

二十四、新北市都市設計審議作業要點

中華民國101年2月16日新北市政府北府城設字第1011197327號令訂定發布全文11點，並自中華民國101年3月1日生效
中華民國104年8月5日新北市政府新北府城設字第1041351577號令修訂發布第九點，並自中華民國104年8月10日生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為辦理新北市（以下簡稱本市）都市設計審議作業，制定標準行政流程及審查書圖格式，以提升審議效率，特訂定本要點。

二、本要點適用範圍係依據本市三重等二十處都市計畫土地使用管制要點規定申請都市設計審議地區及本市其他需經都市設計審議地區。

三、本要點用語，定義如下：

（一）大會：依「新北市都市設計審議委員會設置要點」辦理，由本市都市設計審議委員會主任委員召集本市都市設計審議委員會委員召開之審查會議。

（二）專案小組：依「新北市都市設計審議委員會設置要點」辦理，由本市都市設計委員編組進行專案小組審查後，再提大會進行討論或報告。

（三）作業單位：辦理都市設計審議業務之行政單位。

（四）開發單位：辦理建築開發之單位，即為業主或建設公司，代表人為建築物之起造人。

（五）設計單位：指由開發單位委託辦理設計業務之單位，即為都市設計審議之申請單位，代表人為建築師事務所之建築師或設計公司之負責人。

（六）駁回：辦理都市設計審議程序中，未能在各階段所規定之期限內辦理完成者得駁回其申請案，經駁回後再送審議案件，以新案處理。

（七）撤案：已錄案辦理審議之案件，未能完成審議程序或不符合相關規定者得以撤案處理。經撤案處理之案件，應依規定重新辦理申請排會程序。

（八）變更設計：得由專案小組審議通過後先行同意核備，逕提大會報告，如原屬經都市設計審議大會審決案件，變更差異過大經專案小組委員認有必要者，仍應提都市設計審議大會討論。

（九）簡易變更：於不影響原都市設計審議專案小組或大會決議原則下，符合下列項目之變更設計內容，得授權作業單位確認後逕為核備。

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。

四、辦理都市設計審議流程如下：

- (一) 討論案：基地面積大於六千平方公尺者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。
- (二) 報告案：基地面積小於六千平方公尺者或總樓地板面積小於三萬平方公尺者，得由專案小組審議通過後先行同意核備，逕提大會報告。
- (三) 都市設計審議申請案，符合下列條件之一者，得依都市設計審議「簡化程序」辦理，授權作業單位確認後逕為核備。
 1. 經本府教育局校園審查通過之案件（含變更設計）。
 2. 本市公立中小學校園屋頂防水隔熱、風雨操場工程（含變更設計）。
 3. 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（含變更設計）。
 4. 依據細部計畫土地使用分區管制要點應辦理都市設計審議地區，符合本府公告「一定規模以下授權作業單位辦理都審簡化原則」適用範圍及內容者，授權作業單位依原則審查通過後同意備查，除有必要得免經一般程序之專案小組及大會審查。
 - (1) 應申請建照案件，符合下列所有條件者：
 - 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。
 - (2) 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）。
- (四) 前兩款如因基地條件特殊、內容複雜且具爭議性、涉及獎勵容積都市設計審議及都市設計審議原則放寬等事項，或經作業單位或專案小組委員認有必要者，仍應提專案小組或大會討論。

五、辦理「申請排會」之作業規定：

(一) 辦理新申請案件時，應依下列規定辦理：

1. 應依規定檢具完整報告書十份及報告書電子檔案光碟六份（pdf 與 ppt檔等兩種）送本府城鄉發展局。
2. 新申請案件應填具新建工程書件查核表及分會表，經作業單位確認後始得錄案辦理。
3. 前項送審圖說及報告書書圖文件不符規定者，經通知翌日起十四日內補正，逾期不補正者，駁回之。

(二) 辦理續審案件時，應依下列規定辦理：

1. 提送專案小組續審案件，應依規定檢具完整報告書十份及報告書電子檔案光碟六份（pdf與 ppt檔等兩種）送本府城鄉發展局。
2. 提送都市設計審議大會審議案件，應依規定檢具完整報告書三十份及報告書電子檔案光碟二十份（pdf與 ppt檔等兩種）送本府城鄉發展局。
3. 續審案件應依上次審議會會議紀錄製作修正處理對照表，經作業單位確認後始得錄案辦理。
4. 續審案件應於上次審議會會議紀錄文到三十日內完成續審程序，情況特殊者得敘明理由申請展期六十日，展期以一次為限，逾期未辦理者，駁回之。

六、辦理「審查會議」之作業規定：

- (一) 審查會議議程原則以依各案錄案時間順序排定，設計單位及開發單位應提前至會議場地等候，依序進場審查。
- (二) 倘依表定議程輪到該案審查時，設計單位尚未到場，得延至最後一案審議，若會議已結束仍未到場者，應重新錄案另行排定會議時間。
- (三) 會議審查時主要簡報單位為設計單位，開發單位應會同一併到場與會，審查會議應請設計建築師親自簡報，簡報以十分鐘為限，建築師因故不克出席者，應出具委託書並委託代理人出席。
- (四) 設計單位於會議當日如有補充資料、圖說或檔案，應於審查會議開始前提供予委員及審查單位，若於都市設計審議大會審議時，應於會議前一日繳交於作業單位。
- (五) 申請案件為討論案時，應製作實體模型於會議中供委員及審查單位檢視。
- (六) 審議案件如涉及建築管理、交通影響、都市計畫、容積移轉、建築線指定、地政重劃、環境保護等議題或其他個案需要，得會同相關主管單位協助審查並於會中表示意見。

- (七) 審議案件如涉及都市更新、山坡地開發或其他經作業單位認為有需要者，得會同相關委員會之委員採聯席審議。
- (八) 表定議程外之臨時提案，分組召集委員得依會議進行時間及委員出席狀況，視情況予以審查。
- (九) 表定議程之案件，如有違反法令、書圖資料補件不齊全或違反本作業單要點等情事而影響審查會議進行者，作業單位得以撤案處理。
- (十) 對於審議結果不服者，申請單位應於會議紀錄文到起30日內以書面申請復議。

七、辦理「都市設計審議核備」之作業規定：

- (一) 辦理都市設計審議核備，應依規定檢具完整報告書六份及報告書電子檔案光碟六份（pdf與ppt檔等兩種）送本府城鄉發展局。
- (二) 如有委員會授權作業單位確認修正項目，應依上次審議會議紀錄製作修正處理對照表及修正前後對照圖，經作業單位確認後始得辦理。
- (三) 倘有作業單位無法依會議決議辦理或作業單位對於修正項目無法確認時，應提請專案小組審議。
- (四) 都市設計審議核備應於審議會議紀錄文到十四日內送件辦理，情況特殊者得敘明理由申請展期九十日，展期以一次為限，逾期未辦理者，駁回之。
- (五) 都市設計審議核備案件因同時進行其他審查（如交通影響評估、環境影響評估..等）以致影響該案不確定性，經作業單位同意者，其每次展期時間不得超過九十日、展期次數不限，惟展期總天數超過六個月者仍應再提請專案小組確認。

八、辦理授權作業單位逕為核備之都市設計審議「簡化程序」之作業規定：

- (一) 應依規定檢具完整報告書六份及報告書電子檔案光碟六份（pdf與ppt檔等兩種）送本府城鄉發展局。
- (二) 申請都市設計審議簡化程序案件，應下列規定辦理：
 1. 經校園審查通過申請都市設計審議案件，應檢附本府教育局校園審查核准文件，送作業單位確認後始得錄案辦理。
 2. 本市公立中小學校園申請屋頂防水隔熱工程申請都市設計審議案件，應填具簡化流程書件查核表及屋頂防水隔熱審查表，經作業單位確認後始得錄案辦理。
 3. 本市供公眾使用建築物增設無障礙設施申請都市設計審議案件，應填具簡化流程書件查核表及增設無障礙設施審查表，經作

業單位確認後始得錄案辦理。

4. 其他申請都市設計審議符合本府公告簡化流程之案件，應填具簡化流程書件查核表及分會表，經作業單位確認後始得錄案辦理。

(三) 核備內容或報告書不符規定者，經通知後限期十四日內補正，逾期不補正者，駁回之。

九、辦理都市設計審議核備後「變更設計」之作業規定：

(一) 辦理變更設計申請案件時，應依下列規定辦理：

1. 應依規定檢具完整報告書十份及報告書電子檔案光碟六份（pdf 與 ppt檔等兩種）送本府城鄉發展局。
2. 申請變更設計案應填具變更設計書件查核表及變更差異表，經作業單位確認後始得錄案辦理。
3. 前項送審圖說文件及報告書不符規定者，經通知後翌日起十四日內補正，逾期不補正者，駁回之。

(二) 辦理授權作業單位逕為核定「簡易變更」，應依下列規定辦理：

1. 應依規定檢具完整報告書六份及報告書電子檔案光碟六份（pdf 與 ppt檔等 2種）送本府城鄉發展局。
2. 應填具變更設計書件查核表及變更差異表，經作業單位確認後始得錄案辦理。
3. 作業單位針對「簡易變更」授權項目確認變更內容後逕為核定，無法確認時得由作業單位邀集府內相關單位召開會議確認處理原則；倘經會議仍無法確認時，得提請專案小組審議。
4. 變更內容或報告書不符規定者，經通知後限期十四日內補正，逾期不補正者，駁回之。

(三) 免送都市設計審議程序之變更設計：經本市都市設計審議專案小組或大會審查通過之案件，於符合建築管理相關法令檢討，且不影響原都市設計審議決議內容（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）前提下，若有符合授權內容者，得免經都市設計審議變更設計程序，逕由本府工務局同意後併竣工圖辦理變更設計，授權內容項目如下：

1. 綠化設施植栽種類微調變更者：

- (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：
 - A. 位屬整體開發區不涉主要沿街面之樹種。
 - B. 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。
 - C. 二氧化碳固定量 G_i 較變更前相同或較高。
 - D. 不涉都市設計審議原則及決議，並經建築師簽證說明。
2. 停車位置、數量變更：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。
3. 分戶牆、分間牆變更：
 - (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。
4. 建築立面變更：
 - (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。
 - (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

。

十、本市都市設計審議報告書製作格式與規定：

- (一) 報告書應以A3尺寸製作，橫向橫書雙面列印，並於左側以膠裝方式裝訂成冊。
- (二) 報告書封面格式應使用最新版本，並依規定確實填寫各項資訊及送件日期。
- (三) 報告書製作應依建議目錄章節順序編排，並統一於右下角加註頁碼；文字圖說內容應詳實清楚，視情況需要部分應以彩色印刷，並應統一圖說之閱讀方向。
- (四) 報告書之簽章用印：
 1. 開發單位代表應於申請書、委託書中簽章欄位簽章用印。
 2. 設計單位建築師應確實檢視報告書內容之正確性，並於申請書、委託書、建築師簽證表、土地使用管制要點檢討表、都市設計審議原則檢討表、變更差異表、修正處理對照表、屋頂防水隔熱審查表及增設無障礙設施審查表等表格中確實檢討，並簽章用印負責。
 3. 錄案排會審查之報告書應至少一份以正稿簽章用印，其餘得使用影本，但辦理核備之報告書應全數以正稿簽章用印。

十一、本要點相關表單、建議目錄及封面格式，應至本府城鄉發展局網站都市設計子目錄下載。