

正本

中華民國不動產開發商業
同業公會全國聯合會轉發

北市
不動產
收文
102.12.15
第74卷9號
保存年限

全聯
不動產
收文
102.年2.月1日
第8279號

新北市政府 函



10688

台北市大安區安和路一段29號8樓

受文者：中華民國建築開發商業同業公會
全國聯合會

發文日期：中華民國102年12月9日

發文字號：北府城設字第1023229926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」第四點、第五點令一份，請 查照。

說明：依據102年11月22日本市都市設計審議委員會第37次大會決議。

正本：新北市建築師公會、臺灣省建築師公會、新北市建築開發商業同業公會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府財政局

副本：新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科(均含附件)

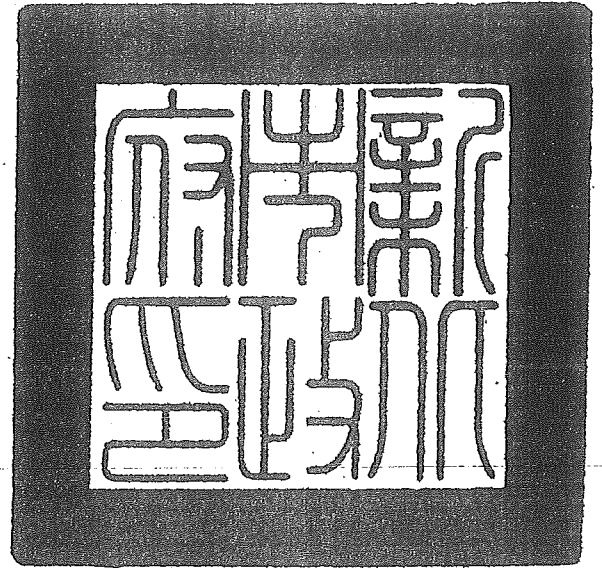
市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

檔 號：
保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國102年12月5日
發文字號：北府城設字第1023180483號



修正「新北市都市設計審議原則」第四點、第五點，並自103年1月1日起生效。

附修正「新北市都市設計審議原則」第四點、第五點規定。

市長 朱立倫

「新北市都市設計審議原則」第四點、第五點修正規定

四、建築基地細分規模限制事項：

為使建築基地用途依都市計畫規定合理使用，特制定本原則事項。

(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，如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。
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(如一戶一汽車機車位、鄰棟間隔等)。

(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。
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. 以申請作為商業使用為主，除土地使用分區管制要點另有規定從其規定外，商業區申請建築使用從地面層起至少三層以上應為商業使用，平面應以商業使用規劃，並不得作為住宅使用。
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，其出入動線及門廳應獨立區分且空間大小合理。
3. 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，其容積大於 50%以上者，應比照住宅標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。
5. 倘部份基地位於住宅區：

(1)基地僅規劃單幢建築物，從地面層起至少二層以上應為商業使用為原則，仍應符合住宅區土地使用管制相關規範。

(2)基地規劃多棟建物設計，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

1. 工業區建築設計應符合實際使用用途，申請建築應依「新北市政府甲、乙種工業區建築及作為非工業廠房用途審查原則」辦理。(附錄一)

2. 工業區申請設置一般商業設施應另依據「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」辦理。

3. 工業區申請作旅館使用不得分戶，並於使用執照上加註。

(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。

2. 除該都市計畫另有規定外，公益性設施樓地板面積免計入容積計算，並應依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵值。

3. 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。

4. 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。

五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

為提昇本市優良都市景觀並符合環境需求減少視覺衝擊，創造優良建築設計、量體、色彩、風格與天際線，特制定本原則事項。

(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。

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。

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。
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. 屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，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。
3. 屋頂設置水塔、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。
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。
4. 建築物夜間照明之日後管理維護計畫，應納入公寓大廈管理規約中規範。