

附錄一 變更臺東鐵路新站附近地區（臺東新站地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點

| 原 計 畫 條 文 | 變 更 後 條 文 | 備 註 |
|---|---|----------------------|
| 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。 | 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。 | 修正法條依據。 |
| 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百二十；建築基地鄰接寬度二十公尺以上道路者，其縱深三十公尺範圍內得酌予提高為容積率不得大於百分之二百五十。 | 二、住宅區： （一）建蔽率不得大於60%，容積率不得大於220%；建築基地鄰接寬度20公尺以上道路者，其縱深30公尺範圍內得酌予提高為容積率不得大於250%；但位於再發展地區者，其容積率一律不得大於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。 | 增列再發展地區容積率及留設停車空間規定。 |
| 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百二十。 | 三、商業區： （一）建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%；但位於再發展地區者，其容積率不得大於240%。 （二）將來申請建築時，建築樓地板面積在 200 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過部分每超過 120 平方公尺應增設一部停車空間。 | 增列再發展地區容積率及留設停車空間規定。 |
| 四、住宅區及商業區內建築基地為完整之計畫街廓或建築基地有一面臨接寬度十二公尺以上之計畫道路，其臨接部分長度在十五公尺以上，且面積在二、 平方公尺以上者，得比照「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」辦理。 | | 條文刪除 |

附錄一 變更臺東鐵路新站附近地區（臺東新站地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點

| 原 計 畫 條 文 | 變 更 後 條 文 | 備 註 |
|--|--|------|
| 五、倉儲區專供建築倉庫及相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於一八。 | | 條文刪除 |
| 六、客運車站專供客運班車停靠及其附屬設施使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於一。 | 四、車站專用區專之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。一樓得作停車場、客貨站及有關之辦公處所、電信、無線設備及機房等；二樓以上得作百貨商場、商店街、餐飲服務、一般商業辦公處所、旅館或觀光旅館、補習班等。 | |
| 七、機關用地其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五。 | 五、機關用地其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。 | 同原條文 |
| 八、零售市場之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百四十。 | 六、零售市場之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。 | 同原條文 |
| | 七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。 | 增訂條文 |
| | 八、設置公共開放空間及公益性設施獎勵規定： (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左列使用者，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 | 增訂條文 |

附錄一 變更臺東鐵路新站附近地區（臺東新站地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點

| 原 計 畫 條 文 | 變 更 後 條 文 | 備 註 | | | | | | | | | |
|---------------|---|----------------------|---------|-----|---------|--|----------------------|---------------|---|----------------------|------|
| | <p>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。</p> <p>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。</p> | | | | | | | | | | |
| | <p>九、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左表規定退縮建築。但基地情形特殊經提台東縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。</p> <table border="1" data-bbox="683 967 1251 1908"> <thead> <tr> <th data-bbox="683 967 810 1010"></th> <th data-bbox="810 967 1118 1010">退 縮 規 定</th> <th data-bbox="1118 967 1251 1010">備 註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="683 1010 810 1608">住宅區、商業區</td> <td data-bbox="810 1010 1118 1608">面臨二十公尺以上（含二十公尺）道路部分，自道路境界線至少退縮五公尺建築，其餘部分自道路境界線至少退縮三公公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。）</td> <td data-bbox="1118 1010 1251 1608">退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="683 1608 810 1908">其他使用分區及公共設施用地</td> <td data-bbox="810 1608 1118 1908">自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公公尺。</td> <td data-bbox="1118 1608 1251 1908">退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。</td> </tr> </tbody> </table> | | 退 縮 規 定 | 備 註 | 住宅區、商業區 | 面臨二十公尺以上（含二十公尺）道路部分，自道路境界線至少退縮五公尺建築，其餘部分自道路境界線至少退縮三公公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。） | 退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。 | 其他使用分區及公共設施用地 | 自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公公尺。 | 退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。 | 增訂條文 |
| | 退 縮 規 定 | 備 註 | | | | | | | | | |
| 住宅區、商業區 | 面臨二十公尺以上（含二十公尺）道路部分，自道路境界線至少退縮五公尺建築，其餘部分自道路境界線至少退縮三公公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。） | 退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。 | | | | | | | | | |
| 其他使用分區及公共設施用地 | 自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公公尺。 | 退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。 | | | | | | | | | |

附錄一 變更臺東鐵路新站附近地區（臺東新站地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點

| 原 計 畫 條 文 | 變 更 後 條 文 | 備 註 |
|-----------------------------|-----------------------------|------|
| 十、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。 | 十、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。 | 同原條文 |
| 十一、本要點未規定事項適用其他法令規定。 | 十一、本要點未規定事項適用其他法令規定。 | 同原條文 |

附錄二 變更臺東鐵路新站附近地區（臺東新站地區）細部計畫（第一次通盤檢討）「再發展地區土地開發管理要點」

- 一、為有效誘導改善並提昇已發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱之再發展地區土地係指本計畫區不納入市地重劃範圍內之住宅區及商業區。
- 三、本要點之主管機關為臺東縣政府。
- 四、私人辦理再發展地區土地開發可採行整體開發或個別建築開發方式辦理，為採行整體開發者得依本要點獎勵規定獎勵之。
- 五、再發展地區土地開發，以土地權利關係人申請自行辦理為主，並由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。
- 六、再發展地區土地申請整體開發者，應符合下列規定：
 - (一)最小開發規模不得低於 .二公頃。
 - (二)申請者需擬具整體開發計畫提交當地縣（市）政府再發展區土地開發審議小組審查，審議小組並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍符合上述規定後，始得依相關法令規定向主管單位申請開發建築。
- 七、整體開發計畫應以書、圖表明下列事項：
 - (一)計畫地區範圍及其面積。
 - (二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。
 - (三)發展現況分析。
 - (四)土地及地上物處理計畫。
 - (五)土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。
 - (六)公共設施建設計畫。
 - (七)事業及財務計畫。
 - (八)實施進度。
 - (九)其他配合辦理事項。
- 八 再發展地區土地採行整體開發者，得依下列獎勵規定申請開發建築：

V：整體開發之容積率 $V=V_0 \times (1 + (V_1 - 0.1) + V_2) / (1 - V_1)$

V₀：基準容積(住宅區訂為 180%、商業區訂為 240%)

V₁：提供公共設施之比例（不得少於開發面積之 20%）

V₂：獎勵係數（訂為 .二）
- 九、再發展地區土地整體開發須依其開發面積設置必要之公共設施用地，其面積扣除法定空地後不得少於整體開發面積之百分之二十，該項土地於開發完成後，其土地權屬應登記為縣或市有。
- 十、為審查整體開發計畫內容，再發展地區土地開發審議小組，應由縣政府於都市計畫再發展地區範圍發布實施後籌編設立。如整體開

發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另依法定程序辦理。縣政府如已成立其他相關審議小組或委員會，可由其取代再發展地區土地開發審議小組之功能。

- 十一、再發展地區範圍經發布實施後，縣政府為瞭解當地居民之意願，應舉辦公聽會說明、宣導及溝通，並蒐集民眾意見。另實施狀況，及民眾意見，縣政府應於下次都市計畫通盤檢討前編列報告，以作為開發政策釐訂及通盤檢討規劃、審議之依據。
- 十二、已適用本要點規定作整體開發獎勵者，不得再適用其他開發獎勵。