

法規

新北市政府 函



11052

臺北市基隆路2段51號13樓之3

受文者：中華民國建築師公會全國聯合  
會

發文日期：中華民國111年12月16日

發文字號：新北府城開字第1112393939號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓

承辦人：賴宜婕

電話：(02)29603456 分機7109

傳真：(02)22728033

電子信箱：AS0386@ms.ntpc.gov.tw

主旨：檢送修正「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」令1份，請周知會員。

正本：中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市都市更新學會

副本：新北市政府法制局、新北市政府經濟發展局、新北市政府觀光旅遊局、新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科(均含附件)

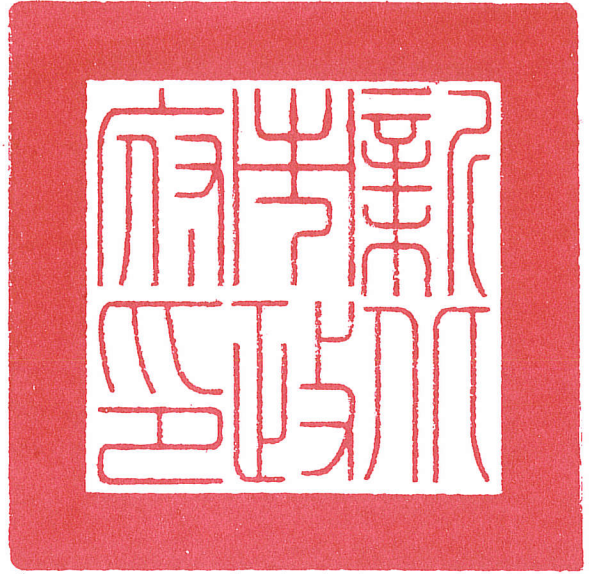
市長 侯友宜 請假  
副市長 謝政達 代行

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 令

發文日期：中華民國111年12月16日  
發文字號：新北府城開字第11123939391號



修正「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」規定，並自中華民國一百十二年一月一日起生效。

附修正「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」規定。

市長 侯友宜 請假  
副市長 謝政達 代行

# 新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點

- 100年3月16日新北市政府北府城開字第1000201796號令訂定發布全文11點。
- 100年8月30日新北市政府北府城開字第1001150635號令修正第三點附表一。
- 102年10月11日新北市政府城設字第1022798684號令修正發布第6點。
- 103年6月17日新北市政府城設字第1031013053號令修正發布全文11點。
- 108年4月23日新北市政府城設字第1080697859號令修正發布全文12點、附表一。
- 111年12月16日新北市政府城開字第11123939391號令修正發布第4、5、7點。

- 一、新北市政府(以下簡稱本府)為執行都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱本細則)第十八條及第十九條規定,辦理新北市(以下簡稱本市)各都市計畫甲、乙種工業區(以下簡稱工業區)設置工業發展有關設施、公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施(以下簡稱各設施)之土地使用審查事宜,特訂定本要點。
- 二、本市各工業區內各設施之設置、土地使用之審查,除法規另有規定外,應依本要點之規定。
- 三、本市各工業區內申請設置設施,其使用面積、細目與條件及管理維護事項應符合附表一之規定。
- 四、本市各工業區申請建築執照案件,其設計應符合工業區使用用途,各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中一處於垂直服務核規劃,且應作為公共使用,不得約定專用。  
申請本細則第十八條第二項第三款第十目醫療保健設施及長期照顧服務設施、第十一目社會福利設施及第四款第七目旅館業及觀光旅館業使用者,不受前項規定限制。  
申請本細則第十八條第二項第三款第十二目幼兒園或兒童課後照顧服務中心,經產業及目的事業主管機關審認,不受第一項規定限制。
- 五、建築基地申請設置本細則第十八條第二項第四款一般商業設施者,除依前二點規定外,並應符合下列規定:
  - (一)申請本細則第十八條第二項第四款第一至三目規定之一般服務業、一般事務所、自由職業事務所及運動設施使用者,其建築基地應面臨十公尺以上之道路,且各設施單元於每層計入容積之樓地板面積(不含共同使用部分)不得小於三百平方公尺,並不得隔間。
  - (二)申請本細則第十八條第二項第四款第七目規定之旅館業及觀光旅館業使用者,其建築基地須面臨十公尺以上之道路,且空間設置須符合旅館業及觀光旅館業管理規則第六條之規定,並以整棟單戶申請,不得分戶使用。
  - (三)申請本細則第十八條第二項第四款第一目之餐飲業使用者,其建築基地之各設施單元於每層計入容積之樓地板面積面積(不含共同使用部分)不得小於三百平方公尺。
  - (四)申請本細則第十八條第二項第四款第四目規定之銀行、信用合作社、農、漁會信用部與保險公司等分支機構使用者,其建築基地之各設施單元於每戶計入容積之樓地板面積面積(不含共同使用部分)不得小於三百平方公

尺。

(五) 建築基地面積達二千平方公尺以上者，須經本市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過，始得核發建造執照。

中華民國九十七年七月十七日前已取得使用執照或已興建完成之建築物，得不受前項規定之限制。但仍應依附表一規定辦理。

六、建築基地申請設置本細則第十八條第二項第二款第十目工業產品展示服務業及第十六目企業營運總部及其相關設施者，應依下列規定辦理：

(一) 建築基地應面臨十公尺以上之道路，且各設施單元於每層計入容積之樓地板面積(不含共同使用部分)不得小於三百平方公尺。申請第十目工業產品展示服務業使用者不得隔間。

(二) 繳納保證金之計算依建築基地當期公告現值乘零點四五，再乘每戶樓地板面積(單位：平方公尺)之金額。

(三) 繳納之保證金按戶收取，於核發使用執照前繳納，並得比照依押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定方式辦理。繳納後由本府工務局協助存入代收代付專戶保管。

(四) 使用執照核發或變更使用竣工勘驗六個月內，應辦理公司登記，若未於六個月內辦理公司登記者，依相關規定裁處、勒令停止使用並沒收保證金。

(五) 申請第十目工業產品展示服務業及第十六目企業營運總部及其相關設施之新建建築，應經都設會審議通過後，方得核發建造執照。

(六) 本府城鄉發展局及工務局(使用科)依經濟發展局公告之設立清冊統計該案公司設立情形，作為六年內加強偕同稽查之依據；經查未依原核准用途使用案件，將依法查處外，並沒收保證金。

(七) 使用執照核發或變更使用竣工勘驗六年內均未作為住宅或其他違反都市計畫之使用者，其保證金無息退還。

建築基地申請設置工業產品展示服務業、企業營運總部及其相關設施者，得經本府產業主管機關認定及列管後，不適用前項第二款至第七款之規定。

前項設施之列管、輔導及其他相關事項之規定，由本府經濟發展局另訂之。

七、建築基地申請設置本細則第十八條第二項第四款第七目旅館及觀光旅館業者，其代金之計算為申請基地土地面積之百分之十七點八乘以當時土地公告現值加四成。

前項申請設置須申請建造執照者，應於取得建造執照前繳納百分之五十代金，其餘代金於取得使用執照前繳納；須申請變更使用執照者，應於變更使用執照取得前繳納。未來該基地變更為其他使用分區須回饋者，該已繳納之代金得予抵扣。

一宗基地內為多幢或多棟建築設計，僅單棟申請設置或變更為第一項之旅館業及觀光旅館業使用者，其第一項繳納代金，應再乘以申請變更樓地板面積占原申請建照整宗基地之總樓地板面積比計之。

前項申請變更樓地板面積，以該棟申請作旅館業及觀光旅館業使用之總樓地板

面積加地下層共用之樓地板面積後，乘以申請作旅館使用之容積樓地板面積占總容積樓地板面積之比，其計算方式如附表二。

八、依本要點規定於各工業區申請設置各設施者以下簡稱申請人)，應檢附下列文件：

- (一) 申請書(如附件)。
- (二) 申請人之身分證明文件。
- (三) 土地及合法建築物所有權人同意書(都市更新案免附)。
- (四) 使用計畫說明書：應含建築師簽證之建築平面配置計畫圖、說明及各設施單元使用土地面積、現有執照用途說明。
- (五) 最近八個月內核發土地使用分區證明書一份。
- (六) 最近三個月內核發土地登記及地籍圖謄本各一份；如有建物者並應檢附建物登記謄本一份。
- (七) 申請建造執照案件應檢附本府核發之建築線指示(定)申請書圖副本；變更使用執照案件應檢附建築物使用執照存根。
- (八) 其他必要文件。

九、依本要點申請之案件，申請人應向本府城鄉發展局申請核准總量，自總量暫時登錄之日起三個月內申請建築執照或設立許可，由本府工務局及相關單位依本要點規定審查並檢附證明文件函知本府城鄉發展局。

因辦理其他審查(如都市設計審議、都市更新審查、環境影響評估、水土保持審查等)未能於期限內完成，得檢具相關證明文件經本府城鄉發展局同意展延，每次展延以三個月為限。

核准總量暫時登錄案件逾期未依規定辦理者，依本要點原核准之總量失其效力；其建築執照、設立許可之申請經駁回，或都市各申請項目之變更，應申請取消原核准使用項目後重新申請更新事業因故終止或遭撤銷者，亦同。

十、各申請項目之變更，應申請取消原核准使用項目後重新申請。

十一、為確保後續維護管理並避免違規使用，應於建造執照、使用執照加註下列事項：

- (一) 本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，且買賣時應列入產權移轉交代。
- (二) 申請作旅館業及觀光旅館業使用者，須檢附目的主管機關核准文件，且不得分戶出售。
- (三) 本案申請拆除執照(且完成拆除)、變更使用執照或辦理都市計畫變更程序完成後，申請人應依規定申請取消本要點原核准之總量。

十二、有下列各款情形之一者，本府工務局或相關目的事業主管機關應會知本府城鄉發展局：

- (一) 依本要點申請核准總量案件，其原核准總量依本要點第九點規定失其效力者。
- (二) 依本要點申請核准總量案件，已申請變更為本細則第十八條第一項或第二項第一款設施使用者。

附表二

$$\text{繳納代金金額} = \text{基地面積} \times \frac{\text{申請變更樓地板面積} + \text{含地下層持分樓地板面積}}{\text{總樓地板面積}} \times 17.8\%$$

×當時公告現值加四成