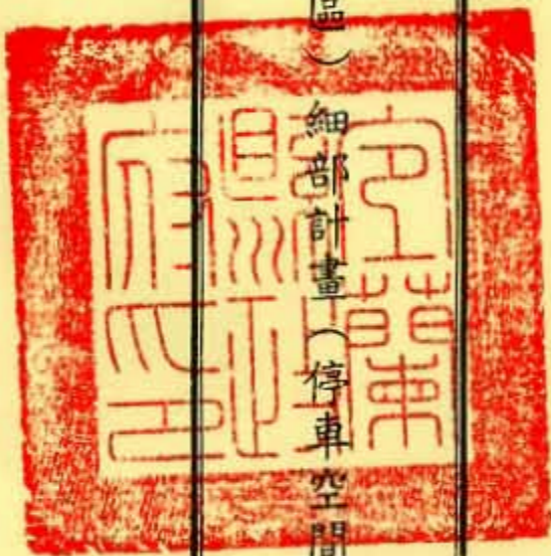


變更宜蘭市都市計畫（南門地區）

細部計畫（停車空間專案通盤檢討）說明書



宜蘭縣政府
九十三年六月

變更宜蘭市都市計畫（南門地區）細部計畫（停車空間專案通盤檢討）審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更宜蘭市都市計畫（南門地區）細部計畫（停車空間專案通盤檢討）案
變更法令依據	都市計畫定期通盤檢討辦法第十三條第一項第四款 內政部都市計畫委員會第四九三次會議審決訂定「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」
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	公開展覽：自民國九十一年十月一日起至九十一年十月三十日止。公告刊登九十一年十月四、六、七日中國時報。
人民團體對本案之反映意見	無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級 宜蘭縣都市計畫委員會九十一年十一月十三日第一一四次委員會議審議通過。



第一章 原都市計畫概要

壹、發布實施經過

宜蘭市都市計畫於民國二十一年公布實施，光復後仍沿用之。民國七十二年公告實施「變更暨擴大宜蘭市都市計畫」，民國八十年五月公告實施「變更暨擴大宜蘭市都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討暨第一次通盤檢討）」，依該都市計畫規定，原「機一」與「機三十三」用地因縣政府遷建，變更為住宅區之附帶條件應另行擬定細部計畫，含配置適當之公共設施用地，並完成法定程序公告實施後，始得發照建築。本案南門地區細部計畫旋於民國八十四年十月依據主要計畫之指導，擬定細部計畫進行法定程序，並於八十六年五月公告實施。

八十八年十一月為加速推動地區更新與開發，且基於保存區內文化資產與促進公眾享有文化資產之立意，辦理第一次通盤檢討，於八十九年十一月十六日公告實施。

變更宜蘭市都市計畫（南門地區）細部計畫（通盤檢討）示意圖，如圖一。

貳、計畫年期

配合辦理通盤檢討中主要計畫規劃，以民國一〇〇年為計畫目標年。

參、計畫容納人口與居住密度

配合辦理通盤檢討中主要計畫規劃，計畫居住密度約每公頃三〇四人，計畫區面積約五·四五公頃，計畫容納人口一、六五七人。

肆、土地使用計畫

劃設商業區約二·五二公頃，住宅區一·六〇公頃。

伍、公共設施計畫

劃設公園用地一處〇·九四公頃。公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定，優先於地下興建停車場及污水處理設施。

陸、道路系統計畫

計畫範圍內面臨主要道路神農路及民權路部分，增加劃設五公尺細部計畫道路；並於計畫區中央規劃一南北向道路用地，面積合計〇·三九公頃。

第二章 發展現況及檢討變更事項

壹、發展現況

本計畫區已完成區段徵收作業，目前辦理土地標售。除街廓一—一、一—二部分土地已出售外，餘應整體開發之商業區及住宅區，尚待標售。

計畫區內擁有多數大型樹木，主要集中於計畫區西側，已形成本區及全市特有之綠色景觀資源。

同時計畫區內之歷史建築，除舊縣長官邸已經修復再利用，作為宜蘭設治紀念館外，目前亦進行包含設治紀念館、舊主秘公館及舊農專校長宿舍之宜蘭設治紀念林園整建再利用計畫。

貳、檢討分析

依原計畫規定，商業區應附設汽車位數，依樓地板面積每一〇〇平方公尺設置一輛計算；建築物留設停車進出口，應銜接計畫區南側40及75號道路或中央75-1道路或西側8號道路。又原計畫規定，街廓一—一及一—二土地得不辦理整體開發。

是街廓一—一及一—二土地依前開規定開發時，因不得以基地面前神農路作為停車出入口，且依所購土地（目前已購地主中最小基地面積為 $90m^2$ ）之容積率上限（240%）計算，至少應留設二部汽車停車位。則上開土地，在原計畫停車空間設置規定下，將不易於個別建築。

本府曾多次協助地主鼓勵整體開發，惟地主均未採納。綜上所述，本府既循以鼓勵整體開發方式未果，基於促進地主儘速開發並檢討其基地停車空間留設問題，爰依內政部都市計畫委員會第四九三次會議審決訂定「都市計畫各種土

地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」壹之規定，辦理停車空間專案通盤檢討。

參、檢討變更事項

(一) 本次通盤檢討變更內容，如左表說明：

編號	變更內容	變更	更	理	由備註
一	增修訂「土地使用分區及都市設計管制要點」。	依原計畫規定，商業區應附設汽車車位數，依樓地板面積每一〇〇平方公尺設置一輛計算；建築物留設停車進出口，應銜接計畫區南側之及75號道路或中央75-1道路或西側8號道路。又原計畫規定，街廓一—及一—二土地得不辦理整體開發。 是街廓一—及一—二土地依前開規定開發時，因不得以基地面前神農路作為停車出入口，且依所購土地（目前已購地主中最小基地面積為300 ^m ）之容積率上限（240%）計算，至少應留設二部汽車停車位。則上開土地，在原計畫停車空間設置規定下，將不易於個別建築。 本府曾多次協助地主鼓勵整體開發，惟地主均未採納。綜上所述，本府既循以鼓勵整體開發方式未果，基於促進地主儘速開發並檢討其基地停車空間留設問題，爰依內政部都市計畫委員會第四九三次會議審決訂定「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」壹之規定，辦理停車空間專案通盤檢討。			
二	增訂「本計畫區內之建築開發與設計，規定應經由宜蘭縣都市設計審議委員會審查同意者，在本府未設置該委員會前，得經由宜蘭縣都市計畫委員會審議，並經審議通過後，始得開發建築。」。	計畫區內之建築開發與設計，規定應經本縣都市設計委員會審查同意。惟考量本府尚未設置該委員會，為避免影響土地開發時程，爰增訂本規定。			

本計畫未指明變更部分，係以原計畫相關規定為準。

(二) 本次通盤檢討增修訂土地使用分區及都市設計管制要點對照表，如左表說明：

第三章 檢討後都市計畫

壹、計畫目標年

配合辦理通盤檢討中主要計畫規劃，以民國一〇〇年為計畫目標年。

貳、計畫容納人口及居住密度

配合辦理通盤檢討中主要計畫規劃，計畫居住密度約每公頃三〇四人，計畫區面積約五·四五公頃，則本計畫區計畫容納人口一、六五七人。

參、土地使用計畫

一、商業區

維持原計畫，面積合計約二·五二公頃。

二、住宅區

維持原計畫，面積合計約一·六〇公頃。

肆、公共設施計畫

維持原計畫公園用地，面積合計約〇·九四公頃。本計畫公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定，優先於地下興建停車場及污水處理設施。

變更宜蘭市都市計畫（南門地區）細部計畫（停車空間專案通盤檢討）示意圖，如圖二。

通盤檢討前後各使用分區及用地面積統計表，如左表說明：

使用分區及用地	原 計		畫 新		備 註
	面積(公頃)	百分比	面積(公頃)	百分比	
商業區	二·五二	四六%	二·五二	四六%	通盤檢討後增減面積(公頃) 備 注
住宅區	一·六〇	三〇%	一·六〇	三〇%	
公園用地	〇·九四	一七%	〇·九四	一七%	
道路用地	〇·三九	七%	〇·三九	七%	

表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

伍、道路系統

維持原計畫道路用地，面積合計約〇·三九公頃。

陸、都市防災計畫

本計畫區有關救災路線及防災據點之規劃，將依循主要計畫對於全市土地使用及道路系統規劃，以為本計畫區防災空間系統規劃之指導。本計畫區防災據點及救災路線如圖八所示。

一、消防救災路線

依循主要計畫道路系統規劃，以三號道路(舊城南路)及八號道路(秦山路)為緊急道路，於救災必要時進行交通管制，維持交通順暢以利救災行為順利。另以四十號及七十五號道路為救援輸送道路，以為消防及避難通往之路徑。

二、防災據點