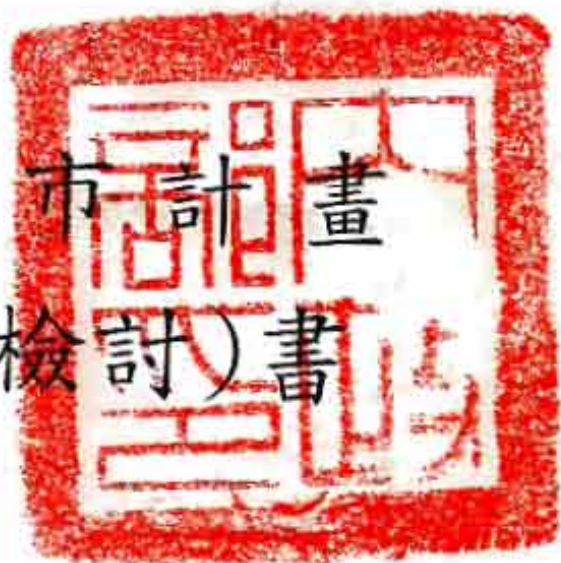


變更羅東都市計畫 (第三次通盤檢討)書



擬定機關：羅東鎮公所
中華民國九十二年六月



宜蘭縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更羅東都市計畫(第三次通盤檢討)案	
變更法令依據	都市計畫法第26條	
變更都市計畫機關	羅東鎮公所、五結鄉公所、冬山鄉公所	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人 姓 名	無	
本案公開展覽起迄日期	公告徵求意見	民國83年05月02日至83年05月30日止 民國83年05月03日刊登于台灣新生報
	公開展覽	民國87年05月11日至87年06月10日止 民國87年05月12日刊登于中國時報
	公開說明會	民國87年05月22日於羅東高商大禮堂舉行
人民團體陳情意見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	鎮 級	84.08.29 一 86.07.07 第二次聯席會議審查通過 86.08.25 三
	縣 級	89.06.23 第100次會審查通過
	部 級	91.07.30 第539次會審查通過 92.04.15 第557次會審查通過 92.05.13 第559次會報告案

第一章 原有計畫概要

壹、發布實施經過

本計畫於民國 48 年 8 月 3 日公布實施，其計畫面積為 174 公頃。至民國 53 年為適應人口增加及經濟發展需要，擴大計畫面積，於民國 55 年 10 月 26 日公告實施擴大都市計畫，面積 539.03 公頃；民國 64 年 6 月 3 日公告實施「擴大羅東鎮都市計畫公共設施（第一次通盤檢討）」。民國 69 年 6 月 7 日第一次通盤檢討發布實施；民國 72 年 3 月 19 日發布實施「擴大羅東鎮都市計畫公共設施（第二次通盤檢討）」，其後於民國 80 年 3 月 24 日年發布實施「變更羅東擴大都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討暨第二次通盤檢討）」。

前次通盤檢討實施至今，其間曾經辦理過四次個案變更，及一次容積率專案通盤檢討。（其歷次變更及發布實施日期文號，詳見表一）。

表一 羅東都市計畫歷次變更案一覽表

編號	變更內容	內政部備案日期文號	省府核發日期文號	發布日期文號
一	變更羅東擴大都市計畫（第二次通盤檢討暨公共設施專案通盤檢討）案		80.03.15 府建四字第 159133 號	80.03.22 府建都字第 24736 號
二	變更羅東擴大都市計畫（部分工業區為道路用地）案		81.01.24 府建四字第 154371 號	81.01.3 府建都字第 9587 號
三	羅東擴大都市計畫（容積率專案通盤檢討）案		86.03.2 八六府建四字第 149765 號	86.04.01 八六府建都字第 31194 號
四	變更羅東擴大都市計畫[部分工業區、公園用地為道路用地（供高速公路使用）、部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用]案	89.5.10 台八九內中營字第 77B-8907597 號		89.5.18 八九府建都字第 049548 號
五	變更羅東擴大都市計畫（部分商業區、住宅區為醫療專用區）案	90.6.1 台九十內中營字第 77B-9008566 號		90.6.11 九十府建城字第 062645 號
六	變更羅東擴大都市計畫「部分體育場用地（一）為社教專用區」案	91.2.5 內中營字第 0913500522 號		91.2.26 府建城字第 0910017741 號

註：1. 本表所列者係以前一次通盤檢討核定發布實施後之資料為準。

2. 填製日期：91 年 12 月。

第四章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍

檢討後本計畫仍以現行計畫為範圍，北至五結鄉福興村與五結（學進地區）都市計畫區相接，南迄冬山鄉群英村與冬山（順安地區）都市計畫區相接，東以羅東鎮新群里為界與五結都市計畫區相接，西鄰北成圳並與羅東運動公園相鄰，計畫面積 550.44 公頃。詳見圖四。

貳、計畫年期及計畫人口

一、計畫年期

自民國 85 年調整至民國 94 年。（配合北部區域計畫第一次通盤檢討計畫年期）

二、計畫人口

原計畫人口為 70,000 人，居住密度每公頃約 300 人，本次檢討計畫人口仍維持原計畫人口。至於為因應將來工業區、保護區辦理檢討變更，所增加人口屆時再配合檢討予以調整計畫人口。

參、土地使用分區計畫

一、住宅區

現行計畫面積共 164.93 公頃。本次檢討除配合現況使用、道路調整、河川整治及考慮地方未來發展需要，變更部分工業區、學校用地、公園用地、市場用地、加油站用地、道路用地、河川用地為住宅區，變更部分住宅區為商業區、工商綜合專用區、林業文化專用區、加油站專用區、機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、廣場用地、自來水事業用地、道路用地、河川用地外，餘均維持原計畫。檢討後住宅區面積合計為 162.36 公頃。

二、商業區

現行計畫面積共 45.97 公頃。本次檢討除配合現況使用、樁位協調會決議及地方發展之需要，變更部分住宅區、市場、道路用地為商業區，變更部分商業區為機關用地、公園用地、廣場用地、市場及道路用地外，餘均維持原計畫。檢討後商業區面積合計為 45.43 公頃。

三、工商綜合專用區

現行計畫並無劃設。但位於羅東鎮北側外環道與火車站間之住

宅區、工業區，大部分地區為羅東林管處所使用，本次檢討乃基於羅東都市之發展需要及林業文化歷史保存之觀點，配合其整體規劃，將部分住宅區、工業區變更為工商綜合專用區，面積為 4.85 公頃。

四、乙種工業區

現行工業區計畫面積共 57.80 公頃。本次檢討除配合現況使用、道路擴寬及考慮未來發展需要，變更部分道路用地為工業區，變更部分工業區為住宅區、工商綜合專用區、林業文化專用區、機關、公用事業、綠地及道路用地外，餘均維持原計畫，並將全部工業區指定為乙種工業區，故檢討後乙種工業區面積合計為 38.81 公頃。

五、社教專用區

現行計畫社教專用區(一)面積 1.70 公頃，係為原體育場用地配合縣興建之重大建設辦理變更。另本計畫區於辦理第二次通盤檢討時，誤將原住宅區土地以公有地處理變更為學校用地，故本次檢討為考量民眾權益，並配合現況使用，變更學校用地為社教專用區(二)，檢討後社教專用區面積合計為 2.11 公頃。

六、林業文化專用區

現行計畫並無劃設。但位於羅東鎮北側外環道與火車站間之工業區，原為羅東林管處所使用，本次檢討乃基於羅東都市之發展需要及林業文化歷史保存之觀點，配合整體規劃，將部分住宅區、工業區、機關用地變更為林業文化專用區，面積為 13.30 公頃。

七、宗教專用區

現行計畫並無劃設。本次檢討配合現況使用，變更部分市場用地(市一)為宗教專用區，檢討後宗教專用區面積為 0.10 公頃。

八、醫療專用區

現行計畫醫療專用區面積 1.66 公頃。本次檢討配合聖母醫院依 76 年 3 月 4 日行政院院台財產字第 76002072 號函，同意專案讓售公園用地(公八)為聖母醫院擴建之使用，故變更部分公園用地 0.20 公頃為醫療專用區，檢討後醫療專用區面積為 1.86 公頃。

九、加油站專用區

現行計畫並無劃設。本次檢討配合現況使用、地方發展需要及加油站民營化政策，變更部分工業區、住宅區及加油站用地為加油站專用區，檢討後加油站專用區面積合計 0.11 公頃。

十、保護區

現行計畫面積共 98.11 公頃。本次檢討除配合地方發展需

要、現況使用、新設道路，變更部分保護區為學校用地、綠地、道路用地；並為配合未來保護區整體規劃及加速公共設施用地之取得，將原公園用地（公十）變更為保護區，故檢討後保護區面積合計為 100.02 公頃。

有關本次通盤檢討前後土地使用計畫面積內容詳見表十。

肆、公共設施計畫

一、機關用地

現行計畫劃設機關 4 處，面積共 2.53 公頃。本次檢討除配合現況使用、地方發展需要、道路擴寬及土地權屬，變更部分住宅區、商業區、工業區為機關用地，變更部分機關用地為林業文化專用區、道路用地使用外，餘均維持原計畫。檢討後機關 4 處，面積合計為 3.22 公頃。

二、學校用地

1. 文小

現行計畫劃設文小用地 5 處，面積共 13.39 公頃。本次檢討除配合現況使用、道路調整及未來發展需要，變更部分住宅區、保護區及道路用地為學校用地（文小），變更部分學校用地為住宅區、學校用地（文高）、道路用地外，餘均維持原計畫，面積為 13.06 公頃。

2. 文中

現行計畫劃設文中用地 3 處，面積共 12.49 公頃。本次檢討除配合現況使用、新設道路及未來發展需要，變更部分住宅區、綠地為學校用地（文中），變更部分學校用地（文中）為住宅區及社教專用區（二）外，餘均維持原計畫，面積為 12.14 公頃。

3. 文高職

現行計畫劃設文高用地 2 處，面積共 9.93 公頃。本次檢討除配合現況使用、用地調整，變更部分公園、河川用地、學校（文小）為學校（文高）外，餘均維持原計畫。檢討後文高用地 2 處，面積合計為 10.52 公頃。

三、公園用地

現行計畫劃設公園用地 10 處，面積共 13.03 公頃。本次檢討除配合用地調整、河川整治及未來地方發展需要，並為加速取得公共設施用地、配合公地公用增加都市綠美化空間之原則，變更部分住宅區、商業區、河川用地為公園用地，變更部分公園用地為住宅區、醫療專用區、保護區、學校用地（文高）、停車場

用地、道路及河川用地外，餘均維持原計畫。檢討後公園用地 10 處，面積合計為 10.60 公頃。

四、兒童遊樂場用地

現行計畫兒童遊樂場用地 5 處，面積共 1.02 公頃。本次檢討除配合河川整治用地調整及公地公用之原則，變更部分住宅區、廣場用地、河川用地為兒童遊樂場用地，變更部分兒童遊樂場為河川用地外，餘均維持原計畫。檢討後兒童遊樂場用地 7 處，面積合計為 1.42 公頃。

五、綠地

現行計畫綠地 6 處，面積共 1.00 公頃。本次檢討除配合現況使用、道路擴寬及新設道路，變更部分工業區、保護區、河川用地為綠地，變更部分綠地為學校用地（文中）、廣場用地、道路及綠地兼人行步道用地外，餘均維持原計畫。檢討後綠地面積合計為 1.84 公頃。

六、綠地兼人行步道用地

現行計畫並無劃設。本次檢討乃配合台電公司已計畫將電線線路遷移改善為地下化，故調整綠地為綠地兼人行步道用地 2 處，合計面積為 0.31 公頃。

七、廣場用地

現行計畫廣場用地 2 處，面積共 0.39 公頃。本次檢討除配合現況使用、用地調整、道路擴寬，變更部分住宅區、商業區、綠地、河川用地為廣場用地，變更部分廣場用地為兒童遊樂場及道路用地外，餘均維持原計畫。檢討後廣場用地 5 處，合計面積為 0.20 公頃。

八、體育場用地

現行計畫體育場用地 2 處，面積共 8.83 公頃。本次檢討均維持原計畫，故檢討後體育場用地 2 處，面積合計為 8.83 公頃。

九、市場用地

現行計畫劃設市場用地 9 處，面積共 3.38 公頃。本次檢討除配合現況使用、用地調整、河川整治，變更部分商業區、河川用地為市場用地，變更部分市場用地為住宅區、商業區、宗教專用區外，餘均維持原計畫。檢討後市場用地 9 處，面積合計 3.34 公頃。

十、停車場用地

現行計畫劃設停車場 5 處，面積共 0.57 公頃。本次檢討除配合現況使用、用地調整，變更部分公園用地為停車場用地外，餘均維持原計畫。檢討後停車場 5 處，面積合計為 0.58

公頃。

十一、自來水事業用地

現行計畫無劃設自來水事業用地。本次檢討配合現況使用，變更部分住宅區為自來水事業用地。檢討後自來水事業用地1處，面積為0.03公頃。

十二、變電所用地

現行計畫變電所用地1處，面積0.76公頃。本次檢討維持原計畫。

十三、公用事業用地

現行計畫並無劃設。本次檢討基於羅東都市之發展需要及林業文化歷史保存之觀點，配合原竹林地區內工業區、住宅區之整體規劃，將部分工業區變更為公用事業用地，面積為0.61公頃。

十四、河川用地

現行計畫河川用地面積共3.61公頃。本次檢討配合現況、河川整治及新設道路，變更部分住宅區、公園及兒童遊樂場用地為河川用地，變更部分河川用地為住宅區、學校用地（文高）、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、廣場、市場及道路用地外，餘均維持原計畫。檢討後河川用地面積為2.40公頃。

有關本次通盤檢討公共設施計畫用地明細內容詳見表十一。

伍、交通系統計畫

一、道路用地

現行計畫劃設聯外道路8條，分別通往宜蘭市、員山、冬山、三星、順安、蘇澳、利澤簡、五結等地區，其寬度分別為40公尺、35公尺、15公尺、12公尺不等，本次檢討配合北宜羅東交流道之設置，新劃設一條30公尺寬道路供作交流道聯絡道路使用。

另現行計畫分別於區內配設主要、次要及出入道路、人行步道等，其寬度分別為40公尺、35公尺至8公尺、4公尺不等。本次檢討後道路用地及道路用地（供高速公路使用）面積共101.30公頃。

二、鐵路用地

現行計畫鐵路用地面積10.83公頃。本次檢討除配合站前北、南路道路擴寬需要，變更部分鐵路用地為道路外，餘均維持原計畫。檢討後鐵路用地面積為10.33公頃。

陸、防災計畫

依據行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議加強對都市計畫避難場所設施及路線之規劃設計，並納入都市計畫通盤檢討作業辦理。

本計畫區屬宜蘭地區之經濟中心，商業活動頻繁，建物使用及行業類別大部份屬服務業，其都市防災重點如下，相關配設區位及路徑參見圖五所示：

一、避難據點

本計畫區計畫人口為 70,000 人，都市發展用地集中劃設之居住密度達每公頃 300 人，為降低災害發生時所可能造成性命危害之程度，以計畫區內之學校、機關及其他公共設施為避難據點。避難據點除可於災害發生前期迅速提供正確防（避）災資訊，並應具備有避難收容、醫療救護及提供避難時的基本生活必須設施。

二、救災指揮中心與緊急醫療中心

機二（鎮公所）因鄰近機一（消防隊、警察局）與公園，此區可優先作為臨時性之救災指揮中心、救援物資設置地點以及人力調度中心。其中緊急的醫療中心可選擇鄰近救災指揮中心之國中國小作為預備地點。

三、防（救）災路線

本計畫防（救）災路線系統之規劃主要係依據人為及天然災害所可能導致之災情，予以研擬緊急救災路徑與災害疏散路徑。

1. 救災路徑

主要作為緊急、消防、救援與運輸物資使用，計畫區內目前規劃以特 1、特 2（主要外環道路）及幅 1、幅 3、幅 6、幅 7 與幅 8（主要聯外道路）為主要救災道路，應保持全面暢通。

2. 災害疏散路徑

為本區內道路除為救援、輔助道路及作為消防救難車輛通行外，同時亦作為居民通往避難據點之路徑使用。

四、火災防止延燒帶

以開放空間及區內 15 米以上道路系統作為火災防止延燒地帶。

柒、分期分區發展計畫

原計畫並未列分期分區發展計畫，而僅就各公共設施之開發擬定其各公共設施用地之開發順序。而本次檢討，為促使本計畫之合理發展，乃將本計畫區規劃為已發展區及優先發展區，詳如圖六。其規劃原則為：

一、已發展區：就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達 80% 以上之地區。

二、優先發展區：依據人口分布計畫，未來十年之人口成長推計及計畫人口密度計算所需發展面積。

已發展區之公共設施，應儘速取得用地並予開發，以服務現有居民之需要；而優先發展區為容納未來十年發展之主要地區，故建議以區段徵收之方式整體開發，以提供健全而完整之都市環境。

捌、事業及財務計畫

本計畫之各土地使用分區係民間開發為主導，而公共設施應積極配合闢建，以創造良好之生活環境。而本計畫公共設施之開闢，應配分期分區發展計畫興建，以符合居民之需求。其事業及財務計畫詳如表十二。而為彈性調整各公共設施之開闢，減低開闢之困難。本事業及財務計畫可配合下列原則，作彈性調整。

一、開發阻力較小者，優先發展。

二、地方所急需者，優先發展。

三、發展潛力較大者，優先發展。

四、開發成本較低者，經費較易筹措者，優先開發。

表十二 變更羅東都市計畫（第三次通盤檢討）事業及財務計畫表

公共設施類	計畫面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		征收	市地撥用	區段徵收	獎勵投資	其他	土地征購費及地上物補償	工程費	合計			
公園用地	8.83	V	V			V	18,240	17,660	35,900	鎮公所	民國 94 年	公所編列預算
兒童遊樂場用地	1.22	V	V				4,880	3,660	8,540	鎮公所	民國 94 年	公所編列預算
廣場用地	0.14	V	V				560	210	770	鎮公所	民國 94 年	公所編列預算
市場用地	2.01	V	V				8,040	6,030	14,070	鎮公所	民國 94 年	公所編列預算
停車場用地	0.35	V	V				1,400	525	1,925	鎮公所	民國 94 年	公所編列預算