

## 捌、土地使用分區管制要點

為使本計畫能充分發揮各使用分區之功能，與配合地區發展需要並塑造都市景觀之目的，本計畫訂定土地使用分區管制要點，作為管制各項土地使用分區及公共設施開發之依據。

一、本要點依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之。

### 二、土地及建築物使用規定

- (一) 健康休閒專用區（一、二、三、四、五、六及七）：為促進土地有效利用及提振地方觀光產業發展而劃定，得準用「都市計畫法台灣省施行細則」第十七條規定商業區之建築及土地容許使用，惟不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第十五條第一項第一、二、三、五、六、七、八、九、十一款所限制之使用及於建築物之各樓層設置（詳附錄一）。
- (二) 休閒別墅區：得準用「都市計畫法台灣省施行細則」第十五條規定住宅區之建築及土地容許使用，惟不得為「都市計畫法台灣省施行細則」第十五條第一項第一、二、三、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四款所限制之使用（詳附錄二）。
- (三) 保存區：以供「玉石溫泉澡堂」使用，並應原貌原地保留修復再利用。

#### 四、各健康休閒專用區使用核准基本條件

##### (一) 健康休閒專用區一

最小基地面寬不得小於十公尺；為鼓勵地主整體開發，開發面積達 1500 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.1 倍；開發面積達 3000 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.2 倍；開發面積達 6000 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.3 倍。

##### (二) 健康休閒專用區二

最小基地面寬不得小於十公尺；為鼓勵地主整體開發，開發面積達 1500 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.1 倍；開發面積達 3000 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.2 倍；開發面積達 6000 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.3 倍。

##### (三) 健康休閒專用區三

最小基地面寬不得小於十公尺；為鼓勵地主整體開發，開發面積達 1500 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.1 倍；開發面積達 3000 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.2 倍；開發面積達 6000 平方公尺者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.3 倍。

##### (四) 健康休閒專用區四

最小基地面寬不得小於六公尺；惟面臨六號道路之建築基地，最小基地面寬不得小於十公尺。

##### (五) 健康休閒專用區五

1. 最小基地面寬不得小於六公尺。
2. 符合本要點第五點規定者，得保留不納入市地重劃或區段徵收範圍。

##### (六) 健康休閒專用區六

1. 最小基地面寬不得小於六公尺。
2. 為鼓勵土地所有權人整體開發，得於辦理區段徵收或市地重劃前依主管機關規定期限，提出開發許可申請，逾越期限仍未提出申請者，應納入市地重劃或區段徵收範圍辦理。必要時主管機關得依現況，評估採一般徵收取得公共設施用地。

3. 土地所有權人採開發許可方式提出申請者，應依下列各項規定辦理：

- (1) 開發許可及捐贈公共設施用地範圍應依附圖三辦理。
- (2) 自願捐地比例：本區申請開發時，應自願捐贈開發總面積 30% 以上之土地劃為公共設施用地。前述捐贈之公共設施用地應無償登記為縣政府或鄉公所所有。
- (3) 本區依捐贈之公共設施用地面積比例，予以增加獎勵。自願捐地比例為 30% 時，扣除捐地部分，其可建築用地之基準容積率不得大於 180%。捐地比例超過 30% 部分，每增加 1%，予以增加 6% 之容積率。

#### (七) 健康休閒專用區七

1. 最小基地面寬不得小於六公尺。
2. 本區已領有建築執照之合法房屋者，其所屬建築基地範圍之建蔽率不得超過 60%、容積率不得超過 160%；其餘非屬上開範圍之土地，其建蔽率不得超過 50%、容積率不得超過 120%。
3. 本區依下列規定申請容積獎勵者，其開發計畫應送宜蘭縣都市計畫委員會審查通過後，始得發照建築。
  - (1) 自願捐地者，其容積獎勵比照健康休閒專用區六第(3)目規定辦理。
  - (2) 為鼓勵整體開發及都市更新，開發面積達 1500 平方公尺以上者，其容積率得獎勵至基準容積之 1.3 倍。

#### (八) 休閒別墅區

1. 休閒別墅區內以建築低密度之高級住宅為主。
2. 建築基地申請建築執照前，應提具開發計畫經本府審查核准。其中自願捐地部分，除道路用地以外，其他公共設施用地劃設之區位，應維持其開放性，其臨接計畫道路之長度，不得小於其周長之四分之一。
3. 自願捐地比例：本區申請開發時，應捐贈開發總面積 35% 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 10% 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。

#### 五、不納入區段徵收或市地重劃原則

- (一) 民國七十五年以前已取得建照，且不影響都市計畫細部計畫者。  
(礁溪都市計畫(東北隅旅館區)細部計畫配合修正主要計畫，75·3·1七五府建都字第九四四八號發佈實施。)
- (二) 現況既存二樓以上之合法鋼筋混凝土建築物。
- (三) 基於配合整體市容，及促進土地有效利用與都市更新考量之需要者。

六、開放空間：本計畫區內設置公園、綠地、廣場等開放空間，應整體規劃設計，建立良好的都市空間與創造優美之都市景觀。

#### 七、退縮規定

- (一) 各退縮規定範圍應依附圖四辦理。
- (二) 為顧及本計畫區開放空間之整體感，及創造舒適美觀之健康休閒空間，各退縮空間應依下表規定提供公眾通行及供公共管線使用，且退縮部分得獎勵如下。
  1. 獎勵供公眾使用退縮地面積之建築容積。
  2. 退縮地得計入法定空地。
  3. 得減少設置一部法定汽車停車位。

退縮地寬度	提供公眾使用退縮地寬度 (應自道路境界線起算)
6M	4 M
5M	3.5M
4 M	3M
2 M	2M

- (三) 本計畫區內全面不留設騎樓。

#### 八、停車空間規定

- (一) 各健康休閒專用區之開發樓地板面積小於二五〇平方公尺(含)以下者，免留設法定停車空間，但建築物第一層樓不得作為停

車空間使用，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

(二) 休閒別墅區開發樓地板面積小於二〇〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每二〇〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間，或以每一住宅單元設置二部停車空間計算。

(三) 停車空間繳交代金依「宜蘭縣建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定計算。

九、建築基地之規劃設計依本要點第四、第七、第八點實施確有困難，而其替代方案確有助於都市景觀及公共利益者，經宜蘭縣都市計畫委員會審議通過後，得不受限制。

十、未來以市地重劃開發者，應提具公共工程計畫書，依本計畫土地使用管制要點之各項規定規劃設計，並應經縣政府審查後，據以施作。

十一、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

**【附錄一：刪除線為本計畫健康休閒專用區排除該款限制使用及但書適用】**

**都市計畫法台灣省施行細則**

內政部九十三年三月二十二日台內營字第0930082876號令修正第十五條、第十八條、第二十九條、第三十九條之一、增訂第二十九條之一、第三十條之一條文

**第十五條** 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、第十七條規定限制之建築及使用。
- 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過三匹馬力，電熱超過三十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。
- 三、經營下列事業者：
  - （一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。
  - （二）噴漆作業者。
  - （三）使用動力以從事金屬之乾磨者。
  - （四）使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
  - （五）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。
  - （六）彈棉作業者。
  - （七）醬、醬油或其他調味品之製造者。
  - （八）沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
  - （九）鍛冶或翻砂者。
  - （十）汽車或機車修理業者。~~但汽車保養所或機車修理業其設置地點面臨十二公尺以上道路，並提出不妨礙交通，不產生公害之申請經縣（市）政府審查核准者，不在此限。~~
  - （十一）液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
  - （十二）塑膠類之製造者。
  - （十三）營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。
- ~~四、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但計程車客運業、小客車租賃業之停車場、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。~~
- 五、加油（氣）站。
- 六、探礦、採礦。
- 七、破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。
- 八、殯葬服務業（含殯儀館、壽具店、葬儀社）。
- 九、毒性化學物質、爆竹煙火、舊貨業之販賣者。~~但農業資材、農~~

~~藥或環境用藥販售業經縣(市)政府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。~~

~~十、戲院、電影片(映演)業、視聽歌唱場、遊藝場、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及旅館，但訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。~~

~~十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所。~~

~~十二、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過二百平方公尺之飲食店。~~

~~十二、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。~~

~~十四、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。~~

~~十五、其他經縣(市)政府認為足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並公告限制之建築物或土地之使用。~~

未超過前項第二款、第三款第五目或第十二款至第十四款之限制規定，與符合前項第二款第十目但書、第四款但書及第九款但書規定許可作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠及飲食店者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第二層及地下一層，並應有獨立之出入口。

**第十七條** 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

一、第十八條規定限制之建築及使用。

二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及附屬設備)超過十五匹馬力、電熱超過六十(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)或作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。

三、經營下列事業者：

(一)製造爆竹或煙火類物品者。

(二)使用乙炔，其熔接裝置容量在三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作者。

(三)賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工

者。

- (四)印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
- (五)使用動力超過零點七五之噴漆作業者。
- (六)使用氣體亞硫酸漂白物者。
- (七)骨炭或其他動物質炭之製造者。
- (八)毛羽類之洗滌洗染或漂白者。
- (九)碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
- (十)使用動力合計超過零點七五、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
- (十一)削切木作使用動力總數超過三點七五者。
- (十二)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
- (十三)使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五者。
- (十四)使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五者。
- (十五)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
- (十六)使用熔爐鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
- (十七)磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五者。
- (十八)玻璃或機製毛玻璃製造者。
- (十九)使用機器錘之鍛冶者。

四、火葬場、動物屍體焚化場、墳場。

五、廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。但廢棄物堆置場經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。

六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。

七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。

八、乳品工廠、堆肥舍。

九、其他經縣（市）政府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並經公告限制之建築物及土地之使用。



【附錄二：刪除線為本計畫休閒別墅區排除該款限制使用及但書適用】

都市計畫法台灣省施行細則

內政部九十三年三月二十二日台內營字第0930082876號令修正第十五條、第十八條、第二十九條、第三十九條之一、增訂第二十九條之一、第三十條之一條文

第十五條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、第十七條規定限制之建築及使用。
- 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過三匹馬力，電熱超過三十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。
- 三、經營下列事業者：
  - （一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。
  - （二）噴漆作業者。
  - （三）使用動力以從事金屬之乾磨者。
  - （四）使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
  - （五）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。
  - （六）彈棉作業者。
  - （七）醬、醬油或其他調味品之製造者。
  - （八）沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
  - （九）鍛冶或翻砂者。
  - （十）汽車或機車修理業者。~~但汽車保養所或機車修理業其設置地點面臨十二公尺以上道路，並提出不妨礙交通，不產生公害之申請經縣（市）政府審查核准者，不在此限。~~
  - （十一）液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
  - （十二）塑膠類之製造者。
  - （十三）營建剩餘土石方資源堆置場及其附屬設施。
- ~~四、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站，但計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。~~
- 五、加油（氣）站。
- 六、探礦、採礦。
- 七、破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。
- 八、殯葬服務業（含殯儀館、壽具店、葬儀社）。
- 九、毒性化學物質、爆竹煙火、舊貨業之販賣者。~~但農業資材、農~~

~~藥或環境用藥販售業經縣(市)政府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。~~

- 十、戲院、電影片(映演)業、視聽歌唱場、遊藝場、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及旅館。~~但訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。~~
- 十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所。
- 十二、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。
- 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。
- 十四、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。
- 十五、~~其他經縣(市)政府認為足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並公告限制之建築物或土地之使用。~~

未超過前項第二款、第三款第五目或第十二款至第十四款之限制規定，~~與符合前項第二款第十目但書、第四款但書及第九款但書規定許可作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠及飲食店者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。~~