

附件一、99 年 5 月 20 日內政部都市計畫委員會
第 713 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 7 1 3 次會議紀錄

一、時間：中華民國 98 年 8 月 25 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：廖兼主任委員了以（宣布開會時兼主任委員及兼副主任委員另有要公，均不克出席，由委員互推周委員志龍代理主席）。

紀錄彙整：陳志賢

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 712 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表

七、核定案件：

第 1 案：桃園縣政府函為「修訂桃園市都市計畫（土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築）案」。

第 2 案：臺北縣政府函為「變更板橋都市計畫（部分乙種工業區為商業區）（中山段 247 地號）案」。

第 3 案：新竹縣政府函為「變更新埔都市計畫（第三次通盤檢討變更內容明細表第 6 案）再提會討論案」。

第 4 案：新竹縣政府函為：「變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）案」

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更苗栗主要計畫（部分甲種工業區及綠地用地為慈善教育園區、公園用地、公園兼兒童遊樂

場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地)案」。

第 6 案：臺南縣政府函為「變更白河都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」。

第 7 案：臺南縣政府函為「變更仁德都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」。

第 8 案：臺南縣政府函為「變更佳里都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」。

第 9 案：雲林縣政府函為「變更崙背都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 10 案：雲林縣政府函為「變更雲林縣東勢鄉都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 11 案：雲林縣政府函為「變更四湖都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 12 案：雲林縣政府函為「變更元長都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」。

第 13 案：高雄縣政府函為「變更梓官都市計畫(部分農業區為道路用地)案」。

第 14 案：高雄縣政府函為「變更鳳山市主要計畫(部分農業區為市場用地)案」。

第 15 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（部分機關用地「機一--一」為特定文化專用區）案」。

第 4 案：新竹縣政府函為：「變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）案」

說明：

一、本案業經新竹縣都市計畫委員會 96 年 12 月 11 日第 220 次會審議通過，並准新竹縣政府 97 年 7 月 7 日府工都字第 0970085217 號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、案經簽奉核可，由本會李委員正庸（召集人）、賴前委員碧瑩、顏委員秀吉、張委員梅英、孫前委員寶鉅等 5 位委員組成專案小組，專案小組已分別於 97 年 8 月 29 日、97 年 9 月 26 日及 98 年 3 月 17 日召開 3 次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經新竹縣政府 98 年 7 月 22 日府工都字第 0980117557 號函送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書到部，爰提會討論。

決議：本案除逕向本部陳情意見詳本會決議欄外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及新竹縣政府 98 年 7 月 22 日府工都字第 0980117557 號函送計畫書內容通過，並退請該府依照修正計畫書、

圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

本會專案小組初步建議意見：

查「關西都市計畫案」係於民國 63 年 1 月發布實施，於民國 72 年 11 月及 85 年 10 月分別辦理第一、二次通盤檢討，計畫面積 433.32 公頃。本案建議除下列各點外，其餘照新竹縣政府核議意見通過。

- 一、依計畫書記載關西鎮未來發展定位為新竹縣「觀光休閒文化產業發展大鎮」，惟如何結合既有休閒農業，地方特色產業，自然景觀資源，以達成發展觀光休閒與文化產業之目標，請縣政府妥為研擬本區整體發展計畫、未來願景及各項執行策略，納入計畫書敘明。
- 二、本次通盤檢討用圖係採新測繪地形圖，其比例尺與原核定圖不同，且依計畫書內重製前後土地使用計畫面積對照表顯示，重製後面積增加 8.52 公頃，除請縣政府妥為製作都市計畫圖重製疑義研討綜理表，將新舊地形圖比例尺及疑義問題之處理情形暨轉繪會議結論納入綜理表內外，並應於適當章節詳為敘明其增減原因、是否影響民眾權益及相關因應處理對策，以利查考。
- 三、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定標準及計畫人口 25000 人核算，本計畫區公園用地面積不足 0.67 公頃，停車場用地面積不足 2.16 公頃。又本計畫區公園（面積 3.08 公頃）、體育場所（面積 0.00 公頃）、廣場（面積 0.05 公頃）、綠地（面積 3.02 公頃）及兒童遊樂場（面積 2.22 公頃）等 5 項公共設施用地面積，為計畫面積 1.89 %，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，

本計畫係屬老舊街區，本次通檢並無重大開發案件，且已於變更內容明細表第五、十八案中酌予調整補充公園用地，故採納縣府列席人員意見，不足之公共設施用地俟將來擴大都市發展用地或變更為可建築用地時，再妥為調整補充。

四、本計畫區現有關西第一戲院、警察分駐所等歷史建築，應請縣政府妥為調查、規劃、保留，用以保存本區都市紋理與記憶，培養地方認同感，發展地方魅力，充實在地人生活內涵，並作為推動地方文化、觀光產業活動之特有歷史、人文景觀元素。

五、關西鎮內歷史、文化資源非常豐富，為具有風土人情、人文史蹟、景觀優美、充滿地方文化特色空間之山城小鎮，故請縣政府配合空間環境，妥為建構配自行車道及步道系統，以符合健康環保的節能減碳、生態保育都市發展潮流，同時吸引休閒觀光人潮，活絡地方相關傳統產業，創造商機。

六、依計畫書記載本鎮為全台的「長壽之鄉」，為因應人口結構型態轉變，落實社區照護，除請縣政府於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量劃設相關之福利設施用地，以建構完整之照顧服務體系。

七、本計畫未劃設環保設施用地，為確保都市體質及居住環境衛生，請縣政府將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

- 八、爲了解本區道路系統等級及週邊整體道路銜接情形，請補充劃設交通路網結構圖，並於圖中標示各計畫道路之路名、寬度及相關聯外道路欲通往地區地名，納入計畫書內。
- 九、有關都市防災計畫部分，請縣政府針對地方特性並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，妥為敘明災害歷史、建立災害標示、維生設施及警消系統等，並依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，就防災避難場所與設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項，修正各項防災空間名稱、面積後，補充規劃並納入計畫書內作為執行之依據。
- 十、本案「河川區」應由新竹縣政府函請水利主管機關依大法官會議釋字第三二六號解釋文與經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」妥為認定，並將認定結果納入計畫書敘明，以利查考。
- 十一、有關整體開發部分，請縣政府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實施開發情形，並納入計畫書敘明，對於尚未辦理整體開發地區，應確實依本部於 91 年 7 月 16 日以台內營字第 0910085117 號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，針對附帶條件內容妥為處理。
- 十二、為加強落實都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 27 條「計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」規定，請縣政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系

統，並對擬納入都市計畫道路系統部分提出土地取得方式及相關解決對策、配套措施之處理原則，以踐行司法院大法官會議釋字第 400、513 號解釋文，並符憲法保障財產權之旨意。

十三、本案發布實施時，請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。

十四、為利執行，本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施方式辦理者，縣政府應與土地所有權人簽訂協議書，併納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

十五、本計畫新竹縣政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十六、變更內容明細表部分：

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
一	變一	調整計畫 年期	民國 95 年	民國 110 年	配合北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)予以變更計畫年期。	照縣政府核議意見通過。
二	變二	重製後 本計畫 區面積 調整	原三千分之一 比例尺計畫圖 (433.32 公頃)	新一千分之一 比例尺計畫圖 (441.84 公頃)	原計畫圖老舊無法適用執行，配合地形圖重測，將舊 1/3000 都市計畫圖調整為新 1/1000 都市計畫圖，並依展繪原則、展繪疑義會議決議辦理計畫圖重製。 備註： 1. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41、42 條規定，辦理計畫圖重製。 2. 重製前後土地使用計畫對照詳見表四。	併小組初步建議意見第二、十三點。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
三	變 十三	計 畫 區 北 側 工 業 (一) 區	工 業 區 (一) (0.21 公頃)	變電所用地 (0.19 公頃)	核對台電變電所使用 現況與土地所有權情 形相符，故擬依使用現 況變更為變電所用地， 將鄰近未取得土地 (既有建物)併鄰近分 區為住宅區。 備註： 1. 依變電所現況位置 (明德段 317-1、 336、337、338、339、 342、347)由工業區 變更為變電所用地。 2. 住宅區變更為變電 所用地(明德段 347-2地號) 3. 其他私有地併鄰近 分區變更為住宅區 (明德段 327-1、 328-1、329-1、 330-1、331-1、 332-1、333-1、 334-1、335-1、340、 341-2、343、344-2、 345-2、346-2地號等 15筆)。-	1. 照縣政府核議意見 通過。 2. 照縣政府核議意見 通過。
				住宅區 (0.02 公頃) 附帶條件： 1. 工業區變更 為住宅區應 依「新竹縣 都市計畫地 區土地變更 回饋審議原 則」辦理回 饋20%，並 得以代金辦 理回饋，惟 繳交代金以 繳交時之當 期的土地公 告現值加二 成計算為 之。 2. 並應於申 請建築執照 前或事 完成回饋或 代金繳交事 宜，始得請 領建造執 照。		
			住宅區 (0.01 公頃)	變電所用地 (0.01 公頃)		

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
四	變三	計畫區 中、南側 工業區	工業區 (17.21 公頃)	乙種工業區 (17.21 公頃)	指定工業區使用類別。 備註： 除新編號三、五變更之 工業區土地外，其餘工 業區均變更為乙種工 業區。	照縣政府核議意見通 過。
五	變四、 逾期人 一	存(三)	保存區 (0.18 公頃)	宗教專用區 (0.18 公頃)	1. 潮音禪寺為登記之 寺廟，原保存區非屬 文化資產保存法指 定之古蹟，為避免分 區名稱相混淆，故將 「保存區」修正為 「宗教專用區」。 2. 經清查樁位圖與一 通都計圖不符，參酌 72 年一通變更原意 修正範圍圖，將 1063、1065 地號剔 除，由保存區變更為 乙種工業區，以符 實際。 3. 潮音禪寺現況使用 範圍大於原保存區 範圍，配合現況調 整，將其所有土地除 河川區以外地區變 更為宗教專用區。 備註： 1. 東安段 1063、1065 地號為私人所有。 2. 變更土地面積四捨 五入進位後未滿 0.01 公頃者，以 0.00 公頃表示之。 3. 經查潮音禪寺所有 土地除河川區以外 為東安段 1053、 1057、1064、1072、 1073、1077、1079、 1080、1090 等地號， 配合現況調整為宗 教專用區。	1. 除將變更為乙種工 業區面積詳實記載 於欄位外、其餘照縣 政府核議意見通過。 2. 照縣政府核議意見 通過。
			工業區 (0.93 公頃)	宗教專用區 (0.93 公頃) 附帶條件： 1. 工業區變更 為宗教專用區 應依「新竹縣 都市計畫地區 土地變更回饋 原則」15%設 施公共設施用 地，其應回饋 規劃為公園 用地。 2. 為整體考 量，如計畫 改建時，應 提送新竹縣 設計委員會 後審議之。		

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
六	變五	原牛欄河行水區	行水區 (34.14 公頃)	河川區 (34.41 公頃)	1. 牛欄河行水區依經濟部水利處北區水資源局調查，非屬石門水庫集水區，且無石門水庫分洪計畫之使用需求。 2. 經套繪關西鎮牛欄河治理計畫用地範圍線，調整行水區範圍，並修改行水區名稱為河川區。 3. 「道路用地兼供行水區使用」、「道路用地兼供河川區使用」，配合水利法相關規定，應以河川區使用為主，道路使用為次，並調整行水區分區名稱，變更為「河川區兼供道路使用」。 備註： 1. 依 90.6.5(90)水利北石字第 0905002091 號函請新竹縣政府辦理部分行水區解編事宜。 2. 經套繪新竹縣政府 93.5.31 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，治理計畫用地範圍線內變更為河川區。 3. 依據經濟部及內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、內營字第 0920091568 號聯署函頒規定，將行水區名稱調整為河川區。	1. 併小組初步建議意見第十點。 2. 照縣政府核議意見通過。
		原牛欄河行水區北側	農業區 (0.27 公頃)			
		原牛欄河行水區	道路用地 (0.68 公頃)	河川區兼供道路使用 (1.10 公頃)		
		工四西南側	道路用地兼供行水區使用 (0.19 公頃)			
		計畫區西北側	道路用地兼供河川區使用 (0.23)			

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
七	變六、人5	原牛欄河行水區	行水區 (34.58 公頃)	休閒農業區 (34.58 公頃) 附帶條件： 未來應以整體 規劃方式辦理， 並得依都市計 畫法第 27 條 規定辦理，以利 後續發展，不得 依都市計畫法 台灣省施行細 則第 29、29-1 條規定申請建 築使用。	1. 牛欄河行水區係依經濟部水利處北區水資源局調查，非屬石門水庫集水區，且無石門水庫分洪計畫之使用需求。 2. 經套繪新竹縣政府 93.5.31 府建字第 0930072122 號函核定之關西鎮牛欄河治理計畫用地範圍線，調整行水區範圍後，治理計畫用地範圍線外之原屬牛欄河行水區者屬於行水區縮編部分，參酌人民陳情意見及現況使用情形，將行水區縮編部分變更為「休閒農業區」。 3. 「休閒農業區」與農業區有所區隔，以利後續整體規劃，落實發展願景與目標。 備註： 牛欄河行水區係依經濟部水利處北區水資源局 90.6.5(90)水利北石字第 0905002091 號函請新竹縣政府辦理部分行水區解編事宜。	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、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。
八	變八	部份機一用地	機關用地 (0.05 公頃)	電信專用區 (0.05 公頃)	目前係供中華電信股份有限公司使用，且土地登記為財團法人台灣電信協會、財團法人台灣郵政協會所有，為符合實際用途，及配合國營事業民營化政策，予以變更。 備註： 變更範圍以關西鎮西安段 845 地號為準(範圍核定後依實際鑑界範圍為準)。	本案如取得土地所有權人同意書則照縣府核議意見變更為電信專用區，惟不得為都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款（金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓）使用，否則維持原計畫。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
九	變 九	加油站用 地	加油站用地 (0.13 公頃)	加油站專用區 (0.13 公頃)	1. 為符合實際用途，及配合國營事業民營化政策，予以變更。 2. 加油站專用區變更範圍以光明段268地號為準，現況為中國石油公司使用，依現況使用變更為加油站專用區。 3. 其餘私有土地併鄰近分區變更為住宅區。 備註： 1. 私有土地264、265、266、267、273-2、273-3、273-11、286地號部分土地併鄰近分區變更為住宅區。 2. 變更土地面積四捨五入進位後未滿0.01公頃者，以0.00公頃表示之。	1. 照縣政府核議意見通過。 2. 照縣政府核議意見通過。
			住 宅 區 (0.00 公頃)			
			加油站用地 (0.02 公頃)	住 宅 區 (0.02 公頃) 附帶條件： 1. 加油站用地變更為住宅區應依「新竹縣都市計畫地區土地變更回饋審議原則」辦理回饋30%，並得以代金辦理回饋，惟繳交代金以繳交時之當期的土地公告現值加二成計算為之。 2. 並應於申請建築執照前完成回饋或代金繳交事宜，始得請領建造執照。		
十	變 十	郵政用 地	郵政用地 (0.07 公頃)	郵政事業用地 (0.07 公頃)	為符合實際用途，及配合公司化政策，予以變更。	照縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
十一	變 十一	土地使 用分區 管制要 點	已訂	修訂	1. 配合分區內容調整。 2. 增訂建築退縮及停車空間之規定。 備註： 詳見表十四	除公共設施用地及公用事業設施，請縣政府參照內政部訂定之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築」妥為訂定退縮建築規定，併納入計畫書外，其餘詳土地使用分區管制要點對照表。
十二	變 十二	增訂都 市防災 計畫	未訂	新訂	為避免都市災害，將防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項補充規劃納入計畫書規定。 備註： 詳第六章第柒節	併專案小組初步建議意見第九點。
十三	人 2	關西高 中北側	住宅區 (0.47 公頃)	學校用地 (0.47 公頃)	為維持關西高中校園完整性及落實實際使用情形，變更部分住宅區為學校用地（關農段431、432、441等地號）。 備註： 關農段431、432、441等地號為中華民國所有，管理機關為關西高中。	擬照縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
十 四	人 3	關西國小南側住宅區	附帶條件： 應另行擬定細部計畫，並配置適當之公共設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫，並俟細部計畫完成法定程序後，始得發照建築。	附帶條件： 1. 准以代金方式辦理，回饋部份惟應依「新竹縣都市計畫地區土地變更回饋審議原則」辦理回饋25%，並得以代金辦理回饋，惟繳交代金以繳交時之當期的土地公告現值加二成計算為之。 2. 並應於申請建築執照前完成回饋或代金繳交事宜，始得請領建造執照。	該住宅區基地範圍面積狹小且原既有房屋存在，附帶條件實難執行，故變更附帶條件以代金方式辦理，使其具體易行。 備註： 1. 原二通時由保存區配合附帶條件變更為住宅區，其應另行擬定細部計畫並配置適當之公共設施與擬具具體公平合理之事業計畫，並俟細部計畫完成法定程序始得發照建築。 2. 依「新竹縣都市計畫地區土地變更回饋審議原則」，保存區變更為住宅區回饋部份為25%。	除將變更面積記載於變更內容欄位，並將回饋25%土地集中劃設為與學校間之隔離綠地，以保持學校教學寧靜及住宅區環境品質外，其餘照縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組初步 建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
十五	人 4	部分市 三用地	市場用地 (0.15 公頃)	住宅區 (0.11 公頃) 附帶條件： 1. 市場用地變 更為住宅區 應依「新竹 縣都市計畫 地區土地變 更回饋審議 原則」辦理 回饋 25%， 並得以代金 辦理回饋， 惟繳交代金 以繳交時之 當期的土地 公告現值加 二成計算為 之。 2. 並應於申請 建築執照前 完成回饋或 代金繳交事 宜，始得請 領建造執 照。 道路用地 (0.04 公頃)	1. 既成道路左側市 場用地自都市計 畫發布至今仍未 開闢使用，同時 人口外流的趨勢 顯示現有市場用 地無增加之需 求，故既成道路 左側未作市場使 用部分併鄰近分 區變更為住宅 區。 2. 考量市場防救災 考量，以既成道 路西側界線向東 劃設 6M 寬計畫道 路。	除配合現況地形，將駁坎下 方坡地部分，併鄰近分區變 更為農業區外，其餘照縣府 核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
十 六	人 6	計畫區 西南側	農業區 (0.30 公頃)	河川區 (0.30 公頃)	頭前溪、鳳山溪水道治理計畫線內土地與都市計畫使用分區不符，為利計畫完整性，故將治理計畫用地範圍內農業區變更為河川區。 備註： 依經濟部水利署第二河川局提供之資料套繪。	除河川區名稱部分，併小組初步建議意見第十點外，其餘照縣政府核議意見通過。
十 七	逾 期 人 2	計畫區 內 118 縣道由 台三線 至計畫 範圍線 間之路 段	農業區 (0.38 公頃)	道路用地 (0.38 頃)	關西都市計畫區內 118 線縣道道路寬度於台 3 線南北兩側路寬不同，且銜接計畫區外計畫寬度為 15 公尺之道路，為考量防災需求與完善交通機能，配合 118 縣道寬度劃設 15M 計畫道路，並自原計畫道路中心線向兩邊均等拓寬為 15M。 備註： 北側 2 號道路為 15m，南側為本次變更路段，由台三線至計畫範圍線之間路寬原為 8m。	照縣政府核議意見通過。

新 編 號	原 編 號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 初步建議意見
			原 計 畫	新 計 畫		
十 八		市四用 地及南 側住宅 區與道 路用地	市場用地 (0.35 公頃)	公園用地 (0.32 公頃)	1. 為保存本區都市紋理與 記憶，推動地方文化及觀 光，故變更關西警察分駐 所所在之市四用地為公園 用地，作為具有吸引力之 人文景觀元素；並得作多 目標使用，以利警察分駐 所得為原來使用。 2. 為利未來歷史建築與公 園的親近性與便利性，依 據當地建築現況與權屬， 變更部份商業區 (45.69 M ²)、住宅區 (51.09 M ²)、 市四用地 (250.74 M ²) 與 道路用地 (8.58 M ²) 為人 行步道用地 (4M) 以利通 行。 3. 考量現況道路開闢情形 與權屬，市四用地南側計 畫 8M 道路配合現況、公有 土地權屬。 (變更土地面積四捨五入 進位後未滿 0.01 公頃 者，以 0.00 公頃表示 之。其中「變更部份市四 用地為商業區」為 2.64M ² ；「變更部份商業 區為人行步道用地」為 45.69M ² ；「變更道路用地 為人行步道用地」為 8.58 M ² ；「變更住宅區為 人行步道用地」為 51.09 M ² ；「變更道路用地為住 宅區」為 6.24 M)。	1. 照縣政府核議意見通過。 2. 本案如准予通過，為符合 程序及避免影響他人權 益，本案應請縣政府補辦 公開展覽，公開展覽期間 如無公民或團體提出陳 情意見，則准予通過，否 則再提會討論。
				步道用地 (0.02 公頃)		
				商業區 (0.00 公頃)		
				住宅區 (0.01 公頃) 附帶條件： 1. 市場用地變 更為商業 區、住宅區應 依「新竹縣都 市計畫地區 土地變更回 饋審議原則」 辦理回饋商 業區 35%，住 宅區 25%，並 得以代金辦 理回饋，惟繳 交代金以繳 交時之當期 的土地公告 現值加二成 計算為之。 2. 並應於申請 建築執照前 完成回饋或 代金繳交事 宜，始得請領 建造執照。		
			商業區 (0.00 公頃)	步道用地 (0.00 公頃)		
			住宅區	步道用地 (0.00 公頃)		
				道路用地 (0.01 公頃)		
			道路用地 (0.01 公頃)	步道用地 (0.00 公頃)		
				公園用地 (0.01 公頃)		
				住宅區 (0.00 公頃)		

十七：土地使用分區管制要點部分：

原 條 文	增 修 訂 條 文	調 整 理 由	本會專案小組初步建議意見
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 31 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	依 89.12.29 台 89 內營字第 8985468 號函發布都市計畫法台灣省施行細則修正條文。	照縣政府核議意見通過。
二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。	二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，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，超過 250 平方公尺，每 150 平方公尺，增設一部，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，免依以上規定辦理。所留設之停車空間如屬同一戶者，得免依建築技術規則留設車道。	修訂。	照縣政府核議意見通過。
三、商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%。	三、商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%。 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，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，超過 250 平方公尺，每 150 平方公尺，增設一部，但建築基地僅面臨 4 公尺人行步道用地者，免依以上規定辦理。所留設之停車空間如屬同一戶者，得免依建築技術規則留設車道。	修訂。	照縣政府核議意見通過。

原 條 文	增 修 訂 條 文	調 整 理 由	本會專案小組初步建議意見
四、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。	四、乙種工業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。	修訂。	照縣政府核議意見通過。
五、保存區建蔽率之不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	五、保存區建蔽率之不得大於 60%，容積率不得大於 160%。	同原條文。	照縣政府核議意見通過。
	六、宗教專用區建蔽率之不得大於 30%，容積率不得大於 100%。	增訂。	照縣政府核議意見通過。
	七、電信專用區以供電信事業相關設施及其必要附屬設施為主，且不得依都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。 其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	增訂。	照縣政府核議意見通過。
	八、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	增訂。	照縣政府核議意見通過。
八、機關用地及郵政用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。	九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 其設置之汽車停車空間數量不得小於依建築技術規則規定數量之 2 倍。	1. 條次更動。 2. 修訂。 3. 郵政用地移列至第十二點。	照縣政府核議意見通過。
七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率 (1) 國小、國中用地不得大於 150%。(2) 高(中)職用地不得大於 200%。	十、學校用地： (一) 國小、國中用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 (二) 高(中)職用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	1. 條次更動。 2. 修訂。	照縣政府核議意見通過。

原 條 文	增 修 訂 條 文	調 整 理 由	本會專案小組初步建議意見
六、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	十一、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。	條次更動。	照縣政府核議意見通過。
	十二、郵政事業用地以供郵政事業相關設施及其必要附屬設施為主，且不得為一般商業及其他公司行號辦公室使用。其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。且開發建築前應先經新竹縣政府都市設計審議委員會審議通過。 其設置之汽車停車空間數量不得小於依建築技術規則規定數量之 2 倍。	1. 增訂。 2. 配合變更郵政用地名稱，修改為郵政事業用地。	照縣政府核議意見通過。
九、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施： (1) 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第 12 點規定，增加興建樓地板面積： 1. 基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上之道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 2. 基地面積在 1500 平方公尺以上者。	十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分得依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二) 建築物提供部分樓地板面積使用者，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 30% 為限。 1. 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	1. 條次更動。 2. 依 92.03.20 內政部公告廢止「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」，納入修正「建築技術規則建築設計施工篇」。	照縣政府核議意見通過。

原 條 文	增 修 訂 條 文	調 整 理 由	本會專案小組初步建議意見
(2)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30%為限。 1. 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一百平方公尺以上，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. 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。 依前項規定所得增加之樓地板面積(ΔFA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十： $\Delta FA = S \times I$ A：基地面積。 S：開放空間有效總面積。(其定義與計算標準依內政部訂頒『未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』之規定) I：鼓勵係數依左列規	心、景觀公共設施等供公眾使用照案通過；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. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。		

原 條 文	增 修 訂 條 文	調 整 理 由	本會專案小組初步建議意見
定： 1. 商 業 區： $I=2.89(S/A-1.0)^{1/2}$ 2. 住宅區、機關用地： $I=2.04(S/A-1.0)^{1/2}$			
十、依第九點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1500 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 2000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積(△FA)得依第九點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。	刪除	與第十四點合併條文。	照縣政府核議意見通過。
	十四、為維護都市空間環境品質及考量公共設施容受力，建築基地符合各項容積獎勵條件，得同時適用之，惟其各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以法定容積率的 50 %。但依都市更新條例規定辦理者，可提高至上限之 60%。	增訂。	照縣政府核議意見通過。
十一、建築基地內之法定空地，應留設二分之一以上種植花草樹木。	十五、建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆率比例應達 50% 以上，並依新竹縣建築基地綠化執行要點辦理，且應考慮防災救護通行之需求。	1. 條次更動。 2. 修訂。	照縣政府核議意見通過。

原條文	增修訂條文	調整理由	本會專案小組初步建議意見								
	十六、本計畫區內申請建築基地達 2000 平方公尺（含）以上者，應先提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得發照建築。 住宅區、商業區為鼓勵大街廓整體發展，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x法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數計算： <table><tr><th>基地規模</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>500M²（含）至 2000M²以下</td><td>5%</td></tr><tr><td>2000M²至 5000M²（含）</td><td>9%</td></tr><tr><td>5000M²以上</td><td>10%</td></tr></table> 申請本條款獎勵者，均應自道路境界線至少退縮五公尺建築，且退縮地不得設置圍牆並應植栽綠化。 如有開挖地下室之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。	基地規模	獎勵係數	500M ² （含）至 2000M ² 以下	5%	2000M ² 至 5000M ² （含）	9%	5000M ² 以上	10%	增訂。	照縣政府核議意見通過。
基地規模	獎勵係數										
500M ² （含）至 2000M ² 以下	5%										
2000M ² 至 5000M ² （含）	9%										
5000M ² 以上	10%										
十二、各項管制要點未規定者，適用「都市計畫法台灣省施行細則」及其他有關法令之規定。	十七、本要點未規定者，適用「都市計畫法台灣省施行細則」及其他有關法令之規定。	1. 條次更動。 2. 修訂。	照縣政府核議意見通過。								

十八、逕向本部陳情意見綜理表：

編號	陳情人姓名	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣政府意見	本會決議
1	中華郵政股份有限公司	明德段 538-1、 539-1 及 545 地號 (郵政用地)	中華郵政公司所有明德段 538-1、539-1 及 545 地號土地，於 原計畫使用分區 係為商業區，後於 第二次通盤檢討 由商業區變更為 郵政用地，依「都 市計畫國營事業 土地檢討變更處 理原則」相關規 定，經都市計畫 程序變更土地使 用分區為公共設 施用地或專用區 者，依前開處理 原則恢復變更為 原土地使用分區 時，得免提供相 關負擔捐贈，因 前開等土地鄰近 商業區且於原計 畫亦劃設為商業 區，請於關西都 市計畫(第三次 通盤檢討)恢復 為原分區(商業 區)，以資配合 國營事業土地 資產活化。	請於關西都市 計畫(第三次 通盤檢討) 恢復為原分 區(商業區)， 並依「都市計 畫國營事業 土地檢討變 更處理原則」 相關規定， 得免提供相 關負擔捐贈。	本次通盤檢討 變更內容第十 案為符合實際 用途及配合公 司化政策將郵 政用地變更為 郵政事業用地 ，查本次通盤 檢討案已完成 內政部都市計 畫委員會專案 小組審議，並 已依審議意見 修正計畫書圖 ，提送內政部 都市計畫委員 會大會審議中 ，經查中華郵 政公司刻正進 行該公司管有 土地變更都市 計畫專案通盤 檢討作業，建 議納入前開以 利統整辦理。	併變更內容明 細表第十案變 更為郵政事業 用地，並採納 新竹縣政府列 席人員之說明 ，日後再納入 中華郵政公司 刻正進行之該 公司管有土地 變更都市計畫 專案通盤檢討 案中辦理。

附件二、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

附件三、經濟部水利署北區水資源局 98 年 1 月
14 日水北石字第 09850003000 號函

經濟部水利署北區水資源局 函

機關地址：桃園縣大溪鎮復興里環湖路1號
聯 絡 人：吳柏壽 03-4712000 #205

城鄉規劃課

10556

台北市八德路2段342號

受文者：內政部營建署城鄉發展分
署

發文日期：中華民國98年1月14日

發文字號：水北石字第09850003000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴分署函詢有關新竹縣關西鎮牛欄河是否為石門水庫
溢洪道案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴分署98年1月9日城規字第0981000017號函。
- 二、經查石門水庫完成後並無以該流域作為分洪之計畫，
該流域亦非屬石門水庫集水區、蓄水範圍及溢洪道，
本局前於90年6月5日九○水利北石字第0905002091號
函及97年11月13日水北石字第09750111360號函回復新
竹縣政府在案，其餘都市計劃相關資料惠請逕洽新竹
縣政府查詢。

正本：內政部營建署城鄉發展分署

副本：新竹縣政府

局長 賴伯勳

98. 1. 16

第1頁 共1頁

共 1 頁



城鄉收字第：0980000312

附件四、新竹縣政府 102 年 8 月 4 日、102 年 11
月 12 日路權範圍協調會議紀錄

正本

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：江佳蓉
電話：03-5518101#6216
傳真：03-5530557
電子郵件：chiang_kiki@hchg.gov.tw

台中市西區忠明南路138號6樓
之3

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年08月28日

發文字號：府產城字第1020122845號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送102年8月14日召開「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」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」案協調會會議紀錄一份，請查照。

說明：依據本府102年8月7日府產城字第1020113841號開會通知單賡續辦理。

正本：內政部營建署城鄉發展分署、交通部公路總局第一區養護工程處、長豐工程顧問股份有限公司、群鴻工程顧問有限公司、新竹縣關西鎮公所、本府地政處徵收科、本府工務處養護科

副本：本府國際產業發展處城鄉發展科（含附件）

縣長邱鏡淳

本案依分層負責規定
業務主管決行

「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」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」案協調會

會議紀錄

壹、時間：民國 102 年 8 月 14 日（星期三）下午 2 時整

貳、會議地點：本府國際產業發展處會議室

參、主持人：陳副處長偉志代

記錄：江佳蓉

肆、出席者：（詳會議簽到簿）

伍、綜合討論結論：

一、請關西鎮公所提供關西鎮二號道路拓寬改善工程之竣工測量成果圖資料（需明確標繪路權範圍），俾利配合辦理後續都市計畫變更相關事宜。

二、有關台三省道涉及本案整體開發範圍之部分，請業務單位向主管單位索取台三省道本路段之路權範圍，以利配合辦理都市計畫變更相關事宜。另有關前開範圍涉及截角與現況地形圖不符之部分，請規劃單位協助進行現況地形修補測事宜。

三、考量本案毗鄰牛欄河河川區，請業務單位協助釐清牛欄河主管機關，以利牛欄河河川區辦理後續相關規劃設計及整治工程。

陸、散會時間：下午 3 時 30 分。

正本

檔 號：

保存年限：

新竹縣政府 函

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：江佳蓉

電話：03-5518101#6216

傳真：03-5530557

電子郵件：chiang_kiki@hchg.gov.tw

台中市西區忠明南路138號6樓
之3

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年11月20日

發文字號：府產城字第1020172926號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送102年11月12日召開「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」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」案協調會議會議紀錄一份，請查照。

說明：依據本府102年11月6日府產城字第1020166964號開會通知單廣續辦理。

正本：長豐工程顧問股份有限公司、群鴻工程顧問有限公司、新竹縣關西鎮公所

副本：本府國際產業發展處城鄉發展科(含附件)

縣長邱鏡淳

本案依分層負責規定授權
業務主管決行

「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」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」案協調會議

會議紀錄

壹、時間：民國 102 年 11 月 12 日（星期二）下午 2 時整

貳、地點：新竹縣政府國府產業發展處會議室

參、主持人：鄭科長香辰代

記錄：江佳蓉

肆、出席者：詳會議簽到簿

伍、決議：

請關西鎮公所提供關西鎮二號道路竣工後路權範圍圖 CAD 檔案，且路權範圍應為封閉曲線，以供二號道路規劃之依據

陸、散會時間：下午 3 時整

附件五、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

附件六、新竹縣都市計畫委員會第 273 次會及歷
次專案小組會議紀錄

討 論 事 項 及 編 號	第 273 次 第 3 案	所 屬 鄉 鎮 市： 關 西 鎮	日期：103 年 4 月 28 日
案 由	「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」再提會案		
說 明	一、本案辦理經歷： 1. 牛欄河屬鳳山溪水系，原係規劃供石門水庫排洪使用而劃設行水區，惟經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及水區範圍，亦無石門水庫分洪之使用需求，應由新竹縣政府進行部份行水區變更事宜。遂由，關西鎮公所於「變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）」案中提出行水區變更案，除了既有牛欄河治理計畫用地範圍內保留河川功能規劃河川區外，其餘朝變更休閒農業區相關分區。 2. 本案經 98 年 8 月 25 日內政部都市計畫委員會第 713 次會議決議為「暫予保留」，並請本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。 3. 另考量行水區變更後關西鎮整體發展需求，研擬牛欄河兩側之土地使用整體規劃方向及合宜開發方式，遂另行擬定細部計畫，作為未來實施之依據。 二、公開展覽日期：民國 101 年 2 月 22 日起至 101 年 3 月 22 日止計 30 天，並於 101 年 3 月 14 日（星期三）下午二時於「關西鎮公所 3 樓大禮堂」舉辦公開說明會。 三、變更主要計畫及擬定細部計畫機關：關西鎮公所。 四、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 五、法令依據： 1. 主要計畫：都市計畫法第 26 條規定及內政部都市計畫委員會第 713 次會議。 2. 細部計畫：都市計畫法第 17 條及 22 條。 六、計畫範圍：位於關西都市計畫區中心之牛欄河治理計畫用地範圍線外之行水區。西側以中豐路與市區與臨，南側至中豐		

討論事項及編號	第 273 次第 3 案	所屬鄉鎮市： 關西鎮	日期：103 年 4 月 28 日
	路與青山街路口附近，東側以青山街周邊住宅區及第二公墓為界，東北側大致以台 3 省道（中豐新路）及中豐路口附近為界，惟不包括新竹縣政府 93 年 5 月 31 日府建水字第 0930072122 號函核定之牛欄河治理計畫用地範圍，面積約 34.58 公頃。 七、案經 101.4.9 第 257 次都市計畫委員會審議，由解委員鴻年（召集人）、白委員仁德、文委員祖湘、劉委員金星、詹委員政達等 5 位委員組成專案小組審查，分別於 101.5.28、101.12.7、102.7.16 及 103.2.26 召開 4 次專案小組聽取簡報及現勘，並獲致具體初步建議意見，案經規劃單位依本會專案小組初步建議意見修正計畫書圖，爰提會討論。		
作業單位 初核意見	除下列各點外，其餘建議准照專案小組初步建議意見通過。 一、請規劃單位就本會專案小組初步建議意見須提會報告事項說明後，提請討論。 二、有關土地使用分區暨都市設計管制事項，為利後續發照建築管制，請相關單位表示意見後，提請討論。		
都委會決議	壹、主要計畫 准照專案小組初步建議意見(如附錄)通過，免再提會討論，並授權業務單位查核後逕送內政部都市計畫委員會審議。 貳、細部計畫 除土地使用分區暨都市設計管制事項之決議詳附件一外，其餘准照專案小組初步建議意見(如附錄)通過，惟為考量執行之可行性，授權作業單位與相關單位予以查核，免再提會討論，並依法定程序辦理。 參、建議事項 本府工務處水利科正委託辦理「新竹縣關西鎮牛欄河排水系統規劃」，俟其完成法定程序後，再行考量本府工務處水利相關意見，詳附件二所示。		

附件一、土地使用分區暨都市設計管制事項

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
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。	—	准照專案小組審竣內容通過。
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。	—	准照專案小組審竣內容通過。
二、土地使用分區管制及開發強度	—	准照專案小組審竣內容通過。
(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： <u>(1) 旅館及相關住宿(不包括住宅)、零售、餐飲及旅遊服務相關設施。</u> <u>(2) 休閒、健身及娛樂相關設施。</u> <u>(3) 醫療保健及衛生相關設施。</u> <u>(4) 農業生產及相關設施。</u> <u>(5) 自產農產品加工(釀造)廠。</u> <u>(6) 農產品與農村文物展示及教育解說中心。</u> <u>(7) 農業體驗及生態體驗設施。</u> <u>(8) 露營設施。</u> <u>(9) 安全防護設施。</u> <u>(10) 幼兒園。</u> <u>(11) 運動設施。</u> <u>(12) 老人安養機構及老人住宅。</u> <u>(13) 平面停車場。</u> <u>(14) 涼亭(棚)設施、眺望設施。</u> <u>(15) 標示解說設施。</u> <u>(16) 衛生設施。</u> <u>(17) 休閒步道及景觀設施。</u> <u>(18) 水土保持及環境保</u>	(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： <u>(1) 依行政院主計總處所公布之「行業標準分類」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)。</u> <u>(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</u>	除下列各點外，其餘准照本次提會修訂內容通過： 1. 應將休閒遊憩專案區容許使用之依據納入計畫書載明外， 2. (一)-1.-(6)修正為「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。」。

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
<u>護設施。</u> <u>(19) 其他經政府主管機關核准之休閒遊憩設施。</u>	<u>施、環境保護設施。</u> <u>(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。</u> <u>(4) 依「幼兒教育及照顧法」所指稱之幼兒園。</u> <u>(5) 依「老人福利法」所指稱之老人安養機構及老人住宅。</u> <u>(6) 其他經政府主管機關核准之休閒遊憩設施。</u>	
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	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	

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
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。	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「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，<u>其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者</u>，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」	(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<u>土地使用分區暨都市設計管制事項</u>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，<u>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</u>，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」	准照本次提會修訂內容通過。

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
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。	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	—	准照專案小組審竣內容通過。

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
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	(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	准照本次提會修訂內容通過。

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
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，	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，	

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
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。	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. <u>退縮部分不得設置雨遮、陽台及類似構造物，如規定應作為自行車道及無遮簷人行步道使用者，應為連續鋪面，並與相鄰土地高程順平衡接，如車道穿越</u>	

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
7. 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。 8. 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。	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。	—	准照專案小組審竣內容通過。
(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，得由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	(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，應由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	除修正「為鼓勵……，應提請新竹縣都市設計審議委員會審議給予容積獎勵。」外，其餘准照本次提會修訂內容通過。

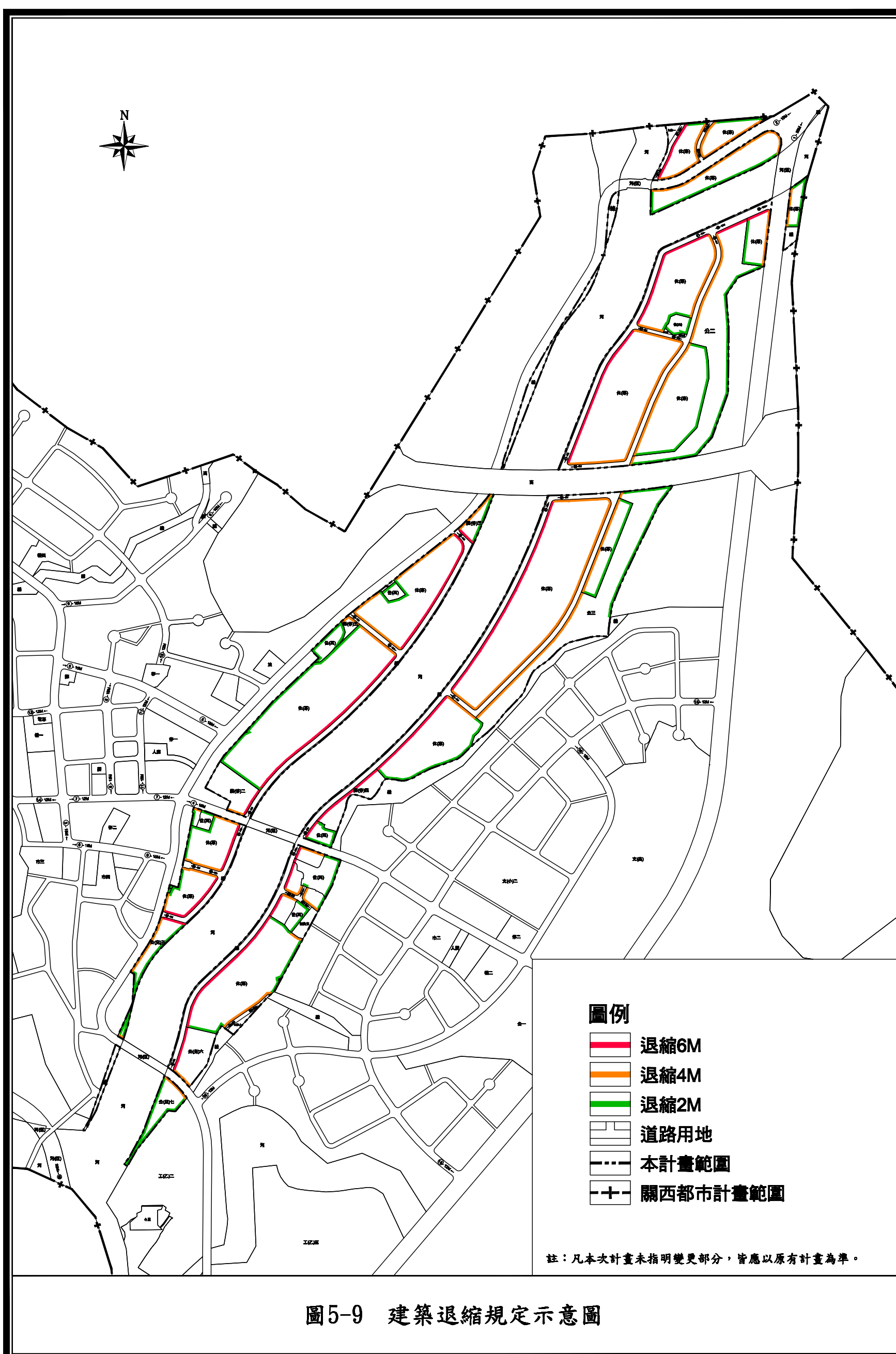
專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議																
眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，<u>凡符合下列規定者，其獎勵容積得按基地面積乘以該基地容積率之固定比值，為其獎勵容積。</u>	眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估者，<u>得增加其樓地板面積為獎勵，其增加之樓地板面積以原總樓地板面積（建築基地×法定容積率）乘以一定比值之獎勵係數。</u>																	
<table><tr><th>綠建築分級評估等級</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>銀級</td><td>基準容積×6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積×8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積×10%</td></tr></table>	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%	<table><tr><th>綠建築分級評估等級</th><th>獎勵係數</th></tr><tr><td>銀級</td><td>基準容積×6%</td></tr><tr><td>黃金級</td><td>基準容積×8%</td></tr><tr><td>鑽石級</td><td>基準容積×10%</td></tr></table>	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%	
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%																	
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	(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																	

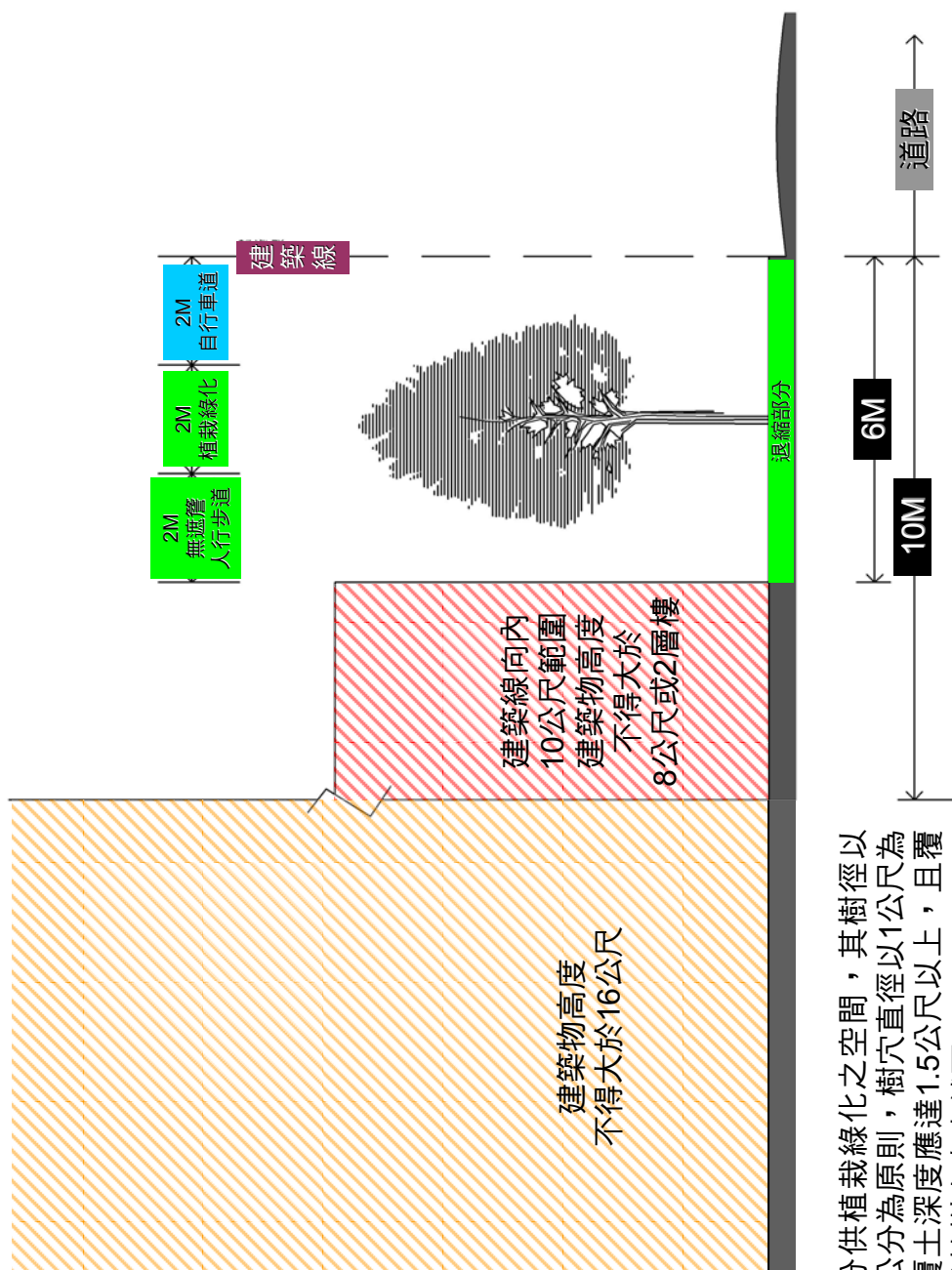
專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
法定造價5倍之金額後無息退還。 D. 保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」之規定辦理。 (2) 建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之。 (3) 依本要點申請綠建築容積獎勵之建築基地，應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築及開發。 3. 容積獎勵之總和，不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%。 4. 考量本計畫區以低密度開發為特性，故本計畫區內之建築基地，不得作為容積移轉之接收基地。	法定造價5倍之金額後無息退還。 D. 保證金之繳納與收支保管依「新竹縣都市計畫檢討變更土地使用代金收支保管及運用辦法」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建築基地達1,000平方公尺以上、<u>住宅區</u>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)，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	(七) 應辦理都市設計審議地區： 1. 本計畫區休閒遊憩專用區、<u>住宅區</u>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)<u>開闢興築前</u>，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	准照本次提會修訂內容通過。

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
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。	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。	
(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。	—	准照專案小組審竣內容通過。
(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。	—	准照專案小組審竣內容通過。
三、都市設計管制事項	—	准照專案小組審竣內容通過。
(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確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或遵循。	—	准照專案小組審竣內容通過。
(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。	—	除增訂「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。」外，其餘准照本次提會修訂內容通過。
(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。	—	准照專案小組審竣內容通過。
(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）	—	准照專案小組審竣內容通過。

專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
(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。	—	准照專案小組審竣內容通過。
(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	—	准照專案小組審竣內容通過。

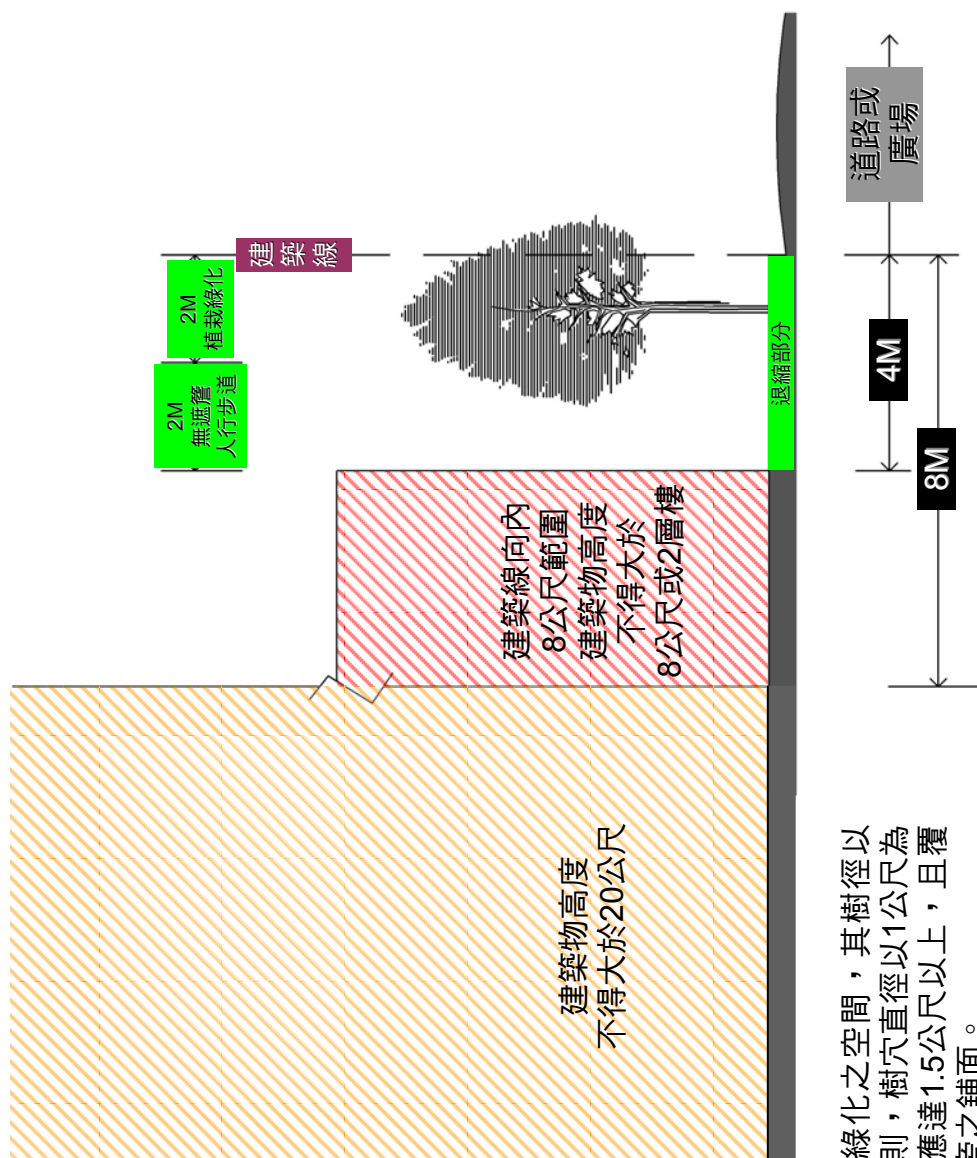
專案小組審竣內容	本次提會修訂內容	縣都委會決議
地標之形象。		
(七) 景觀及綠化原則 1. 建築物臨接或面向公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場用地及廣場兼停車場用地等公共開放空間者，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等有礙觀瞻之設施設備，應有適當之遮蔽處理與設計。 2. 公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、及綠地用地之綠覆率不得小於60%。	—	准照專案小組審竣內容通過。
(八) 公共設施工程之規劃設計 應儘量以生態規劃及生態工法處理，以維護原有地景風貌。	—	准照專案小組審竣內容通過。
(九) 離街裝卸場規定 1. 休閒遊憩專用區應設置裝卸場，其位置不應妨礙原有正常活動，對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。	—	准照專案小組審竣內容通過。
四、附則	—	准照專案小組審竣內容通過。
(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。	—	准照專案小組審竣內容通過。
(二) 本要點未規定事項，適用其它法令之規定。	—	准照專案小組審竣內容通過。





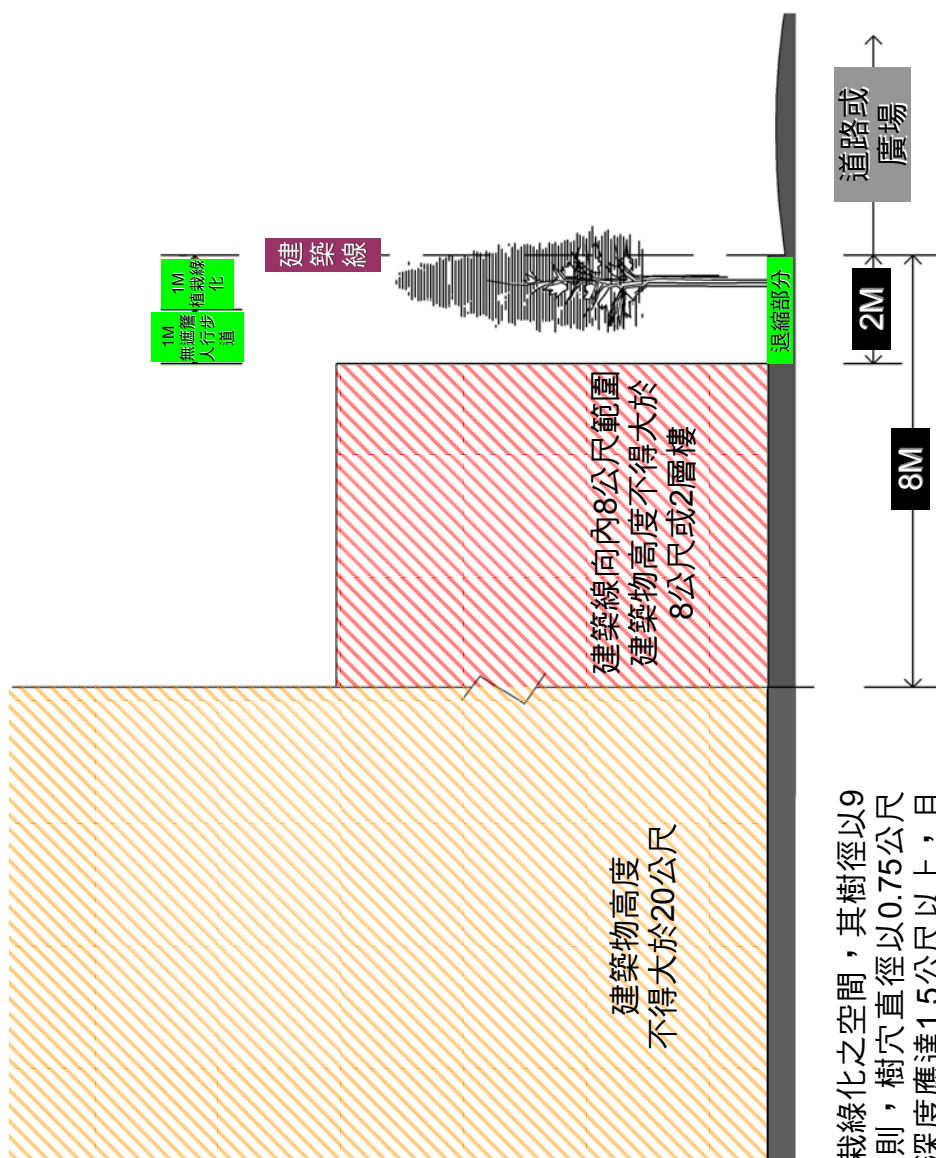
註：退縮部分供植栽綠化之空間，其樹徑以15至20公分為原則，樹穴直徑以1公尺為原則，覆土深度應達1.5公尺以上，且覆土應低於植樹穴旁之鋪面。

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



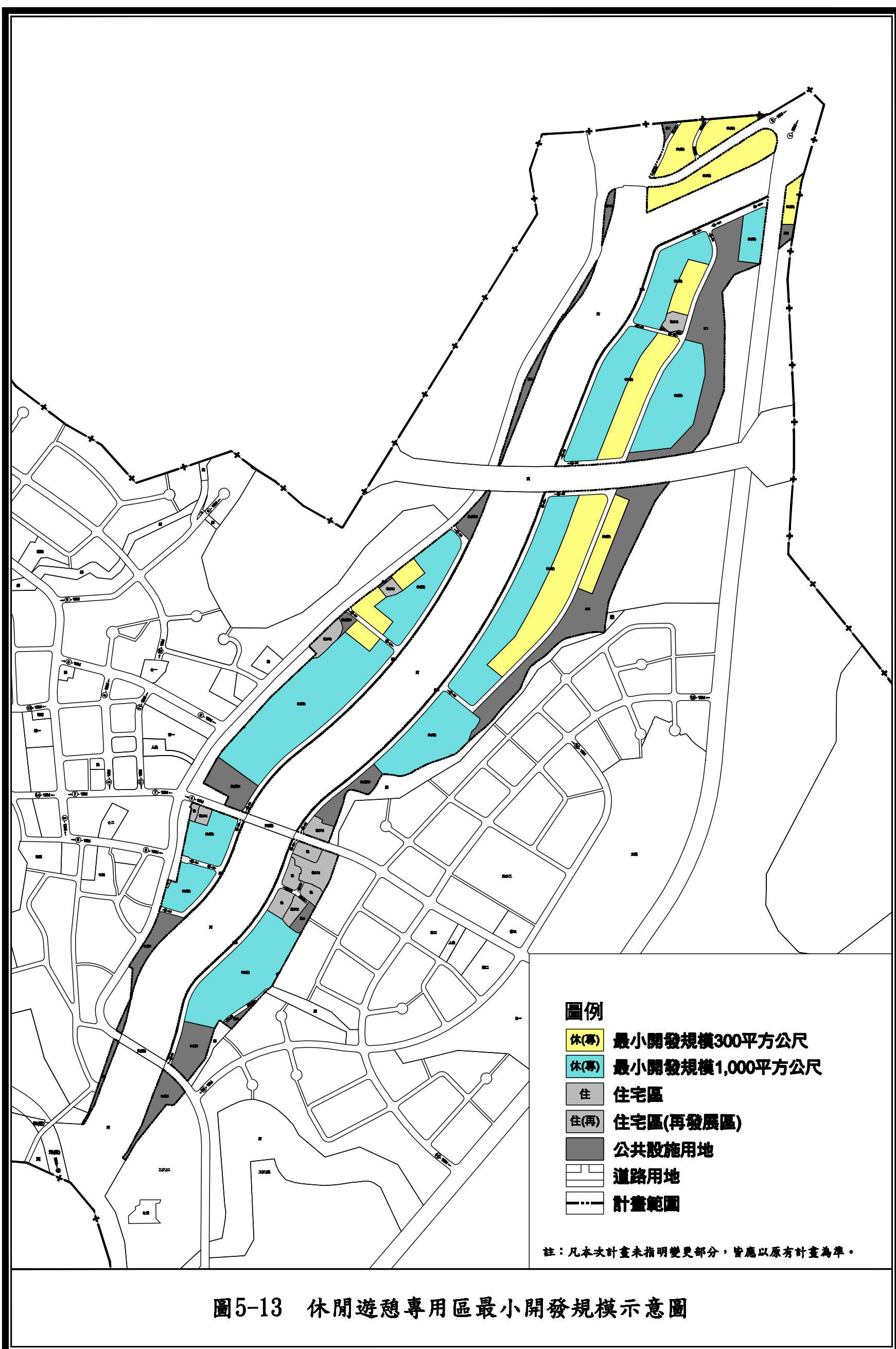
註：退縮部分供植栽綠化之空間，其樹徑以15至20公分為原則，樹穴直徑以1公尺為原則，覆土深度應達1.5公尺以上，且覆土應低於植樹穴旁之鋪面。

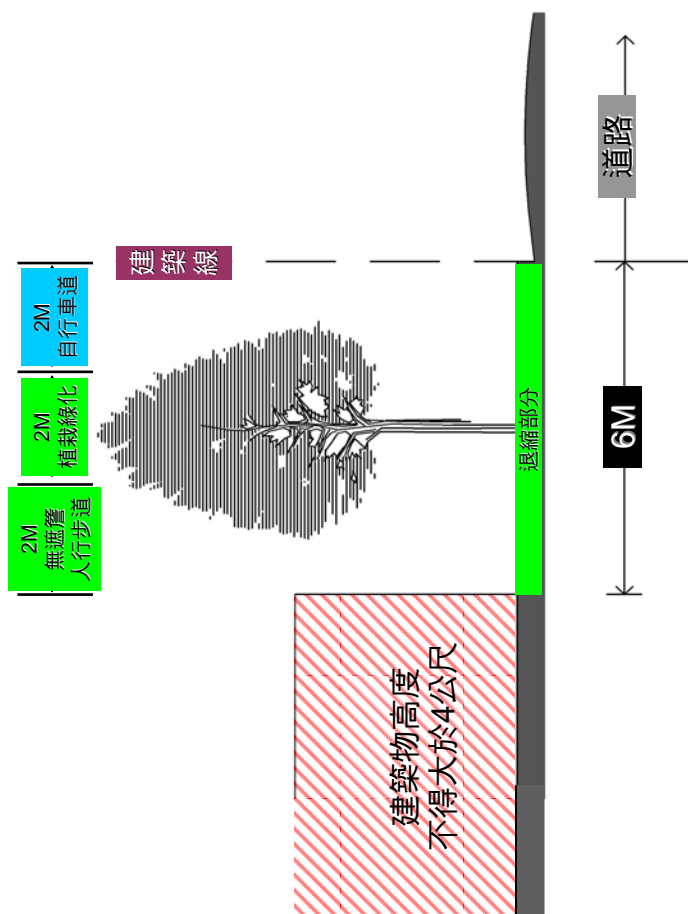
圖5-11 建築基地應退縮4公尺建築及其高度量體管制示意圖



註：退縮部分供植栽綠化之空間，其樹徑以9至12公分為原則，樹穴直徑以0.75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。

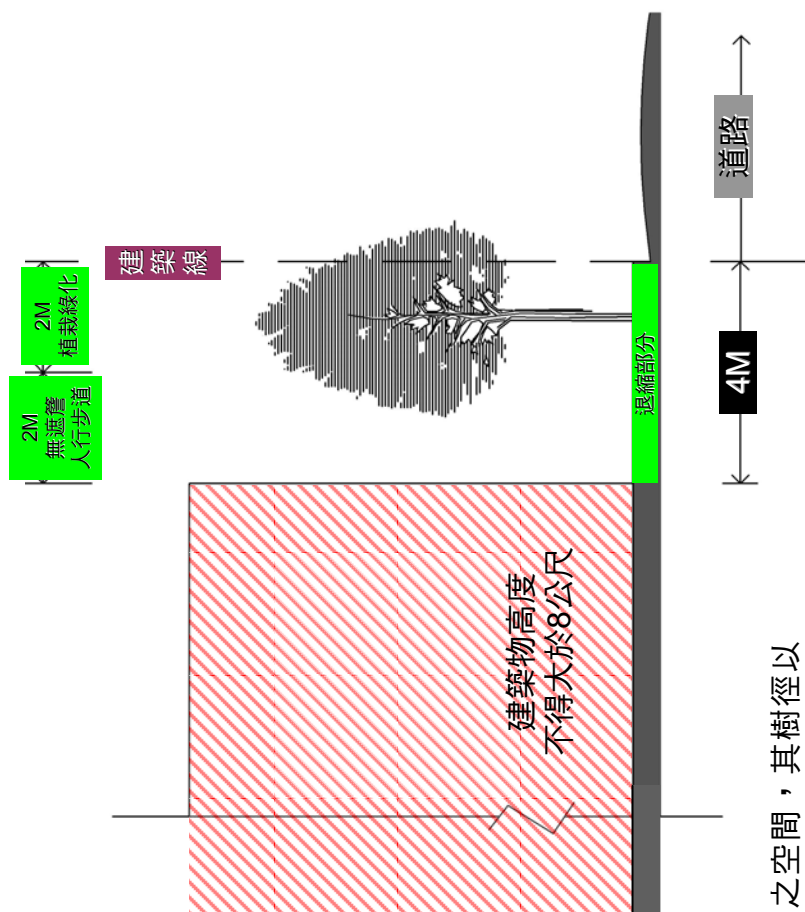
圖5-12 建築基地應退縮2公尺建築及其高度量體管制示意圖





註：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。

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：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。

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

附件二、本府工務處水利科意見

業務單位	會核意見
工務處水利科	1. 目前本府工務處水利科正委託辦理「新竹縣關西鎮牛欄河排水系統規劃」，該計畫將依據各主要河段河性，估算計畫洪水量下所需河寬，再與現況兩岸堤距、河幅以及用地需求，檢討民國 93 年核定之用地範圍線之適切性，並依據目前治水趨勢重新調整劃設用地範圍線，計畫完成後可提供做為本案之參考。 2. 承 1.，依「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)」圖 3-8 之計畫範圍與街廓套疊顯示，東安橋下游渠段及關西橋下游渠段，目前預計變更為休閒遊憩專用區之位置部分位於堤岸上，考量河防安全，河川區範圍應依檢討後之用地範圍線劃設與調整。 3. 依據水利署排水計畫書審查作業要點，因土地開發所增加之逕流量，應於計畫區內設置滯洪池調蓄。「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)」排水系統計畫一節中規劃於計畫區下游設置滯洪池應屬合宜，惟仍應加強檢視與說明下列幾點。 (1) 未說明集流時間、基期、降雨強度、開發前後逕流係數與洪峰流量，應詳述滯蓄洪量體之計算過程。 (2) 未說明滯洪池所需面積大小，以其預計設置地點能否提供足夠量體。 (3) 承 (2)，本計畫滯洪池均規劃採多目標使用辦法設置，惟依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第二條規定，公共設施用地作多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能。故亦應說明再維持原設施功能下，可否提供足夠滯洪空間量體。 (4) 本府工務處水利科執行之「新竹縣關西鎮牛欄河排水系統規劃」，將研提排水改善方案與滯蓄洪設施設置區位建議，建議未來都市計畫區可依據該報告成果將滯洪池用地劃設為滯洪池用地。

新竹縣政府 函

檔 號：
保存年限：

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：簡筱芸

電話：03-5518101#8215

電子郵件：10008139@hchc.gov.tw

台中市西區忠明南路138號6樓-3

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 101 年 06 月 06 日

發文字號：府產城 字第 1010073742 號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送「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計畫（暫予保留）」暨「擬定關西都市計畫（牛欄河治理計畫用地範圍線外之計畫（暫予保留）」案第一次專案小組會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本府101年5月18日府產城字第1010065349號開會通知單續辦。

正本：解委員鴻年（召集人）、白委員仁德、文委員祖湘、劉委員金星、唐委員政達、

內政部營建署城鄉發展分署、新竹縣關西鎮公所、長豐工程顧問股份有限公司

副本：本府國際產業發展處處城鄉發展科（含附件）

縣長邱鏡淳

本業依分層負責規定授權
業務主管 決 行

「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計畫（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計畫（暫予保留）」案第一次專案小組會議紀錄

都市計畫委員會第一次專案小組會議紀錄

壹、時間：101 年 5 月 28 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：本府國際產業發展處會議室

參、主持人：解委員鴻年（召集人）

肆、出席者：如後附簽到簿

伍、討論案件：

第一案：「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計畫（暫予保留）」案

第二案：「擬定關西都市計畫（牛欄河治理計畫用地範圍線外之計畫（暫予保留）」案

陸、人民團體陳情意見列席說明：

本案編號人 3、人 4、人 5、人 7、人 12 及逾人 1 之陳情人列席說明（略）。

柒、規劃單位簡報：（略）

捌、會議結論：

一、重新思考本案開發方式，考量採市地重劃開發之執行可行性，建議研議開發許可機制之替代方案，以降低土地所有權人共同負擔，惟應納入土地適宜性分析，將地形條件差異（山坡地、非山坡地及河階地形等）、環境敏感區及原有合法建物保障等因素納入考量。

二、為提升遊憩產業之發展，本案發展定位以朝向觀光休閒遊憩為規劃主軸，應再補充及強化關西觀光休閒產業資源之分析，與鄰近地區觀光產業發展之競合等。

三、本案應考量河階地形之特性，並尊重農業地景，妥予規劃道路系統，以茲妥適。

四、計畫內容應配合「新竹縣景觀綱要計畫」之指導，形塑本案發展風貌，結合藍綠帶資源、自然景觀風貌及自行車系統等，以落實永續、生態、綠色運輸及觀光遊憩等發展策略。

五、請規劃單位研議本案採開發許可機制之替代方案後，排定人陳意見之地點辦理現勘事宜。

玖、散會。

「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地區)案」案 新竹縣都市計畫委員會 第一次專案小組會議

「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水區土地變更)(暫予保留)」案暨「擬定關西都市計畫(牛欄河附近地區)細部計畫」案

新竹縣都市計畫委員會第一次專案小組會議 簽到簿

一、時間：101年5月28日(星期一)下午2時00分

二、地點：本府國際產業發展處會議室

三、主持人：(由解委員鴻年擔任) 紀錄：高仁德

四、出席委員：

解委員鴻年

白委員仁德

詹委員政達

文委員祖湘

劉委員金星

五、出/列席單位

關西鎮公所

內政部營建署城鄉發展分署

長豐工程顧問股份有限公司

陳政達 高仁德

「變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)(牛欄河治理計畫範圍線外之行水區土地變更)」(暫予保留)。
要點：擬定關西都市計畫(牛欄河附近地區)知照計畫。案：新竹縣都市計畫委員會第一次專業小組會議

本府國際產業發展處

李

22
52
K1
Y9
K0

其他相關單位

六、陳情人代表

張金財
羅慶堂
張明紹
張德唐
張得梁
張永漢
張金福
張石龍
張正建
張英對
張玉珠

正本

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：李怡伶
電話：03-5518101#6215
傳真：03-5530557
電子郵件：lin20@hchhg.gov.tw

台中市西區忠明南路138號6樓

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國101年12月25日
發文字號：府產城字第1010188736號

类别：普通件
密等及解密条件或保密期限：普通
附件：

主旨：檢送「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水區土地變更）細部計畫」案新竹縣都市計畫委員會第2次專案小組會議紀錄，請查照。

說明：依101年11月20日府產城字第101012908號開會通知單續辦。

正本：關西牛欄河計畫小組委員、新竹縣關西鎮公所、長豐工程顧問股份有限公司、
內政部營建署城鄉發展分署

副本：本府國際產業發展處處城鄉發展科

馮鏡邨長

本業
案依
分層
負責
規定
授權

第一頁

「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

新竹縣都市計畫委員會專案小組第2次會議記錄

壹、時間：民國 101 年 12 月 7 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：關西鎮公所 2 樓會議室

參、主持人：解委員鴻年（召集人）

肆、出席者：如後附簽到簿

伍、初步建議意見

紀錄：李怡伶

於現場勘查過程，多數關西地方人士表達本計畫區之行水區

劃定數十年，阻礙地方發展及危害土地所有權人之使用權利，急

切希望行水區能及早解編，規劃為其他分區之意願，縣都委會專

案小組委員依規將所陳人民意見納入審議參考，另請規劃單位整

理內政部都市計畫委員會審議通過有關其他縣市河川區、行水區

解編並予以變更為其他分區之案例，供專案小組下次審議參考。

陸、散會：上午 11 時 30 分。

「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

本縣都委會第二次專案小組會議簽到簿

一、時間：101 年 12 月 7 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、地點：關西鎮公所 2 樓會議室

三、主持人：

四、出席委員：

解委員鴻年

白委員仁德

詹委員政達

文委員祖湘

劉委員金星

五、列席單位：

內政部營建署城鄉發展分署

表工程：陳威偉

紀錄：李怡伶

陳和武 林逸君

其他單位

本府國際產業發展處城鄉科

陳淑貞 鄭香辰 李怡伶
戴文惠

陳顯顯

鍾華初

邱家

劉文輝

陳文達

張明德

張紹章

詹玉珠

正本

新竹縣政府 函

檔號：
保存年限：

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號
承辦人：江佳馨
電話：03-5518101#6216
傳真：03-5530557
電子郵件：chiang_kiki@nchg.gov.tw

台中市西區忠明南路138號6樓
之3

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國
發文字號：府產城字第1020099611號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送102年7月16日召開「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」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」案新竹縣都市計畫委員會第三次專案小組會議會議紀錄一份，請查照。

說明：依據本府102年7月5日府產城字第1020081444號開會通知單康續辦理。

正本：解委員鴻年、白委員仁德、文委員祖湘、劉委員金星、詹委員政達、內政部營建署城鄉發展分署、長豐工程顧問股份有限公司、新竹縣關西鎮公所
副本：本府國際產業發展處城鄉發展科（含附件）

縣長邱鏡淳

本案依分層負責規定授權
業務主管決行

「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」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

新竹縣都市計畫委員會第三次專案小組會議會議紀錄

壹、時間：民國 102 年 7 月 16 日(星期二)上午 9 時 30 分

貳、地點：新竹縣政府國際產業發展處會議室

參、主持人：解委員鴻年(召集人)

記錄：江佳蓉

肆、出席委員：(詳會議簽到簿)

伍、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

陸、簡報說明：(略)

柒、專案小組初步建議意見：(詳如後)

捌、散會時間：上午 11 時 35 分

討論事項及編號	專案小組第三次會議	所屬鄉鎮市、鎮	日期：102 年 7 月 16 日
案由	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		
說明	一、本案辦理經歷： 1. 牛欄河屬鳳山溪水系，原係規劃供石門水庫排洪使用而劃設行水區，惟經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及水區範圍，亦無石門水庫分洪之使用需求，應由新竹縣政府進行部份行水區變更事宜。遂由關西鎮公所於「變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)」案中提出行水區變更案，除了既有牛欄河治理計畫用地範圍內保留河川功能規劃河川區外，其餘朝變更休閒農業區相關分區。 2. 本案經 98 年 8 月 25 日內政部都市計畫委員會第 713 次會議決議為「暫予保留」，並請本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。 3. 另考量行水區變更後關西鎮整體發展需求，研擬牛欄河兩側之土地使用整體規劃方向及合宜開發方式，遂另行擬定細部計畫，作為未來實施之依據。 二、公開展覽日期：民國 101 年 2 月 22 日起至 101 年 3 月 22 日止計 30 天，並於 101 年 3 月 14 日(星期三)下午二時於「關西鎮公所 3 樓大禮堂」舉辦公開說明會。 三、變更主要計畫及擬定細部計畫機關：關西鎮公所。 四、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 五、法令依據： 1. 主要計畫：都市計畫法第 26 條規定及內政部都市計畫委員會第 713 次會議。 2. 細部計畫：都市計畫法第 17 條及 22 條。 六、計畫範圍：位於關西都市計畫區中心之牛欄河治理計畫用地範圍線外之行水區。西側以中豐路與市區與臨，南側至中豐		

討論事項及編號	第專案三小組	所屬鄉鎮市：關西鎮	日期：102年7月16日
	範圍線外之行水區。西側以中豐路與市區與臨，南側至中豐路與青山街路口附近，東側以青山街周邊住宅區及第二公墓為界，東北側大致以台3省道（中豐新路）及中豐路口附近為界，惟不包括新竹縣政府93年5月31日府建水字第0930072122號函核定之牛欄河治理計畫用地範圍，面積約34.58公頃。 七、案經101.4.9第257次都市計畫委員會審議，由解委員鴻年（召集人）、白委員仁德、文委員祖湘、劉委員金星、詹委員政達等5位委員組成專案小組審查，分別於101.5.28及101.12.7召開2次專案小組聽取簡報及現勘，並經規劃單位依專案小組初步建議意見修正計畫，爰再提會討論。 八、檢附專案小組初步建議意見處理情形資料。 本案經釐清現行計畫座標系統誤差情形及配合人陳案進行合法建物調查分析等等，請規劃單位就辦理情形及修正計畫內容妥為說明後，提請討論。		
作業單位初核意見	一、有關本案開發方式經比較「開發許可機制」與「全區一期採市地重劃」二方案後，仍建議採「全區一期市地重劃」方案辦理，請補充說明財務分析，以資妥適。 二、為確保既有合法建物權益及檢視住宅區與住宅區（再發展區）劃設合理性，請規劃單位研提劃設依據、原則及辦理情形；未能保留之建物亦應補充相關說明及安置計畫，以資周延。 三、計畫區內道路系統，請規劃單位就重劃負擔比例與劃設之合理性及必要性等等，再予以檢討，並補充牛欄河現況防汛道路分布情形，以確認該防汛道路與本案新劃設計畫道路銜接之可行性；另研議調整部分計畫道路為綠帶及自行車道使用之方案，以強化整體地區景觀意象；且輔以道路剖面示意圖補充說明。 四、有關土地使用分區暨都市設計管制事項，應考量強化水岸二側建築物之退縮、造型及高度管制等事項，以營造河岸整體景觀為主之開放空間軸線系統，並妥為製作景觀模擬圖。 五、據關西鎮公所列席代表表示，蘇力颱風未對本計畫區及牛欄河沿岸地帶造成洪患災損，惟為確保都市防災安全無虞，仍請規劃單位補充本計畫區相關淹水潛勢分析資料，並納入計畫書敘明，以資妥適。 六、請關西鎮公所提供關西鎮二號道路拓寬改善工程路權範圍圖資		
專案小組初步建議意見			

討論事項及編號	第專案三小組	所屬鄉鎮市：關西鎮	日期：102年7月16日
	料，納入規劃方案之參考依據。 七、人民團體陳情意見綜理表，其縣都委會專案小組初步建議意見詳附表1。		

附表 1 「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政區土地變更)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政區土地變更)細部計畫案」人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	處理情形	專案小組初步建議意見
A-1	陳政芳 關東役 地號：...	牛欄河二個堤內自 72 年辦理第...	牛欄河二個堤內自 72 年辦理第...	牛欄河二個堤內自 72 年辦理第...	牛欄河二個堤內自 72 年辦理第...	牛欄河二個堤內自 72 年辦理第...
A-2	邱新泉	牛欄河二個堤內自 72 年辦理第...	牛欄河二個堤內自 72 年辦理第...	牛欄河二個堤內自 72 年辦理第...	牛欄河二個堤內自 72 年辦理第...	牛欄河二個堤內自 72 年辦理第...
A-3	陳英輝	牛欄河二個堤內自 72 年辦理第...	牛欄河二個堤內自 72 年辦理第...	牛欄河二個堤內自 72 年辦理第...	牛欄河二個堤內自 72 年辦理第...	牛欄河二個堤內自 72 年辦理第...

[illegible][illegible]

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

新竹縣都市計畫委員會第四次專案小組會議會議紀錄

壹、時間：民國 103 年 2 月 26 日（星期三）上午 10 時 0 分

貳、地點：新竹縣政府國際產業發展處會議室

參、主持人：解委員鴻年（召集人）

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）

陸、簡報說明：（略）

柒、專案小組初步建議意見：（詳如後）

捌、散會時間：上午 12 時 15 分

記錄：江佳蓉

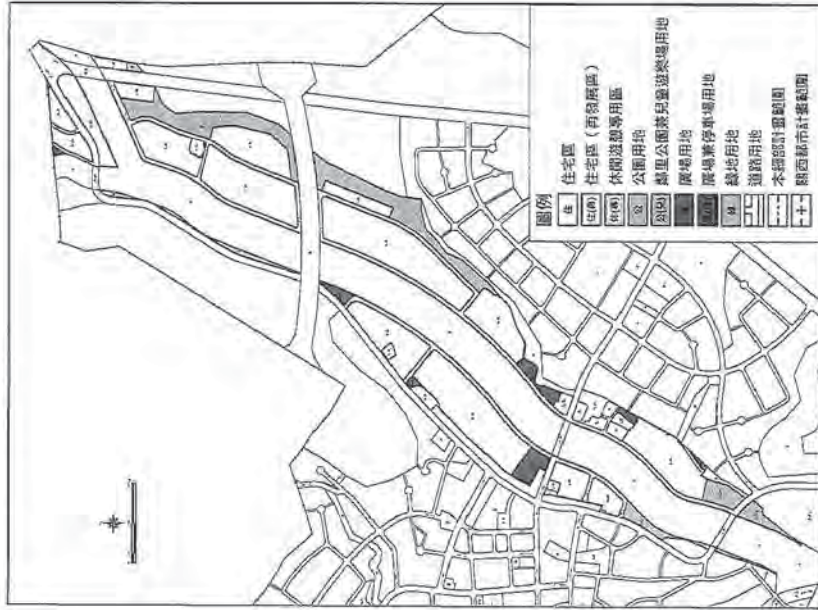
討論及案由	專案小組	所屬鄉鎮市	日期
「變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)(牛欄河治理計畫用地範圍線外之行為水區土地變更)暫予保留案」暨「擬定關西都市計畫(牛欄河治理計畫用地範圍線外之行為水區土地變更)細部計畫」第四次專案小組	第四	關西	103 年 2 月 26 日
說明	一、本案辦理經歷： 1. 牛欄河屬鳳山溪水系，原係規劃供石門水庫排洪使用而劃設行為水區，惟經經濟部水利署北區水資源局 90 年 6 月 5 日水利北石字第 0905002091 號函示，牛欄河非屬石門水庫及水區範圍，亦無石門水庫分洪之使用需求，應由新竹縣政府進行行為水區變更事宜。遂由，關西鎮公所於「變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)」案中提出行為水區變更案，除了既有牛欄河治理計畫用地範圍內保留河川功能規劃河川區外，其餘朝變更休閒農業區相關分區。 2. 本案經 98 年 8 月 25 日內政部都市計畫委員會第 713 次會議決議為「暫予保留」，並請本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。 3. 另考量行為水區變更後關西鎮整體發展需求，研擬牛欄河兩側之土地使用整體規劃方向及合宜開發方式，遂另行擬定細部計畫，作為未來實施之依據。 二、公開展覽日期：民國 101 年 2 月 22 日起至 101 年 3 月 22 日止計 30 天，並於 101 年 3 月 14 日（星期三）下午二時於「關西鎮公所 3 樓大禮堂」舉辦公開說明會。 三、變更主要計畫及擬定細部計畫機關：關西鎮公所。 四、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司 五、法令依據： 1. 主要計畫：都市計畫法第 26 條規定及內政部都市計畫委員會第 713 次會議。 2. 細部計畫：都市計畫法第 17 條及 22 條。 六、計畫範圍：位於關西都市計畫區中心之牛欄河治理計畫用地範圍線外之行為水區。西側以中豐路與市區與臨，南側至中豐		

討論事項及編號	專案小組	所屬鄉鎮市	日期：103年2月26日
七、案經101.4.9第257次都市計畫委員會審議，由解委員鴻年（召集人）、白委員仁德、文委員祖湘、劉委員金星、詹委員政達等5位委員組成專案小組審查，分別於101.5.28、101.12.7及102.7.16召開3次專案小組聽取簡報及現勘，並經規劃單位依專案小組初步建議意見修正計畫，爰再提會討論。			
作業單位初核意見	1. 內政部都市計畫委員會第713次都市計畫委員會決議內容中，有關提出相關親山親水構想計畫一節，請配合歷次專案小組初步建議意見修正該計畫。 2. 住宅區（再發展區）劃設依據有五大項認定標準，而後續住再區之開發管理要點有二大項區分（1.原屬建地目、合法建物2.原非屬建地目、非屬合法建物），且依該區分有不同之開發建築機制；有關五大項認定標準如何歸納至開發管理之二大項，是否得以列冊納入計畫書，以利後續開發管理。 3. 部份合法建物未能保留，面積約0.38公頃，其建物是否得以列冊納入計畫書，以利查考；另規劃拆遷安置街廓之住宅區面積達0.61公頃，超過之面積是否有其他使用規定。 4. 牛欄河目前前有工務處辦理納入區排法定程序作業中，有關現況道路是否得稱「防汛道路」，請規劃單位說明牛欄河屬野溪及現況使用情況等等。 5. 計畫範圍毗鄰外側土地，應檢核通行情形與排水狀況，以免有阻斷之情形。 6. 本次調整臨牛欄河河川區一側規劃8米計畫道路及2米綠地，並2米綠地供人行及自行車道使用，是否符合綠地劃設原則，並請補充連結既有自行車道系統圖說。 7. 休閒遊憩專用區有別一般分區之管制，前次會議亦請考量強化水岸二側建築物之退縮、造型及高度管制等事項，本計畫區土地使用分區管制規定建議再加以修正（例如造型、停車空間規定、色彩、容積獎勵、容許使用項目之樓層數限制、人行空間系統等等），以達提升都市景觀意象及塑造觀光門戶自明性。 8. 建議彙整歷次專案小組初步建議意見並修正計畫書後，再提大		

討論事項及編號	專案小組	所屬鄉鎮市	日期：103年2月26日
八、案經101.4.9第257次都市計畫委員會審議，由解委員鴻年（召集人）、白委員仁德、文委員祖湘、劉委員金星、詹委員政達等5位委員組成專案小組審查，分別於101.5.28、101.12.7及102.7.16召開3次專案小組聽取簡報及現勘，並經規劃單位依專案小組初步建議意見修正計畫，爰再提會討論。			
作業單位初核意見	1. 內政部都市計畫委員會第713次都市計畫委員會決議內容中，有關提出相關親山親水構想計畫一節，請配合歷次專案小組初步建議意見修正該計畫。 2. 住宅區（再發展區）劃設依據有五大項認定標準，而後續住再區之開發管理要點有二大項區分（1.原屬建地目、合法建物2.原非屬建地目、非屬合法建物），且依該區分有不同之開發建築機制；有關五大項認定標準如何歸納至開發管理之二大項，是否得以列冊納入計畫書，以利後續開發管理。 3. 部份合法建物未能保留，面積約0.38公頃，其建物是否得以列冊納入計畫書，以利查考；另未來安置後所剩餘之住宅區面積，則作為抵費地，應納入計畫書，以利執行。 4. 牛欄河目前前有工務處辦理納入區排法定程序作業中，故有關牛欄河河川區內之現況道路，應不屬於前開區排所稱之「防汛道路」，涉及前開事項部分，計畫書應予修正。並應於計畫書加以說明牛欄河屬野溪及現況使用情況等。 5. 建議於本計畫範圍內臨牛欄河河川區一側，規劃8M計畫道路供車行使用、規劃2M綠地用地供步行使用，另牛欄河河川區範圍內之10M防汛道路，則供管理維護車輛進出及供自行車使用，並以圖示納入計畫書，惟應加註牛欄河河川區範圍內之防汛道路寬度及其使用功能，以該治理計畫核定內容為準。且考量前開防汛道路開闢時程難以預估，建議同時研議以本計畫區面臨牛欄河河川區一側之建築基地應退縮6M部分，部分退縮空間作為自行車道系統使用之方案，並以圖示納入計畫書，以利執行。 七、應補充本計畫規劃之自行車道系統，如何與既有自行車道系		

討論事項及編號	第四次專案小組	所屬鄉鎮市：西鎮	日期：103 年 2 月 26 日
統銜接之圖說，並納入計畫書。			
八、應強化藉由臨牛欄河河川區二側有關建築物退縮(含退縮帶之使用管制)、高度管制及計畫區道路與防汛道路整合策略，並以圖示納入計畫書，以利執行，並具體回應內政部都市計畫委員會第 713 次會決議有關研擬親山親水計畫之事項，並提請大會報告。 九、本計畫未來開發應確保無淹水之疑慮及其處理策略，並納入計畫書，以利執行，並提請大會報告。 十、土地使用分區暨都市設計管制事項，專案小組初步建議意見詳附件三。為利後續發照建築管制，相關條文應徵詢建築主管機關之意見，以茲妥適。 十一、有關人民陳情意見，專案小組初步建議意見詳附件四。 十二、本計畫經新竹縣都市計畫委員會大會審議通過後，應召開地主說明會，以利地主瞭解新竹縣都市計畫委員會審定之內容，倘地主尚有其他意見，可於內政部都市計畫委員會時併同處理，以降後低後續執行之困擾，並提請大會報告。			

附件一：細部計畫配置及面積



項目		計畫面積		不納入重劃範圍		重劃範圍	
		(公頃)	佔計畫區 (%)	(公頃)		(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	66.67%
公共 設施 用地	公園用地	4.01	11.68%	—	—	4.01	12.03%
	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	10.75%	—	—	3.71	11.14%
小計		11.44	33.28%	—	—	11.44	34.35%
合計		34.38	100.00%	1.06	—	33.32	100.00%

[illegible]

[illegible]

[illegible]

4. 考慮環境執行彈性，建議形制「暫緩」將相關都市設計事項委員會」等議題過時，不在此限。」及宜當避免。	3. 住宅區(再發展區)之建築基地於未來新建時，其基地面設計寬道路者，法定空地率前道路寬度之面積，應達法定空地面積 50% 以上，而臨路用地者，應作爲無遮蔭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。 4. 其餘建築基地應設計寬道路，但得計入法定空地。 5. 為確保未細部計畫區整體開放空間之連續性，並降低對周邊及區外土地使用之影響，訂定下列退縮規定： (1)區內鄰接公園用地、公園或兒童遊樂場用地、綠地用地及廣場停車場用地等開敞空間之建築基地，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。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)，退空率不得小於 70%。 (2)為降低對區外土地使用之影響，林間遊憩專用(3)為降低對周邊土地使用影響，則應退縮。
原提擬訂會資料內容	地。 本次擬會審議內容 修正理由

公展草案內容	發時經軍申請建築，經由「新竹縣都市設計審議委員會」審議，訂定開發規模及開發時程獎勵措施，其獎勵定實施率之 50%。	原提送開發資料內容	審議委員會「審議給予容積獎勵，獎勵規定。	修正理由	第四草案小組初步建議意見						
為特性，就增訂本計畫區內之建築基地，不得作為容積移轉之接收基地。											
1. 建築物提供部分基地版面供下列使用者，得增加所提供之基地版面積。但以不超過基地面積與基地容積率之 10% 為限：私人捐款或設置圖書館、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，並經主管機關核准設立公益性的基金管理營運者。 2. 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分組評估者，凡符合下列規定者，其獎勵客數之固定比值，為其獎勵客數之固定比值，為其獎勵客數之固定比值。 <table><tr><td>普通</td><td>容車容積× 6%</td></tr><tr><td>高級</td><td>容車容積× 8%</td></tr><tr><td>特高級</td><td>容車容積× 10%</td></tr></table> (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，取得綠建築證書，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加基地版面積與以建築物法定造價 3 倍之金額作為保證金，保證金退還依下列規定： A. 依原取得該等級綠建築證書者，保證金無息退還。 B. 未依原取得該等級以上綠建築證書者，保證金不予退還。 C. 依原取得該等級以上但未達原申請等級者，保證金於原申請等級者，保證金不予退還。						普通	容車容積× 6%	高級	容車容積× 8%	特高級	容車容積× 10%
普通	容車容積× 6%										
高級	容車容積× 8%										
特高級	容車容積× 10%										

公展草案內容	原提送開會資料內容	本次提會會議內容	修正理由	第四次專案小組初步政策意見
(八)建築基地內所留綠地寬度應符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細則」及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。 (九)本市都市計畫區開發行為如未修訂。 地覆綠化率，其綠覆比例應達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疏散通行之需求。 (一)新竹縣都市設計審議委員會修訂。	(一)新竹縣都市設計審議委員會修訂。 會核核本計畫或土地使用分區管制發展及都市設計管制事項，對於申請建築開發案件進行審議，必要時得依本管制事項另訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據或選維。	(二)公園用地、綠地用地及廣場等使用地等公共設施 公園用地、綠地用地、廣場等使用地、綠地用地、廣場等使用地等公共設施	未修訂。 未修訂。 未修訂。	第四大專案小組初步政策意見 5-7條計畫道路），應先經新竹縣都市設計審議委員會審議通過後方得開工。 3.另建議設置人行地下道或架空走廊提供公眾使用者，為避免造成都市空間規劃景觀衝擊，應經都市設計審議通過者，得不受員會審議通過限制，得不納入建築率及容積率，另如急路計畫道路，應先取得道路主管機關同意。
未修訂。 依據建築比例修正為綠覆率。 容許建築比例修正為綠覆率。	未修訂。 依據建築比例修正為綠覆率。 容許建築比例修正為綠覆率。	未修訂。 依據建築比例修正為綠覆率。 容許建築比例修正為綠覆率。	未修訂。 依據建築比例修正為綠覆率。 容許建築比例修正為綠覆率。	未修訂。 依據建築比例修正為綠覆率。 容許建築比例修正為綠覆率。

公展草案內容	原提送開會資料內容	本次提會審議內容	修正理由	第四大專業小組初步建議意見
為確保本細則計畫與整體開發空間的連續性，區內鄰接公園用地、綠地用地及廣場、停車場用地等開放空間之建築基地，應於其鄰接街道建築基地，應於其鄰接街道開放空間之基地線，至少退縮2公尺建築為原則。	未修訂。	未修訂。	未修訂。	建議准照公展草案為綠地退縮。
(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，以維護原有地景风貌。	未修訂。	未修訂。	未修訂。	建議准照公展草案為綠地退縮。
(九)雜貨卸卸規定 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，對道路交通亦不應產生衝擊。 2. 雜貨卸卸場四周鄰接其他基地時，應設置適當的景觀綠化遮蔭處理。	未修訂。	未修訂。	未修訂。	建議准照公展草案為綠地退縮。
四、附則				
(一) 計畫特殊經提本細則市設計審議委員會審議通過者，依其審議決議辦理。	未修訂。	未修訂。	未修訂。	建議准照公展草案為綠地退縮。
(二) 本細則未規定事項，適用其它法令之規定。	未修訂。	未修訂。	未修訂。	建議准照公展草案為綠地退縮。

公展草案內容	原提送開會資料內容	本次提會審議內容	修正理由	第四大專業小組初步建議意見
(四)廣告物、廣告招牌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。	(五)廣告物、廣告招牌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。	與原提送開會資料內容相同。	條文修正。	建議准照原提送開會資料內容通過。
(五)夜間照明 1. 夜間照明系統設計應考慮整體照明設施的亮度、高度、密度及色彩之和諧效果，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，以塑造外牆造型及水岸夜間地標之形象。	(六)夜間照明 1. 夜間照明系統設計應考慮整體照明設施的亮度、高度、密度及色彩之和諧效果，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，以塑造外牆造型及水岸夜間地標之形象。	與原提送開會資料內容相同。	條文修正。	建議准照原提送開會資料內容通過。
(六)景觀及綠化原則 1. 建築物臨接或面向公園用地、綠地用地及廣場、停車場用地等公共開放空間者，如有暴露通風、通氣、廢氣排出口等妨礙景觀之設施設備，應有適當之遮蔭處理與景觀處理與設計。 2. 公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、及綠地用地之綠覆率不得小於60%。	(七)景觀及綠化原則 1. 建築物臨接或面向公園用地、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、廢氣排出口等妨礙景觀之設施設備，應有適當之遮蔭處理與景觀處理與設計。 2. 公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、及綠地用地之綠覆率不得小於60%。	與原提送開會資料內容相同。	與原提送開會資料內容相同。	建議准照原提送開會資料內容通過。
		與原提送開會資料內容相同。	1. 條文修正。 2. 配合土地使用調整增列公園兼兒童遊樂場用地及廣場用地之管制規定。	建議准照原提送開會資料內容通過。

附表 1 人民團體陳情意見綜理表 (第三次專案小組已解決部分)

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

附表 3 人民團體陳情意見綜理表(第三次專案小組未審議部分)

[illegible]

局說	陳情人	陳情位置	陳情理由	建墳事項	處理情形	第三次查察小組初步建議意見	本次補充或修正事項	第四次查察小組初步建議意見
			又位於高山水圳 5 號之頂青山 2 附近地籍圖錄本及土地所有權人陳明影等各乙份。	自成立，該符合本案「合法建物須房屋別」，對該住宅宅地(非發展區)外，其餘建設未便排除。(類型三)	【說明】 (1) 恒安東安段 043、046 地號位於永豐社區範圍，現為無建築使用字號。 (2) 恒安東安段 048 地號非屬本計畫範圍，建議不予討論。	第三次查察小組初步建議意見	本次補充或修正事項	第四次查察小組初步建議意見

[illegible]

[illegible][illegible]

召開「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

縣都市計畫委員會第四次專案小組簽到簿

一、時間：民國 103 年 2 月 26 日（星期三）上午 10 時 0 分

二、地點：本府國際產業發展處會議室

三、主持人：解委員鴻年

四、出席委員：

解委員鴻年	解鴻年	文委員祖湘	文祖湘
詹委員政達	詹政達	劉委員金星	劉金星
白委員仁德	請假		

五、出席單位

單位	名稱	稱姓	名職	稱姓	名
長豐工程顧問股份有限公司		陳威傑	陳威傑	鄧政宏	鄧政宏
內政部營建署城鄉發展分署		陳和武	陳和武	蘇榮成	蘇榮成
新竹縣關西鎮公所		鍾辛翔	鍾辛翔		
本府地政處		曾祖男	曾祖男		

單位	名稱	稱姓	名職	稱姓	名
本府工務處					
本府國際產業發展處		羅昌傑		鄭晉辰	鄭晉辰

江佳豪
陳正所
黃建芳
王慶盛
史慶耀
李昭位
鄭天錦
田瑞椿
呂于登

附錄、市地重劃可行性評估報告

擬定關西都市計畫（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）細部計畫案

市地重劃可行性評估報告

辦理單位：關西鎮公所

中華民國 103 年 4 月

「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 103 年 4 月 29 日本府地政處府地劃字第 1030064984 號書函意見及本案處理情形

本府地政處意見	本案處理情形
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。	經查確有誤繕情形，已配合修正第 18 頁歸戶分析重劃後配回比率為 42.45%。
(二)休閒遊憩專用區於旨案計畫規定最小開發面積為 300、1,000 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。	1. 本案土地使用分區管制及都市設計管制事項有關休閒遊憩專用區最小開發面積，係考量本案優良之水岸環境，配合引入都市設計審議機制，以維護休閒遊憩專用區整體景觀意象。惟經歸戶分析結果可知本案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，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。 2. 前開規定，後續擬定機關將召開說明會向地主解說，以共創本案優質環境品質。
(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 19.62%，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	1. 本案未來尚需辦理環境影響評估、水土保持計畫等作業，且因本案地形高差之因素，故未來整地費用較高，目前所估算之開發總費用係屬預估，未來應依主管機關核定之經費為準。 2. 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，方得執行。

本府地政處意見	本案處理情形
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。	1. 本案未來尚需辦理環境影響評估、水土保持計畫等作業，其辦理時機將依相關規定辦理。 2. 至於公共設施之接管，將依市地重劃相關規定辦理，必要時由主管機關召開會議協商之。
(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。	遵照辦理。
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。	遵照辦理。

目錄

壹、計畫概述

- 一、計畫緣起及目的 1
- 二、計畫位置與範圍 1

貳、地區現況

參、人口成長情形與建地需求量

- 一、人口成長情形 5
- 二、建地需求量 6

肆、地區發展潛力

伍、都市計畫

- 一、發展目標、計畫年期及人口 8
- 二、市地重劃範圍勘選 9
- 三、市地重劃範圍土地權屬分析 13

陸、市地重劃可行性分析

- 一、開發方式及期程 15
- 二、財務計畫 15
- 三、重劃總平均負擔比率估算 16
- 四、經費籌措 18
- 五、歸戶分析 18
- 六、土地所有權人意願 18
- 七、結論 19

附件、市地重劃可行性評估核可函

圖目錄

圖 1	本計畫位置示意圖.....	2
圖 2	本計畫區土地使用現況示意圖	4
圖 3	本計畫土地使用計畫示意圖	11
圖 4	本計畫市地重劃範圍示意圖	12
圖 5	市地重劃範圍土地權屬分布示意圖.....	14

表目錄

表 1	本計畫區土地使用現況面積表	3
表 2	關西鎮及關西都市計畫區人口成長分析表	5
表 3	既有合法建物處理情形檢核分析表.....	6
表 4	新竹縣主要觀光遊憩區近五年遊客人次統計表	7
表 5	本計畫人口及活動人口推估表	8
表 6	既有合法建物篩選、認定、及處理原則綜理表	9
表 7	本計畫土地使用計畫表.....	10
表 8	本計畫市地重劃範圍土地權屬統計表.....	13
表 9	市地重劃開發總費用估算表	16
表 10	本計畫事業及財務計畫表	16
表 11	私有土地所有權人參與市地重劃歸戶分析表	18

壹、計畫概述

一、計畫緣起及目的

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、計畫位置與範圍

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整體開發之範圍，大致位於關西鎮都市計畫區之中心地帶，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 所示。

貳、地區現況

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，考量區內既有合法建物保留其發展權益，爰不納入市地重劃開發範圍。本計畫土地使用現況依牛欄河二岸分別說明如下：

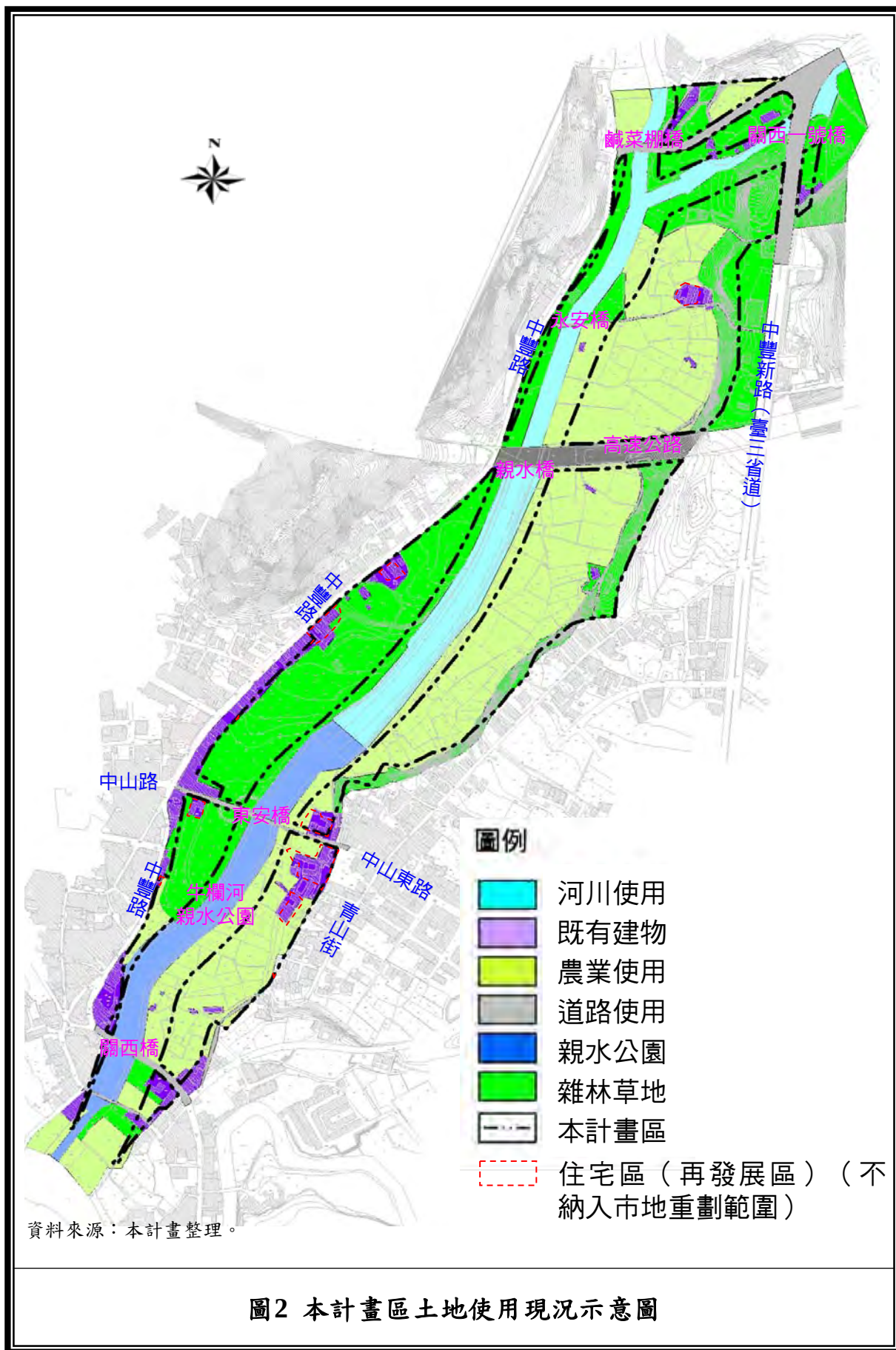
一、牛欄河西岸：主要以農業使用為主，並有零星建成區。其中國道三號以北部分以雜林草地及農業使用為主，雜林草地大多分布於鹹菜礮橋以東區塊；國道三號至東安橋之間以農業使用為主，工業使用分布於中豐路沿線；東安橋以南部分以農業使用為主，並有零星建成區，現況為住宅使用。

二、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。土地使用現況詳表 1、圖 2 所示。

表 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。



參、人口成長情形與建地需求量

一、人口成長情形

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，詳表 2 所示。

表 2 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、建地需求量

考量本計畫係配合本鎮引入休閒遊憩產業之發展目標，故規劃之可建築土地係以休閒遊憩專用區為主，共劃設 21.33 公頃，另配合區內既有合法建物之發展權益及安置需求，依其現況分布情形劃設住宅區（再發展區）1.06 公頃及住宅區 0.55 公頃。且經檢核劃設之住宅區（再發展區）及住宅區足敷建物保留及安置之需求，詳表 3 所示。

表 3 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。

肆、地區發展潛力

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。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。

本計畫休閒遊憩專用區預估就業及遊憩人口合計約 2,900 人（以假日之全日旅遊人數估算），全年旅遊人數預估約 43 萬人。未來如能有效整合新竹縣整體及本鎮既有之觀光遊程，則本鎮觀光遊憩人口應能有所提升。

表 4 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%
	小叮噹科學遊樂園	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：交通部觀光局台灣地區主要觀光遊憩區遊客人數統計（98 年至 102 年）。

伍、都市計畫

一、發展目標、計畫年期及人口

(一) 發展目標

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) 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，詳表 5 所示。

表 5 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	

二、市地重劃範圍勘選

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，不納入市地重劃範圍

(一) 不納入市地重劃範圍勘選原則

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「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 6 所示：

表 6 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），並依「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) 市地重劃範圍勘選結果

本計畫範圍面積 34.38 公頃，其中不納入市地重劃範圍面積 1.06 公頃；
納入市地重劃範圍面積 33.32 公頃。

(三) 市地重劃範圍土地使用計畫

市地重劃範圍之土地使用分區計畫包括休閒遊憩專用區及住宅區，土地使用分區面積約 21.88 公頃，佔市地重劃範圍面積約 65.67%。公共設施用地面積約 11.44 公頃，佔市地重劃範圍面積 34.33%。詳表 7 及圖 3、圖 4 所示。

表 7 本計畫土地使用計畫表

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：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

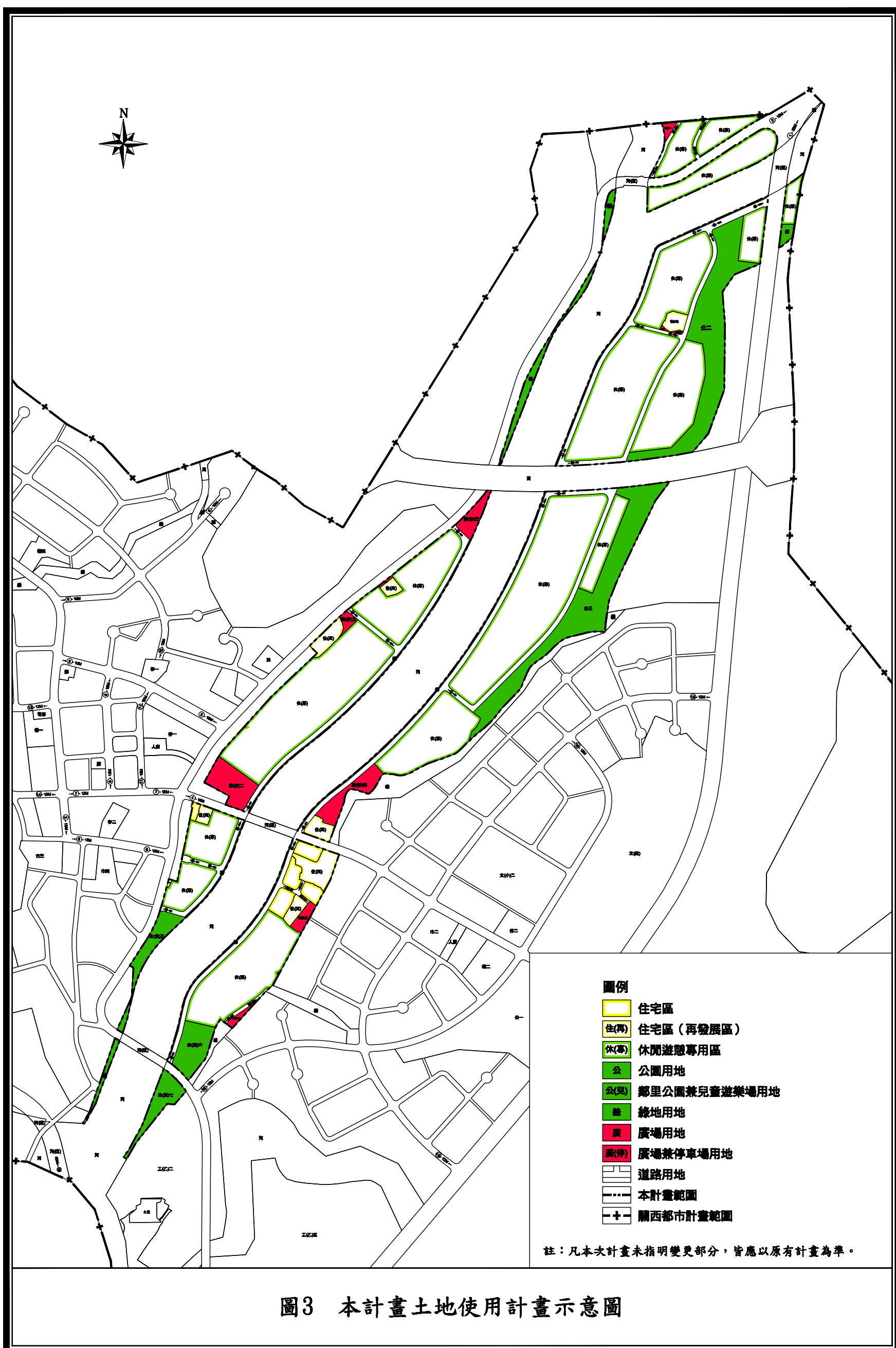


圖3 本計畫土地使用計畫示意圖

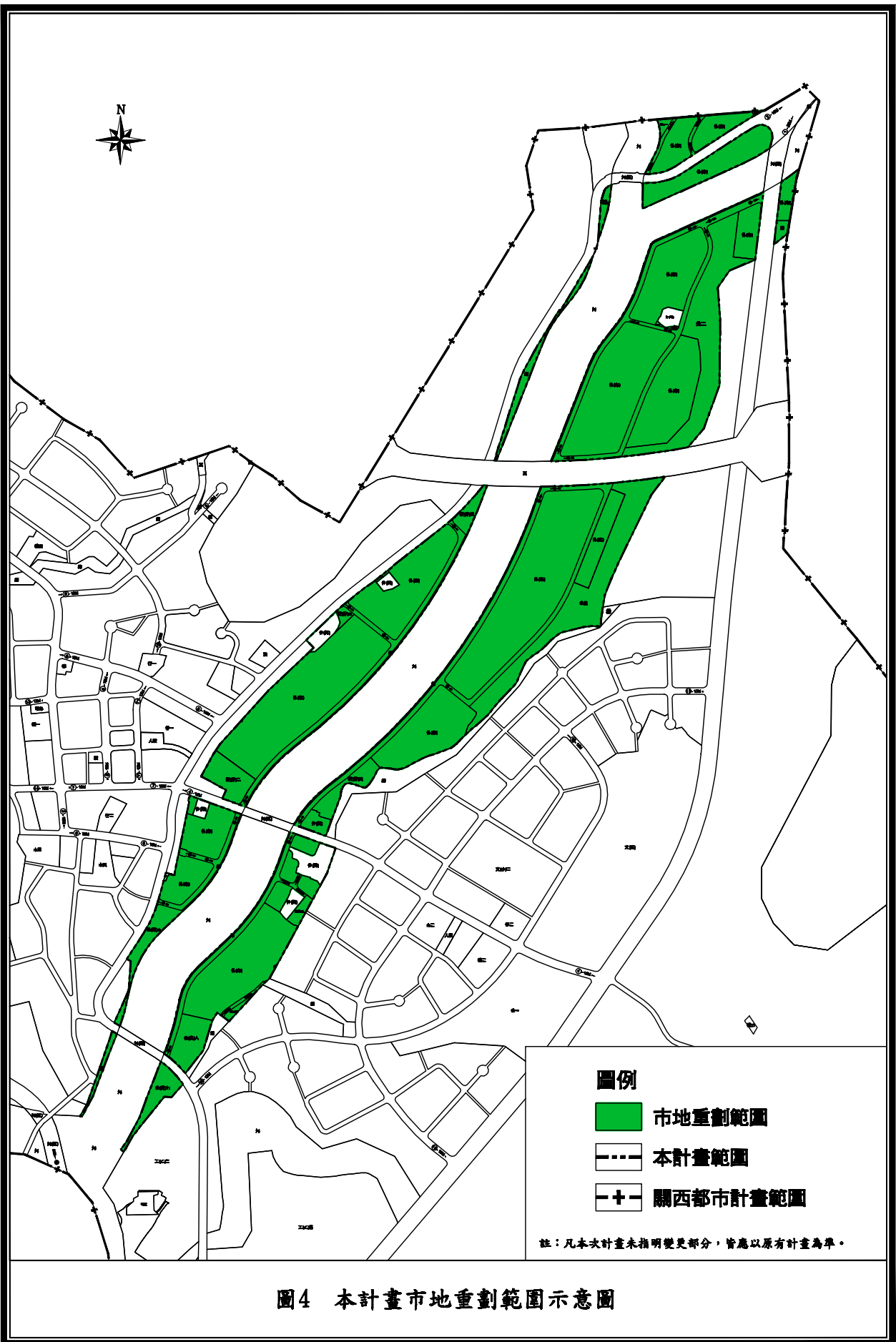


圖4 本計畫市地重劃範圍示意圖

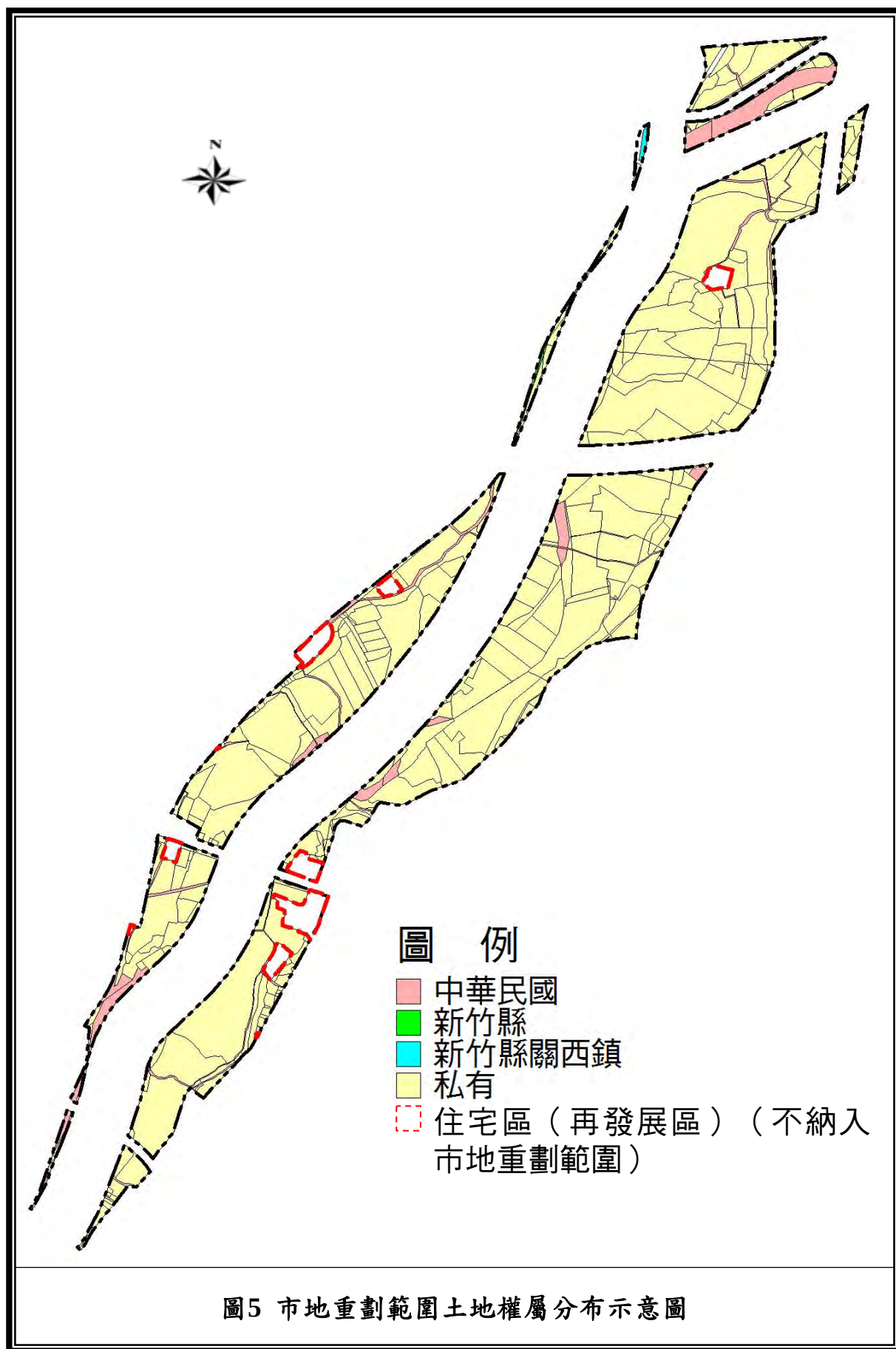
三、市地重劃範圍土地權屬分析

本計畫市地重劃範圍土地所有權人共 488 人，其中私有地主共 485 人為主，其餘公有地分別為中華民國、新竹縣、新竹縣關西鎮所有。私有地土地面積共計約 31.04 公頃，約佔本市地重劃範圍面積之 93.16%，顯示區內土地權屬以私有土地為主，詳表 8 及圖 5 所示。

表 8 本計畫市地重劃範圍土地權屬統計表

項目	所有權人	管理者	所有權人		面積	
			(人)	(%)	(公頃)	(%)
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
		財務部國有財產署	—	—	1.97	5.91
		新竹縣關西鎮公所	—	—	0.09	0.27
		小計	1	0.20	2.11	6.33
	新竹縣	新竹縣政府	1	0.20	0.05	0.15
	新竹縣關西鎮	新竹縣關西鎮公所	1	0.20	0.04	0.12
	合計		3	0.61	2.20	6.60
私有地		485	99.39	31.04	93.16	
未登錄地		—	—	0.08	0.24	
總計		488	100	33.32	100.00	

註：實際範圍與面積應依核准地號及核定計畫圖實地分割測量面積為準。



陸、市地重劃可行性分析

一、開發方式及期程

本計畫區之市地重劃開發範圍採全區一期市地重劃方式辦理開發。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。

二、財務計畫

(一) 經費預估

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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 9 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。

表 10 本計畫事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					市地重劃 費用 (萬元)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵 購	市 地 重 劃	公 地 撥 用	獎 勵 投 資	其 他				
樁位測釘費用、自 辦市地重劃(含公 共設施興闢)作業 費用、都市計畫作 業費用	33.32		✓				105,307	新竹縣政 府或重劃 會	預定進度為 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。	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。

註：表內實施進度及經費得由申請人視實際狀況酌予調整。

三、重劃總平均負擔比率估算

依據前述計畫面積及預估開發費用，概算本計畫辦理重劃時土地所有權人應負擔之公共設施用地平均負擔比率及費用負擔平均負擔比率，然目前計算負擔比例屬概估值，未來以重劃計畫書所載並經主管機關核定為準。

(一) 公共設施用地平均負擔比率

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) 費用負擔平均負擔比率

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

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

(三) 平均重劃負擔比率

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

$$= 100\% - 57.55\% = 42.45\%$$

土地配回比率 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。

五、歸戶分析

本市地重劃範圍私有土地所有權人共 485 人，持有土地面積共約 31.05 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 2,308 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 11 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 2,308	454	12.94	42.45%	5.50	休閒遊憩專用區	300	6.22	符合 +0.73
2,308 以上	31	18.10		7.68	休閒遊憩專用區	1,000	15.10	符合 +7.42
小計	485	31.05	—	13.18	—	—	21.33	— +8.15

資料來源：本計畫整理。

六、土地所有權人意願

本市地重劃範圍共有 485 位私有土地所有權人，屬私有地之面積共 31.04 公頃。依本計畫人民陳情意見，已具體表達同意參與本市地重劃開發之私有地主達 67 人，佔本市地重劃範圍私有地主之 13.81%；其所涉土地面積共 6.09 公頃，佔本市地重劃範圍面積之 19.62%。

七、結論

依整體開發財務評估結果顯示，市地重劃共同負擔比例 57.55%，依平均地權條例第 60 條第 3 項略以「共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45% 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。」，故本整體開發區採市地重劃辦理時，未來應徵得私有土地所有權人及私有土地總面積 1/2 以上同意。

附件、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