

第六節 土地使用分區管制

為促使本細部計畫區內土地合理利用及加速開發使用，依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定，訂定本細部計畫區之土地使用分區管制要點（詳見附錄一）。

變更新店都市計畫（灣潭地區）細部計畫土地使用分區管制要點

第一條

本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

第二條

住宅區以建築住宅為主，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 225%。

第三條

宗教專用區以興建寺廟及其有關設施使用，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 160%。

第四條

本細部計畫範圍內之各項公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定；另除下表規定使用外，得依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』規定辦理：

公共設施種類	建蔽率	容積率	備註
鄰里公園	15%	30%	
兒童遊樂場	15%	30%	
廣場兼停車場	20%	40%	
機關用地	50%	200%	
學校用地	50%	150%	
污水處理廠	不予規定	不予規定	

第五條

本細部計畫範圍內各種土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時，應於下表之規定退縮建築，退縮部份得計入法定空地，但基地情形特殊，經提台北縣都市設計審議委員會審查同意者，不在此限。

分區使用項目	退縮深度
住宅區	應自道路境界線退縮建築，退縮部份應植栽綠化，前述退縮地，面臨 15 公尺以上（含 15 公尺）之計畫道路者，臨路面應設置 2 公尺之無遮簷人行道並栽植喬木，臨建築物面應設置 3 公尺之有遮簷人行道；面臨 15 公尺以下之計畫道路者，應設置 3 公尺之無遮簷人行道。

分區使用項目	退縮深度
鄰里公園、兒童遊樂場、廣場兼停車場、學校用地、機關及污水處理廠	自道路境界線至少退縮 4 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 3 公尺。

第六條 停車空間除已劃設為廣場兼停車場用地應提供停車設施及設備使用外，本細部計畫區內各土地或建築物應附設之停車空間依下列規定辦理，且不得移作其他用途使用，惟如基地情況特殊，經台北縣都市設計審議委員會同意者得比照「建築技術規則」規定設置之。

總樓地板面積	停車設置標準
250 (含) 平方公尺以下	設置一部
250 以上~400 (含) 平方公尺以下	設置二部
400 以上~550 (含) 平方公尺以下	設置三部
以下類推	

本計畫區內建築物除依規定設置停車空間外，亦應設置同等數量之機車停車位，每一機車停車空間以 2 平方公尺計算。

第七條 建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通道，致實際空地未達法定空地之二分之一者，則僅限實際空地須種植花草樹木。

建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。

公共設施用地作多目標使用且提經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，則不受前二項規定之限制。

第八條 為鼓勵基地之整體合併建築使用或設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

- 一、有關設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」專章規定辦理。
- 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之 30% 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。

(二) 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。

第九條 為增進都市環境品質，凡基地面積超過 1,000 平方公尺且自願無償捐贈申請建築基地最近距離 300 公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，其建築計畫送經台北縣都市設計審議委員會審查通過者，得依下列規定予以獎勵：

一、所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由本縣都市設計審議委員會審查通過者為準，並由該委員會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。

二、所捐贈之土地不得計入法定空地。

三、獎勵標準：

捐贈項目	捐贈最小規模	獎勵樓地板面積
鄰里性公園、兒童遊樂場	1.面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。 2.形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3.應興闢完成。	捐贈土地面積×容積率×150%
社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構	1.面積 300 平方公尺以上。 2.基地面臨 12 公尺以上道路，臨接長度 15 公尺以上。 3.無須興闢。 4.須經目的事業主管機關同意。	捐贈土地面積×容積率×150%

四、上述土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，如為應興闢完成

者，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣並移轉登記為台北縣所有，始得核發建築使用執照。

第十條 建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%。

第十一條 新建灣潭聯外橋樑，應送請台北縣都市設計審議委員會審查。

第十二條 凡面臨河川區之基地，申請建築時應退縮 4 公尺（含）以上建築，退縮部分應綠美化並得計入法定空地。惟若因退縮致基地內建築物深（寬）度不足「台灣省畸零地使用規則」第 3 條規定時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。

第十三條 凡面臨河川區之建築基地，依水利法有限制建築使用者，從其規定。

第十四條 為落實本計畫區土地使用分區管制及都市設計，訂定都市設計準則，詳見附錄二。

第十五條 本要點未規定事項，適用其他法令規定。