

中華民國九十年十月

擬定礁溪都市計畫(別墅區開發區三)細部計畫並配合變更主要計畫(部
分別墅區開發區三及宗教專用區為別墅區開發區三)說明書

擬定機關：宜蘭縣政府

申請人：惠琮建築開發有限公司

00120/100-1193-1000

宜蘭縣都市計畫審核摘要表

項 目		說 明
都 市 計 畫 名 稱	擬定變更都市計畫法令依據	擬定礁溪都市計畫(別墅區開發區三)細部計畫並配合變更主要計畫(部分別墅區開發區三及宗教專用區為別墅區開發區三十一)案
擬定變更都市計畫機關	宜蘭縣政府	都市計畫法第二十四條
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	急琮建築開發有限公司	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽 登 記 日 期	<p>1. 宜蘭縣政府民國八十九年五月十二日八九府建都字第○四八九一三號及國八十九年六月一日八九府建都字第○五六五八八號公告，自民國八十九年五月十七日起至民國八十九年六月三十日止。</p> <p>2. 宜蘭縣政府民國九十年一月十八日九十府建城字第○八二四五號，自民國九十年一月十九日起至民國九十年二月十七日止。</p> <p>1. 民國八十九年五月十七日及六月九日台灣新生報</p> <p>2. 民國九十年一月二十九日至一月三十一日台灣新生報</p> <p>1. 八十九年六月九日假礁溪鄉公所會議室</p> <p>2. 九十年二月十日假礁溪國小禮堂</p>
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	1. 詳公民團體陳情意見綜理表 2. 無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級 內 政 部	<p>宜蘭縣都市計畫委員會 八十九年七月十一日第一○一次會 審查通過</p> <p>八十九年十二月十四日第一○三次會 審查通過</p> <p>內政部都市計畫委員會九十年九月十一日第五一七次會審查通過</p>

第一章 緒論

台灣地區近數十年來經濟快速成長，西半部地區之自然社會結構均隨工商活動發達而日益改變，而東半部地區因受地形屏障，尚未遭受大量工業之侵入，尤其宜蘭縣多年來致力於環境保護、文化教育及觀光建設，加上與大台北都會區距離較近以及北宜高速公路之興建，宜蘭地區因而成為北部區域最佳居住品質地點之一，具備發展高品質居住環境及休閒旅遊之良好形勢條件。

本計畫所在之礁溪鄉，因其溫泉特色以及五峰旗瀑布、跑馬古道、龍潭湖等觀光景點密集，素來被定位為「區域渡假基地」及「旅遊服務專業都市」，然此觀光產業之經營亦應兼顧當地之發展，故除了配合發展旅館類之住宿及相關服務設施外，於礁溪都市計畫中亦將都市計畫區靠山邊部分劃設為別墅區，即取其毗鄰商業活動區域，可充分滿足必須之生活機能，又兼具遠離喧囂、盡享山川秀麗之特色，以建設高級優質之別墅住宿環境，使得當地居民亦得與觀光旅客共享礁溪之山光水色，並強化礁溪專業都市之形象。

本案基地即位於前述礁溪都市計畫別墅區之開發區三，介於都市計畫保護區及住宅區之間，面臨8—1號（十五公尺）計畫道路，距省道台九號公路約五百公尺，距礁溪車站約六百公尺，與礁溪主要商業區（中正路、中山路沿線）之距離僅四百五十公尺左右，為該商業區之合理服務範圍內，故為極佳之別墅建設環境，不僅可提升一般性之居住品質，並有助於塑造觀光性都市住宅之指標，對於宜蘭地區長期致力於環境美質、人文特色及經濟促進等均衡發展之目標，均有正面增益效果。

一、法令依據與計畫目標

本細部計畫之擬定，其法令依據為「都市計畫法」第二十四條，即土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所依規定辦理。

二、計畫目標

本細部計畫之計畫目標如后：

- (一) 配合地區都市規劃原則，提升當地居住品質。
- (二) 促進土地資源之合理分配與有效利用。
- (三) 以整體開發方式有效形塑別墅區景觀，提高土地利用價值。

第五章 實質計畫

一、計畫範圍及面積

依據檢討變更後之主要計畫，別墅區開發區三範圍為東北至開發區三——(宗(專)四及其前、後土地)，東南至8—1號道路，西北至礁溪都市計畫區北側邊緣之保護區界線，西南至湯圍溪溝渠用地線止，面積共為四·九四六公頃。

二、計畫年期

配合主要計畫，本細部計畫亦以民國九十四年為計畫目標年。

三、計畫人口

依據主要計畫推估，礁溪鄉至民國九十四年止之計畫人口為一五、〇〇〇人，居住密度約為每公頃二三〇人。而依「礁溪都市計畫別墅區整體開發管制要點」內容，以整體規劃之建築樓地板面積每二〇〇平方公尺一戶，每戶四人估算，本計畫區容納人口為五五四人，居住密度約為每公頃一二二人。

四、土地使用分區計畫

依據前章所述之發展構想，提供安全、寧適、自然而有序之別墅居住環境為主，其餘則分別劃設不同之公共設施用地(詳圖5—1及表5—1)。

劃設公共設施用地後之別墅區面積計為三·四六二公頃，估計計畫區面積之百分之七十，並利用區內六公尺、八公尺道路劃分為數個街廓。

五、公共設施計畫

(一) 公園兼兒童遊樂場

為提供區內居民休閒遊憩之空間、適當創造區內中心景觀意象以及因應區內地形地質特性，本細部計畫將於區塊中央位置，即3—6M道路及4—6M道路間劃設公園兼兒童遊樂場用地一處，以有效型塑本計畫區之特色，面積計為○·二七八公頃，約估計畫區面積百分之五·六%。

(二) 停車場

為因應區內居民休憩及外來訪客停車需求，並綜合考量周圍土地使用性質、強度及公共道路可及性等因素，故主要進出道路旁，相鄰公(兒)用地處劃設停車場一處，面積為○·○七公頃，約估計畫區面積百分之一·四一%。

(三) 綠地

於靠近北側及西北側地形較陡處劃設二處塊狀綠地，可確實反映地形特性及實際使用限制，並與原都市計畫保護區結合，而作為別墅區之天然區隔，面積共計為○·二一六公頃，約估計畫區面積百分之四·四%。

六、道路系統計畫(詳表5—2)

(一) 聯外道路

為本計畫區之主要聯外道路為8—1號道路，計畫寬度十五公尺，可通往1—1號道路。

(二) 區內道路

區內道路由上述8—1號聯外道路，配合土地使用計畫及發展需要，分別配設八公尺寬之主要匯集道路及六公尺寬之區內次要道路，以形成獨立而完整之交通路網系統。

1. 區內主要道路

區內主要道路為1—8M道路，主要功能為匯集區內交通至十五公尺之聯外道路。

2. 區內次要道路

六公尺次要道路則收集各別墅分區交通，共規劃有八條，其中9—6M亦可銜接至至十五公尺之聯外道路，提供本計畫區之緊急進出功能。另2—6M、3—6M、4—6M、5—6M及6—6M均可與1—8M銜接，而5—6M則主要預留將來開發區三—一之道路規劃彈性。

本計畫區聯外及主要道路用地面積共為○·九一九公頃，約佔計畫區面積百分之一八·六%，已符合別墅區整體開發管制要點有公共道路面積不得小於整體開發區面積百分之十二之規定。另公共道路、停車場、公園兼兒童遊樂場等用地面積共佔計畫區面積之二十五·六%，再加上綠地，則總計佔整體開發區面積不得小於百分之二十，以及合計之公共設施用地不得小於百分之三十等相關要求，並將無償捐贈(詳圖5—2及表5—3)。

(十) 全區建築物應採斜屋頂設計，其斜率不得大於百分之三十，覆蓋率不得少於建築面積之百分之五十。

(十一) 基地開發設計規範：

1. 最小面寬：建築基地最小寬度不得小於十公尺。

2. 前、後、側院之留設：

(1) 前院最小深度不得小於三公尺。

(2) 後院最小深度不得小於二公尺。

(3) 基地兩側均應設置側院，最小深度不得小於一·五公尺。

3. 前、後院深度比：前、後院深度比均為〇·四。

4. 退縮土地留設：基地鄰接道路部分，應退縮一·五公尺作為人行步道供公眾通行。

5. 圍牆之設置：除牆柱外圍牆建造高度不得大於一二〇公分，透空率不得小於百分之五十。

6. 建築物設計時應儘可能發揮基地之特性，讓各建築物能彼此互相尊重，使各家各戶使用之主要空

間都能享用龜山島之景色。

(十二) 本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。

八、事業及財務計畫

(一) 開發方式

依主要計畫規定，別墅區應以整體開發方式自擬細部計畫辦理，並以「礁溪都市計畫別墅區整體開發管制要點」為開發依據，故本計畫區將依該管制要點規定，向主管機關申請循都市計畫法定程序自擬細部計畫，待核定後再以市地重劃方式辦理開發，公共道路、停車場、公園兼兒童遊樂場等用地將無償捐出，以加速土地開發速度及減輕政府財政負擔。

本計畫擬捐贈之土地如左列，面積共為一·四八四公頃（詳圖5-2）：

道路用地：○·九一九公頃

停車場用地：○·〇七〇公頃

公（兒）用地：○·二七八公頃

綠地：○·二一六公頃

（二）開發計畫

本計畫區面積四·九四六公頃，屬小規模之整體開發工程，依相關法令規定，需於公共設施興闢完成後，始得依法請領建築執照，故區內公共設施建設擬採一次全區開發為原則，至於別墅區用地則視重劃後各別土地所有權人狀況逐次開發。

另本案位處山坡地範圍內，故將來開發行為應依環境影響評估相關法令辦理。

（三）財務計畫

1. 開發經費概估

本計畫區開發經費包括整地工程費、公共設備建設工程費、公共設施開闢工程費等直接工程費用，以及顧問設計費、地籍整理作業費、地上物補償費等工程管理費用等，總計開發經費約一億五千六百萬元（詳表5—4），其中不含8—1號道路開闢之公共設施開發費用約為一千八百四十萬元（詳表5—5）。

2. 財源籌措

本計畫區開發經費，除8—1號道路由政府闢建外，餘由開發者自行籌措支應。