

變更台東市主要計畫  
(第四次通盤檢討)(第二階段)書

MyGO國土資源中心  
節錄版 第3-1冊

擬定機關：臺東縣政府  
中華民國 113 年 6 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                             | 變更台東市主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案         |                                                                                                                                                                   |   |
| 變 更 都 市 計 畫<br>法 令 依 據                  | 都市計畫法第 26 條                       |                                                                                                                                                                   |   |
| 擬定都市計畫機關                                | 臺東縣政府                             |                                                                                                                                                                   |   |
| 本案公告及公開展覽之起迄日期                          | 公 告<br>徵 求 意 見                    | 99 年 8 月 16 日~99 年 9 月 14 日<br>刊登於臺灣時報 99 年 8 月 16 日 15 版、99 年 8 月 17 日 21 版、99 年 8 月 18 日 21 版                                                                   |   |
|                                         | 公 開 展 覽                           | 108 年 8 月 6 日~108 年 9 月 4 日<br>刊登於臺灣時報 108 年 8 月 6 日 19 版、108 年 8 月 7 日 19 版、108 年 8 月 8 日 19 版                                                                   |   |
|                                         | 公 開 展 覽<br>說 明 會                  | 108 年 8 月 13 日上午 10 時於臺東縣政府一樓大禮堂舉行                                                                                                                                |   |
| 公民或團體對本案之反映意見                           | 詳附件三：臺東縣都市計畫委員會第 195 次會議紀錄陳情意見綜理表 |                                                                                                                                                                   |   |
| 本 案 提 交 各 級<br>都 市 計 畫 委 員 會<br>審 核 結 果 | 縣 級                               | 108 年 10 月 4 日第 188 次會、<br>108 年 11 月 20 日第 189 次會、<br>109 年 4 月 22 日第 190 次會、<br>109 年 6 月 10 日第 192 次會、<br>109 年 8 月 7 日第 194 次會、<br>109 年 8 月 26 日第 195 次會審議通過 |   |
|                                         | 部 級                               | 113 年 5 月 14 日第 1056 次會議審議通過                                                                                                                                      |   |

# 目 錄

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 第一章 緒論 .....             | 1  |
| 壹、計畫緣起 .....             | 1  |
| 貳、法令依據 .....             | 1  |
| 第二章 現行計畫概要 .....         | 3  |
| 壹、地理位置 .....             | 3  |
| 貳、實施經過 .....             | 3  |
| 參、計畫範圍與計畫年期 .....        | 3  |
| 肆、計畫人口及密度 .....          | 3  |
| 伍、土地使用分區計畫 .....         | 3  |
| 陸、公共設施用地計畫 .....         | 6  |
| 柒、附帶條件 .....             | 6  |
| 捌、書圖不符之訂正 .....          | 8  |
| 玖、其他 .....               | 9  |
| 第三章 上位及相關計畫 .....        | 13 |
| 壹、上位計畫 .....             | 13 |
| 貳、相關計畫及重大建設 .....        | 18 |
| 第四章 發展現況分析 .....         | 25 |
| 壹、都市發展歷史 .....           | 25 |
| 貳、自然環境 .....             | 25 |
| 參、人口 .....               | 33 |
| 肆、產業經濟 .....             | 42 |
| 伍、土地使用 .....             | 45 |
| 陸、公共設施 .....             | 53 |
| 柒、交通系統概況 .....           | 69 |
| 捌、災害及發生歷史 .....          | 76 |
| 玖、附帶條件規定應整體開發之辦理情形 ..... | 88 |
| 拾、都市設計 .....             | 90 |
| 拾壹、人民團體陳情意見 .....        | 90 |
| 第五章 計畫構想與願景 .....        | 91 |

|                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 壹、發展潛力與限制分析.....                                                                     | 91  |
| 貳、發展定位與規劃構想.....                                                                     | 95  |
| 第六章 發展課題對策及變更內容.....                                                                 | 101 |
| 壹、發展課題與對策.....                                                                       | 101 |
| 貳、檢討原則.....                                                                          | 108 |
| 參、變更內容.....                                                                          | 110 |
| 第七章 檢討後計畫內容.....                                                                     | 133 |
| 壹、計畫範圍及面積.....                                                                       | 133 |
| 貳、計畫年期.....                                                                          | 133 |
| 參、計畫人口及密度.....                                                                       | 133 |
| 肆、土地使用計畫.....                                                                        | 133 |
| 伍、公共設施計畫.....                                                                        | 134 |
| 陸、交通系統計畫.....                                                                        | 148 |
| 柒、都市防災計畫.....                                                                        | 153 |
| 捌、生態都市發展計畫.....                                                                      | 159 |
| 玖、都市更新.....                                                                          | 164 |
| 拾、分期分區發展計畫.....                                                                      | 164 |
| 拾壹、實施進度及經費.....                                                                      | 166 |
| 附件一 臺東縣人口預測、分派與補充資料.....                                                             | 169 |
| 附件二 民國 105 年 2 月 1 日「變更台東市都市計畫(第四次通盤<br>檢討)」案機關協調會會議紀錄.....                          | 173 |
| 附件三 臺東縣都市計畫委員會 109 年 8 月 26 日第 195 次會議紀<br>錄.....                                    | 179 |
| 附件四 113 年 5 月 14 日「內政部都市計畫委員會」第 1056 次大<br>會」會議紀錄.....                               | 218 |
| 附件五 臺東縣政府文化處 113 年 1 月 5 日「113 年度臺東縣古蹟、<br>歷史建築、紀念建築(含聚落建築群)及史蹟文化資產審議<br>會」會議紀錄..... | 252 |
| 附件六 國營臺鐵公司補充書面意見(變更第十五案).....                                                        | 254 |
| 附件七 臺東縣政府農業處函覆書面意見(變更第十九案).....                                                      | 255 |

## 表 目 錄

|      |                                                         |    |
|------|---------------------------------------------------------|----|
| 表一   | 台東市都市計畫(第三次通盤檢討)後歷次變更一覽表.....                           | 5  |
| 表二   | 現行台東市都市計畫附帶條件內容一覽表.....                                 | 7  |
| 表三   | 現行台東市都市計畫土地使用計畫面積一覽表 .....                              | 10 |
| 表四   | 卑南溪基本資料一覽表.....                                         | 30 |
| 表五   | 臺東市自然及人文景觀資源表.....                                      | 33 |
| 表六   | 臺東縣及台東市都市計畫區人口組成表.....                                  | 34 |
| 表七   | 臺東市人口組成表.....                                           | 36 |
| 表八   | 民國 112 年臺東縣、臺東市、成功鎮及關山鎮扶養比一覽表 ...                       | 37 |
| 表九   | 民國 112 年臺東縣、臺東市、成功鎮及關山鎮身心障礙人口<br>統計表 .....              | 37 |
| 表十   | 臺東縣國土計畫人口預測表.....                                       | 38 |
| 表十一  | 台東市都市計畫區人口成長預測比較分析表 .....                               | 38 |
| 表十二  | 台東市及其周邊行政區住宅供需一覽表.....                                  | 39 |
| 表十三  | 台東市都市計畫區社會住宅基地說明表.....                                  | 41 |
| 表十四  | 民國 110 年臺東縣及臺東市工業及服務業經營概況表.....                         | 43 |
| 表十五  | 民國 103 年至 111 年台東都市計畫區鄰近旅遊景點遊客數<br>統計表 .....            | 44 |
| 表十六  | 台東市都市計畫區土地使用現況面積彙整表 .....                               | 47 |
| 表十七  | 台東市都市計畫區公共設施用地開闢面積表 .....                               | 57 |
| 表十八  | 台東市都市計畫區公共設施用地取得與開闢明細表 .....                            | 58 |
| 表十九  | 台東市都市計畫區公共設施用地面積檢討分析表 .....                             | 65 |
| 表二十  | 「變更台東市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」階段<br>成果表.....                | 67 |
| 表二十一 | 民國 112 年台東市都市計畫區台 9 線及台 11 線平均每日<br>交通量調查統計服務水準分析表..... | 69 |
| 表二十二 | 台東轉運站大眾運輸系統資料綜整表.....                                   | 72 |
| 表二十三 | 台東市都市計畫區公營停車場綜整表.....                                   | 74 |
| 表二十四 | 臺東縣內斷層特性一覽表.....                                        | 76 |
| 表二十五 | 臺東市附近歷年災害性地震整理表.....                                    | 77 |
| 表二十六 | 臺東縣近年(102 至 109 年)歷次颱風豪雨災情摘要表 .....                     | 79 |

|      |                                                 |     |
|------|-------------------------------------------------|-----|
| 表二十七 | 現行台東市都市計畫附帶條件涉及整體開發案說明表 .....                   | 88  |
| 表二十八 | 台東市都市計畫區 SWOT 分析表 .....                         | 93  |
| 表二十九 | 台東市都市計畫區內依文化資產保存法公告之歷史建築<br>表 .....             | 105 |
| 表三十  | 變更台東市主要計畫(第四次通盤檢討)變更內容明細表 .....                 | 112 |
| 表三十一 | 變更台東市主要計畫(第四次通盤檢討)變更面積統計表 .....                 | 120 |
| 表三十二 | 變更台東市主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)土地<br>使用計畫面積表 .....     | 139 |
| 表三十三 | 變更台東市主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)公共設施用地<br>明細表 .....     | 141 |
| 表三十四 | 變更台東市主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)公共<br>設施用地面積檢討分析表 ..... | 145 |
| 表三十五 | 變更台東市主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)道路<br>編號表 .....         | 149 |
| 表三十六 | 防(救)災計畫一覽表 .....                                | 156 |
| 表三十七 | 實施進度及經費表 .....                                  | 166 |

## 圖 目 錄

|      |                                      |    |
|------|--------------------------------------|----|
| 圖一   | 台東市都市計畫地理位置示意圖.....                  | 4  |
| 圖二   | 現行台東市都市計畫(工業區)訂正示意圖.....             | 9  |
| 圖三   | 現行台東市都市計畫示意圖.....                    | 12 |
| 圖四   | 臺東縣國土計畫發展願景示意圖.....                  | 17 |
| 圖五   | 臺東縣國土計畫發展定位示意圖.....                  | 18 |
| 圖六   | 重建策略分區(台東市都市計畫區及其周邊都市計畫區)示意圖.....    | 20 |
| 圖七   | 臺東整體空間發展構想示意圖.....                   | 22 |
| 圖八   | 藍色海星之大臺東都會發展構想示意圖.....               | 22 |
| 圖九   | 臺東市地形地勢示意圖.....                      | 26 |
| 圖十   | 台東市都市計畫區周邊地質示意圖.....                 | 26 |
| 圖十一  | 台東市都市計畫區土壤分布示意圖.....                 | 27 |
| 圖十二  | 鹿野斷層地質敏感區與台東市都市計畫區示意圖.....           | 28 |
| 圖十三  | 臺東氣象站 1901 至 2020 年年均溫變化示意圖.....     | 29 |
| 圖十四  | 臺東氣象站民國 80 至 110 年月均雨量圖.....         | 29 |
| 圖十五  | 台東市都市計畫區周邊河川溪流分布示意圖.....             | 31 |
| 圖十六  | 台東市都市計畫區藍綠帶資源分布示意圖.....              | 32 |
| 圖十七  | 臺東市人口密度分布示意圖.....                    | 35 |
| 圖十八  | 臺東市歷年人口組成長條圖.....                    | 36 |
| 圖十九  | 台東市都市計畫區社會住宅基地分布圖.....               | 41 |
| 圖二十  | 民國 110 年臺東縣及臺東市工業及服務業從業員工比例折線圖.....  | 44 |
| 圖二十一 | 台東市都市計畫區發展現況照片圖.....                 | 48 |
| 圖二十二 | 台東市都市計畫區土地使用發展現況示意圖.....             | 49 |
| 圖二十三 | 台東市都市計畫區土地使用權屬分布示意圖.....             | 50 |
| 圖二十四 | 台東市都市計畫區建築物樓層分布示意圖.....              | 51 |
| 圖二十五 | 台東市都市計畫區建築物結構分布示意圖.....              | 52 |
| 圖二十六 | 台東市都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案整體開發地區示意圖..... | 68 |
| 圖二十七 | 台東市都市計畫區公營停車場分布示意圖.....              | 74 |

|      |                                                  |     |
|------|--------------------------------------------------|-----|
| 圖二十八 | 台東市山海鐵馬道自行車道分布示意圖 .....                          | 75  |
| 圖二十九 | 影響台灣地區颱風路徑分類圖(1911-2021 年).....                  | 78  |
| 圖三十  | 莫拉克颱風臺東縣受災總覽圖.....                               | 80  |
| 圖三十一 | 台東市都市計畫區套疊環境敏感地區圖(保安林、山坡地)<br>.....              | 81  |
| 圖三十二 | 台東市都市計畫區套疊環境敏感地區圖(歷史建築、遺址)<br>.....              | 82  |
| 圖三十三 | 台東市都市計畫區套疊環境敏感地區圖(海域區、氣象法<br>禁限建地區).....         | 83  |
| 圖三十四 | 台東市都市計畫區重要濕地敏感地分布示意圖 .....                       | 84  |
| 圖三十五 | 台東市都市計畫區 24 小時累積 200 至 650 毫米雨量淹水<br>潛勢示意圖 ..... | 86  |
| 圖三十六 | 台東市都市計畫區山崩與地滑地質敏感區分布示意圖 .....                    | 87  |
| 圖三十七 | 變更台東市主要計畫(第四次通盤檢討)附帶條件案分布<br>圖 .....             | 89  |
| 圖三十八 | 台東市都市計畫區土地使用規劃構想圖 .....                          | 98  |
| 圖三十九 | 臺東縣休閒服務中樞延伸線及鄉鎮都市發展關聯性示意<br>圖 .....              | 99  |
| 圖四十  | 台東市都市計畫區交通旅遊系統路網圖 .....                          | 100 |
| 圖四十一 | 變更台東市主要計畫(第四次通盤檢討)示意圖.....                       | 111 |
| 圖四十二 | 第三案變更內容示意圖.....                                  | 123 |
| 圖四十三 | 第四案變更內容示意圖.....                                  | 123 |
| 圖四十四 | 第五案變更內容示意圖.....                                  | 124 |
| 圖四十五 | 第六案變更內容示意圖.....                                  | 124 |
| 圖四十六 | 第七案變更內容示意圖.....                                  | 125 |
| 圖四十七 | 第八案變更內容示意圖.....                                  | 125 |
| 圖四十八 | 第九案變更內容示意圖.....                                  | 126 |
| 圖四十九 | 第十案變更內容示意圖.....                                  | 126 |
| 圖五十  | 第十一案變更內容示意圖.....                                 | 127 |
| 圖五十一 | 第十二案變更內容示意圖.....                                 | 127 |
| 圖五十二 | 第十三案變更內容示意圖.....                                 | 128 |

|      |                                  |     |
|------|----------------------------------|-----|
| 圖五十三 | 第十四案變更內容示意圖.....                 | 128 |
| 圖五十四 | 第十五案變更內容示意圖(東側部分).....           | 129 |
| 圖五十五 | 第十五案變更內容示意圖(西側部分).....           | 129 |
| 圖五十六 | 第十六案變更內容示意圖.....                 | 130 |
| 圖五十七 | 第十七案變更內容示意圖.....                 | 130 |
| 圖五十八 | 第十八案變更內容示意圖.....                 | 131 |
| 圖五十九 | 第十九案變更內容示意圖.....                 | 131 |
| 圖六十  | 第二十案變更內容示意圖.....                 | 132 |
| 圖六十一 | 第二十一案變更內容示意圖.....                | 132 |
| 圖六十二 | 變更台東市主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)示意圖..... | 138 |
| 圖六十三 | 交通系統示意圖.....                     | 152 |
| 圖六十四 | 防災構想示意圖.....                     | 157 |
| 圖六十五 | 減災策略示意圖.....                     | 158 |
| 圖六十六 | 生態都市發展示意圖.....                   | 163 |
| 圖六十七 | 分期分區發展示意圖.....                   | 165 |

# 第一章 緒論

## 壹、計畫緣起

台東市都市計畫於民國52年擬定，73年發布實施第一次通盤檢討，83年發布實施第二次通盤檢討，94年發布實施第三次通盤檢討並分階段發布實施，自第三次通盤檢討(第三階段)發布實施至今，迄今已屆計畫年期，遂依法辦理本次通盤檢討。

本次通盤檢討於110年1月13日由臺東縣政府提內政部都市計畫委員會審議，其中編號第十三、十四、十八、二十一及二十四等5案係配合中央或縣政府刻正辦理相關公務單位與公益性設施興闢之需，變更範圍內之原公共設施均已開闢完成(不涉及廢止徵收課題)，且經111年10月20日第204次臺東縣都市計畫委員會確認均具有重要性與急迫性。於111年6月28日第1014次內政部都市計畫委員會(大會)審議後，決議將前揭5案列為第一階段，於111年12月21日發布實施以利時效。其他變更案件及主要計畫、細部計畫拆離作業則依程序納入第二階段辦理。

## 貳、法令依據

本次都市計畫通盤檢討係依據《都市計畫法》第26條辦理，規定內容略以：都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

## 第二章 現行計畫概要

### 壹、地理位置

台東市都市計畫區，位於臺東縣縣政府所在地。東南臨太平洋，西北與臺東鐵路新站附近地區主要計畫相鄰，卑南溪與利嘉溪流經計畫區東北側及西南側。區內以省道台9線及台11線為主要聯外道路(圖一)。

### 貳、實施經過

台東市都市計畫於民國52年擬定，73年發布實施第一次通盤檢討，83年發布實施第二次通盤檢討，94年發布實施第三次通盤檢討並分階段發布實施，自第三次通盤檢討(第三階段)發布實施至今，期間共辦理8次個案變更，詳表一。

### 參、計畫範圍與計畫年期

計畫範圍東以太平洋為界、西至公東高工後側、南至豐榮里、北至卑南溪南岸，面積1,024.83公頃。

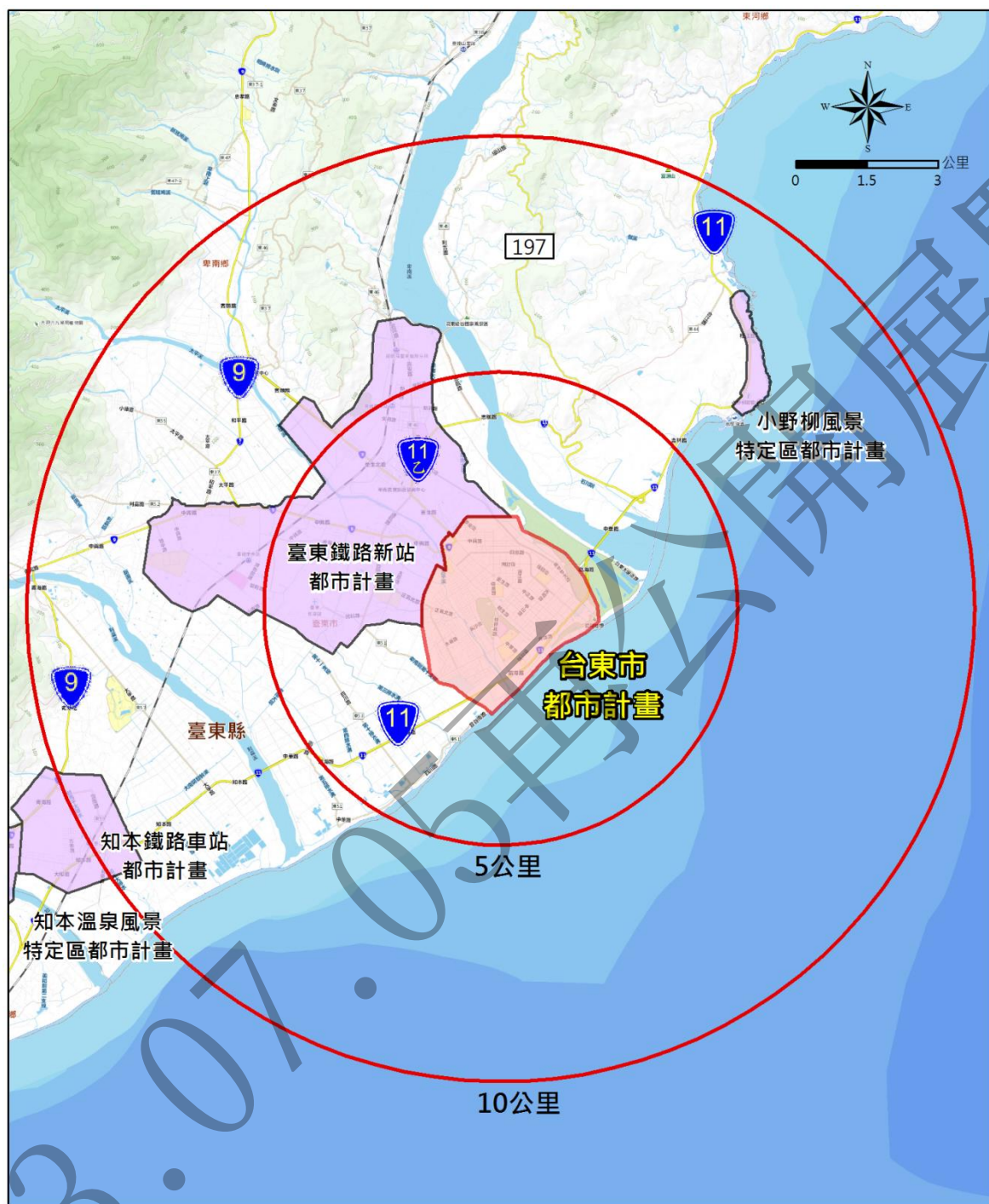
計畫年期至民國100年。

### 肆、計畫人口及密度

計畫人口為111,000人，居住密度每公頃約280人。

### 伍、土地使用分區計畫

共劃設8個住宅鄰里單元，並劃設住宅區、商業區、旅館區、工業區、乙種工業區、農會專用區、醫療專用區、電信專用區、郵政專用區、加油站專用區、旅遊服務區、私立學校、保存區、鐵道創意專用區、轉運及旅遊服務專用區、溝渠專用區、保護區及農業區等18種土地使用分區。



#### 圖例

- 臺東市都市計畫
- 鄰近都市計畫區

圖一 臺東市都市計畫地理位置示意圖

表一 台東市都市計畫(第三次通盤檢討)後歷次變更一覽表

| 編號 | 計畫名稱                                                                                  | 發布實施日期             | 發布實施文號                                   |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|
| 1  | 變更台東市都市計畫(第三次通盤檢討)                                                                    | 94 年<br>9 月 1 日    | 臺東縣政府 94 年 8 月 31 日府城都字第 0940067284 號    |
| 2  | 變更台東市都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)                                                              | 98 年<br>10 月 21 日  | 臺東縣政府 98 年 10 月 20 日府城都字第 0980099007B 號  |
| 3  | 變更台東市都市計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)                                                        | 98 年<br>11 月 12 日  | 臺東縣政府 98 年 11 月 10 日府城都字第 0983039939B 號  |
| 4  | 變更台東市都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)                                                               | 100 年<br>10 月 12 日 | 臺東縣政府 100 年 10 月 3 日府建都字第 1003042686B 號  |
| 5  | 變更台東市都市計畫(第三次通盤檢討-變更內容明細表新編號第四十案)(再提會討論)                                              | 101 年<br>12 月 20 日 | 臺東縣政府 101 年 12 月 17 日府建都字第 1010238390B 號 |
| 6  | 變更台東市都市計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)                                                              | 104 年<br>6 月 3 日   | 臺東縣政府 104 年 6 月 2 日府建都字第 1040102602B 號   |
| 7  | 變更台東市都市計畫(部分住宅區、乙種工業區、綠地(含「附」)、公園用地(附)為道路用地，部分住宅區為廣場用地，部分河道用地為道路用地兼作河道使用)(配合開封橋改建工程)案 | 105 年<br>6 月 8 日   | 臺東縣政府 105 年 6 月 6 日府建都字第 1050104430B 號   |
| 8  | 變更台東市都市計畫(部分河道用地為河道用地兼作道路使用)(配合縣管河川太平溪水系(馬蘭橋～太平橋左岸河段)專案治理計畫之路堤共構)案                    | 105 年<br>6 月 24 日  | 臺東縣政府 105 年 6 月 22 日府建都字第 1050124814B 號  |
| 9  | 變更台東市都市計畫(部分體育場用地為機關用地)(指定供警政單位使用)案                                                   | 106 年<br>7 月 4 日   | 臺東縣政府 106 年 7 月 3 日府建都字第 1060130217B 號   |
| 10 | 變更台東市都市計畫(部分公園用地為機關用地)(指定供臺東縣環境保護局使用)                                                 | 107 年<br>6 月 28 日  | 臺東縣政府 107 年 6 月 26 日府建都字第 1070130074B 號  |
| 11 | 變更台東市都市計畫(第三次通盤檢討)(「市六」市場用地為商業區)案                                                     | 107 年<br>10 月 23 日 | 臺東縣政府 107 年 10 月 17 日府建都字第 1070219328B 號 |

表一 台東市都市計畫(第三次通盤檢討)後歷次變更一覽表

| 編號 | 計畫名稱                                                            | 發布實施日期             | 發布實施文號                                   |
|----|-----------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|
| 12 | 變更台東市都市計畫(部分鐵路用地為鐵道創意專用區、轉運及旅遊服務專用區)(配合國際觀光魅力據點示範計畫—慢活臺東鐵道新聚落)案 | 107 年<br>11 月 22 日 | 臺東縣政府 107 年 11 月 21 日府建都字第 1070243720B 號 |
| 13 | 變更台東市都市計畫(配合臺東地政事務所舊址歷史建築之保存)案                                  | 107 年<br>12 月 17 日 | 臺東縣政府 107 年 12 月 13 日府建都字第 1070263411B 號 |
| 14 | 變更台東市都市計畫(配合豐榮、豐樂地區南區辦理區段徵收)案                                   | 110 年<br>3 月 12 日  | 臺東縣政府 110 年 3 月 10 日府建都字第 1100042797B 號  |
| 15 | 變更台東市都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案                                       | 111 年<br>12 月 21 日 | 臺東縣政府 111 年 12 月 19 日府建都字第 1110278121B 號 |

資料來源：臺東縣政府建設處都市計畫科

## 陸、公共設施用地計畫

本次通盤檢討配合「都市計畫書圖製作要點」修正原計畫部分公共設施名稱，修正後不影響其規劃原意。

本計畫共劃設機關用地、學校用地(國小用地、國中用地、高中職用地、大學用地)、公園用地、運動公園用地、兒童遊樂場用地、鄰里公園(兼供兒童遊樂場)用地(原計畫名稱為鄰里公園用地兼作兒童遊樂場使用)、體育場用地、綠(帶)地、停車場用地、市場用地、醫院用地、電力事業用地、人行廣場用地、廣場用地、廣場(兼供停車場)用地、加油站用地、殯儀館用地、水溝用地、河道用地、河道(兼供道路)用地(原計畫名稱為河道用地兼作道路使用)、變電所用地、污水處理廠用地、鐵路用地、園林道路用地、道路(兼供河道)用地(原計畫名稱為道路用地兼作河道使用)、道路用地(人行步道)及道路用地(含道路廣場)等30種公共設施用地。

## 柒、附帶條件

計畫圖上標示「附一」、「附二」、「附三」、……、「附二十三」者係本次檢討前之附帶條件案，應依附帶條件之規定辦理，其附帶條件內容與實施開發情形請參見表二。

表二 現行台東市都市計畫附帶條件內容一覽表

| 項 目   | 附 帶 條 件 內 容                                                                                                                                                                                                      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「附一」  | 計畫圖上註有「附一」之住宅區部分，請臺東縣政府劃定商業區更新範圍，研提都市更新整體開發計畫(敘明基本分析資料、計畫人口、土地使用及公共設施等實質發展計畫、都市更新及都市設計圖說、開發方式、開發主體、開發進度、財務需求、財源籌措、使用分區管制、鼓勵民眾參與措施等項目)後，比照臺鐵管有土地開發方式(附二)辦理都市更新，必要時並得依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定，另行辦理變更。                   |
| 「附二」  | (一)應另行擬定細部計畫，由臺鐵自行負擔區內之必要公共設施，並以都市更新方式辦理整體開發。<br>(二)協調臺鐵同意開發後無償提供可供建築用地面積百分之二十予臺東縣政府，案經臺鐵 82 年 12 月 4 日八十二鐵工產字第 29913 號函覆內政部並副知臺東縣政府原則同意在案。                                                                      |
| 「附三」  | 提供 30%土地作停車場使用。                                                                                                                                                                                                  |
| 「附四」  | 變更為機關用地供檢察署使用，其緊臨國小(二)部分於規劃設計興建時，應留設適當距離土地供綠化使用，以避免影響學校教學。                                                                                                                                                       |
| 「附五」  | 本計畫分北、中、南三區以跨區區段徵收方式辦理整體開發並取得公共設施用地。                                                                                                                                                                             |
| 「附六」  | 應以市地重劃方式開發。                                                                                                                                                                                                      |
| 「附七」  | (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。<br>(二)前開細部計畫應於本案變更計畫發布實施日(民國 89 年 7 月 1 日)起 2 年內完成法定程序。                                                                                     |
| 「附八」  | 變更土地所有權人(包括原計畫附帶條件應以區段徵收方式辦理之住宅區及廣場兼停車場用地)應繳納回饋代金(以當期公告現值 30%核計)，並於本次通盤檢討案核定前，與縣政府簽訂協議書，否則維持原計畫。                                                                                                                 |
| 「附九」  | 應以市地重劃方式辦理。                                                                                                                                                                                                      |
| 「附十二」 | 應另行擬定細部計畫，配置適當公共設施用地，並以市地重劃(3.18 公頃)方式辦理。<br>(一)擬定細部計畫時，公共設施用地面積比例至少應佔變更總面積之百分之五十，且其中應劃設不低於變更總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。<br>(二)為合理管制土地之使用，細部計畫後可建築用地部分，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%，惟如建蔽率不大於 50%，則容積率得予提高至 150%。 |
| 「附十三」 | (一)應以市地重劃方式辦理，無償提供機關用地部分應經全體土地所有權人同意。<br>(二)活動中心應經都市設計委員會審議通過後始得發照建築。                                                                                                                                            |
| 「附十七」 | 相關提供捐贈回饋事項，照「臺東縣都市計畫委員會依內政部都市計畫委員會第 576 次會議決議訂定之變更案件捐贈原則表」辦理。                                                                                                                                                    |
| 「附十八」 | 相關提供捐贈回饋事項，照「臺東縣都市計畫委員會依內政部都市計畫                                                                                                                                                                                  |

表二 現行台東市都市計畫附帶條件內容一覽表

| 項 目    | 附 帶 條 件 內 容                                                                                                                       |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | 委員會第 576 次會議決議訂定之變更案件捐贈原則表」辦理。                                                                                                    |
| 「附十九」  | 相關提供捐贈回饋事項，照「臺東縣都市計畫委員會依內政部都市計畫委員會第 576 次會議決議訂定之變更案件捐贈原則表」辦理。                                                                     |
| 「附二十」  | 請縣政府依「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更原則」提出捐贈或其他附帶事項，並納入計畫書作為執行之依據。                                                                          |
| 「附二十一」 | 請縣政府依「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更原則」提出捐贈或其他附帶事項，並納入計畫書作為執行之依據。                                                                          |
| 「附二十二」 | 請縣政府依「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更原則」提出捐贈或其他附帶事項，並納入計畫書作為執行之依據。                                                                          |
| 「附二十三」 | 相關提供捐贈回饋事項，照「臺東縣都市計畫委員會依內政部都市計畫委員會第 576 次會議決議訂定之變更案件捐贈原則表」辦理。                                                                     |
| 「附二十四」 | 容許供電信事業以外之商業使用部分，應按「臺東縣都市計畫委員會依內政部都市計畫委員會第 576 次會議決議訂定之變更案件捐贈原則表」規定，所訂之變更為商業區應提供變更後開發義務負擔捐贈之比例乘以「商業使用樓地板面積佔總樓地板面積之比例」，換算應提供之捐贈比例。 |

資料來源：1.變更台東市都市計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)書 2.本計畫整理。

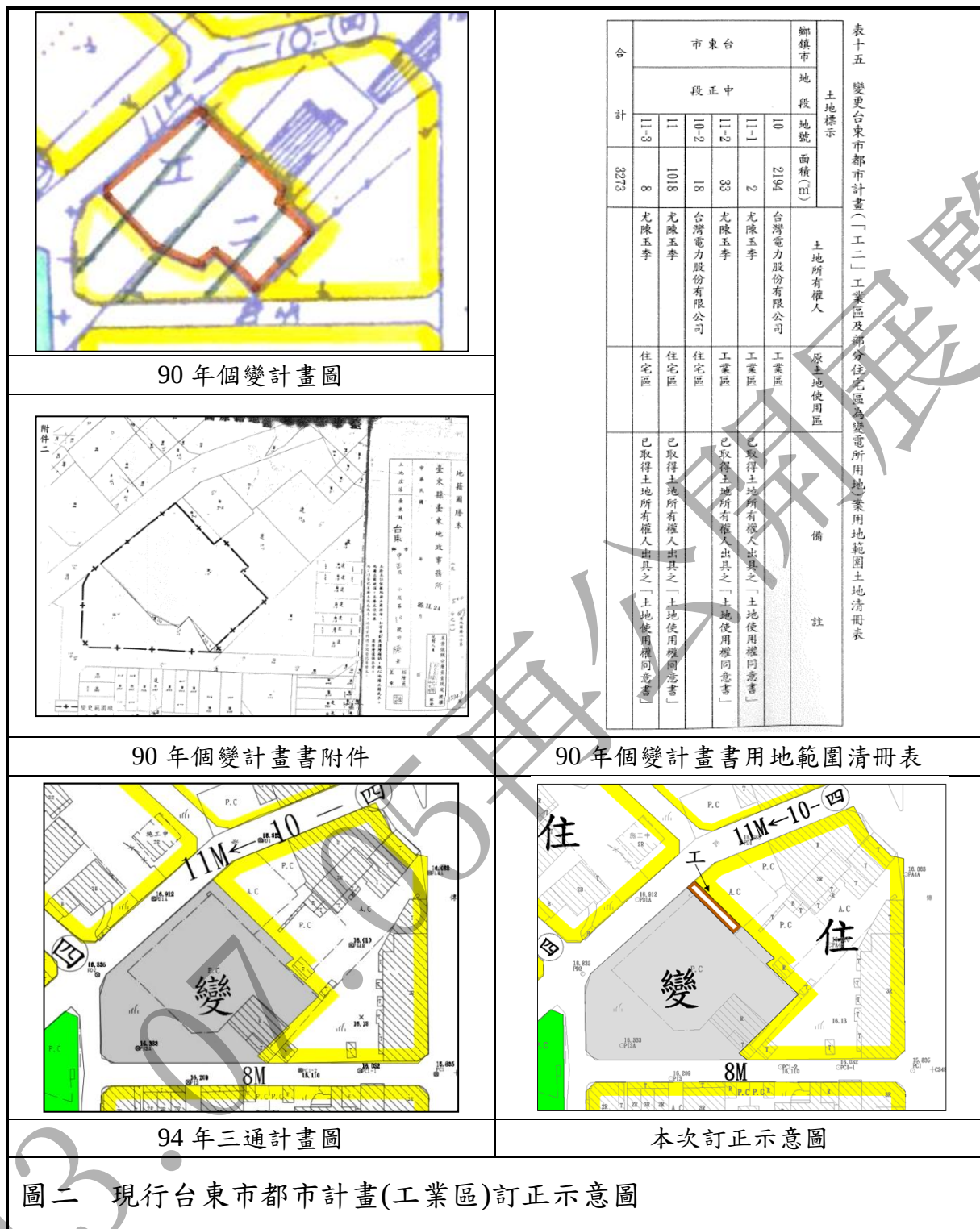
## 捌、書圖不符之訂正

本次通盤檢討係與書圖重製專案通盤檢討分別辦理且審議進度較其為快，故配合受理民眾陳情案件而於本次通檢先行訂正。

計畫區中央的「變電所用地」，於本計畫第二次通盤檢討發布實施時劃設為工業區(工二)，於民國90年辦理變電所個案變更，其中「中正段7-1地號」並無列入個變計畫書之變更土地清冊(詳圖二右小圖)，惟計畫圖仍依變更前之工業區(工二)整體範圍予以變更為變電所用地，亦即「中正段7-1地號」因此而被變更為變電所用地(詳圖二左下小圖)。

依內政部民國68年3月13日台內營字第942號函：「都市計畫書、圖不符時，應查明其錯誤原因予以訂正，並依都市計畫變更程序辦理，但不受定期通盤檢討之限制。」爰此，依民國90年變電所個案變更意旨，以計畫書所載明變更土地清冊為準據以訂正，該地號應維持為原分區(工業區)，如圖二右下小圖。

至民眾陳情工業區變更為住宅區部分，經縣都委會審議納為報部審議草案變更編號第十九案辦理。



## 玖、其他

為本計畫區之開發及管理需要，另訂有交通系統計畫、分期分區發展計畫、都市防災計畫、親山親水及綠化計畫、都市更新及其他等部分。

表三 現行台東市都市計畫土地使用計畫面積一覽表

| 項 目            | 第三次<br>通盤檢<br>討(第三<br>階段)面<br>積(公頃) | 各個案變更之變更面積 |       |      |       |       |       |       |       | 第四次<br>通盤檢<br>討(第一<br>階段)面<br>積(公頃) | 現行計畫       |              |              |
|----------------|-------------------------------------|------------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------------------------|------------|--------------|--------------|
|                |                                     | 7          | 8     | 9    | 10    | 11    | 12    | 13    | 14    |                                     | 面積<br>(公頃) | 百分比<br>1 (%) | 百分比<br>2 (%) |
| 土地<br>使用<br>分區 | 住 宅 區                               | 342.47     | -0.02 |      |       |       |       | -0.14 | +0.28 |                                     | 342.59     | 37.56        | 33.43        |
|                | 商 業 區                               | 37.16      |       |      |       | +0.24 |       |       |       |                                     | 37.40      | 4.10         | 3.65         |
|                | 旅 館 區                               | 0.97       |       |      |       |       |       |       |       |                                     | 0.97       | 0.11         | 0.10         |
|                | 旅遊服務區                               | 4.44       |       |      |       |       |       |       |       |                                     | 4.44       | 0.49         | 0.43         |
|                | 工 業 區                               | 0.00       |       |      |       |       |       |       |       |                                     | 0.01       | 0.00         | 0.00         |
|                | 乙種工業區                               | 14.82      | -0.04 |      |       |       |       |       |       |                                     | 14.78      | 1.62         | 1.44         |
|                | 醫療專用區                               | 3.62       |       |      |       |       |       |       |       |                                     | 3.62       | 0.40         | 0.35         |
|                | 電信專用區                               | 0.45       |       |      |       |       |       |       |       |                                     | 0.45       | 0.05         | 0.04         |
|                | 郵政專用區                               | 0.45       |       |      |       |       |       |       |       |                                     | 0.45       | 0.05         | 0.04         |
|                | 私立學校                                | 2.99       |       |      |       |       |       |       |       |                                     | 2.99       | 0.33         | 0.29         |
|                | 加油站專用區                              | 0.10       |       |      |       |       |       |       |       |                                     | 0.10       | 0.01         | 0.01         |
|                | 農會專用區                               | 0.30       |       |      |       |       |       |       |       |                                     | 0.30       | 0.03         | 0.03         |
|                | 保存區                                 | 0.92       |       |      |       |       |       | +0.14 |       |                                     | 1.06       | 0.12         | 0.10         |
|                | 鐵道創意專用區                             | 0.00       |       |      |       |       | +4.73 |       |       |                                     | 4.73       | 0.52         | 0.46         |
|                | 轉運及旅遊服務專用區                          | 0.00       |       |      |       |       | +0.52 |       |       |                                     | 0.52       | 0.06         | 0.05         |
|                | 溝渠專用區                               | 0.00       |       |      |       |       |       |       | +0.23 |                                     | 0.23       | 0.03         | 0.02         |
|                | 保護區                                 | 11.50      |       |      |       |       |       |       |       |                                     | 11.50      | —            | 1.12         |
|                | 農業區                                 | 101.14     |       |      |       |       |       |       |       |                                     | 101.14     | —            | 9.87         |
|                | 小 計                                 | 521.33     | -0.06 | 0.00 | 0.00  | 0.00  | +0.24 | +5.25 | +0.00 | +0.51                               | 527.28     | 45.48        | 51.43        |
| 公共設施<br>用地     | 機 關 用 地                             | 22.24      |       |      | +0.50 | +0.65 |       |       |       | +2.52                               | 25.91      | 2.84         | 2.53         |
|                | 學校用地                                |            |       |      |       |       |       |       |       | -2.18                               | 18.17      | 1.99         | 1.77         |
|                | 國小用地                                | 20.35      |       |      |       |       |       |       |       |                                     | 16.16      | 1.77         | 1.58         |
|                | 國中用地                                | 16.16      |       |      |       |       |       |       |       |                                     | 19.26      | 2.11         | 1.88         |
|                | 高中職用地                               | 19.26      |       |      |       |       |       |       |       |                                     | 5.06       | 0.55         | 0.49         |
|                | 大學用地                                | 5.06       |       |      |       |       |       |       |       |                                     | 129.73     | 14.20        | 12.65        |
|                | 公園用地                                | 129.73     | -0.00 |      |       | -0.65 |       |       | +1.24 | -0.78                               | 129.54     | 14.20        | 12.65        |
|                | 運動公園用地                              | 0.52       |       |      |       |       |       |       |       | +2.18                               | 2.70       | 0.30         | 0.26         |
|                | 兒童遊樂場用地                             | 2.75       |       |      |       |       |       |       |       |                                     | 2.75       | 0.30         | 0.27         |
|                | 鄰里公園(兼供兒童遊樂場)用地                     | 3.77       |       |      |       |       |       |       | -1.35 |                                     | 2.42       | 0.27         | 0.24         |

表三 現行台東市都市計畫土地使用計畫面積一覽表

| 項 目         | 第三次通盤檢討(第三階段)面積(公頃) | 各個案變更之變更面積 |       |       |      |       |       |       |       | 第四次通盤檢討(第一階段)面積(公頃) | 現行計畫     |         |         |
|-------------|---------------------|------------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|---------------------|----------|---------|---------|
|             |                     | 7          | 8     | 9     | 10   | 11    | 12    | 13    | 14    |                     | 面積(公頃)   | 百分比1(%) | 百分比2(%) |
| 公共設施用地      | 體育場用地               | 10.86      |       | -0.50 |      |       |       |       |       | -0.76               | 9.60     | 1.05    | 0.94    |
|             | 綠(帶)地               | 2.41       | -0.01 |       |      |       |       |       |       |                     | 2.40     | 0.26    | 0.24    |
|             | 停車場用地               | 2.81       |       |       |      |       |       |       | -0.15 |                     | 2.66     | 0.29    | 0.26    |
|             | 市場用地                | 3.65       |       |       |      | -0.24 |       |       |       |                     | 3.41     | 0.37    | 0.33    |
|             | 醫院用地                | 2.64       |       |       |      |       |       |       |       | -0.78               | 1.86     | 0.20    | 0.18    |
|             | 電力事業用地              | 1.61       |       |       |      |       |       |       |       |                     | 1.61     | 0.17    | 0.16    |
|             | 人行廣場用地              | 0.41       |       |       |      |       |       |       |       |                     | 0.41     | 0.04    | 0.04    |
|             | 廣場用地                | 0.08       | +0.00 |       |      |       |       |       |       |                     | 0.08     | 0.01    | 0.01    |
|             | 廣場(兼供停車場)用地         | 0.00       |       |       |      |       |       | +0.66 |       |                     | 0.66     | 0.07    | 0.07    |
|             | 加油站用地               | 0.19       |       |       |      |       |       |       |       |                     | 0.19     | 0.02    | 0.02    |
|             | 殯儀館用地               | 0.25       |       |       |      |       |       |       |       |                     | 0.25     | 0.03    | 0.02    |
|             | 水溝用地                | 1.56       |       |       |      |       |       | -0.66 |       |                     | 0.90     | 0.10    | 0.09    |
|             | 河道用地                | 52.48      | -0.20 | -0.07 |      |       |       |       |       |                     | 52.21    | 5.72    | 5.10    |
|             | 河道(兼供道路)用地          | 0.00       |       | +0.07 |      |       |       |       |       |                     | 0.07     | 0.01    | 0.01    |
|             | 變電所用地               | 0.33       |       |       |      |       |       |       |       |                     | 0.32     | 0.04    | 0.03    |
|             | 污水處理廠用地             | 7.01       |       |       |      |       |       |       |       |                     | 7.01     | 0.77    | 0.68    |
|             | 鐵路用地                | 8.45       |       |       |      |       | -5.25 |       |       |                     | 3.20     | 0.35    | 0.31    |
|             | 園林道路用地              | 18.05      |       |       |      |       |       |       |       |                     | 18.05    | 1.98    | 1.76    |
|             | 道路(兼供河道)用地          | 0.00       | +0.20 |       |      |       |       |       |       |                     | 0.20     | 0.02    | 0.02    |
|             | 道路用地(人行步道)          | 4.24       |       |       |      |       |       |       |       |                     | 4.24     | 0.46    | 0.41    |
|             | 道路用地(含道路廣場)         | 166.63     | +0.07 |       |      |       |       |       | -0.25 | -0.20               | 166.25   | 18.23   | 16.22   |
|             | 小計                  | 503.50     | +0.06 | 0.00  | 0.00 | 0.00  | -0.24 | -5.25 | +0.00 | -0.51               | 497.55   | 54.52   | 48.57   |
| 都市發展用地面積(1) |                     | 912.19     |       |       |      |       |       |       |       |                     | 912.19   | —       | 100.00  |
| 計畫總面積(2)    |                     | 1,024.83   |       |       |      |       |       |       |       |                     | 1,024.83 | 100.00  | —       |

註：1.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.百分比1係指佔都市發展用地總面積之百分比，百分比2係指佔都市計畫總面積之百分比。都市發展用地面積不包括保護區、農業區等面積。

3.資料來源：變更臺東市都市計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)書及其後歷次個案變更計畫書。

4.配合本次通檢訂正書圖，現行計畫乙欄增列工業區面積(+0.01公頃)與調整變電所面積(-0.01公頃)。

