

附錄一

擬定羅東都市計畫(鐵路以東地區)細部計畫土地使用分區管制要點

壹、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。

貳、土地及建築物容許使用

一、產業專用區：為促進土地有效利用及提振地方產業發展而劃定。其土地及建物之容許使用項目(行業別名稱依據中華民國行業標準分類)得為批發及零售業(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)、運輸及倉儲業、住宿及餐飲業、金融及保險業、不動產業、資訊及通訊傳播業、專業、科學及技術服務業、支援服務業、教育服務業、醫療保健及社會工作服務業、藝術、娛樂及休閒服務業(不包含博弈業、特殊娛樂業)、住宅(惟不得設置於地面層)、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。

二、交通用地：主要係提供作為各大眾運輸系統工具轉乘之空間與必要之服務、管理設施之用；除交通轉運功能及其必要設施使用外，其餘土地及建物之容許使用項目得比照都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定使用。

三、其餘土地使用分區依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

參、土地使用強度

本計畫區內各使用分區及用地之建蔽率、基準容積率依照下列之規定：

一、住宅區

住宅區之建蔽率不得大於 60%，基準容積率不得大於 180%。

二、商業區

(一)第一種商業區(未繳納代金前僅得從原來合法住宅區之使用)

係指原主要計畫住宅區未納入市地重劃，且依本要點第肆點規定完成代金繳納者，建蔽率不得大於 80%，基準容積率不得大於 260%。未依第肆點規定完成代金繳納者，僅得從原來合法住宅區之使用，但如有變更使用及申請建築執照時，應依第肆點規定辦理。

(二)第二種商業區係指原主要計畫商業區未納入市地重劃者，建蔽率不得大於 80%，基準容積率不得大於 240%。

(三)第三種商業區建蔽率不得大於 80%，基準容積率不得大於 260%。

(四)第四種商業區建蔽率不得大於 80%，基準容積率不得大於 360%。

三、產業專用區

(一)第一種產業專用區(未繳納代金前僅得從原來合法工業區之使用)係指原主要計畫乙種工業區未納入市地重劃，且依本要點第肆點規定完成代金繳納者，建蔽率不得大於 60%，基準容積率不得大於 160%。未依第肆點規定完成代金繳納者，僅得從原來合法工業區之使用，但如有變更使用及申請建築執照時，應依第肆點規定辦理。

(二)第二種產業專用區建蔽率不得大於 60%，基準容積率不得大於 160%。

四、交通用地之建蔽率不得大於 80%，基準容積率不得大於 240%。

交通轉運功能及其必要設施使用之面積，得不計入容積樓地板面積。最小基地面積應為交通用地全部面積。

五、廣(1)、(3)、(6)廣場用地設置立體人行連通設施時，其建蔽率、基準容積率不予限制。毗鄰商業區得申請設置通廊連接立體人行連通設施，該立體人行連通設施面積得不計入建蔽率及容積樓地板面積。

六、公園用地及兒童遊樂場用地之建蔽率不得超過 15%，基準容積率不得超過 30%。

七、停車場之建蔽率不得超過 60%，基準容積率不得超過 120%，

若依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」作多目標使用時，其容積率得提高至 240%。

肆、計畫區內第一種商業區及第一種產業專用區之回饋計算方式如下：

- 一、各市地重劃區重劃計畫書所載平均重劃負擔比例 × 土地面積 × 當年度公告土地現值 × 1.1
- 二、但符合公寓大廈管理條例之區分所有權人按其所有部分辦理變更使用者，依其變更樓地板面積佔全幢總樓地板面積比例分算之。

伍、民國 92 年 10 月 2 日府建城字第 09201199228 號禁建公告發布前，已取得建造執照因本府為辦理細部計畫之市地重劃，未同意申報開工或未繼續施工者，該建築基地扣計負擔後配回之土地，依第參點基準容積率規定獎勵 0.1 倍容積。

陸、指定應留設騎樓地區及退縮規定

- 一、指定應留設騎樓或退縮規定如附圖一所示。
- 二、商四(2)、商四(3)及商三(3)(商三應達 1,500 平方公尺以上)之基地，採整體開發並經都市設計審議通過後，毗鄰廣場留設供公眾通行之立體人行連通設施，其建築物得不受退縮規定限制，且該立體人行連通設施面積得不計入建蔽率及容積樓地板面積，並獎勵該立體人行連通設施面積之建築容積。倘政府有興建相互串連之連通設施需求時，應予配合。
- 三、建築基地退縮土地管制如下：
 - (一)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。
 - (二)退縮土地自道路或廣場境界線起算 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。

- (三)退縮土地自道路或廣場境界線 2 公尺範圍於重劃工程一併施作，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。

柒、整體開發及都市設計規定

一、交通用地應併廣 6 用地整體規劃設計，應經都市設計審議通過，始得發照建築。並應負擔廣 6 用地之開闢興建。都市設計之內容除相關法令規定外，另須表明下列事項：

- (一)場站設施需求量、配置及各種交通運具動線合理順暢性。
- (二)應配合留設至少 15 公尺以上之人行專用空間，並須連接廣 6 及廣 7。
- (三)交通用地東側臨道路退縮部分，其中 5 公尺應作道路使用，退縮部分得計入法定空地。
- (四)應考量留設廣 3 及廣 6 間之立體人行連通設施空間。
- (五)地面層容許使用項目比照都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定使用部分不得超過該層樓地板面積之 15%。
- (六)餘依都市計畫定期通盤檢討實施辦法都市設計應表明內容規定辦理。

二、獎勵整體開發地區

- (一)獎勵整體開發地區範圍如附圖二所示。
- (二)商一(4)及商一(4-1)範圍內土地，合併整體開發經都市設計審議通過，依第參點基準容積率規定獎勵 0.1 倍容積；商一(4)、商一(4-1)及商三(6-1)範圍內土地，合併整體開發經都市設計審議通過，依第參點基準容積率規定獎勵 0.15 倍容積。
- (三)產專二(8)及產專一(7-1)範圍內土地，合併整體開發經都市設計審議通過，依第參點基準容積率規定獎勵 0.1 倍容積。

- (四)第(二)款整體開發基地及第(三)款整體開發基地南側部分，應退縮5公尺建築，不受附圖一規定之限制。
- 三、為鼓勵商一(2)重建，以無償取得同一基地之計畫道路用地，促進後站周邊整體交通動線合理性及都市景觀，給予商一(2)現有總容積樓地板面積0.7倍獎勵。
- 四、產專二(8)、商一(4-1)、商一(7-1)、商三(6-1)及商三(8)得依都市計畫容積移轉辦法第六條第三項但書規定辦理。
- 五、停(3)用地應留設東西向人行通路串連北45道路及廣(5)用地。

捌、開發獎勵

- 一、為鼓勵開發建築，參與市地重劃配回之建築基地面積達1,000平方公尺以上，於完成市地重劃土地登記日或抵費地移轉所有權登記日起，2年內申請建造執照時，當次設計容積率獎勵0.1倍基準容積。
- 二、為鼓勵基地大面積開發，參與市地重劃地區配回之建築基地面積達1,000平方公尺以上未達1,500平方公尺者，獎勵0.02倍基準容積；1,500平方公尺以上未達2,000平方公尺者，獎勵0.04倍基準容積；2,000平方公尺以上未達2,500平方公尺者，獎勵0.06倍基準容積；2,500平方公尺以上未達3,000平方公尺者，獎勵0.08倍基準容積；3,000平方公尺以上者，獎勵0.1倍基準容積。

玖、停車空間規定

- 一、建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其餘數應增設一部停車空間，且每戶至少留設一部停車空間。
- 二、500平方公尺以上建築基地，機車停車空間應為法定汽車停車數量之三分之一，餘數應增設一部機車停車空間。每一機車停車位以1公尺×2.5公尺劃設，車道至少1.5公尺寬，6部機車位得比照1部汽車位免計樓地板面積。

- 三、商四(2)、商四(3)、商三(3)及產專一(8)臨廣場部分不得設置汽機車出入口。
- 四、交通用地，依交通影響評估結果設置汽機車停車空間，且不得少於第一、二項之規定標準。
- 五、道路用地（供高速公路聯絡道使用）為快速道路性質，得指定建築線，惟兩旁建築基地不得以該道路為汽車出入口。

拾、建築高度及量體管制

本計畫商業區及交通用地建築高度不得大於50公尺、產業專用區建築高度不得大於21公尺；符合「宜蘭縣獎勵工商醫療投資實施要點」獎勵投資之事業，經宜蘭縣都市計畫委員會同意者得增加建築高度。

拾壹、本細部計畫地區不適用建築技術規則「實施都市計畫區建築基地綜合設計」專章規定。

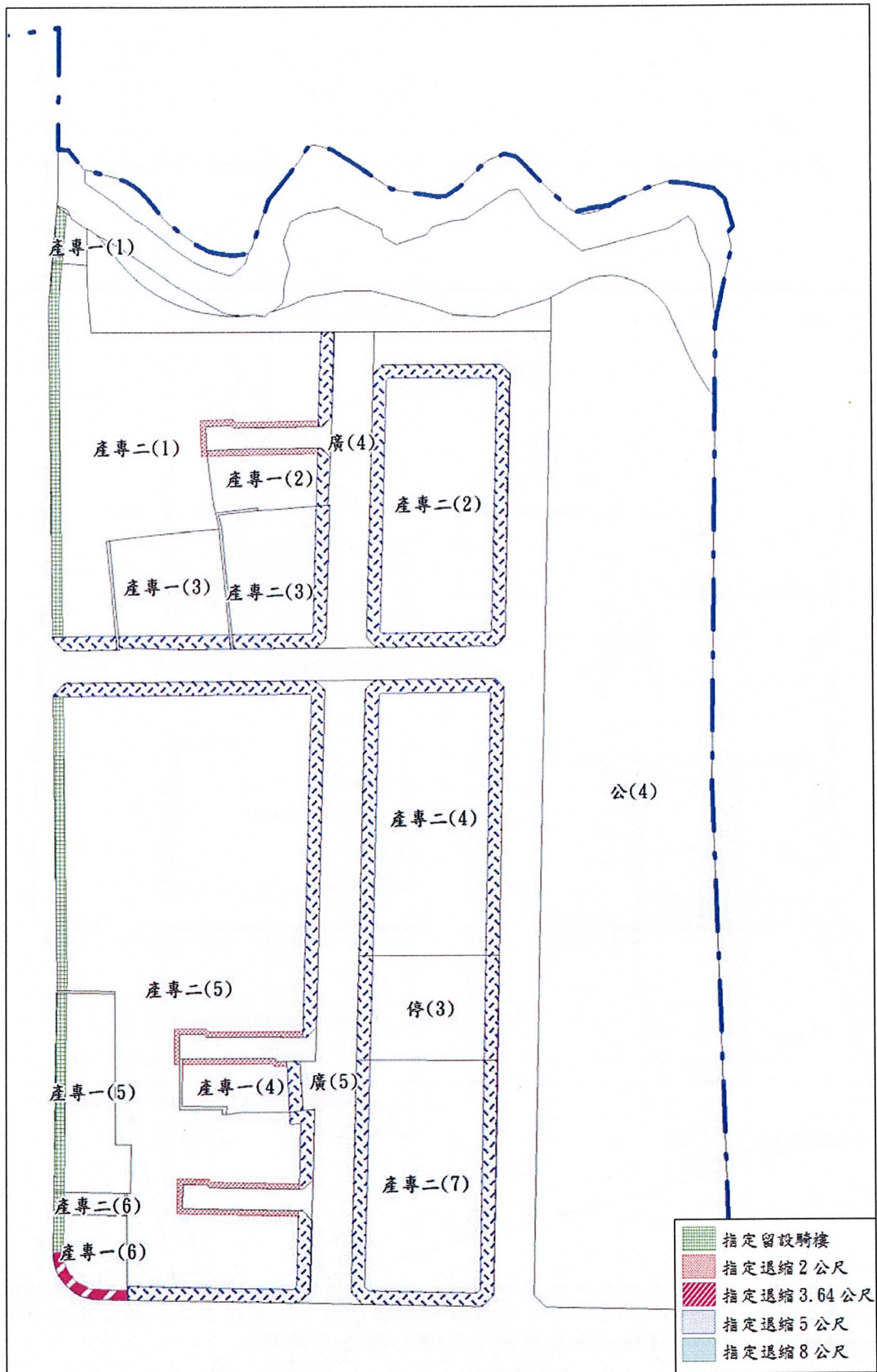
拾貳、都市開發之規定

- 一、廣(1)用地規劃設計不得有南北向道路穿越。
- 二、廣(1)用地東側15公尺計畫道路開發建議詳附圖三所示。

拾參、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。



附圖一 指定應留設騎樓或退縮規定示意圖



附圖一-1 光榮路以東、傳藝路以北區塊指定應留設騎樓或退縮規定示意圖