

# 都市設計審議法規宣導

---

吳敏漳 科長

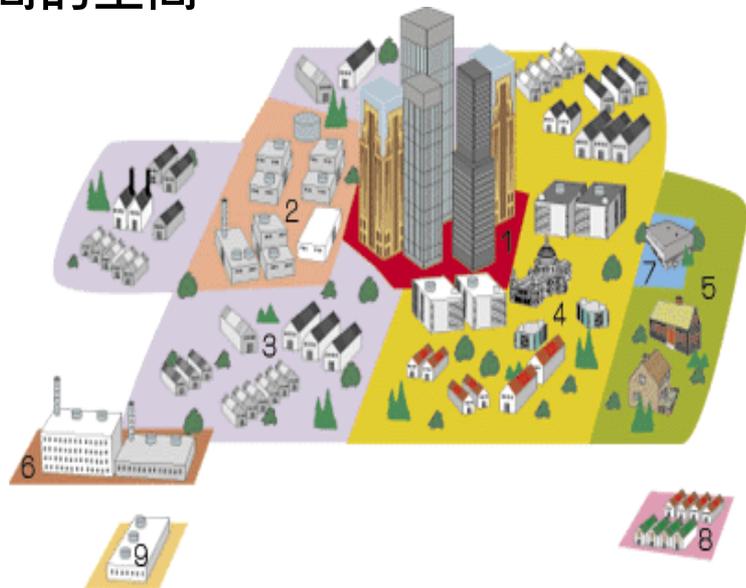
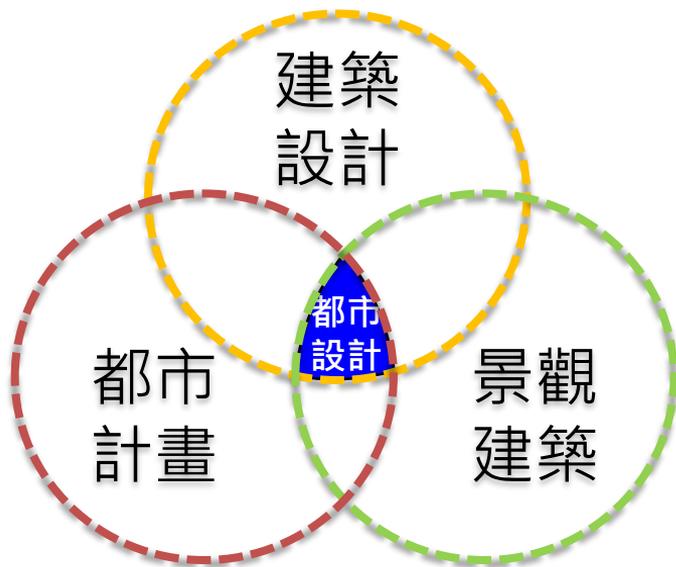
新北市政府城鄉發展局

112年12月

# 都市設計的定義

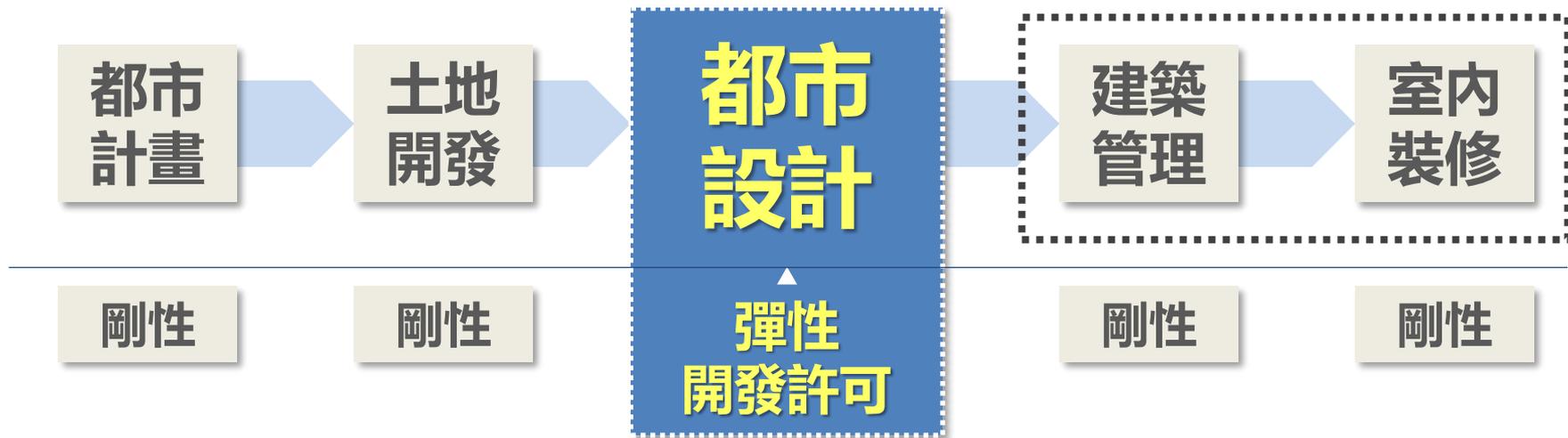
都市設計是一門介於**都市計畫**、**景觀建築**與**建築設計**之間的一個專業領域。它處理城市之中的大尺度組織與設計。在由許多建築所共同組成的群體中，城市設計處理其建築群體中的組織關係，以及建築物之間的空間。

非  
單  
一  
建  
築  
設  
計



# 都市設計審議定位及功能

## 開發法定管制流程



都市環境與建築開發**整合**的角色  
**落實**都市計畫、**補實**建築管理

# 都市設計審議組成及流程

# 都市設計審議法源授權

「都市計畫法臺灣省施行細則」第35條

「都市計畫法新北市施行細則」第40條

擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區**訂定都市設計有關規定事項**。

為審核前項相關規定，得邀請**專家學者採合議制**方式協助審查。

# 新北市都市設計審議委員會設置要點

府外委員19人

府內委員4人

共23人

- 都市計畫學者或專家5人
- 建築學者或專家3人
- 景觀設計、造園學者或專家4人
- 建築師公會或建築學會代表1人
- 都市設計學者或專家3人
- 文化藝術學者或專家2人
- 本市都市計畫委員會委員人

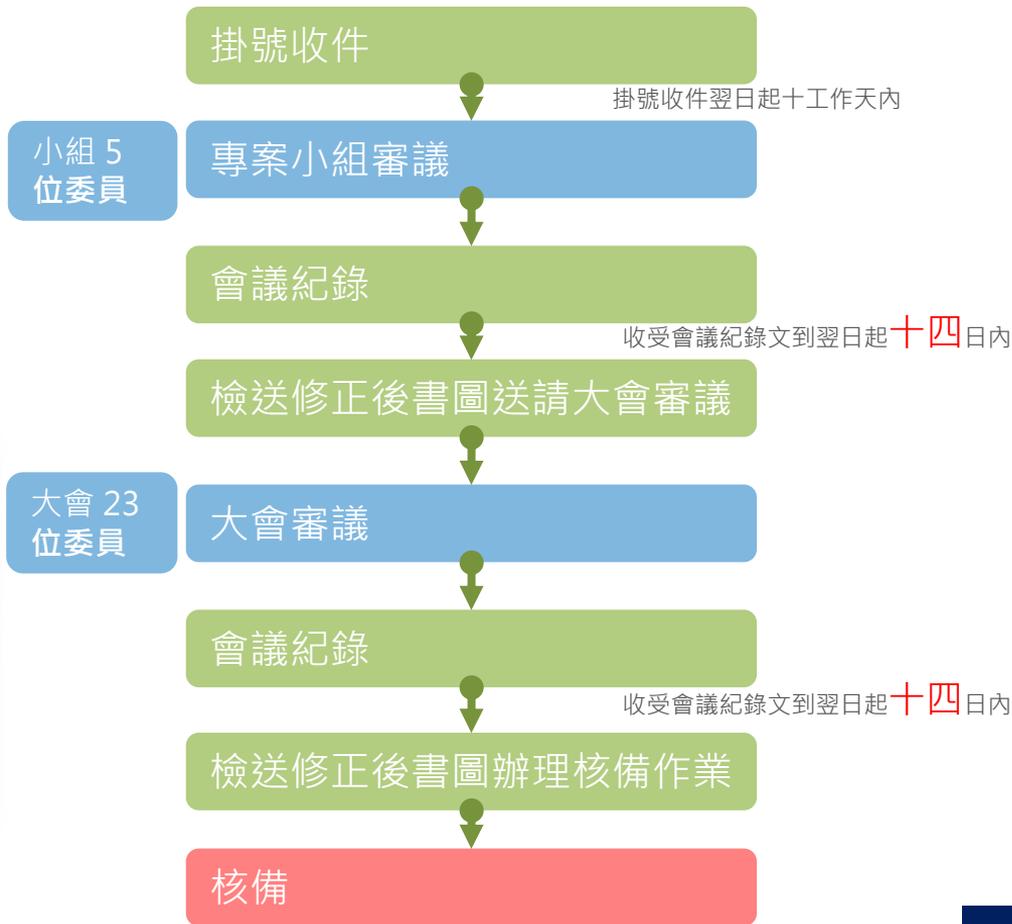
X

- 主任委員
- 副主任委員
- 工務局副局長
- 交通局副局長

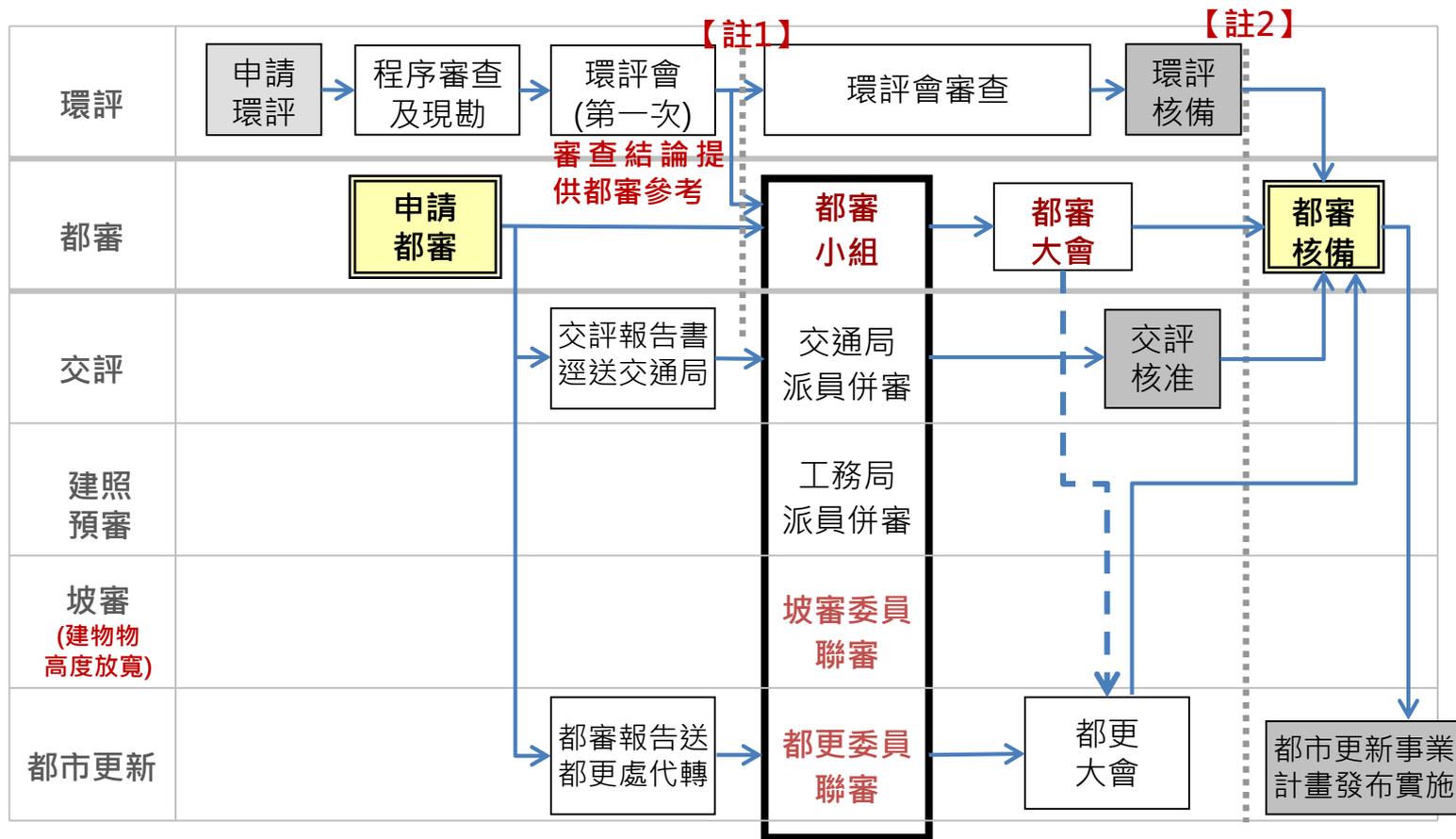
- 執行秘書1人

# 都市設計審議流程 - 新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

- 四組小組委員審議，一定規模才提大會討論
- 一定規模下，一次審核
- 一週三次以上專案小組
- 會議紀錄當場確認



# 都市設計審議暨各相關行政審查關係圖



# 都市設計審議精進措施

# 都市設計審議要點修正(112.12.12)

- 市府為簡政便民持續推動都市設計審議精進措施，自110年8月22日修正「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」至今已逾2年。期間市府持續辦理新訂、擴大都市計畫區及整體開發地區之開發，配合地區發展特色納入都審範圍。
- 為兼顧公共開放空間品質及都市設計審議效率，重新檢討都市設計案例，針對不同案件規模及使用類組研擬分級分流審議程序。
- 為促進興辦社會住宅品質提升，故將公有土地或公有建築物興辦之社會住宅納入都市設計審議範圍。
- 為加速審議程序及提升審議效能，落實簡政便民政策辦理審議作業要點修正。

檔 號：  
保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國112年12月12日  
發文字號：新北府城設字第11224347411號



修正「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」，並自即日起生效。

附修正「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定。

市長 侯友宜 請假  
副市長 劉和然 代行

# 都市設計審議要點修正(112.12.12)

- 市府為簡政便民持續推動都市設計審議精進措施，自110年8月22日修正「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」至今已逾2年。期間市府持續辦理新訂、擴大都市計畫區及整體開發地區之開發，配合地區發展特色納入都審範圍。
- 為兼顧公共開放空間品質及都市設計審議效率，重新檢討都市設計案例，針對不同案件規模及使用類組研擬分級分流審議程序。
- 為促進興辦社會住宅品質提升，故將公有土地或公有建築物興辦之社會住宅納入都市設計審議範圍。
- 為加速審議程序及提升審議效能，落實簡政便民政策辦理審議作業要點修正。

## 公辦社宅納入都審範圍

## 分級分流審議

- 整開區重點審查
- 一定規模增建並同建照審查
- 加速都更併審

# 公辦社宅納入都審範圍

二、適用範圍：...(四)於公有土地或公有建築物興辦社會住宅之案件。...

考量社會住宅不僅滿足基本居住需求，而是更進一步，在各地的文化和特色基礎上，透過基地公共空間設計品質及多元社會福利設施，與社區鄰里連結建立良好關係，並應考量社會住宅單元人口居住密度之居住品質及交通運輸系統之設計。



# 分流審議程序-整開區重點審查

三、都審程序依下列規定辦理：...

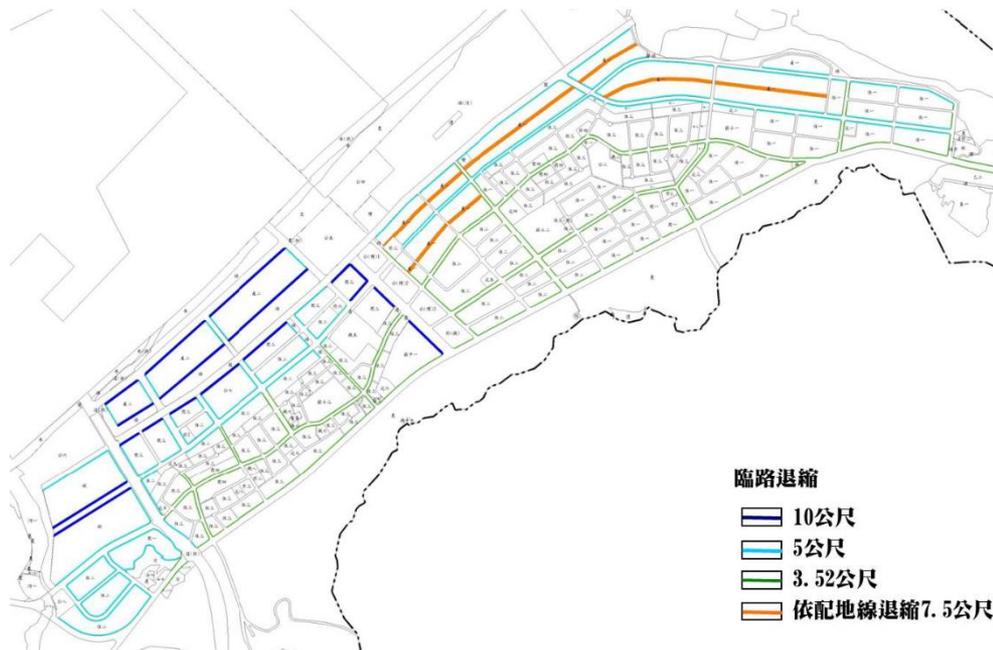
(三)都審申請案符合下列規定之一者，得由本府審查通過及核備後，提大會報告之簡化流程辦理。但於本府核備前仍有疑義者，得逕提小組審議：

1、位於整體開發地區，符合下列各項事項者：

(1)基地面積未達6,000平方公尺或總樓地板面積未達30,000平方公尺者。

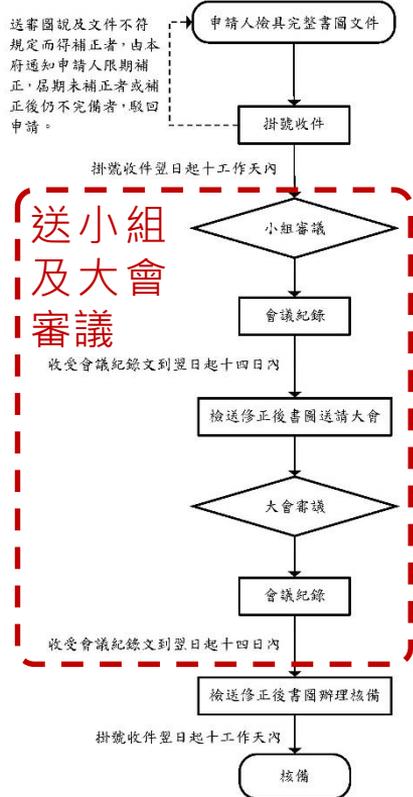
(2)建築物用途為住宅、店鋪或辦公室者。

## 整體開發地區納入都市設計事項

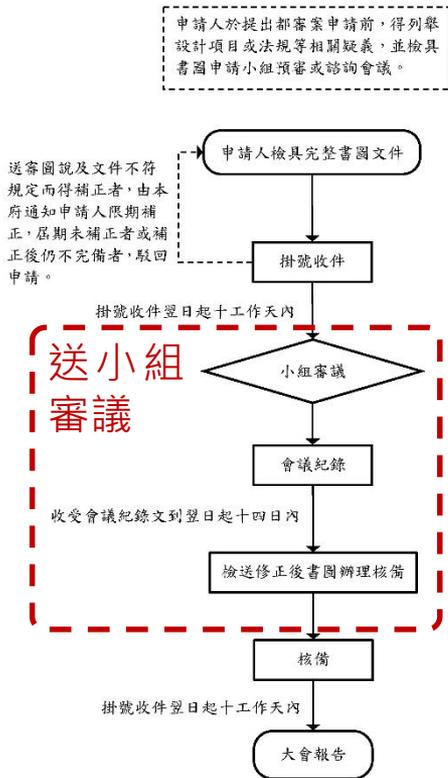


# 分流審議程序-整開區重點審查

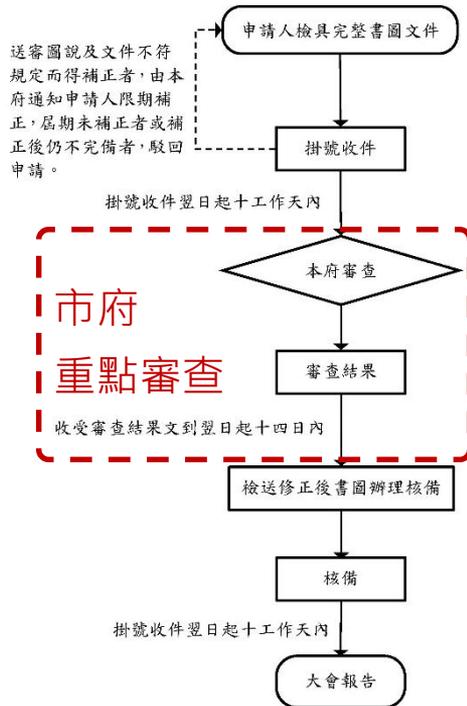
## 大會審議程序



## 小組審議程序



## 簡化審查程序



# 新訂都市設計簡化程序審議原則檢核表

新訂「新都市設計簡化程序審議原則檢核表」，**重點審查整體開發地區之公共法定退縮空間景觀。**

- 基地未臨10公尺道路，應至少留2公尺以上之人行步道(橫向坡度2.5%)。
- 車道緩衝空間2側以植栽帶區隔。

新都市設計簡化程序審議檢核表				
項次	審查重點	檢討說明	檢討結果	頁碼
一	公共開放空間系統：			
	(一) 開放空間設計：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。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 免檢討	
	(二) 防災隔離： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物應自基地境界線退縮淨寬一點五公尺以上建築，</li> <li>2. 基地面寬未達十四公尺者：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> <li>(3) 基地面寬未滿七公尺，單側至少留設淨寬一公尺。</li> </ol> </li> </ol>		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 免檢討	4-1
	(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： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 鋪面應配合周邊形式應採整體設計。</li> <li>2. 淨寬、淨高應符合防火需求。</li> <li>3. 基地內法定退縮空間位置應配合防災通道規劃配置。</li> </ol>		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 免檢討	4-1
	(四) 防災隔離及防災通道，除必要綠化不得有地面構造物，上方並以淨空設計，		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 免檢討	4-2
二	人行空間及步道系統：			
	(一) 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窗人行道及綠帶。 <b>基地臨接未達十公尺道路者，應至少留設二公尺以上之人行步道。</b>		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 免檢討	4-1
	(二) 人行步道或法定退縮空間高程應與公行人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線， <b>橫向坡度以不大於2.5%為原則。</b>			4-2
	(三) 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。			4-2
	(四) 人行空間內(含綠帶)原則不得設置招牌廣告及樹立廣告。			4-1
	(五) 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。			4-1
	(六) 人行空間內若原有硬體設施物(如機車亭、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。			4-1
三	交通運輸系統之設計：			
	(一) 每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 免檢討	4-1
	(二) 汽機車進寬度於人行空間出入口處應縮減為六公尺以下；機車停車位總數大於一百部，出入口得以八公尺以下設置。			
	(三) 車道出入口截角半徑應小於一點五公尺。			
	(四) 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、騎樓或法定退縮空間範圍之間應留至少六公尺平地緩衝空間，但停車總數五十部以下者，得設置四公尺。 <b>該緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全</b> ，車道破口並依相關法令檢討視距角度。			
	(五) 地面層不得設置迎賓車道。			
四	景觀計畫			
	(一) 植栽設計應提出基地植栽配置構想，並依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，以複層植栽規劃。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 免檢討	4-1
	(二) 植栽設計部分之覆土深度，高木應大於1.5公尺，其樹冠應離地淨高2.5公尺以上，樹穴覆土淨寬不得小於1.5公尺，灌木喬木應大於零點六公尺，地被植物應大於零點三公尺；高木高徑應達五公分以上。			4-2
	(三) 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。			4-2
	(四) 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。			4-1
	(五) 沿街步道法定退縮空間或法定退縮式綠帶(廊)須延續鄰地之樹型及樹穴位置設計。			4-1
		2-1	設計建業師：OOO	簽章

# 新訂都市設計簡化程序審議報告書範本

報告書內容著**重於外部環境空間及景觀**予以審議(現況高程與設計高程標示、法定退縮人行道等公共空間規畫與周邊鄰地環境關係)。確保公共開放空間品質及串連服務之完整性。

## 目錄(系統產出)

### 一、申請書表

- 1-1 申請書
- 1-2 委託書
- 1-3 建築師簽證表
- 1-4 提案單
- 1-5 業主切結書
- 1-6 資訊公開同意書

### 二、檢核表

- 2-1 新北市都市設計簡化程序審

### 三、基地分析

- 3-1 都市計畫圖及地籍圖
- 3-2 建築線指示圖
- 3-3 基地周邊環境現況照片
- 3-4 全區街廓配置圖說明

### 四、景觀圖說

- 4-1 景觀配置圖
- 4-2 景觀剖面圖

3-4 相對、絕對高程說明(請以1頁載明)

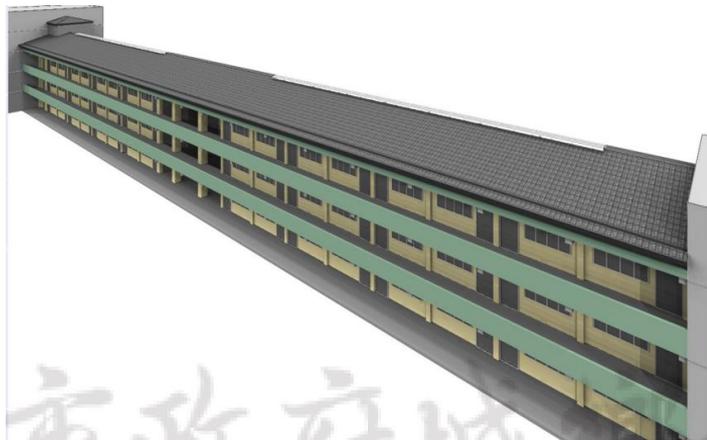


# 分流審議程序-一定規模並同

三、都審程序依下列規定辦理：...

(六)符合下列事項，逕由本府工務局依建管程序辦理：

- 1、公立中小學校園屋頂防水隔熱工程。
- 2、公共設施、公有建築及供公眾使用建築物增設無障礙設施。
- 3、免申請建造執照案件：廣告招牌、太陽能光電設備、景觀設施、雜項工作物或臨時性建築物等。
- 4、領有使用執照之公共設施及公有建築物申請增建、改建之總樓地板面積小於100方公尺者。



# 分流審議程序-一定規模增建並同建照審查

三、都審程序依下列規定辦理：...**涉及都市更新之案件，併同都市更新事業計畫審議及核定。**

都市更新事業計畫書應含都市設計相關事項，配合本府推動多元都更以加速都市計畫範圍內危險及老舊建築物重建。**112年8月8日修正「新北市都市更新審議原則」**亦納入本市都市設計審議原則相關事項，避免審議法令疊床架屋以達簡政便民之效能，**都市更新案件**逕依「**新北市都市更新審議原則**」規定檢討。

## 新北市都市更新審議原則

- 12. 供公眾通行之人行步道。
- 13. 建築物之風格、立面、外牆材質及色彩。
- 14. 植栽設計、綠覆率。
- 15.、16. 商業區、工業區、產業專用區事項
- 18. 汽、機車設置及配置。

# 分流審議程序-修訂審查收費標準

配合「新北市都市設計審議作業要點」修訂第3點：整體開發區不同案件規模及使用類組分級分流審議程序修訂收費標準。

## 都審案件：

配合新訂、擴大都市計畫區及整體開發地區之開發納入都審範圍



## 分級分流審議程序：

兼顧公共開放空間品質及都市設計審議效率



- 視案情邀集委員及相關單位協同審查



審查費用：六萬元

審查費用：八萬元

# 分流審議程序-修訂審查收費標準

配合「新北市都市設計審議作業要點」修訂第3點：整體開發區不同案件規模及使用類組分級分流審議程序修訂收費標準。

## ■ 現行收費

收費項目	審查費	說明
小組審議(以召開二次為限)	四萬元	小組審議(以召開二次為限)
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	

## ■ 修正收費

收費項目	審查費	說明
小組審議(以召開二次為限)及本府審查	<u>六萬元</u>	小組審議(以召開二次為限)
大會審議	<u>八萬元/次</u>	
諮詢會議	<u>三萬元/次</u>	

# 都市設計審議原則

# 都市設計審議原則項目



公共開放空間系統配置

人行空間或步道系統動線配置

交通運輸系統配置

建築空間與規模限制

建築量體配置、高度、造型、色彩及風格

環境保護設施配置

景觀計畫

管理維護計畫

# 都市設計審議內容及原則

項次	項目	審查內容	審議原則重點
一	公共開放空間系統配置事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.開放空間獎勵</li> <li>2.公共服務空間</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.開放空間獎勵容積規定</li> <li>2.開放空間之可及性、通視性、開放性</li> </ol>
二	人行空間或步道系統動線配置事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.人行步道空間設計原則</li> <li>2.景觀、鋪面設計</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.人行道整體設計、認養</li> <li>2.自行車道與自行車停放空間。</li> </ol>
三	交通運輸系統配置事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.停車數量與配置</li> <li>2.停車與動線規劃</li> <li>3.交通影響評估</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.停車獎勵設置規劃</li> <li>2.汽機車、人行動線規劃</li> <li>3.交通影響評估審核(交通局)</li> </ol>
四	建築基地細分規模限制事項	使用分區設計原則	住宅區、商業區、工業區。
五	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築物立面圖及色彩</li> <li>2.量體及天際線檢討</li> <li>3.鋪面材質平面配設計</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築立面與公共景觀</li> <li>2.建築立面造型設計</li> <li>3.建築鄰棟間隔規定</li> </ol>
六	環境保護設施配置事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.垃圾儲存空間</li> <li>2.整地開挖等綠建築說明</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.消防審查(消防局)</li> <li>2.垃圾儲存空間、暫存清運計畫</li> <li>3.開挖率、基地透水率及排水</li> </ol>
七	景觀計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.景觀植栽配置說明</li> <li>2.景觀花台細部設置</li> <li>3.照明說明</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.植栽種類選擇及配置</li> <li>2.綠覆率計算</li> <li>3.街道傢俱設置計畫</li> </ol>
八	管理維護計畫	建築管理維護計畫	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築管理維護計畫</li> <li>2.廣告招牌設置位置、形式及色彩</li> <li>3.圍牆高度、鏤空率、位置等</li> </ol>
九	其他	公有建築、其他規定	

# 都市設計特色審議原則



# 新北市都市設計審議原則

新北大型整開區  
形塑藍綠生態城

## 塭仔圳重劃區藍綠生態河 綠軸。親水。宜居

111年8月10日發布實施「新北市塭仔圳重要廊道及軸線都市設計審議原則」



- 30米綠軸
- 貴子坑溪及塔寮坑溪兩側第1街廓



- 延續水域生態環境  
營造透水涵養自然  
鋪面



# 新北市都市設計審議原則

林口工一淨零碳  
示範地區

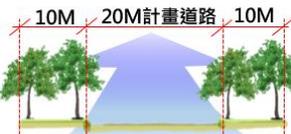
112年01月06日發布實施「新北市林口特定區計畫(第三種產業專用區)永續發展暨淨零碳示範地區都市設計審議原則」

## 引風

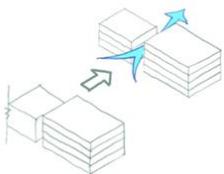
開放空間風廊規劃

### 1. 建立風廊系統

- 主要風廊：  
法定退縮林蔭大道



- 次要風廊：  
建築物之間(4公尺以上)

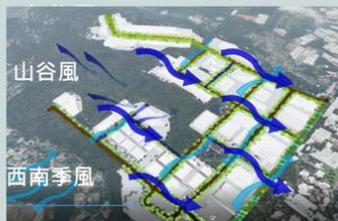


新北產業淨零碳示範區-林口工一



### 2. 確保風廊效應

- 建築開發應提出環境風場試驗成果說明



## 增綠

打造生態中央公園及綠園道

新北產業淨零碳示範區-林口工一

退縮15公尺帶狀中央公園 CO2 → O2

1. 配合法定退縮10及15公尺建立帶狀綠園道及中央公園。

2. 增加綠色基盤。

3. 基地臨帶狀中央公園側訂定人行及汽機車出入口設置原則。

4. 提供民眾休憩使用，造福鄰近住宅區。



# 新北市都市設計審議原則

## 一、公共開放空間

## 二、人行空間步道

## 三、交通運輸系統

## 四、建築基地細分

## 五、建築量體配置

## 六、環境保護設施

## 七、景觀計畫

## 八、管理維護計畫

## 九、其他相關規定

### 一、公共開放空間系統配置事項：

開放空間應具有公共、開放、服務與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性設施。



•不得設置阻隔性設施(中和)



•沿街步道開放空間(新莊)



•頂蓋型內部廣場不予獎勵(新店)



•廣場式開放空間(新莊)

後續維管問題  
案例：新板特區  
開放空間獎勵

# 新北市都市設計審議原則

案例：林口區力行段945地號等6筆

一、公共開放空間

二、人行空間步道

三、交通運輸系統

四、建築基地細分

五、建築量體配置

六、環境保護設施

七、景觀計畫

八、管理維護計畫

九、其他相關規定

審議前 未留設街角廣場

前



串連後方巷弄  
鋪面及景觀設計開放性不足

審議後 留設街角廣場 人行道加寬

後



串連後方巷弄  
開放性通道設計

# 新北市都市設計審議原則

## 一、公共開放空間

## 二、人行空間步道

## 三、交通運輸系統

## 四、建築基地細分

## 五、建築量體配置

## 六、環境保護設施

## 七、景觀計畫

## 八、管理維護計畫

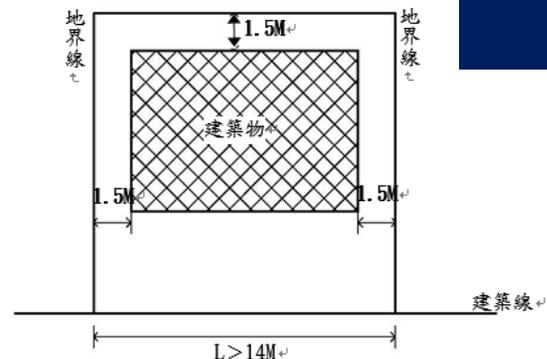
## 九、其他相關規定

### 一、公共開放空間系統：

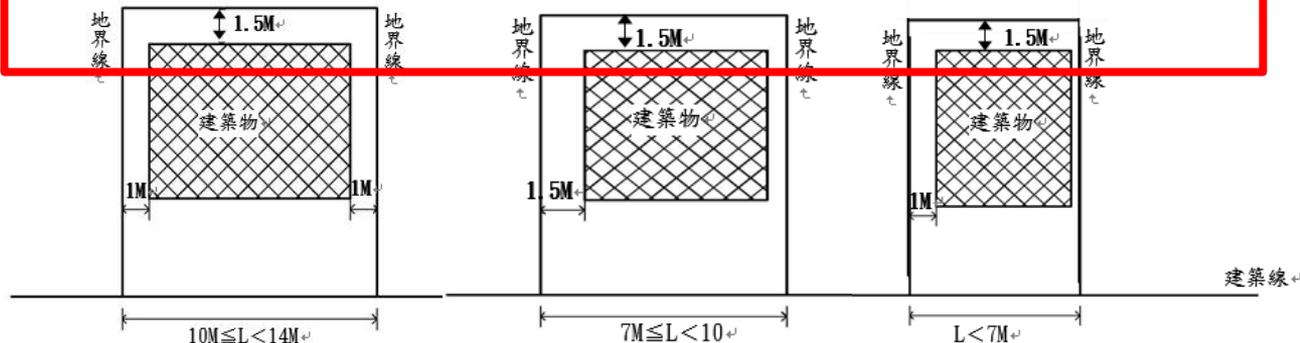
(一)建築物應自基地境界線退縮淨寬**1.5公尺**以上建築。

(二)基地面寬未達14公尺者：

- 1.基地面寬10公尺以上未滿14公尺，雙側至少留設淨寬1公尺。
- 2.基地面寬7公尺以上未滿10公尺，單側至少留設淨寬1.5公尺。
- 3.基地面寬未滿7公尺，單側至少留設淨寬公尺。



● 後側基地境界線皆退縮淨寬1.5公尺以上建築。



# 新北市都市設計審議原則

## 一、公共開放空間

## 二、人行空間步道

## 三、交通運輸系統

## 四、建築基地細分

## 五、建築量體配置

## 六、環境保護設施

## 七、景觀計畫

## 八、管理維護計畫

## 九、其他相關規定

### 一、公共開放空間系統配置事項

#### 都市防災：

- 鄰棟間隔:基地境界線**兩側退縮1.5米**。
- 法定退縮:依土管規定退縮部份。
- 防災通道:依土管規定設置或整體街廓規劃之防災通道。

退縮應考量鋪面與植栽綠化



•法定退縮依土管規定(新莊)



•防災通道(新店)



•鄰棟間隔退縮1.5米(新莊)







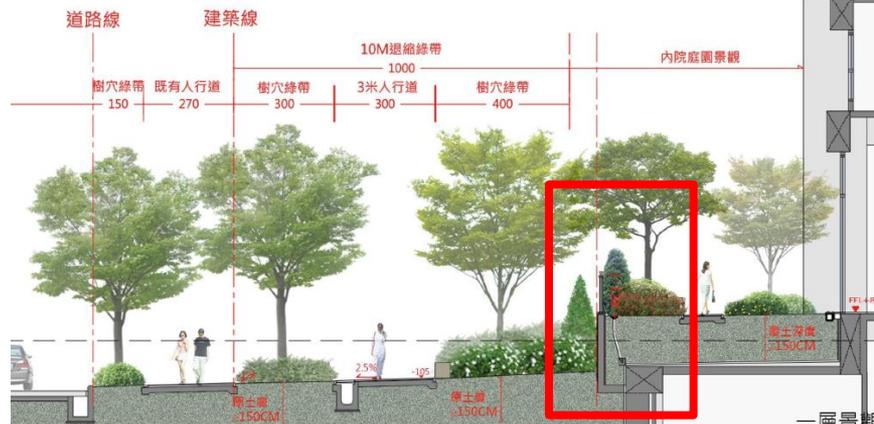
# 新北市都市設計審議原則

- 一、公共開放空間
- 二、人行空間步道
- 三、交通運輸系統
- 四、建築基地細分
- 五、建築量體配置
- 六、環境保護設施
- 七、景觀計畫
- 八、管理維護計畫
- 九、其他相關規定

## 二、人行空間或步道系統：

(一)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4%**為原則。

應先依相關法規設置，例如法定騎樓應為1/40(2.5%)



# 新北市都市設計審議原則

一、公共開放空間

二、人行空間步道

三、交通運輸系統

四、建築基地細分

五、建築量體配置

六、環境保護設施

七、景觀計畫

八、管理維護計畫

九、其他相關規定

## 二、人行空間或步道系統：

(一)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4%為原則。



# 新北市都市設計審議原則

一、公共開放空間

二、人行空間步道

三、交通運輸系統

四、建築基地細分

五、建築量體配置

六、環境保護設施

七、景觀計畫

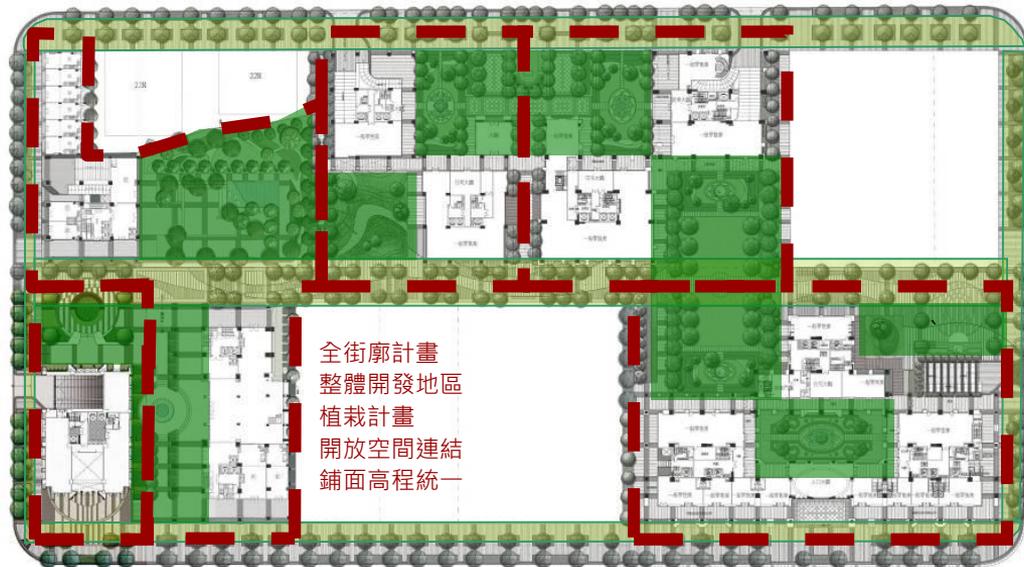
八、管理維護計畫

九、其他相關規定

二、人行空間或步道系統：

(二)各街廓最先提出申請之案件，應提出**全區街廓之整體規劃**。

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。



現有人行步道整併設計並得取得公所同意認養

# 新北市都市設計審議原則

開發地區套繪圖

- 一、公共開放空間
- 二、人行空間步道
- 三、交通運輸系統
- 四、建築基地細分
- 五、建築量體配置
- 六、環境保護設施
- 七、景觀計畫
- 八、管理維護計畫
- 九、其他相關規定



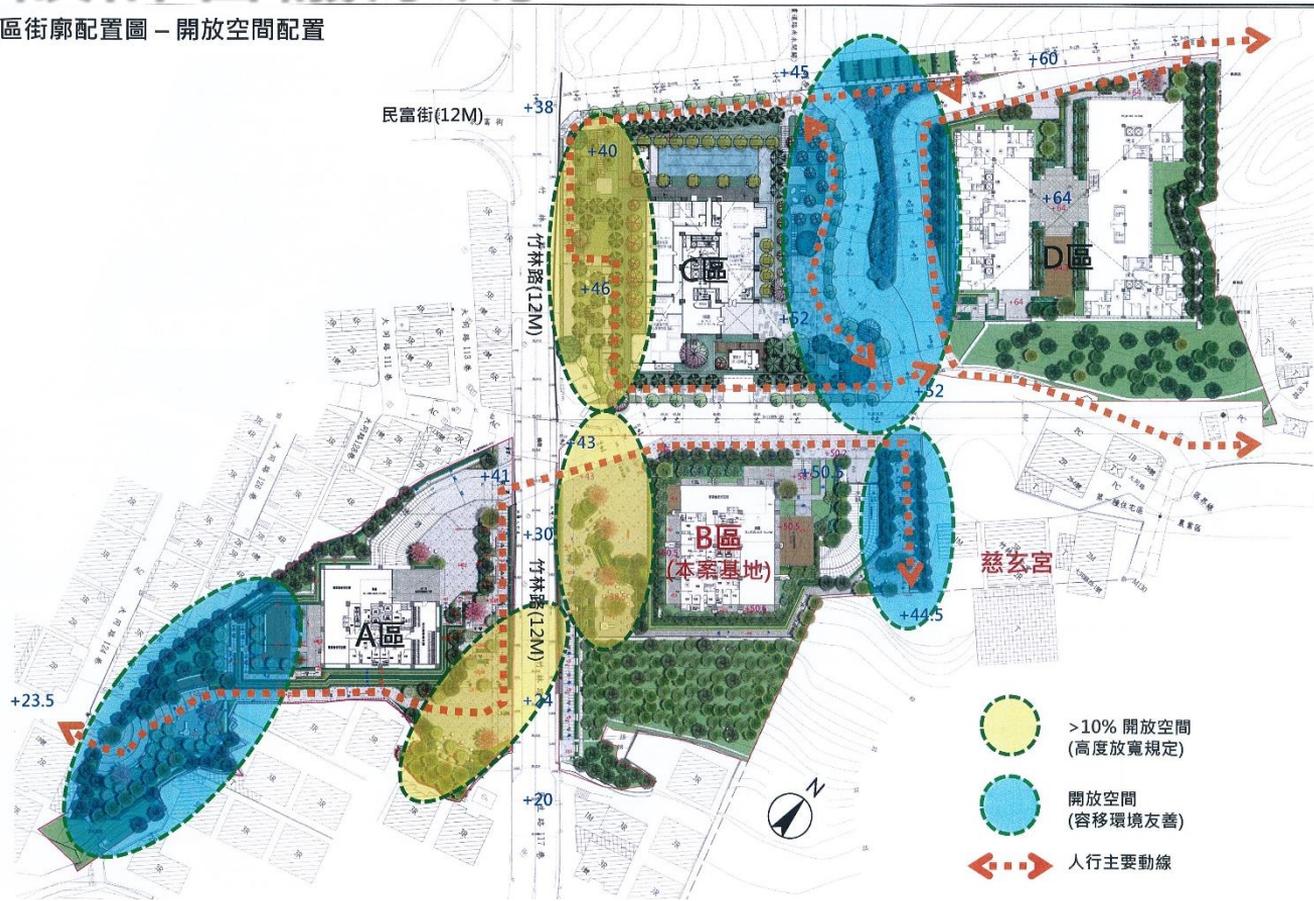
新莊頭前地區整體開發套繪圖

圖面比例: 1/2000

# 新北市都市設計審議原則

開發地區套繪圖

全區街廓配置圖 - 開放空間配置



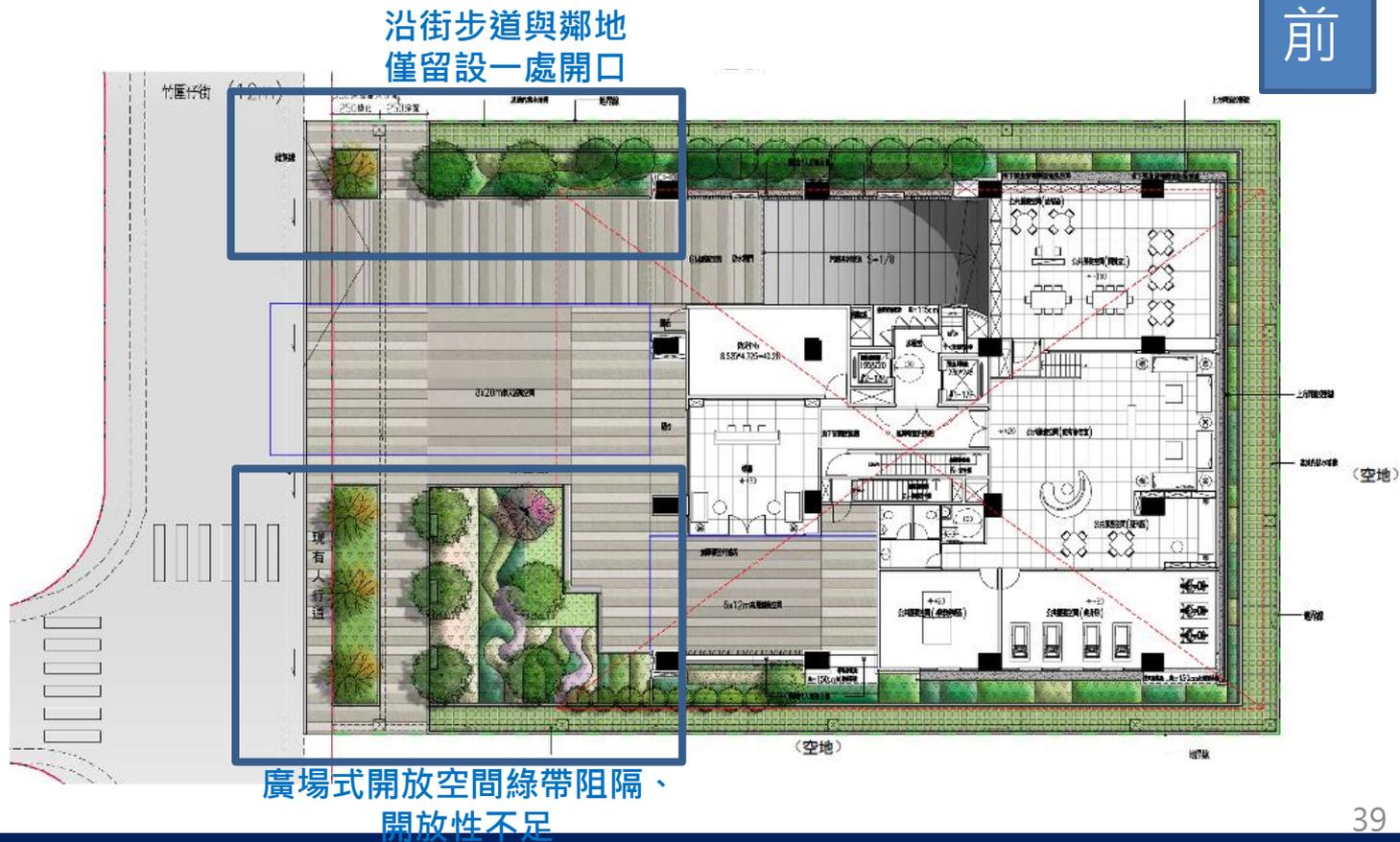
- 一、公共開放空間
- 二、人行空間步道
- 三、交通運輸系統
- 四、建築基地細分
- 五、建築量體配置
- 六、環境保護設施
- 七、景觀計畫
- 八、管理維護計畫
- 九、其他相關規定

# 新北市都市設計審議原則

案例：三重區三重段378地號

前

- 一、公共開放空間
- 二、人行空間步道
- 三、交通運輸系統
- 四、建築基地細分
- 五、建築量體配置
- 六、環境保護設施
- 七、景觀計畫
- 八、管理維護計畫
- 九、其他相關規定



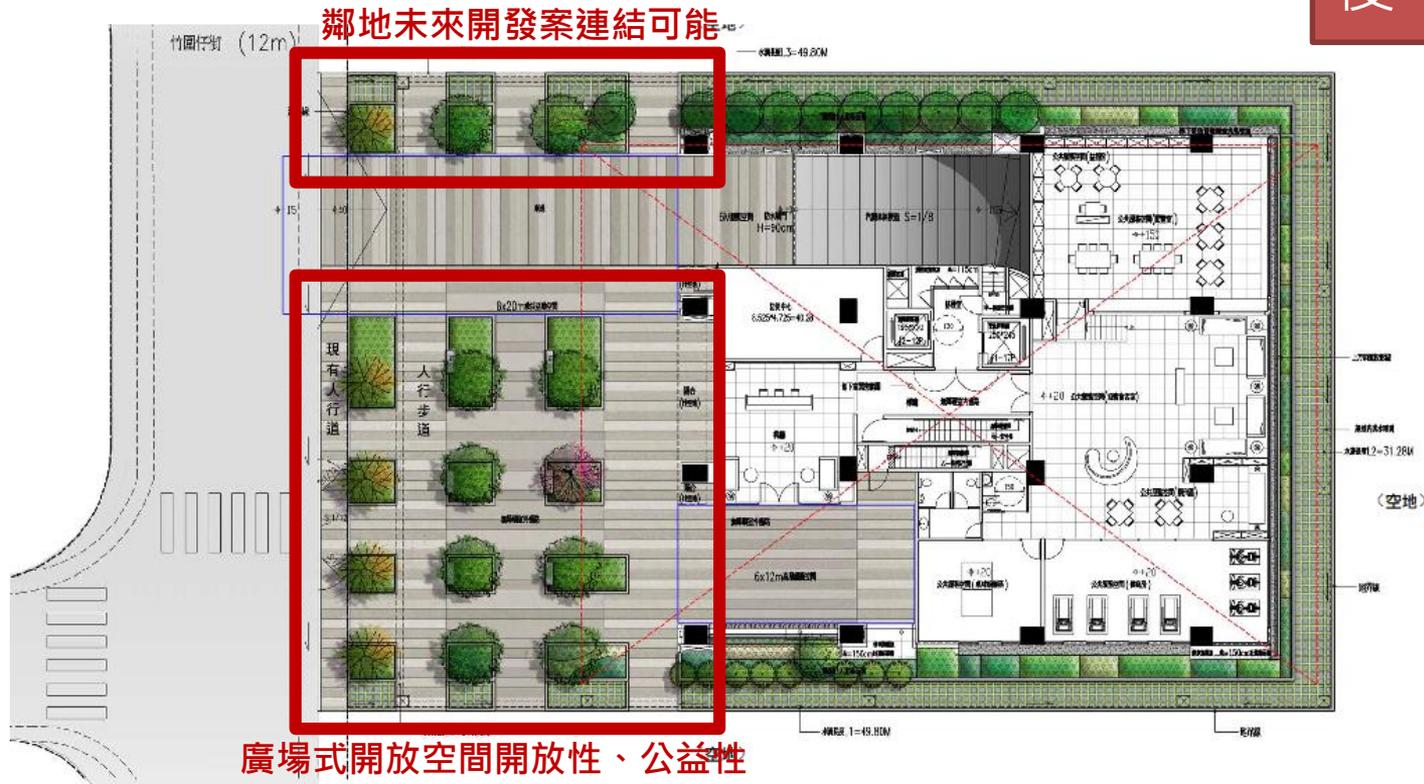
# 新北市都市設計審議原則

案例：三重區三重段378地號

討論：如何符合公益又好的設計？

後

- 一、公共開放空間
- 二、人行空間步道
- 三、交通運輸系統
- 四、建築基地細分
- 五、建築量體配置
- 六、環境保護設施
- 七、景觀計畫
- 八、管理維護計畫
- 九、其他相關規定



# 新北市都市設計審議原則

## 三、交通運輸系統配置事項：

### (一)停車數量與配置(汽、機車停車空間之設置)：

- 原則：符合**一戶設置一機車**。

(汽車位110.1.14修正配合地區需求設置)

### (二)停車動線設計原則：

- 每宗基地原則設置**一處車道出入口**。

(不限：停車500輛、基地面積1,000m<sup>2</sup>、

公共停車位超過80輛具獨立車道)。

- 汽機車車道寬度於人行道出入口應**縮減至6米以下**。機車數量大於100輛，出入口得8公尺。

(特殊使用需求：廠房、大型商場經交評同意)

- 汽機車坡道於地面層起始點至開放空間之間應留**6米平地**。



一、公共開放空間

二、人行空間步道

三、交通運輸系統

四、建築基地細分

五、建築量體配置

六、環境保護設施

七、景觀計畫

八、管理維護計畫

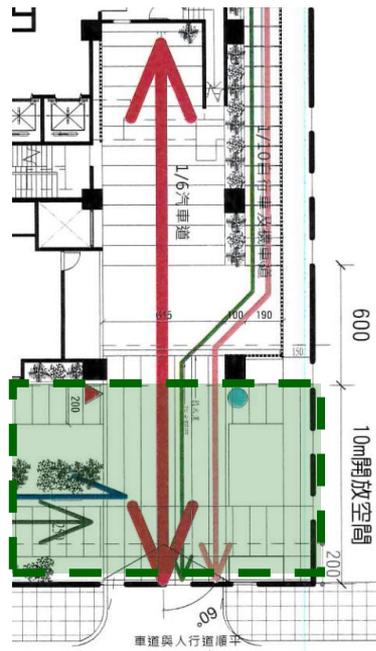
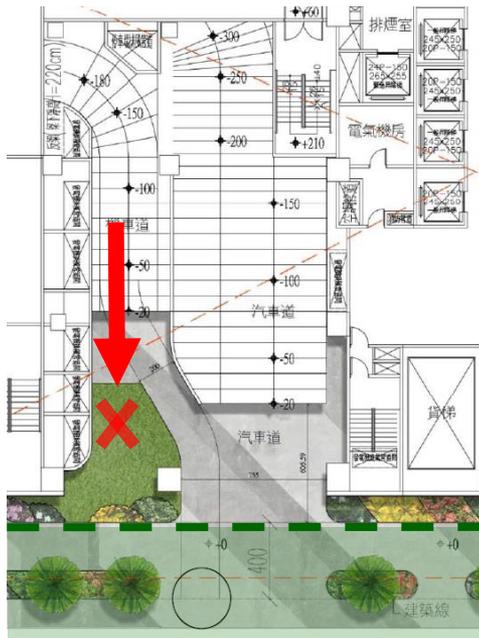
九、其他相關規定

# 新北市都市設計審議原則

- 一、公共開放空間
- 二、人行空間步道
- 三、交通運輸系統
- 四、建築基地細分
- 五、建築量體配置
- 六、環境保護設施
- 七、景觀計畫
- 八、管理維護計畫
- 九、其他相關規定

## 三、交通運輸系統之設計：

- (一)汽機車車道寬度於人行空間出入口應縮減至6公尺以下，機車數>100輛，得以8公尺以下設置。
- (二)汽機車坡道於地面層起始點至開放空間之間應留6公尺平地。

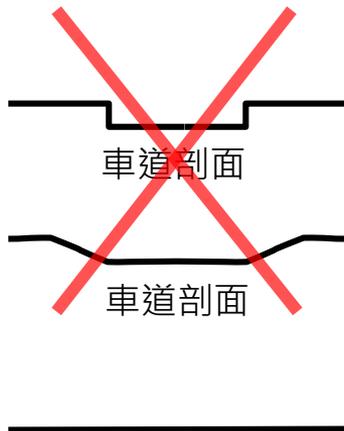


應符合實際使用安全，規劃汽機車動線

# 新北市都市設計審議原則

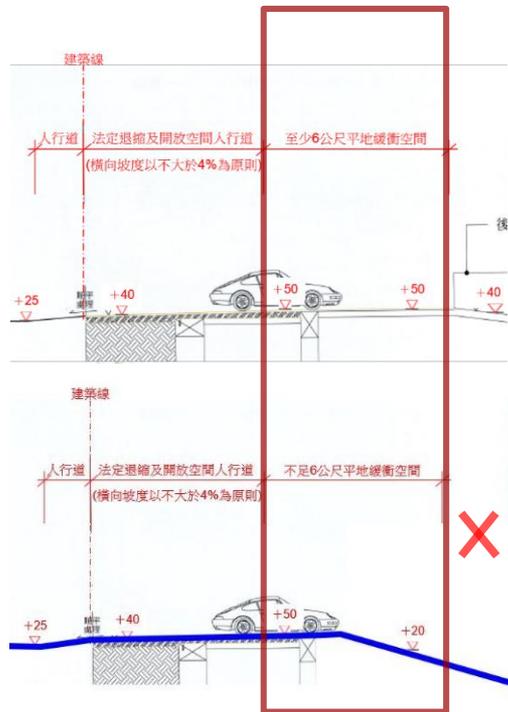
- 一、公共開放空間
- 二、人行空間步道
- 三、交通運輸系統
- 四、建築基地細分
- 五、建築量體配置

三、交通運輸系統：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。



○ 車道剖面  
(住宅社區類型)

A-A' 剖面圖



B-B' 剖面圖



○ 高程、色系與相鄰人行空間一致



X 高程未與相鄰人行空間一致

# 新北市都市設計審議原則

一、公共開放空間

二、人行空間步道

三、交通運輸系統

四、建築基地細分

五、建築量體配置

六、環境保護設施

七、景觀計畫

八、管理維護計畫

九、其他相關規定

三、交通運輸系統配置事項：

(三)自行車道及自行車停車數量規劃

- 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。
- 應規劃合理之出入動線，其數量以實設機車數量之**15%**設置。



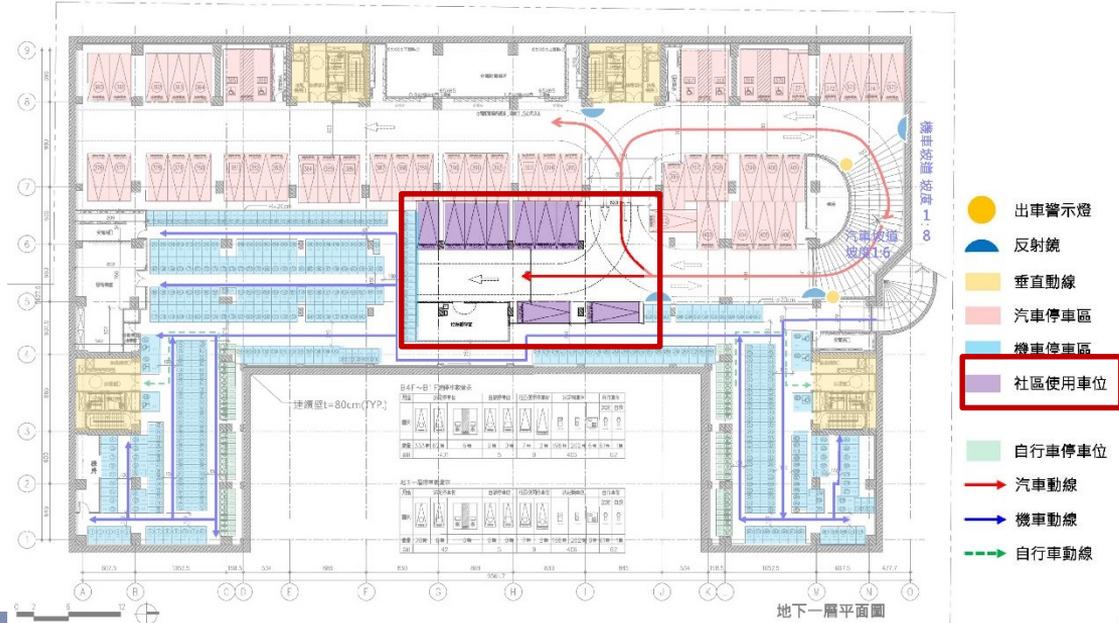
- 目前審議同意設置於地面層頂蓋型空間下。
- 目前審議自行車停車空間應以平面設置。

# 新北市都市設計審議原則

- 一、公共開放空間
- 二、人行空間步道
- 三、交通運輸系統
- 四、建築基地細分
- 五、建築量體配置
- 六、環境保護設施
- 七、景觀計畫
- 八、管理維護計畫
- 九、其他相關規定

## 三、交通運輸系統配置事項：

(三)社區使用車位 (裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)：應考量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)。



# 新北市都市設計審議原則

一、公共開放空間

二、人行空間步道

三、交通運輸系統

四、建築基地細分

五、建築量體配置

六、環境保護設施

七、景觀計畫

八、管理維護計畫

九、其他相關規定

## 四、建築基地細分規模限制事項：

### (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**。

### (四)機房設置：

- 1.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。

- ◆商業區地面1~3層(細則前)應作商業使用
- ◆不得作公共服務空間及管委會

4F~18F:集合住宅

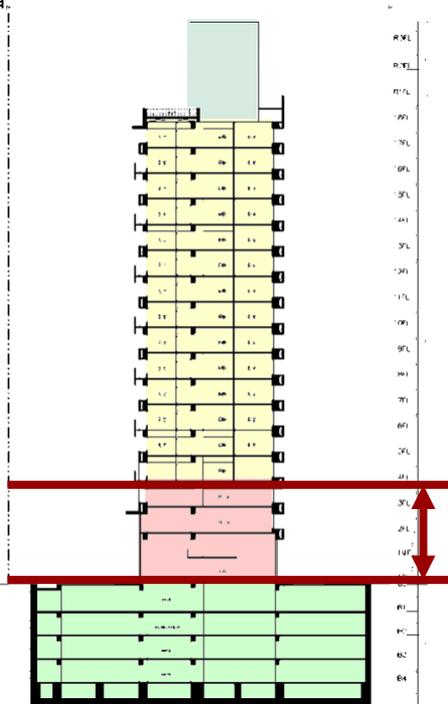
2F~3F:辦公室

1F:店鋪/門廳/辦公室

B1F:停車空間/機電附屬空間

B2F:防空避難室兼停車空間/機電附屬空間

B3F-B4F:停車空間/機電附屬空間



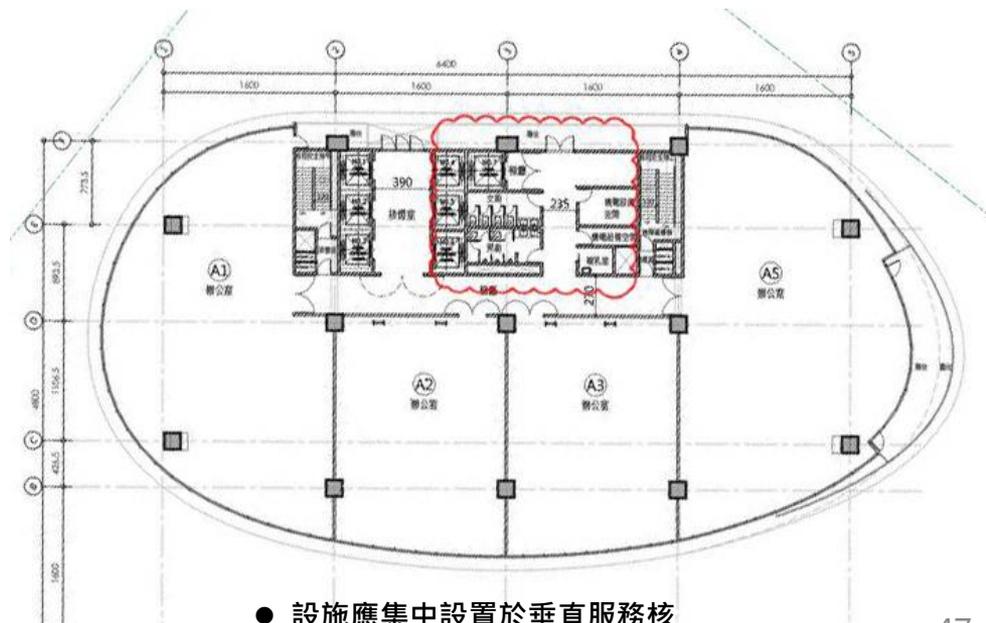
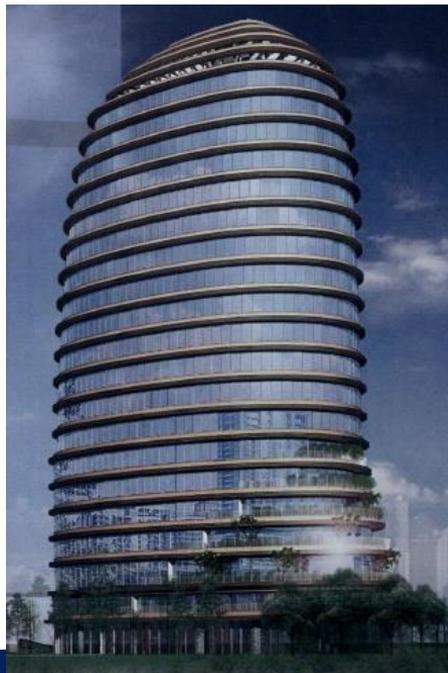
# 新北市都市設計審議原則

- 一、公共開放空間
- 二、人行空間步道
- 三、交通運輸系統
- 四、建築基地細分
- 五、建築量體配置
- 六、環境保護設施
- 七、景觀計畫
- 八、管理維護計畫
- 九、其他相關規定

## 四、建築基地細分規模限制事項：

### (二)商業區：

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。



● 設施應集中設置於垂直服務核

# 新北市都市設計審議原則

一、公共開放空間

二、人行空間步道

三、交通運輸系統

四、建築基地細分

五、建築量體配置

六、環境保護設施

七、景觀計畫

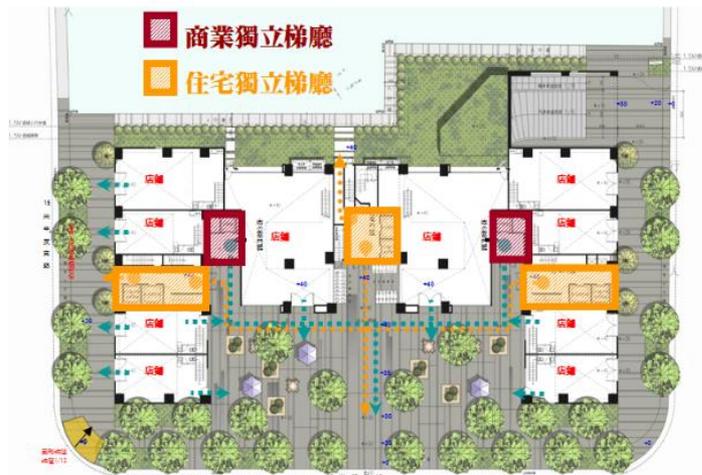
八、管理維護計畫

九、其他相關規定

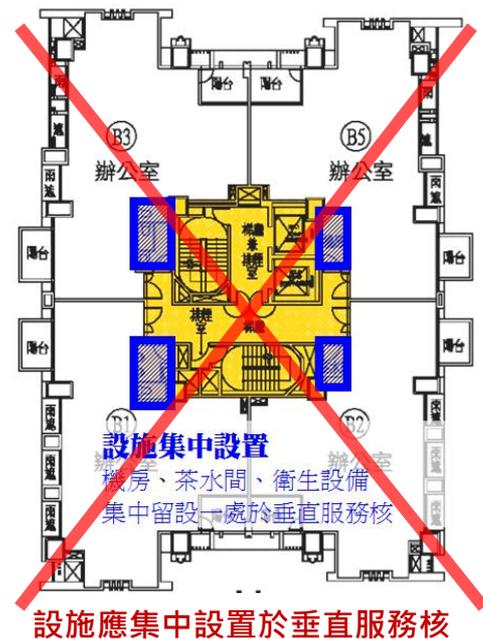
## 四、建築基地細分規模限制事項：

### (二)商業區

- 商業、住宅使用，其出入口及門廳應獨立區分且空間大小合理。
- 商業區供一般事務所辦公空間使用之機房、衛生設備、茶水間、管道間應集中垂直服務核設置。



商業、住宅使用，其出入口及門廳應獨立區分



設施應集中設置於垂直服務核

# 新北市都市設計審議原則

- 一、公共開放空間
- 二、人行空間步道
- 三、交通運輸系統
- 四、建築基地細分
- 五、建築量體配置
- 六、環境保護設施
- 七、景觀計畫
- 八、管理維護計畫
- 九、其他相關規定

## 五、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：



建築風格、立面、材質及色彩應考量基地環境 (林口、板橋)



影響都市景觀立面皆以正立面處理(新莊)



立面應考量使用分區及用途規劃(中和)



空調主機、管線及工作陽台立面應加以遮蔽美化



廣告招牌依實際需求設置，並檢附細設(林口)

# 新北市都市設計審議原則

## 「新北市輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項」

107年3月26日

前



後



住宅店舖使用以鐵皮、鐵捲門等廠房語彙設計

建築線



立面調整色系、增加兩遮、開窗設計退縮空間增加景觀綠化、街道傢具



- 一、公共開放空間
- 二、人行空間步道
- 三、交通運輸系統
- 四、建築基地細分
- 五、建築量體配置
- 六、環境保護設施
- 七、景觀計畫
- 八、管理維護計畫
- 九、其他相關規定

# 新北市都市設計審議原則

板橋區中山段1781等25筆地號

特專區建築色系  
與鄰近建築不一致

前



調整後與鄰近建築色系  
語彙協調

後



- 一、公共開放空間
- 二、人行空間步道
- 三、交通運輸系統
- 四、建築基地細分
- 五、建築量體配置
- 六、環境保護設施
- 七、景觀計畫
- 八、管理維護計畫
- 九、其他相關規定

# 新北市都市設計審議原則

一、公共開放空間

二、人行空間步道

三、交通運輸系統

四、建築基地細分

五、建築量體配置

六、環境保護設施

七、景觀計畫

八、管理維護計畫

九、其他相關規定

五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(二)建築物照明計畫

- 建築物夜間照明應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺。
- 照明設計以能節省電力、減少眩光，並考量整體環境作為都市景觀為原則。



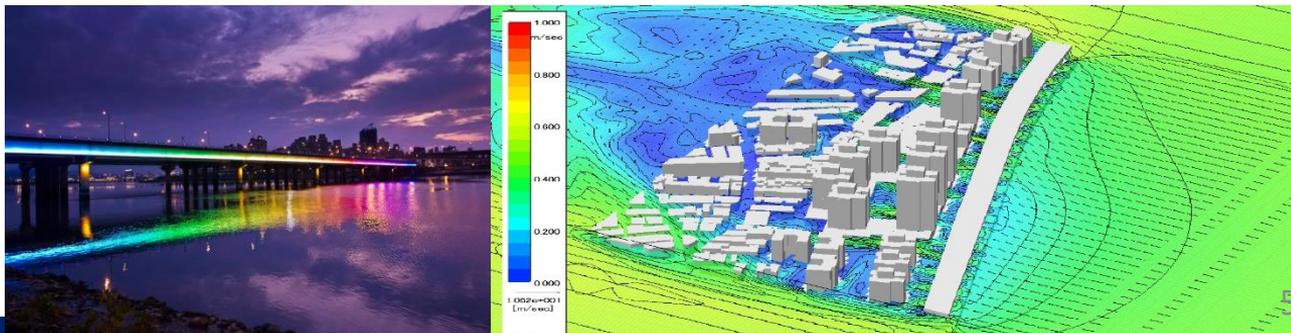
夜間照明應表達建築特色及整體環境景觀(中和、新店)

# 新北市都市設計審議原則

## 五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(三)水岸建築設計原則：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，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。



一、公共開放空間

二、人行空間步道

三、交通運輸系統

四、建築基地細分

五、建築量體配置

六、環境保護設施

七、景觀計畫

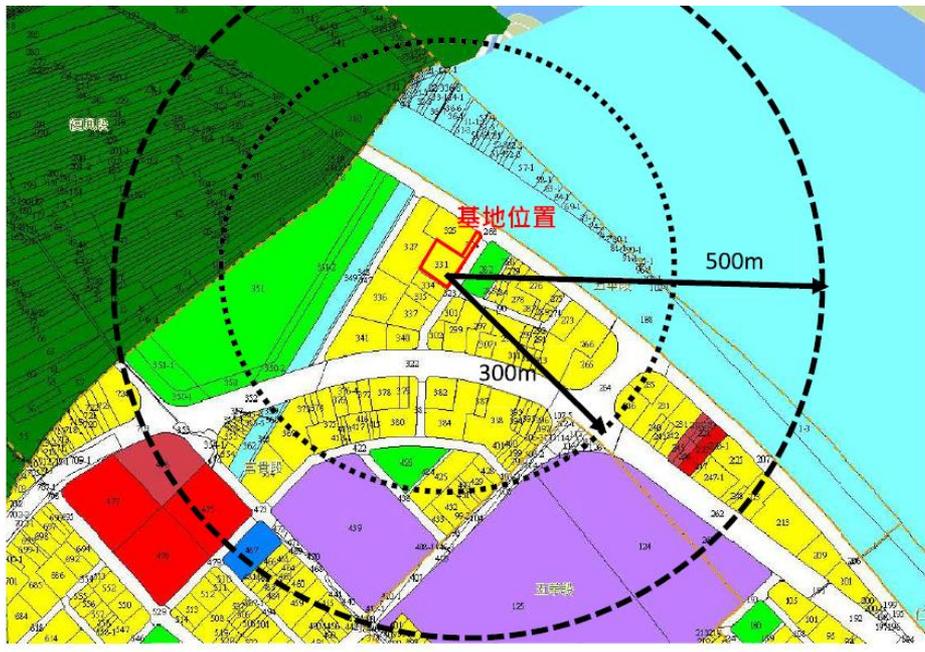
八、管理維護計畫

九、其他相關規定

# 新北市都市設計審議原則

## 五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(三)水岸建築設計原則：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**，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：



水岸建築物檢討範圍

一、公共開放空間

二、人行空間步道

三、交通運輸系統

四、建築基地細分

五、建築量體配置

六、環境保護設施

七、景觀計畫

八、管理維護計畫

九、其他相關規定

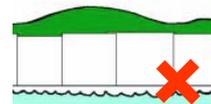


# 新北市都市設計審議原則

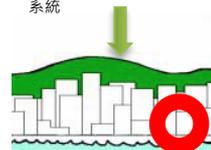
- 一、公共開放空間
- 二、人行空間步道
- 三、交通運輸系統
- 四、建築基地細分
- 五、建築量體配置
- 六、環境保護設施
- 七、景觀計畫
- 八、管理維護計畫
- 九、其他相關規定

## 新北市江翠北側細部計畫都市設計審議原則-重劃區

本區計畫成台灣第一個“風環境管制”區，以河面風場條件優越，透過建物配置促進地區通風，可減緩都市熱島效應。藉由錯落有致的建築量體營造具特色之水岸都市景觀。



避免水岸屏壁效應，保護山巒背景及創造風流系統



應採用錯落有致的建築高度輪廓



蘆洲沿河第一排



三重沿河第一排



中和沿河第一排



中中華中重劃區60% 56

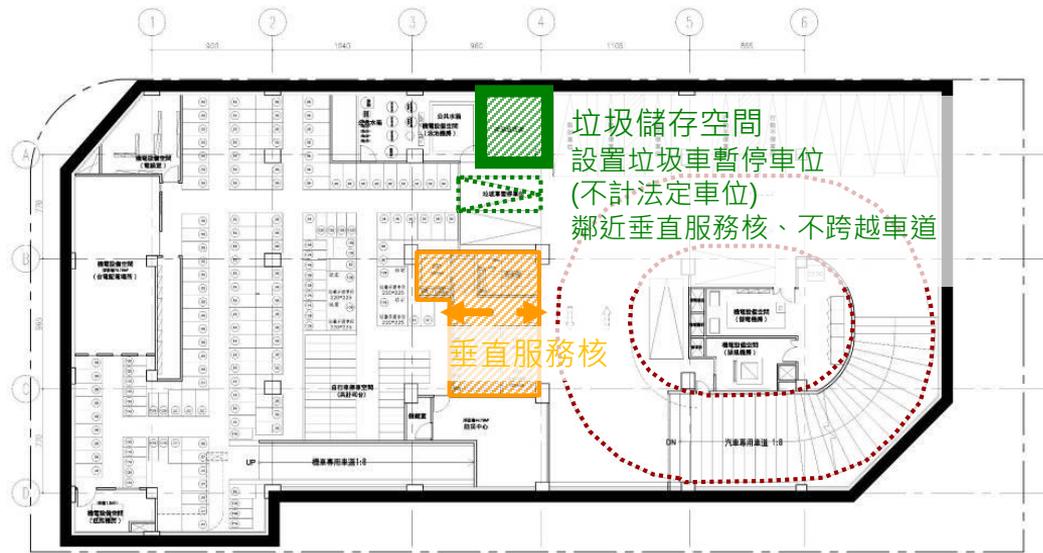
# 新北市都市設計審議原則

- 一、公共開放空間
- 二、人行空間步道
- 三、交通運輸系統
- 四、建築基地細分
- 五、建築量體配置
- 六、環境保護設施
- 七、景觀計畫
- 八、管理維護計畫
- 九、其他相關規定

## 六、環境保護設施配置事項：

### (一)垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明：

- 垃圾、資源回收空間應**靠近垂直動線核**，以**不跨越車道為原則**。並於臨近處設暫停車位，且不計入法定停車數量計算。



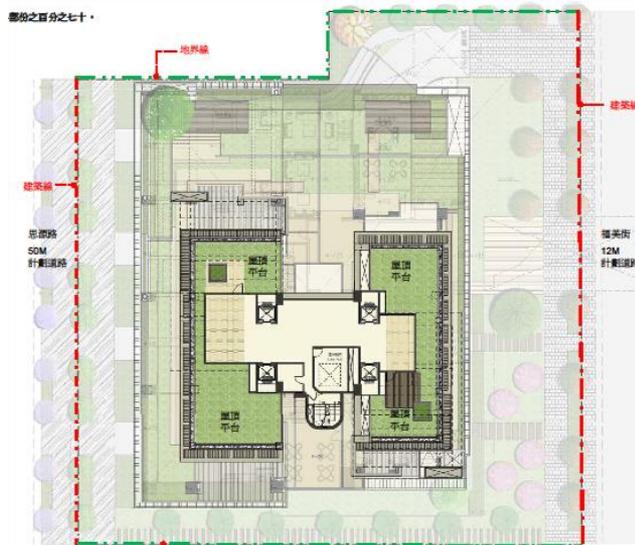
垃圾儲存空間，鄰近垂直服務核、不跨越車道

# 新北市都市設計審議原則

- 一、公共開放空間
- 二、人行空間步道
- 三、交通運輸系統
- 四、建築基地細分
- 五、建築量體配置
- 六、環境保護設施
- 七、景觀計畫
- 八、管理維護計畫
- 九、其他相關規定

## 六、環境保護設施配置事項：

(二) 施行細則規定屋頂應1/2綠化：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。



• 屋頂面積1/2以上綠化，並以地被植物、灌木為主(新莊)



# 新北市都市設計審議原則

- 一、公共開放空間
- 二、人行空間步道
- 三、交通運輸系統
- 四、建築基地細分
- 五、建築量體配置
- 六、環境保護設施
- 七、景觀計畫
- 八、管理維護計畫
- 九、其他相關規定

## 七、景觀計畫：

### (一)景觀植栽設計原則：

- 覆土深度，**喬木:150cm**;灌木:60cm;草地:30cm，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。
- 人行空間內綠帶應**避免設置高出地面之樹圍石、花台**等阻隔物，以利雨水入滲。
- 人行道退縮規劃，其合計**寬度>6米**，應設計**雙排大型**綠喬木、複層植栽。

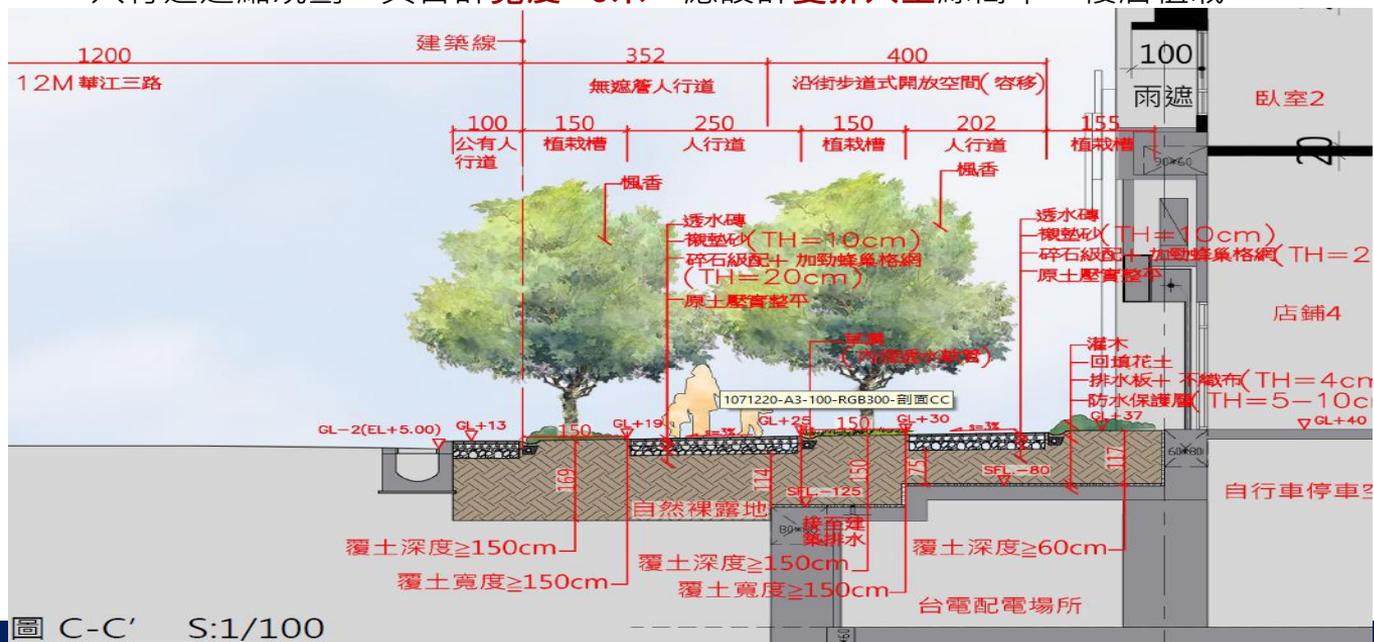


圖 C-C' S:1/100

# 新北市都市設計審議原則

- 一、公共開放空間
- 二、人行空間步道
- 三、交通運輸系統
- 四、建築基地細分
- 五、建築量體配置
- 六、環境保護設施
- 七、景觀計畫
- 八、管理維護計畫
- 九、其他相關規定

## 七、景觀計畫：

(一)基地內綠化面積應符合「都市計畫法新北市施行細則」第34條及都市計畫書管制事項。



保存年限：  
新北市政府 函  
地址：(22001)新北市板橋區中山路1段161號  
11樓  
承辦人：蔣維倫  
電話：(02)29603456 分機7071  
傳真：(02)29692036  
電子信箱：AQ4965ms.ntpc.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年1月28日  
發文字號：新北府城規字第1080141596號  
送別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關都市計畫法新北市施行細則第43條規定涉及「無法綠化之面積」其適用項目及適用原則事宜，詳如說明，轉知所屬會員參辦，請查照。

說明：

- 一、依都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第43條規定及本府108年1月9日1080084944號簽准辦理。
- 二、依施行細則第43條第1項（略以）：「各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；...」，惟依前開規定倘都市計畫書無規定者，適案性建築基地（非屬公共設施

常用不可綠化項目

- 1.法定退縮
- 2.高層緩衝空間
- 3.消防救災空間

(二)綠覆率：綠覆面積與實設空地之百分比。

綠覆率檢討：

依<新北市都市設計審議原則>規定檢討：

綠覆率=綠覆面積 / 實設空地面積\*100%

1.基地面積：4979.12M<sup>2</sup>

2.實設建築面積：1456.98M<sup>2</sup>

3.實設空地：3522.14M<sup>2</sup>

4.實際綠覆面積：

喬木：87棵\*20M<sup>2</sup>= 1740M<sup>2</sup>

灌木：(581.8(1F)+23.9(2F)+47.9(22F)+70.4(RF))\*1.5=1086M<sup>2</sup>

地被：(906.4(1F)+86.4(2F)+108.2(2F)+220(RF))\*1=1321M<sup>2</sup>

5.綠覆率：

(1740+1086+1321) / 3522.14\*100%=117.7%

# 新北市都市設計審議原則

一、公共開放空間

二、人行空間步道

三、交通運輸系統

四、建築基地細分

五、建築量體配置

六、環境保護設施

七、景觀計畫

八、管理維護計畫

九、其他相關規定

七、景觀計畫：

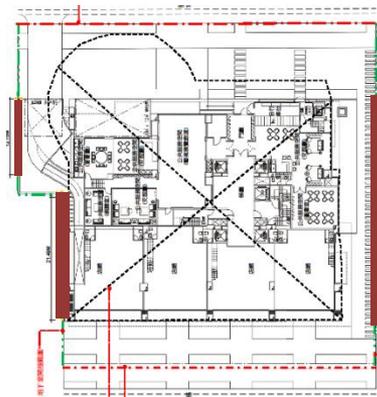
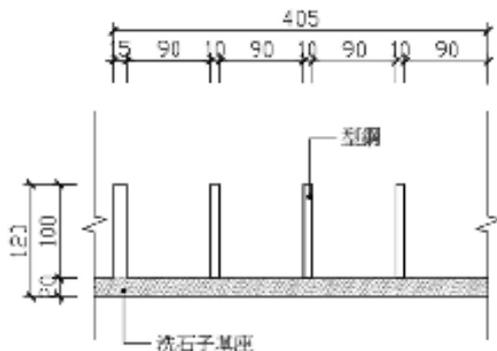
(二)植栽移植計畫：

- 植栽須移植保留者，應製作移植計畫書。
- 符合規定喬木需依「新北市樹木保護自治條例」規定辦理。

(三)圍牆、綠籬及欄杆設置：

- 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。
- 圍牆高度不得高於120公分，牆面鏤空率須達70%以上，牆基高度不得高於20公分。

圍牆單元立面



圍牆範圍

# 新北市都市設計審議原則

一、公共開放空間

二、人行空間步道

三、交通運輸系統

四、建築基地細分

五、建築量體配置

六、環境保護設施

七、景觀計畫

八、管理維護計畫

九、其他相關規定

## 八、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**。

## 九、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。

### 提醒：

112年06月01日修正「**新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點**」

- 法定退縮、容移評點、都審或建造預審決議等範圍：**2,000元/平方公尺**。
- 公共開放空間：**6,500元/平方公尺**。



敬請指教

