

正本

中華民國建築開發商業  
同業公會全國聯合會

北市建開收文第 101.11.2 號  
101.11.2 號  
保存年限：5773

全聯建開收文第 101.11.2 號  
101.11.2 號  
7176 號



10688

臺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101年10月31日

發文字號：北府城設字第1012781409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「新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則」公告1份，請查照。

說明：依據101年5月18日本市都市設計審議委員會第18次大會決議辦理。

正本：中華民國建築師公會全國聯合會、臺灣省建築師公會、新北市建築師公會、臺北市建築師公會、中華民國建築經理商業同業公會、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  
副本：新北市政府城鄉發展局(含附件)

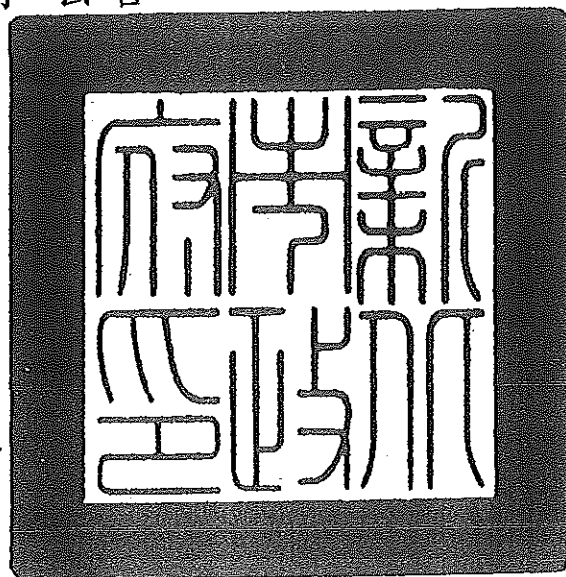
市長 朱立倫

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 公告

發文日期：中華民國101年10月31日  
發文字號：北府城設字第10127814091號  
附件：



主旨：公告「新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則」，自101年11月1日起實施。

依據：101年5月18日本市都市設計審議委員會第18次大會決議。

公告事項：

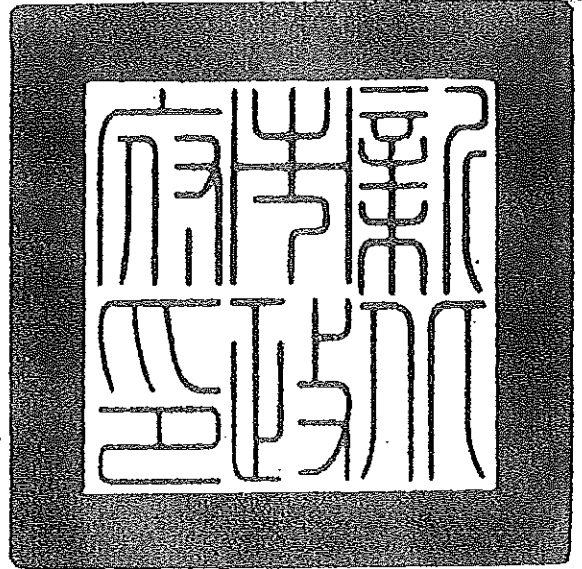
一、依據本府100年7月29日北府城設字第10008104171號公告「一定規模以下授權作業單位辦理都審簡化原則」申請都市設計審議者，得免依「新北市都市設計審議原則」檢討，逕依「新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則」辦理；惟倘基地座落於整體開發區且另訂有審議原則者，除依本原則檢討外，仍應依該原則檢討辦理，以維持整體開發區之都市風貌特色。

二、本原則請上網址<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>都市設計子目錄搜尋下載。

市長 朱立倫

## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國101年10月31日  
發文字號：北府城設字第10127814091號  
附件：



主旨：公告「新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則」，自101年11月1日起實施。

依據：101年5月18日本市都市設計審議委員會第18次大會決議。

公告事項：

一、依據本府100年7月29日北府城設字第10008104171號公告「一定規模以下授權作業單位辦理都審簡化原則」申請都市設計審議者，得免依「新北市都市設計審議原則」檢討，逕依「新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則」辦理；惟倘基地座落於整體開發區且另訂有審議原則者，除依本原則檢討外，仍應依該原則檢討辦理，以維持整體開發區之都市風貌特色。

二、本原則請上網址<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>都市設計子目錄搜尋下載。

市長 朱立倫

# 新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則

101.11.01 公告實施

依據本府 100 年 7 月 29 日北府城設字第 10008104171 號公告「一定規模以下授權作業單位辦理都審簡化原則」申請都市設計審議者，得免依「新北市都市設計審議原則」檢討，逕依本原則辦理；惟倘基地座落於整體開發區且另訂有審議原則者，除依本原則檢討外，仍應依該原則檢討辦理，以維持整體開發區之都市風貌特色。

## 一、公共開放空間系統配置事項

公共開放空間就各個開發案特有之基地與建築條件，和其週遭環境間的關係進行討論，主要著眼點是個案置入大環境之後，為維護公共利益及環境，特制定本原則事項。

### (一) 鄰棟間隔：

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；倘基地面臨道路寬度 7 公尺以下者，得以單側留設淨寬 1 公尺以上建築。但因基地條件不佳仍無法符合以上規定，經都市設計審議委員會同意者，得酌予放寬。

### (二) 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。

### (三) 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。

### (四) 前四項退縮範圍內，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽台等構造物。

## 二、人行空間或步道系統動線配置事項

為使人行道空間或步道系統之舒適安全及整體環境景觀之改善，使本市市容得以與國際接軌，特制定本原則事項。

### (一) 人行步道與轉角空間之留設

1. 本市整體開發地區與公共設施用地（不含道路用地），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。
2. 開發基地臨街道轉角建議依基地現況留設轉角空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差。
3. 開發基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，建議於請領建造執照前承諾協助開闢，若為已開闢之人行步道，建議鋪面整體規劃認養，並與開發案同時施作。
4. 有關審議內容涉及道路工程之相關檢討另依內政部營建署公告之「都市人本交通規劃設計手冊」辦理。

### (二) 人行空間配置原則

1. 超過 2 公尺以上之人行空間（含公有人行道），依地區環境及周遭街廓情況、其超過 2 公尺部分應留設綠帶及設施帶。
2. 面臨 10 公尺以上道路且寬度 3 公尺以上之人行空間，除供必要性之人行穿越進出

3. 自行車數量以機車數量1/4單層停放設置。其車位大小宜以0.5公尺乘2公尺設計。

#### (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。

### 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)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。

#### (二)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。

#### (三)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。
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、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：

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。

#### (三)建築物屋頂形式設計原則：

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。
    - (1) 受保護樹木原地保留時，應提送保護計畫。
    - (2) 無法原地保留時，應提送移植與復育計畫。
    - (3) 部分原地保留而部分移植時，應提送保護計畫暨移植與復育計畫。
  3. 基地內有前述須保留之樹木者，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；若屬申請建築執照者，應經主管機關審查同意後，始得由工務局核發執照，並於建築執照加註列管事項。
- (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 1/2 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 1/3 計算。

◎附表一：

| 米高徑（公分） | 樹冠直徑（公尺） | 綠覆面（平方公尺） |
|---------|----------|-----------|
| 小於 3    | 0.8      | 3         |
| 3-5     | 1        | 5         |
| 5-6     | 1.2      | 10        |
| 6-8     | 1.5      | 15        |
| 8-10    | 1.7      | 18        |
| 大於 10   | 2        | 20        |

米高徑：距地面一公尺高之樹幹直徑。

(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，應提請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。
4. 圍牆及綠籬之日後管理維護計畫，應納入公寓大廈管理規約中規範。

## 八、管理維護計畫

為有效確保建築物及設施後續管理推動，應就建築形式及需求，擬定相關管理計畫，特制訂定本原則事項。

(一)如成立管委會，應擬具公寓大廈管理規約：

公寓大廈管理規約應視設計內容明列下列管理維護事項：

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。