

## 附件一 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

一、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。

二、本計畫劃定之土地使用分區，其土地使用強度不得大於下表規定：

土地使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
住宅區	第一種住宅區	60	120	
	第二種住宅區	60	180	
林業文化專用區		12	30	1. 現況貯木池範圍不得計入容積，惟所提整體開發計畫經宜蘭縣都市計畫委員會審核通過者，得酌予釋出貯木池之容積。 2. 於申請人未提出整體開發計畫前，許可現有建築物之修建及竹林舊火站復建與景觀工程。
工商綜合專用區		60	160	1. 依開發單元整體申請開發者，基本容積率得獎勵至 200%。 2. 相關開發事宜請依「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」規定辦理。

三、配合發展宜蘭觀光事業、林業文化歷史空間之再利用，林業文化專用區相關規定如下：

(一)區內之建築物與土地容許使用種類為：

1. 行政辦公及管理服務設施。
2. 會議廳及其相關設施(一般會議室、國際會議廳等)。
3. 教育訓練及其相關附屬設施。
4. 展覽場及其相關設施。
5. 旅館(一般旅館、觀光旅館、國際觀光旅館等)。
6. 一般零售、餐飲及商業服務設施。
7. 遊客管理及服務設施。
8. 戶外遊樂場及其相關設施。
9. 室內遊樂場及其相關設施。
10. 健身服務設施。

- 11.醫療保健設施。
- 12.園藝及造景相關設施。
- 13.相關公共設施與公用設備。

(二)上開容許使用種類第5及6兩項使用總樓地板面積不得超過允建樓地板面積之35%。

(三)為配合園區整體規劃變更現況貯木池範圍時，須經宜蘭縣政府水利單位同意後，始得進行相關雜項工程。

(四)區內古蹟或歷史建築其修建、增建或改建應依相關規定辦理。

四工商綜合專用區內之建築物與土地容許使用種類如下：

(一)區內之建築物與土地容許使用種類為：

- 1.購物中心。
- 2.工商服務及展覽服務業。
- 3.修理服務業。
- 4.餐飲業。
- 5.觀光旅館業。
- 6.健身服務業、瘦身美容業。
- 7.藝術品諮詢顧問業。
- 8.金融保險業。
- 9.旅遊及運輸服務業。
- 10.倉儲物流業。
- 11.一般零售業。
- 12.批發業。
- 13.工業使用以供外部環境影響程度輕微工業之使用為主，維持稍高之實質工作環境水準，使此類工業對周圍環境之不良影響減至最小，並減少居住與工作場所間之距離，並容納支援工業之相關使用項目而劃定之分區。本分區內得設置經本府目的事業主管單位核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，並得從事業務產品之研發、設計。

(二)相關開發事宜應依「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」規定辦理(詳見附件二)。

五本計畫劃定之公共設施用地，其土地使用強度不得於下表規定：

公共設施項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
機關用地	50	200	
公用事業用地	50	140	

#### 六退縮建築及停車空間設置規定：

##### (一)退縮建築

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(詳見附圖一)：

- 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 5 公尺以上建築。
- 2.臨鐵道用地之建築基地，應同此界線退縮 10 公尺以上建築。
- 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 公尺以上建築。
- 4.臨計畫道路細 1-2、細 2-4 及細 2-5 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 公尺以上建築。
- 7.退縮部分應予以綠化，並不得設置構造物。

##### (二)停車空間設置

- 1.住宅區之建築基地申請建築時，每戶至少留設一部停車空間。
- 2.工商綜合專用區及林業文化專用區之建築基地申請建築時，依其建築樓地板面積每 100 平方公尺應設置一部停車空間，餘數部分以一部停車空間計算。機車停車空間應為相關法令規定數量之 2 倍。

#### 七建築高度管制

基於整體都市景觀，並考量配合本細部計畫訂定之開發強度及當地建築形態，分別訂定簷高 9、12、18、24 及 30 公尺等不同建築高度管制(詳見附圖二)，惟開發者提出之建築設計，有助於當地景觀意象提昇，經宜蘭縣都市計畫委員會審查核准者，得酌予放寬其高度。

八本細部計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

## 附件二 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

### 一、訂定目的

為配合都市發展政策，確保土地資源合理利用及落實公共設施興闢之公平合理原則，特訂定本要點，以作為開發指導方針。

### 二、適用範圍

本要點適用於「變更羅東都市計畫（第三次通盤檢討）」編號第四案變更內容中，將由原工業區、住宅區變更為工商綜合專用區及道路用地之範圍（詳見附圖三）。

三、為確保開發後之環境品質及申請人之權益，工商綜合專用區開發申請人於申請建造執照前，應提送協議書草案，於協議書簽定並完成公共設施用地捐贈後，始得依法申請建造執照審查。並於申領使用執照前，須完成公共設施用地之興闢。有關協議書草案應表明下列事項：

- (一)申請人基本資料，包含姓名、住址、聯絡電話。
- (二)開發基地範圍及面積(含土地登記謄本、地籍圖謄本及土地清冊)。
- (三)開發基地內土地所有權人同意書（含擬捐贈之公共設施用地）。
- (四)擬捐贈公共設施用地之區位及規模(以圖表示之)。
- (五)套繪細部計畫之地籍圖(比例尺不得小於五百分之一)。
- (六)協議事項。
- (七)違反協議之處理。
- (八)其他必要事項。

### 四、開發義務

- (一)整體開發申請人應無償捐贈緊臨建築基地之公共設施用地予本府或羅東鎮公所所有，其捐贈比例為：
  - 1.工商綜合專用區內原屬住宅區之基地，應捐贈公共設施用地比例為該原基地面積之 25%。
  - 2.工商綜合專用區內原屬工業區之基地，應捐贈公共設施用地比例為該原基地面積之 40%。
- (二)開發申請人無法捐贈上開規定比例公共設施用地時，不足部分得以繳納代金，並由本府於專款帳戶內統一處分，該代金所得應作為本細部計畫區內

公共設施取得及建設費用。繳納之代金依本府核定本計畫區當期公共設施用地徵收補償標準計算。

(三)開發申請人捐贈公共設施用地面積比例，如大於上開規定者，超過部分，每逾 1%，得獎勵其建築基地容積率 2%。

(四)開發區內之公共設施皆由開發者興闢完成，並負責管理維護。

五本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

