

新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點

第二點、第三點修正規定

二、本要點適用範圍以依都市計畫法新北市施行細則規定，須經本市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議之案件。

三、都審程序依下列規定辦理：

（一）基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應由都設會專案小組（以下簡稱小組）審議後，提都設會大會（以下簡稱大會）審議通過後辦理核備。

（二）基地面積未達六千平方公尺或總樓地板面積未達三萬平方公尺者，得由小組審議通過及本府核備後，提大會報告。但於本府核備前仍有疑義者，得逕提大會審議。

（三）都審申請案符合下列規定之一者，適用簡化流程，得由本府審查及核備後提大會報告。但於本府核備前仍有疑義者，得逕提小組審議：

1、位於整體開發地區，符合下列各項事項者：

（1）基地面積未達六千平方公尺或總樓地板面積未達三萬平方公尺者。

（2）建築物用途為住宅、店鋪或辦公室者。

2、申請建造執照案件符合下列各項事項者：

（1）申請容積在基準容積以下。

（2）七層樓以下建築。

（3）基地面積兩千平方公尺以下。

（四）本府興辦之公有建築物及公共工程經本府同意者，得由主辦機關自行訂定相關執行程序報本府核准後辦理。

（五）經本府核備之都審申請案，除有附表一之變更項目，應依下列規定變更設計外，其餘逕由本府工務局依建管程序辦理：

- 1、 經小組審議通過及本府核備後，提大會報告。但原屬大會審議通過案件，經小組審議認定變更差異過大者，得提大會審議。
- 2、 符合附表二規定者，適用簡化流程，得由本府審查及核備。但因涉及原都審決議事項，或執行上有疑義時，得提小組審議。

(六) 符合下列事項，逕由本府工務局依建管程序辦理：

- 1、 公立中小學校園屋頂防水隔熱工程。
- 2、 公共設施、公有建築及供公眾使用建築物增設無障礙設施。
- 3、 免申請建造執照案件：廣告招牌、太陽能光電設備、景觀設施、雜項工作物或臨時性建築物等。
- 4、 領有使用執照之公共設施及公有建築物申請增建、改建之總樓地板面積小於一百平方公尺者。

因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。

涉及都市更新之案件，併同都市更新事業計畫審議及核定。

申請人於提出都審申請前，得列舉設計項目或法規等相關疑義，並檢具書圖申請諮詢會議。

附表一：應辦理都審程序之變更設計內容項目一覽表

| 項目 | 內容 |
|------------|---|
| 建物配置 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 配置原則不變，建築面積較原核備增減超過百分之五或二十五平方公尺。 2. 建築樓地板面積調整，變更面積超過總樓地板百分之五或一百平方公尺。 3. 容積樓地板增加。 4. 非住宅類型戶數增加。 5. 商業區住宅使用容積樓地板面積增加。 |
| 開放空間景觀 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 沿街法定退縮範圍及申請獎勵範圍之綠化面積增減超過百分之三或十平方公尺。 2. 前項範圍以外之綠化面積增減超過百分之十或五十平方公尺。 3. 各樓層及屋頂綠化分別檢討面積增減超過百分之十。 4. 沿街植栽種類變更或喬木數量減少。 5. 新增區隔開放空間之設施或植栽而影響空間整體開放性者。 6. 景觀設施調整變更超過 10% 以上，或鋪面材質變更超過 10% 以上。 7. 圍牆長度增加、高度增加、位移者。 |
| 車道及停車位置、數量 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 主要車道進出方向改變。 2. 主要車道進出方向不變，但車道位移超過六公尺。 3. 車道系統變更，或車道系統動線不變，停車數量調整超過百分之五或十五部。 |
| 建築立面 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物高度增減超過百分之五或三公呎以上。 2. 建築物各幢各向開口率增減超過百分之五。 3. 建築物立面主要色系及材質變更。 4. 屋脊裝飾物及裝飾柱調整增加或減少超過百分之十。 |
| 其他 | 其他涉及原都審決議特別約定事項或專章檢討事項者。 |

附表二：簡易變更項目一覽表

| 項次 | 內 容 |
|----|--|
| 1 | 建築面積減少、容積減少或建築物高度降低。 |
| 2 | 建築樓地板面積調整，變更面積小於總樓地板十分之一以下，且於五百平方公尺以內。 |
| 3 | 建築樓層數未增加，高度調整於總樓高十分之一以下。 |
| 4 | 不涉及整體造型之建築立面調整（如開窗位置、尺寸等）。 |
| 5 | 停車位置及數量調整小於總車位數十分之一以下或三十部以下。 |
| 6 | 未涉及外部景觀整體設計之調整（如同類植栽之變更、鋪面、設施設計調整等）。 |
| 7 | 未涉及申請獎勵容積內容之調整（如開放空間、停車獎勵或依都市計畫規定之各項獎勵）。 |
| 8 | 配合法令檢討之要求。 |