

變更東河都市計畫(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 23 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
- 三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
- 四、遊樂區以供遊樂及休憩使用為主，其土地及建築物應符合下列規定：
  - (一) 建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。對垃圾、污水、水土保持及遊樂設施之安全等四項，列為開發上之首要工作，應俱相關計畫書圖俾供主管機關之審核。
  - (二) 得設置餐飲、渡假小屋、遊樂休憩、園景眺望、運動、衛生及相關設施。
  - (三) 禁止變更地表，但建築物整地所必須或其他經主管機關核准者不在此限。
  - (四) 應整體開發，不得分割為小基地個別開發，且應先行提出整體開發計畫(包區括內建築配置、水土保持、排水及公共設施)並經有關主管機關審查核准。
  - (五) 區內應自行留設開發面積 2% 以上之停車場用地。
- 五、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 六、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 七、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 八、河川區得配合鄰近之公園及遊樂區供水上遊樂活動使用，並設置必要之附屬設施，但應經有關主管機關核准。
- 九、旅館區應依下列規定辦理：
  - (一) 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，發布實施後使得發照建築。
  - (二) 應以區段徵收開發方式辦理。
  - (三) 坡度超過 30% 部份，不得作為公共施用地，亦不得整地供築使用及作法定空地。
  - (四) 開發時應做好水土保持措施，並儘量維持原有地形地貌。
  - (五) 應於二年內提出細部計畫，否則應依法定程序恢復或變更為其他使用分區。
- 十、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 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	退縮建築規地	備註
--------	--------	----

住宅區 商業區	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,應以較寬道路為退縮面,兩面道路寬度相同者,擇一退縮)。	退縮建築之空地應植栽綠,不得設置圍籬,但得計入法定空地。
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。	退縮建築之空地應植栽綠,不得設置圍籬,但得計入法定空地。

十二、停車空間設置標準如下：

- (一) 實施區段徵收地區及 1,000 m<sup>2</sup> 以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。

總樓地皮面積	停車設置標準
250 平方公尺以下(含 250)	設置一部
超過 250—400 平方公尺	設置二部
超過 400—550 平方公尺	設置三部
以下類推	— — —

- (二) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第 59 條規定辦理。

十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益設施，訂定下列獎勵措施；

- (一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「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) 建築物提供部份樓皮面積供下列使用者，得增加所提供之樓地皮面積。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 m<sup>2</sup> 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。

十四、本要點未規定者適用其他法令規定。