

中華民國 104 年 07 月



變更宜蘭市都市計畫（運動公園附近地區）  
細部計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案

（修正土地使用分區管制要點）

擬定機關：宜蘭縣政府



## 壹、法令依據

都市計畫法第二十六條

貳、辦理機關：宜蘭縣政府

參、緣起

「變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討) (第一階段)」業於 103 年 7 月 25 日本縣都市計畫委員會第 183 次會議審議通過；嗣經 103 年 10 月 9 日府建城字第 1030165823B 號公告發布實施在案。

緣宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫辦理通盤檢討辦理過程中，因既有「變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次修正市地重劃事業—省道以西部分)」已完成市地重劃土地分配之「住三」部分土地所有權人於申請建築階段時，檢核「變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討) (第一階段)」土地使用分區管制對照表第三點最小開發規模規定，受限於最小面寬 15 公尺，依現行土地使用管制規定尚無法申請建築。

另查，本府 91 年 11 月 21 日府建城字第 0910134033 號公告實施「變更宜蘭都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(修正土地使用分區管制要點)」案，當時變更理由略以：「在辦理宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫案市地重劃前地籍整理作業時，發現部分住宅區(住三、住四)街廓最小深度、寬度與土地分區使用管制規定有所不足，需改以最小總開發面積限制修正，確有配合辦理個案變更之必要」。是以，本案土地使用分區管制規則前已考量地籍整理作業，故調整土地使用分區管制規則第三種住宅區最小開發規模限制之規定，以最小開發總面積取代最小深度、寬度規定。

#### 肆、計畫位置與範圍

本細部計畫區位於宜蘭市都市計畫之南緣，距市中心南方約5公里處，北以嵐峰路為界，南以宜蘭市都市計畫南側範圍線為界，西以進士路為界，東以鐵路為界，總面積為117.59公頃。

#### 伍、變更內容

##### 一、土地使用分區管制要點修正：

(一)修正土地使用管制要點第三點規定，有關「第三種住宅區」最小開發規模之規定。

現行計畫規定「第三種住宅區」最小開發規模為最小寬度15公尺、最小深度18公尺。配合91年11月21日府建城字第0910134033號公告實施「變更宜蘭都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(修正土地使用分區管制要點)」案，修正「第三種住宅區」最小開發規模為270平方公尺。(如附表一)

附表一 變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)土地使用分區管制要點修正對照表

現 行 計 畫 條 文	修 正 後 條 文
一、本要點依「都市計畫法」第廿二條及「都市計畫法台灣省施行細則」第卅五條規定訂定之。	維持現行計畫條文
二、計畫區內劃定下列使用分區及用地： (一)住宅區：共分為三種 1. 第一種住宅區 2. 第二種住宅區 3. 第三種住宅區 (二)商業區 (三)公共設施用地 1. 學校用地：供文中及文小使用 2. 廣場兼停車場用地 3. 廣場用地 4. 綠地用地 5. 人行步道用地 6. 道路用地 7. 河道用地 8. 體育場用地 9. 公園用地 10. 變電所用地 (四)宗教專用區	維持現行計畫條文

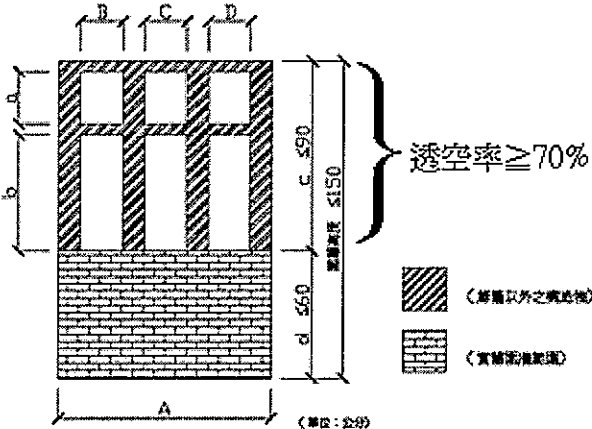
附表一 變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)  
土地使用分區管制要點修正對照表

現 行 計 畫 條 文	修 正 後 條 文																																																																																														
<p>(五)工商特定專用區，分為第一種工商特定專用區及第二種工商特定專用區，其土地及建物之容許使用項目(依據中華民國行業標準分類)如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 批發及零售業(不包含化學材料及其製品批發業、燃料及相關產品批發業、燃料零售業)。</li> <li>2. 運輸及倉儲業。</li> <li>3. 住宿及餐飲業(不包含民宿)。</li> <li>4. 金融及保險業。</li> <li>5. 不動產業。</li> <li>6. 資訊及通訊傳播業。</li> <li>7. 專業、科學及技術服務業。</li> <li>8. 支援服務業。</li> <li>9. 教育服務業。</li> <li>10. 醫療保健及社會工作服務業。</li> <li>11. 藝術、娛樂及休閒服務業(不包含博奕業、特殊娛樂業)。</li> <li>12. 其他服務業(不包含洗衣業及殯葬服務業)。</li> <li>13. 經宜蘭縣都市計畫委員會同意容許使用項目。</li> </ol> <p>(六)歷史空間保存區：供作保存楊士芳故宅歷史空間、景觀及祭祀活動使用。</p> <p>(七)農業區</p>	<p>○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○</p>																																																																																														
<p>三、計畫區內各使用分區之建蔽率、容積率及最小開發規模依下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">土地 使用項目</th> <th rowspan="2">建蔽率</th> <th rowspan="2">容積率</th> <th colspan="2">最小開發規模</th> </tr> <tr> <th>最小 寬度</th> <th>最小 深度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>60%</td> <td>120%</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>55%</td> <td>150%</td> <td>5公尺</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>55%</td> <td>200%</td> <td>15公尺</td> <td>18公尺</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60%</td> <td>150%</td> <td colspan="2">最小單一開發規模為 600 平方公尺</td> </tr> <tr> <td>第一種工商特定專用區</td> <td>60%</td> <td>120%</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>第二種工商特定專用區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>120%</td> <td colspan="2">應整體規劃使用</td> </tr> <tr> <td>歷史空間保存區</td> <td>60%</td> <td>120%</td> <td colspan="2">應整體規劃使用</td> </tr> </tbody> </table>	土地 使用項目	建蔽率	容積率	最小開發規模		最小 寬度	最小 深度	第一種住宅區	60%	120%	-	-	第二種住宅區	55%	150%	5公尺	-	第三種住宅區	55%	200%	15公尺	18公尺	商業區	60%	150%	最小單一開發規模為 600 平方公尺		第一種工商特定專用區	60%	120%			第二種工商特定專用區	60%	200%			宗教專用區	60%	120%	應整體規劃使用		歷史空間保存區	60%	120%	應整體規劃使用		<p>三、計畫區內各使用分區之建蔽率、容積率及最小開發規模依下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">土地 使用項目</th> <th rowspan="2">建蔽率</th> <th rowspan="2">容積率</th> <th colspan="2">最小開發規模</th> </tr> <tr> <th>最小 寬度</th> <th>最小 深度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>60%</td> <td>120%</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>55%</td> <td>150%</td> <td>5公尺</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>55%</td> <td>200%</td> <td colspan="2">270 平方公尺</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60%</td> <td>150%</td> <td colspan="2">最小單一開發規模為 600 平方公尺</td> </tr> <tr> <td>第一種工商特定專用區</td> <td>60%</td> <td>120%</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>第二種工商特定專用區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>120%</td> <td colspan="2">應整體規劃使用</td> </tr> <tr> <td>歷史空間保存區</td> <td>60%</td> <td>120%</td> <td colspan="2">應整體規劃使用</td> </tr> </tbody> </table>	土地 使用項目	建蔽率	容積率	最小開發規模		最小 寬度	最小 深度	第一種住宅區	60%	120%	-	-	第二種住宅區	55%	150%	5公尺	-	第三種住宅區	55%	200%	270 平方公尺		商業區	60%	150%	最小單一開發規模為 600 平方公尺		第一種工商特定專用區	60%	120%			第二種工商特定專用區	60%	200%			宗教專用區	60%	120%	應整體規劃使用		歷史空間保存區	60%	120%	應整體規劃使用	
土地 使用項目				建蔽率	容積率	最小開發規模																																																																																									
	最小 寬度	最小 深度																																																																																													
第一種住宅區	60%	120%	-	-																																																																																											
第二種住宅區	55%	150%	5公尺	-																																																																																											
第三種住宅區	55%	200%	15公尺	18公尺																																																																																											
商業區	60%	150%	最小單一開發規模為 600 平方公尺																																																																																												
第一種工商特定專用區	60%	120%																																																																																													
第二種工商特定專用區	60%	200%																																																																																													
宗教專用區	60%	120%	應整體規劃使用																																																																																												
歷史空間保存區	60%	120%	應整體規劃使用																																																																																												
土地 使用項目	建蔽率	容積率	最小開發規模																																																																																												
			最小 寬度	最小 深度																																																																																											
第一種住宅區	60%	120%	-	-																																																																																											
第二種住宅區	55%	150%	5公尺	-																																																																																											
第三種住宅區	55%	200%	270 平方公尺																																																																																												
商業區	60%	150%	最小單一開發規模為 600 平方公尺																																																																																												
第一種工商特定專用區	60%	120%																																																																																													
第二種工商特定專用區	60%	200%																																																																																													
宗教專用區	60%	120%	應整體規劃使用																																																																																												
歷史空間保存區	60%	120%	應整體規劃使用																																																																																												

附表一 變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)  
土地使用分區管制要點修正對照表

現 行 計 畫 條 文				修 正 後 條 文			
國小用地	50%	120%		國小用地	50%	120%	
國中用地	50%	150%		國中用地	50%	150%	
體育場用地	50%	120%		體育場用地	50%	120%	
變電所用地	50%	140%		變電所用地	50%	140%	
註：第一、三種住宅區計畫書圖內另有特殊規定者，應從其規定。				註：第一、三種住宅區計畫書圖內另有特殊規定者，應從其規定。			
街廓編號 R2-1-2、R2-15 為指定整體開發地區，應整體規劃使用；R2-1-2 在不違反整體開發規劃原意、兼顧土地分配可行性及交通進出功能情形下，經宜蘭縣政府同意得予以分為 2 塊，其個別開發規模不得小於 1,800 m <sup>2</sup> 。街廓編號 C2-1、C2-2、C2-3 為鼓勵整體開發地區，經整體街廓開發者，獎勵基準容積率之 0.15 倍。街廓編號 C1-1、C1-2 申請納入毗鄰整體開發地區者，獎勵納入部分基準容積率之 0.15 倍。R2-1-3、R2-2、R2-16、R2-17、R2-18 之最小開發規模不受上表規定之限制。惟仍應符合「宜蘭縣畸零地使用規則」之規定。				街廓編號 R2-1-2、R2-15 為指定整體開發地區，應整體規劃使用；R2-1-2 在不違反整體開發規劃原意、兼顧土地分配可行性及交通進出功能情形下，經宜蘭縣政府同意得予以分為 2 塊，其個別開發規模不得小於 1,800 m <sup>2</sup> 。街廓編號 C2-1、C2-2、C2-3 為鼓勵整體開發地區，經整體街廓開發者，獎勵基準容積率之 0.15 倍。街廓編號 C1-1、C1-2 申請納入毗鄰整體開發地區者，獎勵納入部分基準容積率之 0.15 倍。R2-1-3、R2-2、R2-16、R2-17、R2-18 之最小開發規模不受上表規定之限制。惟仍應符合「宜蘭縣畸零地使用規則」之規定。			
街廓編號示意圖如圖 5-3。				街廓編號示意圖如後附圖。			
四、計畫區內各分區建築物高度依下表規定：				維持現行計畫條文			
		建 築 高 度					
第一種住宅區	建築物簷高不得超過 10.5 公尺						
第二種住宅區	建築物簷高不得超過 10.5 公尺						
第三種住宅區	建築物簷高不得超過 21 公尺						
第一種商業區	建築物簷高不得超過 16 公尺						
第二種商業區	建築物簷高不得超過 16 公尺						
第一種工商特定專用區	建築物簷高不得超過 10.5 公尺						
第二種工商特定專用區	建築物簷高不得超過 21 公尺						
第三種住宅區基地面積達 3,000 平方公尺以上，經都市設計審議，建築物高度可超過 21 公尺，但不得超過 50 公尺。							
五、建築基地退縮土地管制如下：				維持現行計畫條文			
(一)各街廓退縮規定範圍應依附圖為準，退縮部分得計入法定空地。							
(二)退縮土地自道路境界線起算 2 公尺範圍內應維持公眾通行，並僅供步道、車道、綠化、設置或埋設民生用戶管溝等相關設施使用，且不得開挖地下室、設置圍牆及綠籬。							
(三)供公眾通行範圍，其地面鋪裝應平整，並應							

附表一 變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)  
土地使用分區管制要點修正對照表

現 行 計 畫 條 文	修 正 後 條 文
<p>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」規定設置。</p> <p>(四)退縮土地自道路境界線起算 2 公尺範圍於重劃工程一併施作，提供公眾通行及埋設民生用戶管溝相關設施使用，並由道路主管機關管理維護者，獎勵該 2 公尺範圍土地面積等值之建築樓地板面積。</p> <p>(五)供公眾通行範圍以外之退縮土地，其圍籬設置規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高度以供公眾通行步道完成面為起算點。</li> <li>2. 總高度不得超過 1.5 公尺。</li> <li>3. 圍籬高度 60 公分以下部份可設置實體圍牆；高度 60 至 150 公分部份，除綠籬外，其透空率不得小於 70%。</li> </ol>  <p>第一種住宅區如依退縮相關規定，對於雙面臨接道路之角地，如無法依合理使用機能配置建築者，得經都市設計審議同意，不受第一項規定限制。</p>	<p>○ ○ ○ ○ ○</p> <p>○ ○ ○</p> <p>○ ○ ○ ○ ○</p> <p>○</p> <p>○ ○ ○</p> <p>○ ○ ○</p> <p>○</p> <p>○ ○ ○</p> <p>○ ○ ○</p>
<p>六、停車空間：</p> <p>(一)住宅區： 建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。每戶應留設至少一部停車空間。</p> <p>(二)商業區及工商特定專用區： 建築樓地板面積每滿 100 平方公尺應留設一部汽車停車位，餘數不計。</p>	<p>維持現行計畫條文</p>
<p>七、計畫區內建築基地臨接 13-1 號、42 號道路(即高速公路聯絡道)側及 1 號道路東側之第三種住宅區(街廓編號 R2-1-2 及 R2-1-1)臨接 13-1 號、1 號道路，不得設置汽機車出入口。惟 13-1 號道路南側之宗教專用區</p>	<p>維持現行計畫條文</p>

附表一 變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)  
土地使用分區管制要點修正對照表

現 行 計 畫 條 文	修 正 後 條 文
及其東側之第三種住宅區，於建築開發時，其汽機車出入口應集中設置於 13-1 號道路，設置位置應經本府交通主管單位同意。	
八、計畫區內臨接 43 號道路兩側之第一種及第三種住宅區，其建築物至少應分別退縮二公尺及五公尺建築，且退縮土地上方應淨空，不得設置突出物。	維持現行計畫條文
九、計畫區內之第一種、第二種、第三種住宅區及商業區內建築物，其屋頂應採用斜屋頂型式，其斜率不得小於 30%，斜屋頂所覆蓋之面積不得小於最大層建築面積之三分之一。但經都市設計審議同意者不在此限。	維持現行計畫條文
十、計畫區內建築法定空地，綠覆率不得少於百分之五十。	維持現行計畫條文
十一、緊接 13-1 號道路與 1 號道路交口住一之人行步道，目的為供該處住一出入，得通行汽機車。	維持現行計畫條文
十二、本計畫住宅區不適用「都市計畫法台灣省施行細則」第十五條第二項工廠使用之規定。	維持現行計畫條文
十三、文中用地內之現有河道不得加蓋，並應考量生態方式，採親水方式設計。	維持現行計畫條文
十四、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	維持現行計畫條文





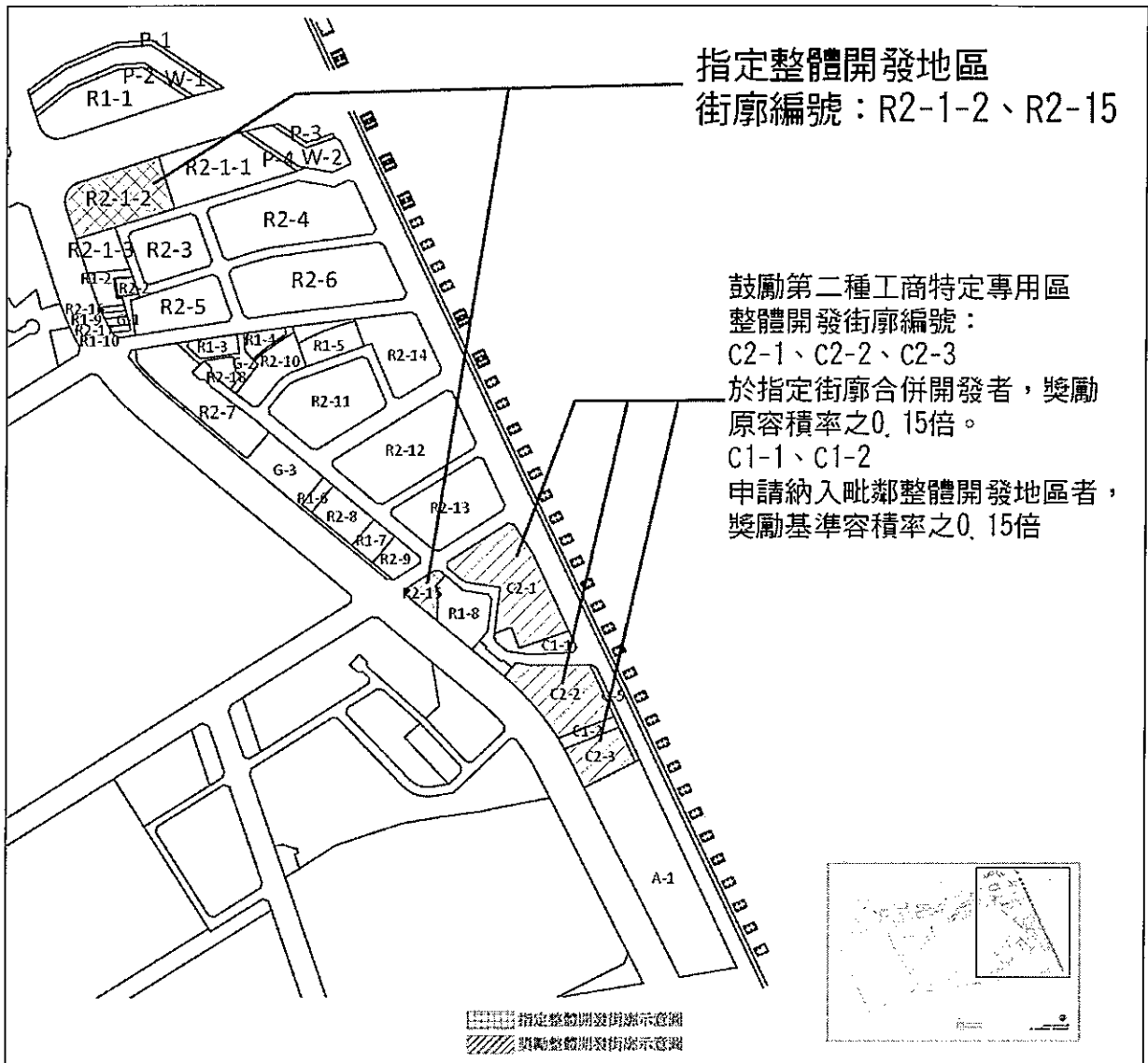
圖例

- 退縮二公尺
- 退縮三點六四公尺
- 退縮五公尺
- 退縮六公尺
- 退縮八公尺
- 退縮十二公尺
- 應留設騎樓
- 運動公園附近地區細部計畫範圍線



註：未註明變更部分，應以原計畫為準。

變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案建築退縮規定示意圖



變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案街廓  
編號示意圖

