

# 羅東都市計畫(鐵路以東地區)光榮路以西市地重劃區 土地分配(草案)說明會資料

羅東火車站為羅東地區主要對外出入口，但長期以來，前站地區與後站地區的發展程度相距甚遠。隨著北宜高速公路、羅東連絡道的開闢及後火車站的啟用，後站地區的聯外交通便利性已大幅提昇，連帶週邊地區的土地利用型態也隨之產生變化，可預見羅東地區之都市發展將漸漸往後站地區延伸。為配合主要計畫之指導，並因應此一都市結構之重大轉變，本府乃配合公告實施羅東都市計畫(鐵路以東地區)細部計畫，並規定以市地重劃方式開發。

本案重劃計畫書業於 102 年 10 月 24 日內授中辦地字第 1026039754 號函核定准予辦理，並於同年 12 月 5 日公告。重劃前後地價於 103 年 12 月 19 日經宜蘭縣地價及標準地價評議委員會評議通過，並已完成負擔計算及土地分配(草案)，為使各土地所有權人瞭解其土地分配原則及位置，特舉辦本說明會向各位所有權人說明相關事宜。

## 土地使用配置

羅東都市計畫(鐵道以東)細部計畫使用配置，如附圖一所示。

## 容積率、建蔽率

表 建蔽率與容積率一覽表

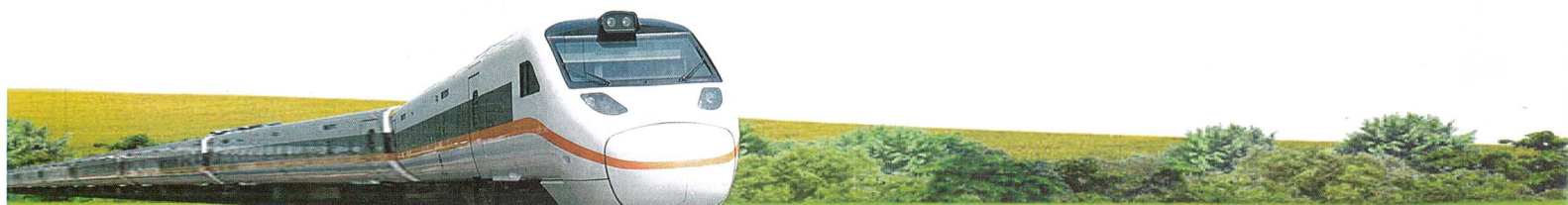
使用分區	建蔽率 ( % )	容積率 ( % )
第三種商業區	80	260
第四種商業區	80	360

## 開發規模限制

依宜蘭縣畸零地使用規則相關規定辦理。

## 退縮相關規定

指定應留設騎樓或退縮規定，如附圖二所示。



## 土地分配原則

依照市地重劃實施辦法第31條規定，重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法如下：

- (一) 同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依第二十二條規定辦理外，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。
- (二) 同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。
- (三) 同一宗土地跨占分配線兩側，其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應於分配線兩側個別分配之；其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積較大之一側合併分配之。
- (四) 分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第二款規定辦理或仍分配為共有。
- (五) 重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。
- (六) 重劃區內之都市計畫公共設施用地，除道路、溝渠用地外，在重劃前業經主管機關核准興建者，應仍分配與原土地所有權人。
- (七) 重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者，不得合併分配。主管機關辦理市地重劃時，為配合整體建設、大街廓規劃或興建國民住宅之需要，得經協調後調整相關土地分配位次，不受第一項分配方法之限制。

重劃前政府已取得之公共設施用地，已依計畫闢建使用，且符合本條例施行細則第八十二條第一款規定之道路、溝渠、河川等用地，依本條例第六十條第一項規定辦理抵充；其餘不屬該條款用地仍按原位置、原面積分配，不得辦理抵充。



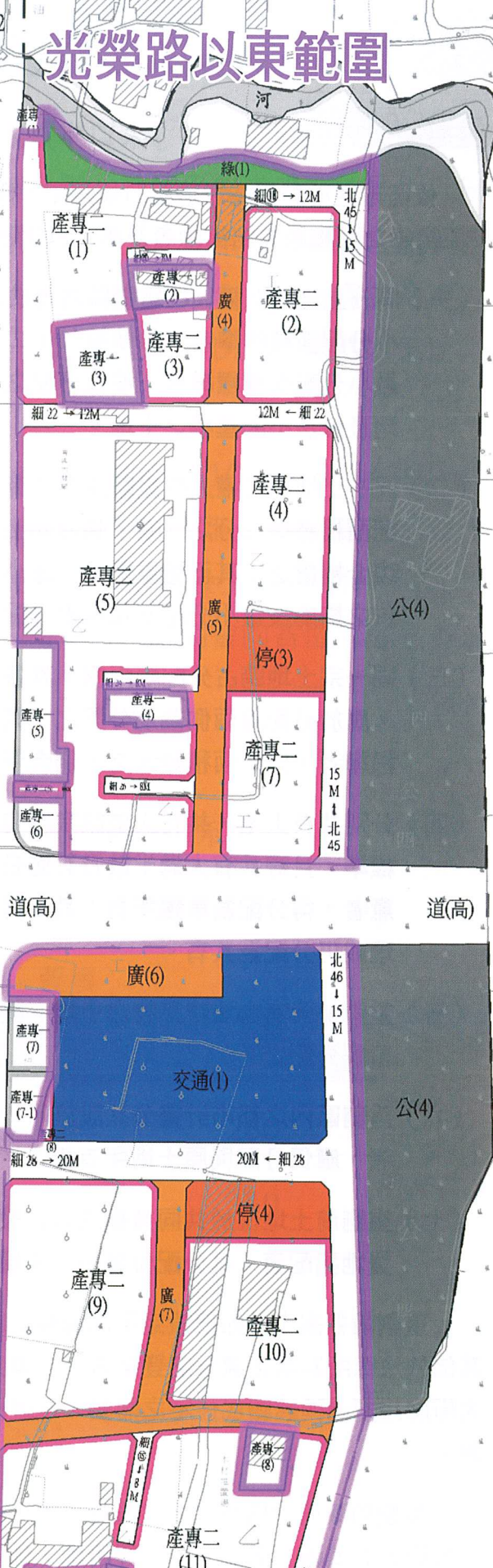
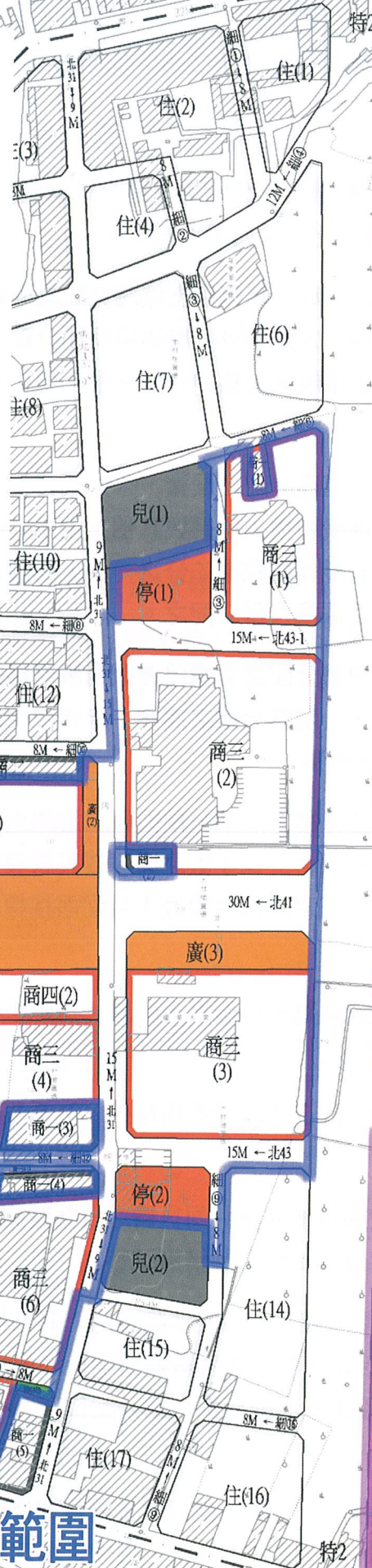
附圖一 羅東都市計畫(鐵道以東)細部計畫圖

光榮路以東範圍



圖例

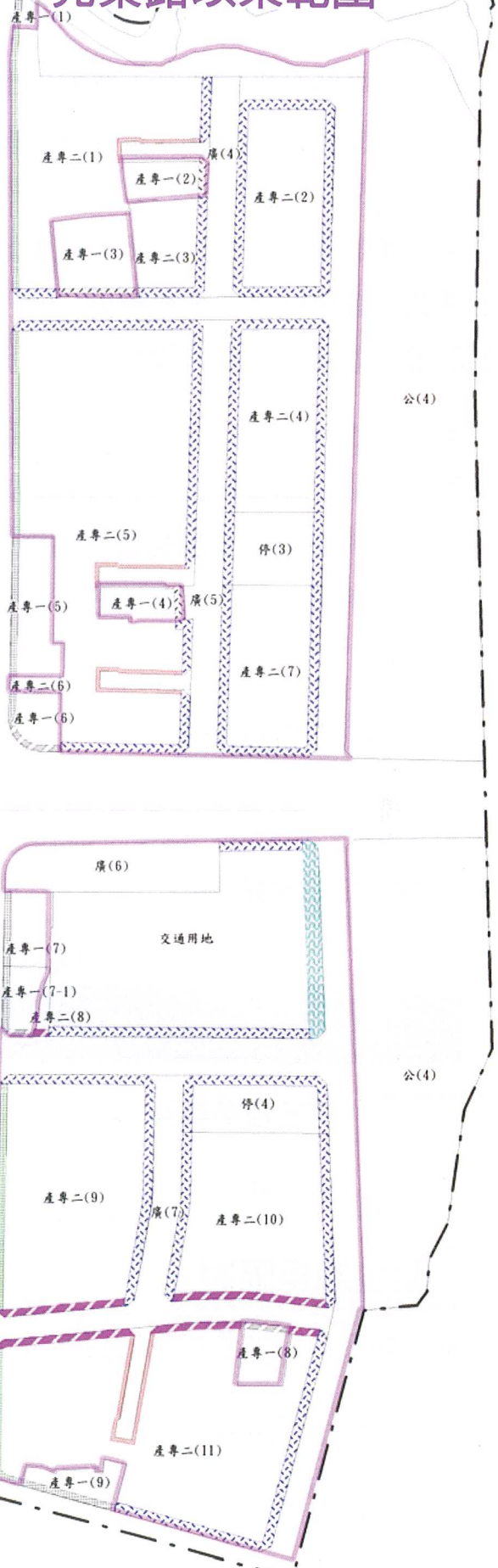
- 商三 第三種商業區
- 商四 第四種商業區
- 產專二 第二種產業專用區
- 交通 交用地
- 綠 綠地用地
- 廣 廣場用地
- 停 停車場用地



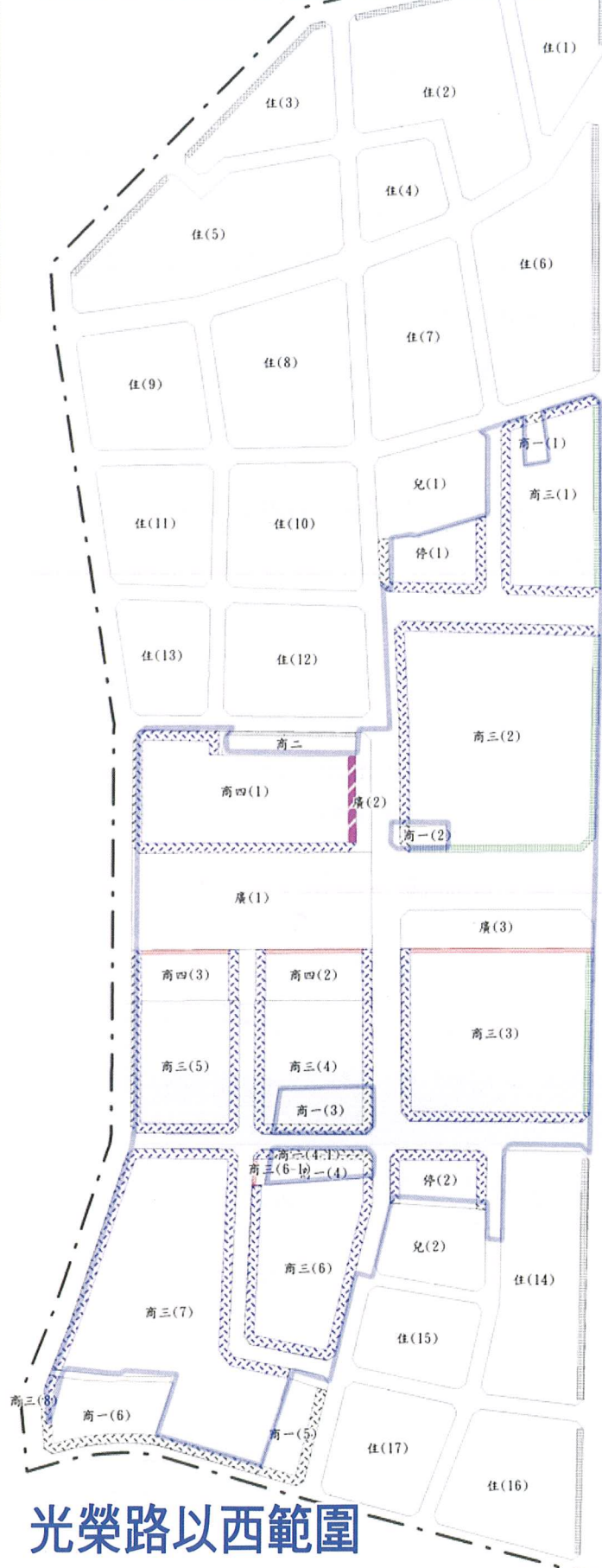
光榮路以西範圍

# 附圖二 指定應留設騎樓或退縮規定示意圖

## 光榮路以東範圍



## 光榮路以西範圍



	指定留設騎樓
	指定退縮 2 公尺
	指定退縮 3.64 公尺
	指定退縮 5 公尺
	指定退縮 8 公尺

1. 未標示者依羅東都市計畫建築退縮規定辦理：建築基地面臨道路未達 8 公尺者應自建築線退縮 2 公尺建築，面臨 8 公尺以上道路者應自建築線退縮 3.64 公尺建築。
2. 商三(6)西側建築物未來拆除改建時應退縮 5 公尺建築。