

二、土地使用說明

本更新單元範圍內土地屬第四種住宅區與第三種商業區，其新店市土地使用分區管制要點於民國 86 年 6 月發佈實施，新店都市計畫全面實施容積率管制，詳下列說明：

(一) 建蔽率、容積率規定：

1. 第四種住宅區：建蔽率 50%，容積率 300%。
2. 第三種商業區：建蔽率 70%，容積率 440%。

表 6-1 更新單元土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
第四種住宅區	6,560.98	50%	3,280.49	300%	19,682.91
第三種商業區	72.35	70%	50.65	440%	318.34
總計	6,633.33	—	3,331.14	—	20,001.25

(二) 前庭、側院及騎樓之規定：

住宅區及商業區(含景觀商業區)前庭深度為 3 公尺，側院則不予規定，住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行，另應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

(三) 綠覆率與開挖率規定：

建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草；住宅區建築基地地下室開挖率不得超過建築基地面積 70%。

(四) 為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施獎勵規定

- (1) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。
- (2) 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 30% 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 100 m² 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。
- (3) 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。

(五) 其他相關規定

- (1) 申請基地面積大於 6,000 m² 且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺之建築，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。