

新竹市都市設計及土地使用開發許可審議作業程序

民國九十年五月八日核定實施

九十五年三月八日核定全案修正

九十七年十月二十八日核定修正第三點、第四點及第五點

九十九年九月七日核定修正第十點及第十一點

一百零一年十月三日核定全案修正

一百零六年三月二十一日核定部分條文及附件修正

一百零七年一月三十一日核定部分條文及附件修正

一百零九年十月十九日核定全案修正

一、新竹市政府(以下簡稱本府)為辦理都市設計及土地使用開發許可審議事項，特訂定本作業程序。

二、都市設計及土地使用開發許可審議視申請規模分為新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱委員會)審議、幹事會審議或本府都市發展處(以下簡稱都發處)查核。

本府或申請人對法令或回饋計畫內容、開發內容及允許獎勵容積與環境衝擊等事項有疑義時或申請案內容複雜、具爭議性或已進行陳情、訴願、行政訴訟案件及可能產生環境影響衝擊者，得列舉有關事項，並檢附簡易圖說(如基地周邊環境概況、整體配置、造形草圖、量體等)，申請幹事會預審。

三、申請都市設計及土地開發許可審議之案件，應依下列規定辦理：

(一)申請都發處查核者，應填具土地使用分區管制、都市設計準則及開發獎勵查核表併建築執照申請文件向都發處辦理。

(二)幹事會審議或預審由都發處受理，其無待改正事項案件，自受理翌日起十五個工作天內審議之；經幹事會審議通過後，申請人應於收受幹事會會議紀錄之日起三個月內檢附都市設計或土地使用開發許可審議報告書報本府備查。

(三)委員會審議由都發處受理，其無待改正事項案件，自受理翌日起三十個工作天內審議之；經委員會審議通過後，申請人應於收受委員會會議紀錄之日起三個月內檢附都市設計或土地使用開發許可審議報告書報本府備查。

前項第二款、第三款申請幹事會或委員會審議之案件，應依附件一規定製作審議書圖文件並檢具書件查核表、建築計畫資料表、土地使用分區管制、都市設計準則及開發獎勵查核表送都發處辦理，表件不符規定者，申請人應於接獲第一次通知改正日起三個月內補正，屆期未補正或複審仍不合規定者，得駁回申請。

申請人因故無法依前二項規定期限辦理者，得敘明理由申請展期。各階段展期之申請以一次為限，各階段展期期間之合計，不得超過六十日。

第一項第二款至第三款完成備查除辦理都市更新、開發許可外之案件，申請人應自收受本府備查函翌日起六個月內申請建築執照，逾期應重新申請審議。

申請人應依新竹市都市設計及土地使用開發許可審議收費標準規定於審議前繳納審議費。

申請人依第三項規定申請展延，並達該項展延之限制時，如因戰爭、天災或重大傳染疾病等特殊情形，顯有增加日數之必要者，申請人得敘明理由申請再次展延，本府得視實際需要酌予展延一次。逾期仍未補正或複審仍不合規定者，得駁回申請。

第一項第一款及第二項所需之書件查核表、建築計畫資料表、土地使用分區管制、都市設計準則及開發獎勵查核表，由本府另定之。

四、都市設計及土地使用開發許可審議案件除都市計畫說明書另有規定者外，依基地規模及申請案件性質，分為下列三種：

(一)符合下列條件之一，由都發處查核：

1. 基地面積未滿一千五百平方公尺，且未申請容積移入或獎勵之都市設計審議者。
2. 基地面積一千五百平方公尺以上，且未申請容積移入或獎勵，其建造(新建、增建、改建或修建)或申請雜項執照之

興建樓地板面積未達二百平方公尺者。

(二)符合下列條件之一，由幹事會審議議決：

1. 基地面積未滿一千五百平方公尺非屬第一款由都發處查核者。
2. 基地面積一千五百平方公尺至三千平方公尺者。
3. 第一款經審議單位決議應提送幹事會審議案件。
4. 依新竹市都市危險及老舊建築物加速重建計畫核准作業程序提送幹事會審議案件。

(三)符合下列條件之一，由委員會審議議決：

1. 基地面積超過三千平方公尺者。
2. 第二款經審議單位決議應提送委員會審議案件。
3. 依新竹市都市危險及老舊建築物加速重建計畫核准作業程序提送委員會審議案件。

前項第二款依都市計畫說明書規定應經委員會審議通過之案件者，應提報委員會追認。

五、申請都市設計及土地使用開發許可審議之案件，且其同時依建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計辦理之案件，得由都發處統一受理，並由本府組成聯席審查小組。

聯席審查小組會議由委員會召集人擔任主席，召集人因故不能出席時由副召集人代理；召集人及副召集人同時因故不能出席時，由出席委員互推一人代理。

其餘成員由新竹市建造執照預審小組、委員會之委員組成，皆應各有成員二分之一以上出席始得開會；出席人數過半數之同意始得決議，可否同數時，由主席裁決。

六、經本府備查之申請案件，其變更設計如符合下列規定者，得免再提會審議。

- (一)其建築面積未增加而建築物高度降低在十分之一以下。
- (二)建築面積、停車數量、各層樓地板面積、建築物高度(含屋突)、綠覆率或戶數、平面尺寸、立面尺寸之調整在正負十分之一以下。
- (三)用途變更為影響強度較低或類似用途互換（依建築技術規則總則編第三條之三規定）。
- (四)附屬設施之變更未影響景觀。
- (五)綠化設施係同一種別植栽種類(樹種或草種)變更。
- (六)經指定留設之開放空間調整後，可視性與可及性功能更佳。
- (七)建築立面變更面積未超過百分之三十者，以各向建築立面正面投影面積計算分別檢討之（門窗形式、欄杆形式與材質變更不視為變更部分）。
- (八)建築物內部空間調整。

累計變更部分逾前項第一款、第二款或第七款規定者，仍需提會審議。

七、都市設計及土地使用開發許可審議申請案，經審議決議後即由本府函知相關機關(單位)依決議辦理。

八、新竹市都市設計及土地使用開發許可審議作業程序流程圖如附件二。

九、由本府暨所屬機關學校主辦之公共工程及公有建築物依規需辦理都市設計及土地使用開發許可審議者，在委託徵選作業、籌組評選委員會或規劃草案審查時，主辦單位得邀請委員會委員參與。

前項於規劃設計階段，主辦單位聘請二位以上委員會委員辦理審查者，得免提送委員會審議。

第二項會議審議完成之案件，申請人應報委員會追認。

一、都市設計審議部分

審議圖件	審議項目
<p>一、審議申請報告書內容：審議申請書、都市設計委託書、建築計畫資料表、建築計畫書及圖樣。</p> <p>二、審議申請書應載明下列事項：</p> <p>(一) 申請人姓名、地址、電話及簽章。</p> <p>(二) 設計人姓名、地址、電話及傳真號碼、營開業證書字號及簽章。</p> <p>(三) 設計標的地址、地號及土地使用分區用途。</p> <p>三、都市設計委託書：委託書及兩造簽章。</p> <p>四、建築計畫資料表。</p> <p>五、建築計畫書及圖樣應包含：</p> <p>(一) 基地位置圖：以都市計畫圖或現況地形圖為底圖標示，比例尺至少 1/5000，應載明基地位置及附近道路情況及名稱，且至少涵蓋八百公尺半徑範圍。</p> <p>(二) 基地現況與附近環境特徵指述及分析：</p> <p>1. 基地區位與周邊環境現況說明：</p> <p>(1) 檢附基地都市計畫圖地形圖、地籍套繪圖，比例尺至少 1/2000。</p> <p>(2) 基地附近環境特徵說明(包含公共設施名稱及位置表示)。</p> <p>(3) 基地及鄰近使用狀況、彩色照片及拍攝位置說明。</p> <p>2. 交通動線說明(包含人行、車行動線分析)：</p> <p>(1) 基地週邊道路動線關係。</p> <p>(2) 基地週邊道路情形。</p> <p>(三) 簡述開發內容、設計目標及構想。</p> <p>(四) 整體空間設計說明(彩色，圖說比例至少 1/500，範圍包含與基地相鄰之道路或基地)：</p> <p>1. 建築物外部空間設計(彩色)：</p> <p>(1) 平面配置計畫(包含鋪面材質配置)。</p> <p>(2) 開放空間配置計畫。</p> <p>(3) 量體配置計畫(以簡單透視圖、草模型表達基地建築物與鄰近建築物量體之組合方式，主從搭配及和諧關係)。</p> <p>2. 景觀植栽配置計畫(彩色)：包含種類、規格及栽植</p>	<p>一、建築敷地計畫環境影響檢討。</p> <p>二、外部空間配置型態暨植栽綠化管制。</p> <p>三、建築物使用型態與附設空間規定。</p> <p>四、建築物配置、高度、量體、天際線、造型、色彩、風格及其對周圍環境之影響。</p> <p>五、建築容積之獎勵與限制之管制。</p> <p>六、停車空間、出入口、動線等交通影響評估事項檢討。</p> <p>七、開放空間管理維護執行計畫。</p> <p>八、公共開放空間系統配置事項。</p> <p>九、建築基地細分規模限制事項。</p> <p>十、環境保護設施配置事項。</p> <p>十一、景觀計畫。</p> <p>十二、照明計畫。</p> <p>十三、歷史、古蹟保存及文化財產維護及文化認同等評估事項。</p> <p>十四、都市防災及生活環境品質控制之探討。</p> <p>十五、智慧建築規畫評估事項。</p>

<p>位置。</p> <p>3. 各樓層平面配置使用情形：</p> <p>(1)各樓層空間使用情形及面積。</p> <p>(2)建築物高度及樓層高度。</p> <p>4. 建築物造型及色彩：</p> <p>(1)建築物立面圖及色彩。</p> <p>(2)建築物外牆材質、色彩說明。</p> <p>(3)景觀模擬圖或模型照片等景觀分析圖說。</p> <p>5. 停車與交通動線規劃：</p> <p>(1)法定及增設停車位數量與配置情形。</p> <p>(2)汽、機車停車與出入動線說明。</p> <p>(3)基地內人行動線說明。</p> <p>6. 建築圖：比例尺至少 1/200，以平面、立面、剖面圖表達建築空間。</p> <p>7. 照明計畫。</p> <p>8. 建築開放空間管理維護執行計畫。</p> <p>六、相關法令規範檢討：</p> <p>(一) 應敘明適用要點(準則、原則)、都市計畫名稱及建築相關法令，並列表逐項查核檢討。</p> <p>(二) 非適用都市設計管制要點(準則、原則)及都市計畫說明書之基地，至少應就下列各項列表查核檢討：土地使用強度及允許使用組別查核、指定留設退縮空間檢討、綠化規定檢討、建築物高度檢討及其他管制事項說明(如廣告物、斜屋頂、圍牆、.....)等項。</p> <p>(三) 應敘明適用相關獎勵規定之檢討。</p> <p>七、模型：基地面積達三千平方公尺以上者應製作模型。</p>	<p>十六、其他必要事項。</p> <p>註：</p> <p>一、各項書圖與文字比例得依開發申請案規模大小彈性調整比例，以供審議判讀。</p> <p>二、除建築圖視申請規模調整書件數量外，各圖樣應以一至二頁書(圖)件集中清楚表達設計內容為原則。</p> <p>三、申請書圖以雙面 A3 尺寸編頁碼裝訂成冊，遇有大圖件者，該頁以摺疊成 A3 尺寸夾附其中。</p>
--	---

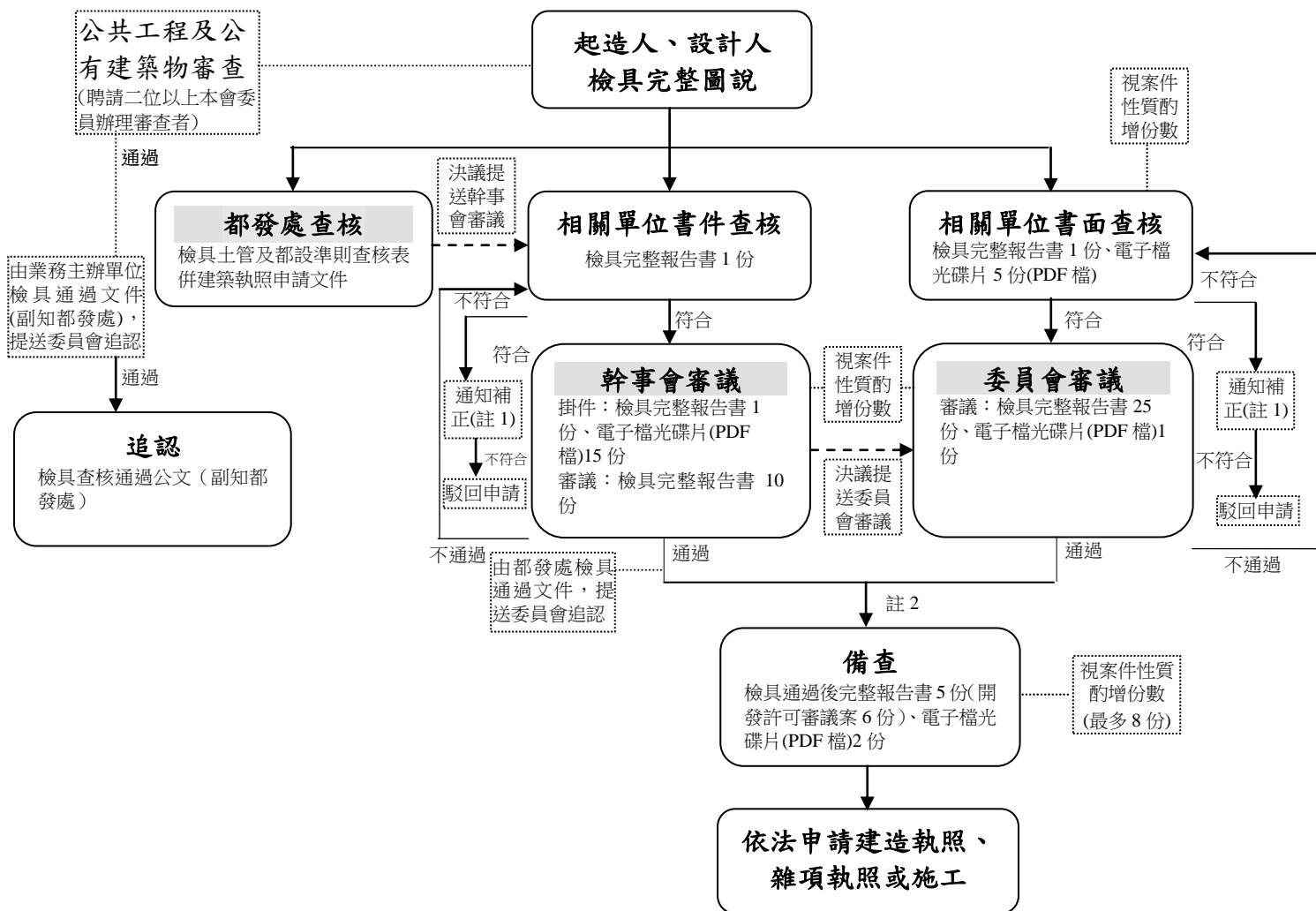
二、土地使用開發許可審議部分

審議圖件	審議項目
<p>一、審議申請計畫書內容：審議申請書、土地使用開發許可審議委託書、建築計畫資料表、開發計畫、事業財物計畫、親善及回饋計畫。</p> <p>二、審議申請書應載明下列事項：</p> <p>(一) 申請人(公司)清冊(附證件影本)及簽章。</p> <p>(二) 設計人(公司)清冊(附證件影本)及簽章。</p> <p>(三) 申請範圍土地清冊、產權或土地使用同意書(附地籍圖及土地登記簿謄本)。</p> <p>(四) 相關技師或建築師簽證、簽名資料(附證件影本)。</p> <p>(五) 相關主管機關與事業機構之同意文件。</p> <p>(六) 土地及建築物權利證明文件。</p> <p>三、土地使用開發許可審議委託書：委託書及兩造簽章。</p> <p>四、開發計畫：</p> <p>(一) 基地位置圖：以都市計畫圖或現況地形圖為底圖標示，比例尺至少 1/5000，應載明基地位置及附近道路情況及名稱，且至少涵蓋八百公尺半徑範圍。</p> <p>(二) 開發計畫書圖應附之大圖包括；土地使用計畫圖(平面配置圖)、土地使用分區變更圖，比例尺至少 1/5000。</p> <p>(三) 基地環境資料分析：</p> <p>1. 申請之區位條件：</p> <p>(1) 自然環境。</p> <p>(2) 實際發展現況。</p> <p>(3) 社會經濟分析。</p> <p>2. 相關計畫：</p> <p>(1) 上位計畫。</p> <p>(2) 相關建設計畫(公佈實施中、施工中、核定規劃中之公、私有大型開發計畫)。</p> <p>3. 土地使用適宜性。</p> <p>(四) 簡述開發內容、設計目標及構想：說明該分區之土地使用、交通運輸、公共設施、建築配置、水土保持、景觀美化等主要計畫原則與構想。</p> <p>(五) 開發工程概要：說明該分區開發主要工程之開發規劃原則、方式、注意事項及配合。</p> <p>1. 整地工程。</p> <p>2. 水土保持工程。</p>	<p>一、申請審議圖件之查核。</p> <p>二、土地開發計畫構想因素評估。</p> <p>三、投資成果與受益分析管制。</p> <p>四、回饋方式與執行年限計畫。</p> <p>五、有關都市計畫、地區性、都市設計管制、建管法令規定之查核。</p> <p>六、建築敷地計畫環境影響檢討。</p> <p>七、外部空間設置規範暨植栽綠化管制。</p> <p>八、建築物使用型態與附設空間規定。</p> <p>九、交通影響評估。</p> <p>十、建築物、高度、量體、色彩對周圍環境之影響。</p> <p>十一、開放空間管理維護執行計畫。</p> <p>十二、公共開放空間系統配置事項。</p> <p>十三、環境保護設施配置事項。</p> <p>十四、景觀計畫。</p> <p>十五、照明計畫。</p> <p>十六、歷史、古蹟保存及文化財產維護及文化認同等評估事項。</p> <p>十七、都市防災及生活環境品質控制之探討。</p>

<p>3. 道路工程。</p> <p>4. 排給水工程。</p> <p>5. 電力及電信工程。</p> <p>6. 綠化工程。</p> <p>7. 其他工程。</p> <p>(六) 污染防制計畫：</p> <p>1. 水污染防制。</p> <p>2. 剩餘土石方處理。</p> <p>(七) 開發預定進度：說明開發構想，分期分區原則與方式。</p> <p>(八) 開放空間管理維護執行計畫。</p> <p>五、相關法令規範檢討：</p> <p>(一) 應敘明適用要點(準則、原則)、都市計畫名稱及建築相關法令，並列表逐項查核檢討。</p> <p>(二) 非適用都市設計管制要點(準則、原則)及都市計畫說明書之基地，至少應就下列各項列表查核檢討：土地使用強度及允許使用組別查核、指定留設退縮空間檢討、綠化規定檢討等項。</p> <p>(三) 應敘明適用相關獎勵規定之檢討。</p> <p>六、事業財務計畫：</p> <p>(一) 收支預算：檢附各年期收支預算、資金流量與資金籌措方式。</p> <p>(二) 成本分析：土地、建物、銷售、稅捐、利息等成本。</p> <p>(三) 投資效益：受益分析、本益比。</p> <p>七、開發營運管理：開發營運之組織架構及執行方式。</p> <p>(一) 開發階段：組織架構及執行方式。</p> <p>(二) 營運階段：執行機構及支援服務配合。</p> <p>八、土地使用分區變更計畫。</p> <p>九、親善及回饋計畫：</p> <p>(一) 回饋方式：依都市計畫規定應提供之土地、樓地板面積或代金繳交之分析。</p> <p>(二) 回饋計畫、實施進度：預定實施進度表載明各階段實施年限。</p> <p>(三) 回饋項目：回饋內容、數量及經營管理計畫。</p> <p>十、模型：基地面積達三千平方公尺以上者應製作模型，依比例尺 1/1000 至 1/1200 的基本圖製作，等高線間距不得大於二點五公尺，表達基地地勢結構之模型。</p>	<p>十八、其他必要事項。</p> <p>註：</p> <p>一、各項書圖與文字比例得依開發申請案規模大小彈性調整比例，以供審查判讀。</p> <p>二、除建築圖視申請規模調整書件數量外，各圖樣應以一至二頁書(圖)件集中清楚表達設計內容為原則。</p> <p>三、申請書圖一律以雙面 A3 尺寸編頁碼裝訂成冊，遇有大圖件者，該頁以摺疊成 A3 尺寸夾附其中。</p>
---	---

附件二

新竹市都市設計及土地使用開發許可審議作業程序流程圖



- 基地面積未滿 1500 平方公尺，且未申請容積移入或獎勵之都市設計審議者
- 基地面積 1500 平方公尺以上，非經本府備查案件且未申請容積移入或獎勵，其建造(新建、增建、改建或修建)或申請雜項執照之興建樓地板面積未達二百平方公尺者

- 基地面積未滿 1500 平方公尺非屬第一款由都發處查核者
- 基地面積 1500 平方公尺至 3000 平方公尺者
- 申請都發處查核範圍經審議單位決議應提送幹事會審議案件
- 依「新竹市都市危險及老舊建築物加速重建計畫核准作業程序」提送幹事會審議案件

- 基地面積超過 3000 平方公尺者
- 申請幹事會審議範圍經審議單位決議應提送委員會審議案件
- 依「新竹市都市危險及老舊建築物加速重建計畫核准作業程序」提送委員會審議案件

註：

1. 應於接獲第一次通知改正日起三個月內補正，無法於期限辦理者，得敘明理由申請展延 1 次。
2. 應於收受委員會會議紀錄之日起三個月內提送備查，得敘明理由申請展期 1 次。
3. 各階段展期期間之合計，不得超過六十日。
4. 都市計畫書另有規定者，從其規定。