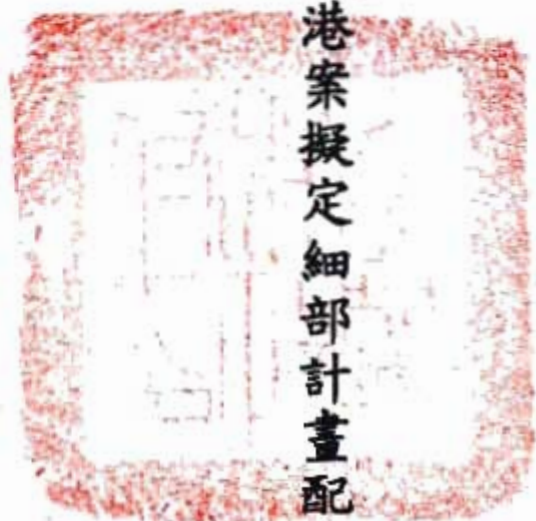


中華民國八十九年六月

變更頭城都市計畫（開闢烏石漁港案擬定細部計畫配合變更主要計畫）書



宜蘭縣政府

宜蘭縣政府八十九年八月廿一日
府建城字第八九〇九九號公告
刊登八十九年八月三十一日之新報

宜蘭縣變更都市計畫審核摘要表

項 目 說 明

都市計畫名稱 變更頭城都市計畫（開闢烏石漁港案擬定細部計畫配合變更主要計畫）案

變更法令依據 都市計畫法第十七條

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 宜蘭縣政府

或土地權利關係人姓名

公告徵求意見：無

本案公開展覽日期 宜蘭縣政府民國八十六年十二月八日府建都字第一四五三二三號公告
 公開展覽：自八十六年十二月八日起至八十七年一月六日止
 刊登八十六年十二月十日中國時報

公開說明會：於民國八十六年十二月十六日假頭城鎮公所二樓會議室舉行

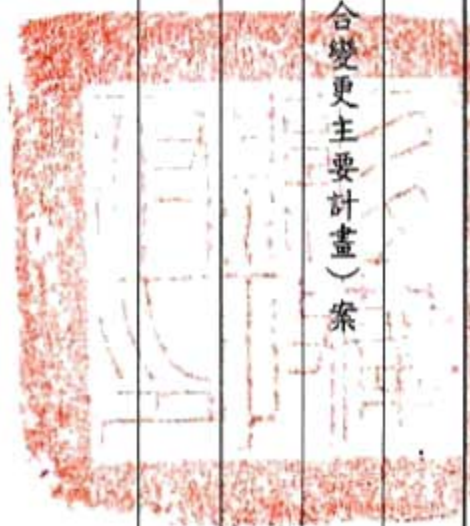
人民團體對本案之反映意見 詳公民團體陳情意見綜理表

鎮 級 無

縣 級 宜蘭縣都市計畫委員會八十七年十月十三日第八十七次會議通過

部 級 內政部都市計畫委員會八十九年二月二十二日第四八一次會議通過

本案提交各級都市計畫委員會審核結果



變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案擬定細部計畫配合變更主要計畫)計畫書	一
壹、前言	一
貳、變更理由	一
參、變更內容	一
肆、變更後計畫	六
圖一：變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案)土地使用示意圖	二
圖二：變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案擬定細部計畫配合變更主要計畫)變更位置示意圖	三
表一：變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案擬定細部計畫配合變更主要計畫)變更內容明細表	四
圖三：變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案擬定細部計畫配合變更主要計畫)土地使用示意圖	一
表二：變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案擬定細部計畫配合變更主要計畫)土地使用面積變更分配表一	一三
表三：變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案擬定細部計畫配合變更主要計畫)土地使用面積變更分配表二	一五

變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案擬定細部計畫配合變更主要計畫)計畫書

壹、前言

頭城開闢烏石漁港地區之變更都市計畫案，乃源於宜蘭縣漁業發展之需求，俟後並基於地區整體發展考量而辦理都市計畫變更。開闢烏石漁港案之都市計畫變更，採用主要計畫與細部計畫分開辦理之方式進行。主要計畫部分，變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案)已於民國八十五年十一月十六日由宜蘭縣政府公告實施(如圖一)。本次辦理變更頭城都市計畫，乃為配合開闢烏石漁港案擬定細部計畫所辦理之主要計畫變更。

貳、變更理由

變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案)於民國八十五年十一月十六日公告實施後，隨即辦理擬定細部計畫，其中配合擬定細部計畫所涉及之主要計畫變更，由本變更計畫辦理。

參、變更內容

本次對實質計畫共辦理十五處變更，變更之位置如圖二所示，變更之內容、面積及理由，詳如表一所示。

圖一：變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案)土地使用示意圖

圖二：變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案擬定細部計畫配合變更主要計畫)變更位置示意圖

表一：變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案擬定細部計畫配合變更主要計畫)土地使用分區變更內容明細表

表一 變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案擬定細部計畫配合變更主要計畫)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
		原計畫	新計畫			
一	計畫區東北側	市場用地	港埠用地	2.1879	為配合未來觀光局將於此區設置觀光碼頭及候船室等相關設施之需，故而辦理變更，以符實際。	
二	漁港用地	漁港用地	港埠用地	23.5726	為因應港區未來將容納遊艇等相關設施，而非僅供漁業使用。	
三	三公三兩側商業區	商業區	人行廣場	0.0431	因本區係以區段徵收方式開發，為預留未來設置穿越台二線人行陸橋用地，而變更。	
四	停二東側	住宅區	商業區	0.5794	該區因位於進入烏石漁港區之出入口處，因交通量大，如作為住宅區恐影響居住安寧，且就區位而言，適宜作商業使用。將該地寬一一五公尺、長五十公尺範圍變更為商業區。	
五	港埠用地南側之商業區、廣場、廣停	商業區	旅遊服務專用區	0.6065	配合未來觀光碼頭之開發，使附近土地能有效開發利用，並創造優良商機及維護整體環境品質，故而變更，並應整體開發。	
		廣場	旅遊服務專用區	0.4098		
		商業區	旅遊服務專用區	1.495		
		廣場兼停車場	旅遊服務專用區	0.0417		
六	計畫區北側	商業區	廣場兼停車場	0.195	配合道路系統規劃。	
		商業區	廣場兼停車場	0.1063		
		商業區	道路			

號 編 位 置	變 更 內 容										變 更 理 由	備 註
	原 計 畫	新 計 畫	面 積 (公 頃)									
七 計 畫 區 北 側	市場用地	道路	0.0368	配合已開闢道路之現況變更。								
	漁港用地	道路	0.0006									
	道路	港埠用地	0.0113									
	道路	綠地	0.0417									
	綠地	停車場	0.0364									
	廣場	商業區	0.0282									
	道路	廣場	0.0355									
	廣場	商業區	0.002									
	商業區	廣場	0.0017									
	商業區	廣場	0.0273									
八 停 一 用 地 西 南 側	商業區	道路	0.0006									
	廣場	道路	0.0366									
	住宅區	道路	0.0141									
	停車場	綠地	0.006									
	公園用地	住宅區	0.103									
九 公 一 用 地 西 南 側	住宅區	公園用地	0.1029									
	住宅區	綠地	0.1108									
	住宅區	道路	0.0217									
	機關	道路	0.01									
十 計 畫 區 西 側	綠地	道路	0.0731									
	道路	綠地	0.0101									
	商業區	道路	0.0021									
一 十 計 畫 區 西 南 側	商業區	道路	0.0021	配合細部計畫之綠地系統規劃。 配合細部計畫之道路系統規劃。								
	綠地	道路	0.0731									
	道路	綠地	0.0101									

號 編	位 置	變 更		內 容	面 積 (公 頃)	變 更 理 由	備 註
		原 計 畫	新 計 畫				
二 十	計 畫 區 西 南 側	綠 地	廣 場		0.0799	配 合 細 部 計 畫 內 容 修 正。	
三 十	計 畫 區 西 南 側	商 業 區	住 宅 區		0.0263	配 合 細 部 計 畫 之 道 路 系 統 規 劃。	
		商 業 區	道 路		0.0014		
		商 業 區	住 宅 區		0.032	配 合 細 部 計 畫 內 容 修 正。	
四 十	計 畫 區 西 南 側	商 業 區	道 路		0.0028		
		商 業 區	電 信 事 業 專 用 區		0.0118	配 合 細 部 計 畫 內 容 修 正。	
五 十	計 畫 區 西 南 側	電 信 事 業 專 用 區	住 宅 區		0.0131		

註：表內面積仍應以核定書圖實地分割測量面積為準。

肆、變更後計畫

配合本次變更，烏石漁港地區之變更明細分配表如表二所示，變更後頭城都市計畫及烏石漁港地區之土地使用面積統計如表三所示。烏石漁港地區變更後土地使用計畫如圖二所示，土地使用計畫及其面積說明如下：

(一) 住宅區

於台二線新路段東、西兩側及港埠用地南北分別劃設九處住宅社區，本次變更面積減少○·六五四五公頃，變更後面積三二·五一六一公頃。

(二) 商業區

沿台二線新路段與烏二號道路交口北側，劃設為商業區，供設置相關之辦公商業設施，並提供鄰里性之購

物服務。另於港埠用地北側及停二之南側，劃設商業區。本次變更面積減少一·九四二三公頃，變更後面積三·六九六七頃。

(三) 旅遊服務專用區

配合未來觀光碼頭之開發，使附近土地能有效開發利用，並創造優良商機及維護整體環境品質，本次變更部分商業區、廣場為旅遊服務專用區，計有二·五五三公頃。旅遊服務專用區並應整體開發。

(四) 漁港用地

為因應港區未來將容納遊艇等相關設施，而非僅供漁業使用。本次變更將漁港用地變更為港埠用地。

(五) 港埠用地

漁港用地及市場用地變更為港埠用地後，面積二五·七六二八公頃。

(六) 市場用地

原於漁港用地與外港間劃設供魚產批發銷售用之市場一處，面積二·二四七公頃。本次變更將市場用地變更為港埠用地。

(七) 機關用地

於(烏)二道路北側劃設機關用地一處，供設置相關行政機構之用，面積為一·二一公頃。本次變更酌予調整為一·二公頃。

(八) 自來水事業用地

於台九線旁，機關用地北側劃設自來水事業用地一處，面積〇·一六九二公頃。

(九) 郵政事業用地

於台九線與烏三道路西側劃設郵政事業用地一處，面積〇·三八五六公頃。

(十) 電信事業專用區

於台九線與烏三道路西側劃設電信事業專用區一處，面積〇·二〇七公頃。

(十一) 社教用地

於台九線與烏三道路西側劃設社教用地一處，面積〇·一〇公頃。

(十二) 公園用地

原計畫之烏公一(烏石礁公園)、烏公二、烏公三等公園。公園用地面積合計一五·〇六九一公頃。

(十三) 公園兼兒童遊樂場用地

原計畫於停三南側劃設一處公園兼兒童遊樂場用地，本次變更面積修正為〇·五六八六公頃。

(十四) 綠地

於住宅區及主要道路間與住宅區間劃設線型之綠地，以減少車輛對住宅區之衝擊，合計三·五三七二公頃。

(十五) 停車場用地

於內港南北入口處各設置一處大型停車場，變更後之北側面積為○·七二三公頃，南側面積為○·九九二一公頃，合計一·七一五一公頃。

(十六) 廣場用地

原計畫於內港南北處各設置一處廣場，南側廣場本次配合變更為旅遊服務專用區，北側廣場維持原計畫，面積為○·八一四九公頃。

(十七) 廣場兼停車場用地

原計畫於內港南側以及中央突堤與外港間設置廣場兼停車場用地一處，面積○·三八公頃，本次配合變更部分南側商業區為廣場兼停車場用地，變更後面積○·五九二六公頃。

(十八) 人行廣場用地

為預留未來設置穿越台二線人行陸橋所需用地，本次變更新增人行廣場用地二處，面積合計○·四三一公頃。

(十九) 變電所用地

原計畫於漁港用地最南端，設置變電所用地一處，面積○·二六四九公頃。

(二十) 道路用地

配合細部計畫道路系統之規劃及劃設，變更後面積為一五·三三〇七公頃。

圖三：變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案擬定細部計畫配合變更主要計畫)土地使用示意圖

表二：變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案擬定細部計畫配合變更主要計畫)土地使用面積變更分配表一

表三：變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案擬定細部計畫配合變更主要計畫)土地使用面積變更分配表二

表二 變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案擬定細部計畫配合變更主要計畫)土地使用面積變更分配表一

項目	變更前(開闢烏石漁港案)															變更後(開闢烏石漁港案)				
	面積	%	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一	十二	十三	十四	十五	合計	面積	%
住宅區	33,170.6	31.72%																-0.6545	32,516.1	31.11%
商業區	5,639	5.39%			-0.0431	0.5794	-2,296.5	-0.1063	0.0006									-1.9423	3,691.7	3.54%
工業區	0																	0.0000	0.0000	0.00%
地區服務專用區	0							2,553.0										2,553.0	2,553.0	2.44%
遊樂區	0																	0.0000	0.0000	0.00%
商業專用區	0																	0.0000	0.0000	0.00%
區台區	0																	0.0000	0.0000	0.00%
商業專用區	0																	0.0000	0.0000	0.00%
商業區	0																	0.0000	0.0000	0.00%
休閒區	0																	0.0000	0.0000	0.00%
小計(1)	38,809.6	37.13%	0.0000	0.0000	-0.0431	0.0000	2,256.5	-0.1063	-0.0135	0.0000	0.0001	-0.1108	-0.0238	0.0000	-0.0014	-0.0028	0.0013	1,956.2	40,765.8	39.00%
公園用地	23,573.2	22.55%		-23,572.6					-0.0006									-23,573.2	0.0000	0.00%
市場用地	0		2,187.9	23,572.6					0.0113									25,771.8	25,771.8	24.65%
市場	2,224.7	2.13%	-2,187.9						-0.0368									-2,224.7	0.0000	0.00%
機關	1.21	1.16%											-0.0100					0.0100	1,200.0	1.15%
自來水事業用地	0.1692	0.16%																0.0000	0.1692	0.16%
電信事業專用區	0.2083	0.20%																0.0000	0.2070	0.20%
社福用地	0.1	0.10%																0.0000	0.1000	0.10%
郵政事業用地	0.3656	0.37%																0.0000	0.3656	0.37%
學校	0																	0.0000	0.0000	0.00%
公園	15,069.2	14.42%									-0.0001							0.0000	15,069.1	14.42%
公館	0.5686	0.54%																-0.0208	0.5686	0.54%
綠地	3,558	3.40%							0.0053	0.0060		0.1108	-0.0630	-0.0799				0.0000	3,537.2	3.38%
倉庫	0																	0.0000	0.0000	0.00%
加油站	0																	0.0000	0.0000	0.00%
停車場	1,694.7	1.61%							0.0364	-0.0060								0.0304	1,715.1	1.64%
廣場	1,147.1	1.10%							-0.0023					0.0799				-0.3322	0.8149	0.78%
廣場專用停車場	0.4393	0.42%																0.1533	0.5926	0.57%
人行廣場	0				0.0431													0.0431	0.0431	0.04%
水坑	0																	0.0000	0.0000	0.00%
堤防	0																	0.0000	0.0000	0.00%
基地	0																	0.0000	0.0000	0.00%
墳墓所	0.2649	0.25%																0.0000	0.2649	0.25%
運動場	0																	0.0000	0.0000	0.00%
道路	15,123.2	14.47%							0.1063	0.0002								0.2075	15,330.7	14.67%
鐵路	0																	0.0000	0.0000	0.00%
小計(2)	65,726	62.87%	0.0000	0.0000	0.0431	0.0000	-0.2565	0.1063	0.0135	0.0000	-0.0001	0.1108	0.0238	0.0000	0.0014	0.0028	-0.0013	65,769.8	62.92%	
總計	104,535.6	100.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	104,535.6	100.00%	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量後之面積為準

表三 變更頭城都市計畫(開闢烏石漁港案擬定細部計畫配合變更主要計畫)土地使用面積變更分配表二

項 目	變 更 前				本次變更 增減面積	變 更 後			
	頭城都市計畫		開闢烏石漁港案			頭城都市計畫		開闢烏石漁港案	
	面積	%	面積	%		面積	%	面積	%
住宅區	105.4400	22.29%	33.1706	22.29%	-0.6545	104.7855	22.15%	32.5161	31.11%
商業區	13.1000	2.77%	5.6390	2.77%	-1.9423	11.1577	2.36%	3.6967	3.54%
工業區	45.7100	9.86%	0.0000		0.0000	45.7100	9.86%	0.0000	0.00%
旅遊服務專用區	0.0000	0.00%	0.0000		2.5530	2.5530	0.54%	2.5530	2.44%
遊樂區	23.6200	4.99%	0.0000		0.0000	23.6200	4.99%	0.0000	0.00%
農會專用區	0.6600	0.14%	0.0000		0.0000	0.6600	0.14%	0.0000	0.00%
保存區	0.2000	0.04%	0.0000		0.0000	0.2000	0.04%	0.0000	0.00%
漁業專用區	0.0900	0.02%	0.0000		0.0000	0.0900	0.02%	0.0000	0.00%
農業區	98.7800	20.88%	0.0000		0.0000	98.7800	20.88%	0.0000	0.00%
保護區	20.6300	4.36%	0.0000		0.0000	20.6300	4.36%	0.0000	0.00%
小計(1)	308.2300	65.15%	38.8096	65.15%	-0.0438	308.1862	65.14%	38.7658	37.08%
漁港用地	23.5732	4.98%	23.5732	4.98%	-23.5732	0.0000	0.00%	0.0000	0.00%
港埠用地	0.0000	0.00%	0.0000		25.7718	25.7718	5.45%	25.7718	24.65%
市場	2.6400	0.56%	2.2247	0.56%	-2.2247	0.4153	0.09%	0.0000	0.00%
機關	4.6600	0.98%	1.2100	0.98%	-0.0100	4.6500	0.98%	1.2000	1.15%
自來水事業用地	0.1692	0.04%	0.1692	0.04%	0.0000	0.1692	0.04%	0.1692	0.16%
電信事業專用區	0.2083	0.04%	0.2083	0.04%	-0.0013	0.2070	0.04%	0.2070	0.20%
社教用地	0.1000	0.02%	0.1000	0.02%	0.0000	0.1000	0.02%	0.1000	0.10%
郵政事業用地	0.3856	0.08%	0.3856	0.08%	0.0000	0.3856	0.08%	0.3856	0.37%
學校	22.0900	4.67%	0.0000		0.0000	22.0900	4.67%	0.0000	0.00%
公園	20.4300	4.32%	15.0692	4.32%	-0.0001	20.4299	4.32%	15.0691	14.42%
公兒	0.5686	0.12%	0.5686	0.12%	0.0000	0.5686	0.12%	0.5686	0.54%
綠地	8.4000	1.78%	3.5580	1.78%	-0.0208	8.3792	1.77%	3.5372	3.38%
倉庫	0.1700	0.04%	0.0000		0.0000	0.1700	0.04%	0.0000	0.00%
加油站	0.1300	0.03%	0.0000		0.0000	0.1300	0.03%	0.0000	0.00%
停車場	2.2100	0.47%	1.6847	0.47%	0.0304	2.2404	0.47%	1.7151	1.64%
廣場	1.2300	0.26%	1.1471	0.26%	-0.3322	0.8978	0.19%	0.8149	0.78%
廣場兼停車場	0.4393	0.09%	0.4393	0.09%	0.1533	0.5926	0.13%	0.5926	0.57%
人行廣場	0.0000	0.00%	0.0000		0.0431	0.0431	0.01%	0.0431	0.04%
水坡	20.2700	4.28%	0.0000		0.0000	20.2700	4.28%	0.0000	0.00%
堤防	2.4200	0.51%	0.0000		0.0000	2.4200	0.51%	0.0000	0.00%
墓地	0.0000	0.00%	0.0000		0.0000	0.0000	0.00%	0.0000	0.00%
變電所	0.2649	0.06%	0.2649	0.06%	0.0000	0.2649	0.06%	0.2649	0.25%
運動場	4.3200	0.91%	0.0000		0.0000	4.3200	0.91%	0.0000	0.00%
道路	43.0800	9.11%	15.1232	9.11%	0.2075	43.2875	9.15%	15.3307	14.67%
鐵路	7.1400	1.51%	0.0000		0.0000	7.1400	1.51%	0.0000	0.00%
小計(2)	164.8991	34.85%	65.7260	34.85%	0.0438	164.9429	34.86%	65.7698	62.92%
總 計	473.1291	100.00%	104.5356	100.00%	0.0000	473.1291	100.00%	104.5356	100.00%

註：表內面積仍應以核定書圖實地分割測量後之面積為準。