

正本

檔 號：
保存年限：

收 檔號 0184
文 106年 1月 7日

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：陸道宏
電話：(02)29603456 分機7213
傳真：(02)29601983
電子信箱：AI6100@ms.ntpc.gov.tw



22065

新北市板橋區中山路1段293之1號6樓

受文者：新北市建築師公會

發文日期：中華民國106年1月12日
發文字號：新北城設字第1060077464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106年1月11日新北府城設字第1052540425號令發布「
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，請貴會協助轉知所屬會員。

正本：新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會
副本：新北市政府工務局、新北市政府都市更新處

局長邱敬斌

本案依分層負責規定授權業務主管決行

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：陸道宏
電話：(02)29603456 分機7213
傳真：(02)29601983
電子信箱：AI6100@ms.ntpc.gov.tw



22065

新北市板橋區中山路1段293之1號6樓

受文者：新北市建築師公會

發文日期：中華民國106年1月12日
發文字號：新北城設字第1060077464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106年1月11日新北府城設字第1052540425號令發布「
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，請貴會協助轉知所屬會員。

正本：新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會
副本：新北市政府工務局、新北市政府都市更新處

局長邱敬斌

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「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，特訂定本要點。

二、本要點適用範圍如下：

- （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、都審流程如下：

（一）一般流程：

- 1、大會：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，經專案小組審議後，應提大會討論，如附圖一。
- 2、專案小組：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，得經專案小組審議通過後先行同意核備，提大會報告，如附圖二。
- 3、經專案小組審議通過先行同意核備，於本府核備前有爭議者，得逕提大會審議。
- 4、都審案得於提出申請前，得列舉設計項目、法規等疑義，檢具書圖提請專案小組諮詢。

（二）簡化流程：

- 1、申請案符合下列條件之一者，得經作業單位審查通過後先行同意核備，提大會報告，如附圖三。
 - （1）本市公立中小學校園屋頂防水隔熱、風雨操場工程。
 - （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案件。

(3) 應辦理都市設計審議地區符合一定規模以下適用都審簡化：

A. 應申請建照案件：

a. 申請容積在基準容積以下。

b. 七層樓以下建築。

c. 基地面積兩千平方公尺以下。

B. 免申請建築執照案件（如廣告招牌、太陽能光電設備及景觀設施等）。

2、經本府教育局校園審查核准通過之案件。

3、如因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，或經作業單位或專案小組委員認為有必要者，仍應提都設會審議。

四、都審案於各流程階段應檢具完整圖說及文件申請審議。送審圖說及文件不符規定者，由本府通知申請人限期補正，屆期未補正者，得駁回申請。

(一) 送審圖說及文件符合規定者，本府自受理申請案掛號翌日起十四日內提專案小組審議為原則。提大會審議案件得為三十日。

(二) 申請人應自會議紀錄文到翌日起三十日內依決議事項辦理續審或核備。

(三) 申請人因故無法依前款規定期限辦理者，得敘明理由申請展期：

1、續審案件，展期以一次三十日為限。

2、核備案件，展期以一次六十日為限。倘因案件同時進行其他審議（如交通影響評估、環境影響評估等）以致影響該案不確定性，展期次數不在此限。展期期間之合計超過三個月者，應再提都設會確認。都市更新暨都市設計聯審案件，得依都市更新事業計畫審查作業期限辦理，並於都市更新大會原則同意後，十四日內辦理都審核備，惟設計內

容變異與原都審通過之內容有爭議時，得逕提專案小組審議。

申請人未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，其都審案視為終結，申請人應重新提出申請。

都審案經本府核備後，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。

五、經本府核備之都審案提請變更設計規定：

(一) 經專案小組審議通過後核備，提大會報告。屬原大會審決案件，變更差異過大，得提大會審議。

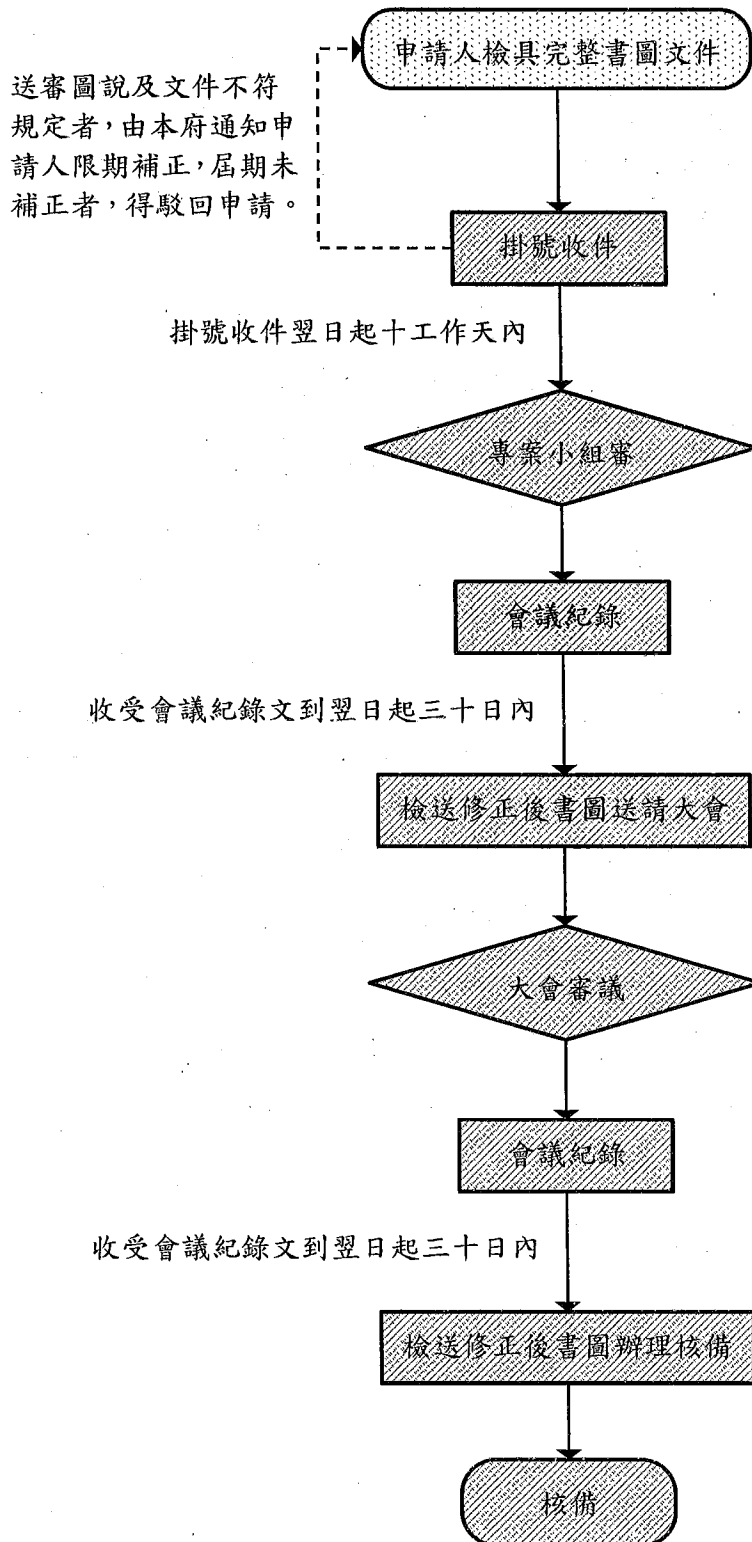
(二) 不涉及原都審決議內容：

1、符合附表一規定者，得經作業單位審查通過後同意核備。倘執行上有疑義時，得提都設會審議。

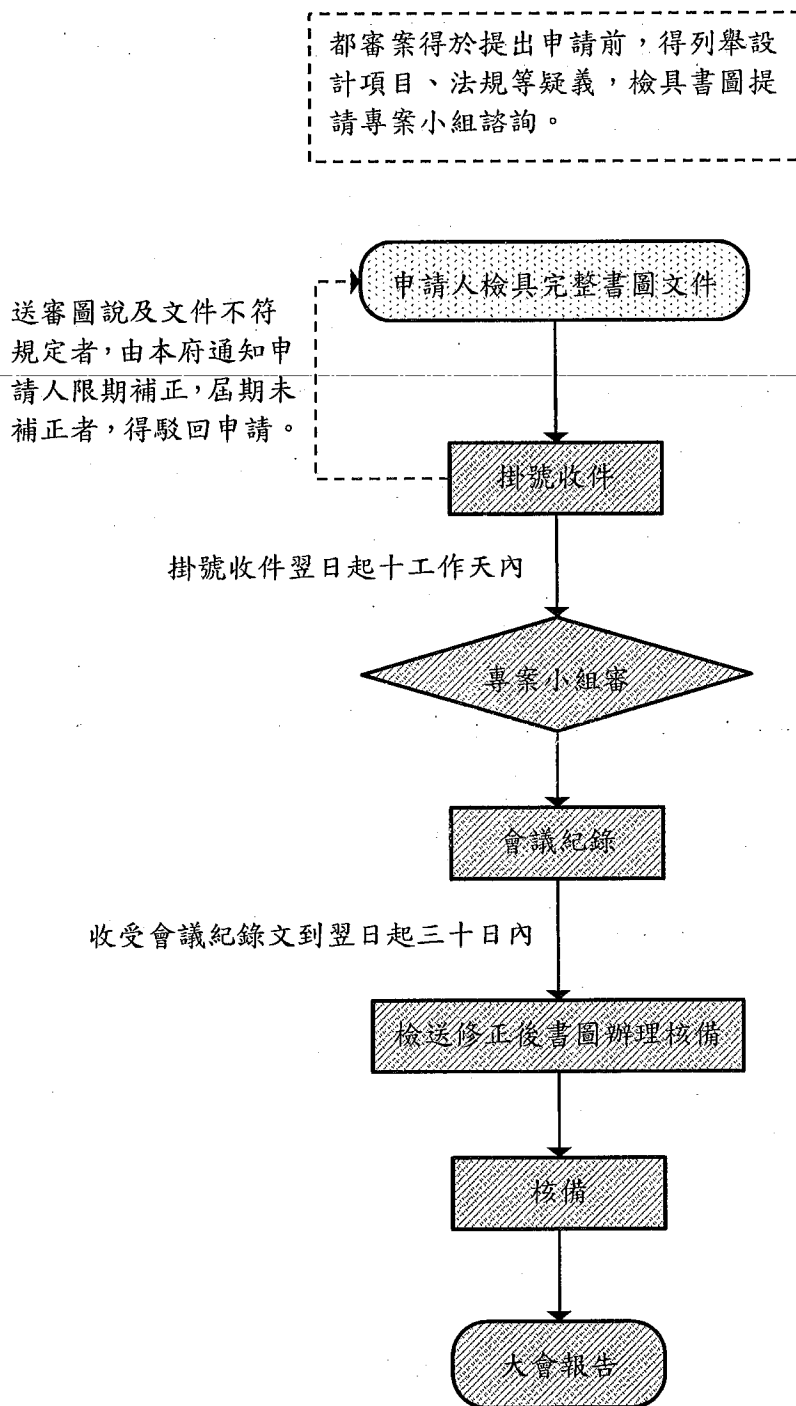
2、符合附表二規定者，免送都審程序之變更設計，逕由本府工務局同意後併竣工圖辦理。

六、本要點所定書表格式及報告書範例與份數等，置於本府城鄉發展局網站，由本府定之。

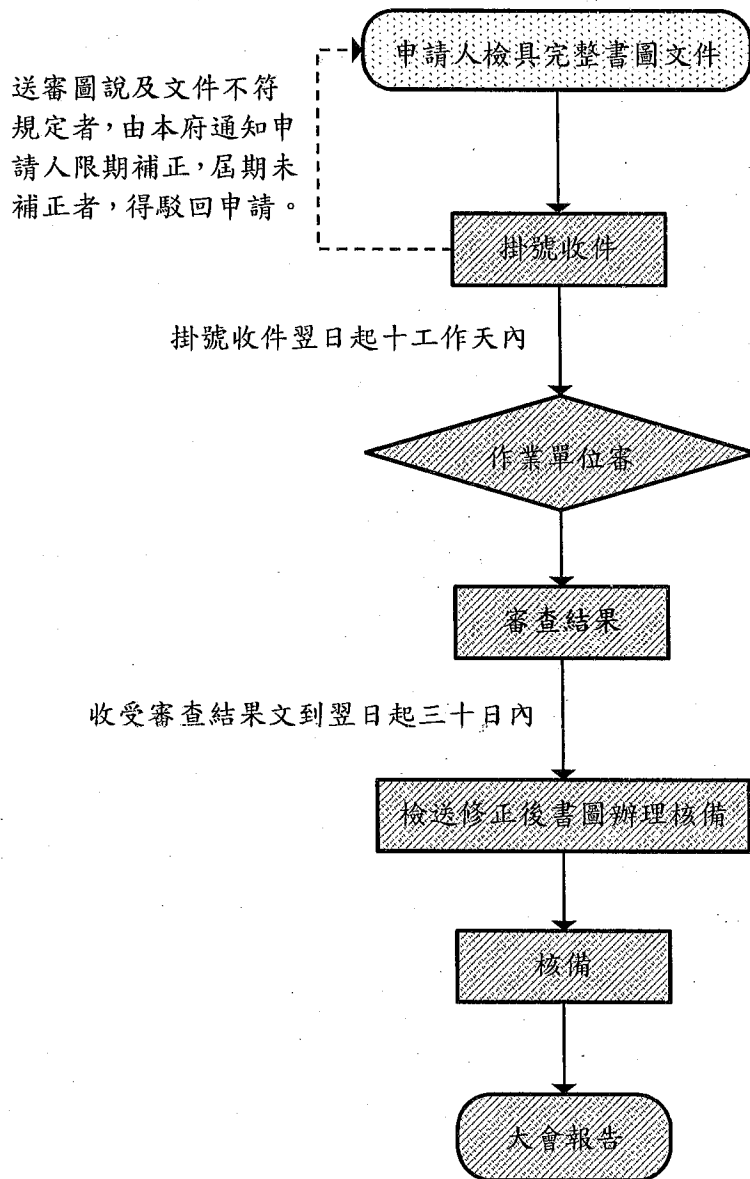
附圖一：大會審議流程圖



附圖二：專案小組審議流程圖



附圖三：簡化審議流程圖



附表一：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。

附表二：免送都審程序之變更設計，內容項目一覽表

項 目	內 容
綠化設施 植栽種類	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開放空間配置面積不變，應予綠化之開放空間透水層及植栽面積微調，增減值不超過原核准百分之一，且透水層增減值不超過十平方公尺，透水層面積維持在開放空間面積百分之五十以上。 2. 綠化面積增減值小於百分之十且五十平方公尺範圍內，且無涉及喬木數量之植栽變更者；惟以灌木區隔開放空間而影響空間整體開放性者，仍須送本府城鄉發展局辦理都市設計審議。 3. 喬木數量不減且同米高徑以上或以喬木替代灌木。惟樹種變更，經檢視符合下列項目者： <ol style="list-style-type: none"> (1) 位屬整體開發區不涉主要沿街面之樹種。 (2) 綠化樹種應以基地周圍既有之樹種為優先，其餘部分為原生樹種。 (3) 二氧化碳固定量 G_i 較變更前相同或較高。 (4) 不涉都市設計審議原則及決議，並經建築師簽證說明。
停車位 置、數量	<p>車道系統動線不變，停車位置、數量調整小於總停車位數百分之五或十五部（含）以下，並無涉及停車獎勵內容變更者；如需檢送交通影響評估變更報告書者，由本府工務局逕送本府交通局辦理。</p>
分戶牆及 分間牆	<ol style="list-style-type: none"> 1. 內部隔間變更無涉及戶數變更、空間用途合理性者；惟機房尺寸位置變更，以及乙種工業區總量管制下一般商業設施、一般事務用途廁所由集中變更為分散設置者，仍須送都市設計審議辦理。 2. 各層樓地板面積增減值不超過原核准百分之十，且合計不超過一百平方公尺者。

	<ol style="list-style-type: none"> 1. 非主要構造之小樑增減或位置變更、屋頂層之樑改為反樑，且外周區柱樑尺寸調整小於二十公分範圍以內者。 2. 屋頂層通氣口、水箱、冷卻水塔位置變更，無涉及樓地板面積增減，且屋頂綠化面積調整小於百分之二範圍以內者。 3. 不涉及整體造型之建築立面微調（如造型飾板、裝飾物等），每單元面積調整增減值在百分之二範圍以內者。 4. 不涉及整體造型之各立面開口單元微調，單向尺寸長、寬調整各增減值在百分之十且小於五十公分；開口位置上下、左右位移各小於五十公分範圍以內者。
<p style="text-align: center;">建築立面</p>	<ol style="list-style-type: none"> 5. 各樓層之花台長度調整小於該樓層長度百分之十且小於一公尺；各樓層之雨遮深度一公尺範圍內，其長度調整小於該樓層長度百分之十且小於一公尺者。 6. 樓層數未增加，高度增減於總樓高百分之五以下者。 7. 陽台、露臺之欄杆、格柵、窗戶分割型式微調變更。 8. 整體造型及高度不變，不涉及審議之裝飾柱、屋脊裝飾物變更微調者。 9. 景觀設施類微調變更者：燈具、街道傢俱、鋪面變更比例在百分之十以下，不涉都市設計審議決議及相關法規，並經建築師簽證說明。
<p style="text-align: center;">備 註</p>	<p style="text-align: center;">經都設會審查通過之案件，於符合建築管理相關法令檢討，且不影響原都審決議內容（包含建築物配置、開放空間景觀配置、主要出入口動線、基地內停車出入動線，及特殊個案回饋及都市設計審議承諾事項等）前提者，符合上述內容，得免經都審變更設計程序，逕由本府工務局同意後併竣工圖辦理變更設計。</p>