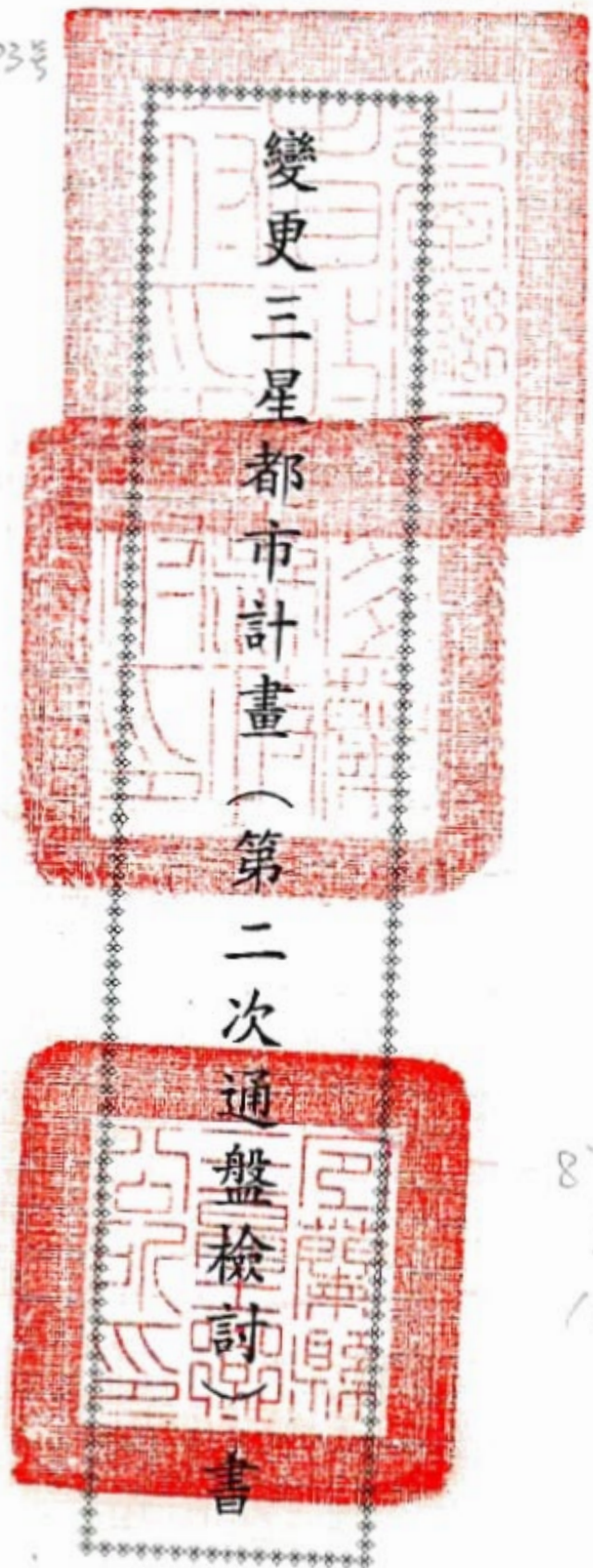


87.3.18
八七都建衛22703号



三星鄉公所
中華民國八十六年十二月

87.3.18

宜蘭縣政府變更都市計畫審核摘要表

項	目說
都市計畫名稱	變更三星都市計畫(第二次通盤檢討)案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條
變更都市計畫機構	三星鄉公所
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	公告：自民國八十四年一月七日起至八十四年二月六日 (刊登八十四年一月十一日台灣新生報) 公開展覽：自民國八十五年十一月二十五日至民國八十五年十二月二十四日止。刊登於八十五年十一月二十八日中國時報。 地點：三星鄉公所
本案公開展覽起訖日期	公開說明會日期：八十五年十二月五日
人民團體對本案之反映意見	詳人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	鄉級 三星鄉都市計畫委員會八十五年七月二十三日審查通過 縣級 宜蘭縣都市計畫委員會八十六年三月十五日第八十次會審查通過 省級 台灣省都市計畫委員會八十六年十月二十二日第五三九次會核定

10511119. 62. 03. 01

第一章 原有計畫概要

壹 地理位置

三星都市計畫位於宜蘭縣三星鄉，處於蘭陽平原西南隅，為宜蘭縣之農業鄉。都市計畫區東距羅東約十二公里。（詳圖一）

圖一 三星都市計畫區地理位置圖

貳 實施經過及法令依據

三星都市計畫於民國六十二年三月一日發布實施。至民國六十四年，為考慮計畫區內之工作就業機會增設二處工業區並增設一處加油站及調整體育場位置面積，曾辦理一次個案變更。之後於民國七十九年十二月一日發布三星都市計畫（第一次通盤檢討暨第一期公共設施保留地通盤檢討）。另為加速落實實施容積率管制，於八十六年四月一日發布三星都市計畫（土地使用分區管制要點）。（詳表一）

今爰依都市計畫法第二十六條辦理「變更三星都市計畫（第二次通盤檢討）」。

表一 三星都市計畫歷次變更一覽表

參 計畫範圍及面積

以三星鄉所在之市街地為中心，北以水溝為界，南止安農溪，東沿太平路至三星橋，西沿義德街至農業區。包括月眉村、集慶村、義德村及雙賢村之部分。計畫面積一六四·五五公頃。

肆 計畫年期、人口及密度

以民國八十五年為計畫目標年，計畫人口為六、〇〇〇人，居住密度約每公頃二二二人。

伍 土地使用分區計畫

原計畫（以下所稱原計畫，均指三星都市計畫（第一次通盤檢討暨第一期公共設施保留地通盤檢討）後之計畫）之土地使用分區計畫係以原有三星市街地為中心劃設商業區，並於市街地及其外周圍劃設住宅區，計畫區東側劃設二處工業區、東南側配合安農溪整治規劃為河川區。住宅區、商業區之外緣地區則劃設為農業區，以隔離都市計畫發展用地與非都市計畫地區。（詳圖二、表二）

陸．公共設施用地計畫

原計畫劃設機關三處、文小、文中、運動場、公園各一處、兒童遊樂場二處、停車場二處、市場一處、加油站一處、鐵路用地及道路用地等。

柒．交通系統計畫

主要聯外道路為東西向之台七丙、廿一號道路及南北向之宜一九六縣，並貫穿計畫區中央，計畫寬度十五—十二公尺。區內並規劃十二—八公尺寬之次要道路、出入道路及四公尺寬之人行步道。

圖二 原三星都市計畫示意圖

表二 原三星都市計畫土地使用計畫面積分配表

第四章 檢討後之計畫

壹 計畫範圍及面積

三星都市計畫位於宜蘭縣三星鄉，都市計畫區東距羅東約十二公里。計畫範圍以三星鄉所在之市街地為中心，北以水溝為界，南止安農溪，東沿太平路至三星橋，西沿義德街至農業區。包括月眉村、集慶村、義德村及雙賢村之部分。計畫面積一六四·五五公頃。

貳 計畫年期、人口及密度

以民國九十四年為計畫目標年，計畫人口為六、〇〇〇人，居住密度依變更後實質計畫內容核算，每公頃為二五五人。

參 土地使用分區計畫

一、住宅區

原計畫住宅區面積二三·四五公頃，本次檢討除為增設道路需要劃設截角及三星國中校地需要，變更部分住宅區為道路及文中，餘均維持原計畫。故本次檢討後，住宅社區仍以太平路、義德街、中山路為軸線，分為四個鄰里次單元，計畫面積則減為二三·三六公頃。

二、商業區

原計畫面積三·五〇公頃，本次檢討變更部分商業區為郵政專用區及電信專用區外，餘均維持原計畫，故檢討後計畫面積三·四八公頃。

三、工業區

原計畫於計畫區東側劃設二處工業區，計畫面積一三·一七公頃，本次檢討除指定其工業區種類為乙種工業區外，均維持原計畫。

四、農業區

原計畫於都市發展用地外緣劃設九八·二八公頃農業區，本次檢討除變更部分農業區為道

路外，餘均維持原計畫。故檢討後農業區面積減少為九七·九四公頃。

五、河川區

原計畫配合安農溪整治範圍，於計畫區東南側劃設六·一〇公頃河川區，本次檢討仍維持原計畫。

本次檢討後之計畫示意圖詳圖五，變更前後計畫面積詳表八。

圖五 變更三星都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖

表八 變更三星都市計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用計畫面積對照表

肆、公共設施用地計畫

一、機關

原計畫劃設機關三處，計畫面積一·五三公頃。本次檢討除配合前次變更機(三)範圍不完整部分，另外變更部分商業區並調整機(三)名稱分別為郵政專用區及電信專用區外，餘均維持原計畫。故檢討後機關為二處，面積為一·四七公頃。

二、文小

原計畫劃設國小一處，計畫面積一·八四公頃，即為三星國小，本次檢討仍維持原計畫。

三、文中

原計畫劃設國中一處，計畫面積二·二二公頃，即為三星國中，本次檢討配合校地長期發展需要，變更部分住宅區為文中。故檢討後文中仍為一處，計畫面積則增加為二·二八公頃。

四、運動場

原計畫於三星國中北側劃設運動場一處，計畫面積三·〇五公頃，本次檢討仍維持原計畫。

五、公園兼兒童遊樂場

原計畫於廢置之森林鐵路車站附近規劃公園一處，計畫面積〇·五五公頃，本次檢討變更

為公園兼兒童遊樂場，面積不變。

六. 兒童遊樂場

原計畫劃設兒童遊樂場二處，計畫面積〇·三三公頃。本次檢討仍維持原計畫。

七. 市場

原計畫劃設市場用地一處，計畫面積〇·三九公頃，本次檢討仍維持原計畫。

八. 停車場

原計畫於計畫區東、西兩側住宅社區內各劃設一處停車場，計畫面積〇·四一公頃。本次檢討仍維持原計畫。

九. 加油站

原計畫於計畫區東側劃設加油站一處，計畫面積〇·一三公頃，本次檢討仍維持原計畫。各項公共設施用地明細詳表九。

十. 郵政專用區

係原機(三)部份用地，配合實際使用變更名稱，面積〇·〇五公頃。

十一. 電信專用區

係原機(三)部份用地，配合實際使用變更名稱，面積〇·〇三公頃。

表九 變更三星都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表

伍. 交通系統計畫

原計畫道路面積九·三二公頃，檢討後增加為九·六九〇公頃，檢討後道路功能如下：

一. 主要道路

檢討後劃設三條主要道路，計畫寬度十五—十二公尺。可分別往東、北、西往羅東、大洲及天送埤、大同鄉等地。

二、次要道路

檢討後劃設五條次要道路，計畫寬度十二—十八公尺。其中三條為次要聯外道路通往計畫區外，兩條為次要區內道路。

三、其他

出入道路均八公尺寬、人行步道為四公尺寬。

有關道路功能分類詳圖六、表十，道路編號詳計畫圖

圖六 變更三星都市計畫（第二次通盤檢討）道路功能分類示意圖

表十 變更三星都市計畫（第二次通盤檢討）道路明細表

陸、都市防災計畫

為強化災害預防及提昇災害應變能力，依都市計畫規劃型態及道路系統，建議防災路線如圖七所示，以作為都市計畫區內民眾逢重大緊急災害之避免場所及路線。

一、避難場所以災害發生時，都市發展用地範圍內，疏散至外緣農業區及非都市土地等空曠場所為主。

二、面臨農業區之地區得直接向外圍疏散，四處住宅社區內部者經由出入道路集中至義德街、太平路兩條主要軸線向東西兩側空曠農地疏散。

三、計畫區中央之中山路兩側軸線地區，建議向南北兩側疏散至外圍非都市土地及農業區。

圖七 變更三星都市計畫（第二次通盤檢討）防災路線示意圖

柒、分期分區發展計畫及事業財務計畫

本計畫區住宅區發展率幾近六〇%（五八·四二%），人口則呈負成長現象，且檢討後都市發展用地面積僅六〇·一七公頃，故不予擬定分期分區發展計畫。至公共設施大部分已闢建完成，

十四、農業區除依左列規定管制外，其餘依都市計畫法臺灣省施行細則辦理。

農業區農舍之簷高不得超過三層（一〇·五公尺）。最大基層建築面積不得超過二二〇平方公尺。並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於百分之二十五，覆蓋率不得小於二分之一。

農業區建地目土地之建築物簷高不得超過三層（一〇·五公尺）。遮蔽率不得大於百分之五十，並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於百分之二十五，覆蓋率不得小於二分之一。

十五、

（一）有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

（二）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百分之三十為限。

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供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十六、公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。

十七、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。

十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。