

正本

檔 號：

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：郭奇昂

電話：(02)29603456 分機7253

傳真：(02)29601983

電子信箱：AS9688@ntpc.gov.tw



220

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國110年1月18日

發文字號：新北府城設字第1100095125號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送修正「新北市都市設計審議原則」令1份，請周知會員。

正本：新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國全

國建築師公會、臺灣省建築師公會、臺北市建築師公會、高雄市建築師公會

副本：新北市政府法制局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科(

均含附件)

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔 號：
保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國110年1月14日
發文字號：新北府城設字第1100065985號



修正「新北市都市設計審議原則」，並自即日生效。
附修正「新北市都市設計審議原則」規定

市長 侯友宜

新 北 市 都 市 設 計 審 議 原 則

1. 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
2. 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
3. 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
4. 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
5. 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
6. 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
7. 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五十二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需求(如：廠房、大型商場等)，經提送交通影響評估審查同意後，不在此限。
- 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，不在此限。
- 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，除以升降機連接(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)。

(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。

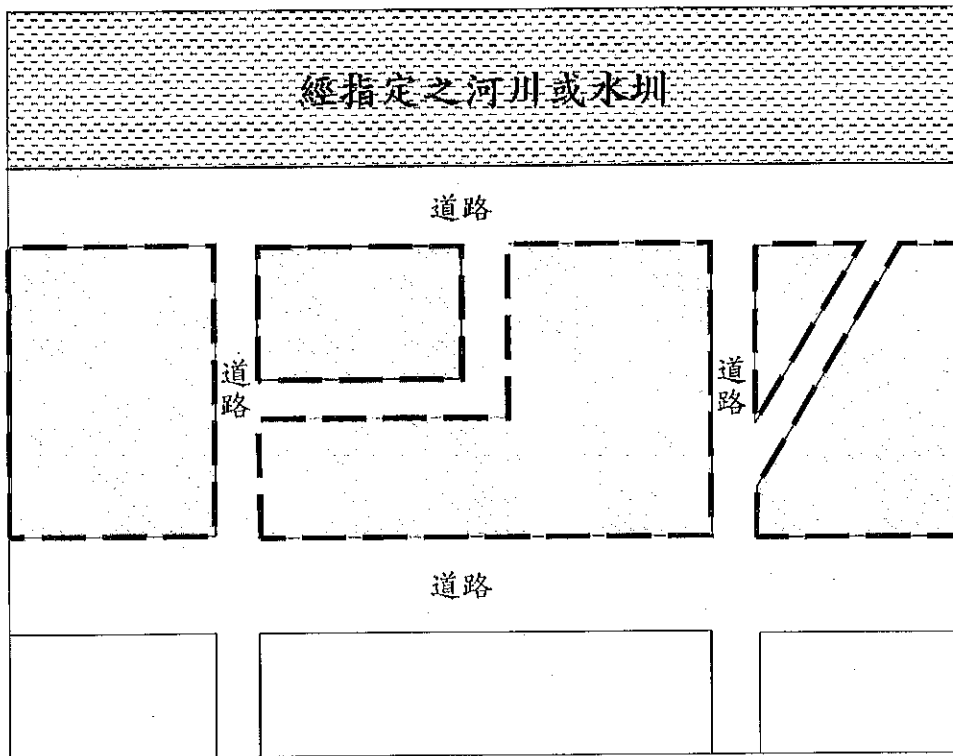
(二) 本原則若執行上有疑義時，得經本市都設會作成共通性決議後據以執行。

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 |

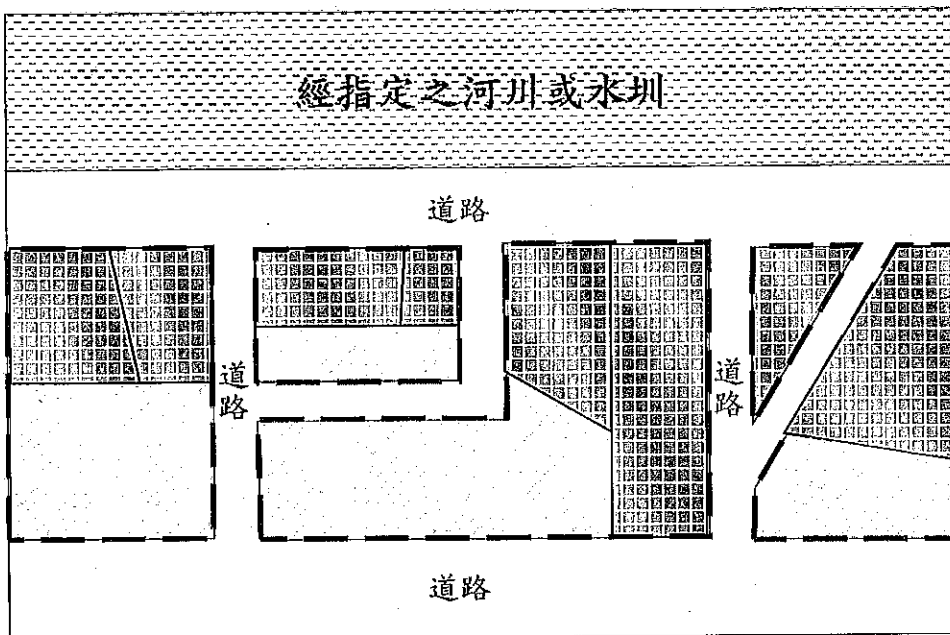
米高徑：距地面 1 公尺高之樹幹直徑。

附圖一 面臨水岸建築第一街廓示意圖





--- 第一街廓範圍

附圖二 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