

變更宜蘭市都市計畫 (第二次通盤檢討)

(變三九一部分機關用地為住宅區及兒童遊樂場
用地、逕5一部分車站用地為車站專用區)書



申辦單位：台灣汽車客運股份有限公司
擬定機關：宜蘭市公所
中華民國九十年十二月



宜蘭縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)(變三九一部分機關用地為住宅區及兒童遊樂場用地、逕5一部分車站用地為車站專用區)
變更都市計畫法令依據	1.都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條 2.依內政部911106內授營都字第0910081324號函
變更都市計畫機關	宜蘭市公所
公 告	84.08.21~84.09.19公告30天
本案公開展覽起迄日期	公開展覽 86.06.20~86.07.19公告30天
	說明會 86.07.04於宜蘭市公所
人民團體陳情意見	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	市 級 85.12.04 第2次會審議通過
	縣 級 86.10.04 第81次會審議通過 86.11.11 第82次會審議通過 86.12.12 第83次會審議通過 87.09.08 第85次會審議通過
	部 級 92.09.16 第568次會審議通過 94.03.08 第604次會審議通過

壹、前言

台灣汽車客運股份有限公司(以下簡稱台汽公司)於 90.07.01 起民營化，留存 607 筆土地，因這些土地於各都市計畫中多維持現有使用分區或公共設施用地(機關用地或車站用地)，不符實際需要且與週邊之社經環境不協調，不僅土地開發利用受限，且有礙地方發展。又該公司民營化後資產清理情形經提報行政院國家資產經營管理委員會第 5、6 次會議報告，均要求應儘速辦理都市計畫變更，並明快處理資產以清償債務。

依內政部 911106 內授營都字第 0910081324 號函，會議結論第二點：「本案擬申請變更之車站或檢修組土地，如已納入各該都市計畫通盤檢討案內，經評估及現地勘查確定有無維持交通運輸功能之必要，調整修正為適當之土地使用分區、車站專用區或其他公共設施用地者，得先行抽出提報所轄縣(市)都委會審議通過後報部核定，以爭時效。」爰此，應視土地所在區位及其周遭環境，分別進行檢討，並儘速完成變更程序，俾利土地之處分及利用。

變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)案，業經 92.09.16 內政部都市計畫委員會第 568 次會審議完竣，惟因涉及審查意見(二)之主要計畫及細部計畫內容明確區分如變更內容明細表各案者，其餘部分退請該府先行提縣都委會審議如經縣都委會審議通過者，再行報部審議。故變更內容明細表第 39 案及逕向內政部陳情第 5 案，經於內政部都市計畫委員會第 568 次會已有明確決議，免提縣都委會審議，故爰依規定為爭時效依據上述決議內容先予以製作變更計畫書、圖，依法定程序報部核定後，依法公告發布實施。

貳、變更法令依據

- 一、都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。
- 二、內政部 911106 內授營都字第 0910081324 號函。

參、現行宜蘭市都市計畫概要

一、計畫範圍及面積

本計畫以宜蘭市公所所在地為中心，東起宜蘭市與壯圍鄉，西止於宜蘭河，南止於綜合運動場以南約 200 公尺處，北至菸酒公賣



局以北約 600 公尺處，面積 1,530.60 公頃，如圖一及表一所示。

二、計畫年期、計畫人口

計畫目標年為民國 92 年。

計畫人口為 120,000 人，居住密度每公頃約 324 人。

三、土地使用分區計畫

以原有計畫發展為基礎，視其發展趨勢向外圍酌予擴大劃設住宅區，並劃設商業區、工業區、零星工業區、保存區、倉儲區、農會專用區、行政區、河川區、農業區等使用分區。

四、公共設施用地計畫

劃設機關用地 26 處、學校(國小用地 8 處、國中用地 5 處、高中 3 處、高職 2 處)、公園用地 9 處、公園兼兒童遊樂場用地 8 處、兒童遊樂場用地 3 處、綠地 7 處、體育場 1 處、零售市場用地 8 處、批發市場用地 2 處、停車場用地 13 處、加油站用地 1 處、車站用地 2 處、殯儀館用地 1 處、醫療用地 1 處、變電所用地 2 處、郵政用地 2 處、電信用地 4 處、抽水站用地 5 處、堤防用地 1 處等。

五、交通系統計畫

(一)鐵路

將宜蘭火車站及計畫範圍內北迴鐵路沿線劃為鐵路用地。

(二)道路

以原有計畫道路系統為基礎，並考慮未來發展交通需要，劃設聯外、主要、次要、出入道路及人行步道。

肆、變更位置及理由

本案變更位置共有二處，係均屬宜蘭市都市計畫，為因應台汽公司於民國 90 年 7 月起民營化，及行政院國家資產委員會第 5、6 次會議報告，要求應儘速辦理都市計畫變更，並明快處理資產要求下，藉由宜蘭縣政府正辦理本計畫區第二次通盤檢討時，適時提出建議變更計畫書。

本案二處變更係屬變更宜蘭都市計畫(第二次通盤檢討)案之變更內容明細表第卅九案及逕向內政部提出陳請意見第 5 案。其變更位置係於 38 號道路西側，74 號道路南側之機關用地(機二十一)與宜蘭火車站前之車站用地(站一)。

伍、變更內容

- 一、附帶條件變更機關用地（機廿一）（0.24 公頃）為住宅區（0.12 公頃）及兒童遊樂場用地（0.12 公頃）。（附帶條件詳表二）
- 二、變更車站用地（站一）（0.42 公頃）為車站專用區（0.42 公頃）。

陸、其他

- 一、變三十九案，機關用地（0.24 公頃）變更為住宅區（0.12 公頃）及兒童遊樂場用地（0.12 公頃），其中兒童遊樂場用地（0.12 公頃）應捐贈程序完成後，住宅區（0.12 公頃）始得發照建築。
- 二、逕 5 案，車站用地（0.42 公頃）變更為車站專用區（0.42 公頃），得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，於細部計畫內訂定該分區管制事項。

圖一 現行宜蘭市都市計畫示意圖

表一 現行宜蘭市都市計畫土地使用計畫面積表

圖二 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)(變三九一部分機關用地為住宅區及兒童遊樂場用地、逕 5 一部分車站用地為車站專用區)位置示意圖

表二 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)(變三九一部分機關用地為住宅區及兒童遊樂場用地、逕 5 一部分車站用地為車站專用區)變更內容明細表

圖三 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)(變三九一部分機關用地為住宅區及兒童遊樂場用地、逕 5 一部分車站用地為車站專用區)變更部分示意圖

表三 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)(變三九一部分機關用地為住宅區及兒童遊樂場用地、逕 5 一部分車站用地為車站專用區)土地使用計畫面積表

圖四 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)(變三九一部分機關用地為住宅區及兒童遊樂場用地、逕 5 一部分車站用地為車站專用區)示意圖

表一 現行宜蘭市都市計畫土地使用計畫面積表

項 目		本次通盤檢討前 都市計畫面積 (公頃)	佔都市發展用 地面積百分比 (%)	佔都市計畫面 積百分比 (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	323.43	39.97	21.13
	商 業 區	47.06	5.82	3.07
	工 業 區	56.88	7.03	3.72
	零 星 工 業 區	0.76	0.09	0.05
	倉 儲 區	3.03	0.37	0.20
	保 存 區	0.85	0.11	0.06
	農 會 專 用 區	1.25	0.15	0.08
	行 政 區	0.26	0.03	0.02
	河 川 區	124.81	—	8.15
	農 業 區	596.61	—	38.98
公 共 設 施	機 關 用 地	60.77	7.51	3.97
	學 校 用 地	65.71	8.12	4.29
	公 園 用 地	16.77	2.07	1.10
	兒 童 遊 樂 場 用 地	5.16	0.64	0.34
	體 育 場 用 地	23.01	2.84	1.50
	綠 地	2.59	0.32	0.17
	零 售 市 場 用 地	2.63	0.33	0.17
	批 發 市 場 用 地	2.72	0.34	0.18
	停 車 場 用 地	3.75	0.46	0.25
	加 油 站 用 地	0.14	0.02	0.01
	醫 療 用 地	1.87	0.23	0.12
	電 信 用 地	1.89	0.23	0.12
	郵 政 用 地	0.38	0.05	0.02
	抽 水 站 用 地	0.80	0.10	0.05
	變 電 所 用 地	0.77	0.10	0.05
	殯 儀 館 用 地	3.12	0.39	0.20
	車 站 用 地	1.17	0.14	0.08
	堤 防 用 地	11.46	1.42	0.75
	鐵 路 用 地	14.60	1.80	0.95
	道 路 廣 場 用 地	156.35	19.32	10.21
合 計 (1)	809.18	100.00	—	
施 合 計 (2)	1,530.60	—	100.00	

資料來源：變更宜蘭市都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討暨第一次通盤檢討）書

表二 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)(變三九一部分機關用地為住宅區及兒童遊樂場用地、選5一部分車站用地為車站專用區)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變三九	機二十一	機關用地 (機二十一) (0.24)	住宅區(0.12) 兒童遊樂場 用地(兒八) (0.12)	一、配合台汽公司民營化、基地週邊之社經環境及地方發展需要，而予以變更。 二、依據內政部 911106 內授營都字第 0910081324 號函會議結論辦理。	附帶條件： 1. 考量機關用地、變更為住宅區之回饋原則，提供 50% 土地提供作兒童遊樂場用地，以符合公平原則。 2. 依據宜蘭縣政府 93.2.17 府建城字第 0930016737 號函示回饋方式如捐贈程序完成後，該住宅區始得發照建築。
選5	宜蘭火車站西南側	車站用地 (站一) (0.42)	車站專用區 (0.42)		本專用區得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，於細部計畫內訂定該分區管制事項。

註：1.面積單位：公頃。

2.凡本變更未指明變更部分，均應以原計畫為準。

3.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表三 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)(變三九一部分機關用地為住宅區及兒童遊樂場用地、選5一部分車站用地為車站專用區)土地使用計畫面積表

項	目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本 次 檢 討 後		
				計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	323.43	+0.12	323.55	39.98	21.14
	商 業 區	47.06	—	47.06	5.82	3.07
	工 業 區	56.88	—	56.88	7.03	3.72
	零 星 工 業 區	0.76	—	0.76	0.09	0.05
	倉 儲 區	3.03	—	3.03	0.37	0.20
	保 存 區	0.85	—	0.85	0.11	0.06
	農 會 專 用 區	1.25	—	1.25	0.15	0.08
	車 站 專 用 區	0.00	+0.42	0.42	0.05	0.03
	行 政 區	0.26	—	0.26	0.03	0.02
	河 川 區	124.81	—	124.81	—	8.15
	農 業 區	596.61	—	596.61	—	38.98
小 計	1154.94	+0.54	1155.48	53.64	75.49	
公 共 設 施	機 關 用 地	60.77	-0.24	60.53	7.48	3.95
	學 校 用 地	65.71	—	65.71	8.12	4.29
	公 園 用 地	16.77	—	16.77	2.07	1.10
	兒 童 遊 樂 場 用 地	5.16	+0.12	5.28	0.65	0.34
	體 育 場 用 地	23.01	—	23.01	2.84	1.50
	綠 地	2.59	—	2.59	0.32	0.17
	零 售 市 場 用 地	2.63	—	2.63	0.33	0.17
	批 發 市 場 用 地	2.72	—	2.72	0.34	0.18
	停 車 場 用 地	3.75	—	3.75	0.46	0.25
	加 油 站 用 地	0.14	—	0.14	0.02	0.01
	醫 療 用 地	1.87	—	1.87	0.23	0.12
	電 信 用 地	1.89	—	1.89	0.23	0.12
	郵 政 用 地	0.38	—	0.38	0.05	0.02
	抽 水 站 用 地	0.8	—	0.8	0.10	0.05
	變 電 所 用 地	0.77	—	0.77	0.10	0.05
	殯 儀 館 用 地	3.12	—	3.12	0.39	0.20
	車 站 用 地	1.17	-0.42	0.75	0.09	0.05
	堤 防 用 地	11.46	—	11.46	1.42	0.75
	鐵 路 用 地	14.6	—	14.6	1.80	0.95
道 路 廣 場 用 地	156.35	—	156.35	19.32	10.21	
小 計	375.66	-0.54	375.12	46.36	24.51	
合 計 (1)	809.18	—	809.18	100.00	—	
合 計 (2)	1,530.60	—	1,530.60	—	100.00	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

