

**變更關西都市計畫
(通盤檢討)書**

**新竹縣政府
編制**

中華民國七十二年十月

變更關西都市計畫（通盤檢討）書 目 錄

第一章 緒論

第一節 檢討之需要及目的

第二節 檢討方法及作業程序

第二章 原有都市計畫概要

第三章 都市發展現況

第一節 人口

第二節 土地使用

第三節 公共設施

第四節 道路交通

第四章 通盤檢討分析

第一節 計畫年期、計畫人口及密度

第二節 土地使用

第三節 公共設施

第四節 道路系統

第五章 通盤檢討變更內容

第一節 檢討變更原則

第二節 變更內容及理由

第三節 檢討變更結論

表 目 錄

- 表一 原有都市計畫土地使用計畫面積分配表
- 表二 關西鎮歷年人口成長
- 表三 計畫區內歷年人口成長
- 表四 計畫區內各里人口變遷
- 表五 關西鎮歷年戶量統計
- 表六 關西鎮歷年人口年齡組成統計
- 表七 關西鎮歷年產業人口結構
- 表八 計畫區土地使用現況面積統計
- 表九 關西鎮聯外平均日交通量調查
- 表十 人口預測
- 表十一 土地使用檢討成果
- 表十二 公共設施用地面積檢討成果
- 表十三 道路檢討成果
- 表十四 原有關西都市計畫變更說明表
- 表十五 各變更案用地面積增減表
- 表十六 機關用地面積及用途
- 表十七 學校用地面積
- 表十八 兒童遊戲場、市場、停車場用地面積
- 表十九 通盤檢討前後土地使用面積對照

圖 目 錄

- 圖一 現有關西都市計畫示意圖
- 圖二 關西都市計畫區土地使用現況圖
- 圖三 人口成長預測曲線
- 圖四 變更關西都市計畫示意圖

第一章 緒論

第一節 檢討之需要及目的

關西原有都市計劃，於民國六十三年一月十八日公佈實施迄今已逾七年，隨自然、社會、經濟及實質環境之變遷，原有都市計劃已有若干內容不合目前及未來發展需要，宜予修訂，乃依都市計畫法第二十六條及內政部頒布之「都市計劃定期通盤檢討實施辦法」辦理通盤檢討工作。本次通盤檢討預期達到之目的如下列諸項：

- 一、 配合公共設施保留地取得方案，儘量減少不必要之公共設施用地。
- 二、 依據發展現況，適度調整都市用地，建立切合實際之都市計劃。
- 三、 採納人民團體合理意見，以減低都市計劃實施之窒礙。

第二節 檢討方法及作業程序

通盤檢討係以原有都市計劃為基礎，並依都市發展現況，參考人民及機關團體建議，對原計畫之內容予以檢討分析，其作業程序如次：

一、 基本資料之蒐集與研析

基本資料包括原有都市計畫圖說，歷年人口資料、土地使用、交通運輸、公共設施等發展現況，相關指導計畫及人民團體意見，分別蒐集或從事實地調查，予以彙集整理分析，俾作為檢討規劃之基準。

二、 原有都市計劃研析

分析原有都市計劃之內容，作為通盤檢討之指導及依據。

三、 都市發展現況資料之整理分析

分析人口成長變遷、土地使用及發展、現有發展模式、公共設施及道路交通現況等，俾明瞭都市發展之趨向與需求，作為檢討規劃之參考。

四、 通盤檢討分析及規劃

參照都市發展現況、原有都市計畫之研析、規劃原則及人民團體意見、並根據通盤檢討實施辦法之規定標準，對土地使用分區及公共設施用地詳予分析檢討，研訂通盤檢討變更內容。

五、 計劃之審議、修正及核定

依都市計畫層報核定程序，經各級都市計畫委員會審議，如需修正時，再予以回饋至前一步驟重新修正，俾制訂定案計劃，作為未來實施之準據。

第二章 原有都市計畫概要

一、 計劃範圍

以鎮公所附近之市街為中心，北由丘陵山腳地，西南至鳳山溪止，東以關西農校東側之小溪為界，計畫面積共計四三三 三二公頃。

二、 計劃人口

依過去人口成長及工業發展之趨勢及可供都市發展土地，研訂民國九十年計畫容納人口為二五、 人。

三、 計劃課題

(一) 合理之人口密度與土地使用：

為考慮現有可供使用之土地面積，以及居民居住之衛生及生活環境，擬訂一合理之人口密度，並針對目前區域內之工廠、居住、商業之混雜使用，對計畫區內之土地，宜作一合理之土地分區使用計畫，以求健全發展。

(二) 計劃發展地區範圍：

計畫區之北面及南面因受地形限制發展困難，除現有市街地之西、北面外，宜向牛欄河東岸一帶發展。

(三) 道路系統：

中豐公路(台3號省道)沿牛欄河西岸貫穿市街而過，因交通頻繁，且路面狹窄，拓寬不易，應予改道繞越，以免過境車輛穿越市街地；並以現有市街道路為基礎，視需要予以拓寬或改道，以期建立完善之道路系統。

(四) 市鎮中心：

利用已具規模之舊市街，予以適當擴大，供商業、行政、文事方面之使用。

(五) 工業區：

目前除製茶及食品製造廠外，其他工業規模均甚小，大部零星散佈。宜劃設工業區供工廠新建、遷建之用。

(六) 公共設施：

現有之公共設施，有若干位置設置不適當，或規模過小，甚或闕如，隨人口之增加及生活水準之提高，公共設施之供應，宜有一合理之分配。

四、 實施計劃

(一) 人口分佈計畫：

每一鄰里單位平均容納一二、 人至一三、 人。平均粗密度每公頃約為六 人，居住淨密度約為每公頃三 人。

(二) 土地使用計畫：

1.住宅區：

牛欄河西岸除市鎮中心外，沿往新埔公路兩側地區為一號鄰里，由牛欄河東岸起至 1 號道路以西為二號鄰里，分別配設國小、鄰里商業中心、市場及兒童遊戲場等。

2.市鎮中心：

採大街廓設計原理，建築物退後，或面向內面之人行廣場，並配置停車場，其機能包括商場、市場、文事及行政機關等。

3.鄰里中心：

設置於鄰里單位之中心位置，以鄰里內之主要道路相連接，分設市場、商店及機關等用地，以供鄰里內之居民使用。

4.工業區：

考慮現有工廠分佈、交通、區位、環境及風向諸因素，劃設四處工業區，面積為一七 六四公頃。

5.農業區及保護區：

計畫區之西面、南面及東面較平坦地區劃為農業區。北面及東北面之山地丘陵則劃為保護區。

(三) 交通系統計畫：

1.聯外幹道：

1 號道路北沿牛欄河東岸繞經關西農校東側至計畫區南端，寬度二十公尺，兩側各保留五公尺之綠帶。2 號 3 號道路為利用現有之中豐公路及通往新埔之正義路拓寬為十五公尺。

2.主要道路：

5 及 6 號道路寬度十五公尺為南北環道，其他之主要道路依鄰里單位與市鎮中心之分佈，予以配設，計畫寬度為十二公尺及十五公尺。

3.次要道路與出入道路：

次要道路寬度十公尺，住宅區出入道路為八公尺。

4.人行步道、廣場：

於市鎮中心與鄰里中心設有廣場及八公尺寬人行步道，以供居民出入購物休憩之用。

(四) 公共設施計畫：

1.學校：

利用現有學校之規模再予擴大，計有國小三所、國中兩所、

高職（農校）一所。

2.市場：

現有市場街道窄小，宜予擴大整建，另於一、二鄰里中心各設市場一處。

3.公園及兒童遊戲場：

於 1 號道路與 4 號道路交會處，利用現有之山丘設公園一處，並於住宅區適當地點分設兒童遊戲場。

4.機關用地：

現有鎮公所保留為機關用地，另在二號鄰里中心及市鎮中心，分設機關用地，一號鄰里因緊鄰市鎮中心，故不另設機關用地。

5.停車場：

於市鎮中心及二號鄰里中心內各設公共停車場一處。

6.加油站：

在 2 號道路西側之現有加油站保留設置。

7.河川地：

為避免洪泛浸害，將不適建築地區，劃設為河川用地，兼可供興建堤防使用。

原有都市計劃核定圖中「市四」右側一塊三角地未著色，無法分別分區，經原規劃單位（住都局）以 72.8.19.住都市字第三 二七九號函查復，在該局留存之計畫藍圖上係為住宅區，予以更正。

原有都市計畫土地使用計畫面積分配詳見表一。現有都市計劃示意圖如圖一所示。

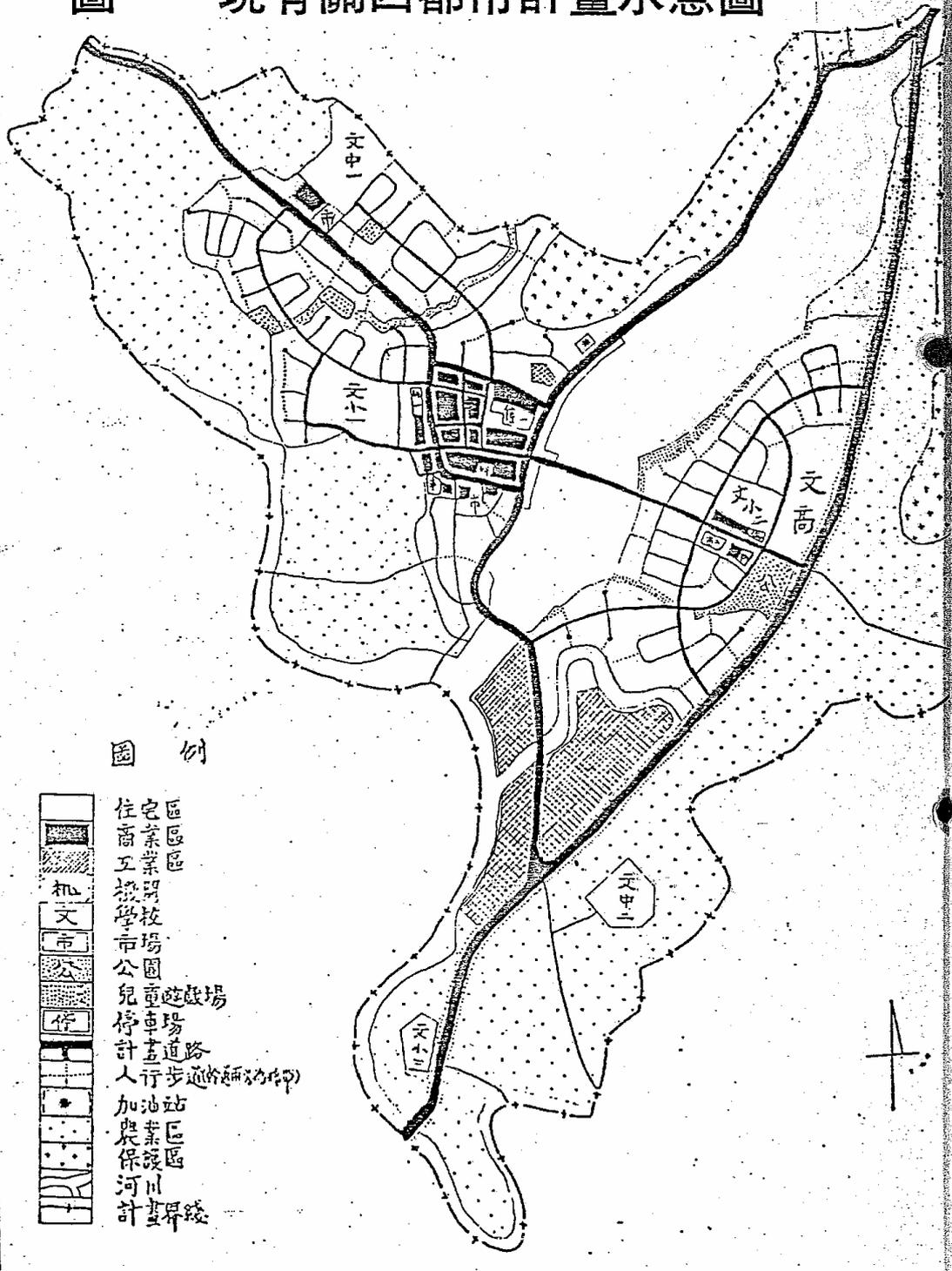
表一 原有都市計畫土地使用計畫面積分配表

項目	面積(公頃)	百分比(1)%	百分比(2)%	備註
1. 住宅區	80.51	18.58	48.41	
2. 商業區	7.34	1.69	4.42	原計畫書為 7.75 公頃
3. 學校	19.86	4.58	11.94	
4. 機關	0.95	0.22	0.57	
5. 工業區	17.64	4.07	10.61	
6. 公園綠地	6.54	1.51	3.93	
7. 兒童遊戲場	1.37	0.32	0.82	
8. 市場	1.37	0.32	0.82	
9. 道路	29.40	6.79	17.68	
10. 人行廣場	0.39	0.09	0.23	
11. 停車場	0.85	0.20	0.51	原計畫書為 0.44 公頃
12. 加油站	0.10	0.02	0.06	
13. 保護區	22.98	5.30		
14. 河川用地	73.11	16.87		
15. 農業區	170.91	39.44		
總計	433.32	100.00		
都市發展用地	166.32		100.00	

註：1. 都市發展用地不包括保護區、河川用地、農業區。

2. 各項用地面積係依原計畫圖 1 / 3000 重新計量，其中商業區及停車場面積與原計畫面積略有不科，計畫面積應依本表面積修正，確實面積以實際訂樁地籍分割之資料為準。

圖一 現有關於西都市計畫示意圖



第三章 都市發展現況

第一節 人口

一、 人口成長及變遷

關西全鎮人口民國五十年為三九、四二三人，至民國六十九年為三七、八三七人，減少一、五八六人，呈負值成長，顯示人口外流現象頗為嚴重。自然增加率逐年減少，由民國五十年之三 二%至民國六十九年減為一 七%，社會增加率由負一 六%減為負四 一%，年平均自然增加率為二 二%，社會增加率為負二 四%，總平均增加率為負二 二%。(詳見表二)

都市計畫區域內人口成長趨勢與全鎮類似，自民國六十三年起人口成長呈負值，二十年來人口僅增加二、七七八人，年平均增加率為一 %，顯示人口外流現象較全鎮緩和。(詳見表三)

計畫區內各里人口最近五年之變遷情形，以舊市中心區西側之北斗里、西安里人口稍有成長，平均年成長率分別為四 六三%及二 三七%，其他各里之成長率均為負值，人口呈外流現象。(詳如表四)

二、 人口組成

(一) 戶量：

關西鎮歷年平均戶量隨家庭結構變化而呈遞減趨勢，由民國五十年之七 一人緩減至民國六十九年底之六 三人(詳見表五)，顯示其都市化程度略為提高，惟其平均戶量仍高於一般鄉鎮。

(二) 年齡組成：

全鎮立年人口年齡組成變遷(詳見表六)，顯示幼年人口(十四歲)佔全鎮人口比例逐年遞減，自民國五十年之四四 九%至民國六十九年之三 四%，成年人口(十五 六十四歲)和老年人口(六十五歲以上)則逐年升高，由民國五十年之五一 三%、三 八%，至民國六十九年之六三 二%、六 四%，其中老年人口遞增趨勢較為緩慢。

(三) 產業人口：

關西就業人口，自民國五十年之一三、五五九人增至民國六十九年之二 、三九九人，就業率由三四 四%增至五三 九%。各次產業人口占就業人口比率之變遷情形，以一、二次產業變化較大，三次產業則逐年穩定成長，由民國五十年之二二 七%增至民國六十九年之二七 四%。一、二次產業則由七三 六%及三 七%至民國六十九年之三九 一%及三三 五%，顯示目前都市發展型態以農工為主。(詳如表七)

表二 關西鎮歷年人口成長

年 份 (民 國)	總人口	總 增 減		自 然 增 減		社 會 增 減	
		人 口 數	成 長 率 %	人 口 數	成 長 率 %	人 口 數	成 長 率 %
50	39423						
51	40043	620	1.57	1247	3.16	-627	-1.59
52	40904	861	2.15	1320	3.30	-459	-1.15
53	41388	484	1.18	1204	2.94	-720	-1.76
54	41764	376	0.91	1143	2.76	-767	-1.85
55	41888	124	0.30	1127	2.70	-1003	-2.40
56	42282	394	0.94	921	2.20	-527	-1.26
57	42483	201	0.47	1007	2.38	-806	-1.91
58	43947	1464	3.45	954	2.25	510	1.20
59	43979	32	0.07	955	2.17	-923	-2.10
60	44107	128	0.29	893	2.03	-765	-1.74
61	43895	-212	-0.48	854	1.94	-1066	-2.42
62	43189	-706	-1.61	732	1.67	-1438	-3.28
63	42606	-583	-1.35	787	1.82	-1370	-3.17
64	42094	-512	-1.20	683	1.60	-1195	-2.80
65	41259	-835	-1.98	786	1.87	-1621	-3.85
66	40679	-580	-1.41	702	1.70	-1282	-3.11
67	39707	-972	-2.39	716	1.76	-1688	-4.15
68	38766	-941	-2.37	710	1.79	-1651	-4.16
69	37837	-929	-2.40	645	1.66	-1574	-4.06
平 均			-0.20		2.20		-2.40

表三 計畫區內歷年人口成長

年份 (民國)	人口數	增加數	成長率(%)	佔全鎮比率(%)
50	13575			34.43
51	13769	194	1.43	34.39
52	14189	420	3.05	34.69
53	14284	95	0.67	34.51
54	14400	116	0.81	34.48
55	14535	135	0.94	34.70
56	14744	209	1.44	34.87
57	14993	249	1.69	35.29
58	15753	760	5.07	35.85
59	16058	305	1.94	36.51
60	16527	469	2.92	37.47
61	16662	135	0.82	37.96
62	16696	34	0.20	38.66
63	16670	-26	-0.16	39.13
64	16671	1	0.01	39.60
65	16648	-23	-0.14	40.35
66	16601	-47	-0.28	40.81
67	16456	-145	-0.87	41.44
68	16395	-61	-0.37	42.29
69	16353	-42	-0.26	43.22
平均			1.00	

註：本表人口數係依實際人口分布核列

表四 計畫區內各里人口變遷

年 份 里 別	64年~65年 成長率%	65年~66年 成長率%	66年~67年 成長率%	67年~68年 成長率%	68年~69年 成長率%	平均
東安里	-0.13	-0.91	-3.13	0	1.50	-0.53
北斗里	3.04	3.63	3.70	5.22	7.54	4.63
東光里	-2.04	0.70	-4.75	-0.99	0.73	-1.27
仁安里	-0.19	0.81	-1.36	-3.31	-0.01	-0.81
南雄里	-2.24	-2.23	-2.49	-0.85	-5.71	-2.71
東興里	2.00	-2.59	-0.08	-6.54	-5.93	-3.26
西安里	4.25	-1.74	3.42	-0.15	2.59	2.37
明湖里	-1.23	-3.07	-7.55	-4.82	-15.11	-6.36
新富里	-1.38	-3.59	-3.11	-3.63	-6.43	-3.63
南華里	-5.89	-4.38	-2.45	-2.85	-7.94	-4.70

表五 關西鎮歷年平均戶量統計

年 度	人 口 數	戶 數	戶 量
50	39423	5662	7.0
51	40043	5696	7.0
52	40904	5755	7.1
53	41388	5777	7.2
54	41764	5850	7.1
55	41888	5924	7.1
56	42282	5949	7.1
57	42483	6041	7.0
58	43947	6162	7.1
59	43979	6222	7.1
60	44107	6281	7.0
61	43895	6285	7.0
62	43189	6260	6.9
63	42606	6195	6.9
64	42094	6168	6.8
65	41259	6096	6.8
66	40679	6109	6.7
67	39707	6052	6.6
68	38766	6010	6.5
69	37837	6023	6.3

表六 關西鎮立年人口年齡組成統計

年 份 (民國)	全 鎮 人 口	幼年人口(0~14 歲)		成年人口(15~64 歲)		老年人口(65 歲以上)	
		人 口	%	人 口	%	人 口	%
50	39423	17706	44.9	20218	51.3	1499	3.8
51	40043	18363	45.9	20179	50.4	1501	3.7
52	40904	18931	46.3	20407	49.9	1566	3.8
53	41388	18936	45.8	20835	50.3	1617	3.9
54	41764	19029	45.6	21048	50.4	1687	4.0
55	41888	18903	45.1	21280	50.8	1705	4.1
56	42282	18869	44.6	21646	51.2	1767	4.2
57	42483	18521	43.6	22102	52.0	1860	4.4
58	43947	18481	42.1	23514	53.5	1952	4.4
59	43979	18030	41.0	23928	54.4	2021	4.6
60	44107	17652	40.0	24342	55.2	2113	4.8
61	43895	17180	39.1	24550	55.9	2165	5.0
62	43189	16360	37.9	24612	57.0	2217	5.1
63	42606	15689	36.8	24633	57.8	2284	5.4
64	42094	15049	35.7	24698	58.7	2347	5.6
65	41259	14251	34.5	24631	59.7	2377	5.8
66	40679	13624	33.5	24673	60.6	2382	5.9
67	39707	12838	32.3	24469	61.6	2400	6.1
68	38766	12138	31.3	24223	62.5	2405	6.2
69	37837	11491	30.4	23915	63.2	2431	6.4

表七 關西鎮歷年產業人口結構

年份 (民國)	就業人口		一次產業		二次產業		三次產業	
	人口數	就業率%	人口數	就業率%	人口數	就業率%	人口數	就業率%
50	13559	34.4	9983	73.6	497	3.7	3079	22.7
51	13445	33.6	9854	73.3	536	4.0	3055	22.7
52	13663	33.4	9997	73.2	581	4.3	3085	22.5
53	13799	33.3	10147	73.5	584	4.2	3068	22.3
54	13976	33.5	10294	73.7	577	4.1	3105	22.3
55	13719	32.8	10111	73.7	586	4.3	3022	20.0
56	16265	38.5	11739	72.2	818	5.0	3708	22.8
57	16042	37.8	12261	76.4	1228	7.7	2553	15.9
58	17374	39.5	11913	68.6	1207	6.9	4254	24.5
59	19182	43.6	11955	62.3	1446	7.5	5781	30.2
60	19087	43.3	11704	61.3	2133	11.2	5250	27.5
61	20741	47.3	11881	57.3	3197	15.4	5663	27.3
62	20902	48.4	10255	49.1	5043	24.1	5604	26.8
63	21134	49.6	11450	54.2	4334	20.5	5340	25.3
64	21138	50.2	12012	56.8	3850	18.2	5276	25.0
65	21185	51.3	10783	50.9	5282	24.9	5120	24.2
66	21884	53.8	10991	50.2	5525	25.3	5368	24.5
67	21298	53.6	9685	45.5	6119	28.7	5494	25.8
68	21267	54.9	9057	42.6	6915	32.5	5295	24.9
69	20399	53.9	7986	39.1	6834	33.5	5579	27.4

三、 人口分佈與密度

依現況調查暨人口資料統計綜理分析，本計畫區人口分佈以南雄里、北斗里等舊市街地較為密集，並沿正義路往西北延伸，牛欄河東岸，則以東安市場附近人口分布較集中。全計畫區內平均居住密度（人口數／住宅使用＋商業使用）約為每公頃三四五人，就自然地形而言，牛欄河西岸居住密度約為每公頃三七人，牛欄河東岸約為每公頃三一人。

第二節 土地使用

本計畫區現有土地使用模式，主要以牛欄河西岸市街地較為密集，同時沿正義路往西北緣發展；牛欄河東岸地區，則泰半為農舍，僅市(二)附近為新發展區。依土地使用現況調查，本計畫區以農地使用佔地最廣，約二四七公頃，佔全計畫區面積之五七%，住宅次之，約為五十一公頃，佔十二%。

茲將各類土地使用分佈情形（詳見表八）概述如次：

(一) 商業使用：

主要分布於正義路、中山路舊市街一帶，商業性質主要為零售業及服務業，服務範圍以全鎮為主。

(二) 住宅使用：

現有鎮公所附近之市街中心，發展頗為密集，多屬三層以下建築，正義路沿西北面為新發展地區，多為鋼筋混凝土造建築，牛欄河西岸與河川邊緣地帶則泰半屬農村磚土造房屋，未來新發展地區將以正義路兩側與1號道路西側為主。

(三) 工業使用：

現有工廠分佈頗為零亂，工廠規模除茶葉製造廠外規模均不大，工業區內以茶葉製造業與木材加工業為主，工廠環境普遍不佳。

(四) 農業使用：

主要分布於牛欄河東岸及住宅區外緣，佔地最廣，作物則以稻田和茶葉為主。

表八 計畫區土地使用現況面積統計

民國 70 年 5 月

使用類別	面積 (公頃)	百分比 (1)	百分比 (2)
1. 住宅使用	50.85	11.73	48.82
2. 商業使用	5.16	1.19	4.95
3. 工業使用	4.71	1.09	4.52
4. 學校	13.64	3.15	13.09
5. 機關	1.59	0.37	1.53
6. 市場	0.85	0.20	0.82
7. 加油站	0.10	0.02	0.10
8. 道路用地	15.18	3.50	14.57
9. 寺廟教堂	1.86	0.43	1.78
10. 魚池	5.83	1.35	5.60
11. 墓地	2.34	0.54	2.25
12. 空地	2.05	0.47	1.97
13. 河川	33.89	7.82	
14. 林野	47.67	11.00	
15. 農地	247.60	57.14	
總計	433.32	100.00	
都市發展用地	104.16		100.00

註：百分比(2)不包括河川、林野、農地。

第三節 公共設施

(一) 學校：

現有國小三所、國中二所、高職一所(農校),除關西國小(文小一)外,現有國小面積均稍狹小。

(二) 機關：

現有機關及公共建築包括鎮公所、分駐所、派出所、消防隊、戶政事務所、郵局、電信局、農會、客運車站、衛生所、屠宰場及電台轉播站等,其分佈均集中於牛欄河西岸市街中心一帶。

(三) 市場：

現有市場僅一處,屬公營零售市場,週圍攤販林立,影響交通與環境衛生。市(二)為民營市場,刻正興建中,外圍為店鋪住宅型態。

(四) 加油站：

現有加油站一處,位於中豐公路旁,離市街中心不遠。

(五) 停車場：

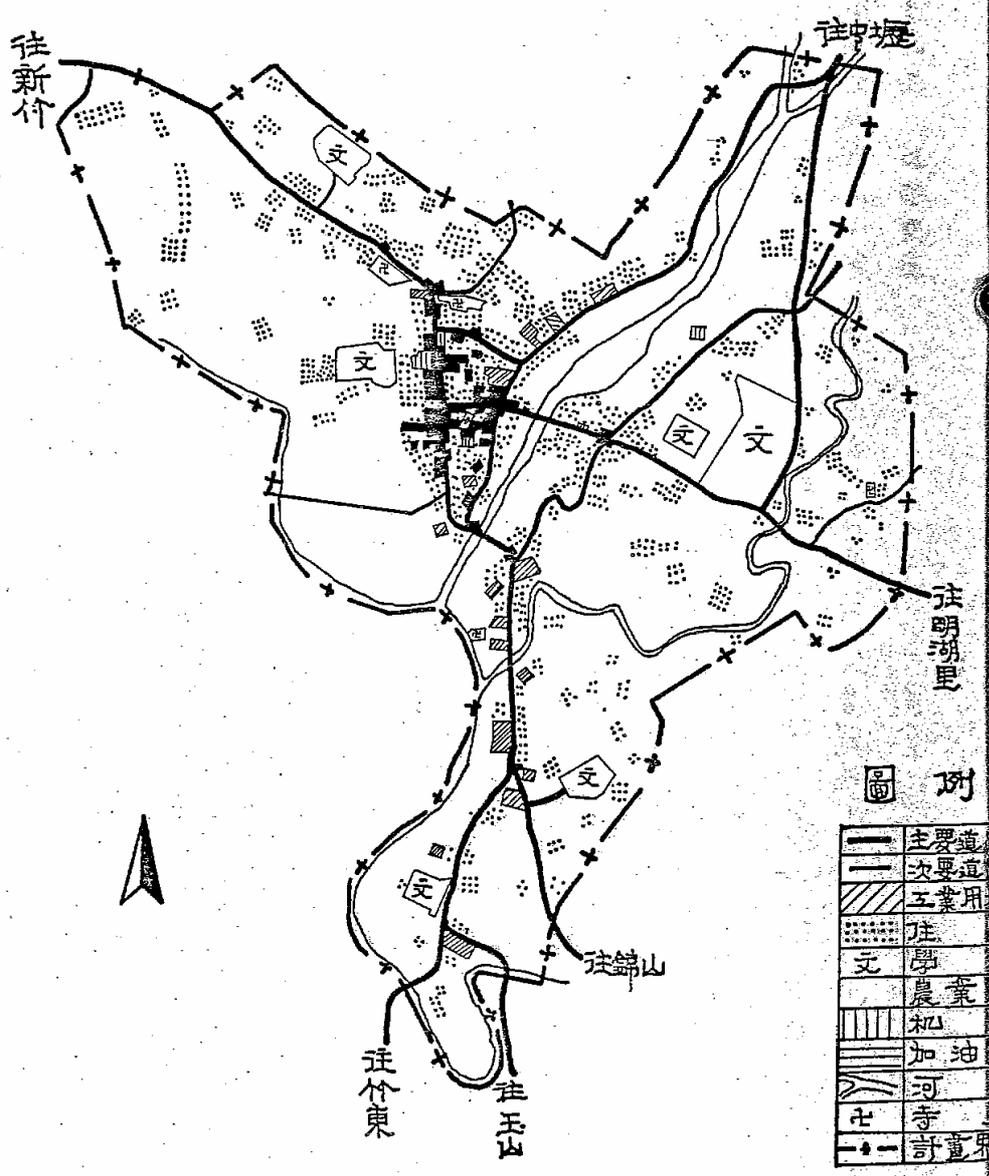
本計畫區停車場用地均未闢建,本地區之汽車持有率不高,且交通流量小,採用路邊停車尚不致影響道路交通。

(六) 遊憩設施：

公園、兒童遊戲場等遊憩設施均付闕如,亟需開發闢設。

關西都市計畫區土地使用現況參閱圖二。

圖二 關西都市計畫區土地使用現況圖
(民國70年5月)



第四節 道路交通

關西鎮現有道路模式，聯外幹道以台 3 號及一一八號道路為主，台 3 號道路北往龍潭，南至竹東，一一八號道路東往錦山，西經新埔，竹北與台 1 號公路銜接。為避免台 3 號過境交通穿越本鎮中心區，而在牛欄河東岸劃設之計畫道路目前已施工至關西農校南面；計畫區內之出入道路則分別與聯外幹道連接。

關西現有道路之交通量依據台灣省公路局民國六十九年調查統計（詳見表九），本鎮交通需求線主要為關西 龍潭線及關西 新埔線。其次為關西 竹東線，交通工具乃以乙種車輛為主。

公眾運輸系統僅有新竹客運，主要運輸路線為關西 新埔 新竹，關西 龍潭 中壢，其次為竹東線、錦山線及玉山線，每日往返班次甚多，堪稱便利。

表九 關西鎮聯外平均日交通量調查

民國六十九年

路段	甲種車輛		乙種車輛		合計
	車輛數	百分比	車輛數	百分比	
關西 龍潭(台 3 號)	3256	49	3380	51	6636
關西 竹東(台 3 號)	2145	58	1551	42	3696
關西 新埔(118 號)	1845	40	2806	60	4651
關西 錦山(118 號)	401	31	876	69	1277

資料來源：台灣省公路局

註：甲種車輛包括小客車、小貨車、大客車、大貨車、貨櫃車及特種車。

乙種車輛包括機踏車及腳踏車。

第四章 通盤檢討分析

第一節 計畫年期、計畫人口及密度

一、計畫年期

原計畫年期訂為民國九十年，本次通盤檢討依據都市計畫法法定年期二十五五年內之規定，計畫年期訂為民國九十五年。

二、計畫人口

依據關西鎮及都市計畫區歷年人口之成長趨勢，以直線迴歸法、指數曲線法、幾何曲線法、算術平均法及複利法等數學模式，分別預測民國九十五年人口，詳如表十及圖三所示。預測全鎮人口最高為四、
人，都市計畫區為二三、
人，與原計畫人口相近，因此本次通盤檢討之計畫人口仍維持原計畫人口，為二五、
人。

三、密度

本次通盤檢討不擬增加住宅區，因此計畫淨密度（計畫人口 / 住宅區面積）維持原計畫，每公頃為三
人。

表十 人口預測

民國 95 年

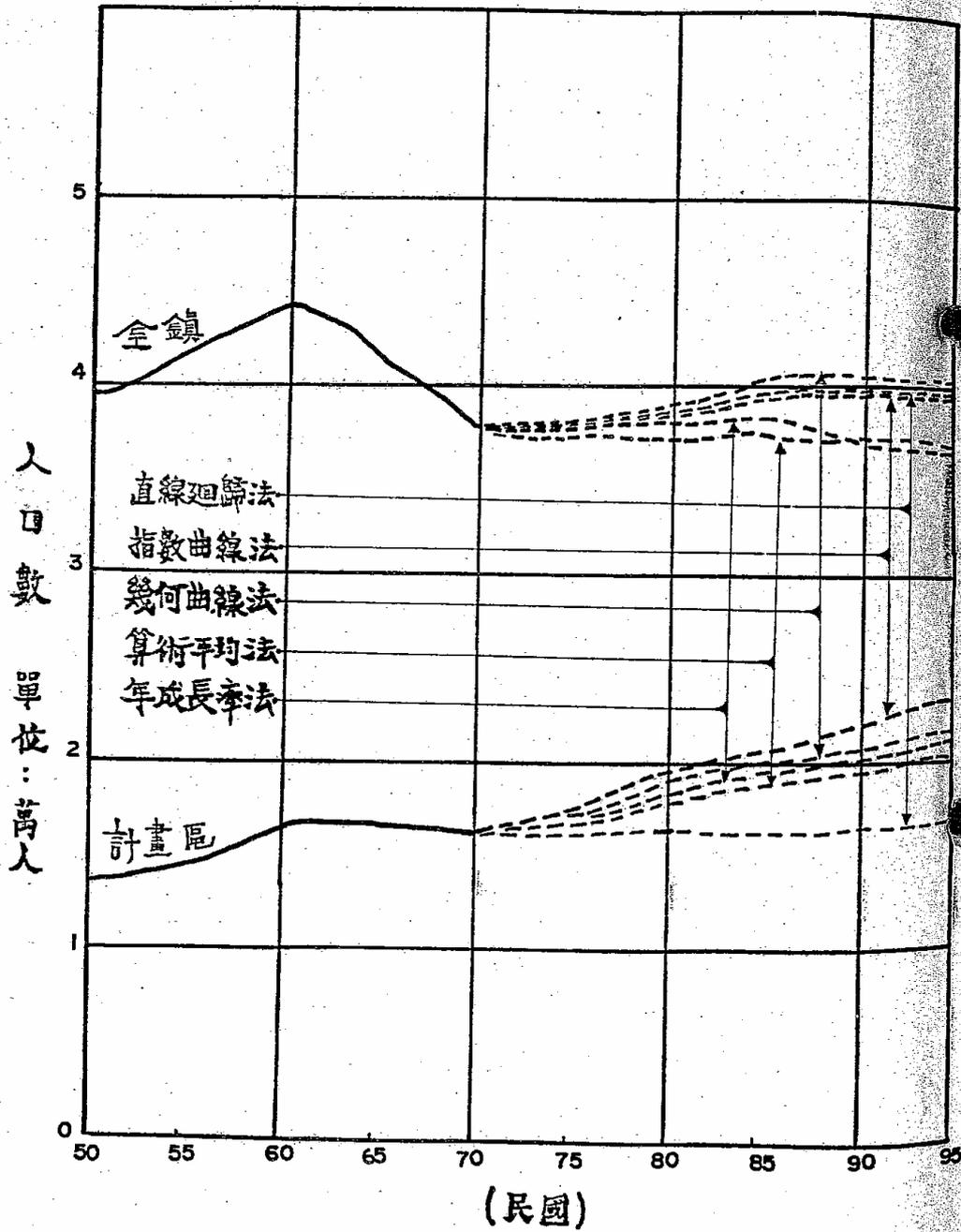
預測方法	全鎮人口	都市計畫區人口		方程式
		人口數	佔全鎮人口%	
直線迴歸法	39000	17000	43.6	(1) $Y=45054-57.85X$ (2) $Y=13894+29.90X$
指數曲線法	39000	23000	60.0	(1) $Y=(45364)(0.9985)^X$ (2) $Y=(7915)(1.0114)^X$
幾何曲線法	40000	22000	55.0	(1) $Y=(55002.22)X-0.07$ (2) $Y=(961.94)X-0.6820$
算術平均法	37000	20000	54.0	(1) $Y=37.837-43.2n$ (2) $Y=16.353+146.2n$
複利法	37000	21000	56.7	(1) $Y=37.837(1-0.0009)^n$ (2) $Y=16.353(1+0.01)^n$

註：1.方程式 (1)為全鎮人口預測方程式。

(2)為計畫區人口預測方程式。

2.式中 Y 為計畫人口，X 為計畫年度，n 為計畫年期 $n=X-69$ 。

圖三 人口成長預測曲線



第二節 土地使用

各類土地使用分區之發展現況及使用率，檢討說明如次：

一、住宅區：

依實地調查，原計畫住宅區實際發展為住宅使用之面積為三二 七一公頃，約為原計畫面積之四 六三%，未達八十%，依通盤檢討實施辦法規定，不得增設住宅區。

二、商業區：

依檢討標準，每千人不得超過 四五公頃，亦即不得超過一一 二五公頃，且不得超過都市發展用地八%，原計畫面積為七 三四公頃佔都市發展用地四 四二%，尚未超過，目前作商業使用之使用率僅四 一 七七%，但市鎮中心之商業發展已臻飽和，應依需要檢討之。

三、工業區：

原計劃工業區已作工廠使用者，僅達二 五五公頃使用率為一四 四六%，即不符合使用分區者達八五 五四%，多為農地、住宅、寺廟等使用，因發展有限，無需增設工業區。

四、保護區：

原計畫面積為二二 九八公頃，係屬陡峻坡地，使用率達 97%，僅有小部份之農地與住宅使用。

五、農業區：

原計劃農業區面積為一七 九一公頃，作農地使用之面積為一五 八 五四公頃，使用率為九二 七六%，不符合使用者，多係現有農舍，僅佔七 二四%。

土地使用檢討成果詳見表十一。

表十一 土地使用檢討成果

單位：公頃

項 目	原計畫 面積	已使用 面積	使用率 (%)	需要 面積	不足或 超過面積	備 註
住 宅 區	80.51	32.71	40.63			未達增設住宅區之標準。
商 業 區	7.34	2.97	40.46			可予增設。
學 校	19.86	13.64	68.68	14.50	超過 5.36	依發展需要檢討。
機 關	0.95	0.33	34.74			依實際發展需要檢討。
工 業 區	17.64	2.55	14.46	17.64		發展有限，暫免增設。
公 園 綠 地	6.54	0	0			略有不足，暫不增設。
兒童遊戲場	1.37	0	0	2.00	不足 0.63	需予增設。
市 場	1.37	0.85	62.04	0.50	超過 0.87	依需要檢討。
道 路 廣 場	29.40	13.79	46.90	29.40		應儘量保留，並積極闢建。
人 行 廣 場	0.39	0	0	0.39		應予保留。
停 車 場	0.85	0	0	0.92	不足 0.07	應予保留，無需增設。
加 油 站	0.10	0.10	100	0.10		予以保留。
保 護 區	22.98	22.29	97.00	22.98		應予保留，以利山地保育。
河川用地	73.11	33.89	46.35	73.11		應予保留。
農 業 區	170.91	158.54	92.76	170.91		高等則農地，應儘量保留。
合 計	433.32	281.89	65.05			

第三節 公共設施

依通盤檢討標準，檢討各類公共設施用地如次：

一、機關：

原計畫機關用地面積 九五公頃，計有三處，「機一」、「機三」位於市鎮中心內，「機二」為鄰里性機關用地，目前「機一」已作鎮公所、電信局使用，「機三」擬依實際發展需要檢討之，「機二」仍依原計畫供鄰里性機關使用。

二、遊憩設施：

(1) 公園：

原計畫公園用地一處，目前為墓地使用。依實際丈量面積為三 六公頃，依檢討標準，計畫人口三萬人以下，以每千人一五公頃為準，即應有公園用地面積三 七五公頃，不足 六九公頃，因公園用地尚未開闢使用，為減少公共投資費用，暫不予增設。

(2) 兒童遊戲場：

原計畫兒童遊戲場計有三處，面積為一 三七公頃，以每千人八公頃之檢討標準，應有面積二 公頃，不足 六三公頃，需予增設。

三、學校：

(1) 國民小學：

原計畫國小用地三處，目前為關西國小、東安國小及東光國小使用，面積為六 八二公頃，依檢討標準每千人 二 公頃，應有面積五公頃，超過一 八二公頃，惟考慮都市計畫區外圍之學童需要，應儘量保留。

(2) 國民中學：

原計畫國中用地二處，目前為關西國中及富光國中使用，面積為六 九四公頃，依檢討標準每千人 一六公頃，應有面積四公頃，超出二 九四公頃，為考慮都市計畫區外圍學生就學需要，仍應予保留。

(3) 高級職校：

原計畫面積六 一四公頃為關西農校，依每千人 七五公頃之標準，應有用地面積三 五 公頃，超出二 六 公頃，惟因面積合乎農校發展需要，應予保留。

四、零售市場：

原計畫市場用地四處，「市一」、「市二」(東安市場)位於鄰里中心，「市三」、「市四」位於市鎮中心，面積為一 三七公頃，按每千人二公頃之標準應有面積 五 公頃，超過 八七公頃。因「市一」位於關西國中門口，位置欠佳，須予檢討；「市四」尚未開闢，應予保

留。「市二」「市三」均為既有市場，應予維持原計畫。

五、 停車場：

原計畫停車用地計二處，面積為 八五公頃，依通盤檢討標準，應有面積 九二公頃，僅不足 七公頃，無需增減用地面積。

六、 加油站：

原計畫加油站用地一處，面積 一 公頃，為現有加油站，予以保留。

七、 河川用地：

原計畫面積為七三 一一公頃，係將洪泛地區劃設為河川用地，除限制都市發展外，並備將來興建堤防之用，應予保留。

公共設施用地面積檢討成果詳見表十二

表十二 公共設施用地面積檢討成果

單位：公頃

項目	原計畫面積	檢討標準	需要面積	超過或不足面積	備註
1. 遊憩設施用地					
(1)公園	3.06	0.15 公頃/1000 人	3.75	不足 0.69	略有不足，暫不增設。
(2)兒童遊戲場	1.37	0.08 公頃/1000 人	2.00	不足 0.63	需予增設。
2. 學校					
(1)國民小學	6.82	(1) 0.2 公頃/1000 人 (2) 每校不得小於 2 公頃	6.00	超過 0.82	考慮住宅區外圍學童就學需要，儘量保留。
(2)國民中學	6.94	(1) 0.16 公頃/1000 人 (2) 每校不得小於 2.5 公頃	5.00	超過 1.94	考慮住宅區外圍學童就學需要，應予保留。
(3)高級職校	6.10	0.075 公頃/1000 人	至少 3.50	超過 2.60	農校因實習農場需要用地較大，應予保留。
3. 零售市場	1.37	0.02 公頃/1000 人	0.50	超過 0.87	可予縮減
4. 停車場	0.85	商業區面積之 10%	0.92	不足 0.07	維持原計畫
		市場用地之 10%			
		機關用地之 5%			

註：計畫人口 25000 人

第四節 交通系統

原計畫道路用地面積為二九 四 公頃，已使用面積為一三 七九公頃，使用率四六 九 %，各主要幹道與次要道路已開闢面積約為一一 二四公頃，開闢率約達四八 八一%，較前述使用率略高（詳如表十三），原計畫道路系統模式至目前為止，多能符合實際發展需要，惟局部小部分須予修改變更。

表十三 道路檢討成果

計劃 道路 編號	路 名	計 畫 道 路			已 開 闢 道 路			備 註
		寬度 (m)	長度 (m)	面積 (m ²)	寬度 (m)	長度 (m)	面積 (m ²)	
1		20	3510	70200	20	1948	38950	部分 7 公尺×850 公尺
2	中豐公路	15	2910	43650	10	2910	29100	
3	正義路	15	1815	27225	12	1800	21600	
4		15	840	12600	8	840	6720	
5	明德路	15	300	4500	11	300	3300	
6	大同路	15	180	2700	8	180	1440	
7	中山路	12	195	2340	8	195	1560	
8	中興路	15	195	2925	15	195	2925	
9		10	240	2400	6	200	1200	
10		10	270	2700				
11	光復路	12	170	2040	12	140	1680	
12		12	900	10800				
13		12	870	10440	4	90	360	
14		12	630	7560	8	370	2960	
15		12	1230	14760				
16		12	1125	13500	6	100	600	
合計			15380	230340		8970	112395	

第五章 通盤檢討變更內容

第一節 檢討變更原則

- 一、住宅區實際發展未達通盤檢討實施辦法規定，不予增加。
- 二、學校用地超過檢討標準，但其服務範圍遍及都市計畫範圍外，為適應將來學生增加之需要，學校用地儘量予以保留，部分變更為其他使用。
- 三、遊憩設施用地不敷需求，酌予增設。
- 四、市場用地面積超過檢討標準，依實際需要檢討。
- 五、配合機關、寺廟之使用現況及需要，予以檢討變更。
- 六、未達通盤檢討規定標準之公共設施用地，因多數均尚未開闢使用，為免增加公共投資費用，本次通盤檢討暫不予增設。
- 七、為配合院頒公共設施用地取得方案，辦理市地重劃取得公共設施用地，本都市計畫之兒童遊戲場均變更為鄰里公園兼兒童遊樂場使用，河川用地同時變更為行水區。

第二節 變更內容及理由

依據都市發展現況調查，成長預測、檢討分析及參考人民團體意見，本次通盤檢討經省都委會審議，共計變更九案，茲將各項變更內容及理由依序說明如表十五。

表十四 現有關西都市計畫變更說明表

編號	變更項目	變更情形	變更理由
1	變更綠地、住宅區為道路用地	九號道路北端小橋北側及通往文福村道路按照已開闢道路，變更住宅區及綠地為道路用地，面積 一三公頃。	本新設道路已經施工，可通往野生動物園，配合實際發展，予以變更。
2	變更學校為鄰里公園兼兒童遊樂場及保存區	關西國小西側未取得土地部分，變更學校用地為鄰里公園兼兒童遊樂場，面積 八九公頃，學校南面現有寺廟及民房變更為保存區，面積 一公頃。	學校用地面積超過檢討標準，保留現有使用範圍，優先補足不足之公共設施用地。
3	變更機關為商業區及廣場	「機三」北半部變更為廣場，南半部變更為商業區，以市地重劃方式辦理。面積各為 六五公頃。	「機三」位於商業中心區，地價高昂，且面積狹小，不適作機關使用。

4	變更市場為住宅區及廣場(兼停車場使用)	沿關西國中大門入口道路方向，變更「市一」東西向寬度20/100為廣場(兼停車場使用)，面積六二公頃，其餘80/100變更為住宅區，面積二四八公頃，並以市地重劃方式辦理。	「市一」位於學校出入口，影響教學，環境衛生及學生交通安全，且市場用地超過檢討標準甚多，予以廢止。
5	變更工業區、保護區為保存區	潮音寺現有使用範圍原為工業區變更為保存區，面積一七公頃。太和宮原計畫為保護區亦變更為保存區，面積二三公頃。	依使用現況予以變更，以符實際。
6	變更住宅區為機關用地	廢棄之屠宰場及其北面附近原為住宅區，變更為機關用地，面積二四公頃，供警務有關機關使用。	現有消防隊及分駐所面臨八公尺計畫道路，且位於商業中心，地價高昂，地方財政困難無力拓寬，一旦發生火災或救急，人車道受阻，難予爭取時效，另擇原屠宰場舊地及民有地(已取得土地所有權人同意書)變更住宅區為機關用地，以供警務有關機關使用。
7	變更學校用地為農業區，變更農業區為學校	關西國中側靠山區學校未取得部份，變更學校用地為農業區，面積一八六公頃，其西側農業區學校已取得產權部分變更為學校用地，面積九公頃。	關西國中校地超出部頒標準面積甚多，為減少公共設施投資費用，將未取得之部分變更為農業區，並將其已取得之土地變更為學校用地，以符實際。
8	變更兒童遊戲場為鄰里公園兼兒童遊樂場	本計劃內兒童遊戲場均變更為鄰里公園兼兒童遊樂場使用，面積一三七公頃。	為配合院頒公共設施取得方案，辦理市地重劃取得公共設施用地，予以變更。
9	變更河川用地為行水區	本計劃之河川用地均變更為行水區，面積計七三一一公頃。	為配合院頒公共設施取得方案，減少公共設施投資費用，予以變更。

各變更案用地面積增減情形如表十五

表十五 各變更案用地面積增減表

編 號	項 目	住 宅 區	商 業 區	工 業 區	機 關	學 校	兒 童 遊 戲 場	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場	綠 地	市 場	保 存 區	道 路	廣 場	河 川 用 地	行 水 區	農 業 區	保 護 區
1		-0.02							-0.11			+0.13					
2						-0.99		+0.89			+0.10						
3			+0.07		-0.13								+0.06				
4		+0.25								-0.31			+0.06				
5				-0.17							+0.40						-0.23
6		-0.24			+0.24												
7						-0.96										+0.96	
8							-1.37	+1.37									
9														-73.11	+73.11		
合	計	-0.01	+0.07	-0.17	+0.11	-1.95	-1.37	+2.26	-0.11	-0.31	+0.50	+0.13	+0.12	-73.11	+73.11	+0.96	-0.23

第三節 檢討變更結論

一、 土地使用分區：

(一) 住宅區：

通盤檢討後，面積為八 五 公頃，平均居住淨密度為每公頃三一 人，符合計畫人口密度。

(二) 商業區：

通盤檢討後，面積為七 四一公頃，佔都市發展用地四 四八 %，未超過通盤檢討規定標準。

(三) 工業區：

通盤檢討後，面積為一七 四七公頃，足敷未來發展需要。

(四) 保存區：

通盤檢討後，面積為 五 公頃，依實際使用範圍劃設三處。

(五) 農業區：

通盤檢討後，農業區面積一七一 八七公頃，佔計畫區面積三 九 六六%。

(六) 保護區：

通盤檢討後，面積二二 七五公頃。

(七) 行水區：

為配合院頒公共設施取得方案，將原計畫之河川用地變更為行水區，面積七三 一一公頃。

二、 公共設施用地：

(一) 機關：

通盤檢討後機關劃設三處，面積為一 六公頃。各機關用地面積及用途詳見表十六。

(二) 學校：

1. 國民小學：

通盤檢討後共設三處，面積為五 八三公頃，未達檢討標準每校不得小於二公頃之規定，應有面積為六 公頃。

2. 國民中學：

通盤檢討後共設二處，面積五 九八公頃，文中一超過檢討標準規定，但文中二未達每校不得小於二 五公頃之規定，因校地無法擴增，暫不增加。

3. 高級中學（職校）：

維持原計畫，面積六 一 公頃，超過檢討標準規定，應有面積不得小於三 五 公頃，因農校實習農場需要用地較大，予以保留。

學校用地面積詳見表十七。

- 三、 公園綠地：
通盤檢討後，公園綠地面積為六 四三公頃，其中公園面積為三 六公頃，略少於通盤檢討規定，應有面積為三 七五公頃。
- 四、 公園兼兒童遊樂場：
通盤檢討後，將原計畫兒童遊戲場三處均變更為鄰里公園兼兒童遊樂場使用，並於關西國小西側未取得部份增設一處，面積計二 二六公頃。
- 五、 市場：
通盤檢討後共設三處，面積為一 六公頃，超過檢討規定，應有面積為 五 公頃。
- 六、 停車場：
維持原計畫，面積為 八五公頃。
公園兼兒童遊樂場、市場、停車場用地面積如表十八。
- 七、 加油站：
維持原計畫，面積 一 公頃。
- 八、 道路：
通盤檢討後，道路面積為二九 五三公頃，佔都市發展用地一七 八三%。
- 九、 人行廣場：
通盤檢討後，面積 五一公頃。
通盤檢討前後面積對照詳如表十九所示。

表十六 機關用地面積及用途

編號	面積(公頃)	用途	編號	面積(公頃)	用途
機一	0.33	鎮公所、電信局	機四	0.24	警務機關
機二	0.49	民眾活動中心			
機三		變更為商業區及廣場	合計	1.06	

表十七 學校用地面積

編號	面積(公頃)	備註	編號	面積(公頃)	備註
文小一	2.19	關西國小	文中一	4.00	關西國中
文小二	1.76	東安國小	文中二	1.98	富光國中
文小三	1.88	東光國小	小計	5.98	
小計	5.83		文高	6.10	關西農校
			總計	17.91	

表十八 兒童遊樂場、市場、停車場用地面積

編號	面積(公頃)	編號	面積(公頃)
公(遊)一	0.31	市三	0.36
公(遊)二	0.58	市四	0.32
公(遊)三	0.48	合計	1.06
公(遊)四	0.89		
合計	2.26	停一	0.58
市一		停二	0.27
市二	0.38	合計	0.85

表十九 通盤檢討前後土地使用面積對照

項目	原計畫 面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	通盤檢討後		
			面積 (公頃)	佔總面積 百分比%	佔都市發展 用地百分比%
住宅區	80.51	-0.01	80.50	18.58	48.61
商業區	7.34	+0.07	7.41	1.71	4.48
工業區	17.64	-0.17	17.47	4.03	10.55
機關	0.95	+0.11	1.06	0.25	0.64
學校	19.86	-1.95	17.91	4.13	10.82
(1) 國民小學	6.82	-0.99	5.83	1.34	3.52
(2) 國民中學	6.94	-0.96	5.98	1.38	3.61
(3) 高級中學	6.10		6.10	1.41	3.68
公園綠地	6.54	-0.11	6.43	1.48	3.88
兒童遊戲場	1.37	-1.37	0		
公園兼兒童遊樂場		+2.26	2.26	0.52	1.37
市場	1.37	-0.31	1.06	0.24	0.64
停車場	0.85		0.85	0.20	0.51
加油站	0.10		0.10	0.02	0.06
道路	29.40	+0.13	29.53	6.82	17.83
人行廣場	0.39	+0.12	0.51	0.12	0.31
保存區	0	+0.50	0.50	0.12	0.30
農業區	170.91	+0.96	171.87	39.66	
保護區	22.98	-0.23	22.75	5.25	
河川用地	73.11	-73.11	0		
行水區		+73.11	73.11	16.87	
總計	433.32	0	433.32	100.00	
都市發展用地	166.32		165.59		100.00

圖四 變更關西都市計畫示意圖

