

12-1 大安都市計畫細部計畫

一、本要點依都市計畫法第22條及都市計畫法臺中市施行自治條例第49條規定訂定之。

二、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
住宅區	60	180	建蔽率不大於 50%時，容積率得調整為不得大於 200%。
商業區	80	260	
乙種工業區	60	210	
農會專用區	50	250	
加油站專用區	40	120	
電信專用區	50	250	

三、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附表；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

四、電信專用區之土地使用項目悉依「都市計畫法臺中市施行自治條例」第41條第1項第1至4款規定辦理。

變更大安都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案(107.3.20)：

(一)第一類型郵政專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

(二)第一類型郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列之使用：

1. 經營郵政事業所需設施。
2. 郵政必要附屬設施。

五、退縮建築規定

(一) 乙種工業區建築基地於申請建築時，應指定建築物之前院、後院及兩側均需退縮建築（前院深度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 公尺供行人通行；後院深度至少為 4 公尺，側院深度至少為 2 公尺），退縮部份得計入法定空地，建築基地內之法定空地至少 50% 需綠化植栽，以為安全隔離及提升環境品質。

(二) 加油站專用區應自分區界線自行留設 4 公尺隔離綠帶，臨接道路部分得免留設，並得計入法定空地。

六、本計畫區劃設之市場用地、機關用地、學校用地等公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

公共設施 種類	建蔽率（%）	容積率（%）
市場用地	60	240
機關用地	50	250
學校用地	50	150

市場用地、機關用地、學校用地建築基地內之法定空地應留設 60%以上種植花草樹木（喬木），其有設置圍牆需求者，應以綠籬或透空施設為原則。

七、為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 10%為限：

（一）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；其集中留設之樓地板面積在 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外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

（二）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

八、除本要點其他條文另有規定者，從其規定外，其餘建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

九、計畫寬度 10 公尺（含）以上之道路，其中央或兩側範圍內應留設一定比例之透水空間，並應考量生態予以植栽綠化。

十、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

（一）公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

（二）公用事業（包括電信局、航空站、大客運運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等）建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。

（三）新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。

（四）新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。

（五）實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理

維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十一、為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20% 或 15%：

(一) 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

(二) 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

(三) 經全部土地所有權人同意。

(四) 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

(五) 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。

十二、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；其餘未規定事項或細部計畫未訂定土地使用分區管制要點之地區，應依本要點管制之。

十三、本要點未規定事項，適用其他有關法令規定。