

擬定關西都市計畫
(配合牛欄河兩側地區及行政中心遷移)
細部計畫書

公開展覽草案

擬定機關：新竹縣關西鎮公所
中華民國一一三年二月

擬定關西都市計畫(配合牛欄河兩側地區及行政中心遷移)細部計畫書

公開展覽草案

新竹縣關西鎮公所

民國一十三年二月

新竹縣變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定關西都市計畫(配合牛欄河兩側地區及行政中心遷移)細部計畫書	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條及第 22 條	
變更都市計畫機關	關西鎮公所	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	關西鎮公所	
本案公開展覽之起迄日期	公開展覽	
	公開展覽說明會	
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	鎮 級	1. 112 年 6 月 1 日第 1 次會議審議 2. 112 年 9 月 20 日第 3 次會議審竣
	縣 級	

目錄

壹、緒論	1-1
一、計畫緣起	1-1
二、法令依據	1-1
三、計畫位置及範圍	1-2
貳、本細部計畫之性質與主要計畫概要	2-1
一、本細部計畫之性質	2-1
二、本細部計畫之主要計畫概要	2-1
參、實質發展計畫	3-1
一、計畫年期及人口	3-1
二、土地使用及公共設施計畫	3-1
三、交通系統計畫	3-6
四、都市防災計畫	3-11
五、土地使用分區管制要點及都市設計準則	3-14
肆、事業及財務計畫	4-1
一、整體開發範圍	4-1
二、開發方式、主體及期程	4-3
三、以區段徵收辦理之財務計畫	4-4
四、以市地重劃辦理之財務計畫	4-5
五、住宅區(再發展區)開發管理要點	4-7
附件一、配合新竹縣興建之重大設施相關認定證明	
附件二、行政院主計總處「行業統計分類(第 11 次修正)(110 年 1 月)」涉及健康休閒專用區容許使用項目表	
附件三、關西鎮都市計畫委員會會議紀錄	

圖目錄

圖 1-1	計畫位置及範圍示意圖.....	1-3
圖 2-1	本細部計畫之主要計畫土地使用及公共設施計畫示意圖.....	2-3
圖 3-1	本計畫區土地使用計畫示意圖.....	3-5
圖 3-2	本計畫道路系統示意圖.....	3-8
圖 3-3	本計畫人行步道及自行車道系統示意圖.....	3-10
圖 3-4	本計畫防救災系統示意圖.....	3-13
圖 3-5	建築退縮規定示意圖.....	3-20
圖 3-6	20 號計畫道路(8M 路段)剖面示意圖.....	3-21
圖 3-7	20 號計畫道路(12M 路段)剖面示意圖.....	3-21
圖 3-8	建築基地應退縮 6 公尺建築及其高度管制示意圖.....	3-22
圖 3-9	建築基地應退縮 4 公尺建築管制示意圖.....	3-23
圖 3-10	建築基地應退縮 2 公尺建築管制示意圖.....	3-23
圖 4-1	整體開發範圍示意圖.....	4-2

表目錄

表 2-1	本細部計畫之主要計畫土地使用及公共設施計畫面積表.....	2-2
表 3-1	本計畫土地使用計畫面積表.....	3-3
表 3-2	本計畫公共設施用地明細表.....	3-3
表 3-3	本計畫道路編號明細表.....	3-7
表 4-1	本計畫納入整體開發範圍面積表.....	4-1
表 4-2	本計畫開發主體及開發方式綜整表.....	4-3
表 4-3	本計畫整體開發區開發期程及經費綜整表.....	4-3
表 4-4	本計畫非整體開發區開發期程及經費綜整表.....	4-4
表 4-5	本計畫區段徵收開發總費用估算表.....	4-4
表 4-6	本計畫區段徵收財務可行性評估表.....	4-5
表 4-7	本計畫市地重劃開發經費估算表.....	4-5

壹、緒論

一、計畫緣起

牛欄河位於新竹縣關西鎮北側，屬於鳳山溪水系，原係規劃供石門水庫排洪使用，故於 63 年擬定關西都市計畫時配合劃設為河川用地，並於 72 年通盤檢討時變更為行水區。惟依經濟部水利署北區水資源局 90 年 6 月 5 日水利北石字第 0905002091 號函示，牛欄河非屬石門水庫集水區範圍，亦無石門水庫分洪之使用需求，應由新竹縣政府進行部分行水區解編事宜。

爰此，關西鎮公所於關西都市計畫第三次通盤檢討(第一階段)研提二側行水區變更為休閒農業區，惟 98 年 8 月 25 日部都委會第 713 次決議該案「暫予保留」，後續公所持續辦理「變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)(牛欄河治理計畫用地範圍線外之行水區土地變更)(暫予保留案)」，其後因考量關西鎮嚴重缺乏公共設施用地及整體發展需求，於 108 年 10 月 15 日提出撤銷變更。此外，依據經濟部於 109 年 5 月 7 日經授水字第 10920206730 號函公告之「牛欄河排水」河川治理線範圍，部分河川區已無使用需求。

考量關西鎮引入健康養生及休閒遊憩產業之發展需求，以及現況公共設施及行政機關用地已不敷使用，並配合「牛欄河排水治理線」範圍調整，今循法定程序辦理都市計畫變更。本計畫納入前述「牛欄河治理計畫用地範圍外二側行水區」及「無使用需求之河川區」，予以變更為相關產業及公共設施用地；同時為確立本計畫之整體開發範圍四界，並考量聯外交通需求及安全性，亦配合牛欄河上游野溪行水需求範圍、周邊道路路權範圍及必要之重製疑義案件，併同辦理個案變更。

綜合以上，本計畫之計畫目標如下：

- (一) 配合關西鎮引入健康養生及休閒遊憩產業之發展目標，透過整體規劃串聯牛欄河周邊之自然、人文及觀光休閒資源，提供相關產業發展用地及公共設施。
- (二) 因應關西鎮公共設施及新設關西鎮行政中心之發展需求，整合行政辦公、鎮民代表、節慶活動、停車空間等公共機能，創造鎮民更便利之公共服務及日常生活環境，提高整體公共利益。
- (三) 訂定土地使用分區管制要點及都市設計準則，以營造地區特色景觀風貌。

二、法令依據

依都市計畫法第 17 條及第 22 條辦理。

三、計畫位置及範圍

本計畫區位於新竹縣關西鎮北側牛欄河兩側，屬於「變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」(99年5月發布實施)，涉及之行政區包括部分之關西鎮仁安里、北斗里、東興里、南雄里、東安里。計畫範圍包含「牛欄河治理計畫用地範圍外二側行水區」、「牛欄河排水河川治理線範圍外無使用需求之河川區」及其他配合變更之範圍，變更範圍總面積合計約45.9645公頃。

公開展覽草案

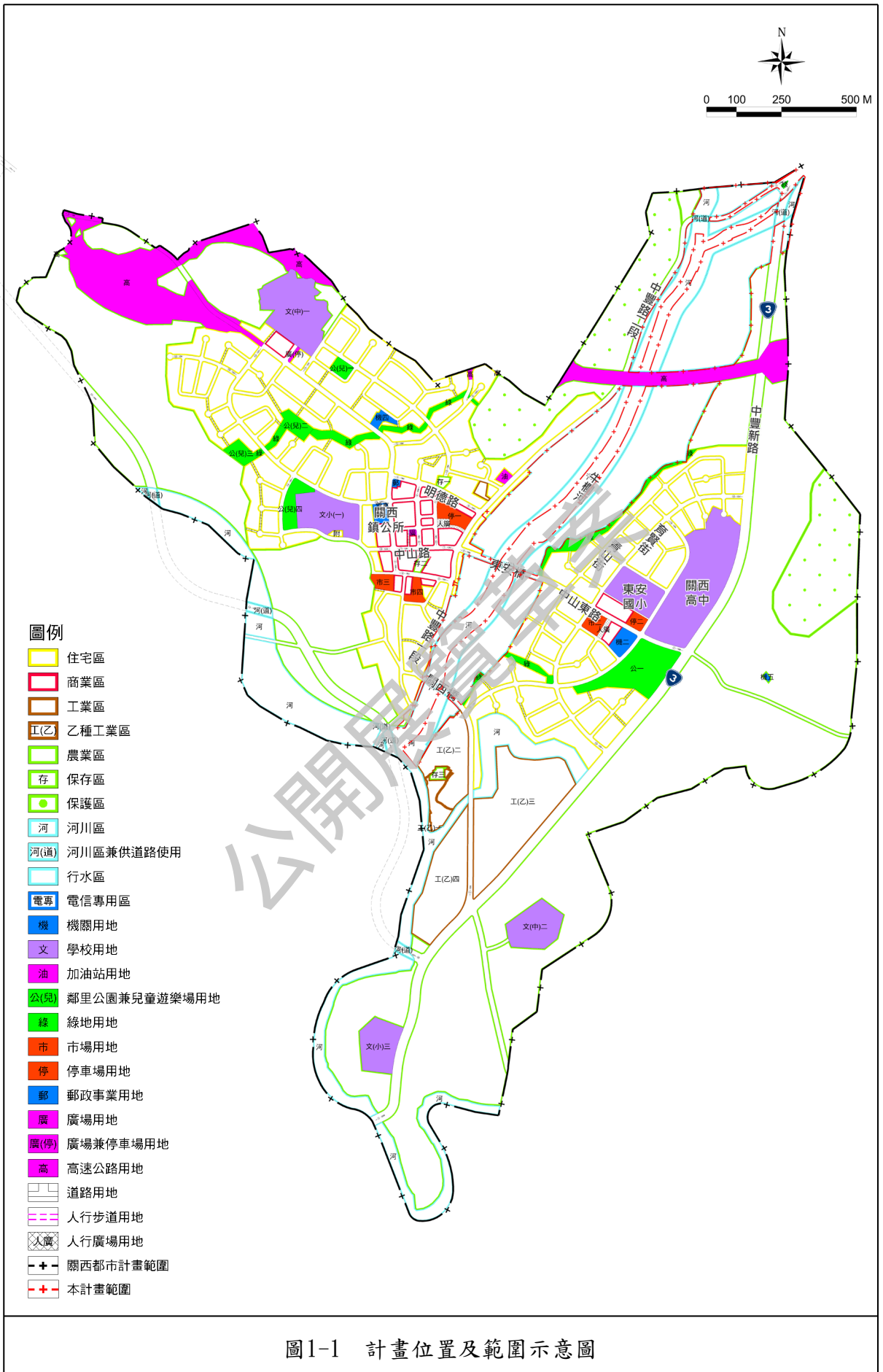


圖1-1 計畫位置及範圍示意圖

貳、本細部計畫之性質與主要計畫概要

一、本細部計畫之性質

本案係依「變更關西都市計畫(配合牛欄河兩側地區及行政中心遷移)案」規定應另行擬定之細部計畫，惟依「都市計畫細部計畫審議原則」第五點之規定，其細部計畫得與主要計畫同時辦理擬定及審議，並於主要計畫完成法定程序後，核定發布實施。

二、本細部計畫之主要計畫概要

(一)計畫年期與人口

本細部計畫之主要計畫計畫年期為 125 年，計畫人口為 600 人。

(二)發展定位及目標

關西鎮是聞名全臺的「長壽之鄉」，也是具有豐厚文化資產的歷史古鎮，人文與物產極具特色，目前仍保存不少完整的客家古厝和祠堂。現況關西鎮面臨人口老化、人口負成長之現況，宜利用鄰近關西市區之區位優勢與牛欄河兩側水岸景觀之特色資源，引入相關產業以創造就業機會，吸引人口移入。

牛欄河兩側地區現況多為雜林草地使用，而本計畫區位處牛欄河二側帶狀地區，鄰近關西市區且位屬都市計畫區核心，具有良好景觀及遊憩資源。未來擬發展為「水岸休閒養生基地」，利用牛欄河優質景觀，並以牛欄河親水公園及東安古橋構成之親水空間為中心，發展休閒遊憩產業，縫合兩側都市機能；並結合銀髮養生特色產業之引入，吸引就業人口進駐。

本細部計畫之主要計畫為提升關西鎮整體生活環境品質及帶動地方休閒觀光遊憩發展，本計畫提出「親山近水漫步體驗、健康養生綠色川廊」之發展概念，希冀發展為關西鎮觀光遊憩與健康養生之新興核心。除了結合持續辦理之牛欄河親水公園建設，串聯既有人文古蹟、自然景觀及觀光休閒等資源，展現關西鎮親山、親水之觀光休憩環境新風貌外，並利用行水區解編釋出之部分土地供本鎮行政辦公與健康休閒產業發展使用，透過整體開發，提供原都市計畫區內開放空間之需求，並進一步與本鎮自行車道及人行動線結合，塑造藍帶空間與綠廊交織之休閒遊憩新場域，形塑本鎮成為「水岸休閒養生基地」，發展目標如下：

1. 配合整體開發規劃本鎮行政中心，引入行政辦公機關及相關單位，並結合觀光遊憩等機能，強化本鎮公共服務品質。

2. 規劃具特色的銀髮養生產業機能空間，結合優質住宿及人文餐飲環境，以健康、慢活、養生等特色，打造桃竹苗乃至北臺灣的銀髮養生基地，並帶動地方就業人口回流。
3. 結合牛欄河兩側水岸空間，並配合現有藍綠帶與地形地貌，串聯周邊優質自然景觀與獨特人文資源，並於牛欄河二側地區規劃河岸人行、自行車動線及開放空間，建構親山親水、永續發展的休閒遊憩環境，形塑本鎮觀光休閒遊憩與鎮民健康生活之核心。

(三)實質計畫

本細部計畫之主要計畫土地使用分區包括健康休閒專用區、住宅區、河川區、河川區兼供道路使用等，面積共計 29.6668 公頃，佔總面積 64.54%；公共設施用地包括停車場用地兼供機關使用、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地兼供道路使用、溝渠用地、道路用地等，面積共計 16.2977 公頃，佔總面積 35.46%。本細部計畫之主要計畫土地使用及公共設施計畫面積表詳表 2-1。

表 2-1 本細部計畫之主要計畫土地使用及公共設施計畫面積表

項目		面積(公頃)	估計畫區總面積百分比
土地 使用 分區	健康休閒專用區	27.1612	59.09%
	住宅區	2.0911	4.55%
	河川區	0.4028	0.88%
	河川區兼供道路使用	0.0117	0.03%
	小計	29.6668	64.54%
公共 設施 用地	停車場用地兼供機關使用	0.6092	1.33%
	公園用地	6.9016	15.02%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.5007	1.09%
	綠地用地	0.9056	1.97%
	廣場用地	0.5174	1.13%
	廣場兼停車場用地	0.5897	1.28%
	廣場用地兼供道路使用	0.0378	0.08%
	溝渠用地	0.5029	1.09%
	道路用地	5.7328	12.47%
	小計	16.2977	35.46%
合計		45.9645	45.9645

註：實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

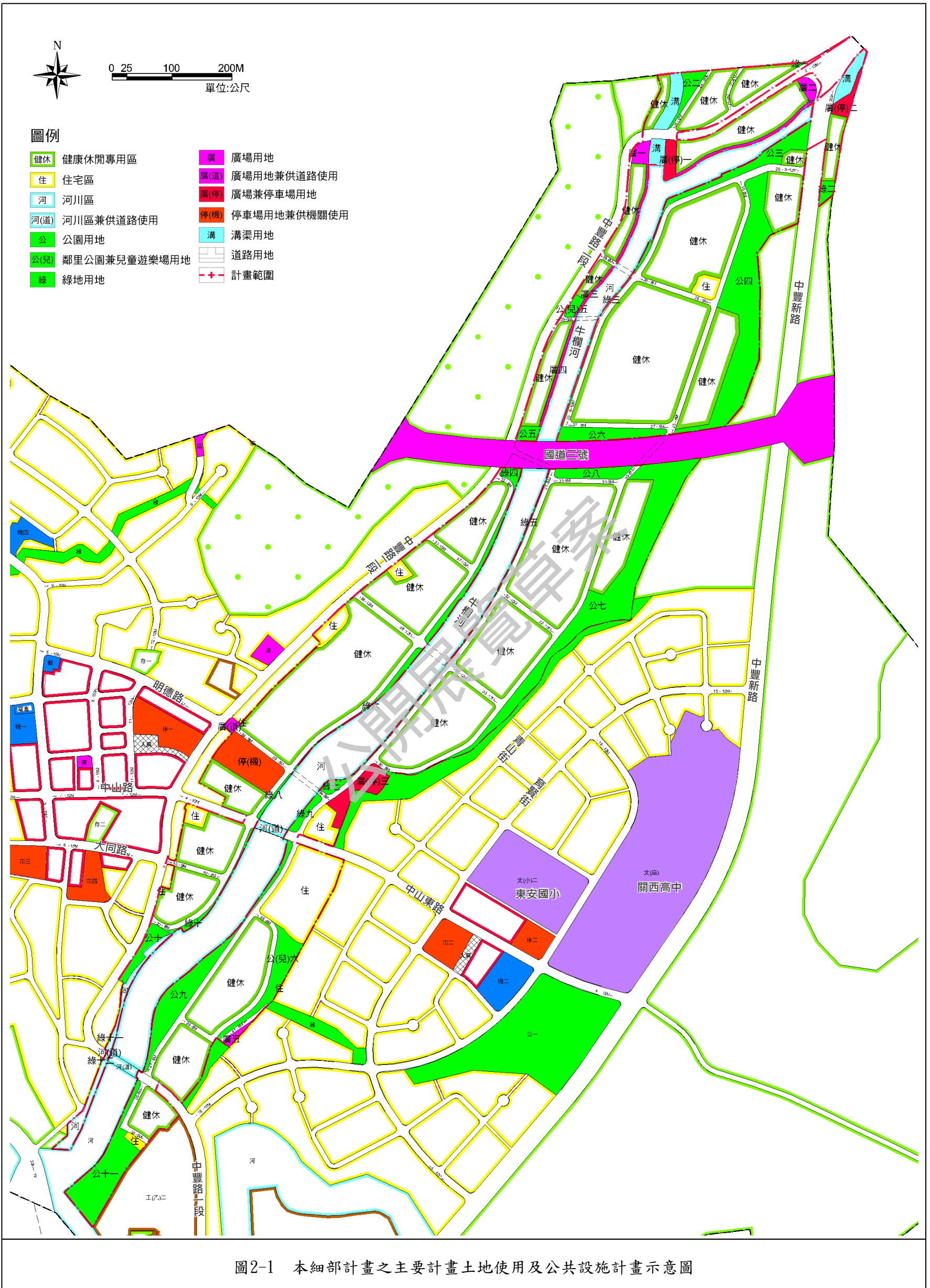


圖2-1 本細部計畫之主要計畫土地使用及公共設施計畫示意圖

參、實質發展計畫

一、計畫年期及人口

(一)計畫年期

依循本細部計畫之主要計畫「變更關西都市計畫(配合牛欄河兩側地區及行政中心遷移)案」，目標年訂為 125 年。

(二)計畫人口

依循本計畫之主要計畫，計畫人口訂為 600 人。

二、土地使用及公共設施計畫

(一)土地使用分區

1. 健康休閒專用區

為提供關西鎮健康休閒產業發展及民眾觀光遊憩使用，劃設健康休閒專用區，面積合計為 27.1612 公頃，佔計畫區總面積 59.09%。

2. 住宅區

為提供計畫區內未能保留既有合法建物原住戶之居住安置需求使用，劃設住宅區，面積合計為 0.6628 公頃，佔計畫區總面積 1.44%。

3. 住宅區(再發展區)

為維護既有合法建物之發展權益及配合保留原有建築聚落，將既有建物密集地區之完整範圍劃設為住宅區(再發展區)，面積合計為 1.1523 公頃，佔計畫區總面積 2.51%。住宅區(再發展區)不納入整體開發範圍，後續開發依本計畫「住宅區(再發展區)開發管理要點」管理。

4. 河川區

依據 109 年 5 月 7 日經授水字第 10920206730 號函公告之牛欄河排水用地範圍線，將用地範圍線內之土地劃設為河川區，面積合計為 0.4028 公頃，佔計畫區總面積 0.88%。

5. 河川區兼供道路使用

配合牛欄河排水用地範圍內之跨河道路，劃設河川區兼供道路使用，面積合計為 0.0117 公頃，佔計畫區總面積 0.03%。

(二)公共設施用地

1. 停車場用地兼供機關使用

配合關西鎮休閒遊憩觀光活動、停車需求及行政機關之空間發展需求，劃設停車場用地兼供機關使用 1 處(停(機))，面積為 0.6092 公頃，估計畫區總面積 1.33%。

2. 公園用地

為提供民眾休閒遊憩運動、滯洪池設施等空間，配合地形地勢及整體空間規劃，劃設公園用地 10 處，包括公二至公十一，面積合計為 6.9016 公頃，估計畫區總面積 15.02%，其中公十一亦供污水處理設施使用。

3. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

為提供民眾休閒遊憩及兒童遊樂之空間，劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 2 處(公(兒)五及公(兒)六)，面積為 0.5007 公頃，估計畫區總面積 1.09%。

4. 綠地用地

配合計畫區內水岸景觀，提供開放空間及人行步道，劃設綠地用地 12 處，包括綠一至綠十二，面積合計為 0.9056 公頃，估計畫區總面積 1.97%。

5. 廣場用地

為塑造健康休閒專用區之入口意象，並配合開放空間、人車通行及其周邊未臨計畫道路之可建築用地指定建築線需求，劃設廣場用地 5 處，包括細廣一至細廣五，面積合計為 0.5918 公頃，估計畫區總面積 1.29%。

6. 廣場兼停車場用地

配合計畫區內休閒遊憩觀光活動之停車需求，劃設廣場兼停車場用地 3 處，包括廣(停)一至廣(停)三；為配合開放空間、人車通行及停車需求，於細部計畫劃設廣場兼停車場用地 1 處(細廣停)，面積合計為 0.7317 公頃，估計畫區總面積 1.59%。

7. 廣場用地兼供道路使用

配合計畫區內休閒遊憩觀光活動及道路通行之需求，劃設廣場用地兼供道路使用 1 處(廣(道))，面積合計為 0.0378 公頃，估計畫區總面積 0.08%。

8. 溝渠用地

配合野溪行水需求之範圍劃設溝渠用地，面積合計為 0.5029 公頃，估計畫區總面積 1.09%。

9. 道路用地

配合整體健康休閒專用區、住宅區及公園綠地開放空間等交通通行需求，劃設所需之道路用地，面積合計 5.7924 公頃，佔計畫區總面積 12.60%。

表 3-1 本計畫土地使用計畫面積表

項目		細部計畫範圍	
		面積(公頃)	百分比
土地使用分區	健康休閒專用區	27.1612	59.09%
	住宅區	0.6628	1.44%
	住宅區(再發展區)	1.1523	2.51%
	河川區	0.4028	0.88%
	河川區兼供道路使用	0.0117	0.03%
	小計	29.3908	63.94%
公共設施用地	停車場用地兼供機關使用	0.6092	1.33%
	公園用地	6.9016	15.02%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.5007	1.09%
	綠地用地	0.9056	1.97%
	廣場用地	0.5918	1.29%
	廣場兼停車場用地	0.7317	1.59%
	廣場用地兼供道路使用	0.0378	0.08%
	溝渠用地	0.5029	1.09%
	道路用地	5.7924	12.60%
	小計	16.5737	36.06%
合計		45.9645	100.00%

註：實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

表 3-2 本計畫公共設施用地明細表

項目	編號	變更後面積(公頃)	位置	備註
停車場用地兼供機關使用	停(機)	0.6092	廣(道)東南側	
	小計	0.6092		
公園用地	公二	0.1606	廣停一北側	
	公三	0.4964	公四北側	
	公四	1.8524	高速公路國道 3 號北側	
	公五	0.0840	高速公路國道 3 號北側	
	公六	0.3813	高速公路國道 3 號北側	
	公七	1.9267	高速公路國道 3 號南側	
	公八	0.2150	高速公路國道 3 號南側	
	公九	0.7371	公十一北側	
	公十	0.1841	綠十南側	
	公十一	0.8640	公九南側	
	小計	6.9016		

項目	編號	變更後面積(公頃)	位置	備註
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)五	0.0612	廣三西側	
	公(兒)六	0.4395	廣五北側	
	小計	0.5007		
綠地用地	綠一	0.0080	廣二北側	
	綠二	0.0762	公三東南側	
	綠三	0.0167	公(兒)五東側	
	綠四	0.2684	高速公路國道3號南側	
	綠五	0.0674	高速公路國道3號南側	
	綠六	0.1280	綠四南側	
	綠七	0.1153	綠五南側	
	綠八	0.0370	綠六南側	
	綠九	0.0842	綠七南側	
	綠十	0.1002	公十北側	
	綠十一	0.0038	公十南側	
	綠十二	0.0004	綠十一南側	
	小計	0.9056		
廣場用地	廣一	0.1622	計畫區西北側	
	廣二	0.1865	廣(停)二西北側	
	廣三	0.0428	公(兒)五東側	
	廣四	0.0741	公(兒)五南側	
	廣五	0.0520	公(兒)六南側	
	細廣一	0.0054	公四西側	細部計畫劃設。
	細廣二	0.0120	公四西側	細部計畫劃設。
	細廣三	0.0020	公四西側	細部計畫劃設。
	細廣四	0.0116	計畫區西側	細部計畫劃設。
	細廣五	0.0434	公(兒)六北側	細部計畫劃設。
小計	0.5950			
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.1269	公二南側	
	廣(停)二	0.1228	廣二東南側	
	廣(停)三	0.3400	綠七東側	
	細廣停	0.1420	公九東側	細部計畫劃設。
	小計	0.7317		
廣場用地兼供道路使用	廣(道)	0.0378	停(機)西北側	
	小計	0.6383		
溝渠用地	溝	0.5029		
道路用地	道	5.7924		
合計		16.5737		

資料來源：本計畫整理。

註：實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

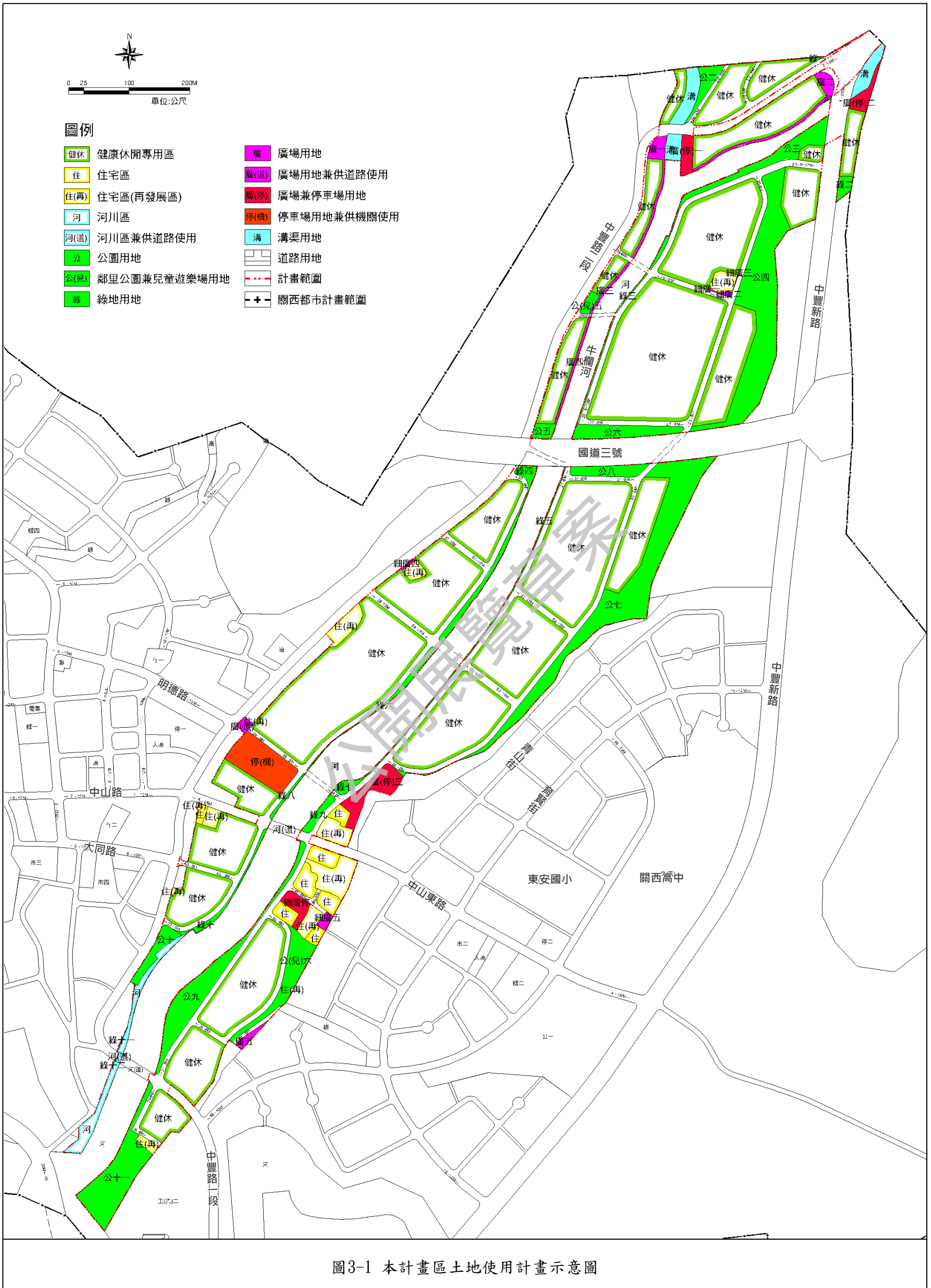


圖3-1 本計畫區土地使用計畫示意圖

三、交通系統計畫

(一)道路系統

1. 聯外道路

(1)高速公路國道3號

國道3號為本計畫區最重要之聯外道路，國道3號關西交流道位於關西市區西北側，其功能係供快速對外聯繫其他縣市，往北可連接台北、桃園地區，往南則可連絡新竹、台中、高雄、屏東地區。

(2)省道台3線(中豐新路)

台3線為本計畫區東側之南北向聯外道路，鄰近本計畫區之路段道路寬度約25公尺，往北可通往龍潭，往南則經沙坑溪谷連接橫山、竹東。

(3)中豐路

台3線為本計畫區西側之南北向聯外道路，往北可通往龍潭，鄰近本計畫區南側路段屬於縣道118系統，往南可通往橫山、竹東。

(4)中山路、中山東路

中山路及中山東路穿越本計畫區南側，為東西向之聯外道路，往西可通往關西市區，往東可連接省道台3線。

2. 主要道路

本計畫區主要道路係沿牛欄河兩側貫穿全區之道路，計有3條，道路編號為20~22號，計畫寬度8~12米，說明如下。

(1)20號道路

位於牛欄河東岸，計畫寬度8~12米，略呈東北-西南走向，北起中豐新路，南迄中豐路一段，貫穿計畫區全區。

(2)21號道路

位於牛欄河東岸，計畫寬度8米，略呈東北-西南走向，北起國道3號，南迄中豐路一段，貫穿計畫區全區。

(3)22號道路

位於牛欄河西岸，計畫寬度8米，略呈東北-西南走向，起點位於國道3號南側中豐路二段，南迄中豐路一段。

3. 次要道路

本計畫區次要道路之功能為串聯本計畫區內各健康休閒專用區及機關，並連接主要道路與服務道路。本計畫區次要道路計有 18 條，道路編號為 23~40 號，計畫寬度 6~12 米，各次要道路寬度、長度、起訖點詳表 3-3。

4. 服務道路

本計畫區服務道路為現況既有巷道及服務居民進出之道路，本計畫區服務道路計有 3 條，計畫寬度均為 6 米，其長度、起訖點詳表 3-3。

表 3-3 本計畫道路編號明細表

道路層級	編號	起訖點	寬度(m)	長度(m)
主要道路	20	北起中豐新路，南迄 27 號道路。	8~12	661
	21	北起國道 3 號，南迄中豐路一段。	8	1,231
	22	北起中豐路二段，南迄中豐路一段。	8	1,021
次要道路	23	北起本計畫區邊界，南迄中豐路二段。	6	80
	24	北起本計畫區邊界，南迄中豐路二段。	6	124
	25	北起 20 號道路，南迄國道 3 號。	8	449
	26	西起 20 號道路，東迄 25 號道路。	8	136
	27	西起 20 號道路，東迄 25 號道路。	8	175
	28	西起中豐路二段，東迄本計畫區邊界。	8	34
	29	西起中豐路二段，東迄永安橋。	6	29
	30	北起國道 3 號，南迄 21 號道路。	8	724
	31	東起 21 號道路，西迄 30 號道路。	8	116
	32	西起 21 號道路，東迄 30 號道路。	10	116
	33	西起 21 號道路，東迄 30 號道路。	12	106
	34	西起本計畫區邊界，東迄 21 號道路。	8	20
	35	起訖皆為 21 號道路。	8	328
	36	北起中豐路一段，東迄本計畫區邊界。	8	130
	37	西起中豐路二段，東迄 22 號道路。	10	90
	38	西起中豐路二段，東迄 22 號道路。	12	135
	39	西起明德路及中豐路口之廣(道)用地，東迄 22 號道路。	8	109
40	西起中豐路一段，東迄 22 號道路。	8	101	
服務道路	41	起訖皆為本計畫區邊界。	6	80
	細 1	西起 21 號道路，東迄細廣五。	6	74
	細 2	北起住宅區(再發展區)，南迄 1-1 號道路。	6	24

註：表內道路長度應以核定計畫圖實際釘樁距離為準。

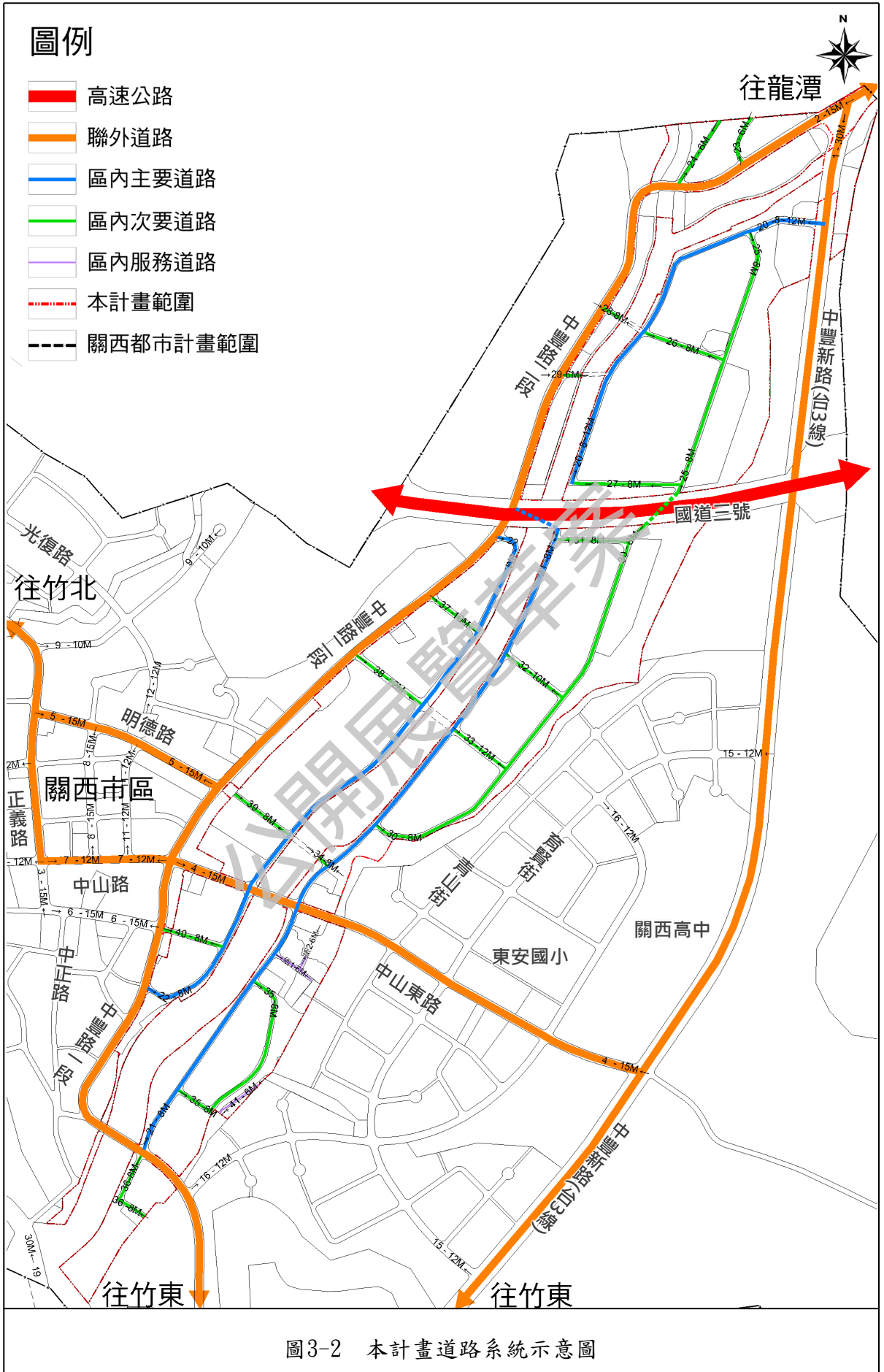


圖3-2 本計畫道路系統示意圖

(二)牛欄河兩側人行步道及自行車道系統

1. 人行步道系統

本計畫沿牛欄河兩側南北軸線劃設之 8~12 公尺計畫道路，兩側建築基地應沿計畫道路退縮至少 6 公尺建築，其退縮部分臨建築側之 2 公尺供為人行道使用，以配合藍綠景觀軸線塑造行人友善之步行系統，詳圖 3-3 及圖 3-6。

2. 自行車道系統

本計畫沿牛欄河兩側南北軸線劃設之 8~12 公尺計畫道路，兩側建築基地應沿計畫道路退縮至少 6 公尺建築，其退縮部分臨河之 2 公尺供為自行車道使用，以配合藍綠景觀與人文資源創造優質遊憩環境，並銜接中豐路、中豐新路、中山路等鄰近道路，以串聯周邊之羅馬公路自行車道及東山里自行車道系統，詳圖 3-3 及圖 3-6。

公開展覽草案

圖例

-  牛欄河兩側人行步道系統
-  牛欄河兩側自行車道系統
-  周邊自行車道系統
-  開放空間
-  預留架設橋梁通道或現有通路
-  本計畫範圍
-  關西都市計畫範圍

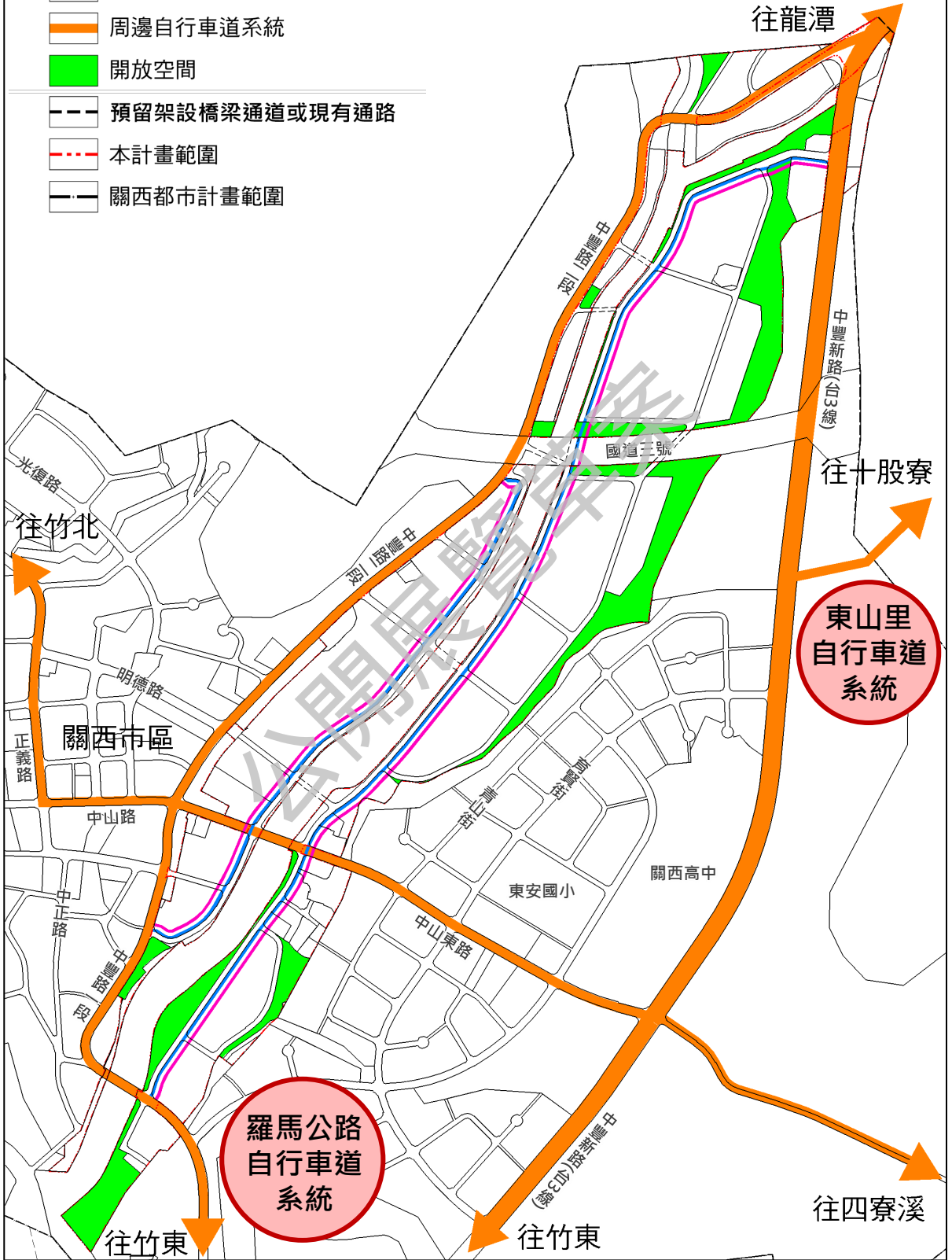


圖3-3 本計畫人行步道及自行車道系統示意圖

四、都市防災計畫

依計畫區未來防災需求，進行防災據點及路線之規劃，詳圖 3-4，其具體內容說明如下：

(一) 防災路線

1. 緊急道路

指定計畫區周邊路寬 15 公尺以上之主要聯外道路為緊急道路，此類道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，同時於救災必要時得進行交通管制，包括 1 號道路(中豐新路)、2 號道路(中豐路)、4 號道路(中山東路)及 5 號道路(明德路)及 7 號道路(中山路)。

2. 救援輸送道路

指定地區主要道路及為連通臨時收容場所之道路為救援輸送道路，配合緊急道路架構為完整路網，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，同時亦做為避難人員通往避難地區路徑之用，包括 20 號道路、21 號道路、22 號道路、32 號道路、33 號道路、37 號道路、38 號道路。

3. 避難輔助道路

指定計畫區內除指定為緊急道路及救援輸送道路外其餘 8 公尺以上道路為避難輔助道路，主要作為各指定避難場所，防災據點之設施無法鄰接緊急道路、救援輸送道路之路網時，必須劃設一輔助性質的路徑連結其他避難空間、據點或連通緊急道路、救援輸送道路之路網，如此方能架構各防災空間與道路網之完整體系。

(二) 防災據點

1. 臨時避難場所

本計畫指定區內公園、公園兼滯洪池、綠地、廣場、廣場兼停車場等，為臨時避難場所，主要為收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入較高層級避難空間之民眾做緊急性避難使用。

2. 臨時收容場所

本計畫指定鄰近計畫區之文高用地(關西高中)及文小(二)用地(東安國小)為臨時收容場所，主要供災害發生時，提供作為收容避難民眾空間使用。

3. 中長期收容場所

本計畫指定區內公四及公七及計畫區外周邊大型公園「鳴鳳公園」(公一)為中長期收容場所，主要為災害發生後，待災害穩定至某程度後再進行必要避難生活之處所。

4. 警察據點

警察據點之劃設，主要係以派出所為據點，進行情報資訊蒐集及災後秩序維持，故本計畫指定中央街之關西分駐所及中山東路之東安派出所為警察據點。

5. 消防據點

消防據點之劃設，主要係以消防分隊為據點，本計畫指定機四(新竹縣政府消防局第三大隊關西分隊)為消防據點。

6. 醫療據點

本計畫係以關西鎮衛生所為醫療據點。

(三) 火災防止延燒帶

本計畫區內之計畫道路，於緊急危難時除提供防災避難疏散功能外，亦得兼具火災延燒防止隔離功用；此外，公園、公園兼滯洪池、綠地、廣場、廣場兼停車場等開放空間系統亦可做為區隔，防止火災延燒。



圖例

- 警察、消防據點
- 臨時收容場所
- 臨時避難場所
- 中長期收容場所
- 緊急道路
- 救援輸送道路
- 避難輔助道路
- 本計畫範圍



圖3-4 本計畫防救災系統示意圖

五、土地使用分區管制要點及都市設計準則

為促進本計畫土地有效管理與利用，營造與管理本計畫區所規劃之實質環境開發與發展，能遵循規劃原意指導，兼顧健康休閒觀光產業、公共行政服務品質、景觀保育之平衡，並達提昇本地區都市景觀意象及塑造觀光門戶自明性，特訂定本計畫土地使用分區管制及都市設計管制事項。

(一)總則

本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條訂定。

(二)土地使用分區管制要點

1. 健康休閒專用區之管制規定如下：

(1)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

(2)容許使用項目如下：

A. 依行政院主計總處「行業統計分類(第 11 次修正)」所定義之「零售業」(中類)、「住宿及餐飲業」(大類)、「其他教育業」(小類)、「診所」(小類)、「未分類其他醫療保健業」(細類)、「居住型老人照顧服務業」(細類)、「其他未分類社會工作服務業」(細類)、「藝術、娛樂及休閒服務業(不包含博弈業及特殊娛樂業)」(大類)中之業別，前開各業別容許使用細類詳附件二。

B. 「A」項之「居住型老人照顧服務業」容許之使用，以依「老人福利法」所指稱之老人安養機構為限。

C. 其他與本案發展定位性質相符且經政府主管機關核准之使用。

(3)停車空間規定如下：

A. 為提升環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 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 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，且不得設置於最小退縮建築範圍內。所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。

B. 應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。

2. 住宅區及住宅區(再發展區)之管制規定如下：

- (1)住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- (2)住宅區(再發展區)之建蔽率、容積率及開發應依本計畫「土地使用分區要點及都市設計準則」及本計畫「住宅區(再發展區)開發管理要點」之規定辦理。
- (3)為提升居住環境品質及解決停車需求，住宅區及住宅區(再發展區)建築基地申請建築時，每 1 戶應至少設置一輛汽車停車空間，且應同時符合建築樓地板面積在 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 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，且不得設置於最小退縮建築範圍內。所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。
- (4)採集合住宅(10 戶以上)設計之建築基地，除應依前款規定設置汽車停車空間外，並應加設 5%以上供公眾使用之來賓停車空間(尾數 0.5 以上者設置乙輛)。增設之來賓停車位，應提供公眾使用，不得出售予特定住戶或供特定住戶專用，且應於「社區管理規約」中詳為註明。
- (5)應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。

3. 公共設施用地之管制規定如下：

- (1)停車場用地兼供機關使用之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。廣場兼停車場用地之建築率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。停車場用地兼供機關使用之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- (2)停車場用地兼供機關使用以供關西鎮各行政機關辦公與停車使用，且停車場使用與機關使用面積各為 50%，惟經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得供其必要相關之使用，但其使用項目不得違反「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定。
- (3)公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地以供植栽綠化、休憩及步道設施、休閒運動設施、機車停車場、自來水、下水道系統、電信機房及其他必要公用設備等相關設施、滯洪設施、原既有通行之使用為主，惟經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得供其必要相關之使用，但其使用項目不得違反「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定。

- (4)綠地用地以供植栽綠化、休憩及步道設施、原既有通行、跨橋工程通行之需求使用為主，惟經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得供其必要相關之使用，但其使用項目不得違反「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定。
- (5)廣場用地，以供休憩及步道設施、植栽綠化使用為主，並得供指定建築線，惟經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得供其必要相關之使用，但其使用項目不得違反「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定。
- (6)廣場兼停車場用地，以供休憩設施、停車設施、植栽綠化使用為主，並得供指定建築線，惟經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得供其必要相關之使用，但其使用項目不得違反「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定。
- (7)停車場用地，以供停車設施使用為主，惟經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，得供其必要相關之使用，但其使用項目不得違反「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定。

4. 建築退縮規定(詳圖 3-5)：

為形塑本計畫區「水岸休閒養生基地」之特色，本計畫以 20 號、21 號、22 號計畫道路為主要水岸動線(詳圖 3-6、圖 3-7)，並訂定建築退縮規定如下：

(1)退縮 6 公尺建築

面臨 20 號、21 號、22 號計畫道路之建築基地，應沿計畫道路退縮至少 6 公尺建築，退縮部分應作為自行車道、人行步道使用並應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，詳圖 3-8。

(2)退縮 5 公尺建築

除面臨 20 號、21 號、22 號計畫道路之建築基地及住宅區(再發展區)外，其餘建築基地應沿計畫道路退縮至少 5 公尺建築，退縮部分應作為人行步道使用並應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地，詳圖 3-9。

(3)退縮 2 公尺建築

A. 住宅區(再發展區)之建築基地於未來新建時，除面臨 20 號、21 號、22 號計畫道路者依前開退縮 6 公尺之相關規定辦理外，其餘建築基地面臨計畫道路或臨接廣場用地、廣場兼停車場用地者，應退縮至少 2 公尺建築為原則，惟情形特殊經提新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，依其審議決議辦理。退縮部分應作為人行步道使用，但得計入法定空地，不得設置圍牆，詳圖 3-10。

B. 為確保本計畫區整體開放空間的連續性，並降低對周邊及區外土地使用之影響，區內臨接公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地等開放空間之建築基地，應沿其臨接前述開放空間之境界線，至少退縮 2 公尺建築。退縮部分應作為人行步道使用，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

- (4) 建築基地除符合前開不得設置圍牆之規定外，其餘地區如有設置圍牆之必要，其高度不得超過 1.5 公尺(含牆基 40 公分)，透空率不得小於 70 %。
- (5) 建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路、廣場用地時，仍應依前述退縮規定退縮建築。
- (6) 如有開挖地下室之必要者，地下一層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路、廣場為退縮面，兩面道路、廣場寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。
- (7) 如規定應作為自行車道及人行步道使用，或設置地下室停車空間之坡道出入口，或供建築物出入使用之斜坡、無障礙坡道或其他供通行使用空間者，應為連續鋪面，並與相鄰土地高程順平銜接。如車道穿越時，其鋪面仍應連續。鋪面材質應注意防滑、耐壓、透水、易於管理維護等條件，並採低明度設計。
- (8) 本計畫建築基地已依本規定建築退縮者，免再依「新竹縣都市計畫區騎樓設置自治條例」規定退縮。
- (9) 本計畫建築基地之退縮應符合前開規定，惟經新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。

5. 容積獎勵規定：

為鼓勵本計畫區建築基地提供公益性設施及綠建築等申請建築案，應提請新竹縣都市設計審議委員會審議給予容積獎勵。

- (1) 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 10% 為限：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。
- (2) 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積(建築基地×法定容積率)乘以一定比值之獎勵係數。

綠建築分級評估等級	獎勵係數
銀級	基準容積 × 6%
黃金級	基準容積 × 8%

鑽石級	基準容積 × 10%
-----	------------

- A. 申請者並應與新竹縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積乘以建築物法定造價 5 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定：
- (A) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (B) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (C) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積乘以該建築物法定造價 5 倍之金額後無息退還。
- (D) 保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。
- B. 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。
- C. 依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。
- (3) 容積獎勵之總和，不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。
- (4) 考量本計畫區以低密度開發為特性，故本計畫區內之建築基地，不得作為容積移轉之接收基地。
6. 應辦理都市設計審議地區：
- (1) 本計畫區健康休閒專用區、住宅區、住宅區(再發展區)建築基地達 1,000 平方公尺以上之建築基地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。
- (2) 本計畫區公共設施用地(不含道路用地)開闢興築前，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得施工。
- (3) 另建築物設置人行地下道或架空走廊連接供公眾使用者，為避免造成都市空間視覺景觀衝擊，應經都市設計審議始得設置，經委員會審議通過者，得不計入建蔽率及容積率，另如為跨計畫道路，應先取得道路主管機關同意。
- (4) 其他經主管機關認定應辦理都市設計審議之建築基地。
7. 建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，其綠覆率應達 50% 以上，並依「新竹縣建築基地綠化實施辦法」辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。
8. 本計畫區開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。

(三)都市設計準則

1. 新竹縣都市設計審議委員會得依本計畫土地使用分區管制要點及都市設計管制事項，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依本管制事項另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。

2. 公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地及廣場兼停車場用地等公共設施之規劃設計，應依下列原則辦理：

(1)應考量公共設施用地整體視覺景觀協調性，予以配置相關設施與植栽。

(2)應考量與河川區、河川區兼供道路使用相鄰之一側，予以配置人行空間、親水性設施等開放空間。

(3)各項公共設施用地於規劃設計時，應考量自行車道系統之串連。

3. 建築顏色規定

建築物立面外牆色彩應與牛欄河親山親水之環境特色予以融合。

4. 建築物高度與量體

健康休閒專用區、住宅區、住宅區(再發展區)、停車場用地兼供機關使用面臨 20 號、21 號、22 號計畫道路之建築基地，由建築線向內 10 公尺範圍，其建築物高度不得大於 8 公尺或 2 層樓，詳圖 3-6。

5. 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依照招牌廣告有關規定辦理。

6. 夜間照明

(1)夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調之和諧效果，以強化整體環境特色。

(2)健康休閒專用區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造健康休閒及水岸夜間地標之形象。

7. 景觀及綠化原則

(1)建築物臨接或面向公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地及廣場兼停車場用地等公共開放空間者，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。

(2)公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及綠地用地之綠覆率不得小於 60%。

8. 公共設施工程之規劃設計應儘量以生態規劃及生態工法處理，以維護原有地景風貌。

(四)附則

1. 情形特殊經提新竹縣都市設計審議委員會審議通過者，依其審議決議辦理。

2. 本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

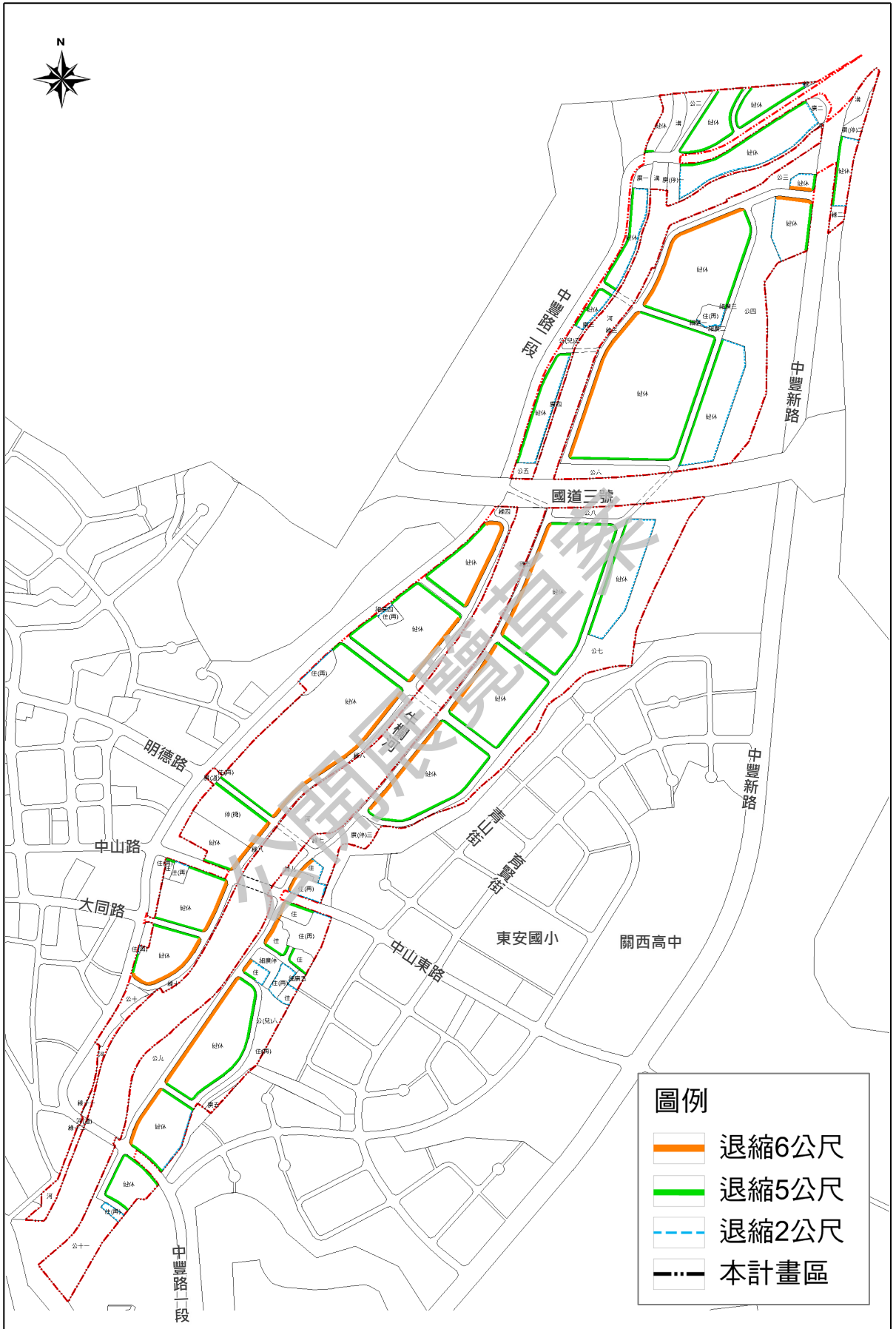


圖3-5 建築退縮規定示意圖

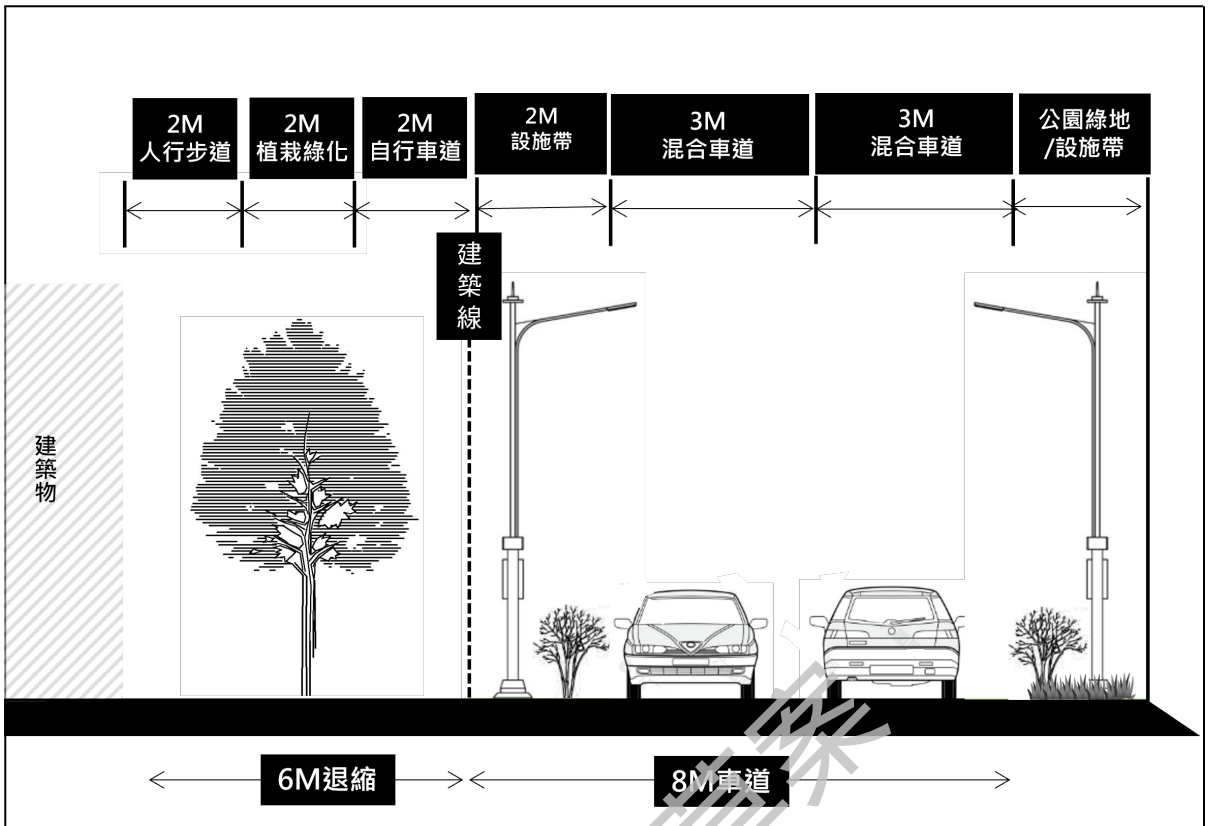


圖3-6 20號計畫道路(8M路段)剖面示意圖

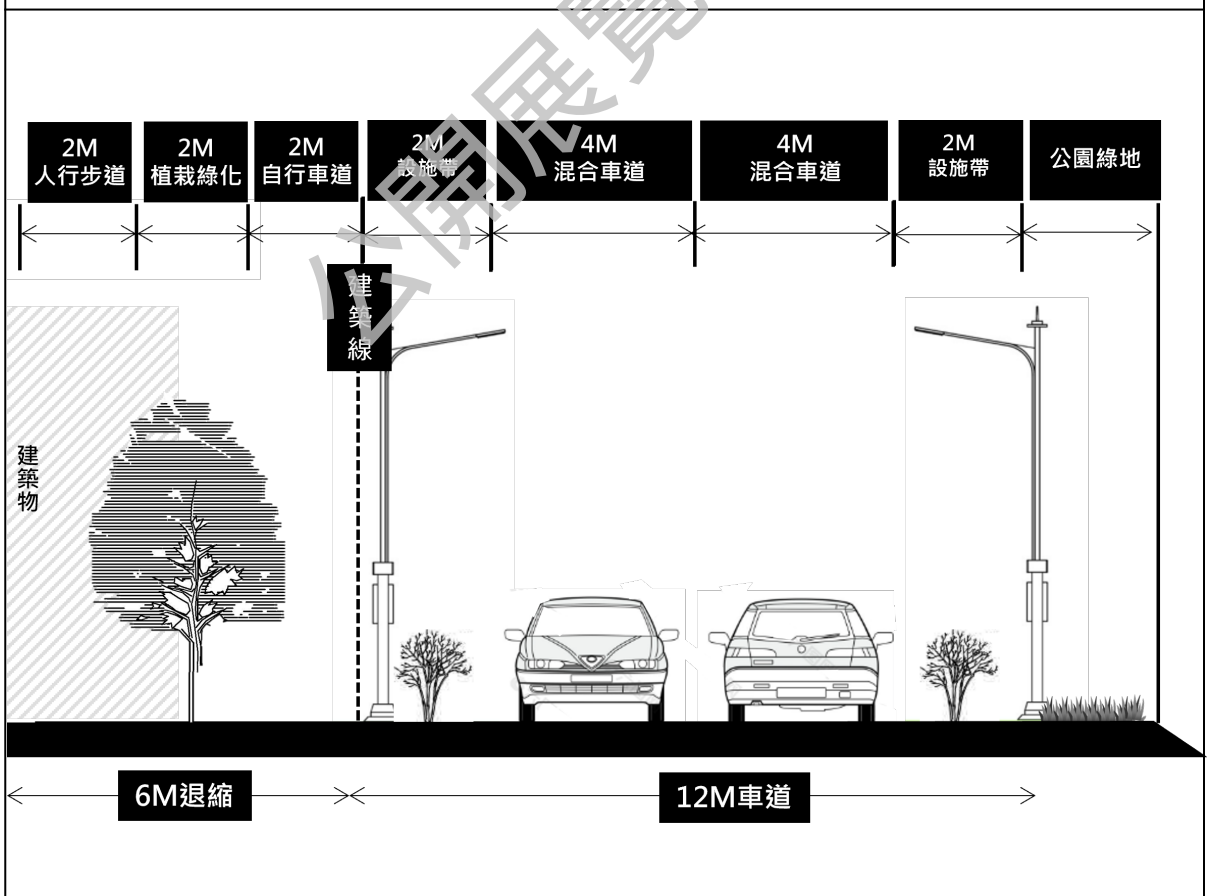


圖3-7 20號計畫道路(12M路段)剖面示意圖

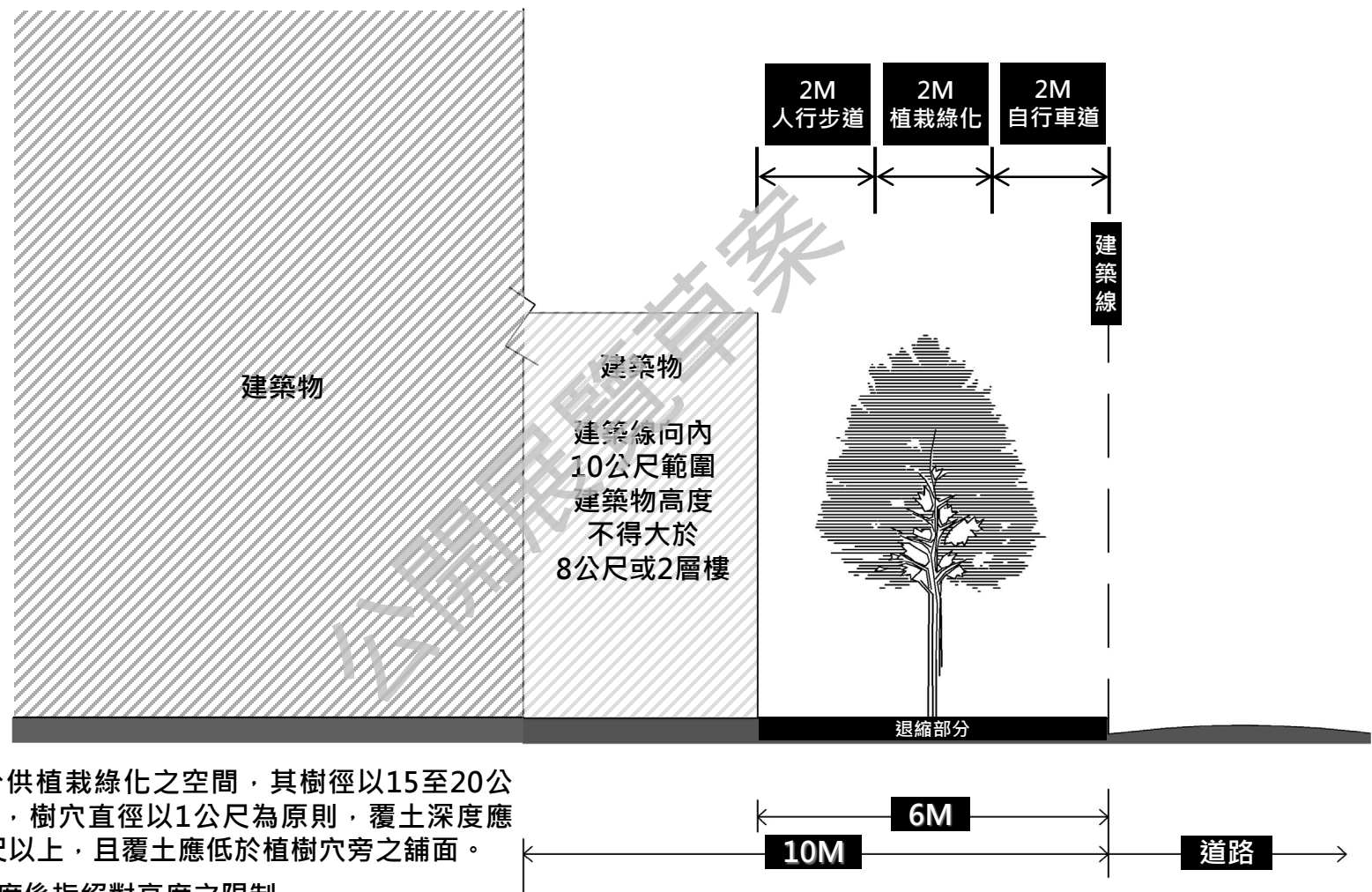


圖3-8 建築基地應退縮6公尺建築及其高度管制示意圖

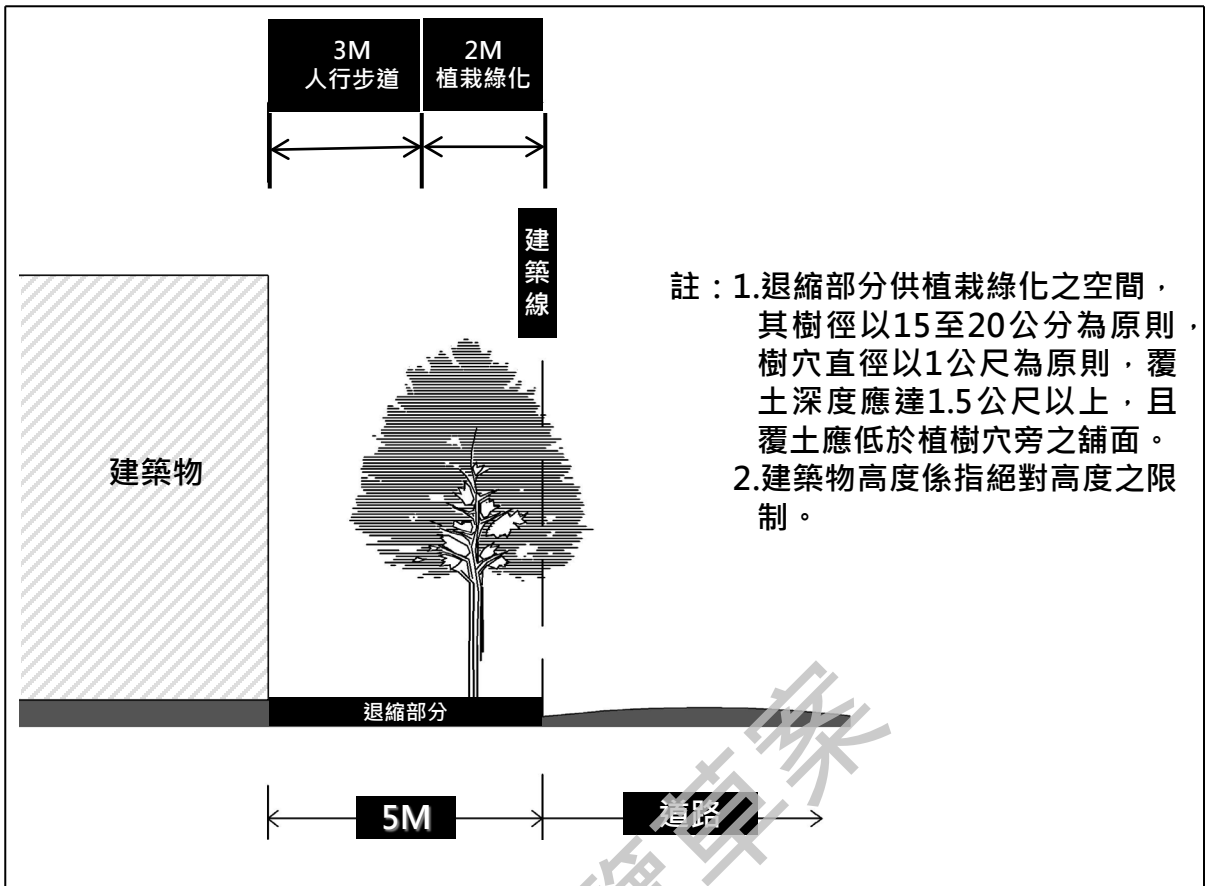


圖3-9 建築基地應退縮5公尺建築管制示意圖

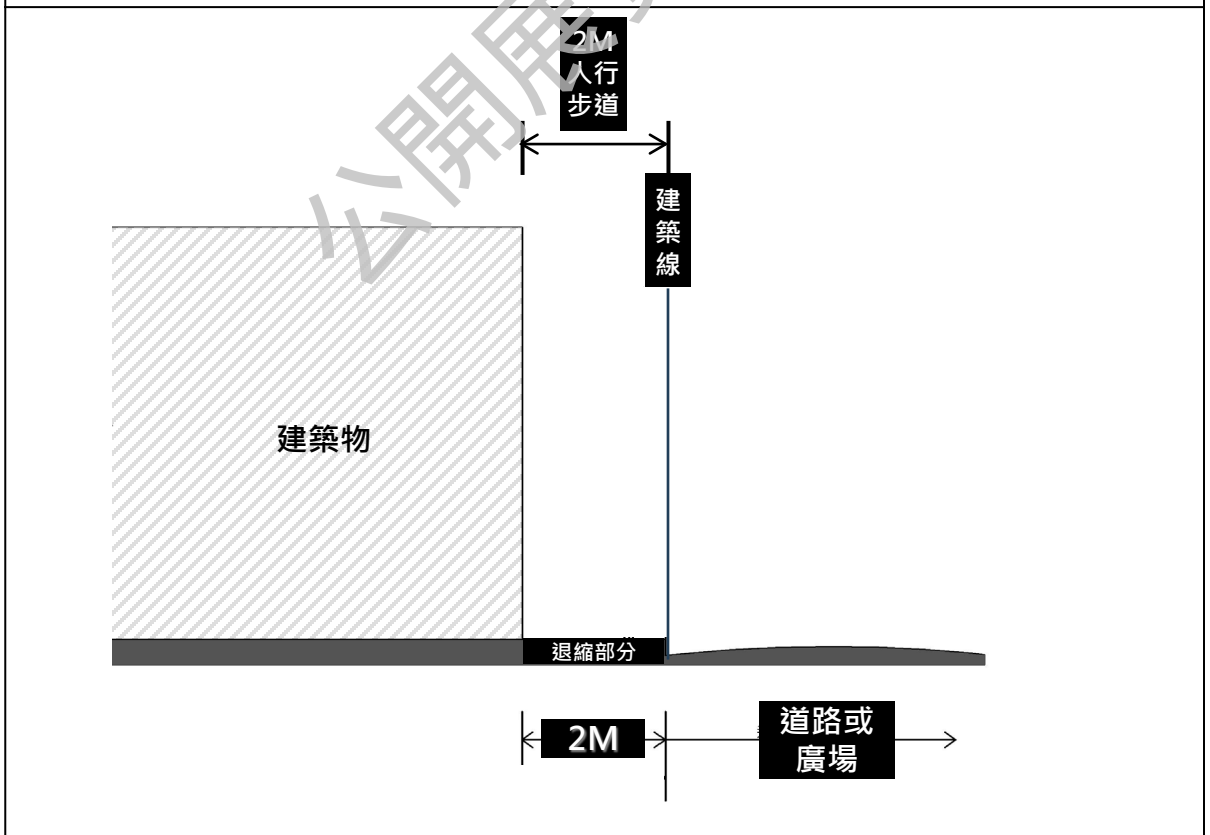


圖3-10 建築基地應退縮2公尺建築管制示意圖

肆、事業及財務計畫

一、整體開發範圍

本計畫區除以下範圍外，其餘範圍均納入整體開發範圍，面積合計為 44.3977 公頃，詳表 4-1 及圖 4-1：

- (一) 規劃為河川區及河川區(兼供道路使用)，屬牛欄河排水用地之範圍。
- (二) 規劃為住宅區(再發展區)以供既有合法建物保留使用之範圍。

表 4-1 本計畫納入整體開發範圍面積表

項目	細部計畫範圍		納入整體開發範圍		備註	
	面積(公頃)	百分比	面積(公頃)	百分比		
土地使用分區	健康休閒專用區	27.1612	59.09%	27.1612	61.18%	
	住宅區	0.6628	1.44%	0.6628	1.49%	
	住宅區(再發展區)	1.1523	2.51%	-	0.00%	不納入整體開發
	河川區	0.4028	0.88%	-	0.00%	不納入整體開發
	河川區兼供道路使用	0.0117	0.03%	-	0.00%	不納入整體開發
	小計	29.3903	63.94%	27.8240	62.67%	
公共設施用地	停車場用地兼供機關使用	0.6092	1.33%	0.6092	1.37%	
	公園用地	6.9016	15.02%	6.9016	15.54%	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.5007	1.09%	0.5007	1.13%	
	綠地用地	0.9056	1.97%	0.9056	2.04%	
	廣場用地	0.5918	1.29%	0.5918	1.33%	
	廣場用地兼供道路使用	0.0378	0.08%	0.0378	0.09%	
	廣場兼停車場用地	0.7317	1.59%	0.7317	1.65%	
	溝渠用地	0.5029	1.09%	0.5029	1.13%	
	道路用地	5.7924	12.60%	5.7924	13.05%	
小計	16.5737	36.06%	16.5737	37.33%		
合計	45.9645	100.00%	44.3977	100.00%		

註：實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

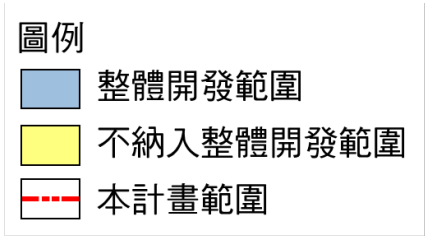
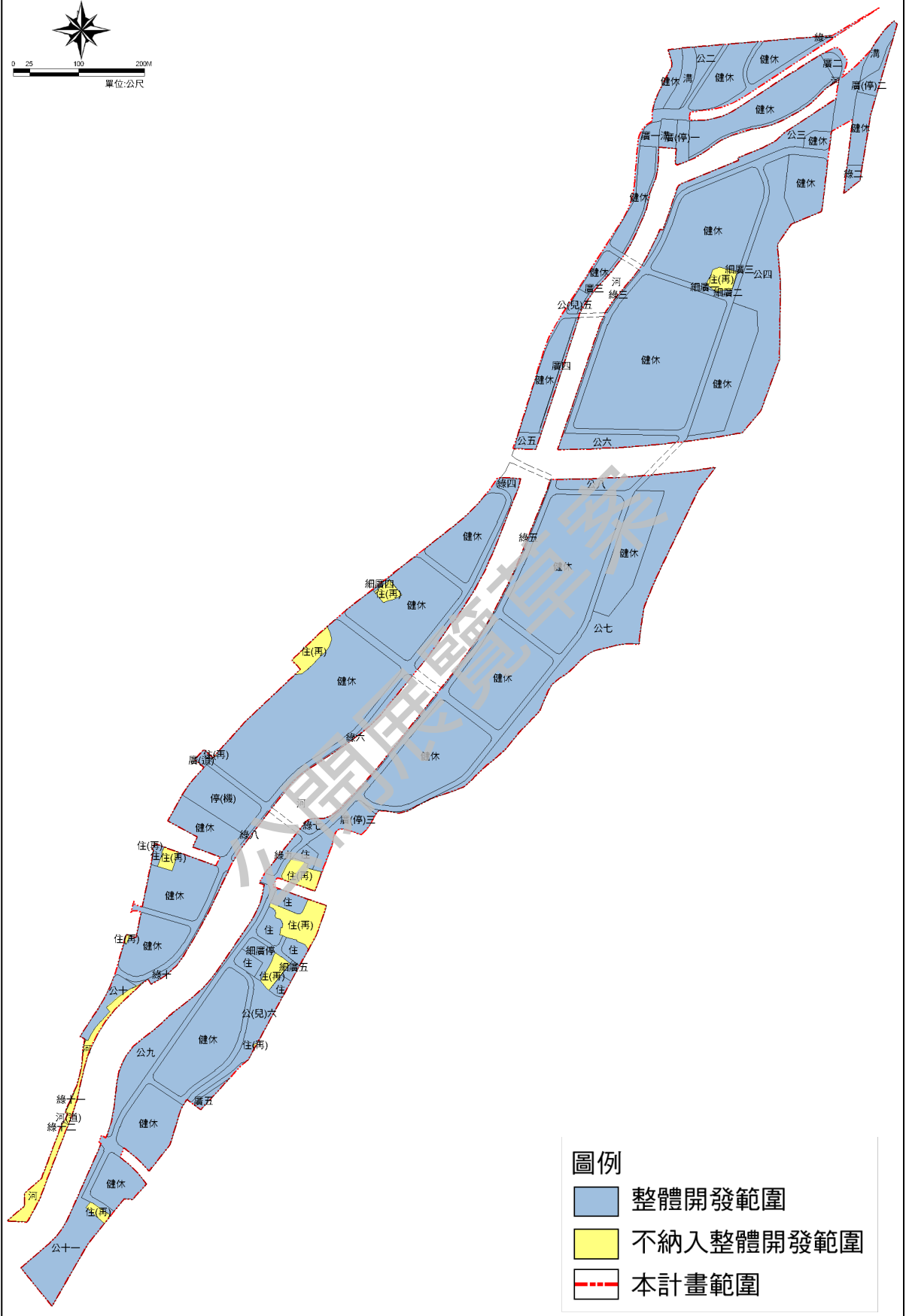
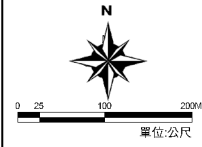


圖4-1 整體開發範圍示意圖

二、開發方式、主體及期程

(一)開發主體及開發方式

本細部計畫區開發主體及開發方式詳表 4-2。

表 4-2 本計畫開發主體及開發方式綜整表

範圍	開發主體	開發方式及回饋措施	備註
整體開發區	新竹縣政府或私人(市地重劃)	採區段徵收或市地重劃方式辦理整體開發。	
非整體開發區	土地所有權人	住宅區(再發展區)： 得採整體開發或個別建築開發，並均應依本計畫「住宅區(再發展區)開發管理要點」辦理。	
	水利主管機關	河川區及河川區(兼供道路使用)： 一般徵收或協議價購。	

(二)開發期程

1. 整體開發區

本計畫開發期程預計由民國 114 年起至民國 120 年止為期 7 年，實際開發時程應依報經核定之區段徵收計畫書或市地重劃計畫書之內容為準。

表 4-3 本計畫整體開發區開發期程及經費綜整表

項目	計畫面積 (公頃)	土地取得方式		開發主體	預定完成期限	經費來源
		徵購或撥用	區段徵收或市地重劃			
停車場用地兼供機關使用	0.6092		V	新竹縣政府 或私人(市地重劃)	118 年	新竹縣政府 編列預算 或私人自行 籌措(市地重劃)
公園用地	6.9016		V			
公園兼兒童遊樂場用地	0.5007		V			
綠地用地	0.9056		V			
廣場用地	0.5918		V			
廣場用地兼供道路使用	0.0378		V			
廣場兼停車場用地	0.7317		V			
溝渠用地	0.5029		V			
道路用地	5.7924		V			

註：1. 表內預定完成期限得視主辦單位實際執行狀況調整之。

2. 表內面積以核定圖實地分割面積為準。

2. 非整體開發區(河川區、河川區兼供道路使用)

本計畫區之河川區、河川區兼供道路使用，其土地屬公有土地者，以撥用方式取得；土地屬私有地者，以協議價購及徵收方式取得。

表 4-4 本計畫非整體開發區開發期程及經費綜整表

項目	計畫面積 (公頃)	土地取得方式		開闢經費(萬 元)	開發主體	預定完成 期限	經費來源
		徵購或 撥用	區段徵收或 市地重劃				
河川區	0.4028	V		由新竹縣政府 予以概估	新竹縣政府	125 年	新竹縣政府 編列預算
河川區兼供 道路使用	0.0117	V					

註：1. 表內開闢經費及預定完成期限得視主辦單位實際執行狀況調整之。
2. 表內面積以核定圖實地分割面積為準。

三、以區段徵收辦理之財務計畫

(一)開發總費用估算

區段徵收費用包括地價補償費、地上物補償費、公共工程費、公共設施維護管理費、土地整理費及貸款利息等 6 項。參考周邊土地實價登錄資訊、地上物補償費、公共工程費及土地整理費之單價，另貸款利息採年利率 3.089% 估算。公共設施維護管理費則依土地徵收條例施行細則第 51 條規定提列，於 10% 地主領取現金補償、公有土地 100% 作價之情境，開發成本為 51 億 8,479 萬元。

表 4-5 本計畫區段徵收開發總費用估算表

項目	面積(公 頃)	單價(萬元/公 頃)	複價(萬 元)	備註
一、地價補償費	8.6797	23,293	202,172	假設 10% 領取現金補償、公有土地 100% 作價。
二、地上物補償費	44.3977	2,000	88,795	以每公頃 2,000 萬元概估。
三、公共工程費	44.3977	3,500	155,392	以每公頃 3,500 萬元概估。
四、土地整理費	44.3977	150	6,660	以每公頃 150 萬元概估。
五、公共設施維護管理費	44.3977	5	666	每年 5 萬元/公頃，提列 3 年。
六、貸款利息	-	-	64,795	年利率以 3.089% 計，共 7 年。
合計	-	-	518,479	

註：本區段徵收開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

(二)區段徵收後土地處分收入估算

參考周邊實價登錄交易行情(107 年 7 月至 110 年 7 月)住宅區及商業區其每坪平均交易價格各約為 9.51、16.15 萬元/坪，惟周邊並無健康休閒專用區之交易價格，故暫以住宅區 9 萬元/坪及健康休閒專用區 15 萬元/坪估算，於抵價地比例 45% 情境下，可標售地面積約 12.0389 公頃，土地處分收入共計 54 億 1,062 萬元。

(三)財務可行性評估

本計畫區段徵收財務假設抵價地比例 45%，私有地主 10%領取現金補償地價之情境下，開發總費用 51 億 8,479 萬元，土地處分收入 54 億 1,062 萬元，益本比約 1.04，區段徵收盈餘約 2 億 2,583 萬元，顯示此情境下財務尚可自償。另依地主領現金比例之財務敏感度分析，顯示地主領現金比例為 15% 情境下財務尚可自償。

表 4-6 本計畫區段徵收財務可行性評估表

假設條件：45%抵價地、10%地主領現金、公有地 100%作價(現金流量表)									
單位：萬元									
項目		合計	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
收入	一、標售收入	541,062					180,354	180,354	180,354
	小計	541,062	0	0	0	0	180,354	180,354	180,354
支出	一、地價及地上物補償費	290,967	290,967						
	二、公共工程費	155,392		51,797	51,797	51,797			
	三、土地整理費	6,660	1,332	1,332	1,332	1,332	1,332		
	四、公設管理維護費	6,660					2,220	2,220	2,220
	五、貸款利息	64,795	9,317	11,307	13,361	15,481	10,339	4,990	0
	小計	524,473	301,616	64,437	66,490	68,610	13,890	7,210	2,220
淨現金流量			301,616	-64,437	-66,490	-68,610	166,464	173,144	178,134
期末餘額			301,616	366,052	432,543	501,153	334,689	161,545	16,589
益本比		1.04							

敏感度分析表					
抵價地比例	地主領現比	區段徵收開發總費用(萬元)	土地處分收入(萬元)	區段徵收盈餘(萬元)	益本比
45%	0%	411,429	462,237	50,808	1.12
	5%	464,954	501,650	36,695	1.08
	10%	518,479	541,062	22,583	1.04
	15%	572,004	580,474	8,470	1.01

四、以市地重劃辦理之財務計畫

(一)開發總費用估算

開發經費包含土地改良補償費、重劃業務費、工程費用及貸款利息，合計約 320,269 萬元。

表 4-7 本計畫市地重劃開發經費估算表

項目		單位	數量	單價(萬元)	複價(萬元)
土地改良物補償費		公頃	44.3977	2,000	88,795
重劃業務費用	一、作業費	公頃	44.3977	100	4,440
	二、業務費	公頃	44.3977	50	2,220
	三、地籍測量費用	公頃	44.3977	50	2,220

項目		單位	數量	單價(萬元)	複價(萬元)
	四、地上物補償查估	公頃	44.3977	100	4,440
	五、重劃前後地價查估	公頃	44.3977	30	1,332
	小計	-	-	-	14,651
工程費用		公頃	44.3977	3,500	155,392
貸款利息	重劃費用貸款利息	式	1	23,512	24,551
	工程費用貸款利息	式	1	35,318	36,880
	小計	-	-	-	61,431
總計		-	-	-	320,269

註：本費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

(二)重劃總平均負擔比例

1. 公有土地優先抵充公共設施面積：無。

2. 公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積}-\text{重劃前原有道路、溝渠、河川}-\text{未登錄土地}}{\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原有道路、溝渠、河川}-\text{未登錄土地}} \\
 &= \frac{16.5737 \text{ 公頃}-0.9234 \text{ 公頃}-0.6401 \text{ 公頃}}{44.3977 \text{ 公頃}-0.9234 \text{ 公頃}-0.6401 \text{ 公頃}} \\
 &= 35.04\%
 \end{aligned}$$

3. 重劃費用平均負擔比率

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{土地改良物補償費}+\text{重劃業務費用}+\text{工程費用}+\text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原有道路、溝渠、河川}-\text{未登錄土地})} \\
 &= \frac{320,269 \text{ 萬元}}{44,943 \text{ 萬元/公頃} \times (44.3977 \text{ 公頃}-0.9234 \text{ 公頃}-0.6401 \text{ 公頃})} \\
 &= 16.64\%
 \end{aligned}$$

4. 重劃總平均負擔比例

$$\begin{aligned}
 \text{重劃總平均負擔比例} &= \text{公共設施用地負擔比例} + \text{重劃費用負擔比例} \\
 &= 35.04\% + 16.64\% = 51.68\%
 \end{aligned}$$

共同負擔比率已超過平均地權條例第 60 條第 3 項市地重劃總負擔超過 45% 之規定，未來須經私有地主及私有面積半數同意。

(三)可行性評估

市地重劃開發總費 320,269 萬元，依上述預估土地所有權人平均負擔比率約 51.68%，能領回重劃後 48.32% 土地估算，土地所有權人需配回約 20.4377 公頃之可建築用地，剩餘可標(出)售抵費地面積 7.3863 公頃，預估抵費地底

價為 4.3360 萬元/公頃=14.33 萬元/坪，低於周邊平均交易行情 15 萬元/坪，尚屬可行。

五、住宅區(再發展區)開發管理要點

住宅區(再發展區)之劃設，係以本計畫區內建地目、建物密集所在之範圍為原則，惟基於規劃合理性，必要時得納入零星非屬建地目、非屬合法建物土地之範圍。其開發建築管理應依本要點規定辦理。

本計畫區核定公告發布實施後，應據以測定都市計畫樁位、辦理地籍分割，並會同相關單位，將住宅區(再發展區)之範圍區分「原屬建地目、合法建物」或「原非屬建地目、非屬合法建物」，並於地籍圖著色，以作為實施依據，並應依下列規定事項辦理：

(一)原屬建地目、合法建物之範圍

本計畫發布實施後，既有合法建物仍可維持現況使用，未來開發得採整體開發或個別建築開發，其容許使用項目應依本計畫土地使用分區管制相關規定辦理。

1. 採整體開發

- (1)應捐獻公共設施用地並配合建築行為完成建設，其面積不得少於再發展地區面積之 20%，並應以設置必要之廣場、綠地、兒童遊樂場、道路為限。前述廣場、綠地、兒童遊樂場之公共設施用地應儘量集中留設，且廣場、綠地、兒童遊樂場、道路於開發計畫核定後，應於發照建築前將所提供之公共設施用地無償登記為縣有。
- (2)扣除無償捐獻公共設施用地後之建築基地，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- (3)土地使用容許項目，比照都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區之規定辦理。
- (4)應擬具整體開發計畫提交新竹縣「都市設計審議委員會」審查通過，審議委員會並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。

2. 採個別建築開發

- (1)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- (2)土地使用容許項目，比照都市計畫法台灣省施行細則有關住宅區之規定辦理。

(二)原非屬建地目、非屬合法建物之範圍

1. 應會同相關單位辦理會勘，先行認定其申請建築，無礙鄰地通行、整體排水或其他事項。
2. 前開認定可申請建築者，基於公平之原則，應先繳納基地面積×50%之代金後，始得比照前開「(一)原屬建地目、合法建物之範圍」土地，辦理申請開發。
3. 代金之繳納，依照下列原則辦理：
 - (1)代金計算：基地面積×50%×繳交當期土地公告現值×1.4。
 - (2)回饋時機：取得使用執照前完成回饋。

公開展覽草案

附件一、配合新竹縣興建之重大設施相關認定證明

檔 號：

保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：江承佩

電話：03-5518101分機6212

傳真：03-5589621

電子信箱：10013152@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣關西鎮公所

發文日期：中華民國111年6月16日

發文字號：府產城字第1115211740號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴所辦理「變更關西都市計畫(配合行政中心遷移)案」都市計畫個案變更，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條規定暨貴所111年5月19日關鎮建字第1113400641號函辦理。
- 二、本案因已列入本府中程施政計畫(108-111年度)，辦理都市計畫變更，本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定得迅行變更。
- 三、請貴所依都市計畫書圖製作要點製作都市計畫書圖辦理後續相關法定程序。

正本：新竹縣關西鎮公所

副本：本府民政處、本府產業發展處城鄉發展科

裝

訂

線

附件二、行政院主計總處「行業統計分類(第 11 次修正)(110 年 1 月)」涉及健康休閒專用區容許使用項目表

附件二、行政院主計總處「行業統計分類(第 11 次修正)
(110 年 1 月)」涉及健康休閒專用區容許使用項目表

一、零售業(47-48 中類)(屬 G 大類批發及零售業)

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
	47-48			零售業 從事透過商店、攤販及其他非店面如網際網路等向家庭或民眾銷售全新及中古有形商品之行業。
		471		綜合商品零售業 從事以非特定專賣形式銷售多種系列商品之零售店，如連鎖便利商店、百貨公司及超級市場等。
			4711	連鎖便利商店 從事零售便利性速食品、飲料、日常用品及附帶提供代收帳款等服務以滿足顧客即刻所需，且以連鎖型態經營之行業。 <u>參考經濟活動：</u> 連鎖便利商店。
			4719	其他綜合商品零售業 從事 4711 及 4712 細類以外之綜合商品零售店。 <u>參考經濟活動：</u> 雜貨店、超級市場、消費合作社、零售式量販店。
		472		食品、飲料及菸草製品零售業 從事食品、飲料、菸草製品專賣之零售店，如蔬果、肉品、水產品、米糧、蛋類、飲料、酒類、麵包、糖果、茶葉等零售店。
			4721	蔬果零售業 從事生鮮、冷藏或經其他保藏處理之蔬菜、水果專賣之零售店。 <u>參考經濟活動：</u> 水果零售、蔬菜零售。
			4729	其他食品、飲料及菸草製品零售業 從事 4721 至 4723 細類以外食品、飲料及菸草製品等商品專賣之零售店，如飲料、酒類、菸草製品、米糧、蛋類、茶葉、麵食品、糖果、烘焙食品等零售店；保健營養食品零售店亦歸入本類。 <u>參考經濟活動：</u> 米糧零售、咖啡零售、青草零售、香菸零售、茶葉零售 酒類零售、蛋類零售、雪茄零售、魚丸零售、飲料零售 糕點零售、糖果零售、檳榔零售、麵包零售、麵條零售 乳製品零售、桶裝水零售、調味料零售、麵食品零售、肉鬆肉乾零售、豆類製品零售 罐頭食品零售、調理包食品零售、保健營養食品零售。

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
		473		<p>布疋及服飾品零售業 從事布疋及服飾品專賣之零售店，如成衣、鞋類、服飾配件等零售店；行李箱(袋)及縫紉用品零售店亦歸入本類。</p>
			4731	<p>布疋零售業 從事天然或人造纖維製成之布疋、織物專賣之零售店。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 帆布零售、毛織品零售、麻織品零售、棉織品零售、絲織品零售、人造纖維織品零售。</p>
			4732	<p>服裝及其配件零售業 從事服裝及其配件專賣之零售店，如男裝、女裝、童裝、嬰兒服、運動服、游泳衣褲、制服、襪子、手套、髮飾、帽子、圍巾、領帶、皮帶、手帕、皮包、手提包、假髮及人造珠寶等零售店。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 女裝零售、內衣零售、手帕零售、手套零售、皮包零售、皮帶零售、男裝零售、制服零售、假髮零售、圍巾零售、帽子零售、童裝零售、腰帶零售、睡衣零售、領帶零售、髮飾零售、頭巾零售、襪子零售、手提包零售、運動服零售、嬰兒服零售、人造珠寶零售、服飾配件零售、游泳衣褲零售。</p>
		474		<p>家用器具及用品零售業 從事家用器具及用品專賣之零售店，如家用電器、家具、家飾品、鐘錶、眼鏡、珠寶、家用攝影器材與光學產品、清潔用品等零售店。</p>
			4743	<p>家飾品零售業 從事家用裝飾品及紡織品專賣之零售店，如寢具、桌巾、椅套、地毯、窗簾、百葉窗、壁紙、毛巾等零售店。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 毛巾零售、地毯零售、枕頭零售、花器零售、相框零售、桌巾零售、草蓆零售、蚊帳零售、掛氈零售、被套零售、被褥零售、椅套零售、窗簾零售、寢具零售、壁紙零售、藤蓆零售、百葉窗零售、家飾品零售、繡製掛屏零售。</p>
		475		<p>藥品、醫療用品及化粧品零售業 從事藥品、醫療用品及化粧品專賣之零售店。</p>
			4751	<p>藥品及醫療用品零售業 從事中西藥品及醫療用品、耗材專賣之零售店；電動代步車、輪椅、助行器、助聽器、人工電子耳等醫用輔具零售亦歸入本類。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 中藥零售、西藥零售、中藥材零售、血糖機零售、血壓計零售、體溫計零售、醫療耗材零售、助聽輔具(助聽器、人工電子耳等)</p>

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
				零售、行動輔具(電動代步車、輪椅、助行器等)零售。
		476		文教育樂用品零售業 從事文教、育樂用品專賣之零售店，如書籍、文具、運動用品、玩具及娛樂用品、樂器等零售店。
			4761	書籍及文具零售業 從事書籍、雜誌、報紙及文具專賣之零售店。 <u>參考經濟活動：</u> 文具零售、書籍零售、報紙零售、賀卡零售、雜誌零售、有聲書光碟零售。
			4762	運動用品及器材零售業 從事運動用品及器材專賣之零售店，如釣具、露營用品、登山用品、球類用品、非電動自行車及溜冰鞋、登山鞋等特殊運動用鞋零售店。 <u>參考經濟活動：</u> 釣具零售、登山鞋零售、溜冰鞋零售、健身用品零售、球類用品零售、登山用品零售、運動器材零售、露營用品零售、體育用品零售、非電動自行車零售
			4763	玩具及娛樂用品零售業 從事玩具及娛樂用品專賣之零售店，如棋類用品、內建遊戲軟體之遊樂器等零售店；樂器零售店亦歸入本類。 <u>參考經濟活動：</u> 玩具零售、樂器零售、娛樂用品零售、棋類用品零售、內建遊戲軟體之遊樂器零售、騎乘玩具車(滑板車、滑步車、平衡車等)零售。
		485		其他專賣零售業 從事 472 至 484 小類以外單一系列商品專賣之零售店。
			4851	花卉零售業 從事切花及植物專賣之零售店。 <u>參考經濟活動：</u> 切花零售、花盆零售、盆栽零售、植物零售、園藝苗木零售、園藝器具零售。
			4852	其他全新商品零售業 從事 4851 細類以外其他全新商品專賣之零售店，如紀念品、手工藝品、宗教用品、喪葬用品等全新商品零售店；觀賞魚及寵物零售店亦歸入本類。 <u>參考經濟活動：</u> 天珠零售、水晶零售、神桌零售、寵物零售、藝品零售 人造花零售、紀念品零售、電子煙零售、觀賞魚零售、手工藝品零售、防身用品零售、宗教用品零售、喪葬用品零售。

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
		486		零售攤販 從事商品零售之固定或流動攤販。
			4861	食品、飲料及菸草製品之零售攤販 從事食品、飲料及菸草製品零售之固定或流動攤販。 <u>參考經濟活動：</u> 食品零售攤販、飲料零售攤販、菸草製品零售攤販。
			4862	紡織品、服裝及鞋類之零售攤販 從事紡織品、服裝及其配件、鞋類零售之固定或流動攤販。 <u>參考經濟活動：</u> 服裝零售攤販、鞋類零售攤販、紡織品零售攤販、服飾配件零售攤販。
			4869	其他零售攤販 從事 4861 及 4862 細類以外商品零售之固定或流動攤販，如書籍、遊樂器、玩具、家用器具及影音光碟等商品零售攤販。 <u>參考經濟活動：</u> 玩具零售攤販、書籍零售攤販、遊樂器零售攤販、家用器具零售攤販、影音光碟零售攤販。

二、住宿及餐飲業(I 大類)

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
I				住宿及餐飲業 從事短期或臨時性住宿服務及餐飲服務之行業。
	55			住宿業 從事短期或臨時性住宿服務之行業，如旅館、旅社、民宿及露營區等。
		551	5510	短期住宿業 從事以日或週為基礎，提供客房服務或渡假住宿服務之行業，如旅館、旅社、民宿等；本類可附帶提供餐飲、洗衣、會議室、休閒設施、停車等服務。 <u>參考經濟活動：</u> 民宿、旅社、旅館、賓館、汽車旅館、觀光旅館。
		559	5590	其他住宿業 從事 551 小類以外住宿服務之行業，如露營區、休旅車營地及僅對特定對象提供臨時性住宿服務之招待所。 <u>參考經濟活動：</u> 招待所、露營區、休旅車營地。

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
	56			餐飲業 從事調理餐食或飲料供立即食用或飲用，不論以點餐或自助方式，內用、外帶或外送方式，亦不論以餐車、外燴及團膳等形式，均歸入本類。
		561		餐食業 從事調理餐食供立即食用之商店及攤販。
			5611	餐館 從事調理餐食供立即食用之商店；便當、披薩、漢堡等餐食外帶外送店亦歸入本類。 <u>參考經濟活動：</u> 食堂、飯館、餐廳、麵店、小吃店、牛排館、快餐店、速食店、鐵板燒店、日本料理店、自助火鍋店、披薩外帶店、便當外送店、韓國烤肉店。
			5612	餐食攤販 從事調理餐食供立即食用之固定或流動攤販。 <u>參考經濟活動：</u> 麵攤、小吃攤、快餐車。
		563		飲料業 從事調理飲料供立即飲用之商店及攤販。
			5631	飲料店 從事調理飲料供立即飲用之商店；冰果店亦歸入本類。 <u>參考經濟活動：</u> 茶館、冰果店、豆花店、咖啡館、飲酒店、冰淇淋店、冷(熱)飲店。
			5632	飲料攤販 從事調理飲料供立即飲用之固定或流動攤販。 <u>參考經濟活動：</u> 冷飲攤、行動咖啡車。

三、其他教育業(859 小類) (屬於 P 大類教育業)

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
		859		其他教育業 從事正規教育體制外教育服務之行業，如提供外語、藝術、運動及休閒、商業、資訊及專業管理、課業、升學及就業補習或其他教育服務與專業訓練。
			8591	語言教育業 從事提供語言教育服務之行業；手語指導服務亦歸入本類。

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
				<u>參考經濟活動：</u> 手語指導、外語補習教育。
			8592	藝術教育業 從事提供美術、戲劇、音樂、舞蹈、攝影、手工藝等藝術教育服務之行業。 <u>參考經濟活動：</u> 美術教學、音樂教學、舞蹈教學、戲劇教學、攝影教學、手工藝教學。
			8593	運動及休閒教育業 從事提供運動及休閒教育（指導）服務之行業，如球類運動、啦啦隊、體操、馬術、游泳、武術、圍棋、橋牌、瑜珈等教育服務。 <u>參考經濟活動：</u> 武術指導、柔道指導、氣功教學、馬術指導、圍棋指導、游泳指導、瑜珈指導、潛水指導、橋牌指導、體操指導、啦啦隊指導、跆拳道指導。
			8594	商業、資訊及專業管理教育業 從事提供辦公室作業流程、秘書、速記、電腦資訊及專業管理訓練之行業。 <u>參考經濟活動：</u> 秘書訓練、速記訓練、專業管理訓練、電腦資訊訓練、辦公室作業流程訓練。
			8599	未分類其他教育業 從事 8591 至 8595 細類以外其他教育服務之行業，如速讀、美姿美儀指導，以及電腦維修、飛行、汽車駕駛、救（求）生技能、演講等訓練服務。 <u>參考經濟活動：</u> 社區大學、飛行訓練、家事訓練、速讀指導、演講訓練、魔術教學、珠心算教學、求生技能訓練、汽車駕駛訓練、美姿美儀指導、救生技能訓練、電腦維修訓練、職業訓練機構。

四、診所(862 小類) (屬於 Q 大類醫療保健及社會工作服務業)

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
		862	8620	診所 從事門診服務之診所；機關、學校、事業單位附設之醫務室、診療所以及衛生機關所設性病防治所、慢性病防治所等亦歸入本類。 <u>參考經濟活動：</u> 診療所、衛生所、醫務室、一般診所、中醫診所、牙醫診所、西醫

				診所、健康中心、專科診所、聯合診所、性病防治所、美容整型診所、慢性病防治所。
--	--	--	--	--

五、未分類其他醫療保健業(8699 細類) (屬於 Q 大類醫療保健及社會工作服務業)

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
			8699	<p>未分類其他醫療保健業 從事 8691 細類以外其他醫療保健服務之行業，如產後護理、助產、物理治療、職能治療、救護車運送等服務；捐血機構及臍帶血銀行亦歸入本類。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 助產所、聽力所、驗光所、鑲牙所、捐血中心、坐月子中心、物理治療所、語言治療所、職能治療所、臍帶血銀行、居家護理機構、國術推拿服務、產後護理機構、居家呼吸照護所、骨髓幹細胞中心、救護車運送服務、社區心理衛生中心、國術損傷接骨服務、心理諮商（治療）所、人體器官保存庫服務（如眼角膜、皮膚等器官）。</p>

六、居住型老人照顧服務業(8792 細類) (屬於 Q 大類醫療保健及社會工作服務業)

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
			8792	<p>居住型老人照顧服務業 對老人從事提供住所、膳食、管理及日常生活協助等居住型照顧服務之行業。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 安老院、仁愛之家、老人安養機構。</p>

七、其他未分類社會工作服務業(8899 細類) (屬於 Q 大類醫療保健及社會工作服務業)

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
			8899	<p>其他未分類社會工作服務業 從事 8891 細類以外未分類其他社會工作服務之行業，如身心障礙者技藝訓練機構、婦女福利服務機構、家扶中心、社區活動中心及更生保護會等。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 家扶中心、更生保護會、老人文康機構、社區活動中心、婦女福利服務機構、日間型精神復健機構、身心障礙者庇護工場、身心障礙者諮詢機構、身心障礙者技藝訓練機構、身心障礙者就業服務機構、</p>

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
				身心障礙者福利服務機構。

八、藝術、娛樂及休閒服務業(R大類)(不包含9200 博弈業、9323 特殊娛樂業)

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
R				藝術、娛樂及休閒服務業 從事創作及藝術表演，經營圖書館、檔案保存、博物館及類似機構，博弈、運動、娛樂及休閒服務等之行業。
	90			創作及藝術表演業 從事創作、藝術表演及相關輔助服務之行業。
		901	9010	創作業 從事小說、漫畫、戲劇、詩歌、散文、繪畫、雕刻、塑造等創作之行業；自由撰稿記者及從事藝術品修復服務亦歸入本類。 <u>參考經濟活動：</u> 小說創作、文學創作、文學評論、散文創作、詩歌創作、漫畫創作、戲劇創作、繪畫創作、捏麵人創作、自由撰稿記者、音樂詞曲創作、雕刻、雕塑創作、藝術作品修復服務、博物館典藏文物修復服務。
		902	9020	藝術表演業 從事戲劇、音樂、舞蹈、雜技及其他表演之行業。 <u>參考經濟活動：</u> 說書、劇團、樂團、馬戲團、歌詠團、說大鼓、說故事、醒獅團、音樂演奏、京劇演出、話劇演出、歌唱表演、歌劇演出、舞蹈演出、雜技表演、魔術表演、木偶戲演出、布袋戲演出、皮影戲演出、地方戲演出、電子琴花車、歌仔戲演出、歌舞劇演出、鑼鼓陣演出、水上節目演出、民俗藝術表演、冰上節目演出。
		903	9030	創作及藝術表演輔助業 從事藝文作品展覽活動籌辦，音樂廳、戲劇院、流行音樂展演空間等藝術表演場所經營，及藝術表演活動籌辦、舞台設計、燈光及服裝指導、藝術表演監製等輔助服務之行業。 <u>參考經濟活動：</u> 音效設計、節目安排、舞台設計、劇院經營、劇場經營、音樂廳經營、表演造型設計、藝術表演監製、燈光及服裝指導、表演動物訓練服務、流行音樂中心經營、音樂展演空間經營、無侍者陪伴之歌廳、藝術表演活動籌辦、古文物展覽活動籌辦、藝文作品展覽活動籌辦
	91	910		圖書館、檔案保存、博物館及類似機構 從事經營圖書館、檔案保存、動植物園、自然生態保護機構、博物館、歷史遺址及其他類似機構之行業。

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
			9103	<p>博物館、歷史遺址及其他類似機構 從事經營博物館、歷史遺址及其他類似機構之行業；藝術品展覽場地之經營管理亦歸入本類。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 天文台、文化館、文學館、科學館、紀念館、美術館、博物館、藝術館、蠟像館、文化中心、展示藝廊、工業陳列館、文物陳列館、史蹟陳列館、社會教育館、藝文展覽中心。</p>
	93			<p>運動、娛樂及休閒服務業 從事提供運動、娛樂及休閒服務之行業。</p>
		931		<p>運動服務業 從事職業運動、運動場館經營管理及其他運動服務之行業。</p>
			9312	<p>運動場館 從事室內（外）運動場館經營管理之行業，如球類運動場館、室內（外）游泳池、拳擊館、田徑場、健身中心及賽車場等經營管理；以自有運動場所從事籌辦職業或業餘運動競賽亦歸入本類。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 田徑場、羽球場、足球場、柔道館、射擊場、拳擊館、桌球館、馬術場、排球場、棒球場、游泳池、溜冰場、運動場、運動館、電競館、漆彈場、網球場、撞球室、賽車場、壘球場、攀岩場、籃球場、合氣道館、空手道館、保齡球館、健身中心、跆拳道館、高爾夫球場及練習場。</p>
		932		<p>娛樂及休閒服務業 從事遊樂園及主題樂園、視聽及視唱場所、特殊娛樂場所、遊戲場等經營及其他娛樂及休閒服務之行業。</p>
			9322	<p>視聽及視唱業 從事提供視聽、視唱場所及設備之行業。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 卡拉OK店、電話亭KTV、視唱中心（KTV）。</p>

附件三、關西鎮都市計畫委員會會議紀錄

公開展覽草案

副本

檔 號：

保存年限：

新竹縣關西鎮公所 函

地址：306新竹縣關西鎮正義路51號

承辦人：劉靜

電話：03-5873180分機185

傳真：03-5870516

電子信箱：20035892@hchg.gov.tw

受文者：本所建設課

發文日期：中華民國112年6月20日

發文字號：關鎮建字第1123400807號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「變更關西都市計畫(配合牛欄河兩側地區及行政中心遷移)案」暨「擬定關西都市計畫(配合牛欄河兩側地區及行政中心遷移)細部計畫」本鎮都市計畫委員會112年度第1次會議會議記錄1份，請查照。

正本：陳主任委員光彩、陳副主任委員學璉、陳委員慧玲、王委員俊堯、趙委員志銘、王委員偉哲、吳委員玉釗、陳委員文得、徐委員輝明、陳委員鴻輝、張委員崑宗、解委員鴻年、林委員佳萱、葉委員國忠、薛委員興澄

副本：本所建設課

鎮長 陳光彩

「變更關西都市計畫(配合牛欄河兩側地區及行政中心遷移)案」暨
「擬定關西都市計畫(配合牛欄河兩側地區及行政中心遷移)細部計畫」

關西鎮都市計畫委員會 112 年度第 1 次會議 會議記錄

記錄：劉靜

- 壹、 會議時間：中華民國 112 年 6 月 1 日（星期四）上午 9 時 30 分
- 貳、 會議地點：本所二樓會議室
- 參、 主持人：陳主任委員光彩
- 肆、 出席單位及人員：詳如簽到表
- 伍、 簡報說明：略
- 陸、 審查意見
- 一、 本計畫未來發展定位名稱過於冗長，建議依本計畫區擬引進發展機能及主要特色再予以聚焦調整較鮮明之定位。
 - 二、 建議增加對牛欄河發展現況之補充說明，並強化「利用牛欄河水岸特色以吸引就業人口移入」作為本案變更必要性之論述方向。
 - 三、 有關本案整體土地使用規劃，請加強考量牛欄河兩側之縫合，如東西向道路系統之串聯，以及開放空間、人行、自行車動線系統之連續性。
 - 四、 本計畫區目前部分可建築用地街廓之規劃過於狹長，請再妥予考量；另有部分可建築用地街廓深度過窄，建議可考量規劃為公共設施用地。
 - 五、 有關停車場用地兼供機關使用，應載明機關使用與停車場使用各自使用面積規模，以利未來開發之管制。
 - 六、 考量本計畫區邊界部分範圍地形較陡，建議可增加補充剖面示意圖，以強化說明未來工程可行性。
 - 七、 有關健康休閒專用區之土地使用分區管制要點容許使用項目，請再予以聚焦，使本計畫區未來產業發展方向更加明確。

- 八、有關本案建築退縮規定，考量新竹縣騎樓設置標準及新竹縣整體開發區通案退縮 5 米之情形，本案規定退縮之寬度，建議再予妥適考量。
- 九、有關 20-8~12M、21-8M、22-8M 三條主要道路，路寬僅 8 米是否足夠？又前開計畫道路是否必須提送都市設計審議委員會審議，請再予考量。
- 十、有關本案事業及財務計畫，區段徵收目前以 42% 抵價地為情境計算，配合近年趨勢，是否考量將抵價地比例提高至 45%~50%。

柒、會議決議

請規劃單位依據審查意見修正後，併同尚未審議事項，提下次鎮都委會續予討論。

捌、散會：下午 12 時 00 分

公開展覽草案

本鎮 112 年度都市計畫委員會第 1 次會議

變更關西都市計畫

(配合牛欄河兩側地區及行政中心遷移)案

出席人員簽名冊

- 一、 時間：民國 112 年 6 月 1 日 (星期四) 上午 9 時 30 分
- 二、 開會地點：本所 2 樓會議室
- 三、 出(列)席者：陳光利

【鎮都委會委員】

委員	簽到
陳光彩主任委員	
陳學璉副主任委員	陳學璉
陳慧玲委員	陳慧玲
王俊堯委員	請假
趙志銘委員	趙志銘
王偉哲委員	王偉哲
吳玉釗委員	吳玉釗
陳文得委員	陳文得
徐輝明委員	請假
陳鴻輝委員	陳鴻輝
張崑宗委員	請假
解鴻年委員	請假
林佳萱委員	請假
葉國忠委員	葉國忠
薛興澄委員	薛興澄

【關西鎮公所】 劉靜 林祐祺 劉良彬

【長豐工程顧問股份有限公司】 張軒浩 徐敏純 劉佳欣

檔 號：
保存年限：

新竹縣關西鎮公所 函

地址：306新竹縣關西鎮正義路51號
承辦人：劉靜
電話：03-5873180分機185
傳真：03-5870516
電子信箱：20035892@hchg.gov.tw

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國112年10月26日
發文字號：關鎮建字第1123401510號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「變更關西都市計畫(配合牛欄河兩側地區及行政中心遷移)案」本鎮都市計畫委員會112年度第3次會議會議紀錄1份，請查照。

正本：陳主任委員光彩、陳副主任委員學璉、陳委員慧玲、王委員俊堯、趙委員志銘、王委員偉哲、吳委員玉釗、陳委員文得、徐委員輝明、陳委員鴻輝、張委員崑宗、林委員佳萱、葉委員國忠、薛委員興澄
副本：長豐工程顧問股份有限公司、本所建設課



「變更關西都市計畫(配合牛欄河兩側地區及行政中心遷移)案」暨

「擬定關西都市計畫(配合牛欄河兩側地區及行政中心遷移)細部計畫」

關西鎮都市計畫委員會 112 年度第 3 次會議 會議記錄

記錄：劉靜

壹、 會議時間：中華民國 112 年 9 月 20 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、 會議地點：本所二樓會議室

參、 主持人：陳主任委員光彩

肆、 出席單位及人員：詳如簽到表

伍、 簡報說明：略

陸、 會議決議：

一、 除下列各點外，其餘依規劃單位於 111 年 8 月 15 日長中字第 1068081501 號函提送之都市計畫書圖草案及 112 年 8 月 17 日長中字第 1068081701 號函提送之審查意見處理情形說明資料通過，免再提會討論。請規劃單位依據下列審查意見修正並授權業務單位查核後，依後續法定程序辦理。

(一)本計畫修正後土地使用計畫詳附件一；修正後健康休閒專用區之容許使用項目詳附件二。

(二)有關「本計畫人行步道及自行車道系統示意圖」，建議將預留架設橋樑部分之動線納入考量，並於圖中標示出環狀動線系統。

(三)有關健康休閒專用區之容許使用項目，建議可保留如 476 小類(文教育樂用品零售業等)，並且考量未來發展新興產業之彈性，建議將土地使用分區管制要點 1-(2)-C 調整為「C.其他與本案發展定位性質相符且經政府主管機關核准之使用」。

(四)有關本案建築退縮規定，建議依下列內容調整：

1. 「退縮 2 公尺建築示意圖」現規劃為 1 米供人行步道使用、1 米供植栽綠化。考量未來各項維生管線之埋設需求及行人友善空間之塑造，建議調整為 2 米皆供人行步道使用。
2. 「建築退縮規定示意圖」請配合修正後土地使用計畫更新。

(五)有關本案建築退縮規定，「建議 20-8~12M、21-8M、22-8M 之道路剖面示意圖」，建議依下列內容調整：

- 1.8 米道路剖面示意圖現規劃為 3 米雙向混合車道，並且兩側各留設 1 米設施帶。考量 1 米設施帶空間較為不足，故建議調整為 3 米雙向混合車道並且一側留設 2 米設施帶。
- 2.20-8~12 米道路，建議增加路寬 12 米之道路剖面示意圖。

(六)考量本計畫區內部分道路銜接處可能會有高差，未來仍需透過階梯或坡道連接，建議建築退縮規定(7)刪除「退縮部分不得設置雨遮、陽台、階梯、招牌廣告物及類似構造物」之文字。

二、公告期間人陳意見建議處理情形決議如下：

編號	陳情人	陳情位置	主要陳情訴求	建議處理情形
01	陳	光明段 3、3-1 地號	<ol style="list-style-type: none"> 1.河川內的土地也一併徵收嗎？ 2.動工時間預估？ 	<p>建議不予採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.有關河川區內土地是否納入本案整體開發，說明如下： <ol style="list-style-type: none"> (1)光明段 3 地號及部分光明段 3-1 地號位於本計畫範圍內。由於前述範圍屬已無使用需求之河川區，故納入本案變 1-2 案辦理變更，並納入本案整體開發範圍。 (2)另部分光明段 3-1 地號土地位於本計畫範圍外，依據公告之牛欄河排水用地範圍線，屬於尚有使用需求之河川區，未來應由水利主管機關辦理土地取得。 2.有關本案開發期程，說明如下： <ol style="list-style-type: none"> (1)本案區段徵收相關作業(含土地整理作業、公共工程施作等)預計自本計畫經內政部都委會審定之日起 4 年內完成。 (2)實際開發時程應依報經核定之區

編號	陳情人	陳情位置	主要陳情訴求	建議處理情形
				段徵收計畫或市地重劃內容為準。
02	陳■■■	關農段 30、31、 32 地號	鄰近土地是否可合併徵收。	<p>陳情內容未涉都市計畫事項，建議依土地徵收條例相關規定辦理。</p> <p>1.關農段 30、32 地號位於本計畫範圍內。由於前述範圍屬已無使用需求之行水區，故予以納入本案變 1-2 案辦理變更，並納入整體開發範圍。</p> <p>2.關農段 31 地號位於本計畫範圍外之農業區，依土地徵收條例相關規定，以區段徵收方式辦理整體開發時，若有一部分土地未納入整體開發範圍，倘符合土地徵收條例第 8 條第 1 項之情形，得申請一併徵收。</p>
03	李■■■	仁安段 1115、 1115-1、 1116 地號	<p>1.懇請提供原地買回權，請讓我們家可以繼續在原地生活；若只能徵收配回，請讓我們有能力在剩餘基地，蓋回生活機能空間，繼續在原地原況生活。我們原在台三線四線道旁，也必須在附近台三線四線道，配回同質建地，須提供配合充足額度之專案低利貸款單位銀行。</p> <p>2.請說明本案之長期可執行方案，有足夠持續性的人事經費發展如此龐大的健休地嗎？為何不分期建設，逐步證明市政單位能力及決心再推進。</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>1.有關陳情土地是否可原地保留，說明如下：</p> <p>(1)本計畫之整體開發若採區段徵收方式，合法建物基地若未妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫，可依據土地徵收條例第 47 條及新竹縣區段徵收建物基地申請原位置保留分配審核作業要點，經申請審核後原地保留分配；若採市地重劃方式，則依市地重劃實施辦法第 31 條，可以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準。</p> <p>(2)為保留陳情土地建物原地保留之可能性，酌予調整 20-8~12M 道路線型。惟建物實際上是否可保留，仍需依未來區段徵收或市地重劃核定內容為準。</p> <p>2.有關本案開發期程，說明如下：</p> <p>(1)本案區段徵收相關作業(含土地整理作業、公共工程施作等)預計自本計畫經內政部都委會審定之日起 4 年內完成。</p> <p>(2)實際開發時程應依報經核定之區段徵收計畫或市地重劃內容為準。</p>
04	潘■■■、潘■■■	關農段 43、52、 53 地號	我們祖先留下的土地，其中有三筆土地，關農段 43、52、53 地號，總面積為 15540.37m2(約	<p>建議不予採納。</p> <p>1.陳情土地位於本計畫範圍外。本計畫範圍之劃設，係針對牛欄河二側已無使用需求之行水區及部分河川區之</p>

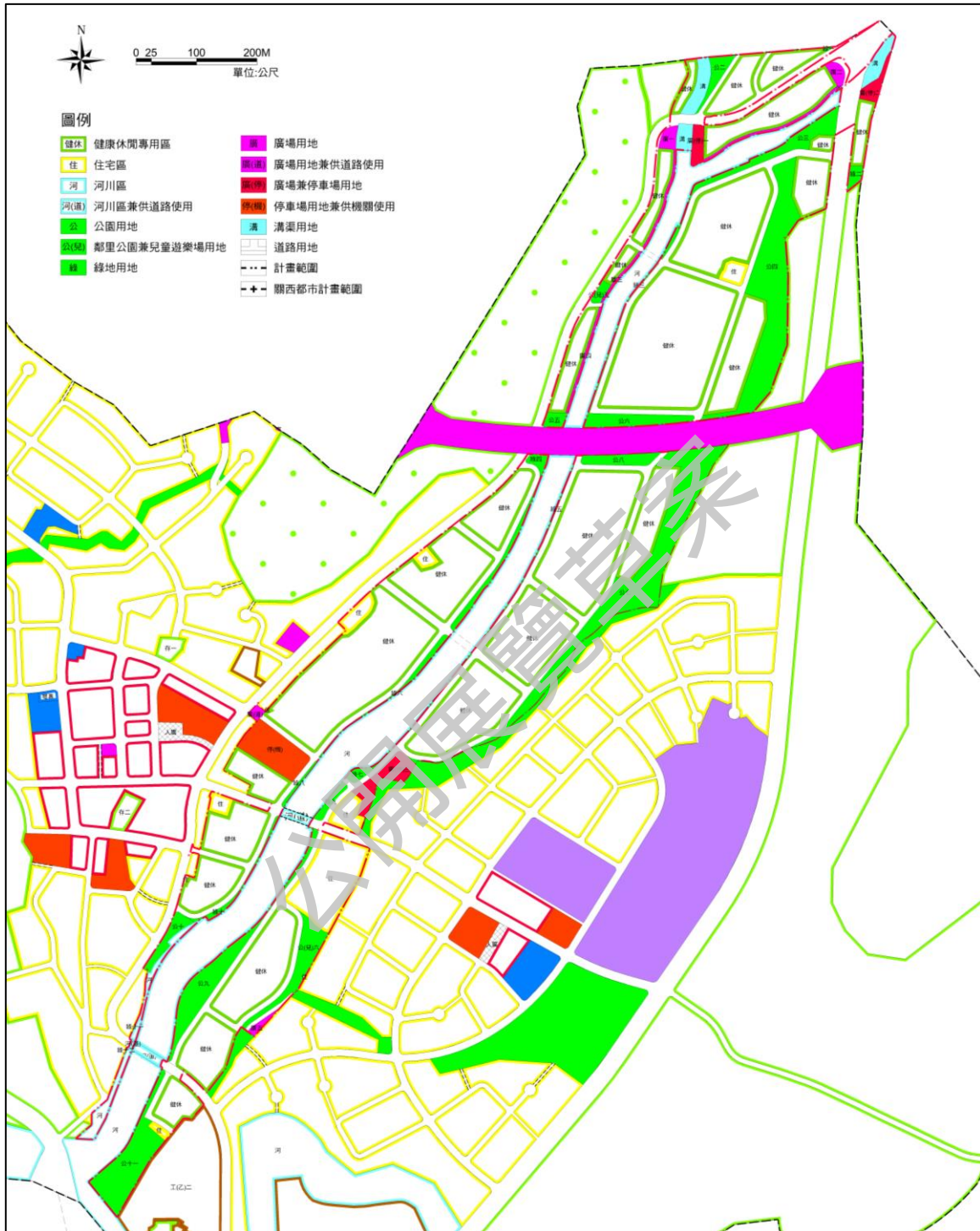
編號	陳情人	陳情位置	主要陳情訴求	建議處理情形
			<p>4702.078 坪)，長期為鎮公所占用做為第二公墓至今。</p> <p>1.這次變更關西都市計畫未清楚明示，請問都市計畫到底把我們的土地做甚麼規劃使用？請說明之。</p> <p>2.鎮公所將我們的土地長期使用做為第二公墓，一毛錢也沒有補助，歷經三代數十年之久，這樣做合法理嗎？如果已停葬使用，理應將該地所有墓地遷葬並整理乾淨還地於民，否則當負擔合理租金及補償費。</p> <p>建議事項：</p> <p>1.我們祖先的三筆土地，被鎮公所長期無償使用，理應補償租金並即刻將墓園遷移清除乾淨後，歸還於我們所有權人使用。</p> <p>2.請做出合理公平的都市計畫調整，提高公告現值，並參與變更分配為住宅用地，或按照合理價格徵收土地以利民心。</p> <p>3.將上開 3 筆土地分別列出關西都市計畫後的用途與規劃。</p>	<p>解編，並考量整體開發範圍四界、聯外交通需求、牛欄河排水用地範圍、野溪行水需求範圍等因素納入周邊之必要範圍。由於陳情土地不具前開必要性，故不予納入本案計畫範圍。</p> <p>2.相關陳情內容建議另案納入「變更關西都市計畫(第四次通盤檢討)案」內研議。</p>
05	黃 [REDACTED]	光明段 115 地號	<p>本地 115 地號(權利範圍 97500 分之 5005)緊鄰本人住家，希望能原地原配。</p>	<p>陳情內容未涉都市計畫事項，建議依區段徵收實施辦法或市地重劃實施辦法相關規定辦理。</p> <p>光明段 115 地號位於本計畫整體開發範圍內。未來本計畫若採區段徵收，抵價地之分配將依區段徵收實施辦法辦理，以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則，故並非原住址配回；若採市地重劃，則依市地重劃實施辦法第 31 條，可以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原</p>

編號	陳情人	陳情位置	主要陳情訴求	建議處理情形
				有路街線者為準。
06	黃[] (關西鎮仁安里里長)	仁安村中豐路二段326號	中豐路二段 326 號前道路，有一 90 度轉彎(旁邊有仙草博物館及其他休閒農場等)，轉彎處常造成交通事故，當地民眾均希望該路段能截彎取直，既能減少車禍發生，又可利用路旁公有地建置活動中心，以利居民聚會學習。	建議不予採納。 中豐路截彎取直需考量道路工程可行性、現況道路系統銜接等議題。本次個案變更之目的為解決無使用需求之行水區與河川區變更議題，並依河川治理線及路權範圍線為計畫範圍，故建議不宜調整。
07	新竹縣關西鎮公所	拱子溝段 258-11 及 258-30 地號規劃為集會所	依新竹縣政府 112 年 5 月 17 日府產城字第 1125255728 號函，有關拱子溝段 258-11 及 258-30 地號是否可規劃為集會所，納入本案進行研議。	建議部分採納。 1. 拱子溝段 258-11 地號(鎮有，720m ²) 及 258-30 地號(鎮有，808m ²)等 2 筆土地位於本案範圍內，本次個案變更草案規劃為廣場用地及健康休閒專用區，零星部分則規劃為溝渠用地(配合野溪範圍)及道路用地(配合路權範圍)。 2. 陳情設置集會所之位置因位於道路轉彎處，較具危險性，故拱子溝段 258-11 及 258-30 地號較不適合作集會所使用。 3. 依都市計畫公共設施多目標使用辦法，公園用地可以採立體或平面方式作集會所使用，面積在 5 公頃以下者建築面積須在 15%以下，故建議未來可於公二、公三、公四、公六等公園用地中擇適當位置作為集會所使用。

柒、散會：下午 12 時 00 分。

附件一、修正後土地使用計畫

(一)主要計畫

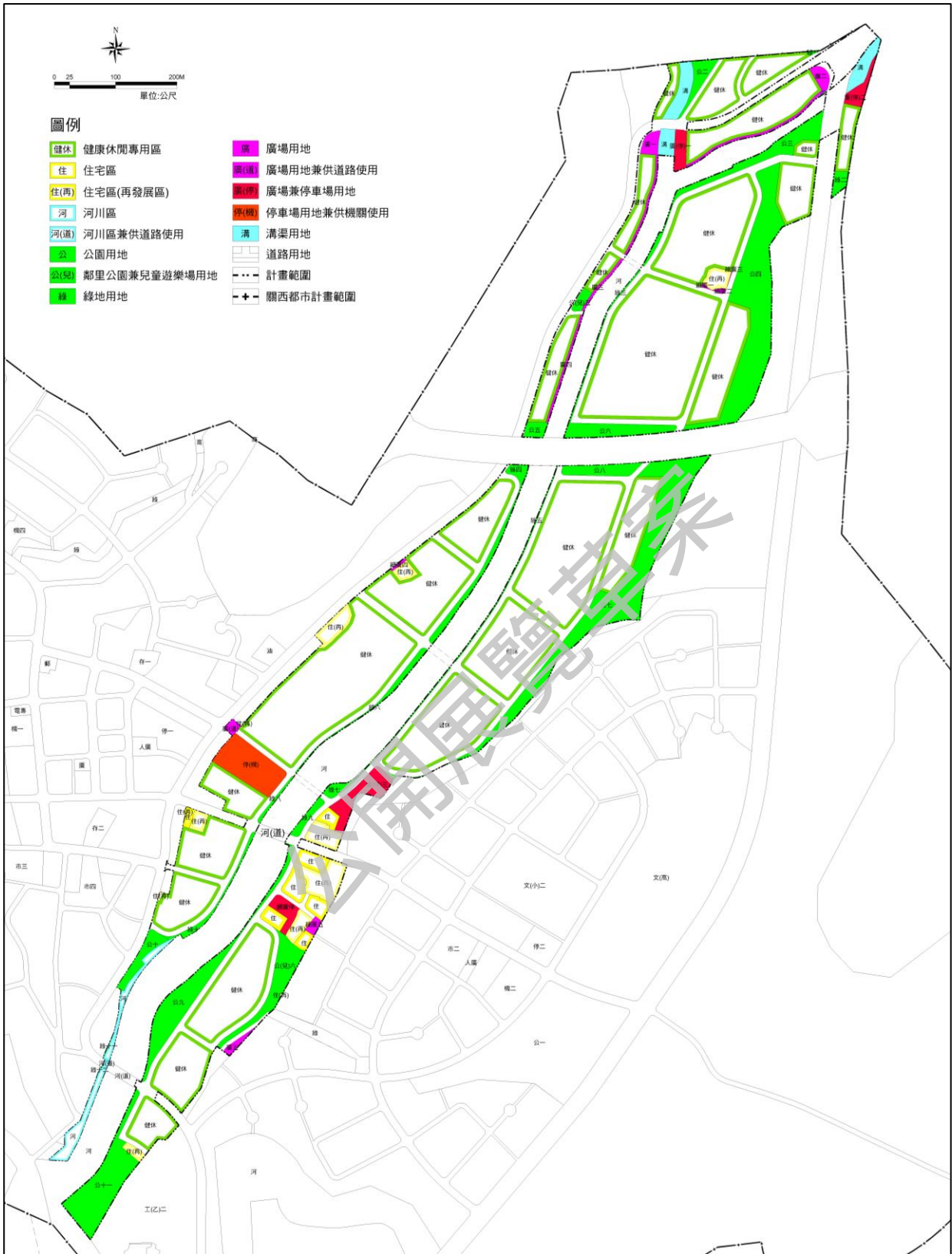


附圖 1 主要計畫土地使用計畫圖

附表 1 主要計畫土地使用計畫面積表

項目		主要計畫範圍	
		面積(公頃)	百分比
土地使用分區	健康休閒專用區	27.1612	59.09%
	住宅區	2.0911	4.55%
	河川區	0.4028	0.88%
	河川區兼供道路使用	0.0117	0.03%
	小計	29.6668	64.54%
公共設施用地	停車場用地兼供機關使用	0.6092	1.33%
	公園用地	6.9016	15.02%
	公園兼兒童遊樂場用地	0.5007	1.09%
	綠地用地	0.9056	1.97%
	廣場用地	0.5174	1.13%
	廣場兼停車場用地	0.5897	1.28%
	廣場用地(兼供道路使用)	0.0373	0.08%
	溝渠用地	0.5029	1.09%
	道路用地	5.7328	12.47%
	小計	16.2977	35.46%
合計		45.9645	100.00%

(二)細部計畫



附圖 2 細部計畫土地使用計畫圖

附表 2 細部計畫土地使用計畫面積表

項目		細部計畫範圍	
		面積(公頃)	百分比
土地使用 分區	健康休閒專用區	27.1612	59.09%
	住宅區	0.6628	1.44%
	住宅區(再發展區)	1.1523	2.51%
	河川區	0.4028	0.88%
	河川區兼供道路使用	0.0117	0.03%
	小計	29.3908	63.94%
公共設施 用地	停車場用地兼供機關使用	0.6092	1.33%
	公園用地	6.9016	15.02%
	公園兼兒童遊樂場用地	0.5007	1.09%
	綠地用地	0.9056	1.97%
	廣場用地	0.5918	1.29%
	廣場用地兼供道路使用	0.0378	0.08%
	廣場兼停車場用地	0.7317	1.59%
	溝渠用地	0.5029	1.09%
	道路用地	5.7924	12.60%
	小計	16.5737	36.06%
合計		45.9645	100.00%

附件二、修正後健康休閒專用區容許使用項目表

一、零售業(47-48 中類)(屬 G 大類批發及零售業)

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
	47-48			零售業 從事透過商店、攤販及其他非店面如網際網路等向家庭或民眾銷售全新及中古有形商品之行業。
		471		綜合商品零售業 從事以非特定專賣形式銷售多種系列商品之零售店，如連鎖便利商店、百貨公司及超級市場等。
			4711	連鎖便利商店 從事零售便利性速食品、飲料、日常用品及附帶提供代收帳款等服務以滿足顧客即刻所需，且以連鎖型態經營之行業。 <u>參考經濟活動：</u> 連鎖便利商店。
			4719	其他綜合商品零售業 從事 4711 及 4712 細類以外之綜合商品零售店。 <u>參考經濟活動：</u> 雜貨店、超級市場、消費合作社、零售式量販店。
		472		食品、飲料及菸草製品零售業 從事食品、飲料、菸草製品專賣之零售店，如蔬果、肉品、水產品、米糧、蛋類、飲料、酒類、麵包、糖果、茶葉等零售店。
			4721	蔬果零售業 從事生鮮、冷藏或經其他保藏處理之蔬菜、水果專賣之零售店。 <u>參考經濟活動：</u> 水果零售、蔬菜零售。
			4729	其他食品、飲料及菸草製品零售業 從事 4721 至 4723 細類以外食品、飲料及菸草製品等商品專賣之零售店，如飲料、酒類、菸草製品、米糧、蛋類、茶葉、麵食品、糖果、烘焙食品等零售店；保健營養食品零售店亦歸入本類。 <u>參考經濟活動：</u> 米糧零售、咖啡零售、青草零售、香菸零售、茶葉零售、酒類零售、蛋類零售、雪茄零售、魚丸零售、飲料零售 糕點零售、糖果零售、檳榔零售、麵包零售、麵條零售、乳製品零售、桶裝水零售、調味料零售、麵食品零售、肉鬆肉乾零售、豆類製品零售、罐頭食品零售、調理包食品零售、保健營養食品零售。
		473		布疋及服飾品零售業 從事布疋及服飾品專賣之零售店，如成衣、鞋類、服飾配件等零售店；行李箱(袋)及縫紉用品零售店亦歸入本類。

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
			4731	<p>布疋零售業 從事天然或人造纖維製成之布疋、織物專賣之零售店。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 帆布零售、毛織品零售、麻織品零售、棉織品零售、絲織品零售、人造纖維織品零售。</p>
			4732	<p>服裝及其配件零售業 從事服裝及其配件專賣之零售店，如男裝、女裝、童裝、嬰兒服、運動服、游泳衣褲、制服、襪子、手套、髮飾、帽子、圍巾、領帶、皮帶、手帕、皮包、手提包、假髮及人造珠寶等零售店。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 女裝零售、內衣零售、手帕零售、手套零售、皮包零售、皮帶零售、男裝零售、制服零售、假髮零售、圍巾零售、帽子零售、童裝零售、腰帶零售、睡衣零售、領帶零售、髮飾零售、頭巾零售、襪子零售、手提包零售、運動服零售、嬰兒服零售、人造珠寶零售、服飾配件零售、游泳衣褲零售。</p>
		474		<p>家用器具及用品零售業 從事家用器具及用品專賣之零售店，如家用電器、家具、家飾品、鐘錶、眼鏡、珠寶、家用攝影器材與光學產品、清潔用品等零售店。</p>
			4743	<p>家飾品零售業 從事家用裝飾品及紡織品專賣之零售店，如寢具、桌巾、椅套、地毯、窗簾、百葉窗、壁紙、毛巾等零售店。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 毛巾零售、地毯零售、枕頭零售、花器零售、相框零售、桌巾零售、草蓆零售、蚊帳零售、掛氈零售、被套零售、被褥零售、椅套零售、窗簾零售、寢具零售、壁紙零售、藤蓆零售、百葉窗零售、家飾品零售、繡製掛屏零售。</p>
		475		<p>藥品、醫療用品及化粧品零售業 從事藥品、醫療用品及化粧品專賣之零售店。</p>
			4751	<p>藥品及醫療用品零售業 從事中西藥品及醫療用品、耗材專賣之零售店；電動代步車、輪椅、助行器、助聽器、人工電子耳等醫用輔具零售亦歸入本類。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 中藥零售、西藥零售、中藥材零售、血糖機零售、血壓計零售、體溫計零售、醫療耗材零售、助聽輔具(助聽器、人工電子耳等)零售、行動輔具(電動代步車、輪椅、助行器等)零售。</p>
		476		<p>文教育樂用品零售業 從事文教、育樂用品專賣之零售店，如書籍、文具、運動用品、玩具及娛樂用品、樂器等零售店。</p>
			4761	<p>書籍及文具零售業</p>

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
				<p>從事書籍、雜誌、報紙及文具專賣之零售店。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 文具零售、書籍零售、報紙零售、賀卡零售、雜誌零售、有聲書光碟零售。</p>
			4762	<p>運動用品及器材零售業 從事運動用品及器材專賣之零售店，如釣具、露營用品、登山用品、球類用品、非電動自行車及溜冰鞋、登山鞋等特殊運動用鞋零售店。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 釣具零售、登山鞋零售、溜冰鞋零售、健身用品零售、球類用品零售、登山用品零售、運動器材零售、露營用品零售、體育用品零售、非電動自行車零售。</p>
			4763	<p>玩具及娛樂用品零售業 從事玩具及娛樂用品專賣之零售店，如棋類用品、內建遊戲軟體之遊樂器等零售店；樂器零售店亦歸入本類。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 玩具零售、樂器零售、娛樂用品零售、棋類用品零售、內建遊戲軟體之遊樂器零售、騎乘玩具車(滑板車、滑步車、平衡車等)零售。</p>
		485		<p>其他專賣零售業 從事 472 至 484 小類以外單一商品專賣之零售店。</p>
			4851	<p>花卉零售業 從事切花及植物專賣之零售店。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 切花零售、花盆零售、盆栽零售、植物零售、園藝苗木零售、園藝器具零售。</p>
			4852	<p>其他全新商品零售業 從事 4851 細類以外其他全新商品專賣之零售店，如紀念品、手工藝品、宗教用品、喪葬用品等全新商品零售店；觀賞魚及寵物零售店亦歸入本類。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 天珠零售、水晶零售、神桌零售、寵物零售、藝品零售 人造花零售、紀念品零售、電子煙零售、觀賞魚零售、手工藝品零售、防身用品零售、宗教用品零售、喪葬用品零售。</p>
		486		<p>零售攤販 從事商品零售之固定或流動攤販。</p>
			4861	<p>食品、飲料及菸草製品之零售攤販 從事食品、飲料及菸草製品零售之固定或流動攤販。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 食品零售攤販、飲料零售攤販、菸草製品零售攤販。</p>

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
			4862	紡織品、服裝及鞋類之零售攤販 從事紡織品、服裝及其配件、鞋類零售之固定或流動攤販。 <u>參考經濟活動：</u> 服裝零售攤販、鞋類零售攤販、紡織品零售攤販、服飾配件零售攤販。
			4869	其他零售攤販 從事 4861 及 4862 細類以外商品零售之固定或流動攤販，如書籍、遊樂器、玩具、家用器具及影音光碟等商品零售攤販。 <u>參考經濟活動：</u> 玩具零售攤販、書籍零售攤販、遊樂器零售攤販、家用器具零售攤販、影音光碟零售攤販。

二、住宿及餐飲業(I 大類)

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
I				住宿及餐飲業 從事短期或臨時性住宿服務及餐飲服務之行業。
	55			住宿業 從事短期或臨時性住宿服務之行業，如旅館、旅社、民宿及露營區等。
		551	5510	短期住宿業 從事以日或週為基礎，提供客房服務或渡假住宿服務之行業，如旅館、旅社、民宿等；本類可附帶提供餐飲、洗衣、會議室、休閒設施、停車等服務。 <u>參考經濟活動：</u> 民宿、旅社、旅館、賓館、汽車旅館、觀光旅館。
		559	5590	其他住宿業 從事 551 小類以外住宿服務之行業，如露營區、休旅車營地及僅對特定對象提供臨時性住宿服務之招待所。 <u>參考經濟活動：</u> 招待所、露營區、休旅車營地。
	56			餐飲業 從事調理餐食或飲料供立即食用或飲用，不論以點餐或自助方式，內用、外帶或外送方式，亦不論以餐車、外燴及團膳等形式，均歸入本類。
		561		餐食業 從事調理餐食供立即食用之商店及攤販。
			5611	餐館 從事調理餐食供立即食用之商店；便當、披薩、漢堡等餐食外帶外送店亦歸入本類。

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
				<u>參考經濟活動：</u> 食堂、飯館、餐廳、麵店、小吃店、牛排館、快餐店、速食店、鐵板燒店、日本料理店、自助火鍋店、披薩外帶店、便當外送店、韓國烤肉店。
			5612	餐食攤販 從事調理餐食供立即食用之固定或流動攤販。 <u>參考經濟活動：</u> 麵攤、小吃攤、快餐車。
		563		飲料業 從事調理飲料供立即飲用之商店及攤販。
			5631	飲料店 從事調理飲料供立即飲用之商店；冰果店亦歸入本類。 <u>參考經濟活動：</u> 茶館、冰果店、豆花店、咖啡館、飲酒店、冰淇淋店、冷(熱)飲店。
			5632	飲料攤販 從事調理飲料供立即飲用之固定或流動攤販。 <u>參考經濟活動：</u> 冷飲攤、行動咖啡車。

三、其他教育業(859 小類) (屬於 P 大類教育業)

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
		859		其他教育業 從事正規教育體制外教育服務之行業，如提供外語、藝術、運動及休閒、商業、資訊及專業管理、課業、升學及就業補習或其他教育服務與專業訓練。
			8591	語言教育業 從事提供語言教育服務之行業；手語指導服務亦歸入本類。 <u>參考經濟活動：</u> 手語指導、外語補習教育。
			8592	藝術教育業 從事提供美術、戲劇、音樂、舞蹈、攝影、手工藝等藝術教育服務之行業。 <u>參考經濟活動：</u> 美術教學、音樂教學、舞蹈教學、戲劇教學、攝影教學、手工藝教學。
			8593	運動及休閒教育業 從事提供運動及休閒教育(指導)服務之行業，如球類運動、啦啦隊、體操、馬術、游泳、武術、圍棋、橋牌、瑜珈等教育服務。

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
				<u>參考經濟活動：</u> 武術指導、柔道指導、氣功教學、馬術指導、圍棋指導、游泳指導、瑜珈指導、潛水指導、橋牌指導、體操指導、啦啦隊指導、跆拳道指導。
			8594	商業、資訊及專業管理教育業 從事提供辦公室作業流程、秘書、速記、電腦資訊及專業管理訓練之行業。 <u>參考經濟活動：</u> 秘書訓練、速記訓練、專業管理訓練、電腦資訊訓練、辦公室作業流程訓練。
			8599	未分類其他教育業 從事 8591 至 8595 細類以外其他教育服務之行業，如速讀、美姿美儀指導，以及電腦維修、飛行、汽車駕駛、救（求）生技能、演講等訓練服務。 <u>參考經濟活動：</u> 社區大學、飛行訓練、家事訓練、速讀指導、演講訓練、魔術教學、珠心算教學、求生技能訓練、汽車駕駛訓練、美姿美儀指導、救生技能訓練、電腦維修訓練、職業訓練機構。

四、診所(862 小類) (屬於 Q 大類醫療保健及社會工作服務業)

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
		862	8620	診所 從事門診服務之診所；機關、學校、事業單位附設之醫務室、診療所以及衛生機關所設性病防治所、慢性病防治所等亦歸入本類。 <u>參考經濟活動：</u> 診療所、衛生所、醫務室、一般診所、中醫診所、牙醫診所、西醫診所、健康中心、專科診所、聯合診所、性病防治所、美容整型診所、慢性病防治所。

五、未分類其他醫療保健業(8699 細類) (屬於 Q 大類醫療保健及社會工作服務業)

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
			8699	未分類其他醫療保健業 從事 8691 細類以外其他醫療保健服務之行業，如產後護理、助產、物理治療、職能治療、救護車運送等服務；捐血機構及臍帶血銀行亦歸入本類。 <u>參考經濟活動：</u> 助產所、聽力所、驗光所、鑲牙所、捐血中心、坐月子中心、物理治療所、語言治療所、職能治療所、臍帶血銀行、居家護理機構、國術推拿服務、產後護理機構、居家呼吸照護所、骨髓幹細胞中心、

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
				救護車運送服務、社區心理衛生中心、國術損傷接骨服務、心理諮商（治療）所、人體器官保存庫服務（如眼角膜、皮膚等器官）。

六、居住型老人照顧服務業(8792 細類) (屬於 Q 大類醫療保健及社會工作服務業)

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
			8792	<p>居住型老人照顧服務業</p> <p>對老人從事提供住所、膳食、管理及日常生活協助等居住型照顧服務之行業。</p> <p><u>參考經濟活動：</u></p> <p>安老院、仁愛之家、老人安養機構。</p>

七、其他未分類社會工作服務業(8899 細類) (屬於 Q 大類醫療保健及社會工作服務業)

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
			8899	<p>其他未分類社會工作服務業</p> <p>從事 8891 細類以外未分類其他社會工作服務之行業，如身心障礙者技藝訓練機構、婦女福利服務機構、家扶中心、社區活動中心及更生保護會等。</p> <p><u>參考經濟活動：</u></p> <p>家扶中心、更生保護會、老人文康機構、社區活動中心、婦女福利服務機構、日間型精神復健機構、身心障礙者庇護工場、身心障礙者諮詢機構、身心障礙者技藝訓練機構、身心障礙者就業服務機構、身心障礙者福利服務機構。</p>

八、藝術、娛樂及休閒服務業(R 大類)(不包含 9200 博弈業、9323 特殊娛樂業)

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
R				<p>藝術、娛樂及休閒服務業</p> <p>從事創作及藝術表演，經營圖書館、檔案保存、博物館及類似機構，博弈、運動、娛樂及休閒服務等之行業。</p>
	90			<p>創作及藝術表演業</p> <p>從事創作、藝術表演及相關輔助服務之行業。</p>
		901	9010	<p>創作業</p> <p>從事小說、漫畫、戲劇、詩歌、散文、繪畫、雕刻、塑造等創作之行業；自由撰稿記者及從事藝術品修復服務亦歸入本類。</p> <p><u>參考經濟活動：</u></p> <p>小說創作、文學創作、文學評論、散文創作、詩歌創作、漫畫創作、戲劇創作、繪畫創作、捏麵人創作、自由撰稿記者、音樂詞曲創作、雕刻、雕塑創作、藝術作品修復服務、博物館典藏文物修復服務。</p>
		902	9020	<p>藝術表演業</p> <p>從事戲劇、音樂、舞蹈、雜技及其他表演之行業。</p>

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
				<p><u>參考經濟活動：</u> 說書、劇團、樂團、馬戲團、歌詠團、說大鼓、說故事、醒獅團、音樂演奏、京劇演出、話劇演出、歌唱表演、歌劇演出、舞蹈演出、雜技表演、魔術表演、木偶戲演出、布袋戲演出、皮影戲演出、地方戲演出、電子琴花車、歌仔戲演出、歌舞劇演出、鑼鼓陣演出、水上節目演出、民俗藝術表演、冰上節目演出。</p>
		903	9030	<p>創作及藝術表演輔助業 從事藝文作品展覽活動籌辦，音樂廳、戲劇院、流行音樂展演空間等藝術表演場所經營，及藝術表演活動籌辦、舞台設計、燈光及服裝指導、藝術表演監製等輔助服務之行業。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 音效設計、節目安排、舞台設計、劇院經營、劇場經營、音樂廳經營、表演造型設計、藝術表演監製、燈光及服裝指導、表演動物訓練服務、流行音樂中心經營、音樂展演空間經營、無侍者陪伴之歌廳、藝術表演活動籌辦、古文物展覽活動籌辦、藝文作品展覽活動籌辦</p>
	91	910		<p>圖書館、檔案保存、博物館及類似機構 從事經營圖書館、檔案保存、動植物園、自然生態保護機構、博物館、歷史遺址及其他類似機構之行業。</p>
			9103	<p>博物館、歷史遺址及其他類似機構 從事經營博物館、歷史遺址及其他類似機構之行業；藝術品展覽場地之經營管理亦歸入本類。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 天文台、文化館、文學館、科學館、紀念館、美術館、博物館、藝術館、蠟像館、文化中心、展示藝廊、工業陳列館、文物陳列館、史蹟陳列館、社會教育館、藝文展覽中心。</p>
	93			<p>運動、娛樂及休閒服務業 從事提供運動、娛樂及休閒服務之行業。</p>
		931		<p>運動服務業 從事職業運動、運動場館經營管理及其他運動服務之行業。</p>
			9312	<p>運動場館 從事室內（外）運動場館經營管理之行業，如球類運動場館、室內（外）游泳池、拳擊館、田徑場、健身中心及賽車場等經營管理；以自有運動場所從事籌辦職業或業餘運動競賽亦歸入本類。</p> <p><u>參考經濟活動：</u> 田徑場、羽球場、足球場、柔道館、射擊場、拳擊館、桌球館、馬術場、排球場、棒球場、游泳池、溜冰場、運動場、運動館、電競館、漆彈場、網球場、撞球室、賽車場、壘球場、攀岩場、籃球場、合氣道館、空手道館、保齡球館、健身中心、跆拳道館、高爾夫球場及練習場。</p>
		932		<p>娛樂及休閒服務業</p>

分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
				從事遊樂園及主題樂園、視聽及視唱場所、特殊娛樂場所、遊戲場等經營及其他娛樂及休閒服務之行業。
			9322	視聽及視唱業 從事提供視聽、視唱場所及設備之行業。 <u>參考經濟活動：</u> 卡拉 OK 店、電話亭 KTV、視唱中心 (KTV)。

公開展覽草案

擬定關西都市計畫
(配合牛欄河兩側地區及行政中心遷移)
細部計畫書

業務承辦 人	
業務單位 主管	

擬定機關：關西鎮公所
中華民國一一三年二月