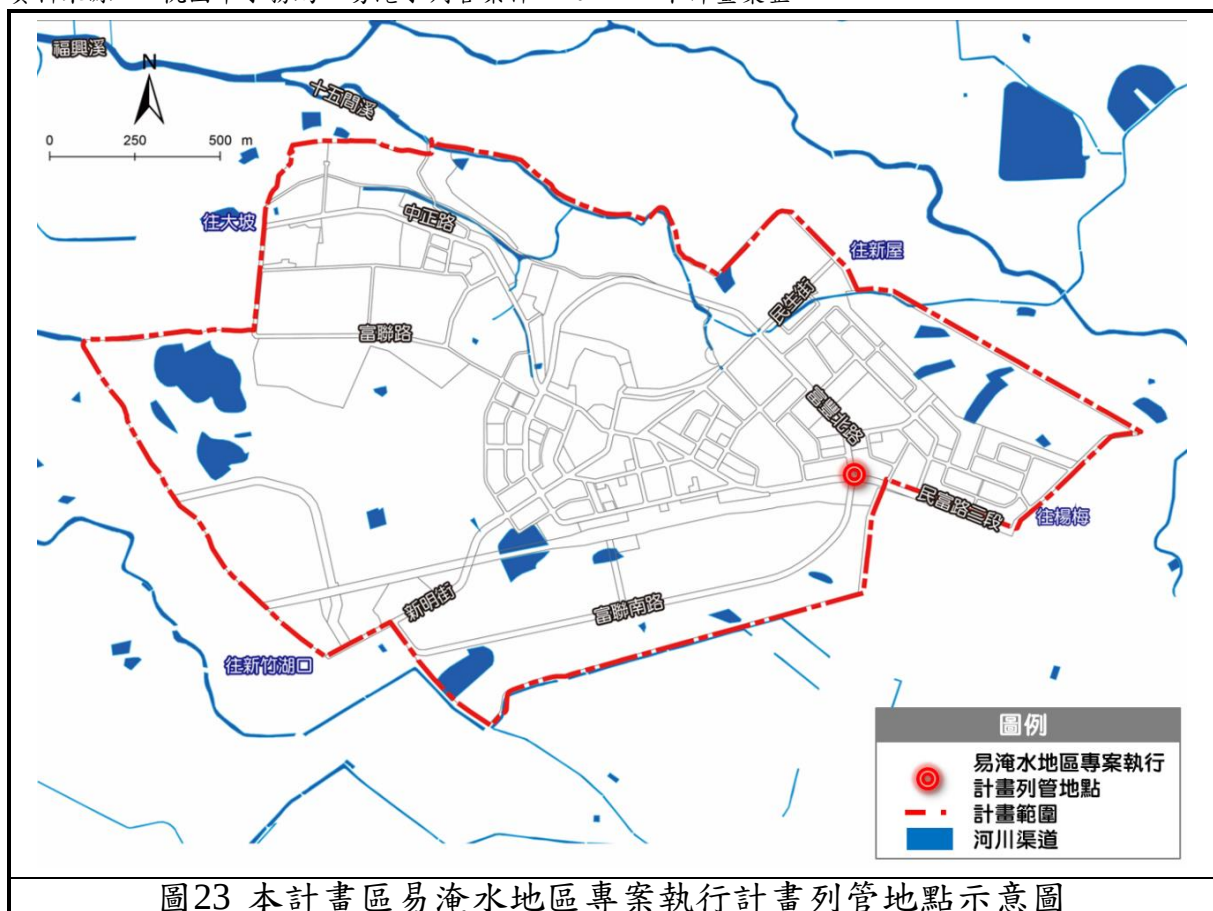


圖23 本計畫區易淹水地區專案執行計畫列管地點示意圖

資料來源：1.桃園市水務局，易淹水列管案件，2011。2.本計畫繪製。

公開展覽草案

3. 火災

都市為能收納更多人口與活動，建築物不斷朝向大面積、大規模，地下化、高層化等複合性發展，再加上台灣土地高度混合使用之特有現象，都市空間與建築使用機能與人員皆愈趨複雜，使得火災成為都市地區中最为頻繁也極為複雜的人為災害之一。

楊梅區從民國 97 年至 101 年火災發生次數為逐年下降，101 年雖有 6 次火災發生，但無重大傷亡，為避免產生重大災害，必須加強防護措施，因此在規劃策略中將納入相關防減災策略。

表25 民國 97 至 101 年桃園市火災歷史災害一覽表

大隊別	行政區	火災次數					死亡人數					受傷人數				
近五年比較		97年	98年	99年	100年	101年	97年	98年	99年	100年	101年	97年	98年	99年	100年	101年
總計		303	241	232	138	117	12	7	12	11	15	52	15	19	32	19
第一大隊	桃園區	39	34	26	18	15	1	1	0	1	4	8	3	1	3	4
	八德區	26	25	19	12	9	2	3	0	1	1	8	2	1	3	2
	龜山區	32	24	23	20	11	1	0	2	1	0	7	0	2	0	1
第二大隊	中壢區	52	40	34	16	20	5	2	2	3	8	6	7	3	1	6
	楊梅區	26	16	15	5	6	1	0	2	0	0	4	0	0	1	1
	新屋區	13	6	14	2	6	0	0	0	0	0	2	0	0	0	1
第三大隊	蘆竹區	25	16	16	9	11	0	0	1	0	0	9	0	2	1	2
	大園區	13	17	13	11	12	1	0	0	0	0	1	0	0	7	0
	觀音區	16	7	7	11	7	4	0	0	0	3	0	0	0	2	0
第四大隊	大溪區	15	11	12	13	9	0	0	0	2	2	0	2	3	5	1
	平鎮區	25	25	29	14	8	1	1	5	0	0	1	1	7	6	1
	龍潭區	18	16	17	10	6	0	0	0	0	0	6	0	0	3	0
	復興區	3	4	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

資料來源：桃園市政府消防局 2012 年消防年報。

公開展覽草案

(二) 災害潛勢分析與脆弱度評估

災害防救工作於減災階段的首要工作即是災害潛勢分析，經由災害的潛勢分析結果，可確實了解地區災害的危險區域狀況，了解災害可能造成的損失；同樣潛勢分析結果亦可應用於避難收容地點的評估及劃設。災害潛勢區域劃設係經由災害規模設定及危險度分析的過程，以危險度分級來劃設災害潛勢區域。

桃園市腹地屬於狹長型，地勢由東南向西北遞減，坡度逐漸平緩，市內天然災害主要以地震、淹水與土石流災害為主，然境內楊梅區災害潛勢性較其他行政區低。楊梅區災害特性以水災、地震災害為主，但由於本計畫區位於楊梅區地勢較平緩處，且根據桃園市水務局之易淹水地區專案執行計畫，本計畫區內易發生水災災害之地點為外環地下道及民富路與富豐南路交界一帶。

1. 地震潛勢分析

(1) 災害規模設定

本計畫由經濟部中央地質調查所(以下簡稱地調所)2010 年公布之活動斷層資料可以得知，鄰近楊梅區之斷層為湖口斷層，如圖 23，又地震之災害損失影響與距離有密切的相關性，其中推測規模為依斷層長度與可能開裂面積推估之最大地震規模，為考量地震規模推估之不確定性，本次評估設定之模擬地震規模都以推測規模再加 0.2，作為評估之參考地震規模，數據如下表 26 所示。

表26 鄰近計畫區之斷層其可能最大規模設定

斷層名稱	活動斷層分類	推測規模 (芮氏規模 ML)	本次設定模擬規模 (芮氏規模 ML)
湖口斷層	第二類	6.8	7.0

資料來源：本計畫整理。

本計畫利用國家地震工程研究中心所提供之台灣地震損失評估系統(TELES)，以楊梅區最新之人口數量資料(103 年)及建築物分布資料庫，於震源深度均為淺層地震(深度 10 公里)之規模設定下，分別進行日間災害損失模擬，其設定參數如表 27 所示。

公开展覽草案

表27 本次選定斷層設定規模之相關參數一覽表

選定斷層事件	湖口斷層
本次設定模擬規模 (芮氏規模 ML)	7.0
斷層種類	逆移斷層
震央經度	121.1270
震央緯度	24.8962
震源深度 (Km)	10 公里
斷層線走向	6 度
開裂面傾角	50 度
開裂面長度 (Km)	22.60
開裂面寬度 (Km)	22.80

資料來源：本計畫整理。

(2) 災害潛勢分析結果

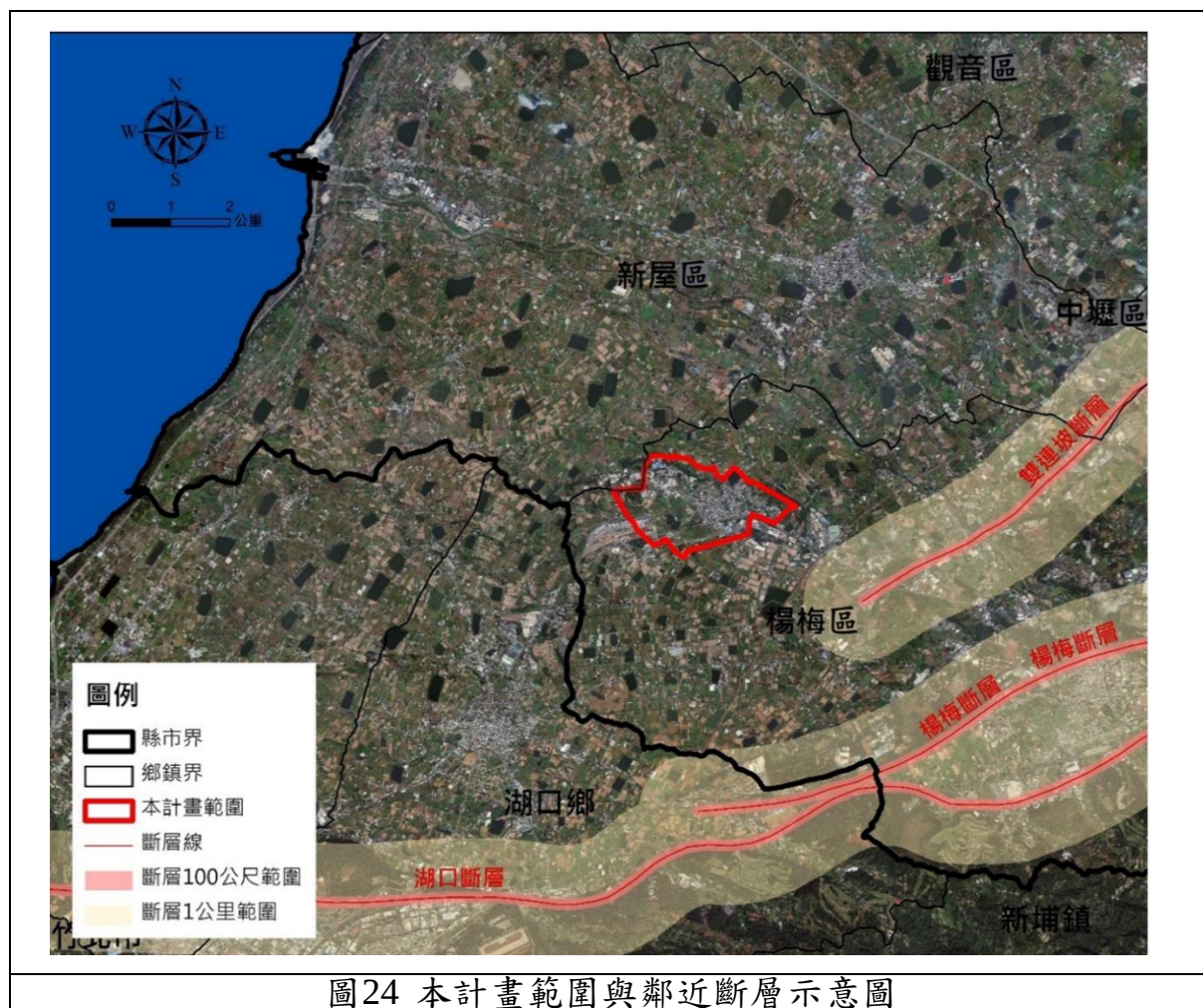
本計畫區內並無斷層帶經過，僅本計畫區南側為湖口斷層，距本計畫區 4.2 公里以上，為一逆斷層。而位於計畫區東側之雙連坡斷層，距本計畫區約 1 公里，屬存疑性活動斷層，參見圖 24。推估對於對本計畫區無直接影響，但仍透過台灣地震損失評估系統 (TELES) 探討此斷層對本計畫區所造成之災害損失。

依據上述流程，可得知湖口斷層發生規模 7.0 之地震事件時，楊梅區因為處於斷層行經處，故其災害損失與影響相較於桃園市其餘鄰近行政區最為顯著。此模擬地震事件中，參見表 28，建築物全半倒楊梅區共計 5,296 棟；在人員傷亡方面，楊梅區共計 1,118 人；楊梅區需短期避難收容人數為 6,617 人。依據人口資料及各村里建成環境發展現況，推估計畫區需短期避難收容人數為 115 人，依楊梅區公所公布之避難場所容納人數，可看出本計畫區之避難場所收容人數為足夠，尚可容納 1,885 人。

表28 湖口斷層規模 7.0 地震事件之災損評估結果

名稱	建物受損情況 (棟)			人員傷亡情況 (人)					短期避難人數
	半倒	全倒	總計	微傷	輕傷	重傷	死亡	重傷與死亡	
楊梅區	3,024	2,272	5,296	103	133	179	262	441	6,617

資料來源：1.中央大學災害防治研究中心。2.本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

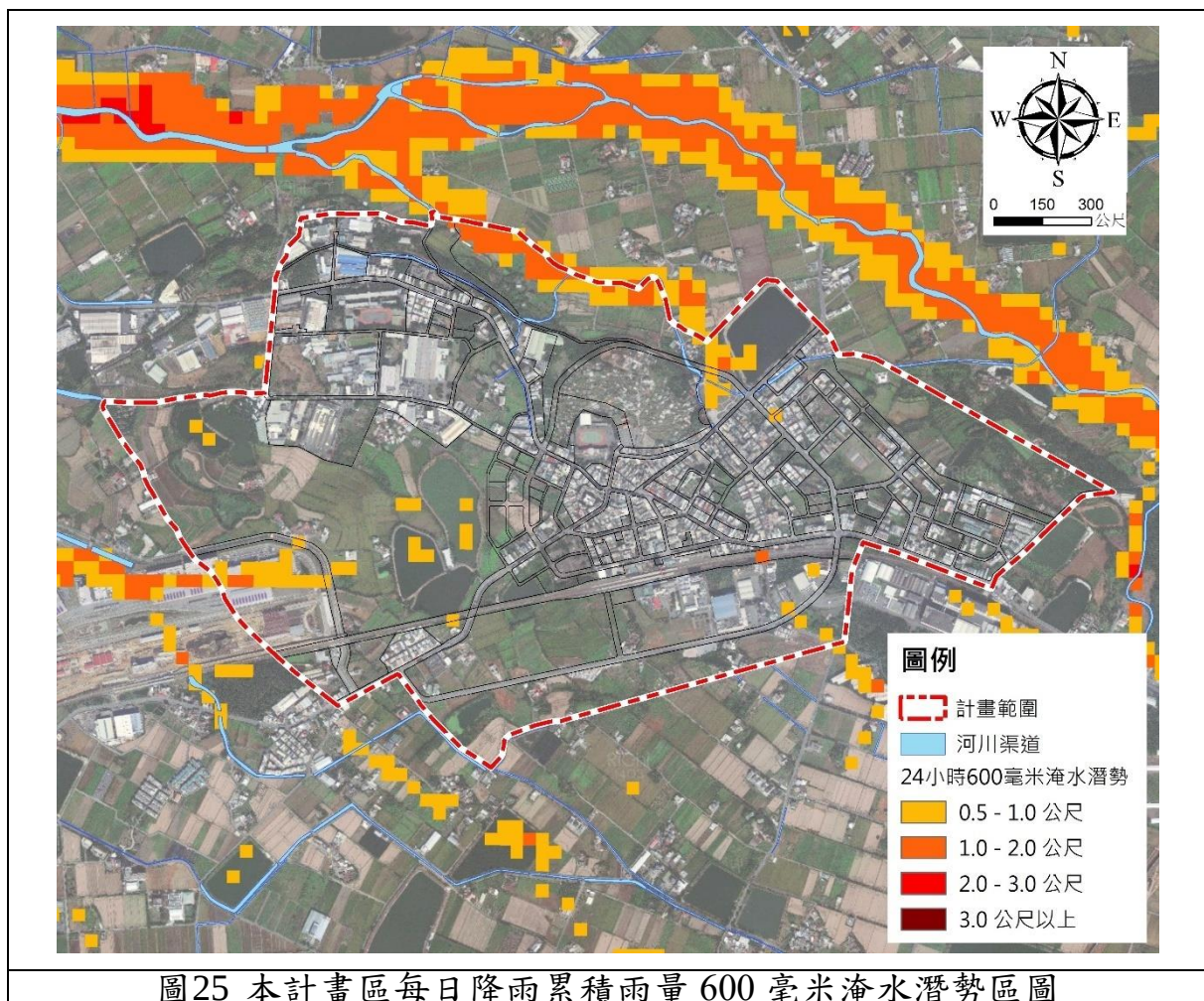
公開展覽草案

2. 水災災害模擬

據經濟部水利署所公佈之易淹水區雨量警戒值資料，由鄰近之中央氣象局觀音測站之降水資料統計顯示，24 小時定量 600 毫米時，計畫區內豐野里、富岡里為淹水潛勢區域之警戒村里區域。另外，亦針對「短延時強降雨」1 小時瞬間暴雨量達 90 毫米強度豪雨標示的淹水區域與預測之淹水深度進行可能的淹水潛勢分析，以下進一步針對各降雨量進行水災災害模擬。

(1) 每日降雨累積雨量達 600 毫米

依據經濟部水利署提供之淹水潛勢區圖，參見圖 60，當日降雨量達 600 毫米時，計畫區北側農業區之淹水範圍稍加擴大，部分區域淹水高度達 1-2 公尺。

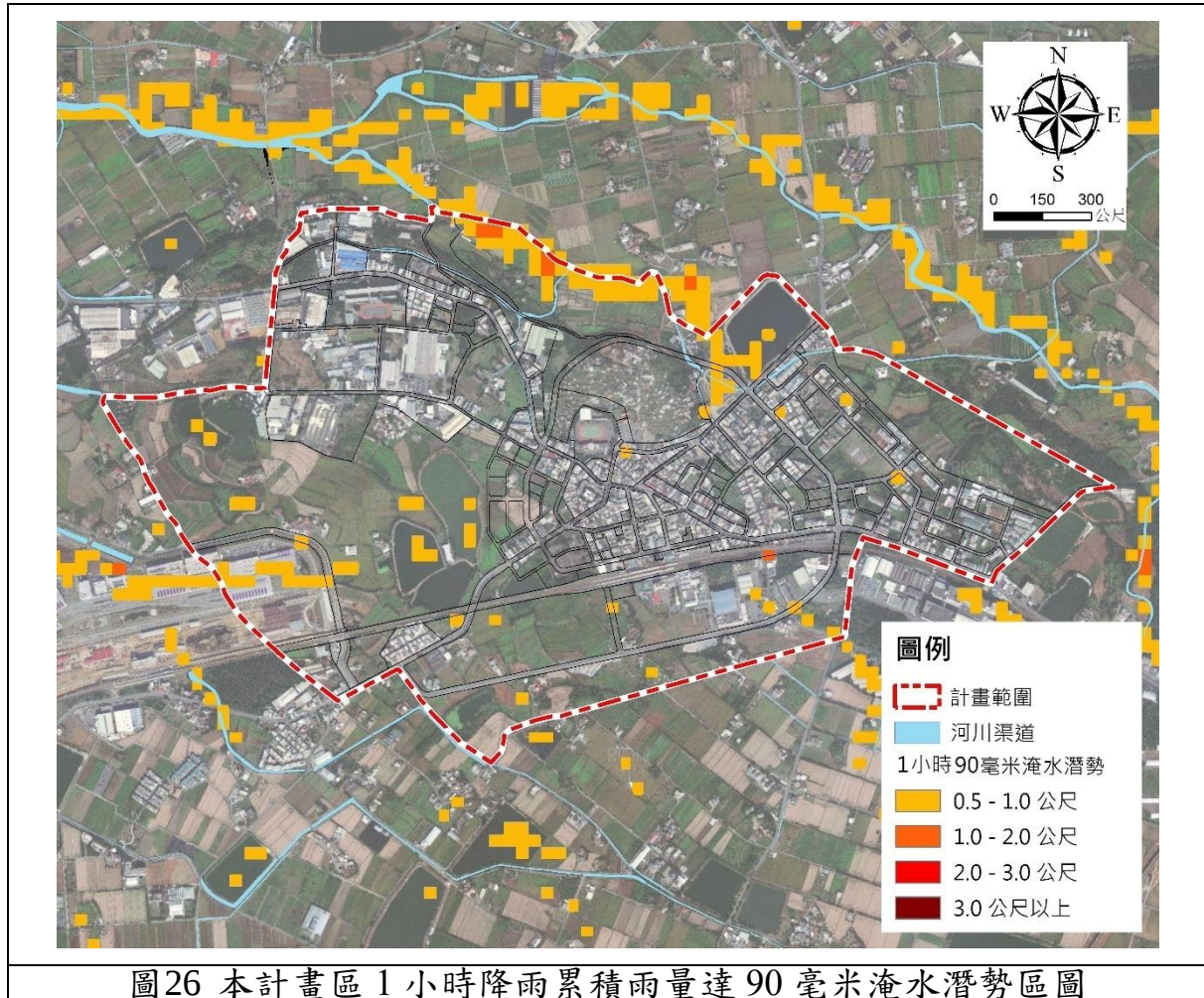


資料來源：繪製自經濟部水利署：<http://www.dprc.ncku.edu.tw/download>。

公開展覽草案

(2) 1 小時雨量達 90 毫米雨量

依據經濟部水利署提供之淹水潛勢區圖，參見圖 26，1 小時雨量達 90 毫米時，計畫區淹水深度約 0.5-1 公尺，淹水範圍稍加擴大，一處為計畫區北側農業區，部分零星淹水區域為南側配合縱貫鐵路、富岡電聯車站劃設之鐵路用地。

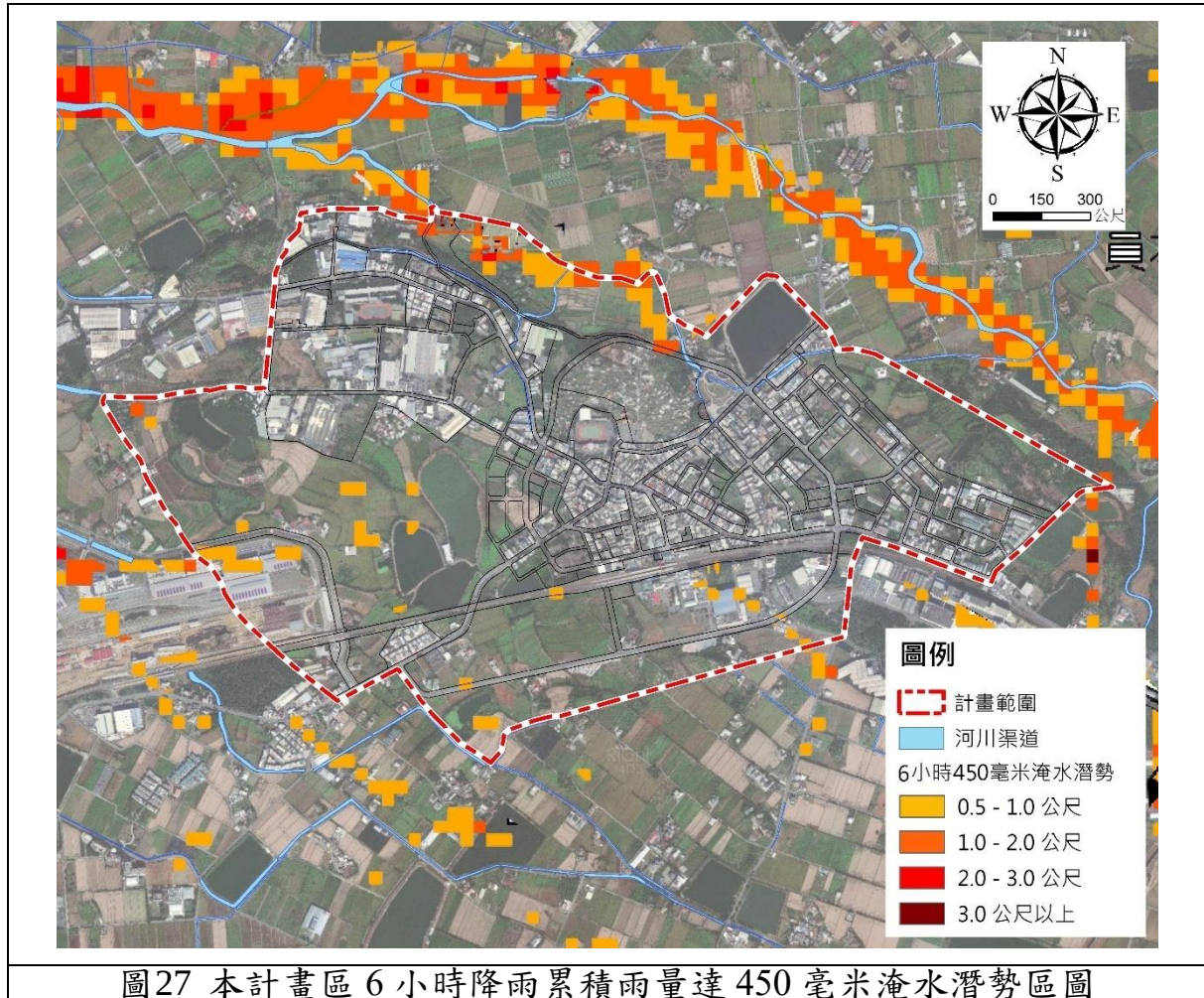


資料來源：繪製自經濟部水利署：<http://www.dprc.ncku.edu.tw/download>。

公開展覽草案

(3) 6 小時雨量達 450 毫米雨量

依據經濟部水利署提供之淹水潛勢區圖，參見圖 27，6 小時雨量達 450 毫米時，計畫區淹水深度約 0.5-2 公尺，淹水範圍主要為計畫區北側農業區，南側配合縱貫鐵路、富岡電聯車站劃設之鐵路用地。



資料來源：繪製自經濟部水利署：<http://www.dprc.ncku.edu.tw/download>。

3. 結論

本計畫區位於平地地區（富岡台地），區內地勢較為平坦，淹水情形多為局部路段路面積水；淹水較嚴重地區分布於中正路及新明街一帶路段，由於地勢較為低窪，每逢颱風或豪雨必有淹水災情，應多加強區域排水與防洪之相關設施與設備，並於後續提出相關因應之對策，以解決區內淹水之情形。

表29 本計畫區各災害潛勢整理表

項目	說明	災害紀錄
地震潛勢	湖口斷層與計畫區之最短距離達 4.2 公里以上。	近年無嚴重之地震災情。
坡地災害潛勢	區內無順向坡、惡地、土石流流動區、土石流扇狀地、岩屑崩滑、棄填土區及落石等環境地質。	近年無坡地災害災情。
淹水潛勢	- 計畫區非屬河川區域、洪氾區及洪水平原。 - 日累積雨量達 200 毫米、450 毫米：計畫區北側部分區域淹水高度達 0.5-1 公尺，小部分區域淹水高度達 1-2 公尺。 - 日累積雨量達 600 毫米：計畫區北側農業區之淹水範圍稍加擴大，淹水高度大致為 0.5-1 公尺，僅少部分區域淹水高度達 1-2 公尺。	淹水紀錄： 外環地下道及民富路與富豐南路交界
火災潛勢	非火災潛勢高危險地區	

資料來源：本計畫彙整。

三、避難場所及脆弱度分析

避難場所的功能為在發生災害時，提供居民可靠之避難場所避難，亦為災後提供災民安心進行避難活動的場所。避難場所之功能除能收容避難居民，也提供醫療功能以及物資存放功能，各避難收容場所可適用之災害性質(簡稱適災性)依所在地域背景條件而有所差異。本計畫區避難收容場所劃設標準參見表 30。

公開展覽草案

表30 本計畫區避難收容場所劃設標準一覽表

種類	適災性	劃設標準	空間名稱	劃設指標
緊急避難場所	地震	因應震災發生的 10 分鐘內，人員尋求緊急躲避的場所，指定對象為園域內現有之開放空間為主，包含基地內之空地、綠地、公園及道路等。	基地內開放空間	1. 災害發生 3 分鐘可達之處
			鄰里公園	2. 周邊防火安全植栽
			停車場	3. 規模以能容納 50 人為主
			道路	
臨時收容所	地震	為提供大面積的開放空間作為安全停留的處所，待災害穩定後，再進行必要之避難生活；主要以公園、停車場為指定對象。	公園	鄰接輸送、救援道路。
			停車場	
中、長期收容場所	地震、水災	於提供災後都市復建完成前，進行避難生活所需設施，也是當地避難人員獲得情報資訊的場所。因此，必須擁有較完善的設施及可供蔽護的場所，主要以現有的高中（非日常教學用建築如禮堂、體育館等）為理想對象。	學校	鄰接輸送、救援道路。
			社教機構	
			機關用地	
			醫療衛生機構	
			活動中心	

資料來源：1.李威儀，何明錦，2000，都市計畫防災規劃手冊彙編，內政部建研所；江崇誠，2003，台北市大規模地震時活動人群避難行為特性之調查，國科會。2.本計畫彙整。

(一) 水災避難場所

本計畫區水災避難收容地點以最大降雨量紀錄（每日降雨量 600 毫米）與淹水災情紀錄，係以該避難收容地點所在之淹水村里危險度分級來劃設。

表31 本計畫區水災災害模擬避難人數推估需求表

里別	計畫人口	避難人數推估
員本里	282	40
豐野里	2,096	315
富岡里	388	59
總計		414

註：計畫人口統計至 102 年 10 月。

資料來源：1.楊梅區戶政事務所統計資料。2.本計畫彙整。

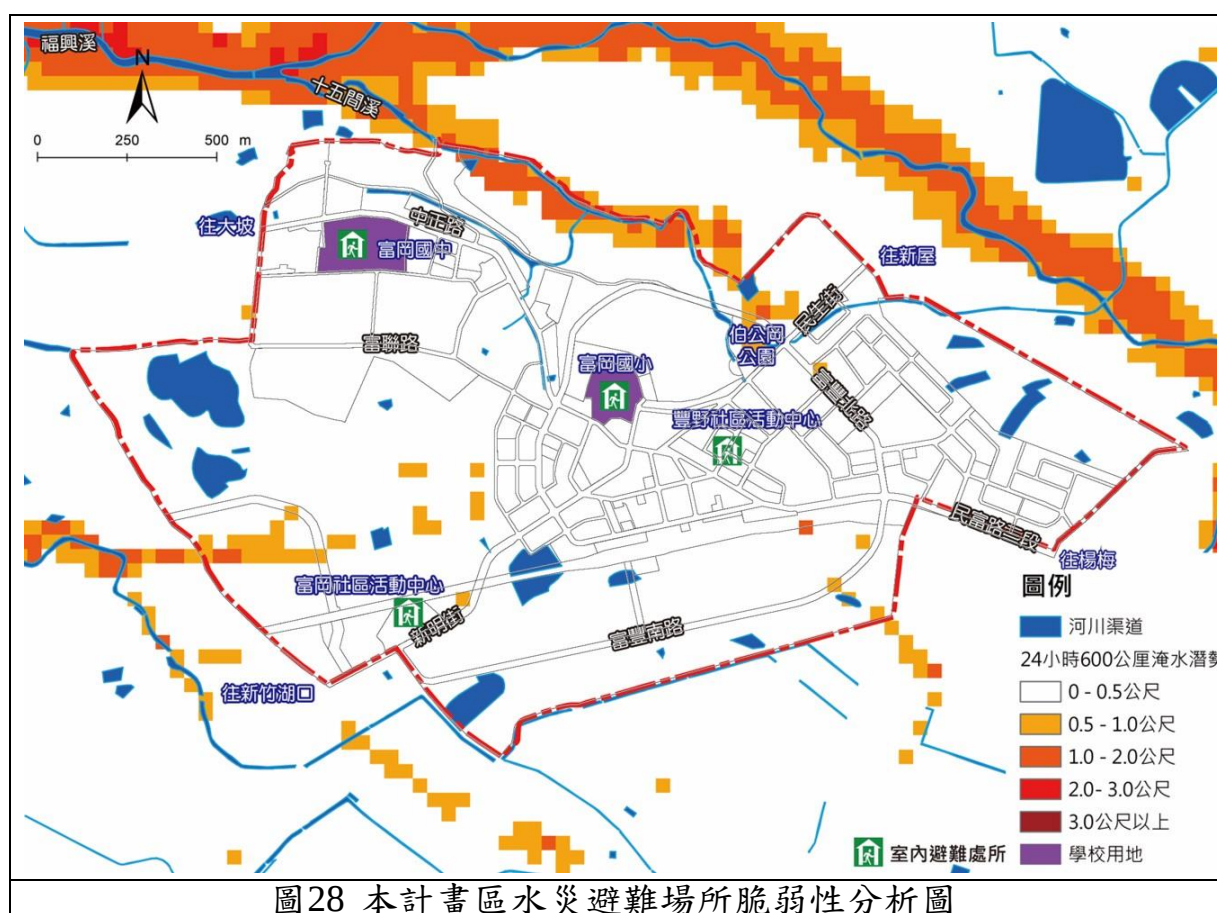
表32 本計畫區水災災害模擬避難場所收容人數需求表

災害	編碼	編號	避難據點名稱	避難據點地址	收容人數	備註
水災	1	機(六)	豐野社區活動中心	楊梅區豐野里信義街 83 巷 25 弄 23 號	100	楊梅區公所公告
	2	-	富岡社區活動中心	楊梅區新明街 347 巷 2 弄 1 號二樓	100	楊梅區公所公告
	3	文中(一)	桃園市立富岡國民中學	桃園市楊梅區中正路 456 號	5,833	假設可避供避難空間為 50%
	4	文小(一)	楊梅區立富岡國小	桃園市楊梅區豐野里中正路 147 號	3,500	假設可避供避難空間為 50%
	總計				9533	

資料來源：1 楊梅區公所。2 本計畫彙整。

1. 水災避難場所脆弱性分析

套用水利署日累積雨量 600 毫米淹水潛勢圖，參見圖 28，計畫區內設定之水災避難場所皆非位於水災潛勢地區，參見表 33。



資料來源：繪製自經濟部水利署：<http://www.dprc.ncku.edu.tw/download>。

公开展覽草案

表33 本計畫區水災避難場所與脆弱性分析表

災害	項次	編號	避難據點名稱	避難據點位置	收容人數	安全性	備註
水災	1	機(六)	豐野社區活動中心	楊梅區豐野里信義街83巷25弄23號	100	○	楊梅區公所公告
	2	-	富岡社區活動中心	楊梅區新明街347巷2弄1號二樓	100	○	楊梅區公所公告
	3	文中(一)	桃園市立富岡國民中學	中正路(近西北處計畫範圍線)	5,833	○	假設可供避難空間為50%
	4	文小(一)	楊梅區立富岡國小	中正路與中正路140巷交接處	3,500	○	假設可供避難空間為50%
	總計				9,533		

註：避難場所安全度分級內容：較安全(安全度第一級，淹水0-0.5公尺，以○為代號)者將建議優先作為水災避難場所；次安全(安全度第二級，淹水0.5-1公尺，以△為代號)者將建議避免作為水災避難場所，不安全(安全度第三級，淹水1-3公尺，以×為代號)者將建議避免作為水災避難場所。

資料來源：1 楊梅區公所。2 本計畫彙整。

(二) 地震避難場所

本計畫以國家地震工程研究中心所開發的台灣地震損失評估系統(Taiwan Earthquake Loss Estimation System, TELES)，評估地震潛在的危險程度與可能引致的災難和損失以選定最適當之避難收容地點供災時災民進行緊急避難。

1. 需求評估

根據前述災害模擬分析結果，發生地震時計畫人口10,500人皆需緊急避難。

2. 震災避難場所脆弱性分析結果

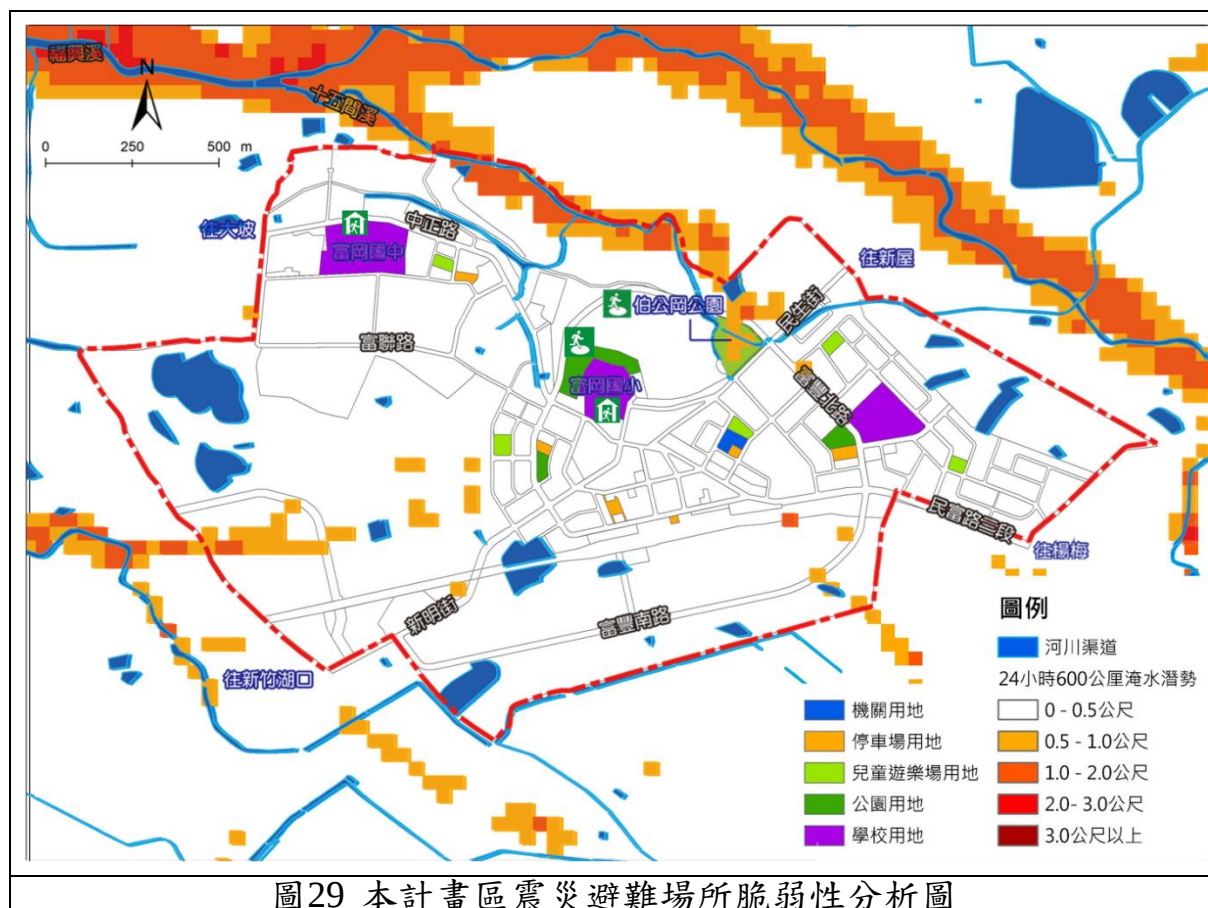
設定之地震避難場所為地震發生後，緊急逃生避難之暫時性避難場所。目前區內提供地震災害之避難據點收容人數為53,486人，比預估多38,486人之避難空間。

公開展覽草案

表34 本計畫區地震避難場所與脆弱性分析表

災害	項次	編號	避難據點名稱	避難據點位置	收容人數	安全性	備註
地震	1	兒（一）		機一用地西側	3,740	○	假設可供避難空間為85%，以每人0.5m ² 計。
	2	兒（二）		⊖-4 號計畫道路	5,100	○	
	3	兒（三）		中華街與⊖-16 號交接處	5,100	○	
	4	兒（四）	豐野兒童公園	新富十一街與新富十三街交接處	3,400	○	
	5	兒（五）	新富兒童公園	新富一街與新富三街交接處	3,400	○	
	6	公（一）		⊖-1 道路與⊖-4 道路交接處	1,275	○	假設可避供避難空間為50%，以每人2m ² 計。
	7	公（二）		中正路（富岡國小北側）	6,842	○	
	8	公（三）	伯公岡公園	民生街與富豐北路（⊖-1 道路）道路交接處	5,695	△	
	9	公（四）		富豐北路與員德路交接處	2,040	○	
	10	停（一）		⊖-1 道路與⊖-4 道路交接處	630	○	假設可供避難空間為90%，以每人2.0m ² 計。
	11	停（二）		成功路（富源街與中正路間）	225	○	
	12	停（三）		⊖-4 與⊖-17、⊖-18 交接處	450	○	
	13	停（四）		富豐北路與員德路交接處	1,125	○	
	14	停（五）		中正路出入巷道內（機一用地西側）	765	○	
	16	文中（一）	桃園市立富岡國民中學	中正路(近西北處計畫範圍線)	5,833	○	假設可供避難空間為50%，以每人3.0m ² 計。
	17	文小（一）	楊梅區立富岡國小	中正路與中正路140 巷交接處	3,500	○	
	18	文小（二）		富峰北路與員德路交接處	3,833	○	
	19	-	富岡社區活動中心	楊梅市新明街347 巷2 弄1 號二樓	533	○	
	總計					53,486	

資料來源：1.變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(第二次通盤檢討)書。2.本計畫彙整。



資料來源：繪製自經濟部水利署：<http://www.dprc.ncku.edu.tw/download>。

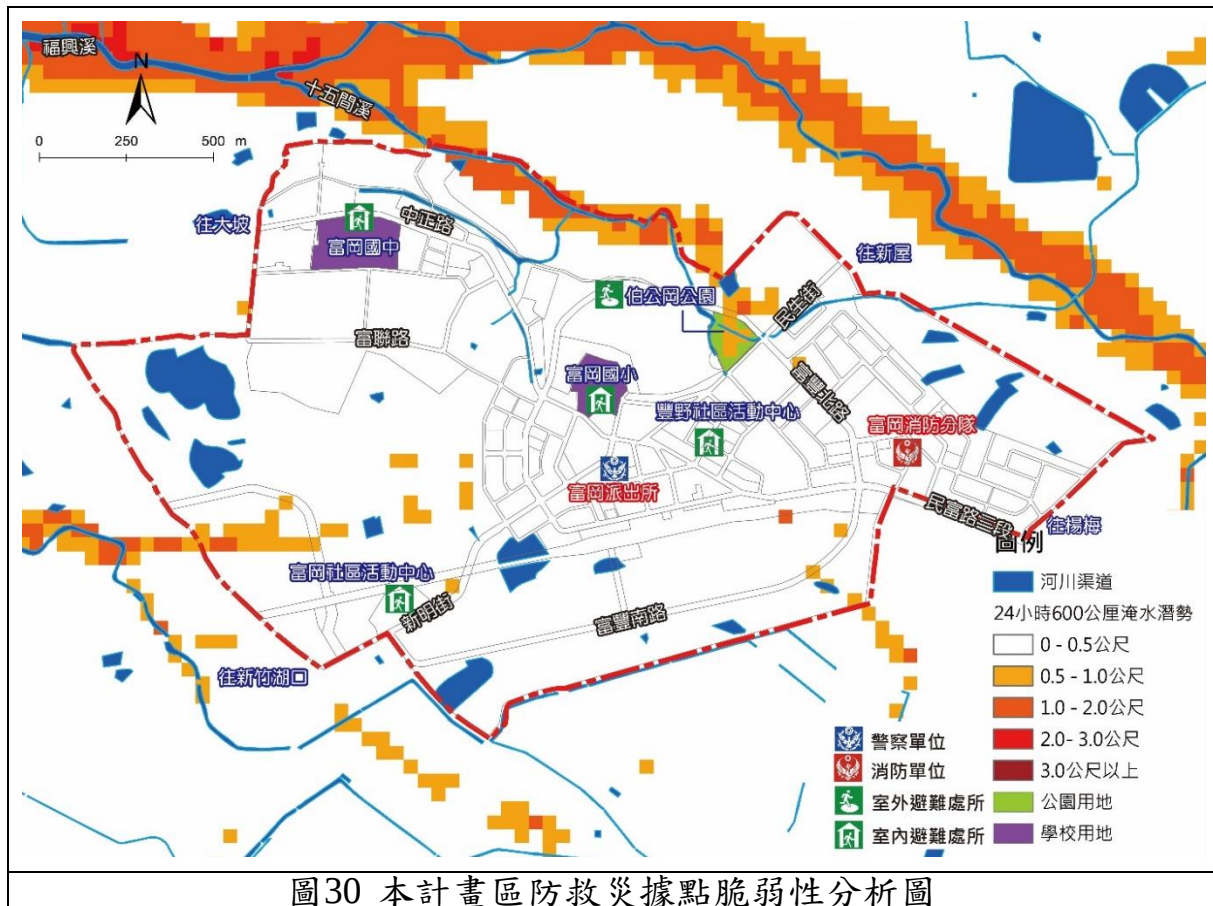
四、防救災據點及脆弱性分析

以最大降雨量紀錄（每日累積降雨量 600 毫米）及淹水災情紀錄，評估其是否分布於易致災地區。當每日累積降雨量達 600 毫米時，計畫區內之富岡派出所及富岡消防分隊皆未位於淹水潛勢地區，暫時無遷移的需求，參見表 35、圖 30。由於警消據點為災害發生時搶救與控管單位，因此平時應多注意排水設施之維護，避免淹水災情擴大，影響救援效率。

表35 本計畫區防救災據點脆弱性分析表

編碼	防救災據點	地址	安全性
1	桃園市政府警察局楊梅分局富岡派出所	楊梅區富岡里富源街 22 號	○
2	桃園市政府消防局第二大隊富岡分隊	楊梅區員德路 20 號	○
3	怡仁綜合醫院(區外)	桃園市楊梅區新北路 321 巷 30 號	○
4	天成醫院(區外)	桃園市楊梅區中山北路一段 356 號	○

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：1.經濟部水利署。2.本計畫繪製。

五、防救災道路及脆弱性分析

主要考量災害發生的狀態下，如何提供一般民眾適當的避難路線與相關維生物資之運輸路線使用，因此防災動線除了必須遠離災害潛勢地區外，仍需考量其道路路幅是否可以提供重車通行，是否與其他救災據點、維生物資補充點相互連通等因素予以規劃。

當每日累積降雨量達 600 毫米時，計畫區內之外環道路（富豐北路）(⊖-1)、新民街(⊖-3)、富豐南路(⊖-6)及⊖-25 道路部分路段位於淹水潛勢地區，淹水深度多為 0.5-1 公尺，由於此路段為連繫各指定避難場所和各防救災據點設施間之主要動線，亦為災害發生時第一時間逃生、避難和救援之路徑，因此無法將其排除，故必須考量進一步之防救災道路補強，平時應多注意該路段排水設施之維護，避免淹水災情擴大，影響救援效率，並針對淹水範圍提出因應對策改善，如改善水利設施或加強排水等作為，將災害潛勢降低或消失，使其不受災害潛勢所影響。

公开展覽草案

表36 本計畫區防救災道路脆弱性分析表

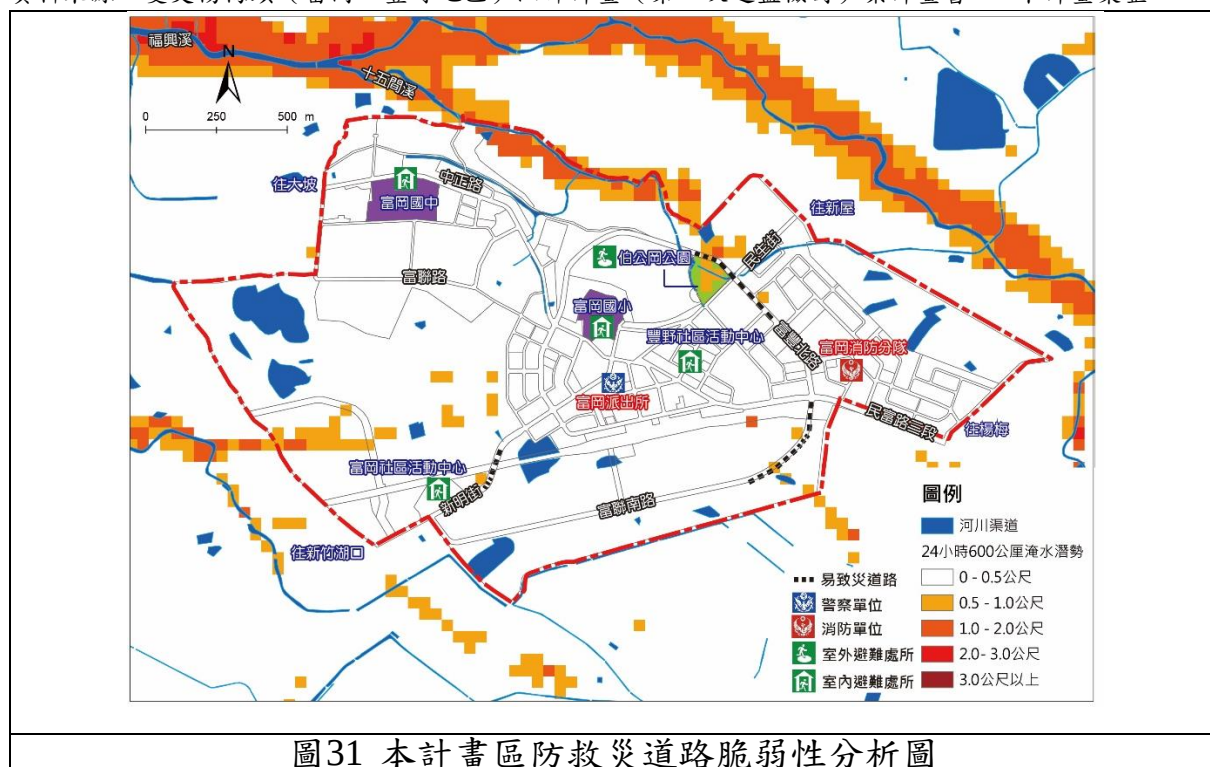
道路功能	道路編號	道路名稱	位置	計畫寬度(公尺)	安全性	開闢情形
聯外道路	⊖-2	縣道 110 (中正路)	⊖-1 道路往西北側至都市計畫區邊界	15、12	○	未完全開闢(寬度不足)
		民富路三段	⊖-1 道路往東南側至都市計畫區邊	20	○	未完全開闢(寬度不足)
	⊖-3	縣道 109 (民生街)	⊖-1 道路往東北側至都市計畫區邊界	15	○	未完全開闢(寬度不足)
			⊖-1 道路往西南側至都市計畫區邊	15、22	○	未完全開闢(寬度不足)
主要道路	⊖-1	外環道路(富豐北路)	銜接⊖-2 及⊖-3 之外環道路(⊖-1 道路以北)	18	△	未完全開闢(寬度不足、部分未開闢)
	⊖-2	縣道 110 (信義街、中正路)	⊖-1 道路環內	15、20	○	未完全開闢(寬度不足)
	⊖-3	縣道 109 (民生街、新民街)	⊖-1 道路環內	12	△	未完全開闢(寬度不足)
	⊖-5	員德路	⊖-1 道路至計畫區東側農業區	15	○	已開闢
	⊖-6	工(八)環路(富豐南路)	銜接⊖-2 及⊖-3 之外環道路	18	△	未完全開闢(寬度不足)
	⊖-8	工(一)環路(富聯路)	⊖-2 道路至計畫區西側邊界	12	○	未完全開闢(寬度不足、部分未開闢)
	⊖-5	新富七街	銜接⊖-1 道路至⊖-2 道路	12	○	已開闢
	⊖-7		計畫區東南側邊界道路	12	○	已開闢
次要道路	⊖-1	成功路	銜接⊖-2 道路至⊖-3 道路	15	○	未完全開闢(寬度不足、部分未開闢)
	⊖-4	西鄰里發展道路	銜接⊖-1 道路至⊖-6 道路	15	○	未開闢
	⊖-7	工(二)內環路	鐵道至⊖-6 道路	15	○	未開闢

公開展覽草案

道路功能	道路編號	道路名稱	位置	計畫寬度(公尺)	安全性	開闢情形
出入道路	⊖-4		銜接⊖-1道路至⊖-2道路	12	○	未完全開闢 (寬度不足、部分未開闢)
	⊖-6	新富一街	銜接⊖-5道路至⊖-7道路	10	○	已開闢
	⊖-1	內環路(中華街)	銜接富岡國小、郵局及派出所等之內環道路	12	○	未完全開闢 (寬度不足)
	⊖-2	富源街	銜接⊖-1道路至⊖-2道	12	○	未完全開闢 (寬度不足)
出入道路	⊖-3	中正路	銜接⊖-1道路至⊖-2道路	12	○	已開闢
	⊖-8		⊖-2道路至工五之道路	10	○	未完全開闢 (寬度不足、部分未開闢)

註：防救災道路安全度分級內容：較安全(安全度第一級，淹水0-0.5公尺，以○為代號)者將建議優先作為防救災道路；次安全(安全度第二級，淹水0.5-1公尺，以△為代號)者將建議避免作為防救災道路，不安全(安全度第三級，淹水1-3公尺，以x為代號)者將建議避免作為防救災道路。

資料來源：變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案計畫書。2.本計畫彙整。



資料來源：本計畫繪製。

六、防救災據點服務半徑分析

根據都市計畫防災系統之規劃內所定義之避難場所，可分成三類，廣場型如公園、綠地及停車場等公共用地，學校型如國民中小學、高級中學等公共建築物，設施型如鄉鎮市區公所、公家集會堂、國民住宅、軍事用地及其他公家機關用地等，參見表 37。

表37 本計畫區防救災據點一覽表

適災性	土地使用分區	編號	類型	避難場所種類所	備註		
地震	兒童遊樂場	兒一	廣場型	緊急避難場所			
		兒二					
		兒三					
		兒四					
		兒五					
	公園用地	公一		臨時收容場所			
		公二					
		公三			伯公岡公園		
		公四					
	停車場用地	停一			學校型	中、長期收容場所	
		停二					
		停三					
		停四					
		停五					
	學校	文小一	學校型			中、長期收容場所	
		文小二					
		文中一					
水災	學校	文小一	學校型			中、長期收容場所	
		文小二					
		文中一					
	機關	機六	設施型	富岡國中			
		-		豐野活動中心			
				富岡活動中心			

資料來源：本計畫彙整。

(一) 劃設標準

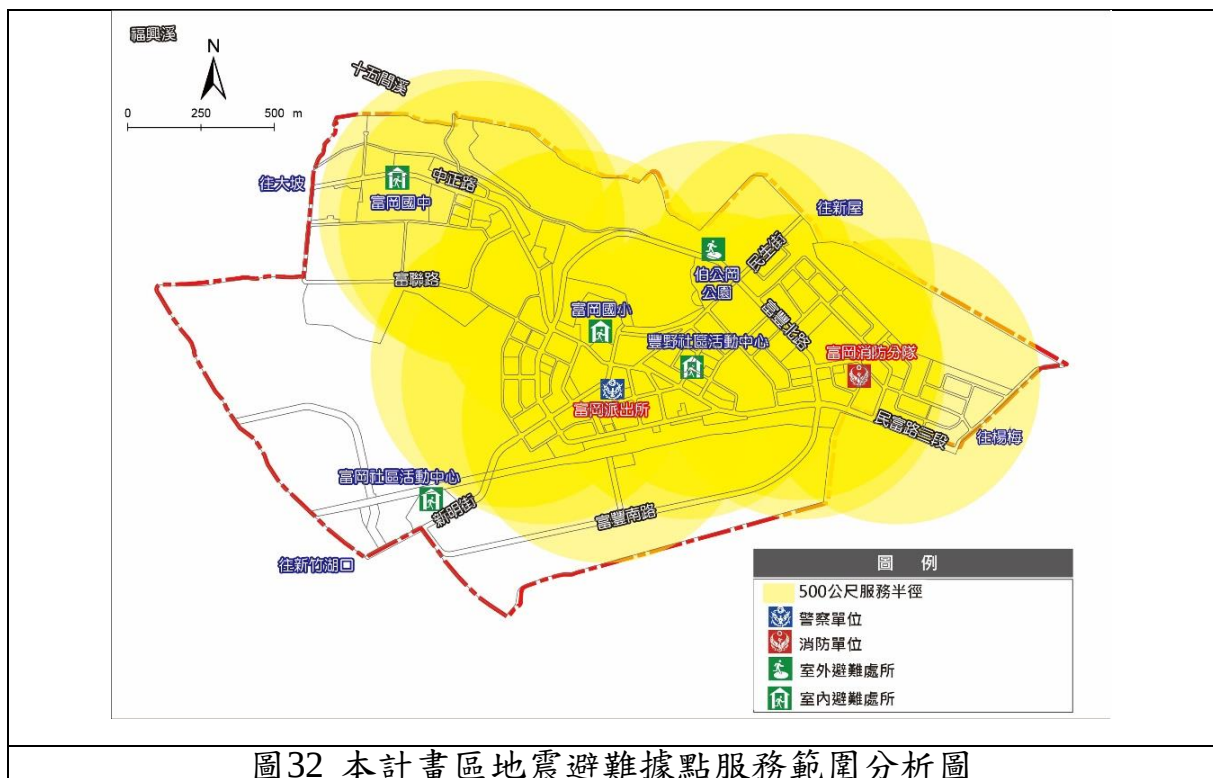
防救災據點服務半徑的劃設標準乃來自「防災生活圈」中「鄰里生活圈」的概念，而鄰里生活圈是以國小、國中以及 10,000 平方公尺以上至 100,000 平方公尺以下的鄰里公園等避難據點為生活圈之核心。另依據民國 91 年 11 月 14 日修正後的「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第十八條中規定：「國小應以每一閭鄰單位或服務

公開展覽草案

半徑不超 600 公尺配設為原則。」在前述概念下，本計畫以服務半徑 500 公尺來檢視區內避難場所之適宜性。

(二) 分析結果

由圖 32 顯示，地震避難據點服務範圍大多分布於計畫範圍內，僅計畫區南側新明街與富豐南路鄰近地區無涵蓋；而風、水災避難據點大多聚集在本計畫區中央之主要發展中心，僅計畫區西側農業區及南側富豐南路臨近地區無涵蓋，參見圖 32、圖 33，未來應視情況增加避難據點或強化避難疏散演練。



資料來源：本計畫繪製。

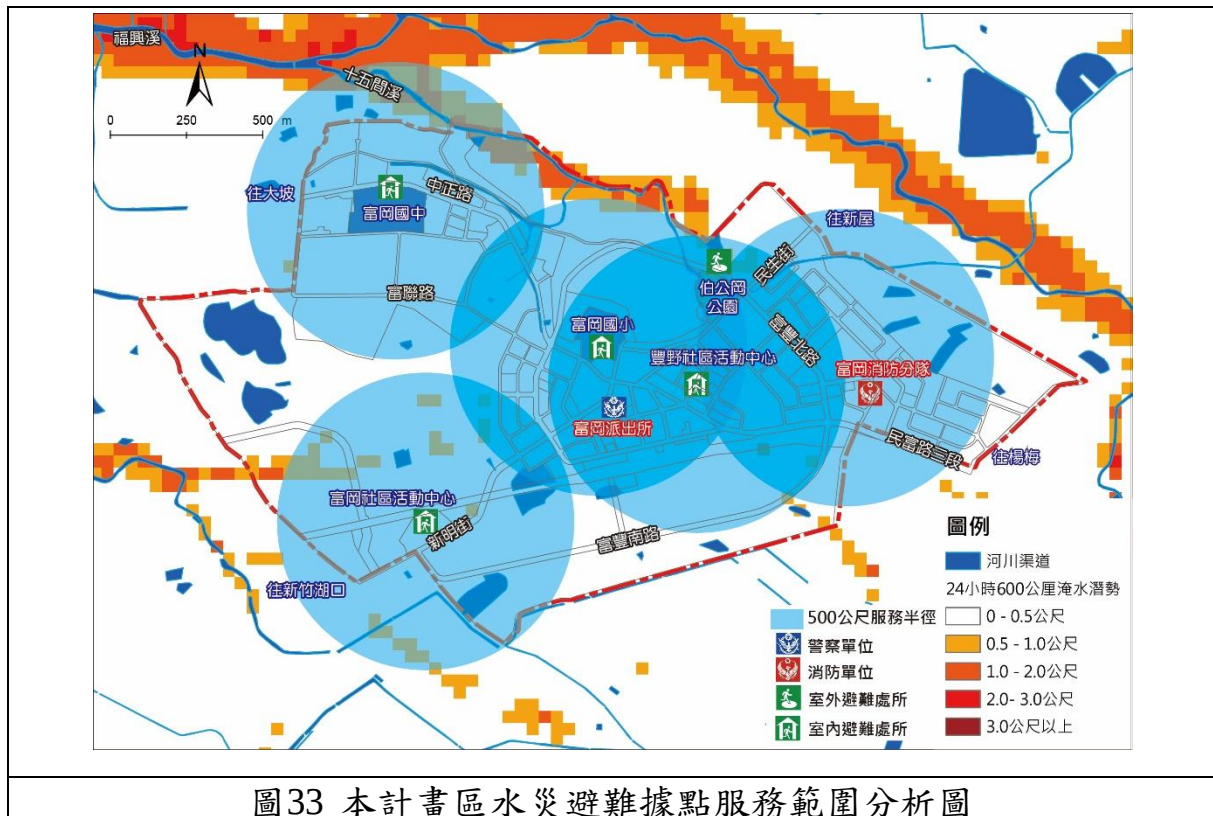


圖33 本計畫區水災避難據點服務範圍分析圖

資料來源：本計畫繪製。

七、流域型蓄洪及滯洪設施

在本計畫區內含有兩種防洪設施，一為桃園埤圳濕地，為桃園臺地特有景觀及人工構築之景觀嵌塊，具有蓄水、灌溉、防洪、養殖等功能；另一為排水設施，主要為流通雨水所降下的水量，迅速將都市地表逕流排除，減少路面、街道之積水情形。

(一)桃園埤圳濕地

根據「桃園大圳及光復圳系統埤塘調查研究」(行政院客委會，2003)及「桃園市歷史建築調查-石門大圳系統埤塘調查研究第一期研究調查」(行政院客委會，2004)之調查內容，及92年「桃園市埤塘水圳整體新生發展計畫」之調查，可將桃園市埤塘之主要功能，分出六大項，分別為農業生產、沉澱淨化、文化地景、休閒遊憩、防災保全、其他特定目的。

公開展覽草案

(二)雨水下水道

本計畫地區內雨水下水道系統係於民國 78 年 4 月由楊梅區公所(現為楊梅區公所)規劃，其楊梅都市計畫面積為 1415.7 公頃，總規劃及水面積 94.02 公頃，其規劃排水方式採分流制下水道排水系統，計分 A、B、C、D、E、F、G、H 等八個排水幹線，排水幹線總長 5,610 公尺，規劃系統之排水分區內容如表 38。

表38 本計畫區雨水下水道系統排水分區表

排水分區	排水面積 (公頃)	下水道編號	人孔編號	管渠長度 (m)	備註
A	13.08	A	A1-A2	510	民富路三段
		A	A2-A3	130	富豐南路
		A	A3-A4	430	富豐南路
B	12.74	B	B1-B2	350	新富一街
		B	B2-B3	160	新富七街
		B	B3-B4	400	新富七街
		B	B4-B5	80	新富十街

資料來源：桃園市現有雨水下水道系統規劃圖集。

(三)小結

埤塘水圳具有蓄水、排洪及滯洪的功效，具有國土防災保全功能。台灣每年的颱風季多造成嚴重災情，埤塘正好可在暴雨時滯洪並降低逕流量，減少都市淹水機率或山區土石流發生。再者，當缺水時埤塘的水源可作為臨時之民生及產業用水。此外，都市中的埤塘亦可提供防火、救火之水源，其周邊綠地則是重要的逃生避難區域。

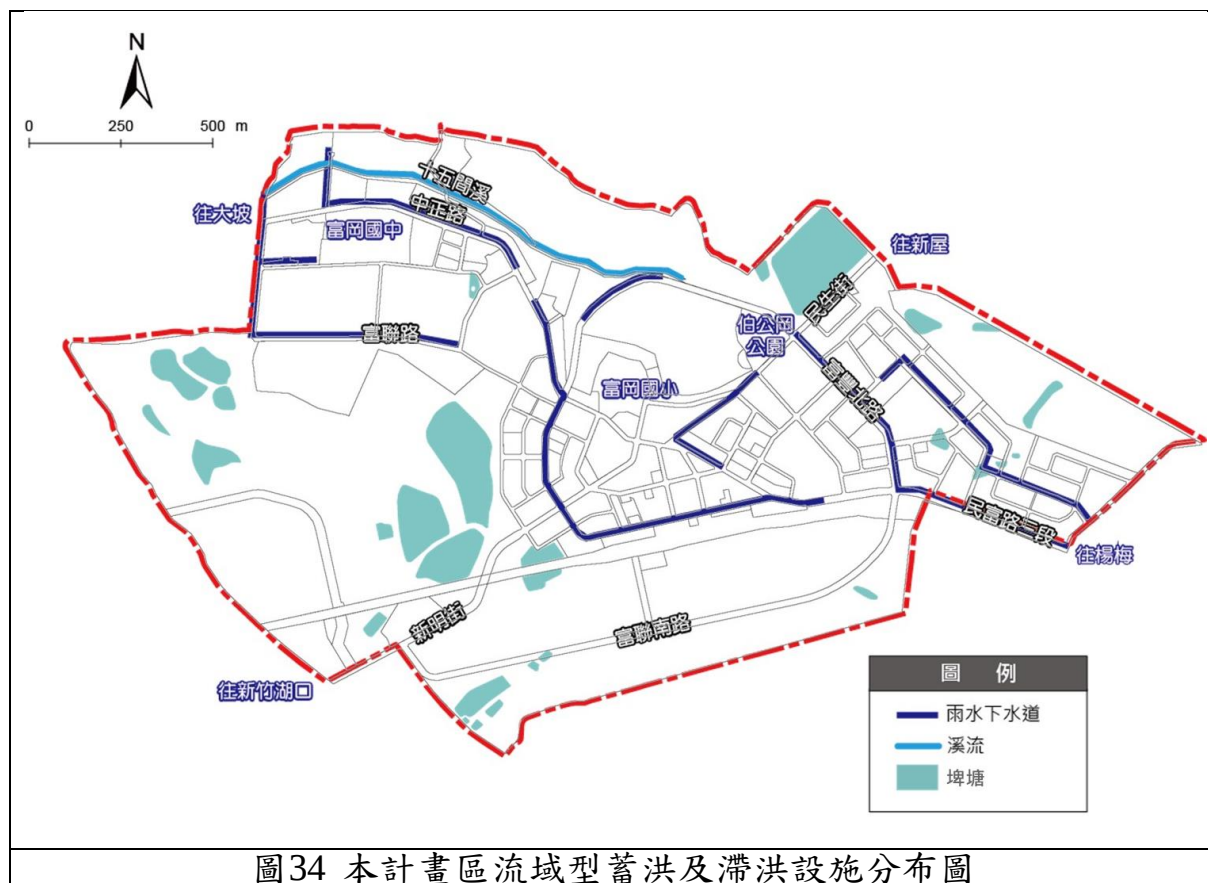


圖34 本計畫區流域型蓄洪及滯洪設施分布圖

資料來源：本計畫繪製。

第五章 發展預測分析

第一節 計畫人口

(一) 人口分派

本計畫區之現行計畫人口為 15,000 人，而民國 108 年之現況人口數為 7,877 人，考量現況人口與計畫人口之差距，確有調整之必要。

另因「桃園市國土計畫」之計畫人口為民國 125 年 2,500,000 人，根據 250 萬人之終極人口分派，本計畫區之分派人口為 10,266 人。綜上，爰訂定於目標年民國 125 年時之計畫人口為 10,500 人。

(二) 人口密度

計畫區內現有人口約 7,877 人，目前住宅區發展率約 68.72%，計畫面積為 46.0487 公頃，已使用面積約 31.6447 公頃；商業區發展率約 96.47%，計畫面積為 5.4211 公頃，已使用面積約 5.2297 公頃，求得現況人口密度約每公頃 214 人，發展率屬桃園市境內較低者，顯示未來人口密度成長較慢，預測至民國 125 年住宅區與商業區全數開發後，人口密度約為每公頃 205 人。

公开展覽草案

第二節 公共設施容受力分析

本計畫依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，以計畫人口 10,500 人檢討計畫區內之公共設施用地。

一、 學校用地

校用地依都市計畫法十九條規定，依據計畫目標年學童人數，參見國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地需求。根據國民教育階段學生人數預測分析報告推測 125 年全國全齡人口，依全國區域計畫桃園市預測人口推算桃園市學齡人口，再將計畫人口推估本計畫區 125 年學齡人口數，國小學齡人口約為 593 人，國中學齡人口約為 328 人，依國民中小學設備基準，都市計畫區內國小每生需 12 平方公尺，國中每生需 14.3 平方公尺，推算出學校用地需求，國小用地需 0.71 公頃，國中用地需 0.47 公頃，皆未達到最小設立基準，因此以最小用地基準國小 2 公頃、國中 2.5 公頃為 125 年學校用地需求面積。

二、 停車場用地

停車場用地根據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二十二條規定之檢討標準，應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃，並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。未來計畫應視實際發展情形，增加停車場用地之規劃以符合未來發展需求。

三、 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地

依都市計畫法四十五條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地，占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。

目前本計畫區區內公園用地、運動公園用地、綠地、廣場及兒童遊樂場用地合計為 4.9335 公頃，占計畫區土地總面積僅 1.69%。

公開展覽草案

雖其面積未符合都市計畫法第四十五條之規定，考量本計畫區內保護區及農業區合計為 131.3128 公頃，占計畫區土地總面積之 45.00%，已具有相當充份之開放空間，未來是否需要增加相關用地面積，將透過本次通盤檢討予以重新考量。

本計畫區內除停車場用地不足外，其餘項目公共設施面積均符合計畫標準。

表39 本計畫公共設施依計畫人口需求預測表

項目	檢討標準	125 年計畫人口		
		10,500 人檢討標準(公頃)		
		需要面積	現行計畫面積	超過或不足面積
機關用地	按實際需要檢討之	-	0.8734	-
學校用地	文中	2.50	3.4431	0.9431
	文小	2.00	4.3382	2.3382
公園用地	1. 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃	2.00	3.7489	1.7489
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則	0.50	1.1846	0.6846
市場用地	零售市場應依據該地區發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	-	0.4078	-
站場用地	按實際需要檢討之	-	0.5371	-
停車場用地	1. 不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。	2.39	0.9058	-1.4842
公墓用地	按實際需要檢討之	-	8.4927	-
溝渠用地	按實際需要檢討之	-	0.8862	-
鐵路用地	按實際需要檢討之	-	16.7427	-
道路用地	按交通量及道路設計標準檢討之	-	28.4425	-

資料來源：1.公共設施用地檢討 100.1.6 修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」標準檢討。2.本計畫整理。

公开展覽草案

第六章 發展課題與對策

第一節 發展潛力與限制

一、發展潛力分析

(一) 農業區用地完整，現況目前為低度發展

楊梅區屬於桃園市國土計畫定位之鄉村發展區域，具有特有農田景觀，計畫範圍內農業區用地廣大且低度使用，可提供新型態精緻農業發展空間，創造農產加值契機，進而帶動人潮進駐。

(二) 歷史文化特色老街建築

富岡老街範圍大致位於現今富岡車站前的中正路、信義街、富源路、新明街、中華街與成功路。富岡老街上的店屋現今仍保存持日治時代肇建初期風格，其中以呂家聲洋樓最具特色。

(三) 台鐵富岡基地進駐

藉由富岡電聯基地車站設置，帶動當地就業機會與產業發展，吸引人口在此工作居留。

(四) 五股至楊梅高架拓寬

五股至楊梅高架拓寬路段完成後，台北至楊梅僅需約 30 分鐘，交通便利，預期可帶動楊梅地區之發展，將透過此交通建設引入觀光人口及居住人口，並提升地方產業經濟，並改善地方生活品質。

二、發展限制分析

(一) 公共設施及休閒場所不足，無法提供居民良好生活品質

計畫地區公共設施缺乏，目前僅公(三)已開闢完成，造成區內休閒場所不足，無法提供居民良好的生活品質。

(二) 計畫地區道路狹小

計畫區之老舊建築聚集地區道路普遍具有尚未開闢、開闢寬度不足(最大寬度 20 公尺)、路型曲折蜿蜒之情形，具有防救災不利之疑慮，當火災或震災發生時，救災車輛進出不便，影響救災效率。

公開展覽草案

第二節 研擬課題與對策

一、 整體發展層面

- (一) 課題一：如何依循上位計畫賦予之定位，並配合相關計畫未來之空間發展，逐步調整計畫區發展體質，以達成所設定之發展目標與定位。

1. 說明

桃園市整體依據其區位特性及實質發展現況，係為「國門之都」之定位，且桃園地區主要得助於交通之因素，而楊梅區亦因區位特性之因素，加以明確之發展趨勢，其於桃園地區的整體發展定位為「城鄉新都精緻農業」地區，而本計畫以由上而下之模式檢視相關上位計畫對於計畫地區之發展構想後，將其定位為「永續悠活・生態綠鎮」地區。

近年來，楊梅區亦得利於地理位置之優越性與交通之便，加以五楊快速道路通車，楊梅區總人口數逐漸增加，然而，富岡、豐野地區之人口卻未因此而增加，也未達原計畫人口數，可見目前之發展體質尚未具備上位計畫所定位的機能性，應逐步調整發展方向並階段性達成發展之定位。

2. 對策

應考量區域整體之區位特性與現況發展條件，承接並依循上位計畫之指導方針，研提地方發展計畫並整合周邊重大建設開發計畫，考量未來發展之契機及整體一致性，避免資源的重複，而於各項發展規劃上，可透過階段性之逐步調整發展定位，以建立明確的都市發展風格，提升本計畫區的發展競爭力。

- (二) 課題二：缺乏重大建設計畫之挹注及帶動，都市發展動能不足，致使城鄉發展之腳步緩慢。

1. 說明

目前楊梅區境內實質之發展計畫大多屬於單一地點之景觀環境改造，例如地景藝術節、老屋再生活化補助計畫等，雖未來台鐵

公開展覽草案

將捷運化，但短期之內較缺乏能引導地方發展動能之城鄉建設，據此，整體城鄉發展之腳步緩慢，無法有效引導本計畫地區之發展。

2. 對策

重大城鄉發展建設之資源挹注屬外部機會，與行政區域未來整體發展方向環環相扣，故在區域建設之不確定性及地方資源有限的情況下，應由區域內部產生發展動能，強化計畫區之發展優勢，本計畫區應強化整體地方特殊風貌之保存，由過去單點式的保存、環境景觀營造轉為有計畫性之整體風貌提升，亦可藉此提升生活服務機能。

二、產業經濟發展層面

課題：楊梅區屬於桃園市南研發地區，其定位為「城鄉新都精緻農業」，然其周邊未能提供適宜的產業的發展。

1. 說明

在生態保育及農業加值的理念下，本計畫區內之農業區應朝向樂活適宜的休閒農業與精緻農業為發展訴求，據此創造農產加值契機，本計畫區內目前有約四成之土地使用為農業使用，然因周邊未有支持其轉為精緻、休閒農業之環境條件，包含吸引人力及資本之服務機能及吸引旅遊人潮之環境，故其發展仍多屬一般農業經營，現況使用項目包含水田及早田等。

2. 對策

為符合整體區位特性與空間發展定位，朝向樂活適宜的休閒農業與精緻農業發展，應創造計畫區吸引動能，於主要產業用地周邊提供適宜的居住環境與完善的生活服務機能，以吸引人力資本進駐，並搭配地方風貌之營造創造吸引旅客之動能，逐步建構產業支援網絡。

三、土地使用與公共設施層面

(一) 課題：計畫區內公園、停車場、市場等公共設施開闢率低，對於整體環境品質產生影響。

公開展覽草案

1. 說明

本計畫區內規劃有 4 處公園用地，目前僅公(三)已開闢；停車場規劃 6 處，現況未開闢；公共設施開闢率低，無法提供足夠空間予民眾使用，影響整體生活品質。

2. 對策

依據現況實質環境並配合整體區位特性及空間發展，調整公共設施區位，或編列預算逐步開闢公園等公共設施用地，提升公眾使用效益及生活品質，並改善土地使用效率不彰之問題。

(二) 課題：富岡老街為本計畫區具觀光及特殊風貌價值之地區，惟現行計畫之土地使用分區管制要點較缺乏整體風貌保存及形塑概念。

1. 說明

現行土地使用分區管制要點雖已載明，具保存價值之建築物(呂氏洋樓)及周邊商業區沿街，建築行為經審議且配合整棟或立面及騎樓保留者，得取得基準容積獎勵，惟該機制尚未能夠有效維持整體區域風貌，實際落實易造成建築立面、騎樓系統保存不連續，而使區域風貌無法完整保存。

2. 對策

強化土地使用分區管制要點之規範，包含明確框選鼓勵保留或維持風貌之都市設計審議地區，地區內之建築行為皆應進行都市設計審議審查使得發照建築，並提高獎勵容積等誘因。

四、交通運輸層面

課題：計畫區內之聯外道路系統及主要道路系統大多已開闢，惟多數未達計畫道路寬度，將影響救災效率；且仍有部分區內次要道路尚未開闢，道路系統未有效串連。

1. 說明

道路為連結地區內外與救災之重要設施，若未有效開闢，將影響地區內外之串連，造成區內連結效率低落，生活不便。路寬 12 公

公開展覽草案

尺以上之計畫道路開闢不完全，將影響緊急避難道路之功能。

2. 對策

依據現況實質環境並配合整體區位特性及空間發展，需加快計畫道路開闢到指定寬度，使救災路線能發揮功能，當災害發生時能夠以最有效率之救援。並透過完整路網便捷交通，提升地方吸引力與生活便利性。

五、都市景觀層面

(一) 課題一：計畫範圍現況公園開闢率低且未有良好串連，對都市景觀造成影響。

1. 說明

計畫範圍內現況公園開闢率低，且未有良好綠帶串連，無法形成生態綠網，也無法滿足生活品質，並對都市景觀造成衝擊，影響整體環境之品質。

2. 對策

逐步開闢公園用地，並可結合農業區作整體綠帶之串連，據以打造都市綠帶，提供公共開放空間，形塑生態綠網，改善環境景觀與居住空間。

(二) 課題二：計畫範圍內富岡老街未妥善規劃管理，造成新舊建築交錯，風格夾雜，景觀不佳。

1. 說明

早期發展地區（信義街、中正路、新明街及成功路所圍區域）完整保留著紅磚拱廊式的街屋，而富岡火車站前的富岡老街，至今仍維持著 20 世紀初日據時代後期的基本架構，保有古老而質樸的模樣；惟由於火車路線改道，富岡老街逐漸沒落，老舊建築凋零無人加以修復管理，造成景觀凌亂、環境髒亂。

2. 對策

透過都市設計審議、容積獎勵等相關機制，修復老舊建築，管

公开展覽草案

制新建築之風格，重塑富岡老街之古樸模樣，改善視覺景觀，創造地方獨特性與吸引力，以帶動人潮進駐，再創富岡老街風采。

六、都市防災層面

(一) 課題一：現行計畫未針對近年淹水地區提出防(減)災對策或土地使用管制、都市設計之規劃。

1. 說明

- (1) 依據經濟部水利署之易淹水地區水患治理計畫，本計畫區境內僅北側十五間溪下陰影窩段及西南側小部分地區農業區與住宅區，因地勢較低具有淹水之可能性。
- (2) 計畫區內近年曾經淹水，且尚未解決地區為：新明街路段農田、社子溪河濱地區周圍。
- (3) 計畫區內已開闢之公園用地皆無設置滯洪設施，已開闢之停車場用地大部分面積為柏油鋪面，僅小部分面積植栽綠化，且皆無規劃自行車停車空間。
- (4) 本計畫之土地使用管制，未就防洪方面有明確之管制。

2. 對策

- (1) 淹水潛勢區域應儘量避免劃設為發展區（住宅區、商業區等），且儘量作為公園、綠地、農業區等低度開發之使用類型。此外，在土地使用管制要點及都市設計準則規範上，透過限制地下開挖率、設置滯洪池、增加透水率與提高綠覆率等規範，減少非透水鋪面比例，達到防減災之功效。
- (2) 有淹水紀錄之區域應加強排水系統設施規劃，已完工之排水設施應加強其維護管理。
- (3) 公共設施用地應納入滯洪功能，規劃留設滯洪池與蓄水空間，減少暴雨逕流，進而達到減災的效果；訂定開放空間之綠化面積與雨水滲透比例等措施，增進土壤滲透能力以提高土地承受能力。

公開展覽草案

(4) 訂定都市設計構想規範人行空間及步道動線系統，確保災害發生時不影響避難路線保持暢通，並考量無障礙空間設計。

(二) 課題二：計畫區涉及兩項環境敏感地區，應藉由土地使用管制等相關管制規定，以落實環境保護使命。

1. 說明

本計畫係參考環境容受力，予以不同開發強度之限制。其環境容受力即依據 102 年 10 月公告之「全國區域計畫」所規定環境敏感地類型，將本計畫區現行都市計畫套疊災害、生態、文化景觀、資源利用及其他等敏感地區之圖資，進而分為高度敏感地區、中度敏感地區、中低度敏感地區和低度敏感地。

2. 對策

本計畫區之環境敏感項目包含淹水潛勢及國家級重要濕地，其分布區位分別為現行農業區及埤塘，雖都市計畫農業區定位為都市計畫之發展儲備用地，但未來開發仍需避免使用具敏感條件之地區，於發展精緻農業及休閒農業時亦應考量其使用強度，避免造成環境負擔。

(三) 課題三：計畫區防災避難設施之基地與建築結構應加強檢視

1. 說明

本計畫區內雖無斷層帶經過，僅本計畫區南側為湖口斷層，距本計畫區 4.2 公里以上，為一逆斷層，位於計畫區東側為雙連坡斷層，距本計畫區約 1 公里，屬存疑性活動斷層。因此，應針對本計畫區防災避難設施之基地與建築結構應加強檢視。

2. 對策

(1) 公共建築如公共機關、學校、衛生、警消、醫院、交通運輸道路及橋梁等，應加強結構避免損壞，並配合「桃園市災害防救深耕計畫」之執行，加強公共建築安全檢測，以因應震災發生。

(2) 建築行為除須依建築規範所訂之防治設計有關規定外，尚須針

公开展覽草案

對現有地震之震度分區狀況予以檢討，必要時予以修正提高震度，已降低地震風險。

- (3) 藉由土地使用分區管制要點鼓勵以重劃方式取得公共設施用地，並藉此引導住宅發展至新建成地區，已發展地區則藉容積獎勵方式引導建築維護，重新檢視建築結構安全。

第七章 整體發展構想

第一節 計畫定位與目標

一、計畫定位

依循桃園市國土計畫，楊梅區之發展區位屬「城鄉發展區域」，而本計畫區擁有稻作、有機農業等觀光資源特色，可說是產業、觀光及農業並重之地區。加上五楊高架道路通車後，由楊梅直達臺北市中心僅需半小時，將帶動北台地區「一日遊」觀光旅遊產業發展。

綜合以上條件，本次檢討將本計畫區之整體發展定位為「永續悠活・生態綠鎮」，促進地方特色產業發展、帶動觀光風潮、繁榮地方經濟，並以休閒體驗、農產加值、生態永續、健康宜居為發展主題。

二、計畫目標

依循發展定位，本計畫以「休閒體驗、農產加值、生態永續、健康宜居」為發展主題，四大主題之發展目標說明如下。

(一) 休閒體驗

1. 改善公共設施服務品質，提升休閒遊憩品質。
2. 透過都市設計，提升視覺景觀品質，尤其以老街風貌為重點，改善生活體驗，增加地方吸引力。

(二) 農產加值

1. 加強農業網絡鏈結，結合行銷資源，推廣精緻農業。
2. 結合周邊相關產業與便捷交通，成為重要農業發展中心。

(三) 生態永續

1. 以環境友善手法，推動便捷之綠色運輸網絡，創造寧適與低污染的和諧環境。

公开展覽草案

2. 基於生態城市發展考量，訂定基本綠地標準，檢討綠覆率以提高都市綠意。

(四) 健康宜居

1. 營造獨特之城鄉風貌，建構優質生活空間。
2. 檢討現況土地使用，引入綠色生活之概念，打造宜居生活圈。

公開展覽草案

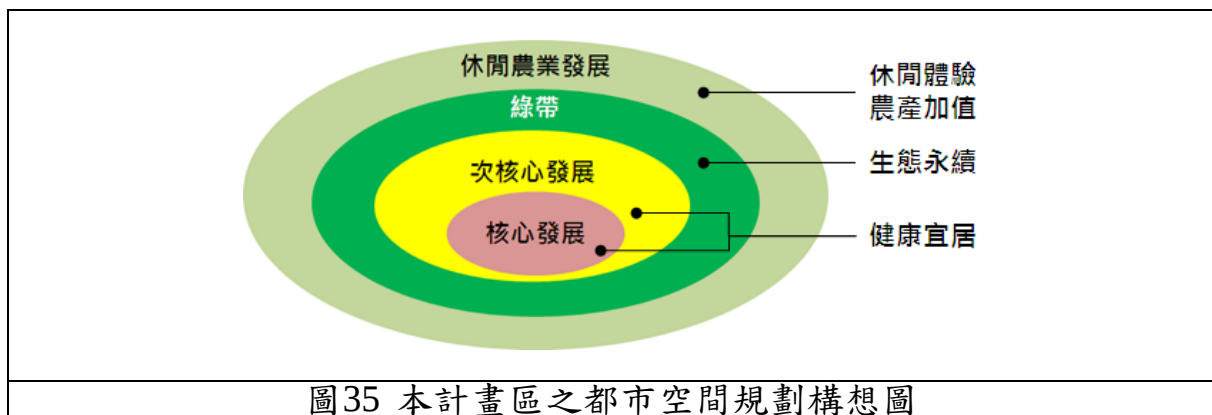
第二節 空間規劃構想

一、空間結構發展構想

楊梅一直以來皆為交通要塞，迄今對外交通極為便利，觀光茶園、休閒渡假農場及畜牧業，為楊梅一大資源及特色，自然天成的綠野山坡，最能吸引都市旅客的投入。對此，本計畫區擬發展兼具行政、居住、觀光、商業、服務、休閒及文化等複合性功能的城鎮。

本計畫區於都市空間規劃上，將富岡火車站及其周邊作為核心發展圈，其向外延伸為次核心發展圈，以健康宜居為目標。次核心發展圈向外將規劃形塑綠景、水景或綠廊，以生態永續為目標，並作為城鎮發展與農產發展間之隔離帶。

計畫區最外圍則配合都市計畫之劃設及現況發展，規劃作為休閒農業發展圈，以休閒體驗、農產加值为目標，期發揮區內自然資源之優勢，提升農業區之發展（參見圖 35）。



資料來源：本計畫繪製。

承接「永續悠活・生態綠鎮」之定位，以及都市空間規劃之構想，本計畫區於整體發展上，將以「一心、二軸、三區」的空間佈局進行規劃（參見圖 36），相關說明如下：

（一）一心：核心發展區

係指富岡火車站及周邊住宅、商業街區，期以核心發展區為中心，藉由環境整備來強化地方特色與機能，進而活化核心地區之產業，並串連周邊環境帶動全區發展。

公開展覽草案

(二) 二軸：綠軸、鐵路

1. 綠軸：計畫區內之綠軸係以富豐北路、富豐南路、新明街及民生街為主，於其道路兩側留設步道並種植植栽，以形塑出區內環狀綠廊。除了作為城鎮發展核心與農業發展區之隔離帶外，亦可提升都市景觀，帶動區內觀光發展。
2. 鐵路：係指東西向之鐵路（富岡火車站），未來配合台鐵捷運化之發展，將本計畫區與市中心串連，提升區內交通轉運之功能。

(三) 三區：住宅發展區、工業發展區、農業發展區

1. 住宅發展區：位於核心發展區外圍，屬次核心發展區，以輔助核心發展區之商業發展，提供行政、生活、服務機能為主。
2. 工業發展區：工業發展為本計畫區內之次要產業，以輔助農產品生產為主，所在區位由道路、綠帶隔離，降低工業發展對外之影響。
3. 農業發展區：為本計畫區之主要產業，分布於計畫區最外圈，除作為農產品耕作使用外，另將計畫區內非屬敏感潛勢範圍劃設作為避難容受整備空間，以因應核心地區致災時所需緊急避難空間，期結合行銷、觀光、休閒資源、防災等面向，推廣休閒農業，帶動全區產業發展。

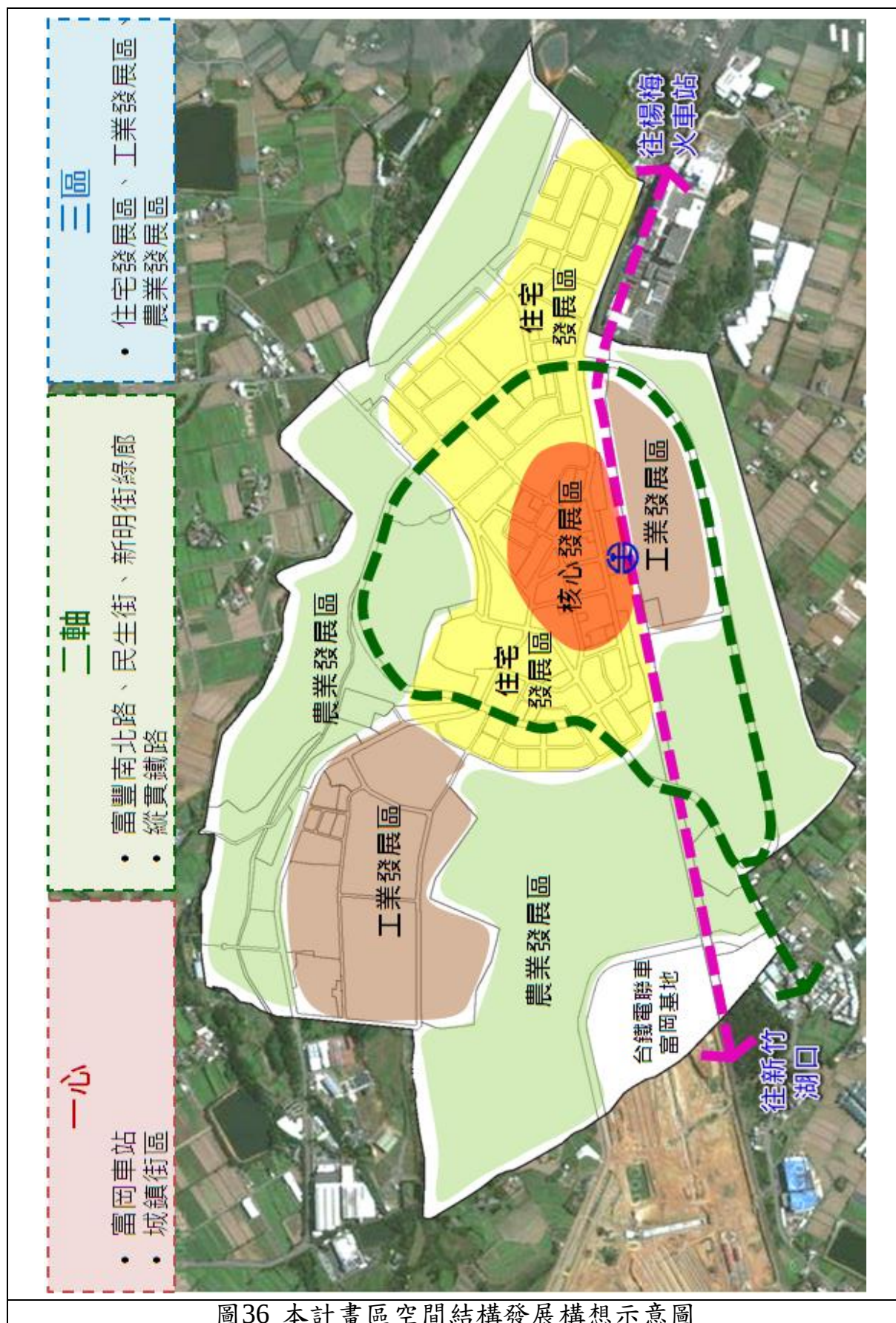


圖36 本計畫區空間結構發展構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

二、呂氏洋樓及富岡老街發展現況

(一) 呂氏洋樓

呂氏洋樓位於楊梅富岡（伯公岡，即今富岡、豐野里）市街，仍保持著民國 18 年肇建初期的基本架構，殊為難得。其中又以中正路 12 到 20 號的呂家聲古屋最具特色。呂邸為五開間磚造二層街屋，中央設穹隆頂，洗石子的作工極其精緻而工整，並以洗石子做木造收頭與鐵鏢栓，是極具藝術美感的街屋建築。呂姓祖籍廣東省潮州府，清朝乾隆年間來台，先到達新屋鄉，世代務農，族支繁衍很快，目前散佈在新屋與楊梅富岡，曾領有 200 多甲土地，遍及新屋、大坡、觀音龍潭等地，呂宅為呂家聲所蓋，曾擔任日據時代楊梅壠區長，宅邸為昭和四年（1929 年）所起蓋，前後歷時 2 年半，於 1931 年完工。

今有數十年歷史，據說當初建造該洋樓花費數千石米穀，另新屋也有如是宅第，然已被白蟻肆虐，目前已經毀壞。富岡街區原為農業地帶，於日據昭和 11 年（1908 年）因為淡新鐵路改道經此，才成立伯公岡火車站，呂家聲當時擔任楊梅壠區長，對市區的擴張與修築溝渠相當有貢獻，然受到地形以及斷斷續續興建的影響，整個街區呈「爪」字型扭曲，呂宅洋樓，就位在火車站前。

匠師據說是來自楊梅的郭福，呂宅為一跨五間接屋店面的兩層樓式巨型洋樓，整幢洋樓精華所在為中間一間，其頂部有特別做成圓頂的小室，正中央間頂上還有一旗杆座，二樓正面做成外圓凸狀，一樓支柱還特別做成雙柱式有柱墩的形式，至於其他左右四間，則皆將屋頂做成山形女兒牆，並以橢圓勳牌飾裝飾期間，整體而言，介於街屋與洋樓之間，相當具有特色。呂家聲古宅屋頂為硬山攔櫓兩坡水，正中央的有穹隆頂、雙騎樓柱，外牆以灰黃雙色洗石子與清水紅磚裝修，二樓客廳並設有凸窗，其餘各開間之細部更為可觀，飾有以洗石子開模印花的勳牌飾、花草等，山牆裝飾富麗。¹

¹ 資料來源：楊梅區公所 <https://www.yangmei.tycg.gov.tw/home.jsp?id=20187&parentpath=0,1,20161,20186>



圖37 呂氏洋樓示意圖

資料來源：google map，日期：2016 年 8 月。

(二) 富岡老街

緊鄰富岡火車站的富岡老街，其發展歷史與火車站興建有著密不可分的關係；1908 年，當時仍稱為伯公岡站的富岡火車站設站，為這農業小鎮匯聚了川流人潮以及繁盛榮景，而有著地利之便的中正路老街區，因此成為伯公岡最早發展的區域，攤商結市、熱鬧非比以往。然而隨著鐵路改道，如今只剩下頗具異國情調的洋樓建築，及富岡老街。

富岡老街基本上還維持昭和年間所形成的架構，由中正路、信義街、成功路所組成。舊街屋在中正路、信義街、成功路皆有分佈，部分為磚構造，雖無太多華麗裝飾之立面，卻仍保留古樸圈拱迴廊系統。²

² 資料來源：桃園觀光導覽網(<https://travel.tycg.gov.tw/zh-tw/travel/attraction/977>)

公開展覽草案



圖38 富岡老街街屋示意圖

資料來源：google map，日期：2016 年 8 月。



圖39 富岡老街迴廊系統示意圖

資料來源：google map，日期：2015 年 11 月。

公開展覽草案

三、全區發展構想

本計畫區規劃導入五種導向發展的概念，藉由水景與綠軸之建構，以維護自然環境與創造優良都市景觀，形塑都市生態網絡，並配合交通運輸系統規劃與步行空間營造，創造舒適與便捷之生活環境，以提高城鄉競爭力。全區發展構想如圖 40 所示。

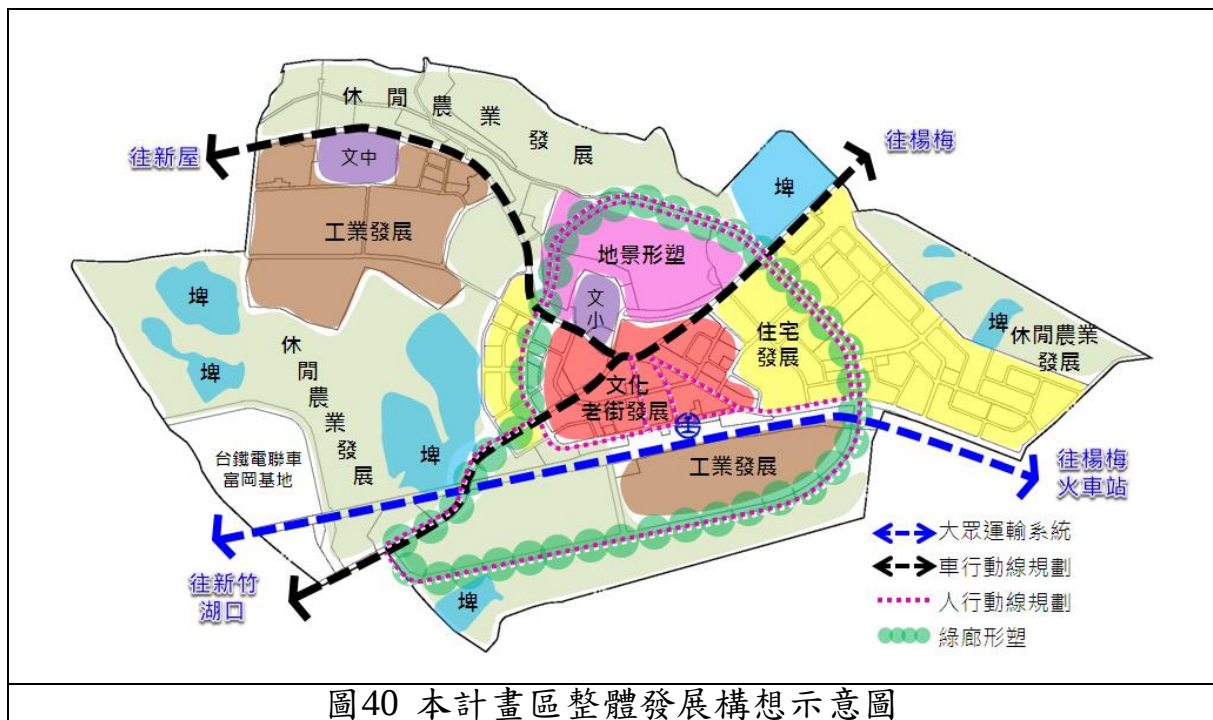


圖40 本計畫區整體發展構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

(一) 以大眾運輸為導向

本計畫區內之富岡火車站未來將成為台鐵捷運紅線富岡站，應提升場站周邊地區之商業發展，以增加大眾運輸系統使用量，提高區域活動便利性，亦加強與其他運具之轉乘及接駁，減少交通流量與能源消耗，降低環境污染而提高生活品質。

(二) 以人行環境為導向

富岡站前之成功路、中正路、信義街、富源街，以及區內環狀綠廊，規劃以行人導向為優先，加強行人徒步區、行人步道之設置，且人行空間宜平整，符合無障礙人行環境，提高都市友善程度。社區內巷道，可透過相關設施之設置及加強植栽綠化，確保人行安全。



圖41 人行系統發展構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

(三) 以產業發展為導向

以精緻農業、休閒農業為主題，透過閒置農地轉型與再利用，提升地區內土地集約化、效率化運用；提高區內現有產業之產能與產值，營造技術含量與附加值高、能源資源消耗低、污染排放少、經濟效益好之現代產業體系。

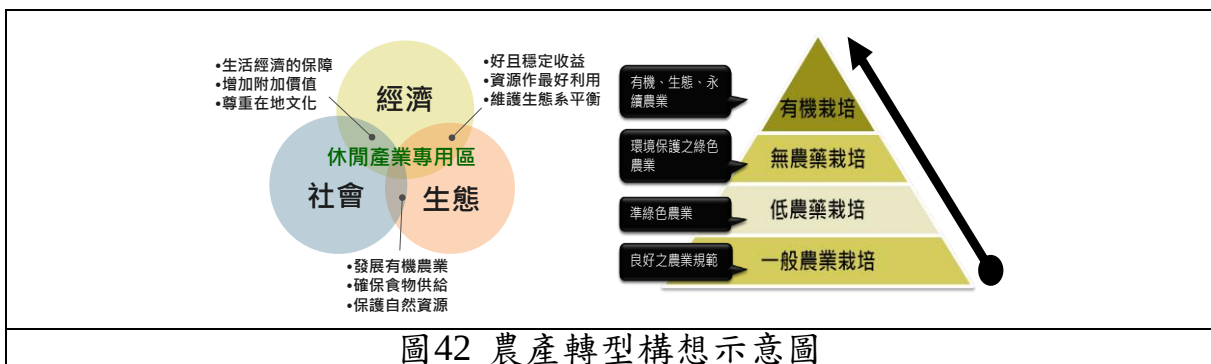


圖42 農產轉型構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

(四) 以綠景建構為導向

現有公園開闢率低，應提高開放空間與綠帶、綠軸之串連，建構城市綠網系統，透過城市綠化的提升與串連，建構良好的公園綠景與綠廊網絡，以降低都市溫度、淨化空氣污染與涵養水資源，也提供了生物棲息與遷徙的路徑。

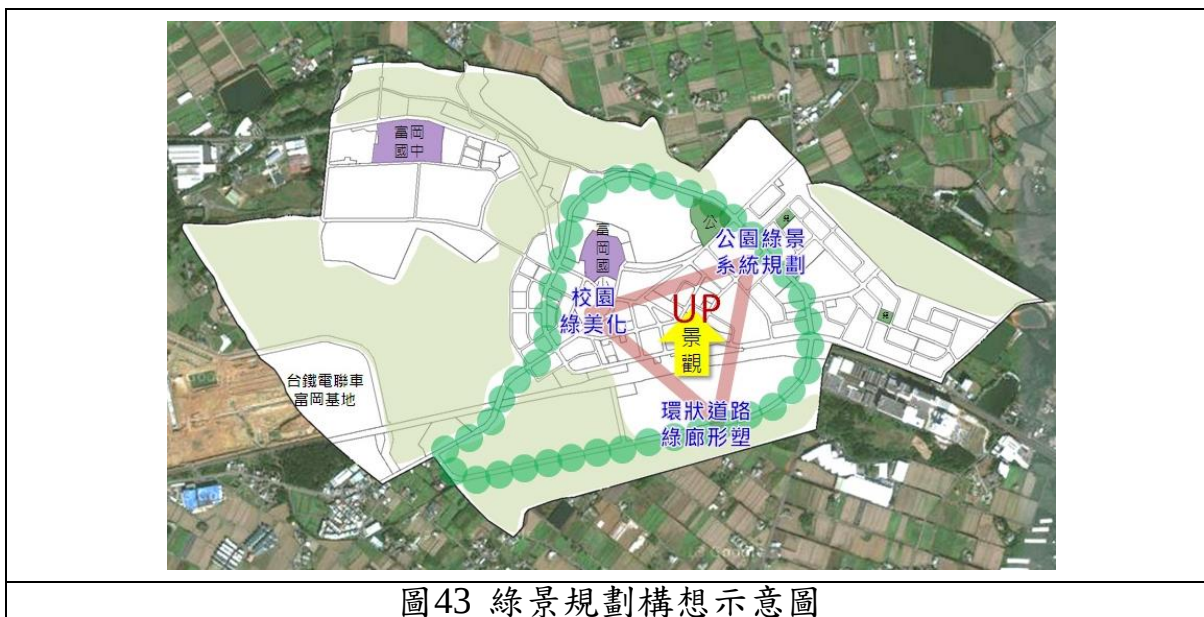


圖43 綠景規劃構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

(五) 以水景營造為導向

以區內埤塘資源的保全與涵養為主軸，藉由水域棲地環境營造與水資源回收再利用，增加都市的水涵養，減少暴雨逕流量，達到調節都市微氣候溫及濕度平衡的功能。

透過藍帶系統之強化，輔助周邊農產發展，並與城市綠網串連，健全綠地資源整體效益，提供民眾優美、舒適、健康之休憩環境。

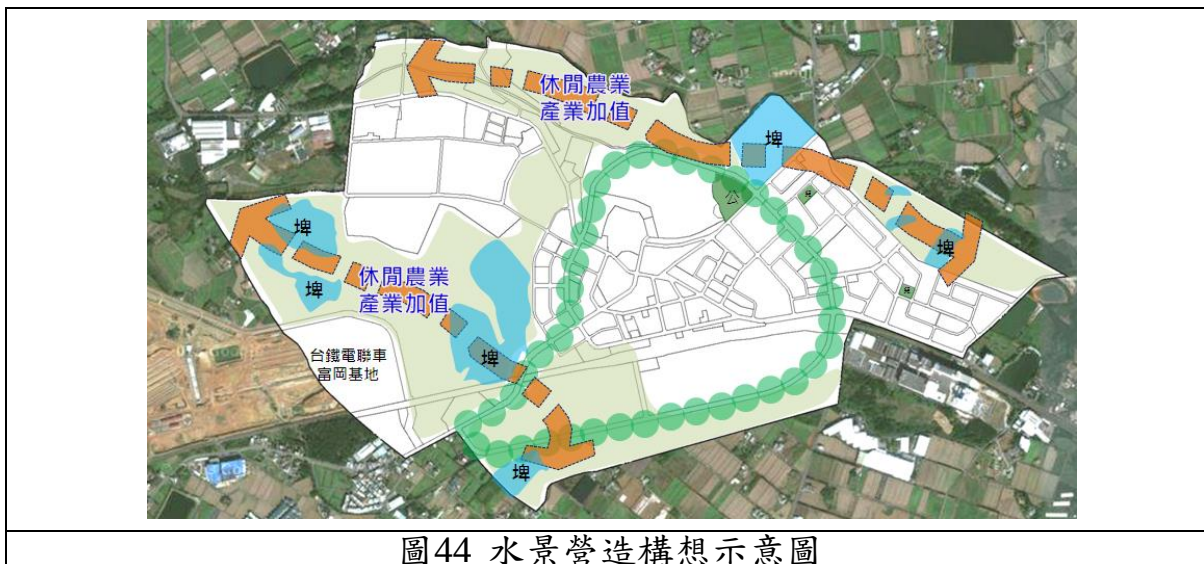


圖44 水景營造構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

公开展覽草案

第八章 檢討原則與變更內容

檢討原則與變更內容構想之評估流程為，先擬定本計畫區之空間發展構想，再將該構想套疊於現行都市計畫，對於構想與現行計畫有所不同之處，評估提出變更案與否及其限制條件。變更案評估須先參考環境容受力，予以不同開發強度之限制。其環境容受力即依據 102 年 10 月公告之「全國區域計畫」所規定環境敏感地類型，將本計畫區之發展構想與現行都市計畫套疊災害、生態、文化景觀、資源利用及其他等敏感地區之圖資，進而分為高度敏感地區、中度敏感地區、中低度敏感地區和低度敏感地區等四類。

第一節 檢討構想

除考慮環境容受力之外，對於是否允許土地使用變更，將再視其現況是否已開闢完成和公共設施用地的需求性，而有不同建議。若現況已開闢，或公共設施用地雖未開闢但仍有需求者，初步建議維持原計畫。惟經市府指定為必要施行之建設或政策者，屬於例外條款，不適用此通則性處理方式。依據評估流程，土地使用變更分析說明如下：

(一) 高度敏感度地區

若變更評估案位於高度敏感度地區，基於環境保護與永續之觀點，建議其土地使用分區劃設為保護區或農業區。

(二) 中度敏感度地區

若變更評估案位於中度敏感度地區，大致可分為二類考慮。其一，若現行都市計畫之土地使用分區為公共設施用地，而現況未開闢或無公共設施需求，且無指定為必要施行之建設或政策，經機關協調與開發審議通過後，可評估變更為其他使用。其二，若為其他分區且現況未開發，則應考慮回饋機制及相關人陳，評估變更之可能性。惟其土地座落中度敏感地區，其變更後開發強度應予限制。

(三) 中低度敏感度地區

若變更評估案位於中低度敏感度地區，如現況未開闢或無公共

公開展覽草案

設施需求，且無指定為必要施行之建設或政策，建議其土地使用分區之劃設以低強度開發為主（如：住宅、文教、公共設施用地）。若經開發審議通過者，則建議劃設為高強度開發之使用分區（如商業區或工業區）。

（四）低度敏感地區

若變更評估案位於低度敏感地區，而現況未開闢且無公共設施需求，且無指定為必要施行之建設或政策，建議可評估變更為其他使用。

本次通盤檢討係以國土保安、生態復育為定位，從災害管理為所本，以防救災策略規劃為目標，建構本計畫區永續生態共存的生活家園。本次檢討就環境敏感範圍調整土地使用計畫，並研擬修正本計畫之土地使用管制要點，以達到本計畫區實質發展效益。本次檢討原則配合災害管理階段之因應原則進行分析，惟考量本計畫區實質災害歷史及環境敏感地分布，僅針對面對災害時應予以減災、整備及應變來作為相對應變之檢討原則。

表40 本計畫因應災害管理之檢討原則一覽表

階段	檢討原則
減災	1. 透過都市計畫土地使用管制手段，加強維護建築物結構及使用強度。 2. 公有地優先配合設置生態防洪、綠能設施，除提供生態休憩機能，更兼具防災滯洪功能，減緩都市洪氾可能衍生災害。
整備	1. 藉由環境敏感潛勢分析劃設區內防災策略分區構想，作為防救災計畫之層級依據。 2. 依據本次研擬防災策略分區擬定都市防災計畫，檢討規劃避難、安置據點及防救災動線。
應變	1. 配合相關水利單位防汛監測系統，隨時提供即時安全資訊。 2. 透過定期防災演練、教育訓練，充實計畫區內居民防災警戒及知識。

資料來源：本計畫彙整分析。

公開展覽草案

第二節 檢討原則

(一) 年期與人口

1. 計畫年期配合桃園市國土計畫，予以調整。
2. 計畫人口則配合近年來人口平均成長趨勢及桃園市國土計畫分派之人口數進行調整。

(二) 土地使用分區

1. 住宅區檢討原則：依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定檢討，考量都市發展之特性、地理環境及計畫之目標，並以計畫人口推估住宅需求，以目前發展現況評估，計畫可供居住樓地板面積足以應付，因此本次通檢以維持原計畫之住宅區總量為原則。
2. 商業區檢討原則：依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性分成不同性質及使用強度之商業區，且面積需依計畫人口規模及占都市發展用地總面積之比例檢討，檢討後宜以維持既有商業區土地之劃設為原則。
3. 農業區檢討原則：農業區變更為住宅區、商業區及其他特定專用區者，須依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。

4. 公共設施用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」檢討標準之規定，檢討各項都市發展用地之需求，對於目前計畫區內不足之公共設施，應配合實際發展需予以檢討劃設，以提升居民生活環境品質。

另外，既有道路變更為計畫道路之檢討原則如下：

(1) 基本原則

- A. 考量路幅過於狹小、避免過多狹小都市計畫道路切割土地使用及大幅調整現行計畫之街廓，8 公尺以下之現有巷道不列入考量。

公開展覽草案

B. 現有巷道需位於都市發展用地內。

(2) 必要條件

A. 現有巷道兩端接 10 公尺以上計畫道路。

B. 與相鄰道路路口保持一定距離者(計畫道路路口 50 公尺以上，巷道路口 30 公尺以上)

C. 變更後全線路寬不低於 8 公尺、路寬一致、不會損及建物、造成多叉路及交通動線過於複雜或衝突者。

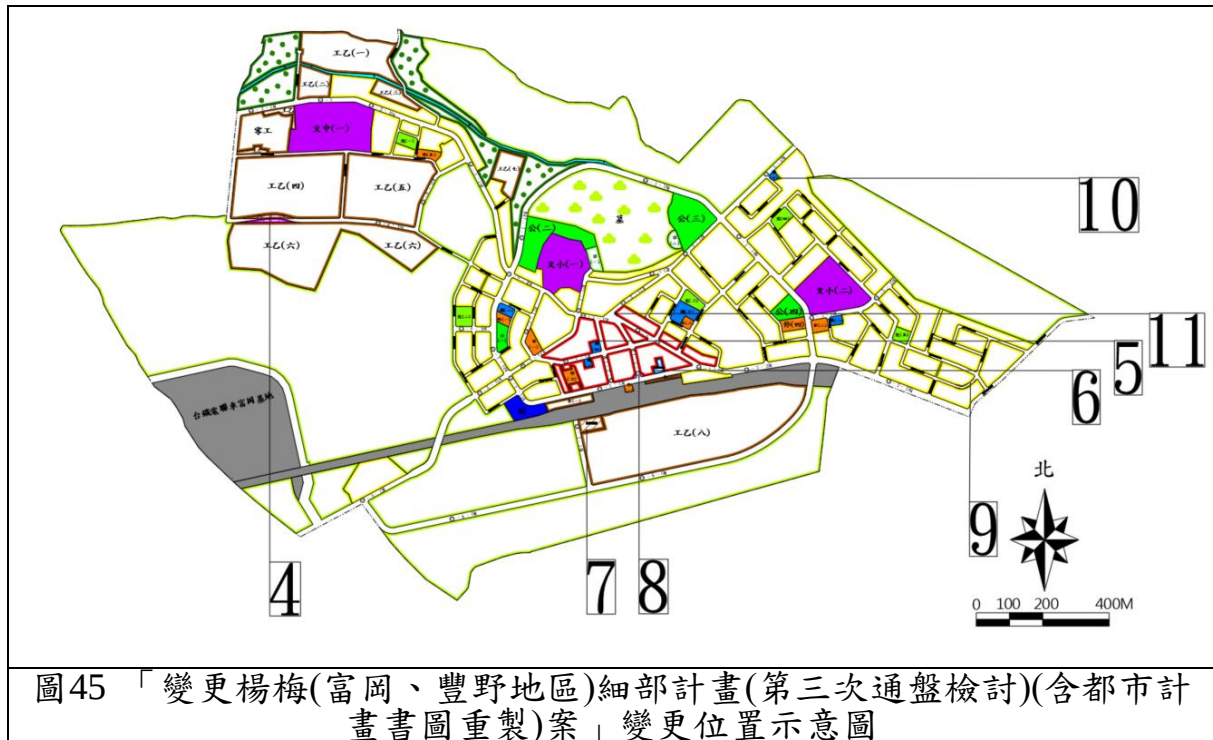
D. 非既有合法建築基地之法定空地。

(3) 參考條件：權屬分布與地主意願。

公開展覽草案

第三節 檢討變更內容

本計畫依上述發展現況及檢討分析後，變更共計 11 案，其變更位置、面積、內容及理由等參見圖 45、表 41。凡本次通盤檢討未指明變更部分，均以原計畫為準。



資料來源：本計畫繪製

公開展覽草案

表41 「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」變更內容明細表

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫(ha)	新計畫(ha)		
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)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	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	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。

公開展覽草案

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		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。
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。
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，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	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	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

公開展覽草案

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫(ha)	新計畫(ha)		
	中心樁	道路用地 (0.0058)	住宅區 (0.0058)	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。	面積 57.9515 m ²
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)		
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。	

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

公开展覽草案

表42 「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」變更面積增減統計表

項目	草案編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9
土地使用分區	住宅區	變更計畫年期為民國125年	變更案名為「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」	變更計畫人口為10,500人						+0.0006
	商業區					-0.0015			-0.0145	
	工業區				0.0000			+0.2991		
	零星工業區									
	宗教專用區									
	農會專用區						+0.0922			
	倉儲區							-0.2991		
	農業區									
	保護區									
	小計									
公共設施用地	機關用地					+0.0015	-0.0922			
	學校用地									
	公園用地									
	兒童遊樂場用地									
	市場用地									
	停車場用地									
	站場用地									
	公墓用地									
	溝渠用地									
	鐵路用地									
	道路用地				0.0000				+0.0145	-0.0006
	小計				0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
	都市發展用地				0.0000	0.0000	0.0000	0.0000		0.0000
	計畫總面積					0.0000	0.0000	0.0000		0.0000

公開展覽草案

項目	草案編號	10	11	12	13	合計
土地使用分區	住宅區	-0.0009		增修土地使用管制要點	增修都市設計準則	-0.0003
	商業區		+0.0027			-0.0133
	工業區					0.2991
	零星工業區					0.0000
	宗教專用區					0.0000
	農會專用區					0.0922
	倉儲區					-0.2991
	農業區					0.0000
	保護區					0.0000
	小計					0.0000
公共設施用地	機關用地	+0.0009				-0.0898
	學校用地					0.0000
	公園用地					0.0000
	兒童遊樂場用地					0.0000
	市場用地					0.0000
	停車場用地					0.0000
	站場用地					0.0000
	公墓用地					0.0000
	溝渠用地					0.0000
	鐵路用地					0.0000
	道路用地		-0.0027			0.0112
	小計	0.0000	0.0000			0.0000
都市發展用地		0.0000	0.0000			0.0000
計畫總面積		0.0000	0.0000			0.0000

註1.表內面積以核定圖實地分割測量面積為準。

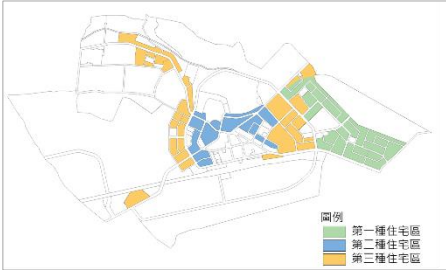
註2.都市發展用地面積部包括農業區、保護區、河川區之面積

註3.面積單位：公頃

資料來源：本計畫統計、彙整

公開展覽草案

表43 「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

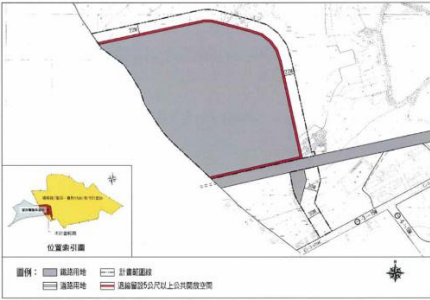
現行計畫	變更後計畫	變更理由																																																																		
一、本要點依都市計畫法第22條及同法桃園市施行細則第39條規定訂定之。 二、本計畫劃定之土地使用分區，其土地使用強度不得大於下表規定： <table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="4">住宅區</td><td>已辦理市地重劃地區</td><td>60</td><td>200</td><td></td></tr><tr><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><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> 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	備註	住宅區	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		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		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><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="4">住宅區</td><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> <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> 	土地使用分區	建蔽率	容積率	備註	住宅區	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		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%公共設施用地比例，並辦竣重劃者，於定期通盤檢討時變更為第一種住宅區。
土地使用分區	建蔽率	容積率	備註																																																																	
住宅區	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																																																																	
	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	備註																																																																	
住宅區	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。	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。																																																																			

公開展覽草案

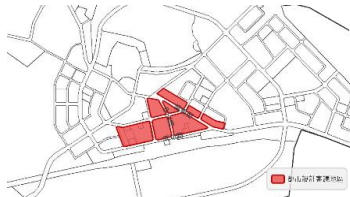
現行計畫				變更後計畫				變更理由																																																																																						
四、本計畫劃定之公共設施用地，其土地使用強度不得大於下表規定：				四、本計畫劃定之公共設施用地，其土地使用強度不得大於下表規定：																																																																																										
<table><tr><td colspan="2">公共設施用地</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td><td>備註</td></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">學校用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">公園用地 (含兒童遊樂場)</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">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 rowspan="2">附屬設施</td></tr><tr><td>立體</td><td>60</td><td>360</td></tr><tr><td colspan="2">站場用地</td><td>60</td><td>180</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">鐵路用地</td><td>60</td><td>120</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。	<table><tr><td colspan="2">公共設施用地</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td><td>備註</td></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">學校用地</td><td>50</td><td>150</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">公園用地 (含兒童遊樂場)</td><td>15</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">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 rowspan="2">附屬設施</td></tr><tr><td>立體</td><td>60</td><td>360</td></tr><tr><td colspan="2">站場用地</td><td>60</td><td>180</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">鐵路用地</td><td>60</td><td>120</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	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	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：				五、本計畫退縮建築及留設帶狀開放空間之規定：				1.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。 2.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。 3.避免臨鐵路用地之既有建物密集住宅區及街廓狹長住宅區因退縮建築之相關規範導致無法興建、改建，故修正退縮建築相關規定。																																																																																						
(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線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。				(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(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				(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																																																																																										

- 1.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。
- 2.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。
- 3.避免臨鐵路用地之既有建物密集住宅區及街廓狹長住宅區因退縮建築之相關規範導致無法興建、改建，故修正退縮建築相關規定。

公開展覽草案

現行計畫	變更後計畫	變更理由
部分得入法定空地。 (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。	計入法定空地。(如圖二所示)  (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</u>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)  (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。	
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	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	為保持都市設計審議地區之建築立面完整性及騎樓系統級連續性，增訂位於都市設計審議地區

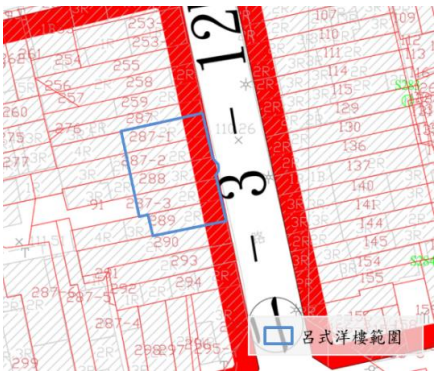
公开展覽草案

現行計畫	變更後計畫	變更理由
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。	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。 <u>(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。</u>	臨成功路、中正路及信義街，應設停車空間者，得以代金繳納。
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，得增加所提供之樓地板面積。但以不超	七、本計畫為妥善保留呂氏洋樓並維持周邊老街風貌，指定<u>臨成功路、中正路及信義街之商業區為都市設計審議地區</u>，範圍如附圖四所示。  都市設計審議地區另訂「<u>楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫都市設計準則</u>」(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>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」</u>，以為審議時之依據。	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。 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全街廓為都市設計審議地區。

公開展覽草案

現行計畫	變更後計畫	變更理由
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	<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> <u>(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)：</u> <u>1. 整棟保留獎勵容積：20%。</u> <u>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。</u> <u>(二) 其他都市設計審議地區：</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>(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。</u>	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擾，故本次刪除之。 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。 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關，並酌予給予獎勵。

公開展覽草案

現行計畫	變更後計畫	變更理由
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，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。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都市設計審議會。	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於核發建照前需經審議。 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」。 3. 配合實務調整，將「桃園市都市設計審議委員會」修正為都市設計審議
無	九、本計畫區內建築基地面積達1,500 m ² 以上者，地下開挖率不得超過70%；未達1,500 m ² 者，地下開挖率不得超過80%。 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。	確保資源永續利用與防洪需求，建立環境成長管理機制。
九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草	十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草	配合調整項次

公开展覽草案

現行計畫	變更後計畫	變更理由
樹木，其植物種類以原生種為原則。	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。	<u>十一</u> 、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。	配合調整項次

公开展覽草案

表44 「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	變更後計畫	變更理由
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)<u>與臨成功路、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。 <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>	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。

	<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。



公开展覽草案



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。

公开展覽草案

第九章 檢討後之計畫

第一節 計畫範圍、年期及人口

一、計畫範圍及面積

本計畫區位於楊梅區西北側，其範圍東抵中油公司加油站，南至鐵路以南約 300 公尺處，西達新屋鄉界，北鄰台地邊緣一小溪流，東西寬約 3,000 公尺，南北長約 1,700 公尺。

行政轄區包括富岡、豐野及員本等 3 里之部分地區，計畫面積約為 291.7869 公頃。

二、計畫年期及性質

計畫年期配合桃園市國土計畫調整計畫目標年為民國 125 年，而本計畫之性質定位為以農業及工業機能並重之地方中心。

三、計畫人口及居住密度

計畫人口為 10,500 人，居住密度為每公頃 184 人。

公開展覽草案

第二節 土地使用分區計畫

檢討後土地使用分區計畫包括住宅區、商業區、工業區、零星工業區、倉儲區、宗教專用區、農會專用區、農業區及保護區等 9 種分區，其使用分區計畫面積 221.8626 公頃，參見圖 46 及表 45，並分述如下。

一、住宅區

原計畫面積為 46.0487 公頃，本次檢討減少 0.0003 公頃，檢討後之商業區面積為 46.0484 公頃。

二、商業區

原計畫面積為 5.4211 公頃，本次檢討減少 0.0133 公頃，檢討後之商業區面積為 5.4078 公頃。

三、工業區

原計畫面積為 36.0552 公頃，本次增加 0.2991 公頃，檢討後之工業區面積為 36.3543 公頃。

四、零星工業區

原零星工業區面積 1.7263 公頃，本次檢討均維持原計畫。

五、宗教專用區

原宗教專用區面積 0.4122 公頃，本次檢討均維持原計畫。

六、農會專用區

本次檢討新增農會專用區，面積 0.0922 公頃。

七、倉儲區

原倉儲區面積 0.8076 公頃，本次檢討減少 0.2991 公頃，檢討後之商業區面積為 0.5085 公頃。

八、農業區

原計畫面積 123.9079 公頃，本次檢討均維持原計畫。

公開展覽草案

九、保護區

原保護區面積 7.4049 公頃，本次檢討均維持原計畫。

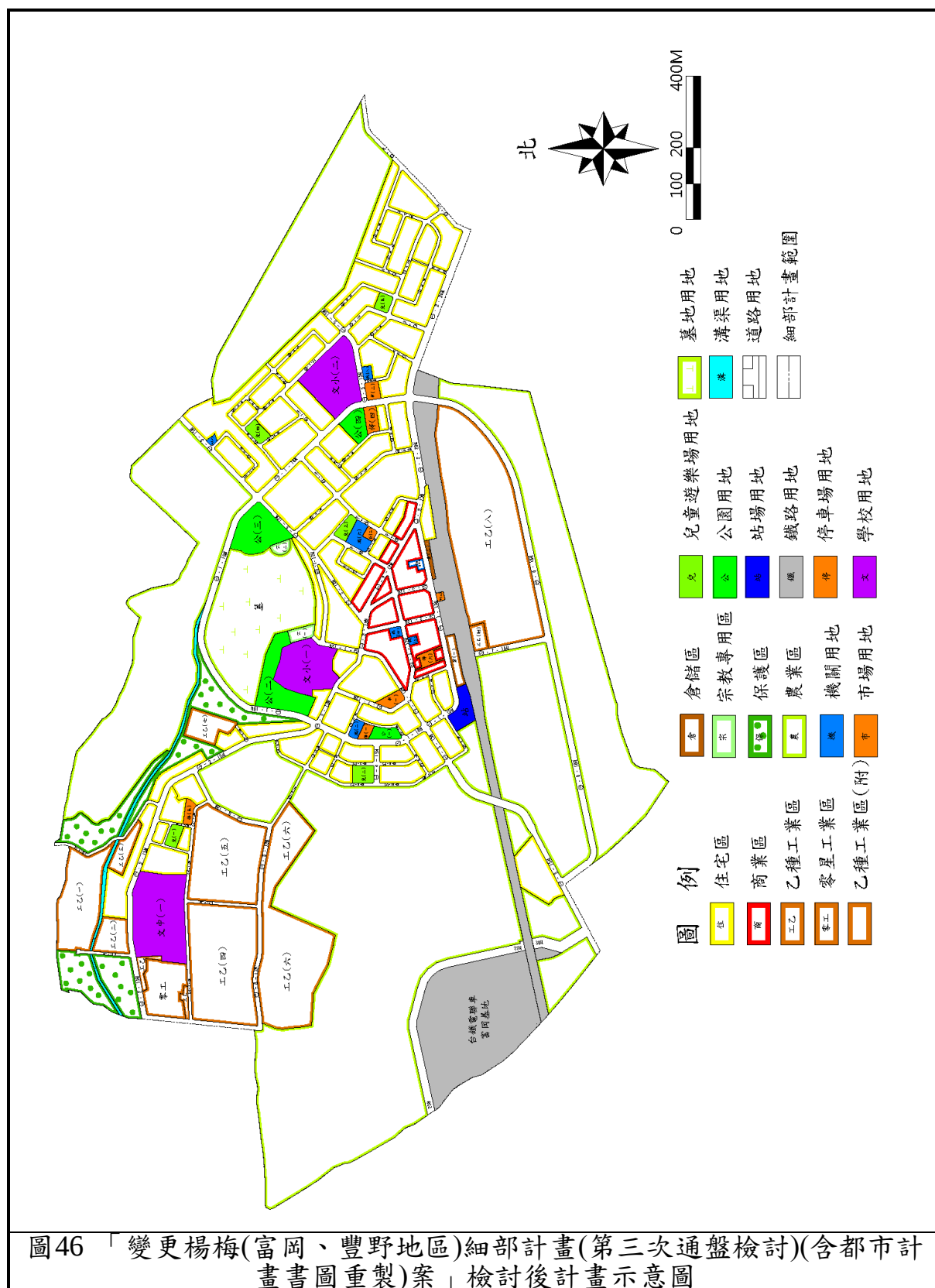


圖46 「變更楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)案」檢討後計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製

公開展覽草案

表45 「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」檢討後土地使用計畫面積表

項目		本次檢討前計畫面積(公頃)	本次變更增減面積(公頃)	本次檢討後		
				計畫面積(公頃)	占都市發展用地面積百分比(%)	占計畫總面積百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	46.0487	-0.0003	46.0484	28.70%	15.78%
	商業區	5.4211	-0.0133	5.4078	3.37%	1.85%
	工業區	36.0552	0.2991	36.3543	22.65%	12.46%
	零星工業區	1.7263	0.0000	1.7263	1.08%	0.59%
	宗教專用區	0.4122	0.0000	0.4122	0.26%	0.14%
	農會專用區	0.0000	0.0922	0.0922	0.06%	0.03%
	倉儲區	0.8076	-0.2991	0.5085	0.32%	0.17%
	農業區	123.9079	0.0000	123.9079	-	42.47%
	保護區	7.4049	0.0000	7.4049	-	2.54%
	小計	221.7840	0.0786	221.8626	-	76.01%
公共 設施 用地	機關用地	0.8734	-0.0898	0.7836	0.49%	0.27%
	學校用地	7.7813	0.0000	7.7813	4.85%	2.67%
	公園用地	3.7489	0.0000	3.7489	2.34%	1.28%
	兒童遊樂場用地	1.1846	0.0000	1.1846	0.74%	0.41%
	市場用地	0.4078	0.0000	0.4078	0.25%	0.14%
	停車場用地	0.9058	0.0000	0.9058	0.56%	0.31%
	站場用地	0.5371	0.0000	0.5371	0.33%	0.18%
	公墓用地	8.4927	0.0000	8.4927	5.29%	2.91%
	溝渠用地	0.8862	0.0000	0.8862	-	0.30%
	鐵路用地	16.7427	0.0000	16.7427	10.43%	5.74%
	道路用地	28.4425	0.0112	28.4537	17.73%	9.75%
	小計	70.0029	-0.0786	69.9243	43.62%	23.99%
計畫總面積		291.7869	0.0000	291.7869	-	100%
都市發展用地		160.4741	0.0000	160.4741	100%	-

註1.表內面積僅供參考，實施時應依據核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。

註2.都市發展用地面積不包括農業區、保護區、河川區、溝渠用地之面積。

資料來源：本計畫統計

第三節 公共設施計畫

本次通盤檢討除增加道路用地及減少機關用地外，其餘公共設施用地均維持原計畫。檢討後除道路系統計畫外，共劃設學校、公園、停車場、站場、公墓、溝渠及鐵路等 11 種用地，其公共設施用地計畫面積 69.9243 公頃，參見圖 46、表 46，並分述如下。

一、機關用地

原計畫機關用地 7 處，計畫面積共計 0.8734 公頃，本次檢討後變更機(五)為農業專用區，並考量管用合一，酌予調製整機(四)邊界，本次檢討後機關用地減少 1 處共 6 處，調整後計畫面積共 0.7836 公頃。

二、學校用地

原計畫學校用地面積共計 7.7813 公頃，本次檢討維持原計畫。

三、公園用地

原計畫公園用地 2 處，計畫面積共計 3.7489 公頃，本次檢討均維持原計畫。

四、兒童遊樂場用地

配合鄰里單元劃設鄰里公園 2 處，另社區公園 2 處，面積共計 1.1846 公頃，本次檢討均維持原計畫。。

五、市場用地

劃設市場用地 2 處，面積 0.4078 公頃，本次檢討均維持原計畫。

六、停車場用地

劃設停車場用地 6 處，面積 0.9058 公頃，本次檢討維持原計畫。

七、站場用地

公开展覽草案

原計畫站場用地 1 處，計畫面積 0.5371 公頃，本次檢討維持原計畫。

八、公墓用地

原計畫公墓用地 1 處，計畫面積 8.4927 公頃，本次檢討維持原計畫。

九、溝渠用地

原計畫溝渠用地 1 處，計畫面積 0.8862 公頃，本次檢討維持原計畫。

十、鐵路用地

原計畫鐵路用地面積 16.7427 公頃，本次檢討維持原計畫。

十一、道路用地

原計畫道路用地面積 28.4425 公頃，變更商業區為道路用地，計畫面積共增加 0.0112 公頃，計畫面積共 28.4537 公頃。

公開展覽草案

表46 「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」檢討後公共設施用地一覽表

項目	編號	面積 (公頃)	備註	位置	備註
機關用地	機(二)	0.1406	西鄰里中心預定地	⊖-1 道路(中正路與⊖-4 道路間)	未開闢
	機(三)	0.0540	富岡郵局	中華街 48 號	已開闢
	機(四)	0.0914	富岡派出所	富源街 22 號	已開闢
	機(六)	0.3451	富岡活動中心	⊖-1 道路與⊖-17 號道路交接處	已開闢
	機(七)	0.0532	豐野水利工作站	民生街 223 號	已開闢
	機(八)	0.0993	富岡消防隊	富民重劃區員德路與新富九街交街處	已開闢
小計		0.7836			
文教用地	文小(一)	2.0713	富岡國小，主要計畫劃設	計畫區中央，宗(一)西側	已開闢
	文小(二)	2.2669	東鄰里單元國小預定地，主要計畫劃設	計畫區東側，機(八)北側	未開闢
	文中(一)	3.4431	富岡國中，主要計畫劃設	計畫區西北側、公兒(一)西側	已開闢
小計		7.7813			
公園用地	公(一)	0.2561		⊖-1 道路與⊖-4 道路交接處	未開闢
	公(二)	1.5503	集義祠，主要計畫劃設	計畫區中央、文小(一)北側	未開闢
	公(三)	1.4657	主要計畫劃設	計畫區中央、宗(二)東側	已開闢
	公(四)	0.4768		富豐北路與員富路交接處	未開闢
小計		3.7489			
兒童遊樂場用地	兒(一)	0.2166		機一用地西側	未開闢
	兒(二)	0.3029		⊖-4 計畫道路 中華路與三-16 號交接處	未開闢
	兒(三)	0.2291		富民重劃區新富十一街與新富十三街交接處	未開闢

公开展覽草案

項目	編號	面積 (公頃)	備註	位置	備註
	兒(四)	0.2455		富民重劃區新富一街與新富 三街交接處	已開闢
	兒(五)	0.1906		⊖-4 計畫道路	已開闢
小計		1.1846			
市場用地	市(一)	0.2174		中華街與新明街交接處	未開闢
	市(二)	0.1904		富民重劃區富豐北路與員德 路交接處	未開闢
小計		0.4078			
停車場用 地	停(一)	0.1262		⊖-1 道路與⊖-4 道路交接處	未開闢
	停(二)	0.0513		成功路(富源街與中正路間)	已開闢
	停(三)	0.0965		⊖-4 與⊖-17、⊖-18 交接處	未開闢
	停(四)	0.2573		富民重劃區嫩富豐北路與員 富路交接處	未開闢
	停(五)	0.1747	主要計畫劃設	計畫區西北側、文中(一) 東側	未開闢
	停(六)	0.1998		成功路、富源街、中華街及 ⊖-15 所圍街廓內	已開闢
小計		0.9058			
站場用地		0.5371	公車停車場及 保養廠預定 地，主要計畫 劃設	計畫區中央南側、倉(一) 西側	未開闢
公墓用地		8.4927	楊梅第一公墓	計畫區北側、公(三)西側	已開闢
溝渠用地		0.8862	—	計畫區北側	已開闢
道路用地		28.4537	—		
鐵路用地		16.7427	—		
總計		69.9243	—		

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫彙整

公開展覽草案

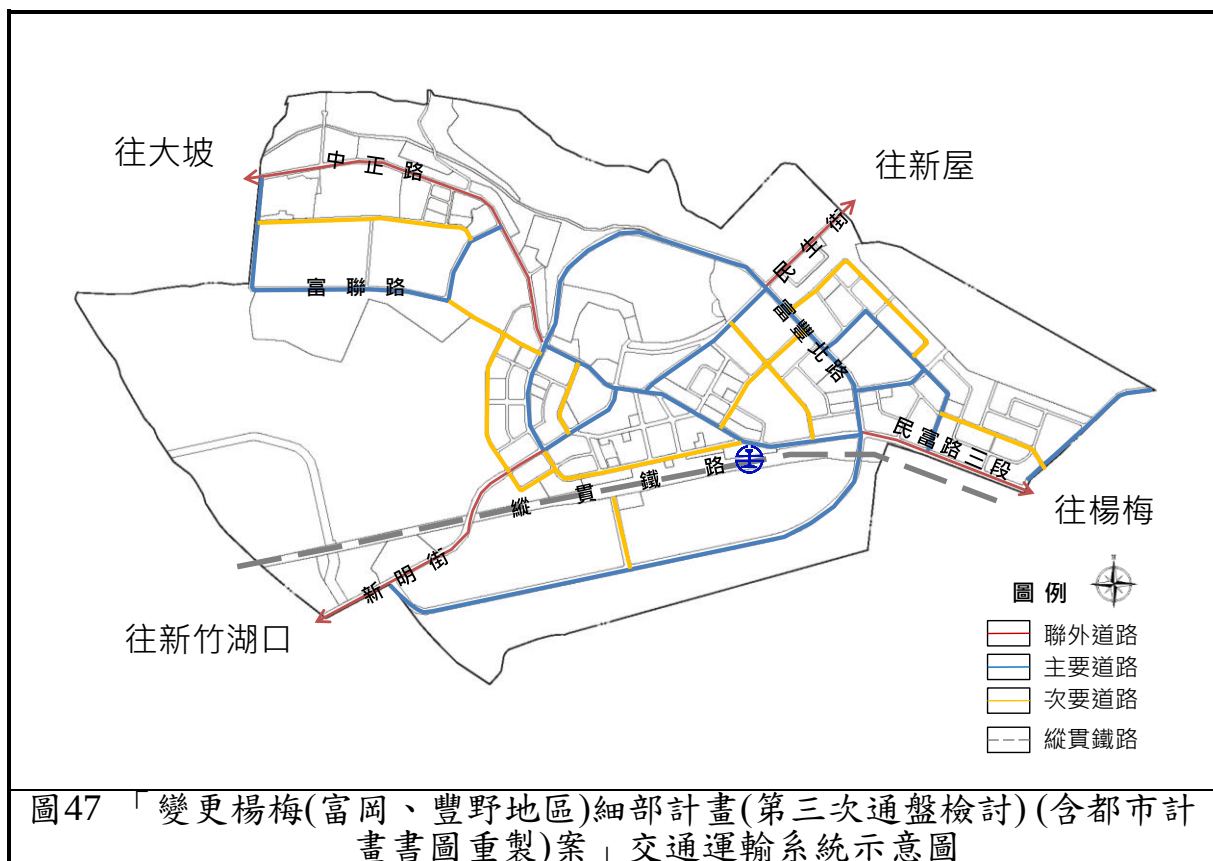
第四節 交通系統計畫

一、 聯外道路

計畫區內計有四條聯外道路，以道路編號⊖-2-20m 縣道 110(中正路)及民富路三段為東南西北向主要聯外幹道，東南往楊梅，西北通大坡，計畫寬度為 20、15 及 12 公尺；以道路編號⊖-3-15m 縣道 109 (民生街)及新明街作為計畫區東北西南向主要聯外幹道，東北往新屋，西南通新竹湖口，計畫寬度 22、15 及 12 公尺。

二、 主、次要道路

區內居民由各聯外道路接轉置區內主要、次要及出入道路等，主要道路為富豐北路、富聯路及區內各聯外道路，計畫道路寬度為 20、18、15、12 公尺。次要道路為居民進出與地區聯絡道路，計畫道路寬度為 15、12、10 公尺



資料來源：本計畫彙製。

公開展覽草案

表47 「變更楊梅鎮(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」道路編號明細表

道路功能	道路編號	起迄點	計畫寬度(公尺)	計畫長度(公尺)	面積(平方公尺)	道路名稱	備註
聯外道路	⊖-2	⊖-1 道路往西北側至都市計畫區邊界	15、12	1,125	26,775	縣道 110 (中正路)	主要計畫劃設
		⊖-1 道路往東南側至都市計畫區邊	20	495		民富路三段	
	⊖-3	⊖-1 道路往東北側至都市計畫區邊界	15	305	20,010	縣道 109 (民生街)	主要計畫劃設
		⊖-1 道路往西南側至都市計畫區邊	12、15、22	815			
主要道路	⊖-1	銜接⊖-2 及⊖-3 之外環道路(⊖-1 道路以北)	18	2,720	48,960	外環道路 (富豐北路)	主要計畫劃設
	⊖-2	⊖-1 道路環內	15、20	1,000	15,500	縣道 110 (信義街、中正路)	主要計畫劃設
	⊖-3	⊖-1 道路環內	12	745	8,940	縣道 109 (民生街、新民街)	主要計畫劃設
	⊖-5	⊖-1 道路至計畫區東側農業區	15	300	4,500	員德路	主要計畫劃設
	⊖-6	銜接⊖-2 及⊖-3 之外環道路	18	1,510	27,180	工(八)環路 (富豐南路)	主要計畫劃設
	⊖-8	⊖-2 道路至計畫區西側邊界	12	1,175	14,100	工(一)環路 (富聯路)	主要計畫劃設
	⊖-5	銜接⊖-1 道路至⊖-2 道路(富民重劃區內)	12	660	7,920	新富七街、新富十街	主要計畫劃設
	⊖-7	計畫區東南側邊界道路	12	490	5,880		主要計畫劃設

公開展覽草案

道路功能	道路編號	起迄點	計畫寬度(公尺)	計畫長度(公尺)	面積(平方公尺)	道路名稱	備註
次要道路	⊖-1	銜接⊖-2 道路至⊖-3 道路	15	670	10,050	成功路	主要計畫劃設
	⊖-4	銜接⊖-1 道路至⊖-6 道路	15	110	1,650	西鄰里發展道路	主要計畫劃設
	⊖-7	鐵道至⊖-6 道路	15	205	3,075	工(二)內環路	主要計畫劃設
	⊖-4	銜接⊖-1 道路至⊖-2 道路	12	370	4,440		主要計畫劃設
	⊖-6	銜接⊖-5 道路至⊖-7 道路	10	330	3,300	新富一街	主要計畫劃設
	⊖-1	銜接⊖-8 道路	8	640	5,120		
	⊖-5	銜接⊖-1 道路及⊖-8 道路	8	300	2,400		
	⊖-6	銜接⊖-2 道路及⊖-4 道路	8	330	2,640		
	⊖-10	銜接⊖-3 道路及⊖-4 道路	8	205	1,640		
	⊖-11	銜接⊖-1 道路及⊖-3 道路	8	160	1,280		
	⊖-19	銜接⊖-2 道路及⊖-3 道路	10	400	4,000		
	⊖-25	銜接⊖-1 道路及⊖-5 道路	8	605	4,840		
出入道路	⊖-1	銜接富岡國小、郵局及派出所等之內環道路	12	1210	14,520	內環路(中華街)	主要計畫劃設
	⊖-2	銜接⊖-1 道路至⊖-2 道	12	170	2,040	富源街	主要計畫劃設
	⊖-3	銜接⊖-1 道路至⊖-2 道路(火車站前)	12	190	2,280	中正路	主要計畫劃設
	⊖-8	⊖-2 道路至工五之道路	10	95	950		主要計畫劃設

公開展覽草案

道路 功能	道路 編號	起迄點	計畫寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	面積(平 方公尺)	道路名稱	備註
	㊟-2	計畫區西側通往工 一及工二道路	8	150	1,200		
	㊟-3	銜接㊟-8 道路及 三-1 道路	8	200	1,600		
	㊟-4	㊟-2 通往工三之 道路	8	370	2,960		
	㊟-7	銜接㊟-1 道路及 ㊟-6 道路	8	110	880		
	㊟-8	銜接㊟-4 道路及 ㊟-7 道路	8	110	880		
	㊟-9	銜接㊟-4 道路及 ㊟-12 道路	8	110	880		
	㊟-12	銜接㊟-10 道路及 ㊟-1 道路	8	105	840		
	㊟-13	銜接㊟-1 道路及 ㊟-1 道路	8	100	800		
	㊟-14	銜接㊟-1 道路及 ㊟-15 道路	8	110	880		
	㊟-15	銜接㊟-1 道路及 ㊟-1 道路	8	100	800		
	㊟-16	聯結㊟-1 道路	8	190	1,520		
	㊟-17	銜接㊟-1 道路及 ㊟-4 道路	8	68	544		
	㊟-18	銜接㊟-2 道路及 ㊟-4 道路	8	150	1,200		
	㊟-20	銜接㊟-1 道路及 ㊟-19 道路	8	140	1,120		
	㊟-21	銜接㊟-1 道路及 ㊟-19 道路	8	130	1,040		
	㊟-22	銜接銜接㊟-20 道 路及㊟-21 道路	8	170	1,360		

公開展覽草案

道路功能	道路編號	起迄點	計畫寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	面積(平方公尺)	道路名稱	備註
	㊟-23	銜接銜接㊟-3 道路及㊟-24 道路	8	50	400		
	㊟-24	銜接㊟-3 道路及㊟-23 道路	8	170	1,360		
	㊟-26	銜接㊟-25 道路及㊟-28 道路	8	48	384		
	㊟-27	銜接㊟-5 道路至農業區	8	70	560		
	㊟-28	銜接㊟-5 道路及㊟-25 道路	8	135	1,080		
	㊟-29	銜接㊟-5 道路及㊟-25 道路	8	135	1,080	新富十三街	
	㊟-30	銜接㊟-5 道路及㊟-32 道路	8	170	1,360	新富九街	
	㊟-31	銜接㊟-5 道路及㊟-5 道路	8	120	960		
	㊟-32	銜接㊟-2 道路及㊟-31 道路	8	125	1,000	新富八街	
	㊟-33	銜接㊟-5 道路及㊟-6 道路	8	155	1,240	新富三街	
	㊟-34	連結㊟-6 道路	8	330	2,640		
	㊟-35	銜接㊟-2 道路及㊟-34 道路	8	48	384		
	㊟-36	㊟-6 道路至計畫區東側農業區	8	138	1,104	新富六街	
	㊟-37	銜接道路㊟-7 及㊟-39 道路	8	270	2,160	新富三街	
	㊟-38	銜接㊟-6 道路及㊟-37 道路	8	130	1,040		
	㊟-39	銜接㊟-36 道路及㊟-38 道路	8	153	1,224		

公開展覽草案

道路 功能	道路 編號	起迄點	計畫寬度 (公尺)	計畫長度 (公尺)	面積(平 方公尺)	道路名稱	備註
	㊟-40	銜接㊟-2 道路及 ㊟-1 道路	6	110	880		
	㊟-41	銜接㊟-2 道路至 工七	8	50	400		
	㊟-42	銜接㊟-1 道路及 ㊟-13 道路	8、6	160	1,040		
	㊟-43	銜接㊟-1 道路及 ㊟-4 道路	6	77	462		
	㊟-1	銜接㊟-5 道路及 ㊟-7 道路	4	50	200		人行道
	㊟-2	銜接㊟-6 道路及 ㊟-34 道路	4	50	200		人行道

資料來源：本計畫彙製。

第五節 生態都市發展原則

近年來因都市化與工業化所造成全球性氣候變遷、環境暖化，所造成極端氣候、海平面上升與動植物棲息地的改變等，因此在空間規劃時必須與環境保護結合，產生新的生態城市發展構想，藉由達到生產、生活、生態之三生平衡，進而永續發展。

為落實生態城市發展，本計畫將從自然景觀、水與綠網發展、歷史空間與地方風貌、綠色交通運輸、資源再利用，共五個面向與都市發展策略結合。

一、 自然及景觀資源之管理維護策略

溼地為本計畫內主要的自然景觀資源，主要集中於計畫區西側及北側農業區範圍內，未來應透過適當之土地使用分區及用地管制，以生態都市發展概念落實都市規劃。

二、 公共設施用地與開放空間之水與綠網絡發展策略

計畫地區現況公園、綠地僅公(三)，水資源部分已開闢北側溝渠用地，其餘皆未開闢使用，應加速公園綠地之開闢，提高開放空間與綠帶、水景串連，建構城市綠網系統。計畫地區北側透過開放空間景觀道路串連，建構良好的公園綠景與綠廊網絡。計畫地區南側及西側農業區應發展綠覆率高的休閒農業或精緻農業，以面狀發展，最終形塑出完整的綠網系統，降低都市溫度、淨化空氣污染與涵養水資源，也提供了生物棲息與遷徙的路徑。

三、 歷史空間保存與地區風貌發展原則

計畫地區富岡車站北方中正路為富岡老街，至今仍維持著 20 世紀初日據時代後期的基本架構，後續配合該歷史建築依文化資產保存法等相關規定配合都市更新策略(以整建維護之方式進行)，並透過都市設計與土地使用管制的引導，達到保存歷史空間及地區歷史風貌特色之目的。

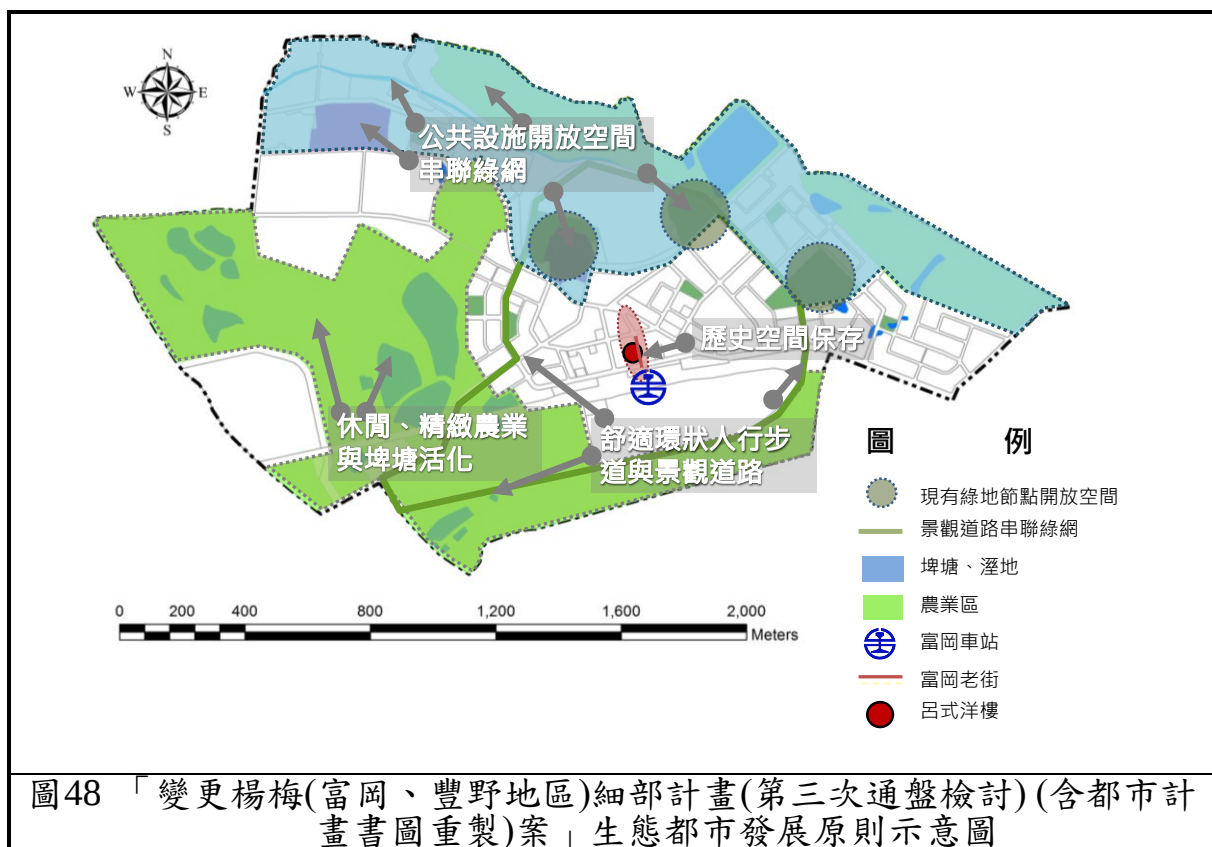
公開展覽草案

四、 大眾運輸導向(TOD)、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略

台鐵富岡站為計畫地區重要的大眾運輸節點，以此節點向外延伸規劃，並以行人導向為優先，打造優良之人本交通環境，成功路、中正路、信義街、富源街應加強植栽綠化，打造區內舒適宜行的環狀綠廊，並透過管制騎樓空間、維護管理人行鋪面、建置舒適優良具系統性的街道傢俱，使整體綠色運輸系統完善健全發展。

五、 水資源再利用之土地使用發展原則

計畫地區有許多埤塘溼地，為良好的蓄洪及滯洪設施，近年來桃園市政府正推動桃園市埤塘活化再生計畫，打造成宜人、適遊的親水綠地空間。透過土地使用分區及用地維護，利用埤塘濕地打造本計畫區親水遊憩空間及休閒產業，創造優質的生活環境和觀光潛質。



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

第六節 都市防災計畫

根據「都市計畫定期通盤檢討辦法」第六條規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制」，除此之外，應符合內政部函頒「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」之相關規定辦理。爰此，本計畫區之防災系統重點，著重於防（救）災路線，包括消防救災路線和火災防止延燒帶，及防（救）災據點，包括避難場所和避難設施，茲分別說明如下：

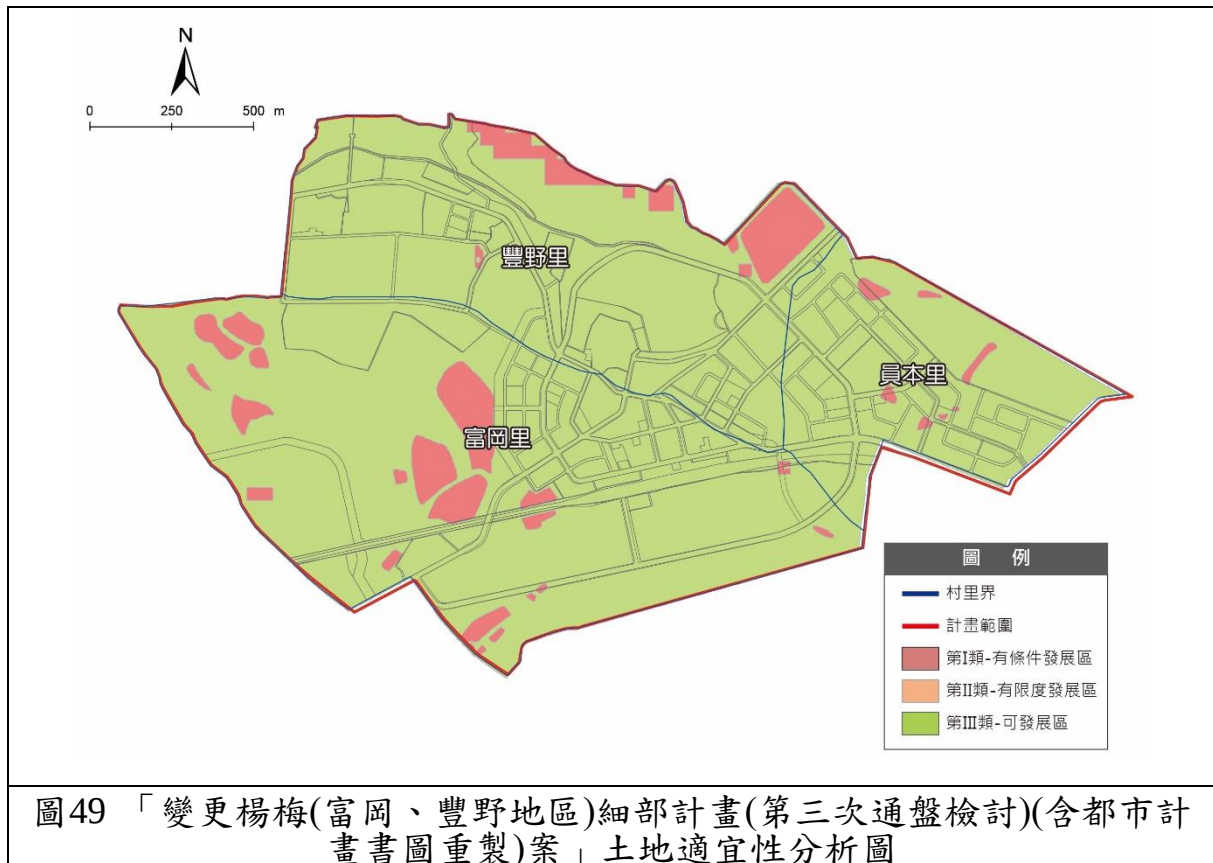
一、 因應水患之減災策略分析結果

（一） 淹水範圍

全區僅北側十五間溪下陰影窩段及西南側小部分地區農業區與住宅區淹水較嚴重，淹水深度多為 1-2 公尺。淹水原因為在大量降雨時，恐使內水宣洩不及造成溪水溢淹至道路；西南側小部分地區農業區因地勢較低窪，較易造成淹水情形。

（二） 分析結果與策略

本計畫區日雨量達 600 毫米時，水災集中於北側農業區範圍，現況發展中、高地區主要集中於計畫區中心住宅區、商業區，及東北方之富民重劃區，套疊後結果，本計畫區北側農業區及環境敏感地應屬有條件發展地區，其餘皆為可發展區。



資料來源：本計畫繪製。

二、防（救）災據點

防（救）災據點主要係在災害發生之後，扮演防災指揮調度、救災支援與緊急避難之功能，未來更應朝向定期辦理防災教育，指導居民基本防災技能。本計畫區之防災避難地區（或據點）係以各社區鄰里單元防災區配合劃設之，除以安全性高之公、私有建築用地與四周農業區外，尚可利用學校、公園、兒童遊樂場、停車場、綠地等開放空間為臨時避難，並事先做好臨時災民安置、醫療急救站、貨物集散等區位之規劃。本計畫大致分為「避難場所」、「醫療據點」、「消防據點」、「警察據點」、「物資集散地點」與「救災指揮中心」等六個部分進行規劃。

（一）避難場所

在避難場所的規劃上，依據災害發生後避難收容之時間與對應之避難行為，主要分為「緊急避難場所」、「臨時收容場所」與「中長期收容場所」等，以下為避難場所之規劃內容與原則說明：

公開展覽草案

1. 緊急避難場所

(1) 震災

震災發生後居民可自發性前往避難，地震發生後居民可自發性前往避難，於避難場所停留約 3 至 5 分鐘，待危機解除不再有立即性危險時再返回自家住處，此類型避難場屬於鄰里性層級，因此，本計畫主要指定區內農業區、宗教專用區、公園用地、停車場用地等空曠地區作為臨時避難場所。根據表 48 顯示，本計畫規劃之緊急避難場所合計可容納 928,500 人，足以容納計畫區之計畫人口 10,500 人。

(2) 水災

屬於個人的自發性避難行為，由於水災之災害特性屬於可垂直避難，因此在對策上無特別指定之據點，完全視當時淹水狀況做垂直性的逃生(往高樓層移動)來加以運用，而不必要至公共避難場所。

2. 臨時收容場所

(1) 震災

提供居民避難停留時間 3 至 7 天，爰此，此層級之避難場所需提供庇護之場所，以本計畫區而言，公園用地、停車場用地為理想的對象，故指定計畫區內公園用地、停車場用地為臨時收容場所。根據下表的資料顯示，本計畫規劃之臨時收容場所合計可容納 19,140 人，足以容納計畫區之計畫人口 10,500 人。

(2) 水災

本計畫規劃之臨時收容場所，作為水災臨時收容避難之用外，同時提供臨時收容、區域物質及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品之儲備等功能，待洪水退去後即可返回住家，因此設定有遮蔽之場所，本計畫學校用地與地區活動中心，合計可容納 9,533 人。根據現況分析約 23.5%於水災發生後需要進駐臨時收容場所，依本計畫 125 年計畫人口 10,500 人推估，足以容納計畫區之計畫需求。

公開展覽草案

3. 長期避難場所

(1) 震災

因災情嚴重，需提供居民長時間避難，以擁有完善設施物供庇護的場所，或具足夠空曠地方(如學校操場、公園用地)搭建組合屋原則，以本計畫而言學校用地、公園用地為理想對象，爰此，本計畫指定其作為中長期收容場所。

(2) 水災

因災情嚴重，須提供居民因災情嚴重，需提供居民長時間避難，以擁有完善設施物供庇護的場所，由於水災通常造成豪雨、泥沙淤積與路面淹水等情形，因此本計畫不劃定一般開放性的公園綠地為水災之避難場所，而選擇具遮蔽效果之學校、活動中心或機關用地為水災之避難場所，爰此，本計畫指定其作為中長期收容場所。

本計畫規劃之中長期收容場所除可作為水災臨時收容避難之用外，亦可提供災變地區復建完成前較完善之設施與庇護場所，機能上應具備災民臨時收容、區域物質及飲水之轉運發放、醫療及生活必需品之儲備等功能，合計可容納 9,533 人，根據現況分析約 23.5%居民，於水災發生後需要進駐臨時收容場所，依本計畫 125 年計畫人口推估，約有 2,233 人需要避難，足以容納計畫區之計畫需求。

公开展覽草案

表48 「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」地震避難場所容納避難人數統計表

		計畫面積(公頃)	可避難空間面積(公頃)	避難場所容納避難人數(人)	備註
緊急避難場所	農業區	124.29	45.30	906,000	假設可供避難空間為 50%
	宗教專用區	0.42	0.17	3,360	假設可供避難空間為 40%
	公園用地	5.25	3.68	18,375	假設可供避難空間為 70%
	停車場用地	0.17	0.15	765	假設可供避難空間為 90%
	小計	130.13	94.59	928,500	
臨時收容場所	公園用地	5.25	3.68	18,375	假設可供避難空間為 70%
	停車場用地	0.17	0.15	765	假設可供避難空間為 90%
	小計	5.42	3.83	19,140	
中長期收容場所	學校用地	5.60	2.24	7,467	假設可供避難空間為 40%
	公園用地	5.25	3.68	12,250	假設可供避難空間為 70%
	小計	10.85	5.92	19,717	

註：緊急避難場所每人 0.5 m²計，臨時收容場所每人 2.0 m²計，臨時收容場所每人 3.0 m²計。

資料來源：本計畫彙整。

公開展覽草案

表49 「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」水災避難場所容納避難人數統計表

	避難據點名稱	避難據點地址	收容人數	備註
臨時收容場所及 中長期收容場所	富岡社區活動中心	楊梅區新明街 347 巷 2 弄 1 號 二樓	100	楊梅區公所公告
	豐野社區活動中心	楊梅區豐野里信義街 83 巷 25 弄 23 號	100	楊梅區公所公告
	桃園市立富岡國民中學	桃園市楊梅區中正路 456 號	5,833	假設可避供避難空間為 50%
	楊梅區立富岡國小	桃園市楊梅區豐野里中正路 147 號	3,500	假設可避供避難空間為 50%
總計			9,533	

資料來源：本計畫彙整。

(二) 消防據點

消防據點計畫區內則以富岡消防分隊為主，提供災害搶救與救護工作。

(三) 警察據點

警察據點設置之主要目的是為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，計畫區內以富岡派出所為警察據點。

公開展覽草案

表50 「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」防災避難據點指定一覽表

項目		規劃原則	規劃內容	優先指定公共設施
避難場所	緊急避難場所	1. 避難場所停留約 3 至 5 分鐘 2. 以鄰里性層級為主	農業區、宗教專用區公園用地、地、停車場用地	公二、公三、停
	臨時收容場所	1. 提供居民避難停留時間 3 至 7 天 2. 可提供庇護之場所	公園用地、停車場用地	公二、公三、停
	中長期收容場所	1. 提供居民長時間避難(約 1 個月以上) 2. 擁有完善設施物供庇護的場所 3. 具足夠空曠地方	學校用地、公園用地	文小一、文中一
醫療據點	臨時醫療場所	指定學校設為臨時醫療場所，並肩負短期、機動與簡易的緊急救護之醫療工作	學校用地、公園用地	文小一、文中一
	中長期醫療場所	1. 中長期醫療場所則指定綜合以上層級醫院，作為醫療支援體系 2. 本計畫周邊有楊梅天成醫院，與防（救）災路線互相聯結，輔以區域各類診所形成較完整之醫療網		楊梅天成醫院
消防據點		以富岡消防分隊為主，提供災害搶救與救護工作	機關用地	富岡消防分隊（機八）
警察據點		為進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，計畫區內以富岡派出所為警察據點	機關用地	富岡派出所（機四）
救災指揮中心		負責統籌指揮本計畫區防救災事宜	學校用地	文小一

資料來源：本計畫彙整。

三、防（救）災道路

本計畫區防（救）災道路之規劃主要依據發生火災、水災及震災時，所需要之路線進行劃設，在道路寬度方面，必須考量在進行救災活動時，消防車輛及救難車輛可順利通行之寬度，與本計畫區規劃之路網結構及實質空間條件等因素，分別賦予其不同之機能，使災害發生時能順利、便利的安全救援，因此本計畫區內之道路系統將劃分為「防災緊急道路」、「救援輸送道路」及「避難輔助道路」等，茲彙整如表 51 並說明以下：

公開展覽草案

表51 「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」防(救)災道路一覽表

項目	規劃原則	功能	計畫道路	備註 (未開闢道路)
防災緊急道路	路寬 15 公尺以上之聯外道路	救災與支援之主要路徑	⊖-2、⊖-3、⊖-1	未完全開闢(寬度不足): ⊖-2、⊖-3、⊖-1、
救援輸送道路	路寬 12 公尺以上且可聯接防災緊急道路	配合防災緊急道路架構成為完整的路網，作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點，作為避難人員通往避難地區路徑之用	⊖-1、⊖-6	未開闢：⊖-1 未完全開闢(寬度不足)：⊖-6
避難輔助道路	寬度 8~12 公尺	連接建築基地至各避難場所連通「防災緊急道路」與「救援輸送道路」之重要道路。	⊖-4、⊖-8、⊖-1、 ⊖-5	部分未開闢： ⊖-1、⊖-8 未開闢：⊖-4

資料來源：本計畫彙整。

(一) 防災緊急道路

緊急道路(寬度 15 公尺以上)，其需具可通達主要防災指揮中心、醫療救護中心及外部支援單位之幹道系統，為第一層級緊急道路，以區內民富路三段、縣道 109(民生街)等作為意外發生時之緊急道路，於災害發生時必須保持暢通同時在救災必要下得進行交通管制。

(二) 救援輸送道路

救援輸送道路(寬度 12 公尺以上)為計畫區內主要計畫道路為原則，提供各種救災、救助與急救輸送之用，以區內外環道路(富豐北路)、內環路(中華街)等，主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點，同時亦做為居民通往避難地區之路徑。

(三) 避難輔助道路

避難輔助道路(寬度 8~12 公尺)為主要提供人員前往臨時避難場所，並兼附便利及小型車輛運送物資至防災據點，或連通前兩層級之道路，為本計畫區次要道路、其他位編號之道路及通行巷道作

公開展覽草案

為避難輔助道路，連接前兩層級之道路，以架構各防災空間與道路之完整體系，區內成功路、西鄰里發展道路、工（二）內環路、新富一街等路段為主要避難輔助道路。

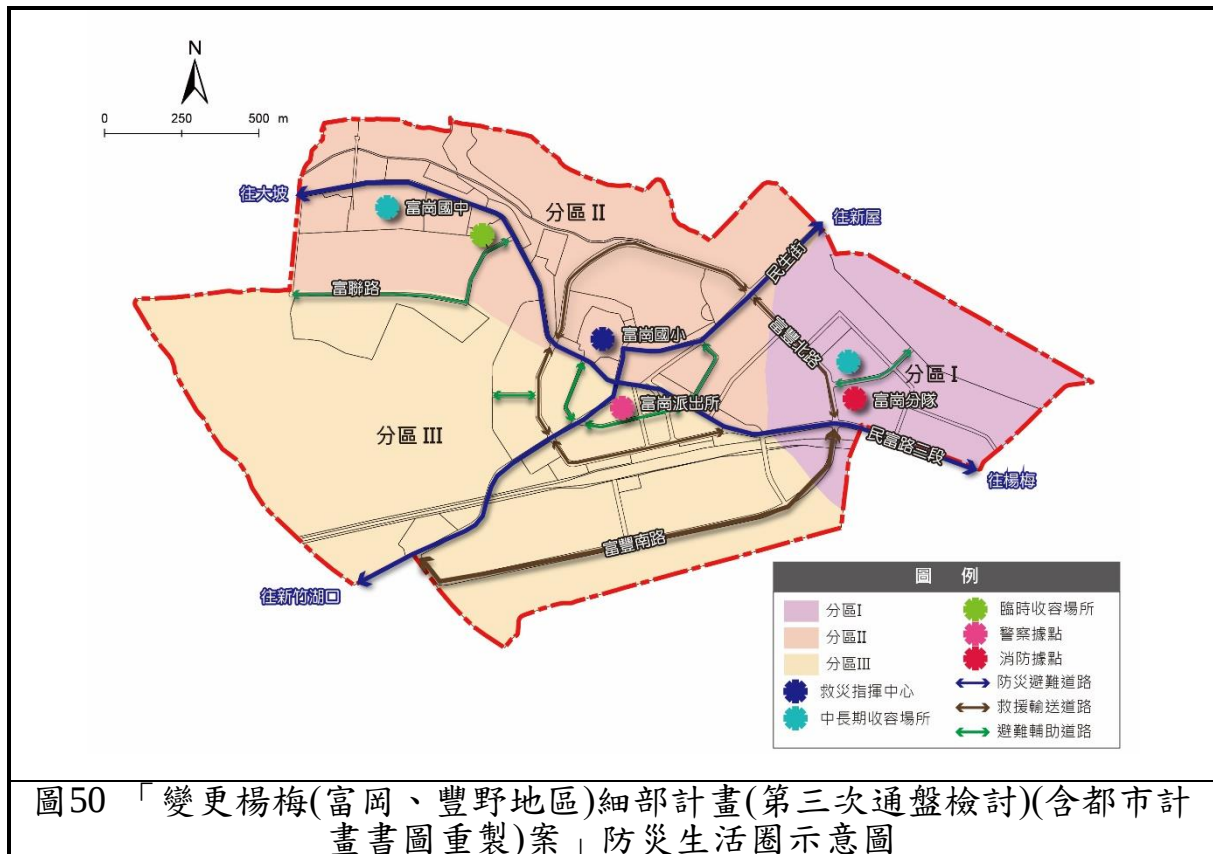
四、防災避難生活圈

在防災生活圈的劃設上，本計畫考量行政區、區域內人口數、區域內避難距離(300 至 500 公尺)、緊急聯外道路系統的可行性、生活圈內步行時間(3 至 5 分鐘)與目前救災資源可及性等因素。為使後續行政機關便於避難宣導與民眾易於辨識，本計畫配合行政里界進行調整，據此本計畫共劃設 3 個防災生活圈，其各生活圈之避難場所與防（救）災道路之規劃如下表 52 所示。

表52 「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」防災避難生活圈規劃表

防災避難生活圈	計畫區未來人口數	所涵蓋行政區	避難場所			防（救）災道路
			緊急避難場所	臨時收容場所	中長期收容場所	
I	1,500	員本里	農業區公五	公五	文小一、文中一	1.防災緊急道路：(二)-1 2.救援輸送道路：(一)-1、(一)-6 3.避難輔助道路：(一)-5
II	1,500	豐野里	農業區、宗教專用區	公二、公三、停	文小一、文中一、公二、公三	1.防災緊急道路：(一)-2、(一)-3、(二)-1 2.救援輸送道路：(一)-1 3.避難輔助道路：(一)-8
III	12,000	富岡里	農業區公二、公三	公二、公三	文小一、文中一、公二、公三	1.防災緊急道路：(二)-1 2.救援輸送道路：(一)-1 3.避難輔助道路：(一)-4

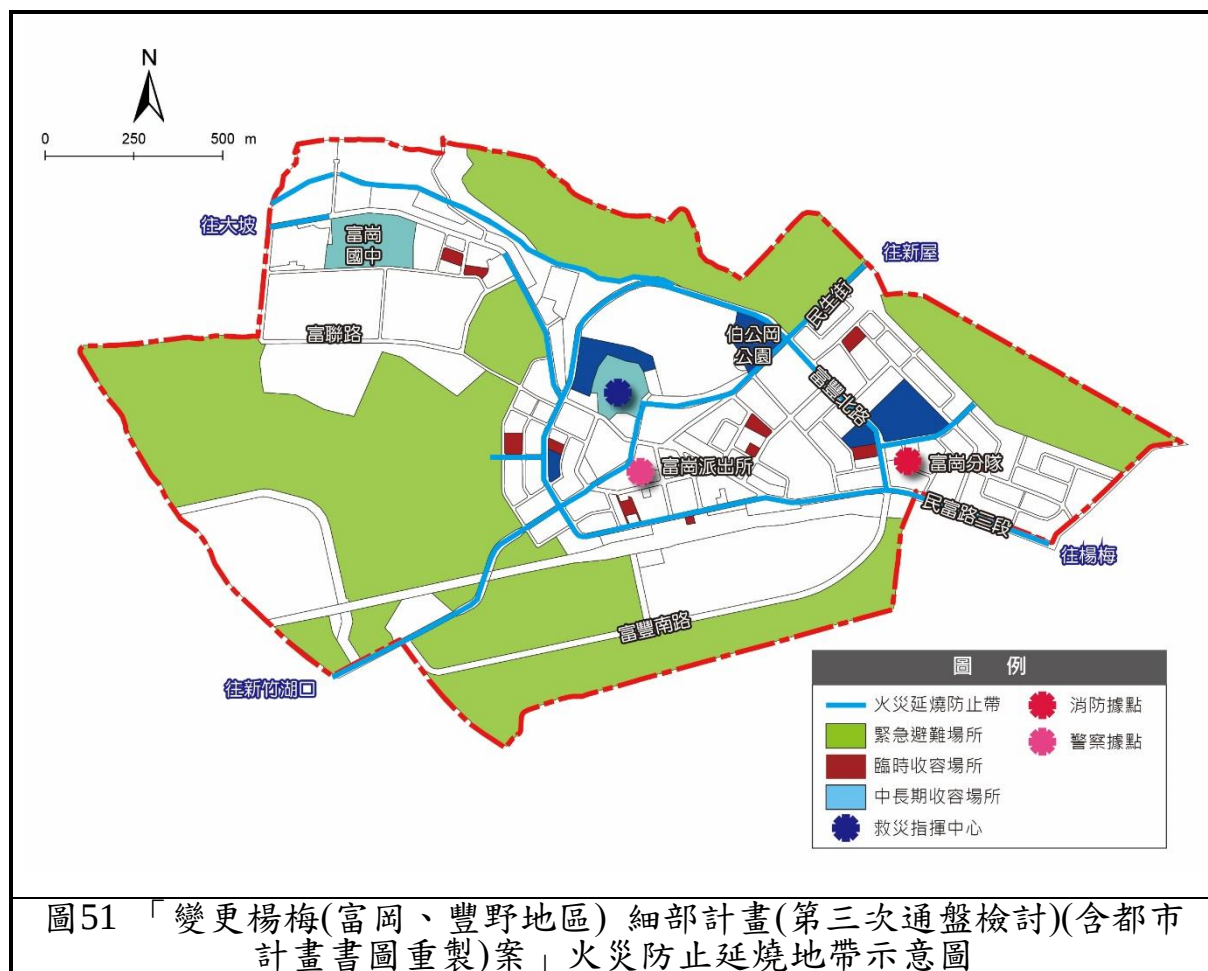
資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫繪製。

五、火災延燒防止地帶

計畫區內多為密集且老舊之建物，若發生火災恐產生延燒情形，因此以公園用地等公共開放空間作為火災延燒防止區，因空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，緊急避難與防救災之機能，而計畫區內河川區及區內 15 公尺以上聯外道路，作為火災延燒防止地帶，如外環道路（富岡北路）、縣道 110（信義街、中正路）、縣道 109（民生街、新民街）、員德路、工（八）環路（富岡南路）、工（一）環路（富聯路）、新富七街、新富十街等路段，劃設火災延燒防止帶，並增加道路兩旁綠帶，以降低火災延燒之機率，由防災道路系統串聯計畫區內之公園等用地形成火災延燒防止地帶，避免火災快速延燒於計畫範圍內，使災害損失降至最低。



資料來源：本計畫繪製。

公開展覽草案

第七節 土地使用分區管制要點

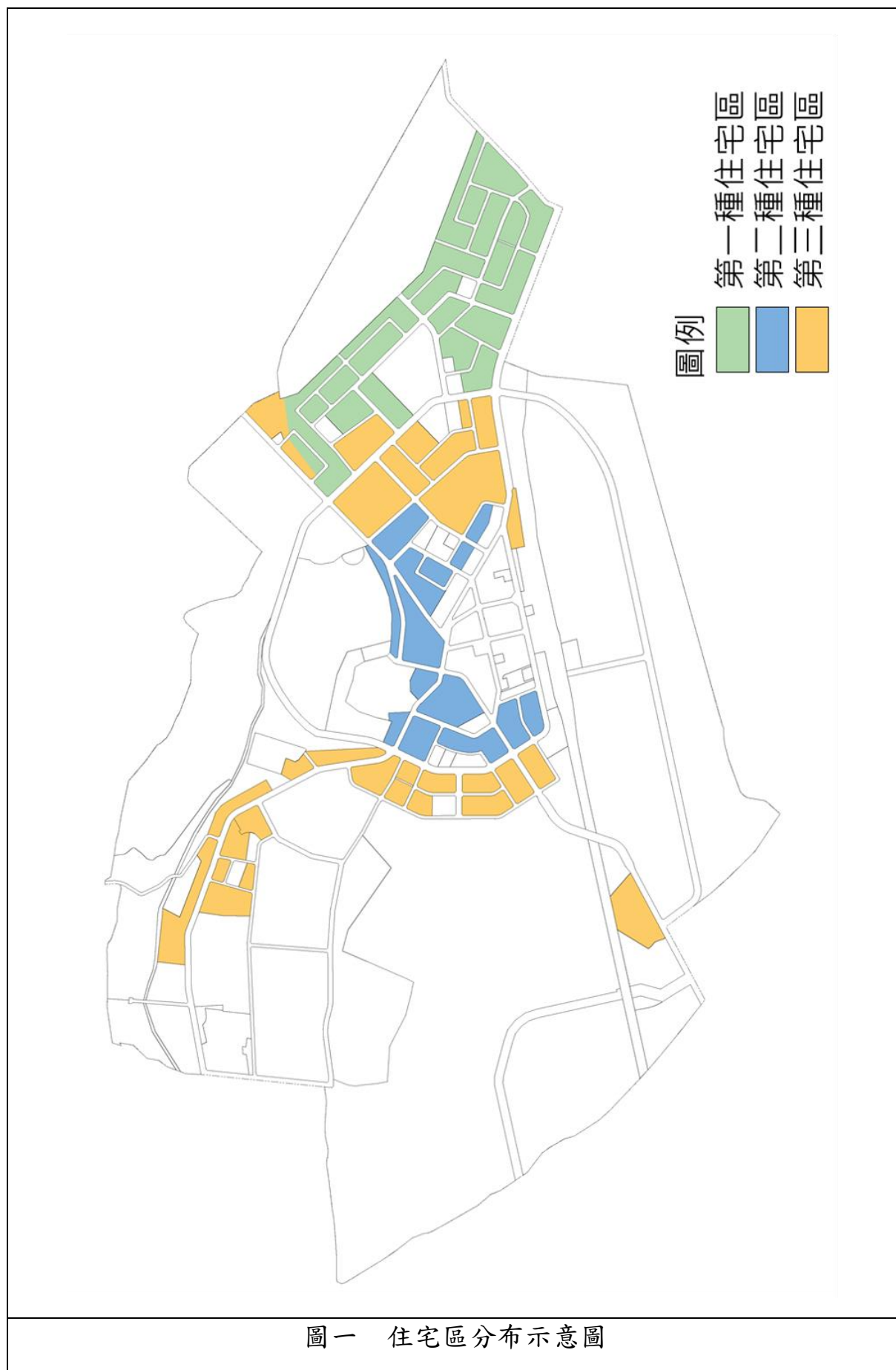
為確保本計畫區整體環境品質，修訂「變更楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)案土地使用分區管制要點」，內容如下。

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：

土地使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
住宅區	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	

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建蔽率及容積率建築。各住宅區分布詳圖一所示。



公開展覽草案

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。

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：

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「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。

公开展覽草案

- (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。(如圖二所示)
- (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) 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)
- (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。





圖三 鐵路用地兩側農業區及工業區退縮建築位置示意圖

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) 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。

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。

公開展覽草案

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。

(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。



圖四 都市設計審議地區示意圖



圖五 呂氏洋樓範圍示意圖

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都市設計審議會。

九、 本計畫區內建築基地面積達 $1,500 \text{ m}^2$ 以上者，地下開挖率不得超過 70%；未達 $1,500 \text{ m}^2$ 者，地下開挖率不得超過 80%。

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。

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。

十一、 本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。

公開展覽草案

第八節 分期分區計畫

本計畫因都市發展用地規模不大，且大部分建立於原有已發展區上，故無建立優先次序之必要。

第九節 事業及財務計畫

本計畫區之公共設施用地若非屬市地重劃項目係由市政府或各事業主管機關編列預算開發外，其餘屬市地重劃項目之公共設施原則仍以市地重劃方式開發，惟無法以市地重劃方式開發部分，則由市政府編列預算以一般徵收方式開發。有關本計畫之實施進度與經費參見表 53。

表53 「變更楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」實施進度與經費明細表

項目	編號	面積 (公頃)	土地取得方式			土地徵 購費用 (萬元)	主辦 單位	預定 完成年限	經費來源
			徵 購	市地 重劃	其他				
機關 用地	機(二)	0.1406		v		-	市政府	110 年度 ~125 年度	重劃抵費地及市 政府編列預算
	機(六)	0.2951		v		-	市政府	110 年度 ~125 年度	重劃抵費地及市 政府編列預算
學校 用地	文小一	2.0113	v		v	19,798	市政府	110 年度 ~125 年度	市政府編列預算
	文中一	0.0231	v		v	295	市政府	110 年度 ~125 年度	市政府編列預算
市場 用地	市(一)	0.2174		v		-	市政府	110 年度 ~125 年度	重劃抵費地
停車場 用地	停(一)	0.1262		v		-	市政府	110 年度 ~125 年度	重劃抵費地
	停(三)	0.0965		v		-	市政府	110 年度 ~125 年度	重劃抵費地
	停(四)	0.2573		v		-	市政府	110 年度 ~125 年度	重劃抵費地
	停(五)	0.1747		v		-	市政府	110 年度 ~125 年度	市政府編列預算

公开展覽草案

溝渠 用地	溝	0.1962	v		v	317	市政府	110 年度 ~125 年度	市政府編列預算
公園 用地	公(一)	0.2561		v		-	市政府	110 年度 ~125 年度	重劃抵費地
	公(二)	1.5503	v		v	14,322	市政府	110 年度 ~125 年度	市政府編列預算
	公(四)	0.4768		v		-	市政府	110 年度 ~125 年度	重劃抵費地
兒童 遊樂場 用地	兒(一)	0.2166	v		v	3,222	市政府	110 年度 ~125 年度	市政府編列預算
	兒(二)	0.3029		v		-	市政府	110 年度 ~125 年度	重劃抵費地
	兒(三)	0.2291		v		-	市政府	110 年度 ~125 年度	重劃抵費地
站場 用地	站	0.5371	v		v	11,370	市政府	110 年度 ~125 年度	市政府編列預算
鐵路 用地	鐵	12.2125	v		v	176,147	市政府	110 年度 ~125 年度	市政府編列預算
公墓 用地	墓	8.4427	v		v	40,211	市政府	110 年度 ~125 年度	市政府編列預算
道路 用地	道	12.0400	v	v	v	170,464	市政府	110 年度 ~125 年度	重劃抵費地及市 政府編列預算
合計		39.8025				438,796			

註: 1.已開闢公共設施面積不予列入計算。

2.表內面積已核定計畫圖實地分割測量面積為準

3.表所列開闢經費僅供參考

第十章 後續應辦及其他應表明事項

第一節 後續應辦理事項

無後續應辦理事項。

第二節 其他應表明事項

一、原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 47 條規定，本案經都市計畫變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。

二、經本次通盤檢討後續應依附帶條件規定辦理

經本次通盤檢討後續應依附帶條件規定內容辦理，其變更內容及位置如下：

表54 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)案訂定附帶條件地區變更內容明細表

變更編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫 (ha)	新計畫 (ha)		
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。



公开展覽草案

附錄一 楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫都市設計準則

公开展覽草案

公開展覽草案

附錄一、楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫都市設計準則

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、窗框高度具連續性。



附圖一 呂式洋樓立面示意圖

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。



附圖二 招牌懸掛型式及鐵窗欄杆示意圖

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。

公开展覽草案



附圖三 騎樓型式(圓拱)示意圖



附圖四 騎樓型式(平拱)示意圖

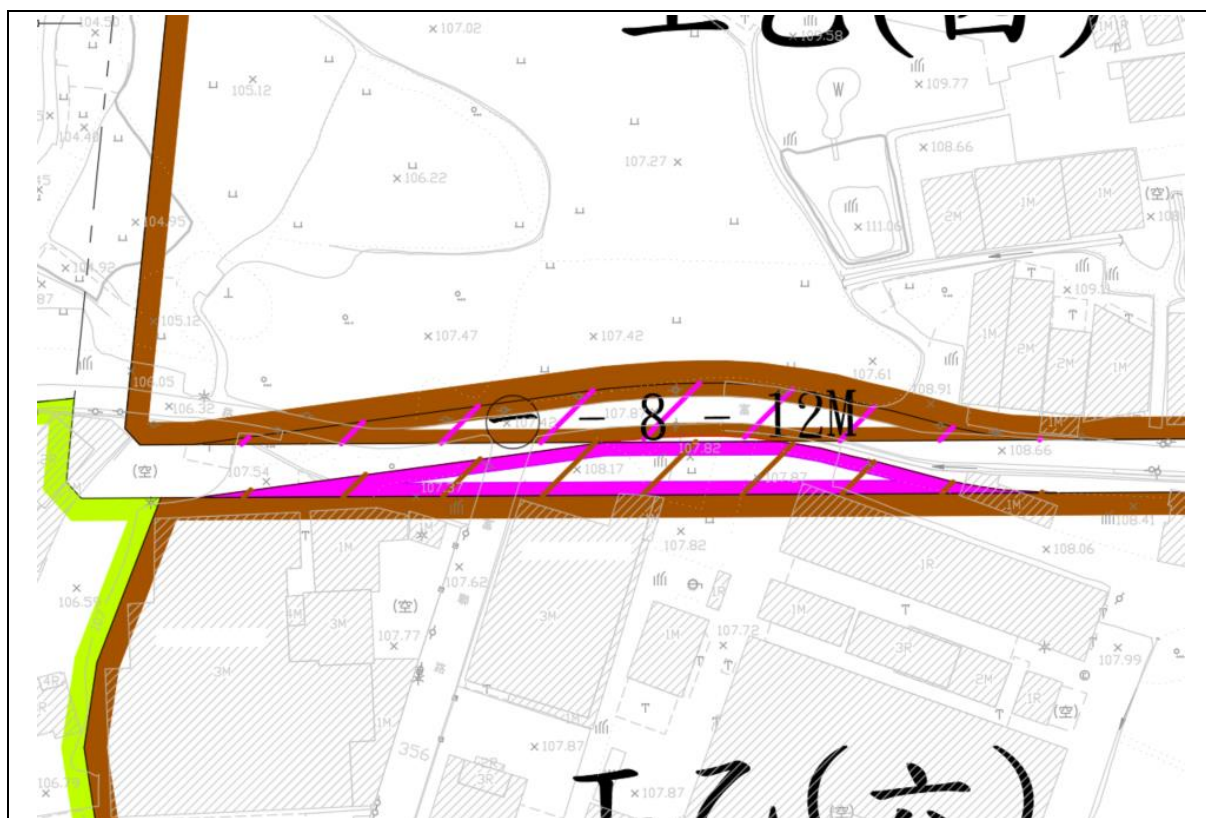
四、本設計準則未規定之事項，依其他法令規定辦理；另經桃園市都市設計審議會審查同意者，依審查決議為準。

公开展覽草案

附錄二 變更內容示意圖

公开展覽草案

公開展覽草案



附圖 1 變四案西側乙工及道路示意圖



附圖 2 變五案機(四)示意圖

公開展覽草案



附圖 3 變六案機(五)示意圖

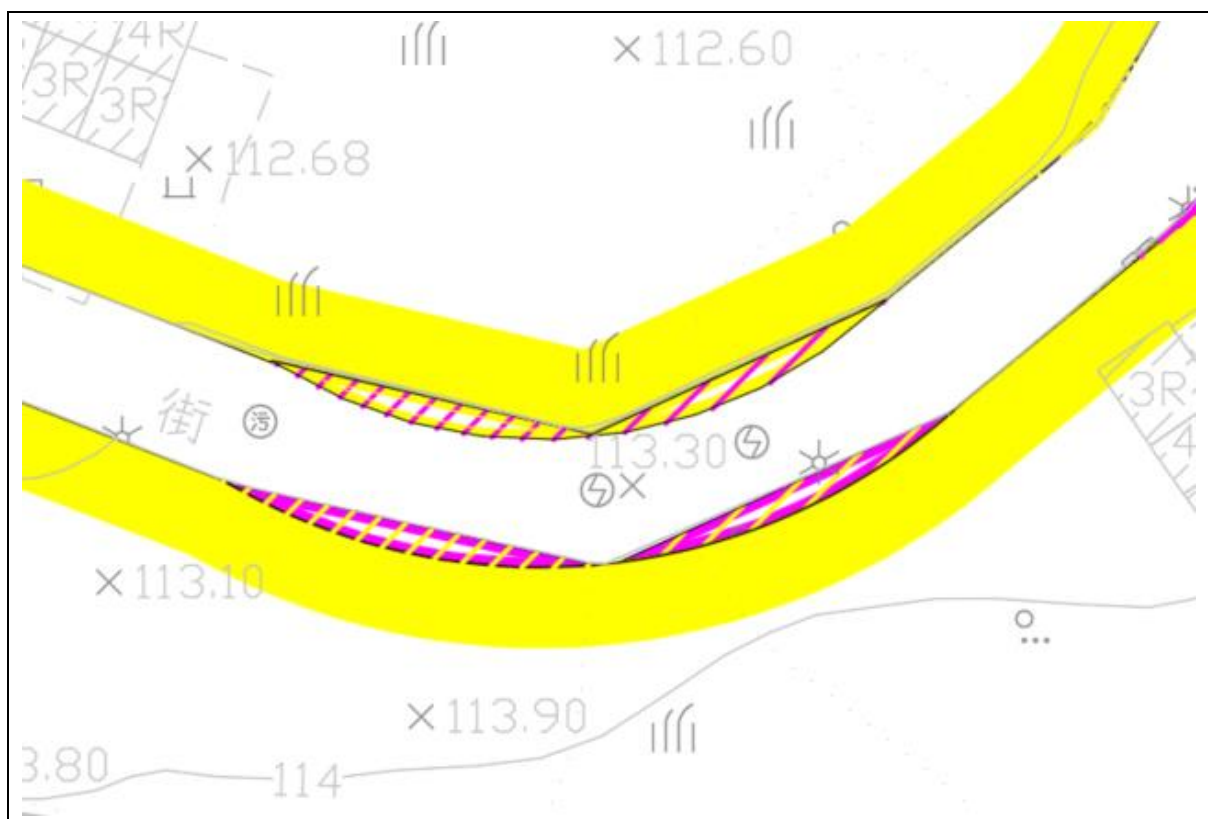


附圖 4 變七案倉(三)示意圖

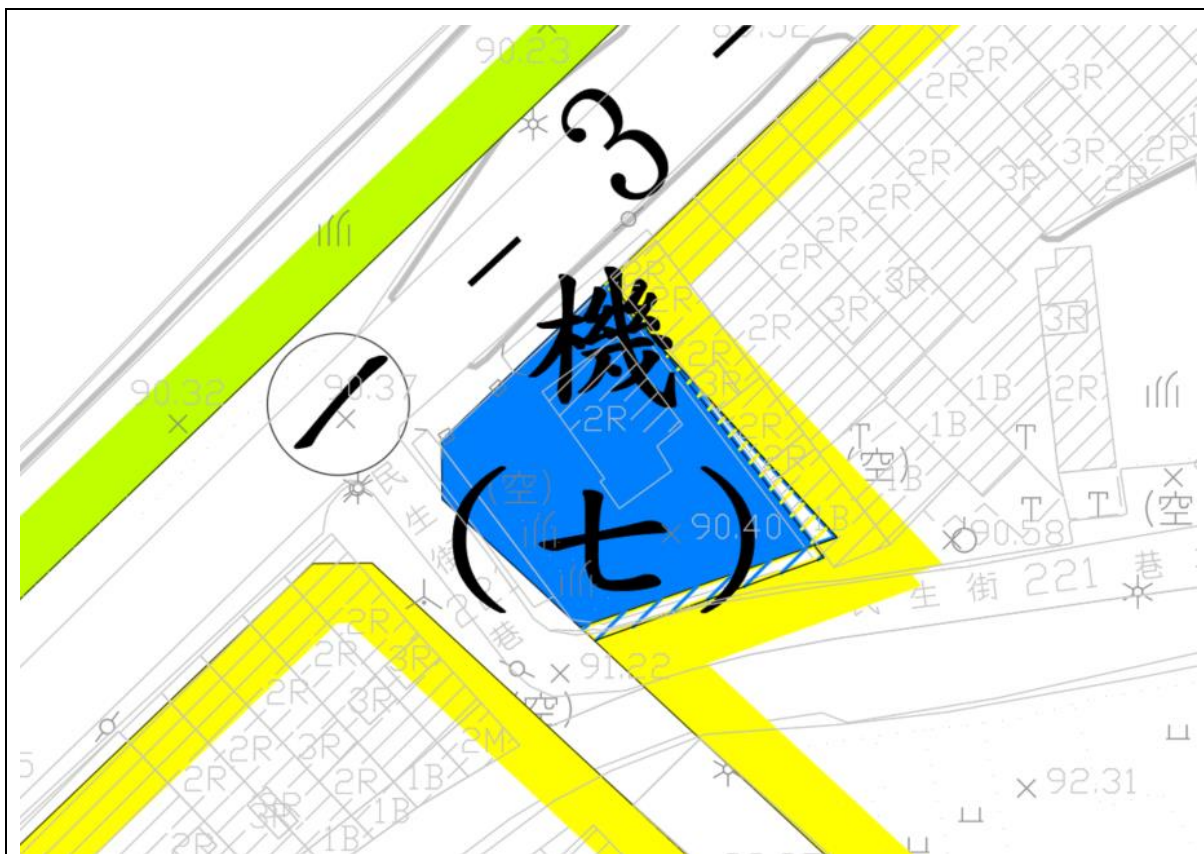
公開展覽草案



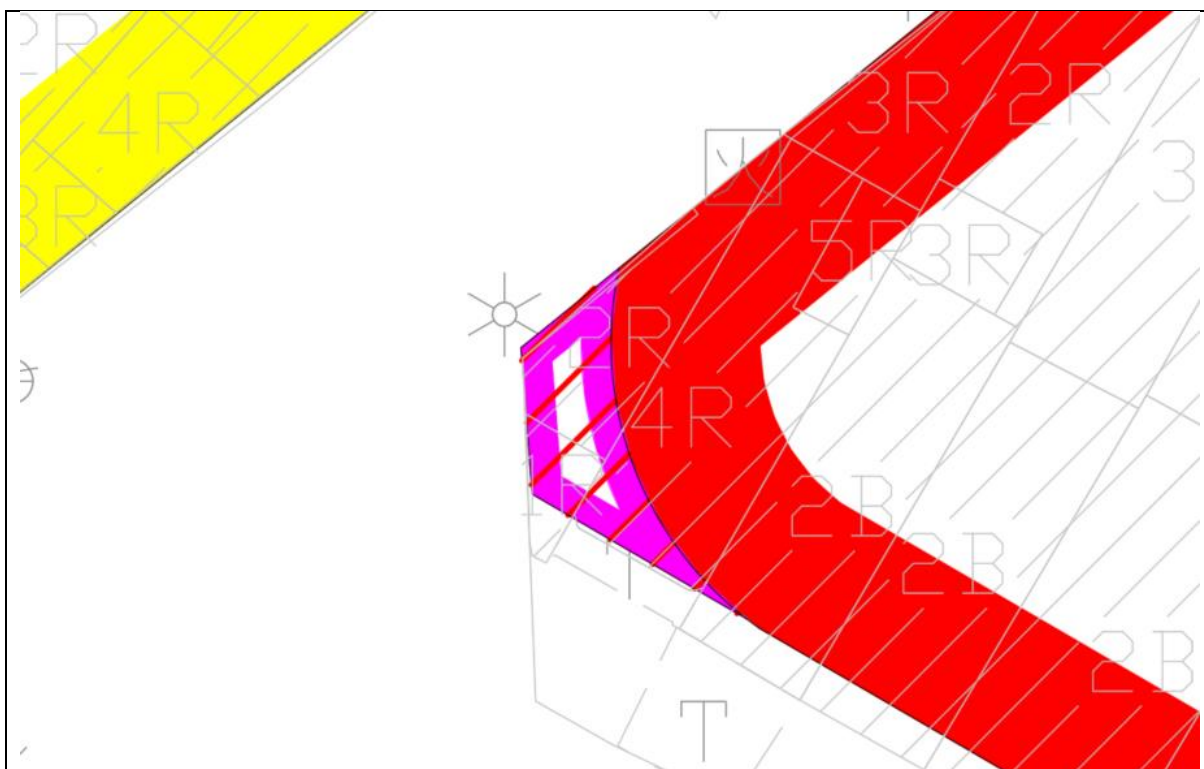
附圖 5 變八案鐵路用地富岡車站北側道路截角示意圖



附圖 6 變九案東側住宅區道路截角示意圖



附圖 7 變十案機(七)示意圖



附圖 8 變十一案信義區及民生街道路截角示意圖

公開展覽草案

附錄三 歷次會議記錄

公开展覽草案

桃園市政府都市發展局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：楊琇涵
電話：03-3322101轉5225
傳真：03-3375226
電子信箱：076097@mail.tycg.gov.tw

受文者：永奕不動產顧問有限公司

發文日期：中華民國104年1月12日
發文字號：桃都計字第1040000546號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(0000546A00_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送「變更楊梅鎮（富岡、豐野地區）主要計畫及細部計畫（第三次通盤檢討）案」第1次數值地形圖重製轉繪疑義研商會議紀錄1份，請 查照。

說明：依據本局103年12月4日桃城都字第1030023123號開會通知單續辦。

正本：桃園市政府地政局、桃園市楊梅區公所、桃園市楊梅地政事務所、本局都市行政科、永奕不動產顧問有限公司

副本：2015-01-13 09:48:41 電子公文章

**「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫及細部計畫
(第三次通盤檢討)案」第 1 次數值地形圖重製轉繪疑義研商會議紀錄**

一、會議時間：中華民國 103 年 12 月 11 日(星期四)上午 9 時 30 分

二、會議地點：本府 8 樓工務局土木科會議室

三、主持人：歐科長政一

四、出(列)席人員：(詳會議簽到簿)

五、會議簡報：(略)

六、會議決議：

(一)詳下表決議欄，餘提下次會議討論：

類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
A2	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線=地籍展繪線)≠現況	1	市場用地 (一)西側道路界	1. 都市計畫展繪線、樁位展繪線及地籍展繪線相符。 2. 現況部份道路未開闢，樁位展繪線損及建築。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		2	新明街商業區街廓西側及南側之道路截角及道路界	1. 都市計畫展繪線、樁位展繪線及地籍展繪線相符。 2. 街廓西側之道路截角，其樁位展繪線損及建築。 3. 街廓西北側及南側之道路界，其樁位展繪線損及建築。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		3	新明街文小一東南側道路界	1. 都市計畫展繪線、樁位展繪線及地籍展繪線相符。 2. 現況道路未完全開闢，其樁位展繪線損及建築。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		4	富源街街廓之道路界，及富源街東側之中華街街廓道路界	1. 都市計畫展繪線、樁位展繪線及地籍展繪線相符。 2. 現況道路未完全開闢，其樁位展繪線損及建築。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		5	信義街街廓道路界，及C287、C289道路中心樁之計畫道路	1. 都市計畫展繪線、樁位展繪線及地籍展繪線相符。 2. 信義街現況道路未完全開闢，其樁位展繪線損及建築。 3. C287、C289 道路中心樁之道路未開闢，其樁位展繪線損及建築。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。

類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
		6	信義街與民富路三段銜接處街廓道路界，及C283道路中心樁之計畫道路	1. 都市計畫展繪線、樁位展繪線及地籍展繪線相符。 2. 信義街現況道路未完全開闢，其樁位展繪線損及建築。 3. C283道路中心樁之道路未開闢，其樁位展繪線損及建築。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
B1	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線=現況)≠地籍展繪線	1	計畫道路⊖-3與住宅區銜接處	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		2	新明街與計畫道路⊖-1交叉口東側道路截角	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		3	文小一西南側，中正路與住宅區銜接處之道路界	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
B2	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線)≠(地籍展繪線=現況)	1	工(六)西側與農業區銜接處	1. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。 2. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		2	計畫道路⊖-1北段住宅區街廓道路界	1. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。 2. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 3. 北側有部份地籍未分割之情形。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。

類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
		3	計畫道路㊟-2(C40 道路中心樁)住宅區街廓道路界	1. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。 2. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	應修正為類型B3(都市計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線≠現況)，餘依照規劃單位建議處理方式處理。
		4	市(一)東側新明街住宅區街廓道路界	1. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。 2. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	請規劃單位向楊梅地政事務所聯繫，取得103年已辦理完成逕為分割之地籍；此疑義取得最新地籍後，再行確定應為何種疑義類型。
		5	成功路與計畫道路㊟-45 交叉口商業區街廓道路界	1. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。 2. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		6	中華街機(三)與商業區街廓道路界	1. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。 2. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
B3	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線)≠地籍展繪線≠現況	1	文小一西南側住宅區街廓道路界	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		2	新明街商業區街廓道路界	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。

類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
				相符，且樁位展繪線損及建物。		
		3	中華街與中正路交叉口商業區街廓道路界	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		4	東側計畫範圍線	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
C1	都市計畫圖展繪線=樁位展繪線=現況，地籍未分割	1	西側計畫範圍線	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		2	西北側水溝用地邊界	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	1. 依照規劃單位建議方式處理。 2. 疑義位置之道路西側都市計畫展繪線與樁位線距離超過 25 公分，應增列一案 B1 之疑義(如圖一)。
		3	工(六)南側與農業區銜接處	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		4	北側計畫範圍線	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		5	西南側住宅區與農業區銜接處	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。

類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
		6	北側計畫範圍線(樁位 S158)	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		7	機(二)北側住宅區街廓道路界	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		8	市(一)左側道路界	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		9	市(一)西南側，計畫道路⊖-3 住宅區街廓道路界	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		10	中正路與新明街交叉口，住宅區街廓道路界	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		11	計畫道路⊖-7 農業區與工業區街廓道路界	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		12	倉(二)東側住宅區街廓道路界	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		13	北側計畫範圍線，住宅區與農業區銜接處	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		14	工(八)東側樁位 S262	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		15	文小二西北側與住宅區銜接處	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	請確認是否有辦理都市計畫變更。

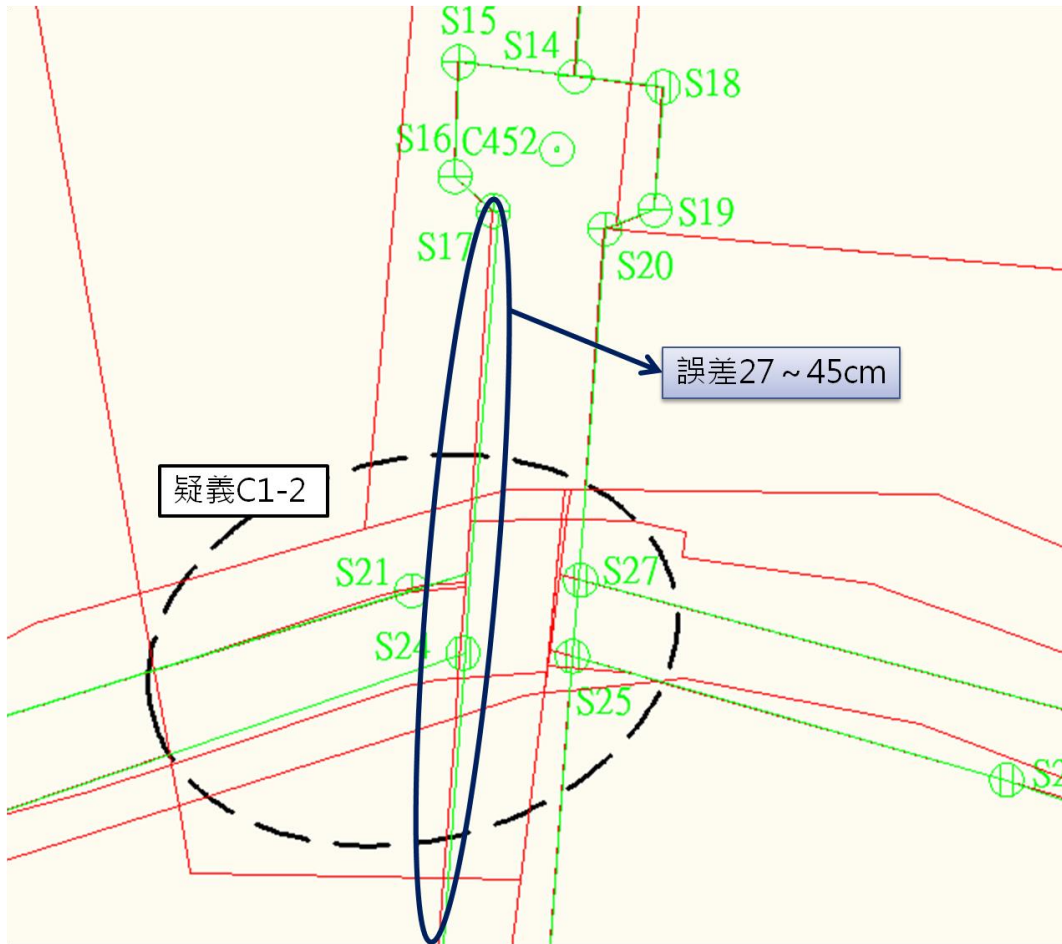
類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
C2	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線)≠現況，地籍未分割	1	工(六)北側計畫道路⊖-8道路界	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。 2. 樁位展繪線損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		2	工(六)北側計畫道路⊖-8道路界	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。 2. 樁位展繪線損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		3	工(六)西南側與農業區銜接處	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。 2. 樁位展繪線損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		4	工(五)與工(六)間計畫道路⊖-8道路界	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。 2. 樁位展繪線損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		5	工(五)與工(六)間計畫道路⊖-8道路界	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。 2. 樁位展繪線損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		6	西南側住宅區與鐵路用地銜接處	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。 2. 樁位展繪線損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		7	工(七)西側與保護區銜接處	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。 2. 樁位展繪線損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		8	工(七)北側與保護區銜接處	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。 2. 樁位展繪線損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		9	工(七)南側與住宅區銜接處	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。 2. 樁位展繪線損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		10	中華街與計畫道路⊖-15交叉口，商業區街廓道路界	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。 2. 樁位展繪線損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。

類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
		11	機(五)東北側，信義街商業區街廓道路界	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。 2. 樁位展繪線損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
D1	(都市計畫展繪線=地籍展繪線=現況)≠樁位展繪線，且樁位展繪線損及建物	1	計畫道路㊟-8兩側之道路界	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。 2. 都市計畫展繪線、地籍展繪線與現況相符。	依都市計畫展繪線展繪，考量配合樁位展繪線或地籍線予以變更。	考量地籍線與都市計畫圖展繪線一致且地上建築物為合法建物，為避免影響民眾權益，請依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更，並於都市計畫通盤檢討書中配合更正計畫道路二-8路寬為8公尺(原計畫書標註為10公尺)。
D2	(都市計畫展繪線=地籍展繪線)≠(樁位展繪線=現況)，且樁位展繪線未損及建物	1	西南側樁位C9709道路界	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線不相符，且樁位展繪線未損及建物。 2. 都市計畫展繪線與地籍展繪線相符。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。

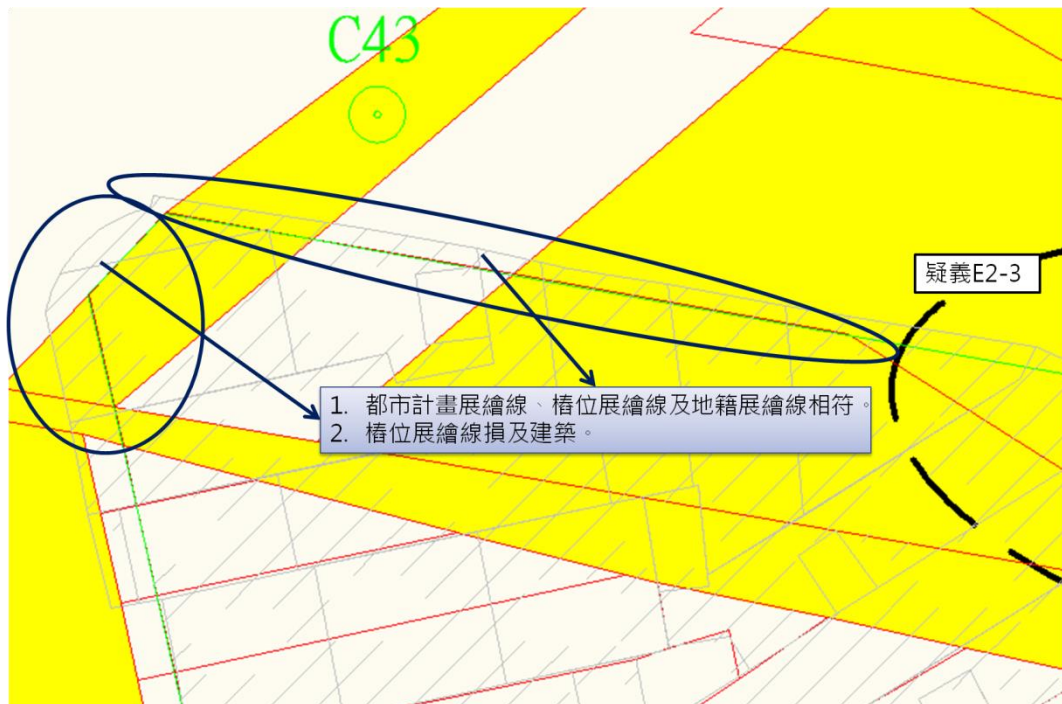
類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
E1	都市計畫展繪線≠地籍展繪線≠(樁位展繪線=現況)，且樁位展繪線未損及建物	1	北側保護區與農業區銜接處	1. 都市計畫展繪線、地籍展繪線與樁位展繪線皆不相符 2. 樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		2	西北側住宅區街廓與停(五)銜接處	1. 都市計畫展繪線、地籍展繪線與樁位展繪線皆不相符。 2. 樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		3	民生街與信義街交叉口之道路截角	1. 都市計畫展繪線、地籍展繪線與樁位展繪線皆不相符。 2. 樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，考量配合樁位展繪線或現況予以變更。	為避免影響民眾權益，請規劃單位確認該疑義之建築物是否為合法建築(何時取得建照)，俾利討論。
		4	西北側計畫範圍線	1. 都市計畫展繪線、地籍展繪線與樁位展繪線皆不相符。 2. 樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
E2	計畫≠地籍≠樁位≠現況，且樁位展繪線損及建物	1	零星工業區東北側與工乙銜接處	都市計畫展繪線、地籍展繪線與樁位展繪線皆不相符，且樁位展繪線損及建物。	依地籍展繪線展繪，不予提列變更。	請載明零星工業區變更過程及範圍，並據以展繪。
		2	零星工業區西南側與工乙銜接處	都市計畫展繪線、地籍展繪線與樁位展繪線皆不相符，且樁位展繪線損及建物。	依地籍展繪線展繪，不予提列變更。	請載明零星工業區變更過程及範圍，並據以展繪。
		3	信義街與中正路交叉口之道路截角	都市計畫展繪線、地籍展繪線與樁位展繪線皆不相符，且樁位展繪線損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	1. 依照規劃單位建議方式處理。 2. 西側街廓處應增列一案類型 A2 之疑義(如圖二)。

類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
F1	都市計畫展繪線≠(樁位展繪線=地籍展繪線=現況)，且樁位展繪線未損及建物	1	西北側保護區與工(一)間道路(C452道路中心樁)	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線不符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線相符，且樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，考量配合樁位展繪線或地籍線予以變更。	配合現況並為避免影響民眾權益，請依樁位展繪線展繪，無須提列變更。
		2	北側保護區與水溝用地銜接處	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線不符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線相符，且樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	請依樁位展繪線展繪，無須提列變更。
		3	東北側農業區與住宅區銜接處	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線不符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線相符，且樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	為符合現況，請依樁位展繪線展繪，無須提列變更。
F2	(都市計畫展繪線=現況)≠(樁位展繪線=地籍展繪線)，且樁位展繪線損及建物	1	文小一與住宅區銜接處	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線不符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線相符，且樁位展繪線損及建物。	依都市計畫展繪線展繪，無須提列變更。	請規劃單位確認文小一與住宅區交界處之建築物是否為學校使用，並確認學校圍牆之位置，俾利討論。
		2	宗教專用區	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線不相符，且樁位展繪線未損及建物。 2. 都市計畫展繪線與地籍展繪線相符。	依都市計畫展繪線展繪，考量配合樁位展繪線予以變更。	請規劃單位確認建議列為變更之土地地籍權屬，俾利討論。

(二)請規劃單位向楊梅地政事務所聯繫，取得 103 年已辦理完成逕為分割之地籍。



圖一 主要計畫疑義 C1-2 旁新增 B1 疑義示意圖



圖二 主要計畫疑義 E2-3 旁新增 A2 疑義示意圖

七、散會時間：上午 11 時 15 分

桃園市政府都市發展局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：楊琇涵
電話：03-3322101轉5225
傳真：03-3375226
電子信箱：076097@mail.tycg.gov.tw

受文者：永奕不動產顧問有限公司

發文日期：中華民國104年2月13日
發文字號：桃都計字第1040003476號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(0003476A00_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送「變更楊梅鎮（富岡、豐野地區）主要計畫及細部計畫（第三次通盤檢討）案」第2次數值地形圖重製轉繪疑義研商會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本局104年1月22日桃都計字第1040001411號開會通知單及104年1月26日桃都計字第1040001609號函續辦。
- 二、請永奕不動產顧問有限公司依旨案委託技術服務案契約書第七條規定，於本會議紀錄發文日之次日起30日曆天內提交修正後都市計畫書圖草案過局。

正本：桃園市政府地政局、桃園市楊梅區公所、桃園市楊梅地政事務所、本局都市行政科、永奕不動產顧問有限公司

副本：電
2015-02-16
13:28:27
文
章

**「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫及細部計畫
(第三次通盤檢討)案」第 2 次數值地形圖重製轉繪疑義研商會議紀錄**

一、會議時間：中華民國 104 年 1 月 30 日(星期五)上午 9 時 30 分

二、會議地點：本府 8 樓工務局土木科會議室

三、主持人：歐科長政一

紀錄：楊琇涵

四、出(列)席人員：(詳會議簽到簿)

五、會議簡報：(略)

六、會議決議：

(一)主要計畫部分共計有 61 處疑義，其中 51 處已於 103 年 12 月 11 日第 1 次數值地形圖重製轉繪疑義研商會議決議，本次會議針對未決之 10 處疑義進行討論，並修正 F1-1 決議，詳下表決議欄：

類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
A2	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線=地籍展繪線)≠現況	7	市(一)東側新明街住宅區街廓道路界	1. 都市計畫展繪線、樁位展繪線及地籍展繪線相符。 2. 現況道路已開闢，其樁位展繪線損及建築。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		8	計畫道路⊖-2 南側，道路中心樁 C43 處	1. 都市計畫展繪線、樁位展繪線及地籍展繪線相符。 2. 現況道路已開闢，其樁位展繪線損及建築。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
B1	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線=現況)≠地籍展繪線	4	計畫道路⊖-2 北端	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依樁位展繪線展繪，無須提列變更。
		5	計畫道路⊖-5 與住宅區之道路界	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
B3	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線)≠地籍展繪線≠現況	5	計畫道路⊖-2(C40 道路中心樁)住宅區街廓道路界	1. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。 2. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 3. 北側有部份地籍未分割之情形。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
C1	都市計畫圖展繪線=樁	15	文小二西北側與住宅區銜接處	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。

類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
	位展繪線=現況，地籍未分割					
E1	都市計畫展繪線≠地籍展繪線≠(樁位展繪線=現況)，且樁位展繪線未損及建物	3	民生街與信義街交叉口之道路截角	1. 都市計畫展繪線、地籍展繪線與樁位展繪線皆不相符。 2. 樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，考量配合樁位展繪線或現況予以變更。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。
E2	計畫≠地籍≠樁位≠現況，且樁位展繪線損及建物	1	零星工業區東北側與工乙銜接處	都市計畫展繪線、地籍展繪線與樁位展繪線皆不相符，且樁位展繪線損及建物。	配合第一次通盤檢討劃設 17 筆土地為零星工業區(下陰影窩段 454-9、454-28、454-10、454-12、454-100、454-53、454-11、454-54、454-55、454-99、454-122、454-38、454-56、454-57、454-58、454-92、454-39)，故依地籍展繪線展繪，不予提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		2	零星工業區西南側與工乙銜接處	都市計畫展繪線、地籍展繪線與樁位展繪線皆不相符，且樁位展繪線損及建物。	配合第一次通盤檢討劃設 17 筆土地為零星工業區(下陰影窩段	依照規劃單位建議方式處理。

類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
					454-9、454-28、454-10、454-12、454-100、454-53、454-11、454-54、454-55、454-99、454-122、454-38、454-56、454-57、454-58、454-92、454-39)，故依地籍展繪線展繪，不予提列變更。	
F1	都市計畫展繪線≠(樁位展繪線=地籍展繪線=現況)，且樁位展繪線未損及建物	1	西北側保護區與工(一)間道路(C452 道路中心樁)	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線不符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線相符，且樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，考量配合樁位展繪線或地籍線予以變更。	請依樁位展繪線展繪，無須提列變更。
F2	(都市計畫展繪線=現況)≠(樁位展繪線=地籍展繪線)，且樁位展繪線損及建物	1	文小一與住宅區銜接處	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線不符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線相符，且樁位展繪線損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		2	宗教專用區	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線不相符，且樁位展繪線未損及建物。 2. 都市計畫展繪線與地籍展繪線相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，考量配合樁位展繪線予以變更。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。

(二)主要計畫疑義 E1-3：請楊梅地政事務所協助查詢該疑義地籍分割之原意。

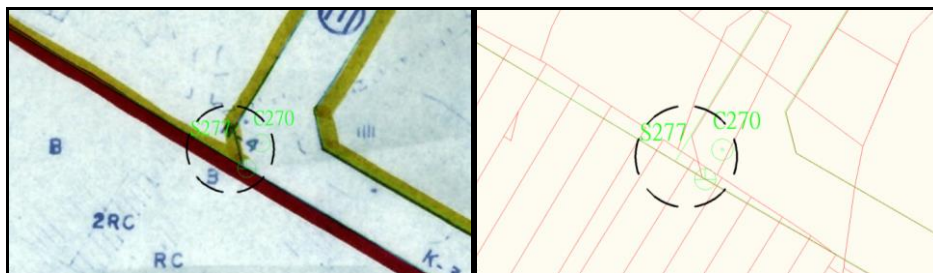
(三) 細部計畫部分共計有 17 處疑義，詳下表決議欄：

類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
A2	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線=地籍展繪線)≠現況	1	計畫道路㊟-18	1. 都市計畫展繪線、樁位展繪線及地籍展繪線相符。 2. 現況部份道路未開闢，樁位展繪線損及建築。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
B1	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線=現況)≠地籍展繪線	1	計畫道路㊟-5 與住宅區之道路界	3. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 4. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		2	計畫道路㊟-7 東側住宅區道路界	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		3	計畫路㊟-13 機(二)北側道路界	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		4	計畫道路㊟-1 與㊟-42 交叉口之道路截角	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		5	市(一)與東側住宅區銜接處	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。

類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
B2	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線)≠(地籍展繪線=現況)	1	計畫道路⊖-1與⊖-3交叉處之住宅區道路界	1. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。 2. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
B3	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線)≠地籍展繪線≠現況	1	機(五)與商業區銜接處	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
C1	都市計畫圖展繪線=樁位展繪線=現況，地籍未分割	1	文中(一)南側計畫道路⊖-1道路界	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		2	工(五)東側計畫道路⊖-8道路界	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		3	計畫道路⊖-7住宅區街廓道路界	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		4	計畫道路⊖-13住宅區街廓道路界	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		5	新明街(C104道路中心樁)道路界	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		6	計畫道路⊖-6(C57道路中心樁)	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。

類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
C2	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線)≠現況，地籍未分割	1	停(四)與公(四)銜接處	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。 2. 樁位展繪線損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
D2	(都市計畫展繪線=地籍展繪線)≠(樁位展繪線=現況)，且樁位展繪線未損及建物	1	計畫道路㊟-16(C270道路中心樁)與商業區銜接處之道路界	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線不相符，且樁位展繪線未損及建物。 2. 都市計畫展繪線與地籍展繪線相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
E1	都市計畫展繪線≠地籍展繪線≠(樁位展繪線=現況)，且樁位展繪線未損及建物	1	計畫道路㊟-1與㊟-12交叉口道路界	1. 都市計畫展繪線、地籍展繪線與樁位展繪線皆不相符。 2. 樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	遵循都市計畫原意道路寬為18米，依樁位展繪線展繪，無須提列變更。

(四)細部計畫疑義 D2-1：請都市發展局都市行政科協助檢視、釐清該處疑義之樁位是否正確(如圖一)。



圖一 細部計畫疑義 D2-1 示意圖

七、散會時間：上午 11 時整

桃園市政府都市發展局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓
承辦人：楊琇涵
電話：03-3322101轉5225
傳真：03-3375226
電子信箱：076097@mail.tycg.gov.tw

受文者：永奕不動產顧問有限公司

發文日期：中華民國104年5月20日
發文字號：桃都計字第1040014074號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(0014074A00_ATTCH2.pdf)

主旨：檢送「變更楊梅鎮（富岡、豐野地區）主要計畫及細部計畫（第三次通盤檢討）案」第3次數值地形圖重製轉繪疑義研商會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本局104年4月29日桃都計字第1040011020號開會通知單續辦。
- 二、請永奕不動產顧問有限公司依旨案委託技術服務案契約書第七條規定，於本會議紀錄發文日之次日起30日曆天內提交修正後都市計畫書圖草案過局。

正本：桃園市政府地政局、桃園市楊梅區公所、桃園市楊梅地政事務所、本局都市行政科、永奕不動產顧問有限公司

副本：電
2015-05-20
13:29:46
文
章

**「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫及細部計畫
(第三次通盤檢討)案」第 3 次數值地形圖重製轉繪疑義研商會議紀錄**

一、會議時間：中華民國 104 年 5 月 6 日(星期三)上午 10 時 0 分

二、會議地點：本府 2 樓本局圖資室

三、主持人：歐科長政一

記錄：楊琇涵

四、出(列)席人員：(詳會議簽到簿)

五、會議簡報：(略)

六、會議決議：

(一)主要計畫部分共計有 77 處疑義，其中 61 處已分別於中華民國 103 年 12 月 11 日及 104 年 1 月 30 日決議，本次會議針對未決之 16 處疑義進行討論，詳下表決議欄：

類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
B1	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線=現況)≠地籍展繪線	5	溝渠用地與工乙(二)銜接處	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		6	計畫道路一-1 與一-5 交叉口(文小二東南角)	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		7	計畫道路一-1 與一-3 交叉口	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
B3	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線)≠地籍展繪線≠現況	6	文中(一)與東側住宅區銜接處	1. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。 2. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		7	計畫範圍東北側保護區與住宅區銜接處	1. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。 2. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		8	C382 道路中心樁西南側	1. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。 2. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		9	C320 道路中心樁南側	1. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。 2. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。

類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
		10	C48、C49、C50 道路中心樁南側	1. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。 2. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		11	計畫道路一-3 兩側(公三東北側)	1. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。 2. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
C1		16	計畫道路一-1 與二-3 交叉口，商業區道路截角	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依都市計畫圖展繪線展繪，配合地籍展繪線(公有地)及現況提列變更。
		17	計畫道路一-1 與一-2 交叉口 (C48、49、50 道路中心樁)東側	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		18	公墓用地西側與計畫道路一-1 銜接處	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		19	工(七)東北側，保護區與溝渠用地銜接處	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		20	計畫道路二-4 與一-1 交叉口之道路截角	都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
C2	都市計畫圖展繪線=樁位展繪線≠現況，地籍未分割	12	工(六)乙南側與農業區銜接處	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。 2. 樁位展繪線損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		13	C102、C103 道路中心樁西南側	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符，地籍未分割。 2. 樁位展繪線損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。

(二)主要計畫疑義 C1-16：請楊梅地政事務所協助查詢該疑義地籍是否有分割後合併之紀錄，以作為後續會議討論之依據。

(三) 細部計畫部分共計有 22 處疑義，其中 17 處已於中華民國 104 年 1 月 30 日決議，本次會議針對未決之 5 處疑義進行討論，詳下表決議欄：

類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
B1	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線=現況)≠地籍展繪線	6	機七東南側	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
B2	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線)≠(地籍展繪線=現況)	2	C232、233、234、235 道路中心樁	1. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。 2. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	此疑義位於重劃區，考量避免影響配地地主權益，故依都市計畫圖展繪線展繪，配合地籍展繪線及現況提列變更。
B3	(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線)≠地籍展繪線≠現況	2	機六西側，計畫道路三-16 與住宅區銜接處	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
		3	機六與停三之東南側	1. 都市計畫展繪線與樁位展繪線相符。 2. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符，且樁位展繪線損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，無須提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。
E1	都市計畫展繪線≠地籍展繪線≠(樁位展繪線=現況)，且樁位展繪線未損及建物	2	機七東側與住宅區銜接處	1. 都市計畫展繪線、地籍展繪線與樁位展繪線皆不相符。 2. 樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，配合樁位展繪線及現況提列變更。 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，故配合提列變更。	依照規劃單位建議方式處理。

七、散會時間：上午 11 時 0 分。

桃園市政府都市發展局 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號2樓
承辦人：張鈺琪
電話：03-3322101#5223
電子信箱：10047787@mail.tycg.gov.tw

受文者：永奕不動產顧問有限公司

發文日期：中華民國107年4月20日
發文字號：桃都計字第1070011878號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1070011878_Attach01.pdf)

主旨：檢送本局107年4月12日召開之「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫及細部計畫(第三次通盤檢討)案」數值地形圖重製轉繪疑義(民生街與信義街交叉口之道路截角)研商會議紀錄，請查照。

說明：依據本局107年4月3日桃都計字第1070010595號開會通知單續辦。

正本：永奕不動產顧問有限公司、桃園市楊梅區公所、桃園市楊梅地政事務所、桃園市政府地政局、本局都市行政科

副本：電
2018-04-24
11:09:26
文
章

「變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫及細部計畫(第三次通盤檢討)案」數值地形圖重製轉繪疑義(民生街與信義街交叉口之道路截角)研商會議紀錄

一、時間：107 年 4 月 12 日(星期四)下午 2 時

二、地點：本局都市計畫科(8 樓)

三、主持人：宋技正仲浩

四、出(列)席人員：(詳會議簽到簿)

五、案由：

有關本案前於 104 年 1 月 30 日疑義研商會議決議在案，惟依楊梅地政事務所 106 年 11 月 20 日楊地測字第 1060021878 號函所示，該道路截角業於 89 年辦理逕為分割在案，故召集相關單位再次提會討論。

六、會議簡報：(略)

七、會議決議：

依據楊梅地政事務所 106 年 11 月 20 日回函所示，本案道路截角業於民國 89 年，依桃園縣楊梅鎮公所 89 年 3 月 10 日楊鎮建字第 89001217 號及楊梅地政事務所 89 年 3 月 10 日丈字第 322 號函，辦理逕為分割(將道路截角逕割為標準截角)在案。

考量本案所臨計畫道路現況已開闢完成及本計畫區內之道路截角多為標準截角，故決議本案依都市計畫圖展繪線展繪，並依地籍展繪線(楊梅地政事務所 89 年地籍逕為分割線)提列都市計畫變更。

類別	分類	編號	位置	疑義情形	規劃單位建議處理方式	決議
E1	都市計畫圖展繪線≠地籍展繪線≠(樁位展繪線=現況)	3	民生街與信義街交叉口之道路截角	1. 都市計畫展繪線、地籍展繪線與樁位展繪線皆不相符。 2. 樁位展繪線未損及建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，配合樁位展繪線調整，無須提列變更。	本案依都市計畫圖展繪線展繪，並依地籍展繪線(楊梅地政事務所 89 年地籍逕為分割線)提列變更。

八、會議結束：下午 2 時 30 分。

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)書

承	辦	
主	管	

擬定機關：桃園市政府

編訂時間：中華民國一一〇年七月