

第四章 都市設計構想

壹、規劃原則

一、使市地重劃作業順利執行

(一) 剔除部份建成區

重新檢視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，不納入市地重劃範圍，以降低拆遷補償費。

(二) 依地籍分布狀況適度調整土地使用分區類別，以利小地主分配土地。

(三) 控制公共設施之負擔比例。

(四) 大街廓開發以降低道路面積及負擔比例。

維持原計畫以大街廓開發及都市設計管制手法留設道路，並建立不同目的車流道路系統之構想，以調整公共設施用地負擔，降低重劃費用負擔。

二、維持原都市計畫規劃意旨

(一) 保留原計畫公共設施配置構想。

(二) 維持原道路系統之規劃意旨。

(三) 建成區保留現有容積率及建蔽率。

(四) 適度調整住宅區等級。

(五) 現有慈惠堂用地維持為宗教專用區。

(六) 楊士芳故居仍維持為歷史空間保存區，並配合現況調整其範圍及周邊道路系統。

(七) 於運動公園週邊提供較多停車場用地。

三、不增加市地重劃負擔

(一) 控制公共設施之負擔比例

(二) 建立合理之財務估算模型，以降低貸款利息負擔

建立合理之財務模式，並配合檢視、修訂辦理時程，以重新估算貸款利息、降低重劃費用負擔。

(三) 計畫調整後之市地重劃負擔不應超過原計畫。

貳、規劃構想

一、土地使用規劃構想

本地區將成為以運動公園為中心之高品質住宅社區，其中並配置服務社區之商業區及學校、廣場兼停車場等公共設施，使運動公園成為本區景觀上之焦點，全區建築量體亦將配合塑造內低外高之整體意象。

(一) 住宅區

1. 第一種住宅區

區內有部份建築物已興建完成，未屆使用年限，因重劃增加公共設施的負擔，拆遷亦浪費公眾成本，折衷考慮將增列第一種住宅區，為以區內原有的完整建築社區為主，計畫保留維持原住宅使用。該區重劃時毋須負擔公共設施經費，亦僅能維持現行建蔽率六十%，容積率一二〇%之使用強度予以管制。

2. 第二種住宅區

第二種住宅區主要位於環繞運動公園週邊街廓，以獨棟或雙併之別墅型態建築為主，期望成為本區之理想示範住宅。

3. 第三種住宅區

第三種住宅區位於住二街廓之外環，密度及量體高度高於第二種住宅區，以連棟住宅及公寓式住宅為主。

(二) 商業區

宜蘭市之商業區為沿嵐峰路向南發展之趨勢，為延續商業活動至本區並滿足運動公園使用民眾之需求，於嵐峰路側劃設商業區。並期望該商業區之發展能與穿越其中之河道結合，成為有特色之供公眾活動之商業空間，並帶動本地區之商業發展。

(三) 宗教專用區及歷史空間保存區

本基地文小東側現有一處宗祠(慈惠堂)，將劃設為宗教專用區；而位於文中西側之楊士芳故居，因具有歷史保存價值，爰劃設為歷史空間保存區。

(四) 公共設施用地

1. 學校用地

本區設置文小用地及文中用地各一處，位於本區地理中心，且鄰近運動公園、商業區及廣場兼停車場用地，目的為將各服務設施集中於社區中心。

2. 廣場兼停車場用地

廣場兼車場用地位於運動公園北側，近本社區中心，不但服務本區住戶，亦可提供運動公園遊客之停車需求。

3. 體育場用地

本區主要之體育場用地為已開闢使用之宜蘭運動公園，歷年來已舉辦過多次國內外重大體育競賽，為宜蘭縣之重要地標；平日則為民眾休閒遊憩之主要場所。

4. 公園用地及綠地

本區除宜蘭運動公園用地外，另於楊士芳故居西南隅及文小西北隅規劃綠地，以延續歷史空間保存區及學校之意象。

5. 河道及人行步道

於河道邊設置人行步道，以塑造親水空間。

6. 廣場

本區南側為與縣政中心之意象能相互呼應，因此於二十米道路兩旁設置廣場用地，並指定退縮線，塑造成林蔭大道。

二、動線系統規劃構想

宜蘭縣內有宜蘭運動公園與羅東運動公園南北兩大綠地，為提倡自行車旅遊，於民國七十八年底即利用現有縣、鄉道及堤頂道路系統整修完成雙園(連接兩大運動公園)自行車道系統，本計畫預定將其路線延伸整合至宜蘭運動公園，使其自行車系統能完整聯繫兩大綠地。(詳圖五、圖六)

本地區因北側有東西向快速道路通過，東側有台省九號公路貫穿，以上二道路皆為宜蘭主要道路，車行速度快及車流量大，經過本區將造成環境衝擊。同時本區進出之車輛也將影響該二快速道路之車行品質。故本區之道路規劃依不同區位劃設不同道路等級，並管制穿越主要聯外道路之交通，以減少對通過性交通之干擾。茲分為三十米以上(含三十米)聯外道路、二十米主要道路、十二米次要道路與八米及六米之鄰里巷道。