

**宜蘭市都市計畫
(健康休閒專用區)市地重劃案**

座談會資料



壹、前言

為促進宜蘭市地方繁榮，平衡宜蘭火車站前後站地區發展差距，提升宜蘭地區醫療環境品質，並配合中央發展生物科技產業目標，行政院於民國 93 年 2 月裁示，於宜蘭火車站鐵路以東地區之森保處經管土地，積極推動「宜蘭生物醫學科技園區」籌設。其中，於 96 年 2 月 27 日內政部都委會第 653 次會議審議決議：「校舍路以南用地同意變更為生物醫學產業特定專用區；校舍路以北用地請縣政府會同行政院退輔會重新研擬具體可行變更方案後，再另依法定程序辦理。」

其中校舍路以南為宜蘭生物醫學產業特定專用區，該區都市計畫於民國 98 年 12 月 17 日府建城字第 0980182327B 號發布實施、土地分配成果經宜蘭縣政府於 102 年 1 月 8 日府地開字第 1020000838C 號公告、土地點交作業於 103 年 3 月全部完成，已完成宜蘭生物醫學產業特定專用區市地重劃開發的實質工作。另本案為校舍路以北之區域再考量宜蘭市最適發展方向，並配合宜蘭生物醫學科技園區之開發，對森保處經管校舍路以北土地研擬具體可行之開發方案，主要計畫業經內政部都市計畫委員會第 866 次會議審議通過，爰依相關規定擬定細部計畫，作為後續開發建設之依據。本案範圍內東南側私有地畸零權屬複雜，考量民權幹道開闢之必要性及用地取得時程，將與部分森保處土地採市地重劃方式開發，即為本次辦理市地重劃地區。

本案「擬定宜蘭市都市計畫(健康休閒專用區)細部計畫書」已於民國 105 年 02 月 02 日本縣都市計畫委員會第 191 次會議審議通過。

貳、重劃區範圍及總面積

本重劃區位於宜蘭市都市計畫區東側，屬變更宜蘭市都市計畫(健康休閒專用區)計畫區內，位於校舍路北側、宜蘭轉運站及蘭陽觀光夜市之間，市地重劃範圍面積約為 0.3699 公頃。四至範圍如下：

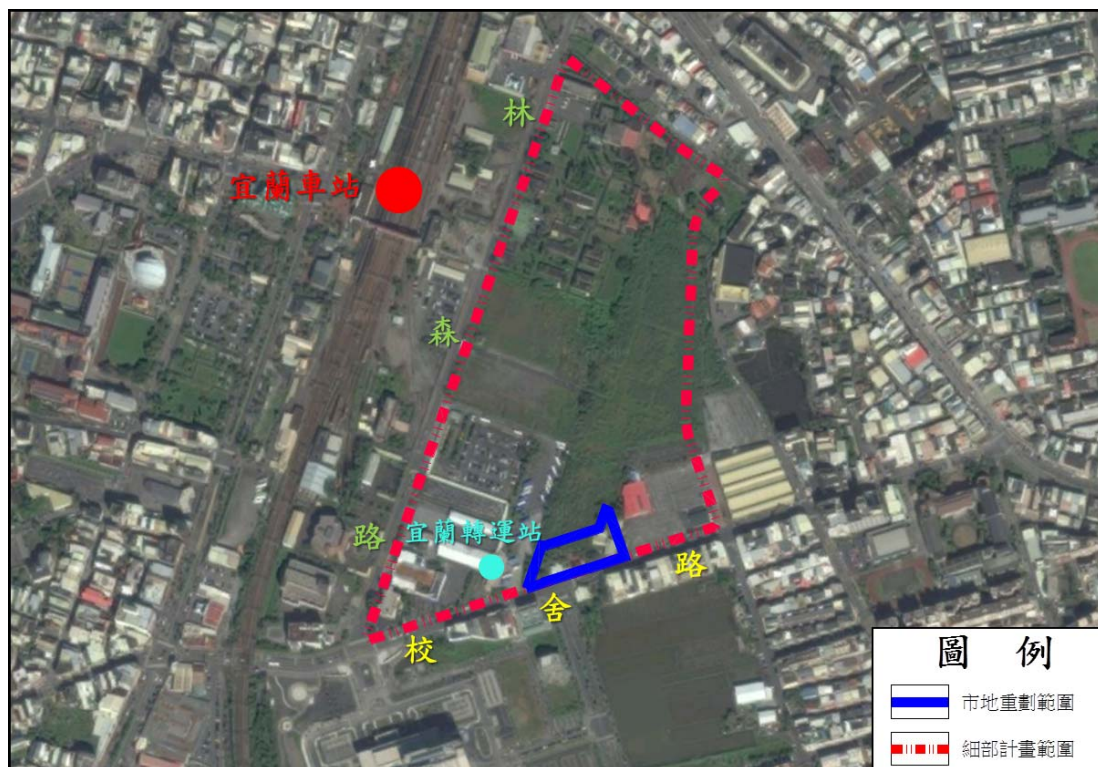
東與本案細部計畫公園用地接壤；

西至宜蘭市東村段 68-1、68-2 地號地籍線；

南臨校舍路；

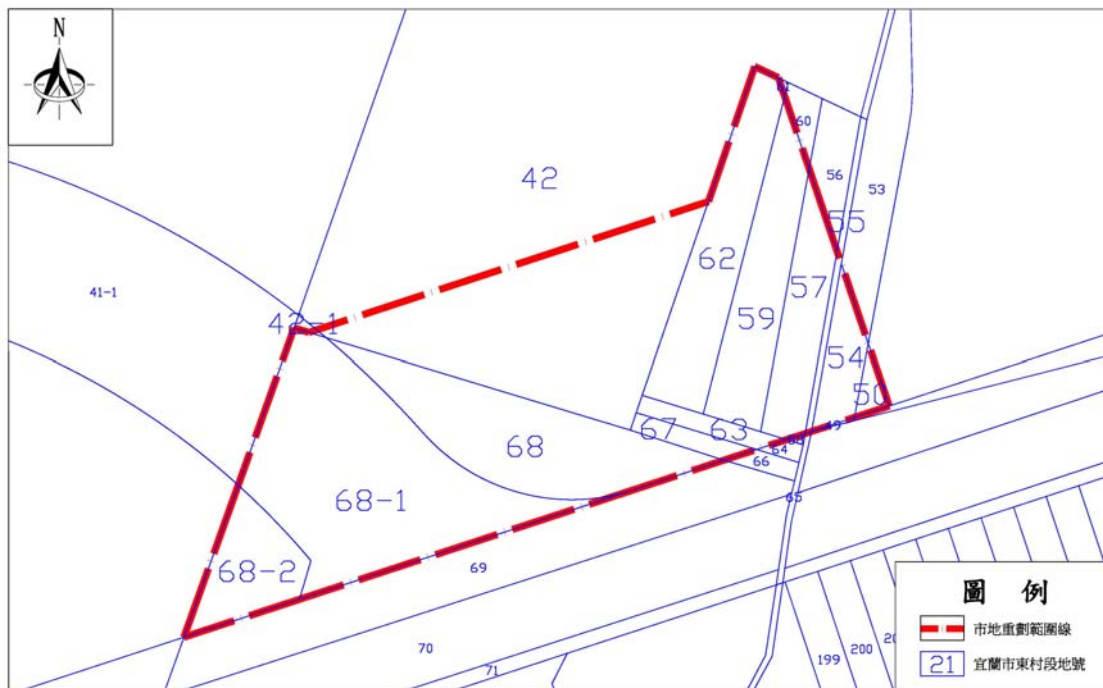
北迄東村段 42-1、62 地號地籍線及健康休閒專用區(二)、(四)區界向北平移約 5.45 公尺。

圖 1 市地重劃範圍位置示意圖



資料來源：本計畫自行整理

圖 2 市地重劃範圍地籍圖



資料來源：本計畫自行整理

參、都市計畫內容

「擬定宜蘭市都市計畫(健康休閒專用區)細部計畫案」於民國105年02月02日本縣都市計畫委員會第191次會議審議通過。土地使用分區及使用管制規定整理分述如下：

一、土地使用分區：

本重劃區以健康休閒專用區為主，並依發展需要劃設必要公共設施，如表1及圖3所示。

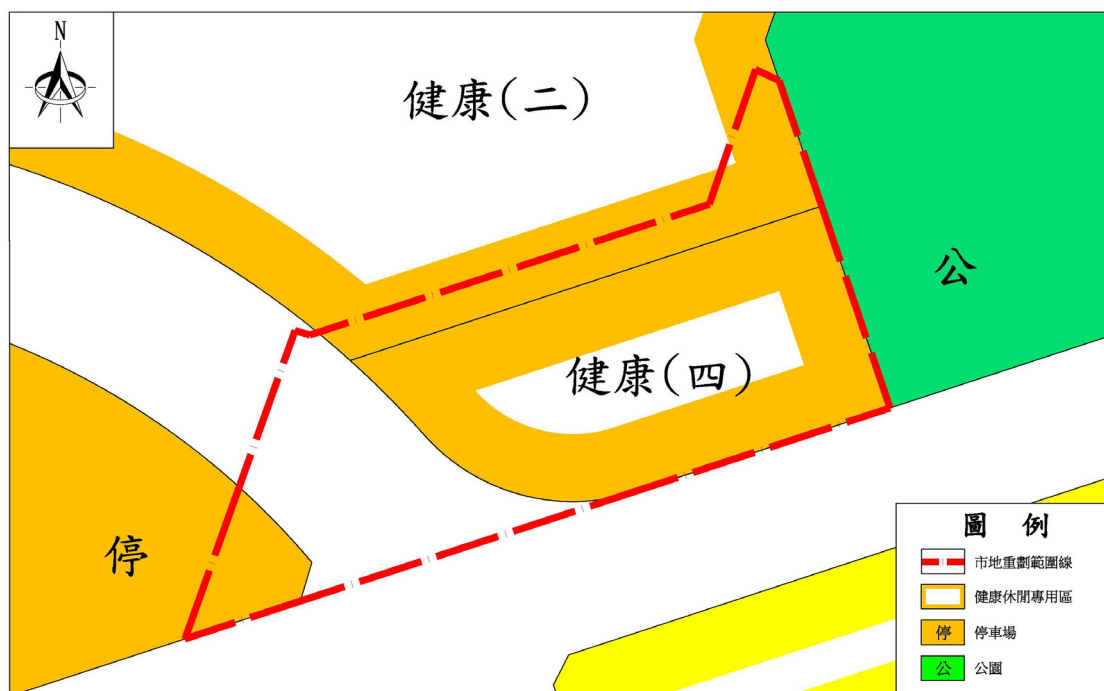
表1 土地使用分區面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	健康休閒專用區(二)	0.0562	15.19%
	健康休閒專用區(四)	0.2027	54.80%
	小計	0.2589	69.99%
公共 設施 用地	停車場用地	0.0214	5.79%
	道路用地	0.0896	24.22%
	小計	0.1110	30.01%
總計		0.3699	100.00%

註：表內面積應依實地分割測量並以地籍謄本登記面積為準。

資料來源：本計畫自行整理

圖 3 使用分區圖



資料來源：本計畫自行整理

二、土地使用管制規定：

(一) 各分區之使用強度不得大於：

健康休閒專用區(二)：建蔽率 50%、容積率 220%

健康休閒專用區(四)：建蔽率 60%、容積率 200%

(二) 健康休閒專用區(二)得為下列規定之使用：

1、主要容許使用項目

- (1)第五組：社會福利設施
- (2)第十組：社教設施
- (3)第十三組：一般零售業甲組
- (4)第十四組：一般零售業乙組
- (5)第十六組：餐飲業
- (6)第十八組：產品展示及一般服務業
- (7)第十九組：一般事務所
- (8)第二十組：自由業事務所
- (9)第二十一組：金融保險業

- (10)第二十二組：娛樂服務業
- (11)第二十三組：旅遊及運輸服務業
- (12)第二十四組：一般旅館業
- (13)第二十五組：國際觀光旅館
- (14)第二十七組：文化創意產業

2、次要容許使用項目

- (1)第一組：學前教育設施
- (2)第二組：教育設施
- (3)第三組：社區遊憩設施
- (4)第四組：醫療保健服務業
- (5)第六組：社區通訊設施
- (6)第七組：社區安全設施
- (7)第八組：公用事業設施
- (8)第九組：公務機關
- (9)第十一組：文康設施
- (10)第十二組：日常用品零售業
- (11)第十五組：飲食業
- (12)第十七組：日常服務業
- (13)第二十六組：出租住宅
- (14)第二十八組：健身服務業

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%。

(三)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。

(四)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。

1、健康休閒專用區(二)：

- (1)建築基地最小開發單元規模不得小於 10,000 平方公尺。
- (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。

(3)申請開發時應辦理交通影響評估。

2、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。

(五)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（不含免計容積），得依其實際設置容積樓地板面積之 15%，給予容積獎勵。

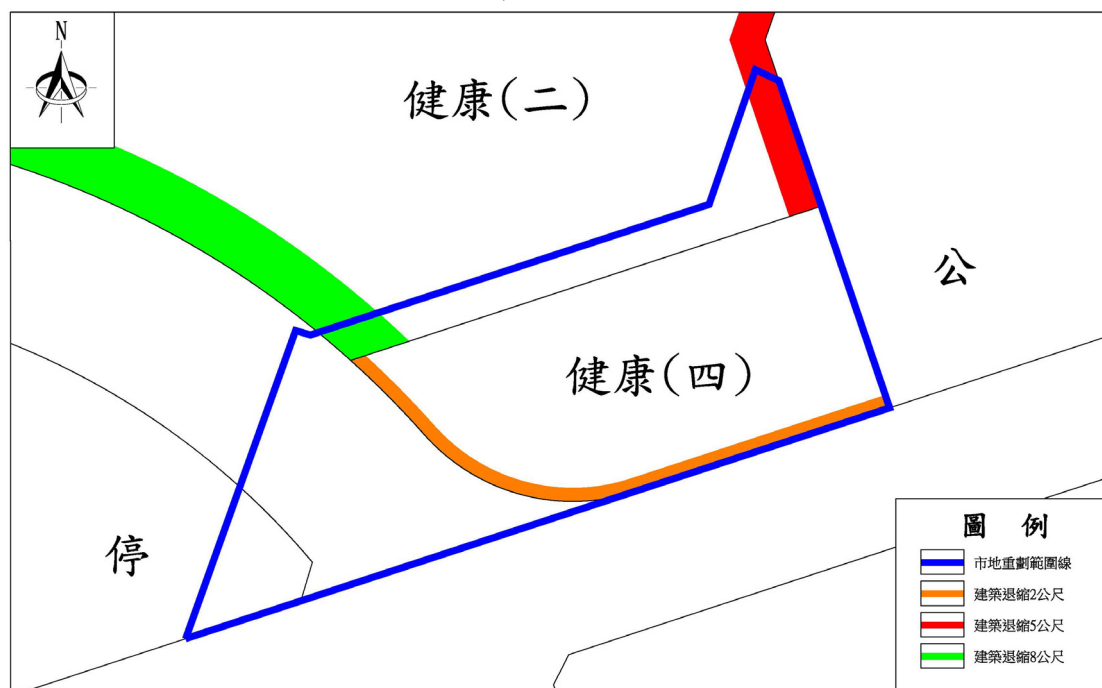
策略性產業類別	使用組別	使用細項
醫療照護產業 養生健康產業	四	醫美診所
	四	複合式健檢中心
	五	產後護理機構
	五	獨立型態護理之家
會展產業 文創產業	十八	產品展示服務業
	二十七	文化創意產業發展法第三條第一項所定之產業
觀光旅遊產業 休閒服務產業	二十八	多功能健身運動中心

獎勵後之總容積＝法定容積＋策略性產業獎勵容積。

【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%】

(六)建築基地退縮土地之位置與寬度詳見圖 4 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。

圖 4 建築退縮規定示意圖



資料來源：本計畫自行整理

- (七) 停車空間設置：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×2.5 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。

健康休閒專用區 (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。

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。

- (八) 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。

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。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

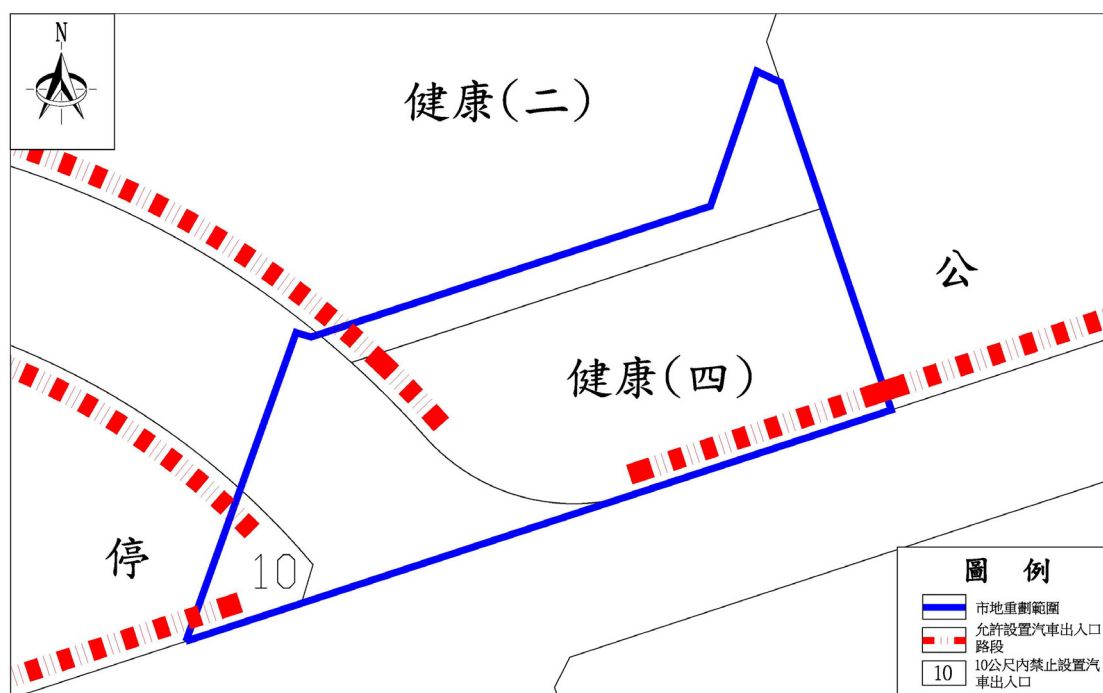
干擾。

停車空間之汽車出入口允許設置相關區位詳見圖 5

(九) 本計畫區建築物高度不得超過 50 公尺。

(十) 詳細土地使用管制要點請參閱都市計畫書。

圖 5 停車空間之汽車出入口允許設置路段示意圖



資料來源：本計畫自行整理

肆、重劃工程項目

表 2 重劃工程項目表

項次	項目
一	整地工程
二	道路工程
三	排水工程
四	污水下水道工程
五	公路照明設備工程
六	自來水工程
七	管道及纜線管路工程
八	景觀工程
九	植栽及移植工程
十	其他及雜項工程

資料來源：本計畫自行整理

伍、重劃平均負擔比率

依平均地權條例第 60 條、平均地權條例施行細則第 82 條及市地重劃實施辦法第 21 條規定，土地所有權人應共同負擔項目包含公共設施用地負擔及費用負擔。

一、公共設施用地負擔：

指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。

上述之供公共使用之道路，包括道路之安全島、綠帶及人行步道；供公共使用之溝渠，指依都市計畫法定程序所劃設供重劃區內公共使用之排水用地。

且上述十項用地不包括重劃前業經主管機關核准興建之兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等八種用地；重劃前政府已取得者。

公式如下：

公共設施用地平均負擔比率＝

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

二、費用負擔：

指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。

(一) 工程費用：指道路、橋梁、溝渠、地下管道、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、平面停車場等公共設施之規劃設及、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵之空氣污染防制費。

(二) 重劃費用：包括土地改良物或墳墓拆遷補償費、地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費。

(三) 貸款利息：以重劃費用及工程費用加總，預計辦理期間及以年利率計算之。

公式如下：

費用平均負擔比率＝

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

表 3 費用負擔總計表

項目		金額(萬元)	備註
工程費用		925	
重劃費用	地上物拆遷補償費	1,950	
	重劃業務費	630	
利息費用		357	貸款期間 5 年，以年利率 2.64% 計算
開發總經費		3,862	

資料來源：本計畫自行整理

三、預估重劃總平均負擔比率：

重劃總平均負擔比率＝公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率

$$=30.02\%+9.98\%=40.00\%$$

上開結果僅為預估值，實際數值以市地重劃計畫書公告為準。