

宜蘭城過去的政經角色，為市區內留下大片的公有土地，其中較大筆的包括火車站後站森林開發處的土地、中山與宜蘭國小、中山公園、聯勤204場、站前台鐵用地、縣府原址與宜蘭監獄、以及宜蘭酒廠等，加上其他公有地佔地共約58公頃。這些大面積的公有設施構成宜蘭市區一尤其是沿舊城南路一帶一獨特的都市景觀。但是，它位在都市裡的重要區位，某種程度上亦造成了市區平衡發展的障礙。

民國七〇年代，「宜蘭擴大都市計畫」公告實施，宜蘭縣立文化中心落成，提供文教設施及綠地，加上宜蘭農校、宜蘭高中、蘭陽女中等校園綠地，宜蘭市南區成為新興發展的住宅、文教區，相關的商業也漸形成氣候。相較於過去二十年間南區的快速成長，舊市街的發展顯得緩慢；相對的，以木材轉運發跡的羅東已取代宜蘭成為全縣主要工商業都市，宜蘭舊城相形之下有沒落之趨勢。

民國八十六年，宜蘭縣政府遷到新的縣政中心都市計畫區，宜蘭市長久以來做為行政中心的機能減退了，商業發展也未成氣候，宜蘭舊城亟待注入新的活力。

前瞻性的公有地規劃

民國八〇年代初期的宜蘭市，也面臨著與許多台灣與世界城市一樣的問題。它的歷史角色與特性在發展的過程中逐漸地褪色，新興市區的開發與舊市區的停滯，形成強烈的對比，舊市區在都市與區域發展的壓力下，面對著轉型的歷史或是沒落的命運。就在這樣的處境下，宜蘭市展開了它的舊城振興計畫。

「南門計畫」的催生

南門地區在清代為噶瑪蘭城城外的練兵場，唯一存留的遺跡是基地北側的石砌牆；在日治時期，南門地區為宜蘭廳廳署、宿舍及監獄，光復之後至民國八十年代大致的風貌仍保留日治時期的格局。民國八〇年代，因應縣政府廳舍遷建，宜蘭縣政府欲將縣府於市中心區原址的大面積土地釋出，推動該地區的商業開發，以帶動舊市區的再發展，當時此構想被稱為所謂的「南門計畫」，意指原縣政府所在地舊城南門地帶的再發展。

「宜蘭市公有地更新研究」

民國八〇年代初期，在縣府單位構思所謂南門計畫的同時，也正是北宜高速公路進行規劃設計之時，北宜高的興建將使宜蘭與台北市區的行車距離，由目前的兩個小時，縮短為約四十分鐘，交通時間的縮短，將大幅改變宜蘭與台北間的區域空間結構，一般預期北宜高的開通，將使宜蘭縣承受台北都會區的發展需求，縣內大片的農地與目前仍呈中低密度的市鎮，將面臨極大的開發壓力。為因應這些複雜的因素，以及配合宜蘭市都市計畫通盤檢討，縣府於民國八十一年委託境群規劃設計顧問公司與當時的台大建築與城鄉研究所規劃室，合作進行「宜蘭市公有地更新研究」。研究的目的是企圖針對市區內的公有土地，提出未來發展的前瞻性整體構想與具體的開發方案，以引導未來宜蘭市健全的都市發展，因應將來的土地開發壓力，以及舊市區再發展的需求。

南門地區細部計畫的變更

「南門計畫」對於南門地區提出文化與商業發展的架構，爾後經過一連串的審核過程，南