



臺東市濱海地區都市更新規劃專業服務委託案

區位

範圍

整體發展構想

優先更新地區土地權屬

優先更新地區使用現況

優先更新地區開發策略

經費預估



範圍

本次更新規劃範圍以臺東市臨海路為軸心，屬臺東市臨海一帶，其中臨海路與南海路所夾住宅區現況為舊有社區，建物多屬一至二樓層之磚造房屋、木造房屋及鐵皮屋，建物老舊、現況道路狹小、街區景觀雜亂

該區域亟需景觀改善，並提供一定品質之住宅與引入多元商業，提升整體環境





整體發展構想

• 土地使用

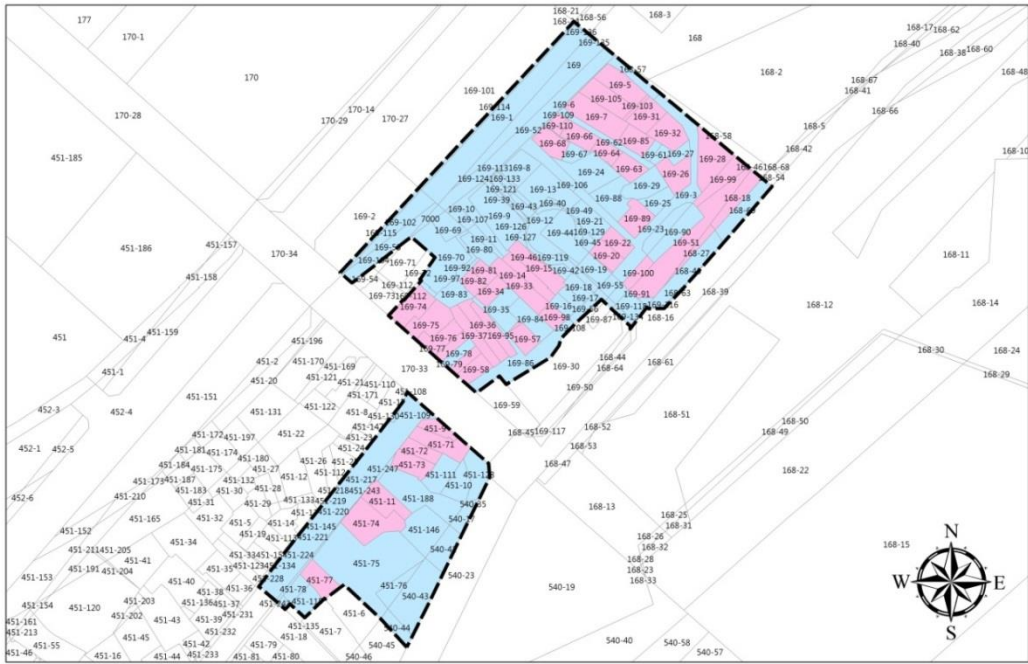
- ✓ 北側街廓以住宅使用機能為主；南側街廓以觀光旅遊服務機能為主
- ✓ 地面層提供沿街餐飲、購物、觀光諮詢等多元商業服務
- ✓ 藉由退縮留設人行道，營造舒適步行環境，與海濱公園串連觀光休閒地帶





優先更新地區土地權屬

更新單元：1.20公頃



圖例 [] 更新單元 公有 私有

土地權屬

(1) 公有地：國有地 (71.28%)

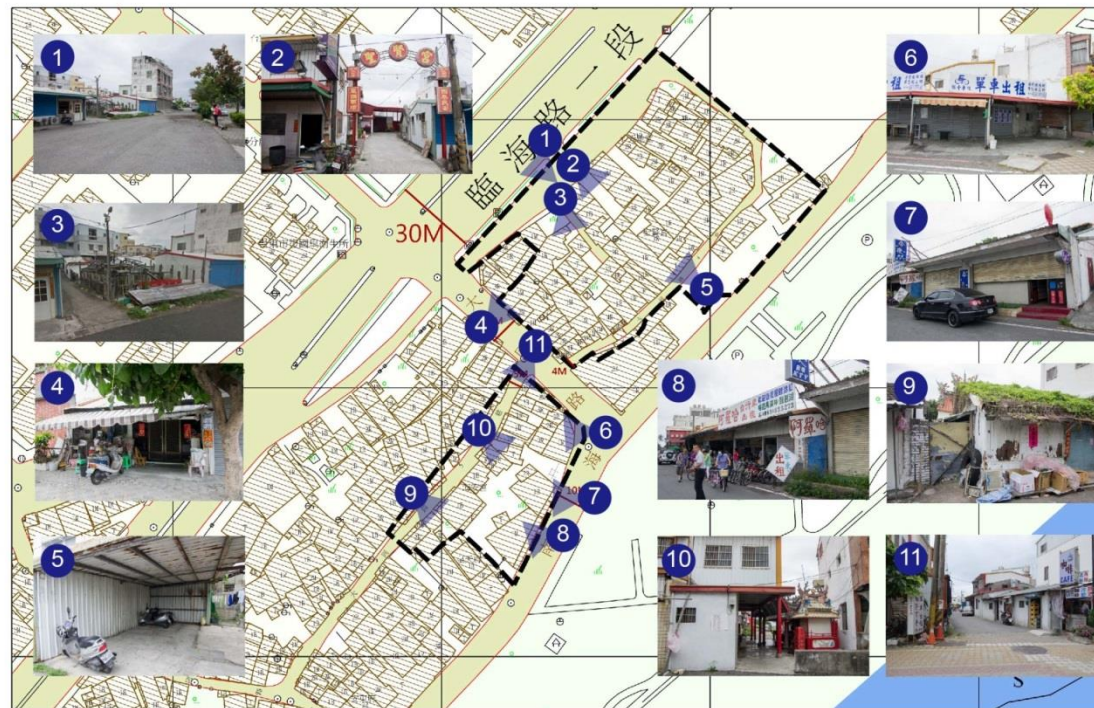
(2) 私有地 (28.72% , 共計42人)

基地	權屬與面積				國有土地出租、 占用面積(M ²)	國有土地違占建 戶、承租戶數(戶)	私有土地所 有權人人數(人)	私有合法建築 物所有權人 數(人)
	土地面積 (M ²)	國有土地面 積(M ²)	私有土地面 積(M ²)	國有地比例 (%)				
A	7,903	5,057	2,846	63.99%	1,128	15	30	27
B	4,086	3,489	597	85.39%	1,222	7	11	7
合計	11,989	8,546	3,443	71.28%	2,350	22	41	34



優先更新地區使用現況

- 計畫道路未開闢
- 建物老舊窳陋、鄰棟間隔不足
- 僅有零星小吃、單車出租、K T V等商業使用，且多為鐵皮臨時建物
- 缺乏舒適休憩環境



圖例 [] 更新地區

0 25 50 Meters
Scale 1:1,000



優先更新地區開發策略

- ◆由臺東縣政府主導都市更新，以縣府自辦實施方式推動
- ◆採用兩階段權利變換，第一階段以公私有土地地籍整理、改善住戶居住品質與安置舊違占戶，以開闢計畫道路提升防災安全與交通便利性，提高住戶居住品質為優先，第二階段之使用保留公有地主開發彈性。



圖例 [] 規劃範圍
 住宅使用、地面層沿街商業使用
 保留土地管理機關決定用途
 退縮4公尺留設人行道

0 25 50 Meters
 Scale 1:1,000

- ◆ 第一階段：
 - ✓ 住宅使用機能為主
 - ✓ 沿街退縮留設4公尺留設人行道，地面層打造舒適商業環境
- ◆ 第二階段
 - ✓ 保留土地管理機關決定用途



經費預估

計畫名稱	臺東市濱海地區都市更新案（億元）	比例（%）
預估政府投資 (更新單元A)	11.76	100.00
投資總額	11.76	100.00

評估時點：2016年，投資預估時點：民國2020年