

臺東縣各都市計畫土地使用分區管制要點 (含都市設計事項) 參考本

本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準

臺東縣政府 印製
民國 102 年 05 月

臺東縣各都市計畫土地使用分區管制要點（含都市設計準則）參考本索引

編號	都市計畫案名	發布實施日期	公告文號	容積率
B01.3	台東市都市計畫（第三次通盤檢討）	94/09/01	94/8/31 府城都字第 0940067284 號	▽
B02.2	臺東鐵路新站附近地區主要計畫（第二次通盤檢討）	93/11/25	93/11/22 府城都字第 0930094269 號	
B03.2	臺東市知本鐵路車站附近地區都市計畫（第二次通盤檢討）	98/11/12	98/11/10 府城都字第 0983039954B 號	▽
B04.3	成功都市計畫（第三次通盤檢討）	97/12/02	97/11/26 府建都字第 0973035856 號	▽
B05.1	變更關山都市計畫（第一次通盤檢討）	100/02/24	100/02/18 府建都字第 1003006356 號	▽
B06.2	太麻里都市計畫（第二次通盤檢討）	82/01/14	82/01/12 府建都字第 119676 號	▽
B07.3	大武都市計畫（第三次通盤檢討）	92/04/22	92/04/18 府城都字第 0920036660 號	▽
B08.3	鹿野都市計畫（第三次通盤檢討）	81/12/30	81/12/28 府建都字第 117752 號	▽
B09.2	池上都市計畫（專案訂定）	85/10/18	85/10/16 府建都字第 102125 號	▽
B10.3	東河都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市設計準則）	91/09/25	91/09/12 府城都字第 0910099726 號	▽
B11.3	長濱都市計畫（第三次通盤檢討）	90/08/01	90/07/26 府觀都字第 077493 號	▽
B12.1	綠島風景特定區計畫（第一次通盤檢討）	90/05/25	90/05/21 府觀都字第 050113 號	▽
B13.2	小野柳風景特定區計畫（第二次通盤檢討）	93/07/09	93/07/06 府城都字第 0930051853 號	▽
B14.2	三仙台風景特定區計畫（第二次通盤檢討）	95/12/12	95/12/5 府城都字第 0950090181B 號	▽

編號	都市計畫案名	發布實施日期	公告文號	容積率
B15.2	八仙洞風景特定區計畫(第二次通盤檢討)	93/03/05	93/02/27 城都字第 0930012498 號	√
B16.1	紅葉溫泉風景特定區計畫(第一次通盤檢討)	92/12/25	92/12/19 府城都字第 0920110052 號	√
B17.3	知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)	99/10/06	99/10/04 府城都字第 0993038888 號	√
M01	訂定台東市細部計畫(土管)	96/01/26	96/01/24 府城都字第 0963001632B 號	√
M02-1.1	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)(含都市設計準則)	94/04/22	94/04/21 府城都字第 0943012636B 號	√
M02-2.1	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)(含都市設計準則)	94/06/30	94/06/27 府城都字第 0943021113 號	√
M02-3.1	臺東鐵路新站附近地區(康樂車站地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市設計事項)	101/10/25	101/10/22 府建都字第 1010196907B 號	√
M02-4.1	臺東鐵路新站附近地區(利家工業區)細部計畫(第一次通盤檢討)	94/01/21	94/01/19 府城都字第 09430021762 號	√
M02-5.1	臺東鐵路新站附近地區(豐年、馬蘭地區)細部計畫(第一次通盤檢討)	94/01/21	94/01/19 府城都字第 09430021872 號	√
M02-6.0	臺東鐵路新站附近地區(機場附近地區)細部計畫	87/02/12	87/02/05 府建都字第 006805 號	√
M02-7.0	臺東鐵路新站附近地區(卑南、南王地區)細部計畫(含都市設計事項)	94/04/22	94/04/20 府城都字第 09430126242 號	√
M14.1	三仙台風景特定區(遊樂區)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市設計準則)	96/10/12	96/10/8 府城都字第 0963032720B 號	√
M01.1	擬定台東市都市計畫(機二十四南側商業區細部計畫)案	101/03/26	101/03/23 府建都字第 1010050145B 號	

臺東縣各都市計畫土地使用分區管制要點（含都市設計準則）參考本索引

編 號	都 市 計 畫 案 名	發布實施 日 期	公 告 文 號	土地 使用 分區 管制	都 市 設 計	頁 碼
B01.3	台東市都市計畫(第三次通盤檢討)	94/09/01	94/8/31 府城都字第 0940067284 號	◎		
B02.2	臺東鐵路新站附近地區主要計畫（第二次通盤檢討）	93/11/25	93/11/22 府城都字第 0930094269 號			
B03.2	臺東市知本鐵路車站附近地區都市計畫（第二次通盤檢討）	98/11/12	98/11/10 府城都字第 0983039954B 號	◎	◎	1
B04.3	成功都市計畫（第三次通盤檢討）	97/12/02	97/11/26 府建都字第 0973035856 號	◎		4
B05.1	變更關山都市計畫(第一次通盤檢討)	100/02/24	100/02/18 府建都字第 1003006356B 號	◎		6
B06.2	太麻里都市計畫(第二次通盤檢討)	82/01/14	82/01/12 府建都字第 119676 號	◎		10
B07.3	大武都市計畫（第三次通盤檢討）	92/04/22	92/04/18 府城都字第 0920036660 號	◎	○	12
B08.3	鹿野都市計畫（第三次通盤檢討）	81/12/30	81/12/28 府建都字第 117752 號	◎		13
B09.2	池上都市計畫（專案訂定）	85/10/18	85/10/16 府建都字第 102125 號	◎		14
B10.3	東河都市計畫（第三次通盤檢討）(含都市設計準則)	91/09/25	91/09/12 府城都字第 0910099726 號	◎	◎	15
B11.3	長濱都市計畫（第三次通盤檢討）	90/08/01	90/07/26 府觀都字第 077493 號	◎	○	19
B12.1	綠島風景特定區計畫(第一次通盤檢討)	90/05/25	90/05/21 府觀都字第 050113 號	◎	○	20
B13.2	小野柳風景特定區計畫(第二次通盤檢討)	93/07/09	93/07/06 府城都字第 0930051853 號	◎	○	23
B14.2	三仙台風景特定區計畫(第二次通盤檢討)	95/12/12	95/12/5 府城都字第 0950090181B 號	◎	◎	25

編 號	都 市 計 畫 案 名	發 布 實 施 日 期	公 告 文 號	土 地 使 用 分 區 管 制	都 市 設 計	頁 碼
B15.2	八仙洞風景特定區計畫(第二次通盤檢討)	93/03/05	93/02/27 城都字第 0930012498 號	◎	○	27
B16.1	紅葉溫泉風景特定區計畫(第一次通盤檢討)	92/12/25	92/12/19 府城都字第 0920110052 號	◎	○	28
B17.3	知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)	99/10/06	99/10/04 府城都字第 0993038888 號	◎	◎	34
B17.3.1	知本溫泉風景特定區計畫(第三次通盤檢討-變更內容明細表新編號第七案)(配合莫拉克颱風災後重建)	100/08/08	100/08/04 府建都字第 1000088181B 號	◎	◎	37
M01	訂定台東市細部計畫(含原台東市都市計畫、台東市(豐榮、豐樂地區)細部計畫土地使用分區管制要點通盤檢討與整併)	96/01/26	96/01/24 府城都字第 0963001632B 號	◎	◎	38
M02-1.1	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)(含都市設計準則)	94/04/22	94/04/21 府城都字第 0943012636B 號	◎	◎	43
M02-2.1	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)(含都市設計準則)	94/06/30	94/06/27 府城都字第 0943021113 號	◎	◎	47
M02-3.1	臺東鐵路新站附近地區(康樂車站地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市設計事項)	101/10/25	101/10/22 府建都字第 1010196907B 號	◎	◎	51
M02-4.1	臺東鐵路新站附近地區(利家工業區)細部計畫(第一次通盤檢討)	94/01/21	94/01/19 府城都字第 09430021762 號	◎		58
M02-5.1	臺東鐵路新站附近地區(豐年、馬蘭地區)細部計畫(第一次通盤檢討)	94/01/21	94/01/19 府城都字第 09430021872 號	◎	○	59
M02-6.0	臺東鐵路新站附近地區(機場附近地區)細部計畫	87/02/12	87/02/05 府建都字第 006805 號	◎	◎	61
M02-7.0	臺東鐵路新站附近地區(卑南、南王地區)細部計畫(含都市設計事項)	94/04/22	94/04/20 府城都字第 09430126242 號	◎	◎	62
M14.1	三仙台風景特定區(遊樂區)細部計畫(第一次通盤檢討)(含都市設計準則)	96/10/12	96/10/8 府城都字第 0963032720B 號	◎	◎	65

編 號	都 市 計 畫 案 名	發 布 實 施 日 期	公 告 文 號	土 地 使 用 分 區 管 制	都 市 設 計	頁 碼
M01.1	擬定台東市都市計畫(機二十四 南側商業區細部計畫)案	101/03/26	101/03/23 府建都字 第 1010050145B 號	◎	◎	67

變更臺東市知本鐵路車站附近地區都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

核定文號：內政部 98.10.21 台內中營字第 0980809504 號

公告文號：臺東縣政府 98.11.10.府城都字第 0983039954B 號

發布實施日期：98 年 11 月 12 日（星期四）

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 35 條規定制定之。

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 240%。

四、客運車站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

五、

（一）電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

（二）電信專用區其土地及建築物得為下列規定之使用：

1. 經營電信事業所需之設施：

機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地臺電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。

2. 電信必要附屬設施：

（1）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。

（2）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍等。

（3）員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。

（4）其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。

3. 與電信運用發展有關之設施：

（1）網路增值服務業。

（2）有線、無線及電腦資訊業。

（3）資料處理服務。

4. 與電信業務經營有關之設施

（1）電子資訊供應服務業。

（2）電信器材零售業。

（3）電信工程業。

（4）金融業派駐機構。

六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

八、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

九、電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

十、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

十一、污水處理廠用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。

十二、退縮建築規定與停車空間劃設標準：

(一)退縮建築規定：

1. 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強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮5公尺建築。	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。
公共設施用地及公用事業設施	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委員會審議決定。

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

2. 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮規定	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。	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。	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。

(二)停車空間劃設標準：

1. 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強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。但基地情形特殊經提報臺東縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車設置標準
250平方公尺以下 (含250平方公尺)	設置1部
超過250平方公尺 至400平方公尺	設置2部
超過400平方公尺 至550平方公尺	設置3部
以下類推	

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

2. 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施訂定下列獎勵措施：

- (一)有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「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。

十四、建築基地之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，樹木應盡量以原生樹種為主。

十五、面臨景觀道路基地，申請開發建築時，應提臺東縣都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。

十六、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

變更成功都市計畫(第三次通盤檢討) 土地使用分區管制要點

(本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準)

核定文號：內政部 97.10.24 台內中營字第 0970808457 號

公告文號：臺東縣政府 97.11.26 府城都字第 0973035856B 號

發布實施日期 97 年 12 月 2 日 (星期二)

- 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。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二六〇。
- 四、工業區指定為乙種工業區使用，其建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之一四〇。
- 五、港埠區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一〇〇。
- 六、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- 七、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 八、學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- 九、公園用地面積在五公頃以下者，其建蔽率不得大於百分之十五，面積超過五公頃者，其超過部分之建蔽率不得大於百分之十二，容積率不得大於百分之三〇。
- 十、兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三〇。
- 十一、市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 十二、停車場用地作為立體停車場使用時其建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 十三、電信事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 十四、電力事業用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 十五、自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 十六、老人文康活動中心用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 十七、醫院用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 十八、污水處理廠用地之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之八〇。
- 十九、建築基地於申請建築時應依下列規定退縮建築：
(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一，〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築規定應依下表辦理：

分區使用	退縮規定	備註
住宅區、商業區	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 尺。	1. 退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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，則擇一退縮。
工業區	自道路境界線至少退縮六公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺，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 尺。	退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區使用	退縮規定	備註
住宅區、商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築(如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築)。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺，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尺。	

二十、停車空間設置規定如下：

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一，〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下列規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
250 平方公尺以下	設置一部
超過 250 平方公尺至 400 平方公尺	設置二部
超過 400 平方公尺至 550 平方公尺	設置三部
以下類推	

(二)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定辦理。

二十一、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 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。

二十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

二十三、本要點未規定者，適用其他法令規定。

變更關山都市計畫(第一次通盤檢討) 土地使用分區管制要點

(本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準)

核定文號：內政部 100.01.26 台內營字第 1000800549 號

公告文號：臺東縣政府 100.02.18 府建都字第 1003006356B 號

發布實施日期 100 年 2 月 24 日 (星期四)

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一五〇；惟若建蔽率不大於百分之五〇時，則容積率得調整為不得大於百分之一八〇。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二二〇；惟若建蔽率不大於百分之七〇時，則容積率得調整為不得大於百分之二六〇。
- 四、乙種工業區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- 五、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一六〇。
- 六、電力事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 七、電信專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

電信專用區其土地及建築物得為下列規定之使用，但供第 5 款使用之樓地板面積應不得超過總樓地板面積之二分之一：

1.經營電信事業所需之設施：

機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、路線中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線鐵塔基地、海纜登陸區、基地臺電信轉播站、移動式拖車機房等及其它必須設施。

2.電信必要附屬設施：

- (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
- (2)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
- (3)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
- (4)其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。

3.與電信運用發展有關之設施：

- (1)網路加值服務業。
- (2)有線、無線及電腦資訊業。
- (3)資料處理服務。

4.與電信業務經營有關之設施

- (1)電子資訊供應服務業。
- (2)電信器材零售業。
- (3)電信工程業。
- (4)金融業派駐機構。

5.金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

八、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。

九、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

十、市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。

十一、學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，國中、國小容積率不得大於百分之一五〇，高中用地容積率不得大於百分之二〇〇。

十二、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

(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百分之三〇為限。

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一〇〇平方公尺以上，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。

十三、退縮建築部分：

(一)於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及 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。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。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築(如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築)。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
工業區	自道路境界線至少退縮 6 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 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

其他公共設施用地及公用事業用地	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。
-----------------	--	------------------------

(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布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，其退縮建築應依下列規定辦理：

分 區 及 用 地 別	退 縮 建 築 規 定	備 註
住宅區、商業區	申請建築基地面積達 1000 平方公尺者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，或依「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」。	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。
工業區	自道路境界線至少退縮 6 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 2 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
其他使用分區及公共設施用地與公用事業設施	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。

十四、停車空間設置規定部分：

(一)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，其住宅區、商業區之停車應依下表規定辦理。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	

(區段徵收或市地重劃但尚未分配之地區，係指本規定發布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，則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更太麻里都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

核定文號：臺灣省政府 81.12.24.八一府建四字第 186932 號

公告文號：臺東縣政府 82.01.12.八一府建都字第 119676 號

發布實施日期：82 年 1 月 14 日（星期四）

- 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三十一條規定訂定之。
- 二、住宅區專供建築使用，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、本計畫工業區屬乙種工業區，以供公害較微之工廠使用其土地及建築物之使用，依下列規定：
 - （一）建蔽率不得大於 70%。
 - （二）容積率不得大於 210%。
- 五、機關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%。
 - （二）容積率不得大於 240%。
- 六、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%。
- 七、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 50%。
 - （二）容積率不得大於 240%。
- 八、客運車站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 40%。
 - （二）容積率不得大於 120%。
- 九、加油站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 40%。
 - （二）容積率不得大於 120%。
- 十、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 11 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。
- 十一、依第十點規定所得增加之樓地板面積（ $\triangle FA$ ）依下列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。

$$\triangle FA = S \cdot I$$

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： $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$

2.住宅區、機關用地： $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$

上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。

十二、依第十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（ $\triangle FA$ ）得依第十一點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。

十三、本要點未規定事項，適用其他相關法令規定。

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

（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

核定文號：內政部 92.04.02.台內中營字第 0920085587 號

公告文號：臺東縣政府 92.04.18.九二府城都字第 0920036660 號

發布實施日期：92 年 4 月 22 日（星期二）

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、（一）「住一」住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%，其建築基地於申請建築時應由開發者提出基地地質調查報告書圖，並經相關專業技師簽證認為安全無虞後，始得發照建築；「住二」住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

（二）將來申請建築時，應自道路境界線退縮 5 公尺指定牆面線（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路相同者，則擇一退縮），退縮部分得計入法定空地。建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。

（三）前項有關之建築基地退縮規定，若因基地情形特殊，經提臺東縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。

三、（一）「商一」商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 160%，其建築基地於申請建築時應由開發者提出基地地質調查報告書圖，並經相關專業技師簽證認為安全無虞後，始得發照建築；「商二」商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

（二）將來申請建築時，應自道路境界線退縮五公尺指定牆面線（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路相同者，則擇一退縮），退縮部分得計入法定空地。建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過 100 平方公尺者，則超過部分每超過 150 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。

（三）前項有關之建築基地退縮規定，若因基地情形特殊，經提臺東縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。

四、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

五、（一）機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

（二）建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

六、（一）國中、國小學校用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。

（二）建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

七、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

八、（一）電信事業用地、自來水事業用地、醫院用地及幼教用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

（二）建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

九、（一）有關設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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。

變更鹿野都市計畫(第三次通盤檢討) 土地使用分區管制要點

(本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準)

核定文號：臺灣省政府 81.12.21.八一府建四字第 179847 號

公告文號：臺東縣政府 81.12.28.八一府建都字第 117752 號

發布實施日期：81 年 12 月 30 日 (星期三)

第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。

第二點：住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

第三點：商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

第四點：工業區為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 140%。

第五點：市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

第六點：機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

第七點：學校用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

第八點：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，得依第九點之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、機關用地及行政區為 1,500 平方公尺以上者。

第九點：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之 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：

(一) 商業區： $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$

(二) 住宅區、機關用地及行政區： $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$

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。

第十點：依第八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、機關用地及行政區為 2,000 平方公尺以上者；

其所得增加之樓地板面積 (ΔFA) 得依第九點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。

第十一點：建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。

第十二點：本要點未規定者，適用其他法令規定。

池上都市計畫土地使用分區管制要點（專案訂定）

（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

核定文號：臺灣省政府 85.09.20.八五府建四字第 166045 號

公告文號：臺東縣政府 85.10.16.八五府建都字第 102125 號

發布實施日期：85 年 10 月 18 日（星期五）

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三十一條之規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。

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、國小學校用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。

六、市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。

七、加油站用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

八、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

（一）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。

1. 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。

2. 基地面積在商業區為 1,000 平方公尺以上，在住宅區及機關用地為 1,500 平方公尺以上者。

（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。

九、依第八點第一款規定所得增加之樓地板面積（ $\triangle FA$ ）按下列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%。

$$\triangle FA = S \cdot I$$

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： $I = 2.89\sqrt{S/A} - 1.0$

2. 住宅區及機關用地： $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$

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「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定。

十、依第八點第一款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，在住宅區及機關用地為 2,000 平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（ $\triangle FA$ ）得依第九點規定核算之增加樓地板面積乘以 125%。

十一、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。

十二、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更東河都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用分區管制要點

(本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準)

核定文號：內政部 91.08.28.台內中營字第 0910085223 號

公告文號：臺東縣政府 91.09.12.九一府城都字第 0910099726 號

發布實施日期：91 年 9 月 25 日 (星期三)

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、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

四、遊樂區以供遊樂及休憩使用為主，其土地及建築物應符合下列規定：

(一) 建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。對垃圾、污水、水土保持及遊樂設施之安全等四項，列為開發上之首要工作，應俱相關計畫書圖俾供主管機關之審核。

(二) 得設置餐飲、渡假小屋、遊樂休憩、園景眺望、運動、衛生及相關設施。

(三) 禁止變更地表，但建築物整地所必需或其他經主管機關核准者不在此限。

(四) 應整體開發，不得分割為小基地個別開發，且應先行提出整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、排水及公共設施)並經有關主管機關審查核准。

(五) 區內應自行留設開發面積 2% 以上之停車場用地。

五、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

六、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

七、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

八、河川區得配合鄰近之公園及遊樂區供水上遊樂活動使用，並設置必要之附屬設施，但應經有關主管機關核准。

九、旅館區應依下列規定辦理：

(一) 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地，與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序，發布實施後始得發照建築。

(二) 應以區段徵收開發方式辦理。

(三) 坡度超過 30% 部份，不得作為公共設施用地，亦不得整地供建築使用及作為法定空地。

(四) 開發時應做好水土保持措施，並儘量維持原有地形地貌。

(五) 應於二年內提出細部計畫，否則應依法定程序恢復或變更為其他使用分區。

十、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

十一、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。但基地情形特殊經提臺東縣都市設計審議委員會(或小組)審查同意者，不在此限。

分區及用地別	退縮建築規地	備註
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮 3.3 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。
其他使用分區 及公共設施用地	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，不得設置圍籬，但得計入法定空地。

十二、停車空間設置標準如下：

(一) 實施區段徵收地區及 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。

總樓地板面積	停車設置標準
250 平方公尺以下(含 250)	設置一部
超過 250—400 平方公尺	設置二部

超過 400—550 平方公尺	設置三部
以下類推	— — —

(二) 前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工篇第五十九條規定辦理。

十三、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施；

(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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。

十四、本要點未規定者適用其他法令規定。

東河都市計畫 (第三次通盤檢討) 都市設計準則

一、本計畫區之都市設計管制事項，均應依本都市設計準則辦理。本計畫區之開發建築，應於發照前經臺東縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。

二、臺東縣「都市設計審議委員會」，應依本都市設計準則對於建築開發案進行審議，必要時得依本準則管制事項精神另訂更詳實之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

三、開放空間系統

本計畫區之開放空間系統除應依土地使用分區管制要點規定留設開放空間、緩衝綠帶及退縮建築外，並應依下列規定辦理：

- (一)退縮供人行使用之帶狀開放空間及指定留設騎樓之鋪面應配合所臨接道路之人行步道之鋪面形式、色彩、材質及紋理之調和，以塑造整體鋪面之延續性。
- (二)學校、公園、停車場、機關及公用事業用地，在管理及安全無虞的前提下，以不設置圍牆為原則，若需設置圍牆時，應考慮適當之穿透性並以植栽美化方式處理。
- (三)開放空間依不同使用性質可以廣場、公園、綠地、道路、退縮建築等方式留設，且各開放空間應以人行步道系統聯繫為原則。
- (四)指定留設之帶狀開放空間範圍，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施外，不得設置有礙通行之設施物及圍牆。
- (五)建築基地內之法定空地之綠化比例應達 1/2 以上，綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

四、戶外停車場設置規定

戶外停車場除須考量區位之外，其內部相關設施及設備之規劃應考量下述原則：

- (一)停車場宜於其周邊考量配合景觀花園之規劃，藉植栽予以美化及遮蔽，並於場內適當栽植以達遮蔭之效果。
- (二)每一停車場應附設適當之綠地於相鄰地區，且每十個車位應以栽植島綠化予以隔離，栽植島宜栽種喬木、灌木及地被等植栽綠化。
- (三)指標系統應能明確指示進出口、行駛方向、行人通道、停車標線等，以引導駕駛人安全並容易的使用停車場。
- (四)照明系統應考量夜間或多霧期間駕駛人及行人之視線，以保行車安全。
- (五)鋪面材料應考量採用吸水性佳之地磚或植草磚鋪設，並做好洩水坡度，以提供雨天良好之停車及行走之方便。
- (六)依法設置殘障停車位，殘障者使用之坡道及周邊電話、廁所等服務設施。

五、建築物量體配置、造型、色彩與風格

- (一)建築物及設施之量體、規模、造型宜管制與規範，以塑造本區成為高品質之居住環境為原則。
- (二)建築物之外牆開口大小、位置與比例，應就本體建築立面造型及相鄰建築物之開口型式配合之。
- (三)建築物之設計形式應結合地區所在之整體環境風貌，且附屬設施屋頂層之各種設施物，均自正面女兒牆或簷口退入至少 4 公尺以上始得施設。
- (四)建築物造型及其周圍傢俱，宜配合全區之景觀意象，及採用富地方風格之設計。
- (五)建築物頂部應配合建築物造型，整體予以屋頂美化設計。
- (六)建築物色彩：

開發區內建築物或其他地面人工設施色彩均以配合該地域特色為原則，色彩設計原則說明如下：

- 1.建築物外牆或其他地面人工設施色彩應與地區景觀特色及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則，並應配合整體性關係設計處理。
- 2.建築物若設置斜屋頂應以單一色系為原則；外牆色彩若為兩種以上則以主色系與輔色系相配合為原則。

- (七)公共性建築物應設計夜間照明，以表達夜間環境特色。

(八) 建築高度除應符合相關規定外，另應以塑造特殊建築景觀及優美的天際線為原則。

(九) 建築基地地下層之開挖範圍不得超過基地面積之 80%。

六、景觀改善原則

(一) 本地區面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。

(二) 道路兩側之綠地宜種植具本鄉特色之樹種。

(三) 公園綠地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周圍相鄰景觀結合。

(四) 門戶意象：特一號、一號道路交叉口除植栽綠化外，並可設置具創意之雕塑、標誌等，以強調入口意象。

(五) 街道傢俱

1. 原則上一個區內的街道傢俱形式宜統一，以助加強此區的印象。

2. 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。

3. 除為維護公共安全之公用設備（如交通號誌、消防栓等）外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調。

(六) 廣告招牌：廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依有關規定辦理。

七、下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量（含不透水空地）以能達最佳設計量為原則。

八、環境保護原則

(一) 基地開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。

(二) 因整地所造成之裸地應儘早綠化、美化以防沖刷。

變更長濱都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用分區管制要點

（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

核定文號：內政部 90.07.13.台九十內中營字第 77B-9010086 號

公告文號：臺東縣政府 90.07.26.九〇府觀都字第 077493 號

發布實施日期：90 年 8 月 1 日（星期三）

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三十一條規定訂定之。

二、住宅區

（一）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 150%；惟若建蔽率不大於 50%，則容積率得調整為不得大於 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。

三、商業區

（一）建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。

（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。

四、電信事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

五、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

六、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

七、社教用地：

（一）建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

（二）丘塊圖上之平均坡度在 30%至 40%之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得作為建築基地使用。

八、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

九、零售市場之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施訂定下列獎勵措施：

（一）有關建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」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。

十一、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。但基地情形特殊經提臺東縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區、商業區	面臨一號道路部份，自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其餘部分自道路境界線至少退縮 3.3 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 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。	退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。

十二、本計畫區內之公共設施得依院頒「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」及「臺灣省獎勵興建公共設施辦法」之規定作多目標使用。

十三、建築基地內法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。

十四、本要點未規定事項適用其他法令規定。

變更綠島風景特定區計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點

（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

核定文號：內政部 90.04.27.台九十內中營字第 77B-9005093 號

公告文號：臺東縣政府 90.05.21.九〇府觀都字第 050113 號

發布實施日期：90 年 5 月 25 日（星期五）

一、本要點依都市計畫法第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十一條規訂定之。

二、住宅區專供住宅建築使用，其土地及建築物之管制，應依下列規定：

- （一）建蔽率不得大於 60%。
- （二）容積率不得超過 120%。
- （三）禁止設置污染性工廠。

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

建蔽率	不得大於 70%
容積率	不得大於 210%
使用限制	（一）其使用限制除不得設置工廠、特種營業或其他類似之營業外。餘依都市計畫法臺灣省施行細則有關商業區之規定。 （二）商店建築式樣、廣告招牌及廣告燈等之高度、式樣、色彩、材料等應先經觀光主管機關之同意。

四、宗教專用區以供建築寺廟使用為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：

- （一）建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。
- （二）不得興建納骨塔。
- （三）建築物應採地方傳統寺廟之造型。
- （四）不得使用擴音器傳達、誦經、播放音樂等以保持幽雅之環境。

五、旅館區以供興建旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地使用依下列規定：

- （一）除為建築整地需要外，不得變更地形地貌，以免影響景觀。
- （二）各旅館區之使用及管制應依下列規定：

使用管制 類別	管 制 規 定
最大建蔽率	40%
最大高度	2 層樓或 7 公尺
前院最小深度	6 公尺
後院最小深度	4 公尺
側院最小深度	4 公尺
使用限制	得興建游泳池及各種球場等附屬設施。

- （三）建築設計、構造及設備須符合有關法令之規定。
- （四）須有污水及廢棄物處理設施。
- （五）建築物及客房應面向良好景觀，並以自然通風及採光為主。
- （六）應自行留設停車場用地。

六、青年活動中心區內之土地以供青少年活動及其相關設施之使用為主，其建築物及土地使用，依下列規定：

- （一）建蔽率不得大於 20%。
- （二）建築物之簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。
- （三）本區內得興建活動中心、交誼廳、運動場、各種球類、露營地、野餐地、住宿、游泳池及其他有關設施。

七、露營區專供露營及其附屬設施使用，其土地及建築物之使用，依下列規定：

- （一）建蔽率不得大於 5%。
- （二）建築物之簷高除救生、眺望設施外，不得超過 1 層樓或 4 公尺。

(三) 除為建築整地需要外，不得變更地形、地貌以免影響景觀。

(四) 應整體開發。

八、海濱浴場區內土地，以供設海水浴場及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：

(一) 建蔽率不得大於3%。

(二) 建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過1層樓或4公尺。

(三) 得興建服務管理餐飲設施、休息室、更衣室、沖洗室、廁所等有關設施。

(四) 應整體開發，不得再分割為小基地個別開發，且須先將整體配置計畫送經觀光主管機關審查核准。

(五) 應自行預留停車場用地，

九、遊樂區以供遊樂及休憩使用為主，其土地及建築物使用依下列規定：

(一) 建蔽率不得大於3%。

(二) 建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過1層樓或4公尺。

(三) 得設置餐飲、遊樂休憩、園景眺望、漫步、運動、衛生及相關設施。

(四) 禁止變更地表，但建築整地所必需或其他經主管機關核准者不在此限。

(五) 應整體開發，不得再分割為小基地個別開發，且應先行提出整體開發計畫（包括區內建築配置、水土保持、排水及公共設施），並經觀光主管審查核可。

(六) 應自行預留停車場用地。

十、海底溫泉區內之土地，以供設海底溫泉及其附屬設施為主，其建築物及土地之使用，依下列規定：

(一) 溫泉水池應限於露天形狀，其水池之開挖，應配合天然地形，不得任意破壞。

(二) 建蔽率不得大於0.5%。

(三) 建築物之簷高除救生眺望設施外，不得超過1層樓或4公尺。

(四) 內得興建服務管理、餐飲設施、休息室、更衣室、沖洗室、廁所等有關設施。

(五) 應整體開發。

(六) 應自行預留停車場用地。

十一、旅遊服務區，以供旅遊服務及其附屬設施之使用為主，其土地使用應依下列規定：

(一) 建蔽率不得大於30%。

(二) 建築物高度不得超過10.5公尺。

(三) 本區內得興建遊客中心、遊憩區管理機關（構）、展覽館、教育訓練、衛生醫療及治安等相關設施。

十二、海域遊樂區內以供海上遊樂活動使用，且區內使用依下列規定：

(一) 在不影響景觀及觀光遊憩使用之原則下，准予晝間開放。

(二) 嚴禁有破壞海洋生物生態之活動。

(三) 遊樂區開發計畫時必需徵求軍方會勘同意。

十三、海域資源保育區以保護漁類、貝類、珊瑚及其他海域漁類資源為主，並得兼供遊艇、潛水、划船、帆船、滑水及海底遊憩、海洋公園等海域遊樂活動使用，上述遊樂活動應先徵得觀光主管機關之核准，惟不得有礙海域漁業資源之維護。

十四、地質保護區土地以保護自然特殊、優美之地質景觀為主，其土地依下列規定：

(一) 禁止興建任何建築物。

(二) 禁止破壞本區之設施及放牧、露營、養殖、任意踏毀等行為。

(三) 禁止變更原有地形地貌、採取土石、砍伐、破壞地表等行為。

(四) 得設地質保護及解說設施，景觀保護及恢復設施，觀景步道，水土保持及國防必需設施。

十五、景觀保護區內土地以維護優美之自然景觀為主，其土地及建築物之使用依下列規定：

(一) 得設景觀保護、解說及恢復設施、觀景步道、水土保持及國防必需設施。

(二) 經主管機關審查核准得為下列使用：

1. 國防、警衛、保安、保防及公用事業所必需之設施。

2. 原有建築物之改建、增建、修建、其增建後之簷高不得超出2層樓（或7公尺），建

築總面積不得超過 150 平方公尺。

3. 造林、水土保持與防洪設施。

4. 為保護區內地形、地物所為之工程。

(三) 本區內禁止下列行為，但前款所列各項設施所必需者不在此限。

1. 砍伐竹木，但間伐經林業主管機關及觀光主管機關會同核准者不在此限。

2. 破壞地形或改變地貌。

3. 破壞或污染水源，堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。

4. 採取土石。

5. 焚毀竹木花草。

6. 名勝古蹟與史蹟之毀壞。

7. 其他經主管機關及觀光主管機關認為應行禁止之事項。

十六、行政區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

十七、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。

十八、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十九、零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

二十、油庫用地供設置加油站及儲油設施使用建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%。

二十一、港埠用地內土地，以供港埠相關設施為主，並得供貯放分裝瓦斯桶及輪船、車輛機械維修等使用，其中港二之八公尺計畫道路以東部分（港二-二）俟港埠整體規劃時可設為遊客服務相關設施——如車站、機關、商業及人行廣場等使用，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。

二十二、電力事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

二十三、公三用地為生態公園用地，其建築及土地使用應依下列規定：

(一) 建蔽率不得大於 3%。

(二) 建築物高度除觀賞平台外，其餘建築物不得超過 10.5 公尺。

(三) 本區內得興建遊客中心、公園管理所、展覽館、教育解說中心、污水處理、衛生醫療、治安、眺望平台及涼亭等相關設施。

二十四、海岸地區各項遊樂設施之興建計畫，應先送經觀光主管機關審查核可，另涉及軍事、海防安全者，並需徵得軍方同意後，始得再依法定程序辦理。

二十五、為增加開放空間，綠美化環境及提供停車空間，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，但基地情形特殊經提臺東縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。

分區使用項目	退縮規則	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，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。
商業區		
旅遊服務區	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。	退縮部分得計入法定空地。
行政區		
青年活動中心區		
宗教專用區		
機關用地		
電力事業用地		
學校用地		

二十六、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更小野柳風景特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點

(本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準)

核定文號：內政部 93.06.30.台內營字第 0930008215 號

公告文號：臺東縣政府 93.07.06.府城都字第 0930051853 號

發布實施日期：93 年 7 月 9 日 (星期五)

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、各土地使用分區及公共設施用地依下表之管制：

使用分區		建蔽率	容積率或 建築高度	管 制 項 目	容 許 設 施 項 目
遊樂區	甲種遊樂區	10%	容積率20%	1. 區內以提供必要之露營活動設施、休憩、散步、賞景、眺望平台等設施。 2. 各項設施之質材及造形應與當地環境、色彩相配合。 3. 步道隨地形變化而設不大量整地為原則。	露營活動設施。 休憩設施、眺望平台。 衛生設施。 步道設施。 綠化植栽。
	乙種遊樂區	10%	容積率20%	1. 提供必要之海上活動所需岸上設施及休憩、散步、賞景設施。 2. 各項設施之造型、色彩應與環境互相配合。 3. 可利用現有養殖設施作為遊憩使用。 4. 得設置原野休憩、親水設施、散步運動、賞景園藝等相關設施。 5. 基地面積至少3公頃以上，且應先行提出整體開發計畫(包括區內建築配置、水土保持、排水及公共設施)經觀光主管機關審查同意。	海域遊憩活動相關之岸上設施。 自然原野式之戶外遊憩設施、運動設施。 步道設施。 綠化植栽。 海水游泳池。 衛生設施。 親水設施。 賞景園藝設施。 簡易餐飲販賣店。
自然景觀區		—	—	1. 區內應保持原有地形地貌景觀，禁止整地、砍伐林木。 2. 區內設施以提供必要之休憩、步道設施為限。 3. 各項設施之區位、質材及色彩應與周遭自然環境配合。	步道。 休憩亭、椅、平台。 解說設施。 生態保育設施。
服務區	服務區(主)	20%	容積率 40%	1. 本區建築物造型、色彩應與自然環境配合。 2. 不准設攤販及其他叫賣行為。 3. 設置大門標誌，並須表現小野柳地區特色。 4. 建物屋頂採斜屋面，表面以較深色之平光油漆或瀝青處理。 5. 牆面以石材、磚塊、木料堆砌並以較淡色彩修飾美化。	旅遊服務中心。 解說服務設施。 簡易餐飲販賣店。 廣場。 收費服務站。 入口標誌。 客運車停靠站。 衛生設施。
	服務區(次)	20%	不超過一層	1. 本區建築物造型、色彩應與自然環境配合 2. 不准設攤販及其他叫賣行為。	旅遊服務中心。 收費服務站。 廣場。 簡易餐飲販賣店。
特別保護區		—	—	1. 保持原有地質、地形景觀，禁止改變地貌。 2. 禁止人為建築設施，及對自然之破壞。 3. 劃定安全區之範圍禁止遊客跨越。 4. 遊客參觀應配合解說員加以引導介紹，並控制旅遊人數或分批進行。	解說設施。 安全設施。 生態景觀保育設施。
一般保護區		—	—	1. 一號道路西側之保護區不作任何建築使用。 2. 可設置必要公共或安全設施。 3. 設施造型、材料須與環境配合。	步道。 安全設施。 休憩設施。 生態景觀保育設施。

港埠用地		15%	不得超過一層	作港埠相關設施使用。	港埠及相關設施。 步道。 安全設施。 休憩設施。 生態景觀保育設施。
機關用地	機一	60%	不得超過一層	1. 作海岸巡防相關設施使用。 2. 建築物應與周遭環境配合，並能表現小野柳地區之特色。 3. 面臨計畫道路部分至少退縮 20 公尺建築，其中臨路 10 公尺部分應作適當之景觀綠化遮蔽處理，其餘應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築；設置圍牆者，應自計畫道路退縮 10 公尺，其餘應自基地境界線至少退縮 3 公尺，圍牆並應採景觀綠化處理；退縮部分得計入法定空地。 4. 建築物高度不得超過一層樓，若為任務需要，經提本縣都市設計審查小組審議通過者不在此限。	軍事及相關設施。
	機二	60%	不得超過一層	1. 作海岸巡防相關設施使用。 2. 建築物應與周遭環境配合，並能表現小野柳地區之特色。 3. 面臨計畫道路部分至少退縮 20 公尺建築，並應採景觀綠化處理；退縮部分得計入法定空地。 4. 建築物高度不得超過一層樓，若為任務需要，經提本縣都市設計審查小組審議通過者不在此限。 5. 申請建築時，應將現有非都市土地部分之規劃內容納入整體考量。	軍事及相關設施。
變電所用地		60%	不得超過 11 公尺	1. 作變電使用。 2. 變電所用地設施應採屋內型設計，且建築造型、色彩應與環境配合。 3. 應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 3 公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。	變電及相關設施
停車場用地		10%		—	停車使用
電信用地	電一	60%	不得超過二層	作電信使用	電信及相關設施
	電二	60%	不得超過二層	1. 作電信使用。 2. 自建築線退縮 20 公尺部分，配合路邊公園美化、綠化不得建築圍牆及其他雜項工作物。	電信及相關設施
公園用地		—	—	以植栽綠化、美化環境為主。	
加油站用地		40%	不得超過一層	1. 建築造型、色彩應與環境配合。 2. 嚴禁油污。	加油站相關設施。

三、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上綠化植栽。

四、本計畫區內於申請建築時，應先經觀光主管機關及都市設計審議委員會審查通過核准。

五、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。

變更三仙台風景特定區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

核定文號：內政部 95 年 11 月 15 日台內中營字第 0950806952 號函

公告文號：95 年 12 月 5 日府城都字第 0950090181B 號公告

發布實施日期：95 年 12 月 12 日（星期二）

為遂行保育目的，維護自然景觀特色，並配合政策發展觀光旅遊活動，特訂定土地使用分區管制要點如后：

- 一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。
- 二、旅館區建蔽率不得大於20%，容積率不得大於40%；且樓高應按視覺景觀衝擊評估結果定之。
- 三、旅館區得供設置旅館及與旅遊服務相關之管理站、休憩亭臺、停車場、污水處理設施。
- 四、旅館區之開發應再依下列規定辦理：
 - （一）應視容納之旅客量的停車需要，留設足夠的停車空間。
 - （二）應自行興建足敷使用之污水處理設施。
 - （三）樓高應受電信微波管制之限制。
 - （四）旅館區應作整體性之規劃與開發。
- 五、遊樂區建蔽率不得大於20%，容積率不得大於40%；建築高度不得超過2層，簷高不得超過7公尺，且建築物應以斜屋頂型式設計、建造。
- 六、遊樂區得供設置遊樂設施及與遊樂服務相關之住宿、賣店、露營、管理站、餐飲、停車場、污水處理設施。
- 七、遊樂區之開發應再依下列規定辦理：
 - （一）遊樂設施限定為非動力機械式。
 - （二）須自行留設、興建停車場、污水處理設施。
 - （三）作住宿、露營設施使用之面積，合計不得超過申請開發總面積之10%。
- 八、遊樂區之開發應以範圍內全部土地整體規劃為原則，並提具整體開發計畫經觀光主管機關審核通過後始得進行開發。但報經觀光主管機關同意或土地符合下列情形致無法納入開發範圍者，不在此限：
 - （一）政府興建之公共設施或興辦之開發計畫。
 - （二）既有合法建物定著之土地。
 - （三）保安林地或其他因相關法令規定限制致無法出具同意合併開發證明之公有土地。
 - （四）夾雜於前三款土地內之零星土地。前項第(二)至(四)款無法納入遊樂區整體開發範圍之土地，其土地使用分區管制依一般保護區之規定辦理。
- 九、自然景觀保護區建蔽率不得大於0.1%，建築高度不得超過1層樓。
- 十、自然景觀保護區僅得供步道、休憩、安全、資源保護、解說、造林及水土保持等設施，以及為保護區內地形、地物所為之工程。
- 十一、一般保護區建蔽率不得大於0.25%，容積率不得大於0.5%；建築高度不得超過2層或7公尺。
- 十二、一般保護區得供步道、休憩涼亭、保安、衛生、露營、眺望、造林及水土保持等設施，以及為保護區內地形、地物所為之工程；並得為原有合法建物拆除後之新建、改建、增建，其建築總樓地板面積不得超過原總樓地板面積，且建築高度不得超過2層，簷高不得超過7公尺，建築物應以斜屋頂型式設計、建造。
- 十三、海域可提供遊艇、潛水、釣魚、帆船、玻璃底船等遊樂活動，惟應先徵得觀光主管機關之核准，且不得有礙漁業資源之維護或破壞海洋之生態及景觀。
- 十四、電信專用區建蔽率不得大於50%；建築高度不得超過2層或7公尺。
- 十五、電信專用區得供設置與電信事業相關之設施使用。
- 十六、變電所用地建蔽率不得大於50%；建築高度不得超過2層或7公尺。

- 十七、變電所用地得供設置變電所相關設施使用。
- 十八、自來水事業用地建蔽率不得大於50%；建築高度不得超過2層或7公尺。
- 十九、自來水事業用地得供設置自來水相關設施使用。
- 二十、機關用地建蔽率不得大於20%，容積率不得大於40%。
- 二十一、機關用地得供政府機關、旅遊服務中心及相關附屬之設施使用。
- 二十二、本計畫區內建築物之造型設計應配合環境景觀，有關建築物之造型、材質及色彩等規定，由觀光主管機關另訂之。
本計畫區內建築物及設施之興建，於申請建造執照前，應經臺東縣都市設計審議委員會(或審議小組)審查同意。
- 二十三、本計畫區陸地臨海部分，在等高線5公尺以下之地區，應維持原有地形、地物，不得施設任何人為構造物。
- 二十四、建築基地於申請建築時，應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。
如基地情形特殊經臺東縣都市設計審議委員會(或審議小組)審查同意者，不在此限。
- 二十五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。
- 二十六、本計畫區內之景觀道路得留設自行車道、人行步道或綠化步道等用地。
- 二十七、本要點未規定事項適用其他法令規定。

變更八仙洞風景特區計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點

（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

核定文號：內政部 93.02.18.台內營字第 0930081758 號

公告文號：臺東縣政府 93.02.27.府城都字第 0930012498 號

發布實施日期：93 年 3 月 5 日（星期五）

- 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、宗教專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺；並由政府整體規劃、協助開發。
- 三、古蹟保存區以保護古蹟遺址為目的，原則上應依原貌保存維護；關於下列事項之申請，應由主管機關會同古蹟主管機關辦理：
 - （一）建築物與其他工作物之新建、增建、改建、修繕、遷移、拆除或其他外形及色彩之變更。
 - （二）宅地之形成，土地之開墾，道路之整修、拓寬及其他土地形狀之變更。
 - （三）竹木採伐及土石之採取。
 - （四）廣告物之設置。
- 四、廣場用地除供設置公廁及座椅等相關設施外，禁止其他建築行為。
- 五、公園用地以植栽綠化、美化及服務性設施為限，其使用依下列規定：
 - （一）依區位特性得設置服務或活動等相關設施。
 - （二）建蔽率不得大於 5%，簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。
 - （三）設施造型、材質須與周圍環境配合。
- 六、機關用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。
- 七、旅館區以設置餐飲及住宿設施為限，其使用依下列規定：
 - （一）建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%，簷高不得超過 10.5 公尺。
 - （二）旅館區需提供總土地面積之 10% 作為停車場，且不得計入法定空地。
- 八、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%，簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。
- 九、本計畫區各土地使用分區或公共設施用地於從事開發建設時，各項設施（含建築物）之造型，色彩等須先經該管觀光主管機關同意。
- 十、本計畫區各類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。但基地情形特殊經提臺東縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。

土地使用項目	退縮規定	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）。	退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。
其他土地使用分區及公共設施用地	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。	

- 十一、本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

變更紅葉溫泉風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點

(本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準)

核定文號：內政部 92.12.03.台內營字第 0920090057 號

公告文號：臺東縣政府 92.12.19.府城都字第 0920110052 號

發布實施日期：92 年 12 月 25 日 (星期四)

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施細則第三十五條規定制定之。

二、住宅區

(一) 建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。建築物簷高不得超過 7 公尺，建築形式以斜屋頂之造型為主。

(二) 自本計畫公告實施後於申請建築時，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。

三、社教區之建築蔽率不得大於 30%，建築物簷高不得超過 3.5 公尺，建築型式以斜屋頂之造型為主。

四、本計畫區內土地座落「臺灣省重要都會區環境地質資料庫」調查報告中低、很低利用潛力地區之轉繪成果—即全部計畫區。於申請開發建築時，應依下表規定標準檢具書圖文件辦理之：

開發項目	挖填土石方 (代碼：A，單位：立方公尺)	建築面積 (代碼：B，單位：立方公尺)	簷高 (代碼：C，單位：公尺)	應備書圖文件
開發規模	A < 5,000	B < 45	C ≤ 3.5	依建築法令規定辦理。
			C > 3.5	依本要點第六點規定辦理。
		45 ≤ B < 165	C ≤ 3.5	依本要點第六點規定辦理。
			C > 3.5	依本要點第六點規定辦理。
		B ≥ 165	C ≤ 3.5	依本要點第六點規定辦理。
			C > 3.5	依本要點第五點規定辦理。
	A ≥ 5,000	B < 45	C ≤ 3.5	依本要點第五點規定辦理。
			C > 3.5	依本要點第五點規定辦理。
		45 ≤ B < 165	C ≤ 3.5	依本要點第五點規定辦理。
			C > 3.5	依本要點第五點規定辦理。
		B ≥ 165	C ≤ 3.5	依本要點第五點規定辦理。
			C > 3.5	依本要點第五點規定辦理。

五、依第四點規定，於申請開發建築時，開發項目符合同點規定規模基準者，應由開發者檢附基地地質調查報告書、妥善因應措施與監測計畫，並由相關專業技師簽證，認為無安全顧慮者，得准其開發建築。

前項基地地質調查報告書內容詳「基地地質調查報告書製作內容說明」。但經相關專業技師判定，其潛在地質災害單純，能以適當工程技術克服者，其地質調查報告書內容得針對潛在地質災害問題作成簡單報告，並由技師簽證。

前項「相關專業技師」係指，依「各科技師執業範圍」規定，得從事工程地質調查等相關業務工作者。

第二項「判定」之基準，係指依據現場勘查、地質鑽探報告書及「臺灣省重要都會區環境地質資料庫」調查成果等而為之專業綜合性研判認定。

六、依第四條規定，於申請開發建築時，開發項目符合同點規定規模基準者，經相關專業技師判定，其潛在地質災害單純，能以適當工程技術克服者，得提具具體工法，並以「山坡地開發建築面積十公頃以下核發開發許可應行注意事項」第三條規定之書圖文件替代第五點規定之基地地質調查報告書。

(一)開發建築計畫書圖：表明申請開發區位(1/5000 或 1/1000 相片基本圖)、面積、申請開發目的與使用、開發建築內容、基地及配置(不小於 1/600 配置圖)等。

(二)水土保持計畫書：依水土保持法相關規定辦理。

(三)都市計畫使用分區證明、地籍圖(不小於 1/1200)、地形現況圖(不小於 1/1200)。

其他建築主管機關認有必要之文件。

七、為確保基地及周遭環境之品質與公共安全，建築主管機關得就第五點規定之基地地質調查報告書，委託專業機構或學術團體代為審查，所需費用由申請人負擔。

八、自來水事業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 100%，建築物簷高不得超過 10.5 公尺，建築形式以斜屋頂之造型為主。

九、機關用地之建蔽率不大於 40%，容積率不得大於 100%，建築物簷高不得超過 10.5 公尺，建築形式以斜屋頂之造型為主。

十、國小用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 100%，建築物簷高不得超過 10.5 公尺。

十一、停車場用地以平面停車場為主，其附屬設施建蔽率不得大於 10%，建築物簷高不得超過 4 公尺。

十二、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。但基地情形特殊經提臺東縣都市設計審議委員會(或小組)審查同意者，不在此限。

分區及用地別	退 縮 規 定	備 註
住宅區	面臨 10 公尺(含)以上道路部分，自道路境界線至退縮 3.3 公尺建築，其餘部分自道路境界線至少退縮 2 公尺建築。如屬角地且兩道路寬度不一時，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，並妥善植栽綠化。
其他使用分區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮部分得計入法定空地，並妥善植栽綠化。

十三、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。

十四、計畫區內之公共設施得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。

十五、本要點未規定事項依其他法令規定辦理。

變更紅葉溫泉風景特定區計畫(第一次通盤檢討)開發許可申請要點

一、開發許可範圍選定原則

(一)本特定區計畫內之保護區指定為開發許可範圍及社教區皆得申請作為開發範圍，惟開發許可範圍內屬下列地區者，不得申請作為開發許可；但經主管機關認定申請開發許可基地條件範圍相鄰土地有整體開發需要者，不在此限：

- 1.活動斷層之斷層帶兩外側邊各 50 公尺。
- 2.自然河岸高度超過 5 公尺範圍者，其自河岸頂緣內計之範圍 5 公尺不得開發建築，並以此類推。
- 3.山坡地開發建築管理辦法第五、六條規定，不得開發建築之山坡地。
- 4.坵塊圖上平均坡度超過百分之四十以上者。
- 5.其他法令規定不得開發建築地區。

(二)每一開發申請基地不得小於一公頃。

(三)基地土地形狀應完整連接，連接部分不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，不在此限。

二、申辦開發許可範圍之開發，應依下列程序辦理：

(一)申請開發許可暨辦理都市計畫變更作業

- 1.檢具申請開發文件及變更都市計畫書圖草案，向台東縣政府提出申請。
- 2.台東縣政府於受理申請並經初審同意後，得依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定辦理個案變更都市計畫法定程序。
- 3.依法需辦理環境影響評估或實施水土保持之處理及維護，應依環境影響評估或水土保持有關法令辦理，前項環境影響評估或水土保持等主管機關之審查作業，得與都市計畫變更採併行方式辦理。
- 4.申請開發許可經縣政府審核同意後，須俟都市計畫變更(變更為遊樂區、旅遊服務專用區或其他適當分區與公共設施用地)審議完成法定程序經發布實施後，始得核發開發許可證明。
- 5.變更都市計畫發布實施後一個月內，經主管單位同意申請人可依據都市計畫樁測釘及管理辦法之規定測釘樁位，並將樁位成果經主管單位驗收合格後點交地政單位辦理分割作業。
- 6.核發開發許可證明後，申請雜項執照前，開發人應提具體開發建築計畫，須經台東縣都市計畫審議委員會審議通過。

(二)申請雜項、建築許可執照

申請人於都市計畫樁位成果經驗收合格後，應於收到通知之日起三

個月內申請雜項執照，以從事區內整地排水及公共設施等雜項工程，於雜項工程完成後，申請雜項工程使用執照，並於取得雜項工程使用執照後始可提出建築許可執照申請，惟如雜項工程之內容經縣政府認定無礙水土保持或雜項工程需與建築物一併施工者，其雜項執照得併同建築許可執照申請。

三、容許使用項目：

- (一)餐飲、購物、衛生設施。
- (二)露營、住宿設施。
- (三)文化史蹟保存或展示管理服務及會議、表演場所等設施。
- (四)水岸遊憩設施。
- (五)生態體系、環境保護、綠化及解說設施。
- (六)室內遊憩設施及非機械式戶外遊憩設施。
- (七)溫泉取供相關設施。
- (八)其他休閒遊憩相關設施。

四、使用強度

建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十，簷高不得超過九公尺。

五、負擔及回饋

- (一)開發計畫應配置公園(或綠地、廣場)、停車場、環保設施、道路等服務設施用地，其面積不得低於開發總面積之百分之四十，且其不得列入法定空地，其中公園(或綠地、廣場)等面積不得低於開發總面積之百分之二十五，上述服務設施用地產權仍屬土地所有權人，並由開發者自行興建、管理及維護。

前揭公共設施用地，不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定，申請作多目標使用。

- (二)開發許可範圍土地應由開發者自行負責開闢各開發許可範圍之聯外道路經費，其聯外道路土地權屬應自願捐獻予縣政府或鄉公所。道路之開闢，應儘量採生態工法，以保護當地生態環境資源。
- (三)為維護社會公平原則，申辦開發許可應繳交回饋現金，捐贈金額不得低於申請開發面積與獲准開發許可當年度公告土地現值乘積之百分之六

捐贈予縣政府，作為本特定區公共設施管理維護費用，惟為促進本特定區之開發，回饋金繳納時機為取得建築使用執照後行之，並得一次或分年分期繳納回饋金之獎勵措施，以促進本特定區之發展。

(四)前項負擔及回饋，申請人應與台東縣政府簽訂協議書，並經公證或認證後，具結保證依核定之都市計畫及所提整體開發計畫限期實施。

六、獎勵措施

本計畫公告實施後一年內研擬開發計畫且獲得許可者，得以提高計畫容許建築總樓地板面積百分之三十作為獎勵。二年內整體開發計畫獲得許可者，得以提高計畫容許建築總樓地板面積百分之二十作為獎勵。三年內整體開發計畫獲得許可者，得以提高計畫容許建築總樓地板面積百分之十作為獎勵。

七、申請文件及核准總量：

(一)開發許可申請文件：

- 1.申請書
- 2.土地所有權證明文件及同意變更文件。
- 3.基地周圍現況實測地形圖：標示基地境界鄰近三十公尺以內之地形、地物、測繪日期，其比例尺不得小於一千分之一。
- 4.地籍圖謄本、土地登記簿謄本及土地使用權利證明文件。
- 5.環境影響評估書、圖(依環境影響評估有關規定辦理，若需要者，則需具備)。
- 6.水土保持計畫書、圖(依水土保持有關規定辦理，若需要者，則需具備)。
- 7.環境地質報告。
- 8.開發計畫書圖應包括項目如下：
 - (1)開發範圍及面積。
 - (2)整體規劃目標及構想。
 - (3)土地使用分區及管制。
 - (4)交通系統、公共及公用設施計畫。
 - (5)建築計畫。
 - (6)分期分區開發計畫。
 - (7)事業及財務計畫。
 - (8)經營管理計畫(含建設完成後土地及建築物之處理計畫、安全管理及防災計畫、環境生態管理及維護計畫)。

(9)其它。

9.都市設計需視實際需要表明下列事項：

(1)公共開放空間系統配置與管制事項。

(2)人行空間或步道系統動線配置事項。

(3)交通運輸系統與管制事項。

(4)建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。

(5)環境保護設施配置與管制事項。

(6)綠化植栽及景觀計畫。

(二)核准總量：

開發許可範圍經核准開發後之樓地板面積總量超過六公頃時，則暫不受理申請，俟辦理下次通盤檢討時，再予以整體考量。

八、基地開發時，不得阻絕相鄰地區原有通行之功能。基地聯絡道路，應至少有獨立二條，其中一條可為面臨已開闢八公尺寬以上計畫道路或留設八公尺寬以上出入道路，另一條可為緊急通路且寬度須能容納消防車之通行。但經都市計畫委員會認定申請情況特殊且足供需求，並無影響安全之虞者，不在此限。

九、每一開發許可區須自行設置生態景觀維護設施、水土保持設施、垃圾及污水處理設施與場所，並經主管機關審查核准。污水處理設施須依下水道法設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經主管機關同意。

變更知本溫泉風景特定區計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）土地使用分區管制要點

（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

核定文號：內政部 99.09.02 台內營字第 0990807416 號

公告文號：臺東縣政府 99.10.04 府城都字第 0993038888B 號

發布實施日期：99 年 10 月 06 日（星期三）

一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

二、住宅區以供住宅建築使用，其建築物及土地使用依下列規定：

種 類	最大建蔽率(%)	最大容積率 (%)	備 註
住 宅 區	60	150	

三、商業區供建築商店及其附屬使用之設施為主，其建築物及土地使用依下列規定：

（一）須有污水及廢棄物處理設施。

（二）第二種商業區之建築物應自道路境界線至少退縮 5 公尺，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。

種 類	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)	備 註
第一種商業區	80	240	興建旅館時建蔽率應為 60%
第二種商業區	80	160	興建旅館時建蔽率應為 40%

四、旅館區供興建旅館及其附屬使用之設施為主，其建築物及土地使用依下列規定：

（一）除為建築物整地需要外，不得變更地形地貌，以免影響景觀。

（二）須有污水及廢棄物處理設施。

（三）第二、三種旅館區之建築物應自道路境界線至少退縮 5 公尺，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。

種 類	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)	備 註
第一種旅館區	60	180	（旅一）
第二種旅館區	50	100	（旅二）
第三種旅館區	30	60	（旅三及出租旅館區）

五、溫泉渡假專用區供觀光旅遊，休閒渡假，溫泉理療等相關設施使用為主，其建築及土地使用依下列規定：

（一）得供下列相關設施使用：

1. 親水遊憩設施。
2. 觀光遊憩設施。
3. 溫泉博覽設施。
4. 溫泉理療設施。
5. 公眾服務設施。
6. 旅運服務設施。
7. 社區安全設施。
8. 公用事業設施。

(二)公共設施除超過計畫面積 40%部分得計入法定空地外，其餘 40%不得計入法定空地。

種 類	最大建蔽率(%)	最大容積率 (%)	備 註
溫(專)	25	75	

六、露天溫泉浴區供設置露天溫泉及其附屬設施為主，並得興建有關之管理服務設施，其建築物及土地使用依下列規定：

- (一)溫泉水池應以露天方式為主（得設無牆透明頂蓬，不計入建蔽率），其水池之開挖應配合天然地形，不得任意破壞。
- (二)建蔽率不得大於 5%。
- (三)建築物簷高不得超過 1 層樓或 5 公尺。
- (四)應以整體開發方式辦理。
- (五)本分區之建築物應自道路境界線至少退縮 5 公尺，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。

七、服務區以設置服務站及休憩有關設施為限。其建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%。

八、風景區之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 60%。

九、宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

十、地熱井保護區以保護溫泉露頭、溫泉孔、地熱井為主，除為保護區內地熱資源所為之工程，以及於溫泉露頭引取地熱(蒸氣)之必要工作物，經主管機關認定無影響溫泉泉量、泉質、特別景觀或造成環境污染者外，禁止破壞地形、地貌及污染水源。

十一、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

十二、變電所用地之建築及土地使用依下列規定：

- (一)建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。
- (二)基地臨接計畫道路部份應自道路境界線退縮 7 公尺以上，臨接農業區部分應自境界線退縮 3 公尺以上始得建築，退縮部分須植栽喬木予以綠化。
- (三)如有設置圍牆之必要時，圍牆應自境界線至少退縮 2 公尺，退縮部分應妥予植栽綠化。

十三、建築基地之法定空地，應留設 50%以上植栽綠化，並以植栽原生種或本土植物為限。

十四、本特定區內申請建築及開發行為應先經縣都市設計委員會審查通過後，始得發照建築。

十五、其他未規定事項依都市計畫及其他法令之規定辦理。

**變更知本溫泉風景特定區計畫（第三次通盤檢討-變更內容明細表新編號第七案）
（配合莫拉克颱風災後重建）案 土地使用分區管制要點**

（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

核定文號：內政部 100.07.27 台內營字第 1000149672 號

公告文號：臺東縣政府 100.08.04 府建都字第 1000088181B 號

發布實施日期：100 年 08 月 08 日（星期一）

土地使用分區管制要點

本計畫之土地使用分區管制，除參酌 97 年 1 月 15 日內政部都市計畫委員會第 674 次會議決議內容外，另依「知本溪治理基本計畫(第一次修正)」配合措施之要求以及為提升本案開發後環境品質而增訂以下規定：

- 一、民國 99 年及 82 年所公告堤防預定線間之土地不得建築，惟得計入法定空地。
- 二、計畫洪水到達區域之建築開發行為，應依「知本溪治理基本計畫(第一次修正)」配合事項(詳前述第柒節)規定辦理。
- 三、本地區開發須經臺東縣都市設計委員會審議通過後，始得發照建築。

訂定台東市細部計畫土地使用分區管制要點：

(本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準)

核定公告文號：臺東縣政府 96.01.24.府城都字第 0963001632 B 號

發布實施日期：96 年 1 月 26 日 (星期五)

訂定台東市細部計畫土地使用分區管制要點之相關規定為：

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條暨同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 二、豐榮、豐樂地區「住一」住宅區建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 160%，「住二」住宅區建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 240%；其他地區住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 185%。
- 三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。
- 四、農會專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%；限供農會辦公廳舍、農產及相關用品門市部及倉庫之使用。
- 五、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 六、保存區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。但古蹟保存區內原有建築物之建蔽率已超過者，依原建蔽率。
- 七、醫療專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。
- 八、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 九、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十、市場用地建蔽率不得大於 50%，零售市場容積率不得大於 240%、批發市場容積率不得大於 120%。
- 十一、學校用地建蔽率不得大於 50%，國中、小學校容積率不得大於 150%、高中(職)(含私立學校)以上學校容積率不得大於 200%。
- 十二、加油站用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 十三、污水處理廠用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。
- 十四、變電所用地
 - (一)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%。
 - (二)申請建築時應分析地方特色及建築風格，依住宅區之性質風貌，運用建築造型語彙及空間手法，使其建物造型與地區景觀相互協調，並表現怡人之地方風情及親切之形象。

(三)綠化規定：

1. 臨路面之人行道上，於適當距離設置栽植穴或栽植箱，以綠化沿街面塑造優美景緻。
2. 配合透空圍牆設置花臺、綠離等，以植栽軟化圍牆之生硬感。

(四)美化規定：

1. 以建築物、透空圍牆、庭院為主體，設置定時點滅照明系統，以兼顧地區夜間景緻及鄰近居民安全，並美化附近居民生活環境。
2. 建築物應以多階窗或設置景觀假窗方式，增進人性化之視覺感受。
3. 透空圍牆應採質感細緻之建材。

十五、電力事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十六、醫院用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。

十七、殯儀館用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。

十八、人行廣場用地得規劃為水果街及施作與水果街相關之設施使用。

十九、廣場兼停車場用地於必要時得予整體規劃，其中供停車場使用部分，得依都市計畫法臺灣省施行細則規定作立體使用。

二十、運動公園用地之建蔽率、容積率比照體育場所。

二十一、鄰里公園用地兼作兒童遊樂場使用之容積率比照公園。

二十二、容積獎勵規定

(一) 有關設置公共開放空間獎勵部分，依「建築技術規則」建築設計施工編規定辦理。

(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. 私人捐贈或設置圖書館、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。

二十三、退縮建築規定

(一)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。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、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。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮6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4.5公尺	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、圍牆高度不得超過2公尺，且透空率應達70%以上。
公共設施及公用設施用地	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	

前款所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布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：

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」建築設計施工編第281條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、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。
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」建築設計施工編第281條規定辦理。	
污水處理廠、變電所、電力用地	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。另變電所用地與住宅區緊鄰部分應自基地境界線退縮4公尺以上。而污水處理廠用地之其餘三面仍應自基地境界線至少退縮5公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、圍牆高度不得超過2公尺，且透空率應達70%以上。

(三)公共建築物面臨太平溪者，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。

(四)如基地條件情形特殊者，經逕行提報本縣都市設計委員會審議同意者，從其規定。

二十四、停車空間設置標準

(一)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，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理。但基地情形特殊經逕行提報本縣都市設計委員會審議同意者

，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
250平方公尺以下（含250平方公尺）	設置一部
超過250平方公尺至400平方公尺	設置二部
超過400平方公尺至550平方公尺	設置三部
以下類推	

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

（二）前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

二十五、建築基地內之法定空地應妥予植栽綠美化，準用「建築基地綠化設計技術規範」、「建築基地保水設計技術規範」之規定辦理。

二十六、有關豐榮、豐樂地區細部計畫區除應依上開各點規定辦理外，並應再依下列規定辦理：

二十六之一、建築型式

（一）為配合遠景海岸山脈富變化的稜線，建築物屋頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，且斜屋頂之投影面積不得小於建築面積之 80%。斜屋頂(覆文化瓦)之斜率，原則上為 1：1 至 1：3 之間，若經都市設計委員會認可係為設計上之需要得調整之。

（二）新建建築之外牆造型及開窗型式應配合鄰屋設計。

二十六之二、開放空間

（一）「住一」、「住二」住宅區臨接計畫道路退縮建築部分，供留設「沿街步道式開放空間」，設置淨寬 1.5 公尺以上之連續鋪面人行步道，免設置騎樓。

（二）「住二」住宅區除留設「沿街步道式開放空間」外，應再集中留設「廣場式開放空間」，並與公共開放空間鄰近。「住一」住宅區除留設「沿街步道式開放空間」外，其餘之法定空地應配合防火間隔整體規劃。

（三）「住一」住宅區之防火間隔宜整體規劃集中留設，開放空間應配合防火間隔位置留設；防火間隔不得設置圍牆，僅能以高度不超過 1 公尺之綠籬作為界隔空間，且不得有高於地面之固定結構物。

（四）「住一」住宅區之防火間隔寬度為 2 公尺。

(五)學校用地應留設開放空間，面積不得小於基地面積之 40%。學校用地，退縮部分供作「沿街步道式開放空間」及機車停車空間使用。

二十六之三、建築基地內留設之人行步道應與其他法定空地整體規劃，並與周圍之公共開放空間直接聯繫。

二十六之四、交通運輸系統

(一)依都市設計準則之計畫道路標準斷面留設之公共設施帶，供作佈設行道樹、公車站牌、售票亭、變電箱、路燈、標誌、自行車停車空間及各類街道傢俱之空間。

(二)「住一」住宅區依停車空間設置標準留設之停車位不得設置於指定留設開放空間之人行步道及防火間隔上；「住二」住宅區應集中設置地下停車場。

(三)「住一」住宅區若附設一部以上之停車位時，其停車位得以前後方式配置之。

二十六之五、建築基地細分規模

(一)「住一」住宅區最小基地開發單元 120 平方公尺，最小基地面寬 4.5 公尺。

(二)「住二」住宅區應就完整街廓整體規劃設計，分期分區開發。

二十六之六、建築基地申請建築時，須經縣府都市設計委員會依都市設計準則審查通過後，始得發照建築及施工，以塑造本計畫區之獨特風格；但為增強本計畫區風格之設計，經都市設計委員會認可者，得不受都市設計準則之限制。

二十七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

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（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

核定公告文號：臺東縣政府 94.04.21.府城都字第 0943012636B 號

發布實施日期：94 年 4 月 22 日（星期五）

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：

（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。

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。

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。

五、機關用地其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

六、零售市場之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。

七、學校用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

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 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。

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下表規定退縮建築。但基地情形特殊經提臺東縣都市設計審議委員會（或小組）審查同意者，不在此限。

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區、商業區	面臨 20 公尺以上（含 20 公尺）道路部分，自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，其餘部分自道路境界線至少退縮 3.3 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 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。	退縮部分得計入法定空地，並妥予植栽綠化。

十、建築基地內法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。

十一、本要點未規定事項適用其他法令規定。

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」

（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

核定公告文號：臺東縣政府 94.04.21.府城都字第 0943012636B 號

發布實施日期：94 年 4 月 22 日（星期五）

- 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 0.2 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 0.2）
- 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 20%，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。

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）都市設計準則

（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

核定公告文號：臺東縣政府 94.04.21.府城都字第 0943012636B 號

發布實施日期：94 年 4 月 22 日（星期五）

一、都市設計準則本計畫區之都市設計管制事項，均應依本都市設計準則辦理。本計畫區之開發建築，應於發照前經臺東縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。

二、臺東縣「都市設計審議委員會」，應依本都市設計準則對於建築開發案進行審議，必要時得依本準則管制事項精神另訂更詳實之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

三、開放空間系統

本計畫區之開放空間系統除應依土地使用分區管制要點規定留設開放空間、緩衝綠帶及退縮建築外，並應依下列規定辦理：

- （一）退縮供人行使用之帶狀開放空間及指定留設騎樓之鋪面應配合所臨接道路之人行步道之鋪面形式、色彩、材質及紋理之調和，以塑造整體鋪面之延續性。
- （二）學校、公園、停車場、機關及公用事業用地，在管理及安全無虞的前題下，以不設置圍牆為原則，若需設置圍牆時，應考慮適當之穿透性並以植栽美化方式處理。
- （三）開放空間依不同使用性質可以廣場、公園、綠地、道路、退縮建築等方式留設，且各開放空間應以人行步道系統聯繫為原則。
- （四）指定留設之帶狀開放空間範圍，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施外，不得設置有礙通行之設施物及圍牆。
- （五）建築基地內之法定空地之綠化比例應達 1/2 以上，綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

四、戶外停車場設置規定

戶外停車場除須考量區位之外，其內部相關設施及設備之規劃應考量下述原則：

- （一）停車場宜於其周邊考量配合景觀花園之規劃，藉植栽予以美化及遮蔽，並於場內適當栽植以達遮蔭之效果。
- （二）每一停車場應附設適當之綠地於相鄰地區，且每十個車位應以栽植島綠化予以隔離，栽植島宜栽種喬木、灌木及地被等植栽綠化。
- （三）指標系統應能明確指示進出口、行駛方向、行人通道、停車標線等，以引導駕駛人安全並容易的使用停車場。
- （四）照明系統應考量夜間或多霧期間駕駛人及行人之視線，以保行車安全。
- （五）鋪面材料應考量採用吸水性佳之地磚或植草磚鋪設，並作好洩水坡度，以提供雨天良好之停車及行走之方便。
- （六）依法設置殘障停車位、殘障者使用之坡道及周邊電話、廁所等服務設施。

五、建築物量體配置、造型、色彩與風格

- （一）建築物及設施之量體、規模、造型宜管制與規範，以塑造本區成為高品質之居住環境為原則。
- （二）建築物外牆之開口大小、位置及比例，應就本體建築立面造型及相鄰建築物之開口型式配合之。
- （三）建築物之設計形式應結合地區所在之整體環境風貌，且附屬設施屋頂層之各種設施物，均自正面女兒牆或簷口退入至少 4 公尺以上始得施設。
- （四）建築物造型及其周圍傢俱，宜配合全區之景觀意象，及採用富地方風格之設計。
- （五）建築物頂部應配合建築物造型，整體予以屋頂美化設計。
- （六）建築物色彩：開發區內建築物或其他地面人工設施色彩均以配合該地域特色為原則，色彩設計原則說明如下：
 1. 建築物外牆或其他地面人工設施色彩應與地區景觀特色及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則，並應配合整體性關係設計處理。

2. 建築物若設置斜屋頂應以單一色系為原則；外牆色彩若為兩種以上則以主色系與輔色系相配合為原則。

(七) 公共性建築物應設計夜間照明，以表達夜間環境特色。

(八) 建築高度除應符合相關規定外，另應以塑造特殊建築景觀及優美的天際線為原則。

(九) 建築基地地下層之開挖範圍不得超過基地面積之 80%。

六、景觀改善原則

(一) 本地區面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。

(二) 道路兩側之綠地宜種植具本區特色之樹種。

(三) 公園綠地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周圍相鄰景觀結合。

(四) 門戶意象：

——1 號、——2 號道路進入本計畫區之入口及站前廣場附近除植栽綠化外，並可設置具創意之雕塑、標誌等，以強調入口意象。

(五) 街道傢俱：

1. 原則上一個區內的街道傢俱形式宜統一，以助加強此區的印象。

2. 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。

3. 除為維護公共安全之公用設備（如交通號誌、消防栓等）外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調。

(六) 廣告招牌：

廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依有關規定辦理。

七、下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量（含不透水空地）以能達最佳設計量為原則。

八、環境保護原則

(一) 基地開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。

(二) 因整地所造成之裸地應儘早綠化、美化以防沖刷。

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(本資料僅供參考,以核定計畫書內容為準)

核定公告文號：臺東縣政府 94.06.27.府城都字第 0943021113 號

發布實施日期：94 年 06 月 30 日(星期四)

- 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百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇。
- 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二六〇。
- 四、機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- 五、學校用地(文中、小用地)之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇；文(高)用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二〇〇。
- 六、零售市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- 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一、〇〇〇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五公尺建築(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一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，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一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，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二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇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百分之三〇為限。

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一百平方公尺以上，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三分之一以上，住宅區應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十一、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

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)都市設計準則

一、本計畫區之都市設計管制事項，均應依本都市設計準則辦理。本計畫區之開發建築，應於發照前經臺東縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。

二、臺東縣「都市設計審議委員會」，應依本都市設計準則對於建築開發案進行審議，必要時得依本準則管制事項精神另訂更詳實之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

三、開放空間系統

本計畫區之開放空間系統除應依土地使用分區管制要點規定留設開放空間、緩衝綠帶及退縮建築外，並應依左列規定辦理：

- (一)退縮供人行使用之帶狀開放空間及指定留設騎樓之鋪面應配合所臨接道路之人行步道之鋪面形式、色彩、材質及紋理之調和，以塑造整體鋪面之延續性。
- (二)學校、公園、停車場及機關，在管理及安全無虞的前題下，以不設置圍牆為原則，若需設置圍牆時，應考慮適當之穿透性並以植栽美化方式處理。
- (三)開放空間依不同使用性質可以公園、綠地、道路、退縮建築等方式留設，且各開放空間應以人行步道系統聯繫為原則。
- (四)指定留設之帶狀開放空間範圍，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施外，不得設置有礙通行之設施物及圍牆。
- (五)建築基地內之法定空地之綠化比例應達二分之一以上，綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

四、戶外停車場設置規定

戶外停車場除須考量區位之外，其內部相關設施及設備之規劃應考量下述原則：

- (一)停車場宜於其周邊考量配合景觀花園之規劃，藉植栽予以美化及遮蔽，並於場內適當栽植以達遮蔭之效果。
- (二)每一停車場應附設適當之綠地於相鄰地區，且每十個車位應以栽植島綠化予以隔離，栽植島宜栽種喬木、灌木及地被等植栽綠化。
- (三)指標系統應能明確指示進出口、行駛方向、行人通道、停車標線等，以引導駕駛人安全並容易的使用停車場。
- (四)照明系統應考量夜間或多霧期間駕駛人及行人之視線，以保行車安全。
- (五)鋪面材料應考量採用吸水性佳之地磚或植草磚鋪設，並作好洩水坡度，以提供雨天良好之停車及行走之方便。
- (六)依法設置殘障停車位、殘障者使用之坡道及周邊電話、廁所等服務設施。

五、建築物量體配置、造型、色彩與風格

- (一)建築物及設施之量體、規模、造型宜管制與規範，以塑造本區成為高品質之居住環境為原則。
- (二)建築物外牆之開口大小、位置及比例，應就本體建築立面造型及相鄰建築物之開口型式配合之。
- (三)建築物之設計形式應結合地區所在之整體環境風貌，且附屬設施屋頂層之各種設施物，均自女兒牆或簷口退入至少四公尺以上始得施設。
- (四)建築物造型及其周圍傢俱，宜配合全區之景觀意象，及採用富地方風格之設計。
- (五)建築物頂部應配合建築物造型，整體予以屋頂美化設計。
- (六)建築物色彩：開發區內建築物或其他地面人工設施色彩均以配合該地域特色為原則，色彩設計原則說明如下：
 - 1.建築物外牆或其他地面人工設施色彩應與地區景觀特色及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則，並應配合整體性關係設計處理。
 - 2.建築物若設置斜屋頂應以單一色系為原則；外牆色彩若為兩種以上則以主色系與輔色系相配合為原則。
- (七)公共性建築物應設計夜間照明，以表達夜間環境特色。

(八) 建築高度除應符合相關規定外，另應以塑造特殊建築景觀及優美的天際線為原則。

(九) 建築基地地下層之開挖範圍不得超過基地面積之百分之八〇。

六、景觀改善原則

(一) 本地區面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。

(二) 道路兩側之綠地宜種植具本鄉特色之樹種。

(三) 公園綠地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周圍相鄰景觀結合。

(四) 門戶意象

四—7 號道路除植栽綠化外，並可設置具創意之雕塑、標誌等，以強調入口意象。

(五) 街道傢俱

1. 原則上一個區內的街道傢俱形式宜統一，以助加強此區的印象。

2. 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。

3. 除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調。

(六) 廣告招牌

廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依有關規定辦理。

七、下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量(含不透水空地)以能達最佳設計量為原則。

八、環境保護原則

(一) 基地開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。

(二) 因整地所造成之裸地應儘早綠化、美化以防沖刷。

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

（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

公告文號：臺東縣政府 101.10.22 府建都字第 1010196907B 號

發布實施日期：101 年 10 月 25 日（星期四）

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

變更後條文	原計畫條文	備註
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。	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三十一條規定訂定之。	修正法條依據
二、住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。 但辦理市地重劃地區，其容積率得依左列之計算值： 辦理市地重劃後之容積率=200% × (1+1.5 × 市地重劃區之公共設施比)	二、住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。	為鼓勵地區民眾參與市地重劃，增訂市地重劃之容積率獎勵。
	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二百四十。 (刪除)	
三、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	四、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。	條次調整
(刪除)	五、市場用地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。	本計畫地區無劃設市場用地，故刪除此條文。

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

變更後條文	原計畫條文	備註
（刪除）	六、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施： （一）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，得依第七點規定增加興建樓地板面積。 1. 基地有一面臨街寬度在八公尺以上之道路，其鄰接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 2. 基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區、機關用地為一千五百平方公尺以上者。 （二）建築物提供部份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百分之三十為限。 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一百平方公尺以上，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。	「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」已於民國92年3月20日廢除。

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

變更後條文	原計畫條文	備註
(刪除)	七、依第六點規定所得增加之樓地板面積（ΔFA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十： $FA = S \cdot I$ 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： 住宅區及機關用地： $I = 2.04\sqrt{S/A} - 1.0$ 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。	「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」已於民國85年6月26日廢除。
(刪除)	八、依第六點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上者，且基地面積在住宅區及機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之總樓地板面積（ΔFA）得依第七點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。	「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」已於民國85年6月26日廢除。

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

變更後條文	原計畫條文	備註
四、面臨十二公尺以上計畫道路之建築基地，應退縮三公呎以上建築，其中並應自道路邊界線起留設一・五公尺淨寬之無遮簷、無障礙人行道，供公共通行使用，另退縮一・五公尺部分應予綠化。退縮部分可計入法定空地，並併入建築執照申請審查管制。		增訂退縮建築規定。
五、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。	條次調整
六、本計畫區內建築物之造型、色彩及構造，均應經都市設計審議委員會或小組審查許可後始得發照建築。		為塑造地區景觀意象，特訂定此條文。
七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。	條次調整

變更臺東鐵路新站附近地區（康樂車站地區）細部計畫（第一次通盤檢討）

都市設計事項

一、都市設計事項

本計畫區之都市設計管制事項，均應依本都市設計事項辦理。本計畫區之開發建築，應於發照前經臺東縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。

二、臺東縣「都市設計審議委員會」，應依本都市設計事項對於建築開發案進行審議，必要時得依本事項管制事項精神另訂更詳實之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

三、開放空間系統

本計畫區之開放空間系統除應依土地使用分區管制要點規定留設開放空間、緩衝綠帶及退縮建築外，並應依下列規定辦理：

- (一)退縮供人行使用之帶狀開放空間及指定留設騎樓之鋪面應配合所臨接道路之人行步道之鋪面形式、色彩、材質及紋理之調和，以塑造整體鋪面之延續性。
- (二)學校、公園、停車場、機關及公用事業用地，在管理及安全無虞的前提下，以不設置圍牆為原則，若需設置圍牆時，應考慮適當之穿透性並以植栽美化方式處理。
- (三)開放空間依不同使用性質可以廣場、公園、綠地、道路、退縮建築等方式留設，且各開放空間應以人行步道系統聯繫為原則。
- (四)指定留設之帶狀開放空間範圍，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施外，不得設置有礙通行之設施物及圍牆。
- (五)建築基地內之法定空地之綠化比例應達二分之一以上，綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。

四、戶外停車空間設置規定

戶外停車空間除須考量區位之外，其內部相關設施及設備之規劃應考量下述原則：

- (一)停車空間宜於其周邊考量配合景觀花園之規劃，藉植栽予以美化及遮蔽，並於場內適當栽植以達遮蔭之效果。
- (二)每一停車空間應附設適當之綠地於相鄰地區，且每十個車位應以栽植島綠化予以隔離，栽植島宜栽種喬木、灌木及地被等植栽綠化。
- (三)指標系統應能明確指示進出口、行駛方向、行人通道、停車標線等，以引導駕駛人安全並容易的使用停車場。
- (四)照明系統應考量夜間或多霧期間駕駛人及行人之視線，以保行車安全。

- (五)鋪面材料應考量採用吸水性佳之地磚或植草磚鋪設，並作好洩水坡度，以提供雨天良好之停車及行走之方便。
- (六)依法設置行動不便停車位、行動不便者使用之坡道及周邊電話、廁所等服務設施。

五、建築物量體配置、造型、色彩與風格

- (一)建築物及設施之量體、規模、造型宜管制與規範，以塑造本區成為高品質之居住環境為原則。
- (二)建築物外牆之開口大小、位置及比例，應就本體建築立面造型及相鄰建築物之開口型式配合之。
- (三)建築物之設計形式應結合地區所在之整體環境風貌，且附屬設施屋頂層之各種設施物，均自正面女兒牆或簷口退入至少四公尺以上始得施設。
- (四)建築物造型及其周圍傢俱，宜配合全區之景觀意象，及採用富地方風格之設計。
- (五)建築物頂部應配合建築物造型，整體予以屋頂美化設計。
- (六)建築物色彩：開發區內建築物或其他地面人工設施色彩均以配合該地域特色為原則，色彩設計原則說明如下：
 - 1. 建築物外牆或其他地面人工設施色彩應與地區景觀特色及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則，並應配合整體性關係設計處理。
 - 2. 建築物若設置斜屋頂應以單一色系為原則；外牆色彩若為兩種以上則以主色系與輔色系相配合為原則。
- (七)公共性建築物應設計夜間照明，以表達夜間環境特色。
- (八)建築高度除應符合相關規定外，另應以塑造特殊建築景觀及優美的天際線為原則。
- (九)建築基地地下層之開挖範圍不得超過基地面積之百分之八十。

六、景觀改善原則

- (一)本地區面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。
- (二)道路兩側之綠地宜種植具本區特色之樹種。
- (三)公園綠地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周圍相鄰景觀結合。
- (四)門戶意象：康樂車站前㊟—3號道路為進入本計畫地區之入口之一，該入口除植栽綠化外，並可設置具創意之雕塑、標誌等，以強調入口意象。
- (五)街道傢俱：

1. 原則上一個區內的街道傢俱形式宜統一，以助加強此區的印象。

2. 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。

3. 除為維護公共安全之公用設備（如交通號誌、消防栓等）外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調。

(六)廣告招牌：廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依有關規定辦理。

七、下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量（含不透水空地）以能達最佳設計量為原則。

八、環境保護原則

(一)基地開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。

(二)因整地所造成之裸地應儘早綠化、美化以防沖刷。

九、機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上、適當長度之緩衝車道為原則。

變更臺東鐵路新站附近地區（利家工業區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

核定公告文號：臺東縣政府 94.01.19.府城都字第 09430021762 號

發布實施日期：94 年 1 月 21 日（星期五）

- 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、甲、乙種工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 三、加油站專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 四、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
其容許使用項目得比照促進產業升級條例之「相關產業用地」規定辦理。
- 五、自來水事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 六、變電所用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 七、綠地兼污水處理場以設置必要之污水處理設施為限。
- 八、本計畫區各類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：

分區及用地別	退縮建築規定	備 註
工業區	自道路境界線至少退縮 6 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 4.5 公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
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。

- 九、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上供植栽綠美化環境使用。
- 十、本要點未規定者，適用其他相關法令之規定。

變更臺東鐵路新站附近地區（豐年、馬蘭地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

核定公告文號：臺東縣政府 94.01.19.府城都字第 09430021872 號

發布實施日期：94 年 1 月 21 日（星期五）

- 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、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。
- 三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。
- 四、工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 五、文教區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 六、旅館區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 360%。其中本次檢討由「廣(停)一」用地變更為旅館區部分，應闢作永久性公共開放空間使用，由土地所有權人自負善良管理、維護之責，並不得計入法定空地。
- 七、社會福利事業專用區：
 - 「社(專)一」建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。
 - 「社(專)二」建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 八、機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 九、市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 十、「文(小)」學校用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150。
- 十一、
 - (一)有關設置公共開放空間獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。
 - (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。
- 十二、本計畫區各類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，但基地情況特殊經提臺東縣都市設計審議委員會(或小組)審查同意者，不在此限。

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，而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，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮6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2公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
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。

- 十三、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)審查同意者，不在此限。

總樓地板面積	停車空間設置標準
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	---

十四、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。

十五、本要點未規定者，適用其他法令規定。

臺東鐵路新站附近地區（機場附近地區）細部計畫土地使用分區管制要點

（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

核定文號：臺灣省政府 87.01.14.八七府建四字第 145064 號函

公告文號：臺東縣政府 87.02.05.八七府建都字第 006805 號公告

發布實施日期：87 年 2 月 12 日（星期四）

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三十一條規定訂定之。

二、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。但辦理市地重劃地區，其容積率得依下列之計算值：

辦理市地重劃後之容積率 = $180\% \times (1 + 1.5 \times \text{市地重劃區之公共設施比})$ 。

三、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 300%。但辦理市地重劃地區，其容積率得依下列計算值：

辦理市地重劃後之容積率 = $300\% \times (1 + 1.5 \times \text{市地重劃區之公共設施比})$

四、學校建蔽率不得大於 50%，其容積率不得大於下表之規定：

學校等級	最大容積率
文小用地	150%
文高用地	200%

五、加油站用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

六、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

（一）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

（二）建築物提供部份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面積容積率 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。

（三）凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。

七、面臨 12 公尺以上計畫道路之建築基地，應退縮 3 公尺以上建築，其中並應自道路邊界線起留設 1.5 公尺淨寬之無遮簷、無障礙人行道，供公共通行使用，另退縮 1.5 公尺部分應予綠化。退縮部份可計入法定空地，並併入建築執照申請審查管制。

八、建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。

九、面臨 50 公尺計畫道路建築物之造型、色彩及構造，應經都市設計審議委員會或小組審查許可後始得發照建築。

十、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

臺東鐵路新站附近地區(卑南、南王地區)細部計畫土地使用分區管制要點

(本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準)

核定公告文號：臺東縣政府 94.04.20.府城都字第 09430126242 號公告

發布實施日期：94 年 4 月 22 日 (星期五)

第一章 總則

- 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，作為計畫區開發建築實施之依據。
- 二、本要點包括下列各部分：
 - (一)土地使用分區管制及開發強度(第二章)。
 - (二)都市設計事項(第三章)。
- 三、本計畫區之開發建築應依本要點第二章「土地使用分區管制及開發強度」、第三章「都市設計事項」等規定辦理。本計畫區之都市設計管制事項，均應依本要點第三章「都市設計事項」辦理。
- 四、本要點未規定事項，適用其他法令之規定。

第二章 土地使用分區管制及開發強度

- 五、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。
建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，免設置停車空間，超過部分每 150 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。但實施區段徵收或市地重劃之地區，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。
實施區段徵收或市地重劃之地區，其建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，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。
- 六、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，免設置停車空間，超過部分每 150 平方公尺或其零數應留設一部停車空間。
- 七、乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 180%。
建築基地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。
- 八、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
機關用地之建築基地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。
- 九、學校用地，國中以下之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。
學校用地之建築基地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。
- 十、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 十一、醫療用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
申請建築時，應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。
建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上面積種植花草樹木。
- 十二、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 十三、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。

第三章 都市設計事項

十四、本計畫之都市設計管制事項，均應依本章規定辦理。本計畫之開發建築，應於發照前經臺東縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。

十五、開放空間系統

本計畫區之開放空間系統除應依土地使用分區管制要點規定留設開放空間及退縮建築外，並應依下列規定辦理：

- (一)退縮供人行使用之帶狀空間之鋪面應配合所臨接道路之人行步道之鋪面形式、色彩、材質及紋理之調和，以塑造整體鋪面之延續性。
- (二)學校、公園、停車場、機關及公用事業用地，在管理及安全無虞的前題下，以不設置圍牆為原則，若需設置圍牆時，應考慮適當之穿透性並以植栽美化方式處理。
- (三)開放空間依不同使用性質可以廣場、公園、綠地、道路、退縮建築等方式留設，且各開放空間應以人行步道系統聯繫為原則。
- (四)指定留設之帶狀空間範圍，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施外，不得設置有礙通行之設施物及圍牆。
- (五)建築基地內之法定空地之綠化比例應達 1/2 以上，綠化植栽應儘量使用當地特色樹種，以塑造地區特色。

十六、戶外停車場設置規定

戶外停車場除須考量區位外，其內部相關設施及設備之規劃應考量下述原則：

- (一)停車場宜於其周邊考量配合景觀花園之規劃，藉植栽予以美化及遮蔽，並於場內適當栽植以達遮蔭之效果。
- (二)每一停車場應附設適當之綠地於相鄰地區，且每十個車位應以栽植島綠化予以隔離，栽植島宜栽種喬木、灌木及地被等植栽綠化。
- (三)指標系統應能明確指示進出口、行駛方向、行人通道、停車標線等，以引導駕駛人安全並容易的使用停車場。
- (四)照明系統應考量夜間或多霧期間駕駛人及行人之視線，以保行車安全。
- (五)鋪面材料應考量採用吸水性佳之地磚或植草磚鋪設，並作好洩水坡度，以提供雨天良好之停車及行走之方便。
- (六)依法設置殘障停車位、殘障者使用之坡道及周邊電話、廁所等服務設施。

十七、最小建築基地限制

區段徵收及市地重劃範圍內之住宅區每宗建築基地之面積不得小於 200 平方公尺，其最小面寬不得小於 6 公尺，但基於地形或產權因素致建築基地無法達到規定，經主管機關核准者，得不受此限。

十八、建築物量體配置、造型、色彩與風格

- (一)建築物及設施之量體、規模、造型宜管制與規範，以塑造本區成為高品質之居住環境為原則。
- (二)建築物之設計形式應結合地區所在之整體環境風貌，且附屬設施屋頂層之各種設施物，均自正面女兒牆或簷口退入至少 4 公尺以上始得施設。
- (三)建築物外牆之開口大小、位置及比例，應就本體建築立面造型及相鄰建築物之開口型式配合之。
- (四)建築物造型及其周圍傢俱，宜配合全區之景觀意象，及採用富地方風格之設計。
- (五)建築物頂部應配合建築物造型，整體予以屋頂美化設計。
- (六)建築物色彩：開發區內建築物或其他地面人工設施色彩均以配合該地域特色為原則，色彩設計原則如下：

1. 建築物外牆或其他地面人工設施色彩應與地區景觀特色及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則，並應配合整體性關係設計處理。
2. 建築物若設置斜屋頂應以單一色系為原則；外牆色彩若為兩種以上則以主色系與輔色系相配合為原則。

(七)公共性建築物應設計夜間照明，以表達夜間環境特色。

(八)建築高度除應符合相關規定外，另應以塑造特殊建築景觀及優美的天際線為原則。

(九)建築基地地下層之開挖範圍不得超過基地面積之 80%。

十九、景觀改善原則

(一)本地區面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。

(二)道路兩側之綠地宜種植具當地特色之樹種。

(三)公園綠地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周圍相鄰景觀結合。

(四)街道傢俱：

1. 原則上一個區內的街道傢俱型式宜統一，以助加強此區的印象。

2. 街道傢俱設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。

3. 除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調。

(五)廣告招牌：

廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依有關規定辦理。

二十、下水道系統應為分流式下水道，其雨水下水道應為透水性下水道系統，總透水量(含不透水空地)以能達最佳設計量為原則。

二十一、環境保護原則

(一)基地開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。

(二)因整地所造成之裸地應儘早綠化、美化以防沖刷。

變更三仙台風景特定區（遊樂區）細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點

（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

核定公告文號：96 年 10 月 8 日府城都字第 0963032720B 號公告

發布實施日期：96 年 10 月 12 日（星期五）

一、土地使用分區管制要點

- （一）本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。
- （二）遊樂區建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 40%；建築高度不得超過 2 層，簷高不得超過 7 公尺，且建築物應以斜屋頂型式設計、建造。
- （三）遊樂區得供設置遊樂設施及與遊樂服務相關之住宿、賣店、露營、管理站、餐飲、停車場、污水處理設施。
- （四）遊樂區之開發應再依下列規定辦理：
 - 1. 遊樂設施限定為非動力機械式。
 - 2. 須自行留設、興建停車場、污水處理設施。
 - 3. 作住宿、露營設施使用之面積，合計不得超過申請開發總面積之 10%。
- （五）遊樂區之開發應以範圍內全部土地整體規劃為原則，並提具整體開發計畫經觀光主管機關審核通過後始得進行開發。但報經觀光主管機關同意或土地符合下列情形致無法納入開發範圍者，不在此限：
 - 1. 政府興建之公共設施或興辦之開發計畫。
 - 2. 既有合法建物定著之土地。
 - 3. 保安林地或其他因相關法令規定限制致無法出具同意合併開發證明之公有土地。
 - 4. 夾雜於前三款土地內之零星土地。前項第(二)至(四)款無法納入遊樂區整體開發範圍之土地，其土地使用分區管制依主要計畫一般保護區之規定辦理。
- （六）建築基地於申請建築時，應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。如基地情形特殊經臺東縣都市設計審議委員會(或審議小組)審查同意者，不在此限。
- （七）本要點未規定事項適用其他法令規定辦理。

二、都市設計準則

- （一）建築基地
 - 依主要計畫土地使用管制要點之整體開發精神，本計畫之遊樂區應以整個街廓辦理整體建築為原則，但經主管機關認定有特殊原因而無法整體建築開發者，不在此限。
- （二）建築量體及公共設施
 - 1. 建築型式應與當地海岸景觀及民情風俗相融合，設計時應力求順應自然地形地貌設計。
 - 2. 建築物屋頂層及屋頂突出物應採用斜式屋頂並覆瓦或能配合當地環境屋頂形式。
 - 3. 建築材料以採用配合本地區之自然或人文質感之材料為原則，天然石材應保持該材料之原色；色彩之選用除考量塑造遊樂區之風貌外，更可考量與礁岩、岩塊及海洋之顏色相互搭配。
 - 4. 建築物之色彩應考慮與遊樂區環境調和為原則做適當之調配，除屋頂及牆面兩項主色應相互調和之外，局部部分不可有突兀之顏色。
 - 5. 有設置圍牆之必要情形時，應配合當地綠化之開放空間及海洋主題遊樂區之活潑風格，宜採鏤空式之設計，以營造視覺通視之環境。
 - 6. 計畫區內應依下水道法規定設置專用下水道系統，並採用雨水、污水分流方式處理。
 - 7. 公用設備管線應予以地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應維護其安全並予以美化。

(三) 人行空間及交通運輸系統

1. 區內應採人車分道系統設計，並於道路兩旁應種植具遮蔭效果之樹種。
2. 道路鋪面應配合園區開發採活潑、彈性石材、色磚等材質，期有別於傳統瀝青鋪面。
3. 於四號計畫道路旁之停車場用地應設公車停車空間，以免影響道路正常車流。
4. 配合遊樂區之開發，區內建築物應依建築技術規則規定留設停車空間。
5. 街道傢俱如路燈、座椅、園區指示牌、候車亭、電力電信箱及垃圾回收系統等，應配合園區特色設計，以求美觀及整齊。

(四) 公共開放空間系統

1. 遊樂區之開放空間應配合濱海公園做整體規劃與開發利用，期能建立一具連續性又具不同特性之空間系統。
2. 開放空間之規劃設計應有主題，並能表達當地整體景觀特色，且於主要視覺端點處，設計不同之端景。
3. 開放空間內於適當位置應種植具綠蔭效果之樹種。
4. 廣場設計可配合遊樂區開發設計兼具外部聚集、休憩及表演等多功能之空間特性。
5. 綠化面積應連續且完整，以創造良好之視覺效果及環境品質。

擬定台東市都市計畫（機二十四南側商業區細部計畫）案

（本資料僅供參考，以核定計畫書內容為準）

核定公告文號：101 年 03 月 23 日府建都字第 1010050145B 號公告

發布實施日期：101 年 03 月 26 日（星期一）

土地使用分區管制要點

本計畫區位處台東市都市計畫範圍內，故應依「台東市都市計畫(第三次通盤檢討)」之土地使用分區管制要點內容進行辦理。其中計畫區之土地使用分區係屬商業區，則其建築退縮規定為：商業區申請建築基地應自道路境界線退縮 5 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。其建築退縮規定如表 4 及圖 12 所示：

表4 建築退縮規定表

土地使用分區	退縮建築規定	備註
商業區	申請建築基地應自道路境界線退縮 5 公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第 281 條規定辦理。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 鄰中山路之沿街商業區依商業區騎樓退縮規定辦理。

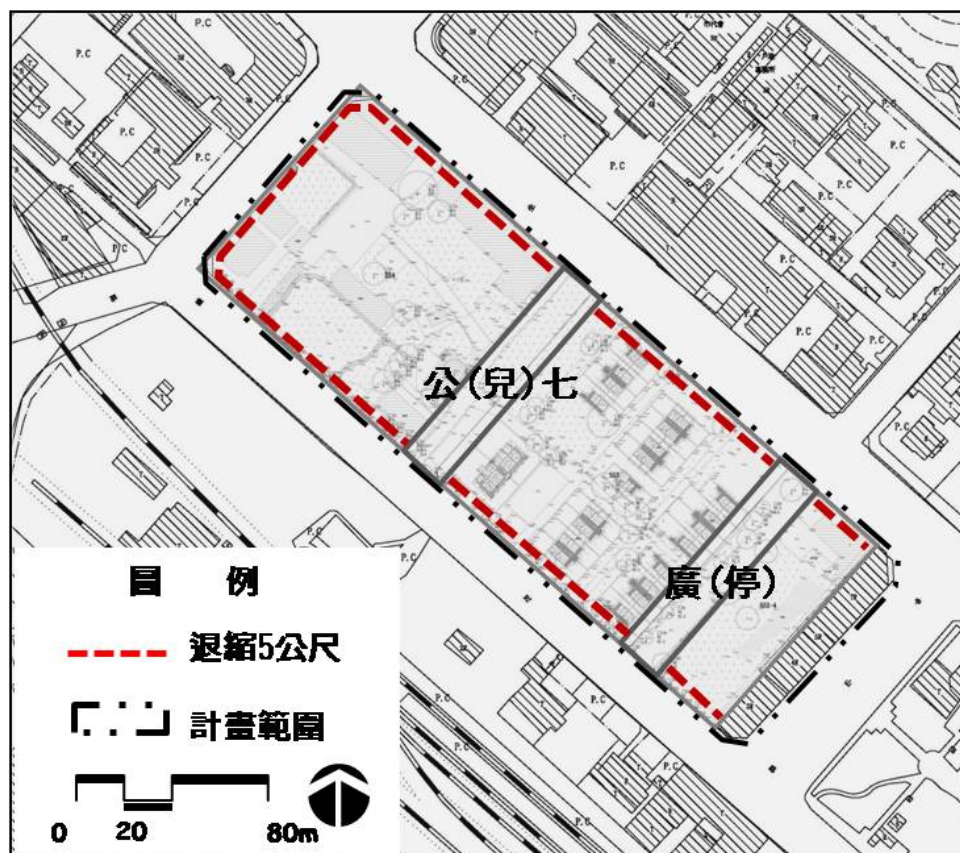


圖12 建築退縮規定示意圖

都市設計規範

一、都市設計目標

為使本計畫區之建築開發，能配合地區文化特色與商業發展活動，故針對公共開放空間、人行步道、建物量體配置、高度、造型與色彩、景觀計畫擬定都市設計規範項目，以有效整合計畫區及其周邊都市環境風貌。

二、都市設計規範

(一)都市設計規範本計畫區之都市設計管制項目，應依本都市設計準則辦理。計畫區之開發建築，並於發照前經台東縣「都市設計審議委員會」審議通過後為之。

(二)台東縣「都市設計審議委員會」，應依本都市設計規範對於建築開發案進行審議，必要時得依本規範所規定事項精神另訂之，並做為審議時之依據。

(三)人行空間、步道系統規劃事項

1. 區內應採人車分道系統設計，並於人行道上於適當距離設置栽植穴或栽植箱，以綠化沿街面並塑造優美林蔭光廊景緻。
2. 鋪面應配合區內開發採活潑、彈性石材、色磚或木棧道等材質，其有別於傳統瀝青鋪面。

(四)建築物量體配置、高度、造型、色彩、風格、綠建材及水資源回收再利用之事項。

1. 建築物及設施之量體、規模、造型宜管制與規範，以塑造本區成為高品質之環境為原則。
2. 建築物之開口大小、位置及比例，應就本體建築立面造型及相鄰建築物之開口型式配合之。
3. 建築物之設計形式應結合地區所在之整體環境風貌，且附屬設施屋頂層之各種設施物，均自正面女兒牆或簷口退入至少 4 公尺以上始得施設。
4. 建築物造型及其周圍傢具，宜配合全區之景觀意象及採用富地方風格之設計。
5. 建築物頂部應配合建築物造型，整體予以屋頂美化設計。
6. 建築物色彩：開發區內建築物或其他地面人工設施色彩均以配合該地區特色為原則，色彩設計原則說明如下：
 - (1)建築物外牆或其它地面人工設施色彩均應與地區景觀特色及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則，並應配合整體性關係設計處理。
 - (2)建築物若設置斜屋頂應以單一色系為原則；外牆色彩若為兩種以上則以主色系與輔色系相配合為原則。

7. 建築高度除應符合相關規定外，另應以塑造特殊建築景觀及優美的天際線為原則。
8. 建築物應統一設計夜間照明，以表達夜間環境特色。

(五) 景觀計畫

1. 面臨計畫道路之人行步道、街道傢具及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。
2. 本計畫區內人行步道之綠化宜種植具特色之原生樹種。
3. 公園兼兒童遊樂場用地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周圍相鄰景觀結合。
4. 門戶意象：本計畫區內人行步道系統與主要道路匯集之入口附近除植栽綠化外，並可設置具創意之雕塑、標誌等，以強調入口意象。
5. 街道傢具：
 - (1) 區內街道傢具形式宜統一，以助加強此區印象。
 - (2) 街道傢具設置應配合整體環境景觀，且不妨礙人行動線之連續性及緊急救難通行。
 - (3) 除維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢具設置應與鄰近街廓、開放空間系統之設計相互協調。
 - (4) 街道傢具如路燈、座椅、指示牌、候車亭、電力電信箱及垃圾回收系統等，應配合區內特色設計，以求整體及美觀。
6. 廣告招牌：廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依相關規定辦理。

(六) 公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項

區內之開放空間除依土地使用分區管制要點規定留設開放空間、緩衝綠帶及退縮建築外，並應依下列規定辦理：

1. 基地退縮應提供延續人行使用之帶狀開放空間及指定留設騎樓之鋪面應配合所臨接道路之人行步道之鋪面形式、色彩、材質及紋理之調和，以塑造整體鋪面之延續性。
2. 公園在管理及安全無虞之前提下，設置圍牆時應考慮適當之穿透性並以設置花台、綠籬等，植栽美化方式軟化圍牆之生硬感。
3. 指定留設之帶狀開放空間範圍，除供設置行道樹植栽、灌木植床及照明設施外，不得設置有礙通行之設施物。
4. 建築基地內之法定空地綠化比例應達 1/2 以上，綠化植栽應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。
5. 配合現況開放空間及公(兒)七之劃設，公(兒)七東側商業區應於指定區位留設

500 平方公尺以上之開放空間，以提供更寬廣舒適之商業連結與休憩空間，如圖 13 所示。

6. 本計畫區現有之大型喬木等植栽除經都市設計審議委員會審議通過外，應加以保留並納入規劃設計，以強化本計畫區之特質。
7. 建築基地之開發規劃應注意基地保水設計，基地整體之鋪面選用，上下水道排水系統、貯留滲透設計、及花園雨水截留設計上應依據綠建築標章『基地保水』之內容進行規劃。

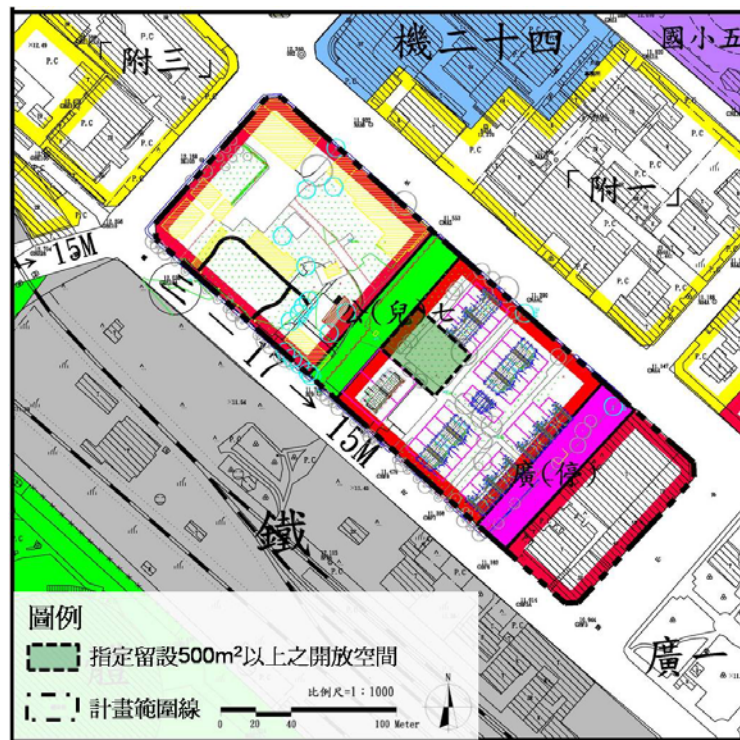


圖13 指定留設開放空間示意圖