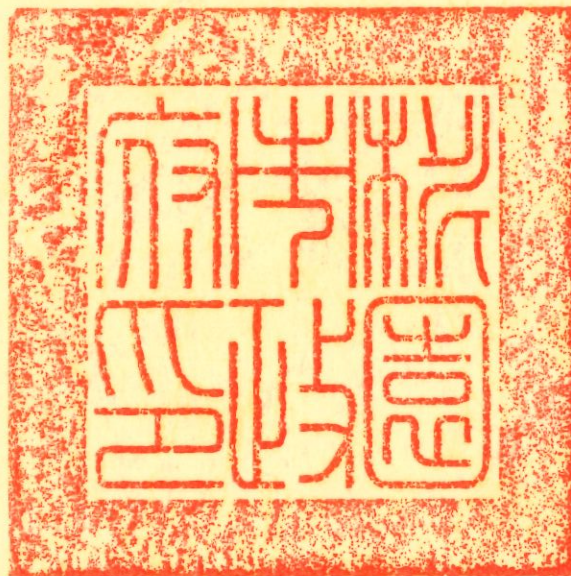


公告實施

中華民國 110 年 1 月 28 日 發文
府都計字第 1100013701 號

擬定楊梅都市計畫細部計畫
(土地使用分區管制要點)案計畫書



桃 園 市 政 府

中 華 民 國 110 年 1 月

擬定楊梅都市計畫細部計畫
(土地使用分區管制要點)案計畫書

桃 園 市 政 府

中 華 民 國 110 年 1 月

桃園市擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定楊梅都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 17、22 條	
擬定都市計畫機關	桃園市政府	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國 108 年 12 月 16 日起公告 30 日，刊登 108 年 12 月 16、17、18 日中國時報。
	公開說明會	1. 109 年 1 月 6 日上午 10 時整假楊梅區公所 4 樓會議室舉辦說明會。 2. 民國 109 年 1 月 7 日下午 2 時整假平鎮區公所 3 樓大禮堂舉辦說明會。
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	桃園市都市計畫委員會 109 年 3 月 2 日第 44 次會議審議修正通過。

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、計畫範圍.....	2
肆、現行都市計畫概述.....	3
伍、發展現況分析.....	11
一、自然環境.....	11
二、產業發展.....	24
三、人口成長.....	29
四、土地使用.....	33
五、公共設施.....	37
六、交通系統.....	47
陸、計畫目標與規劃構想.....	50
一、整體發展願景.....	50
二、規劃目標.....	50
三、整體構想.....	50
四、整併後交通構想.....	51
柒、實質發展計畫.....	53
一、計畫目標年.....	53
二、計畫人口及密度.....	53
三、土地使用計畫.....	53
四、公共設施計畫.....	54
五、交通系統計畫.....	62
六、都市防災計畫.....	67
七、生態都市發展策略.....	73
捌、土地使用分區管制要點.....	75

圖 目 錄

圖 1	計畫區位置及範圍示意圖	2
圖 2	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)(第二階段)案變更位置示意圖	8
圖 3	已公告實施(或應另行擬定)之細部計畫區範圍示意圖	10
圖 4	楊梅都市計畫區區域地質及湖口斷層分布示意圖	15
圖 5	楊梅災害潛勢圖(一日暴雨 350mm 淹水潛勢)	16
圖 6	楊梅災害潛勢圖(一日暴雨 450mm 淹水潛勢)	17
圖 7	楊梅災害潛勢圖(一日暴雨 600mm 淹水潛勢)	18
圖 8	桃園市土石流潛勢分析圖	19
圖 9	桃園市環境地質資料歷年來已調查範圍	20
圖 10	土地利用潛力圖	21
圖 11	山崩潛感圖	22
圖 12	山坡地範圍示意圖	23
圖 13	桃園市產業廠商單位數分布示意圖	26
圖 14	楊梅區與楊梅都市計畫人口成長趨勢圖	31
圖 15	楊梅都市計畫土地使用現況示意圖	35
圖 16	現行計畫道路系統示意圖	49
圖 17	楊梅都市計畫地區整體發展構想示意圖	52
圖 18	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)(第二階段)案變更後示意圖	56
圖 19	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)(第二階段)案道路編號圖	66
圖 20	防災系統示意圖	71
圖 21	流域型蓄洪及滯洪設施規劃示意圖	72
圖 22	楊梅都市計畫生態都市規劃示意圖	74

表 目 錄

表 1	計畫區都市計畫辦理歷程一覽表	3
表 2	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)(第二階段)案檢討變更前後土地使用計畫面積表	6
表 3	已公告實施之細部計畫案一覽表	9
表 4	桃園市產業結構綜理表	24
表 5	桃園市主要行政區主要發展產業一覽表	25
表 6	桃園市與楊梅區二、三級產業就業人口分析表	27
表 7	民國 115 年桃園市及各行政區人口推估表	29
表 8	楊梅區及本都市計畫區人口成長統計表	31
表 9	桃園市各行政區人口密度彙整表	32
表 10	楊梅區歷年人口結構一覽表	32
表 11	楊梅都市計畫土地使用現況面積表	36
表 12	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)(第二階段)案公共設施用地面積檢討分析表	42
表 13	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)(第二階段)案檢討後土地使用計畫面積表	57
表 14	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)(第二階段)案公共設施用地明細表	58
表 15	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)(第二階段)案道路編號表	63
表 16	防救災空間系統綜理表	70

壹、計畫緣起

楊梅都市計畫係於 62 年 9 月 14 日發布實施，其後於 82 年 6 月 28 日公告實施第三次通盤檢討案，自第三次通盤檢討至民國 88 年 11 月間，共計辦理 7 次個案變更、1 次細部計畫擬定，惟當時未能訂定計畫區之土地使用管制計畫，以致各細部計畫區分別各自擬定單獨性之土地使用管制計畫，導致各細部計畫區土地使用管制寬鬆不一，為解決上述問題並因應都市計畫區全面實施容積率之政策，爰辦理本計畫區土地使用管制要點之訂定，並於 90 年 12 月 24 日公告實施「訂定楊梅都市計畫(土地使用管制要點)案」。

「變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)案」於 95 年 12 月 8 日公告公開展覽，經 99 年 12 月 31 日原桃園縣都市計畫委員會審議通過，並提經 106 年 12 月 19 日內政部都市計畫委員會第 914 次會議審議通過，其中本案土地使用分區管制要點部分，基於都市計畫主細分離原則及市政府發布「都市計畫法桃園市施行細則」，同意納入細部計畫辦理，並俟桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部逕予核定。

本計畫區雖已訂定土地使用分區管制要點(屬細部計畫內容)，惟早期都市計畫未明確劃分主要及細部計畫，為避免後續土地使用管制執行之疑慮，本案依據內政部都市計畫委員會第 914 次會議決議，將土地使用分區管制要點納入細部計畫辦理。爰此，本府依法定程序辦理擬定細部計畫土地使用分區管制要點作業，以符現行都市計畫之體制與落實土地使用之管理。

貳、法令依據

依都市計畫法第 17、22 條規定辦理。

參、計畫範圍

楊梅區東與平鎮區、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；原楊梅都市計畫區位於楊梅市東側楊梅及埔心地區，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，西面地區位於楊梅區之西南側，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。計畫範圍面積合計 1,967.41 公頃。

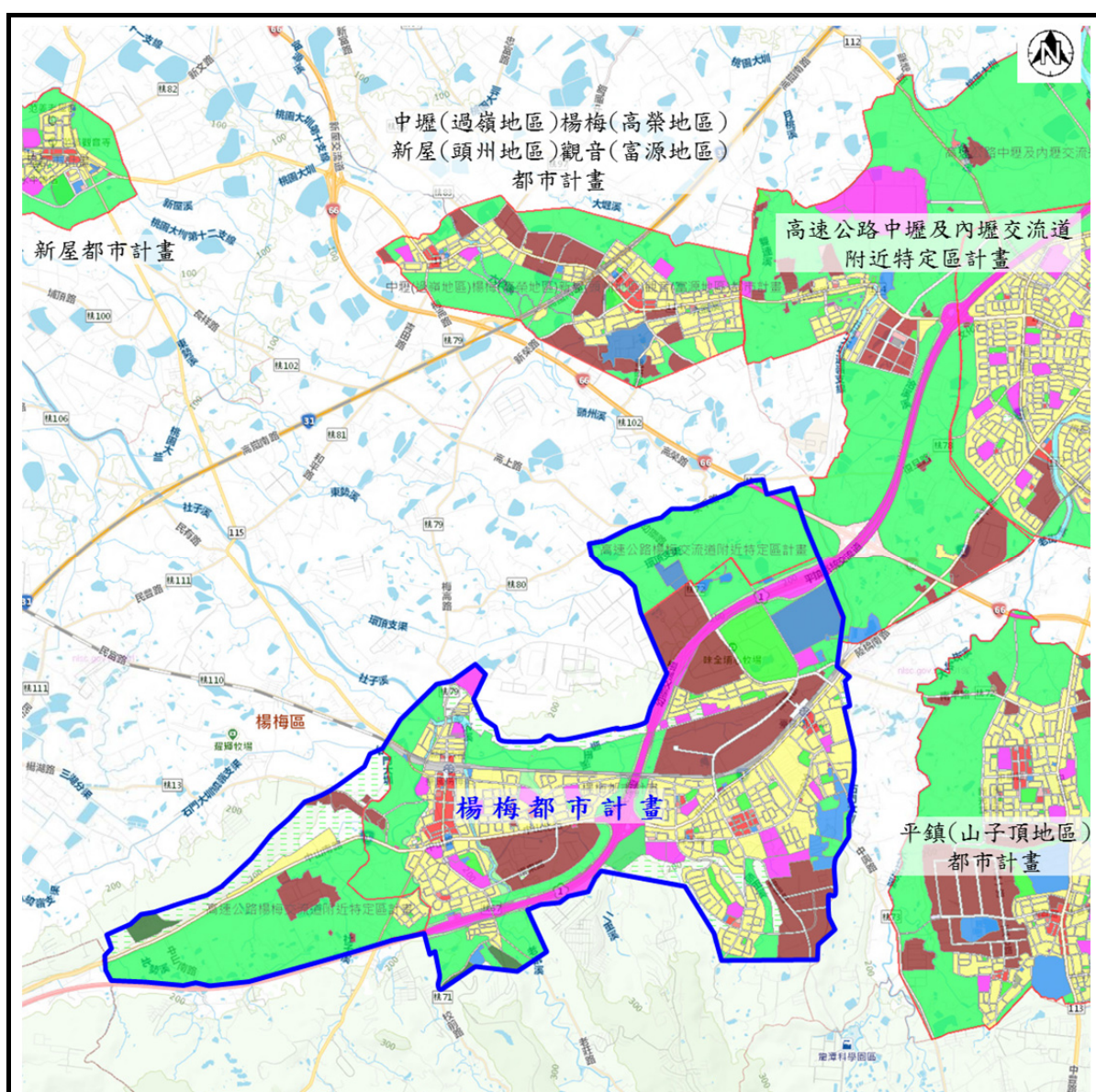


圖 1 計畫區位置及範圍示意圖

肆、現行都市計畫概述

一、發布實施經過

本計畫區於民國 62 年 9 月 14 日發布實施，期間分別於 65 年及 72 年間辦理第一、二次通盤檢討，後於 82 年 6 月 28 日公告實施第三次通盤檢討案，108 年 12 月 10 日公告實施第四次通盤檢討(第一階段)案。歷次變更及發布實施日期詳如表 1。

表 1 計畫區都市計畫辦理歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
1	楊梅都市計畫案	62 年 9 月 14 日桃府建都字第 65001 號
2	為配合高速公路變更楊梅都市計畫案	63 年 8 月 22 日府建都字第 68514 號
3	楊梅都市計畫變更案	65 年 5 月 1 日桃府建都字第 43343 號
4	變更楊梅都市計畫(部份住宅區及綠地用地為車站用地)	70 年 4 月 1 日(70)府建都字第 33547 號
5	變更楊梅都市計畫(通盤檢討)	72 年 7 月 13 日(72)府建都字第 73272 號
6	變更楊梅都市計畫(通盤檢討)變更內容綜理表第廿八案計畫	73 年 12 月 20 日(73)府建都字第 161135 號
7	變更楊梅都市計畫(部份住宅、商業區及公園、加油站、機關鐵路等用地為道路用地)	74 年 5 月 14 日(74)府建都字第 57090 號
8	變更楊梅都市計畫(部份農業區及工業區為道路用地)	74 年 5 月 31 日(74)府建都字第 67548 號
9	變更楊梅都市計畫「部份農業區為社教機構用地(供仁愛之家專用)」	74 年 10 月 7 日(74)府建都字第 127889 號
10	變更楊梅都市計畫(部份住宅區、保護區、學校、道路、綠地、兒童遊樂場為河道用地暨部份綠地為道路、住宅區為道路、學校、綠地、道路為學校用地)	79 年 3 月 1 日(79)府工都字第 28705 號
11	變更楊梅都市計畫(部份農業區、綠地為機關用地)	79 年 8 月 28 日(79)府工都字第 131024 號
12	變更楊梅都市計畫(部份農業區為電信用地)案	80 年 9 月 10 日(80)府工都字第 159949 號
13	變更楊梅主計計畫(第三次通盤檢討)案	82 年 6 月 28 日(82)府工都字第 126165 號
14	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 年 11 月 3 日府工都字第 216942 號
15	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 年 1 月 17 日府工都字第 1245 號
16	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 年 6 月 20 日府工都字第 120237 號

表 1 計畫區都市計畫辦理歷程一覽表

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年03月02日府工都字第43005號
18	變更楊梅主要計畫(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)	85年9月25日府工都字第210553號
19	變更楊梅都市計畫(部分河川區、農業區為河道用地)案	85年11月27日府工都字第265806號
20	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年11月24日府工都字第249601號
21	訂定楊梅都市計畫(土地使用分區管制要點)案	90年12月24日府城鄉字第49871號
22	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年2月21日府城鄉字第0920030904號
23	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年6月10日府城規字第0980215286號
24	變更楊梅都市計畫(增【修】訂土地使用分區管制要點)案	99年1月21日府成規字第0990018514號
25	變更楊梅主要計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	99年9月2日府城規字第0990330684號
26	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	100年3月16日府城都字第1000091251號
27	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)案	100年11月18日府城都字第1000460283號
28	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年6月17日府城都字第1020139708號
29	變更楊梅都市計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)案	103年12月3日府城都字第1030290179號
30	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)案	104年6月24日府都計字第104015393號
31	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年3月9日府都計字第1060038887號
32	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年12月27日府都計字第1060303408號
33	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	108年12月10日府都計字第1080306190號
34	變更楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地,部分人行步道用地為道路用地、學校用地,部分農業區為道路用地)案	109年8月17日府都計字第1090187096號

表 1 計畫區都市計畫辦理歷程一覽表

編號	變更計畫名稱	發布日期文號
35	擬定楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)細部計畫案	109年8月17日府都計字第10901870961號
36	變更楊梅都市計畫(部分農業區、河道用地、綠地用地為河川區，部分電路鐵塔用地為電路鐵塔用地(兼供河川使用)及部分道路用地為道路用地(兼供河川使用))(配合社子溪整治計畫)案	109年12月1日府都計1090284856號

註：本計畫彙整。(製表日期截至民國 109 年 12 月)

二、現行計畫內容概要

有關「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)(第二階段)案」計畫內容概述如下：

(一)計畫年期及計畫人口

以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口為 142,000 人。

(二)土地使用分區計畫

劃設土地使用分區包括：住宅區、商業區、工業區、零星工業區、宗教專用區、加油站專用區、電信專用區、車站專用區、產業遊樂區、保護區、農業區、河川區、水利專用區及野生動物保護區等。

(三)公共設施用地計畫

劃設公共設施用地包括：機關、學校、公園、兒童遊樂場、體育場、社教機構、文化設施、自來水事業、電信、電路鐵塔、綠地、零售市場、停車場、河道、墓地、人行廣場、廣場兼道路等用地。

(四)交通系統計畫

包括鐵路、快速道路、高速公路及計畫道路等，計畫道路依機能可分為聯外、主要、次要、出入道路等。

表 2 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)(第二階段)案檢討變更前後土地使用計畫面積表

項目	現行計畫面積(公頃)	第二階段增減面積(公頃)	第二階段後			
			計畫面積(公頃)	佔都市發展用地面積比例	佔計畫總面積比例	
土地 使用 分區	住宅區	338.65	0.04	338.69	29.82%	17.22%
	住宅區(再發展區)	0.00	1.15	1.15	0.10%	0.06%
	商業區	23.23	—	23.23	2.05%	1.18%
	工業區	267.81	—	267.81	23.58%	13.61%
	零星工業區	2.14	—	2.14	0.19%	0.11%
	保存區	0.00	—	0.00	—	—
	宗教專用區	1.10	0.28	1.38	0.12%	0.07%
	加油站專用區	0.51	—	0.51	0.04%	0.03%
	電信專用區	0.02	—	0.02	0.00%	0.00%
	車站專用區	0.00	0.40	0.40	0.04%	0.02%
	產業遊樂區	40.07	—	40.07	—	2.04%
	保護區	135.35	—	135.35	—	6.88%
	農業區	651.91	-0.30	651.61	—	33.12%
	河川區	3.13	—	3.13	—	0.16%
	水利專用區	12.41	—	12.41	1.09%	0.63%
	野生動物保護區	1.56	—	1.56	—	0.08%
	產業專用區	30.07	—	30.07	2.65%	1.53%
	小計	1,507.96	1.57	1,509.53	59.68%	76.73%
公共 設施 用地	機關用地	41.94	0.02	41.96	3.69%	2.13%
	學校用地	63.45	—	63.45	5.59%	3.23%
	公園用地	19.84	—	19.84	1.75%	1.01%
	兒童遊樂場用地	3.44	—	3.44	0.30%	0.17%
	社教機構用地	0.96	—	0.96	0.08%	0.05%
	文化設施用地	0.27	—	0.27	0.02%	0.01%
	自來水事業用地	12.02	—	12.02	1.06%	0.61%
	電信用地	6.42	—	6.42	0.57%	0.33%
	電路鐵塔用地	0.16	—	0.16	0.01%	0.01%
	體育場用地	9.99	—	9.99	0.88%	0.51%
	綠地用地	22.97	0.07	23.04	2.03%	1.17%
	零售市場用地	2.74	—	2.74	0.24%	0.14%
	停車場用地	2.14	—	2.14	0.19%	0.11%
	加油站用地	0.00	—	0.00	—	—

表 2 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)(第二階段)案檢討變更前後土地使用計畫面積表

項 目	現行計畫面積(公頃)	第二階段增減面積(公頃)	第二階段後		
			計畫面積(公頃)	佔都市發展用地面積比例	佔計畫總面積比例
河道用地	3.84	—	3.84	0.34%	0.20%
墓地用地	15.77	—	15.77	1.39%	0.80%
鐵路用地	23.79	-1.11	22.68	2.00%	1.15%
高速公路用地	93.93	—	93.93	8.27%	4.77%
快速公路用地	2.41	—	2.41	0.21%	0.12%
道路用地	130.37	-0.07	130.30	11.47%	6.62%
車站用地	0.50	-0.50	0.00	—	—
人行廣場用地	1.24	—	1.24	0.11%	0.06%
廣場兼道路用地	1.26	0.02	1.28	0.11%	0.07%
小計	459.45	-1.57	457.88	40.32%	23.27%
都市發展用地面積	1,135.39	—	1,135.69	100.00%	—
計畫區總面積	1,967.41	—	1,967.41	—	100.00

註：1. 表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地不包括括產業遊樂區、保護區、農業區、河川區及野生動物保護區。

資料來源：「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)(第二階段)案」計畫書。

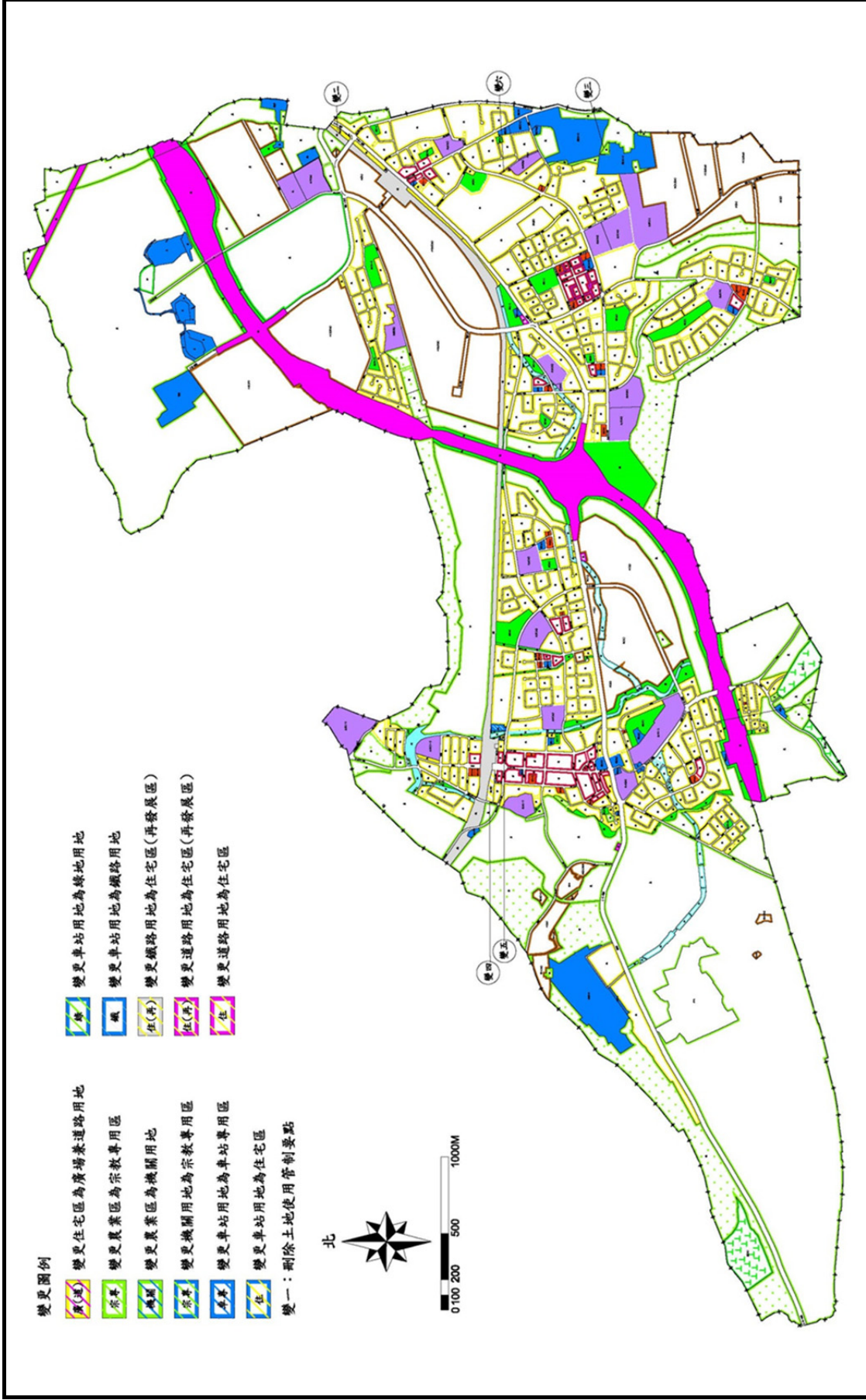


圖2 變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第二階段)案變更位置示意圖

三、已公告實施(或應另行擬定)之細部計畫區

現行都市計畫內已完成法定程序公告實施之細部計畫區共計 4 處；另依附帶條件規定應另行擬定細部計畫地區計有 2 處，目前尚未完成法定程序。詳如表 3 及圖 3 所示。

表 3 已公告實施之細部計畫案一覽表

編號	細部計畫名稱	發布日期文號
1	擬定楊梅(埔心新社區)細部計畫案	84年8月7日府工都字第165153號
2	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年10月12日府城鄉字第0950294870號
3	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年7月28日府城都字第1030172633號
4	擬定楊梅都市計畫(電信專用區為產業專用區、學校用地、綠地用地、道路用地，部分人行步道用地為道路用地、學校用地，部分農業區為道路用地)細部計畫案	109年8月17日府都計字第10901870961號

註：本計畫彙整。

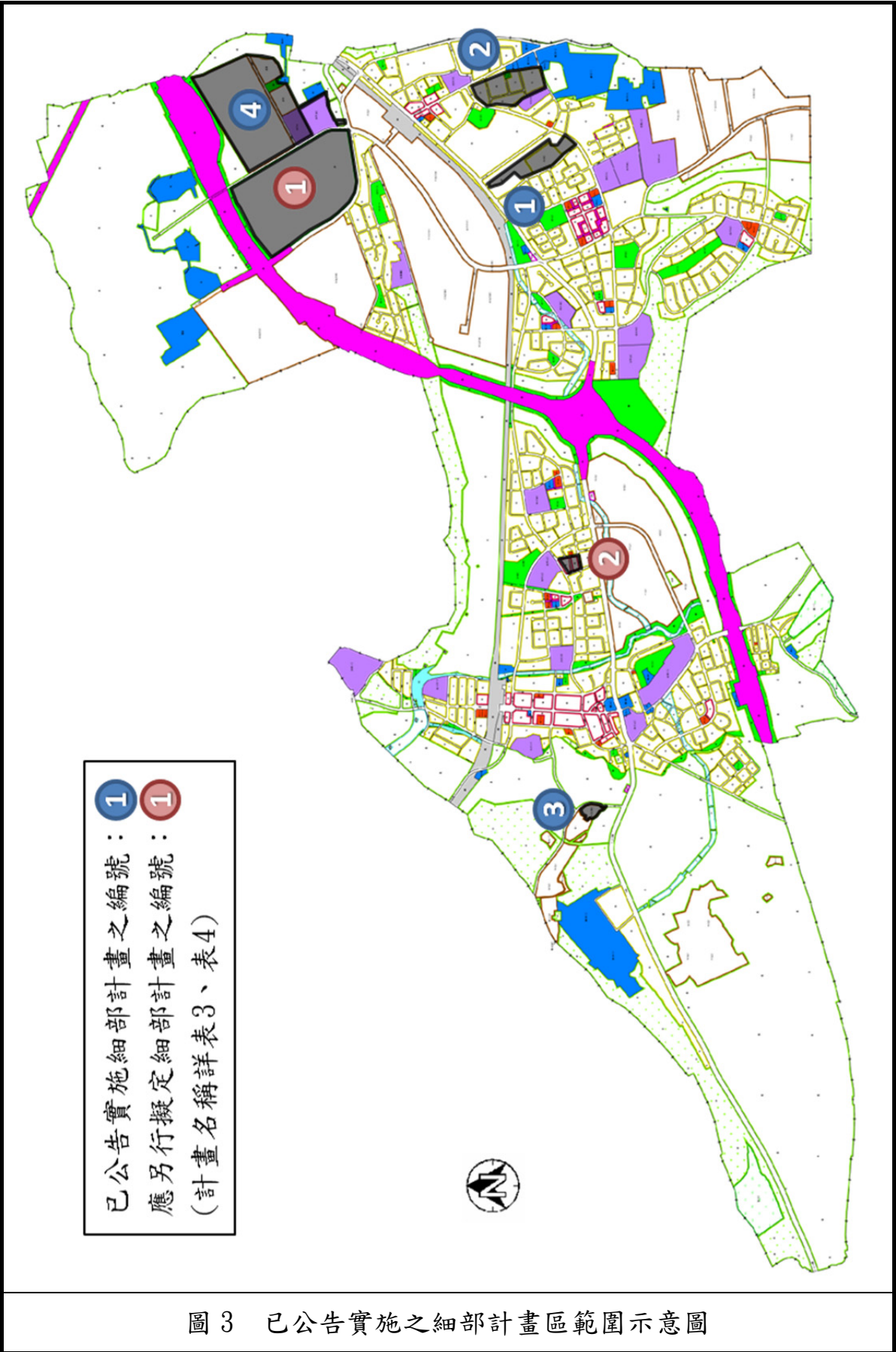


圖 3 已公告實施之細部計畫區範圍示意圖

伍、發展現況分析

一、自然環境

(一)地形

梅區為桃園台地之一部分，呈現丘陵台地、河川谷地的地貌，地勢由南向北傾斜，四周有平坦之小台地。區內有二背斜坡台地，一為楊梅背斜，位於南面的大平山(大平里)和東流山(東流里)所構成的矮丘陵；另一為平鎮背斜，位於北邊的高山頂台地(高山、高榮里)西邊的長崗嶺台地(自上湖里經三湖里、瑞源里、員本里、豐野里至富岡里)。兩斷層線間形成狹長之地塹盆地，東起埔心，西迄崩坡，成為南北間之孔道，影響交通及聚落之發展。台地之間有許多小溪流(草湳溪、頭重溪、老坑溪、大坪溪、楊梅溪)互相川流並呈樹枝狀穿流交會於月眉山下，匯集成桃園市第四大河-社子溪，該溪在新屋區永安漁港南流入臺灣海峽。

(二)地質

依據楊梅地區區域地質圖所示，本計畫區都市發展用地地層是以店子湖層、中壢層及沖積層為主，其特性如下：

1. 更新世-店子湖層

位於本計畫區北側，多屬本計畫區山坡地地區，其主要由下部礫石層和上部紅土層組成。礫石主要為白色石英岩、暗灰色矽質砂岩、淺灰色砂岩等。

2. 更新世-中壢層

位於本計畫區北側以外之地區，其岩層特性主要以礫石和紅土質土壤組成。礫石主要為矽質砂岩，其中混有矽質黑色頁岩，膠結物為泥砂。

3. 現代-沖積層

位於本計畫區中央，多屬本計畫區河流流經之地，係由溪流之堆積作用所形成，主要由礫、砂及泥所組成。

(二)氣候

楊梅區位於臺灣西北方，桃園市西南側，為台灣北部型的

季風氣候型態。加上台地、丘陵等地形影響，年平均溫度在 21°C 至 23°C 之間，夏季之月平均溫度約 28°C，冬季之月平均溫度約 14°C。年雨量則約 1,800 至 2,300 mm，大致上夏季多於冬季，而日降雨量方面則是冬季多於夏季。

(三) 斷層

依據中央地質調查所資料顯示，楊梅區有湖口斷層及羊喜窩斷層經過，而湖口斷層為目前中央地質調查所公布桃園市地區之活動斷層，為一低角度之逆移盲斷層，起自新竹縣湖口，迄於桃園市龍岡，約呈東北東走向，長約 22 公里，地形特徵為一系列向北傾斜的現形崖。以東西向穿越本都市計畫區。係列為第二類活動斷層；另羊喜窩斷層為湖口台地上橫向之逆斷層，走向約呈東西方向，屬於非活動斷層。

湖口斷層受到中壢層堆積物之掩蓋，於地表無法直接觀察，然可經由航照判讀其湖口臺地北緣之斷層崖地形。根據震測資料顯示，亦可推論此斷層之存在。

(四) 環境基礎性分析

本計畫區參考環境地質資料及歷年地質災害統整，提供基礎性分析資料，其環境基礎性分析包括災害潛勢圖、土地潛力利用圖、山崩潛感圖、坡度分析圖等四個部分，分述如下：

1. 災害潛勢圖

依據楊梅災害潛勢圖所示，檢視連續 24 小時降雨 350 毫米、450 毫米、600 毫米之淹水概況，顯示本計畫區淹水潛勢地區主要位於中山南路、梅高路、永平路一帶，活動斷層貫穿計畫區南側，區內之梅溪里、永寧里及大同里坡地災害警戒值為 445，另外，本計畫區非屬土石流、落石、岩屑崩滑、岩體滑動之影響範圍。

2. 土地利用潛力圖

依內政部營建署環境地質資料庫檢索系統，桃園市歷年來已調查圖幅範圍詳圖 9 所示。經查本計畫區內僅中央部份完成土地利用潛力圖資調查與製作，圖資資料分別為桃園市

楊梅地區(9622-IV-036)及桃園市埔心(西部)地區(9622-IV-037)，為民國 76 年完成環境地質資料庫調查。有關已調查之土地利用潛力圖套繪本計畫區詳圖 10 所示。劃設標準區分為很高、高、中、低及很低等五級，說明如下：

(1) 很高及高利用潛力區

主要分布在計畫區中央之已開發地區，容許高密度、及中至低密度的開發。

(2) 中、低及很低利用潛力區

主要分布在計畫區西北側及南側的山坡地範圍，此區並不適合作開發，故維持原計畫。

(3) 山崩潛感圖

依內政部營建署環境地質資料庫檢索系統，桃園市歷年來已調查圖幅範圍詳圖 9 所示。經查本計畫區內僅中央部份完成山崩潛感圖資調查與製作，圖資資料分別為桃園市楊梅地區(9622-IV-036)及桃園市埔心(西部)地區(9622-IV-037)，為民國 76 年完成環境地質資料庫調查。有關已調查之山崩潛感套繪本計畫區詳圖 11 所示。

山崩潛感圖係依山崩的難易程度劃分為低、中低、中高及高潛感性等四級，針對本計畫區分布的現況說明如下：

A. 低潛感區

主要分布在無明顯地質災害平緩的地區。本計畫區大多屬低潛感區。

B. 中低潛感區

主要分布在坡度 5%~30%而未有受地質災害影響的地區。本計畫區中低潛感區大致分布在計畫區北側及南側，目前劃設為學校用地、住宅區、工業區及保護區。

C. 中高潛感區及高潛感區

中高潛感區及高潛感區，係指坡度大於 30%、55%的坡地的地區。本計畫區主要分布在西北側(西楊梅重劃區

一帶)及南側，目前計畫區劃設為學校用地、住宅區、工業區及保護區。

(4)山坡地範圍圖

依山坡地範圍(詳圖 12)所示，本計畫區山坡地範圍主要位於計畫區西北側及東南側。

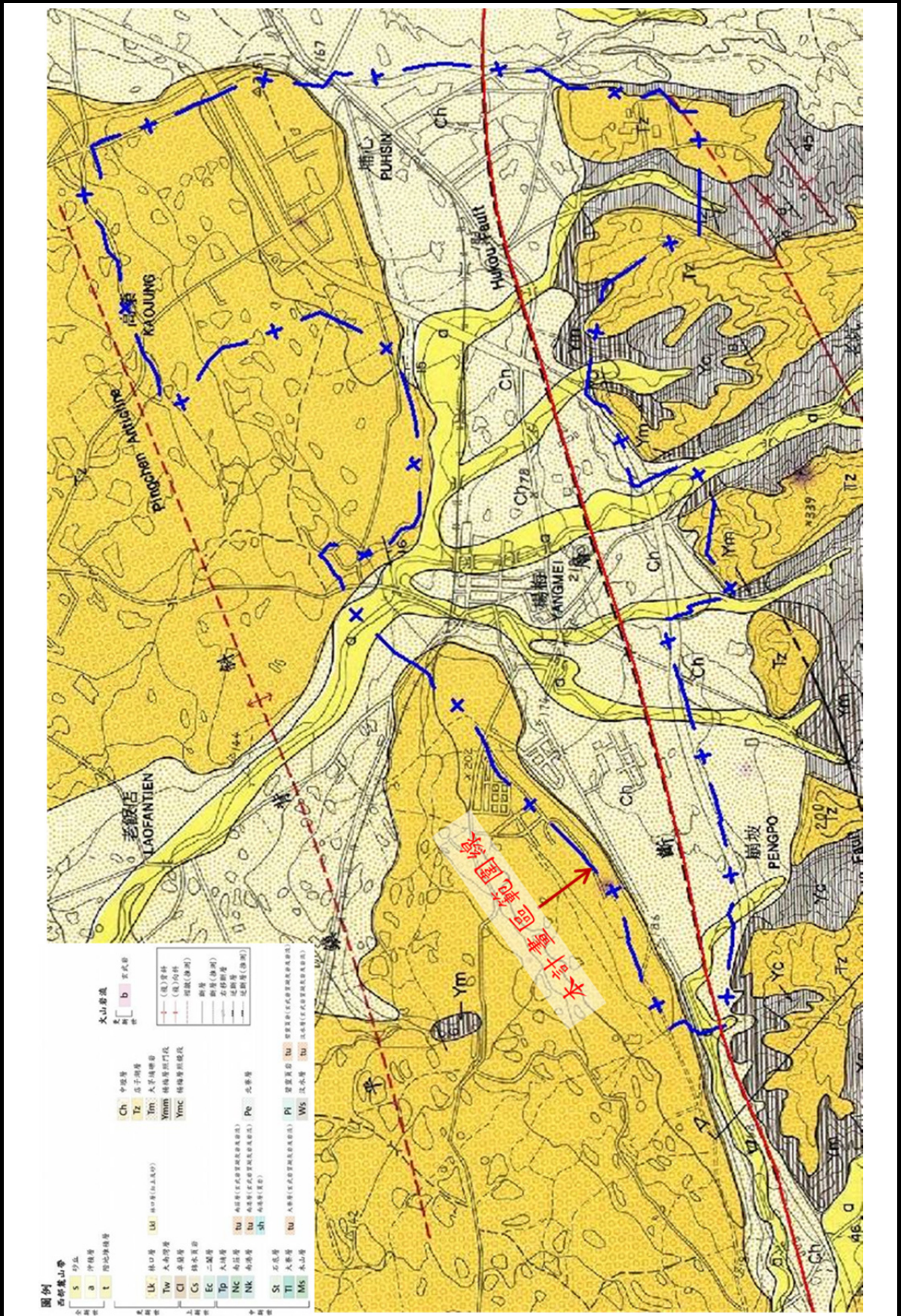
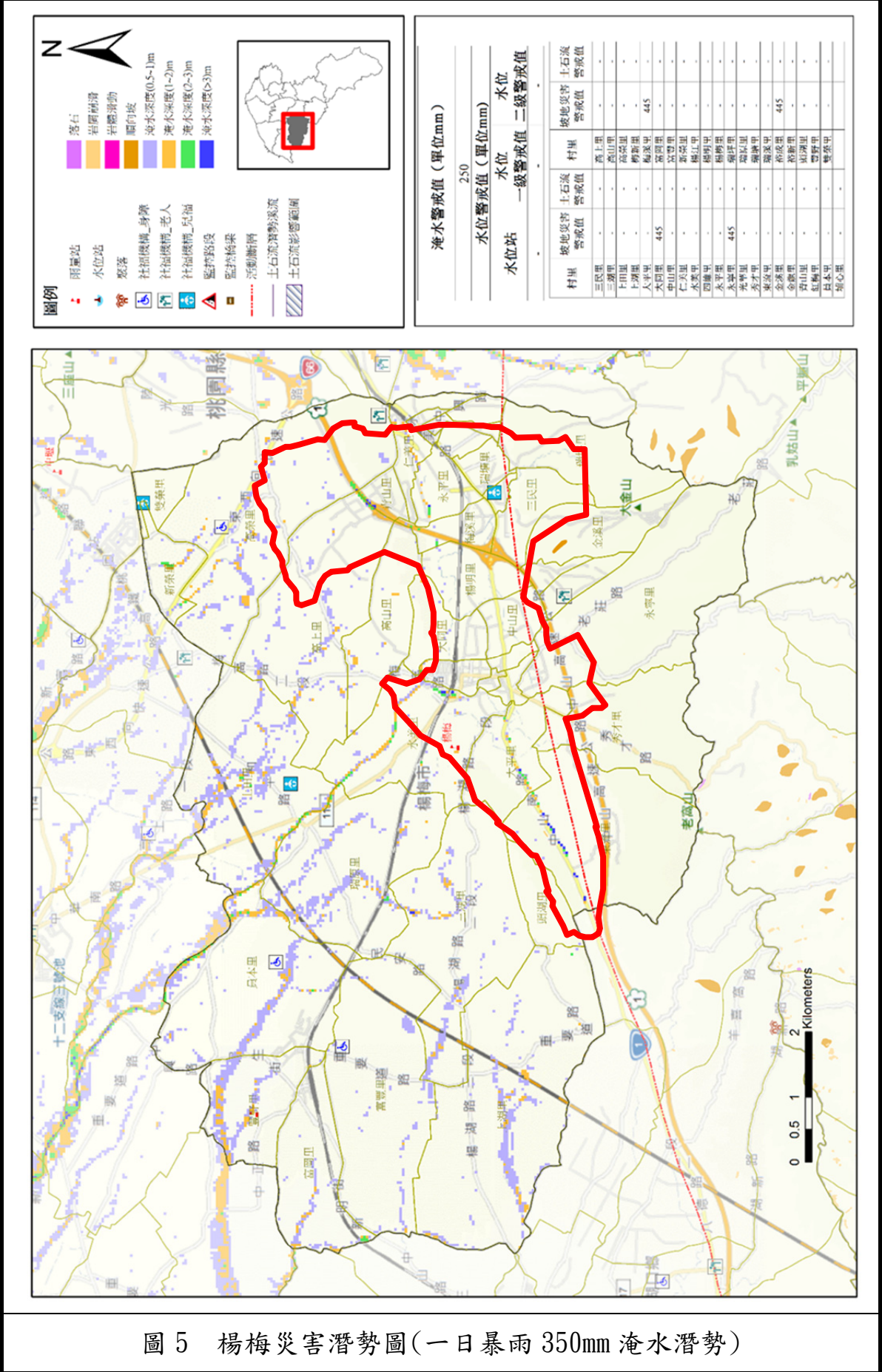


圖 4 楊梅都市計畫區區域地質及湖口斷層分布示意圖



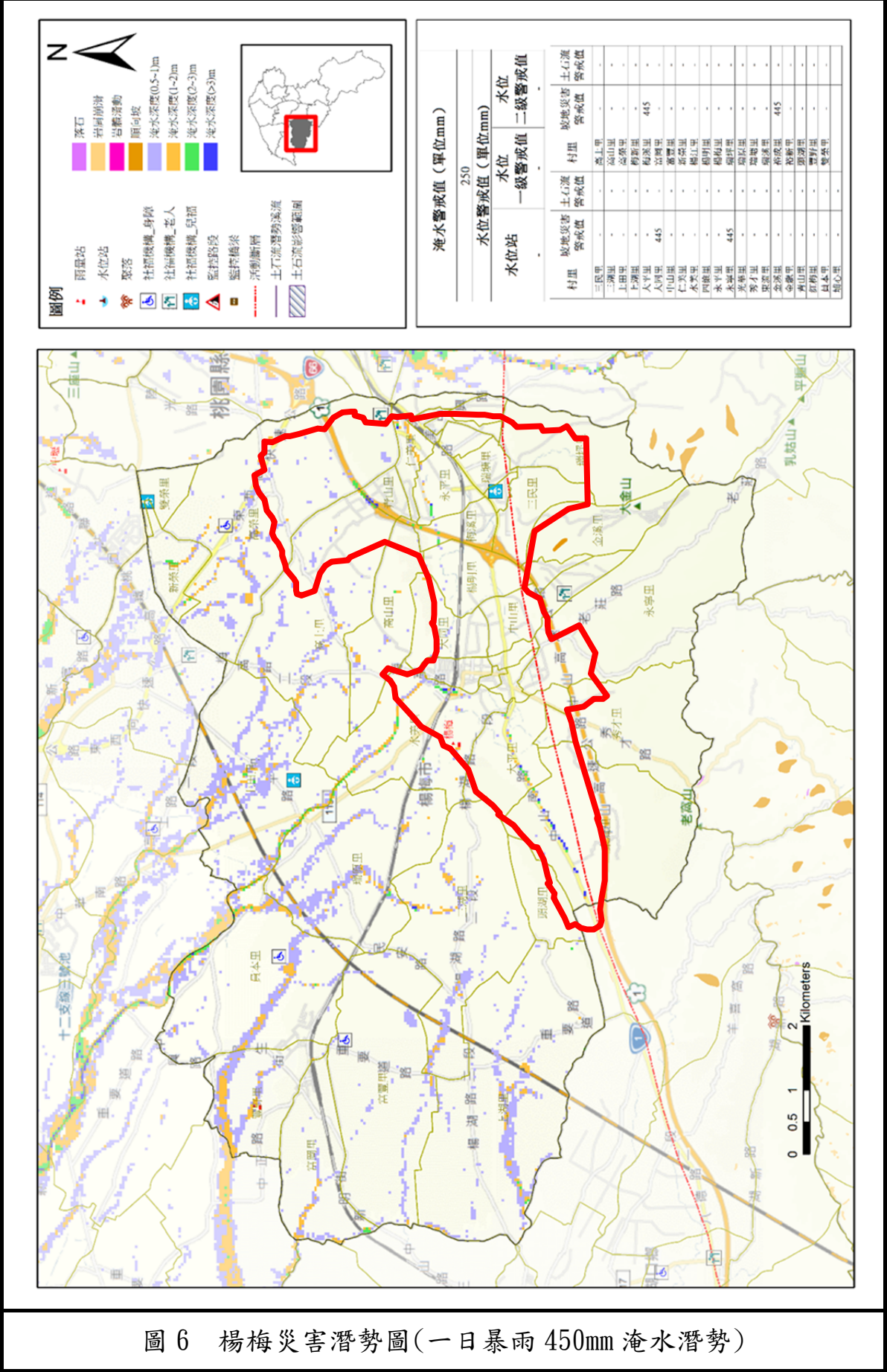


圖 6 楊梅災害潛勢圖(一日暴雨 450mm 淹水潛勢)

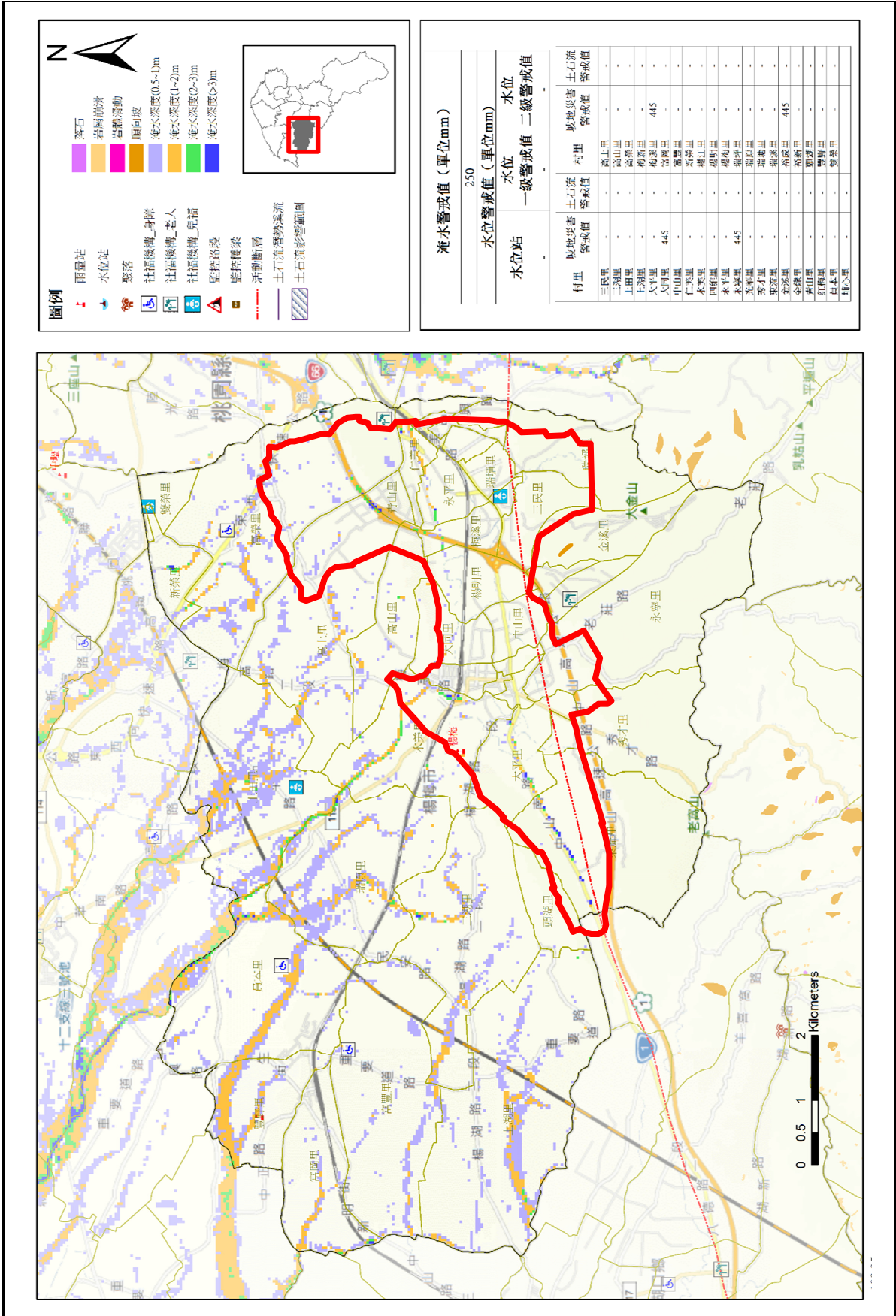


圖7 楊梅災害潛勢圖(一日暴雨600mm淹水潛勢)

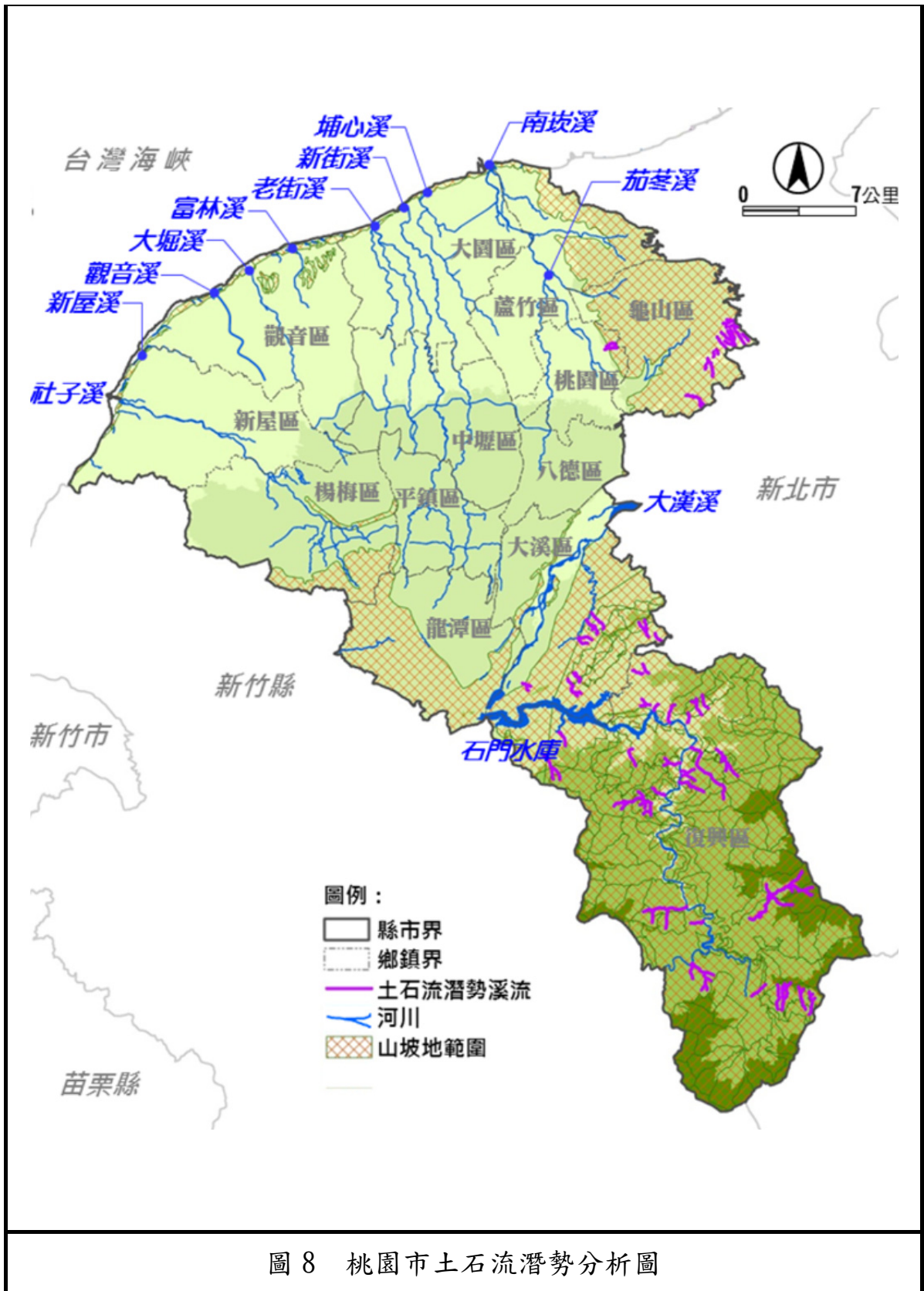


圖 8 桃園市土石流潛勢分析圖

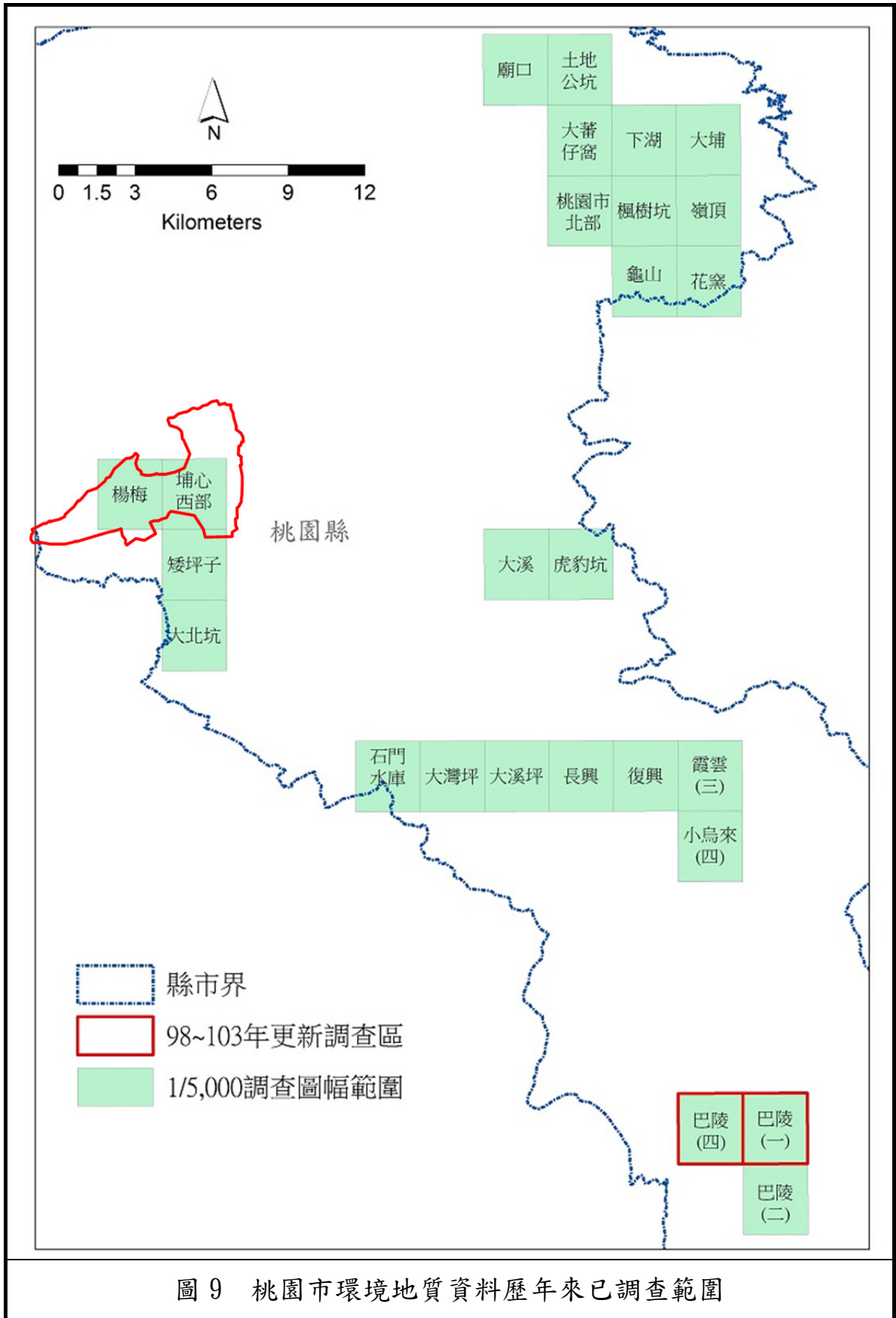


圖 9 桃園市環境地質資料歷年來已調查範圍

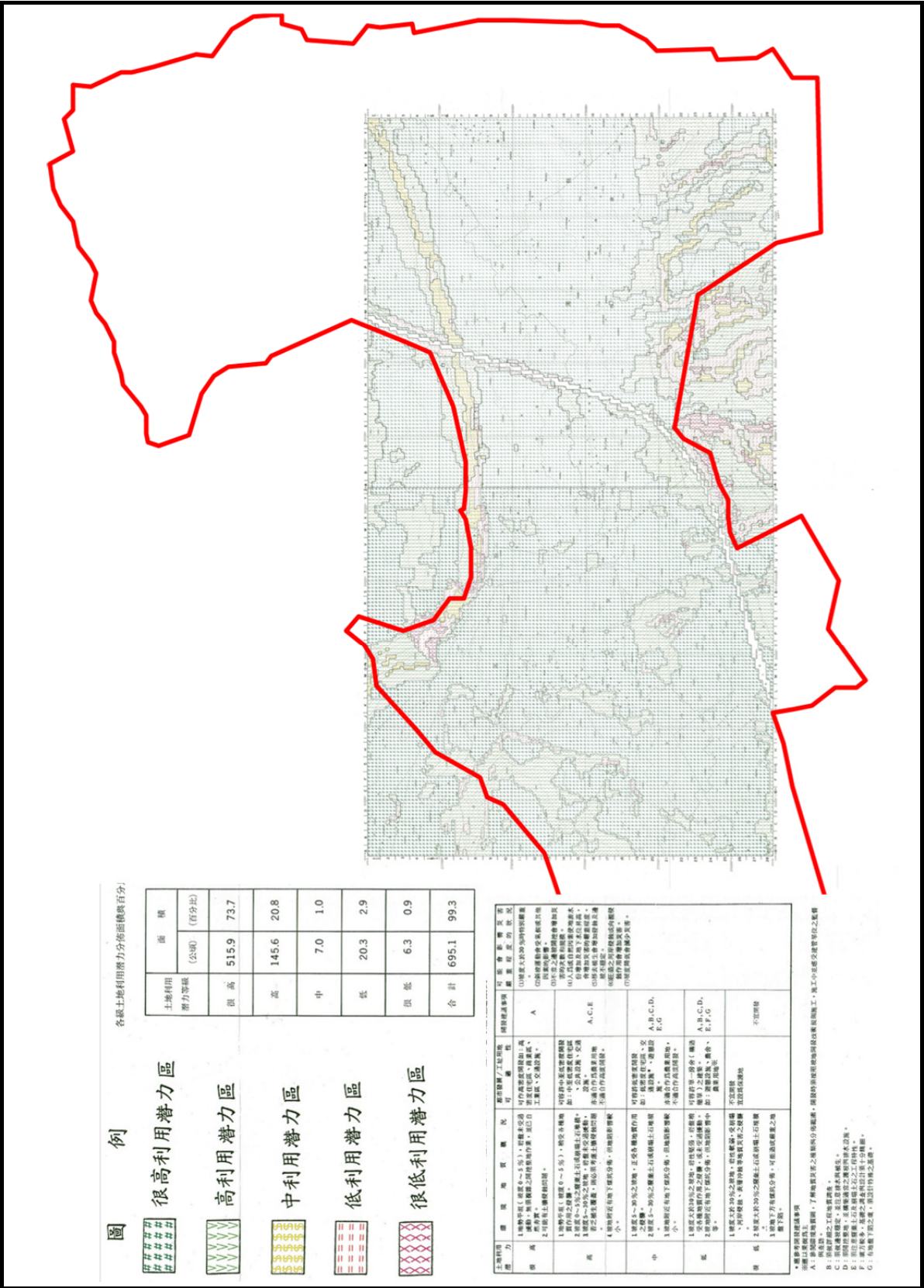
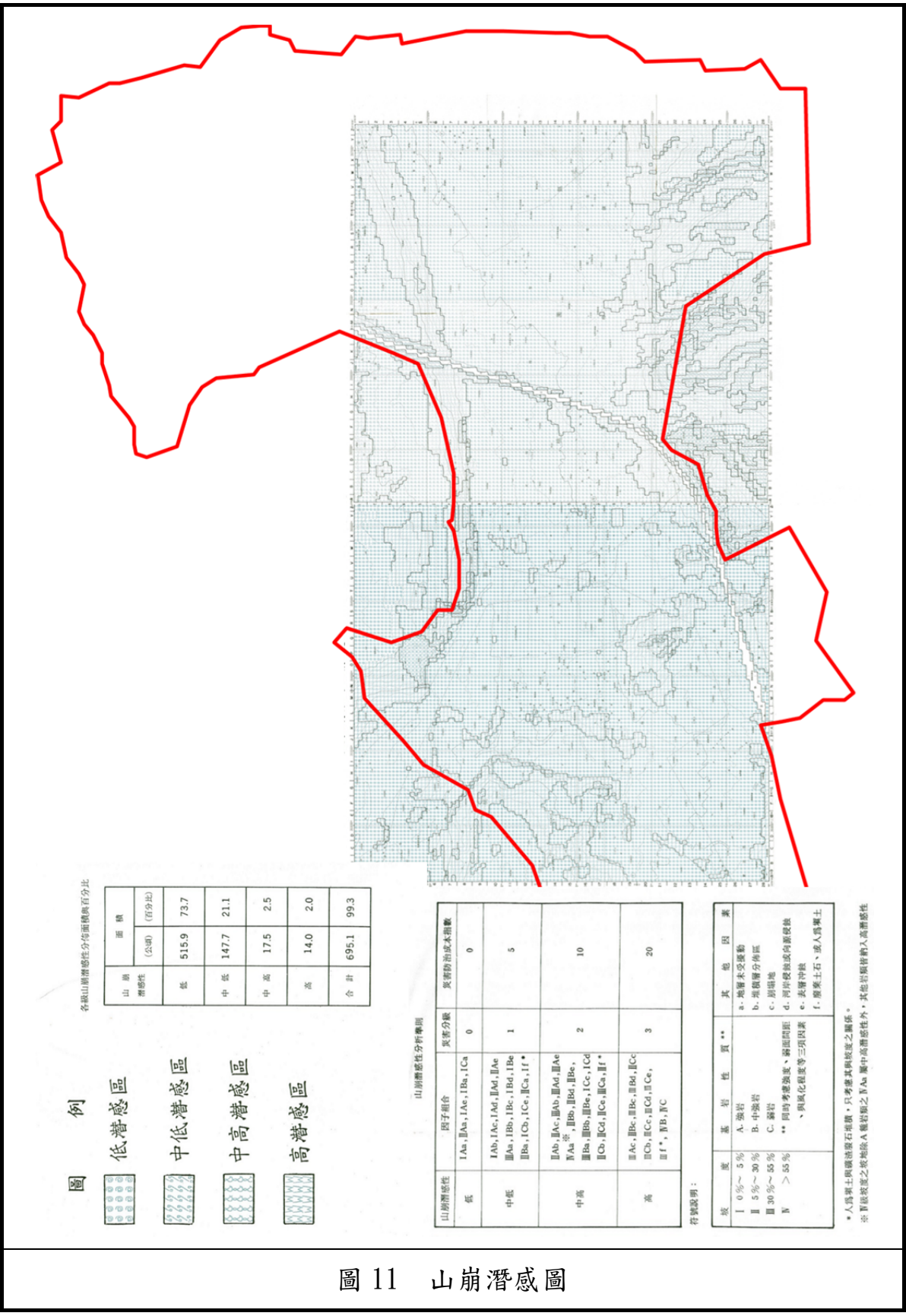


圖 10 土地利用潛力圖



各類山崩潛感度分布面積百分比

山崩潛感度	面積	
	(公頃)	(百分比)
低	515.9	73.7
中低	147.7	21.1
中高	17.5	2.5
高	14.0	2.0
合計	695.1	99.3

山崩潛感度分析準則

山崩潛感度	因子組合	因子分數	累積防治成本指數
低	I Aa, II Aa, I Ae, I Bc, I Ca	0	0
中低	I Ab, I Ac, I Ag, II Ag, II Ae II Aa, I Bb, I Bc, I Bd, I Be II Bc, I Cb, I Ce, II Ca, II *	1	5
	II Ab, II Ac, II Ab, II Ag, II Ae II Aa, II Bb, II Bb, II Bd, II Be, II Bc, II Bb, II Bc, I Cc, I Cd II Cb, II Ca, II Ce, II Ca, II *	2	10
高	II Ac, II Bc, II Bc, II Cc II Ca, II Ce, II Ca, II Ce, II I*, II B, II C	3	20

符號說明：

坡度	基岩性質	其他因素
I 0%~5%	A. 砂岩	a. 地層未受擾動
II 5%~30%	B. 中強岩	b. 地層分佈區
III 30%~55%	C. 弱岩	c. 崩塌地
IV > 55%	** 同時考慮強度、斷面問題 、與風化程度等三項因素	d. 河川侵蝕或崩落線 e. 表層沖蝕 f. 漂來土石、廢人為棄土

* 人為棄土與崩塌線土石堆積，只考慮其傾坡之關係。
 ** 非該坡度之坡地除A種岩類之基岩外，其他岩類皆納入高潛感度。

圖 11 山崩潛感圖

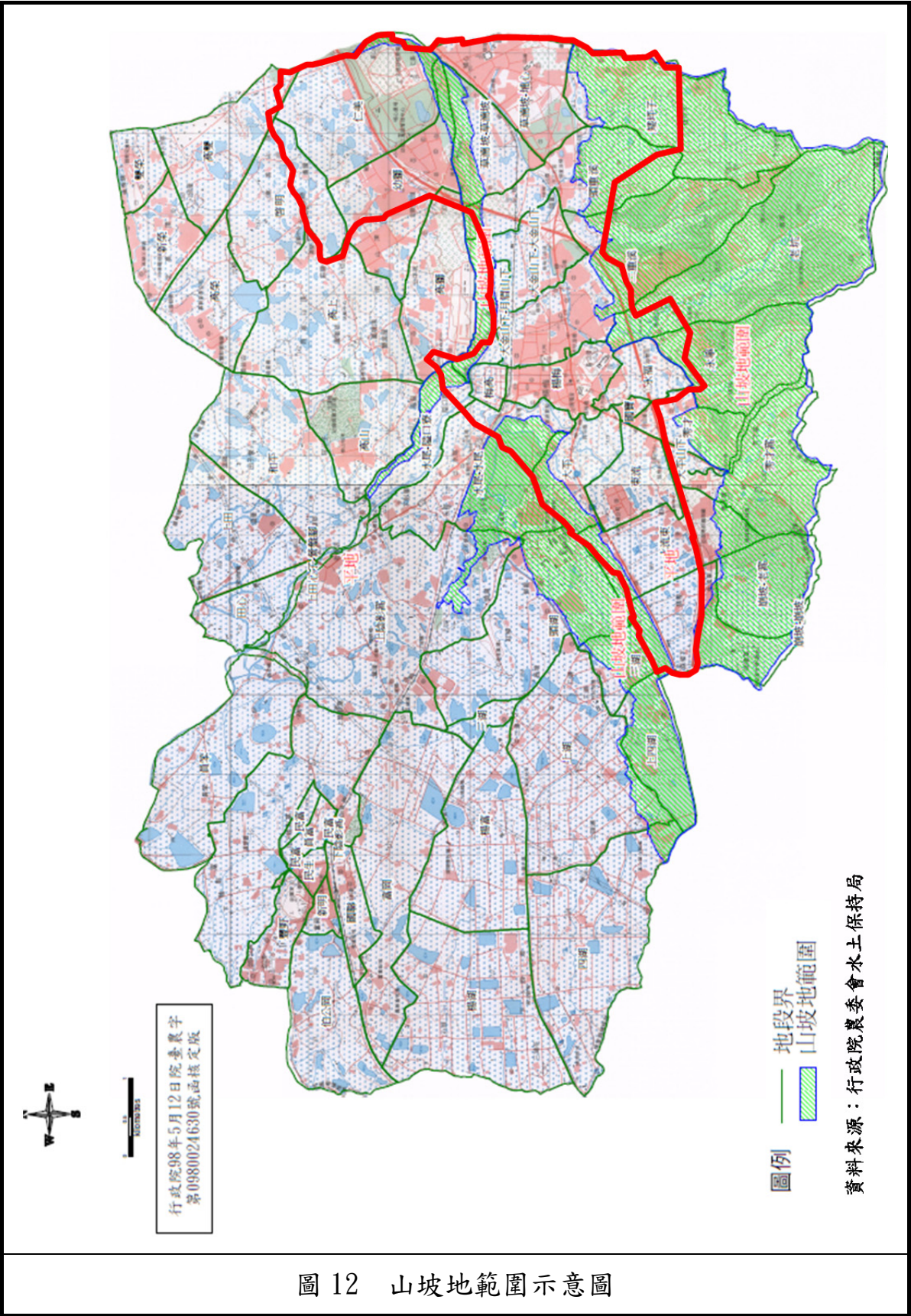


圖 12 山坡地範圍示意圖

二、產業發展

(一)桃園市整體產業發展

桃園市因鄰近大台北都會區，交通便捷、勞動力供給充裕、腹地寬闊，且政府積極推動重大建設、招商政策以及開發工業區，使得總體經濟發展頗鉅成效。近年來更是致力於將資源聚焦於完善產業環境，積極規畫產業園區、產學合作計畫和實驗場域，在三項工業指標居全台之首。根據 2018 年工廠校正及營運調查統計，桃園市在「工廠營業收入」、「研究發展經費投入」及「就業人數」三項指標，均居全國之冠，而桃園市近年吸引台商回流投資金額桃園達 170 億元。

以總體產業結構而言，桃園市以二、三級產業發展為主(詳表 4)。依據行政院主計總處 105 年普查結果統計表顯示，桃園市各行政區產業產值分布多數集中在製造業。主要產業分布依桃園市各產業廠商單位數分析，以桃園區及中壢區為最多，其次為平鎮區、龜山區、蘆竹區、八德區及楊梅區，工業及服務業場所單位數分布於 7,000 到 10,000 家之間。桃園市產業廠商單位數分布情形詳表 5 及圖 13。

表 4 桃園市產業結構綜理表

年度	桃園市(%)		
	一級	二級	三級
97	1.4	47.4	51.4
98	1.5	46.3	52.2
99	1.2	46.7	52.1
100	1.2	47.6	51.2
101	1.1	46.7	52.2
102	0.9	47.0	52.1
103	0.9	47.0	52.1
104	5.5	31.1	63.5
105	1.3	45.7	52.9

資料來源：都市及區域發展統計彙編，民國 98年-106年。

表 5 桃園市主要行政區主要發展產業一覽表

行政區	場所單位	從業員工	全年生產總額	主要發展產業
	數(家)	人數(人)	(百萬元)	(生產總額佔該行政區%)
桃園區	25,072	155,420	386,512	電腦、電子產品及光學製品製造業(16.12) 批發業(7.99)
中壢區	24,467	160,260	490,676	電子零組件製造業(18.38) 汽車及其零件製造業(15.62)
平鎮區	9,973	62,528	175,165	電子零組件製造業(18.67) 化學原材料、肥料、氮化合物、塑橡膠 原料及光學製品製造業(8.83)
龜山區	9,946	125,055	722,062	電子零組件製造業(23.69) 石油及煤製品製造業(20.36) 電腦、電子產品及光學製品製造業(14.19)
蘆竹區	8,893	111,023	449,464	航空運輸業(24.55) 電子零組件製造業(16.73)
八德區	8,577	49,254	127,217	電子零組件製造業(14.17) 機械設備製造業(9.74)
楊梅區	7,143	60,694	220,303	汽車及其零件製造業(19.76) 電子零組件製造業(8.87)
龍潭區	5,511	48,355	229,768	電子零組件製造業(59.02)
大園區	4,719	70,143	365,097	航空運輸業(34.55) 產業用機械設備維修及安裝業(11.19) 運輸輔助業(8.19)
大溪區	4,334	23,775	70,109	電子零組件製造業(22.25) 電力設備及配備製造業(11.79)
觀音區	2,616	43,786	257,889	化學原材料、肥料、氮化合物、塑橡膠 原料及光學製品製造業(22.41) 電子零組件製造業(12.98) 汽車及其零件製造業(12.70)
新屋區	2,435	20,514	72,051	電子零組件製造業(25.18) 金屬製品製造業(10.78) 紙漿、紙及紙製品製造業(10.14)
總計	110,997	931,550	3,567,019	

註：主要行政區係指場所單位數、從業員工人數及生產總額其中一項排名居桃園市前5大之行政區。或行業生產總額居全國重要地位之行政區。

資料來源：行政院主計處工商普查資料(民國105年)。

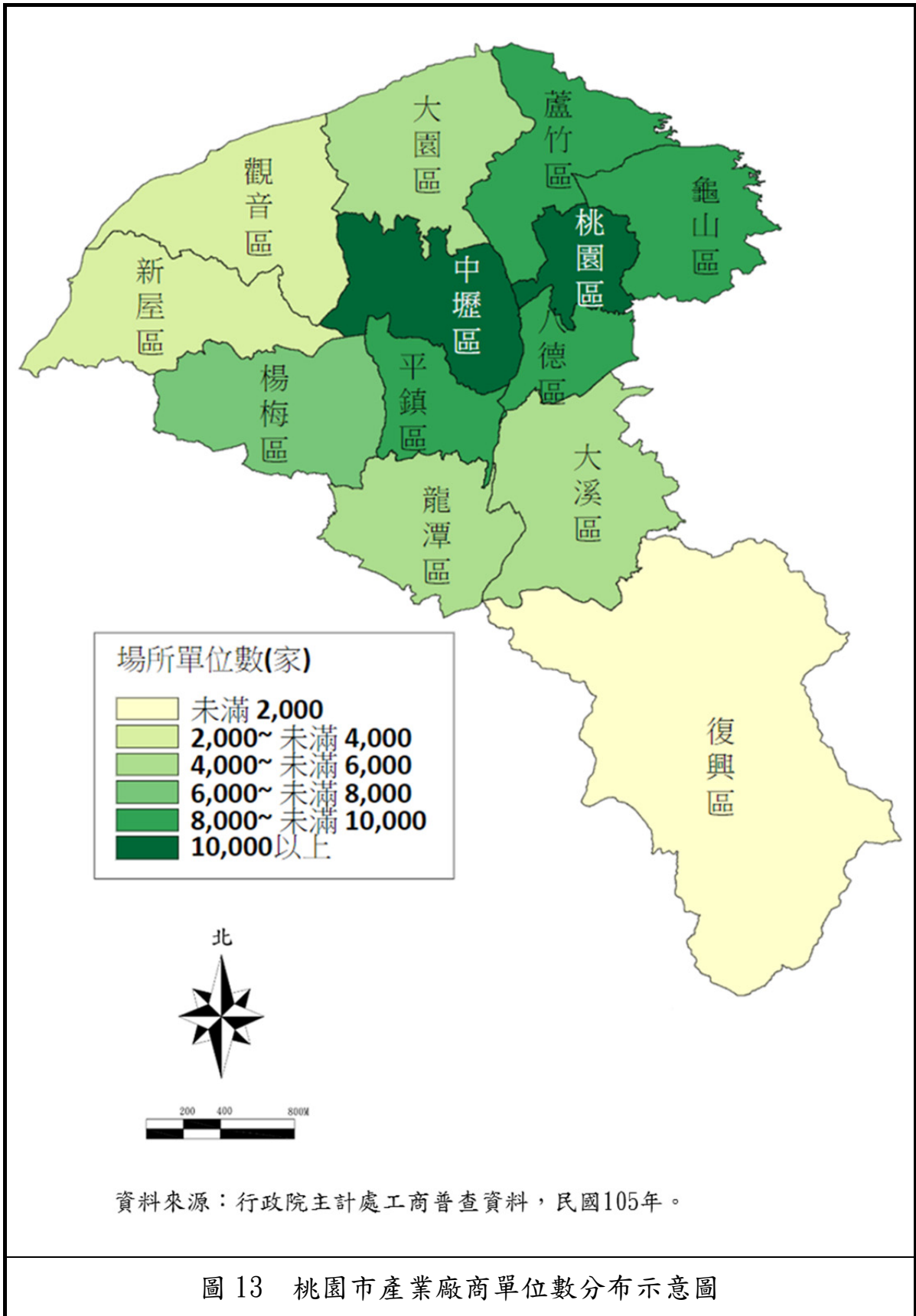


圖 13 桃園市產業廠商單位數分布示意圖

(二) 產業人口

桃園市為我國的工商業重鎮，工商業產值連年居全國之冠，其產業人口最多為三級產業。惟依據行政院主計總處 105 年普查結果統計表顯示，桃園市及本計畫區所在之楊梅區產業產值分布多數集中在製造業，且二級產業以製造業人口居多。二、三級產業就業人口亦呈現逐年增長的趨勢（詳表 6）。

表 6 桃園市與楊梅區二、三級產業就業人口分析表

產業別	行業別	桃園市(人)				楊梅區(人)			
		100 年	105 年	增減數	增減率	100 年	105 年	增減數	增減率
二級產業	礦業及土石採取業	126	178	52	41.27%	--	--	--	--
	製造業	424,759	458,052	33,293	7.84%	33,752	36,072	2,320	6.87%
	電力及燃氣供應業	1,533	1,998	465	30.33%	(D)	(D)	--	--
	用水供應及污染整治業	3,798	4,251	453	11.93%	276	419	143	51.81%
	營造業	40,518	45,036	4,518	11.15%	3,253	2,835	-418	-12.85%
	小計	470,734	509,515	38,781	8.24%	37,281	39,326	2,045	5.49%
三級產業	批發及零售業	147,908	151,290	3,382	2.29%	6,825	7,455	630	9.23%
	運輸及倉儲業	40,568	57,676	17,108	42.17%	2,999	2,980	-19	-0.63%
	住宿及餐飲業	32,859	47,513	14,654	44.60%	1,507	2,236	729	48.37%
	資訊及通訊	6,201	6,979	778	12.55%	(D)	(D)	--	--
	傳播業								
	金融及保險業、強制性社會安全	18,209	18,646	437	2.40%	623	632	9	1.44%
	不動產業	8,678	10,165	1,487	17.14%	280	430	150	53.57%
	專業、科學及技術服務業	12,251	14,368	2,117	17.28%	359	459	100	27.86%
	支援服務業	32,040	44,264	12,224	38.15%	1,129	1,399	270	23.91%
	教育服務業	7,092	12,692	5,600	78.96%	389	763	374	96.14%
	醫療保健及社會工作服務業	31,727	34,889	3,162	9.97%	1,758	1,867	109	6.20%
	藝術、娛樂及休閒服務業	6,212	6,949	737	11.86%	759	579	-180	-23.72%
	其他服務業	13,749	16,697	2,948	21.44%	787	969	182	23.13%
	小計	357,494	422,128	64,634	18.08%	17,415	19,769	2,354	13.52%
總計	828,228	931,643	103,415	12.49%	56,388	60,694	4,306	7.64%	

註：(D) 係為保護個別資料，不予以顯示。

資料來源：行政院主計處工商普查資料(民國100，105年)。

(三)本計畫區整體產業發展

1. 楊梅都市計畫

楊梅都市計畫區內鐵路沿線含幼獅工業區等三處乙種工業區用地，屬大型工業、科技及倉儲產業型態的二級產業發展地區；三級產業則分布於住宅區周邊，型態以零售商店為主；而鐵路北側之計畫範圍屬於大範圍一級產業的農業發展。

2. 高速公路楊梅交流道附近特定區計畫

高速公路楊梅交流道附近特定區計畫區之南側計畫範圍，其內含中興紡織廠楊梅化纖總廠，屬區內較大型之傳統產業工廠；而計畫範圍其餘產業發展則皆屬於一級產業的農業使用。

3. 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫

高速公路中壢及內壢交流道附近特定計畫區內小型工廠零星分布，二級產業發展地區較鄰近地區少；三級產業則主要分布於中央大學及住宅區周邊範圍，型態以零售服務商店為主；此區一級產業發展則占較少面積。

三、人口成長

(一)桃園市及各行政區人口總量及推估

依國家發展委員會 2060 年人口推計及內政部「修正全國區域計畫」推估，本市 115 年人口總數為 222 萬人，惟本市近年人口均呈現穩定增加，總人口數截至民國 107 年底已達 2,220,872 人(超過國發會及內政部推估結果)，故依人口發展趨勢及近年重大產業建設引入人口推計，本市國土計畫預測 115 年總人口數將達 232 萬人。本計畫參酌各行政區近 10 年人口發展趨勢，並以各行政區人口數佔全市人口數之平均值，推估民國 115 年本市 13 各行政區之人口數總量，如下表所示。

表 7 民國 115 年桃園市及各行政區人口推估表

行政區	現況人口 (107 年底)	近 10 年人口數 占全市人口數 之平均值	民國 115 年人口 推估總量(人)
桃園市	2,220,872	100.00%	2,320,000
桃園區	447,302	20.27%	470,300
中壢區	412,063	18.51%	429,300
大溪區	94,885	4.47%	103,700
楊梅區	170,380	7.61%	176,500
蘆竹區	164,384	7.27%	168,800
大園區	90,888	4.08%	94,800
龜山區	160,591	6.97%	161,800
八德區	202,198	8.89%	206,400
龍潭區	123,175	5.66%	131,200
平鎮區	226,412	10.32%	239,500
新屋區	49,210	2.35%	54,400
觀音區	67,358	3.06%	71,100
復興區	12,026	0.53%	12,200

資料來源：「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。

(二)人口規模與成長

楊梅區民國 97 年全區人口數為 145,347 人，106 年人口數增加至 167,639 人，10 年期間共增加 22,292 人，平均人口成

長率為 1.61%，呈現緩慢穩定成長型態。同一時期，本計畫區人口數自 81,820 人增加至 98,191 人，期間增加 16,371 人，平均人口成長率為 2.04%，相較於全區，計畫區平均人口成長率為高。本計畫區人口約佔全區總人口之 58.57%。(詳表 8、圖 14)

計畫區計畫人口為 142,000 人(含原楊梅都市計畫之計畫人口 135,000 人及高速公路楊梅交流道特定區計畫人口為 7,000 人)，其計畫人口高於現況人口。本次檢討配合計畫區實際發展及成長預測，計畫人口以合併都市計畫訂之。

(三)人口密度

依據內政部戶政司所提供之 107 年全台各鄉鎮人口密度統計數據，桃園市人口密度平均每平方公里約有 1,819 人，高於臺灣地區平均人口密度(650 人/平方公里)，又桃園市各行政區人口分佈不均，城鄉差距相當大。其中桃園區之人口密度為最高，每平方公里約有 12,852 人，本檢討所屬之楊梅區人口密度平均每平方公里約有 1,912 人，略高於桃園市平均人口密度，整體而言該區位全市人口發展平均值以上，都市化程度較全市平均高(詳表 9)。

(四)人口結構

楊梅區總人口數逐年增加，檢視近 10 年桃園市楊梅區人口年齡組成顯示，幼年人口比例逐年下降，老年人口比例則越來越高，老化指數於 106 年達到 68.35%，扶養比則由 97 年底之 40.14%降低至 106 年底的 34.70%，顯示楊梅區壯年人口負擔逐年減輕，惟老年人口則由 11.67%上升至 14.09%，顯示本區已達高齡化社會，朝高齡社會($\geq 14\%$)成長之態勢(詳表 10)。

表 8 楊梅區及本都市計畫區人口成長統計表

年別	楊梅區			本計畫區				合計	平均成長率 (%)
	人口總數	增加人口數	成長率 (%)	楊梅都市計畫		高速公路楊梅交流道特定區計畫			
				人口數	成長率 (%)	人口數	成長率 (%)		
96	142,895	2,254	1.60	71,036	2.22	9,193	0.19	80,229	1.98
97	145,347	2,452	1.72	72,552	2.13	9,268	0.82	81,820	1.98
98	148,092	2,745	1.89	74,938	3.29	9,280	0.13	84,218	2.93
99	150,926	2,834	1.91	79,073	5.52	8,472	-8.70	87,545	3.95
100	152,441	1,515	1.00	79,975	1.14	8,426	-0.54	88,401	0.98
101	154,324	1,883	1.24	81,286	1.64	8,415	-0.13	89,701	1.47
102	155,754	1,430	0.93	82,146	1.06	8,411	-0.05	90,557	0.95
103	157,200	1,446	0.93	83,304	1.41	8,460	0.58	91,764	1.33
104	161,098	3,898	2.48	85,410	2.53	8,571	1.31	93,981	2.42
105	163,979	2,881	1.79	86,988	1.85	8,642	0.83	95,630	1.75
106	167,639	3,660	2.23	89,502	2.89	8,689	0.54	98,191	2.68

資料來源：桃園市統計要覽、楊梅戶政事務所、都市及區域發展統計彙編。

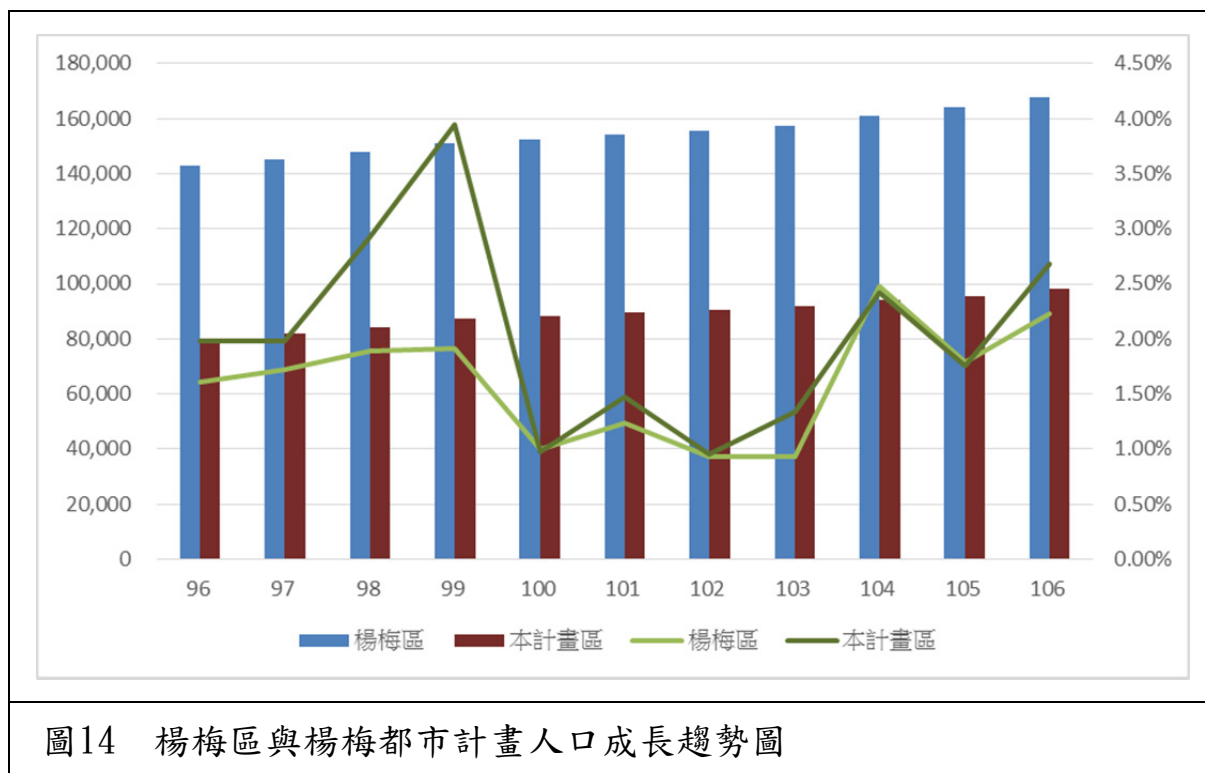


圖14 楊梅區與楊梅都市計畫人口成長趨勢圖

表 9 桃園市各行政區人口密度彙整表

行政區	行政區面積 (平方公里)	總人口(人)	人口密度 (人/平方公里)
桃園市	1,220.95	2,220,872	1,819
桃園區	34.8049	447,302	12,852
中壢區	76.52	412,063	5,385
大溪區	105.1206	94,885	903
楊梅區	89.1229	170,380	1,912
蘆竹區	75.5025	164,384	2,177
大園區	87.3925	90,888	1,040
龜山區	72.0177	160,591	2,230
八德區	33.7111	202,198	5,998
龍潭區	75.2341	123,175	1,637
平鎮區	47.7532	226,412	4,741
新屋區	85.0166	49,210	579
觀音區	87.9807	67,358	766
復興區	350.7775	12,026	34

資料來源：內政部戶政司。

表 10 楊梅區歷年人口結構一覽表

年 度	總人口數 (人)	幼年層 0-14歲(人)	勞動力層 15-64歲(人)	老年層 65歲以上(人)	扶養比 (%)	老年人 口(%)	老化指 數(%)
97	145,347	29,530	103,715	12,102	40.14%	11.67%	40.98%
98	148,092	29,148	106,554	12,390	38.98%	11.63%	42.51%
99	150,926	28,394	109,865	12,667	37.37%	11.53%	44.61%
100	152,441	27,358	112,155	12,928	35.92%	11.53%	47.25%
101	154,324	26,613	114,421	13,290	34.87%	11.62%	49.94%
102	155,754	25,941	116,002	13,811	34.27%	11.91%	53.24%
103	157,200	25,350	117,380	14,470	33.92%	12.33%	57.08%
104	161,098	25,320	120,520	15,258	33.67%	12.66%	60.26%
105	163,979	25,338	122,230	16,411	34.16%	13.43%	64.77%
106	167,639	25,652	124,440	17,534	34.70%	14.09%	68.35%

註：1. 扶養比=(65歲以上人口數)+(0-14歲人口數)/(15-64歲人口數)x100%。

2. 老年人口=(65歲以上人口數/15-64歲人口數) x100%。

3. 老化指數=(65歲以上人口數/0-14歲人口數) x100%。

四、土地使用

(一)住宅區

原計畫面積 342.53 公頃，主要集中楊梅與埔心集居地，另沿台一號及縣一一五號道路兩側附近地區成帶狀發展外，其餘為零星發展或尚未開闢使用，其實際發展面積為 219.40 公頃，使用率為 64.05%。

(二)商業區

原計畫面積 23.40 公頃，主要沿楊梅與埔心車站前成帶狀發展作為商業使用，僅地區少部分商業區尚未發展，其實際發展面積 18.49 公頃(包括非商業之都市發展使用面積)使用率為 79.02%。

(三)工業區

原計畫面積 270.84 公頃，目前實際發展面積 200.46 公頃，其使用率為 74.01%。其工廠類型多為一般製造業，並非需大面積廠辦之物流產業。

(四)零星工業區

原計畫面積 2.14 公頃，目前均已開闢發展，其使用率為 100.00%，分布於計畫區西側地區。

(五)保存區

原計畫面積 1.10 公頃，現況為錫福宮、弘淨寺與回善寺等廟宇使用，均已開闢完成，其使用率為 100.00%。

(六)電信專用區

原計畫面積 33.83 公頃，現況為中華電信部分開闢使用，其實際發展面積 0.09 公頃，使用率為 0.27%。

(七)產業遊樂區

原計畫面積 40.05 公頃，為味全埔心農場，均已開闢完成，其使用率 100.00%。

(八)保護區

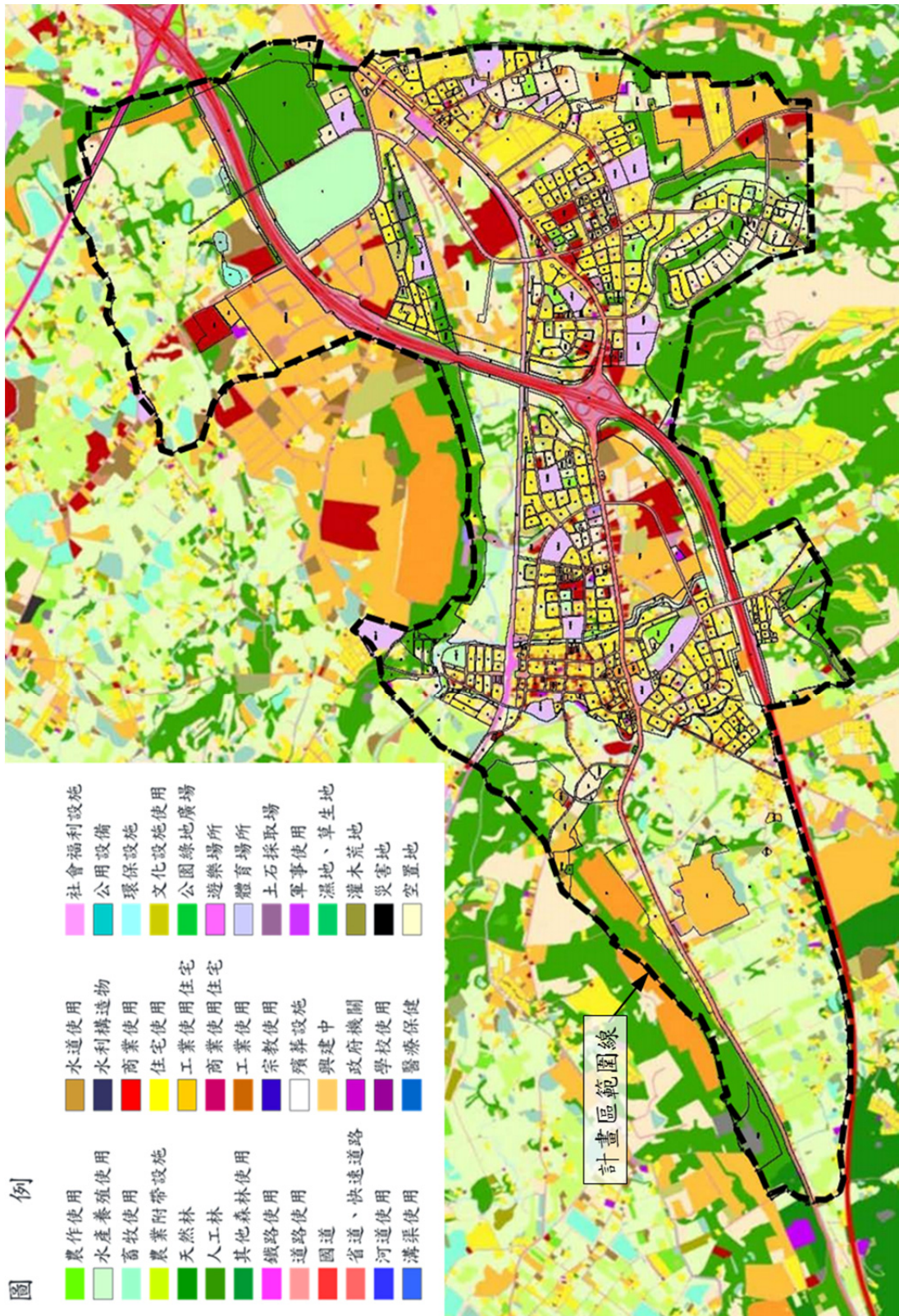
原計畫面積 148.12 公頃，現況多為林野地使用，多分布於計畫區西北及東南兩側。

(九) 農業區

原計畫面積 666.04 公頃，現多作農業使用，主要分布於計畫區東北側及西側地區。

(十) 河川區

原計畫面積 3.15 公頃，主要為穿越計畫區南北向之老坑溪。



資料來源：國土利用調查成果資訊中心、民國104年正射影像繪製。

圖 15 楊梅都市計畫土地使用現況示意圖

表 11 楊梅都市計畫土地使用現況面積表

項目		計畫面積(公頃)	使用面積(公頃)	使用率(%)
土地 使用 分區	住宅區	342.53	219.40	64.05
	商業區	23.40	18.49	79.02
	工業區	270.84	200.46	74.01
	零星工業區	2.14	2.14	100.00
	保存區	1.10	1.10	100.00
	電信專用區	33.83	33.83	100.00
	產業遊樂區	40.05	40.05	100.00
	保護區	148.12	-	-
	農業區	666.04	-	-
	河川區	3.15	-	-
	小計	1,531.20	515.47	-
公共 設施 用地	機關用地	27.20	23.85	91.91
	學校用地	63.02	49.69	78.85
	公園用地	20.68	5.51	26.64
	兒童遊樂場用地	3.43	0.71	20.70
	社教機構用地	0.96	0.96	100.00
	文化設施用地	0.27	0.27	100.00
	自來水事業用地	3.62	3.62	100.00
	電信用地	6.42	6.42	100.00
	電路鐵塔用地	0.16	0.16	100.00
	體育場用地	9.99	0.00	0.00
	綠地	22.51	0.00	0.00
	零售市場用地	2.75	1.51	54.91
	停車場用地	2.40	1.55	64.58
	加油站用地	0.51	0.39	76.47
	河道用地	3.84	3.84	100.00
	墓地用地	15.77	9.10	57.70
	鐵路用地	23.79	23.79	100.00
	高速公路用地	93.93	93.93	100.00
	快速公路用地	2.41	2.41	100.00
	道路用地	130.81	100.05	76.48
	車站用地	0.50	0.50	100.00
人行廣場用地	1.24	0.34	27.42	
小計	436.21	329.75	-	
合計	1,967.41	-	-	

註：1. 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算(不包含非都市發展用地面積)。2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

資料來源：「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。

五、公共設施

(一)公共設施開闢現況

1. 機關用地

原計畫機關用地共 27 處，面積 27.20 公頃，其中機一、二、三、四、五、六、七、八、十二、十七、十八、二十、二十一、二十二、二十四、二十六、二十七、二十八、二十九等 19 處機關用地已完全開闢使用，開闢率達 91.91%。機二十九為配合民國 102 年 6 月 17 日發布之「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」、機三十原為「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫」之機一，配合行政區域納入本次計畫範圍內檢討。

2. 學校用地

(1)文小用地

原計畫文小用地 11 處，面積 23.98 公頃，其中除文小七、文小十一仍未開闢，其餘皆已闢建供國小使用，開闢率為 82.44%。

(2)文中用地

原計畫文中用地 5 處，面積 20.83 公頃，皆已開闢完成。依檢討辦法規定，依檢討辦法規定應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計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之需求。

(3)文高用地

原計畫文高用地 2 處，面積 13.57 公頃，僅開闢一處，為楊梅高中，使用率 41.05%。另一處未開闢之高中用地其現況坡度較為陡峭且林相完整。

(4)文高(職)用地

原計畫劃設 3 處，一處已開闢為私立永平高級商工職業學校，面積 2.41 公頃，餘兩處尚未開闢，面積 2.23 公

頃。另兩處未開闢之文高(職)用地現況坡度陡峭且夾雜於保護區之間。

3. 公園用地

原計畫公園用地 10 處，面積 20.68 公頃，已開闢四處，公三部分闢建為貴山公園、公六闢建為陽明公園、公八闢建為頭重溪公園、公九闢建為三民公園，開闢面積 5.51 公頃，餘均未闢建，其開闢率僅為 26.64%。

4. 兒童遊樂場用地

原計畫兒童遊樂場 12 處，面積 3.43 公頃，除兒三、兒五、兒八已闢建外，餘均未闢建，開闢面積 0.71 公頃，其開闢率為 20.70%。

5. 社教機構用地

原計畫面積 0.96 公頃，均已依計畫開闢。

6. 文化設施用地

為配合民國 106 年 12 月 27 日發布之「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」，計畫面積 0.27 公頃。

7. 自來水事業用地

原計畫面積 3.62 公頃，均已依計畫闢建。

8. 電信用地

原計畫面積 6.42 公頃，均已依計畫闢建。

9. 電路鐵塔用地

原計畫面積 0.16 公頃，均已依計畫闢建。

10. 體育場用地

計畫區內劃設體育場用地 1 處，面積 9.99 公頃，位於高速公路楊梅交流道旁，尚未闢建。

11. 綠地用地

原計畫面積 22.51 公頃，現況仍未開闢。

12. 零售市場用地

原計畫零售市場 12 處，面積 2.75 公頃，其中市一、二、

四、六、八、十、十一、十二已闢建，餘尚未開闢，開闢面積 1.51 公頃，其開闢率為 54.91%。

13. 停車場用地

原計畫停車場 14 處，面積 2.40 公頃，其中停一、二、五、七、九、十、十一、十三已闢建，餘尚未開闢，開闢面積 1.55 公頃，其開闢率 64.58%。

14. 加油站用地

原計畫加油站 3 處，面積 0.51 公頃，目前已闢建二處，開闢面積 0.39 公頃。其開闢率 76.47%。

15. 河道用地

原計畫面積 3.84 公頃，係配合土地現況劃設，現況皆為河床河道使用。

16. 墓地用地

原計畫面積 15.77 公頃，現已使用面積 9.10 公頃(第五示範公墓)，其餘墓地用地皆尚未闢建，開闢率為 57.70%。

17. 鐵路用地

原計畫鐵路用地面積 23.79 公頃，係配合實際需求及未來發展之需要而劃設。

18. 高速公路用地

中山高速公路東北-西南向貫穿計畫區，計畫面積 93.93 公頃，已完全闢建，內設幼獅、楊梅二處交流道，提供本計畫區便利與快捷之交通功能。

19. 快速公路用地

東西向快速公路(觀音-大溪線)穿越計畫區東北角，計畫面積 2.41 公頃，皆已闢建通車。

20. 道路用地

原計畫交通系統概分主要聯外道路及區內道路等，聯外道路 7 條，部分已開闢，部分未完全達計畫寬度，而區內道路則配設主要、次要、出入道路及人行步道，仍有主要道路尚未開闢。計畫面積 130.81 公頃，現已使用面積 100.05 公

頃，其使用率為 76.48%。

21. 車站用地

原計畫面積 0.50 公頃，現況為新竹客運車站使用。

22. 人行廣場用地

原計畫面積 1.24 公頃，現已開闢面積 0.34 公頃，開闢率 27.42%，其用地分布於計畫區東南側。

(二) 公共設施檢討分析

本案公共設施用地依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 142,000 人核算如下：

1. 公園用地

依現行法規檢討公園用地應按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；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，現行計畫公園最大面積為 2.91 公頃，面積未達標準。整體合計本計畫應劃設 9.5 公頃之公園用地，目前劃設 20.68 公頃，超過 11.18 公頃，尚符合標準。

2. 兒童遊樂場用地

依現行法規檢討兒童遊樂場用地應按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.1 公頃為原則，目前劃設 3.43 公頃，超過 2.33 公頃。

3. 體育場用地

應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。目前劃設 9.9 公頃。

4. 停車場用地

依現行法規檢討停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20% 的停車需求，以桃園市 106 年每千人汽車持有率為 303 輛，每輛車所需空間以 25 平方公尺估算，至少需劃設 21.53

公頃停車場用地，尚不足 19.13 公頃。後續可透過公共設施多目標使用及停車場用地立體化增加停車空間。

(三)五項公共設施不足之因應策略

經檢視本計畫區內之公園用地、兒童遊樂場用地及體育場所用地皆符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定。另依都市計畫法第 45 條，公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十，依本區重製後計畫面積估算，本區劃設最小開放空間面積須達 196.74 公頃以上，現行計畫共劃設 57.85 公頃，不足 138.89 公頃，顯示區內開放空間總量極為不足，仍有增加空間。依據內政部 106 年 5 月 22 日函頒「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，本計畫區內已開闢學校用地，校園設施可提供社區民眾活動使用。本計畫區預估可提供社區民眾活動使用之面積約 13.44 公頃(文小、文中用地面積之 30%)。可略為補充本計畫區五項公共設施之不足。另因應策略說明如下：

1. 本計畫區內尚有多處屬農業區與保護區等非都市發展用地，且計畫區週邊亦多屬非都市土地山坡地保育區、一般農業區，周邊開放性空間尚充足。
2. 本府未來將配合都市發展狀況，儘速開闢計畫區內相關公共設施用地。

表 12 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)案公共設施用地面積檢討分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢討標準	計畫人口 142,000 人		備註
						需要面積 (公頃)	超過或不足面積 (公頃)	
機關用地	機一	0.08	0.08	100.00	按實際需要檢討之。	—	—	電信局
	機二	0.21	0.21	100.00				郵政局
	機三	0.52	0.52	100.00				楊梅區公所
	機四	0.59	0.59	100.00				警察局
	機五	0.41	0.41	100.00				
	機六	0.32	0.32	100.00				茶葉改良場
	機七	2.19	2.19	100.00				衛生所、戶政、地政事務所
	機八	0.18	0.18	100.00				消防隊
	機九	0.27	0.00	0.00				
	機十	0.19	0.00	0.00				
	機十一	0.21	0.00	0.00				
	機十二	0.22	0.22	100.00				
	機十三	0.39	0.00	0.00				
	機十四	0.28	0.00	0.00				
	機十七	0.10	0.10	100.00				埔心派出所
	機十八	0.95	0.95	100.00				茶葉改良場
	機十九	0.38	0.00	0.00				
	機二十	0.56	0.56	100.00				茶葉改良場
	機二十一	10.59	10.59	100.00				茶葉改良場
	機二十二	6.25	6.25	100.00				茶葉改良場
	機二十四	0.27	0.27	100.00				公賣局配銷所
機二十六	0.04	0.04	100.00	自來水公司				
機二十七	0.07	0.07	100.00	稅捐稽徵處				
機二十八	0.25	0.00	0.00					
機二九	0.30	0.30	100.00	埔心消防分隊				
機三十	1.38	0.15	83.33					
小計	27.20	25.00	91.91					
學校用地	文小一	2.23	2.23	100.00	應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計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	—	—	文心國小
	文小二	2.13	2.13	100.00				楊梅國小
	文小三	2.20	2.20	100.00				大同國小
	文小四	2.38	2.38	100.00				楊明國小
	文小五	2.05	2.05	100.00				瑞梅國小
	文小六	3.42	3.42	100.00				楊光國小
	文小七	2.22	0.00	0.00				
	文小八	2.37	2.37	100.00				瑞塘國小
	文小九	1.41	1.41	100.00				四維國小
	文小十	1.58	1.58	100.00				瑞埔國小
	文小十一	1.99	0.00	0.00				

表 12 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)案公共設施用地面積檢討分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢討標準	計畫人口 142,000 人		備註
						需要面積 (公頃)	超過或不 足面積 (公頃)	
	小計	23.98	19.77	82.44	校用地之需求。			
					檢討原則如下： 1. 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 2. 已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 3. 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。			
	文中一	6.47	5.35	82.69	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	—	—	楊梅國中
	文中二	3.21	3.21	100.00				楊明國中
	文中三	3.73	3.73	100.00				楊光國中
	文中四	3.69	3.69	100.00				瑞坪國中
	文中五	3.73	3.73	100.00				仁美國中
	小計	20.83	19.71	94.62				
	文高一	5.57	5.57	100.00				楊梅高中
	文高二	8.00	0.00	0.00				
	小計	13.57	5.57	41.05				
	文高(職)	4.64	2.41	51.94				私立永平高級工商職業學校
			2.23	0.00				
	小計	4.64	4.64	51.94				

表 12 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)案公共設施用地面積檢討分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢討標準	計畫人口 142,000 人		備註
						需要面積 (公頃)	超過或不 足面積 (公頃)	
	合計	63.02	49.69	78.85				
公園用地	公一	2.28	0.00	0.00	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零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人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得免設置。			
	公二	2.04	0.00	0.00				
	公三	2.71	1.76	64.94				貴山公園
	公四	2.88	0.00	0.00				
	公五	1.63	0.00	0.00				
	公六	0.67	0.67	100.00				陽明公園
	公八	1.09	0.62	56.88				頭重溪公園
	公九	2.46	2.46	100.00				
	公十	2.91	0.00	0.00				
	公十一	2.01	0.00	0.00				
		小計	20.68	5.51				26.64
兒童遊樂場用地	兒一	0.27	0.00	0.00	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。			
	兒二	0.22	0.00	0.00				
	兒三	0.19	0.19	100.00				伯公山公園
	兒四	0.44	0.00	0.00				
	兒五	0.32	0.32	100.00				瑞梅公園
	兒六	0.30	0.00	0.00				
	兒七	0.38	0.00	0.00				
	兒八	0.20	0.20	100.00				
	兒九	0.15	0.00	0.00				
	兒十	0.12	0.00	0.00				
	兒十一	0.58	0.00	0.00				
	兒十二	0.26	0.00	0.00				原交流道特定區內
		小計	3.43	0.71				20.70
社教機構用地		0.96	0.96	100.00	按實際需要檢討之。	—	—	
文化設施用地		0.27	0.27	100.00	按實際需要檢討之。			

表 12 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)案公共設施用地面積檢討分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢討標準	計畫人口 142,000 人		備註
						需要面積 (公頃)	超過或不 足面積 (公頃)	
	自來水事業用地	3.62	3.62	100.00	按實際需要檢討之。	—	—	
	電信用地	6.42	6.42	100.00	按實際需要檢討之。	—	—	
	電路鐵塔用地	0.16	0.16	100.00	按實際需要檢討之。	—	—	
	體育場用地	9.99	0.00	0.00	考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。	—	—	
	綠地用地	22.51	0.00	0.00	按實際需要檢討之。	—	—	
零售市場用地	市一	0.24	0.24	100.00	按實際需要檢討之。	—	—	大成市場
	市二	0.11	0.11	100.00				第一市場
	市三	0.25	0.00	0.00				
	市四	0.16	0.16	100.00				
	市五	0.29	0.00	0.00				
	市六	0.20	0.20	100.00				
	市七	0.25	0.00	0.00				
	市八	0.23	0.23	100.00				元福市場商業大樓
	市九	0.45	0.00	0.00				
	市十	0.14	0.14	100.00				
	市十一	0.22	0.22	100.00				埔心市場
	市十二	0.21	0.21	100.00				
	小計	2.75	1.51	54.91				
停車場用地	停一	0.12	0.12	100.00	不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。(桃園市汽車持有率為 299.32 輛/千人，每輛車停車需求以 25 平方公尺計算)但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計	21.25	-18.85	
	停二	0.18	0.18	100.00				
	停三	0.06	0.00	0.00				
	停四	0.04	0.00	0.00				
	停五	0.14	0.14	100.00				
	停六	0.12	0.00	0.00				
	停七	0.28	0.28	100.00				
	停八	0.26	0.00	0.00				
	停九	0.24	0.24	100.00				
	停十	0.27	0.27	100.00				
	停十一	0.25	0.25	100.00				
	停十二	0.18	0.00	0.00				
	停十三	0.07	0.07	100.00				

表 12 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)案公共設施用地面積檢討分析表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)	檢討標準	計畫人口 142,000 人		備註
						需要面積 (公頃)	超過或不 足面積 (公頃)	
	停十五	0.19	0.00	0.00	畫委員會審議 通過者，不在 此限。			
	小計	2.40	1.55	64.58				
加油站 用地	油一	0.12	0.00	0.00	按實際需要檢 討之。	—	—	埔心加油站 梅溪加油站
	油二	0.20	0.20	100.00				
	油三	0.19	0.19	100.00				
	小計	0.51	0.39	76.47				
河道用地		3.84	3.84	100.00	按實際需要檢 討之。	—	—	
墓 地 用 地	墓一	4.65	9.10	57.70	按實際需要檢 討之。	—	—	
	墓二	1.93						
	墓三	9.19						
	小計	15.77						
高速公路用地		93.93	93.93	100.00	按交通量、道 路設計標準檢 討之。	—	—	
快速公路用地		2.41	2.41	100.00	按交通量、道 路設計標準檢 討之。	—	—	
車站用地		0.50	0.50	100.00	按實際需要檢 討之。	—	—	
鐵路用地		23.79	23.79	100.00	按交通量、道 路設計標準檢 討之。	—	—	
道路用地		130.81	100.05	76.48	按交通量、道 路設計標準檢 討之。	—	—	
人行廣場用地		1.24	0.34	27.42	按實際需要檢 討之。	—	—	
合 計		436.21						

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

六、交通系統

(一)鐵路

鐵路由計畫區東側進入、橫越市區往西北側出計畫區。台灣西部平原的交通運輸在高速公路、航空以及台灣高鐵競爭之下，台鐵的全國或區域交通運輸角色將逐漸被替代；台鐵表示無擴建計畫，因此，本計畫區鐵路未來的發展方向應為維持現有交通運輸功能為主。

(二)高速公路、快速公路

中山高速公路東北-西南向貫穿計畫區，內設幼獅、楊梅二處交流道，均已完全闢建，其中幼獅交流道主要為產業發展之運輸功能，楊梅交流道則為都市住商發展之運輸功能。計畫區內之市區道路多以高架或涵洞方式穿越高速公路。

東西向快速公路(台 66 號觀音-大溪線)穿越計畫區東北角，已闢建通車，然該道路並無交流道連接至本計畫內之市區道路，故該道路對本計畫區之聯外交通運輸並無實際功能。

(三)市區道路

市區道路分為聯外、主要、次要以及出入道路等四級，說明如下：

1. 聯外道路

聯外道路總共 5 條，分別為 I-1、I-2、I-13、(一)-4 其中 I-1 部分尚未完成開闢並以與主要道路 I-3 為替代，擔負本計畫區東西向主要交通運輸功能。

(1)I-1 中山北路 30 公尺道路：位於本計畫區西側，向西聯通新竹工業區，西聯通楊梅交流道。

(2)I-2 幼獅路一段 25 公尺道路：位於本計畫區北側，向北跨越國道一號通往新屋鄉，向西通往臺北。

(3)I-3 中山北路二段 25 公尺道路：位於本計畫區東側，向西聯通楊梅交流道，向東可通往臺北，中途經過楊梅火車站。

(4)I-II 梅獅路一段 30 公尺道路：位於本計畫區東側，穿越

計畫區內工業區，並串聯 I-2 與 I-3 道路。

2. 主要道路

主要道路總共 31 條，主要為高速公路兩側鄰里單元與工業區之結構性道路，部分連接至計畫區外，具有聯外道路之功能。以結構性功能來看，其開闢已大致符合都市結構性交通功能。

3. 次要道路

次要道路總共 24 條，主要為高速公路兩側鄰里單元內之交通服務動線。以結構性功能來看，其開闢已大致符合鄰里單元結構性交通功能。

4. 出入道路

道路路寬從 10 至 4 公尺寬不等，為鄰里單元內之生活服務道路，隨著土地開發與社區發展而逐漸開闢。

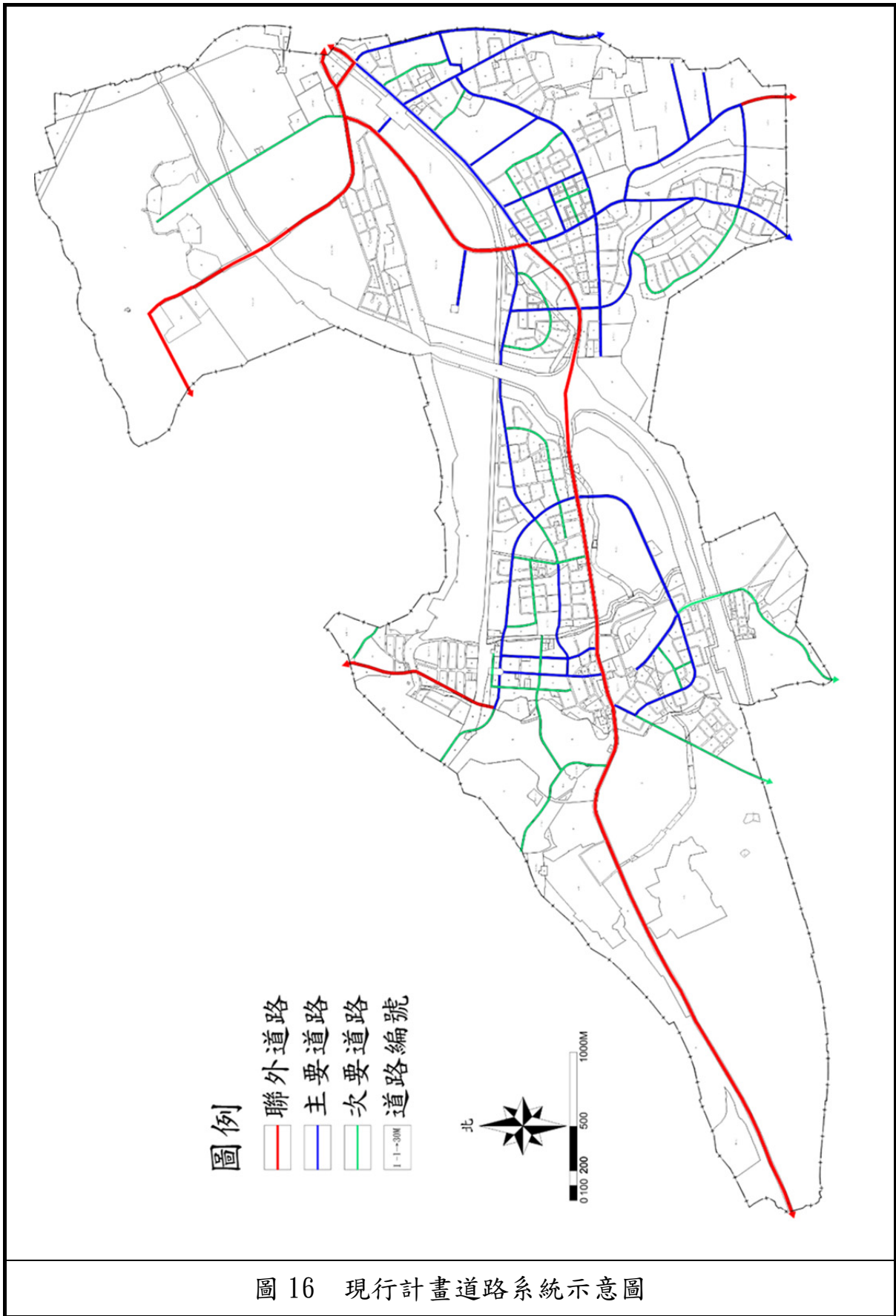


圖 16 現行計畫道路系統示意圖

陸、計畫目標與規劃構想

一、整體發展願景

整合楊梅都市計畫暨其緊鄰之兩處交流道特定區，並透過土地利用的聯結與管理，促進其產業、生活與相關服務的健全發展，增進其都市發展機能。

二、規劃目標

- (一)配合全國區域計畫內容修正，以民國 115 年為計畫目標年，計畫人口訂定為 142,000 人。
- (二)合併楊梅都市計畫、高速公路楊梅交流道附近特定區計畫與高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫，有效整合土地資源，對於整體發展用地能有效檢討，並增加行政管理與執行之一致性。
- (三)檢討閒置與不必要之公共設施用地，妥為變更適當使用之土地使用分區。
- (四)研擬都市防災計畫，規劃適當防災動線、避難場所，指定災害防救組織俾利災害救援與防範。

三、整體構想

(一)核心商業區

為地方性鄰里中心，使用分區皆涵蓋市場用地、停車場用地與公園用地，提供地區型商業與服務業的主要場所，本計畫以楊梅車站、埔心車站之周邊地區為核心商業區，形成雙核心發展模式。

(二)居住生活區

此生活區即為一般居住型態住宅區，僅有日常生活服務型商業存在，以楊梅交流道為分界，分為楊梅與埔心生活圈，未來以提高居住品質為首要發展目標。

(三)工業區

楊梅區工業發展採集中區域劃設，以一般製造業為主，為工業核心地帶，主要集中於高速公路交流道周邊。

(四) 農業綠廊

為農業區重點發展區域，提供地區農業發展與緩衝都市發展。

(五) 休閒遊憩區

整合計畫區內埔心牧場、茶葉改良場、休閒農業與自然人文景觀，配合楊梅及埔心車站鐵路做為區內交通系統串連，發展區內觀光產業。

(六) 生態綠廊

為保全自然山坡地、保育生態及珍貴稀有動、植物，保持林相完整，以主要道路沿線、湖口斷層沿線等規劃為生態綠廊，形成生態廊道系統，保護區內生態資源。

(七) 石門大圳

石門大圳暨其兩岸，配合沿線綠化及自行車道設置，作為生態景觀、觀光、產業的自然生態軸線，連結社子溪暨其各支流、東北至西南側之農業區，形成計畫區內具自然度、可親近的藍綠帶空間。

四、整併後交通構想

(一) 楊梅都市計畫區整體發展定位，主要以楊梅交流道為界分為楊梅生活圈與埔心生活圈，各具一處核心商業區，形成雙核心發展模式。

(二) 中山北路(I-1→30M)做為聯通楊梅生活圈與埔心生活圈之主要道路，串聯楊梅交流道與區域內各處工業區，並作為東西向聯外道路。

(三) 次要道路於楊梅生活圈與埔心生活圈內，作為環狀道路系統，分離主要道路與生活圈之車流，並聯通南北向之區外道路。

(四) 石門大圳暨其兩岸，配合沿線綠化設置自行車道，作為生態景觀、觀光、產業之自然生態軸線，形成計畫區內具自然度、可親近的藍綠帶空間。

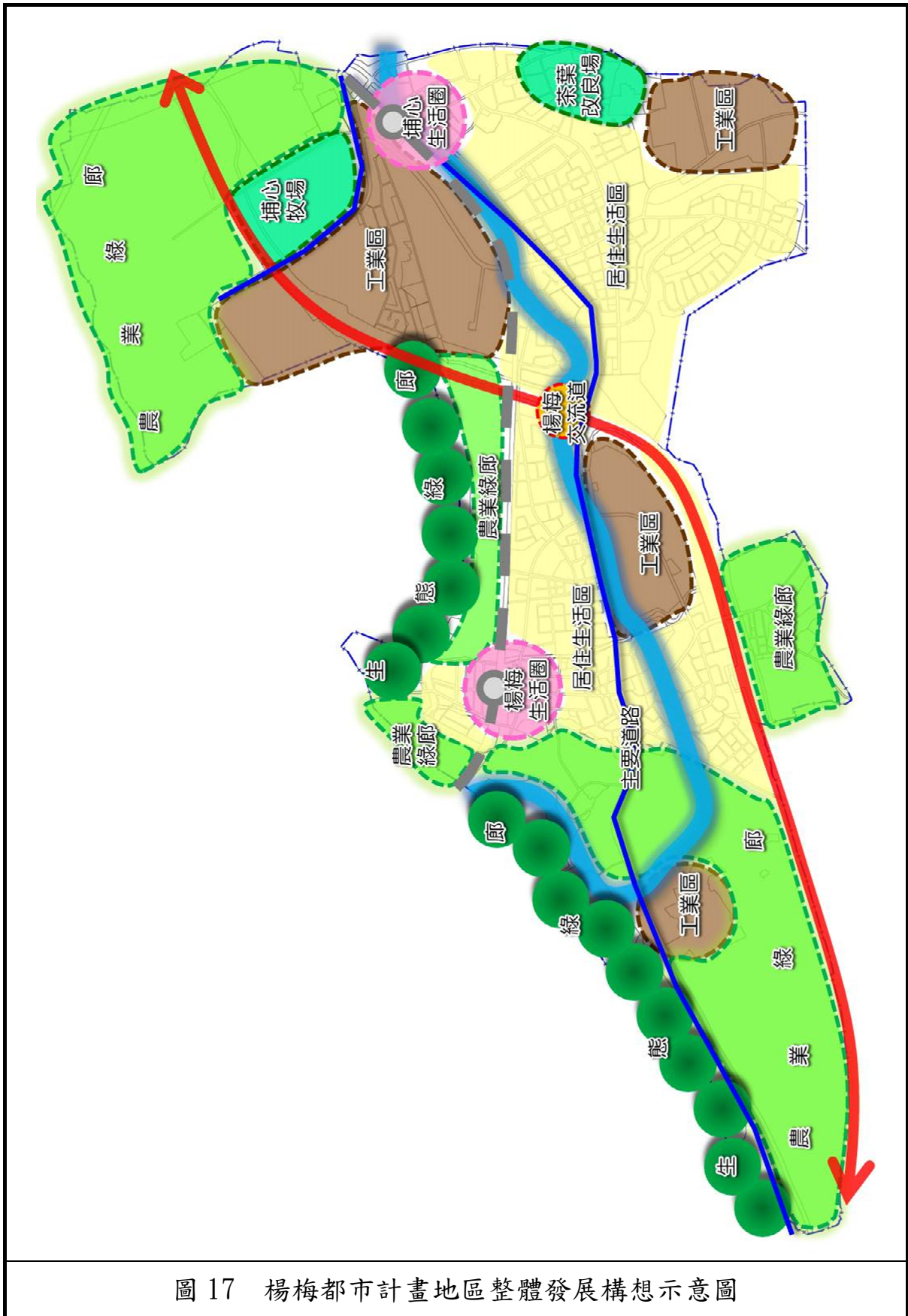


圖 17 楊梅都市計畫地區整體發展構想示意圖

柒、實質發展計畫

一、計畫目標年

以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 142,000 人，居住密度每公頃約 404 人。

三、土地使用計畫

(一)住宅區

共劃設住宅區(包含住宅區(再發展區))，面積合計 339.84 公頃。

(二)商業區

共劃設商業區面積合計 23.23 公頃。

(三)工業區

共劃設工業區面積合計 267.81 公頃。

(四)零星工業區

共劃設工業區面積合計 2.14 公頃。

(五)宗教專用區

共劃設宗教專用區 4 處，面積合計 1.38 公頃。

(六)加油站專用區

共劃設加油站專用區 3 處，面積合計 0.51 公頃。

(七)電信專用區

共劃設電信專用區面積合計 0.02 公頃。

(八)車站專用區

共劃設車站專用區面積合計 0.40 公頃。

(九)產業遊樂區

共劃設產業遊樂區面積合計 40.07 公頃。

(十)保護區

共劃設保護區面積合計 135.35 公頃。

(十一)農業區

共劃設農業區面積合計 651.61 公頃。

(十二)河川區

共劃設河川區面積合計 3.13 公頃。

(十三)野生動物保護區

共劃設野生動物保護區面積合計 1.56 公頃。

(十四)水利專用區

共劃設水利專用區面積合計 12.41 公頃。

(十五)產業專用區

共劃設產業專用區面積合計 30.07 公頃。

四、公共設施計畫

(一)機關用地

共劃設機關用地 27 處，面積合計 41.96 公頃。

(二)學校用地

1. 文小用地

共劃設文小用地 11 處，面積合計 24.04 公頃。

2. 文中用地

共劃設文中用地 5 處，面積合計 20.83 公頃。

3. 文中小用地

劃設文中小用地 1 處，面積合計 2.56 公頃。

4. 文高用地

共劃設文高用地 2 處，面積合計 13.61 公頃。

5. 文高(職)用地

劃設文高(職)用地 1 處，面積合計 2.41 公頃。

(三)公園用地

共劃設公園用地 12 處，面積合計 19.84 公頃。

(四)兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地 12 處，面積合計 3.44 公頃。

(五)社教機構用地

劃設社教機構用地 1 處，面積合計 0.96 公頃。

(六)文化設施用地

劃設文化設施用地 1 處，面積合計 0.27 公頃。

(七)自來水事業用地

共劃設自來水事業用地 3 處，面積合計 12.02 公頃。

(八)電信用地

劃設電信用地 1 處，面積合計 6.42 公頃。

(九)電路鐵塔用地

共劃設電路鐵塔用地 20 處，面積合計 0.16 公頃。

(十)體育場用地

劃設體育場用地 1 處，面積合計 9.99 公頃。

(十一)綠地用地

共劃設綠地用地面積合計 23.04 公頃。

(十二)零售市場用地

共劃設零售市場用地 12 處，面積合計 2.74 公頃。

(十三)停車場用地

共劃設停車場用地 13 處，面積合計 2.14 公頃。

(十四)河道用地

共劃設河道用地面積合計 3.84 公頃。

(十五)墓地用地

共劃設墓地用地 3 處，面積合計 15.77 公頃。

(十六)鐵路用地

共劃設鐵路用地面積合計 22.68 公頃。

(十七)高速公路用地

共劃設高速公路用地面積合計 93.93 公頃。

(十八)快速公路用地

共劃設快速公路用地面積合計 2.41 公頃。

(十九)道路用地

共劃設道路用地面積合計 130.30 公頃。

(二十)人行廣場用地

共劃設人行廣場用地面積合計 1.24 公頃。

(二十一)廣場兼道路用地

共劃設廣場兼道路用地面積合計 1.28 公頃。

表 13 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)(第二階段)案檢討後土地使用計畫面積表

項 目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積比例	估計畫總面積 比例
土地 使用 分區	住宅區	338.69	29.82%	17.22%
	住宅區(再發展區)	1.15	0.10%	0.06%
	商業區	23.23	2.05%	1.18%
	工業區	267.81	23.58%	13.61%
	零星工業區	2.14	0.19%	0.11%
	宗教專用區	1.38	0.12%	0.07%
	加油站專用區	0.51	0.04%	0.03%
	電信專用區	0.02	0.00%	0.00%
	車站專用區	0.40	0.04%	0.02%
	產業遊樂區	40.07	—	2.04%
	保護區	135.35	—	6.88%
	農業區	651.61	—	33.12%
	河川區	3.13	—	0.16%
	水利專用區	12.41	1.09%	0.63%
	野生動物保護區	1.56	—	0.08%
	產業專用區	30.07	2.65%	1.53%
	小 計	1,509.53	59.68%	76.73%
公共 設施 用地	機關用地	41.96	3.69%	2.13%
	學校用地	63.45	5.59%	3.23%
	公園用地	19.84	1.75%	1.01%
	兒童遊樂場用地	3.44	0.30%	0.17%
	社教機構用地	0.96	0.08%	0.05%
	文化設施用地	0.27	0.02%	0.01%
	自來水事業用地	12.02	1.06%	0.61%
	電信用地	6.42	0.57%	0.33%
	電路鐵塔用地	0.16	0.01%	0.01%
	體育場用地	9.99	0.88%	0.51%
	綠地用地	23.04	2.03%	1.17%
	零售市場用地	2.74	0.24%	0.14%
	停車場用地	2.14	0.19%	0.11%
	河道用地	3.84	0.34%	0.20%
	墓地用地	15.77	1.39%	0.80%
鐵路用地	22.68	2.00%	1.15%	
高速公路用地	93.93	8.27%	4.77%	

表 13 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)(第二階段)案檢討後土地使用計畫面積表

項 目	計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積比例	佔計畫總面積 比例
快速公路用地	2.41	0.21%	0.12%
道路用地	130.30	11.47%	6.62%
人行廣場用地	1.24	0.11%	0.06%
廣場兼道路用地	1.28	0.11%	0.07%
小 計	457.88	40.32%	23.27%
都市發展用地面積	1,135.69	100.00%	—
計畫區總面積	1,967.41	—	100.00

註：1. 表內面積應已核定計畫圖實地測量分割面積為準。

2. 都市發展用地不包括產業遊樂區、保護區、農業區、河川區及野生動物保護區。

表 14 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)(第二階段)案公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
機關用地	機一	0.08	楊梅火車站南面	電信局
	機二	0.21	兒二北側	郵政局
	機三	0.52	機四北面	楊梅區公所
	機四	0.59	文中一北面	警察局
	機五	0.41	公三西面	
	機六	0.32	文小九東面	茶葉改良場
	機七	0.36	文中二西面	衛生所、戶政、地政事務所
	機八	0.18	文中二西面	消防隊
	機九	0.27	市五北面	
	機十	0.19	市六北面	
	機十一	0.21	市七西面	
	機十二	0.22	公一南面	
	機十三	0.39	停十一西南面	
	機十四	0.28	市九西北面	
	機十七	0.10	埔心火車站南面	埔心派出所
	機十八	0.95	文小九東面	茶葉改良場
	機二十	0.56	文小九東面	茶葉改良場
	機二十一	10.59	文小九東面	茶葉改良場
	機二十二	6.27	文小九東面	茶葉改良場
	機二十四	0.27	文小一北面	公賣局配銷所
	機二十六	0.04	I-12 號道路西側北段	自來水公司
	機二十七	0.07	文小二北面	稅捐稽徵處
	機二十八	0.25	高速公路楊梅收費站	
機二十九	0.30	I-1 道路西段北側	埔心消防分隊	
機三十	1.38	計畫範圍東側		
機三十一	16.76	零工四南面	太平營區	
機三十二	0.19	文小二東面	警察局宿舍	
小計	41.96			
學校用地	文小一	2.23	楊梅火車站南面	楊心國小
	文小二	1.94	I-1 號道路西段南側	楊梅國小
	文小三	2.20	(一)-7 號道路東面	大同國小
	文小四	2.38	楊梅交流道西面	楊明國小
	文小五	2.18	楊梅交流道東面	瑞梅國小
	文小六	3.42	公七東面	楊光國民中小學
	文小七	2.22	公十南面	
	文小八	2.37	計畫區東南面	瑞塘國小

表 14 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)(第二階段)案公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
	文小九	1.53	公五南面	四維國小
	文小十	1.58	埔心火車站南面	瑞埔國小
	文小十一	1.99	兒九南面	
	小計	24.04		
	文中一	6.47	公三西面	楊梅國中
	文中二	3.21	公四南面	楊明國中
	文中三	3.73	文小六西面	楊光國民中小學
	文中四	3.69	計畫區東南面	瑞坪國中
	文中五	3.73	I-1 號道路段北側	仁美國中
	小計	20.83		
	文中小	2.56	文中五北面	
	文高一	5.61	計畫區西北面	楊梅高中
	文高二	8.00		
	小計	13.61		
	文高(職)	2.41		私立永平高級工商職業學校
	合計	63.45		
	公園用地	公一	1.69	I-3 號道路西段北側
公二		2.04	公一南面	
公三		2.71	楊梅國中(文中一)北面	貴山公園
公四		2.88	文中(二)北面	
公五		1.63	八-1 號道路東側北面	
公六		0.67	文小(四)南面	陽明公園
公八		0.68	瑞梅國小(文小五)北面	頭重溪公園
公九		2.46	六-2 號道路東段南側	
公十		2.91	七-2 號道路北段南側	
公十一		2.01	文高(職)東面	
公十二		0.16	機六北面	
小計		19.84		
兒童遊樂場用地	兒一	0.27	埔心火車站東面	
	兒二	0.23	大同國小(文小三)東面	
	兒三	0.19	I-1 號道路西段北側	伯公山公園
	兒四	0.44	楊梅交流道西面	
	兒五	0.32	瑞梅國小(文小五)南面	瑞梅公園
	兒六	0.30	文小七南面	
	兒七	0.38	埔心火車站南面	

表 14 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)(第二階段)案公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
	兒八	0.20	楊梅火車站北面	
	兒九	0.15	文高一南面	
	兒十	0.12	機七北面	
	兒十一	0.58	幼獅工業區(工四)南面	
	兒十二	0.26	(二)-3 號道路東側	原交流道特定區內
	小計	3.44		
社教機構用地		0.96	文中五東面	
文化設施用地		0.27		
自來水事業用地		12.02		
電信用地		6.42		
電路鐵塔用地		0.16		
體育場用地		9.99		
綠地用地		23.04		
零售市場用地	市一	0.24	楊梅火車站南面	大成市場
	市二	0.11	文小一南面	第一市場
	市三	0.25	文中一西南面	
	市四	0.16	停五東面	
	市五	0.29	機九南面	
	市六	0.19	機十南面	
	市七	0.25	機十一東面	
	市八	0.23	公二南面	元福市場商業大樓
	市九	0.45	停十南面	
	市十	0.14	文小九西面	
	市十一	0.22	埔心火車站南面	埔心市場
	市十二	0.21	埔心火車站北面	
	小計	2.74		
停車場用地	停一	0.12	楊梅火車站南面	
	停二	0.18	文小一南面	
	停三	0.06	公三北面	
	停四	0.04	機七北面	
	停五	0.14	文中二西南	
	停六	0.12	市五東面	
	停七	0.28	文中三北面	
	停九	0.24	公二南面	
	停十	0.27	文小七南面	
	停十一	0.25	文小八北面	

表 14 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)(第二階段)案公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
	停十二	0.18	楊梅火車站北面	
	停十三	0.07	文中二南面	
	停十五	0.19	(八)-8 號道路東側	
	小計	2.14		
河道用地		3.84		
墓地用地	墓一	4.65	機七東面	
	墓二	1.93	機七西南面	
	墓三	9.19	計畫區西南面	
	小計	15.77		
高速公路用地		93.93	計畫區西南面	
快速公路用地		2.41		
鐵路用地		22.68		
道路用地		130.30		
人行廣場用地		1.24	機十、市六西面	
廣場兼道路用地		1.28		
合計		457.88		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

五、交通系統計畫

(一)道路

1. 聯外道路

(1) I-1 號道路北往中壢地區，南往計畫區西南側計畫寬度為 30 公尺。

2. I-2 號道路位於計畫區東北側，向東與 I-1 號道路連接後，北往中壢地區，寬度 25 公尺。

3. 其他聯外道路有 I-13 號道路(15 公尺)、(一)-4 號道路(12-15 公尺)、(一)-6 號道路(12 公尺)、(二)-3 號道路(12 公尺)、(二)-6 號道路(12-20 公尺)、(七)-1 號道路(15 公尺)、(九)-1 號道路(15 公尺)。

2. 主要道路

計畫區內道路寬度 10 公尺至 25 公尺劃設為主要道路。

3. 次要道路

計畫區內道路寬度 8 公尺劃設為次要道路。

4. 出入道路

計畫區內道路寬度 4 公尺至 6 公尺劃設為出入道路，其中 4 公尺寬為人行步道。

(二)鐵路

縱貫鐵路貫穿計畫區中心地帶，大致呈東西走向，向東連接中壢地區，向西連接楊梅富岡車站以及新竹湖口地區，計畫區內包含楊梅火車站與埔心火車站。

(三)高速公路

高速公路以東北西南走向貫穿計畫區，包含幼獅交流道與楊梅交流道，向北為往台北方向，向南為往新竹方向。

表 15 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)(第二階段)案道路編號表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
I-1	起於計畫區東面訖於計畫區西面	30	9,349	包括原楊梅交流道特定區一號道路，聯外道路
I-2	由 I-1 號道路分歧訖於計畫區北面	25	1,720	聯外道路
I-3	埔心火車站前東西向道路	25	1,705	
I-4	由工(乙)內道路分歧訖於(二)-2 號道路	20	1,164	
I-5	起於 I-11 號道路迄於 I-13 號道路	18	1,294	
I-6	由 I-1 號道路分歧之工五內之主要道路	18	393	
I-7	由 I-1 號道路分歧之工五內之主要道路	18	136	
I-8	由 I-5 號道路分歧之工六內之主要道路	15	549	
I-9	起於 I-5 號道路分歧訖於(七)-2 號道路	15	696	
I-11	起於 I-1 號道路分歧訖於 I-5 號道路	20	497	
I-12	由 I-1 號道路分歧至楊梅火車站前	15	1,391	
I-13	起於 I-5 號道路訖於計畫區東南面	15	309	聯外道路
I-14	由 I-5 號道路分歧之工六內之主要道路	15	357	
(一)-1	起於楊梅火車站訖於 I-1 號道路	14	678	
(一)-2	由 I-12 號道路分歧訖於 I-1 號道路	15	664	
(一)-3	起於(一)-1 號道路訖於(一)-4 號道路	14	223	
(一)-4	起於(一)-3 號道路訖於計畫區北面	12-15	1,043	聯外道路
(一)-5	起於(一)-3 號道路訖於計畫區西面	12	546	
(一)-6	於 I-1 號道路西段分歧至計畫區西面	12	948	包括原楊梅交流道特定區道路，聯外道路
(一)-7	由(一)-6 號道路分歧訖於文小(三)	12	960	
(一)-8	起於(一)-9 號由北向南之道路	12	547	
(一)-9	楊梅火車站東西向道路	12	227	
(一)-10	文高(一)南面之計畫道路	12	308	
(二)-1	由文中一西面道路分歧至文中一南面接(二)-4 號道路	20	451	

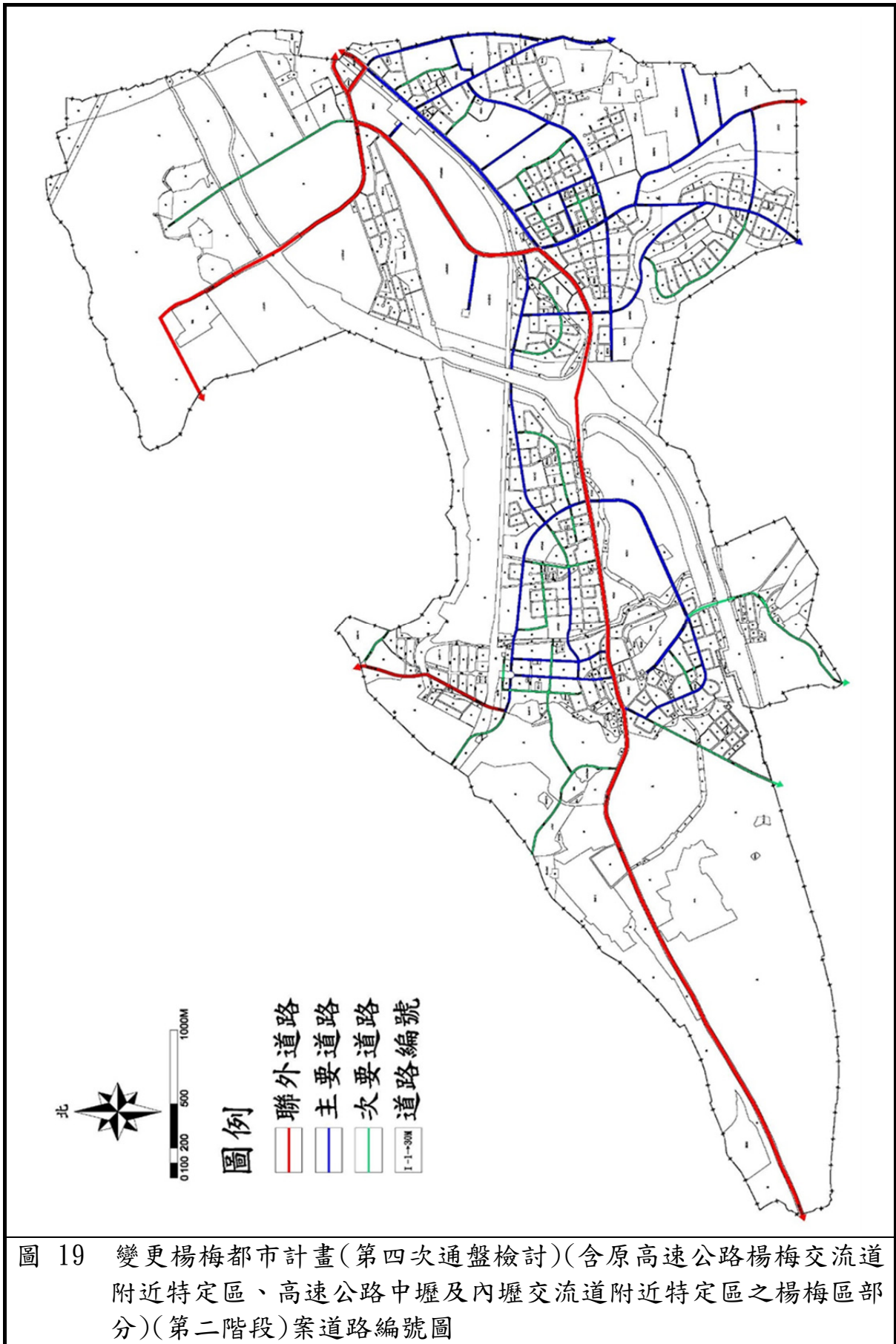
表 15 變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(第二階段)案道路編號表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
(二)-2	起於(二)-1 號道路訖於 I-1 號道路	15	1,075	
(二)-3	起於(二)-2 號道路，訖於計畫區西南面	12	959	包括秀才路部分道路為聯外道路
(二)-4	由(二)-1 號道路，訖於(二)-2 號道路	12	341	
(二)-5	由(二)-4 號道路，訖於(二)-2 號道路	12	131	
(二)-6	高速公路南側、機(七)附近	12-20	875	聯外道路
(三)-1	起於 I-12 號道路訖於(一)-1 號道路	12	1,100	
(三)-2	由 I-12 號道路分歧訖於(三)-3 號道路	12	600	
(三)-3	由 I-1 號道路分歧訖於 I-12 號道路	12	480	
(三)-4	由 I-12 號道路分歧之東西向道路	12	390	
(四)-1	由 I-12 號道路分歧訖於(五)-1 號道路	15	1,000	
(四)-2	由 I-12 號道路分歧於(四)-1 號道路	12	723	
(五)-1	起於(四)-1 號道路訖於 I-1 號道路	15	780	
(五)-2	由(五)-1 號道路分歧訖於(六)-1 號道路	15	420	
(五)-3	起訖於(五)-1 號之環狀道路	12	870	
(六)-1	由 I-1 號道路分歧訖於(六)-3 號道路	18	120	
(六)-2	起於(八)-1 號道路訖於公七	18	990	
(六)-3	起於(六)-1 號道路訖於(七)-1 號道路	15	1,044	
(七)-1	由 I-5 號道路分歧訖於計畫區東南面	15	1,160	為聯外道路
(七)-2	由(六)-3 號道路分歧訖於 I-9 號道路	12	1,190	
(八)-1	起於(六)-2 號道路訖於(九)-1 號道路	18	1,448	
(八)-2	由 I-11 號道路分歧訖於(八)-3 號道路	15	300	
(八)-3	由 I-3 號道路分歧訖於(八)-1 號道路	15	570	
(八)-4	由(八)-2 號道路分歧訖於(八)-1 號	12	240	

表 15 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)(第二階段)案道路編號表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
	道路			
(八)-5	由 I-11 號道路分歧訖於(八)-6 號道路	12	300	
(八)-6	起於(八)-5 號道路訖於(八)-1 號道路	12	660	
(八)-7	由 I-11 號道路分歧訖於(八)-3 號道路	12	300	
(八)-8	停車場兼污水處理廠用地附近	15	250	
(八)-9	停車場兼污水處理廠用地附近	15	512	
(九)-1	於 I-1 號道路分歧至機二十一東面	15	1,422	聯外道路
(九)-2	起於 I-1 號道路訖於(九)-1 號道路	15	1,248	
(九)-3	由(九)-2 號道路分歧訖於(九)-1 號道路	15	348	
(九)-4	由 I-3 號道路分歧於(八)-1 號道路	14	576	
(九)-5	由 I-3 號道路分歧於(九)-3 號道路	12	493	
(九)-6	由(八)-1 號道路分歧於 I-3 號道路	12	364	
(十)-1	由 I-1 號道路分歧於計畫區北面	12	1,470	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。



六、都市防災計畫

(一)防(救)災據點

有關防(救)災避難設施，詳防(救)災據點計畫準則及建議表(詳表 17)。

1. 避難系統

指定機(三)-楊梅區公所作為指揮中心，以機(三)-楊梅區公所大禮堂、文中(一)-楊梅國中活動中心、大合社區活動中心(文小(三)東側)、金龍社區活動中心(文小(十)南側、瑞塘社區活動中心(停(十五)西北側)、永揚社區活動中心(停(四)南側)、公(十二)-埔心公園以及公(六)-楊明公園作為避難收容場所

2. 消防系統

本計畫區內消防空間系統之層級為指揮所。本計畫區內以現有消防據點機(十)-桃園市政府消防局楊梅分隊、桃園市政府消防局幼獅分隊及桃園市政府消防局埔心分隊作為消防常駐據點。

3. 醫療物資系統

本計畫區內醫療物資空間系統之層級包含物資接收場所、物資發放場所等，本計畫區內市場用地、學校用地、機關用地、兒童遊樂場、公園用地可供作為物資接收場所、物資發放場所。

4. 警察系統

本計畫區內警察空間系統之層級包含指揮所、情報蒐集據點等。本次檢討將計畫區內現有警局據點機(四)-楊梅派出所、機(十七)-草桶派出所、桃園市政府消防局幼獅分隊及桃園市政府消防局埔心分隊作為災害發生時警局常駐據點，未來於災害發生時，將配合現有警力支援災害支援。

(二)防災道路

1. 道路等級

本計畫區內計畫道路共 55 條，其中 30 公尺(含)以上道

路一條，20 公尺(含)以上道路 5 條，12-20 公尺道路 49 條，依道路寬度與區位之不同，加以分級並定位防災功能。

2. 防救災道路劃設

本計畫區之消防救災路線應以各鄰里單元設置防災區劃予以劃設之，並結合連接防災避難場所，同時亦利用主要幹道系統建立都市防災系統。

本計畫區之消防救災路線系統，主要依據火災及震災之規劃設計，同時考量於救災進行中，因建築物倒塌、落下物的阻隔與原道路寬度不足等因素，致使消防及救難車輛無法通過。基此，本計畫區之道路系統，將依據服務功能或寬度，劃分為緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路等

(1) 緊急道路

指定本計畫區台一線省道 I-1 號道路(永美路，寬 25-30 公尺)、I-2、I-3 號道路(寬 25 公尺)為緊急道路，此道路為本計畫區內之主要聯外道路，除寬度考量外並因其貫穿本計畫區內相當重要之防災道路。

(2) 救援、輸送道路

指定本計畫區之區內主要聯絡道路包括 I-4、I-11、(二)-1 號道路(寬 20 公尺); I-5、I-6、I-7、(六)-1、(六)-2、(八)-1、(九)-3 號道路(寬 18 公尺)或次要聯外道路如 I-13、(一)-4、(二)-3、(七)-1、(九)-1 號道路(寬 12、15 公尺)為救援輸送道路，並做為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主。

(3) 避難輔助道路

以本計畫區內之主要及次要區內道路為主(15 公尺以下各級道路)，主要供作連接各避難場所，並兼負便利及小型車輛運送物資至各防災據點，或連通緊急道路和救援輸送道路主要擔負連結之重要功能。

(三) 防災避難空間

1. 應變中心

本計畫區之災害防救中心應以區公所所在地為主要指揮中心，該處位於台一線省道旁，為 30 公尺主要聯外道路，因此於災害發生時，方便防救物資緊急進入集中與統籌分配，另一方面也方便與外界之聯繫。

另由於本計畫區幅員廣大，因此於災害發生時，應以各鄰里為單位，協助作為災害統計、物資分配與當地災民收容等相關事宜。

2. 警消體系

整備防洪、滅火及救助有關之通訊設施、設備、消防器具、裝備，消防水源、防洪、救助、救護用器材等計畫。

3. 支援體系

協調利用軍方營區並視防救災害之實際需要，支援提供警察、消防、公共衛生、緊急醫療等資源，並改善對國內的災後服務相關事宜。

4. 開放空間分佈

本計畫區範圍內，人口稠密地區的綠地或公園等開放空間不足，且分佈區位不平均，應利用學校之開放空間以彌補公園綠地之不足；台一線以南，楊梅交流道以西的工業區為防災空間明顯分佈不均之範圍，應利用工業區內部範圍提供足夠的避難空間；縱貫鐵路以北，中山高速公路以東之工業區，在空間規劃上也欠缺防災空間的提供，不過目前該區域開闢率低，現況仍有許多為農田，因此暫時仍有足夠的防災避險空間，惟在後續工業區開發時，應協調廠商預留防災避險之空間。

(四)其他-火災延燒防止地帶

指定本計畫區延燒防止地帶之劃設，可利用河川水域、主要幹道及公園等建立都市防災路軸系統及配合劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外之出入性道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之場所，及延燒防止地帶。

表 16 防救災空間系統綜理表

空間系統	層級	都市計畫空間名稱
避難	緊急避難場所	綠地、公園、道路等開放空間
	臨時避難場所	公園、廣場、停車場、軍方營區
	臨時收容場所	公園、兒童遊樂場、軍方營區
	中長期收容場所	文小用地、文中用地、機關用地
消防	指揮所	消防隊
醫療物資	物資接收場所	市場
	物資發放場所	學校、機關用地、醫療衛生機構、兒童遊樂場、公園
警察	指揮所	區公所、警察局
	情報蒐集據點	派出所

(五)流域型蓄洪及滯洪設施

1. 本計畫區屬社子河流域範圍，其上游支流頭重溪與中山南路東南側谷地，為易造成洪氾影響地區，限制該地區作低度開發使用。
2. 本計畫除了順應自然河道劃設河川區，其沿岸則以農業區、保護區等使用分區為主。
3. 主要的都市發展地區則配合公園、綠地、體育場等公共設施與既有埤塘形成滯洪設施系統。

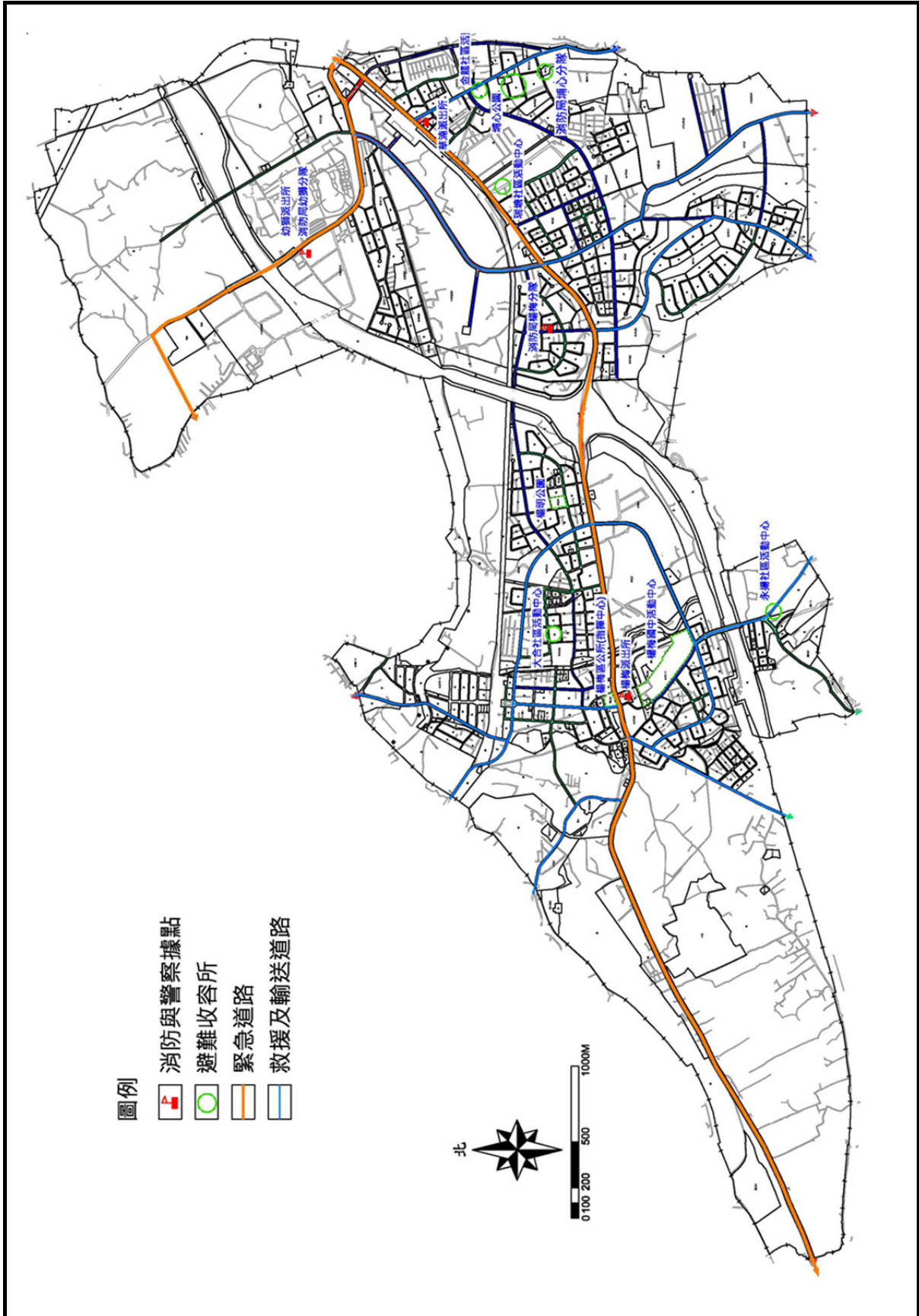


圖 20 防災系統示意圖

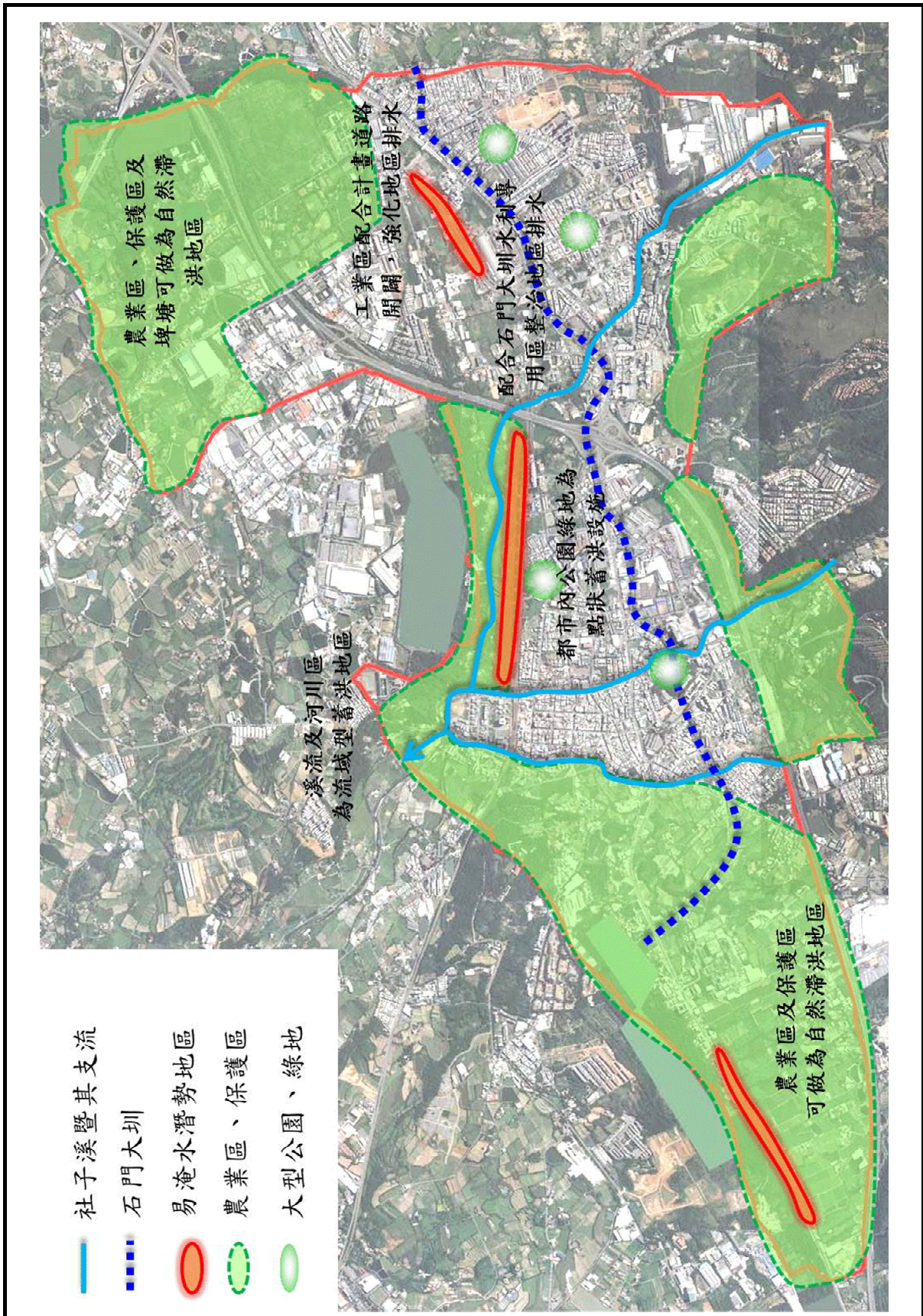


圖 21 流域型蓄洪及滯洪設施規劃示意圖

七、生態都市發展策略

建立本計畫區為生態、生活、生產平衡之生態都市規劃策略：

- (一)維繫其既有水圳生態系、埤塘生態、並保全優良農地等，以建構永續之農業生態。
- (二)包括自然水流域、水體之保全，俾提供為親水設施建設、河川綜合治理、河川污染整治等，以建構起永續河川及水資源。
- (三)透過山坡地保育與復育、自然林復育、邊緣林帶保護管制措施，維護其森林生態。
- (四)鼓勵高經濟價值之有機農業發展，或無害環境的生物技術研發之永續農業。
- (五)導引傳統工業升級改良，引入無污染高科技產業，鼓勵發展綠色能源。
- (六)保全城鄉風貌、發展生態觀光、休閒農業等永續都市發展。。

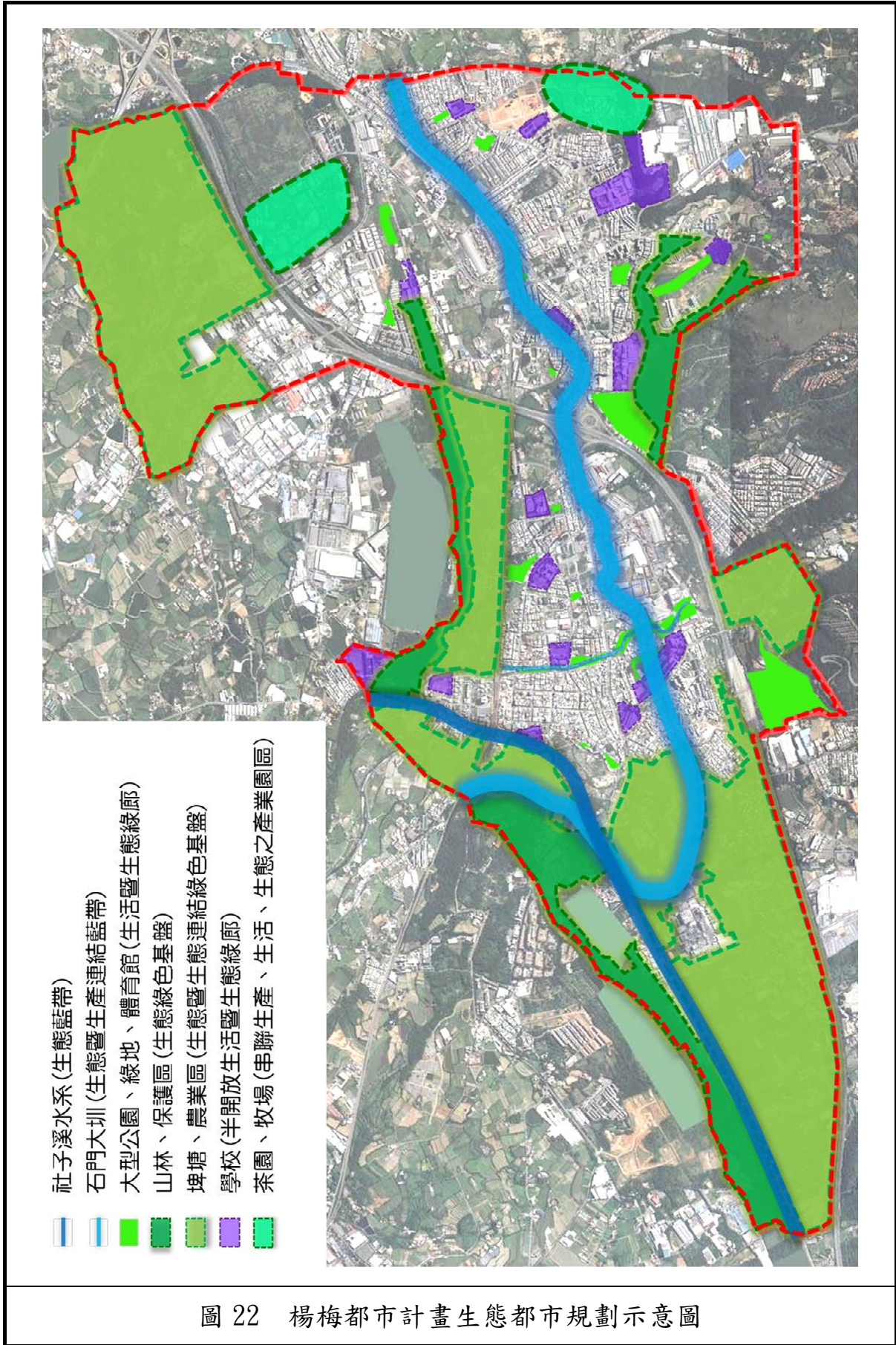


圖 22 楊梅都市計畫生態都市規劃示意圖

捌、土地使用分區管制要點

本細部計畫土地使用分區管制要點係依據原計畫訂定之土地使用管制內容、歷次變更案件內容、本市一致性土地使用管制內容及「都市計畫法桃園市施行細則」等規定予以訂定，計畫內容如下：

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。
- 二、本都市計畫區內已公告實施之細部計畫地區，其土地使用依細部計畫書所載規定，未載明者，適用本要點規定；其餘地區依本要點規定辦理。
- 三、住宅區之土地及建築物使用規定如下：
 - (一)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。住宅區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設各一部汽車及機車停車空間。
 - (二)住宅區(特)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 293%。並不得再適用都市計畫容積移轉實施辦法，作為容積移轉之接受基地；其餘依住宅區規定辦理。
 - (三)住宅區(再發展區)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；其餘依住宅區規定辦理。
- 四、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設各一部汽車及機車停車空間。
- 五、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地及建築物依「都市計畫法桃園市施行細則」第 33 條規定使用，但不得作第 1 項第 5 款之商業設施使用。
- 六、車站專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%；並經主管機關同意後，得作車站本業及其相關附屬設施使用。

- 七、水利專用區除供水利設施使用外，如作遊憩使用時，僅容許作綠帶、人行步道或自行車道使用。
- 八、野生動物保護區係為保護當地珍貴動植物，避免自然資源遭到不當人為開發利用及破壞而劃設，其保護利用管制依本府公告「桃園高榮野生動物保護區」相關規定事項辦理。
- 九、零售市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 十、自來水事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十一、電信用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地及建築物使用規定如下：
- (一)申請建築時，東側應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，退縮部分不得有任何建築物，並應作公共通行之道路使用。
 - (二)基地鄰接農業區部分，應自行留設寬度 10 公尺以上之生態綠地或退縮建築。
- 十二、停車場用地使用規定如下：
- (一)平面使用：建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。
 - (二)立體使用：建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 十三、體育場用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 十四、社教機構用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。申請建築時，西側鄰接公共設施用地部分，應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築。
- 十五、有關文化設施用地之建築物及使用項目規定如下：
- (一)文化設施用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。
 - (二)文化設施用地得為下列設施使用：
 - 1. 與文化教育相關之活動或設施
 - (1)展示、銷售設施(藝術展示場、表演舞台、育成商品展售等)。
 - (2)社教設施(陳列館、資料館、博物館、紀念性建築物)。
 - (3)文康設施(集會場所、表演場、文康活動中心等)。
 - 2. 與公共服務相關之活動或設施

- (1)餐飲服務設施，惟使用面積不得超過樓地板面積 30%。
- (2)醫療保健設施。
- (3)防災、避難及緊急救援設施。
- (4)園藝及造景相關設施。
- (5)相關公共服務設施與公用設備。

3. 其他經目的事業主管機關認定及有關之必要及附屬設施。

十六、計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築：

- (一)計畫內各使用分區，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，公共設施及公用事業用地，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。
- (二)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。
- (三)市地重劃整體開發地區之建築基地最小退縮建築範圍直上方不得有任何突出構造物。

十七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植栽種類以原生種為原則。

十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

附 件

桃園市都市計畫委員會

109 年 3 月 2 日第 44 次會議紀錄

桃園市都市計畫委員會第 44 次會議紀錄

壹、時間：109 年 3 月 2 日(星期一)下午 2 時。

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室。

參、主持人：游主任委員建華

紀錄彙整：張鈺琪

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)。

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

陸、本會第 42 及 43 次會議紀錄確認情形：

(一) 本會 108 年 12 月 30 日第 43 次會議紀錄已於 109 年 2 月 10 日函送各委員，並請委員以書面方式確認，各委員均未對該會議紀錄提出書面意見，爰確認該會議紀錄。

(二) 108 年 12 月 23 日第 42 次會議紀錄尚未函送各委員，提下次會議確認。

柒、討論事項(會議決議如後)

第 1 案：再審議「擬定中壢平鎮都市擴大修訂計畫(配合中原營區整體開發)細部計畫案」

第 2 案：審議「擬定中壢平鎮細部計畫(土地使用分區管制要點)案」

第 3 案：審議「擬定楊梅都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案」

第 4 案：審議「變更大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(訂正書圖不符部分及修訂都市設計準則)案」

臨時動議第 1 案：再審議「擬定大溪鎮(埔頂地區)細部計畫(配合埔頂營區整體開發)案」

捌、散會時間：下午 3 時 40 分。

第3案：審議「擬定楊梅都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案」

說明：

一、辦理緣起：

「變更楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)案」於95年12月8日公告公開展覽，經99年12月31日原桃園縣都市計畫委員會審議通過，並提經106年12月19日內政部都市計畫委員會第914次會議審議通過，其中本案土地使用分區管制要點部分，基於都市計畫主細分離原則及市政府發布「都市計畫法桃園市施行細則」，同意納入細部計畫辦理，並俟桃園市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部逕予核定。

本計畫區雖已訂定土地使用分區管制要點(屬細部計畫內容)，惟早期都市計畫未明確劃分主要及細部計畫，為避免後續土地使用管制執行之疑慮，本案依據內政部都市計畫委員會第914次會議決議，將土地使用分區管制要點納入細部計畫辦理。爰此，本府依法定程序辦理擬定細部計畫土地使用分區管制要點作業，以符現行都市計畫之體制與落實土地使用之管理。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、計畫性質：擬定細部計畫。

四、法令依據：都市計畫法第17、22條。

五、計畫內容：詳計畫書、附表1。

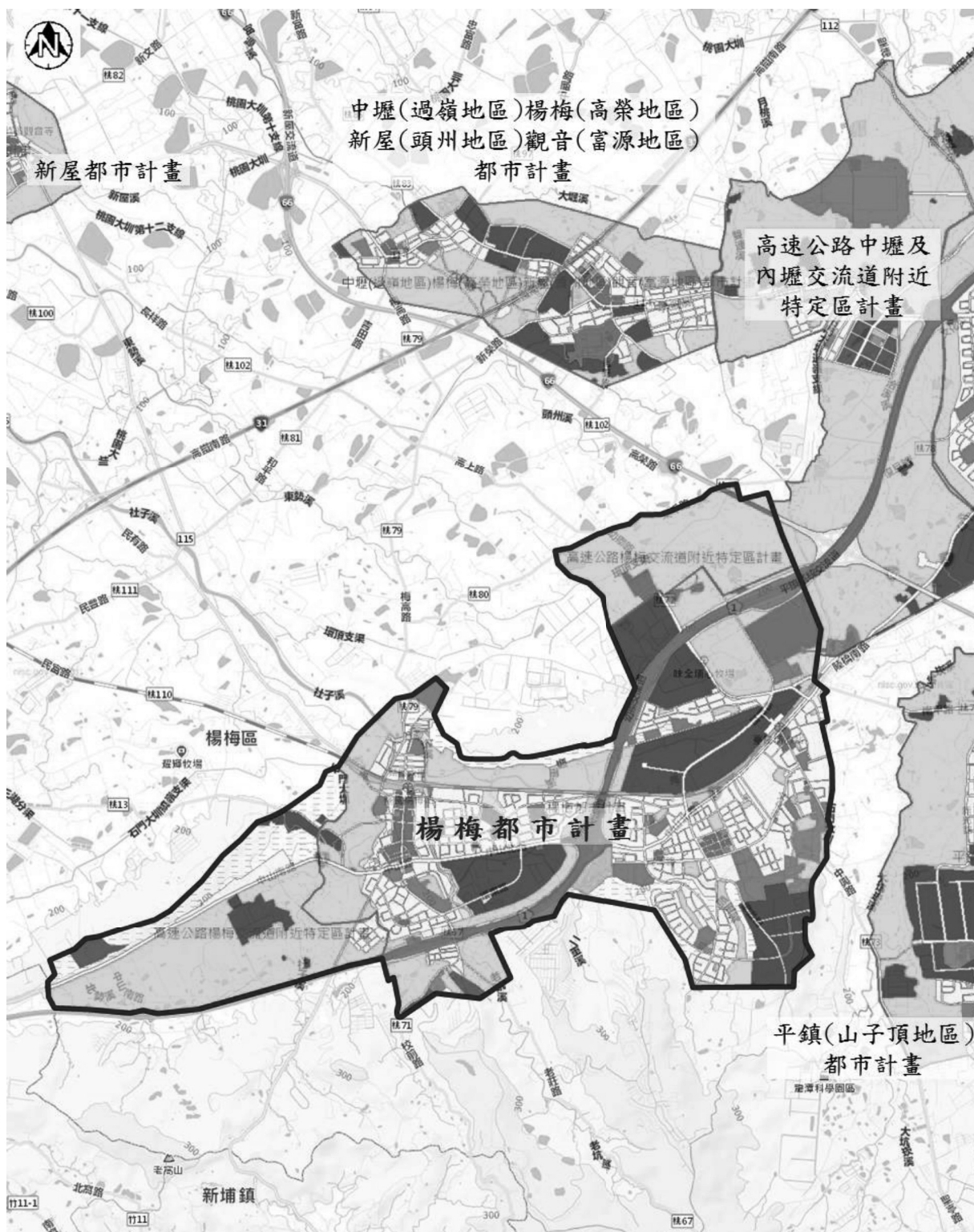
六、辦理歷程：

(一)108年12月16日起公告公開展覽30天。

(二)109年1月6日上午10時整假楊梅區公所4樓會議室、109年1月7日下午2時整假平鎮區公所3樓大禮堂舉辦說明會。

七、公民或團體陳情意見：無。

決議：本案修正通過，修正決議詳附表1。



附圖 1 計畫區位置及範圍示意圖

附表1 擬定楊梅都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點修正對照表

現行計畫條文	本次公展條文	理由	市都委會決議
第一點：本要點依都市計畫法第卅二條及同法臺灣省施行細則第卅三條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法桃園市施行細則第39條規定訂定之。	配合「都市計畫法」及「都市計畫法桃園市施行細則」修正法令依據。	照本次公展條文通過。
(無)	二、本都市計畫區內已公告實施之細部計畫地區，其土地使用依細部計畫書所載規定，未載明者，適用本要點規定；其餘地區依本要點規定辦理。	已公告實施之細部計畫地區，依其計畫書所載規定辦理，未載明者，適用本要點規定；其餘地區依本要點規定辦理。	照本次公展條文通過。
第二點：住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。 住宅區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺應增設一部停車空間。	三、住宅區之土地及建築物使用規定如下： (一)住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於200%。住宅區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部汽車及機車停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺應增設各一部汽車及機車停車空間。 (二)住宅區(特)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於293%。並不得再適用都市計畫容積移轉實施辦法，作為容積移轉之接受基地；其餘依住宅區規定辦理。 (三)住宅區(再發展區)建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%；其餘依住宅區規定辦理。	1. 調整條次編號。 2. 配合本市建築基地留設停車空間一致性規定，予以修正。 3. 配合103年12月3日公告實施「變更楊梅都市計畫(配合馬祖新村眷村文化保存)案」，新增住宅區(特)之土地使用管制規定，予以納入本次公展條文。 4. 配合主要計畫(第四次通盤檢討)檢討新增住宅區(再發展區)，予以增訂土地使用管制規定。	照本次公展條文通過。
第三點：商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於350%。 商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓	四、商業區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於350%。商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250平方公尺以下者，應	1. 調整條次編號。 2. 配合本市建築基地留設停車空間一致性規定，予以修正。	照本次公展條文通過。

現行計畫條文	本次公展條文	理由	市都委會決議
地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。	留設一部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設各一部汽車及機車停車空間。		
第四點：乙種工業區及零星工業區，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	(刪除)	「都市計畫法桃園市施行細則」已訂定工業區之使用規定，爰刪除本條文。	照本次公展條文通過。
第六點：保存區其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	(刪除)	配合主要計畫(第四次通盤檢討)檢討變更為宗教專用區，檢討後已無保存區，爰刪除本條文。	照本次公展條文通過。
(無)	五、 <u>電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地及建築物依「都市計畫法桃園市施行細則」第 33 條規定使用，但不得作第 1 項第 5 款之商業設施使用。</u>	配合 99 年 9 月 2 日公告實施「變更楊梅主要計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」之土地使用管制規定，及「都市計畫法桃園市施行細則」相關規定，予以納入本次公展條文。	照本次公展條文通過。
(無)	六、 <u>車站專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%；並經主管機關同意後，得作車站本業及其相關附屬設施使用。</u>	配合主要計畫(第四次通盤檢討)檢討新增車站專用區，予以增訂土地使用管制規定。	照本次公展條文通過。
(無)	七、 <u>水利專用區除供水利設施使用外，如作遊憩使用時，僅容許作綠帶、人行步道或自行車道使用。</u>	配合主要計畫(第四次通盤檢討)檢討新增水利專用區，予以增訂土地使用管制規定。	照本次公展條文通過。
(無)	八、 <u>野生動物保護區係為保護當地珍貴動植物，避免自然資源遭到不當人為開發利用及破壞而劃設，其保護利用管制依本府公告「桃園高榮野</u>	配合主要計畫(第四次通盤檢討)檢討新增野生動物保護區，予以增訂	照本次公展條文通過。

現行計畫條文	本次公展條文	理由	市都委會決議
	<u>生動物保護區</u> 相關規定事項辦理。	土地使用管制規定。	
第五點：零售市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	九、零售市場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。	調整條次編號。	照本次公展條文通過。
第七點：機關用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。 第八點：學校用地建蔽率不得大於50%，其中國小、國中容積率不得大於150%，高中、高職容積率不得大於200%。	(刪除)	「都市計畫法桃園市施行細則」已訂定機關用地、學校用地之使用規定，且該建蔽率及容積率與本市施行細則一致，爰刪除本條文。	照本次公展條文通過。
第九點：自來水事業用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	十、自來水事業用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	調整條次編號。	照本次公展條文通過。
第十點：電信用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	十一、 <u>電信用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%，其土地及建築物使用規定如下：</u> (一) <u>申請建築時，東側應自基地境界線至少退縮10公尺建築，退縮部分不得有任何建築物，並應作公共通行之道路使用。</u> (二) <u>基地鄰接農業區部分，應自行留設寬度10公尺以上之生態綠地或退縮建築。</u>	1. 調整條次編號及修正文字內容。 2. 配合85年12月19日及86年7月15日公告實施「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」之土地使用管制規定，予以納入本次公展條文。	照本次公展條文通過。
第十一點：加油站建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	(刪除)	配合主要計畫(第四次通盤檢討)檢討變更為加油站專用區，檢討後已無加油站用地，爰刪除本條文。	照本次公展條文通過。
第十二點：停車場建蔽率平面使用不得大於10%，立體使用不得大於80%，容積率不得大於320%。	十二、 <u>停車場土地使用規定如下：</u> (一) <u>平面使用：建蔽率不得大於10%，容積率不得大於20%。</u>	1. 調整條次編號及修正文字內容。 2. 增訂平面使用之容積率規定。	照本次公展條文通過。

現行計畫條文	本次公展條文	理由	市都委會決議
	(二)立體使用： <u>建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。</u>		
第十三點：體育場建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。	十三、 <u>體育場用地建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。</u>	調整條次編號及修正文字內容。	照本次公展條文通過。
(無)	十四、 <u>公園用地及兒童遊樂場用地建蔽率不得大於15%，容積率不得大於30%。</u>	增訂公園用地及兒童遊樂場土地使用規定。	照本次提會修正內容通過，本條文刪除。
(無)	十五、 <u>社教機構用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。申請建築時，西側鄰接公共設施用地部分，應自基地境界線至少退縮10公尺建築。</u>	配合74年10月7日公告實施「變更楊梅都市計畫【部份農業區為社教機構用地(供仁愛之家專用)】案」之土地使用管制規定，予以納入本次公展條文。	照本次公展條文通過，並調整條次編號為「十四」。
第十四點：本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定作多目標使用。	(刪除)	依規定公共設施用地即可作多目標使用，本條文刪除。	照本次公展條文通過。
(無)	十六、 <u>有關文化設施用地之建築物及使用項目規定如下：</u> (一) <u>文化設施用地建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%。</u> (二) <u>文化設施用地得為下列設施使用：</u> 1. <u>與文化教育相關之活動或設施</u> (1) <u>展示、銷售設施(藝術展示場、表演舞台、育成商品展售等)。</u> (2) <u>社教設施(陳列館、資料館、博物館、紀念性建築物)。</u>	配合106年12月27日公告實施「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」之土地使用管制規定，予以納入本次公展條文。	照本次公展條文通過，並調整條次編號為「十五」。

現行計畫條文	本次公展條文	理由	市都委會決議
	<p><u>(3)文康設施(集會場所、表演場、文康活動中心等)。</u></p> <p><u>2. 與公共服務相關之活動或設施</u></p> <p><u>(1)餐飲服務設施,惟使用面積不得超過樓地板面積 30%。</u></p> <p><u>(2)醫療保健設施。</u></p> <p><u>(3)防災、避難及緊急救援設施。</u></p> <p><u>(4)園藝及造景相關設施。</u></p> <p><u>(5)相關公共服務設施與公用設備。</u></p> <p><u>3. 其他經目的事業主管機關認定及有關之必要及附屬設施。</u></p>		
<p>第十五點:計畫內各使用分區(農業區、保護區除外),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(含)以上者,至少退縮 4 公尺建築,公共設施及公用事業用地,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。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會(或審查小組)審查同意者,從其規定。</p>	<p><u>十七、計畫區內之建築基地於建築申請時,應依下列規定退縮建築:</u></p> <p><u>(一)計畫內各使用分區,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,公共設施及公用事業用地,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。</u></p> <p><u>(二)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></p> <p><u>(三)市地重劃整體開發地區之建築基地最小退縮建築範圍直上方不得有任何突出構造物。</u></p>	<p>1. 調整條次編號及修正文字內容。</p> <p>2. 配合本市建築退縮留設空間一致性規定,予以修正。</p> <p>3. 新增市地重劃整體開發地區建築基地退縮範圍直上方之管制規定。</p>	<p>照本次公展條文通過,並調整條次編號為「十六」。</p>

現行計畫條文	本次公展條文	理由	市都委會決議
<p>第十六點：為獎勵設置開放空間及提供公共設施供公眾使用者，得提供下列獎勵措施：</p> <p>一、有關設置公共開放空間獎勵部分，依內政部訂定之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <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> <p>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。</p> <p>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>	(刪除)	<p>「都市計畫法桃園市施行細則」已訂定相關獎勵規定，爰刪除本條文。</p>	<p>照本次公展條文通過。</p>
<p>第十七點：建築基地內法定空地應留設1/2以上種植花草樹木。</p>	<p><u>十八、建築基地內法定空地應留設1/2以上植栽綠化，其植栽種類以原生種為原則。</u></p>	<p>調整條次編號及配合本市一致性規定，予以修正。</p>	<p>照本次公展條文通過，並調整條次編號為「十七」。</p>

現行計畫條文	本次公展條文	理由	市都委會決議
<p>第十八點：本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他相關法令辦理。</p>	<p>十九、本要點未規定事項，適用<u>其他法令規定。</u></p>	<p>調整條次編號及配合本市一致性規定，予以修正。</p>	<p>照本次公展條文通過，並調整條次編號為「十八」。</p>
<p>第十九點：農業區除依都市計畫法台灣省施行細則第29條之1規定使用外，經市政府審查核准，得設置政府重大建設計畫所需之臨時性設施。核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第12條繳交回饋金之規定辦理。</p>	<p>(刪除)</p>	<p>「都市計畫法桃園市施行細則」已訂定農業區之使用規定，爰刪除本條文。</p>	<p>照本次公展條文通過。</p>

擬定楊梅都市計畫細部計畫
(土地使用分區管制要點)案計畫書

承辦	
主管	

桃園市政府

中華民國 108 年 12 月 編訂

中華民國 110 年 1 月 修訂