

## 附件一 變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫(第一次通盤檢討)

### 土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、本計畫劃定之土地使用分區，其土地使用強度不得大於下表規定：

土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
住宅區	60	180	整體開發基地因考量區段徵收作業遂行，得予以細分為二，惟細分後之單塊面積不得小於 3000 平方公尺，並需提送都市設計審議通過後，始得申請建築。
林業文化專用區	12	30	1. 現況貯木池範圍不得計入容積，惟所提整體開發計畫經宜蘭縣都市計畫委員會審核通過者，得酌予釋出貯木池之容積。 2. 於申請人未提出整體開發計畫前，許可現有建築物之修建及竹林舊火車站復建與景觀工程。
工商綜合專用區	60	160	1. 依開發單元整體申請開發者，基本容積率得獎勵至 200%。 2. 相關開發事宜請依「羅東都市計畫(竹林地區)細部計畫工商綜合專用區開發許可管制要點」規定辦理。

三、配合發展宜蘭觀光事業、林業文化歷史空間之再利用，林業文化專用區相關規定如下：

(一)區內之建築物與土地容許使用種類為：

1. 行政辦公及管理服務設施。
2. 會議廳及其相關設施(一般會議室、國際會議廳等)。
3. 教育訓練及其相關附屬設施。
4. 展覽場及其相關設施。
5. 旅館(一般旅館、觀光旅館、國際觀光旅館等)。
6. 一般零售、餐飲及商業服務設施。
7. 遊客管理及服務設施。

8. 戶外遊樂場及其相關設施。
9. 室內遊樂場及其相關設施。
10. 健身服務設施。
11. 醫療保健設施。
12. 園藝及造景相關設施。
13. 相關公共設施與公用設備。

上開容許使用種類第5及6兩項使用總樓地板面積不得超過允建樓地板面積之35%。

(二)區內古蹟或歷史建築其修建、增建或改建應依相關規定辦理。

四、工商綜合專用區內之建築物與土地容許使用種類如下：

(一)依據中華民國行業標準分類

1. 批發及零售業（不包含化學材料及其製品批發業、燃料及相關產品批發業、燃料零售業）。
2. 運輸及倉儲業。
3. 住宿及餐飲業（不包含民宿）。
4. 金融及保險業。
5. 不動產業。
6. 資訊及通訊傳播業。
7. 專業、科學及技術服務業。
8. 支援服務業。
9. 教育服務業。
10. 醫療保健及社會工作服務業。
11. 藝術、娛樂及休閒服務業（不包含博弈業、特殊娛樂業）。
12. 其他服務業（不包含洗衣業及殯葬服務業）。
13. 都市計畫法台灣省施行細則第十八條第一項及第二項規定或經宜蘭縣都市計畫委員會同意容許使用項目等使用。

(二)相關開發事宜應依「羅東都市計畫(竹林地區)細部計畫工商綜合專用區開發許可管制要點」規定辦理(詳見附件二)。

五、本計畫劃定之公共設施用地，其土地使用強度不得大於下表規定：

公共設施項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
機關用地	50	200	鄰細 1-1 計畫道路南側之機關用地因面積狹小，且寬度、深度不足，故不得建築。
公用事業用地	60	140	讓售目的事業單位前，得為經縣政府核准之臨時使用。

機關用地及公用事業用地應採整體規劃，並經都市設計畫審議通過後，始得申請建築。

六、退縮建築及停車空間設置規定：

(一)退縮建築

建築基地退縮土地之位置與寬度如圖十八，其管制規定如下：

1. 住宅區

退縮土地得計入法定空地，自道路境界線起算 2 公尺範圍內應維持公眾通行，並僅供步道、車道、綠化、設置或埋設民生用戶管溝等相關設施使用，且不得開挖地下室、設置圍牆及綠籬，其地面鋪裝應平整，並應符合「宜蘭縣都市計畫地區法定騎樓或無遮簷人行道設置辦法」規定設置。

2. 其餘使用分區及用地

(1)退縮土地得計入法定空地，僅供步道、車道、綠化、設置或埋設民生用戶管溝等相關設施使用，且地面不得設置構造物。

(2)退縮土地臨計畫道路部分，自道路境界線起算 2 公尺範圍內應供公眾通行，其地面鋪裝應平整，並應符合「宜蘭縣都市計畫地區法定騎樓或無遮簷人行道設置辦法」設置規定，且不得開挖地下室。

3. 退縮土地自道路境界線 2 公尺範圍於區段徵收或市地重劃工程一併施作，提供公眾通行及埋設民生用戶管溝相關設施使用，並由道路主管機關管理維護者，獎勵該 2 公尺範圍土地面積之建築容積。

4. 機關用地臨細 1-1 計畫道路之退縮土地不得興建地下層建築物，但可供民生管溝相關設施使用。

(二)停車空間設置

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，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，且每戶至少留設一部停車空間；作旅館使用時，每一客房至少設置一部停車空間。

## 七、建築高度管制：

### (一)建築物高度

於整體都市景觀，並考量配合本細部計畫訂定之開發強度及當地建築形態，分別訂定簷高 9、12、24 及 30 公尺等不同建築高度管制(詳見圖十九)。

但規定應整體開發區或完整街廓開發經都市設計審議通過者，得不受高度限制。

### (二)屋頂型式

本計畫區建築物高度限制簷高 12 公尺之街廓，應設置斜屋頂，其覆蓋面積不得小於該建築面積二分之一，且斜率不得小於 25%。

### (三)屋頂突出物管制

本計畫區建築物高度限制簷高 12 公尺之街廓，其屋頂突出物不得超過 6 公尺。

### (四)建築物設施物管制

建築物附設之水塔(水箱)、空調、視訊天線、機械等露天設施物，應加以適當遮蔽，其透空率不得大於 40%。

## 八、圍牆

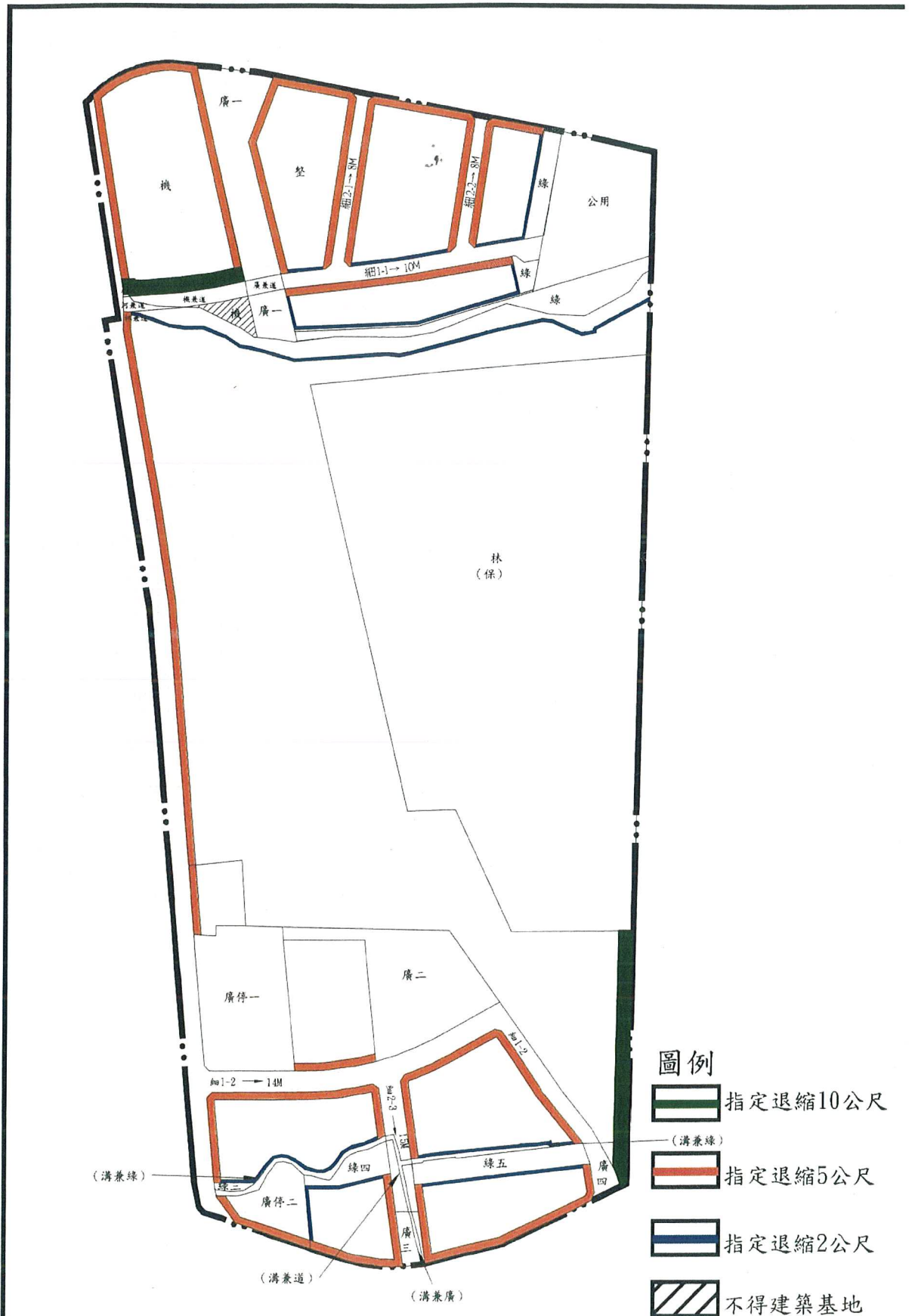
(一)得設置綠籬或建造高度 1.5 公尺以下之欄杆式圍牆，除牆柱外，其以磚、石、鋼筋混凝土等建造之花台或牆基高度不得大於 60 公分；設置大門者，應同為欄杆式。

(二)得建造高度 90 公分以下之圍牆，惟其透空率不得小於 30%。

九、建築基地內法定空地綠化依「宜蘭縣建築基地綠化實施辦法」規定辦理。

十、本細部計畫地區不適用建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」專章及「宜蘭縣建築物增設停車空間鼓勵辦法」之規定。

十一、本細部計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

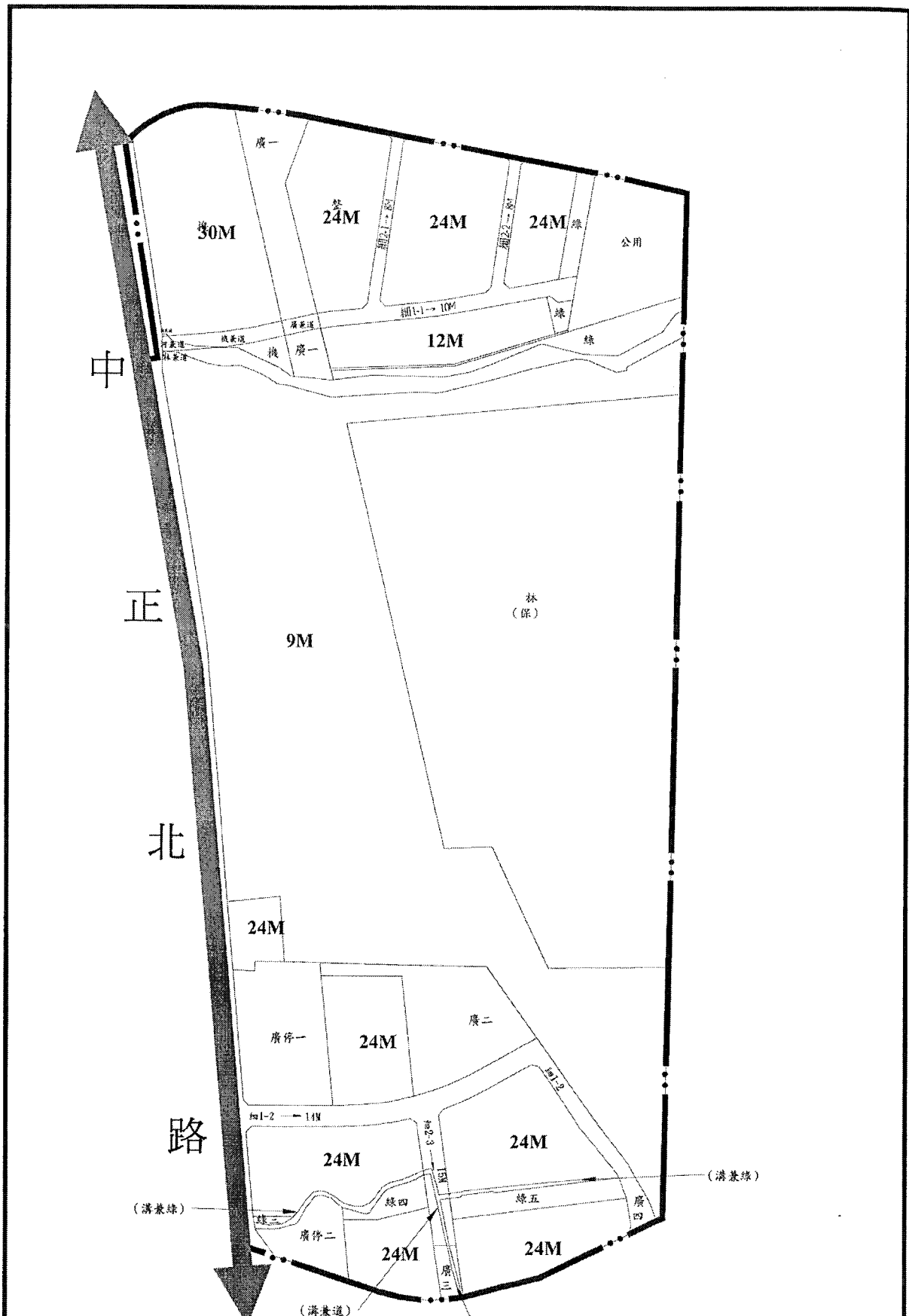


資料來源：本計畫整理。

圖十八

變更羅東都市計畫(竹林地區)細部計畫  
(第一次通盤檢討)建築退縮規定示意圖





資料來源：本計畫整理。

圖十九 變更羅東都市計畫(竹林地區)細部計畫 (第一次通盤檢討)建築高度示意圖

