

變更臺東市知本鐵路車站附近地區都市計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點：

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

二、住宅區專供住宅建築使用，其土地及建築物之使用應依下列規定：

（一）建蔽率不得大於 60%。

（二）容積率不得大於 180%。

三、商業區專供建築商店及與商店有關之建築使用，其土地及建築物之使用應依下列規定：

（一）建蔽率不得大於 80%。

（二）容積率不得大於 240%。

四、郵電用地其土地及建築物之使用依下列規定：

（一）建蔽率不得大於 60%。

2.容積率不得大於 240%。

五、學校用地其土地及建築物之使用依下列規定：

（一）建蔽率不得大於 50%。

（二）容積率不得大於 150%。

六、市場用地其土地及建築物之使用依下列規定：

（一）建蔽率不得大於 80%。

（二）容積率不得大於 240%。

七、客運車站專用區其土地及建築物之使用依下列規定：

（一）建蔽率不得大於 40%。

（二）容積率不得大於 120%。

八、凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第九點規定增加興建樓地板面積。

（一）基地有一面臨接寬度在 8 公尺以上之道路，其臨接長度在 25 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者。

（二）基地面積在商業區為 1,000 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 1,500 平方公尺以上者。

九、依第八點規定所得增加之樓地板面積。 (ΔFA) 按下列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率 20%。

$$\Delta FA = S \cdot I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依下列規定計算：

1. 商業區： $I = 2 \cdot 89 \sqrt{S/A} - 1 \cdot 0$

2. 住宅區、機關用地： $I = 2 \cdot 04 \sqrt{S/A} - 1 \cdot 0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

十、依第 8 點規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在商業區為 1,500 平方公尺以上，在住宅區、機關用地為 2,000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（ ΔFA ）得依第 9 點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。

十一、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。