

宜蘭縣都市計畫委員會第 191 次會議紀錄

時間：105 年 2 月 2 日（星期二）下午 2 時 30 分

地點：本府第三會議室

主持人：林主任委員聰賢

記錄：李雅蘋

出席委員：

吳副主任委員澤成、王委員光宇、王委員蘭生、余委員聯興、  
林委員國民、林委員嘉洋、林委員昶濬、陳委員維斌、陳委員  
正德、陳委員昌顯、莊委員清萬、顏委員進儒、郭委員文豐

列席單位及人員：詳如簽到簿

壹、宣讀上次會議紀錄

宣讀 104 年 10 月 23 日本縣都市計畫委員會第 190 次會議紀錄。

決定：通過確認。

貳、審議及報告案件

審議第 1 案：審議「擬定宜蘭市都市計畫(健康休閒專用區)細  
部計畫」案。

決議：

- 一、依專案小組建議審查結論通過。
- 二、本案得視實際發展需求，分階段發布實施。
- 三、有關本案公民或團體陳情意見綜理表(附件 1-1)、土地使用分區示意圖、土地使用計畫、土地使用分區管制要點對照表(附件 1-2)如后附。

審議第 2 案：再提會審議「變更五結（學進地區）都市計畫（配  
合中興文化創意園區）細部計畫案」。

決議：(略)。

審議第3案：再提會審議「變更羅東都市計畫(竹林地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)」案。

決議：(略)。

報告1案：報告惠琮建築開發有限公司申請自擬「礁溪都市計畫(別墅區開發區一)細部計畫案」。

決議：(略)。

參、臨時動議：無。

肆、散會：下午3時30分。

## 宜蘭縣都市計畫委員會第 191 次會議簽到簿

壹、時間：105 年 2 月 2 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：本府第三會議室

參、主持人：林主任委員聰賢

林聰賢

肆、出席委員：

委 員	簽 名	委 員	簽 名
吳副主任 委員澤成	吳澤成	王委員光宇	王光宇
白委員仁德	(請假)	李委員兆峯	
王委員蘭生	王蘭生	余委員聯興	余聯興
林委員浩平		林委員嘉洋	林嘉洋
林委員國民	林國民	林委員昶濬	林昶濬
陳委員維斌	陳維斌	洪委員啟東	(請假)
陳委員昌顯	陳昌顯	陳委員正德	陳正德
賴委員錫祿	(請假)	莊委員清萬	莊清萬
顏委員進儒	顏進儒	郭委員文豐	郭文豐

伍、列席單位及人員：

國軍退除役官兵輔導委員會榮民森林保育事業管理處

鄭竹生 于功武 張廷堯

國軍退除役官兵輔導委員會宜蘭縣榮民服務處

徐松年 楊明德

台灣世曦工程顧問股份有限公司

范淑章 曾梅蘇 林信潔

台灣中油股份有限公司

陳玉文 許山學 吳國榮 江昭賢 詹嘉文

學邑工程技術顧問股份有限公司

蔡信明 蘇信忠

鼎將工程顧問股份有限公司

蔣慶傑

行政院農業委員會林務局羅東林區管理處

惠琮建築開發有限公司

五結鄉公所

謝育斌 吳有暉

宜蘭市公所

江明元

宜蘭縣政府環境保護局

宜蘭縣政府文化局

本府財政處

本府工務處

徐培遠 和幸儒

本府計畫處

李育卿

本府地政處

徐文邦

本府農業處

本府建設處

本府建設處

林建舟 蕭耀漢

本府建設處

邱碧璋 李雅毅 吳晉

附件 1-1 「擬定宜蘭市都市計畫(健康休閒專用區)細部計畫」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
人 1	林耀夏/ 東村段 10、11 地 號	<p>1.本計畫中現由森保處經管土地，多為昔日為開發森林資源、基於特定行政目的，向原土地所有人徵收而來。現徵收目的早已不復存。</p> <p>2.本計畫目的在平衡宜蘭火車站前後站發展、促進地方繁榮，但計畫範圍與周邊規劃欠缺整體考量。按開發計畫、交通為脈，現有延平路與東港路丁字路口，交通服務品質已屬不佳，卻又擬將 11 號計畫道路接至東港路成丁字路口，甚且規劃將 10 號計畫道路亦延伸到東港路，如此東港路在短短 200 公尺內將有三個丁字路口，交通品質將益發惡化，影響計畫效益成敗。</p> <p>3.本計畫要求私有土地回饋 30.03%，非常不合理！按昔</p>	<p>1.應撤銷徵收、還地於民；或至少由被徵收原土地所有人優先購買原土地。</p> <p>2.變更 11 號與 10 號計畫道路接通東港路路線，合而為一，與延平路形成十字路口，並加以拓寬，徹底打通周邊交通瓶頸，方能促進本計畫實現，有效帶動地方發展、繁榮。</p> <p>3.本計畫私有土地部分，應考量歷來所有人所承受的</p>	<p>1.未便採納。 理由： 有關土地徵收及早期價購事宜，非屬都市計畫委員會之職掌範疇，請縣政府目的主管機關應依相關法令妥為適法處理。</p> <p>2.未便採納。 理由： 有關道路系統調整建議，因非屬本計畫範圍，請縣政府納入宜蘭市都市計畫東區發展規劃參考，進行整體交通系統動線考量。</p> <p>3.未便採納。 理由：</p>	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
		<p>日為開發森林資源已徵收相關土地所有人的大部分土地（現由森保處經管），所保留私有土地並因此被編定為工業用地，數十年來限制、阻礙使用權益和發展，現竟又要求回饋 30.03%，無異重複剝削，人民財產權毫無保障。</p> <p>4. 本計畫要求臨道路側應退縮，即受建築退縮管制，使已遭不當切割、面積偏小的私有土地，更受使用限制。</p>	<p>特別犧牲，免除回饋，或應由森保處代為負擔支付。（更何況在公告的計畫書中對於私有土地所有人以繳納代金方式回饋，亦含糊不清，代金計算基礎、繳納方式，均未言明。若不是闕漏，就是根本不正視人民的權益，均有未當！）</p> <p>4. 放寬建築退縮管制，或以其他方式彌補私有土地所有人，避免不當限制私有土地所有人的權益。</p>	<p>(1) 本案係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 6 點第 1 項第 1 款規定，申請變更為商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於百分之四十點五；其中應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十等規定辦理。其次，校舍路以南「生物醫學產業特定專用區」亦依前開規定完成變更回饋負擔比例，基於公平性原則考量，不予調整變更回饋負擔比例；土地使用強度則業已比照校舍路以南之「生物醫學產業特定專用區（二）」使用強度之一致性公平原則，亦不予調整。</p> <p>(2) 有關本計畫私有地採開發許可得以繳納代金方式回饋部分，依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」由工業區變更為商業使用分區應回饋百分之四十點五之比率，其中擬以代金繳納之面積，乘以工業區變更後申請開發當年度公告土地現值之一點一倍所得之數額。</p> <p>4. 酌予採納。</p> <p>理由： 酌予參採校舍路以南「生醫（二）」之退縮規定，並考量未來道路線型檢討需求，以及</p>	<p>縣都委會決議</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
				基於整體都市公共空間串連與私有地主權益等因素，調整退縮規定為 2 公尺。	
人 2	郭時亮、郭時曜、郭長雄等/ 東村段 68、68-1、68-2 地號	<p>1.經查宜蘭市都市計畫（健康養生暨會展園區）細部計畫案公開說明簡報內容，未說明陳情人所有土地之規劃細節，僅於第 24 頁私有地之公共設施回饋項下列記：私有土地 0.58 公頃，未來開發依其所有權以同比例 30.03% 為回饋。因其面積小建議以代金繳納。</p> <p>2.請縣政府明確告知規劃後陳情人所有土地如何處理，又 30.03% 回饋代金之計算依據及金額是多少？</p> <p>3.陳情人原有土地東村段 68、68-1、68-2 地號緊臨校舍路及民權路交叉路邊，請縣府能體察實情，就近規劃一塊對等面積非公設用土地作為補償。</p>		<p>1.未便採納。</p> <p>理由： 東村段 68-1 地號為「變更宜蘭市都市計畫（第二次通盤檢討）變 25 之 2—配合城中區民權幹道拓寬」案之用地，已於 96 年 6 月發佈實施。配合本次「健康休閒專用區」變更案，68、68-2 用地與森保處土地及周邊其他畸零私有地，建議採市地重劃方式辦理整體開發並取得相關公共設施用地。依縣府「市地重劃可行性評估報告」之初步評估，重劃負擔比例為 40.5%。</p>	依專案小組建議意見通過。
人 3	林振東/ 東村段 60、63、59		1.我等申請以校舍路用地尚未徵收部分之私有土地（已先行供給校舍路用之	<p>未便採納。</p> <p>理由： 東村段 60、63、59 號私有土地已建議納入</p>	依專案小組建議意見通過。



編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
	地號		土地) 抵公共設施用地負擔部分。	市地重劃範圍辦理開發。	
人 4	林名威/ 東村段 地號	<p>1.本計畫中現由森保處經管土地，多為昔日為開發森林資源、基於特定行政目的，向原土地所有人徵收而來。現徵收目的早已不復存。</p> <p>2.本計畫目的在平衡宜蘭火車站前後站發展、促進地方繁榮，但計畫範圍與周邊規劃欠缺整體考量。按開發計畫、交通為脈，11 號計畫道路接通東港路成丁字路口，而不遠處現有延平路與東港路丁字路口，交通服務品質已屬不佳，更甚者，10 計畫道路將延伸到東港路，如此東港路在短短 200 公尺內將有三個丁字路口，交通品質將益發惡化，影響計畫效益成敗。</p> <p>3.本計畫要求私有土地回饋 30.03%，非常不合理！按昔日為開發森林資源、已徵收</p>	<p>1.應撤銷徵收、還地於民；或至少由被徵收原土地所有人優先購買原土地。</p> <p>2.變更 11 號與 10 號計畫道路接通東港路路線，合而為一，與延平路形成十字路口，並宜加以拓寬，徹底打通周邊交通瓶頸，方能促進本計畫實現，有效帶動地方發展、繁榮。</p> <p>3.本計畫私有土地部分，應考量歷來所有人所承受的特別犧牲，免除回饋；如</p>	<p>1.未便採納。 理由： 有關土地徵收及早期價購事宜，非屬都市計畫委員會之職掌範疇，請縣政府目的主管機關應依相關法令妥為適法處理。</p> <p>2.未便採納。 理由： 有關道路系統調整建議，因非屬本計畫範圍，請縣政府納入宜蘭市都市計畫東區發展規劃參考，進行整體交通系統動線考量。</p> <p>3.未便採納。 理由： (1)本案係依「都市計畫工業區檢討變更審</p>	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
		<p>相關土地所有人的大部分土地（現由森保處經管），所保留私有土地並因此被編定為工業用地，數十年來限制、阻礙使用權益和發展，現竟又要求回饋 30.03%，無異重複剝削，人民財產權毫無保障。</p> <p>4. 本計畫要求臨道路側應退縮，即受建築退縮管制，使已遭不當切割、面積偏小的私有土地，更受使用限制。</p>	<p>仍須回饋，亦應由森保處代為支付。且應明訂回饋代金合理的計算、繳納方式。</p> <p>4. 緊鄰 11 號計劃道路邊尚有所擁有 4、5、6 商業用地，因 11 號計劃道路造成兩邊寬約 7 米狹長不規則土地，後面又緊鄰水利用</p>	<p>議規範」第 6 點第 1 項第 1 款規定，申請變更為商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於百分之四十點五；其中應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十等規定辦理。其次，校舍路以南「生物醫學產業特定專用區」亦依前開規定完成變更回饋負擔比例，基於公平性原則考量，不予調整變更回饋負擔比例；土地使用強度則業已比照校舍路以南之「生物醫學產業特定專用區（二）」使用強度之一致性公平原則，亦不予調整。</p> <p>(2) 有關本計畫私有地採開發許可得以繳納代金方式回饋部分，依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」由工業區變更為商業使用分區應回饋百分之四十點五之比率，其中擬以代金繳納之面積，乘以工業區變更後申請開發當年度公告土地現值之一點一倍所得之數額。</p> <p>4. 酌予採納。</p> <p>理由： 酌予參採校舍路以南「生醫（二）」之退縮規定，並考量未來道路線型檢討需求，以及基於整體都市公共空間串連與私有地主權益等因素，調整退縮規定為 2 公尺。</p>	<p>縣都委會決議</p>

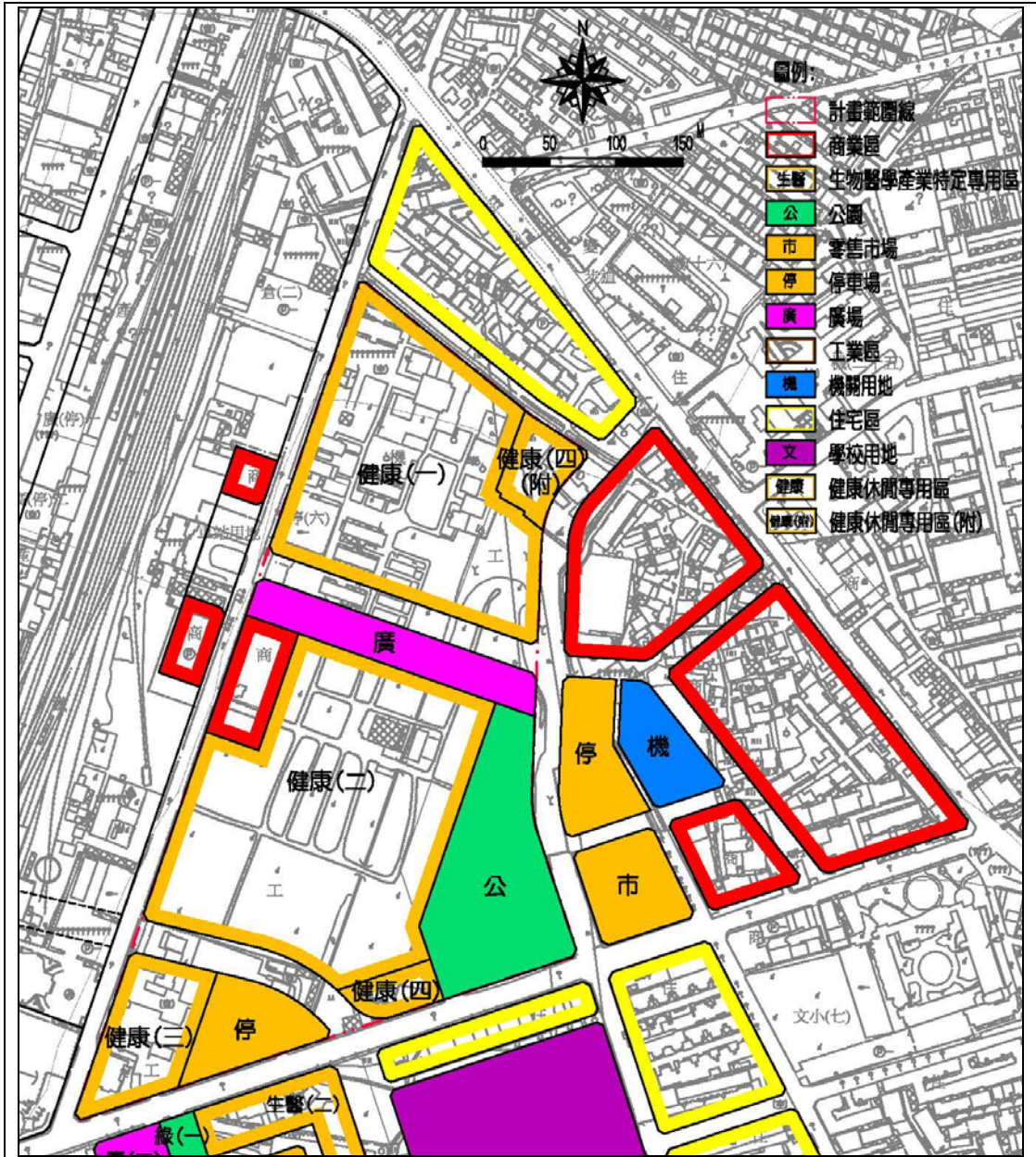
編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
			地（水溝）無法利用，11號計劃道路應調整往西或往東位移以確保私有土地所有人的權益。		
人 5	林振昌/ 東村段 49、53、 54、56、 57、58、64	本人家族土地原於現今榮民醫院院區及陽明醫院預定地，當年退輔會名為價購，實為強制徵收。本人辛勤工作，陸續購得左列土地，現又因退輔會的開發案，要一併列入園區，還要回饋 30.3%的土地，作為公共設施捐贈這無疑是變相的徵收。	何況本人土地鄰校舍路目前 49、58、64 地號之土地無償供校舍路使用，為何還要因退輔會的開發案，而要再作公共設施回饋，又既是退輔會的開發案，理當由退輔會負擔所有的公共設施回饋，不應再強收私有土地。	未便採納。 理由： 本案變更範圍僅涉及東村段 54、57 地號，該 2 筆土地已建議納入市地重劃範圍辦理開發。	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
人 6	陳震筠/ 黎明段 255 號 東村段 46、45、 44、45-1、 51、60	民國 72 年起，宜蘭市變擴大都市計畫到今年有 28 年之久，左邊所有 7 筆土地是保留地。而政府無補助。反而繳納地價，使地主損失嚴重。地主權力到何處，請上級主管尊重地主自尊心。	<ol style="list-style-type: none"> <li>宜蘭都市計畫變健康養生暨會展專用區，應以宜蘭火車站為中心做起，而非保留地變更住宅區，商業區，使土地盡量使用開發，使各行各業來做生意，使宜蘭火車站周圍發展，促進地方繁榮。</li> <li>國立陽明大學醫學院來宜蘭設校，人人贊成，而預定地，可在以前海洋大學預定地，建設國立陽明大學，校園使地方有利益。如臺北市、基隆市；新北市、臺中市、臺南市、高雄市、以火車站為中心點，發起各行各業事業。</li> </ol>	<p>未便採納。</p> <p>理由： 陳情人所提土地非本案變更範圍，所提建議非本案檢討範圍。</p>	依專案小組建議意見通過。
逾人 1	黃立德/ 東村段 4、5、6、8、 10、11 地 號	<ol style="list-style-type: none"> <li>本計畫案中現由森保處經管土地，昔日多為開發森林資源、基於特定行政目的，向原土地所有人徵收而來。現在對照原先之徵收目的早已不合時宜。</li> <li>按開發計畫、交通為脈，11 號計畫道路接通東港路成丁字路口，而不遠處現有延平</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>應撤銷徵收、還地於民；或至少由被徵收原土地之所有人優先購買原土地。</li> <li>變更 11 號與 10 號計畫道路接通東港路路線，合而為一，與延平路形成十</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>未便採納。 理由： 有關土地徵收及早期價購事宜，非屬都市計畫委員會之職掌範疇，請縣政府目的主管機關應依相關法令妥為適法處理。</li> <li>未便採納。 理由： 有關道路系統調整建議，因非屬本計畫範</li> </ol>	依專案小組建議意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
		<p>路與東港路丁字路口，交通服務品質已屬不佳，更甚者，10 號計畫道路將延伸到東港路，如此東港路在短短 200 公尺內將有三個丁字路口，交通品質將益發惡化，影響計畫效益成敗。</p> <p>3.本計畫要求私有土地回饋30.03%，實不合理！昔日因為開發森林資源而已徵收相關土地所有人的大部分土地（現由森保處經管）；另被保留之私有土地也同時被編定為工業用地。因此數十年來被限制而無法開發及使用之權益；然現竟又要求回饋30.03%，無異重複剝削，人民財產權毫無保障。</p>	<p>字路口，並宜加以拓寬，徹底打通周邊交通瓶頸，方能促進本計畫實現，有效帶動地方發展、繁榮。</p> <p>3.如因開發而蒙利需回饋；則往昔被限制開發而蒙受之損失，是否亦需獲得補償方為合理、公平？此案建議放寬建築退縮管制，或以其他方式另彌補私有土地所有人，以杜絕當權只圖利特權之嫌，並能確保民主國家私有土地人民的權益。</p>	<p>圍，請縣政府納入宜蘭市都市計畫東區發展規劃參考，進行整體交通系統動線考量。</p> <p>3.未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>(1) 本案係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第6點第1項第1款規定，申請變更為商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於百分之四十點五；其中應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十等規定辦理。其次，校舍路以南「生物醫學產業特定專用區」亦依前開規定完成變更回饋負擔比例，基於公平性原則考量，不予調整變更回饋負擔比例；土地使用強度則業已比照校舍路以南之「生物醫學產業特定專用區（二）」使用強度之一致性公平原則，亦不予調整。</p> <p>(2)有關本計畫私有地採開發許可得以繳納代金方式回饋部分，依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」由工業區變更</p>	<p>縣都委會決議</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
		<p>4.本計畫要求臨道路側應退縮，即受建築退縮管制；而受不當切割形成之偏小面積的私有土地，不僅未蒙此開發案之利反而再次受剝削。</p>	<p>4.生命、財產之受到保護為憲法賦予人民之基本權利；為何此權利竟不被重視？</p>	<p>為商業使用分區應回饋百分之四十點五之比率，其中擬以代金繳納之面積，乘以工業區變更後申請開發當年度公告土地現值之一點一倍所得之數額。</p> <p>4.酌予採納。</p> <p>理由： 酌予參採校舍路以南「生醫（二）」之退縮規定，並考量未來道路線型檢討需求，以及基於整體都市公共空間串連與私有地主權益等因素，調整退縮規定為2公尺。</p>	
逾人2	<p>林建夏/ 東村段 4、5、6、8、 10、11地 號</p>	<p>1.本計畫目的在平衡宜蘭火車站前後站發展、促進地方繁榮，但計畫範圍與周邊規劃欠缺整體考量。例如道路未能筆直弧度過大，有礙行車之暢達，更易生行車意外。</p> <p>2.本計畫要求私有土地回饋30.03%，實不合理！昔日因為開發森林資源而已徵收相關土地所有人的大部分土地（現由森保處經營），所保留私有土地並因此被編定為工業用地，數十年來被限制、妨礙使用權益和發展，現竟又要求回饋30.03%，無</p>	<p>1.修正11號與10號計劃，部份道路往右移，原商業用地部份可徵用，另以地換地。</p> <p>2.本計畫私有土地部分，應考量歷來所有人所承受的特別犧牲，免除回饋；如仍須回饋，亦應由森保處代為支付。且應明訂回饋代金合理的計算、繳納方式。</p>	<p>1.未便採納。</p> <p>理由： 有關土地徵收及早期價購事宜，非屬都市計畫委員會之職掌範疇，請縣政府目的主管機關應依相關法令妥為適法處理。</p> <p>2.未便採納。</p> <p>理由： (1) 本案係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第6點第1項第1款規定，申請變更為商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於百分之四十點五；其中應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十</p>	<p>依專案小組建議意見通過。</p>

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	專案小組建議意見	縣都委會決議
		<p>異重複剝削，人民財產權毫無保障。</p> <p>3.本計畫要求臨道路側應退縮，即受建築退縮管制，使已遭不當切割、面積偏小的私有土地，更受使用限制。</p>	<p>3.放寬建築退縮管制，或以其他方式彌補私有土地所有人，避免不當限制私有土地所有人的權益。</p>	<p>等規定辦理。其次，校舍路以南「生物醫學產業特定專用區」亦依前開規定完成變更回饋負擔比例，基於公平性原則考量，不予調整變更回饋負擔比例；土地使用強度則業已比照校舍路以南之「生物醫學產業特定專用區（二）」使用強度之一致性公平原則，亦不予調整。</p> <p>(2)有關本計畫私有地採開發許可得以繳納代金方式回饋部分，依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」由工業區變更為商業使用分區應回饋百分之四十點五之比率，其中擬以代金繳納之面積，乘以工業區變更後申請開發當年度公告土地現值之一點一倍所得之數額。</p> <p>3. 酌予採納。</p> <p>理由： 酌予參採校舍路以南「生醫（二）」之退縮規定，並考量未來道路線型檢討需求，以及基於整體都市公共空間串連與私有地主權益等因素，調整退縮規定為2公尺。。</p>	<p>縣都委會決議</p>



擬定宜蘭市都市計畫（健康休閒專用區）細部計畫示意圖



「擬定宜蘭市都市計畫（健康休閒專用區）細部計畫」土地使用面積分配表

項目		面積(公頃)	百分比 (%)
土地使用分區	健康休閒專用區（一）	3.27	25.75
	健康休閒專用區（二）	4.25	33.46
	健康休閒專用區（三）	0.75	5.89
	健康休閒專用區（四）	0.20	1.59
	健康休閒專用區（四）(附)	0.31	2.42
	商業區	0.39	3.06
	小計	9.17	72.18
公共設施用地	公園	1.46	11.52
	廣場	0.67	5.30
	停車場	0.51	4.01
	道路用地	0.89	6.99
	小計	3.54	27.82
總計		12.71	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

附件 1-2 「擬定宜蘭市都市計畫(健康休閒專用區)細部計畫」案土地使用分區管制要點對照表

公開展覽草案內容	專案小組建議修(增)訂條文	修(增)訂理由	縣都委會決議																																																										
<p>本計畫依循「變更宜蘭市都市計畫(健康養生暨會展園區)案」之土地使用計畫，訂定本計畫區內之土地使用分區與都市設計管制規定如下</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。</p>	<p>1、修訂。 2、法令依據。</p>	<p>依專案小組建議意見通過</p>																																																										
<p>(一) 土地使用分區 本計畫區涵蓋以下公共設施及土地使用分區項目，各街廓編號詳圖所示。 1、健康養生暨會展服務專用區：提供生物醫學產業特定區之支援性服務，設置所需服務與健康產業專用區，共計劃設三處專用區(服務專用區一、服務專用區二、服務專用區三)。 2、商業區：原宜蘭後火車站東側地區所劃設之商業區。 3、停車場用地：本計畫區為便利公共停車，並配合宜蘭短期交通轉運設施需求，劃設停車場用地一處。 4、公園用地：提供服務專用區及鄰近地區休閒遊憩場所，共劃設一處。 5、廣場用地：提供公共藝術設置、綠化景觀及休閒遊憩場所，共劃設一處。 6、道路用地：原都市計畫劃設之道路用地。</p>	<p>二、本計畫區內劃定下列土地使用分區與公共設施用地： <u>(一) 商業區</u> <u>(二) 健康休閒專用區</u> <u>(三) 公園(兼供滯洪池使用)用地</u> <u>(四) 廣場用地</u> <u>(五) 停車場用地</u> <u>(六) 道路用地</u> <u>公園之設計應包含滯洪蓄水功能，以吸納周邊街廓之排水逕流。</u></p>	<p>1、修訂。 2、配合內政部都委會第 866 次會議審議通過「變更宜蘭市都市計畫(配合健康休閒專用區)案」之主要計畫，修正「健康養生暨會展服務專用區」為「健康休閒專用區」。</p>	<p>依專案小組建議意見通過</p>																																																										
<p>(三) 土地使用強度 1、本計畫區各種土地使用分區之建蔽率、容積率規定詳如表四。 2、地下開挖率不超過法定建蔽率加 10。</p> <table border="1" data-bbox="181 1199 1222 1524"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">健康養生暨會展服務專用區</td> <td>50</td> <td>220</td> </tr> <tr> <td colspan="2">商業區</td> <td>70</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">公共設施用地</td> <td>停車場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>廣場用地</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：停車場用地若依「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%，惟非供停車場使用部份不得大於 120%。</p>	土地使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)	健康養生暨會展服務專用區		50	220	商業區		70	240	公共設施用地	停車場用地	60	240	公園用地	15	30	廣場用地	-	-	道路用地	-	-	<p>三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="1350 1157 2169 1759"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"><u>健康休閒專用區(一)</u></td> <td rowspan="3">50%</td> <td rowspan="3">220%</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>健康休閒專用區(二)</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>健康休閒專用區(三)</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>健康休閒專用區(四)</u></td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">商業區</td> <td>80%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">公共設施用地</td> <td>停車場用地</td> <td>80%</td> <td>120%(註)</td> </tr> <tr> <td>公園(滯)用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>廣場用地</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：停車場用地為立體使用，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」作多目標使用時，其容積率得提高至 240%，惟非供停車場使用部分不得超</p>	土地使用分區		建蔽率	容積率	<u>健康休閒專用區(一)</u>		50%	220%	<u>健康休閒專用區(二)</u>		<u>健康休閒專用區(三)</u>		<u>健康休閒專用區(四)</u>		60%	200%	商業區		80%	240%	公共設施用地	停車場用地	80%	120%(註)	公園(滯)用地	15%	30%	廣場用地	-	-	道路用地	-	-	<p>1、修訂 2、土地使用強度係依主要計畫指導：各健康休閒專用區之使用強度應有其一致性，容積率之訂定應參酌「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之精神，並不得大於鄰近使用性質相同使用分區商業區之容積率 240%。 3、健康休閒專用區(四)考量校舍路以南「生物醫學產業特定專用區」亦依前開規定完成變更回饋負擔比例；土地使用強度，基於校舍路以南之「生物醫學產業特定專用區(二)」使用強度之一致性公平原則，訂定建蔽率 60%、容積率 200%。 4、調整停車場用地使用強度及</p>	<p>依專案小組建議意見通過</p>
土地使用分區		建蔽率(%)	容積率(%)																																																										
健康養生暨會展服務專用區		50	220																																																										
商業區		70	240																																																										
公共設施用地	停車場用地	60	240																																																										
	公園用地	15	30																																																										
	廣場用地	-	-																																																										
	道路用地	-	-																																																										
土地使用分區		建蔽率	容積率																																																										
<u>健康休閒專用區(一)</u>		50%	220%																																																										
<u>健康休閒專用區(二)</u>																																																													
<u>健康休閒專用區(三)</u>																																																													
<u>健康休閒專用區(四)</u>		60%	200%																																																										
商業區		80%	240%																																																										
公共設施用地	停車場用地	80%	120%(註)																																																										
	公園(滯)用地	15%	30%																																																										
	廣場用地	-	-																																																										
	道路用地	-	-																																																										

公開展覽草案內容	專案小組建議修(增)訂條文	修(增)訂理由	縣都委會決議																		
	<p align="center"><u>過總容積樓地板面積之三分之一。</u></p>	<p>申請多目標使用時之相關規定。</p>																			
<p>(二) 容許使用項目</p> <p>1、健康養生暨會展服務專用區：容許使用如健康養生暨會展服務專用區容許使用項目表所示。</p> <p>2、商業區：容許使用項目依都市計畫法台灣省施行細則與宜蘭市都市計畫書規定。</p> <p>3、停車場用地：容許使用項目依都市計畫法台灣省施行細則與宜蘭市都市計畫書規定，並得供運輸業與交通轉運站使用。</p> <p>4、公園用地：依都市計畫法台灣省施行細則與宜蘭市都市計畫書規定。</p> <p>5、廣場用地：依都市計畫法台灣省施行細則與宜蘭市都市計畫書規定。</p> <p>6、道路用地：依都市計畫法台灣省施行細則與宜蘭市都市計畫書規定，地面層以下部份得作地下通道。</p> <table border="1" data-bbox="181 821 1222 1556"> <thead> <tr> <th>分區</th> <th>容許使用項目</th> <th>容許條件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="13">健康養生暨會展服務專用區</td> <td>1. 醫療設施與服務業</td> <td rowspan="13">商場使用限日常用品零售業、一般零售業(不包括汽車、機車、自行車、零件修理)、日常服務業(不包括洗染)、一般事務所、自由職業事務所及金融分支機構</td> </tr> <tr> <td>2. 生物科技業之相關支援服務業</td> </tr> <tr> <td>3. 百貨商場、超級市場、批發業、一般零售業</td> </tr> <tr> <td>4. 特產展售及便利商店</td> </tr> <tr> <td>5. 餐飲服務</td> </tr> <tr> <td>6. 一般事務所、自由職業事務所</td> </tr> <tr> <td>7. 集會所、會議中心、藝文展覽表演場所、研習中心、展覽場</td> </tr> <tr> <td>8. 旅館、觀光旅館、國際觀光旅館</td> </tr> <tr> <td>9. 旅遊服務與休閒運動設施</td> </tr> <tr> <td>10. 一般辦公處所、公務機關</td> </tr> <tr> <td>11. 金融分支機構及保險服務業、補習班</td> </tr> <tr> <td>12. 宿舍、商務住宅與健康住宿設施.</td> </tr> <tr> <td>13. 停車場</td> </tr> </tbody> </table>	分區	容許使用項目	容許條件	健康養生暨會展服務專用區	1. 醫療設施與服務業	商場使用限日常用品零售業、一般零售業(不包括汽車、機車、自行車、零件修理)、日常服務業(不包括洗染)、一般事務所、自由職業事務所及金融分支機構	2. 生物科技業之相關支援服務業	3. 百貨商場、超級市場、批發業、一般零售業	4. 特產展售及便利商店	5. 餐飲服務	6. 一般事務所、自由職業事務所	7. 集會所、會議中心、藝文展覽表演場所、研習中心、展覽場	8. 旅館、觀光旅館、國際觀光旅館	9. 旅遊服務與休閒運動設施	10. 一般辦公處所、公務機關	11. 金融分支機構及保險服務業、補習班	12. 宿舍、商務住宅與健康住宿設施.	13. 停車場	<p>四、本計畫區內土地及建築物之使用，依其依其性質、用途、規模，分為下列各組：</p> <p>(一) 第一組：學前教育設施</p> <p>(二) 第二組：教育設施</p> <p>(三) 第三組：社區遊憩設施</p> <p>(四) 第四組：醫療保健服務業</p> <p>(五) 第五組：社會福利設施</p> <p>(六) 第六組：社區通訊設施</p> <p>(七) 第七組：社區安全設施</p> <p>(八) 第八組：公用事業設施</p> <p>(九) 第九組：公務機關</p> <p>(十) 第十組：社教設施</p> <p>(十一) 第十一組：文康設施</p> <p>(十二) 第十二組：日常用品零售業</p> <p>(十三) 第十三組：一般零售業甲組</p> <p>(十四) 第十四組：一般零售業乙組</p> <p>(十五) 第十五組：飲食業</p> <p>(十六) 第十六組：餐飲業</p> <p>(十七) 第十七組：日常服務業</p> <p>(十八) 第十八組：產品展示及一般服務業</p> <p>(十九) 第十九組：一般事務所</p> <p>(二十) 第二十組：自由業事務所</p> <p>(二十一) 第二十一組：金融保險業</p> <p>(二十二) 第二十二組：娛樂服務業</p> <p>(二十三) 第二十三組：旅遊及運輸服務業</p> <p>(二十四) 第二十四組：一般旅館業</p> <p>(二十五) 第二十五組：國際觀光旅館</p> <p>(二十六) 第二十六組：出租住宅</p> <p>(二十七) 第二十七組：文化創意產業(文化創意產業發展法第三條第一項所定之產業)</p> <p>(二十八) 第二十八組：健身服務業</p> <p>前項各款使用組別之使用細項，詳見【附表一】。惟倘使用項目非屬前開表列項目，但使用型態類似或屬新興產業行業別者，得經宜蘭縣政府目的事業主管機關進行審認核准後，始得適用之。</p>	<p>1、條次調整。</p> <p>2、採正面表列，依主要計畫規範之發展機能，訂定土地及建築物之定相關使用組別及使用細項。</p>	<p>依專案小組建議意見通過</p>
分區	容許使用項目	容許條件																			
健康養生暨會展服務專用區	1. 醫療設施與服務業	商場使用限日常用品零售業、一般零售業(不包括汽車、機車、自行車、零件修理)、日常服務業(不包括洗染)、一般事務所、自由職業事務所及金融分支機構																			
	2. 生物科技業之相關支援服務業																				
	3. 百貨商場、超級市場、批發業、一般零售業																				
	4. 特產展售及便利商店																				
	5. 餐飲服務																				
	6. 一般事務所、自由職業事務所																				
	7. 集會所、會議中心、藝文展覽表演場所、研習中心、展覽場																				
	8. 旅館、觀光旅館、國際觀光旅館																				
	9. 旅遊服務與休閒運動設施																				
	10. 一般辦公處所、公務機關																				
	11. 金融分支機構及保險服務業、補習班																				
	12. 宿舍、商務住宅與健康住宿設施.																				
	13. 停車場																				

公開展覽草案內容	專案小組建議修(增)訂條文	修(增)訂理由	縣都委會決議
	<p>五、健康休閒專用區(一)得為下列規定之使用：</p> <p><u>(一) 主要容許使用項目</u></p> <p>1、<u>第一組：學前教育設施</u></p> <p>2、<u>第二組：教育設施</u></p> <p>3、<u>第三組：社區遊憩設施</u></p> <p>4、<u>第五組：社會福利設施</u></p> <p>5、<u>第六組：社區通訊設施</u></p> <p>6、<u>第七組：社區安全設施</u></p> <p>7、<u>第八組：公用事業設施</u></p> <p>8、<u>第九組：公務機關</u></p> <p>9、<u>第十組：社教設施</u></p> <p>10、<u>第十一組：文康設施</u></p> <p>11、<u>第十三組：一般零售業甲組</u></p> <p>12、<u>第十四組：一般零售業乙組</u></p> <p>13、<u>第十六組：餐飲業</u></p> <p>14、<u>第十八組：產品展示及一般服務業</u></p> <p>15、<u>第十九組：一般事務所</u></p> <p>16、<u>第二十組：自由業事務所</u></p> <p>17、<u>第二十一組：金融保險業</u></p> <p>18、<u>第二十二組：娛樂服務業</u></p> <p>19、<u>第二十三組：旅遊及運輸服務業</u></p> <p>20、<u>第二十四組：一般旅館業</u></p> <p>21、<u>第二十五組：國際觀光旅館</u></p> <p>22、<u>第二十七組：文化創意產業</u></p> <p><u>(二) 次要容許使用項目</u></p> <p>1、<u>第四組：醫療保健服務業</u></p> <p>2、<u>第十二組：日常用品零售業</u></p> <p>3、<u>第十五組：飲食業</u></p> <p>4、<u>第十七組：日常服務業</u></p> <p>5、<u>第二十六組：出租住宅</u></p> <p>6、<u>第二十八組：健身服務業</u></p> <p>主要容許使用項目樓地板面積不得低於開發總樓地板面積之 50%。</p>	<p>1、增訂。</p> <p>2、採正面表列，訂定主要容許使用項目、次要容許使用項目；且主要容許使用項目樓地板面積不得低於開發總樓地板面積之 50%。</p>	<p>依專案小組建議意見通過</p>
	<p>六、健康休閒專用區(二)得為下列規定之使用：</p> <p><u>(一) 主要容許使用項目</u></p> <p>1、<u>第五組：社會福利設施</u></p> <p>2、<u>第十組：社教設施</u></p>	<p>1、增訂。</p> <p>2、採正面表列，訂定主要容許使用項目、次要容許使用項目；且主要容許使用項目樓</p>	<p>依專案小組建議意見通過</p>

公開展覽草案內容	專案小組建議修(增)訂條文	修(增)訂理由	縣都委會決議
	<p>3、<u>第十三組：一般零售業甲組</u></p> <p>4、<u>第十四組：一般零售業乙組</u></p> <p>5、<u>第十六組：餐飲業</u></p> <p>6、<u>第十八組：產品展示及一般服務業</u></p> <p>7、<u>第十九組：一般事務所</u></p> <p>8、<u>第二十組：自由業事務所</u></p> <p>9、<u>第二十一組：金融保險業</u></p> <p>10、<u>第二十二組：娛樂服務業</u></p> <p>11、<u>第二十三組：旅遊及運輸服務業</u></p> <p>12、<u>第二十四組：一般旅館業</u></p> <p>13、<u>第二十五組：國際觀光旅館</u></p> <p>14、<u>第二十七組：文化创意產業</u></p> <p>(二) <u>次要容許使用項目</u></p> <p>1、<u>第一組：學前教育設施</u></p> <p>2、<u>第二組：教育設施</u></p> <p>3、<u>第三組：社區遊憩設施</u></p> <p>4、<u>第四組：醫療保健服務業</u></p> <p>5、<u>第六組：社區通訊設施</u></p> <p>6、<u>第七組：社區安全設施</u></p> <p>7、<u>第八組：公用事業設施</u></p> <p>8、<u>第九組：公務機關</u></p> <p>9、<u>第十一組：文康設施</u></p> <p>10、<u>第十二組：日常用品零售業</u></p> <p>11、<u>第十五組：飲食業</u></p> <p>12、<u>第十七組：日常服務業</u></p> <p>13、<u>第二十六組：出租住宅</u></p> <p>14、<u>第二十八組：健身服務業</u></p> <p><u>主要容許使用項目樓地板面積不得低於開發總樓地板面積之 50%。</u></p>	<p>地板面積不得低於開發總樓地板面積之 50%。</p>	
	<p>七、<u>健康休閒專用區(三)得為下列規定之使用：</u></p> <p>(一) <u>主要容許使用項目</u></p> <p>1、<u>第一組：學前教育設施</u></p> <p>2、<u>第二組：教育設施</u></p> <p>3、<u>第三組：社區遊憩設施</u></p> <p>4、<u>第四組：醫療保健服務業</u></p> <p>5、<u>第五組：社會福利設施</u></p> <p>6、<u>第六組：社區通訊設施</u></p>	<p>1、增訂。</p> <p>2、採正面表列，訂定主要容許使用項目、次要容許使用項目；且主要容許使用項目樓地板面積不得低於開發總樓地板面積之 50%。</p>	<p>依專案小組建議意見通過</p>



公開展覽草案內容	專案小組建議修(增)訂條文	修(增)訂理由	縣都委會決議
	<p>7、<u>第七組：社區安全設施</u></p> <p>8、<u>第八組：公用事業設施</u></p> <p>9、<u>第九組：公務機關</u></p> <p>10、<u>第十組：社教設施</u></p> <p>11、<u>第十一組：文康設施</u></p> <p>12、<u>第十三組：一般零售業甲組</u></p> <p>13、<u>第十四組：一般零售業乙組</u></p> <p>14、<u>第十六組：餐飲業</u></p> <p>15、<u>第十八組：產品展示及一般服務業</u></p> <p>16、<u>第十九組：一般事務所</u></p> <p>17、<u>第二十組：自由業事務所</u></p> <p>18、<u>第二十一組：金融保險業</u></p> <p>19、<u>第二十二組：娛樂服務業</u></p> <p>20、<u>第二十三組：旅遊及運輸服務業</u></p> <p>21、<u>第二十四組：一般旅館業</u></p> <p>22、<u>第二十五組：國際觀光旅館</u></p> <p>23、<u>第二十七組：文化創意產業</u></p> <p>24、<u>二十八組：健身服務業</u></p> <p><u>(二)次要容許使用項目</u></p> <p>1、<u>第十二組：日常用品零售業</u></p> <p>2、<u>第十五組：飲食業</u></p> <p>3、<u>第十七組：日常服務業</u></p> <p>4、<u>第二十六組：出租住宅</u></p> <p>主要容許使用項目樓地板面積不得低於開發總樓地板面積之50%。</p>		
	<p>八、<u>健康休閒專用區(四)得準用「都市計畫法臺灣省施行細則」第17條規定商業區之建築及土地容許使用。</u></p>	<p>1、增訂。</p> <p>2、依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第6點第1項第1款規定，申請變更為商業區相同性質之使用分區；訂定容許使用準用「都市計畫法臺灣省施行細則」商業區之規定。</p>	<p>依專案小組建議意見通過</p>
<p>(七) 建築設計</p> <p>1、建築物頂層部所附設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，應配合建築物整體規劃設計。</p> <p>2、建築物外觀夜間照明，應依視覺尺寸對應分段設置，其中屋頂天際線、低層部</p>	<p>九、<u>為塑造本計畫區之整體意象及風格，並促進整體開發，建築基地申請建築開發行為前應依下列規定辦理。</u></p> <p><u>(一)商業區</u></p> <p>1、<u>得採個別建築、整體開發或與健康休閒專用區(二)合併開發。</u></p>	<p>1、條次調整。</p> <p>2、考量本計畫區整體都市發展意象及未來地區停車需求，訂定應辦理都市設計審議及</p>	<p>依專案小組建議意見通過</p>

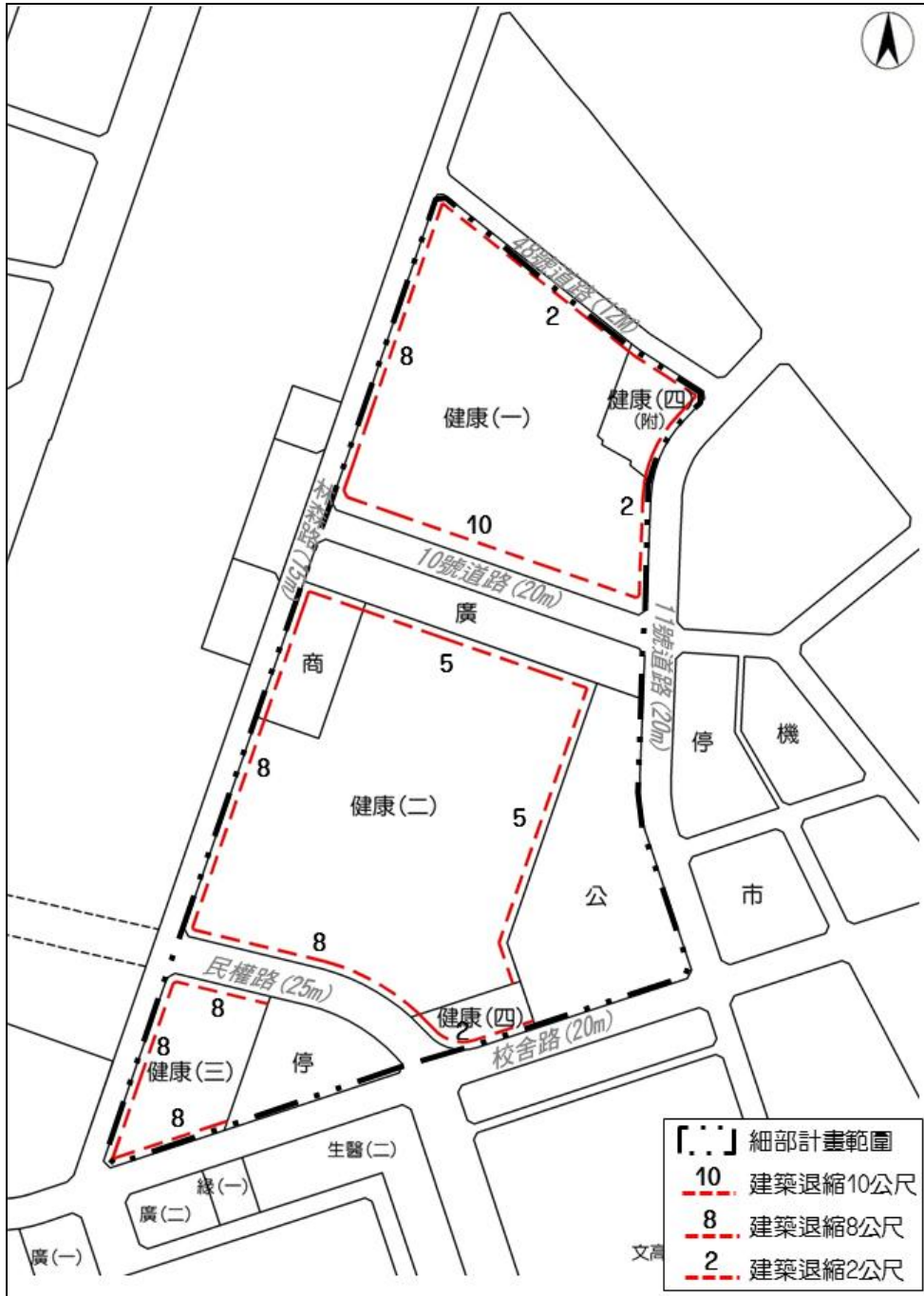
公開展覽草案內容	專案小組建議修(增)訂條文	修(增)訂理由	縣都委會決議																					
<p>入口處、建築物面前廣場及開放空間，並應特別加強其夜間照明設置。</p> <p>3、本計畫區內之公共建築物應依據內政部編定「建築物無障礙設施設計規範」辦理設計。</p> <p>(八) 本計畫區內之建築開發與設計，應經由宜蘭縣都市設計審議委員會審查同意，在未設置該委員會前，得經由宜蘭縣都市計畫委員會審議，並經審議通過後，始得開發建築。</p>	<p>2、採合併開發建築基地跨越二個以上使用分區時，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但應保留空地面積應依照各分區使用規定分別計算，並應符合健康休閒專用區(二)之最小開發單元規定。</p> <p>3、應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照。</p> <p>(二) 健康休閒專用區(一)</p> <p>1、建築基地最小開發單元規模不得小於 10,000 平方公尺。</p> <p>2、全區應擬定整體開發計畫，且得採分期分區發展，並經都市設計審議通過後，始得核發建築執照。</p> <p>3、申請開發時應辦理交通影響評估。</p> <p>(三) 健康休閒專用區(二)</p> <p>1、建築基地最小開發單元規模不得小於 10,000 平方公尺。</p> <p>2、全區應擬定整體開發計畫，且得採分期分區發展，並經都市設計審議通過後，始得核發建築執照。</p> <p>3、申請開發時應辦理交通影響評估。</p> <p>(四) 健康休閒專用區(三)</p> <p>1、以全街廓開發為原則。</p> <p>2、應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照。</p> <p>(五) 停車場用地：申請作多目標供轉運站使用者，應辦理交通影響評估，並經都市設計審議通過後，始得核發建築執照。</p> <p>建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。</p> <p>整體開發計畫應表明事項除依「宜蘭縣都市設計審議委員會設置要點」第三點規定辦理外，須再表明分期分區發展計畫及營運管理計畫。</p>	<p>交通影響評估規定。</p> <p>3、為促進整體開發，訂定最小開發單元規定。</p>																						
<p>—</p>	<p>十、為鼓勵計畫區朝主要機能產業發展，基地申請開發建築使用屬於下列策略性產業及各項使用容積樓地板面積達 600 平方公尺以上者(不含允許容積)，得依其實際設置容積樓地板面積之 15%，給予容積獎勵。</p> <table border="1" data-bbox="1288 1486 2226 1919"> <thead> <tr> <th>策略性產業類別</th> <th>使用組別</th> <th>使用細項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">醫療照護產業 養生健康產業</td> <td>四</td> <td>醫美診所</td> </tr> <tr> <td>四</td> <td>複合式健檢中心</td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>產後護理機構</td> </tr> <tr> <td>五</td> <td>獨立型態護理之家</td> </tr> <tr> <td>會展產業</td> <td>十八</td> <td>產品展示服務業</td> </tr> <tr> <td>文創產業</td> <td>二十七</td> <td>文化創意產業發展法第三條第一項所定之產業</td> </tr> <tr> <td>觀光旅遊產業 休閒服務產業</td> <td>二十八</td> <td>多功能健身運動中心</td> </tr> </tbody> </table>	策略性產業類別	使用組別	使用細項	醫療照護產業 養生健康產業	四	醫美診所	四	複合式健檢中心	五	產後護理機構	五	獨立型態護理之家	會展產業	十八	產品展示服務業	文創產業	二十七	文化創意產業發展法第三條第一項所定之產業	觀光旅遊產業 休閒服務產業	二十八	多功能健身運動中心	<p>1、增訂。</p> <p>2、配合本計畫區發展定位，為鼓勵計畫區朝主要機能產業發展，吸引策略性產業進駐，爰訂定策略性產業獎勵容積規定。</p>	<p>依專案小組建議意見通過</p>
策略性產業類別	使用組別	使用細項																						
醫療照護產業 養生健康產業	四	醫美診所																						
	四	複合式健檢中心																						
	五	產後護理機構																						
	五	獨立型態護理之家																						
會展產業	十八	產品展示服務業																						
文創產業	二十七	文化創意產業發展法第三條第一項所定之產業																						
觀光旅遊產業 休閒服務產業	二十八	多功能健身運動中心																						

公開展覽草案內容	專案小組建議修(增)訂條文	修(增)訂理由	縣都委會決議
	<p>獎勵後之總容積＝法定容積＋策略性產業獎勵容積。</p> <p><b>【策略性產業獎勵容積＝各該項策略性產業實際設置容積樓地板面積(不含免計容積)×15%】</b></p>		
—	<p>十一、留設與天橋、空橋或地下道連接供公眾使用空間或前站開放空間，經都市設計審議通過者，得依其實際設置容積樓地板面積(不含免計容積)獎勵「等值之建築容積樓地板面積」。</p>	<p>1、增訂。</p> <p>2、為配合宜蘭鐵路立體化建設及週邊土地開發計畫，鼓勵留設與天橋、空橋或地下道連接供公眾使用空間或前站開放空間。爰增訂公益性設施獎勵。</p>	依專案小組建議意見通過
—	<p>十二、本計畫區適用都市計畫容積移轉實施辦法，得作為容積移轉接受基地。僅健康休閒專用區(一)、(二)、(三)得適用整體開發地區容積移轉規定。</p> <p>各項獎勵容積總和不得超過基準容積之20%。</p> <p>除本要點規定之各項獎勵項目外，本計畫區不適用建築技術規則設計施工編第15章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定及其他容積獎勵規定。</p>	<p>1、增訂。</p> <p>2、考量本計畫區之區位特性，以及為改善舊市區內都市計畫公共設施保留地之取得情形，訂定本計畫區適用都市計畫容積移轉實施辦法，得作為容積移轉接受基地。</p> <p>3、依都市計畫法台灣省施行細則訂定容積獎勵上限規定。</p>	依專案小組建議意見通過
<p>(五) 建築退縮與開放空間留設(詳圖十五)</p> <p>1、健康養生暨會展服務專用區一鄰接林森路及10號道路交叉口用地側，以及鄰接10號道路及11號道路交叉口用地側，應配合設置廣場式開放空間，且其面積應大於150平方公尺。</p> <p>2、健康養生暨會展服務專用區一、健康養生暨會展服務專用區二、健康養生暨會展服務專用區三及商業區臨林森路側，應退縮留設帶狀開放空間，且其平均寬度應達10公尺以上、最小寬度不得低於3公尺；如退縮地供停車彎使用者，亦應自停車彎邊界線起退縮5公尺以上。</p> <p>3、健康養生暨會展服務專用區一臨10號道路側，應退縮留設帶狀開放空間，且其平均寬度應達10公尺以上。</p> <p>4、健康養生暨會展服務專用區一、健康養生暨會展服務專用區二及公園用地臨11號道路側，應退縮留設帶狀開放空間，且其平均寬度應達4公尺以上。</p> <p>5、健康養生暨會展服務專用區一北側臨48號道路側，應退縮留設帶狀開放空間，最小寬度不得低於6公尺。</p> <p>6、健康養生暨會展服務專用區二、健康養生暨會展服務專用區三、停車場及公園</p>	<p>十三、建築基地退縮土地之位置與寬度詳如退縮建築規定示意圖，退縮土地得計入法定空地，作為無遮簷人行步道，供公眾通行使用，其地面鋪裝應平整，不得設置障礙物，且應符合「宜蘭縣都市計畫地區法定騎樓或無遮簷人行道設置辦法」規定；僅供步道、車道、綠化、設置或埋設民生用戶管溝使用，且不得開挖地下室、設置圍牆及綠籬。</p>	<p>1、修訂，條次調整。</p> <p>2、增訂退縮土地相關規定。</p>	依專案小組建議意見通過

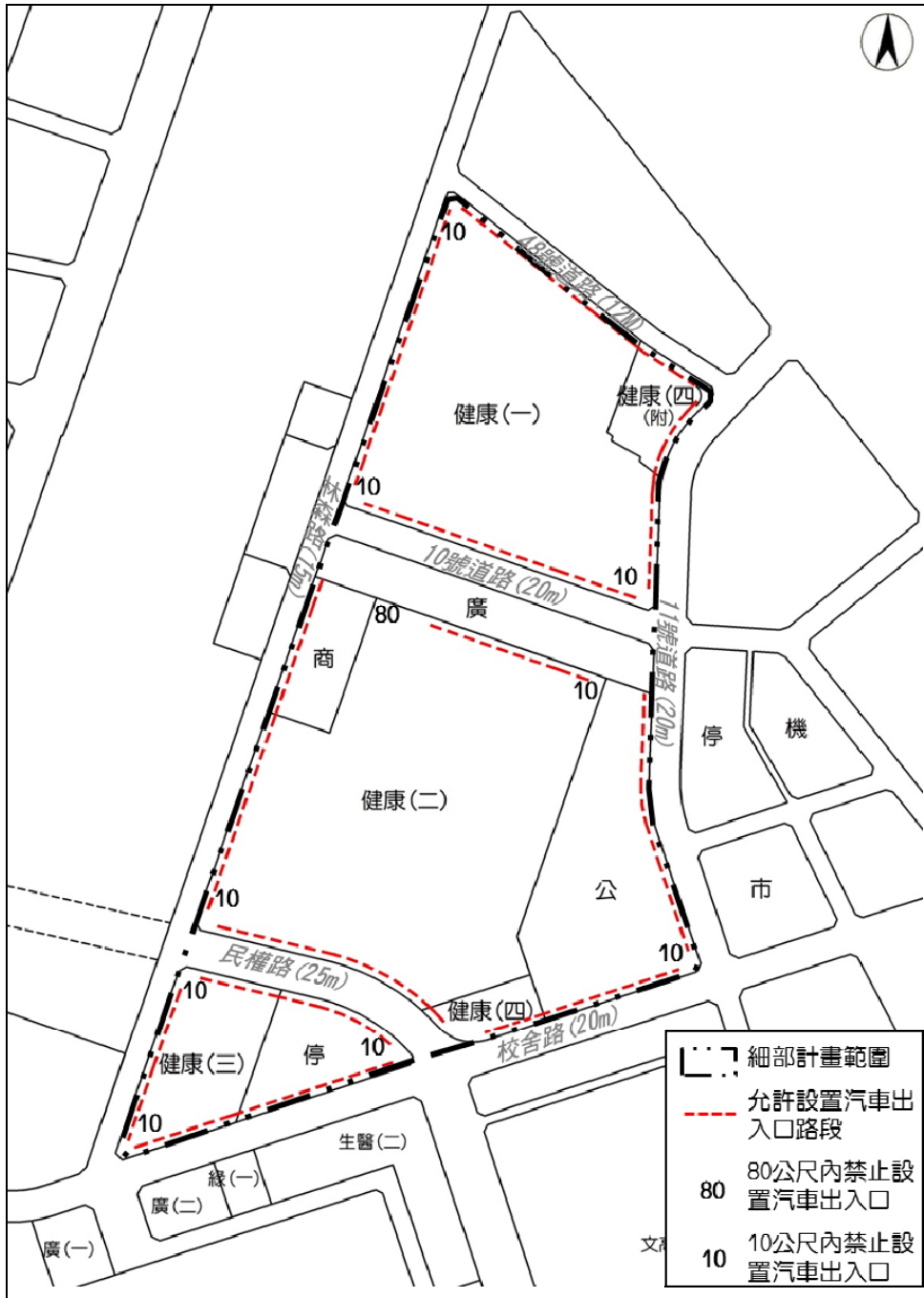


公開展覽草案內容	專案小組建議修(增)訂條文	修(增)訂理由	縣都委會決議
<p>用地南側臨校舍路側，應退縮留設帶狀開放空間，最小寬度不得低於10公尺。</p> <p>7、廣場式開放空間應配合周邊設施整體設計，提供街道家具及公共藝術等設施，供人行休憩及欣賞。</p> <p>8、帶狀開放空間之鋪面應齊平，材質應延續。</p> <p>9、公共人行空間及廣場式開放空間之留設，應供公眾使用，並能與相鄰接之計畫道路、公園及人行道等開放空間系統連續。如因建築配置需要，經宜蘭縣都市計畫委員會通過者，可酌予調整留設位置與規模。</p> <p>10、為提供安全無虞夜行環境及美化夜間景觀，本案指定留設公共開放空間應設置夜間照明設施。</p> <p>11、開放空間應配合設置腳踏車停車設施。</p>			
<p>(四) 停車空間</p> <p>1、健康養生暨會展服務專用區除依建築技術規則設置之汽車停車位，並應設置同樣席數之機車停車位。</p> <p>2、公共停車場應保留2%停車位作為行動不便之身心障礙者專用停車位，車位未滿50個之公共停車場，至少應保留一個身心障礙者專用停車位。</p>	<p>十四、<u>建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其餘數應增設一部停車空間，且每戶至少留設一部停車空間；500平方公尺以上建築基地，機車停車空間應為法定汽車停車數量之三分之一，餘數應增設一部機車停車空間。每一機車停車位以1公尺x2.5公尺劃設，車道至少1.5公尺寬，6部機車位得比照1部汽車位免計樓地板面積。</u></p> <p><u>健康休閒專用區(一)、(二)停車空間依交通影響評估結果辦理，惟不得低於前項規定之數量。</u></p> <p><u>停車場多目標作為轉運站使用者，其停車空間依交通影響評估結果辦理。</u></p>	<p>1、條次調整。</p> <p>2、增訂停車場多目標作為轉運站使用者，其停車空間依交通影響評估結果辦理。</p>	<p>依專案小組建議意見通過</p>
<p>—</p>	<p>十五、<u>停車空間之汽車出入口應距離道路交叉口、截角線、路口轉彎圓弧起點、穿越斑馬線、天橋或地下道出入口至少10公尺以上。</u></p> <p><u>健康休閒專用區(二)臨廣場側開發時如有設置汽車出入口之必要者，應保持人潮聚集之緩衝距離，並以集中設置一處汽車出入口為原則。</u></p> <p><u>如屬地下室停車空間之汽車坡道出入口者，應自退縮空間後留設深度2公尺以上之緩衝車道，增加車輛緩衝空間，以避免造成對於廣場人行空間之干擾。</u></p> <p><u>停車空間之汽車出入口允許設置相關區位詳見【附圖二】。</u></p>	<p>1、條次調整。</p> <p>2、增加車輛緩衝空間，以避免造成對於廣場人行空間之干擾。</p>	<p>依專案小組建議意見通過</p>
<p>—</p>	<p>十六、<u>建築基地地下室開挖率不得超過法定建蔽率加基地面積10%。</u></p>	<p>條次調整。</p>	<p>依專案小組建議意見通過</p>
<p>—</p>	<p>十七、<u>健康休閒專用區(一)、(二)申請建築開發於取得使用執照前，應取得銀級以上綠建築標章，且建築物使用類組符合「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」規定者，應再取得銅級以上智慧建築標章。</u></p>	<p>增訂。</p>	<p>依專案小組建議意見</p>

公開展覽草案內容	專案小組建議修(增)訂條文	修(增)訂理由	縣都委會決議
			通過
—	十八、本計畫區建築物高度不得超過 50 公尺。	1、增訂。 2、考量宜蘭縣境內都市計畫細部計畫有關建築高度限制之一致性原則，訂定本計畫區建築物高度不得超過 50 公尺	依專案小組建議意見通過
<p>(六) 開放空間綠化原則</p> <p>1、法定空地之綠覆率應達 50%以上。</p> <p>2、為避免單一樹種抗災性不足並期永續經營都市生態，豐富都市生態之多樣化，前述公共開放空間綠化喬木應依樹種交替栽植原則，選取主要樹種輔以次要樹種栽植，其樹種應考量抗風性強且遮蔭效果佳之常綠喬木，並以原生樹種為原則。</p> <p>3、公共開放空間或法定空地應盡量以地被植物代替人工草皮。</p> <p>4、指定留設 4 公尺無遮簷人道之建築基地，應自相鄰道路境界線或基地境界線起算 1.5 公尺範圍內栽植喬木行道樹，其間距不得大於 8 公尺。</p> <p>5、建築基地指定留設之廣場式開放空間應以集中配置為原則。</p>	十九、本計畫區建築基地內法定空地綠化應依「宜蘭縣都市計畫地區建築基地法定空地綠化實施辦法」規定辦理。	修訂，條次調整。	依專案小組建議意見通過
—	二十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	增訂。	依專案小組建議意見通過



附圖一：退縮建築規定示意圖



附圖二：停車空間之汽車出入口允許設置路段示意圖

# 附表一 「擬定宜蘭市都市計畫(健康休閒專用區)細部計畫」土地使用分區管制要點第四點土地及建築物使用組之使用細項

## 一、第一組：學前教育設施

- (一) 幼稚園。

## 二、第二組：教育設施

- (一) 小學。
- (二) 中等學校。
- (三) 專科學校。
- (四) 大學、研究所。
- (五) 學術研究機構。

## 三、第三組：社區遊憩設施

本組限供社區之左列非營業性遊憩活動設施：

- (一) 戶內遊憩設施。
- (二) 公園、兒童遊樂場。
- (三) 籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他球類運動場。
- (四) 高爾夫球練習場、棒球練習場

## 四、第四組：醫療保健服務業

- (一) 醫美診所、複合式健檢中心(策略性產業)
- (二) 醫院、療養院、診所、藥局、助產所、精神科醫院。但不包括傳染病院。
- (三) 衛生所(站)。
- (四) 醫事技術業。

## 五、第五組：社會福利設施

- (一) 產後護理機構、獨立型態護理之家(策略性產業)
- (二) 兒童、少年、殘障、老人福利機構、托兒所、兒童托育中心、精神復健機構。
- (三) 其他公益性社會福利機構。

## 六、第六組：社區通訊設施

- (一) 郵政支局、代辦所。
- (二) 電信分支局、辦事處。

## 七、第七組：社區安全設施

- (一) 消防隊(分隊部)。
- (二) 警察分局、派出(分駐)所。
- (三) 民防指揮中心。

## 八、第八組：公用事業設施

- (一) 公共汽車或其他公眾運輸場站設施。
- (二) 捷運場站設施。
- (三) 無線電或電視設施。
- (四) 有線廣播電視系統、有線播送系統、社區電台、廣播公司、電視公司。
- (五) 鐵路客貨站及鐵路用地。
- (六) 電信機房。

- (七) 線路維修中心。
- (八) 其他公用事業設施。

#### **九、第九組：公務機關**

- (一) 各級行政機關。
- (二) 各級民意機關。
- (三) 外國政府駐華機關或辦事處。
- (四) 其他公務機關。

#### **十、第十組：社教設施**

- (一) 圖書館。
- (二) 社會教育館。
- (三) 藝術館、美術館。
- (四) 紀念性建築物、忠烈祠。
- (五) 博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、天文台、植物園。

#### **十一、第十一組：文康設施**

- (一) 音樂廳。
- (二) 體育場(館)、集會場所。
- (三) 文康活動中心。
- (四) 區民及社區活動中心。
- (五) 其他文康設施。

#### **十二、第十二組：日常用品零售業**

- (一) 飲食成品。
- (二) 日用百貨。
- (三) 糧食。
- (四) 蔬果。
- (五) 肉品、水產。(應符合1非現場宰殺之零售。2非設攤零售經營。3分級包裝完畢。)

#### **十三、第十三組：一般零售業甲組**

- (一) 中西藥品。
- (二) 書籍、紙張、文具及體育用品。
- (三) 化粧美容用品及清潔器材。
- (四) 水電器材。
- (五) 古玩、藝品。
- (六) 地毯。
- (七) 鮮花、禮品。
- (八) 鐘錶、眼鏡。
- (九) 照相器材。
- (十) 縫紉用品。
- (十一) 珠寶、首飾。
- (十二) 獵具、釣具。
- (十三) 呢絨、綢緞及其他布料。
- (十四) 皮件及皮箱。

- (十五) 醫療用品及一般環境衛生用藥。
- (十六) 茶葉及茶具。
- (十七) 集郵、錢幣。
- (十八) 估衣。
- (十九) 種子、園藝及其用品。
- (二十) 觀賞魚類。
- (二十一) 假髮。
- (二十二) 獎券。
- (二十三) 瓷器、陶器、搪器。
- (二十四) 印刷品。
- (二十五) 郵購社。
- (二十六) 五金(不含建材)。
- (二十七) 唱片、錄音帶、錄影節目帶。
- (二十八) 玩具。

#### **十四、第十四組：一般零售業乙組**

- (一) 空氣調節工程器材。
- (二) 電器、自行車其零件等零售或展示。
- (三) 音響視聽器材。
- (四) 汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用品等之出售或展示。
- (五) 科學儀器。
- (六) 打字機及其他事業用機器。
- (七) 度量衡器。但不包括汽車里程計費表。
- (八) 瓦斯爐、熱水器及其廚具。
- (九) 家具、裝潢、木器、藤器。
- (十) 玻璃及鏡框。
- (十一) 樂器。
- (十二) 手工藝品及佛具香燭用品。
- (十三) 電視遊樂器及其軟體。
- (十四) 資訊器材及週邊設備。
- (十五) 運動器材。
- (十六) 光電器材。
- (十七) 醫療器材。
- (十八) 衛生瓷器及浴室用配件。
- (十九) 化工機械器材。
- (二十) 軸承鋼珠。
- (二十一) 刀具。

#### **十五、第十五組：飲食業**

本組限於營業樓地板面積不超過一五〇平方公尺之左列各款：

- (一) 冰果店。
- (二) 點心店。

- (三) 飲食店。
- (四) 麵食店。
- (五) 自助餐廳。
- (六) 泡沫紅茶店。
- (七) 餐廳(館)。
- (八) 咖啡館。
- (九) 茶藝館。

#### **十六、第十六組：餐飲業**

- (一) 營業樓地板面積規模大於前組規定之飲食業。
- (二) 酒店(營業樓地板面積不超過一五〇平方公尺者)。

#### **十七、第十七組：日常服務業**

- (一) 洗衣。
- (二) 理髮。
- (三) 美容。
- (四) 織補。
- (五) 傘、皮鞋修補及擦鞋。
- (六) 修配鎖。
- (七) 自行車、機車修理(限手工)。
- (八) 圖書出租。
- (九) 錄影節目帶出租。
- (十) 溫泉浴室。
- (十一) 代客磨刀(限手工)。
- (十二) 汽車保養(限換輪胎)。

#### **十八、第十八組：產品展示及一般服務業**

- (一) 產品展示服務業(策略性產業)。
- (二) 職業介紹所、僱工介紹所。
- (三) 計程車客運服務業。
- (四) 當舖。
- (五) 家畜醫院。
- (六) 補習班。
- (七) 禮服、及其他物品出租。
- (八) 搬場業。但不包括停車所。
- (九) 裱褙(藝品裝裱)。
- (十) 水電工程、油漆粉刷及土木修繕業。
- (十一) 病媒防治業及環境衛生服務業。
- (十二) 橋棋社。
- (十三) 照相及軟片沖印業。
- (十四) 招牌廣告物及模型製作業。
- (十五) 機車修理。
- (十六) 汽車保養所及洗車。



- (十七) 錄音帶、錄影帶轉錄服務業。但不包括自行製作。
- (十八) 汽車里程計費錶安裝（修理）業。
- (十九) 視障按摩業。
- (二十) 寵物美容百貨。
- (二十一) 室內裝潢、景觀、庭院設計承攬。
- (二十二) 派報中心。
- (二十三) 提供場地供人閱讀（K書中心）、資訊網路站。
- (二十四) 產品包裝設計業。
- (二十五) 機械設備租賃業。
- (二十六) 電影、電視攝製及發行業。

### **十九、第十九組：一般事務所**

- (一) 不動產之買賣、租賃、經紀業。
- (二) 建築公司及營造業。但不包括營造機具及建材儲放場所。
- (三) 開發、投資公司。
- (四) 貿易業。
- (五) 經銷代理業。
- (六) 報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業。但不包括印刷、錄音作業場所。
- (七) 廣告及傳播業。但不包括錄製場所。
- (八) 徵信業及保全業。
- (九) 資訊服務業。
- (十) 顧問服務業。
- (十一) 速記、打字、晒圖、影印、複印、油印及刻印業。
- (十二) 翻譯業。
- (十三) 公證業。
- (十四) 星象堪輿業。
- (十五) 計程車、小客車租賃業。
- (十六) 專營複委託期貨經紀業。
- (十七) 證券金融業。
- (十八) 電信加值網路。
- (十九) 土木包工業。
- (二十) 電腦傳呼業。
- (二十一) 外國保險業聯絡處。
- (二十二) 剪接錄音工作室。
- (二十三) 其他僅供辦公之場所（現場限作辦公室使用，不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售場所使用，且現場不得貯存機具）。

### **二十、第二十組：自由業事務所**

- (一) 律師。
- (二) 建築師。
- (三) 會計師。
- (四) 技師。

- (五) 土地登記專業代理人。
- (六) 不動產估價師。
- (七) 文化藝術工作室。

**二十一、第二十一組：金融保險業**

- (一) 銀行、合作金庫。
- (二) 信用合作社。
- (三) 農會信用部。
- (四) 證券經紀業。
- (五) 信託投資業。
- (六) 保險業。
- (七) 證券交易所。
- (八) 一般期貨經紀業。
- (九) 票券金融業。

**二十二、第二十二組：娛樂服務業**

- (一) 戲院、劇院、劇場、電影院。
- (二) 歌廳。
- (三) 夜總會、俱樂部。
- (四) 兒童樂園。
- (五) 電動玩具店。
- (六) 樂隊業。
- (七) 錄影帶節目帶播映業及視聽歌唱業。
- (八) 舞場、舞蹈表演場。
- (九) 酒店。
- (十) 電腦網路遊戲。

**二十三、第二十三組：旅遊及運輸服務業**

- (一) 貨櫃、貨運業辦事處。
- (二) 公路、市區汽車客運業辦事處。
- (三) 旅遊業及遊覽車客運公司辦事處。
- (四) 航空、海運、內河運輸公司辦事處。
- (五) 報關行、快遞辦事處。
- (六) 營業性停車空間。
- (七) 計程車客運業、小客車租賃業車輛調度停放場。
- (八) 船務代理業。

**二十四、第二十四組：一般旅館業**

- (一) 旅館。
- (二) 觀光旅館。

**二十五、第二十五組：國際觀光旅館**

**二十六、第二十六組：出租住宅**

**二十七、第二十七組：文化創意產業(文化創意產業發展法第三條第一項所定之產業)(策略性產業)**

## 二十八、第二十八組：健身服務業

- (一) 多功能健身運動中心(策略性產業)。
- (二) 籃球、網球、桌球、羽毛球、棒球、高爾夫球及其他球類運動比賽練習場地。
- (三) 國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。
- (四) 室內射擊練習場(非屬槍砲彈藥刀械管制條例規定之械彈且不具殺傷力者)。
- (五) 保齡球館、撞球房。
- (六) 溜冰場、游泳池。
- (七) 營業性浴室(含三溫暖)。