法規

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：李如晴
電話：(02)29603456 分機7246
傳真：(02)29601983
電子信箱：aj2309@ms.ntpc.gov.tw

11052
台北市基隆路二段51號13樓之3
受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國115年7月15日
發文字號：新北府城設字第1151314041號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「新北市新店B單元及Y7捷運系統用地都市設計審議原則」令1份，請周知會員。

正本：中華民國建築師公會全國聯合會、新北市建築師公會、臺北市建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、台北市不動產開發商業同業公會
副本：新北市政府法制局、新北市政府地政局、新北市政府捷運工程局、新北市政府水利局、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府城鄉發展局(均含附件)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

裝 訂 線

新北市政府公文用紙

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　令

發文日期：中華民國115年7月15日
發文字號：新北府城設字第11513140411號

訂定「新北市新店B單元及Y7捷運系統用地都市設計審議原則」，並自即日生效。

附「新北市新店B單元及Y7捷運系統用地都市設計審議原則」

市長 侯友宜

新北市政府公文用紙

新北市新店B單元及Y7捷運系統用地都市設計審議原則（草案）

115年7月15日新北府城設字第11513140411號令

一、新北市政府為形塑新店B單元及Y7捷運系統用地(十四張捷運車站)周邊商業生活中心風貌、新北市(以下簡稱本市)大型開發導入零碳設計規劃原則政策及建構綠色生態城市之目標，特訂定本原則。

二、本原則適用範圍係依據「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)細部計畫」(以下簡稱B單元土管)、「擬定新店都市計畫（Y7捷運系統用地）(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）細部計畫案」(以下簡稱Y7土管)應辦理都市設計審議者。

三、B單元土管及Y7土管所涉細部計畫區(以下簡稱本計畫區)除依都市計畫新北市施行細則、土地使用分區管制要點及其都市設計管制事項與相關規定檢討外，應依本原則辦理。

四、開放空間及景觀規劃：為推動淨零碳排開放空間導入風環境規劃，並增加植物固碳量，應依下列規定辦理：

(一)風廊規劃：

1、為導入河岸風場，建築基地依附圖一規定應退縮六公尺人行步道範圍，應種植雙排喬木，其配置形式沿建築線留設一點五公尺植栽綠帶後留設二點五公尺人行步道以建構舒適人行空間。

2、Y7捷運系統用地建築開發應提出環境風場試驗成果說明，以確保風廊效應。

(二)增加植物固碳量：

1、建築基地位於附圖二指定位置範圍之建築物沿街立面應設置垂直綠化設施(如陽台或露臺)，其綠化設施應不低於各層使用單元長度之百分之三十。

2、本計畫區依「新北市都市設計審議原則」檢討綠覆率應達百分之百以上，法定開放空間及法定種植之喬木，其米高徑應大於十二公分。

3、考量生態串連及延續性並增加植物固碳，開放空間之植栽應採喬、灌木複層植栽方式規劃，且喬木百分之七十應選用附表之樹種，沿街第二排喬木宜選用挺直型喬木。

(三)Y7 捷運用地避難層依 Y7 土管規定應留設不得少於基地面積百分之三十五作為開放空間部分，應依下列規定及附圖三辦理：

1、Y8 捷運站前廣場應配置遮蔭植栽及休憩空間以形塑站前廣場，作為銜接避難層開放空間、河堤、地面及空中平台樞紐，串聯商場、店鋪等商業使用空間，另考量串聯行政大樓三樓屋頂平台花園，應以地景式規劃降低既有高差之衝擊，增加開放性及使用性，並確保開放空間軸線視野延伸至新店溪。

2、西側河濱公園跨堤設施與建築物間應留設十二公尺以上觀景平台開放空間(含頂蓋型開放空間)供公眾休憩，並配置遮蔭喬木以強化體感降溫，提升戶外舒適度與活動性。

3、開放空間綠化面積應達百分之五十以上，鄰近停車區側應種植喬木及複層綠化降低視覺、噪音干擾，以達都市降溫、生態跳島及自然療育效益。

4、開放空間串聯既有高差應符合無障礙設施設計戶外平台階梯規範，逐層平台及緩坡串聯，以降低視覺衝擊；各休憩節點平台應結合植栽規劃，並以面向新店溪之視野為原則。

5、低衝擊開發：

(1) 考量 Y7 捷運用地屬大面積人工平台開發，應採集中式大面積覆土規劃，並結合植栽槽深度整體設計（覆土深度應達一點五公尺以上），於植栽帶及透水鋪面

設置雨水貯留系統，作為澆灌及水景利用，確保強降雨時排水順暢及提升降溫效益。

(2) 為強化基地保水機能並提升生態穩定性，植栽槽喬木應以連續種植及簇群性種植為原則，並結合喬、灌木及地被之複層植栽規劃，於雨水逕流提升基地整體滯洪。

(四)為保留珍貴樹木B單元土管所定四公尺開放空間，除配合珍貴樹木原地保留整體規劃，應串聯開放空間及統整體人行動線系統。

五、交通規劃原則：

(一)Y7捷運用地涉及捷運、商場及住宅等複合使用，應考量商場停車與住宅使用合理區隔規劃，以確保住戶通達住宅門廳之動線安全，避免與商場人流交織。

(二)Y7捷運用地地面通往避難層人工平台之動線坡道，應檢具細部設計大樣圖，並針對地面層入口處加強人行安全規劃（如視距分析、警示設施）。

(三)自行車系統規劃：

1、為配合河濱公園自行車道及都市計畫跨堤設施串連至人工平台之規定，Y7捷運用地應規劃自行車道系統串聯北側公園、B單元商業區與周邊區域，以提倡綠色運具及商圈遊憩。

2、建築基地開放空間應配合本府需求，留設供公眾使用自行車停車空間及綠色共享運具相關設施（備）使用。

六、商業區及架空走廊系統規劃：

(一)Y7捷運系統用地商業建築規劃：

1、依Y7土管第二點表十：「商業使用樓地板面積不得小於容積總樓地板面積之百分之三十」，商業規劃應依下列規定辦理：

(1) 考量商業活動效益，避難層應結合第四點開放空間規定，完整規劃連續性商場百貨、店鋪，並銜接環河路架空走廊，水平連通線型廣場與Y8捷運站前廣場，建構商業立體人行系統。

(2) 商業與住宅使用之立面形式應有所區隔，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理。

2、考量維護水岸整體景觀及微氣候通風機能，建築物除底層規畫捷運機場、商場外，各棟立面總寬度應小於基地平均寬度之百分之七十。各棟棟距應達八公尺以上。

(二)B單元商業區建築物地面層鼓勵以高建蔽率基座規劃，作為店鋪、商場百貨等商業使用。

(三)架空走廊規劃原則：

1、Y7捷運系統用地除依Y7土管第十四點，應與西側河濱公園、北側公園兼汙水處理廠、捷運出入口及南北側地區留設至少三處通道設置架空走廊，應以下列規定辦理：

(1) 考量公眾使用，架空走廊寬度應不得低於八公尺，並設置供公眾使用之電梯及樓梯，連通B單元架空走廊系統，促進商業串聯與完善立體連通系統。

(2) 架空走廊應完善規劃友善人行空間提供休憩觀景之功能，提升開放性與可及性。

2、為延續Y7捷運系統用地商業活動，B單元商業區位於附圖四範圍之基地應設置架空走廊，其高程依附圖五辦理，並以坡度不低於百分之二點五順接：

(1) B單元C1商業區：應自境界線退縮留設九公尺公共開放空間，並設置架空走廊(合計為十八公尺)串聯K9捷運站；其高程應配合K9捷運站連通道高程辦理。

(2) 停(轉)用地：臨二十五公尺計畫道路除依土管規定於地面一層作道路使用外，應配合K9捷運站連通道高程，設置架空走廊，以銜接K9捷運站並延續C1商業

區立體軸線；另應自抽水站用地境界線退縮留設九公尺公共開放空間，設置架空走廊延續新店溪之景觀視野。

(3) 抽水站用地：

a. 臨二十五公尺計畫道路除依土管規定於地面一層作道路使用外，應配合K9捷運站連通道高程，並自停(轉)用地境界線退縮留設九公尺公共開放空間，設置架空走廊(合計為十八公尺)，以銜接C1商業區立體軸線並沿續新店溪之景觀視野。

b. 考量架空走廊視覺景觀，抽水機組及附屬設施應以植栽綠美化及地景設計遮蔽，降低環境衝擊；另周邊屋頂、平台設備亦應遮蔽美化。

(4) 為強化商業行為，架空走廊連繫區域應優先為商業空間，並設置建築開口與之串聯，增加立體人行系統之商業效益。

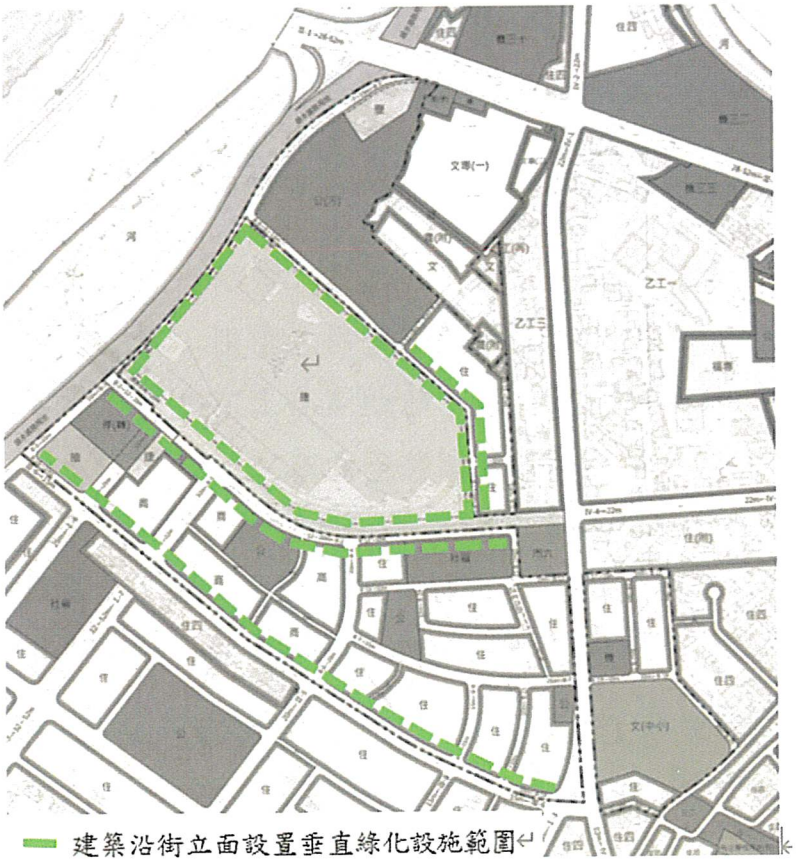
(5) 考量架空走廊下方通風、採光及公共安全，平台應設置挑空，並提供植栽、街道家具供公眾休憩遮蔭，適度運用挑空設計手法，強化地面層採光、植栽生長及喬木連繫。

(6) 應設置直通人行通道之樓梯、電梯或電扶梯，以二十四小時開放公眾使用為原則，架空走廊設計須符合建築管理規定，跨越道路上方之結構體下方與路面淨高應符合相關道路安全規定。

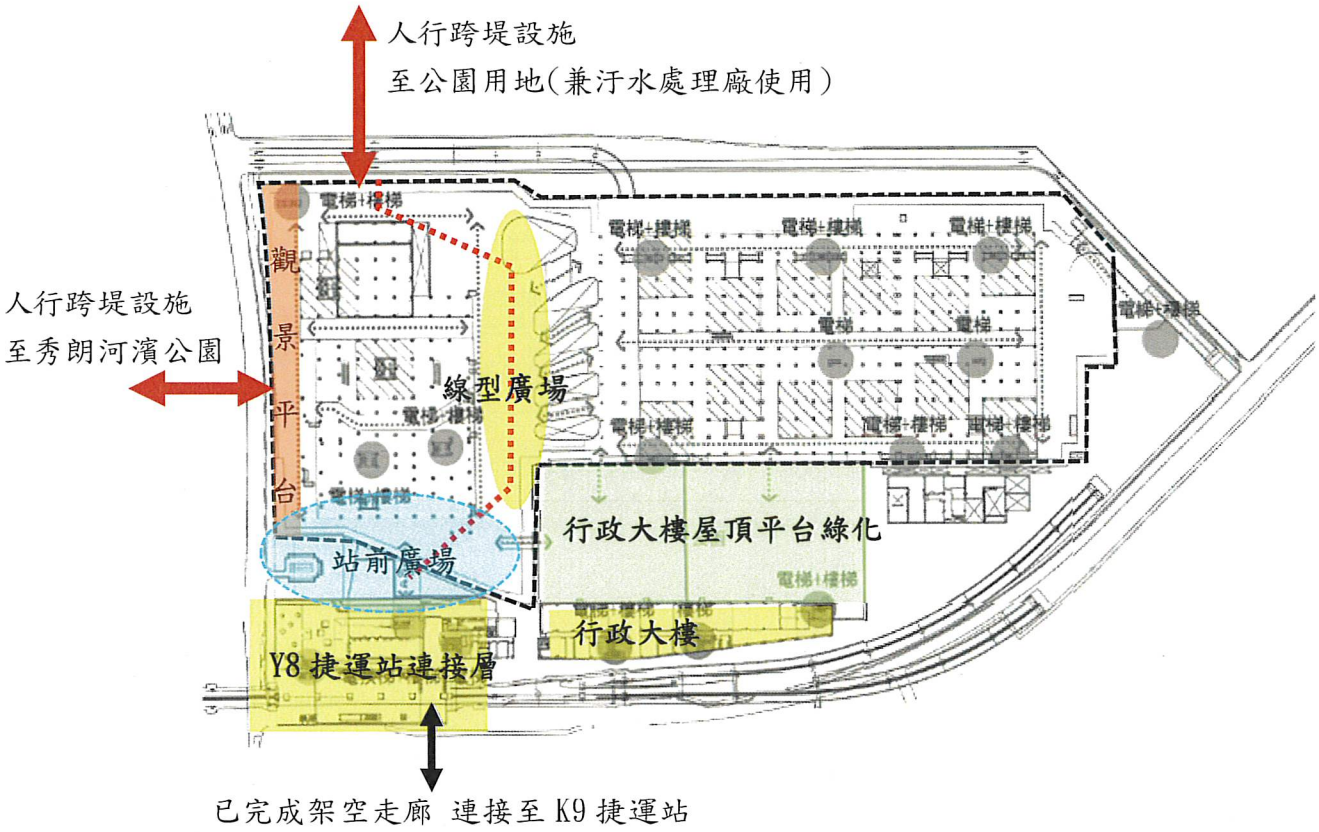
3、先開發基地須興建完成該基地範圍內之架空走廊，預留未來銜接構造；後開發基地應興建架空走廊連接兩個街廓或銜接處所留設之室內公共空間或戶外平臺。

七、本原則若執行上有疑義時，得經本市都市設計審議及土地使用開發許可審議會作成共通性決議後據以執行。

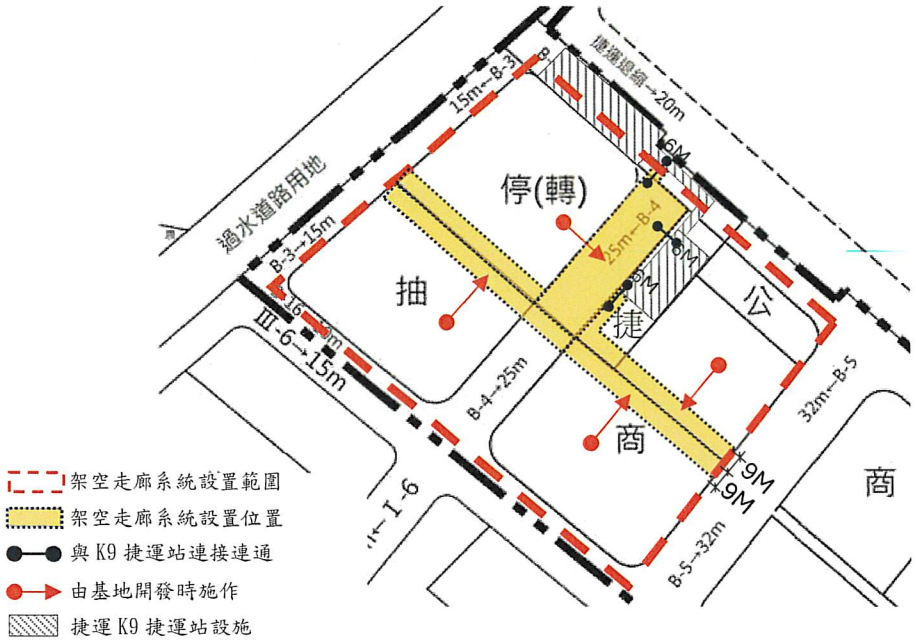
附圖一　指定留設6公尺林蔭人行空間風廊圖



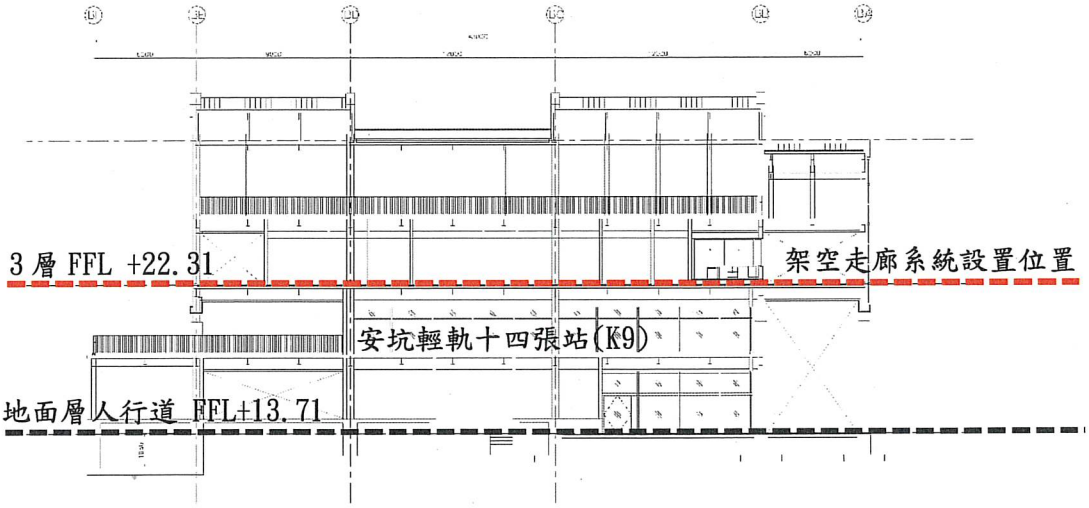
附圖二　建築沿街立面設置垂直綠化設施範圍圖



附圖三 Y7 捷運系統用地開放空間設置位置圖



附圖四 架空走廊系統設置位置圖



附圖五 架空走廊高程位置圖

附表 沿建築線退縮法定開放空間喬木建議樹種

樹種	
編號	名稱
1	光臘樹
2	台灣櫸
3	台灣肖楠
4	樟樹
5	臺灣欒樹
6	苦楝