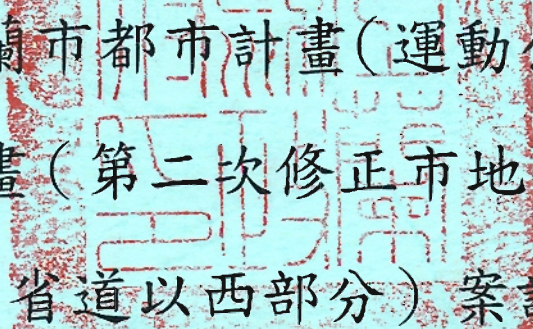


中華民國九十五年四月



變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)  
細部計畫(第二次修正市地重劃事業計畫-  
省道以西部分)案計畫書

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	變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次修正市地重劃事業計畫-省道以西部分)案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4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 告：宜蘭縣政府 95 年 2 月 24 日府建城字第 0950024174-A 號公告</p> <p>公開展覽：民國 95 年 2 月 24 日起至 95 年 3 月 25 日止</p> <p>刊登報紙：民國 95 年 3 月 1、2 及 3 日，共計 3 天【刊登中國時報】</p> <p>公開說明會：民國 95 年 3 月 16 日上午 10 時，假宜蘭縣政府第三會議室舉行</p>
人民團體對本案之反映意見	詳公民及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	宜蘭縣都市計畫委員會民國 95 年 3 月 28 日第 134 次會議審議通過

## 變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次修正市地重劃事業計畫-省道以西部分)案說明書

壹、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

貳、辦理機關：宜蘭縣政府

參、變更計畫理由：

- 一、經查本府 94 年 5 月 31 日府建城字第 0940067010-A 號函發布實施之「變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(修正市地重劃事業計畫-省道以西部分)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，並配合土地所有權人權屬分析結果調整都市計畫分區及都市設計管制規定。
- 二、復查原計畫書規定(原計畫書第 30 頁)，「…現住建成區內仍適宜居住、屋齡較低之合法聚落及建物，將其規劃為第一種住宅區，且不納入市地重劃範圍，以降低拆遷補償費。」另查原計畫書規定之土地使用分區管制要點第三點，對各使用分區就其參與市地重劃與否等，亦分別訂定其差別容積(原計畫書第 52 頁)。
- 三、經轄管地政事務所現場測釘界址，其中數處住一於緊臨市地重劃範圍處為空地(變更位置詳附圖一)，而第一種住宅區應屬市地重劃排除範圍，故原計畫書所訂排除市地重劃範圍尚有檢討之處。為符公平原則並避免此土地日後形成畸零地，應將其納入市地重劃，以符原計畫規劃意旨。
- 四、綜上所述，因原計畫規劃市地重劃範圍形成之執行疑義，並非屬計畫書圖不符之情形，亦未涉及實質計畫內容之變更，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 93.1.7 內授營都字第 0920091111 號函，本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理變更，修正原計畫書第一種住宅區及辦理市地重劃之範圍。
- 五、另原計畫書對市地重劃排除範圍係以「第一種住宅區」指定，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於市地重劃施行完成後恐形成畸零地，進而影響市地重劃範圍內與其緊接土地之建築使用，有違規劃意旨及市地重劃原意。故本案排除市地重劃範圍，除修正原計畫書「第一種住宅區」範圍外，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與建物現況，以地籍線

為原則，並考量建物現況後測定之。

- 六、另美福大排因水利防洪所需，二側堤防須加高，且 13-1 號道路不得設置汽機車出入口，致原計畫之道路系統無法滿足宗教專用區及住三（整體開發）出入所需。
- 七、13-1 號道路與台九省道路口處之住一（保留區），目前依賴既成道路連接嵐峰路出入，未來因 13-1 號道路不得設置汽機車出入口，市地重劃完成後恐有無法出入之虞。
- 八、部分土地所有權人陳情保留區面前道路為私設通路，且屬購置房屋時之負擔，但因產權尚屬私人所有，如再納入重劃或另行徵收，似有違公平正義原則，盼能維持現況。歸納其所述內容確合情理，故參酌其陳情事項辦理都市計畫內容調整。
- 九、參酌部分土地所有權人陳情意見，調整運動公園北側與 14 號道路垂直之四米人行步道東側之住一範圍，並考量市地重劃配地情形及退縮建築規定，酌予調整該計畫道路線型；其次，考量實際通行需要及減少市地重劃負擔，前開計畫道路南側原規劃二囊底路一併廢除。

#### 肆、變更內容：

##### 第一案

- 一、因應變更計畫理由第四、五、六、七、九點，變更原計畫，如圖一～四。
- 二、第三種住宅區（整體開發）未來申請建築使用時須與宗教專用區於 13-1 號道路（東西向快速道路）旁留設共同出入口。
- 三、「變更第二種住宅區為四米人行步道」及「變更道路為四米人行步道」之處，其土地使用分區管制要點另訂如第十一點。

## 第五案

- 一、配合前述內容變更本案市地重劃範圍，如附圖三。
- 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。

附表一 變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次修正市地重劃事業計畫-省道以西部分)案變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)		
一	十三號道路以東、台九省道以西、三十一號道路以南、十四號道路以北地區	第一種住宅區	0.0155	四米人行步道	0.0027	1. 保留區出入通路 2. 考量現有建物狀況不納入市地重劃 3. 考量市地重劃配地情形及建築退縮規定	
				第二種住宅區	0.0128		
		第二種住宅區	0.1039	道路用地	0.0955		
				四米人行步道	0.0078		
				第一種住宅區	0.0006		
		道路用地	0.1932	四米人行步道	0.0108		
				第二種住宅區	0.1427		
				第三種住宅區	0.0247		
				河道用地	0.0150		
		四米人行步道	0.0020	第二種住宅區	0.0020		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。