

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：李如晴
電話：(02)29603456 分機7248
傳真：(02)29601983
電子信箱：aj2309@ms.ntpc.gov.tw



106

台北市大安區安和路一段29號8樓

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國113年10月11日

發文字號：新北府城設字第1131947476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「新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點」令1份，請周知會員。

正本：中華民國全國建築師公會、新北市建築師公會、臺北市建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會
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計畫科、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城鄉發展局局長決行

新北市政府 令

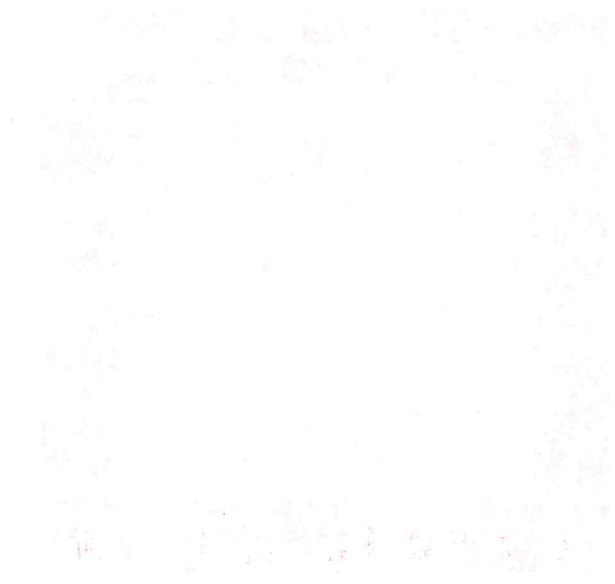
發文日期：中華民國113年10月11日
發文字號：新北府城設字第11319474761號



修正「新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點」，並自即日生效。

附「新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點」

市長 侯友宜



「新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點」

101年11月26日北府城設字第北府城設字第10129604821號公告訂定發布全文10點

102年7月16日北府城設字第1022182689號函修正全文10點

113年10月11日新北府城設字第1131947476號令修正全文9點

- 一、本計畫區辦理都市設計審議案除依「都市計畫法新北市施行細則」、土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)及其都市設計管制事項與相關規定檢討外，應依下列規定辦理。
- 二、考量同一街廓之整體性、開放空間之延續性，建請設計單位提出全區街廓(包含防災通道、退縮帶人行空間、植栽帶等)之整體規劃，以利後續審查。
- 三、防災通道之規劃原則：
 - (一) 防災通道除基地跨越防災通道外，以不開挖地下層為原則；若有開挖地下層，應考量結構安全，留設足夠植栽覆土深度，並加強植栽景觀設計，提升環境品質。
 - (二) 本防災通道考量公共安全、公眾使用，防災通道兩側宜以商業空間正面規劃，並於使照及住戶管理公約裡加註不得設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用。
 - (三) 考量開放空間之舒適度及整體都市景觀規劃，A3、A5、B1、B2、B5、B6街廓於防災通道指定留設位置各退縮五公尺防災通道(十公尺)外，宜再退縮至少二公尺配合規劃喬木、灌木複層植栽帶及街道傢俱，並配合兩側開放空間及防災通道體規劃。
 - (四) 依據土管第十二點第三項申請「大面積開發容積獎勵」所需留設之公共開放空間，須配合整體街廓及防災通道規劃連接廊道及廣場空間，並以專章說明。
- 四、商業區規劃原則：
 - (一) 依本區土管規定取得各項建築容積獎勵，不得作為住宅使用。

- (二) 考量本計畫商業區高產值服務業使用之優良環境塑造，地面一層至三層供商業空間使用空間，應規劃為店鋪、商場百貨等商業使用，且不得規劃一般事務所、一般服務業、辦公室及住宅管委會空間及住宅相關公共服務設施為原則。商業區地面四層以上非供住宅使用空間，考量日後管道維修容易，應將衛生設備、茶水間等設備空間集中設置。
- (三) 考量整體都市景觀及商業活動之延續性，商業區地面一層以高度六公尺，地面二層至三層高度以大於四公尺規劃，一至三層總樓高以十五公尺為原則，且不得設置夾層。倘基地所在街廓位於空橋連接處，建請申請單位及設計單位考量日後空橋連接可能性，以前述樓層高度規劃，並配合本計畫區空橋整體規劃設計或後續辦理變更設計，以利空橋銜接。
- (四) 商業使用空間考量日後管理，倘有住宅行為混合使用，請加強住商分離之設計，設置獨立出入口及梯廳，並分別訂定住戶管理規約，並建議於建照、使照及住戶管理公約加註供住宅使用比例。
- (五) 為配合影(停)用地(國家電影及視聽文化中心 2 期場館建置計畫)建設及周邊環境發展，A6 街廓之建築基地以配合臺灣電影文化中心整體規劃其建築物用途及外部空間(包括人行道、退縮帶、植栽帶...等)為原則，以利促進該區商業活動之發展與串連。

五、開放空間設置原則：

- (一) 請設計單位提出商業區申請開放空間獎勵對促進商業活動、空間環境品質等相關說明，以供委員會做獎勵額度之評估標準。
- (二) 廣場式開放空間獎勵，其空間應符合開放性、可及性、通透性之原則，供非特定民眾可自由聚集場所。

- (三) 建築基地內應於依土管規定留設防災通道、申請開放空間獎勵及大規模獎勵等開放空間明顯位置分別設置開放空間告示牌；涉及空間管理部份，於使照及住戶管理公約加註。

六、法定退縮設置原則：

- (一) 為增加人行空間之順暢及無障礙空間品質，建請設計單位確查全街廓及現有人行道之高度，與設計人行道高程一致，並應特別考量基地設計高程與現有人行道、道路絕對高程關係，並以順平規劃為原則。
- (二) 加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有人行道規劃，以雙排大型喬木、複層植栽為設計原則，並整體考量人行道之照明及街道家具設計。
- (三) 為活絡沿街商業活動、塑造主要廊道之整齊街牆意象，面臨一號、二號道路基地，地面一到三層宜沿退縮帶最小寬度配置建築牆面外，沿退縮帶後規劃五公尺寬頂蓋型沿街式開放空間，並應注意與人行道及鄰地騎樓高程順平處理。
- (四) 為提升本區環境品質，宜請設計單位於鄰地地界線處淨空退縮至少二公尺建築，並綠化植栽。另考量公共安全及防災，面寬大於六十公尺且鄰接防災通道基地，建議留設六公尺以上之連接通道開放空間綠化供公眾通行，建物側立面並配合整體設計。

七、停車空間設置原則：

- (一) 本計畫區自行車道及自行車停車數量規定：為配合副都心區域內規劃之自行車道系統，於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，並配合景觀植栽整體規劃。
- (二) 停車數量折減原則：
因本計畫地區臨近機場線及捷運環狀線站，設計單位應先提出停車供需分析說明，符合下列各項條件或其基地條件特殊

者，經都市設計審議委員會同意後得酌予以折減設置汽車停車位：

1. 基地座落於捷運站出入口三百公尺範圍內。
2. 供住宅用途部份，符合一戶一汽車機車位規劃。
3. 折減後停車數量仍符合建築技術規則規定，且不得低於本計畫區土管第十七點規定停車位數之百分之八十設置。
4. 申請停車數量折減者，其自行車停車位應增加為機車數量二分之一設置。

(三) 為配合淨零碳規劃，商業區法定車位百分之三十應完成充電配線以利後續安裝充電系統，並合理集中設置。

八、本區域為本市推廣綠屋頂之重點示範區域，為推動國家淨零政策，新建建物應依下列規定規劃屋頂綠化及垂直立體綠化。

- (一) 立體綠化應考量基地方位及區位規劃，並以陽臺、花臺為主要垂直綠化設施。
- (二) 立體綠化植栽，應以小喬木、覆層綠化及懸垂植物方式植栽，另為確保植栽生長請以詳圖載明規劃位置、尺寸、覆土深度。

納入建築物結構設計、出具含風力安全之結構安全簽證文件；設置綠化部分，應設置澆灌及排水系統並提出後續管理維護計畫。並納入公寓大廈管理規約內管理維護。

九、本審議要點未規定事項請依新北市都市設計審議原則規定辦理。