

表 5-2 土地使用分區管制規則對照表

現 行 計 畫 條 文	修 正 後 條 文
<p>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。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>二、計畫區內劃定下列使用分區及用地：</p> <p>(一)住宅區：共分為三種</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一種住宅區 2. 第二種住宅區 3. 第三種住宅區 <p>(二)商業區</p> <p>(三)公共設施用地</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>(四)宗教專用區</p> <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"> 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)。 2. 運輸及倉儲業。 3. 住宿及餐飲業(不包含民宿)。 4. 金融及保險業。 5. 不動產業。 6. 資訊及通訊傳播業。 7. 專業、科學及技術服務業。 8. 支援服務業。 9. 教育服務業。 10. 醫療保健及社會工作服務業。 11. 藝術、娛樂及休閒服務業(不包含博奕業、特殊娛樂業)。 	<p>維持原條文。</p>

<p>12. 其他服務業(不包含洗衣業及殯葬服務業)。</p> <p>13. 經宜蘭縣都市計畫委員會同意容許使用項目。</p> <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>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" data-bbox="200 622 779 1534"> <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> <tr> <td>國小用地</td> <td>50%</td> <td>120%</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>國中用地</td> <td>50%</td> <td>150%</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>體育場用地</td> <td>50%</td> <td>120%</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>50%</td> <td>140%</td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>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 m²。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。</p> <p>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。</p>	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		國小用地	50%	120%			國中用地	50%	150%			體育場用地	50%	120%			變電所用地	50%	140%			<p>維持原條文。</p>
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																																																																	
國小用地	50%	120%																																																																		
國中用地	50%	150%																																																																		
體育場用地	50%	120%																																																																		
變電所用地	50%	140%																																																																		

街廓編號示意圖如圖 5-3。

四、計畫區內各分區建築物高度依下表規定：

	建築物高度
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
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。

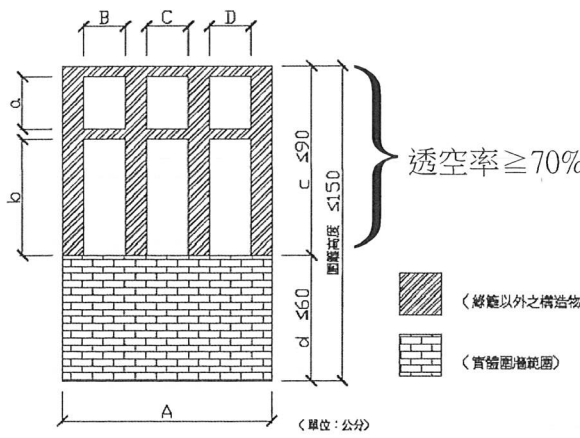
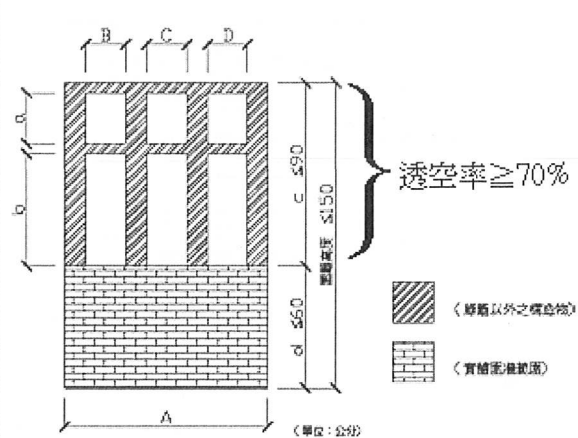
五、建築基地退縮土地管制如下：

- (一)各街廓退縮規定範圍應依附圖「變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次修正市地重劃事業計畫—省道以西部分)案建築基地退縮示意圖」及「變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(修正市地重劃事業計畫—省道以東部分)案建築基地退縮示意圖」為準，退縮部分得計入法定空地。本計畫區免設騎樓。
- (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。
- (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 公尺範圍土地面積之建築容積。
- (五)供公眾通行範圍以外之退縮土地，其圍籬設置規定如下：
1. 高度以供公眾通行步道完成面為起算點。
 2. 總高度不得超過 1.5 公尺。
 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%。

維持原條文。

五、建築基地退縮土地管制如下：

- (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。為維持視覺軸道的通透性，編號 57-3 道路兩側之退縮部分，地面上並不得有建築構造物突出退縮範圍。
- (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。
- (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。
- (五)供公眾通行範圍以外之退縮土地，其圍籬設置規定如下：
1. 高度以供公眾通行步道完成面為起算點。
 2. 總高度不得超過 1.5 公尺。
 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%。

 <p>第一種住宅區如依退縮相關規定，致扣除退縮地後之建築基地符合依宜蘭縣畸零地使用規則所稱面積狹小者，得經都市設計審議同意，不受第一項規定限制。</p>	 <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>六、停車空間：</p> <p>(一) 住宅區：</p> <p>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：</p> <p>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>維持原條文。</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。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>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。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>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。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>十、計畫區內建築法定空地，綠覆率不得少於百分之五十。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>十一、緊接 13-1 號道路與 1 號道路交口住一之人</p>	<p>維持原條文。</p>

行步道，目的為供該處住一出入，得通行汽機車。	
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。	維持原條文。
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。	維持原條文。
十四、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。	維持原條文。

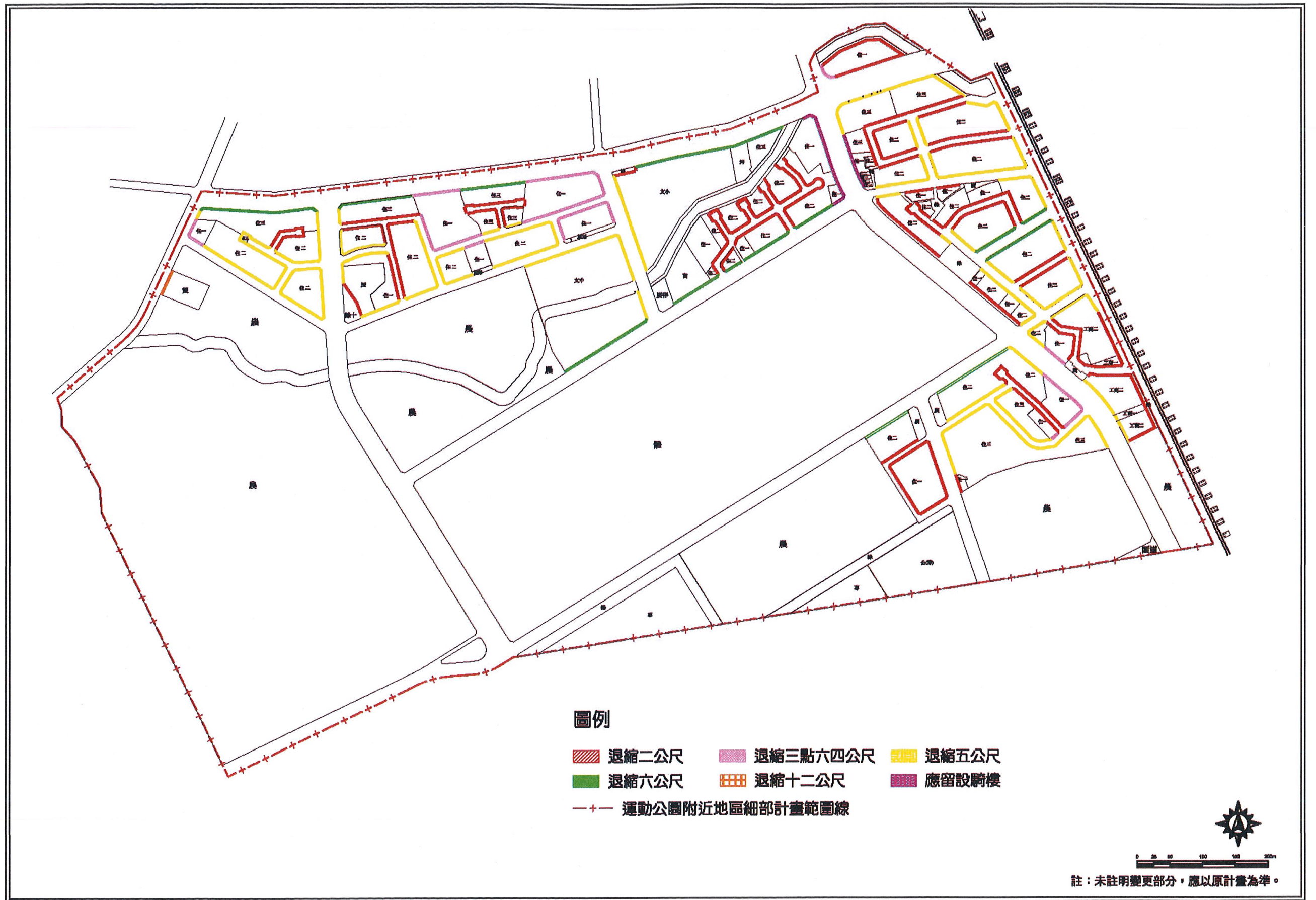


圖 5-2 變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案建築退縮規定示意圖



指定整體開發地區
街廓編號：R2-1-2、R2-15

鼓勵第二種工商特定專用區
整體開發街廓編號：
C2-1、C2-2、C2-3
於指定街廓合併開發者，獎勵
原容積率之0.15倍。
C1-1、C1-2
申請納入毗鄰整體開發地區者，
獎勵基準容積率之0.15倍

指定整體開發街廓示意圖
獎勵整體開發街廓示意圖

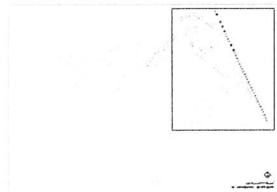


圖 5-3 變更宜蘭市都市計畫(運動公園附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案街廓編號示意圖