

宜蘭縣都市計畫委員會第 205 次會議紀錄

時間：107 年 12 月 13 日（星期四）上午 9 時 30 分

地點：本府 202 會議室

主持人：陳主任委員金德

記錄：周霈霖

出席委員：

余副主任委員聯興、邵委員治綺、林委員鴻忠、胥委員直強、
陳委員文富、王委員光宇、陳委員賡堯、陳委員正德、黃委員
富國、王委員蘭生、陳委員春錦(王明輝代理)、黃委員志良、
賴委員逸夫

列席單位及人員：詳如簽到簿

壹、宣讀上次會議紀錄

宣讀 107 年 11 月 23 日本縣都市計畫委員會第 204 次會議紀錄。

決定：通過確認。

貳、審議及報告案件

審議第 1 案：審議「五結都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」

決議：

一、本案除修正土地使用分區管制要點同意依業務單位初核意見

通過外，餘依公開展覽草案通過。

二、變更內容明細表、土地使用管制要點詳附表 1-1 及附表 1-2。

審議第 2 案：審議「南澳南強都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)
案」

決議：本案交由本會專案小組先行審議。另陳情人於審議時遲未

到場陳述意見，於專案小組審議時通知列席陳述意見。

審議第 3 案：訂定員山都市計畫指定留設騎樓範圍再提修正案

決議：基於業務單位調查結果，現行員山路及復興路現況多有留設騎樓，爰考量人行空間需求、氣候因素及市街既有紋理，依業務單位建議方案(如附圖 3-1)通過。

審議第 4 案：討論本縣各都市計畫土管要點指定退縮建築或留設騎樓

基地情形特殊授權改由本縣都市設計委員會審議原則案

決議：請業務單位釐清檢討後，再提會討論。

審議第 5 案：審議「變更羅東都市計畫(公共設施保留地專案通盤檢討)案」逾期於會前陳情申請列席案

決議：本案已由陳情人等充分表達意見，本案維持本縣都市計畫委員會第 204 次大會決議。

參、散會：上午 11 時 30 分。

附表 1-1、「五結都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」變更內容明細表

編號	位置	變更內容(公頃)		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	位於新生街與五結北路間	兒童遊樂場 兒一 0.17ha	住宅區(附) 0.17ha	考量現況為臨時廠房建築及空地，且考量公共設施保留地於變更可建築土地其面積得以合理建築，因此經檢討後，藉由單獨市地重劃方式，變更為住宅區並留設部分土地做兒童遊樂場用地，以維護公共設施保留地所以權人之權益，亦能維持公設用地之需求。	透過市地重劃方式取得約40%之公共設施用地
2	位於自強路北側	兒童遊樂場 兒二 0.18ha	住宅區(附) 0.18ha	現況為空地，考量公共設施保留地於變更可建築土地其面積得以合理建築，因此經檢討後，藉由單獨市地重劃方式，變更為住宅區並留設部分土地做兒童遊樂場用地，以維護公共設施保留地所以權人之權益，亦能維持公設用地之需求。	透過市地重劃方式取得約40%之公共設施用地
3	位於五結排水大圳北側，現為五結國小	學校用地 文小 0.0004ha	農業區 0.0004ha	經機關協調會確認學校無使用需求，且土地緊鄰鄰近農業區，因此將公設保留地更為鄰近農業區，以維護公共設施保留地所以權人之權益。	-

附表 1-2、變更五結都市計畫(公共設施保留地通盤檢討)案土地使用
管制要點

原土地使用分區管制要點	本專案增(修)訂土地使用管制要點
(一)本要點依都市計畫法第 22 條及地第 22 條及都市計畫法臺灣省施行細則第 33 條及 35 條之規定訂定之。	
(二)住宅區以建築住宅區為主，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。	1. 住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%。 2. <u>住(附)之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%，基地應經市地重劃完成後始得發照建築。</u>
(三)商業區以興建商店及供商業使用之建築為主，其建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 200%。	
(四)工業區依乙種工業區管制，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%，惟不得作為都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條第 2 項第 4 款一般商業設施使用。	
(五)機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。	
(六)學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 120%。	
(七)公園用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。	
(八)兒童遊樂場用地建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。	
(九)零售市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。	
(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，並依「宜蘭縣都市計畫地區建築基地法定空地綠畫實施辦法」規定辦理。	
(十一)退縮建築依下列規定辦理，但如有特殊情形者，得由本縣都市設計委員會審議決定：	

原土地使用分區管制要點

本專案增(修)訂土地使用管制要點

分區使用	退縮規定	備註
住宅區	建築基地面臨 4 公尺人行步道者，應自建築線退縮 2 公尺以上建築，並留設通道供作消防救災使用；面臨 8 公尺以上道路者，除規定指定應留設之騎樓之路段外	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
商業區	(詳圖十五)，應自建築線退縮 3.64 公尺以上建築；雙面鄰接道路之角地，如無法依合理使用機能配合建築者，以個案提請本縣都市設計委員會審查(如尚未成立都市設計委員會，則提本縣都市計畫委員會)	
工業區	。自道路境界線至少退縮 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。	

分區使用	退縮規定	備註
公共設施	自道路境界線至少退縮 5 公尺建	退縮建築

原土地使用分區管制要點				本專案增(修)訂土地使用管制要點
	用地及公用事業設施	築，如有設置圍牆之必要者，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。	部分應植栽綠化，但得計入法定空地。	
	<p>(十二)住宅區、商業區之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 1 停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間(如下)。且建築物第一層不得作為停車空間使用。但基地情形特殊經提宜蘭縣都市設計審委員會審議同意者，從其規定。</p>			
	<p>(十三)計畫區內鄰接傳藝路一羅東聯絡道(即道路用地供高速公路聯絡道使用)兩旁建築基地不得以該道路為出入口。</p>			
	<p>(十四)本要點未規定事項適用其他法令規定。</p>			

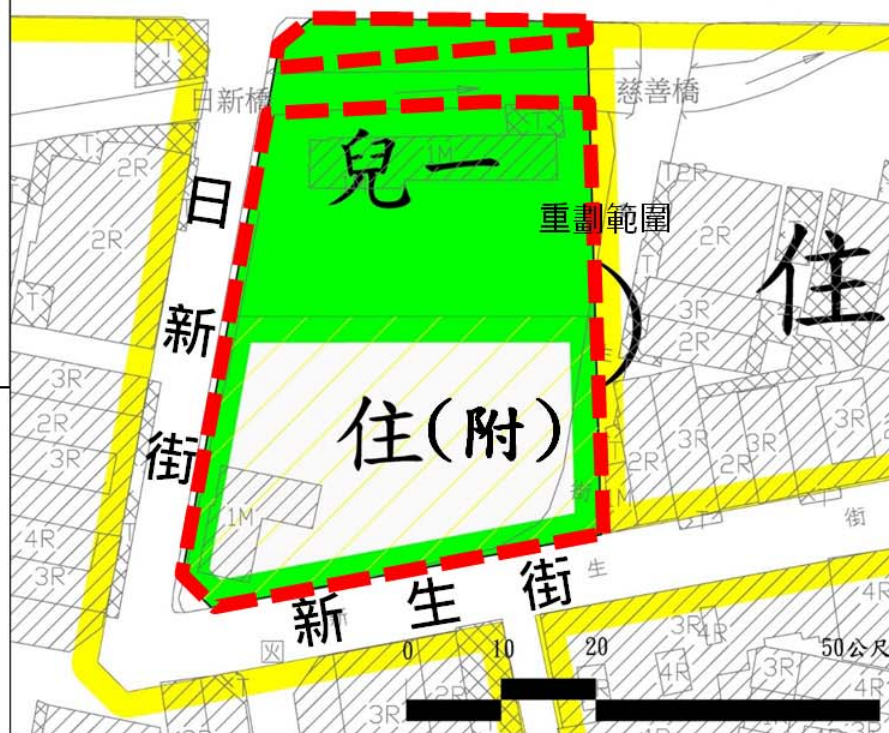


五結都市計畫變更案報告案

看見幸福的宜蘭 契機的開始

■變一(市地重劃)：兒童遊樂場(兒一)變更為住宅區

	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變一	位於 新生街與 五結北路 間	兒一 0.15	住(附) 0.15	考量現況為臨時廠房建築及空地，公共設施保留地於變更可建築土地其面積得以合理建築、另為留設完整公共設施用地，故採單獨市地重劃方式，變更為住宅區並留設部分土地做兒童遊樂場用地，以維護公保地所以權人之權益，亦能維持公設用地之需求。





五結都市計畫變更案報告案

看見幸福的宜蘭 契機的開始

■變二(市地重劃)：兒童遊樂場(兒二)變更為住宅區

位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
位於 自強路 北側	兒童 遊樂場 (兒二) 0.18	住(附) 0.18	考量現況為臨時廠房建築及空地，公共設施保留地於變更可建築土地其面積得以合理建築、另為留設完整公共設施用地，故採單獨市地重劃方式，變更為住宅區並留設部分土地做兒童遊樂場用地。



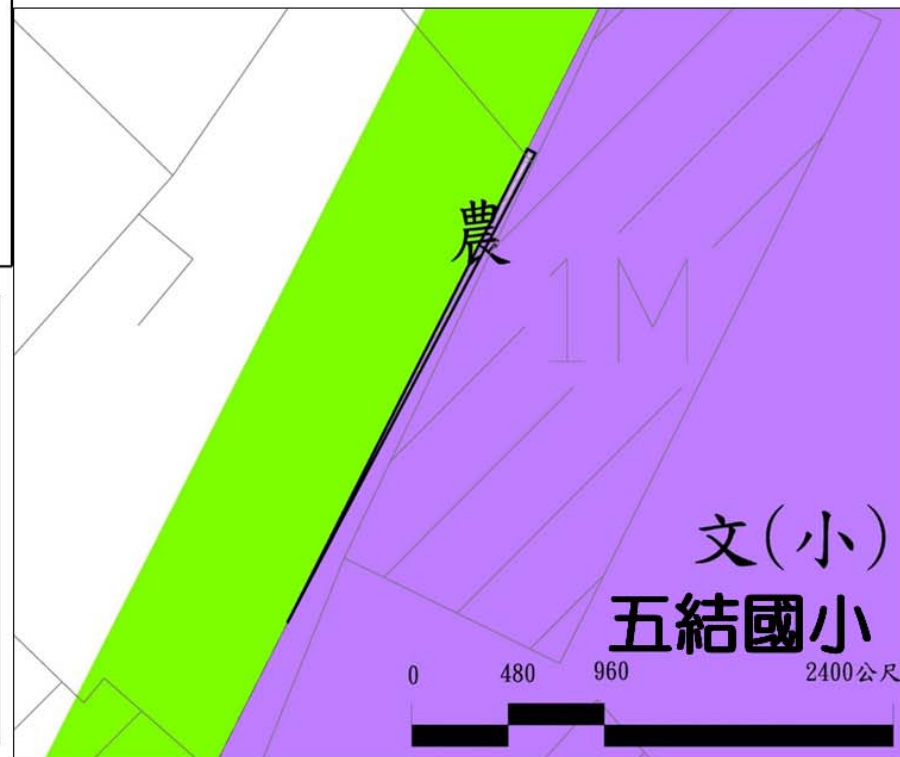
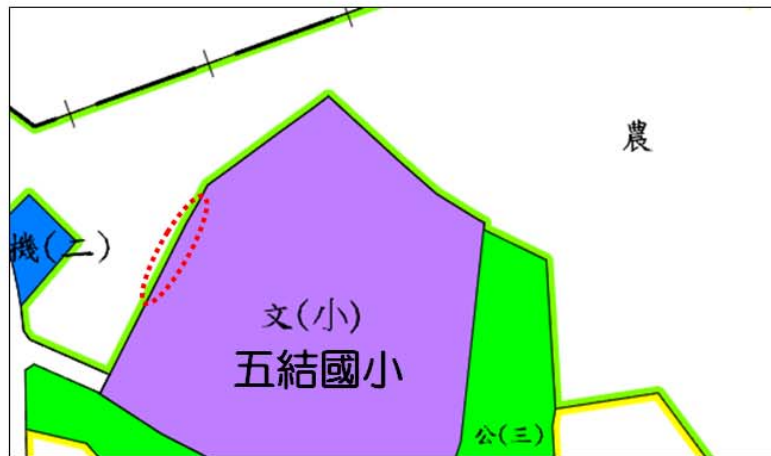


五結都市計畫變更案報告案

看見幸福的宜蘭 契機的開始

■變三：學校用地變更為農業區

	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
變三	位於五結排水大圳北側	學校用地 0.0004	農 0.0004	經機關協調會確認學校無使用需求，土地與鄰近農業區地籍權屬相同，因此將公設保留地更為鄰近農業區，以維護公保地所以權人之權益。



附圖 3-1、訂定員山都市計畫指定留設騎樓範圍再提修正

