

十二、土地使用分區及開發許可管制計畫

依據都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定土地使用分區管制要點及開發許可管制要點，其建築物及土地使用規定詳如表七土地使用分區管制要點對照表。本計畫區開發許可範圍內之土地，未依開發許可管制規定開發者，應依原計畫土地使用分區及用地管制規定辦理。

表七 變更梅花湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

十三、補辦公開展覽事項

本計畫經內政部都市計畫委員會九十一年一月二十二日第五二六次會議審決，依決議三：「專案小組審查意見一部分，因修正內容對人民權利義務有較大影響，為求公正性與適切性，應請宜蘭縣政府連同其他原未辦理公開展覽部分，一併補辦公開展覽，如於公開展覽期間無公民或團體陳情意見者，則同意變更，否則應再提會審議。」，本府補辦公開展覽，以九十一年三月二十日府建城字第0910032360號公告（如附件二）計畫書圖，自九十一年三月二十日起至九十一年四月十八日止公開展覽三十天，並刊登九十一年四月二、三、四日中國時報。補辦公開展覽期間，於九十一年四月十六日於冬山鄉公所舉辦公開說明會。補辦公開展覽期間，並無公民團體提出陳情意見。

十四、變更部分農業區為第二種遊憩服務設施區、公園用地及道路用地，請准免辦區段徵收事項

本計畫經內政部都市計畫委員會九十一年一月二十二日第五二六次會議審決，依決議二及附錄「本會專案小組具體審查意見」一、（三）略以：「：：：擬變更部分農業區為第二種遊憩服務設施區部分之開發方式：：：專案報請行政院核示同意免辦區段徵收方式而改以本計畫開發許可管制規定整體開發：：：」，本府擬具免辦區段徵收理由書（如附件一），以本府九十一年四月四日府建城字第0910038437號函送內政部核轉行政院同意。並經內政部以九十一年七月三十日台內營字第0910009938號函轉行政院九十一年七月十七日院臺內字第0910036145號函，同意照內政部意見辦理（內政部九十一年七月五日台內營字第0910084902號函）在案。

表七 變更梅花湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原計畫土地使用分區管制要點條文	變更後土地使用分區管制要點條文	備註
<p>第一點：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之。</p> <p>第二點：本風景特定區設置左列土地使用分區及公共設施用地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、水上遊樂區 二、保存區。 三、保護區。 四、農業區。 五、遊憩服務設施區。 六、兒童教養專用區。 七、公園。 八、停車場。 九、兒童遊樂場。 十、道路（含人行步道）。 	<p>第一點：本要點依據都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。</p> <p>第二點：本風景特定區內劃設左列各使用分區及公共設施用地：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、第一種遊憩服務設施區。 二、第二種遊憩服務設施區。 三、住宅區。 四、農業區。 五、保護區。 六、第一種宗教專用區。 七、第二種宗教專用區。 八、兒童教養專用區。 九、公園用地。 十、停車場用地。 十一、兒童遊樂場用地。 十二、綠地。 十三、溝渠用地。 十四、道路用地。 十五、污水處理場用地。 	<p>修正法令依據。</p> <p>增列部分使用分區及公共設施用地。</p>
<p>第三點：水上遊樂區以提供水上活動為主，其使用如左列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、選擇適當水岸得設置涉水灘，供親水、戲水活動使用。 二、水上活動除救生設備外，嚴禁採用汽、柴油動力機具設備，以划船、三角帆船、腳踏船 	<p>刪除。</p>	

<p>等為主。</p> <p>三、水域不得供專業養殖、家禽飼養或搭建屋舍使用。</p> <p>四、嚴禁棄置雜物或其他污染水源之行為。</p> <p>五、環湖水岸不得設置圍欄，以維持自然景觀，並應栽植花卉樹木以美化環境。</p> <p>六、水域得作灌溉使用。</p>	<p>第五點：遊憩服務設施區係供設置觀光遊憩區、餐飲等服務設施用地，例如餐廳、冷飲、照相器材、紀念品店等，及其他主管機關許可之設施。其土地使用管制規定如下：</p> <p>一、基地面積不得小於一〇〇平方公尺，任何一邊不得小於五公尺。</p> <p>二、建蔽率不得大於百分之四十。</p> <p>三、樓地板指數不得大於一·二。</p> <p>四、後院深度不得小於樓高之一半，且不得小於五公尺。</p> <p>五、人行道（防火巷）寬不得小於四公尺。</p> <p>六、騎樓之設置遵照現行法令辦理。</p>
<p>第三點：第一種遊憩服務設施區內土地及建築物容許使用及管制如左，並應依本計畫畫開發許可管制要點規定辦理，始得開發建築。</p> <p>一、建築基地面積不得小於一百平方公尺，基地任何一邊不得小於五公尺。</p> <p>二、建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十（建築物層高不得超過三層樓或一〇·五公尺）。</p> <p>三、基地鄰接公共設施用地應退縮十公尺建築，其退縮部分得計入法定空地。</p> <p>四、基地內應設小客車停車位，以實際開發範圍內之樓地板面積每一百平方公尺設置一部，並每設十部小客車停車位應增設一部大客車停車位；其中小客車停車位並得以三部小客車折算一部大客車停車位設置。</p> <p>五、供旅館、零售商店、餐廳、旅遊服務中心、會議中心、茶藝館、健身房、游泳池、網球場等旅遊服務設施使用。</p> <p>六、建築物平屋頂覆蓋面積不得大於二分之一建築面積，餘屋頂部份斜率不得小於百分之二十五。</p>	<p>第四點：第二種遊憩服務設施區內土地及建築物容許使用及管制如左；未依本計畫畫開發許可管制要點規定開發者，應依原計畫公園用地使用管制規定辦理。</p> <p>一、建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十（建築物層高不得超過三層樓或一〇·五公尺）。</p>
<p>修正條文順序、使用分區名稱及管制內容。</p>	<p>增訂使用分區管制內容。</p>

	<p>二、採市地重劃辦理開發者，最小建築基地規模不得小於五百平方公尺。</p> <p>三、建築基地除鄰接公園用地及五號計畫道路應退縮十公尺建築外，鄰接其他道路用地應退縮五公尺建築，其退縮部分得計入法定空地。</p> <p>四、基地內應設小客車停車位，以實際開發範圍內之樓地板面積每一百平方公尺設置一部，並每設十部小客車停車位應增設一部大客車停車位；其中小客車停車位並得以三部小客車折算一部大客車停車位設置。</p> <p>五、供旅館、零售商店、餐廳、旅遊服務中心、會議中心、茶藝館、健身房、游泳池、網球場等旅遊服務設施使用。</p> <p>六、建築物平屋頂覆蓋面積不得大於二分之一建築面積，餘屋頂部份斜率不得小於百分之二十五。</p>	
	<p>第五點：住宅區以供原聚落住宅使用為主，除依左列規定外，餘依都市計畫法臺灣省施行細則第十五條規定辦理：</p> <p>一、遮蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十（建築物簷高不得超過三層樓或一〇·五公尺）。</p> <p>二、申請建築時應完成捐贈及開闢該基地面臨之計畫道路。</p> <p>三、建築物平屋頂覆蓋面積不得大於二分之一建築面積，餘屋頂部份斜率不得小於百分之二十五。</p>	<p>增訂使用分區管制內容。</p>
	<p>第六點：農業區以供農業生產為主，禁止設置營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站與其附屬設施、加油（氣）站，除依左列規定外，餘依都市計畫法臺灣省施行細則第二十九、三十條規定辦理：</p> <p>一、農業區建築物簷高不得超過三層樓或一〇·五公尺。農舍最大基層建築面積不得超過一百六十五平方公尺。</p> <p>二、農業區除申請作為農舍使用以外之建築物，其遮蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百。</p>	<p>增訂使用分區管制內容。</p>

<p>第四點：保存區供宗教建築及其附屬設施使用為主，其建築物及土地之使用依左列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百。（自然坡度超過百分之三十之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。） 二、建築物應採寺廟等傳統宗教式造型。 三、四週庭園空地應植栽綠化，並禁止使用擴音器等造成噪音，以維環境寧靜。 	<p>第七點：第一種宗教專用區以供宗教建築及其附屬設施使用為主，並不得興建納骨塔，其土地及建築物之使用及管制如左：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。若全區已達上述規定，則禁止再行開發，惟仍應加強其水土保持工作。 二、自然坡度超過百分之三十之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。 三、基地內應設置專用下水道系統，下水道系統應採用雨水與污水分流方式處理；經處理之污水應符合相關放流水排放標準。 四、開發工作之進行應注意水土保持之加強，設置植栽、景觀護坡等設施，以避免水土流失、崩塌，造成災害。 	<p>修正條文順序、使用分區名稱及管制內容。</p>
<p>第三、建築物平屋頂覆蓋面積不得大於二分之一建築面積，餘屋頂部份斜率不得小於百分之二十五。</p>	<p>第八點：第二種宗教專用區以供宗教建築及其附屬設施使用為主，並不得興建納骨塔，其土地及建築物之使用及管制如左：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之六十。 二、建築物層高不得超過二層樓或七公尺。 	<p>增訂使用分區管制內容。</p>
<p>第九點：保護區以涵養水土、保護特殊地形地勢為主，禁止設置營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施、廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站及其附屬設施、危險物品及高壓氣體儲藏及分裝、加油（氣）站，除依左列規定外，餘依都市計畫法台灣省施行細則第二十七、二十八條規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、自然坡度超過百分之三十之土地不得建築使用，並不得計入法定空地。 二、保護區建築物層高不得超過二層樓或七公尺。 三、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建、修建及申 	<p>增訂使用分區管制內容。</p>	<p>增訂使用分區管制內容。</p>

	<p>請建築師會者，其建築樓層面積不得超過一百六十五平方公尺，並不得超過原有建築樓地板面積。</p> <p>四、保護區除前款規定申請建築以外，作為其他種使用之建築物建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之十。</p> <p>五、建築物平屋頂覆蓋面積不得大於二分之一建築面積，餘屋頂部份斜率不得小於百分之二十五。</p>	修正條文順序、使用分區管制內容。
<p>第六點：兒童教養專用區以供設立教養孤兒設施為主，建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之一八〇。</p>	<p>第十點：兒童教養專用區以供設立兒童教養設施為主，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百。</p>	增訂用地管制內容。
	<p>第十一點：兒童遊樂場用地以提供兒童育樂相關設施為主，並可供舉辦冬、夏令營活動等。其土地及建築物之使用及管制如左：</p> <p>一、建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三十。</p> <p>二、基地面積不得小於〇·五公頃。</p> <p>三、得依促進民間參與公共建設法及都市計畫公共設施多目標使用方案辦理。</p>	增訂用地管制內容。
	<p>第十二點：污水處理場用地之建蔽率及容積率，由縣府主管單位考量公共安全及公害防治等與公益有關之事項後，依據實際建設需要，予以擬定。並依左列規定辦理：</p> <p>一、基地鄰接道路用地應退縮五公尺建築。</p> <p>二、場區應採開放式參觀設計，以發揮環境教育功能；場體建築並應以綠化遮蔽處理。</p>	增訂使用分區及用地管制內容。
	<p>第十三點：本計畫區各建築基地其法定空地之綠覆率不得小於百分之五十。</p>	增訂使用分區及用地管制內容。
	<p>第十四點：申請開發者應於基地內配合開放空間妥擬綠化美化計畫，並依左列規定：</p> <p>一、每一建築物基地之植樹量以每五十平方公尺植樹一棵，</p>	增訂使用分區及用地管制內容。

	<p>全部應植棵數少於五棵者以五棵計算，建築基地內之裸地亦應種植有助於水土保持之花草。</p> <p>二、基地採退縮建造者，其退縮部份應栽植綠化。</p> <p>三、應植之樹木、花草，須於申請建築物設計時一併配置，申請建造執照時，以備審查。開發後種植之樹木、花草，基地所有權人或經營人應負責維護、整修，並不得任意砍伐或移植。</p> <p>四、縣觀光主管機關將植樹綠化狀況加以列管，並定期檢查，必要時得要求該基地所有權人或經營人補植。</p>	
<p>第七點：本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>第十五點：公共設施用地除兒童遊樂場用地以外，不適用「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」。</p>	<p>修正條文順序。</p>
<p>第十六點：本要點未規定事項，適用其他法令之規定。</p>	<p>增訂用地管制內容。</p>	

變更梅花湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）開發許可管制要點

第一點：本要點依據都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

第二點：本計畫劃定開發許可範圍內之土地，應由地主依本要點規定自行擬定整體開發計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過並完成公共設施開闢及用地捐贈後或市地重劃完竣後，始得申請開發建築。否則仍依原土地使用分區及公共設施用地使用。

前項土地並得以市地重劃方式辦理開發，其市地重劃範圍應依本計畫圖劃定範圍辦理。前項土地申請獲准開發後，應於五年內完成公共設施用地闢建及捐贈，否則本府迅依都市計畫法定程序，將其土地變更回復為原使用分區及用地。

除第一種、第二種遊憩服務設施區及兒童遊樂場用地以外，其他土地使用分區申請開發許可或整體開發者，得免除經本縣都市計畫委員會審議之程序。

第三點：本計畫開發許可範圍內之土地申請開發時，應依左列規定辦理：

一、第一種遊憩服務設施區

（一）第一種遊憩服務設施區（一）申請開發之前提為：該基地面前十二號道路（八公尺）及十四號道路（十二公尺）部分之道路用地應完成捐贈開闢，始得開發建築；其捐贈上開道路用地之長度以該基地東西向平均面寬為準。

（二）第一種遊憩服務設施區（二）申請開發時，該基地鄰接之綠地應完成捐贈開闢，始得開發建築。

二、第二種遊憩服務設施區

（一）整體開發之最小基地規模為一·五公頃（含已劃定為公共設施用地部分），其整體開發之土地除應捐贈之公共設施用地以外，應毗鄰且連續；但為水利用地及公有土地間隔無法毗鄰時，得不受應毗鄰且連續之限制。

（二）申請整體開發者應捐贈開發總面積百分之三十五之公共設施用地予縣政府或鄉公所所有，其中捐贈開發總面積百分之十以內部分，得以代金方式捐贈，其代金依縣政府核定本計畫區當期公共設施用地徵收補償標準計算。本代金之收支保管運用依

「宜蘭縣都市開發基金收支保管及運用辦法」規定辦理。

(三) 公共設施用地內之合法建築物得以查估補償標準折算代金計算。

(四) 後續申請開發之範圍若與已核准或申請中之開發範圍相鄰者，其公共設施與景觀設施應整體配合。

第四點：本計畫開發許可範圍內捐贈公共設施用地時，位於開發許可範圍內之公共設施用地不得小於應捐贈公共設施用地總面積之百分之八十。

第五點：開發原則：

一、整體考量基地完整性，基地土地形狀應完整連接。

二、考量交通可及性及交通景觀衝擊，不得阻隔相鄰地區出入道路之功能，若基地中有部分為非申請開發範圍之地區則應維持該等地區出入道路之功能。

三、基地應維持原有水路之集排水功能，如必須變更原有水路，以對地形地貌影響最小之方式做合理之規劃。

四、基地內應設置專用下水道系統，下水道系統應採用雨水與污水分流方式處理；經處理之污水應符合相關放流水排放標準。

五、應配合地區自然景觀之特色與風貌。

第六點：申請開發許可應檢附左列文件（如屬自辦市地重劃者，依相關法令規定辦理）：

一、申請書。

二、整體開發計畫書、圖——應表明下列事項：

(一) 計畫範圍及面積。

(二) 發展現況分析。

(三) 計畫目標及構想。

(四) 實質開發計畫：包括土地使用計畫及交通動線、使用強度、開放空間、公共設施、建築量體之配置及基本設計（高度、造型、結構、色彩等）、環境保護設施、綠美化植栽及景觀計畫等。

(五) 公共設施用地等捐贈計畫。

- (六) 廢棄污處理計畫。
 - (七) 水土保持及防災計畫。
 - (八) 經營管理計畫。
 - (九) 事業及財務計畫：包括開發主體、開發方式、及開發年期。
 - (十) 實施進度。
 - (十一) 其他配合辦理事項。
- 三、土地權利證明文件(含土地使用清冊)：
- (一) 最近三個月內核發之土地登記簿謄本。
 - (二) 著色標明申請範圍之地籍圖謄本。
 - (三) 都市計畫土地使用分區證明。
 - (四) 標示周邊土地使用及已核准開發案之關係。
 - (五) 非自有土地者，應附具土地使用同意書。
 - (六) 共同籌設經營者，應附具合夥人名冊。
- 第七點：依據本要點申請整體開發者，不適用其他建物增設停車空間鼓勵要點及實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法。
- 第八點：本要點未規定事項，適用其他法令之規定。