

# 新北市三重區富貴段都市設計審議重點原則

## 一、 建築圖：

都市設計審議的重點是個案與鄰近環境的問題，是公私界面的問題。所以都市設計審議的內容必是超出基地以外的，也因此所有建築圖都應擴大範圍到基地以外適切的範圍（大小因案而異）。

## 二、 立面：

1. 請判斷各向立面對公共景觀的衝擊程度，確定衝擊最大之部份。
2. 儘量勿將空調戶外機、服務陽台或其他易於違建之部份配置於對公共景觀衝擊較大之立面。
3. 服務陽台與空調戶外機面對較公共景觀之方向應加以遮蔽。遮蔽視覺之百頁片請反裝。
4. 應於窗型空調機上下設小平板，和排水孔（及排水管）避免事後再加小雨遮。
5. 分離式冷氣主機之遮蔽百頁應可達50%通風率，側面應可進風。戶外主機盡量不要占用陽台，但如置於陽台上，應詳細標明洗衣機、晒衣空間、工作空間和主機通風之關係。  
請隱藏或遮蔽冷媒管，圖上應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。  
相關各種建築圖應清楚，比例尺應大於1/50。
6. 請明白標示立面裝修材料、材質與色彩。
7. 請明白說明如何防止立面產生違規之現象，尤其針對公共景觀衝擊較大之各面。

## 三、 基地高程：

1. 請標明基地公共開放空間與相鄰基地和道路（車道/人行道）之高程關係。請附詳細測量圖，並標出相關標高。
2. 公共開放空間（含騎樓）必須與鄰地及道路平順相接，不可設踏階，如設緩坡，坡度應大於1/20。
3. 公共開放空間應盡量以緩坡處理高差，盡量減少台階，如必須設踏階，其數量不可少於三階。
4. 公共開放空間內不可因材料轉換產生垂直之高差。
5. 考量本市三重區二重疏洪道附近地區防洪頻率及防水計畫，建議調整基地地形增加高程並加強整體環境之保水能力。

## 四、 基地排水：

1. 建築基減少開挖率，加大覆土面積，以增加地表水入滲之機會。
2. 各建築基地之地面排水應有保水之做法，請盡量將地面水引入綠地，盡量設滲透井或其他保水設計，過多之逕流始可排入外部公共排水溝。
3. 請明白標示排水方向及保水設施之位置及剖面。

## 五、 植栽：

1. 喬、灌木應有足夠之土層，請用建築圖明白表示土層與地下室結構（如有地下室）之關係，請用清楚之平面和大比例尺剖面圖，標明覆土尺寸。
2. 如採反樑，請標明尺寸及排水方式。

## 六、 進排風塔：

請說明地下室通風設計，標示進排風機房位置及尺寸，並以大比例尺平、剖面交待進排口在地面之設計，並檢討其與景觀、人行與公共活動之關係，並確定排風不干擾公共空間。

## 七、 連通車道及停車場：

### 1. 連通車道

- (1) 出入車道不宜過寬，應不超過六公尺。除特例外，每一基地只可設一處車道出入口。
- (2) 請特別處理車道與人行交叉空間之高差，鋪面材料及警示設備並在圖面上明白標示。

### 2. 停車場

- (1) 汽機車坡道地面層起始點至人行道之間應留至少 2 公尺平地以維行人安全。停車數超過 50 輛或設停車獎勵之停車場，該平坦段車道應保留 6 公尺，以因應較多之車流及不熟悉該環境之停車人。
- (2) 停車場之空間使用效率應盡量提高。柱距應以停車模距與上部空間模距相互協調，以求高效率之停車空間以及減少開挖率及營建成本。
- (3) 設單車道之停車場應提供單向環繞動線，不應設死巷式之車道。數量較大之停車場不應局部切成 50 輛以下只設單車道，應以全部之停車量計算。

## 八、 開挖率：

各案之開挖率請盡量減少，因此地下之設計應提高其效率，停車數應不必過份增加。

## 九、 安全管制：

請用圖說明建築物未來安全管制之方式，應以最少人力需求為優先，尤其是住宅大樓以及設公共開放空間之個案。請明白標示警衛室，內外分界圍籬（含立面）以及各垂直動線核自地面和地下之管制方法等。

## 十、 垃圾暫存/清運：

1. 請以各案人口數配合「垃圾清運計畫」計算垃圾儲存量，並推出符合推估量之設備及其尺寸，以及該設備清運之方法。
2. 垃圾集中應靠近垂直動線核，以不跨越車道為最佳。
3. 垃圾集中儲存空間應設垃圾車暫停車位，該車位不可設於車道上。

## 十一、 開放空間獎勵：

1. 沿街步道式開放空間獎勵：原則以 6m 深為申請範圍。
2. 廣場式開放空間獎勵：以自沿街步道邊緣起算，向基地內部深 10 米範圍內作計算，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，臨沿街步道之長度要大於深度。
3. 車道及供住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積(車道出入口扣除車道及車道弧角之實際寬度，住宅主要出入口扣除 1.5 公尺寬度)。

## 十二、 停車獎勵：

本地區原則不建議申請停車獎勵，若需申請，請補充本地區須增設停車位需求之評估報告，送請主管機關認可後，並依下列原則規劃，提請委員會審議。

1. 依本區土管規定每戶一汽車一機車停車位並依建築法相關規定辦理；另依

新北市建築物增設停車空間鼓勵要點規定增設一汽車停車位亦須增設一機車停車位。

2. 法定及獎勵停車位應以平面方式設置。
3. 獎勵停車位及機車停車位應設置於地下一層。
4. 應提供外來停車者使用之停獎獨立專用樓梯(其寬度應大於2公尺)、電梯及公共廁所，其出入口應鄰近開放空間或人行道，並有明顯指標。
5. 提具停獎車位之經營管理計畫(車位不可出售)。
6. 設置收費員管理室。
7. 須有自動收費機。
8. 如何確保永久供公眾使用(含臨時停車)。

十三、**容積移轉：**

有申請容積移轉之案件，請檢附容積移轉核准函，及所捐贈土地之位置標示圖。

十四、**其他：**

1. 本原則未規定者，悉依相關法令與慣例辦理。
2. 本原則經都市設計審議委員會同意後公布實施，修正時亦同。