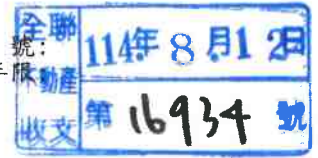


檔
保存年



新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號11樓

承辦人：朱庭慶

電話：(02)29603456 分機7049

傳真：(02)22728033

電子信箱：AW2279@ms.ntpc.gov.tw

受文者：中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國114年8月11日

發文字號：新北府城開字第1141585157號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區 https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/ 下載檔案，驗證碼：00035BUAS）

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，請周知所屬單位及會員。

正本：中華民國全國建築師公會、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會、
社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市
都市更新學會、新北市政府各一級機關(除新北市政府城鄉發展局外)

副本：新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發
展局都市計畫科、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開
發管理科(均含附件)

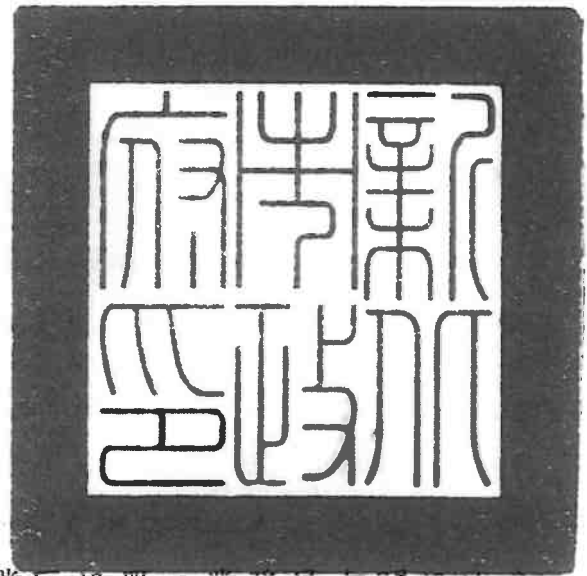


本案依分層負責規定授權業務主管決行

新北市政府 令

發文日期：中華民國114年8月4日

發文字號：新北府城開字第1141540033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，並自即日起生效。

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

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

(114 年 8 月)

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。

本市各工業區內申請設置設施，其使用面積、項目與條件應符合附表一之規定。

本市各工業區內申請作下列設施者，不受第一項規定之限制：

（一）申請本細則第十八條第二項醫療保健設施及長期照顧服務設施、社會福利設施及旅館業及觀光旅館業使用者。

（二）申請本細則第十八條第二項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。

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，得不受第一項及附表一設施單元最小使用面積規定限制。

四、建築基地申請設置本細則第十八條第二項一般商業設施，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。

五、建築基地申請設置本細則第十八條第二項工業產品展示服務業、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) 申請工業產品展示服務業、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。

六、建築基地申請設置本細則第十八條第二項旅館業及觀光旅館業者，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，應於取得使用執照前繳納。

前項申請設置者，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。

七、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。

八、依本細則第十八條第二項申請設置公共服務及公用事業設施者，應經本府經濟發展局、工務局、交通局、消防局及相關單位召開聯合審查，確認相關籌設程序及區位合宜性，經審查合於規定者，發給總量暫予登錄。

建築基地需經都市設計審議或都市更新審查通過者，得不適用前項規定。

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，自總量暫予登錄之日起六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，每次展延以六個月為限。

核准總量暫予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。

九、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、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。

十一、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八點規定失其效力者。

- (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。
- (三) 依本要點申請核准總量案件，其設立許可經廢止或撤銷者。本府收受前項通知，得撤銷原核准總量。

附表一

使用設施 (第三款)	使用面積	使用項目	使用條件
公共服務設施及公用事業設施	警察及消防機構	警察、消防機構。	
	變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路	電力相關設施。	
	自來水或下水道抽水站。	自來水;自來水處理場、加壓站、配水池、淨水廠、配水設施。	
	自來水處理場(廠)或配水設施	自來水處理場(廠)或配水設施。	
	煤氣、天然氣加(整)壓站	煤氣、天然氣加(整)壓站。	
	加油站、液化石油氣汽車加氣站	加油站:設置汽機車簡易保養設施、停車場、車用液化石油氣、代辦汽車定期檢查。 加氣站:簡易保養、洗車。	
	電信設施	交換機、電池、配線架、運輸設備。	
	廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐	廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。	
	土石方資源堆置處理	土石方資源堆置處理場及其附屬設施。	
	醫療保健設施	醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構。	
	社會福利設施	兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人福利機構、住宿式長期照顧機構、社區式長期照顧機構(日間照顧服務、團體家屋)與身心障礙社會福利設施。	
	幼兒園或兒童課後照顧服務中心	幼兒園及兒童課後照顧服務中心。	
	郵局	郵局。	
	汽車駕駛訓練場。	汽車駕訓業(含為授與學員相關交通法規以參與筆試所需用之教室)。	
	客貨運站及其附屬設施。	公車汽車客運業、市區汽車客運業、遊覽車客運業、大眾捷運系統運輸業、公路經營業、計程車客運業、計程車客運服務	

				業、小客車租賃業、停車場經營業。	
	宗教設施		其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。	宗教設施。	
	電業相關之維修及其服務處所			電業相關之維修及其服務處所	
	再生能源發電設備及其輸變電相關設施 (不含沼氣發電)			再生能源發電設備及其輸變電相關設施 (不含沼氣發電)	
	其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。				
(第四款) 一般商業設施	一般零售業	容積樓地板面積超過五百平方公尺另依新北市都市計畫甲乙種工業區申請設置使用面積(容積樓地板面積)達五百平方公尺以上未逾一萬平方公尺之一般零售業之使用條件及有關管理維護事項規定辦理。	容積樓地板面積超過五百平方公尺另依新北市都市計畫甲乙種工業區申請設置使用面積(容積樓地板面積)達五百平方公尺以上未逾一萬平方公尺之一般零售業之使用條件及有關管理維護事項規定辦理。	零售業、綜合零售業(其使用內容依經濟部商業發展署公司行號營業項目代碼表所定之細類為準)。	一、限於使用建築物之第一層及地下一層。 二、設置地點應鄰接寬度八公尺以上之道路。
	一般服務業	一、美容美髮服務業容積樓地板面積不得超過五百平方公尺。 二、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。	一、美容美髮服務業容積樓地板面積不得超過五百平方公尺。 二、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。	攝影業、驗光配鏡服務業、鎖匙業、刻印業、美容美髮服務業、公益彩券經銷業、餐具備洗業、洗衣業、農、林、漁、畜牧顧問業、工、礦顧問業、食品顧問業、航空顧問業、紡織顧問業、造船顧問業、投資顧問業、藝術品諮詢顧問業、其他顧問服務業、資訊軟體服務業、資料處理服務業、電子資訊供應服務業、一般廣告服務業、廣告傳單分送業、產品設計業、服飾設計業、景觀、室內設計業、花藝設計業、其他設計業、就業服務業、公寓大廈管理服務業、保全業、建築物公共安全檢查業、藥品檢驗業、度量衡器證明業、電信業務門號代辦業、消防安全設備檢修業、用電設備檢測維護業、影印業、打字業、剪報業、理貨包裝業、翻譯業、公證業、	一、除公益彩券經銷業限於使用建築物之第一層外,其餘暫不予限制。 二、設置地點應鄰接寬度十公尺以上之道路。

			管理系統驗證業、排版業、人力派遣業、網路認證服務業、公益彩券代理業、其他工商服務業、市場研究及民意調查業、報紙業、通訊稿業、雜誌（期刊）出版業、圖書出版業、有聲出版業、軟體出版業、其他出版業、旅行社業、登山嚮導業、觀光遊樂業、工商徵信服務業、租賃業、管理顧問業、工程技術顧問業及本府核准一般服務業之必要附屬設施。		
餐飲業		一、容積樓地板面積不得超過一千平方公尺。 二、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。	一、餐飲業（其使用內容依經濟部商業發展署公司行號營業項目代碼表所定之細類為準）。 二、不得作飲酒店業。	一、限於使用建築物之第一、二、頂層及地下一層。但建築物為五層樓以下者，或使用土地面積在一公頃以上其建築物第一至五層樓供大型展示中心、商務中心、倉儲批發業之商業使用者，得兼設置餐飲業於第五層樓以下。 二、容積樓地板面積未超過三百平方公尺以上者，設置地點應鄰接寬度八公尺以上之道路。 三、容積樓地板面積超過三百平方公尺以上者，設置地點應鄰接寬度十五公尺以上之道路。	
一般事務所自由職業事務所		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。	一、公司行號營業限作辦公室使用者。 二、依法免辦營利事業登記之專門職業人員。	設置地點應鄰接寬度十公尺以上之道路。	
運動休閒設施		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。	運動服務業（其使用內容依經濟部商業發展署公司行號營業項目代碼表所定之細類為準）。	設置地點應鄰接寬度十公尺以上之道路。	
銀行、信用合作社、農、漁會信用		各設施單元於每戶計入容積之樓地板面		一、限於使用建築物之第一、二、三層	

	部及保險公司等分支機構	積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺。		及地下一層。 二、設置地點應鄰接寬度十公尺以上之道路。 三、若無營業櫃檯而係為辦公室使用者，不受前二項條件規定之限制。
	大型展示中心或商務中心	使用土地面積超過一公頃以上。	大型展示中心或商務中心。	區位、面積、設置內容及公共設施，應經本市都市計畫委員會審查通過。
	倉儲批發業	使用土地面積在一公頃以上五公頃以下。	批發業。	設置地點應鄰接寬度十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，應經本市都市計畫委員會審查通過。
	旅館業及觀光旅館業		一般旅館業、觀光旅館業。	一、設置地點應鄰接寬度十公尺以上之道路。 二、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。 三、整棟單戶使用，且不得分戶，並加註建照執照及使用執照上。

附表二

$$\text{繳納代金金額} = \text{基地面積} \times \frac{\text{申請變更樓地板面積} + \text{含地下層持分樓地板面積}}{\text{總樓地板面積}} \times 17.8\% \\ \times \text{當時公告現值加四成}$$

