

中華民國105年8月

**羅東都市計畫竹林地區
工商綜合專用區市地重劃案**

座談會資料

主辦單位：宜蘭縣政府

壹、前言

竹林舊驛地區隨著時代變遷及太平山林業停止開採，使得位於大羅東地區市鎮中心精華土地，仍處於低度利用的狀態，為促進羅東都市發展及兼顧太平山林業歷史保存，活化利用土地資源，劃設林業文化專用區，為地方生活休閒、觀光、涵養水源及歷史文化保存，由行政院農業委員會林務局羅東林區管理處依其開發計畫辦理，林業文化專用區以北之住宅區，供行政中心及生活住宿，以區段徵收方式開發，現已開闢完成，本次開發林業文化專用區以南地區，鑑於目前羅東地區商業使用呈現飽和情形，且本開發區距羅東火車站僅約 1 公里，交通便利，適合作為商業使用，以帶動北羅東之發展，透過大街廓型態的商業空間規劃，創造羅東市中心區一種新的商業活動，帶動整體產業發展，以解決目前商業區使用飽和與發展瓶頸等問題，爰規劃以商業機能為主的工商綜合專用區，並依發展需要劃設廣場、停車場及道路必要公共設施之整體開發地區，為當地工商發展核心區。

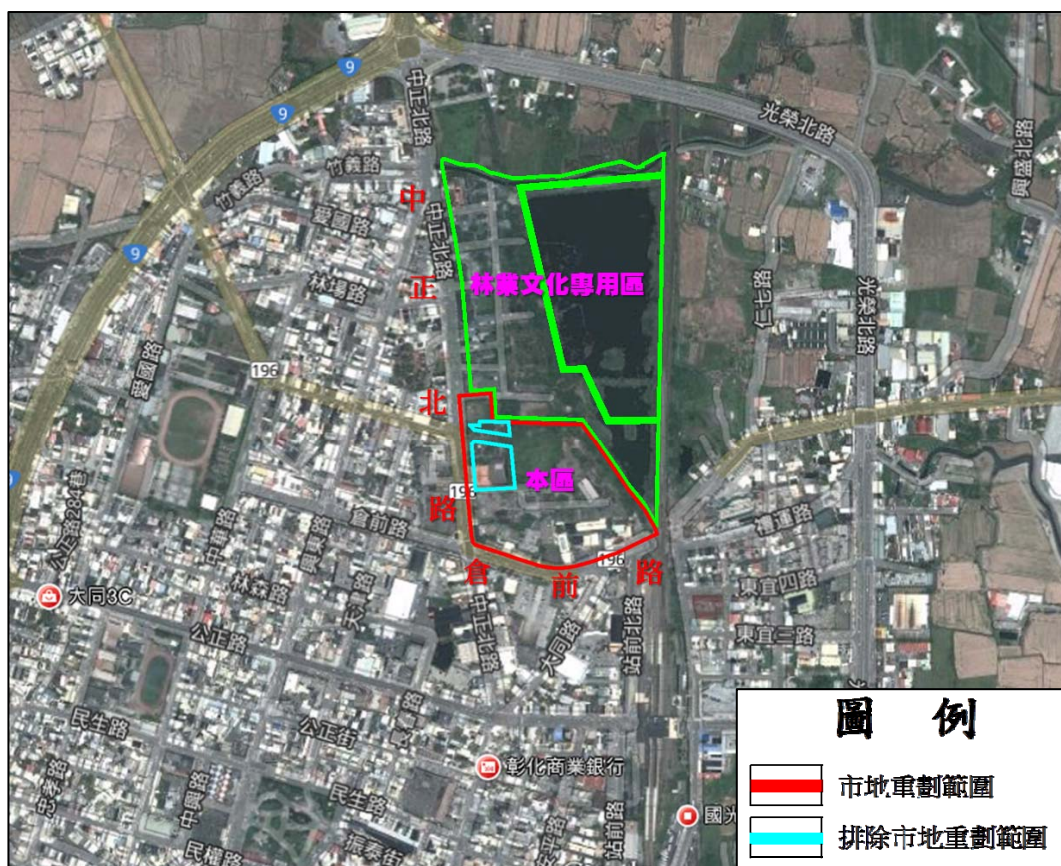
「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案」於民國 102 年 12 月 19 日經本縣都市計畫委員會第 180 次會議審議通過以市地重劃方式開發，又於民國 105 年 02 月 02 日再提本縣都市計畫委員會第 191 次會議審竣。

貳、重劃區範圍及總面積

本重劃區位於羅東都市計畫區北側，屬羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫區範圍內，坐落本縣羅東鎮，主要涵蓋信義段之部分土地，總面積約為 4.6369 公頃。四至範圍如下：

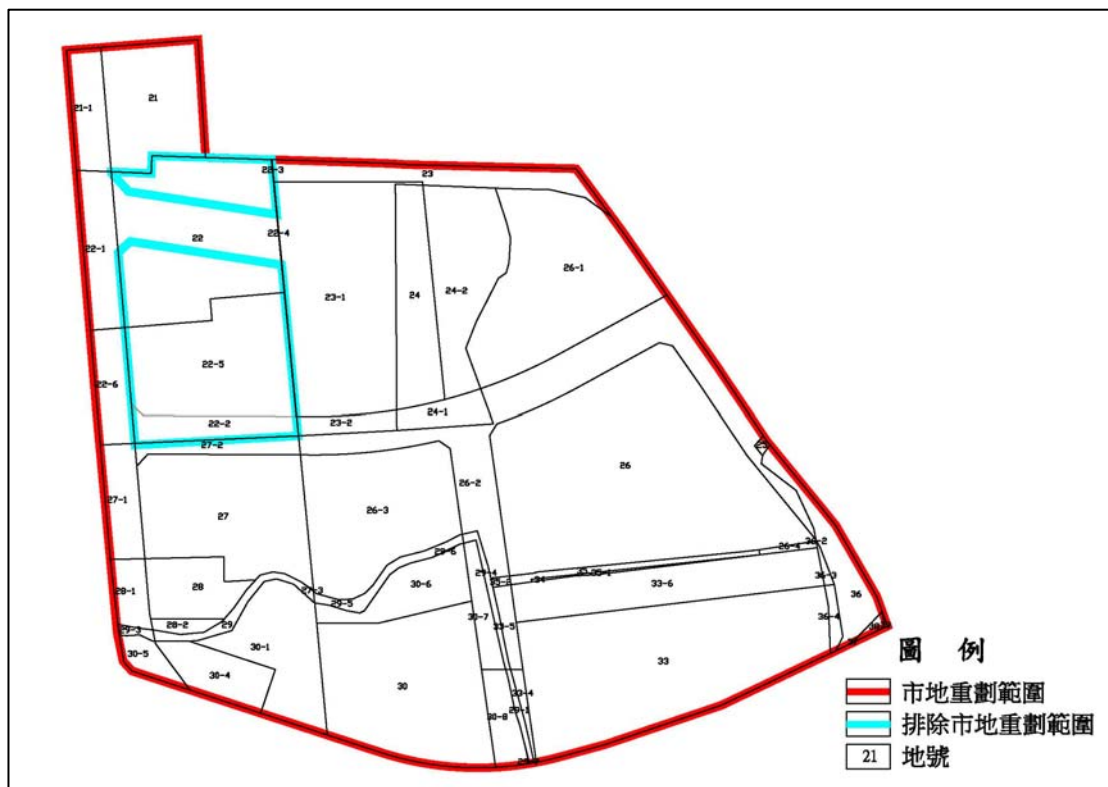
- 東以林業文化專用區為界；
- 西以中正北路為界；
- 南以倉前路為界；
- 北以林業文化專用區為界。

圖 1 市地重劃範圍位置示意圖



資料來源：整理自「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案」

圖 2 市地重劃範圍地籍圖



資料來源：本計畫自行整理

參、都市計畫內容

「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案」於民國 102 年 12 月 19 日經本縣都市計畫委員會第 180 次會議審議通過以市地重劃方式開發，又於民國 105 年 02 月 02 日再提本縣都市計畫委員會第 191 次會議審竣。土地使用分區及使用管制規定整理分述如下：

一、土地使用分區：

本重劃區以工商綜合專用區為主，並依發展需要劃設必要公共設施，如表 1 及圖 3 所示。

表 1 土地使用分區面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	工商綜合專用區	2.9020	62.58%
	小計	2.9020	62.58%
公共 設施 用地	廣場用地(廣二)	0.1756	3.79%
	廣場兼停車場用地 (廣停三、廣停四)	0.7207	15.54%
	道路用地	0.8386	18.09%
	小計	1.7349	37.42%
總計		4.6369	100.00%

註：表內面積應依實地分割測量並以地籍謄本登記面積為準。

資料來源：整理自「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案」

圖 3 使用分區圖



資料來源：整理自「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案」

二、土地使用管制規定：

（一）工商綜合專用區之使用強度不得大於：

1. 建蔽率：60%、容積率：180%
2. 重劃前為住宅區且為信義段 21、21-1、27、27-1、27-2、27-3、28、28-1、28-2 地號者參與重劃後配回土地面積之容積至 280%。
3. 為鼓勵開發建築，建築基地面積達 5000 平方公尺(含)以上，於市地重劃完成日二年內完成都市設計審議並提出申請建造執照者，當次設計容積率得提高為法定容積率 x1.1。

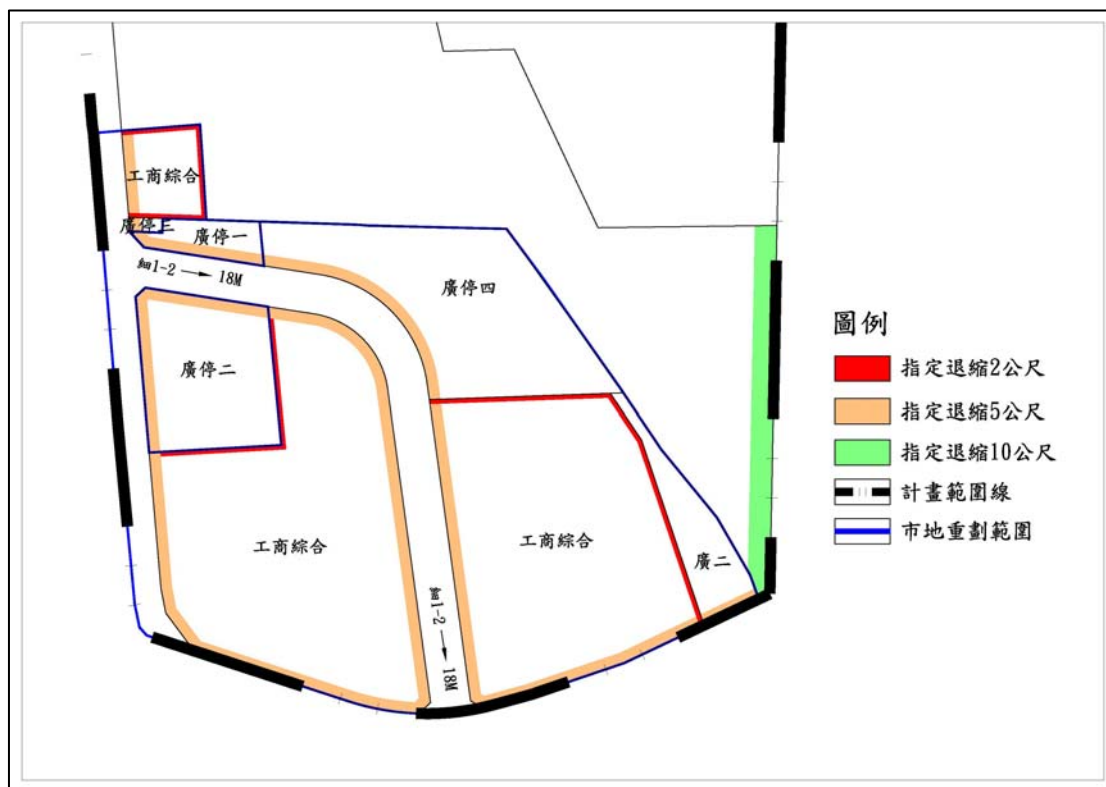
（二）建築基地退縮土地位置與寬度如圖 4，其管制規定如下：

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。

圖 4 建築退縮規定示意圖



資料來源：整理自「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案」

(三) 建築高度管制：工商綜合專用區建築物超過五層樓或 20 公尺(含)以上者，應送都市設計審議。

(四) 工商綜合專用區內之建築物與土地容許使用種類如下：

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.旅館及餐飲業。
- 4.住宅(惟不得設置於地面層)。
- 5.金融及保險業。

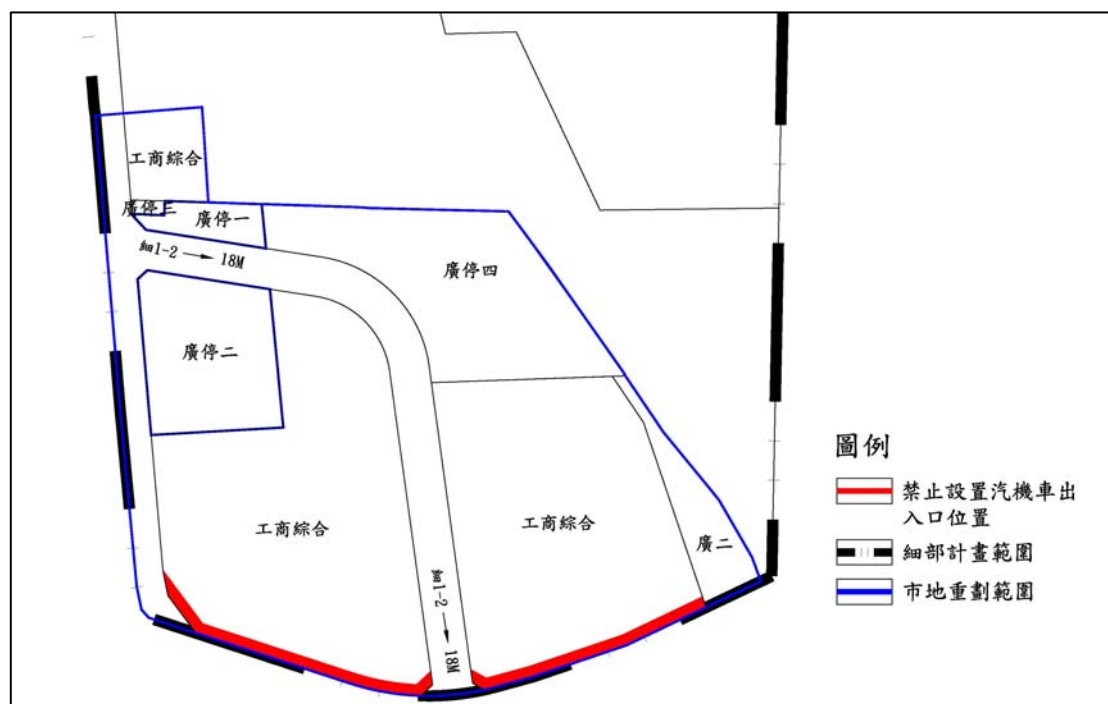
- 6.不動產業。
- 7.資訊及通訊傳播業。
- 8.專業、科學及技術服務業。
- 9.支援服務業。
- 10.教育服務業。
- 11.醫療保健及社會工作服務業。
- 12.藝術、娛樂及休閒服務業（不包含博弈業、特殊娛樂業）。
- 13.其他符合地方產業發展經宜蘭縣都市計畫委員會同意容許使用項目者。

(五) 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。

(六) 本計畫區臨倉前路之建築基地，不得設置汽機車出入口，如圖 5。

(七) 詳細土地使用管制要點請參閱都市計畫書。

圖 5 禁止設置汽機車出入口位置示意圖



資料來源：整理自「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）案」

肆、重劃工程項目

表 2 重劃工程項目表

項次	項目
一	整地工程
二	道路工程
三	號誌系統工程
四	排水工程
五	污水下水道工程
六	公路照明設備工程
七	自來水工程
八	管道及纜線管路工程
九	植栽及移植工程
十	其他及雜項工程

資料來源：本計畫自行整理

伍、重劃平均負擔比率

依平均地權條例第 60 條、平均地權條例施行細則第 82 條及市地重劃實施辦法第 21 條規定，土地所有權人應共同負擔項目包含公共設施用地負擔及費用負擔。

一、公共設施用地負擔：

指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。

上述之供公共使用之道路，包括道路之安全島、綠帶及人行步道；供公共使用之溝渠，指依都市計畫法定程序所劃設供重劃區內公共使用之排水用地。

且上述十項用地不包括重劃前業經主管機關核准興建之兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等八種用地；重劃前政府已取得者。

公式如下：

$$\text{公共設施用地平均負擔比率} = \frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

二、費用負擔：

指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。

- (一) 工程費用：指道路、橋梁、溝渠、地下管道、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、平面停車場等公共設施之規劃設及、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵之空氣污染防治費。
- (二) 重劃費用：包括土地改良物或墳墓拆遷補償費、地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費。
- (三) 貸款利息：以重劃費用及工程費用加總，預計辦理期間及以年利率計算之。

公式如下：

$$\text{費用平均負擔比率} = \frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

表 3 費用負擔總計表

項目		金額(萬元)	備註
工程費用		10,745	
重劃費用	地上物拆遷補償費	18,620	
	重劃業務費	1,500	
利息費用		3,065	貸款期間 5 年，以年 利率 2.69% 計算
開發總經費		33,930	

資料來源：本計畫自行整理

三、預估重劃總平均負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 37.37\% + 7.63\% = 45.00\% \end{aligned}$$

上開結果僅為預估值，實際數值以市地重劃計畫書公告為準。