

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號
11樓

承辦人：張維茹

電話：(02)29603456 分機7143

傳真：(02)89650936

電子信箱：ai6538@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國109年12月1日

發文字號：新北府城審字第10922860321號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (10922905446_109D2503553-01.pdf)

主旨：檢送「新北市都市計畫工業區變更審議原則」1份，請查
照並轉知所屬會員。

說明：依新北市政府109年12月1日新北府城審字第1092286032號
令辦理。

正本：新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市建築師公會、社團法人新北市
地政士公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

副本：新北市政府財政局、新北市政府經濟發展局、新北市政府教育局、新北市政府工
務局、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市都市計畫委員會(以上均
含附件)、新北市政府城鄉發展局



「新北市都市計畫工業區變更審議原則」

- 一、新北市政府(以下簡稱本府)為使新北市(以下簡稱本市)都市計畫工業區變更審議事項有所依循，訂定本原則。
- 二、本府審議本市都市計畫工業區變更之申請案件，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(以下簡稱審議規範)及本原則辦理。但各級都市計畫委員會對該申請案件另有決議者，依其決議辦理。
- 三、申請都市計畫工業區變更之土地，應符合下列規定：
 - (一)申請變更範圍之區位須符合「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」或地區都市計畫之指導。
 - (二)申請變更範圍宜以一個街廓為原則；若申請變更範圍非屬完整街廓者，應考量整體街廓並提出整體街廓規劃構想；屬零星工業區者，應以零星工業區全部範圍提出變更為原則(街廓係指都市計畫法新北市施行細則第二條所稱道路所圍之土地)。
 - (三)申請變更範圍須至少一側面臨道路，並應串聯周邊既有道路系統。
- 四、變更後土地使用規劃應依下列規定檢討：
 - (一)為確保變更後基地符合本府人本交通規劃原則，應於細部計畫指定退縮留設人行空間，退縮部分並得計入法定空地。
 - (二)為維護居住於變更後基地內學童就學之近便性，變更為住宅區或商業區供住宅使用者，須檢討教育資源及通學可及性。
- 五、申請變更之土地應依下列回饋比例辦理公共設施用地及可建築土地捐贈(回饋比例為變更案應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計占申請變更土地總面積之比例)：
 - (一)變更後土地容積率不低於內政部都市計畫委員會第六六二次會議決議(住宅區容積率不低於百分之二百八十八、商業區容積率不低於百分之二百八十二)時，依據審議規範第六點

規定之回饋比例（變更為住宅區、商業區回饋比例分別為百分之三十七、百分之四十點五）辦理。

- (二)變更後土地容積率高於內政部都市計畫委員會第六六二次會議決議時，變更為住宅區應增加百分之三之回饋比例、變更為商業區應增加百分之三點五之回饋比例，故住宅區、商業區回饋比例分別調整為百分之四十、百分之四十四。

六、申請變更範圍內留設之公共設施，除符合審議規範規定外，應依下列規定辦理：

- (一)公共設施類型須優先考量補充計畫區內不足之公共設施用地，且考量區域及地區防災規劃，作為防災緊急避難空間之使用，並無償興闢捐贈予本府。
- (二)應由申請人提供管理維護費用，維護費用以每年每平方公尺二百元計算之，一次繳納二十五年計算，並於公共設施用地興闢驗收點交完成前繳納完竣。

七、本府為兼顧停車場之管理機制及興闢效益，應依下列原則檢討及按變更後計畫區內車輛預估數百分之二十計算停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，並採捐贈方式辦理：

- (一)由本府交通主管機關於認定會議階段評估計畫區周邊之停車供需情況，確認是否實質興闢停車場。
- (二)車輛預估數之計算均以「建築技術規則」檢討且每一席汽車位搭配一席機車位為標準，倘經本府交通主管機關於認定會議評估無興闢之需求或檢討後汽車位數量若低於一百席者，得改以代金方式繳納(汽車每席新臺幣一百五十萬元、機車每席新臺幣三十萬元計算)，以兼顧經營管理效益及確保後續本府交通主管機關整體規劃興闢之可行性。
- (三)經本府交通主管機關評估有興闢之需求，以興闢於捐贈回饋之公共設施用地為原則，並依多目標方式辦理。倘申請人欲興建於其分回之可建築土地下，則應將該停車空間及其持分

土地一併捐贈予本府。

- 八、申請都市計畫工業區變更捐贈本市可建築土地，應面臨計畫道路且集中留設為原則，且應併同捐建地上建物並優先供本府相關單位使用。

前項捐贈建物之興建，由本府財政主管機關統籌調配並以提報至本府財務收支及公有建物聯審小組討論決議為之；若建物受贈後無使用需求或其他利用計畫時，得由本府財政主管機關依市有財產相關規定辦理處分。

- 九、為兼顧捐贈本市可建築土地之土地使用之合理性，捐贈可建築土地面積若小於一千六百五十平方公尺者，應併同捐建之地上建物，改採代金方式繳納；其土地及建物之計算原則及公式如下：

(一)土地：捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。

(二)建物：捐獻代金之數額＝捐贈可建築土地面積×容積率×一點五倍（含免計容積）×青年住宅興建價格單價。青年住宅興建價格單價依捐贈建物當年度「新北市政府所屬機關建築工程造价編列標準表」內「青年住宅」之編列預算標準最高價估算。

- 十、第七點及第九點改以代金繳納部分，應於細部計畫發布實施後一年內繳納完畢並納入協議書予以規範。

- 十一、本原則應配合都市發展及相關上位計畫定期檢討修正。