

變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）書

大安鄉公所
中華民國八十九年三月

變更都市計畫		變更都市計畫		項	目	說	明
變更都市計畫		變更都市計畫		都市計畫	名稱	變更大安都市計畫(第三次通盤檢討)	
變更都市計畫		變更都市計畫		都市計畫	名稱	都市計畫法第二十六條	
變更都市計畫		變更都市計畫		公告	刊登自由時報	公告：自民國八十三年十月十一日起至民國八十三年十一月十一日	
變更都市計畫		變更都市計畫		公開展覽	登台灣時報	公開展覽：自民國八十六年五月六日起至民國八十六年六月六日刊	
變更都市計畫		變更都市計畫		公民團體對本案之反映意見	公民團體對本案之反映意見	公民團體對本案之反映意見	
變更都市計畫		變更都市計畫		詳人民或團體陳情意見綜理表	詳人民或團體陳情意見綜理表	詳人民或團體陳情意見綜理表	
變更都市計畫		變更都市計畫		鄉級	鄉級	大安鄉都市計畫委員會八十四年七月十四日第一次會審查通過	
變更都市計畫		變更都市計畫		縣級	縣級	台中縣都市計畫委員會八十六年十月二十二日第二十四屆第五次會審查通過	
變更都市計畫		變更都市計畫		內政部	內政部	內政部都市計畫委員會八十八年十一月二十三日第四七五次會審查通過	
變更都市計畫		變更都市計畫		本案提交各級都市計畫委員會審核結果		本案提交各級都市計畫委員會審核結果	

目錄

第一章 關係位置與上位計畫	一
壹、關係位置	一
貳、上位計畫	一
第二章 現行都市計畫概述	三
壹、計畫實施經過	三
貳、計畫範圍及計畫年期	三
參、計畫人口及密度	三
肆、土地使用計畫	三
伍、公共設施計畫	三
陸、交通系統計畫	四
第三章 發展現況分析	七
壹、人口	七
貳、土地使用	七
參、公共設施	九
肆、交通系統	十二
伍、土地權屬	十三
第四章 檢討分析及變更事項	十六
壹、公民及團體意見	十六
貳、發展課題與對策	十六

參、計畫年期	十九
肆、計畫人口與密度	十九
伍、土地使用	二十
陸、公共設施	二十一
柒、容積管制分析	二十三
捌、交通系統	二十七
玖、分期分區發展計畫及事業與財務計畫	二十七
拾、變更原則	二十七
拾壹、原有計畫之變更	二十八

第五章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積	三十四
貳、計畫年期	三十四
參、計畫人口及密度	三十四
肆、土地使用計畫	三十四
伍、公共設施計畫	三十五
陸、交通系統計畫	三十七
柒、土地使用分區管制要點	三十九
捌、分期分區發展計畫	三十九
玖、事業及財務計畫	四十二
拾、防災計畫	四十二

附錄 大安都市計畫土地使用分區管制要點

圖目錄

圖一	大安都市計畫關係位置圖示意圖	二
圖二	現行大安都市計畫示意圖	六
圖三	大安都市計畫區土地使用現況示意圖	十一
圖四	變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）變更示意圖	二十九
圖五	變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）示意圖	四十一
圖六	變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）分期分區發展示意圖	四十三
圖七	變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）防災路線示意圖	四十六

表 目 錄

表一	現行大安都市計畫通盤檢討前土地使用面積分配表	五
表二	大安鄉及本計畫區人口成長統計表	八
表三	大安都市計畫區土地使用現況面積檢討分析表	十
表四	大安都市計畫區聯外道路每日交通量統計表	十四
表五	大安都市計畫區聯外道路服務水準分析表	十五
表六	大安都市計畫市地重劃面積及公設面積分配表	十七
表七	大安都市計畫市地重劃範圍變更前後面積與公設面積比較表	十八
表八	大安都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表	二十四
表九	大安都市計畫現行計畫各分區遮蔽率及容積率限制表	二十六
表十	變更大安都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表	三十
表十一	變更大安都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用面積增減統計表	三十三
表十二	變更大安都市計畫(第三次通盤檢討)前後土地使用面積對照表	三十六
表十三	變更大安都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表	三十八
表十四	變更大安都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號表	四十
表十五	變更大安都市計畫(第三次通盤檢討)事業及財務計畫表	四十四

第一章 關係位置與上位計畫

壹、關係位置

本計畫區位於台中縣大安鄉，係依鄉公所所在地配合劃設之鄉街計畫，其距大甲鎮市區及台一號公路分別為七公里、六公里。

圖一 大安都市計畫關係位置圖示意圖

貳、上位計畫

本鄉都市化地區僅大安都市計畫區一處，依中部區域計畫，指定至民國八十五年，本鄉都市化人口為四、〇〇〇人，惟據中部區域計畫（第一次通盤檢討草案）計畫年期至民國八十九年，本鄉都市化人口調整為四、六〇〇人。

圖一 大安都市計畫區相關位置示意圖



第二章 現行都市計畫概述

壹、計畫實施經過

大安都市計畫第二次通盤檢討於民國七十九年二月十三日公告實施，迄今已屆滿五年，其間未曾辦理過個案變更。

貳、計畫範圍及計畫年期

本計畫區位於大安鄉公所所在地，其範圍北至中庄村村落北端約二百公尺，南止於東勢尾村落南緣，東西兩面以灌溉溝渠為界，包括東安與中庄兩村之大部分及福興村之小部分，計畫面積一九三·三二公頃。計畫年期自民國六十四年至九十二年，共計二十八年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為九、九〇〇人，居住密度每公頃約三五〇人。

肆、土地使用計畫

本計畫以既有集居聚落為基礎，劃設一個住宅鄰里單元。並劃設商業區、工業區、農業區、農會專用區等土地使用分區。其住宅區內並劃有四處市地重劃區及工業區內劃設一處市地重劃區。

伍、公共設施計畫

劃設國小一所、機關五處、加油站、公園各一處、廣場、市場各二處、停車場、兒童遊樂場各四處。

陸、交通系統計畫

本計畫區劃設聯外道路計三條，分別通往大甲、南埔、大安港等地區，其次為配合聯外道路劃設區內主、次要服務性道路及人行步道，構成計畫區之交通運輸網路。

表一 現行大安都市計畫通盤檢討前土地使用面積分配表

圖二 現行大安都市計畫示意圖

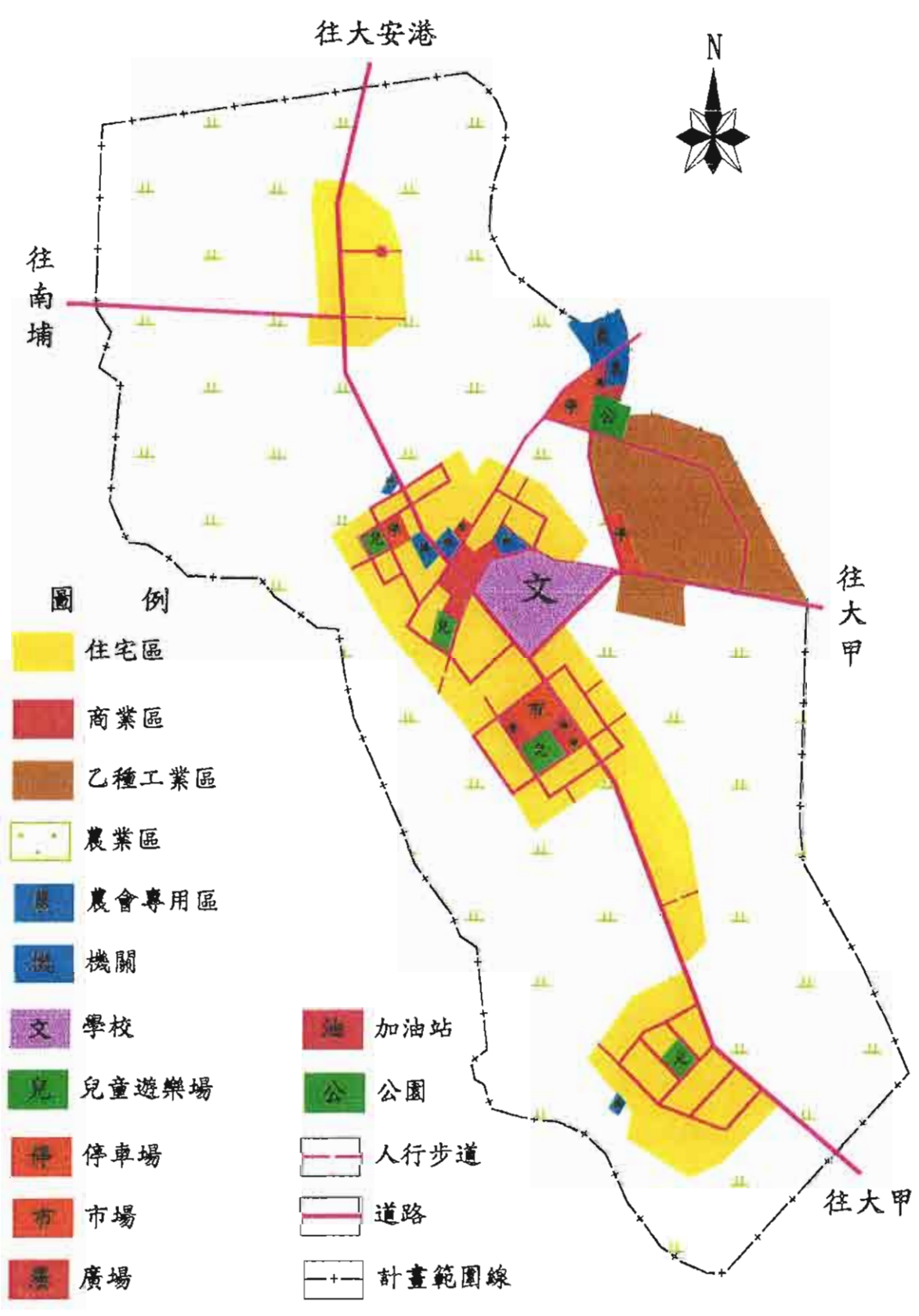
表一 現行大安都市計畫通盤檢討前土地使用面積分配表

單位：公頃

項 目	現行都市計畫 面積(公頃)	占總計畫面 積百分比 (%)	占都市發展 面積百分比 (%)	備 註
住 宅 區	27.92	14.44	49.80	
商 業 區	0.54	0.28	0.96	
乙種工業區	9.36	4.84	16.69	
農 業 區	137.25	71.00		
市 場	0.55	0.29	0.98	
機 關	0.64	0.33	1.14	
學 校	2.57	1.33	4.58	
兒童遊樂場	1.01	0.52	1.80	
加 油 站	0.16	0.08	0.29	
停 車 場	1.31	0.68	2.34	
公 園	0.37	0.19	0.66	
道 路	10.23	5.29	18.25	
人行步道	0.28	0.15	0.49	
農會專用區	0.80	0.41	1.43	
廣 場	0.33	0.17	0.59	
合 計	193.32	100.00	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖二 現行大安都市計畫示意圖



第三章 發展現況分析

壹、人口

大安鄉於民國七十四年人口數為二一、九〇三人至八十三年年底人口數為二一、〇三三人，十年間共減少八七〇人。平均年增加率為負四·四一%。全鄉人口呈外流趨勢。

四、同時期，本計畫區內人口數自三、二四八人減少到三、一一八人其年平均增加率為負四·四%。人口呈外流現象。

表二 大安鄉及本計畫區人口成長統計表

貳、土地使用

一、住宅區

現行計畫面積二七·九二公頃，實際發展面積為一四·八七公頃，使用率為五三·二六%。建物以舊有農舍居多，新建及改建者則以二樓建物為主，平均容積率約為一二〇%，前次通檢劃設之市地重劃區因尚未辦理市地重劃致均未發展。

二、商業區

計畫面積〇·五四公頃，除沿一號道路兩側做商業使用外，其餘大部分仍作住宅使用，實際發展面積為〇·五四公頃（含非商業使用之面積），建築完成一〇〇%，而並未完全作商業使用，沿一號道路兩側多為二、三樓建物少數為平房，平均樓層數約二樓。

三、乙種工業區

現行計畫面積九·三六公頃，已使用面積為四·三六公頃，使用率四六·五八%。未發

表二 大安鄉及本計畫區人口成長統計表

年別 (民國)	全 鄉			本 計 畫 區			備 註
	人 口 總 數	增 加 人 口 數	增 加 率 (%)	人 口 總 數	增 加 人 口 數	增 加 率 (%)	
74	21,903	--	--	3,248	--	--	
75	21,145	-758	-34.61	3,136	-112	-34.48	
76	21,072	-73	-3.45	3,125	-11	-3.51	
77	20,846	-226	-10.73	3,091	-34	-10.88	
78	20,828	-18	-0.86	3,088	-3	-0.97	
79	20,560	-268	-12.87	3,048	-40	-12.95	
80	20,723	163	7.93	3,072	24	7.87	
81	20,810	87	4.20	3,085	13	4.23	
82	21,044	234	11.25	3,120	35	11.25	
83	21,033	-11	-0.52	3,118	-2	-0.64	
平均			-4.41			-4.44	

資料來源：大安戶政事務所

展的工業區大部份，依規定應以市地重劃方式辦理。

四、農會專用區

現行計畫面積為○·八公頃，現況均已開闢使用。

五、農業區

現行計畫面積為一三七·二五公頃，現多作農業使用。

表三 大安都市計畫區土地使用現況面積檢討分析表

圖三 大安都市計畫區土地使用現況示意圖

參、公共設施

一、機關

現行計畫機關用地五處，面積○·六四公頃，機(一)為鄉公所鄉民代表會。機(二)為郵局、水利會及衛生所，機(三)為分駐所、消防隊、戶政事務所，機(四)為永安社區活動中心，機(五)供電信使用。除機(二)尚有部份土地未使用外，餘均為現有機關及公用事業單位。

二、學校

現行計畫劃設國小一處，面積二·五七公頃，為現有大安國小使用。

三、市場

現行計畫劃設零售市場二處，面積共○·五五公頃。除市一(面積○·○八公頃)已闢建使用外，餘尚未開闢使用。

四、公園

現行計畫劃設公園一處，面積○·三七公頃。尚未開闢使用。

表三 大安都市計畫區土地使用現況面積檢討分析表

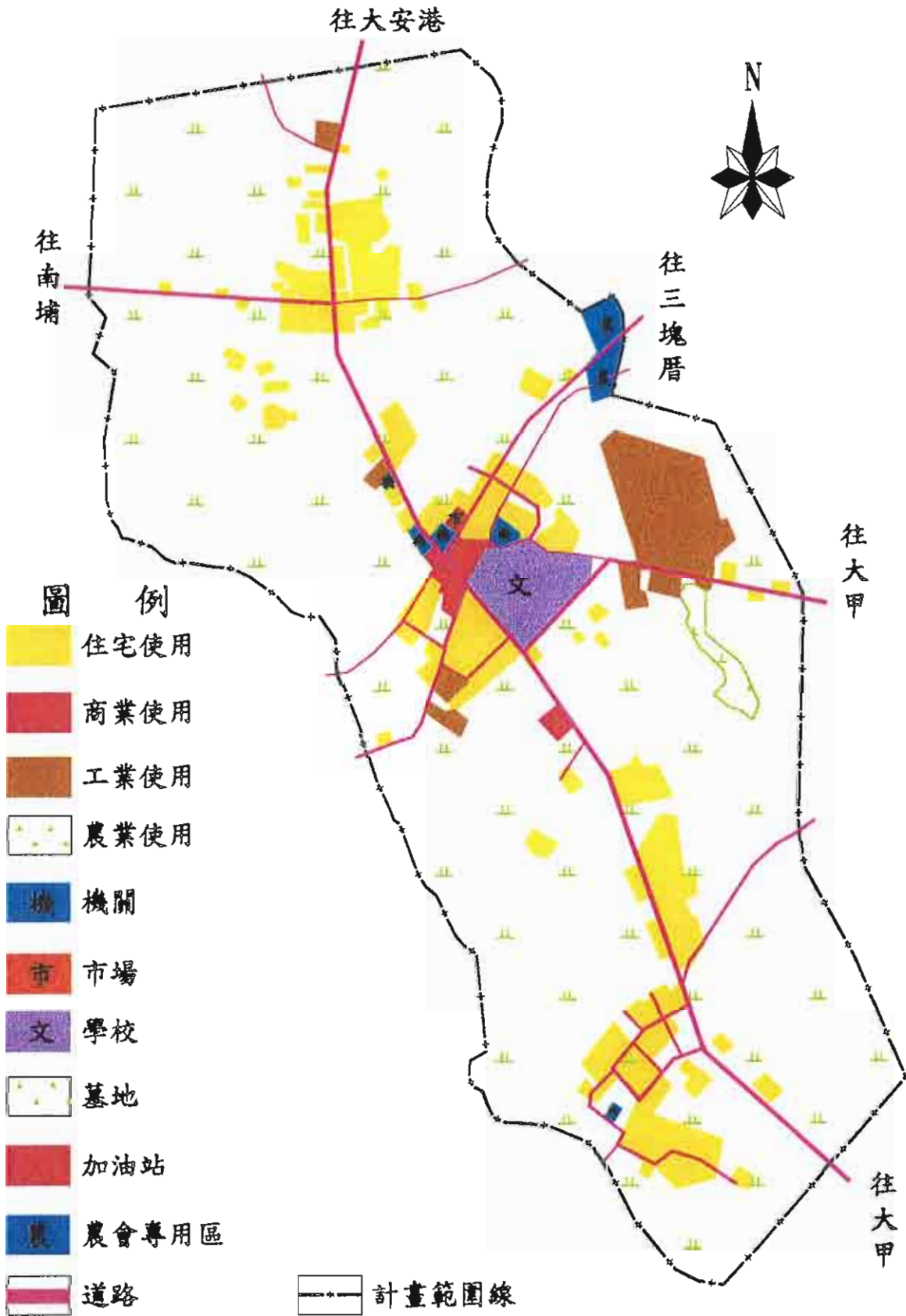
調查日期：83年12月

項	目	原計畫面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率 (占計畫 面積%)	備註
土地 使用 分 區	住宅區	27.92	14.87	53.26	
	商業區	0.54	0.54	100.00	建築完成100%並未完全商業使用
	乙種工業區	9.36	4.36	46.58	
	農會專用區	0.80	0.80	100.00	
	農業區	137.25	—	—	
	小計	175.87	—	—	
公 共 設 施 用 地	機關	0.64	0.57	89.06	
	學校	2.57	2.57	100.00	
	市場	0.55	0.08	14.55	
	公園	0.37	0	0	
	兒童遊樂場	1.01	0	0	
	加油站	0.16	0.16	100.00	
	停車場	1.31	0	0	
	廣場	0.33	0.18	54.55	
	道路	10.23	6.08	59.43	
	人行步道	0.28	0.17	60.17	
小計	17.45	—	—		
合計	193.32	—	—		

註：1. 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算（不含非都市發展用地面積）。

2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

圖三 大安都市計畫區土地使用現況示意圖



五、兒童遊樂場

現行計畫共劃設四處，面積一·〇一公頃。均未開闢使用。

六、加油站

現行計畫加油站用地一處，面積〇·一六公頃。已開闢使用。

七、停車場

現行計畫停車場四處，面積一·三一公頃。目前尚未闢建。

八、廣場

現行計畫廣場二處，面積〇·三三公頃。廣(二)面積〇·一八公頃已開闢使用。餘尚未開闢。

肆、交通系統

現行計畫將道路功能等級分為四類依次為聯外道路、區內主要、次要及人行步道等。計畫面積一〇·五一公頃，目前已開闢面積為六·二五公頃，開闢率五九·四七%。

一、聯外道路

現行計畫共劃設三條聯外道路(一、二、三號道)計畫寬度十二至十五公尺部份已開闢，多未達計畫寬度。

目前聯外道路(一)號計畫道路(中十七)服務水準為B級、(二)號計畫道路(中七)之交通量較小，服務水準為A級，其中(三)號道路(中十八)之服務水準為D級，道路交通尚為順暢。

二、主要道路

現行計畫劃設二條區內主要道路(四、五號道路)計畫寬度十二公尺。目前均未開闢。

三、次要及出入與四公尺人行步道

現行計畫所劃設之次要及出入道路，其計畫寬度為八至十公尺除少數已開闢完成，其餘多為既成道路或尚未開闢。

表四 大安都市計畫區聯外道路每日交通量統計表

表五 大安都市計畫區聯外道路服務水準分析表

伍、土地權屬

本計畫區除道路、學校、機關等已開發之公共設施用地為公有土地之外，其它大多數為私有土地。主要之公有非公用土地位於市場重劃區內，面積合計○·三二公頃。

表四 大安都市計畫區聯外道路每日交通量統計表

道路名稱	起迄地名	機踏車	小型車	大型車	小客車當量值 (PCU)	備註
中 17	松子腳—南埔	1,315	1,129	105	1,692	⊖號計畫道路
中 7	田心—水汴頭	629	278	21	500	⊖號計畫道路
中 18	頂庄—大甲	5,354	2,665	323	4,788	⊖號計畫道路

註：小客車當量值：小客車=1，大型車=1.6，機踏車=0.3

資料來源：台灣省公路局（81年）

表五 大安都市計畫區聯外道路服務水準分析表

道路名稱	日交通量	路寬(公尺)	容量(C)	小時交通量(V)	V/C	服務水準	備註
中17	2,549	15	1,250	307	0.25	B	現況路寬15公尺
中7	928	12	1,000	151	0.15	A	現況路寬12公尺
中18	8,342	15	2,000	1,212	0.61	D	現況路寬10公尺

註：1. 道路容量(C)參考台中生活圈。

第四章 檢討分析及變更事項

壹、公民及團體意見

本次通盤檢討規劃期間公民及團體共提出意見五件，其中有關公共設施者三件，交通系統者二件，均整理分析後作為檢討之參考（公民及團體陳情意見綜理表詳如附件）。

貳、發展課題與對策

一、本計畫區劃設之市地重劃區至今均未辦理市地重劃。

說明：1. 本計畫區內共劃設有五處（住宅區四處、工業區一處）市地重劃區，目前皆未辦理市地重劃，其市地重劃區，面積及公共設施比例如表六所示。四處住宅重劃區公共設施負擔比例差異甚大，不甚公平。

2. 其間雖有民間申請自辦市地重劃。惟當地有部份地主對自辦市地重劃之公信力存有疑慮，其意願不高。且部份地主建議採公辦市地重劃。

對策：(1) 為使公設負擔比例公平，四處住宅重劃區將每兩處中間相鄰之道路納入合併劃設為二處住宅重劃區，其面積及公共設施比例如表七所示。

(2) 為鼓勵地主參與辦理市地重劃，擬以容積獎勵措施，提高地主參與市地重劃之意願，減少辦理市地重劃之阻力。

(3) 惟為加速開發於本次檢討核定後二年內仍未辦理市地重劃，則取消容積獎勵，並必要時得由政府辦理區段徵收。

二、公所要求本計畫區內(三)號道路計畫寬度由十五公尺改為十二公尺。

說明：1. 因前次通盤檢討時已將該道路由十二公尺依原計畫道路中心平均向兩邊拓寬為十五

表六 大安都市計畫市地重劃面積及公設面積分配表

重 劃 區 位 置	面積(公頃)	公共設施面積 (公頃)	公共設施佔計畫 面積 %
機二附近(住宅區) ①號道路東側	一·〇一	〇·二四	二三·七六%
機二附近(住宅區) ①號道路西側	三·一一	一·〇四	三三·四四%
加油站附近(住宅區) ③號道路東側	二·四〇	〇·四二	一七·五〇%
加油站附近(住宅區) ③號道路西側	四·九六	一·九三	三八·九一%
原工業區附近(工業區) ①號道路之北側	七·七〇	二·七〇	三五·〇七%

表七 大安都市計畫市地重劃範圍變更前後面積與公設面積比較表

變更		更前		變更		更後	
位置	面積 (公頃)	公共設施面積 (公頃)	百分比	位置	面積 (公頃)	公共設施面積 (公頃)	百分比
機二附近 ①號道路東側	一・〇一	〇・二四	二三・七六%	機二附近 ①號道路兩側	四・一二	一・二八	三一・〇七%
機二附近 ①號道路西側	三・一一	一・〇四	三三・四四%	加油站附近 ③號道路兩側	七・七〇	二・四九	三二・三四%
加油站附近 ③號道路東側	二・四〇	〇・四二	一七・五〇%				
加油站附近 ③號道路西側	四・九六	一・九三	三八・九一%				

註：變更後所增加之面積僅增列未徵收之道路面積。

公尺，惟計畫圖上雖已將道路變更十五公尺寬，但未將道路寬度之註記由十二公尺改為十五公尺。

2. 目前公所僅依路寬十二公尺辦理徵收，且表示亦無多餘財力再辦理徵收。

3. ㊸號道路為本區主要聯外道路，現況寬度為十公尺左右，聯絡台一號省道。

4. 經查，㊸號道路自前次通盤檢討變更路寬後，即依十五公尺進行指示建築線，未再依十二公尺指示建築線。

對策：4. 本次檢討已將計畫圖上道路寬度之註記予以更正為十五公尺。

2. 經查，㊸號道路所行經之住宅區與農業區中，多數建物均有退縮建築，不致因拓寬而需大量拆除民宅。

3. 依台灣省公路局道路交通量調查（民國八十一年），本計畫區㊸號計畫道路（中十八）目前交通量較高，交通服務水準偏低，似不宜縮減路寬。故本次檢討，仍宜維持現行計畫路寬十五公尺。

4. ㊸號道路屬市地重劃範圍內之部份，其尚未闢建之路寬土地，可由市地重劃取得。

參、計畫年期

原計畫之計畫年期為民國六十四年至九十二年共計二十八年。因中部區域計畫（一通草案）將計畫年期延長至民國八十九年，且計畫區之人口、土地使用率均屬偏低，故本次檢討仍宜維持原計畫之年期。

肆、計畫人口與密度

原計畫之計畫人口為九、九〇〇人，現行計畫區之人口為三、一一八人，人口增加的速度非常緩慢，呈外流的現象，苦依歷年的人口成長趨勢，以直線迴歸法推估民國九十二年的人口為三、

四一〇人，較區域計畫（一通草案）目標年之人口推估值四、六〇〇人為少。若本計畫區未受其它重大建設的影響，直至計畫年期屆滿，居住人口應未超過計畫人口。基於上述的分析，本計畫區之計畫人口九、九〇〇人，應無調整之必要。因此本次通盤檢討仍維持原計畫人口九、九〇〇人，居住密度每公頃約三五〇人。

伍、土地使用

一、住宅區

依通檢辦法規定，住宅區已建築之用地面積已達原計畫之百分之八十以上者，得考慮未來五年內人口成長需要，酌予增加，並以能構成一個閭鄰單位為原則。由於本計畫區內住宅區的實際發展率僅為五三·二六%，故本次檢討除配合調整之實際需要外，原則上不增設新的住宅區。但為促進住宅區土地開發之利用，擬對市地重劃之住宅區予以容積獎勵，惟於本次檢討核定後二年內仍未辦理市地重劃，則取消容積獎勵，並必要時得由政府辦理區段徵收。

二、商業區

原計畫商業區面積為〇·五四公頃，依通檢辦法規定，商業區面積應不超過四·四六公頃，但目前建築雖完成一〇〇%，而並未完全作商業使用，故本次檢討，仍宜維持原計畫。

三、乙種工業區

原計畫乙種工業區一處，面積九·三六公頃，目前使用率達四六·五八%，本次檢討仍宜維持原計畫。

四、農會專用區

現行計畫劃設農會專用區兩處，面積共計〇·八〇公頃，使用率一〇〇%，故本次檢討仍宜維持原計畫。

五、農業區

原計畫面積一三七·二五公頃，依通檢辦法規定，農業區視實際需要檢討，故本次檢討除配合其它土地使用分區之調整予以配合變更外，其餘仍宜維持原計畫。

陸、公共設施

一、機關

現行計畫機關用地五處，面積〇·六四公頃，均依現有之機關及公用事業單位現址調整劃設，目前之使用率為八九·〇六%。

本次檢討除將電信局使用之（機五）配合其實際使用範圍調整變更為電信事業用地，以符實際使用。

二、學校

現行計畫劃設國小用地一處，面積二·五七公頃，係現有之大安國小調整劃設，目前使用率一〇〇%。

依通檢辦法規定，本計畫區國小用地二公頃，超過〇·五七公頃，因已全部開闢使用，故仍宜維持原計畫。

三、市場

現行計畫劃設零售市場用地二處，面積〇·五五公頃用，目前開闢率一四·五五%。經檢討，大安鄉屬農村集居聚落，故宜維持原計畫。

四、公園

現行計畫劃設公園用地一處，面積〇·三七公頃，目前尚未開闢使用。依通檢辦法規定，本計畫區人口在一萬人以下，且其外圍空曠之山林或農地得免設置。本計畫區內的人口成長

緩慢，且住宅區單元分散，其中間隔甚多空曠的農業區，並劃設有四處兒童遊樂場，目前應無急迫需要，故宜維持原計畫，俟日後計畫區內人口增加需新增住宅區時，再一併配合劃設。

五、兒童遊樂場

現行計畫劃設兒童遊樂場四處，面積一·〇一公頃，均尚未開闢使用。依通檢辦法規定，本計畫區兒童遊樂場用地需〇·七九公頃，超過〇·二二公頃。經檢討均依區位配置，故仍宜維持原計畫。

六、加油站

現行計畫劃設加油站一處，面積〇·一六公頃，目前已開闢使用中，使用率一〇〇%，故仍宜維持原計畫。

七、停車場

本計畫區停車空間需求標準估計如下：

(一)通盤檢討辦法

依據通盤檢討辦法規定，停車空間需求應以商業區面積百分之八為準，市場、機關等用地應依實際需要，本計畫區商業面積為〇·五四公頃，求得停車場用地至少為四三二平方公尺。

(二)行政院頒「改善停車問題方案」(內政部八十三年二月一日台內營字第八三七二〇八號函)

依據院頒方案之實施要領規定，公共停車場需求標準，應按計畫區內車輛預估數之〇·二倍。即：

停車場用地面積(平方公尺) \parallel $0.2 \times$ 平均汽車持有率(輛/千人) \times 計畫人口數(千人) \times 平均每車位面積(平方公尺/輛)

依上述方式推估本計畫區之停車場需求標準如下：

1. 民國八十二年台中縣之汽車持有率為每千人六二·一輛(都市及區域發展彙編)。
2. 本計畫區計畫人口為九、九〇〇人，平均每車位需求空間以二六·三平方公尺計算(台中

生活圈道路系統建設計畫)。

3. 依上述資料推估本計畫區之停車需求標準為三、二三四平方公尺。

現行計畫劃設一·三一公頃停車場用地，足敷是項需求，故本次檢討仍應維持現行計畫。

八、廣場

現行計畫共劃設二處廣場，面積〇·三三公頃，目前使用率為五四·五五%，本次檢討仍宜維持原計畫。

表八 大安都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

柒、容積管制分析

一、本計畫區現行計畫已訂有土地使用分區管制要點，各分區之建蔽率與容積率如表九所示。

二、依「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」之規定，核算原計畫之容積率平均值為一七九%；而以每人平均居住樓地板面積五十平方公尺計算，所求得之容積率為一七四%。但容許容積率未達二〇〇%者，在不減少現有公共設施之原則下，尚可提高至二〇〇%。

若以實際發展情形而言，本計畫區目前已發展之住宅區平均樓層數為二·〇層，現況容積率約為一二〇%；商業區之平均樓層數為二·〇層，現況容積率約為八〇%。依此數值計算，本計畫區目前已發展地區之每人平均居住樓地板面積約為五八·六一平方公尺，現況容積率平均值約為一一九%。

容積率之訂定必須考慮到當地的居住需求及未來都市發展方向。由於大安鄉在區域計畫中屬於農村集居聚落，且人口迄今並無明顯增加，因此，原計畫將住宅區容積率訂為一八〇%，商業區容積率訂為二〇〇%應屬合理。另一方面，由於大安鄉之經費有限，自都市計畫

表八 大安都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：9,900人

項目	本 次 通 號	盤 檢 計 面 (公頃)	前 計 開 闢 面 積	畫 面 開 闢 率 (%)	檢 討 標 準	需 要 積 面 (公頃)	不 超 過 或 積 面 (公頃)	備 註
機 關	機(一)	0.16	0.16	100.0	按實際需要檢討之	--	--	鄉公所、鄉民代表會 郵局、衛生所 分駐所、消防隊 戶政事務所 永安社區活動中心 電信使用
	機(二)	0.21	0.14	66.7				
	機(三)	0.15	0.15	100.0				
	機(四)	0.05	0.05	100.0				
	機(五)	0.07	0.07	100.0				
	小計	0.64	--	--				
學 校	文小	2.57	2.57	100.0	1. 每千人0.2公頃 2. 每校不得小於2.0公頃	2.00	+0.57	大安國小
	市(一)	0.08	0.08	100.0	每一閭鄰單位設置 一處原則	--	--	
	市(二)	0.47	0	0				
小計	0.55	--	--					
市 場	市(一)	0.08	0.08	100.0	每一閭鄰單位設置 一處原則	--	--	
	市(二)	0.47	0	0				
公 園	公	0.37	0	0	1. 每千人0.15公頃 2. 每處最小0.5公頃 3. 如人口在一萬人以 下，且其外圍為空 曠之山林或農地得 免設置	0	--	

續表八 大安都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：9,900人

項目	本 次 通 盤 檢 討	面 積 (公頃)	已 開 闢 面 積	畫 面 開 闢 率 (%)	檢 討 標 準	需 要 面 積 (公頃)	不 足 或 超 過 面 積 (公頃)	備 註
兒童遊樂場	兒 編 號 (一)	0.19	0	0	1. 每千人0.08公頃 2. 每處不得小於0.1公頃	0.79	+0.22	
	兒 編 號 (二)	0.26	0	0				
	兒 編 號 (三)	0.37	0	0				
	兒 編 號 (四)	0.19	0	0				
	小 計	1.01	—	—				
加油站	油	0.16	0.16	100.0	按實際需要檢討之	--	--	
停車場	停 編 號 (一)	0.08	0	0	1. 以商業區面積之百分之八為準 2. 依院頒「改善停車問題方案」實施要領規定，公共停車場需求標準，應按計畫區內車輛預估數之0.2倍計算。	0.04	+1.27	
	停 編 號 (二)	0.62	0	0				
	停 編 號 (三)	0.46	0	0				
	停 編 號 (四)	0.15	0	0				
	小 計	1.31	—	—				
廣場	廣 編 號 (一)	0.15	0	0	按實際需要檢討之	--	--	
	廣 編 號 (二)	0.18	0.18	100.0				
	小 計	0.33	—	—				

註：表內面積應以依據核定圖實施分割測量面積為準。

表九 大安都市計畫現行各分區建蔽率及容積率限制表

分 區 別	建 蔽 率	容 積 率
住 宅 區	六〇%	一八〇%
商 業 區	八〇%	二〇〇%
乙 種 工 業 區	七〇%	二一〇%
機 關 用 地	五〇%	二〇〇%
學 校 用 地	五〇%	一五〇%
農 會 專 用 區	五〇%	二〇〇%
市 場 用 地	六〇%	二四〇%

發布實施至今，五處市地重劃區皆未辦理重劃，大部份公共設施均需透過市地重劃取得。因此，為提高民眾參與市地重劃之意願，減少辦理市地重劃之阻力，加速公共設施用地之取得與開闢，對於市地重劃之地區予以獎勵提高容積率。

捌、交通系統

本計畫之計畫道路寬度均在十五公尺以下，面積一〇・二三公頃，目前已開闢六・〇八公頃，使用率為五九・四三%依道路水準評估，本計畫區之聯外交通服務水準尚稱良好，區內聯絡道路涉及開闢道路事宜，建議鄉公所逐年編列預算加速開闢以利發展，本次檢討，除配合市地重劃範圍調整公共設施負擔比例，增加劃設一條八公尺道路，餘仍維持原計畫。

玖、分期分區發展計畫及事業與財務計畫

原計畫未訂定分期分區發展計畫與事業及財務計畫，本次檢討配合發展現況與上位發展計畫，增訂分期分區發展計畫及事業與財務計畫。

拾、變更原則

- 一、配合「大安鄉兩水下水道計畫」將廣(一)西側部份農業區劃為綠地。
- 二、因原有市地重劃(住宅區部份)公設負擔比例不均，依原有範圍將(一)號道路及(三)號道路納入市地重劃範圍，並將原來四處市地重劃住宅區調整為二處。
- 三、為配合廣(一)北側市地重劃區與鄰近地區道路系統之完整性於住宅區增設八公尺道路；另為考量地主權益建議於市地重劃辦理時，予以等值或等面積分配。

四、前次檢討為配合市地重劃範圍，將部份住宅區變更為道路納入市地重劃範圍，為顧及該部份地主之權益，擬建議於市地重劃辦理時，予以等值或等面積分配。

五、將電信局使用之機五用地配合其實際使用範圍，調整變更為電信事業用地以符實際使用。

六、依「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」之規定，修定土地使用分區管制要點，為促進土地開發，限期完成市地重劃之地區，擬予以獎勵提高容積率。

七、為促進大安都市計畫及發展增訂分期分區發展計畫及事業財務計畫。

八、為提供大安鄉老人休閒活動場所，變更部分學校用地變更為機關用地（供老人休閒中心、圖書館使用）。

九、為提供大安鄉社教活動場所，變更廣場(二)用地為機關用地兼供社教使用。

十、配合中部區域計畫（第一次通盤檢討），調整計畫年期。

十一、為加速公共設施用地之開發及增加土地利用價值，計畫區內公共設施得作多目標使用。

十二、依內政部「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定增訂防災計畫。

十三、為統一名稱將加油站用地變更為加油站專用區。

拾壹、原有計畫之變更

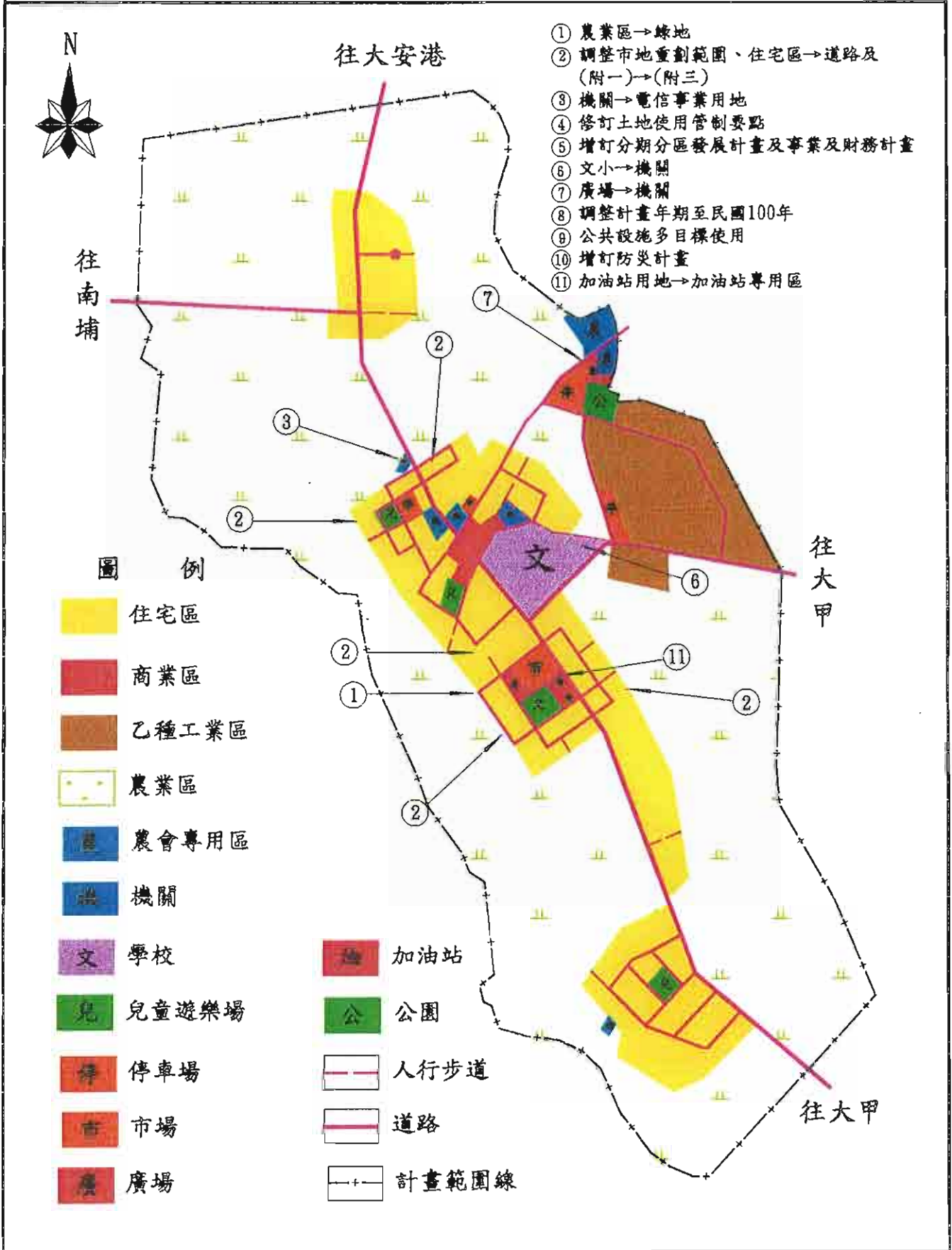
原計畫經上述檢討分析後，本次檢討共變更十一案，其變更項目、內容及理由詳見圖四及表十。

圖四 變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）變更示意圖

表十 變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表

表十一 變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用面積增減統計表

圖四 變更大安都市計畫(第三次通盤檢討)變更示意圖



表十 變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表（經內政部都委會決議）

單位：公頃

編號	位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積	新計畫	面積		
一	廣(一)西側農業區	農業區	○·○一	綠地	○·○一	配合大安鄉雨水下水道系統排水道出口。	本次變更部份農業區為綠地（面積○·○一）。
二	一號道路及三號道路	調整市地重劃範圍（本次檢討將一號道路及三號道路部份路段及變更內容第一案、廣(一)北側住宅區變更為道路部分一併納入市地重劃範圍） 附帶條件： 市地重劃範圍應於本次通盤檢討案發布實施後五年內辦理開發，否則恢復原土地使用分區。	○·○二	道路	○·○二	一、為使市地重劃範圍公共設施負擔比例公平合理及道路系統之改善。 二、限期開發，以加速土地開發及取得公共設施用地。	
	廣(一)北側	住宅區	○·○二	道路	○·○二	一、配合市地重劃範圍調整公共設施負擔比例。 二、本次變更由原有四公尺寬度人行步道增至八公尺寬道路。	
	廣(一)北側	住宅區	○·○二	寬(八公尺)道路(附三)	○·○二	一、配合市地重劃範圍調整公共設施負擔比例。 二、本次變更部份納入市地重劃範圍。	二、附三係指納入附一市地重劃應予等值或等面積分配。

續表十 變更大安都市計畫(第三次通盤檢討)變更內容明細表(經內政部都委會決議)

單位：公頃

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
機(二)北側	道路(附一)	○·○·六	○·○·六	一、前次檢討為配合市地重劃範圍將部份住宅區變更為道路納入市地重劃範圍。 二、本次變更建議於市地重劃辦理時予以等值或等面積分配。	三、附一係指本案變更必須以市地重劃方式辦理。 四、附三係指納入附一市地重劃應予等值或等面積分配。
三 電信局(機五)	機關	○·○·七	○·○·七	一、機五用地係依照電信局之實際範圍劃設。 二、本次檢討依電信局之地權範圍，將機五調整變更為電信事業用地。	
四 土地使用分區管制要點	已訂		修訂	配合「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」，予以修正作業要點。	
五 分期分區發展計畫 事業及財務計畫	未訂		增訂	配合本計畫案訂定分年分期經費概估及開發主體表。	

續表十 變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）變更內容明細表（經內政部都委會決議）

單位：公頃

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫面積	新計畫面積		
六	中庄段198-3地號學校用地（文小）	○·二〇	○·二〇	提供本鄉老人休閒活動場所，增進老人之福利。	都市計畫內中庄段198-3地號為學校用地分割面積二〇〇五平方公尺。
七	大安都市計畫區（廣二）	○·一八	○·一八	一、目前本鄉社教活動場所稀少，變更為機關用地兼供社教使用。 二、該土地為鄉公所所用。	大安鄉廣（二）面積為○·一八公頃。
八	計畫年期	民國九十二年	民國一〇〇年	配合中部區域計畫（第一次通盤檢討），調整計畫年期。	
九	公共設施計畫	公共設施用地	公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」作多目標使用。	加速公共設施用地之開發及增加土地利用價值。	
十	防災計畫	未訂定	增訂	依據內政部86.3.28.修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定辦理。	
十一	加油站	加油站用地	加油站專用區	名稱統一修正	

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、表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表十一 變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）土地使用面積增減統計表（經縣都委會決議修正）

單位：公頃

項目	編號	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		合計	
		調整市地重劃範圍																							
住宅區																									-0.04
農業區																									+0.31
機關																									-0.20
學校(國小)																									-0.18
廣場																									+0.07
電信事業用地																									+0.04
道路																									+0.01
綠地																									+0.01

第五章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍及面積

本計畫區位於大安鄉公所所在地，其範圍北至中庄村落北端約二百公尺，南止於東勢尾村落南緣，東西兩面以灌溉溝渠為界，包括東安與中庄兩村之大部分及福興村之小部分，計畫面積一九三·三二公頃。

貳、計畫年期

計畫年期自民國六十七年至九十二年，共計二十五年。

參、計畫人口及密度

計畫人口為九、九〇〇人，居住密度每公頃約三五〇人。

肆、土地使用計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並參考現有土地使用與人口密度，劃設住宅區鄰里單元，其中並包括二處市地重劃區，計畫面積為二七·八八公頃。

二、商業區

以現有商店街廓為基礎，劃設商業區〇·五四公頃。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區一處，面積共計九·三六公頃。

四、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積一三七·二四公頃。

五、農會專用區

劃設農會專用區兩處，面積共計〇·八〇公頃。

六、加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積〇·一六公頃。

表十二 大安都市計畫（第三次通盤檢討）前後土地使用面積對照表

伍、公共設施計畫

一、機關

共劃設機關用地 處，其中機(一)為現有鄉公所及鄉民代表會，機(二)供郵局、衛生所使用，機(三)為現有之分駐所、消防隊及戶政事務所，機(四)為現有之永安社區活動中心，機(五)供社教使用，機(六)供老人活動中心、圖書館使用，合計面積〇·九五公頃。

二、電信事業用地

劃設電信事業用地一處，供電信局使用，面積〇·〇七公頃。

三、學校

劃設國小用地一處，為現有之大安國小，計畫面積二·五七公頃。

四、兒童遊樂場

共劃兒童遊樂場四處，計畫面積合計一·〇一公頃。

表十二 大安都市計畫（第三次通盤檢討）前後土地使用面積對照表

項 目	通盤檢討前都市計畫面積(公頃)	通盤檢討增減面積(公頃)	通盤檢討		備註		
			面積(公頃)	佔計畫面積百分比(%)			
土地	住宅區	27.92	-0.04	27.88	14.42	49.72	
	商業區	0.54	---	0.54	0.28	0.96	
使用	乙種工業區	9.36	---	9.36	4.85	16.69	
	農會專用區	0.80	---	0.80	0.41	1.43	
分區	農業區	137.25	-0.01	137.24	70.99	---	
	加油站專用區	0.16	---	0.16	0.08	0.29	
公 共 設 施	機關	0.64	+0.31	0.95	0.49	1.69	
	學校	2.57	-0.20	2.37	1.23	4.23	
用 地	公園	0.37	---	0.37	0.19	0.66	
	兒童遊樂場	1.01	---	1.01	0.52	1.80	
合 計	綠地	0	+0.01	0.01	0.01	0.01	
	市場	0.55	---	0.55	0.28	0.98	
地	停車場	1.31	---	1.31	0.68	2.34	
	廣場	0.33	-0.18	0.15	0.07	0.26	
地	道路	10.51	+0.04	10.55	5.46	18.82	
	電信事業用地	0	+0.07	0.07	0.04	0.12	
合 計	193.22		193.32	100.00			

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

五、公園

劃設公園用地一處，計畫面積○·三七公頃。

六、市場

共劃設零售市場二處，計畫面積○·五五公頃。

七、停車場

劃設停車場四處，計畫面積合計一·三一公頃。

八、廣場

劃設廣場一處，計畫面積○·一五公頃。

九、綠地

劃設綠地一處，計畫面積○·○一公頃。

表十三 變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）公共設施用地明細表

陸、交通系統計畫

一、道路

（一）聯外道路

1. ①號道路為本計畫區之主要聯外道路，東往大甲，西通南埔，計畫寬度十五公尺。
2. ②號道路為大甲至大安港之補助路線，自中庄附近與一號道路交叉處至計畫區北界往大安港，計畫寬度十二公尺。
3. ③號道路亦為大甲至大安港之補助路線，自大安國小南側與一號道路交叉處至計畫區東南界往大甲，計畫寬度十五公尺。

表十三 變更大安都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施用地明細表

項 目	編 號	面積(公頃)	位 置	備 註
機 關	機(一)	0.16	文小西北方之一號道路東側	鄉公所、鄉民代表會
	機(二)	0.21	機(一)西側	郵局、衛生所
	機(三)	0.15	機(一)東側	分駐所、消防隊、戶政事務所
	機(四)	0.05	東勢尾聚落西側	永安社區活動中心
	機(五)	0.18	農會專用區南側	社教館使用
	機(六)	0.20	文小東側	老人活動中心、圖書館
	合 計	0.95		
電信事業用地		0.07	機(二)北側	供電信使用
學 校	文 小	2.57	一號與三號道路交叉口北側	大安國小
兒 童 遊 樂 場	兒(一)	0.19	文小西側	
	兒(二)	0.26	東勢尾聚落內	
	兒(三)	0.37	加油站西南側	
	兒(四)	0.19	機(二)西側	
	小 計	1.01		
市 場	市(一)	0.08	機(一)東側	
	市(二)	0.47	加油站西北側	
	小 計	0.55		
廣 場	廣(一)	0.15	加油站西側	
停 車 場	停(一)	0.08	加油站南側	
	停(二)	0.62	廣(二)西南側	
	停(三)	0.46	工業區西側	
	停(四)	0.15	機(二)西北側	
	小 計	1.31		
公 園	公	0.37	廣(二)南側	
綠 地	綠	0.01	廣(一)西側	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

(二)區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為十二公尺、八公尺，另為方便行人，酌設四公尺寬之人行步道，以便利居民之交通。

表十四 變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）道路編號表

圖五 變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）示意圖

柒、土地使用分區管制要點

為促進土地之合理使用，在考慮全計畫區之自然、社會及實質發展等因素，依據「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」，修訂大安都市計畫土地使用分區管制要點，詳如附錄。

附錄 大安都市計畫土地使用分區管制要點

捌、分期分區發展計畫

本計畫區內計畫人口為九、九〇〇人，現有人口三、一一八人，多集中於市街中心，大安國小及一號道路兩旁。目前計畫區內住宅區發展率只達五成，其未發展地區多位於市地重劃區，且重劃區之公共設施均未開闢。

故本計畫區未來之優先發展地區宜以市地重劃區為主，加速推動市地重劃工作，以取得鄰里性公共設施帶動地方發展。至於其它非重劃區內之公共設施，宜逐年編列經費以分期分區發展方式依序開闢。劃分種類與原則：

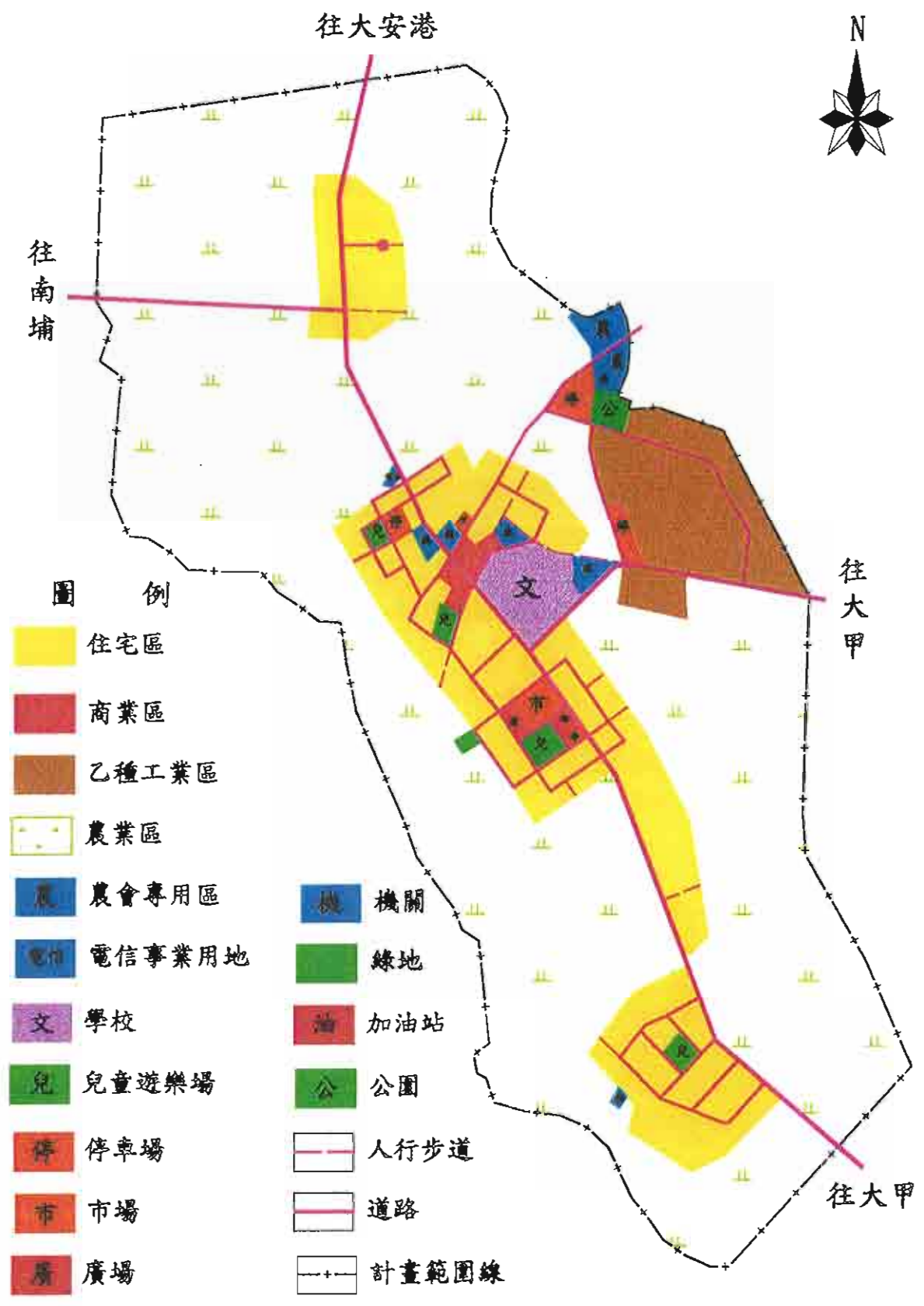
一、優先發展區：能迅速取得公共設施用地或辦理市地重劃之地區。對都市發展有顯著影響者。

表十四 變更大安都市計畫(第三次通盤檢討)道路編號表

道路功能分類	編號	起訖點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
聯外道路	㊟	自計畫區東界至計畫區西界	15	1,920	
	㊟	自中庄附近與㊟號道路交叉處至計畫區北界	12	460	
	㊟	自大安國小南側至計畫區東南界	1	1,150	
主要道路	㊟	自㊟號道路往北至停(二)	12	570	
	㊟	自㊟號道路至四號道路	12	250	
次要及出入道路	未編號		10	1,610	
	未編號		8	3,310	
人行步道	未編號	人行步道	4	655	

註：1. 表內道路長度應以依據核定圖實地測樁之樁距為準。
 2. 市地重劃範圍內之道路截角，以圖面所示為準。

圖五 變更大安都市計畫(第三次通盤檢討)示意圖



二、一般發展區：未指定為優先發展區之地區。

圖六 變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）分期分區發展示意圖

玖、事業及財務計畫

針對計畫區內之公共設施用地，依分期分區發展計畫之順序及可能取得之開發方式，編定所需之事業及財務計畫表，以引導全計畫區做有秩序之發展。

表十五 變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）事業及財務計畫表

拾、防災計畫

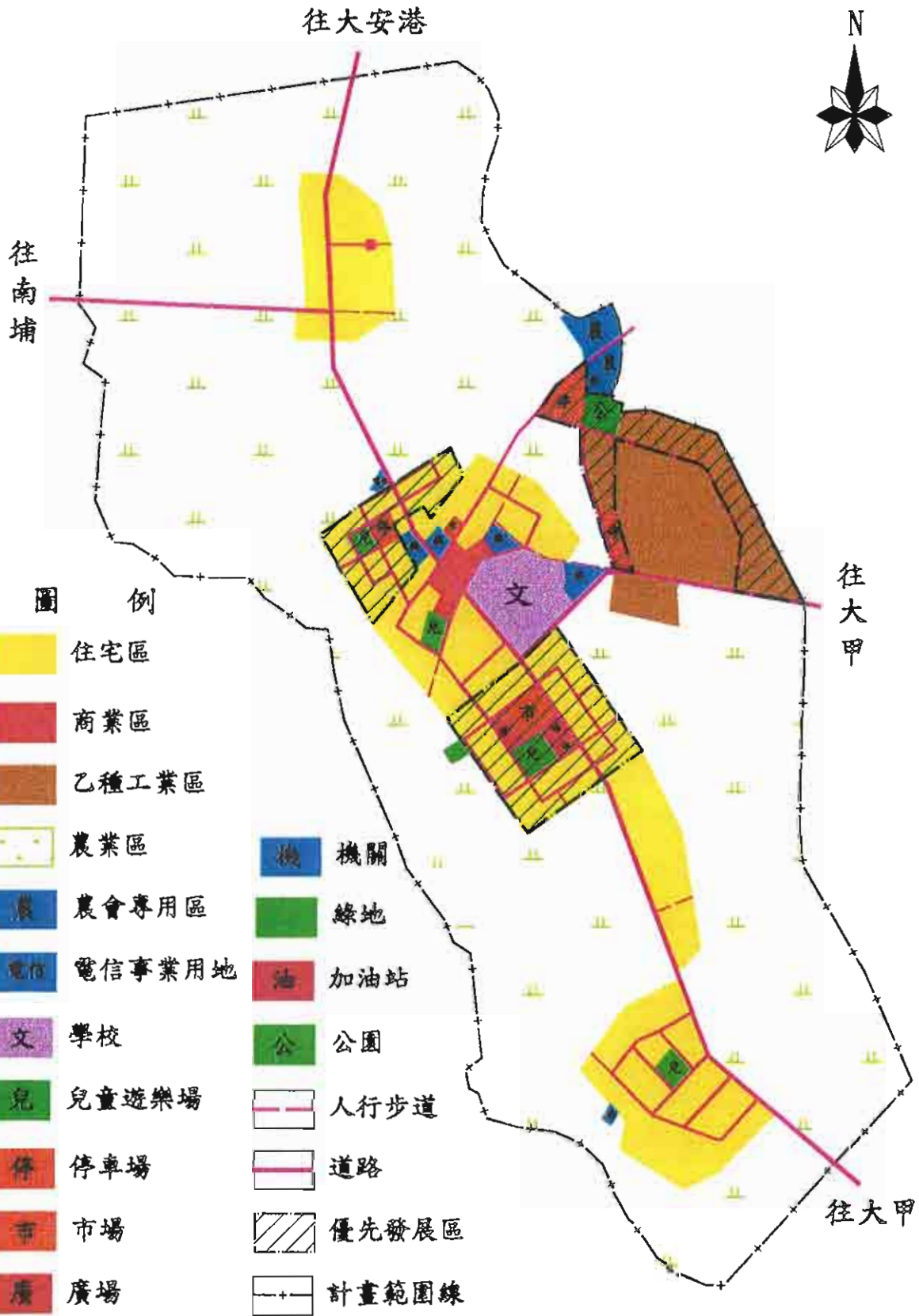
本計畫區計畫人口為九、九〇〇人，居住密度每公頃約三五〇人。而都市發展用地集中，對於各種人為或天然災害等需研擬預，防因應計畫，以供居民急難疏散參考。

一、利用學校、公共空地作為就近避難疏散地區。

二、依區內規劃之交通系統往外圍農業區及空曠地疏散。

圖七 變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）防災路線示意圖

圖六變更大安都市計畫(第三次通盤檢討)分期分區發展示意圖



表十五 變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）事業及財務計畫表

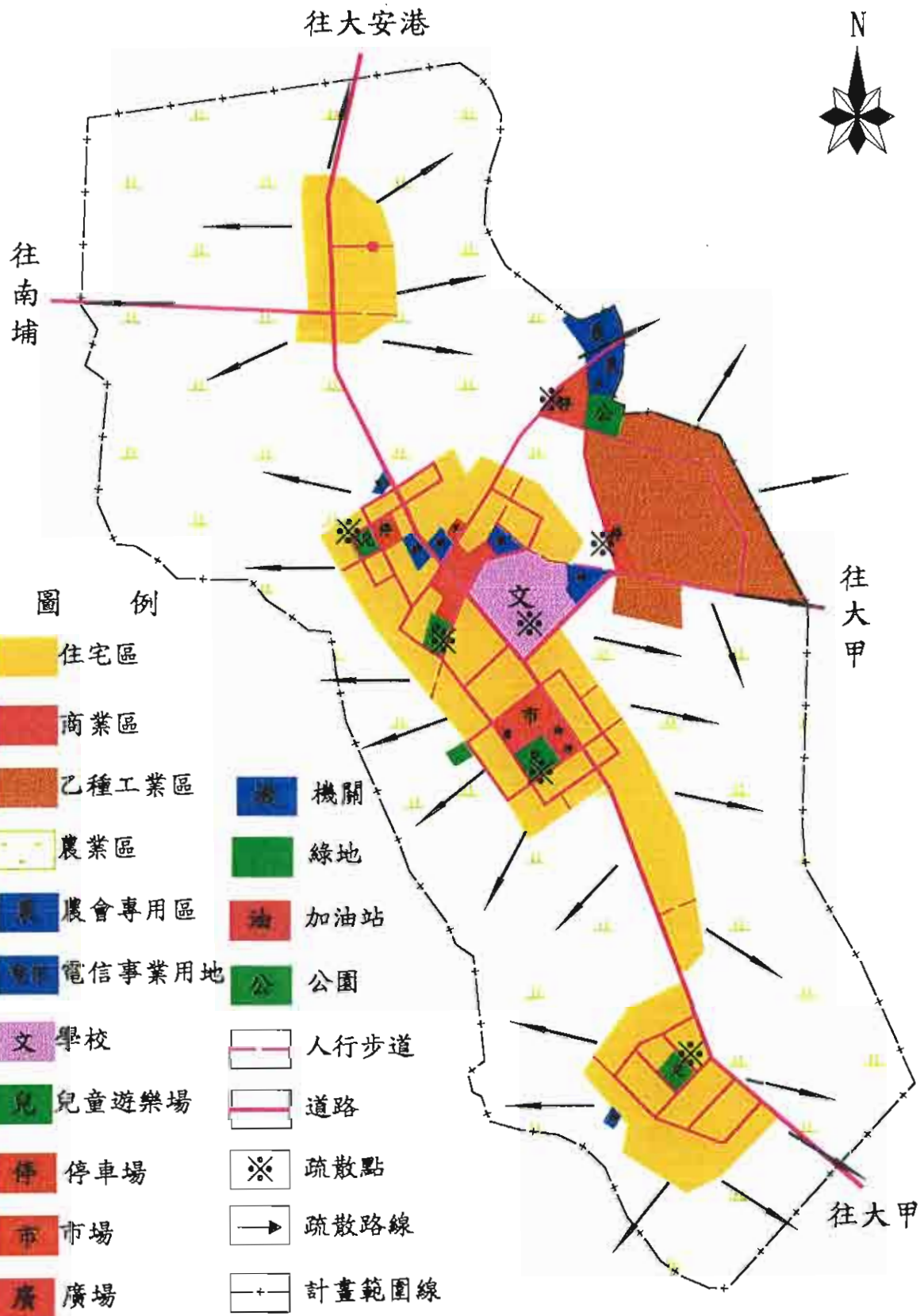
公共設施項目	面積 (m ²)	土地取得方式				開闢經費 (萬元)			主辦單位	預定完成期限		經費來源
		征購	市地重劃	獎勵投資	其他	土地征購及地上物補償整地	工程費	合計		征購勘測設計	施工	
機關(二)	700	√				637	4,200	4,655	鄉公所	85~87	86~88	鄉公所逐年編列預算辦理
		√				3,059	1,140	4,199	鄉公所	87~89	88~90	鄉公所逐年編列預算辦理
兒童遊樂場	3,700	√	√			—	—	—	縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得
		√	√			—	—	—	縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得
		√	√			—	—	—	縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得
		√	√			—	—	—	縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得
停車場	1,900	√	√			—	—	—	縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得
		√	√			—	—	—	縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得
		√	√			—	—	—	縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得
		√	√			—	—	—	縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得
市場(二)	4,700	√	√			—	—	—	縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得
		√	√			—	—	—	縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得
廣場(二)	1,500	√	√			—	—	—	縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得
		√	√			—	—	—	縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得
		√	√			—	—	—	縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得
		√	√			—	—	—	縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得
公園	3,700	√	√			—	—	—	縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得
		√	√			—	—	—	縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得
三號道路	5,700	√				3,591	3,420	7,011	鄉公所	85~97	85~92	鄉公所逐年編列預算辦理

續表十五 變更大安都市計畫（第三次通盤檢討）事業及財務計畫表

公共設施項目	面積 (m ²)	土地取得方式				開闢土地及地上物補償費	工程費	合計	主辦單位	預定完成期限		經費來源
		征購	市地重劃	獎勵投資	其他					(會計年度)	施工	
四號道路	6,840		√			—		縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得	
五號道路	2,880		√			—		縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得	
道 路	4,680	√			2,949	2,808	5,757	鄉公所	87~91	88~92	鄉公所逐年編列預算辦理	
	21,400		√		—	—		縣政府	85~92	85~92	市地重劃取得	

註：1. 本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
2. 本表所估費用係以 83.12 公告現值為準。

圖七 變更大安都市計畫(第三次通盤檢討)防災路線示意圖



附錄 大安都市計畫土地使用分區管制要點

一、本要點係依據都市計畫法第二十二條、第三十二條暨都市計畫法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。

二、住宅區之建築物及土地使用依左列規定：

- (一) 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。
- (二) 住宅區內建築樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應留設一部停車空間，如超過一〇〇平方公尺，則每一〇〇平方公尺或其零數應留設一部停車空間。

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、乙種工業區之建築物及土地使用依左列規定：

- (一) 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。
- (二) 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（前院深度至少六公尺，後院深度至少為四公尺，側院深度至少為四公尺），退縮部分得計入法定空地，建築基地內之法定空地至少百分之五〇需綠化植栽，以為安全隔離及提升環境品質。

五、機關用地之建築物及土地使用依左列規定：

- (一) 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。
- (二) 建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

六、學校用地之建築物及土地使用依左列規定

- (一) 建築率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。
- (二) 建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自

基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

七、農會專用區之土地及建築物係供農會及其相關設施使用，其遮蔽率不得超過百分之五〇，容積率不得超過百分之二五〇。

八、零售市場用地之建築物及土地使用依左列規定

(一) 遮蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。

(二) 依台灣省零售市場建築規格有關規定。

九、電信事業用地建築物及土地使用依左列規定：

(一) 遮蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

(二) 建築基地申請建築時應自道路境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。

十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定左列獎勵措施：

(一) 凡建築基地設置公共開放空間獎勵部分者得依內政部訂定「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。

(三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台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。

十一、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。
十二、本要點未規定事項，適用其他有關法令之規定。

大安都市計畫（第三次通盤檢討）書

擬定機關：大安鄉公所

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國八十四年五月

修訂時間：中華民國八十九年三月