

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
中華民國一〇一年二月

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)細部計畫書		
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	新竹縣關西鎮公所		
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	新竹縣關西鎮公所		
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽		
	說 明 會		
人民團體對本案之反映意見			
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鎮	級	民國 99 年 11 月 5 日關西鎮都市計畫委員會審議通過；100 年 8 月 15 日關西鎮都市計畫委員會審議通過。
	縣	級	

【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

第二章 現行關西都市計畫概要

壹、發布實施經過	2- 1
貳、計畫範圍及面積	2- 1
參、計畫年期與計畫人口	2- 1
肆、土地使用及公共設施計畫	2- 1
伍、道路系統計畫	2- 5
陸、發展定位、目標與策略	2- 6
柒、親山親水計畫	2- 7
捌、土地使用分區管制	2- 9
玖、本細部計畫之主要計畫審議情形	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、土地使用及公共設施現況	3-21
肆、交通運輸現況	3-24
伍、地權及地價	3-28

第四章 實質發展計畫

壹、計畫年期、計畫人口及發展目標	2- 1
貳、土地使用計畫	2- 3
參、公共設施計畫	2- 6
肆、道路系統計畫	2- 8
伍、排水系統計畫	2-12
陸、都市防災計畫	2-15
柒、土地使用分區管制及都市設計管制事項	2-17

第五章 事業及財務計畫

壹、開發方式、主體及期程	5- 1
貳、財務計畫	5- 2

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 內政部都市計畫委員會第 713 次會議紀錄(與本案相關內容)

附件三 99 年度關西鎮都市計畫委員會會議紀錄

附件四 100 年度關西鎮都市計畫委員會會議紀錄

【圖目錄】

圖 1- 1	本細部計畫區位置示意圖	1- 3
圖 1- 2	本細部計畫區範圍示意圖	1- 4
圖 2- 1	現行關西都市計畫示意圖	2- 2
圖 2- 2	現行關西都市計畫親山親水計畫示意圖	2- 8
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	本細部計畫區淹水潛勢分析圖(重現期 200 年)	3- 5
圖 3- 5	牛欄河流域土地使用現況示意圖	3- 6
圖 3- 6	關西鎮牛欄河附近地質示意圖	3- 8
圖 3- 7	本細部計畫區坡度分析圖	3- 9
圖 3- 8	本細部計畫區公告山坡地範圍	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	桃竹地區觀光遊憩資源分布示意圖	3- 16
圖 3-11	本細部計畫區及周邊觀光遊憩資源分布示意圖	3- 17
圖 3-12	本細部計畫區土地使用現況示意圖	3- 22
圖 3-13	桃竹地區交通路網系統示意圖	3- 26
圖 3-14	本細部計畫區及周邊道路系統示意圖	3- 27
圖 3-15	本細部計畫區土地權屬分布示意圖	3- 29
圖 3-16	本計畫區公告現值分布示意圖	3- 30
圖 4- 1	本細部計畫區土地使用計畫示意圖	4- 4
圖 4- 2	本細部計畫區及周邊地區土地使用計畫示意圖	4- 5
圖 4- 3	本細部計畫區及周邊地區道路系統示意圖	4- 10
圖 4- 4	本細部計畫區人行及自行車動線系統示意圖	4- 11
圖 4- 5	本細部計畫區排水系統示意圖	4- 14
圖 4- 6	本細部計畫區防災計畫示意圖	4- 16

【表目錄】

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	2-5
表 2-4	關西鎮未來發展目標與策略彙整表	2-6
表 2-5	現行關西都市計畫土地使用分區管制要點整理表	2-9
表 2-5	現行關西都市計畫土地使用分區管制要點整理表(續)	2-10
表 2-6	內政部都市計畫委員會第 713 次會議紀錄關於本細部計畫之主要計畫變更部分審查意見表	2-11
表 3-1	本細部計畫區坡度分析表	3-8
表 3-2	鳳山溪流域水污染管制區行政區域範圍	3-10
表 3-3	關西鎮及關西都市計畫區人口成長分析表	3-13
表 3-4	新竹縣主要觀光遊憩區近五年遊客人次統計表	3-18
表 3-5	本細部計畫區土地使用現況面積分配表	3-21
表 3-6	本細部計畫區重要道路服務水準分析表	3-25
表 3-7	公車路線起迄表	3-25
表 3-8	本細部計畫區土地權屬面積表	3-28
表 3-9	本細部計畫區土地公告現值統計表	3-28
表 4-1	本細部計畫區人口推估表	4-1
表 4-2	本細部計畫區土地使用計畫面積分配表	4-3
表 4-3	本細部計畫區公共設施用地面積明細表	4-6
表 4-3	本細部計畫區公共設施用地面積明細表(續)	4-7
表 4-4	本細部計畫區計畫道路明細表	4-9
表 4-5	本細部計畫區滯洪設施計算表	4-13
表 5-1	本細部計畫區土地所有權人持有土地面積歸戶分析表	5-3
表 5-2	本細部計畫區市地重劃開發總費用分析表	5-4

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，關西鎮公所於「變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)」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為河川區外，其餘範圍則應朝變更為休閒農業區相關分區，惟該計畫於 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」，略以：「…牛欄河貫穿整個計畫區，河流水道清澈見底，而河階地則供作農業使用，屬區內稀有自然景觀元素，為確保自然資源謹慎、規律、有創意的指導開發及永續利用，故本案暫予保留，請縣政府依下列各點妥為補充詳細書面資料後，再提請大會討論決定：1. 詳為補充分析牛欄河上游區域土地、集水體系、水道變遷、河床高度變化、歷史災害、河川整體功能、目前使用現況後，提出相關親山親水構想計畫。2. 提出休閒農業區之內涵、使用內容、性質、面臨牛欄河之相關配套機制，管制措施及具體可行之規劃方案及行動策略」。

考量牛欄河已整治作為親水河濱公園，惟牛欄河治理計畫用地範圍線外二側之行水區土地(本細部計畫區)現況仍以雜林、荒地、零星農業使用為主，整體休閒遊憩景觀及土地使用機能無法與現有都市發展整合串連。爰此，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，及考量關西鎮都市整體發展需求，予以研擬牛欄河二側地區之土地使用整體規劃及研訂合宜開發方式，並擬定細部計畫，以作為執行依據。

二、法令依據

依都市計畫法第 17 條及第 22 條規定辦理。

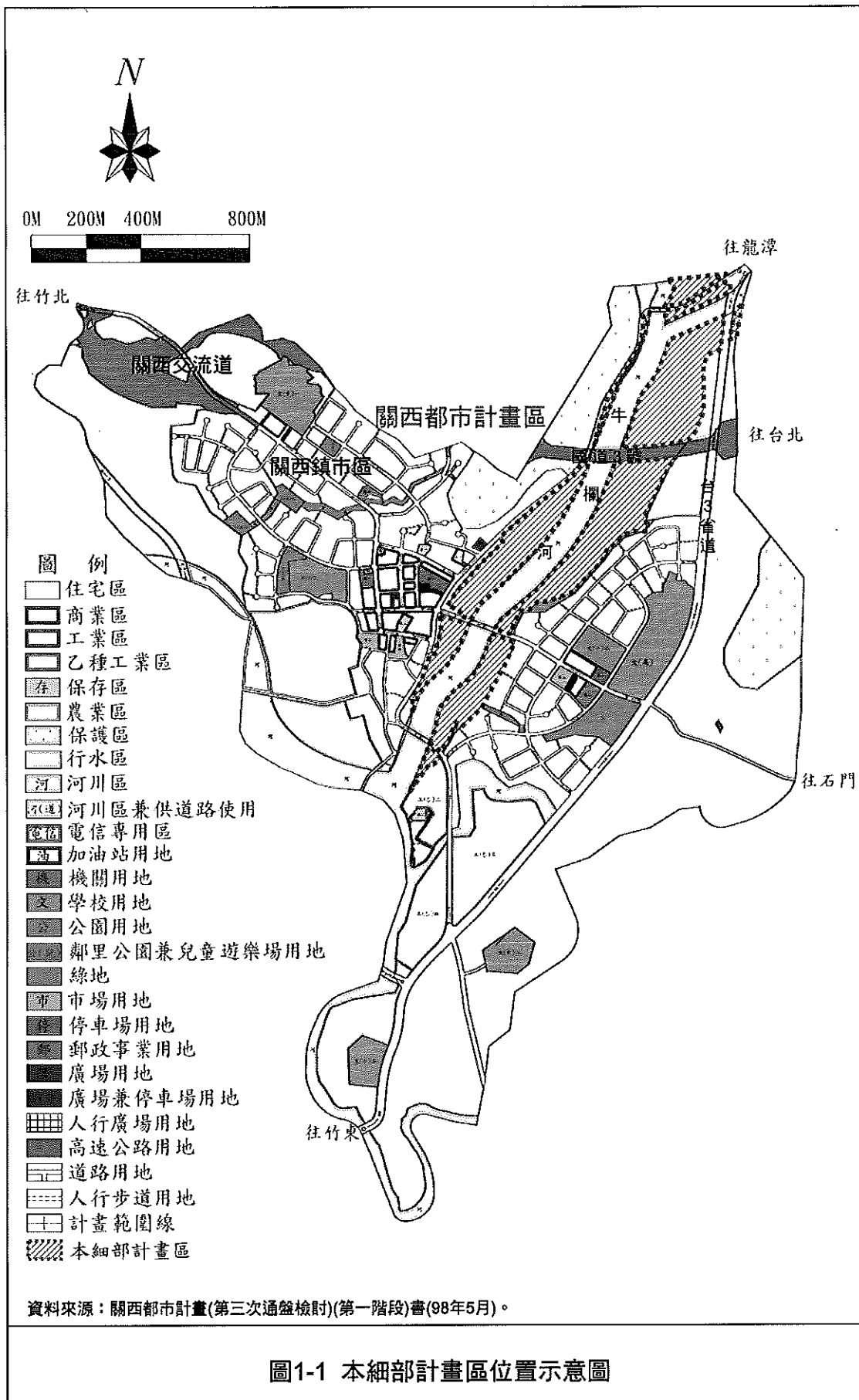
貳、計畫位置與範圍

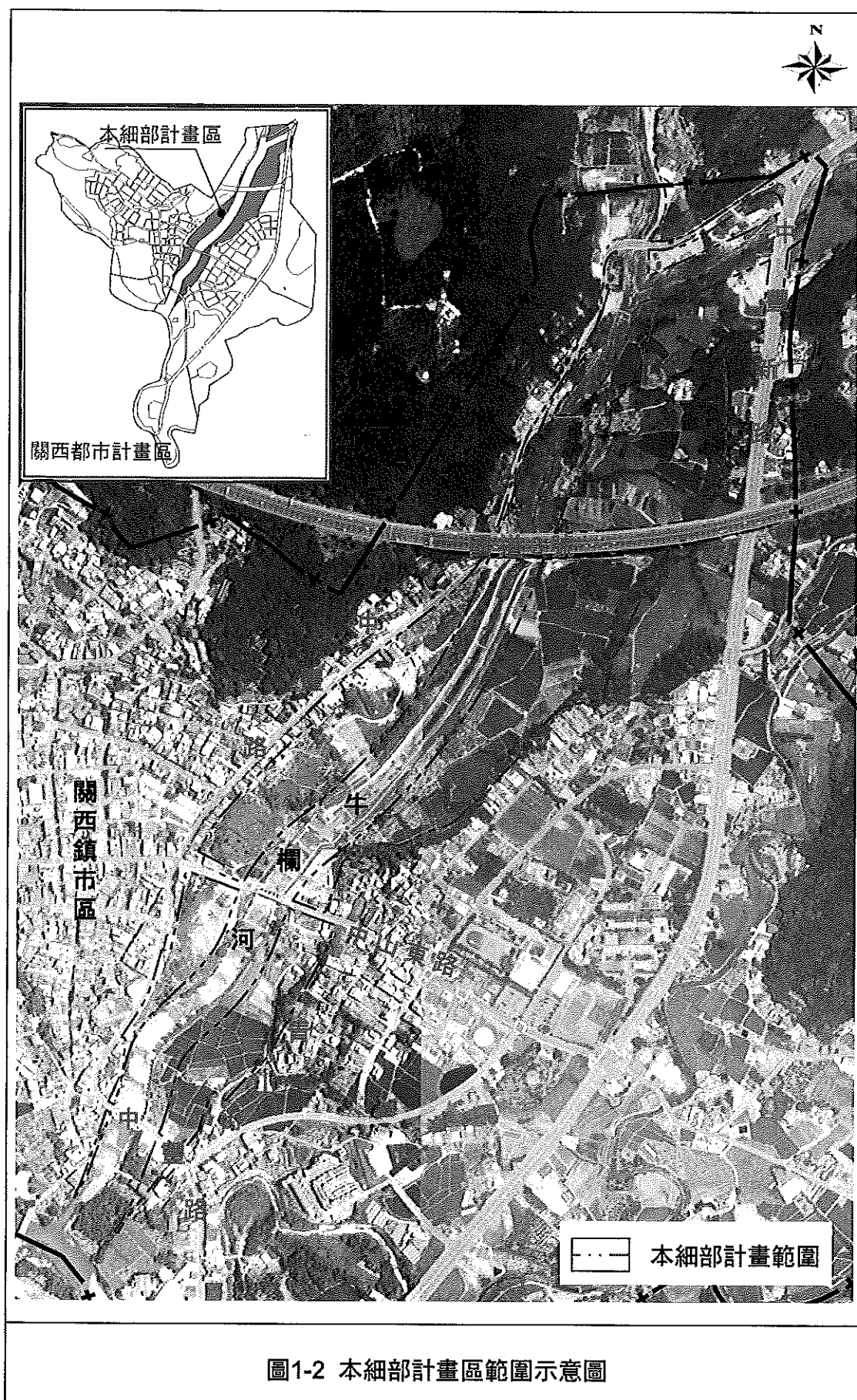
一、計畫位置

本細部計畫區位於關西鎮都市計畫區之牛欄河治理計畫用地範圍線外二側之行水區土地，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

計畫範圍主要包括牛欄河治理計畫用地範圍線外二側之行水區土地，西側以中豐路與市區為鄰，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 93.5.31 府建水字第 0930072122 號函核定之牛欄河治理計畫用地範圍，計畫面積約 34.58 公頃，計畫範圍詳圖 1-2 所示。





第二章 現行關西都市計畫概要

壹、發布實施經過

關西都市計畫於 63 年 1 月 18 日發布實施至今，其間於 72 年 11 月 21 日及 85 年 10 月 16 日分別發布第一次及第二次通盤檢討，第三次通盤檢討案業經內政部都市計畫委員會第 713 次會議審議完竣在案，惟部分變更內容應與土地所有權人辦理回饋事宜尚須耗費相當時日作業，故而分階段報內政部核定，第三次通盤檢討(第一階段)已於 99 年 5 月 20 日發布實施。

貳、計畫範圍及面積

計畫範圍以關西鎮公所所在地為中心，東至自關西農校東側之小溪，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 187.53 公頃。

參、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。

肆、土地使用及公共設施計畫

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、行水區、河川區、河川區兼供道路使用、電信專用區等，面積合計約 356.44 公頃，詳表 2-1 及圖 2-1。公共設施用地主要包括機關用地、學校用地、公園用地及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、郵政事業用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、人行廣場用地、高速公路用地等，面積合計約 85.40 公頃，詳表 2-2 及圖 2-1。

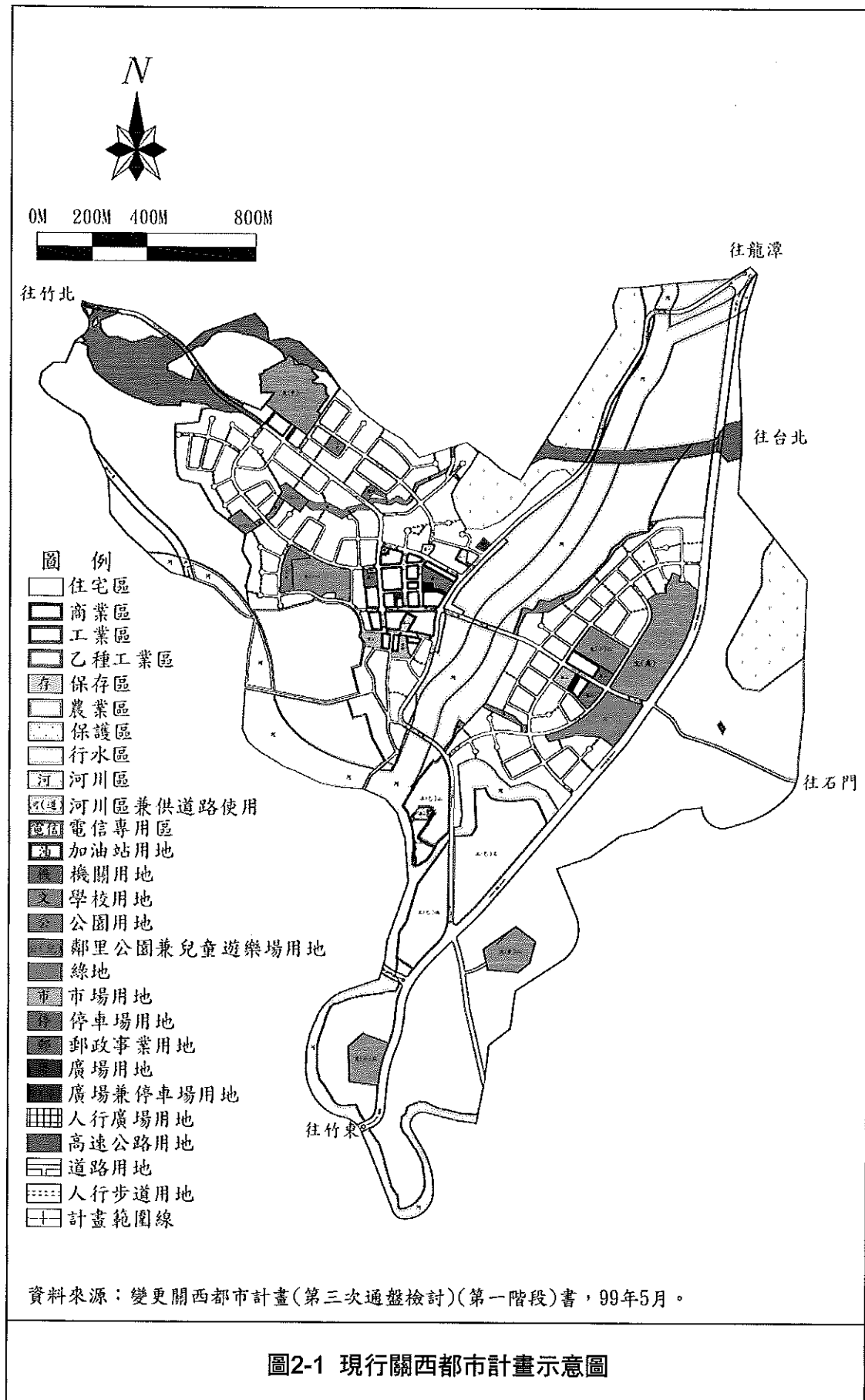


圖2-1 現行關西都市計畫示意圖

表 2-1 現行關西都市計畫土地使用計畫面積分配表

項目		面積(公頃)	佔都市發展用地面積比例(%)	佔總面積比例(%)	備註
土地使用分區	住宅區	76.42	40.75	17.30	
	商業區	7.09	3.78	1.60	
	工業區	1.14	0.60	0.26	
	乙種工業區	17.21	9.18	3.90	
	保存區	0.52	0.28	0.12	
	農業區	149.56	-	33.85	
	保護區	24.19	-	5.47	
	行水區	34.58	-	7.83	
	河川區	44.88	-	10.16	
	河川區兼供道路使用	1.10	-	0.25	
	電信專用區	0.05	0.03	0.01	
	小計	356.74	54.62	80.75	
公共設施用地	機關用地	1.07	0.57	0.24	
	學校用地	文小	6.28	3.35	1.42
		文中	6.39	3.41	1.45
		文高(職)	6.85	3.65	1.55
		小計	19.52	10.41	4.42
	公園用地	3.08	1.64	0.70	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.22	1.18	0.50	
	綠地	3.02	1.61	0.68	
	市場用地	1.11	0.59	0.25	
	停車場用地	0.84	0.45	0.19	
	加油站用地	0.15	0.08	0.03	
	郵政事業用地	0.07	0.04	0.02	
	廣場用地	0.05	0.03	0.01	
	廣場兼停車場用地	0.06	0.03	0.01	
	人行廣場用地	0.28	0.15	0.06	
	高速公路用地	16.00	8.53	3.62	
	道路用地	37.63	20.07	8.52	含人行步道
	小計	85.10	45.38	19.25	
都市發展用地合計		187.53	100.00	-	
都市計畫總面積合計		441.84	-	100.00	

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)(第一階段)書，99年5月。

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	關西高中
	合計	19.52	-	
公園用地	公一	3.08	文高(職)南側	
	小計	3.08	-	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	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	
	小計	2.22	-	
綠地	綠	3.04	計畫區西側及牛欄河附近	
市場用地	市二	0.40	文小二南側及機二西側	
	市三	0.36	存二西南側	
	市四	0.35	存二南側	
	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	油	0.15		
郵政事業用地	郵	0.07	機一東北側	
廣場用地	廣	0.05	機一東南側	
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.06	文中一南側	
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	-	37.63	現行計畫區	
總計		85.10	-	

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)(第一階段)書，99年5月。

伍、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

國道3號高速公路通過計畫區北端，其中關西交流道位於計畫區西北側。

二、主要聯外道路

包括1號道路(台3省道)(30公尺)、2號道路(15公尺)、3號道路(15公尺)、17及18號道路(30公尺)，為現行計畫區最主要聯外道路。

三、次要道路及出入道路

配合各街廓居民出入需要劃設區內主要、次要及出入道路，計畫寬度為8至15公尺。

表 2-3 現行關西都市計畫道路編號表

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	台3省道
2	由計畫區北側至南側	15	3,650	
3	由計畫區北側起至6號道路止	15	1,815	
4	由2號道路起至1號道路止	15	840	
5	由2號道路起至3號道路止	15	320	
6	由2號道路起至3號道路止	15	180	
7	由2號道路起至3號道路止	12	210	
8	由5號道路起至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號道路起經過東安國小至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	

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)(第一階段)書，99年5月。

陸、發展定位、目標與策略

隨著國道 3 號高速公路通車、台北-新竹高科技走廊的強化、台灣加入 WTO、觀光旅遊型態的轉變及週休二日時代來臨，本鎮發展定位已產生關鍵性變化，未來發展將以「觀光休閒文化產業發展大鎮」為定位。其發展目標與策略說明如表 2-4。

表 2-4 關西鎮未來發展目標與策略彙整表

定位	目標	策略
觀光休閒文化產業發展大鎮	一、永續發展的北台灣休閒基地。	1. 持續開發具潛力的休閒產業。 2. 推動保存維護。 3. 活化保存地方共同記憶元素。 4. 鼓勵居民參與規劃設計。 5. 建立社區脈絡體系。 6. 廢棄物減量回收再利用措施。
	二、適於久居、文化活絡的山城家園。	1. 加強農村基礎建設。 2. 舊市區公共空間改造。 3. 整體規劃親山親水活動空間。 4. 生態綠網的串聯。 5. 舊市區環境改造示範計畫。 6. 重建空間意象。 7. 整體規劃街道景觀。 8. 引進社區規劃師。 9. 加強遊憩區間的運輸系統建設。 10. 加強河川整治與污水下水道工程建設。 11. 推動聯合設置區域焚化爐。
	三、成功的農業地帶轉型典範-發展休閒農業、地方特色文化產業。	1. 轉型為休閒農業。 2. 鼓勵小區生產。 3. 鼓勵農民逐步改變農耕方式，回復土壤生態、地力。 4. 農業技術交流活動。 5. 建立直接的產銷網絡。
	四、新竹都會區-大台北都會區的進出門戶。	1. 精緻農業基地。 2. 以關西交流道附近地區為發展核心。
	五、北台灣高科技走廊及竹北-關西發展軸上的新興發展節點。	1. 引導新埔-關西新興軸線發展。 2. 社區總體營造示範計畫。 3. 結合山城地景轉化運用閒置空間。
	六、最佳的銀髮族安養、健診、休閒示範發展區。	1. 發展銀髮族安養農莊(農園)。 2. 以安居環境為主題的招商計畫。 3. 發展護理照護相關設施及社區服務。 4. 授權部份開放短期照護服務。 5. 社區義工培訓計畫。

資料來源：變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)書(99 年 5 月)。

柒、親山親水計畫

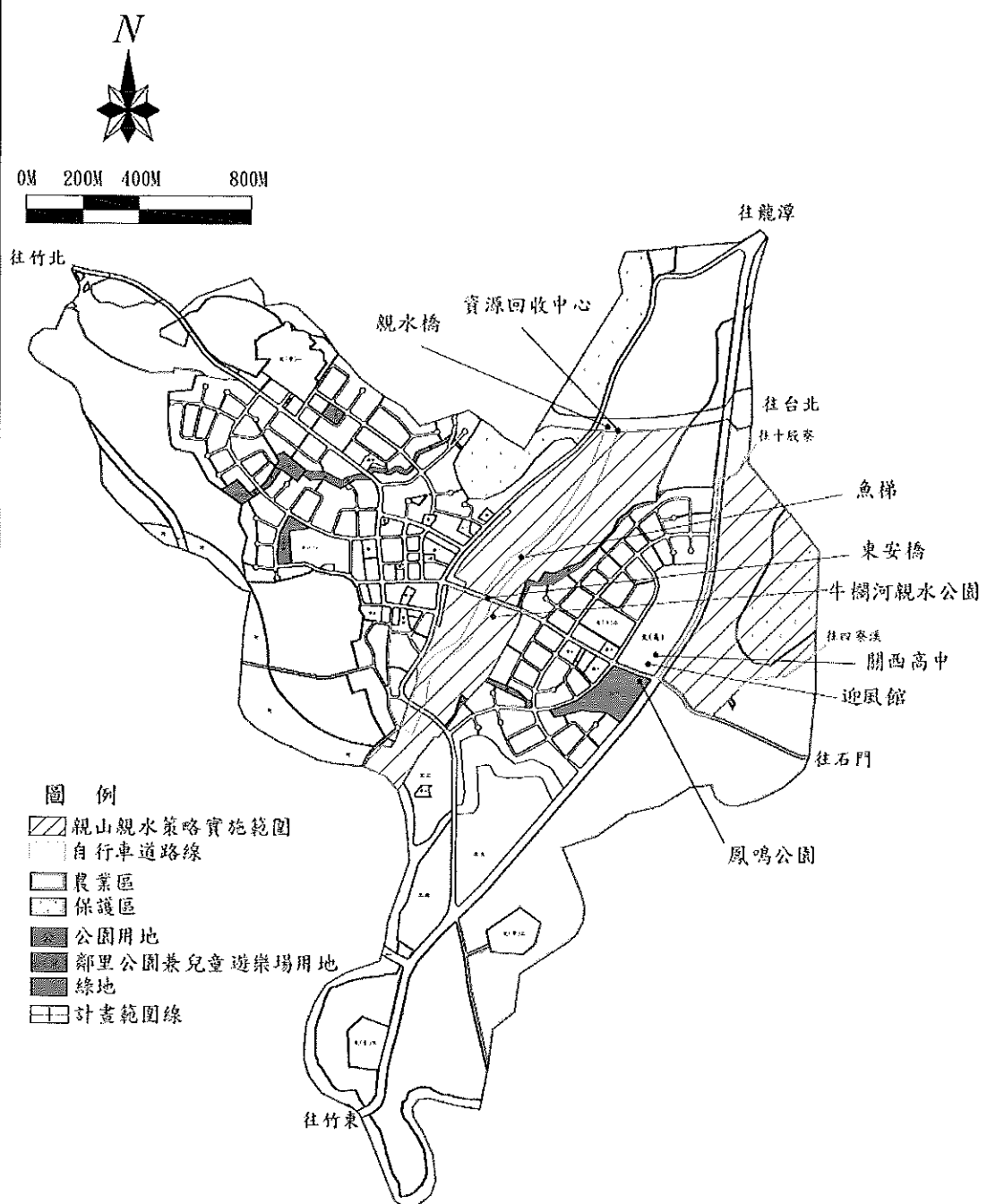
一、計畫原則及範圍

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 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、親山親水計畫

- （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，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。
- （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農業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。



資料來源：變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)書，99年5月。

圖2-2 現行關西都市計畫親山親水計畫示意圖

捌、土地使用分區管制

現行關西都市計畫土地使用分區管制要點規定內容綜整如表 2-5。

表 2-5 現行關西都市計畫土地使用分區管制要點整理表

編號	內容
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。
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。
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。
四	乙種工業區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。
五	保存區建蔽率之不得大於 60%，容積率不得大於 160%。
六	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%。
七	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。
八	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%。
九	市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。
十	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。
十一	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。
十二	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%。
十三	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。

表 2-5 現行關西都市計畫土地使用分區管制要點整理表(續)

編號	內容								
十四	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>	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%
	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%								
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。									
十五	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。								

資料來源：變更關西都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)書，99 年 5 月。

玖、本細部計畫之主要計畫審議情形

關西都市計畫(第三次通盤檢討)於 97 年 7 月報部審議，歷經三次內政部都市計畫委員會專案小組審查，並於 98 年 8 月 25 日經內政部都市計畫委員會第 713 次會議審查通過，其中與本細部計畫案有關之原牛欄河行水區變更為休閒農業區審查意見詳表 2-6。

表 2-6 內政部都市計畫委員會第 713 次會議紀錄關於本細部計畫之主要計畫變更部分審查意見表

位 置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見
	原計畫	新計畫		
原牛欄河行水區	行水區 (34.58 公頃)	休閒農業區 (34.5648 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 府建水字第 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、有創意的指導開發及永續利用，故本案暫予保留，請縣政府依下列各點妥為補充詳細書面資料後，再提請大會討論決定： 1. 詳為補充分析牛欄河上游區域土地、集水體系、水道變遷、河床高度變化、歷史災害、河川整體功能、目前使用現況後，提出相關親山親水構想計畫。 2. 提出休閒農業區之內涵、使用內容、性質、面臨牛欄河之相關配套機制、管制措施及具體可行之規劃方案及行動策略。

資料來源：內政部都市計畫委員會第 713 次會議紀錄。

惟考量關西鎮觀光遊憩產業發展及配合牛欄河親水公園之水岸休憩環境意象，本細部計畫建議調整行水區解編部分變更為「休閒遊憩專用區」。惟未來俟行水區變更之主要計畫暫予保留案審核通過後，再行補充主要計畫相關內容。

(二)水道變遷

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。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(圖 3-3)。

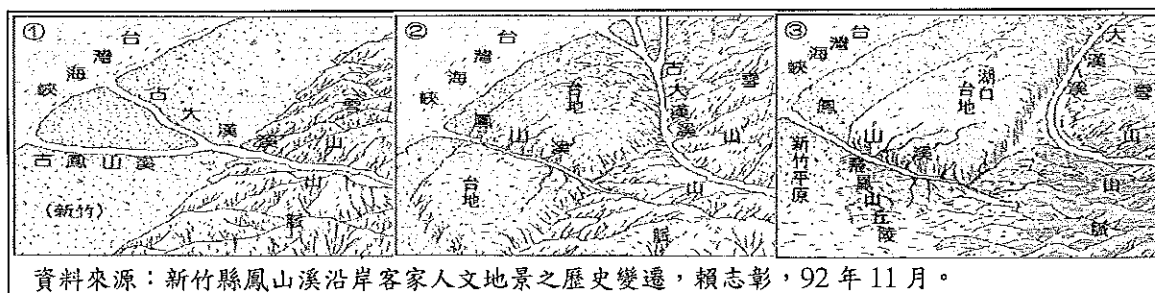


圖 3-3 鳳山溪流域水道變遷示意圖

(三)歷史災害

除 71 年「719 水災」及 90 年「納莉風災」牛欄河上游崩塌嚴重，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(關西都市計畫區)未發生其他重大災害。牛欄河自 76 年起進行整治，自下游鳳山溪匯流口起至拱子溝合流口，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，本細部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，於防洪觀點係屬安全。

(四)淹水潛勢分析

依經濟部水利署之淹水潛勢分析圖(詳圖 3-4)，可知本細部計畫區於 200 年洪水重現期距之條件下，不在潛在淹水範圍區內。

(五)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。

經濟部水利署 97年12月製作



圖3-4 本組部計畫區淹水潛勢分析圖(重現期200年)

(六)目前使用現況

牛欄河流域上游區域多屬國有林班地，遍植闊葉林，河道中下游兩岸則有水稻田及果園，地勢均較為平緩。牛欄河兩岸之土地利用，於中上游段以農業為主，主要種植作物有水稻、蔬菜、雜糧及果樹等，下游段進入關西鎮市區，屬關西都市計畫範圍。

經濟部水利署第二河川局於 97 年 9 月 19 日水二規字第 09750085280 號函認定鳳山溪屬地理形勢自然形成之河川，涉及「河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，因此鳳山溪及其支流牛欄河應予劃定為「河川區」，牛欄河流域土地使用現況如圖 3-5。

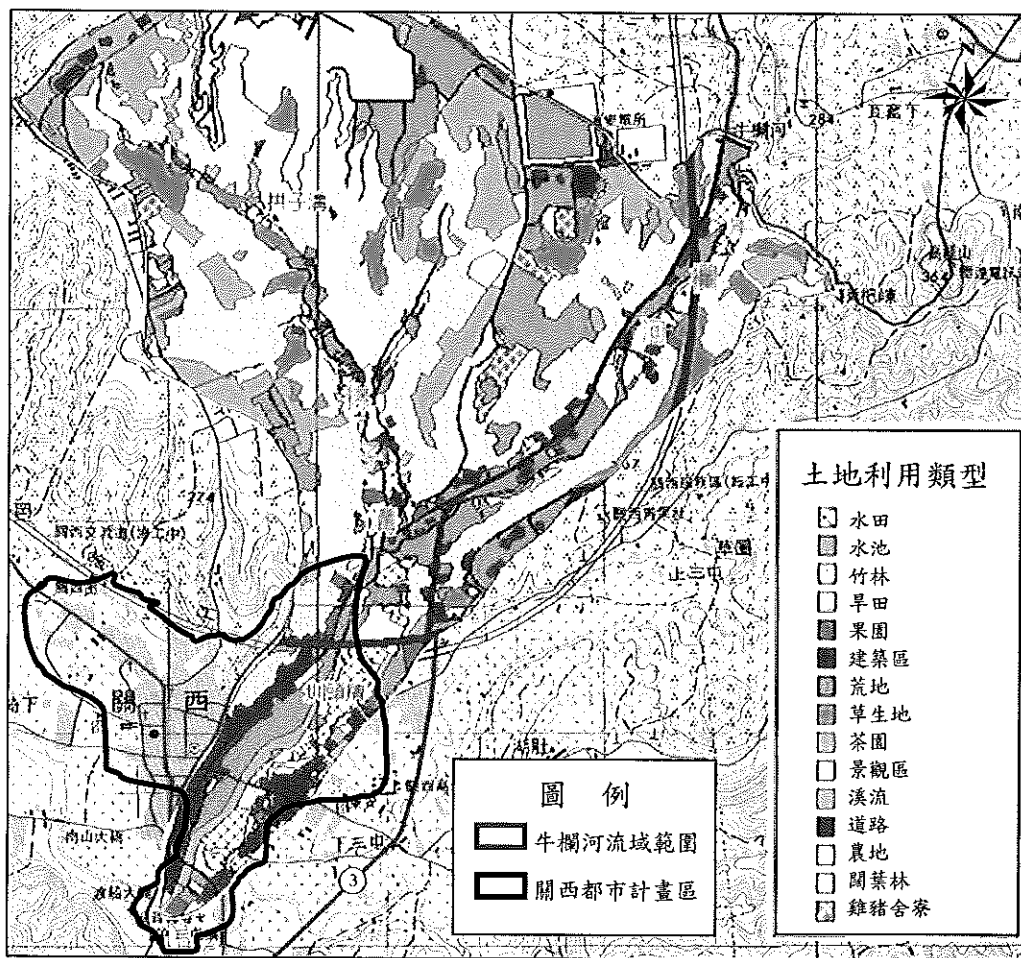


圖 3-5 牛欄河流域土地使用現況示意圖

(七)石門水庫分洪計畫之需求緣由及目前廢棄原因

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，爰劃設河川用地。
2. 於關西都市計畫辦理第三次通盤檢討時，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. 且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，可知牛欄河劃設為河川用地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，然而牛欄河現況已興建堤防及制定治理計畫，劃設為河川用地之目的已不存在；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、地質及地形

(一)地質

本細部計畫區之地層主要為沖積層，北端兩側坡地則由大茅埔礫層組成，鄰近的活動斷層為大平地斷層，屬第二類活動斷層(過去 10 萬年內曾經活動過之斷層)，距本計畫區約 0.55 公里，詳圖 3-6 所示。

(二)地形

本細部計畫區高程約略在 100 至 200 公尺間，為河谷平原及丘陵地形，以東北側較高，漸次向西南延伸，整體地勢為兩側山丘較高，中央河谷平原較低，而鳳山溪四周丘陵又為許多小溪侵蝕成小型河谷，使牛欄河兩側形成較陡峭之地形，是此地區最大地形特色，本細部計畫區主要為牛欄河兩岸地勢平坦地區，三級坡以下地區估計計畫區面積共 92.24%，僅東側有部分地區為四級坡及五、六級坡，詳表 3-1 及圖 3-7。

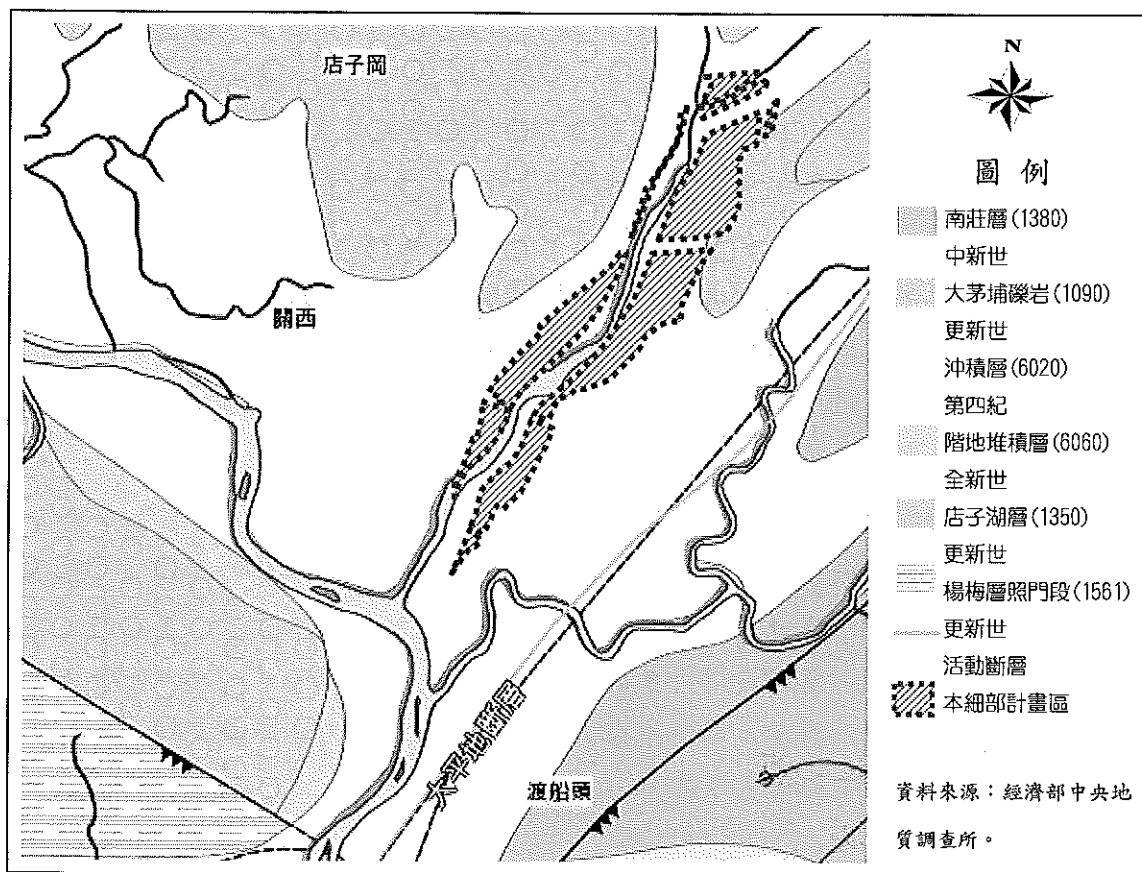
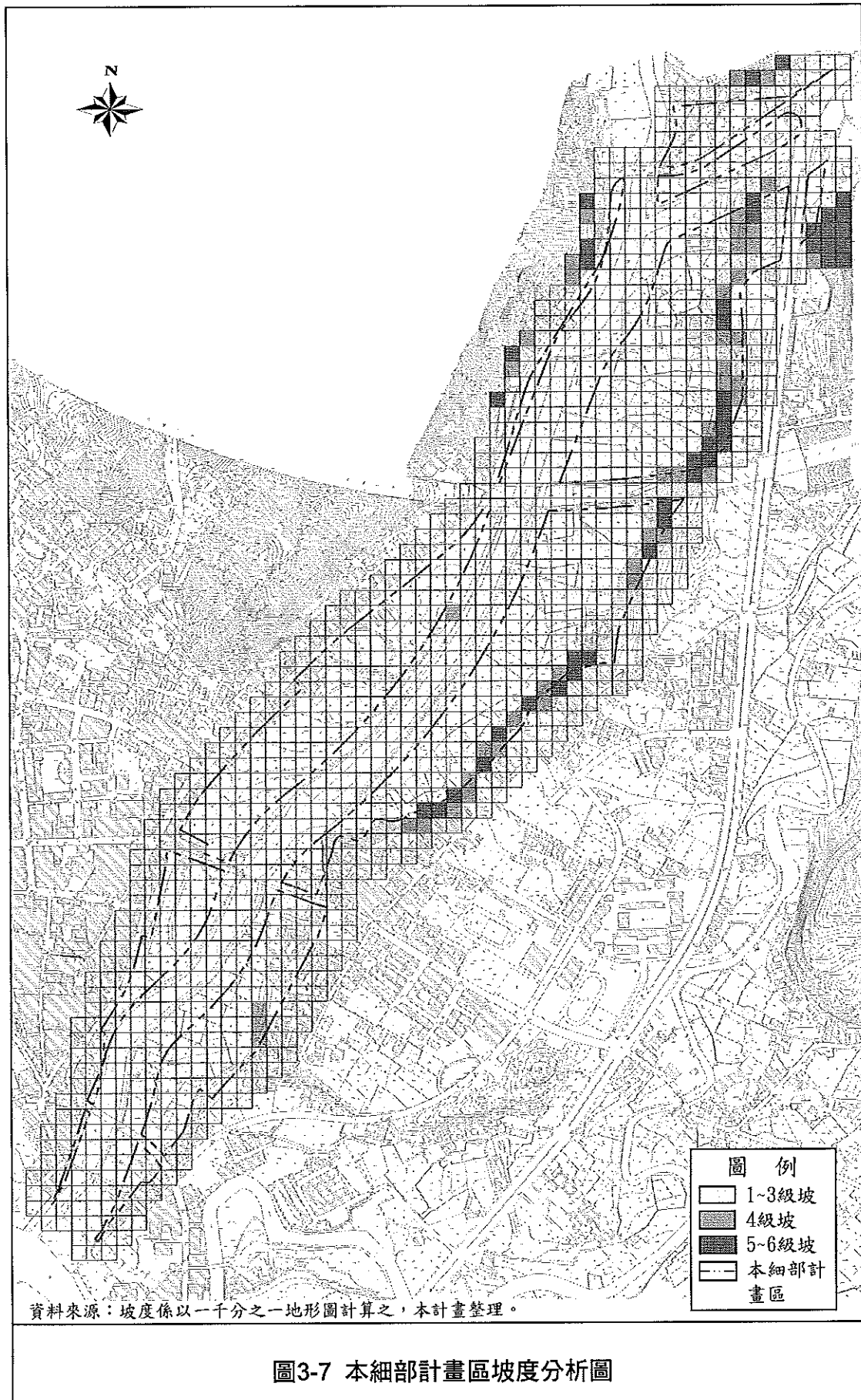


圖 3-6 關西鎮牛欄河附近地質示意圖

表 3-1 本細部計畫區坡度分析表

坡級	坡度(%)	面積(公頃)	估計計畫區面積百分比(%)
一級坡	$0\% \leq S1 < 5\%$	19.47	56.31
二級坡	$5\% \leq S2 < 15\%$	8.62	24.94
三級坡	$15\% \leq S3 < 30\%$	3.80	10.99
四級坡	$30\% \leq S4 < 40\%$	1.54	4.44
五級坡	$40\% \leq S5 < 55\%$	0.82	2.37
六級坡	$55\% \leq S6 < 100\%$	0.33	0.96
合計		34.58	100.00

資料來源：本計畫整理。



三、環境敏感區

本細部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 3-2 所示。

表 3-2 鳳山溪流域水污染管制區行政區域範圍

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

本細部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%，主要位於本細部計畫區北側及東側坡度較陡峭之地區(詳圖 3-8)。

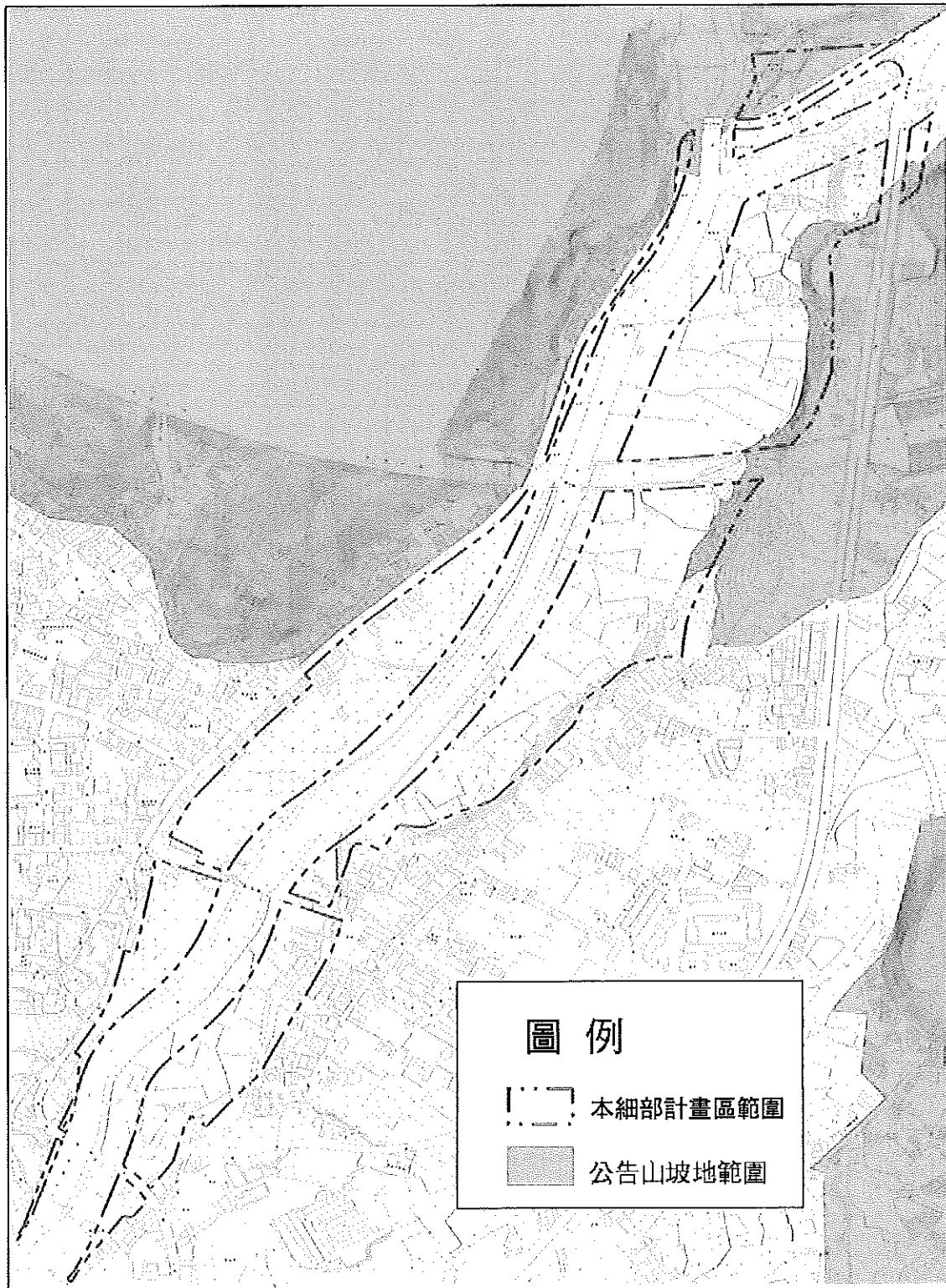


圖 3-8 本細部計畫區公告山坡地範圍

(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原河川行水區上游 1,000 公尺下游 400 公尺，面積 23.91 公頃。屬甲類水體，依法不得有污染水源水質之行為，惟不在本

細部計畫範圍內(詳圖 3-9)。

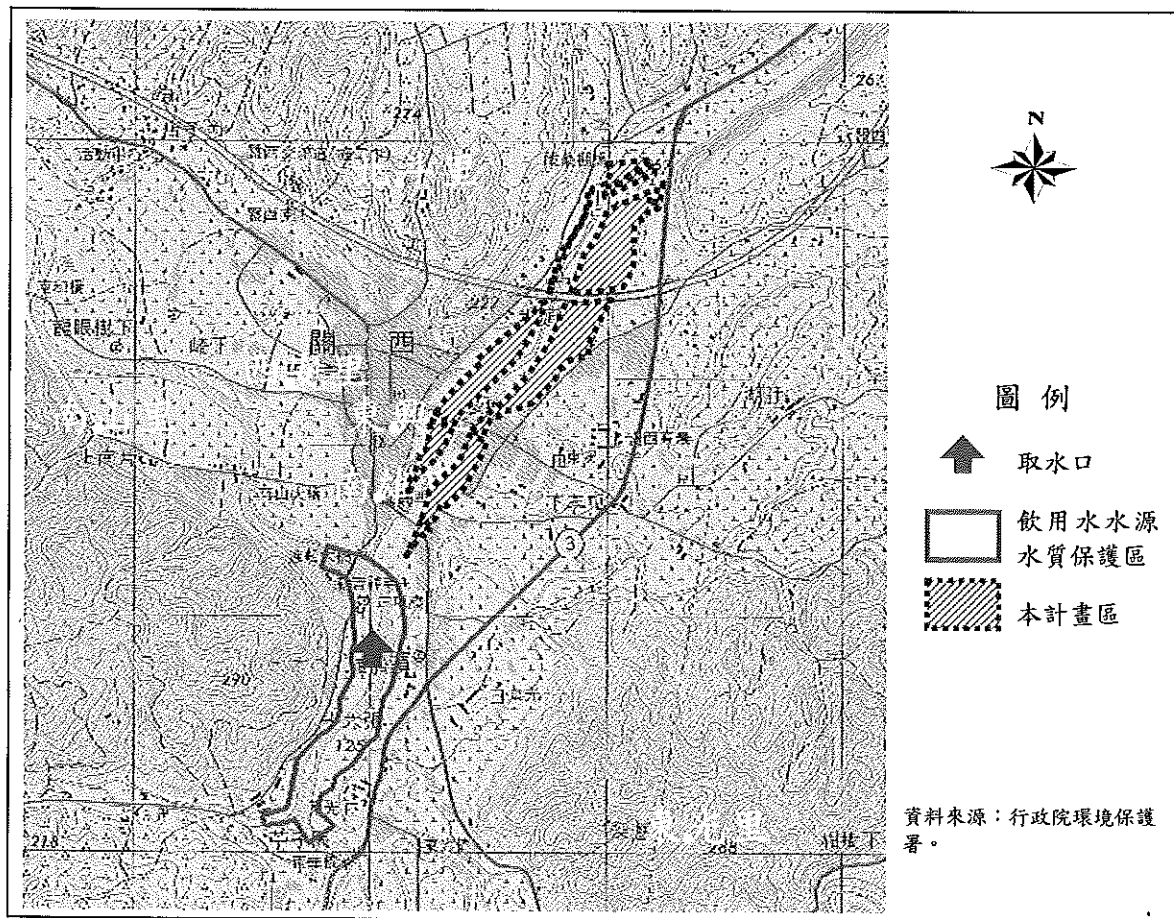


圖 3-9 關西飲用水取水口一定距離範圍示意圖

貳、社會經濟環境現況

一、人口發展及特性

(一)關西鎮人口

本鎮人口自民國 73 年的 35,439 人，至民國 97 年 32,451 人，25 年間共減少 2,988 人，歷年人口呈現緩慢負成長現象。

(二)關西鎮都市計畫人口

由民國 73 年的 16,193 人，至民國 96 年 15,781 人，其間共減少 412 人，關西都市計畫區亦呈現緩慢負成長現象，與全鎮人口相較下，人口負成長情形略為趨緩。

表 3-3 關西鎮及關西都市計畫區人口成長分析表

民國(年)	關西鎮			關西都市計畫區		
	人口數(人)	增加人數(人)	增加率(%)	人口數(人)	增加人數(人)	增加率(%)
72	36,107	—	—	16,174	—	—
73	35,439	-668	-1.88	16,193	19	0.12
74	35,207	-232	-0.66	16,204	11	0.07
75	34,502	-705	-2.04	16,218	14	0.09
76	33,884	-618	-1.82	16,189	-29	-0.18
77	33,421	-463	-1.39	16,195	6	0.04
78	33,226	-195	-0.59	14,927	-1268	-8.49
79	33,121	-105	-0.32	14,994	67	0.45
80	33,227	106	0.32	15,013	19	0.13
81	33,235	8	0.02	15,082	69	0.46
82	33,148	-87	-0.26	15,053	-29	-0.19
83	33,055	-93	-0.28	15,179	126	0.83
84	32,813	-242	-0.74	15,096	-83	-0.55
85	32,706	-107	-0.33	15,151	55	0.36
86	32,357	-349	-1.08	15,129	-22	-0.15
87	32,387	30	0.09	15,236	107	0.70
88	32,299	-88	-0.27	15,313	77	0.50
89	32,460	161	0.50	15,530	217	1.40
90	32,704	244	0.75	15,448	-82	-0.53
91	32,849	145	0.44	15,538	90	0.58
92	32,887	38	0.12	15,556	18	0.12
93	32,759	-128	-0.39	15,545	-11	-0.07
94	32,896	137	0.42	15,710	165	1.05
95	32,713	-183	-0.56	15,722	12	0.08
96	32,673	-40	-0.12	15,781	59	0.37
97	32,451	-222	-0.68	—	—	—
平均	—	—	-0.43	—	—	-0.12

資料來源：關西都市計畫(第三次通盤檢討)書、關西戶政事務所及本計畫整理。

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

本鎮內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. 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。

4. 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。

5. 金廣成文化館

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，包括保富、關西鄉村、立益、山溪地、老爺關西及旭陽高爾夫球場等。

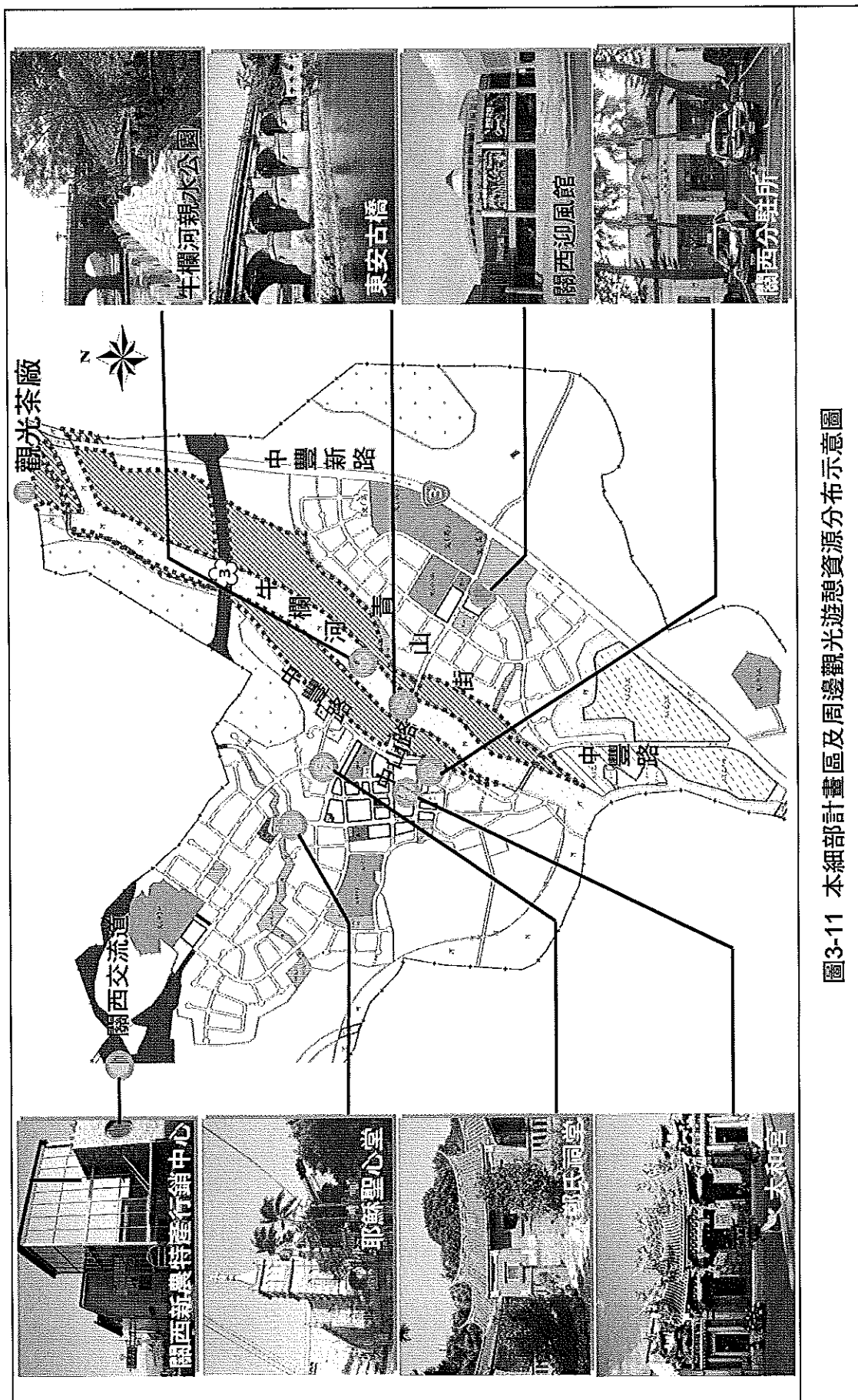


圖3-11 本細部計畫區及周邊觀光遊憩資源分布示意圖

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、小叮嚀科學遊樂園、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 97 年已超過 800 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 70%。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多沒有明顯成長的現象(詳表 3-4)。

而本細部計畫所屬之關西鎮，主要觀光遊憩區包括六福村主題遊樂園及金鳥海族遊樂園，其中六福村主題遊樂園近 5 年的遊客人次約介於 94 萬至 110 萬間，約佔全縣主要觀光遊憩區遊客人次 11%，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，則觀光遊憩人口應能大大提升。

表 3-4 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	93 年	94 年	95 年	96 年	97 年	備註
國家風景區	獅頭山風景區	5,204,232	3,781,465	4,426,275	3,528,817	4,243,414	部分屬苗栗縣遊客人次
縣級風景特定區	清泉溫泉	203,760	1,161	609	-	-	96 年以後無統計資料
	內灣風景區	-	2,083,155	2,022,190	1,983,235	1,873,458	
民營觀光區	六福村主題遊樂園	1,038,716	1,118,100	1,069,279	940,577	947,217	
	金鳥海族遊樂園	6,323	4,962	-	-	-	95 年以後無統計資料
	小叮嚀科學遊樂園	130,754	145,629	131,350	122,965	135,028	
	萬瑞森林樂園	26,031	34,591	51,368	30,816	20,999	
	成豐夢幻世界	68,961	88,362	63,162	64,979	52,411	95 年原大聖渡假遊樂世界更名為成豐夢幻世界
	綠世界生態休閒農場	-	435,520	485,955	448,620	406,380	
	南園清心園林休閒農場	-	-	-	-	80,643	
	新竹楓育樂中心	-	-	-	-	14,782	
古蹟、歷史建物	北埔遊憩區	-	-	-	1,059,435	1,002,865	
合計		6,678,777	7,692,945	8,250,188	8,179,444	8,777,197	

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(93 年至 97 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，香甘爽口。

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，具規模的茶廠就有 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。所以只要提到鹹菜，老一輩的人都會想到關西。傳統上關西人普遍利用自家菜園或休耕稻田種植芥菜，收成後除了新鮮食用外，還加工成鹹菜、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，也造就了關西風味絕佳的酸菜。

4. 柑橘

本鎮屬丘陵地，年平均溫度為 2~23℃，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、柑槿、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，香軟不澀，風味獨特，口感彈性俱佳，品質不輸新埔的柿餅。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，錦山地區三、四十年前就已開始在段木栽培香菇，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。蕃茄主要分佈於台 3 省道及縣道 118 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，關西鎮農會選在每年 11 月初舉辦仙草節活動，至今已經舉辦 10 年了，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

本細部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本細部計畫休閒遊憩觀光之發展予以整合，可望進一步提升本地發展觀光產業的效益。

參、土地使用及公共設施現況

一、土地使用現況

(一)計畫區周邊土地使用現況

本細部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；而牛欄河河川區內大部分河段均已整治為親水公園，設有堤防、護岸、造景及環河步道等設施。

(二)計畫區內土地使用現況

本細部計畫區內土地使用現況主要以雜林草地使用為主，面積約 20.71 公頃，佔計畫面積 59.89%；其次為農業使用，面積約 10.64 公頃，佔計畫面積 30.77%，其餘為零星住宅及工業使用，其使用面積詳表 3-5 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. 牛欄河以西地區

主要以雜林草地使用為主，並有零星工業及住宅使用。其中國道三號以北部分以雜林草地及工業使用為主，工業使用大多分布於鹹菜礮橋以東區塊；國道三號至東安橋之間以雜林草地及工業使用為主，工業使用分布於中豐路沿線；東安橋以南部分以雜林草地使用為主，僅零星一處住宅使用。

2. 牛欄河以東地區

主要以農業使用及雜林草地為主，亦有零星工業及住宅使用夾雜其中。其中國道三號以北部分以農業及雜林草地使用為主，並有零星住宅使用；另於中豐新路東側有零星工業使用；國道三號至東安橋之間以雜林草地及農業使用為主；東安橋以南部分以農業及住宅使用為主，住宅使用屬小型農村聚落；另於關西橋南側亦有部分工業使用，土地使用現況詳圖 3-12 所示。

表 3-5 本細部計畫區土地使用現況面積分配表

項目	使用面積(公頃)	佔計畫區面積比例(%)
住宅使用	1.31	3.79
工業使用	1.50	4.34
農業使用	10.64	30.77
雜林草地使用	20.71	59.89
道路使用	0.42	1.21
合計	34.58	100.00

資料來源：本計畫調查(98 年 12 月)。

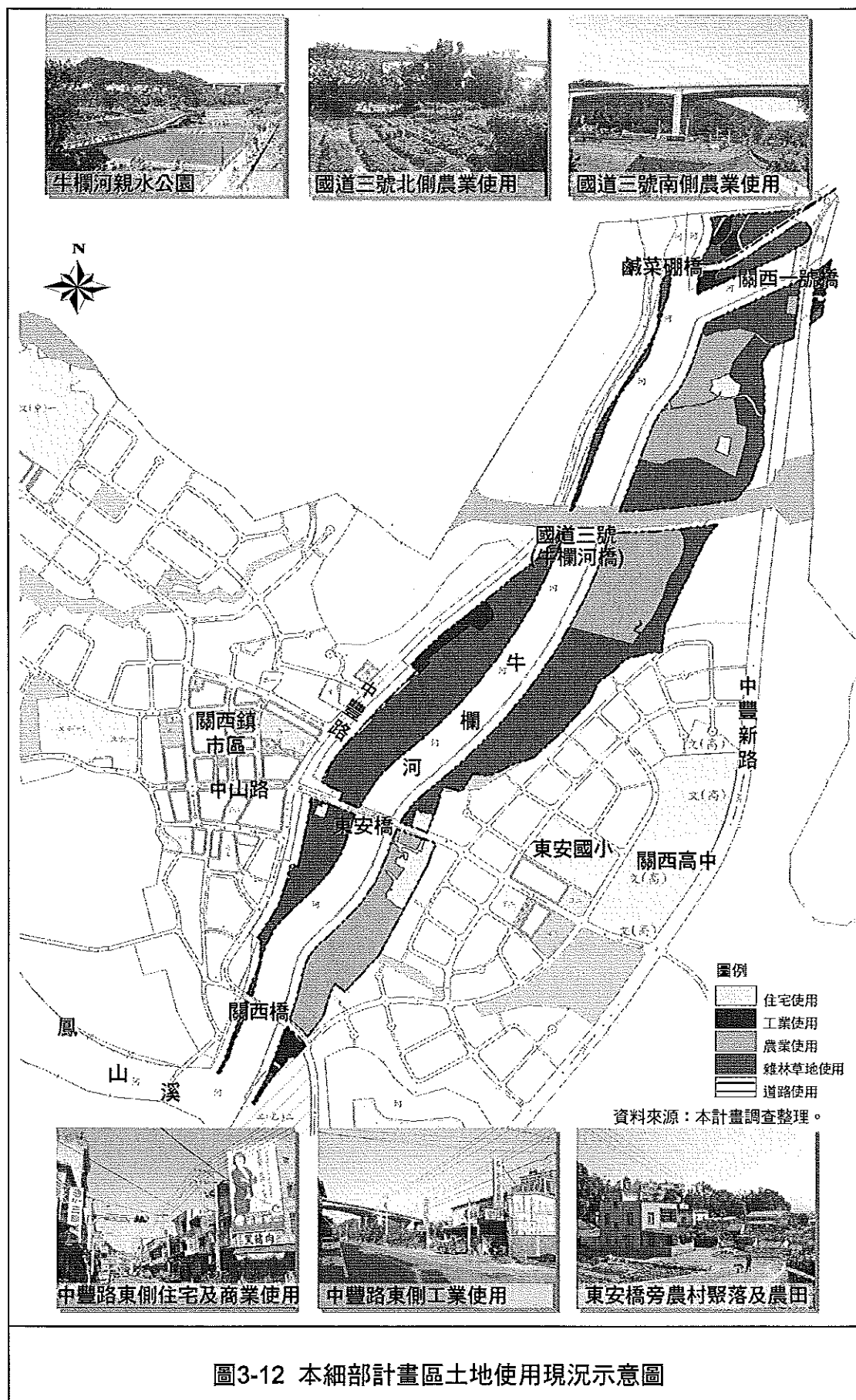


圖3-12 本細部計畫區土地使用現況示意圖

二、公共設施現況

本細部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(東安國小及關西高中)、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。

本細部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，關西都市計畫(第三次通盤檢討)(草案)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、本細部計畫道路系統

本細部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 3 號、台 3 省道及 118 縣道等；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 3 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. 台 3 省道

台 3 省道(中豐新路)為本細部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. 118 縣道

118 縣道為關西都市計畫區內主要的東西向道路，由本細部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

與本細部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 線位於本細部計畫西側，可連絡關西市區並通達新埔鎮；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(97 年)，本細部計畫區內台 3 省道及 118 縣道之道路服務水準均為 A 級，詳表 3-6 所示。

表 3-6 本細部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	台 3	桃園縣縣界-新竹縣大肚	北	17.7	918	4,000	0.23	A
			南		654	4,000	0.16	A
縣道	縣 118	新竹縣關西-桃園縣縣界	東	7.5	529	2,000	0.26	A
			西		324	2,000	0.16	A

資料來源：1.交通部公路局交通量調查報告，民國 97 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。

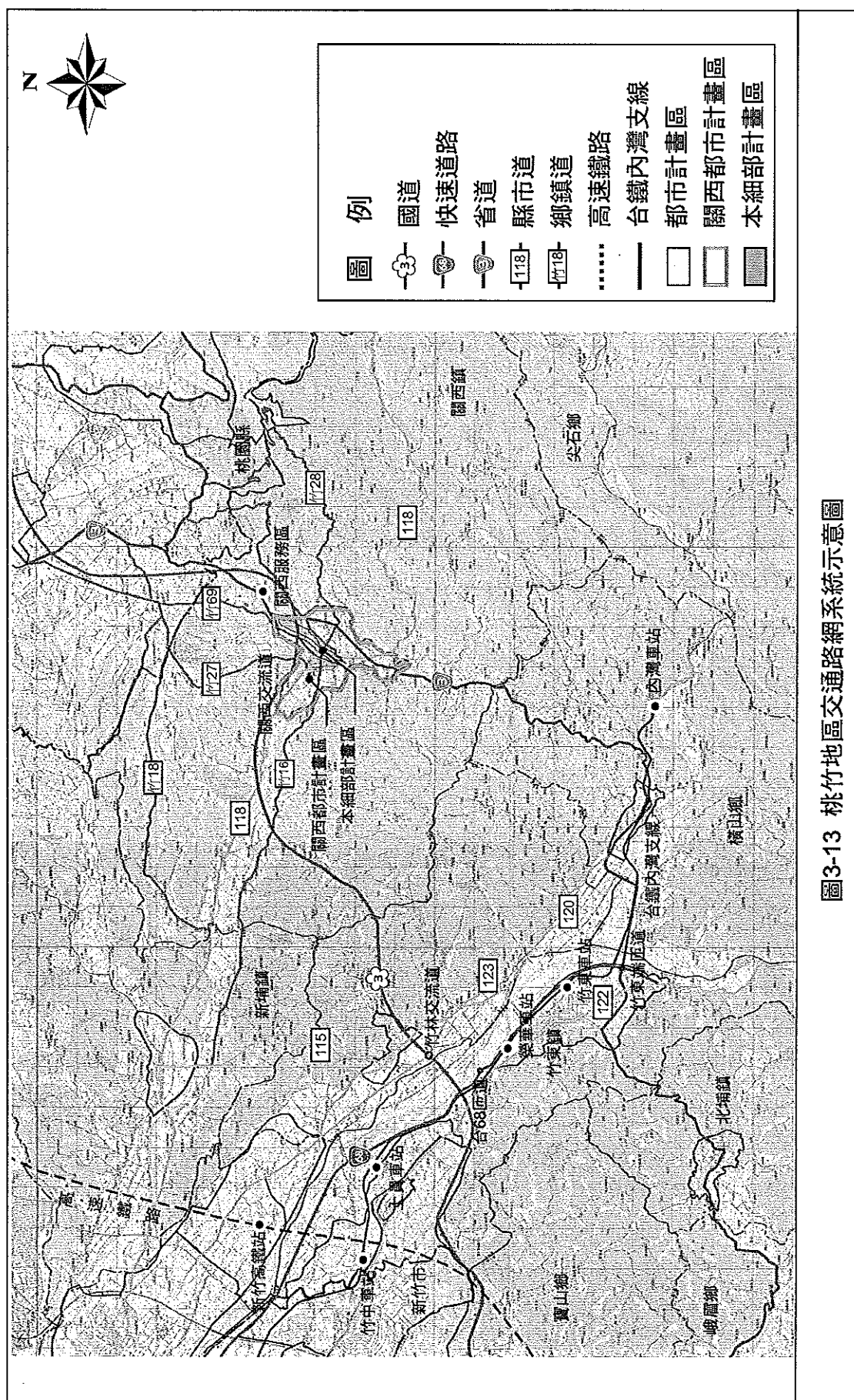
二、大眾交通運輸系統

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(往台北)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	台 3、縣 118
	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 118
	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	台 3
	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/>)及本計畫整理。



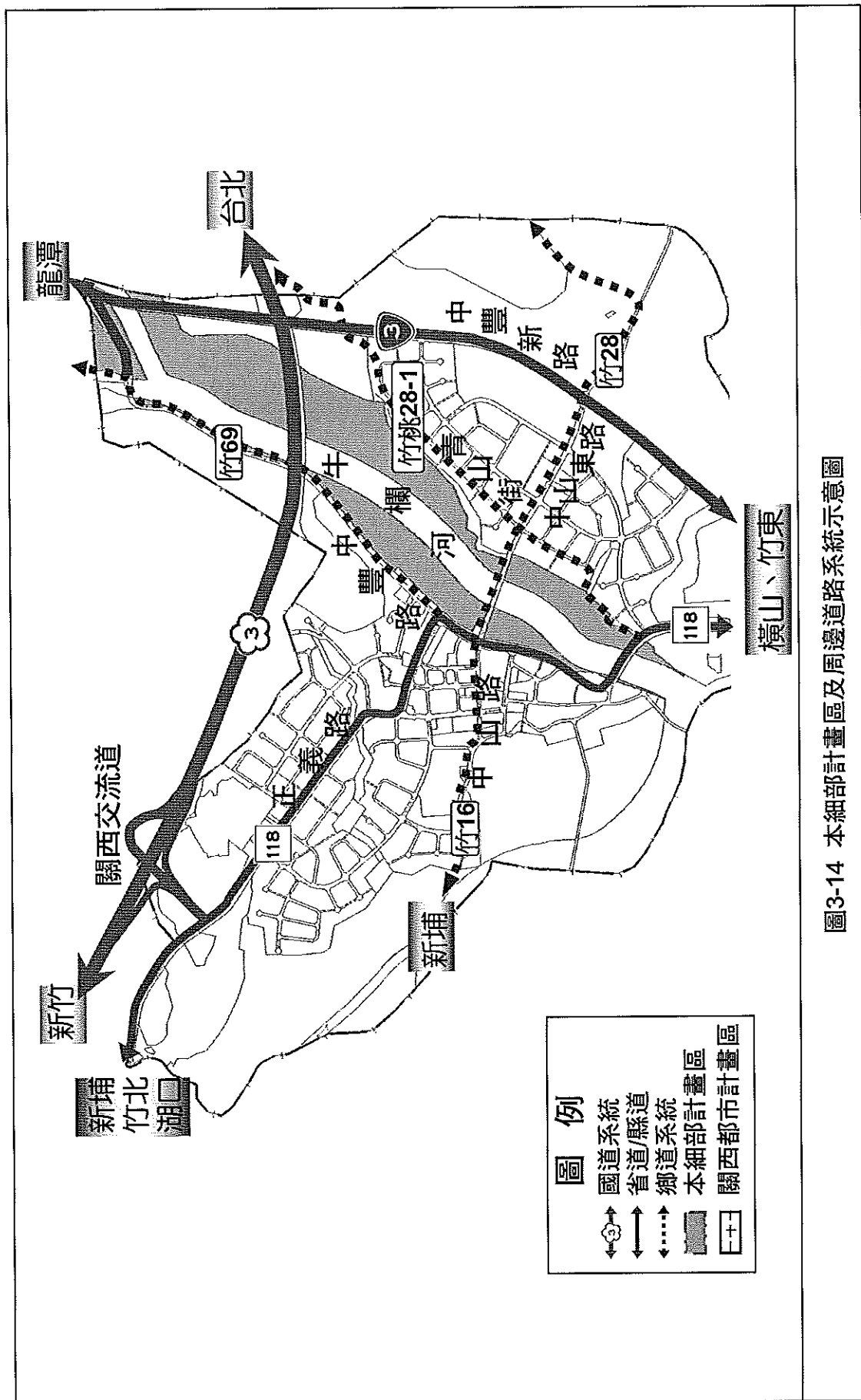


圖3-14 本細部計畫區及周邊道路系統示意圖

伍、地權及地價

一、土地權屬

本細部計畫之地段包括關農段、東安段、光明段、仁安段及中山段等部分範圍，土地權屬依地籍資料核算，共 600 筆土地，491 位土地所有權人。其中公有土地面積合計約 2.35 公頃，佔計畫區面積比例 6.78%；私有土地面積合計約 31.57 公頃，佔計畫區面積比例 91.31%，詳表 3-8 及圖 3-15 所示。

表 3-8 本細部計畫區土地權屬面積表

權屬		管理者	面積(公頃)	百分比(%)
公有	中華民國	交通部公路總局	0.03	0.10
		交通部台灣區國道高速公路局	0.05	0.14
		財政部國有財產局	2.10	6.07
		新竹縣關西鎮公所	0.04	0.12
	新竹縣政府	新竹縣政府	0.11	0.31
	新竹縣關西鎮	交通部公路總局	0.01	0.02
		新竹縣關西鎮公所	0.01	0.02
	小計		2.35	6.78
私有		31.57	91.31	
未登錄地		0.66	1.92	
合計		34.58	100.00	

資料來源：新竹縣竹北地政事務所 99 年及本計畫整理。

二、公告現值

本細部計畫區內土地公告現值多為 3,000 元/平方公尺以下，面積約 31.56 公頃，佔計畫區面積比例約 91.24%，詳表 3-9 及圖 3-16 所示。

表 3-9 本細部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	31.56	91.24
3,000~6,000	1.59	4.61
6,000~9,000	0.59	1.70
9,000~12,000	0.12	0.36
12,000 以上	0.06	0.18
未登錄地	0.66	1.92
合計	34.58	100.00

資料來源：新竹縣竹北地政事務所 99 年及本計畫整理。

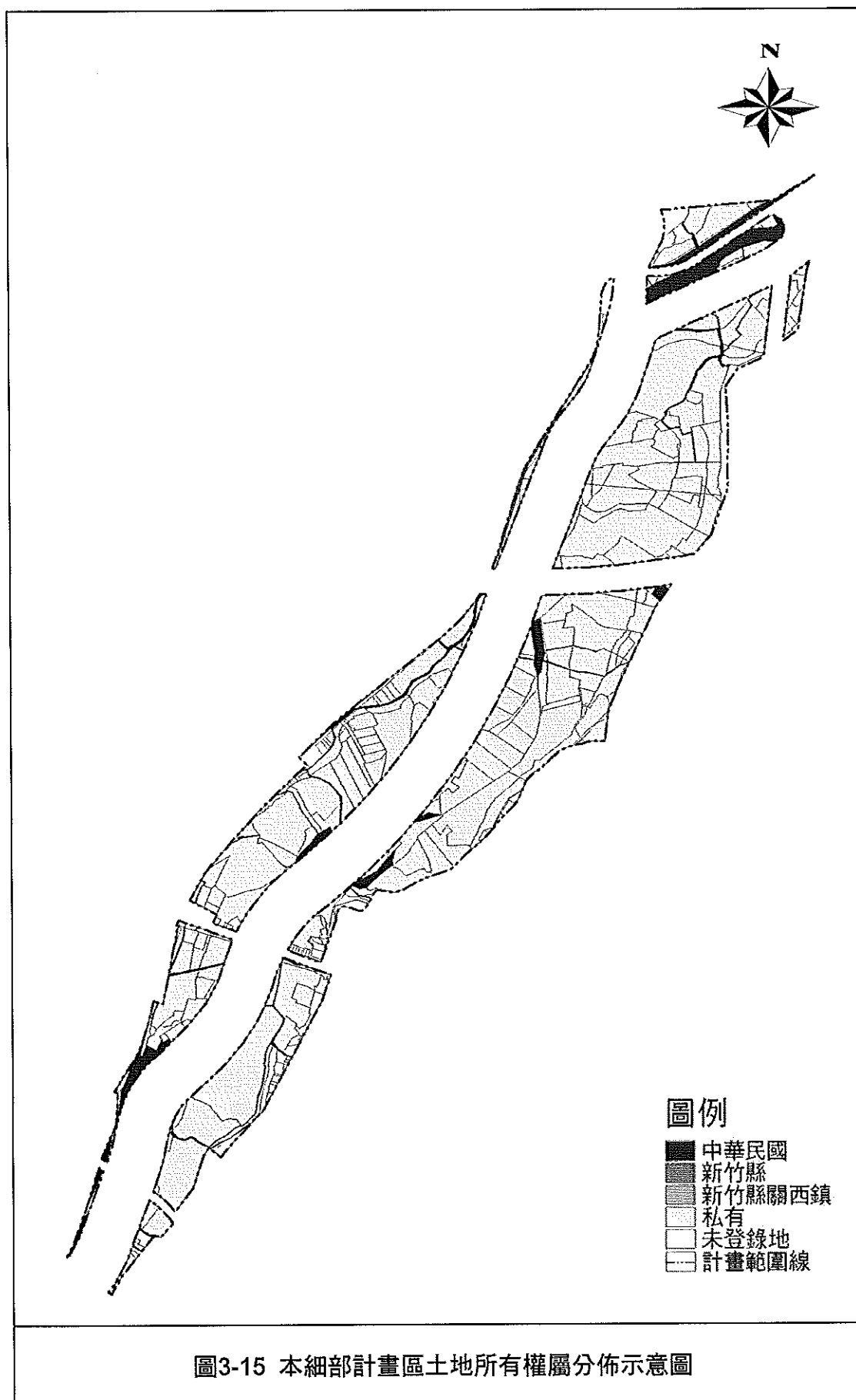
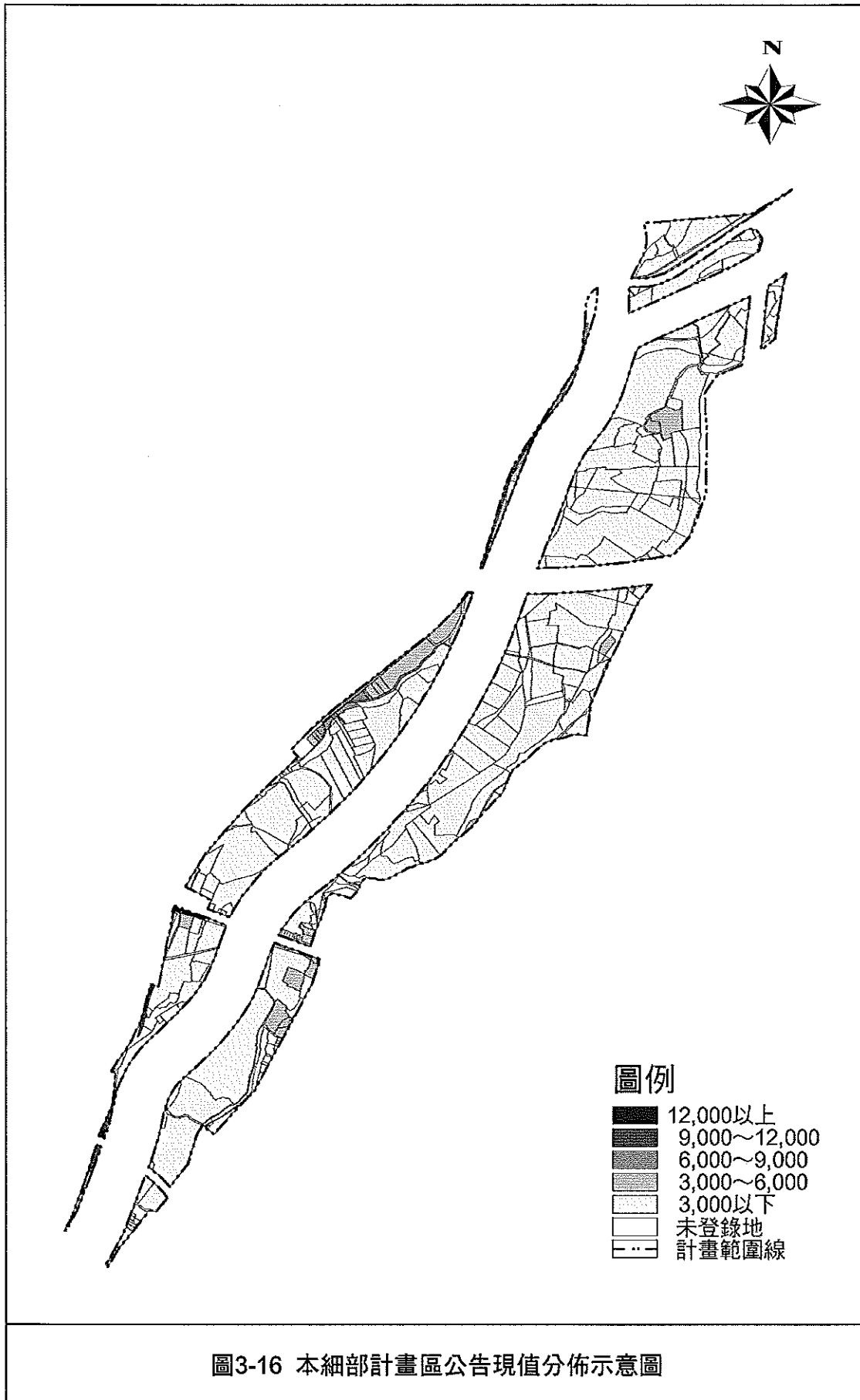


圖3-15 本細部計畫區土地所有權屬分佈示意圖



第四章 實質發展計畫

壹、計畫年期、計畫人口及發展目標

一、計畫年期

配合主要計畫，本細部計畫以民國 110 年為計畫目標年。

二、計畫人口

本細部計畫住宅區原則係作為整體開發區原住戶安置使用，其每人享有樓地板面積以 60 平方公尺計算，推估可容納之居住人口約 540 人(如表 4-1)，故本細部計畫區計畫人口訂為 550 人。

表 4-1 本細部計畫人口推估表

分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	計畫面積 (公頃)	每人享有居住 樓地板面積 (平方公尺)	居住人口數 (人)
住宅區	60	200	1.62	60	540

三、發展目標

(一)發展願景

本細部計畫區位處牛欄河兩側帶狀地區，配合關西都市計畫(第三次通盤檢討)原牛欄河行水區變更案(暫予保留案)，需另行擬定細部計畫並進行整體規劃開發，故本細部計畫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，本細部計畫提出「親山近水漫步體驗、打造魅力綠色川廊」之發展願景，希冀本細部計畫區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，讓關西鎮成為「觀光休閒文化產業發展大鎮」。

(二)發展目標

在此願景之下，提出本細部計畫發展目標，說明如后：

1. 建構親山親水永續環境

以本細部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

配合休閒農業及觀光遊憩之市場需求，訂定合宜的開發機制(如市地重劃)，引導土地有效利用及開發。

4. 發展優質觀光遊憩

配合本細部計畫發展定位，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農業活動參與體驗。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。

貳、土地使用計畫

一、休閒遊憩專用區

配合本細部計畫整體發展定位劃設休閒遊憩專用區，主要供發展優質的休閒遊憩環境、優質住宿環境、人文餐飲環境、休閒零售及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 21.30 公頃，佔本細部計畫區面積 61.60 %。

二、住宅區

本細部計畫劃設住宅區，以提供作為原住戶之居住安置需求使用，面積合計 1.62 公頃，佔 4.68%。

表 4-2 本細部計畫區土地使用計畫面積分配表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	休閒遊憩專用區	21.30	61.60
	住宅區	1.62	4.68
	小計	22.92	66.28
公共設施用地	公園用地	4.73	13.68
	綠地用地	0.68	1.97
	廣場兼停車場用地	0.98	2.83
	道路用地	5.27	15.24
	小計	11.66	33.72
合計		34.58	100.00

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

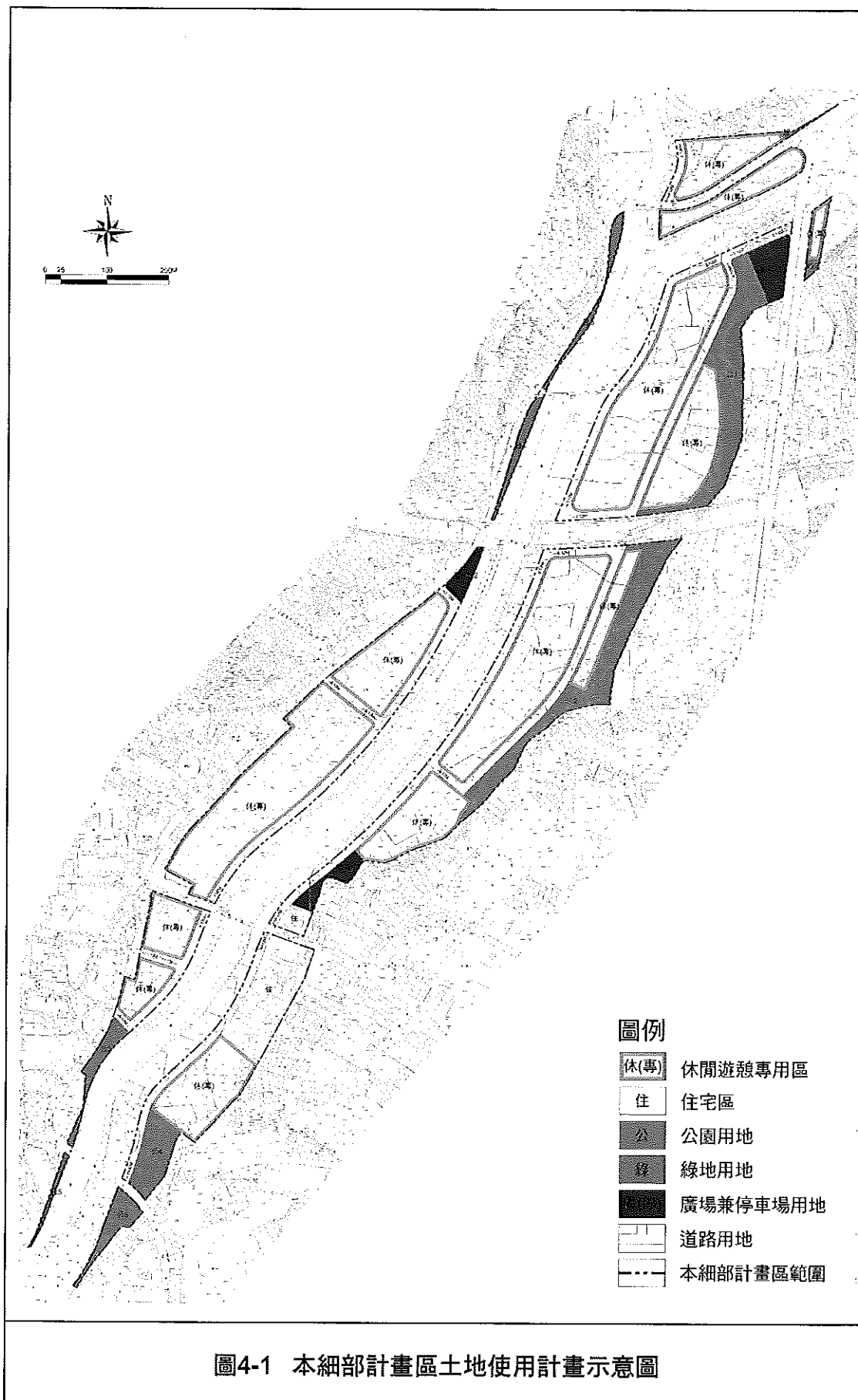


圖4-1 本細部計畫區土地使用計畫示意圖

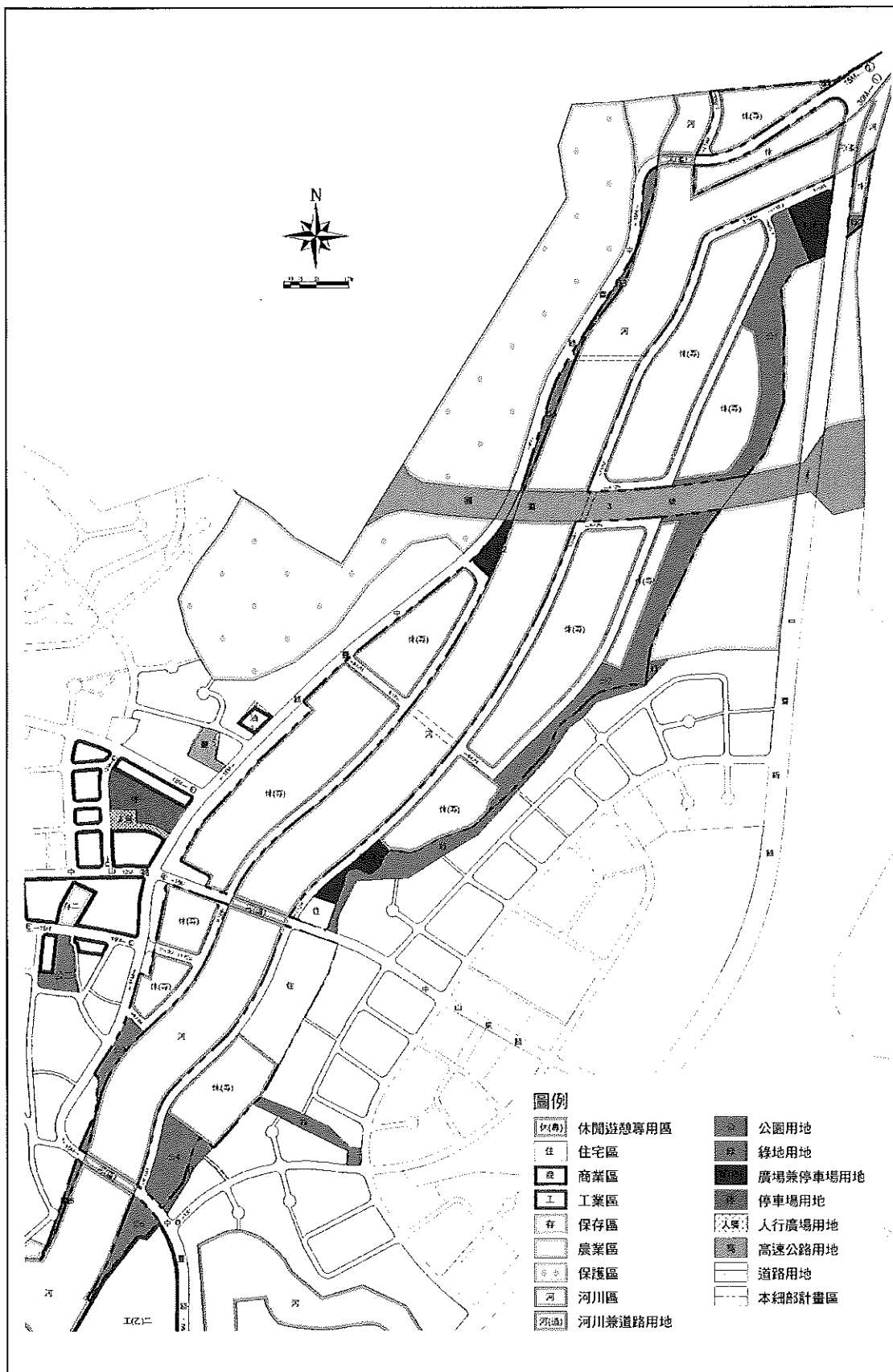


圖4-2 本細部計畫區及周邊地區土地使用計畫示意圖

參、公共設施計畫

本細部計畫劃設公園用地、綠地用地、廣場兼停車場用地及道路用地等公共設施用地，面積合計 11.66 公頃，佔計畫區總面積 33.72%，說明如后：

一、公園用地

本細部計畫區配合地形地勢劃設公園用地 5 處，面積合計 4.73 公頃，佔計畫區總面積 13.68%。其中公 1 及公 2 為配合本計畫區坡度較陡峭地區並考量串連計畫區東界綠地作整體開放空間及供民眾休憩使用；公 3 及公 4 採多目標供本細部計畫區排水滯洪設施使用；公 5 採多目標供污水處理廠使用。

二、綠地用地

本細部計畫區為配合牛欄河既有藍綠帶空間之美好景致，結合公園用地將現行都市計畫既有開放空間系統延伸至水岸，本細部計畫共劃設 5 處綠地用地，面積合計 0.68 公頃，佔計畫區總面積 1.97%。

三、廣場兼停車場用地

為維持本細部計畫區高品質觀光遊憩環境品質及減少汽車進入計畫區，於主要道路入口處劃設廣場兼停車場用地共 3 處，面積合計 0.98 公頃，佔計畫區總面積 2.83%，並建議於廣(停)1 及廣(停)3 規劃為大客車停車場。

四、道路用地

本細部計畫區劃設 12 公尺及 15 公尺寬道路共 11 條，面積合計 5.27 公頃，佔計畫區面積 15.24%。

表 4-3 本細部計畫區公共設施用地面積明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
公園用地	公 1	1.68	廣(停)1 南側。	
	公 2	1.73	休(專)R7 東側	
	公 3	0.31	休(專)R12 西側。	採多目標供滯洪設施使用。
	公 4	0.64	休(專)R13 東側。	採多目標供滯洪設施使用。
	公 5	0.37	公 4 南側。	採多目標供污水處理廠使用。
	小計	4.73	-	

表 4-3 本細部計畫區公共設施用地面積明細表(續)

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
綠地用地	綠 1	0.04	休(專)R1 東側。	
	綠 2	0.05	休(專)R3 南側。	
	綠 3	0.25	綠 4 北側。	
	綠 4	0.24	廣(停)2 北側。	
	綠 5	0.10	公 3 南側。	
	小計	0.68	—	
廣場兼停車場用地	廣(停)1	0.46	公 1 北側。	供大客車使用。
	廣(停)2	0.22	休(專)R8 北側。	
	廣(停)3	0.30	休(專)R10 南側。	供大客車使用。
	小計	0.98	—	
道路用地		5.27	—	
合計		11.66	—	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

肆、道路系統計畫

本細部計畫區之道路系統計畫說明如后：

一、聯外道路

本細部計畫區之聯外道路，主要係藉由範圍外之國道 3 號、台 3 省道、118 縣道及鄉道對外聯繫。

(一)國道 3 號

本細部計畫區向西經 118 縣道可達關西交流道，為中長程旅運主要道路。

(二)台 3 省道

通過本細部計畫區東側之南北向省道，北接桃園縣龍潭鄉、南抵本縣橫山鄉，為本細部計畫區與鄰近鄉鎮之主要道路，或為國道 3 號替代道路。

(三)118 縣道

通過本細部計畫區西南側之東西向縣道，向東通往桃園縣復興鄉、向西經本鎮市區聯絡新埔鎮及竹北市，為本細部計畫區與鄰近鄉鎮之主要道路。

(四)鄉道

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 線位於本細部計畫區西側，可連絡本鎮市區並通達新埔鎮；竹 28 線(中山東路)為本鎮四號道路，路寬 15 公尺，為牛欄河東側社區的主要通道；竹 69 線大致沿本細部計畫區西界，向北可聯絡六福村及小人國等主題遊樂區，往南則接 118 縣道。

二、地區道路

本細部計畫區共劃設 11 條計畫道路，包括 2 條寬度 15 公尺道路及 9 條寬度 12 公尺道路，並配合布設人行道及自行車道，說明如下：

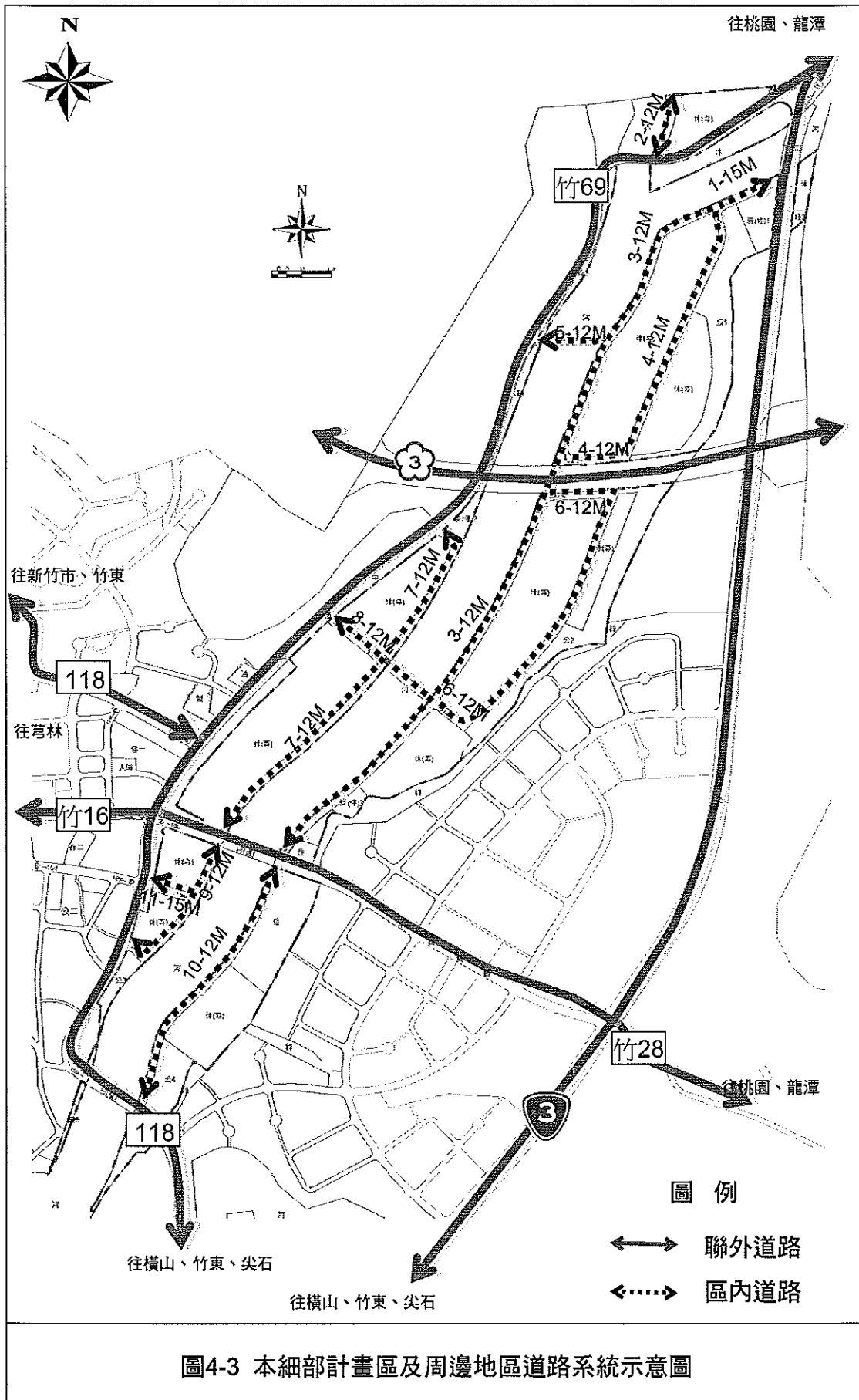
(一)1-15M：東自計畫區東側與中豐新路相交；西與 3-12M 相接，計畫寬度 15 公尺，長 117 公尺。

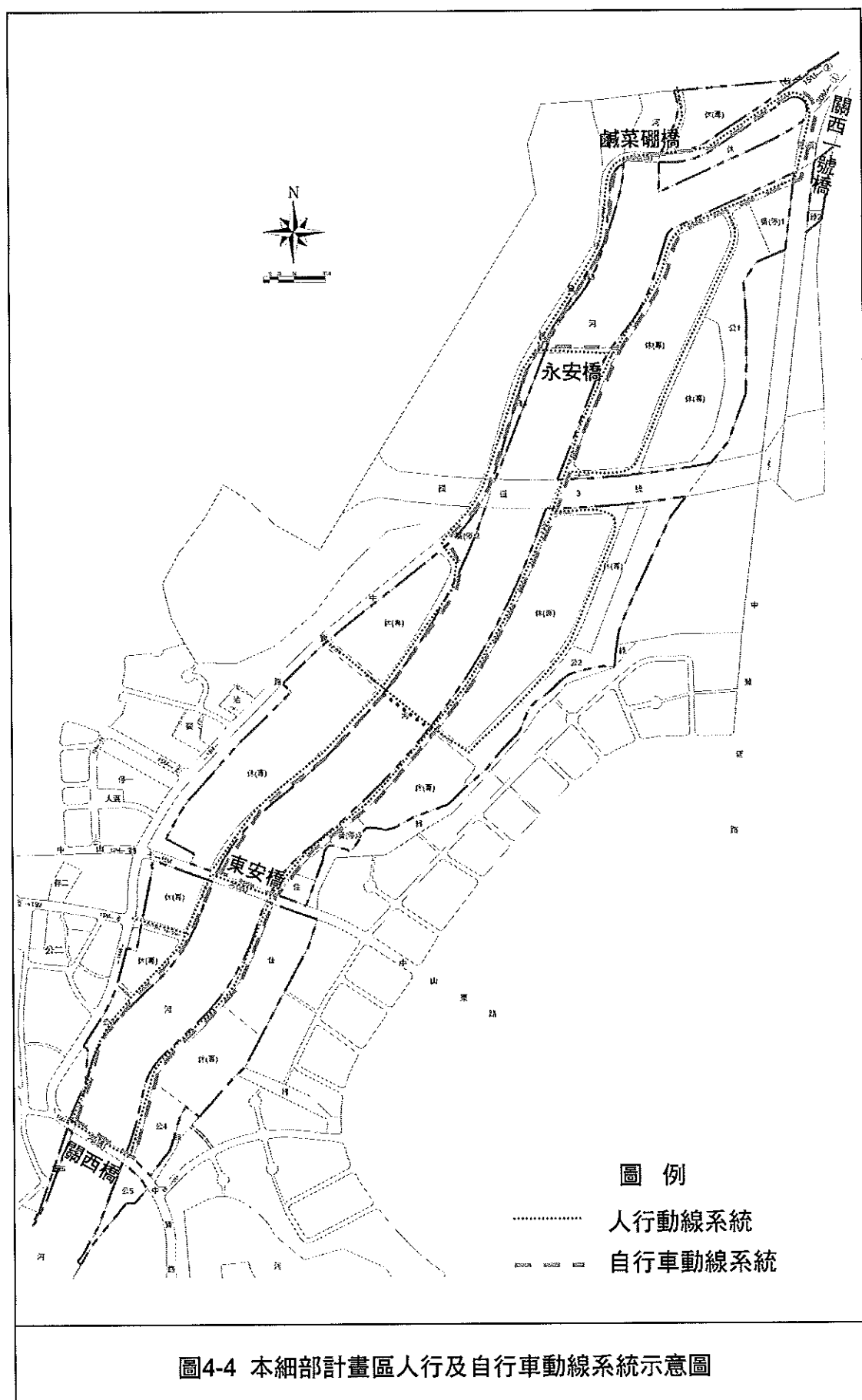
(二)2-12M：位於拱子溝溪左岸，南與中豐路二段相接；北至計畫區北界，計畫寬度 12 公尺，長 106 公尺。

- (三)3-12M：北自 1-15M 終點處；南至中山東路，計畫寬度 12 公尺，長 1,336 公尺。
- (四)4-12M：北接 1-15M；南至國道 3 號北側與 3-8M 相接，計畫寬度 12 公尺，長 545 公尺。
- (五)5-12M：東接 3-12M；西跨牛欄河接中豐路，計畫寬度 12 公尺，長 122 公尺。
- (六)6-12M：北至國道 3 號南側與 3-12M 相接；往南亦與 3-12M 相接，計畫寬度 12 公尺，長 623 公尺。
- (七)7-12M：北自計畫區西界接中豐路二段；南與中山路相接，計畫寬度 12 公尺，長 666 公尺。
- (八)8-12M：西自計畫區西界接中豐路二段；與 7-12M 相交後跨越牛欄河後接 6-12M，計畫寬度 12 公尺，長 220 公尺。
- (九)9-12M：位於牛欄河右岸，北自中山路；南至中豐路一段，計畫寬度 12 公尺，長 249 公尺。
- (十)10-12M：位於牛欄河左岸，北自中山路；南接中豐路一段計畫寬度 12 公尺，長 474 公尺。
- (十一)11-15M：東與 9-12M 相接；西至計畫區西界住宅區，計畫寬度 15 公尺。
考量未來串連至大同路之需求，計畫區西界住宅區應配合檢討變更為道路用地。

表 4-4 本細部計畫區計畫道路明細表

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
1-15M	東自計畫區東側與中豐新路相交；西與 3-8M 相接。	15	117	道路設計需配合布設人行道及自行車道。
2-12M	位於拱子溝溪左岸，南與中豐路二段相接；北至計畫區北界。	12	106	
3-12M	北自 1-15M 終點處；南至中山東路。	12	1,336	
4-12M	北接 1-15M；南至國道 3 號北側與 3-8M 相接。	12	545	
5-12M	東接 3-8M；西跨牛欄河接中豐路。	12	122	
6-12M	北至國道 3 號南側與 3-8M 相接；往南亦與 3-8M 相接。	12	623	
7-12M	北自計畫區西界接中豐路二段；南與中山路相接。	12	666	
8-12M	西自計畫區西界接中豐路二段；東與 7-8M 相接。	12	118	
9-12M	位於牛欄河右岸，北自中山路；南接中豐路一段。	12	249	
10-12M	位於牛欄河左岸，北自中山路；南接中豐路一段。	12	474	
11-15M	東與 9-8M 相接；西至計畫區西界。	15	84	





伍、排水系統計畫

一、排水系統分析

(一)集水分區

本細部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)

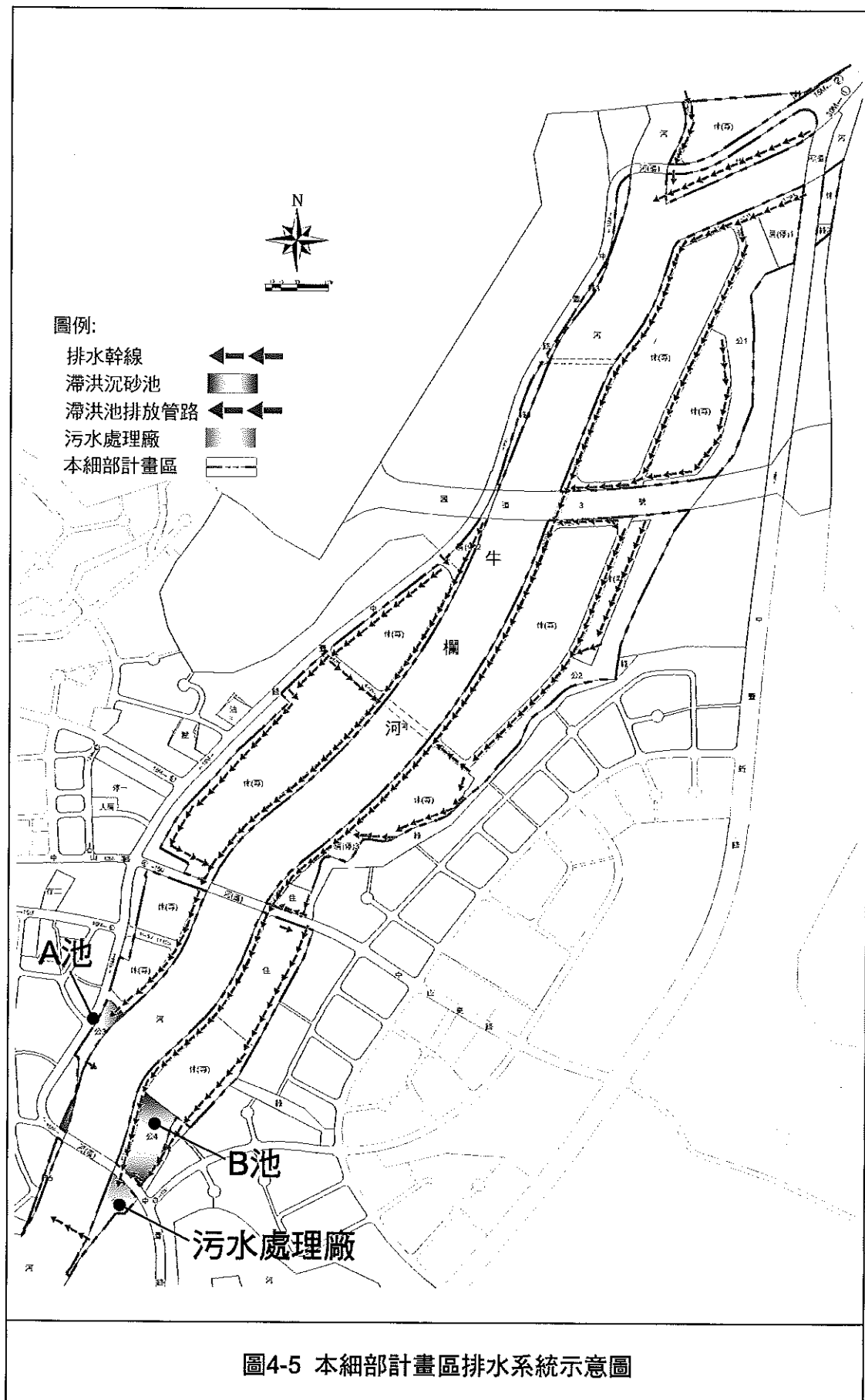
Vs：滯洪量(m3)

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

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計畫區南側公園用地(公 3 及公 4)採多目標使用，如圖 4-3 所示，滯洪設施計算表如表 4-5，其滯洪體積分別為 3,966 及 9,741 立方公尺。

表 4-5 本細部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



陸、都市防災計畫

一、防災道路系統

防災道路在災害發生時，主要作為緊急疏散、救援輸送及避難輔助等功能為主，依循關西都市計畫(第三次通盤檢討)防災計畫及本細部計畫區道路之層級，規劃成不同之防災道路，說明如后：

(一)緊急疏散道路

指定中豐新路(30M)為緊急疏散道路。

(二)救援輸送道路

指定 15M 以上之計畫道路為救援輸送道路，以提供救援器具與物資在災害發生後，可透過救援輸送道路前往救災地進行救災。

(三)避難輔助道路

指定本細部計畫區內 12M 以上之計畫道路為避難輔助道路，作為地區民眾前往避難據點進行避難疏散時使用。

二、避難據點

避難據點之功用在於災害發生後，提供受災民眾一安全之庇護所，進而獲得相關援助，依循現行關西都市計畫及本細部計畫區劃設之開放空間，規劃成不同之避難據點，說明如后：

(一)避難收容設施

指定文小用地、文中用地及文高(職)用地為避難收容設施據點。

(二)緊急避難場所

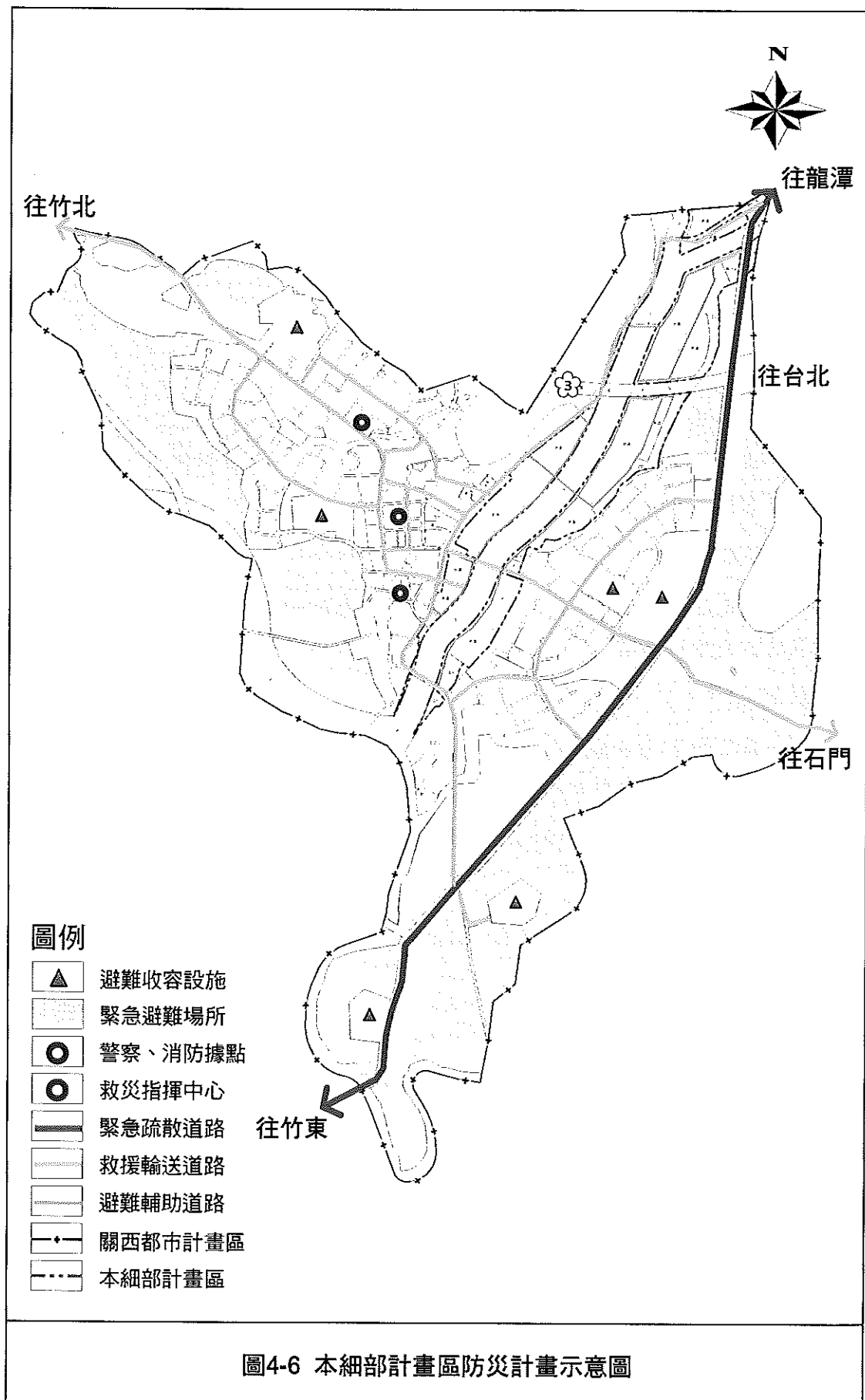
指定公園用地、綠地用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地及農業區為緊急避難場所。

(三)警察、消防據點

指定機四用地(消防隊)及部分市四用地(關西分駐所)為警察、消防據點。

(四)救災指揮中心

指定機一用地(關西鎮公所)為救災指揮中心。



柒、土地使用分區管制及都市設計管制事項

為促進本細部計畫土地有效管理與利用，營造與管理本細部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)住宿、零售、餐飲及旅遊服務相關設施。
- (2)休閒、健身及娛樂相關設施。
- (3)醫療保健及衛生相關設施。
- (4)農業生產及相關設施。
- (5)自產農產品加工(釀造)廠。
- (6)農產品與農村文物展示及教育解說中心。
- (7)農業體驗及生態體驗設施。
- (8)露營設施。
- (9)安全防護設施。
- (10)平面停車場。
- (11)涼亭(棚)設施、眺望設施。
- (12)標示解說設施。
- (13)衛生設施。
- (14)休閒步道及景觀設施。
- (15)水土保持及環境保護設施。
- (16)其他經政府主管機關核准之休閒遊憩設施。

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。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)住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。其停車空間規定如下：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。

(三)公園用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。

(四)建築退縮規定

1. 建築基地應沿計畫道路退縮至少 4 公尺建築，並作為無遮簷人行步道使用。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
2. 建築基地如面臨兩邊以上之計畫道路時，仍應依前述退縮規定退縮建築。
3. 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。
4. 本案發布實施前已存在之建築不受前開退縮建築之限制。

(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為 2,000 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

為鼓勵休閒遊憩專用區建築基地之大街廓開發及加速開發時程等申請建築案，得由「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，其獎勵值不得超過基地面積乘以法定容積率之50%。

(七)本細部計畫區休閒遊憩專用區、住宅區之建築基地及公共設施用地(除道路用地外)，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。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。

(八)建築基地內所留設法定空地應植栽綠化，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救護通行之需求。

(九)本細部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確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、綠地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。

(三)建築顏色規定

1. 休閒遊憩專用區之建築物立面外牆色彩應採用中、高明度及中、低彩度之顏色為主。
2. 如配合整體或公司形象須採用前述規定以外之其它色彩，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議同意後始可設置。

(四)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。

(五)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。

(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. 公園用地及綠地用地之綠覆率不得小於 60% 。

(七)建築物與公共開放空間系統

為確保本細部計畫區整體開放空間的連續性，區內鄰接公園用地、綠地用地及廣場兼停車場用地等開放空間之建築基地，應沿其鄰接前述開放空間之基地線，至少退縮 2 公尺建築為原則。

(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)情形特殊經提本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。

第五章 事業及財務計畫

壹、開發方式、主體及期程

一、開發方式

本細部計畫範圍全區納入整體開發範圍，開發方式係以市地重劃方式辦理。

二、開發主體

本細部計畫得以自辦及公辦市地重劃辦理，採自辦市地重劃辦理整體開發時，其開發主體為地主或民間廠商；採公辦市地重劃辦理整體開發時，其開發主體為新竹縣政府。

三、開發期程

本市地重劃範圍係以全區一期辦理整體開發，其市地重劃業預定進度為民國 100 年起，惟市地重劃作業時程，仍應依實際之執行狀況為準。

貳、財務計畫

一、市地重劃範圍

本細部計畫全區納入市地重劃範圍，面積 34.58 公頃。

二、市地重劃土地處理原則

- (一)本區辦理市地重劃時，依平均地權條例第 60 條規定，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。
- (二)重劃區內供公共使用之十項用地以外之公共設施用地，非經重劃區全體土地所有權人之同意，不得列為共同負擔。
- (三)重劃區內未列為共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。
- (四)依規定抵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。

三、土地所有權人持有土地面積歸戶分析

本細部計畫區土地所有權人共 491 人，經持有土地面積歸戶分析，以 500 平方公尺為級距(詳表 5-1 右欄)，則以 500 平方公尺以下佔大多數，計有 365 筆，約佔 74%。若進一步以 50 平方公尺為級距進行分析(詳表 5-1 左欄)，則以 50 平方公尺以下為主，計 166 筆，約佔 34%；51-100 平方公尺次之，計 60 筆，約佔 12%。

表 5-1 本細部計畫區土地所有權人持有土地面積歸戶分析表

面積級距 50 平方公尺	筆數	百分比(%)	面積級距 500 平方公尺	筆數	百分比(%)
0-50	166	33.81%	0-500	365	74.34%
51-100	60	12.22%	501-1,000	44	8.96%
101-150	35	7.13%	1,001-1,500	23	4.68%
150-200	39	7.94%	1,501-2,000	13	2.65%
201-250	10	2.04%	2,001-2,500	15	3.05%
251-300	13	2.65%	2,501-3,000	3	0.61%
301-350	12	2.44%	3,001-3,500	1	0.20%
351-400	10	2.04%	3,501-4,000	1	0.20%
401-450	10	2.04%	4,001-4,500	3	0.61%
451-500	10	2.04%	4,501-5,000	9	1.83%
501 以上	126	25.66%	5,001-5,500	14	2.85%
總計	491	100.00%	總計	491	100.00%

四、市地重劃開發經費估算

(一)工程費用

以每公頃 2,000 萬元計算，預估本市地重劃區所需公共設施費用約為 6 億 9,160 萬元。

(二)重劃費用

1. 地上物補償費

依據新竹縣政府有關地上物補償費相關標準，概估本市地重劃範圍內地上物補償費(含自動拆遷獎勵金)，預估約為 2 億 7,178 萬元。

2. 土地整理費用

辦理本市地重劃作業所需地籍整理費及其他辦理土地整理必要之費用，以每公頃 120 萬元估算之，估計約需 4,150 萬元。

(三)貸款利息

依據本市地重劃作業辦理預定進度，以年利率 4%複利方式估算本市地重劃作業之貸款利息，估計約需 1 億 5,128 萬元。

(四)估算結果

依據前述工程費用、重劃費用(含地上物補償費及土地整理費用)及貸款利息估算結果，本市地重劃開發總費用預估約為 11 億 5,615 萬元，詳表 5-1 所示。

表 5-2 本細部計畫區市地重劃開發總費用分析表

項目	單位	數量	單價(萬元)	複價(萬元)
一、土地整理費用	公頃	34.58	120	4,150
二、地上物拆遷補償費用	式	-	-	27,178
三、工程費用	公頃	34.58	2,000	69,160
四、貸款利息	以年利率 4%計			15,128
合計	-	-	-	115,059

資料來源：本計畫整理。

五、重劃總平均負擔比率概算

(一)公共設施用地平均負擔比率概算

公共設施用地平均負擔比率=【公共設施用地負擔總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積】/【重劃區總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積】=【重劃區內供公共使用之十項用地-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積】/【重劃區總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積】=【11.66-0】/【34.58-0】=33.72%

(二)費用平均負擔比率概算

費用平均負擔比率=【工程費用總額+重劃費用總額+貸款利息總額】/【重劃後平均地價×(重劃區總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)】=【69,160+31,328+15,128 萬】/【每公頃 15,125 萬×(34.58-0)公頃】=22.11%

(三)重劃總平均負擔比率概算

重劃總平均負擔比率=公共設施用地平均負擔比率(33.72%)+費用平均負擔比率(22.11%)=55.83%，故土地所有權人可領回之土地面積比例平均約為 44.17%。

六、經費籌措

(一)公辦重劃

公辦重劃之經費籌措方式包括編列預算、向平均地權基金貸款、向金融機構貸款。

(二)自辦重劃

自辦重劃所需經費由地主或民間廠商自行籌措。

七、可行性分析

依規定抵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，本地區市地重劃之總平均負擔比率約為 55.83%，因此未來需經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，方得進行市地重劃開發。

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

裝

訂

副印胡保福

經濟部水利處北區水資源局 函

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

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

第一頁

**附件二 內政部都市計畫委員會第 713 次會議紀錄
(與本案相關內容)**

內政部都市計畫委員會第713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」。

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		
七	變六、人5	原牛欄河區	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，以得 後續發展，不 得依都市計畫 法施行細則第 29、29-1條 規定申請建築 使用。	1. 牛欄河行水區係依經水 濟部水利處北區水資 源局調查，非屬石門 水庫集水區，且無計 畫之使用需求。 2. 經套繪新竹縣政府 93.5.31府建水字第 0930072122號函核定 之關西鎮牛欄河圍 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 河行水區者屬於酌 水區縮編部分，參 人民陳情意見及現 況使用情形，將行 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 後續整體規劃，落 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，而河階地則供農 業使用，屬區內稀有 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 列妥為補充詳細書 點資料後，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。

附件三 99 年度關西鎮都市計畫委員會會議紀錄

正本

檔 號：

保存年限：

新竹縣關西鎮公所 函

地址：新竹縣關西鎮西安里正義路51號

承辦人：游昆憲

電話：03-5873180#106

電子郵件：kena_b_c_d@yahoo.com.tw

台中市西屯區忠明南路138號6樓之3

受文者：長豐工程顧問有限公司

發文日期：中華民國 99年12月08日

發文字號：關鎮建 字第 0993000569 號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關「擬定關西都市計畫（牛欄河附近地區）細部計畫」
-關西鎮都市計畫委員會審查會議紀錄，本所同意備查，
如說明，請 查照。

說明：

- 一、依據本所99年12月8日第0993000496號簽核示辦理。
- 二、本細部計畫（草案）通過，請 貴公司確依會議決議內容修正細部計畫。

正本：長豐工程顧問有限公司

副本：本所建設課

鎮長 吳發仁

「擬定關西都市計畫(牛欄河附近地區)細部計畫案」

關西鎮都市計畫委員會會議記錄

壹、時間：民國 99 年 11 月 5 日(星期五)上午 9 時整

貳、地點：關西鎮公所二樓會議室

參、主持人：鎮座 吳發仁

紀錄：游昆憲

肆、出席者：如後附簽到簿

伍、會議決議

除下列各點外，其餘照本細部計畫(草案)通過，並依會議決議修正及授權業務單位逕行校核後，依後續法定程序辦理：

一、請查明民國 63 年擬定關西都市計畫將牛欄河附近地區劃設為河川用地之規劃原意，及民國 63 年擬定都市計畫前，牛欄河附近地區非都市土地編定概況。

二、請補充土地所有權人之土地面積歸戶分析。

三、請補充自行車道系統、人行系統及大客車停車空間區位。

四、為安置現有住戶，建議研擬劃設適當面積之住宅區，以供安置使用。

五、請補充關西鎮觀光遊憩、農特產品及相關特色資源，以強化並整合至本細部計畫整體開發構想。

柒、散會：上午 11 時整。

關西鎮都市計畫委員出席出席簽到簿

開會日期：99 年 11 月 5 日

地點：本所二樓會議室

主持人：鎮長

吳仁

出席人員：

陳永光	陳永軒	王守正
陳宜關	張耀昌	林東峰
邱順和	時昱州	王金平
黃光富	蔡開宇	陳威傑
黃金斗	郭致良	吳祥光
劉德光	張新詒	錢華翔

邱宜峰
邱美玲

張清華
劉美珍

梁喬珍

附件四 100 年度關西鎮都市計畫委員會會議紀錄

副本

98C
檔 號：
保存年限：

新竹縣關西鎮公所 函

地址：新竹縣關西鎮西安路正統路51號

承辦人：鍾華翔

電話：03-5872935

電子郵件：sweet@hchg.gov.tw

受文者：本所建設課

發文日期：中華民國100年08月22日

發文字號：關鎮建字第1003003310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：檢送本鎮「擬定關西都市計畫（第三次通盤檢討）主要及細部計畫案」關西鎮都市計畫委員會會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本所100年8月15日關西鎮都市計畫委員會會議紀錄辦理。

正本：吳鎮長發仁君、吳主任秘書祥光君、陳科長盈州君、張課長耀昌君、羅慶江君、黃光富君、劉德光君、羅吉丸君、劉文禎君、黃金斗君、陳永光君、陳宜開君、邱順和君、謝光全君、陳永材君、周廷章君、范揚全君

副本：本所建設課

鎮長 吳發仁

「擬定關西都市計畫（第三次通盤檢討）主要及細部計畫案」

關西鎮都市計畫委員會會議記錄

壹、時間：民國 100 年 8 月 15 日(星期一)上午 10 時整

貳、地點：關西鎮公所二樓調解室

參、主持人：鎮長 吳發仁

紀錄：游昆憲

肆、出席者：如後附簽到簿

伍、會議內容

一、業務單位初審意見（如後附資料）

二、黃委員光富意見：

- 1、公部門應依其專業，訂定最有可能成功將牛欄河行水區解編的計畫名稱，以免再次延宕，影響地主權益。
- 2、太和宮每年都有許多進香團，因此大同路應開路延伸接牛欄河腹地。

三、劉委員德光：變更名稱應以不傷害地主權益為優先考量。

四、陳委員永材：

- 1、由於市地重劃所需費用，初估約 11 億餘元，金額過於龐大，有畫大餅之虞，建議考量分期分區辦理。
- 2、民國 90 年納莉颱風及 93 年艾利颱風，雨量近 1000 毫米，鳳山溪水位暴漲，但支流牛欄河流域卻沒有災情，可證明牛欄河行水區設置無必要，建議規劃單位將此情形詳查後，再納入計畫中，供內政部委員參考。

五、陳委員盈洲：建議將「休閒農業區」變更為「休閒遊憩專用區」

陸、會議決議

一、計畫名稱將「休閒農業區」變更為「休閒遊憩專用區」。

二、仍先規劃市地重劃一次開發，俟通過牛欄河行水區解編，辦理市地重劃時，若遇財務等問題，導致無法一次開發時，再提分期分區開發之計畫。

三、其餘依業務單位意見，請營建署城鄉規劃隊中區分隊修改主要計畫書圖內容。

柒、散會：上午 11 時 30 分整。

第二案：擬定關西都市計畫(牛欄河附近地區)細部計畫案

初審意見：

本細部計畫於民國 99 年 11 月 5 日業經關西鎮都市計畫委員會審議通過，惟配合主要計畫調整及地方需求，建議調整下列事項：

- 一、有關案名部分建議配合主要計畫調整為【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】，以茲明確。
- 二、建議「休閒遊憩專用區」調整為「休閒~~商業~~遊憩專用區」，以符合地方發展需求。
- 三、有關細部計畫總面積應配合主要計畫調整為 34.58 公頃。

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	

製圖者：

校對者：

擬定機關：新竹縣關西鎮公所
中 華 民 國 一 〇 一 年 二 月