

變更中寮都市計畫（通盤檢討）計畫書

南投縣政府

中華民國七十年十月

南投縣變更都市計畫審核摘要表		項 目		日期		人民團體對本案之反映意見		本案提交各級都市計畫委員會審核結果	
變更中寮都市計畫(第一次通盤檢討)案		變更都市計畫名稱 變更都市計畫法令 依據 變更都市計畫機關		中寮鄉公所		詳人民團體陳情意見綜理表		縣(市)級	
公告：自七十年一月六日起至七十年二月四日止刊登七十年一月二日台灣新生報		中寮鄉公所		公開展覽：自七十二年三月十一日起至七十二年四月九日止刊登七十二年三月十一日自由日報		鄉(鎮)級		省級	
公告：自七十年一月六日起至七十年二月四日止刊登七十年一月二日台灣新生報		中寮鄉公所		公開展覽：自七十二年三月十一日起至七十二年四月九日止刊登七十二年三月十一日自由日報		中寮鄉都市計畫委員會七十、十、十四第		台灣省都市計畫委員會七十三、三、廿八第二五四次會審查通過	
公告：自七十年一月六日起至七十年二月四日止刊登七十年一月二日台灣新生報		中寮鄉公所		公開展覽：自七十二年三月十一日起至七十二年四月九日止刊登七十二年三月十一日自由日報		次會審查通過		次會審查通過	
公告：自七十年一月六日起至七十年二月四日止刊登七十年一月二日台灣新生報		中寮鄉公所		公開展覽：自七十二年三月十一日起至七十二年四月九日止刊登七十二年三月十一日自由日報		次會審查通過		次會審查通過	

【目錄】

第一章 緒論.....	1
第一節 通盤檢討之目的	1
第二節 檢討地區範圍	3
第三節 規劃方法及作業程序	4
第二章 現有都市計畫及相關指導計畫.....	8
第一節 現有都市計畫概況	8
第二節 相關指導計畫	14
第三章 發展現況分析.....	15
第一節 自然環境.....	15
第二節 人口及經濟活動.....	17
第三節 土地使用現況	26
第四節 發展課題與對策	30
第四章 通盤檢討.....	31
第一節 計畫年期	31
第二節 計畫人口及密度.....	31
第三節 都市發展模式	31
第四節 土地使用	32
第五節 公共設施.....	34
第五章 結論.....	37
第一節 土地使用計畫	37
第二節 公共設施計畫	43
第三節 道路系統計畫	44

【圖目錄】

圖 2-1 中寮都市計畫示意圖	10
圖 2-2 中寮都市計畫道路系統圖	11
圖 3-1 中寮鄉行政區域圖	17
圖 3-2 中寮都市計畫區麗年人口變遷圖.....	21
圖 3-3 中寮鄉人口金字塔圖(59 年及 68 年).....	22
圖 3-4 中寮鄉歷年產業人口變遷圖	23
圖 3-5 中寮都市計畫土地使用現況圖.....	29
圖 5-1 變更中寮都市計畫(通盤檢討)示意圖.....	40

【表目錄】

表 1-1 變更中寮都市計畫(通盤檢討)規劃作業程序表	6
表 1-2 都市計畫通盤檢討辦理程序表	7
表 2-1 中寮都市計畫土地使用面積分配表	12
表 2-2 中寮都市計畫道路編號表.....	13
表 3-1 中寮鄉歷年人口成長表.....	24
表 3-2 中寮鄉計畫區內人口、戶量、戶數、性比例.....	25
表 3-3 中寮鄉歷年產業人口成長表.....	26
表 3-4 中寮鄉都市計畫區土地使用現況分項面積統計表.....	30
表 4-1 中寮都市計畫土地使用檢討表.....	34
表 4-2 中寮都市計畫公共設施用地檢討表.....	37
表 5-1 中寮都市計畫(第一次通盤檢討)變更內容明細表.....	41
表 5-2 本次通盤檢討經省督會審議通過變更土地使用分區面積統計表.....	42
表 5-3 中寮都市計畫區通盤檢討前後土地使用面積對照表.....	43

第一章 緒論

第一節 通盤檢討之目的

都市計畫「係指對一地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施作有計畫之發展，並對土地使用做合理之規劃」。都市計畫發佈後，各該地區應依照計畫書圖，從事各項積極之建設及必要之管制，以實現原定之計畫目標。都市計畫為一連續性過程，於發佈實施後，需依據發展現況並參考人民建議作必要之變更，俾使計畫更能發揮其功能一匡導都市合理發展。因此我國都市計畫法於民國六十二年修正時，特制定第廿六條：「都市計畫經發佈實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關，每五年至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議，無必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應予撤消，並變更其使用。」

內政部為使各級政府辦理通盤檢討有所依據，於民國六十四年五月九日頒訂「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」復於民國六十九年八月二十二日重新修訂公布，該辦法是辦理通盤檢討作業所應依循之主要法令。該辦法第二條規定「都市計畫發佈實施後，每年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法第十五條或第廿二條所規定之事項全部或部份辦理，但計畫發佈實施已屆滿計畫年限或廿五年者，應全面通盤檢討」。

中寮都市計畫由省公共工程局（省住宅及都市發展局前身）代為擬定，並於民國六十一年公布實施，迄今已九年，理應辦理通盤檢討，以配合中寮發展需要，並考慮歷年來機關團體和人民申請變更都市計畫之建議，本次通盤檢討預期達成之目標，包括下列六項：

- 一、修正原都市計畫之誤差，使之更符合實際發展狀況。
- 二、調整土地使用分區，以促進人口及經濟活動區位之合理分佈。
- 三、配合相關指導計畫（如中部區域計畫）。以作為中寮實施通檢討

時之指導。

四、根據內政部頒訂之公共設施保留地取得方案及內政部修訂頒佈之都市計畫盤檢討實施辦法，調查並檢討各種公共設施保留地之面積，建立合理的公共設施系統，以提高人嚴生活環境及居住水準。

五、配合地方之施政計畫並重視民意，接納機關團體及人民合理建議，以減少都市計畫實施之困難。

六、建立完整之都市計畫圖說，以利都市計畫之執行與民眾之瞭解。

第二節 檢討地區範圍

本次通盤檢討地區範圍以現有都市計畫之地界為範圍，內包含中寮現有市街地及附近農田，東南以丘陵山地為界，西可與南面止於貓羅河，北面及東北面至丘陵高地，計畫範圍面積 136.16 公頃。(原都市計畫說明書與圖不符，經規劃單位重新依計畫圖核算，修正計畫總面積原 129 公頃為 136.16 公頃。)

第三節 規劃方法及作業程序

中寮都市計畫通盤檢討是以原有的都市計畫為基礎，依現有中寮都市計畫地區之實質、社會、經濟等現狀，及未來發展需要並參考機關、團體及人民建議，對產計畫之內容予以通盤檢討。

本次通盤檢討所採用之方法，先分析研究本鄉目前之發展狀況及未來發展趨勢，根據原有都市計畫之內容，參考各有關指導計畫之發展原則，來研訂本鄉計畫人口數及密度，此外並參考機關團體及人民建議，依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂標準，分別檢討修訂本鄉土地使用分區及公共設施用地。

依上述規劃方法，通盤檢討規劃作業程序共分九個主要步驟（見表 1-1）。

一、準備工作

通盤檢討範圍之確定，工作計畫的擬定，底圖的收集與複製，禁建與否，徵求機關、團體及人民的意見等工作都是規劃前之準備工作。

二、基本資料之收集與調查

通盤檢討所需收集與調查之基本資料包括地理環境、人口地使用、交通現況與機關團體及人民建議等。

三、都市發展現況分析

根據收集與調查所得之現況資料，分析本鄉人口成長與密度並根據過去發展之趨勢來研訂本鄉今後發展的潛力與方向。

四、都市成長預測

重新預測計畫人口，研訂各區人口密度，推估各類都市發展用地面積及道路交通量等，據以校訂原計畫之預測值。

五、發展課題與對策

由都市發展現況分析、都市成長預測及原有都市計畫與有關指導計畫之檢討結果，發掘若干重要都市發展課題並研討適當對策，作為研擬都市發展模式及通盤檢討之依據。

六、都市發展模式

依據計畫人口及密度、都市發展用地面積、道駝交通量之合理預測，依照通盤檢討結果研究本區都市發展模式：商業中心、文教中心、工業區、住宅鄰里社區的區位及面積，以及本鄉交通系統等之完整性與合理發展。

七、機關團體及人民建議分析及審議

由本區未來都市發展模式，依人口分佈及密度分析機關團體及人民之建議，凡不違背都市計畫原則，不侵害他人對權益，且合情、合理、合於法規所訂之標準，均予以採納修正，其受實質限制而無法變更者，仍維持原計畫。

八、變更主要計畫（通盤檢討計畫）之研訂與評估

根據實際需要變更修正原都市計畫，以促進土地合理利用，使人口與經濟活動之區位有一個合理之分佈，並建立中寮鄉未來發展計畫藍圖，做為都市建設及活動之指導原則。

九、定案計畫公佈與實施

根據都市計畫法與都市計畫通盤檢討實施辦法之規定，由辦理通盤檢討之機關依法定程序辦理（見表 1-2）。

表 1-1 變更中寮都市計畫（通盤檢討）規劃作業程序

表 1-2 都市計畫通盤檢討辦理程序表

表 1 - 1 變更中寮都市計畫 (通盤檢討) 規劃作業程序表

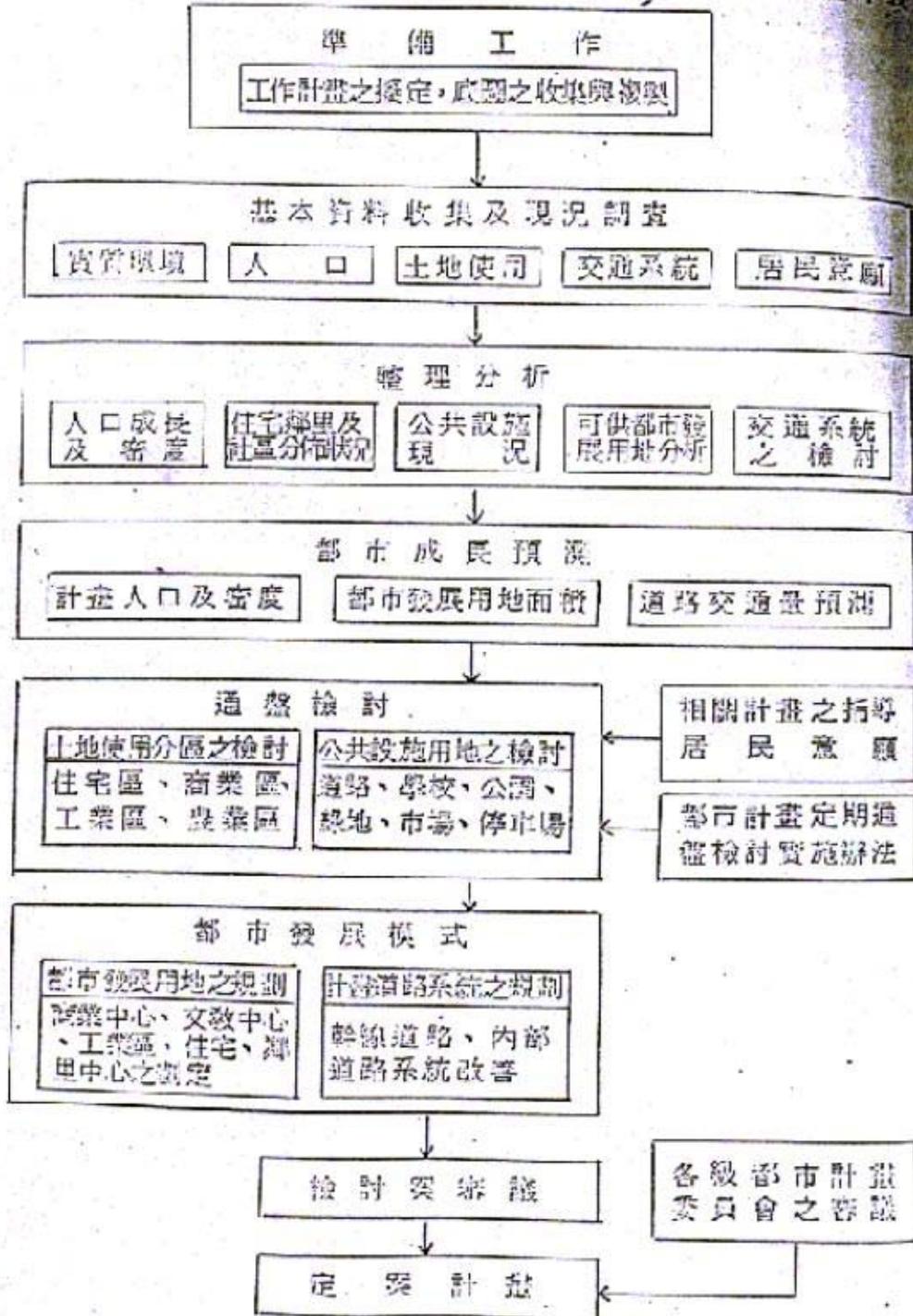
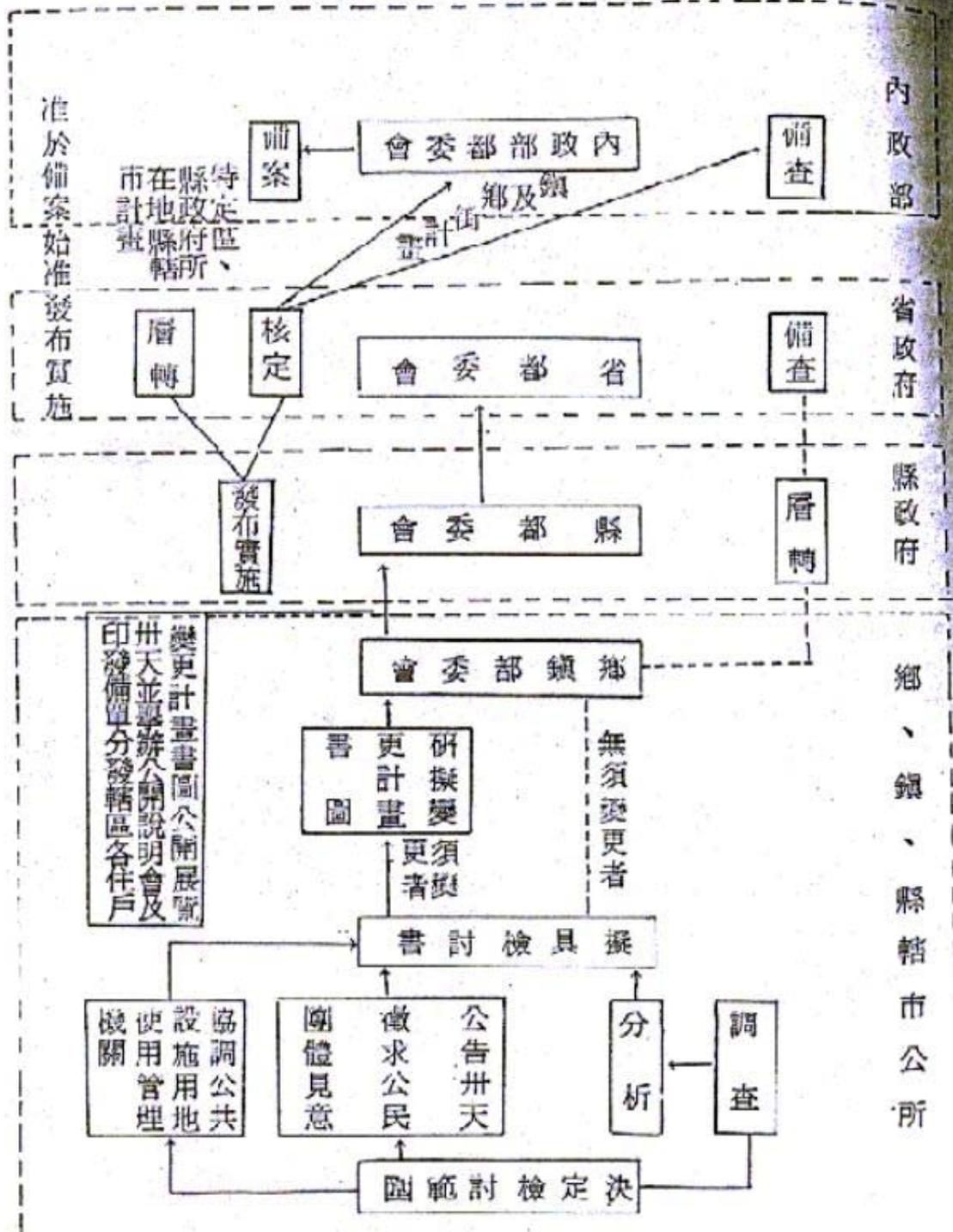


表 1 ~ 2 都市計畫通盤檢討辦理程序表



第二章 現有都市計畫及相關指導計畫

第一節 現有都市計畫概況

中寮都市計畫由南投縣政府委託省公共工程局（住都局前身）代為編定，並於民國六十一年發布實施，其都市計畫內容概要略述如下：

一、計畫範圍與面積

中寮都市計畫範圍包括承平村及八仙村部分之市街地及附近農田，計畫區總面積 136.16 公頃，佔主鄉面積之 0.93%。

二、計畫年期及計畫人口

中寮都市計畫之計畫年期自民國五十九年，至民國八十三年共計廿五年，至民國八十三年預計容納 6,500 人，計畫區之居住淨密度為 400 人/公頃（住宅區）。

三、土地使用計畫

中寮都市計畫擬發展成一自足式之農村集居地，其有關之各項土地使用，分述如下（參見表 2-1、圖 2-1）。

（一）商業區：以原有商業市街予以調整作為鄉鎮中心，不另設鄰里商業中心。

（二）住宅區：計畫一個鄰里容納人口 6,500 人，住宅區分佈於商業區之四周，其面積 17.10 公頃

（三）工業區：劃定工業區一處於中寮國小西面，計畫面積 1.84 公頃。

（四）農業區：於上述土地使用區外圍對駐對良田，劃為農業區，以防止都市漫無限制之擴張。

四、公共設施方面

- (一) 機關：共計六處，以原有面積調整劃定。
- (二) 市場：一處，位於鄉公所對面。 加油站：一處，設於中察國小之西南面。
- (三) 學校：國小、國中各設一所，均以原有面積適當擴大劃定。
- (四) 市鎮公園：一處，設於永平村鄰接中察國中之南邊。
- (五) 兒童遊戲場：設於八仙村永平路側。 保存區：兩處，以原有寺廟範圍調整劃定。

五、交通系統方面：

(一) 市街地交通網

設主要道路一條寬度十二公尺東西橫貫，並配置次要道路及出入道路與人行步道而完成一完整之交通網。

(二) 聯外交通網

1. 西往南投，東往廣興、集集之道路為十二公尺。
2. 往十八股寮之道路為十二公尺。
3. 往暗坑之道路為十二公尺。
4. 往大坑，粗坑之道路為十二公尺。
5. 往愛鄉巷村之道路為八公尺。

圖 2-1 中察都市計畫示意圖

圖 2-2 中察都市計畫道路系統圖

表 2-1 中察都市計畫土地使用面積分配表

表 2-2 中察都市計畫道路編號表

圖 2-2. 中寮都市計畫道路系統圖

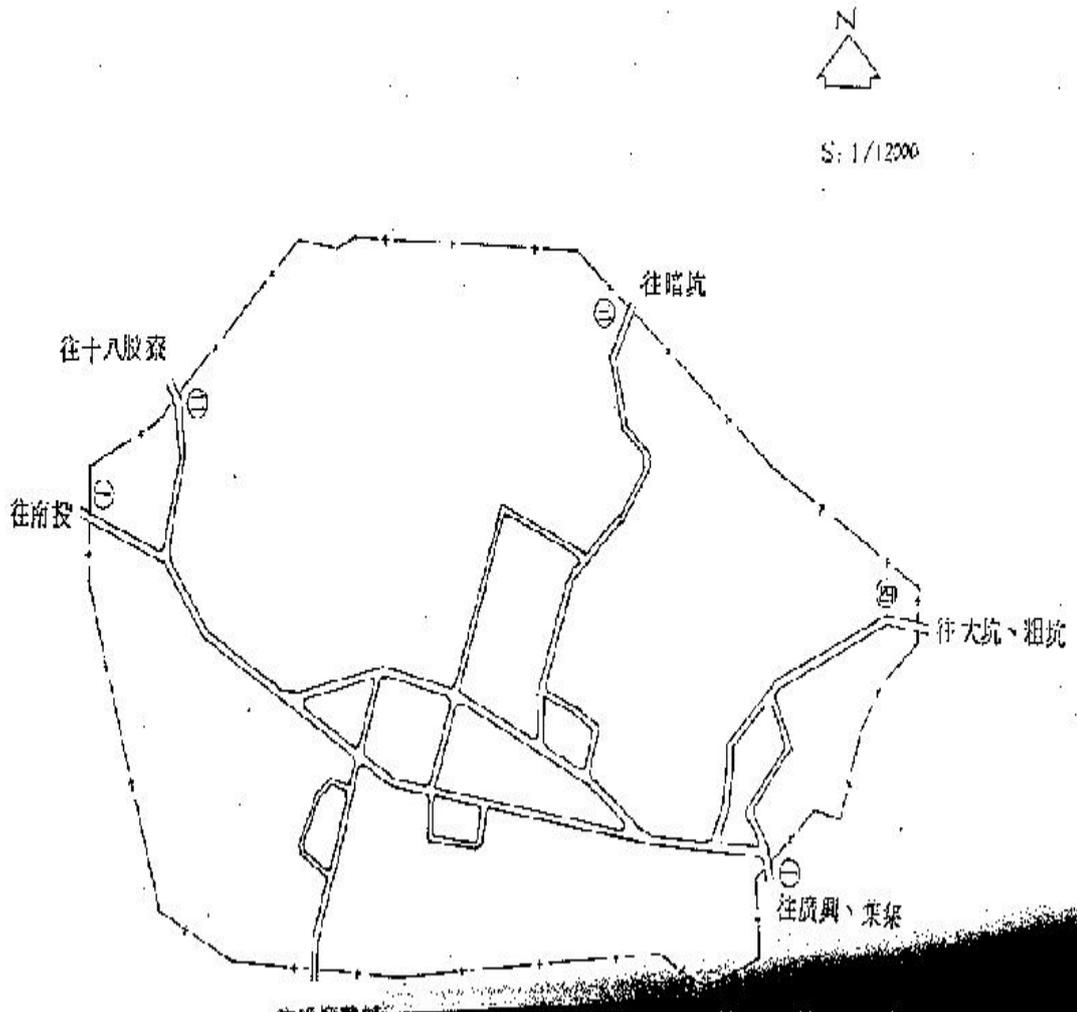


表 2-1 中寮都市計畫土地使用面積分配表

單位：公頃

項 目	建設廳 檔案資料	原都市計 畫說明書	規劃單位重新測算			
			面 積	佔全計畫區 %	佔都市發展 用地 %	
都 市 發 展 用 地	住 宅 區	16.17	16.50	17.10	12.56	42.97
	商 業 區	1.94	1.94	1.96	1.44	4.93
	工 業 區	1.85	1.85	1.84	1.35	4.62
	學 校	6.04	7.56	6.33	4.65	15.91
	機 關	2.35	0.93	1.79	1.31	4.50
	市 場	0.60	0.27	0.58	0.43	1.46
	加 油 站	0.25	0.25	0.25	0.18	0.63
	公 園	1.68	1.68	1.51	1.11	3.79
	兒童遊戲場	—	—	0.15	0.11	0.38
	人行步道	0.46	0.46	—	—	—
	道 路	6.43	6.43	註 8.14	5.98	20.46
地 保 存 區	—	—	0.14	0.10	0.35	
小 計	37.77	37.87	39.79	29.22	100.00	
非 都 市 發 展 用 地	河 川	29.61	29.61	28.46	20.90	
	墓 地	2.07	2.07	2.01	1.48	
	農 業 區	59.51	59.51	65.90	48.40	
	小 計	91.19	91.19	96.37	70.78	
總 計	128.96	129.06	136.16	100.00		

註：1. 將人行步道併入道路中計算。

2. 原計畫說明書、圖及建設廳資料均不相符合，經規劃單位依原都市計畫圖為準，重新測算。

表 2-2 中寮都市計畫道路編號表

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
⊖	12	1,560	自計畫西界至計畫東界
⊖	13	240	自⊖號道路至計畫西北界
⊖	13	750	自⊖號道路至計畫東北界
⊖	12	500	自⊖號道路至計畫東界
未編號	6	3,240	為鄉內道路或出入道路

第二節 相關指導計畫

本計畫之上位指導計畫，計有台灣地區綜合開發計畫、中部區域計畫，茲將各計畫與中寮鄉發展有關之內容概要說明如下：

一、台灣地區綜合開發計畫（行政院，經濟建設委員會，中華民國六十七年十月）。中寮鄉屬於南投生活圈中的一個農村集居地。

二、中部區域計畫（台灣省政府，中華民國六十六年七月） 中寮鄉屬於南投生活圈中的一個農村集居地。都市機能為農業就業中心，兼具行政功能。中寮鄉之都市化人口至民國八十五年為六千五百人，都市化率達 27.1%，計畫粗密度為 180 人/公頃。計畫區規劃工業區面積為 2 公頃。農村集居階層應具有下列各設施：

（一）自來水系統、下水道系統、電力道路系統暨停車場。

（二）小型公園、小型運動場、兒童遊戲場。

（三）托兒所、幼稚園、國民小學。

（四）衛生站（所）、集會堂、郵政電信服務設施、警察派出所（局）、消防站（隊）、垃圾處理場。

（五）市場、農村集居商業中心。

第三章 發展現況分析

第一節 自然環境

中寮鄉屬南投縣，東邊毗鄰集集大山與大南邊山，銜接埔里鎮、漁池鄉，西至南投鎮，南接名間鄉、集集鎮；北鄰草屯鎮、國姓鄉。海拔約 200m 至 1264m，地勢由東向西漸人降低，山峰丘陵起伏，除宜林地 31.63%坡度較陡峻外，大部份為緩坡之丘陵地帶，其排水分別集中於境內之 樟溪及平林溪中。

本鄉東西長約 13.7 公里，南北寬 11.5 公里，全部面積 14665.41 公頃中，山坡 14343.32 公頃，佔 97.8%，平地 322.09 公頃，僅 佔 2.20% 而已。本鄉大部分地區屬於熱帶潤濕氣候帶，但海拔較高地區則鄰接於溫帶重濕氣候帶，因此本鄉兼有二大氣候帶之特點，除 12、1、2、3 月外，平均溫度多在攝氏 20 度以上，最低為 2 月，最高為、8 月，而 5~8 月為雨期，10~3 月為旱季，年平均雨量為，有樟溪及平林溪流域 分佈，由東往西流入南投鎮。本鄉東邊海拔漸增，地區具有漸多降雨量之趨勢。

鄉內一共劃分十九個村，計畫範圍僅包括永平村、八仙村兩村，人口主要集中於永平村（見圖 3-1）。

圖 3-1 中寮鄉行政區域圖

第二節 人口及經濟活動

一、人口

(一) 人口成長與變遷

本鄉人口在民國五十九年為 27675 人，到民國六十八年為 24018 人，在這十年間人口總共減少 3657 人，呈現負成長，其總增加率為-15.52%，其人口外流相當嚴重，平均每年有 32.24% 的人口遷出本鄉，且有加重的趨勢，其外流人口以 20~30 歲之人口為最多。都市計畫區內的人口在民國六十年為 4267 人，到民國六十八年只剩下 2652 人，近十年內減少 1615 人，其人口負成長較全鄉嚴重，其平均總增加率為-47.06/公頃（參見表 3-1、圖 3-2）。

(二) 人口組成

1. 年齡組成：依年齡組成的資料可發現本鄉在民國五十九年時十五歲以下的人口佔全鄉人口的 42%，六十五歲以上的人口佔全鄉的 3%，高出生率與高死亡率為當時的特徵，到民國六十八年時，十五歲以下的人佔全鄉人口的 30%，六十五歲以上的人口佔全鄉的 4.7%，其原因除出生率與死亡率下降外，也與人口大量外移有關。
2. 性比例：中寮近十年來之性比例（男/女*100），平均為 109.83，在此十年中最高為六十六年的 110.96，最低為五十九年的 107.59，其餘諸年介於二者之間。
3. 戶量：中寮鄉近十年來之戶量有逐漸減少之趨勢，由民國五十九年的 6.15 人/戶量有逐漸減少之趨勢，由民國五十九年的 6.15 人/戶，減至民國六十八年的 5.72 人/戶（包括年齡組成、性比例、戶量等請參見表 3-2 及圖 3-3）。

二、經濟活動

(一)就業人口

中寮鄉就業人口自民國五十九年的 10846 人增加到民國六十四年的 14978 人，而在民國六十四年以後即有下降的趨勢，到民國六十八年僅有 114427 人，但是就業率卻一直維持增加的趨勢，這主要的原因是本鄉人口逐年減少，而且外移的人口中較多的人為非就業人口，由此可知，如果不能增加本鄉的就業機會，則人口外移的現象將會持續，進而有加重的情形（參見表 3-3、圖 3-4）。

(二) 各次產業

本鄉之產業結構在民國五十九年以第一次產業為主，高達就業人口的 86.1%，其次為第三次產業人口佔 12.5%，而第二次產業僅佔 1.4% 的微小比例，民國六十二年以後，第二次產業人口有較大幅度的增加，到民國六十八年已達 25.6%，第一次產業人口呈現逐年下降，到民國六十八年只佔全就業人口的，而第三次產業則日有起伏，到民國六十八年時佔總就業人口的 19.3%。

如果由從業人數的絕對值來看，二、三次產業人口均逐年增加，而第二次產業增加的幅度相當大，由原來的 151 人增至民國六十八年的 3686 人，幾達 25 倍，而第一次產業的就業人則在民國六十，其可能原因為從事此次產業的人外移或轉業。（如充分提供就業機會將可免留部分外流人口）。

圖 3-2 中寮都市計畫區歷年人口變遷圖

圖 3-3 中寮鄉人口金字塔圖（59 年及 68 年）

圖 3-4 中寮鄉歷年產業人口變遷圖

表 3-1 中寮鄉歷年人口成長表

表 3-2 中寮鄉計畫區內人口、戶量、戶數、性比例表

表 3-3 中寮鄉歷年產業人口成長表

圖 3-2 中寮都市計畫區歷年人口變遷圖

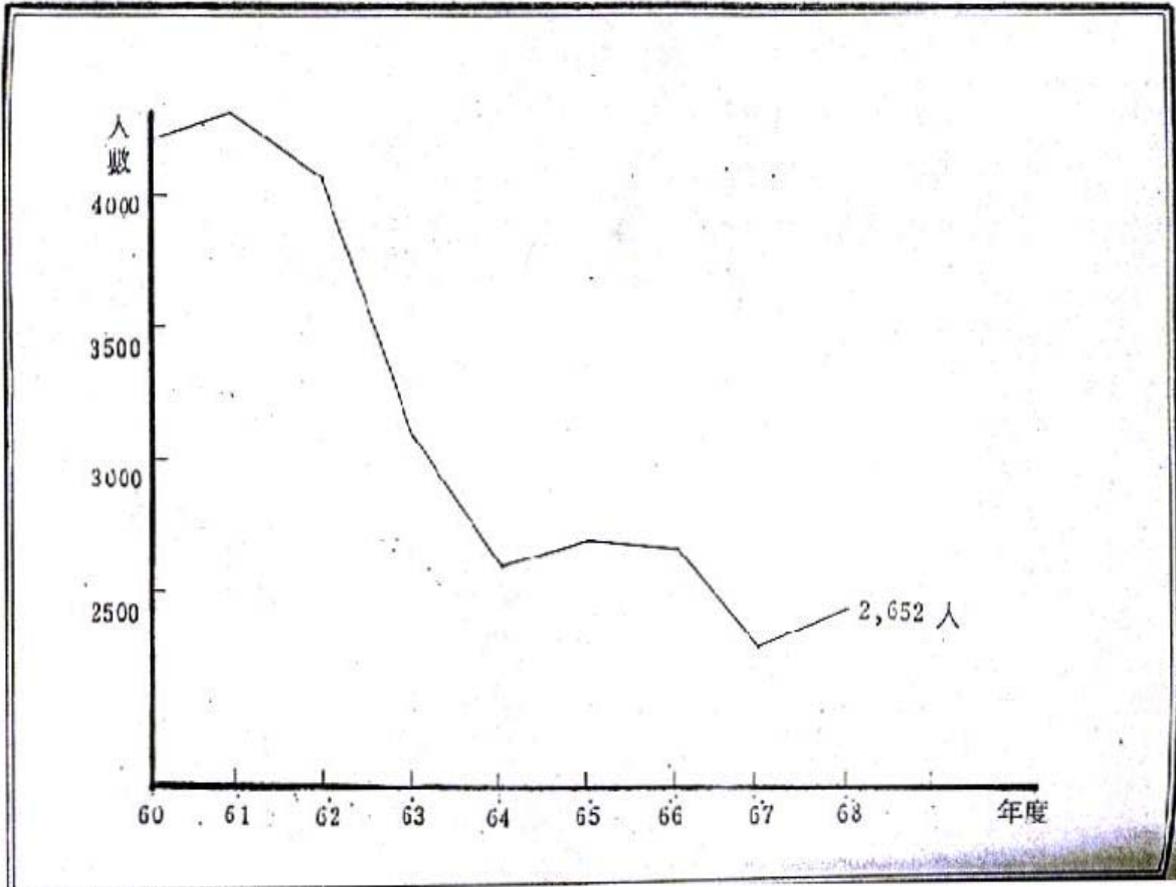


圖 3-3 中寮鄉人口金字塔圖 (59 年及 68 年)

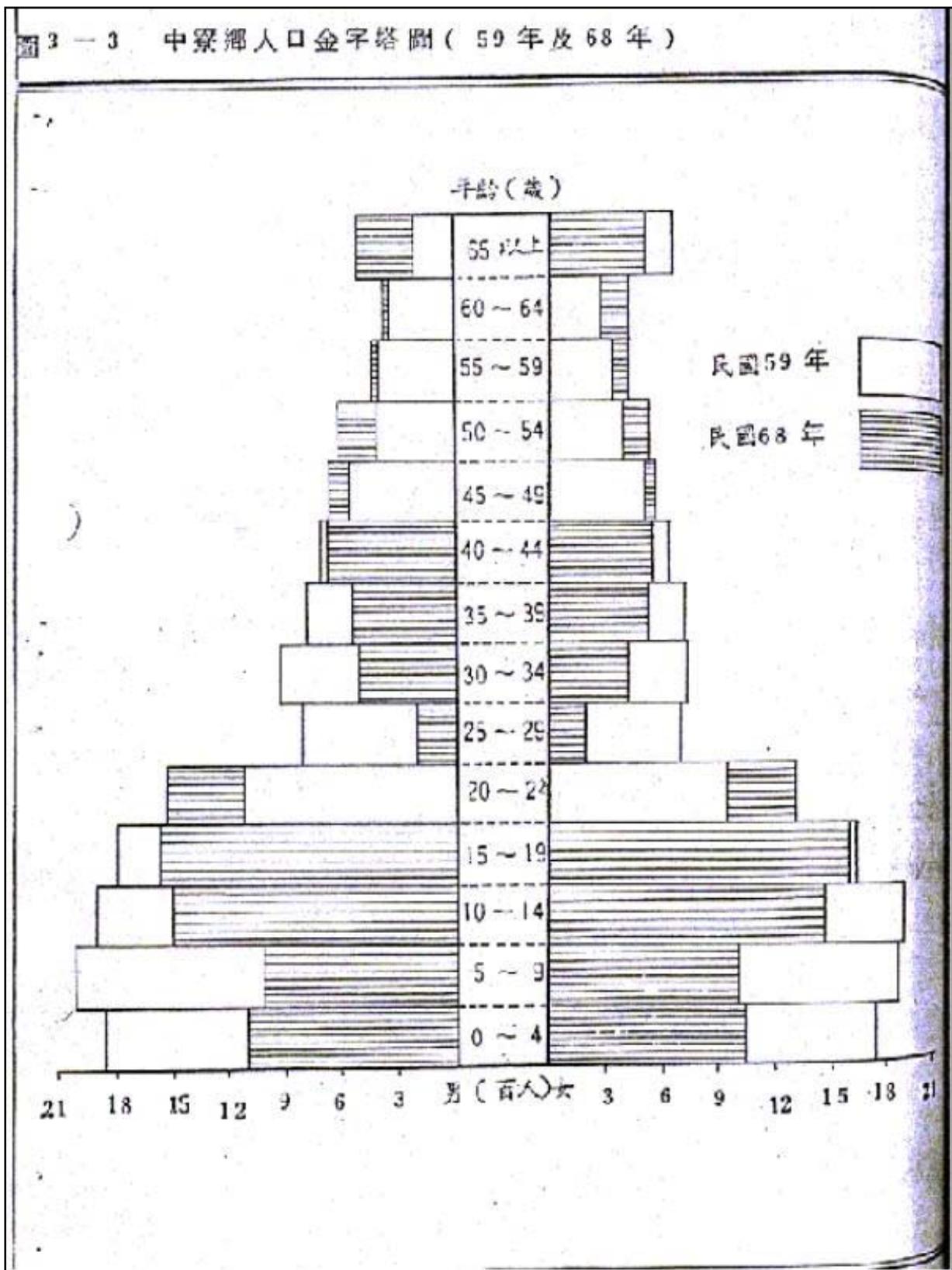


圖 3-4 中寮鄉歷年產業人口變遷圖

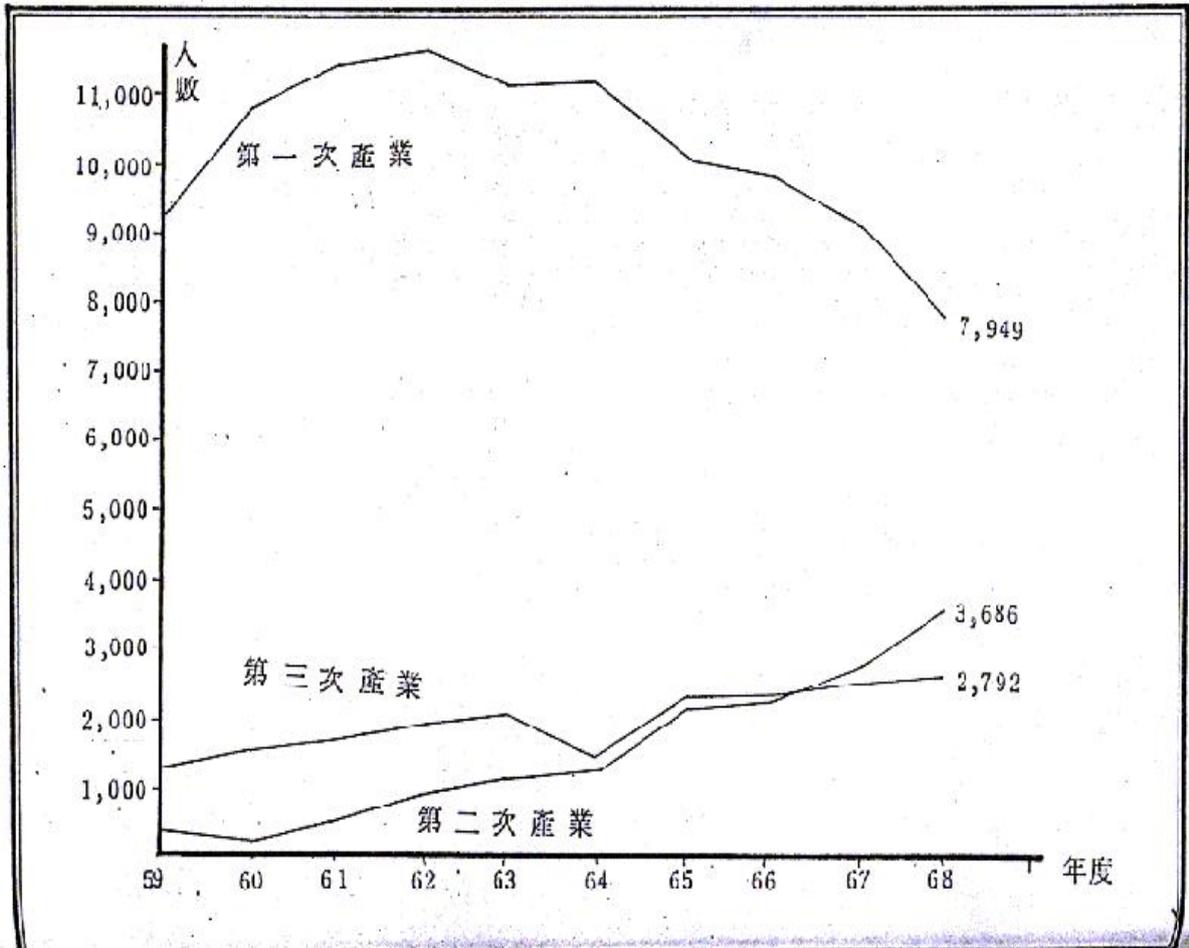


表 3-1 中寮鄉歷年人口成長表

年 度	總 人 口	總 增 加		自 然 增 加		社 會 增 加		都 市 計 畫 區 域 內 人 口				
		人口數	增加率%	人口數	增加率%	人口數	增加率%	人口數	佔全鄉人 口比例%	增 加 數	增加率%	
59	27,657											
60	27,675	13	0.65	525	18.98	- 507	- 18.33	4,267	154.18			
61	27,372	- 303	-10.95	460	16.62	- 763	- 27.57	4,325	158.01	+ 58	+ 13.59	
62	27,025	- 347	-12.68	382	13.96	- 729	- 26.63	4,138	153.12	- 187	- 43.24	
63	26,703	- 322	-11.91	414	15.32	- 736	- 27.23	3,172	118.79	- 966	- 233.45	
64	26,224	- 479	-17.94	440	16.48	- 919	- 34.42	2,631	100.33	- 541	- 170.55	
65	25,622	- 602	- 22.96	506	19.30	- 1,108	- 42.25	2,705	105.57	- 74	+ 28.13	
66	25,227	- 395	-15.42	394	15.38	- 789	- 30.79	2,695	106.87	- 9	- 3.33	
67	24,628	- 599	- 23.74	414	16.41	- 1,013	- 40.16	2,565	104.15	- 131	- 48.59	
68	24,018	- 610	- 24.77	444	18.03	- 1,054	- 42.80	2,652	110.42	+ 87	+ 33.92	
平 均			-15.52		16.72		- 32.24		123.49			- 47.06

資料來源：中寮鄉戶政事務所

表 3 - 2 中寮鄉計畫區內人口、戶量、戶數、性比例

年 度	人 口 數			性 比 例	戶 數	戶 量
	合 計	男	女			
59	27557	14334	13323	107.59	4497	6.15
60	27675	14432	13243	108.98	4516	6.13
61	27372	14225	13145	103.22	4506	6.07
62	27025	14106	12919	109.19	4483	6.03
63	26703	13984	12719	109.94	4485	5.95
64	26224	13786	12438	110.84	4434	5.91
65	25622	13474	12148	110.92	4342	5.90
66	25227	13269	11958	110.96	4312	5.85
67	24628	12943	11635	110.76	4265	5.77
68	24018	12632	11386	110.94	4200	5.72
平 均				109.83		5.95

資料來源：中寮鄉戶政事務所

表 3-3 中寮鄉歷年產業人口成長表

年 度	總 人 口	總就業人口		第一次產業		第二次產業		第三次產業	
		人口數	就業率 (%)	人口數	佔就業 人口%	人口數	佔就業 人口%	人口數	佔就業 人口%
59	27,657	10,546	39.22	9,337	86.09	151	1.39	1,358	12.52
60	27,675	12,592	45.50	10,893	86.51	136	1.08	1,563	12.41
61	27,372	13,450	49.14	11,578	86.08	265	1.97	1,607	11.95
62	27,025	14,549	53.84	11,761	80.84	915	6.29	1,873	12.87
63	26,703	14,601	54.68	11,237	76.96	1,253	8.58	2,111	14.46
64	26,224	14,978	57.12	11,370	75.91	1,366	9.12	2,242	14.97
65	25,622	14,830	57.88	10,146	68.41	2,248	15.16	2,436	16.43
66	25,227	14,730	58.39	9,965	67.65	2,378	16.14	2,387	16.21
67	24,628	14,693	59.66	9,257	63.00	2,831	19.27	2,605	17.73
68	24,018	14,427	60.07	7,949	55.10	3,686	25.55	2,792	19.35

資料來源：中寮戶政事務所

第三節 土地使用現況

依民國六十九年所作之土地使用現況調查資料顯示，都市計畫區內目前之各項土地使用情形概述如下：

一、住宅用地

本計畫區內現有住宅用地面積為 8.95 公頃，佔都市發展用地的 22.49 公；主要為舊有聚落，房屋多為老式建築，住宅區目前有 9.45 公頃已經使用，使用率為 55.26% \lt ，其餘大多為農業使用。

二、商業用地

本計畫區內現有商業用地面積為 2.22 公頃，佔都市發展用地面積的 5.58%，主要分布在永平路兩側，一般商站以零售及服務業為主，主要服務永平村又八仙村，計畫商業區之使用率為 97.45%。

三、工業用地

本計畫區內目前並無工業使用。

四、機關用地

包括鄉公所、分駐所等之機關用地面積為 1.77 公頃，佔都市發展用地面積的 4.45%，其中有 10.58 公頃分布於住宅區或市場用地上；計畫區內之機關用地之使用率為 84.36%。

五、學校用地

本計畫區內有國中一所，國小一所，其發展面積為 5.10 公頃，使用率為 81.67%。

六、市場用地

本計畫區內目前尚無市場，而計畫市場用地有 0.47 公頃為

住宅、商業等使用。

七、道路

現有道路已發展面積為 5.28 公頃，佔原計畫使用面積的 28.5%。

八、其他公共設施

包括公園、加油站、兒童遊戲場等均未開發使用。

九、農業用地

現有農業使用之土地面積為 81.04 公頃，佔全計畫面積的 59.52%，且其中有 16.25 公頃位原編定之都市發展用地上，足見有很多都市發展用地 仍未開發使用。

十、河川、墓地

本計畫區有河川用地 28.46 公頃，公墓用地 2.01 公頃（參見表 3-4、圖 3-5）。

圖 3-5 中寮都市計畫區土地使用現況圖

表 3-4 中寮都市計畫區土地使用現況分項面積統計表

圖 3-5 中察都市計畫區土地使用現況圖

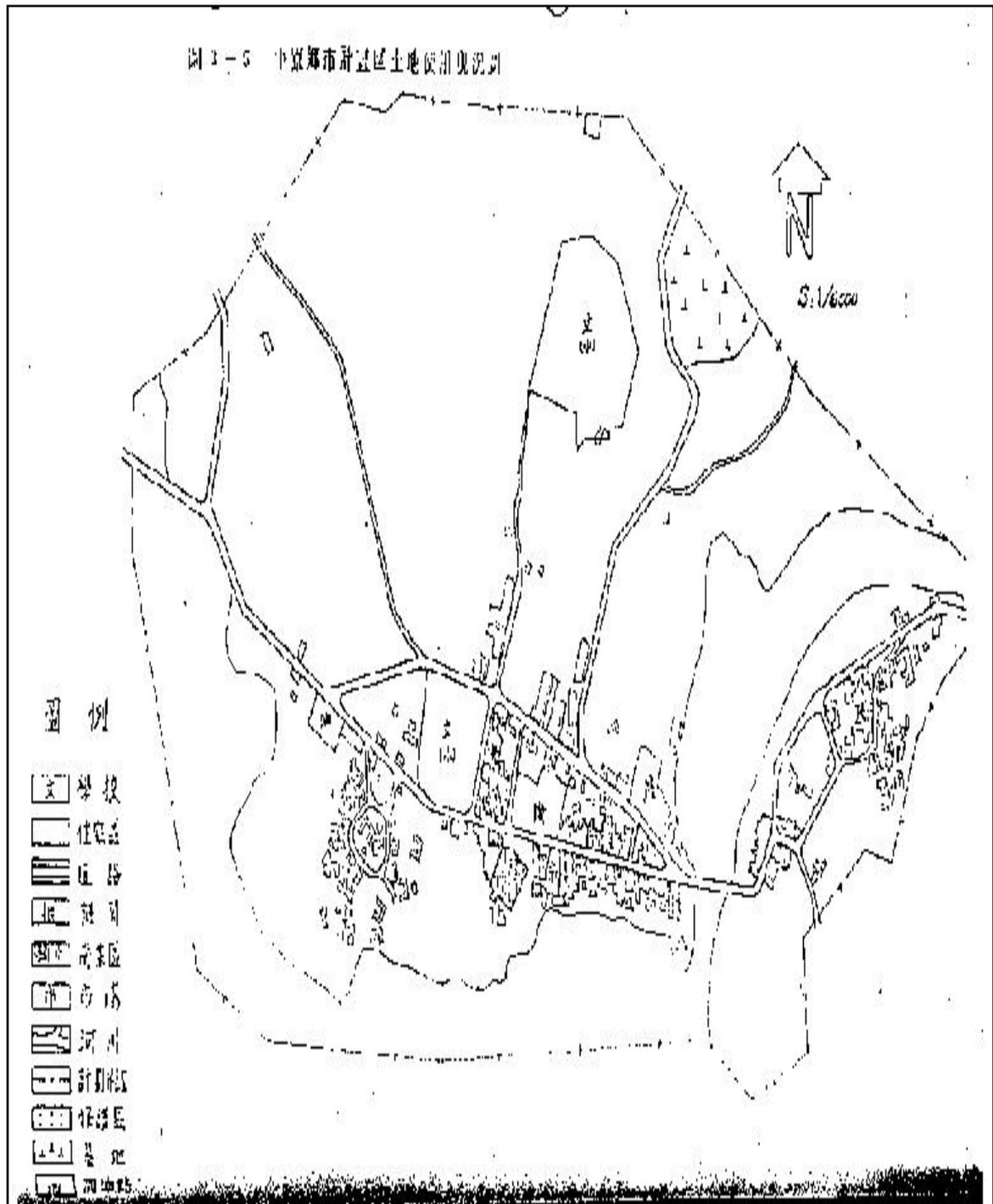


圖 3-5 中察都市計畫區土地使用現況圖

表 3-4 中寮鄉都市計畫區土地使用現況分項面積統計表

單位：公頃

土地 使用	分區 項目	計 畫 面 積	使 用 率 %	上 地 使 用 現 況									
				都 市 發 展 用 地					非 都 市 發 展 用 地				
				小 計	住 宅	商 業	學 校	機 關	道 路	廟 堂	小 計	農 業 區	河 川
都 市 發 展 用 地	住 宅 區	17.10	55.26	9.45	7.08	0.42		0.53	1.42		7.65	7.65	
	商 業 區	1.96	97.45	1.91	0.72	1.15			0.04		0.05	0.05	
	工 業 區	1.84	1.09	0.02	0.02						1.82	1.82	
	學 校	6.33	81.67	5.17	0.07		5.10				1.16	1.16	
	機 關	1.79	84.36	1.51	0.36			1.15			0.28	0.28	
	市 場	0.58	81.03	0.47	0.23	0.11		0.05		0.08	0.11	0.11	
	加 油 站	0.25	0	—							0.25	0.25	
	公 園	1.51	0	—							1.51	1.51	
	兒 童 遊 戲 場	0.15	0	—							0.15	0.15	
道 路	8.14	59.83	4.87	0.47	0.54		0.01	3.82		3.27	3.27		
保 存 區	0.14	100.00	0.14						0.14				
小 計	39.79		23.54	8.95	2.22	5.10	1.77	5.28	0.22	16.25	16.25		
非 都 市 發 展 地	農 業 區	65.90		1.11	1.11						64.79	64.79	
	河 川	28.46									28.46	28.46	
	莖 地	2.01									2.01	2.01	
	小 計	96.37		1.11	1.11					95.26	64.79	28.46	2.01
合 計	136.16		24.65	10.06	2.22	5.10	1.77	5.28	0.22	111.51	81.04	28.46	2.01

第四節 發展課題與對策

課題一：人口外流情形嚴重

對策：參酌地區之特性，配合重要建設，積極發展產業，增加就業機會及提高生活水準，以減少人口外流。

第四章 通盤檢討

第一節 計畫年期

本次都市計畫通盤檢討為配合中部區域計畫，將計畫年期調整與中部區域計畫年期同為民國八十五年，作為檢討之依據。

第二節 計畫人口及密度

一、計畫人口

根據民國六十一年公布實施之中寮都市計畫，至民國八十三年之計畫人口為 6,500 人，另六十八年七月公布之中部區域計畫中，預估中寮都市計畫區之計畫人口至民八十五年亦為 6500 人，由於近十年來中寮都市計畫區內之人口外移情形相當嚴重，未來十五年亦難避免人口外流，因此，本次計畫仍維持民國八十五年 6500 人之計畫人口，其密度（居住密度）亦維持為 400 人/公頃（住宅面積）。

第三節 都市發展模式

中寮之未來都市發展模式，係依原都市計畫模式，相關指導計畫及發展現況為基礎，參酌機關團體及人民建議和未來發展趨勢，以及法規標準來加以修訂，使之更適合實際發展之需要。

中寮都市計畫未來之發展模式，大致維持原都市計畫模式，永平路兩旁規劃為帶狀商業區，其周圍規劃住宅區，配置適當之道路網及公共設施，構成一單一之鄰里單位。

第四節 土地使用

根據內政部新頒之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第四章土地使用分區之檢討標準，逐項予以檢討。

一、住宅區

原都市計畫之住宅區為 17.10 公頃，現況使用之面積為 9.45 公頃，使用率僅達 55.26%，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十五條第一款規定，住宅用地實際發展面積未達 80% 者，不得增加，因此本次檢討不予增加。

二、商業區

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十六條第一款規定「計畫人口三萬人以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃，同條第五款規定商業區總面積不得超出都市計畫總面積 8% 為原則。

本計畫區人 6500 人，都市發展用地面積（不含農業區、河川、公墓）39.79 公頃，因此本計畫區得設商業區面積為 2.93 公頃，原計畫之商業區面積為 1.96 公頃，目前已使用率為 97.45%，本次檢討擬參酌實際發展需要在不超過 2.93 公頃的原則下，酌予增設。

三、工業區

本計畫區內之工業區迄今未開發，唯依中部區域計畫指導，本計畫區規劃工業區面積為 2.00 公頃，因此本次檢討仍維持原計畫，不予增減。

四、農業區、河川、墓地

均維持原計畫不予變更（參閱表 4-1）。

表 4-1 中寮都市計畫土地使用檢討表

表 4-1 中寮鄉都市計畫土地使用檢討表

土地使用別	計畫面積	使用率	檢討結果
住宅區	17.10	55.26%	不予檢討
商業區	1.96	97.45%	
工業區	1.84	1.09	不予檢討

資料來源：規劃單位核算（69、12）

第五節 公共設施

一、兒童遊戲場：

現有計畫之兒童遊戲場面積為 0.15 公頃，計畫人口 6,500 人需要 0.52 公頃之兒童遊戲場，尚不足 0.37 公頃，因此，擬予以增加至所需面積。

二、公園：

現有計畫之公園面積為 1.63 公頃，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第九條第二款第二項第一目規定「……人口一萬人以下者，其外圍為空曠之山林或農地，得不設置公園」因此本次檢討，擬予廢止變更為兒童遊戲場用地及住宅區。

三、學校：

1. 國小：計畫區內現有國小用地面積為 1.97 公頃，雖然依法規標準，只需 1.43 公頃，以最小設校面積計算為 1.8 公頃，為滿足較高之服務水準擬予以保留。

2. 國中：計畫區內現有國中用地面積為 4.36 公頃，依檢討標準需國中面積 2.5 公頃，超過 1.81 公頃，但因學校北邊為山坡地能使用之面積有限，擬維持原計畫面積。

四、市場用地：

計畫市場用地為 0.58 公頃，依檢討標準為 0.16 公頃，超過 0.42 頃，本次檢討擬予以縮小。

五、停車場：

停車場所需之面積為 0.27 公頃，而原計畫並無停車場之規劃，本次檢討擬予以增設停車場滿足需求。

六、道路用地：

原計畫道路面積為 8.14 公頃，本次檢討除配合變更案增設部份道路外，擬將一號道路取直，以減少過境交通通過市中心(參見表 4-2)。

表 4-2 中寮都市計畫公共設施用地檢討表

表 4-2 中寮部市計畫公共設施用地檢討表

單位：公頃

公共設施別	檢討標準	需要面積	計畫面積	檢討結果
兒童遊藝場	0.08	0.52	0.15	不足 0.37
公園	得免設	—	1.51	超過 1.51
體育場	得免設	—	0	—
學校	0.38	4.3	6.33	超過 2.03
文小	0.22	1.8	1.97	超過 0.17
文中	0.16	2.5	4.36	超過 1.86
白粉	0.025	0.20	0.38	超過 0.38
檢閱	按實際需要		1.79	—
停車場	$(\text{校} + \text{市}) \times 0.08 + \text{機} \times 0.04$	0.27	0	不足 0.27
道路	—	—	8.14	—
加油站	—	—	0.25	—

第五章 結論

本計畫依原都市計畫、相關指導計畫及通盤檢討法規為依據，參考機關團體及人民建議，配合本鄉實際發展需要而檢討變更，結果如下（參見表 5-1、5-2、5-3、圖 5-1）：

第一節 土地使用計畫

一、住宅區：

機二原為衛生所，現已遷移，因此變更為住宅區，部分機四用地變更為住宅區，又電力公司、衛生所依現況將該住宅區變更為機關用地，檢討後住宅區面積為 17.04 公頃，估計畫總面積之 12.52%。

二、商業區：

市場用地較法規標準為多，將市場西部用地變更為商業區，一東南角私有土地部分變更為商業區，計商業區面積為 22.2 公頃，佔總面積 1.63%。（以市地重劃方式開發）

三、工業區：

面積無增減，仍維持 1.84 公頃，佔總面 1.35%。

四、農業區：

無增減仍為 65.90 公頃，佔總面積之 48.40%。

五、保存區：

保存區維持原計畫 0.14 公頃。

六、河川：

河川用地 28.46 公頃，變更為行水區。

七、墓地：

墓地維持原計畫.2.01 公頃。

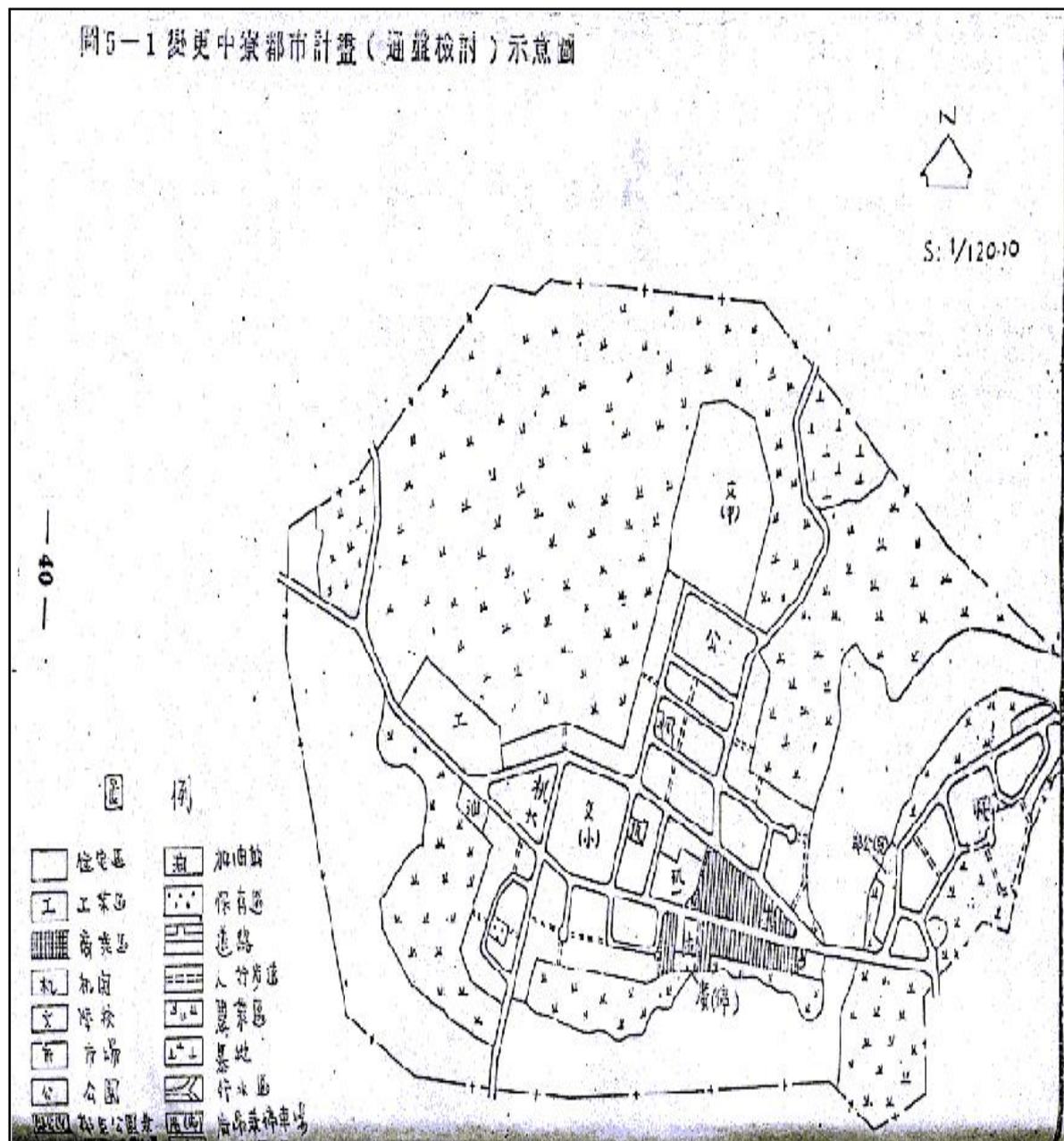
圖 5-1 變更中寮都市計畫（通盤檢討）示意圖

表 5-1 中寮都市計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

表 5-2 本次通盤檢討經省都委會審議通過變更土地使用分區面積統計表

表 5-3 中寮都市計畫區通盤檢討前後土地使用面積對照表

圖5-1 變更中寮都市計畫(通盤檢討)示意圖



表五十一 中寮都市計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

編號	變更項目	位置	變更內容	變更理由	備註
1.	(1) 道↓住 (2) 住↓道	機一西北角	(1) 變更道路○・○二 公頃為住宅區 (2) 變更住宅區○・○ 二公頃為道路	依實際需要拓 寬四木人行步 道為八米道路 ，並廢除舊底 路	
2.	(1) 市↓商 (2) 市↓道 (3) 市↓廣 地	計畫市場用	(1) 變更市場○・二四 公頃為商業區 (2) 變更市場○・○三 公頃為道路 (3) 變更市場○・一一 公頃為廣場（兼停 車場）	市場月地面積 超過○・三八 公頃，同時區 內無停車場， 故補足公共設 施，備份變 更為商業區	以市地重劃 方式開發
3.	機↓住 機四用地	機四用地	變更住宅區○・○四 公頃為機關用地	原為民宅使用	
4.	機↓住 原機二用地	原機二用地	變更機關○・一○公 頃為住宅區	機二原衛生所 用地已遷建	
5.	住↓機 公園兩側	公園兩側	變更住宅區○・一二 公頃為機關	現有衛生所及 服務站之辦公 廳會	
6.	住↓機 文小某側	文小某側	變更住宅區○・○八 公頃為機關	現有電力公司 中寮服務所之 辦公廳會	
7.	機↓商 機一東南角	機一東南角	變更機關○・○二公 頃為商業區	私有民地變更為 鄰近使用分區	
8.	利↓行 計畫區內之 原河川用地	變更河川用地二八・ 四六公頃為行水區		依省都委會決 議變更	

表5-2 本次通盤檢討經省都委會審議通過變更土地使用分區面積統計表

單位：公頃

項目	變二	變六	變五	變三	變四	變七	變七	省二	合計
住宅區	± 0		+ 0.04	+ 0.10	- 0.08	- 0.12			- 0.06
商業區		+ 0.24					+ 0.02		+ 0.26
機關			- 0.04	- 0.10	+ 0.08	+ 0.12	- 0.02		+ 0.04
市場		- 0.38							- 0.38
道路	± 0	+ 0.03							+ 0.03
廣(停)		+ 0.11							+ 0.11
河川								- 28.46	- 28.46
行水區								+ 28.46	+ 28.46

註：(1)變一代表變更內容摘要表第一案。

(2)省一代表省都委會決議綜合意見一。

(3)+為增加面積，-為減少面積。

表 5—3 中寮都市計畫區通盤檢討前後土地使用面積對照表

面積單位：公頃

項 目	現行都市計畫面積	通盤檢討增減面積	通 盤 檢 討 後		
			面 積	估計畫面積百分比 %	佔都市用地面積百分比 %
住 宅 區	17.10	-0.06	17.04	12.52	42.83
商 業 區	1.96	+0.26	2.22	1.63	5.58
工 業 區	1.84	±0	1.84	1.35	4.62
機 關	1.79	+0.04	1.83	1.34	4.60
學 校	6.33	±0	6.33	4.65	15.91
市 場	0.58	-0.38	0.20	0.15	0.50
加 油 站	0.25	±0	0.25	0.18	0.63
公 園	1.66	±0	1.66	1.22	4.17
廣場(停)	—	+0.11	0.11	0.08	0.28
道 路	8.14	+0.03	8.17	6.00	20.53
保 存 區	0.14	±0	0.14	0.10	0.35
墓 地	2.01	±0	2.01	1.48	—
河 川	28.46	-28.46	—	—	—
行 水 區	—	+28.46	28.46	20.90	—
農 業 區	65.90	±0	65.90	48.40	—
合 計	136.16	±0	136.16	100.00	—
都市發展用地	39.79	±0	39.79	29.22	100.00

註：公園中包括一鄰里公園(兼兒童遊戲場)

面積 0.15 公頃

第二節 公共設施計畫

一、學校：

維持原計畫，面積 6.33 公頃，佔總面積 4.65%。

二、機關：

電力公司及衛生所之遷移變更後，機關用地面積為 1.83，佔總面積 1.34%。

三、市場：

部分變更為商業區道路、廣場（兼停車場），保留 0.20，佔總面積 0.15%。

四、加油站：

加油站已開闢完成，維持原計畫，面積 0.25 公頃。

五、公園：

將兒童遊戲場改為鄰里公園（兼兒童遊戲場），公園面積共計 1.66 公頃，佔總面積 1.22%。

六、廣場：

部分市場用地，變更為廣場（兼停車場）面積 0.11 公頃，佔總面積 0.08%（以市地重劃方式開發）。

第三節 道路系統計畫

本次檢討將中寮分駐所西側囊底路廢除，並拓寬四米人行步道為八米與計畫道路相連接。又部分市場用地變更為道路用地，其餘維持原計畫，面積為 8.17 公頃，佔計畫總面積 6.00%，佔都市發展用地面積之 20.53%。