

「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

市都委會專案小組研商會議會議紀錄

- 一、開會時間：民國 104 年 6 月 24 日（星期三）下午 2 時整
- 二、開會地點：本府 28 樓城鄉發展局會議室
- 三、主持人：胥委員直強

記錄：魏谷靜

- 四、出席單位及人員：（詳見會議簽到簿）
- 五、規劃公司說明：（略）
- 六、與會代表意見：

（一）經濟發展局

1. 經查板橋區已登記工廠約 535 家，未登記工廠約 485 家；惟板橋區工業區分布範圍較為零散，區內多以食品業及機械設備業為最大宗，且部分工業區內工商及工住混合情況嚴重。
2. 依據「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」之新北市都市計畫工業區轉型原則，本計畫區位屬「內環區域」，在內環區域之閒置工業區鼓勵及支持其轉型，未來產業機能將朝商業及服務業為主，產業升級為輔。並配合人口政策適度規劃住宅區。另依本局研究報告「分區產業特色分析模式建立」內容，本計畫區產業定位屬「大板橋地區」，以「資訊服務發達之行政中心」為定位，發展電信服務業，首重雲端建設。
3. 針對本案擬變更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部分，有關本市產業用地因地租，而產生

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第 1 次專案小組審查會

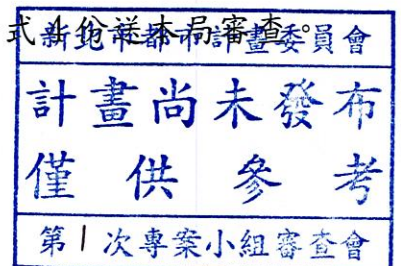
往外環遞移效應，建請城鄉局加速規劃對應的產業用地，以利本市整體產業之轉型發展。

(二) 交通局

1. 請補充說明周邊停車需求分析，以內部化為原則。
2. 請補充基地 12 公尺廣場兼道路用地之詳細交通工程設計規劃圖（含平面圖及斷面圖）。
3. 本案基地 12 公尺廣場兼道路與中山路 2 段 443 巷路口非正交，另與永豐街、富山街形成五叉路口，請提出 2 路口具體交通管理措施。
4. 基地公眾停車場出入口位於 30 公尺三民路 1 段之主要道路，為減少主要道路之交通衝擊，建議調整至次要道路。
5. 請說明本案交通影響分析服務水準調查時間，另前次交通影響分析報告僅於 101 年送本局審查，迄今尚未提送修正報告。

(三) 環境保護局(書面資料)

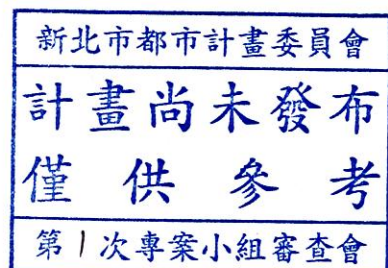
1. 據所附資料僅載：基地坐落本市板橋區埔墘段 12、12-3、12-9、12-10 地號等 4 筆土地，面積 15,512 平方公尺，位屬乙種工業區，興建 1 棟地下 3 層地上 19 層之辦公室、4 棟地下 3 層地上 19 層之住宅及公共設施使用（公園、廣場兼道路用地），惟未載明樓層高度，請補充說明俾利憑判應否實施環境影響評估。
2. 本案涉及土木施工及粒狀物排放部分，請於工程開工前申報繳交營建空氣污染防制費。
3. 本案申請區域範圍若有工廠屬「土壤及地下水污染整治法」第 8、9 條公告事業，如有辦理本法第 8、9 條規定之行為(土地轉移、歇業、變更經營者、變更營業用地範圍等)時，請依規定於行為前檢具「土壤污染評估調查及檢測資料」一式



4. 若本案符合下列 2 點要件應於施工前提送營建工地逕流廢水污染削減計劃，並獲核准後始得施工。
 - (1) 從事依環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估之開發行為。
 - (2) 屬空氣污染防制法第一級營建工程之建築工程或區域開發工程之事業。
5. 本案為大面積開發行為，適用行政院環境保護署 102 年 9 月 26 日函頒之「降雨逕流非點源污染最佳管理技術(BMPs)指引」(隨函檢附)以減輕降雨沖刷地表、建築物所產生之逕流污染對環境水體之衝擊，該技術彙整非結構性及結構性最佳管理技術 (Best Management Practices，以下簡稱 BMPs) 等降雨逕流控制措施，供開發單位於規劃設計階段即將降雨逕流污染控制設施納入考量，使開發完成之地區於降雨時所產生之降雨逕流污染獲得控制，以削減非點源污染排放量。
6. 商業區、住宅區所統包或單獨承攬之工程若屬自中華民國 96 年 8 月 1 日起繳交空氣污染防制費之營建工程，且其興建工程面積達 500 平方公尺以上或工程合約經費為新臺幣 500 萬元以上者，應向本局申請列管。

(四) 財政局

1. 有關擬捐贈之可建築用地位置，為利後續規劃使用，捐贈位置建議以形狀方正、臨路、集中分配、交通便利及地上地下無管線或電纜穿越等為原則。另建議城鄉局可依市府重要政策及產業政策等面向評估是否有捐贈可建築用地之必要，本案尊重城鄉局本都市計畫主管機關權責，秉都市計畫變更精神及立法目的評估後決定之適宜方案。



2. 本案倘最終決定係捐贈住宅區且將來由本局管理之可建築土地，前開土地倘移轉後因該土地周邊公共設施用地尚未完成興闢，致捐贈之可建築土地無法有效利用，故於公共設施用地完成興闢並經本府同意驗收前，申請人應於該可建築土地鋪設柏油，並通知本府確認當時情況較妥適之施作項目，且應與毗鄰公共設施用地及申請人持有之可建築土地地界間有明顯區隔且需設置告示牌清楚標示其為可建築土地非公共設施用地，並於公共設施用地完成興闢之驗收前負責管理維護及負擔該用地相關稅賦事宜。
3. 該回饋土地之短期利用方式倘標租作為停車場使用，本局未標租前請申請人將地面整平鋪設柏油並設置圍籬管理。

(五) 板橋區公所

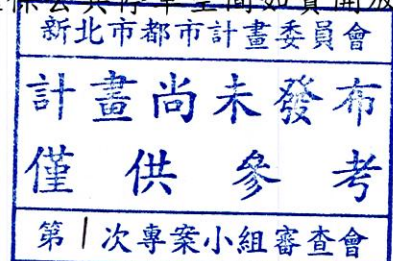
1. 本案基地周邊缺乏停車場，建議公共設施能規劃停車場用地以滿足地方需求。
2. 有關基地 12 公尺廣場兼道路用地，該道路連接不對稱路口，請交通局評估設置交通號誌。

(六) 城鄉發展局

本案除依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定捐贈公共設施用地及可建築土地、提供公共停車空間外，應對社會與都市環境有正面之貢獻，且亦有前案有所依循，建議申請人依本案基地環境及未來發展性考量增加本案公益性。

七、綜合意見：

- (一) 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應以計畫區車輛預估數 20%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之規定，惟後續如何落實執行以確保公共停車空間如實開放



供公眾使用，建議請市府工務局公寓大廈管理科於下次會議列席表示意見。

- (二) 為塑造良好沿街都市景觀，同時減少汽車違停情形，請再研議本計畫合宜之建築退縮尺度。
- (三) 本案所處工三街廓及東側工四與工五街廓目前尚未有轉型變更之案件，可藉由本案變更之契機提出全盤性之規劃以作為後續變更案件之依循參考，塑造更具整體性之環境景觀。建請申請單位與市府確認全街廓規劃構想方案及其合理性。另此三處工業區街廓內有多處做為集合住宅使用之情形，建議可考量透過工業住宅合法申請回饋代金機制，挹注本地區公共設施闢設以提升環境品質。
- (四) 請補充說明本案是否有經環保局確認原工業區是否有污染情形，以利憑判是否須辦理環境影響評估。
- (五) 本案基地鄰近已有商業區，是否有需再增設商業區之必要性；另有關本案商業區與住宅區容積率之訂定合理性，請一併予以說明。
- (六) 工業區變更案件除依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定捐贈公共設施用地及可建築土地、提供公共停車空間外，尚應對社會與環境有正面之貢獻。有關前述額外貢獻具體內容建議由市府城鄉局制訂相關數據化或具體化之原則或檢視標準，使個案有遵循之方向，並應納入土地使用分區管制要點予以規範與執行。
- (七) 為使都市土地有效利用，已無產業需求或閒置之工業區土地，倘符合相關上位計畫指導原則鼓勵其轉型使用。本案位於板橋區，以區位與都市發展條件加強說明本案變更必要性，惟除適法、必要、急迫性外，變更後應對整體環境有良善之公益性貢獻，建議可朝於建物內部提供公益性設施並開放公眾使用之方向研議。

- (八) 有關本案劃設之公共設施用地內容，除考量地區使用需求外，仍應回歸都市計畫層面檢視其合理性。
- (九) 針對本案捐贈予市府之可建築土地，應更全面與宏觀思考短期與長期使用內容，並提出供本案規劃參考；而為求整體景觀一致性，市府可建地亦應納入本案建築退縮管制範疇，惟市府可建地規模較小應注意退縮寬度是否影響後續建築規劃彈性。
- (十) 本計畫區北界劃設為廣場用地兼供道路使用之道路與周邊計畫道路形成多岔路口，為避免影響後續車行動線安全，請補充說明廣場用地兼供道路使用配置規劃，並評估是否須劃設道路截角。
- (十一) 本案「整體開發暨財務計畫書」表 7-1 誤植部分請修正，表 8-5 商業區與住宅區建蔽率應分開計列。
- (十二) 請申請單位就上述意見及與會代表、委員意見辦理補充修正，並以書面函覆本府後，再續開研商會議。

八、散會：下午 5 時 00 分。

