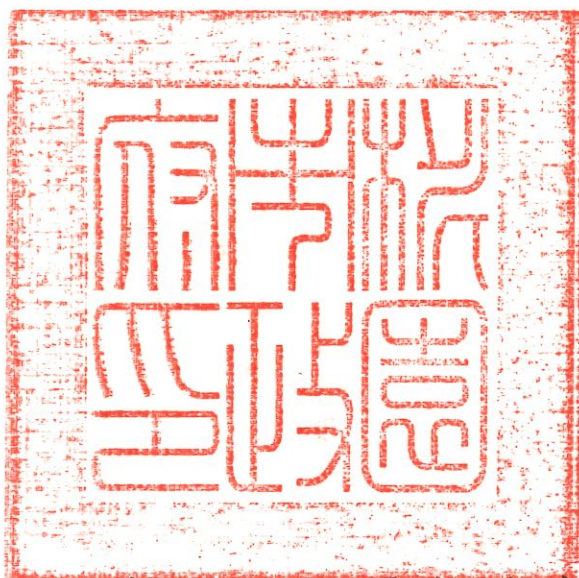


公告實施

中華民國 108 年 12 月 10 日 發文

府都計字第 1080306190 號

變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)
(含原高速公路楊梅交流道附近
特定區、高速公路中壢及內壢交流
道附近特定區之楊梅區部分)
(第一階段)案計畫書



擬定機關：桃園市政府

中華民國 一〇八年九月

中華民國 108 年 9 月 27 日 發文

府都計字第 108021238 號

變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)
(含原高速公路楊梅交流道附近
特定區、高速公路中壢及內壢交流
道附近特定區之楊梅區部分)
(第一階段)案計畫書

MyGO國土資源中心
節錄版 第3-1冊

擬定機關：桃園市政府
中華民國 一〇八年九月

桃園市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條
變更都市計畫機關	桃園市政府
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見 民國 93 年 1 月 28 日至 2 月 27 日 民國 93 年 1 月 28 日至 30 日刊登於中國時報、 聯合報、自由時報
	公 展 開 覽 民國 95 年 12 月 8 日至民國 96 年 1 月 6 日 民國 95 年 12 月 8 日至民國 95 年 12 月 10 日 刊登於自由時報
	重 新 公 開 展 覽 民國 107 年 6 月 15 日至民國 107 年 7 月 14 日 民國 107 年 6 月 15 日至民國 107 年 6 月 17 日 刊登於中國時報
	補 辦 公 開 展 覽 民國 108 年 6 月 13 日至民國 108 年 7 月 12 日 民國 108 年 6 月 13 日至民國 108 年 6 月 15 日 刊登於中國時報
	公 開 說 明 會 民國 95 年 12 月 29 日下午 2 時假楊梅市公所 舉辦公開說明會
	重 新 公 展 說 明 會 民國 107 年 7 月 5 日上午 10 時假楊梅區公所、 下午 2 時假平鎮區公所舉辦公開說明會
	補 辦 公 展 說 明 會 民國 108 年 6 月 28 日上午 10 時假楊梅區公所 舉辦公開說明會
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民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(縣)級 (改制前)桃園縣政府都市計畫委員會 99 年 12 月 31 日第 16 屆第 7 次會議審議通過
	部 級 內政部都市計畫委員會 106 年 12 月 19 日第 914 次會議審議通過 內政部都市計畫委員會 108 年 5 月 7 日第 945 次會議審議通過

目 錄

第一章 緣起	1
第二章 現行計畫概要	3
壹、地理位置	3
貳、發布實施經過	3
參、原計畫圖之重製	4
肆、計畫範圍及計畫面積	5
伍、計畫年期	7
陸、計畫人口及密度	7
柒、土地使用計畫	7
捌、公共設施計畫	8
玖、交通系統計畫	8
拾、土地使用分區管制要點	8
第三章 發展現況分析	18
壹、上位及相關計畫	18
貳、自然環境	29
參、人口成長	42
肆、土地使用	46
伍、公共設施	50
陸、產業發展	62
柒、交通系統	67
捌、容積率分析	77
玖、垃圾處理情形	78
拾、污水下水道系統	80
第四章 計畫目標與規劃構想	82
壹、整體發展願景	82
貳、規劃目標	82
參、整體構想	82
肆、整併後交通構想	84
第五章 檢討分析與變更內容	86
壹、發展課題與對策	86
貳、檢討原則	87
參、變更內容	87

第六章 檢討後之計畫	109
壹、計畫範圍及面積	109
貳、計畫年期	109
參、計畫人口及密度	109
肆、土地使用計畫	109
伍、公共設施計畫	112
陸、交通系統計畫	123
柒、都市防災計畫	128
捌、生態都市發展策略	142
玖、事業及財務計畫	144
拾、訂正事項	147
第七章 其他應表明事項	149
壹、原計畫整體開發概要	149
貳、部都委會審定但未核定案件	151
參、暫予保留案件	161
附件 1-1 內政部都市計畫委員會第 914 次會議紀錄	附-1
附件 1-2 內政部都市計畫委員會第 945 次會議紀錄	附-123
附件 2 核定編號變 7 案-基地出入動線證明	附-164
附件 3 核定編號變 13 案-弘淨寺變更範圍涉及公有土地同意文件	附-165
附件 4 核定編號變 14 案-回善寺變更範圍涉及公有土地同意文件	附-166
附件 5 核定編號變 21 案-教育局同意變更文件	附-167
附件 6 高公局評估楊梅區幼獅段 1060 地號土地文件	附-169
附件 7 新編號變 7 案-佛恩寺寺廟相關證明文件	附-170
附件 8-1 逕 8 案等 10 案-交通主管機關同意文件	附-172
附件 8-2 逕 8 案等 10 案-道路調整研商會議紀錄	附-173
附件 9 逕 7 案等 11 案-變更範圍部分免予回饋說明	附-175
附件 10 原有楊梅主要計畫內容檢核訂正歷程	附-176

表 目 錄

表 一	楊梅都市計畫前次通盤檢討後歷次變更一覽表.....	11
表 二	楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案前土地使用計畫面積表	14
表 三	民國 115 年桃園市及各行政區人口推估表.....	42
表 四	楊梅區及本都市計畫區人口成長統計表.....	44
表 五	桃園市各行政區人口密度彙整表.....	45
表 六	楊梅區歷年人口結構一覽表	45
表 七	楊梅都市計畫土地使用現況面積檢討分析表.....	49
表 八	變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案前土地使用計畫面積表公共設施用地面積檢討分析表	56
表 九	桃園市產業結構綜理表	62
表 十	桃園市主要行政區主要發展產業.....	63
表 十一	桃園市與楊梅區二、三級產業就業人口分析表.....	65
表 十二	變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案道路開闢現況統計表	71
表 十三	變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案容積率管制檢討分析表	77
表 十四	楊梅垃圾處理情形	79
表 十五	變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案變更內容綜理表	89
表 十六	變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部	

	分)(第一階段)案變更部分面積統計表	105
表 十七	變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案土地使用計畫面積表	118
表 十八	變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案公共設施用地明細表	119
表 十九	變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案道路編號表	124
表 二十	防救災空間系統綜理表	138
表 二十一	變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案事業及財務計畫表	145
表 二十二	變更楊梅都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容綜理表(整體開發部分)	150
表 二十三	變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案變更內容綜理表(已審定未核定部分)	153

圖 目 錄

圖 一	整併後楊梅都市計畫區範圍示意圖.....	2
圖 二	楊梅都市計畫地理位置示意圖.....	9
圖 三	現行楊梅都市計畫示意圖	10
圖 四	桃園縣未來空間結構發展構想示意圖(改制前).....	23
圖 五	桃園市區域計畫—四大都心發展定位示意圖.....	24
圖 六	桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫路線示意圖.....	26
圖 七	桃園都會區大眾捷運系統路網示意圖.....	28
圖 八	楊梅都市計畫區區域地質及湖口斷層分布示意圖.....	33
圖 九	楊梅災害潛勢圖(一日暴雨 350mm 淹水潛勢).....	34
圖 十	楊梅災害潛勢圖(一日暴雨 450mm 淹水潛勢).....	35
圖 十一	楊梅災害潛勢圖(一日暴雨 600mm 淹水潛勢).....	36
圖 十二	桃園市土石流潛勢分析圖	37
圖 十三	桃園市環境地質資料歷年來已調查範圍.....	38
圖 十四	土地利用潛力圖	39
圖 十五	山崩潛感圖	40
圖 十六	山坡地範圍示意圖	41
圖 十七	楊梅區與楊梅都市計畫人口成長趨勢圖.....	44
圖 十八	楊梅都市計畫區土地使用現況示意圖.....	48
圖 十九	桃園市產業廠商單位數分布示意圖.....	64
圖 二十	現行計畫道路系統示意圖	70
圖 二十一	計畫區東北側既成道路系統示意圖.....	74
圖 二十二	計畫區西南側農業區內既成道路系統示意圖.....	75
圖 二十三	計畫區東北側農業區內既成道路系統示意圖.....	76
圖 二十四	楊梅污水下水道系統圖	80
圖 二十五	污水處理流程圖	81
圖 二十六	楊梅都市計畫地區整體構想圖.....	85

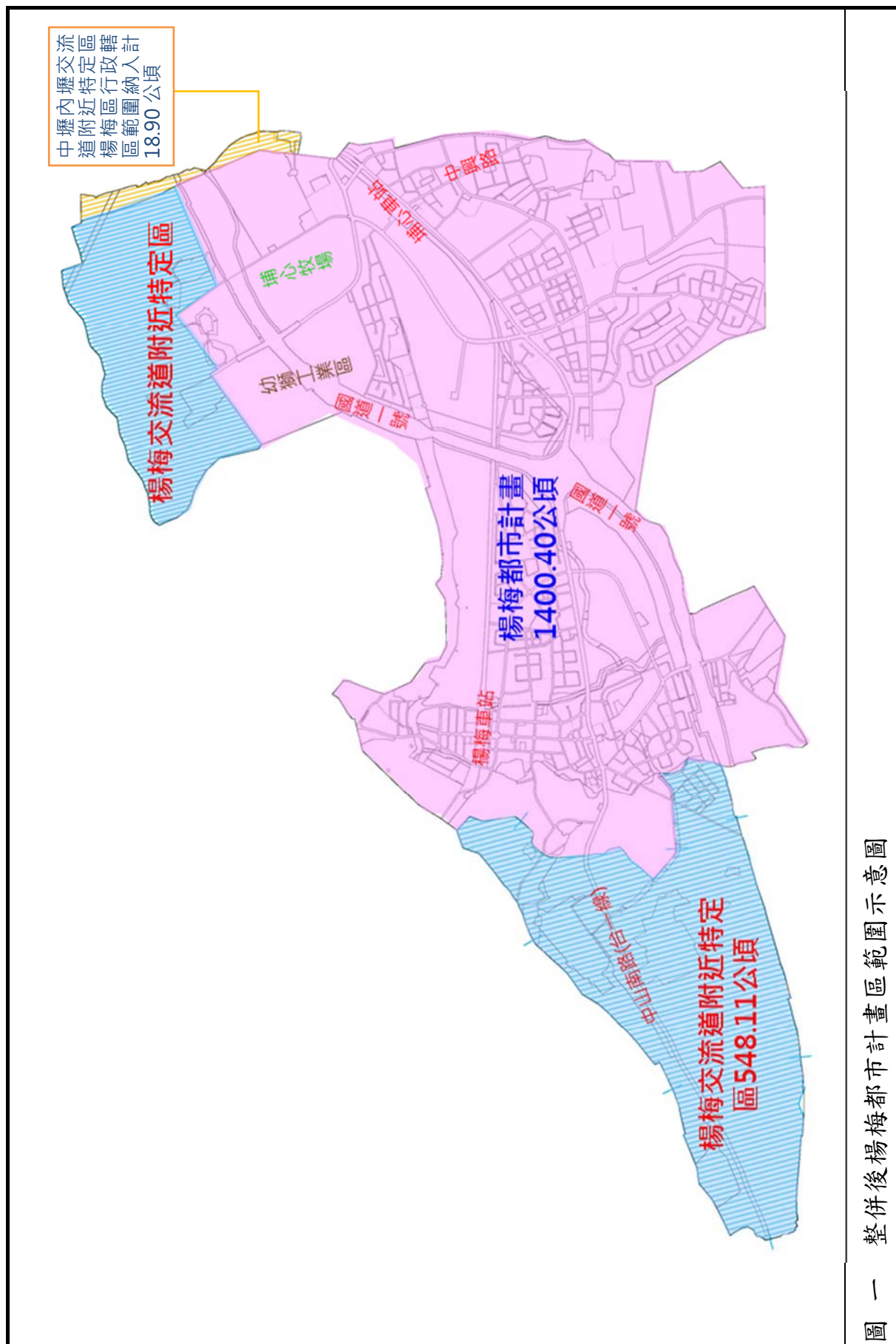
圖 二十七	變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案變更位置示意圖	88
圖 二十八	變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案變更後示意圖	117
圖 二十九	變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案道路編號圖	127
圖 三十	楊梅區颱風歷史災害示意圖.....	131
圖 三十一	災害潛勢位置示意圖	132
圖 三十二	楊梅區坡地災害潛勢圖	133
圖 三十三	防災系統示意圖	140
圖 三十四	流域型蓄洪及滯洪設施規劃示意圖.....	141
圖 三十五	楊梅都市計畫生態都市規劃示意圖.....	143

第一章 緣起

楊梅都市計畫於民國 62 年 9 月 14 日公告實施，其後並於民國 82 年 6 月 28 日發布實施第三次通盤檢討案。依據都市計畫法第 26 條之規定，都市計畫發布實施後，擬定機關每 3 年或 5 年內至少應通盤檢討一次，因鑑於原都市計畫發布實施已歷多年，實質環境有所變遷，故於民國 87 年辦理都市計畫地形圖測量及計畫圖轉繪。

高速公路楊梅交流道附近特定區計畫於民國 66 年 9 月發布實施，期間並於民國 72 年辦理第一次通盤檢討，民國 79 年辦理第二次通盤檢討；由於交流道特定區為管制性計畫，其設置意義因時空變遷已不復存在，加上緊鄰楊梅都市計畫區，兩計畫區之間有緊密的互動關係且範圍均屬楊梅區轄區，無論道路系統或公共設施等規劃內容皆應整體規劃、發展建設與管理，故本市都市計畫委員會於 92 年 5 月 22 日第 14 屆第 9 次會議中決議高速公路楊梅交流道附近特定區計畫併入楊梅都市計畫範圍；另依據本府 93 年 7 月 20 日府城鄉字 0930185563 號函，將部分高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫屬楊梅區行政範圍區域（面積 18.90 公頃），配合本次(第四次)通盤檢討納入楊梅都市計畫區。

因將楊梅交流道附近特定區計畫及部分高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫屬楊梅區行政範圍區域納入本案計畫範圍(詳圖一)，故配合調整本案計畫名稱為「變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)」。



圖一 整併後楊梅都市計畫區範圍示意圖

第二章 現行計畫概要

壹、地理位置

楊梅舊名為楊梅壠，位於桃園市之西南端，為桃園市所轄 13 區之一，東與平鎮區、龍潭區為鄰，西與新竹縣的湖口鄉相鄰，南接新竹縣的新埔鎮，北連中壢區和新屋區。全區總面積為 8,912.29 公頃，約佔桃園市總面積之 7.30%，居全市第三位。本計畫區位於楊梅區東側楊梅、埔心地區(詳圖二)。

貳、發布實施經過

由於本次通盤檢討係將楊梅都市計畫、高速公路楊梅交流道附近特定區計畫及部分高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫區域合併辦理，茲就原都市計畫發布實施經過敘明如下(詳表一)：

- 一、變更楊梅都市計畫(第三次通盤檢討)於民國 82 年發布實施，迄今辦理過 17 次個案變更，2 次土管專案通檢及發布 3 處細部計畫。
- 二、變更高速公路楊梅交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)於民國 79 年發布實施，迄今辦理過 3 次個案變更及 2 次土管專案通檢。
- 三、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)於民國 84 年 06 月 28 日發布實施，迄今共辦理 14 次個案變更，2 次土管要點增修及發布 4 處細部計畫。

參、原計畫圖之重製

一、緣起

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41、42 條規定，且鑑於原都市計畫發布實施已歷多年，原都市計畫圖(比例尺為三千分之一)因年代久遠，精度無法符合目前規劃需求、無法反映都市發展現況，故於民國 88 年 3 月開始辦理地形圖重製作業，以新測比例尺一千分之一地形圖為本次檢討之規劃基本圖。

楊梅都市計畫地形圖於民國 88 年 3 月 17 日起至 88 年 10 月 23 日進行測量，平面控制採用二度分帶國際座標系統(67 系統)為基準，高程控制採用臺灣地區水準點高程系統為基準推算，測量範圍略大於計畫範圍，面積共計約 2,020.99 公頃。

二、展繪作業原則

轉繪係依現行都市計畫圖，都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形依下列原則為轉繪依據：

- (一)地形圖部分地區測有實樁者，依實測樁展繪成果經檢核與現行計畫均相符，表示執行線與計畫線相符，採實測樁展繪成果。
- (二)無實測樁，而有樁位成果，依成果展點展繪，經檢核與現行計畫相符者，表示執行線與計畫線相符，故依樁位成果展繪。經檢核如與現行計畫不符則併第四項處理。
- (三)無實測樁，亦無樁位成果之部分，依規劃原意參酌現況地形地物或以鄰近街廓、地物為準，於現行計畫圖量取長度形狀後，轉繪現行計畫線。
- (四)計畫線不明或計畫書圖不一致(如道路寬度)，或現況與現行計畫不符者，或樁位成果及現況線、地籍線與計畫線均不符者，依現行計畫線，參酌轉繪會議結論辦理。

三、轉繪疑義變更內容與轉繪成果

轉繪後計畫圖送本府及區公所校核，並於 89 年 02 月 01 日至 93 年 11 月 30 日間由本府及區公所邀集有關單位召開研商會議，期間總計召開 26 次會議，轉繪後成果做為通盤檢討之基礎，其他轉繪疑義部分將透過通盤檢討程序辦理變更以符合現況發展。

肆、計畫範圍及計畫面積

一、重製前後面積說明

本次通盤檢討範圍包含楊梅都市計畫範圍、高速公路楊梅交流道附近特定區計畫範圍及高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫部分範圍，歷經各次個案變更後之計畫面積如下：

(一)楊梅都市計畫位於楊梅區公所所在地，其範圍東至永康造紙廠及茶葉改良場東側之坡為界，南至乳姑山腳，西至楊梅區街地西側小溪，北至月眉山麓及味全牧場，包括楊梅、楊江、紅梅、梅新、埔心、光華、四維、金龍、仁美等里之全部、水美、高山、大平、永寧、梅溪、高榮等里之部分，計畫面積 1,415.70 公頃，重製後計畫區總面積為 1,400.40 公頃，較重製前減少 15.30 公頃，減少面積約占總面積之 1.08%。

(二)高速公路楊梅交流道附近特定區計畫，計畫範圍包括楊梅都市計畫地區外北面與西面兩區；其中北面地區包含高山及高榮兩里之部分，以楊梅都市計畫線為南界，北至 102 號縣道，東鄰平鎮區區界，西迄農路，面積約 179.20 公頃。西面地區位於楊梅區之西南側，包含大平、東流及水美等三里之部分，南以高速公路用地北緣為界，北至臺一號省道北面之丘陵小徑，東鄰楊梅都市計畫界，西至桃園、新竹縣界，面積約 401.40 公頃。兩區合計計畫面積為 580.60 公頃，重製後計畫區總面積為 548.11 公頃，較重製前減少 32.49 公頃，約占總面積之 5.60%。

(三)高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫屬楊梅區行政區域部分範圍，配合本次(第四次)通盤檢討納入楊梅都市計畫區。計畫面積為 18.32 公頃，重製後計畫區總面積為 18.90 公頃，較重製前增加 0.58 公頃，約占總面積 3.17%。

上述三計畫區範圍合計之總面積為 2,014.62 公頃，經地形圖重測後，以電腦數值運算總計畫面積應調整為 1,967.41 公頃。

二、都市計畫區面積變動說明

本次檢討計畫圖係採用新測繪地形圖，依計畫書內所載，三處都市計畫總面積共減少 47.21 公頃，占新測繪總面積 1,967.41 公頃之 2.40%，並以高速公路楊梅交流道附近特定區計畫減少面積占該特定計畫區之 5.60%為最高，楊梅都市計畫次之，減少面積占該都市計畫區總面積 1.08%，高速公路中壢及內壢交流道附近特定區面積增加，占該特定計畫區總面積之 3.17%。

高速公路楊梅交流道附近特定區計畫面積減少面積以農業區為最高 31.9 公頃，占總減少面積 32.49 公頃之 98.18%。

變動原因如下：

- (一)三通都市計畫圖(比例尺為三千分之一)因年代久遠，且為手繪地圖(藍晒)，精度無法符合目前規劃需求及反映都市發展現況。
- (二)新繪測地形圖配合樁位、地籍等依據，調整分區界線，故與原計畫圖面積有所差異，主要差異為農業區、河川區、保護區等分區面積。
- (三)本計畫民國 88 年 3 月開始辦理地形圖重製作業，以新測比例尺一千分之一地形圖為本次檢討之規劃基本圖。

伍、計畫年期

楊梅都市計畫、高速公路楊梅交流道附近特定區計畫之計畫及高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫，原計畫目標年均為民國 85 年。

陸、計畫人口及密度

一、楊梅都市計畫之計畫年期至民國 85 年，計畫人口 135,000 人，居住密度為每公頃 410 人。

二、高速公路楊梅交流道附近特定區計畫之計畫年期至民國 85 年，計畫人口 7,000 人，居住密度為每公頃 380 人。

三、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫之計畫年期至民國 85 年，計畫人口 30,000 人，居住密度為每公頃 400 人；納入本次通盤檢討部分區域面積僅 16.94 公頃，且土地使用分區皆為農業區及高速公路用地，因此計畫人口不計入本計畫中。

整併後計畫區計畫人口總計為 142,000 人。

柒、土地使用計畫

以既有集居地區為基礎並配合集居規模，共劃設十三個住宅鄰里單元，且配合現況工廠劃設 9 處工業區及兩處零星工業區(高速公路楊梅交流道附近特定區計畫內 3 處零星工業區併入工業區計算)，並劃設商業區、河川區、保存區、產業遊樂區、保護區、農業區等土地使用分區(詳表二、圖三)。

捌、公共設施計畫

劃設國小 11 所，國中 5 所，高中 2 所，私立高職 1 所，公園 10 處，兒童遊樂場 12 處，零售市場 12 處，機關 26 處，停車場 14 處，加油站 3 處，體育場 1 處，墓地 3 處，並劃設綠地及自來水事業用地。

玖、交通系統計畫

計有高速公路自東北側至西南側貫穿本區，及台一號省道貫穿計畫區之東西，與聯外道路七條分別通往台北、高雄、新埔、店子湖、矮坪、龍潭及新屋。另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。計畫區內並劃設鐵路用地，為縱貫鐵路線並設有楊梅站及埔心站。

拾、土地使用分區管制要點

楊梅都市計畫及高速公路楊梅交流道附近特定區計畫之土地使用分區管制要點分別於民國 90 年、85 年發布實施，除訂定各種使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率外，亦包括退縮建築、法定空地及相關獎勵規定。

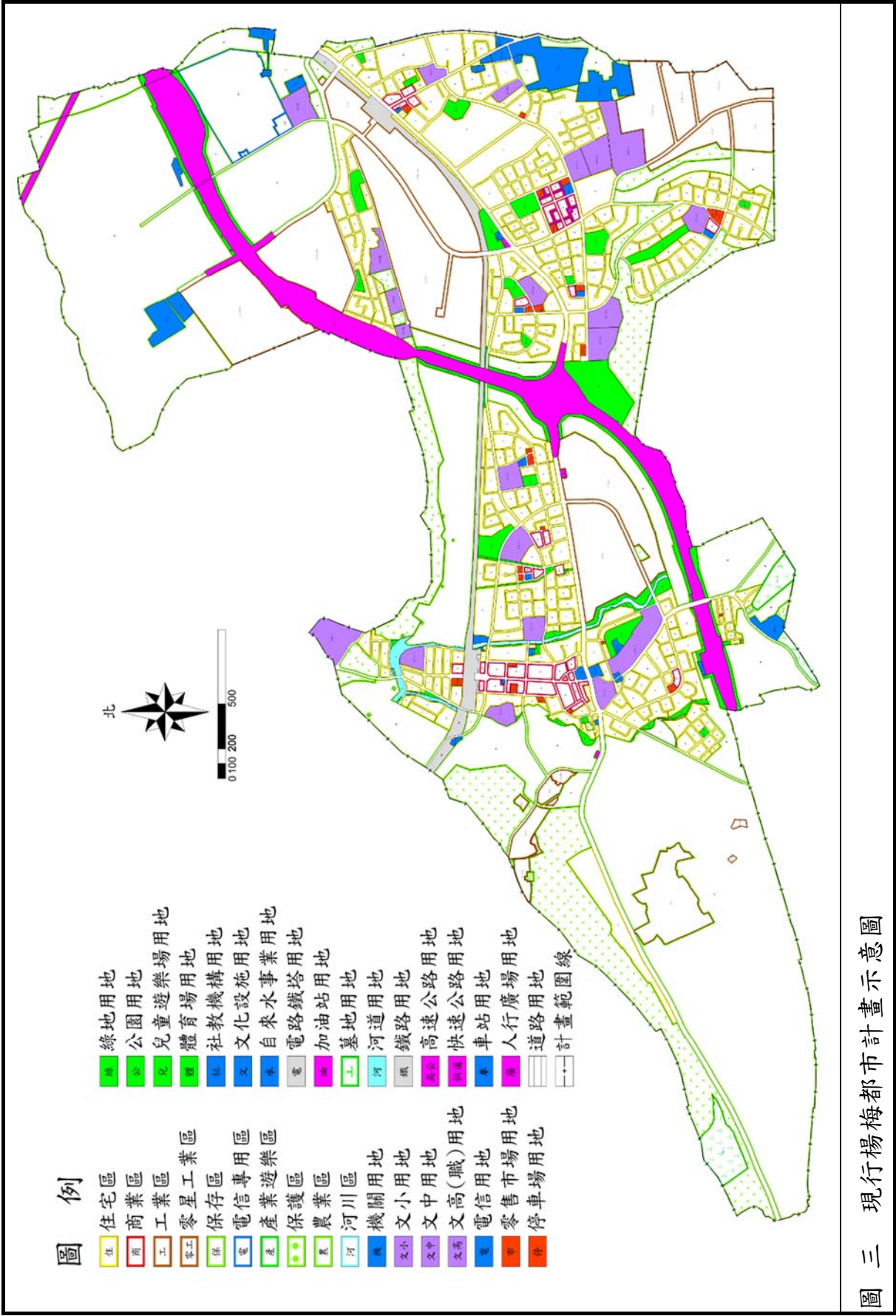


表 一 楊梅都市計畫前次通盤檢討後歷次變更一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
一、楊梅都市計畫		
1	變更楊梅都市計畫(部分農業區為社教機構用地及部分社教機構用地為自來水事業用地)案	82.11.03 府工都字第 216942 號
2	變更楊梅主要計畫(部分機關、住宅區為住宅區、道路用地-埔心新社區)案	84.01.17 府工都字第 1245 號
3	變更楊梅都市計畫(部分鐵路用地為道路用地、部分道路用地為鐵路用地、部分道路用地為農業區、部分農業區為道路用地)案	84.06.20 府工都字第 120237 號
4	擬定楊梅(埔心新社區)細部計畫案	84.08.07 府工都字第 165153 號
5	變更楊梅都市計畫(部分道路用地為住宅區、綠地、河川區、學校用地、兒童遊樂場，部分住宅區為兒童遊樂場、學校用地，部分學校用地為住宅區暨部分保護區、住宅區、河川區、學校用地為道路用地)案	85.03.02 府工都字第 43005 號
6	變更楊梅都市計畫(部分住宅區、綠地為高速公路用地，部分高速公路用地為綠地)案	85.09.25 府工都字第 210553 號
7	變更楊梅都市計畫(部分河川區、農業區為河道用地)案	85.11.27 府工都字第 265806 號
8	變更楊梅都市計畫(部分農業區、綠地為道路用地及部分道路用地為綠地)案	88.11.24 府工都字第 249601 號
9	訂定楊梅都市計畫(土地使用分區管制要點)案	90.12.24 府城鄉字第 49871 號
10	變更楊梅都市計畫(部分農業區、保護區為電路鐵塔用地)案	92.02.21 府城鄉字第 0920030904 號
11	「擬定楊梅都市計畫(三龍新村、金門新村及鄰近地區)細部計畫案」	95.10.12 府城鄉字第 0950294870 號
12	變更楊梅都市計畫(部分工業區、農業區、保護區、體育場用地、綠地、道路用地、鐵路用地為高速公路用地)(配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程)案	98.06.10 府城規字第 0980215286 號
13	變更楊梅都市計畫(增【修】訂土地使用分區管制要點)案	99.01.21 府城規字第 0990018514 號
14	變更楊梅主要計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	99.09.02 府城規字第 0990330684 號
15	變更楊梅都市計畫(部分綠地為高速公路用地)(配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程)案計畫書	100.03.16 府城都字第 1000091251 號
16	變更楊梅都市計畫【部分高速公路用地為工業區】(配合國 1 號五股至楊梅段拓寬工程)計畫	100.11.18 府城都字第 1000460283 號

表一 楊梅都市計畫前次通盤檢討後歷次變更一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
17	變更楊梅都市計畫(部分農業區為機關用地、部分機關用地為道路用地)(配合埔心消防分隊之設置)案	102.06.17 府城都字第 1020139708 號
18	擬定楊梅都市計畫(第三次通盤檢討變更內容明細表第 13 案)細部計畫案	103.07.28 府城都字第 1030172633 號
19	變更楊梅都市計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)案	103.12.03 府城都字第 1030290179 號
20	變更楊梅都市計畫(部分農業區、綠地為高速公路用地)(配合國道 1 號五楊高架道路楊梅端緊急應變及災害防救動線改善計畫—增設校前路匝道工程)	104.06.24 府都計字第 104015393 號
21	楊梅都市計畫-變更楊梅都市計畫(部分農業區、住宅區、綠地為道路用地)(配合國道 1 號五楊高架道路楊梅端緊急應變及災害防救動線改善計畫—校前路改善工程)案	106.03.09 府都計字第 1060038887 號
22	變更楊梅都市計畫(部分住宅區、學校用地為文化設施用地)(供楊梅故事園區使用)案	106.12.27 府都計字第 1060303408 號
二、高速公路楊梅交流道附近特定區計畫		
1	高速公路楊梅交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案	79.06.22 府工都字第 84926 號
2	變更高速公路楊梅交流道附近特定區計畫(東西向快速公路--觀音大溪線)案	82.12.02 府工都字第 240864 號
3	訂定高速公路楊梅交流道附近特定區計畫(土地使用分區管制要點)案	85.08.27 府工都字第 193111 號
4	變更高速公路楊梅交流道附近特定區計畫(部分農業區為電信用地)案	85.12.17 府工都字第 274924 號
5	變更高速公路楊梅交流道附近特定區計畫(部分農業區為電信用地)案	86.07.12 府工都字第 128667 號
6	變更高速公路楊梅交流道附近特定區計畫(增(修)訂土地使用分區管制要點)	97.05.09 府城規字第 0970140809 號
三、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫		
1	「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合台灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫第二次變更)」案	96.01.08 府城鄉字第 0960024184 號
2	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分住宅區、工業區及農業區為道路用地暨部分道路用地為農業區)	96.01.10 府城鄉字第 09600076121 號
3	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第三次通盤檢討)(變更第六案-中壢殯儀館附近)細部計畫	97.02.27 府城鄉字第 0970051413 號
4	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區、零星工業區為道路用地)	97.05.08 府城規字第 0970140824 號

表一 楊梅都市計畫前次通盤檢討後歷次變更一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
5	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分農業區為污水處理廠用地）案	97.07.01 府城規字第 0970205120 號
6	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分住宅區、零星工業區、農業區、火葬場用地、綠地、道路用地、快速道路用地為高速公路用地)(配合國道 1 號拓寬五股至楊梅段拓寬工程)案	98.06.10 府城規字第 0980215284 號
7	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分乙種工業區為工商綜合專用區、生態綠地)	98.09.24 府城規字第 0980343356 號
8	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部份乙種工業區為工商綜合專用區、生態綠地)案細部計畫	98.11.20 府城規字 0980452254 號
9	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部份乙種工業區為工商綜合專用區、生態綠地)【桃園掬水軒工商綜合專用區申請開發案環境影響說明書】	98.11.20 府城規字第 0980452254 號
10	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（增【修】訂土地使用分區管制要點）案	99.01.15 府城規字第 0990010228 號
11	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分工商綜合專用區、生態綠地為乙種工業區)案	101.05.25 府城都字第 1010120793 號
12	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為殯葬設施專用區、停車場用地及綠地用地)案	101.06.08 府城都字第 1010130414 號
13	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(殯葬設施專用區)細部計畫案	101.06.25 府城都字第 101044515 號
14	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)計畫案	105.07.15 府都計字第 1050167295 號
15	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)細部計畫案	105.10.20 府都計字第 1050234633 號
16	訂定高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫(機場捷運線實施增額容積)細部計畫土地使用分區管制要點	107.07.09 府都綜字第 1070159833 號
17	變更高速公路中壢及內壢交流道特定區計畫（配合老街溪整治計畫）案	107.09.18 府都計字第 1070227929 號
18	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(部分農業區、殯儀館用地、墓地用地及火葬場用地為殯葬設施用地)案	108.01.31 府都計字第 1080000229 號
19	擬定高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（大江購物中心北側附近地區）細部計畫案	108.3.19 府都計字第 1080043501 號
20	變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫（部分乙種工業區為商業區及住宅區）案	108.03.19 府都計字第 1080043501 號

註：本表所列者係原都市計畫區各次通盤檢討核定發布實施後之資料為準。

表二 楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案前土地使用計畫面積表

計畫區		楊梅都市計畫(A)						
項目		現行計畫面積 (公頃)	重製前 歷次變更 增減面積 (公頃)	重製前 通檢前 面積 (公頃)	重製後 通檢前 面積 (公頃)	重製前 後面積 差異 (公頃)	重製後歷 次變更增 減面積 (公頃)	本次通 檢前計 畫面積 (公頃)
土地使用分區	住宅區	315.91	5.25	321.16	323.64	2.48	-0.29	323.35
	商業區	22.26	-	22.26	23.40	1.14	-	23.40
	工業區	242.28	-	242.28	242.65	0.37	-0.02	242.63
	零星工業區	2.19	-	2.19	2.14	-0.05	-	2.14
	保存區	1.07	-	1.07	1.10	0.03	-	1.10
	電信專用區	-	-	-	-	-	33.83	33.83
	產業遊樂區	39.13	-	39.13	40.05	0.92	-	40.05
	保護區	82.76	-0.04	82.72	64.83	-17.89	-0.11	64.72
	農業區	275.86	-1.34	274.52	263.70	-10.82	-0.54	263.16
	河川區	5.07	-2.49	2.58	3.15	0.57	-	3.15
	小計	986.53	1.38	987.91	964.66	-23.25	32.87	997.53
公共設施用地	機關用地	36.04	-5.38	30.66	26.75	-3.91	-0.93	25.82
	學校用地	60.59	-	60.59	63.16	2.57	-0.14	63.02
	公園用地	22.00	-	22.00	20.68	-1.32	-	20.68
	兒童遊樂場用地	3.48	-	3.48	3.17	-0.31	-	3.17
	社教機構用地	-	-	-	0.96	0.96	-	0.96
	文化設施用地	-	-	-	-	-	0.27	0.27
	自來水事業用地	3.70	0.02	3.72	3.62	-0.10	-	3.62
	電信用地	32.35	-	32.35	32.60	0.25	-32.60	-
	電路鐵塔用地	-	0.15	0.15	0.16	0.01	-	0.16
	體育場用地	9.35	-	9.35	10.28	0.93	-0.29	9.99
	綠地	31.86	-0.30	31.56	24.21	-7.35	-1.87	22.34
	零售市場用地	2.58	-	2.58	2.75	0.17	-	2.75
	停車場用地	2.63	-	2.63	2.40	-0.23	-	2.40
	加油站用地	0.34	-	0.34	0.51	0.17	-	0.51
	河道用地	-	3.69	3.69	3.84	0.15	-	3.84
	墓地用地	6.93	-	6.93	6.58	-0.35	-	6.58
	鐵路用地	23.39	-0.09	23.30	24.07	0.77	-0.28	23.79
	高速公路用地	69.35	0.40	69.75	89.20	19.45	2.91	92.11
	快速公路用地	-	-	-	-	-	-	-
	道路用地	124.58	0.13	124.71	119.06	-5.65	0.06	119.12
	車站用地	-	-	-	0.50	0.50	-	0.50
	人行廣場用地	-	-	-	1.24	1.24	-	1.24
	小計	429.17	-1.38	427.79	435.74	7.95	-32.87	402.87
都市發展用地面積		1,011.81	-	-	1,015.68	1,027.57	-	1,028.22
計畫區總面積		1,415.70	-	0.00	1,415.70	1,400.40	-	1,400.40

註：都市發展用地面積為都市計畫總面積扣除農業區、保護區、保存區、產業遊樂區及河川區等非都市發展用地後之面積。

表二 楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案前土地使用計畫面積表

計畫區		高速公路楊梅交流道附近特定區計畫(B)					
項目		現行計畫面積 (公頃)	重製前歷次變更增減面積 (公頃)	重製前通檢前面積 (公頃)	重製後通檢前面積 (公頃)	重製前後面積差異 (公頃)	本次通檢前計畫面積 (公頃)
土地使用分區	住宅區	18.67	-	18.67	19.18	0.51	19.18
	商業區	-	-	-	-	-	-
	工業區	30.14	-	30.14	28.21	-1.93	28.21
	零星工業區	-	3.76	3.76	-	-3.76	-
	保存區	-	-	-	-	-	-
	電信專用區	-	-	-	-	-	-
	產業遊樂區	-	-	-	-	-	-
	保護區	82.34	-3.76	78.58	83.40	4.82	83.40
	農業區	428.14	-8.89	419.25	387.35	-31.90	387.35
	河川區	-	-	-	-	-	-
	小計	559.29	-8.89	550.40	518.14	-32.26	518.14
公共設施用地	機關用地	-	-	-	-	-	-
	學校用地	-	-	-	-	-	-
	公園用地	-	-	-	-	-	-
	兒童遊樂場用地	0.27	-	0.27	0.26	-0.01	0.26
	社教機構用地	-	-	-	-	-	-
	自來水事業用地	-	-	-	-	-	-
	電信用地	-	6.44	6.44	6.42	-0.02	6.42
	電路鐵塔用地	-	-	-	-	-	-
	體育場用地	-	-	-	-	-	-
	綠地	-	-	-	-	-	-
	零售市場用地	-	-	-	-	-	-
	停車場用地	-	-	-	-	-	-
	加油站用地	-	-	-	-	-	-
	河道用地	-	-	-	-	-	-
	墓地用地	9.10	-	9.10	9.19	0.09	9.19
	鐵路用地	-	-	-	-	-	-
	高速公路用地	-	-	-	-	-	-
	快速公路用地	-	2.45	2.45	2.41	-0.04	2.41
	道路用地	11.94	-	11.94	11.69	-0.25	11.69
	車站用地	-	-	-	-	-	-
	人行廣場用地	-	-	-	-	-	-
	小計	21.31	8.89	30.20	29.97	-0.23	29.97
都市發展用地面積		70.12	-	82.77	77.36	-5.41	77.36
計畫區總面積		580.60	-	580.60	548.11	-32.49	548.11

註：都市發展用地面積為都市計畫總面積扣除農業區、保護區、保存區、產業遊樂區及河川區等非都市發展用地後之面積。

表二 楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案前土地使用計畫面積表

計畫區		高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫楊梅區部分(C)				
項目		現行計畫 面積(公頃)	重製前通檢 前面積 (公頃)	重製後通檢 前面積 (公頃)	重製前後面 積差異 (公頃)	本次通檢前 計畫面積 (公頃)
土地使用分區	住宅區	-	-	-	-	-
	商業區	-	-	-	-	-
	工業區	-	-	-	-	-
	零星工業區	-	-	-	-	-
	保存區	-	-	-	-	-
	電信專用區	-	-	-	-	-
	產業遊樂區	-	-	-	-	-
	保護區	-	-	-	-	-
	農業區	14.74	14.74	15.53	0.79	15.53
	河川區	-	-	-	-	-
	小計	14.74	14.74	15.53	1.79	15.53
公共設施用地	機關用地	1.38	1.38	1.38	0	1.38
	學校用地	-	-	-	-	-
	公園用地	-	-	-	-	-
	兒童遊樂場用地	-	-	-	-	-
	社教機構用地	-	-	-	-	-
	自來水事業用地	-	-	-	-	-
	電信用地	-	-	-	-	-
	電路鐵塔用地	-	-	-	-	-
	體育場用地	-	-	-	-	-
	綠地	0.34	0.34	0.17	-0.17	0.17
	零售市場用地	-	-	-	-	-
	停車場用地	-	-	-	-	-
	加油站用地	-	-	-	-	-
	河道用地	-	-	-	-	-
	墓地用地	-	-	-	-	-
	鐵路用地	-	-	-	-	-
	高速公路用地	1.86	1.86	1.82	-0.04	1.82
	快速公路用地	-	-	-	-	-
	道路用地	-	-	-	-	-
	車站用地	-	-	-	-	-
	人行廣場用地	-	-	-	-	-
	小計	3.58	3.58	3.37	-0.21	3.37
都市發展用地面積		-	3.58	3.58	-0.21	3.37
計畫區總面積		-	18.32	18.32	0.58	18.90

註：都市發展用地面積為都市計畫總面積扣除農業區、保護區、保存區、產業遊樂區及河川區等非都市發展用地後之面積。

表二 楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第一階段)案前土地使用計畫面積表

計畫區		整併後楊梅都市計畫(A)+(B)+(C)						
項目		現行計畫面積(公頃)	重製前歷次變更增減面積(公頃)	重製前通檢前面積(公頃)	重製後通檢前面積(公頃)	重製前後面積差異(公頃)	重製後歷次變更增減面積(公頃)	本次通檢前計畫面積(公頃)
土地使用分區	住宅區	334.58	5.25	339.83	342.82	2.99	-0.29	342.53
	商業區	22.26	-	22.26	23.40	1.14	-	23.40
	工業區	272.42	-	272.42	270.86	-1.56	-0.02	270.84
	零星工業區	2.19	3.76	5.95	2.14	-3.81	-	2.14
	保存區	1.07	-	1.07	1.10	0.03	-	1.10
	電信專用區	-	-	-	-	-	33.83	33.83
	產業遊樂區	39.13	-	39.13	40.05	0.92	-	40.05
	保護區	165.10	-3.80	161.30	148.23	-13.07	-0.11	148.12
	農業區	718.74	-10.23	708.51	666.58	-41.93	-0.54	666.04
	河川區	5.07	-2.49	2.58	3.15	0.57	-	3.15
	小計	1,560.56	-7.51	1,553.05	1,498.33	-54.72	32.87	1,531.20
公共設施用地	機關用地	37.42	-5.38	32.04	28.13	-3.91	-0.93	27.20
	學校用地	60.59	-	60.59	63.16	2.57	-0.14	63.02
	公園用地	22.00	-	22.00	20.68	-1.32	-	20.68
	兒童遊樂場用地	3.75	-	3.75	3.43	-0.32	-	3.43
	社教機構用地	-	-	-	0.96	0.96	-	0.96
	文化設施用地	-	-	-	-	-	0.27	0.27
	自來水事業用地	3.70	0.02	3.72	3.62	-0.10	-	3.62
	電信用地	32.35	6.44	38.79	39.02	0.23	-32.60	6.42
	電路鐵塔用地	-	0.15	0.15	0.16	0.01	-	0.16
	體育場用地	9.35	-	9.35	10.28	0.93	-0.29	9.99
	綠地	32.20	-0.30	31.90	24.38	-7.52	-1.87	22.51
	零售市場用地	2.58	-	2.58	2.75	0.17	-	2.75
	停車場用地	2.63	-	2.63	2.40	-0.23	-	2.40
	加油站用地	0.34	-	0.34	0.51	0.17	-	0.51
	河道用地	-	3.69	3.69	3.84	0.15	-	3.84
	墓地用地	16.03	-	16.03	15.77	-0.26	-	15.77
	鐵路用地	23.39	-0.09	23.30	24.07	0.77	-0.28	23.79
	高速公路用地	71.21	0.40	71.61	91.02	19.41	2.91	93.93
	快速公路用地	-	2.45	2.45	2.41	-0.04	-	2.41
	道路用地	136.52	0.13	136.65	130.75	-5.90	0.06	130.81
	車站用地	-	-	-	0.50	0.50	-	0.50
	人行廣場用地	-	-	-	1.24	1.24	-	1.24
	小計	454.06	7.51	461.57	469.08	7.51	-32.87	436.21
都市發展用地面積		1,084.13	1,085.51	1,102.03	1,108.30	-	-	1,108.95
計畫區總面積		2,013.24	2,014.62	2,014.62	1,967.41	-	-	1,967.41

註：都市發展用地面積為都市計畫總面積扣除農業區、保護區、保存區、產業遊樂區及河川區等非都市發展用地後之面積。