



桃園市政府
Taoyuan City Government

變更楊梅(富岡、豐野地區)主要計畫及細部計畫 (第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案

公開展覽說明會

民國110年8月19日

簡報大綱

辦理緣起與法令依據

壹

現行計畫概要

貳

發展現況分析

參

發展潛力與規劃構想

肆

檢討原則與變更內容

伍



辦理緣起與法令依據

一、計畫緣起與目的

都市計畫定期
通盤檢討實施辦法

100.1

增加生態城市與
都市防災規劃理念

桃園市國土計畫

都市計畫圖重測

100.12

- 都市計畫數值地形圖測量在案
- 現況數值地形圖資料建置在案

承先啟後 · 引導發展

既有計畫的盤點與整合

研擬

楊梅(富岡、豐野地區)都市計畫
發展願景與策略

落實

都市
防災

土管
要點

都市
設計

二、法令依據

一、都市計畫法第26條

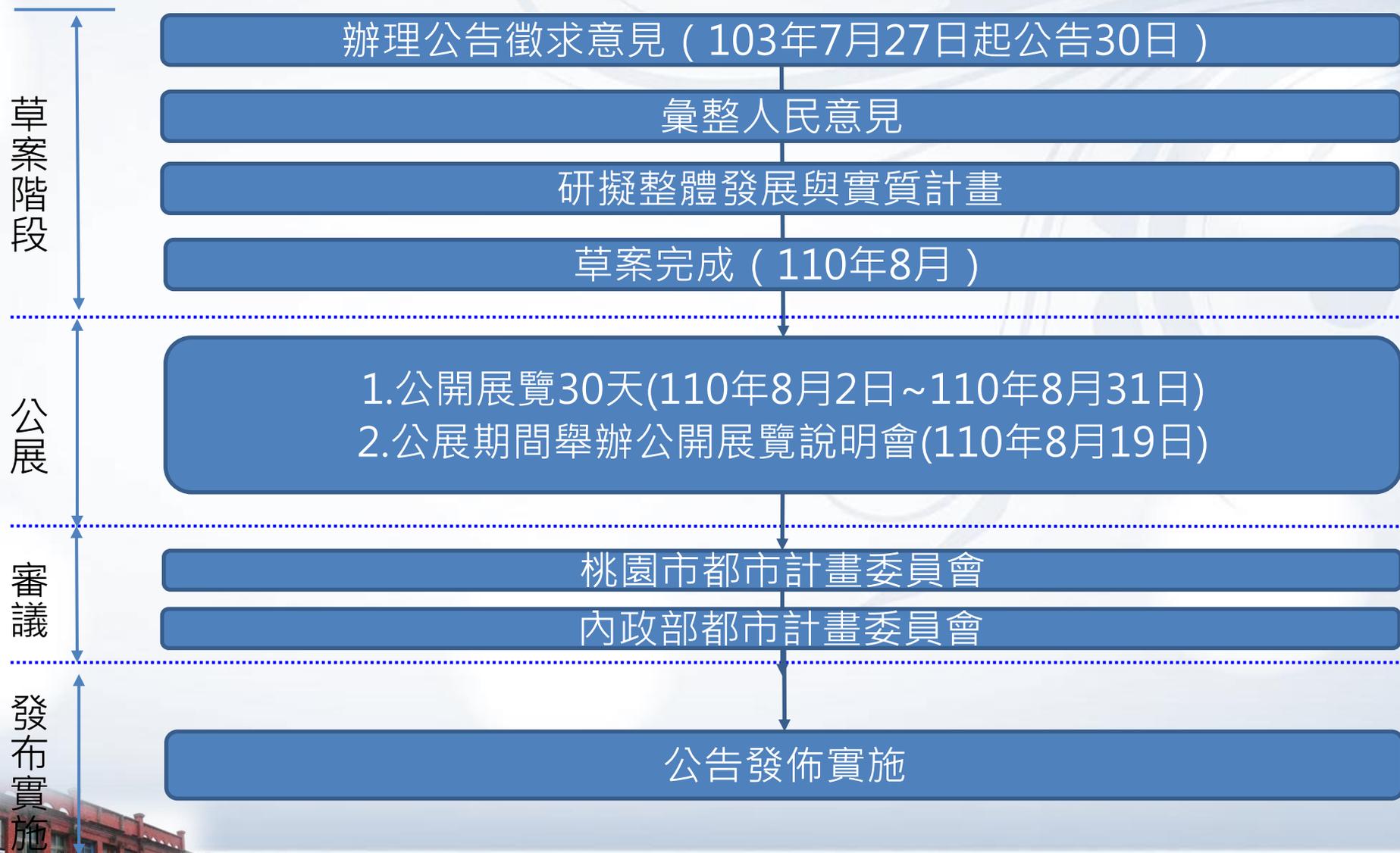
都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關**每3年內或5年內至少應通盤檢討一次**，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第44條

都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所**公告30天**，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。



三、辦理程序



三、辦理程序

■ 公開展覽資訊

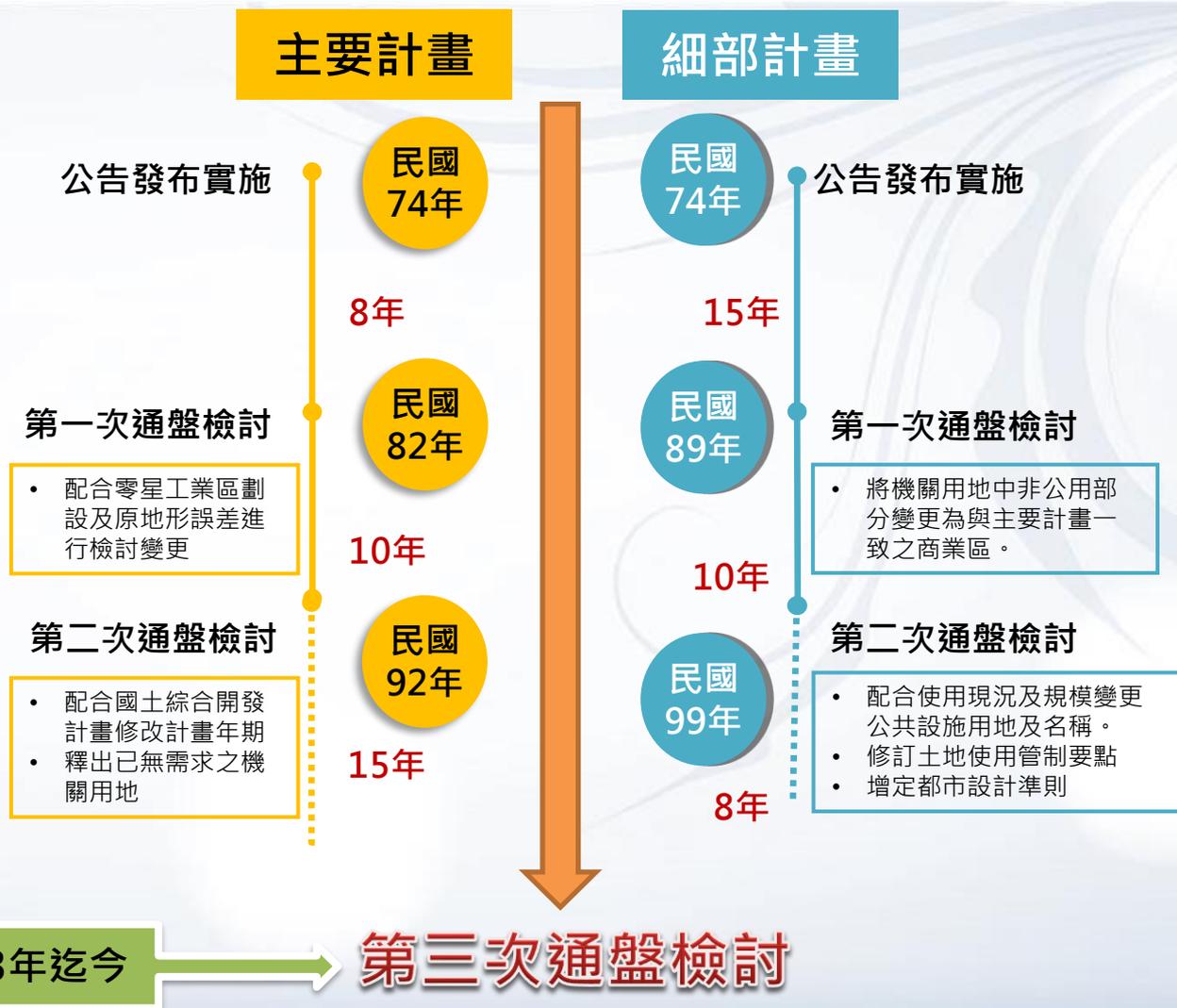
- 時間：自民國110年8月2日起公告30日。
- 公告方式：
 - 1.書面：桃園市政府都市發展局、楊梅區公所公告欄。
 - 2.網路：桃園市政府都市發展局網站
(<http://urdb.tycg.gov.tw/>)。
 - 3.登報：刊登於聯合及桃園市政府公報。

■ 意見表達方式

任何公民或團體如對本案有任何意見，得於公開展覽期間以書面載明姓名或名稱及地址，向桃園市政府都發局或楊梅區公所提出意見，以供本市都市計畫委員會審議參考。

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局		地址：桃園市桃園區縣府路一號
		電話：(03)3375225
填表時請注意：一、本意見表不必另備文。(本意見表請勿裁開) 二、建議理由及辦法請針對計畫範圍內儘量以簡要文字條列。 三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。		
公民團體對	變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案 變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案	意見表
陳情位置	土地標示：段 小段 地號 門牌號碼：區 村(里) 路(街) 段 巷 弄 號 樓	
陳情理由		
建議事項		
申請人或其代表： 聯絡地址： 聯絡電話： 中華民國 年 月 日		

四、本案歷程



※都市計畫法第26條規定：擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次



貳

現行計畫概要

一、主要計畫

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。

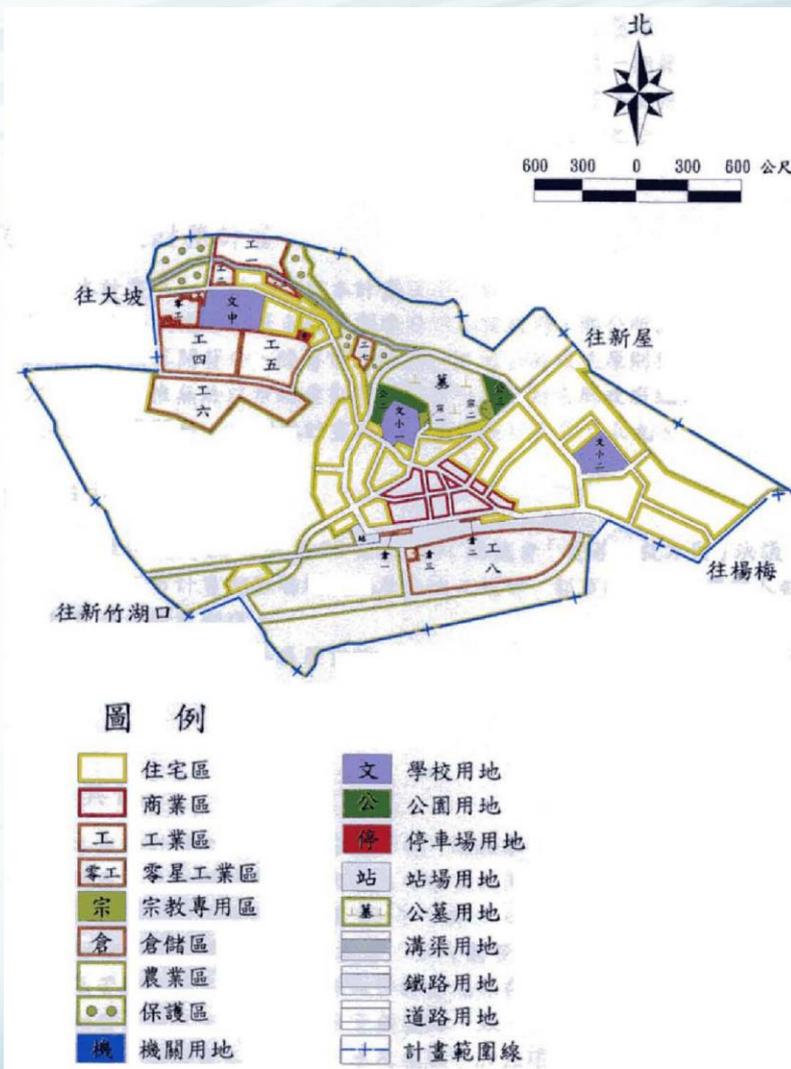
二、計畫年期

配合國土綜合開發計畫，以民國100年為計畫目標年。

三、計畫人口

本計畫之計畫人口為15,000人。

項目		二通檢討後面積(公頃)	
土地使用分區	住宅區	49.61	
	商業區	5.56	
	工業區	35.30	
	零星工業區	1.72	
	宗教專用區	0.42	
	倉儲區	0.70	
	農業區	136.30	
	保護區	17.40	
	小計	247.01	
	公共設施用地	學校用地	7.90
公園用地		2.95	
停車場用地		0.17	
站場用地		0.61	
公墓用地		7.45	
溝渠用地		0.75	
鐵路用地		4.83	
道路用地		30.28	
小計		54.94	
計畫總面積		301.95	
都市發展用地		147.50	



二、細部計畫

一、計畫性質

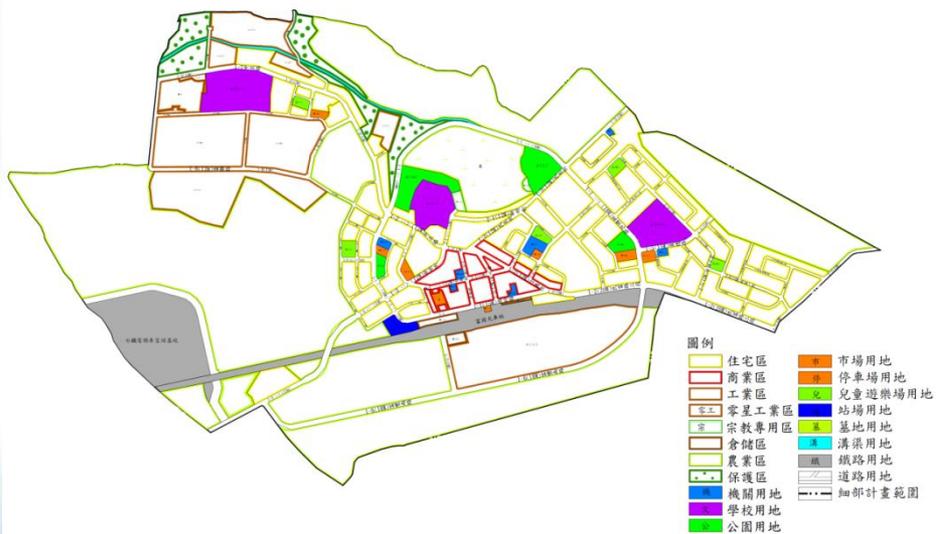
本計畫區之性質為以農業及工業機能並重之地方中心。

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。



		二通檢討後面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	45.68
	商業區	5.46
	工業區	35.30
	零星工業區	1.72
	宗教專用區	0.42
	倉儲區	0.70
	農業區	124.29
	保護區	17.40
	小計	230.97
	公共 設施 用地	機關用地
學校用地		7.9
公園用地		3.73
兒童遊樂場用地		1.22
市場用地		0.42
停車場用地		0.91
站場用地		0.61
公墓用地		7.45
溝渠用地		0.75
鐵路用地		14.65
道路用地		32.47
小計	70.98	
計畫總面積		301.95
都市發展用地		160.26



發展現況分析

一、地理位置與交通系統

➤ 地理位置

- ❖ 位於楊梅區西北側，鄰接桃園市新屋區。
- ❖ 位處伯公岡台地，地勢平坦，標高320公尺以上，坡度較為平緩。

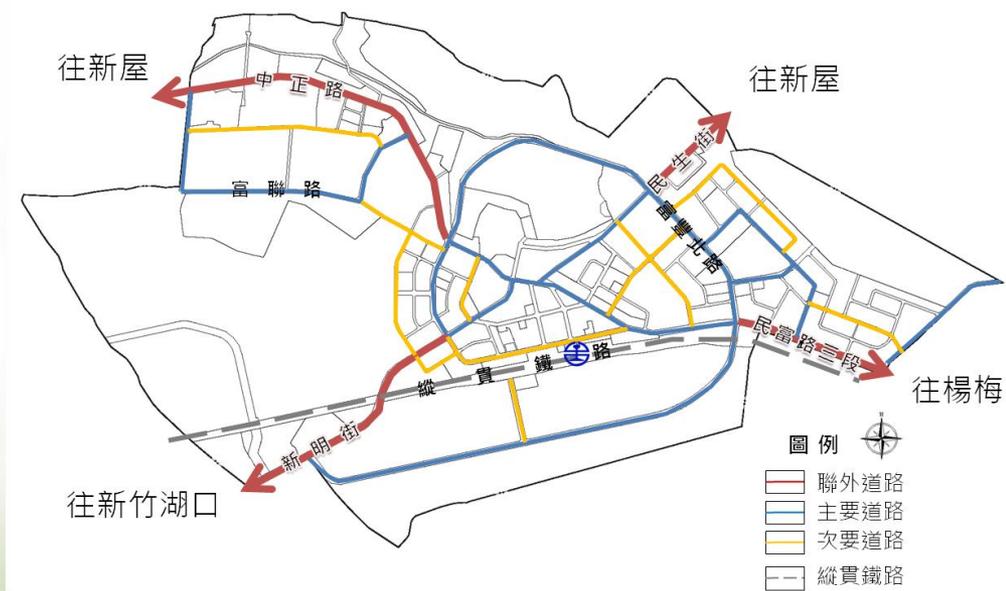
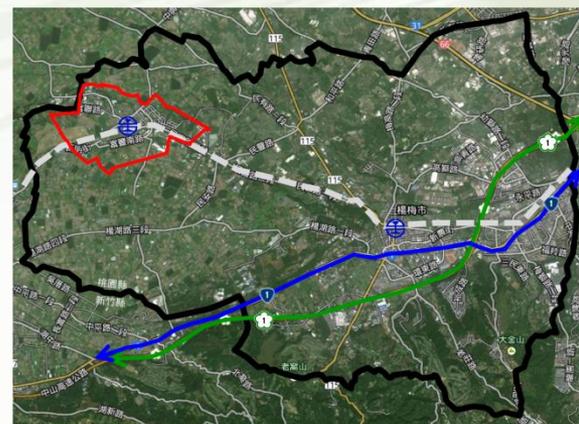
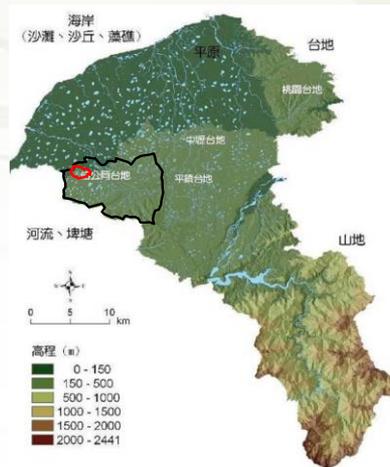
➤ 交通系統

❖ 聯外交通

- ◆ 縣道110(中正路)：12m、15m，向西北連接新屋區
- ◆ 縣道109(民生街)：15m，向東北連接新屋區
- ◆ 民富路三段：20m，向東南通往楊梅市區
- ◆ 新明街：15m、22m，向西南連接新竹縣湖口鄉

❖ 主、次要道路

- ◆ 區內居民所使用主、次要道路主要為富豐北路、富聯路與區內各聯絡道路



二、都市景觀現況

自然環境

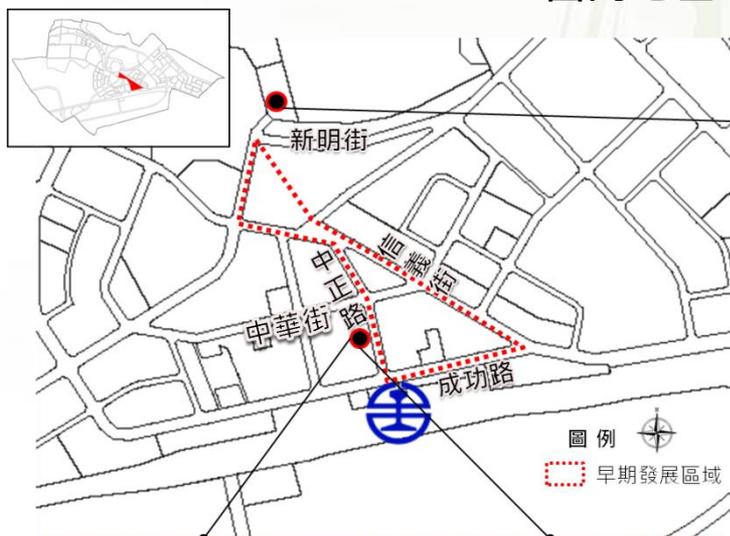
- ◆ 埤塘資源豐富



富岡地區埤塘景色

都市景觀

- ◆ 建築物多為2~3樓之連棟建築
- ◆ 中正路及信義街上仍完整的保留著紅磚拱廊式的街屋
- ◆ 呂家聲洋樓
- ◆ 集義祠



集義祠



信義街



中華街



呂家聲洋樓



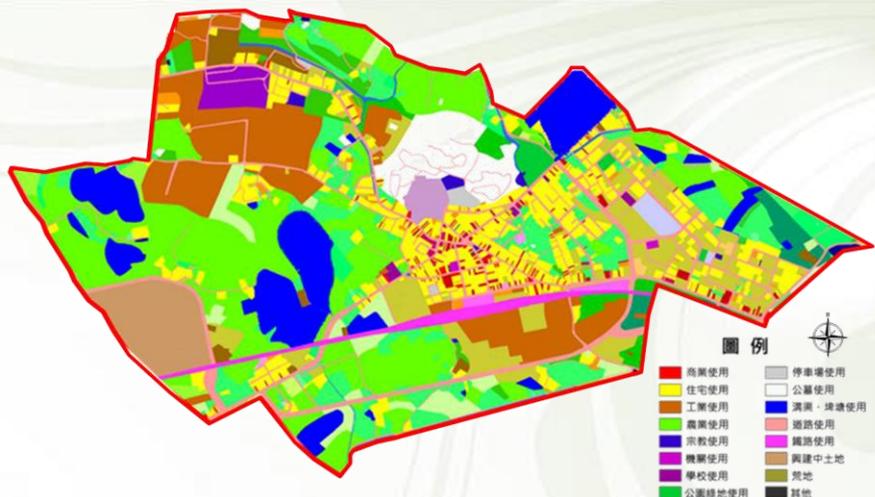
中正路



三、土地使用現況

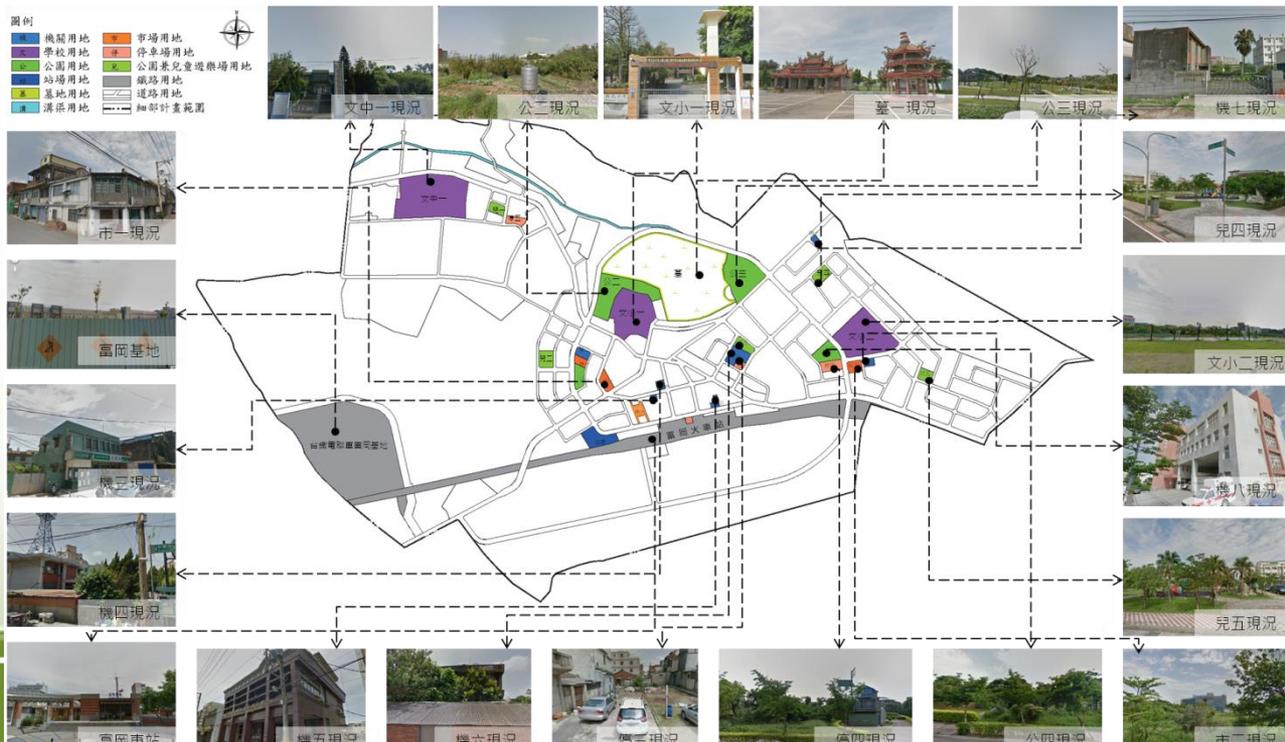
土地使用者現況：農業為主

- ◆ 農業使用佔32.75%
- ◆ 工業使用佔9.54%
- ◆ 住宅使用佔8.98%
- ◆ 道路使用佔6.75%
- ◆ 溝渠、埤塘佔6.73%



公共設施開闢情形：

公共設施	劃設處數	開闢處數
機關用地	7	6
學校用地	3	2
公園用地	4	1
兒童遊樂場用地	5	2
市場用地	2	0
停車場用地	6	2
站場用地	1	0
墓地用地	1	1
溝渠用地	1	1



變更楊梅(富岡

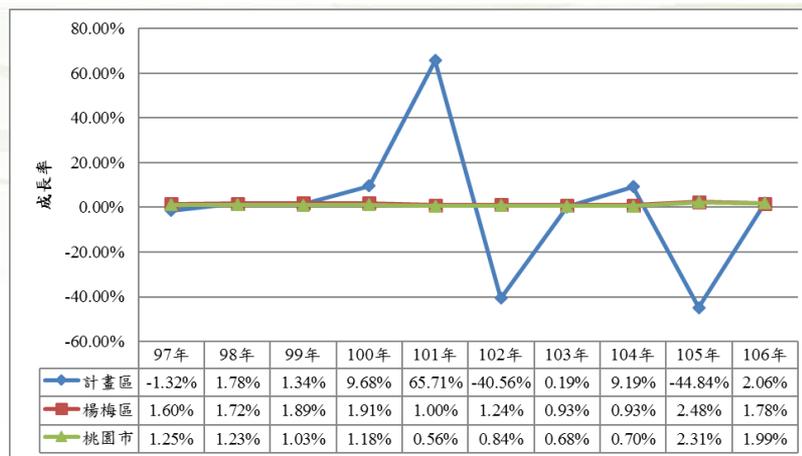
三、土地使用現況-公共設施容受力

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	現行計畫劃設面積		超過 或不足面積
			主要計畫	細部計畫	
機關用地	按實際需要檢討之	-	-	0.8734	-
學校 用地	文中 文小 依據計畫目標年學童人數，參照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	2.50	3.44	3.44	+0.94
		2.00	4.34	4.34	+2.34
公園用地	1.間鄰公園按間鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃 2.社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地等免設置。	2.00	3.02	3.75	主計+1.02 細計+1.75
兒童遊樂場	按間鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則	0.50	-	1.18	細計+0.68
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。	-	-	0.41	-
站場用地	按實際需要檢討之	-	0.54	0.54	-
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	0.17	0.91	主計-2.22 細計-1.48
公墓用地	按實際需要檢討之	-	8.49	8.49	-
溝渠用地	按實際需要檢討之	-	0.89	0.89	-
鐵路用地	按實際需要檢討之	-	16.98	16.74	-
道路用地	按交通量及道路設計標準檢討之	-	21.32	28.44	-

四、社會經濟特性

人口：人口緩慢成長

- ◆本計畫區現況人口為7,877人，佔楊梅區人口4.55%
- ◆近十年來平均人口成長率為0.16%，較楊梅區成長率1.53%為低



資料來源：106年營建統計年報
更新日期：201909

產業：以一級產業為主

- ◆計畫區：蔬菜
- ◆楊梅區：稻米、茶葉、花卉

鄉鎮市	特產
大園鄉	水稻、花卉、甘藷、花生、西瓜、乳牛、酸菜、養殖漁業、豬
觀音鄉	花卉、甘藍菜、西瓜、洋香瓜、荷葉飯、枸杞茶麵、芋香米、仙草茶、火龍果、金桔、花卉、蓮花、羊肉(乳)
新屋鄉	蔬菜(苦瓜)、西瓜、洋香瓜、花卉、有機米、紅龍果、桑椹、桑椹果凍、火龍果醬、東京栗、南瓜、豬、魚、蓮花
楊梅區	稻(良質米-台梗14號)、大西瓜、大白菜、小白菜、萵苣、青江菜、空心菜、地瓜葉、萵菜
八德市	良質米(德農米台梗8、9號)、小白菜、萵苣、萵菜、芹菜
中壢市	水稻(良質米-台梗14號)、大西瓜、大白菜、小白菜、萵苣、青江菜、空心菜、地瓜葉、萵菜、台農乳品
桃園市	水稻、豬、萵苣、白菜、萵菜、草花、盆花、庭園木、觀葉植物
蘆竹鄉	水稻、西瓜、茶葉(蘆峰茶)、花卉
龜山鄉	茶葉(壽山茶)、花卉、苦茶油
平鎮市	水稻、茶葉、黑毛豬、辣豆瓣醬、豌豆苗
龍潭鄉	水稻、茶葉(龍泉茶)、龍泉米、剝皮辣椒、花生糖
大溪鎮	水稻、茶葉(武嶺茶)、園藝苗圃、綠竹筍
復興鄉	段木香菇、綠竹筍、桂竹筍、柑橘、水蜜桃

桃園縣農地資源空間規劃計畫(97年)

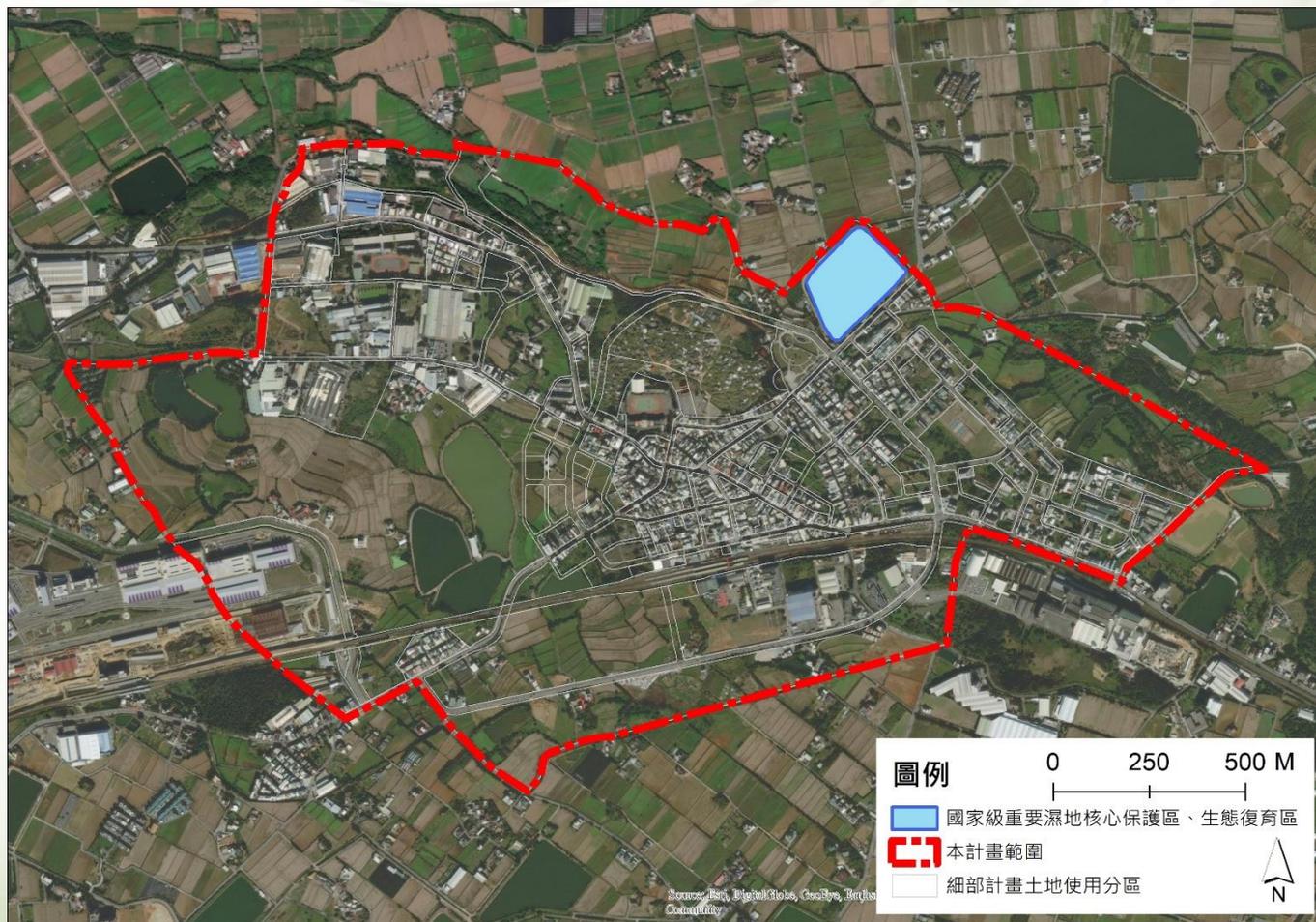
五、都市防災

依循「全國區域計畫」(內政部107.05)環境敏感地區劃設等級

➤ **第1級環境敏感地區**：加強資源保育與環境保護及不破壞原生態環境與景觀資源為原則

➤ 本計畫區北側埤塘為第1級環境敏感區
(國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保護區、生態復育區)

➤ 面積為5.5公頃。



五、都市防災

依循「全國區域計畫」(內政部107.05)環境敏感地區劃設等級

第2級環境敏感地區：為兼顧保育與開發，加強管制條件，規範該類土地開發

天然災害敏感地套疊成果

生態敏感地套疊成果



名稱		面積(公頃)	占計畫區比例(%)
天然災害敏感地	淹水潛勢地區	3.81	1.31
生態敏感地	國際級及國家級之國家重要濕地	5.5	1.88
環境敏感地		9.31	3.19
非環境敏感地		282.48	96.81
總計		291.79	100.00



肆

發展潛力與規劃構想

一、發展潛力

01

農業區用地完整，現況目前為低度發展

- ◆楊梅區發展定位「**城鄉新都精緻農業**」
- ◆計畫區之農業區可提供新型態精緻農業發展空間，創造農產加值契機



02

歷史文化特色老街建築

- ◆富岡老街之店屋保存日治時代肇建初期風格
- ◆以**呂家聲洋樓**最具特色



03

台鐵富岡基地進駐

- ◆帶動當地就業機會與產業發展



04

五股至楊梅高架拓寬

- ◆台北至楊梅僅需約30分鐘，**交通便利**
- ◆透過交通建設引入觀光人口及居住人口，提升地方產業經濟，改善地方生活品質



空間概念

一心

- 富岡車站
- 城鎮街區

二軸

- 環狀綠廊
- 縱貫鐵路

三區

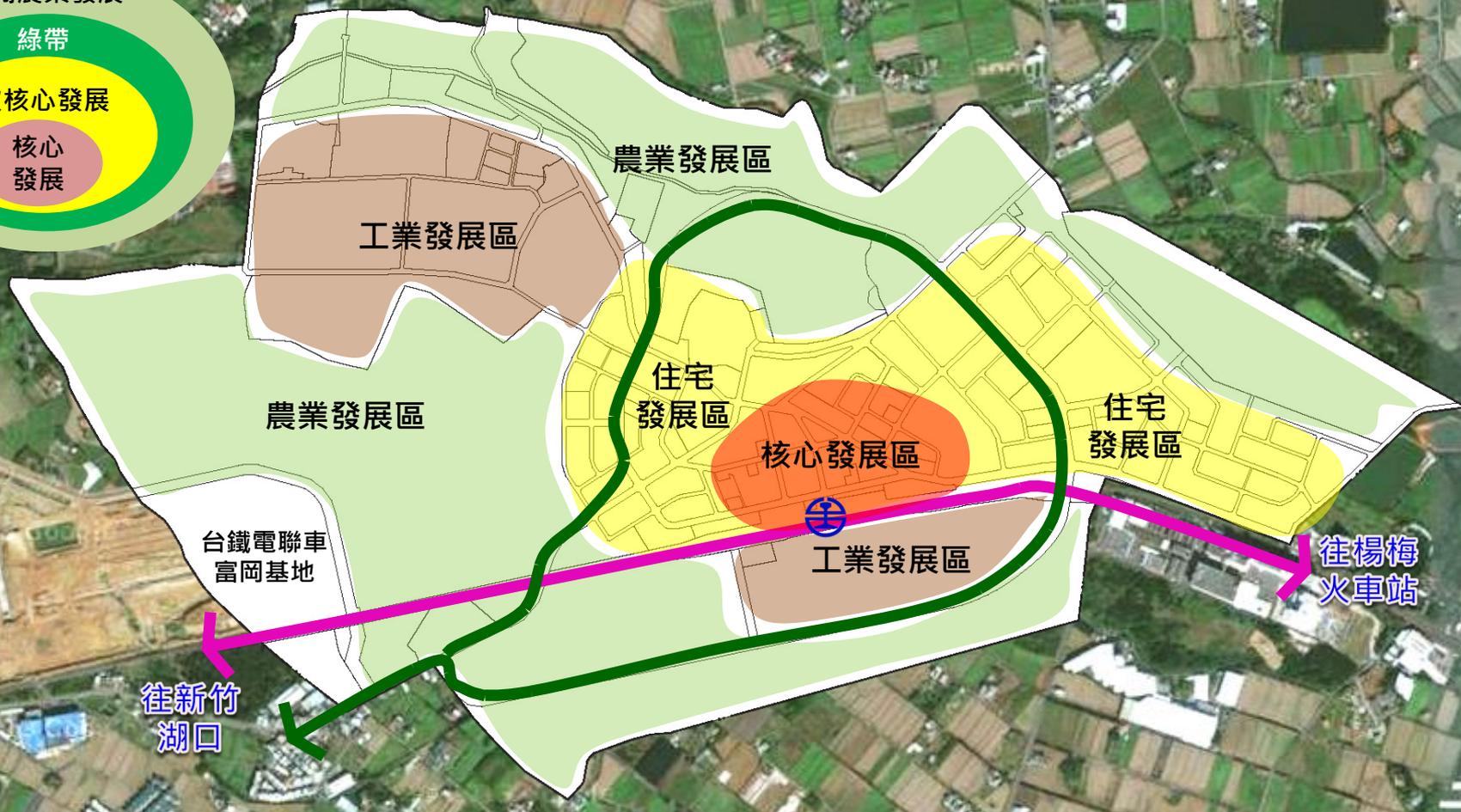
- 住宅發展區、工業發展區、農業發展區

休閒農業發展

綠帶

次核心發展

核心發展





伍

檢討原則與變更內容

一、變更構想



Step1.套疊不符處 現行 v.s 現況

- 維持原計畫
 - ✓ 現行 = 現況
- 建議檢討
 - ✓ 現行 ≠ 現況

Step2.提出檢討建議

- 依循發展構想，提出變更建議
- 變更建議套疊環境敏感地，確認其適宜性

二、檢討原則

年期與人口

配合桃園市國土計畫之計畫年期及人口預測予以調整。

土地使用分區

① 住宅區

- 考量都市發展特性、地理環境及計畫之目標。
- 以計畫人口推估住宅需求，計畫可供居住樓地板面積若尚能滿足，以**維持**原計畫為原則。

② 商業區

- 依據都市階層、計畫性質及地方特性分為不同性質及使用強度之商業區。
- 面積依計畫人口規模佔都市發展用地總面積之比例檢討。

③ 農業區

- 農業區變更為住宅區、商業區及其他特定專用區，依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。



二、檢討原則

既成道路檢討變更為計畫道路原則

① 基本原則

- 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。
- 現有巷道需位於都市發展用地內。

② 必要條件

- 現有巷道兩端接10公尺以上計畫道路。
- 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)
- 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。
- 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。



三、計畫圖重製

主要計畫301.95公頃→291.79公頃

細部計畫301.95公頃→291.79公頃

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	54.5639	0	54.5639	34.02%	18.70%	
	商業區	6.6800	-0.0118	6.6682	4.16%	2.29%	
	工業區	37.0117	+0.2991	37.3108	23.26%	12.79%	
	零星工業區	1.7263	0	1.7263	1.08%	0.59%	
	宗教專用區	0.4122	0	0.4122	0.26%	0.14%	
	倉儲區	0.8076	-0.2991	0.5085	0.32%	0.17%	
	農業區	123.8034	0	123.8034	-	42.49%	
	保護區	7.4031	0	7.4031	-	2.54%	
	小計	232.4082	-0.0118	232.3964	-	79.71%	
	公共設施用地	學校	7.7787	0	7.7787	4.85%	2.67%
		公園	3.0160	0	3.0160	1.88%	1.03%
停車場		0.1747	0	0.1747	0.11%	0.06%	
站場		0.5378	0	0.5378	0.34%	0.18%	
公墓		8.4927	0	8.4927	5.29%	2.91%	
溝渠		0.8930	0	0.8930	0.56%	0.31%	
鐵路		16.9830	0	16.9830	10.59%	5.82%	
道路		21.5028	+0.0118	21.5146	13.30%	7.31%	
小計		59.3787	0.0118	59.3905	36.91%	20.29%	
計畫總面積		291.7869	0	291.7869	-	-	

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%
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%	

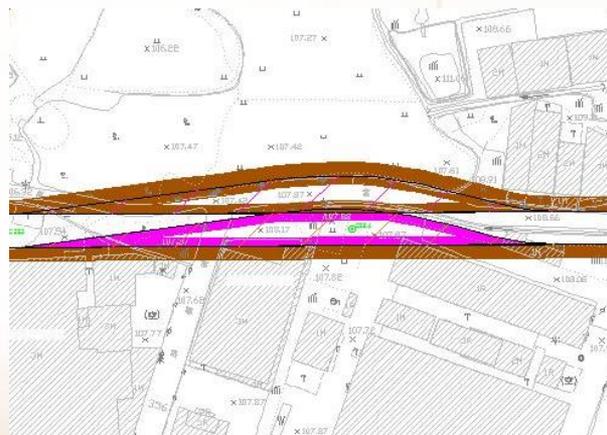
四、變更內容-主計

草案編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫年期	110年	125年	原計畫目標年已屆滿，故配合桃園市國土計畫之計畫目標年民國125年予以調整。
2	計畫名稱	變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)主要計畫(第二次通盤檢討)案	變更楊梅(富岡、豐野地區)主要計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫書圖重製)案	因應桃園縣於民國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	10,500	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。

四、變更內容-主計(同細計4)



草案編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由
		原計畫	新計畫	
4	計畫區西部·文中(一)南側	工業區 (0.1376公頃)	道路用地 (0.1376公頃)	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關之拆遷，故依現況道路調整計畫道路路型。
		道路用地 (0.1376公頃)	工業區 (0.1376公頃)	



四、變更內容-主計(同細計7)



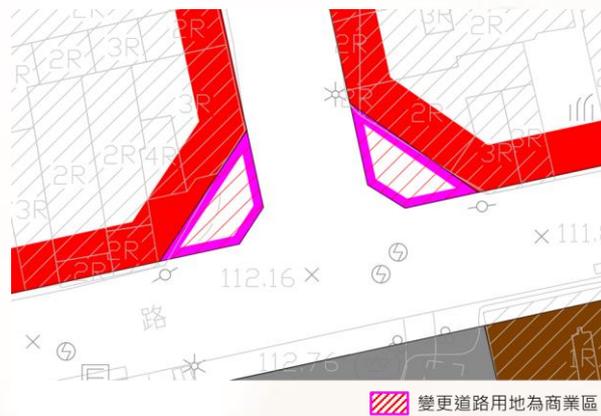
草案編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
5	鐵路用地南側	倉儲區(倉三) (0.2991)	乙種工業區(附) (0.2991)	<p>本倉儲區之交通條件不佳，導致現況仍未開闢，故為提升其土地使用效率，考量同街廓毗鄰分區之完整性，變更為乙種工業區(附)。</p>	<p>1.允許使用項目依據乙種工業區之相關規定，土地使用強度維持原倉儲區之建蔽率及容積率。</p> <p>2.附帶條件： (1)倘以土地市價總額10%折算代金，於申請建築執照前繳交予市府，公有土地管理機關(國有財產署)承諾於土地處分時繳交予市府，則同意依其範圍變更為乙種工業區。 (2)有關代金之計算及繳交方式依照「桃園市都市計畫土地變更負擔回饋審議原則」辦理。</p>



四、變更內容-主計(同細計8)



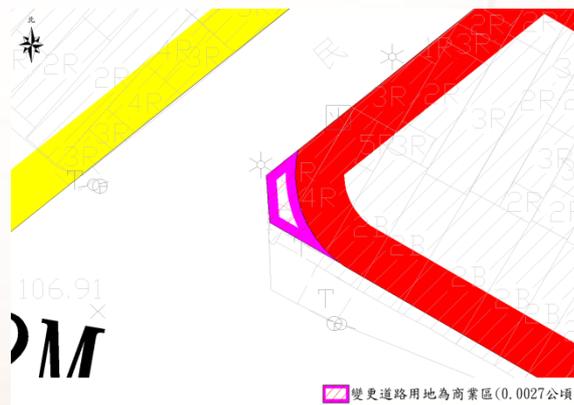
草案編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
6	計畫道路一-1(中正路)與二-3(成功路)交叉口·商業區道路截角	道路用地* (0.0145)	商業區* (0.0145)	依民國104年5月6日重製轉繪疑義研商會議C1-16案(與樁位相符)·因楊梅區新明段91地號已屬公有土地(桃園市政府養護工程處管有)故配合該筆地號·變更調整商業區及道路用地之範圍。	變更面積為145.3092m ²



四、變更內容-主計(同細計11)



草案編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
7	民生街與信義街交叉口之道路截角	道路用地 (0.0027)	商業區 (0.0027)	依民國107年4月12日重製轉繪疑義會議(民生街與信義街交叉口之道路截角)·依都市計畫圖展繪線展繪·配合地籍展繪線(楊梅事務所89年地籍逕為分割線)提列變更	變更面積為26.6957m ² 。



五、變更內容-細計

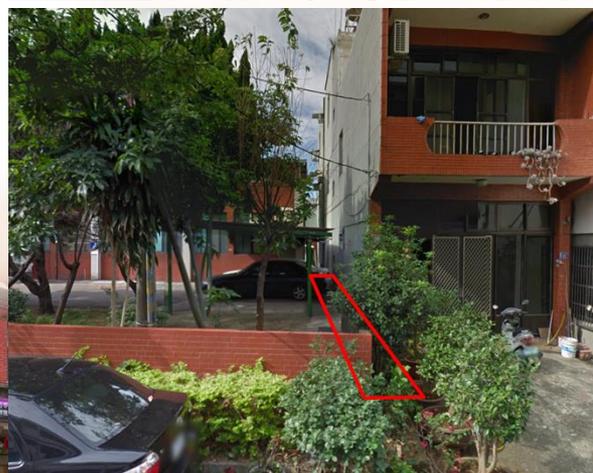
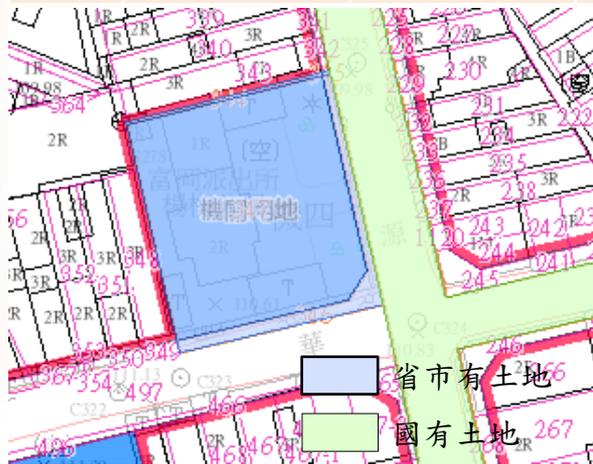
草案編號	位置	建議方案		變更理由
		現行計畫	變更內容	
1	計畫年期	110年	125年	原計畫目標年已屆滿，故配合桃園市國土計畫之計畫目標年民國125年予以調整。
2	計畫名稱	變更楊梅鎮(富岡、豐野地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	變更楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案(含都市計畫書圖重製)案	因應桃園縣於民國103年12月24日升格改制為直轄市，故配合變更本計畫名稱。
3	計畫人口	15,000	10,500	本計畫區現況人口發展率僅52.55%，故根據上位計畫之人口分派結果調降計畫人口。



五、變更內容-細計



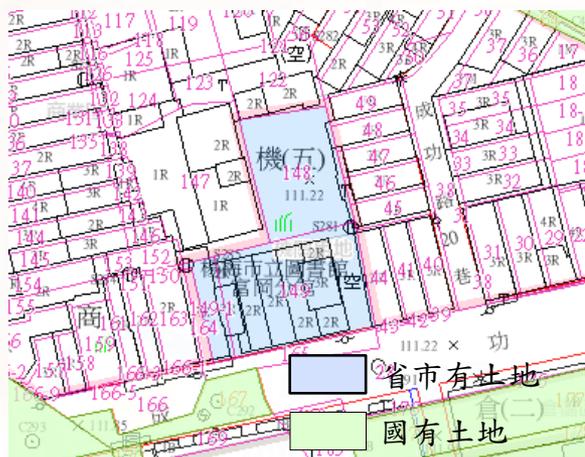
草案編號	位置	建議方案		變更理由	備註
		現行計畫	變更內容		
5	計畫區中部，機(三)東北側	商業區 (0.0015公頃)	機關用地 (機四) (0.0015公頃)	依民國104年12月2日機關協調會決議，警察局已取得新明段344地號土地且使用中，為落實管用合一，故檢討變更部分商業區為機關用地(機四)	1. 變更面積為14.73m ² 。 2. 變更範圍土地為桃園市政府所有，桃園市政府警察局楊梅分局管有。



五、變更內容-細計



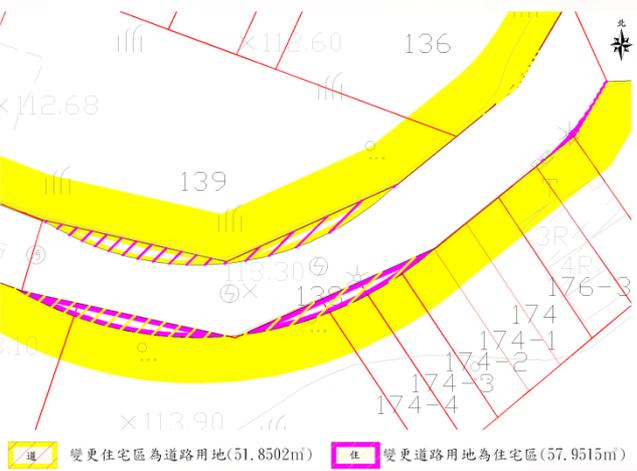
草案編號	位置	建議方案		變更理由	備註
		現行計畫	變更內容		
6	計畫區中部倉(二)北側	機關用地(機五) (0.0922公頃)	農會專用區 (0.0922公頃)	考量原市立圖書館富岡分館已遷至停(六)，故目前機(五)皆為農會及其相關業務使用，為配合農會及其相關設施實際使用狀況，檢討變更為農會專用區。	變更範圍權屬為楊梅區農會所有。



五、變更內容-細計



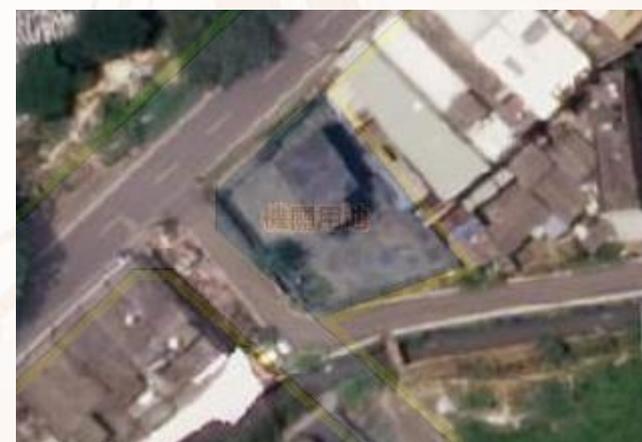
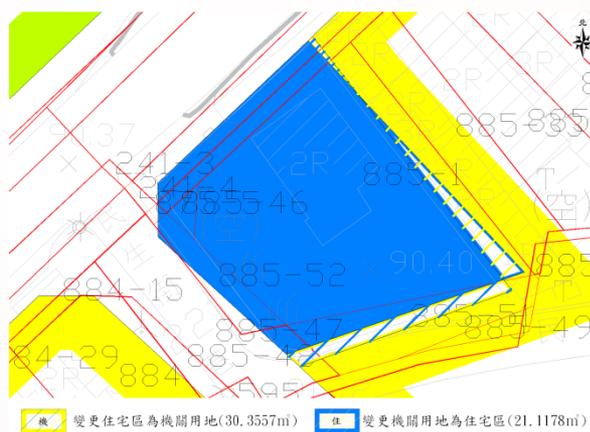
草案編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
9	C232、233、234、235 道路中心樁	住宅區 (0.0052)	道路用地 (0.0052)	依民國104年5月6日重製轉繪疑義研商會議B2-2案(與樁位相符)因此疑義位於重劃區內，故配合地籍展繪線及現況變更調整住宅區及道路用地之範圍。	變更住宅區為道路用地面積51.8502m ² ，變更道路用地為住宅區面積57.9515m ²
		道路用地 (0.0058)	住宅區 (0.0058)		



五、變更內容-細計



草案編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
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30.3557m ² ·變更機關用地為住宅區面積21.1178m ² 。
		機關用地 (0.0021)	住宅區 (0.0021)		



六、土地使用管制要點及都市設計準則-土管

原計畫

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	已辦理市地重劃地區	60	200	
	已發展區(〇一-1號外環道以內，且未受限制建築者)或既成合法建物之基地(〇一-1號外環道以外，地目建或有合法建築物證明文件之基地)	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	

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

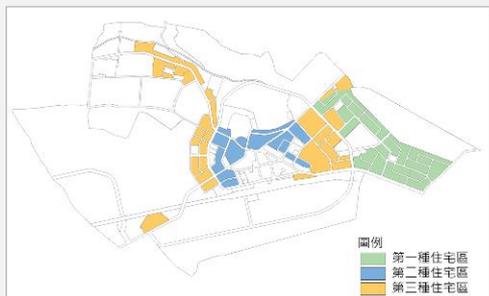
變更後計畫

維持原計畫

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(建地目或有合法建築物證明文件之基地)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容積率及建蔽率建築。各住宅區分布詳圖一所示。



增(修)訂理由

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。

六、土地使用管制要點及都市設計準則-土管

原計畫	變更後計畫	增(修)訂理由																																			
<p>三、農業區內之埤塘，以維持作灌溉埤塘使用原則，原有水域部分不得填土，如改從事觀光遊憩時，僅容許作「無污染非動力」之水域遊憩活動，如風浪板、獨木舟、水上腳踏車拖曳浮具等各類器具之活動。</p>	維持原計畫																																				
<p>四、本計畫劃定之公共設施用地，其土地使用強度不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="104 672 836 1122"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公園用地(含兒童遊樂場)</td> <td>15</td> <td>30</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">停車場用地</td> <td>平面</td> <td>10</td> <td>20附屬設施</td> </tr> <tr> <td>立體</td> <td>60</td> <td>360</td> </tr> <tr> <td>站場用地</td> <td>60</td> <td>180</td> <td></td> </tr> <tr> <td>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。 3.其他設施。員工通勤月台、私設通道、停車場、環境保護設施。</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	機關用地	50	250		學校用地	50	150		公園用地(含兒童遊樂場)	15	30		市場用地	60	240		停車場用地	平面	10	20附屬設施	立體	60	360	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。 3.其他設施。員工通勤月台、私設通道、停車場、環境保護設施。	維持原計畫	
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。 3.其他設施。員工通勤月台、私設通道、停車場、環境保護設施。																																		



六、土地使用管制要點及都市設計準則-土管

原計畫

- 五、本計畫退縮建築及留設帶狀開放空間之規定：
- (一)計畫區內各使用分區，臨接計畫道路未達15公尺者，至少退縮3.5公尺建築，臨接15公尺以上者，至少退縮4公尺建築；公共設施及公用設備用地(不含台鐵富岡基地)，均應退縮4公尺以上建築。退縮部分得計入法定空地，該退縮部份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。
- (二)縱貫鐵路軌道(正線)北側之鐵路用地應自計畫道路及縱貫路軌道邊緣退留設5公尺以上公共開放空間，退縮部分得入法定空地。
- (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「桃園縣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縣都市設計審議委員會同意者，從其規定。

變更後計畫

- 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。
- (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留設5公尺以上公共開放空間，退縮部分得入法定空地。(如圖二所示)



增(修)訂理由

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。

六、土地使用管制要點及都市設計準則-土管

原計畫	變更後計畫	增(修)訂理由
	<p>(三)臨溝渠用地之建築基地應退縮5公尺建築，退縮部分得計入法定空地並植栽綠化。</p> <p>(四)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)</p>  <p>(五)本計畫區之建築物須保留建築立面、騎樓者，不受計畫道路退縮規定限制。</p> <p>(六)其餘基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會同意者，從其規定。</p>	



六、土地使用管制要點及都市設計準則-土管

原計畫	變更後計畫	增(修)訂理由
<p>六、本計畫建築物停車空間設置相關規定如下：</p> <p>(一)住宅區之建築基地申請建築時，其建築總樓地板面積在250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過250 平方公尺者，超過部分每150 平方公尺應留設一部停車空間。</p> <p>(二)商業區之建築基地申請建築時，其建築總樓地板面積在200 平方公尺以下者，免留設停車空間，超過200 平方公尺者，應留設一部停車空間，且超過部分每150 平方公尺應留設一部停車空間。</p>	<p>六、本計畫建築物停車空間設置相關規定如下：</p> <p>(一)住宅區之建築基地申請建築時，其建築總樓地板面積在250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過250平方公尺者，超過部分每150 平方公尺應留設一部停車空間。</p> <p>(二)商業區之建築基地申請建築時，其建築總樓地板面積在200 平方公尺以下者，免留設停車空間，超過200 平方公尺者，應留設一部停車空間，且超過部分每150 平方公尺應留設一部停車空間。</p> <p>(三)<u>都市設計審議地區臨成功路、中正路及信義街須保留建築立面、騎樓者，其應設停車空間得以代金繳納，並由交通主管機關專款專用於地區停車空間之改善。</u></p>	<p>為保持都市設計審議地區之建築立面完整性及騎樓系統級連續性增訂位於都市設計審議地區臨成功路、中正路及信義街，應設停車空間者，得以代金繳納。</p>

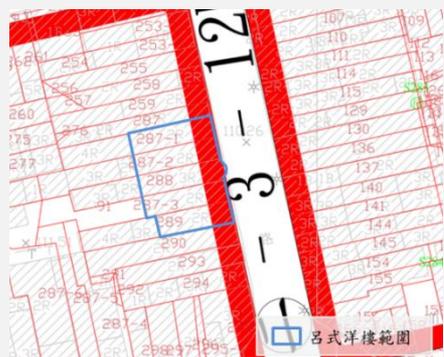


六、土地使用管制要點及都市設計準則-土管

原計畫	變更後計畫	增(修)訂理由
<p>七、本計畫為提供優質居住環境、鼓勵基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及保留具有保存價值之建築物或立面，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)本計畫區如以市地重劃或都市更新方式辦理開發者，依其重劃負擔比例或提供公共設施用地比例之不同，給予容積獎勵，其容積計算方式如下：</p> $V=100\%*(1+X/45)$ <p>V：重劃或都市更新後之容積率。 X：重劃負擔比例或提供公共設施用地比例。</p>	<p>七、本計畫為妥善保留呂氏洋樓並維持周邊老街風貌，指定<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。</p>  <p>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。</p> <p>桃園市「<u>都市設計審議會</u>」必要時得依前述準則精神修訂更詳確之「<u>楊梅(富岡、豐野地區)細部計畫都市設計準則</u>」，以為審議時之依據。</p> <p><u>都市設計審議地區</u>經都市設計審議通過後，得給予下列容積獎勵。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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。



六、土地使用管制要點及都市設計準則-土管

原計畫	變更後計畫	增(修)訂理由
<p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 <p>(三)為獎勵土地所有權人保留具有保存價值之建築物，下列建築物，如新建、增建或改建時，配合保留整棟建築物或建築物立面及騎樓者，並經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後，得給予基準容積獎勵。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.呂氏洋樓(新明段289、287-3、288、287-2、287-1地號土地)： <ol style="list-style-type: none"> (1)整棟保留獎勵容積15%。 (2)如保留立面及騎樓：獎勵容積10%。 2.商業區內臨中正路及信義街沿街面立面保存：獎勵容積10%。 3.依上開獎勵保留建築之基地，致其原依法可建築之基準容積受到限制及獎勵部分，可移至本計畫其他建築基地。容積移轉實施方式準用「古蹟土地容積移轉辦法」，並以本次通盤檢討公告實施生效日之地籍為準。 	<p>(一)呂氏洋樓(新明段289、287-3、288、287-2、287-1地號土地鄰接中正路之第一排房屋，如圖五所示)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.整棟保留獎勵容積：20%。 2.如保留立面及騎樓：獎勵容積15%，騎樓及其上方空間免計建蔽率及容積率。 <p>(二)其他都市設計審議地區：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.經都市設計審議員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。 <p>(三)依上開獎勵保留建築之基地，致其原依法可建築之基準容積受到限制及獎勵部分，可移至本計畫其他建築基地。送出基地及接受基地準用「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」，並以本次通盤檢討公告實施生效日之地籍為準。</p> 	<ol style="list-style-type: none"> 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。

六、土地使用管制要點及都市設計準則-土管

原計畫	變更後計畫	增(修)訂理由
<p>八、為妥善保留呂氏洋樓，其建築基地未來新建、增建或改建時，於發照前應經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建照執照，變更建照執照時亦同，但未變更外觀、建築物配置及建築面積者不在此限。如建築物立面因非人為因素損毀致無法保存時，經市公所認定後，其建物改建時，建造執照核發得免經「桃園市都市設計審議委員會」審議。</p>	<p>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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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。
<p>無</p>	<p>九、本計畫區內建築基地面積達1,500 m²以上者，地下開挖率不得超過70%；未達1,500m²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。</p>	<p>確保資源永續利用與防洪需求，建立環境成長管理機制。</p>
<p>九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，其植物種類以原生種為原則。</p>	<p>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。</p>	<p>配合調整項次</p>
<p>十、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。</p>	<p>十一、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。</p>	<p>配合調整項次</p>

六、土地使用管制要點及都市設計準則-都設

原計畫	變更後計畫	增(修)訂理由
<p>本計畫區指定呂氏洋樓(新明段289、287-3、288、287-2、287-1地號土地)為指定都市設計審議地區，另中正路及信義街兩側地區，於土地使用分區管制要點訂定建築物立面及騎樓保存之獎勵規定，以保有建物風貌。</p>	<p><u>一、適用範圍</u> 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。</p> <p><u>二、一般性準則</u></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><u>(四)建築基地得合併建築，但在建築立面及量體上應維持原有基地劃分型態之小面寬形式。</u></p> <p><u>(五)都市設計審議地區之建築應配合呂氏洋樓之牆面線、立面、窗框、樓高線角等風貌之意象(如附圖一所示)，確保整體牆面、窗框高度具連續性。</u></p> 	<p>本計畫區之騎樓及部分建築立面屬具重點地區景觀風貌，故於本次增訂一般性準則及成功路、中正路及信義路老街準則，以維持整體計畫區之風貌。</p>

六、土地使用管制要點及都市設計準則-都設

原計畫

變更後計畫

增(修)訂理由

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。



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。

六、土地使用管制要點及都市設計準則-都設

原計畫

變更後計畫

增(修)訂理由

(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.面臨中正路及信義街兩側騎樓不得設置停車位及離街裝卸貨停車場地之出入口或通道。
- 3.成功路、中正路及信義街應保存維護或復原傳統騎樓形式，包括地坪、開口形式(圓拱或平拱)、天花板及裝飾圖案，如附圖三、四所示。



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



桃園市政府
Taoyuan City Government

簡報結束·敬請指教

