

附錄 變更蘇澳擴大都市計畫(第三次通盤檢討)前後土地使用分區管制要點對照表

原條文(86年4月發布實施)	本次檢討修(增)訂後條文	修(增)訂理由
一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定。	一、本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定。	配合法規條文修正。
二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。惟屬應「整體開發」範圍之住宅區，容積率不得大於150%。	
三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。	三、商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。	
四、工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%。	四、工業區分為甲種工業區、乙種工業區，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%。 甲種工業區沿住宅區及道路用地部分，應留設5公尺寬隔離綠帶。	配合工業區種類區分修正以符合實際。
五、保存區其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。	五、宗教專用區其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。	配合分區名稱修正。
	六、保護區除依下列規定外，餘依都市計畫法台灣省施行細則第二十七、二十八條辦理： (一)保護區建築物之簷高不得超過二層樓或7公尺。 (二)原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建、修建及申請建築農舍者，其建築物最大基層面積不得超過165平方公尺，並不得超過原有建築樓地板面積。 (三)建築物平屋頂覆蓋面積不得大於二分之一建築面積，餘屋頂部分斜率不得小於25%。	增訂。
六、農業區除依左列規定管制外，其餘依都市計畫法台灣省施行細則辦理。 農業區農舍之簷高不得大於三層(10.5公尺)。最大基層建築面積不得大於220平方公尺。並應以斜屋頂設計，其斜率不得小於25%，覆蓋率不得小於二分之一。	七、農業區除依下列規定外，餘依都市計畫法台灣省施行細則第二十九、三十條辦理： (一)農業區建築物之簷高不得超過三層樓或10.5公尺。農舍最大基層建築面積不得超過220平方公尺。 (二)符合都市計畫法台灣省施行細則第三十條之農業區	修訂。

原條文(86年4月發布實施)	本次檢討修(增)訂後條文	修(增)訂理由
農業區建地目土地之建築物 層高不得大於三層(10.5公尺) )，建蔽率不得大於 50%，並 應以斜屋頂設計，其斜率不得 小於 25%，覆蓋率不得小於二 分之一。	土地，申請建築時其建蔽率 不得大於 50%，容積率不得 大於 150%。 (三)建築物平屋頂覆蓋面積不 得大於二分之一建築面積 ，餘屋頂部分斜率不得小於 25%。	
七、風景區建蔽率不得大於10% ，容積率不得大於20%。	八、風景區建蔽率不得大於10%，容 積率不得大於20%。	調整條文順序。
八、港埠專用區之建蔽率不得大 於 60%，容積率不得大於 140%。	九、港埠專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於140%。	調整條文順序。
	十、漁業專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於120%。	增訂。 配合變更內容使 用分區增加訂定 之。
	十一、旅館區之建蔽率不得大於60% ，容積率不得大於 140%，供 旅館及其附屬設施、遊艇停泊 及加油等相關服務設施使用。	增訂。 配合變更內容使 用分區增加訂定 之。
九、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200% 。	十二、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%， 建築物之層高不得大於四層 樓(或 14 公尺)。 機關用地應自道路境界線至 少退縮 5 公尺建築。如有設置 圍牆之必要者，圍牆應自道路 境界線至少退縮 3 公尺；退縮 部分得計入法定空地，並應妥 予植栽綠化。	修訂。
十、學校用地之建蔽率不得大於 50%，國小用地容積率不得大 於 120%，國中、高中(職)用 地容積率不得大於 150%。	十三、學校用地之建蔽率不得大於 50%，國小用地容積率不得大 於 120%，國中、高中(職)用 地容積率不得大於 150%。	調整條文順序。
十一、公園、兒童遊樂場用地之 容積率不得大於 30%。	十四、公園、兒童遊樂場用地之容積 率不得大於 30%。	調整條文順序。
十八、體育場用地之建蔽率不得 大於 50%，容積率不得大於 120%。	十五、體育場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%。	調整條文順序。
	十六、社教用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	增訂。 配合變更內容使 用分區增加訂定 之。



原條文(86年4月發布實施)	本次檢討修(增)訂後條文	修(增)訂理由
十二、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，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方案」開發時，其容積率不得大於 240%。	十七、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，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」開發時，其容積率不得大於 240%。	調整條文順序。
十三、批發市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	十八、批發市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	調整條文順序。
十五、停車場用地之容積率不得大於 240%，若依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作多目標使用時，其容積率得提高至 360%，惟非供停車使用部分不得大於 120%。	十九、停車場用地之容積率不得大於 240%，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%，惟非供停車使用部分不得大於 120%。	調整條文順序。
	二十、污水處理場用地兼供停車場使用應採整體開發，其開發計畫應提經縣都市計畫委員會審議通過後，始得發照建築。基地面臨道路部分應自建築線退縮 10 公尺以上建築，退縮部分應予綠化，並得計入法定空地。	增訂。 配合變更內容使用分區增加訂定之。
十四、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	二十一、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。	調整條文順序。
	二十二、變電所用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	增訂。 配合變更內容使用分區增加訂定之。
	二十三、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。	增訂。 配合變更內容使用分區增加訂定之。
十六、倉庫用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。	二十四、倉庫用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%。	調整條文順序。
十九、公墓用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。	二十五、公墓用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。	調整條文順序。
十七、車站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於	二十六、車站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 100%	調整條文順序。

原條文(86年4月發布實施)	本次檢討修(增)訂後條文	修(增)訂理由												
100%。	<p>二十七、為提供較大之停車空間、減少路邊停車、改善鄰近地區交通及提升環境品質，下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依附表規定退縮建築。但基地情形特殊經提宜蘭縣都市計畫委員會審查同意者，不在此限。</p> <table border="1" data-bbox="652 665 1130 1380"> <thead> <tr> <th data-bbox="652 665 771 743">分區及用地別</th> <th data-bbox="771 665 994 743">退縮規定</th> <th data-bbox="994 665 1130 743">備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="652 743 771 831">住宅區</td> <td data-bbox="771 743 994 831">自建築線至少退縮5公尺建築。</td> <td data-bbox="994 743 1130 1380" rowspan="4">退縮部分得計入法定空地，建築線2公尺範圍內應維持公眾通行。設置退縮地後免再留設騎樓。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="652 831 771 920">商業區</td> <td data-bbox="771 831 994 920"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="652 920 771 1152">乙種工業區</td> <td data-bbox="771 920 994 1152">自建築線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="652 1152 771 1380">其他分區及公共設施用地</td> <td data-bbox="771 1152 994 1380">自建築線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地別	退縮規定	備註	住宅區	自建築線至少退縮5公尺建築。	退縮部分得計入法定空地，建築線2公尺範圍內應維持公眾通行。設置退縮地後免再留設騎樓。	商業區		乙種工業區	自建築線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	其他分區及公共設施用地	自建築線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	配合部頒退縮規定增訂之。
分區及用地別	退縮規定	備註												
住宅區	自建築線至少退縮5公尺建築。	退縮部分得計入法定空地，建築線2公尺範圍內應維持公眾通行。設置退縮地後免再留設騎樓。												
商業區														
乙種工業區	自建築線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。													
其他分區及公共設施用地	自建築線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。													
	<p>二十八、於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，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(如下表)。但基地情形特殊經提宜蘭縣政府都市計畫委員會審議同意者，從其規定。</p>	配合部頒停車空間規定增訂之。												

原條文(86年4月發布實施)	本次檢討修(增)訂後條文	修(增)訂理由										
	<table border="1" data-bbox="637 238 1056 592"> <thead> <tr> <th data-bbox="637 238 863 311">建築物總樓地板面積</th> <th data-bbox="863 238 1056 311">停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="637 311 863 393">250(含)平方公尺以下</td> <td data-bbox="863 311 1056 393">設置一部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="637 393 863 475">250以上~400(含)平方公尺</td> <td data-bbox="863 393 1056 475">設置二部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="637 475 863 557">400以上~550(含)平方公尺</td> <td data-bbox="863 475 1056 557">設置三部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="637 557 863 592">以下類推</td> <td data-bbox="863 557 1056 592"></td> </tr> </tbody> </table>	建築物總樓地板面積	停車設置標準	250(含)平方公尺以下	設置一部	250以上~400(含)平方公尺	設置二部	400以上~550(含)平方公尺	設置三部	以下類推		
建築物總樓地板面積	停車設置標準											
250(含)平方公尺以下	設置一部											
250以上~400(含)平方公尺	設置二部											
400以上~550(含)平方公尺	設置三部											
以下類推												
<p>二十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木</p>	<p>二十九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木</p>	<p>調整條文順序。</p>										
<p>二十一、有關設置公共開放空間獎勵部分，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以大於基地面積乘以該基地容積率之30%為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</li> <li>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</li> </ol>	<p>三十、有關設置公共開放空間獎勵部分，依建築技術規則規定辦理。</p> <p>建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以大於基地面積乘以該基地容積率之30%為限：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</li> <li>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</li> </ol>	<p>調整條文順序，並配合法令修正。</p>										
<p>二十二、公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理</p>	<p>三十一、公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理</p>	<p>調整條文順序並配合法令修正。</p>										
<p>二十三、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>三十二、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>調整條文順序。</p>										