

「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

市都委會第 4 次專案小組研商會議會議紀錄

一、開會時間：民國 107 年 5 月 7 日（星期一）下午 2 時整

二、開會地點：本府 1926 會議室

三、主持人：劉委員玉山

記錄：李玳吟

四、出席單位及人員：（詳見會議簽到簿）

五、規劃公司說明：（略）

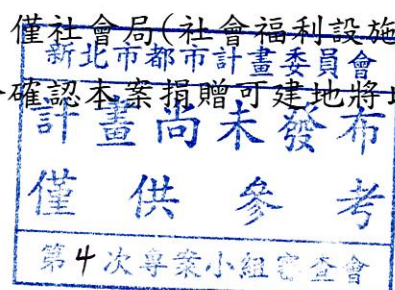
六、與會代表意見：

（一）交通局

1. 有關本基地南側新增一條 10 寬計畫道路與三民路一段相接，考量三民路一段為車流量較大之道路，且中山路二段至本基地南側計畫道路僅 100 多公尺，爰該計畫道路開闢後，其中央分隔島不會配合破口，以避免影響該區交通服務水準及交通安全。
2. 有關本區停車空間供需比約為 1.27，需求量約為 200 多位，本區確有增設停車空間之必要。
3. 本案公共停車場及住宅停車場之車道出入口均規劃設置於南側 10 公尺計畫道路，未來捐贈予本府之可建築土地停車場出入口是否也設置於該計畫道路？請規劃單位考量可否與其他停車場出入口整併，避免該道路破口過多。

（二）城鄉發展局計畫審議科

1. 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。
2. 有關本案規劃方案所提於捐贈可建築土地無償代為興建一節，基於 106 年 7 月 10 日邀集府內機關研商討論，僅社會局(社會福利設施)及城鄉發展局(社會住宅)有潛在需求，今確認本案捐贈可建地將以



興建為社會住宅使用，申請人代為興建容積率為 300%，另倘因社會住宅之訴求，提高容積率部分應由需地機關另行出資併同興建，本局將於會後與住宅發展科確認該基地後續容積率及執行方案後，提本市都市計畫委員會審議。

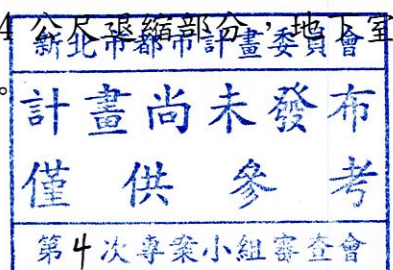
3. 有關土地使用分區管制要點部分，建議調整如下：

- (1) 「都市計畫法新北市施行細則」公告實施後，尚在都市計畫變更程序中之案件，其土地使用分區管制要點業要求配合調整章節架構，本案請比照辦理。
- (2) 第 3 點涉及容積率、建蔽率請以表格方式呈現。
- (3) 第 5 點有關退縮帶狀開放空間斷面示意圖，考量本案計畫範圍應經都市設計審議，於都市設計審議時將邀集各相關主管單位併同審議，為保留整體規劃配置之彈性及合理性，建議刪除；另退縮寬度部分請申請單位考量是否調整一致，否則應說明同一街廓內不同退縮規定之緣由。
- (4) 有關第 6 點及第 10 點第 2 項規定，因法令條次、內容可能更動，爰建議僅載明法令依據，以避免法令修改時造成規定不一致之情形。
- (5) 有關第 7 點第 3 項、第 9 點規定，因 105 年 12 月 28 日公告發布「新北市透水保水自治條例」，已有透水相關規定，且「都市計畫法新北市施行細則」刻正配合前開條例提出刪除相關條文修法中，爰建議透水規定回歸依該條例之規定辦理，相關之土地使用分區管制要點不另行訂定。

(三) 城鄉發展局都市設計科

1. 有關退縮寬度部分，因鄰近區域多為既成區域，所訂退縮部分應考量與鄰近區域之銜接性，建議刪除退縮帶狀開放空間斷面示意圖，俾利保留該區域人行空間及退縮空間整體規劃配置之彈性。
2. 有關基地北側退縮 4 公尺建築以留設與未來北側未來道路銜接空間，建議該退縮部分應含地下部分，即該 4 公尺退縮部分，地庫

不可開挖才能達到前述退縮 4 公尺之目的。



3. 另退縮寬度不一致部分，雖都市設計皆可配合審議，惟於同一街廓訂定多種退縮規定是否有其必要性，請申請單位再行考量。

(四) 財政局

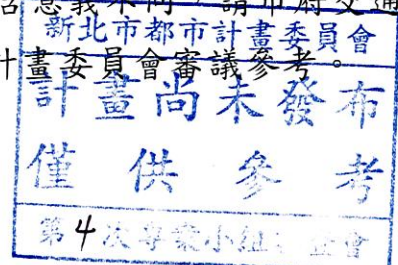
本案變更回饋事項前經城鄉發展局於 106 年 7 月 10 日邀集府內機關研商討論，僅社會局(社會福利設施)及城鄉發展局(社會住宅)有潛在需求，倘本案已考量都市計畫變更回饋精神及考量市府重要政策、當地需求及都市發展後提出作社會住宅使用，本局原則尊重。

(五) 申請單位：

目前 20% 停車空間係設置於商業區地下，預計未來可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，且統一管理，未來仍可有停車收入，倘要求配置於公共設施用地下，形同是額外增加回饋，且造成本街廓停車出入口過多，爰請本市都市計畫委員會同意維持原方案。

七、專案小組初步建議意見

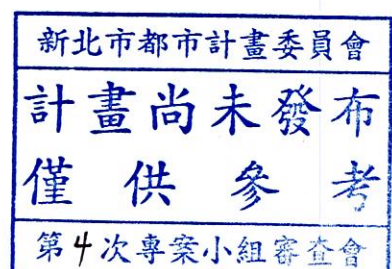
- (一) 有關本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，計算計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，原則以規劃於公有土地上較有利於未來管理維護。
- (二) 有關本案捐贈之可建築土地無償代為興建項目為社會住宅，惟容積率請市府再行確認後提本市都市計畫委員會審議。
- (三) 本案土地使用分區管制要點請配合調整章節架構，另有關退縮規定，比照依原公展條文內容清楚載明應退縮幾公尺建築，並依專案小組意見及各單位意見再行修正後提本市都市計畫委員會審議。
- (四) 另有關計畫書內所放建築規劃示意圖應配合修正後之土地配置及土地使用分區管制要點調整並將交通動線載明清楚。
- (五) 有關本案案名，土地使用配置已無廣場用地，請配合修正案名為「變更板橋都市計畫（部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地及道路用地）（埔墘段 12 地號等 4 筆土地）」案。
- (六) 另停車空間設置與大眾運輸導向二者背後隱含意義不同，請市府交通主管機關提供整體交通政策，以利未來都市計畫委員會審議參考。



(七)有關本案公民或團體陳情意見修正相關內容詳附表一。

(八)本案依專案小組初步建議意見修正後，提送本市都市計畫委員會審議。

八、散會：下午 4 時 20 分。



附表一：「變更板橋主要計畫(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)」暨「擬定板橋都市計畫(埔墘段 12 地號等 4 筆土地)細部計畫」案公展期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	建議事項	本會專案小組初步建議意見
1	曾○○君	埔墘段 12 地號 板橋區三民路一段與中山路二段 443 巷		<ol style="list-style-type: none"> 公園用地下方興建地下三層之收費停車場。 住宅區(捐贈處)1 樓設為里活動中心，供附近住戶以及里民休憩空間、集會、授課場所。 	<p>酌予採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> 公園具生態、防災、綠美化等功能，倘下方設置地下停車場恐損及地表透水功能，惟考量後續管理維護，原則以規劃於公有土地上較有利，另請市府提供再行確認 20% 停車空間規劃後續執行方案以及公園多目標一致性標準，提供本會審議參考。另有關地區停車需求，本計畫申請人依規定將提供計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求數量作為公共停車場，將可有效舒緩周邊停車不足之困境。 本計畫區 500 公尺範圍內有「港嘴市民活動中心」、「埔墘第一市民活動中心」、「埔墘第二市民活動中心」、「永安公園活動中心」與「永豐公園活動中心」5 處活動中心，應足供里民使用且本案 106 年 7 月 10 日召開變更回饋事項工作會議活動中心主管機關亦表示不建議作活動中心使用。

新北市都市計畫委員會
 計畫尚未發布
 僅供參考
 第 4 次專案小組審查會