

「變更板橋都市計畫（部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地及廣場用地兼供道路使用）（埔墘段 12 地號等 4 筆土地）」案
新北市都市計畫委員會專案小組第 5 次研商會議紀錄

一、開會時間：民國 108 年 10 月 9 日（星期三）上午 9 時 30 分

二、開會地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主持人：胥委員直強

紀錄：李玳吟

四、出席單位及人員：（詳見會議簽到簿）

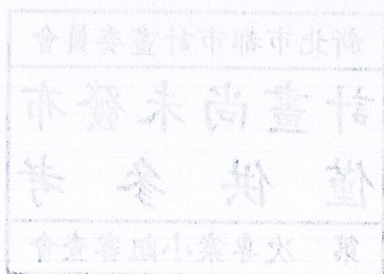
五、相關單位意見：

（一）信大工業股份有限公司

1. 有關本案於 101 年申請送件時，係以全部土地變更為住宅區為方案，後經市府召開多次會議協商確認後，本公司配合市府政策及板橋通檢定位，將變更草案調整為住宅區及商業區，另捐贈之可建築土地亦配合市府需求及管理利用，變更為住宅區，後續請市府確認可建築土地使用用途，俾利本公司規劃評估開發效益。
2. 有關 20% 停車空間，目前係規劃設置於商業區地下，預計未來將統一管理，並提供於本區商業活動之停車需求，不會發生如城鄉局所說移轉之情形。且本公司原得有停車收入，倘捐贈於公有土地下，將造成停車收入之損失，故要求配置於公共設施用地下，形同是額外增加回饋，爰請新北市都市計畫委員會同意維持規劃於商業區之方案。

（二）新北市政府交通局

本案公共停車空間捐贈位置倘位於在公有土地上，按照協議內容若確定是獨立產權，基本上新北市政府管理單位係為本局。

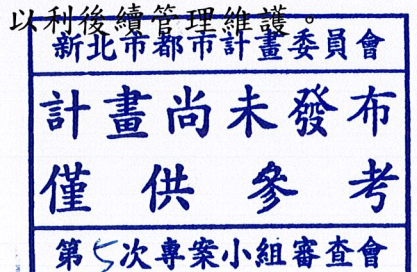
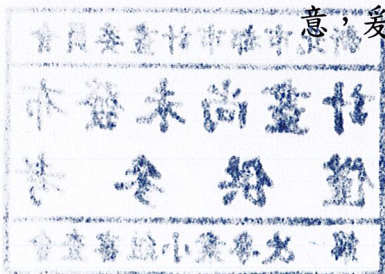


(二)新北市政府財政局

本案變更回饋事項規劃作社會住宅使用，但經查未列為「萬戶住宅」之標的，且變更回饋土地面積為 1,358 平方公尺，爰尚經評估無做社會住宅之需求，尚符合依 108 年 8 月 28 日新北市政府財務收支專案小組第 3 次研商會議紀錄決議(略以)：「…未來本府因都市計畫變更受贈面積在 1,650 平方公尺以下之可建築土地，可改以申請捐贈代金方式辦理…。」，建議可改以捐贈代金方式辦理。

(三)新北市政府城鄉發展局計畫審議科

1. 依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 6 點規定(略以)：「…1. 變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於 37% 及 40.5%…。2. 前目應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積 30%。」，另第 8 點(一)捐贈土地規定(略以)：「1. 以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。」，爰本案申請人擬將土地面積 50% 作為商業區，另 50% 土地面積做為住宅區，並分別依據上開審議規範規定計算捐贈予市府之可建築土地，尚符合法令規定。
2. 另本案於 101 年召開認定會議時，依據當時板橋二通對於三民路周邊發展之定位，要求申請人臨三民路側變更為商業區，並因應市府使用需求及捐贈土地之區位性，建議申請人將捐贈之可建築土地變更為住宅區，以利後續社會住宅規劃利用。
3. 有關本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，計算計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間一節，因目前後續管理維護執行情形多有違規使用或移轉給單一住戶使用之情形，失去當初規劃公眾停車空間之原意，爰建議 20% 停車空間應設置於公有土地上，以利後續管理維護。



(四)新北市政府城鄉發展局住宅發展科

因市府政策於 108 年起決議，針對公有建物調配統一由財政局統籌市府各機關需求，板橋區經評估仍有社會住宅需求，爰請財政局同意本案變更回饋可建築土地規劃作社會住宅使用。

六、專案小組初步建議意見

(一)有關本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，原則以規劃於公有土地上較有利於未來管理維護。

(二)有關 107 年 8 月 31 日新北市都市計畫委員會決議(略以)：「可建築土地捐贈計算比例方式及代為興建捐贈土地費用計算妥適性等議題尚需釐清，...。」，有關捐贈可建地用途，請新北市政府財政局與相關局室確認使用需求，並於提送新北市都市計畫委員會審議前確認方案。另有關捐贈可建築土地之興建成本之計算，依據基準容積強度規劃設計後，應不得低於申請建築當年度新北市政府工務局公告之「新北市政府所屬機關建築工程造價編列標準表」之編列預算標準，後續請申請人納入計畫書內敘明。

(三)有關前開大會決議針對捐贈土地計算比例妥適性一節，本次會議申請人業清楚說明本案歷次草案調整及研商過程，並經作業單位協助確認，經本次專案小組討論，已無疑義事宜，同意提大會續審。

七、散會：上午 11 時 35 分。

