

擬定臺東鐵路新站附近地區 (卑南 南王地區)細部計畫書

擬定機關：臺東縣政府
中華民國九十四年三月

臺東縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明																											
都 市 計 畫 名 稱	擬定臺東鐵路新站附近地區(卑南、南王地區)細部計畫案																											
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第十七條																											
擬 定 都 市 計 畫 機 關	臺東縣政府																											
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 開 展 覽 90.06.01 ~ 90.06.30 並刊登於 90.05.31 ~ 06.02 更生日報																											
	說 明 會 90.06.15 上午十時於臺東縣政府七樓會議室																											
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表																											
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">縣</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">級</td> <td>90.08.08 第 103 次會審查通過</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>91.03.22 第 107 次會審查通過</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>91.04.03 第 108 次會審查通過</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>91.09.27 第 110 次會審查通過</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>91.10.29 第 111 次會審查通過</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>91.12.15 第 112 次會審查通過</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>92.01.09 第 113 次會審查通過</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>93.08.06 第 124 次會審查通過</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>93.12.15 第 126 次會審查通過</td> </tr> </table>	縣	級	90.08.08 第 103 次會審查通過			91.03.22 第 107 次會審查通過			91.04.03 第 108 次會審查通過			91.09.27 第 110 次會審查通過			91.10.29 第 111 次會審查通過			91.12.15 第 112 次會審查通過			92.01.09 第 113 次會審查通過			93.08.06 第 124 次會審查通過			93.12.15 第 126 次會審查通過
縣	級	90.08.08 第 103 次會審查通過																										
		91.03.22 第 107 次會審查通過																										
		91.04.03 第 108 次會審查通過																										
		91.09.27 第 110 次會審查通過																										
		91.10.29 第 111 次會審查通過																										
		91.12.15 第 112 次會審查通過																										
		92.01.09 第 113 次會審查通過																										
		93.08.06 第 124 次會審查通過																										
		93.12.15 第 126 次會審查通過																										

第一章 原有計畫概要

壹、計畫緣起

卑南都市計畫於民國 62 年 02 月 27 日經臺東縣政府以府建都字第 8298 號函發布實施。其後，為配合花東鐵路、南迴鐵路、臺東鐵路新站、康樂車站及民用航空站等重大建設而擬定臺東鐵路新站附近地區主要計畫，而原有卑南鄉公所所在地之卑南都市計畫區，亦涵括於此一計畫區內，後因本區域之行政轄區劃歸臺東市，各項都市建設均與主要計畫息息相關，故在擬定臺東鐵路新站附近地區都市計畫時，將卑南都市計畫納入主要計畫範圍並辦理第一次通盤檢討。

原有臺東鐵路新站附近地區主要計畫包括臺東鐵路新站地區、原卑南都市計畫區、康樂車站地區、馬蘭地區、豐田地區、豐年地區及機場附近地區等七處細部計畫區，其中除原卑南都市計畫區尚未擬定細部計畫外，其餘細部計畫區均已訂定完成且發布實施中。

本細部計畫區，位於主要計畫之中央地帶，依據該主要計畫分期分區發展計畫之指導，本細部計畫區屬於發展潛力較高而發展阻力較小之第一期優先發展區，其計畫範圍除大部以原卑南都市計畫範圍為依據外，並配合主要計畫及新站地區細部計畫範圍，將鄰近地區一併納入本細部計畫範圍，計畫面積 617.20 公頃。

本細部計畫案於民國 90 年完成規劃草案之擬定後，經提縣都委會多次審議，審議期間因「變更臺東鐵路新站附近地區主要計畫(第二次通盤檢討)案」業經內政部民國 93.11.16 台內營字第 0930087286 號函核定，並經臺東縣政府以民國 93.11.22 府城都字第 09300894269 號公告發布實施，故宜將主要計畫變更內容一併納入本計畫予以調整規劃。

貳、主要計畫概要

一、臺東鐵路新站附近地區主要計畫概要

(一) 實施經過

臺東鐵路新站附近地區主要計畫於民國 75 年 02 月 25 日發布實施，係為配合花東鐵路、南迴鐵路、臺東鐵路新站、康樂車站及民用航空站等重大建設而擬定。第一次主要計畫通盤檢討於民國 82 年 04 月 27 日發布實施，第二次通盤檢討於 93 年 11 月 25 日發布實施。

(二) 計畫範圍、面積及計畫年期

臺東鐵路新站附近地區主要計畫範圍，東北以卑南溪南側溪岸為界，東南邊毗連台東市都市計畫區，南至康樂村南緣約 100

公尺，北至臺東職訓總隊，西北以原有卑南都市計畫界西北方約 900 公尺為界，西至臺東第八公墓向西約 1000 公尺處為界。計畫面積合計為 2465.73 公頃。計畫年期至民國 100 年。

(三)計畫性質

本計畫區緊鄰臺東市區，與台東市都市計畫應屬一個整體，而為東部區域之區域中心都市之一部分，為兼具交通、文教、農、工、商等各種功能之都市。

(四)計畫人口及計畫居住密度

計畫人口為 111,200 人，計畫居住密度每公頃約 255 人(含商業區面積計算)。

(五)土地使用計畫

配合臺東新站及康樂車站闢建之發展需要，以既有集居地區為基礎劃設為八個住宅鄰里單元(1.鐵路新站地區，2.卑南、南王地區，3.岩灣地區，4.馬蘭地區，5.豐年地區，6.豐田地區，7.康樂地區，8.機場附近地區)；並配合發展需要，劃設商業區 5 處、工業區 4 處、倉儲區 1 處、旅館區 1 處、私立育仁中學 1 處、文教區 1 處、加油站專用區 2 處、宗教專用區 2 處、車站專用區 2 處、社會福利事業專用區 2 處及河川區、保護區、農業區等。

(六)公共設施計畫

共劃設機關用地 20 處、國小用地 9 處、國中用地 3 處、高中用地 2 處、區域性公園用地 1 處、社區性公園用地 5 處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地 2 處、體育場用地 4 處(含體育公園)、綠地 7 處、廣場用地 5 處、廣場兼停車場用地 6 處、市場用地 1 處、社教用地 1 處、油庫用地 1 處、機場用地 1 處、人行廣場用地、醫療用地 1 處、墓地及溝渠用地等。

(七)交通系統計畫

1. 鐵路

配合南迴鐵路路線及臺東鐵路新站與康樂車站所需用地均劃設為鐵路用地，另現有花東鐵路路線、馬蘭車站用地及南迴鐵路豐年機場支線亦劃設為鐵路用地。

2. 道路

主要聯外道路共有：(1)自鐵路新站向東通往臺東、花蓮之一 1 號道路、(2)通往成功、花蓮之臺十一號省道(海線)、(3)通往花蓮之原臺九號省道(山線)、(4)通往高雄之臺九號省道等四線，區內道路則依住宅社區之分佈配設主要道路及次要道路。此外，於卑南、南王地區內劃設有出入道路及人行步道。

(八)分期分區發展計畫

配合實際發展趨勢及地方財力負擔，使計畫區能循序發展，

訂定分期分區發展計畫。

二、本細部計畫區(卑南、南王地區)主要計畫概要

(一)計畫範圍及面積

卑南、南王地區位於臺東鐵路新站附近地區之中央地帶，計畫範圍東南到臺東市界，西南至太平溪界，西北至卑南文化公園，北側與臺東鐵路新站地區細部計畫相鄰，東北則迄貓山附近之農業區，計畫面積 617.20 公頃。

(二)土地使用計畫

卑南、南王地區主要計畫之土地使用，劃設住宅區、商業區、乙種工業區 2 處、加油站專用區 1 處、宗教專用區 1 處、河川區、保護區及農業區。

(三)公共設施計畫

卑南、南王地區主要計畫之公共設施用地，共劃設機關用地 7 處、國小用地 2 處、國中用地 1 處、區域性公園用地 1 處、社區性公園用地 1 處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地 2 處、體育場三處(含體育公園)、廣場兼停車場用地 3 處、市場用地 1 處、醫療用地 1 處、人行廣場用地及溝渠用地。

(四)交通系統計畫

1. 鐵路

卑南、南王地區內之南迴鐵路路線用地範圍劃設為鐵路用地。

2. 道路

卑南、南王地區主要計畫共劃設一條聯外道路(臺九號省道)，區內道路則依住宅社區之分佈配設主要道路及次要道路，為便於行人並劃設出入道路及四公尺之人行步道。

(五)分期分區發展計畫

依據主要計畫分期分區發展計畫，卑南、南王地區屬於發展潛力較高而發展阻力較小之第一期優先發展區。

圖一 主要計畫與本細部計畫關係位置圖

圖二 臺東鐵路新站附近地區主要計畫示意圖

表一 臺東鐵路新站附近地區主要計畫土地使用面積分配表

圖三 本細部計畫區(卑南、南王地區)主要計畫示意圖

表二 本細部計畫區(卑南、南王地區)主要計畫土地使用面積分配表

第四章 實質計畫

壹、計畫範圍與面積

本細部計畫區位於主要計畫之中央地帶，計畫範圍東南至台東都市計畫界，西南至太平溪界，西北至卑南文化公園，北側與臺東鐵路新站地區細部計畫區相鄰，東北則迄貓山附近之農業區；行政轄區包括卑南里、南王里、南榮里之大部分及馬蘭里之一部分在內，計畫面積 617.20 公頃。

貳、計畫性質

屬市鎮計畫內之細部計畫。

參、計畫年期

計畫目標年訂為民國 100 年。

肆、計畫人口與計畫居住密度

依據主要計畫之人口分派原卑南都市計畫之容納人口為 21,600 人，但因本細部計畫範圍略為擴大調整，故將計畫人口訂為 24,000 人，計畫居住密度每公頃約 255 人(含住宅區及商業區面積計算)。

伍、土地使用分區計畫

一、住宅區

住宅區為原主要計畫劃設，除劃設細部計畫道路、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及原主要計畫規定以區段徵收方式開發之地區優先配置適當之公共設施用地外，餘仍保留，計畫面積 87.01 公頃。

二、商業區

依據主要計畫保留劃設社區商業區 1 處及鄰里商業區 1 處，面積合計 1.97 公頃。

三、乙種工業區

依據主要計畫劃設乙種工業區 2 處，除配合細部計畫道路劃設需要外，餘仍保留，面積合計 2.29 公頃。

四、加油站專用區

依據主要計畫保留劃設加油站專用區 1 處，計畫面積 0.14 公頃。

五、宗教專用區

依據主要計畫保留劃設宗教專用區 1 處，計畫面積 0.27 公頃。

六、河川區

依據主要計畫將計畫區內之卑南灌溉大圳劃設為河川區，計畫面積 5.46 公頃。

七、保護區

保護區係依據主要計畫保留劃設，計畫面積 10.90 公頃。

八、農業區

主要計畫劃設之農業區除部分配合細部計畫道路劃設之需要外，餘仍保留，計畫面積 400.26 公頃。

陸、公共設施用地計畫

一、機關用地

主要計畫劃設之機關除機二十三及機二十六配合細部計畫道路劃設之需要外，餘仍保留，計畫面積合計 9.43 公頃。

二、學校用地

(一) 國小用地

依據主要計畫保留劃設國小 2 處，分別為現有之卑南國小及南王國小，計畫面積合計 4.93 公頃。

(二) 國中用地

依據主要計畫保留劃設國中 1 處，即現有之卑南國中，計畫面積 4.08 公頃。

三、公園用地

(一) 區域性公園

依據主要計畫保留劃設區域性公園 1 處(公二)，已由國立台灣史前文物博物館興建卑南文化公園，計畫面積 18.12 公頃。又依據主要計畫附帶條件之規定，公二於細部規劃時應留設 1.09 公頃以上之廣場用地及 0.88 公頃以上之廣場兼停車場用地。

(二) 社區性公園

依據主要計畫保留劃設社區性公園 1 處(公五)，計畫面積 2.70 公頃。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

除依據主要計畫保留劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 2 處外，本次細部計畫新劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 2 處，計畫面積合計 1.37 公頃。

五、體育場用地(含體育公園)

依據主要計畫保留劃設體育場用地 2 處及體育公園用地 1 處，計畫面積合計 10.37 公頃。

六、綠帶用地

為本次細部計畫新劃設，係為配合鄰近台東都市計畫區內綠帶之連貫性而劃設，計畫面積 0.07 公頃。

七、廣場兼停車場用地

依據主要計畫保留劃設廣場兼停車場用地 3 處，計畫面積合計 0.73 公頃。

八、市場用地

依據主要計畫保留劃設市場用地 1 處，計畫面積合計 0.15 公頃。

九、人行廣場用地

依據主要計畫保留劃設人行廣場用地 1 處，計畫面積 0.53 公頃。

十、醫療用地

依據主要計畫保留劃設醫療用地 1 處，計畫面積 2.07 公頃。

十一、溝渠用地

依據主要計畫保留劃設溝渠用地，計畫面積 1.04 公頃。

柒、交通系統計畫

一、鐵路用地

依據主要計畫將計畫區內之南迴鐵路路線範圍保留劃設為鐵路用地，面積合計 7.43 公頃。

二、道路用地

本細部計畫區內之道路系統除依據主要計畫劃設仍予保留者外，於區段徵收地區及較大街廓之住宅區內劃設區內次要及出入道路，並酌設四公尺寬之人行步道以便行人通行。

(一)主要道路

1. 四 5 號道路(臺九號省道)：為主要計畫劃設，係本計畫區向西北通往花蓮之聯外幹道，東南接台東市都市計畫之一 1 號道路，計畫寬度 20 公尺。
2. 一 2 號道路：為主要計畫劃設，自二 1 號道路至計畫區東側範圍線，計畫寬度 50 公尺。
3. 二 1 號道路：為主要計畫劃設，自一 2 號道路至計畫區南

側範圍線，計畫寬度 30 公尺。

4. 三 1 號道路：為主要計畫劃設，自四 4 號道路至鐵路東側約 120 公尺，計畫寬度 25 公尺。
5. 四 4 號道路：為主要計畫劃設，自三 1 號道路至計畫區西南側範圍線，計畫寬度 20 公尺。
6. 四 6 號道路：為主要計畫劃設，自計畫區東側範圍線至四 5 號道路，計畫寬度 20 公尺。

(二) 次要道路及出入道路

由主要道路分歧配設區內次要道路及出入道路，計畫寬度分別為 15 公尺、12 公尺、10 公尺及 8 公尺；另為方便行人酌設 4 公尺寬之人行步道。

捌、都市防災計畫

一、防(救)災據點

所謂防(救)災據點，對居民而言除可提供正確且迅速之防災消息外，並具有收容避難、醫療救護及準備生活必需品之功能，未來也應朝向兼具防災教育，指導民眾基本防災措施之機能。

(一) 防(救)災避難場所

緊急疏散地區：指定對象為本計畫區內之公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場、體育場、中小學的外部空間及外圍農業區、保護區等。

災民安置場所：此層級必須擁有較完善的設施及可供蔽護的場所，以本計畫區而言，學校是較為理想的對象；此外各政府機關因對外連繫及獲得各種情報資訊較為便利，也可作為一般收容場所。

(二) 防(救)災避難設施

種類	防災必要設備及設施	作為防災基地使用之地點
緊急疏散地區	區域內居民間之情報聯絡設備及對外之通信設備居民進行災害因應活動所須之器材與廣場。	公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、廣場兼停車場、體育場、中小學外部空間、外圍農業區及保護區。
災民安置場所	除以上必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，和提供避難者所需之水、糧食及生活必需品。	學校、政府機關、警察機關及醫院等。

二、防(救)災路線

(一)消防救災路線

本計畫區防災道路系統之規劃主要係依據道路層級及寬度來劃分，此外，更應視現有道路的地理位置及實質空間條件等，分別賦予其不同之機能。

1. 緊急道路：

指定本計畫區四 5 號道路(寬 20 公尺)、一 2 號道路(寬 50 公尺)、二 1 號道路(寬 30 公尺)、三 1 號道路(寬 25 公尺)、四 4 號道路(寬 20 公尺)及四 6 號道路(寬 20 公尺)為緊急道路，此道路為本計畫區聯外及主要道路系統。除寬度考量外，並因其貫穿本計畫區之聚落中心，故為本計畫區內相當重要的防災道路。

2. 救援輔助道路：

以本計畫區內之次要道路為救援輔助道路，提供消防、救災及運送區外救援物資之輔助機能，同時亦作為居民通往避難場所之路徑使用。

(二)火災防止延燒地帶

本計畫之開放空間及道路系統可作為火災防止延燒地帶。

玖、事業及財務計畫

一、開發方式

(一)計畫區內舊有及發展密集地區之公共設施用地以一般徵收方式開發。

(二)計畫區新劃設之鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公(兒)十六 1)之土地權屬為國有，採公地撥用之方式辦理。

(三)計畫區內四 6 號道路以東之住宅區，依臺東鐵路新站附近地區主要計畫之附帶條件，應以區段徵收之方式開發。

(四)計畫區內尚未發展地區，宜配合細部計畫道路之規劃，採市地重劃方式開發。

二、處理原則

(一)區段徵收係以地主領回抵價地比例百分之四十為估算財務計畫之依據，實際領回抵價地之面積應以報經區段徵收主管機關核定者為準。

(二)市地重劃之範圍，應以報經市地重劃主管機關核定之市地重劃計畫書圖範圍為準。

三、區段徵收之財務計畫

(一)開發費用

本細部計畫區段徵收之開發費用項目包括如下：

1. 區段徵收作業費

包括地籍整理費等。

2. 補償費

包括地價補償費及地上物補償費等。

3. 公共工程費

包括整地道路、地下管道、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠帶用地等之規劃、設計、施工費用及工程管理費等項。

4. 貸款利息

利息之概算，依實際進度，區段徵收作業費利息、補償費利息及公共工程費之利息均以 12 個月全額估算。

依上述各項開發費用概算結果，本區段徵收區總開發費用約 47,147,600 元。

(二) 土地處分方式

1. 發還地主抵價地(住宅區)，面積 0.52 公頃。

2. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠帶用地及道路用地等面積 0.43 公頃，係無償登記為縣有。

3. 其餘可供建築土地(住宅區)，面積 0.34 公頃，依平均地權條例規定，應予標售。

(三) 財務效益分析

本細部計畫以區段徵收開發方式辦理之地區，開發完成後，依平均地權條例之規定估算財務效益如後：

1. 為平衡開發成本，可供標售之土地面積為 0.34 公頃。

2. 前項依土地處分方式之參考單價，係參考鄰近市價，訂為每坪 80,000 元，約合每公頃 242,400,000 元。

3. 本細部計畫區辦理區段徵收之總回收金額約為 82,416,000 元，而財務效益則為總回收金額扣除總開發費用，約 35,268,400 元。

拾、土地使用分區管制要點

本計畫係屬市鎮計畫之細部計畫，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之規定，訂定土地使用分區管制要點(詳附錄)。本要點共分三章：

第一章 「總則」：說明本要點之法令依據及各章之適用範圍。

第二章 「土地使用分區管制及開發強度」：規定全區之土地使用分區管制事項。

第三章 「都市設計事項」：為維護及塑造本細部計畫區之整體景觀風格意象，訂定都市設計管制事項。

表十一 擬定臺東鐵路新站附近地區(卑南、南王地區)細部計畫區段徵收範圍面積表

項 目		面 積 (公 頃)	比 例 (%)
住 宅 區		0.86	66.67
公 共 施 設 用 地	鄰里公園兼兒童遊樂場地	0.08	6.20
	綠 帶 用 地	0.07	5.43
	道 路 用 地	0.28	21.70
	小 計	0.43	33.33
合 計		1.29	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

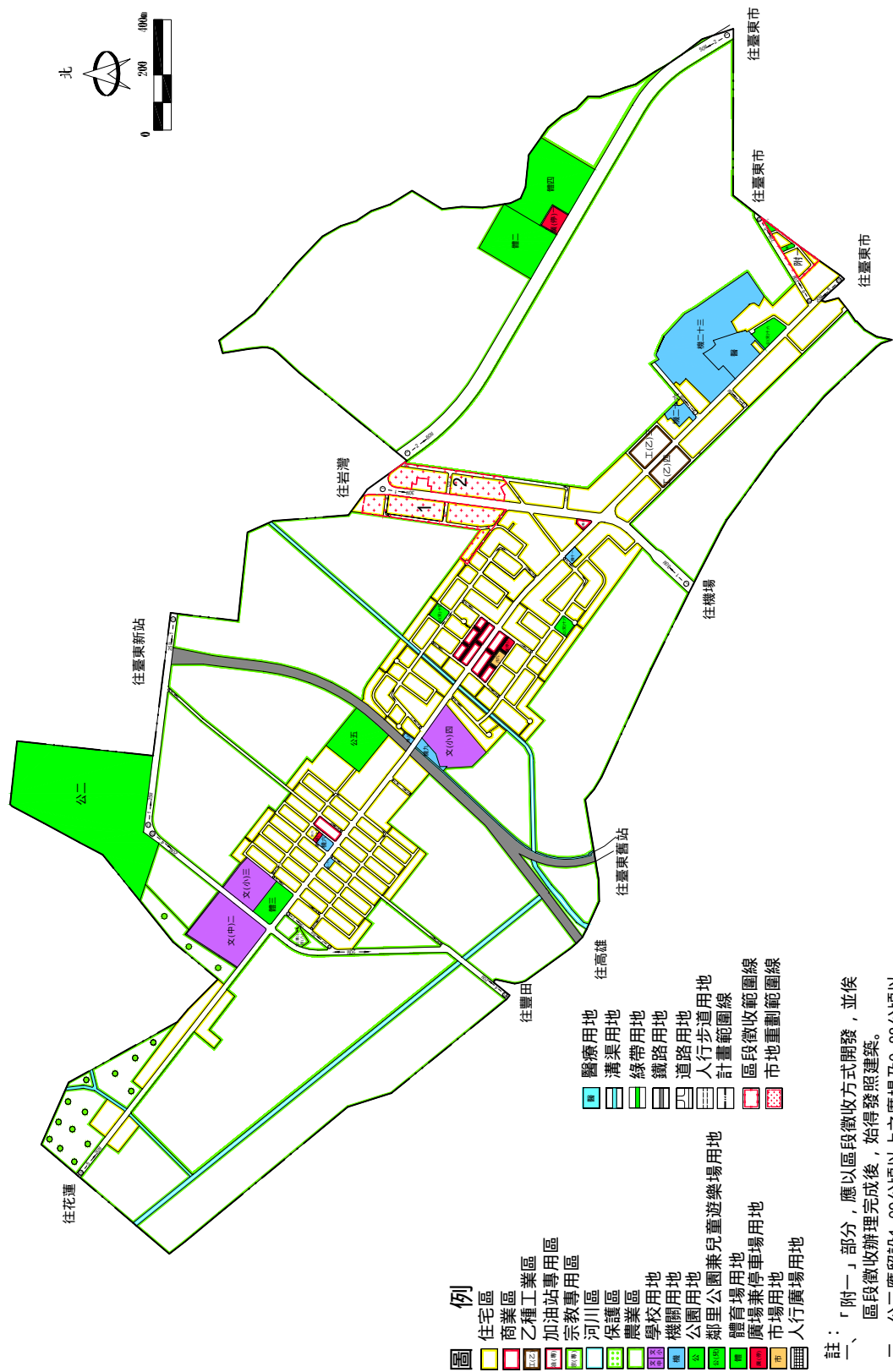
表十二 擬定臺東鐵路新站附近地區(卑南、南王地區)細部計畫市地重劃範圍面積表

使用分區	重劃區別	重 劃 區 1		重 劃 區 2		合 計	
		面 積 (公 頃)	比 例 (%)	面 積 (公 頃)	比 例 (%)	面 積 (公 頃)	比 例 (%)
住 宅 區		3.78	84.75	2.83	83.73	6.61	84.31
道路用地		0.68	15.25	0.55	16.27	1.23	15.69
合 計		4.46	100.00	3.38	100.00	7.84	100.00

註：1.表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

2.市地重劃之範圍應以報經市地重劃主管機關核定者為準。

圖十 擬定臺東鐵路新站附近地區(卑南、南王地區)細部計畫市地重劃範圍示意圖



註：「附一」部分，應以區段徵收方式開發，並俟區段徵收辦理完成後，始得發照建築。
 二、公二應留設1.09公頃以上之廣場及0.88公頃以上之廣場兼停車場。