



變更龍潭湖風景特定區計畫(第一次通盤檢討)書

宜蘭縣政府

中華民國八十九年九月

中華民國八十九年九月

宜蘭縣變更都市計畫審核摘要表

項 目 說 明	
都市計畫名稱	「變更龍潭湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)」案
變更法令依據	都市計畫法第二十六條
變更都市計畫機關	宜蘭縣政府
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
本案公開展覽之起迄日期	<p>宜蘭縣政府民國八十八年三月九日府建都字第○二七八五一號公告</p> <p>公告徵求意見：自八十八年三月十日起公告卅天 刊登八十八年三月十一日中國時報</p> <p>公開展覽：自八十八年九月二十三日起至八十八年十月二十二日止 刊登八十八年九月三十日中國時報</p> <p>公開說明會：於民國八十八年十月一日假龍潭國小視聽教室舉行</p>
人民團體對本案之反映意見	詳公民團體陳情意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	<p>縣 級 宜蘭縣都市計畫委員會八十九年三月十日第九十七次會議通過</p> <p>部 級 內政部都市計畫委員會八十九年七月十八日第四九〇次會議通過</p>



明

第一章 現行計畫概要

壹. 地理位置

本特定區位於礁溪西南方，距宜蘭市約四公里。南北長約一·八公里，東西寬約一·五公里，中央為湖面，東北西三面為丘陵包圍，獨有南面開與四城都市計畫相鄰壤。

貳. 實施經過

龍潭湖風景特定區計畫於民國七十五年五月十三日公告實施，迄今已屆滿五年，其間曾於民國八十二年辦理過通盤檢討，民國八十三年辦理過區段徵收範圍調整個案。

變更	更	內	容	省政府核准日期文號	發布日期文號
變更龍潭湖風景特定區計畫(區段徵收範圍調整)案				民國八十六年五月一日 府建四字 44066 號	民國八十六年五月五日 府建都字第 50423 號

參. 計畫範圍及面積

本計畫區位於宜蘭縣礁溪鄉之龍潭村，距宜蘭市約四公里，其範圍東至白鶴村村界附近，西至飽崙村村界附近，南至四城都市計畫界附近，北至三角點二二五公尺附近山稜線，面積一六八·八四公頃。

肆. 計畫目標年

計畫目標年為民國九十年。

伍. 計畫人口及密度

本計畫人口為八〇〇〇人，居住密度為每公頃約一一〇人。

陸·計畫原則與構想

一·計畫原則

- (一) 做為地方性遊憩據點，以附近工廠員工及宜蘭市、礁溪鄉之遊客為服務對象。
- (二) 不宜投入住宿設施，但可考慮配置勞工活動中心。
- (三) 形成一以年青人之戶外、體智、水上活動為主之市郊遊憩據點。
- (四) 主要之環湖水岸空間，劃為公園，以提供一般民眾使用。
- (五) 規劃遊樂區，鼓勵原野樂園、戶外體智活動設施之私人投資。
- (六) 保育山坡地，環湖山坡地稜線以內劃為保護區，不准再營葬，以保護植被，恢復景觀。

二·計畫構想

- (一) 綠化入口道路，以強化風景區意象。
- (二) 南側湖岸之開放空間劃為公園，以形成抵達龍潭湖之主要景觀，為龍潭湖之主要水岸開放空間，東側二小水岸平台，亦劃為公園。
- (三) 北側湖岸開放空間東側之山凹平地及部份山坡地，地處僻裡，且有腹地臨水岸，規劃為遊樂區，鼓勵私人投資。
- (四) 西南側之平地，與湖區之活動序列缺乏連續性，規劃為低密度住宅區。
- (五) 活動中心可配置於南側湖岸，提供餐飲等設施服務遊客。
- (六) 遊樂區建議規劃為森林遊樂區，及水域型遊樂區。森林遊樂區係利用山坡地形配置青年體智活動場，水域遊樂區則提供各種層次及多樣之戲水活動。

柒·土地使用計畫

一·遊樂區

遊樂區配置於計畫區北側之山凹中，對龍潭湖水域不致造成視覺衝擊。同時，範圍內包括平坦台地山坡地及谷地，適合利用高差地形變化及配合水岸經營以青少年體智活動為主之遊樂區。遊樂區共有二處，面積八·五四公頃。

二. 水域遊樂區

利用龍潭湖之水域規劃為水域遊樂區，面積十六·三二公頃，可設置多種水上活動及做為自然資源保育之用，各項水上活動及設施應由觀光主管單位審查開發，並避免貽害水質、水量。

三. 低密度住宅區

將龍潭湖西南側一帶平地規劃為低密度住宅區，面積七·二四公頃，其土地得配合相鄰公共設施包括公(一)、公(四)、兒童遊樂場、廣場兼停車場、污水處理廠及入口道路等施行區段徵收整體開發。

四. 寺廟保存區

以區內原有龍潭寺及如來禪寺為基礎，劃設二處寺廟保存區，面積二·三三公頃。

五. 保護區

湖岸兩側之大片山林地，坡度多卅五%以上，規劃為保護區，面積一二一·三六公頃，以維護自然景觀。

捌. 公共設施計畫

一. 公園用地

共劃設公園四處，面積七·四四公頃，其中公(一)、公(二)、公(三)濱臨水域，為良好之水岸開放空間，可配合喬木與草坪之美化，開發簡易碼頭，以與水域活動結合，公(一)內並可設活動中心兼旅客服務功能。本計畫區內公園之建設及使用，應俟區段徵收取得土地後，再由觀光主管單位開發。

二. 污水處理廠用地

為防止計畫區內各項活動排放廢水造成環境污染，於住宅區西南側設置污水處理廠用地一處，面積〇·一三公頃。

三. 廣場兼停車場用地

為提供停車服務，於住宅區北側劃設一處廣場兼停車場，面積〇·二三公頃。

四、綠地

為維護環湖道路及水域之優美景觀，沿湖岸帶狀土地，順應地形規劃為綠地，面積〇·八四公頃。

五、兒童遊樂場用地

為提供低密度住宅區所需，劃設兒童遊樂場一處，面積〇·四六公頃。

玖、交通系統計畫

一、聯外道路：

①號道路為本計畫區之主要聯外道路，銜接四城都市計畫之③號道路，可通往宜蘭市、礁溪等地區，計畫路寬由十公尺至二十公尺不等。另通過公(四)南接四城⑦號道路之未編號號道路，計畫路寬十二公尺，亦可通往宜蘭。

二、區內道路：

分別配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為十二公尺、十公尺、六公尺、五公尺不等，另為順應地形地勢，酌設四公尺及五公尺寬之人行步道供登山、漫步及人行使用。環湖道路規劃為六公尺，可配合規劃自行車道，並提供慢跑之用。

壹拾、土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法二十二條及同法臺灣省施行細則第卅一條規定訂定之。

二、遊樂區之建築物及土地使用，依下列規定：

(一) 建築率不得大於百分之三，建築物層高不得超過二層或七公尺，建築物應自建築線退縮十公尺以上鄰棟間隔應保持十公尺以上。

(二) 本區在不改變現有山坡地地形及林相原則下得設置餐飲、遊樂等設施，但建築或其整地必須經主管機關核准者，不在此限。

(三) 建築物應以選用磚、石、木材等自然材料及斜屋頂造型為原則，其顏色並應配合當地景觀，臨湖面每六公尺至少植樹徑十公分以上之喬木一棵。

三、低密度住宅區以供建築低密度住宅為主，其建築物及土地之使用依左列規定：

(一) 建築率不得大於百分之三十，容積率不大於百分之六十，建築物層高不得超過二層或七公尺。

(二) 基地面積不得小於一六五平方公尺，任何一邊不得小於八公尺。

(三) 前院深度不得小於三·五公尺，後院深度不得小於二·五公尺，側院深度不得小於一·五公尺。庭院空地每十平方公尺植栽樹徑八公分之喬木一棵。

四、寺廟保存區供宗教性建築及其附屬設施使用，其建築物及土地之使用，左列規定：

- (一) 建築率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之六十。
- (二) 本區建築物應採寺廟等傳統宗教式之造型。
- (三) 四周庭院空地應植樹綠化，並禁止使用擴音器等造成噪音以保持環境幽雅。

五、公園用地之使用，依左列規定：

(一) 瀕臨水域之公園用地為提供良好之湖岸開放空間，依區位特性可作為湖濱公園、碼頭、湖岸浮動平台及涼亭等休憩、釣魚之場所，並得設置停車場管理站、活動中心、公共廁所及必要之服務性設施。未瀕水域之公園用地應加強環境美化，塑造遊憩區意象。

(二) 建築物之建築率不得大於百分之三，簷高不得超過二層或七公尺。

(三) 建築應採斜屋頂，材料採自然之磚、石、木材為原則。

(四) 公園用地之使用應加強維護龍潭湖之水質、水量避免污染。

六、水域遊樂區係提供水上活動區域之用，其使用依左規定：

(一) 可設涉水池供淺水岸戲水活動。

(二) 可選擇適當水域設游泳池以供青少年游泳戲水。

(三) 水域不得作飼養家畜等污染水源之使用。

(四) 水域得做灌溉使用。

(五) 為確保水質不受污染，並維護遊憩安全，水域遊樂區外不得從事水產養殖。

(六) 水上活動除救生設備外，嚴禁採汽、柴油之動力機具設備，以手划船、三角帆船、腳踏船為主。

(七) 環湖水岸不得設置圍欄，以維持自然景觀，並應栽植花卉樹木以美化環境。

七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

圖一 龍潭湖風景特定區計畫地理位置示意圖

圖二 龍潭湖風景特定區現行計畫示意圖

表一 龍潭湖風景特定區計畫本次通盤檢討前土地使用面積分配表

表一 龍潭湖風景特定區計畫本次通盤檢討前土地使用面積分配表

單位：公頃

項	目	現行計畫 面 積	百分比 (1) (%)	百分比 (2) (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	低密度住宅區	7.24	15.25	4.29	
	遊 樂 區	8.54	17.99	5.06	
	水域遊樂區	16.32	34.37	9.67	
	寺廟保存區	2.33	4.91	1.38	
	保 護 區	121.36	-	71.88	
	小 計	155.79	-	-	
公 共 設 施 用 地	公 園	7.44	15.67	4.41	
	綠 地	0.84	1.77	0.50	
	兒童遊樂場	0.46	0.97	0.27	
	廣場兼停車場	0.23	0.48	0.14	
	汗水處理用地	0.13	0.27	0.08	
	道 路	3.95	8.32	2.34	
	小 計	13.05	-	-	
合 計 (1)		47.48	100.00		都市發展用地面積
合 計 (2)		168.84		100.00	計畫總面積

- 註： 1. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。
 2. 現行計畫面積係經重新丈量套繪完竣之新測地形圖而予以修正。
 3. 都市發展用地面積為計畫總面積扣除保護區面積。

第五章 檢討後之計畫

壹 計畫範圍及面積

本計畫區位於宜蘭縣礁溪鄉之龍潭村，距宜蘭市約四公里，其範圍東至白鶴村村界附近，西至飽崙村村界附近，南至四城都市計畫界附近，北至三角點二二五公尺附近山稜線，面積一六八·八四公頃。

貳 計畫年期

計畫目標年為民國二〇〇〇年。

參 計畫人口及密度

本計畫人口為一、〇〇〇人，居住密度為每公頃約一六〇人。

肆 土地使用計畫

一 遊樂區

遊樂區配置於計畫區地側之山凹中，對龍潭湖水域不致造成視覺衝擊。遊樂區共有二處，面積八·五四公頃。

二 水域遊樂區

將龍潭湖之水域規劃為水域遊樂區，面積十六·三二公頃。

三 住宅區

將計畫區西南側一帶平地規劃為住宅區，以區段徵收方式整體開發，並將住宅區區分為：（一）第一種住宅區：面積四·九六公頃；（二）第二種住宅區：面積一·五五公頃，合計面積為六·五一公頃。

四 宗教專用區

劃設二處宗教專用區，面積二·三三公頃。

五 保護區

湖岸兩側之大片山林地，坡度多卅五%以上，規劃為保護區，面積一二一·四〇公頃。

伍、公共設施計畫

一、公園用地

共劃設公園四處，面積七·二六公頃，

二、污水處理廠用地

於公園用地公（一）西北角設置污水處理用地一處，面積〇·一三公頃。

三、廣場兼停車場用地

於住宅區北側劃設一處廣場兼停車場，面積〇·二三公頃。

四、綠地

沿湖岸帶狀土地及住宅區邊緣劃設為綠地，面積合計為一·七〇公頃。

五、兒童遊樂場用地

將原有兒童遊樂場分割為三處，檢討變更後之面積合計為〇·四四公頃。

六、廣場用地

劃設廣場二處，面積各為〇·〇一公頃，檢討變更後之面積合計為〇·〇二公頃。

陸、交通系統計畫

一、聯外道路：①號道路為本計畫區之主要聯外道路，銜接四城都市計畫之③號道路

可通往宜蘭市、礁溪等地區，計畫路寬由十公尺至二十公尺不等。另通過公（四）南接四城⑦號道路之未編號號道路，計畫路寬十二公尺，亦可通往宜蘭。

二、區內道路：分別配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為十二公尺、

十公尺、六公尺、五公尺不等，另為順應地形地勢，酌設四公尺及五公尺寬之人行步道供登山、漫步及人行使用。環湖道路規劃為六公尺，可配合規劃自行車道，並提供慢跑之用。

柒、發展計畫

一、政府工作重點

（一）公園用地及住宅區、廣場兼停車場用地等以區段徵收方式取得土地，並進行整體開發興建。

（二）有效遏阻濫葬及新墳修建。

(三) 鼓勵民間投資遊樂區(青年體智活動)及水面活動設施。

(四) 嚴防水量水質之污染，抑制淤積。

二、分期分區發展計畫

至計畫目標年，執行單位(縣政府)應逐年編列預算，爭取觀光主管單位之補助，積極開發建設，並分二區進行：

(一) 優先發展區：包括遊樂區、低密度住宅區及其鄰近之公共設施須進行區段徵收者。

(二) 已發展區：主要為水域遊樂區。

三、事業及財務計畫

公共設施用地之取得，除得依法徵收，價購、撥用外，並以辦理區段徵收或獎勵民間投資方式取得。

捌、都市防災計畫

依據行政院「災害防救方案」選定重點列管項目中之都市防災規劃暨部頒都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條之規定，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，本風景特定區計畫將都市防災計畫納入檢討，其說明如後。

一、防(救)災據點

防(救)災據點除可提供居民正確且迅速之防災資訊外，並應具備收容避難、醫療救護與儲備生活必需品之功能，未來更應朝向定期辦理防災教育，指導居民基本防災技能之處所。本防災計畫劃設之防(救)災空間包括風景特定區計畫內之避難空間、收容場所、緊急道路及救援輸送道路。

(一) 防(救)災避難場所

1 臨時避難場所

臨時避難場所應具備阻隔遮斷及社區避難之功能，於緊急事故發生時供作暫時避難空間使用。臨時避難場所指定用地公園用地、兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、綠地等。

2 長期避難場所

長期避難場所應具備阻隔遮斷及地區避難之功能，除於緊急事故發生時供作暫時避難空間使用外，亦可提供較完善之設施與庇護場所。長期避難場所指定用地為計畫區外四城都市計畫中之國小用地。

3 其他

外側開放空間：本計畫區內之保護區除自然山林外多作農業使用，具阻隔遮斷及社區避難之功能。

(二) 防(救)災避難設施

有關本計畫區之防(救)災避難設施，茲以臨時避難場所、長期避難場所與其他各類型之救災據點之分類方式，將其所需具備之必要設備與設施如附表所示：

各據點之防(救)災必要設備與設施一覽表

類	別	防(救)災必要設備與設施	避難場所與防(救)災據點
臨時避難場所	防(救)災必要設備與設施	<ol style="list-style-type: none"> 1 居民間之情報聯絡設備，與其他防(救)災據點間之通信設備。 2 居民進行災害因應活動所需之器材與廣場。 3 緊急醫療器材、藥品。 	公園、兒童遊樂場、廣場兼停車場、綠地
長期避難場所	防(救)災必要設備與設施	<ol style="list-style-type: none"> 1 前述臨時避難場所之必要設備與設施。 2 消防器材、緊急用車輛。 3 發生大火時，可安全收容居民的廣場提供避難者所需之水、糧食、生活必需品等之儲存 	計畫區外中小學、機關用地
其他	防(救)災必要設備與設施	(三—七日)。	計畫區外消防分隊、警察局、醫院

二. 防(救)災路線

本計畫區之消防救災路線系統，係考慮災害(火災、震災)之特性來加以設定，視現有道路的地理位置、實質空間條件等，分別賦予不同的機能，包括緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路等。

(一) 緊急道路

指定計畫區內之一號道路，為第一層級緊急道路。此路為計畫區之主要聯外道路，於災害發生時必須保持暢通，同時在救災必要下得進行交通管制。

(二) 救援輸送道路

指定本計畫區之六公尺至十二公尺之區內道路，配合緊急道路架構成爲路網。其功能主要作爲消防及便利車輛輸送物資至各防災據點，同時亦作爲居民通往避難地區之路徑。

(三) 避難輔助道路

指定本計畫區之環湖道路作爲避難輔助道路，此道路層級之劃設在於當各避難處所、防災據點無法鄰接前兩層級之道路時，必須劃設一輔助性路徑以連接其他避難處所、據點，以架構各防災空間與道路之完整體系。

玖·土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法卅二條及同法臺灣省施行細則第卅一條規定訂定之。

二、遊樂區之建築物及土地使用，依下列規定：

(一) 遮蔽率不得大於百分之三，建築物簷高不得超過二層或七公尺，建築物應自建築線退縮十公尺以上鄰棟間隔應保持十公尺以上。

(二) 本區在不改變現有山坡地形及林相原則下得設置餐飲、遊樂等設施，但建築或其整地必須經主管機關核准者，不在此限。

(三) 建築物應以選用磚、石、木材等自然材料及斜屋頂造型爲原則，其顏色並應配合當地景觀，臨湖面每六公尺至少植樹徑十公分以上之喬木一棵。

三、本計畫劃設第一種住宅區及第二種住宅區，其建築物及土地之使用依左列規定：

(一) 第一種住宅區：遮蔽率不得大於百分之四十，容積率不大於百分之七十，建築物簷高不得超過二層或七公尺。

(二) 第二種住宅區：遮蔽率不得大於百分之五十，容積率不大於百分之一二〇。

(三) 基地面積不得小於一畝五平方公尺，任何一邊不得小於八公尺。

(四) 前院深度不得小於三·五公尺，後院深度不得小於二·五公尺，側院深度不得小於一·五公尺。庭院空地每十平方公尺植栽樹徑八公分之喬木一棵。