

「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）」暨「擬定關西都市計畫（牛欄河治理計畫用地範圍線外之行水區土地變更）細部計畫」案

## 【第二次公展說明會】

### 簡報大綱

- 壹、計畫背景說明
- 貳、變更主要計畫
- 參、擬定細部計畫
- 肆、既有合法建物處理
- 伍、土管及都設
- 陸、事業及財務計畫
- 柒、陳情意見表達方式

新竹縣關西鎮公所

民國103年8月5日

## 一、計畫緣起

本計畫係以內政部都市計畫委員會第713次會決議暫予保留之原牛欄河行水區變更案及其周邊配合計畫道路路權範圍調整、相關重製疑義、配合劃設道路截角需求等原因進行之檢討變更。期以整體規劃及合宜開發方式，藉由牛欄河之特色與元素，促進關西鎮觀光發展。

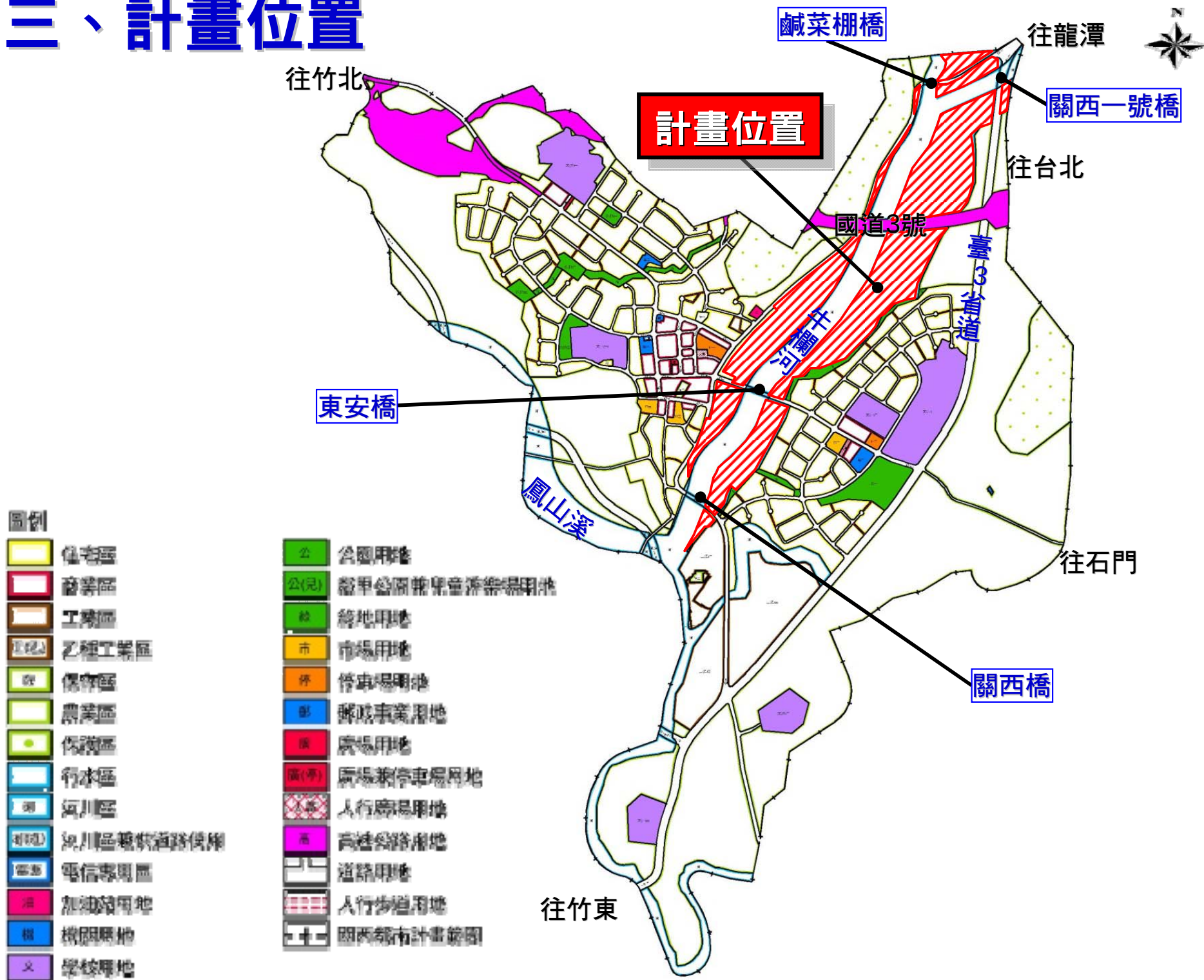
98.08.25部都委會第713次會議決議，略以：「...牛欄河貫穿整個計畫區，河流水道清澈見底，而河階地則供作農業使用，屬區內稀有自然景觀元素，為確保自然資源謹慎、規律、有創意的指導開發及永續利用，故本案暫予保留，請縣政府依下列各點妥為補充詳細書面資料後，再提請大會討論決定：

- 1.詳為補充分析牛欄河上游區域土地、集水體系、水道變遷、河床高度變化、歷史災害、河川整體功能、目前使用現況後，提出相關親山親水構想計畫。
- 2.提出休閒農業區之內涵、使用內容、性質、面臨牛欄河之相關配套機制，管制措施及具體可行之規劃方案及行動策略」。

## 二、辦理依據

- 主要計畫：依都市計畫法第26條辦理。
- 細部計畫：依都市計畫法第17條及第22條規定辦理。

# 三、計畫位置

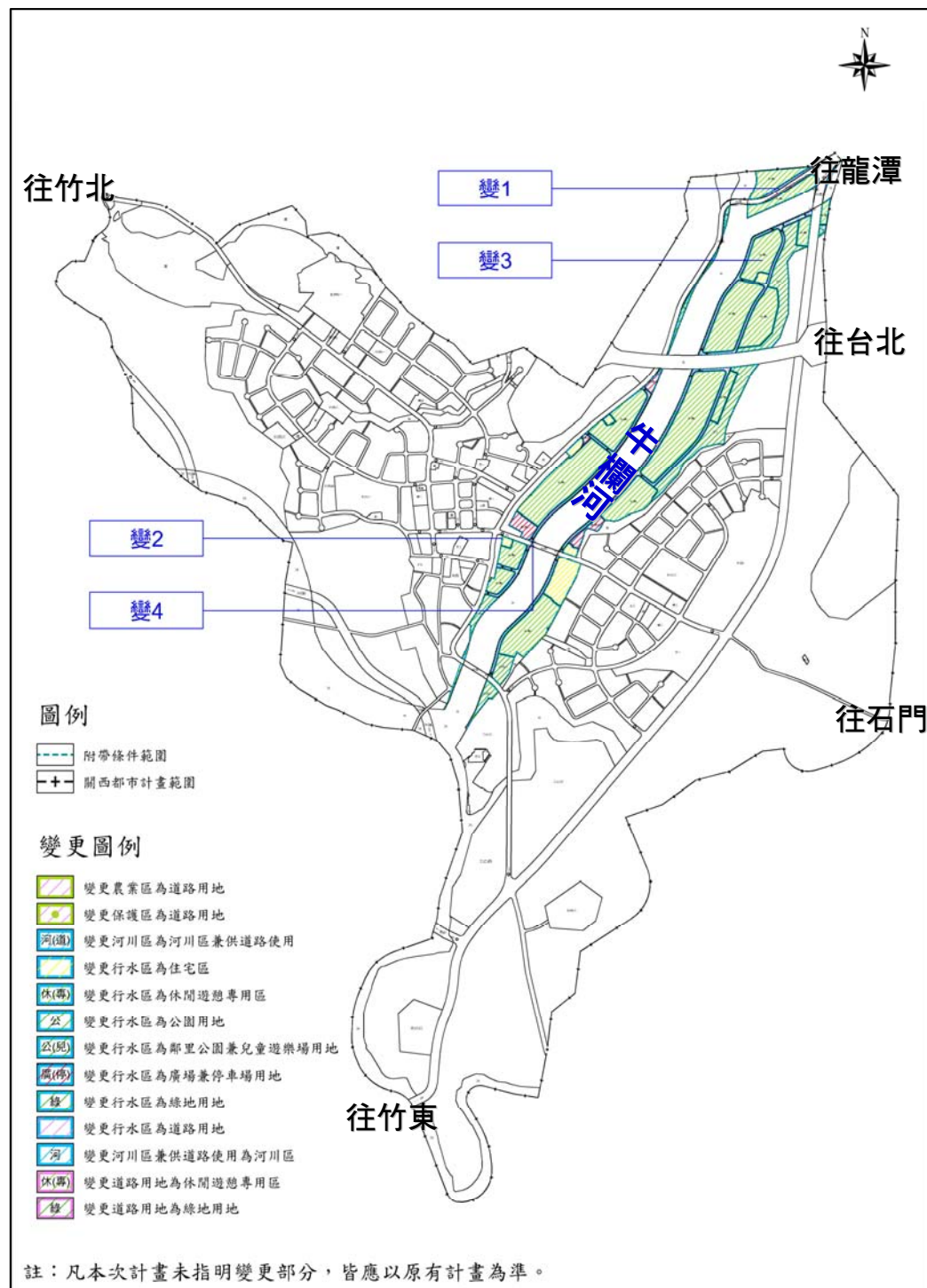


# 四、辦理歷程

| 日期   |             | 辦理內容                          |
|------|-------------|-------------------------------|
| 98年  | 8月25日       | 內政部都委會第713次會（關西三通，本案暫予保留）     |
| 99年  | 11月5日       | 關西鎮都委會（細計審議）                  |
| 100年 | 8月15日       | 關西鎮都委會（主細計併審）                 |
| 101年 | 2月22日-3月22日 | 公開展覽30日                       |
|      | 3月14日       | 公展說明會                         |
|      | 4月9日        | 新竹縣都委會第257次會議                 |
|      | 5月25日       | 第1次縣都委會專案小組                   |
|      | 12月7日       | 第2次縣都委會專案小組                   |
| 102年 | 6月20日       | 後續法定程序辦理事宜協商會議                |
|      | 7月16日       | 第3次縣都委會專案小組                   |
|      | 8月14日       | 關西鎮一號、二號道路開闢情形與都市計畫用地配合處理協調會議 |
|      | 8月23日       | 首長會議                          |
|      | 10月21日      | 取得公路總局提供臺三省道路權範圍資料            |
|      | 11月12日      | 二號道路資料協調會議                    |
| 103年 | 1月29日       | 取得關西鎮公所提供二號道路路權範圍資料           |
|      | 2月26日       | 第4次縣都委會專案小組                   |
|      | 4月28日       | 新竹縣都委會第273次會議                 |
|      | 4月29日       | 取得市地重劃可行性評估核可函                |
|      | 5月          | 主要計畫提送內政部都市計畫委員會審議（刻正辦理中）     |
|      | 7月28日-8月26日 | 第二次公開展覽30日                    |
|      | 8月5日        | 第二次公展說明會                      |

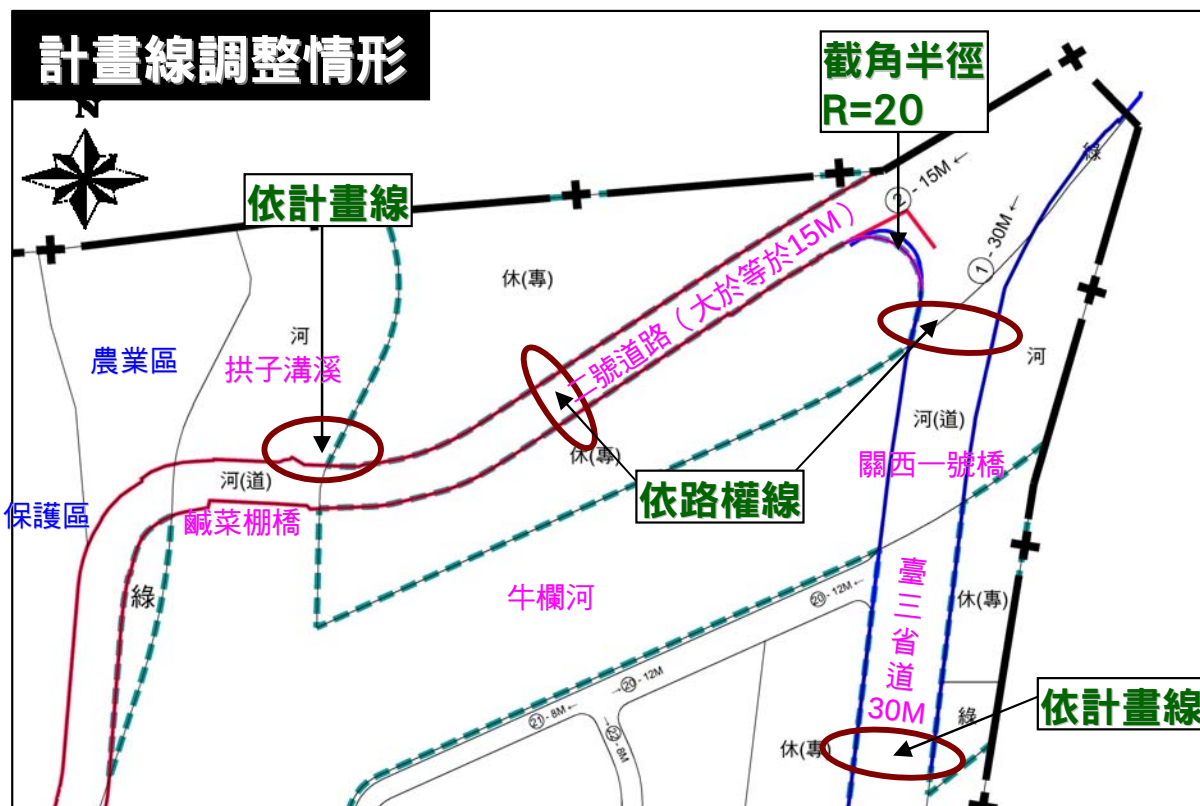
# 一、變更位置

- 變1案：2號道路、臺3省道開闢範圍與計畫線不符部分。
- 變2案：中山段20地號重製疑義部分。
- 變3案：牛欄河治理計畫用地範圍外二側行水區暫予保留案範圍。（整體開發範圍34.58公頃）
- 變4案：關西一號橋、東安橋、關西橋附近配合道路截角需求。



# 二、變1案

## 配合路權調整



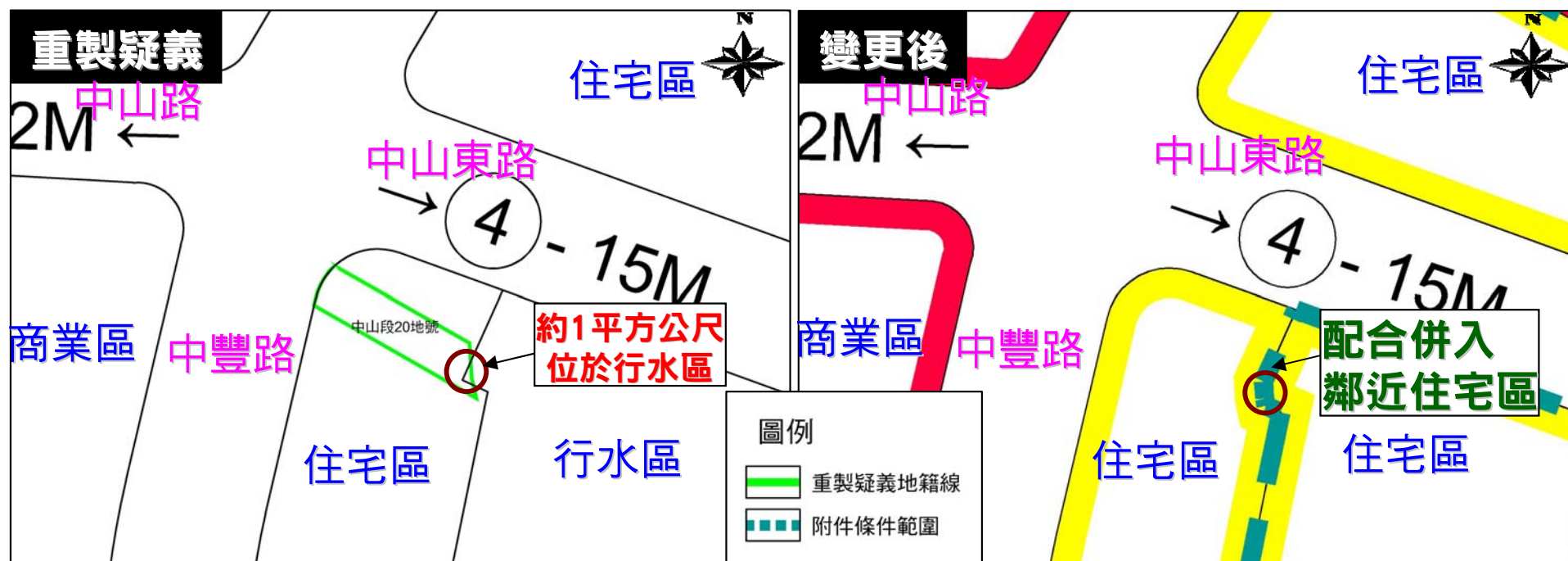
| 編號 | 位置                       | 變更內容            |                 | 變更理由                                             |
|----|--------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------------|
|    |                          | 原計畫(公頃)         | 新計畫(公頃)         |                                                  |
| 1  | 關西鎮二號道路、臺三省道開闢範圍與計畫線不符部分 | 行水區(0.30)       | 道路用地(0.30)      | 依新竹縣政府路權範圍協調會議，配合關西鎮二號道路及臺三省道路權範圍，併鄰近土地使用分區予以調整。 |
|    |                          | 農業區(0.00)*註1    | 道路用地(0.00)*註1   |                                                  |
|    |                          | 保護區(0.00)*註2    | 道路用地(0.00)*註2   |                                                  |
|    |                          | 道路用地(0.01)      | 綠地用地(0.01)      |                                                  |
|    |                          | 河川區兼供道路使用(0.05) | 河川區(0.05)       |                                                  |
|    |                          | 河川區(0.02)       | 河川區兼供道路使用(0.02) |                                                  |

註1：農業區變更為道路用地之面積為0.0023公頃，因面積小於0.01公頃，故省略不計。

2：保護區變更為道路用地之面積為0.0001公頃，因面積小於0.01公頃，故省略不計。

## 二、變2案 重製疑義之處理

- 屬都市計畫圖重製疑義處理分類表之B3類疑義，爰併鄰近土地使用分區（住宅區）予以調整。



| 編號 | 位置      | 變更內容             |                  | 變更理由                                                                       | 備註                                  |
|----|---------|------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|    |         | 原計畫<br>(公頃)      | 新計畫<br>(公頃)      |                                                                            |                                     |
| 2  | 中山段20地號 | 行水區<br>(0.00)*註3 | 住宅區<br>(0.00)*註3 | 經查中山段20地號屬關西都市計畫住宅區，已完成建物登記。惟經套繪地籍圖得知其約1平方公尺位於行水區，故配合主計畫重製疑義併鄰近土地使用分區予以調整。 | 屬「都市計畫圖重製作業要點」都市計畫圖重製疑義處理分類表之B3類疑義。 |

註3：行水區變更為住宅區之面積為0.0001公頃，因面積小於0.01公頃，故省略不計。

## 二、變3案 行水區暫予保留案範圍

### □ 配合地方特性變更為休閒遊憩專用區

■ 98年8月25日經內政部都市計畫委員會第713次會議決議牛欄河治理計畫用地範圍外二側原行水區範圍變更案為休閒農業區暫予保留案，惟經考量劃設休閒農業區不適用農業發展條例相關土地稅賦減免之規定，且因非屬農業發展條例定義之農業用地，將影響農民原有之農民健康保險及領取老農津貼資格，對於農民權益影響甚鉅；另考量休閒農業區容許使用項目以一般農業及休閒農業機能為主，對於本鎮發展觀光產業之整體目標及牛欄河親水公園之水岸休憩意象之助益效果有限。綜上，配合本鎮引入休閒遊憩產業之發展目標，予以調整變更為休閒遊憩專用區，以促進本鎮觀光遊憩產業發展。

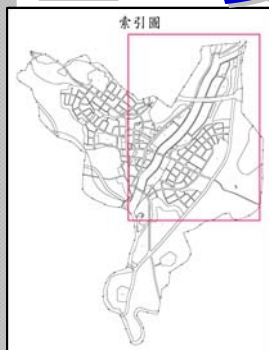
### □ 既有合法建物處理

■ 考量範圍內現況尚有部分既有合法建物分布，為保留其發展權益，應配合研擬相關合法建物篩選及認定原則，劃設住宅區供既有合法建物密集地區保留使用及未予保留之合法建物安置使用。

# 二、變3案 行水區暫予保留案範圍

| 編號 | 位置              | 變更內容           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|-----------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                 | 原計畫<br>(公頃)    | 新計畫<br>(公頃)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3  | 牛欄河計畫用地外行暫保留案範圍 | 行水區<br>(34.28) | 休閒遊憩專用區<br>(21.52)<br>住宅區<br>(1.79)<br>公園用地<br>(4.01)<br>鄰里公園兼兒童遊樂場用地<br>(1.24)<br>廣場兼停車場用地<br>(1.10)<br>綠地用地<br>(1.13)<br>道路用地<br>(3.49)                                                                                                                                                                               | 1.依98年8月25日經內政部都市計畫委員會第713次會議決議牛欄河治理計畫用地範圍外二側原行水區範圍變更案為休閒農業區暫予保留案，惟經考量劃設休閒農業區不適用農業發展條例相關土地稅賦減免之規定，且因非屬農業發展條例定義之農業用地，將影響農民原有之農民健康保險及領取老農津貼資格，對於農民權益影響甚鉅；另考量休閒農業區容許使用項目以一般農業及休閒農業機能為主，對於本鎮發展觀光產業之整體目標及牛欄河親水公園之水岸休憩意象之助益效果有限。綜上，配合本鎮引入休閒遊憩產業之發展目標，予以調整變更為休閒遊憩專用區，以促進本鎮觀光遊憩產業發展。並依前開決議內容補充相關書面資料，配合整體開發及相關管制機制，以符整體發展需求。<br>2.考量既有合法建物權益，應配合研擬相關合法建物篩選及認定原則，劃設住宅區供既有合法建物密集地區保留使用，以保留其發展權益；應配合研擬相關合法建物篩選及認定原則，劃設住宅區供既有合法建物密集地區保留使用及未予保留之合法建物安置使用。 |
|    |                 | 道路用地<br>(0.10) | 休閒遊憩專用區(0.10)<br>附帶條件：<br>1.應另行擬定細部計畫，並以市地重劃辦理整體開發，其另行擬定細部計畫範圍詳圖5-5所示。<br>2.俟新竹縣都市計畫委員會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。<br>3.委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

# 二、變3案 行水區暫予保留案範圍

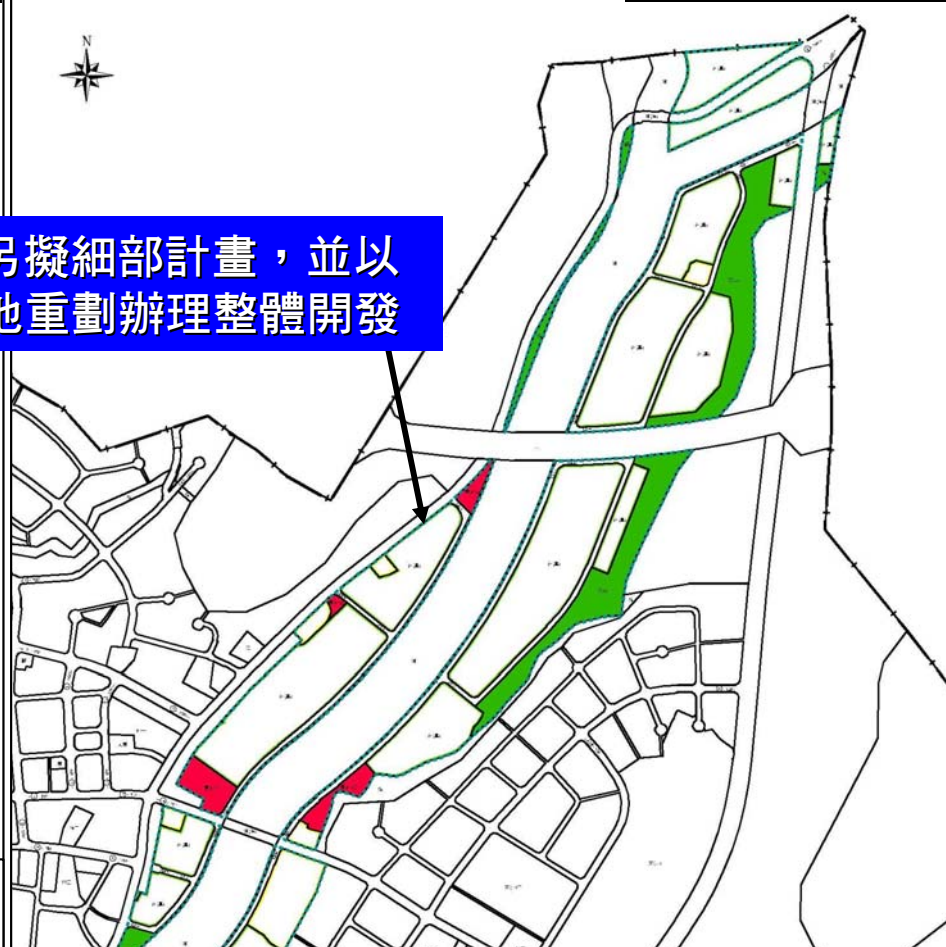


變更內容示意圖



應另擬細部計畫，並以市地重劃辦理整體開發

變更後主要計畫



圖例

- 附帶條件範圍
- 關西都市計畫範圍

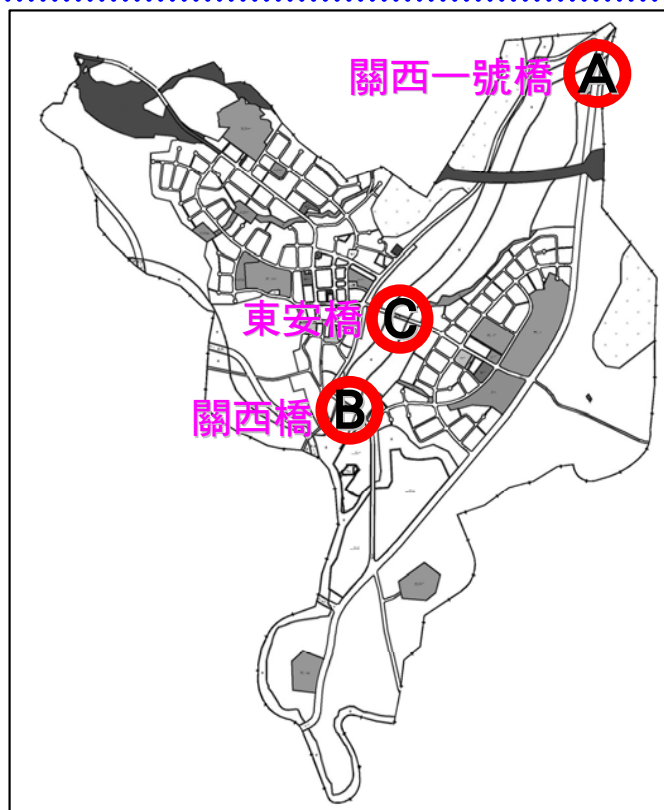
變更圖例

- 變更行水區為住宅區
- 變更行水區為休閒遊憩專用區
- 變更行水區為公園用地
- 變更行水區為鄰里公園兼兒童遊樂場用地
- 變更行水區為廣場兼停車場用地
- 變更行水區為綠地用地
- 變更行水區為道路用地
- 變更道路用地為休閒遊憩專用區

- 住宅區
- 商業區
- 工業區
- 乙種工業區
- 農業區
- 保護區
- 保存區
- 河川區
- 河川區兼供道路使用
- 電專 電信專用區
- 休(專) 休閒遊憩專用區
- 機關用地
- 學校用地
- 公園用地
- 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
- 綠地用地
- 停車場用地
- 市場用地
- 廣場用地
- 廣場兼停車場用地
- 加油站用地
- 人行廣場用地
- 高速公路用地
- 人行步道用地
- 道路用地
- 附帶條件範圍 (本計畫範圍)
- 關西都市計畫範圍

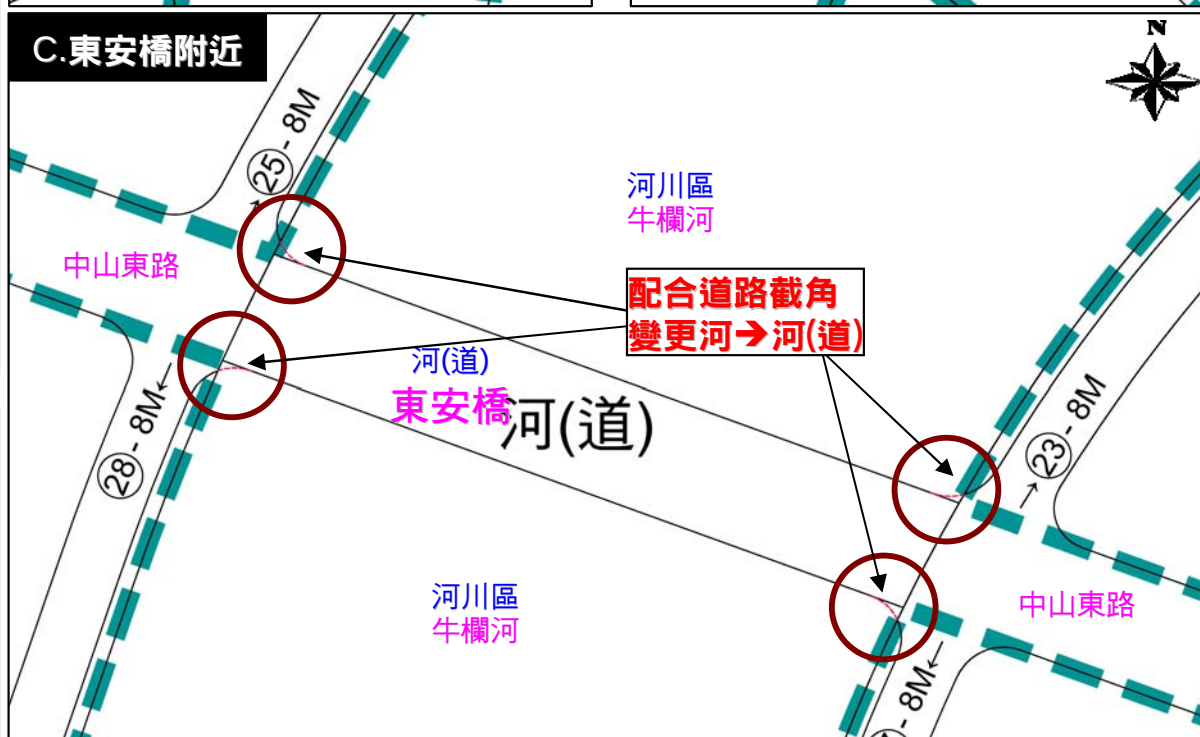
## 二、變4案 配合道路截角需求變更河→河(道)

□配合前述牛欄河治理計畫用地範圍外二側行水區變更案臨牛欄河8M道路之截角需求，調整部分河川區為河川區兼供道路使用，變更範圍共6處，其中包括關西一號橋附近1處、東安橋附近4處及關西橋附近1處。



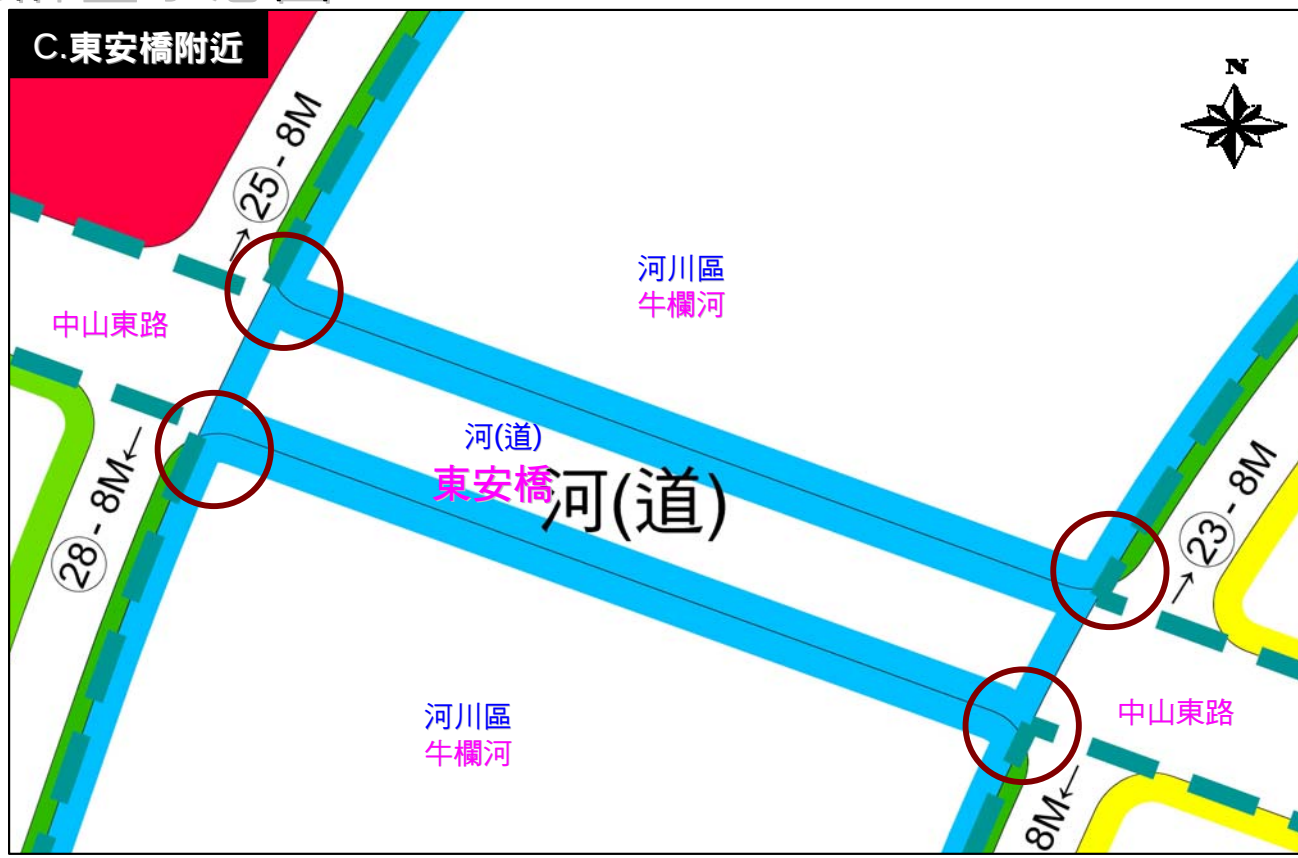
圖例

-  配合劃設道路截角需求
-  附件條件範圍



# 二、變4案 配合道路截角需求變更河→河（道）

## □ 變更後土地使用計畫示意圖



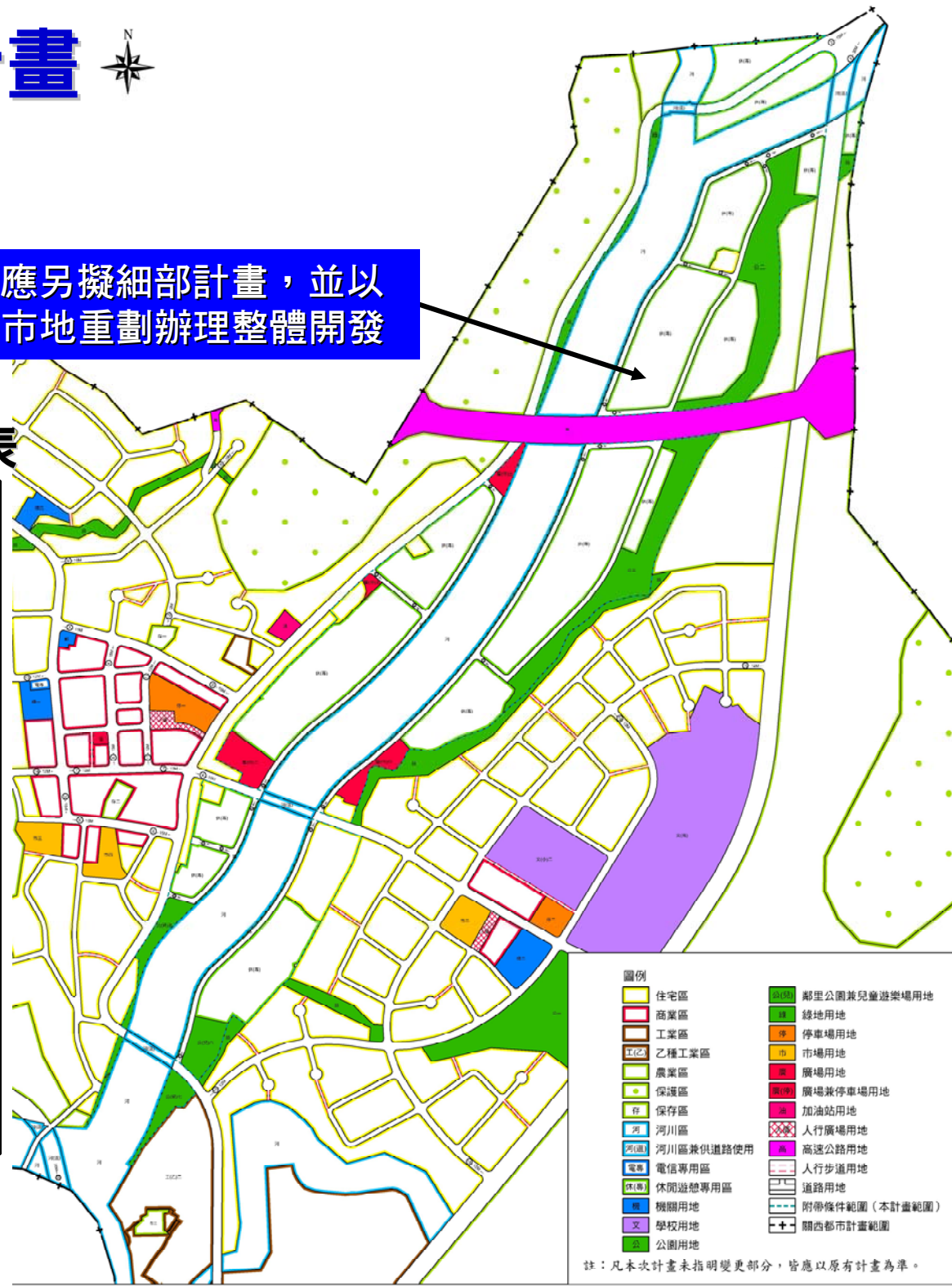
| 編號 | 位置            | 變更內容             |                        | 變更理由                                                                                                                | 備註                           |
|----|---------------|------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|    |               | 原計畫<br>(公頃)      | 新計畫<br>(公頃)            |                                                                                                                     |                              |
| 4  | 關西一號橋、東安橋、關西橋 | 河川區<br>(0.00)*註4 | 河川區兼供道路使用<br>(0.00)*註4 | 1.配合前述牛欄河治理計畫用地範圍外二側行水區變更案臨牛欄河8M道路之截角需求，調整部分河川區為河川區兼供道路使用。<br>2.依經濟部水利署97年11月10日經水地字第09717001080號函，配合本計畫道路截角需求予以調整。 | 包括關西一號橋附近1處、東安橋附近4處及關西橋附近1處。 |

# 三、變更後主要計畫

應另擬細部計畫，並以市地重劃辦理整體開發

整體開發範圍主要計畫面積表

| 項目     |      | 面積<br>(公頃) | 百分比<br>(%) |
|--------|------|------------|------------|
| 土地使用分區 | 休專區  | 21.62      | 62.89%     |
|        | 住宅區  | 1.79       | 5.21%      |
|        | 小計   | 23.41      | 68.09%     |
| 公共設施用地 | 公園用地 | 4.01       | 11.66%     |
|        | 公兒用地 | 1.24       | 3.61%      |
|        | 廣停用地 | 1.10       | 3.20%      |
|        | 綠地用地 | 1.13       | 3.29%      |
|        | 道路用地 | 3.49       | 10.15%     |
|        | 小計   | 10.97      | 31.91%     |
| 合計     |      | 34.38      | 100.00%    |



- 圖例
- 住宅區
  - 商業區
  - 工業區
  - 乙種工業區
  - 農業區
  - 保護區
  - 保存區
  - 河川區
  - 河川區兼供道路使用
  - 電信專用區
  - 休閒遊憩專用區
  - 機關用地
  - 學校用地
  - 公園用地
  - 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
  - 綠地用地
  - 停車場用地
  - 市場用地
  - 廣場用地
  - 廣場兼停車場用地
  - 加油站用地
  - 人行廣場用地
  - 高速公路用地
  - 人行步道用地
  - 道路用地
  - 附帶條件範圍(本計畫範圍)
  - 關西都市計畫範圍

註：凡本次計畫未指明變更部分，皆應以原有計畫為準。

# 三、變更後主要計畫

| 項目     |              | 現行計畫<br>面積(公頃) | 本次變更<br>增減面積<br>(公頃) | 變更後計畫面積      |                |                    | 備註    |
|--------|--------------|----------------|----------------------|--------------|----------------|--------------------|-------|
|        |              |                |                      | 計畫面積<br>(公頃) | 佔計畫面積<br>比例(%) | 佔都市發展<br>用地面積比例(%) |       |
| 土地使用分區 | 住宅區          | 76.42          | +1.79                | 78.21        | 17.70          | 34.99              |       |
|        | 商業區          | 7.09           | —                    | 7.09         | 1.60           | 3.17               |       |
|        | 工業區          | 1.14           | —                    | 1.14         | 0.26           | 0.51               |       |
|        | 乙種工業區        | 17.21          | —                    | 17.21        | 3.90           | 7.70               |       |
|        | 保存區          | 0.52           | —                    | 0.52         | 0.12           | 0.23               |       |
|        | 農業區          | 148.16         | 0.00                 | 148.16       | 33.53          | —                  |       |
|        | 保護區          | 24.19          | 0.00                 | 24.19        | 5.47           | —                  |       |
|        | 休閒遊憩專用區      | 0.00           | +21.62               | 21.62        | 4.89           | 9.67               |       |
|        | 行水區          | 34.58          | -34.58               | 0.00         | 0.00           | —                  |       |
|        | 河川區          | 44.37          | +0.03                | 44.40        | 10.05          | —                  |       |
|        | 河川區兼供道路使用    | 1.61           | -0.03                | 1.58         | 0.36           | —                  |       |
|        | 電信專用區        | 0.05           | —                    | 0.05         | 0.01           | 0.02               |       |
|        | 小計           | 355.34         | -11.17               | 344.17       | 77.89          | 56.30              |       |
|        | 機關用地         | 1.07           | —                    | 1.07         | 0.24           | 0.48               |       |
| 公共設施用地 | 學校用地         | 文小             | —                    | 6.28         | 1.42           | 2.81               |       |
|        |              | 文中             | —                    | 6.39         | 1.45           | 2.86               |       |
|        |              | 文高(職)          | —                    | 6.85         | 1.55           | 3.06               |       |
|        |              | 小計             | —                    | 19.52        | 4.42           | 8.73               |       |
|        |              | 公園用地           | +4.01                | 7.09         | 1.60           | 3.17               |       |
|        | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 |                | +1.24                | 3.46         | 0.78           | 1.55               |       |
|        | 綠地用地         |                | +1.14                | 4.16         | 0.94           | 1.86               |       |
|        | 市場用地         |                | —                    | 1.11         | 0.25           | 0.50               |       |
|        | 停車場用地        |                | —                    | 0.84         | 0.19           | 0.38               |       |
|        | 加油站用地        |                | —                    | 0.15         | 0.03           | 0.07               |       |
|        | 郵政事業用地       |                | —                    | 0.07         | 0.02           | 0.03               |       |
|        | 廣場用地         |                | —                    | 0.05         | 0.01           | 0.02               |       |
|        | 廣場兼停車場用地     |                | +1.10                | 1.16         | 0.26           | 0.52               |       |
|        | 人行廣場用地       |                | —                    | 0.28         | 0.06           | 0.13               |       |
|        | 高速公路用地       |                | —                    | 16.00        | 3.62           | 7.16               |       |
|        | 道路用地         |                | +3.68                | 42.71        | 9.67           | 19.11              | 含人行步道 |
|        | 小計           |                | +11.17               | 97.67        | 22.11          | 43.70              |       |
|        | 都市發展用地合計     |                | +34.58               | 223.51       | —              | 100.00             |       |
|        | 都市計畫總面積合計    |                | 0.00                 | 441.84       | 100.00         | —                  |       |

# 一、發展目標

親山近水漫步體驗

打造魅力綠色廊

## (二)發展目標

- 建構親山親水永續環境
- 落實綠色運輸系統
- 建立合宜開發機制
- 發展優質觀光遊憩

Recreation On Agriculture Land ; Leisure farming ;

Leisure agriculture ; Hostel-residential Architecture ;

Agricultural Experience



## 二、計畫年期

- 以民國110年為計畫目標年。

## 三、計畫人口及活動人口

- 區內活動機能包括既有居住機能及休閒遊憩活動機能。
  - 居住人口：住宅區（再發展區）及住宅區，居住人口共400人。
  - 活動人口：就業及遊憩人口共2,900人。

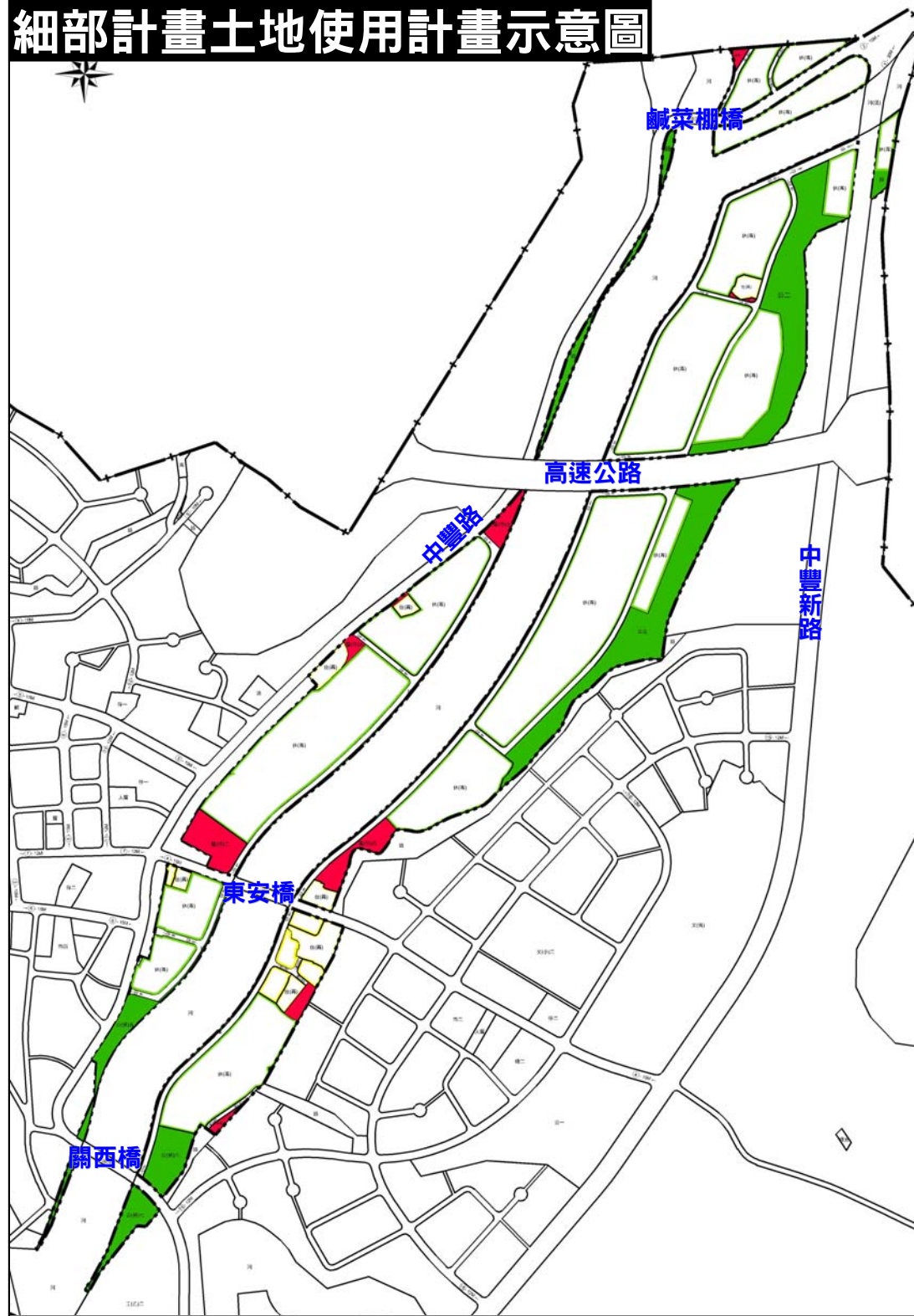
| 項目   |           | 面積<br>(公頃) | 容積率<br>(%) | 居住人口<br>(人) | 活動人口<br>(人) | 備註                  |
|------|-----------|------------|------------|-------------|-------------|---------------------|
| 居住人口 | 住宅區       | 0.55       | 150%       | 150         | —           | 以既有建物保留及安置之居住需求為主。  |
|      | 住宅區（再發展區） | 1.06       | 150%       | 250         |             |                     |
|      | 小計        | —          | —          | 400         |             |                     |
| 活動人口 | 就業        | 21.33      | 120%       | —           | 200         | 以休閒遊憩之就業及遊憩之活動需求為主。 |
|      | 遊憩        |            |            |             | 2,700       |                     |
|      | 小計        |            |            |             | 2,900       |                     |

### 三、土地使用計畫

- **住宅區**：供未能保留既有合法建物原住戶**安置使用**。
- **住宅區(再發展區)**：供既有合法建物保留其發展權益，**不納入整體開發範圍**，後續依「**住宅區(再發展區)開發管理要點**」管理。
- **休閒遊憩專用區**：配合整體發展定位劃設休閒遊憩專用區，供**休閒遊憩相關機能使用**。

| 圖例                                                                                  |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|  | 住宅區          |
|  | 住宅區（再發展區）    |
|  | 休閒遊憩專用區      |
|  | 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     |
|  | 道路用地         |
|  | 本計畫範圍        |
|  | 關西都市計畫範圍     |

細部計畫土地使用計畫示意圖

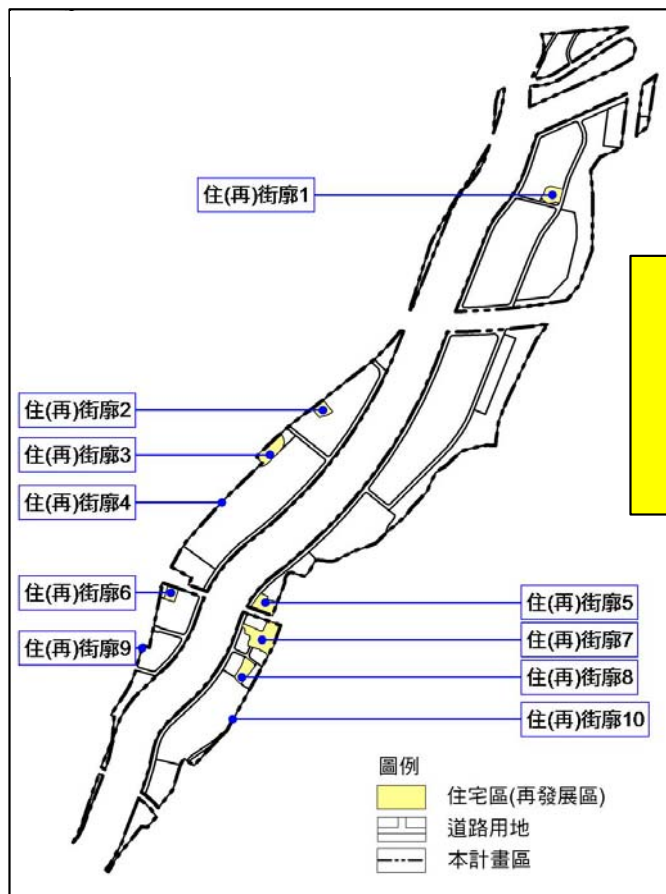


### 三、土地使用計畫

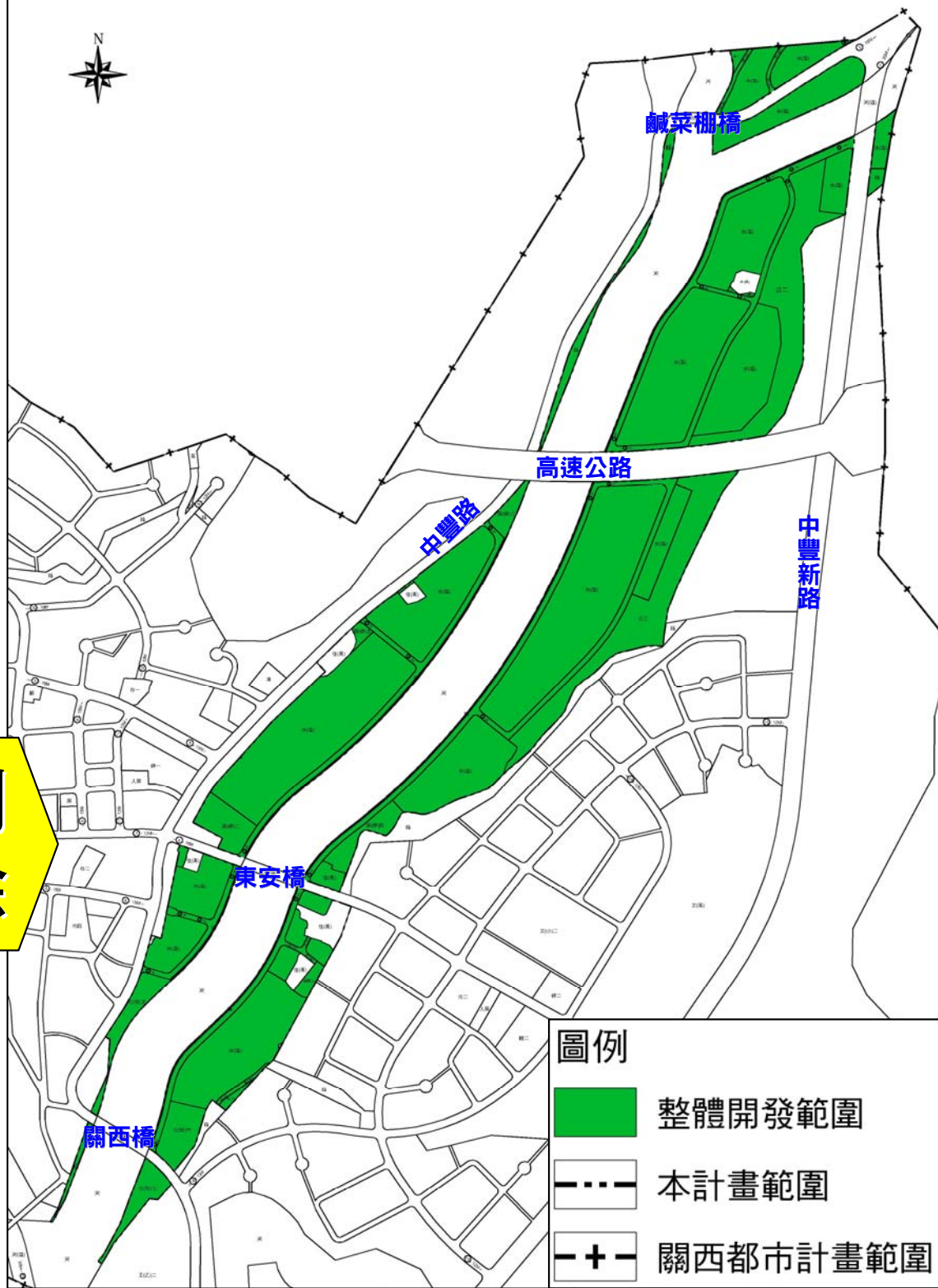
| 項目             |              | 本計畫區       |           | 不納入<br>重劃範圍<br>(ha) | 重劃範圍       |           |
|----------------|--------------|------------|-----------|---------------------|------------|-----------|
|                |              | 面積<br>(ha) | 比例<br>(%) |                     | 面積<br>(ha) | 比例<br>(%) |
| 土地使用<br>分區     | 住宅區          | 0.55       | 1.60%     |                     | 0.55       | 1.65%     |
|                | 住宅區(再發展區)    | 1.06       | 3.08%     | 1.06                | —          | —         |
|                | 休閒遊憩專用區      | 21.33      | 62.04%    |                     | 21.33      | 64.02%    |
|                | 小計           | 22.94      | 66.72%    | 1.06                | 21.88      | 65.67%    |
| 公共<br>設施<br>用地 | 公園用地         | 4.01       | 11.66%    |                     | 4.01       | 12.03%    |
|                | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 1.24       | 3.61%     |                     | 1.24       | 3.72%     |
|                | 廣場用地         | 0.24       | 0.70%     |                     | 0.24       | 0.72%     |
|                | 廣場兼停車場用地     | 1.10       | 3.20%     |                     | 1.10       | 3.30%     |
|                | 綠地用地         | 1.14       | 3.32%     |                     | 1.14       | 3.42%     |
|                | 道路用地         | 3.71       | 10.79%    |                     | 3.71       | 11.14%    |
|                | 小計           | 11.44      | 33.28%    | -                   | 11.44      | 34.33%    |
| 合計             |              | 34.38      | 100.00%   | 1.06                | 33.32      | 100.00%   |

## 四、整體開發範圍

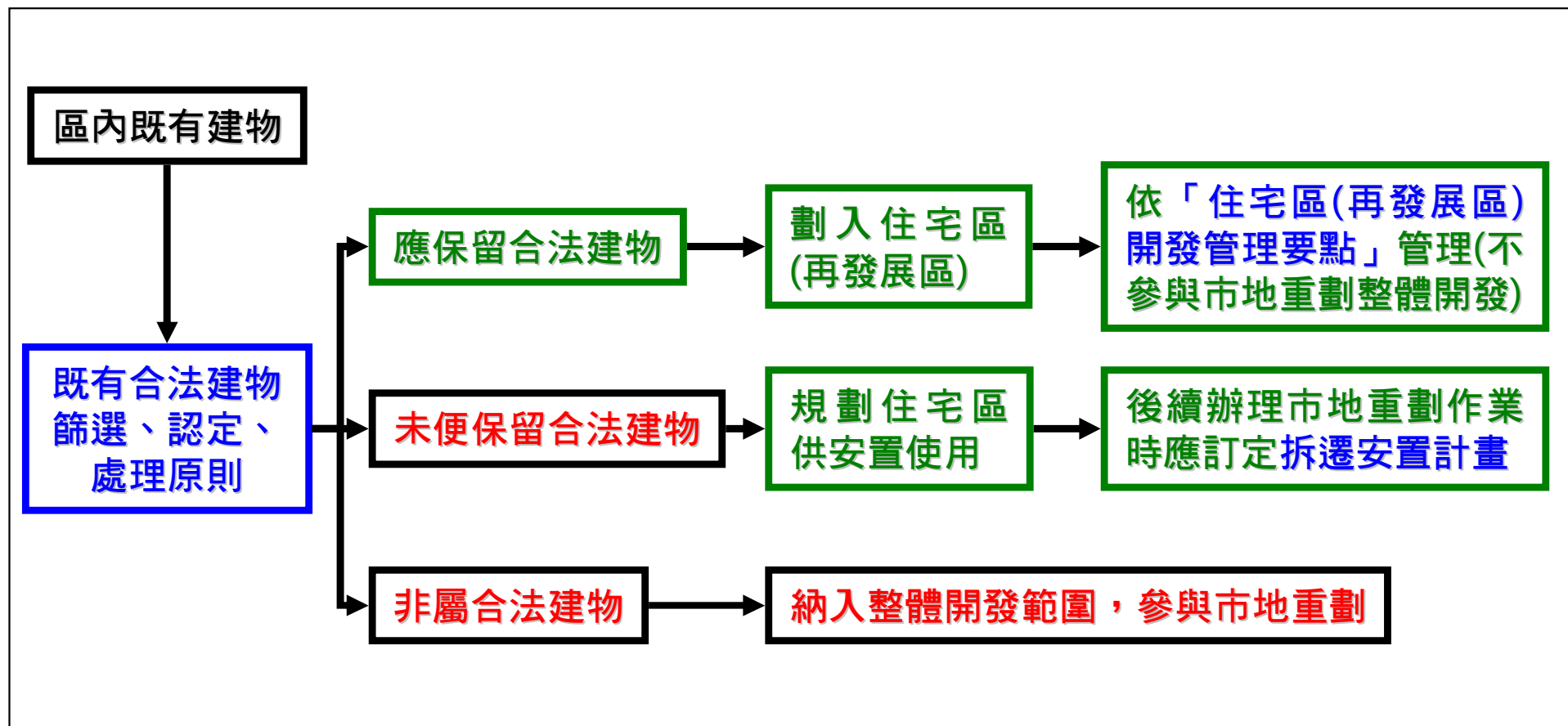
- 除住宅區(再發展區)不納入整體開發範圍外，本計畫其餘範圍採全區一期市地重劃方式開發。



剔除



# 一、既有合法建物處理方式

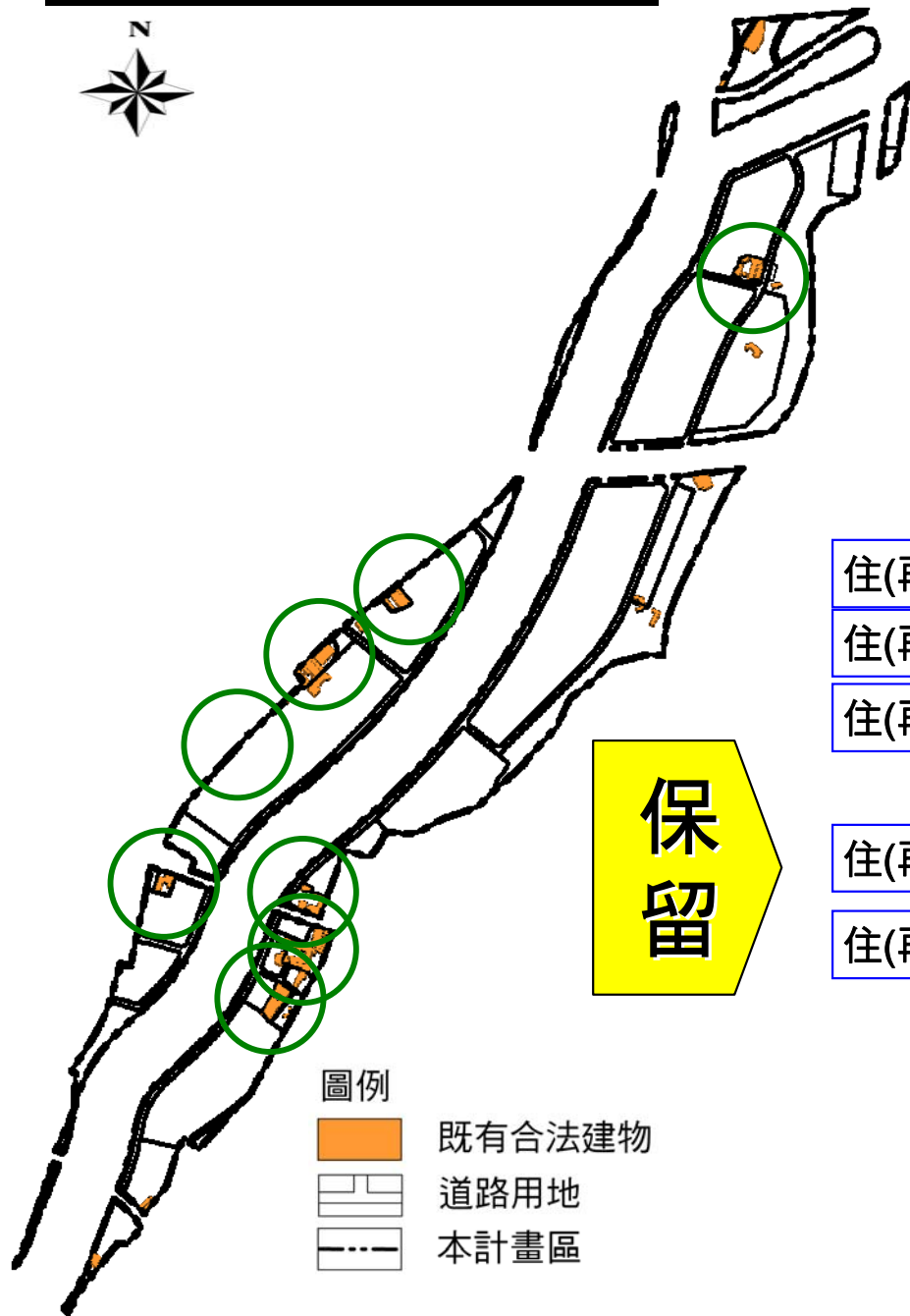


## 二、既有合法建物篩選、認定、及處理原則

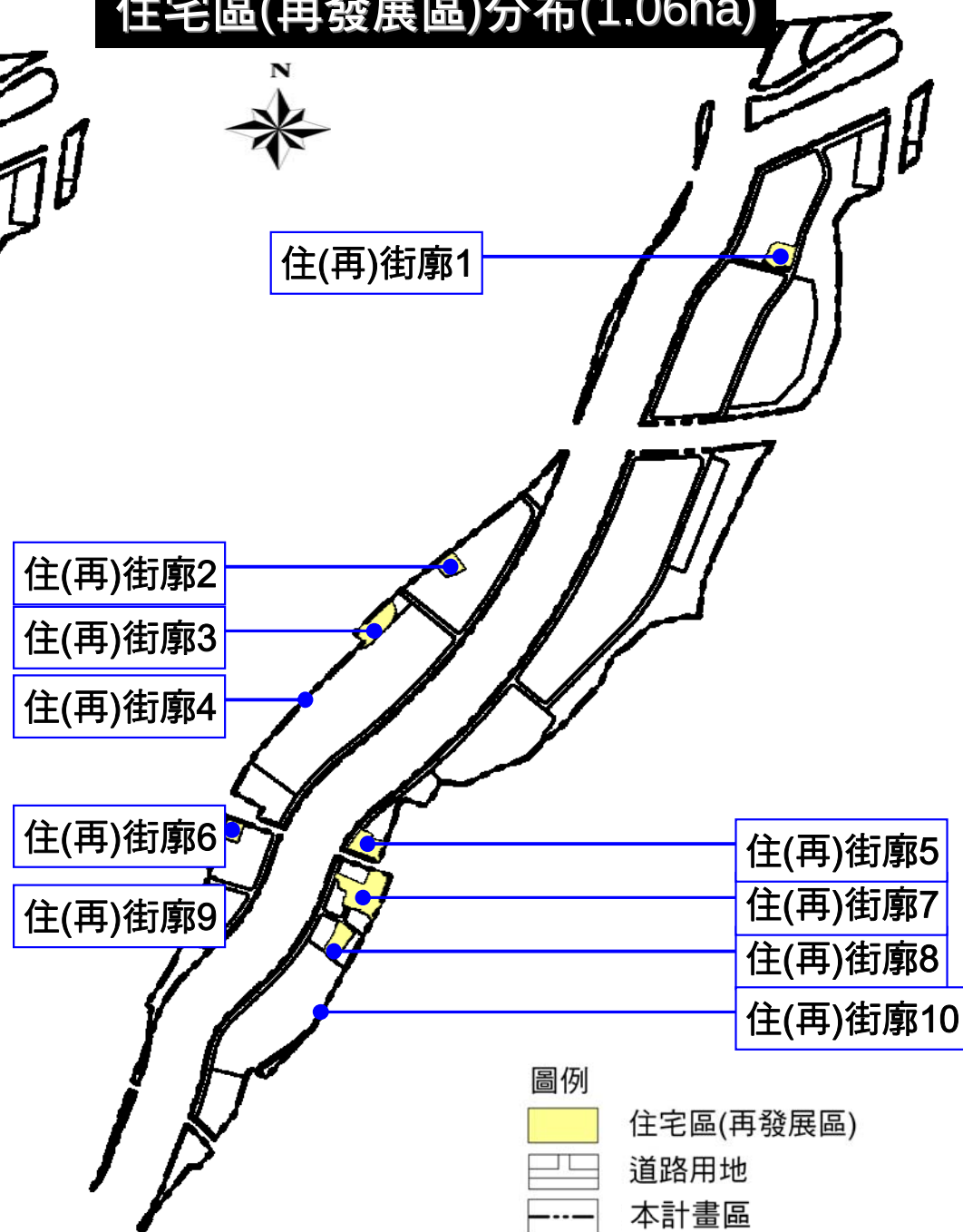
| 項目                | 篩選及認定原則                                                                                                                                                                                                                                                                   | 符合條件之處理原則                                                                                                      |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 建地目之土地         | 位於建地目之土地者，為保障其原有建築發展權利，若現況有合法建物，則應依土地範圍予以保留。                                                                                                                                                                                                                              | 符合左列規定之一者，且規模達 200m <sup>2</sup> 以上，劃設為住宅區(再發展區)，後續依本計畫土地使用分區暨都市設計管制事項及「住宅區(再發展區)開發管理要點」據以執行，且不納入市地重劃整體開發區範圍內。 |
| 2. 已辦理建物登記之建物     | 已辦理建物登記之建物者，依建物登記證明資料，按建物範圍配合建物測量成果圖之範圍予以保留。                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                |
| 3. 建物範圍涉及鄰地之建物    | 建物範圍涉及鄰地之建物者，依土地權屬關係判斷合法建物範圍，以作為保留範圍依據。                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                |
| 4. 擬定前既有之建物       | 依擬定關西都市計畫圖判斷是否屬擬定前既有建物，若現況建物仍保留者，則視為合法建物，應依原既有建物範圍予以保留；若建物經增建改建致無法判斷原既有建物範圍者，則從寬予以認定其建物保留之範圍。                                                                                                                                                                             |                                                                                                                |
| 5. 陳情人出具合法證明文件之建物 | <p>本案陳情人提出之合法建物證明，屬內政部89.04.24台89內營字8904763號函規定之8種證明文件者，視為合法建物，依建物範圍予以保留：</p> <p>A. 建築執照。<br/> B. 建物登記證明。<br/> C. 未實施建築管理地區建築物完工證明書。<br/> D. 有該建築物資料的土地使用現況調查清冊或卡片的謄本。<br/> E. 完納稅捐證明。<br/> F. 繳納自來水費或電費證明。<br/> G. 戶口遷入證明。<br/> H. 地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。</p> |                                                                                                                |

### 三、住宅區(再發展區)分布情形

既有合法建物分布示意圖



住宅區(再發展區)分布(1.06ha)



## 四、未能保留合法建物分布情形

### 未能保留之既有合法建物

- 辦理市地重劃作業時應訂定**未能保留合法建物之拆遷安置計畫**。
- 包括**作業流程、重要作業規定說明**(安置對象、安置資格限制、安置土地分配原則、安置土地申請作業、分配方式、繳納差額地價、產權登記及土地點交)、**安置街廓及建築單元規劃情形、權利價值計算等**。
- 安置後剩餘住宅區面積將作為抵費地。

### 安置街廓分布(約0.55ha)



## 五、住宅區（再發展區）開發管理要點

### □ 原屬建地目、合法建物之範圍

- 可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依本計畫土地使用分區管制相關規定辦理。
- 申請**整體開發者**，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。
- **整體開發者**
  - 應捐獻公共設施20%。
    - 以設置廣場、綠地、兒童遊樂場、道路為限。
    - 應儘量集中留設。
    - 無償登記為縣有。
  - 建蔽率50%，容積率150%。
- **個別建築開發者**
  - 建蔽率50%，容積率100%。

## 五、住宅區（再發展區）開發管理要點

### □ 原非屬建地目、非屬合法建物之範圍

- 基於公平原則，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。
- 代金繳納原則
  - 代金計算：基地面積×50%×繳交當期土地公告現值×1.4。
  - 回饋時機：取得使用執照前完成回饋。

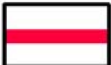
# 一、使用強度及容許使用項目

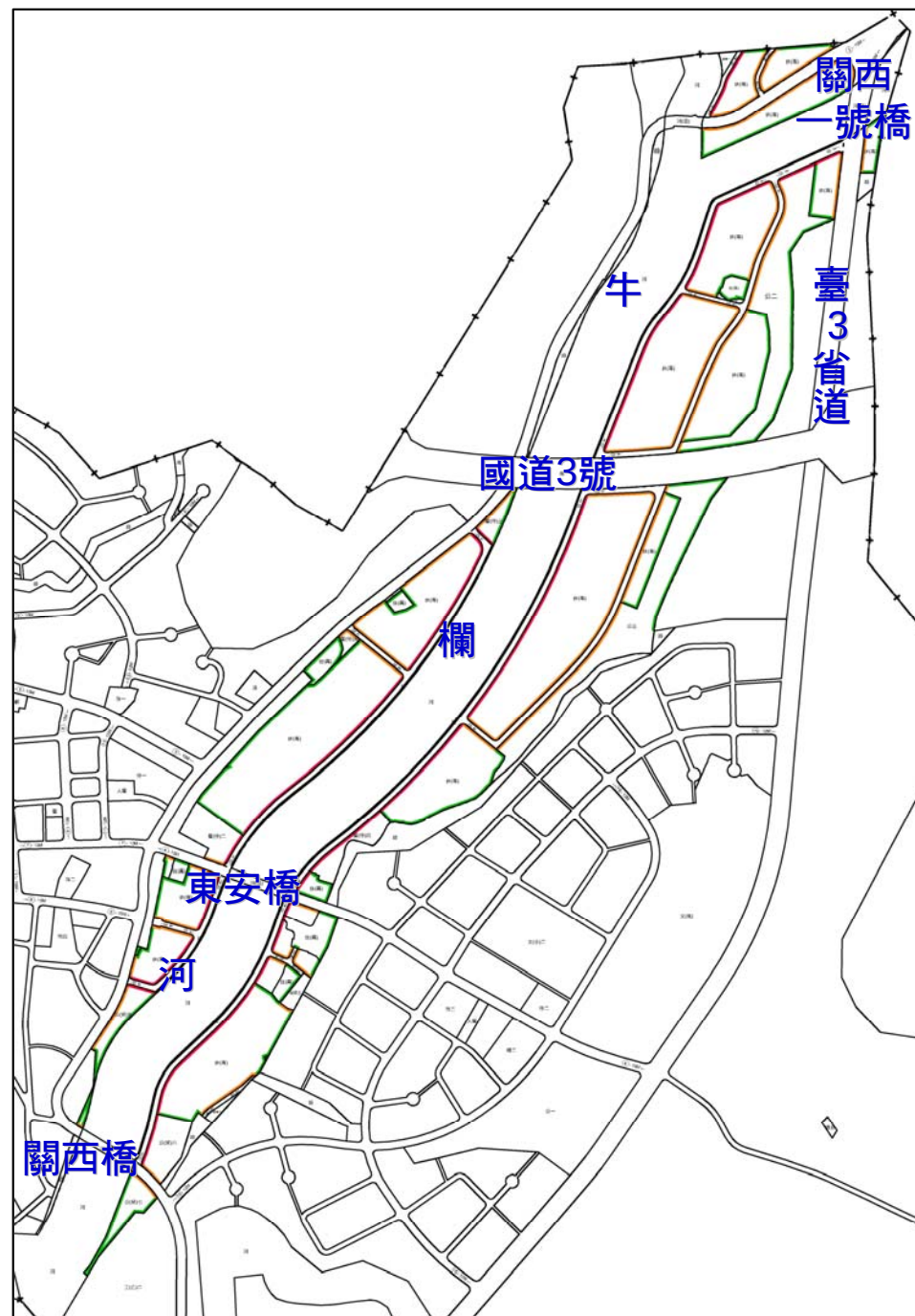
| 項目                        | 容許使用及管制規定                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------|
| 休閒遊憩專用區<br>(21.33公頃)      | 休閒遊憩專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。            |
|                           | 容許使用項目包括：旅館、零售、餐飲、幼兒園、老人住宅等。               |
| 住宅區<br>(再發展區)<br>(1.06公頃) | 依「住宅區（再發展區）開發管理要點」規定辦理。                    |
| 住宅區<br>(0.55公頃)           | 住宅區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。（供未能保留合法建物安置使用） |

## 二、建築退縮規定

- 退縮**6公尺**建築：面臨牛欄河之20-12M、21-8M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M、細1-6M計畫道路之建築基地。
- 退縮**4公尺**建築：除前開退縮6公尺建築及住宅區(再發展區)外之地區。
- 退縮**2公尺**建築：住宅區(再發展區)與臨接河川區、開放空間、計畫範圍之建築基地。

圖例

|                                                                                     |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|
|  | 退縮6M |
|  | 退縮4M |
|  | 退縮2M |



### 三、最小開發規模

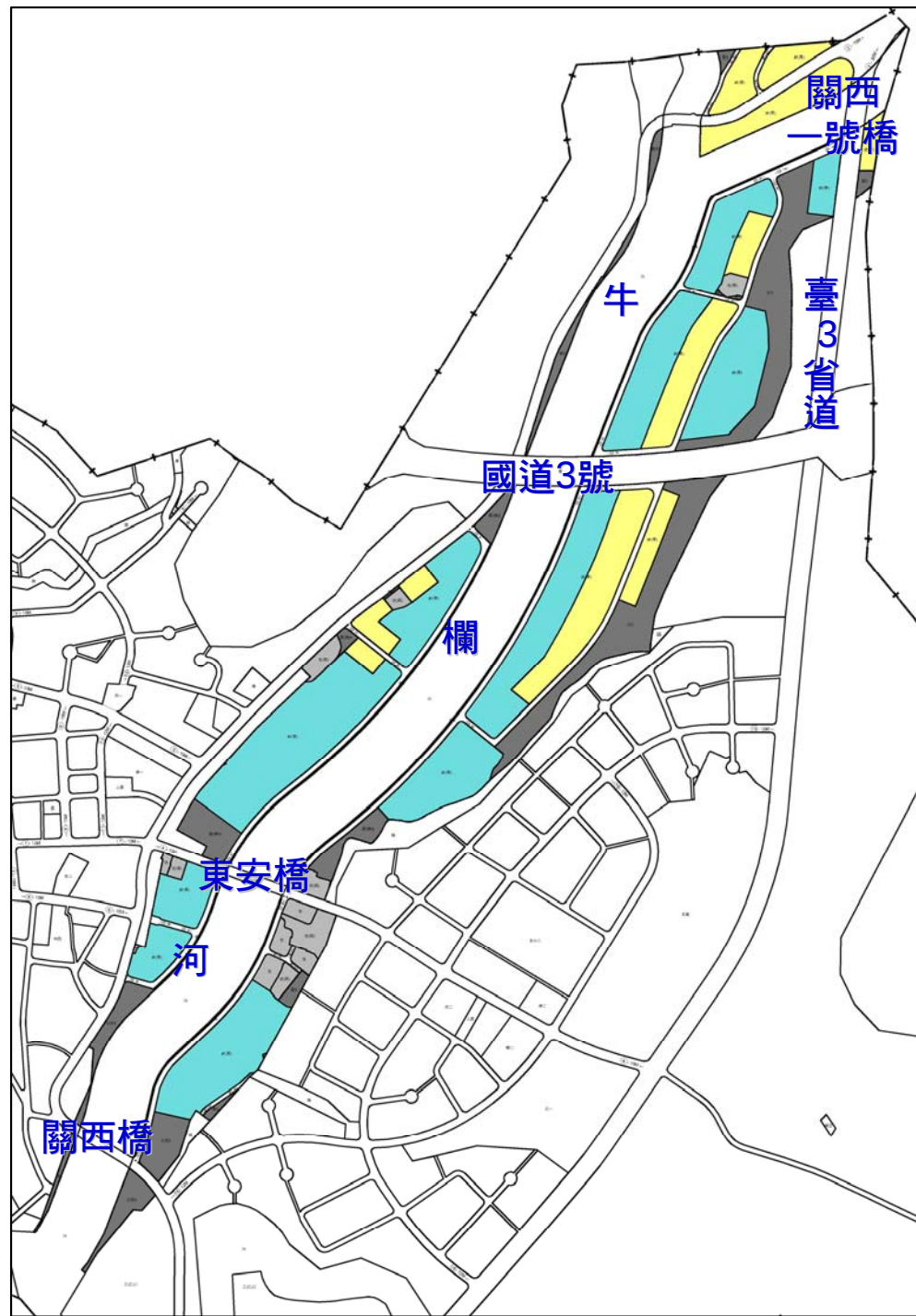
- 面臨牛欄河河川區一側之休閒遊憩專用區之最小建築基地規模為**1,000平方公尺**，其餘休閒遊憩專用區之最小建築基地規模訂為**300平方公尺**。

### 四、應辦理都市設計審議地區

- 休閒遊憩專用區、住宅區建築基地達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。

圖例

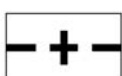
- |      |                 |
|------|-----------------|
| 休(專) | 最小開發規模300平方公尺   |
| 休(專) | 最小開發規模1,000平方公尺 |

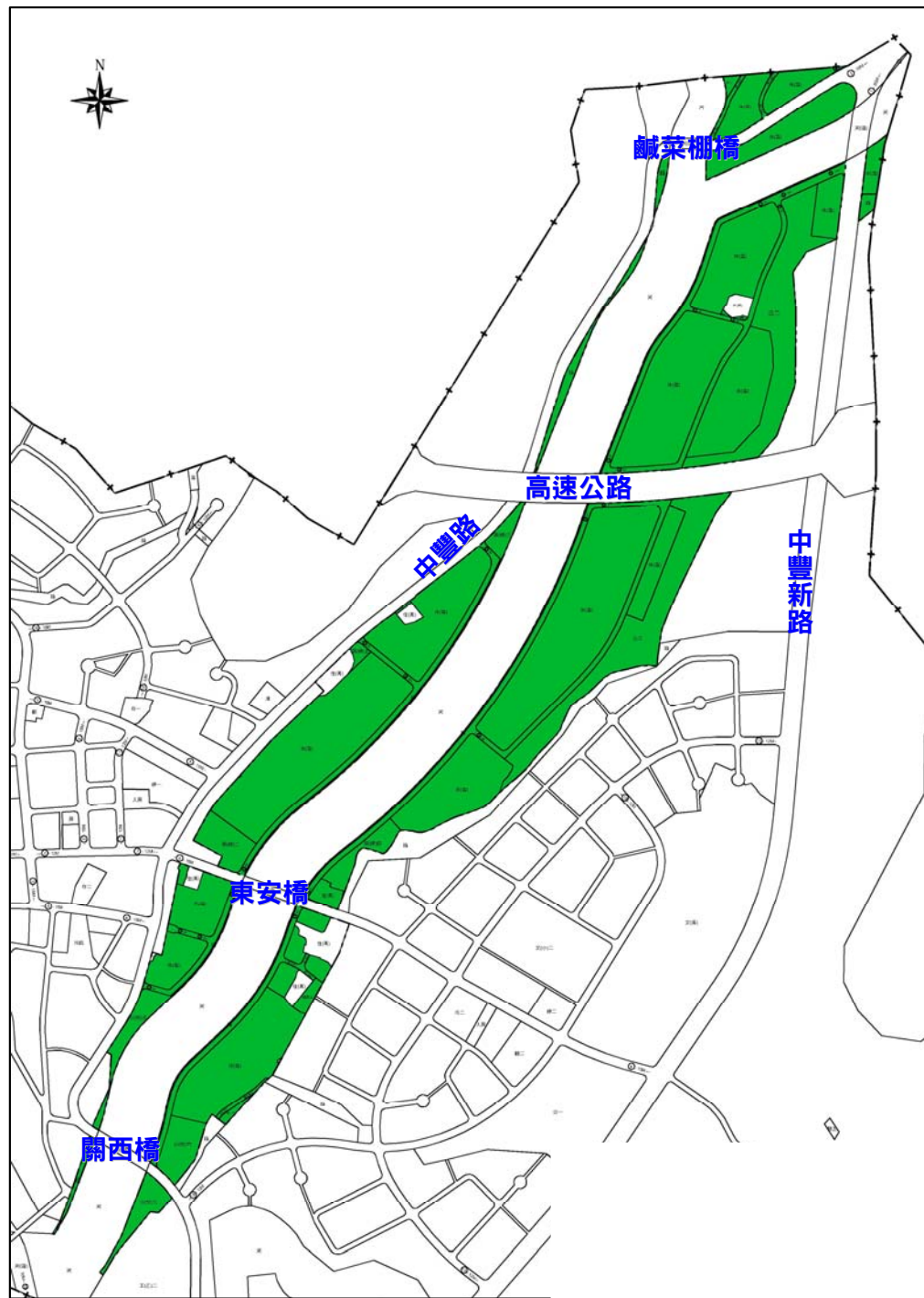


# 一、開發方式、主體及經費籌措

- 除住宅區(再發展區)外，其餘範圍均納入整體開發範圍。
- 採全區一期市地重劃方式開發，面積合計33.32公頃。
- 市地重劃預定進度為103年起共計4年，作業時程依實際執行狀況為準。
- 經費籌措：由新竹縣政府編列預算、向平均地權基金或金融機構貸款；或由土地所有權人組成之重劃會自行籌措經費。

圖例

-  整體開發範圍
-  本計畫範圍
-  關西都市計畫範圍



## 二、財務計畫

- 開發總費用預估約為10.53億元。
- 公設用地負擔：約34.33%。
- 重劃費用負擔：約23.22%。
- 重劃總平均負擔：約57.55%。
- 土地配回比率：約42.45%。

負擔與土地配回比率未來應以實際核定內容為準

需經重劃區內**私有土地所有權人半數**以上且其所有土地面積超過區內**私有土地總面積半數之同意**，方得進行市地重劃開發。

| 項目       |                    | 數量                 | 單位 | 單價<br>(萬元) | 複價<br>(萬元) |
|----------|--------------------|--------------------|----|------------|------------|
| 重劃<br>費用 | 地籍整理費及辦理本重劃必要之業務費用 | 1                  | 式  | 120        | 3,998      |
|          | 土地改良物拆遷補償費         | 1                  | 式  | 3,400      | 3,400      |
|          | 合計                 | —                  | —  | —          | 7,398      |
| 工程費用     |                    | 1                  | 式  | 89,964     | 89,964     |
| 貸款利息     |                    | 以年利率4%，共計4年期<br>估算 |    |            | 7,945      |
| 合計       |                    |                    |    |            | 105,307    |

## 一、公開展覽時間及地點

- 公開展覽時間：自103年7月28日起至103年8月26日止，共計30天。
- 公開展覽地點：關西鎮公所、新竹縣政府國際產業發展處。
- 公開展覽說明會：訂於103年8月5日上午9時整。
- 說明會地點：關西鎮公所3樓大禮堂。

任何公民或團體對本案如有意見，得以書面載明姓名、地址及聯絡方式等，向新竹縣政府或關西鎮公所提出建議，俾供規劃及通盤檢討變更之參考。

□關西鎮公所地址：（30641）新竹縣關西鎮正義路51號

□新竹縣政府地址：（30210）新竹縣竹北市光明六路10號

## 二、陳情意見表達方式

任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。（都市計畫法第19條）

公民或團體對「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)」暨「擬定關西都市計畫(牛欄河治理計畫用地範圍線外之行水區土地變更)細部計畫案」第二次公開展覽意見表

|      |       |
|------|-------|
| 陳情位置 | 土地標示： |
|      | 門牌號碼： |
| 陳情理由 |       |
| 建議事項 |       |

是否出席都市計畫委員會

☐ 是

☐ 否

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國

年

月

日

簡報結束 敬請指教