

新北市都市計畫甲乙種工業區申請設置大型展示中心或商務中心及倉儲批發業
處理原則

中華民國 103 年 9 月 5 日

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為處理依都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱本細則）第十八條第二項第四款第五目、第六目及第十九條第一項但書規定申請設置大型展示中心或商務中心及倉儲批發業事宜，訂定本處理原則（以下簡稱本原則）。
- 二、新建建物申請設置大型展示中心或商務中心，基地面積超過一公頃者，應經本府審查並提經本市都市計畫委員會（以下簡稱本會）審查通過，始得設置。其區位、設置內容及公共設施應符合下列條件：
 - （一）應臨接寬度十公尺（含）以上之已開闢道路，且連續臨接長度需在二十公尺以上或達所在街廓周界長度六分之一以上。
 - （二）應自建築線起退縮至少十公尺建築，並沿其主要道路面前留設不小於總申請基地面積百分之二十的空地植栽綠化（前開退縮部份得併入此綠化空地計算），並應自行興闢為公園綠地供公眾使用及維護管理（於建築執照、使用執照內加註），其產權仍屬原所有權人，並得作為法定空地使用。
 - （三）應依建築技術規則建築設計施工篇之規定設置裝卸位。
 - （四）停車空間除應依建築技術規則建築設計施工篇之規定設置外，作展示中心或商務中心使用部分須比照商業使用標準一點五倍設置，可不計入容積，惟不再給予獎勵容積。應附設機車位數每滿七十平方公尺即應設置乙輛機車停車空間，並設置地上第一、二層及地下第一、二層；機車數量大於一百部時應另設機車進出專用道，坡度以一比八設置。
 - （五）應自申請基地地界線起退縮二公尺以上隔離帶，以避免影響毗鄰建物及分區之使用。
 - （六）應於申請基地內規劃不小於四十公尺之車輛等候平面空間（等候線），且不得利用本項第二款留設之綠化空地。

(七) 應提供申請變更總面積百分之二十土地作為公園、綠地、公共停車場、環保設施、主要出入口等必要性服務設施，並應自行興闢完成。

為維護社會公平原則，申請設置商務中心者，應捐贈工業區申請變更總面積百分之十之土地或依核准變更當年度平均公告土地現值加四成換算為捐獻代金於申請建造執照前提供回饋。

惟若申請使用僅為部分樓層，應以申請使用樓層所有權人土地持分超過一公頃以上為限，捐獻代金以前項計算方式再乘以申請使用樓地板面積佔總樓地板面積比例。

三、新建建物申請設置倉儲批發業，其開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，應規定經本府依該事業計畫審核規定審查，並提經本會審議通過後，始得設置。其區位、面積、設置內容及公共設施應符合下列條件：

(一) 應臨接寬度十二公尺(含)以上之已開闢道路，且連續臨接長度需在二十公尺以上或達所在街廓周界長度六分之一以上。

(二) 應自建築線起至少退縮十公尺建築，並沿其主要道路面前留設不小於總申請基地面積百分之二十的空地植栽綠化(前開退縮部份得併入此綠化空地計算)，並應自行興闢為公園綠地供公眾使用及維護管理(於建築執照、使用執照內加註)，其產權仍屬原所有權人，並得作為法定空地使用。

(三) 停車空間應比照建築技術規則建築設計施工篇之商業使用標準一點五倍設置，可不計入容積，惟不再給予獎勵容積。應附設機車位數每滿七十平方公尺即應設置乙輛機車停車空間，並設置地上第一、二層及地下第一、二層；機車數量大於一百部時應另設機車進出專用道，坡度以一比八設置。

(四) 應自申請基地地界線起退縮四公尺以上隔離帶，以避免影響毗鄰建物及分區之使用。

(五) 應於申請基地內規劃不小於四十公尺之車輛等候平面空間(等候線)，且不得利用本項第二款留設之綠化空地。

(六) 應提供申請變更總面積百分之二十土地作為公園、綠地、公共停車場、環保設施、主要出入口等必要性服務設施，並應自行興闢完成。

為維護社會公平原則，依本細則及本原則申設之倉儲批發業，應捐贈工業區申請變更總面積百分之十之土地或依核准變更當年度平均公告土地現值加四成換算為捐獻代金於申請建造執照前捐予本府。

前項提供回饋之方式，若申請變更基地面臨道路未滿二十公尺者，應以捐獻工業區申請變更總面積百分之十土地為原則，若經本會同意者，得依核准變更當年度平均公告土地現值加四成換算為捐獻代金繳納。

惟若申請使用僅為部分樓層，應以申請使用樓層所有權人土地持分超過一公頃以上為限，捐獻代金以前項計算方式再乘以申請使用樓地板面積佔總樓地板面積比例。

四、依本細則及本原則第二點、第三點申請建築設置案，應依本府審查該事業計畫後提經本會審議通過之決議內容，就申請基地內環境植栽美化、人行空間廣場、開放空間、造型動線、汽機車停車位、申請基地衍生交通影響暨改善等審查。

五、既（原）有建物申請變更為大型展示中心或商務中心，基地面積超過一公頃者，應經本府審查並經本會審查通過，始得設置。其區位、設置內容及公共設施應符合下列條件：

(一) 應臨接寬度十公尺（含）以上之已開闢道路，且連續臨接長度需在二十公尺以上或達所在街廓周界長度六分之一以上。

(二) 應自建築線起至少平均退縮五公尺建築（唯最小深度不得小於三·五二公尺，得含騎樓），並需集中留設不小於總申請基地面積百分之十五空地（含開放空間）供不特定對象使用，並得作為法定空地使用。

(三) 須依建築技術規則建築設計施工篇之規定設置裝卸位。

(四) 停車空間除應依建築技術規則建築設計施工編之規定設置外，作展示中心或商務中心使用部份須比照商業使用標準一點五倍檢討設置。應附設機車位數每滿七十平方公尺即應設置乙輛機車停車空間，並設置地上第

一、二層及地下第一、二層；機車數量大於一百部時應另設機車進出專用道，坡度以一比八設置。

(五)應自申請基地地界線起退縮二公尺以上隔離帶，以避免影響毗鄰建物及分區之使用。

(六)應於申請基地內規劃不小於二十公尺之車輛等候平面空間（等候線），且不得利用本項第二款留設之綠化空地。

(七)應提供申請變更總面積百分之二十土地作為公園、綠地、公共停車場、環保設施、主要出入口等必要性服務設施，並應自行興闢完成。

為維護社會公平原則，申請設置商務中心者，應捐贈工業區申請變更總面積百分之十之土地或依核准變更當年度平均公告土地現值加四成換算為捐獻代金於申請變更使用執照前提供回饋。

惟若申請變更僅為部分樓層，應以申請變更樓層所有權人土地持分超過一公頃以上為限，捐獻代金以前項計算方式再乘以申請變更樓地板面積佔總樓地板面積比例。

六、既（原）有建物變更為倉儲批發業使用時，其開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，應經本府依該事業計畫審核規定審查，並提經本會審議通過後，始得設置。其區位、面積、設置內容及公共設施應符合下列條件：

(一)應臨接寬度十二公尺（含）以上之已開闢道路，且連續臨接長度需在二十公尺以上或達所在街廓周界長度六分之一以上。

(二)應自建築線起至少平均退縮十公尺建築（惟最小深度不得小於五公尺），並沿其主要道路面前留設不小於總申請基地面積百分之十五的空地（含開放空間），並應自行興闢予以綠化美化及維護管理供公眾使用（於建築執照、使用執照內加註），其產權仍屬原所有權人，並得作為法定空地使用。

(三)停車空間應比照建築技術規則建築設計施工篇之商業使用標準一點五倍設置，可不計入容積，惟不再給予獎勵容積。應附設機車位數每滿七十平方公尺即應設置乙輛機車停車空間，並設置地上第一、二層及地下第

一、二層；機車數量大於一百部時應另設機車進出專用道，坡度以一比八設置。

(四) 應自申請基地地界線起退二公尺以上隔離帶，以避免影響毗鄰建物及分區之使用。

(五) 應於申請基地內規劃不小於四十公尺之車輛等候空間（等候線），惟平面等候空間不得少於二十公尺，且不得利用本項第二款留設之綠化空地。

(六) 應提供申請變更總面積百分之二十土地作為公園、綠地、公共停車場、環保設施、主要出入口等必要性服務設施，並應自行興闢完成。

為維護社會公平原則，依本細則及本原則申設之倉儲批發業，應捐贈工業區申請變更總面積百分之十之土地或依核准變更當年度平均公告土地現值加四成換算為捐代金於申請變更使用執照前捐予本府。

前項提供回饋之方式，若申請變更基地面臨道路未滿二十公尺者，應以捐獻工業區申請變更總面積百分之十土地為原則，若經本會同意者，得依核准變更當年度平均公告土地現值加四成換算為捐獻代金繳納。

惟若申請變更僅為部分樓層，應以申請變更樓層所有權人土地持分超過一公頃以上為限，捐獻代金以前項計算方式再乘以申請變更樓地板面積佔總樓地板面積比例。

七、申請人申請設置倉儲批發業、大型展示中心或商務中心，於檢附申請設置計畫書提送本會審查時同時申請總量管制暫時登錄，且申請人應於本會審查會議紀錄發文日起六十日內限期補正。經本會審查通過後三個月內申請建造執照或變更使用執照，未於期限內補正或申請者，原暫時登錄總量失其效力；其提送審查申請或建築執照經駁回者，亦同。

前項因辦理其他審查（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。

經本會審查通過案件，並依本原則規定於申請建造執照或變更使用執照前代金捐獻後，應將相關資料檢送本府城鄉發展局完成總量管制登錄事宜。

八、依本細則及本原則規定申請設置時，應檢附下列書圖：

- (一) 基地所在位置之都市計畫圖及比例尺至少千分之一之現況地形圖。
- (二) 申請書。
- (三) 與本府協議之協議書草案。
- (四) 申請基地範圍內之土地所有權人同意供作申請目的使用之同意書。如為部份樓層申請變更，應取得該區分所有權人同意。
- (五) 開發計畫書。
- (六) 財務計畫及經營管理計畫書。

前項第六款各分析項目可視實際狀況及需要予以表現於同張圖上；除前項第一款及第二款外並得部份簡化表現之。