

# 擬定羅東都市計畫(竹林地區)細部計畫書



宜蘭縣政府

中華民國九十三年十二月

合普平

宜蘭縣擬定都市計畫審核摘要表

項	目 說 明
都市計畫名稱	擬定羅東都市計畫(竹林地區)細部計畫
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條第 1 項
擬定都市計畫機關	宜蘭縣政府
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	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽：民國 93 年 10 月 8 日至民國 93 年 11 月 6 日
	刊登日報：民國 93 年 10 月 13、14、15 日刊登於 中國時報
	公開說明會：民國 93 年 10 月 18 日於 羅東鎮公所
人民團體對本案之反映意見	二件
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級 民國 93 年 12 月 7 日宜蘭縣都市計畫委員會第 125 次會議審決

## 第一章 緒論

### 第一節 計畫緣起與目的

#### 一、計畫緣起

竹林地區位於羅東鎮北側，外環道與火車站之間，緊鄰鐵路以西的地帶；這片土地在羅東都市發展史上，是一個重要的歷史空間；竹林舊驛是昔日太平山森林鐵路的起站，日治時代，為了全面開採太平山林場，在1921年，將林場辦公室遷到羅東，並於1924年完成這條從土場經天送埤到羅東的森林鐵路。交通工具採用蹦蹦車，全長計36.4公里，站址設於竹林營業所後側，同時在站前廣場，開闢一大片貯木池，面積約32.428公頃，將山區運到的木材貯存水中，以防止優良原木被曬裂，常保材質不變，靜待雇主選購。戰後，政府為了賺取外匯，在沒有妥善規劃下，太平山森林繼續遭到大量砍伐，甚至殘木、幼樹都因而全面伐盡，森林受到極嚴重的破壞，最後因過度開採，造林趕不及伐木速度，產量銳減，終在1982年結束一切砍伐作業，竹林地區內的車站、鐵道、相關廠房及貯木池從此荒蕪下來，另造型典雅，具備日式建築風貌的竹林舊驛也因為颱風的肆虐，破壞殆盡，並遭拆除的命運；偌大的土地上，只有羅東林管處辦公室及員工宿舍仍保留完整繼續使用，使得這塊位於市中心地帶的精華土地，處於低度利用的狀態。

民國76年，由本府委託營建署市鄉局(前台灣省住都局市鄉處)以「竹林計畫」為名研擬開發計畫；80年2月完成規劃報告，提出住商混合的「高級住宅區」構想，經提送台灣省都市計畫委員會審議，未獲同意。民國84年，本府委託台灣大學建築與城鄉研究發展基金會進行全縣古蹟遺址調查工作，內容包括以「竹林舊驛」為名的竹林基地林業歷史空間規劃；研究結果曾建議從羅東都市發展以及太平山林業歷史保存兩個觀點，重新檢討原竹林計畫的開發構想。民國85年，本府續委託台灣大學建築與城鄉研究發展基金會，從羅東都市發展及太平山林業歷史保存兩個觀點，重新探討此一具有歷史價值的土地資源特性及再開發潛力，並提出「竹林再發展」規劃報告。民國87年，「擬定羅東(竹林地區)細部計畫」，經宜蘭縣都市計畫委員會審查完竣，其中涉及主要計畫變更部分，併入「變更羅東都市

計畫(第三次通盤檢討)」辦理法定程序。迨至民國 92 年,「變更羅東都市計畫(第三次通盤檢討)」案,經內政部都市計畫委員會審查通過,並以 92 年 8 月 20 日府建城字第 0920099408 號公告發布實施在案。

準此,為遵循主要計畫之指導,本府乃依據都市計畫法第 17 條規定,據以擬定細部計畫,以作為後續都市計畫執行之依據,是為本細部計畫之緣起。

## 二、計畫目的

承上述緣起,本細部計畫之主要目的如下:

- (一)遵循主要計畫之指導,並依據都市計畫法第 17 條之規定,擬定竹林地區細部計畫,以落實都市計畫之執行。
- (二)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,以作為後續都市計畫執行之依據。
- (三)配合竹林地區細部計畫擬定,重新數化細部計畫圖,以提供精確數值圖檔,並符相關法令之規定。
- (四)訂定土地使用分區管制要點,並全面實施容積管制,以符政策。

## 第二節 計畫位置與範圍

### 一、相關地理位置

本細部計畫區位於羅東鎮北側,東鄰北迴鐵路,可藉由南側羅東車站搭乘火車北往宜蘭,南至蘇澳。另可經由南側縣 196 號道路及台 7 丙號省道作東西向聯繫;同時透過西側之台九號省道作南北向之聯絡;其地理位置可謂極其便利(詳見圖一)。

### 二、計畫範圍與面積

本細部計畫範圍位於羅東都市計畫東北側,東以北迴鐵路宜蘭線為界、南臨倉前路、西至中正北路、北鄰外環道(光榮路),計畫面積 24.5999 公頃(詳見圖二)。

## 第三節 辦理法令依據

- 一、依據「都市計畫法」第 17 條第 1 項之規定略以:「第 15 條第 1 項第 9 款所定之實施進度,應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力,訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發布實施後,最多 2 年

完成細部計畫；· · ·」。爰就竹林地區，辦理細部計畫擬定作業。

二本細部計畫承「變更羅東都市計畫（第三次通盤檢討）」之指導，將本細部計畫範圍由原工業區、住宅區、機關用地及河川用地變更為住宅區、工商綜合專用區、林業文化專用區、機關用地、公用事業用地、綠地及道路用地，並附帶條件規定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（詳見表一）。

## 第五章 實質計畫

本細部計畫依主要計畫之指導，並綜合考量計畫背景、發展現況、發展課題與構想，在開發可行的前提下，為創造寧適的住宅生活環境，另訂定土地使用分區管制要點，納入本細部計畫予以有序管理。準此，其擬定項目、內容、理由詳見圖十一及表九。

### 第一節 計畫範圍與面積

本細部計畫區位於羅東都市計畫之東北側，其行政轄區隸屬宜蘭縣羅東鎮及五結鄉，計畫範圍北側以光榮路南側境界線為界，東鄰宜蘭線鐵路為界線，南至倉前路道路北側境界線，西鄰中正北路東側境界線，計畫面積 24.5999 公頃（詳見圖二）。

### 第二節 計畫年期

依據都市計畫法第 5 條規定：「都市計畫應依據現在及既往情況，並預計 25 年內之發展情形訂定之。」故本細部計畫以民國 119 年為計畫目標年，同時配合國土綜合開發計畫，以民國 100 年為短期計畫目標年。

### 第三節 居住密度及容納人口

為確保本細部計畫地區居住生活環境品質，訂定計畫人口為 750 人，計畫居住密度每公頃 360 人。

### 第四節 土地使用分區計畫

本細部計畫劃設第一種住宅區、第二種住宅區、工商綜合專用區、林業文化專用區，其土地使用計畫詳見及圖十一、表九、表十及圖十二，分別說明如下：

#### 一、住宅區

於本細部計畫於竹林圳北側劃設第一種住宅區及第二種住宅區，其面積分別為 0.5430 公頃及 1.5307 公頃，合計面積 2.0737 公頃，占細部計畫面積 8.23% 公頃。

#### 二、工商綜合專用區

為帶動市中心區整體產業發展，解決目前商業區使用飽和與發展瓶頸等，於本細部計畫南側劃設工商綜合專用區，面積為 3.1680 公頃，占細部

計畫面積 2.58%。

### 三、林業文化專用區

為考慮未來都市發展及林業文化歷史保存之觀點，提供戶外休閒空間及促進地方振興舊產業、吸引觀光，於林務局所在地劃設林業文化專用區，面積為 13.2910 公頃，占細部計畫面積 52.76%。

## 第五節 公共設施計畫

本細部計畫共劃設有機關用地、~~變電所~~公用事業用地、廣場用地、廣場兼停車場、綠地、道路等公共設施用地，占細部計畫總面積 24.66%，其面積分配詳見表十一，配置詳見圖十三所示，說明如下：

### 一、機關用地

配合未來引入溪南地區行政辦公中心實際發展需要，於本細部計畫西北側臨中正北路處，劃設機關用地一處，面積 1.2236 公頃，占細部計畫面積 4.97%。

### 二、廣場用地

本細部計畫劃設廣場三處，合計面積 1.0614 公頃，占細部計畫面積 4.31%。廣(一)係遵循主要計畫之指導，劃設面積為 0.5093 公頃，為利於北側住宅社區及機關用地進出，得供必要道路使用。；廣(二)為串連產業活動與文化休閒活動空間文化專用區間，面積約 0.5509 公頃，廣(三)位於細部計畫南側工商綜合專用區間，平時供開放空間系統用地使用，必要時則可提供作為防災、救護緊急救援道路需要，面積約 0.0457 公頃。

### 三、廣場兼停車場用地

本細部計畫劃設廣停二處，合計面積 0.7508 公頃，占細部計畫面積 3.05%。廣停(一)作為林業文化園區入口廣場並提供部分停車空間，廣停(二)位於中正北路與倉前路交叉口處，以形塑街角廣場景觀及解決羅東鎮中心停車空間之不足。

### 四、綠地

本細部計畫劃設綠地五處，合計面積 0.6269 公頃，占細部計畫面積 2.55%。綠(一)位於細部計畫範圍北側，作為適度隔離高架道路，劃設面積 0.0723 公頃，綠(二)位於住宅區東側及公用事業用地間，作為適度隔離公用事業用地，劃設面積 0.3019 公頃，綠(三)、綠(四)、綠(五)位於細部計畫範圍南

項；綠地系統之劃設均考量能配合都市設計，整體規劃結合水域資源，規劃塑造為一休閒遊憩環境。

#### 五溝渠兼廣場用地、溝渠兼綠地、溝渠兼道路用地

位於本細部計畫範圍南側，現況為溝渠使用之土地，為配合細部計畫劃設開放空間系統用地，除保留原溝渠使用外，分別依其區位劃設為溝渠兼廣場、溝渠兼綠地、溝渠兼道路各一處，總計面積 0.0869 公頃，占細部計畫面積 0.36%。

#### 六公用事業用地

本細部計畫東北側及宜蘭線鐵路西側間劃設公共事業用地一處，面積約 0.6129 公頃，占細部計畫面積 2.49%，本用地之規劃考量對鄰近住宅區環境之影響，故其興闢應採包覆式且加強空地綠化植栽。

#### 七河川用地

配合竹林圳現況使用，劃設一處河川用地，計畫面積 0.3605 公頃，占細部計畫面積 5.94%。

#### 八道路用地

本細部計畫於住宅區及工商綜合專用區間劃設道路供活動進出使用，道路面積約 1.9028 公頃，占細部計畫面積 7.73%。

### 第六節 道路系統計畫

本細部計畫道路系統主要係以提供住宅區內居民、機關用地洽公民眾進出及工商綜合專用區產業活動使用之道路為主，依道路功能區分如下（詳見圖十四及表十二）：

#### 一、聯外道路：

中正北路為南北向道路，穿越本細部計畫範圍西側地區，向北可通往宜蘭，向南可至羅東鎮中心，計畫道路寬度北端為 35 公尺，南端為 25 公尺，本細部計畫範圍占中正北路部分道路寬度：北端寬 5 公尺，南端寬 13 公尺；道路用地面積占中正北路部分道路用地面積 0.8508 公頃。

#### 二、主要道路

細 1-1 號道路計畫寬度 10 公尺，穿越本計畫區段徵收地區住宅區並與環鎮道路側六米道路相銜接，作為對外聯繫主要道路；細 1-2 號道路東西向部分計畫寬度為 14 公尺，南北向部分計畫寬度為 9 公尺，為銜接中正北



路及倉前路對外聯繫主要道路。

### 三次要道路

#### (一)細 2-1、細 2-2、細 2-3 號道路

三條道路形成一H型道路系統，為本細部計畫北側住宅單元主要進出道路，計畫寬度 8 公尺。

#### (二)細 2-4 號道路

為南北向道路，銜接細 1-2 號道路，為本細部計畫區南側工商綜合專用區間進出道路。

## 第七節 都市設計

本細部計畫區劃分為 3 個發展單元；計畫區北側供行政中心及生活住宿；中央地帶劃設林業文化園區，為地方生活休閒、觀光、涵養水源及歷史文化保存；南側工商綜合發展區，為當地工商發展核心區，如何將 3 個屬性迥異之發展單元形塑相容且又各具特色之區域風格，是為本計畫之一重要方向，爰此，有關本細部計畫範圍都市設計相關規定如下：

### 一、開放空間系統

以不同空間內容屬性的連性空間創造出大片的公共活動範圍，在整體環境塑造中，同時呈現不同的空間感受(詳見圖十五)。

(一)由北沿著舊鐵路之懷舊觀光鐵道發展成為一開放空間主軸，配合二條溝渠親水系統成為二個次要藍綠帶休閒系統軸，提供居民日常休閒活動場所。

(二)臨主要聯外道路之建築基地部分以留設 5 公尺或 6 公尺之帶狀開放空間，作為噪音隔離、減低都市空間之壓迫感以及全區之休閒綠帶之串聯，並提供居民安全愉快之步行環境。

(三)沿著主要開放空間軸線左右劃設活動廣場，並配合原劃設之廣場空間與兩條次要藍綠帶休閒系統軸，串整體開放空間，並且增加步行樂趣。

(四)於臨中正北路上的道路景觀規劃，除需能有效解決交通流量問題外，基地邊緣現有整排的大王椰子樹及歷史建築，為沿街景觀的特色，在道路工程設計上應一併納入保存規劃(詳見圖十六)。

### 二、人行動線系統

(一)基於安全考量，本細部計畫採人車分離系統，以公共設施用地及建築物

退縮部分作為人行空間。

(二)本細部計畫藉由竹林舊鐵道串聯南北兩側人行廣場、綠帶與發展核心間之活動據點，以作為全區主要休閒遊憩步道，同時，藉由建築線退縮留設之開放空間，形成一環狀建構安全的人行動線網路。

(三)本細部計畫藉由竹林圳及水圳周遭綠地或廣場，行成 2 條次要休閒遊憩步道。

(四)藉由住宅社區及工商綜合專用區內部道路系統建置服務性步道，以提供居民或消費者使用。上開人行步道系統詳見圖十七所示。

### 三、建築基地規定

#### (一)建築高度

基於整體都市景觀，應考量配合本細部計畫訂定之開發強度及當地建築形態，分別訂定層高 9、12、18、24 及 30 公尺等不同建築高度管制（詳見圖十八），惟開發者提出之建築設計，有助於當地景觀意象提昇，得酌予放寬其高度。

#### (二)建築退縮

依據整體開發構想，並期能形塑良好生活空間，相關建築退縮規定如下（詳見圖十九）：

1. 臨中正北路、環鎮道路及倉前路之建築基地，應自道路境界線退縮五公尺以上始可建築。
2. 臨鐵道用地之建築基地，應自地界線退縮 10 公尺以上始可建築。
3. 臨計畫道路細 1-1、細 2-1 至細 2-3 之住宅區建築基地，應自道路境界線退縮 6 公尺以上始可建築。
4. 臨計畫道路細 1-2 及細 2-4 之工商綜合專用區之建築基地，應自道路境界線退縮 5 公尺以上始可建築。
5. 公用事業用地面向住宅區之部分，應自地界退縮 20 公尺以上始可建築。
6. 面臨公共設施（除道路外）之建築基地，應自地界退縮 4 公尺以上始可建築。
7. 退縮部分應予以綠化並不得設置構造物。

#### (三)歷史建物的保存與利用

基於對歷史的尊重與歷史空間的保存活用考量，本細部計畫區內歷史建築物之增建、改建及修建應相關法令規定辦理。

#### (四)其它

- 1.於建築法定空地上需有 50% 以上的透水空間，且需有綠地植栽美化。
- 2.對於林業文化園區，除了需規劃滿足觀光、消費所帶來的人潮，其方向則需朝向生態觀點，採低密度開發，來經營現有水池及水池岸邊的綠地，提供原生動植物的棲息處，以及都市的一種自然櫥窗。

### 第八節 防災系統計畫

由於本細部計畫區擁有特殊的公共性開放空間，區內劃設有機關用地、林業文化專用區、河川用地、道路、綠地等，周邊緊臨中正北路、環鎮道路、倉前路，可自成防災區，本計畫防災主要以機關用地為中心，訂定防災策略如下：

#### 一、防（救）災據點

本計畫區之防災避難地區(或據點)除以安全性高之公有建築用地，如機關用地、林業文化專用區外，尚可利用河川、綠帶、步道和道路等屬開放空間之公共設施用地，以兼作避難防災場所和緊急疏散地區使用。

##### 1.防（救）災指揮中心

以機關用地或林業文化專用區為防（救）災指揮中心，提供緊急救護、物資中心及大型避難場使用。

##### 2.防(救)災避難系統

###### (1)第一階段避難地

以建築物面前道路作為第一階段緊急避難地。

###### (2)臨時避難場所

以林業文化專用區、廣場、廣場兼停車場、綠地等具有較大開放空間地點，作為災民臨時避難場所、罹難者臨時停放及殯葬儀式用地。

###### (3)長期避難場所

因機關用地對外連繫及取得各種情報資訊便利，作為長期避難之場所，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，亦可提供較完善之設施和避護場所。另亦可供作一般收容場所。

#### 二、防救災道路系統

##### 1.緊急道路

以中正北路為主要聯外道路，作為通達全鎮主要防救指揮中心、醫

療救護中心及外部支援大型集散中心之道路。

## 2.救輸送道路

以倉前路連接緊急道路,作為災害發生時消防救災及援助物資前往各災害發生地點及各防災據點道路。

## 3.避難輔助道路

以退縮建築部分,構成完整之路網,供救援、避難、逃生活動進行。

## 三.火災延燒防止帶

本計畫區火災延燒防止地帶之劃設,係利用河川水域、道路及綠帶等建立都市防災綠軸系統,配合劃設火災延燒防止地帶,並結合聯外之出入性道路,於緊急危難時提供防災避難疏散之場所,及可兼具火災延燒防止隔離功用。

上開避難場所、設施及路線規劃及火災延燒防止帶規劃詳如圖二十。

# 第九節 土地使用分區管制

## 一.管制方式

為促進本計畫區之土地合理使用,確保整體環境品質,並提供開發者彼此協調與整合之依據與準則,共同完成一和諧而具地方感之都市意象與景觀。

## 二.管制方式

- (一)開發強度。
- (二)退縮建築及停車空間設置規定。
- (三)建築高度管制。
- (四)其他。

有關本計畫土地使用分區管制內容參見附件一。

# 第十節 事業及財務計畫

## 一.開發方式

### (一)住宅區及周邊地區以區段徵收方式辦理開發

為符合公平性原則,本計畫北側將採區段徵收方式開發,以取得開發範圍內各項公共設施用地,區段徵收面積為 5.3548 公頃,占本細部計畫區面積 21.77%,詳細區段徵收範圍內土地使用面積分配情形參見

表十三所示。

(二)林業文化專用區應依「擬定羅東都市計畫(竹林地區)細部計畫土地使用分區管制要點」規定辦理開發(詳見附件一)。

(三)工商綜合專用區應依「擬定羅東都市計畫(竹林地區)細部計畫工商綜合專用區開發許可管制要點」辦理開發(詳見附件二)。

## 二、公共設施取得方式

配合開發方式的不同，本細部計畫範圍內公共設施取得方式為：

(一)以區段徵收取得，包括機關用地、廣場用地、道路(細 1-1、細 2-1 至細 2-3 及部分中正北路)及公用事業用地，其中機關用地得以無償撥用於需地機關。

(二)由工商綜合專用區申請人無償捐贈，包括廣場(廣(二))、綠地(綠(三)至綠(五))。

(三)無償撥用(座落於公有土地)，包括廣場兼停車場(廣停(一)、廣停(二))、廣場(廣(三))及部分道路，其中廣停(一)必要時得由林務局開闢管理。

(四)部分公共設施(屬私有土地者)無法由工商綜合專用區開發經無償捐贈者，以徵收方式取得。

## 三、開發主體

宜蘭縣政府及羅東鎮公所。

## 四、開發時程

(一)區段徵收區預計於本計畫完成都市計畫法定程序後 5 年內辦理完成。

(二)開發許可區由開發申請人配合房地產市場及其投資計畫予以開發，本府得視實際發展需要，徵收或開闢相關公共設施用地。

## 五、開發經費

本細部計畫範圍除區段徵收區及座落於公有土地之公共設施外，其他公共設施用地的取得與興闢主要係配合私部門開發時程，由申請人建設完成後，無償捐贈該公共設施用地及設施予本府或羅東鎮公所。惟本府或羅東鎮公所基於促進地區之發展或配合申請人之需求，必要時，得以徵收方式取得本細部計畫區內公共設施用地並興闢之。全區所需開闢經費約為 111,712 萬元(詳見表十四)。

區段徵收開發總成本約為 37,477 萬元，其中包括補償費 18,401 萬元，公共設施工程費用 6,426 萬元，土地整理費 5,155 萬元，利息費用 7,495 萬元(以上各項經費現值以 92 為估算基期，其實際開發得視都市計畫完成

法定程序及工程開發時作實際估算，利息費用以年利率 5.0%，開發年期 5 年計)。