

中華民國八十四年六月

擬定楊梅（埔心新社區）細部計畫書

台灣省政府

目 錄

| | |
|-----------------|---|
| 一、現行主要計畫概要 | 一 |
| (一) 地理位置 | |
| (二) 發布實施經過 | |
| (三) 計畫年期與計畫人口 | |
| (四) 土地使用與公共設施計畫 | |
| 二、本細部計畫與主要計畫之關係 | 一 |
| (一) 細部計畫範圍 | |
| (二) 與主要計畫之關係 | |
| (三) 現況發展 | |
| 三、計畫目標與規劃原則 | 五 |
| (一) 計畫目標 | |
| (二) 規劃原則 | |
| 四、實質計畫 | 九 |

(一) 計畫範圍與面積

(二) 計畫年期

(三) 計畫人口

(四) 土地使用計畫

(五) 公共設施計畫

(六) 道路系統計畫

五 事業及財務計畫 一二

(一) 開發方式

(二) 事業及財務計畫

六 土地使用分區管制要點 一七

圖 目 錄

| | | |
|----|--|----|
| 圖一 | 變更楊梅主要計畫（部分機關用地為住宅區、道路用地及部分住宅區為道路用地）（配合埔心新社區）示意圖 | 二 |
| 圖二 | 楊梅（埔心新社區）土地使用現況示意圖 | 六 |
| 圖三 | 擬定楊梅（埔心新社區）細部計畫示意圖 | 一三 |

表 目 錄

| | | |
|----|--------------------------|----|
| 表一 | 楊梅主要計畫土地使用面積分配表 | 三 |
| 表二 | 楊梅（埔心新社區）土地使用現況面積表 | 七 |
| 表三 | 擬定楊梅（埔心新社區）細部計畫土地使用面積分配表 | 一四 |
| 表四 | 擬定楊梅（埔心新社區）細部計畫公共設施用地明細表 | 一五 |
| 表五 | 擬定楊梅（埔心新社區）細部計畫道路編號明細表 | 一六 |
| 表六 | 擬定楊梅（埔心新社區）細部計畫事業及財務計畫表 | 一八 |

一、現行主要計畫概要

(一) 地理位置

楊梅主要計畫區位於楊梅鎮公所所在地，其範圍東至永康造紙廠及台灣省茶葉改良場東側山坡為界，南至乳姑山腳，西至楊梅市街地西側小溪，北至月眉山麓及味全牧場，計畫面積一、四一五·七〇公頃。

(二) 發布實施經過

楊梅都市計畫於民國六十二年九月十四日公告實施，於民國八十二年四月二十八日辦理第三次通盤檢討。

(三) 計畫年期與計畫人口

以民國八十五年為計畫目標年，計畫人口一三五、〇〇〇人。

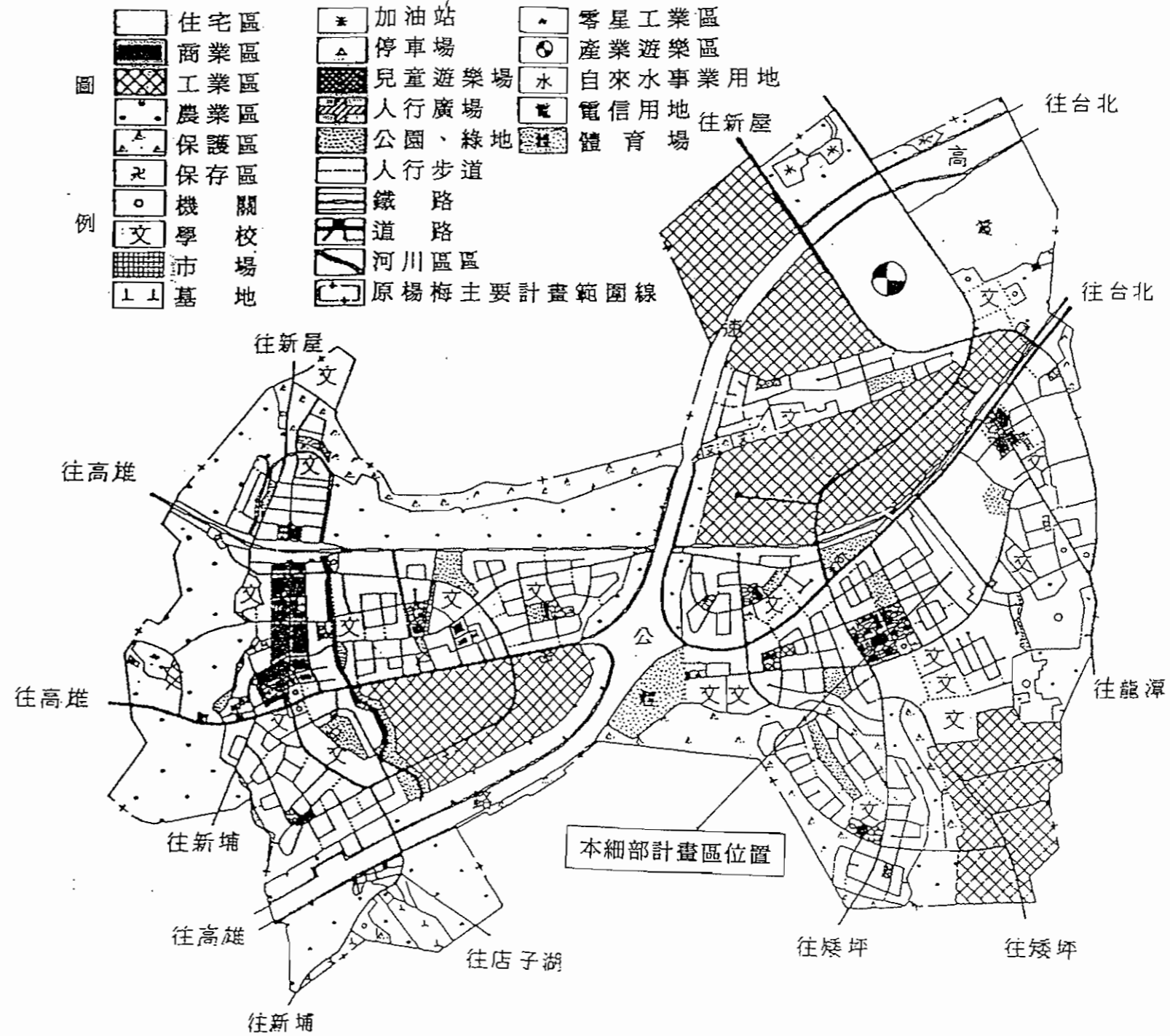
(四) 土地使用及公共設施計畫（詳見圖一、表一）

圖一 變更楊梅主要計畫（部分機關用地為住宅區、道路用地及部分住宅區為道路用地）（配合埔心新社區）示意圖

表一 楊梅主要計畫土地使用面積分配表¹⁰

二、本細部計畫與主要計畫之關係

圖一 變更楊梅主要計畫(部分機關用地為住宅區、道路用地及
部分住宅區為道路用地)(配合埔心新社區)案示意圖



表一 楊梅現行主要計畫土地使用面積分配表

| 項目 分區 | 面積 (公頃) | 百分比 (%) | 備註 |
|----------|------------|------------|----|
| 住宅區 | 321.17 | 22.69 | |
| 商業區 | 22.26 | 1.57 | |
| 工業區 | 242.28 | 17.11 | |
| 零星工業區 | 2.19 | 0.15 | |
| 河川區 | 5.07 | 0.36 | |
| 保存區 | 1.07 | 0.08 | |
| 產業遊樂區 | 39.13 | 2.76 | |
| 保護區 | 82.76 | 5.85 | |
| 農業區 | 275.86 | 19.49 | |
| 機關 | 30.70 | 2.17 | |
| 學校 | 60.59 | 4.28 | |
| 公園 | 22.00 | 1.55 | |
| 兒童遊樂場 | 3.48 | 0.25 | |
| 高速公路 | 69.35 | 4.90 | |
| 自來水事業用地 | 3.70 | 0.26 | |
| 電信用地 | 32.35 | 2.29 | |

續表一 楊梅現行主要計畫土地使用面積分配表

| 項目 分區 | 面積 (公頃) | 百分比 (%) | 備註 |
|--|------------|------------|----|
| 體育場 | 9.35 | 0.66 | |
| 綠地 | 31.86 | 2.25 | |
| 零售市場 | 2.58 | 0.18 | |
| 加油站 | 0.34 | 0.02 | |
| 墓地 | 6.93 | 0.49 | |
| 鐵路 | 23.39 | 1.65 | |
| 停車場 | 2.63 | 0.19 | |
| 道路廣場 | 124.70 | 8.81 | |
| 合計 | 1415.74 | 100.00 | |
| <p>註：1.資料來源：變更楊梅主要計畫（第三次通盤檢討）書。 2.表內所註面積應以核定計畫圖實地測量分割之面積為準。</p> <p>以下空白</p> | | | |

(一) 細部計畫範圍

本細部計畫位於楊梅都市計畫區東側之機十五及鄰近住宅區。

(二) 與主要計畫之關係

主要計畫係配合國建六年計畫下之新社區發展計畫而予以變更，本次細部計畫將依據主要計畫，擬定土地使用分區管制要點及事業與財務計畫。

(三) 現況發展

本細部計畫區，土地使用現況為埔心營區（機十五）內之營舍，埔心營區四周均以土坡加築鐵絲網圍住，其左側緊臨四維社區、成功社區，營區內除集合場、教練場、籃球場外，僅見十餘棟營房散置，其建物頗為老舊，均屬一樓磚造平房或鐵皮車棚（詳見圖二、表二）。

圖二 楊梅（埔心新社區）土地使用現況示意圖

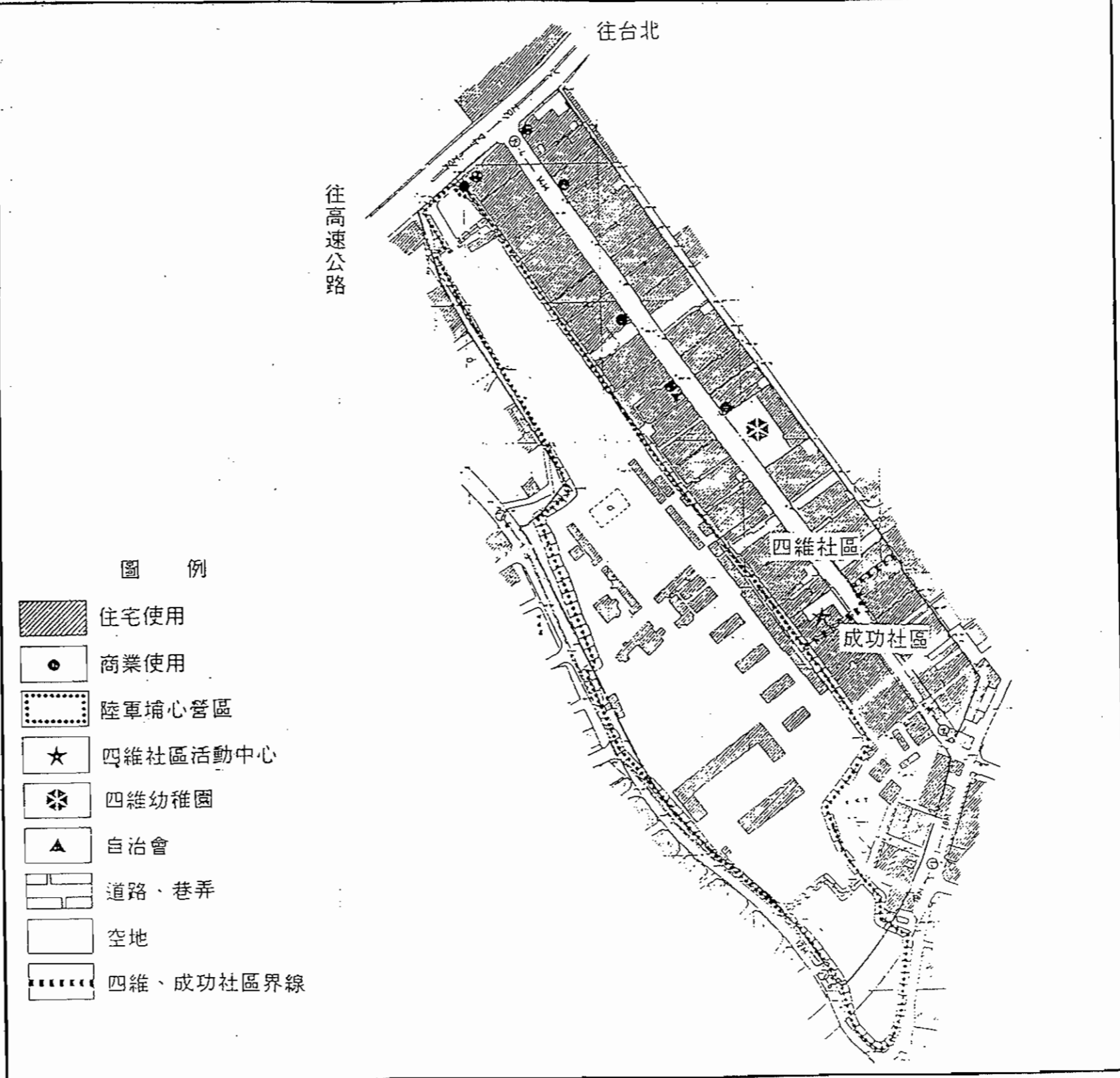
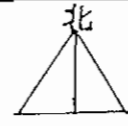
表二 楊梅（埔心新社區）土地使用現況面積表

三、計畫目標與規劃原則

(一) 計畫目標

本計畫在於提供一處機能健全、安寧、舒適之住宅社區，其計畫目標秉承新

圖二 楊梅（埔心新社區）土地使用現況示意圖



表二 楊梅（埔心新社區）土地使用現況面積表

| 項 目 | 面積(公頃) | 百分比(%) | 備 註 |
|-----------------------------|--------|--------|-----|
| 營 舍 | 0.56 | 9.20 | |
| 空 地 | 5.53 | 90.80 | |
| 合 計 | 6.09 | 100.00 | |
| <p>調查時間：82年10月 以下空白</p> | | | |

社區開發執行計畫目標如下：

1. 增加住宅供給，紓解大都會住宅短缺問題。
2. 規劃具完善公共設施之示範性住宅社區，供興建中低收入住宅、公教住宅、國軍眷舍等類住宅，有效解決各階層居民的居住問題。
3. 建立住宅用地儲備制度，提供合宜價位之住宅用地。

(二) 規劃原則

1. 土地使用

- (1) 住宅街廓配合道路系統之規劃，部分採較大街廓配置，以便於住宅群落之彈性設計。

2. 公共設施

- (1) 鄰里性公共設施在允許使用項目及規劃設計上，考量眷村鄰里理念之維持。
- (2) 公園、兒童遊樂場，及各公共設施依鄰里單元或人口分佈情形，於區內適當地點劃設之。
- (3) 公共設施之面積，參照內政部頒訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規劃。

3. 道路系統

- (1) 配合鄰近之交通網路，規劃區內之交通系統。

- (2) 預留將來與東側住宅區擬定細部計畫時連繫之交通孔道。
- (3) 住宅區內之停車空間宜由各建築物自行吸收外另劃設停車場用地，以利公共使用。

四、實質計畫

(一) 計畫範圍與面積

本案計畫範圍係以陸軍埔心營區為主，其範圍內之地號計有草湳坡段埔心小段33之1110、之1111、之1112、之1113、之1114、之1116、之1127、之1128、之118、之432、之434、之32、43、43之1、32之16、之18等十六筆土地。計畫範圍北鄰I—3號二十五公尺計畫道路，南至八—1號十八公尺計畫道路，東以四維社區、成功社區為界，西則以八—6號十五公尺計畫道路為界，計畫範圍內之面積為六·〇九公頃。

(二) 計畫年期

配合事業及財務計畫之預定完成期限以民國八十七年為計畫目標年。

(三) 計畫人口

計畫人口為二、三五〇人。

(四) 土地使用計畫

1. 住宅區

住宅區以供居住使用為主，並組成一社區型態之小型鄰里，採大街廓配置，以利其建築設計，住宅區面積四·〇二公頃。

(五) 公共設施計畫

1. 公園及兒童遊樂場

依部頒通盤檢討標準，劃設公園及兒童遊樂場一處，位於本新社區中心，計畫面積〇·五九公頃。

2. 停車場

本計畫區停車空間需求標準估計依據部頒通盤檢討標準辦法第十三條及行政院頒「改善停車問題方案」（內政部八十三年二月一日台內營字第八三七二〇八號函），規定公共停車場需求標準，應按計畫區內車輛預估數之〇·二倍推估。即：

停車場用地面積（平方公尺） \parallel 〇·二 \times 平均汽車持有率（輛／千人） \times 計畫人口數（千人） \times 平均每車位面積（平方公尺／輛）

依上述方式推估本計畫區之停車場需求標準如下：

(1) 民國八十一年桃園縣之汽車持有率為每千人二〇六·七輛（都市及區域發展統計彙編），由於楊梅為桃園縣發展較緩慢之地區，目前汽車持有率應較全縣平均值為低，假設本計畫區至民國九十四年時，平均汽車持有率可達每千人二〇六·七輛。

- (2) 本計畫區計畫人口為二、三五〇人，平均每車位面積以二一平方公尺計算。
- (3) 依上述資料推估本計畫區之公共停車需求標準為二〇四〇平方公尺，因此劃設停車場面積為〇·二公頃。

3. 污水處理廠

配合現有桃園縣楊梅鎮（埔心地區）雨水下水道系統流向，於本新社區公園之東北側劃設污水處理廠一處採地下化方式興建，並且於地面予以綠化，面積為〇·〇六公頃。

(六) 道路系統計畫

1. 聯外道路

(1) 八—6號道路
將行經本新社區西側之路段由十二公尺向社區內單面拓寬為十五公尺，並銜接八—1號道路，為本新社區之次要聯外道路。

(2) 八—8號道路
自本社區西側劃設十五米道路，並銜接八—9號道路，為本新社區之主要聯外道路。

2. 區內道路

劃設八—九號區內道路一條，計畫寬度為十五公尺（供雙向車道），係

配合鄰近交通路網並考慮區內街廓之配置及預留往東之交通孔道而劃設（詳見圖三、表三、表四、表五）。

圖三 擬定楊梅（埔心新社區）細部計畫示意圖

表三 擬定楊梅（埔心新社區）細部計畫土地使用面積分配表

表四 擬定楊梅（埔心新社區）細部計畫公共設施用地明細表

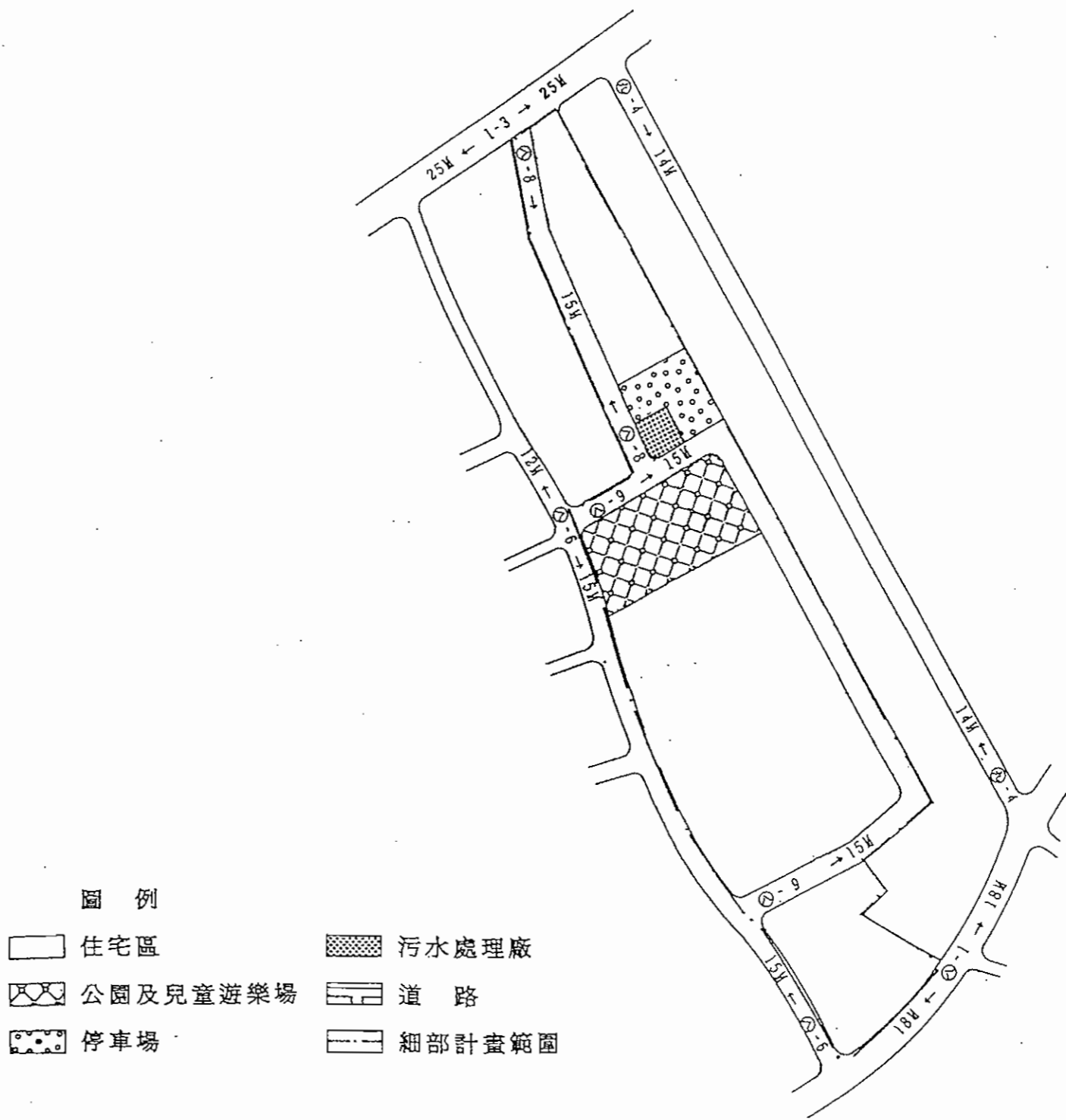
表五 擬定楊梅（埔心新社區）細部計畫道路編號明細表

五 事業及財務計畫







(一) 開發方式

本新社區係配合國建六年計畫興建之重大建設，符合逕為變更都市計畫之條件，理應以區段徵收方式整體開發，但本新社區計畫範圍內之土地約百分九十九均為公有土地，如參與區段徵收作業，則與一般區段徵收為某獨立目的事業之開發而將一定範圍內的私有土地全部徵收，並重新劃分整理後予以放領，出賣或租賃之處分的精神與原則有所不符。故本新社區之土地取得，對於公有土地應採無

圖三 擬定楊梅(埔心新社區)細部計畫示意圖



圖例

- | | |
|--|--|
|  住宅區 |  污水處理廠 |
|  公園及兒童遊樂場 |  道路 |
|  停車場 |  細部計畫範圍 |

表三 擬定楊梅（埔心新社區）細部計畫土地使用面積分配表

單位面積：公頃

| 項 目 | | 面積(公頃) | 百分比(%) | 備 註 |
|----------|----------------|--------|--------|-----------------|
| 土使 地用 | 住 宅 區 | 4.02 | 66.00 | 容積率 240% 建蔽率60% |
| | 小 計 | 4.02 | 66.00 | |
| 公設 共施 | 公園及兒童 遊 樂 場 | 0.59 | 9.69 | |
| | 停 車 場 | 0.20 | 3.28 | |
| | 污水處理廠 | 0.06 | 0.99 | 採地下化方式興建 |
| | 道 路 | 1.22 | 20.03 | |
| | 小 計 | 2.07 | 33.99 | |
| 合 計 | | 6.09 | 100.00 | |

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

以 下 空 白

表四 楊梅（埔心新社區）細部計畫公共設施用地明細表

| 項 目 | 編 號 | 面積(公頃) | 位 置 | 備 註 |
|----------|------|--------|----------|-----|
| 公園及兒童遊樂場 | 公(兒) | 0.59 | 位於本新社區中心 | |
| 停車場 | 停 | 0.2 | 位於本新社區北側 | |
| 污水處理廠 | 污 | 0.06 | 位於停車場南側 | |
| 道 路 | — | 1.22 | | |
| 合 計 | | 2.07 | | |

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

以 下 空 白

表五 擬定楊梅（埔心新社區）細部計畫道路編號明細表

| 編號 | 寬度（公尺） | 長度（公尺） | 備註 |
|-----|--------|--------|--|
| 八一八 | 十五 | 二三一 | 聯外道路，起於I—3號道路迄於八一—9號道路。 |
| 八一六 | 十五 | 三三七 | 聯外道路，起於八一—5號道路迄於八一—1號道路，原計畫寬度十二公尺，行經本計畫區單邊拓寬為十五公尺。 |
| 八一九 | 十五 | 四八五 | 區內道路，起於八一—6號道路迄於八一—6號道路。 |

註：1.表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

以下空白

償撥用（公共設施部分）與有償撥用（住宅區部分由國有財產局依公告現值、市價、地區發展情形等綜合考量評定讓售地價），而私有土地則以協議價購方式辦理。

(二) 事業及財務計畫

1. 經費措籌

有關公共設施建設費用：由開發機關向有關基金、銀行申請貸款。

2. 經費概估

本計畫區公共設施之建設，至計畫目標年完成，概估所需經費詳見表六。

表六 擬定楊梅（梅心新社區）細部計畫事業及財務計畫表

六 土地使用分區管制

為促進土地之合理使用，並確保環境品質，依據都市計畫法第二十二條、三十二條及同法台灣省施行細則第十五條、第三十一條之規定訂定土地使用分區管制要點如下：

表六 擬定楊梅（埔心新社區）細部計畫事業及財務計畫表

| 公共設施 種類 | 面積 (平方公尺) | 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 |
|--------------|--------------|----------|----------|---------------------|-------|-------|-------|----------|-------------------------------------|
| | | 協議 價購 | 無償 撥用 | 土地征購費 及 地上物補償 | 工程費 | 合計 | | | |
| 公園及兒童 遊樂場 | 5900 | | √ | | 885 | 885 | 省府 | 民國84~87年 | 公共設施建設費用： 由開發機關向有關基 金、銀行申請貸款。 |
| 停車場 | 2000 | | √ | | 300 | 300 | 省府 | 民國84~87年 | |
| 污水處理廠 | 600 | | √ | | 5,300 | 5,300 | 省府 | 民國84~87年 | |
| 道路 | 11751 | √ | √ | 58 | 3,525 | 3,583 | 省府、縣府 | 民國84~87年 | |

註：1.表內經費視實際情形，予以調整。

2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

以下空白

擬定楊梅（埔心新社區）細部計畫土地使用分區管制要點

第一點：本要點依都市計畫法第二十二條、三十二條及同法台灣省施行細則第十五條、第三十一條規定訂定之。

第二點：本計畫區內劃設左列使用分區及公共設施用地：

(一)住宅區

(二)公共設施用地

1. 公園及兒童遊樂場
2. 停車場
3. 污水處理廠
4. 道路

第三點：住宅區內建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。

第四點：建築物地面層以下樓地板面積，除供室內停車空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，餘均不得供其他使用。

第五點：為鼓勵基地整體合併建築物使用及設置公益性設施，符合左列規定者得予以獎勵：

(一)凡建築基地為完整之街廓或符合左列規定，並依規定設置公共開放空間

者，得依第六點規定增加興建樓地板面積。

1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上道路，其臨接長度在廿五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

2. 基地面積在住宅區爲一、五〇〇平方公尺以上者。

(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，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百分之三十爲限。

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一〇〇〇平方公尺以上，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。

第六點：依第五點第一款規定所得增加之樓地板面積（ ΔFA ）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\Delta FA = S \cdot I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

一、住宅區：

$$I = 2.04\sqrt{S / A - 1.0}$$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

第七點：依第五點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在住宅區為二、〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（△FA）得依第六點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

第八點：開放空間之設置應依左列規定辦理：

- (一) 開放空間應儘量面臨道路留設。
 - (二) 建築基地面臨道路未設人行道者，其開放空間應提供為步道使用，其寬度最小應為四公尺。
 - (三) 在缺少公園、綠地之住宅區內，開放空間應集中留設闢建公園。
 - (四) 開放空間之留設應充份考慮能與現有公園、廣場、步道等連接。
 - (五) 開放空間之留設應與鄰地留設之空地充份配合。
 - (六) 開放空間之留設，在建築工程完成後，應設置標誌。
- 第九點：住宅區建築基地內之法定空地，應留設二分之一以上植樹綠化，並須於建

第十點：本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

建築物新建時一併設計，申請建築執照時一併審查。

