

「變更板橋細部計畫市場用地(市五)土地使用分區管制要點」案  
新北市都市計畫委員會專案小組第2次研商會議紀錄

一、開會時間：109年7月23日(星期四)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：吳委員杰穎

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)新北市政府交通局

1. 本案規劃停車出入口配置於次要道路部分，本局無意見。
2. 本案建築規模未達應提送交通影響評估之規模，惟本案仍需要符合建管及消防法規相關規定，倘其他法規要求說明交通影響，可提交通影響說明書予本局。

(二)新北市政府社會局

有關本案市場攤位及美食街規劃配置，因其實際使用會有使用明火之行為，並不適宜設置公共托育設施，爰本局不爭取進駐。

(三)新北市政府民政局：

1. 有關設置活動中心，因地方明確表達有使用需求，建議仍應維持活動中心。另有關活動中心樓層調整議題，建議市場處先與板橋區公所、當地里長召開研商會議取得共識，以利後續推行。
2. 有關市民活動中心使用規定本府訂有「新北市市民活動中心設置使用管理要點」規定，各機關、團體或個人得依規定向區公所申請租借用。

新北市都市計畫委員會  
計畫尚未發布  
僅供參考  
第2次專案小組審查會

(四)新北市政府市場處

1. 目前市府有推行府中美學示範基地改善本區環境及人行空間，本處業配合該計畫配合整頓周邊攤販及聯合稽查事宜，本案未來建築規劃亦會配合該計畫指導原則辦理。
2. 有關活動中心設置部分，建築完成後仍交由板橋區公所做後續管理維護。

(五)新北市板橋區公所：

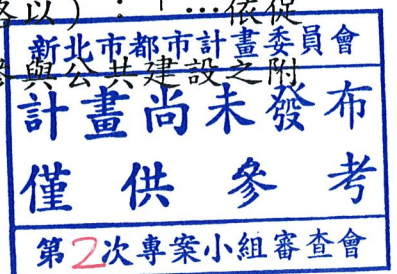
1. 目前板橋區活動中心多設置於低樓層，後續建議仍規劃設置於低樓層。
2. 有關現行活動中心無設置停車位，使用者多以步行前往，應不至於增加本案停車空間之負擔。

(五)新北市政府財政局(書面意見)：

本案變更內容有助於市有不動產活化利用，爰該土地使用分區管制要點變更，本局尊重。

(六)新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)

1. 簡報P.17，有關本案樓層規劃美食街、青創空間等使用性質請界定其使用項目係商業使用、辦公室或其他。查都市計畫公共設施用地多目標使用辦法附表甲、立體多目標使用規定，市場用地之相關使用項目並無美食街、青創空間，倘本案後續擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請作相關項目使用，恐產生疑義。
2. 另查本案板橋黃石市場用地事業及財務計畫開發方式後續以促進民間參與公共建設法之規定辦理。依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條規定(略以)：「...依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參





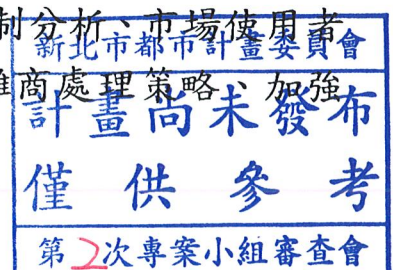
屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整，得不受都市計畫多目標附表使用項目之限制…。」，爰建請將容許使用項目或樓層、比例納入土地使用分區管制要點規定載明，以資明確。另有關本案以促進民間參與公共建設法之規定辦理，建請一併納入都市計畫變更法令依據。

#### (七)新北市政府城鄉發展局計畫審議科

1. 有關公有之市場用地建蔽率，市場處考量市場使用者及安置攤商建議提高至 80%，並已納入 109 年 6 月 15 日預告修正「都市計畫法新北市施行細則」(草案)中，後續將依法辦理相關修法程序；另有關容積率調整仍應視個案實際需求循都市計畫變更辦理。
2. 依施行細則第 45 條規定(略以)：「下列建築事項或地區應經都設會審議通過：…五、採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。」，本案基地 1,128 平方公尺未達應送都設會審議規模。
3. 一般市場用地容積率不得超過 240%，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請多目標使用需做市場使用，亦可申請作商業、公共使用。本案規劃提高容積率至 500%，亦比旁邊商業區容積率 460%高，且本案有超過 50%作商業使用，與一般案件不同，故仍建議市場處就本案特殊性及財務分析加強論述。

#### 六、專案小組初步建議意見

- (一)本案原則同意建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 500%，並不得再依其他相關法令爭取容積獎勵；惟仍請申請單位加強補充提高建蔽率原因說明(本案基地限制分析、市場使用者使用習慣等)及提高容積率理由(市場處攤商處理策略、加強



攤位面積設置案例參考、分析及依據、財務分析、交通影響說明以及納入其他非屬市場使用之公益空間情形等)，其交通影響說明應請交通局協助檢視。

- (二)本地區整體交通服務水準及人行空間不良，有關本案停車空間配套措施，以 TOD 為指導原則、目前市府推動府中美學、人行空間改善，周邊攤商環境改善等相關內容，請補充說明於報告書內。
- (三)有關本案停車空間分析關於衍生需求評估結果略低，請申請單位就規劃方案內容及合理性詳實評估，並補充說明周邊停車供給情形。
- (四)有關本案市場改建部分，請加強說明改建後增加效益(採現代化管理之方式)；實際需求攤位數、攤位面積設置標準及市場處攤商政策說明；參考案例(參考臺北市華山市場、南門市場、士東市場等案例)等相關內容。
- (五)本案建議騎樓設置以不落柱方式設計，臨茶館街部分依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」留設 3.52 公尺無遮簷人行道，以塑造優良人行空間。
- (六)有關事業及財務計畫部分，本案變更範圍皆為市有土地，應無需辦理土地撥用，請配合修正相關內容。

七、散會：上午 11 時 35 分。

