

宜蘭縣都市計畫保護區及農業區土地使用審查要點

中華民國 102 年 5 月 7 日府建城字第 1020071102 號函修正

- 一、宜蘭縣政府（以下簡稱本府）為審查本縣都市計畫保護區及農業區內核准使用之各項設施案件，依都市計畫法台灣省施行細則第二十七條第二項及二十九條之一第四項規定訂定本要點。但都市計畫說明書或其他法令另有規定者，從其規定。
- 二、各目的事業主管機關於核准籌設（或設立）許可前，應依本要點審核。
- 三、申請基地面臨之道路應為已開闢都市計畫道路或現有巷道為限，未直接臨接者得依下列規定辦理，並自行開闢完成可通行之通路後，始得據以申請使用：
 - （一）面臨未全部開闢之計畫道路，應取得該未開闢道路用地之土地使用權利證明文件。
 - （二）受現有溝渠區隔者，應取得該目的事業主管機關同意使用或架設橋涵之權利證明文件。前項自行開闢完成可通行之通路寬度不得小於該項設施應臨接之道路寬度。
- 四、依本要點第一點申請之各項設施不得在下列地區設置：
 - （一）農地重劃區。但不影響該地區農田水路、水利設施等功能及農業生產環境者，不在此限。
 - （二）保安林地。但經林業主管機關同意者，不在此限。
 - （三）軍事禁建區、都市計畫禁建區、及其他依法令公告之禁建區。
 - （四）生態保育區、自然保育區、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
 - （五）景觀保護區、資源保護區、地質保護區及其他依特殊目的劃設之保護區。
 - （六）水源水質水量保護區。但經轄區自來水主管機關同意者，不在此限。
 - （七）斷層帶或環境地質上有崩塌滑動或危險之虞之地區。
 - （八）水道治理計畫範圍內之地區。
 - （九）其他法令規定禁止或經本府認定不適宜使用之地區。
- 五、申請基地範圍原始地形平均坡度超過百分之三十部分不得建築且不得計入法定空地。

前項平均坡度應依建築技術規則建築設計編第十三章之平均坡度定義計算。

- 六、申請時除應檢附各目的事業主管機關規定之文件外，並應檢具下列書圖文件：
- (一) 第四點所列第(一)至(八)項主管機關之查詢結果公文。
 - (二) 土地相關證明文件：受理目的事業申請日起算三個月內核發之地籍圖謄本、土地登記謄本、土地使用分區證明。
 - (三) 標示基地位置及其周圍一百公尺範圍之都市計畫圖(比例尺不得小於一千二百分之一)。
 - (四) 申請基地位於山坡地者，應標示地形、地物之等高線(等高線間隔一百公分)，其比例尺不得小於六百分之一，並需經相關專業技師簽證。
 - (五) 建築線指示成果圖(應含基地及其鄰近地區之現況測量)。
- 七、農業區及保護區之建蔽率，除於農業區核准使用之社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站及運動訓練設施依都市計畫法台灣省施行細則第二十九條之一規定不得超過百分之四十外，餘仍依都市計畫法台灣省施行細則第三十二條規定辦理。
- 八、各項設施申請核准使用時，除依前開各點規定辦理外，亦應符合都市計畫保護區及農業區土地使用審查要項表之規定。
- 九、依本要點第八點規定設置之隔離綠帶範圍內，除目的事業主管機關另有規定，不得設置圍牆。
- 隔離綠帶面積每十平方公尺(餘數不計)應種植一株米高徑不得小於五公分之喬木，且樹距不得小於三公尺。
- 十、原核准設置之興辦事業或設施，於不增加基地面積下，倘依本要點申請變更者，有關隔離綠帶之規定得依原核准計畫辦理，不受第八點及第九點規定限制。

都市計畫保護區及農業區土地使用審查要項表---（農業區部分）

使用項目	應具備條件及規定事項
<p>一、公用事業設施</p> <p>(一)加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨十二公尺以上之道路。基地臨接道路之面(或最小基地寬度)應在二十公尺以上。 2. 申請基地與住宅區及農業區建地目應保持二十公尺以上之距離;與機關用地、古蹟、遺址、醫院、學校、幼兒園、社會福利設施及危險物品儲藏地區等場所應有一百公尺以上之距離。 3. 建築物簷高不得超過七公尺。 4. 基地臨接各建築線部分應退縮六公尺以上建築,其餘各邊應自境界設置三公尺以上隔離綠帶。
<p>(二)變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施</p> <p>(三)抽水站</p> <p>(四)電信相關設</p> <p>(五)自來水供應相關必要設施</p> <p>(六)煤氣、天然氣加整壓站</p> <p>(七)廢(污)水處理設施</p> <p>(八)環境檢測定相關設施</p> <p>(九)有、無線電視及廣播相關設施</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨六公尺以上之道路。但電路(線)鐵塔(桿)及連接站、管路設施除外。 2. 建築物簷高不得超過七公尺,但為配合特殊機具需求,經各目的事業主管機關同意者,其建築物簷高得視實際需要調整放寬。 3. 基地臨接建築線部分應退縮六公尺以上建築,其餘各邊應自境界線設置三公尺以上隔離綠帶。但電路(線)鐵塔(桿)、管路設施、抽水站、環境檢測定相關設施除外。
<p>(十)其他</p>	<p>由本府會同相關目的事業主管機關認定之,並視實際需要參酌有關規定訂定應具備條件及規定事項。</p>
<p>三、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨十二公尺以上之道路。 2. 申請基地外緣與都市計畫住宅區、機關用地、古蹟、遺址、醫院、學校、幼兒園及社會福利事業設施之距離應在三百公尺以上。 3. 不得位於水源水質水量保護區或依發展觀光條例或都市計畫法劃設之風景特定區範圍內。 4. 建築物簷高不得超過七公尺。 5. 基地臨接建築線部分應退縮六公尺以上建築,其餘各邊應自境界線設置三公尺以上隔離綠帶。
<p>四、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨十公尺以上之道路,其臨接道路之面寬(或最小基地寬度)不得小於二十公尺。 2. 申請設施之出入口邊緣與主要道路交叉口、圓環、鐵路平交道、隧道及橋樑引道口、消防栓及消防隊應有三十公尺以上之距離。 3. 申請基地面積不得超過一公頃。 4. 基地臨接建築線部分應退縮六公尺以上建築,其餘各邊應自境界線設置三公尺以上隔離綠帶。

使用項目	應具備條件及規定事項
五、汽車駕駛訓練場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨六公尺以上之道路。 2. 建築物簷高不得超過七公尺。 3. 基地臨接建築線部分應退縮六公尺以上建築，其餘各邊應自境界線設置三公尺以上隔離綠帶。
六、社會福利事業設施、幼兒園	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨六公尺以上之道路。 2. 基地臨接道路之面寬（或最小基地寬度）不得小於八公尺。 3. 申請基地邊緣與加油站、加氣站應有一百公尺以上之距離。與危險物品及高壓氣體儲藏分裝或特種工業區應有三百公尺以上之距離。 4. 建築物簷高不得超過一〇·五公尺。 5. 基地臨接建築線部分應退縮六公尺以上建築，其餘各邊應自境界線設置三公尺以上隔離綠帶。
七、面積〇·三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨六公尺以上之道路。 2. 建築物簷高不得超過七公尺，但有特殊需求並經教育主管機關同意者，得調整放寬。 3. 基地臨接建築線部分應退縮三公尺以上建築，其餘各邊應自境界線設置三公尺以上隔離綠帶，但有特殊需求並經教育主管機關同意者，隔離綠帶設置寬度得調整放寬。
八、政府重大建設計畫所需之臨時性設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨六公尺以上之道路。 2. 基地臨接建築線部分應退縮三公尺以上建築，其餘各邊應自境界線設置三公尺以上隔離綠帶。

都市計畫保護區及農業區土地使用審查要項表---（保護區部分）

使用項目	應具備條件及規定事項
一、國防所需之各種設施及警衛、保安、保防、消防設施	申請基地應面臨六公尺以上之道路。
二、公用事業設施 (一) 加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨十二公尺以上之道路;基地臨接道路之面寬(或最小基地寬度)應在二十公尺以上。 2. 申請基地與住宅區及農業區建地目應保持二十公尺以上之距離;與公務機關用地、古蹟、遺址、醫院、學校、幼兒園、社會福利設施及危險物品儲藏地區等場所應有一百公尺以上之距離。 3. 基地內加油(氣)站及其附屬設施之建築物簷高不得超過七公尺。 4. 基地臨接各建築線部分應退縮六公尺以上建築,其餘各邊應自境界設置三公尺以上隔離綠帶。
(二)變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨六公尺以上之道路。但電路(線)鐵塔(桿)及連接站、管路設施除外。 2. 建築物簷高不得超過七公尺,但為配合特殊機具需求,經各目的事業主管機關同意者,其建築物簷高得視實際需要調整放寬。 3. 基地臨接建築線部分應退縮六公尺以上建築,其餘各邊應自境界線設置三公尺以上隔離綠帶。但電路(線)鐵塔(桿)及連接站、管路設施、抽水站、環境檢測定相關設施除外。
(三)抽水站	
(四)電信相關設施	
(五)自來水供應相關必要設施	
(六)煤氣、天然氣加整壓站	
(七)廢(污)水處理設施	
(八)環境檢測定相關設施	
(九)有、無線電視及廣播相關設施	
(十)其他	由本府會同相關目的事業主管機關認定之,並視實際需要參酌有關規定訂定應具備條件及規定事項。
三、採礦之必要附屬設施:電力設備、輸送設備及交通運輸設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨六公尺以上之道路。但電路(線)鐵塔(桿)及連接站、管路設施除外。 2. 不得位於依發展觀光條例或都市計畫法劃設之風景特定區計畫內。 3. 建築物簷高不得超過七公尺,但為配合特殊機具需求,經各目的事業主管機關同意者,其建築物簷高得視實際需要調整放寬。 4. 基地臨接建築線部分應退縮六公尺以上建築,其餘各邊應自境界線設置三公尺以上隔離綠帶。但電路(線)鐵塔(桿)及連接站、管路設施除外。
四、社會福利事業所必需之設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請基地應面臨六公尺以上之道路。 2. 基地臨接道路之面寬(或最小基地寬度)不得小於八公尺。 3. 申請基地邊緣與加油站、加氣站應有一百公尺以上之距離。與危險物品及高壓氣體儲藏分裝或特種工業區應有三百公

使用項目	應具備條件及規定事項
	尺以上之距離。 4. 建築物簷高不過一〇·五公尺。 5. 基地臨接建築線部分應退縮六公尺以上建築、其餘各邊應自境界線設置三公尺以上隔離綠帶。
五、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施	1. 申請基地應面臨十二公尺以上之道路。 2. 申請基地外緣與都市計畫住宅區、機關用地、古蹟、遺址、醫院、學校、幼兒園及社會福利事業設施之距離應在三百公尺以上。 3. 不得位於水源水質水量保護區或依發展觀光條例或都市計畫法劃設之風景特定區範圍內。 4. 建築物簷高不得超過七公尺。 5. 基地臨接建築線部分應退縮六公尺以上建築，其餘各邊應自境界線設置三公尺以上隔離綠帶。
六、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。	1. 申請基地應面臨十公尺以上之道路，其臨接道路之面寬（或最小基地寬度）不得小於二十公尺。 2. 申請設施之出入口邊緣與主要道路交叉口、圓環、鐵路平交道、隧道及橋樑引道口、消防栓及消防隊應有三十公尺以上之距離。 3. 申請基地面積不得超過一公頃。 4. 基地臨接建築線部分應退縮六公尺以上建築，其餘各邊應自境界線設置三公尺以上隔離綠帶。
七、造林與水土保持設施、為保護區內地形、地物所為之工程	依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
八、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝	1. 申請基地應面臨六公尺以上之道路。 2. 與機關用地、古蹟、遺址、醫院、學校、幼兒園、社會福利事業設施等及都市計畫住宅區至少應有三百公尺以上之距離；與加油站、加氣站至少應有一百公尺以上之距離。 3. 建築物簷高不得超過七公尺。 4. 基地臨接建築線部分應退縮十公尺以上建築，其餘各邊應自境界線設置十公尺以上隔離綠帶（通路除外），且依消防相關法規設置之防爆牆不得設置於隔離綠帶範圍。
九、休閒農業設施	依該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
十、水質淨化處理設施及其附屬設施	依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
十一、再生能源發電設備及其輸變電相關設施	依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
十二、臨時性遊憩所需之設施	申請程序比照宜蘭縣臨時性建築物管理辦法辦理。

使用項目	應具備條件及規定事項
十三、露營所需之設施	<ol style="list-style-type: none">1. 申請基地應面臨六公尺以上之道路。2. 申請範圍內扣除已實際供作露營所需之設施（含停車空間）面積後剩餘土地之百分之七十以上維持原地形地貌。3. 建築物最大基層面積不得超過五百平方公尺，建築物簷高不得超過四公尺，用途以露營所需之管理室、機電設備室、淋浴間及廁所、涼亭等為限。4. 申請基地面積不得超過一公頃。5. 基地臨接建築線部分應退縮三公尺以上建築，其餘各邊應自境界線設置三公尺以上隔離綠帶。