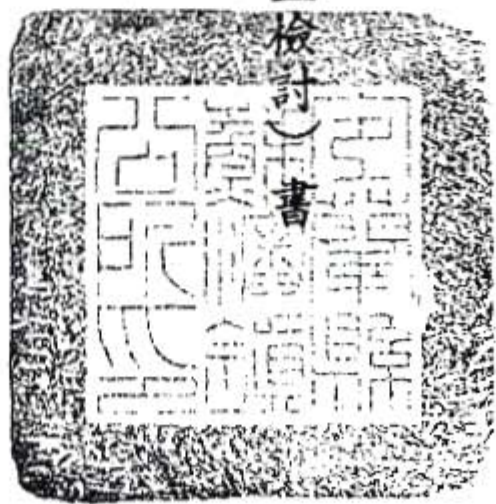
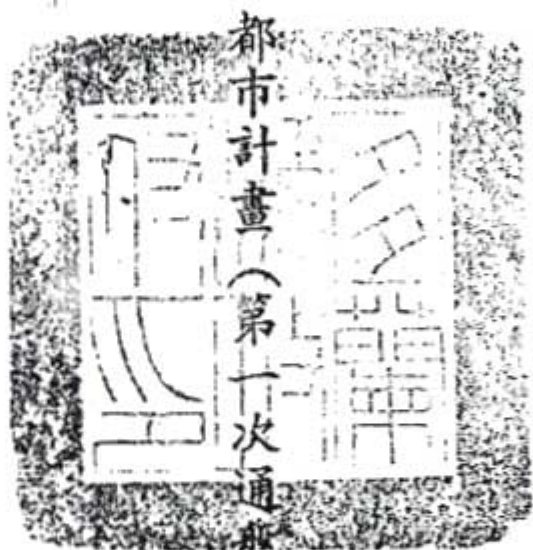
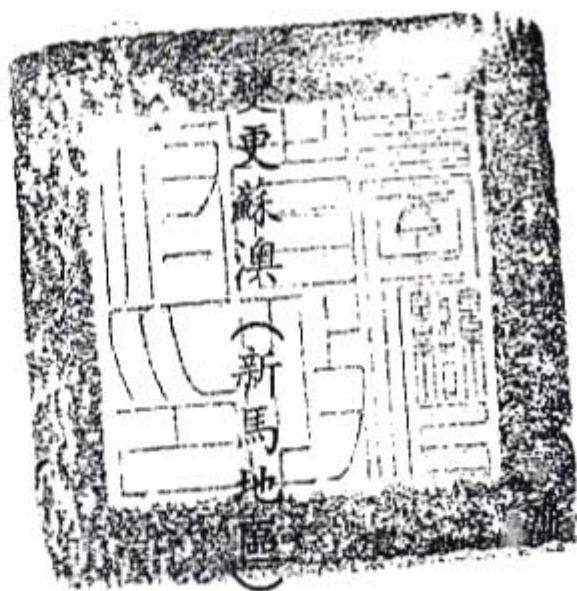


中華民國八十二年四月

00002



宜
蘭
縣
政
府

宜蘭縣變更都市計畫審核摘要表

項 目		說 明
都市計畫名稱	變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條	
變更都市計畫機關	蘇澳鎮公所	
自擬期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	
本案公開展覽起訖日期	公告：自民國七十一年一月十一日起至民國七十一年十二月三十日止 刊登：自民國七十一年一月十一日起至民國七十一年十二月三十日止 公開展覽：自民國七十四年十二月三日起至民國七十五年一月二日止 刊登：民國七十四年十二月三日中國時報	
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：蘇澳鎮都市計畫委員會七十四年四月十九日第一次會議修正通過 縣級：宜蘭縣都市計畫委員會七十八年六月二十五日第五十七次會議通過 省級：臺灣省都市計畫委員會八十二年一月二十日第四四六次會議通過	

第一章 現行都市計畫概要

一、發布實施經過

蘇澳（新馬地區）都市計畫於民國六十四年十一月三日發布實施，又因該案於金溪橋以南堤防下留有「未定案區」旋又於民國六十七年十二月六日公告將該區規劃為住宅區及相關公共設施。並於民國七十九年間辦理一次個案變更。今依都市計畫法第二十六條辦理「變更蘇澳（新馬地區）都市計畫（第一次通盤檢討）」。

二、計畫年期及計畫範圍

計畫年期參照宜蘭區域計畫（草案至民國八十年）及配合發展現況和趨勢，於民國六十四年核定之計畫年期訂為民國八十八年，民國六十七年規劃「未定案區」時，則訂為民國八十五年。

計畫範圍東起海岸邊，西至冬山鄉界信大水泥廠西緣，

南起蘇澳現有都市計畫區界北線，北至新城溪，計畫面積一〇九四·四八公頃。

三、計畫人口及密度

計畫人口為五七、〇〇〇人，每公頃居住密度約為二八〇人。

四、土地使用分區計畫

(一)住宅區

以馬賽、隘丁之現有集居發展為基礎，偏向東、北面擴大劃設四個鄰里單元，另於隘丁公墓附近新劃設住宅區，同時保留岳明新村、港口、領腳、功勞埔、大坑罟等不適合積極都市發展地區之現有聚落，計畫面積共一九五·二一公頃。

(二)工業區

保留現有東南、信大等水泥廠，并於隘丁之西南側新劃設工業區，工業區面積共一六五·〇六公頃。

(三) 商業區

劃設鄰里商業區三處，包括馬賽之現有市街地及後湖之小型住宅商業區，並於隘丁北面劃設社區商業區二處，商業區面積共七·二八公頃。

(四) 倉儲區

於⊙號道路南端隧道口與榮民醫院間劃設一倉儲區，面積廿二·六八公頃。

(五) 農業區

於都市用地外圍之現有農地及河川地等劃設農業區，面積三七七·四九公頃。

(六) 保護區

計畫區南面及東南面地勢地形起伏較大之山林、丘陵地，劃設為保護區，保護區面積共二〇七·二六公頃。

五、公共設施計畫

(一) 機關及公共建築

以保留劃設現有機關為主，包括公路局檢修班、新城、馬賽派出所、蘇澳農會新城辦事處、活動中心等處；另外並劃設於社區中心、鄰里中心之附近者，共劃設八處，面積共三·九五公頃。

4

(二) 學校

保留劃設文化國中、馬賽國小、岳明國小則酌予擴大劃設，另于鄰里中心附近新劃國小用地三處，學校用地共劃設六處，面積十四·三六公頃。

(三) 公園

於社區中心附近劃設公園二處，面積二·九〇公頃。

(四) 綠地

新劃之工業區南緣，東南碱廠之北緣及後湖住宅區西側，分別劃設寬度十五、二〇、十二公尺之綠帶，以配合未來雨水、下水道系統之需要，面積共三·八五公頃。

(五) 兒童遊樂場

於鄰里中心附近或住宅區內適當區位，劃設兒童遊樂場十二處，面積共二·二三公頃。

(六) 零售市場

劃設零售市場四處，分別在馬賽國小西側附近及社區中心南端，面積〇·五七公頃。

(七) 醫院

保留榮民醫院劃設為醫院用地，面積六·五九公頃。

(內)停車場

於鄰里中心內劃停車場五處，面積〇·六六公頃。

(內)加油站

於⊖號、⊙號道路交角處，劃設加油站一處，面積〇·一六公頃。

六、交通系統計畫

(一)鐵路

宜蘭線鐵路及北迴鐵路在此交會及接駁，其用地係依據鐵路局所需及所有用地而劃設為鐵路用地，面積二三·五五公頃。

(二)道路

1. 幹線道路

⊖號道路：為宜蘭、羅東之區域性幹道（即台九號省道）

，計畫路寬三〇公尺。

⊖號道路：為開發蘇澳港而聯絡蘭陽地區之區域性幹道，
計畫路寬三〇公尺。

⊖號道路：為⊖、⊖號幹道之聯絡道路，係一區內幹道，
計畫路寬二五公尺。

2. 主要道路

⊖號道路：聯絡⊖號道路經聖湖地區接蘇澳市區之道路，
計畫路寬二〇公尺。 ~ 7

⊖號道路：聯絡⊖號道路及⊖號道路，計畫路寬二〇公尺

⊖號道路：穿越社區中心聯絡⊖號及⊖號道路，計畫路寬
二〇公尺。

3. 次要道路

由聯外幹道和主要道路接轉，劃設區內次要道路，計畫路寬分別劃設為二〇、十五、十二、一〇公尺等。

4. 出入道路

由上述聯外幹道、主要道路和次要道路，接轉區內出入道，計畫路寬為八公尺，並於住宅區內敷設路寬四公尺之人行步道。

圖一 蘇澳（新馬地區）都市計畫示意圖

表一 蘇澳（新馬地區）都市計畫制定過程一覽表

表二 蘇澳（新馬地區）都市計畫土地使用面積分配表

第四章 檢討後之計畫

一、計畫年期

本次檢討統一原計畫分別核定之目標年，訂為民國八十八年。

二、計畫範圍

同現行計畫之範圍，東起海岸邊，西止冬山鄉界及信大水泥廠西緣，南起蘇澳現有都市計畫界之北面，北止新城溪，計畫面積一、〇九四·四八公頃。

三、計畫人口及密度

現行計畫之計畫人口為五七、〇〇〇人，居住密度約二八〇人／公頃，本次檢討均維持現行計畫。

四、土地使用分區計畫

(一)住宅區

現行計畫住宅區面積為一九五·二一公頃，使用率為二五·六九%，本次通盤檢討仍維持現行計畫不予變更，惟指定部分地區應擬細部計畫。

(一) 商業區

現行計畫商業區面積為七·二八公頃，其使用率僅達一九·六四%，本次檢討仍維持社區及閭鄰中心之商業服務水準，故不予變更。

(二) 工業區

現行計畫工業區面積為一六五·〇六公頃，使用率僅達二〇·八八%。本次檢討除變更部分工(+)為道路外，其餘均維持現行計畫不予變更，並指定工(+)及工(+)為甲種工業區，其餘為乙種工業區。變更後工業區之計畫面積為一六三·八〇公頃。

(四) 倉儲區

現行計畫倉儲區面積為二二·六八公頃，目前尚未開發，為保留蘇澳港發展之潛力，故維持現行計畫。

(五) 農會專用區

現行計畫並無劃設，然為配合實際使用情形，將原機(一)由機關用地變更為農會專用區，計畫面積〇·五〇公頃。

(六) 汽車修護專用區

現行計畫並無劃設，然為配合原機(四)已作為台汽客運檢修班而非一般之機關或行政單位，故變更機關用地為汽車修護專用區，計畫面積一·九一公頃。

(七) 農業區

現行計畫農業區係保留地形平緩農地、河川，計畫面積三七七·四九公頃，本次檢討配合蘇澳雨水下水道規劃及軍

則均維持現行計畫，變更後農業區計畫面積調整為三七四·七〇公頃。

(四) 保護區

現行計畫係保留地形較陡之山丘劃設，面積共二〇七·二六公頃，本次檢討配合軍人公墓之整體規劃需要，變更部分保護區為公墓外，餘均維持現行計畫，故保護區面積調整為二〇六·五九公頃。

五、公共設施計畫

(一) 機關

現行計畫機關劃設八處，以配合現況居多，面積共三·九五公頃，使用率為四七·八五%，本次檢討將機關及機關配合使用現況分別修正其名稱為農會專用區及汽車修護專用

區外，其餘仍維持現行計畫，檢討後之計畫面積調整為一五四公頃。

(二) 醫院

原醫院用地係保留現有蘇澳榮民醫院之範圍，面積六五九公頃，本次檢討仍維持現行計畫。

(三) 學校

原學校劃設國小五處、國中一處，面積共一四·三六公頃，使用率三八·八六%，本次檢討擴大國小四之範圍後，國小、國中面積分別為十一·七六公頃及三·四〇公頃，合計變更後學校用地面積為十四·八六公頃。

(四) 公園

現行計畫劃設公園二處，面積二·九〇公頃，使用率為〇，本次檢討仍維持現行計畫。

四 綠地

原綠地係供工廠之隔離及上下排水設施之用，共劃設三處。為達積極開發利用之效，配合蘇澳雨水下水道之規劃，將其部分用地變更為溝渠用地，檢討後綠地面積為一·六四公頃。共有兩處，一處位於計畫區中央住宅區與工業區間，一處位於計畫區南側。

(一) 兒童遊樂場

原兒童遊樂場劃設十一處，面積共二·二三公頃，均未開闢使用。本次檢討配合兒(一)南側部分道路系統修正，變更道路用地為兒童遊樂場外，餘仍維持現行計畫，變更後面積為二·二六公頃。

(二) 加油站

現行計畫加油站劃設一處，面積〇·一六公頃，已開發

使用，仍應予保留。

(四) 停車場

原停車場劃設五處，面積〇·六六公頃，本次檢討仍予以維持。

(五) 零售市場

現行計畫零售市場劃設四處，面積〇·五七公頃，開發使用一處，使用率二四·五六%，本次檢討仍予以維持。

(六) 溝渠用地

現行計畫並無本項用地，本次檢討配合蘇澳雨水下水道之規劃，於計畫區中央，劃設一帶狀寬十五公尺之溝渠用地，作為排水系統使用，計畫面積四·四八公頃。

(七) 公墓用地

現行計畫並無本項用地，本次檢討對位於計畫區南側保

護區、農業區之軍人公墓，參酌現況劃設為公墓用地，俾利「蘇澳軍人公墓整體規劃」之推行，計畫面積〇．六九公頃。

六、交通系統計畫

(一) 鐵路

原鐵路用地面積共二二．五五公頃，係保留鐵路局現有宜蘭線及北迴線之所有及所需土地予以劃設，本檢討仍予維持。

(二) 公路

1．聯外幹線道路：現行計畫劃設之①、②、③號道路，可聯絡蘇澳港及南陽地區，計畫寬度在三十公尺至二十公尺間，其中④號道路完全未開闢。

2．主要道路：現行計畫劃設⑤及⑥、⑦號道路，分別連絡

幹線道路至蘇澳市中心、計畫區社區中心，計畫寬度二十公尺，均未開闢。

3. 次要道路：由聯外幹道和主要道路接轉劃設，計畫寬度在二十一十公尺之間。

4. 出入道路：計畫寬度為八公尺，並於住宅區中劃設四公尺寬之人行步道。

以上之道路系統路線尚稱完善，本次檢討僅對十六號道路西端路線予以變更於兒(東側轉向北接計畫畫道路外，餘均維持現行計畫。惟原未定案附近地區規劃之計畫道路均較小(在六一十二公尺間)，於擬定細部計畫時應考慮予以拓寬。

七、計畫之附帶條件

(一) 擬定細部計畫地區

為促進本計畫之發展，縣政府得選定地區擬定細部計畫

；本次檢討則指定計畫區西側之地區，包括⊙號道路以西、
⊙號道路以北（以上不含道路）、綠地以東（含綠地）、新
城溪以南之範圍內，應另行擬定細部計畫，對於道路之劃設
及拓寬應於細部計畫配合市地重劃開發時再予以考量，並須
俟細部計畫完成法定程序，始得發照建築。

（二）本次通檢後公共設施用地之國中、公園、兒童遊樂場、體育
場及停車場均仍不足，應於將來擬定細部計畫配合市地重劃
時酌予補足。 4

（三）凡本次檢討未註明變更部分，均應以現行計畫為準。

圖 四 變更蘇澳（新馬地區）都市計畫（第一次通盤檢討）示
意圖

表 八 變更蘇澳（新馬地區）都市計畫（第一次通盤檢討）土
地使用面積分配表

表 九 變更蘇澳（新馬地區）都市計畫（第一次通盤檢討）公

共設施明細表

表 十 變更蘇澳（新馬地區）都市計畫（第一次通盤檢討）道

路編號表

八、分期分區發展計畫

實施分期分區發展計畫之範圍包括住宅區、商業區、工業區及公共設施等都市發展用地。劃分之原則為建築用地使用率已達百分之八十或公共設施完竣地區劃為已發展區，未來十年之人口成長推計所需發展用地及發展潛力較高者劃為優先發展區。

九、事業及財務計畫

本計畫區之已發展區及優先發展區，尚未闢建之公共設施應由各主管機關予以積極開發。其中屬於第一期公共設施