

宜蘭縣頭城鎮公所 函

地址：261 宜蘭縣頭城鎮城北里鑽祥路
88號

承辦人：吳佳憶

電話：03-9772371分機262

電子郵件：hui0117@mail.e-land.gov.
tw

台北市南京東路3段303巷3弄8號7樓之1

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國103年5月13日

發文字號：頭鎮工字第1030006693號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送103年4月28日「擬定頭城(大洋地區)都市計畫案」暨
「擬定頭城(大洋地區)都市計畫(細部計畫)案」座談會會
議紀錄乙份，請 查照。

正本：林主席樂賜、魏副主席宗太、林代表錦梅、林代表坤樹、林代表東成、蔡代表財
丁、柳代表萬順、林代表金龍、賴代表良洲、尤代表瑞傑

副本：宜蘭縣頭城鎮民代表會、長豐工程顧問股份有限公司、本所工務課

鎮長陳秀暖

「擬定頭城(大洋地區)都市計畫案」暨「擬定頭城(大洋地區)都市計畫(細部計畫)案」座談會會議紀錄

壹、時間：中華民國 103 年 4 月 28 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、地點：本所二樓會議室

參、主持人：陳鎮長秀暖

肆、出席單位：詳後附簽到簿

紀錄：吳佳憶

伍、規劃單位報告：(略)

陸、各出席委員意見：(依發言先後順序)

(一)林主席樂賜

1. 大洋都市計畫有助於頭城地區之宣導，建議規劃單位應加強宣導，協助民眾清楚瞭解計畫內容，將有助於本案後續之執行推動。
2. 有關本案提出原地保留方案，未來新訂都市計畫開發完成後，原地保留無法配合建築退縮等相關規定，恐造成都市景觀突兀，是否有其他解決方式，請規劃單位重新思考。

(二)林代表東成

1. 建議再發展區內計畫道路應先行劃設，未來再發展區申請整體開發才有所依據。
2. 本計畫區內商業區開發強度建蔽率及容積率是否偏低？藉由提高開發強度，應可提高本計畫之可行性，建議規劃單位參考相關宜蘭縣其他都市計畫發展強度重新檢討。
3. 本案財務計畫之地上物補償費用是否符合市價行情？建議參考市價及烏一號道路徵收補償等相關案例試算。
4. 請規劃單位重新試算本案財務計畫之開發總費用及區段徵收後剩餘可標售土地面積是否可負擔開發總費用，避免開發時財務困難造成計畫無法執行。

(三)林代表坤樹

1. 目前初估本案開發成本預估約 23.72 億元，是否納入本案計畫時程作考量，以符合未來實際開發成本，請規劃單位重新檢討。

2. 本案劃設公共設施佔區段徵收面積比例約 37.68%是否偏高？建議規劃單位參考其他都市計畫案劃設公共設施比例，重新檢討本案劃設之公共設施比例。
3. 本案再發展管制要點採輔導方式，應註明後續辦理程序及相關法令依據，有助於再發展區後續申請辦理開發事宜。
4. 本計畫停車場用地開發強度與其它分區比較相對較高，住宅區及商業區之開發強度偏低，建議依照使用及用途作比例之分配。
5. 本計畫區段徵收範圍係剔除河川區、文小用地及台二庚線道路用地，造成本案公共設施比例偏低，建議規劃單位重新檢討。
6. 建議本案可納入烏石港計畫道路開發案例作參考，避免後續計畫道路劃設不符合實際需求情況產生。
7. 建議本案於劃設再發展區，應保留既有通路並預留規劃，如台二庚線北側二城聚落內。

(四) 賴主秘清柱

1. 本案配合再發展區規劃指導原則將青雲路一段 100 巷順直，並與南側新設 8M 計畫道路連結，使再發展區四面皆臨路，對於再發展區未來開發應有正面助益。
2. 有關再發展區內預先規劃道路系統可能影響原土地所有權人之權益，後續透過建築退縮或整體開發時提供 20%~40%之公共設施回饋，自然形塑地方道路系統。
3. 本案區段徵收實施方式，私地主領地比參考烏石港計畫案例暫訂 42%，已高於宜蘭縣辦理區段徵收領地比 40%。
4. 本案於文小右側規劃 6M 計畫道路，有助於頂埔再發展區未來個別開發或申請整體開發。
5. 為因應先前工作會議民眾陳情意見，本案納入原位置保留方案，以避免民眾抗爭情形產生。
6. 建議規劃單位參考公共設施劃設相關成功案例，並修改本計畫道路寬度或公園、綠地等公共設施比例，後續本案方能與其他城市相互競爭，並帶動後續 660 公頃第二期開發。

(五)陳鎮長秀暖

1. 本案提出之原位置保留方案，後續建築退縮該如何配合，請規劃單位補充相關規範。
2. 考量二城聚落現況劃設 8M 計畫道路於再發展區南側，未來可配合再發展區開發退縮，拓寬道路並連接至計畫邊界。

(六)結論

1. 請規劃單位納入主席及各位代表意見，未來於縣都委會簡報提出供參，並請規劃單位提出因應方式並將本次會議紀錄納入本案規劃報告書附件，以利後續參考。

宜蘭縣頭城鎮公所

「擬定頭城(大洋地區)都市計畫案」暨「擬定頭城(大洋地區)都市計畫(細部計畫)案」座談會簽到表

一、時間：103年4月28日(星期一)上午9時30分

二、地點：本所二樓會議室

三、主持人：陳彥暉

四、委託規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司

	出席者	簽名
頭 城 鎮 民 代 表 會	林主席樂賜	林樂賜
	魏副主席宗太	魏宗太
	林代表錦梅	林錦梅
	林代表坤樹	林坤樹
	林代表東成	林東成
	蔡代表財丁	蔡財丁

出席者		簽名
頭城鎮民代表會	柳代表萬順	
	林代表金龍	
	賴代表良洲	賴良洲
	尤代表瑞傑	
長豐工程顧問股份有限公司		陳皇元 蔣穎涵
		林修茂
本所		
		賴清松
		林中銘 高榮 劉世豪