

新北市政府甲、乙種工業區建築及作為非工業廠房用途審查原則

- 一、為防範本市甲、乙種工業區或工業用地土地，以類似集合住宅之建築設計，出售或提供一般民眾作為住宅使用，違反都市計畫規劃原意，造成購屋買賣糾紛，並影響合法建築開發業者權益，特訂定本原則。
- 二、本案適用範圍係新北市甲、乙種工業區申請建造執照案件，應依本審查原則規定辦理。
- 三、考量甲、乙種工業區建築設計應符合實際使用用途，申請建築應符合下列規定：
 - (一)為符合甲、乙種工業區使用性質規劃，應詳實說明工廠作業項目，應繪製該空間設備配置圖說，並規劃噪音隔絕、廢氣處理設備。
 - (二)分戶出售單元室內面積應大於 150 平方公尺，且不得設置隔間。
 - (三)機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中垂直服務核一處規劃，且為公共使用不得約定專用。
 - (四)機電空間並須說明其空間規劃之設備、設施，且考量機械散熱及都市景觀，該空間對外之開口設計應以百頁設計。
 - (五)應依據工廠作業項目合理規劃開口、開窗方式(如應避免以玻璃落地窗、陽台等規劃)，立面設計應符合工業區使用之立面設計語彙。
 - (六)考量甲、乙種工業區廠房裝卸貨需求，除於地面層至少規劃一處裝卸車位及平台外；倘規劃有電梯，應符合貨梯標準規劃其尺寸其梯廳大小。
 - (七)倘規劃複合使用用途於同一建築物內，應具獨立垂直動線並於地面一層規劃獨立梯廳。
 - (八)為提升甲、乙種工業區整體環境品質，申請規劃為工業廠房外之使用用途者，分戶出售單元室內面積應大於 300 平方公尺，留設 50% 法定空地之開放空間供公眾使用以外，並加強屋頂、壁面綠化。
- 四、為使甲、乙種工業區相關用途合理使用，倘甲、乙種工業區申請為技術服務業、工業產品展示服務業、企業營運總部或其他類似用途者，除符合第二點相關規定外，應依下列規定辦理：
 - (一)繳納保證金之計算依建築基地當期公告現值乘 0.45 乘每戶樓地板面積（單位：平方公尺）之金額。
 - (二)繳納之保證金按戶收取，並於該建案領得建造執照前繳納，繳納後由本市工務局協助存入代收代付專戶保管。
 - (三)起造人須依規定切結：「本案確實供作○○○○用途，如有不實廣告或誤導、暗示承買人(戶)為住宅或其他非原核准之用途使用，經行政院公平交易委員會認定受處罰，或經法院判決第一審敗訴確定者，未領得使用執照案件應加倍收取保證金。倘經法院敗訴判決確定，保證金全數沒收」。

(四)使用執照核發或變更使用竣工勘驗6個月內，應辦理公司登記，若未於6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)本府經濟發展局於使用執照核發或變更使用竣工勘驗6年內每3個月造冊統計該案公司設立情形，作為城鄉發展局及工務局(使用科)於6年內加強協同稽查之依據；經查未依原核准用途使用案件，將依法查處並沒收保證金。

(六)使用執照核發或變更使用竣工勘驗6年內均未作為住宅或其他違反都市計畫之使用，保證金無息退還。

五、為確保後續維護管理並避免違規使用，應於建造執照、使用執照及公寓大廈管理規約草約加註下列事項：

(一)起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買人(戶)，不得供作其他用途之使用。

(二)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，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞。倘因此導致糾紛賣方應自負法律責任。

(三)施工中應加強樣品屋及預售中心之管理，樣品屋、實品屋及圖說應符合發照圖說及用途，並於現場張貼公告說明。現場如作核准用途以外之使用，均視為違規使用，將依建築法相關規定處理。

(四)申請作旅館使用者，須檢附目的主管機關核准文件外，應於建造執照、使用執照加註不得分戶出售。

六、相關後續執行方式：

(一)本原則公告實施日前已領有建造執照案件，比照甲、乙種工業區作一般商業設施(一般事務所等)使用於核發使用執照繳交保證金之執行方式辦理。

(二)實施日後尚未領有建造執照案件，應依本原則各項規定辦理；申請都市設計審議案件，須經本市都市設計審議委員會大會討論。

(三)本原則公告實施日前已領有建造執照案件，於實施日後申請變更設計之案件，依下列規定辦理：

1. 原核准都市設計審議或建造執照內容非屬技術服務業或其他類似用途者，申請變更為技術服務業、類似用途者或其他類似集合住宅平面之案件，仍應依本原則各點規定辦理。
2. 原核准屬技術服務業、類似用途者或其他類似集合住宅平面之案件，倘申請調整或變更該案平面、立面設計者，亦應依本原則各點規定辦理。