

## 壹、都市設計法規

### 一、審議原則

- 1、新北市都市設計審議原則……………1
- 2、新北市捷運系統及其設施設備都市設計審議原則……………9
- 3、新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則……………11
- 4、新北市社會住宅都市設計審議原則……………13
- 5、新北市變更新店水源特定區計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）書有關建築基地不受建築技術規則第二百六十八條高度限制規定審議原則…15
- 6、新北市「淡水、淡水（竹圍地區）、八里（龍形地區）土地使用分區管制要點專案通盤檢討（第二階段）有關『山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制』規定」審議原則……………19
- 7、新北市鶯歌區鳳鳴（市地重劃範圍內）都市設計審議原則……………22
- 8、新北市板橋（江翠北側地區）都市設計審議原則……………28
- 9、新北市新莊區（副都市中心地區）都市設計審議要點……………31
- 10、新北市三重區富貴段都市設計審議重點原則……………35
- 11、新北市新莊區（頭前地區）都市設計審議要點……………38
- 12、中和國防管理學院舊址都市設計審議要點……………40
- 13、新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則……………58
- 14、五股洲子洋地區都市設計審議要點……………69
- 15、新北市政府辦理環境影響評估及都市設計審議開發量審議原則……71
- 16、新北市塹仔圳重要廊道及軸線都市設計審議原則……………73
- 17、新北市林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容積率都市設計審議原則……………75

### 二、審議程序

- 1、新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點……………76
- 2、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會設置要點……………82
- 3、新北市都市設計及土地使用開發許可審議收費標準……………84
- 4、新北市政府捷運工程局辦理捷運土地開發建築物都市設計審議執行程序……………85
- 5、新北市政府工務局辦理新建公有建築物都市設計審議執行程序……87
- 6、新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點……………89
- 7、臺北縣經都市設計審議核備後辦理變更設計暨公立中小學校園屋頂防水隔熱工程都市設計審議簡化流程……………93

### 三、審議範圍

- 1、新北市都市設計審議實施範圍表……………94
- 2、技術服務業工業區申請需都審公告函……………95
- 3、廢止林口台地邊坡四周街廓、板橋縣民大道兩側及新莊老街需都審公告函 96

## 貳、開發管理法規

一、都市計畫容積移轉辦法	97
二、新北市都市計畫容積移轉許可審查要點	101
三、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法	105
四、新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範	108
五、新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準	115
六、新北市政府容積移轉折繳代金及增額容積價金審議委員會設置要點	116
七、新北市都市計畫容積移轉折繳代金及增額容積價金委託估價服務費用價目表	118
八、新北市都市計畫容積移轉折繳代金案件須辦理重新估價之各參數容許變動範圍	119
九、新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則	120
十、新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施 及一般商業設施土地使用審查要點	128
十一、新北市政府處理違反都市計畫法事件統一裁罰基準	138

## 參、其他

一、建築物交通影響評估準則	141
二、劃設消防車輛救災活動空間指導原則	144
三、新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點	148
四、新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準	150
五、新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則	151
六、新北市建築物機車停車空間設置要點	153
七、新北市政府城鄉發展局辦理申請新莊副都心開發前建築基地綠美化獎勵及管理維護 基準	155

# 壹、都市設計法規

## 一、審議原則類

### 1、新北市都市設計審議原則

中華民國 100 年 1 月 27 日新北市政府北府城設字第 10000920341 號公告訂定發布全文 3 點；並自 100 年 2 月 1 日起實施

中華民國 101 年 1 月 6 日新北市政府北府城設字第 10019299281 號公告修正發布全文 9 點；並自 101 年 2 月 1 日生效

中華民國 102 年 10 月 15 日新北市政府北府城設字第 1022830908 號令修正發布第 6 點，並自 102 年 11 月 1 號生效

中華民國 102 年 12 月 5 日新北市政府北府城設字第 1023180483 號令修正發布第 4 點、第 5 點，並自 103 年 1 月 1 日生效

中華民國 104 年 9 月 8 日新北市政府新北府城設字第 1041663386 號令修正發布全文 9 點，並自 104 年 10 月 1 日起生效

中華民國 108 年 9 月 18 日新北市政府新北府城設字第 10817624641 號令修正發布全文 10 點，並自即日起生效

中華民國 110 年 1 月 14 日新北市政府新北府城設字第 1100065985 號令修正發布全文 10 點，並自即日起生效

一、新北市政府為執行都市設計及土地使用開發許可審議，依據都市計畫法新北市施行細則第三十七條第四項及四十條規定，訂定本原則。

### 二、公共開放空間系統：

#### (一) 開放空間設計：

1. 開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用，不得設置阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。
2. 依各都市計畫書管制事項及建築技術規則建築設計施工編第十五章申請開放空間獎勵之案件，應符合下列規定：
  - (1) 沿街步道式開放空間：申請獎勵寬度六公尺以下部分有效值為一點五，超過六公尺部分有效值為一點零。
  - (2) 廣場式開放空間：有效獎勵深度應在十公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經本市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）同意者，不在此限。
  - (3) 頂蓋型開放空間：有效係數為零。非住宅使用且確有連通供公眾通行之必要性，經都設會同意者，得酌予獎勵。
  - (4) 車道及住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積（車道出入口扣除車道實際寬度，住宅主要出入口扣除一點五公尺寬度）。
  - (5) 建築物一樓為住宅用途使用（如住戶單元、公共服務空間…等），須自建築物牆面線全長留設二公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間獎勵及有效面積。
  - (6) 基地內通路、高層建築緩衝空間不得計入開放空間獎勵及有效面積。

(7) 公共服務空間應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，並不得設於一樓夾層及兼作入口門廳使用。

(二) 景觀及救災間隔：

1. 建築物應自基地境界線退縮淨寬一點五公尺以上建築。

2. 基地面寬未達十四公尺者：

(1) 基地面寬十公尺以上未滿十四公尺，雙側至少留設淨寬一公尺。

(2) 基地面寬七公尺以上未滿十公尺，單側至少留設淨寬一點五公尺。

(3) 基地面寬未滿七公尺，單側至少留設淨寬一公尺。

(三) 防災通道：依據土地使用分區管制要點規定或以整體街廓規劃防災通道，應符合下列規定：

1. 鋪面應配合周邊形式態樣整體設計。

2. 淨寬、淨高應符合防災需求。

3. 基地內開放空間位置應配合防災通道規劃配置。

(四) 前三款範圍除景觀植栽及街道家具外，不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。

三、人行空間及步道系統：

(一) 人行空間應就綠帶、設施帶、自行車道及其停車空間、街道家具、指標系統等規劃配置，以維持整體景觀風貌，並依下列原則設計：

1. 除都市計畫及相關法令另有規定外，基地臨接十公尺以上道路者，若未留設騎樓時，其臨該道路側應至少退縮寬三點五公尺以上無遮簷人行道及綠帶。基地臨接未達十公尺道路者，應至少留設一點五公尺以上之人行步道。

2. 人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。

3. 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致。

4. 供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。

5. 人行空間內（含綠帶）原則不得設置招牌廣告及樹立廣告。

6. 地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。

7. 人行空間內若原已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物，則須考量開發案之統整性，共同規劃設計。

(二) 整體開發地區各街廓之法定退縮範圍，應依據主管機關提出之設計原則（含自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系）辦理。

四、交通運輸系統之設計：

(一) 停車數量與配置：

1. 新建工程應符合一戶設置一機車位。汽、機車位應以平面停車設計為原則。



2. 都市計畫書土地使用分區管制要點規定，停車空間經都設會審議同意，得酌予折減者，以下列規定辦理：

- (1) 單戶專有部分樓地板面積在六十六平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元得以零點六六倍計算車位需求量，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。
- (2) 汽車折減數量以增設自行車或機車位數量補足之。
- (3) 申請案件容積未超過基準容積者，因基地條件限制，致無法達到前二目規定，經都設會同意，得酌予調整。
- (4) 申請案件需提交通影響評估審查者，應依審查通過內容設置停車空間。

(二) 停車動線設計原則：

1. 每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。但停車位數量超過五百部、基地面積超過一萬平方公尺或有本點第五款第二目情形者，不在此限。汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為六公尺以下；申請機車數量大於一百部，出入口得以八公尺以下設置。倘開發基地有特殊使用之需求，（如：廠房、大型商場等），經提送交通影響衝擊評估審查同意後，不再此限。
2. 車道出入口截角半徑應小於一點五公尺。
3. 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少六公尺平地緩衝空間，但停車總數量五十部以下者，得設置四公尺。該緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全。
4. 機車停車位應於地下一層集中設置，人車動線應整體考量，減少交織。
5. 地面層原則不得設置迎賓車道，除需大量集結疏散人潮之供公眾使用建築物，經都設會認為確有供公眾使用必要性者，不再此限。
6. 觀光旅館、大型商場、廠辦園區、大型社區開發、供公眾使用建築物、捷運設施、醫院等，應以內化方式規劃大眾運具動線，減少對外部交通之衝擊：
  - (1) 公車招呼站停等區。
  - (2) 捷運接駁、社區巴士停等區。
  - (3) 計程車招呼站、排班停等區。
  - (4) 大客車、遊覽車停等區。

(三) 自行車道及自行車停車數量規劃：

1. 供內部使用之自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下一層，除以昇降機連接(通)，如設置坡道其坡度不得超過一比十。
2. 自行車數量以法定機車數量百分之十五單層停放設置。其車位尺寸以零點六公尺乘一點八五公尺設計。

(四) 社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)：應考慮建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位

不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。社區使用停車位數量，除建築物規劃十戶以下，應依法定車位數加計百分之二設置（小數點尾數無條件進位）。

（五）都市計畫變更回饋公共停車空間應依下列原則規劃：

1. 公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓、電梯，其出入口應鄰接開放空間或人行道。
2. 公共停車位超過八十部者，應規劃與住戶使用分離之獨立車道。

五、建築基地細分規模限制事項：

（一）申請容積移轉案件須依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」辦理。

（二）商業區：

1. 除土地使用分區管制要點另有規定外，商業使用之樓層應自地面層起連續設置；倘為住商分棟設置，作為商業棟應設置於主要道路側或延續鄰地商業空間設置。
2. 供作商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理。
3. 商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建築主管單位實質審查內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。

（三）公益性設施：

1. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定捐贈公益性設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，且不包含露臺、雨遮、陽台、公共設施等。並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同專有部分之產權無償登記予本市。
2. 捐贈公益性設施除社會住宅外，應設置獨立出入口，其用途及規模需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。
3. 捐贈公益性設施應一併捐贈附屬汽、機車停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討。

（四）機房設置：

1. 機房規劃需考量通風及維修，每層以集中留設一處並由公共服務核進出。
2. 住宅使用建築應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得於住宅單元內設置。
3. 機房空間大小應檢附其設備配置平面，依實際需求合理規劃。

（五）其餘分區悉依本府相關規定辦理。

六、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

- (一) 建築高度：建築物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。
- (二) 建築風格、造型、色彩：
1. 建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。
  2. 建築物立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，影響都市景觀之立面，其建築風貌以正面處理。
  3. 陽臺設計：
    - (1) 臨水岸側及景觀側之建築立面應避免設置工作陽臺。
    - (2) 工作陽臺及設備管線應遮蔽美化。
    - (3) 空調室外機得設置於陽臺、雨遮或過樑上，並應遮蔽美化及標示冷媒管進出外牆開孔之位置。
  4. 屋頂形式設計：
    - (1) 屋脊裝飾物高度以不超過六公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。
    - (2) 屋頂設置水塔及機電等設備應遮蔽美化。
  5. 建築物照明設計：
    - (1) 建築物夜間照明設計，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀。
    - (2) 位於商業區、都市主要幹道、水岸及地標區位者，應特別考量建物外觀照明設計。
    - (3) 一樓作商業使用部分應規劃夜間全時段照明以提供安全舒適之人行環境。
  6. 廣告招牌設計：
    - (1) 僅百貨商場及企業總部得設置樹立廣告。
    - (2) LED電視牆應避免設置於影響道路交通節點處及臨住宅側。
  7. 基地位於整體開發地區之住宅區及商業區，除申請臨時建築外，應避免採用鐵皮搭建等臨時性建築形式。
- (三) 水岸建築量體配置原則：建築基地面臨淡水河、大漢溪、新店溪、基隆河、景美溪、三峽河、二重疏洪道之第一街廓申請案件（如附圖一），開放空間應配置於臨水岸側以加強與河岸活動之聯結，並為維護水岸整體景觀及微氣候通風機能。基地平均寬度大於十五公尺以上者，應依下列規定檢討：
1. 整體開發地區（如：市地重劃及區段徵收地區），建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於百分之七十；但建築物裙樓高度十二公尺（絕對高度）以下不在此限。
  2. 其他非整體開發地區（如附圖二）：
    - (1) 面臨環河道路及面臨河岸第一排之建築基地，建築物對角線不得超過五十公尺或依前目規定檢討。
    - (2) 其餘建築基地，考量風環境及視覺景觀，建築物量體應採用錯落有

致之建築型式規劃，並留設足夠退縮風廊及建築逐層退縮等設計。

## 七、環境保護設施：

### (一) 資源回收、垃圾暫存及操作空間：

1. 應設置合理之資源回收、垃圾暫存及所需之操作空間，並說明清運方法。
2. 優先於地下一層設置，並考量可及性、安全性，及清理垃圾之運具所需車道淨寬及淨高。
3. 倘設置於一樓時應妥善圍蔽並考量環境維護。

### (二) 低衝擊開發設計：

基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。

### (三) 因建築構造或用途特殊無法設置屋頂綠化、綠能設施或設備者，經都設會同意得以增加地面層綠覆率或喬木加倍設置做為替代方案。

## 八、景觀計畫：

### (一) 景觀植栽設計原則：

1. 植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並以複層植栽規劃。
2. 喬木配置之檢討請參考附表一，米高徑應達五公分以上。
3. 植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於一點五公尺，灌木應大於零點六公尺，地被植物應大於零點三公尺；且應綠化範圍其面積每滿三十六平方公尺應種植喬木一棵，其樹冠底離地淨高應達二點五公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於一點五公尺。
4. 人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
5. 基地內人行道退縮寬度達六公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木。
6. 沿街步道式開放空間或開放式綠帶（廊）須延續鄰地之樹型及樹穴位置設計。

### (二) 基地內既有喬木應盡可能保存，需要遷植者應妥適處理，並檢附樹種、移植方式及位置之說明；符合新北市樹木保護自治條例之樹木應依該條例規定辦理。

### (三) 基地內綠化面積應符合「都市計畫法新北市施行細則」第四十三條及都市計畫書管制事項，倘確有困難及各該都市計畫書有授權放寬者得依下列方式補償：

1. 可綠化部分應全部綠化。
2. 增加立體綠化，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化（補足面積）。
3. 綠覆率應達百分之百。

### (四) 本原則所稱綠覆面積指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所稱綠覆率指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積之計算面積如下：

1. 採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一。
2. 灌木以實際面積加百分之五十計算。
3. 地被植物以被覆面計算。
4. 以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積二分之一計算。
5. 景觀生態池之綠覆面積以其面積三分之一計算。
6. 建築物立面以種植藤蔓類植栽者，以實際攀附面積作計算。

### (五) 圍牆、綠籬設置：

1. 提供民眾洽公或集散之公有建築物不得設置圍牆，其餘公有建築物得以綠籬規劃。
2. 前項以外之建築得以綠籬（含一百二十公分以下鐵網）規劃。
3. 確有安全管理需求之建築物得設置圍牆，其高度不得高於一百二十公分，牆面鏤空率須達百分之七十以上，牆基高度不得高於二十公分。

九、管理維護計畫：

（一）申請案件符合下列事項者，應敘明其管理維護計畫：

1. 留設開放空間者：含範圍、開放空間告示牌位置、管理維護基金之金額。
2. 捐贈或設置公益空間者。
3. 都市計畫變更回饋公共停車者。

（二）前款事項亦應納入銷售契約以供買受人知悉。

十、其他：

（一）公共建築辦理公開競圖或招商前，得將本原則相關規定納入競圖須知或招商文件。

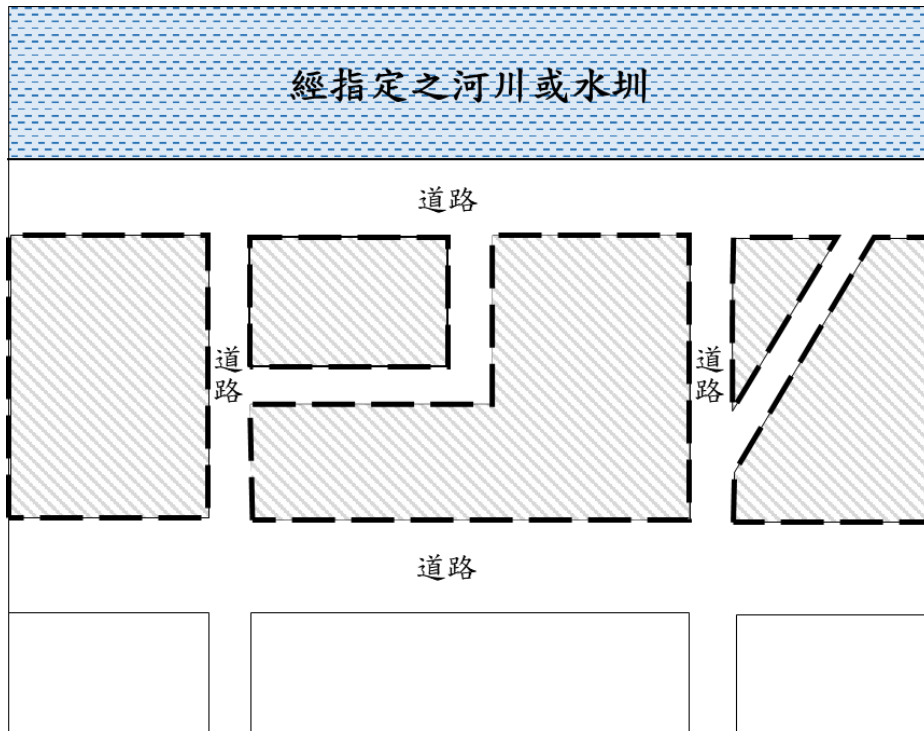
（二）本原則若執行上有疑義時，得經本市都設會作成共通性決議後據以執行。


附表一：

米高徑（公分）	樹冠直徑（公尺）	綠覆面（平方公尺）
5-7	1.5	10
8-10	1.5	15
大於 10	2	20

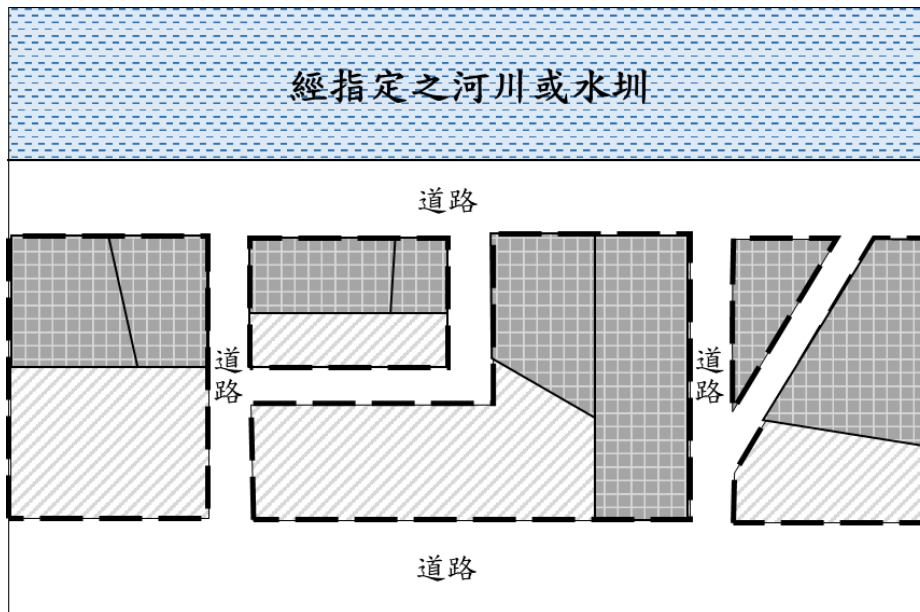
米高徑：距地面 1 公尺高之樹幹直徑。




附圖一 面臨水岸建築第一街廓示意圖



 第一街廓範圍

圖二 其他非整體開發地區示意圖



 第一街廓範圍  
 面臨環河道路及面臨河岸第一排建築基地  
 其餘建築基地

## 2、新北市捷運系統及其設施設備都市設計審議原則

中華民國 107 年 3 月 20 日新北市政府新北府城設字第 1070504276 號令訂定發布全文 6 點，並自 107 年 3 月 15 日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫法新北市施行細則第四十條規定，規範捷運系統及其設施設備之都市設計有關規定事項，特訂定本原則。
- 二、本原則所稱捷運系統及其設施設備，指地面層以上之捷運站體、出入口、高架橋梁、跨河橋梁及捷運機廠。
- 三、地面層以上之捷運站體及出入口，其設計應符合下列規定：

### （一）開放空間及人車動線：

1. 考量捷運人潮及轉乘使用者之行為，應形塑停等空間之情境與足夠人潮集散空間與動線。
2. 捷運站應配合基地條件規劃汽、機車及自行車停車位。公共運具接駁及臨停接送空間，若設於地面時應結合周邊道路空間整體設計。
3. 為減少捷運周邊動線交織，捷運場站如有附設停車場或公有停車場，汽機車出入口以不設置於主要道路並集中設置一處為原則，並應考量出入口及周邊道路動線交織衝突問題。
4. 連接捷運站出入口之樓梯、手扶梯應適當留設進深遮簷、供行人等候及緩衝之空間，並與鄰近公園、廣場等開放空間配合設計，車站出入口周邊現有人行道鋪面、街道家具，予以整體規劃設計。
5. 地面層人行步道系統應配合周邊人行步道留設二點五公尺以上寬度。
6. 捷運聯合開發基地應預估未來開發之人車流量預留一定寬度之開口並妥善規劃動線銜接界面。

### （二）量體及景觀配置：

1. 捷運站體及行徑路線應與周邊環境結合成為地景，避免造成環境景觀重大衝擊。
2. 捷運站體之材質與色彩，應依全線路網擬定色彩計畫（指標系統、站體主色系為主）整體設計，並配合地區景觀識別調整。
3. 站體位置周邊都市景觀較為零亂時，應採簡潔、低調設計手法。
4. 沿街人行步道景觀設計應配合既有周邊模式設計；捷運站體周邊植栽應配合等候空間一併考量，並設置街道傢俱。
5. 捷運站體或行進路線面向當地特色景點部分，於規劃時應視覺景觀最大化，減少牆面或隔音板設計。
6. 捷運站體、出入口及公共服務設施標示（誌）、指標，應有全線識別系統設計。
7. 照明部分除考量夜間照明外應配合節慶或周邊環境規劃，並考量夜間及白晝所產生之光害，以減少刺眼及眩光之影響。
8. 喬木的樹種選擇以遮蔭型式為主，並採複層植栽規劃，植栽選擇應以本土原生樹種為優先，本土原生樹種載明引用說明，如「中央研究院臺灣本土植物資料庫」。
9. 應提出捷運站體外牆、屋頂、高架橋樑、跨河橋樑設施抗污設計（如滴水線）及相關清理維護計畫。
10. 為考量通風、採光及消防救災空間，捷運站體應檢討與鄰房之棟距至少留設六公尺

以上為原則。

(三) 環境保護及管理維護：

1. 地面層排風系統以向上排風為原則，其構造應減少量體規劃。如設有地下連通道，應說明通風設計及進排風機房尺寸位置。
2. 如設置側向排風，為避免影響人行及公共活動，應規劃綠籬緩衝或阻隔。
3. 為達節能減碳，屋頂、外殼設計應考量熱能吸附、穿透之處理設計。
4. 垃圾清運計畫，應規劃垃圾分類暫存空間、車站出入口應設垃圾分類收集桶，服務動線應避免與公眾使用動線交織，以動線或時間區劃。
5. 應考量綠能設施之設計。
6. 應提出緊急防災避難逃生及疏散動線計畫。
7. 應提出景觀植栽等相關管理維護計畫。

四、高架橋樑或跨河橋樑應符合下列規定：

- (一) 高架橋樑全線整體造型、風格、色彩等應以簡潔、低調設計手法，並避免採大面積彩繪。
- (二) 高架橋樑如設置隔音及視覺阻絕設施，其式樣、色彩應一致。
- (三) 跨河橋樑應考量地方特色及周邊既有構造物(如建築物、橋梁等)，提出簡潔之規劃，並應著重結構造型比例美學。
- (四) 高架路段地面層之植栽應以耐陰樹種規劃，且考量雨水利用。

五、捷運機廠應符合下列規定：

- (一) 沿建築線應留設四公尺人行步道。
- (二) 考量捷運場(廠)站之安全維護，得設置圍牆，如採實牆設置其外側應以一點五公尺以上之灌叢綠籬作為緩衝規劃。
- (三) 空間配置應考量噪音及震動等鄰避之使用行為，並應自基地內化，避免影響鄰房。
- (四) 造型應採簡潔、低調設計手法，避免採大面積彩繪。
- (五) 應納入生態及雨水儲留等設計規劃。

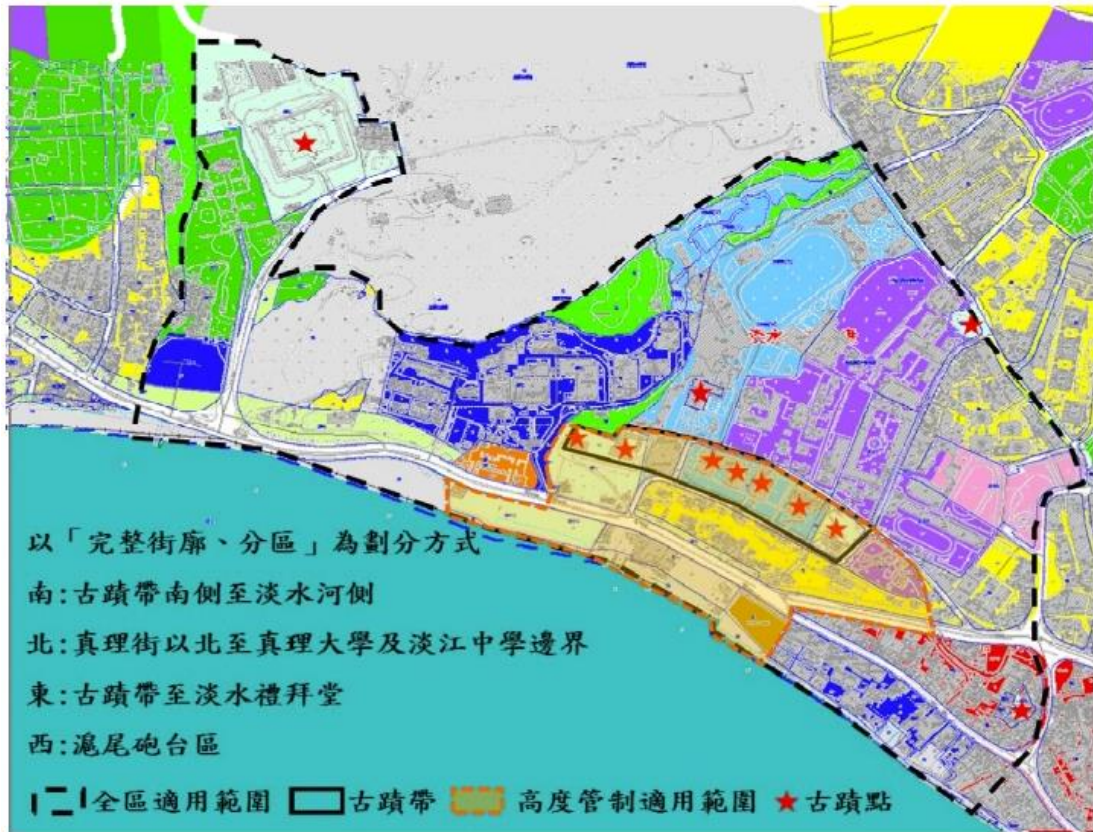
六、捷運系統設施及其設備設施，如因環境條件或其他特殊情況，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意，不適用本原則一部或全部之規定。



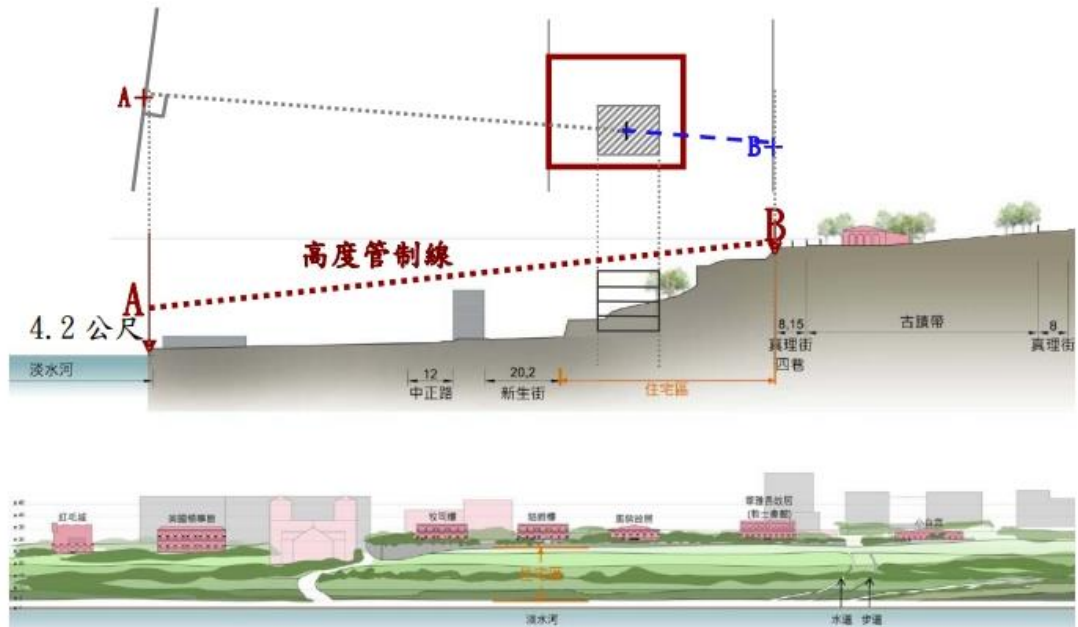
### 3、新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則

中華民國 105 年 4 月 15 日新北市政府新北府城設字第 1050637616 號令訂定發布全文 9 點，並自即日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）依「變更淡水都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」土地使用管制要點第十九點規定，為維護新北市淡水埔頂區域自紅毛城至小白宮地區（以下簡稱本地區）之文化視覺景觀，針對本地區（詳圖一：適用範圍圖）之建築立面色彩、風格、照明、屋頂及立面綠化、建築物高度進行管制，以作為都市設計審議時之依據，特訂定本暫行審議原則。
- 二、建築物高度管制原則：
  - （一）為確保古蹟帶（包含小白宮、教士會館、馬偕故居、姑娘樓、牧師樓、英國領事館、紅毛城及經文化局指定建築）之視覺景觀保存，古蹟帶以南至淡水河岸所涵蓋之區域（詳圖一：適用範圍圖）為建築物高度管制範圍（含屋頂突出物及屋脊裝飾物）。
  - （二）採用「中華民國臺灣地區像片基本圖」（航照圖）及「新北市都市計畫航測地形圖」為底，以申請建築物幾何中心點垂直於淡水都市計畫與淡水河岸界線（A）之延伸線至真理街與住宅區邊界（B）繪製斷面圖（詳圖二：高度管制斷面示意圖），以斷面圖之 A、B 兩點連接線為建築高度管制線，以確定申請基地之限制高度。另本範圍屬環境敏感基地，需依測量圖確實模擬現況地形並以 Google Earth 視覺模擬分析檢視古蹟帶建物內部視點模擬。
  - （三）A 點高程：垂直都市計畫與淡水河岸界線之絕對高度加 4.2 公尺。  
B 點高程：住宅區街廓與真理街交界之絕對高度。
- 三、建築物（含屋頂突出物或屋脊裝飾物）之建築物色彩建議以磚紅及白色為其色彩基調。
- 四、面對淡水河側之建築物立面應以「正立面」為設計原則，並建議採陽台或外遮陽設施作為本區建築設計特色。
- 五、考量周邊環境，建築物應形塑古蹟氛圍規劃夜間照明設計。
- 六、申請開發基地內栽植喬木應考量街區歷史風貌與當地生態環境，優先選擇本地區之原生樹種。
- 七、應加強建築物立面綠化及屋頂綠化，以維護由對岸眺望本區之既有視覺景觀及地形特質；另屋頂層以達 80% 綠化為原則，且屋頂之設備及曬衣空間亦應遮蔽美化。
- 八、本地區建築開發行為，得請文化單位共同參與審查或加邀市府文資委員聯席審查。
- 九、本暫行審議原則未規定者，悉依新北市都市設計審議原則及相關法令規定辦理。



圖一:適用範圍圖



圖二:高度管制斷面示意圖

#### 4、新北市社會住宅都市設計審議原則

中華民國 102 年 8 月 9 日新北市政府北府城設字第 1022392378 號令訂定發布全文 10 點，並自中華民國 102 年 9 月 1 日生效

中華民國 104 年 10 月 1 日新北市政府新北府城設字第 1041809736 號令修正發布第 1 點、第 2 點、第 5 點、第 8 點，並自 104 年 10 月 15 日起生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為提升本市社會住宅規劃品質，加速都市設計審議時程，並提供申請、設計單位之規劃參考，依據都市計畫法新北市施行細則第四十五條，特訂定本原則。

二、本原則適用範圍係指依據住宅法第三條第二款「社會住宅」定義之「指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅」，本府政策性推動之青年住宅或出租住宅，以及本府公辦都市更新、公益設施獎勵提供之社會住宅等類似住宅型態。

倘建築物僅部分空間申請作為前述類似住宅型態使用，得不適用本原則第三點及第八點。

三、公共開放空間系統配置事項

（一）地面層除規劃店鋪、社會福利設施外，地面層局部以留設半戶外活動廣場之通透設計為原則。

（二）公共藝術設置，應考量避免影響人行動線、無障礙空間、車行動線及視角。

四、人行空間（含戶外廣場等）或步道系統動線配置事項，應特別考量無障礙環境之整體設計，包含人行空間寬度、鋪面材質、指標系統等。

五、交通運輸系統配置事項

（一）停車數量與配置（汽車、機車停車空間之設置）：

1. 考量社會住宅汽車停車需求，申請社會住宅之容積得依建築技術規則規定設置汽車車位，機車位仍以一戶一機車設置為原則，並應考量無障礙汽機車停車位設置。自行車數量依照新北市都市設計審議原則內容以法定機車數量四分之一設置。

2. 倘周邊環境另有停車需求，本市都市設計委員會可考量酌予增加停車位或自行車位設置。

3. 地下層機車車位應集中鄰近垂直服務核規劃；大面積地下停車空間，應予以分區規劃及管理，以利使用者識別方向及位置。

4. 地面一層倘規劃作為店鋪使用，應考量臨停、裝卸需求規劃停車位，不計入法定停車位。

（二）停車動線設計原則：

1. 除一般車行動線外，應考量社會住宅、個案特殊需求之救護車、復康巴士等路線規劃。

2. 視個案需要應考量大眾運具之動線規劃，以內化之方式減少對外部交通之衝擊：

（1）公車招呼站停等區。

（2）捷運接駁、社區巴士停等區。

## 六、建築基地細分規模限制事項

- (一) 考量社會住宅至少提供 10% 以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅，應至少 5% 房型採通用（無障礙）設計。
- (二) 居住單元之類型、面積應考量該地區週邊環境服務水準，以及全市社會住宅之需求調整設計規劃。

## 七、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項

### (一) 建築物立面設計原則：

1. 立面應考量耐污、易維護或更換之材質設計。
2. 立面設計應考量住宅內部之自然通風採光，並考量建築物座向規劃適當遮陽設計。
3. 倘基地範圍內採多棟建築設計，其各棟建築物外觀及立面色彩、形式設計，應考量其辨識性及自明性設計。

### (二) 建築物照明計畫：

1. 為避免治安死角產生，應加強地面層夜間公共空間照明設計。
2. 燈具及照明設計，應考量後續管理維護及節能等妥適設計。

## 八、環境保護設施配置事項

- (一) 社會住宅規劃應設置雨水回收淨化設備，將回收沉澱淨化之雨水使用於植栽澆灌用水。
- (二) 社會住宅規劃應以符合「綠建築評估手冊」銀級綠建築標章設計及「生態社區解說與評估手冊」銀級生態社區設計為原則；倘因基地情形特殊或其他條件限制，經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。
- (三) 由政府興建之社會住宅屬公有新建建築，應取得合格級候選智慧建築證書；倘因基地情形特殊或其他條件限制，經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。
- (四) 因應氣候變遷都市防災，除依「新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範」設置相關設施外，應增加雨水貯留及涵養水分再利用相關設施之貯留體積，或另提出提升基地保水、透水方案。

## 九、景觀計畫

- (一) 景觀設計應考量日後維修管理及費用，不建議規劃景觀水池或過多裝飾性構造物設計。
- (二) 宜以選擇適合當地氣候且有遮蔭之原生樹種，並以複層植栽規劃。

## 十、管理維護計畫

### (一) 考量後續管理維護，應考量下列原則設計：

1. 建築物戶外、室內材質選擇，應考量後續維管更換。
2. 建築物管線宜以明管設計。

- (二) 考量社會住宅出租之特殊情形或身分者，應提出其特殊需求之整體計畫，如緊急按鈕、醫療服務中心等設計。

5、**新北市變更新店水源特定區計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）書有關建築基地不受建築技術規則第二百六十八條高度限制規定審議原則**

中華民國 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城設字第 1040047634 號令訂定發布全文 10 點，並自即日生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為審議新北市變更新店水源特定區計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）書之計畫範圍內之開發建築基地不受建築技術規則第二百六十八條高度限制案件（以下簡稱本案件），訂定本原則。

二、建築基地因法規限制無法達到法定基準容積，且未申請容積獎勵及容積移轉，或符合本原則第十點特殊情形者，始得依本原則放寬高度限制。

三、新北市都市設計審議委員會（以下簡稱本會）審議本案件之機制如下：

（一）由本會成立專案小組並會同本府山坡地雜項執照審查小組三名委員聯席審查。

（二）經聯席審查會議決議放寬建築高度限制後，由本府城鄉發展局及工務局分別進行後續審查工作。

（三）本府城鄉發展局審查完成後，應將聯席審查會議決議放寬建築高度限制之案件，提本會審議。

本案件之申請人除都市設計審議報告書外，應另檢附下列書圖文件供本府山坡地雜項執照審查委員審查：

（一）擋土設施圖說。

（二）邊坡穩定分析。

（三）地質報告書。

（四）主要縱橫剖面圖。

（五）地下各層及地面層平面圖。

（六）坡度分析圖。

（七）依建築技術規則山坡地專章檢討書圖。

四、本案件之視覺景觀模擬分析，應以中華民國臺灣地區像片基本圖（航照圖）及新北市都市計畫航測地形圖為基礎底圖，並依下列步驟製作基地關係平面配置及高度限制斷面圖：

（一）以申請基地為圓心作一與新店溪同側河岸成交點之圓，訂定最近距離可視點之位置，進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分析。

（二）以該點與申請基地連線並延伸至直潭山系作一直線，為本案件之景觀模擬分析軸線。

（三）以該點水平延伸至直潭山系底為基底高程，並自該點高程點與直潭山系頂高程點連線，成為一立面三角型。

（四）依高程計算直潭山系之自然天際線百分之二十高度，不受建築物各點遮蔽範圍（含屋頂突出物），並繪出斷面圖，以確定申請基地之限制高度。

（五）使用 Sketchup 與 Google Earth 應用軟體進行分析，以二個可視點檢驗建築物是否遮蔽山脊線。

（六）建築高度，應依建築技術規則相關規定檢討，且屋頂突出物應小於九公尺。



但於 Google earth 視覺模擬及剖面檢討直潭山系之自然天際線百分之二十高度範圍內，不受建築物含屋頂突出物各點之遮蔽。

五、本案件之建築基地，應留設法定空地面積之百分之五十供公眾使用，並符合下列規定；其開放性、可及性及公益性應參照建築技術規則開放空間留設規定及新北市都市設計審議原則檢討，並集中一處留設：

- (一) 套繪基地周邊一百公尺之建築物一樓平面配置圖（含標示周邊建築物、景觀及車道主出入口）。
- (二) 應於前面基地線起算進深八公尺後留設；以河岸前道路及新烏路為前面基地線者，應於道路境界線起算十公尺後留設；另都市計畫說明書及相關法令已指定退縮規定部分，不得併計於應留設百分之五十之法定空地內。
- (三) 應優先配合道路或周邊公共設施，並應留設寬度五公尺以上之步行專用道空間，且其供步行之淨寬度至少在一點五公尺以上。
- (四) 其餘非屬公眾使用之法定空地，與公眾使用開放空間之連接寬度應達五公尺以上。

前項開放空間留設不得與開放空間獎勵或其他獎勵範圍重複計算。

六、本案件之視覺景觀通透性之檢討，應符合下列規定：

- (一) 基地依景觀分析軸線以垂直該軸線之基地總面寬做為視覺通視有效範圍，建築物配置應留設視覺景觀通透率達二分之一以上，以維護後排建築物之視覺景觀權利。
- (二) 為維護新店溪沿岸的都市景觀，建築物朝向新店溪岸之設計應以正立面處理，避免配置附掛空調主機、設備管線及工作陽台。
- (三) 基地如設置二幢或二棟以上建築物，其二幢或二棟建築物間之距離應達六公尺以上。
- (四) 各幢或連棟水平投影面積之最大對角線長度不得大於五十公尺。
- (五) 應依劃設消防車輛救災活動空間指導原則，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

七、本案件之容積總量檢討及限制，應符合下列規定：

- (一) 申請人應提出高度未放寬前之建築物模擬圖說，並針對容積總量分別說明之。
- (二) 高度放寬後容積總量及總樓地板面積不得超過高度未放寬前可容納之容積總量及總樓地板面積或法定容積，且不可增加不計容積之樓地板面積（如：陽台、機房、公共服務空間）。

八、本案件之申請人應提出高度未放寬前之開挖率及基地保水相關設施圖說說明。高度放寬後，基地保水、沿街透水率及排水系統應配合雨水滯留及雨水回收設置整體規劃。

九、本案件之建築基地申請移入容積者，應符合下列規定：

- (一) 供公眾開放空間與法定空地之比例不得小於百分之七十。
- (二) 地下開挖率不得超過法定建蔽率加百分之五。
- (三) 步行專用道空間供步行之淨寬度至少在二點五公尺以上。
- (四) 公共汙水處理設施可容受包含容積移入開發量產生之污水量。

(五) 直潭山系之自然天際線不受建築物(含屋頂突出物)各點遮蔽在下表範圍內者：

自然天際線高度不受建築物各點遮蔽比例(H)	可移入容積與基準容積之比值
小於或等於百分之二十	小於或等於百分之十
大於百分之二十，而小於或等於百分之三十	小於或等於百分之二十
大於百分之三十	小於或等於百分之三十

十、本案件之建築基地因特殊情形，其建築高度經本會審議通過後，得於三十六公尺內放寬之。

前項特殊情形，指建築基地提供下列分區內不宜建築住宅基地之容積移入者：

- (一) 住宅區。
- (二) 保護區。
- (三) 農業區。

6、新北市「淡水、淡水（竹圍地區）、八里（龍形地區）土地使用分區管制要點專案通盤檢討（第二階段）有關『山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制』規定」審議原則

中華民國 102 年 3 月 11 日新北市政府北府城設字第 1021278099 號函公告訂定發布全文 9 點，自 102 年 4 月 1 日實施

中華民國 102 年 10 月 7 日新北市政府北府城設字第 1022759445 號函修正發布全文 8 點，自 102 年 10 月 7 日實施

中華民國 103 年 7 月 2 日新北市政府北府城設字第 1031128296 號函修正發布全文 9 點，自 103 年 7 月 2 日實施

一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行 100 年 1 月 17 日發布之變更淡水、淡水（竹圍地區）及八里（龍形地區）都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討（第二階段）書之土地使用分區管制要點第 22 點（或第 24 點）規定申請法定山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制，其須配合整體環境品質之塑造，並經專業技師簽證安全無虞，為使能更有效提昇都審作業效能及縮短審議時間，並符合公共利益及環境永續，特訂定本原則。

二、聯席審議機制：

- （一）由新北市都市設計審議委員會會同山坡地雜項執照審查小組三位委員聯席審查。
- （二）經聯席審查會議決議原則可行之案件，由都市設計審議及山坡地雜項執照審查小組之主管單位分別進行後續審查工作。
- （三）經聯席審查小組同意放寬山坡地高度之案件應提請都市設計審議委員會大會討論確定。
- （四）申請人除都設報告書外應另檢附下列書圖文件供山坡地雜項執照審查委員審查：
  1. 擋土設施圖說。
  2. 邊坡穩定分析。
  3. 地質報告書。
  4. 主要縱橫剖面圖。
  5. 地下各層及地面層平面圖。
  6. 坡度分析圖。
  7. 依建築技術規則山坡地專章檢討書圖。

三、視覺景觀模擬分析，採用『中華民國臺灣地區像片基本圖』（航照圖）及『新北市都市計畫航測地形圖』為底，依下列步驟製作基地關係平面配置及高度限制斷面圖：

- （一）以申請基地為圓心作一與淡水河對岸龍米路（或中正東路）成交點之圓，訂定最近距離可視點之位置，進行建築物高度放寬前後視覺景觀模擬分析。
- （二）以龍米路（或中正東路）該點與申請基地連線並延伸至大屯山系（或觀音山系）作一直線，此為申請案之景觀模擬分析軸線。
- （三）龍米路（或中正東路）該點水平延伸至大屯山（或觀音山）底為基底高程（詳見附件一），並自龍米路（或中正東路）高程點與大屯山（或觀音山）頂高程點連線，成為一立面三角型。
- （四）依高程計算大屯山之（或觀音山）自然天際線 20% 高度，不受建築物各點遮蔽



範圍（含屋頂突出物），並繪出斷面圖，以確定申請基地之限制高度。

- (五) 使用 Sketchup 與 Google Earth 應用軟體進行分析，檢驗建築物是否遮蔽山脊線（操作手冊詳見附件一）。
- (六) 依上述規定進行視覺模擬分析，符合下列條件者得以檢驗建築物是否遮蔽「最高山脊線」（對岸 6 個視點中有 3 點通過合格，並須建置鄰近 500 公尺範圍內建築量體於 Google earth 視覺模擬圖說檢核天際線之和諧）：
  - 1. 基地面臨淡水河前側或兩側之現有建築物高度已超過申請高度，並與鄰近周邊建築物產生和諧天際線，且經本市都市設計審議委員會大會同意。
  - 2. 放寬前高度未超過最鄰近山脊線，但因山勢之高低起伏或兩側山勢較低，其放寬後高度明顯低於鄰近基地容許放寬高度，形成新的人造天際線，並經本市都市設計審議委員會大會3/4以上出席委員不記名投票同意，得以「最高山脊線」方案檢核。
- (七) 依土地使用分區管制要點第二十四點第二項：「符合前項規定者，其建築高度可酌予放寬，惟其樓層應在三十層以下且高度在 100 公尺以下」之「建築高度」依建築技術規則相關規定檢討，屋突或屋脊裝飾物應小於 9 公尺，惟 Google earth 視覺模擬及剖面檢討大屯山（或觀音山）之自然天際線 20%高度範圍仍應不受建築物各點遮蔽（含屋頂突出物）。
- (八) 有關個案認定不妨害天際線和諧之原則，應先檢討基地與鄰近建築物 500 公尺之天際線關係模擬，並提大會確認。

#### 四、供公眾使用開放空間檢討：

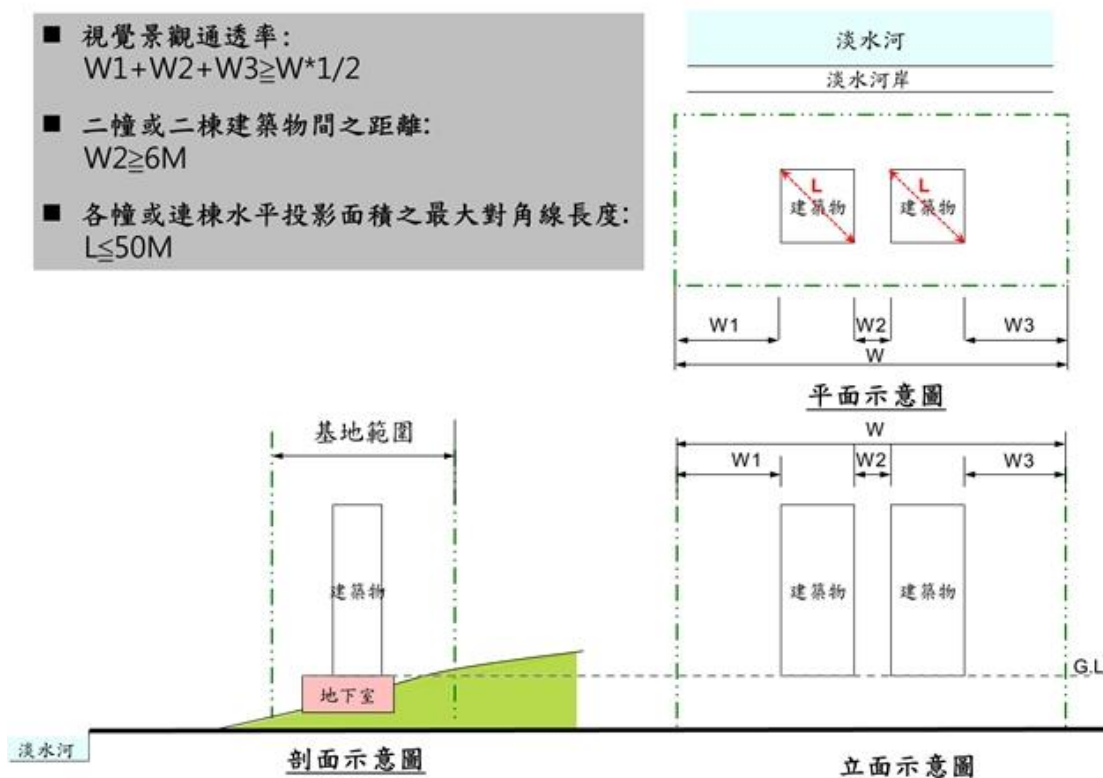
有關提供建築基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用，且不得小於 500 平方公尺，留設方式除依下列規定外，其開放性、可及性及公益性應參照建築技術規則開放空間獎勵留設標準及新北市都市設計審議原則檢討，並集中一處留設。

- (一) 套繪基地周邊 100 公尺之建築物一樓平面配置圖（含標示周邊建築物、景觀及車道主出入口）。
- (二) 應於前面基地線起算進深 5 公尺後留設；以中正東路（或龍米路）為前面基地線者，應於中正東路（或龍米路）道路境界線起算 10 公尺後留設；另都市計畫說明書及相關法令已指定退縮規定部分，不得併計前述 10%之法定空地。
- (三) 開放供公眾使用之法定空地應優先配合道路或周邊公共設施如公園、綠地、水岸等留設寬度 5 公尺以上之步行專用道空間，且其供步行之淨寬度至少在 1.5 公尺以上。
- (四) 其餘非屬公眾使用之法定空地，與公眾使用開放空間之連接寬度應達 5 公尺以上。
- (五) 前項開放空間留設不得與開放空間獎勵、共通性土管都市防災獎勵或其他獎勵範圍重複計算。

#### 五、視覺景觀通透性檢討（詳見附圖一）：

- (一) 基地依景觀分析軸線以垂直該軸線之基地總面寬做為視覺通視有效範圍，建築物配置應留設視覺景觀通透率達 1/2 以上，以維護後排建築物之視覺景觀權利。
- (二) 為維護淡水河沿岸的都市景觀，建築物朝向淡水河岸之設計應以正立面處理，避免配置附掛空調主機、設備管線及工作陽台。

- (三) 基地如設置二幢或二棟以上建築物，其二幢或二棟建築物間之距離應達 6 公尺以上。
- (四) 各幢或連棟水平投影面積之最大對角線長度不得大於 50 公尺。
- (五) 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。



附圖一：視覺景觀通透性檢討示意圖

#### 六、容積總量檢討及限制：

- (一) 申請人應提出高度未放寬前之建築物模擬圖說，並針對容積總量（含申請之各項獎勵）分別說明之。
- (二) 高度放寬後容積總量及總樓地板面積不得超過高度未放寬前可容納之容積總量，且不可增加不計容積之樓地板面積（如：陽台、機房、公共服務空間）。

#### 七、高度放寬後之開挖率不得超過 60%。

- (一) 申請人應提出高度未放寬前之開挖率及基地保水相關設施圖說說明。
- (二) 高度放寬後，基地保水、沿街透水率及排水系統應配合雨水滯留及雨水回收設置整體規劃，基地開挖率不得超過 60%。

#### 八、設計單位應依個案提出視覺衝擊評估檢討供委員審查。

#### 九、本原則若執行上有疑義時，得經新北市都市設計委員會依審議原意討論解釋後據以執行。

## 7、新北市鶯歌區鳳鳴（市地重劃範圍內）都市設計審議原則

中華民國 103 年 5 月 20 日新北市政府北府城設字第 1030847508 號令訂定發布全文 8 點，並自即日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行「變更鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點（第一次通盤檢討）」案中有關「市地重劃範圍細部計畫區」土地使用分區管制要點第十一點規定，對鶯歌區鳳鳴市地重劃範圍內地區（詳圖 1、2）之交通系統、商業區意象、建築物高度、景觀植栽、照明及廣告招牌進行管制，以塑造發展一個生活、生產與生態融合的綠色家園，進而提升都市環境品質，特訂定本原則，作為都市設計審議之依據。

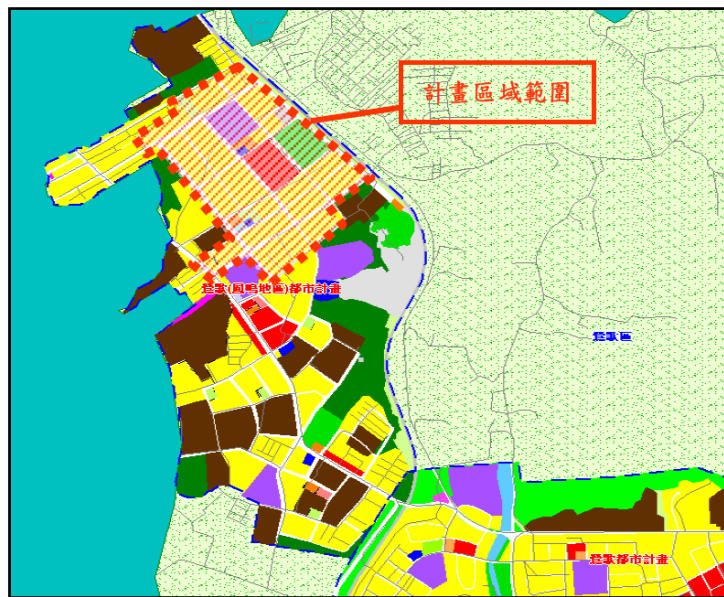


圖 1 適用範圍圖

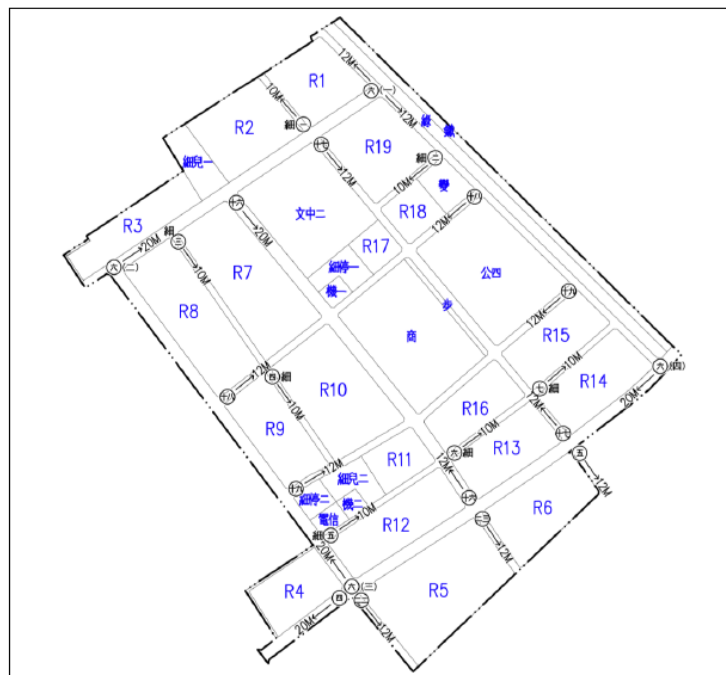


圖 2 道路及街廓編號圖

二、交通系統與停車空間：為使人行道空間、步道系統舒適安全及增加綠色運具系統配置，使本區整體環境得以完善之規劃，特制定本原則事項。

- (一) 為避免干擾本地區主要幹道車流，建築基地面臨兩條以上道路時，汽機車道出入口宜優先設置於次要道路。
- (二) 為配合綠色運輸結構及綠色社區環境，請依照本原則規定最小退縮寬度及配置辦理（詳表 1），並應配合鄰地延續設置為原則。
- (三) 考量日後維護管理問題及實際使用需求，有關都市計畫規定於臨建築物面設置 3 公尺有遮簷人行道部分，以商業區配合留設為原則，設置規定如下：
  1. 宜選用金屬材質架構，並延續周邊基地一致性設計，且不得於人行道範圍內落柱；另應妥善考量日後清潔維護問題，避免遮簷頂蓋積水髒汙。
  2. 倘因設計退縮深度大於法定退縮範圍，導致有遮簷人行道無法於臨建築物面設置，仍應延續並與鄰地銜接有遮簷人行道，柱身設計以輕巧簡潔為宜。
  3. 本項有遮簷人行道之日後管理維護計畫，應納入公寓大廈管理規約中規範。
- (四) 公私有人行步道之鋪面及坡度之規定：
  1. 公私有人行步道鋪面應一致性設計，但色調或形式有所區分，以利辨識其分界便於日後維護管理，且公有人行道範圍之鋪面材料應以經濟、普及、易維護為主。
  2. 人行道縱向洩水坡度宜以不超過 4% 為原則，配合鄰近街廓已完成建築物之人行道坡度調整順平，並應考量無障礙設計。
- (五) 自行車專用道鋪面型式應與人行道有所區別，並以延續設置為原則，不得設置障礙物或過大高差阻礙通行。
- (六) 公共自行車系統：為配合綠色公共運具精神，將結合景觀設置公共自行車據點，串連通勤、通學、公務及商業行為並結合新北市自行車道路網之規劃，其設置標準如下：
  1. 倘臨接本原則訂定自行車系統之基地面積大於 5,000 平方公尺，並面臨兩條以上道路者，應配合於基地開放空間，提供地面層 4 公尺乘 40 公尺空間設置 40~50 台公共自行車停車位，並應預留電路管線位置。
  2. 設置公共自行車據點之開發單位，應提供切結同意供本府規劃日後無償使用，並於產權移轉時交代。

表 1 建築基地最小退縮寬度及配置表

道路編號	道路寬度 (公尺)	土管規定 退縮寬度 (公尺)	無遮簷部分		
			人行道或 自行車道 (臨路面)	自行車 專用道 寬度	植栽寬度 (臨路面)
四	20	5	2	1.5	1.5
五	12	5	3.5	-	1.5
六(1)	12	5	2	1.5	1.5
六(2)	20	5	2	1.5	1.5
六(3)	20	5	3.5	-	1.5
六(4)	20	5	2	1.5	1.5
16	20	5	2	1.5	1.5
17	12	5	3.5	-	1.5
18	12	5	3.5	-	1.5
19	12	5	3.5	-	1.5
22	12	5	3.5	-	1.5
23	12	5	2	1.5	1.5
細①	10	5	3.5	-	1.5
細②	10	5	3.5	-	1.5
細③、④	10	5	3.5	-	1.5
細⑤~⑦	10	5	3.5	-	1.5

三、商業區：

商業區為本計劃範圍內之地標性建築物，透過寬闊的步行空間、綠色運具的使用及街道景觀的改造，形塑其獨特意象。

- (一) 為塑造商業氛圍，商業區除依土地使用分區管制要點規定退縮 5 公尺外，臨建築物面需再設置 3 公尺有遮簷人行道、臨路面宜再至少退縮 2 公尺，合計留設 10 公尺帶狀開放空間（詳圖 3）。
- (二) 自街廓中線退縮空間部分應考量夜間通行安全，比照人行道照明為標準，加強景觀高燈設計並提供大樣圖說，其型式應與鄰地一致。
- (三) 為活絡商業活動，人行道植栽槽之設計應考量行人穿越便利性。
- (四) 為配合節能減碳，商業區應於地面一層設置自行車停放空間，並配合景觀整體規劃，其數量不得低於機車停車位總數之 1/4。

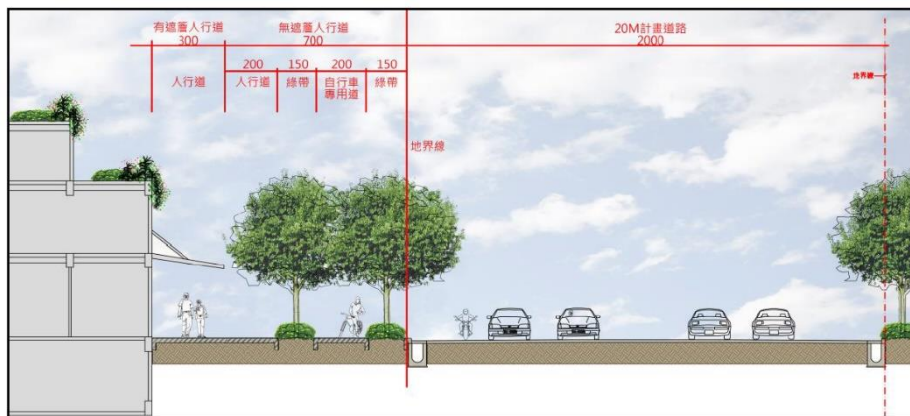


圖 3 商業區退縮空間配置剖面圖

四、高度放寬審議原則：

依據本地區土地使用分區管制要點第九條規定，經本市都市設計審議委員會審議通過



後，得酌予放寬建築物高度限制，惟仍應符合建築技術規則有關建築物高度相關規定，申請建築物高度放寬之標準及條件如下：

(一) 申請高度放寬之基地形狀應完整，基地面積至少需在 1,500 平方公尺以上，並檢討日照、採光、通風等項目，另應提出環境友善方案。

(二) 考量建築物高度、街道尺度及環境風場之影響，本地區建築物得放寬高度以面前既有道路寬度加退縮深度之 1.5 倍為限。

算式：

$$\text{『放寬後建築物高度 / (面前既有道路寬度 + 法定及自行退縮深度)』} \leq 1.5$$

(三) 依前款規定留設退縮空間，應整體規劃為供公眾使用之廣場式開放空間，且其面積應不得小於 200 平方公尺，不得與其他法令規定(例：法定退縮、防火間隔等)、申請容積獎勵項目及容移回饋方案等重複(詳圖 4)。

(四) 提出高度未放寬前之建築物模擬圖說及面積計算表，並針對原限高內可申請之容積獎勵量上限說明之；高度放寬後容積不得超過高度未放寬前之容積上限(詳圖 5)。

(五) 倘因基地條件限制，申請放寬倍數大 1.5 者，除遵守前開各項規定外，仍須受限於申請倍數 2.0 以下，並應符合：

1. 後院除土管規定之 1.5 公尺防火間隔外應再自行留設 1.5 公尺，共計至少 3 公尺以上淨寬。

2. 建築物各幢立面最大寬度(以淨寬度計算)與送審基地平均寬度之百分比應不大於百分之七十為原則(計算至建築物所有構造外緣，含裝飾柱、雨遮及陽台外緣等)。

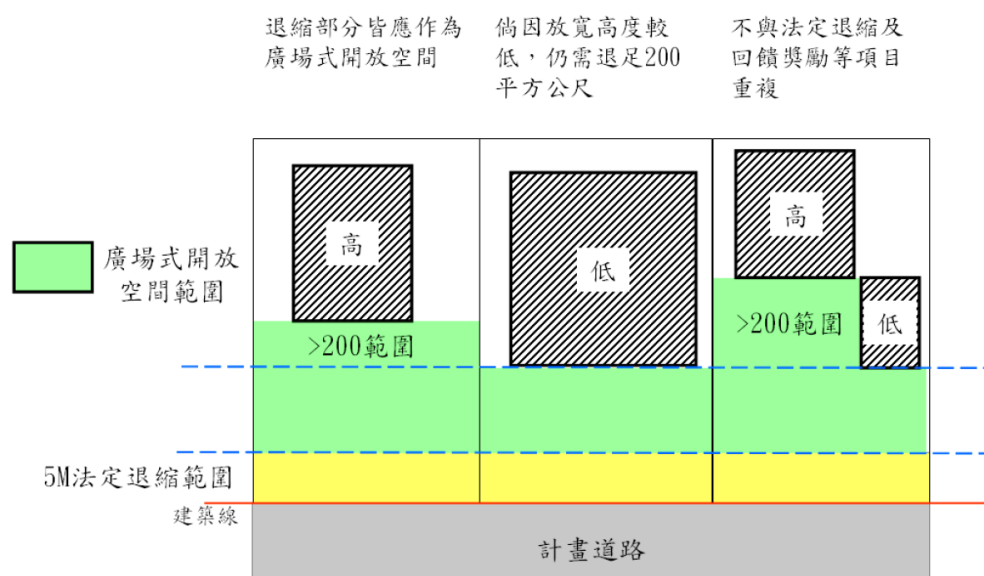


圖 4 廣場式開放空間示意圖

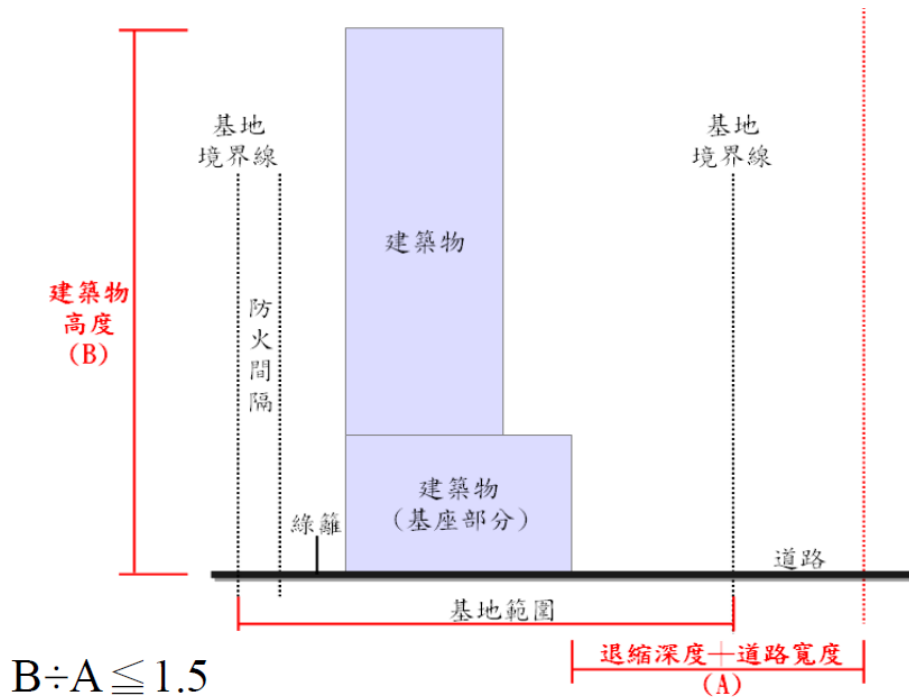


圖 5 建築物放寬上限高度限制示意圖

### 五、景觀與生態：

為創造本計畫區之綠色景觀環境，建立綠色生態廊道，強化區內街道景觀之不同變化，兼顧周遭環境生態棲地與生態跳島建構並降低都市熱島效應，促使地區之生態多樣性達成。

- (一) 基地之景觀廣場步道地坪、街具設施等地景元素，應考量止滑性並採用陶、磚、瓦等窯燒製品，比例應達實設空地面積之 20% 以上、地坪組合圖案應配合基地空間方向性及動線設計，地坪彩度不宜太高。
- (二) 植栽種類以採用台灣原生種為原則，並依植栽配置表辦理（詳表 2）。

表 2 法定退縮寬度範圍植栽表

	道路編號	路寬	臨路面第一排種植原則	
			大喬木	灌木
主要道路	4	20M	茄冬	A
	6(一)	12M	杜英	
	6(二)	20M	杜英	
	6(三)	20M	樟樹	
	6(四)	20M	茄冬	
	16	20M	樟樹	
次要道路	細 1	10M	台灣欖樹	B
	5	12M	台灣欖樹	
	17	12M	台灣欖樹	
	18	12M	台灣欖樹	
	19	12M	台灣欖樹	
	細 2	10M	苦楝	
	22	12M	樟樹	
23	12M	樟樹		
出入道路	細 3	10M	苦楝	A
	細 4	10M	苦楝	
	細 5	10M	苦楝	
	細 6	10M	苦楝	
	細 7	10M	苦楝	
備註:	灌木種類建議如下： A. 宮粉仙丹、矮仙丹、細葉雪茄花、台灣黃楊、黃槿花、厚葉石斑木。 B. 紫青木、七里香、六月雪、繁星花、美女櫻、玉葉金花、醉嬌花或豆科、殼斗科、薔薇科、桑科、木麻黃科或其他誘蝶誘鳥的植物。			

## 六、街道照明：

為強化各街道景觀之自明性、提供安全節能之街道照明環境，供公眾使用之街道照明設施應依下列原則辦理：

- (一) 街道照明燈具宜採低耗能、耐久、經濟及易維護之燈具。
- (二) 人行步道照明燈具應避免光線朝水平方向及上方散射，光源以高效率及省電型為原則。
- (三) 路燈、高燈之燈具應不低於 10 照度：
  1. 以安全及街道整體感為主要考量，宜選擇不產生眩光，不干擾住戶與行人之燈型。
  2. 路燈光線的投射角度應避免直射住家窗戶。
  3. 燈座可調整型，配合折射，依實際路面寬窄調整最適合之光束分配，以平均分配於所照區域，不致產生黑暗或過亮現象。

七、廣告招牌：考量市容景觀及地方環境整齊性，廣告招牌及型式應延續街廓一致性設計，且須經新北市政府建築主管機關之審核。

- (一) 廣告招牌之設置，應檢附相關細部詳圖，並考量都市整體景觀，住宅區原則不得設置直立式招牌及於屋頂設置廣告牌（塔）。
- (二) 住宅區內廣告物不得設置於 10 公尺以上之建築牆面，且不得設置有閃爍燈光之廣告招牌。
- (三) 考量光害侵擾問題，廣告物之照明計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。

八、本原則未規定事項，依據新北市都市設計審議原則規定辦理。



## 8、新北市板橋（江翠北側地區）都市設計審議原則

中華民國 102 年 9 月 16 日新北市政府北府城設字第 1022664667 號令訂定發布全文 5 點；並自 102 年 10 月 1 日起生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為俾利區域環境發展，提昇本區都市微氣候及水岸都市景觀，提供申請、設計單位之規劃參考，依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條第二項，特訂定本原則。
- 二、本原則適用範圍係依據「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第二階段）（市地重劃 AB 單元）案」、「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第三階段）（市地重劃 C 單元）案」、「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第四階段）（市地重劃 D 及 E 單元）案」，以及「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫（第一次通盤檢討）（第五階段）（市地重劃 F 及 G 單元）案」第十五點申請都市設計審議地區。

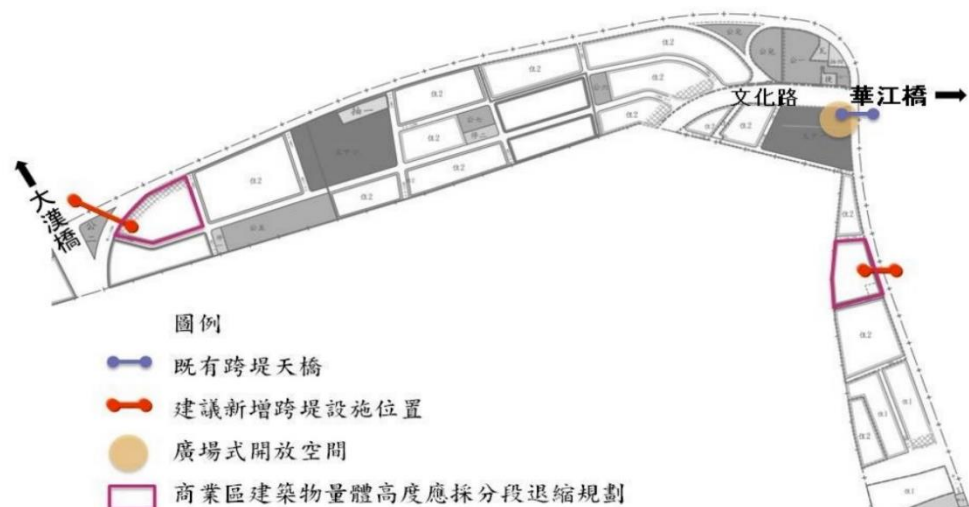
### 三、使用分區規劃原則：

#### （一）商業區設計規劃原則：

1. 考量整體都市景觀及商業活動之延續性，商業區建築物量體高度應採分段退縮規劃，地面層以高度六公尺，二層至三層高度以大於四公尺規劃，且不得設置夾層為原則（詳圖一）。
2. 商業區指定位置設置跨堤設施（天橋或平台）者，跨堤設施之設計應符合建築物無障礙設施設計規範規定，跨越道路上方之結構體下方與路面淨高應符合相關道路安全規定，設置地點應銜接至堤外高灘地人行、自行車道（詳圖一）。倘因堤防及高架道路限制，設置跨堤平臺確有困難，經本市都市設計審議委員會同意可免予設置。

#### （二）學校用地規劃原則：

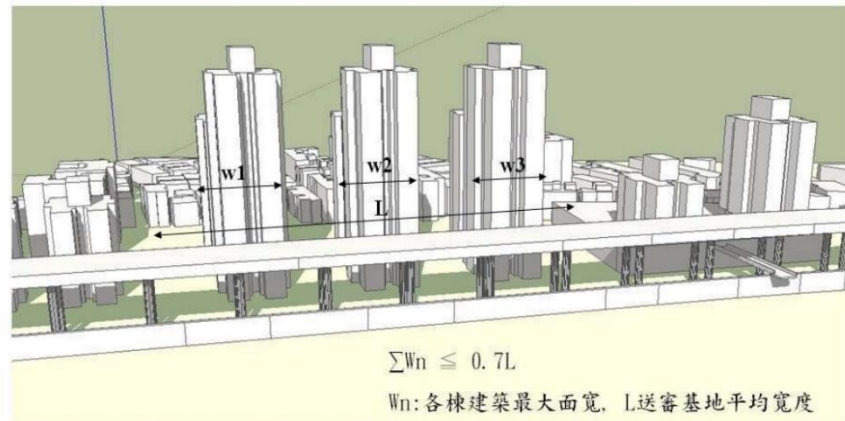
G 單元學校用地西北側街角廣場，應考量既有跨堤天橋整體規劃並留設一百五十平方公尺以上之廣場式開放空間，以塑造河濱綠地出入口意象（詳圖一）。



圖一 使用分區規劃原則

#### 四、風環境管制事項：

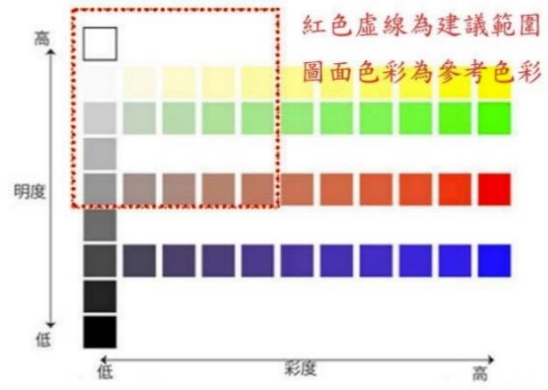
- (一)建築基地平均寬度大於十五公尺以上者，建築物各幢立面最大寬度（以淨寬度計算）與送審基地平均寬度之百分比應不大於百分之七十為原則（詳圖二）
- (二)為促進環境通風的效果，降低都市熱島效應，並避免高樓風對人行的影響，沿河第一排街廓之高層建築物，應提出環境風場試驗成果說明。
- (三)為確保通風廊道與景觀廊道的功能，垂直河岸道路留設之四公尺無遮簷人行道，規劃時應能保持良好自然環境視覺通透，且全天二十四小時供公共人行通行，並得計入法定空地。所留設之無遮簷人行道，除考量夜間照明外，應與相鄰道路之人行道高程齊平，且沿該無遮簷人行道兩側一點五公尺範圍內植栽喬木以綠化。



圖二計畫區內建築各棟立面(以最大面寬計算)總寬度說明

#### 五、水岸建築物量體與造型：

- (一)考量藍色公路兩側水岸都市整體景觀，申請案件應檢附自河面適當視點與視角之視覺模擬圖說，以及天際線之檢討。
- (二)為維護河岸兩側建築視覺景觀，供公眾使用之高層建築物，其頂層部（屋脊裝飾物）應配合各幢造型加強設計，以形成整體建築風貌及優美的天際線。其頂層部所附之水塔、空調、機械等設施，應配合建築物做整體規劃設計，並設置適當之遮蔽美化設施，避免影響景觀。
- (三)面臨河岸的建築立面之陽台設計，應以設置景觀陽台為原則；不得設置工作陽台。
- (四)建築物外牆之顏色，應以中高明度、中低彩度為原則，減少太陽輻射吸收，並與鄰近地區及相鄰建築物協調配合（詳圖三）。
- (五)考量都市整體景觀及降低都市熱島，除依據新北市都市設計審議原則至少規劃1/2屋頂綠化外，並加強壁面綠化設計。
- (六)建築物開口部以不採用反光玻璃設計為原則。



圖三計畫區內建築物立面色彩(明度與彩度)建議

## 9、新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點

中華民國 101 年 11 月 26 日新北市政府北府城設字第 10129604821 號公告訂定發布全文 10 點；並自 101 年 12 月 10 日起實施。

中華民國 102 年 7 月 16 日新北市政府北府城設字第 1022182689 號函修正發布 1 點、第 4 點；並自 102 年 8 月 1 日起實施。

一、請確實依本計畫區土地使用管制要點及相關法令辦理。

二、考量同一街廓之整體性、開放空間之延續性，建請設計單位提出全區街廓（包含防災通道、退縮帶人行空間、植栽帶等）之整體規劃，以利後續審查。

三、防災通道之規劃原則：

1. 防災通道除基地跨越防災通道外，以不開挖地下層為原則；若有開挖地下層，應考量結構安全，留設足夠植栽覆土深度，並加強植栽景觀設計，提升環境品質。
2. 本防災通道考量公共安全、公眾使用，防災通道兩側宜以商業空間正面規劃，並於使照及住戶管理公約裡加註不得設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用。
3. 考量開放空間之舒適度及整體都市景觀規劃，A3、A5、B1、B2、B5、B6 街廓於防災通道指定留設位置各退縮 5 公尺防災通道（10 公尺）外，宜再退縮至少 2 公尺配合規劃喬木、灌木複層植栽帶及街道傢俱，並配合兩側開放空間及防災通道整體規劃。
4. 依據土地使用管制要點第十三點第三項申請「大面積開發容積獎勵」所需留設之公共開放空間，須配合整體街廓及防災通道規劃連接廊道及廣場空間，並以專章說明。
5. 考量行人安全及整體景觀，照明方式以整體設計考量。排水方式以草溝或滲透溝井為原則，或以側排排入基地內方式設計。

四、商業區規劃原則：

1. 考量本計畫商業區高產值服務業使用之優良環境塑造，地面一層至三層供商業空間使用空間，應規劃為店鋪、商場百貨等商業使用，且不得規劃一般事務所、辦公室及住宅管委會空間及住宅相關公共服務設施為原則。商業區地面四層以上非供住宅使用空間，考量日後管道維修容易，應將衛生設備、茶水間等設備空間集中設置。
2. 考量整體都市景觀及商業活動之延續性，商業區地面一層以高度 6 公尺，地面二層至三層高度以大於 4 公尺規劃，一至三層總樓高以 15 公尺為原則，且不得設置夾層。倘基地所在街廓位於空橋連接處，建請申請單位及設計單位考量日後空橋連接可能性，以前述樓層高度規劃，並配合本計畫區空橋整體規劃設計或後續辦理變更設計，以利空橋銜接。
3. 商業使用空間考量日後管理，倘有住宅行為混合使用，請加強住商分離之設計，設置獨立出入口及梯廳，並分別訂定住戶管理規約，並建議於建照、使照及住戶管理公約加註供住宅使用比例。供住宅使用之樓地板面積不得大於「基準容積」之 50%。
4. 依實際商業使用需求，說明廣告招牌、指示牌或大型廣告物等設置，並檢附相關

細部詳圖。

5. 為配合停四用地（臺灣電影文化中心）建設及周邊環境發展，A6 街廓之建築基地以配合臺灣電影文化中心整體規劃其建築物用途及外部空間（包括人行道、退縮帶、植栽帶…等）為原則，以利促進該區商業活動之發展與串連。

#### 五、開放空間設置原則：

1. 請依建築技術規則設計施工編第十五章、本計畫區土地使用管制要點相關法令及新北市都市設計審議原則檢討，並以專章說明。
2. 請設計單位提出商業區申請開放空間獎勵對促進商業活動、空間環境品質等相關說明，以供委員會做獎勵額度之評估標準。
3. 廣場式開放空間獎勵，其空間應符合開放性、可及性、通透性之原則，供非特定民眾可自由聚集場所，並應設置開放空間標示牌；涉及空間管理部份，於使照及住戶管理公約加註。

#### 六、法定退縮設置原則：

1. 為增加人行空間之順暢及無障礙空間品質，建請設計單位確查現有人行道之高度，與設計人行道高程一致，並應特別考量基地設計高程與現有人行道、道路絕對高程關係，並以順平規劃為原則。
2. 加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有人行道規劃，以雙排大型喬木、複層植栽為設計原則，並整體考量人行道之照明設計。
3. 為活絡沿街商業活動、塑造主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號道路基地，地面一到三層宜沿退縮帶最小寬度配置建築牆面外，沿退縮帶後規劃 5 公尺寬頂蓋型沿街式開放空間，並應注意與人行道及鄰地騎樓高程順平處理。
4. 為提升本區環境品質，宜請設計單位於鄰地地界線處淨空退縮至少 2 公尺建築，並綠化植栽。另考量公共安全及防災，面寬大於 60 公尺且鄰接防災通道基地，建議留設 6 公尺以上之連接通道開放空間綠化供公眾通行，建物側立面並配合整體設計。

#### 七、停車空間設置原則：

1. 本計畫區自行車道及自行車停車數量規定：
  - (1) 為配合副都心區域內規劃之自行車道系統，於基地內開放空間考量自行車道及臨時停放之自行車停放空間，並配合景觀植栽整體規劃。
  - (2) 供內部使用之自行車停放空間宜設置於地面層室內或地下一層（防空避難室兼用），應合理規劃其進出方式，並加註於公寓大廈管理規約（草約）中，以利日後管理維護。
  - (3) 本計畫區自行車數量原則以機車數量 1/4 設置。
2. 停車數量折減原則：

因本計畫地區臨近機場線及捷運環狀線站，設計單位應先提出停車供需分析說明，符合下列各項條件或其基地條件特殊者，經都市設計審議委員會同意後得酌予以折減設置汽、機車停車位：

  - (1) 基地座落於捷運站出入口 300 公尺範圍內。
  - (2) 供住宅用途部份，符合一戶一汽車機車位規劃。
  - (3) 折減後停車數量仍符合建築技術規則規定，且不得低於本計畫區土地分區管制

要點第十七點規定停車位數之 80% 設置。

(4)申請停車數量折減者，其自行車停車位應由機車數量 1/4 增加為 1/2 設置。

八、依據本計畫區土地使用分區管制要點第二十一點地下室開挖率不得超過建蔽率加法定空地二分之一之檢討方式，考量降低都市洪峰、增加土壤入滲，應以實設建蔽率、實設空地計算。

九、本區域為本縣推廣綠屋頂之重點示範區域，新建建物應規劃屋頂綠化及壁面立體綠化，並納入公寓大廈管理規約內管理維護。

十、本審議要點未規定事項請依新北市都市設計審議原則規定辦理。



附表一 新莊副都心行道樹植栽表

路名	編號	路寬 (m)	建議樹種		備註
			沿街第一排	沿街第二排	
中山路	--	30	樟樹	楓香	
中央路	2	30	自思源路口至中華路口以北：印度紫檀 自思源路口至中華路口以南：印度紫檀 自中華路口至中平路口以北：羊蹄甲 自中華路口至中平路口以南：臺灣欒樹	印度紫檀	
富貴路	7	15	白千層	盾柱木	
榮華路	--	16	樟樹	小葉欖仁	
昌德街	--	8	樟樹	小葉欖仁	
中原路	--	15(25)	樟樹	台灣欒樹	
福壽街	6	15	欖木	羊蹄甲	
昌學路	--	15	烏心石	九芎	
昌義路	--	15	欖木	九芎	
昌平路	--	16	榔榆	椴樹	
中華路	3	25	茄冬	山櫻	
中港路	--	10	茄冬	烏柏	
			菩提木	阿伯勒	
中信街	4	16	欖木	肯式蒲桃	
			肉桂	椴樹	

註：1. 沿街第一排種植建議樹種不得少於 2/3，第二排種植建議樹種不得少於 1/2，未建議之道路不予限制；道路交叉口處宜栽植具香味之大喬木一株。  
2. 請確認現有公有人行道之寬度與植栽種類，並據以修正調整。

附表二 新莊副都心沿街開放空間(含人行道)設計建議

單位:公尺

開放空間總寬度	沿街植栽設施帶(A)	自行車道 (B)	中島植栽設施帶(C)	無遮蔭人行道(D)
4	$0.0 \leq A \leq 1.5$	--	--	$2.5 \leq D \leq 4.0$
5	$0.0 \leq A \leq 2.5$	--	--	$2.5 \leq D \leq 5.0$
6	$0.0 \leq A \leq 2.0$	$1.5 \leq B \leq 2.5$	$0.0 \leq C \leq 1.5$	$2.5 \leq D \leq 3.0$
7	$0.0 \leq A \leq 2.5$	$1.5 \leq B \leq 2.5$	$0.0 \leq C \leq 2.0$	$2.5 \leq D \leq 3.0$
8	$0.0 \leq A \leq 2.5$	$1.5 \leq B \leq 2.5$	$0.0 \leq C \leq 2.5$	$2.5 \leq D \leq 3.0$
9	$0.0 \leq A \leq 2.5$	$1.5 \leq B \leq 2.5$	$0.0 \leq C \leq 3.0$	$3.0 \leq D \leq 3.5$
10	$0.0 \leq A \leq 2.5$	$1.5 \leq B \leq 2.5$	$0.0 \leq C \leq 4.0$	$3.0 \leq D \leq 3.5$

註：1. 開放空間總寬度包含：公有人行道、法定退縮寬度、依法設置之開放空間與大面積開發獎勵劃定範圍。  
2. 公有人行道得與私有產權界線內之開放空間合併設計使用，並認養之。惟應提供可供辨識界線之標誌(示)，並不得設置跨越公私產權之固定設施物。  
3. 沿街設施帶得設置公共機車停車彎、公共自行車停車彎、街道照明設施、街道家具及其他供公眾使用之必要設施物。中島設施帶得設置公共自行車停車彎、街道照明設施、街道家具及其他供公眾之必要設施物。  
4. 與鄰地交接處留設之緩衝順平連接空間，其長度不得小於無遮蔭人行道最小寬度，並宜配合鄰地鋪面之材質與色彩設置。  
5. 人行道與自行車道鋪面應採抗壓、止滑、耐磨材料，並宜採用透水性鋪面。  
6. 開放空間總寬度 5 公尺以上者，宜以錯植方式植栽兩排大喬木為原則。

## 10、新北市三重區富貴段都市設計審議重點原則

(102.01.01.實施)

### 一、建築圖：

都市設計審議的重點是個案與鄰近環境的問題，是公私界面的問題。所以都市設計審議的內容必是超出基地以外的，也因此所有建築圖都應擴大範圍到基地以外適切的範圍（大小因案而異）。

### 二、立面：

1. 請判斷各向立面對公共景觀的衝擊程度，確定衝擊最大之部份。
2. 儘量勿將空調戶外機、服務陽台或其他易於違建之部份配置於對公共景觀衝擊較大之立面。
3. 服務陽台與空調戶外機面對較公共景觀之方向應加以遮蔽。遮蔽視覺之百頁頁片請反裝。
4. 應於窗型空調機上下設小平板，和排水孔（及排水管）避免事後再加小雨遮。
5. 分離式冷氣主機之遮蔽百頁應可達 50%通風率，側面應可進風。戶外主機盡量不要占用陽台，但如置於陽台上，應詳細標明洗衣機、晒衣空間、工作空間和主機通風之關係。

請隱藏或遮蔽冷媒管，圖上應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。相關各種建築圖應清楚，比例尺應大於 1/50。

6. 請明白標示立面裝修材料、材質與色彩。
7. 請明白說明如何防止立面產生違規之現象，尤其針對公共景觀衝擊較大之各面。

### 三、基地高程：

1. 請標明基地公共開放空間與相鄰基地和道路（車道/人行道）之高程關係。請附詳細測量圖，並標出相關標高。
2. 公共開放空間（含騎樓）必須與鄰地及道路平順相接，不可設踏階，如設緩坡，坡度應大於 1/20。
3. 公共開放空間應盡量以緩坡處理高差，盡量減少台階，如必須設踏階，其數量不可少於三階。
4. 公共開放空間內不可因材料轉換產生垂直之高差。
5. 考量本市三重區二重疏洪道附近地區防洪頻率及防水計畫，建議調整基地地形增加高程並加強整體環境之保水能力。

### 四、基地排水：

1. 建築基地減少開挖率，加大覆土面積，以增加地表水入滲之機會。
2. 各建築基地之地面排水應有保水之做法，請盡量將地面水引入綠地，盡量設滲透井或其他保水設計，過多之逕流始可排入外部公共排水溝。
3. 請明白標示排水方向及保水設施之位置及剖面。

### 五、植栽：

1. 喬、灌木應有足夠之土層，請用建築圖明白表示土層與地下室結構（如有地下室）之關係，請用清楚之平面和大比例尺剖面圖，標明覆土尺寸。



2. 如採反樑，請標明尺寸及排水方式。

#### 六、進排風塔：

請說明地下室通風設計，標示進排風機房位置及尺寸，並以大比例尺平、剖面交待進排口在地面之設計，並檢討其與景觀、人行與公共活動之關係，並確定排風不干擾公共空間。

#### 七、連通車道及停車場：

##### 1. 連通車道

- (1) 出入車道不宜過寬，應不超過六公尺。除特例外，每一基地只可設一處車道出入口。
- (2) 請特別處理車道與人行交叉空間之高差，鋪面材料及警示設備並在圖面上明白標示。

##### 2. 停車場

- (1) 汽機車坡道地面層起始點至人行道之間應留至少 2 公尺平地以維行人安全。停車數超過 50 輛或設停車獎勵之停車場，該平坦段車道應保留 6 公尺，以因應較多之車流及不熟悉該環境之停車人。
- (2) 停車場之空間使用效率應盡量提高。柱距應以停車模距與上部空間模距相互協調，以求高效率之停車空間以及減少開挖率及營建成本。
- (3) 設單車道之停車場應提供單向環繞動線，不應設死巷式之車道。數量較大之停車場不應局部切成 50 輛以下只設單車道，應以全部之停車量計算。

#### 八、開挖率：

各案之開挖率請盡量減少，因此地下之設計應提高其效率，停車數應不必過份增加。

#### 九、安全管制：

請用圖說明建築物未來安全管制之方式，應以最少人力需求為優先，尤其是住宅大樓以及設公共開放空間之個案。請明白標示警衛室，內外分界圍籬（含立面）以及各垂直動線核自地面和地下之管制方法等。

#### 十、垃圾暫存/清運：

1. 請以各案人口數配合「垃圾清運計畫」計算垃圾儲存量，並推出符合推估量之設備及其尺寸，以及該設備清運之方法。
2. 垃圾集中應靠近垂直動線核，以不跨越車道為最佳。
3. 垃圾集中儲存空間應設垃圾車暫停車位，該車位不可設於車道上。

#### 十一、開放空間獎勵：

1. 沿街步道式開放空間獎勵：原則以 6m 深為申請範圍。
2. 廣場式開放空間獎勵：以自沿街步道邊緣起算，向基地內部深 10 米範圍內作計算，其面積在住宅區應為 200 平方公尺以上，在商業區應為 100 平方公尺以上，臨沿街步道之長度要大於深度。
3. 車道及供住宅主要出入口位置應扣除有效獎勵面積(車道出入口扣除車道及車道弧角之實際寬度，住宅主要出入口扣除 1.5 公尺寬度)。

#### 十二、停車獎勵：

本地區原則不建議申請停車獎勵，若需申請，請補充本地區須增設停車位需求之評估報告，送請主管機關認可後，並依下列原則規劃，提請委員會審議。

1. 依本區土管規定每戶一汽車一機車停車位並依建築法相關規定辦理；另依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點規定增設一汽車停車位亦須增設一機車停車位。
2. 法定及獎勵停車位應以平面方式設置。
3. 獎勵停車位及機車停車位應設置於地下一層。
4. 應提供外來停車者使用之停獎獨立專用樓梯（其寬度應大於2公尺）、電梯及公共廁所，其出入口應鄰近開放空間或人行道，並有明顯指標。
5. 提具停獎車位之經營管理計畫（車位不可出售）。
6. 設置收費員管理室。
7. 須有自動收費機。
8. 如何確保永久供公眾使用(含臨時停車)。

#### 十三、容積移轉：

有申請容積移轉之案件，請檢附容積移轉核准函，及所捐贈土地之位置標示圖。

#### 十四、其他：

1. 本原則未規定者，悉依相關法令與慣例辦理。
2. 本原則經都市設計審議委員會同意後公布實施，修正時亦同。

## 11、新北市新莊區(頭前地區)都市設計審議要點

(101.11.26.公布)

- 一、本區域為本市推廣綠屋頂之重點示範區域，新建建物除屋頂綠化之外，一律要求壁面立體綠化與薄層綠化，並納入公寓大廈管理規約內。
- 二、本區之退縮地開放空間須進行公有人行道認養並進行共構，公有人行道鋪面之單元大小與材質不限，唯色系須採淺灰與深灰色共同搭配，以區分公有及私人區域範圍；地面之處理須與其開放空間及鄰地之人行空間順平，相關花台與植栽穴等採與地面高度相同不突起的方式設置，並不得設置障礙物影響行人通行。
- 三、街廓轉角之建築須於退縮之轉角共同留設街角開放空間。
- 四、都設申請案地面層退縮地範圍內原則不採迎賓車道(迴車道)設置方式。
- 五、腳踏車專用道之設置須與現地之腳踏車專用道整合，並相鄰基地腳踏車道之設計銜接並順平。
- 六、住宅區依土管規定(每戶一汽車一機車停車位)並依建築法相關規定檢討辦理；依台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點規定增設一汽車停車位亦須增設一機車停車位。
- 七、申請容積獎勵之案件(包括停車獎勵、容積移轉、開放空間獎勵...等)應以平面方式設置停車位，不得以機械停車方式設置。
- 八、獎勵停車位及機車停車位應於最接近一樓之樓層、連續設置，並與住戶使用空間有所區隔。
- 九、必須提供獨立之人行垂直動線供外來停車者使用。
- 十、需提具停獎車位之經營管理計畫經本府交通局核定後，並將其納入公寓大廈規約內。
- 十一、申請停獎車位超過 80 部，須劃設獨立車道出入口，並且與住戶車道出入口須整併在街廓同一側，兩個車道出入口之間的距離不可小於 5 米。
- 十二、依建築技術規則第十五章規定申請建築基地綜合設計之申請案件，除依本區之土地使用管制規則及新北市都市設計審議原則之相關規定外，內庭式屬住戶專用之開放空間部分不予獎勵。沿街步道式開放空間相銜接之內凹式廣場型開放空間得計入有效面積計算，但於計算容積獎勵時有效係數為 0。
- 十三、申請基地之基準容積加上獎勵容積之設計容積大於基準容積之 1.5 倍時，須檢討留設自基地境界線退縮 1.5 米人行步道及 1.5 米綠帶之人行通道。退縮之 3 米範圍內不得設置圍牆，種植喬木之退縮綠帶之設計須與人行步道齊平，不得設置障礙物，且須有 1.5 米以上之覆土深度。退縮之面積可經都市設計委員會小組同意部分放寬計入開放空間獎勵之有效面積。
- 十四、申請基地已包含轉角廣場、或前後臨路者、或基地狹小留設側院確有困難者；經都市設計審議委員會審議討論可部分放寬側院單側留設與免檢討後院留設之規定。
- 十五、其他。
  - (一) 重劃後分配發還原地主之土地，若未再經分割或合併，經都市設計審議委員會同意後，得依土地使用分區管制要點辦理，不受本審議原則一部份或全部

之限制。

- (二) 申請基地之未開發鄰地(未再經分割或合併)倘因基地狹小，申請建築有影響整體環境之虞，申請單位應提供鄰地資料，由都市設計審議主管機關通知鄰地地主與會，以利整體環境發展。
- (三) 本審議原則未規定者，悉依相關法令與慣例辦理。
- (四) 本審議原則經都市設計審議委員會同意後公布實施，修正時亦同。

## 12、中和國防管理學院舊址都市設計審議要點 (101.08.31.公布)

### 中和國防管理學院舊址都市設計審議要點

一、請確依本計畫區土地使用管制要點及相關法令辦理。

#### 二、景觀生態管制

1. 指定退縮綠廊道：為串聯南北各公園用地為主以健全完整生態綠軸體系，建議指定退縮 10M、7.5M、6M 之綠廊道，其指定退縮段植栽應採喬、灌木複層植栽結構方式規劃，植栽種類宜參照表 3。
2. 建議退縮綠廊道：為延續南北機關用地(編號 A1、A3)視覺上主要綠廊道意象，建議以基地內通路之方式留設，植栽種類宜比照上述指定退縮 10M 綠廊道，相關圖說請參照圖 3。
3. 水域生態復育區：
  - (1) 水岸邊坡宜以自然材料砌築，以營造多孔隙生態棲地環境。
  - (2) 水生植物種類宜以本土性、多樣化為優先考量。
  - (3) 宜設置教育解說設施，設施設計宜與環境融合。

#### 三、公共開放空間系統

1. 為建構園區完整生態網絡及舒適人行空間，本區各建築基地及公園用地，宜依本要點留設公共開放空間，各類公共開放空間之退縮寬度、配置形式及相關規範，請參見表 1、圖 4、圖 5、圖 6、圖 7、圖 8、圖 9、圖 10、圖 11、圖 12、圖 13 及圖 14。
2. 沿街步道式開放空間及基地內指定留設帶狀式開放空間之植栽規範請參見表 3。
3. 依本要點規定留設帶狀式開放空間，公共綠帶部分均宜以連續性植栽綠化處理，植栽穴宜與人行道鋪面順平，不得有突出物影響動線。
4. 園區內各項公共開放空間應確實開放供公眾使用，不得以圍籬或它種形式阻礙公眾使用權益。
5. 節點型廣場式開放空間應維持空間與視線通透性，應避免於廣場周邊之交通節點處設置車輛出入口。
6. 基地內指定留設帶狀式開放空間，需串聯南北二側公園用地，若計劃道路(編號 RD1-1)以平面式道路方案開闢，建議上方設置無障礙人行空橋，以銜接基地內指定帶狀式開放空間。
7. 人行空橋之設置最小淨寬度不得低於 3.5 公尺，供人行之坡度以不大於 1/15 為原則；空橋量體造型宜朝向輕量化設計，並與園區環境融合。

表 1 各類開放空間退縮寬度、留設面積及相關規範表

開放空間型式	編號	建議最小退縮寬度	建議退縮規範
沿街步道式開放空間	①	10公尺	建築基地應沿面臨道路境界線至少退縮 10 公尺建築；應分別設置 1.5M 公共綠帶、至少 6.5M 人行空間(內含 2M 公共植栽槽)、2M 公共綠帶，並栽植三排以上大喬木。
	②	7.5公尺	建築基地應沿面臨道路境界線至少退縮 7.5 公尺建築；應分別設置至少 1.8M 人行空間、1.2M 公共綠帶、至少 2.5M 自行車空間、2M 公共綠帶，並栽植二排以上大喬木。
	③	6公尺	建築基地臨道路編號 RD3 且有地形變化段，應沿面臨道路境界線至少退縮 6 公尺建築；應分別設置至少 4.8M 人行空間(內含 1.2M 公共植栽槽)及 1.2M 公共綠帶。
	④	6公尺	建築基地臨道路編號 RD3 地形順平段，應沿面臨道路境界線至少退縮 6 公尺建築；應分別設置至少 4.8M 人行空間(內含 1.2M 公共植栽槽)及 1.2M 公共綠帶。
	⑤	6公尺	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 平面式道路方案： 建築基地臨道路編號 RD1-1 計畫道路，應沿面臨道路境界線至少退縮 6 公尺建築；應分別設置至少 4.8M 人行空間(內含 1.2M 公共植栽槽)及 1.2M 公共綠帶。</li> <li>■ 明挖後覆土式道路方案： 建築基地臨道路編號 RD1-1 計畫道路，應沿面臨道路境界線至少退縮 6 公尺建築；應分別設置人行空間淨寬在 1.5M 以上，於鄰公園坡度較緩側雙邊留設各 0.4M 自行車牽引道，其餘空間綠化。</li> </ul>
基地內指定留設帶狀式開放空間	⑥	10公尺	編號 A1、A2 機關用地西側應沿基地境界線留設至少 10M 寬之帶狀式開放空間，以連結公園用地與沿街步道式開放空間；應設置至少 3.5M 人行步道及栽植三排以上大喬木。
節點型廣場式開放空間	P1	-	法定面積應達 500M <sup>2</sup> 以上；建議與公園用地 G3 及帶狀式開放空間進行串連，加強本區生態及綠色廊道連結。
	P2	-	法定面積應達 500M <sup>2</sup> 以上；建議與文中小用地 S1 結合，可加強生態教育解說功能。
	P3	-	法定面積應達 500M <sup>2</sup> 以上；建議配合機關用地 A3，設置可舉辦各項活動之多功能廣場，創造親民之綠生活園區。
入口型廣場式開放空間	P4	-	法定面積應達 1000M <sup>2</sup> 以上；應塑造本區之鮮明入口意象，以強化本區節能減碳綠生活園區之自明性。

#### 四、街道景觀

##### 1. 街道照明

- (1) 照明燈具宜採低耗能、高效率、耐久、經濟及易維護之燈具，燈具型式宜統一，以塑造園區之整體意象。
- (2) 主要人行道之建議照度為 10-25(lux)，採用之光源宜避免干擾園區夜間生態，建議色溫為 2700K-3500K。
- (3) 為塑造園區舒適、整潔之整體景觀，建議園區立桿減量化，以與路燈共桿之方式整合號誌、標誌及旗幟等，共桿設置原則請依交通部道路交通標誌標線號誌設置規則及其他相關規定辦理。

##### 2. 街道公共傢俱

- (1) 街道公共傢俱宜採安全、可回收、耐久、經濟及易維護之材質。
- (2) 街道公共傢俱凸出物設置地點不得妨礙公眾之通行與使用。

##### 3. 街道鋪面

- (1) 街道鋪面材質宜採透水、防滑、耐久、經濟及易維護之材質。
- (2) 透水性鋪面施作工法建議參見圖 15、圖 16、圖 17。

#### 五、植栽與生態

1. 原有植栽保護：依圖 18 所示之珍貴植栽應以原地保留為原則，經主管機關同意移植者，應以園區內移植為原則。
2. 建築基地綠化規範：新植之植栽宜與原植栽景觀協調並採用原生植物，建議植栽增補植原則及種類參見表 2 所示。

表 2 建築基地植栽建議表

分類	建議植物名錄
第一層喬木	大葉楠、江茛、紅楠、台灣欒樹、茄苳、楓香、水黃皮、樟樹、光臘樹、棟樹、朴樹、杜英等。 原有的喬木種類可輔以應用的尚有：龍眼、蓮霧、雀榕、棋盤腳
第二層喬木	山櫻花、菲律賓榕、稜果榕、錫蘭饅頭果、菲律賓饅頭果、樹杞、森氏紅淡比、山黃梔、台灣肖楠、鴨腳木等。
灌木	台灣天仙果、山棕、呂宋莢蒾、鐵冬青、杜虹花、有骨消、山桂花、灰木、七里香、野牡丹、凹葉柃木、燈稱花、厚皮香、小葉赤楠、樹蘭、厚葉石斑木、柃木、女貞(日本女貞、小實女貞、密葉女貞、松田氏女貞)、野薑花、山月桃、姑婆芋等。
地被	山蘇、新月蕨、假儉草、雷公根、天胡荽、長穗木、澤蘭、青箱、馬蹄金、兩耳草、狗牙根

3. 公共開放空間綠化規範：前述各類型公共開放空間宜依表 3 規定之植栽種類及比例栽植喬木及灌木。

表 3 公共開放空間植栽建議表

開放空間型式	編號	建議最小退縮寬度	大喬木	灌木	建議種植原則
沿街步道式開放空間	①	10 公尺	樟樹、 楓香、烏心石	A	三排；第一排楓香， 第二排樟樹，第三排 楓香、烏心石混植
	②	7.5 公尺	樟樹、 台灣樂樹	A	雙排；第一排台灣樂 樹，第二排樟樹
	③	6 公尺	樟樹、 台灣樂樹	B	雙排； 第一排台灣樂樹， 第二排樟樹
	④	6 公尺			
	⑤	6 公尺			
基地內指定留設帶狀式開放空間	⑥	10 公尺	楓香、 烏心石、棟樹	B	三排；第一排楓香， 第二排棟樹， 第三排烏心石
<p>(1) 灌木種類建議如下：</p> <p>A. 大王仙丹、大黃仙丹、宮粉仙丹、矮仙丹、金露花、杜鵑、野牡丹、蕃茉莉、馬蘭。</p> <p>B. 厚葉石斑木、黃梔花、七里香、六月雪、馬櫻丹、繁星花、美女櫻、狀元紅、紅葉金花、玉葉金花、金露花、醉嬌花或豆科、殼斗科、薔薇科、桑科、木麻黃科、山龍眼科、蓮科、茜草科、紫薇科、馬鞭草科、芸香科或其他誘蝶誘鳥植物。</p> <p>(2) 種植比例：三排大喬木沿道路側 2/3 以上、沿建物側 1/2 以上應依本表規定植栽；雙排大喬木 2/3 以上應依本表規定植栽；灌木 1/2 以上應依本表規定植栽。</p>					



## 六、公園用地規劃設計

1. 公園用地(編號 G2)：設計宜尊重原地形地貌減少開挖，遊憩設施需考量安全性、及美觀性，宜融合於基地環境中。
2. 公園用地(編號 G3)：建議延續原有社區鄰里公園機能，並朝營造多孔隙生物環境發展，並賦予教育解說功能。
3. 公園用地(編號 G4-1)：建議以生態復育之方式進行規劃，並連結南側既有山系生態，創造本區親山之親和環境。
4. 配合永續發展及循環經濟，公園用地宜設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，作為公園澆灌使用；最小貯留量以公園開發面積乘以係數零點零五計算貯留體積，相關規定可參考新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範。

## 七、文中小用地規劃設計

1. 未來校園宜朝向開放式校園規劃，若考量安全需設置圍籬，建議保持對社區之開放性為優先，以複層植栽作親和性圍籬為原則，不得設置障礙物阻礙出入口，宜至少保持該面臨人行道長度三分之一為無障礙出入空間。
2. 校園配置於交通衝擊量較大處，宜加強生態綠廊之形塑，以達到生態、減噪、綠美化之功效。
3. 於園區現有建物改建並依相關規定設置足夠停車空間前，文中小用地(編號 S1)得作為公共停車場使用，相關規劃應經都市設計審議委員會同意後始得設置。

## 八、建築管制計畫

1. 為降低太陽輻射得並提高自然通風量，建議本區機關用地面建築線的建築物外牆宜以雙層屏幕之立面為設計原則，請參見圖 19。
2. 為考量生態園區之完整性，建築物量體宜強化視覺穿透性。
3. 機關用地及文中小用地之機動車輛出入口，應以一宗基地配置單一的進出口為原則，進出口之設置地點宜以交通流量較低之道路為優先考量，以確保人行空間及道路交通的品質。
4. 學校及機關用地建築開發，應達到銀級以上之綠建築標章。

## 九、其他

1. 本審議要點訂定事項，如經新北市都市設計審議委員會同意不予適用者，得不受此限，另執行上若有疑義時，得經新北市都市設計委員會依審議原意討論解釋後據以執行，其餘未規定者，悉依相關法令與慣例辦理。
2. 本審議要點經新北市都市設計審議委員會同意後公佈實施，修正時亦同。

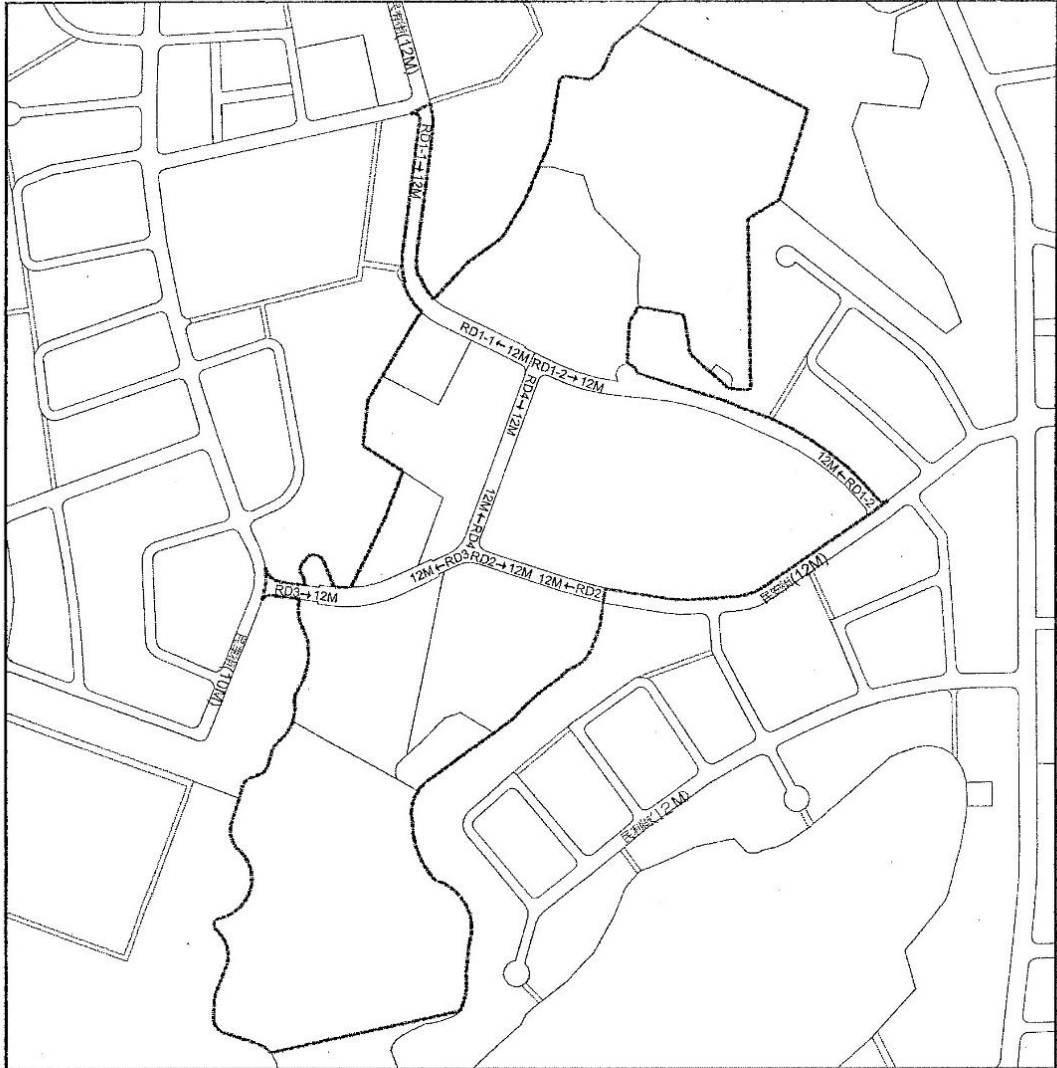


圖 例

—+—+—+— 計畫範圍線

圖 1 道路編號示意圖

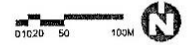
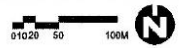


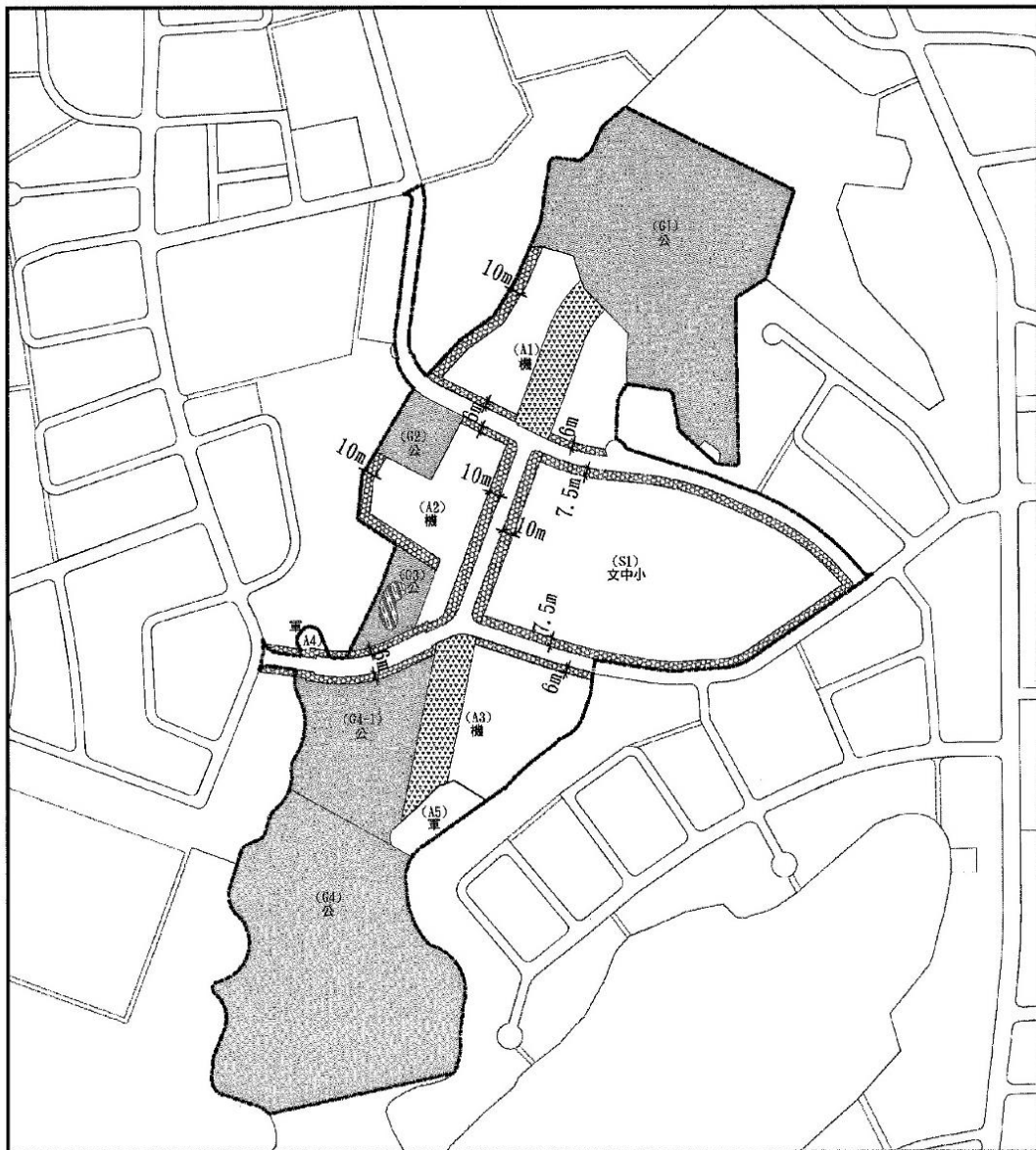


圖 例

--- 計畫範圍線

圖 2 街廓編號示意圖





圖例

--- 計畫範圍線

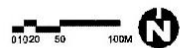
指定退縮線廊道

公園用地

建議退縮線廊道

水域生態復育區

圖3 景觀生態管制示意圖



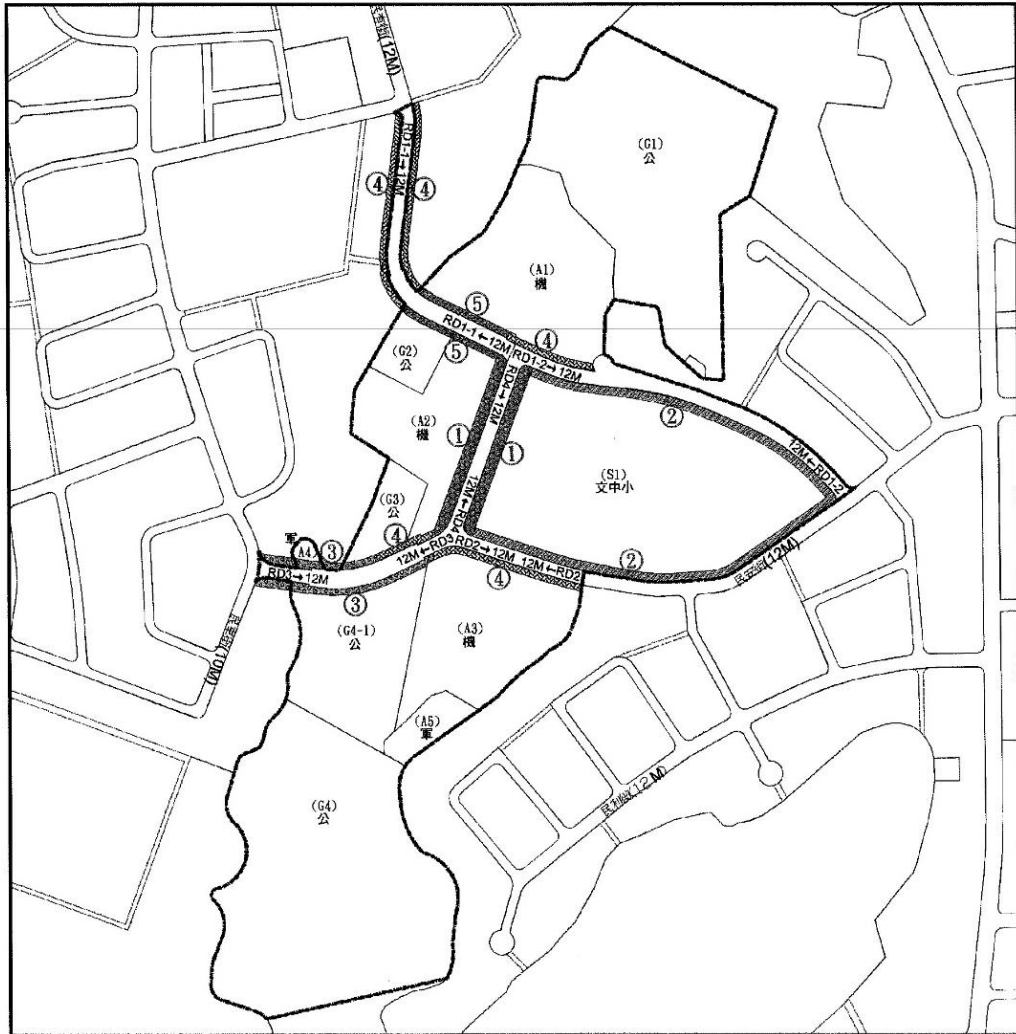


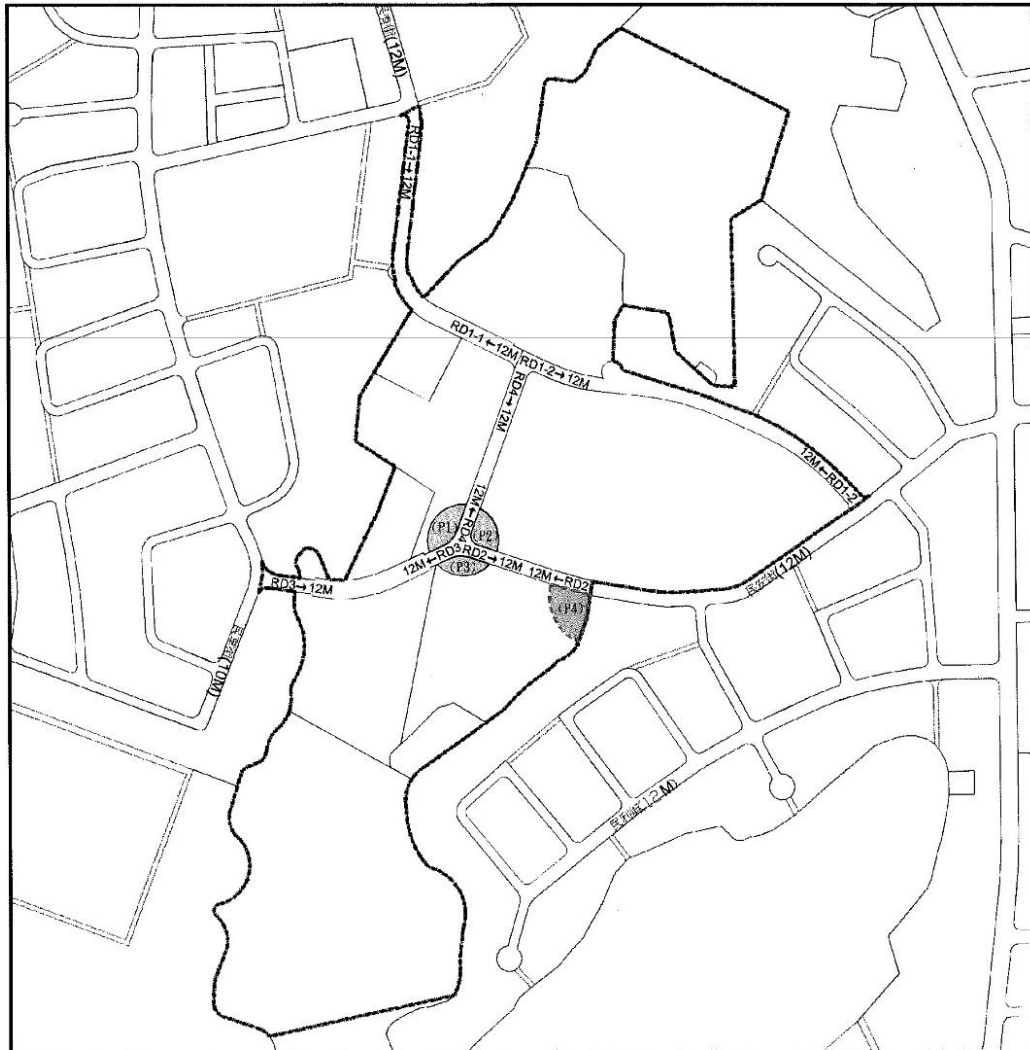
圖 例

- 計畫範圍線
- ① 沿面臨道路境界線至少退縮10公尺建築
- ② 沿面臨道路境界線至少退縮7.5公尺建築
- ③ 沿面臨道路境界線至少退縮6公尺建築
- ④ 沿面臨道路境界線至少退縮6公尺建築
- ⑤ 沿面臨道路境界線至少退縮6公尺建築

圖 4 沿街步道式開放空間配置示意圖







圖例

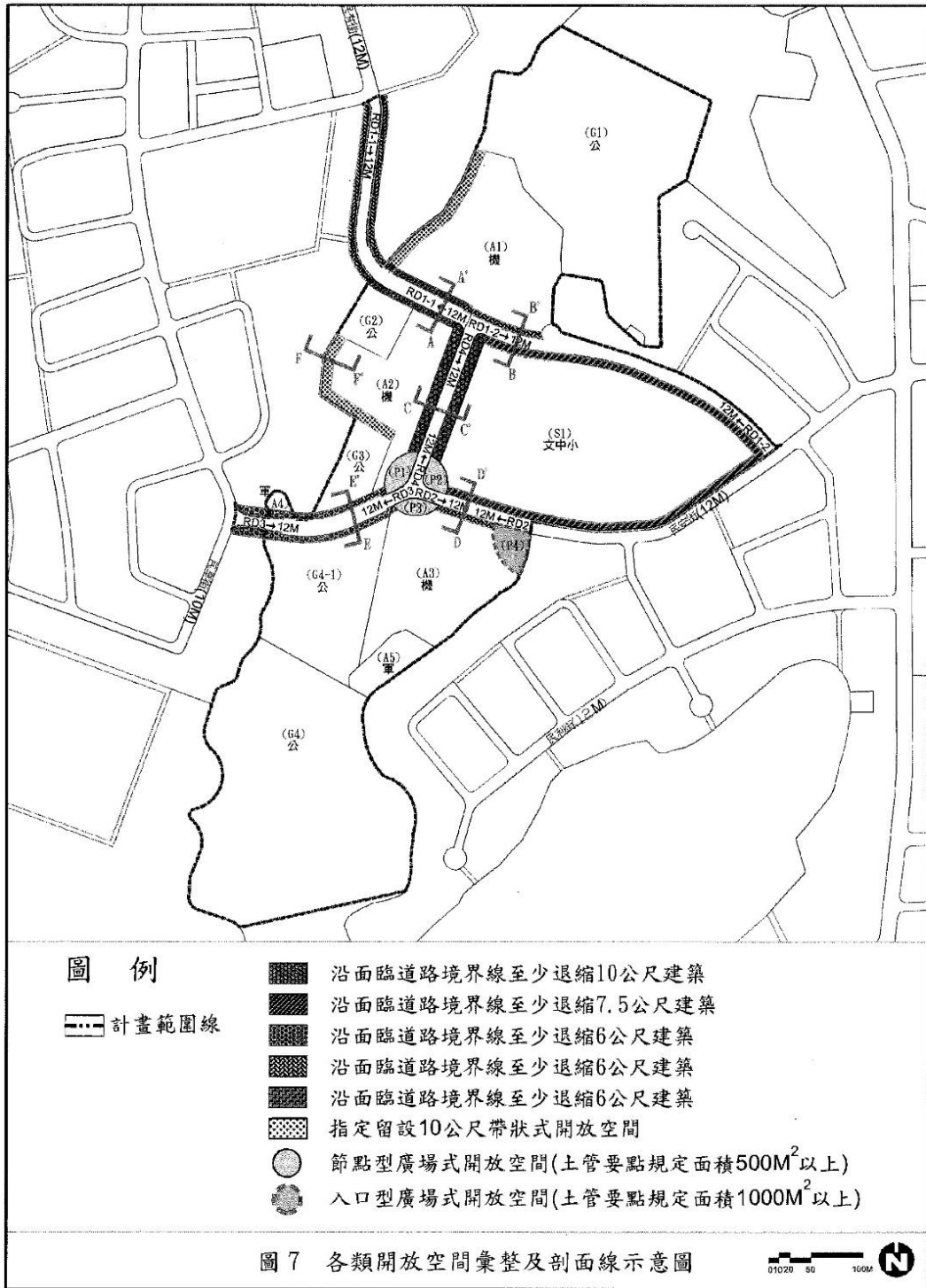
—— 計畫範圍線

● 節點型廣場式開放空間(土管要點規定面積 $500M^2$ 以上)

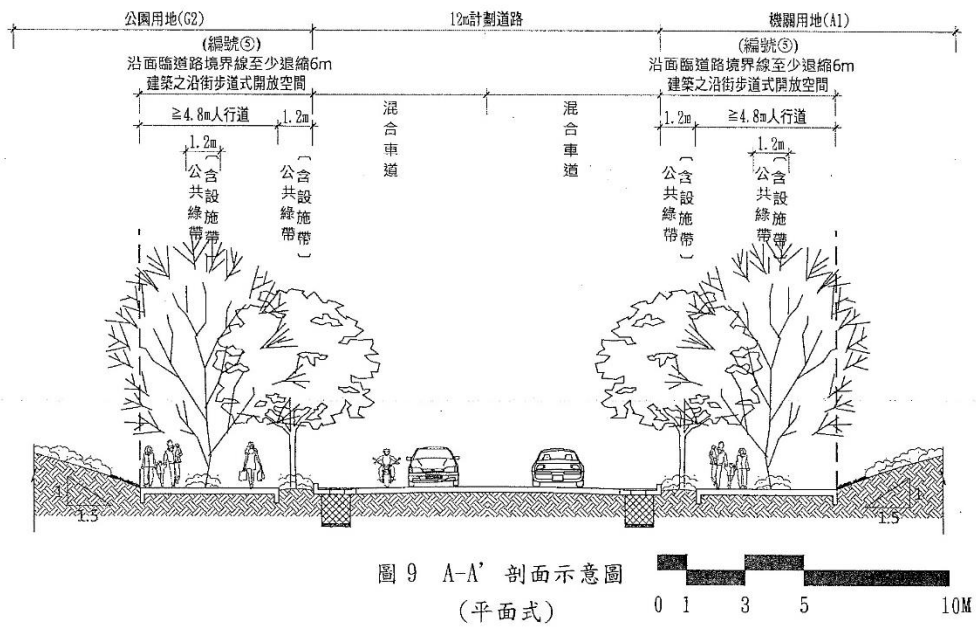
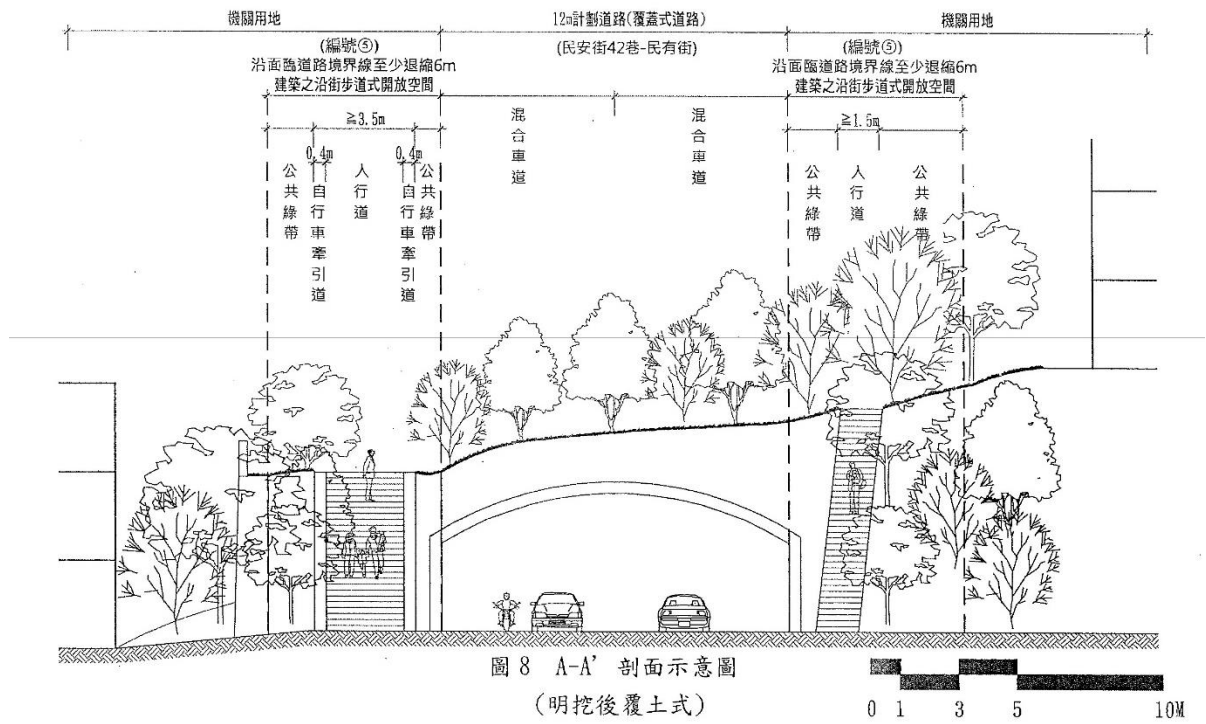
● 入口型廣場式開放空間(土管要點規定面積 $1000M^2$ 以上)

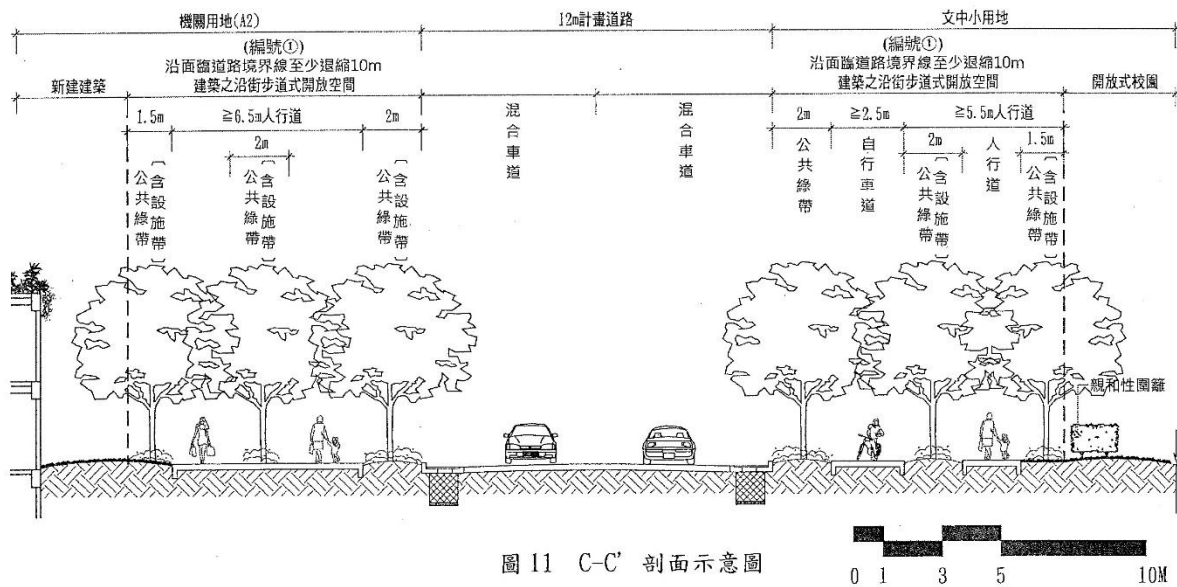
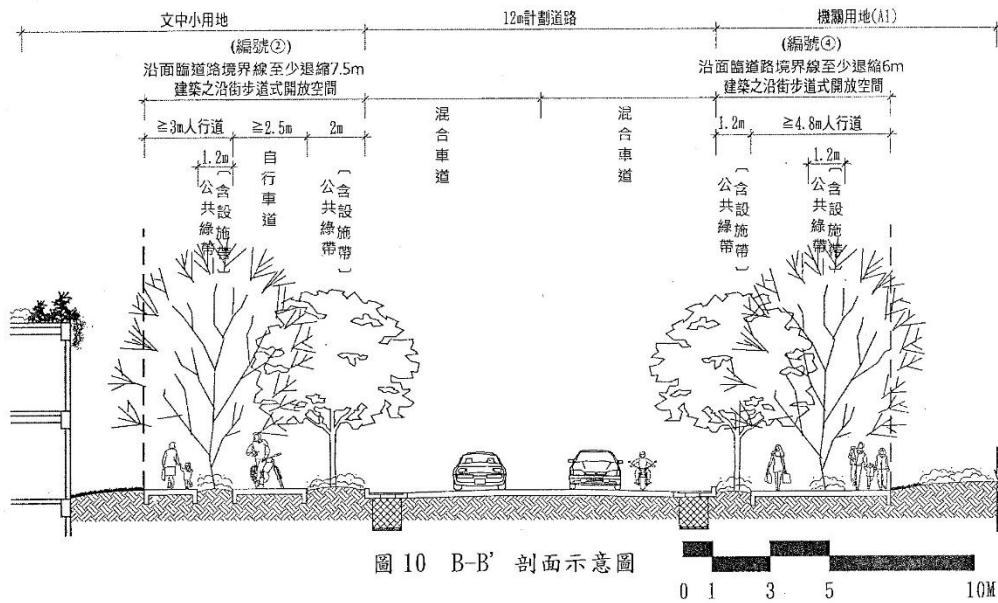
圖 6 廣場式開放空間配置示意圖

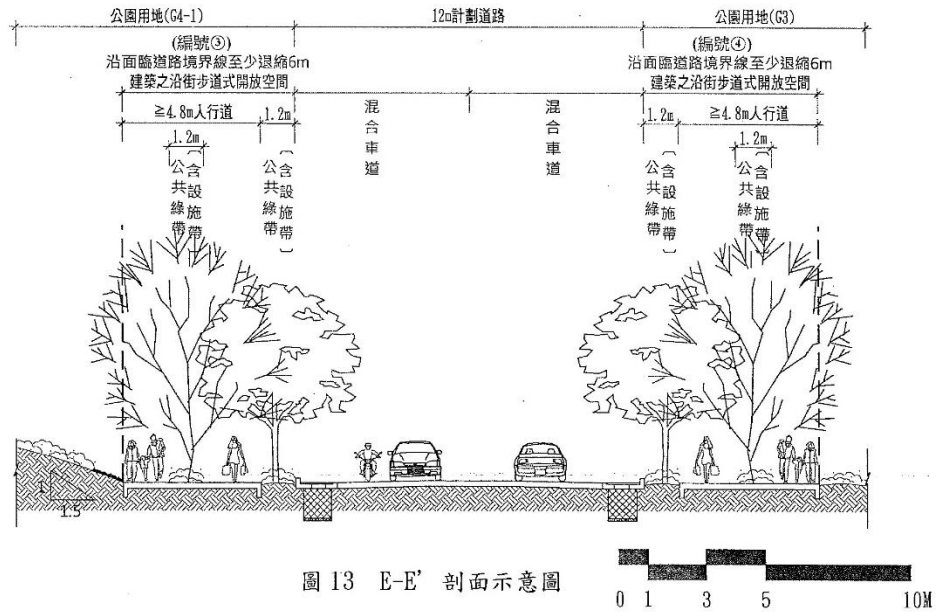
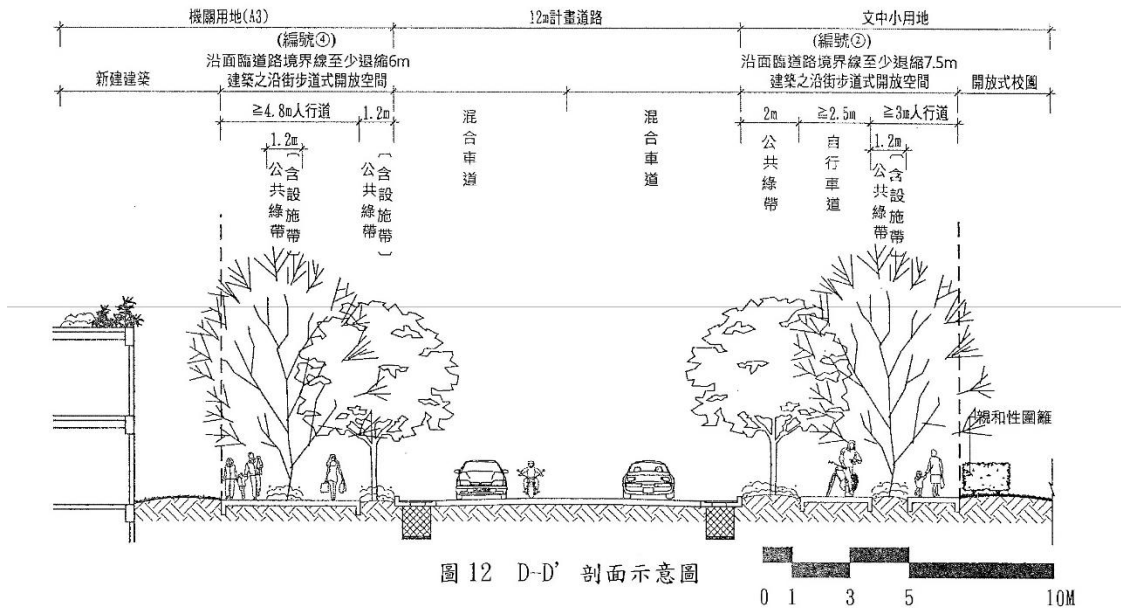












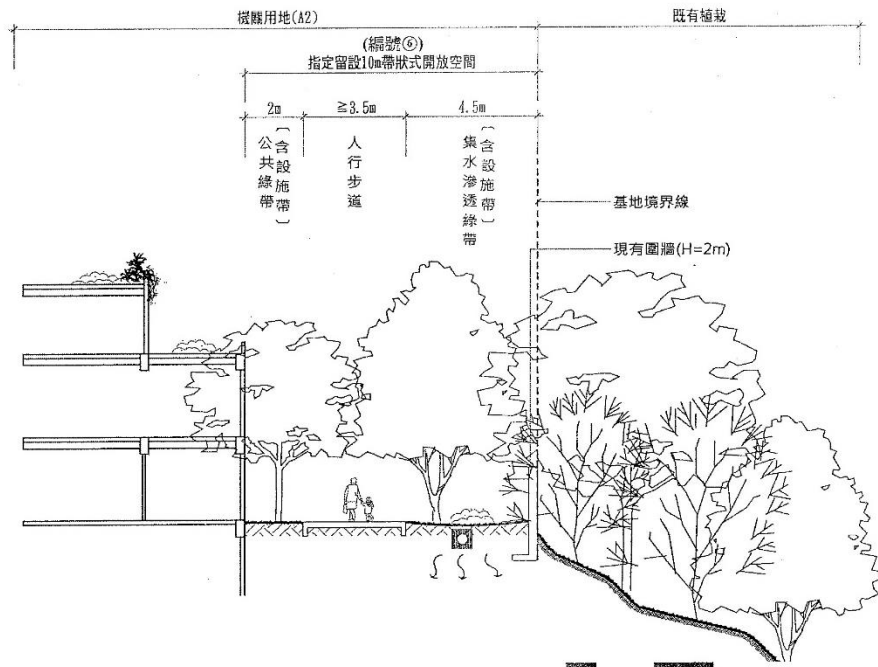


圖 14 F-F' 剖面示意圖

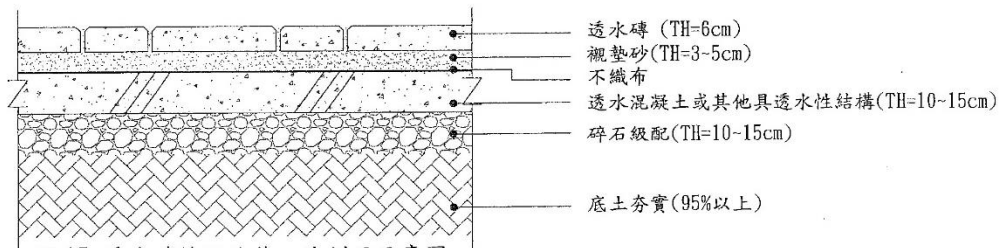


圖 15 透水磚鋪面施作工法剖面示意圖

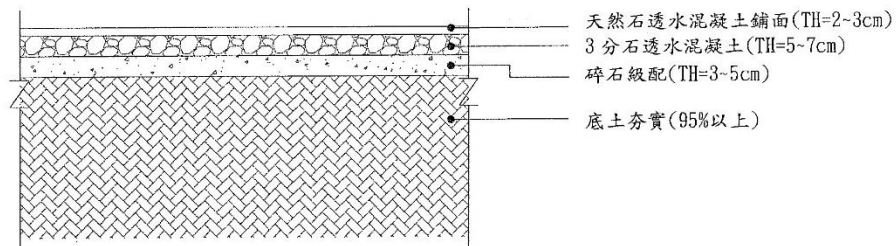


圖 16 天然石透水鋪面施作工法剖面示意圖

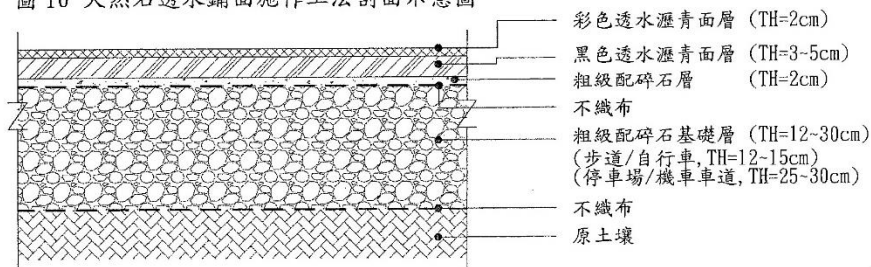
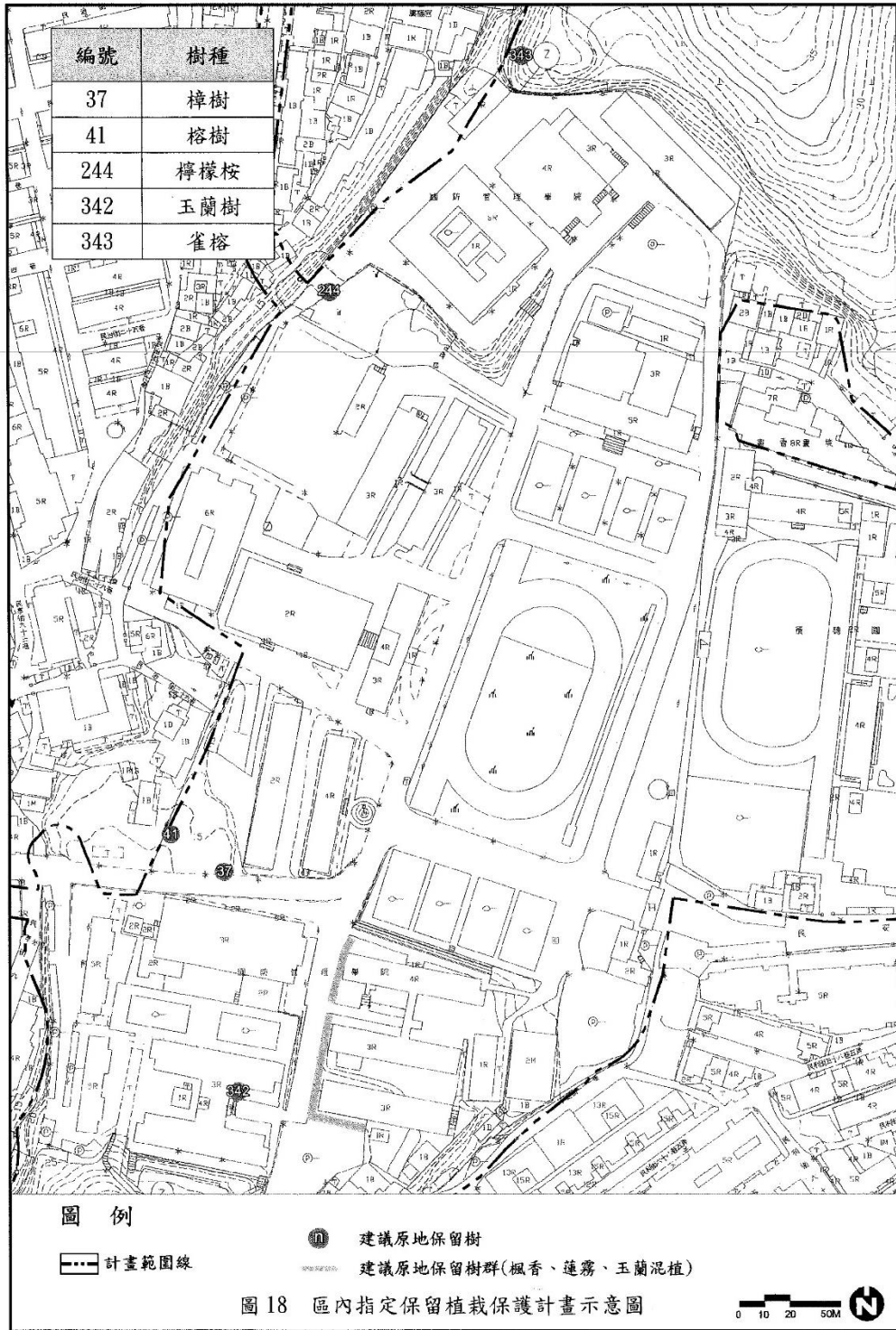


圖 17 透水瀝青鋪面施作工法剖面示意圖



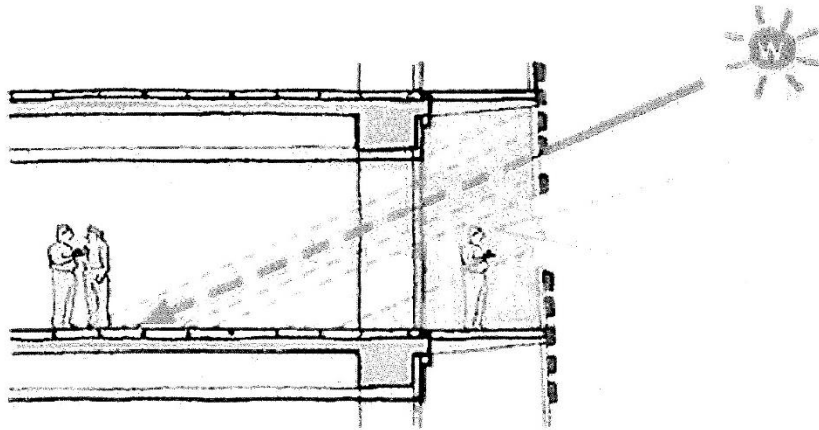


圖 19 建築立面雙層屏幕示意圖

13、新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則  
(101.08.01.實施)

# 新北市中和區華中橋西側區段 都市設計審議原則

101年8月1日

## 目 錄

壹、目的.....	1
貳、法令依據.....	1
參、適用範圍.....	1
肆、審議原則.....	3
一、交通系統與停車空間.....	3
二、建築量體配置與風格.....	5
三、植栽與生態.....	7
四、街道景觀.....	10
伍、其他.....	10



## 壹、目的

為創造新北市之新世代、水岸、綠色、生態等新北市優質生活環境，且作為都市設計審議之依據，特訂定本原則。

## 貳、法令依據

- 一、都市計畫通盤檢討實施辦法第 8 條。
- 二、內政部 93 年 1 月 28 日內授營都字第 0930081809 號函，略以：「都市計畫規定實施都市設計之地區，在進行都市設計審議前，各級地方政府應先訂定都市設計準則、規範或相關規定，作為建築師進行建築規劃設計及都市設計審議委員會或都市計畫委員會審議都市設計案件之依循。…」

## 參、適用範圍

本原則適用範圍為「變更中和都市計畫（華中橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫（修正事業及財務計畫之開發方式及部分住宅區為公園用地）案（94/07/29）」之範圍（圖 1）。適用範圍內之道路編號如圖 2；街廓編號如圖 3。

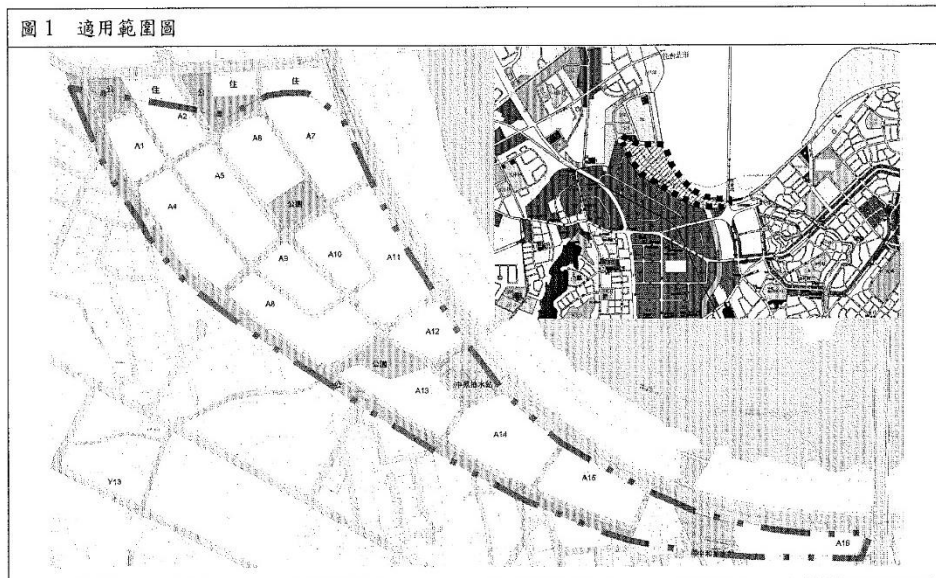


圖 2 計畫區道路編號圖

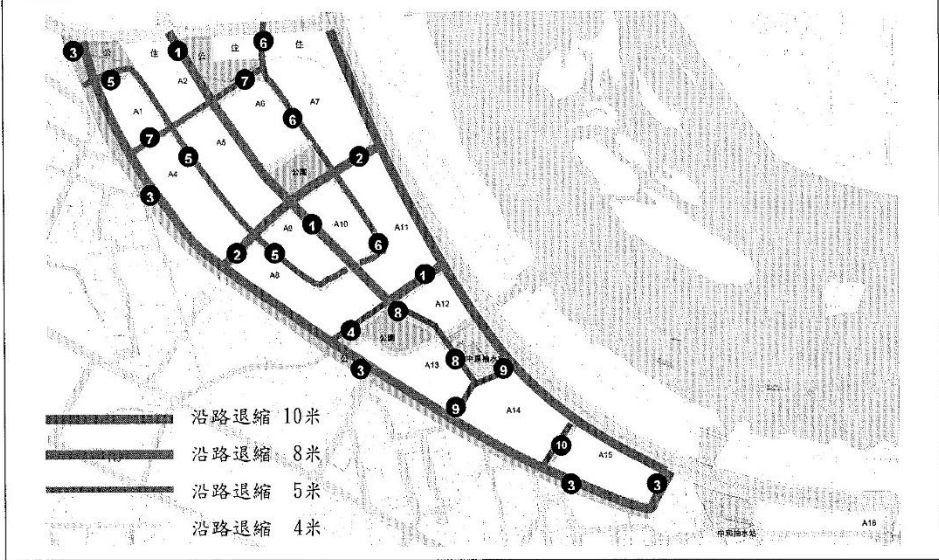
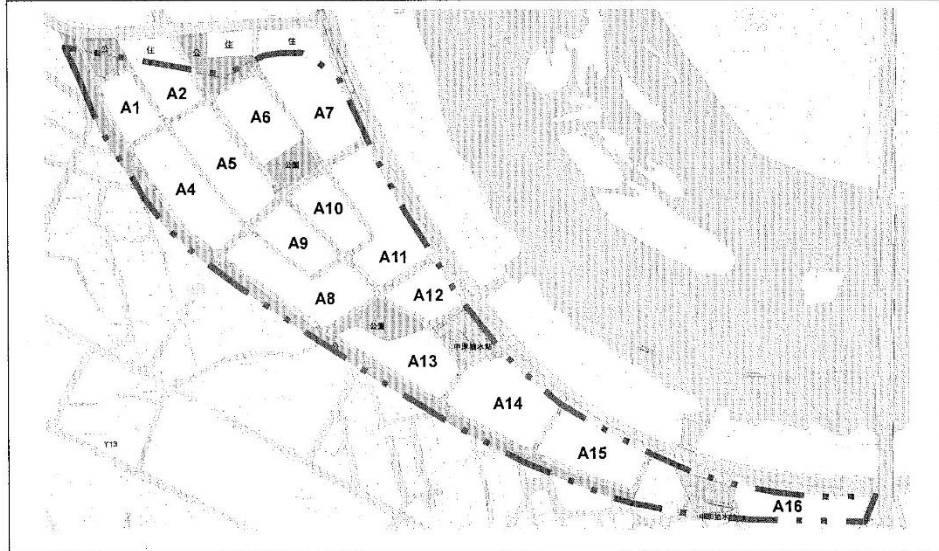


圖 3 計畫區街廓編號圖



## 肆、審議原則

### 一、交通系統與停車空間

(一) 本計劃區道路系統分級如下：

1、聯外及收集道路：

(1) 環河路 (原永和路 220 巷及 356 巷；32 公尺)。

(2) 3 號道路 (公 1 綠帶與 8 公尺道路，合計 25 公尺)。

(3) 光環路二段 (20 公尺)。

2、主要道路：編號 1、2、4 號等三條計劃道路。

3、次要道路：編號 5、6、7、8、9、10 等六條計劃道路。

(二) 為避免干擾幹道車流，建築基地面臨兩條以上道路時，汽機車道出入口宜依序優先設置於次要道路、主要道路、聯外及收集道路等。

(三) 為創造綠色交通環境，面臨不同道路等級之建築基地宜退縮建築，建議最小退縮寬度如表 1：

表 1 建築基地最小退縮寬度表

道路編號 (編號)	道路寬度 (公尺)	法定退縮寬度 (公尺)	建議最小退縮寬度 (公尺)
環河路	32	10	10
1	12	5	8
2	12	5	8
3	8	5	8
4	8	5	8
5	8	5	5
6	8	5	5
7	8	5	5
8	8	5	5
9	8	5	5
10	8	5	5

(四) 建議退縮最小寬度 8 公尺以上者，應分別設置人行空間及自行車空間且栽植二排以上大喬木；建議退縮最小寬度 5 公尺以上者，應設置人行及自行車混合空間且栽植一排以上大喬木。道路路型與植栽種類請參見第三條規定。

(五) 基於停車供需內部化原則，每一居住單元至少應留設各一輛汽、機車停車空間，每一居住單元室內面積超過 150 平方公尺者，應就超過部分除以 100 平方公尺之商數，依比例增設汽、機車停車空間，合計總停車空間數量未達整數時，其餘數應各設置一輛汽、機車停車空間。

(六) 自行車道及自行車停車數量規劃：

- 1、為配合節能減碳政策，配合交通規劃之自行車道系統，應於基地內設置自行車車道及停放空間，並配合景觀植栽整體規劃。
- 2、供住戶使用之自行車停放空間宜設置於地面層室內或地下一層(防空避難室兼用)，車道坡度宜不超過 1/10 為原則並加註於住戶管理規約中，以利日後管理維護。
- 3、供訪客與公眾使用之自行車車道及停放空間，得分散設置於基地內開放空間。
- 4、供住戶使用之自行車停車位數量不得低於機車停車位總數之 1/4。供訪客與公眾使用之自行車停車位其數量不低於住戶自行車停車之 1/3。

(七) 面臨聯外及收集道路之建築基地，宜配合公共運輸需要設置公車彎；自行設置供住戶使用之社區公車者，應於基地內自行留設社區公車停車空間。

(八) 越堤天橋：

- 1、為強化本計劃區之親水性，中原抽水站及中和抽水站未來之建築行為應優先設置無障礙且可供自行車使用之越堤天橋。
- 2、A12、A14、A15、A16 等四街廓之建築基地如設置無障礙且可供自行車使用之越堤天橋，並經都市設計審議委員會、水利局及其他相關主管機關同意者，得視為社會公益性設施，依土地使用分區管制要點第六條規定予以獎勵。
- 3、越堤天橋橋面淨寬應大於 5 公尺，並由該基地負責後續管理維護。

(九) 道路天橋

- 1、為加強各基地與越堤天橋之連結性，鼓勵基地內設置戶外平台及道路天橋予以串連，其高程應配合越堤天橋順平連接，坡度以 1/15 以下為原則；基地設置跨越計劃道路天橋且供公眾通行使用者，得比照前款規定辦理予以獎勵。
- 2、沿河岸第一排各街廓之各基地三樓露台應相互串聯為景觀平台並供民眾休憩為原則，景觀平台開放部分與住戶空間得留設緩衝區，其聯外之戶外動線設計應保有開放性及公益性為原則，並須將景觀平台與戶外垂直動線之使用相關規定納入住戶管理公約。

## 二、建築量體配置與風格

- (一) 建築量體配置：為創造豐富視覺變化、降低視覺阻隔性、增加空氣風廊等，建築物地面四層以上部份應依以下規定辦理：
- 1、建物之水平向連續牆面寬度以不超過 40 公尺為原則，且合計不得超過該基地臨接道路最大面寬之 60%（詳圖 4），其凹凸部份之量體寬度大於 5 公尺且深度大於 3 公尺者，得不計入水平向連續牆面寬度計算。
  - 2、建築物臨河面（面北或東北向）之垂直向連續牆面以不超過 35 公尺為原則，利用凹凸、段落或錯落變化處理者，得不計入垂直向連續牆面高度計算。
  - 3、高度 7 公尺以上之樓層應自本原則所稱建議最小退縮寬度起退縮 3 公尺以上建築，其退縮部分得作休憩平台或連接天橋之廊道使用（詳圖 5）。
- (二) 設置於地面層以上之停車空間，除依相關規定辦理外，為避免違規使用亦應符合下列規定：
- 1、地面層以上做為停車空間之樓層，每層汽車停車數量不得低於 30 部。若設置機車或自行車停車位者，得以每 7 部機車或自行車停車位折算一部汽車計算，且應採整體一次開發。
  - 2、汽機車應採坡道進出，不得設置機械停車設備。不同類型車輛出入動線宜避免相互跨越。
  - 3、地面層以上之停車空間換算容積之樓地板面積應依實際使用面積計算，並不得超過建築技術規則設計施工篇第 60 條第 6 款規定。
  - 4、考量合理之結構與設備管線需求，地面層以上停車空間每層淨高不得超過 2.5 公尺，且供停車使用之樓層不得超過地上 3 層。地面層以上非供停車使用之空間及樓層高度得依相關法令規定辦理（詳圖 5）。
  - 5、除停車空間出入口得設置透空率超過 50% 以上之管制設施外，停車空間外牆開口部不得設置可封閉之門窗，且開口部面積不得小於該外牆面積之 1/2。
- (三) 為塑造本計劃區之水岸建築風貌，建築風格宜以現代風格為主；建築材料宜反映天、地景觀並考量住宅外殼耗能及自然通風，適度調整開口比例；面對河流之建物宜採用低炫光、低反射之玻璃；主體建物色彩宜採用高亮度、低彩度之淺色系。
- (四) 為塑造本計劃區優質街道景觀，工作陽台、空調設備、晒衣場或其他有礙景觀之設施，不得設置於臨街面。以格柵、百葉或其他設施美化，並經都市設計審議委員會同意者，不在此限。
- (五) 非經都市設計審議委員會同意，不得設置廣告物、招牌或其他影響建物外觀之附加物。
- (六) 為維護街道空氣品質，廚房油煙、空調換氣、緊急發電及其他建物使用造成之污廢氣不得直接面對街道排放，污廢氣排放前宜先經除污裝置處理且符合環保相關法令規定。
- (七) 除約定私有專用之法定空間外，依法核定之各類（含獎勵）開放空間及法定空地等建築物以外之空地，應分類標示於開放空間告示牌中，並分類載明於住戶管理

公約中。

圖 4 連續牆面寬度規定示意圖

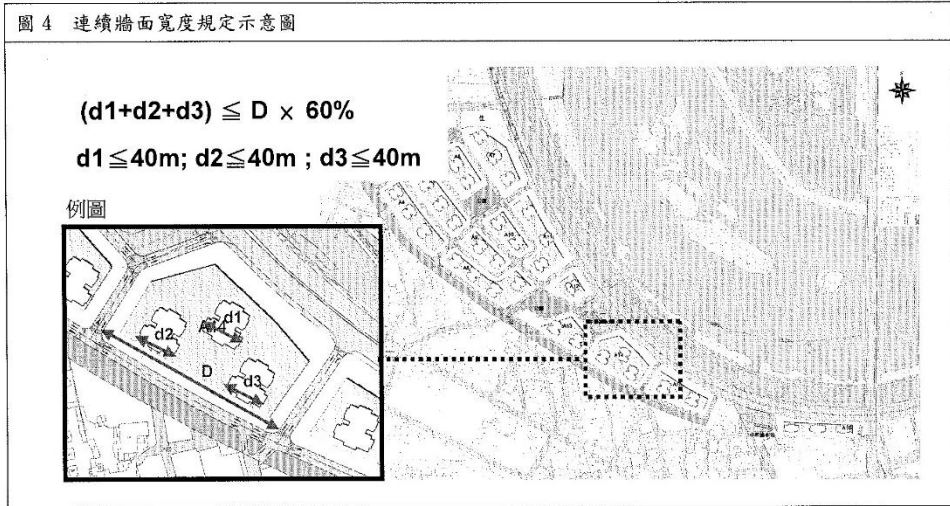
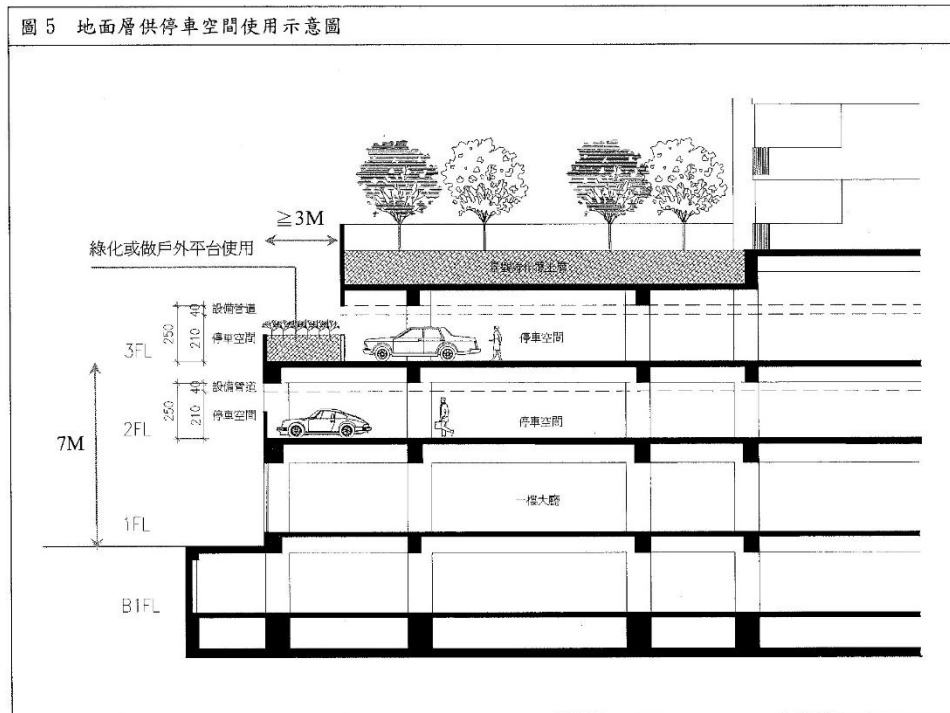


圖 5 地面層供停車空間使用示意圖



### 三、植栽與生態

為創造本計劃區之綠色景觀環境，建立水岸生態廊道，強化街道景觀之四季變化，兼顧生態多樣性以及自明性等，植栽應依下列規定辦理：

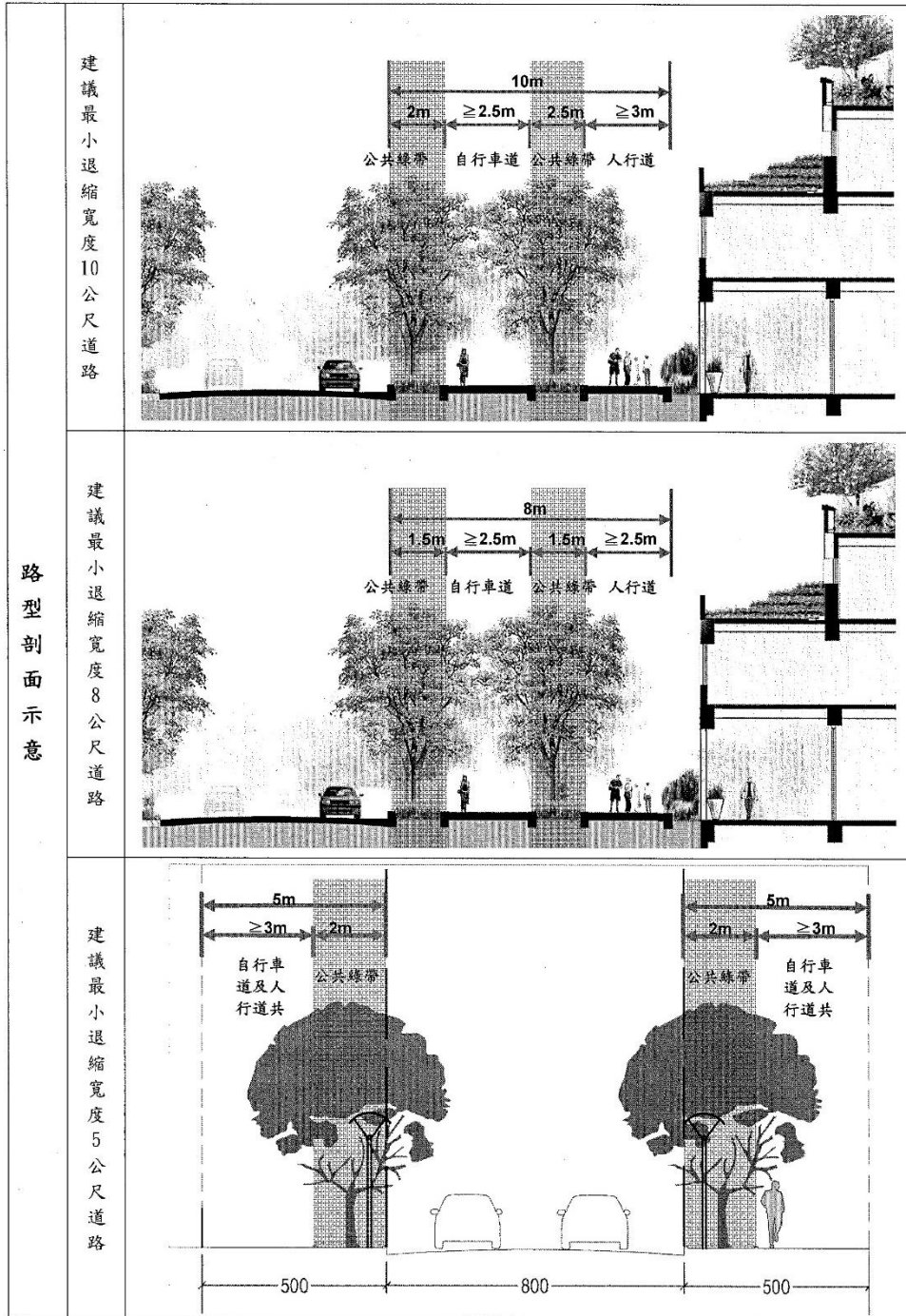
- (一) 沿街式開放空間及建議最小退縮寬度內，應依表 2 規定之植栽種類及比例栽植喬木及灌木。因特殊需求經都市設計審議委員會同意者，得酌予調整植栽種類及比例。

表 2 基地建議最小退縮寬度範圍植栽建議表

道路編號	大喬木	灌木	法定退縮寬度(公尺)	建議最小退縮寬度(公尺)	種植原則
環河路	樟樹、檫木	A	10	10	雙排；第一排樟樹，第二排混植
1	樟樹、青楓	B	5	8	雙排；第一排樟樹，第二排混植
2	樟樹、烏心石	B	5	8	雙排；第一排樟樹，第二排混植
3	樟樹、烏心石	A	5	8	雙排；第一排樟樹，第二排混植
4	水黃皮、烏心石	B	5	5	單排；混植
5	樟樹	B	5	5	單排
6	樟樹	B	5	5	單排
7	烏心石、苦楝	B	5	5	單排；混植
8	樟樹	B	5	5	單排
9	檫木、烏心石	B	5	5	單排；混植
10	樟樹	B	5	5	單排
面臨人行步道	樟樹	B	4	4	單排
備註	<p>1. 灌木種類建議如下：</p> <p>A. 大王仙丹、大黃仙丹、宮粉仙丹、矮仙丹、金露花、杜鵑、月季等。</p> <p>B. 厚葉石斑木、黃槿花、七里香、六月雪、馬櫻丹、繁星花、美女櫻、狀元紅、紅葉金花、玉葉金花、金露花、醉嬌花或豆科、殼斗科、薔薇科、桑科、木麻黃科、山龍眼科、蓮科、茜草科、紫葳科、馬鞭草科、芸香科或其他誘蝶誘鳥的植物。</p> <p>2. 種植比例：雙排大喬木沿道路側 2/3 以上、沿建物側 1/2 以上應依本表規定栽植；單排大喬木 2/3 以上應依本表規定栽植；灌木 1/2 以上應依本表規定栽植。</p>				



表 2 (續) 基地建議最小退縮寬度範圍植栽建議表



路  
型  
剖  
面  
示  
意

- (二) 法定空地、露台與屋頂平台之綠化面積不得低於該類空間總面積之 1/2。地下開挖範圍以外之空地，除留設必要之出入通路外，應設置透水性鋪面及必要之保水入滲設施；於不透水地坪或屋面上覆土栽植植物者，應設置厚度 10 公分以上之保水通氣層。
- (三) 為降低汽機車廢氣排放對空氣品質之影響，地面層以上停車空間之開口部及地下層停車空間廢氣排放口等周邊，應栽植可吸收汽機車廢氣之植物或提出有效、可行之空氣濾淨處理方式或設備。
- (四) 地面層以上停車空間除汽、機車及自行車出入口及必要之逃生出口外，應於開口部外側設置植栽槽並種植攀沿性植物綠化。植栽槽依開口部全寬留設，其淨寬度不得小於 30 公分，覆土深度不得小於 60 公分，並應設置自動澆灌系統。
- (五) 設置建物牆面立體植栽牆者，應設置自動澆灌系統。
- (六) 植栽綠化之相關維護措施應納入住戶公約中加強管理。
- (七) 環境保護設施配置事項：
  - 1、垃圾儲存空間：
    - (1) 垃圾儲存空間面積應依每戶室內面積 50 平方公尺/人計算垃圾量，並配合「垃圾清運計畫」計算垃圾儲存量、所需之設備及儲藏空間，並說明清運方法。
    - (2) 垃圾儲存空間應靠近樓、電梯等垂直動線，不宜跨越車道。垃圾車暫停車位不計入法定停車數量計算。
    - (3) 垃圾儲存空間應設置除臭及沖刷設備。
  - 2、雨水回收系統：本計畫區建築物應設置雨水貯留利用系統，供沖廁、景觀、澆灌、灑水、洗車、冷卻水、消防及其他不與人體直接接觸之用水使用。
  - 3、基地排水：
    - (1) 各基地之地面排水設施應沿建築物基礎或地下室外圍設置並盡量將地面水匯集流入筏基中，並宜設置滲透井或其他保水設計，超過設計排水容量之逕流始可排入外部公共排水溝，以減少公共排水溝負擔。
    - (2) 基地排水設施宜優先排入樹穴、草溝或其他可遲滯地表雨水逕流之方式處理，避免降水直接排入地區公共排水溝；基地周邊境界線旁側宜加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以減緩都市洪峰及增加基地之保水能力。
    - (3) 應明白標示排水方向及保水設施之位置及剖面。
  - 4、開挖率：住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。

#### 四、街道景觀

為強化各街道景觀之自明性、提供安全、可親友善之街道景觀，可供公眾直接接觸之街道照明、街道鋪面、街道公共傢俱及街道環境藝術作品等，宜依下列原則辦理。

(一) 每一街廓之街道景觀應整體規劃展現各別特色，以該街廓最先提出都市設計審議申請且經都市設計審議通過者為參考標準，該街廓其他申請者應參考配合辦理。

(二) 街道照明

- 1、照明燈具宜採低耗能、高效率、耐久、經濟及易維護之燈具與光源。
- 2、照明設計應配合街道與戶外空間特性，妥適設計燈具之型式、照度、高度及間距，設計原則如表 3。

表 3 街道照明設計原則

空間特性	照度(lux)	高度(m)	間距(m)	備註
人行道	10-20	≤3.5	≤20	
自行車道	15-20	≤3.5	≤30	
開放空間內主要小徑	10-15	≤3.0	≤20	
開放空間內次要小徑	6-10	≤3.0	≤20	

(三) 街道鋪面

- 1、街道鋪面材質宜採透水、防滑、耐久、經濟及易維護之材質。
- 2、鋪面形式宜配合相鄰基地設計，並應留設與相鄰基地連通且符合規定寬度之人行道及自行車道。

(四) 街道公共傢俱

- 1、街道公共傢俱應採可回收、耐久、經濟及易維護之材質。
- 2、街道公共傢俱設置地點不得妨礙公眾之通行與使用。

(五) 街道環境藝術作品

- 1、設置於街道及相鄰開放空間，可供公眾觀賞或使用之環境藝術作品，應經都市設計審議委員會同意後設置。
- 2、街道環境藝術作品設置地點不得妨礙公眾之通行與使用。

#### 伍、其他

一、重劃後分配發還原地主之土地，若未再經分割或合併，經都市設計審議委員會同意後，得依土地使用分區管制要點辦理，不受本審議原則一部份或全部之限制。

二、本審議原則未規定者，悉依相關法令與慣例辦理。

三、本審議原則經都市設計審議委員會同意後公布實施，修正時亦同。

#### 14、五股洲子洋地區都市設計審議要點

(100年9月26日公告，並自100年10月1日起實施)

一、請確依本計畫區土地使用管制要點及相關法令辦理。

二、整體景觀規劃原則：

考量同一街廓之整體性、開放空間之延續性，各該街廓最先提出申請之設計單位應提出全區街廓(如自行車道系統、退縮帶人行空間、植栽帶及街道家具型式等)之整體規劃，若遇基地周圍有現有公有人行道者須於報告書中並註明整體規劃認養，以利後續整體審查。

三、開放空間規劃原則：

(一)為活絡商業活動，商業區除依土地使用分區管制要點規定退縮3公尺後，宜再至少退縮1公尺合計留設共4公尺以上帶狀開放空間。

(二)申請基地鄰綠八用地者，應沿基地境界線留設2公尺以上退縮綠帶配合景觀整體設計，且不得規劃圍牆、綠籬等阻隔性設施物，側立面並配合以正立面設計；倘有基地狹小留設確有困難者，經本市都市設計審議委員會同意者不在此限。

(三)依據土地使用分區管制要點第十二點申請「規模獎勵」者應集中留設第十九點第四項規定之大型開放空間，不得與申請開放空間獎勵範圍重複。

(四)帶狀開放空間景觀設計：

1.住宅區退縮3公尺部分，應自建築線留設至少1.2公尺連續植栽槽，並留設1.8公尺以上人行道供公眾通行。

2.商業區退縮4公尺部分，應自建築線留設至少1.5公尺連續植栽槽，並留設2.5公尺以上人行道供公眾通行，並與現有人行道整併設計並認養。

3.前項沿道路設置植栽槽部份，除必要出入口及車道外，應以連續設置為原則。

四、商業區規劃原則：

(一)為滿足本區對商業活動需求，塑造優良商業環境，申請建築使用從地面層起至少三層應作為商業使用，不得規劃住宅、公共服務設施及管委會空間等其他使用為原則；倘確有需求，管委會空間應於地面四層以上合理規劃，其空間用途應符合相關規定。

(二)商業區非供住宅使用空間，考量日後管道維修容易，應將衛生設備、茶水間等設備空間集中一處於垂直服務核設置為原則。

(三)商業區建築考量日後管理，倘有住宅行為混合使用時，應考慮住商使用之獨立與完整性，加強住商分離之設計，設置獨立之動線、出入口與大廳，並詳訂於住戶管理規約。

(四)依實際商業使用需求，說明廣告招牌、指示牌或大型廣告物等設置，並檢附相關細部詳圖。並應考量都市整體景觀，不得於人行道及公共空間設置直立式招牌。

五、停車空間設置原則：

(一)新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，亦須符合一戶設置一汽車一機車之原則，以減少違規停車等公共設施之負擔。

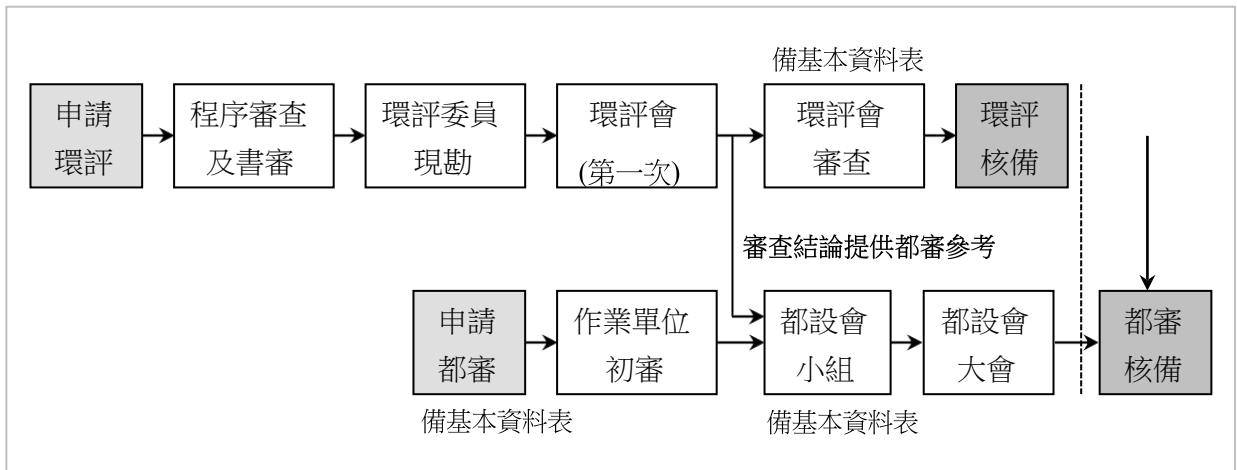
- (二)考量人本環境塑造，車道出入口鋪面、高程請配合人行道延續規劃，汽機車坡道於地面層起始點應自人行道或沿街步道式開放空間後留設至少6公尺平地作為緩衝空間。
- (三)依據土地使用分區管制要點第十五點適用「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增設停車空間，其設置原則如下：
- 1.本地區申請增設停車空間鼓勵者應規劃提供「供公眾使用之公益設施方案」，以作為委員會審查停車空間鼓勵之依據。
  - 2.每增設一汽車停車空間亦須增設一機車停車空間，獎勵停車位及機車停車位空間應整層設置於建築物地下一層為限，並須以大車位設置全數獎勵停車位。
  - 3.申請增設停車空間鼓勵者，其法定停車位、增設停車位及地下停車空間出入口坡道均不得以機械方式設置。
  - 4.增設停車空間應與其它空間明確區劃，並提供外來停車者使用之獨立垂直動線設置獨立之樓梯、電梯出入口及廁所，其出入口應有明顯之告示牌且鄰近開放空間及人行道。
  - 5.提具增設停車空間之經營管理維護計畫，經本府核定後，將其納入公寓大廈規約內約定為供公眾使用且不得出售。
  - 6.車道入口應設置動態數量顯示器，且增設停車位資訊應登入本市停車管理系統供民眾上網查詢。
- 六、本區域為本市推廣綠屋頂之重點示範區域，新建建物應規劃屋頂綠化及壁面立體綠化，並納入公寓大廈管理規約內管理維護。
- 七、本計畫區係淡水河洪水平原二級管制區，請設計單位應依其管制辦法及管制區內建築物核定基準等相關規定辦理。
- 八、倘基地有特殊情形，經新北市都市設計委員會認為確有必要者，得一部或全部不適用本要點規定內容。
- 九、本要點未規定事項，請設計單位依據新北市都市設計審議原則規定辦理。

## 15、新北市政府辦理環境影響評估及都市設計審議開發量審議原則

中華民國 101 年 12 月 22 日新北市政府北府城設字第 1013159283 號函頒訂定發布全文 3 點

中華民國 111 年 8 月 30 日新北市政府新北府城設字第 1111586958 號令修正發布名稱及全文 5 點；並自即日生效

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為使建築開發案開發量體，於新北市政府環境影響評估審查委員會（以下簡稱環評會）與新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議時有所依循，訂定本原則。
- 二、本原則適用於應經環評會及都設會審議之建築開發案件（以下簡稱開發案）。
- 三、審議原則：為使環評會及都設會於開發量審議時有一致性標準以加速審議效率，本府參照各都市計畫相關規定，彙總各開發內容關鍵數值之比值，訂定容許上限值作為環評會及都設會審酌標準；即開發量符合以下標準者，係趨近一般申請案件平均合理數值，可降低委員對於開發案所造成環境影響之疑慮，加速審議效率。惟若各都市計畫範圍另訂有規範且其比值小於下列者，仍從其規定，說明如下：
  - （一）未計容積比率：總樓地板面積/容積樓地板面積 $\leq$ 一點九。
  - （二）獎勵增加比率：設計容積率/基準容積率 $\leq$ 一點八。
  - （三）實際設計容積：總樓地板面積/基地面積 $\leq$ 十。
- 四、下列開發案，依環評會審議決議辦理，得不適用前點全部或一部之規定：
  - （一）依都市更新條例規定辦理，且建築基地面積達三千平方公尺之案件。
  - （二）屬「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動五十六處場站大眾運輸發展導向策略）」（以下簡稱 TOD 案件），核心交會型、商業發展型場站之計畫範圍內或捷運聯開案件之建築基地並符合下列各目之規定：
    1. TOD 案件申請增額容積達上限且依規定於基地內設置提供公眾停車位。
    2. 建築基地應臨接二條計畫道路或已指定建築線之現有巷道，並符合下列規定：
      - （1）基地面積達三千平方公尺。
      - （2）面前道路之寬度達十二公尺且該側臨路長度應達三十公尺以上。
    3. 建築基地除依都市計畫及相關法規規定應留設法定開放空間外，其餘實設空地百分之三十以上應配合建築基地整體設計提供公共開放空間供公眾使用，該空間不得與其他規定之獎勵及義務開放空間重複計列。
- 五、開發案申請流程如下：
  - （一）開發單位先依規定申請環評審議，並辦理第一次委員會審議會議。
  - （二）環評會第一次審議結論作為都設會參考依據，二委員會後續審議可同步進行。
  - （三）都審審定後，依環境影響評估法第十四條規定，俟環評准予核備後，都審再行核備。開發單位製作環境影響評估說明書件時，應填寫本府環境保護局製訂之環境影響評估案開發內容基本資料表，並於申請都審時併同相關報告書提送都設會審議。開發案經都設會或環評會審查修正者，開發單位應確實修正更新相關報告及資料。



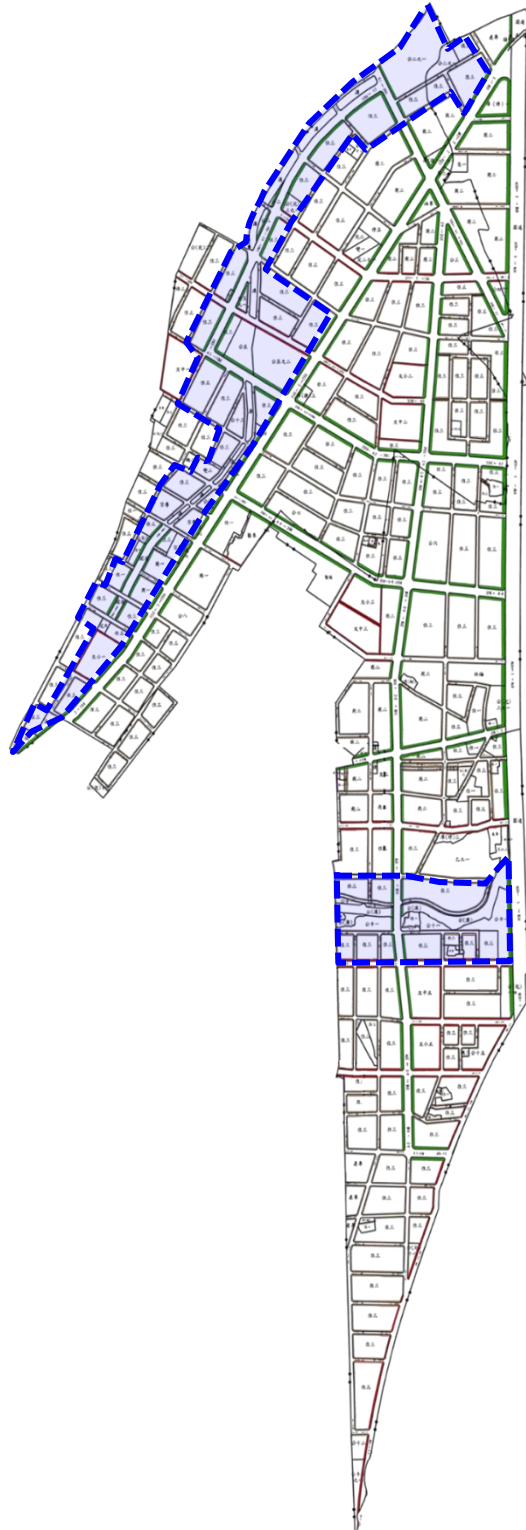
(案件申請流程圖)

## 16、新北市塭仔圳重要廊道及軸線都市設計審議原則

111年8月10日新北府城設字第 1111454275 號令

- 一、新北市政府為塑造塭仔圳重要廊道及軸線風貌景觀，特訂定本審議原則。
- 二、本審議原則適用屬「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書」及「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書」(以下簡稱本計畫區)，並依「都市計畫法新北市施行細則」及相關規定應辦理都市設計審議者。
- 三、依本計畫區土地使用分區管制要點第六點規定指定退縮十公尺建築之基地，應依下列規定辦理：
  - (一) 指定退縮十公尺範圍，設備帶、街道家具及綠色運具應設置於土地使用分區管制要點退縮空間斷面示意圖之綠化帶範圍內，其設置寬度不得突出綠化帶。
  - (二) 汽機車出入口應集中設置一處為原則，但基地面積大於一萬平方公尺或基地情況特殊經交通影響評估審查同意者不在此限。
  - (三) 考量重要軸線風貌景觀，除車道及消防救災空間沿建築線應種植喬木，以株距六至八公尺設置。其米高徑應大於十公分。
  - (四) 考量都市重要廊道沿街都市景觀，空調主機及管線不得裸露。
- 四、屬貴子坑溪及塔寮坑溪兩側第一街廓(詳附圖)應依下列規定檢討：
  - (一) 應依「新北市都市設計審議原則」第六點建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項之水岸建築量體配置原則檢討。
  - (二) 為營造貴子坑溪及塔寮坑溪兩側開放空間人行道串聯及商業延續性，開發基地面臨兩條道路，汽機車出入口不得設置於面向貴子坑溪及塔寮坑溪道路進出，但基地情況特殊經交通影響評估審查同意者不在此限。
  - (三) 沿建築線植栽應延續貴子坑溪及塔寮坑溪喬木樹型，樹種可錯落設置。
  - (四) 除車道及消防救災空間沿建築線應種植喬木，以株距六至八公尺設置。其米高徑應大於十公分。
  - (五) 為配合貴子坑溪及塔寮坑溪生態友善環境營造，開放空間鋪面應符合無障礙設施規定並以透水性鋪面設置。臨溪側建築基地之法定空地扣除綠化面積後建議採自然(或類自然)鋪面。





第一街廓

附圖：貴子坑溪及塔寮坑溪兩側第一街廓圖

### 17、新北市林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容積率都市設計審議原則

中華民國 107 年 1 月 9 日新北市政府新北府城設字第 1070049187 號令發布，並自 107 年 1 月 31 日生效

中華民國 111 年 9 月 2 日新北市政府新北府城設字第 1111690290 號令修正發布，並自即日起生效

- 一、新北市政府為辦理依變更林口特定區計畫（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）書第二十點第二款規定申請提高林口工業區容積率審議案件，以資新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議有所依循，訂定本審議原則。
- 二、工業區土地申請提高容積率之案件，除依土地使用分區管制要點及其他法令規定退縮外，應增加退縮建築距離留設開放空間（如附表）。
- 三、前點留設開放空間範圍（含法定退縮）應依下列規定辦理：
  - （一）應設一點五公尺綠帶，再設置二點五公尺以上人行步道，含法定退縮範圍大於六公尺部分，應設置雙排大型常綠喬木，並整體規劃設計。
  - （二）應配合全區道路及鄰地高程，地面應與鄰接建築基地接觸面順平；無銜接人行道者，應高出道路境界處十公分至二十公分，且向道路境界線之瀉水坡度應以不大於百分之二點五設置。

附表

	容積率上限 百分之一百六十	容積率上限 百分之一百八十	容積率上限 百分之二百一十
增加退縮 建築距離 留設開放 空間	二公尺	四公尺	六公尺

## 二、審議程序類

### 1、新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點

中華民國 101 年 2 月 16 日新北市政府北府城設字第 1011197327 號令訂定發布全文 11 點，並自中華民國 101 年 3 月 1 日生效

中華民國 104 年 8 月 5 日新北市政府新北府城設字第 1041351577 號令修正發布第 9 點，並自 104 年 8 月 10 日生效

中華民國 106 年 1 月 11 日新北市政府新北府城設字第 1052540425 號令修正發布名稱及全文 6 點，自即日起生效(原名稱:新北市都市設計審議作業要點)

中華民國 108 年 4 月 30 日新北市政府新北府城設字第 10806643051 號令修正發布第 2 點至第 6 點，自即日起生效

中華民國 110 年 2 月 2 日新北市政府新北府城設字第 11001959021 號令修正發布全文 6 點，並自即日起生效

中華民國 110 年 8 月 12 日新北市政府新北府城設字第 11014725631 號令修正發布 3、4 點條文，並自即日起生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為落實新北市（以下簡稱本市）都市設計及土地使用開發許可審議（以下簡稱都審）作業，以提升審議效率，訂定本要點。

二、適用範圍：

（一）都市計畫法新北市施行細則載明應都審之案件。

（二）依都市計畫書指定應都審地區。

（三）依都市計畫規定指定為土地開發許可地區之開發許可之案件。

（四）其他依法令或相關規定須經本市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議之案件。

三、都審程序依下列規定辦理：

（一）基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應由都設會專案小組（以下簡稱小組）審議後，提都設會大會（以下簡稱大會）審議通過後辦理核備（其流程圖如附圖一）。

（二）基地面積小於六千平方公尺或總樓地板面積小於三萬平方公尺者，得由小組審議通過及本府核備後，提大會報告（其流程圖如附圖二）。但於本府核備前仍有疑議者，得逕提大會審議。

（三）都審申請案符合下列規定之一者，得以本府審查通過及核備後，提大會報告之簡化流程辦理（其流程圖如附圖三）：

1. 申請建造執照案件符合下列各項事項者：

（1）申請容積在基準容積以下。

（2）七層樓以下建築。

（3）基地面積兩千平方公尺以下。

2. 免申請建築執照案件：廣告招牌、太陽能光電設備及景觀設施。

（四）本府興辦之公有建築物及公共工程經本府同意者，得由主辦機關自行訂定相關執行程序報本府核准後辦理。

(五) 經本府核備之都審申請案，除有附表一之變更項目，應依下列規定變更設計外，其餘逕由本府工務局依建管程序辦理：

1. 經小組審議通過及本府核備後，提大會報告。但原屬大會審議通過案件，經小組審議認定變更差異過大者，得提大會審議。
2. 符合附表二規定者，得由本府審查通過及核備。但因涉及原都審決議事項，或執行上有疑義時，得提小組審議。

因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。

涉及都市更新之案件，應採都市更新暨都市設計聯席審議，併同都市更新事業計畫書核定。

申請都審者（以下簡稱申請人）於提出都審申請前，得列舉設計項目或法規等相關疑義，並檢具書圖申請諮詢會議。

四、申請都審，應於本府工務局建造執照平行分會之翌日內，檢具附表三申請表、完整圖說及相關文件，向本府提出。

前項附表三申請表、圖說及相關文件，於提出申請及都審各程序中均應符合規定，其不符規定而得補正者，由本府通知申請人限期補正，並以一次為限。

五、前點第一項申請表、圖說及相關文件符合規定者，依下列規定及程序辦理：

(一) 本府自都審申請掛號翌日起十日內審議或辦理核備。

(二) 申請人應自都設會審議之翌日起十四日內依決議事項辦理續審或核備；審議以二次小組及一次大會為限。

(三) 第三點第一項第二款得由小組審議通過之申請案，因故無法依前款規定辦理者，得敘明理由申請展期以一次十四日為限。

都審申請案有下列情形之一者，駁回其申請，由申請人重新提出都審申請：

(一) 不符前點第一項之附表三申請表、圖說及相關文件之必要項目規定。

(二) 依前點第二項規定通知限期補正，而屆期不補正或補正後仍不符規定。

(三) 不符前點第一項及前項第二款、第三款之期限或規定。

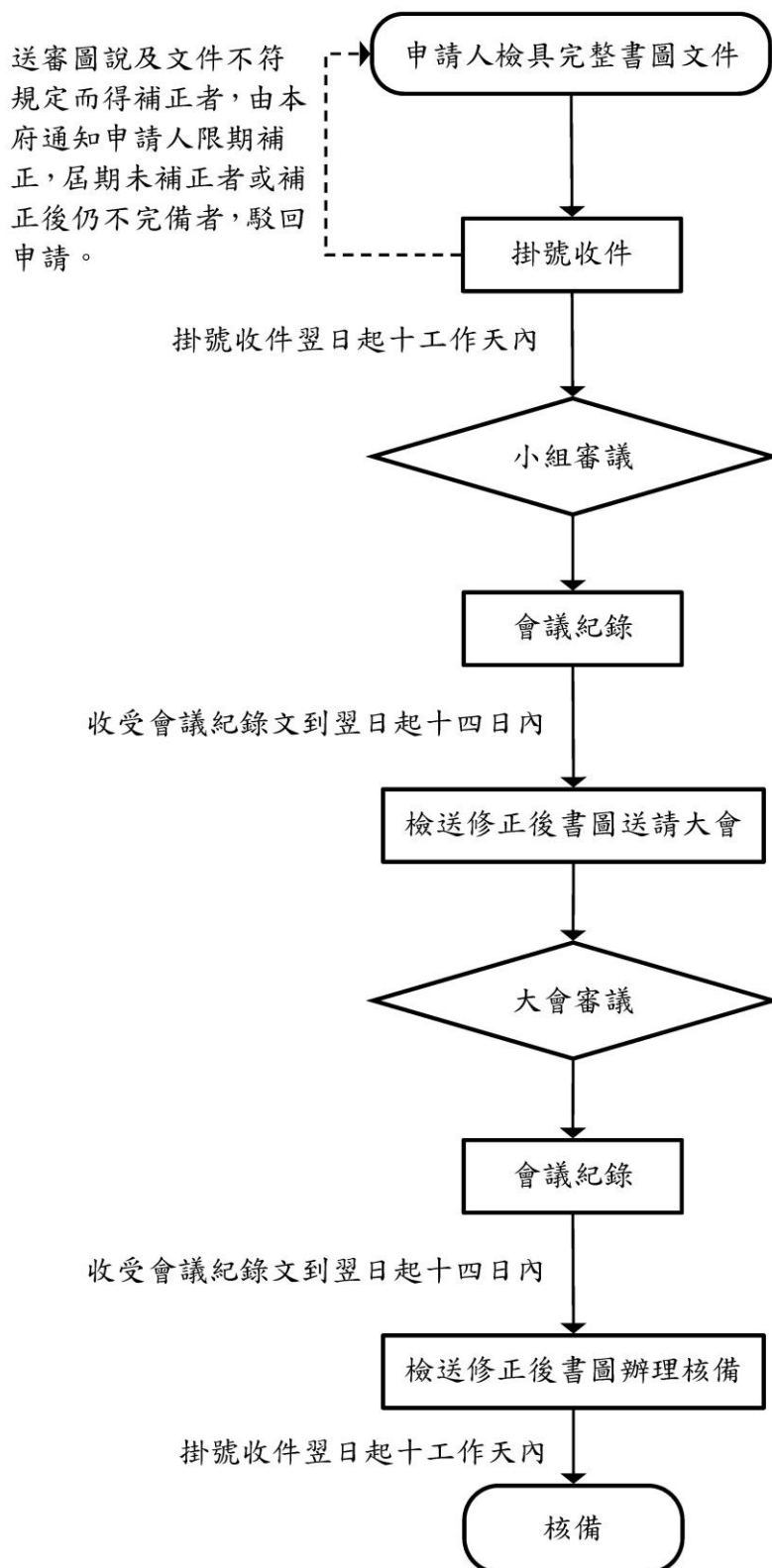
(四) 申請人經書面通知出席小組或大會，而未出席。

都審申請案經本府核備後，申請人應自收受核備函之日起一年內申請建築執照。未依前項規定申請建築執照者，本府之核備函自前項所定期間屆滿之次日起失其效力。

屬都市更新之案件，依新北市都市更新案件審查作業要點規定之作業期限辦理。

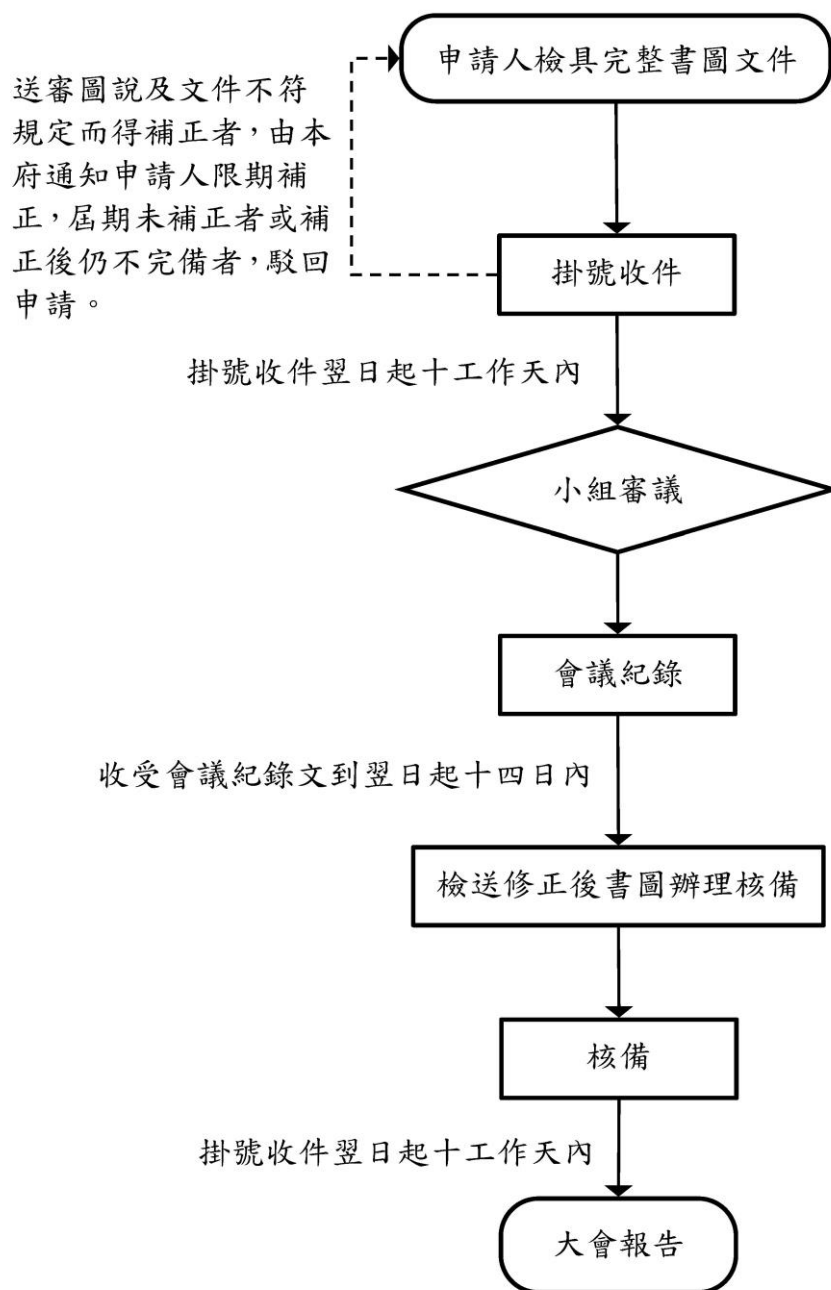
六、本要點所定應備之書表格式、報告書範例、份數、及其他應備資料，由本府另定公告。

附圖一：大會審議流程圖

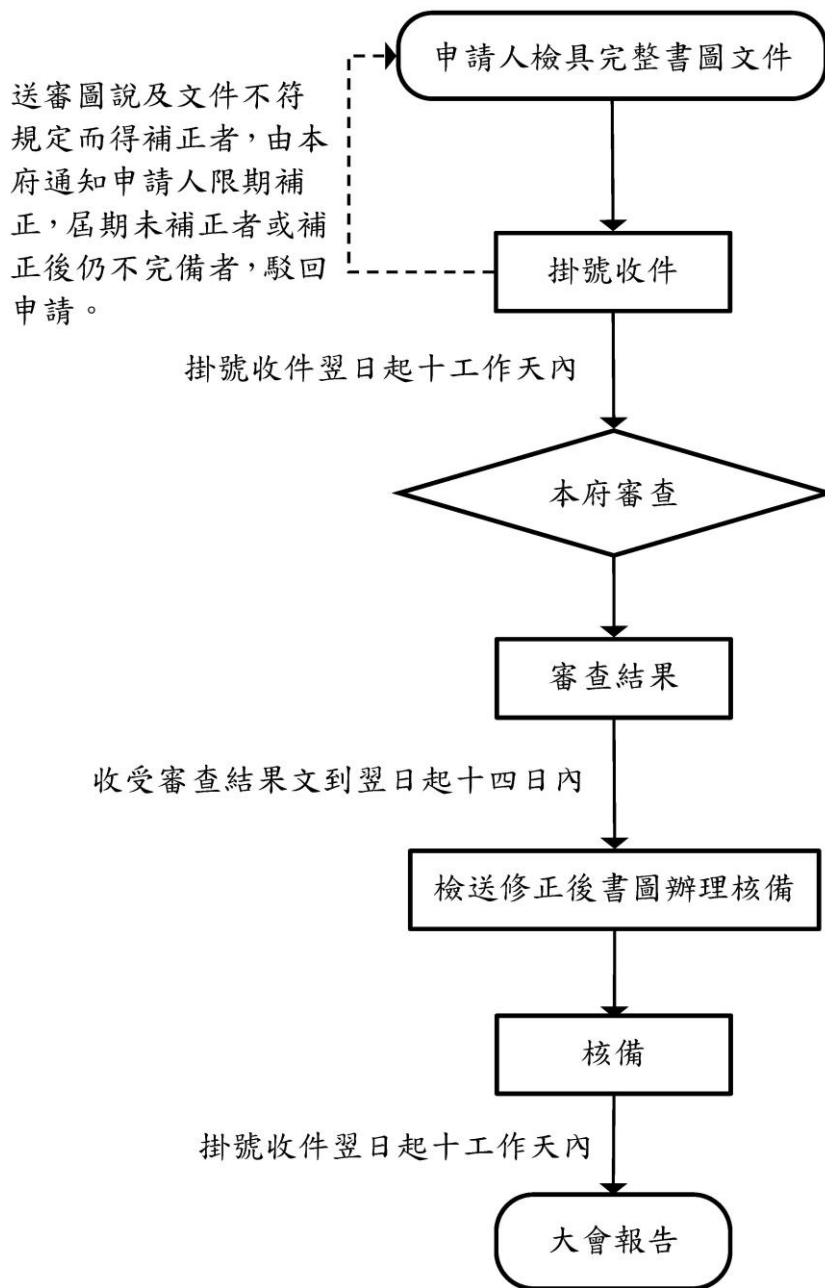


附圖二：小組審議流程圖

申請人於提出都審案申請前，得列舉設計項目或法規等相關疑義，並檢具書圖申請小組預審或諮詢會議。



附圖三：簡化審議流程圖



附表一：應辦理都審程序之變更設計內容項目一覽表

項目	內容
建物配置	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配置原則不變，建築面積較原核備增減超過百分之五或二十五平方公尺。</li> <li>2. 建築樓地板面積調整，變更面積超過總樓地板百分之五或一百平方公尺。</li> <li>3. 容積樓地板增加。</li> <li>4. 非住宅類型戶數增加(公有建築除外)。</li> <li>5. 商業區住宅使用容積樓地板面積增加。</li> </ol>
開放空間景觀	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 沿街法定退縮範圍及申請獎勵範圍之綠化面積增減超過百分之三或十平方公尺。</li> <li>2. 前項範圍以外之綠化面積增減超過百分之十或五十平方公尺。</li> <li>3. 各樓層及屋頂綠化分別檢討面積增減超過百分之十。</li> <li>4. 沿街植栽種類變更或喬木數量減少。</li> <li>5. 新增區隔開放空間之設施或植栽而影響空間整體開放性者。</li> <li>6. 景觀設施調整變更超過百分之十以上，或鋪面材質變更超過百分之十以上。</li> <li>7. 圍牆長度增加、高度增加、位移者。</li> </ol>
車道及停車位置、數量	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 主要車道進出方向改變。</li> <li>2. 主要車道進出方向不變，但車道位移超過六公尺。</li> <li>3. 車道系統變更，或車道系統動線不變，停車數量調整超過百分之五或十五部。</li> </ol>
建築立面	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物高度增減超過百分之五或三公尺以上。</li> <li>2. 建築物各幢各向開口率增減超過百分之五。</li> <li>3. 建築物立面主要色系及主要材質變更。</li> <li>4. 屋脊裝飾物及裝飾柱調整增加或減少超過百分之十。</li> </ol>
其他	其他涉及原都審決議特別約定事項或專章檢討事項者。

附表二：簡易變更項目一覽表

項目	內容
1	建築面積減少、容積減少或建築物高度降低。
2	建築樓地板面積調整，變更面積小於總樓地板十分之一以下，且於五百平方公尺以內。
3	建築樓層數未增加，高度調整於總樓高十分之一以下。
4	不涉及整體造型之建築立面調整(如開窗位置、尺寸等)。
5	停車位置及數量調整小於總車位數十分之一以下或三十部以下。
6	未涉及外部景觀整體設計之調整(如同類植栽之變更、鋪面、設施設計調整等)。
7	未涉及申請獎勵容積內容之調整(如開放空間、停車獎勵或依都市計畫規定之各項獎勵)。
8	配合法令檢討之要求或明顯筆誤事項。



## 2、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會設置要點

中華民國 100 年 3 月 2 日新北市政府北府城設字第 1000184439 號函訂定發布全文 11 點；並自即日生效。

中華民國 106 年 1 月 19 日新北市政府新北府城設字第 1060087547 號函修正發布名稱及全文 11 點；並自即日生效（原名稱：新北市都市設計審議委員會設置要點；新名稱：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會設置要點）。

中華民國 110 年 11 月 4 日新北市政府新北府城設字第 1102052165 號函公告修正發布全文 11 點；並自即日生效。

一、新北市政府（以下簡稱本府）為審議都市設計及土地使用開發許可事項，依都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱本細則）第三十七條第四項規定，設新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱本會），並訂定本要點。

二、本會之職權如下：

- (一) 依本細則規定應經本會審議之事項。
- (二) 依都市計畫書規定應經本會審議之事項。
- (三) 經都市計畫指定為土地開發許可地區之開發許可審議事項。
- (四) 其他依法令或相關規定應經本會審議之事項。

三、本會置委員十九人至二十三人，其中一人為主任委員，由本府城鄉發展局（以下簡稱本局）局長兼任，一人為副主任委員，由本局副局長兼任，其餘委員由市長就下列人員聘（派）兼之：

- (一) 都市計畫專家或學者。
- (二) 都市設計專家或學者。
- (三) 建築設計專家或學者。
- (四) 景觀及造園設計專家或學者。
- (五) 大地工程專家或學者。
- (六) 建築師公會代表。
- (七) 本府工務局副局長。
- (八) 本府交通局副局長。
- (九) 本府水利局副局長。
- (十) 本府農業局副局長。
- (十一) 本府文化局副局長。

本局得視案件需要，遴聘下列專家或學者協助本會審議：

- (一) 文化藝術專家或學者。
- (二) 土地開發及財務分析專家或學者。
- (三) 交通規劃專家或學者。
- (四) 法律專家或學者。
- (五) 文化資產專家或學者。
- (六) 其他相關專家或學者。

本府以外委員中，任一性別委員合計以不少於其總數百分之四十為原則。

- 四、本會委員任期為一年，期滿得續聘（派）之。但代表機關出任者，應隨其本職進退。
- 本府以外委員，續聘以連續三次為限；連續續聘之任期達四年者，應間隔一年始得再予遴聘。
- 委員於聘（派）期出缺時應予以補聘（派）兼之；其聘期至原聘（派）期屆滿之日為止。
- 本府以外委員每次改聘不得超過該等委員人數之二分之一。
- 五、本會置執行秘書一人，由主任委員指派本局相關人員兼任，承主任委員之命處理本會行政業務。
- 六、本會得與本府其他委員會聯席審議相關事項。
- 本會得視實際申請案規模與條件，授權組成專案小組會議審議後提本會報告。
- 前項專案小組之召集人、副召集人及成員，由主任委員核定之。
- 七、本會會議（以下簡稱大會）由主任委員召集，並為會議主席；主任委員因故不能出席時，由副主任委員為主席；主任委員、副主任委員均不能出席時，由出席委員互推一人為主席。
- 專案小組會議由召集人召集並為主席；召集人因故不能出席時，由副召集人為主席。召集人、副召集人均不能出席時，由出席成員互推一人為主席。
- 八、本會委員及專案小組成員應親自出席會議。但本府委員除主任委員及副主任委員外，因故不能親自出席時，得指派代理人出席。
- 委員、專案小組成員關於案件審議、決議之迴避，依行政程序法第三十二條及第三十三條之規定辦理。
- 九、大會或專案小組會議非有過半數之委員或成員出席，不得開會；非有出席委員或成員過半數之同意不得決議。可否同數時由主席裁決之。
- 十、本會委員均為無給職。但得依規定支給相關費用。
- 十一、本會所需經費依預算程序及有關之法令規定辦理。

### 3、新北市都市設計及土地使用開發許可審議收費標準

中華民國 110 年 4 月 14 日新北市政府新北府法規字第 1100562221 號函訂定發布全文 5 條；並自發布日生效

第 1 條 本標準依規費法第十條第一項規定訂定之。

第 2 條 新北市政府（以下簡稱本府）辦理申請都市設計及土地使用開發許可及變更案件之審議費如附表。

第 3 條 申請人為本府所屬各機關者，得免收審議費。

第 4 條 審議費經繳納後，除有誤繳或溢繳情形，依規費法相關規定辦理外，不予退還。

第 5 條 本標準自發布日施行。

#### 附表

收費項目	審議費	說明
小組審議	四萬元	小組審議以召開二次會議為限
大會審議	六萬元/次	
小組預審或諮詢會議	二萬元/次	
本府審查	六千元	

#### 4、新北市政府捷運工程局辦理捷運土地開發建築物都市設計審議執行程序

(111年7月12日第1111274883號簽核准)

##### 一、法源依據

- (一) 都市計畫法新北市施行細則第四十五條。
- (二) 新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點第三點第一項第四款。

##### 二、適用範圍

依大眾捷運法或其他法令辦理捷運土地開發建築物，基地面積小於六千平方公尺或總樓地板面積小於三萬平方公尺者，依法令或相關規定需經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(下稱都設會)審議之案件，由新北市政府捷運工程局(下稱本局)依本執行程序辦理；基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定辦理。

##### 三、本局都市設計審議程序依下列規定辦理：

- (一) 由本局併同捷運土地開發建築物設計成果審查，以聯席會議方式審議通過後核備，並副知新北市政府(下稱本府)城鄉發展局。
- (二) 經核備之都市設計審議申請案，除有附表一之變更項目，應依下列規定變更設計外，其餘由本府工務局逕依建築管理程序辦理：
  - 1. 經本局召開聯席會議審查通過後核備，並副知本府城鄉發展局。
  - 2. 符合附表二規定者，得由本局書面審查通過後核備，並副知本府城鄉發展局。但因涉及原決議事項或執行上有疑義時，得由本局召開聯席會議審查。

##### 四、第三點所定之聯席會議置委員九人，其中一人為主持人，由本局局長或其授權人員擔任，其餘八人由本局就下列人員邀集聘(派)兼之：

- (一) 本府城鄉發展局公告當年度都設會委員三人。
- (二) 本府工務局、城鄉發展局、交通局及本局代表各一人。
- (三) 具環境景觀、城市及建築美學相關專業之專家學者一人。

前項會議應有過半數委員出席，且前項第一款都設會委員及第三款專家學者委員，合計應有兩人以上出席，始得開會；應有出席者過半數之同意始得決議。

第一項會議得視需要，邀請專家學者或有關機關協助審議。

附表一：應辦理都市設計審議程序之變更設計內容項目一覽表

項目	內容
建物配置	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配置原則不變，建築面積較原核備增減超過百分之五或二十五平方公尺。</li> <li>2. 建築樓地板面積調整，變更面積超過總樓地板百分之五或一百平方公尺。</li> <li>3. 容積樓地板增加。</li> <li>4. 非住宅類型戶數增加(公有建築除外)。</li> <li>5. 商業區住宅使用容積樓地板面積增加。</li> </ol>
開放空間景觀	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 沿街法定退縮範圍及申請獎勵範圍之綠化面積增減超過百分之三或十平方公尺。</li> <li>2. 前項範圍以外之綠化面積增減超過百分之十或五十平方公尺。</li> <li>3. 各樓層及屋頂綠化分別檢討面積增減超過百分之十。</li> <li>4. 沿街植栽種類變更或喬木數量減少。</li> <li>5. 新增區隔開放空間之設施或植栽而影響空間整體開放性者。</li> <li>6. 景觀設施調整變更超過百分之十以上，或鋪面材質變更超過百分之十以上。</li> <li>7. 圍牆長度增加、高度增加、位移者。</li> </ol>
車道及停車位置、數量	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 主要車道進出方向改變。</li> <li>2. 主要車道進出方向不變，但車道位移超過六公尺。</li> <li>3. 車道系統變更，或車道系統動線不變，停車數量調整超過百分之五或十五部。</li> </ol>
建築立面	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物高度增減超過百分之五或三公尺以上。</li> <li>2. 建築物各幢各向開口率增減超過百分之五。</li> <li>3. 建築物立面主要色系及主要材質變更。</li> <li>4. 屋脊裝飾物及裝飾柱調整增加或減少超過百分之十。</li> </ol>
其他	其他涉及原審議決議特別約定事項或專章檢討事項者。

附表二：簡易變更項目一覽表

項目	內容
1	建築面積減少、容積減少或建築物高度降低。
2	建築樓地板面積調整，變更面積小於總樓地板十分之一以下，且於五百平方公尺以內。
3	建築樓層數未增加，高度調整於總樓高十分之一以下。
4	不涉及整體造型之建築立面調整(如開窗位置、尺寸等)。
5	停車位置及數量調整小於總車位數十分之一以下或三十部以下。
6	未涉及外部景觀整體設計之調整(如同類植栽之變更、鋪面、設施設計調整等)。
7	未涉及申請獎勵容積內容之調整(如開放空間、停車獎勵或依都市計畫規定之各項獎勵)。
8	配合法令檢討之要求或明顯筆誤事項。

## 5、新北市政府工務局辦理新建公有建築物都市設計審議執行情序

### 一、相關法規規定：

- (一) 都市計畫法新北市施行細則第 45 條。
- (二) 新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點。

### 二、適用範圍：

- (一) 本府工務局（以下簡稱本局）暨所屬機關辦理新建公有建築物，依法令或相關規定需經本市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議之案件。
- (二) 新建公有建築物於公共設施用地需申請多目標使用許可之審查。

### 三、本局都審程序依下列規定辦理：

- (一) 應經都設會審議之案件，由本局併同規劃或基本設計成果審查會議，以聯席會議方式審議通過後備查，並副本予新北市政府（下稱本府）城鄉發展局留檔存參。
- (二) 經本局聯席會議審議聘派之委員認定仍有疑義者，仍應提都設會依其作業要點審議。
- (三) 經核備之都審案，其變更設計程序，依下列規定辦理：
  - 1. 涉及附表之變更項目，經本局變更設計會議審議通過後核備，並副本予本府城鄉發展局留檔存參。
  - 2. 前款以外之變更，逕由本局依建築管理程序辦理。

### 四、本局辦理都審程序會議，委員為本府城鄉發展局公告當年度都設會之委員，另應依案件性質邀集本府相關業務機關派員。

### 五、各項會議非有依下列規定人款之委員出席，不得開會：

- (一) 聯席會議至少應由都設會委員三人，及本府相關業務機關主管人員二人出席。
- (二) 變更設計會議至少應由都設會委員二人，及本府相關業務機關主管人員一人出席。

附表：應辦理都審程序之變更設計內容項目一覽表

項目	內容
建物配置	配置原則不變，建築面積調整較原核備增加超過 10%或一百平方公尺。
開放空間景觀	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 各樓層及屋頂綠化分別檢討面積增減超過 20%。</li> <li>2. 沿街植栽喬木數量減少或樹種更換達原核備數量 20%。</li> <li>3. 景觀設施面積調整變更超過 20%以上，或鋪面材質面積變更超過 20%以上。</li> </ol>
車道及停車位置、數量	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 主要車道進出方向改變。</li> <li>2. 主要車道進出方向不變，但車道位移超過六公尺。</li> <li>3. 車道系統變更，或車道系統動線不變，停車數量調整超過 10%或 30 部以上。</li> </ol>
建築立面	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物樓層不變，但高度增加超過總樓高十分之一。</li> <li>2. 主要車道進出方向不變，但車道位移超過六公尺。</li> <li>3. 車道系統變更，或車道系統動線不變，停車數量調整超過 10%或 30 部以上。</li> </ol>
其他	其他涉及原審議決議特別約定事項或專章檢討事項者。

## 6、新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點

中華民國 104 年 3 月 19 日新北市政府新北府城設字第 1040393869 號令訂定發布全文 9 點，並自即日生效

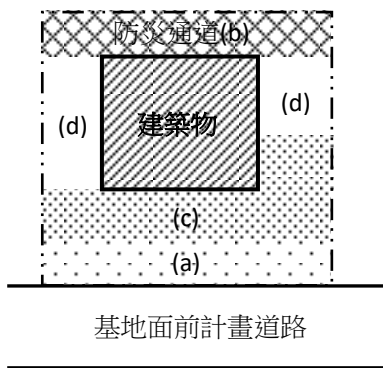
- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫法新北市施行細則第四十八條第一項第三款規定，規範公共開放空間維護管理基金之計算、管理及運用，以落實公共開放空間之管理維護工作，保障公眾使用安全與公益性，進而達到永續利用之目的，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱公共開放空間，係指下列空間提供公眾使用者，且屬於公寓大廈管理條例之共用部分。
  - (一)建築基地內依土地使用分區管制要點或其他法規所必須留設之騎樓、無遮簷人行道、防災通道及法定退縮等範圍。
  - (二)依都市設計審議原則或都市設計審議委員會、建造執照預審小組決議應退縮留設之空間。
  - (三)建築基地內依土地使用分區管制要點、建築技術規則「實施都市計畫區建築基地綜合設計」專章、都市更新建築容積獎勵辦法或其他相關法令取得容積獎勵之公共開放空間。
- 三、前點第一項第一款及第二款之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺一千六百二十五元新臺幣計算，設置管理維護基金。  
前點第一項第三款之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺五千元新臺幣計算，設置管理維護基金。  
前兩項之維護管理費用計算方式圖例如附圖。
- 四、起造人於申請使用執照時，應檢附公共開放空間管理維護執行計畫表（以下簡稱執行計畫表）、竣工圖說及現況照片以憑勘驗。  
前項執行計畫表如附件，應載明下列事項：
  - (一)公共開放空間範圍。
  - (二)公共開放空間面積。
  - (三)公共開放空間管理維護基金金額。
- 五、公共開放空間管理維護基金應由起造人於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳納併入新北市公寓大廈公共基金專戶內之公庫代收證明，並於完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會（管理負責人）專款專用。  
公共開放空間管理維護基金應運用於下列項目：
  - (一)公共開放空間設施物維修或更新費用。
  - (二)公共開放空間植栽更新或保養所需費用。
  - (三)公共開放空間所需水電及清潔費用。
  - (四)公共開放空間雇用管理、清潔及維修人員之費用。
  - (五)其他有關公共開放空間管理維護所需費用。
- 六、管理委員會（管理負責人）尚未正式成立前，以起造人為管理人，負責管理維



護公共開放空間之責。起造人於管理委員會（管理負責人）正式成立後，應就備案之執行計畫表，移交管理委員會（管理負責人）接管；管理委員會（管理負責人）屆滿或改組時應依公寓大廈管理條例第二十條規定辦理移交。

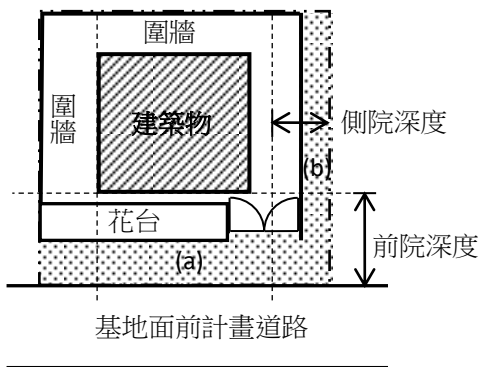
- 七、管理委員會（管理負責人）未依執行計畫表妥善運用公共開放空間維護管理基金者，得依公寓大廈管理條例第三十六條第一項第七款及第四十八條規定處理。
- 八、建築物及公共開放空間所有權人，如將其房屋出售（典）贈與、繼承而移轉時，應將執行計畫表列入產權移轉交代。
- 九、本要點未規定者，適用其他法令規定。

附圖 維護管理費用計算方式圖例



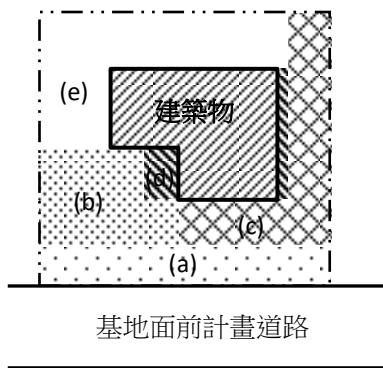
左列建築基地公共開放空間維管費用：  
 $[(a)+(b)] \times 1,625 \text{ 元} + (c) \times 5,000 \text{ 元}$

- (a)：法定退縮範圍(無申請容積獎勵)面積
- (b)：法定退縮範圍(無申請容積獎勵)面積
- (c)：建築基地綜合設計(申請容積獎勵)面積
- (d)：社區使用不對外開放範圍



前院、側院範圍內設置圍牆之情形，  
 僅就圍牆外開放部分計算維管費用：  
 $[(a)+(b)] \times 1,625 \text{ 元}$

- (a)：前院對外開放範圍(無申請容積獎勵)面積
- (b)：側院對外開放範圍(無申請容積獎勵)面積



申請各項容積獎勵以須提供公眾使用範圍計算  
 維管費用：

$$[(a)+(b)] \times 5,000 \text{ 元} + (c) \times 1,625 \text{ 元}$$

- (a)：都市更新人行步道(申請容積獎勵)面積
- (b)：基地規模獎勵留設(申請容積獎勵)面積
- (c)：容積移轉環境友善方案留設範圍(無申請容積獎勵)面積
- (d)：免供公眾使用之緩衝空間
- (e)：社區使用不對外開放範圍

※備註：面積計算單位皆為平方公尺。

公共開放空間管理維護執行計畫表	
申請人/起造人 (請簽章)	
建築師 (請簽章)	
公共開放空間範圍面積	
無申請容積獎勵範圍面積(a)	
申請容積獎勵範圍面積(b)	
公共開放空間管理維護基金金額	$(a) \times 1,625(\text{元}) + (b) \times 5,000(\text{元})$
備註	
<p>本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。 管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。</p>	

## 7、臺北縣經都市設計審議核備後辦理變更設計暨公立中小學校園屋頂防水隔熱工程都市設計審議簡化流程

中華民國 95 年 6 月 2 日 臺北縣政府北府城設字第 09504058211 號令訂定發布

### 一、都市設計審議核備後辦理變更設計

於不影響原審議決議原則下，將原授權作業單位逕為核定之條件酌予放寬，其授權內容調整說明如下：

- (一) 建築面積減少、容積減少或建築物高度降低。
- (二) 樓地板面積調整，變更面積小於總樓地板 1/10 以下，且±500 平方公尺以內。
- (三) 樓層數未增加，高度調整於總樓高 1/10 以下。
- (四) 不涉及整體造型之建築立面調整(如開窗位置、尺寸等)。
- (五) 停車位置及數量調整小於總車位數 1/10 以下或 30 部以下。
- (六) 未涉及外部景觀整體設計之調整(如同類植栽之變更、鋪面、設施設計調整等)。
- (七) 未涉及申請獎勵容積內容之調整(如開放空間、停車獎勵或依都市計畫規定之各項獎勵)。
- (八) 配合法令檢討之要求。

### 二、公立中小學校園屋頂防水隔熱工程都市設計審議：

授權作業單位依下述七項審查重點審查通過後同意備查。

- (一) 屋頂形式基本採四落水方式規劃，如規劃有山牆需延續原有立面。
- (二) 屋頂增建部分需針對通風問題提出規劃方案，如雙層屋頂或設置雙向之老虎窗，原則上每個教室單元上方須設置有一處。
- (三) 屋頂色彩需配合原有校舍色系選用適當材料，另建物屋突物部分須一併納入規劃設計。
- (四) 工程部分需針對雨水儲留、中水利用議題提出說明。
- (五) 需參照當地歷年雨水資料或估算屋頂集水量進行排水系統之規劃及排水管徑之選用排水系統，水管應如何與建物結合，需針對設施設置方式、維修方式與結合細部提出說明。
- (六) 工程與建物連接部分，需針對連接節點防漏處理提出說明；另須設置維修孔，屋頂高度及簷高須參照使用狀況規劃。
- (七) 需提出校園內建物之建造時間與屋頂工程預計之期程，如有分期分區施作並須一併提出規劃內容。

### 三、原有 89 年 6 月 14 日本縣都市設計審議委員會第 34 次大會決議五項授權簡化審議條件終止適用。

### 三、審議範圍

#### 1、新北市都市設計審議實施範圍表

一、依「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定，下列建築事項或地區應經都設會審議通過：

(一)申請基地面積大於 6,000 平方公尺，且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺者。

(二)廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。

(三)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為 1.8 倍以上。

(四)採地上立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。

(五)都市計畫書指定地區。

二、經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施及工程，如淡水埔頂、鶯歌石周邊等地區。

三、建築開發行為應都全區市設計審議地區：新板特區、台北大學特定區、臺北港特定區、中和華中 BT 等。

四、特定區域及特殊事項

(一)自行申請都市計畫個案變更指定地區。

(二)特殊景觀地區。(如三峽老街、深坑老街等)

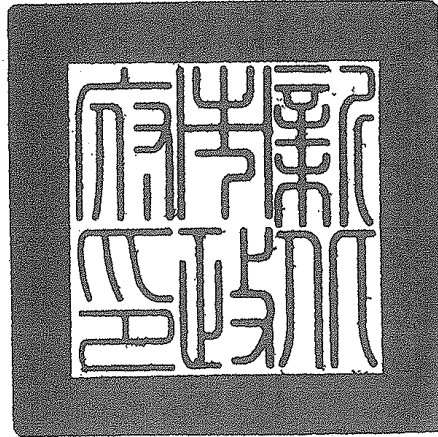
(三)其他依相關規定應辦理都市設計審議者。

## 2、技術服務業工業區申請需都審公告函

檔 號：  
保存年限：

### 新北市政府 公告

發文日期：中華民國100年8月10日  
發文字號：北府城設字第10008125131號  
附件：



主旨：公告劃定「工業區申請技術服務業、工業產品展示服務業、企業營運總部或其他類似用途建築」為本市都市設計審議範圍，自100年8月10日起實施。

依據：依據本市三重等20處都市計畫區（土地使用管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書第十七點（或十八點）第八項辦理。

公告事項：為提升工業區環境品質，確保工業區建築合理使用，將「工業區申請技術服務業、工業產品展示服務業、企業營運總部或其他類似用途建築」納入本市都市設計審議範圍。

市長 朱立倫

第1頁 共1頁

總發文

城鄉局



10008125131

### 3、廢止林口台地邊坡四周街廓、板橋縣民大道兩側及新莊老街需都審公告函

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國107年9月25日  
發文字號：新北府城設字第1071847324號  
附件：



主旨：公告廢止本市林口台地邊坡四周街廓、板橋縣民大道兩側及新莊老街，經劃設為應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過方得申請建造執照之區域，並自即日生效。

依據：

- 一、「變更林口特定區計畫(第三次通盤檢討-內政部都委會第678次及第700次會議審議通過部分)案」土地使用分區管制要點第3點。
- 二、「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」第17點。
- 三、「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案」土地使用分區管制要點第18點。

公告事項：

- 一、廢止94年8月9日北府城設字第09405198421號公告及99年4月27日北府城設字第09903428901號公告。
- 二、廢止95年8月11日北府城設字第09505660011號公告之公告事項二。

# 市長 朱立倫

第1頁 共1頁

新北市政府公文用紙

## 貳、開發管理法規

### 一、都市計畫容積移轉辦法

中華民國 88 年 4 月 6 日內政部臺(88)內營字第 8872676 號令訂定發布全文 22 條，自民國 90 年 7 月 1 日施行

中華民國 91 年 12 月 31 日內政部臺內營字第 0910085420 號令修正發布第 1 條條文

中華民國 93 年 6 月 30 日內政部臺內營字第 0930084827 號令修正發布全文 21 條

中華民國 98 年 2 月 25 日內政部臺內營字第 0980800787 號令修正發布第 9 條、第 17 條條文

中華民國 98 年 10 月 22 日內政部臺內營字第 0980810129 號令修正發布第 4 條、第 5 條、第 9 條、第 16 條、第 17 條；增訂第 9 條之 1 條條文

中華民國 99 年 11 月 5 日內政部臺內營字第 0990808892 號令修正發布第 6 條、第 16 條、第 17 條條文

中華民國 103 年 8 月 4 日內政部臺內營字第 1030807541 號令修正發布第 9 條之 1、第 16 條、第 17 條條文

一、本辦法依都市計畫法第八十三條之一第二項規定訂定之。

二、本辦法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

三、本辦法之適用地區，以實施容積率管制之都市計畫地區為限。

四、直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。

前項審查許可條件於本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行後一年內未訂定實施者，直轄市、縣（市）主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案就前項考量之因素，詳實擬具審查意見，專案提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後，依本辦法核辦。

五、本辦法用詞，定義如下：

（一）容積：指土地可建築之總樓地板面積。

（二）容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。

（三）送出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。

（四）接受基地：指接受容積移入之土地。

（五）基準容積：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

六、（一）送出基地以下列各款土地為限：

1、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。

2、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。

3、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、



市地重劃或其他方式整體開發取得者。

(二)前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣(市)主管機關定之。

(三)第一項第二款之土地，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣(市)政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。

七、(一)送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。

(二)前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣(市)之其他主要計畫地區。

八、(一)接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。

(二)位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

九、(一)接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受基地移入之容積 = 送出基地之土地面積 × (申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值) × 接受基地之容積率

(二)前項送出基地屬第六條第一項第一款之土地者，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。其計算公式如下：

第六條第一項第一款土地之接受基地移入容積 = 接受基地移入之容積 × [1 - (送出基地現已建築之容積 / 送出基地之基準容積)]

(三)第一項送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者，其接受基地移入容積計算公式如下：

送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者之接受基地移入容積 = 接受基地移入之容積 × [1 - (送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之補償費用 / 送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之公告土地現值)]

九-1、(一)接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；必要時，查估工作得由直轄市、縣(市)主管機關辦理。其所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。

(二)前項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之第六條第一項第三款土地為限。

(三)接受基地同一主要計畫區內無第六條第一項第三款土地可供取得者，不得依本條規定申請移入容積。

十、送出基地除第六條第一項第二款之土地外，得分次移轉容積。接受基地在不超過第八條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之容積。

十一、接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。

十二、接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。

十三、(一)送出基地於許可其全部或部分容積移轉前，除第六條第一項第一款土地外，應視其類別及性質，將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。

(二)前項贈與登記為公有之土地中，屬第六條第一項第二款之土地，限作無建築行為之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場等公共空間使用。

十四、(一)直轄市、縣(市)主管機關應就第六條第一項第三款之送出基地進行全面清查，並得會同有關機關(構)依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及公共設施保留地劃設先後，訂定優先移轉次序後，繕造送出基地圖冊，於各該直轄市、縣(市)主管機關及鄉(鎮、市、區)公所公告周知及將公告之日期、地點登載當地報紙，並登載於直轄市、縣(市)政府網站。

(二)前項送出基地圖冊，應表明下列事項：

- 1、公共設施保留地類別、性質及面積。
- 2、送出基地之坐落，包括地段、地號、都市計畫圖上之區位。
- 3、其他應表明事項。

十五、(一)送出基地圖冊公告後，應置於各該直轄市、縣(市)主管機關、鄉(鎮、市、區)公所及各地政事務所，供公眾查閱。

(二)送出基地及接受基地所有權人均得向直轄市、縣(市)主管機關或鄉(鎮、市、區)公所表達移出或移入容積之意願及條件，由各該直轄市、縣(市)主管機關及鄉(鎮、市、區)公所提供各項必要之協調聯繫及諮詢服務。

十六、(一)容積之移轉，應由接受基地所有權人或公有土地地上權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣(市)主管機關申請許可：

- 1、申請書。
- 2、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
- 3、送出基地所有權人及權利關係人同意書或公有土地管理機關出具之同意文件。
- 4、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。
- 5、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本或公有土地管理機關出具之同

意文件。

6、公有土地設定地上權契約，並載明移入容積應無條件贈與為公有，地上權人不得請求任何補償之規定。

7、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。

(二)接受基地所有權人或公有土地地上權人依第九條之一規定繳納代金者，免附前項第三款至第五款規定之相關送出基地文件。

(三)接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第一項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。

十七、(一)直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地及接受基地所有權人或公有土地地上權人依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定外，應於接受基地所有權人、公有土地地上權人或前條第三項實施者辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：

1、取得送出基地所有權。

2、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。但送出基地屬第六條第一項第三款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限。

3、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。

(二)前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。

十八、第六條第一項第一款之土地，經直轄市、縣（市）主管機關許可容積移轉後，送出基地上之建築物應永久保存，基地上之建築價值喪失或減損，土地所有權人應按原貌修復。

十九、直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應即更新送出基地圖冊，將相關資料列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。

二十、本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。其計畫規定之執行如有困難者，得依都市計畫擬定、變更程序變更之。

二十一、本辦法自發布日施行。

## 二、 新北市都市計畫容積移轉許可審查要點

中華民國100年3月16日新北市政府新北府城開字第1000201796號令訂定發布全文8點；並自即日起生效

中華民國105年6月1日新北市政府城鄉發展局新北府城開字第1050984917號令修正發布名稱及全文12點；並除第5點修正規定自106年7月1日生效、第8點第2款修正規定自107年7月1日生效外，其餘修正規定並自105年7月1日生效(原名稱：新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點；新名稱：新北市都市計畫容積移轉許可審查要點)

中華民國109年2月7日新北市政府新北府城開字第1090151630號令修正發布第3~6、11點條文；並自即日起生效

中華民國109年12月30日新北市政府新北府城開字第1092524262號令修正發布全文13點；並自110年1月1日生效

中華民國110年12月28日新北市政府新北府城開字第1102482394號令修正發布第8點條文；並自111年1月1日生效

### 一、新北市政府(以下簡稱本府)為執行都市計畫容積移轉實施辦法(以下簡稱本辦法)

第四條第一項規定，使新北市(以下簡稱本市)都市計畫容積移轉許可審查有所依循，特訂定本要點。

### 二、依都市計畫法、本辦法及其授權訂定之法規或其他法令明定得準用本辦法辦理容積移轉者，適用本要點之規定。

依古蹟土地容積移轉辦法、考古遺址土地容積移轉辦法、水利法第八十二條規定經本府水利局公告實施計畫之水道治理用地範圍或都市計畫書規定申請容積移轉、調配之地區，得從其規定，但接受基地申請可移入容積及其相關條件仍應符合本要點第三點至第六點及第九點之規定。

已依前項規定申請之接受基地，得同時適用本辦法，惟接受基地可移入容積之上限應依本辦法第八條之規定。

### 三、下列各款土地不得為接受基地：

(一) 位於公共設施用地、農業區、保護區、河川區、行水區、風景區、保存區、古蹟保存區、經公告水質水量保護區管制範圍內之區域及其他非屬都市計畫發展用地土地。

(二) 毗鄰經中央或地方政府依文化資產保護法指定之古蹟及經登錄為歷史建築物之土地。但經新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查通過者，不在此限。

(三) 實施容積率管制前已取得建造執照之土地。

(四) 依本市都市計畫規定禁止各項容積獎勵地區之土地。

位於市場用地之土地，並屬下列經本府核准拆除重建之地區，得為接受基地：

(一) 都市更新條例劃定之更新單元。

(二) 「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區。

(三) 基地原有建築物屬放射性污染建築物。

(四) 都市計畫內危險及老舊建築物。

(五) 高氯離子鋼筋混凝土建築物。

(六) 適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物。

### 四、接受基地之面積及連接之道路性質，應符合下列各款規定：

- (一) 面積應達五百平方公尺以上。
- (二) 連接之道路（同一路段）面寬及路寬應達八公尺以上。
- (三) 符合前款規定之道路應足寬開闢達八公尺以上，並連通已開闢達八公尺以上之道路。

前項第二款、第三款所稱之道路，指都市計畫法新北市施行細則第二條定義之道路，除都市計畫書另有規定外，不包括私設通路及類似通路。

依都市更新條例劃定之更新單元、「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區或基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及「適用新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，連接之道路路寬得為八公尺以下，其可移入之容積依第六點之規定。

前項基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，應符合下列兩款規定：

- (一) 接受基地連接道路與接受基地退縮留設之寬度合計達八公尺。
- (二) 檢附經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明文件及圖說。

五、接受基地之可移入容積上限依本辦法第八條規定辦理，且申請可移入之總量應依容積量體評定機制檢討計算；其評定機制由本府另訂之。

依前項規定申請移入容積，且位於依法公告之山坡地土地者，可移入容積不得超過其基準容積百分之二十。

依「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區，其可移入容積依本辦法第八條及第六點之規定，得不適用第一項之規定。

基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，其可移入容積依本辦法第八條及第六點之規定，得不適用第一項之規定，惟各項獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積百分之五十。

六、依都市更新條例劃定之更新單元、「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區或基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，如接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請移入容積應符合下列規定之一：

- (一) 連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。其接受基地得不適用本要點第四點第一項第三款之規定。
- (二) 接受基地範圍內之建物經本府建築主管機關依建築法第八十一條規定認定為

危險或有安全之虞且須拆除重建者，其接受基地得不適用本要點第四點第一項及第五點第一項之規定，惟可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。其接受基地得不適用本要點第四點第一項第三款之規定。

七、接受基地依第五點及第六點申請移入容積者，得依本辦法第九條之一規定，以折繳代金方式辦理。

容積移轉折繳代金金額，由本府城鄉發展局委託三家以上專業估價者查估評定之；其所需費用，由接受基地所有權人負擔。

前項所提容積移轉折繳代金金額之評定，得委託公會協檢之。

容積移轉折繳代金之收入，由新北市公共建設用地基金管理之。

八、申請送出基地為本辦法第六條第一項第三款私有都市計畫公共設施保留地之容積移轉者，應依下列規定辦理：

(一) 取得按接受基地土地持分比例或移入容積所換算後之送出基地所有權。

(二) 未開闢之道路用地土地，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意。

(三) 私有公共設施保留地位屬「新北市政府消防局狹小巷道消防救災動線管理要點」認定列管範圍申請辦理容積移轉者，該土地地號之個別所有權人得分次申請移轉容積。

(四) 依新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則之規定，處理土地改良物。

**前項私有都市計畫公共設施保留地如經需地機關檢討後已無使用需求，且涉及都市計畫變更者，不得作為容積移轉送出基地。**

九、本辦法第八條第二項規定之其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，指下列各款土地：

(一) 距捷運車站用地、特等火車站、一等火車站或二等火車站五百公尺內之建築基地。

(二) 距三等火車站或簡易火車站三百公尺內之建築基地。

依本辦法第八條規定及前項建築基地跨不同範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地容積移轉之總和上限。

十、接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積平均計算之。

十一、本辦法第十六條所訂之相關申請文件及本市容積移轉申請案件作業流程，依「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理。

十二、本市容積移轉申請案件，應依「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標

準」繳納相關費用。

十三、容積移轉申請案件之許可條件，除都市計畫書或其他法規另有規定外，依本要點之規定。

### 三、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法

中華民國 92 年 6 月 27 日內政部(九二)臺內營字第 0920087512 號令訂定發布 全文 13 條，自發布日施行  
中華民國 92 年 9 月 23 日內政部臺內營字第 0920089056 號令修正發布第 3 條、第 9 條條文  
中華民國 94 年 4 月 1 日內政部臺內營字第 0940082261 號令修正發布第 3 條、第 5 條、第 8 條、第 9 條、第 10 條條文  
中華民國 95 年 4 月 7 日內政部臺內營字第 0950801328 號令修正發布第 3 條之附表  
中華民國 98 年 11 月 23 日內政部臺內營字第 0980810852 號令修正發布全文 14 條，自發布日施行  
中華民國 100 年 4 月 15 日內政部臺內營字第 1000802466 號令修正發布第 3 條附表  
中華民國 101 年 1 月 10 日內政部臺內營字第 1000811230 號令修正發布第 3 條、第 4 條；增訂第 2 條之 1 條文  
中華民國 101 年 9 月 27 日內政部臺內營字第 1010808818 號令修正發布第 3 條附表  
中華民國 106 年 9 月 20 日內政部臺內營字第 1060813594 號令修正發布第 3 條條文  
中華民國 109 年 12 月 23 日內政部台內營字第 1090821400 號令修正發布第 3 條條文

一、本辦法依都市計畫法（以下簡稱本法）第三十條第二項規定訂定之。

二、公共設施用地作多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能，並注意維護景觀、環境安寧、公共安全、衛生及交通順暢。

二-一、公共設施用地申請作多目標使用，如為新建案件者，其興建後之排水逕流量不得超出興建前之排水逕流量。

三、公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但作下列各款使用者，不受附表之限制：

(一)依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。

(二)捷運系統及其轉乘設施、公共自行車租賃系統、公共運輸工具停靠站、節水系統、環境品質監測站、氣象觀測站、地震監測站及都市防災救災設施使用。

(三)地下作自來水、再生水、下水道系統相關設施或滯洪設施使用。

(四)面積在零點零五公頃以上，兼作機車、自行車停車場使用。

(五)閒置或低度利用之公共設施，經直轄市、縣(市)都市計畫委員會審議通過者，得作臨時使用。

(六)依公有財產法令規定辦理合作開發之公共設施用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。

(七)建築物設置太陽能、小型風力之發電相關設施使用及電信天線使用。

(八)經中央或直轄市、縣(市)原住民族主管機關同意設置之部落聚會場所使用。

四、申請公共設施用地作多目標使用者，應備具下列文件，向該管直轄市、縣(市)政府申請核准：

(一)申請書：應載明下列事項：

1、申請人姓名、住址；其為法人者，其法人名稱、代表人姓名及主事務所。

2、公共設施名稱。

3、公共設施用地坐落及面積。

4、私人或團體申請者，應檢附獲准獎勵投資辦理之文件。

5、其他經直轄市、縣(市)政府規定之事項。

(二)公共設施用地多目標使用計畫：應表明下列事項：



- 1、公共設施用地類別。
- 2、申請多目標使用項目、面積及其平面或立體配置圖說。
- 3、新建案件興建前之土地利用情形、興建後排水逕流處理情形。
- 4、開闢使用情況及土地、建築物權屬。
- 5、多目標使用項目之整體規劃及特色說明。
- 6、對原規劃設置公共設施機能之影響分析。
- 7、對該地區都市景觀、環境安寧與公共安全、衛生及交通之影響分析。
- 8、依本辦法規定應徵得相關機關同意之證明文件。
- 9、其他經直轄市、縣（市）政府規定之事項。

五、（一）申請變更公共設施用地多目標使用者，應備具下列文件，向該管直轄市、縣（市）政府申請核准：

1、申請書：應載明下列事項：

- [1]申請人姓名、住址；其為法人者，其法人名稱、代表人姓名及主事務所。
- [2]公共設施名稱。
- [3]其他經直轄市、縣（市）政府規定之事項。

2、變更公共設施用地多目標之使用項目：應表明下列事項：

- [1]公共設施用地類別。
- [2]變更使用項目之面積及其平面或立體配置圖說；私人或團體申請變更，如涉及公共設施之指定目的使用部分，應檢附原獲准獎勵投資辦理之相關文件。
- [3]變更使用範圍之土地及建築物權屬。
- [4]多目標使用項目之整體規劃及特色說明。
- [5]對原規劃設置公共設施機能之影響分析。
- [6]對該地區都市景觀、環境安寧與公共安全、衛生及交通之影響分析。
- [7]依本辦法規定應徵得相關機關同意之證明文件。
- [8]其他經直轄市、縣（市）政府規定之事項。

（二）私人或團體依前項規定申請變更多目標使用，其非為原多目標使用之申請人者，免依前項第二款第四目規定辦理。

六、直轄市、縣（市）政府受理申請後，經審查合於規定者，發給多目標使用許可；不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於三十日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請。

七、私人或團體投資興辦公設施用地作多目標使用，其所需用地得依本法第五十三條及土地徵收條例第五十六條之規定辦理。

八、經直轄市、縣（市）政府核准公共設施用地作多目標使用者，該公共設施用地之指定使用項目與核准之多目標使用項目，應同時整體闢建完成。必要時，得整體規劃

分期分區闢建。

九、相鄰公共設施用地以多目標方式開發者，得合併規劃興建。

十、公共設施用地多目標作商場、百貨商場或商店街使用者，其樓地板面積不得超過一千平方公尺。但作車站、體育場、市場使用或政府整體規劃開闢者，或依促進民間參與公共建設法相關規定核准由民間參與公共建設案件，不在此限。

十一、都市計畫書載明公共設施用地得兼作其他公共設施使用者，其申請作多目標使用，應以該公共設施用地類別准許之多目標使用項目為限。但都市計畫書同時載明兼作其他公共設施使用之面積、比例或標有界線者，得以該公共設施用地類別及兼作類別，分別准許作多目標使用。

十二、公共設施用地得同時作立體及平面多目標使用。

十三、本辦法所定書、圖格式，由直轄市、縣（市）政府定之。

十四、本辦法自發布日施行。

#### 四、 新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範

中華民國106年1月26日新北市政府新北府城開字第1060040153號令訂定發布全文9點，除第9點自即日生效外，其中華民國109年2月3日新北市政府新北府城開字第1090142424號令修正發布第3點、第5點、第9點；並自即日生效  
中華民國110年5月13日新北市政府新北府城開字第1100926058號令修正發布全文11點；並自即日生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為使容積移轉申請案件接受基地所有權人（以下簡稱申請人）申請容積移轉之程序有所依循，訂定本規範。

二、本府受理容積移轉申請案件分類如下：

（一）簡易案件：接受基地僅依面前道路寬度申請可移入容積基準量者。

（二）一般案件：接受基地除依面前道路寬度申請可移入容積基準量外，並申請其他容積量體評定事項者。

前項所述容積基準量及其他容積量體評定事項依本府所訂之容積量體評定機制辦理。

三、前點第一項案件之申請人依新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準完成繳納相關規費後，始得掛件及辦理書面審查。書面審查办理流程如下：

（一）確認接受基地及送出基地符合都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）及新北市都市計畫容積移轉許可審查要點（以下簡稱本要點）規定。

（二）確認申請書表及相關文件資料符合附表一之規定。

（三）符合前二款規定之申請案件，屬簡易案件者，通知得申請容積移轉許可審查；屬一般案件，應於完成容積量體評定審查後，始得通知申請容積移轉許可審查。前項第三款之容積移轉許可審查办理流程如下：

1、依本辦法第六條第一項辦理者：

[1]由申請人取得送出基地所有權後，申請送出基地現地會勘，其申請書表及相關文件資料依附表二規定。

[2]辦理送出基地現地會勘。

[3]於土地管理機關同意受贈並完成所有權移轉登記後，始核發容積移轉許可函。

2、依本要點第七點辦理者：

[1]由申請人繳納三家專業估價者之估價費用後，申請由本府城鄉發展局委託估價者估價，其申請書表及相關文件資料依附表二規定。

[2]由本府依本要點第七點第二項及第三項辦理估價，並於核定容積移轉折繳代金（以下簡稱容移代金）金額後，通知申請人繳款。

[3]申請人得於申請估價時依附表二規定檢具申請書表，申請預繳容移代金，並於本府通知預繳金額後繳納容移代金。找補作業應於本府通知容移代金繳款之日起六十日曆天內完成。申請人繳納容移代金或預繳金額並經本府確認後，始核發容積移轉許可函。

前項第二款第一目所指三家專業估價者之容移代金估價費用數額，由本府公

告之。

四、前點第一項書面審查之應辦理事項如下：

- (一)申請人應完成容積移轉系統之線上登錄及提交作業；未登錄或登錄不正確者，通知限期登錄或補正。
- (二)經審查申請人不符前點第一項第一款或第二款規定者，駁回其申請；其得補正者，另通知限期十五日曆天內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請。
- (三)經審查申請人符合規定者，通知其於六十日曆天內辦理容積移轉許可審查流程，逾期未辦理者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。

五、第三點第二項容積移轉許可審查之應辦理事項如下：

- (一)申請書表及相關文件資料不符規定者，通知申請人於十五日曆天內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。
- (二)依第三點第二項第一款辦理捐贈土地者，其辦理事項如下：
  - 1、申請書表及相關文件資料符合規定者，辦理送出基地現地會勘。但經土地管理機關出具同意受贈函文者，得免辦理會勘。
  - 2、送出基地經會勘審查不符受贈規定者，申請人應於會勘日之翌日起九十日曆天內，檢送補正資料或辦理變更申請；逾期未補正或補正不完全者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。
- (三)依第三點第二項第二款辦理容移代金者，其辦理事項如下：
  - 1、申請書表及相關文件資料符合規定者，辦理估價。
  - 2、經本府核備之容移代金申請案，於核發建造執照時，如其建築之樓地板面積、樓層數、構造或其他必要參數，與辦理估價時所提供之申請文件所載內容變動超過容許變動範圍時，應重新辦理估價，並應於洽本府工務局辦理放樣勘驗前，洽本府城鄉發展局完成費用繳納之事宜。
  - 3、申請預繳容移代金者，應於本府通知預繳金額之日起三十日曆天內完成繳納，逾期未辦理者，駁回其預繳申請。
- (四)土地管理機關同意受贈或本府通知容移代金繳款後，申請人應於六十日曆天內辦理所有權移轉登記作業及繳納容移代金，並依附表三規定檢附申請書表及相關文件資料，申請核發容積移轉許可函，逾期未辦理者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。
- (五)前款所述文件檢附不齊全者，通知於十五日曆天內補正；逾期未補正或補正不完全者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。

前項第三款第二目之各參數容許變動範圍，由本府公告之。

六、接受或送出基地因都市計畫變更、地籍重測或其他因素，致所有權人、地籍、土地面積、捐贈持分面積或使用分區等事項異動，而應辦理變更申請者，應以書面提出並敘明變更原因，其辦理事項依前三點規定。

辦理前項變更且內容變動超過前點第二項之容許變動範圍時，應重新辦理估價。倘變更事項未涉及案件所申請移入容積總量之異動，且內容變動未超過前點第二項之容許變動範圍時，依容移代金所申請移入容積佔所申請移入容積總量比例調整其估價金額。

七、辦理各項變更作業，涉及接受基地、送出基地之筆數、土地面積、捐贈持分面積增加時，新增部分應以申請變更當期之相關法規辦理，並以申請變更當期之公告現值核算，其計算方式如附表四。

八、依第三點第二項第二款第三目之預繳容移代金金額，應採用經公會協檢或幹事會初步核定之三家專業估價者提交估價報告書內估價金額最高者。

申請人預先繳納容移代金後，如因找補作業退回部分款項，僅得就已預繳款項額度內申請退回，退回款項以退予繳款人為原則，且不含孳息。

九、依第五點第一項第三款第二目、第六點規定重新估價者，如重估金額大於已繳納之原估價金額，申請人應補繳差額款項。

估價報告書經核定後之容移代金金額於本府通知繳款之日起九十日曆天內有效，逾期則應重新估價。

三家專業估價者提交之報告書內估價金額差距應符合「不動產估價師法施行細則」第二十條規定。未符合者估價專業者應重新辦理估價。

十、依本府容積量體評定機制檢討計算接受基地可移入之容積總量者，應於書面要件審查流程時按其情形提本府行政小組進行評定審查通過；變更時，亦同。

十一、中華民國一百零六年七月一日前經本府受理之容積移轉申請案件，得依本府所訂之容積量體評定機制檢討計算接受基地可移入之容積總量，並依本規範規定辦理。

附表一

序號	項 目	備 註
一	新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書。 (如附表一之附件一)	一、申請人為接受基地所有權人。 二、須由申請人用印。
二	新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查表。 (如附表一之附件二)	一、申請人須自行檢核完整並用印。 二、請以 A3 大小單面列印。
接受基地相關文件		
1	接受基地所有權人身分證明文件影本。	一、須由當事人用印。 二、檢附之身分證明文件請以 A4 格式裝訂，並加蓋「與正本相符」字樣。
2	接受基地土地登記謄本。	至少正本一份且為最新版本，並以第一類謄本為原則，正本免用印；影本及電子謄本由該地號土地所有權人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。
3	接受基地地籍圖謄本。	至少正本一份且為最新版本，正本免用印；影本及電子謄本由該地號土地所有權人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。
4	接受基地之土地使用分區證明書。	一、八個月內有效。 二、由該地號土地所有權人(或受委託人)用印，影本及電子證明書所印紙本需註明「與正本相符」。
5	接受基地之土地所有權狀影本	一、權狀影本字號必須清楚，並與土地登記謄本一致。二、由該地號土地所有權人用印並註明「與正本相符」。
6	接受基地連接道路現況照片。	一、標示接受基地連接道路寬度、地段號及拍照日期。二、由申請人(或受委託人)用印並註明「與現況相符」。
7	接受基地都市計畫圖。	一、都市計畫圖須為公告之版本(影本)並標示計畫案名、土地範圍、地段號及比例尺。 二、由申請人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。
8	接受基地地形圖影本或建築線指示(定)申請圖或接受基地連接道路及連通道路均已開闢達八公尺以上函文證明。	一、接受基地地形圖應標示土地範圍、地段號及比例尺，加註「本案接受基地連接道路足寬開闢達八公尺以上，並連通已開闢達八公尺以上之道路，如有不實，同意放棄(撤銷)本案容積移轉申請，並願負相關法律責任」，並由申請人及測量技師簽證用印，並請標示繪製日期。 二、建築線指示(定)申請圖須為申請建造執照之建築線指示(定)申請圖，至少正本一份且八個月內有效，但經查建築線未有異動者，不在此限，影本由申請人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。 三、接受基地連接道路及連通道路均已開闢達八公尺以上函文證明，應由道路管養單位出具，並於函文敘明實際開闢寬度，影本由申請人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。

		四、適用第六條第一項第一款者，請加註「連接之道路（同一路段）面寬及路寬已達 6 公尺以上，如有不實，同意放棄(撤銷)本案容積移轉申請，並願負相關法律責任」，並由申請人及測量技師簽證用印，並請標示繪製日期。
申請捐贈容積移轉實施辦法第六條規定項目者（捐贈土地）應檢附下列文件		
1	送出基地所有權人同意書。 (如附表一之附件三)	須由送出基地所有權人用印。
2	送出基地權利關係人同意書。(如附表一之附件四)	須由送出基地權利關係人用印，送出基地無設定他項權利登記者免附。
3	送出基地所有權人身分證明文件影本。	一、須由當事人用印。 二、檢附之身分證明文件請以 A4 格式裝訂，並加蓋「與正本相符」字樣。
4	送出基地土地登記謄本。	至少正本一份且為最新版本，並以第一類謄本為原則，正本免用印；影本及電子謄本由該地號土地所有權人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。
5	送出基地之土地使用分區證明書。	一、送出基地須備註「屬公共設施保留地」之字樣及土地取得方式且八個月內有效。 二、由該地號土地所有權人(或受委託人)用印，影本需註明「與正本相符」。
6	送出基地之土地所有權狀影本。	一、權狀影本字號必須清楚，並與土地登記謄本一致。 二、由該地號土地所有權人用印並註明「與正本相符」。
申請捐贈容積移轉實施辦法第九條之一規定項目者（折繳代金）應檢附下列文件		
1	繳納容移代金同意書。 (如附表一之附件三之一)	須由申請人用印。
其他證明文件(無則免附)		
1	辦理都市計畫容積移轉委託書。(如附表一之附件五)	一、須填寫送出基地及接受基地所有完整地號，由申請人、送出基地所有權人及受委託人用印。 二、檢附受委託人身分證明文件影本(請以 A4 格式裝訂，由受委託人用印，並加蓋「與正本相符」字樣)，受託人應為自然人或法人，如要複委託，須經申請人、送出基地所有權人同意。
2	新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定書面審查表。 (如附表一之附件六)	申請人須自行檢核完整並用印。



3	接受基地之可移入容積評定表。(如附表一之附件七)	一、申請人須自行檢核完整並用印。 二、請以 A3 大小單面列印。
4	建築基地距捷運車站用地、特等火車站、一等火車站或二等火車站周邊五百公尺範圍內或距三等火車站或簡易火車站三百公尺內證明文件。	一、請檢附捷運車站或火車站出入口之地籍圖、捷運車站或火車站出入口之使用分區證明，至少正本一份且為最新版本；由該地號土地所有權人(或受委託人)用印，影本需註明「與正本相符」。 二、請檢附現況地形圖並由建築師簽證並加註「本案申請基地(座落○市○段○地號)距捷運○站(或捷運○站○出入口)○公尺，經本建築師事務所核算無誤」並蓋建築師大小章。 三、依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請 TOD 規劃(距捷運車站或火車站)項目者應檢附本項目。
5	面臨永久性空地證明書影本。	面臨都市計畫法或其他法律劃定並已開闢之公園、廣場、體育場、兒童遊戲場、河川、綠地、綠帶、其他類似之空地及海洋、湖泊、水堰、河川等主管機關核發之證明書，並加蓋「與正本相符」字樣。
6	接受基地坐落依都市更新條例劃定之更新地區或經「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區之證明文件。	一、由都市更新主管機關出具函文影本。 二、由申請人(或受委託人)用印，影本加蓋「與正本相符」字樣。
7	基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氣離子鋼筋混凝土建築物及「適用新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准，經本府核准拆除重建之地區之證明文件。	一、由建築主管機關或都市更新主管機關出具證明函文影本。 二、申請各項獎勵證明函文影本或證明文件，但未申請免依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第五點第一項辦理者免附。 三、經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明文件影本及圖說。 四、請檢具自行退縮補足八米之證明圖說(平面圖、剖面圖)，圖面應標示比例尺，由建築師簽證並蓋建築師大小章。 五、上開文件皆由申請人(或受委託人)用印，影本加蓋「與正本相符」字樣。
8	接受基地範圍內之建物經本府建築主管機關依建築法第八十一條認定耐震能力不足需拆除重建者。	一、由建築主管機關出具函文。 二、由申請人(或受委託人)用印，影本加蓋「與正本相符」字樣。



9	公共設施已開闢證明	<p>一、由該公共設施管養主管機關出具函文<b>影本</b>。</p> <p>二、由申請人(或受委託人)用印，加蓋「與正本相符」字樣。</p> <p>三、道路用地或都市計畫有指定「應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意。」之公共設施用地，如未取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意者，應檢附之。</p>
10	送出基地屬捷運系統穿越或捷運設定地上權土地之捷運主管機關證明影本。	<p>一、檢附捷運主管機關證明(影本)，註明捷運工程穿越使用及載明地上權補償費用，由申請人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。</p> <p>二、領取補償費當年度之土地公告現值謄本，應為最新版本，正本免用印；影本及電子謄本由該地號土地所有權人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。</p>

## 五、 新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準

中華民國109年9月23日新北市政府新北府法規字第1091767350號令訂定發布全文4條；並自110年1月1日施行

第一條 本標準依規費法第十條第一項規定訂定之。

第二條 新北市政府（以下簡稱本府）辦理都市計畫容積移轉申請案件之審查費及勘查費如附表。

前項費用，由本府以書面通知申請人於十五日內限期繳納；屆期未繳納者，不予審查或勘查。

第三條 申請人於本府審查或勘查前，撤回申請者，退還半數之已繳納費用。

第四條 本標準自中華民國一百一十年一月一日施行。

附表

（單位：新臺幣）

收費項目	計費基礎		費用	說明	
審查費	申請容積移轉	一般案件	一萬二千元	一、 送出基地土地筆數未達二十筆者，以二十筆計。 二、 送出基地經土地管理機關同意受贈者，免計入送出基地土地筆數。	
		簡易案件	六千元		
	申請變更容積移轉	有變更量體	一般案件		一萬二千元
			簡易案件		六千元
		未變更量體	一般案件		六千元
			簡易案件		三千元
勘查費	每二十筆送出基地土地筆數為一基數		每一基數為一萬二千元		

## 六、 新北市府容積移轉折繳代金及增額容積價金審議委員會設置要點

中華民國110年1月6日新北市政府新北府城開字第1092573103號令訂定發布全文10點；並自即日生效

中華民國110年7月15日新北市政府新北府城開字第1101313455號函修正名稱及第1、2點條文；並自即日生效（原名稱：新北市政府容積移轉折繳代金審議委員會設置要點；新名稱：新北市政府容積移轉折繳代金及增額容積價金審議委員會設置要點）

一、新北市政府（以下簡稱本府）為審議容積移轉折繳代金（以下簡稱容移代金）及增額容積價金（以下簡稱增額價金）金額，特設本府容移代金及增額容積價金審議委員會（以下簡稱本會），並訂定本要點。

二、本會之職權如下：

- （一）容移代金及增額價金金額之審議事項。
- （二）容移代金及增額價金專業估價者之建議事項。
- （三）其他與容移代金及增額價金有關之諮詢、審議事項。

三、本會置委員十一人，其中一人為主任委員，由本府城鄉發展局（以下簡稱本局）局長兼任；一人為副主任委員，由本局總工程司以上人員兼任；其餘委員由本府就下列有關人員聘（派）兼之：

- （一）本府財政局、地政局、工務局及都市更新處機關代表各一人。
- （二）具有都市計畫、不動產估價、建築、景觀、法律、財經、土地開發或地政等專門學識經驗之專家學者三人。
- （三）社團法人新北市不動產估價師公會及社團法人新北市建築師公會代表各一人。

前項第一款之委員，各機關應薦派九職等職務以上人員兼任。

本會任一性別委員人數，以不少於委員總數三分之一為原則。

四、本會委員任期一年，任期屆滿得續聘（派）兼之。但代表機關出任者，應隨其本職進退。

前點第一項第二款及第三款之委員，續聘以連續三次為限，且每次改聘不得超過該等委員人數二分之一。

委員於任期出缺時，應予補聘（派）兼之；其任期至原聘期屆滿之日為止。

五、本會置執行秘書一人，由主任委員指派之，承主任委員之命，綜理會務，並置幹事若干人，由本局指派現職人員兼任。

六、本會會議由主任委員召集，並為會議主席；主任委員因故不能出席時，由副主任委員為主席；主任委員、副主任委員均不能出席時，由出席委員互推一人為主席。

前項會議應有全體委員過半數之出席，並以出席委員過半數同意之決議行之。

七、委員應親自出席會議。但機關代表兼任之委員，除主任委員及副主任委員外，如因故不能出席時，得指派代表出席，並通知本會。

委員關於案件審議、決議之迴避，依行政程序法第三十二條及第三十三條之規定。

委員對會議內容負保守秘密之義務，參與會議及本會相關人員亦同。

八、本會召開會議時得邀請估價報告書之簽證不動產估價師及有關機關列席，並得邀請申請人於會議中列席發言。

前項報告書，本局得委託公會或設置幹事會協助檢視。

前項幹事會成員，由本府財政局、地政局、工務局、都市更新處及本局機關代表各一人擔任，並由本會執行秘書擔任主席。

九、本會委員均為無給職。但得依規定支給相關費用。

十、本會所需經費依有關之法令規定辦理。

## 七、 新北市都市計畫容積移轉折繳代金及增額容積價金委託估價服務費用價目表

中華民國111年06月24日

- 一、容積移轉折繳代金（以下簡稱容移代金）及增額容積價金估價所需費用，分別依都市計畫容積移轉實施辦法第9條之1規定、新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點及其相關規定辦理，並由申請人負擔，由本局代收代付。
- 二、申請人繳納估價服務費用完竣後，始由本局選任得標廠商辦理容移代金或增額容積價金估價作業。
- 三、各案估價費用依完成履約實際供應之項目給付。
- 四、估價費用依以下列價目表所列單價計費：

項目	費用
申請容移代金或增額容積價金估價服務費 (如：住宅、廠辦或辦公之產品)	每件估價案新臺幣30萬元
申請容移代金或增額容積價金特殊標的產品估價服務費	每件估價案新臺幣40萬元
同時申請容移代金及增額容積價金估價服務費 (如：住宅、廠辦或辦公之產品)	每件估價案新臺幣40萬元
同時申請容移代金及增額容積價金特殊標的估價服務費	每件估價案新臺幣50萬元
申請容移代金或增額容積價金委託公會協檢費用	每件估價案新臺幣6萬元
同時申請容移代金及增額容積價金委託公會協檢費用	每件估價案新臺幣12萬元
<p>註1：每一件估價案服務費用＝基本服務費（新臺幣30萬元）+依勘估標的產品型態加收特殊標的產品加計費用（新臺幣10萬元）+委託公會協檢費用（新臺幣6萬元）。</p> <p>註2：開發後產品1樓的開發型態不納入計算。</p> <p>註3：特殊標的產品係指非住宅、辦公或廠辦產品，如：百貨商場、商務住宅、旅館、會議中心、多功能展示中心…等。</p> <p>註4：同時申請容移代金及增額容積價金估價作業之建築基地，得由相同之3家專業估價者辦理。</p> <p>註5：已啟動估價程序後之案件如有申請資料變更，將加收估價及協檢費用，其收費方式如下：</p> <p>(1)於前置會議後至公會協檢完成前(以公會發函日為準)涉及申請資料變更，將與申請人加收1/2估價費用及協檢費用。</p> <p>(2)公會協檢完成後涉及申請資料變更，將與申請人加收2/3估價費用及協檢費用。</p> <p>(3)以上加收費用計算如有餘數無法除盡，以4捨5入取至萬元整數。</p> <p>註6：以上收費項目、費用如有變動，以本局公告為準。</p>	

## 八、 新北市都市計畫容積移轉折繳代金案件須辦理重新估價之各參數容許變動範圍

中華民國110年05月13日

容積移轉申請案件於辦理變更或核發建照時，其建築之各用途樓地板面積、總樓層數、結構與辦理估價時所提供之申請文件所載內容變動超過下列上限時，申請人應重新辦理估價：

一、各項用途總樓地板面積增減不超過百分之十，且不超過五百平方公尺。各項用途共計四項：

(一)商業使用

(二)住宅使用

(三)停車及其附屬設施使用

(四)其他

二、地面樓層數增減不超過三層，或地下樓層數不超過一層。

三、建築物變更構造形式。

## 九、 新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則

中華民國105年6月15日新北市政府城鄉發展局新北府城設字第1051064963號令訂定發布全文6點；並自106年7月1日生效

中華民國107年4月2日新北市政府新北府城設字第107062959號令修正發布第3點條文；並自107年5月1日起生效

中華民國109年1月7日新北市政府新北府城設字第1090002245號令修正發布第3點條文；並自即日起生效

中華民國109年10月19日新北市政府新北府城設字第1092011855號令修正發布第3點條文；並自110年1月1日生效

中華民國110年4月6日新北市政府新北府城設字第11005877671號令修正發布全文6點；並自即日起生效

一、 新北市政府（以下簡稱本府）為使新北市都市計畫容積移轉許可審查要點（以下簡稱本要點）規定之容積量體評定機制檢討計算有所依循，以控管各申請容積移轉案件之接受基地容受力，訂定本原則。

二、 新北市（以下簡稱本市）都市計畫區內申請容積移轉案件，應符合本要點規定。

三、 依本要點第五點第一項規定應檢討計算可移入之容積總量者，按附表規定評定計算之。

四、 有關附表內之評定項目含可移入容積基準量、接受基地內部條件及接受基地外部環境改善項目三大項，其中申請評定接受基地外部環境改善項目者，其移入量體不得超過該接受基地內部條件之三分之一。

五、 依都市更新條例劃定之更新地區，其接受基地可移入容積基準量及接受基地內部條件項目，得加計零點三倍計算之。

六、 依本要點第七點申請辦理折繳代金估價者，其折繳代金申請移入容積，占接受基地之可移入容積總量之一定比例者，其接受基地可移入容積基準量及接受基地內部條件項目，得依下列規定計算之：

（一）申請折繳代金比例達百分之六十者，加計零點一倍。

（二）申請折繳代金比例達百分之八十者，加計零點二倍。

（三）申請折繳代金比例達百分之百者，加計零點三倍。

前項折繳代金比例，應以加計後容積總量計算之，經加計之積分應以折繳代金方式辦理。

依本點取得積分應於中華民國一百十一年十二月三十一日前申請辦理估價，逾期取消該項積分。

附表 接受基地之可移入容積評定表

項目	評定細目		積分(%)					備註	可移入容積值(%)									
可移入容積基準量	接受基地連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路者		八至十九					1. 接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之二十。 2. 接受基地連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路者，最高可移入容積以道路寬度數值作為接受基地基準容積之百分比。 3. 接受基地連接道路應以符合本要點第四點第一項第二款及第三款規定之道路檢討適用。										
	接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者		二十															
接受基地內部條件	(一) 基地大小及完整性	大小	五百平方公尺以上，未達一千五百平方公尺	甲一	大小 完整性	甲一	甲二	甲三	甲四	甲五	1. 完整性部分乙、丙項次可重複計算。 2. 完整性內之任一角度以接受基地內角計算。							
			一千五百平方公尺以上，未達兩千平方公尺	甲二														
			兩千平方公尺以上，未達四千平方公尺	甲三														
			四千平方公尺以上，未達六千平方公尺	甲四														
			六千平方公尺以上	甲五														
	完整性	基地最小邊長	八公尺以下	乙一										乙一	乙二	乙三	乙四	乙五
			八公尺以上，未達二	乙二														



項目	評定細目			積分(%)					備註	可移入容積值(%)			
				丙	一	一	二	二		三			
接受基地內部條件			十公尺	乙三									
			二十公尺以上										
			內角介於六十至一百二十度										丙
	臨接道路條件		道路寬度八公尺以上，未達十五公尺		二						1. 接受基地規模應達一千五百平方公尺以上。		
			道路寬度十五公尺以上		四						2. 接受基地應臨接兩條道路以上，且連接該道路之基地面寬應達十五公尺以上。		
	(二) 周邊鄰地建築物現況與公共設施	基地境界線最小退縮距離	三公公尺以上		二						1. 指未臨道路側基地境界線，退縮範圍應淨空設計，不得有構造物。 2. 法定退縮及因其他獎勵規定退縮範圍不得計入。		
			現況公共設施(限公、兒、綠體、廣)	零點五公頃以上		三					1. 都市計畫所劃定之五項開放性公共設施，未開闢之公共設施不得計入。		
				零點二公頃以上，未達零點五公頃		二					2. 距離接受基地任一點之五百公尺範圍內之公共設施面積可全數計入。		
	TOD 規劃(距捷運車站或火車站)		未達三百公尺範圍		二						1. 捷運車站		
			三百公尺以上，未達五百公尺範圍		一					(1) 本項積分以捷運車站或捷運出入口使用之「捷運用地」或「捷運系統用地」或「捷運開發用地」，以基地			

項目	評定細目			積分(%)	備註	可移入容積值(%)		
接受基地 內部條件					<p>任一點與其用地之區界線計算距離。</p> <p>(2) 或以實際作捷運車站或出入口使用之其他用地(指位於道路用地或其他公共設施用地上),以基地任一點與地面層捷運入口之結構體計算距離。</p> <p>(3) 前二款不包含非捷運主管機關原始規劃設計出入口及非提供一般民眾平時進出使用之緊急出口、進排風設施等。</p> <p>2. 特等火車站、一等火車站或二等火車站、三等火車站或簡易火車站</p> <p>(1) 本項積分以實際作火車站使用之「車站用地」,以基地任一點與其用地之區界線計算距離。</p> <p>(2) 或以實際作火車站使用之「鐵路用地」或「車站專用區」或其他用地土地,以基地任一點與地面層結構體</p>			

項目	評定細目			積分	備註	可移入容積值(%)		
接受基地內部條件					計算距離。 (3) 距三等火車站或簡易火車站三百公尺內之建築基地始得計入。			
	(三) 送出基地位置	連接接受基地面積佔送出基地總面積之比率	百分之百	三	送出基地任一邊須鄰接接受基地。	依本要點以折繳代金方式辦理者，本評定細目(三)送出基地位置，除以百分之百折繳代金辦理，得以積分十(%)計算外，其餘不適用之。		
			百分之八十以上，未達百分之百	二				
			百分六十以上，未達百分之八十	一				
		公共設施(公、兒、綠、體、廣)面積佔送出基地總面積之比率	百分之百	三	1. 應優先取得之公共設施用地，由本府主管機關另公告之。 2. 本項積分得加計「公共設施(公、兒、綠、體、廣)面積佔送出基地總面積之比率」項目積分。			
			百分之八十以上，未達百分之百	二				
			百分六十以上，未達百分之八十	一				
	經本府主管機關公告應優先取得之公共設施用地	百分之八十以上	三					
		百分之六十以上，未達百分之八十	二					
		百分之四十以上，未達百分之六十	一					

		經本府主管機關公告取得方式	一至三	取得方式及積分計算方式，由本府主管機關另公告之。			
		送出基地地號為全持分之已開闢道路，並應達送出基地總面積百分之五十以上	一				
(四) 地面層開放空間	廣場式 開放空間 沿街 步道式 開放空間	百分之四十以上法定空地面積	八	1. 本項積分應符合建築技術規則第二百八十三條及新北市都市設計審議原則第二點第一款規定檢討留設，方得計入。 2. 範圍內倘有地形高差，應以順平設計。 3. 本項積分開放空間得供公眾使用應設置街道家具。 4. 不得與開放空間獎勵、法定退縮範圍重複計算。 5. 出入口處應設置開放空間指示牌並將範圍納入規約載明。 6. 比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第三點第一項規定設置管理維護基金。			
		百分之三十以上，未達百分之四十法定空地面積	六				
		百分之二十以上，未達百分之三十法定空地面積 百分之十以上，未達百分之二十法定空地面積	四				
			二				
			單側臨路留設一點五公尺上，未達四公尺		一		
		兩側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	二				
		叁側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	三				

		單側臨路留設四公尺以上	二			
		兩側臨路留設四公尺以上	四			
		叁側臨路留設四公尺以上	六			
(五) 交通問題改善策略	停等空間內化處理 提升或不降低周邊道路服務水準		二	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 交通分析應經本府交通局確認,提升或不降低周邊道路服務水準(雖維持同一等級,惟旅行速率已有下降時,應提出對人、車友善之具體可行措施)。</li> <li>2. 地面層應檢討物流車停等空間(非裝卸車位)物流宅配、臨停需求應完全於基地內化處理。</li> <li>3. 本項積分應考量基地情況及周邊環境條件,提出優於新北市都市設計審議原則及其他規定之交通改善策略,並至少於法定退縮或涉及退縮獎勵範圍後留設八公尺以上之停等空間。</li> </ol>		
(六) 捐贈接受基地內部之公益性設施	社會住宅		二	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 接受基地規模應達三千平方公尺以上。</li> <li>2. 捐贈容積樓地板面積應符合都市計畫法新北市施行細則第四十八條規定。</li> <li>3. 相關出入口、停車位及樓層高度應依新北市都市設計審議原則第四點第五款規定檢討。</li> <li>4. 相關出入口、停車位及樓層高度應依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討,並經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。</li> <li>5. 管理維護基金應依都市計畫法新北市施行細則第四十八條及其相關規定檢討。</li> <li>6. 捐贈社會住宅應依新北市社會住宅都市設計審議原則規定檢討設置。</li> </ol>		

接受基地外部環境改善項目(不得超過基地內部條件積分之三分之一)	(一) 公共設施改善計畫	協助開闢綠地、計畫道路等公共設施	基地四周(應鄰接接受基地)	四	1. 本項積分協助開闢綠地、計畫道路等公共設施，應依新北市民間自行興闢道路及附屬設施處理辦法辦理，並取得權管機關同意，始得計入。 2. 開闢面積應大於二分之一申請移入容積樓地板面積，且在五百平方公尺以上。			
			基地外圍(應距接受基地五百公尺範圍內)	二				
	(二) 提供環境改善價金	提供環境改善價金				1. 本項價金金額(元)以接受基地面積(平方公尺)乘以接受基地法定容積率(百分比)乘以一點三一乘以一萬元再乘以積分數計算之。 2. 考量增加容積引進人口及應負擔之公共設施比率，提供本府環境及公共設施改善價金至本市住宅及都市更新基金。		
(三) 綠色交通	提供YouBike 留設位置			二	1. 留設位置以接受基地內部為主。(留設於接受基地外之公設用地及捐贈代金二百萬部分評點分數折半。) 2. 留設單元面積為四乘以四十或六乘以二十平方公尺(含停車柱-二十柱四十台、管線佈設及獨立電表等相關設施)。 3. 基準容積外所增加之容積樓地板面積達六千平方公尺以上，應加倍留設。 應經本府交通局總體評估網絡並同意設置。			

## 十、 新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點

中華民國100年3月16日新北市政府北府城開字第1000201796號令訂定發布全文11點；並自即日起生效

中華民國100年8月31日新北市政府北府城開字第1001150635號令修正發布第3點條文之附表一

中華民國102年10月11日新北市政府北府城設字第1022798684號令修正發布第6點條文；並自102年10月11日起生效

中華民國103年6月17日新北市政府北府城設字第1031013053號令修正發布名稱及全文11點；並溯自103年5月1日起生效  
(原名稱:新北市各都市計畫甲乙種工業區設置公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點;新名稱:新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點)

中華民國108年4月23日新北市政府新北府城設字第1080697859號令修正發布全文12點；並自108年5月1日起生效

- 一、新北市政府(以下簡稱本府)為執行都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱本細則)第十八條及第十九條規定,辦理新北市(以下簡稱本市)各都市計畫甲、乙種工業區(以下簡稱工業區)設置工業發展有關設施、公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施(以下簡稱各設施)之土地使用審查事宜,特訂定本要點。
- 二、本市各工業區內各設施之設置、土地使用之審查,除法規另有規定外,應依本要點之規定。
- 三、本市各工業區內申請設置設施,其使用面積、細目與條件及管理維護事項應符合附表一之規定。
- 四、本市各工業區申請建築執照案件,其設計應符合工業區使用用途,各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中一處於垂直服務核規劃,且應作為公共使用,不得約定專用。  
申請本細則第十八條第二項第三款第十目醫療保健設施、第十一目社會福利設施及第四款第七目旅館業及觀光旅館業使用者,不受前項規定限制。  
另申請本細則第十八條第二項第三款第十二目幼兒園及兒童課後照顧服務中心,由產業及目的事業主管機關審認,不受第一項規定限制。
- 五、建築基地申請設置本細則第十八條第二項第四款一般商業設施者,除依前二點規定外,並應符合下列規定:
  - (一)申請本細則第十八條第二項第四款第一至三目規定之一般服務業、一般事務所、自由職業事務所及運動設施使用者,其建築基地應面臨十公尺以上之道路,且各設施單元於每層計入容積之樓地板面積(不含共同使用部分)不得小於三百平方公尺,並不得隔間。
  - (二)申請本細則第十八條第二項第四款第七目規定之旅館業及觀光旅館業使用者,其建築基地須面臨十公尺以上之道路,且空間設置須符合旅館業及觀光旅館業管理規則第六條之規定,並以整棟單戶申請,不得分戶使用。
  - (三)申請本細則第十八條第二項第四款第一目之餐飲業使用者,其建築基地之各設施單元於每層計入容積之樓地板面積(不含共同使用部分)不得小於三百平方公尺。
  - (四)申請本細則第十八條第二項第四款第四目規定之銀行、信用合作社、農、漁

會信用部與保險公司等分支機構使用者，其建築基地之各設施單元於每戶計入容積之樓地板面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺。

- (五) 建築基地申請本細則第十八條第二項第四款第一目至第四目及第七目設施之基地面積合計達五百平方公尺以上者，經本市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過，方得核發建照執照。

中華民國九十七年七月十七日前已取得使用執照或已興建完成之建築物，得不受前項規定之限制。但仍應依附表一規定辦理。

六、建築基地申請設置本細則第十八條第二項第二款第十目工業產品展示服務業及第十六目企業營運總部及其相關設施者，應依下列規定辦理：

- (一) 建築基地應面臨十公尺以上之道路，且各設施單元於每層計入容積之樓地板面積（不含：共同使用部分）不得小於三百平方公尺。申請第十目工業產品展示服務業使用者不得隔間。
- (二) 繳納保證金之計算依建築基地當期公告現值乘零點四五，再乘每戶樓地板面積（單位：平方公尺）之金額。
- (三) 繳納之保證金按戶收取，於核發使用執照前繳納，並得比照依押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定方式辦理、繳納後由本府工務局協助存入代收代付專戶保管。
- (四) 使用執照核發或變更使用竣工勘驗六個月內，應辦理公司登記，若未於六個月內辦理公司登記者，依相關規定裁處、勒令停止使用並沒收保證金。
- (五) 申請第十目工業產品展示服務業及第十六目企業營運總部及其相關設施之新建建築，應經都設會審議通過後，方得核發建造執照。
- (六) 本府城鄉發展局及工務局（使用科）依經濟發展局公告之設立清冊統計該案公司設立情形，作為六年內加強偕同稽查之依據；經查未依原核准用途使用案件，將依法查處外，並沒收保證金。
- (七) 使用執照核發或變更使用竣工勘驗六年內均未作為住宅或其他違反都市計畫之使用者，其保證金無息退還。

建築基地申請設置工業產品展示服務業、企業營運總部及其相關設施者，得經本府產業主管機關認定及列管後，不適用前項第二款至第七款之規定。

前項設施之列管、輔導及其他相關事項之規定，由本府經濟發展局另訂之。

七、建築基地申請設置本細則第十八條第二項第四款第七目旅館及觀光旅館業者，其代金之計算為申請基地土地面積之百分之十三點六乘以當時土地公告現值加四成。

前項申請設置須申請建造執照者，應於取得建造執照前繳納百分之五十代金，其餘代金於取得使用執照前繳納；須申請變更使用執照者，應於變更使用執照取得前繳納。未來該基地變更為其他使用分區須回饋者，該已繳納之代金得予



抵扣。

一宗基地內為多幢或多棟建築設計，僅單棟申請設置或變更為第一項之旅館業及觀光旅館業使用者，其第一項繳納代金，應再乘以申請變更樓地板面積占原申請建照整宗基地之總樓地板面積比計之。

前項申請變更樓地板面積，以該棟申請作旅館業及觀光旅館業使用之總樓地板面積加地下層共用之樓地板面積後，乘以申請作旅館使用之容積樓地板面積占總容積樓地板面積之比，其計算方式如附表二。

八、依本要點規定於各工業區申請設置各設施者以下簡稱申請人），應檢附下列文件：

- (一) 申請書（如附件）。
- (二) 申請人之身分證明文件。
- (三) 土地及合法建築物所有權人同意書（都市更新案免附）。
- (四) 使用計畫說明書：應含建築師簽證之建築平面配置圖、說明及各設施單元使用土地面積、現有執照用途說明。
- (五) 最近八個月內核發土地使用分區證明書一份。
- (六) 最近三個月內核發土地登記及地籍圖騰本各一份；如有建物者並應檢附建物登記騰本一份。
- (七) 申請建造執照案件應檢附本府核發之建築線指示（定）申請書圖副本；變更使用執照案件應檢附建築物使用執照存根。
- (八) 其他必要文件。

九、依本要點申請之案件，申請人應向本府城鄉發展局申請核准總量，自總量暫時登錄之日起三個月內申請建築執照或設立許可，由本府工務局及相關單位依本要點規定審查並檢附證明文件函知本府城鄉發展局。

因辦理其他審查（如都市設計審議、都市更新審查、環境影響評估、水土保持審查等）未能於期限內完成，得檢具相關證明文件經本府城鄉發展局同意展延，每次展延以三個月為限。

核准總量暫時登錄案件逾期未依規定辦理者，依本要點原核准之總量失其效力；其建築執照、設立許可之申請經駁回，或都市各申請項目之變更，應申請取消原核准使用項目後重新申請更新事業因故終止或遭撤銷者，亦同。

十、各申請項目之變更，應申請取消原核准使用項目後重新申請。

十一、為確保後續維護管理並避免違規使用，應於建造執照、使用執照加註下列事項：

- (一) 本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，且買賣時應列入產權移轉交代。
- (二) 申請作旅館業及觀光旅館業使用者，須檢附目的主管機關核准文件，且不得分戶出售。
- (三) 本案申請拆除執照（且完成拆除）、變更使用執照或辦理都市計畫變更程序完成後，申請人應依規定申請取消本要點原核准之總量。

十二、有下列各款情形之一者，本府工務局或相關目的事業主管機關應會知本府城鄉發展局：

- (一) 依本要點申請核准總量案件，其原核准總量依本要點第九點規定失其效力者。
- (二) 依本要點申請核准總量案件，已申請變更為本細則第十八條第一項或第二項第一款設施使用者。

附件

新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施及公共服務設施公用事業設施土地使用審查要點申請書

申請人資料	申請人	姓名 (請簽章)		建築師	姓名 (請簽章)	
		身分證字號			身分證字號	
		聯絡住址			聯絡地址	
		電話			電話	
		電子郵件			電子郵件	
所有權人資料	土地所有權人	姓名 (請簽章)		建物所有權人	姓名 (請簽章)	
		身分證字號			統一編號	
		聯絡住址			聯絡地址	
		電話			電話	
土地 建物 資料	新北市		區	段	小段	地號
	商業登記所在地					
	商業實際營業地/ 變更使用地址					
申請使用項目	第十八條第二項第三款公共服務設施及公用事業設施	<input type="checkbox"/> 第一目	警察及消防機構	第十八條第二項第三款	<input type="checkbox"/> 第十五目	客貨運站及其附屬設施
		<input type="checkbox"/> 第二目	變電所、輸電線路設施鐵塔 (桿、連接站)及其管路		<input type="checkbox"/> 第十六目	宗教設施
		<input type="checkbox"/> 第三目	自來水或下水道抽水站		<input type="checkbox"/> 第十七目	電業相關之維修及其服務處所
		<input type="checkbox"/> 第四目	自來水處理場(廠)或配水設施		<input type="checkbox"/> 第十八目	再生能源發電設備及其輸變電 相關設施(不含沼氣發電)
		<input type="checkbox"/> 第五目	煤氣、天然氣加(整)壓站		<input type="checkbox"/> 第十九目	其他經縣(市)政府審查核准之 必要公共服務設施及公用事業
		<input type="checkbox"/> 第六目	加油站、液化石油氣汽車加氣站	第十八條第二項第四款一般商業設施	<input type="checkbox"/> 第一目	一般零售業
		<input type="checkbox"/> 第七目	電信設施		<input type="checkbox"/>	一般服務業
		<input type="checkbox"/> 第八目	廢棄物及廢(污)水處理設施或 焚化爐		<input type="checkbox"/>	餐飲業
		<input type="checkbox"/> 第九目	土石方資源堆置處理		<input type="checkbox"/> 第二目	一般事務所
		<input type="checkbox"/> 第十目	醫療保健設施		<input type="checkbox"/>	自由職業事務所
		<input type="checkbox"/> 第十一目	社會福利設施		<input type="checkbox"/> 第三目	運動休閒設施
		<input type="checkbox"/> 第四目	銀行、信用合作社、農、漁會信 用部及保險公司等分支機構			

	<input type="checkbox"/> 第十二目	幼兒園或兒童課後照顧服務中心		<input type="checkbox"/> 第五目	大型展示中心或商務中心
	<input type="checkbox"/> 第十三目	郵局		<input type="checkbox"/> 第六目	倉儲批發業
	<input type="checkbox"/> 第十四目	汽車駕駛訓練場		<input type="checkbox"/> 第七目	旅館
第十八條第二項第三款設施使用土地面積	<input type="checkbox"/> 申請	第 目；面積 m <sup>2</sup> 第 目；面積 m <sup>2</sup>	第十八條第二項第四款設施使用土地面積	<input type="checkbox"/> 申請	第 目；面積 m <sup>2</sup> 第 目；面積 m <sup>2</sup>
	<input type="checkbox"/> 廢止	第 目；面積 m <sup>2</sup> 第 目；面積 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> 廢止	第 目；面積 m <sup>2</sup> 第 目；面積 m <sup>2</sup>
必要檢附文件	<p>一、 新北市各都市計畫乙種工業區設置公共服務設施公用事業設施土地使用審查要點申請書。</p> <p>二、 倘申請人非土地所有權人/合法建築物所有權人，請檢附土地所有權人同意書/合法建築物所有權人同意書。</p> <p>三、 倘申請人委託建築師辦理，請檢附委託書及建築師開業證書。</p> <p>四、 申請人之身分證明文件。</p> <p>五、 倘本案為既有建築物，請檢附如下文件(影本需用印)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物使用執照存根。</li> <li>2. 使用計畫說明書(詳列本次申請地段、地號、各設施單元使用土地面積(含計算式)、現有執照用途說明及建築師簽證之建築平面配置計畫圖並用印)。</li> <li>3. 建物測量成果圖。</li> <li>4. 最近三個月內核發建物登記謄本、土地登記謄本、地籍圖謄本各乙份。</li> <li>5. 最近八個月內核發土地使用分區證明書乙份。</li> <li>6. 使用執照基地範圍圖(請標示本次申請範圍)、平面圖(請標示樓地板面積及用途)、該棟建物面積計算表。</li> </ol> <p>六、 倘本案為新建建築物，請檢附如下文件(影本需用印)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 使用計畫說明書(詳列本次申請地段、地號、各設施單元使用土地面積(含計算式)、現有執照用途說明及建築師簽證之建築平面配置計畫圖並用印)。</li> <li>2. 最近三個月內核發土地登記謄本及地籍圖謄本各乙份。</li> <li>3. 最近八個月內核發土地使用分區證明書乙份。</li> <li>4. 本府核發之建築線指示(定)申請書圖副本。</li> </ol> <p>七、 其他必要文件，如股份有限公司變更登記表及主管機關同意文件等。</p>				
核准後用途	<input type="checkbox"/> 申請建築執照 <input type="checkbox"/> 申請變更使用執照				
備註	<p>一、 申請使用土地面積之計算公式，請參照新北市工業區總量管制查詢管理系統。 (網址：<a href="https://inpark.planning.ntpc.gov.tw/tpcm/user/NewUser_Check.aspx">https://inpark.planning.ntpc.gov.tw/tpcm/user/NewUser_Check.aspx</a>)</p> <p>二、 請逐項填列此申請書並確實檢附必要文件。</p>				

附表一					
	使用設施種類及項目	使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(第三款) 公共服務 設施及公 用事業設 施	(第一目) 警察及消防機構	暫不予規定。	警察、消防機構。	暫不予規定。	暫不予規定。
	(第二目) 變電所、輸電線路設施鐵塔 (桿、連接站)及其管路	暫不予規定。	電力相關設施。	暫不予規定。	暫不予規定。
	(第三目) 自來水或下水運抽水站。	暫不予規定。	自來水:自來水處理場、加壓站、配水池、淨水廠、配水設施。	暫不予規定。	暫不予規定。
	(第四目) 自來水處理場(廠)或配水設施	暫不予規定。	自來水處理場(廠)或配水設施。	暫不予規定。	暫不予規定。
	(第五目) 煤氣、天然氣加(整)壓站	暫不予規定。	煤氣、天然氣加(整)壓站。	暫不予規定。	暫不予規定。
	(第六目) 加油站、液化石油氣汽車加氣站	暫不予規定。	加油站:設置汽機車簡易保養設施、停車場、車用液化石油氣、代辦汽車定期檢查。 加氣站:簡易保養、洗車。	暫不予規定。	暫不予規定。
	(第七目) 電信設施	暫不予規定。	交換機、電池、配線架、運輸設備。	暫不予規定。	暫不予規定。
	(第八目) 廢棄物及廢(污)水處理設施或 焚化爐	暫不予規定。	廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。	暫不予規定。	暫不予規定。
	(第九目) 土石方資源堆置處理	暫不予規定。	土石方資源堆置處理場及其附屬設施。	暫不予規定。	暫不予規定。
	(第十目) 醫療保健設施	暫不予規定。	醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構。	暫不予規定。	暫不予規定。
	(第十一目) 社會福利設施	暫不予規定。	兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、 養護型及失智照顧型)老人日間照顧中心與身心障礙福利機構	暫不予規定。	暫不予規定。
	(第十二目) 幼兒園或兒童課後照顧服務中 心	暫不予規定。	幼兒園及兒童課後照顧服務中心。	暫不予規定。	暫不予規定。
	(第十三目) 郵局	暫不予規定。	郵局。	暫不予規定。	暫不予規定。
	(第十四目) 汽車駕駛訓練場。	暫不予規定。	J201021 汽車駕訓場(含為授與學員相關交通法規以參與筆試所需用之教室)。	暫不予規定。	暫不予規定。
	(第十五目) 客貨運站及其附屬設施。	暫不予規定。	G101011 公車汽車客運業、G101021 市區汽車客運業、G101051 遊覽車客運業、 G102011 大眾捷運系統運輸業、G103011 公路經營業、G101031 計程車客運業、 G201011 計程車客運服務業、G101041 小客車租賃業、G202010 停車場經營業。	暫不予規定。	暫不予規定。
	(第十六目) 宗教設施	其建築物總樓地板面積不得 超過五百平方公尺。	宗教設施。	暫不予規定。	暫不予規定。
	(第十七目) 電業相關之維修及其服務處所	暫不予規定。	電業相關之維修及其服務處所	暫不予規定。	暫不予規定。
	(第十八目) 再生能源發電設備及其輸變電 相關設施(不含沼氣發電)	暫不予規定。	再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)	暫不予規定。	暫不予規定。

	(第十九目) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。	暫不予規定。		暫不予規定。	暫不予規定。
(第四款) 一般商業 設施	(第一目) 一般零售業	容積樓地板面積超過五百平方公尺 另依新北市都市計畫甲乙種工業區 申請設置使用面積(容積樓地板面 積)達五百平方公尺以上未逾一萬 平方公尺之一般零售業之使用條件 及有關管理維護事項規定辦理。	F201010農產品零售業、F201020畜產品零售業、F201030水產品零售業、F201070花 卉零售業、F201990其他農畜水產品零售業、F203010食品什貨、飲料零售業、F203020 菸酒零售業、F206010五金零售業、F206020日常用品零售業、F206030棋具零售業、 F206040水器材料零售業、F206060祭祀用品零售業、F207010漆料、塗料零售業、 F207020染料、顏料零售業、F207030清潔用品零售業、F207170工業助劑零售業、 F207190塑膠膜、袋零售業、F208011中藥零售業、F208021西藥零售業、F208031醫 療器材零售業、F208050乙類成藥零售業、F210010鐘錶零售業、F210020眼鏡零售業、 F213010電器零售業、F213030電腦及事務性機器設備零售業、F213040精密儀器零售 業、F213050度量衡器零售業、F213060電器器材零售業、F213080機械器具零售業、 F213100污染防治設備零售業、F213110電池零售業、F216010照相器材零售業、 F217010消防安全設備零售業、F220010耐火材料零售業、F218010資訊軟體零售業、 F219010電子材料零售業、F204110布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業、F205040 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業、F209060文教、樂器、育樂用品零售業、F399010 便利商店業、F211010建材零售業、F213090交通標誌器材零售業、F399990其他綜合 零售業、F207200化學原料零售業。	一、限於使用建築物之第一層及地下一 層。 二、設置地點應鄰接寬度八公尺以上之 道。	暫不予規定。
	一般服務業	除JZ99080美容美髮服務業容積樓 地板面積不得超過五百平方公尺及 JA03010洗衣業容積樓地板總面積 不得超過三百平方公尺外，其餘不 予限定。	JZ99030攝影業、JZ99060驗光配鏡服務業、JZ99170、鎖匙業、JZ99160封印業、JZ99080 美容美髮服務業、IZ14020公益彩券經銷業、IZ16010餐具清洗業、JA03010洗衣業 I101070農、林、漁、畜牧顧問業、I101080工、礦顧問業、I101090食品顧問業、I101100 航空顧問業、I101110紡織顧問業、I101120造船顧問業、I102010投資顧問業、I105010 藝術品諮詢顧問業、I199990其他顧問服務業、I301010資訊軟體服務業、I301020資 料處理服務業、I301030電子資訊供應服務業、I401010一般廣告服務業、I401020廣 告傳單分送業、I501010產品設計業、I502010服飾設計業、I503010景觀、室內設計 業、I504010花藝設計業、I599990其他設計業、I701011就業服務業、I801011公寓 大廈管理服務業、I901011保全業、I801010建築物公共安全檢查業、IC01010藥品檢 驗業、ID01011度量衡器證明業、IE01010電信業務門號代辦業、IF01010消防安全設 備檢修業、IF02010用電設備檢測維護業、IZ01010影印業、IZ02010打字業、IZ03010 剪報業、IZ06010理貨包裝業、IZ04010翻譯業、IZ07010公證業、IZ09010管理系統 驗證業、IZ10010排版業、IZ12010人力派遣業、IZ13010網路認證服務業、IZ14011 公益彩券代理業、IZ99990其他工商服務業、IZ15010市場研究及民意調查業、J301010 報紙業、J302010通訊稿業、J303010雜誌(期刊)出版業、J304010圖書出版業、J305010 有聲出版業、J399010軟體出版業、J399990其他出版業、J902011旅行社業、J903020 登山嚮導業、J904011觀光遊樂業、JD01010工商微信服務業、JE01010租賃業、I103060 管理顧問業、I101061工程技術顧問業及本府核准一般服務業之必要附屬設施。	除IZ14020公益彩券經銷業限於使用建 築物之第一層外，其餘暫不予。	

餐飲業	容積樓地板面積不得超過一千平方公尺。	F501030飲料店業、F501060餐館業。	一、限於使用建築物之第一、二、頂層及地下一層。但建築物為五層樓以下者，或使用土地面積在一公頃以上其建築物第一至五層樓供大型展示中心、商務中心、倉儲批發業之商業使用者，得兼設置餐飲業於第五層樓以下。 二、容積樓地板面積未超過三百平方公尺以上者，設置地點應鄰接寬度八公尺以上之道路。 三、容積樓地板面積超過三百平方公尺以上者，設置地點應鄰接寬度十五公尺以上之道路。	暫不予規定。
(第二目) 一般事務所自由職業事務所	暫不予規定。	公司行號營業限作辦公室使用者。	暫不予規定。	暫不予規定。
	暫不予規定。	依法免辦營利事業登記之專門職業人員。	暫不予規定。	暫不予規定。
(第三目) 運動休閒設施	暫不予規定。	J801030競技及休閒體育場館業(其使用內容依經濟部商業司公司行號營業項目代碼表所定之細類為準)。	暫不予規定。	暫不予規定。
(第四目) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構	暫不予規定。	H101 銀行業(含銀行、信用合作社、農、漁會信用部等分支機構)、H5 保險業、H6 保險輔助人業。	一、限於使用建築物之第一、二、三層及地下一層。 二、設置地點應鄰接寬度十公尺以上之道路。 三、若無營業種糧而係為辦公室使用者，不受前二項條件規定之限制。	暫不予規定。
(第五目) 大型展示中心或商務中心	使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本市都市計畫委員會審查通過者。	大型展示中心或商務中心。	依上開規定辦理。	依上開規定辦理。
(第六目) 倉儲批發業	使用土地面積在一公頃以上五公頃以下，並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本市都市計畫委員會審查通過者。	F1 批發業。	依上開規定辦理。	依上開規定辦理。
(第七目) 旅館業及觀光旅館業	暫不予規定。	J901020 一般旅館業、J901011 觀光旅館業。	整棟單戶使用，且不得分戶，並加註建築執照及使用執照上。	暫不予規定。

附表二

$$\text{繳納代金金額} = \text{基地面積} \times \frac{\text{申請變更樓地板面積} + \text{含地下層持分樓地板面積}}{\text{總樓地板面積}} \times 13.6\% \\ \times \text{當時公告現值加四成}$$



## 十一、 新北市政府處理違反都市計畫法事件統一裁罰基準

中華民國100年3月16日新北市政府北府城開字第1000201796號令訂定發布全文1點；並自即日起生效

中華民國100年8月18日新北市政府北府城開字第1001039349號令修正發布名稱及全文1點；並自即日起生效（原名稱：新北市政府處理違反都市計畫法案件裁罰基準表；新名稱：新北市政府處理違反都市計畫法事件統一裁罰基準）

中華民國101年5月22日新北市政府北府城開字第1011647134號令修正發布第2點條文之附表；並自即日起生效

中華民國104年4月8日新北市政府新北府城開字第1040527071號令修正發布全文4點；並自104年5月1日生效

中華民國109年6月24日新北市政府新北府城開字第1091159374號令修正發布第2點條文；並自109年7月1日生效

中華民國110年7月1日新北市政府新北府城開字第1101156392號令修正發布第4點條文；並自110年8月1日生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為處理違反都市計畫法（以下簡稱本法）事件，建立執法之公平性並減少爭議，以提昇行政效率與公信力，特訂定本裁罰基準。

二、本府處理違反本法事件行為人（以下簡稱違規人）之統一裁罰基準如附表。

本府處理違反本法事件時，應對違反本法事件地點之土地或建築物所有權人或管理人，副知或勸導之。但於最近三年內副知或勸導超過三次後，應依本法第七十九條第一項併裁處最低法定額度罰鍰並命為一定行為。

第一項附表次數之累計，以同一違規人最近三年內於同一違反本法事件地點之查獲數論計。

第一項附表項次六至項次九之違反本法事件，於同一地點最近一年內曾經勸導或處分在案者，對不同違規人得不再勸導而逕予裁罰之。

違反本法事件經提報本府公共安全聯合稽查會議，認定為情節重大者，第一項附表中，項次六、項次七及項次九之累計加處額度，得提高二倍，且命為一定行為期間，得縮短為一個月內。

「新北市政府處理違反都市計畫法事件統一裁罰基準」第二點修正草案總說明

新北市政府（以下簡稱本府）為利都市計畫法（以下簡稱本法）第七十九條第一項規定罰鍰額度之裁量，前於中華民國一百年三月十六日以本府北府城開字第一〇〇二〇一七九六號令訂定發布「新北市政府處理違反都市計畫法事件統一裁罰基準」（以下簡稱本基準），嗣經三次修正。

本基準係為依本法裁罰時之遵循規定，並針對妨礙生活環境、居住安寧或公共安全等之違規使用事件之累犯，訂有累進罰鍰金額之標準，以期能達成有效遏止違規使用之目的。惟本基準第二點針對建築物或土地所有權人、管理人未善盡維護管理義務之狀態責任查處，原以一年內副知或勸導超過三次作為衡量基準，因恐有發生未經裁罰建物或土地所有權人、管理人，即執行停止供水、供電之情形，經考量違規人罰鍰金額之累計，係以三年內查獲數論計，故同其標準修正為三年副知作為衡量基準。又針對本府公共安全聯合稽查會議列管之嚴重公共安全事件，為加強遏止該等違規行為，故應提高累計罰鍰額度與縮短改善時間之規定。綜上，爰擬具本基準第二點修正草案。

附表（單位：新臺幣）

項次	事件種類	本府主政機關及認定方式	第一次查獲	第二次查獲	第三次以後查獲	備註
一	砂石場、土石方資源堆置場、廢棄物資源回收場及其他類似營業場所之違規使用事件	由本府成立之專案小組或城鄉發展局認定。	依本法第七十九條第一項規定處違規人六萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人十五萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人三十萬元及命為一定行為。	本項命為一定行為期間原則為七日內。
二	地下加油（氣）站之違規使用事件	由經濟發展局或城鄉發展局認定。	依本法第七十九條第一項規定處違規人六萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人十五萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人三十萬元及命為一定行為。	本項命為一定行為期間原則為七日內。
三	舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室或其他類似之營業場所及飲酒店之違規使用事件	由警察局及經濟發展局或城鄉發展局認定。	依本法第七十九條第一項規定處違規人六萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人十二萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人十八萬元，按次累計加處六萬元，最高上限三十萬元及命為一定行為。	本項命為一定行為期間原則為十四日內。
四	性交易服務場所之違規使用事件	由警察局或城鄉發展局認定。	依本法第七十九條第一項規定處違規人六萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人十二萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人十八萬元，按次累計加處六萬元，最高上限三十萬元及命為一定行為。	本項命為一定行為期間原則七日內。
五	有礙商業區商業之便利之違規使用事件	由警察局及城鄉發展局認定。	勸導改善。	依本法第七十九條第一項規定處違規人六萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人十二萬元，按次累計加處六萬元，最高上限三十萬元及命為一定行為。	本項命為一定行為期間原則為七日內。
六	視聽歌唱場之違規使用事件	由警察局、經濟發展局或城鄉發展局認定。	勸導改善。	依本法第七十九條第一項規定處違規人六萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人九萬元，按次累計加處三萬元，最高上限三十萬元及命為一定行為。	本項勸導及命為一定行為期間原則為二個月內。

七	電子遊戲場之違規使用事件	由警察局、經濟發展局或城鄉發展局認定。	勸導改善。	依本法第七十九條第一項規定處違規人六萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人九萬元，按次累計加處三萬元，最高上限三十萬元及命為一定行為。	本項勸導及命為一定行為為期間原則為二個月內。
八	液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者之違規使用事件	由消防局或城鄉發展局認定。	勸導改善。	依本法第七十九條第一項規定處違規人六萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人十二萬元，按次累計加處六萬元，最高上限三十萬元及命為一定行為。	本項勸導及命為一定行為為之期限原則為十四日內。
九	其他之違規使用事件	由目的事業主管機關或城鄉發展局認定。	勸導改善。	依本法第七十九條第一項規定處違規人六萬元及命為一定行為。	依本法第七十九條第一項規定處違規人九萬元，按次累計加處三萬元，最高上限三十萬元及命為一定行為。	本項勸導及命為一定行為為之期限原則為二個月內。

## 參、其他

### 一、建築物交通影響評估準則

中華民國 96 年 1 月 31 日交通部交路字第 0950085069 號令、內政部台內營字第 0960819901 號令會銜訂定發布全文 14 條

中華民國 96 年 6 月 6 日交通部交路字第 0960085023 號令、內政部台內營字第 0960819908 號令會銜修正發布第 2 條條文

中華民國 109 年 6 月 16 日交通部交路字第 10950059221 號令、內政部台內營字第 1090809544 號令會銜修正發布第 2、7 條條文

第 1 條 本準則依停車場法第二十條第四項規定訂定之。

第 2 條 在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之分類，其設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合下列規定者，得經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物：

一、第一類建築物，其設置小型車停車位數超過一百五十個，或樓地板面積超過二萬四千平方公尺。

二、第二類建築物，其設置小型車停車位數超過三百六十個，或樓地板面積超過四萬八千平方公尺。

三、第三類建築物，其設置小型車停車位數超過一百八十個，或樓地板面積超過四萬八千平方公尺。

四、第四類建築物，其設置小型車停車位數超過二百個，或樓地板面積超過六萬平方公尺。

五、第五類建築物，其設置小型車停車位數或樓地板面積，由中央主管機關視實際情形另定之。

前項各類基地設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積以總量計算，不得依分區開發面積不足而省略評估；如屬分期開發者，第二期以後開發時應合併前各期已設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積辦理評估，報告中並應針對前一期開發量加以檢討。

建築物如有二類以上用途，其停車位數或樓地板面積應合併計算，並適用較高之基準。但地方主管機關得視當地特性另行規定及公告，並報請中央主管機關備查。

其他車種與第一項小型車之停車位換算如下：

一、一個機車停車位相當於零點二個小型車停車位。

二、一個大型車停車位相當於二個小型車停車位。

地方主管機關得視當地特性，調整第一項各款送審基準及公告，並報請中央主管機關備查。

第 3 條 申請人應備具申請書、建築物交通影響評估報告（以下簡稱評估報告）及相關證明文件，向地方主管機關申請審查。

前項評估報告應包含下列內容：

一、前言：

- (一) 開發內容說明。
- (二) 評估範圍。

二、基地週邊現況：

- (一) 都市計畫與週邊土地使用現況。
- (二) 重大建設計畫。
- (三) 週邊道路動線分析。
- (四) 道路幾何特性與服務水準分析。
- (五) 停車供需分析。
- (六) 大眾運輸系統服務狀況。
- (七) 人行動線分析。

三、基地開發交通影響分析：

- (一) 基地開發衍生交通量推估。
- (二) 衍生停車需求分析。
- (三) 基地開發衝擊分析。

四、停車場規劃與設計：

- (一) 停車場出入口動線、視距、安全設施分析。
- (二) 停車位空間（供給）佈設與數量配置圖說。

五、交通改善措施與建議：

- (一) 施工期間交通維持措施。
- (二) 基地交通配置、規劃說明及改善對策。
- (三) 目標年期交通評估。

六、附則：

- (一) 申請單位名稱、負責人之姓名、地址、營利事業統一編號。
- (二) 評估委託書。
- (三) 評估報告撰寫者姓名、履歷及簽章。
- (四) 依法登記執業之交通工程技師簽證。

第 4 條 前條第二項第一款第二目之評估範圍，為基地最外圍往外五百公尺平行線所圍成之區域。

前項範圍得由地方主管機關視當地實際交通特性公告為三百公尺，並報請中央主管機關備查。

第 5 條 第三條第二項第二款第三目至第七目之基地週邊現況分析，依下列原則辦理，並以附圖說明：

- 一、週邊道路動線、道路幾何特性與服務水準分析：停車場出入口與臨時停車區進出道路，其上下游與主要幹道相交之路口所圍成之區域內各路口。
- 二、停車供需分析：調查路邊停車場及路外停車場之停車供需及平均車位使用率等數據資料。
- 三、大眾運輸系統服務狀況：大眾運輸系統路線、服務水準、班次等數據資料。
- 四、人行動線分析：行人出入口所在街廓內所面臨道路之人行設施。

- 第 6 條 第三條第二項第三款基地開發交通影響分析，應依下列原則界定目標年時間評估範圍：
- 一、評估年期：目標年期。
  - 二、評估時段：應針對前條各款交通系統背景尖峰交通量及建築物衍生最大交通量時段分別進行評估。
- 前項各款得由地方主管機關視當地實際交通特性公告調整。
- 評估報告應註明相關參數及引用模式之資料來源，且為最新之調查資料；若由申請單位自行調查，須以開發型態及區位條件相似基地為之。但交通量應為最近二年內之調查資料。
- 未能依評估報告中既定年期完工或實施者，仍應修正評估報告送審。
- 第 7 條 第三條第二項第三款第一目及第二目應計算基地開發後衍生之各開發類型之人旅次、各運具之車旅次、小客車當量數、汽車及機車停車需求數等資料。
- 第 8 條 第三條第二項第三款第三目基地開發衝擊分析應針對建築物興建完成後，評估分析同項第二款第四目至第七目各類系統設施於目標年期之使用狀況或服務水準。
- 第 9 條 第三條第二項第四款停車場規劃與設計應說明停車場內部交通動線佈設、停車場出入口佈設方式、出入停等空間長度及計算方式、停車空間計算與佈設方式、臨時停車空間計算與佈設方式、人行道寬度計算與佈設方式等，並針對上述交通配置進行各項衝突點分析及停車需求分析。
- 第 10 條 第三條第二項第五款交通改善措施與建議應針對所提車種、動線、時段、路段等交通管理配合措施進行說明，並檢附必要之標誌、標線、號誌等交通工程圖說及數量。
- 建築物使用後週邊道路交通狀況未改善者，開發或營運業者應配合交通主管機關持續改善。
- 第 11 條 第二條第一項第一款之建築物，其樓地板面積達三萬平方公尺者，應針對營運期間訂定交通管理計畫，視建築物及週邊道路交通特性，針對建築物內、外部交通系統研提具體改善措施，經地方主管機關同意後實施。
- 第 12 條 地方主管機關得遴聘（派）學者、專家及有關單位代表審查建築物交通影響評估報告相關事宜。但已實施都市計畫或都市設計地區者，得由各級都市計畫委員會或都市設計審議委員會一併審查。
- 第 13 條 評估報告審查完成後，應作成審查結論。
- 前項審查結論應包含下列內容：
- 一、綜合評述。
  - 二、審查結果（通過審查、附條件通過審查或不通過審查）。
- 第 14 條 本準則自發布日施行。

## 二、劃設消防車輛救災活動空間指導原則

中華民國 92 年 12 月 15 日台內營字第 920090666 號函

中華民國 93 年 10 月 7 日台內營字第 0930086386 號函修正

中華民國 102 年 7 月 22 日台內營字第 1020807424 號函修正

### 一、消防車輛救災動線指導原則如下：

- (一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
- (二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
- (三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。

### 二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

- (一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。
- (二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。
- (三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：
  1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。
  2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
  3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。
  4. 坡度應在百分之五以下。
  5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

### 三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：

- (一) 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。
- (二) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。
- (三) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源

之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。

四、標誌（線）設置本原則所定應保持淨空、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或劃設標線。

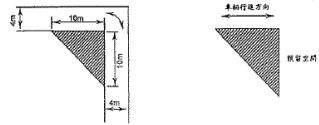
五、權責機關分工表為劃設消防車輛救災活動空間，各機關依現行法令及其權責分工如下表：

主要工作	子項分工	主辦機關
1. 維持消防車輛救災動線所需淨寬及轉彎交叉口所須截角淨空	1-1 檢討修正都市計畫有關道路寬度及道路截角規定	直轄市、縣（市）政府（都市計畫主管機關）
	1-2 審議都市計畫擬訂、變更及通盤檢討案	內政部營建署（都市計畫主管機關） 直轄市、縣（市）政府（都市計畫主管機關）
	1-3 檢討非都市土地審議規範	內政部營建署（區域計畫主管機關）
	1-4 審議非都市土地開發案件	內政部營建署（區域計畫主管機關） 直轄市、縣（市）政府（區域計畫主管機關）
	1-5 市區道路及公路之修築、改善	直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市）公所（市區道路及公路主管機關）
	1-6 道路範圍設置道路照明設備、電信電力、有線電視設施之規劃與審查	直轄市、縣（市）政府（公路主管機關、市區道路主管機關或警察機關）
	1-7 設置道路交通標誌、號誌及劃設標線	直轄市、縣（市）政府（公路主管機關、市區道路主管機關或警察機關）
	1-8 都市設計審議	內政部營建署（都市設計主管機關） 直轄市、縣（市）政府（都市設計主管機關）
	1-9 評定防火避難綜合檢討報告書及防火避難性能設計計畫書	內政部營建署（主管建築機關）
	1-10 檢討現有巷道寬度規定及建築線之指定	直轄市、縣（市）政府（主管建築機關）
	1-11 檢討建築技術規則私設通路及基地內通路規定	內政部營建署（主管建築機關）
	1-12 檢討禁止停車路段劃設規定	交通部 直轄市、縣（市）政府（公路主管機關、

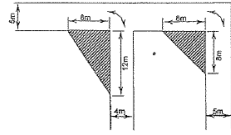


		市區道路主管機關或警察機關)
	1-13 執行禁止停車路段標線劃設	直轄市、縣(市)政府(公路主管機關、市區道路主管機關或警察機關)
	1-14 檢討道路路邊停車位劃設規定	交通部 直轄市、縣(市)政府(公路主管機關、市區道路主管機關或警察機關)
	1-15 執行道路路邊停車位劃設	直轄市、縣(市)政府(公路主管機關、市區道路主管機關或警察機關)
	1-16 占用消防車輛救災動線淨寬之違建、違規招牌廣告及樹立廣告拆除	直轄市、縣(市)政府(主管建築機關)
	1-17 佔用消防車輛救災動線淨寬之道路違規攤販裁罰	直轄市、縣(市)政府(警察局)
	1-18 占用消防車輛救災動線淨寬之道路廢棄車輛查報、移置	直轄市、縣(市)政府(警察局、環境保護局、鄉(鎮、市)公所)
2. 審查建築基地留設消防車輛救災活動空間	2-1 建築執照審查(含預審)	直轄市、縣(市)政府
	2-2 評定防火避難綜合檢討報告書及防火避難性能設計計畫書	內政部營建署(主管建築機關) 內政部指定之評定機構
	2-3 都市設計審議	內政部營建署(都市設計主管機關) 直轄市、縣(市)政府(都市設計或都市計畫主管機關)
3. 狹小道路巷弄之消防救災管理	輔導攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練	直轄市、縣(市)政府

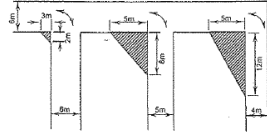
1. 巷道 4m 轉 4m 之狀況



2. 巷道 5m 轉 4m・5m 之狀況



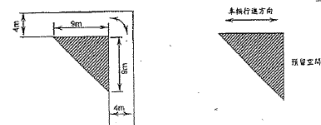
3. 巷道 6m 轉 4m・5m・6m 之狀況



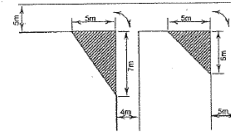
以車長約 12 公尺消防車為 90 度轉彎預留空間之測試  
(台北市政府消防局提供)

附圖 1

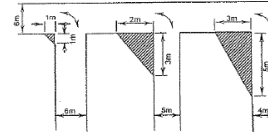
1. 巷道 4m 轉 4m 之狀況



2. 巷道 5m 轉 4m・5m 之狀況



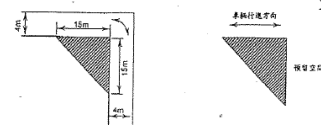
3. 巷道 6m 轉 4m・5m・6m 之狀況



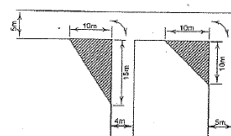
以車長約 10 公尺消防車為 90 度轉彎預留空間之測試  
(台北市政府消防局提供)

附圖 2

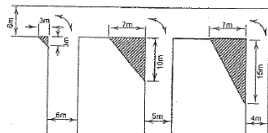
1. 巷道 4m 轉 4m 之狀況



2. 巷道 5m 轉 4m・5m 之狀況



3. 巷道 6m 轉 4m・5m・6m 之狀況



以車長約 15 公尺消防車為 90 度轉彎預留空間之測試  
(台北市政府消防局提供)

附圖 3

### 三、新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點

中華民國 100 年 6 月 28 日新北市政府北府工建字第 1000632817 號令訂定

中華民國 108 年 5 月 31 日新北市政府北府工建字第 1081015457 號令修正

- 一、本要點依建築技術規則總則編第三條之二第一項第五款規定訂定之。
- 二、本要點適用之建築物使用類組如下：
  - (一) 商業類：B-1 娛樂場所、B-3 餐飲場所。
  - (二) 辦公、服務類：G-1 金融證券、G-2 辦公場所、G-3 店舖診所。
  - (三) 住宿類：H-1 宿舍安養。
  - (四) 停車空間。
  - (五) 其他經新北市政府（以下簡稱本府）認定有必要用途之建築物。  
領得使用執照之建築物申請變更使用類組為前項使用類組者，應依本要點規定辦理。
- 三、前點各使用類組建築物，其樓層高度規定如下：
  - (一) 地面一層不得超過六公尺，地面二層以上各樓層不得超過四點二公尺。
  - (二) 各戶或各單元使用樓地板面積在一百五十平方公尺以下者（不含共同使用部分，如直通樓梯間），依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條之一規定辦理。
  - (三) 地面以上附設法定停車空間者，樓層高度以當層高度為限。
- 四、本要點各類用途設置夾層，合於下列規定者，該樓層（含夾層）高度得放寬至七點二公尺。
  - (一) 每處夾層樓地板面積在各棟各該層樓地板面積三分之一以下，五分之一以上。
  - (二) 每處夾層面積小於一百平方公尺。
- 五、建築物（各類用途）樓地板設置挑空，挑空部分面積不得小於各戶樓地板面積五分之一或三十平方公尺。且各處挑空面積合計不超過該基地內建築物允建總容積樓地板面積百分之十五。
- 六、建築物因構造或用途特殊，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會或建造執照預審小組審核通過者，不受第三點至第五點限制。
- 七、設置夾層或樓地板挑空之建造執照申請案，起造人應檢附公寓大廈管理條例第五十六條規定之專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約，並具結如下：
  - (一) 起造人或區分所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經查屬實者，願無條件自行拆除或由本府違章建築拆除大隊逕依違建處理程序辦理。
  - (二) 產權移轉時列入交代。前項具結事項應於建造執照及使用執照加註列管。
- 八、依本要點申請之建照工程，如有違反建築法第五十八條規定，未依核准圖說施工者，應即予勒令停工，並俟辦理變更設計或改善計畫核准後，方得准予復工。

九、建築物領得使用執照後，違反本要點或有擅自建造情形者，依建築法第八十六條、第九十一條、第九十五條之一及違章建築處理辦法辦理。未經備查之夾層違建者，經檢舉查報或主管機關主動查察後列入優先排拆。

#### 四、新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準

中華民國 100 年 2 月 18 日新北市政府北府法規字第 1000106520 號令訂定

中華民國 109 年 3 月 25 日新北市政府北府法規字第 1090474843 號令修正

- 第 1 條 新北市政府為新北市騎樓及無遮簷人行道之設置，依建築技術規則建築設計施工編第五十七條規定，訂定本標準。
- 第 2 條 實施都市計畫地區建築基地，應依都市計畫內容設置騎樓或無遮簷人行道。都市計畫無前項設置規定而建築基地符合下列情形者，應自道路境界線退縮三點五二公尺設置之：
- 一、面臨之計畫道路寬度，於住宅區十公尺以上，商業區七公尺以上，市場用地七公尺以上。
  - 二、市場用地以外之公共設施用地。
- 第 3 條 依本標準設置之騎樓或無遮簷人行道，應符合下列規定：
- 一、騎樓之淨寬不得小於二點五公尺，且不得設置任何障礙物。騎樓柱自道路境界線退後十五公分。
  - 二、無遮簷人行道之淨寬不得小於二公尺，且不得設置任何障礙物。
  - 三、地面應與鄰接建築基地之人行步道接觸面順平；無銜接人行道者，應高出道路境界處十公分至二十公分，並應向道路境界線作四十分之一瀉水坡度。
  - 四、鋪面應鋪設防滑係數達零點五五以上（穿鞋 C. S. R）之防滑材料。
- 第 4 條 建築基地因特殊情形，不能依前二條規定之標準設置騎樓或無遮簷人行道時，得經主管建築機關核准放寬其標準。
- 第 5 條 本標準自發布日施行。

## 五、新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則

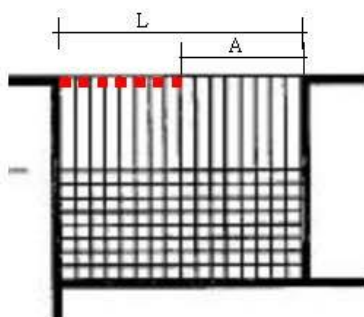
中華民國 100 年 6 月 28 日新北市政府北府工建字第 1000632817 號令訂定

中華民國 109 年 2 月 7 日新北市政府北府工建字第 1090105677 號令修正

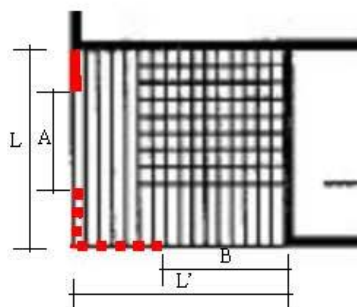
- 一、新北市政府為增進新北市建築設計美感及市容觀瞻，並使建築物陽臺及露臺外緣裝飾性構造物設計有所依循，訂定本原則。
- 二、建築物陽臺及露臺外緣應留設二分之一以上淨空，且不得小於一點二公尺，其剩餘部分始得依附圖設置裝飾柱牆或透空隔柵。
- 三、透空隔柵應使用金屬材質，其透空率應達三分之二以上。
- 四、建築物陽臺及露臺外緣裝飾性構造物之設計經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會或建造執照預審委員會審查通過者，得不受第二點規定之限制。

附圖

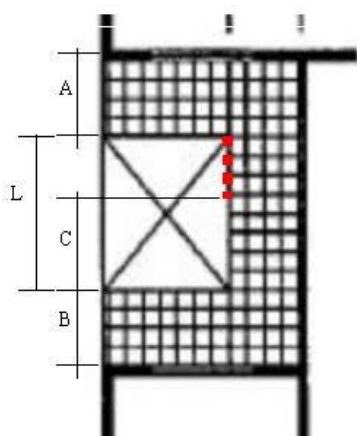
$A \geq L/2$ ，且  $A \geq 1.2M$ ，  
故此向可以施作。



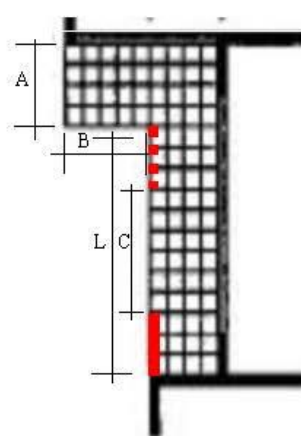
$A \geq L/2$ ，且  $A \geq 1.2M$   
 $B \geq L/2$ ，且  $B \geq 1.2M$ ，  
故兩向皆可施作。



$A < 1.2M$ ，此向不得施作  
 $B < 1.2M$ ，此向不得施作  
 $C \geq L/2$ ，且  $C \geq 1.2M$ ，  
故此向可以施作。



$A < 1.2M$ ，此向不得施作  
 $B < 1.2M$ ，此向不得施作  
 $C \geq L/2$ ，且  $C \geq 1.2M$ ，  
故此向可以施作。



## 六、新北市建築物機車停車空間設置要點

中華民國 100 年 6 月 28 日新北市政府北府工建字第 1000632817 號令

中華民國 102 年 1 月 18 日新北市政府北府工建字第 1021059579 號令修正

中華民國 104 年 9 月 10 日新北市政府新北府工建字第 1041670906 號令修正

中華民國 108 年 09 月 11 日新北市政府新北府工建字第 1081696081 號令修正

- 一、新北市政府為使建築物機車停車空間設計有所依循，依建築技術規則總則編第三條之二第一項規定訂定本要點。
- 二、建築物機車停車空間基本設計準則如下：
  - (一) 機車停車位(大)：長二公尺、寬一公尺。
  - (二) 機車停車位(小)：長一點七五公尺、寬零點七五公尺。其設置數量不得超過總機車停車位數量二分之一。
  - (三) 機車車道：寬一點五公尺，且表面材質應為粗面或其他止滑材料；有高低差者，其坡度不得超過一比八。
  - (四) 機車昇降設備：車廂尺寸為淨寬一公尺、深二公尺以上，且載重應符合 CNS 規範之客貨兩用昇降機或其他符合 CNS 規範之機車用昇降機。
  - (五) 機車昇降設備停等區：機車昇降設備於地面層之出入口前方應留設淨寬一公尺、深二公尺以上之緩衝區域，且表面材質應為粗面或其他止滑材料。
- 三、各機車停車位應由機車車道連接道路或通路；與汽車坡道共用者，該坡道寬度應依下列方式增加。但其坡度仍應符合第二點之規定：
  - (一) 建築物內機車停車位總數量為一百輛以下時，該坡道寬度無須增加，並得以機車昇降設備代替坡道。
  - (二) 建築物內機車停車位總數量超過一百輛至二百輛以下時，該坡道寬度應增加零點五公尺。
  - (三) 建築物內機車停車位總數量超過二百輛至四百輛以下時，該坡道寬度應增加一公尺。
- 四、建築物內機車停車位總數量超過四百輛之建築物，應設置機車專用坡道，不得與汽車坡道共用。

機車專用坡道坡度應符合第二點規定，且應為寬度二點五公尺以上之雙向車道或以二條寬度一點五公尺以上之單向車道取代。

機車專用坡道高度每四公尺以內應設置平台，該平台寬度不得小於該坡道寬度，深度不得小於三公尺，且坡道與平台連接處應順平處理。
- 五、無障礙機車停車位數量不得小於無障礙汽車停車位之法定數量，其相關無障礙設備及通路，依建築物無障礙設施設計規範辦理。
- 六、地面層之機車停車位或機車昇降設備停等區，不得設置於依都市計畫法、土地使用分區管制要點或其他相關規定留設之騎樓或無遮簷人行道等退縮空間，且不得妨礙行人出入。但經新北市建築執照預審委員會或新北市都市設計審議及土地開發許可委員會同意者，不在此限。



- 七、機車停車位應設置於地下層。但符合下列情形之一者不在此限：
- (一) 公共停車場。
  - (二) 公共設施用地。
  - (三) 未設置地下室之建築物。
  - (四) 無障礙機車停車位。
  - (五) 機車停車位總數量三十輛以下之建築物，且其中十輛以下停車位得設置於法定空地。
  - (六) 經新北市建築執照預審委員會或新北市都市設計審議及土地開發許可委員會同意者。
- 八、設置於法定空地之機車停車位，應依下列規定辦理：
- (一) 距基地內建築物開口不得小於二公尺。但該開口具有一小時以上防火時效之防火設備者，不在此限。
  - (二) 距地界線未達三公尺者，應設置高二公尺以上之一小時防火時效之防火牆與鄰地區隔。
- 九、設置於室內之機車停車空間，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火設備自成一個防火區劃或併入汽車停車空間區劃範圍。
- 前項區劃範圍內應依建築技術規則之建築物防火、防火避難設施及消防設備等相關規定檢討。
- 十、原有合法建築物增設機車停車空間，應以坡道連接道(通)路者，其坡度不得大於一比六，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。

## 七、新北市政府城鄉發展局辦理申請新莊副都心開發前建築基地綠美化獎勵及管理維護基準

中華民國 99 年 3 月 1 日北城設字第 09901092901 號令實施

中華民國 102 年 10 月 8 日北城設字第 1022795622 號令修正

### 一、法源依據

本基準依據變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）書土地使用管制要點第十四點規定訂定之。

### 二、申請作業

（一）申請新莊副都心開發前建築基地綠美化獎勵（以下簡稱本獎勵），其作業採個案審查方式辦理，申請人應檢附下列文件向新北市政府（以下簡稱本府）城鄉發展局（以下簡稱本局）提出申請：

1. 申請書（註明欲申請之獎勵容積）。
2. 申請個案基地位置（含都市計畫圖）。
3. 地籍圖及土地謄本。
4. 綠美化規劃圖說（含平面配置、植栽種類數量及管理維護計畫）
5. 土地所有權人同意書，（若委託他人辦理，請檢附委託書）。

（二）經作業單位初步審查同意後，提送都市設計審議專案小組核定容積獎勵值，為達縮減都設審議備案行政作業時程考量，擬依本縣（改制前為臺北縣）都設會九十八年十一月二十日第一百二十九次會議，授權專案小組依個案審議通過後逕予備查，並提送大會報告後，依大會之決議辦理，並授權作業單位針對後續管理維護進行列管。

### 三、認定標準

- （一）申請建築基地開發前綠美化獎勵，其景觀、動線、植栽、設施等相關規劃設計應經本市都市設計審議委員會審查。
- （二）經本市都市設計審議委員會審查通過之案件，應於都審報告書核定日起六個月內申請基地綠美化完工報備，未於期限內申請者應重新送審。
- （三）申請單位需每月定期檢附管理維護成果報告，於申請基地設立「開發前建築基地綠美化獎勵」告示牌，報本府城鄉發展局備查，並持續維護至開工，倘若維護不良或經本局通知改善而未於文到七日內改善完成之情形，每次扣除核定之獎勵值之十分之一。
- （四）施作簡易綠美化之基地範圍，不得設置圍牆，若有設置圍籬之必要得以綠籬為之。倘需於基地增設非屬本案簡易綠美化核准內容外之設施或構造物，應依都市設計審議相關程序報府核備；未依規定審查核准擅自增設者，扣除本獎勵全部容積。
- （五）申請「開發前建築基地綠美化獎勵」，應自完工報備核准日起依規定辦理綠美化管理維護至少須持續達六個月以上。管理維護持續一年者，獎勵容積全數給予（商業區百分之零點七、住宅區百分之零點一）；未達一年者，依比例遞減至商業區百分之零點三五、住宅區百分之零點五（至少達六個

月以上)，且應於開工前取得獎勵值核定函後方得申報開工。

#### 四、管理維護

- (一) 為落實後續管理維護，申請單位需每月定期檢附管理維護成果，報本局備查，逾期報備者給予補正一次（7個日曆天內），並辦理會勘，倘後續仍有維護不良或經本局通知補正仍逾期備查管理維護成果之情形，每次扣除核定之獎勵值之十分之一。
- (二) 獎勵值核定函核發前辦理都市設計審議核備之案件，申請單位應檢附切結書（附件），承諾切結如管理維護不良或經本局通知改善而未改善之情形，須依前開規定按比例扣除獎勵值，並辦理都市設計審議變更設計。
- (三) 依前二款規定扣除獎勵值之案件，得以延長管理維護月份至規定期限或繳納代金，以獎勵樓地板面積折算所持分土地面積，按當期土地公告現值加百分之四十再乘以一點六倍計算其數額之方式辦理。
- (四) 本獎勵不得作為延長開工期限及建照展延之依據。

#### 五、其他

本基準未規範事項適用其他相關法令。