

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）
細部計畫書

擬定機關：關西鎮公所
中華民國 103 年 7 月

新竹縣擬定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（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	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條及第 22 條	
擬定都市計畫機關	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	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	民國 101 年 2 月 22 日至 101 年 3 月 22 日止共計 30 天。刊登 101 年 2 月 22、23、24 日自由時報 G2 版。
	說明會	民國 101 年 3 月 14 日關西鎮公所。
人民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鎮 級	民國 99 年 11 月 5 日及 100 年 8 月 15 日鎮都委會審議通過。
	縣 級	民國 101 年 4 月 9 日縣都委會第 257 次會議審議、103 年 4 月 28 日縣都委會第 273 次會議審議。

目錄

第一章 緒論

壹、計畫緣起及法令依據.....	1-1
貳、計畫位置與範圍.....	1-2
參、牛欄河治理計畫用地範圍及其二側土地劃設及變更歷程概述.....	1-5

第二章 現行關西都市計畫概要

壹、計畫範圍及面積.....	2-1
貳、計畫年期與計畫人口.....	2-1
參、土地使用分區及公共設施計畫.....	2-1
肆、道路系統計畫.....	2-5
伍、親山親水計畫.....	2-8
陸、本計畫之主要計畫.....	2-11

第三章 地區發展現況分析

壹、自然環境現況.....	3-1
貳、社會經濟環境現況.....	3-13
參、公共設施現況.....	3-21
肆、交通運輸現況.....	3-22
伍、地權及地價.....	3-27

第四章 既有合法建物之處理

壹、既有合法建物之處理.....	4-1
貳、住宅區（再發展區）開發管理要點.....	4-4
參、拆遷安置計畫訂定原則.....	4-7
肆、既有合法建物處理情形檢核分析.....	4-9

第五章 實質發展計畫

壹、發展目標、計畫年期及人口.....	5-1
貳、土地使用及公共設施計畫.....	5-3
參、交通系統計畫.....	5-8
肆、排水系統計畫.....	5-13

伍、都市防災計畫.....	5-17
陸、親山親水計畫.....	5-20
柒、土地使用分區管制及都市設計管制事項.....	5-23

第六章 事業及財務計畫

壹、整體開發範圍.....	6-1
貳、開發方式及期程.....	6-1
參、財務計畫.....	6-3
肆、歸戶分析.....	6-5

附件

- 附件一、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
- 附件二、休閒遊憩專用區依行政院主計總處「行業標準分類」之容許使用項目
表
- 附件三、市地重劃可行性評估核可函

圖目錄

圖 1-1	本計畫區位置示意圖	1-3
圖 1-2	本計畫區範圍示意圖	1-4
圖 1-3	牛欄河治理計畫用地範圍及其二側土地劃設及變更歷程示意圖	1-8
圖 2-1	現行關西都市計畫示意圖	2-2
圖 2-2	現行親山親水計畫示意圖	2-10
圖 2-3	應另行擬定細部計畫範圍示意圖	2-13
圖 2-4	本計畫之主要計畫示意圖	2-14
圖 3-1	鳳山溪、牛欄河流域與石門水庫集水區示意圖	3-1
圖 3-2	牛欄河流域示意圖	3-2
圖 3-3	鳳山溪流域水道變遷示意圖	3-3
圖 3-4	本計畫區範圍淹水潛勢示意圖	3-4
圖 3-5	本計畫區土地使用現況示意圖	3-6
圖 3-6	本計畫區附近地質示意圖	3-8
圖 3-7	本計畫區坡度分析圖	3-9
圖 3-8	本計畫區公告山坡地範圍示意圖	3-11
圖 3-9	關西飲用水取水口一定距離範圍示意圖	3-12
圖 3-10	關西鎮觀光遊憩資源分布示意圖	3-16
圖 3-11	本計畫區及周邊觀光遊憩資源分布示意圖	3-17
圖 3-12	牛欄河現況道路分布示意圖	3-24
圖 3-13	關西鎮交通路網系統示意圖	3-26
圖 3-14	本計畫區土地權屬分布示意圖	3-29
圖 3-15	本計畫區公告現值分布示意圖	3-30
圖 4-1	本計畫區內既有合法建物處理概念示意圖	4-1
圖 4-2	本計畫區內既有合法建物分布示意圖	4-3
圖 4-3	住宅區(再發展區)分布示意圖	4-6
圖 4-4	未能保留合法建物分布示意圖	4-8
圖 4-5	住宅區(安置街廓)分布示意圖	4-10
圖 5-1	本計畫區土地使用計畫示意圖	5-6
圖 5-2	本計畫區及周邊地區土地使用計畫示意圖	5-7
圖 5-3	本計畫區交通系統示意圖	5-9
圖 5-4	本計畫區臨牛欄河之人、車、自行車道剖面示意圖	5-11
圖 5-5	本計畫區人行步道及自行車道系統示意圖	5-12
圖 5-6	本計畫區排水系統示意圖	5-16
圖 5-7	本計畫區防災系統計畫示意圖	5-19
圖 5-8	本計畫區親山親水計畫策略實施範圍示意圖	5-22
圖 5-9	建築退縮規定示意圖	5-31

圖 5-10	建築基地應退縮 6 公尺建築及其高度量體管制示意圖	5-32
圖 5-11	建築基地應退縮 4 公尺建築及其高度量體管制示意圖	5-33
圖 5-12	建築基地應退縮 2 公尺建築及其高度量體管制示意圖	5-34
圖 5-13	休閒遊憩專用區最小開發規模示意圖	5-35
圖 5-14	公共設施用地應退縮 6 公尺建築及其高度量體管制示意圖	5-36
圖 5-15	公共設施用地應退縮 4 公尺建築及其高度量體管制示意圖	5-37
圖 6-1	本計畫區整體開發範圍示意圖	6-2

表目錄

表 1-1	牛欄河治理計畫用地範圍及其二側土地劃設及變更歷程綜整表	1-7
表 2-1	現行關西都市計畫土地使用計畫面積分配表	2-3
表 2-2	現行關西都市計畫公共設施計畫用地明細表	2-4
表 2-3	現行關西都市計畫道路編號表	2-7
表 2-4	本計畫之主要計畫變更內容明細表	2-12
表 2-5	本計畫之主要計畫面積表	2-12
表 3-1	本計畫區土地使用現況面積表	3-5
表 3-2	本計畫區坡度分析表	3-10
表 3-3	鳳山溪流域水污染管制區行政區域範圍彙整表	3-10
表 3-4	關西鎮及關西都市計畫區人口成長分析表	3-13
表 3-5	新竹縣主要觀光遊憩區近五年遊客人次統計表	3-18
表 3-6	本計畫區重要道路服務水準分析表	3-23
表 3-7	公車路線起迄表	3-25
表 3-8	本計畫區土地權屬面積表	3-27
表 3-9	本計畫區土地權屬持有面積級距表	3-28
表 3-10	本計畫區土地公告現值統計表	3-28
表 4-1	既有合法建物篩選、認定、及處理原則綜理表	4-2
表 4-2	住宅區(再發展區)開發管理要點列管清冊彙整表	4-5
表 4-3	未能保留合法建物列管清冊彙整表	4-7
表 4-4	既有合法建物處理情形檢核分析表	4-9
表 5-1	本計畫人口及活動人口推估表	5-2
表 5-2	本計畫區土地使用計畫面積表	5-3
表 5-3	本計畫區公共設施用地明細表	5-5
表 5-4	本計畫區計畫道路明細表	5-8
表 5-5	本計畫區滯洪設施計算表	5-15
表 5-6	本計畫區污水處理設施需求計畫表	5-15
表 6-1	市地重劃開發總費用估算表	6-3
表 6-2	私有土地所有權人參與市地重劃歸戶分析表	6-5

第一章 緒論

壹、計畫緣起及法令依據

一、計畫緣起

牛欄河屬鳳山溪水系，原係規劃供石門水庫排洪使用而劃為行水區，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，本計畫依循「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）（變更內容第 3 案）」之指導，針對牛欄河治理計畫用地範圍外二側行水區暫予保留案範圍，研提本計畫。

二、法令依據

依都市計畫法第 17 條及第 22 條規定辦理。

貳、計畫位置與範圍

一、計畫位置

本計畫區位於牛欄河治理計畫用地範圍線外二側，係屬主要計畫規定附帶條件應另行擬定細部計畫整體開發範圍，大致位於關西鎮都市計畫區之中心地帶，計畫位置詳圖 1-1 所示。

二、計畫範圍

計畫範圍主要位於牛欄河治理計畫用地範圍線外二側附近地區，其西側以中豐路與市區為鄰；南側至牛欄河與鳳山溪匯流口附近；東側以青山街與周邊住宅區為鄰，東北側大致以臺三省道（中豐新路）及中豐路口（二號道路）附近為界，惟不包括現行計畫牛欄河河川區之範圍，計畫面積約 34.38 公頃，詳圖 1-2 所示。

- 圖例
- | | | | |
|--|-----------|--|--------------|
| | 住宅區 | | 公園用地 |
| | 商業區 | | 鄉里公園兼兒童遊樂場用地 |
| | 工業區 | | 綠地用地 |
| | 乙種工業區 | | 停車場用地 |
| | 農業區 | | 市場用地 |
| | 保護區 | | 廣場用地 |
| | 保存區 | | 廣場兼停車場用地 |
| | 河川區 | | 加油站用地 |
| | 河川區兼供道路使用 | | 人行廣場用地 |
| | 電信專用區 | | 高速公路用地 |
| | 休閒遊憩專用區 | | 人行步道用地 |
| | 機關用地 | | 道路用地 |
| | 郵政事業用地 | | 本計畫範圍 |
| | 學校用地 | | 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。

圖1-2 本計畫區範圍示意圖

參、牛欄河治理計畫用地範圍及其二側土地劃設及變更歷程概述

一、歷次都市計畫辦理變更情形

關西都市計畫區自民國 63 年擬定以來，歷經 3 次通盤檢討及 5 次個案變更，其中第三次通盤檢討（第一階段）已於 99 年發布實施，目前刻正辦理主要計畫變更之檢討。有關牛欄河治理計畫用地範圍劃設歷程，說明如下。

（一）擬定關西都市計畫（63 年）

為確保河川兩旁免受洪水浸害，將與鳳山溪河域及牛欄河劃設為河川用地，面積合計 73.11 公頃。

（二）第一次通盤檢討（72 年）

為配合行政院頒布之公共設施取得方案，變更河川用地為行水區，面積則維持 73.11 公頃。

（三）第一次通盤檢討後個案變更（77 年、78 年；共 2 案）

77 年配合「鳳山溪堤防新建工程計畫」及 78 年「北部區域第二高速公路工程」，辦理 2 次個案變更，將鳳山溪整治河段變更為河川用地，而牛欄河及鳳山溪尚未整治河段則維持行水區，行水區面積減為 66.17 公頃。

（四）第二次通盤檢討（85 年）

牛欄河及鳳山溪尚未整治河段仍維持劃設行水區，行水區面積合計 66.17 公頃。

（五）第二次通盤檢討後個案變更（88 年；共 2 案）

配合「新竹生活圈道路系統建設計畫第二期工程（118 線關西外環道路新闢工程）」及「高速公路撤銷徵收案」，辦理 2 次個案變更。鳳山溪尚未整治河段部分供作道路使用之土地變更為道路兼供行水區使用。變更後牛欄河及鳳山溪尚未整治河段之行水區面積共 65.99 公頃；道路兼供行水區使用面積共 0.18 公頃，二者合計之面積仍為 66.17 公頃。

（六）第三次通盤檢討（第一階段）（含重製）（99 年）

1. 配合都市計畫圖重製，牛欄河及鳳山溪尚未整治河段之行水區及道路兼供行水區使用之面積合計修正為 68.91 公頃。

2.依第三次通盤檢討變更內容第 4 案內容，其係依新竹縣政府 93 年 5 月 31 日府建水字第 0930072122 號函核定之關西鎮牛欄河治理計畫用地範圍線，將治理計畫範圍線內之行水區變更為河川區及河川區兼供道路使用，變更後牛欄河河川區面積合計約 35.41 公頃；牛欄河治理計畫用地範圍線外原擬變更為休閒農業區，惟經 98 年 8 月 25 日內政部都市計畫委員會第 713 次會議決議暫予保留為行水區，暫予保留之行水區面積約 34.58 公頃。

(七) 第三次通盤檢討後個案變更 (101 年)

配合「118 線關西外環道新闢工程」99 年重新調整路權變動情形，調整部分鳳山溪流域之河川區及河川區兼供道路使用之分區面積，與牛欄河行水區及河川區無涉。

(八) 目前刻正辦理主要計畫變更之檢討

配合 98 年 8 月 25 日內政部都市計畫委員會第 713 次會議決議補充暫予保留案相關內容，並配合周邊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，變更牛欄河治理計畫用地範圍外二側行水區為休閒遊憩專用區、住宅區及相關公共設施用地，即為本細部計畫案範圍。

二、經濟部水利署北區水資源局函請新竹縣政府辦理牛欄河治理計畫用地範圍外二側行水區解編事宜

依經濟部水利署北區水資源局 (90) 水利北石字第 0905002091 號函略以，牛欄河流域經查非屬石門水庫集水區範圍且亦無是項分洪計畫，請新竹縣政府辦理解編事宜 (詳附件)。

表 1-1 牛欄河治理計畫用地範圍及其二側土地劃設及變更歷程綜整表

年度	計畫性質	案名	分區	面積(公頃)	備註	劃定/變更原因
63 年	擬定	擬定關西都市計畫	河川用地	73.11	包括牛欄河、鳳山溪。	確保河川兩旁免受洪水侵害。
72 年	通檢	變更關西都市計畫(通盤檢討)	行水區	73.11	變更分區名稱。	配合行政院頒布之公共設施取得方案。
76 年 - 77 年	個變	1.變更關西都市計畫(部份農業區、住宅區及行水區為河川用地部份行水區為農業區)案 2.變更關西都市計畫(部份農業區、住宅區、保護區、學校用地、道路用地、行水區、綠地為高速公路用地)案	行水區	66.17	包括牛欄河、鳳山溪尚未整治河段。	1.配合「加強基層建設提農民所得方案」中「整建河堤海堤」計畫之鳳山溪堤防新建工程計畫。 2.配合北部區域第二高速公路工程。
			河川用地	11.60	鳳山溪整治河段。	
			合計	77.77		
85 年	通檢	變更關西都市計畫(第二次通盤檢討)	行水區	66.17	包括牛欄河及鳳山溪尚未整治河段。	1.牛欄河及鳳山溪尚未整治河段維持行水區。 2.鳳山溪整治河段由河川用地變更為河川區。
			河川區	11.60	鳳山溪整治河段。	
			合計	77.77		
88 年	個變	1.變更關西都市計畫(部分農業區為道路用地、部分行水區為道路用地兼供行水區使用、部分河川用地為道路用地兼供河川區使用)案 2.變更關西都市計畫(部分高速公路用地為農業區)案	行水區	65.99	包括牛欄河、鳳山溪尚未整治河段。	1.配合新竹生活圈道路系統建設計畫第二期工程(118 線關西外環道路新闢工程)，將鳳山溪尚未整治河段供作道路使用之範圍變更為道路兼供行水區使用(不涉及牛欄河行水區範圍)。 2.配合高速公路撤銷徵收。
			道路兼供行水區使用	0.18		
			河川區	11.37	鳳山溪整治河段。	
			道路兼供河川區使用	0.23		
			合計	77.77		
99 年	通檢	變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)(含重製)	河川區	34.41	牛欄河治理計畫用地範圍內。	配合重製及河川區治理計畫辦理變更。 依 98 年 8 月 25 日內政部都市計畫委員會第 713 次會議暫予保留。 依經濟部水利署第二河川局提供之資料套繪。
			河川區兼供道路使用	0.68		
			行水區(暫予保留)	34.58	牛欄河治理計畫用地範圍外二側行水區範圍。	
			河川區	10.47	鳳山溪整治河段。	
			河川區兼供道路使用	0.42		
101 年	個變	變更關西都市計畫(部分農業區為道路用地、部分河川區為河川區兼供道路使用、部分道路用地為農業區及部分河川區兼供道路使用為河川區)(配合 118 線關西外環道路新闢工程)案	河川區	34.41	牛欄河治理計畫用地範圍內。	配合重製及河川區治理計畫辦理變更。 依 98 年 8 月 25 日內政部都市計畫委員會第 713 次會議暫予保留。 配合 99 年「118 線關西外環道路新闢工程 0K+000~3K+377 段工程基本設計」。
			河川區兼供道路使用	0.68		
			行水區(暫予保留)	34.58	牛欄河治理計畫用地範圍外二側行水區範圍。	
			河川區	9.96	鳳山溪整治河段。	
			河川區兼供道路使用	0.93	鳳山溪整治河段配合 118 縣外環道路使用範圍。	
刻正辦理	通檢	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)	河川區	44.40	牛欄河治理計畫用地範圍、鳳山溪整治河段。	1.配合二號道路及臺三省道路權範圍疑義，併鄰近土地使用分區予以調整。 2.配合重製疑義併鄰近土地使用分區予以調整。 3.依 98 年 8 月 25 日經內政部都市計畫委員會第 713 次會議決議暫予保留案廢續辦理。 4.配合道路截角需求調整變更部分河川區為河川區兼供道路使用。
			河川區兼供道路使用	1.58		
			行水區	0.00	變更後已無行水區。	
			合計	45.98		

資料來源：本計畫整理。

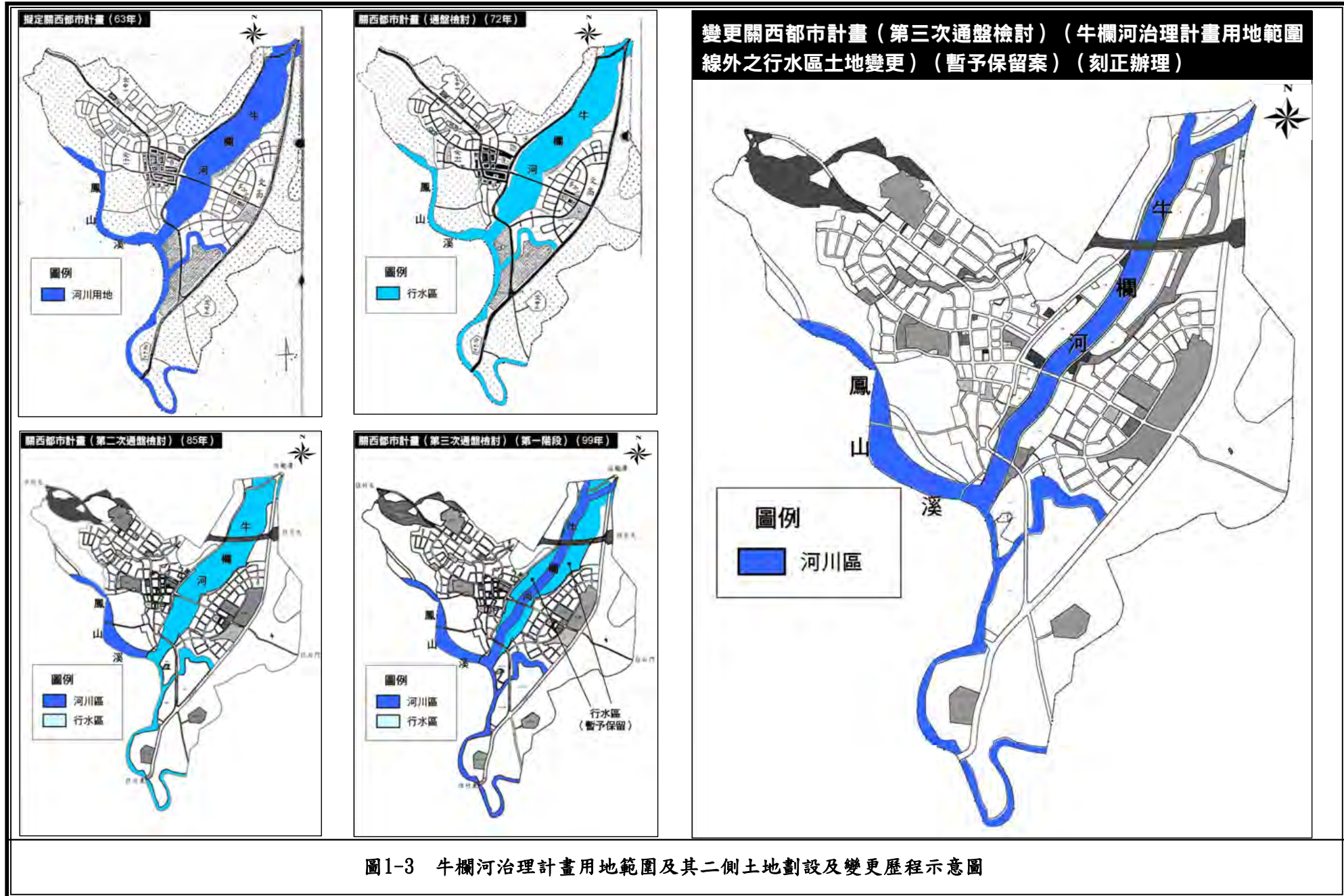


圖1-3 牛欄河治理計畫用地範圍及其二側土地劃設及變更歷程示意圖

第二章 現行關西都市計畫概要

有關刻正辦理之主要計畫檢討變更之概要內容，說明如下：

壹、計畫範圍及面積

關西都市計畫範圍以關西鎮公所為中心，東至自關西高農東側之小溪，西南面至鳳山溪，北至丘陵山腳地。包含東興里、西安里及南雄里全部，北山里、北斗里、仁安里、東安里、東山里及東光里部分，計畫面積 441.84 公頃。都市發展用地面積約 223.51 公頃。

貳、計畫年期與計畫人口

一、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口為 25,000 人，居住密度每公頃 300 人。

參、土地使用分區及公共設施計畫

土地使用分區主要包括住宅區、商業區、工業區、乙種工業區、保存區、農業區、保護區、休閒遊憩專用區、河川區、河川區兼供道路使用、電信專用區等，面積合計約 344.17 公頃。公共設施用地主要包括機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、市場用地、停車場用地、加油站用地、郵政事業用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、人行廣場用地、高速公路用地、道路用地等，面積合計約 97.67 公頃，詳表 2-1 及圖 2-1。

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

圖2-1 現行關西都市計畫示意圖

表 2-1 現行關西都市計畫土地使用計畫面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫區 比例 (%)	佔都市發展 用地比例 (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	78.21	17.70	34.99	
	商業區	7.09	1.60	3.17	
	工業區	1.14	0.26	0.51	
	乙種工業區	17.21	3.90	7.70	
	保存區	0.52	0.12	0.23	
	農業區	148.16	33.53	—	
	保護區	24.19	5.47	—	
	休閒遊憩專用區	21.62	4.89	9.67	
	河川區	44.40	10.05	—	
	河川區兼供道路使用	1.58	0.36	—	
	電信專用區	0.05	0.01	0.02	
	小計	344.17	77.89	56.30	
公共 設施 用地	機關用地	1.07	0.24	0.48	
	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	7.09	1.60	3.17	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.46	0.78	1.55	
	綠地用地	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	1.16	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	42.71	9.67	19.11	含人行步道
	小計	97.67	22.11	43.70	
都市計畫總面積合計		441.84	100.00	—	
都市發展用地合計		223.51	—	100.00	

註 1：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2：都市發展用地面積不包括農業區、保護區、行水區、河川區、河川區兼供道路使用。

資料來源：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)，刻正辦理。

表 2-2 現行關西都市計畫公共設施計畫用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機一	0.28	文小一東側	關西鎮公所
	機二	0.50	公一及文小二南側西側	活動中心(迎風館)
	機四	0.26	機一北側及公兒一東南側	消防局關西分隊
	機五	0.03	公一東側	東山活動中心
	小計	1.07	—	
學校用地	文(小)一	2.45	機一西側及公兒四東側	關西國小
	文(小)二	1.82	停二北側及文高(職)西側	東安國小
	文(小)三	2.01	工(乙)四南側	東光國小
	小計	6.28	—	
	文(中)一	4.26	公兒一西北側及高速公路南側	關西國中
	文(中)二	2.13	工(乙)四東側	富光國中
	小計	6.39	—	
	文高(職)	6.85	公園北側及文小二東側	關西高農
公園用地	合計	19.52	—	
	公一	3.08	文高(職)南側	
	公二	2.00	公三北側	
	公三	2.01	公二南側	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	小計	3.09		
	公(兒)一	0.33	文中一東南側	
	公(兒)二	0.57	文小一北側	
	公(兒)三	0.49	文小一西北側	
	公(兒)四	0.83	文小一西側	
	公(兒)五	0.39	市四東南側	
	公(兒)六	0.48	公兒七北側	
	公(兒)七	0.37	工(乙)二北側	
綠地用地	小計	3.46	—	
	市二	0.40	計畫區西側及牛欄河附近	
	市三	0.36	文小二南側及機二西側	
	市四	0.35	存二西南側	
	小計	1.11	—	
停車場用地	停一	0.57	工(乙)一西南側	
	停二	0.27	文中二南側	
	小計	0.84	—	
加油站用地		0.15	—	
郵政事業用地		0.07	機一東北側	
廣場用地		0.05	機一東南側	
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.06	文中一南側	
	廣(停)二	0.47	停一東側	
	廣(停)三	0.20	廣(停)五東北側	
	廣(停)四	0.36	文小(二)西側	
	廣(停)五	0.07	加油站用地東北側	
	小計	1.16	—	
人行廣場用地		0.28	市二及機二之間與停一南側	
高速公路用地		16.00	計畫區北端(北二高)	
道路用地		42.71	—	含人行步道
總計		97.67	—	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：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)，刻正辦理。

肆、道路系統計畫

現行關西都市計畫道路功能層級分類說明如下：

一、高速公路用地

劃設高速公路用地，面積 16.00 公頃。

二、道路用地

劃設道路用地（含人行步道），面積共 42.71 公頃。

（一）主要道路

1.1 號道路

為本都市計畫區最主要之聯外道路，東北往龍潭、西南往竹東，計畫寬度 30 公尺。

2.2 號道路

銜接 1 號道路，北往龍潭，計畫寬度 15 公尺。

3.3 號道路

銜接 6 號道路，西北往竹北，計畫寬度 15 公尺。

4.17、18、19 號道路（縣道 118 線）

關西鎮新設外環道路，部份經過本都市計畫區，北經西北側農業區，南接 1 號道路，為串聯高速公路及臺三省道之外環道，計畫寬度 30 公尺。

（二）區內道路

配合各街廓居民出入需要劃設區內主要、次要及出入道路，計畫寬度分別為 15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺道路；及 4 公尺寬之人行步道。

三、自行車道系統

依 94 年「關西鎮牛欄河行水區規劃報告」規劃內容，牛欄河治理計畫用地範圍二側劃設 10M 防汛道路，並設置於堤防外側，惟該規劃報告未指明防汛道路設計高程。考量牛欄河河川區防汛道路開闢期程未定，爰配合休閒遊憩專用區整體開發範圍內面臨河川區建築基地之退縮空間供自行車道系統使用，形塑牛欄河沿岸自行車系統，並應納入細部計畫土地使用分區管制及都市設計管制事項之規定。另經二號道路及四號道路分別串連本都市計畫區外羅馬公路自行車道及東山里自行車道。

表 2-3 現行關西都市計畫道路編號表

道路 編號	起迄點	路寬 (公尺)	路長 (公尺)	備註
1	由計畫區北側至南側	30	3,150	臺三省道
2	由計畫區北側至南側	15	3,650	
3	由計畫區北側至 6 號道路止	15	1,815	
4	由 2 號道路至 1 號道路止	15	840	
5	由 2 號道路至 3 號道路止	15	320	
6	由 2 號道路至 3 號道路止	15	180	
7	由 2 號道路至 3 號道路止	12	210	
8	由 5 號道路至 7 號道路止	15	195	
9	由 3 號道路起往東北側	10	360	
10	由 13 號道路起往西側	10	270	
11	由 5 號道路起至 7 號道路止	12	200	
12	由 3 號道路起至保存區(一)止	12	670	
13	由 3 號道路起經過關西國小至 3 號道路止	12	900	
14	由 13 號道路起至經過公兒(四)至囊底式道路止	12	250	
15	由 1 號道路經過東安國小至 1 號道路止	12	1,270	
16	由 15 號道路起經過東安國小、關西高農至 2 號道路止	12	1,130	
17	由計畫區西北側農業區至河川區止	30	533	
18	由計畫區西南側河川區至 1 號道路止	30	98	
19	由計畫區西南側河川區至計畫區界	30	733	
20	由 1 號道路至 22 號道路止	12	123	
21	由 22 號道路起沿牛欄河東側至 22 號道路止	8	528	
22	由 21 號道路起經過公二至 21 號道路止	8	582	
23	由 24 號道路起沿牛欄河東側至 4 號道路止	8	771	
24	由 23 號道路經過公三至 23 號道路止	8	678	
25	由 2 號道路起沿牛欄河西側至 4 號道路止	8	680	
26	由 2 號道路至 25 號道路止	8	127	
27	由 4 號道路經過牛欄河東側至 2 號道路止	8	486	
28	由 4 號道路經過牛欄河西側及公五至 4 號道路止	8	261	
29	由 28 號道路起至囊底式道路止	8	74	
30	由 21 號道路至 22 號道路止	6	102	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：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），刻正辦理。

伍、親山親水計畫

一、計畫原則及範圍

依據關西都市計畫範圍內現況山林、河川、溪流、湖泊等自然資源分佈，配合公園、綠地、廣場等公共設施用地及其他開放空間之配置，訂定親山親水、綠化實施策略及原則，以作為景觀設計與管制之依據。本計畫實施範圍（詳如圖 2-2）為市中心區附近牛欄河的河川溪流空間以及東山里丘陵地形周邊地區。親山親水範圍及內容依下列原則訂定：

- （一）考慮自然景觀整體性
- （二）考慮社區民眾使用的可及性與便利性
- （三）應考量週遭生活機能健全性
- （四）應配合自行車道或步道等綠色運輸系統設置，串連既有觀光景點、公共設施與地方活動，並考慮其安全性

二、親山親水原則

- （一）關西鎮主要視覺特色在於自然完整之優美山形與河川、低密度使用的河階地以及良好的河口視覺眺望，故為保留現況視覺特質，未來基地開發利用採整體規劃方式辦理，以發展觀光休閒為主。
- （二）以保留現況自然景觀與環境特色為原則，同時應避免因河堤的設置使景觀遭切割破壞，配合自行車道或步道等綠色運輸系統設置，成為關西鎮具吸引力的發展元素。
- （三）未來該地區實施相關開發計畫應盡量配合原地形地貌與既有設施加以考量：
 - 1.街道家具與景觀設施工程應採用與自然素材結合之設計及材質，並和周邊自然景觀協調。
 - 2.應與地面鋪裝、護欄、照明燈具等造型能相互協調搭配，並儘量採合併設計。
 - 3.牛欄河兩側行水區劃設為休閒遊憩專用區部份應整體規劃利用；申請開發前，應另行擬定細部計畫訂定整體發展策略，始得申請建照及施工。

三、親山策略

本都市計畫區之山景景觀資源主要位於北側、東北側區域；故其核心策略在於同時達成視覺與實質環境與山景景觀連結，親山策略說明如下：

- （一）藉由沿河川區完整且連續佈設之道路、綠地等系統來建構得以向北延伸的視

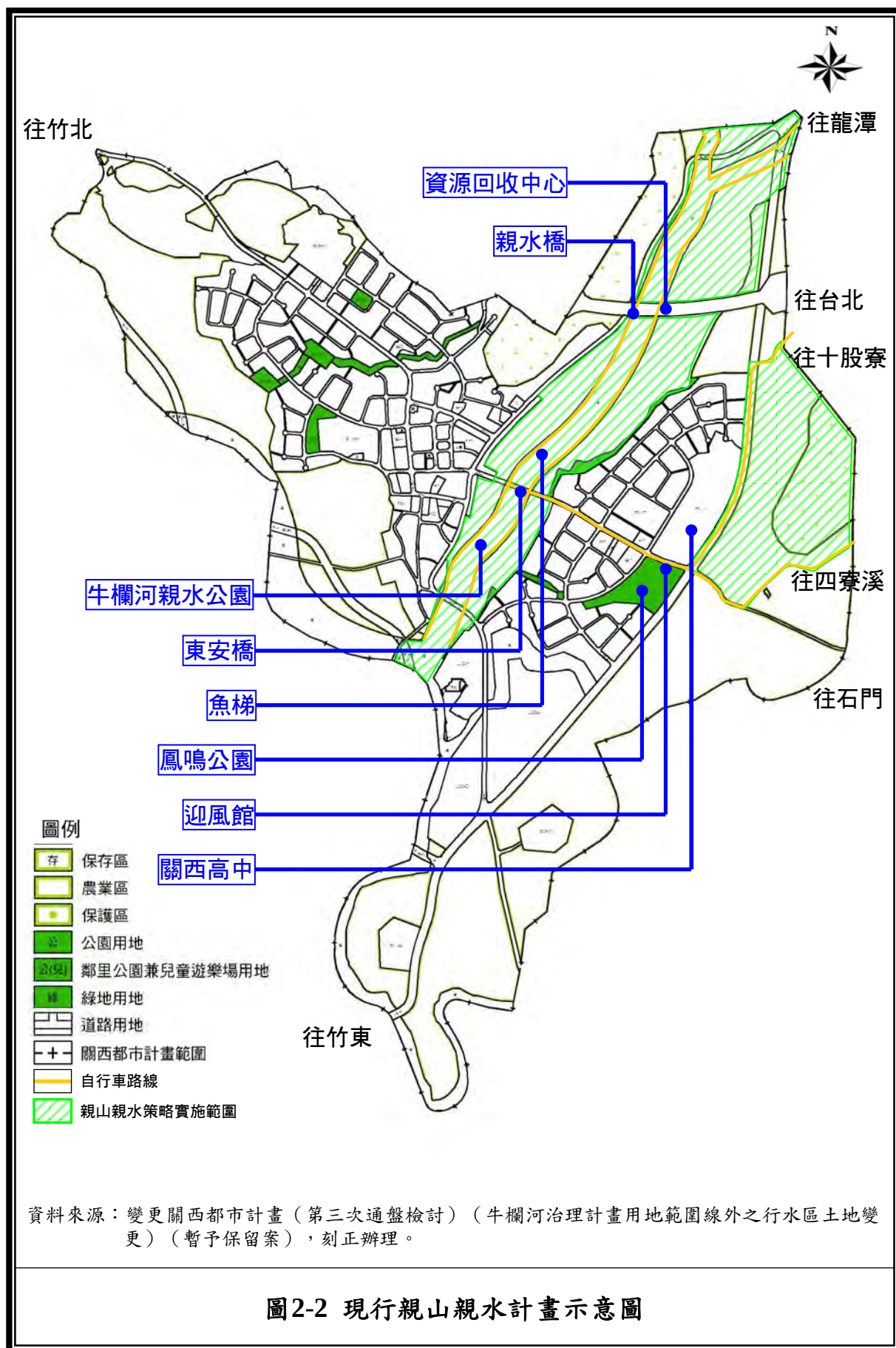
覺走廊空間，從而保障視覺環境的親山功能。

- (二) 配合位於河川區二側道路建築基地之退縮、建築物造型(高度限制)等管制，以進一步強化「山景視覺走廊」的開闊性品質。
- (三) 以沿河川區佈設之道路、綠地等系統以及建築退縮為基礎，建立連續之人行空間，並保留向北延伸與連結山景環境之可能性。

四、親水策略

以河川區為核心建構親水環境，使其成為具休閒功能之開放空間與景觀資源。主要策略說明如下：

- (一) 以沿河川區完整且連續佈設之道路、公共開放空間系統為基礎，建立良好的視覺親水品質。
- (二) 直接鄰接河川區之公共開放空間系統應設置親水空間，以塑造實質親水環境；並配合都市設計審議機制，以保障空間使用之品質。
- (三) 河堤與防汛道路之施作應避免阻擋河川區兩側道路、公共開放空間等與水景環境的視覺可及性。
- (四) 藉由防汛道路與自行車道系統的整合與連結，以強化親水活動的多樣性與休閒功能。



陸、本計畫之主要計畫

一、主要計畫之變更內容

- (一) 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。
- (二) 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。

主要計畫變更內容明細詳表 2-4 所示。

二、主要計畫

本計畫之主要計畫，詳表 2-5 及圖 2-4 所示。

表 2-4 本計畫之主要計畫變更內容明細表

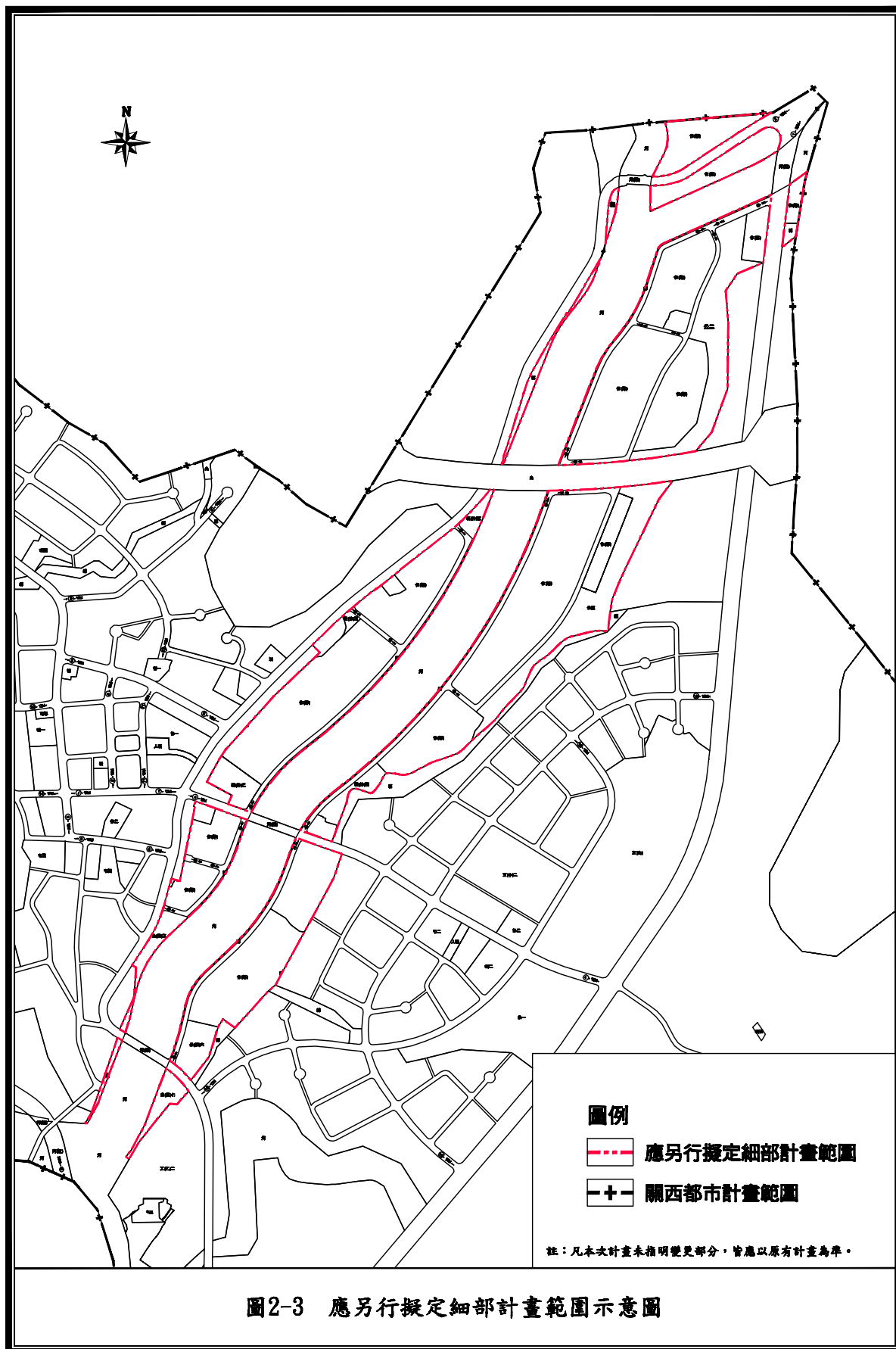
位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
牛欄河治理計畫用地範圍外二側行水區暫予保留案範圍	行水區 (34.28)	休閒遊憩專用區 (21.52) 住宅區 (1.79) 公園用地 (4.01) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (1.24) 廣場兼停車場用地 (1.10) 綠地用地 (1.13) 道路用地 (3.49)	1. 依 98 年 8 月 25 日經內政部都市計畫委員會第 713 次會議決議牛欄河治理計畫用地範圍外二側原行水區範圍變更案為休閒農業區暫予保留案，惟經考量劃設休閒農業區不適用農業發展條例相關土地稅賦減免之規定，且因非屬農業發展條例定義之農業用地，將影響農民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。 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 (0.10)	休閒遊憩專用區 (0.10)	

註：表內面積應依據核定圖實地測量分割面積為準。

表 2-5 本計畫之主要計畫面積表

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用分區	休閒遊憩專用區	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%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.24	3.61%
	廣場兼停車場用地	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%

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



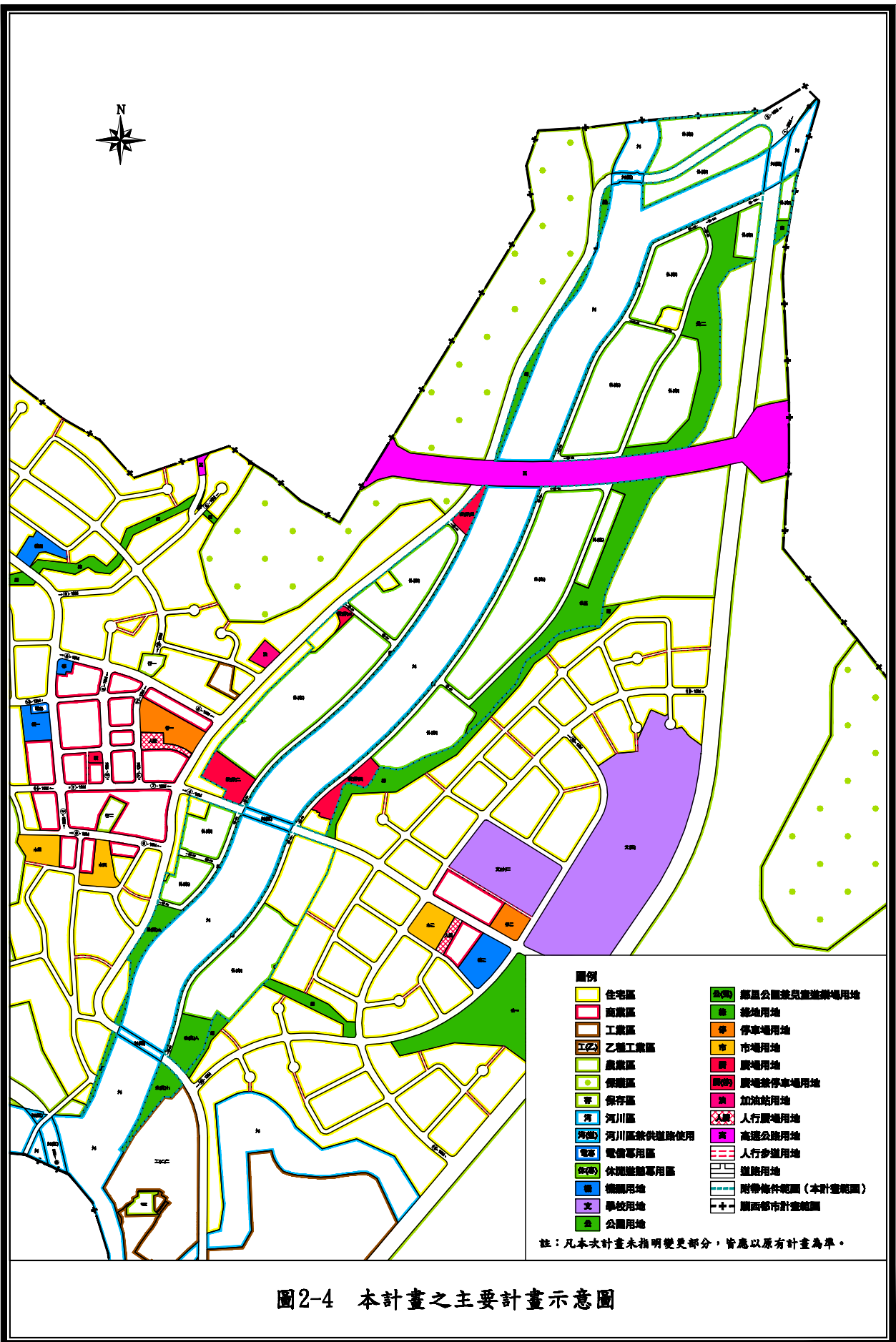


圖2-4 本計畫之主要計畫示意圖

第三章 地區發展現況分析

壹、自然環境現況

一、牛欄河水文環境

（一）集水區體系

1. 集水體系

流經本計畫區之牛欄河係屬鳳山溪之支流，其源起自本鎮與龍潭鄉交界處，向西南流經本鎮，於關西橋下方注入鳳山溪，主要支流為拱子溝，經台三線鹹菜棚橋後匯入，牛欄河集水體系如圖 3-1 所示，可知牛欄河非屬石門水庫集水區範圍內之河川。

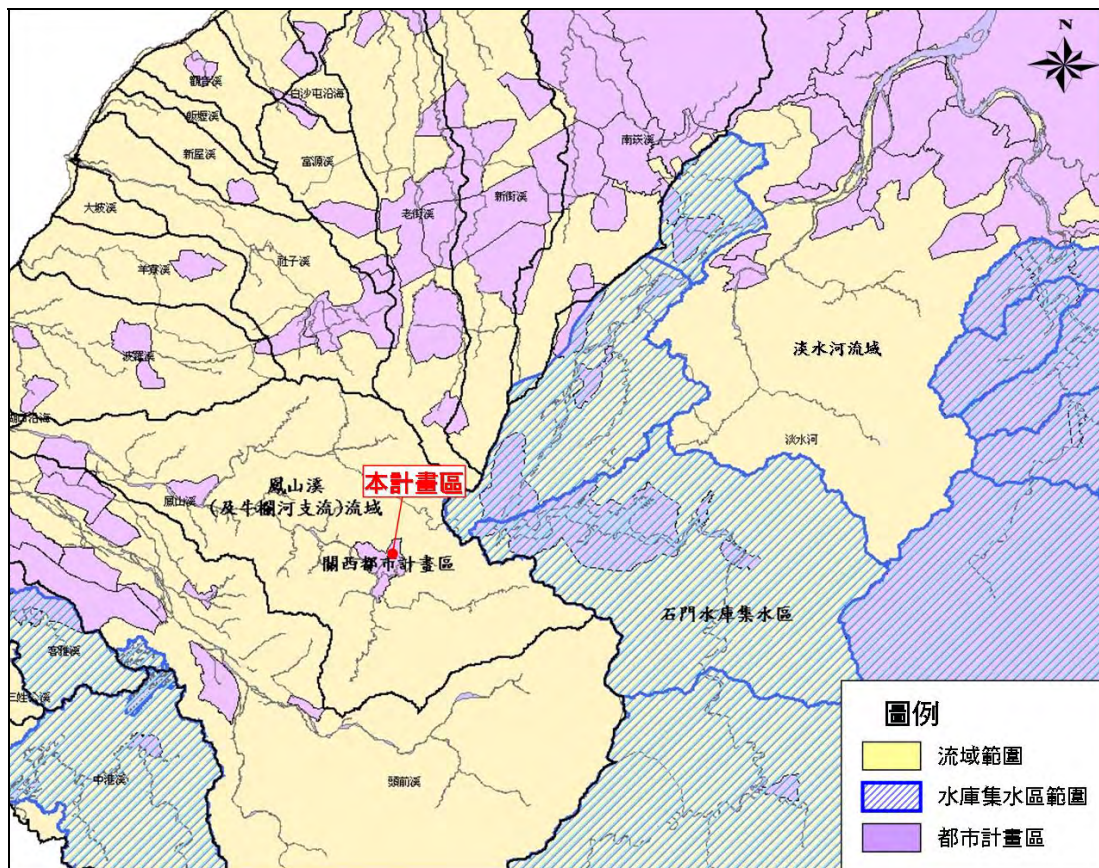


圖 3-1 鳳山溪、牛欄河流域與石門水庫集水區示意圖

2. 牛欄河流域概況

牛欄河為鳳山溪中游支流，主流全長約 8.33 公里，河川平均坡降約為 1：45，流域面積為 13.76 平方公里；其支流拱子溝全長約 3.02 公里，河川平均

坡降 1：19，地勢較為陡峻，集水面積約為 3.74 平方公里，其上游土地使用現況以農業使用為主，牛欄河流域概況如圖 3-2 所示。

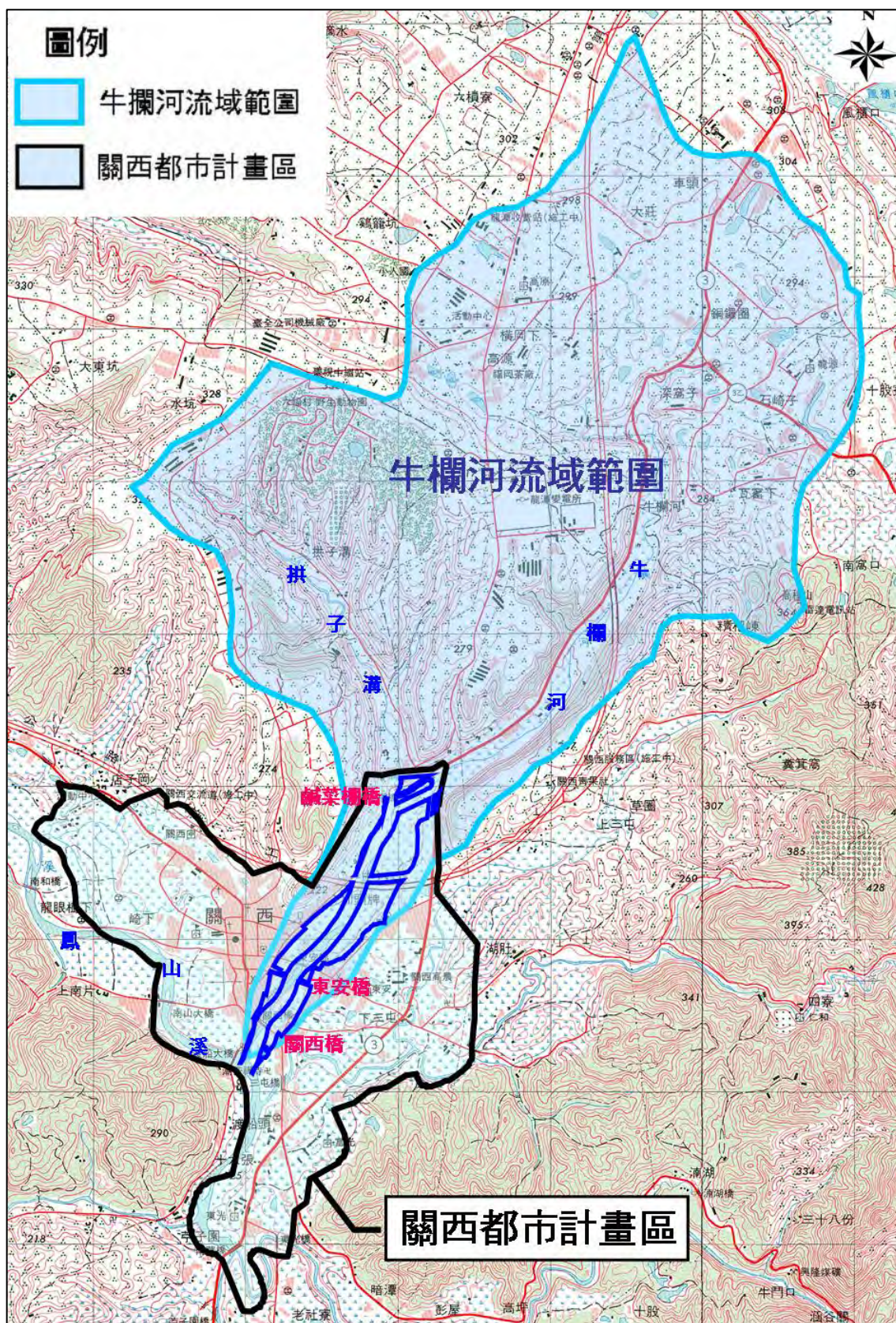


圖 3-2 牛欄河流域示意圖

（二）水道變遷

自地層生成年代迄今，鳳山溪歷經三個時期的河體改造，第一階段為數十萬年前，其原屬古大漢溪（大漢溪的前身）下游的分流，古大漢溪原由中央山脈的雪山山脈由東往西，於今關西市街以西一折為二，古大漢溪繼續往西北向入台灣海峽，古鳳山溪則一路從正西向直流，於今新竹市北邊入海。

第二階段是其後歷經地殼造山運動，發生大規模褶曲與斷層現象，進一步把沖積扇抬高，形成廣大台地，台地礫石層又往北向推擠，造就古大漢溪往北邊較低緩處慢慢遷移，出海口則轉到台灣島的西北端口，最後終被古淡水河劫流搶水，成為古淡水河系的支流。失去源頭的鳳山溪則成為獨流往西的河流。

第三階段是獨立後的鳳山溪逐漸向兩岸侵蝕台地，切割出今天的北邊湖口台地與南邊飛鳳山丘陵，再向西沖積出新竹平原，原本遭受古大漢溪劫流之河段形成現今之牛欄河。北走的古大漢溪，則繼續侵蝕兩岸台地，由於西岸台地（桃園台地與中壢台地）不斷抬高，逼使大漢溪再繞道東北向翻轉，是為今天大嵙崁溪的河流走勢（如圖 3-3 所示）。



圖 3-3 鳳山溪流域水道變遷示意圖

（三）淹水潛勢

1. 歷史災害

牛欄河流域除 71 年「719 水災」及 90 年「納莉風災」上游崩塌嚴重，導致洪水挾帶大量土石淤積河道造成多處橋樑損壞外，下游（關西都市計畫範圍）未發生其他重大災害。牛欄河自 76 年起進行整治，自鳳山溪匯流口起至拱子溝合流口（即本都市計畫河川區範圍），兩岸構築堤防或護岸，以保護住戶及農田之安全，河道斷面型式採複式斷面設計。另由於本河川坡度陡峻，為防止縱向沖蝕，於拱子溝合流口以下之河段，設計一系列固床工兼跌水工，以改善縱向坡度及穩定河床，至於拱子溝合流口以上部份，則僅散見零星堤防或護岸，作局部之保護，並未全線整治。且依據 94 年關西鎮公所委託規劃之「關西鎮牛欄河行水區規劃」檢討結果，本都市計畫區範圍內牛欄河現況堤防高度均大於水理演算之計畫堤防高度。且 102 年蘇力颱風當時並未對牛欄河沿岸地帶造成洪患災害，顯示其防洪措施係屬安全。

2.淹水潛勢分析

有關本計畫區範圍淹水潛勢，依經濟部水利署「防災資訊服務網」資料，摘要說明如下：

(1) 以一日暴雨量分析：於一日暴雨量 600mm 情境下，無淹水潛勢情形。

(2) 以重現期距降雨狀況分析：

A. 重現期距 200 年降雨狀況（一日暴雨量約 942mm）：無淹水潛勢情形。

B. 重現期距 500 年降雨狀況（一日暴雨量約 1,160mm）：僅牛欄河下游河段（關西橋至鳳山溪匯流口間河段）有零星淹水潛勢情形。

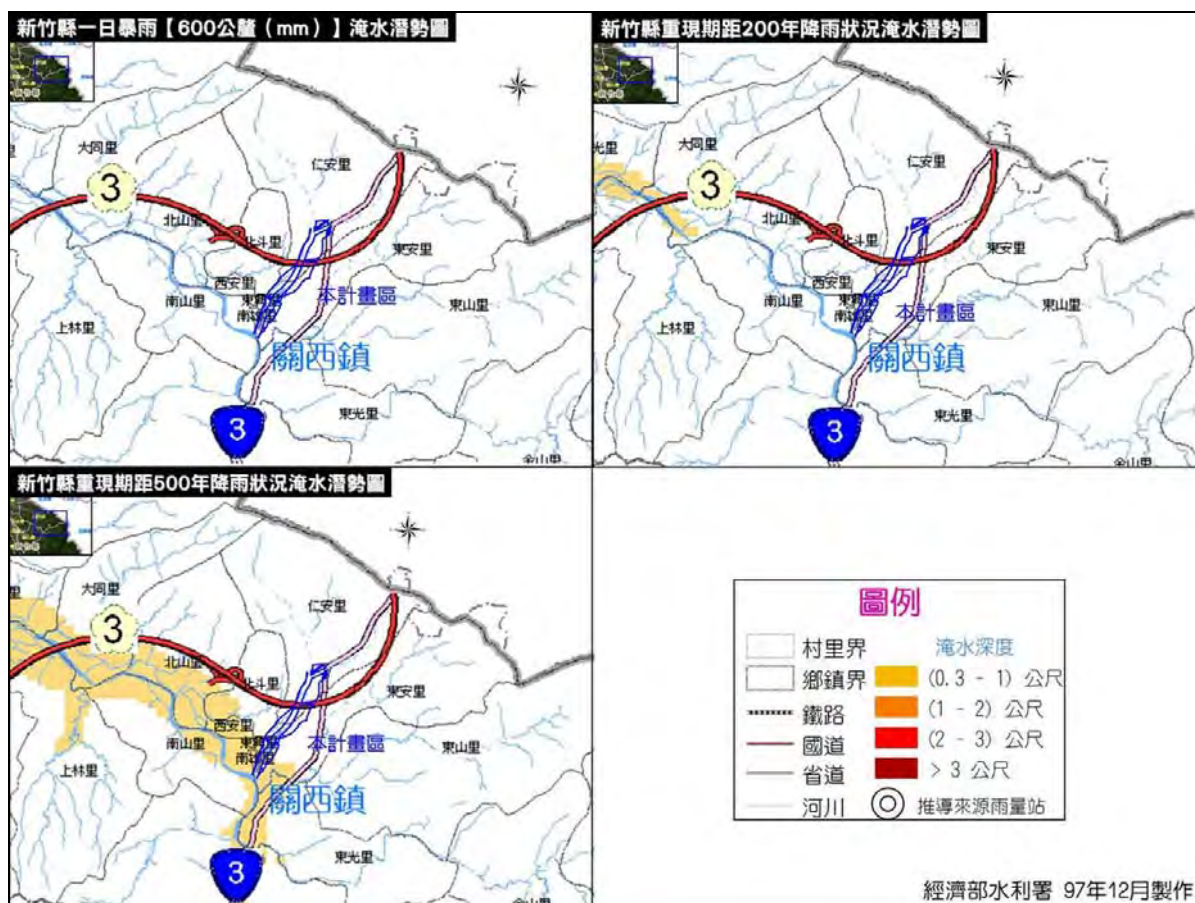


圖 3-4 本計畫區範圍淹水潛勢示意圖

(四) 河川整體功能

牛欄河貫穿本鎮核心地帶，早期為關西居民灌溉、飲用、洗滌用水來源。近年關西鎮公所為充份利用整治完成之高灘地，提供鎮民休閒遊憩及運動空間，從 88 年起陸續實施「新竹縣關西鎮牛欄河親水公園設施工程」，採分期分區開發，開發範圍以東安橋為發展軸心，向上、下游進行階段性改善工程，

迄今已實施三期工程，工程內容包括木棧道設置、堤岸步道鋪面改善、花台植栽、夜間照明設備及綠美化與景觀設施改善等，因此現況牛欄河已成為兼具生態教學與觀光遊憩之機能。

（五）土地使用現況

1.計畫區周邊土地使用現況

本計畫區位處牛欄河二側地區，區外西側為本鎮行政及商業中心；東側以住宅及文教使用為主；南側為中豐路兩側之工業區；北側及西北側則多農業使用及山坡地雜林；而牛欄河河川區內部分河段已整治為親水公園，設有堤防、護岸、造景及環河步道等設施。

2.計畫區內土地使用現況

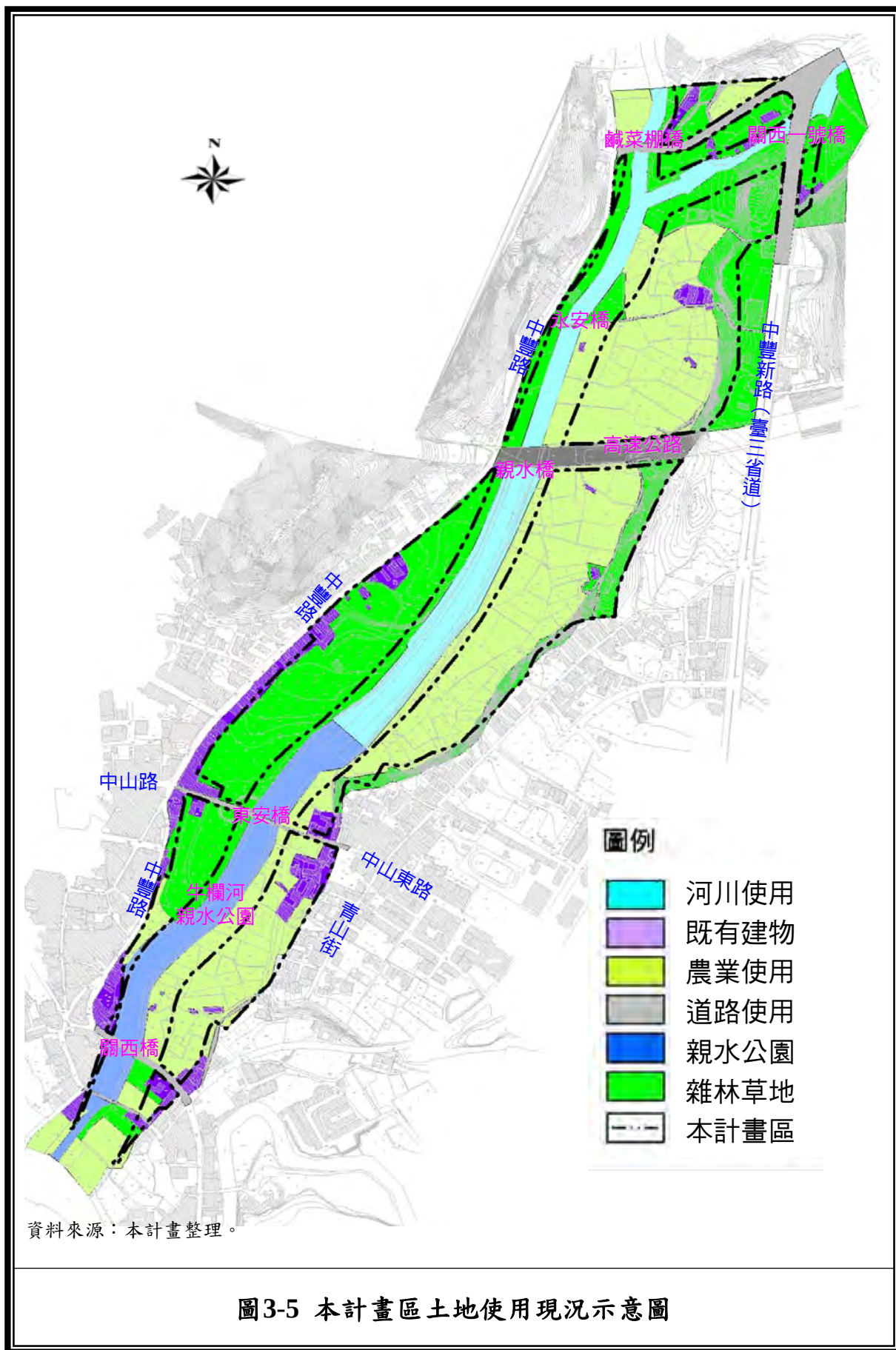
本計畫區內土地使用現況主要以農業使用為主，面積約 17.79 公頃，佔計畫面積 51.73%；其次為雜林草地，面積約 13.89 公頃，佔計畫面積 40.39%，其餘為建成區，其使用面積詳表 3-6 所示，土地使用現況並分為牛欄河以西地區及以東地區，說明如下：

- （1）牛欄河西岸：主要以農業使用為主，並有零星建成區。其中國道三號以北部分以雜林草地及農業使用為主，雜林草地大多分布於鹹菜礮橋以東區塊；國道三號至東安橋之間以農業使用為主，工業使用分布於中豐路沿線；東安橋以南部分以農業使用為主，並有零星建成區，現況為住宅使用。
- （2）牛欄河東岸：主要以雜林草地為主，亦有建成區夾雜其中。其中國道三號以北部分以雜林草地使用為主；國道三號至東安橋之間以雜林草地為主；東安橋以南部分以雜林草地及農業使用為主。土地使用現況詳圖 3-12、表 3-6 所示。

表 3-1 本計畫區土地使用現況面積表

項目	土地使用現況	面積 (公頃)	百分比 (%)
本計畫區	既有建物	2.36	6.86
	農業使用	17.79	51.73
	河川使用	0.01	0.02
	雜林草地	13.89	40.39
	道路使用	0.33	1.00
	總計	34.38	100.00

資料來源：本計畫整理。



（六）石門水庫分洪計畫之需求緣由及辦理歷程概況說明

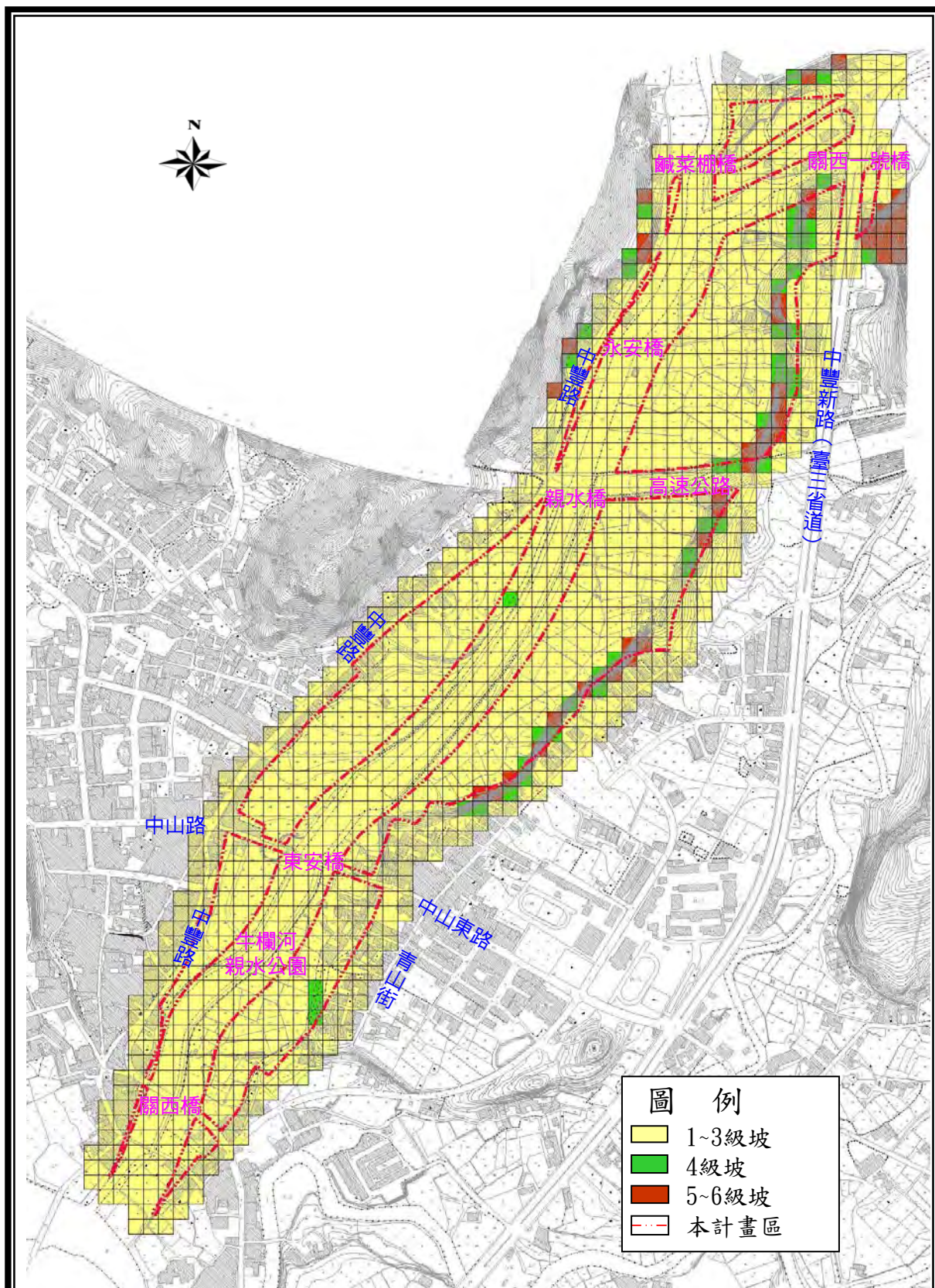
- 1.民國 63 年關西都市計畫發布實施，計畫載明係為確保河川兩旁免受洪水侵害、並保留適當空地，以備防洪堤防等之興建使用，爰將牛欄河及其周邊範圍劃設為河川用地。其後辦理通盤檢討時配合變更用地名稱為行水區。
- 2.本都市計畫辦理第三次通盤檢討（第一階段）時，營建署城鄉分署經洽石門水庫管理中心與北區水資源局，得知有關石門水庫分洪計畫內容均已查無資料，惟北區水資源中心表示民國五十幾年時，石門水庫分洪隧道之規劃方案中，牛欄河為其中之一，而民國 63 年擬定關西都市計畫時劃設之行水區，應為配合該方案構想劃設。然現今石門水庫分洪隧道係排放至大漢溪，非牛欄河。
- 3.依經濟部水利處北區水資源局 90 年 6 月 5 日(90)水利北石字第 0905002091 號函表示，牛欄河原規劃供石門水庫排洪使用之行水區非屬石門水庫集水區範圍，且已無石門水庫分洪計畫之使用需求，請新竹縣政府辦理部分行水區解編事宜。且牛欄河現況部分河道已於 93 年興建堤防並整治完竣，經套繪牛欄河治理計畫用地範圍線後，作為調整行水區範圍之依據。
- 4.綜上，可知牛欄河劃設為行水區之規劃原意主要有二。一為當時尚未制定河川治理計畫，故留設防洪空間及供後續興建堤防使用。然而牛欄河現況部分河段已經整治為親水公園，且已制定治理計畫，劃設行水區之目的已不存在；二為石門水庫興建之初，牛欄河屬於分洪計畫規劃路線方案之一，然而石門水庫後續分洪計畫選定由大漢溪排放，非由牛欄河排放。因此牛欄河已無劃設行水區之需求，應予變更為其他適當分區。

二、地質、地形及坡度

- （一）地質：本計畫區之地層主要為全新世之階地堆積層和沖積層。主要地質構造部分，包括大平地斷層及新城斷層，大平地斷層唯一呈東北走向之逆斷層，斷層南段與西北走向之新城斷層相交。新城斷層為一大規模之逆斷層，詳圖 3-6。
- （二）地形及坡度：本計畫區主要為牛欄河二側地勢平坦地區，三級坡以下地區佔計畫區面積共 92.24%，僅東側有部分地區為四級坡及五、六級坡，詳表 3-2 及圖 3-7。



圖3-6 本計畫區附近地質示意圖



資料來源：坡度係以一千分之一地形圖計算之，本計畫整理。

圖3-7 本計畫區坡度分析圖

表 3-2 本計畫區坡度分析表

坡級	坡度 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)
一級坡	$0\% \leq S1 < 5\%$	19.27	56.05
二級坡	$5\% \leq S2 < 15\%$	8.62	25.07
三級坡	$15\% \leq S3 < 30\%$	3.80	11.05
四級坡	$30\% \leq S4 < 40\%$	1.54	4.48
五級坡	$40\% \leq S5 < 55\%$	0.82	2.39
六級坡	$55\% \leq S6 < 100\%$	0.33	0.96
合計		34.38	100.00

資料來源：本計畫整理。

三、環境敏感區

本計畫區除位於鳳山溪流域水污染管制區及鄰近關西取水口一定距離範圍外，無其他重大環境敏感地區，說明如后：

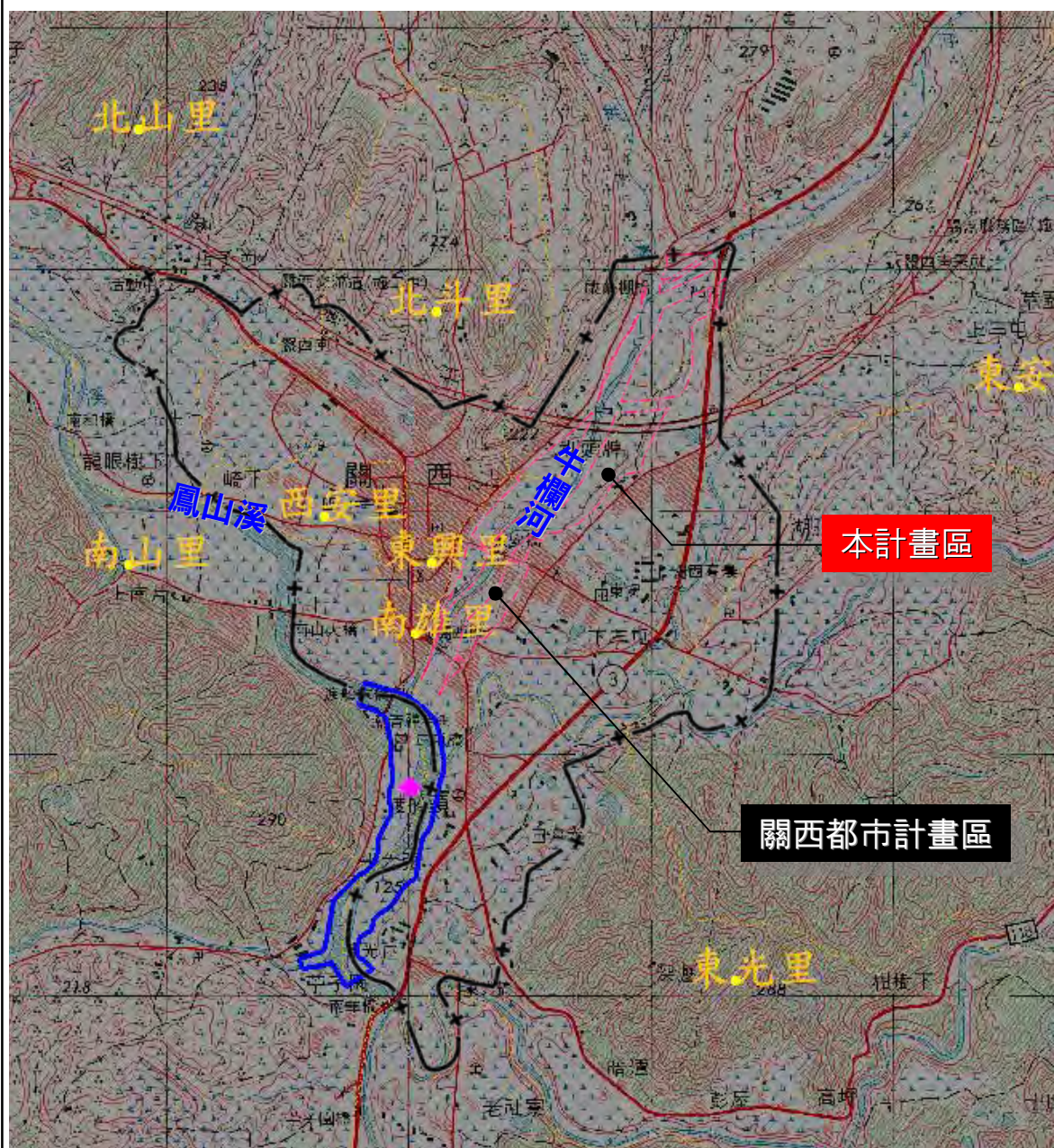
- (一) 水污染管制區：依行政院環保署 91 年 7 月 31 日環署水字第 0910052245A 號函公告「台灣地區除淡水河系以外涉及二直轄市、縣（市）以上河川之水污染管制區」，本鎮全部皆屬鳳山溪流域水污染管制區，詳表 3-3 所示。

表 3-3 鳳山溪流域水污染管制區行政區域範圍彙整表

縣市別	鄉鎮別	村里
新竹縣	關西鎮	全部
	新埔鎮	全部
	竹北市	竹北里、泰和里、竹義里、竹仁里、新社里、大眉里、聯興里、麻園里、大義里、尚義里、白地里、崇義里、新港里
	湖口鄉	鳳山村、中興村
	橫山鄉	沙坑村、福興村、力行村
桃園縣	龍潭鄉	三水村、三和村、上林村、高原村、高平村

資料來源：公告「台灣地區除淡水河系以外涉及二直轄市、縣（市）以上河川之水污染管制區」，行政院環保署，91 年 7 月。

- (二) 公告山坡地範圍：本計畫區部分地區位於新竹縣政府公告山坡地範圍，面積約 3.95 公頃，占總面積之 11.43%，主要位於北側及東側坡度較陡峭之地區，詳圖 3-8 所示。
- (三) 飲用水取水口一定距離：依新竹縣政府 87 年 8 月 19 日 87 府環二字第 89701 號函，關西取水口一定距離劃定範圍為關西取水口。其限制區域包括取水口上游 1,000 公尺、下游 400 公尺等範圍，面積約 23.91 公頃。屬甲類水體，依法不得有污染水源水質之行為，惟該限制區域均不在本計畫區內（詳圖 3-9）。



保護區圖圖例

取水口		村里區界	
飲用水水源水質保護區			

資料來源：臺灣地區飲用水水源水質保護區圖，90年11月，行政院環境保護署。

圖3-9 關西飲用水取水口一定距離範圍示意圖

貳、社會經濟環境現況

一、人口發展及特性

(一) 關西鎮人口

依關西鎮戶政事務所統計資料及依村里人口分派情形推估都市計畫區人口顯示近 15 年人口成長大致呈現外流，惟都市計畫區人口大致持平。民國 102 年本鎮人口共計 30,919 人；都市計畫區人口約 15,635 人。

表 3-4 關西鎮及關西都市計畫區人口成長分析表

年別	關西鎮		關西都市計畫區	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
88 年	32,299	-0.27%	15,575	0.53%
89 年	32,460	0.50%	15,785	1.35%
90 年	32,704	0.75%	15,784	-0.01%
91 年	32,849	0.44%	15,927	0.91%
92 年	32,887	0.12%	16,065	0.87%
93 年	32,759	-0.39%	16,079	0.09%
94 年	32,896	0.42%	16,231	0.95%
95 年	32,713	-0.56%	16,259	0.17%
96 年	32,673	-0.12%	16,312	0.33%
97 年	32,451	-0.68%	16,236	-0.47%
98 年	32,431	-0.06%	16,167	-0.42%
99 年	31,775	-2.02%	15,898	-1.66%
100 年	31,553	-0.70%	15,876	-0.14%
101 年	31,239	-1.00%	15,754	-0.77%
102 年	30,919	-1.02%	15,635	-0.76%
平均	—	-0.31%	—	0.06%

資料來源：關西鎮戶政事務所；本計畫整理。

二、人文及遊憩資源

本鎮為歷史文化古鎮，具備自然景觀保存良好、人文古蹟資源甚多、觀光休閒資源豐富等特色，亟具文化及觀光發展潛力，包括：親水公園、古道、客家古厝、祠堂、觀光茶廠、高爾夫球場、主題遊樂園區等人文及遊憩資源，說明如后：

(一) 自然景觀資源

1.牛欄河親水公園：整治後的牛欄河親水公園具有優美的河岸風情、翠綠的垂

柳及古樸的歷史古橋（東安橋），為清幽雅緻的親水散步區域。

2.四寮溪溪流生態戶外教室：區分為人工保育工程段、自然保護區及不良整治省思區，終點為老茄苳景觀公園，配合親水及沿途生態解說牌，極具教育意義。

3.古道及登山步道：本鎮古道及登山步道甚多（如石光古道、坪林步道、赤柯山步道等），具備多元及豐富的登山健行環境。

（二）文物古蹟資源

1.祠堂、古厝

（1）鄭氏祠堂：興建於清道光 14 年，建築本體具歷史文化藝術保存價值，於民國 74 年被指定為國家三級古蹟。

（2）羅氏祠堂：創建於民國 5 年，為燕尾式建築三合院建築、紅磚建材，三合院主體及護龍完整保存，極具古樸特色。

（3）范家古厝：興建於清代，距今約 170 餘年歷史，雕飾相當精緻，係本鎮歷史悠久且保存完整的古厝。

2.地方信仰中心

（1）太和宮：創建於嘉慶年間，於民國 90 年被列為縣定古蹟，為地方信仰中心。

（2）文昌祠：創建於清光緒元年，供奉文昌帝君、至聖先師等，二樓視野遼闊可遠眺關西稻田、鳳山溪及南山大橋。

（3）耶穌聖心堂：歌德式教堂高聳的十字架已成為本鎮地標。

3.其他歷史古蹟

（1）東安古橋：興建於日治時代昭和 8 年（西元 1933 年），為鎮內僅存具歷史意義及外觀壯麗跨越牛欄河兩岸的五拱古橋，現已指定為新竹縣縣定古蹟；鎮公所於四號道路拓寬時，為解決古橋狹窄且日益繁忙的交通，不拆除東安橋而以獨立興建單跨孔新東安橋，達到拓寬橋面目的，並維持牛欄河整體景觀及保存古蹟。

（2）關西分駐所：建於日治時代大正 9 年（西元 1920 年），其「興亞樣式」的建築風格相當特別，現已指定為縣定古蹟。

- (3) 金廣成文化館：民國 92 年由鎮公所提報文建會地方文化館計畫，發揚地方文化特色。

(三) 觀光休閒資源

1. 六福村主題遊樂園：世界第一座結合動物園與遊樂園的夢想王國，規劃有美國大西部、南太平洋、阿拉伯皇宮、非洲部落等四大主題，是國內頗具盛名的的大型遊樂區。
2. 馬武督探索森林：園區位於海拔 600~1,300 公尺之間，含有熱帶到溫帶豐富的生態資源，充滿原始的林相，包含有 30~40 年以上的人造柳杉林。本園區為偶像劇綠光小學拍攝實地景點。
3. 休閒農場及觀光茶廠：本鎮氣候涼爽且農產品富饒，適合郊遊踏青及自由採果等活動，鎮內發展出多處休閒農場，包括：金勇 DIY 休閒農場、飛鳳園自然生態渡假農場、大旭谷蘭花農場、華山休閒農場等。另配合發展農業產銷多元化及休閒農業，設立關西鎮農會仙草加工廠（新農特產行銷中心）、綠茶溫家堡（元昌製茶工廠）、台灣紅茶股份有限公司（台紅茶葉文化館）及迎風館（新竹縣地方產業交流中心）等。
4. 高爾夫球場：本鎮高爾夫球場甚多，包括關西鄉村、立益、山溪地、老爺關西及旭陽高爾夫球場等。

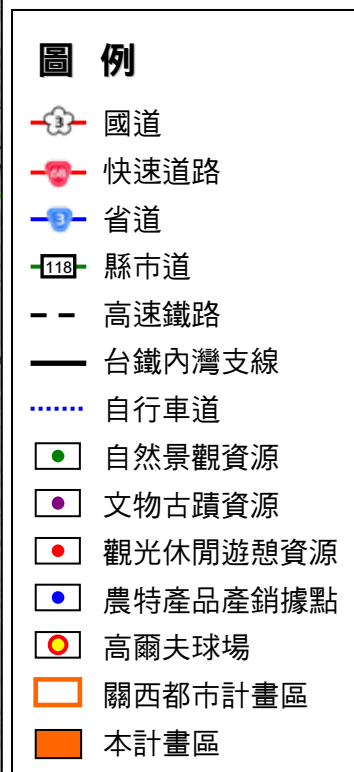


圖3-10 關西鎮觀光遊憩資源分布示意圖

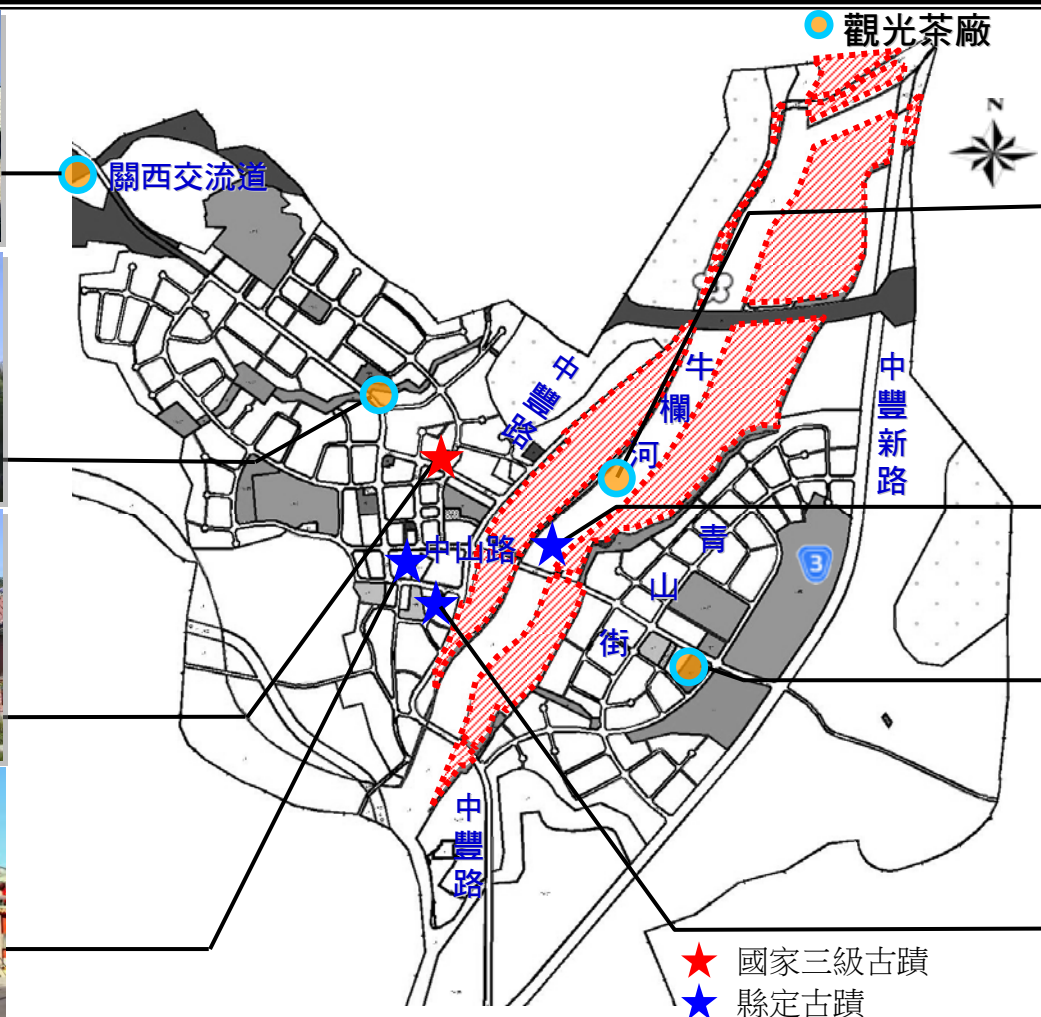


圖3-11 本計畫區及周邊觀光遊憩資源分布示意圖

三、觀光遊憩產業發展

本縣主要觀光遊憩區可分為四種類型，包括國家風景區（獅頭山風景區）、縣級風景特定區（清泉溫泉及內灣風景區）、民營觀光區（六福村主題遊樂園、金鳥海族遊樂園、小叮嚕科學遊樂園、萬瑞森林樂園、成豐夢幻世界、綠世界生態休閒農場、南園清心園林休閒農場、新竹楓育樂中心）及古蹟歷史建物（北埔遊憩區）等四種類型。

根據交通部觀光局主要遊憩區遊客人次統計資料顯示，本縣主要觀光遊憩區全年遊客人次至 102 年已超過 1,000 萬人次，其中以獅頭山及內灣風景區為最熱門景點，吸引人次約佔全縣主要觀光遊憩區遊客人次約 78%。而以近 5 年遊客人次成長趨勢來看，新竹縣主要觀光遊憩區的遊客人次除內灣風景區外，多沒有明顯成長的現象（詳表 3-5）。

而就關西鎮而言，主要觀光遊憩區為六福村主題遊樂園，其中六福村主題遊樂園近 5 年的遊客人次約介於 108 萬至 123 萬間，約佔全縣主要觀光遊憩區遊客人次 10%，為本鎮最重要觀光遊憩人口來源。未來如能有效整合新竹縣整體觀光遊程，則本鎮觀光遊憩人口應能有所提升。

表 3-5 新竹縣主要觀光遊憩區近五年遊客人次統計表

類型	觀光遊憩區	遊客人次（萬人）					
		98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	102 年百分比
國家風景區	獅頭山風景區	513.51	582.52	614.10	876.84	538.11	49.66%
縣級風景特定區	內灣風景區	180.00	217.97	236.34	262.06	309.30	28.54%
民營觀光區	六福村主題遊樂園	122.52	113.65	119.39	118.93	108.38	10.00%
	小叮嚕科學遊樂園	16.32	16.61	17.59	23.33	31.10	2.87%
	萬瑞森林樂園	2.08	2.40	2.24	2.34	3.39	0.31%
	成豐夢幻世界	4.40	9.09	3.03	—	—	—
	綠世界生態休閒農場	43.59	41.92	48.95	42.47	44.94	4.15%
	南園清心園林休閒農場	18.07	11.22	11.36	10.81	10.62	0.98%
	新竹楓育樂中心	1.83	1.30	1.15	0.29	—	—
古蹟、歷史建物	北埔遊憩區	113.63	96.11	96.88	75.84	37.76	3.49%
合計		1,015.95	1,092.79	1,151.03	1,412.91	1,083.60	100.00%

資料來源：交通部觀光局台閩地區主要觀光遊憩區遊客人數統計（98 年至 102 年）。

四、農特產品及文化節慶活動

（一）農特產品

- 1.仙草：本鎮多山坡地，氣候溫和、加上環境無污染、水質佳等環境條件，適合仙草生長，國內 80% 的仙草是關西鎮所栽種生產，素有「仙草故鄉」之稱。仙草具有清血和降火去熱的功能，曬乾後更利於保存，近來關西鎮農會開發出各種仙草產品，例如仙草茶包、即溶仙草茶、即溶燒仙草等相關產品；也

研發出各式以仙草入菜的創意料理，例如以即溶仙草及仙草包製成的仙草雞，仙草排骨，近年一躍為關西的特色菜，品來鮮美不油膩，香甜爽口。

- 2.茶葉：日據時期台灣總督府以新竹州為主要紅茶種植輔導區；關西由於氣候與地形優良，製茶業蓬勃發展，具規模的茶廠達 20 多家，其中以紅茶、綠茶最為有名。
- 3.鹹菜：本鎮舊名「鹹菜甕」，直到日據時代，「鹹菜」與日語的「關西」諧音，因而改名為關西。傳統關西人普遍利用自家菜園或休耕稻田種植芥菜，收成後除新鮮食用外，亦可加工成鹹菜、福菜、梅干菜等儲藏。關西鎮的氣候及土壤適合種植芥菜，而充足的日照加上九降風，造就關西風味絕佳的酸菜。
- 4.柑橘：本鎮屬丘陵地，年均溫約 22℃，適合柑橘類生長，所生產柑橘果實飽滿，果肉多汁甜美。目前栽種品種有海梨、柑椪、桶柑、茂谷柑，並以海梨柑為大量。
- 5.其他農產品：除上述產品外，本鎮生產之柿餅、香菇、蕃茄、草莓等農產品也有小名氣。本地柿子大部份加工做成「柿餅」自產自銷，以新竹的九降風自然風乾，風味獨特，口感彈性俱佳。本鎮山區由於海拔高，屬於中高冷地區，山林茂密，水質純淨，無污染，山區溫度約 18 度至 28 度，日夜溫差大，非常適合香菇生長，錦山地區以段木栽培香菇已有三、四十年歷史，現使用之段木樹種為相思樹、櫟木、楓樹、杜英，不同的樹種種出的香菇香味也會有所不同。草莓主要分佈於縣道 118 公路旁，是全縣最大草莓產地。蕃茄主要分佈於臺三省道及縣道 118 線公路之蕃茄農場，種植方式以水耕栽培法為主，為全國種植蕃茄品種最多的蕃茄農場，有蕃茄聯合國之稱。

（二）文化節慶活動

- 1.關西仙草節：為推廣本鎮農特產品及發展觀光產業，關西鎮農會每年 11 月初舉辦仙草節活動，至今已經舉辦 10 年，希望藉由活動的參與，讓民眾認識仙草的養生功效並體驗客家傳統文化精神。
- 2.關西鹹菜甕產業文化嘉年華：新竹縣關西鎮促進產業文化發展協會為使本鎮傳統的鹹菜成為繼仙草之後的另一個焦點，舉辦「2010 關西鹹菜甕嘉年華」活動，內容有千人踩鹹菜活動，牛車遊街，集點換禮，變臉表演，另有鹹菜湯無限量供應，品嚐客家粿粿及各式農特產品和美食販售，除表演活動及品嚐美食之外，現場還有扛米包、挑鹹菜、坐牛車、編農具、聽山歌和割草人等體驗活動。

五、小結

本計畫區坐擁牛欄河之美景，且位於關西都市計畫區中心處，具備作為本鎮觀光遊憩核心節點的地利條件，另有本鎮之農特產品、大型主題遊樂園區及豐富的戶外休閒空間等等先天資源可茲運用，未來搭配仙草節、關西鹹菜甕產業文化嘉年華及休閒遊憩觀光機能之發展予以整合，可望進一步提升本地發展觀光產業的效益。

參、公共設施現況

本計畫區外西側鄰近本鎮市中心區，其公共設施項目主要包括停車場用地（停一）、機關用地（關西鎮公所、關西分駐所、中華電信及消防隊）、學校用地（關西國小等，目前均已開闢使用；計畫區外東側鄰近地區主要為住宅機能區，其公共設施項目除緊鄰本計畫區之帶狀綠地用地外，主要包括學校用地（東安國小及關西高農）、機關用地（新竹縣地方產業交流中心-迎風館）、公園用地（鳳鳴公園）、市場用地（尚未開闢）等。

本計畫區目前無污水下水道系統及污水處理廠，惟為確保都市居住環境衛生品質，99年5月20日發布實施之關西都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）已於計畫書中敘明，將配合營建署第四期污水下水道建設計畫中（98-101年）提報關西鎮污水下水道規劃計畫，未來俟爾後經費依年次第給予補助。

肆、交通運輸現況

一、本計畫道路系統

本計畫道路系統可分為聯外道路及區內道路，聯外道路系統主要包括國道三號、臺三省道及縣道 118 線等；地區道路包括竹桃 28-1 線、竹 16 線、竹 28 線及竹 69 線，說明如下：

（一）聯外道路

- 1.國道三號：因國道 3 號關西交流道位於本鎮市中心西北側，使得本鎮對外聯繫相當便利，往北可連接龍潭，至台北車行時間約 40 分鐘，往南可連接竹東、芎林，至新竹市車行時間僅需 10 分鐘。
- 2.臺三省道：為本計畫區主要南北向聯外道路，道路寬度約 25 公尺，佈設雙向雙車道，往北連結至龍潭，往南則經沙坑溪谷連接橫山、竹東。
- 3.縣道 118 線：為關西都市計畫區內主要的東西向道路，由本計畫區往西穿越關西市區可通往新埔、竹北、湖口、新豐等新竹縣北部鄉鎮，往東可通往桃園縣復興鄉。

（二）地區道路

與本計畫區有關的地區道路包括竹桃 28-1 線（青山街）、竹 16 線（中山路）、竹 28 線（中山東路）以竹 69 線（中豐路）。其中竹 16 線位於本計畫區西側，可連絡關西市區；竹 28 線（中山東路）為本鎮拓寬的四號道路，路寬 15 公尺，為牛欄河東側社區的主要通道；竹 69 線大致沿計畫區西界，向北可聯絡六福村及小人國等主題遊樂區。

（三）周邊重要道路服務水準

依據交通部公路局交通量調查報告（101 年），本計畫區周邊之臺三省道之道路服務水準均為 A 級，除縣道 118 縣東向（關西往桃園縣界）之道路服務水準為 B 級，詳表 3-6 所示。

表 3-6 本計畫區重要道路服務水準分析表

級別	道路編號	調查路段 起迄地名	方向	路面寬度 (公尺)	單向尖峰 小時交通量 V (pcu)	道路 基本容量 C (pcu)	V/C	服務 水準
省道	臺三省道	桃園縣縣界-新竹縣大肚	北	18.2	1132	4,000	0.28	A
			南		836	4,000	0.20	A
縣道	縣道 118 線	新竹縣關西-桃園縣縣界	東	7.8	804	2,000	0.40	B
			西		361	2,000	0.18	A

資料來源：1.交通部公路局交通量調查報告，民國 101 年。

2.道路基本容量標準：車道寬 2.5~3.0 公尺為 1800PCU，3.0~4.0 公尺為 2000PCU；機車道寬 2.0 公尺以上為 1350PCU，1.5 公尺為 1200PCU。3.V/C 值標準：A 級：0~0.36，B 級：0.36~0.54，C 級：0.54~0.71，D 級：0.71~0.87，E 級：0.87~1.00。

二、牛欄河現況道路系統

以下就牛欄河現況道路分布及通行機能分述如下：

- (一) 親水公園範圍內：以步行及自行車行等遊憩機能為主。
- (二) 親水公園範圍以北：以車行為主，現況主要供周邊居民通行使用。
- (三) 高速公路以北：道路尚未施作。

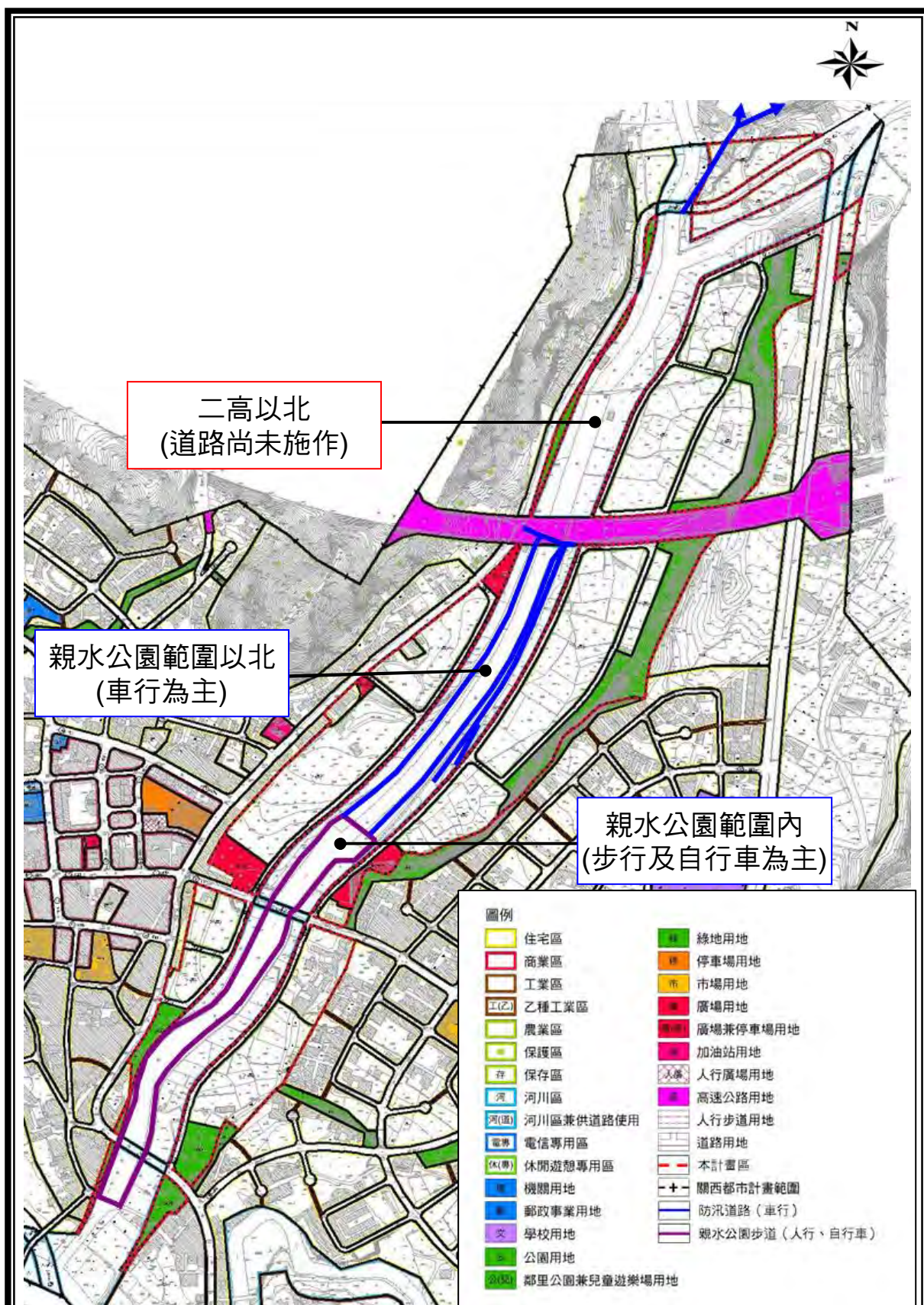


圖3-12 牛欄河現況道路分布示意圖

三、大眾交通運輸系統

本鎮主要大眾運輸工具以客運公車為主，目前營運業者包括國光客運及新竹客運，除國道客運經營國道路線（往臺北）外，市區區間公車僅新竹客運營運，其路線起迄如表 3-7 所示。

表 3-7 公車路線起迄表

客運業者	起迄點	停靠據點	班次	備註
國光客運	竹東—台北（經由北二高）	竹東車站→關西車站→龍潭車站→板橋車站→台北轉運站	約 30 分鐘一班	
新竹客運	新竹-中壢（經新埔、關西、龍潭）	新竹車站→...→竹北口→...→新埔→...→關西→...→龍潭→...→中壢	約 20-30 分鐘一班	臺 三 省道、縣道 118 線
	竹東-中壢（經關西）	竹東→...榮民醫院→...→橫山→...→大肚→...→關西→...→龍潭→...→敏盛醫院→...→平鎮市公所→...→中正路→中壢	約 20-30 分鐘一班	
	關西-新竹（經犁頭山）	新竹火車站→...→國賓大飯店→...→竹北口→...→竹北→...→新埔國小→...→新埔→...→雙口塘→店子岡→中學前→聖母院→北門口→關西	約 20 分鐘至 1 小時一班	縣道 118 線
	關西-中壢	關西→...→龍潭→...→敏盛醫院→...→永豐市場→...→平南國中→...→平鎮市公所→中壢國中→...→中正路→中壢	一日十三班	臺三省道
	關西-芎林	芎林→文山街→...→坪林→福基→隧道口→中興→南山→福德→龍眼樹下→崎下→國校前→紅茶公司→關西	一日二班	
	關西-玉山、白石下	關西→新街→石爺→下三屯→...→葉屋→大坡塘→伯公下→新富→十甲田→大橋頭→黃屋→瑞福→廟前→玉山	一日五班	
	關西-六曲窩	關西→新街→石爺→下三屯→...→統一健康世界→...→農林公司→蔗蔴→塘寮→田莊→六曲窩	一日九班	
	關西-金鳥樂園	關西→新街→石爺→下三屯→...→統一健康世界→...→錦山→派出所→金桃樂園→...→鄭統領→李屋→西浪→鳥嘴下→金鳥樂園	一日九班	

資料來源：新竹客運（<http://www.hcbus.com.tw/>）、國光客運（<http://www.kingbus.com.tw/>）；本計畫整理。

圖3-13 關西鎮交通路網系統示意圖

伍、地權及地價

一、土地權屬

(一) 依公私有土地區分：本計畫區所涉地段包括關農段、東安段、光明段、仁安段、中山段、東豐段、拱子溝段等，土地權屬依地籍資料核算，共 555 筆土地，540 位土地所有權人。其中公有土地所有權人包括中華民國、新竹縣及新竹縣關西鎮，面積合計約 2.21 公頃，佔計畫區面積比例 6.43%；私有土地所有權人共 537 人，面積合計約 32.04 公頃，佔計畫區面積比例 93.19%；其餘為未登錄地，面積約 0.13 公頃。詳表 3-8 及圖 3-15 所示。

表 3-8 本計畫區土地權屬面積表

公私別	所有權人	管理者	所有權人	面積(公頃)	百分比(%)
公有地	中華民國	交通部公路總局	—	0.01	0.03%
		交通部台灣區國道高速公路局	—	0.04	0.12%
		財政部國有財產局	—	1.99	5.79%
		新竹縣關西鎮公所	—	0.08	0.23%
		小計	1	2.12	6.17%
	新竹縣	新竹縣政府	1	0.04	0.12%
	新竹縣關西鎮	新竹縣關西鎮公所	—	0.05	0.15%
		小計	1	0.05	0.15%
	合計		3	2.21	6.43%
私有地			537	32.04	93.19%
未登錄地			—	0.13	0.38%
總計			540	34.38	100.00%

資料來源：新竹縣竹北地政事務所 103 年資料及本計畫整理。

(二) 依持有面積級距：本計畫區土地所有權人以持有土地面積未達 100 平方公尺之地主人數最多，約佔地主總人數之 52.22%，惟其土地面積合計約佔計畫區總面積 2.44%，顯示明顯之土地細分情形。持有土地面積達 1,000 平方公尺之土地所有權人共 74 人，約佔地主總人數之 13.70%，其土地面積合計約佔計畫區總面積之 73.15%，顯示本計畫區持有土地面積差異懸殊，且尚有部分土地所有權人持有土地面積達 10,000 平方公尺以上，後續辦理整體開發時，應考量大、小地主之配地需求，以符公平原則。詳表 3-9 所示。

表 3-9 本計畫區土地權屬持有面積級距表

持有面積 (平方公尺)	100 平方公尺級距				持有面積 (平方公尺)	1,000 平方公尺級距			
	人數		面積			人數		面積	
	(人)	(%)	(公頃)	(%)		(人)	(%)	(公頃)	(%)
未達 100	282	52.22%	0.84	2.44%	未達 1,000	463	85.74%	6.88	20.00%
100-200	78	14.44%	1.15	3.34%	1,000-2,000	31	5.74%	4.48	13.03%
200-300	27	5.00%	0.68	1.98%	2,000-3,000	16	2.96%	3.75	10.91%
300-400	26	4.81%	0.89	2.59%	3,000-4,000	5	0.93%	1.77	5.15%
400-500	10	1.85%	0.45	1.31%	4,000-5,000	9	1.67%	4.12	11.98%
500-600	4	0.74%	0.23	0.67%	5,000-6,000	2	0.37%	1.01	2.94%
600-700	16	2.96%	1.05	3.05%	6,000-7,000	4	0.74%	2.53	7.36%
700-800	13	2.41%	0.97	2.82%	7,000-8,000	3	0.56%	2.31	6.72%
800-900	5	0.93%	0.43	1.25%	8,000-9,000	—	—	—	0.00%
900-1,000	2	0.37%	0.19	0.55%	9,000-10,000	2	0.37%	1.92	5.58%
1,000 以上	74	13.70%	25.15	73.15%	10,000 以上	2	0.37%	3.26	9.48%
公有地	3	0.56%	2.22	6.46%	公有地	3	0.56%	2.22	6.46%
未登錄地	—	—	0.13	0.39%	未登錄地	—	—	0.13	0.39%
小計	540	100.00%	34.38	100.00%	小計	540	100.00%	34.38	100.00%

資料來源：新竹縣竹北地政事務所 103 年資料及本計畫整理。

二、公告現值

本計畫區內土地公告現值多為 3,000 元/平方公尺以下，面積約 31.76 公頃，約佔 92%，平均公告現值約 1,335 元/平方公尺，詳表 3-10 及圖 3-16 所示。

表 3-10 本計畫區土地公告現值統計表

公告現值範圍 (元/平方公尺)	面積 (公頃)	百分比 (%)
3,000 以下	31.68	92.15
3,000~6,000	1.18	3.43
6,000~9,000	0.98	2.85
9,000~12,000	0.13	0.38
12,000 以上	0.28	0.81
未登錄地	0.13	0.38
合計	34.38	100.00

資料來源：新竹縣竹北地政事務所 103 年資料及本計畫整理。

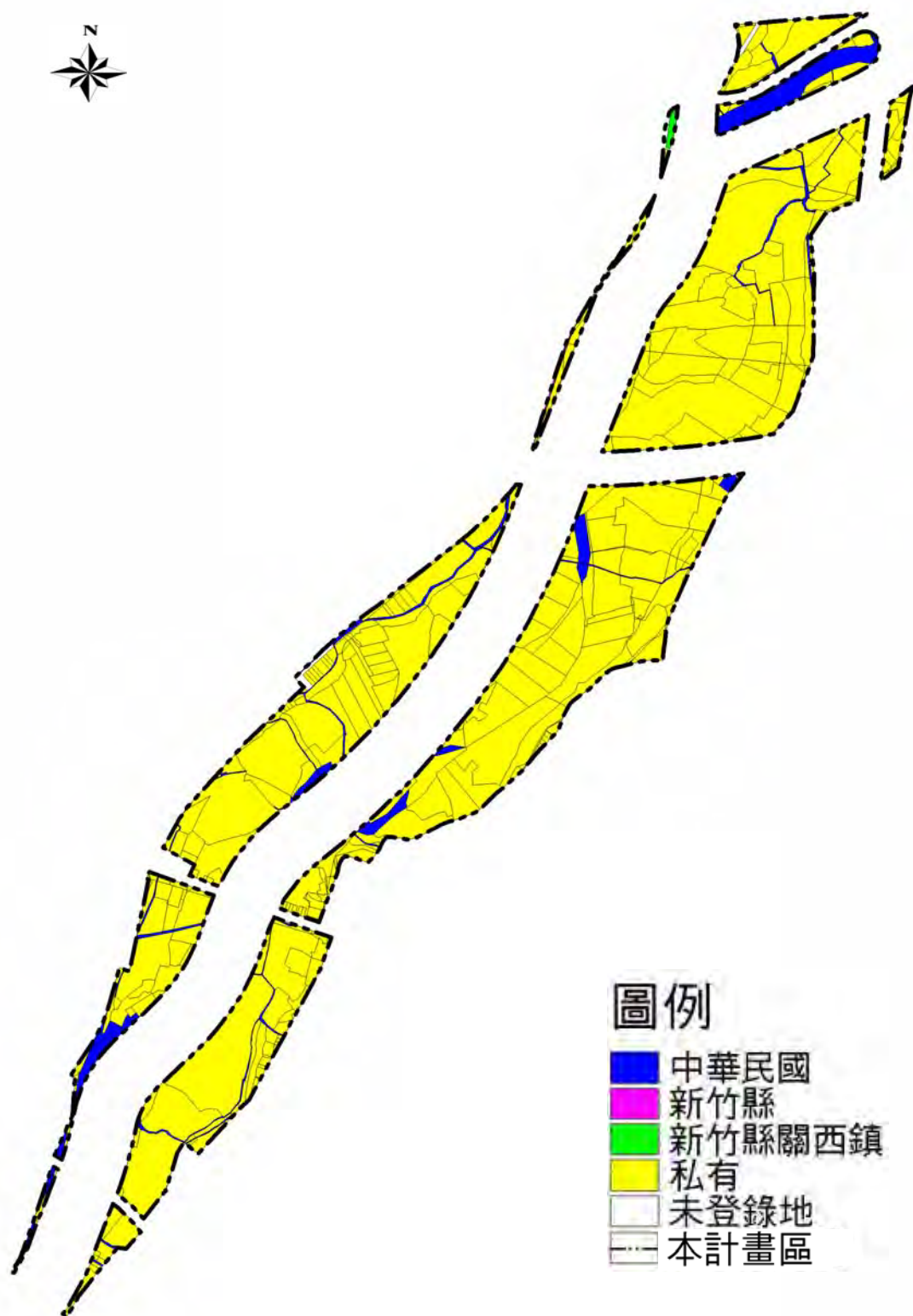
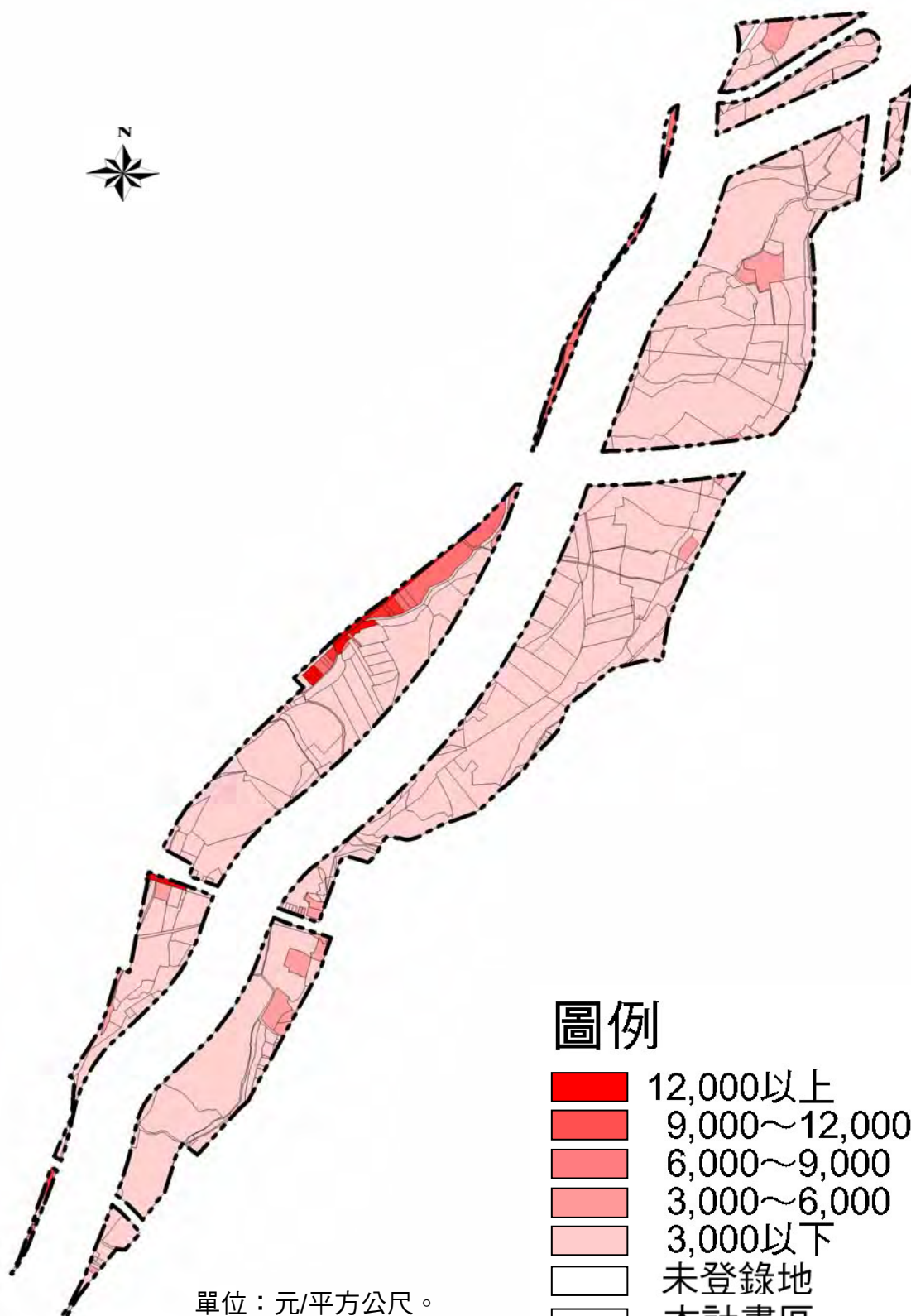


圖3-14 本計畫區土地權屬分布示意圖

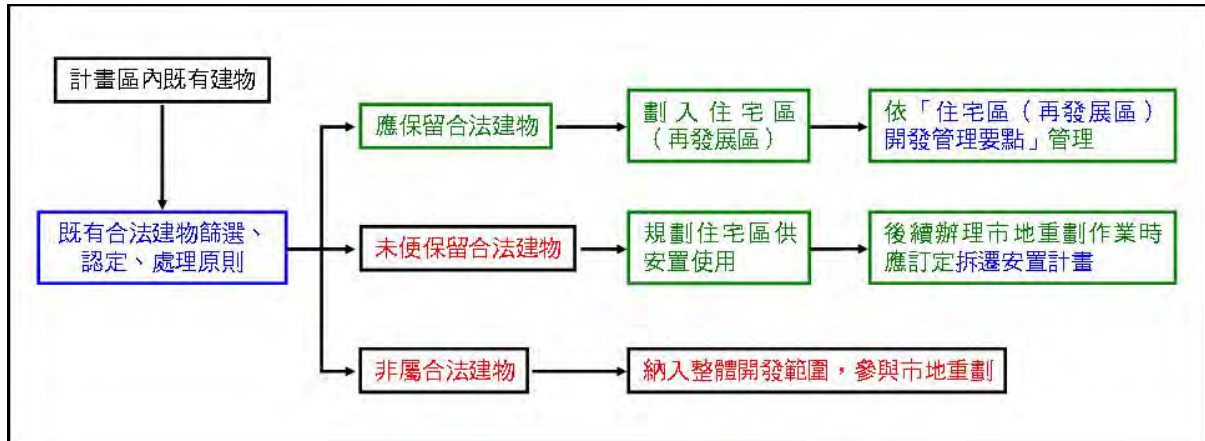


單位：元/平方公尺。

圖3-15 本計畫區公告現值分布示意圖

第四章 既有合法建物之處理

為保障本計畫區內既有合法建物之權益，研提以下篩選、認定、處理原則，針對符合保留原則之建物劃設住宅區（再發展區）；不符保留原則之建物則另行劃設住宅區供安置使用，有關相關原則及後續執行方式，說明如下：



註：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土地之範圍。

圖 4-1 本計畫區內既有合法建物處理概念示意圖

壹、既有合法建物之處理

一、既有合法建物篩選、認定、及處理原則

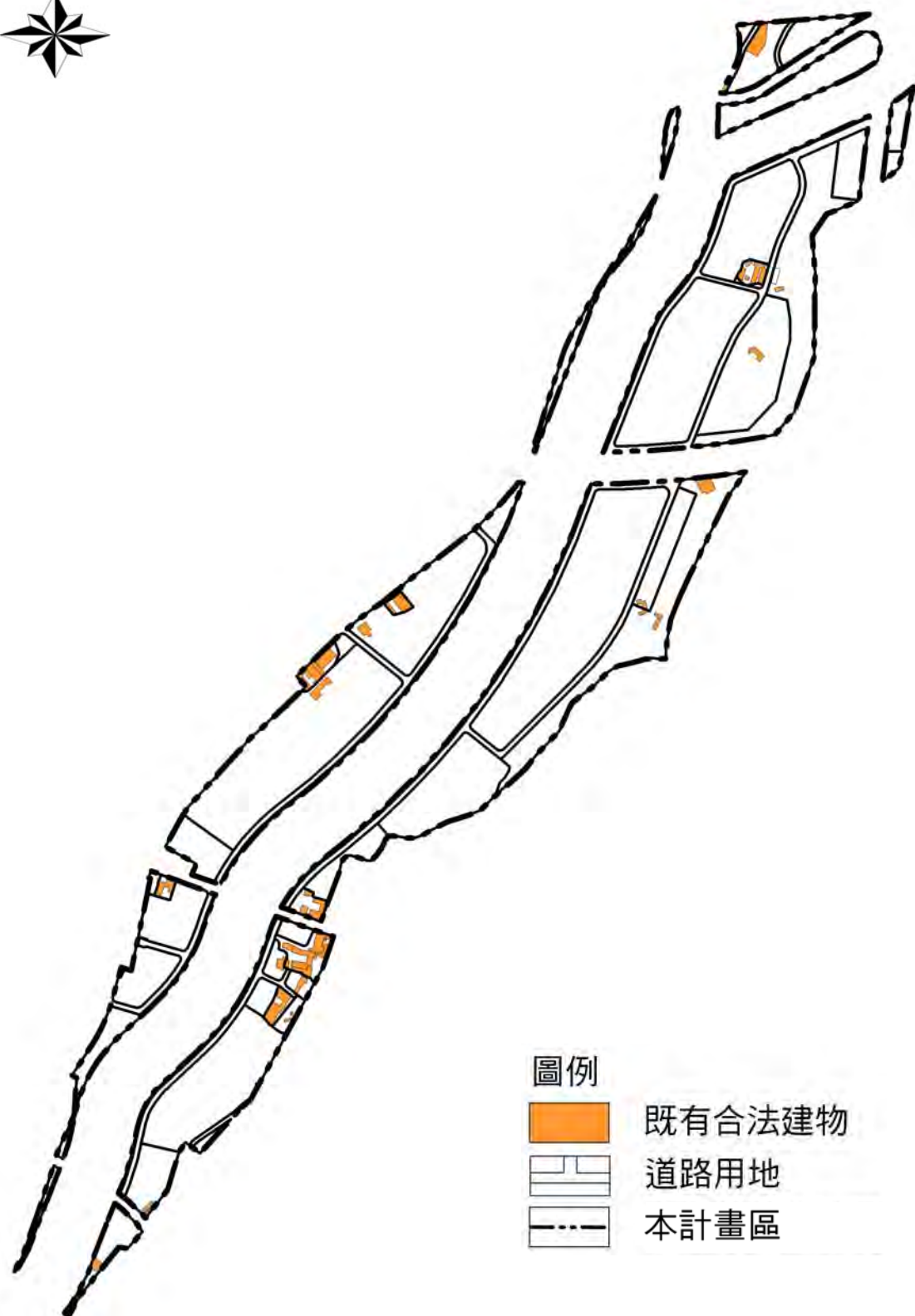
依既有建物屬性（包括建地目、已辦理建物登記、建物範圍涉及鄰地建物、擬定前既有建物、陳情人出具合法證明文件之建物等），研擬對應之篩選及認定原則，符合條件者若達一定聚落規模或不違反整體開發區規劃配置合理性者，劃為住宅區（再發展區），後續依本計畫土地使用分區暨都市設計管制事項及「住宅區（再發展區）開發管理要點」據以執行，且不納入市地重劃整體開發區範圍內；不符劃入住宅區（再發展區）條件之合法建物，則另行規劃住宅區供安置使用。有關既有合法建物篩選、認定、及處理原則詳表 4-1 所示：

表 4-1 既有合法建物篩選、認定、及處理原則綜理表

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 200 m ² 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	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： A. 建築執照。 B. 建物登記證明。 C. 未實施建築管理地區建築物完工證明書。 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。 E. 完納稅捐證明。 F. 繳納自來水費或電費證明。 G. 戶口遷入證明。 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。	

二、既有合法建物分布情形

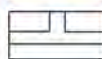
本計畫區內散布零星既有合法建物，其中部分區塊之建物呈現聚集之情形，包括臨中豐路住宅區附近、以及東安橋東側附近區塊。



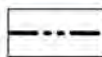
圖例



既有合法建物



道路用地



本計畫區

圖4-2 本計畫區內既有合法建物分布示意圖

貳、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

- （一）未來開發得採個別建築開發或全區整體開發，其土地使用容許項目，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）申請整體開發者，所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。
- （三）申請整體開發者，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 150%；採個別建築開發者，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。
- （四）本計畫發布實施後，既有合法建物仍可維持現況使用，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。
- （五）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。

二、原非屬建地目、非屬合法建物之範圍

- （一）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。
- （二）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。

(三) 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。

三、住宅區（再發展區）開發管理要點列管情形

考量後續「住宅區（再發展區）開發管理要點」管理執行之可行性，爰將位屬住宅區（再發展區）之既有合法建物依所屬地籍列冊，供後續開發管理查考。

表 4-2 住宅區（再發展區）開發管理要點列管清冊彙整表

住(再)編號	分類情形	地號		面積(m ²)	認定原則
1	建地目、合法建物	全部	仁安段 1162 地號	543	1, 4
		部分	仁安段 1161 地號	689	
2	建地目、合法建物	全部	光明段 25、26、27 等地號	763	1, 5
		部分	光明段 23 地號	14	
3	建地目、合法建物	全部	光明段 98、99、102、105、106、107、108、109、109-1、109-2、109-3 等地號	1,172	1, 4, 5
	非建地目、非合法建物	部分	光明段 29 地號	104	
			其他(註 2)	565	
4	建地目、合法建物	全部	光明段 225 地號	8	1, 2
5	建地目、合法建物	全部	關農段 905、905-2、907、907-1、907-2、919、920 等地號	729	1, 2, 4
	非建地目、非合法建物	全部	關農段 910-6、918 等地號	69	
		部分	關農段 904-5、906、908-1、910、910-5、916、917 等地號	722	
6	建地目、合法建物	全部	中山段 42 地號	496	1, 4
	非建地目、非合法建物	全部	中山段 9 地號	148	
		部分	中山段 8、40、41 等地號	69	
7	建地目、合法建物	全部	東安段 477、485、486、502 等地號	1,730	1, 4
	非建地目、非合法建物	全部	東安段 488-1 地號	26	
		部分	東安段 476、484 等地號	1,567	
8	建地目、合法建物	部分	東安段 478 地號	1,131	1, 2, 4
	非建地目、非合法建物	部分	東安段 476、483 等地號	35	
9	建地目、合法建物	部分	中山段 65 地號	71	1, 3, 4
10	建地目、合法建物	部分	東安段 570 地號	21	3, 4

註：1.本表所載面積僅供統計參考，實際面積應以地籍線範圍及實測地形圖為準。倘後續合法建物範圍之認定發生疑義或因地籍分割、變動等事項時，應由土地所有權人提出相關合法證明文件，並依本計畫「既有合法建物篩選、認定、及處理原則」妥予認定。

2.係指部分土地辦理地籍圖重測時，因界址糾紛未解決，尚未能依地號列管之土地。

資料來源：本計畫整理。

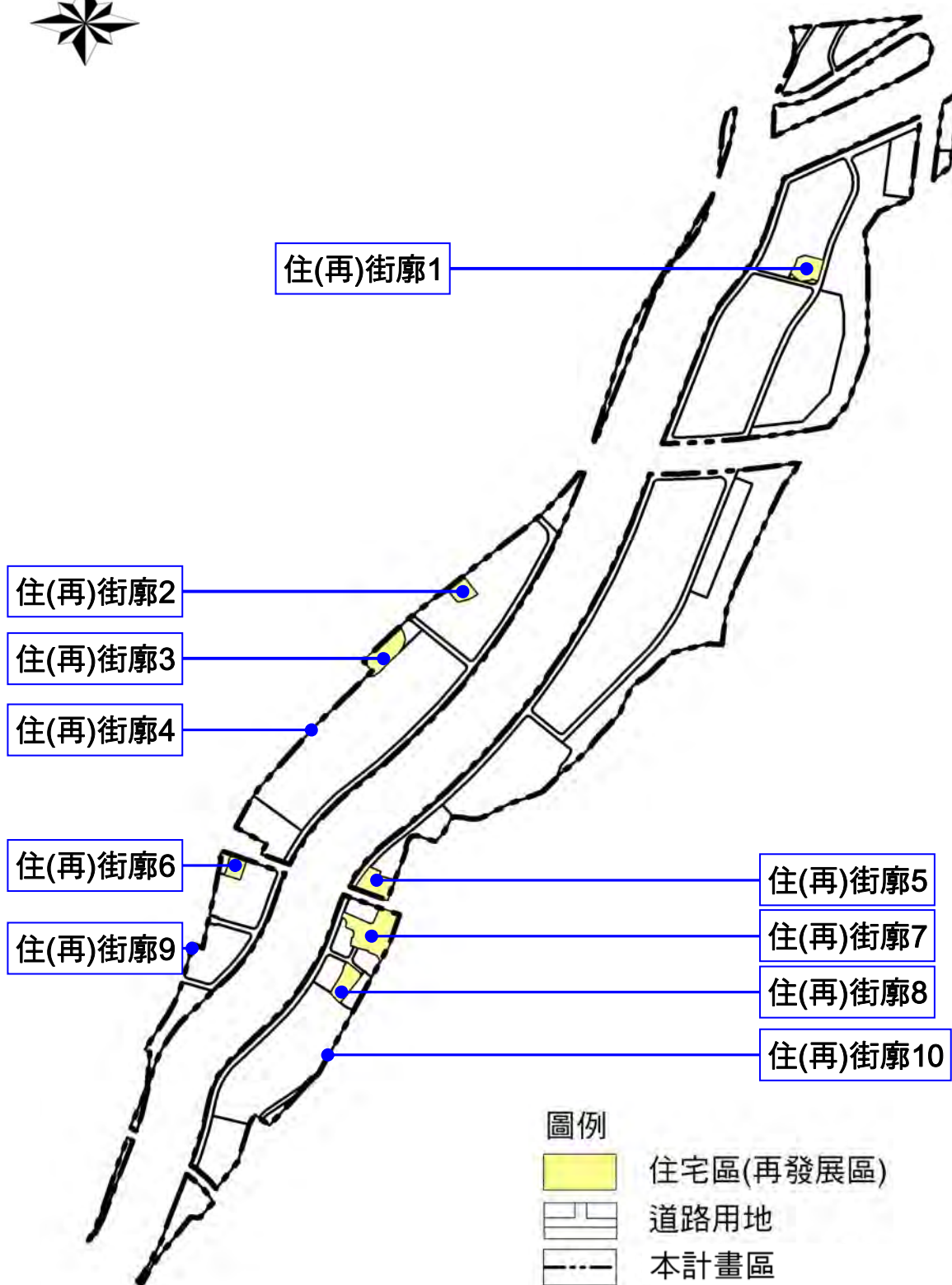


圖4-3 住宅區（再發展區）分布示意圖

參、拆遷安置計畫訂定原則

一、未能保留合法建物之面積與區位分布說明

依既有合法建物篩選及認定原則，其符合劃設為住宅區（再發展區）原則者，將其規劃為住宅區（再發展區），並依「住宅區（再發展區）開發管理要點」之規定辦理。但基於規劃之合理性，部分合法建物無法規劃為住宅區（再發展區），其面積共約 0.38 公頃，其分布情形示意如圖 4-4 所示；考量後續訂定安置計畫及管理執行之需求，爰將未能保留之既有合法建物所屬地籍列冊，供後續開發管理查考。

表 4-3 未能保留合法建物列管清冊彙整表

地段	地號	未保留合法建物 (平方公尺)	地段	地號	未保留合法建物 (平方公尺)
仁安段	1090-1	25	東安段	752	235
	1094-1	10		789	9
	1097-1	1		790	2
	1125	12		1042	117
	1127	34		1043	86
	1128	143		1044	45
	1129-1	8	拱子溝段	5-2	19
	1131-1	94		5-5	533
	1161	187	關農段	15	279
	1232	70		16	1
光明段	1238	197		19	1
	34	150		20	189
	35	91		21	2
	42	71		338	168
	47	268		341	177
	48	1		342	5
	59	23	小計		3,711
東安段	476	397	未登錄地		89
	479	57	合計		3,800
	479-1	4			

註：本表所載面積僅供統計參考，實際面積應以地籍線範圍及實測地形圖為準。倘後續合法建物範圍之認定發生疑義或因地籍分割、變動等事項時，應由土地所有權人提出相關合法證明文件，並依本計畫「既有合法建物篩選、認定、及處理原則」妥予認定。

資料來源：本計畫整理。

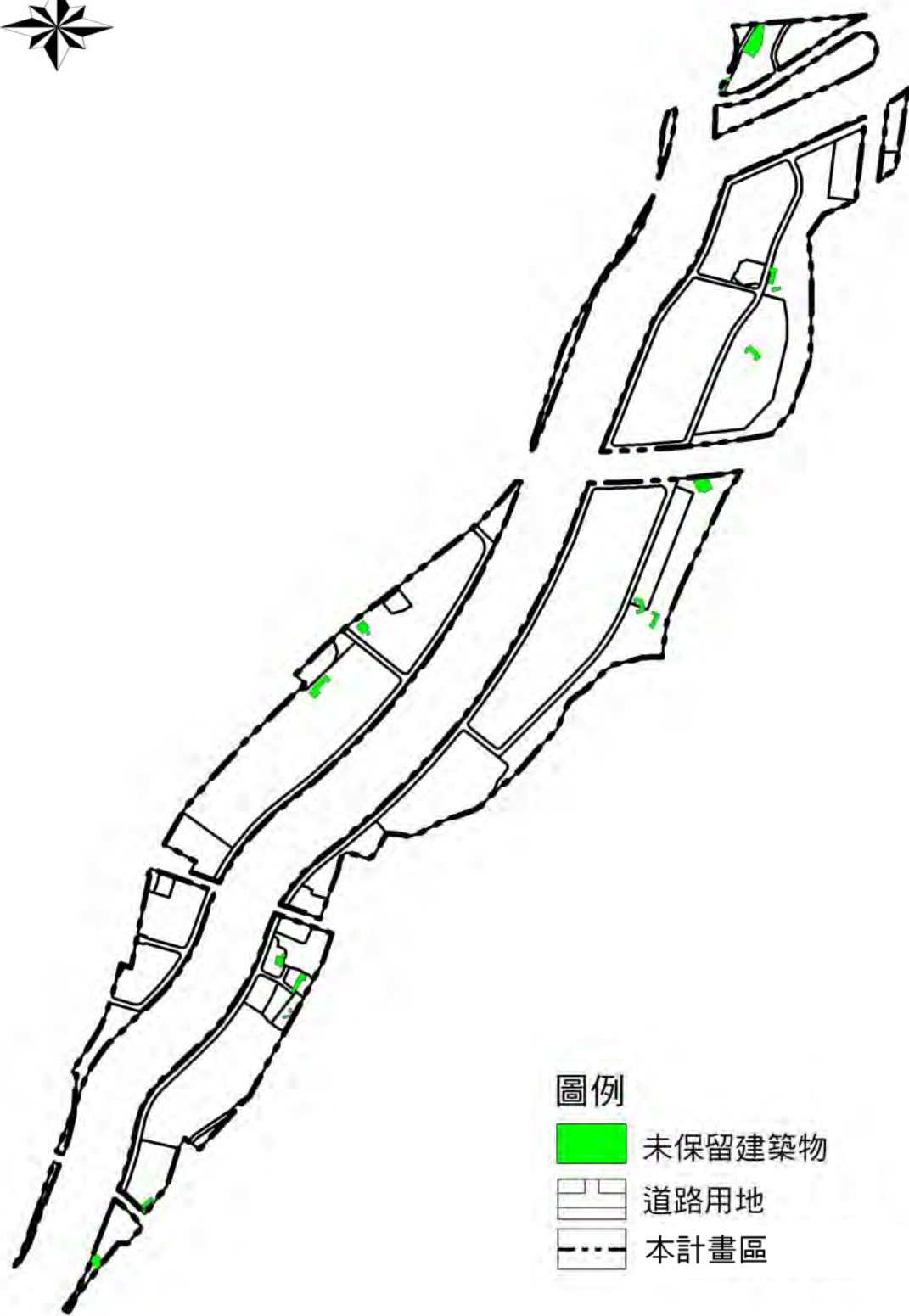


圖4-4 未能保留合法建物分布示意圖

二、未能保留合法建物之拆遷安置計畫

(一) 於辦理市地重劃作業時，應訂定本計畫區未能保留合法建物之拆遷安置計畫

於辦理市地重劃作業時，本計畫區未能保留合法建物之拆遷安置計畫，其項目至少包括作業流程、重要作業規定說明（至少包括安置對象、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。

(二) 本計畫區規劃得作為安置街廓之住宅區分布及面積

本計畫區規劃得作為安置街廓之住宅區，其區位主要鄰近住宅區（再發展區），以形成住宅鄰里單元，其規劃得作為安置街廓之住宅區面積共計 0.55 公頃，區位分布如下圖所示。安置後剩餘住宅區面積將作為抵費地。

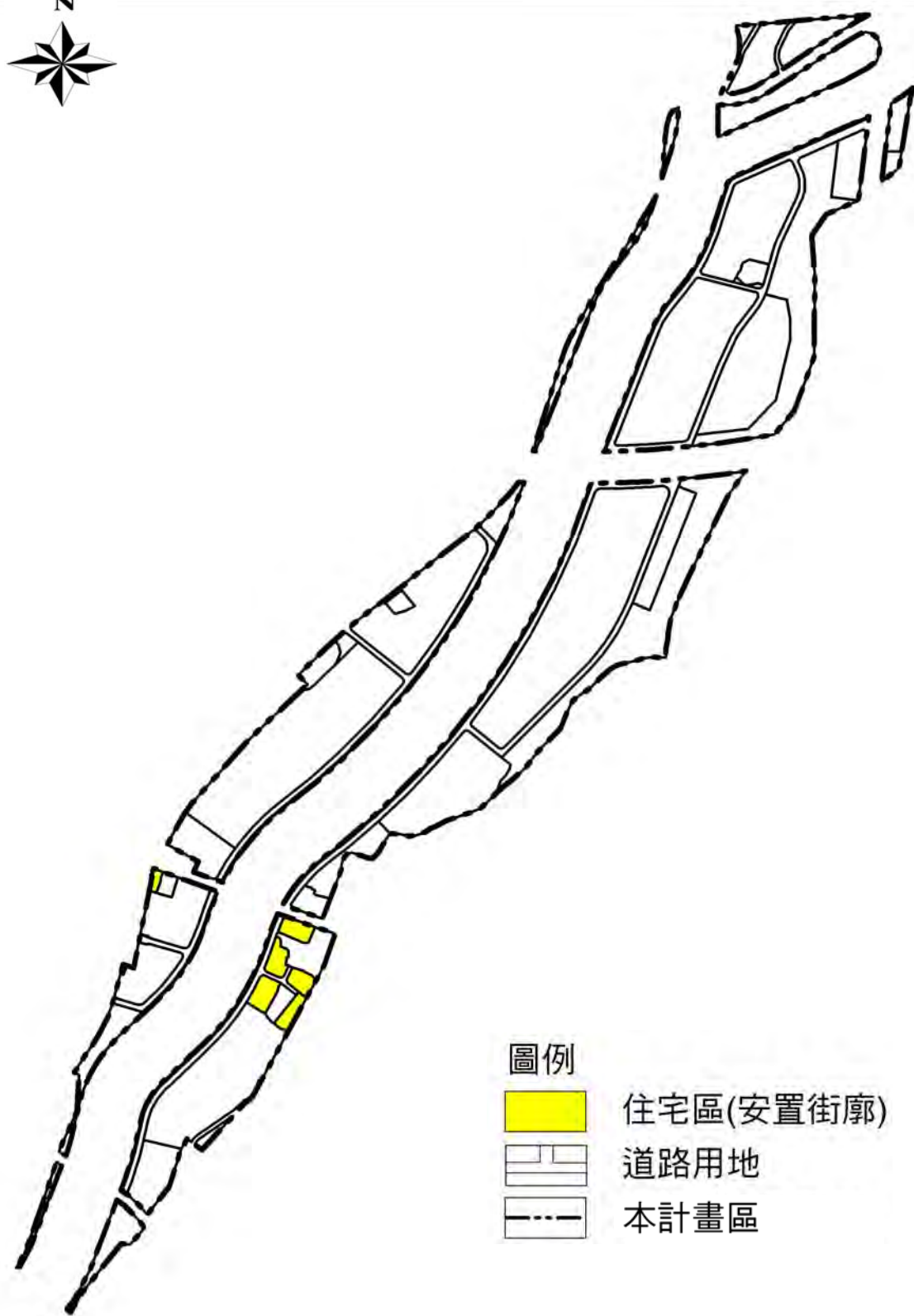
肆、既有合法建物處理情形檢核分析

經前述處理可知，本計畫區內既有合法建物共約 1.12 公頃，其中約 0.74 公頃規劃納入住宅區（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」據以執行管制；另 0.38 公頃未能保留之合法建物將拆遷納入整體開發範圍，並規劃住宅區供安置使用，後續辦理市地重劃作業時應訂定拆遷安置計畫，經檢核本計畫所規劃住宅區面積足供安置使用。

表 4-4 既有合法建物處理情形檢核分析表

項目	處理方式	面積 (公頃)	分配區位	劃設面積 (公頃)	面積檢核 (公頃)	備註
既有合法建物	予以保留	0.74	住宅區（再發展區）	1.06	足夠 +0.32	非屬整體開發範圍
	予以安置	0.38	住宅區	0.55	足夠 +0.17	屬整體開發範圍
	小計	1.12		1.61		

資料來源：本計畫整理。



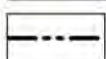
圖例



住宅區(安置街廓)



道路用地



本計畫區

圖4-5 住宅區（安置街廓）分布示意圖

第五章 實質發展計畫

壹、發展目標、計畫年期及人口

一、發展目標

（一）發展願景

本計畫區位處牛欄河二側帶狀地區，其肩負著提升整體生活環境品質及帶動地方休閒觀光遊憩發展，同時亦能補充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環境。

爰此，本計畫提出「親山近水漫步體驗、打造魅力綠色川廊」之發展願景，希冀發展為本鎮觀光遊憩主要核心，結合牛欄河親水公園之建設，串聯本鎮之人文古蹟、自然景觀及觀光休閒等資源，展現本鎮親山、親水之觀光休憩環境新風貌，使關西鎮成為「觀光休閒文化產業發展大鎮」。

（二）發展目標

在此願景之下，提出本計畫發展目標，說明如后：

1. 建構親山親水永續環境

以本計畫區自然環境原始地形地貌景觀之獨特性，建構親山親水、藍綠交織且可永續發展利用的休憩環境。

2. 落實綠色運輸系統

配合全鎮綠色運輸系統的建置，整體規劃自行車道、人行步道及綠美化設施，提升整體都市及觀光遊憩綠色運輸網路環境。

3. 建立合宜的開發機制

配合休閒及觀光遊憩之市場需求，以及考量計畫區內既有合法建物之發展權益，訂定合宜的開發機制，引導土地有效利用及開發。

4. 發展優質觀光遊憩系統

配合本計畫發展定位，透過整體規劃發展休閒遊憩環境，提供具特色的休閒遊憩環境、優質住宿環境、人文餐飲環境及休閒活動參與體驗。並藉由

休閒遊憩機能的全新包裝引入，進而整合至本鎮現有觀光遊憩資源，以串聯周邊鄉鎮觀光遊憩行程，透過組成聯盟共同行銷，提升地方整體觀光效益，並帶動整體就業機會。

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

本計畫區主要活動機能包括既有居住機能及休閒遊憩活動機能。其中居住機能包括既有合法建物保留劃設住宅區（再發展區）及未能保留合法建物之住宅區安置街廓之居住人口共 400 人；休閒遊憩專用區之活動人口（包括就業及遊憩人口）共 2,900 人。

表 5-1 本計畫人口及活動人口推估表

項目		面積 (公頃)	容積率 (%)	居住人口 (人)	活動人口 (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	

貳、土地使用及公共設施計畫

一、土地使用分區

(一) 住宅區

本計畫區劃設住宅區，以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，面積 0.55 公頃，佔計畫區總面積 1.60%。

(二) 住宅區（再發展區）

本計畫區劃設住宅區（再發展區），供計畫區內既有合法建物保留其發展權益，爰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。住宅區（再發展區）面積 1.06 公頃，佔計畫區總面積 3.08%。

(三) 休閒遊憩專用區

配合本計畫區整體發展定位劃設休閒遊憩專用區，主要供發展優質休閒遊憩環境、旅館、人文餐飲環境、休閒零售、老人安養等休閒農業活動參與體驗等休閒遊憩相關機能使用，面積合計 21.33 公頃，佔計畫區總面積 62.04%。

表 5-2 本計畫區土地使用計畫面積表

項目		本計畫區		不納入 重劃範圍 (公頃)	重劃範圍	
		面積 (公頃)	佔計畫區 (%)		面積 (公頃)	佔重劃區 (%)
土地 使用 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 設施 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%

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

二、公共設施用地

本計畫區劃設公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地及道路用地等公共設施用地，面積合計 11.44 公頃，佔計畫區總面積 33.28%，說明如后：

（一）公園用地

本計畫區配合地形地勢劃設公園用地 2 處，包括公二及公三，面積合計 4.01 公頃，佔計畫區總面積 11.66%。主要係配合保持本計畫區東側坡度陡峭地區、既有山林景觀並保留原有通行小徑供串連東側區外住宅區及提供民眾休憩使用。

（二）鄰里公園兼兒童遊樂場用地

本計畫區劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 3 處，包括公（兒）五、公（兒）六、公（兒）七等，均位於牛欄河下游近鳳山溪匯流處，面積合計 1.24 公頃，佔計畫區總面積 3.61%。考量滯洪排水及污水處理需求，爰規劃於牛欄河二側依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規劃滯洪設施及污水處理設施，其中公（兒）五、公（兒）六供滯洪設施使用；公（兒）五、公（兒）七供污水處理設施使用。

（三）廣場用地

本計畫區劃設廣場用地 6 處，包括細廣一至細廣六，均為細部計畫劃設之公共設施用地，面積合計 0.24 公頃，佔計畫區總面積 0.70%。主要係配合開放空間、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。

（四）廣場兼停車場用地

本計畫區劃設廣場兼停車場用地 4 處，包括廣（停）二至廣（停）五，面積合計 1.10 公頃，佔計畫區總面積 3.20%。主要係配合維持本計畫區內休閒遊憩之觀光品質、減少進入計畫區內之汽車數量，亦可滿足關西市區部分停車需求，爰配合於主要出入口劃設廣場兼停車場用地。

（五）綠地用地

本計畫區劃設綠地用地，包括主要計畫劃設之綠地用地以及本計畫劃設之細部計畫綠地用地，面積合計 1.14 公頃，佔計畫區總面積 3.32%。主

要係配合計畫區內畸零開放空間劃設，供開放空間及人行步道使用。

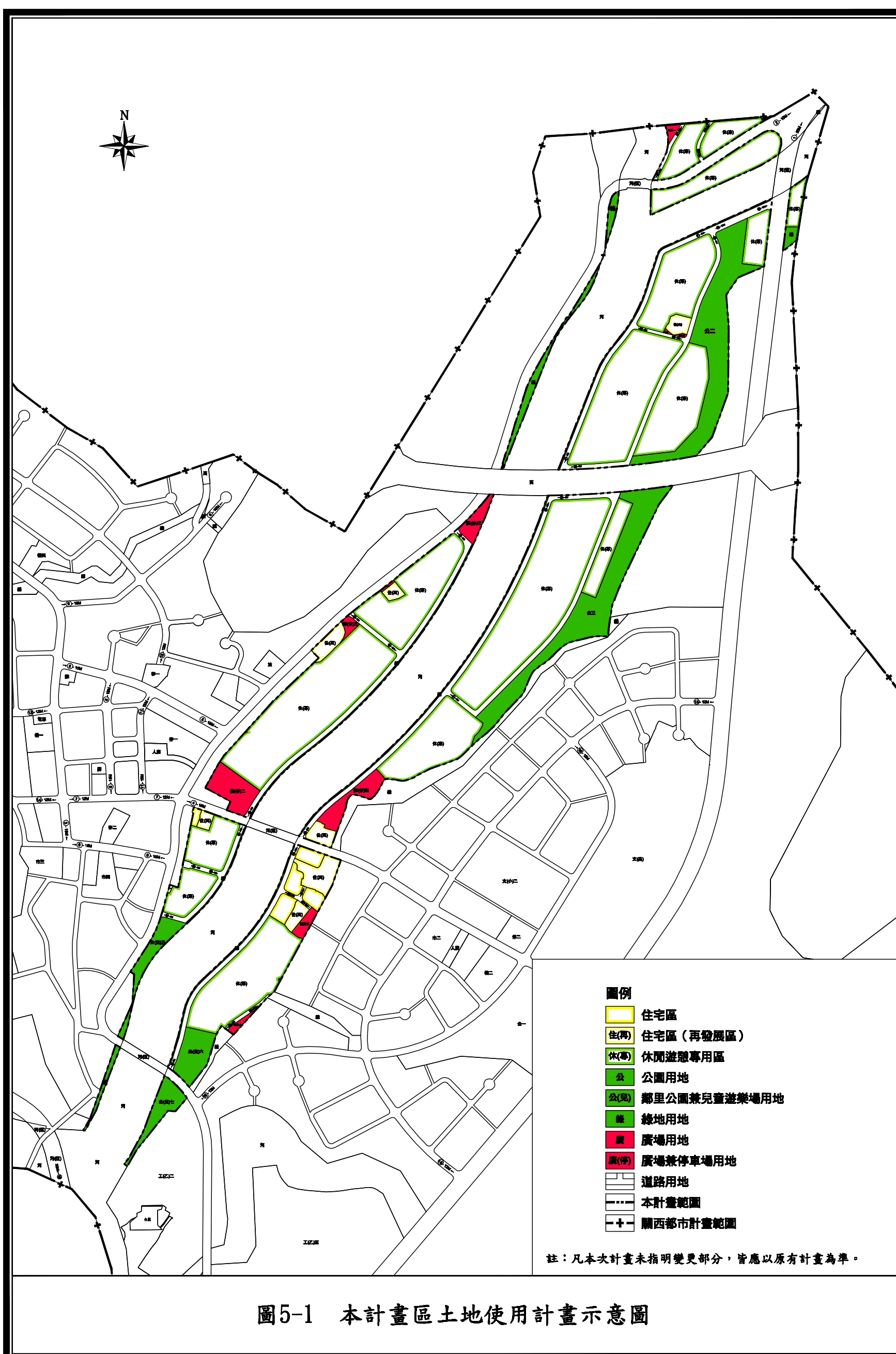
（六）道路用地

本計畫區劃設道路用地，面積合計 3.71 公頃，佔計畫區總面積 10.79 %。

表 5-3 本計畫區公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	備註
公園用地	公二	2.00	公三北側	
	公三	2.01	公二南側	
	小計	4.01	—	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)五	0.39	市四東南側	依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法供滯洪設施及污水處理設施使用。
	公(兒)六	0.48	公(兒)七北側	依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法供滯洪設施使用。
	公(兒)七	0.37	工(乙)二北側	依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法供污水處理設施使用。
	小計	1.24	—	
廣場用地	細廣一	0.05	本計畫區北側	細部計畫劃設。
	細廣二	0.01	細廣三西側	細部計畫劃設。
	細廣三	0.01	公二西側	細部計畫劃設。
	細廣四	0.01	計畫道路 26-8M 北側	細部計畫劃設。
	細廣五	0.11	計畫道路細 3-6M 東側	細部計畫劃設。
	細廣六	0.05	計畫道路細 5-6M 東側	細部計畫劃設。
	小計	0.24		
廣場兼停車場用地	廣(停)二	0.47	停一東側	
	廣(停)三	0.20	廣(停)五東北側	
	廣(停)四	0.36	文小(二)西側	
	廣(停)五	0.07	加油站用地東北側	
	小計	1.10		
綠地用地		1.14		部分屬細部計畫劃設，供人行步道使用。
道路用地		3.71		部分屬細部計畫劃設。
合計		11.44		

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



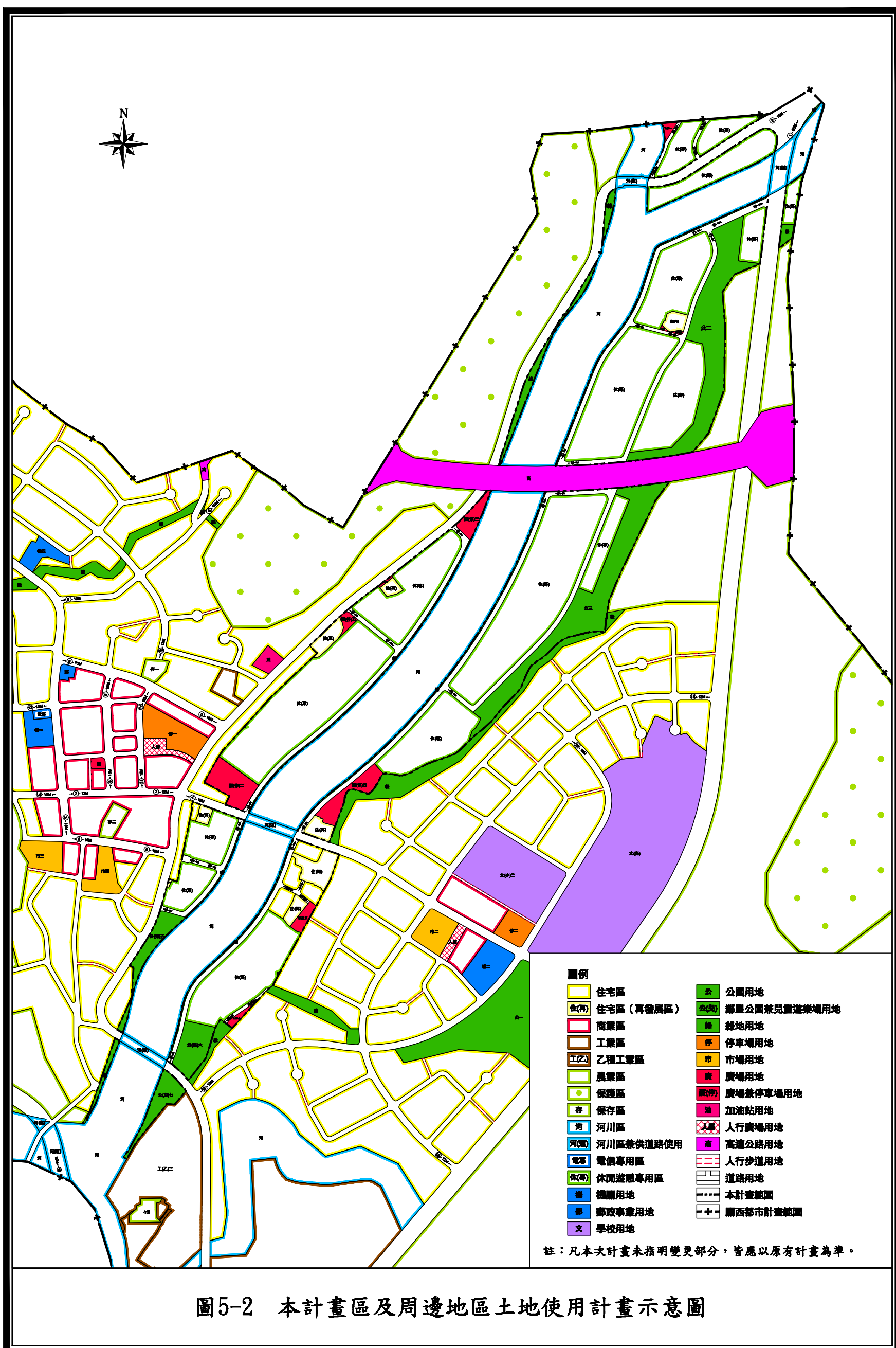


圖5-2 本計畫區及周邊地區土地使用計畫示意圖

參、交通系統計畫

一、聯外動線系統

本計畫區以關西都市計畫 1-30M(臺三省道)、2-15M(中豐路)、4-15M(中山東路)、7-12M(中山路)為主要動線，串連本計畫區與關西市區、國道三號、臺三省道、縣道 118 線等。

二、主要動線

配合各街廓出入需求，以計畫區內 8M 及 12M 道路為主要動線，主要沿牛欄河二側南北軸線劃設，供計畫區內部通行及串連聯外動線。

三、次要道路

本計畫配合相關使用需求劃設細部計畫道路，說明如下：

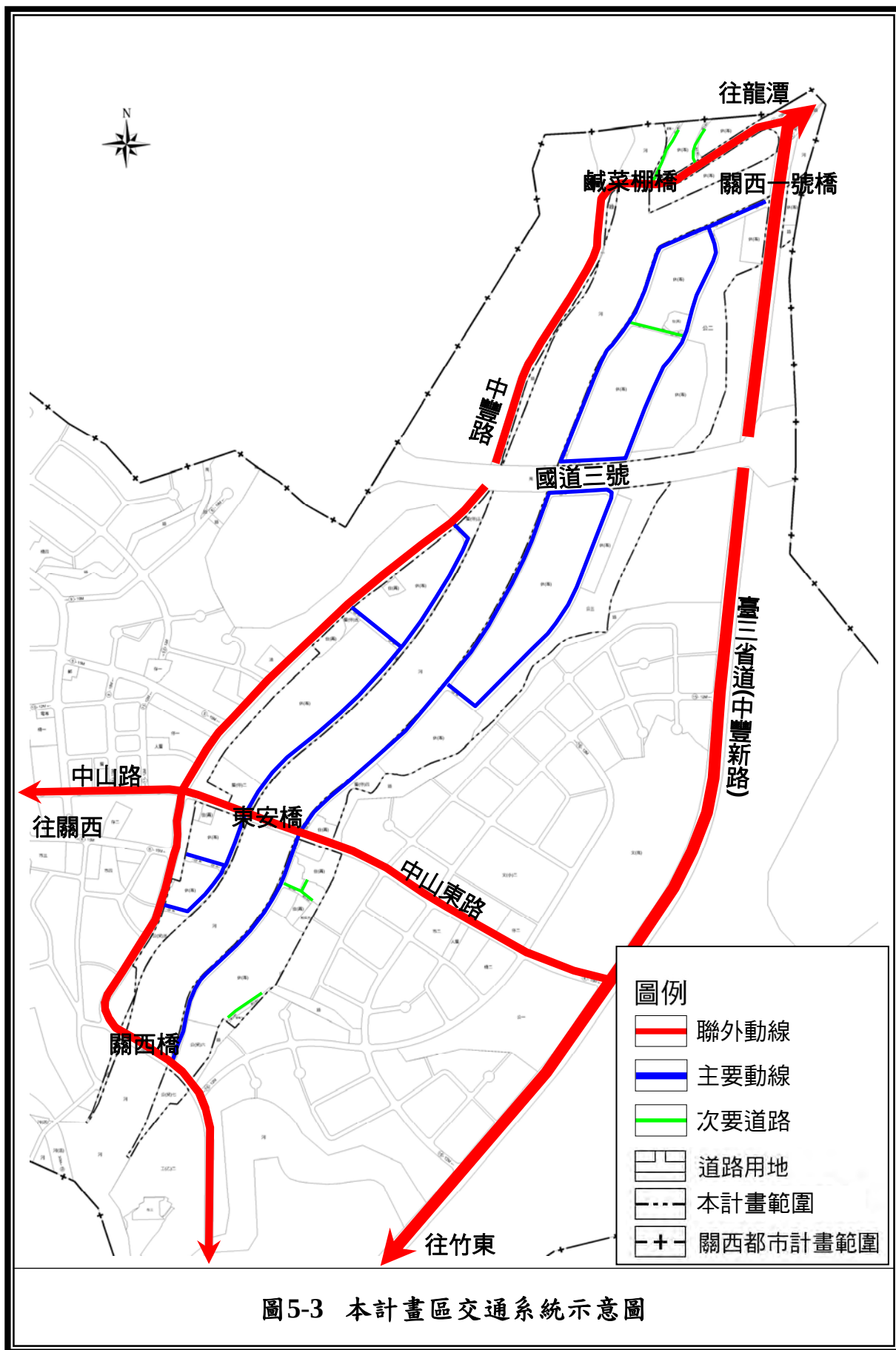
(一) 配合計畫區內既有道路劃設，以滿足區外使用需求：包括細 1-6M、細 2-6M、細 5-6M 等。

(二) 配合計畫區內住宅區安置街廓及住宅區（再發展區）通行使用劃設：包括 30-6M、細 3-6M、細 4-6M 等。

表 5-4 本計畫區計畫道路明細表

道路編號	起迄點	路寬(公尺)	長度(公尺)	備註
20	由 1 號道路至 22 號道路止	12	123	
21	由 22 號道路起沿牛欄河東側至 22 號道路止	8	528	
22	由 21 號道路起經過公二至 21 號道路止	8	582	
23	由 24 號道路起沿牛欄河東側至 4 號道路止	8	771	
24	由 23 號道路經過公三至 23 號道路止	8	678	
25	由 2 號道路起沿牛欄河西側至 4 號道路止	8	680	
26	由 2 號道路至 25 號道路止	8	127	
27	由 4 號道路經過牛欄河東側至 2 號道路止	8	486	
28	由 4 號道路經過牛欄河西側及公五至 4 號道路止	8	261	
29	由 28 號道路起至囊底式道路止	8	74	
30	由 21 號道路至 22 號道路止	6	102	
細 1	由 2 號道路至計畫區北界	6	111	細部計畫道路
細 2	由 2 號道路至計畫區北界	6	78	細部計畫道路
細 3	由 27 號道路起至細廣五止	6	105	細部計畫道路
細 4	由細部計畫 3 號道路至住宅區（再發展區）止	6	22	細部計畫道路
細 5	位於細廣六西側	6	34	細部計畫道路

資料來源：本計畫整理。



四、人行步道及自行車道系統

（一）人行步道系統

配合本計畫沿牛欄河二側南北軸線劃設之 8M 計畫道路，其臨河之 2M 綠地用地配合供人行步道使用，以形塑具藍綠景觀意象之人行步道系統。

（二）自行車道系統

依 94 年「關西鎮牛欄河行水區規劃報告」規劃內容，牛欄河二側劃設 10M 防汛道路，並設置於堤防外側，惟該規劃道路未指明防汛道路設計高程。考量牛欄河河川區防汛道路開闢期程未定，爰配合本計畫區內面臨河川區建築基地之退縮空間供自行車道系統使用，形塑牛欄河沿岸自行車系統，並應納入細部計畫土地使用分區管制及都市設計管制事項之規定。另經二號道路及四號道路分別串連本都市計畫區外羅馬公路自行車道及東山里自行車道。

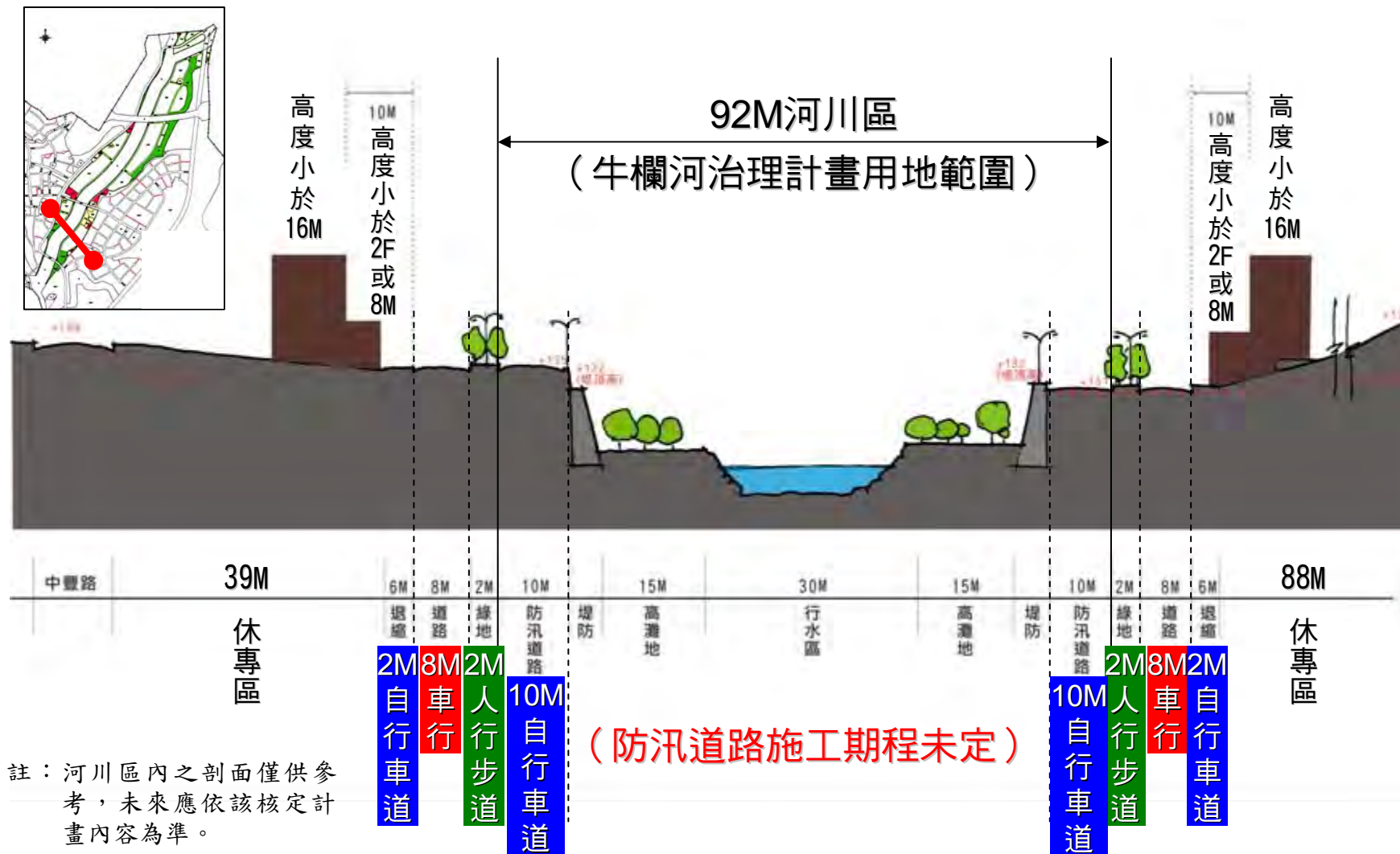
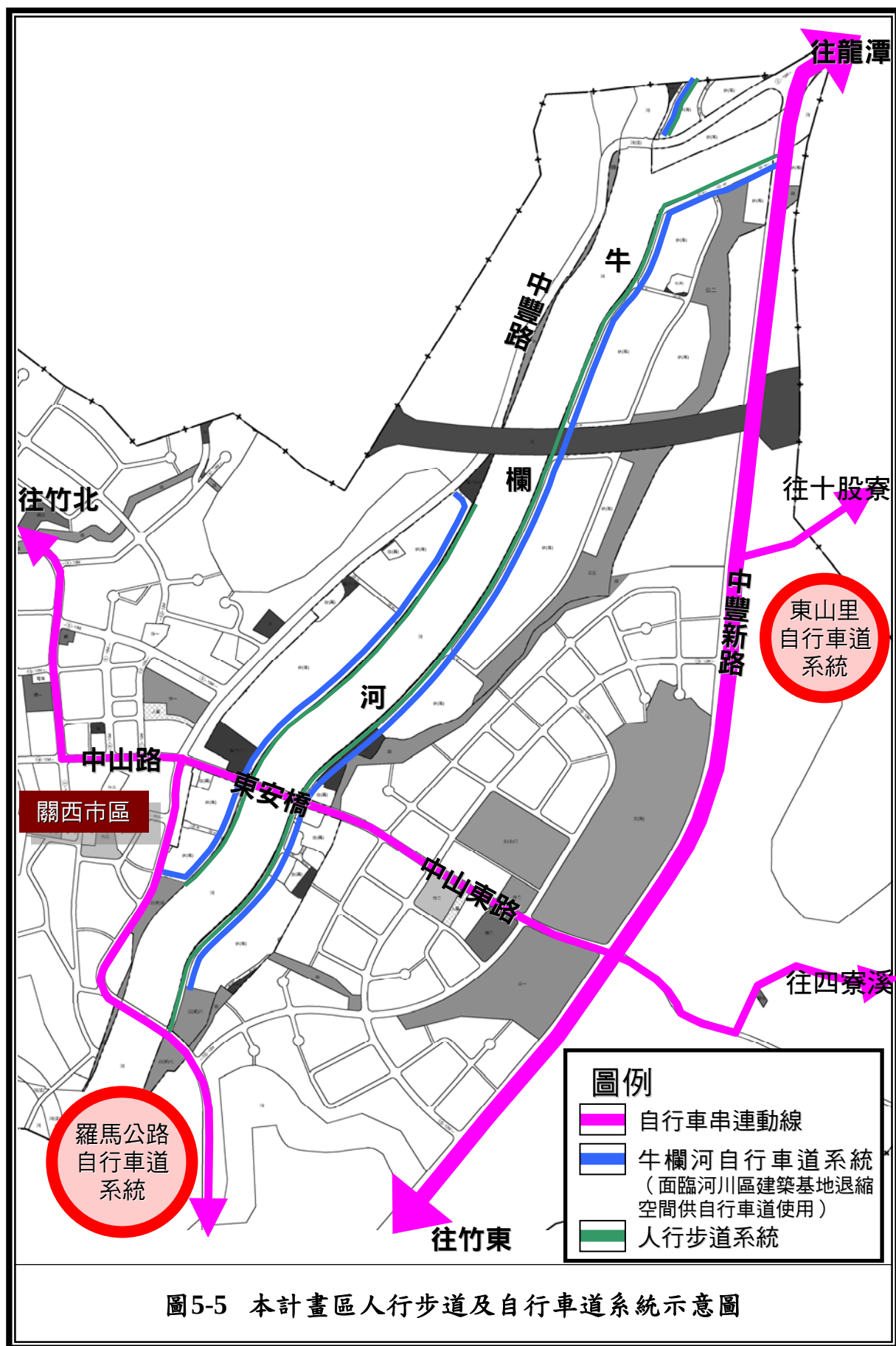


圖5-4 本計畫區臨牛欄河之人、車、自行車道剖面示意圖



肆、排水系統計畫

一、滯洪排水系統分析

（一）集水分區

本計畫區地形大致為由北側緩降至南側。集水分區則分為牛欄河以北、牛欄河以東及牛欄河以西等三區。

（二）排水系統規劃原則

- 1.排水設施位置儘可能選在區內之低窪處。
- 2.配合水土保持處理而設之排水設施應依據排水方向及間距選擇適當地點設置。
- 3.排水溝身上面之兩邊側坡，應配合築溝材料選擇適當之坡度。
- 4.排水溝上之承水口位置，應按照排水區域內之地形及其他水土保持設施出口位置設置。
- 5.排水設施斷面之決定應考慮下列原則：
 - （1）不沖刷不淤積之最佳排水斷面。
 - （2）經濟安全、施工容易。
- 6.排水設施設計流速應在最大安全流速範圍內，速過時應設跌水、消能墩塊等設施。
- 7.整地區或構造物有被上方逕流沖刷之虞者，宜在其上方設截洩溝。
- 8.排水設施儘量以直線設置，避免急轉彎。
- 9.排水設施縱坡應力求平順，避免變化過大。
- 10.涵管橫越道路等主要設施時，儘量與其成正交。

（三）排水系統規劃構想

- 1.計畫區地勢北高南低，排水系統將順應地勢，以重力方式排放逕流。

- 2.計畫區主要排放水路為牛欄河及其支流拱子溝溪。
- 3.計畫區為避免下游水路容納負荷過大，建議於適當位置即排入滯洪池。
- 4.計畫區內排水設施設計頻率以 25 年一次重現期為原則。滯洪設施設計入流採 50 年一次重現期，出流 25 年一次重現期為原則。

二、滯洪設施之滯洪量及滯留時間計算

計畫區開發後逕流係數增大，如遇暴雨侵襲，可能使區外原排水系統無法承受所增加之逕流量，故須於計畫區內適宜地點設置滯洪池以調整水量，以免造成災害。

採用入流量再現期為 50 年，計算依據為水土保持技術規範，方式採三角歷線法，對外排水出口以 25 年一次頻率暴雨量設計。

符號說明：

tp：洪峰時間（hr）

tb：基期（hr）

Q1：開發中、後（50 年）洪峰流量（cms）

Q2：開發前（25 年）洪峰流量（cms）

Vs：滯洪量（m³）

$$\text{滯洪量 } Vs = \frac{tb(Q1 - Q2)}{2} \times 3,600$$

採用入流量再現期為 50 年，計算依據為水土保持技術規範，方式採三角歷線法，對外排水出口以 25 年一次頻率暴雨量設計。本計畫區滯洪設施設置於靠近牛欄河鳳山溪匯流口附近之鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公（兒）五及公（兒）六），依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法設置，如圖 5-6 所示，滯洪設施計算表如表 5-5，其滯洪體積分別為 3,966 及 9,741 立方公尺。

表 5-5 本計畫區滯洪設施計算表

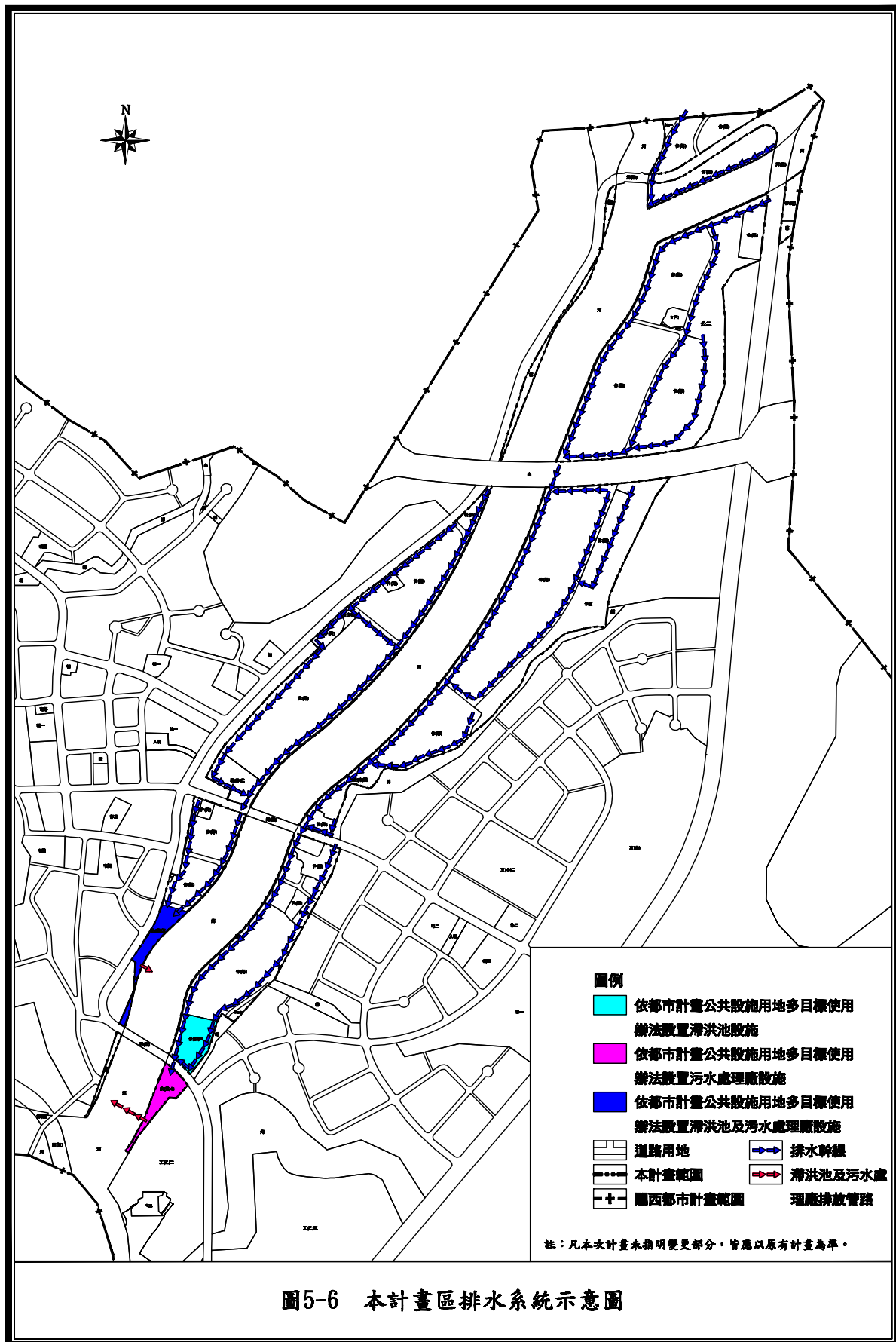
滯洪池編號	集水面積 (公頃)	滯洪體積 (立方公尺)
A	9.20	3,966
B	22.60	9,741

三、污水處理設施

依本計畫區目標年居住人口及活動人口估算區內最大日用水量約 240CMD；最大日污水量約 200CMD，概估污水處理設施需求面積約 200 平方公尺。考量牛欄河二側污水處理需求，爰規劃公（兒）五、公（兒）七依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法設置污水處理廠設施。

表 5-6 本計畫區污水處理設施需求計畫表

項目	人數 (人)	用水量 (CMD)	最大日用水量 (CMD)	最大日污水量 (CMD)	污水處理設施 需求面積 (平方公尺)
居住人口	400	100	240	200	200
活動人口	2,900	87			
合計	3,300	187			



伍、都市防災計畫

配合主要計畫都市防災計畫內容，規劃本計畫區防災計畫，說明如下：

一、生活避難圈

依據本計畫區實際情形、適合步行距離及公共設施分布情形，劃設半徑250-500公尺不等之生活避難圈。

二、防（救）災設施與場所

（一）救災指揮中心

指定機一（關西鎮公所）為救災指揮中心。

（二）警察、消防據點

指定機四（現供消防隊使用）、市四（部分用地現供關西分駐所使用）為警察、消防據點。

（三）避難收容設施

考量適當步行距離，指定本計畫區內及周邊之學校、公園、廣場及其他相關公共設施為避難收容設施。

（四）緊急避難場所

指定本計畫區周邊之開放性空間，例如：農業區、保護區及河川區等。

（五）火災延燒防止地帶

指定本計畫區及周邊之開放性空間及道路系統作為火災防止延燒地帶。

三、消防救災路線

本計畫區消防救災路線依功能分為聯外路線及區內救災路線，說明如下：

（一）聯外路線

配合本計畫區周邊既有消防救災路線，包括緊急疏散道路及救援輸送道路。

1.緊急疏散道路

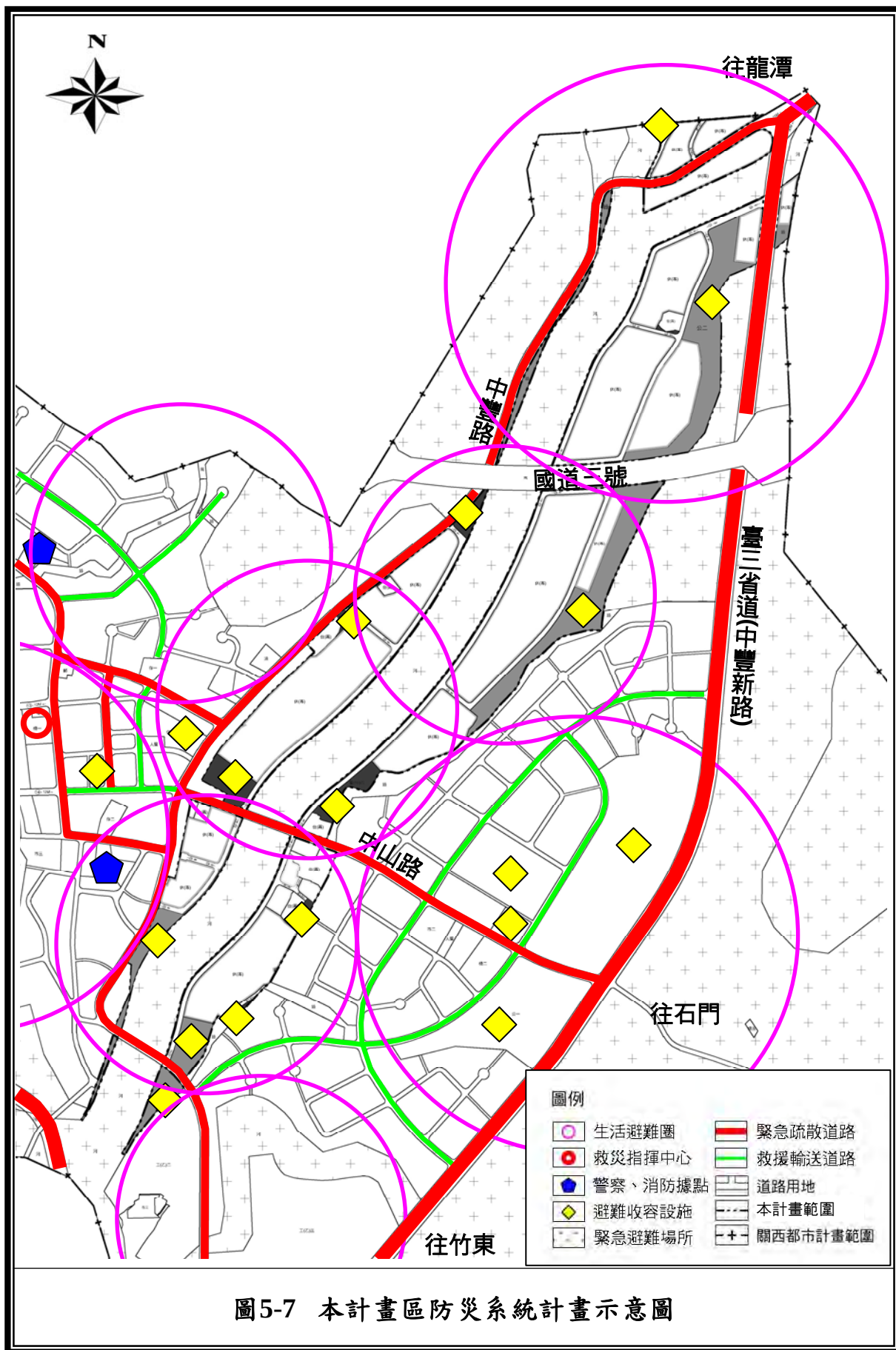
指定 30M、15M 道路為緊急疏散道路，以供緊急救難及疏散通行為主。

2.救援輸送道路

指定 12M、10M 道路為救援輸送道路，包括作為消防及救難車輛通行為主。

(二) 區內救災路線

指定本計畫區內 12M、8M 道路為區內救災路線，以銜接關西都市計畫區既有之消防救災路線為主。



陸、親山親水計畫

一、計畫原則及範圍

依據關西都市計畫範圍內現況山林、河川、溪流、湖泊等自然資源分佈，配合公園、綠地、廣場等公共設施用地及其他開放空間之配置，訂定親山親水、綠化實施策略及原則，以作為景觀設計與管制之依據。本計畫實施範圍（詳圖 5-8）為市中心區附近牛欄河的河川溪流空間以及東山里丘陵地形周邊地區。親山親水範圍及內容依下列原則訂定：

- （一）考慮自然景觀整體性
- （二）考慮社區民眾使用的可及性與便利性
- （三）應考量週遭生活機能健全性
- （四）應配合自行車道或步道等綠色運輸系統設置，串連既有觀光景點、公共設施與地方活動，並考慮其安全性

二、親山親水原則

- （一）關西鎮主要視覺特色在於自然完整之優美山形與河川、低密度使用的河階地以及良好的河口視覺眺望，故為保留現況視覺特質，未來基地開發利用採整體規劃方式辦理，以發展觀光休閒為主。
- （二）以保留現況自然景觀與環境特色為原則，同時應避免因河堤的設置使景觀遭切割破壞，配合自行車道或步道等綠色運輸系統設置，成為關西鎮具吸引力的發展元素。
- （三）未來該地區實施相關開發計畫應盡量配合原地形地貌與既有設施加以考量：
 - 1.街道家具與景觀設施工程應採用與自然素材結合之設計及材質，並和周邊自然景觀協調。
 - 2.應與地面鋪裝、護欄、照明燈具等造型能相互協調搭配，並盡量採合併設計。

三、親山策略

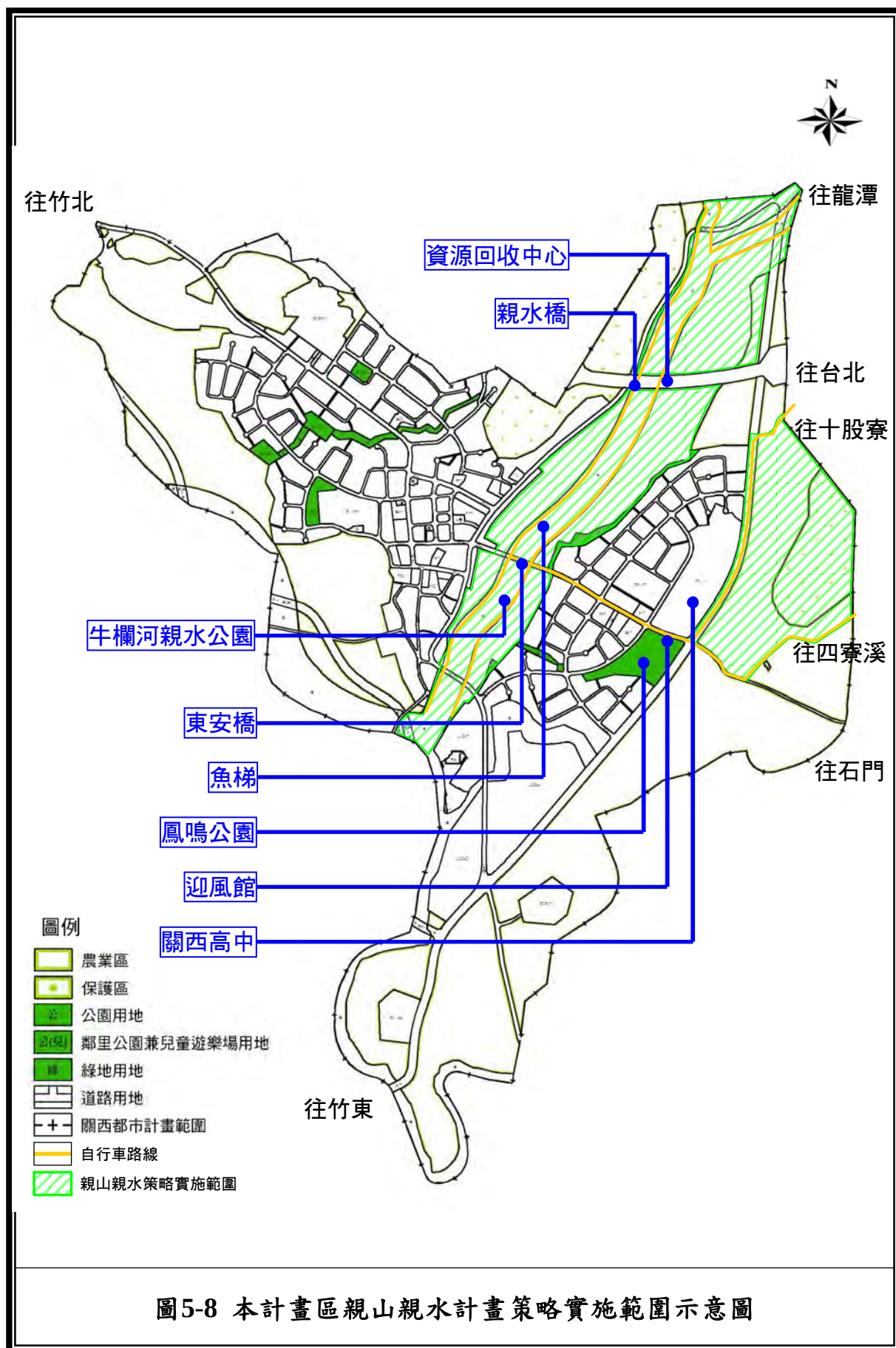
本計畫區之山景景觀資源主要位於北側、東北側區域；故其核心策略在於同時達成視覺與實質環境與山景景觀連結，親山策略說明如下：

- (一) 藉由沿河川區完整且連續佈設之道路、綠地等系統來建構得以向北延伸的視覺走廊空間，從而保障視覺環境的親山功能。
- (二) 配合位於河川區二側道路建築基地之退縮、建築物造型（高度限制）等管制，以進一步強化「山景視覺走廊」的開闊性品質。
- (三) 以沿河川區佈設之道路、綠地等系統以及建築退縮為基礎，建立連續之人行空間，並保留向北延伸與連結山景環境之可能性。

四、親水策略

以河川區為核心建構親水環境，使其成為具休閒功能之開放空間與景觀資源。主要策略說明如下：

- (一) 以沿河川區完整且連續佈設之道路、公共開放空間系統為基礎，建立良好的視覺親水品質。
- (二) 直接鄰接河川區之公共開放空間系統應設置親水空間，以塑造實質親水環境；並配合都市設計審議機制，以保障空間使用之品質。
- (三) 河堤與防汛道路之施作應避免阻擋河川區兩側道路、公共開放空間等與水景環境的視覺可及性。
- (四) 藉由防汛道路與自行車道系統的整合與連結，以強化親水活動的多樣性與休閒功能。



柒、土地使用分區管制及都市設計管制事項

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，兼顧休閒觀光產業、公共服務品質、生態保育之平衡，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 條規定訂定之。

二、土地使用分區管制及開發強度

(一) 休閒遊憩專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

1. 容許使用項目如下：

- (1) 依行政院主計總處所公布之「行業標準分類」(詳附件二)之住宿及餐飲業(大類)、零售業(中類)、旅行及相關代訂服務業(中類)、運動服務業(小類)、遊樂園及主題樂園(細類)、診所(小類)。
- (2) 依行政院農業委員會「休閒農業輔導管理辦法」有關休閒農場得設置之相關設施，包括：住宿設施、餐飲設施、自產農產品加工(釀造)廠、農產品與農村文物展示(售)及教育解說中心、門票收費設施、警衛設施、涼亭(棚)設施、眺望設施、衛生設施、農業體驗設施、生態體驗設施、安全防護設施、平面停車場、標示解說設施、露營設施、休閒步道、水土保持設施、環境保護設施。
- (3) 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」指稱之休閒運動設施，包括：游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房(體適能中心)、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館、手球場、棒球場、壘球場、足球場、曲棍球場、滑草場、自由車場。
- (4) 依「幼兒教育及照顧法」所指稱之幼兒園。
- (5) 依「老人福利法」所指稱之老人安養機構及老人住宅。
- (6) 其他經政府主管機關核准之休閒遊憩設施、藝術市集之使用。

2.停車空間規定如下：

- (1) 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。
- (2) 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。

(二) 住宅區之管制規定如下：

- 1.住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 2.住宅區（再發展區）應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」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。

(三) 公共設施用地開發強度及使用管制規定如下：

- 1.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%。
- 2.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。
- 3.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。
- 4.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。
- 5.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，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。

(四) 建築退縮規定（詳圖 5-9）

1.退縮 6 公尺建築

面臨 20-12M、21-8M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M、細 1-6M 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、無遮簷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 5-10。

2.退縮 4 公尺建築

除面臨 20-12M、21-8M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M、細 1-6M 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、廣場用地退縮至少 4 公尺建築，退縮部分應作為無遮簷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 5-11。

3.退縮 2 公尺建築

- (1) 臨接河川區之建築基地，應沿河川區退縮至少 2 公尺建築，退縮部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
- (2) 住宅區（再發展區）之建築基地於未來新建時，除面臨 20-12M、21-8M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M、細 1-6M 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者，應退縮至少 2 公尺建築。退縮部分應作為無遮簷人行步道使用並應植栽綠化，但得計入法定空地，不得設置圍牆，詳圖 5-12。
- (3) 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，訂定下列退縮規定：
 - A. 區內臨接公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地及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。退縮部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
 - B. 為降低對區外土地使用之影響，區內臨接計畫範圍之建築基地，應沿計畫範圍線，至少退縮 2 公尺建築，退縮部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。但區內及區外臨接部分如屬相似性質之公共設施用地者，則免退縮。
 - C. 為降低對周邊土地使用之影響，休閒遊憩專用區建築基地如臨接住宅區及住宅區（再發展區），應至少退縮 2 公尺建築，退縮部分應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
4. 建築基地除符合前開規定者，以及面臨 20-12M、21-8M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M、細 1-6M 計畫道路之一側不得設置圍牆外，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.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。如規定應作為自行車道及無遮簷人行步道使用，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.本計畫發布實施前已存在之建築不受前開退縮建築之限制。
- 9.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。
- 10.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。

（五）建築基地最小開發規模

- 1.休閒遊憩專用區之最小建築基地規定如下，詳圖 5-13：

考量本計畫區小地主人數眾多，以及執行之目標，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訂為 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。

- 2.任一建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情況，應以合併共同開發為原則。
- 3.宗地之分割或合併，申請開發建築時應符合前述之規定。

（六）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%

(1) 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。

(2) 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。

(3) 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。

(七) 應辦理都市設計審議地區：

1. 本計畫區休閒遊憩專用區、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。

2. 本計畫區公共設施用地(其中道路用地部分僅包括 20-12M、21-8M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M、細 1-6M 等 7 條計畫道路)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。

(八) 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。

(九) 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、都市設計管制事項

(一) 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細之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。

(二) 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.鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公（兒）五）用地於規劃設計時，應考量自行車道系統之串連。

(三) 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。

(四) 建築物高度與量體

1.休閒遊憩專用區、住宅區及住宅區（再發展區）

(1) 面臨 20-12M、21-8M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M、細 1-6M 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。且該基地建築物高度不得大於 16 公尺，詳圖 5-10。

(2) 面臨其餘計畫道路或臨接廣場用地之建築基地，由建築線向內 8 公尺範圍，其建築物高度不得大於 8 公尺或 2 層樓。且該基地建築物高度不得大於 20 公尺，詳圖 5-11 及圖 5-12。

2.公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及廣場兼停車場用地

(1) 面臨 20-12M、23-8M、25-8M、27-8M、28-8M 計畫道路之建築基地，其建築高度不得大於 4 公尺，詳圖 5-14。

(2) 面臨其餘計畫道路之建築基地，其建築物高度不得大於 8 公尺，詳圖 5-15。

(五) 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。

(六) 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. 休閒遊憩專用區建築物外牆應設置適當之夜間照明設施，以塑造休閒遊憩及水岸夜間地標之形象。

(七) 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 %。

(八) 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。

(九) 離街裝卸場規定

1. 休閒遊憩專用區應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對道路交通亦不能產生衝擊。

2. 離街裝卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔽處理。

四、附則

(一) 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。

(二) 本要點未規定事項，適用其它法令之規定。

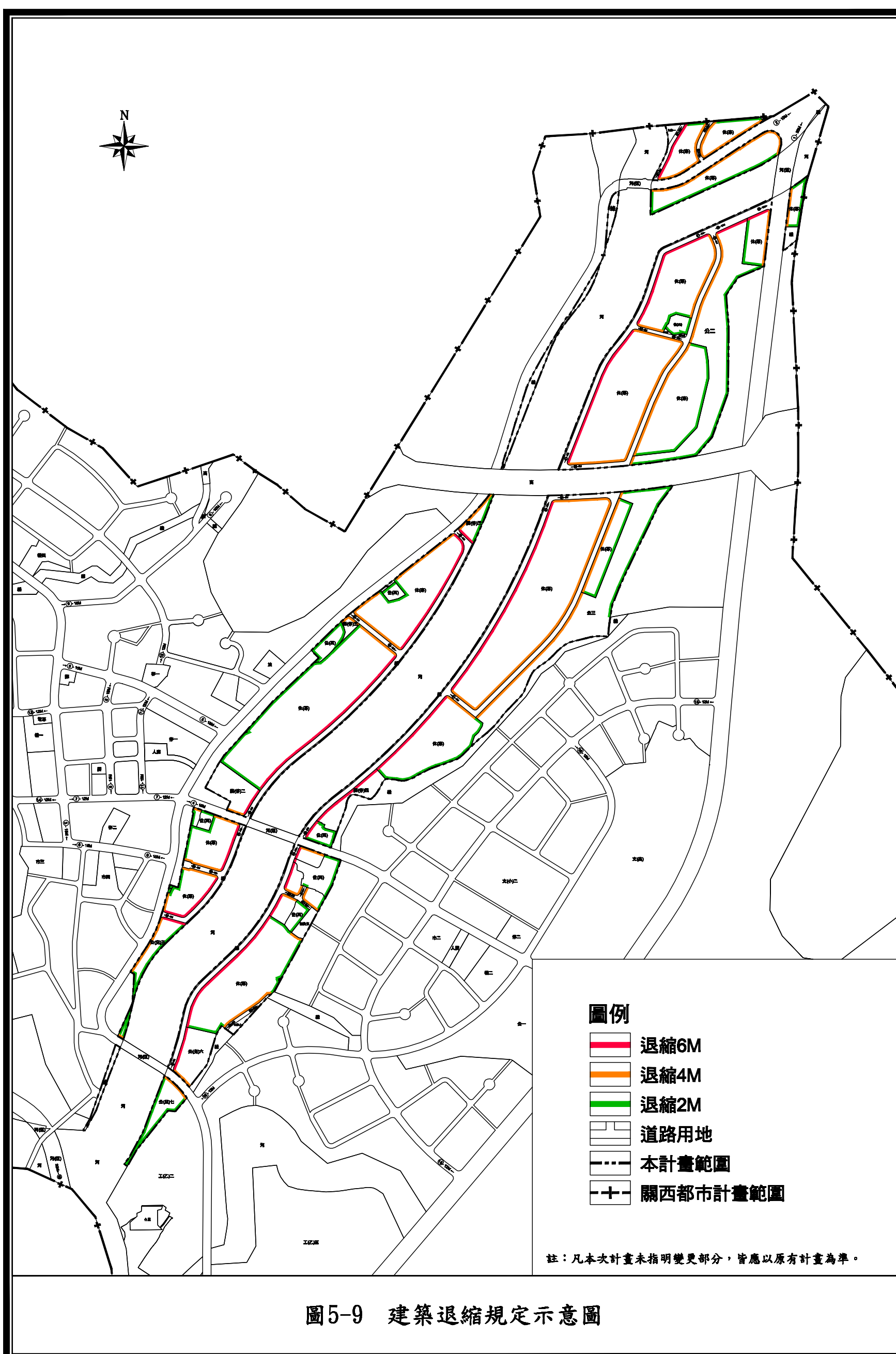


圖5-9 建築退縮規定示意圖

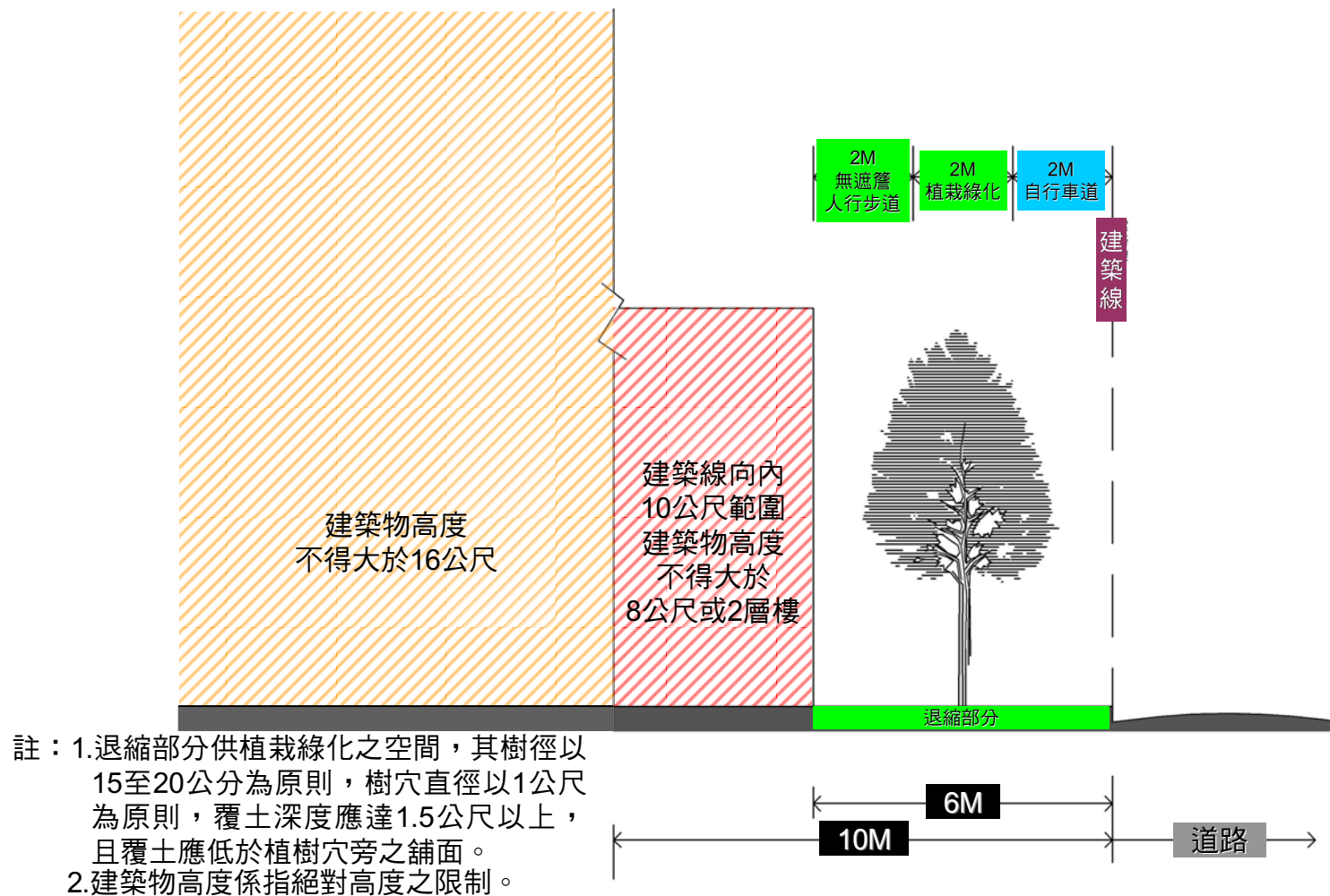
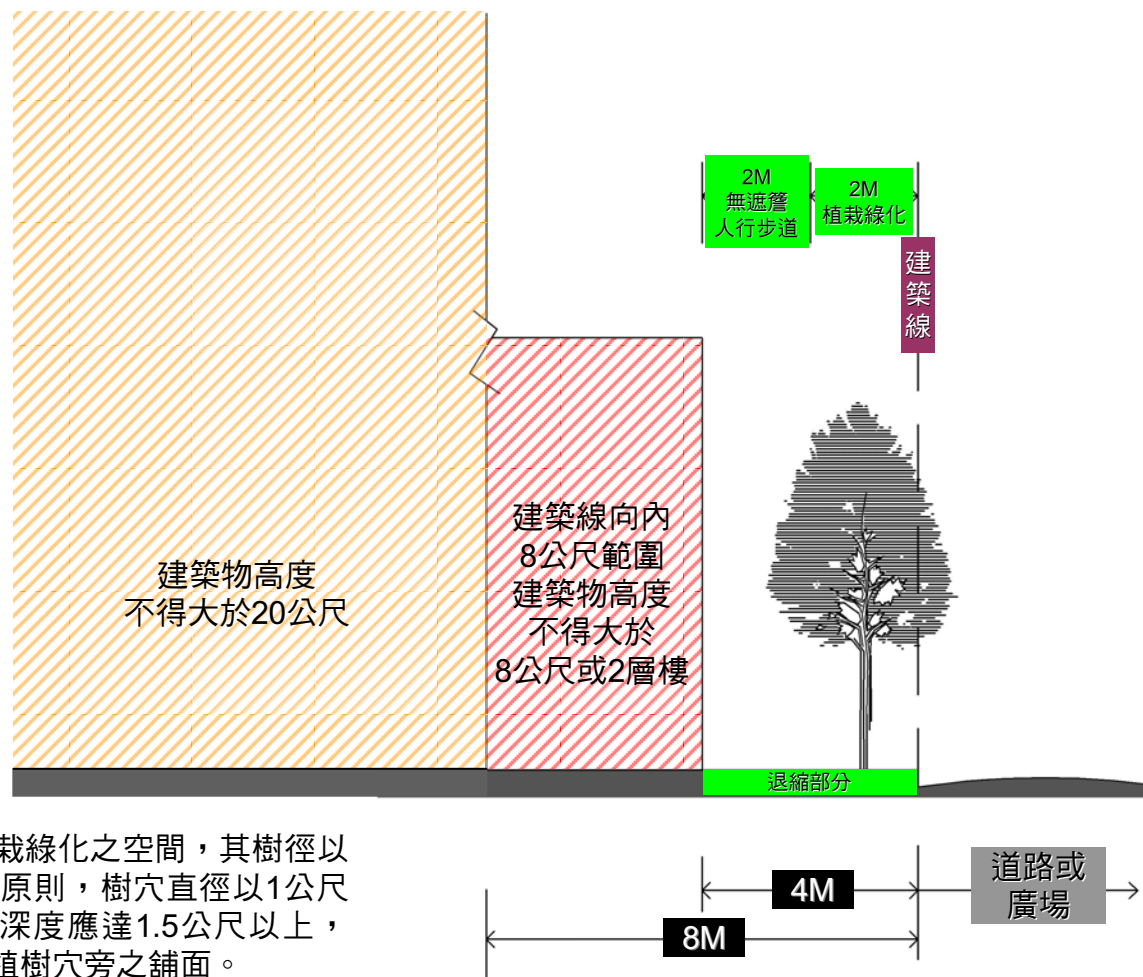


圖5-10 建築基地應退縮6公尺建築及其高度量體管制示意圖



- 註：1.退縮部分供植栽綠化之空間，其樹徑以15至20公分為原則，樹穴直徑以1公尺為原則，覆土深度應達1.5公尺以上，且覆土應低於植樹穴旁之鋪面。
2.建築物高度係指絕對高度之限制。

圖5-11 建築基地應退縮4公尺建築及其高度量體管制示意圖

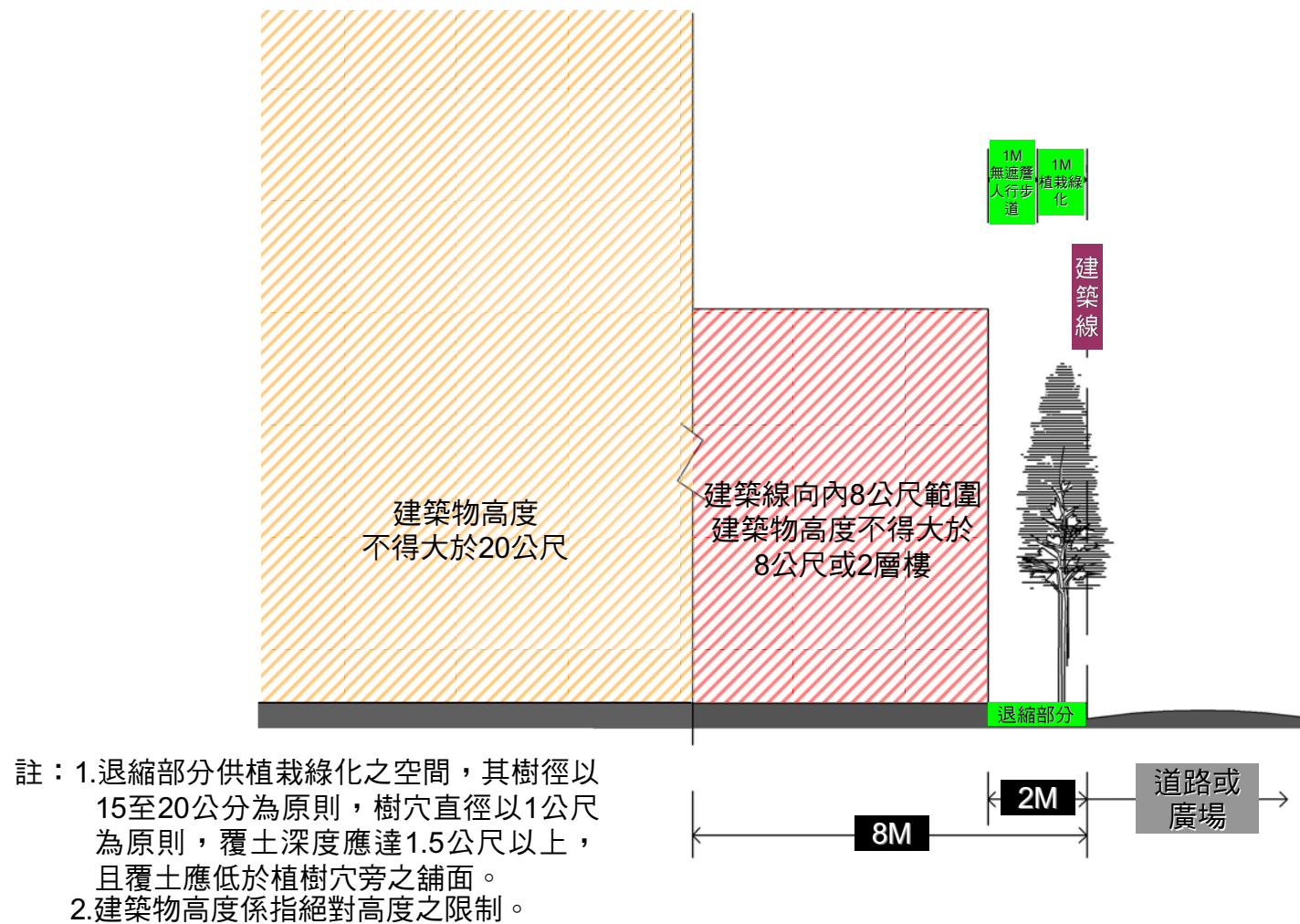
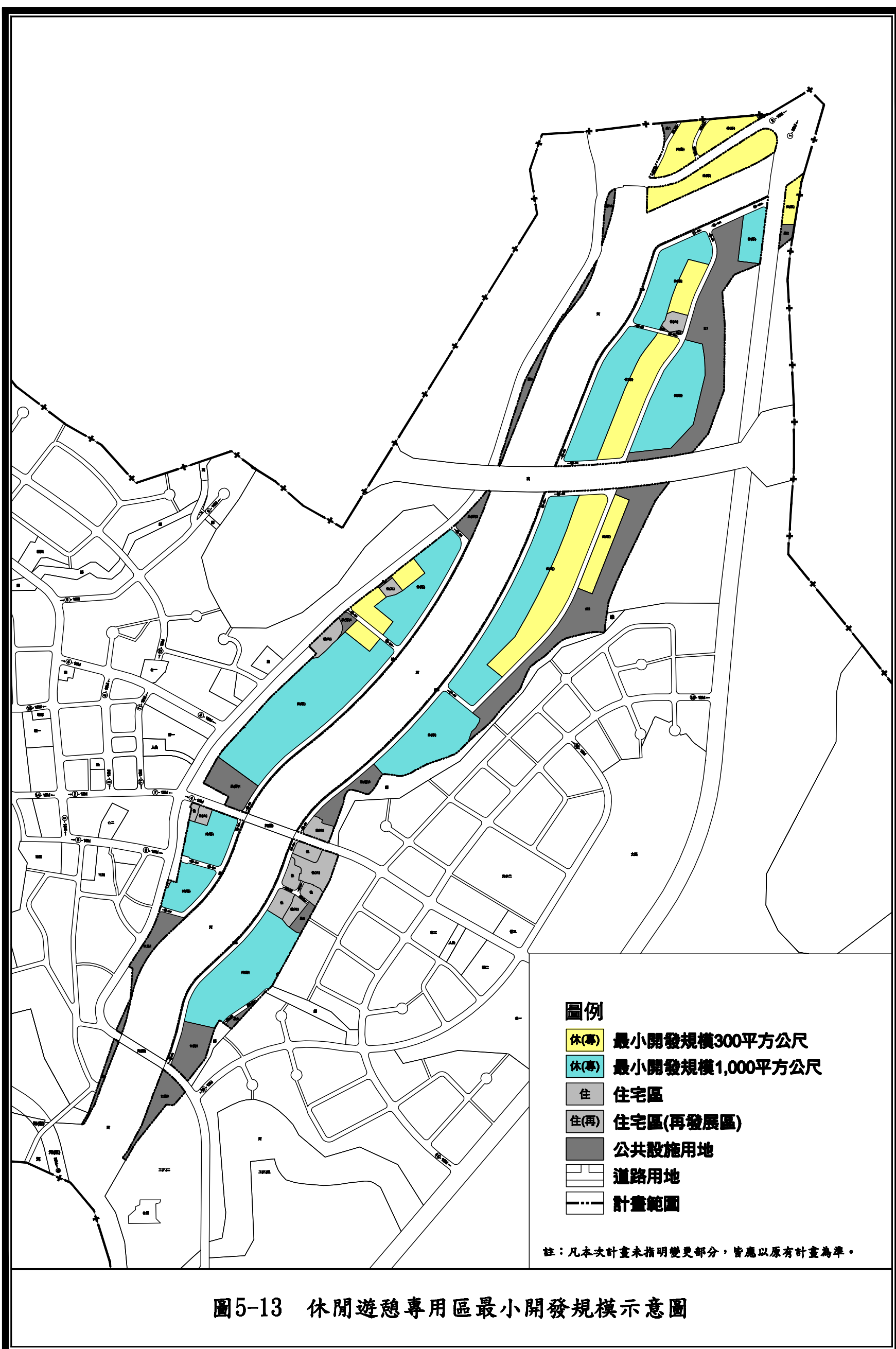
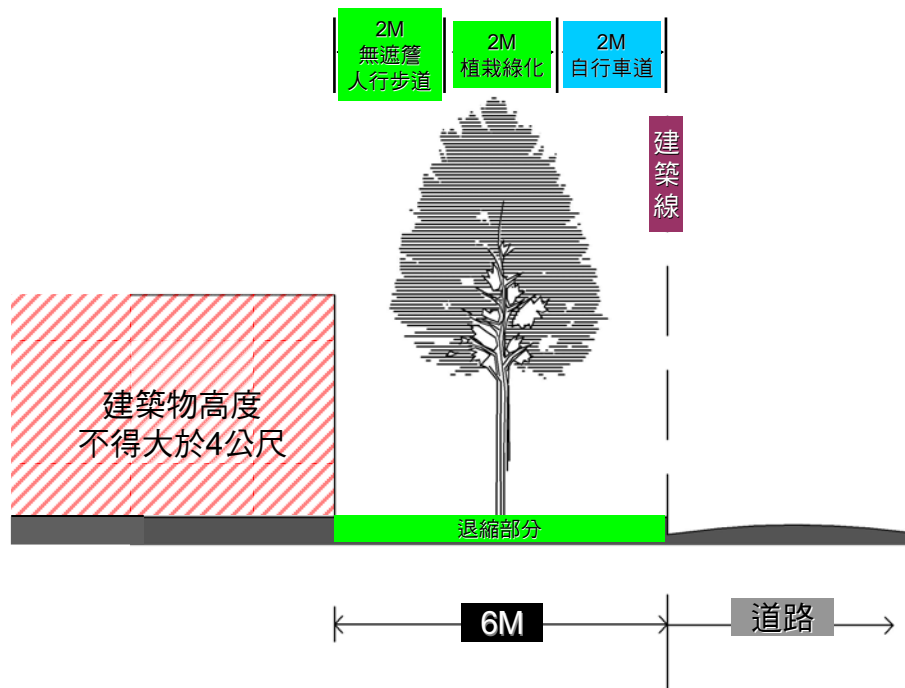


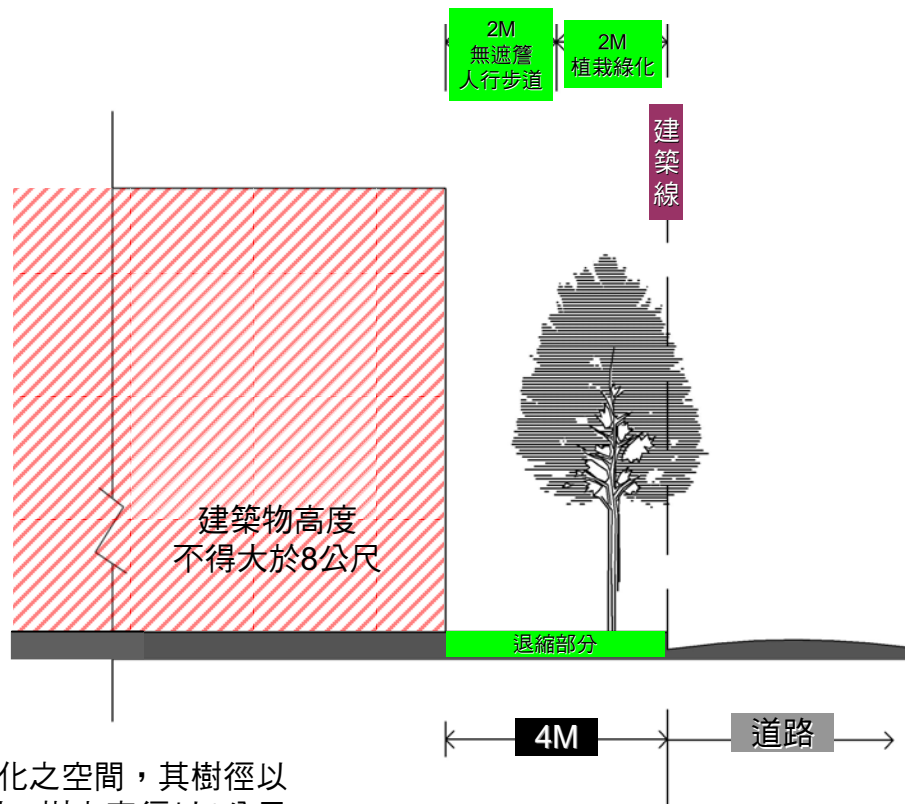
圖5-12 建築基地應退縮2公尺建築及其高度量體管制示意圖





- 註：1.退縮部分供植栽綠化之空間，其樹徑以15至20公分為原則，樹穴直徑以1公尺為原則，覆土深度應達1.5公尺以上，且覆土應低於植樹穴旁之鋪面。
2.建築物高度係指絕對高度之限制。

圖5-14 公共設施用地應退縮6公尺建築及其高度量體管制示意圖



- 註：1.退縮部分供植栽綠化之空間，其樹徑以15至20公分為原則，樹穴直徑以1公尺為原則，覆土深度應達1.5公尺以上，且覆土應低於植樹穴旁之鋪面。
2.建築物高度係指絕對高度之限制。

圖5-15 公共設施用地應退縮4公尺建築及其高度量體管制示意圖

第六章 事業及財務計畫

壹、整體開發範圍

本計畫區除規劃為住宅區（再發展區），以供既有合法建物保留使用外，其餘範圍均納入整體開發範圍。

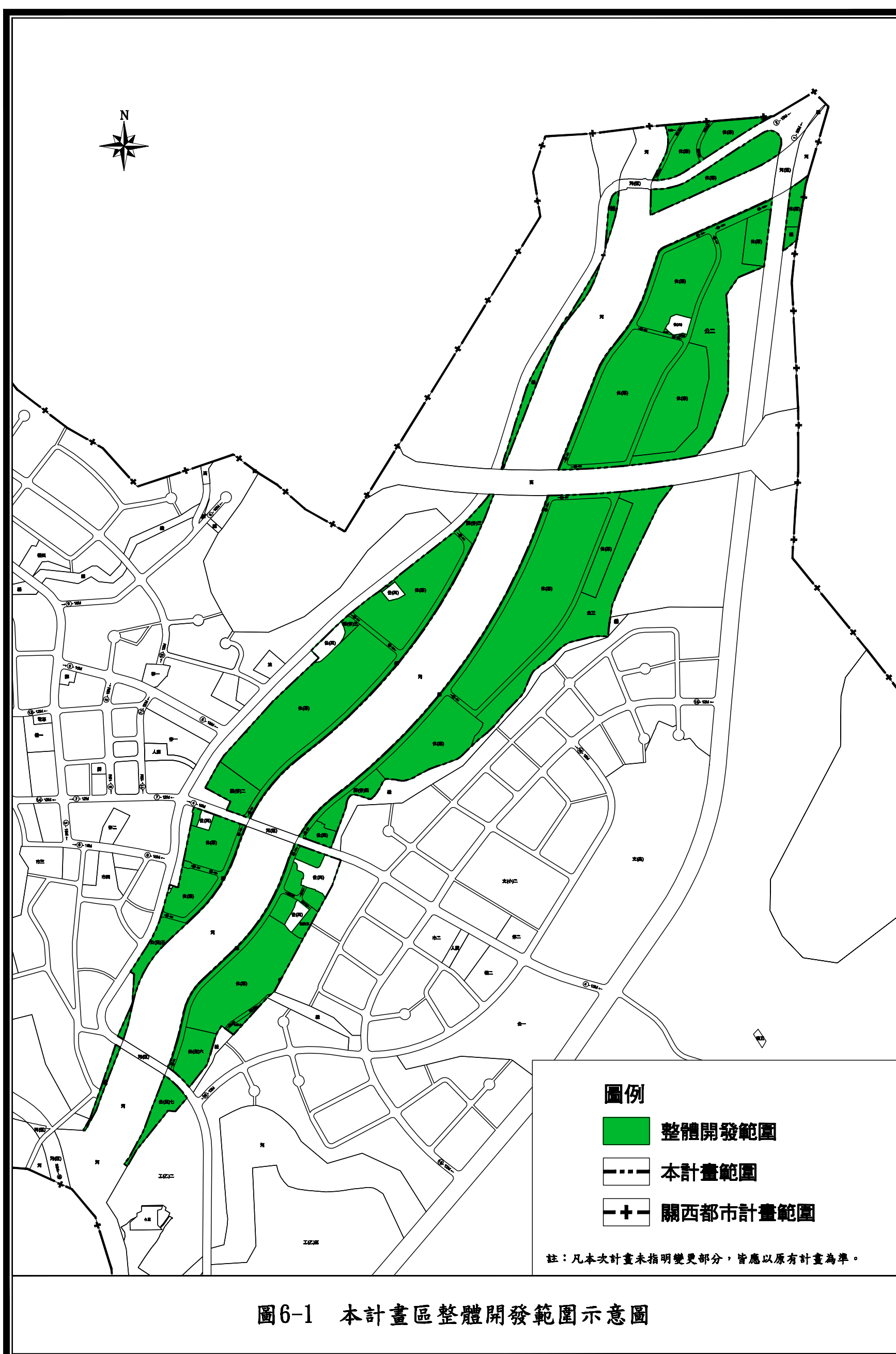
貳、開發方式及期程

一、開發方式

本計畫區之整體開發範圍採全區一期市地重劃方式辦理開發。

二、開發期程

本計畫區之整體開發範圍係以全區一期辦理整體開發，其市地重劃預定進度為民國 103 年起共計 4 年，惟市地重劃作業時程，仍應依實際之執行狀況為準。



參、財務計畫

一、市地重劃總費用估算

(一) 重劃費用

1.地籍整體及辦理本市地重劃必要之業務費用：以 120 萬元/公頃計算，概估約需 3,998 萬元。

2.土地改良物補償費用：依現況土地改良物拆遷（含自拆獎勵金）及農林作物補償估算，估計約需 3,400 萬元。

(二) 工程費用

以每公頃 2,700 萬元計算，預估本市地重劃所需公共設施費用約為 8 億 9,964 萬元。

(三) 貸款利息

依年利率 4%，共計 4 年期估算，貸款利息約 7,945 萬元。

(四) 估算結果

依據前述重劃費用、工程費用、貸款利息估算結果，市地重劃開發總費用預估約為 10 億 5,307 萬元(本費用係屬預估，未來仍應依實際發生之費用為準)。

表 6-1 市地重劃開發總費用估算表

項目		數量	單位	單價 (萬元)	複價 (萬元)
重劃費用	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 年期估算			7,945
合計					105,307

註：本市地重劃開發總費用係屬預估，未來應依實際發生之費用為準。

三、重劃總平均負擔比率估算

(一) 公共設施用地負擔比率

暫不考慮抵充之估算，公共設施用地平均負擔比率約 34.33%。

公共設施用地平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{(\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}{(\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\ &= \frac{11.44\text{公頃} - 0\text{公頃}}{33.32\text{公頃} - 0\text{公頃}} \\ &= 34.33\% \end{aligned}$$

(二) 重劃費用負擔比率

開發後平均地價以 4.5 萬元/坪 (13,613 萬元/公頃) 估算，費用平均負擔比率約 23.22%。

費用平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \frac{(\text{重劃費用總額} + \text{工程費用總額} + \text{貸款利息總額})}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\ &= \frac{105,307\text{萬元}}{13,613\text{萬元} / \text{公頃} \times (33.32\text{公頃} - 0\text{公頃})} = \frac{105,307\text{萬元}}{453,585\text{萬元}} \\ &= 23.22\% \end{aligned}$$

(三) 重劃總平均負擔比率

重劃總平均負擔比率約 57.55%。

重劃總平均負擔比率

$$\begin{aligned} &= \text{公共設施用地負擔比率} + \text{重劃費用負擔比率} \\ &= 34.33\% + 23.22\% \\ &= 57.55\% \end{aligned}$$

(四) 土地配回比率

土地配回比率約 42.45% (100%-57.55%=42.45%)。

四、經費籌措

市地重劃辦理費用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。

肆、歸戶分析

本計畫區之開發方式採全區一期市地重劃方式辦理開發。計畫區內扣除劃設住宅區（再發展區）之私有土地所有權人後，參與市地重劃之私有土地所有權人尚有 506 人，持有土地面積共約 31.04 公頃。考量私有土地所有權人持有土地面積差異懸殊，為兼顧大、小地主開發之權益，本計畫將休閒遊憩專用區之最小開發面積規模區分為 300 平方公尺與 1,000 平方公尺，並將各街廓之最小開發面積規模於土地使用分區管制要點予以載明。

以下針對私有地主參與市地重劃後配地情形進行歸戶分析，以重劃前持有土地面積 2,356 平方公尺（重劃後配回土地約 1,000 平方公尺）為級距區分大、小地主，分別配予最小開發規模 1,000、300 平方公尺之休閒遊憩專用區土地。並考量符合安置條件之地主皆選擇參與休閒遊憩專用區土地配地之保守情境，檢核大、小地主之配地歸戶分析情形如下表所示，經檢核結果可知本計畫區大、小地主之配地需求均可獲得滿足。

表 6-2 私有土地所有權人參與市地重劃歸戶分析表

重劃前			重劃後		檢核情形			
持有土地 級距 (平方公尺)	私地主人數	面積小計 (公頃)	配回比例 (%)	面積小計 (公頃)	分配區位	最小開發規模 (平方公尺)	可供配地面積 (公頃)	面積檢核 (公頃)
未達 2,356	476	13.49	42.45%	5.73	休閒遊憩專用區	300	6.22	符合 +0.50
2,356 以上	30	17.55		7.45	休閒遊憩專用區	1,000	15.10	符合 +7.65
小計	506	31.04	—	13.18	—	—	21.33	— +8.15

資料來源：本計畫整理。

附件一、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

經濟部水利處北區水資源局 函

受文者：立法委員鄭永金國會辦公室

速別：最速件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十年六月五日

發文字號：（九〇）水利北石字第〇九〇五〇〇二〇九一號

附件：如說明

主旨：有關立法委員鄭永金國會辦公室函請本局協助辦理新竹縣關西鎮牛欄河流域土地誤編為「行水區」予以解編一案，經查該流域非屬本局石門水庫集水區範圍且亦無是項分洪計畫，因地目變更依「非都市土地使用管制規則」第十一條規定，變更編定係屬貴府權責，敬請協助辦理，請查照。

說明：依立法委員鄭永金國會辦公室九十年五月廿一日九〇永金字第四七一號函辦理，檢附影本一份，請參處。

正本：新竹縣政府

副本：立法委員鄭永金國會辦公室、本局管水組、秘書室（研考）、石門水庫管理中心（均不含附件）

局長李鐵民

郵政特准掛號
發件人：胡保福

機關地址：桃園縣龍潭鄉佳安村佳安路2號
傳真：(03)4713767
承辦人姓名及電話：方俊杰(03)4712104轉205

經濟部水利處北區水資源局 函

受文者：立法委員鄭永金國會辦公室

速別：最速件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十年六月五日

發文字號：(九〇)水利北石字第〇九〇五〇〇二〇九一號

附件：如說明二

主旨：有關新竹縣關西鎮牛欄河流域土地編定為石門水庫溢洪道「行水區」乙案，經查石門水庫完成後並無以該流域為分洪之計畫，該流域亦非屬石門水庫集水區，因土地變更編定為地方政府權責，本局已依鄭委員函示函請新竹縣政府協助辦理編事宜，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴委員國會辦公室九十年五月二十一日九〇永金字第四七一號函。
 - 二、有關非都市土地變更編定依「非都市土地使用管制規則」第十一條規定係屬地方政府權責，為協助地方民眾辦理變更編定，本局已函請地方政府協助辦理。
- 正本：立法委員鄭永金國會辦公室
- 副本：新竹縣政府、本局管水組、秘書室(研考)、石門水庫管理中心

局長 李鐵民

機關地址：桃園縣龍潭鄉佳安村佳安路2號
傳 真：(03)4713767
承辦人電話：方俊杰(03)4712104轉205

秘書 胡保福

附件二、休閒遊憩專用區依行政院主計總處「行業標準分類」之容許使用項目表

附件二、休閒遊憩專用區依行政院主計總處「行業標準分類」之容許使用 項目表

I 大類 — 住宿及餐飲業

I 大類 — 住宿及餐飲業				
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			住宿服務業 從事短期或臨時性住宿服務之行業，有些場所僅提供住宿服務，有些場所則提供結合住宿、餐飲及休閒設施之複合式服務。 不包括： • 以月或年為基礎，不提供住宿服務之住宅出租歸入 6811 細類「不動產租賃業」。
		551	5510	短期住宿服務業 從事以日或週為基礎，提供客房服務或渡假住宿服務等行業，如旅館、旅社、民宿等。本場所可附帶提供餐飲、洗衣、會議室、休閒設施、停車場等服務。 不包括： • 僅對特定對象提供臨時性住宿服務之招待所歸入 5590 細類「其他住宿服務業」。
		559	5590	其他住宿服務業 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。 不包括： • 民宿服務歸入 5510 細類「短期住宿服務業」。
	56			餐飲業 從事調理餐食或飲料提供現場立即消費之餐飲服務之行業。餐飲外帶外送、餐飲承包等服務亦歸入本類。 不包括： • 非供立即消費之食品及飲料製造歸入 C 大類「製造業」之適當類別。 • 包裝食品或飲料之零售歸入 47-48 中類「零售業」之適當類別。
		561	5610	餐館業 從事調理餐食提供現場立即食用之餐館。便當、披薩、漢堡等餐食外帶外送店亦歸入本類。 不包括： • 固定或流動之餐食攤販歸入 5631 細類「餐食攤販業」。
		562		飲料店業 從事調理飲料提供現場立即飲用之非酒精及酒精飲料供應店。 不包括： • 固定或流動之調理飲料攤販歸入 5632 細類「調理飲料攤販業」。
			5621	非酒精飲料店業 從事供現場立即飲用之非酒精飲料供應店。冰果店亦歸入本類。
			5622	酒精飲料店業 從事提供現場立即飲用之酒精飲料供應店。本類可附帶無提供侍者之餘興節目。 不包括： • 提供侍者之飲酒店歸入 9323 細類「特殊娛樂業」。
		563		餐飲攤販業

I 大類 — 住宿及餐飲業				
分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
				從事調理餐食或飲料提供現場立即消費之固定或流動攤販。
			5631	餐食攤販業 從事調理餐食提供現場立即食用之固定或流動攤販。 不包括： • 供立即食用之餐食供應店歸入 5610 細類「餐館業」。
			5632	調理飲料攤販業 從事調理飲料提供現場立即飲用之固定或流動攤販。 不包括： • 供立即飲用之飲料供應店歸入 562 小類「飲料店業」之適當細類。
		569	5690	其他餐飲業 從事 561 至 563 小類以外餐飲服務之行業，如餐飲承包服務（含宴席承辦、團膳供應等）及基於合約僅對特定對象供應餐食之學生餐廳或員工餐廳。交通運輸工具上之餐飲承包服務亦歸入本類。

G 大類 — 批發及零售業

G 大類 — 批發及零售業 — 47-48 中類 — 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、固定或流動攤販、郵購公司、消費者合作社等向一般民眾銷售全新及中古有形商品之行業。零售代理商、零售拍賣公司亦歸入本類。 不包括： • 穀類、礦石（砂）、原油、工業用化學品、鋼鐵、工業機械設備之銷售歸入 45-46 中類「批發業」之適當類別。 • 調理並銷售供現場或外帶消費之食品、飲料歸入 56 中類「餐飲業」之適當類別。
		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，如超級市場、百貨公司等。 不包括： • 銷售單一系列商品之零售店歸入 472 至 485 小類之適當細類。
			4711	食品飲料為主之綜合商品零售業 從事以食品飲料為主之綜合商品零售店。本類所銷售之商品，除食品、飲料或菸草製品三種主要商品以外，亦銷售服裝、家具、電器、五金、化粧品等其他種類之商品，如超級市場、便利商店等。
			4719	其他綜合商品零售業 從事 4711 細類以外綜合商品零售店。本類所銷售之商品多為一般性商品，包括服裝、家具、電器、五金、化粧品、珠寶、玩具、運動用品等，如百貨公司、零售式量販店等。
		472		食品、飲料及菸草製品零售業 從事食品、飲料、菸草製品之專賣零售店，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

G 大類 — 批發及零售業 — 47-48 中類 — 零售業				
分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
				從事生鮮、冷藏或保藏蔬菜、水果之專賣零售店。
			4722	肉品零售業 從事生鮮、冷藏、冷凍或保藏肉品之專賣零售店。家禽活體零售店亦歸入本類。
			4723	水產品零售業 從事生鮮、冷藏、冷凍或保藏水產品之專賣零售店，如魚類、蝦蟹類、頭足類、藻類、貝介類等零售店。
			4729	其他食品及飲料、菸草製品零售業 從事 4721 至 4723 細類以外食品及飲料、菸草製品等商品之專賣零售店，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。保健食品零售店亦歸入本類。
		473		布疋及服飾品零售業 從事布疋、服飾品之專賣零售店，如成衣、鞋類、服飾配件零售店。行李箱（袋）及縫紉用品零售店亦歸入本類。
			4731	布疋零售業 從事天然或人造纖維製成之布疋、織物專賣零售店。
			4732	服裝及其配件零售業 從事服裝及其配件之專賣零售店，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。 不包括： • 貴金屬飾品零售店歸入 4745 細類「珠寶及貴金屬製品零售業」。
			4733	鞋類零售業 從事鞋類及其配件之專賣零售店。 不包括： • 溜冰鞋、登山鞋等特殊運動用鞋零售店歸入 4762 細類「運動用品、器材零售業」。
			4739	其他服飾品零售業 從事 4731 至 4733 細類以外服飾品之專賣零售店，如旅行箱（袋）、洋傘、雨衣（鞋）及針線、拉鍊、鈕扣等縫紉用品零售店。
		474		家庭器具及用品零售業 從事家庭器具及用品之專賣零售店，如家庭電器、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。
			4741	家庭電器零售業 從事家庭電器用品及器材之專賣零售店。家用照明設備專賣零售店亦歸入本類。 不包括： • 瓦斯爐、瓦斯熱水器零售店歸入 4749 細類「其他家庭器具及用品零售業」 • 家用通訊設備零售店歸入 4832 細類「通訊設備零售業」。 • 家用視聽設備零售店歸入 4833 細類「視聽設備零售業」。
			4742	家具零售業 從事家具之專賣零售店。廚具零售店亦歸入本類。 不包括： • 家具訂製歸入 32 中類「家具製造業」之適當類別。 • 辦公室家具銷售歸入 4644 細類「辦公用機械器具批發業」。
			4743	家飾品零售業 從事家庭裝飾品之專賣零售店，如寢具、毛巾、桌巾、椅套、地毯、

G 大類 — 批發及零售業 — 47-48 中類 — 零售業				
分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
				窗簾、百葉窗、壁紙等零售店。
			4744	鐘錶及眼鏡零售業 從事鐘錶、眼鏡及其零配件之專賣零售店。
			4745	珠寶及貴金屬製品零售業 從事珠寶及金銀條、幣等貴金屬製品之專賣零售店。 不包括： • 人造珠寶零售店歸入 4732 細類「服裝及其配件零售業」。
			4749	其他家庭器具及用品零售業 從事 4741 至 4745 細類以外家庭器具及用品之專賣零售店，如家用攝影器材與光學產品、炊具、清潔用品、家用瓦斯器具、濾水器、餐具、器皿等零售店。
		475		藥品、醫療用品及化粧品零售業 從事藥品、醫療用品及化粧品之專賣零售店。
			4751	藥品及醫療用品零售業 從事中西藥品及醫療用品、耗材之專賣零售店。 不包括： • 醫療機構用機械設備之銷售歸入 4649 細類「其他機械器具批發業」。
			4752	化粧品零售業 從事清潔用、保養用、彩粧用化粧品之專賣零售店。香水、香皂、沐浴乳、洗（潤）髮精、整髮劑、染髮劑專賣零售店亦歸入本類。
		476		文教、育樂用品零售業 從事文教、育樂用品專賣零售店，如書籍、文具、運動用品、娛樂用品、樂器等零售店。
			4761	書籍、文具零售業 從事書籍、雜誌、報紙及文具之專賣零售店。 不包括： • 樂譜零售歸入 4763 細類「玩具、娛樂用品零售業」。
			4762	運動用品、器材零售業 從事運動用品、器材之專賣零售店，如釣魚用具、露營用品、登山用品、自行車及溜冰鞋、登山鞋等特殊運動用鞋零售店。 不包括： • 運動服零售店歸入 4732 細類「服裝及其配件零售業」。 • 特殊用途以外之運動鞋零售店歸入 4733 細類「鞋類零售業」。
			4763	玩具、娛樂用品零售業 從事玩具、娛樂用品之專賣零售店。遊樂器（遊戲軟體已燒錄，固定不可更換）及樂器零售店亦歸入本類。 不包括： • 已錄製或空白錄音（影）帶、影音光碟零售店歸入 4764 細類「音樂帶及影片零售業」。 • 可更換軟體之電子遊樂器及套裝軟體（含電子遊戲軟體）零售店歸入 4831 細類「電腦及其週邊設備、軟體零售業」。
			4764	音樂帶及影片零售業 從事唱片、錄音（影）帶、影音光碟之專賣零售店。
		481	4810	建材零售業 從事漆料、塗料及居家修繕等建材、工具、用品之專賣零售店。
		482		燃料零售業 從事汽油、柴油、木炭、桶裝瓦斯等燃料之專賣零售店。
			4821	加油（氣）站業

G 大類 — 批發及零售業 — 47-48 中類 — 零售業				
分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
				從事銷售汽油、柴油及液化石油氣之加油（氣）站。 不包括： • 礦油行歸入 4829 細類「其他燃料零售業」。
			4829	其他燃料零售業 從事 4821 細類以外燃料專賣零售店，如木炭、桶裝瓦斯零售店及礦油行。
		483		資訊及通訊設備零售業 從事資訊及通訊設備之專賣零售店，如電腦及其週邊設備、通訊設備、視聽設備等零售店。
			4831	電腦及其週邊設備、軟體零售業 從事電腦及其週邊設備、用品、軟體之專賣零售店。可更換軟體之電子遊樂器專賣零售店亦歸入本類。
			4832	通訊設備零售業 從事通訊設備之專賣零售店。
			4833	視聽設備零售業 從事電視機、音響、錄放影（音）機及收音機等視聽設備之專賣零售店。 不包括： • 視聽設備以外家用電器零售店歸入 4741 細類「家庭電器零售業」
		484		汽機車及其零配件、用品零售業 從事全新與中古汽機車及其零件、配備、用品之專賣零售店。
			4841	汽車零售業 從事全新及中古汽車之專賣零售店。吉普車、露營車零售店亦歸入本類。
			4842	機車零售業 從事全新及中古機車之專賣零售店。 不包括： • 自行車零售店歸入 4762 細類「運動用品、器材零售業」。
			4843	汽機車零配件、用品零售業 從事全新及中古汽機車零件、配備、用品之專賣零售店。汽機車輪胎零售店亦歸入本類。 不包括： • 自行車零件、配備及用品零售歸入 4762 細類「運動用品、器材零售業」。
		485		其他專賣零售業 從事 472 至 484 小類以外單一系列商品之專賣零售店。
			4851	花卉零售業 從事切花及植物之專賣零售店。
			4852	其他全新商品零售業 從事 4851 細類以外其他全新商品之專賣零售店，如紀念品、手工藝品、宗教用品、喪葬用品等全新商品零售店。寵物零售店亦歸入本類。
			4853	中古商品零售業 從事汽機車以外中古商品之專賣零售店。古董、古錢、古玩及中古郵票零售店亦歸入本類。 不包括： • 中古汽機車及其零配件零售店歸入 484 小類「汽機車及其零配件、用品零售業」之適當細類。 • 當舖歸入 6495 細類「典當業」。

G 大類 — 批發及零售業				
— 47-48 中類 — 零售業				
分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
		486		零售攤販業 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業 從事食品、飲料及菸草製品零售之固定或流動攤販。 不包括： • 調理並銷售供立即消費之餐飲攤販歸入 563 小類「餐飲攤販業」之適當細類。
			4862	紡織品、服裝及鞋類之零售攤販業 從事紡織品、服裝及其配件、鞋類零售之固定或流動攤販。
			4869	其他商品之零售攤販業 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、音樂帶及影片等商品零售攤販。
		487		其他無店面零售業 從事 486 小類以外無店面零售之行業，如透過廣播電視等傳播媒介宣傳、自行印製郵購或電子購物目錄、直接登門拜訪、在家展示等方式零售商品。
			4871	電子購物及郵購業 從事以郵件及廣播、電視、網際網路等電子媒介方式零售商品之行業。本類主要以網站或其他廣告工具提供廣告、型錄等商品資訊，經由郵件、電話或網際網路下訂單後，商品直接從網際網路下載或以運輸工具運送至客戶處。電話行銷及網際網路拍賣亦歸入本類。 不包括： • 電視購物展售中心歸入 471 至 485 小類之適當細類。
			4872	直銷業 從事直接推銷有形商品之單層直銷或多層次傳銷之行業。 不包括： • 經由電視、收音機及電話銷售有形商品歸入 4871 細類「電子購物及郵購業」。
			4879	未分類其他無店面零售業 從事 4871 及 4872 細類以外之其他無店面商品零售之行業，如以自動販賣機銷售商品。

N 大類 — 支援服務業

N 大類 — 支援服務業				
— 79 中類 — 旅行及相關代訂服務業				
分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
	79	790	7900	旅行及相關代訂服務業 從事旅行及相關代訂服務之行業，如安排及販售旅遊行程（食宿、交通、參觀活動等）、提供旅遊諮詢及旅遊相關之代訂服務等。提供導遊及領隊服務亦歸入本類。

R 大類 — 藝術、娛樂及休閒服務業

R 大類 — 藝術、娛樂及休閒服務業				
— 93 中類 — 運動、娛樂及休閒服務業				
— 931 小類 — 運動服務業				
分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
		931		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。
			9311	職業運動業 從事職業運動競賽或表演之行業，如職業運動隊伍或聯盟、個人職業運動員等。
			9312	運動場館業 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之組織亦歸入本類。 不包括： • 未擁有運動場所且未籌辦運動活動之組織歸入 9499 細類「未分類其他組織」。
			9319	其他運動服務業 從事 9311 及 9312 細類以外運動服務之行業，如籌辦運動活動、運動裁判、運動防護及其他運動相關輔助服務。 不包括： • 休閒及運動設備之出租服務歸入 7731 細類「運動及娛樂用品租賃業」。 • 運動指導服務歸入 8573 細類「運動及休閒教育服務業」。

R 大類 — 藝術、娛樂及休閒服務業				
— 93 中類 — 運動、娛樂及休閒服務業				
— 932 小類 — 娛樂及休閒服務業				
— 9321 細類 — 遊樂園及主題樂園				
分類編號				行業名稱及定義
大類	中類	小類	細類	
			9321	遊樂園及主題樂園 從事經營各種機械式、水上等遊樂設施及表演秀、主題展覽等綜合活動之遊樂園及主題樂園。

Q 大類 — 醫療保健及社會工作服務業

Q 大類 — 醫療保健及社會工作服務業 — 86 中類 — 醫療保健服務業 — 862 小類 — 診所				
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、健康中心以及衛生機關所設性病防治所、慢性病防治所、診療所等亦歸入本類。 不包括： • 依醫師處方從事齒模製作歸入 3329 細類「其他醫療器材及用品製造業」。 • 接生、物理治療、職能治療、營養諮詢等其他醫療保健服務歸入 8699 細類「未分類其他醫療保健服務業」。

附件三、市地重劃可行性評估核可函

新竹縣政府 書函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：詹仲凱
電話：03-5518101#3313
電子郵件：9768445@hchg.gov.tw
傳真：03-5519048



受文者：本府國際產業發展處城鄉發展科

發文日期：中華民國103年04月29日
發文字號：府地劃字第1030064984號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「擬定關西都市計畫(牛欄河治理計畫用地範圍線以外之行水區土地變更)細部計畫案」市地重劃可行性評估乙案，復請查照。

說明：

一、復本府103年4月21日府產城字第1030062006號書函。

二、就辦理市地重劃之可行性評估，茲提供意見如下：

(一)旨案採市地重劃方式辦理，所送可行性評估報告第17頁土地配回比率42.45%與第18頁重劃後配回比例43.33%有所差異是否有誤，請查明釐正。

(二)休閒遊憩專用區於旨案計畫規定最小開發面積為300、1000平方公尺，為開發利用導致增加共有關係，該限制將有違辦理市地重劃，以解決共有關係使土地產權單純化。

(三)可行性評估報告第19頁重劃開發總費用估算表金額高達105,307萬元，重劃總平均負擔比率約57.55%過高，將影響重劃意願比率，意願調查同意地主佔重劃區總私有比率13.81%，同意土地面積佔重劃區私有總面積比率19.



1035253100

62%，同意比率過低，未達市地重劃辦理門檻，依平均地權條例第58條規定第3項略以「重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。」及第60條略以「第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但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者，不在此限。」

(四)旨案以市地重劃方式開發，倘須辦理環境影響評估、水土保持計畫等，建請先完成之；另重劃區內公共設施(道路、路燈、滯洪池、污水處理場等)接管權責單位應先行釐清，以利重劃順利結案。

(五)旨案倘經縣都委會通過後，擬定機關應召開說明會向地主解說，提高參予重劃同意比率以利重劃之進行。

三、旨案所送可行性評估報告視為可行，本案市地重劃未來應徵得私有土地所有權人及私有土地總面積半數以上之同意。

正本：本府國際產業發展處城鄉發展科

副本：本府地政處

2014-04-30
08:57:54
電子公文

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)
細部計畫書

業 務 單 位 主 管	
業 務 承 辦 人 員	

擬 定 機 關 ： 關 西 鎮 公 所
中 華 民 國 1 0 3 年 7 月