

變更礁溪都市計畫「(東北隅旅館區)
細部計畫(第二次通盤檢討)暨為(健
康休閒專用區)細部計畫」案說明書



宜 蘭 縣 政 府

中 華 民 國 九 十 三 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	變更礁溪都市計畫「(東北隅旅館區)細部計畫(第二次通盤檢討)暨為(健康休閒專用區)細部計畫」案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第六條
變更都市計畫機關	宜蘭縣政府
本案公開展覽起訖日期	<p>公告文號</p> <p>第一次：九十一年十月廿八日府建城字第 0910124155 號。 第二次：九十三年二月五日府建城字第 0930014230 號。</p>
	<p>公開展覽</p> <p>第一次：自九十一年十月廿八日起至九十一年十一月廿六日止卅天。 第二次：自九十三年二月五日起至九十三年三月五日止卅天。</p>
	<p>刊登報紙</p> <p>第一次：九十一年十月卅一、十一月一、二日中國時報三天。 第二次：九十三年二月九日、十、十一日中國時報三天。</p>
公開說明會	<p>第一次：九十一年十一月九日上午九時假宜蘭縣旅遊服務中心二樓。 第二次：九十三年二月十九日上午十時假礁溪鄉公所二樓禮堂。</p>
人民團體對本案之反映意見	詳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</p> <p>一、宜蘭縣都市計畫委員會九十二年八月十五日第一一七次會審議通過。 二、宜蘭縣都市計畫委員會九十三年五月廿四日第一二一次會審議通過。 三、宜蘭縣都市計畫委員會九十三年九月廿三日第一二四次會審議通過。</p>

壹、緣起

東北隅旅館區於民國七十五年三月公告實施細部計畫並配合修正主要計畫，其後並未辦理個案變更，於民國八十八年七月公告發布實施第一次通盤檢討。

由於變更礁溪都市計畫「東北隅旅館區細部計畫（第一次通盤檢討）」發布實施後，計畫區內土地因遲未完成區段徵收，以致區內土地未能有效利用。故為促進地區經濟繁榮，發展礁溪溫泉觀光產業，辦理第二次通盤檢討，並同時變更主要計畫。

伍、變更內容

本次通盤檢討，依上位計畫指導，變更「東北隅旅館區」案名為「健康休閒專用區」，並擬定健康休閒專用區細部計畫。於細部計畫中依各街廓土地使用型態及開發性質，分別劃定一至七種之健康休閒專用區、休閒別墅區，本計畫之主要變更內容如下：

- 一、計畫範圍變更，原計畫範圍為「礁溪都市計畫(東北隅旅館區)」，現計畫範圍為「礁溪都市計畫(健康休閒專用區)」。
- 二、變更案名，原案名為「東北隅旅館區」，變更為「健康休閒專用區」。
- 三、計畫區內規劃一至七種健康休閒專用區及休閒別墅區：
 - (一) 健康休閒專用區一：可提供低密度開發。
 - (二) 健康休閒專用區二：低密度開發，應保留計畫區內具特色之地形，呈現自然良好景觀意象。
 - (三) 健康休閒專用區三：中密度開發，並創造礁溪地區觀光旅遊之入口意象。
 - (四) 健康休閒專用區四：可提供高密度開發之小型基地。
 - (五) 健康休閒專用區五：依土管要點規定之保留地原則劃設，保留不納入整體開發範圍。
 - (六) 健康休閒專用區六：鼓勵地主自行開發，故視實際情形，於區段徵收前限期開發，若未於期限內提出申請，則納入區段徵收或市地重劃範圍。
 - (七) 健康休閒專用區七：現況為房屋密集地區，採取開發許可制，開發計畫應經都市計畫委員會審查。
 - (八) 休閒別墅區：為保持本區良好之自然景觀意象，故採低密度開發。且有別於健康休閒專用區之土地使用性質，本區以供休閒渡假住宅使用為主。
- 四、依各健康休閒專用區及休閒別墅區使用需要，修訂土地使用分區管制要點。

- 五、為積極創造礁溪溫泉城市之發展意象，並保存礁溪地區早期公共浴室之遺址，特依目前尚存之公共浴室澡堂一處，劃定為保存區。
- 六、為促進計畫範圍內土地有效開發，並使整體開發之財務計畫可行，故變更事業及財務計畫。

變更前後土地面積對照及明細，詳如表二說明：

陸、檢討後之計畫

一、案名

礁溪都市計畫（健康休閒專用區）細部計畫。

二、計畫範圍及面積

本計畫範圍位於礁溪都市計畫東北側，東北至十六號計畫道路、西北至八一一號道路、西南至十一號計畫道路（德陽路）、東南至台九線，西至八號計畫道路（忠孝路），計畫面積共計二五·三九公頃。

三、計畫年期

本計畫之計畫年期與刻正辦理之「礁溪都市計畫（第四次通盤檢討）」案之計畫年期一致。

四、計畫人口及密度

本計畫範圍除供健康休閒專用區及休閒別墅區之相關設施及現有合法旅館使用外，餘均供公共設施之用，依檢討結果，並依「觀光旅館建築及設備標準」以國際觀光旅館之標準預估，至少可容納之客房數約為七一一間，以健康休閒專用區之開發強度計算平均客房密度，則約為五五間／公頃。

五、土地使用計畫

本計畫經檢討後土地使用分區內容如下所述：

- （一）本次通盤檢討變更部分第一、二、三種旅館區、道路用地為健康休閒專用區一，面積總計一·六三公頃。
- （二）本次通盤檢討變更部分第一、二、三種旅館區、道路用地為健康休閒專用區二，面積總計〇·九〇公頃。
- （三）本次通盤檢討變更部分第一、二、三種旅館區、公園用地、道路用地為健康休閒專用區三，面積總計二·七二公頃。
- （四）本次通盤檢討變更部分第一、二、三種旅館區、公園用地、道路用地、人行步道、廣場用地、人行廣場為健康休閒專用區四，面積總計五·九二公頃。
- （五）本次通盤檢討變更部分第一、二、三種旅館區、人行步道為健康休閒專用區五，面積總計〇·七一公頃。

- (六) 本次通盤檢討變更部分第一、二、三種旅館區為健康休閒專用區六，面積總計〇·三一公頃。
- (七) 本次通盤檢討變更部分第一、二、三種旅館區為健康休閒專用區七，面積總計〇·六七公頃。
- (八) 本次通盤檢討變更部分第一、二、三種旅館區、公園用地、道路用地為休閒別墅區，面積總計一·四四公頃。
- (九) 本次通盤檢討變更部分第一、二、三種旅館區為保存區，面積總計〇·〇二公頃。

六、公共設施計畫

(一) 公園用地

本次通盤檢討變更部分公園用地為健康休閒專用區三、健康休閒專用區四、道路用地、人行步道及休閒別墅區，變更部分道路用地為公園用地，變更後面積總計五·一二公頃。

(二) 廣場用地

本次通盤檢討變更廣場用地為健康休閒專用區四、人行步道、溝渠用地、溝渠用地（兼廣場使用），變更部分第一、二、三種旅館區、道路用地、人行步道及溝渠用地為廣場用地，變更後面積總計〇·二六公頃。

(三) 溝渠用地（兼廣場使用）

本次通盤檢討變更廣場用地為溝渠用地（兼廣場使用），變更後面積總計〇·一四公頃。

(四) 綠地

本次通盤檢討變更綠地為溝渠用地，變更部分第一、二、三種旅館區、道路用地為綠地，變更後面積總計〇·一五公頃。

(五) 人行步道

本次通盤檢討變更人行步道為健康休閒專用區四、健康休閒專用區五、停車場用地、廣場用地、溝渠用地，變更部分第一、二、三種旅館區、公園用地、道路用地、溝渠用地及廣場用地為人行步道，變更後面積總計〇·三〇公頃。

(六) 停車場用地

本次通盤檢變更部分第一、二、三種旅館區、道路用地、人行步道為停車場用地，變更後面積總計〇·三六公頃。

(七) 溝渠用地

本次通盤檢變更部分溝渠用地為人行步道、廣場用地，變更部分第一、二、三種旅館區、道路用地、人行步道及廣場用地為溝渠用地，變更後面積總計〇·六四公頃。

(八) 步道廣場

本次通盤檢變更人行廣場為健康休閒專用區四，變更部分第一、二、三種旅館區、道路用地為步道廣場，變更後面積總計〇·一〇公頃。

七、交通系統計畫

(一) 道路寬度以十二米以上為主要道路，其功能為聯絡計畫區內外之交通要道。道路寬度十米、八米、六米為次要計畫道路，其功能為提供區內交通使用，合計面積四·〇〇公頃。

(二) 人行步道寬度為三公尺，面積計〇·二四公頃。

柒、事業及財務計畫

一、開發方式

本細部計畫發布實施後，為促進地方發展及土地開發利用，應依計畫內容及社經現況辦理區段徵收，或辦理市地重劃方式進行開發。惟計畫區東北側之休閒別墅區及區內部分房屋密集地區，為降低開發成本，得採開發許可方式實施之。

二、財源籌措

本案由宜蘭縣政府依社經發展與財政現況，評估採區段徵收或得由地主採自辦重劃方式辦理。（辦理區段徵收或市地重劃範圍，如圖五所示）。