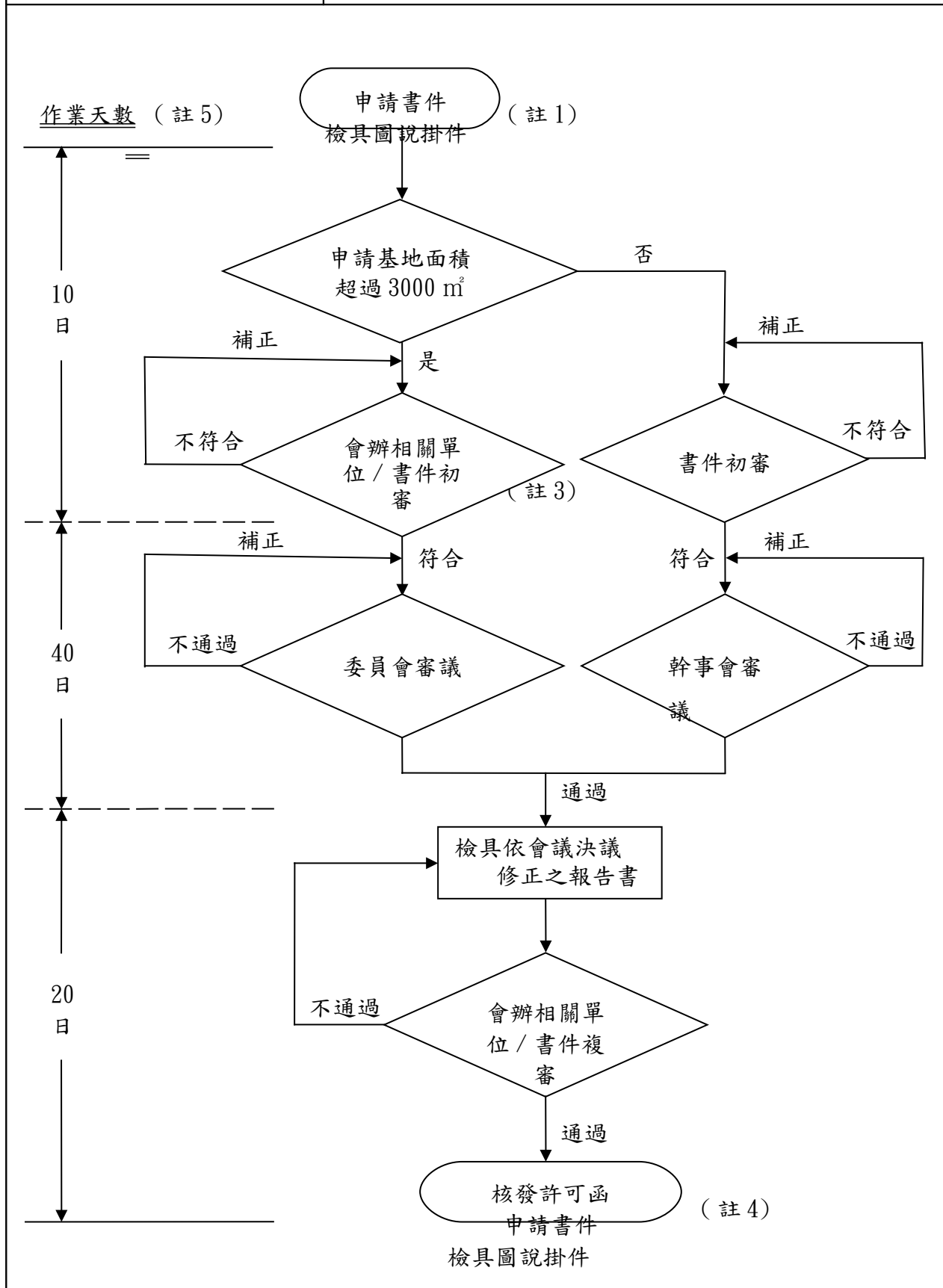


新竹市政府各項案件標準作業流程圖

業務單位	都市發展處
業務項目 (SOP) 名稱	新竹市土地使用開發許可審議



新竹市土地使用開發許可審議標準作業流程圖作業說明

註1：審議圖件製作及審議項目

1. 審議圖件(附件一)：

- (1) 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(附件二)、開發計畫、事業財物計畫、親善及回饋計畫。
- (2) 審議申請書應載明下列事項：
 - 申請人(公司)清冊(附證件影本)及簽章。
 - 設計人(公司)清冊(附證件影本)及簽章。
 - 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)。
 - 相關技師或建築師簽證、簽名資料(附證件影本)。
 - 相關主管機關與事業機構之同意文件。
 - 土地及建築物權利證明文件。
- (3) 土地使用開發許可審議委託書：委託書及兩造簽章。
- (4) 開發計畫：
 - 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。
 - 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。
 - 基地環境資料分析：
 - A. 申請之區位條件：
 - a. 自然環境。
 - b. 實際發展現況。
 - c. 社會經濟分析。
 - B. 相關計畫：
 - a. 上位計畫。
 - b. 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)。
 - C. 土地使用適宜性。
 - 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。
 - 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。
 - A. 整地工程。
 - B. 水土保持工程。
 - C. 道路工程。
 - D. 排給水工程。

- E. 電力及電信工程。
- F. 綠化工程。
- G. 其他工程。
- 污染防制計畫：
 - A. 水污染防制。
 - B. 剩餘土石方處理。
- 開發預定進度：說明開發構想，分期分區原則與方式。
- 開放空間管理維護執行計畫。
- (5) 相關法令規範檢討：
 - 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。
 - 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。
 - 應敘明適用相關獎勵規定之檢討。
- (6) 事業財務計畫：
 - 收支預算：檢附各年期收支預算、資金流量與資金籌措方式。
 - 成本分析：土地、建物、銷售、稅捐、利息等成本。
 - 投資效益：受益分析、本益比。
- (7) 開發營運管理：開發營運之組織架構及執行方式。
 - 開發階段：組織架構及執行方式。
 -)營運階段：執行機構及支援服務配合。
- (8) 土地使用分區變更計畫。
- (9) 親善及回饋計畫：
 - 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。
 - 回饋計畫、實施進度：預定實施進度表載明各階段實施年限。
 - 回饋項目：回饋內容、數量及經營管理計畫。
- (10) 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。

2. 審議項目：

- (1) 申請審議圖件之查核。
- (2) 土地開發計畫構想因素評估。
- (3) 投資成果與受益分析管制。
- (4) 回饋方式與執行年限計畫。
- (5) 有關都市計畫、地區性、都市設計管制、建管法令規定之查核。
- (6) 建築敷地計畫環境影響檢討。
- (7) 外部空間設置規範暨植栽綠化管制。
- (8) 建築物使用型態與附設空間規定。

- (9) 交通影響評估。
- (10) 建築物、高度、量體、色彩對周圍環境之影響。
- (11) 開放空間管理維護執行計畫。
- (12) 公共開放空間系統配置事項。
- (13) 環境保護設施配置事項。
- (14) 景觀計畫。
- (15) 照明計畫。
- (16) 歷史、古蹟保存及文化財產維護評估事項。
- (17) 都市防災及生活環境品質控制之探討。
- (18) 其他必要事項。

備註：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。

註2：申請案件之受理單位

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，略述如下：

基地規模	幹事會審議	委員會審議
3000平方公尺以下者	√	
超過3000平方公尺者		√
經幹事會決議應提送委員會審議案件		√
備註：由幹事會審議通過之案件者，應提報委員會追認。		

註3：本府相關單位包括工務處、交通處、觀光處及都市發展處。

註4：申請人自收受本府許可函翌日起6個月內申請建築執照，逾期應重新申請審查。

註5：上述作業天數未含申請單位修正時間。

新竹市都市設計審議書件查核表

案名						收文日期					案件編號				
都市計畫名稱						收文字號									
編號	項目	檢核圖件	檢核結果(無者免填)				編號	項目	檢核圖件	檢核結果(無者免填)					
			合格	不合格	頁次	備註				合格	不合格	頁次	備註		
一	基本資料	(一)申請書					四	相關法令 檢討查核	(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，並列表逐項審查檢討(土地使用分區暨都市設計管制相關規定查核表如附表三)						
		(二)委託書(申請人、設計人兩造簽章用印正本乙份)							(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						
		(三)建築計畫資料表(附表二)							1.土地使用強度及允許使用組別查核						
		(四)審議意見修正辦理情形對照表(附表四，首次申請審議者免附)							2.指定留設退縮空間檢討						
		(五)書件查核表(附表一)							3.綠化規定檢討						
二	區位現況	(一)基地區位說明							4.建築物高度檢討						
		1.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)							5.其他管制事項說明(如廣告物、斜屋頂、圍牆、.....)						
		2.基地現況與附近環境特徵指述及分析							(三)適用相關獎勵規定之檢討						
		(1)基地現況及週邊環境現況說明(檢附基地都市計畫圖地形圖、地籍套繪圖，比例尺至少1/2000)							1.停車獎勵						
		(2)交通動線說明(包含人行、車行動線分析)							2.開放空間獎勵						
三	敷地計畫	(一)開發內容說明(設計目標、開發構想)							五	視基地開發性質補充資料	(一)交通影響評估、環境影響評估、水土保持計畫等證明文件				
		(二)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)									(二)實施都市計畫地區建築基地綜合設計公共開放空間計畫				
		1.建築物外部空間設計(彩色)													
		2.景觀植栽配置計畫(彩色)													
		3.各樓層平面配置使用情形													
		4.建築物造型及色彩					六	其他需檢附資料							
		5.停車與交通動線規劃													
		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)													
		7.照明計畫													
		8.建築開放空間管理維護執行計畫													
	9.模型(基地面積達3000平方公尺以上者應製作模型)														

註：本表由設計單位勾選。

設計單位自行檢核結果：符合規定
不符規定

設計建築師用印：_____

新竹市都市設計及土地使用開發許可審議建築計畫資料表

檔 名	(本欄由承辦單位填寫)	請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A：預審 <input type="checkbox"/> B：幹事會審 <input type="checkbox"/> C：委員會審 <input type="checkbox"/> D：備查 <input type="checkbox"/> E：變更設計
-----	-------------	---

案件送審範圍及條件說明 (請依都市計畫書、新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置要點、新竹市都市設計及土地使用開發許可審議作業程序等規定註明)

案 名					基 地 地 號				
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基 地 使 用 分 區		法定建蔽率	%	法定汽車停車位	輛	建 築 物 色 彩		
	基 地 面 積		實設建蔽率	%	實設汽車停車位	輛			
	總 樓 地 板 面 積		法定容積率	%	法定機車停車位	輛			
	工業使用容積樓地板面積		實設容積率	%	實設機車停車位	輛	建 築 臨 街 面 材 質		
	住宅使用容積樓地板面積		住 戶 數	戶	法定裝卸停車位	輛			
	商業使用容積樓地板面積		商 業 單 元	單 元	實設裝卸停車位	輛			
	其他使用容積樓地板面積 (請填寫使用類型)		其 他 單 元	單 元	地下層樓板面積	m ² %	臨街側植栽種類 法定綠覆率 實設綠覆率		
			地下開挖規模						
各樓層使用概況	地下層				最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度	層 M M	臨街側鋪面材質		
	地面層與低層部								
	標準層								
	頂層部								
適 獎 用 獎 勵 類 型 及 度	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	m ²	申 請 資 料	申請人	電話		
			獎勵樓地板面積	m ² (%)					
	增設公用停車空間鼓勵要點		獎勵增加停車數量	輛		地址	傳真		
			獎勵樓地板面積	m ² (%)					
	其他	(請填寫獎勵種類)	獎勵樓地板面積	m ² (%)		設計人	電話		

						地 址		傳 真
容積移轉		容積移轉面積		m ² (%)				

填表人(設計單位)：_____

蓋章處：_____

填表日期：_____年_____月_____日

註1：申請變更設計案件者，應檢具變更前後之建築計畫資料對照表。