

檔 號：
保存年限：

新北市政府 令

發文日期：中華民國110年2月2日
發文字號：新北府城設字第11001959021號



修正「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」，並自
即日生效。

附修正「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規
定

市長 侯友宜

新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點

1. 中華民國一百零一年二月十六日新北市政府新北府城設字第 1011197327 號令訂定發布全文 11 點；並自 101 年 3 月 1 日生效實施
2. 中華民國一百零四年八月五日新北市政府新北府城設字第 1041351577 號令修正發布第 9 點條文；並自一百零四年八月十日起生效
3. 中華民國一百零六年一月十一日新北市政府新北府城設字第 1052540425 號令修正發布名稱及全文 6 點；並自即日起生效（原名稱：新北市都市設計審議作業要點；新名稱：新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點）
4. 中華民國一百零八年四月三十日新北市政府新北府城設字第 10806643051 號令修正發布全文 6 點；並自即日起生效
5. 中華民國一百一十年二月二日新北市政府新北府城設字第 1100195902 號令修正發布全文 6 點；並自即日起生效

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、適用範圍：

- （一）都市計畫法新北市施行細則載明應都審之案件。
- （二）依都市計畫書指定應都審地區。
- （三）依都市計畫規定指定為土地開發許可地區之開發許可之案件。
- （四）其他依法令或相關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（其流程圖如附圖一）。
- （二）基地面積小於六千平方公尺或總樓地板面積小於三萬平方公尺者，得由小組審議通過及本府核備後，提大會報告（其流程圖如附圖二）。但於本府核備前仍有疑議者，得逕提大會審議。

(三) 都審申請案符合下列規定之一者，得以本府審查通過及核備後，提大會報告之簡化流程辦理（其流程圖如附圖三）：

1、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。

2、免申請建築執照案件：廣告招牌、太陽能光電設備及景觀設施等。

(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，得由本府審查通過及核備。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。

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，應採都市更新暨都市設計聯席審議，併同都市更新事業計畫書核定。

申請都審者(以下簡稱申請人)於提出都審申請前，得列舉設計項目或法規等相關疑義，並檢具書圖申請小組預審或諮詢會議。

四、申請都審，應檢具附表三申請表、完整圖說及相關文件，向本府提出。

前項附表三申請表、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日內審議或辦理核備。
- (二) 申請人應自都設會審議之翌日起十四日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。
- (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。

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) 不符前點第一項之附表三申請表、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、第三款之期限或規定。
- (四) 申請人經書面通知出席小組或大會，而未出席。

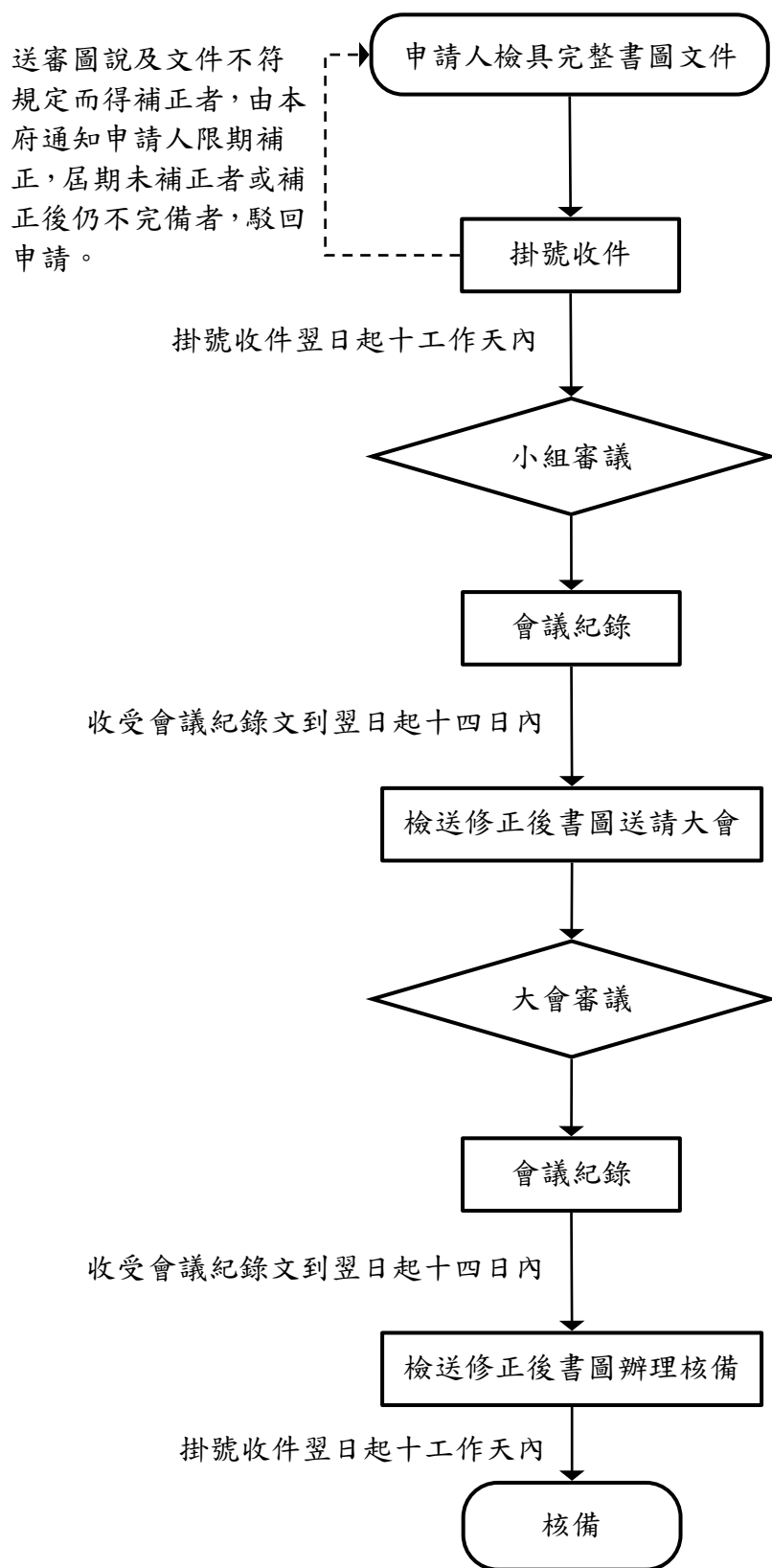
都審申請案經本府核備後，申請人應自收受核備函之日起一年內申請建築執照。

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。

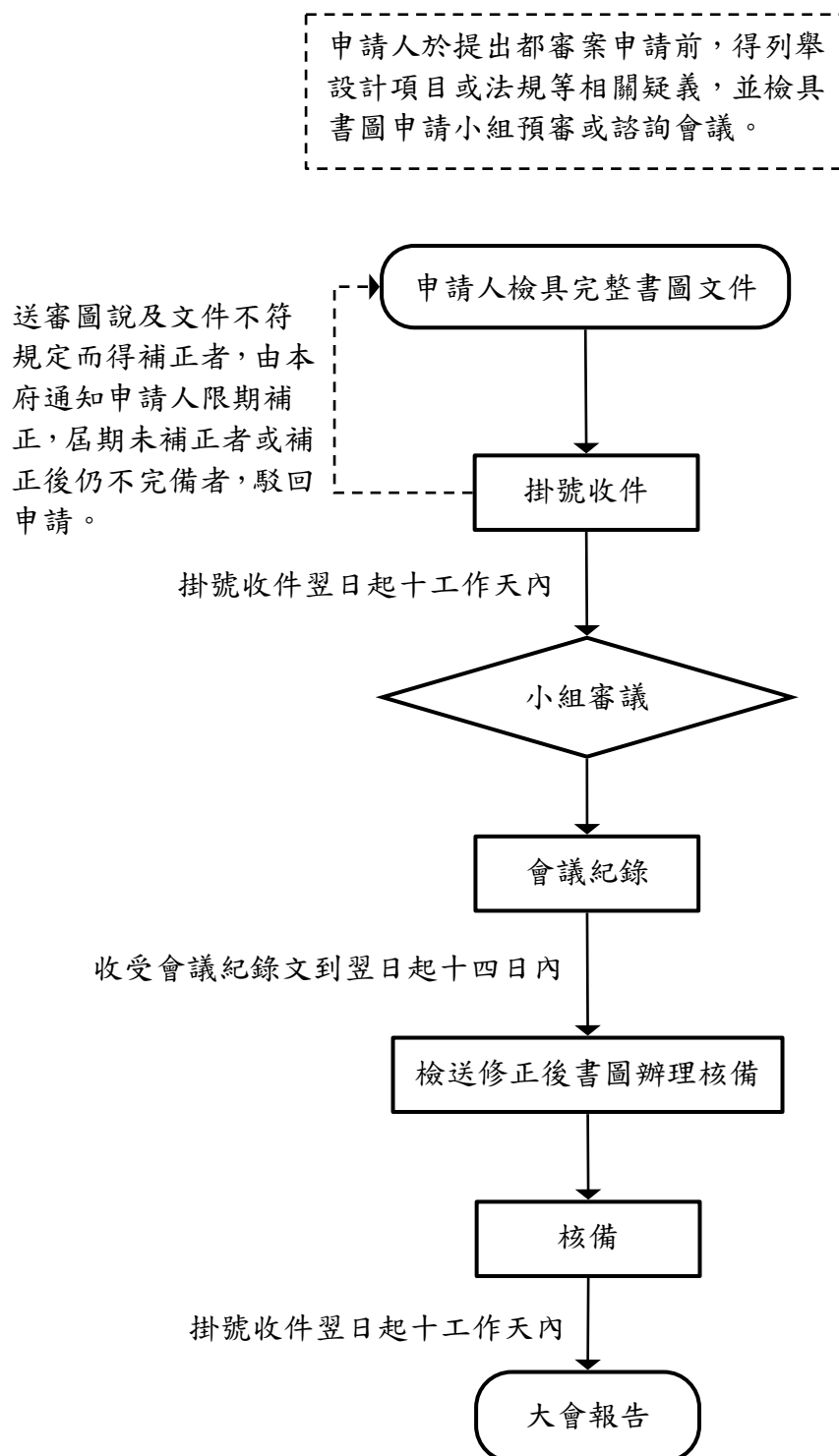
屬都市更新之案件，依新北市都市更新案件審查作業要點規定之作業期限辦理。

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。

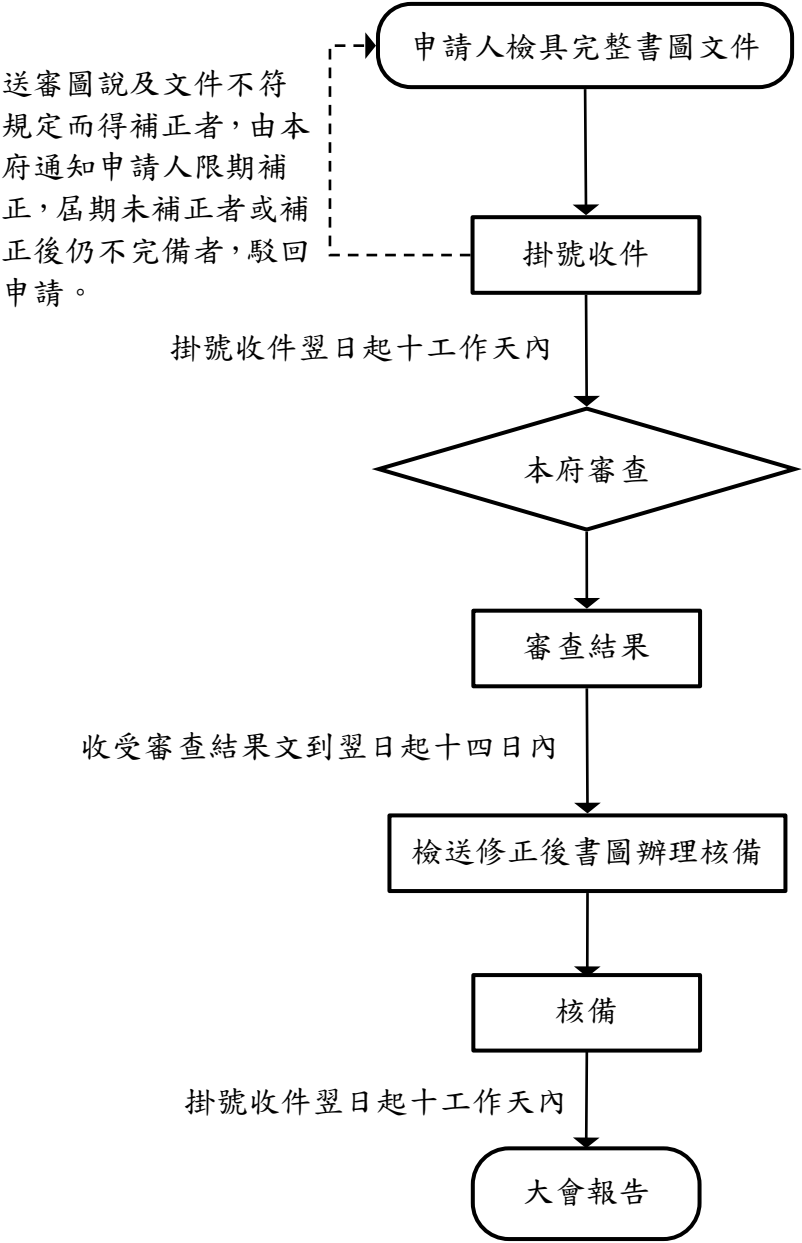
附圖一：大會審議流程圖



附圖二：小組審議流程圖



附圖三：簡化審議流程圖



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	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(公有建築除外)。 5. 商業區住宅使用容積樓地板面積增加。
開放空間景觀	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百分之十以上，或鋪面材質變更超過百分之十以上。 7. 圍牆長度增加、高度增加、位移者。
車道及停車位置、數量	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	1. 建築物高度增減超過百分之五或三公尺以上。 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主要材質變更。 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或明顯筆誤事項。

附表三：新北市都市設計審議申請表

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； ☐ 小組； ☐ 大會； ☐ 核備							
初／複審： ☐ 初審； ☐ 複審							
1、案名：							
2、建照掛件日期： 年 月 日，或 ☐ 尚未辦理建照掛件，或 ☐ 都市更新更新事業計畫報核日 年 月 日							
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：							
9、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)							
10、申請放寬項目： ☐ 屋脊裝飾物； ☐ 裝飾柱； ☐ 綠化面積； ☐ 其他法令授權項目：_____ (請自行新增)							
11、其它單位審查項目： ☐ 交通影響評估； ☐ 環境影響評估； ☐ 其他：_____ (請自行新增)							
	項目	設計單位檢核			查核人員覆核		說明
		符合	不符合	不適用	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						
經提送小組/大會修正檢討(必要項目)							
1	最後一次會議紀錄公文						
2	最後一次修正對照表						
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						
	以上請由日期新至舊編排						
	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						
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	第一階段容移核准函						部分都更案勾選不適用請說明理由
8	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
9	原都審通過核備函影本(由新至舊)						新案勾選不適用
10	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、法令檢討(必要項目)							
1	都市計畫法新北市施行細則檢討						1.變更案： (1)變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明 (2)無變更頁面請附原核備頁面 (3)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)						
3	都市設計審議原則檢討(含各區審議原則)						
4	其它相關法規檢討						
	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.變更案： (1)變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明 (2)無變更頁面請附原核備頁面 (3)原核准頁面應檢具原核備章 2.未涉及專章檢討項目勾選不適 3.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	容積移轉檢討(友善方案或評定原則)						
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	其他授權都設會放寬事項						
	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： (1)變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明 (2)無變更頁面請附原核備頁面 (3)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						
	以上文件應簽章完成						
四、基地分析							
1	區域發展與交通系統說明						1.變更案： (1)變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明 (2)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 (3)原核准頁面應檢具原核備章
2	全區街廓配置圖(含法訂退縮)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： (1)變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明 (2)無變更仍應製作差異分析對照說明無變更 (3)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： (1)變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明 (2) 無變更之章節則無需納入 (3)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						
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： (1)變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明 (2) 無變更之章節則無需納入 (3)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						1.變更案： (1)變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明 (2) 無變更之章節則無需納入 (3)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						1.變更案： (1)變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明 (2) 無變更之章節則無需納入 (3)原核准頁面應檢具原核准章
2	住戶管理公約						
3	公共服務空間管理維護規定						
4	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。 ☐ 將辦理排審程序。						
	承辦人員核章：						