

| 案由 | 「新北市都市設計審議原則」第6點第3款涉及水岸建築基地平均寬度檢討執行原則                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 案號 | 專案報告 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|
| 說  | <p>一、辦理緣由：</p> <p>考量水岸風環境及視覺景觀，並規劃錯落有致之建築型式，提供足夠風廊空間，增加通風機能，調整微氣候，針對水岸建築基地，都市設計審議案件訂有建築基地平均寬度檢討之規定。</p> <p>二、法令依據：</p> <p>依據110年1月14日發布之「新北市都市設計審議原則」相關規定如下：</p> <p>(一) 第6點第3款：建築基地面臨淡水河、大漢溪、新店溪、基隆河、景美溪、三峽河、二重疏洪道之第一街廓申請案件，開放空間應配置於臨水岸側以加強與河岸活動之聯結，並為維護水岸整體景觀及微氣候通風機能。基地平均寬度大於15公尺以上者，應依下列規定檢討：</p> <p>1. 整體開發地區(如：市地重劃及區段徵收地區)，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於百分之七十；但建築物群樓高度12公尺(絕對高度)以下不在此限。</p> <p>2. 其他非整體開發地區：</p>                                           |    |      |
| 明  | <p>(1) 面臨環河道路及面臨河岸第一排之建築基地，建築物對角線不得超過50公尺或依前目規定檢討。…」。</p> <p>(2) 其餘建築基地，考量風環境及視覺景觀，建築物量體應採用錯落有致之建築型式規劃，並留設足夠退縮風廊及建築逐層退縮等設計」規定。</p> <p>(二) 第10點第2款：「本原則若執行上有疑義時，得經本市都設會作成共通性決議後據以執行。」。</p> <p>三、都市設計水岸建築審議歷程：</p> <p>(一) 102年9月16日訂有「新北市板橋(江翠北側地區)都市設計審議原則」，以板橋江翠北側重劃地區作為水岸建築量體配置示範地區。</p> <p>(二) 104年10月1日修訂「新北市都市設計審議原則」，將建築基地面臨河道、水圳及港區之第一街廓水岸建築，納入水岸建築量體配置檢討，作為全市都市設計審議一致性規定。</p> <p>(三) 執行期間因建築開發基地形狀樣態較多，本府城鄉發展局於107年12月25日召開107年度第10次(12月)城鄉法規研討會</p> |    |      |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>(以下稱城鄉法規研討會)，彙整4種水岸建築基地平均寬度之檢討方式結論如下：</p> <p>1. 附圖1：通案以數學積分方式檢討。</p> <p>2. 屬整體開發地區：</p> <p>(1)附圖2：屬整併基地開發者，於未配置建物之土地(以地籍區分)，得不納入基地平均寬度之計算。</p> <p>(2)附圖3：屬基地形狀不規則時，得於未配置建築部分之土地，整理基地形狀後(限由寬補深，不得增加面寬)，再計算基地平均寬度。</p> <p>(四) 108年9月18日修訂「新北市都市設計審議原則」，修正水岸建築基地檢討適用範圍，為面臨淡水河、大漢溪、新店溪、基隆河、景美溪、三峽河、二重疏洪道之第一街廓者。</p> <p>(五) 110年1月14日修訂「新北市都市設計審議原則」，新增非整開地區檢討建築基地平均寬度之規定，增加得以減築物對角線不得超過五十公尺作為檢討方式之一。</p> <p>四、討論說明：</p> <p>本次歷經3次「新北市都市設計審議原則」修法及1次城鄉法規研討會，因水岸建築基地樣態種類較多，部分申請單位對檢討水岸建築基地平均寬度提出執行疑義，故提請大會報告，作為後續通案執行原則。</p> <p>五、建議本案基地平均寬度執行原則如下：</p> <p>(一) 以107年12月25日城鄉法規研討會結論之附圖1作為通案檢討方式；另附圖2及附圖3，係適用整體開發地區。</p> <p>(二) 考量非整體開發地區因地籍條件樣態複雜，除依前開規定檢討外，得由都設會就個案建築基地周邊環境條件作整體考量，合理檢討基地平均寬度。</p> <p>六、以上提請112年3月10日本市112年度第2次大會報告。</p> |
| 作業單位建議 | 依作業單位建議執行原則作為通案執行方式。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 決議     | 洽悉。原則同意依作業單位建議執行原則作為通案執行方式。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 本次會議提案一說明

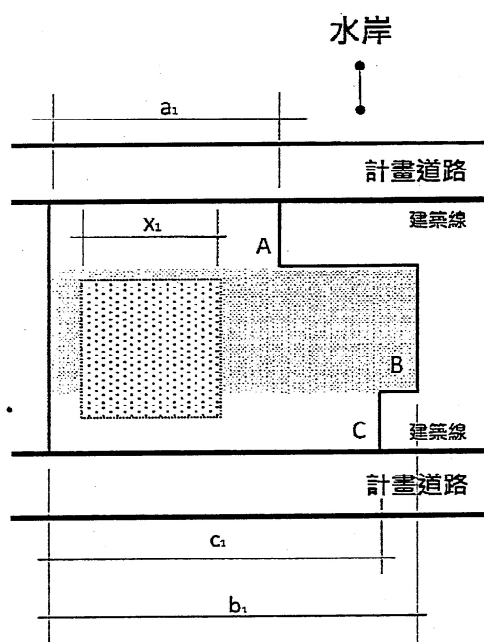
新北市都市設計審議原則，水岸建築設計原則風環境檢討及退縮回饋之硬鋪面步道  
消防車位計入不可綠化面積(詳附件 1)，提請討論。

## 本次會議提案一結論：

### 壹、水岸建築設計原則部分：

- 一、過去案例因申請案係將面臨水岸之不規則基地或是形狀畸零地，納入平均面寬檢討，有利於建築物設計較大之面寬，故以數學積分計算作為通案處理方式。
- 二、惟近期部分位於整開區之申請案件，因重劃或區段徵收所分回土地，非完整方正型土地，或是整合鄰地而產生各種基地條件，導致計算不易。為鼓勵整併基地整體開發，及避免重劃或區段徵收所分回土地形狀影響開發，故目前除採數學積分方式外，另已有針對不同開發基地條件，經討論彙整檢討執行方式如下：
  - (一) 以數學積分計算。(如附圖一)
  - (二) 屬整併基地開發者，於未配置建物之土地(以地籍區分)，得不納入基地平均寬度之計算。(如附圖二)
  - (三) 屬基地形狀不規則時，得於未配置建築部分之土地，整理基地形狀後(限由寬補深，不得增加面寬)，再計算基地平均寬度。(如附圖三)

附圖一：以數學積分計算。



建築物

$X_1$  = 建築最大寬度 (公尺)

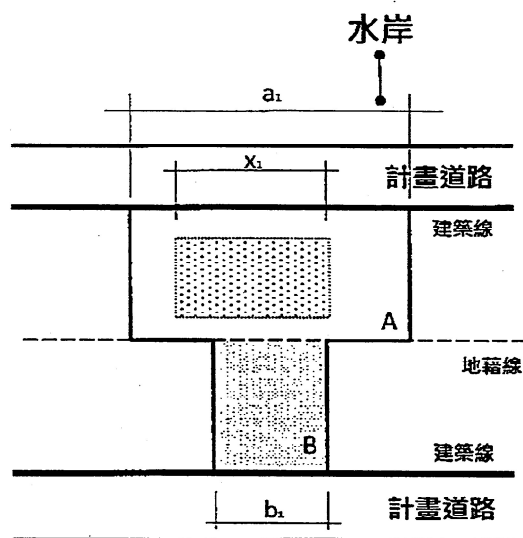
A.B.C... = 土地面積(平方公尺)

a.b.c... = 土地面寬(公尺)

核算公式:

$$X_1(\text{公尺}) \leq \frac{A \cdot a_1 + B \cdot b_1 + C \cdot c_1}{A + B + C} \times 70\%$$

附圖二：屬整併基地開發者，於未配置建物之土地(以地籍區分)，得不納入基地平均寬度之計算。



建築物

$X_x$  = 建築最大寬度 (公尺)

A.B.C... = 土地面積(平方公尺)

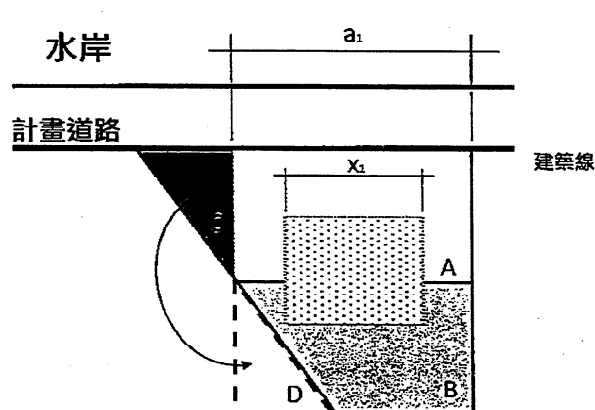
a.b.c... = 土地面寬(公尺)

核算公式:

$$X_1 (\text{公尺}) \leq a_1 * 70\%$$

$b_1$  可不計入核算公式

附圖三：屬基地形狀不規則時，得於未配置建築部分之土地，整理基地形狀後(限由寬補深，不得增加面寬)，再計算基地平均寬度。(如附圖三)



建築物



不規則基地

$X_x$  = 建築最大寬度 (公尺)

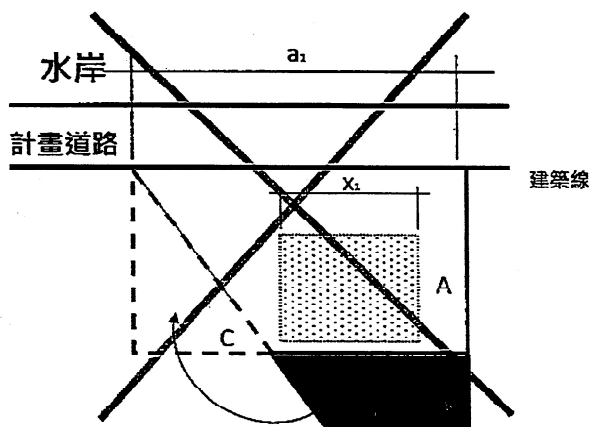
A.B.C... = 土地面積(平方公尺)

a.b.c... = 土地面寬(公尺)

核算公式:

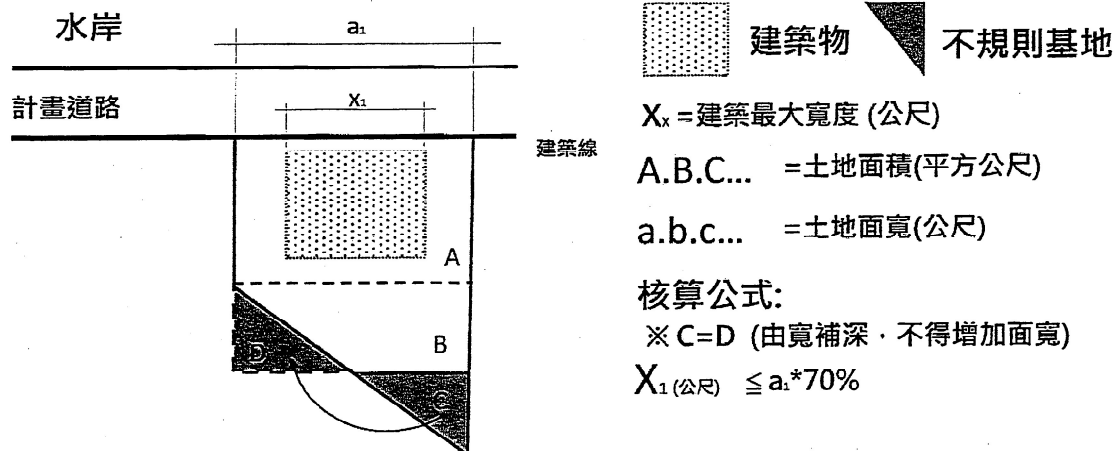
※ C=D (由寬補深，不得增加面寬)

$$X_1 (\text{公尺}) \leq a_1 * 70\%$$



錯誤樣態：

※ B=C (不得由深補寬而增加面寬)



貳、有關綠化面積不可綠化檢討部分，應回歸都市計畫規定執行，後續建議應訂定市府統一執行方式。

◎ 臨時提案：

本次臨時提案一說明

針對都市設計審議系統改善進度，提請討論。

本次會議臨時提案一結論：

- 一、依「新北市都市設計審議協助審查暨系統維護案」契約，仍請公會先就都市設計審議平台系統審議案件重複掛件防呆機制處理完成，請公會協審追蹤承包商與宇進度，請與宇於108年1月工作會議前完成。