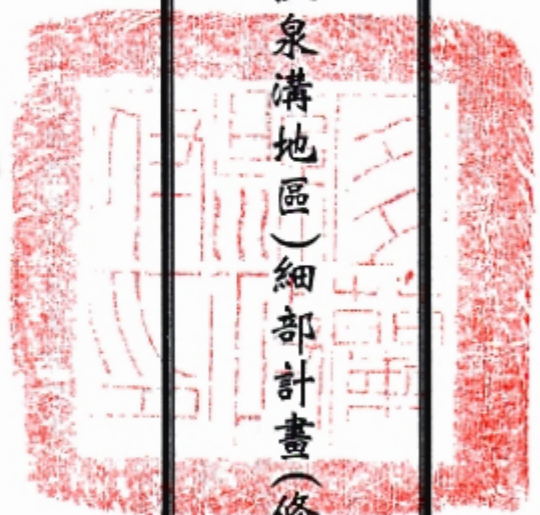


核  
定  
案  
案  
第  
二

90.6.1  
70 府 建 城 字 6 (8967) 号

變更礁溪都市計畫(湯圍溫泉溝地區)細部計畫(修正事業與財務計畫)說明書



宜蘭縣政府  
九十年一月

變更礁溪都市計畫（湯圍溫泉溝地區）	細部計畫（修正事業與財務計畫）案審核摘要表
項	目說
都市計畫名稱	變更礁溪都市計畫（湯圍溫泉溝地區）細部計畫（修正事業與財務計畫）案
變更法令依據	都市計畫法第二十七條第一項第四款
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或土地權利關係人姓名	無
本案公開展覽之起迄日期	<p>公開展覽：自民國八十九年十月十八日起至八十九年十一月十六日止。並刊登八十九年十月十八日台灣新生報。</p> <p>公開說明會：八十九年十一月十日下午二時假礁溪國小禮堂舉辦。</p>
人民團體對本案之反映意見	如公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	<p>縣級：宜蘭縣都市計畫委員會八十九年十二月二十九日第一〇三次委員會議審議通過。</p> <p>內政部：內政部都市計畫委員會九十年四月二十四日第五〇七次委員會議審議通過。</p>

# 變更礁溪都市計畫（湯圍溫泉溝地區）細部計畫（修正事業與財務計畫）案說明書

壹、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。

貳、辦理機關：宜蘭縣政府

參、變更計畫理由：

一、經查本府八十八年六月二十一日公告發布實施擬定礁溪都市計畫（湯圍溫泉溝地區）細部計畫案（以下稱原計畫）說明書、圖，依計畫規劃意旨及對發展現況之檢討分析，其事業與財務計畫規定開發方式以市地重劃方式進行開發，並為減少拆遷補償費用及降低公共設施負擔，而排除部分建成區街廓納入市地重劃範圍。

二、復查原計畫書規定之開發方式（原計畫書第二十頁）「本細部計畫區以市地重劃方式進行開發。為減少拆遷補償費用，降低公共設施負擔，街廓一—二、街廓一—三、街廓二—二、街廓五—二、街廓五—三、街廓六—一、街廓六—二等排除市地重劃範圍外，惟上開地主經主辦機關同意後得申請納入市地重劃辦理。」其中街廓一—三（第五種商業區）及街廓二—二（第四種商業區）現況為空地、街廓一—一（第二種商業區）為建成區。

三、另查原計畫書規定之土地使用分區管制要點第二、三點，對各使用分區（各街廓分組）就其參與市地重劃與否等，亦分別訂定其差別容積（原計畫書二十二頁）。其中第一種商業區、第二種商業區容積率分別訂定為180%及240%、第三種商業區、第四種商業區、第五種商業區容積率分別為320%、360%及430%。是第一種商業區及第二種商業區應屬市地重劃排除範圍，原計畫書排除市地重劃範圍顯有文字誤植，並不符合原計畫規劃意旨及各街廓訂定差別容積之公平原則。

四、故原計畫書得排除市地重劃範圍之街廓，應更正為街廓一—(一)、街廓一—(二)、街廓五—(二)、街廓五—(三)、街廓六—(一)、街廓六—(二)，方符規劃意旨及容積訂定之公平原則。

五、綜上所述，因原計畫書文字誤植，形成執行疑義，但並非屬計畫書圖不符之情形且未涉及實質計畫變更內容；且本市地重劃為本府列管之重大工程專案，實施進度刻不容緩，為避免影響市地重劃之實施，依內政部八十九年七月二十七日台八九內營字第八九八四一六六號函示，本案依都市計畫法第二十七條第一項第四款辦理變更，修正原計畫書文字誤植。

六、另原計畫書對市地重劃排除範圍係以各街廓位置敘明，經依都市計畫圖辦理都市計畫樁位測定，因與地籍分割現狀未盡相符，致市地重劃範圍外部分土地形成畸零地及影響市地重劃範圍內部分建築物之使用，而增加拆遷補償費用。故本案排除市地重劃範圍，除修正原計畫書文字誤植外，並修正該市地重劃排除範圍於辦理都市計畫樁位測定時，應考量實際地籍分割情形，以地籍線為準。

#### 肆、變更內容：變更原計畫八、事業與財務計畫(一)開發方式

本細部計畫區以市地重劃方式進行開發。為減少拆遷補償費用，降低公共設施負擔，街廓一—(一)、街廓一—(二)、街廓五—(二)、街廓五—(三)、街廓六—(一)、街廓六—(二)等排除市地重劃範圍外，惟上開地主經主辦機關同意後得申請納入市地重劃辦理。

前項排除市地重劃範圍，於辦理都市計畫樁位測定時，為減少拆遷補償費用、避免產生畸零地及符合相關建築法令之最小基地規模，應考量各建築物其所在地籍實際分割情形，以各該地籍線為準。

伍、本計畫除變更原計畫說明書內容外，餘依原計畫書圖為準。