

## 目錄

第一章：原有計畫概要.....	4
一、發佈實施經過.....	4
二、計畫範圍及計畫年期.....	4
三、計畫人口及密度.....	4
四、土地使用計畫.....	4
五、公共設施計畫.....	5
六、交通系統計畫.....	5
第二章：發展現況、檢討分析及變更事項.....	8
第一節：發展現況.....	8
一、人口.....	8
二、土地使用.....	9
三、建築發展.....	10
四、公共設施.....	22

五、交通系統.....	24
第二節：相關計畫.....	24
第三節：檢討分析.....	25
一、土地使用.....	25
二、公共設施.....	28
三、交通系統.....	31
四、環境地質分析.....	37
第四節：變更事項.....	41
第三章：檢討後計畫.....	46
一、計畫範圍與年期（含面積及計畫目標年）.....	46
二、計畫人口及密度.....	46
三、土地使用計畫.....	46
四、公共設施計畫（檢討後之面積）.....	46
五、交通系統計畫.....	46

六、土地使用分區管制.....	46
第四章：事業及財務計畫.....	46
一、發展方式：.....	46
二、事業及財務計畫.....	46

# 第一章：原有計畫概要

## 一、發佈實施經過

關西都市計畫於民國六十三年一月十八日公告實施，其間曾於民國七十年間辦理通盤檢討，於民國七十一年十一月二十一日發佈實施，之後又分別於民國七十六年及七十七年各辦理一次個案變更。如表一所示。

## 二、計畫範圍及計畫年期

計畫範圍東至關西農校東側之小溪，西南至鳳山溪，北至丘陵山腳地，面積四三三·三三二公頃。  
計畫年期至民國九十五年。

## 三、計畫人口及密度

計畫人口二五、〇〇人，居住密度每公頃約三〇人。

## 四、土地使用計畫

以既有集居地區為基礎，劃設兩個住宅鄰里單元，構成一個社區，並劃設商業區、工業區、農業區、保護區等土地使用分區。

## 五、公共設施計畫

劃設國小三所、國中二所、高級職業學校一所、鄰里公園兼兒童遊樂場四處、市場三處、機關三處、加油站一處。

## 六、交通系統計畫

聯外道路二條分別通往竹東、龍潭及竹北。另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。

表一 關西都市計畫歷次個案變更一覽表

圖一 原有關西都市計畫示意圖

表二 關西都市計畫通盤檢討前都市計畫土地使用面積分配表

表一 關西都市計畫歷次變更一覽表			
三	二	一	編號
變更關西都市計畫(部份農業區、住宅區、保護區、學校用地、道路用地、行水區、綠地為高速公路用地)案	變更關西都市計畫(部份農業區、住宅區及行水區為農業川用地、部份行水區為農業區)案	變更關西都市計畫(通盤檢討)案	變更內容
			內政部核定備案日期文號
77.8.25.府建四字第一五六四六七號	76.4.14.府建四字第一四七八五〇號	72.11.7.府建四字第一〇三三二一〇號	省府核准日期文號
77.9.8.府建都六七〇九二號	76.4.23.府建都三七七三二號	77.11.21.府建都七六一六七號	發佈日期文號

註：都市計畫曾辦理通盤檢討者，本表所列者係以前一次通盤檢討核定發佈實施後之資料為準。

表二 關西都市計畫本次通盤檢討前土地使用面積分配表

面積單位：公頃

項目	原擬定(或上次 檢討核定)面 積	歷次個案變更 增減面積	本次通盤檢討前都 市計畫面積	備註
住宅區	80.50	-0.16	80.34	
商業區	7.41		7.41	
工業區	17.47		17.47	
保存區	0.50		0.50	
農業區	171.87	-19.69	152.18	
保護區	22.75	-1.16	21.59	
機關用地	1.06		1.06	
學校用地	17.91	-0.05	17.86	
(1)國小	5.83		5.83	
(2)國中	5.98	-0.05	5.93	
(3)高職	6.10		6.10	
公園	3.06		3.06	
鄰里公園兼 兒童遊樂場	2.26		2.26	
市場	1.06		1.06	
停車場	0.85		0.85	
加油站	0.10		0.10	
道路	29.53	-0.54	28.99	
人行廣場	0.51		0.51	
河川用地	0	+11.60	11.6	
行水區	73.11	-6.94	66.17	
高速公路用地	0	+16.99	16.99	
綠地	3.37	-0.05	3.32	
合計(1)	165.59	0	181.78	都市發展用地面積
合計(2)	433.32		433.32	計畫總面積

## 第二章：發展現況、檢討分析及變更事項

### 第一節：發展現況

此次通盤檢討為研擬都市計畫進行資料收集，除沿用以往有關次級資料外，特作實地土地使用（包括建物）現況調查及現有居住人口數調查；又調查方式係以比例尺為五分之一地籍圖作為基圖，拼合各分區（包括住宅區、商業區、工業區）街廓地籍圖，再配合都市計畫圖、測量用滾輪，及已編製調查表，持至實地依據觀察、訪問或調查分別填記；經將收集資料統計分述於后：

#### 一、人口

關西鎮於民國六十二年之人口數為四三、一八九人，至七十九年人口數為三三、一二一人，十七年間共減少一〇、〇六八人，平均增加率為負一、四六%，同一時期本計畫區人口數，自一六、六九六人減至一四、九九四人，計減少一七〇二人，其年平均增加率為負〇、五六%，人口呈外流現象，其成長較原計畫推估者為低，且依使用分區已建築用地人口面積統計密度為二六四人/公頃，比原計畫人口密度為低。

表三 關西鎮及關西都市計畫區人口成長統計表

## 二、土地使用

### (1) 住宅區

原計畫面積八〇三四公頃，除鎮公所附近市街中心，發展密集外，其餘大多零星使用，其實際發展面積為三七七〇公頃，使用率僅四六·二七%。又現有住宅區平均容積率（已建築使用）一三三·一%。已建築用地人口密度為二七〇人/公頃。住宅區總居住戶數二〇九一戶，純住宅使用戶數一五四二戶，佔七三七·四%。住商混合使用戶數二二六戶，佔一〇·八一%。

### (2) 商業區

原計畫面積七·四一公頃，除沿街部份已發展作為商業使用外，其餘大部份仍作住宅使用，其實際發展面積四·四二公頃（包括非商業之都市發展使用面積），使用率為八三·二六%。又現有商業區平均容積率（已建築使用）二二三八%。已建築用地人口密度為四〇八人/公頃。商業區總居住戶數二七三戶，純商業使用戶數二十戶，佔五·三六%。住商混合使用戶數二四〇戶，佔三七·五二%。純住宅使用戶數一七三戶，佔四六·三八%。

### (3) 工業區

原計畫面積一七·四七公頃，自前實際發展面積僅四·四五公頃，其使用率三二·三三%。又現有工業區平均容積率（已建築使用）七六%。已建築用地人口密度為六五人/公頃。工業區總居住戶數五十五戶，純工業使用戶數五戶，佔九·〇九%。住工混合使用戶數一〇戶，佔三六·三六%。住商混合使用戶數二十

二戶，佔四〇.〇〇%。

#### (4) 農業區

原計畫面積一五二.一八公頃，現多作農業使用。

#### (5) 保護區

原計畫面積二一.五九公頃，多為林地和草地。

#### (6) 保存區

原計畫面積〇.五公頃，大部份現況為廟宇使用。

#### (7) 行水區

原計畫劃設行水區六六.一七公頃，自前牛欄河東安橋以下至與鳳山溪匯流處，已完成河床堤防整治（寬度平均約五十公尺）。然大部份現況因牛欄河實際河面不大，均作農業使用或空地。

### 三、建築發展

#### (1) 建築型式

目前關西都市計畫區內建物以二、三樓居多。住宅區內二樓戶數一〇〇五戶，佔總戶數三九.九〇%；三樓戶數六九二戶，佔總戶數二七.四七%。又建築型式以連棟式二樓、三樓為主，其中連棟式二樓戶數一〇四〇戶，佔總戶數四八.二七%；連棟式三樓戶數七九八戶，佔總戶數三六.九六%。

(2) 建築使用

工業區內建物未使用戶數三戶；住工混合使用二十戶；住商混合使用二十二戶；純工使用五戶；純住使用四戶；機關使用一戶。住宅區內建物未使用戶數一八二戶；作公司及事務所使用戶數七戶；住工混合使用七十六戶；住商混合使用二二六戶；宗教使用六戶；純工使用二五戶；純住使用一五四二戶；純商使用二四戶；機關使用三戶。商業區內建物未使用戶數二二戶；公司及事務所使用三戶；住工混合使用十戶；住商混合一四〇戶；純工使用四戶；純住使用一七三戶；純商使用二十戶；機關使用一戶。

(3) 樓地板使用

工業區內建物未使用樓地板面積二六六九 $\text{B}_2$ ；作住工混合使用一九三四二 $\text{B}_2$ ；作住商混合使用一〇五六二 $\text{B}_2$ ；作純工使用二〇七三六 $\text{B}_2$ ；作純住使用五五〇四 $\text{B}_2$ 。住宅區內建物未使用樓地板面積九〇〇六三 $\text{B}_2$ ；作公司及事務所使用一四九三三 $\text{B}_2$ ；作住工混合使用八〇一〇二 $\text{B}_2$ ；作住商混合使用一五七八〇三 $\text{B}_2$ ；作宗教使用七八四四 $\text{B}_2$ ；作純工使用二五三五四 $\text{B}_2$ ；作純住使用八二二一六二 $\text{B}_2$ ；作純商使用二二〇五三 $\text{B}_2$ ；作機關使用五九一一二 $\text{B}_2$ 。商業區內建物未使用樓地板面積六一四四 $\text{B}_2$ ；作住工混合使用六一四四 $\text{B}_2$ ；作住商混合使用一六四九一五 $\text{B}_2$ ；作純工使用三一一七 $\text{B}_2$ ；作純住使用一〇五五三一 $\text{B}_2$ ；作純商使用一一四四八 $\text{B}_2$ ；作機關使用一〇八四 $\text{B}_2$ 。

另現況調查結果統計，每人平均樓地板面積依已建築使用統計結果為五二二 $\text{B}_2$ /人。

圖二 關西都市計畫土地使用現況示意圖

表四 關西都市計畫土地使用面積現況分析表

表五 關西都市計畫容積率現況表（依使用分區統計）

表六 關西都市計畫現住人口密度統計表（依使用分區已建築用地統計）

表七 關西都市計畫現有每人平均樓地板面積統計表（依建築型式統計）

表八 關西都市計畫現有戶數統計表（依使用分區建物使用現況統計）

表九 關西都市計畫現有戶數統計表（依使用分區樓層數統計）

表十 關西都市計畫現有戶數統計表（依建築型式統計）

表十一 關西都市計畫現有樓地板面積統計表（依使用分區土地使用現況統計）

年 度	全 鎮 人 口							關西都市計畫地區		
	總 人 口	總 增 減		自然增減		社會增減		人 口 數	總 增 減	
		人 口 數	百 分 比 ( %)	人 口 數	百 分 比 ( %)	人 口 數	百 分 比 ( %)		人 口 數	百 分 比 ( %)
62	43189	-706	0.00	732	0.22	-1438	2.47	16696	34	0.20
63	42606	-583	-1.35	787	0.40	-1370	-3.17	16670	-26	-0.16
64	42094	-512	-1.20	683	-0.32	-1195	-2.80	16671	1	0.01
65	41259	-835	-1.98	786	0.04	-1621	-3.85	16648	-23	-0.14
66	40679	-580	-1.41	702	1.91	-1282	-3.11	16601	-47	-0.28
67	39707	-972	-2.39	716	0.07	-1688	-4.15	16456	-145	-0.87
68	38766	-941	-2.37	710	0.22	-1651	-4.16	16395	-61	-0.37
69	37837	-929	-2.40	645	-2.55	-1574	-4.06	16353	-42	-0.26
70	37296	-541	-1.43	600	0.22	-1141	-3.02	16330	-23	-0.14
71	36691	-605	-1.62	628	1.68	-1233	-3.31	16198	-132	-0.81
72	36107	-584	-1.59	557	1.52	-1141	-3.11	16174	-24	-0.15
73	35439	-668	-1.85	517	1.43	-1185	-3.28	16193	19	0.12
74	35207	-232	-0.65	481	1.36	-713	-2.01	16204	11	0.07
75	34502	-705	-2.00	383	1.09	-1088	-3.09	16218	14	0.09
76	33884	-618	-1.79	336	0.97	-954	-2.77	16189	-29	-0.18
77	33421	-463	-1.37	411	1.21	-796	-2.35	16195	6	0.04
78	33226	-195	-0.58	382	1.14	-559	-1.67	14927	-1268	-7.83
79	33121	-105	-0.32	475	1.43	-482	-1.45	14994	67	0.45

使用分區	管制分類	面積m <sup>2</sup>	使用面積 m <sup>2</sup>	使用率 %
工業區		137914.46	44582.22	32.33
住宅區		816622.02	377063.06	46.17
商業區		53173.98	44270.46	83.26
合計		1007710.46	465915.74	46.24
調查時間：八十年八月				
調查單位：金鼎工程顧問有限公司				

使用分區	管制分類	原都市計畫容積率 %	使用現況容積率 %
工業區		0	76
住宅區		0	132
商業區		0	238
調查時間：八十年八月			
調查單位：金鼎工程顧問有限公司			

使用分區	管制分類	使用面積m <sup>2</sup>	現住人口數	密度(人/公頃)
工業區		44582.22	290	65
住宅區		377063.06	10197	270
商業區		44270.46	1806	408
合計		465915.74	12293	264
調查時間：八十年八月				
調查單位：金鼎工程顧問有限公司				

建築型式	樓層數	樓地板面積	現住人口數	平均每人樓地板面積
連棟	1	24449.00	600	41
連棟	2	201988.70	5060	40
連棟	3	235250.95	4164	56
連棟	4	40705.96	771	53
連棟	5	5951.00	67	89
連棟	7	1932.00	0	***
集合住宅	4	2228.00	55	41
獨棟	1	49757.09	402	124
獨棟	2	42899.15	829	52
獨棟	3	22181.46	310	72
獨棟	4	8033.00	35	230
合計		635376.31	12293	52
調查時間：八十年八月				
調查單位：金鼎工程顧問有限公司				

表八 關西都市計畫現有戶數統計表（依使用分區建築使用現況統計）

使用分區	管制分類	使用現況	戶數	佔各分區戶數百分比 %	佔總戶數百分比 %
工業區		未使用	3	5.45	0.12
工業區		住工混合	20	36.36	0.79
工業區		住商混合	22	40.00	0.87
工業區		純工	5	9.09	0.20
工業區		純住	4	7.27	0.16
工業區		機關使用	1	1.82	0.04
小計			55	100.00	2.18
住宅區		公司及事務所	7	0.33	0.28
住宅區		未使用	182	8.70	7.23
住宅區		住工混合	76	3.63	3.02
住宅區		住商混合	226	10.81	8.97
住宅區		宗教使用	6	0.29	0.24
住宅區		純工	25	1.20	0.99
住宅區		純住	1542	73.74	61.21
住宅區		純商	24	1.15	0.95
住宅區		機關使用	3	0.14	0.12
小計			2091	100.00	83.01
商業區		公司及事務所	3	0.80	0.12
商業區		未使用	22	5.90	0.87
商業區		住工混合	10	2.68	0.40
商業區		住商混合	140	37.53	5.56
商業區		純工	4	1.07	0.16
商業區		純住	173	46.38	6.87
商業區		純商	20	5.36	0.79
商業區		機關使用	1	0.27	0.04
小計			373	100.00	14.81
總計			2519		100.00

調查時間：八十年八月  
 調查單位：金鼎工程顧問有限公司

表九 關西都市計畫現有戶數統計表 (依使用分區樓層數統計)					
使用分區	管制分類	樓層數	戶數	佔各分區戶數百分比 %	佔總戶數百分比 %
工業區		1	7	12.73	0.28
工業區		2	22	40.00	0.87
工業區		3	24	43.64	0.95
工業區		4	2	3.64	0.08
小計			55	100.00	2.18
住宅區		1	280	13.39	11.12
住宅區		2	1005	48.06	39.90
住宅區		3	692	33.09	27.47
住宅區		4	108	5.16	4.29
住宅區		5	6	0.29	0.24
住宅區		7	0	0.00	0.00
小計			2091	100.00	83.01
商業區		1	26	6.97	1.03
商業區		2	154	41.29	6.11
商業區		3	139	37.27	5.52
商業區		4	50	13.40	1.98
商業區		5	4	1.07	0.16
小計			373	100.00	14.81
總計			2519		100.00
調查時間：八十年八月					
調查單位：金鼎工程顧問有限公司					

表十 關西都市計畫現有戶數統計表 (依建築型式統計)				
建築型式	樓層數	戶數	佔各型式戶數百分比 %	佔總戶數百分比 %
連棟	1	174	8.06	8.05
連棟	2	1040	48.19	48.17
連棟	3	798	36.98	36.96
連棟	4	136	6.30	6.30
連棟	5	10	0.46	0.46
連棟	7	0	0.00	0.00
小計		2158	100.00	99.95
獨棟	1	139	35.71	6.44
獨棟	2	141	40.28	6.53
獨棟	3	57	16.29	2.64
獨棟	4	13	3.71	0.60
小計		350	100.00	16.21
集合住宅	4	11	100.00	0.51
小計		11	100.00	0.51
總計		2519	100.00	100.00
調查時間：八十年八月				
調查單位：金鼎工程顧問有限公司				

表十一 關西都市計畫現有樓地板面積統計表 (依分區使用土地使用現況統計)				
使用分區	管制分類	使用現況	樓層數	總樓地板面積 ( m <sup>2</sup> )
工業區		未使用	1	269.00
工業區		未使用	3	2400.00
小計				2669.00
工業區		住工混合	1	1092.00
工業區		住工混合	2	6062.00
工業區		住工混合	3	12189.00
小計				19343.00
工業區		住商混合	2	2870.00
工業區		住商混合	3	7692.00
小計				10562.00
工業區		純工	1	18056.00
工業區		純工	2	880.00
工業區		純工	3	1800.00
小計				20736.00
工業區		純住	2	1152.00
工業區		純住	4	4352.00
小計				5504.00
工業區		機關使用	1	0.00
小計				0.00
住宅區		公司及事務所	1	789.50
住宅區		公司及事務所	2	1306.00
住宅區		公司及事務所	3	1350.00
住宅區		公司及事務所	4	11488.00
小計				14933.50
住宅區		未使用	0	0.00
住宅區		未使用	1	8552.74
住宅區		未使用	2	32732.76
住宅區		未使用	3	27517.59
住宅區		未使用	4	7736.00
住宅區		未使用	7	13524.00
小計				90063.09
住宅區		住工混合	1	2159.32
住宅區		住工混合	2	9393.84
住宅區		住工混合	3	58064.94
住宅區		住工混合	4	10484.00
小計				80102.10
住宅區		住商混合	1	2892.03
住宅區		住商混合	2	56501.92
調查時間：八十年八月				
調查單位：金鼎工程顧問有限公司				

續表十一 關西都市計畫現有樓地板面積統計表（依分區使用土地使用現況統計）

使用分區	管制分類	使用現況	樓層數	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )
住宅區		住商混合	3	45717.45
住宅區		住商混合	4	49892.00
住宅區		住商混合	5	2800.00
小計				157803.40
住宅區		宗教使用	1	574.00
住宅區		宗教使用	2	5830.00
住宅區		宗教使用	3	1440.00
小計				7844.00
住宅區		純工	1	6628.00
住宅區		純工	2	11294.98
住宅區		純工	3	6600.00
住宅區		純工	4	832.00
小計				25354.98
住宅區		純住	1	28638.00
住宅區		純住	2	298548.12
住宅區		純住	3	420410.25
住宅區		純住	4	68916.00
住宅區		純住	5	5650.00
小計				822162.37
住宅區		純商	1	406.00
住宅區		純商	2	7127.20
住宅區		純商	3	7176.00
住宅區		純商	4	544.00
住宅區		純商	5	6800.00
小計				22053.20
住宅區		機關使用	1	212.00
住宅區		機關使用	2	1200.00
住宅區		機關使用	3	4500.00
小計				5912.00
商業區		公司及事務所	2	564.00
商業區		公司及事務所	4	1000.00
小計				1564.00
商業區		未使用	0	0.00
商業區		未使用	1	207.00
商業區		未使用	2	3332.00
商業區		未使用	4	1040.00
小計				4579.00
調查時間：八十年八月				
調查單位：金鼎工程顧問有限公司				

續表十一 關西都市計畫現有樓地板面積統計表（依分區使用土地使用現況統計）

使用分區	管制分類	使用現況	樓層數	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )
商業區		住工混合	1	479.00
商業區		住工混合	2	626.00
商業區		住工混合	3	2211.00
商業區		住工混合	4	2828.00
小計				6144.00
商業區		住商混合	1	60.00
商業區		住商混合	2	17574.00
商業區		住商混合	3	108288.00
商業區		住商混合	4	28963.84
商業區		住商混合	5	10030.00
小計				164915.84
商業區		純工	1	588.00
商業區		純工	2	228.00
商業區		純工	3	2301.00
小計				3117.00
商業區		純住	1	2479.50
商業區		純住	2	24058.88
商業區		純住	3	61038.00
商業區		純住	4	13480.00
商業區		純住	5	4475.00
小計				105531.38
商業區		純商	1	124.00
商業區		純商	2	7410.00
商業區		純商	3	1602.00
商業區		純商	4	2312.00
小計				11448.00
商業區		機關使用	2	1084.00
小計				1084.00
調查時間：八十年八月				
調查單位：金鼎工程顧問有限公司				

#### 四、公共設施

##### (一) 機關

原計畫機關用地三處，面積一〇六公頃，其中機一用地已完全開闢使用，機二正興建民眾活動中心，機四部份已開闢供消防隊使用。

##### (二) 學校

###### 1、國小

原計畫國小用地三處，面積五八三公頃，已闢建供關西、東安、東光國小使用。

###### 2、國中

原計畫國中用地二處，面積五九三公頃，大部份已闢建供關西國中、富光國中。

###### 3、高職

原計畫關西農校面積為六一公頃，目前已闢建使用。

##### (三) 公園

原計畫公園用地一處，面積三〇六公頃，尚未闢建。

(四)鄰里公園兼兒童遊樂場

原計畫兒童遊樂場四處，面積二二六公頃，除公兒45已部份闢建為長壽會館外，餘均尚未闢建。

(五)市場

原計畫零售市場三處，面積一〇六公頃。市二及市三均已闢建，市四尚未開闢使用。

(六)加油站

原計畫面積為〇一公頃，現已依計畫闢建。

(七)綠地

原計畫面積三三三公頃，除中豐新路兩旁綠地已闢建外，現大部份尚未開闢。

(八)停車場

原計畫停車場用地二處，面積〇八五公頃，自前均尚未開闢使用。

(九)河川用地

原計畫用地面積一一六〇公頃，仍配合鳳山溪沿岸堤防整建需要而劃設。目前尚未開闢。

(十)高速公路用地

原計畫面積一六·九九公頃，係配合北部區域第二高速公路興建工程用地需要劃設。目前已興建完成。

## 五、交通系統

原計畫聯外道路二條已完全開闢；其餘均已闢建，惟多未達計畫寬度。區內道路，新闢建者不多。計畫面積二八·八九公頃，現已使用面積一六七公頃，其使用率為五七八%。

### 第二節：相關計畫

依北部區域計畫，指定至民國八十五年，本鎮都市化人口為二八、〇〇〇人，其都市階層為農村集居中心，其應有之公共設施：

- (一) 道路系統、自來水系統、下水道系統、電力、垃圾處理場。
- (二) 兒童遊戲場、小型公園、小型運動場。
- (三) 托兒所、幼稚園、小學、國中。
- (四) 衛生站、郵政電信服務所、警察派出所、消防站、集會堂、農漁會。
- (五) 市場、農村集居商業中心。

又國家建設六年計畫中交通建設項目有興建北部第二高速公路及關西交流道，部份用地適在都市計畫範圍內。所需用地已於七十七年九月八日府建都字第六七〇九二號專案辦理變更發佈實施。

## 第三節：檢討分析

### 一、土地使用

(一)住宅區依通盤檢討標準之規定原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第十六條之規定。準此，本次檢討配合現況及實際情形作左列數處地區變更，以符實際，其餘維持原計畫。

1 青山街目前計畫路幅寬窄不一，因早期四公尺人行步道已不符現代都市發展需要，故將原計畫四公尺部份，配合全線（變更部份住宅區為道路用地）增寬為八公尺。（詳現況實測圖）

2 育賢街與大義街交叉處附近，因計畫樁位與都市計畫不符，且地籍亦依都市計畫樁位分割完竣，路線較平順，故配合變更住宅區為道路用地。

3 關西國小南側保存區，因目前該保存區已無保存價值，現有廟不在保存區內，且該區係屬私人所有土地且已建築住宅使用，為避免人民權益受損，故配合附帶條件（附註一）變更為住宅區。

附註一：應另行擬定細部計畫，並配置適當之公共設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序後，始得發照建築。

4 正義路聖母院北側部份住宅區，因該區不適宜單獨建築土地，且為提供消防隊出入使用，故併機四（消防隊），變更住宅區為機關用地。

5、竹<sub>182</sub>線部份住宅區、道路用地，因計畫樁位與都市計畫不符，且依據現況已開闢道路，開闢後之道路與高速公路已留設之穿越涵洞銜接較平順，有利交通安全，故配合變更為道路用地、住宅區。（詳現況實測圖）

6、東安里二鄰56、57號面前道路，因關西都市計畫區重測，發現道路中心偏向北邊約一公尺，致前開房屋將面臨再徵收拆除（於79、80年領有縣府核發使用執照），故依現況向南邊修正原計畫道路，配合變更部份道路用地為住宅區。

7、為配合文化資產保存法維護古蹟之精神，將鄭氏祠堂（三級古蹟）（住宅區）配合變更為保存區。

8、為維持關西天主教堂建築物之完整，在變更計畫道路寬度縮小有限，不影響道路系統之原則，配合變更部份道路用地為住宅區。

9、為使華光智能發展中心院區教育環境不受破壞，將原貫穿院區四公尺計畫道路改道，沿該中心土地<sub>173</sub>地號邊界，配合變更部份住宅區、道路用地為道路用地、住宅區。

（二）商業區依通盤檢討標準，因計畫人口為二五〇〇人及都市階層為農村集居中心，面積不得超過一一二五公頃。但本次檢討因有下述部份地區因實際需要，故配合辦理變更：

1、育賢街與大義街交叉處附近，因計畫樁位與都市計畫不符，且地籍亦依都市計畫樁位分割完竣，路線較平順，故配合變更道路用地為商業區。

2、正義路與明德路口郵局，因目前屬公用事業機關（郵局）所屬，故配合變更商業區為郵政用地。

（三）工業區依通盤檢討標準，因工業區面積之增減，應參考區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準。

但本次檢討因有下述部份地區因實際現況，故配合辦理變更：

- 1、東安里二鄰 56、57 號面前道路，因關西都市計畫區重測，發現道路中心偏向北邊約二公尺，致前開房屋將面臨再徵收拆除（於 79、80 年領有縣府核發使用執照），故依現況向南邊修正原計畫道路，配合變更部份工業區為道路用地。

(四)保存區：

- 1、關西國小南側保存區，因目前該保存區已無保存價值，現有廟不在保存區內，且該區係屬私人所有土地且已建築住宅使用，為避免人民權益受損，故配合附帶條件（附註一），變更為住宅區。
- 2、為配合文化資產保存法維護古蹟之精神，將鄭氏祠堂（三級古蹟）（住宅區、道路用地）配合變更為保存區。

(五)保護區因實際需要劃設，擬維持原計畫。

(六)農業區依檢討標準，應依農業發展及未來都市發展之需要檢討。但本次檢討因有下述部份地區因實際現況及發展需要，故配合辦理變更：

- 1、湖肚段 1471 地號土地配合所有權人鄭盛能先生同意捐獻該地部份（約一百坪）作為東山里興建集會所及活動中心，變更部份農業區為機關用地。

(七)行水區本次檢討暫維持原計畫。

附註一：附帶條件應另行擬定細部計畫，並配置適當之公共設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並俟

細部計畫完成法定程序後，始得發照建築。

## 二、公共設施

### (一) 機關

依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討，經檢討機關用地仍需保留。但本次檢討因有下述部份地區因實際現況及發展需要，故配合辦理變更：

- 1、正義路聖母院北側部份住宅區，因該區不適宜單獨建築土地，且為提供消防隊出入使用，故併機四（消防隊）變更住宅區為機關用地。
- 2、湖肚段一之六地號土地配合所有權人鄭盛能先生同意捐獻該地部份（約一百坪）作為東山里興建集會所及活動中心，變更部份農業區為機關用地。

### (二) 學校

#### 1、國小

依檢討辦法規定，本計畫區需國小面積六.〇〇公頃，原計畫面積不足〇.一七公頃。又東安國小西側（育賢街與大義街交叉處附近），原都市計畫樁位測釘與都市計畫不符，且地籍亦依都市計畫樁位分割完竣，路線較平順，故配合變更部份道路用地為學校用地。

## 2、國中

依檢討辦法規定，本計畫區需國中用地面積五公頃。原計畫面積超出〇.九三公頃，因超出面積有限，為考慮計畫區外圍居民就學需要，故仍維持原計畫。

## 3、高職

本次檢討為配合關西高級職業農校發展及實際需要，故仍維持原計畫。

## (三)公園

依檢討辦法規定，本計畫區需公園用地面積三.七五公頃，現有面積三.〇六公頃，尚不足〇.六九公頃。因現有唯一公園預定地(公一)尚未開闢，本次檢討考量實際需要，故維持原計畫。

## (四)鄰里公園兼兒童遊樂場

依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場面積一公頃，尚超過〇.二六公頃。又多數用地均未開闢，故仍維持原計畫。

## (五)市場

依檢討辦法規定，零售市場以每一間鄰單位設置一處為原則，但都市計畫書內述明無需設置者，得免設置。本計畫區零售市場三處皆配合鄰里單元劃設，故仍維持原計畫。

(六) 加油站：原計畫面積〇.一公頃，現已依計畫闢建，地方並無不足之反應，故仍維持原計畫。

(七) 綠地：依檢討辦法規定，綠地應按自然、地形或其設置目的檢討之。本次檢討：

1、位於中豐新路兩側之綠帶，因已闢建為人行道，故配合併入中豐新路變更為道路用地。

2、竹18.2線部份道路用地、綠地，因計畫樁位與都市計畫不符，且依據現況已開闢道路，開闢後之道路與高速公路已留設之穿越涵洞銜接較平順，有利交通安全，故配合變更為綠地、道路用地。(詳現況實測圖)。

#### (八) 停車場

原計畫停車場用地二處，面積〇.八五公頃。依通盤檢討辦法規定，應有面積〇.七四公頃，超過面積有限，且用地均未開闢，故仍維持原計畫。

#### (九) 河川用地

本次檢討仍配合鳳山溪沿岸堤防整建需要而劃設。但為統一用地名稱故配合變更為河川區。

#### (十) 高速公路用地

原計畫面積一六.九九公頃，係配合北部地區第二高速公路興建工程用地需要劃設，且目前已興建完工通車，故仍維持原計畫。

#### (十一) 人行廣場

原計畫劃設人行廣場〇.五一公頃，本次檢討仍維持原計畫。

### 三、交通系統

依檢討辦法規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討。本次檢討因原計畫之交通系統有下列地區因現況及未來發展可能趨勢影響，必須予以檢討變更：

- 1 青山街目前計畫路幅寬窄不一，因早期四公尺人行步道已不符現代都市發展需要，故將原計畫四公尺部份，配合全線（變更部份住宅區為道路用地）增寬為八公尺。（詳現況實測圖）
- 2 育賢街與大義街交叉處附近，因計畫樁位與都市計畫不符，且地籍亦依都市計畫樁位分割完竣，路線較平順，故配合變更住宅區為道路用地。
- 3 中豐新路兩側計畫綠地，因現況均已作人行步道，此次檢討，擬建議併中豐新路變更為道路用地。
- 4 竹182線部份住宅區、道路用地，因計畫樁位與都市計畫不符，且依據現況已開闢道路，開闢後之道路與高速公路已留設之穿越涵洞銜接較平順，有利交通安全，故配合變更為道路用地、住宅區。（詳現況實測圖）
- 5 東安里二鄰56、57號面前道路，因關西都市計畫區重測，發現道路中心偏向北邊約二公尺，致前開房屋將面臨再徵收拆除（於79、80年領有縣府核發使用執照），故依現況向南邊修正原計畫道路，配合變更部份道路用地為住宅區。
- 6 為配合文化資產保存法維護古蹟之精神，將鄭氏祠堂（三級古蹟）（道路用地）配合變更為保存區。
- 7 為維持關西天主教堂建築物之完整，在變更計畫道路寬度縮小有限，不影響道路系統之原則，配合變更部份道路用地為住宅區。
- 8 為使華光智能發展中心院區教育環境不受破壞，將原貫穿院區四公尺計畫道路改道，沿該中心土地173地號邊界，配合變更部份住宅區、道路用地為道路用地、住宅區。

表十二 變更關西都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區面積檢討分析表

表十三 變更關西都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

表十二 變更關西都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區面積檢討分析表

項目	現 有 都 市 計 畫 面 積			檢 討 標 準	省 都 委 會 決 議 結 果			備 註			
	面 積 (公 頃)	已 開 關 面 積	使 用 率 (%)		需 要 面 積	超 過 面 積	不 足 面 積		超 過 面 積	不 足 面 積	
住宅區	80.34	37.70	46.93	1 住宅區已建築用地已達原計畫面積百分之八十以上者，得考慮增加 2 原計畫住宅區實際已較適宜作為其他使用分區，自變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得變更。			80.2719				
商業區	7.41	4.42	59.65	1 計畫人口三萬人以下，商業區面積以每千人不得超出〇四五公頃為準 2 農村集居中心，商業區不得超過都市發展用地百分之八。	11.25		3.84	7.3526		3.8974	
工業區	17.47	4.46	25.53	1 工業區面積之增減應參考區域計畫指導 依工業種類及工業密度為準 2 工業區之位置，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響時，或實際上已較適宜作其他分區者，得變更。				17.4658			
保存區	0.50			依實際需要檢討。				0.5339			
農業區	152.18			依實際需要檢討。				152.147			
保護區	21.59			依實際需要檢討。				21.59			
行水區	66.17			依實際需要檢討。				66.17			
河川區	0.00			依實際需要檢討。				11.60			

檢討標準：依都市計畫法定期通盤檢討實施辦法（八十一年四月二十九日內政部台內營字第八一七九四五二號函修正發佈）

表十三 變更關西都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：  
25,000人

項目	現行都市計畫面積（公頃）				檢討標準	需要面積	超過面積	不足面積	省都委會決議結果			備註
	編號	面積（公頃）	已開闢面積	開闢率（%）					面積（公頃）	超過面積	不足面積	
機關	機一	0.33	0.33	100.00	依實際需要檢討。				0.33			關西鎮公所
	機二	0.49	0.49	100.00					0.49			活動中心
	機四	0.24	0.06	25.00					0.2616	---	---	消防隊
	機五	0.00	0.00	0.00					0.033			新增活動中心
	小計	1.06	0.88	83.02					1.1146			
國小	文小一	2.19	2.19	100.00	每千人0.2公頃 每校不得小於二公頃。				2.19			關西國小
	文小二	1.76	1.76	100.00		6			1.776			東安國小
	文小三	1.88	1.88	100.00				0.17	1.88	0.154		東光國小
	小計	5.83	5.83	100.00	每千人0.16公頃 每校不得小於2.5公頃。				5.846			
	文中一	3.95	3.95	100.00					3.95			關西國中
國中	文中二	1.98	1.98	100.00		5	0.93		1.98	0.93		富光國中
	小計	5.93	5.93	100.00					5.93			
文高		6.10	6.10	100.00	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。				6.10			關西高農
	公一	3.06	0	0	每千人0.15公頃	3.75		0.69	3.06		0.69	
鄰里公園兼兒童遊樂場	公兒一	0.31	0	0					0.31			
	公兒二	0.58	0	0					0.58			
	公兒三	0.48	0	0	每千人0.08公頃 每處最小面積0.1公頃。	2	0.26		0.48	0.26		
	公兒四	0.89	0.32	35.96					0.89			長壽會館
小計	2.26	0.32	14.16					2.26				

續表十三 變更關西都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：25,000人

項目	現行都市計畫			檢討標準	面積			省都委會決議結果			備註				
	編號	面積(公頃)	已開闢面積(公頃)		開闢率(%)	需要面積	超過面積	不足面積	面積(公頃)	超過面積		不足面積			
市場	市一	0.38	0.38	100.00	零售市場以每一間鄰單位設置一處為原則。但都市計畫書內述明無需設置者，得免設置。	::	::	::	0.38	::	::				
	市三	0.36	0.36	100.00					0.36			::	::		
	市四	0.32	0	0					0.32					::	::
	小計	1.06	0.74	69.81					1.06						
停車場	停一	0.58	0	0	商業區面積之百分之十。	0.74	0.11	0.58	0.74	0.11					
	停二	0.27	0	0							0.27	0.74	0.11		
	小計	0.85	0	0							0.85			0.74	0.11
加油站	0.10	0.10	100.00	0.10	::	::									
人行廣場	0.51	0.10	19.61	0.51			::	::							
河川用地	11.60	0	0	0.00					::	::					
高速公路用地	16.99	16.99	100.00	16.99	::	::									
綠地	3.32	0.36	10.84	2.9581			::	::							
郵政用地	0.00	0.00	0.00	0.0662					::	::					
					::	::									
							::	::							
									::	::					

檢討標準：依都市計畫法定期通盤檢討實施辦法（八十一年四月二十九日內政部台內營字第八一七九四五二號函修正發佈）

## 四、環境地質分析

### (一) 地形概述

本計畫區位於鳳山溪流域之上游，區內有鳳山溪、牛欄河兩主要河川流經。沖積平原大都分佈於鳳山溪及其支流的河岸兩側或一側，一般海拔高度介於一一〇至一五〇公尺之間，由上游向下游緩降。位於關西市區東南方的沖積平原寬達五〇〇公尺以上，並向下游逐漸寬闊，在此處可明顯看出沖積平原與河階台地的海拔高差約二〇公尺；牛欄河東側亦有一河階台地。除上述兩種地形外，其餘地方主要為丘陵地形。

### (二) 地質概述

#### 1、地層

本計畫區內出露之地層包括全新世之河階堆積層和沖積層、更新世之頭科山層。

#### 2、地質構造

本計畫區主要地質構造，包括大平地斷層及新城斷層。大平地斷層為一呈東北走向之逆斷層。斷層之東南昇側為南莊層，西北降側之北段為頭科山層之礫岩相，南段與西北走向之新城斷層相交。新城斷層為一大規模之逆斷層，在地面之傾角約五〇至六〇度，向地下可轉緩為二〇至三〇度。

### (三) 環境地質評估

本地層主要由全新世之河階堆積層和沖積層及更新世之頭科山層所組成。由於均屬較軟弱之岩性而易受風化侵蝕。因此發生地質災害的機率相對提高不少。經實地調查發現，已發生或潛在之地質災害包括崩塌、基礎沉陷、河岸侵蝕、表層沖蝕、向源侵蝕和洪水氾濫等。

### (四) 山崩潛感性分析

山崩潛感性分析主要是根據調查區內之坡度、基岩性質和各種已發生或潛在的地質災害之分佈等因素，經綜合研判以評估區內土地在自然狀態下發生山崩的機率大小，依其難易程度分為低、中低、中高和高山崩潛感性等四級。本計畫區經分析評估後，其結果說明如後：

#### 1、低潛感區

這些地區主要分佈在鳳山溪及其支流之沖積平原及河階台地上，地勢平緩，很少出現已發生或潛在之地質災害。關西都市計畫之範圍大致涵蓋於此低山崩潛感地帶。

#### 2、中低潛感區

主要分佈於上述低山崩潛感區周邊之地形坡度較平緩的地帶，以及關西圖幅東南山區內的平緩坡地。這些地帶的坡度一般均介於五至三〇%之間，且未有已發生或潛在的地質災害現象，發生邊坡滑動的可能性較低，但應注意防止因人為擾動而可能誘發的地質災害。

### 3、中高山崩潛感區

中高潛感區主要分佈於坡度在三〇至五五%、且無地質災害存在之地區，或是坡度較為平緩（五至三〇%）但受到崩塌、侵蝕或其他地質災害影響者。

### 4、高山崩潛感區

多分佈於坡度大於五十五%的陡峭山坡，或已有各種地質災害發生的坡地。

## （五）土地利用潛力評估

關西調查區之土地利用潛力，係根據已發生或潛在之地質災害種類以及土地開發時所需之防治成本等，以環境地質觀點綜合分析評估而成。可分為很高、高、中、低及很低利用潛力等五級。

### 1、很高土地利用潛力區

主要分佈於地勢平坦，且未有地質災害發生的沖積平原及河階台地上，因其發生地質災害的可能性最小，土地開發成本相對的較低，所以土地利用潛力高。關西都市計畫範圍內土地有相當高比率屬於本級利用潛力區。

### 2、高土地利用潛力區

主要分佈於上述很高土地利用潛力區內部或附近之地形平緩、岩盤穩固地帶，開發時無需進行大規模之整地作業即可取大量建地，是以土地利用潛力頗高。

### 3、中土地利用潛力區

主要分佈於於關西圖幅東南山區內較平緩的坡地，以及有斷層帶通過或填土區存在之平地。屬於本級之帶其地形稍有起伏，如能注重邊坡穩定工程，防治地質災害之發生，仍可進行低密度開發；對於地表平坦之填土區，若施以滾壓或夸實等地質改良工作後，仍不失為適當的建地。

### 4、低土地利用潛力區

主要分佈於邊坡陡峭之地區，或是存在有已發生或潛在地質災害之地點，由於這些地帶的山崩潛感性較高，因此開發這些地區時，邊坡整治及災害防治費用相對的較高，使其土地利用潛力隨之降低。

### 5、很低土地利用潛力區

主要分佈於坡度大於五五%之山坡地，或是地質結構不良及有地質災害如崩塌、河岸侵蝕、向源侵蝕等之地帶。由於其山崩潛感性很高，在自然狀態下易發生崩塌災害，開發這些地區時，需進行大規模整地及防治工程，所費不貲。

### 6、建議

(1) 關西都市計畫範圍內之牛欄河行水區，在東安橋以北之河岸係北二高挖方之填土區，土方堆成之空地，在達到穩定狀態後可規劃為公園、綠地等低密度土地利用，應避免過度利用。

(2) 多處已完成之北二高填土區及兩處尚在使用之廢棄土石區，均應迅速於其表面種草或植樹等坡面穩定措施，以降低雨水之沖刷，防止表層沖蝕之發生，污染河川。

計畫區內環境地質圖、山崩潛感圖、土地利用潛力圖，請參閱附圖：

## 第四節：變更事項

本次有關變更位置、面積、理由及變更後面積詳見表十四 變更內容綜理表及表十五 個案面積增減綜理表及圖三 變更位置示意圖。

表十四 變更內容綜理表		新編號	原編號	位置	變更內容	變更理由	附帶條件或其他說明
五	四	三	二	一	原計畫	新計畫	
變七	變六	變三	變二	變一			
正義路與明德路口郵局	關西國小南側	台三線(中豐新路)	育賢街與大義街交叉處(東安國小西側)	青山街 (詳現況實測圖)	商業區 0.0662公頃	住宅區 0.0872公頃	
郵政用地 ±0.0662公頃	住宅區 ±0.1124公頃	道路用地 ±0.36公頃	學校用地 ±0.015公頃 道路用地 ±0.0276公頃 商業區 ±0.0088公頃	住宅區 ±0.0872公頃			
因目前該計畫商業區用地為郵局使用，故依現況將商業區配合變更為郵局用地。	1 因目前該保存區已無保存價值，為避免人民權益受損，故變更原保存區計畫為住宅區。 2 現有廟不在保存區內，且已因政府擬開闢道路同意拆除。	因目前中豐新路已開闢完成，且道路旁綠帶部份亦已作為人行道；依據建築技術規則，道路旁綠帶第一條用語定義：道路寬度包括車道、人行道及道路之附屬工程。據此，依現況人行道部份，人行道(計畫為道路)變更為道路用地，併入中豐新路。	1 因計畫樁位與都市計畫不符。故依現有都市計畫樁位修正都市計畫圖。 2 變更計畫後路線較平順，有助交通安全。	1 因早期四公尺人行道已不符現代都市發展需要。 2 因青山街目前路幅寬窄不一，故將原四公尺計畫道路配合增寬為八公尺。			
	附帶條件： 應另行擬定細部計畫，並配置適當之公共設施，與擬具具體公平合理之計畫及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序後，始得發照建築。						附帶條件或其他說明

新編號		變更內容		變更理由	附帶條件或其他說明
原編號	位置	原計畫	新計畫		
六	變八	正義路聖母院北側	住宅區 ±0.0216公頃	機關用地 ±0.0216公頃	因該部份土地屬不適單獨建築土地，故併鄰近分區使用變更為機關用地。
七	變九	竹18心線(往六福村) (詳現況實測圖)	道路用地 ±0.0395公頃 住宅區 ±0.0061公頃 綠地 ±0.0021公頃 道路用地 ±0.0002公頃	住宅區 ±0.0395公頃 道路用地 ±0.0061公頃 道路用地 ±0.0021公頃 綠地 ±0.0002公頃	1 因計畫樁位與都市計畫不符，擬依現有都市計畫樁位修正都市計畫圖。 2 變更計畫後之道路與高速公路已留設之穿越涵洞銜接較平順，有利交通安全。
八	變十	計畫區西南側鳳山溪整治計畫用地	河川用地 ±1.60公頃	河川區 ±1.60公頃	為統一名稱。
九	變十三	湖肚段147-1地號部份土地	農業區 ±0.033公頃	機關用地 ±0.033公頃	本案土地所有權人鄭盛能先生同意捐獻該土地部份(約一百坪)作為東山里興建集會所及活動中心，並同意移轉登記為鎮公所所有。
十	人11	關西鎮東安里二鄰五十六號、五十七號附近 (詳現況實測附圖三)	工業區 ±0.0042公頃 道路用地 ±0.0056公頃	道路用地 ±0.0042公頃 住宅區 ±0.0056公頃	原座落於關西鎮東安里二鄰56、57號之舊有房屋，因破舊拆除重建，分別於79、80年完成並領有縣府核發之使用執照。發現道路中心偏向關西都市計畫區土地重測，致前開房屋將面臨再徵收拆除實北邊約二公尺，致前開房屋將面臨再徵收拆除實不合理。故依現況向南邊修正原計畫道路。

續表十四 變更內容綜理表

續表十四 變更內容綜理表						
新編號	原編號	變更內容		新計畫	變更理由	附帶條件或其他說明
		位置	原計畫			
十一	人12	鄭氏祠堂(三級古蹟)	住宅區 0.0967公頃 道路用地 0.0496公頃	保存區 +0.1463公頃	1 鄭氏祠堂已經內政部 80.2.23 台(80)內民字第 8079470 號公告指定為三級古蹟。 2 替代性道路可維持交通系統之完整。	
十二	人46	關西天主堂 明德段 131-1 地號	道路用地 0.0081公頃	住宅區+0.0081公頃	1 變更計畫道路寬度縮小有限，不影響道路系統。 2 維持教堂建築物之完整。	
十三	人47	華光智能發展中心 關西鎮 明德段 174 地號	住宅區 0.0236公頃 道路用地 0.0291公頃	道路用地 +0.0236公頃 住宅區 +0.0291公頃	1 該中心為殘障教育機構，目前收容一八〇名智障及多殘院生。 2 政府正積極進行無障礙環境，如計畫道路通過該中心，將破壞院區之完整且經過車輛也會影響教育品質至鉅。 3 擬利用該中心土地 173 地號，沿邊界改道，避免貫穿該中心。	
十四	綜八	分期分區發展計畫	無	新訂定(詳說明書)	配合發展需要訂定。	
十五	綜九	事業及財務計畫	已訂定	新修定(詳說明書)	配合計畫年期及發展重新修訂。	
十六	綜十	土地使用分區管制要點	無	新訂定(詳說明書)	配合現行法令訂定。	

新編號		一	二	三	四	五	六	七	八
原編號		變一	變二	變三	變六	變七	變八	變九	變十
項目									
土地 使用 分區	住宅區	-0.0872	-0.0276		0.1124		-0.0216	0.0334	
	商業區		0.0088			-0.0662			
	工業區								
	農業區								
	河川區								11.6000
	保存區				-0.1124				
	小計（1）	-0.0872	-0.0188	0.0000	0.0000	-0.0662	-0.0216	0.0334	11.6000
公共 設施 用地	機關						0.0216		
	綠地			-0.3600				-0.0019	
	學校		0.0160						
	河川用地								-11.6000
	郵政用地					0.0662			
	道路用地	0.0872	0.0028	0.3600				-0.0315	
	小計（2）	0.0872	0.0188	0.0000	0.0000	0.0662	0.0216	-0.0334	-11.6000
合計（1+2）		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容	
			原 計 畫	新 計 畫
一	變一	青山街 (詳現況實測圖)	住宅區 -0.0872 公頃	道路用地 +0.0872 公頃
二	變二	育賢街與大義街交叉處 (東安國小西側)	道路用地 -0.016 公頃 住宅區 -0.0276 公頃 道路用地 -0.0088 公頃	學校用地 +0.016 公頃 道路用地 +0.0276 公頃 商業區 +0.0088 公頃
三	變三	台三線(中豐新路)	綠地 -0.36 公頃	道路用地 +0.36 公頃
四	變六	關西國小南側	保存區 -0.1124 公頃	住宅區 +0.1124 公頃 (詳附註一)
五	變七	正義路與明德路口郵局	商業區 -0.0662 公頃	郵政用地 +0.0662 公頃
六	變八	正義路聖母院北側	住宅區 -0.0216 公頃	機關用地 +0.0216 公頃
七	變九	竹 18-2 線(往六福村) (詳現況實測圖)	道路用地 -0.0395 公頃 住宅區 -0.0061 公頃 綠地 -0.0021 公頃 道路用地 -0.0002 公頃	住宅區 +0.0395 公頃 道路用地 +0.0061 公頃 道路用地 +0.0021 公頃 綠地 +0.0002 公頃
八	變十	計畫區西南側鳳山溪整治計畫用地	河川用地 -11.60 公頃	河川區 +11.60 公頃
九	變十三 人 10	湖肚段 147-1 地號部份土地	農業區 -0.033 公頃	機關用地 +0.033 公頃
十	人 11	關西鎮東安里二鄰五十六號、五十七號附近 (詳現況實測附圖三)	工業區 -0.0042 公頃 道路用地 -0.0056 公頃	道路用地 +0.0042 公頃 住宅區 +0.0056 公頃
十一	人 12	鄭氏祠堂(三級古蹟)	住宅區 -0.0967 公頃 道路用地 -0.0496 公頃	保存區 +0.1463 公頃
十二	人 46	關西天主堂 明德段 131-1 地號	道路用地 -0.0081 公頃	住宅區 +0.0081 公頃
十三	人 47	華光智能發展中心 關西鎮明德段 174 地號	住宅區 -0.0236 公頃 道路用地 -0.0291 公頃	道路用地 +0.0236 公頃 住宅區 +0.0291 公頃

## 第三章：檢討後計畫

### 一、計畫範圍與年期（含面積及計畫目標年）

本次檢討擬維持原計畫範圍，東至關西農校東側之小溪，西南至鳳山溪，北至丘陵山腳地，面積四三三·三二公頃。

計畫年期仍維持不變，計畫目標年至民國九十五年。

### 二、計畫人口及密度

檢討後計畫人口擬仍維持原計畫二五、〇〇〇人，居住密度每公頃約三〇〇人。

### 三、土地使用計畫

(一)住宅區：以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元。

本次檢討除部份住宅區配合變更更為道路用地、機關用地、保存區、部份保存區、道路用地配合變更更為住宅區外，餘皆維持原計畫。合計檢討後住宅區面積為八〇二七·一九公頃。

(二)商業區：共劃設社區中心商業區一處、鄰里中心商業區二處。

本次檢討除部份道路用地配合變更為商業區、部份商業區配合變更為郵政用地外，餘皆維持原計畫。合計檢討後商業區面積為七三五二六公頃。

(三)工業區：本次檢討除部份工業區配合變更為道路用地外，餘皆維持原計畫。合計檢討後計畫面積一七四六五八公頃。

(四)保存區：本次檢討除部份保存區配合變更為住宅區及部份住宅區、道路用地配合變更為保存區外，餘皆維持原計畫。合計檢討後計畫面積〇五三三九公頃。

(五)農業區：都市發展用地外圍劃設為農業區，本次檢討除部份農業區配合變更為機關用地外，餘皆維持原計畫。合計檢討後計畫面積一五二二四七公頃。

(六)保護區：都市發展用地外圍山坡地劃設之，本次檢討維持原計畫二二五九公頃。

(七)行水區：本次檢討皆維持原計畫。合計檢討後計畫面積六六一七公頃。

(八)河川區：本次檢討由河川用地變更為河川區，面積一一六〇公頃。

#### 四、公共設施計畫（檢討後之面積）

(一)機關：共劃設機關用地三處，其中機一為現有鎮公所、電信局，機二正興建民眾活動中心，機四供警務機關（消防隊）使用；本次檢討除部份住宅區配合變更為機關用地（機四），部份農業區配合變更為機關用地（東山里活動中心）外，餘皆維持原計畫。合計檢討後面積一一一四六公頃。

(二)學校：國小：共劃設國小用地三處，為現有之關西國小、東安國小、東光國小使用。本次檢討除部份道路用地配合變更為學校用地（東安國小）外，餘皆維持原計畫。合計檢討後面積為五八四六公頃。

國中：劃設國中用地二處，係供現有之關西國中及富光國中使用。本次檢討維持原計畫。合計檢討後計畫面積

為五九三公頃。

高職：劃設文高用地一處，供關西農校使用，本次檢討維持原計畫，面積六一〇公頃。

(三)公園：檢討後仍劃設公園一處，面積三〇六公頃。

(四)鄰里公園兼兒童遊樂場：檢討後仍維持原劃設四處鄰里公園兼兒童遊樂場，合計面積二二六公頃。

(五)市場：檢討後仍劃設零售市場三處，面積合計一〇六公頃。

(六)加油站：檢討後仍劃設加油站用地一處，面積計〇一〇公頃。

(七)綠地：本次檢討除部份綠地配合變更為道路用地、部份道路用地配合變更為綠地外，餘皆維持原計畫，面積合計二九五八一公頃。

(八)停車場：檢討後仍劃設停車場二處，面積〇八五公頃。

(九)人行廣場：檢討後仍劃設人行廣場面積〇五一公頃。

(十)郵政用地：本次檢討新增劃設一處郵政用地，面積〇〇六六二公頃。

(十一)河川用地：本次檢討變更用地名稱為河川區。

## 五、交通系統計畫

### (一)聯外道路

1 一號道路（台三號省道）為本計畫區之主要聯外幹道，南往竹東、橫山，北通大溪、龍潭，本次檢討，因部份綠地配合併入變更為道路用地，寬度增為三十公尺。

2 二號道路為本計畫區向西通往新埔、竹北之聯外道路，計畫寬度十五公尺。

### （二）區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為十五公尺、十二公尺、十公尺、八公尺，另為方便行人，設四公尺寬之人行步道。

計畫區內道路用地，經檢討後面積計增加〇三五三九公頃，合計為二九三四三九公頃。

### （三）高速公路用地

劃設高速公路用地，面積一六九九公頃，供北部區域第二高速公路使用。

表十六 變更關西都市計畫（第二次通盤檢討）前後土地使用面積對照表

表十七 變更關西都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

表十八 變更關西都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號表

圖四 變更關西都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖

表十六 變更關西都市計畫（第二次通盤檢討）檢討前後土地使用面積對照表  
面積單位：公頃

項 目	通盤檢討 前都市計 畫面積	通盤檢討 增減面積	通 盤 檢 討 後 面 積			備註		
			面 積	佔計畫面 積百分比 %	佔都市用 地面積百 分比 %			
土 地 使 用 分 區	住宅區	80.34	-0.0681	80.2719	18.52	41.50		
	商業區	7.41	-0.0574	7.3526	1.70	3.80		
	工業區	17.47	-0.0042	17.4658	4.03	9.03		
	保存區	0.50	0.0339	0.5339	0.12	0.28		
	農業區	152.18	-0.0330	152.147	35.11			
	保護區	21.59		21.59	4.98			
	行水區	66.17		66.17	15.27			
	河川區	0.00	11.6000	11.6	2.68			
公 共 設 施 用 地	機關用地	1.06	0.0546	1.1146	0.26	0.58		
	學 校	國小	5.83	0.0160	5.846	1.35	3.02	
		國中	5.93		5.93	1.37	3.07	
		高職	6.10		6.1	1.41	3.15	
	公園	3.06		3.06	0.71	1.58		
	鄰里公園兼 兒童遊樂場	2.26		2.26	0.52	1.17		
	市場	1.06		1.06	0.24	0.55		
	停車場	0.85		0.85	0.20	0.44		
	加油站	0.10		0.1	0.02	0.05		
	道路	28.99	0.3539	29.3439	6.77	15.17		
	人行廣場	0.51		0.51	0.12	0.26		
	河川用地	11.60	-11.6000	0	0.00	0.00		
	高速公路用地	16.99		16.99	3.92	8.78		
	綠地	3.32	-0.3619	2.9581	0.68	1.53		
郵政用地	0.00	0.0662	0.0662	0.02	0.03			
合 計	433.32	0.0000	433.32	100.00				
都市發展用地	193.38		193.413		100.00			

表十七 變更關西都市計畫（第二次通盤檢討）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	0.33	關西國小東側	關西鎮公所
	機二	0.49	公園西側	民眾活動中心
	機四	0.2616	二號道路北側	消防隊
	機五	0.033	一號道路東側	東山里活動中心
	小計	1.1146		
國小	文小一	2.19	關西國小	
	文小二	1.776	東安國小	
	文小三	1.88	東光國小	
	小計	5.846		
國中	文中一	3.95	計畫區西北端	關西國中
	文中二	1.98	計畫區南端	富光國中
	小計	5.93		
文高		6.10	一號道路西側	關西高農
公園	公一	3.06	一號道路西側	
鄰里 兒童 公園 遊樂 兼場	鄰兒一	0.31	關西國中東南側	
	鄰兒二	0.58	關西國中南側	
	鄰兒三	0.48	關西國小西北側	
	鄰兒四	0.89	關西國小西側	壽山會館
	小計	2.26		
市場 用地	市二	0.38	公園西北側	
	市三	0.36	中心商業區西南端	
	市四	0.32	中心商業區南端	
	小計	1.06		
停車場	停一	0.58	中心商業區東北端	
	停二	0.27	公園西北側	
	小計	0.85		
加油站		0.10	中心商業區東北側	
人行廣場		0.51	市二及機二之間	
高速公路用地		16.99	計畫區北側	
綠地		2.9581		
郵政用地		0.0662		
道路用地		29.3439		
註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。				

表十八 變更關西都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號表				
				單位：公尺
編號	起迄點	寬度	長度	備註
1	由計畫區北側至南側	30	3510	幹線道路
2	由計畫區北側至南側	15	2910	
3	計畫區西北側至⑥號道路	15	1815	
4	由②號路至①號路	15	840	
5	由②號路至③號路	15	300	
6	由②號路至③號路	15	180	
7	由②號路至③號路	12	195	
8	由⑤號路至⑦號路	15	195	
9	由③號路往東北側	10	240	
10	由 12 號路往西側	10	270	
11	由⑤號路至⑦號路	12	170	
12	由③號路至⑤號路	12	860	
13	由③號路至③號路	12	870	
14	由 13 號路至③號路	12	630	
15	由①號路至①號路	12	1230	
16	由 15 號路至②號路	12	1125	
註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。				

## 六、土地使用分區管制

原計畫於第一次通盤檢討時未訂有土地使用分區管制要點，由於屬細部計畫訂定，故本次檢討予以辦理，以符法令規定。

關西都市計畫區因在北區區域計畫屬農村集居中心，基於上位計畫與實際現況發展的檢討結果，決作以下一般土地使用分區管制要點：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。
- 二、住宅區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。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之三百五十。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二百一十。
- 五、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百六十。
- 六、市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百四十。
- 七、學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率（1）國小、國中不得大於百分之一百五十。（2）高（中）職、大專不得大於百分之二百。
- 八、機關用地及郵政用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(1) 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十二點之規定，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之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

2 基地面積在一千五百平方公尺以上者。

(2) 建築物提供部份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百分之三十為限。

1 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，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。

依前項規定所增加之樓地板面積（FA）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：

$$FA = S * I$$

A：基地面積。

S：開放空間有效面積（其定義與計算標準依內政部訂頒『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』之規定）。

「：鼓勵系數依左列規定

1 商業區：I=2.89 S/A-1.0

2 住宅區、機關用地：I=2.04 S/A-1.0

十、依第九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，且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區、機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（ $D \times V$ ）得依第九點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之二百二十五。

十一、建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十二、各項管制要點未規定者，適用「都市計畫法台灣省施行細則」及其他有關法令規定。

## 第四章：事業及財務計畫

### 一、發展方式：

本計畫係屬市鎮計畫，且北部區域計畫將關西鎮之都市位階訂於農村集居中心，為使計畫區能循序發展，乃配合實際發展趨勢及地方財力負擔訂定分期分區發展計畫如下：

(一) 實施發展分區之範圍：包括住宅區、商業區、工業區、保存區及公共設施用地等都市發展用地。

(二) 劃分種類與原則：

第一期（已發展地區）：計畫區內現有聚落，其使用率達百分之八十以上者，或相關公共設施已建設完成之地區。

第二期（優先發展地區）：已發展區外，相關公共設施尚未完成之地區。

圖五 關西都市計畫（第二次通盤檢討）分期分區發展示意圖

### 二、事業及財務計畫

都市計畫事業之興辦，涉及事務繁多，所需經費龐大，以目前地方頗為有限之經費，實難推動都市之各項建設，一般都市除以獎勵投資方式鼓勵私人興辦，供公用事業使用之公共設施用地，由各公用事業機構購買或

徵收配合辦理外，其經費來源及籌措建議如下：

(一) 依都市計畫法第七六條、七七條及七八條之規定辦理。

(二) 申貸台灣省都市建設基金及地方基層建設基金等。

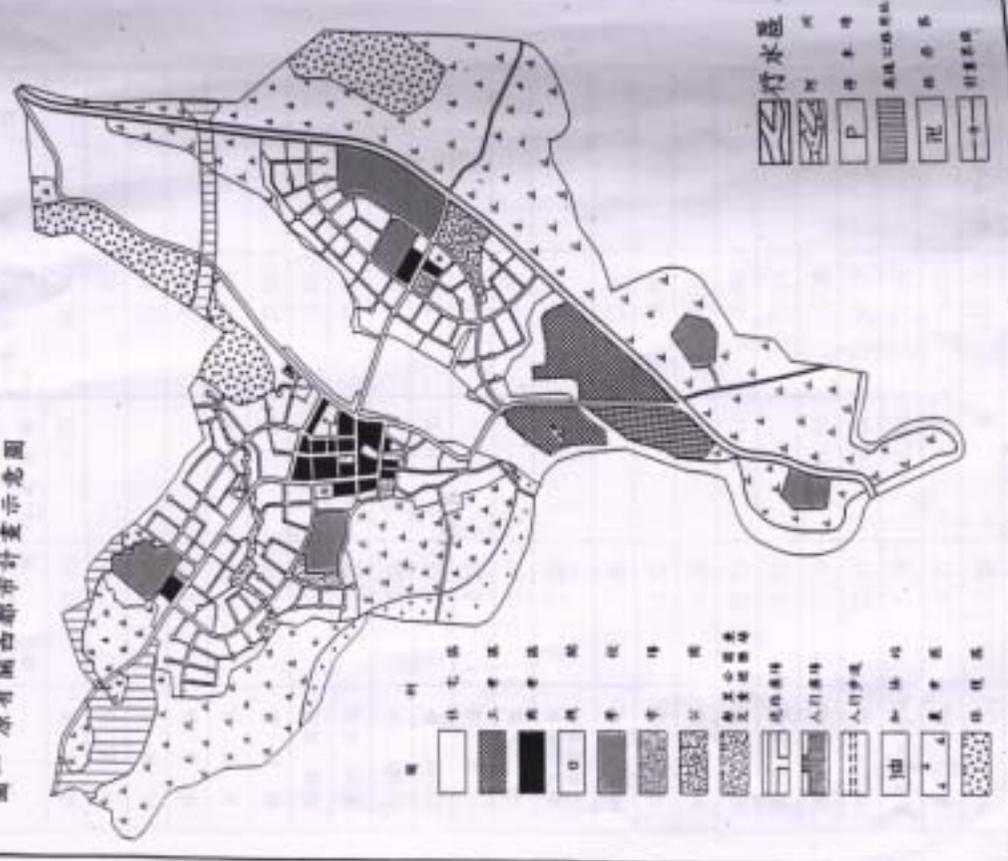
針對都市計畫區內之公共設施用地，依據可能取得之開發方式，編訂事業及財務計畫如表十九所示，以引導全區做有計畫、有秩序之發展。

表十九變更關西都市計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表

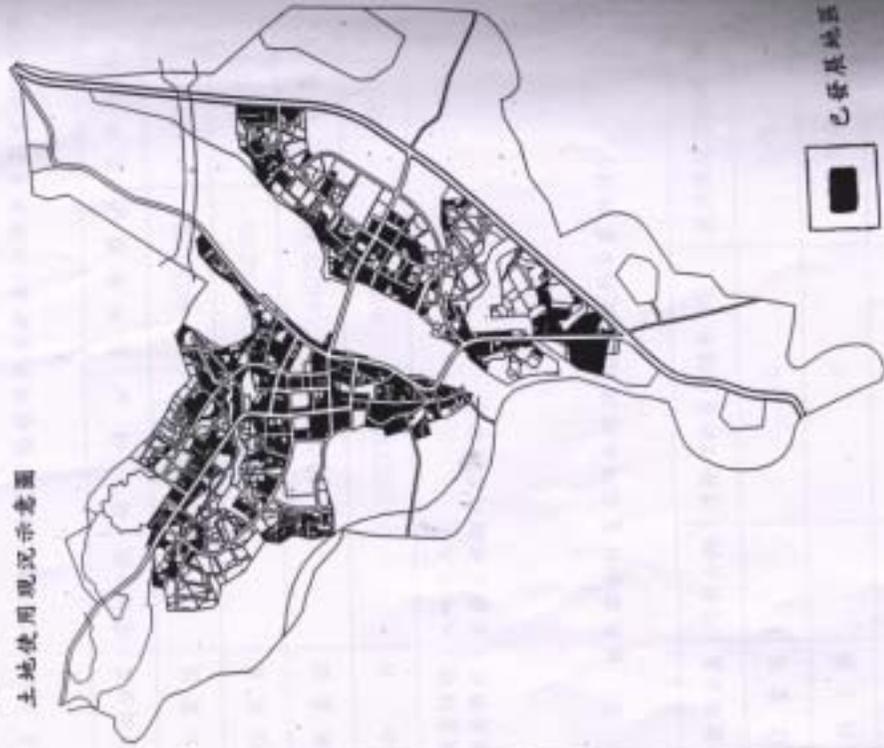
公共設施種類	尚未開闢面積 (Mx M)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限 (會計年度)	經費來源
		征購	市地重劃	區段徵收	公地撥用	土地補償費 土地征購費及地上物	整地費	工程費	合計			
機 四	1800	v					270	270	鄉公所	95	鄉公所編列	
機 五	330	v					50	50	鄉公所	95	鄉公所編列	
公 一	30600	v					4590	4590	鄉公所	95	鄉公所編列	
公 兒 一	3100	v					465	465	鄉公所	95	鄉公所編列	
公 兒 二	5800	v					870	870	鄉公所	95	鄉公所編列	
公 兒 三	4800	v					720	720	鄉公所	95	鄉公所編列	
公 兒 四	5700	v					855	855	鄉公所	95	鄉公所編列	
市 四	3200	v					9600	9600	鄉公所	95	鄉公所編列	
停 一	5800	v					1160	1160	鄉公所	92	鄉公所編列	
停 二	2700	v					540	540	鄉公所	92	鄉公所編列	
廣 一	1900	v					380	380	鄉公所	92	鄉公所編列	
廣 三	700	v					140	140	鄉公所	95	鄉公所編列	
河道用地	116000	v					23200	23200	鄉公所	95	鄉公所編列	
綠 地	29600	v					4440	4440	鄉公所	95	鄉公所編列	
路	②號道路	8250	v				1800	1800	鄉公所	95	鄉公所編列	
	③號道路	6750	v				1250	1250	鄉公所	95	鄉公所編列	
	④號道路	11972	v				2685	2685	鄉公所	95	鄉公所編列	
	⑦號道路	2340	v				468	468	鄉公所	95	鄉公所編列	
	⑩號道路	2257	v				452	452	鄉公所	95	鄉公所編列	
	11 號道路	1482	v				296	296	鄉公所	95	鄉公所編列	
	12 號道路	2520	v				504	504	鄉公所	95	鄉公所編列	
	13 號道路	3960	v				792	792	鄉公所	95	鄉公所編列	
	14 號道路	796	v				160	160	鄉公所	95	鄉公所編列	
	15 號道路	6840	v				1368	1368	鄉公所	95	鄉公所編列	
	16 號道路	5760	v				1152	1152	鄉公所	95	鄉公所編列	
10 公尺以下道路	28767	v				5754	5754	鄉公所	95	鄉公所編列		
合 計	81694						16681	16681				

註：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

圖一 原有關西都市計畫示意圖

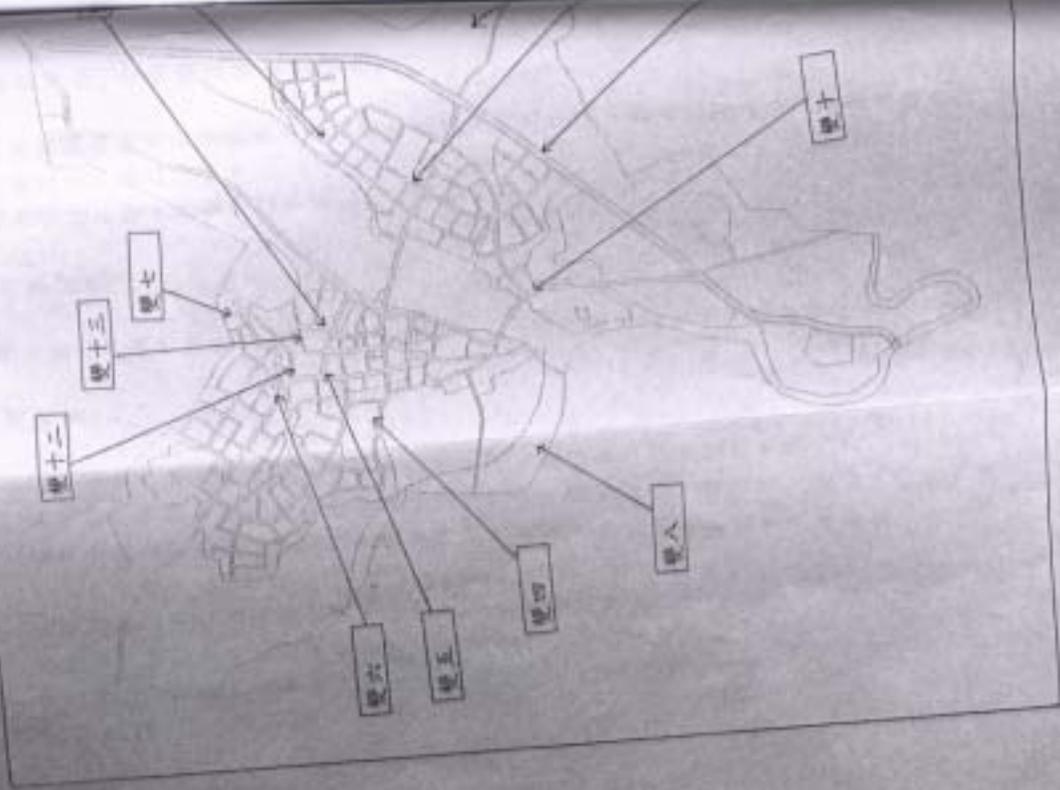


圖二  
土地使用現況示意圖

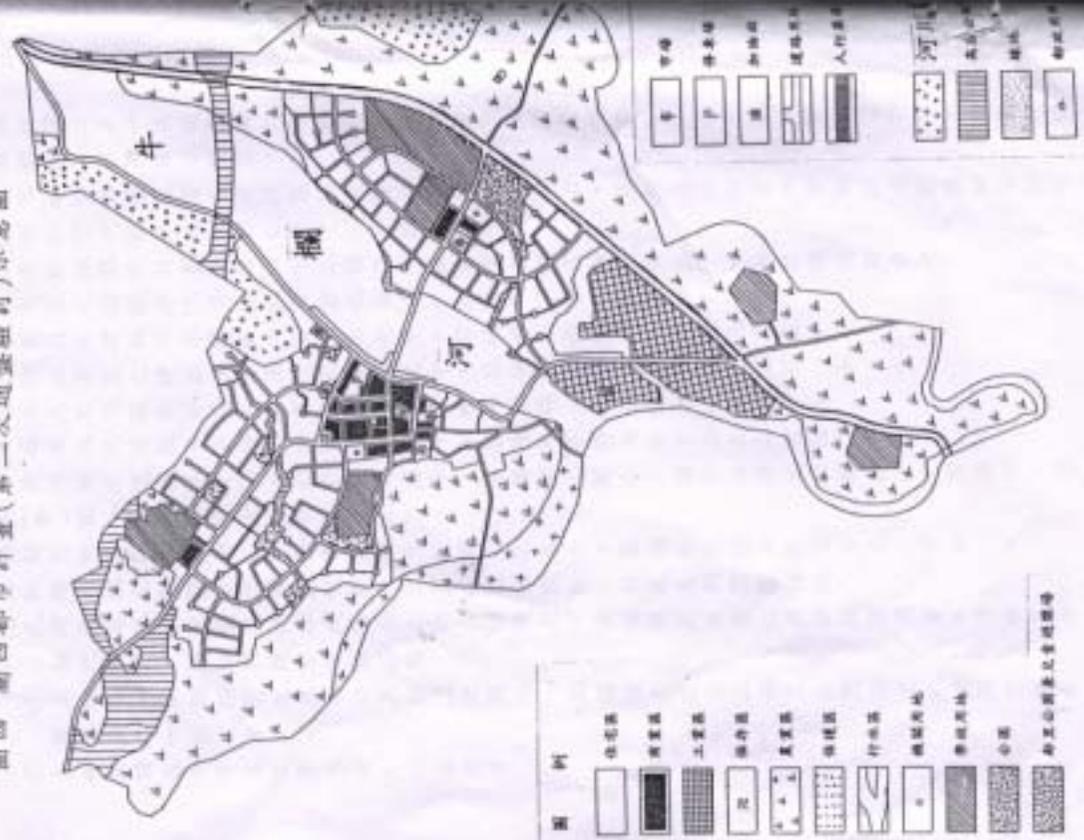


~11~

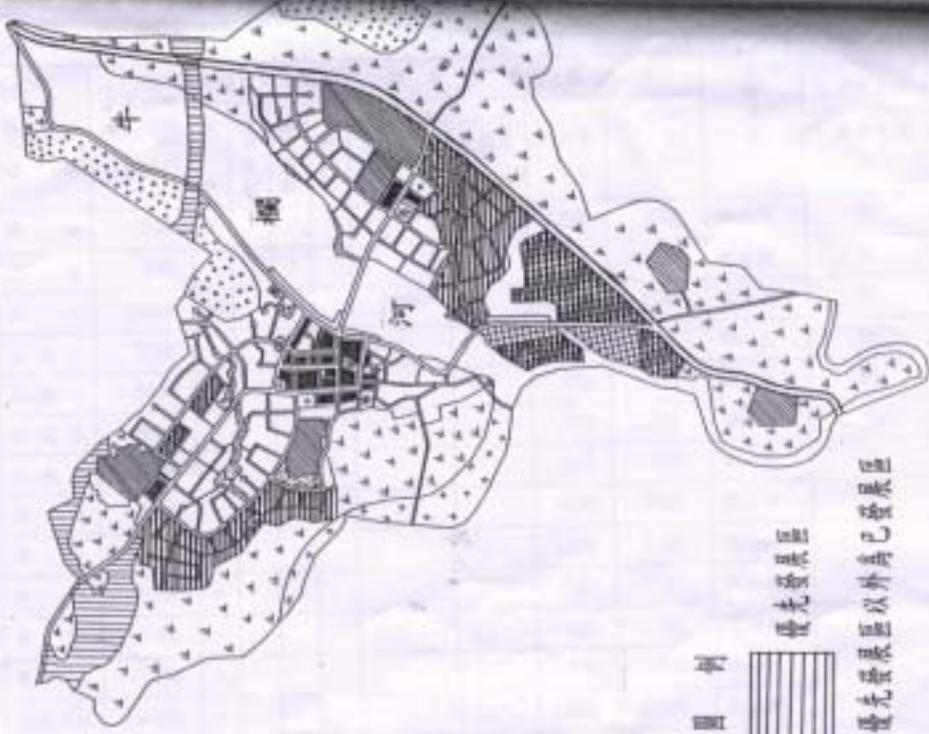
圖三 變異位置示意圖



圖四 關西都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖



圖五 變更關西都市計畫(第二次通盤檢討)分期分區發展示意圖



圖例



優先發展區  
優先發展區以外為已發展區

~57~