

法規名稱：新北市社會住宅都市設計審議原則

修正時間：中華民國 104 年 10 月 1 日

一、新北市政府（以下簡稱本府）為提升本市社會住宅規劃品質，加速都市設計審議時程，並提供申請、設計單位之規劃參考，依據都市計畫法新北市施行細則第四十五條，特訂定本原則。

二、本原則適用範圍係指依據住宅法第三條第二款「社會住宅」定義之「指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅」，本府政策性推動之青年住宅或出租住宅，以及本府公辦都市更新、公益設施獎勵提供之社會住宅等類似住宅型態。

三、公共開放空間系統配置事項

（一）地面層除規劃店鋪、社會福利設施外，地面層局部以留設半戶外活動廣場之通透設計為原則。

（二）公共藝術設置，應考量避免影響人行動線、無障礙空間、車行動線及視角。

四、人行空間（含戶外廣場等）或步道系統動線配置事項，應特別考量無障礙環境之整體設計，包含人行空間寬度、鋪面材質、指標系統等。

五、交通運輸系統配置事項

（一）停車數量與配置（汽車、機車停車空間之設置）：

1. 考量社會住宅汽車停車需求，申請社會住宅之容積得依建築技術規則規定設置汽車車位，機車位仍以一戶一機車設置為原則，並應考量無障礙汽機車停車位設置。自行車數量依照新北市都市設計審議原則內容以法定機車數量四分之一設置。

2. 倘周邊環境另有停車需求，本市都市設計委員會可考量酌予增加停車位或自行車位設置。

3. 地下層機車車位應集中鄰近垂直服務核規劃；大面積地下停車空間，應予以分區規劃及管理，以利使用者識別方向及位置。

4. 地面一層倘規劃作為店鋪使用，應考量臨停、裝卸需求規劃停

車位，不計入法定停車位。

(二) 停車動線設計原則：

1. 除一般車行動線外，應考量社會住宅、個案特殊需求之救護車、復康巴士等路線規劃。
2. 視個案需要應考量大眾運具之動線規劃，以內化之方式減少對外部交通之衝擊：
 - (1) 公車招呼站停等區。
 - (2) 捷運接駁、社區巴士停等區。

六、建築基地細分規模限制事項

- (一) 考量社會住宅至少提供 10% 以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅，應至少 5% 房型採通用（無障礙）設計。
- (二) 居住單元之類型、面積應考量該地區週邊環境服務水準，以及全市社會住宅之需求調整設計規劃。

七、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項

(一) 建築物立面設計原則：

1. 立面應考量耐污、易維護或更換之材質設計。
2. 立面設計應考量住宅內部之自然通風採光，並考量建築物座向規劃適當遮陽設計。
3. 倘基地範圍內採多棟建築設計，其各棟建築物外觀及立面色彩、形式設計，應考量其辨識性及自明性設計。

(二) 建築物照明計畫：

1. 為避免治安死角產生，應加強地面層夜間公共空間照明設計。
2. 燈具及照明設計，應考量後續管理維護及節能等妥適設計。

八、環境保護設施配置事項

- (一) 社會住宅規劃應設置雨水回收淨化設備，將回收沉澱淨化之雨水使用於植栽澆灌用水。
- (二) 社會住宅規劃應以符合「綠建築評估手冊」銀級綠建築標章設計及「生態社區解說與評估手冊」銀級生態社區設計為原則；倘因基地情形特殊或其他條件限制，經新北市都市設計審議委員會同

意者，不在此限。

- (三) 由政府興建之社會住宅屬公有新建建築，應取得合格級候選智慧建築證書；倘因基地情形特殊或其他條件限制，經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。
- (四) 因應氣候變遷都市防災，除依「新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範」設置相關設施外，應增加雨水貯留及涵養水分再利用相關設施之貯留體積，或另提出提升基地保水、透水方案。

九、景觀計畫

- (一) 景觀設計應考量日後維修管理及費用，不建議規劃景觀水池或過多裝飾性構造物設計。
- (二) 宜以選擇適合當地氣候且有遮蔭之原生樹種，並以複層植栽規劃。

十、管理維護計畫

- (一) 考量後續管理維護，應考量下列原則設計：
 - 1. 建築物戶外、室內材質選擇，應考量後續維管更換。
 - 2. 建築物管線宜以明管設計。
- (二) 考量社會住宅出租之特殊情形或身分者，應提出其特殊需求之整體計畫，如緊急按鈕、醫療服務中心等設計。