

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：潘玉婕
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機7203
傳真：(02)29601983
電子信箱：AK1073@ms.ntpc.gov.tw



23574

新北市中和區中和路358號5樓之1

受文者：新北市都市更新學會

發文日期：中華民國105年1月29日
發文字號：新北城設字第1050142949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「精進新北市都市設計審議審查流程」方案1份，請查照。

說明：本方案請各貴公會轉知會員，並自即日起實施。

正本：新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市都市更新學會
副本：新北市政府工務局(含附件)

局長邱敬斌

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新北市都市設計審議流程精進方案

一、審查內容標準化：

(一)、審查項目格式化：

1. 修改目前書件審查表為「新北市都市設計審議申請表」(附件 1)，統一書件檢核標準。
2. 提供建築師及開發業者先行自行檢核，縮短缺補件時間。

(二)、審查意見標準化：

1. 制定標準化表格及審查意見(附件 2)，不因承辦人員不同或更換承辦人員致審查意見不同，並有效加速審查會議紀錄製作。
2. 專案小組會議前 15~30 分鐘，由作業單位先與委員報告當日案件。

(三)、審查意見明確：

1. 由作業單位向都審委員說明，以土管、都審原則為設計審查主要範圍，超出法令規定外意見納入建議事項，供建築師及開發業者參考。
2. 審查意見以一次告知為原則。

(四)、審議報告書減量：

1. 制訂都市設計審議報告書範本:僅針對必要項目製定範例圖說，並於圖面清楚標示須檢附之圖面、說明等。
2. 核備報告書僅針對前次會議紀錄檢附修正對照圖說，歷次修正對照圖說應放置於光碟片內。
3. 審議版本與核定版本:審議版本無需檢附與審查無直接相關之文件(如:委託書、切結書等)及附錄文件。

4. 後續將配合報告書精簡，將簡化並修正新北市都市設計審議原則條文。

二、審議流程再加速：

(一)、書件完備立即排審：

1. 符合「新北市都市設計審議申請表」報告書檢附書件項目，立即排會審查。
2. 105年1月1日起取消建築師協審後方得排審制度。

(二)、增加專案小組場次：

1. 目前每周至少排定3場以上專案小組會議。
2. 倘有排審案件較多情形，立即加開專案小組會議。

(三)、會前提供審查意見：

1. 會前作業務單位先討論確認小組會議初審意見。
2. 小組會議初審意見將於會前以Email或上傳至都市設計審議平台，提供申請單位及設計單位參考，並於會議時提出修正說明，以提升效率。

(四)、行政流程控管：承辦人員陳核申請單位檢送報告書公文，需檢附都市設計審議平台之案件流程表，倘審查時間過長或超過2次以上需向主管提出說明。

(五)、共同決議彙編：避免修正都市設計審議原則時間過長，造成審查意見不一致，倘經大會決議作為通案性處理方式之原則，案件法令適用日於大會決議項目通過後之案件即刻適用。

三、都審排會與其他審查併行：

(一)、工務局及交通局會上提供意見作為建議，相關法令回歸相

關主管機關審核。

(二)、申請案件涉及建管法令授權都設會放寬案件：

1. 審議報告書中應以專章檢討，並請新北市政府工務局代表人員出席共同審查或會前提供明確書面意見。
2. 專章內容已於104年12月3日與新北市政府工務局建照科及新北市建築師公會研商確認專章圖說、比例尺等規定，由新北市建築師公會彙整專章範本後供申請單位參考。

【新申請案件】新北市都市設計審議申請表 初審 複審，第 次審查

申請基本資料						
一、案名：						
二、初次送件日期： 年 月 日，本次送件日期： 年 月 日						
三、申請單位(業主)：						
四、申請單位地址：						
五、設計單位(事務所)： 聯絡人、電話：						
六、設計單位地址：						
七、申請項目： <input type="checkbox"/> 容積移轉 <input type="checkbox"/> 開放空間獎勵 <input type="checkbox"/> 時程獎勵 <input type="checkbox"/> 大規模獎勵 <input type="checkbox"/> 更新獎勵 <input type="checkbox"/> 其他						
項目	設計單位檢核			查核人員覆核		說明
	符合	不符合	不適用	符合	不符合	
申請表格						
1	封面採用新版本					
2	編排目錄					
3	申請書					
4	委託書					
5	建築師簽證表					
6	提案單					
7	業主切結書					
8	資訊公開同意書					
9	建照掛件文件					
	以上文件應簽章完成					
法令檢討						
10	都市計畫法新北市施行細則檢討					
11	土地使用管制要點檢討					
12	都市設計審議原則檢討					
13	獎勵專章(含開放空間、容積移轉友善方案、土管獎勵等)					
14	建管放寬事項專章檢討					
15	其它相關法規檢討					
	以上文件應簽章完成					
基地分析(基地位置及現況說明)						
16	都市計畫圖(標明基地位置)					
17	地籍圖套繪(標明基地位置)					
18	建築線指示圖					
19	鄰地關係圖(基地中心 500 公尺範圍內)					
20	基地周邊環境現況照片及說明					
21	全區街廓配置圖說明					
22	基地交通系統及道路					
設計說明						
23	面積計算表					
24	說明開發內容、設計目標及構想					
25	建築物造型及量體計畫					
26	建築物外牆材質及色彩計畫					
27	建築物透視模擬(與實景模擬)					

28	建築物照明計畫					
29	車行及人行動線計畫(外部)					
30	汽機車停車與動線計畫(內部)					
31	防災動線計畫					
32	無障礙空間引導設施系統圖					
33	基地排水及高程系統圖					
34	空調配置平、立、剖面圖					
35	垃圾、廚餘處理及運送系統					
36	圍牆、綠籬及欄杆設計大樣					
37	廣告招牌形式					
38	消防局核備文件					
景觀計畫						
39	景觀配置平面圖及綠化植栽表					
40	景觀剖面圖					
41	綠化檢討及綠覆率檢討					
42	屋頂面積 1/2 綠化檢討					
43	景觀照明計畫及燈具配置圖					
44	鋪面材質配置計畫					
45	透水 80%檢討					
建築設計圖說						
46	各層平面圖					
47	各向立面圖					
48	橫向總剖面圖					
49	縱向總剖面圖					
附錄						
50	土地登記謄本及地籍圖謄本					
	土地所有權人同意書					
	住戶管理公約					
	公共服務空間管理維護規定					
	開放空間管理維護執行計畫					
	第一階段容移核准函					
	第二階段容移核准函					
	交通影響評估核准函					
設計單位(建築師)簽章				協審人員核章		
複 核	複核人員核章：					
	不符合初步審查內容，請修正缺失項目後後提請複審：					
	<input type="checkbox"/> 報告書缺失 25 項以上(____項)將辦理退件程序，請於收到正式退件公文後 7 日內檢送修正報告書。 <input type="checkbox"/> 報告書缺失 25 項以下(____項)將辦理補正程序，請於 7 日內檢送修正報告書。					
符合初步審查內容：						
<input type="checkbox"/> 報告書缺失 10 項以下(____項)將辦理排審程序，請於 7 日內檢送修正報告書排定都市設計審議會議：						
<input type="checkbox"/> 專案小組審議：報告書 10 本及光碟資料 6 份。 <input type="checkbox"/> 都設大會審議：報告書 30 本及光碟資料 20 份。						

都市設計審議原則檢核表

一、案 名：

二、申請單位：

三、設計單位：

四、法令適用日期依據：建築執照掛號日：○年○月○日，都市設計審議初次掛號日：○年○月○日，其他：

五、都市設計審議辦理經過：

(一)○年○月○日專案小組審議。

(二)○年○月○日新北市第○次大會審議。

六、土地使用分區檢核表：

項目	內 容	設計單位查核		承辦科覆核		
		檢討說明及頁碼	符合	未符合	符合	未符合
	使用分區：					
	建築物使用：					
	法訂容積率：					
	法定建蔽率：					
	最小前院深度(公尺)：					
	最小後院深度(公尺)：					
	最小側院寬度(公尺)：					
	最小基地檢討：平均寬度 _____，平均深度 _____。					
	騎樓或無遮簷人行道退縮規定：					

七、都市設計審議原則檢核表：

項目	檢討內容	設計單位查核				承辦科覆核	
		檢討說明及對頁碼		符 合	不 符 合	符 合	不 符 合
一、公共開放空間系統配置事項							
	<p>(一)開放空間獎勵申請：</p> <p>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為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽(灌木)帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。</p> <p>申請開放空間獎勵之案件，依建築技術規則設計施工編第十五章、土地使用管制要點相關法令、本府建管規定及下列原則檢討：</p>						<p>1. 開放空間獎勵範圍，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔性之花台、水池、植栽(灌木)帶、通排氣墩、○○○等，請設計單位取消阻隔物設計，並補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說、○○○。</p> <p>2. 開放空間獎勵值計算，請確實依建築技術規則及新北市都</p>

					市設計審議原則等相關法令檢討。
	1. 沿街步道式開放空間： (1) 沿街式開放空間申請獎勵寬度應達 4 公尺以上，寬度 6 公尺以下部分有效值為 1.5，寬度超過 6 公尺部分有效值為 1.0，並需沿建築線等寬留設。				開放空間獎勵值計算，請確實依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等相關法令檢討。
	(2) 沿街步道式開放空間應具有專用步道之功能，並不得設置圍牆、花台等阻礙性設施。				開放空間獎勵範圍，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔性之花台、水池、植栽（灌木）帶、通排氣墩、○○○等，請設計單位取消阻隔物設計，並補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說、○○○。
	2. 廣場式開放空間： (1) 任一邊淨寬應在 6 公尺以上，且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，但各都市計畫書另有規定者，從其規定。				開放空間獎勵值計算，請確實依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等相關法令檢討。
	(2) 有效獎勵深度應在 10 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，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。				依「新北市都市設計審議原則」第 1 點第 1 款規定，申請廣場式開放空間獎勵超過 10 公尺範圍，其空間不具連通性且開放性不足，請取消該部分獎勵。 【放寬廣場式開放空間 10 公尺限制】考量本案基地○○○○（具有連通性或提供商業活動使用），委員會原則同意廣場式開放空間深度超過 10 公尺部分予以計入獎勵值。
	3. 前二目開放空間如有地下開挖範圍，獎勵值以 0.8 倍計算。				開放空間獎勵值計算，請確實依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等相關法令檢討。
	4. 開放空間設有頂蓋時，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，經本市都市設計審議委員會同意者，得酌予獎勵。				開放空間獎勵值計算，請確實依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等相關法令檢討。
	5. 車道及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實際寬度，住宅主要出入口扣除 1.5 公尺寬度）。				開放空間獎勵值計算，請確實依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等相關法令檢討。
	6. 建築物一樓為住宅用途使用（住戶單元、公共服務空間…等），須於範圍內全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積。				依「新北市都市設計審議原則」第 1 點第 1 款規定，建築物一樓為住宅用途使用（住戶單元、公共服務空間等），須於範圍內全長留設 2 公尺寬不得計入開放空間有效面積，請設計單位修正。
	7. 基地內通路、高層建築緩衝空間面積不得計入開放空間有效獎勵面積。				開放空間獎勵值計算，請確實依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等相關法令檢討。
	8. 開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。				開放空間獎勵範圍，請補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說、○○○。
	(二) 都市防災 1. 鄰棟間隔： (1) 除都市計畫、建築技術規則及相關法令另有規定者外，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。				依「新北市都市設計審議原則」第 1 點第 2 款規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。本案基地面寬○○公尺，請依規定留設。 【放寬鄰棟間隔】考量本案基地○○○○（汽車坡道合理配置、基地完整性不足等），委員會原則同意放寬依目前規劃留
	(2) 基地面寬 14 公尺以下鄰棟間隔；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；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；基地面寬未滿7公尺，單側至少留設淨寬1公尺。				設○○公尺鄰棟間隔。
2. 法定退縮：依據該計畫區土地使用分區管制要點規定退縮部份，應考量整體街廓之延續性，配置植栽槽及人行鋪面設計。				1. 依據「○○都市計畫書土地使用分區管制要點」第○點規定退縮空間，應考量整體街廓之延續性，配置植栽槽及人行鋪面設計。 2. 依據「○○都市計畫書土地使用分區管制要點」第○點規定退縮空間，應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差，並請套繪鄰地鄰地開放空間、鋪面及植栽。
3. 防災通道：依據該計畫區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考量鋪面、植栽設計，其兩側並配合留設開放空間；且其淨寬、淨高應符合防災需求。				1. 依據「○○都市計畫書土地使用分區管制要點」第○點規定退縮空間，應考量整體街廓之延續性，配置植栽槽及人行鋪面設計。 2. 依據「○○都市計畫書土地使用分區管制要點」第○點規定退縮空間，應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差，並請套繪鄰地鄰地開放空間、鋪面及植栽。
4. 前3目退縮範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物。				依「新北市都市設計審議原則」第1點第2款規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請設計單位修正。
(三)公共服務空間部分： 1. 應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。				公共服務空間請確實依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等相關法令檢討，並清楚標示於報告書專章檢討。
2. 應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，並應詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。				依「新北市都市設計審議原則」第1點第3款規定，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，並應詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。
3. 公共服務空間申請部分應於審議報告書中專章檢討並以色塊標示清楚並檢附面積計算式。				公共服務空間請確實依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等相關法令檢討，並清楚標示於報告書專章檢討。
4. 公共服務空間請依規定設置於地面層（不得設於1樓夾層），且不得兼作入口門廳使用。				依「新北市都市設計審議原則」第1點第3款規定，公共服務空間請依規定設置於地面層（不得設於1樓夾層），且不得兼作入口門廳使用。
5. 公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。				公共服務空間請確實依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等相關法令檢討，並納入公寓大廈管理規約中規範。
二、人行空間或步道系統動線配置事項				
(一)人行空間配置原則： 1. 除該地區都市計畫另有規定外，基地臨接10公尺以上計畫道路者，若未留設騎樓時，其臨該計畫道路側應至少退縮寬3.52公尺以上無遮簷人行道綠帶。基地臨接未達10公尺計畫道路者，應至少留設1.5公尺以上之人行步道。				無遮簷人行道、騎樓及人行步道留設，請確實依都市計畫、新北市都市設計審議原則及建管規定設計。

2. 開發基地面臨兩條道路，應依都市計畫相關規定退縮，並應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差。					-
3. 建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則。					請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定，建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則。
4. 為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。					請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。
5. 認養公有人行道之案件應說明公有人行道與私人基地間之界面關係，如鋪面、植栽槽及設施位置需公私分明，整體開發區外之公有人行道應參考經本府養工處之標準鋪面規格等。					-
(二)整體開發區人行空間配置原則： 1. 基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，應於請領建造執照前承諾一併開闢，若為已開闢之人行步道，應與基地退縮鋪面整體規劃或於完工前基地周邊範圍公有人行步道全部復原，且與開發案同時施作。					-
2. 各該街廓最先提出申請之案件，應提出全區街廓法定退縮部分(如自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系)之整體設計原則。					依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 2 款規定，各街廓最先提出申請之案件，應提出全區街廓法定退縮部分(如自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系)之整體設計原則。
3. 人行空間留設應以整街廓統整考量，視需要應留設自行車道及自行車停車空間。					-
(三)人行空間設施物： 1. 人行空間內綠帶與設施帶可合併施作，並考量整合設置自行車停車位或街道家具、指示標誌、指標系統(如開放空間標示牌、車輛出入口警示燈、地圖、公車站牌等)整體規劃設置。					-
2. 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。					-
3. 人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。					-
4. 人行空間內(含植栽帶)原則不得申請設置私人廣告物及招牌。					依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 3 款規定，人行空間內(含植栽帶)原則不得申請設置私人廣告物及招牌。
三、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. 新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。					依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 1 款第 1 目規定，新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。
2. 單戶專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下(不含免計容積之陽台)					【放寬一戶一車】考量本案共○○戶，其中○○戶樓地板面

<p>之小坪數單元，該部分樓地板以 0.8 倍計算車位需求量；倘單戶專有部分樓地板面積在 50 平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元，以 0.7 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。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。</p>			<p>積小於 66 平方公尺以下、○○戶樓地板面積小於 50 平方公尺以下小坪數單元，委員會原則同意設置○○車位，免依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 1 款第 1 目規定設置一戶一汽車機車位。</p>
<p>3. 申請案件容積未超過基準容積者，因基地條件限制，致無法達到前二項規定，經本市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。</p>			<p>【放寬一戶一車】考量基地條件限制(基地狹小或基地完整性不足導致無法設置坡道等)，委員會勉予同意免依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 1 款第 1 目規定設置一戶一汽車機車位。</p>
<p>(二)停車動線設計原則： 1. 除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。</p>			<p>依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款第 1 目規定，建築基地以設置一處車道出入口為原則。 【放寬基地一處車道出入口】考量基地條件限制(基地狹長或地形條件限制等)，委員會勉予同意放寬「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款第 1 目規定，配合基地情形設置○處車道出入口。</p>
<p>2. 汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置。</p>			<p>本案申請機車數量為○部，出入口請縮減至○公尺以下設置。</p>
<p>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 6 公尺平地，但停車總數量 50 部以下者，得以設置 4 公尺為原則。</p>			<p>本案汽車數量為○部，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○公尺平地。</p>
<p>4. 機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下一層集中設置為原則。</p>			<p>考量停車動線安全與合理性，地下一層機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，請設計單位修正。</p>
<p>5. 地面層原則不得設置迎賓車道，除公共建築、國際觀光旅館等經本市都市設計審議委員會認為確有供公眾使用必要性者，不在此限。</p>			<p>依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款第 5 目規定，請取消迎賓車道設計。</p>
<p>6. 觀光旅館、大型商場、大型廠辦園區、大型集合住宅社區、公共建築、捷運設施等，有關下列設施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。 (3)計乘車招呼站、排班停等區。 (4)大客車、遊覽車停等區。</p>			<p>-</p>
<p>(三)自行車道及自行車停車數量規劃： 1. 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，應配合主管機關規劃之自行車道系統，並結合景觀植栽整體規劃。</p>			<p>-</p>
<p>2. 供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線，如設置於地下一層，應以垂直升降機或坡道連接道(通)路，其坡度不得超過一比十，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。</p>			<p>供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線。</p>

3. 自行車數量以法定機車數量四分之一單層停放設置。其車位大小宜以0.6公尺乘1.85公尺設計。				自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下一層，另請說明本案自行車停放之進出動線。
(四)裝卸車位: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，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。				裝卸車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
(五)交通影響評估:依新北市政府規定或基地特殊經都市設計審議委員會要求，應提交交通影響評估報告送交通主管機關審查。				-
四、建築基地細分規模限制事項				
(一)考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度： 1. 申請(移入)基地大小及其完整性。 2. 周邊道路寬度及車道進出動線。 3. 周邊鄰地建築物現況與公共設施(如公園綠地、機關、學校等)之分布情形。 4. 提出對週遭環境友善方案，以增加地面層開放空間、基地綠化及保水設計、「綠建築指標」、TOD 規劃設計等為主。 5. 優先以附近公共設施用地為移出基地。 6. 申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形。				1. 本案申請容積移轉(○○%，○○○○平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請提出具體環境友善方案(如增加未申請其他獎勵之開放空間或其他項目)，以利委員會討論。 2. 本案申請容積移轉(○○%，○○○○平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請增加環境友善方案(或調整環境友善方案項目)，以利委員會討論。
(二)機房設置： 1. 住宅使用建築原則不得設置機房。確有設置必要者，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。				住宅使用建築原則不得設置機房，請取消機房設置或每棟集中留設一處於設備層，空間大小依實際需求合理規劃，並由公共服務核進出。
2. 機房規劃需考量通風及維修，每層應集中留設一處並由公共服務核進出。 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。				
(三)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。				依「都市計畫法新北市施行細則」第17條商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，及「新北市都市設計審議原則」第4點第3款第1目規定，商業使用之樓層應自地面層起連續設置(或住商分棟設置，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)，請設計單位修正。
2. 供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用，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。				依「新北市都市設計審議原則」第4點第3款第2目規定，供作商業使用之樓層不得做管委會空間使用，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分，請設計單位修正。
3. 商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則，其機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。				供一般事務所、○○使用空間請取消隔間，其機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。
4. 商業區作為住宅使用，其供住宅使用之容積樓地板面積大於總容積樓地板面積二分之一以上者，應比照建築技術規則住宅區標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。				本案商業區作為住宅使用之容積樓地板面積大於總容積樓地板面積二分之一以上，請比照建築技術規則住宅區標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。

5. 部份基地位於住宅區： (1)基地僅規劃單幢建築物，從地面層起作為商業使用為原則，並仍應符合住宅區土地使用管制相關規範。					-
(2)基地規劃多幢建物設計，座落於商業區土地上之該棟建物應符合商業區之相關規定。					-
(四)工業區：甲、乙種工業區申請設置一般商業設施應依據「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」辦理。					甲乙種工業區申請設置○○○○，應依據「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」辦理。
(五)公益性設施： 1. 捐贈公益性設施應設置獨立出入口，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。					本案申請公益設施獎勵，請設置獨立出入口，並補附本府目的事業主管機關核准及接管機關同意文件。
2. 捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，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或該都市計畫規定檢討，取其大值，未達整數部分應設置一輛。					本案申請公益設施獎勵，請一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，且該停車空間不另計獎勵。
3. 公益性設施樓層高度應不低於 3.6 公尺為原則，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。					公益性設施樓層高度請修正不低於 3.6 公尺設計。 【放寬公益性設施高度】考量公益性設施使用性質為○○○ ○(或建築物整體結構系統)，委員會勉予同意放寬「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 5 款第 3 目規定，公益性設施樓層高度以不低於○.○公尺設計。
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： 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等因素，於都市設計審議報告書內詳載說明。					-
2. 對影響都市景觀之立面，皆應以正立面處理。					-
3. 立面設計應考量使用分區及使用用途合理規劃。					本案為於商業區(或工業區)，請考量使用分區及使用用途合理設計立面。
4. 空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。					空調主機、設備管線及工作陽台配置，請修正平面於對公共景觀衝擊較小之立面並應加以遮蔽美化。
5. 廣告招牌依實際使用需求，提出廣告招牌、指示牌或大型廣告物等之設置計畫，並檢附相關細部設計詳圖。					-
(二)建築物高度設計原則： 1. 建築物各樓層高度應符合都市計畫土地使用分區管制要點、建築技術規則、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之規定。					1. 請依建築技術規則設計施工編第 164 條之 1(住宅樓層高度)、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等規定，確實檢討建築物樓層高度。 2. 考量地面層空間高度一致性(或其他原因)，並依本府工務局意見表示類似案件於建照預審小組確有放寬案例，且符合法令規定建議放寬，委員會原則同意放寬。
2. 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。					-

(三)建築物屋頂形式設計原則： 1. 依各地區鄰近特色與風格規劃。					-
2. 屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則並應檢討耐候、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，並由都市設計審議委員會審議後依決議內容進行調整。					考量增進市容觀瞻且無礙公共安全，並依本府工務局意見表示類似案件於建照預審小組確有放寬案例，並符合法令規定建議放寬，委員會原則同意本案屋脊裝飾物設計，依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 7 款第 3 目規定不計入建築物高度惟應確依核准圖說實施管理。
3. 屋頂設置水塔及外部設施設備等機電設備應與屋頂突出物整體設計遮蔽美化。					-
(四)建築物照明計畫： 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，並應說明地面層公共開放空間及人行空間之安全照明設計。					-
2. 照明設計以能節省電力、減少眩光為原則，燈泡宜採用 LED 或省電燈泡，並建議以再生能源設計。					-
3. 考量都市整體環境景觀，位於本市都市主要幹道、水岸及地標區位者，應特別考量該建物外觀照明設計。					-
(五)水岸建築設計原則： 1. 建築基地面臨河道、水圳及港區之第一街廓申請案件，應依本款規定檢討。					本案位於面臨○○之第一街廓，請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 3 款第 2 目規定，
2. 臨水岸之建築物應考量整體環境，並納入周邊綠地配置及道路方向等進行規劃，開放空間應配置於臨水岸側以創造親水環境。					-
3. 考量都市整體景觀及降低都市熱島，除依規定檢討屋頂及露臺綠化外，其設置位置應臨近水岸側並應加強臨水岸側建築立面之立體綠化設計並設置景觀陽臺，其應符合下列規定： (1)景觀陽臺外牆構造應以玻璃或欄杆為之或兩者結合施作之。					臨水岸側景觀陽臺外牆構造應以玻璃或欄杆為之或兩者結合施作之。
(2)景觀陽臺應以植栽及覆土方式設置綠化設施，且面積應達三分之一以上；其植栽栽種面積基準及覆土深度等設計並應符合建築基地綠化設計技術規範規定。					臨水岸側景觀陽臺應以植栽及覆土方式設置綠化設施，且面積應達三分之一以上。
4. 風環境管制： (1)為維護水岸周邊視覺景觀通透性及微氣候通風機能，建築物之量體坐落面向應以垂直河岸並考量季風風向為原則，且應維持適當鄰棟及鄰幢間距，並考量現地高程配置前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀。					-
(2)依據該地區常年季風數據，依主導風向預留通風廊道，並配合樹木和植物需高矮搭配設計，除增加對流，也減緩過強的陣風與避免遮擋冬季日照。					-
(3)為維護水岸整體景觀，基地平均寬度大於 15 公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70%。					臨水岸基地平均寬度大於 15 公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70%。
5. 地面層商業空間應配置於臨近水岸側，以強化與水岸開放性之連接，為					-

	塑造水岸與商業空間街道之活動延續性，應增加地面層穿透性設計，並配合開放空間及街道傢俱留設，以利與水岸之串聯。					
	6. 建築物色彩應考量融合山水景致及相鄰建築物之色調，並應採用散熱性能較佳且耐候防颱之材料。					
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： 1. 請以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法。					-
	2. 垃圾、資源回收空間應於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則。建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。					垃圾、資源回收空間請修正於地下一層靠近垂直動線核設置，並不跨越車道。 考量本案基地規模較大，垃圾、資源回收空間應合理於各垂直服務核分散設置。
	3. 垃圾、資源回收空間應具有除臭、沖刷及通風等功能，供維護環境整潔。					-
	4. 垃圾、資源回收空間應於臨近處設垃圾車停車位為原則，該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。					垃圾車停車位請修正不得計入法定停車數量及自設停車數量，且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
	(二)基地保水及透水： 1. 基地透水面積應大於法定空地 80%檢討，地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上。					依「都市計畫法新北市施行細則」第 56 條及「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 2 款規定，法定空地 80%透水面積部分，地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上，請設計單位修正並補附剖面圖說明。
	2. 建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並儘量將地面水匯集入筏基中，過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並請儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，並請明標示排水方向及保水設施位置及剖面。					-
	3. 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)屋頂綠化：屋頂或露台之平台應以綠屋頂(薄層綠化)設計或設置綠能設施，以有效達到該平台隔熱降溫之目的，並可截留雨水減緩雨水逕流量。新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上並建議將可食地景納入屋頂綠化規劃。					請修正屋頂、露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上，並建議將可食地景納入屋頂綠化規劃。
	(四)工業廠房及斜屋頂等屋頂綠化： 1. 3 樓以下且屋頂投影面積 300 平方公尺以下之工業廠房，或供臨時使用 5 年以下之建築物(須切結說明)，得免設置屋頂綠化及綠能設備，以增加地面層綠覆率做為替代方案。					【放寬工業廠房屋頂綠化】本案為○樓且○○平方公尺工業廠房(或供臨時使用 5 年以下之建築物)，委員會原則同意免設置屋頂綠化及綠能設備，以增加地面層綠覆率(增加○○%)做為替代方案。
	2. 斜屋頂建築： (1)以扣除斜屋頂無法綠化及必要維修通路部分之屋頂範圍全部綠化；倘斜屋頂投影面積超過總屋頂投影面積四分之三，以上述喬木加倍設置替代。					【放寬斜屋頂屋頂綠化】本案為斜屋頂建築，以扣除斜屋頂無法綠化及必要維修通路部分之屋頂範圍全部綠化；倘斜屋頂投影面積超過總屋頂投影面積四分之三，以上述喬木加倍

	(2)以設置綠能設備替代。					設置替代。
	(五)地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。					-
七、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，宜選擇適當之本土原生樹種，需考量植栽種植之間距與位置，並以複層植栽規劃。					依「新北市都市設計審議原則」第7點第1款規定，植栽設計宜選擇適當之本土原生樹種，並以複層植栽規劃，請設計單位修正。
	2. 喬、灌木應清楚說明平面及剖面標明樹穴、花台細部尺寸、覆土層與地下室結構。					-
	3. 喬木配置之規格請參考附件一。					-
	4. 植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；且其面積未滿36平方公尺應種植喬木1棵，面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於1.5公尺。					依「新北市都市設計審議原則」第7點第1款規定，植栽設計部分之覆土深度請依規定確實檢討。
	5. 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。					依「新北市都市設計審議原則」第7點第1款規定，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。
	6. 加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。					本案人行空間寬度達6公尺以上，請以雙排大型本土常綠喬木設計。
	7. 林蔭步道及園道之樹木應選擇樹幹挺直高大、枝葉濃密、深根性、耐風、抗污染之高層開展形樹冠喬木等。					-
	8. 依喬木樹冠大小適宜錯落配置，種植方式應避開住戶門面及共同進出口，以不阻擋住家、商家出入為原則。					-
	9. 沿街步道式開放空間或開放式綠帶(廊)須延續鄰地之綠帶設計，不應中斷；且植栽選用相互搭配，其樹種建議應有60%以上相同。					沿街步道式開放空間或開放式綠帶(廊)須延續鄰地之綠帶設計，其樹種建議應有60%以上相同。
	(二)植栽移植計畫： 1. 考量當地生態氣候等環境因素，基地內植栽須移植保留者，應製作移植計畫書，記載基地內樹種及移植方式及位置。 2. 基地內有公告列管之珍貴樹木及植栽群樹徑30公分以上之喬木，應依「新北市樹木保護自治條例」之規定辦理。					-
	3. 基地內依前述規定須保留之樹木者，應提送樹木保護計畫暨移植與復育計畫，供其主管機關審議，經審查同意後始得施工。					-
	(三)「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」指綠覆面積與法定空地之百分比，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50%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。但植草磚內之草皮應生長良好。					-

5. 景觀生態池之綠覆面積以其面積三分之一計算。						
(四)圍牆、綠籬設置： 1. 供公眾使用建築原則上不得設置圍牆。 2. 住宅或在管理上有明訂範圍需求之建築，應盡量以綠籬規劃。 3. 確有特殊安全考量，並應經都市設計審議委員會審議同意後，始得設置圍牆。其應為透空式設計，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。						本案圍牆應為透空式設計，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。
八、管理維護計畫						
(一)公寓大廈管理規約： 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項： 1. 基地內之鄰棟間隔、法定退縮、防災通道。 2. 開放空間（包含管理維護、夜間照明）。 3. 建築物夜間照明。 4. 圍牆、綠籬。 5. 景觀植栽。 6. 垃圾及資源回收空間。 7. 垃圾車暫停車位及裝卸車位。						-
(二)開放空間管理維護執行計畫應依下列規定辦理： 1. 應說明建築物安全管制之方式並標示警衛室位置、開放空間內外分區界線以及各樓層垂直動線管制方法等。						-
2. 開放空間之範圍應明確標示，並於顯眼處設立開放空間告示牌。						-
3. 應說明開放空間之管理維護經費之財務計畫，並納入公寓大廈管理規約中。						-
(三)歷史古蹟保存維護計畫：基地內涉及歷史古蹟建築者，應提出歷史古蹟保存維護計畫。						-
(四)老樹保存維護管理計畫：基地涉及老樹保存者，應提出老樹保存維護管理計畫。						-
(五)公益空間維護管理計畫：申請公益空間者獎勵或捐贈公益空間者，應提出公益空間維護管理計畫。						-
(六)消防救災計畫： 1. 應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討。 2. 應提出防災避難逃生及疏散動線，高層建築應考量避難平台規劃。						-
九、其他						
(一)公有建築物及公共工程，應符合下列原則： 1. 為加速審議時程，凡大型建築或重要公共工程申請案，建議於競圖、招商或建築計畫階段前，先送委員會諮詢或審查。 2. 公共建築辦理公開競圖或招商前，宜將本原則相關規定納入競圖須知或招商文件。評選、招商結果確定後，請獲選單位應儘早辦理都市設計審議。						-

日後不得以申請單位內部需求(如方便營管、預算期程、統包合約、時程等)限制而降低審查標準。

3. 加強公共性、公益性、服務性等相關設計。

(二)為使本市成為國際綠色觀光城市，申設旅館需申請綠建築標章並取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上。並經觀光主管機關同意及納入旅館目的事業申請要求。

(三)申請都市設計審議案件，除該計畫區土地使用分區管制要點或其他相關法令規定可申請獎勵項目外，不得申請其他之獎勵項目。

(四)本原則若執行上有疑義時，得經本市都市設計審議委員會依審議原意討論解釋後據以執行。

(五)本市都市設計審議報告書及相關表單應以標準格式製作，可至新北市政府城鄉發展局網站下載。

(六)本原則未規定者，適用其他有關法令規定。

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。