

中華民國九十年六月

變更五峰旗風景特定區計畫(第二次通盤檢討)書



宜蘭縣政府

宜蘭縣變更都市計畫審核摘要表

項 目			說 明
都市計畫名稱 變更法令依據 變更都市計畫機關 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			「變更五峰旗風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」案 都市計畫法第二十六條 宜蘭縣政府 無
本案公開展覽之起迄日期			宜蘭縣政府民國八十八年三月九日府建都字第二七八五〇號公告 公告徵求意見：自八十八年三月十日起公告卅天 刊登八十八年三月十二日中國時報 宜蘭縣政府民國八十八年十二月二十七日府建都字第一四二九九六號公告 公開展覽：自八十八年十二月二十九日起至八十九年元月二十七日止 刊登八十九年元月一日台灣新生報
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			鄉 級 縣 級 部 級 宜蘭縣都市計畫委員會八十九年五月六日第九十九次會審議通過 內政部都市計畫委員會 90 年 2 月 27 日第 504 次會審議通過

明

## 第一章 原有計畫概要

### 一、實施經過及法令依據

「五峰旗風景特定區計畫」於民國七十五年十月廿五日發布實施，並於民國八十三年八月十六日發布實施第一次通盤檢討案。其後為配合得子口溪水道治理計畫，辦理部分道路用地變更為堤防兼道路用地，於民國八十八年三月廿二日發布實施。

八十八年三月九日起依都市計畫法第二十六條辦理「變更五峰旗風景特定區計畫第二次通盤檢討」。

### 二、計畫位置及範圍

計畫範圍北起第三層瀑布向北七十公尺（等高線三五〇公尺至五〇〇公尺），南面以得子口溪對面之山脊線，西面以林班界線為範圍，東面以礁溪都市計畫圍線為準，總面積七八·九四公頃。

### 三、計畫目標、性質及原則

#### （一）計畫目標

本風景特定區以保護本地區天然景觀、自然生態體系、野生動植物為主要目標；為礁溪頭城近郊及宜蘭縣觀光遊憩計畫之一環，俾供地方及國人戶外旅遊活動場所，並可作為國際旅客觀光旅程中之一站。

#### （二）計畫性質

維護自然景觀及生態資源為主，利用及開發遊憩資源為輔。

#### （三）計畫原則

由計畫目標之指導，本特定區是在自然保育的前提下，開發多樣性的親水活動，以與既存之登山

觀瀑活動相聯繫，主要的開發原則如下：

- 1 系統行之遊憩空間配置，使觀瀑、登山、戲水、休息等活動選擇性增加，並利用流暢的動線安排，誘導活動意願。
- 2 新增加的設施多採用自然材料或利用現地材料，與自然環境相配合。
- 3 尊重既有活動型態，並建立其特色。

#### 四、計畫年期及計畫遊憩人口

##### (一) 計畫年期

自民國六十八年至九十二年，計二十五年。

##### (二) 計畫遊憩人口

原計畫預測至民國九十二年遊客數為一一〇萬人次／年。

#### 五、土地使用及公共設施計畫

##### (一) 景觀保護區

瀑布沿線山區、林野，其特殊景觀予以維護，面積三・四〇公頃。

##### (二) 旅遊服務設施區

於機關用地西側劃設一處供服務遊客之用，面積〇・五八公頃。

##### (三) 保護區

為達水土保持，維護自然景觀及天然資源，將不適發展利用之斜坡及河床地、林野地劃為保護

區，面積五九·七一公頃。

(四) 河川區

依照全國水利會議決議，將現況河川範圍劃設為河川區，面積七·五四公頃。

(五) 保存區

瀑布沿線左側山區林野翠茂，林相完整，於較平坦處劃設保存區一處，供興建宗教紀念性建築物，面積一·一六公頃。

(六) 廣場

於入口道路盡頭劃設廣場一處，供遊客散步、休憩等活動之用，面積〇·三〇公頃。

(七) 停車場用地

於機關用地東側，劃設停車場用地一處，供各型車輛停車之用，面積一·一七公頃。

(八) 機關用地

為應管理、治安等需要，劃設機關用地一處，位於3號計畫道路西側，供管理辦公室、及治安、車站等必要相關之機構使用，面積〇·三三公頃。

(九) 堤防用地

於攔砂壩下方沿溪流劃設堤防用地，以確保山麓下方水土，面積一·七五公頃。

(十) 道路用地

本計畫區內之道路系統，依其機能分為聯外道路及區內道路二種，1號道路為本計畫區主要之聯外道路，自計畫區東側入口界線至機關用地止，計畫寬度十二公尺；其餘區內道路計畫寬度分別為十

二、十、八公尺及五公尺之人行步道，以便利遊客出入。計畫面積二・二四公頃。

(十一) 堤防兼道路用地使用

因本計畫區計畫道路與得子口溪水道治理計畫範圍線重疊，故將部分道路用地變更為堤防兼道路用地。由六號道路西側起始位置向南至四號道路末端為止，面積〇・七六公頃。

圖一 原有五峰旗風景特定區計畫示意圖。

表一 五峰旗風景特定區計畫歷次個案變更一覽表。

表二 五峰旗風景特定區計畫本次通盤檢討前土地使用面積分配表。

## 第六章 檢討後之計畫

### 一、計畫位置及範圍

計畫範圍北起第三層瀑布向北七十公尺（等高線三五〇公尺至五〇〇公尺），南面以得子口溪對面之山脊線，西面以林班界線為範圍，東面與礁溪都市計畫連接部分，則以礁溪都市計畫圍線為準，檢討後計畫總面積七八·九四公頃。

### 二、計畫目標、性質及原則

#### (一) 計畫目標

本風景特定區以保護本地區天然景觀、自然生態體系、野生動植物為主要目標；為礁溪頭城近郊及宜蘭縣觀光遊憩計畫之一環，俾供地方及國人戶外旅遊活動場所，並可作為國際旅客觀光旅程中之一站。

#### (二) 計畫性質

維護自然景觀及生態資源為主，利用及開發遊憩資源為輔。

#### (三) 計畫原則

由計畫目標之指導，本特定區是在自然保育的前提下，開發多樣性的親水活動，以與既存之登山觀瀑活動相聯繫，主要的開發原則如下：

1 運用開發許可管制方式，促進觀光遊憩之發展與取得公共設施發展用地或經費。

2 系統行之遊憩空間配置，使觀瀑、登山、戲水、休息等活動選擇性增加，並利用流暢的動線安排，誘導活動意願。

3 新增加的設施多採用自然材料或利用現地材料，與自然環境相配合。

4 尊重既有活動型態，並建立其特色。

三、計畫年期及計畫遊憩人口

(一) 計畫年期

原計畫目標年為民國九十二年，惟尚未實施建設，為期開發可行之時效，本次檢討延長計畫目標年至民國九十四年。

(二) 計畫遊憩人口

原計畫預測至民國九十二年遊客數為一一〇萬人次／年，本次檢討參考宜蘭縣觀光發展整體計畫及縣政府之現況調查結果，仍能負荷本區之需求，故維持原計畫。

四、土地使用及公共設施計畫

(一) 景觀保護區

瀑布沿線山區、林野，其特殊景觀予以維護，面積三・四〇公頃。

(二) 旅遊服務設施區

於機關用地西側劃設一處供服務遊客之用，本次檢討仍維持原計畫，檢討後計畫面積〇・五八公頃。

(三) 保護區

為達水土保持，維護自然景觀及天然資源，將不適發展利用之斜坡及河床地、林野地劃為保護區；本次檢討除配合觀光休閒產業專用區範圍、道路拓寬及擴充停車場並調整部分為公園用地之保護區範圍外，其餘仍維持原計畫，檢討後計畫面積四八・八三公頃。

(四) 河川區

依照全國水利會議決議，將現況河川範圍劃定為河川區，面積七・五四公頃。



(五) 宗教專用區

瀑布沿線左側山區林野翠茂，林相完整，於較平坦處原保存區變更名稱為宗教專用區，以統一土地使用分區名稱，並符合實際使用，供興建宗教紀念性建築物，面積一·一六公頃。

(六) 廣場

於入口道路盡頭劃設廣場一處，供遊客散步、休憩等活動之用；面積〇·三〇公頃。

(七) 公園用地

為確保本計畫區環境品質，促進觀光遊憩發展，提升整體遊憩體驗，參酌觀光部門擬定之五峰旗風景特定區開發建設計畫之發展建議，將6號道路底與5號道路間及南岸攔砂壩南側果園地劃設為公園用地，檢討後計畫面積二·一六公頃。

(八) 停車場用地

於機關用地東側，劃設停車場用地一處，供各型車輛停車之用，配合道路拓寬調整部分範圍，及未來觀光發展需要增加停車場面積，且其中應保留至少百分之十土地供作大眾運輸轉運設施之用，檢討後計面積一·三〇公頃。

(九) 機關用地

為應管理、治安等需要，劃設機關用地一處，位於3號計畫道路西側，供管理辦公室、及治安、車站等必要相關之機構使用，檢討後計面積〇·三三公頃。

(十) 堤防用地

於攔砂壩下方沿溪流劃設堤防用地，以確保山麓下方水土，面積一·七五公頃。

(十一) 道路用地

本計畫區內之道路系統，依其機能分為聯外道路及區內道路二種，1號道路為本計畫區主要之聯外道路，自計畫區東側入口界線至機關用地止，往南側拓寬三公尺，檢討後計畫寬度十五公尺；2號道路往東拓寬三公尺，檢討後計畫寬度十五公尺；3號道路往西拓寬三公尺，檢討後計畫寬度十五公尺；4號道路往北拓寬三公尺，檢討後計畫寬度十五公尺；其餘區內道路計畫寬度分別為十、八公尺及五公尺之人行步道，以便利遊客出入。檢討後計畫面積二·七四公頃。

(十二) 堤防兼道路用地使用(編號4號道路及6號道路)

由六號道路西側起向南至四號道路末端為止，面積約〇·七六公頃。

(十三) 觀光休閒產業專用區

為促進本計畫區觀光遊憩發展與公共設施用地取得與建設及早完成，將原保護區中地形較完整平緩、屬中、高土地利用潛力區之土地變更為觀光休閒產業專用區，未依下列開發方式規定完成開發前，得為從來之使用，其使用管制依原保護區土地使用分區規定辦理。檢討後計面積八·〇九公頃。

1 開發方式：依本計畫「觀光休閒產業整體開發獎勵及審查作業要點」規定，由地主自行擬定整體開發計畫，並提經宜蘭縣都市計畫委員會審查核可，且完成公共設施負擔作業後，始得發照建築。

2 代金管理運用：縣政府另行訂定捐獻代金之收支保管運用辦法，並成立專戶，專供本計畫區建設使用。

3 為加速觀光休閒產業專用區之開發，並防止土地投機，應於主要計畫發布實施後五年內依「觀光休閒產業整體開發獎勵及審查作業要點」提出整體開發，未能依限完成者，應由都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討，依法定程序檢討變更恢復為原計畫保護區或其他適當土地使用分區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

## 五、分期分區發展計畫

實施分期分區發展計畫之範圍包括旅遊服務設施區、機關、停車場、廣場、宗教專用區、公園用地等都市發展用地。本計畫區除廣場已開發完竣，劃為已發展區外，餘推計未來十年之旅遊人口成長所需發展用地及發展潛力，而劃為優先發展區。

圖五 變更五峰旗風景特定區計畫(第二次通盤檢討)示意圖。

表九 變更五峰旗風景特定區計畫(第二次通盤檢討)前後土地使用面積對照表。

表十 變更五峰旗風景特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表。

圖六 變更五峰旗風景特定區計畫(第二次通盤檢討)分期分區發展示意圖。

六、事業及財務計畫

詳見事業及財務計畫表。

本地區公共設施取得不以區段征收方式辦理，詳附件四。

表十一

變更五峰旗風景特定區計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

七、土地使用分區管制要點

詳見土地使用分區管制要點對照表。

表十二

變更五峰旗風景特定區計畫(第二次通盤檢討)前後土地使用分區管制要點對照表

附件一、變更五峰旗風景特定區計畫(第二次通盤檢討)觀光休閒產業整體開發獎勵及審查作業要點