

變更長濱都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 31 條規定訂定之。

二、住宅區：

（一）建蔽率不得大於 60%容積率不得大於 150%；惟若建蔽率不大於 50%，則容積率得調整為不得大於 180%。

（二）將來申請建築時，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，超過部分每超過 150 平方公尺應增設一部停車空間。

三、商業區：

（一）建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

（二）將來申請建築時，建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每超過 150 平方公尺應增設 1 部停車空間。

四、電信事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

七、社教用地：

（一）建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

（二）坵塊圖上之平均坡度在 30%至 40%之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得作為建築基地使用。

八、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

九、零售市場之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施訂定下列獎勵措施：

（一）有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

（二）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十一、下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築。但基地情形特殊經提臺東縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。

分區及用地別	退	縮	規	定	備	註
住宅區、商業區	面臨 1 號道路部分，自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其餘部分自道路境界線至少退縮 3.3 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路				退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。	

	為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	
其他使用分區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。

十二、本計畫區內之公共設施得依院頒「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」

及「臺灣省獎勵興建公共設施辦法」之規定作多目標使用。

十三、建築基地內法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。

十四、本要點未規定事項適用其他法令規定。