

宜蘭縣政府 函

機關地址：26060宜蘭市縣政北路1號

承辦人：李宏育

電話：(03)9251000-1342

電子郵件：huyu@mail.e-land.gov.tw

第二課

受文者：內政部營建署市鄉規劃局

發文日期：中華民國96年7月26日

發文字號：府建城字第0960096280號

速別：普通件

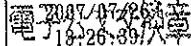
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為辦理「變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)」釘樁測量作業，請惠予協助提供該計畫第二原圖1份，請查照。

說明：變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)係經貴局協助辦理，該案業以本府96年6月20日府建城字第0960076701A號公告發布實施。

正本：內政部營建署市鄉規劃局

副本：本府建設局 



變更宜蘭市都市計畫 (第二次通盤檢討)書

擬定機關：宜蘭市公所
中華民國九十五年十二月

宜蘭縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)案
變更法令依據	都市計畫法第 26 條
擬定都市計畫機關	宜蘭市公所
本案公開展覽 起迄日期	公 告 徵 求 意 見 84.08.21~84.09.19 宜蘭市公所 84.08.21 市工字第 14775 號 公告
	公 開 展 覽 86.06.20~86.07.19 刊登 86.06.13 中國時報
	公 開 說 明 會 86.07.04 於宜蘭市公所會議室舉行
人民團體陳情意見	詳人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	市 級 85.12.04 第 1 次會審議通過
	縣 級 86.10.04 第 81 次會審議通過 86.11.11 第 82 次會審議通過 86.12.12 第 83 次會審議通過 87.09.08 第 85 次會審議通過
	部 級 92.09.16 第 568 次會審議通過 95.04.04 第 630 次會審議通過

目 錄

第一章 現行計畫概要	1
壹、地理位置	1
貳、發布實施經過	1
參、計畫範圍與計畫年期	1
肆、計畫人口及密度	1
伍、都市性質	1
陸、土地使用計畫	2
柒、公共設施計畫	2
捌、交通系統計畫	2
玖、土地使用分區管制要點	2
第二章 發展背景及現況分析	9
壹、人口成長	9
貳、土地使用	9
參、公共設施	10
肆、交通系統	11
伍、容積率分析	12
第三章 課題與對策	23
壹、土地使用	23
貳、公共設施	23
參、交通系統	25
肆、土地使用分區管制	26
第四章 檢討分析	27
壹、公民或機關團體陳情意見	27
貳、變更原則	27
參、本次檢討之變更	27

第五章 檢討後之計畫	36
壹、整體發展構想	36
貳、計畫範圍與面積	36
參、計畫目標年	36
肆、計畫人口與密度	36
伍、土地使用計畫	37
陸、公共設施計畫	38
柒、交通系統計畫	40
捌、都市防災計畫	41
玖、分期分區發展計畫	43
拾、事業及財務計畫	43
拾壹、土地使用分區管制要點	60

表 目 錄

表一	宜蘭市都市計畫歷次個案變更一覽表.....	3
表二	宜蘭市都市計畫本次通盤檢討前土地使用計畫面積表.....	5
表三	宜蘭市及宜蘭市都市計畫區人口成長統計表.....	13
表四	變更宜蘭都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況面積分析表..	15
表五	變更宜蘭都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表	17
表六	變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)容積管制分析表.....	22
表七	變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表.....	29
表八	變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分面積統計表....	32
表九	變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表....	34
表十	變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施明細表.....	45
表十一	變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)道路功能分類明細表..	54
表十二	變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表....	57
表十三	變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)都市計畫土地使用分區 管制要點增(修)訂條文對照表.....	61
表十四	變更宜蘭市都市計畫(第一次通盤檢討)附帶條件明細表.....	65
表十五	變更宜蘭市都市計畫(歷次個案變更)附帶條件明細表.....	66

圖 目 錄

圖一	宜蘭市都市計畫地理位置示意圖.....	7
圖二	現行宜蘭市都市計畫示意圖	8
圖三	變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖....	14
圖四	變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分示意圖.....	28
圖五	變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖.....	50
圖六	變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)防災計畫示意圖.....	51
圖七	變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)防災道路系統示意圖....	52
圖八	變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)分期分區發展示意圖....	53

第一章 現行計畫概要

壹、地理位置

本計畫區位於宜蘭市公所所在地，北距礁溪鄉約 5 公里，南距羅東鎮約 10 公里處，參見圖一。

貳、發布實施經過

- 一、民國21年成立宜蘭都市計畫，光復後沿用日據時期之都市計畫，面積478公頃。
- 二、民國72年5月公告實施「變更暨擴大宜蘭市都市計畫」，面積1,531.80公頃。
- 三、民國80年5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)」。
- 四、第一次通盤檢討實施迄今，曾辦理過數次個案變更，計畫面積調整為1530.58公頃，其變更內容及發布日期文號，參見表一。

參、計畫範圍與計畫年期

一、計畫範圍

本計畫以市公所所在地為中心，東起宜蘭市與壯圍鄉界，西止於宜蘭河，南止於綜合運動場以南約200公尺處，北至菸酒公賣局以北約600公尺處，計畫面積1,530.58公頃，參見圖二。

二、計畫年期

計畫年期為民國92年。

肆、計畫人口及密度

計畫人口為 120,000 人，居住密度為每公頃 324 人。

伍、都市性質

擴大計畫規劃宜蘭市為一具行政、文化、交通、工業、商業及居住等多功能之都市。

陸、土地使用計畫

以原有計畫發展為基礎，視其發展趨勢向外圍酌予擴大劃設住宅用地，並劃設商業區、工業區、零星工業區、保存區、倉儲區、農會專用區、行政區、河川區、農業區、車站專用區、產業交流專用區等使用分區。

柒、公共設施計畫

劃設機關用地25處、國小7處、國中5處、高中3處、高職2處、社教用地1處、兒童遊樂場用地4處、公園用地12處、公園兼兒童遊樂場用地8處、綠地6處、體育場用地1處、零售市場用地8處、批發市場用地2處、停車場用地12處、廣場兼停車場用地3處、加油站1處、車站用地1處、殯儀館用地1處、醫療用地1處、變電所用地2處、郵政用地2處、電信用地4處、電路鐵塔用地1處、抽水站用地5處、堤防用地1處、下水道用地1處、河道用地1處等設施。

宜蘭市都市計畫本次通盤檢討前土地使用及公共設施面積分配情形，參見表二。

捌、交通系統計畫

一、鐵路用地

將宜蘭火車站及計畫範圍內北迴鐵路沿線劃為鐵路用地。

二、道路

擴大計畫以原有計畫道路系統為基礎，並考慮未來發展交通需要，劃設聯外、主要、次要、出入道路及人行步道。

玖、土地使用分區管制要點

為促進土地合理使用，並配合發展現況、法令規定、建蔽率、容積率等訂定土地使用分區管制要點。詳表十三。

表一 宜蘭市都市計畫歷次個案變更(含個案通盤檢討)一覽表

表二 宜蘭市都市計畫本次通盤檢討前土地使用計畫面積表

圖一 宜蘭市都市計畫地理位置示意圖

圖二 現行宜蘭市都市計畫示意圖

表一 宜蘭市都市計畫歷次個案變更一覽表

編號	變更內容	發布日期文號	備註
一	變更宜蘭都市計畫(部分道路用地為住宅區)案	84.06.16 府建國字第 66278 號	配合興建岳飛國宅
二	變更宜蘭都市計畫(部分住宅區為機關用地)案	85.03.13 府建都字第 27644 號	配合興建地政大樓
三	變更宜蘭都市計畫(文小八為機關用地)案	85.11.30 府建都字第 132155 號	配合團管區遷建
四	擬定宜蘭市都市計畫(南門地區)細部計畫並配合變更主要計畫(部分住宅區為商業區)案	86.05.20 府建都字第 58022 號	配合南門地區細部計畫
五	變更宜蘭都市計畫(計畫範圍)通盤檢討案	86.06.24 府建都字第 69029 號	配合人民陳情案暨依內政部函釋辦理
六	變更宜蘭都市計畫(部分工業區為醫療用地)案	88.04.08 府建都字第 36123 號	配合員山榮民醫院興建門診大樓
七	變更宜蘭都市計畫(部分抽水站、農業區、工業區、住宅區為道路用地(供高速公路使用)暨部分河川區為河川區兼供高速公路使用、部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用、部分鐵路用地為鐵路用地兼供高速公路使用、部分河道用地為河道用地兼供高速公路使用)案	89.04.20 府建都字第 39064 號	配合高速公路使用
八	變更宜蘭都市計畫(綠地(綠十五)、停車場(停二)及部分人行步道為公園用地)案	89.07.24 府建城字第 66819 號	配合新建楊士芳紀念公園
九	變更宜蘭都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫並配合變更主要計畫案	89.12.28 府建城字第 140382 號	配合宜蘭都市計畫(運動公園附近)細部計畫
十	變更宜蘭都市計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案	90.05.11 府建城字第 78926 號	配合台電公司興建鐵塔
十一	變更宜蘭都市計畫(部分農業區、河川區為下水道用地(抽水站使用))案	90.05.30 府建城字第 57993 號	配合興建抽四
十二	變更宜蘭都市計畫(部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用)案	90.11.19 府建城字第 131431 號	配合高速公路使用
十三	變更宜蘭都市計畫(部分住宅區為道路用地)案	91.04.29 府建城字第 0910045540 號	配合南屏國小興建陸橋
十四	變更宜蘭都市計畫(部分農業區為社教用地)案	91.11.05 府建城字第 0910126206 號	撥用土地暨保存機堡
十五	變更宜蘭都市計畫(部分道路用地為公園用地)案	92.05.14 府建城字第 0920056482 號	配合林園整建再利用計畫

表一 宜蘭市都市計畫歷次個案變更一覽表

編號	變更內容	發布日期文號	備註
十六	變更宜蘭都市計畫(部分農業區為下水道用地(抽水站使用))案	92.09.18 府建城字第 0920113467 號	配合興建抽六
十七	變更宜蘭都市計畫(部工業區、農業區為鐵路用地)案	92.10.30 府建城字第 0920131186 號	配合鐵路高架橋興建用地之需求
十八	變更宜蘭都市計畫(部分倉儲區(倉一)、鐵路用地為產業交流專用區；部分倉儲區(倉一)為停車場用地；停車場(停四)用地、部分倉儲區(倉一)、道路用地為廣(停)用地)案	93.04.05 府建城字第 0930038541-A 號	配合經濟部辦理「地方產業交流中心推動計畫」
十九	變更宜蘭市都市計畫(部分農業區、工業區、住宅區、道路用地(供高速公路使用)為道路用地(供高速公路連絡道使用)；部分鐵路用地、鐵路用地兼高速公路使用為鐵路用地兼高速公路連絡道使用；部分道路用地、道路用地兼供高速公路使用為道路用地兼供高速公路連絡道使用；部分道路用地(供高速公路使用)為農業區；部分道路用地兼供高速公路使用為道路用地)案	93.09.22 府建城字第 0930119588-B 號	配合高速公路使用
二十	變更宜蘭都市計畫(部分住宅區為公園用地)案	93.10.01 府建城字第 0930123489 號	配合「宜蘭磚廠」之歷史空間保存
二一	變更宜蘭都市計畫(部分學校用地為學校用地兼供河道使用暨部分農業區為河道用地)案	94.01.04 府建城字第 0940000589-A 號	配合美福排水上游段二期改善工程
二二	變更宜蘭都市計畫(第二次通盤檢討)(變三十九-部分機關用地為住宅區及兒童遊樂場用地、逕五-部分車站用地為車站專用區)	94.04.14 府建城字第 0940041275-A 號	因應台汽客運民營化
二三	變更宜蘭都市計畫(配合新竹工業園區宜蘭基地-城南基地聯外道路拓寬)案	94.05.23 府建城字第 0940060303-A 號	配合竹科宜蘭基地—城南基地之發展所需
二四	變更宜蘭都市計畫(部分道路用地(供高速公路連絡道使用)為農業區)	94.11.16 府建城字第 0940145771-A 號	工程實際所需路線之修正
二五	變更宜蘭市都市計畫(部分商業區為保存區)案	95.02.10 府建城字第 095014963-A 號	舊宜蘭菸酒賣捌所

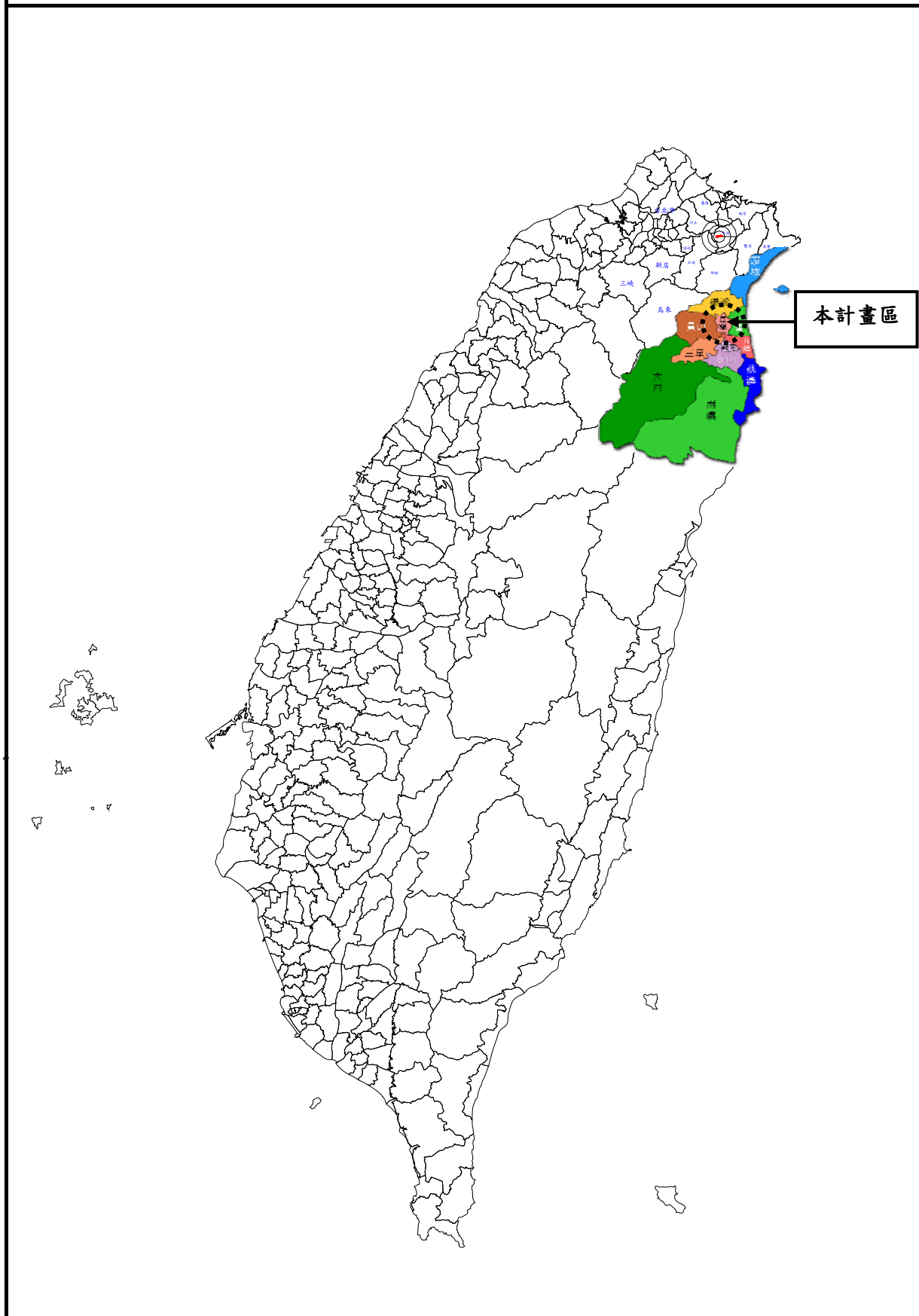
表二 宜蘭市都市計畫本次通盤檢討前土地使用計畫面積表

項目		原計畫 面積 (公頃)	歷次變更增 減面積 (公頃)	本次通檢前 計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備註
土 地 使 用 分 區	住宅區	323.44	-6.99	316.45	38.85	20.68	
	商業區	47.06	1.55	48.61	5.97	3.18	
	工業區	57.26	-0.52	56.74	6.97	3.71	
	零星工業區	0.76	0.00	0.76	0.09	0.05	
	倉儲區	3.03	-1.04	1.99	0.24	0.13	
	保存區	0.85	0.02	0.87	0.11	0.06	
	行政區	0.26	0.00	0.26	0.03	0.02	
	農會專用區	1.25	0.00	1.25	0.15	0.08	
	河川區	125.49	-1.69	123.8	--	8.09	
	農業區	614.80	-22.62	592.18	--	38.69	
	車站專用區	--	0.42	0.42	0.05	0.03	
	產業交流專用區	--	0.81	0.81	0.10	0.05	
	宗教專用區	--	0.14	0.14	0.02	0.01	
	歷史空間保存區	--	0.35	0.35	0.04	0.02	
	工商特定專用區	--	1.53	1.53	0.19	0.10	
	小計	1174.20	-28.04	1146.16	52.81	74.88	
公 共 設 施 用 地	機關用地	59.12	1.76	60.88	7.47	3.98	
	學校用地	67.17	-1.96	65.21	8.01	4.26	
	社教用地	--	0.35	0.35	0.04	0.02	
	兒童遊樂場用地	5.16	0.12	5.28	0.65	0.34	
	公園用地	16.77	1.70	18.47	2.27	1.21	含公園兼兒童遊樂場地
	綠地	2.59	0.13	2.72	0.33	0.18	
	體育場用地	23.01	0.00	23.01	2.82	1.50	
	批發市場用地	2.72	0.00	2.72	0.33	0.18	
	零售市場用地	2.63	0.00	2.63	0.32	0.17	
	加油站用地	0.14	0.00	0.14	0.02	0.01	
	車站用地	1.17	-0.42	0.75	0.09	0.05	
	殯儀館用地	3.12	0.00	3.12	0.38	0.20	
	醫療用地	1.60	0.27	1.87	0.23	0.12	

表二 宜蘭市都市計畫本次通盤檢討前土地使用計畫面積表

項目		原計畫 面積 (公頃)	歷次變更增 減面積 (公頃)	本次通檢前 計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備註
公 共 設 施 用 地	停車場用地	3.75	-0.51	3.24	0.40	0.21	
	廣場兼停車場用地	--	0.87	0.87	0.11	0.06	
	廣場用地	--	0.15	0.15	0.02	0.01	
	變電所用地	0.77	0.00	0.77	0.09	0.05	
	電信用地	1.89	0.00	1.89	0.23	0.12	
	電路鐵塔用地	--	0.02	0.02	0.00	0.00	
	郵政用地	0.38	0.00	0.38	0.05	0.02	
	抽水站用地	0.86	0.30	1.16	0.14	0.08	
	堤防用地	11.46	0.00	11.46	1.41	0.75	
	鐵路用地	14.60	-0.09	14.51	1.78	0.95	
	河道用地	1.03	1.09	2.12	0.26	0.14	
	鐵路用地兼供高速公路使用	--	0.02	0.02	0.00	0.00	
	道路用地兼供高速公路使用	--	0.13	0.13	0.02	0.01	
	鐵路用地兼供高速公路聯絡道使用	--	0.12	0.12	0.01	0.01	
	道路用地兼供高速公路聯絡道使用	--	14.06	14.06	1.73	0.92	
	河道用地兼供高速公路聯絡道使用	--	0.08	0.08	0.01	0.01	
	學校用地兼供河道使用	--	0.28	0.28	0.03	0.02	
	道路廣場用地	137.66	8.35	146.01	17.92	9.54	
小計	357.60	26.82	384.42	47.19	25.12		
合 計 (1)	790.48	--	814.60	100.00	--	都市發展用地面積	
合 計 (2)	1531.80	-1.22	1530.58	--	100.00	計畫總面積	

圖一 宜蘭市都市計畫地理位置示意圖



圖二 現行宜蘭市都市計畫示意圖



圖例

	住宅區		市 零售市場
	商業區		批 批發市場
	工業區		停 停車場
	倉儲區		公 公園
	保存區		兒 兒童遊樂場
	零星工業區		公(兒) 公園兼兒童遊樂場
	農會專用區		體 體育場
	行政區		綠 綠地
	河川區		油 加油站
	農業區		變 變電所
	工商特定專用區		殯 殯儀館用地
	宗教專用區		堤 堤防用地
	歷史空間保存區		鐵 鐵路用地
	機關		道 道路廣場
	學校		電(鐵) 電路鐵塔用地
	電信用地		車專 車站專用區
	郵政用地		產專 產業專用區
	醫療用地		人行步道
	車站用地		計畫範圍線
	抽水站用地		

第二章 發展背景及現況分析

壹、人口成長

- 一、宜蘭市之人口總數至民國93年底止為94,188人，民國72年至93年止，平均年增加率為5.58%。
- 二、宜蘭市都市計畫區之人口總數至民國93年底止為72,030人，民國72年至93年止，平均年成長率為7.30%，參見表三。
- 三、宜蘭市及本計畫區人口成長呈現緩慢增加現象，其成長較原計畫推估者為低，且現有居住人口密度為每公頃223人，比原計畫為低。

貳、土地使用

- 一、住宅區：現行計畫面積316.45公頃，使用面積217.09公頃，使用率約69%，乃因人口成長緩慢之故。住宅區之發展地區集中於原有都市計畫地區，近年來，則朝向外圍發展且漸形成新住宅社區。
- 二、商業區：商業區之發展地區集中於內環道路內之地區，後期劃設之次要商業區則僅少數零星發展。現行計畫面積48.61公頃，使用面積41.08公頃，使用率達85%，除沿街之商業使用外，其餘大部分仍為居住使用。
- 三、工業區：計畫工業區3處，工一位於宜蘭河北岸，目前僅少數工廠使用，工二及工三係現有之宜蘭酒廠及森林開發處。現行計畫面積56.74公頃，使用面積29.19公頃，使用率為51%。
- 四、零星工業區：位於計畫區東側，為依原有之工廠範圍劃設，現行計畫面積0.76公頃，使用面積0.76公頃，使用率為100%。
- 五、倉儲區：原計畫於火車站附近劃設2處倉儲區，目前大部分為鐵路局使用，現行計畫面積1.99公頃，使用面積1.99公頃，使用率為100%。
- 六、保存區：原計畫面積0.87公頃，使用面積0.87公頃，使用率為100%。現今為孔廟、碧霞宮及岳武穆廟使用。
- 七、農會專用區：為農會稻穀倉庫使用，計畫面積1.25公頃，使用面積1.25公頃，使用率為100%。

- 八、行政區：供人民團體使用，計畫面積0.26公頃，使用面積0.26公頃，使用率為100%。
- 九、河川區：為依宜蘭河流經本都市計畫區範圍及部分灌溉溝渠劃設，面積123.80公頃。
- 十、農業區：都市發展用地外圍多為農地重劃後之良田，面積共592.18公頃。
- 十一、車站專用區：為因應台汽客運民營化，基地週邊之社經環境及地方發展需要，劃設車站專用區，面積共0.42公頃，目前尚未使用。
- 十二、產業交流專用區：為配合經濟部辦理「地方產業交流中心推動計畫」，提供縣市對外展現與交流之窗口，提供地域限定之農產品或手工藝，面積0.81公頃，目前尚未使用。
- 十三、宗教專用區：為配合現況實際發展與細部計畫需求，劃設宗教專用區面積0.14公頃。
- 十四、歷史空間保存區：為配合縣府採用都市設計案之內容與現況發展需求，劃設歷史空間保存區面積0.35公頃。
- 十五、工商特定專用區：為配合現況實際發展與細部計畫需求，劃設工商特定專用區面積1.53公頃。

上述內容參見圖三、表四。

參、公共設施

一、規模需求分析

本計畫區範圍及人口規模均相當大，故公共設施之項目、規模及需求也相對較高。依通盤檢討標準，現行計畫未達部頒標準者有國小、國中、兒童遊樂場及停車場，且面積不足相當多，宜加以檢討改進；超過標準者有公園及體育場，因其超出甚多，可調整變更為其它公共設施，另綠地面積廣大宜作適當調整，其餘則按實際需要劃設。

二、區位分析

- (一)學校用地：目前國小、國中之分佈，按學區之劃分，其區位尚適中。
- (二)市場用地：位於中心商業區附近之市場已開闢且區位適中，另依鄰里社區劃設之市場，其區位也適中，然因長期未開闢，影響土地之經濟利用。

- (三)停車場用地：現行計畫停車場之區位均適中。
 - (四)公園用地及兒童遊樂場用地：平均分佈於於計畫區內，區位尚適中。
 - (五)機關用地：除少數機關(如軍事用地、電台等)位於都市發展用地外圍外，其餘均分佈於中心商業區附近，區位適中，方便民眾洽公辦事。
 - (六)殯儀館用地：位於計畫區西南側，區位不適，宜加以檢討。
 - (七)醫療用地：位於市中心，區位適中。
 - (八)批發市場用地：批一位於市區，區位尚可；批二位於市郊，區位不適，宜加以檢討。
- 其餘公共設施均依設置目的分佈，區位適中，參見圖三。

三、開闢情形分析，參見表五。

因地方財政困難，開闢經費籌措不易，故本計畫區之公共設施開闢情形不甚理想。

- (一)全部開闢之項目：體育場用地、醫療用地、電信用地、郵政用地、加油站用地、堤防用地及鐵路用地。
- (二)開闢率大於百分之五十者：機關用地、學校用地、零售市場用地、變電所用地及道路用地。
- (三)開闢率小於百分之五十者：批發市場用地、停車場用地、公園用地(含公園兼兒童遊樂場用地)。
- (四)完全未開闢者：抽水站用地、車站用地、兒童遊樂場用地、綠地、殯儀館用地及社教用地。

肆、交通系統

一、鐵路系統：

現行計畫鐵路用地面積 14.51 公頃，配合北迴鐵路通過本計畫區而劃設，為本市主要對外交通樞紐，現為台灣鐵路管理局使用中。

二、道路系統：

原計畫區之道路系統大都已經開闢，部分路段未達計畫寬度，現行計畫面積 146.01 公頃，使用面積 78.73 公頃，使用率 54%。

(一)主要道路：

1. 一號道路：由北至南貫穿本計畫區，北至礁溪，南往羅東，計畫寬度 30 公尺，為本計畫目前主要之聯外幹道，且為台九省道之一部分。

2. 二號道路：為第一次通盤檢討劃設之外環道路，貫穿本計畫區東側，計畫寬度 40 公尺，目前尚未開闢。
3. 七號道路：為東西向橫貫本計畫區北端，西至龍潭，東至壯圍，計畫寬度 20 公尺，目前部分路段僅 10 至 12 公尺寬，本路段為縣 1920 號道路之一部分。

(二)次要道路：

1. 四號道路：為本計畫區聯絡壯圍、台二省道之幹道，計畫寬度 22 公尺，目前平均寬度約 12 公尺，部分路段為 15 公尺，開闢率約為 57%。
2. 八號道路：為本計畫區通往員山，連接台七省道之聯絡道路，計畫寬度 20 公尺，已全部開闢。
3. 二二號道路：為本計畫區南端東西向之幹道，計畫寬度 17 公尺，目前約 12 公尺，開闢率約為 71%。
4. 三四號道路：為本計畫區向西往新城聯絡道，計畫寬度 15 公尺，已全部開闢。

(三)服務道路：為匯集各土地使用分區之交通量至主、次要道路，分布於計畫區內，寬度由 8 公尺至 25 公尺不等，大部分路段已開闢。

(四)人行步道：為兒童遊樂場、美福大排與住宅區間之阻隔，尚未開闢。

伍、容積率分析

- 一、本計畫住宅區現況容積率約為 145%，商業區現況容積率約 178%，扣除商業區做商業使用容積，其平均容積率為 131%，平均每人居住樓地板面積為 40.53 平方公尺，此乃因本地區建物樓層數均不高所致，參見表六。
- 二、計畫區之容許容積率為 162%，為促進地方發展需要及提升居住品質，擬將平均容積率提高至 169%，每人樓地板面積為 51.72 平方公尺。

表三 宜蘭市及宜蘭市都市計畫區人口成長統計表

圖三 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖

表四 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況面積分析表

表五 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

表六 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)容積管制分析表

表三 宜蘭市及宜蘭市都市計畫區人口成長統計表

年 別 (民國)	宜 蘭 市			本 計 畫 區		
	人口總數 (人)	增加人數 (人)	成 長 率 (%)	人口總數 (人)	增加人數 (人)	成 長 率 (%)
72	83,829	—	—	71,414	—	—
73	84,681	852	10.16	72,071	657	9.20
74	84,929	248	2.93	72,339	268	3.72
75	85,234	305	3.59	72,641	302	4.17
76	85,653	419	4.92	72,948	307	4.23
77	86,301	648	7.57	73,679	731	10.02
78	86,861	560	6.49	74,125	446	6.05
79	88,039	1,178	13.56	75,052	927	12.51
80	88,710	671	7.62	75,578	526	7.01
81	89,059	349	3.93	75,746	168	2.22
82	89,649	590	6.62	76,084	338	4.46
83	91,133	1,484	16.55	77,324	1,240	16.30
84	92,313	1,180	12.95	78,558	1,234	15.96
85	92,542	229	2.48	78,476	-82	-1.04
86	92,038	-504	-5.45	78,232	-244	-3.11
87	92,013	-25	-0.27	78,119	-113	-1.44
88	91,908	-105	-1.14	78,692	573	7.33
89	91,951	43	0.47	80,964	2,272	28.88
90	92,097	146	1.59	78,479	-2,485	-30.69
91	92,768	671	7.29	82,491	4,012	51.12
92	93,623	855	9.22	80,160	-2,331	-28.26
93	94,188	565	6.03	83,533	3,373	42.08
平均			5.58			7.30

註：由於民國 88 年及 92 年都市及區域發展統計彙編之計畫區人口數統計有誤，因此以宜蘭市都市計畫地區人口數佔宜蘭市總人口數比例歷年平均值進行計算。

資料來源：都市及區域發展統計彙編

圖三 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖



表四 變更宜蘭都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況面積分析表

項	目	計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	316.45	217.09	69	
	商業區	48.61	41.08	85	
	工業區	56.74	29.19	51	
	零星工業區	0.76	0.76	100	
	倉儲區	1.99	1.99	100	
	保存區	0.87	0.87	100	
	農會專用區	0.26	1.25	100	
	行政區	1.25	0.26	100	
	河川區	123.8	—	0	
	農業區	592.18	—	0	
	車站專用區	0.42	0.00	0	
	產業交流 專用區	0.81	0.00	0	
	宗教專用區	0.14	0.14	100	
	歷史空間 保存區	0.35	0.35	100	
	工商綜合 專用區	1.53	0.00	0	
	公共 設施 用地	機關用地	60.88	58.26	96
學校用地		65.21	53.55	82	
社教用地		0.35	0.00	0	
兒童遊樂 場用地		5.28	0.00	0	
公園用地		18.47	2.92	16	含公園兼兒童 遊樂場用地
綠地		2.72	0.00	0	
體育場用地		23.01	23.01	100	
零售市場用地		2.72	1.46	56	
批發市場用地		2.63	0.72	26	
加油站用地		0.14	0.14	100	
車站用地		0.75	0.42	56	
殯儀館用地		3.12	0.00	0	
醫療用地		1.87	1.60	86	
停車場用地	3.24	0.19	6		

表四 變更宜蘭都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況面積分析表

項	目	計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	備註
公 共 設 施 用 地	廣場兼停車場 用 地	0.87	0.00	0	
	廣 場 用 地	0.15	0.00	0	
	變電所用地	0.77	0.52	68	
	電 信 用 地	1.89	1.89	100	
	電路鐵塔用地	0.02	0.00	0	
	郵 政 用 地	0.38	0.38	100	
	抽 水 站 用 地	1.16	0.18	16	
	堤 防 用 地	11.46	11.46	100	
	鐵 路 用 地	14.51	14.51	100	
	河 道 用 地	2.12	2.12	100	
	鐵路用地兼供 高速公路使用	0.02	0.02	100	
	道路用地兼供 高速公路使用	0.13	0.13	100	
	鐵路用地兼供 高速公路聯絡 道 使 用	0.12	0.12	100	
	道路用地兼供 高速公路聯絡 道 使 用	14.06	14.06	100	
	河道用地兼供 高速公路聯絡 道 使 用	0.08	0.08	100	
	學校用地兼供 河 道 使 用	0.28	0.28	100	
	地	道路廣場用地	146.01	78.73	
合	計	1530.58	—	—	計畫總面積

註：1. 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算。

2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

資料來源：變更宜蘭都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討暨第一次通盤檢討)書
填表日期：89年04月

表五 變更宜蘭都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	本 次 檢 討 前				檢 討 標 準	計畫人口 120,000 人		備 註
	編 號	計 畫 面 積 (公頃)	已 開 闢 面 積 (公頃)	開 闢 率 (%)		需 要 面 積 (公頃)	超 過 或 不 足 面 積 (公頃)	
機 關 用 地	機 二	0.36	0.36	100	按實際需要檢討之	—	—	
	機 三	1.80	1.80	100				
	機 四	2.52	2.52	100				
	機 五	0.32	0.32	100				
	機 六	0.27	0.27	100				
	機 七	1.04	1.04	100				
	機 九	0.81	0.81	100				
	機 十	0.04	0.04	100				
	機十一	1.67	1.67	100				
	機十三	0.07	0.07	100				
	機十五	0.08	0.08	100				
	機十六	0.76	0.76	100				
	機十八	2.70	2.70	100				
	機二十	0.87	0.87	100				
	機二二	0.25	0.25	100				
	機二三	0.09	0.09	100				
	機二四	0.09	0.09	100				
	機二六	0.90	0.90	100				
	機二七	0.08	0.08	100				
	機二八	0.26	0.26	100				
	機二九	0.44	0.00	0				
	機三十	0.24	0.00	0				
	機三一	0.13	0.00	0				
機三三	1.46	0.00	0					
機三四	3.75	3.75	100					
機三五	39.34	39.34	100					
機三六	0.54	0.54	100					
地 小 計	60.88	58.61	96					
學 校 用 地	文小一	2.10	1.76	84	1. 五萬人以下者，以每千人 0.20 公頃為準。 2. 五萬至二十萬人者，超過五萬人部分，以每千人 0.18 公頃為準。	22.60	-5.15	
	文小二	1.10	1.10	100				
	文小三	2.80	2.80	100				
	文小四	4.30	3.87	90				
	文小五	1.78	0.00	0				
	文小六	2.97	0.00	0				
	文小七	2.40	2.40	100				
	地 小 計	17.45	11.93	69				

表五 變更宜蘭都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	本 次 檢 討 前				檢 討 標 準	計畫人口 120,000 人		備 註
	編 號	計 畫 面 積 (公頃)	已 開 闢 面 積 (公頃)	開 闢 率 (%)		需 要 面 積 (公頃)	超 過 或 不 足 面 積 (公頃)	
學 校 用 地	文中一	2.62	2.62	100	1. 五萬人以下者，以每千人 0.16 公頃為準。 2. 五萬至二十萬人者，超過五萬人部分，以每千人 0.15 公頃為準。	18.50	-4.29	
	文中二	3.40	3.40	100				
	文中三	2.95	2.95	100				
	文中四	2.17	0.00	0				
	文中五	3.07	2.60	85				
	小 計	14.21	11.57	80				
	文高一	7.30	7.30	100	由教育主管機關研訂需求面積。	-	-	
	文高二	3.73	3.73	100				
	文高三	3.50	0.00	0				
	文職一	15.11	15.11	100				
	文職二	3.91	3.91	100				
小 計	33.55	30.05	90					
合 計	65.21	53.55	82					
社 教 用 地	教 一	0.35	0.00	0				
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒 一	4.66	0.00	0	每千人 0.08 公頃為準，每處最小面積 0.1 公頃。	9.60	-2.70	公園兼兒童遊樂場 1.62 公頃併入計算。
	兒 二	0.10	0.00	0				
	兒 三	0.40	0.00	0				
	兒 四	0.12	0.00	0				
	小 計	5.28	0.00	0				
公 園 用 地 (含 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地)	公 一	2.92	2.92	100	1. 五萬人以下者，以每千人 0.15 公頃為準。 2. 五萬至十萬人口者，超過五萬人部分，以每千人 0.175 公頃為準。 3. 十萬至二十萬人口者，超過十萬人部分，以每千人 0.20 公頃為準。 4. 體育場所面積之二分之一，可併入公園面積計算。	20.25	+8.10	體育場面積 23.01 公頃，面積二分之一為 11.50 公頃併入計算。
	公 二	1.42	0.00	0				
	公 三	2.49	0.00	0				
	公 四	0.91	0.00	0				
	公 五	1.19	0.00	0				
	公 六	2.10	0.00	0				
	公 七	0.09	0.00	0				
	公 八	3.62	0.00	0				
	公 九	0.41	0.00	0				
	公 十	0.39	0.00	0				
	公 十一	0.02	0.00	0				

表五 變更宜蘭都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	本 次 檢 討 前				檢 討 標 準	計畫人口 120,000 人		備 註
	編 號	計 畫 面 積 (公頃)	已 開 闢 面 積 (公頃)	開 闢 率 (%)		需 要 面 積 (公頃)	超 過 或 不 足 面 積 (公頃)	
公園用地(含公園兼兒童遊樂場用地)	公十二	1.29	0.00	0				
	公兒一	0.20	0.00	0				
	公兒二	0.20	0.00	0				
	公兒三	0.20	0.00	0				
	公兒四	0.20	0.00	0				
	公兒五	0.20	0.00	0				
	公兒六	0.20	0.00	0				
	公兒七	0.20	0.00	0				
	公兒八	0.22	0.00	0				
	小 計	18.47	2.92	16				
綠 地	綠 九	1.92	0.00	0	按自然地形或其設置目的劃設。	—	—	
	綠 十	0.01	0.00	0				
	綠十三	0.02	0.00	0				
	綠十四	0.11	0.00	0				
	綠十六	0.18	0.00	0				
	綠十九	0.16	0.00	0				
	綠二十	0.02	0.00	0				
	綠二一	0.09	0.00	0				
	綠二二	0.21	0.00	0				
	小 計	2.72	0.00	0				
體育場用地	體	23.01	23.01	100	1. 三萬至十萬人口者，以每千人 0.08 公頃為準。 2. 十萬人口以上者，以每千人 0.07 公頃為準。 3. 面積之二分之一，可併入公園面積計算。	8.4	+14.61	
零售市場用地	市 一	0.88	0.88	100	每一間鄰單位設置一處為原則。	—	—	
	市 二	0.13	0.00	0				
	市 三	0.08	0.08	100				
	市 五	0.30	0.00	0				
	市 六	0.11	0.00	0				
	市 七	0.40	0.00	0				
	市 八	0.23	0.00	0				
	市 九	0.50	0.50	100				
	小 計	2.63	1.46	56				

表五 變更宜蘭都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	本 次 檢 討 前				檢 討 標 準	計畫人口 120,000 人		備 註
	編 號	計 畫 面 積 (公頃)	已 開 闢 面 積 (公頃)	開 闢 率 (%)		需 要 面 積 (公頃)	超 過 或 不 足 面 積 (公頃)	
批發市場用地	批 一	0.72	0.72	100	按實際需要檢討之。	—	—	
	批 二	2.00	0.00	0				
	小 計	2.72	0.72	26				
加油站用地	油	0.14	0.14	100	按實際需要檢討之。	—	—	
車站用地	站 二	0.75	0.00	0				
殯儀館用地		3.12	0.00	0	按實際需要檢討之。	—	—	
醫療用地	醫 一	1.60	1.60	100	按實際需要檢討之。	—	—	
	醫 二	0.27	0.27	100	按實際需要檢討之。	—	—	
停車場用地	停 一	0.28	0.00	0	1. 不得低於計畫區內車輛預估百分之二十之停車需求(以每戶 4 人, 汽車持有率 0.5 輛/戶, 每輛車停車樓地板面積 20 平方公尺計算) 2. 十萬人口以上者, 以商業區面積百分之十二為準。	6.00	-2.68	本計畫商業區面積 47.03 公頃。
	停 三	0.32	0.00	0				
	停 四	0.24	0.00	0				
	停 五	0.32	0.00	0				
	停 六	0.15	0.00	0				
	停 九	0.29	0.00	0				
	停 十	0.51	0.00	0				
	停 十一	0.20	0.00	0				
	停 十二	0.21	0.00	0				
	停 十三	0.44	0.00	0				
	停 十四	0.28	0.00	0				
	小 計	3.24	0.00	0				
廣場用地	廣停一	0.08	0.00	0				
	廣停二	0.20	0.00	0				
	廣停三	0.49	0.00	0				
	廣停四	0.10	0.00	0				
	小 計	0.87	0.00	0				
廣場用地	廣	0.15	0.00	0				
變電所用地	變 一	0.52	0.52	100	按實際需要檢討之。	—	—	
	變 二	0.25	0.00	0				
	小 計	0.77	0.52	68				
電信用地	電 一	0.04	0.04	100	按實際需要檢討之。	—	—	
	電 二	0.18	0.18	100				
	電 三	1.56	1.56	100				
	電 四	0.11	0.11	100				
	小 計	1.89	1.89	100				

表五 變更宜蘭都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

項目	本 次 檢 討 前				檢 討 標 準	計畫人口 120,000 人		備 註
	編 號	計 畫 面 積 (公頃)	已 開 闢 面 積 (公頃)	開 闢 率 (%)		需 要 面 積 (公頃)	超 過 或 不 足 面 積 (公頃)	
電路 鐵塔 用地	電(鐵) 一	0.02	0.00	0				
郵政 用地	郵 一	0.20	0.20	100	按實際需要檢討之。	—	—	
	郵 二	0.18	0.18	100				
	小 計	0.38	0.38	100				
抽 水 站 用 地	抽 一	0.08	0.00	0	按實際需要檢討之。	—	—	
	抽 二	0.10	0.00	0				
	抽 三	0.32	0.00	0				
	抽 四	0.39	0.00	0				
	抽 五	0.08	0.00	0				
	抽 六	0.19	0.00	0				
	小 計	1.16	0.00	0				
堤防 用地	堤	11.46	11.46	100	按實際需要檢討之。	—	—	
鐵路 用地	鐵	14.51	14.51	100	按實際需要檢討之。	—	—	
河道 用地	河	2.12	2.12	100				
鐵路用地兼 供高速公路 使 用		0.02	0.02	100				
道路用地兼 供高速公路 使 用		0.13	0.13	100				
鐵路用地兼 供高速公路 聯絡道使用		0.12	0.12	100				
道路用地兼 供高速公路 聯絡道使用		14.06	14.06	100				
河道用地兼 供高速公路 聯絡道使用		0.08	0.08	100				
學校用地兼 供河道使用		0.28	0.28	100				
道路 廣場 用地	道	146.01	78.73	54	按實際需要檢討之。	—	—	

表六 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)容積管制分析表

項目	分區項目	人口數 (人)	面積 (公頃)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	供住宅使用之樓地板面積 (公頃)	平均每人 居住樓地板面積 (m ²)	備註
現行計畫	住宅區	120,000	316.45	60	180	569.61	51.11	商業區容積率以150%商業使用計算 平均容積率169%
	商業區		48.61	80	240	43.75		
	小計		365.06	—	—	613.36		
現況	住宅區	83,533	217.09	60	145	314.78	40.53	商業區容積率以120%商業使用計算 平均容積率131%
	商業區		41.08	80	178	23.82		
	小計		258.17	—	—	338.60		
擬議方案	住宅區	120,000	316.45	60	180	569.61	51.11	商業區容積率以150%商業使用計算 平均容積率169%
	商業區		48.61	80	240	43.75		
	小計		365.06	—	—	613.36		

註：本計畫區以每人樓地板面積 50 m²計算，則容許容積率為 162%，為促進地方發展需要及提升居住品質，依台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定作業要點，擬將原計畫之平均容積率提高至 169%，每人樓地板面積為 51.72 m²。

第三章 課題與對策

壹、土地使用

課題一：部分住宅區房舍密集且簡陋，亟需更新。

說明：宜蘭河南側，鐵路以西地區，為舊有聚落，房屋密集人口密度甚高，缺乏公共設施及開放空間，且出入道路狹小，以致居住環境品質低落，亟待更新。

對策：在土地使用管制要點內增訂「再發展區土地開發管制要點」，以適當的提升容積獎勵整體開發，重建社區，增加開放空間與公共設施，以改善居住環境品質，提高生活水準。

課題二：工業區對都市發展之不良影響。

說明：現行計畫工業區面積廣達56.74公頃，使用率為51%，其中工三位於火車站後站，目前為行政院退輔會森林開發處使用，惟長期低度使用，其區位非常不理想，影響都市之整體發展與生活環境品質。

對策：火車站之前後係一都市之門戶，同時為該都市興盛、繁榮與發展之指標。為提昇宜蘭市之經濟活動，促進土地之利用與地方之發展，本次檢討，宜將該低度使用之工業區依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之相關規定，變更為適當使用分區。

貳、公共設施

課題一：公共設施數量不足及區位分布不均影響都市正常發展，降低整體生活環境品質。

說明：現行計畫之文小用地面積不足5.15公頃，文中用地面積不足4.29公頃，兒童遊樂場用地面積不足2.70公頃，停車場用地面積不足2.68公頃，而公園用地面積超出8.10公頃，又綠地面積廣達2.75公頃；因公共設施分配不平均，部分未達通盤檢討標準，導致都市機能之不完善，影響都市整體生活環境品質。

對策：(一)將高於檢討標準之公園用地調整變更為學校用地、停車場用地及兒童遊樂場用地，而綠地因設置目的不明確，經檢討宜調整變更為其它公共設施(包括兒童遊樂場用地、停車場用地等)，使其儘量達到檢討標準及符合生活環境需求。

(二)停車場用地不足之處，將已計畫區內公有地或配合整體規劃優先補充不足之停車場用地，並落實建築法停車空間或土管要點增列各使用分區之停車空間設置基準之規定，於細部計畫擬定時優先劃設補足。

(三)依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」獎勵民間投資興建，提供不足之公共設施用地。

課題二：公共設施開發方式與時序之檢討。

說明：現行計畫內之各項公共設施除少部分(位於運動公園附近細部計畫及鐵路以東細部計畫內)為市地重劃方式取得外，其於均採徵收方式取得；因政府財政困難，且民眾抗爭頻傳，導致各項公共設施長期無法順利開闢，嚴重影響生活品質。

對策：主管單位應儘速編列預算，同時積極向上級單位爭取經費補助，將已取得之公共設施用地早日開闢；而未取得之用地宜透過公平合理之開發方式取得，同時另訂定明確之獎勵措施積極鼓勵私人開發。

課題三：現行都市發展與公共設施規劃無法融合。

說明：南屏國小(原文小八)現設校於文中三預定地上，與原規劃之內容、區位、目的均不符；綠九用地現為攤販集中場，嚴重影響市容觀瞻、環境衛生及生活環境品質，宜作適當調整；部分市場用地，主管單位尚無開闢經費，民眾參與之意願又低，導致土地之閒置與浪費，且市場之劃設，對地區發展之助益不大。

對策：(一)由於南屏國小自民國83年11月遷校，並提供復興國中夜間部使用一年，已符合變更「文小」用地之要件，因此擬將原文中三用地變更為文小五，部都委會630次會議審議通過，尚待補辦公展，即可進行個案變更。

(二)綠地因設置目的不明確，故擬將綠九用地變更為兒童遊樂場用地及停車場用地，提供居民休閒遊憩之場所，及促進土地之經濟利用。

(三)將較不適宜作市場用地之市七及市八變更為停車場用地，以補充停車場用地之不足，及因應該地區未來車輛成長之停車需求。

課題四：宜蘭是主要上下水道系統計畫，目前是否有設置污水處理廠用地之必要？

說明：依都市計畫法第15條規定，檢討宜蘭市主要上下水道系統計畫，以及其是否有設置污水處理廠之必要。

對策：(一)宜蘭地區污水下水道系統，範圍涵蓋宜蘭市都市計畫區，於民國84年已完成規劃，部分設施正陸續興建中，其

污水處理廠設於壯圍鄉新南村，業於民國92年3月12日正式開工，以宜蘭市都市計畫區而言，無須另外劃設污水處理廠用地之需求。

(二)宜蘭市都市計畫範圍內雨水下水道系統均已規劃完竣，且依據規劃逐年辦理工程建設，未來如有抽排水設施用地需求，另尋都市計畫程序辦理個案變更。

課題五：本計畫區計畫人口120,000人之合理性。

說明：本計畫區依歷年人口成長趨勢推估(參見表三)，實際呈緩慢成長，且有些人有人口外移之現象，至民國100年人口成長預測值為95,917人，與計畫人口120,000人尚有一段差距。

對策：(一)計畫人口為120,000人，現況人口約為83,533人，與原計畫所設定之目標尚有一段距離。而以住宅區面積為316.59公頃，開闢率為68%(277.09公頃)，因此現況平均每人居住樓地板面積約為40.53平方公尺。依住宅區計畫面積316.59公頃，容積率180%，加上商業區計畫面積48.61公頃，容積率以240%的一半120%計算，平均每人居住樓地板面積為50平方公尺，推估計畫區可容納人口數為128,000人。

(二)但是依都市計畫定期通盤檢討辦法中之公共設施用地檢討標準，目前計畫區內之文小、文中、兒童遊樂場及停車場等用地面積皆為不足，僅能服務約67,000人，因此未來在公共設施的設置上仍需增加面積開闢率，使得公共設施服務標準能早日達到計畫之需求。

參、交通系統

課題：現行計畫道路欠缺系統規劃，影響都市發展甚鉅。

說明：由於宜蘭市開發較早，因此，許多市區街道較為狹小，規劃零亂造成許多交通問題，尤其許多穿越性交通，因無快速便捷之外環道路可供利用，以致造成市區交通擁擠，宜改善路網系統，解決此一交通問題。

對策：依據住都局84年7月之「宜蘭生活圈道路系統建設計畫」指導，本計畫應加速規劃興建外環道路系統，以引導穿越性車流量快速通過，避免集中於市區，建議於本計畫南側增闢一條東西向快速道路，寬度30公尺。本次通盤檢討配合該計畫於都市發展用地範圍內，利用現有計畫道路變更為寬度30公尺之道路，其餘地區，俟縣政府路線及範圍確定後，再於審議期間配合變更劃設。

肆、土地使用分區管制

課 題：原計畫尚未訂定土地使用分區管制。

說 明：為提昇居住環境品質，避免人口過度集中，造成公共設施之不足及居住環境之惡化，本次檢討宜訂定適當之土地使用分區管制，並將容積率之精神納入管制要點中。

對 策：將「宜蘭市都市計畫容積率專案通盤檢討案」之內容納入本次通盤檢討內，同時，為促進部分住宅區老舊社區之更新，增定「再發展區土地開發管制要點」，以改善居住環境品質。

第四章 檢討分析

壹、公民或機關團體陳情意見

本次通盤檢討逾第一次公開展覽期間公民團體陳情意見 44 件，第二次重新公開展覽期間公民團體陳情意見 58 件，及逾第二次重新公開展覽期間公民團體陳情意見 5 件，合計 107 件，其中涉及變更內容明細表等各案，併同辦理，其餘經分析後供檢討之參考。

貳、變更原則

- 一、適當調整計畫目標年。
- 二、配合人民陳情意見及發展現況檢討現行計畫，以符合實際發展需要。
- 三、依環境變遷及地方未來發展需要，檢討部分不合時宜之土地使用分區及公共設施。
- 四、依通盤檢討標準，調整部分公共設施。
- 五、配合地方重大建設計畫調整道路系統。
- 六、依發展現況需要增訂土地使用分區管制要點。
- 七、現有老舊聚落，訂定「再發展區」獎勵辦法，鼓勵私人自辦更新。

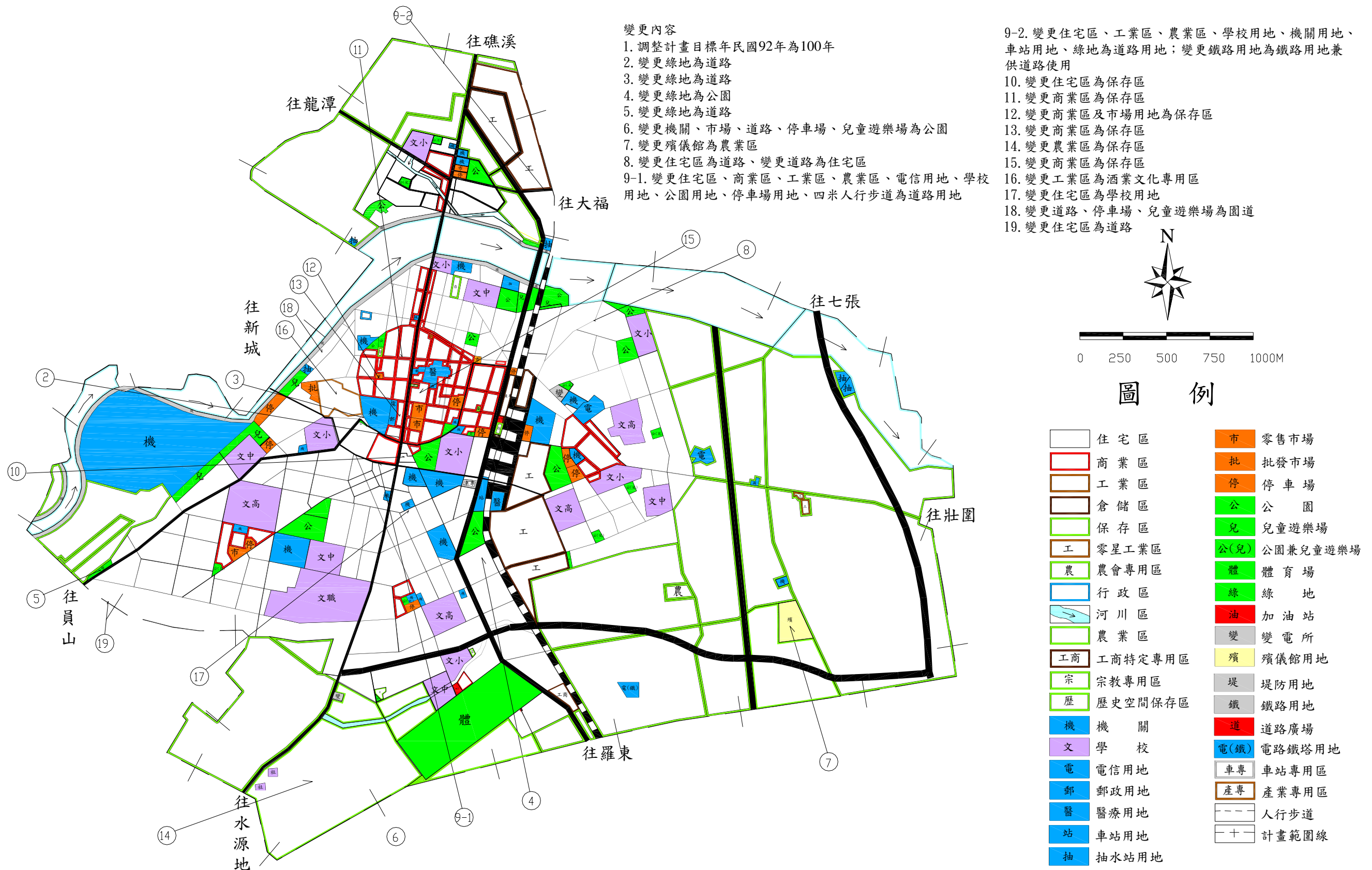
參、本次檢討之變更

本次檢討依上述之發展現況、課題研討及檢討分析後，其所需之變更項目、內容及面積，參見圖四、表七、表八及表九。

另有關南屏國小用地變更(文中三變更為文小五)以符合使用現況乙案，尚待補辦公展；振興廟產權部分農業區變更為保存區乙案，尚未取得回饋協議書；文小七校地範圍依現況修正，原範圍內之 228、230、231、235、236 及 237 等六筆地號土地變更為商業區乙案，亦尚未取得回饋協議書，以上三案待達成需求條件後，再進行變更。

- 圖四 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分示意圖
表七 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表
表八 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分面積統計表
表九 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表

圖四 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分示意圖



表七 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	變一	計畫目標年	民國92年	民國100年	配合北部區域計畫之計畫年期及因應計畫區之分期分區發展計畫，調整計畫年期。	
2	變五	公一西北側 機十八東南側	綠地(0.01)	道路用地(0.01)	配合現況調整變更。	
3	變六	機十八南側 工二東南側	綠地(0.02)	道路用地(0.02)	配合現況調整變更。	
4	變七	站二南側 機三東側	綠地(1.92)	公園用地(1.92)	將原有計畫作適當之調整。	
5	變十一	計畫區西端 八號道路北側	綠地(0.18)	道路用地(0.18)	併入鄰近道路用地較符合實際。	
6	變十二	停六西側 機卅一南側	機關用地(0.13) 市場用地(0.23) 停車場用地(0.15) 兒童遊樂場用地(0.20) 道路用地(0.10)	公園用地(0.81)	將原計畫作適當調整。	
7	變二十	機廿八南側 殯儀館用地	殯儀館用地(3.12)	農業區(3.12)	一、該殯儀館預定地無開發之事業及財務計畫，影響土地資源利用，造成土地地之閒置與浪費，宜作適當之調整。 二、縣府已於員山鄉地區設置一處公有墓地(含殯儀館)並已開闢完成，可因應地方需求。 三、併鄰近土地使用分區變更為農業區。	
8	變二四	25號道路	住宅區(0.02) 道路用地(0.03)	道路用地(0.02) 住宅區(0.03)	二十五號計劃道路中心樁C二七九、C二八一，C二八二向西北側偏移修正，可避免拆除合法房屋。	

表七 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
9-1	變二五之一 (重新提案)	7號道路南北兩側、公二南側(宜蘭A連絡道)	住宅區(0.19) 商業區(0.10) 工業區(0.24) 農業區(0.19) 電信用地(0.01) 學校用地(0.04) 公園用地(0.05) 停車場用地(0.02) 四米人行步道(0.001)	道路用地(0.84)	因應北宜高速公路於94年底通車後可能帶來之交通衝擊，依據宜蘭縣總體規劃之交通系統，南北向道路有北宜高速公路平原線、台九線及西環道路。為落實本計畫區宜蘭城再造願景，架構清晰交通路網系統暨未來擬定細部計畫發展單元所需，配合劃設三條東西向聯絡幹道，即宜蘭A連絡幹道、城中區民權	
9-2	變二五之二 (重新提案)	批一南側、公一南側、文小四南側、文高三西側 (中山橋與宜蘭B連絡道間) (宜蘭城中區民權幹道)	住宅區(0.64) 工業區(1.27) 農業區(2.65) 學校用地(0.18) 機關用地(0.52) 車站用地(0.03) 綠地(0.11) 鐵路用地(0.49)	道路用地(5.40) 鐵路用地兼供道路使用(0.49)	幹道及宜蘭B連絡幹道。	其中配合宜蘭縣都委會地133次會議決議，修正民權幹道鐵路以東部分路寬從25米為32米，其變更工業區面積0.33公頃、農業區面積0.21公頃為道路用地面積0.54公頃。
10	變二六	公一西側 機廿北側	住宅區(0.20)	保存區(0.20)	保存區範圍應依實際使用現況及地籍界線妥善劃設。	五穀廟
11	變二七	存二東側 郵一西側	商業區(0.12)	保存區(0.12)	附帶條件： 宜蘭舊城地區應另行委託進行細部規劃，針	城隍廟
12	變二八	存二南側 市三東側	商業區(0.06) 市場用地(0.07)	保存區(0.13)	對歷史空間及各古蹟點之串連、街道之聯繫與觀光功能等進行妥善規劃，並納入都市設計等管制方式針對古蹟進行規範、塑造舊城	文昌宮
13	變二九	市一西側 郵二東側	商業區(0.22)	保存區(0.22)	意象。	林氏家廟追遠堂
14	變三十	體育場西側 變二南側	農業區(0.25)	保存區(0.25)		陳氏家廟鑑湖堂
15	變三一	存二東側 醫療用地南側	商業區(0.03)	保存區(0.03)		新民堂

表七 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
16	變 三 二	批一東側 文小三北側 宜蘭酒廠	工業區(4.51)	酒業文化專用區(4.51)	一、配合公有土地之檢討而變更。 二、可配合保存製酒廠房，整體開發提供多樣化活動設施。 三、土地使用分區管制要點內加入對博物館用地之規定。	1. 其使用項目種類、強度及必要性之公共設施，由縣府與台灣菸酒公司妥為協調，另於細部計畫內明訂之。 2. 酒業文化專用區之再開發利用，應配合當地產業文化特色，並將城鄉風貌理念融入整體再發展計畫。
17	變 四 十	機廿二南側 機三北側	住宅區(0.57)	學 校 用 地 (0.57)	一、公有土地之檢討及依土地使用現況變更。 二、依省立蘭陽女中86.11.5(八六)蘭女總字第〇六六七號函配合變更。	供第二校區使用
18	變 四 五	堤防用地東側、抽一北側	停車場用地(0.20) 兒童遊樂場用地(0.90) 道路用地(0.45)	園 道 用 地 (1.55)	配合宜蘭河全流域規劃及實際需要。	
19	人 13	22號道路南側、計畫範圍線南緣	住宅區(0.01)	道 路 用 地 (0.01)	配合道路開闢。	

註：凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

表八 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分面積統計表

項目	編號										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9-1	9-2	10
住宅區								+0.01	-0.19	-0.64	-0.20
商業區									-0.10		
工業區									-0.24	-1.27	
零星工業區											
倉儲區											
保存區											+0.20
行政區											
農會專用區											
酒業文化區											
專用區											
河川區											
農業區							3.12		-0.19	-2.65	
機關用地						-0.13				-0.52	
學校用地									-0.04	-0.18	
公園用地				+1.92		+0.81			-0.05		
兒童遊樂場						-0.20					
體育場用地											
綠地	-0.01	-0.02	-1.92	-0.18						-0.11	
停車場用地						-0.15			-0.02		
批發市場用地											
零售市場用地						-0.23					
加油站用地											
醫療用地											
電信用地									-0.01		
郵政用地											
抽水站用地											
變電所用地											
殯儀館用地							-3.12				
車站用地										-0.03	
堤防用地											
鐵路用地										-0.49	
園道用地											
道路廣場用地	+0.01	+0.02			+0.18	-0.10		-0.01	+0.84	+5.40	
鐵路用地兼供道路使用										0.49	
四米人行步道									-0.001		
小計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

調整
計畫
期
民國
100
年
至
國
年

表八 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)變更部分面積統計表

項目 \ 編號	11	12	13	14	15	16	17	18	19	小計
住宅區							-0.57		-0.01	-1.60
商業區	-0.12	-0.06	-0.22		-0.03					-0.53
工業區						-4.51				-6.02
零星工業區										0
保存區	+0.12	+0.13	+0.22	+0.25	+0.03					0.95
行政區										0
農會專用區										0
酒業文化專用區						+4.51				4.51
河川區										0
農業區				-0.25						0.03
機關用地										-0.65
學校用地							+0.57			0.35
公園用地										2.68
兒童遊樂場								-0.90		-1.10
體育場用地										0
綠地										-2.24
停車場用地								-0.20		-0.37
批發市場用地										0
零售市場用地		-0.07								-0.30
加油站用地										0
醫療用地										0
電信用地										-0.01
郵政用地										0
抽水站用地										0
變電所用地										0
殯儀館用地										-3.12
車站用地										-0.03
堤防用地										0
鐵路用地										-0.49
園道用地								+1.55		1.55
道路廣場用地								-0.45	+0.01	5.90
鐵路用地兼供道路使用										0.49
小計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表九 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表

項目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討增 減面積 (公頃)	本次檢討後			備註	
			計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)		
土地 使用 分區	住宅區	316.45	-1.60	314.85	38.65	20.57	
	商業區	48.61	-0.53	48.08	5.90	3.14	
	工業區	56.74	-6.02	50.72	6.23	3.31	
	零星工業區	0.76	--	0.76	0.09	0.05	
	倉儲區	1.99	--	1.99	0.24	0.13	
	保存區	0.87	0.95	1.82	0.22	0.12	
	行政區	0.26	--	0.26	0.03	0.02	
	農會專用區	1.25	--	1.25	0.15	0.08	
	河川區	123.80	--	123.8		8.09	
	農業區	592.18	0.03	592.21		38.69	
	車站專用區	0.42	--	0.42	0.05	0.03	
	產業交流 專用區	0.81	--	0.81	0.10	0.05	
	宗教專用區	0.14	--	0.14	0.02	0.01	
	歷史空間 保存區	0.35	--	0.35	0.04	0.02	
	工商綜合 專用區	1.53	--	1.53	0.19	0.10	
	酒業文化 專用區	--	4.51	4.51	0.55	0.29	
小計	1146.31	-2.12	1144.19	52.48	74.76		
公共 設施 用地	機關用地	60.88	-0.65	60.23	7.39	3.94	
	學校用地	65.21	0.35	65.56	8.05	4.28	
	社教用地	0.35	--	0.35	0.04	0.02	
	兒童遊樂 場用地	5.28	-1.10	4.18	0.51	0.27	
	公園用地	18.47	2.68	21.15	2.60	1.38	含公園兼 兒童遊樂 用地
	綠地	2.72	-2.24	0.48	0.06	0.03	
	體育場用地	23.01	--	23.01	2.82	1.50	
	批發市場用地	2.72	--	2.72	0.33	0.18	
	零售市場用地	2.63	-0.30	2.33	0.29	0.15	
	加油站用地	0.14	--	0.14	0.02	0.01	
	車站用地	0.75	-0.03	0.72	0.09	0.05	
	殯儀館用地	3.12	-3.12	0	0.00	0.00	
	醫療用地	1.87	--	1.87	0.23	0.12	
停車場用地	3.24	-0.37	2.87	0.35	0.19		

表九 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫面積表

項目	本次檢討前 計畫面積 (公頃)	本次檢討增 減面積 (公頃)	本次檢討後			備註	
			計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)		
公 共 設 施 用 地	廣場兼停車場 用地	0.87	--	0.87	0.11	0.06	
	廣場用地	0.15	--	0.15	0.02	0.01	
	變電所用地	0.77	--	0.77	0.09	0.05	
	電信用地	1.89	-0.01	1.88	0.23	0.12	
	電路鐵塔用地	0.02	--	0.02	0.00	0.00	
	郵政用地	0.38	--	0.38	0.05	0.02	
	抽水站用地	1.16	--	1.16	0.14	0.08	
	堤防用地	11.46	--	11.46	1.41	0.75	
	鐵路用地	14.51	-0.49	14.02	1.72	0.92	
	河道用地	2.12	--	2.12	0.26	0.14	
	鐵路用地兼供 高速公路使用	0.02	--	0.02	0.00	0.00	
	鐵路用地兼供 道路使用	--	0.49	0.49	0.06	0.03	
	道路用地兼供 高速公路使用	0.13	--	0.13	0.02	0.01	
	鐵路用地兼供 高速公路聯絡 道使用	0.12	--	0.12	0.01	0.01	
	道路用地兼供 高速公路聯絡 道使用	14.06	--	14.06	1.73	0.92	
	河道用地兼供 高速公路聯絡 道使用	0.08	--	0.08	0.01	0.01	
	學校用地兼供 河道使用	0.28	--	0.28	0.03	0.02	
	道路廣場用地	146.01	5.90	151.91	18.65	9.92	
	園道用地	--	1.55	1.55	0.19	0.10	
小計	384.27	2.12	386.39	47.52	25.24		
合計 (1)	--	--	814.57	100.00	--	都市發展面積	
合計 (2)	1530.58	--	1530.58	--	100.00	計畫總面積	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第五章 檢討後之計畫

壹、整體發展構想

宜蘭城發展之願景是確立都市發展之重要骨架，因此透過以下的發展架構，逐步落實規劃構想，創造優質的生活環境，是宜蘭城再造的最終目標。

- 一、因應北宜高速公路開闢，宜蘭縣已擬定總體規劃，除平原線外，另有以現有之台九省道、西環快速公路為南北幹線，結合新店連絡道（宜蘭A）、宜蘭與另建議劃設貫穿城中區之民權幹道構成南北東西各三條之路網架構。
- 二、就全市發展劃分為六個社區單元（新生里生活社區、舊城河濱社區、舊城振興計畫、宜蘭大學社區、鐵路以東新興市區、宜蘭運動公園優質社區）將分別擬定細部計畫，並逐步將主要計畫與細部計畫予以分離。
- 三、為因應行政中心外遷及高速公路開闢，先行針對鐵路以東地區及舊城地區擬定細部計畫，在細部計畫未擬定完成公告實施前，仍延用原都市計畫內容據以實施，俟細部計畫完成法定程序即將其分離。

貳、計畫範圍與面積

本計畫區位於宜蘭市公所所在地，其範圍東起宜蘭市與壯圍鄉界，西止於宜蘭河，南至綜合體育場以南約 200 公尺處，北至菸酒公賣局以北約 600 公尺處，計畫面積 1,530.58 公頃，維持現行計畫，參見圖五。

參、計畫目標年

計畫目標年為民國 100 年。

肆、計畫人口與密度

計畫容納人口為 120,000 人，居住密度約每公頃 330 人。

伍、土地使用計畫

- 一、住宅區：現行計畫面積 316.45 公頃，本次通盤檢討除下列變更外，餘參照變更內容明細表，計畫面積減少 1.60 公頃，通盤檢討後計畫面積為 314.85 公頃。
- 二、商業區：現行計畫 48.61 公頃，本次通盤檢討除下述變更外，餘參照變更內容明細表，計畫面積減少 0.53 公頃，通盤檢討後計畫面積為 48.08 公頃。
- 三、工業區：現行計畫面積 56.74 公頃，本次通盤檢討除下述變更外，餘參照變更內容明細表，合計工業區共減少 6.02 公頃，通盤檢討後計畫面積為 50.72 公頃。
- 四、零星工業區：本次通盤檢討維持現行計畫，計畫面積為 0.76 公頃。
- 五、倉儲區：現行計畫劃設倉儲區 2 處，面積 1.99 公頃，本次通盤檢討後計畫面積維持 1.99 公頃。
- 六、保存區：現行計畫劃設保存區 3 處，計畫面積合計 0.87 公頃，存一供孔廟使用，存二供碧霞宮與岳武穆廟使用，存三供昭應宮使用。本次通盤檢討變更情形如下，合計保存區增加 0.95 公頃，通盤檢討後計畫面積為 1.82 公頃。
 - (一)於公一西側，變更住宅區為保存區(存四)，計畫面積增加 0.20 公頃，供五穀廟使用。
 - (二)於存二東側，變更商業區為保存區(存五)，計畫面積增加 0.12 公頃，供城隍廟使用。
 - (三)於存二南側，變更部分商業區及市場用地為保存區(存六)，計畫面積增加 0.13 公頃，供文昌宮使用。
 - (四)於市一西側，變更商業區為保存區(存七)，計畫面積增加 0.22 公頃，供林氏家廟追遠堂使用。
 - (五)於體育場西側，變更農業區為保存區(存八)，計畫面積增加 0.25 公頃，供陳氏家廟鑑湖堂使用。
 - (六)於存二東側，變更商業區為保存區(存九)，計畫面積增加 0.03 公頃，供新民堂使用。
- 七、行政區：現行計畫劃設行政區 1 處，計畫面積 0.26 公頃，維持現行計畫。

- 八、農會專用區：現行計畫劃設農會專用區 1 處，計畫面積 1.25 公頃，維持現行計畫。
- 九、河川區：現行計畫將宜蘭河及排水溝渠劃設為河川區，面積 123.80 公頃，本次通盤檢維持現行計畫。
- 十、農業區：現行計畫面積 592.18 公頃，計畫面積增加 0.03 公頃，通盤檢討後計畫面積 592.21 公頃。
- 十一、車站專用區：現行計畫面積 0.42 公頃，本次通盤檢討計畫面積維持不變。
- 十二、產業交流專用區：現行計畫面積 0.81 公頃，本次通盤檢討計畫面積維持不變。
- 十三、宗教專用區：現行計畫面積 0.14 公頃，本次通盤檢討計畫面積維持不變。
- 十四、歷史空間保存區：現行計畫面積 0.35 公頃，本次通盤檢討面積維持不變。
- 十五、工商特定專用區：現行計畫面積 1.53 公頃，本次通盤檢討面積維持不變。
- 十六、酒業文化專用區：本次通盤檢討將宜蘭酒廠及其腹地劃設為酒業文化專用區，面積為 4.51 公頃。

上述內容參見圖五。

陸、公共設施計畫

- 一、機關用地：現行計畫劃設機關 26 處，計畫面積 60.88 公頃，本次通盤檢討後計畫面積減少 0.65 公頃，計畫面積 60.23 公頃，參見表十。
- 二、學校用地
 - (一)文小：現行計畫劃設文小用地 7 處，計畫面積 17.45 公頃，本次通檢計畫面積減少 0.22 公頃，檢討後計畫面積為 17.23 公頃。
 - (二)文中：現行計畫劃設文中用地 5 處，計畫面積為 14.21 公頃，本次通盤檢討維持現行計畫。
 - (三)文高：現行計畫劃設文高用地 3 處，計畫面積 14.53 公頃，本次通盤檢討依照公有土地之檢討及土地使用現況，變更部分住宅區為學校用地，以供蘭陽女中第二校區使用。本次通盤檢討，計畫面積增加 0.57 公頃，通盤檢討後計畫面積為 15.10 公頃。

- (四)文職：現行計畫劃設文職用地 2 處，計畫面積 19.02 公頃，本次通盤檢討後，維持現行計畫。
- 三、社教用地：現行計畫劃設社教用地 1 處，計畫面積 0.35 公頃，本次通盤檢討維持原計畫。
- 四、兒童遊樂場用地：現行計畫劃設兒童遊樂場用地 4 處，計畫面積合計 5.28 公頃，本次通盤檢討後，計畫面積減少 1.10 公頃，計畫面積為 4.18 公頃。
- 五、公園用地：現行計畫劃設公園用地 20 處，計畫面積合計 18.47 公頃，本次通盤檢討後計畫面積增加 2.68 公頃，劃設公園用地 22 處，計畫面積為 21.15 公頃。
- 六、綠地：現行計畫劃設綠地 9 處，計畫面積 2.72 公頃，本次通盤檢討將配合整體需求與實際發展需要而予變更，計畫面積減少 2.24 公頃，通盤檢討後劃設綠地 4 處，計畫面積 0.48 公頃。
- 七、體育場用地：現行計畫劃設 1 處，本次檢討仍維持原計畫，檢討後計畫面積為 23.01 公頃。
- 八、零售市場用地：現行計畫劃設零售市場用地 8 處，計畫面積 2.63 公頃，本次通盤檢討計畫面積減少 0.30 公頃，檢討後面積為 2.33 公頃。
- 九、批發市場用地：現行計畫劃設批發市場用地 2 處，本次檢討後維持原計畫面積 2.72 公頃。
- 十、加油站用地：現行計畫劃設加油站用地 1 處，本次檢討維持原計畫面積 0.14 公頃。
- 十一、車站用地：現行計畫劃設車站用地 1 處，計畫面積為 0.75 公頃，本次檢討計畫面積減少 0.03 公頃，檢討後計畫面積 0.72 公頃。
- 十二、殯儀館用地：現行計畫劃設殯儀館用地 1 處，面積 3.12 公頃，因本縣已於員山鄉設置 1 處，故本計畫無設置之需要，予以併鄰近使用，檢討後面積為 0.00 公頃。
- 十三、醫療用地：現行計畫劃設醫療用地 2 處，本次檢討仍維持原計畫，計畫面積 1.87 公頃。
- 十四、停車場用地：現行計畫停車場用地 11 處，面積 3.24 公頃，本次通盤檢討，計畫面積減少 0.37 公頃，通盤檢討後共劃設停車場用地 9 處，計畫面積為 2.87 公頃。

- 十五、廣場兼停車場用地：現行計畫劃設廣場兼停車場用地 4 處，作為廣場及停車場使用，計畫面積為 0.87 公頃，本次檢討維持原計畫。
- 十六、廣場用地：現行計畫劃設廣場用地 1 處，計畫面積為 0.15 公頃，本次檢討維持原計畫。
- 十七、變電所用地：現行計畫劃設 2 處，本次檢討仍維持原計畫，計畫面積合計約 0.77 公頃。
- 十八、電信用地：現行計畫劃設電信用地 4 處，計畫面積 1.89 公頃，本次檢討計畫面積減少 0.01 公頃，計畫面積為 1.88 公頃。
- 十九、電路鐵塔用地：現行計畫劃設電路鐵塔用地 1 處，本次檢討維持原計畫，計畫面積 0.02 公頃。
- 二十、郵政用地：現行計畫劃設郵政用地 2 處，本次檢討仍維持原計畫，計畫面積合計 0.38 公頃。
- 二一、抽水站用地：現行計畫劃設抽水站用地 6 處，本次檢討維持原計畫，計畫面積合計約 1.16 公頃。
- 二二、堤防用地：現行計畫劃設堤防用地 1 處，本次檢討維持原計畫，計畫面積 11.46 公頃。
- 二三、河道用地：現行計畫劃設河道用地 1 處，本次檢討維持原計畫，計畫面積 2.12 公頃。

以上各公共設施得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，參見表十。

柒、交通系統計畫

- 一、鐵路用地：現行計畫將本檢討區範圍內之北迴鐵路沿線及宜蘭火車站劃設為鐵路用地，計畫面積 14.51 公頃，本次通盤檢討計畫面積減少 0.49 公頃，檢討後，計畫面積 14.02 公頃。
- 二、道路系統：現行計畫以原有計畫之道路系統為基礎，並考慮未來發展之需要，劃設聯外、主要、次要、出入道路及人行步道，寬度自 40 公尺至 4 公尺不等，面積 146.01 公頃，本次通盤檢討計畫面積合計增加 5.90 公頃，通盤檢討後，計畫面積為 151.91 公頃，參見表十一。

捌、都市防災計畫

都市防災計畫依據行政院 83 年 7 月 28 日 2391 次院會通過「災害防救方案」決議，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，都市防災計畫應納入都市計畫通盤檢討辦理。

本計畫區之防災計畫將依都市計畫型態及道路系統，建議防救災據點、防救災路線及緊急疏散方向，以作為都市計畫區內居民遭逢不可抗拒之緊急災害時，對於避難場所及逃生路線能有所參考。

一、防(救)災據點

防救災據點可提供居民正確且迅速之防災資訊外，並應具備收容避難、醫療救護與儲備生活必需品之功能，未來更應朝向定期辦理防災教育，指導居民基本防災技能之處所。本計畫區防救災避難地區(或據點)係以各社區鄰里單元設置防災區配合劃設之，除以安全性高之公、私有建築用地與四周農業區外，尚可利用學校、公園、公園兼兒童遊樂場、停車場、農會前廣場、綠地和道路等屬開放空間之公共設施用地，以兼做避難防災場所和緊急疏散地區使用。

- (一)臨時避難場所：本次通盤檢討參考村里行政區界、街廓分布以及開放空間服務範圍等，劃定防災空間服務區，並指定該區內學校、公園、兒童遊樂場、停車場、農會前廣場、綠地、廣場等開放空間為臨時避難場所。其中公園用地以及學校用地進行規劃設計時應提供防災避難設備，並事先做好臨時災民安置、醫療急救站、貨物集散等區位之規劃。為使救災指揮以及醫療據點發揮應有的應變功能，本次通盤檢討建議醫院用地以及救災指揮中心不扮演避難場所的角色，以免影響救災指揮及醫療救援的進行。
- (二)長期收容場所：長期收容場所應具備阻隔遮斷及地區避難之功能，並考輻交通便利性以及未來執行上、管理上的因素(例如是否影響學校管理及開放空間使用)，本計畫區指定尚未開闢之學校用地(文小五、文小六)、(文中四)以及(文高三)做為計畫發布實施後至下次通盤檢討前(或是學校開闢使用前)之長期收容場所。
- (三)救災據點：各類型之救災據點，茲說明如下：
 1. 救災指揮中心：以機四(市公所)為中心，統合民間資源成立臨時救災編組，容納救災救護人之進駐，進行救災人力及物資統計、連絡、分配等工作。
 2. 消防據點：只要以宜蘭分局消防隊為防救災消防據點，配合相關消防資源之運用，儲備消防器材、水源…等，以因應緊急用途。

3. 警察據點：主要以宜蘭縣警察局、新生、中山及新民等派出所為防救災警察據點，進行相關情報資訊之蒐集及災後秩序之維持。
4. 醫療據點：包括臨時醫療站及中長期醫療場所。前者係為發揮機動醫療設施急救之功效，於前述臨時避難場所中設置；後者則指定醫院用地(宜蘭市省立醫院與仁愛醫院)為傷病人員中長期收容場所。

二、防救災路線

本計畫區之消防救災路線系統，係考慮災害(火災、震災)之特性來加以設定，並以層級畫分之方式，視現有交通設施的地理位置、實質空間條件等，分別賦予不同的機能，包括緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路等，說明如下：

- (一)緊急道路：指定1號道路(即台9線，30公尺)、2號道路(40公尺)、6號道路(20公尺)、7號道路(25公尺)、8號道路(即台7線，20公尺)分別為本計畫區第一層級緊急道路。此道路於災害發生時必須保持暢通，同時在救災必要下得進行交通管制。
- (二)救援輸送道路：指定本計畫區之主要道路為救援輸送道路，配合緊急道路架構成為路網。其功能主要做為消防及便利車輛輸送物資至各防災據點，同時亦作為居民通往避難地區之路徑。
- (三)避難輔助道路：指定本計畫區之其他未編號之道路及人行步道作為避難輔助道路。此道路是連接前兩層級之道路，以架構各防災空間與道路之完整體系。

三、火災防止延燒地帶：本計畫區火災防止延燒地帶之劃設，可以利用河川水域、主要幹道及大型公園綠帶等建立都市防災綠軸系統，配合劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外之出入性道路，於緊急危難時提供防災避難疏散之場所，即可兼具火災延燒防止隔離功用。

整體而言，本計畫區之都市防災計畫應屬綱要性避難疏散計畫，以現有宜蘭市都市計畫區之計畫面積 1530.58 公頃計，其中學校、公園、兒童遊樂場和道路等併入避難空間，以計畫人口 120,000 人核計，則每人平均避難空間約有 24.36 平方公尺；延燒遮斷圈域劃分(以社區單元為單元)，以約一平方公里的防災範圍，作為防災生活圈單元。

上述宜蘭市都市防災計畫參見圖六、圖七。

玖、分期分區發展計畫

本計畫屬市鎮計畫，為使計畫區能循序發展，本計畫乃配合實際發展趨勢及地方財力負擔，訂定分期分區發展計畫，共分二期，每期均為5年。除已發展區外，第一期為優先發展區，自民國91年起至民國95年止，第二期自民國96年至民國100年止。發展分區之劃分種類與劃分原則如下：

一、實施發展分區的範圍包括住宅區、商業區、工業區、保存區、文教區及公共設施用地等都市發展用地。

二、劃分種類與劃分原則如下：

- (一)已發展地區：計畫區內現有聚落，已街廓為單元，其使用率達80%以上者，或相關公共設施建設完成地區。
- (二)優先發展區：完成細部計畫之發展潛力較高且發展阻力較小之地區。

上述分期分區發展計畫之範圍參見圖八。

拾、事業及財務計畫

一、土地開發與取得方式

(一)本計畫區供都市發展使用之土地可概分為二類，其開發方式如下：

- 1.一般建築用地：包括住宅區、商業區、工業區等，可由土地權利人視其需要依都市計畫法、建築法及其他相關法令之規定建築使用。
- 2.遊憩及公共設施使用：包括機關用地、學校用地、零售市場用地、公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、加油站用地、車站用地、道路用地等，除由政府機關各公用事業機構等投資興辦外，亦得依法由私人或人民團體投資經營。此外，公共設施用地若具備多目標使用之條件者，可報經縣政府核定後，依獎勵規定作多目標使用。

(二)公共設施用地及建設經費之取得方式如下：

- 1.公共設施用地之取得，除得依法徵收、價購、撥用外，並可以辦理市地重劃或獎勵民間投資方式取得。
- 2.經費的取得，除依都市計畫法第七十七、七十八條之規定辦理外，並得申貸台灣綜合開發資金或由出售公有土地所得籌措之。
- 3.後期發展地應另行擬定細部計畫以市地重劃方式開發。

二、優先發展原則

都市建設業務繁重，經費龐大，為期將來之健全發展，宜擬定發展優先順序，供今後分期分區建設之依據。本計畫將都市發展用地，就已發展地區劃定為已發展區，其餘屬優先發展地區，參見表五。至於公共設施之開闢，其優先發展原則建議如下：

- (一)已發展地區最先發展。
- (二)由民間籌資或捐地興建公共設施者，宜優先配合發展。
- (三)道路之開闢，宜從地方需求殷切，或對交通運輸產生較大效益之路段，優先發展。
- (四)對改善目前生活環境，提高設施水準效果最大者，應優先發展。
- (五)公營事業單位須用地，宜促其儘速取得設立。

三、事業及財務計畫

參見表十二。

- 表十 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表
圖五 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖
圖六 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)防災計畫示意圖
圖七 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)防災道路系統示意圖
圖八 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)分期分區發展示意圖
表十一 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)道路功能分類明細表
表十二 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

表十 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機二	0.36	5號及23號道路交叉口東南角	土地銀行
	機三	1.80	24號道路南面	警察局、稅捐處、糧食局
	機四	2.13	公一南面	市公所、縣議會、救國團、團管區、圖書館
	機五	0.32	油一東面	公賣局宜蘭分局
	機六	0.27	機五南面	新生派出所
	機七	1.04	文小二東面	宜蘭氣象站
	機九	0.81	停二西面	台電公司宜蘭營業處
	機十	0.04	6號及68號道路交叉口西北角	中山派出所
	機十一	1.67	25號道路東側	森林開發處辦公室
	機十三	0.07	36號及65號道路交叉口東南角	新民派出所
	機十五	0.08	21號及62號道路交叉口西北角	警察分局
	機十六	0.76	變電所東側	電力公司營業處
	機十八	2.70	宜蘭酒廠東側	聯勤電池廠
	機二十	0.74	32號及75號道路交叉口西南角	法院
	機二二	0.25	74號及77號道路交叉口西北角	河川局
	機二三	0.09	22號及37號道路交叉口北面	復興廣播電台
	機二四	0.09	蘭陽女中東面	
	機二六	0.90	4號與22號道路交叉口北面	電信局截收站
	機二七	0.08	4號及56號道路交叉口西面	警察電訊所
	機二八	0.26	56號道路西側	復興電台
機二九	0.44	停十東側	社區中心機關用地	
機三十	0.24	宜蘭高中南面	社區中心機關用地	
機三三	1.46	機卅五南側	團管區	
機三四	3.75	復興國中西側	文化中心	
機三五	39.34	兒一北側	陸軍營區與教練場地	
機三六	0.54	文中三東側	地政大樓	
地	小計	60.23		
學校用地	文小一	2.06	7號及58號道路交叉口西面	新生國小
	文小二	1.10	宜蘭氣象站西面	力行國小
	文小三	2.62	宜蘭酒廠南面	光復國小
	文小四	4.30	中山公園東面	中山國小、宜蘭國小
	文小五	1.78	體育場北面	
	文小六	2.97	公五東面	
	文小七	2.40	4號及72號道路交叉口南面	黎明國小
	地	小計	17.23	

表十 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
學校用地	文中一	2.62	83 號道路南面	宜蘭國中
	文中二	3.40	文化中心東面	復興國中
	文中三	2.95	宜蘭高中北面	
	文中四	2.17	體育場北面	
	文中五	3.07	22 號及 55 號道路交叉口西北角	中華國中
	小計	14.21		
	文高一	7.30	24 號及 71 號道路交叉口西北角	宜蘭高中
	文高二	4.30	22 號及 37 號道路交叉口東南角	蘭陽女中，本次通盤檢討增加第二校區用地 0.57 公頃
	文高三	3.50	29 號及 52 號道路交叉口西北角	
	小計	15.10		
	文職一	15.11	74 號及 77 號道路交叉口西北角	宜蘭大學
	文職二	3.91	27 號道路南面	宜蘭商職
	小計	19.02		
	社教用地	教一	0.35	
兒童遊樂場用地	兒一	3.76	機三五東側	本次通盤檢討減少面積 0.90 公頃
	兒二	0.10	文小四北側	
	兒三	0.20	公三南側	
	兒八	0.12	38 號道路西側	
	小計	4.18		
公園用地(含公園兼兒童遊樂場用地)	公一	2.92	25 號及 76 號道路交叉口西南角	中山公園
	公二	1.37	17 號及 59 號道路交叉口西北隅	
	公三	2.49	鐵路東側，行水區南側	
	公四	0.91	文小六北側	
	公五	1.19	文小六西面	
	公六	2.10	11 號道路東側	
	公七	0.09	21 號及 23 號道路交叉口	交通公園
	公八	3.62	105 號道路西側	
	公九	0.41	市六西北側	
	公十	0.39	存二北側	
	公十一	0.02	3 號道路南側	
	公十二	1.29	計畫區北側住宅區	
	公十三	1.92	站二南側機三東側	本次通盤檢討劃設
	公十四	0.81	文高二西北面	本次通盤檢討劃設

表十 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
公園用地 (含公園兼兒童遊樂場用地)	公兒一	0.20	新生國小西面	
	公兒二	0.20	58 號及 60 號道路交叉口西北側	
	公兒三	0.20	停五西南側	
	公兒四	0.20	機三十南側	
	公兒五	0.20	變電所北側	
	公兒六	0.20	宜蘭商職東面	
	公兒七	0.20	中華國中西北面	
	公兒八	0.22	22 號及 29 號道路交叉口西北角	
	小計	21.15		
	綠十九	0.16	7 號道路與堤防間隙地	
	綠二十	0.02	文小五北側	
	綠二一	0.09	變電所東側，歷史空間保存區西側	
	綠二二	0.21	計畫區南界，體育場西南側	
小計	0.48			
體育場用地	體	23.01	計畫區南面，1 號道路東側	
零售市場用地	市一	0.88	21 號及 65 號道路交叉口西北角	
	市二	0.06	岳武穆廟南側	
	市三	0.08	62 號及 58 號道路交叉口西北角	
	市五	0.07	機六南面	
	市六	0.11	35 號及 62 號道路交叉口北面	
	市七	0.40	停五南面	
	市八	0.23	公(兒)四南面	
	市九	0.50	機二九南面	
	小計	2.33		
批發市場用地	批一	0.72	宜蘭酒廠西側	
	批二	2.00	機二七東南側	
	小計	2.72		
加油站用地	油一	0.14	6 號及 58 號道路交叉口西南面	
車站用地	站二	0.72	機四東側	

表十 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施明細表

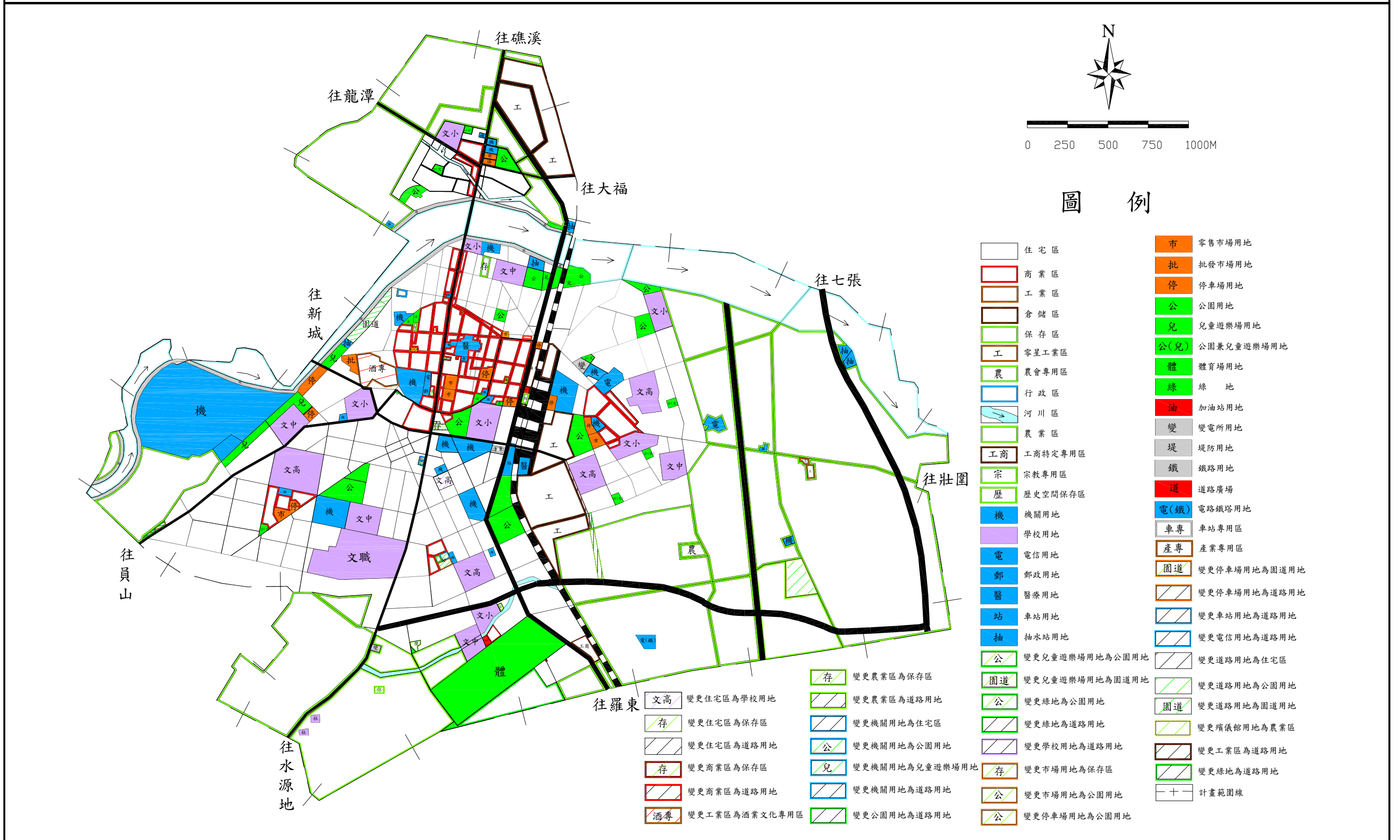
項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
醫療 用地	醫 一	1.60	38 號及 85 號道路交叉口東北側	宜蘭醫院
	醫 二	0.27	12 號及 25 號道路交叉口西北側	榮民醫院
	小 計	1.87		
停車場 用地	停 一	0.26	市五南側	
	停 三	0.32	62 號及 86 號道路交叉口西北角	
	停 四	0.24	1 號與 5 號道路交叉口西南隅	
	停 五	0.32	宜蘭高中南面	
	停 九	0.29	25 號及 10 號道路交叉口西面	
	停 十	0.51	機二九西面	
	停 十二	0.21	批一西面	
	停 十三	0.44	文中三北面	
	停 十四	0.28	停三東面	
	小 計	2.87		
廣場兼 停車場 用地	廣 停 一	0.08	1 號道路與 5 號道路交叉口	
	廣 停 二	0.20	1 號道路與 5 號道路交叉口	
	廣 停 三	0.49	1 號道路與 5 號道路交叉口	
	廣 停 四	0.10	13 號道路與 14 號道路交叉口	
	小 計	0.87		
廣場 用地	廣	0.15	體育場南側住宅區	
變電 所 用地	變 一	0.52	公兒五西側	
	變 二	0.25	體育場西側	
	小 計	0.77		
電 信 用 地	電 一	0.03	醫療用地西面	
	電 二	0.18	機十八東面	
	電 三	1.56	機十六南面	
	電 四	0.11	計畫區北面	
	小 計	1.88		
電路 鐵塔 用地	電(鐵) 一	0.02		
郵政 用地	郵 一	0.20	醫療用地西面	
	郵 二	0.18	機十八東面	
	小 計	0.38		

表十 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)公共設施明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
抽水站用地	抽一	0.08	批一北面	
	抽二	0.10	堤防南岸1號及82號道路間隙	
	抽三	0.32	堤防北岸，31號道路兩側	
	抽四	0.39	計畫區東面農業區東北面	
	抽五	0.08	計畫區西面農業區	
	抽六	0.19	計畫區西北側農業區	
	小計	1.16		
堤防用地	堤	11.46	計畫區西側，河川區兩側	
鐵路用地	鐵	14.02		
河道用地	河	2.12		
鐵路用地兼供高速公路使用		0.02	計畫區南側	
道路用地兼供高速公路使用		0.13	計畫區南側	
鐵路用地兼供高速公路聯絡道使用		0.12	計畫區南側	
道路用地兼供高速公路聯絡道使用		14.06	計畫區南側	
河道用地兼供高速公路聯絡道使用		0.08	計畫區南側	
學校用地兼供河道使用		0.28	計畫區南側	
道路廣場用地	道	151.91		
園道用地	園道	1.55	堤防用地東側，抽一北側	本次通盤檢討劃設

註：表內面積僅供參考，實施時應依據核定圖實地分割測量面積為準。

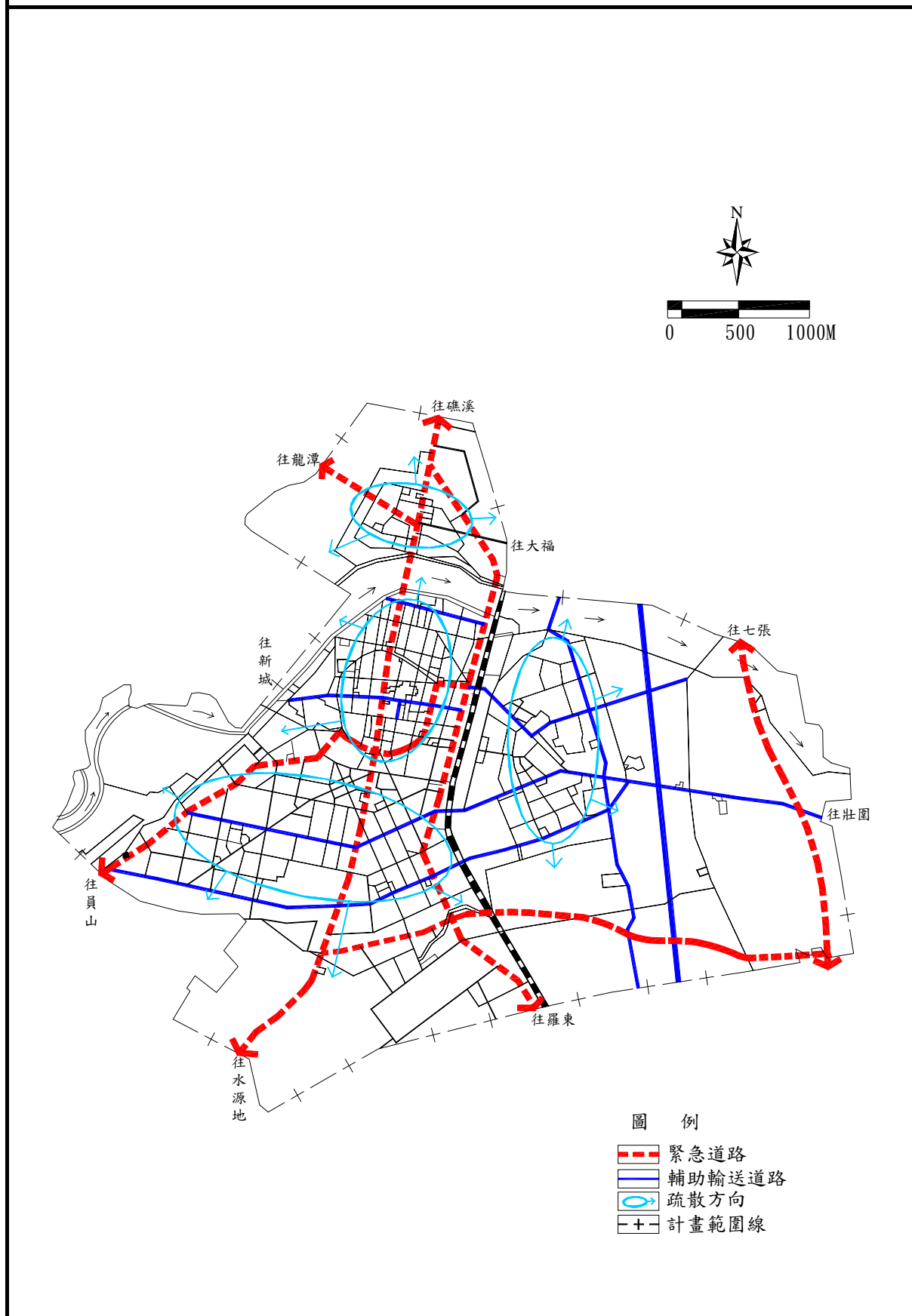
圖五 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)示意圖



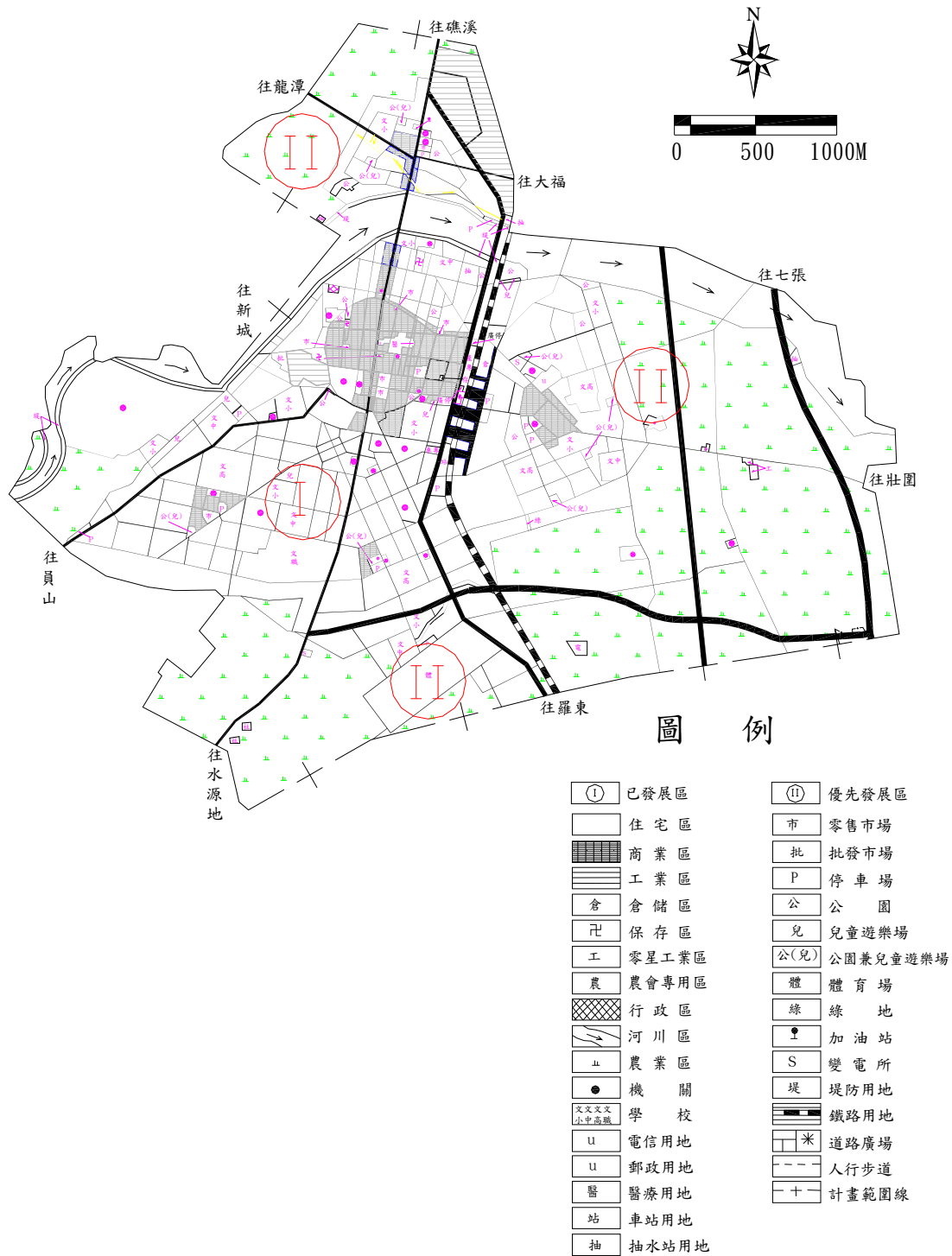
圖六 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)防災計畫示意圖



圖七 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)防災道路系統示意圖



圖八 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)分期分區發展示意圖



表十一 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)道路功能分類明細表

道路功能分類	編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註	
主要道路	聯外道路	1	計畫區北端至計畫南端	30	4,700	
	聯外道路	2	計畫區東面，北至南貫穿計畫區	40	2,250	
	聯外道路	4	32號道路至8號道路	22	2,750	
	聯外道路	7	6號道路至計畫區西端 1號道路至31、59號道路交叉口	25	1,150	
	聯外道路	17	6號道路至鐵路	25	450	
	區內道路	6	1號道路至宜蘭河	20	630	
	區內道路	32	1號道路至6號道路	15	2,150	
次要道路	聯外道路	8	3號道路至計畫區西南界	20	1,960	
	區內道路	3	32號道路至8號道路	25	300	
	區內道路	5	火車站至21、23號道路交叉口	22	200	
	區內道路	22	4號道路至8號道路	17	3,950	
	區內道路	35	1號道路至市六南側	12	950	
服務道路	聯外道路	9	22號道路至計畫區西南端	20	1,300	
	聯外道路	20	體育場西側至計畫西南端	20	1,020	
	聯外道路	27	4號道路至宜蘭河	15	1,600	
	聯外道路	34	機十八南面至宜蘭河	30	720	
	聯外道路	43	計畫區南緣至體育場南側	20	290	
	聯外道路	55	4號道路至計畫區南緣	12	1,480	
	聯外道路	56	27號道路至計畫區南緣	12	2,110	
	區內道路	10	25號道路至11號道路	50	210	
	區內道路	11	4號道路至12號道路	20	420	
	區內道路	12	線九北側至文小七北側	35	930	
	區內道路	13	9號道路至鐵路界線	35,40	750	
	區內道路	14	體育場北、西、南面環狀道路	20	2,100	
	區內道路	18	文中四西側，體育場北側	20,30	400	
	區內道路	21	32號道路至公七北面	18	325	
	區內道路	23	21號道路至32號道路	25	380	
	區內道路	24	8號道路至1號道路	15	1,800	
	區內道路	25	12號道路至4號道路 4號道路至宜蘭河	30	810 820	
	區內道路	26	4號道路至25號道路	15	1,150	
	區內道路	28	4號道路至宜蘭河	15	380	

表十一 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)道路功能分類明細表

道路功能分類	編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註	
服務道路	區內道路	29	12號道路至22號道路	40	365	
	區內道路	30	工一內部收集道路	15	750	
	區內道路	31	6號道路至7號道路 1號道路至計畫區界	15	330 40	
	區內道路	33	1號道路至32號道路	15	720	
	區內道路	36	1號道路至停十二北側	12	950	
	區內道路	37	40號道路至13號道路	12	1,355	
	區內道路	38	22號道路至32號道路	16, 12	1,100	
	區內道路	39	22號道路至75號道路	12	1,530	
	區內道路	40	72號道路至文小三東側	25	270	
	區內道路	41	24號道路至39號道路	12	240	
	區內道路	42	13號道路至18號道路	30	350	
	區內道路	44	25號道路至26號道路	20	330	
	區內道路	45	44號道路至47號道路	20	210	
	區內道路	46	27號道路至47號道路	15	350	
	區內道路	47	4號道路至26號道路	20	540	
	區內道路	48	25號道路至11號道路	20	220	
	區內道路	49	11號道路至28號道路	20	125	
	區內道路	50	22號道路至49號道路	20	465	
	區內道路	51	4號道路至29號道路	20	390	
	區內道路	52	53號道路至54號道路	18	450	
	區內道路	53	51號道路至22號道路	25	250	
	區內道路	54	12號道路至22號道路	25, 32	340	
	區內道路	57	1號道路至56號道路	12	1,770	
	區內道路	58	油一北面至6號道路	15	980	
	區內道路	59	文小一東側至公二東面	15	710	
	區內道路	60	7號道路至58號道路	15	180	
	區內道路	61	宜蘭河北岸6號道路西面住宅區內	15	480	
	區內道路	62	機十五東側至工三東側	12, 22	1,530	
	區內道路	63	13號道路至18號道路	12	300	
	區內道路	64	9號道路至22號道路	12	620	
	區內道路	65	23號道路至36號道路	10	310	

表十一 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)道路功能分類明細表

道路功能分類	編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註	
服務道路	區內道路	66	32號道路至65號道路	10	100	
	區內道路	67	23號道路至66號道路	10	60	
	區內道路	68	機二十南側至綠二北側	10	360	
	區內道路	69	8號道路至文小三北側	10	490	
	區內道路	70	36號道路至68號道路	10	420	
	區內道路	71	22號道路至文高一北側	10	1,220	
	區內道路	72	22號道路至80號道路	10	180	
	區內道路	73	80號道路至37與40號道路交叉口	10	710	
	區內道路	74	73號道路至79號道路	10	1,170	
	區內道路	75	1號道路至57號道路	25	1,090	
	區內道路	76	23號道路至75號道路	10	210	
	區內道路	77	機四南側至81號道路	10	1,560	
	區內道路	78	8號道路至81號道路	10	120	
	區內道路	79	1號道路至9號道路	10	1,100	
	區內道路	80	8號道路至兒五南側	10	2,140	
	區內道路	81	8號道路至71號道路 25號道路至鐵路界線	10	350	
	區內道路	82	公三西側至24號道路	10	1,460	
	區內道路	83	81號道路機十八北側至	10	120	
	區內道路	84	33號道路至21號道路	10	750	
	區內道路	85	文小二南側至宜蘭醫院西側	10	650	
區內道路	86	1號道路至機十八北側	10	820		
區內道路	87	4號道路文中五北側	12	80		

註：表內道路長度僅供參考，實施時應依據核定圖實際測釘之樁距為準。

表十二 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

公用設施 地種類	尚未取得 面積 (公頃)	土地取得式				開闢經費(千元)				主辦 單位	預定完 成期限 (民國)	經費 來源
		徵 收	市 地 重 劃	獎 勵 投 資	其 他	土 地 征 購 費 及 地 上 補 償 費	整 地 費	工 程 費	合 計			
機關 用地	機二九	0.44	√			—		6,600	6,600	市公所	92~96	由指定 用途機 關自行 籌措財 源。
	機三十	0.24	√			6,720		3,600	10,320		92~96	
學校 用地	文小一	0.29	√			1,015		4,350	5,365	縣政府	96~100	1. 由地 方政 編預 算辦 理 2. 上 級政 府助
	文小五	1.78	√			6,230		26,700	32,930		96~100	
	文小六	2.97	√			10,395		44,550	54,945		96~100	
	文中四	2.17	√			7,595		32,550	40,145		96~100	
	文中五	0.47	√			1,645		7,050	8,695		96~100	
	文高二	0.57	√			1,995		8,550	10,545	教育部	96~100	由教 育部 編列 預算 辦理。
	文高三	2.98	√			10,430		44,700	55,130		96~100	
社 教 用 地	教一	0.35	√			1,223		5,250	6,473	縣政府	92~96	1. 由地 方政 編預 算辦 理 2. 上 級政 府助
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒一	3.76	√		√	105,280		67,680	172,960	市公所	92~96	2. 上 級政 府助
	兒二	0.10	√		√	2,800		1,800	4,600		92~96	
	兒三	0.20	√		√	5,600		3,600	9,200		92~96	
	兒八	0.12	√		√	3,360		2,160	5,520		92~96	
公 園 用 地 (含 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地)	公二	1.37	√		√	38,360		27,400	65,760	市公所	92~96	
	公三	2.49	√		√	69,720		49,800	119,520		96~100	
	公四	0.91	√		√	25,480		18,200	43,680		96~100	
	公五	1.19	√		√	33,320		23,800	57,120		96~100	
	公六	2.10	√		√	58,800		42,000	100,800		96~100	

表十二 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施 用地種類	尚未取得 面積 (公頃)	土地取得式				開闢經費(千元)				主辦 單位	預定完 成期限 (民國)	經 來 費 源	
		徵 收	市 地 重 劃	獎 勵 投 資	其 他	土 地 征 購 費 及 地 上 補 償 費	整 地 費	工 程 費	合 計				
公園 用地 (含 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地)	公 七	0.09	√		√		2,520		1,800	4,320		92~96	
	公 八	3.62	√		√		101,360		72,400	173,760		92~96	
	公 九	0.41	√		√		11,480		8,200	19,680		92~96	
	公 十	0.39	√		√		10,920		7,800	18,720		92~96	
	公十三	1.92	√		√		53,760		38,400	92,160		92~96	
	公十四	0.81	√		√		22,680		16,200	38,880		92~96	
	公兒一	0.20	√		√		5,600		4,000	9,600		96~100	
	公兒二	0.20	√		√		5,600		4,000	9,600		96~100	
	公兒三	0.20	√		√		5,600		4,000	9,600		92~96	
	公兒五	0.20	√		√		5,600		4,000	9,600		96~100	
	公兒六	0.20	√		√		5,600		4,000	9,600		96~100	
	公兒七	0.20	√		√		5,600		4,000	9,600		92~96	
	公兒八	0.22	√		√		6,160		4,400	10,560		92~96	
綠 地	綠十九	0.16	√				4,480		2,400	6,880	市公所	96~100	1. 由地 方政 府編 列預 算辦 理 2. 由私 人獎 勵施 措投 資建
市 場 用 地	市 二	0.06	√		√		1,680		900	2,580	市公所 或私人 投資	92~96	
	市 五	0.07	√		√		1,960		1,050	3,010		96~100	
	市 六	0.11	√		√		3,080		1,650	4,730		92~96	

表十二 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

公共設施 用地種類	尚未取得 面積 (公頃)	土地取得式				開闢經費(千元)				主辦 單位	預定完 成期限 (民國)	經費 來源					
		徵 收	市 地 重 劃	獎 勵 投 資	其 他	土 地 征 購 費 及 地 上 補 償 費	整 地 費	工 程 費	合 計								
停車場 用地	停一	0.26	√		√			7,280		3,900	11,180	市公所	1. 由地方 政府編 列預辦 理 2. 上級 政府助 補				
	停三	0.32	√		√			8,960		4,800	13,760						
	停五	0.32	√		√			8,960		4,800	13,760						
	停九	0.09	√		√			2,520		1,350	3,870						
	停十	0.51	√		√			14,280		7,650	21,930						
	停十二	0.21	√		√			5,880		3,150	9,030						
	停十三	0.44	√		√			12,320		6,600	18,920						
	停十四	0.28	√		√			7,840		4,200	12,040						
	抽二	0.10	√		√			2,800		2,000	4,800						
	抽三	0.32	√		√			8,960		6,400	15,360						
	抽四	0.39	√		√			10,920		7,800	18,720						
	抽五	0.08	√		√			2,240		1,600	3,840						
	變電 所用地	變二	0.25						7,000		7,500			14,500	台電 公司	96~100	由台電 公司 自行財 源。
	廣場 兼停車 場用地	廣停一	0.08	√					2,240		1,440			3,680	市公所	96~100	由單位 自行財 源。
道 路 用 地		60.70	√					338,920		2,428,000	2,766,920	各級 政府	92-100	1. 由各 級政府 編列預 辦理 2. 上級 政府助 補			

拾壹、土地使用分區管制要點

為維護居住環境品質，促進土地合理利用，以達成計畫目標，本計畫依都市計畫法第廿二、卅二條及同法台灣省施行細則第卅五條等有關規定，訂定土地使用分區管制要點，參見表十三。

其餘有關變更宜蘭市都市計畫(第一次通盤檢討)書以及歷次個案變更中所規定附帶條件，參見表十四、表十五。

表十三 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)都市計畫土地使用分區管制要點增(修)訂條文對照表

原 計 畫 條 文	增 修 訂 後 條 文	備 註
一、本要點依都市計畫法第二十二條及台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	修正法源依據條次。
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。	三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。	
四、本計畫之工業區指定為乙種工業區使用，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%。	四、本計畫之工業區指定為乙種工業區使用，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%。	
五、零星工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%。	五、零星工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%。	
六、倉儲區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%。	六、倉儲區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%。	
七、保存區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。	七、保存區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。	
八、農會專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	八、農會專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	
九、行政區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	九、行政區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	
十、農業區除依下列規定管制外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則辦理。農業區農舍之簷高不得超過3層(10.5公尺)，最大基層建築面積不得超過220平方公尺。並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於25%，覆蓋率不得小於1/2。農業區建地目土地之建築物簷高不得超過3層(10.5公尺)，建蔽率不得大於50%，並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於25%，覆蓋率不得小於1/2。	十、農業區除依下列規定管制外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則辦理。農業區農舍之簷高不得超過3層(10.5公尺)，最大基層建築面積不得超過220平方公尺。並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於25%，覆蓋率不得小於1/2。農業區建地目土地之建築物簷高不得超過3層(10.5公尺)，建蔽率不得大於50%，並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於25%，覆蓋率不得小於1/2。	
十一、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	十一、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。	
十二、學校用地之建蔽率不得大於50%，國小用地容積率不得	十二、學校用地之建蔽率不得大於50%，國小用地容積率不得	

表十三 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)都市計畫土地使用分區管制要點增(修)訂條文對照表

原 計 畫 條 文	增 修 訂 後 條 文	備 註
大於120%；國中、高中(職)建築物之容積率不得大於150%。	大於120%；國中、高中(職)建築物之容積率不得大於150%。	
十三、加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。	十三、加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於80%。	
十四、零售市場之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%；若依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」開發時，其容積率不得大於240%。	十四、零售市場之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%；若依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」開發時，其容積率不得大於240%。	本次檢討修訂。 依內政部92.03.20台內營字第0920085159號令及台內營字第0920085154號令規定辦理。
十五、批發市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於120%。	十五、批發市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於120%。	
十六、變電所用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於140%。	十六、變電所用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於140%。	
十七、殯儀館用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%。	十七、殯儀館用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%。	
十八、車站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於100%。	十八、車站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於100%。	
十九、醫療用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	十九、醫療用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	
二十、電信用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	二十、電信用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	

表十三 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)都市計畫土地使用分區管制要點增(修)訂條文對照表

原 計 畫 條 文	增 修 訂 後 條 文	備 註
二一、郵政用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	二一、郵政用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	
二二、停車場用地之容積率不得大於240%，若依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作多目標使用時，其容積率得提高至360%，唯非供停車使用部分不得大於120%。	二二、停車場用地之容積率不得大於240%，若依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用時，其容積率得提高至360%，唯非供停車使用部分不得大於120%。	本次檢討修訂。 依內政部92.03.20台內營字第0920085159號令及台內營字第0920085154號令規定辦理。
二三、抽水站用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	二三、抽水站用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	
二四、公園及兒童遊樂場用地之容積率不得大於30%。	二四、公園及兒童遊樂場用地之容積率不得大於30%。	
二五、體育場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於120%。	二五、體育場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於120%。	
二六、(一)有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但不以超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公共使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理	二六、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。 1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。	本次檢討修訂。 依內政部92.03.20台內營字第0920085159號令及台內營字第0920085154號令規定辦理。

表十三 變更宜蘭市都市計畫(第二次通盤檢討)都市計畫土地使用分區管制要點增(修)訂條文對照表

原 計 畫 條 文	增 修 訂 後 條 文	備 註
<p>營運者。 2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>		
<p>二七、公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。</p>	<p>二七、公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。</p>	<p>本次檢討修訂。 依內政部92.03.20台內營字第0920085159號令及台內營字第0920085154號令規定辦理。</p>
<p>二八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>二八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	
	<p>二九、本計畫擬定細部計畫地區者，依各該細部計畫規定事項執行，不受本要點之限制。</p>	
<p>二九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>三十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	

表十四 變更宜蘭市都市計畫(第一次通盤檢討)附帶條件明細表

原編號	位 置	變 更 內 容		附 帶 條 件
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)	
變二	宜蘭河北岸堤防北側	河道	住宅區、農業區	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業財務計畫),並俟細部計畫完成法定程序發布實施後使得發照建築。
		綠地	住宅區	
變三	宜蘭河南岸堤防南側	綠地、學校、機關、住宅區、公園	道路	本道路應與堤防之水防道路一併設計,使其具備水防道路與過境道路之功能。
變七	85號道路西側	商業區、機關	郵政用地、電信用地	變更範圍以宜蘭段艮門小段32、33、33—3、43、44、45等六筆,及原有之郵政局與電信局。
變八	宜蘭醫院東面	商業區、醫院用地	醫療用地	變更範圍以宜蘭段艮門小段60號等一筆,及原有之醫院用地全部。
變十一	計畫區中央、機一與機卅三附近	機關、道路	住宅區	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具公平合理之事業及財務計畫),並俟細部計畫完成法定程序發布實施後使得發照建築。
變二二	機二五西北側	住宅區、機關	電信用地	變更範圍以壯一段49號等一筆,及原機25之全部。
變二五	宜蘭市農會稻穀倉庫	倉儲區、農業區	農會專用區	於細部計畫時應擬定本分區之土地使用管制內容
		倉儲區	農業區	
變二七	計畫區東面農業區內	農業區	零星工業區	1. 變更煩維以振興段540、541、542、543、510、511、511—1、512—1等十筆地籍號碼為準。 2. 應依「無污染性之工廠因都市計畫擴大不合土地使用分區者如核准其擴建案」作業要點之限制。
變卅三	機十八東面	商業區、機關	電信用地、郵政用地	其變更地號為坤門小段81—2、81—3、81—5等,及原有之機十四。
變卅五	中央市場(市四)	市場	商業區、停車場	停車場用地由宜蘭市公所無償提供,如不同意無償提供時,維持原計畫。
變二六	機四	機四用途	增列指定	增列團管區、地方法院、圖書館等使用項目。
人7-2	計畫區北面	住宅區	電信用地	變更地號為一結段一結小段290—1地號。

表十五 變更宜蘭市都市計畫(歷次個案變更)附帶條件明細表

原 編 號	發 布 實 施 日 期	位 置	變 更 內 容		附 帶 條 件
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)	
個變一	83 年 7 月	都市計畫區西側，文高(一)東北邊，8號道路南邊	計畫道路	住宅區	71 號道路位於岳飛新村基地內之路段，暨與 101 號路交叉之西側截角，配合國宅社區整體規劃開發之需要變更為住宅區，惟必須於整體規劃中，維持其南北兩端人行及自行車通行之情況下，劃設等面積以上之「廣場」以為交換，其位置由規劃單位另行劃設，送縣都市計畫委員會審查同意後始得發照建築。
個變六	88 年 1 月	宜蘭市都市計畫區車站用地(站二東側)	工業區	醫療用地	<ol style="list-style-type: none"> 1. 醫療用地內應設置停車位數應依建築技術規則規定之設置標準核算。 2. 將來醫療院所產生之廢水及廢棄物應妥為規劃處理，並符合環保規定。 3. 醫療用地四周至少應退縮三公尺種植喬木隔離並妥為綠化。
個變七	89 年 2 月	計畫區東南隅，部分河川區、抽水站、農業區、工業區、鐵路用地、住宅區、河道用地及道路用地	河川區	河川區兼供道路使用(供高速公路使用)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫高速公路高架部份，在不妨礙高速公路功能下得依「都市計畫公共設施多目標使用方案」辦理。 2. 本計畫範圍內之原計畫道路、排水設施及產業道路依規定改善，並於施工完竣後仍維持原有功能。 3. 本案變更部分，其形狀大小及位置依計畫圖，並以北宜高速公路頭城蘇澳段路權範圍定樁實地分割為準。 4. 未註明變更部分均依現行都市計畫為準。
			抽水站用地、農業區、道路用地、工業區、住宅區	道路用地(供高速公路使用)	
			鐵路用地	鐵路用地兼供高速公路使用	
			河道用地	河道用地兼供高速公路使用	
個變十一	90 年 5 月	計畫區東側(抽水站用地(抽四)北側)	河川區、農業區	下水道用地(抽水站使用)	本案除退縮建築部分應依本會第 493 次會議審定之通案性決議修正為：建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺，退縮建築之基地應植栽綠化，但得計入法定空地。

表十五 變更宜蘭市都市計畫(歷次個案變更)附帶條件明細表

原 編 號	發 布 實 施 日 期	位 置	變 更 內 容		附 帶 條 件
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)	
個變十四	91 年 9 月	宜蘭市都市計畫區西南側農業區內	農業區	社教用地	基地內現有廢棄機堡因具歷史價值，應予保留；至未來與社教用地規劃利用方式，於基地整體規劃時應先送經縣都委會審查同意使得開發建築。
個變十八	93 年 4 月	宜蘭市鐵路以西，火車站西側(站前地區)	鐵路用地	產業交流專用區	土地使用分區管制要點： 一、產業交流專用區 1. 土地及建築物容許使用，以工商展售、工藝坊、手工藝品、農特產交易等零售行為為主，請不得為製造工業等使用，並由目的事業主管機關認定之。 2. 建蔽率不得大於70%，容積率不得大於100%，並應整體規劃使用。 二、廣(停)用地 1. 廣(停)用地三內之歷史建築(舊糧食局宜蘭辦公廳)，應予修復再利用為原則，並供觀光旅遊資訊及文化展演、展售場所。 2. 建蔽率及容積率不予規定，由工程主管機關依實際使用建設需要，予以擬定。
			倉儲區	產業交流專用區、停車場用地、廣(停)用地	
			停車場用地	廣(停)用地	
			道路用地	廣(停)用地	
個變十九	93 年 8 月	計畫區南側	住宅區、工業區、農業區、道路用地(供高速公路使用)	道路用地(供高速公路連絡道使用)	為界定道路性及等級，原計畫之聯絡道為高速公路部份請一併變更為道路用地(供高速公路連絡道使用)，並歸納為快速道路性質，得指定建築線，惟兩旁建築基地不得以該道路為出入口。為配合現有高架鐵路橋墩位置及與嵐峰路中心樁適當銜接，建議修正以現有高架鐵路橋墩為中心，向西銜接嵐峰路與台九省道之中心樁，向東導入原規劃路線；另因連絡道與宜十四線之交叉路口特殊，以用地範圍兩側各加5公尺劃設。至於聯落到與供路及計畫道路交叉口之截角，均以半徑17公尺圓弧型截角劃設，至與其他道路交叉口之截角，則依本縣建築管理自治條例第11條之規定辦理。
			鐵路用地、鐵路用地兼供高速公路使用	鐵路用地兼供高速公路連絡道使用	
			河道用地、河道用地兼供高速公路使用	河道用地兼供高速公路連絡道使用	
			道路用地、道路用地兼供高速公路使用	道路用地兼供高速公路連絡道使用	
			道路用地兼供高速公路使用	道路用地	
			道路用地(供高速公路使用)	農業區	

表十五 變更宜蘭市都市計畫(歷次個案變更)附帶條件明細表

原 編 號	發 布 實 施 日 期	位 置	變 更 內 容		附 帶 條 件
			原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)	
個變二十	93 年 8 月	宜蘭河北岸堤防北側住宅區內	住宅區	公園用地	變更後為區內古蹟之保存及維護，其相關管制措施如下： 1. 公園用地建蔽率不得大於10%，容積率不得大於10%，且原宜蘭專場應計入建蔽率及容積率。 2. 公園用地內建築、景觀應整體規劃，且與古蹟本體之色彩、量體及建材等協調，其開發及工程計畫並應經古蹟審議委員會審議通過，使得建設。
個變二十二	93 年 12 月	機二一	機關用地	住宅區、兒童遊樂場用地	1. 考量機關用地變更為住宅區之回饋原則，提供 50%土地工作兒童遊樂場用地，以符合公平原則。 2. 依據宜蘭縣政府 93.2.17 府建城字第 0930016737 號函示回饋方式如捐贈程序完成後，該住宅區使得發照建築。
		宜蘭火車站西南側	車站用地	車站專用區	本專用區得比照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，於細部計畫內訂定該分區管制事項。

變更宜蘭市都市計畫 (第二次通盤檢討)書

擬定機關：宜蘭市公所

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國八十五年十一月

修訂時間：中華民國八十九年七月(第一次)

中華民國九十五年十二月(第二次)