

88.05.26#059059號公告
礁溪都市計畫(三通)
86.04.01 #31197號公告
訂定土地使用分區管制要點

中華民國八十八年四月



礁溪鄉公所

88.5.26 府建經字第 059059 號

宜蘭縣礁溪鄉 變更都市計畫 審核結果

項 目 說 明

都市計畫名稱

變更礁溪鄉都市計畫(第三次通盤檢討)案

變更都市計畫法令依據

都市計畫法第廿六條

變更都市計畫機關

宜蘭縣礁溪鄉公所

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

無

公告：自民國八十二年三月廿四日起至民國八十二年四月廿三日止刊登台灣新生報。

本案公開展覽之起訖日期

公開展覽：自民國八十四年四月十八日起至民國八十四年五月十七日止刊登台灣新生報。(84.4.21)

公開說明會：日期——八十四年四月廿九日上午十時。地點——礁溪鄉公所會議室。

人民團體對本案之反映意見

詳人民或團體陳情意見綜理表

鄉 級

礁溪鄉都市計畫委員會 八十二年 十月廿六日
八十二年第一次會審查通過。

本案提交各級都市計畫委員會

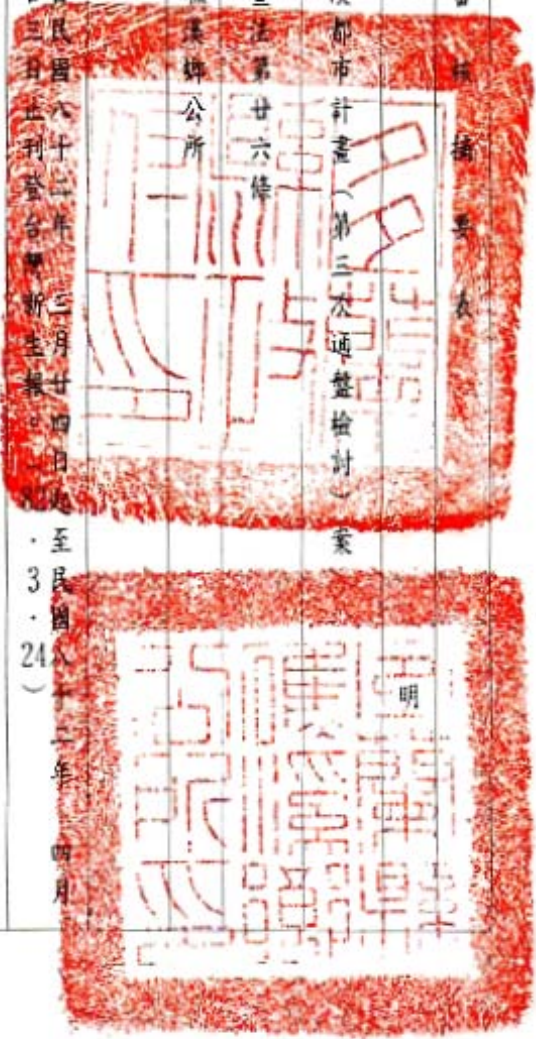
審核結果

縣 級

宜蘭縣都市計畫委員會 八十四年 七月廿九日
八十五年 六月廿五日
第六九次會審查通過。
第七〇次會審查通過。
第七四〇次會審查通過。

省 級

台灣省都市計畫委員會八十七年七月八日
第五五五次會審查通過。



第一章 原有計畫概要

第一節 發布實施經過

礁溪都市計畫（以下簡稱本計畫）於民國六十一年八月廿三日公告發布實施，於民國七十二年七月十三日公告發布實施第一次通盤檢討案，並於民國八十年三月廿日公告發布實施變更礁溪都市計畫（第一期公共設施保留地暨第二次通盤檢討）案至今。其間為配合宜蘭線鐵路擴建計畫、東北隅旅館區細部計畫、得子口溪整治工程計畫、全面實施容積率管制計畫及礁溪戶政事務所遷建計畫等，辦理過四次個案變更、一次擬定細部計畫並配合修正主要計畫及一次訂定土地使用分區管制要點案，詳表 1-1-1。

第二節 原計畫概要

一、計畫範圍

原計畫範圍東北以礁溪公園上端為界，北至丘陵山麓，西至得子口溪，東至高壓線止，其計畫範圍詳圖 1-1-1，計畫面積共計三〇〇·三七公頃。

二、計畫年期

原計畫年期自民國五十八年至民國八十五年止，共計二十七年。

三、計畫人口及密度

四、土地使用計畫
原計畫人口爲一五、〇〇〇人，居住密度爲每公頃約二三〇人。

原計畫以既有集居地爲基礎，南北各劃設一個住宅鄰里單元，並劃設商業區、工業區、旅館區、別墅區、農業區、保存區、保護區、加油站專用區及河川區等土地使用分區（詳圖1—2及表1—2）。

五、公共設施計畫

原計畫劃設機關十一處、國小二處、國中一處、公園二處、兒童遊樂場三處、運動場（即游泳池）一處、市場一處、停車場四處、加油站一處（不含加油站專用區）、墓地一處、綠地、道路及鐵路等公共設施用地（詳表1—3）。

六、交通系統計畫

(一) 道路系統

原計畫之主要聯外道路連接台北及宜蘭之兩地交通。此外，並劃設三條通往鄰近村里之區外聯絡道路。另配設區內主要道路、出入道路、人行步道等（詳表1—4）。

(二) 鐵路系統

原計畫將東線鐵路經過計畫區之用地範圍及礁溪火車站劃設爲鐵路用地。

第三節 法令依據

依都市計畫法第二十六條規定，辦理礁溪都市計畫第三次通盤檢討。

第四節 檢討程序

本次通盤檢討以原都市計畫為基礎，依都市發展現況與未來發展需求，並參考公告期間機關、團體及人民意見（共提出意見二十四件），對原計畫內容予以全面檢討，期更符合發展需要，檢討規劃作業流程詳圖 1—3。

第四章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積

本計畫區位於礁溪鄉公所所在地之主要市街區，其範圍東北以礁溪公園上端為界，北至丘陵山麓，西迄得子口溪，東至高壓線止，計畫面積共計三〇〇·三七公頃。

第二節 計畫年期

以民國九十四年為計畫目標年。

第三節 計畫人口及密度

計畫人口為一五、〇〇〇人，居住密度為每公頃約二三〇人。

第四節 土地使用計畫

檢討後各分區土地使用面積分配詳表4-1及圖4-1，以下分述各分區土地使用計畫。

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，南北各劃設一個住宅鄰里單元，合計住宅區面積五七·八八公頃。

二、商業區

劃設市區性及鄰里性商業區共三處，面積計六·九七公頃。其中一處為配合湯圍溫泉溝之發展需求所劃設之商業區，其與公(兒)用地(原公二)以附帶條件規定應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地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發布實施後始得發照建築。

三、工業區

劃設乙種工業區一處，面積一八·八一公頃，並附帶條件規定供高科技低污染性工業使用，且須以整體開發方式開發使用。

四、旅館區

劃設旅館區面積計二〇·九〇公頃。本次檢討將「公一」週邊地區變更增加之旅館區及其他公共設施用地納入東北隅旅館區細部計畫範圍，規定以區段徵收方式整體開發，土地使用並依細部計畫之管制規定。

五、別墅區

劃設別墅區面積二三·一一五公頃，依適當之規模劃分為八個區塊，規定以整體開發自擬細部計畫方式辦理，並訂定「別墅區整體開發管制要點」(詳附件)以為開發程序、公共設施、財務計畫之依據。

六、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積計八七·二九公頃。

七、保護區

都市發展用地外圍坡度較陡地區劃設為保護區，面積計八·五五公頃。

八、河川區

配合將計畫區西側得子口溪劃設為河川區，面積為一·九七公頃。

九、加油站專用區

配合將現有一處由經濟部核准設立之合法民營加油站劃設為加油站專用區，面積

○·二○公頃。

十、宗教專用區

配合將一處依法登記之合法寺廟及三處保存區統一劃設為宗教專用區，面積計○

·五五五公頃。

第五節 公共設施計畫

檢討後各類公共設施用地面積分配參見表4—2及圖4—1，以下分述各類公共設施之計畫。

一、機關

共劃設機關用地十一處，面積計一五·八三公頃。

二、學校

劃設文小用地一處、文中用地一處，「文小一」為現有礁溪國小，面積三·五九公頃；「文中」為現有礁溪國中，面積四·七三公頃，學校用地面積計八·三二公頃。

三、公園、公園用地兼作兒童遊樂場使用（以下簡稱公園用地）

劃設公園用地一處（即礁溪公園），面積五·九二公頃；另劃設公園用地一處，面積一·五七公頃。

四、綠地

劃設綠地一處，面積〇·一七公頃。

五、兒童遊樂場

劃設兒童遊樂場用地二處，面積計〇·六〇公頃。

六、市場

劃設市場用地一處，現為礁溪零售市場，面積〇·一〇公頃。

七、停車場

劃設停車場用地三處，面積計〇·八一公頃，其中停一得作多目標使用。

八、加油站

劃設加油站用地一處，面積〇·一七公頃。

九、墓地

十、溝渠 劃設公墓用地一處，面積五·八九公頃。

十一、道路、鐵路 將計畫區東北隅之湯圍溪劃設為溝渠用地，面積一·九二公頃。

詳本章第六節 交通系統計畫。

第六節 交通系統計畫

一、道路系統

本計畫所劃設之道路系統，依其道路服務等級區分為聯外、主要、出入道路及人行步道等，其計畫寬度分別從三十公尺至四公尺不等，其道路編號明細詳表4-3，面積計二六·〇七公頃。

本次檢討增設6-1、7-1、8-1、9-1、11-1及18號等六條計畫道路，廢除7號道路，且為配合山腳觀光道路規劃，規定11號計畫道路二側之建築基地應自道路境界線退縮四公尺以上建築，並得免設騎樓，退縮部分得計入法定空地；17號計畫道路拓寬為十五公尺；住宅區臨接8-1號計畫道路之建築基地，應退縮四公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。另配合台九線二城—蘇澳段改善計畫內容，將3號計畫道路之北段（礁溪加油站附近）及南段（礁溪國中至十六結橋）計畫寬度由二十公尺拓寬為三十公尺。

二、鐵路系統

將東線鐵路經過本計畫之用地範圍及礁溪火車站劃設為鐵路用地，合計面積六、七六公頃。

第七節 分期分區發展計畫

為期都市有系統之健全發展，特訂定分期分區發展計畫，本計畫區沿3號道路兩側迅速發展，北從停一起南至礁溪國中，其現況發展已達一定之規模，故將其劃為已發展區，都市計畫區內其他部份則劃為優先發展區（詳圖4-2），其劃分原則如下：

一、已發展區

公共設施部份已開闢完成，且建築、人口集中之區域劃設之。

二、優先發展區

都市計畫範圍內除已發展區外之部份，應優先完成公共設施以促其發展。

第八節 事業及財務計畫

已發展區及優先發展區尚未闢建之公共設施，其事業及財務計畫如表4-4所示，各闢建主管機關應予積極開發，以改善居民生活環境。