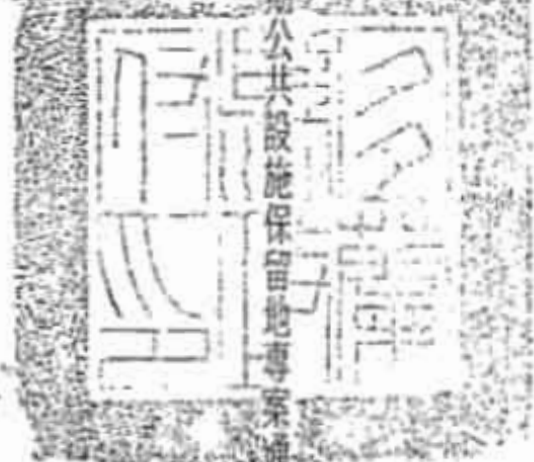


003



夏邑縣城市計畫(二期)公共設施保留地專案通盤檢討暨第一次通盤檢討

書

80.03.20 #24738號公告
頭城都市計畫(二通)
86.04.01 #31195號公告
訂定土地使用分區管制要點

宜蘭縣政府

夏邑縣政府
2025

變更頭城都市計畫(第二次通盤檢討暨第一期公共設施保留地專案通盤檢討)審核摘要表

項目	說明
都市計畫名稱	變更頭城都市計畫(第二次通盤檢討暨第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案。
擬定變更都市計畫 法令依據	都市計畫法第六條及內政部76.11.10(百)內營字第5500一九號函
擬定變更都市計畫 機關	宜蘭縣頭城鎮公所
公告日期	<p>一、通盤檢討前公告</p> <p>〔〕頭城鎮公所74.5.29七四鎮建字第571七號公告卅天徵求意見。</p> <p>〔〕刊登74年5月29日台灣新生報。</p> <p>二、縣部委會審議前公告公開展覽</p> <p>〔〕宜蘭縣政府75.12.8.七五府建部字第91一二五九號公告公開展覽卅天</p> <p>〔〕刊登75年12月8日中國時報。</p>
公開展覽日期	<p>一、通盤檢討前公告，刊登74.9.6.台灣新生報，展覽日期自74.5.29至74.6.28</p> <p>二、縣部委會審議前公開展覽，刊登76.3.12(1)中國時報，展覽日期自75.12.8.至76.1.7。</p>
公開說明會	75年12月19日下午二時假頭城鎮公所會議室舉行。
提交各級都市 計畫委員會審 核結果	<p>鄉鎮級 頭城鎮都市計畫委員會75.1.14第廿二次會議審議通過。</p> <p>縣市級 78年9月8、9日第四十九次會，78年10月16、17日第五十次會議修正通過。</p> <p>省市級 台灣省都市計畫委員會79年10月17日第393次會議審查通過。</p>

目 錄

第一章 原有計畫概要

- 一、發布實施經過
- 二、計畫範圍與計畫年期
- 三、計畫人口與密度
- 四、土地使用分區計畫
- 五、公共設施計畫
- 六、交通系統計畫

第二章 發展現況

- 一、人口
- 二、土地使用
- 三、公共設施
- 四、交通系統

第三章 檢討分析與變更事項

- 一、相關計畫
- 二、人民團體意見
- 三、計畫目標年
- 四、計畫範圍
- 五、計畫人口與密度
- 六、土地使用分區計畫
- 七、公共設施計畫
- 八、交通系統計畫
- 九、分期分區發展計畫
- 十、事業及財務計畫

第一章 原有計畫概要

一、發布實施經過

頭城都市計畫於民國六十年七月發布實施，並於民國七十一年五月發布通盤檢討乙次，其後辦理公共設施通盤檢討乙次，工業區細部計畫乙次，個案變更兩次，詳細情形詳如表一。

二、計畫範圍與計畫年期

(一) 計畫範圍

本計畫區位於蘭陽平原北部之頭城鎮，東南至太平洋，西南至福德溪，西北至山林地，近似一等邊三角形，計畫面積共四七二·七九公頃。

(二) 計畫年期

自民國五十八年至民國八十二年，計二十五年。

三、計畫人口與密度

計畫容納人口二〇、〇〇〇人，居住密度約每公頃二五〇人。

四、土地使用分區計畫

將原有市街地劃設為市鎮中心，配置社區商業中心，住宅區設為三個鄰里單位，工業區則設於計畫區西側鐵路以北，沿福德溪配置，並將頭城海水浴場劃設為遊樂區，計畫區北側山林地劃設為保護區，農業區則分設於發展區四周。

五、公共設施計畫

於每一鄰里單位設國小一所、市場一至二處、鄰里公園一處，並將計畫區北側復興工專用地劃設為專科學校用地，此外社區公共設施劃設有國中一所、運動場一處；並配合實際需要劃設機關或公共建築用地十處，綠地、倉庫各兩處、加油站一處、停車場一處、河川地及堤防用地。

六、交通系統計畫

將北迴鐵路雙軌計畫範圍內土地劃設為鐵路用地，道路系統則設置快速道路一條，北往台北縣之雙溪、貢寮鄉，南至宜蘭市，另以主要幹道通達計畫區域外及貫通區域內各鄰里。住宅區內之出入道路則循次要道路出入，再匯集至主要道路，必要處並設人行專用步道。

圖 一 現行頭城都市計畫示意圖

表 一 頭城都市計畫擬定與歷次變更一覽表

表 二 頭城都市計畫第二次通盤檢討前土地使用面積分配表

表一 頭城都市計畫擬定與歷次變更一覽表

填製日期七十九年十二月

編號	變更內容	省府核准日期文號	發布日期文號
1	頭城都市計畫	60.6.18府建四字第61465號	60.7.1 府建都字第39036號
2	變更頭城都市計畫（通盤檢討）案	71.4.18府建四字第61465號	71.5.17府建都字第30042號
3	變更頭城都市計畫（公共設施通盤檢討）案	72.8.29府建四字第153501號	72.9.19府建都字第63765號
4	核定頭城都市計畫工業區細部計畫案	73.6.7府建四字第43984號	73.6.18府建都字第42355號
5	變更頭城都市計畫（國際電信局微波通信放射電波範圍內限建）	74.3.28府建四字第144768號	74.3.28府建都字第18483號
6	變更頭城都市計畫（部份農業區、住宅區、公園、綠地為鐵路用地）案	74.9.2府建四字第153725號	74.9.21府建都字第70945號

表二 頭城都市計畫第二次通盤檢討前土地使用面積分配表

面積單位：公頃

項 目	上 次 檢 討 核 定 面 積	歷 次 個 案 變 更 增 減 面 積	通 盤 檢 討 前 都 市 計 畫 面 積	備 註
住 宅 區	75.31	-0.08	75.25	
商 業 區	7.18		7.18	
工 業 區	45.73		45.73	
遊 樂 區	0	+19.20	19.20	原個案變更增減面積不符，依重新丈量結果逕予更正。
市 場	0.66		0.66	
機 關 用 地	5.20		5.20	
學 校	21.90		21.90	
公 園	29.25	-19.37	9.88	1.含運動場。 2.原個案變更增減面積不符，依重新丈量結果逕予更正。
綠 地	5.03	-0.02	5.01	
倉 庫	0.65		0.65	
加 油 站	0.13		0.13	
停 車 場	0.36		0.36	
遊 路 用 地	30.71		30.71	含人行步道。
鐵 路 用 地	5.08	+1.80	6.88	
農 業 區	182.40	-1.55	180.85	
保 護 區	20.81		20.81	
河 川	32.97		32.97	
堤 防 用 地	2.42		2.42	
基 地	7.00		7.00	
合 計	472.79		472.79	

註：資料來源：頭城都市計畫第一次通盤檢討書及歷次個案變更

第三章 檢討分析與變更事項

一、相關計畫

依據台灣北部區域計畫，有關本檢討區之結論如下：

(一) 本檢討區為宜蘭地方生活圈之一部分，都市體系屬一般市鎮，為附近農村集居中心或農村散居之經濟、文化、社會活動中心。

(二) 宜蘭地方生活圈，因北迴鐵路之興建，蘇澳國際港之擴建及北部濱海公路之拓寬，工業發展將更具潛力。為了遏止農村過剩勞力外流，並開發當地豐富之礦藏資源，宜促進紡織、服飾等都市勞力密集型工業及水泥、食品加工、製材、窯業等地方資源型工業之發展。

(三) 宜蘭地區治山防洪及排水工作，應加強辦理以誘導台北基隆地區之人口與產業，促進本地區之經濟開發。

(四)本檢討區之觀光遊憩及保育位於東北海岸系統，在台灣地區綜合開發計畫中指定為國家道路公園，應依此指導作有計畫之規劃管理。

二、人民團體意見

本次通盤檢討共接獲人民團體意見二十一案，茲依土地使用分區、公共設施及交通系統三方面彙整概述如下：

(一)土地使用分區

- 1、變更大坑里西側及南側部分農業區為住宅區。
- 2、變更機(內)西南側部分農業區為住宅區。
- 3、變更三一—一號道路與二—一號道路交叉口附近部分農業區為住宅區。
- 4、變更工業區西北側部分農業區為住宅區。
- 5、變更海水浴場南面部分農業區為遊樂區。

(四) 公共設施

- 1、變更市(四)西南側部分住宅區為電信用地。
- 2、復興工專北側部分保護區變更為學校用地。
- 3、將原計畫農會使用之棧(四)及東北側倉庫變更為商業區。
- 4、變更公(四)北面綠地為住宅區或機關。
- 5、廢除文小(一)變更為住宅區或農業區。
- 6、變更公(四)東北側綠地為鐵路用地。
- 7、變更文中(一)為商業區。
- 8、文中(一)與運動場互換位置。

(五) 交通系統

- 1、將一一二號道路於一一一號道路交叉口處向南移。
- 2、將三一—一號道路於二一一號道路交叉口處向北移。
- 3、新闢一條外環道路代替(四)號計畫道路之功能。

4、拓寬三一—一號道路以配合立體交叉工程。

三、計畫目標年

原計畫年期自民國五十八年至民國八十二年，為配合台灣北部區域計畫之計畫目標年為民國八十五年，故變更原計畫目標年民國八十二年為民國八十五年。

四、計畫範圍

維持原計畫範圍，以頭城市街地為中心，東南至太平洋，西南至福德溪，西北至山林地，計畫面積共四七二、七九公頃。

五、計畫人口與密度

本計畫區近十五年來人口成長緩慢，故計畫人口仍維持原計畫之二〇、〇〇〇人，居住密度約每公頃二五〇人。

六、土地使用分區計畫

(一) 住宅區

原計畫住宅區發展率未達百分之八十，依法定檢討標準不得增加住宅區面積，且本計畫區近十五年來人口成長緩慢，故除以下數項配合需要而減少住宅區之面積外，其餘維持原計畫，不予變更。

- 1、公(自)東側部分住宅區土地為電信總局所有，現況已為電信機房使用，故予以變更為機關(公)，面積0.18公頃。
- 2、三一—一號十二公尺寬計畫道路於鐵路附近之住宅區為配合交叉口地下化工程，故變更為道路用地，面積0.57公頃。

- 3、工業區南側及北側為配合工業區細部計畫道路之截角，故變更為道路，面積0.01公頃。

4、文中(一)東北側住宅區內之開蘭寺具有古蹟價值，故予以變更為保存區，面積〇·二九公頃。

5、為保留北門福德祠國家三級古蹟，故變更為道路用地，面積〇·一〇公頃。

檢討後住宅區面積七四·一〇公頃。

(二)商業區

原計畫商業區發展率達九二·〇六%，且現行計畫商業區面積七一·一八公頃，仍未超出法定規定面積九·〇〇公頃，本次通盤檢討商業區不予變更，仍維持原計畫。

(三)工業區

原計畫工業區已完成細部計畫，現況發展率為四〇·一七%，為促進地方繁榮，遏止人口外流，故本計畫區內，宜積極開發工業區。本次通盤檢討指定本工業區為乙種工業區

。另為配合宜蘭—頭城—雙溪六九仟伏輸電鐵塔興建辦理用地取得需要，故變更為電路鐵塔用地，面積〇．〇一六公頃。

檢討後工業區面積約四五．七一四公頃。

(四) 遊樂區

原計畫將頭城海水浴場劃設為遊樂區，面積一九．二〇公頃，本海水浴場為宜蘭縣唯一之海水浴場，為促進地方遊憩資源，提供宜蘭與台北地區民眾之遊樂場所，故變更以下一項：

1、為擴大遊樂區之使用及規模，變更遊樂區西南側部分農業區為遊樂區，使遊樂區面積增加四．四二公頃。

檢討後遊樂區面積二三．六二公頃。

(五) 保存區

原計畫無保存區，變更文國中(一)東北側具古蹟價值之開蘭寺為保存區，面積〇．二〇公頃。

(內) 農業區

原計畫農業區面積一八〇・八五公頃，本次通盤檢討計有以下數項變更：

1、為配合三一號計畫道路交叉口地下化工程，變更與鐵路交叉附近之部分農業區為道路用地，面積〇・二〇公頃。

2、為配合宜蘭—頭城—雙溪六九仟伏輸電鐵塔興建辦理用地取得需要，故變更國中(內)北側部份農業區為電路鐵塔用地，面積〇・〇〇五公頃。

3、為擴大復興工商專科學校校地，故變更部分農業區為私立專校用地，面積〇・一三公頃。

4、為配合工業區細部計畫之道路截角，故變更鄰接之部分農業區為道路，面積〇・〇一公頃。

5、為促進地方遊憩資源，故變更遊樂區西南側部分農業區為遊樂區面積四·四二公頃。

檢討後農業區面一七六·〇八五公頃。

(二) 保護區

原計畫保護區面積二〇·八一公頃，為擴大復興工商專科學校校地，故變更部分保護區為私立專校用地，面積〇·一八公頃。

檢討後保護區面積二〇·六三公頃。

(三) 農會專用區

原機三、倉庫係屬頭城農會用地，故變更為農會專用區，面積〇·六六公頃。

(四) 漁業專用區

原機(四)目前為漁會使用，故變更為漁業專用區，面積〇·〇九公頃。

七、公共設施計畫

(一) 市場

原計畫市場五處，面積〇·六六公頃，超出檢討標準〇·二六公頃，由於計畫市場勻散，為維持生活品質，故本次通盤檢討仍維持原計畫。

(二) 機關

原計畫機關十處，面積五·二〇公頃，本次檢討有以下數項變更：

1、公二東側部分住宅區為符合實際使用變更為機關(甲)，面積〇·四〇公頃。

2、為促進地方發展，故變更機關(乙)與附近之倉庫為農會專用區，其建蔽率比照機關用地辦理，面積〇·六六公頃。

3、原計畫機關(丙)修正為供醫療衛生機構或其他政府機關與社會福利機構使用。

4、原計畫機關(丁)為漁會使用，檢討變更為漁業專用區。
檢討後機關面積共五·一一公頃。

(一) 學校

1、國小

原計畫國小三所，檢討面積超過四·六二公頃，因本計畫區附近四周並無國小，為應爾後發展需要，故本次檢討，暫不變更國小，仍維持原計畫。

2、國中

原計畫國中二所，檢討面積超過三·〇七公頃，因頭城鎮內僅比一所國中，故本次檢討暫不刪除一所國中，惟原計畫國中(一)涉及三一—一號道路地下化工程者亦一併加以變更為道路用地，檢討後國中(一)面積減少〇·一二公頃。

3、私立專校

原計畫將私立復興工專學校劃設為私立專校用地，本次通盤檢討將部分農業區、保護區變更為私立復興工

高專科學校用地，面積〇·三一公頃，檢討後學校面積
合計二二·〇九公頃。

(四)公園

原計畫公園面積超過檢討標準四·六八公頃，本次通盤
檢討暫不刪除公園，作為配合三一—一號道路地下化工程，故
變更部分公(四)用地為道路，面積〇·〇四公頃。

檢討後公園面積合計五·四四公頃。

(五)綠地

原計畫綠地現均作農業使用，本次檢討有以下數項之變
更：

- 1、原計畫停車場面積不足檢討標準，為應實際發展需要，
故變更火車站前之綠地為停車場(一)，面積〇·一九公頃。
- 2、為更正鐵路雙軌拓建時，公二東北側鐵路邊綠地未能配
合變更之疏漏，故變更綠地為鐵路，面積〇·二四公頃。

3、為配合三一—一號計畫道路拓寬工程，故變更高壓電下臨接三一—一號道路之部分綠地為道路，面積〇．〇二公頃。

4、為配合宜蘭—頭城—雙溪六九仟伏輸電鐵塔興建辦理用地取得需要，變更部份綠地為電路鐵塔用地，面積〇．〇三九公頃。

檢討後綠地面積四．五二一公頃。

(六) 倉庫

原計畫倉庫二處，為促進地方發展，故變更機(三)與附近之倉庫為農會專用區，檢討後倉庫剩一處，面積〇．一七公頃。

(七) 加油站

原計畫加油站乙處，現已開闢使用，仍維持原計畫。

(八) 停車場

原計畫停車場乙處，檢討面積不足〇．六八公頃，本次檢討如下：

1、變更車站前綠地為停車場(二)，面積〇·一九公頃。

檢討後停車場面積〇·五五公頃。

(丙)水域

原計畫河川及水域面積三二·九七公頃，本次通盤檢討仍維持原計畫。

(丁)電路鐵塔用地

為配合宜蘭—頭城—雙溪六九仟伏電力輸配電鐵塔興建需要，故將部分農業區、綠地、工業區變更為電路鐵塔用地，面積〇·〇六公頃。鐵塔位置詳見附件(一)電路鐵塔用地範圍地籍圖。

(戊)堤防

原計畫沿福德溪之堤防已開闢，本次檢討仍維持原計畫

(己)基地

原計畫基地一處，部分已開闢使用，故仍維持原計畫。

(四) 運動場

原計畫運動場一處，本次檢討為配合三一—一號道路地下化及道路擴寬工程，部份運動場變更為道路，面積〇・〇八公頃，檢討後運動場面積四・三二公頃。

八、交通系統計畫

依檢討辦法規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討，因原計畫之交通系統尚屬合理，故除以下數項變更外，餘均維持原計畫。

(一) 鐵路

1、公二西北側配合鐵路雙軌計畫變更綠地為鐵路，面積〇・二四公頃。

2、配合三一—一號道路地下化工程，故變更部分道路為鐵路，面積〇・〇二公頃。

檢討後鐵路用地面積七・一四公頃。

(一) 道路

- 1、配合三一—一號道路與鐵路交叉口地下化工程，故兩邊平均拓寬為二十五公尺，與鐵路交叉處則變更為鐵路用地。
- 2、為配合工業區細部計畫道路之截角，故變更部分住宅區與農業區為道路，面積〇．〇二公頃。
- 3、為使北門福德祠完整保存及附近交通流暢，故變更北門福德祠前南北向計畫道路（農業區至一一八號道路段）依現況改為人行步道，一一一號道路與一一八號道路北側現有道路（至農業區止）納入計畫道路，面積〇．一〇公頃。

檢討後道路面積三一．八四公頃。

九、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，本計畫區可分成一個中心商業區、四個住宅鄰里單元及計

其劃為已發展區，於其四周之住宅鄰里單元及工業區則劃為優先發展區，其劃分原則如下：

(一) 已發展區：公共設施部分已完成，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分，應優先完成公共設施以促其發展。

十、事業及財務計畫

針對公共設施用地，依優先發展順序，編定事業及財務計畫表，以引導全計畫區作有秩序之發展。

圖三 頭城都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討暨第二次通盤檢討）變更部分示意圖

圖四 變更頭城都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討暨第二次通盤檢討）示意圖

圖五 變更頭城都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討暨第二次通盤檢討）分期分區發展示意圖

表 五 頭城都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討暨

第二次通盤檢討）公共設施檢討分析表

表 六 頭城都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討暨

第二次通盤檢討）變更前後土地使用面積對照表

表 七 變更頭城都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢

討暨第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

表 八 變更頭城都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢

討暨第二次通盤檢討）道路編號表

表 九 變更頭城都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢

討暨第二次通盤檢討）變更內容明細表

表 十 變更頭城都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢

討暨第二次通盤檢討）經省都委會審議通過土地使用面

積統計表

表十一 變更頭城都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢

討暨第二次通盤檢討）事業及財務計畫表