

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）案

94.06.27 府城都 字第 0943021113 函公告
自 94.06.30 起發布實施

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）書

擬定機關：臺東縣政府
中華民國九十四年五月

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)案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條
擬定都市計畫機關	臺東縣政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無
本案公開展覽起迄日期	公 告 87.06.05~87.07.04 刊登更生日報
	公開展覽 91.09.03~91.10.02 公告 30 天 刊登於 91.09.03~91.09.05 更生日報
	說 明 會 91.09.19 於臺東縣政府大禮堂 91.09.19 於臺東市公所會議室
人民團體陳情意見	詳人民團體陳情意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級 91.10.29 第 111 次會審議通過 91.12.25 第 112 次會審議通過 93.08.06 第 124 次會審議通過 93.12.15 第 126 次會審議通過 94.03.28 第 128 次會審議通過

目 錄

第一章 原有計畫概要	1
壹、實施經過	1
貳、計畫範圍及計畫年期	1
參、計畫人口及密度	1
肆、土地使用計畫	1
伍、公共設施計畫	1
陸、道路系統計畫	1
第二章 發展現況及檢討分析	4
壹、相關計畫	4
貳、人民及團體意見	4
參、計畫範圍及計畫目標年	4
肆、人口及密度	4
伍、土地使用	5
陸、公共設施	5
柒、道路系統	7
捌、土地使用分區管制要點	7
玖、都市設計準則	7
拾、事業及財務計畫	7
拾壹、都市防災計畫	7
拾貳、原有計畫之變更	8
第三章 檢討後之計畫	16
壹、計畫範圍及面積	16
貳、計畫年期	16
參、計畫人口及密度	16
肆、土地使用計畫	16

伍、公共設施計畫	16
陸、道路系統計畫	17
柒、土地使用分區管制要點	18
捌、都市設計準則	18
玖、事業及財務計畫	18
拾、都市防災計畫	18
附錄一 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	28
附錄二 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)都市設計準則	31

表 目 錄

表一	原有臺東鐵路新站附近地區(豐田地區)細部計畫土地使用計畫面積分配表.....	2
表二	臺東市及豐田地區細部計畫區人口成長統計表.....	9
表三	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)土地使用現況面積表.....	10
表四	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)公共設施計畫用地面積檢討分析表.....	12
表五	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)變更內容明細表.....	14
表六	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)變更部分面積統計表.....	15
表七	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)土地使用計畫面積分配表.....	21
表八	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)公共設施計畫用地明細表.....	22
表九	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)道路編號表.....	23
表十	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)事業及財務計畫表.....	27

圖 目 錄

圖一	原有臺東鐵路新站附近地區(豐田地區)細部計畫示意圖.....	3
圖二	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)土地使用現況示意圖.....	11
圖三	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)變更部分示意圖.....	13
圖四	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)示意圖.....	25
圖五	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)防(救)災據點及路線示意圖.....	26

第一章 原有計畫概要

壹、實施經過

臺東鐵路新站附近地區(豐田地區)細部計畫於民國 82 年 08 月 31 日發布實施迄今已屆滿 11 年，其間未曾辦理個案變更，本次係辦理第一次通盤檢討。

貳、計畫範圍及計畫年期

計畫範圍東至永豐紙廠，西至豐田路以西約 200 公尺處，南至豐田國中，北以主要計畫範圍界限為界，面積 71.98 公頃。

計畫年期配合主要計畫年期至民國 94 年止。

參、計畫人口及密度

計畫人口為 7,000 人，居住密度每公頃約 212 人(含商業區面積計算)。

肆、土地使用計畫

以既有集居地區為基礎，劃設為一個住宅鄰里單元，構成一個社區，並劃設商業區、農業區等土地使用分區。

伍、公共設施計畫

劃設機關 3 處，國小用地、國中用地及高中用地各 1 所，公園用地 1 處，兒童遊樂場用地 2 處，市場用地 1 處，停車場 3 處及綠地、河溝用地等。

陸、道路系統計畫

區內共劃設聯外道路五條，係為主要計畫所劃設，分別為四—7 號(台九線省道)東往臺東，西往知本。四—8 號位計畫區西側，北自四—7 號道路。五—4 號位計畫區西北側，西往利嘉。五—5 號位豐田國中大門前，北自四—7 號道路。五—6 號位計畫區東側，南自四—7 號道路。另於計畫區內配設 12、10、8 公尺寬之區內道路及 4 公尺寬之人行步道 4 條。

表一 原有臺東鐵路新站附近地區(豐田地區)細部計畫土地使用計畫面積分配表

圖一 原有臺東鐵路新站附近地區(豐田地區)細部計畫示意圖

表一 原有臺東鐵路新站附近地區(豐田地區)細部計畫土地使用計畫面積分配表

項	目	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備 註
土地 使用 分區	住 宅 區	29.67	41.22	46.43	
	商 業 區	3.21	4.46	5.02	
	農 業 區	8.07	11.21	—	
	小 計	40.95	56.89	51.45	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	5.10	7.08	7.98	
	學 校 用 地	8.48	11.78	13.27	
	公 園 用 地	2.31	3.21	3.61	
	兒童遊樂場用地	0.71	0.99	1.11	
	市 場 用 地	0.23	0.32	0.36	零售市場
	停 車 場 用 地	0.57	0.79	0.89	
	綠 地	0.37	0.52	0.58	
	河 溝 用 地	0.25	0.35	0.39	
	道 路 用 地	13.01	18.07	20.36	
	小 計	31.03	43.11	48.55	
合 計 (1)	71.98	100.00	—	計畫總面積	
合 計 (2)	63.91	—	100.00	都市發展用地面積	

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.資料來源：擬定臺東鐵路新站附近地區(豐田地區)細部計畫書。

3.百分比(1)係指佔都市計畫總面積之百分比。

4.百分比(2)係指佔都市發展用地總面積之百分比。

圖一 原有臺東鐵路新站附近地區(豐田地區)細部計畫示意圖



第二章 發展現況及檢討分析

壹、相關計畫

依東部區域計畫(第一次通盤檢討)至民國 100 年，臺東市都市化人口為 192,000 人。而本市實施都市計畫地區計有台東市都市計畫、臺東鐵路新站、知本鐵路車站及小野柳風景區等 4 處。

臺東鐵路新站附近地區主要計畫之計畫年期至民國 100 年，計畫人口為 112,000 人，係以現有集居地區為基礎，配合集居規模，劃設為八個住宅鄰里單元，本細部計畫區即為其中之一。

貳、人民及團體意見

本次通盤檢討人民及團體提出陳情意見共 10 件，其中有關土地使用分區者 3 件；公共設施用地者 2 件；交通系統 1 件；其他 4 件，經整理分析後作為檢討之參考。

參、計畫範圍及計畫目標年

原計畫範圍經檢討後，因尚無擴大範圍之需要，故宜維持原計畫。

原計畫目標年至民國 94 年，宜配合主要計畫目標年調整至民國 100 年。

肆、人口及密度

臺東市於民國 75 年之人口總數為 110,461 人，至民國 93 年為 110,920 人，18 年間共增加 459 人，年平均增加率為千分之 0.3，同一時期本計畫區之人口總數自 2,604 人減為 2,496 人，計減少 108 人，其年平均增加率為負千分之 2.2，人口呈外流現象，其成長較原計畫推估者為低，另現有居住人口密度為每公頃 143 人，亦比原計畫為低，故計畫人口與密度均仍宜維持原計畫，即計畫人口為 7,000 人，居住密度每公頃 212 人(參見表二)。

伍、土地使用

一、住宅區

原計畫面積 29.67 公頃，其實際發展面積為 15.54 公頃，使用率為 52.38%，依檢討辦法規定，住宅區之面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算，因目前住宅區面積尚符合發展需求，故本次檢討宜維持原計畫。

二、商業區

原計畫面積 3.21 公頃，其實際發展面積 2.62 公頃(包括非商業之都市發展使用面積)，使用率為 81.62%。依檢討辦法規定，本計畫之商業區面積不得超過 3.15 公頃，因原計畫面積超過檢討規定之上限面積有限，且原計畫商業區尚有部份未作商業使用，故仍宜維持原計畫。

三、農業區

原計畫面積 8.07 公頃，現多作農業使用，依檢討辦法規定，農業區應依據農業發展及未來都市發展之需要檢討，本次檢討除配合軍事用地實際產權調整變更外，餘仍宜維持原計畫。

陸、公共設施

一、機關用地

原計畫機關用地 3 處，面積 5.10 公頃，其中機十二、機十四、機(1)用地已完全開闢使用，依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討，經檢討除機十四因於原計畫套繪時，將部分私有土地劃入，故本次檢討除配合軍事用地實際產權調整變更外，餘仍宜維持原計畫。

二、學校用地

(一)國小用地

原計畫國小用地 1 處(現有豐田國小)，面積 1.04 公頃，已全部開闢完成。依檢討辦法規定，本計畫區需國小用地面積 2.00 公頃，故原計畫面積不足 0.96 公頃，但因計畫區外尚有部分豐田國小用地 0.84 公頃(依主要計畫圖量計)，故實際不足 0.12 公頃，因不足面積有限，故宜維持原計畫。

(二)國中用地

原計畫國中用地 1 處(現有豐田國中)，面積 4.16 公頃，已全部開闢完成。依檢討辦法規定，本計畫區需國中用地面積為 2.50 公頃，原計畫面積超過 1.66 公頃，因係主要計畫所劃設，故宜維持原計畫。

(三)高中用地

原計畫高中用地 1 處(現有育仁高中)，面積 3.28 公頃，已全部開闢完成。依檢討辦法規定，高中用地檢討標準需由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積，因係現有高中，故宜維持原計畫。

三、公園用地

原計畫公園用地 1 處，面積 2.31 公頃，尚未開闢，依檢討辦法規定，本計畫區需公園面積 1.05 公頃，原計畫超過 1.26 公頃，因係配合主要計畫所劃設，故本次檢討宜維持原計畫。

四、兒童遊樂場用地

原計畫兒童遊樂場 2 處，面積 0.71 公頃，均未開闢。依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場面積 0.56 公頃，原計畫超過 0.15 公頃，惟為提昇居住環境品質及提供休閒去處，仍宜維持原計畫。

五、市場用地

原計畫零售市場 1 處，面積 0.23 公頃，尚未開闢，依檢討辦法規定，零售市場以每一閭鄰單位設置一處為原則，但都市計畫內述明無需設置者，得免設置。由於原計畫市場係配合閭鄰單位劃設，故宜維持原計畫。

六、停車場用地

原計畫停車場 3 處，面積共 0.57 公頃，均尚未開闢。依檢討辦法規定，本計畫區需停車場用地面積 0.84 公頃，原計畫不足 0.27 公頃，本次檢討因無適當之公有土地，故仍宜維持原計畫。

七、綠地

原計畫劃設綠地(綠二)1 處，面積 0.37 公頃，係分隔學校與工業區用，有其設置目的，故本次檢討宜維持原計畫。

八、河溝用地

原計畫河溝用地 4 處，面積共 0.25 公頃，為宣洩排水需要，

故本次檢討仍宜維持原計畫。

柒、道路系統

原計畫以主要計畫之交通系統計畫為基礎，於細部計畫內再增設出入道路，構成完整道路網。原計畫之聯外道路有 5 條，區內道路有 29 條，4 公尺寬之人行步道有 4 條，計畫面積為 13.01 公頃，目前已開闢 6.71 公頃，使用率為 51.58%，因尚符實際需要，故宜維持原計畫。

捌、土地使用分區管制要點

原計畫已訂定土地使用分區管制要點，以促進都市土地之合理利用及維護都市生活環境品質，故本次檢討宜配合檢討內容予以修訂。

玖、都市設計準則

原計畫未訂定都市設計準則，為市容觀瞻，促進地方觀光事業的發展而予以增訂。

拾、事業及財務計畫

原計畫已訂定事業及財務計畫，本次檢討針對計畫區尚未開闢之公共設施，依據開發所需經費及本次檢討內容修訂事業及財務計畫，以供未來開發建設之參據。

拾壹、都市防災計畫

依據行政院研考會選定為八十五年重點項目之「都市防災方案」執行計畫中第十項，有關都市計畫規劃時需納入防災考量。原計畫未訂定都市防災計畫，為加強都市計畫避難場所、設施及路線之設計，本次檢討配合「災害防救方案」及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條規定予以增訂都市防災計畫。

拾貳、原有計畫之變更

原有計畫依上述發展現況分析，其所需變更之項目，內容與變更之理由，詳見圖三及表五。凡未指明變更部分均應以原計畫為準。

- 表二 臺東市及豐田地區細部計畫區人口成長統計表
- 表三 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)土地使用現況面積表
- 圖二 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)土地使用現況示意圖
- 表四 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)公共設施計畫用地面積檢討分析表
- 圖三 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)變更部分示意圖
- 表五 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)變更內容明細表
- 表六 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)變更部分面積統計表

表二 臺東市及豐田地區細部計畫區人口成長統計表

(民國)	臺東市			豐田細部計畫區(豐田里)		
	人口總數	增加人口數	增加率(‰)	人口總數	增加人口數	增加率(‰)
75	110,461	—	—	2,604	—	—
76	109,358	-1,103	-10	2,520	-84	-32
77	108,258	-1,100	-10	2,480	-40	-16
78	108,008	-250	-2	2,491	11	5
79	108,196	188	2	2,483	-8	-3
80	108,086	-110	-1	2,426	-57	-23
81	108,353	267	3	2,427	1	0
82	108,606	253	2	2,539	112	46
83	109,189	583	5	2,577	38	15
84	110,095	906	8	2,602	25	10
85	110,921	826	8	2,644	42	16
86	111,646	725	7	2,617	-27	-10
87	111,060	-586	-5	2,561	-56	-21
88	111,089	29	0	2,566	5	2
89	110,941	-148	-1	2,589	23	9
90	110,894	-47	0	2,575	-14	-6
91	110,663	-231	-2	2,548	-27	-11
92	110,916	253	2	2,501	-47	-19
93	110,920	4	0	2,496	-5	-2
平均(75-93)		—	0.3	—	—	-2.2

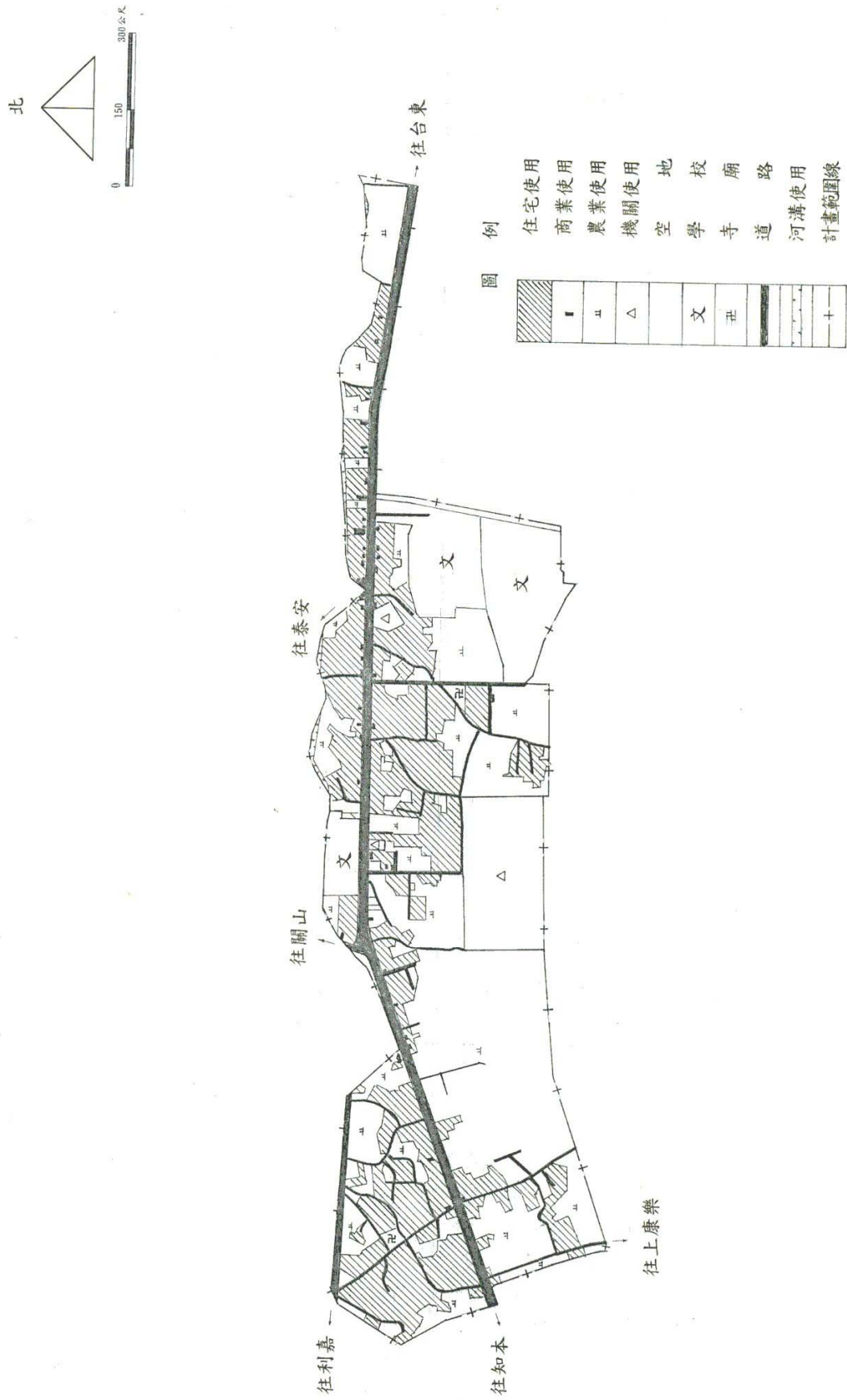
資料來源：臺東市戶政事務所

表三 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)
土地使用現況面積表

項	目	計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	29.67	15.54	52.38	
	商業區	3.21	2.62	81.62	
	農業區	8.07	—	—	
	小計	40.95	—	—	
公共 設施 用地	機關用地	5.10	5.10	100.00	
	國小用地	1.04	1.04	100.00	
	國中用地	4.16	4.16	100.00	
	高中用地	3.28	3.28	100.00	
	公園用地	2.31	0.00	0.00	
	兒童遊樂場用地	0.71	0.00	0.00	
	市場用地	0.23	0.00	0.00	
	停車場用地	0.57	0.00	0.00	
	綠地	0.37	0.37	100.00	
	河溝用地	0.25	0.25	100.00	
	道路用地	13.01	6.71	51.58	
	小計	31.03	—	—	
合計		71.98	—	—	

註：1.土地使用分區之使用面積之計算含不符合該土地使用分區面積。
2.公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。
3.調查日期：88年4月。

圖二 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)土地使用現況示意圖



表四 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)
公共設施計畫用地面積檢討分析表

項 目	本 次 檢 討 前			檢 討 標 準	(以7,000人計算)		備 註	
	計 畫 面 積	開 闢 面 積	開闢率 (%)		需 要 面 積	不足或超 過 面 積		
機 關 用 地	5.10	5.10	100.00	按實際需要檢討。	—	—		
學 校 用 地	國 小	1.04	1.04	100.00	每千人0.20公頃，每校面積不得小於2.0公頃。	2.00	-0.96	
	國 中	4.16	4.16	100.00	每千人0.16公頃，每校面積不得小於2.5公頃。	2.50	+1.66	
	高 中	3.28	3.28	100.00	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。	—	—	
公 園 用 地	2.31	0	0	每千人0.15公頃。	1.05	+1.26		
兒 童 遊 樂 場 用 地	0.71	0	0	每千人0.08公頃，每處最小面積0.1公頃。	0.56	+0.15		
市 場 用 地	0.23	0	0	以每閭鄰單位設置一處為原則。但都市計畫書內述明無須設置者，得免設置。	—	—		
停 車 場 用 地	0.57	0	0	依車輛預估數百分之二十之停車需求。	0.84	-0.27	$7,000 \div 5 \times 0.2 \times 30 = 8,400\text{m}^2$	
綠 地	0.37	0.37	100.00	按自然地形或其設置目的檢討之。	—	—		
河 溝 用 地	0.25	0.25	100.00	按實際需要檢討。	—	—		
道 路 用 地	13.01	6.71	51.58	按交通量、道路設計標準檢討之。	—	—		

註：1.表內面積應以核定圖實地分割測量之面積為準。

2.面積單位：公頃。

圖三 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)變更部分示意圖



表五 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)
變更內容明細表

新編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一		調整計畫年期	民國94年	民國100年	計畫年期即將屆滿，故配合主要計畫目標年予以延長。	
二	變一	都市設計準則	未訂定	增訂	為市容觀瞻，促進地方觀光事業的發展而予以增訂。	
三	變二	都市防災計畫	未訂定	增訂	1. 為融入防災觀念與策略，並避免或降低災害發生之衝擊，宜訂定都市防(救)災計畫。 2. 依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條規定。	
四	變三	事業及財務計畫	已訂定	修訂	配合本次檢討變更內容予以修訂。	
五	變四	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂	配合本次檢討變更內容予以修訂。	
六	變六	機十四用地	機關用地 (0.10)	農業區 (0.10)	配合軍事用地實際產權予以變更。	1. 配合臺東鐵路新站附近地區主要計畫(第二次通盤檢討)案依法發布實施而予以調整變更。 2. 變更地號：臺東市豐利段 920、922、部分826及部分833地號。

註：1.凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫為準。
2.面積單位：公頃。

表六 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)
變更部分面積統計表

新 編 號		一	二	三	四	五	六	小計					
原編號			變一	變二	變三	變四	變六						
項目													
土地 使用 分區	住 宅 區	調整計畫年期至民國一〇〇年。	增訂都市設計準則。	增訂都市防災計畫。	修訂事業及財務計畫。	修訂土地使用分區管制要點。		0					
	商 業 區							0					
	農 業 區						+0.10	+0.10					
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地											-0.10	-0.10
	學 校 用 地												0
	公 園 用 地												0
	兒 童 遊 樂 場 用 地												0
	市 場 用 地												0
	停 車 場 用 地												0
	綠 地							0					
	河 溝 用 地							0					
	道 路 用 地							0					

註：1. “+”表示增加面積，“-”表示減少面積。

2. 欄內面積係變更面積，單位：公頃。

第三章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

計畫範圍東至永豐紙廠，西至豐田路以西約 200 公尺處，南至豐田國中，北以主要計畫範圍界限為界，計畫面積 71.98 公頃。

貳、計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為 7,000 人，居住密度每公頃約 212 人(含商業區面積計算)。

肆、土地使用計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，住宅區面積 29.67 公頃。

二、商業區

劃設鄰里中心商業區 1 處，面積 3.21 公頃。

三、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 8.17 公頃。

伍、公共設施計畫

一、機關用地

共劃設機關用地 3 處，面積合計 5.00 公頃。

二、學校用地

劃設學校用地 3 處，其中國小、國中及高中各 1 處，分別為現有之豐田國小、豐田國中及私立育仁高中，面積合計 8.48 公頃。

三、公園用地

劃設公園用地 1 處，面積 2.31 公頃。

四、兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場 2 處，面積合計 0.71 公頃。

五、市場用地

劃設零售市場用地 1 處，面積 0.23 公頃。

六、停車場用地

共劃設停車場 3 處，面積合計 0.57 公頃。

七、綠地

劃設綠地 1 處，以隔離工業區與學校，面積 0.37 公頃。

八、河溝用地

共劃設河溝用地 4 處，係就現有排水溝劃設，面積合計 0.25 公頃。

陸、道路系統計畫

茲將本計畫區之道路系統依其功能層級予以區分為：

一、主要道路

四—7 號道路為本計畫區之聯外道路，東往臺東，西通往知本，計畫寬度 20 公尺。

二、次要道路

(一)聯外道路

1. 四—8 號道路為本計畫區之主要聯外道路，北自四—7 號道路，南往上康樂，計畫寬度 20 公尺。
2. 五—4 號道路為本計畫區向西往利嘉之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
3. 五—5 號道路為本計畫區向南通往區外之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
4. 五—6 號道路為本計畫區向北通往區外之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。

(二)區內道路

配設區內次要道路，其計畫寬度分別為 12 公尺及 10 公尺。

三、服務道路

區內配設 8 公尺寬之服務道路。

四、人行步道

另為方便行人，劃設 4 公尺寬之人行步道。

以上道路面積合計 13.01 公頃。

柒、土地使用分區管制要點

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，配合本次檢討內容修訂土地使用分區管制要點，以促進土地之合理利用及維護都市生活環境品質，其要點詳附錄一。

捌、都市設計準則

為市容觀瞻，促進地方觀光事業的發展而予以增訂，其要點詳附錄二。

玖、事業及財務計畫

本事業及財務計畫包括公園用地、綠地、市場用地、兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地等公共設施之土地徵收取得及開闢經費之估算，提供地方政府參考，實際之開發年期視地方政府財力而定。

拾、都市防災計畫

一、防(救)災據點

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

(一)防(救)災避難場所

- 1.臨時避難場所：此一層級主要為收容因空間阻隔或其他因素暫時無法進入較高層級避難空間的人員，其設施及設備較缺乏並無法提供中長期之生活保障，指定對象為本計畫區內之公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地及高中、國中及小學用地的外部空間及農業區等。
- 2.長期避難場所：此層級必須擁有較完善的設施及可供蔽護的場所，以本計畫區而言，學校用地因分布平均，是較為理想的對象；此外機關用地因對外連繫及獲得各種情報資訊較為便利，也可作為一般災民安置場所。

(二)防(救)災避難設施

種類	防災必要設備及設施	作為防災基地使用之地點
臨時避難場所	區域內居民間之情報聯絡設備及對外之通信設備居民進行災害因應活動所須之器材與廣場。	公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、高中用地、國中用地、國小用地之外部空間等。
長期避難場所	除以上必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，和提供避難者所需之水、糧食及生活必需品。	學校、政府機關等。

二、防(救)災路線

(一)消防救災路線：

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

- 1.緊急道路：指定本計畫區主四—7號道路(寬度 20 公尺)為緊急道路，此道路為本計畫區內之主要聯外道路。除寬度考量外，並因其貫穿本計畫區之聚落中心，故為本計畫區內相當重要的防災道路。
- 2.救援輔助道路：以本計畫區內之次要聯外道路為救援、輸送道路，作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主。

(二)火災防止延燒地帶

本計畫之開放空間及道路系統可作為火災防止延燒地帶。

表七 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)土地使用計畫面積分配表

表八 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)公共設施計畫用地明細表

- 表九 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)道路編號表
- 圖四 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)示意圖
- 表十 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)事業及財務計畫表
- 圖五 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)防(救)災據點及路線示意圖

表七 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)土地使用計畫面積分配表

項 目	本次檢討 前計畫 面積 (公頃)	本次檢討 增減面積 (公頃)	本 次 檢 討 後			備註	
			面 積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)		
土地 使用 分區	住 宅 區	29.67	0.00	29.67	41.22	46.50	
	商 業 區	3.21	0.00	3.21	4.46	5.03	
	農 業 區	8.07	+0.10	8.17	11.35	—	
	小 計	40.95	—	41.05	57.03	51.53	
公 共 設 施 用 地	機關用地	5.10	-0.10	5.00	6.94	7.84	
	學校用地	8.48	0.00	8.48	11.78	13.29	
	公園用地	2.31	0.00	2.31	3.21	3.62	
	兒童遊樂場 用地	0.71	0.00	0.71	0.99	1.11	
	市場用地	0.23	0.00	0.23	0.32	0.36	零售 市場
	停車場用地	0.57	0.00	0.57	0.79	0.89	
	綠 地	0.37	0.00	0.37	0.52	0.58	
	河溝用地	0.25	0.00	0.25	0.35	0.39	
	道路用地	13.01	0.00	13.01	18.07	20.39	
	小 計	31.03	—	30.93	42.97	48.47	
合 計	71.98	—	71.98	100.00	—		
都市發展用地	63.91	—	63.81	—	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)係指佔都市計畫總面積之百分比。

3.百分比(2)係指佔都市發展用地總面積之百分比。

表八 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)公共設施計畫用地明細表

項 目	編 號	計畫面積	位 置 及 用 途
機 關 用 地	機 十 二	0.23	現有台糖公司利嘉原料區。
	機 十 四	4.70	現有軍事用地。
	機 (1)	0.07	豐田里社區活動中心(細部計畫劃設)
	合 計	5.00	
學 校 用 地	文 小 五	1.04	豐田國小。
	文 中 三	4.16	豐田國中。
	文 高 一	3.28	私立育仁高中。
	合 計	8.48	
公 園 用 地	公 七	2.31	主要計畫劃設，供豐田地區使用。
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒 (1)	0.29	細部計畫劃設。
	兒 (2)	0.42	細部計畫劃設。
	合 計	0.71	
市 場 用 地	市	0.23	零售市場，細部計畫劃設。
停 車 場 用 地	停 (1)	0.15	細部計畫劃設。
	停 (2)	0.24	細部計畫劃設。
	停 (3)	0.18	細部計畫劃設。
	合 計	0.57	
綠 地	綠 二	0.37	分隔學校與工業區用。
河 溝 用 地		0.25	現有排水溝。

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.面積單位：公頃。

表九 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)道路編號表

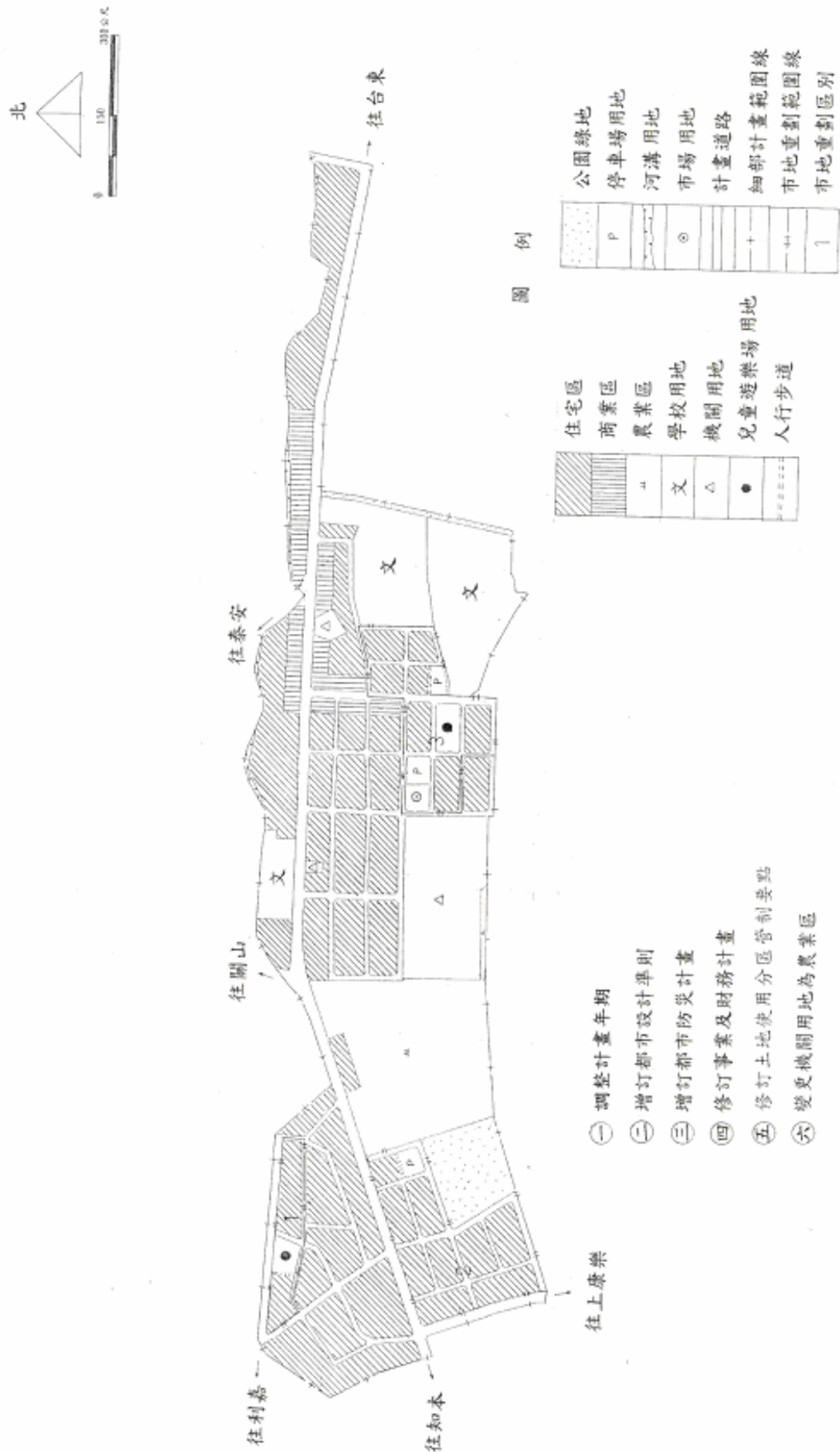
道路層級分類	編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
主要道路	四-7	中興路四、五段，東往臺東，西往知本	20	2,270	聯外道路
次要道路	四-8	位本計畫區西側，北自四-7道路	20	282	聯外道路
	五-4	位本計畫區西北側，西往利嘉	15	410	聯外道路
	五-5	北自四-7號道路，位豐田國中大門前	15	346	聯外道路
	五-6	南自四-7號道路	15	95	聯外道路
	①-1	自四-8號道路至五-4號道路止	12	705	區內道路
	①-2	自四-7號道路至五-5號道路止	12	550	區內道路
	②-1	自四-7號道路至五-4號道路止	10	360	區內道路
	②-2	自①-1號道路至五-4號道路止	10	310	區內道路
	②-3	自四-7號道路至四-8號道路止	10	420	區內道路
	②-4	自①-2號道路至①-2號道路止	10	430	區內道路
	②-5	自①-2號道路至②-6號道路止	10	150	區內道路
	②-6	自四-7號道路至①-2號道路止	10	170	區內道路
	②-7	自①-2號道路至五-5號道路止	10	365	區內道路
	②-8	自五-5號道路至四-7號道路止	10	345	區內道路
服務道路	③-1	自①-1號道路至②-1號道路止	8	185	出入道路
	③-2	自①-1號道路至②-1號道路止	8	130	出入道路
	③-3	自②-1號道路至四-7號道路止	8	245	出入道路
	③-4	自③-3號道路至②-2號道路止	8	90	出入道路

表九 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)道路編號表

道路層級分類	編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註	
服 務 道 路	③-5	自四-7號道路至①-1號道路止	8	220	出入道路	
	③-6	自③-5號道路至③-7號道路止	8	195	出入道路	
	③-7	自四-7號道路至②-3號道路止	8	100	出入道路	
	③-8	自③-5號道路至①-1號道路止	8	95	出入道路 原計畫書起點 誤為③-7	
	③-9	自②-4號道路至①-2號道路止	8	145	出入道路	
	③-10	自①-2號道路至③-11號道路止	8	250	出入道路	
	③-11	自四-7號道路至①-2號道路止	8	170	出入道路	
	③-12	自②-6號道路至五-5號道路止	8	200	出入道路	
	③-13	自③-11號道路至五-5號道路止	8	95	出入道路	
	③-14	自①-2號道路至②-7號道路止	8	160	出入道路	
	③-15	自②-7號道路至五-5號道路止	8	195	出入道路	
	③-16	自②-7號道路至五-5號道路止	8	195	出入道路	
	③-17	自②-8號道路至豐田國中止	8	130	出入道路	
	③-18	自②-8號道路至豐田國中止	8	210	出入道路	
	③-19	自五-5號道路至③-18號道路止	8	110	出入道路	
	人行 步道	未編號		4	204	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

圖四 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)示意圖



圖五 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)防(救)災據點及路線示意圖



表十 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)事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(m ²)	土地取得方式		開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限(會計年度)	經費來源
		征購	市地重劃	土地徵購費及地上物補償	整地費	工程費	合計			
公園用地(公七)	23,100	V		—	—	2310	2310	縣政府 市公所	94~100	地方政府 逐年編列
兒童遊樂場用地(1)	2,900		V	—	—	290	290	縣政府	94~100	市地重劃 方式取得
兒童遊樂場用地(2)	4,200		V	—	—	420	420	縣政府	94~100	市地重劃 方式取得
市場用地	2,300		V	—	—	360	360	縣政府	94~100	市地重劃 方式取得
停車場用地(1)	1,500		V	—	—	150	150	縣政府	94~100	市地重劃 方式取得
停車場用地(2)	2,400		V	—	—	230	230	縣政府	94~100	市地重劃 方式取得
停車場用地(3)	1,800		V	—	—	180	180	縣政府	94~100	市地重劃 方式取得
綠地(綠二)	3,700	V		—	—	370	370	縣政府 市公所	94~100	地方政府 逐年編列
道用地	63,000	V	V	—	—	6,300	6,300	縣政府 市公所	94~100	地方政府 逐年編列 市地重劃 方式取得
合計	104,900			—	—	10,610	10,610			

註：本表之面積及經費概估僅供參考，實際之開發年期視地方政府財力而定。

附錄一 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

- 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	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。

附錄二 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)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○。

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(如交通標誌、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）書

擬定機關：臺東縣政府

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國九十年十二月

修訂時間：中華民國九十四年五月