

## 新竹市都市設計及土地使用開發許可審議圖件製作及審議項目表

### 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 800 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>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</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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築物外部空間設計(彩色):       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)平面配置計畫(包含鋪面材質配置)。</li> <li>(2)開放空間配置計畫。</li> <li>(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)。</li> </ol> </li> <li>2.景觀植栽配置計畫(彩色):包含種類、規格及栽植位置。</li> <li>3.各樓層平面配置使用情形:       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)各樓層空間使用情形及面積。</li> <li>(2)建築物高度及樓層高度。</li> </ol> </li> <li>4.建築物造型及色彩:       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)建築物立面圖及色彩。</li> <li>(2)建築物外牆材質、色彩說明。</li> <li>(3)景觀模擬圖或模型照片等景觀分析圖說。</li> </ol> </li> <li>5.停車與交通動線規劃:       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)法定及增設停車位數量與配置情形。</li> <li>(2)汽、機車停車與出入動線說明。</li> <li>(3)基地內人行動線說明。</li> </ol> </li> <li>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。</li> <li>7.照明計畫。</li> <li>8.建築開放空間管理維護執行計畫。</li> </ol> <p>六、相關法令規範檢討:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)應敘明適用要點(準則、原則)、都市計畫名稱</li> </ol>	<p>文化財產維護評估事項。</p> <p>十四、都市防災及生活環境品質控制之探討。</p> <p>十五、其他必要事項。</p> <p>註:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
---	---

及建築相關法令，並列表逐項查核檢討。

(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。

(三) 應敘明適用相關獎勵規定之檢討。

七、模型：基地面積達 3000 平方公尺以上者應製作模型，得改採將周邊現況納入一併以透視圖模擬。

## 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 800 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>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</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 規畫中之公、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 發規畫原則、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>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、</p>	<p>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>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>
---	---

指定留設退縮空間檢討、綠化規定檢討等項。

(三) 應敘明適用相關獎勵規定之檢討。

六、事業財務計畫：

(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。

(二) 成本分析：土地、建物、銷售、稅捐、利息等成本。

(三) 投資效益：受益分析、本益比。

七、開發營運管理：開發營運之組織架構及執行方式。

(一) 開發階段：組織架構及執行方式。

(二) 營運階段：執行機構及支援服務配合。

八、土地使用分區變更計畫。

九、親善及回饋計畫：

(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。

(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。

(三) 回饋項目：回饋內容、數量及經營管理計畫。

十、模型：基地面積達 3000 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 2.5 公尺，表達基地地勢結構之模型。