

連江縣都市設計及土地使用審議小組設置及作業要點

中華民國 109 年 5 月 18 日府工都字第 1090019684 號函訂定發布

中華民國 110 年 2 月 19 日府工都字第 1100005346 號函修正發布

- 一、連江縣政府(以下簡稱本府)為健全土地開發管理、改善聚落景觀及辦理土地使用管制項目爭議等審查，依據連江縣南竿地區、北竿地區、莒光地區、東引地區土地使用分區管制要點、連江縣聚落保存專用區建築管理自治條例及連江縣建築物簡化管理自治條例之規定，設置連江縣都市設計及土地使用審議小組(以下簡稱本小組)，訂定本要點。
- 二、本小組設置組員十一至十五人，其中置組長一人，由縣長兼任，副組長二人，由副縣長及秘書長兼任，置執行秘書一人，由本府工務處長兼任，餘組員由組長就下列人員報府聘(派)兼之。
 - (一)、都市、建築、造園景觀設計、環境規劃及文化藝術等專家學者五至七人。
 - (二)、本府工務處處長。
 - (三)、本府產業發展處處長。
 - (四)、本府文化處處長。
 - (五)、連江縣環境資源局局長。
 - (六)、連江縣交通旅遊局局長。
- 三、本小組組員任期為二年，期滿得續聘之，但依第二點一款派聘之組員，續聘以一次為限。
- 四、本小組為提升審議效率，得設專案小組協助審查，並由執行秘書擔任召集人，組員分組經簽報組長核定後，輪替辦理審查作業或研擬意見提供本小組做審議之參考。
- 五、本小組之執掌如下列：
 - (一)、本縣都市計畫說明書中載明審議馬祖地區發展觀光開發許可。
 - (二)、本縣聚落保存特定專用區建築物之審議。
 - (三)、本縣建築物簡化管理自治條例第五條之三條之審議。
 - (四)、「土地使用分區管制要點」規定使用項目或限制之爭議案審議。
- 六、本小組會議由組長視需要召集之，組員均應親自出席，業務單位代表之組員因故不能出席時得指派職務代理人代理；主任委員並得依案件狀況特殊邀請相關人員列席；審議案件涉及特殊狀況需求得由組長邀請相關專家學者及地方代表參與審議。
- 七、本小組會議主席由組長擔任之，組長因故不能出席時由副組長代理，副組長因故不能出席時，則由組員中互推一人代理之。
- 八、本小組會議或專案有組會議應有組員二分之一以上出席始可開會；決議應以出席組員過半數之同意行之；可否同數時，取決於主席。

九、本小組會議對於審議案件，組員有下列情形之一者，應自行迴避。

(一)、本人或其配偶、前配偶、四親等內之血親或三親等內之姻親或曾有此關係者為審議案案件之當事人時。

(二)、本人或其配偶、前配偶，就該審議案件與當事人有共同權利人或共同義務人之關係者。

(三)、現為或曾為該審議案件當事人之代理人、輔佐人者。

(四)、於該審議案件，曾為證人、鑑定人者。

十、本小組組員為無給職，但外聘組員得依規定支給出席費、差旅費。

十一、本小組所需經費由本府工務處依程序編列預算支應。

十二、申請人申請審議案件，應依相關規定檢具完整書圖文件並檢附都市設計及土地使用審議圖件檢核表(如後附件一)向本小組申請審議。

十三、本小組幕僚單位應確認圖說齊備後，自掛號收件日起 30 日內召開會議審議。

十四、經本小組審議通過之案件，建築執照內容有微幅調整但符合下列任一條件且經建管單位確認符合建管法令檢討，且不影響原都審決議內容者(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審承諾事項等)，免再提送本小組重新審議：

(1)、建築面積減少，容積減少或建築物高度降低。

(2)、樓地板面積調整，變更面積小於總樓地板1/10以下且於200平方公尺以內。

(3)、樓層數未增加高度調整於總樓高1/10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)、停車位置及數輛調整小於總車位數1/10以下或10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者。

十五、送審案件若為公有建築物及公共工程時，本小組之審議應符合下列原則：

(1)、加強審查公共性、公益性、服務性等相關功能。

(2)、盡力溝通協調不降低審查標準，並做為民間示範之表率。

十六、本要點自簽准發布日之次日起實施，修正時亦同。

附件一、都市設計及土地使用審議圖件檢核表

審議必備之圖件	說明	是否合格 (申請人自評)		連江縣政府 (初審結果)
		是	否	
一、本縣都審案應依本圖件基準表規定，檢具 A3 橫式報告書 提送審議，內容應包括：申請書、委託書、切結書、資訊 同意書、敷地計畫、設計圖說、法令檢核及相關文件等。	1.報告書頁碼統一標示於右下角，自封 面開始為第 1 頁逐頁編碼，報告書 紙本與 PDF 檔頁碼標註需一致。			
二、申請書應載明下列事項： (一) 申請人(姓名)、統一編號、營業所、電話及簽章。 (二) 設計單位之名稱、營業所、電話、傳真及簽章。	1.申請人係指開發基地之權利關係人， 包含自然人、法人、團體或其他從事 開發行為者。 2.行政處分函需申請人統編資訊。			
三、委託書：含兩造簽名或蓋章正本一份。				
四、都審建築計畫資料表一份。				

<p>五、敷地計畫：以基地相鄰街廓範圍內之土地，進行下列各項內容說明及分析：</p> <p>(一) 基地區位與周邊環境現況說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.檢附基地都市計畫圖、現況地形圖、地籍套繪圖。 2.基地附近環境特徵說明(含周邊公共設施、文化資產名稱及位置標示)。 3.基地及鄰地使用現況、彩色照片及拍攝位置說明。 <p>(二) 交通動線說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.現有人行道寬度、鋪面材質。 2.人行動線系統分析。 3.基地周邊汽、機車動線系統分析。 4.基地周邊道路與路口服務水準。 5.大眾運輸系統狀況。 6.周邊汽機車停車需供狀況。 7.基地周邊車道出入口位置。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.基地區位與周邊環境現況說明分析應包含 500 公尺半徑範圍。 2.人行動線系統分析應包含 500 公尺半徑範圍內之行穿線、人行陸橋或地下道、公有人行道、騎樓等位置及尺寸。 3.交通動線應包含 500 公尺半徑範圍內之公共運輸站牌、車行方向、道路寬度、自行車道等。 			
<p>六、設計說明：</p> <p>(一)建築物外部空間設計說明(彩色)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.基地平面配置計畫(含建築物人、車出入口配置及動線計畫)。 2.基地開放空間留設計畫：人行道、廣場、獎勵範圍、法令規定退縮範圍。 3.量體配置分析計畫。 4.開放空間地坪鋪面設計、材質、防滑係數、色彩及高程計畫。 5.戶外無障礙環境計畫及動線。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.平、剖、立面圖說比例至少五〇〇分之一，並套繪周邊環境現況圖，至少包含基地 30 公尺範圍，鄰道路側則由基地對側道路起 30 公尺範圍位置等。 			

<p>(二)景觀植栽配置計畫 (彩色):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.開發基地景觀植栽整體配置計畫, (含高程變化設計、植栽名稱、位置、數量及喬木株距等)。 2.景觀剖面圖說細部設計 (含鄰地高程、現況、覆土深度、建物結構範圍、人行淨寬尺寸等)。 3.照明整體配置計畫 (含照明燈具形式、位置、數量) 及夜間照明模擬效果。 <p>(三)各樓層平面配置及使用情形:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.各樓層空間使用項目標示、平面配置圖及面積計算。 2.建築物高度及樓層高度 (以建築剖面圖表示)。 <p>(四)建築物造型及色彩:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.建築物四向彩色立面圖說。 2.建築物外牆材質、色彩說明 (含圍牆造型、材質、色彩等)。 3.以視覺景觀模擬圖說, 分析基地開發完成後對鄰近建築物或景觀影響情形。 4.空調主機配置計畫及遮蔽方式說明及檢討 (含平、剖面圖說)。 <p>(五)停車與交通動線規劃:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.以平面配置圖說明法定及增設停車位數量及位置。 2.汽、機車停車與出入動線系統 (含裝卸貨及垃圾清運動線說明)。 3.基地內人行動線系統合理性說明。 4.交通動線對既有行道樹之影響說明, 含位置及數量標示。 	<ol style="list-style-type: none"> 2.所有圖面均應標註比例、平面圖標註指北。 3.地面層配置圖應套繪鄰地、地下開挖範圍及周邊環境現況平面圖, 含公有人行道、騎樓、樹穴、行穿線、公共設備、路燈、車道出入口位置、公共運輸站牌等。並於圖面標示尺寸。 4.建築物色彩請以 munsell 色系標註。 			
--	--	--	--	--

(六)消防救災空間及動線規劃：

- 1.以平面配置圖說明救災空間配置區位、範圍、與建築牆面開口距離及周邊相關設施物。
- 2.救災空間地坪每平方公尺荷重及斜度。
- 3.通行通道寬度及其與臨接道路之轉彎設計。
- 4.對既有行道樹之影響說明，含位置及數量標示。

(七)受保護樹木影響評估：

- 1.受保護樹木植栽生長現況說明：以平面配置圖標註基地內或緊鄰基地之受保護樹木植栽名稱、現況植株大小（含樹胸圍及樹胸高直徑實際尺寸）及位置。
- 2.以平面配置圖說，分析受保護樹木後續處理方式，倘遷移於基地內，則應敘明移植後位置，及其與周邊設施（含建築物、花臺、及人行道等）之距離與周邊植栽配置狀況。
- 3.受保護樹木周邊設施細部設計。
- 4.保護計畫或移植與復育計畫概述。

(八)古蹟周邊景觀影響評估：

- 1.古蹟周邊景觀現況照片說明。
- 2.以平面圖標註基地與古蹟之距離與相對位置。
- 3.建築立面及開放空間針對古蹟之回應設計（包含鄰避性設施管線配置、立面色彩、建築風格與建築語彙等相關項目）。
- 4.景觀模擬圖或模型照片分析開發完成後對古蹟影響。
- 5.施工過程古蹟保護及安全監控計畫。

<p>七、相關法令檢核：</p> <p>(一)符合提送都市設計審議送審條件之基地，均應就下列各項列表檢討：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.土地使用強度及允許使用組別查核。 2.最小建築基地規模及院落檢討。 3.規定留設或退縮之公共開放空間系統檢討。 4.法定停車數量檢討。 5.綠化規定檢討。 6.地下開挖規模檢討。 7.建築物高度檢討。 8.其他管制事項說明（廣告物、斜屋頂、圍牆、山坡地建築…等）。 <p>(二)適用相關獎勵規定之檢討：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.綜合設計放寬容積獎勵。 2.更新獎勵。 3.管理維護獎勵。 4.市計畫規定申請之獎勵。 5.他相關規定申請之獎勵。 	<p>1.開發基地適用之相關法令規定逐項檢討及查核。</p>			
<p>八、開發許可類審議圖件，除應具備前述第一點至前點規定內容外，應就下列規定事項說明：</p> <p>(一)事業財務計畫。</p> <p>(二)回饋計畫。</p>	<p>1.事業及財務計畫審議：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)收支預算：檢附各年期收支預算、資金流量與資金籌措方式。 (2)成本分析：土地、建物、銷售、稅捐、利息等成本。 (3)投資效益：受益分析、本益比。 			

	<p>2.親善及回饋計畫審議：</p> <p>(1)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納之分析。</p> <p>(2)回饋計畫、實施進度：預定實施進度表載明各階段計畫實施年限。</p> <p>(3)回饋項目：回饋內容、數量及經營管理計畫。</p>			
<p>九、其他(視基地開發性質、條件與規劃構想，補充下列資料)：</p> <p>(一)回饋措施。</p> <p>(二)交通影響評估報告書：交通影響評估報告內容及相關證明文件請依「建築物交通影響評估準則」第三條辦理。</p> <p>(三)水土保持規劃書：依「水土保持法」及「水土保持計畫審核監督辦法」規定之「水土保持規劃書」內容格式辦理。</p>	<p>1.申請開發基地若適用相關獎勵規定，應以詳細圖說表明回饋項目、位置、規模、措施及相關說明。</p>			

申請人自評： 符合

不符合

起造人：

(簽章)

設計單位(自評人)：

(簽章)

連江縣都市設計審議建築計畫資料表

案名	○○○(申請人或公司) ○○○(用途) (連江縣○○鄉○○段○○○○地號等○○筆土地)				審議類別 <input type="checkbox"/> A:預審 <input type="checkbox"/> B:委員會審 <input type="checkbox"/> C:核備 <input type="checkbox"/> D:變更設計(第 次)						
土地使用及環境設計資料	基地地號				法定		實設		自設	停獎	
	使用分區		法定建蔽率	%	汽車停車位		輛	輛	輛	輛	
	基地面積		實設建蔽率	%	機車停車位		輛	輛	輛	輛	
	建築面積		基準容積率	%	裝卸車停車位		輛	輛	輛	輛	
	總樓地板面積		實設容積率	%	地下樓層地板面積		m ²	建築物色彩 (請標註國際色號)			
	住宅使用容積		住宅單元	單元	法定地下開挖率		%				
	商業使用容積		商業單元	單元	實際地下開挖率		%				
	其他		其他	單元	最大樓層數	地上	層	建築立面材質			
	總容積		總單元	單元		地下	層				
	各樓層使用概況 (使用組別)	地下層				建築物高度		M	人行道(或退縮開放空間)		
地面與底層部				屋頂突出物高度		M	鋪面材質				
標準層				法定綠覆率		%	人行道植栽種類				
				實設綠覆率		%	綠覆面積		m ²		
適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積		m ²	公共設施移入	樓地板面積		m ²	起造人	出生年月日及身分證字號	
		獎勵樓地板面積		m ²		核准日期、文號					
	都市更新建築容積獎勵	獎勵樓地板面積		m ²		樓地板面積	m ²	核准日期、文號	電話	地址	
		核准日期、文號					樓地板面積			m ²	設計單位
	增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量		輛		核准日期、文號		樓地板面積	地址	電話	
		獎勵樓地板面積		m ²			核准日期、文號				傳真
	△其他	獎勵樓地板面積		m ²		古蹟容積移轉	樓地板面積		m ²		
		核准日期、文號					核准日期、文號				
獎勵總樓地板面積		m ²	移入總樓地板面積		m ²						
△受理過程	審議類別		會議紀錄及准予備查發文文號			承辦人		備註			
	預審										
	委員會審										
	核備										
	第 1 次變更設計										
	第 2 次變更設計										

填表人(申請單位):

蓋章處:

填表日期:

註 1: 申請單位請以 A3 格式列印本資料表檢附於報告書中, 送連江縣政府工務處(都計建管科)辦理都市設計審議作業。

註 2: 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。

註 3: △為「可示實際情形酌予調整欄位」。