

變更臺東鐵路新站附近地區(豐田地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 260%。

四、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

五、學校用地(文中、小用地)之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%；文(高)用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

六、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

七、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。

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮 5 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化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
商業區		
公共設施用地及公用事業設施	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。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如有特殊情形者，得由臺東縣都市設計審議委員會(或小組)審議決定。

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發佈實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

(二)前項以外地區，其退縮建築應依下表規定辦理，但如有特殊情形者，得由臺東縣都市設計審議委員會(或小組)審議決定。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則規定辦理。	
公共設施用地及公用事業設施	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化，但得計入法定空地。

八、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地情形特殊經提臺東縣都市設計審議委員會(或小組)審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車設置標準
1—250 平方公尺	設置一部
251—400 平方公尺	設置二部
401—550 平方公尺	設置三部
以下類推	

九、(一)有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依建築技術規則規定辦理。

(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、建築基地內之法定空地商業區應留設 1/3 以上，住宅區應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。

十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。