

# 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

100年8月10日令實施

101年3月1日修正實施

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為防範新北市（以下簡稱本市）甲、乙種工業區土地，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、本府甲、乙種工業區申請建造執照案件（以下簡稱本案），應依本審查原則規定辦理。
- 三、申請甲、乙種工業區建築設計者，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）分戶出售單戶室內面積應大於一百五十平方公尺，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），立面設計應符合甲、乙種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，有電梯之規劃者，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者，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，分戶出售單戶室內面積應大於三百平方公尺，留設百分之五十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、甲、乙種工業區建築物申請為技術服務業、工業產品展示服務業、企業營運總部或其他類似用途者，除須符合第三點相關規定外，應依下列規定辦理：
  - （一）簽訂切結書並繳納保證金，其金額計算依建築基地當期公告現值乘零點四五乘每戶樓地板面積（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，繳納後由本府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，保證金於改正前暫不歸還」。

(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、勒令停止使用且保證金於改正前暫不歸還。

(五)本府經濟發展局於使用執照核發或變更使用竣工勘驗六年內每三個月造冊統計該案公司設立情形，作為本府城鄉發展局協同工務局(使用科)於六年內加強稽查之依據；經查未依原核准用途使用案件，將依法查處外，保證金於改正前暫不歸還。

(六)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，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)一百年八月十日起受理掛號申請建造執照案件，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。

(二)一〇一年八月九日前已核准建造執照辦理變更設計案件，倘原核准都市設計審議或建照執照內容非屬技術服務業、工業產品展示服務業、企業營運總部或其他類似用途者，於一〇一年八月十日起申請使用用途變更為技術服務業、工業產品展示服務業、企業營運總部或其他類似用途者，仍應依本原則第四點、第五點規定辦理。

「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」修正條文對照表

擬 訂 定 規 定	現 行 規 定	說 明
<p>名稱： 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</p>	<p>名稱： 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</p>	<p>刪除法規名稱之標點符號。</p>
<p>一、<u>新北市政府</u>（以下簡稱本府）為防範<u>新北市</u>（以下簡稱本市）甲、乙種工業區土地，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。</p>	<p>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。</p>	<p>原「…或工業用地」文字，為避免與非都市土地之用字混淆，本次修正刪除。</p>
<p>二、<u>本府</u>甲、乙種工業區申請建造執照案件（以下簡稱本案），應依本審查原則規定辦理。</p>	<p>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。</p>	<p>原文字因誤繕，爰以修正本點文字；並配合本原則名稱調整「新北市甲、乙種工業區…」為「新北市政府（以下稱本府）甲、乙種工業區」。</p>
<p>三、申請<u>甲、乙種工業區建築設計者</u>，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）分戶出售單戶室內面積應大於<u>一百五十</u>平方公尺，且不得設置隔間。</p>	<p>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）分戶出售單戶室內面積應大於150平方公尺，且</p>	<p>文字調整，並將第二款、第八款原阿拉伯數字調整為國字。</p>

(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），立面設計應符合甲、乙種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，有電梯之規劃者，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者，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，分戶出售單戶室內面

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），立面設計應符合甲、乙種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

<p>積應大於<u>三百</u>平方公尺，留設<u>百分之五十</u>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。</p>	<p>者，分戶出售單戶室內面積應大於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。</p>	
<p>四、甲、乙種工業區建築物申請為技術服務業、工業產品展示服務業、企業營運總部或其他類似用途者，除須符合第三點相關規定外，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)簽訂切結書並繳納保證金，其金額計算依建築基地當期公告現值乘<u>零點四五</u>乘每戶樓地板面積（單位平方公尺）之金額。</p> <p>(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，繳納後由本府工務局協助存入代收代付專戶保管。</p> <p>(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</p>	<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>一、本點本文中後段文字因筆誤，將應為「除符合第三點」之內容，誤植為「除符合第二點」，故爰以修正該錯誤文字，並增加文字使語意更明確。</p> <p>二、配合第三款已訂明切結內容，爰第一款前段增加「簽訂切結書」文字，並同時調整阿拉伯數字為國字。</p> <p>三、第二款文字因誤繕，爰以修正本款文字。</p> <p>四、原第三款切結內容之「沒收保證金」文字容易生疑義，故爰以修正為「於改正前暫不歸還」。</p> <p>五、第四款後段「並沒收保證金」之文字，易形成無法令依據而作成行政處分之疑義，故爰以修正為「於改正前暫不歸還」，並同時調整阿拉伯數字為國字。</p> <p>六、配合前述第三款、第四款之修正，第五款後段文字，修正為「保證金暫不歸還」，同時調整阿拉伯數字為國字及文字</p>

<p>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，保證金於<u>改正前暫不歸還</u>」。</p> <p>(四)使用執照核發或變更使用竣工勘驗<u>六</u>個月內，應辦理公司登記，若未於<u>六</u>個月內辦理公司登記者，依相關規定裁處、勒令停止使用<u>且</u>保證金於<u>改正前暫不歸還</u>。</p> <p>(五)本府經濟發展局於使用執照核發或變更使用竣工勘驗<u>六</u>年內每<u>三</u>個月造冊統計該案公司設立情形，作為<u>本府</u>城鄉發展局<u>協同</u>工務局（使用科）於<u>六</u>年內加強稽查之依據；經查未依原核准用途使用案件，將依法查處外，保證金於<u>改正前暫不歸還</u>。</p> <p>(六)使用執照核發或變更使用竣工勘驗<u>六</u>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。</p>	<p>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」</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>理順。</p> <p>七、第六款原阿拉伯數字調整為國字。</p>
<p>五、為確保後續維護管理並避免違規使用，應於<u>建造</u>執照、使用</p>	<p>五、為確保後續維護管理並避免違規使用，應於建照執照、使用</p>	<p>原文字因誤繕，爰以修正本點文字。</p>

<p>執照及公寓大廈管理規約草約加註下列事項：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>執照及公寓大廈管理規約草約加註下列事項：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
<p>六、相關後續執行方式：</p> <p>(一)<u>一百年八月十日起受理掛號申請建造執照案件</u>，應依本原則各項規定</p>	<p>六、相關後續執行方式：</p> <p>(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</p>	<p>一、基於「不溯及既往」法律原理原則，以及本府工務局業經 99 年 12 月 31 日府簽一層奉准有關工業發展有關設施「技術服</p>



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。

(二)一百年八月九日前已核准建造執照辦理變更設計案件，倘原核准都市設計審議或建照執照內容非屬技術服務業、工業產品展示服務業、企業營運總部或其他類似用途者，於一百年八月十日起申請使用用途變更為技術服務業、工業產品展示服務業、企業營運總部或其他類似用途者，仍應依本原則第四點、第五點規定辦理。

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照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或其他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或其他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

務業」使用之建造執照核發及後續使用管理相關執行方式，一百年八月九日以前受理掛號申請建造執照案件，已有其相關規定可遵循辦理（詳附件），第一款規定誠屬多餘，故爰以刪除第一款全部內容。

二、配合第一款之刪除，調整原第二款之款號為第一款，並將該款前段之「實施日後尚未領有建造執照案件…」修正為「一百年八月十日起受理掛號申請建造執照案件…」。

三、配合第一款之刪除，調整原第三款之款號為第二款，並將本款前段之「本原則公告實施日前已領有建造執照案件…」修正為「一百年八月九日前已受理掛號申請建造執照案件…」。

四、原第三款第二目規範之申請調整或變更該案平面、立面設計者，於「建築程序」中，係屬常見情形，且變更設計可能僅止於面積大小微調或施工誤差變更圖面等，倘與原條文第三款第一目「變更新用途」同等而論，有失公平，故刪除本目規定。

五、配合第四點規定內容，將原第

	<p>者，亦應依本原則各點規定辦理。</p>	<p>三款第一目中段「技術服務業或其他類似用途者」之文字，修正為「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」。</p> <p>六、針對已領有建造執照案件，再申請使用用途變更時，為敘明其後續應辦理方式，故爰以將原第三款第一目後段「應依本原則各點辦理」之內容，修正為「應依本原則第四點、第五點辦理」，以符實際執行。</p> <p>七、配合前述修正及原第三款第二目之刪除，並將原第三款本文與原第三款第一目內容合併為一款成為新第二款。</p>
--	------------------------	---