

羅東都市計畫竹林地區
工商綜合專用區市地重劃案

說明會資料

主辦單位：宜蘭縣政府

中華民國 106 年 6 月 10 日

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，且本重劃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，創造羅東市鎮中心新的商業活動，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。

貳、計畫背景

一、計畫範圍及四至

本重劃區坐落羅東鎮，範圍包括信義段部分土地，總面積約 46,369 平方公尺，範圍四至如下：

東以林業文化專用區為界；

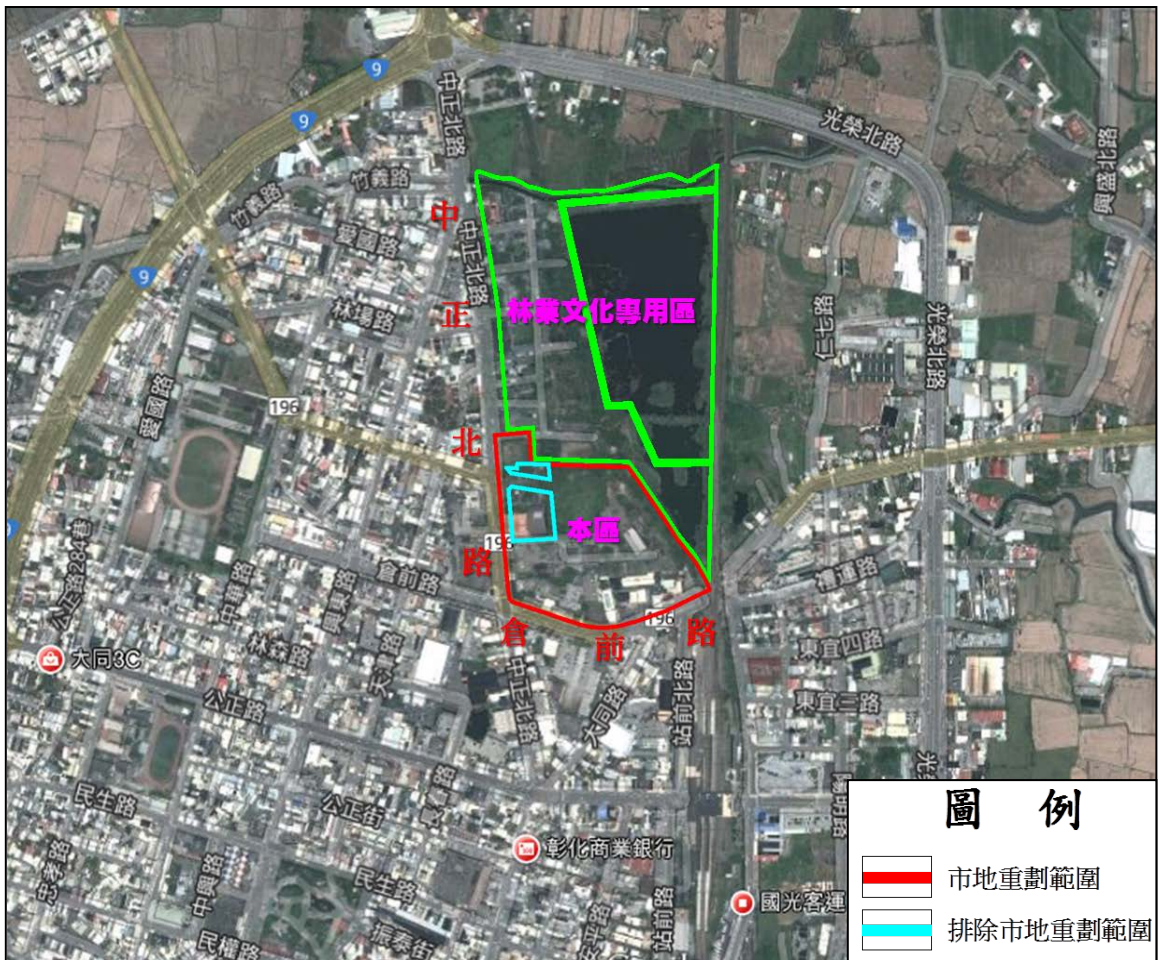
西以中正北路為界；

南以倉前路為界；

北以林業文化專用區為界；

其中廣停一及廣停二，排除市地重劃範圍。

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」

二、土地使用及公共設施計畫

主要計畫「變更羅東都市計畫（第三次通盤檢討）」於 92 年 8 月 20 日府建城字第 0920099408 號公告發布實施。計畫區內公共設施用地不足面積 10% 規定，擬計畫由將來保護區及工業區重新檢討規劃時優先補足，爰於其變更內容附帶條件「應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築」。於分期分區發展計畫內，規劃本區為優先發展區。

遵循主要計畫之指導，「擬定羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫」（以下簡稱竹林計畫）並於 93 年 12 月 30 日府建城字第 0930165806-B 號公告發布實施。竹林計畫位於主要計畫東北側，開發方式原則劃分為三，北側住宅區周邊採區段徵收方式開發，林業文化專用區由行政

院農業委員會林務局羅東林區管理處依其開發計畫辦理，南側工商綜合專用區依其開發許可規定辦理。

竹林計畫北側因時空環境變遷，且須配合本縣第二行政中心開發期程，儘速辦理區段徵收作業，於 102 年 6 月 14 日府建城字第 1020094056A 號先行發布實施「變更羅東都市計畫（竹林地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）」，現區段徵收作業已辦理完成。南側工商綜合專用區，經檢討現有開發許可制度，因土地所有權人開發時程不一，將面臨申請開發基地無道路可連通或道路無法全路幅開闢完成，執行確實有困難，依本縣都市計畫委員會第 167 次會議結論二：「有關林業文化專用區南側工商綜合專用區範圍，同意專案小組建議針對區內道路、廣場、綠地等公共設施配置之合理性以及開發許可辦理方式之適當性再詳細分析，列為第二階段續行檢討。」是為竹林計畫第二階段之緣起。因所在地為本縣羅東鎮核心地區，實有必要由公部門引入合宜的開發方式，儘速完成公共建設，朝向整體開發有助於帶動地區發展，建議採以市地重劃方式辦理，並重新調整公共設施用地之配置。「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）」經本縣都市計畫委員會 102 年 12 月 19 日第 180 次、104 年 6 月 18 日第 189 次及 105 年 2 月 2 日第 191 次會議審竣，於 106 年 3 月 10 日府建國字第 1060039025A 號公告發布實施。土地使用分區配置詳表 1 及圖 2。

表 1 土地使用分區面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
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	0.1756	3.79%	
	廣場兼停車場用地	0.7207	15.54%	
	道路用地	0.8386	18.09%	
	小計	1.7349	37.42%	
合計		4.6369	100%	

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 土地使用分區示意圖



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、建蔽率、容積率及建築高度管制

- (一) 建蔽率：60%、容積率：180%
- (二) 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%。
- (三) 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。
- (四) 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

依據中華民國行業標準分類

- (一) 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）。
- (二) 運輸及倉儲業。

- (三) 旅館及餐飲業。
- (四) 住宅(惟不得設置於地面層)。
- (五) 金融及保險業。
- (六) 不動產業。
- (七) 資訊及通訊傳播業。
- (八) 專業、科學及技術服務業。
- (九) 支援服務業。
- (十) 教育服務業。
- (十一) 醫療保健及社會工作服務業。
- (十二) 藝術、娛樂及休閒服務業(不包含博弈業、特殊娛樂業)。
- (十三) 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、建築基地退縮土地管制規定

- (一) 建築退縮規定詳圖 3 所示。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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。

六、停車空間設置

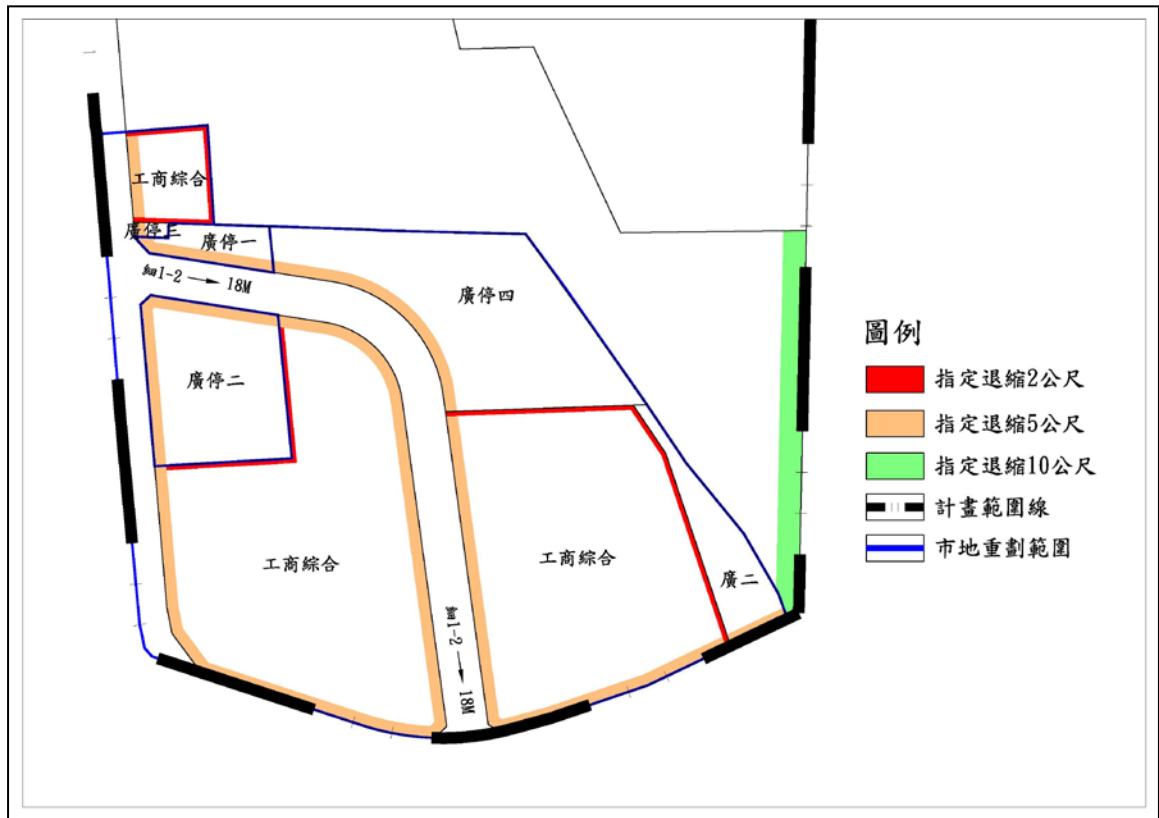
- (一) 建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，且每戶至少留設一部停車空間；作旅館

使用時，每一客房至少設置一部停車空間。

(二) 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 4。

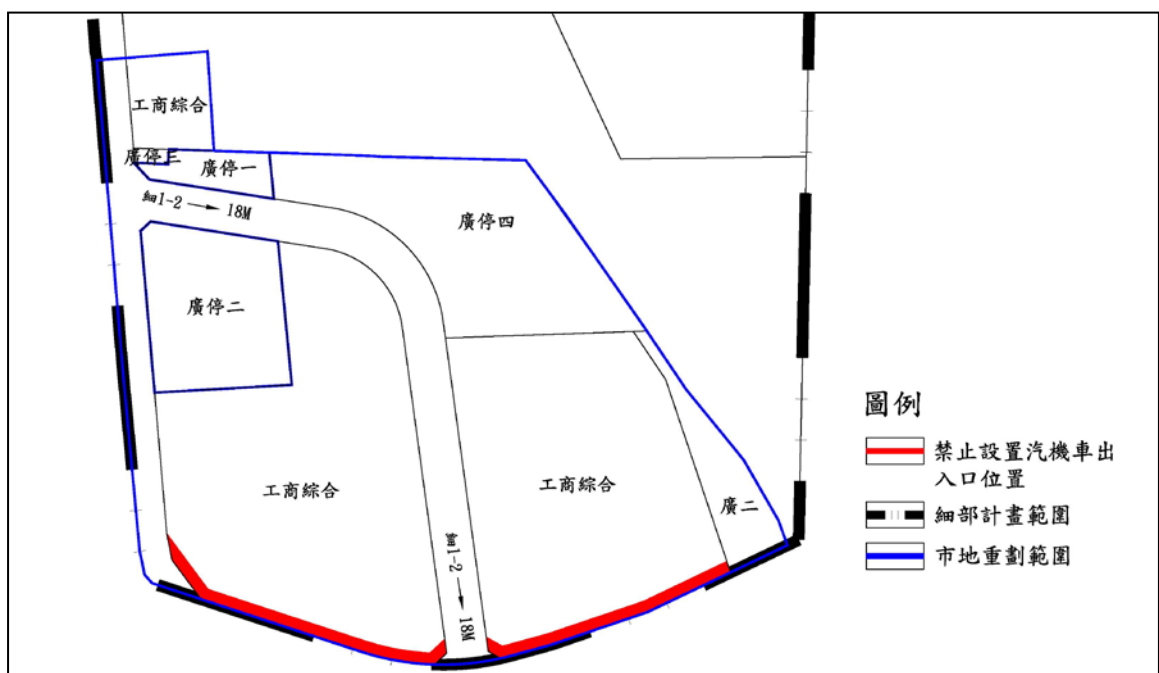
七、詳細土地使用分區管制要點請參閱都市計畫書。

圖 3 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」

圖 4 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」

參、重劃負擔概述

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。本案計有道路、廣場及廣場兼停車場等三項公共設施用地屬公共設施用地負擔。

上述供公共使用之道路，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。

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、橋樑、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計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵收之空氣污染防制費。

(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：以工程費用及重劃費用加總，預計辦理期間及以年利率計算之。

三、預估重劃總平均負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{重劃總平均負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率} \\ &= 37.42\% + 7.47\% \\ &= 44.89\% \end{aligned}$$

依平均地權條例第 60 條第 3 項之規定：依規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。

肆、土地改良物查估補償說明

一、查估補償相關法令規定

本重劃區之土地改良物查估補償標準，依市地重劃實施辦法第 38 條規定辦理。並參照「宜蘭縣興辦公共工程建築改良物拆遷補償自治條例」、「宜蘭縣辦理徵收土地農林作物及魚類畜產補償、遷移費查估基準」、「土地徵收遷移費查估基準」及「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」規定查估。

二、查估補償疑義之實務作法

(一) 辦理現場勘查，作成勘查紀錄並錄影或拍照存證。

(二) 種植或建築顯與正常情形不相當者，可向農林航空測量所購買相關時期之航照圖比對或農情調查，以釐清疑慮。

三、查估補償之異議案件處理

重劃區內應行拆遷之土地改良物，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。因重劃拆遷之土地改良物，應給予補償，補償金額由本府查定之，於拆除或遷移前，將補償金額及拆遷期限公告 30 日，並通知其所有權人。

土地改良物所有權人對於補償金額有異議時，得於公告期間內以書面向本府提出，經重新查處後，如仍有異議者，該異議案件提交地價評議委員會評定之。

伍、開發效益

一、重新整理地籍

重劃後，將地界不整或畸零狹小或未面臨道路之土地，加以整理合併，重新劃定其地界，使其整齊畫一，成為皆面臨道路之整齊宗地，再

以交換分合方式，分配與原土地所有權人。

二、帶動產業發展

本重劃區位於市鎮中心精華土地，仍處於低度利用狀態，由於其地利之便，規劃大街廓型態的商業空間，創造羅東市鎮中心新的城鎮風貌，帶動整體產業發展，成為當地工商發展核心區。

三、提供安全舒適生活環境

公共設施之布設，以滿足居民日常生活需求，配合劃設廣場用地，串聯既有竹林舊鐵道，提供休憩與聚會空間，進而連結林業文化專用區及羅東火車站兩地之活動據點，為旅遊需求產生的集中點，整合開放空間，增加步行樂趣，使居民及遊客更安全舒適的人行動線及消費環境。

四、提升土地價值

土地重劃時併同重劃工程之施工，將區內都市計畫公共設施予以闢建，使之成為公共設施完善且可立即建築使用之地區，積極促進土地利用，提供可供使用之優質土地，提高土地利用價值。

五、縮短發展年期

本重劃區開發方式原採開發許可，公共設施用地由區內所有權人負責開闢，且非單一所有權人持有，開闢較為不易，難以預計開發時程。現以市地重劃方式辦理，朝向整體開發，儘速完成公共建設，定能縮短發展年期，預計 108 年全區開發完成。

陸、 結論

市地重劃是依照都市計畫規劃內容，將一定區域內，畸零細碎不整之土地，加以重新整理、交換分合，並興建公共設施，使成為大小適宜、形狀方正，各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，然後按原有位次分配予原土地所有權人，故土地所有權人均可享受到土地開發後之效益。