

# 新北市新莊區(頭前地區)都市設計審議要點

101年12月

- 一、本區域為本市推廣綠屋頂之重點示範區域，新建建物除屋頂綠化之外，一律要求壁面立體綠化與薄層綠化，並納入公寓大廈管理規約內。
- 二、本區之退縮地開放空間須進行公有人行道認養並進行共構，公有人行道鋪面之單元大小與材質不限，唯色系須採淺灰與深灰色共同搭配，以區分公有及私人區域範圍；地面之處理須與其開放空間及鄰地之人行空間順平，相關花台與植栽穴等採與地面高度相同不突起的方式設置，並不得設置障礙物影響行人通行。
- 三、街廓轉角之建築須於退縮之轉角共同留設街角開放空間。
- 四、都設申請案地面層退縮地範圍內原則不採迎賓車道(迴車道)設置方式。
- 五、腳踏車專用道之設置須與現地之腳踏車專用道整合，並相鄰基地腳踏車道之設計銜接並順平。
- 六、住宅區依土管規定(每戶一汽車一機車停車位)並依建築法相關規定檢討辦理；依台北縣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。
- 七、申請容積獎勵之案件(包括停車獎勵、容積移轉、開放空間獎勵...等)應以平面方式設置停車位，不得以機械停車方式設置。
- 八、獎勵停車位及機車停車位應於最接近一樓之樓層、連續設置，並與住戶使用空間有所區隔。
- 九、必須提供獨立之人行垂直動線供外來停車者使用。
- 十、需提具停獎車位之經營管理計畫經本府交通局核定後，並將其納入公寓大廈規約內。
- 十一、申請停獎車位超過 80 部，須劃設獨立車道出入口，並且與住戶車道出入口須整併在街廓同一側，兩個車道出入口之間的距離不可小於 5 米。
- 十二、依建築技術規則第十五章規定申請建築基地綜合設計之申請案件，除依本區之土地使用管制規則及新北市都市設計審議原則之相關規定外，內庭式屬住戶專用之開放空間部分不予獎勵。沿街步道式開放空間相銜接之內凹式廣場型開放空間得計入有效面積計算，但於計算容積獎勵時有效係數為 0。
- 十三、申請基地之基準容積加上獎勵容積之設計容積大於基準容積之 1.5 倍時，須檢討留設自基地境界線退縮 1.5 米人行步道及 1.5 米綠帶之人行通道。退縮之 3 米範圍內不得設置圍牆，種植喬木之退縮綠帶之設計須與人行步道齊平，不得設置障礙物，且須有 1.5 米以上之覆土深度。退縮之面積可經都市設計委員會小組同意部分放寬計入開放空間獎勵之有效面積。

十四、申請基地已包含轉角廣場、或前後臨路者、或基地狹小留設側院確有困難者；經都市設計審議委員會審議討論可部分放寬側院單側留設與免檢討後院留設之規定。

十五、其他。

(一) 重劃後分配發還原地主之土地，若未再經分割或合併，經都市設計審議委員會同意後，得依土地使用分區管制要點辦理，不受本審議原則一部份或全部之限制。

(二) 申請基地之未開發鄰地(未再經分割或合併)倘因基地狹小，申請建築有影響整體環境之虞，申請單位應提供鄰地資料，由都市設計審議主管機關通知鄰地地主與會，以利整體環境發展。

(三) 本審議原則未規定者，悉依相關法令與慣例辦理。

(四) 本審議原則經都市設計審議委員會同意後公布實施，修正時亦同。」