新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點修正規定

一、新北市政府（以下簡稱本府）為落實新北市（以下簡稱本市）都市設計及土地使用開發許可審議（以下簡稱都審）作業，以提升審議效率，訂定本要點。

二、本要點適用範圍以依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱本細則)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)建築物用途為住宅或店鋪者。

2、依本細則規定於乙種工業區應經都設會審議通過者,其建築基地面積達兩千平方公尺,而未達六千平方公尺且申請容積未達基準容積一點五倍。

3、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，適用簡化流程之簡易變更，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。

四、申請都審，應於本府工務局建造執照平行分會之翌日內，檢具附表三都審申請表（一般流程）或附表四都審申請表（簡化流程）、完整圖說及相關文件，向本府提出。

前項申請表、圖說及相關文件，於提出申請及都審各程序中均應符合規定，其不符規定而得補正者，由本府通知申請人限期補正，並以一次為限。

五、前點第一項申請表、圖說及相關文件符合規定者，依下列規定及程序辦理：

(一)本府自都審申請掛號翌日起十工作日內審議或辦理核備。

(二)申請人應自審議之翌日起，按下列期限內依決議事項辦理續審或核備；審議以二次小組及一次大會為限。但因基地條件特殊及內容複雜，經大會決議者，得不受期限及次數之限制：

1、基地面積兩千平方公尺以下者：七日。

2、基地面積大於兩千平方公尺,至六千平方公尺以下者:十日。

3、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：十四日。

(三)第三點第一項第二款得由小組審議通過之申請案，因故無法依前款規定辦理者，得敘明理由申請展期以一次十四日為限。

(四)涉及環境影響評估案件，應於本府環境影響評估審查委員會審查通過後，申請人應自本府環境保護局審查結論公告日期之翌日起十四日內辦理核備。

都審申請案有下列情形之一者，駁回其申請，由申請人重新提出都審申請：

(一)不符前點第一項之申請表、圖說及相關文件之必要項目規定。

(二)依前點第二項規定通知限期補正，而屆期不補正或補正後仍不符規定。

(三)不符前點第一項及前項第二款至第四款之期限或規定。

(四)申請人經書面通知出席小組或大會，而未出席。

都審申請案經本府核備後,申請人應於核備日起一年內申請建築執照。

未依前項規定申請建築執照者,本府之核備函自前項所定期間屆滿之次日起失其效力。

屬都市更新之案件,依新北市都市更新案件審查作業要點規定之作業期限辦理。

六、本要點所定應備之書表格式、報告書範例、份數及其他應備資料，由本府另定公告。

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	一、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。 二、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。 三、容積樓地板增加。 四、非住宅類型戶數增加(公有建築除外)。 五、商業區住宅使用容積樓地板面積增加。
開放空間景觀	一、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。 二、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。 三、各樓層及屋頂綠化分別檢討面積增減超過百分之十。 四、沿街植栽種類變更或喬木數量減少。 五、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。 六、景觀設施調整變更超過百分之十以上，或鋪面材質變更超過百分之十以上。 七、圍牆長度增加、高度增加、位移者。
車道及停車位置、數量	一、主要車道進出方向改變。 二、主要車道進出方向不變，但車道位移超過六公尺。 三、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	一、建築物高度增減超過百分之五或三公尺以上。 二、建築物各幢各向開口率增減超過百分之五。 三、建築物立面主要色系及主要材質變更。 四、屋脊裝飾物及裝飾柱調整增加或減少超過百分之十。
其他	一、其他涉及原都審決議特別約定事項或專章檢討事項者。 二、涉及變更法令適用日以致都市計畫或本市都市設計審議原則法令檢討變更者。

附表二：簡易變更項目一覽表

項　次	內　容
一	建築面積減少、容積減少或建築物高度降低。
二	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。
三	建築樓層數未增加，高度調整於總樓高十分之一以下。
四	不涉及整體造型之建築立面調整（如開窗位置、尺寸等）。
五	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。
六	未涉及外部景觀整體設計之調整(如同類植栽之變更、舖面、設施設計調整等)。
七	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)。
八	配合法令檢討之要求或明顯筆誤事項。

附表三：新北市都市設計審議申請表（一般流程）

申請基本資料

案件類別：□ 新案　　；□ 變更案(第＿＿＿＿次變更設計)

審議程序：□ 申請掛號 ；□ 諮詢 ；□ 小組 ；□ 大會 ；□ 核備

初／複審：□ 初審　　；□ 複審

1、案名：

2、法令適用日期：□建照掛件日　　年　　月　　日

□都市更新更新事業計畫報核日　　年　　月　　日

或□尚未辦理建照掛件(後續仍依建照掛件日為准)

3、初次都審送件日期：　　年　　月　　日，本次送件日期：　　年　　月　　日

4、第一次小組日期：　　年　　月　　日，第二次小組日期：　　年　　月　　日

5、大會日期：　　年　　月　　日

6、原核准日期：　　年　　月　　日，第＿＿次變更設計核准日期：　　年　　月　　日

第＿＿次變更設計核准日期：　　年　　月　　日

（請自行新增）

7、申請單位(業主)：　　聯絡人：　　電話及手機號碼：

8、設計單位(事務所)：　　聯絡人：　　電話及手機號碼：

9、送件人員：　　聯絡人：　　電話及手機號碼：

（附身分證明文件經申請單位或設計單位用印）

10、申請項目：□ 容積移轉；□ 開放空間獎勵；□ 綠建築獎勵；□ 大規模獎勵；□ 都市更新獎勵；

□ 其他法令授權項目：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿**(請自行新增)**

11、申請放寬項目：□ 屋脊裝飾物；□ 樓層高度；□ 綠化面積；

□ 其他法令授權項目：＿＿＿＿＿＿＿＿**(請自行新增)**

	項目	設計單位檢核			承辦查核		股長覆核		說明
		符合	不符合	不適用	符合	不符合	符合	不符合	
1	封面採用新版本								
2	公告範本製作書圖								
3	編排目錄								
4	簡報								
經提送小組/大會修正檢討(必要項目)									
1	歷次會議紀錄公文								
2	歷次修正對照表								
3	最後一次修正對照圖(圖文左右頁面對照說明)(對照圖面應框出修正事項)								
4	前次會議決議已逐條修正								
	以上文件應簽章完成								

變更圖說檢討(必要項目)(新案勾選不適用)									
1	變更差異表(差異分析)								
2	變更理由								
	以上文件應簽章完成								
一、申請表格(必要項目)									
1	申請書								應於掛件申請時，依新北市都市設計及土地使用開發許可審議收費標準繳納相關費用，其未繳納者，不予審查。
2	委託書								
3	建築師簽證表								
4	提案單								
5	業主切結書								
6	資訊公開同意書								
7	建照掛件文件(或都市更新報核日)								**建照未掛件者勾選不適用。**
8	原都審通過核備函影本(由新至舊)								**新案勾選不適用。**
9	原都審會議紀錄影本(由新至舊)								**新案勾選不適用。**
	以上文件除項目4應簽章完成								
二、法令檢討(必要項目)									
1	都市計畫法新北市施行細則檢討								**1.應依法令適用日期檢討法令版本。** **2.變更案：** **()變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明。** **()無變更頁面請附原核備頁面。** **()原核准頁面應檢具原核備章。**
2	土地使用管制要點檢討(細部計畫名稱)(含土管附圖並標示區位)								
3	捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(含土管附圖並標示區位)								
4	都市設計審議原則檢討(含各區審議原則)								
5	其他相關法規檢討								
	以上文件應簽章完成								
三、專章檢討(必要項目)									
1	土管相關容積獎勵檢討								**1.容積移轉檢討部分都更案勾選不適用請說明理由。** **2.變更案：** **()變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明。** **()無變更頁面請附原核備頁面。** **()原核准頁面應檢具原核備章。** **3.未涉及專章檢討項目勾選不適。** **4.相關獎勵應檢附相關主管機關證明文件。** **5.其他法令授權項目，請自行新增。**
2	都市更新容積獎勵檢討								
3	建築基地綜合設計								
4	容積移轉(友善方案或評定原則)、增額容積檢討含第一階段容移核准函及評定表								
5	屋脊裝飾物審議								
6	裝飾柱檢討								
7	山坡地建築高度放寬								
8	水岸建築設計原則								

9	捐建公益性設施應先取得本府目的事業主管機關同意函(有效期限六個月內)								
10	相關授權都設會放寬事項								
11	其他事項								
	以上文件應簽章完成								
四、基地分析(必要項目)									
1	都市計畫圖(標明基地位置)								1.變更案： ()變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明。 ()無變更頁面請附原核備頁面。 2.原核准頁面應檢具原核備章。
2	地籍圖套繪(標明基地位置)								
3	建築線指示圖(除都市更新之案件，涉及本府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點，應取得核定函)								
四、基地分析									
1	區域發展與交通系統說明								1.變更案： ()變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明。 ()除項目4需用最新現況照片外，無變更頁面請附原核備頁面。 2.原核准頁面應檢具原核備章。
2	全區街廓配置圖(含法定退縮)說明								
3	鄰地關係套繪圖								
4	基地周邊環境現況照片(變更案需用最新現況照片)								
5	建築面積計算圖								
五、建築計畫									
1	面積計算表								1.變更案： ()變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明。 ()無變更仍應製作差異分析對照說明無變更。 ()原核准頁面應檢具原核備章。
2	說明開發內容、設計目標、構想及建築物外觀透視模擬圖								1.變更案： ()變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明。 ()無變更之章節則無需納入。 ()原核准頁面應檢具原核准章。
3	建築物造型及量體計畫								
4	建築物外牆材質及色彩計畫								
5	建築物照明計畫								
6	車行及人行動線計畫(外部空間)								
7	汽機車停車與動線計畫(建築物內部)								
8	無障礙空間引導設施系統圖								
9	基地排水及高程系統圖								
10	空調配置平、立、剖面圖								
11	垃圾、廚餘處理及運送系統								
12	廣告招牌形式(土管、原則所需檢附者)								
13	防救災計畫(消防局核備文件)								
六、景觀計畫									

1	景觀配置圖								1.變更案： ()變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明。 ()無變更之章節則無需納入。 ()原核准頁面應檢具原核准章。
2	圍牆、綠籬及欄杆								
3	景觀剖面圖(高程、覆土、尺寸)								
4	綠化及綠覆率檢討								
5	景觀照明計劃及燈具配置圖								
6	鋪面材質及傢俱配置圖								
7	透保水計畫說明								
七、設計圖說									
1	地下、一樓及屋頂層平面圖及需清楚說明標準層								1.變更案： ()變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明。 ()無變更之章節則無需納入。 ()原核准頁面應檢具原核准章。
2	各向立面圖								
3	橫向總剖面圖								
4	縱向總剖面圖								
八、附件(依各案需求及變更檢討)									
1	土地所有權人同意書(有已掛號之建造執照申請書，僅需檢附建造執照申請書之地號表，都審申請書與土地權利人相同者，免檢附)								1.變更案： ()變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明。 ()無變更之章節則無需納入。 ()原核准頁面應檢具原核准章。
2	公寓大廈規約(詳範本)								
3	開放空管理維護計畫表(詳範本)								
4	依都市計畫法新北市施行細則第四十六條核備前完成簽訂協議書函								
5	其他								

設計單位(建築師)簽章	本府掛號人員核章

複核	□未符合本表必要項目(完整圖說及相關文件係指本表必要項目)規定之一者，將辦理駁回程序。 □其餘缺失部分，將辦理補正程序，請於七日內檢送修正報告書。 □將辦理排審或核備程序。 承辦人員核章：　　單位主管核章：

附表四：新北市都市設計審議申請表(簡化流程)

申請基本資料

案件類別：□ 新　案 ； □ 變更案(第＿＿＿＿次變更設計)

審議程序：□ 申請掛號； □ 核備

初／複審：□ 初　審 ； □ 複審

1、案名：

2、法令適用日期：□建照掛件日　　年　　月　　日

或□尚未辦理建照掛件(後續仍依建照掛件日為准)

3、初次都審送件日期：　　年　　月　　日，本次送件日期：　　年　　月　　日

4、原核准日期：　　年　　月　　日，第＿＿次變更設計核准日期：　　年　　月　　日

第＿＿次變更設計核准日期：　　年　　月　　日

(請自行新增)

5、申請單位(業主)：　　聯絡人：　　電話及手機號碼：

6、設計單位(事務所)：　　聯絡人：　　電話及手機號碼：

7、送件人員：　　聯絡人：　　電話及手機號碼：

	項目	設計單位檢核			承辦查核		股長覆核		說明
		符合	不符合	不適用	符合	不符合	符合	不符合	
1	封面採用新版本								
2	公告範本製作書圖								
3	編排目錄								
變更圖說檢討(必要項目)(新案勾選不適用)									
1	變更差異表(差異分析)								
2	變更理由								
	以上文件應簽章完成								
一、申請表格(必要項目)									
1	申請書								應於掛件申請時，依新北市都市設計及土地使用開發許可審議收費標準繳納相關費用，其未繳納者，不予審查。
2	委託書								
3	建築師簽證表								
4	提案單								
5	業主切結書								
6	資訊公開同意書								
7	建照掛件文件(或都市更新報核日)								建照未掛件者勾選不適用。
8	原都審通過核備函影本(由新至舊)								新案勾選不適用。
9	原都審會議紀錄影本(由新至舊)								新案勾選不適用。
	以上文件應簽章完成								

二、都市設計簡化程序審議檢核表(必要項目)									
1	新北市都市設計簡化程序審議檢核表								1.變更案： ()變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明。 ()無變更頁面請附原核備頁面。 ()原核准頁面應檢具原核備章。
	以上文件除項目4應簽章完成								
三、基地分析(必要項目)									
1	都市計畫圖(標明基地位置)								1.變更案： ()變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明。 ()除項目4需用最新現況照片外，無變更頁面請附原核備頁面。 2.原核准頁面應檢具原核備章。
2	地籍圖套繪(標明基地位置)								
3	建築線指示圖(除都市更新之案件，涉及本府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點，應取得核定函)								
4	基地周邊環境現況照片(變更案需用最新現況照片)								
5	全區街廓配置圖(含法定退縮、鄰地關係套繪圖)說明								
四、景觀圖說									
1	景觀配置圖								1.變更案： ()變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明。 ()無變更之章節則無需納入。 ()原核准頁面應檢具原核准章。
2	景觀剖面圖(高程、覆土、尺寸)								
五、附件									
1	土地所有權人同意書(有已掛號之建造執照申請書，僅需檢附建造執照申請書之地號表，都審申請書與土地權利人相同者，免檢附)								1.變更案： ()變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明。 ()無變更之章節則無需納入。 ()原核准頁面應檢具原核准章。

設計單位(建築師)簽章	**本府掛號人員核章**

複核	□未符合 本表必要項目(完整圖說及相關文件係指本表必要項目)規定之一者， 將辦理駁回程序。 □其餘缺失部分，將辦理補正程序，請於七日內檢送修正報告書。 □將辦理排審或核備程序。 承辦人員核章：　　單位主管核章：