

## 五股洲子洋地區都市設計審議要點

一、請確依本計畫區土地使用管制要點及相關法令辦理。

### 二、整體景觀規劃原則：

考量同一街廓之整體性、開放空間之延續性，各該街廓最先提出申請之設計單位應提出全區街廓(如自行車道系統、退縮帶人行空間、植栽帶及街道家具型式等)之整體規劃，若遇基地周圍有現有公有人行道者須於報告書中並註明整體規劃認養，以利後續整體審查。

### 三、開放空間規劃原則：

(一)為活絡商業活動，商業區除依土地使用分區管制要點規定退縮 3 公尺後，宜再至少退縮 1 公尺合計留設共 4 公尺以上帶狀開放空間。

(二)申請基地鄰綠八用地者，應沿基地境界線留設 2 公尺以上退縮綠帶配合景觀整體設計，且不得規劃圍牆、綠籬等阻隔性設施物，側立面並配合以正立面設計；倘有基地狹小留設確有困難者，經本市都市設計審議委員會同意者不在此限。

(三)依據土地使用分區管制要點第十二點申請「規模獎勵」者應集中留設第十九點第四項規定之大型開放空間，不得與申請開放空間獎勵範圍重複。

(四)帶狀開放空間景觀設計：

- 1.住宅區退縮 3 公尺部分，應自建築線留設至少 1.2 公尺連續植栽槽，並留設 1.8 公尺以上人行道供公眾通行。
- 2.商業區退縮 4 公尺部分，應自建築線留設至少 1.5 公尺連續植栽槽，並留設 2.5 公尺以上人行道供公眾通行，並與現有人行道整併設計並認養。
- 3.前項沿道路設置植栽槽部份，除必要出入口及車道外，應以連續設置為原則。

### 四、商業區規劃原則：

(一)為滿足本區對商業活動需求，塑造優良商業環境，申請建築使用從地面層起至少三層應作為商業使用，不得規劃住宅、公共服務設施及管委會空間等其他使用為原則；倘確有需求，管委會空間應於地面四層以上合理規劃，其空間用途應符合相關規定。

(二)商業區非供住宅使用空間，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一處於垂直服務核設置為原則。

(三)商業區建築考量日後管理，倘有住宅行為混合使用時，應考慮住商使用之獨立與完整性，加強住商分離之設計，設置獨立之動線、出入口與大廳，並詳訂於住戶管理規約。

(四)依實際商業使用需求，說明廣告招牌、指示牌或大型廣告物等設置，並檢附相關細部詳圖。並應考量都市整體景觀，不得於人行道及公共空間設置直立式招牌。

## 五、 停車空間設置原則：

- (一) 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，亦須符合一戶設置一汽車一機車之原則，以減少違規停車等公共設施之負擔。
- (二) 考量人本環境塑造，車道出入口鋪面、高程請配合人行道延續規劃，汽機車坡道於地面層起始點應自人行道或沿街步道式開放空間後留設至少6公尺平地作為緩衝空間。
- (三) 依據土地使用分區管制要點第十五點適用「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增設停車空間，其設置原則如下：
  1. 本地區申請增設停車空間鼓勵者應規劃提供「供公眾使用之公益設施方案」，以作為委員會審查停車空間鼓勵之依據。
  2. 每增設一汽車停車空間亦須增設一機車停車空間，獎勵停車位及機車停車位空間應整層設置於建築物地下一層為限，並須以大車位設置全數獎勵停車位。
  3. 申請增設停車空間鼓勵者，其法定停車位、增設停車位及地下停車空間出入口坡道均不得以機械方式設置。
  4. 增設停車空間應與其它空間明確區劃，並提供外來停車者使用之獨立垂直動線設置獨立之樓梯、電梯出入口及廁所，其出入口應有明顯之告示牌且鄰近開放空間及人行道。
  5. 提具增設停車空間之經營管理維護計畫，經本府核定後，將其納入公寓大廈規約內約定為供公眾使用且不得出售。
  6. 車道入口應設置動態數量顯示器，且增設停車位資訊應登入本市停車管理系統供民眾上網查詢。

六、 本區域為本市推廣綠屋頂之重點示範區域，新建建物應規劃屋頂綠化及壁面立體綠化，並納入公寓大廈管理規約內管理維護。

七、 本計畫區係淡水河洪水平原二級管制區，請設計單位應依其管制辦法及管制區內建築物核定基準等相關規定辦理。

八、 倘基地有特殊情形，經新北市都市設計委員會認為確有必要者，得一部或全部不適用本要點規定內容。

九、 本要點未規定事項，請設計單位依據新北市都市設計審議原則規定辦理。