注意:本份掃描計畫書檔，係民國 102 年 8 月由內政部營建署城鄉發展分署資訊管理課圖書室之藏書掃描而成，歡迎研究參考，惟正確之計畫內容仍應以主管機關核定發布實施之計畫書為準。

變更龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）書

宜蘭縣政府

中華民國八十九年九月

宜蘭縣變更都市計畫審核摘要表

項目	說明
都市計畫名稱	「變更龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」案
變更法令依據	都市計畫法第二十六條
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	公告徵求意見：自八十八年三月十日起公告卅天 宜蘭縣政府民國八十八年三月九日府建都字第〇二七八五一號公告 刊登八十八年三月十一日中國時報 公開展覽：自八十八年九月二十三日起至八十八年十月二十二日止 宜蘭縣政府民國八十八年九月二十三日府建都字第一〇五二〇五號公告 刊登八十八年九月三十日中國時報
	公開說明會：於民國八十八年十月一日假龍潭國小視聽教室舉行
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	縣級：宜蘭縣都市計畫委員會八十九年三月十日第九十七次會審議通過 部級：內政部都市計畫委員會八十九年七月十八日第四九〇次會審議通過

目錄

第一章 現行計畫概要……一
壹、地理位置……一
貳、實施經過……一
參、計畫範圍及面積……一
肆、計畫目標年……一
伍、計畫人口及密度……一
陸、計畫原則與構想……二
柒、土地使用計畫……二
捌、公共設施計畫……三
玖、交通系統計畫……四
壹拾、土地使用分區管制要點……四
第二章 發展現況分析……九
壹、相關計畫……九
貳、發展沿革……九
參、自然環境……九
肆、計畫人口……十
伍、土地使用……十
陸、公共設施……十三
柒、道路系統……十三
捌、環境地質……十三
玖、容積率分析……十四
第三章 檢討課題對策……十七
壹、土地使用部分……十七
貳、公共設施部分……十七
參、其他……十八

第四章　檢討分析原則……十九
壹、區域計畫位階及指定功能……十九
貳、計畫範圍及面積……十九
參、計畫年期……十九
肆、計畫人口及密度……十九
伍、土地使用計畫……十九
陸、公共設施計畫……二十
柒、交通系統計畫……二十一
捌、發展計畫……二十一
玖、本次檢討之變更……二十二
第五　章檢討後之計畫……二十七
壹、計畫範圍及面積……二十七
貳、計畫年期……二十七
參、計畫人口及密度……二十七
肆、土地使用計畫……二十七
伍、公共設施計畫……二十八
陸、交通系統計畫……二十八
柒、發展計畫……二十八
捌、都市防災計畫……二十九
玖、土地使用分區管制要點……三十一

圖目錄

圖一　龍潭湖風景特定區計畫地理位置示意圖……六
圖二　龍潭湖風景特定區現行計畫示意圖……七
圖三　龍潭湖風景特定區計畫土地使用現況示意圖……十一
圖四　變更龍潭湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖……二十三
圖五　龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）示意圖……三十四
圖六　龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）防災路線示意圖……三十五
圖七　龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）分期分區發展示意圖……三十六

表目錄

表一　龍潭湖風景特定區計畫本次通盤檢討前土地使用面積分配表……八
表二　龍潭湖風景特定區計畫土地使用現況面積分析表……十二
表三　變更龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表……十五
表四　變更龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）低密度住宅區容積率檢討分析表……十六
表五　變更龍潭湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表……二十四
表六　變更龍潭湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更部分面積統計表……二十六
表七　龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用面積對照表表……三十七
表八　龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表……三十八
表九　龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）道路編號表……三十九
表十　龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表……四十

第一章　現行計畫概要

壹.地理位置

本特定區位於礁溪西南方，距宜蘭市約四公里。南北長約一．八公里，東西寬約一．五公里，中央為湖面，東北西三面為丘陵包圍，獨有南面開與四城都市計畫相鄰攘。

貳.實施經過

龍潭湖風景特定區計畫於民國七十五年五月十三日公告實施，迄今已屆滿五年，其間曾於民國八十二年辦理過通盤檢討，民國八十三年辦理過區段徵收範圍調整個變案。

變更內容	省政府核准日期文號	發布日期文號
變更龍潭湖風景特定區計畫（區段徵收範圍調整）案	民國八十六年五月一日 府建四字 44066 號	民國八十六年五月五日 府建都字第 50423 號

參.計畫範圍及面積

本計畫區位於宜蘭縣礁溪鄉之龍潭村，距宜蘭市約四公里，其範圍東至白鵝村村界附近，西至匏崙村村界附近，南至四城都市計畫界附近，北至三角點二二五公尺附近山稜線，面積一六八．八四公頃。

肆.計畫目標年

計畫目標年為民國九十年。

伍.計畫人口及密度

本計畫人口為八〇〇人，居住密度為每公頃約一一〇人。

陸、計畫原則與構想

一、計畫原則

（一）做為地方性遊憩據點，以附近工廠員工及宜蘭市、礁溪鄉之遊客為服務對象。

（二）不宜投入住宿設施，但可考慮配置勞工活動中心。

（三）形成一以年青人之戶外、體智、水上活動為主之市郊遊憩據點。

（四）主要之環湖水岸空間，劃為公園，以提供一般民眾使用。

（五）規劃遊樂區，鼓勵原野樂園、戶外體智活動設施之私人投資。

（六）保育山坡地，環湖山坡地稜線以內劃為保護區，不准再營葬，以保護植被，恢復景觀。

二、計畫構想

（一）綠化入口道路，以強化風景區意象。

（二）南側湖岸之開放空間劃為公園，以形成抵達龍潭湖之主要景觀，為龍潭湖之主要水岸開放空間，東側二小水岸平台，亦劃為公園。

（三）北側湖岸開放空間東側之山凹平地及部份山坡地，地處僻裡，且有腹地臨水岸，規劃為遊樂區，鼓勵私人投資。

（四）西南側之平地，與湖區之活動序列缺乏連續性，規劃為低密度住宅區。

（五）活動中心可配置於南側湖岸，提供餐飲等設施服務遊客。

（六）遊樂區建議規劃為森林遊樂區，及水域型遊樂區。森林遊樂區係利用山坡地形配置青年體智活動場，水域遊樂區則提供各種層次及多樣之戲水活動。

柒、土地使用計畫

一、遊樂區

遊樂區配置於計畫區北側之山凹中，對龍潭湖水域不致造成視覺衝擊。同時，範圍內包括平坦台地山坡地及谷地，適合利用高差地形變化及配合水岸經營以青少年體智活動為主之遊樂區。遊樂區共有二處，面積八．五四公頃。

二.水域遊樂區

利用龍潭湖之水域規劃為水域遊樂區，面積十六．三二公頃，可設置多種水上活動及做為自然資源保育之用，各項水上活動及設施應由觀光主管單位審查開發，並避免貽害水質、水量。

三.低密度住宅區

將龍潭湖西南側一帶平地規劃為低密度住宅區，面積七．二四公頃，其土地得配合相鄰公共設施包括公（一）、公（四）、兒童遊樂場、廣場兼停車場、污水處理廠及入口道路等施行區段徵收整體開發。

四.寺廟保存區

以區內原有龍潭寺及如來禪寺為基礎，劃設二處寺廟保存區，面積二．三三公頃。

五.保護區

湖岸兩側之大片山林地，坡度多卅五%以上，規劃為保護區，面積一二一．三六公頃，以維護自然景觀。

捌.公共設施計畫

一.公園用地

共劃設公園四處，面積七．四四公頃，其中公（一）、公（二）、公（三）濱臨水域，為良好之水岸開放空間，可配合喬木與草坪之美化，開發簡易碼頭，以與水域活動結合，公（一）內並可設活動中心兼旅客服務功能。本計畫區內公園之建設及使用，應俟區段徵收取得土地後，再由觀光主管單位開發。

二.污水處理廠用地

為防止計畫區內各項活動排放廢水造成環境污染，於住宅區西南側設置污水處理廠用地一處，面積〇．一三公頃。

三.廣場兼停車場用地

為提供停車服務，於住宅區北側劃設一處廣場兼停車場，面積〇．二三公頃。

四.綠地

為維護環湖道路及水域之優美景觀，沿湖岸帶狀土地，順應地形規劃為綠地，面積〇.八四公頃。

五.兒童遊樂場用地

為提供低密度住宅區所需，劃設兒童遊樂場一處，面積〇.四六公頃。

玖.交通系統計畫

一.聯外道路：①號道路為本計畫區之主要聯外道路，銜接四城都市計畫之③號道路可通往宜蘭市、礁溪等地區，計畫路寬由十公尺至二十公尺不等。另通過公（四）南接四城㊦號道路之未編號道路，計畫路寬十二公尺，亦可通往宜蘭。

二.區內道路：分別配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為十二公尺、十公尺、六公尺、五公尺不等、另為順應地形地勢，酌設四公尺及五公尺寬之人行步道供登山、漫步及人行使用。環湖道路規劃為六公尺，可配合規劃自行車道，並提供慢跑之用。

壹拾.土地使用分區管制要點

一.本要點依據都市計畫法二十二條及同法臺灣省施行細則第卅一條規定訂定之。

二.遊樂區之建築物及土地使用，依下列規定：

（一）建蔽率不得大於百分之三，建築物簷高不得超過二層或七公尺、建築物應自建築線退縮十公尺以上鄰棟間隔應保持十公尺以上。

（二）本區在不改變現有山坡地地形及林相原則下得設置餐飲、遊樂等設施，但建築或其整地必須經主管機關核准者，不在此限。

（三）建築物應以選用磚、石、木材等自然材料及斜屋頂造型為原則，其顏色並應配合當地景觀，臨湖面每六公尺至少植樹徑十公分以上之喬木一棵。

三.低密度住宅區以供建築低密度住宅為主，其建築物及土地之使用依左列規定：

（一）建蔽率不得大於百分之三十，容積率不大於百分之六十，建築物簷高不得超過二層或七公尺。

（二）基地面積不得小於一六五平方公尺，任何一邊不得小於八公尺。

（三）前院深度不得小於三.五公尺，後院深度不得小於二.五公尺，側院深度不得小於一.五公尺。庭院空地每十平方公尺植栽樹徑八公分之喬木一棵。

四.寺廟保存區供宗教性建築及其附屬設施使用，其建築物及土地之使用，左列規定：

（一）建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之六十。

（二）本區建築物應採寺廟等傳統宗教式之造型。

（三）四周庭院空地應植樹綠化，並禁止使用擴音器等造成噪音以保持環境幽雅。

五.公園用地之使用，依左列規定：

（一）瀕臨水域之公園用地為提供良好之湖岸開放空間，依區位特性可作為湖濱公園、碼頭、湖岸浮動平台及涼亭等休憩、釣魚之場所，並得設置停車場管理站、活動中心、公共廁所及必要之服務性設施。未瀕水域之公園用地應加強環境美化，塑造遊憩區意象。

（二）建築物之建蔽率不得大於百分之三，簷高不得超過二層或七公尺。

（三）建築應採斜屋頂，材料採自然之磚、石、木材為原則。

（四）公園用地之使用應加強維護龍潭湖之水質、水量避免污染。

六.水域遊樂區係提供水上活動區域之用，其使用依左規定：

（一）可設涉水池供淺水岸戲水活動。

（二）可選擇適當水域設游泳池以供青少年游泳戲水。

（三）水域不得作飼養家畜等污染水源之使用。

（四）水域得做灌溉使用。

（五）為確保水質不受污染，並維護遊憩安全，水域遊樂區外不得從事水產養殖。

（六）水上活動除救生設備外，嚴禁採汽、柴油之動力機具設備，以手划船、三角帆船、腳踏船為主。

（七）環湖水岸不得設置圍欄，以維持自然景觀，並應栽植花卉樹木以美化環境。

七.本要點未規定事項，適用其他法令規定。

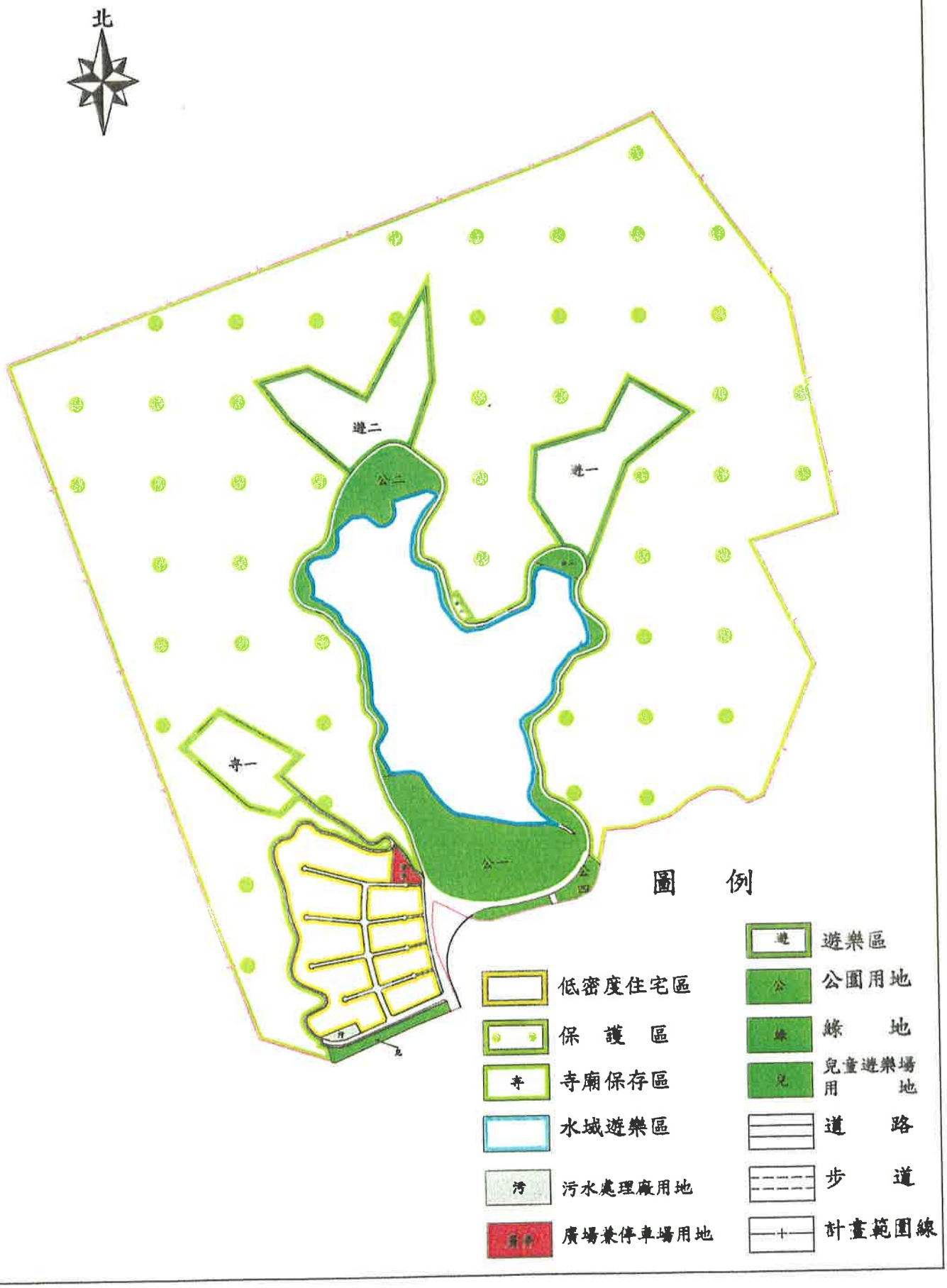
圖一　龍潭湖風景特定區計畫地理位置示意圖

圖二　龍潭湖風景特定區現行計畫示意圖

表一　龍潭湖風景特定區計畫本次通盤檢討前土地使用面積分配表

圖一　龍潭湖風景特定區計畫地理位置示意圖

圖二 龍潭湖風景特定區現行計畫示意圖



表一　龍潭湖風景特定區計畫本次通盤檢討前土地使用面積分配表

單位：公頃

項目		現行計畫面積	百分比(1)(%)	百分比(2)(%)	備註
土地使用分區	低密度住宅區	7.24	15.25	4.29	
	遊樂區	8.54	17.99	5.06	
	水域遊樂區	16.32	34.37	9.67	
	寺廟保存區	2.33	4.91	1.38	
	保護區	121.36	-	71.88	
	小計	155.79	-	-	
公共設施用地	公園	7.44	15.67	4.41	
	綠地	0.84	1.77	0.50	
	兒童遊樂場	0.46	0.97	0.27	
	廣場兼停車場	0.23	0.48	0.14	
	汙水處理用地	0.13	0.27	0.08	
	道路	3.95	8.32	2.34	
	小計	13.05	-	-	
合計(1)		47.48	100.00		都市發展用地面積
合計(2)		168.84		100.00	計畫總面積

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.現行計畫面積係經重新丈量套繪完竣之新測地形圖而予以修正。

3.都市發展用地面積為計畫總面積扣除保護區面積。

第二章　發展現況分析

壹.相關計畫

一.北部區域計畫

本計畫區位於宜蘭生活圈內，其範圍包括宜蘭市、頭城鎮、礁溪鄉、壯圍鄉、大同鄉、員山鄉、羅東鎮、五結鄉、冬山鄉、三星鄉、蘇澳鎮、南澳相等十二市鄉鎮。其中本計畫區位於礁溪鄉西南方，屬於宜蘭生活圈之自然遊憩資源。

二.宜蘭縣總體規劃報告

依據宜蘭縣總體規劃概念圖之內容，本計畫區屬於宜蘭地區，為旅遊發展區中之平原系統。

貳.發展沿革

本地區屬龍潭村，地名原為大陂，日人錯寫為大坡。本省光復後村名以佔宜蘭縣內湖面最大之龍潭湖為名而稱龍潭村。本村係觀光勝地，除有湖光瀲灩、青山環繞、水澄如鏡之龍潭湖外，寺廟宮觀特別多。

參.自然環境

一.地形地勢

龍潭湖為位於礁溪西南丘陵山地區間之一小集水區，東西北三面皆為山丘，高度大部分均在一〇〇公尺左右，坡度多在35%以上，僅南面出水口一帶開闊，但展望並不佳。湖岸南北兩側有較平坦之土地。山坡地占全區面積約百分之七十水域占約百分之十。

二.地質土壤

本特定區四周之山坡地質係由破碎之粘板岩塊所構成，節理發達，湖濱四周有許多老崩塌地，易有地滑現象發生，南側平坦部分屬現代之沖積層。

三.氣候

本地區常年風向以東北風及西南風為主，每年七、八、九月為颱風季，常遭颱風侵襲，本區氣候溫和，年平均氣溫在20°C左右，其中以七、八月為最熱，年降雨量達二七〇〇公厘以上，以九至十一月為最多。

四.動、植物生態

本地區植被主要分為相思樹人工林、草生地、果園與農作地。在相思樹林內除次生林外，另種有濕地杉、琉球松等。果園係濫墾後栽植，依山谷地延伸，景觀價值低，另有公墓造成之殘破草生地。

龍潭湖三面環山，湖面廣闊，動物資源優於梅花湖、大湖、水鳥更是本區之特色，是很好的水鳥繁殖區。蝴蝶之種類及數量均豐，若能於基地種植供蜜植物，可以創造更適於蝴蝶之生態。由於湖泊生態受到的破壞極低，水生生物之繁殖量大，湖內之魚類種類繁多。

肆.計畫人口

本計畫區人口零星分布於一號道路旁，及山丘平台。至民國八十六年底計劃區內現況人口有一四〇人，共計三十四戶，多為原有住戶，人口成長緩慢。

伍.土地使用

一.遊樂區

原計畫面積八.五四公頃，目前均未開闢使用。

二.水域遊樂區

原計畫面積十六.三二公頃，目前由農田水利會管理，主要為提供附近農田灌溉用水，尚未作為遊憩使用。

三.低密度住宅區

原計畫面積七.二四公頃，目前僅有原有住戶使用，已開闢〇.二〇公頃，使用率二.七六%。

四.寺廟保存區

共劃設二處，面積二.三三公頃，其中寺（一）為龍潭寺使用，寺（二）為如來禪寺使用，使用面積共計〇.五八公頃，開闢率為二四.八九%。

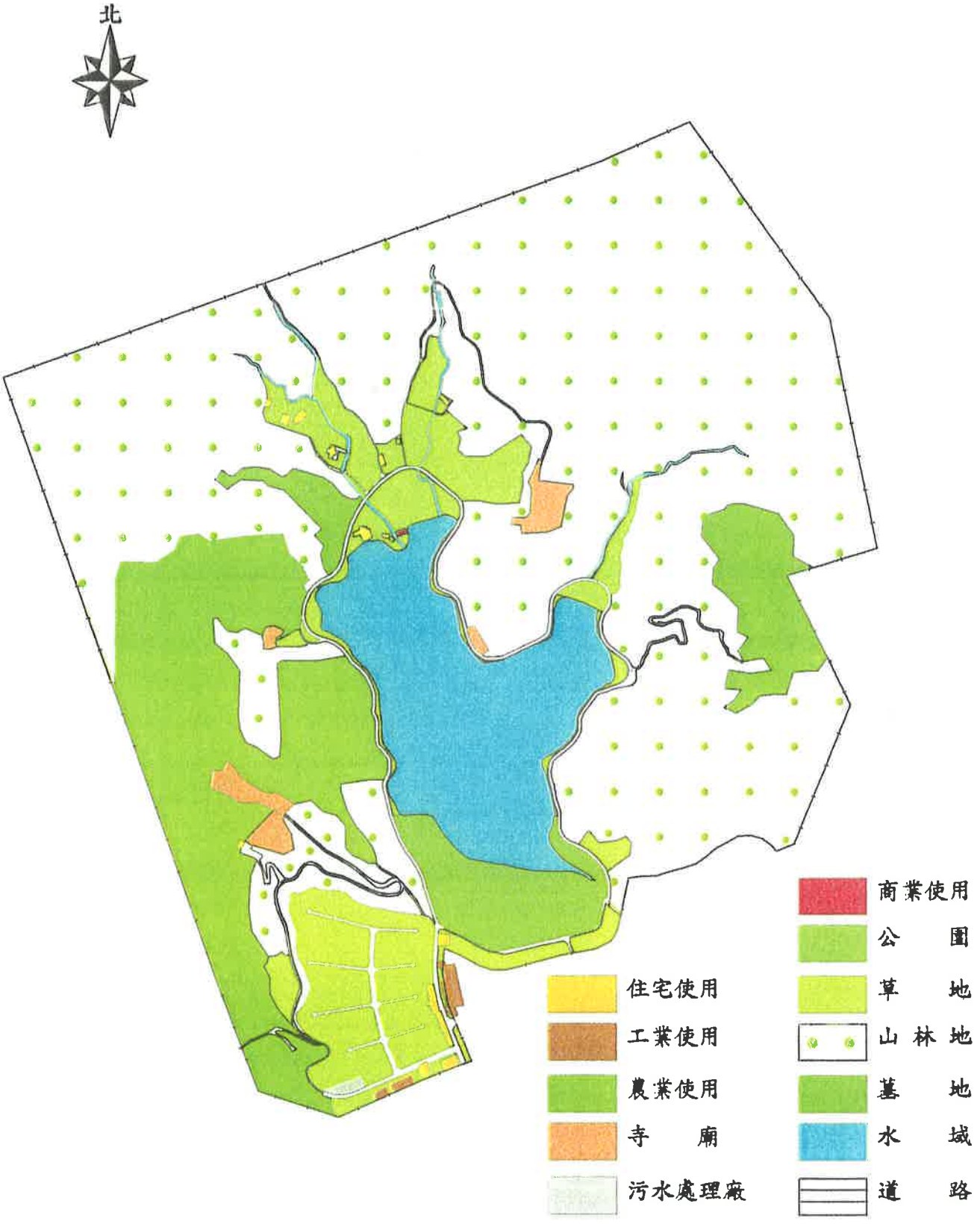
五.保護區

原計畫面積一二一.三六公頃，目前除部分地區作為墓地或寺廟使用外，餘皆維持自然之山林地。

圖三　龍潭湖風景特定區計畫土地使用現況示意圖

表二　龍潭湖風景特定區計畫土地使用現況面積分析表

圖三　龍潭湖風景特定區計畫土地使用現況示意圖



表二　龍潭湖風景特定區計畫土地使用現況面積分析表

調查日期: 88 年 3 月

項目		通盤檢討前計畫面積(公頃)	使用面積（公頃）	使用率% (占計畫面積)	備註
土地使用分區	低密度住宅區	7.24	0.20	2.76	
	遊樂區	8.54	0	0.00	
	水域遊樂區	16.32	0	0.00	
	寺廟保存區	2.33	0.58	24.89	龍潭禪寺 如來禪寺
	保護區	121.36	-	-	
	小計	155.78	-	-	
公共設施用地	公園用地	7.44	4.85	65.19	公一
	綠地	0.84	0	0.00	
	兒童遊樂場用地	0.46	0	0.00	
	廣場兼停車場用地	0.23	0.14	60.87	
	污水處理廠用地	0.13	0	0.00	
	道路用地	3.95	2.13	53.92	
	小計	13.05	-	-	
合計		168.84	-	-	

陸.公共設施

一.公園用地

原計畫公園用地劃設四處，面積七．四四公頃，目前公（一）、公（四）正闢建中。其中公（一）、公（二）、公（三）為緊瀕龍潭湖之開放空間，屬於遊憩型公園，公（四）與四城都市計畫相接，具有隔離效果，使用面積四．八五公頃，使用率六五．一九％。

二.污水處理用地

原計畫劃設污水處理用地一處，面積〇．一三公頃，已以區段徵收方式取得土地，尚未闢建。

三.廣場兼停車場用地

原計畫劃設廣場兼停車場一處，面積〇．二三公頃，已以區段徵收方式取得土地，已闢建〇．一四公頃，使用率六十．八七％。

四.綠地

原計畫面積〇．八四公頃，現均尚未開闢。

五.兒童遊樂場用地

原計畫劃設兒童遊樂場一處，面積〇．四六公頃，尚未開闢。

柒.道路系統

原計畫聯外道路尚未闢建完成，環湖道路及步道雖已闢建，然未達計畫寬度，低密度住宅區內道路已開闢。總計道路用地使用面積約二．一三公頃，使用率為五三．九二％。

捌.環境地質

依據環境地質分析結果，本計劃區內除南側平地及北側山凹平地屬很高利用潛力區外，其餘山坡地均為低、很低利用潛力區。顯示本計畫區應以保育山坡地為主，同時結合水域以生態教育、景觀維護為計畫目標。

玖·容積率分析

一·現行計畫

低密度住宅區七·二四公頃（依據縣政府以區段徵收方式開發成果顯示，扣除陡峭山坡地之後可建築基地面積為六·三九公頃），以每人居住樓地板面積五〇平方公尺計算，可容納人口為八六八人，尚符計畫人口。

二·本次檢討擬定案

為補足開發成本，配合區段徵收作業調高低密度住宅區之建蔽率及容積率，其中第一種住宅區建蔽率調整為不得大於百分之四〇、容積率調整為不得大於百分之七〇，第二種住宅區建蔽率調整為不得大於百分之五〇、容積率調整為不得大於百分之一二〇。以每人居住樓地板面積五〇平方公尺計算，可容納人口為一、〇六六人，高於計畫人口。

表三　變更龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

表四　變更龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）低密度住宅區容積率檢討分析表

表三　變更龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

現行計畫人口：800 人　單位：公頃

項目	本次通盤檢討前計畫面積				檢討標準	需要面積	不足或超過		備註
	編號	面積	已開闢面積	開闢率%			超過	不足	
公園用地	公一	4.85	4.85	100	視實際需要檢討計畫人口一萬人以下得免設置。	—	—	—	
	公二	1.71	0.00	0					
	公三	0.28	0.00	0					
	公四	0.60	0.00	100					
	合計	7.44	4.85	65.19					
兒童遊樂場用地	—	0.46	0.00	0	0.08 公頃/千人 最小 0.10 公頃	0.10	0.36	—	
綠地	—	0.84	0.00	0	按自然地形或其設置目的檢討	—	—	—	
污水處理廠用地	污	0.13	0.00	0	按實際需要檢討	—	—	—	
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.23	0.00	0	按實際需要檢討	—	—	—	

註：本計畫區計畫居住人口 800 人，學校之需求不及最小規模，區外（如四城都市計畫區）學校用地足可提供服務。

表四　變更龍潭湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)低密度住宅區容積檢討分析表

現行計畫人口：800 人

方　　案	面　　積　(m2)		建蔽率	容積率	可居住樓地板面積(m^2)	可居住人口($50m^2$／人)	備　　註
原　計　畫	72,500		30%	60%	43,500	870 人	低密度住宅區
宜蘭縣總體規劃報告	72,500		30~40%	70%	50,610	1,015 人	低密度住宅區
本次檢討擬定案	第一種住宅區	49,600	40%	70%	34,720	1,066 人	低密度住宅區
	第二種住宅區	1,5500	50%	120%	18,600		

※註：前院深度不得小於 3.5 公尺，後院深度不得小於 2.5 公尺。

十 水

第三章　檢討課題對策

壹、土地使用部分

課題一：本計畫區遊憩服務設施區及各項公共設施均未開發使用，區內建築物形式混雜未能配合自然景觀，創造風景區特色。

說　明：本計畫區大部分土地使用均為保護區，土地使用現況於湖岸的平坦地多為農業使用，山坡及谷地則為果園、雜木林及草地，本區宜以維護天然景觀為主。

對　策：建請縣府加速各項公共設施之開發，加強土地使用分區管制內容，另增訂都市設計準則塑造當地建築物特色，以提高本風景區人文景觀。

決　議：本計畫區正辦理區段徵收作業中，俟區段徵收作業完成後，公共設施闢建情形將有所改善，至於加強土地使用分區管制內容、增訂都市設計準則等事項，則由本次檢討增訂之。

課題二：龍潭湖地區既為風景特定區，然而其出入口之工廠區、店舖住宅及湖岸周圍之建築物等，未能配合景觀發揮地方特色。

對　策：除出入口之工廠區因位於計畫區外無法予以規範外，其餘地區儘量利用都市設計方式予以規範其建築形式，以強化風景區特質增加遊憩品質。

決　議：出入口之店舖住宅部份由都市計畫訂定管制要點，日後改建時加強管理；工廠區劃設為公共設施之部份儘速徵收以改善入口景觀。

貳、公共設施部分

課題三：計畫區內所劃設之各公園應儘快開闢以主導該地區之環境品質，並可提昇龍潭湖地區之遊憩景觀。

對　策：湖邊水岸平台所劃設之各公園應儘速辦理整體規劃設計，並視財務計畫分期分區開闢之。

決　議：如規劃單位所提對策通過。

課題四：計畫區內所劃設之兒童遊樂場，影響鄰近工廠出入，道路系統未臻完善。

對　策：現行計畫南側所劃設之兒童遊樂場，影響鄰近工廠出入（該工廠位於計畫區外），惟並未有其他道路供其進出，宜於本次檢討予以調整，以免影響他人權益。

決　議：變更部分兒童遊樂場為廣場，即可指定建築線，以利工場廠之新、改建。

課題五：現行計畫道路部份位於陡峭山坡上與現有道路未盡符合。

說　明：1、本計畫南端低密度住宅區旁通往龍潭寺之四米人行步道，部份為陡峭山坡不宜闢建。

2、公一東側環湖路因配合公園闢建已開闢，惟經工程設施考量已將路線西移。

對　策：因已有現況道路，本次檢討擬配合縣府意見依現有道路調整路型。

決　議：1、變更低密度住宅區臨山坡不宜開發建築部分為綠地。

2、公一東側環湖路本次檢討配合現有道路規劃。

參.其　他

課題六：現行計畫區段徵收範圍內之低密度住宅區部份為陡峭山坡不適宜建築，造成區段徵收執行之困擾。

說　明：本計畫南端低密度住宅區劃為區段徵收範圍內，部份為陡峭山坡不適宜建築，縣府地政單位表示無法分配及標售，影響開發成本之平衡。

對　策：因本地區已進行整地開發工程，本次檢討擬配合區段徵收作業提高低密度住宅區之建蔽率。

決　議：1、變更低密度住宅區臨山坡不宜開發建築部分為綠地。

2、低密度住宅區配合區段徵收作業調整建蔽率、容積率，以補足開發成本。

課題七：現行計畫之年期為民國九十年，即將屆滿。

對　策：配合國土綜合開發計畫年期民國一〇〇年，予以延長。

決　議：如規劃單位所提對策通過。

課題八：本計畫為風景特定區，計畫區內之土地使用分區管制規則，是否需將建築物美化規定納入計其中。

說　明：請宜蘭縣政府訂定風景特定區內建築物美化規定（諸如建築物形式、材質、色彩、綠化植栽及廣告招牌等），以整合並塑造宜蘭各風景區內獨特之建築風貌，提昇宜蘭縣觀光資源。

對　策：請宜蘭縣政府訂定風景特定區內建築物美化規定。

決　議：如規劃單位所提對策通過，請本府作業單位提供本縣已有之各項有關規定，供規劃單位通檢作業參考。

第四章　檢討分析原則

壹、區域計畫位階及指定功能

龍潭湖風景特定區計畫於北部區域計畫（第一次通盤檢討）內歸屬於宜蘭生活圈，其範圍包括宜蘭市、頭城鎮、礁溪鄉、壯圍鄉、大同鄉、員山鄉、羅東鎮、五結鄉、冬山鄉、三星鄉、蘇澳鎮、南澳鄉等十二鄉鎮。本計畫區位於礁溪鄉西南方，屬宜蘭生活圈之自然遊憩資源，主要功能為遊憩使用。

貳、計畫範圍及面積

本計畫區位於宜蘭縣礁溪鄉之龍潭村，距宜蘭市約四公里，其範圍東至白鵝村村界附近，西至匏崙村村界附近，南至四城都市計畫界附近，北至三角點二二五公尺附近山稜線，面積一六八．八四公頃。本計畫區範圍完整，本次檢討仍維持原計畫範圍。

參、計畫年期

計畫目標年為民國九十年，因計畫年期已屆，且為配合國土綜合開發計畫，調整計畫目標年為民國一〇〇年。

肆、計畫人口及密度

本計畫人口為八〇〇人，居住密度為每公頃約一一〇人。計畫人口零星分布於一號道路旁，及山丘平台。至民國八十六年底計劃區內現況人口有一四〇人，共計三十四戶，多為原有住戶。本次通盤檢討為配合住宅區建蔽率、容積率之調整，提高計畫人口至一、〇〇〇人。

伍、土地使用計畫

一、遊樂區

遊樂區配置於計畫區北側之山凹中，對龍潭湖水域不致造成視覺衝擊。遊樂區共有二處，面積八．五四公頃。本次檢討維持原計畫。

二.水域遊樂區

將龍潭湖之水域規劃為水域遊樂區，面積十六．三二公頃。本次檢討維持原計畫。

三.低密度住宅區

因西側山坡地過陡無法開發，故配合縣政府區段徵收之作業，將西側不宜開發建築之低密度住宅區變更為綠地，另配合污水下水道工程及地勢遷移污水處理廠用地變更為第一種住宅區，其餘低密度住宅區變更為住宅區並實施差別容積，以區段徵收方式整體開發。住宅區區分為：（一）第一種住宅區：面積四．九六公頃；（二）第二種住宅區：面積一．五五公頃，合計面積為六．五一公頃。

四.寺廟保存區

配合統一名稱將二處寺廟保存區龍潭寺及如來禪寺變更為宗教專用區，面積二．三三公頃。

五.保護區

湖岸兩側之大片山林地，坡度多卅五%以上，規劃為保護區，面積一二一．三六公頃，本次檢討除配合環湖道路現況調整部分路型外，餘均維持原計畫。

陸.公共設施計畫

一.公園用地

現行計畫劃設公園四處，面積七．四四公頃，其中公（一）、公（二）、公（三）濱臨水域，公（四）位於計畫區與四城都市計畫交界處。本次檢討除配合環湖道路現況調整部分路型以及污水處理工程外，餘均維持原計畫。

二.污水處理廠用地

配合污水下水道工程及地勢，將污水處理廠用地遷移至公（一）內適當地點，面積〇．一三公頃。

三.廣場兼停車場用地

於住宅區北側劃設一處廣場兼停車場，面積〇．二三公頃。本次檢討維持原計畫。

四.綠地

為維護環湖道路及水域之優美景觀，沿湖岸帶狀土地順應地形規劃為綠地，面積〇．八四公頃，本次檢討另變更部份不宜開發建築之住宅區為綠地，面積〇．八六公頃。兩處綠地面積合計為一．七〇公頃。

五.兒童遊樂場用地

為提供住宅區所需，原劃設兒童遊樂場一處，本次檢討變更部份兒童遊樂場為廣場，將原有兒童遊樂場分割為三處，檢討變更後之面積合計為〇．四四公頃。

六.廣場用地

為解決兒童遊樂場南側工廠因無法指定建築線，以致不能新、改建之問題，本次檢討劃設廣場二處，面積各為〇．〇一公頃，檢討變更後之面積合計為〇．〇二公頃。

柒.交通系統計畫

本計畫區自成一封閉之區域，道路系統規劃尚稱合理，與宜蘭市道路系統建設計畫之內容相符，主要聯外道路經四城通往宜蘭市，本次檢討除配合現況道路調整東南側環湖道路路型以及住宅區外，餘均維持原計畫。

捌.發展計畫

一.政府工作重點

(一)公園用地及住宅區、廣場兼停車場用地等以區段徵收方式取得土地，並進行整體開發興建。

(二)有效遏阻濫葬及新墳修建。

(三)鼓勵民間投資遊樂區（青年體智活動）及水面活動設施。

(四)嚴防水量水質之污染，抑制淤積。

二.分期分區發展計畫

至計畫目標年，執行單位（縣政府）應逐年編列預算，爭取觀光主管單位之補助，積極開發建設，並分二區進行：

（一）優先發展區：包括遊樂區、低密度住宅區及其鄰近之公共設施須進行區段徵收者。

（二）已發展區：主要為水域遊樂區。

三.事業及財務計畫

公共設施用地之取得，除得依法徵收，價購、撥用外，並以辦理區段徵收或獎勵民間投資方式取得。

玖.本次檢討之變更

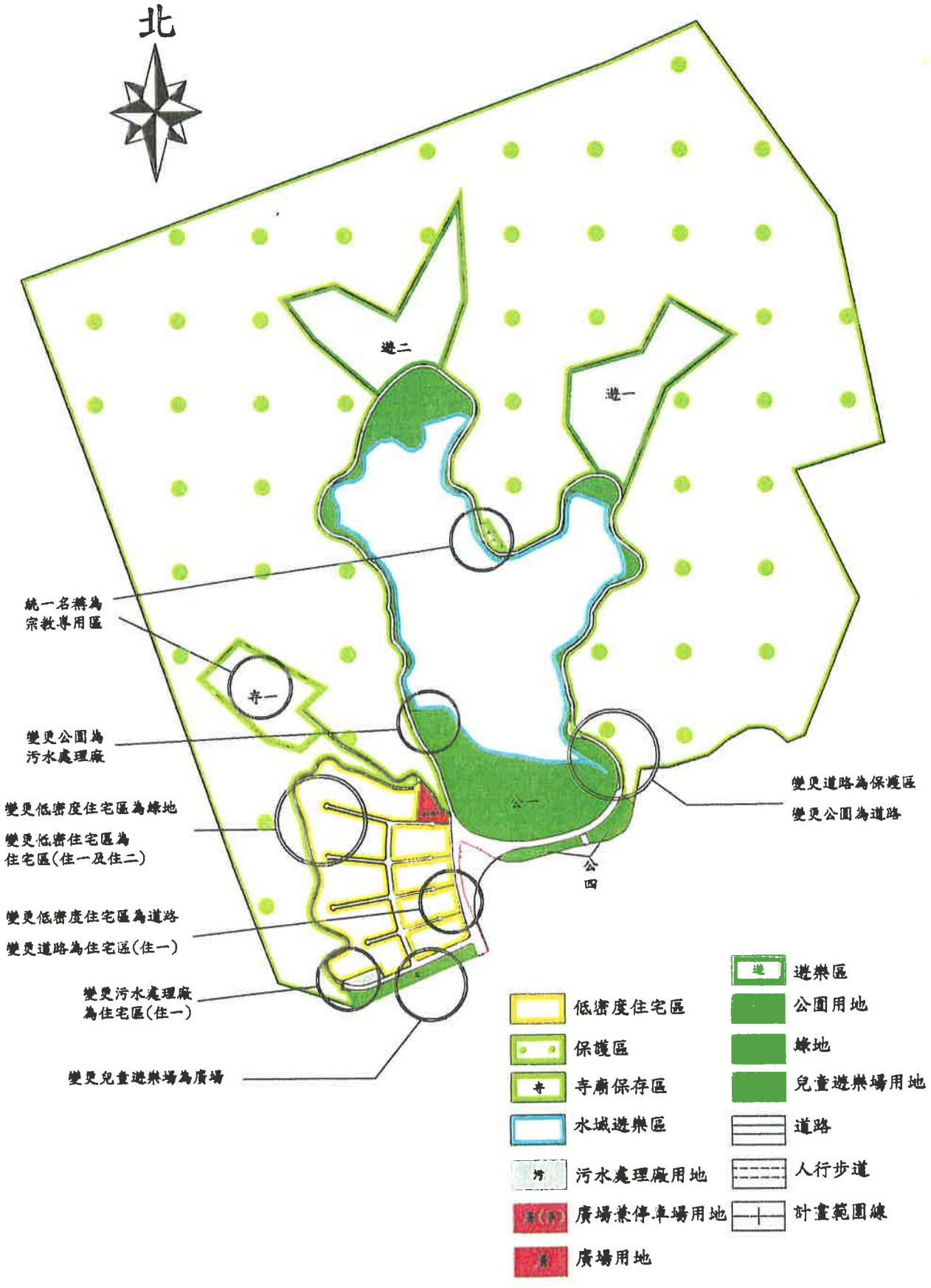
本次檢討依上述發展現況、課題研討及實質檢討分析後，其所需之變更項目、內容及理由，詳如圖四及表五、表六，凡未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

圖四　變更龍潭湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖

表五　變更龍潭湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

表六　變更龍潭湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更部分面積統計表

圖四 變更龍潭湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖



表五　變更龍潭湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	案號	位置	變更內容			變更理由	備註
			原計畫	新計畫	面積(ha)		
一	變一	計畫目標年 計畫人口	民國九十年 八〇〇人	民國一〇〇年 一、〇〇〇人		一、計畫年期將屆並配合國土綜合開發計畫，將計畫年期予以適度延長。 二、為配合低密度住宅區建蔽率、容積率之調整。	
二	變二	環湖路之東南角	計畫道路 公園	保護區 計畫道路	〇．〇四 〇．〇五	為配合現況使用調整道路路型。	
三	變三	低密度住宅區西側	低密度住宅區	綠地 住宅區（住一） 住宅區（住二）	〇．八六 四．八三 一．五五	一、現況為陡峭山坡地，不宜開發建築。 二、平衡區段徵收作業成本。	訂樁測量時以現有護坡工程之水溝界線為準。
四	變四	低密度住宅區東側	低密度住宅區 道路	道路 住宅區（住一）	〇．〇〇六 〇．〇〇六	本地區已完成整地開發工程，為配合現況及地籍，避免拆除民宅。	
五	變五	兒童遊樂場南側	兒童遊樂場	廣場（廣一） 廣場（廣二）	〇．〇一 〇．〇一	為使現有工廠新、改建時，得以指定建築線。	

續表五　變更龍潭湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	案號	位置	變更內容			變更理由	備註
			原計畫	新計畫	面積(ha)		
六	變六	修訂土地使用分區管制要點				一、依都市計畫法第廿二、卅二條及同法台灣省施行細則第卅一條規定訂定之。 二、增訂調整風景區內建築物各項美化、綠化措施，以整合風景區內之建築風貌。 三、配合低密度住宅區之變更修定相關管制內容。 四、寺廟保存區統一名稱為宗教專用區。	
七	部都委會決議一	低密度住宅區西南側公(一)西北側	污水處理用地	住宅區(住一)	〇·一三	統一名稱。	
			公園用地	污水處理廠用地	〇·一三		
八	部都委會決議二	寺廟保存區	寺廟保存區	宗教專用區			

註：本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部份，均應以原有計畫為準。

表六　變更龍潭湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更部分面積統計表

面積：公 頃

編號	一	二	三	四	五	六	七	八	合計
案號 / 項目	變一	變二	變三	變四	變五	變六	都委會決議	都委會決議	
保護區	調整計畫年期人口	0.04				修訂土地使用分區管制要點		寺廟保存區統一名稱為宗教專用區	+0.04
公園用地		-0.05					-0.13		-0.18
道路用地		0.01							+0.01
低密度住宅區			-7.224	-0.006					-7.24
第一種住宅區			+4.824	+0.006			+0.13		+4.96
第二種住宅區			+1.55						+1.55
綠地			+0.86						+0.86
兒童遊樂場用地					-0.02				-0.02
廣場用地					+0.02				+0.02

第五章　檢討後之計畫

壹.計畫範圍及面積

本計畫區位於宜蘭縣礁溪鄉之龍潭村，距宜蘭市約四公里，其範圍東至白鵝村村界附近，西至匏崙村村界附近，南至四城都市計畫界附近，北至三角點二二五公尺附近山稜線，面積一六八．八四公頃。

貳.計畫年期

計畫目標年為民國一〇〇年。

參.計畫人口及密度

本計畫人口為一、〇〇〇人，居住密度為每公頃約一六〇人。

肆.土地使用計畫

一.遊樂區

遊樂區配置於計畫區北側之山凹中，對龍潭湖水域不致造成視覺衝擊。遊樂區共有二處，面積八．五四公頃。

二.水域遊樂區

將龍潭湖之水域規劃為水域遊樂區，面積十六．三二公頃。

三.住宅區

將計畫區西南側一帶平地規劃為住宅區，以區段徵收方式整體開發，並將住宅區區分為：（一）第一種住宅區：面積四．九六公頃；（二）第二種住宅區：面積一．五五公頃，合計面積為六．五一公頃。

四.宗教專用區

劃設二處宗教專用區，面積二．三三公頃。

五.保護區

湖岸兩側之大片山林地，坡度多卅五%以上，規劃為保護區，面積一二一．四〇公頃。

伍.公共設施計畫

一.公園用地

共劃設公園四處，面積七．二六公頃，

二.污水處理廠用地

於公園用地公（一）西北角設置污水處理用地一處，面積〇．一三公頃。

三.廣場兼停車場用地

於住宅區北側劃設一處廣場兼停車場，面積〇．二三公頃。

四.綠地

沿湖岸帶狀土地及住宅區邊緣劃設為綠地，面積合計為一．七〇公頃。

五.兒童遊樂場用地

將原有兒童遊樂場分割為三處，檢討變更後之面積合計為〇．四四公頃。

六.廣場用地

劃設廣場二處，面積各為〇．〇一公頃，檢討變更後之面積合計為〇．〇二公頃。

陸.交通系統計畫

一.聯外道路：①號道路為本計畫區之主要聯外道路，銜接四城都市計畫之③號道路可通往宜蘭市、礁溪等地區，計畫路寬由十公尺至二十公尺不等。另通過公（四）南接四城㈦號道路之未編號道路，計畫路寬十二公尺，亦可通往宜蘭。

二.區內道路：分別配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為十二公尺、十公尺、六公尺、五公尺不等、另為順應地形地勢，酌設四公尺及五公尺寬之人行步道供登山、漫步及人行使用。環湖道路規劃為六公尺，可配合規劃自行車道，並提供慢跑之用。

柒.發展計畫

一.政府工作重點

（一）公園用地及住宅區、廣場兼停車場用地等以區段徵收方式取得土地，並進行整體開發興建。

（二）有效遏阻濫葬及新墳修建。

（三）鼓勵民間投資遊樂區（青年體智活動）及水面活動設施。
（四）嚴防水量水質之污染，抑制淤積。

二.分期分區發展計畫

至計畫目標年，執行單位（縣政府）應逐年編列預算，爭取觀光主管單位之補助，積極開發建設，並分二區進行：

（一）優先發展區：包括遊樂區、低密度住宅區及其鄰近之公共設施須進行區段徵收者。
（二）已發展區：主要為水域遊樂區。

三.事業及財務計畫

公共設施用地之取得，除得依法徵收，價購、撥用外，並以辦理區段徵收或獎勵民間投資方式取得。

捌.都市防災計畫

依據行政院「災害防救方案」選定重點列管項目中之都市防災規劃暨部頒都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條之規定，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，本風景特定區計畫將都市防災計畫納入檢討，其說明如後。

一.防（救）災據點

防（救）災據點除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。本防災計畫劃設之防（救）災空間包括風景特定區計畫內之避難空間、收容場所、緊急道路及救援輸送道路。

（一）防（救）災避難場所

1臨時避難場所

臨時避難場所應具備阻隔遮斷及社區避難之功能，於緊急事故發生時供作暫時避難空間使用。

臨時避難場所指定用地公園用地、兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、綠地等。

2長期避難場所

長期避難場所應具備阻隔遮斷及地區避難之功能，除於緊急事故發生時供作暫時避難空間使用外，亦可提供較完善之設施與庇護場所。長期避難場所指定用地為計畫區外四城都市計畫中之國小用地。

3其他

外側開放空間：本計畫區內之保護區除自然山林外多作農業使用，具阻隔遮斷及社區避難之功能。

（二）防（救）災避難設施

有關本計畫區之防（救）災避難設施，茲以臨時避難場所、長期避難場所與其他各類型之救災據點之分類方式，將其所需具備之必要設備與設施如附表所示：

各據點之防（救）災必要設備與設施一覽表

類別	防（救）災必要設備與設施	避難場所與防（救）災據點
臨時避難場所	1居民間之情報聯絡設備，與其他防（救）災據點間之通信設備。 2居民進行災害因應活動所需之器材與廣場。 3緊急醫療器材、藥品。	公園、兒童遊樂場、廣場兼停車場、綠地
長期避難場所	1前述臨時避難場所之必要設備與設施。 2消防器材、緊急用車輛。 3發生大火時，可安全收容居民的廣場提供避難者所需之水、糧食、生活必需品等之儲存（三—七日）。	計畫區外中小學、機關用地
其他		計畫區外消防分隊、警察局、醫院

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，視現有道路的地理位置、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。

（一）緊急道路

指定計畫區內之一號道路，為第一層級緊急道路。此路為計畫區之主要聯外道路，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

指定本計畫區之六公尺至十二公尺之區內道路，配合緊急道路架構成為路網。其功能主要作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

指定本計畫區之環湖道路作為避難輔助道路，此道路層級之劃設在於當各避難處所、防災據點無法鄰接前兩層級之道路時，必須劃設一輔助性路徑以連接其他避難處所、據點，以架構各防災空間與道路之完整體系。

玖、土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法卅二條及同法臺灣省施行細則第卅一條規定訂定之。

二、遊樂區之建築物及土地使用，依下列規定：

（一）建蔽率不得大於百分之三，建築物簷高不得超過二層或七公尺、建築物應自建築線退縮十公尺以上鄰棟間隔應保持十公尺以上。

（二）本區在不改變現有山坡地地形及林相原則下得設置餐飲、遊樂等設施，但建築或其整地必須經主管機關核准者，不在此限。

（三）建築物應以選用磚、石、木材等自然材料及斜屋頂造型為原則，其顏色並應配合當地景觀，臨湖面每六公尺至少植樹徑十公分以上之喬木一棵。

三、本計畫劃設第一種住宅區及第二種住宅區，其建築物及土地之使用依左列規定：

（一）第一種住宅區：建蔽率不得大於百分之四十，容積率不大於百分之七十，建築物簷高不得超過二層或七公尺。

（二）第二種住宅區：建蔽率不得大於百分之五十，容積率不大於百分之一二〇。

（三）基地面積不得小於一六五平方公尺，任何一邊不得小於八公尺。

（四）前院深度不得小於三．五公尺，後院深度不得小於二．五公尺，側院深度不得小於一．五公尺。庭院空地每十平方公尺植栽樹徑八公分之喬木一棵。

（五）每一居住單元至少設置一汽車停車位。

（六）建築基地僅准建造高度一．五公尺以下之圍牆，其基座不得高於四十五公分，且透空率不得小於百分之七十。

（七）本計劃區建築物應設置斜屋頂，其斜率小於百分之二十五之屋頂面積不得大於三分之一建築物面積或法定避難平台面積。

四．宗教專用區供宗教性建築及其附屬設施使用，其建築物及土地之使用，左列規定：

（一）建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之六十。

（二）本區建築物應採寺廟等傳統宗教式之造型。

（三）四周庭院空地應植樹綠化，並禁止使用擴音器等造成噪音以保持環境幽雅。

五．公園用地之使用，依左列規定：

（一）瀕臨水域之公園用地為提供良好之湖岸開放空間，依區位特性可作為湖濱公園、碼頭、湖岸浮動平台及涼亭等休憩、釣魚之場所，並得設置停車場管理站、活動中心、公共廁所及必要之服務性設施。未瀕水域之公園用地應加強環境美化，塑造遊憩區意象。

（二）建築物之建蔽率不得大於百分之三，簷高不得超過二層或七公尺。

（三）建築應採斜屋頂，材料採自然之磚、石、木材為原則。

（四）公園用地之使用應加強維護龍潭湖之水質、水量避免污染。

六．水域遊樂區係提供水上活動區域之用，其使用依左規定：

（一）可設涉水池供淺水岸戲水活動。

（二）可選擇適當水域設游泳池以供青少年游泳戲水。

（三）水域不得作飼養家畜等污染水源之使用。

（四）水域得做灌溉使用。

（五）為確保水質不受污染，並維護遊憩安全，水域遊樂區外不得從事水產養殖。

（六）水上活動除救生設備外，嚴禁採汽、柴油之動力機具設備，以手划船、三角帆船、腳踏船為主。

（七）環湖水岸不得設置圍欄，以維持自然景觀，並應栽植花卉樹木以美化環境。

七.廣場兼停車場建蔽率不得大於百分之三，簷高不得超過一層或三公尺。

八.污水處理廠用地建蔽率不得大於百分之六十，面臨計畫道路部分應退縮四公尺建築，面臨公園用地部分應劃設隔離綠帶，妥為植栽綠化。污水處理廠應考慮採開放式參觀設計，以發揮環境教育功能，並採綠化遮蔽處理。

九.本計劃區內之法定空地，綠覆率不得少於百分之五十；並須於建築物新建設計時一併設計申請建築執照。

十.本要點未規定事項，適用其他法令規定。

圖五　龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）示意圖

圖六　龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）防災路線示意圖

圖七　龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）分期分區發展示意圖

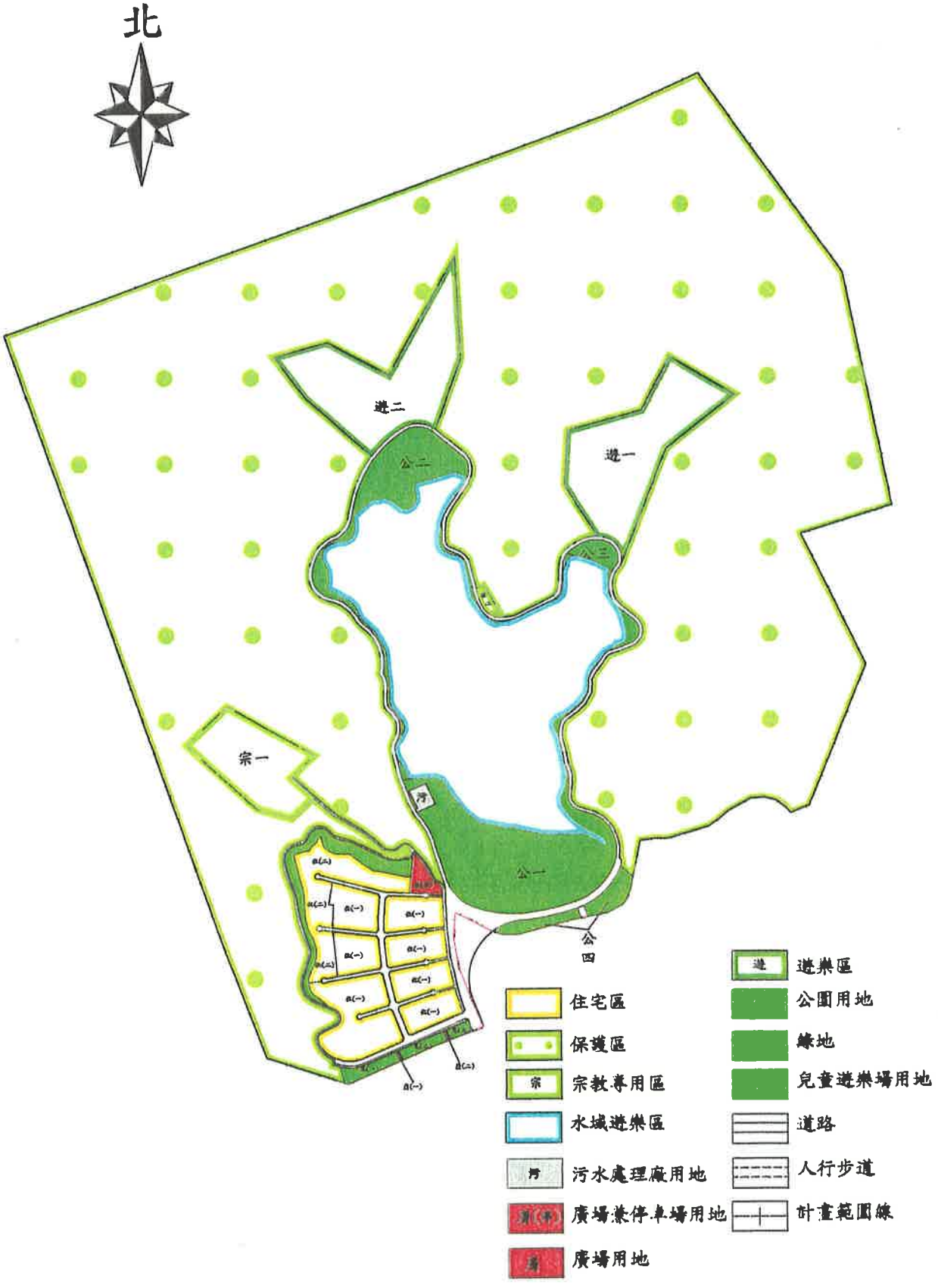
表七　龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）變更前後土地使用面積對照表表

表八　龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

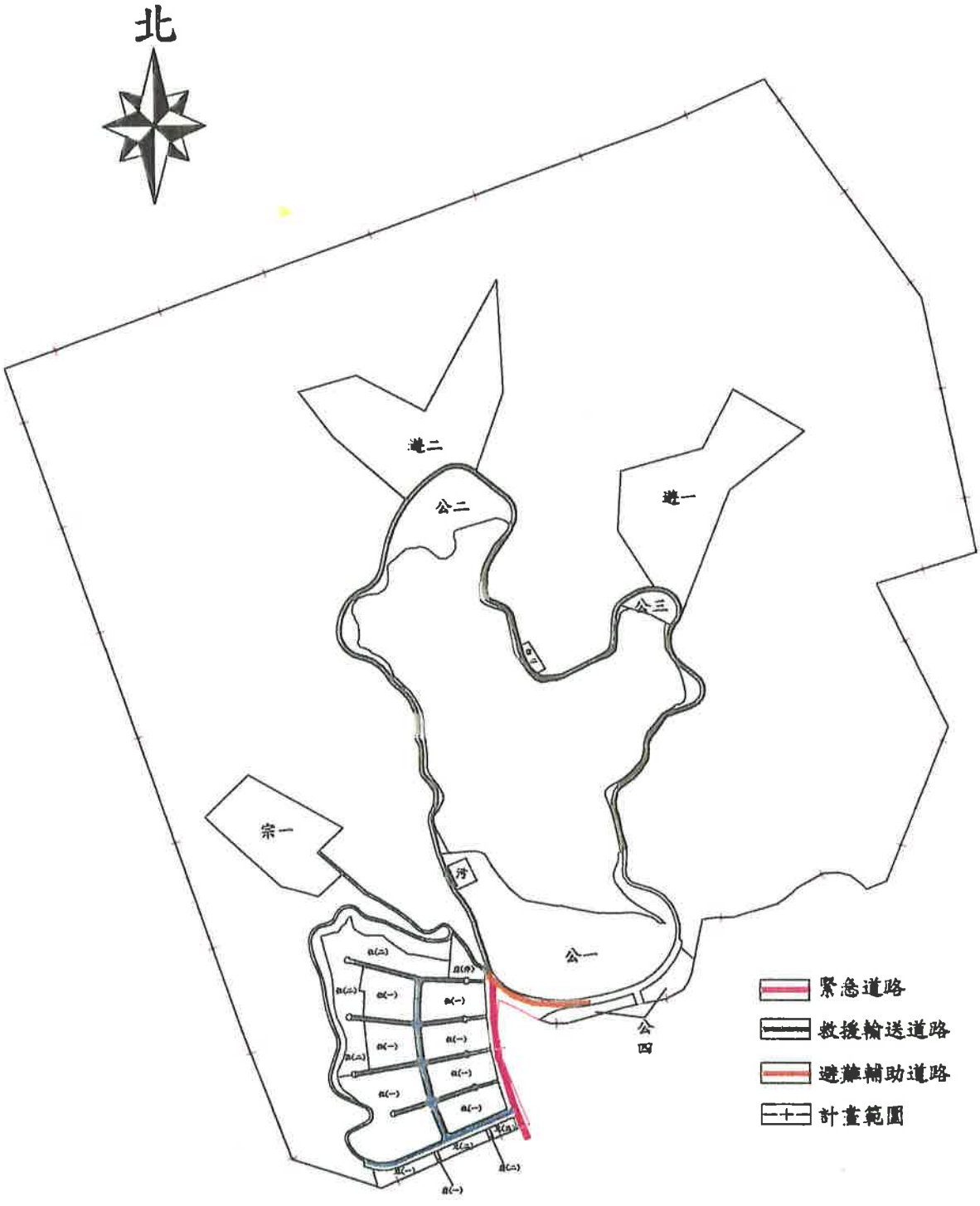
表九　龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）道路編號表

表十　龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表

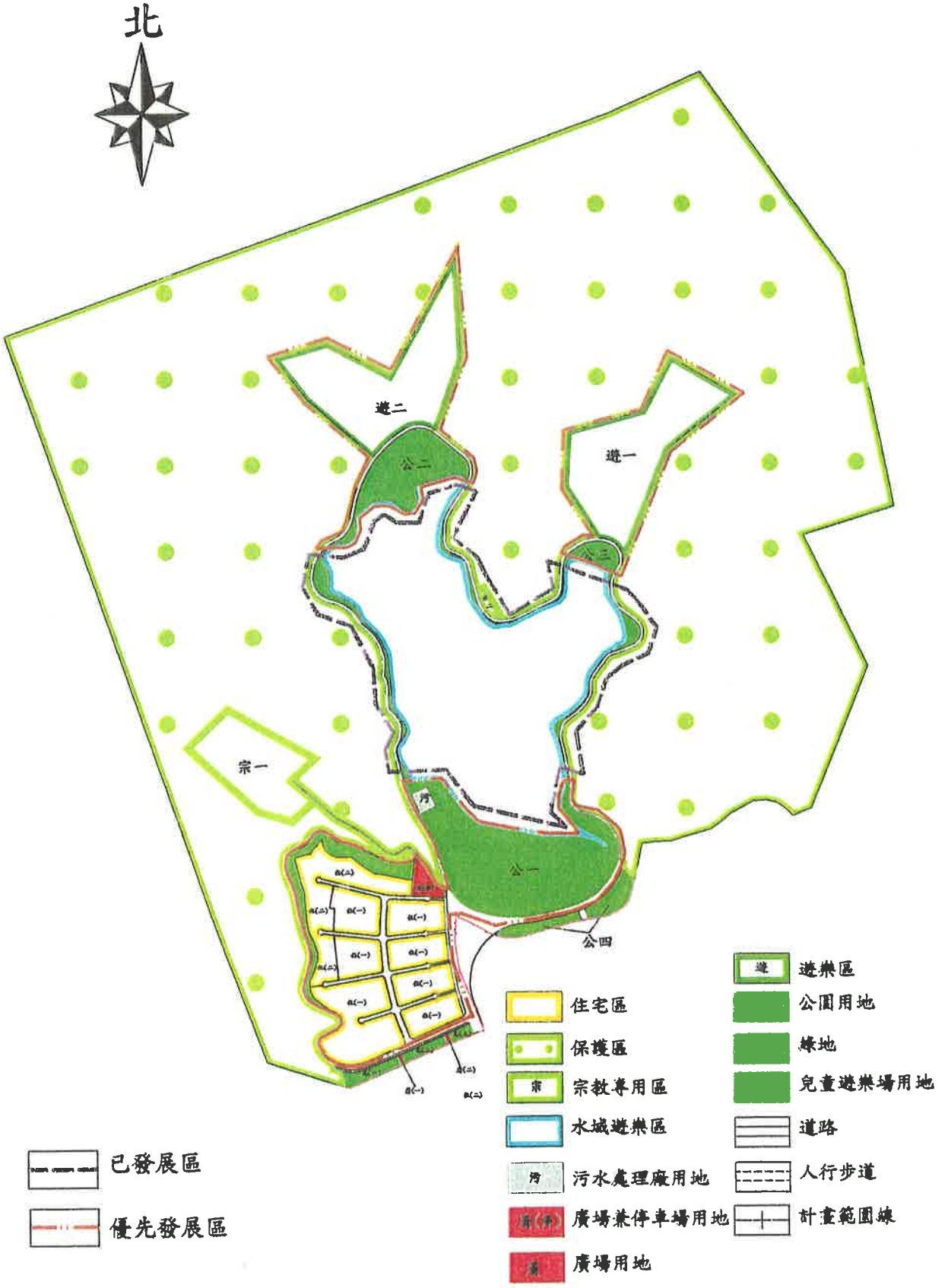
圖五　變更龍潭湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)示意圖



圖六　變更龍潭湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)
防災路線示意圖



圖七　變更龍潭湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)分期分區發展示意圖



表七　變更龍潭湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更前後土地使用面積對照表

單位面積：公頃

項目		現行計畫面積	增減面積	檢討後面積	百分比(1)%	百分比(2)%	備註
土地使用分區	低密度住宅區	7.24	-7.24	0	0.00%	0.00%	
	住宅區	0	6.51	6.51	13.71%	3.86%	
	遊樂區	8.54	8.54	17.08	35.97%	10.12%	
	水域遊樂區	16.32	16.32	32.64	68.74%	19.33%	
	寺廟保存區	2.33	-2.33	0	0.00%	0.00%	
	宗教專用區	0	2.33	2.33	4.91%	1.38%	
	保護區	121.36	0	121.36	—	71.88%	
	小計	155.79	—	—	—	—	
公共設施用地	公園用地	7.44	-0.18	7.26	15.29%	4.30%	
	綠地	0.84	0.86	1.70	3.58%	1.01%	
	兒童遊樂場用地	0.46	-0.02	0.44	0.93%	0.26%	
	廣場用地	0	0.02	0.02	0.04%	0.01%	
	廣場兼停車場用地	0.23	0	0.23	0.48%	0.14%	
	污水處理廠用地	0.13	0	0.13	0.27%	0.08%	
	道路用地	3.95	0.01	3.96	8.34%	2.35%	
	小計	13.05	—	—	—	—	
合計(1)		47.48			100%		都市發展用地
合計(2)		168.84				100%	計畫總面積

註：都市發展用地係扣除保護區（121.36 公頃）。

表八　變更龍潭湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
公園用地	公(一)	4.67	龍潭湖南側，濱臨水域	
	公(二)	1.71	龍潭湖東北南側，濱臨水域	
	公(三)	0.28	龍潭湖西北側，濱臨水域	
	公(四)	0.60	㈡號道路南側，未濱臨水域	
	小計	7.26		
兒童遊樂場用地	兒(一)	0.21	㈢號道路南側，未濱臨水域	
	兒(二)	0.15	㈢號道路南側，未濱臨水域	
	兒(三)	0.08	㈢號道路南側，未濱臨水域	
	小計	0.44		
綠地	綠(一)	1.69	環湖道路至湖域間帶狀土地以及住宅區旁臨山之一側	
污水處理廠用地	污	0.13	公（一）西北側	
廣場用地	廣(一)	0.01	兒(一)與兒(二)之間	
	廣(二)	0.01	兒(二)與兒(三)之間	
	小計	0.02		
廣場兼停車場用地	廣（停）	0.23	公（一）西側	

註：表內面積應依據核定實地分割測量面積為準。

表九　變更龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）道路編號表

編號	起訖點	寬度（公尺）	長度（公尺）	面積（公頃）	備註
㈠	計畫區南端起至㈡號道路止	10至20不等	630	0.54	入口道路(與四城都市計畫銜接處為20米，餘則不等
㈡	㈠號道路起至環湖道路止	12	215	0.26	公（一）南側
㈢	㈠號至㈤號道路間	12	100	0.12	住宅區南側
㈣	貫穿住宅區中央	10	270	0.27	住宅區內道路
㈤	㈢號道路起至污水處理廠南側	8	135	0.11	住宅區南側
未編號	南起四城都市計畫㈦號道路北迄㈡號道路	12	20	0.024	公（四）中央
未編號	由蟠龍橋起至廣場東側上	6	2600	1.56	環湖道路
未編號	—	6	700	0.42	住宅區之出入道路
未編號	—	4至5不等	1590	0.66	

註：1．表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2．表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

表十　變更龍潭湖風景特定區計畫(第二次通盤檢討)事業及財務計畫表

項目		面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(千元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源	備註
			征購	區段徵收	獎勵投資	公地撥用	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費	合計				
道路用地		3.96	V	V			990		1584	2574	宜蘭縣政府	89-93年	宜蘭縣政府預算或上級補助	已部分開闢
綠地		1.70	V				284			284	宜蘭縣政府	89-93年	宜蘭縣政府預算或上級補助	
公園及兒童遊樂場	公一	4.67		V							宜蘭縣政府	89-93年	1. 宜蘭縣政府預算或上級補助 2. 獎勵私人投資	土地已取得已闢建
	公二	1.71	V				714			714	宜蘭縣政府	89-93年		
	公三	0.28	V				125			125	宜蘭縣政府	89-93年		
	公四	0.60	V						1110	1110	宜蘭縣政府	89-93年		
	兒童遊樂場用地	0.44	V						675	675	宜蘭縣政府	89-93年		
污水處理廠用地		0.13	V						210	210	宜蘭縣政府	89-93年	宜蘭縣政府預算或上級補助	土地已取得
廣場用地		0.02	V						30	30	宜蘭縣政府	89-93年	宜蘭縣政府預算或上級補助	
廣場兼停車場用地		0.23		V					330	330	宜蘭縣政府	89-93年	宜蘭縣政府預算或上級補助	土地已取得已闢建
遊樂區		8.54			V			864	17280	18144	宜蘭縣政府	89-93年	獎勵私人投資	

註：1. 本表所列開發經費及預定完成期限視主辦單位財務狀況酌予調整。

2. 經費預估係依民國89年物價成本計算。

3. 開發順序可靈活調適或經費充足亦可提前實施。

00923

變更龍潭湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）書

擬定機關：宜蘭縣政府

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國八十八年七月

修訂時間：中華民國八十九年九月