

# 變更大武都市計畫 (第三次通盤檢討)書

擬定機關：台東縣政府  
中華民國九十一年十月

# 台東縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更大武都市計畫(第三次通盤檢討)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	台東縣政府	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	82.12.01 82.12.30 公告 30 天刊登於 82.12.1、82.12.2、82.12.4 更生日報
	公 開 展 覽	85.07.10 85.08.08 公告 30 天 刊登於 85.07.09 85.07.11 更生日報
	說 明 會	85.07.19 大武鄉公所
人 民 團 體 陳 情 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	縣 級	86.06.21 第 87 次會審查通過 87.04.20 第 88 次會審查通過 87.09.21 第 90 次會審查通過
	部 級	89.04.25 第 485 次會審查通過

# 第一章 原有都市計畫概要

## 壹、實施經過

大武都市計畫於民國 62 年 3 月 27 日發布實施，其後曾於民國 72 年 1 月辦理第一次通盤檢討，於民國 78 年 1 月辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討，於民國 79 年 3 月辦理第二次通盤檢討，並曾於民國 82 年 5 月、90 年 1 月及 91 年 8 月共辦理過三次個案變更。

## 貳、計畫範圍及計畫目標年

### 一、計畫範圍：

(一)大武部分 - 東濱太平洋，南至大武舊鄉街南端，西臨山區，北至大武溪北方山地。面積為 67.77 公頃。

(二)尚武部分 - 東至大武漁港，南迄鄉街南端，西接山區，北至大武朝庸溪。面積為 33.66 公頃。

### 二、計畫目標年至民國 85 年。

## 參、計畫人口及密度

一、大武部分 - 計畫人口為 5,000 人，居住密度為每公頃約 260 人。

二、尚武部分 - 計畫人口為 4,500 人，居住密度為每公頃約 270 人。

## 肆、土地使用分區計畫

以既有之大武、尚武集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為 2 個住宅鄰里單元(大武、尚武各一個鄰里單元)，並劃設商業區、保存區、原住民產業專用區、行水區、保護區等土地使用分區。

## 伍、公共設施用地計畫

共劃設機關用地 8 處、國小用地 2 處、國中用地 1 處、兒童遊樂場用地 1 處、市場用地 2 處、停車場用地 4 處及廣場用地、人行廣場用地、公路車站用地、綠地、堤防用地等公共設施用地。

## 陸、交通系統計畫

### 一、鐵路用地

本計畫區大武車站及其調車場用地、南迴鐵路用地沿線等劃設

為鐵路用地。

## 二、道路

主要聯外道路二條，分別通往台東及高雄。另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。

## 柒、分期分區發展計畫

由於本計畫區都市規模不大，且住宅區、商業區及公共設施等都市發展用地，大部分以既有聚落、商店等加以整理規劃而成，為使計畫區有系統之健全發展，乃依人口密度及發展現況劃分為已發展區及優先發展區。

### 一、已發展區

就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，或建築用地使用率已達 80 % 以上之地區劃定之。

### 二、優先發展區

依據人口分布計畫，未來 10 年之人口成長推計及計畫人口密度計算所需發展面積，選擇發展潛力較高地區或要實施市地重劃地區劃定之。

表一 大武都市計畫歷次個案變更一覽表

表二 原有大武都市計畫土地使用計畫面積分配表

圖一 原有大武都市計畫示意圖

圖二 原有大武都市計畫分期分區發展計畫示意圖

## 第三章 檢討後之計畫

### 壹、計畫範圍及面積

#### 一、大武部分

東濱太平洋，南至大武舊鄉街南端，西臨山區，北至大武溪北方山地。面積為 67.77 公頃。

#### 二、尚武部分

東至大武漁港港邊，南迄鄉街南端，西臨山區，北至大武朝庸溪。面積為 33.66 公頃。

### 貳、計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

### 參、計畫人口及密度

#### 一、大武部分

計畫人口為 5,000 人，居住密度為每公頃約 240 人(含商業區面積計算)。

#### 二、尚武部分

計畫人口為 4,500 人，居住密度為每公頃約 270 人(含商業區面積計算)。

### 肆、土地使用分區計畫

#### 一、住宅區

以現有大武、尚武聚落為基礎，配合集居規模，劃設大武、尚武二個住宅鄰里單元。大武部分住宅區面積為 18.30 公頃，尚武部分住宅區面積為 14.88 公頃；其中環境地質資料調查結果屬於高潛感低利用地區範圍內之住宅區，劃設為「住一」，其餘則劃設為「住二」。

#### 二、商業區

共劃設大武、尚武鄰里中心商業區各一處及大武舊市街鄰里商業區一處。大武部分商業區面積 3.00 公頃，尚武部分商業區面積 1.63 公頃；其中環境地質資料調查結果屬於高潛感低利用地區範圍內之商業區，劃設為「商一」，其餘則劃設為「商二」。

### 三、宗教專用區

大武、尚武部分各劃設宗教專用區一處，面積分別為 0.05 公頃及 0.02 公頃。

### 四、原住民產業專用區

大武部分劃設原住民產業專用區一處，面積 0.79 公頃。

### 五、河川區

大武部分劃設河川區面積 6.62 公頃，尚武部分劃設河川區面積 0.69 公頃。

### 六、保護區

陡坡地區及沙灘地劃設為保護區，大武部分保護區面積 11.15 公頃，尚武部分保護區面積 8.55 公頃。

## 伍、公共設施用地計畫

### 一、機關用地

(一)大武部分 - 共劃設機關用地五處，其中機二為現有公路局監工站，機三為警察局等機關，機四為現有衛生所、測候所，機七供民眾活動中心使用，機十為新劃設供林務局臺東林管處大武工作站使用，面積合計 1.62 公頃。

(二)尚武部分 - 共劃設機關用地二處，其中機五為現有鄉公所等單位，機六為現有派出所，面積合計 0.50 公頃。

### 二、學校用地

(一)大武部分 - 劃設國小一處、國中一處，其中文(小)一為現有大武國小，文(中)為現有大武國中。面積合計 5.87 公頃。

(二)尚武部分 - 劃設國小用地一處，為現有之尚武國小，面積 2.43 公頃。

### 三、公園兼兒童遊樂場用地

大武部分劃設鄰里公園兼兒童遊樂場 1 處，面積 0.33 公頃。

### 四、兒童遊樂場用地

(一)大武部分 - 劃設兒童遊樂場用地 1 處，面積 0.41 公頃。

(二)尚武部分 - 劃設兒童遊樂場用地 1 處，面積 0.25 公頃。

### 五、市場用地

(一)大武部分 - 劃設零售市場一處，面積 0.10 公頃。

(二)尚武部分 - 劃設零售市場一處，面積 0.12 公頃。

### 六、停車場用地

(一)大武部分 - 劃設停車場用地 3 處，面積 0.36 公頃。

(二)尚武部分 - 劃設停車場用地 2 處，面積 0.18 公頃。

#### 七、人行廣場用地

大武、尚武鄰里中心內各劃設有人行廣場，面積分別為 0.16 公頃及 0.36 公頃。

#### 八、公路車站用地

大武部分劃設公路車站用地一處，面積 0.39 公頃。

#### 九、電信事業用地

大武部分劃設電信事業用地 1 處，面積 0.23 公頃。

#### 十、自來水事業用地

大武部分劃設自來水事業用地一處，面積 0.06 公頃。

#### 十一、綠地

(一)大武部分 - 劃設綠地面積 0.82 公頃。

(二)尚武部分 - 劃設綠地面積 0.24 公頃。

#### 十二、綠地兼人行步道

大武部分大武溪兩側劃設有綠地兼供人行步道，面積 0.62 公頃。

#### 十三、堤防用地

大武、尚武部分各劃設堤防用地面積分別為 1.32 公頃及 0.20 公頃。

## 陸、交通系統計畫

### 一、鐵路

大武部分，南迴鐵路及大武火車站用地範圍，劃設為鐵路用地，面積共計 6.75 公頃。

### 二、道路

茲將本計畫區之道路系統依其功能層級予以區分為：

#### (一)聯外道路

- 1.大武部分： - 1 號道路(台九號省道)為本計畫區之主要聯外道路，南往高雄，北往台東，計畫寬度為 20 公尺(部分用地在計畫區外)， - 2、 - 3 號道路為次要聯外道路，分別通往和平部落及加羅板，計畫寬度均為 12 公尺。
- 2.尚武部分： - 1 號道路(台九號省道)為本計畫區之主要聯外道路，南往高雄，北往台東，計畫寬度為 20 公尺(部分用地在計畫區外)， - 4 號道路為次要聯外道路，由尚武地區通往金龍湖。

## (二)區內道路

- 1.大武部分：配設區內主要、次要及服務道路等，其計畫寬度分別為 12 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。
- 2.尚武部分：配設區內主要、次要及服務道路等，其計畫寬度分別為 12 公尺、10 公尺、8 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

## 柒、公共設施用地多目標使用方案

為加速都市計畫公共設施用地之建設，並鼓勵民間投資興建公共設施，以發展都市建設，本計畫區內符合多目標使用方案之公共設施用地，指定得作多目標使用。

## 捌、分期分區發展計畫

為使計畫區有系統之健全發展，乃依人口密度及發展現況劃分為已發展區及優先發展區。

- 一、已發展區：就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，或建築用地使用率已達 80 % 以上之地區劃定之。
- 二、優先發展區：依據人口分布計畫，未來 10 年之人口成長推計及計畫人口密度計算所需發展面積，選擇發展潛力較高地區或要實施市地重劃地區劃定之。

## 玖、土地使用分區管制要點

依據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之規定，並參照「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」，配合本次檢討內容訂定土地使用分區管制要點，以促進土地之合理利用及維護都市生活環境品質，其要點詳附錄。

## 拾、事業及財務計畫

分二部分說明如下：

- 一、本事業及財務計畫，包括配合未開闢之機關、學校、兒童遊樂場、市場、停車場、人行廣場、綠地、堤防及道路等公共設施之土地徵收及開闢經費之估算，(不含本次通盤檢討大武車站前採市地重劃之變更案)，其總經費約 18,667 萬元。
- 二、至於本次檢討，配合鐵路局實際使用範圍，以附帶條件方式重新調

整站前土地使用分區及公共設施計畫案，其開發方式、實施進度及經費預估如下（依據都市計畫法第十五條第一項第九、十款規定）：

(一)開發方式：

本計畫附帶條件辦理開發之開發方式係以市地重劃方式辦理。

(二)實施期程及進度：

本市地重劃之預定開發時程為至民國 100 年完成。

(三)市地重劃開發費用

本市地重劃開發費用共計新臺幣 3,072 萬元，其中東側部分約 2,706 萬元及西側部分約 366 萬元，其負擔項目及金額包括：

1. 工程費及地上物拆遷補償費：2,695 萬元
2. 行政作業費：200 萬元
3. 貸款利息：177 萬元

以上市地重劃概估之工程費、地上物拆遷補償費、行政作業費及貸款利息等負擔，係依據「重劃後地價按(91)年度公告現植每平方公尺 1900 元，及考量本地區之位置地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形約以每平方公尺 2500 元」估計。

## 拾壹、都市防災計畫

依據「災害防救方案」由行政院研考會選定為八十五年度重點項目，執行計畫中之第十項有關都市規劃時須納入防災考量。將本計畫區內之避難場所、路線予以明確指出，以提昇全民之災害應變能力，減輕損失，保障生命財產之安全。

表八 變更大武都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫面積分配表

表九-一 變更大武都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施計畫用地明細表(大武部分)

表九-二 變更大武都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施計畫用地明細表(尚武部分)

表十-一 變更大武都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號表(大武部分)

表十-二 變更大武都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號表(尚武部分)

表十一 變更大武都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表

圖五 變更大武都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖

圖六 變更大武都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖

圖七 變更大武都市計畫(第三次通盤檢討)都市防災路線示意圖

附錄 變更大武都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點