

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山段1段161號
11樓
承辦人：李玳吟
電話：(02)29603456 分機7148
傳真：(02)89650936
電子信箱：Ah8956@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10月8日

發文字號：新北府城審字第1091956833號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000NTF6J5）

主旨：更正109年9月18日新北市都市計畫委員會第121次審議案
第五案會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年10月5日新北府城審字第1091857005號函續辦。
- 二、旨揭會議紀錄審議案第五案「變更板橋細部計畫(市場用地(市五))(土地使用分區管制要點)」案附件誤植，爰以此函更正。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、劉委員玉山、許委員阿雪、胥委員直強、林委員政逸、吳委員杰穎、詹委員士樑、洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立焜、黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士庶、黃委員敏修、王委員思禕、陳委員姿伶、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、財政部國有財產署(審議案第1~2、6~7案)、財政部國有財產署北區分署(審議案第1~2案)、新北市政府教育局(審議案第1~2案)、新北市政府交通局(審議案第1~3、5~9案)、新北市政府衛生局(審議案第1~2案)、新北市政府工務局(審議案第1~4案、10~13案)、新北市政府地政局(審議案第1~4、6~8案)、新北市政府經濟發展局(審議案第3、5案)、新北市政府財政局(審議案第2、5、9案)、新北市政府文化局(審議案第3案)、新北市政府民政局(審議案第5案)、新北市政府水利局(審議案第6~7案)、新北市政府捷運工程局(審議案第8案)、新北市立碧華國民中學(審議案第1~2案)、彰化縣員林市公所(審議案第9案)、新北市政府都市更新處(審議案第1~3、5、9~13)、新北市政府市場處(審議案第5案)、新北市政府新建工程處(審



議案第6~7案)、新北市三重區公所(審議案第1~2案)、新北市五股區公所(審議案第4案)、新北市板橋區公所(審議案第5案)、新北市新店區公所(審議案第8案)、新北市蘆洲區公所(審議案第10案)、新北市淡水區公所(審議案第11~12案)、新北市永和區公所(審議案第13案)、睿誼工程顧問股份有限公司(審議案第4案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第8案)、育辰工程顧問股份有限公司(審議案第9案)

副本：新北市各議員(部份含附件)、新北市不動產開發商業同業公會(含附件)、社團法人新北市建築師公會(含附件)、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會(含附件)、社團法人新北市地政士公會(含附件)、林秘書長祐賢(含附件)、邱副秘書長敬斌(含附件)、呂參議春萍(含附件)、新北市政府城鄉發展局(含附件)、新北市都市計畫委員會(含附件)

電 2020/10/12 文
交 11 換 54 章

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

裝

訂

線



案由	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	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：新北市政府市場處</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>新北市公有零售市場建物使用迄今，已有大部分係屬老舊建物，對於攤商及採買居民使用之安全疑慮漸升，故擬進行改建工程以改善公有零售市場整體環境及使用效能之問題。</p> <p>本案係位於板橋區黃石市場，於 59 年設立啟用，至今已屆使用年限，且市場內部設備已老舊，亦造成攤商及消費者使用上的不便利，故欲藉由改建市場以改善整體環境，創造乾淨、整齊、明亮的選逛環境，提供使用者舒適的採買空間。</p> <p>本案位於板橋區宮口街 37 號，地處文化路與府中路交叉口之間之市場用地，臨接板橋交通要道之北門街，且鄰近捷運府中站，交通相當便利，且土地皆為公有土地，權屬單純，配合黃石市場改建得同時提供更完善之多元公共設施機能，並結合新北市捷運 TOD 範圍內加速都市更新之策略，活化公有土地資源以活絡經濟發展，創造府中地區公共設施服務核心之府中美學示範基地。</p> <p>又依據新北市 108 年度施政計畫，係以「安居樂業」為施政目標，其中活絡經濟發展、提供青創協助、優化托育環境、完善高齡照護、行銷農漁特產等，皆為新北市努力之施政方向；故擬於黃石市場改建時，將以下列三個面向進行檢討、規劃：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 維持現行基地建物提供之設施機能，包含零售市場以及活動中心之空間使用，並檢討適當之設施規模。 2. 規劃部分空間容納基地周遭攤商，減少攤商佔據道路營業情形，恢復道路服務功能。 3. 依各目的事業主管機關所需之設施空間，於不造成周邊環境外部影響之前提下，於本案進行配置規劃。 <p>爰為使市場採買空間環境提升及配合民眾使用習慣，以擴大市場服務效能，並以多元公共設施服務之規劃，爰辦理變更本次市場用地(市五)土地使用分區管制相關內容。</p>		

伍、計畫位置及範圍

本計畫位置位於板橋區宮口街 37 號，地處文化路與府中路交叉口之間的區塊，計畫範圍包含府中段 1017、1017-2、1017-6 地號等 3 筆土地(詳圖 1)，計畫面積為 1128 平方公尺。

陸、變更理由及內容

本案變更內容綜理表詳表 1。

柒、事業及財務計畫

一、開發方式

本案後續由新北市政府市場處依據促進民間參與公共建設法之規定，委託民間機構參與投資興建經營。

二、實施進度

本計畫預計於 113 年完成興建，惟實際期程仍依現況執行進度辦理建築相關事宜。

三、開發經費與來源

本案土地皆為市有土地，無土地取得成本；建物興建成本所需經費由招商後之民間機構自行籌措興建(參閱表 2 財務計畫表)。

捌、辦理經過

一、個案變更認定：108 年 7 月 17 日新北府城審字第 1081293496 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

二、公開展覽及說明會：自 109 年 4 月 17 日起公開展覽 30 日，並於 109 年 4 月 28 日上午 10 時假新北市 28 樓都委會會議室舉辦說明會。

三、市都委會專案小組會議紀錄

本案於 109 年 6 月 15 日、7 月 23 日召開 2 次新北市都市計畫委員會專案小組會議，由吳委員杰穎擔任召集人。

(一)109 年 6 月 15 日第 1 次專案小組初步建議意見：

1. 本案基地狹小，依目前草案規劃將對周邊交通造成影響，請申請單位補充本案基地周邊停車供需關係、並補充貨車、小客車、機慢車、裝卸車位等各類車型動線、關於停車出入口規劃設計請補充說明與周邊建案之停車出入之影響分析，另有關本案停車需求依各樓層使用類型可能有時段上的不同，請詳實評估本案基

地停車空間之時段性分析。

2. 本案基地狹小，草案規劃放寬建蔽率達 80%、又減少退縮，將使市場改建後對周邊環境衝擊大，考量目前建築技術日新月異，建議申請單位(市場處)評估不同建築規劃設計方式(如機械式停車、1 樓規劃停車空間、屋頂綠化或其他創意性設計方式)降低本案外部性產生，以提高本案可行性。
3. 本案係屬新北市市有土地，惟基地太小，草案規劃未來預計進駐單位多，建議仍以市場處為主，盡量單純化，因涉及新北市政府對於公益性議題取捨，請市場處及新北市政府再行評估可行之規劃方案，以利後續財務試算及訂定後續招商計畫。
4. 有關土地使用分區管制要點欲調整公共設施用地做公益空間不計容積一節，公共設施用地主要係提供公眾使用之服務及空間，故公共設施用地容積率調整仍應詳實檢討，以利都市計畫整體管制。
5. 黃石市場現行攤位面積為每攤 2 平方公尺，草案規劃每攤為 4 平方公尺(含公共服務設施面積每攤平均為 13 平方公尺)，又實際上攤位有併攤情形，請補充說明實際需求攤位數、攤位面積設置標準與原因，以及是否有其他攤位面積配置可行性。
6. 本案市場用地草案規劃使用項目、配置方案將公益空間設置於市場活動與商業活動中間，容易阻斷活動延續性，建議調整配置方案以提高人潮活動延續性。
7. 另依內政部社會住宅推行政策方向，亦同時將托幼、托老、幼兒園、長照服務等公共服務規劃在內，請新北市政府城鄉發展局提供本案基地周邊社會住宅規劃方案提供申請單位(市場處)做規劃參考。

(二)109 年 7 月 23 日第 2 次專案小組初步建議意見:

1. 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。

2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。

拾、公民或團體陳情意見

本案於公開展覽期間無收到公民或團體陳情意見。

拾壹、本次提會討論事項

本案設置騎樓及無遮簷人行道之相關建議提市都委會審議

- (一)方案一：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。

修正條文為：「市場用地(市五)應依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準辦理，免留設前院、側院。留設騎樓應以不落柱方式設計，惟臨茶館街側應留設 3.52 公尺無遮簷人行道。」(詳圖 2)。

- (二)方案二：考量建物結構安全，建議放寬騎樓以不落柱方式設計之規定，另考量茶館街係為未來地區出入之主要通路之一，故建議臨茶館街側留設騎樓時，應以不落柱方式設計，以塑造優良人行

	<p>空間環境(詳圖 3)。</p> <p>修正條文為：「市場用地(市五)應依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準辦理，免留設前院、側院。惟臨茶館街側設置騎樓，應以不落柱方式設計。」(詳圖 3)。</p> <p>拾貳、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<p>一、除騎樓及無遮簷人行道設置方式依本次提會討論決議原則通過，其餘依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

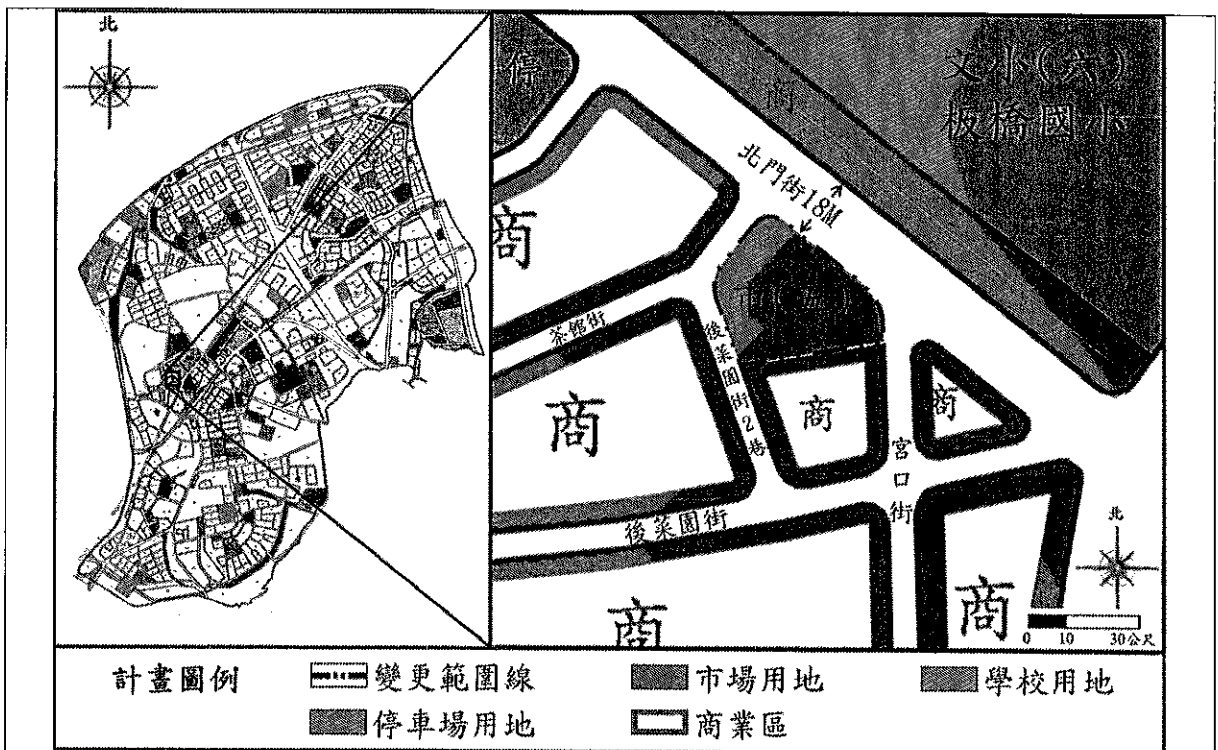


圖 1 變更板橋細部計畫(市場用地(市五))(土地使用分區管制要點)案計畫位置示意圖

表 1 變更內容綜理表

位號	原條文		公開發覽內容		變更理由		市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正內容	市都委會決議
	土地	使用	分區	管	管	制			
一	六、本計畫區內之公共設施用地之容積率及容積率，除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘用地容積率及容積率不得大於下表規定：	六、本計畫區內之公共設施用地之容積率及容積率，除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘用地容積率及容積率不得大於下表規定：	六、本計畫區內之公共設施用地之容積率及容積率，除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘用地容積率及容積率不得大於下表規定：	六、本計畫區內之公共設施用地之容積率及容積率，除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘用地容積率及容積率不得大於下表規定：	六、本計畫區內之公共設施用地之容積率及容積率，除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘用地容積率及容積率不得大於下表規定：	六、本計畫區內之公共設施用地之容積率及容積率，除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘用地容積率及容積率不得大於下表規定：	1. 公共設施用地容積率調整仍應詳實檢討，以利都市計畫體管制。 2. 本案原則同意建築容積率不得大於80%，容積率不得再依其容積獎勵；惟仍請申請單位加強補充說明(本建築基地限制分析、市場使用率及提高容積率等)及提高容積率理由(市場處攤位面策略、加強攤位面設置案例參考、分析及依據、財務分析及交通影響說明)及市場其他非屬市場間空益交通情形說明應請交通協助檢視。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。	
	公共設施用地	公共設施用地	公共設施用地	公共設施用地	公共設施用地	公共設施用地			
	公園用地(公六*)	公園用地(公六*)	公園用地(公六*)	公園用地(公六*)	公園用地(公六*)	公園用地(公六*)			
	體育場用地	體育場用地	體育場用地	體育場用地	體育場用地	體育場用地			
	中、小學校用地	中、小學校用地	中、小學校用地	中、小學校用地	中、小學校用地	中、小學校用地			
	高文地	高文地	高文地	高文地	高文地	高文地			
	市場用地	市場用地	市場用地	市場用地	市場用地	市場用地			
	自來水事業用地	自來水事業用地	自來水事業用地	自來水事業用地	自來水事業用地	自來水事業用地			
	能源事業用地	能源事業用地	能源事業用地	能源事業用地	能源事業用地	能源事業用地			
	醫院用地	醫院用地	醫院用地	醫院用地	醫院用地	醫院用地			
	捷運系統用地	捷運系統用地	捷運系統用地	捷運系統用地	捷運系統用地	捷運系統用地			

編號	公開展覽內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正內容	市都委會決議
	原條文	新條文				
	<p>抽水站用地</p> <p>抽水池處理廠用地</p> <p>下水道(供截流用)</p> <p>註:玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)</p> <p>能源事業用地係供變壓鐵塔(桿、連接站)及其管線、煤氣、天然氣加(整)壓修及其相關之維修及再生輸送設備(不含其他經核准之必要公用設施)及公用事業使用。</p>	<p>捷運系統用地</p> <p>抽水站用地</p> <p>垃圾處理廠用地</p> <p>下水道(供截流用)</p> <p>註:玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)</p> <p>能源事業用地係供變壓鐵塔(桿、連接站)及天然氣、煤氣、天然氣加(整)壓修及其相關之維修及再生輸送設備(不含其他經核准之必要公用設施)及公用事業使用。</p>	<p>設施機能，並活化公有土地資源發展，創造府服務核心之政策考量地區容受地未來開發不確定性，酌予提高容積率不得大於460%。</p> <p>3. 考量基地之區位條件，及配合多面向之公共服務功能，建議本案基地未來若設置公益積率計算不為原則，維持市場用地零售市場及其相關商業活動之功能，同時提供之可能空間設置之可能性。</p>	<p>修正後內容</p> <p>1. 修正後變更理由： (1) 黃石市場於59年啟用，其現況建築面積高，出法定建築面積甚多，如依現行建築率設計，則傳統市場所需樓層數將高達3層，較不符合市民使用習慣，攤商對於高樓層的攤位進駐意願也較低，為考量消費者購物與攤商貨物運送之動線便利性，以及傳統市場消費者主要族群(年齡偏高)行動較為不便者與攤商均將造成不便，傳統市場樓層配置不宜超過2層樓，故酌予放寬建築率不得大於80%之規定，以利未來市場服務效能。</p>		

編號	公開展覽內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正內容	市都委會決議
	原條文	新條文				
		<p>管理者，得免計容積。</p>		<p>(2) 為提升改建後黃石市場及周邊環境現況，提供多元公共設施機能，並活化公有土地資源，以活絡經濟發展，創造府中地區公共設施服務範基地；同時考量地區受能力及降低開發用地未來開闢不確定性，酌予提高容積率為不得大於50%，並不得再依其他相關法令爭取容積獎勵。</p> <p>2. 修正後條文： 六、本計畫區內之公共設施用地之建築率及容積率，除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘用地建築率及容積率不得大於下表規定：</p>		

編號	公開展覽內容		變更理由		市、區、鎮、鄉、鎮、村、委會專案小組初步建議意見			本次提會修正內容	市、區、鎮、鄉、鎮、村、委會決議
	原條文	新條文	變更理由	變更理由	建議率	容積率	容積率		
					公共設施用地	依施行細則辦理。	30%		
					公園用地(公六 ^甲)	依施行細則辦理。	50%		
					體育場用地	依施行細則辦理。	150%		
					中、文、小學校用地	依施行細則辦理。	200%		
					文、高文地	依施行細則辦理。	240%		
					市場用地	依施行細則辦理。	500% 並不得再依其他相關法令爭取容積獎勵。		
					市場用地(市五)	80%			
					自來水事業用地	20%	30%		
					能源事業用地	50%	250%		
					醫院用地	40%	400%		
					捷運系統用地	不予規定	不予規定		
					抽水站用地	不予規定	不予規定		
					垃圾處理廠用地	不予規定	不予規定		
					下水道用地(供截流)	不予規定	不予規定		

編號	公開展覽內容		變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見		本次提會 修正內容	市都委會決議
	原條文	新條文		用)			
二	七、各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置	七、各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置	1. 若以原設置前院及側院規定，市場用地臨接道路部分縮3公尺，實際積建之面積將隨之縮小，改建後之市場樓空間，對使用者與攤商均將造成不便，亦使本案變更為之建蔽率將無法	能源事業用地係供變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路、煤氣、天然氣加(整)壓站、電業相關之維修及其服務處所、再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)，及其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業使用。	市都委會專案小組初步建議意見 用) 註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)	1. 提會修正理由： (1) 若以原設置前院及側院規定，市場用地臨接道路部分縮3公尺，實際積建之面積將隨之縮小，改建後之市場樓空間，對使用者與攤商均將造成不便，亦使本案變更為之建蔽率將無法	考量市場用地(市五)未來與興建建築物結構安全性、規劃設計彈性，原則同意市場用地(市五)應依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」辦理，免留設前院、側院。且以騎樓方式設置者不指定式樣。

編號	公開展覽內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會修正內容	市都委會決議																																																	
	原條文	新條文																																																					
第一條	<p>騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1"> <tr> <td>土地使 用種類</td> <td>前院深 度(公 尺)</td> <td>側院深 度(公 尺)</td> </tr> <tr> <td>宗教 專用區</td> <td>3.00</td> <td>不予 規定</td> </tr> <tr> <td>能源專 業用地</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>醫院 用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>捷運系 統用地</td> <td>3.00</td> <td>不予 規定</td> </tr> <tr> <td>抽水站 用地</td> <td>3.00</td> <td>不予 規定</td> </tr> <tr> <td>垃圾 處理廠 用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>下水道 用地(供 截流站 使用)</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> </table>	土地使 用種類	前院深 度(公 尺)	側院深 度(公 尺)	宗教 專用區	3.00	不予 規定	能源專 業用地	6.00	3.00	醫院 用地	3.00	3.00	捷運系 統用地	3.00	不予 規定	抽水站 用地	3.00	不予 規定	垃圾 處理廠 用地	3.00	3.00	下水道 用地(供 截流站 使用)	3.00	3.00	<p>騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1"> <tr> <td>土地使 用種類</td> <td>前院深 度(公 尺)</td> <td>側院深 度(公 尺)</td> </tr> <tr> <td>宗教專 用區</td> <td>3.00</td> <td>不予 規定</td> </tr> <tr> <td>能源專 業用地</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>醫院 用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>捷運系 統用地</td> <td>3.00</td> <td>不予 規定</td> </tr> <tr> <td>抽水站 用地</td> <td>3.00</td> <td>不予 規定</td> </tr> <tr> <td>垃圾 處理廠 用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>下水道 用地(供 截流站 使用)</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> </table>	土地使 用種類	前院深 度(公 尺)	側院深 度(公 尺)	宗教專 用區	3.00	不予 規定	能源專 業用地	6.00	3.00	醫院 用地	3.00	3.00	捷運系 統用地	3.00	不予 規定	抽水站 用地	3.00	不予 規定	垃圾 處理廠 用地	3.00	3.00	下水道 用地(供 截流站 使用)	3.00	3.00	<p>落實。</p> <p>五)前院及側院留設深度之但書最大建築面積及同時供黃石市場合適人行環境。</p>	<p>(1)若以原設置前院及側院規定，市場分退縮3公尺，實際最大建築面積將隨之縮小，改需用到3層樓空間，對使用者與攤商均將造成不便，更使建築率將無法落實。</p> <p>(2)新增市場用地(市五)前院及側院留設深度之但書最大建築面積及同時提供黃石市場合適之人行環境，另為塑造優良人行空間，並考量建築物安全，建議降低寬騎樓應以不落柱方式設計之規定，另考量茶館街係為未來主要出入之主要道路之一，故建議臨路茶館側留設</p>	<p>修正後內容： 1.變更理由 (1)若以原設置前院及側院規定，市場分退縮3公尺建築，受限該規定，實際最大建築基地面積將隨之縮小，改建後之市場將需用到3層樓空間，考量零售市場消費慣、且傳統市場消費高、行動較為不便、攤商貨物運輸動線等元素，一般而言零售市場3樓以上普遍使用率不高，亦使建築更後之建築率將無法落實。</p> <p>(2)新增市場用地(市五)前院及側院留設深度之但書最大建築面積及同時提供黃石市場合適之人行環境，另為塑造優良人行空間，並考量建築物安全，建議降低不落柱方式設計之規定，另考量茶館街係為未來主要出入之主要道路之一，故建議臨路茶館側留設</p>	<p>市都委會專案小組初步建議意見</p> <p>(1)若以原設置前院及側院規定，市場分退縮3公尺，實際最大建築面積將隨之縮小，改需用到3層樓空間，對使用者與攤商均將造成不便，更使建築率將無法落實。</p> <p>(2)新增市場用地(市五)前院及側院留設深度之但書最大建築面積及同時提供黃石市場合適之人行環境，另為塑造優良人行空間，並考量建築物安全，建議降低寬騎樓應以不落柱方式設計之規定，另考量茶館街係為未來主要出入之主要道路之一，故建議臨路茶館側留設</p>	<p>市都委會決議</p> <p>修正後內容： 1.變更理由 (1)若以原設置前院及側院規定，市場分退縮3公尺建築，受限該規定，實際最大建築基地面積將隨之縮小，改建後之市場將需用到3層樓空間，考量零售市場消費慣、且傳統市場消費高、行動較為不便、攤商貨物運輸動線等元素，一般而言零售市場3樓以上普遍使用率不高，亦使建築更後之建築率將無法落實。</p> <p>(2)新增市場用地(市五)前院及側院留設深度之但書最大建築面積及同時提供黃石市場合適之人行環境，另為塑造優良人行空間，並考量建築物安全，建議降低不落柱方式設計之規定，另考量茶館街係為未來主要出入之主要道路之一，故建議臨路茶館側留設</p>
土地使 用種類	前院深 度(公 尺)	側院深 度(公 尺)																																																					
宗教 專用區	3.00	不予 規定																																																					
能源專 業用地	6.00	3.00																																																					
醫院 用地	3.00	3.00																																																					
捷運系 統用地	3.00	不予 規定																																																					
抽水站 用地	3.00	不予 規定																																																					
垃圾 處理廠 用地	3.00	3.00																																																					
下水道 用地(供 截流站 使用)	3.00	3.00																																																					
土地使 用種類	前院深 度(公 尺)	側院深 度(公 尺)																																																					
宗教專 用區	3.00	不予 規定																																																					
能源專 業用地	6.00	3.00																																																					
醫院 用地	3.00	3.00																																																					
捷運系 統用地	3.00	不予 規定																																																					
抽水站 用地	3.00	不予 規定																																																					
垃圾 處理廠 用地	3.00	3.00																																																					
下水道 用地(供 截流站 使用)	3.00	3.00																																																					

編號	原條文	公開展覽內容 新條文	變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會 修正內容	市都委會決議
				<p>公尺無遮簷人行 道。</p> <p>2.修正後條文： 七、各種土地使用區 及公共設施用地 之建築物，其設置 前院及側院除依 施行細則第41條 規定辦理外，其餘 依下列規定設置： (一)前院及側院留 設深度不得小 於下表之規 定，但應設置騎 樓或無遮簷人 行道者，免留設 前院。</p> <p>市場用地(市 五)應依「新北 市騎樓及無遮 簷人行道設置 標準」辦理，免 留設前院、側 院。留設騎樓應 以不落柱方式 設計，惟臨茶館 街側應留設 3.52公尺無遮</p>	<p>樓時，應以不落柱 方式設計，以塑造 優良人行空間環 境。</p> <p>2.修正後條文： 七、各種土地使用區 及公共設施用地 之建築物，其設置 前院及側院除依 施行細則第41條 規定辦理外，其餘 依下列規定設置： 七、各種土地使用區 及公共設施用地 之建築物，其設置 前院及側院除依 施行細則第41條 規定辦理外，其餘 依下列規定設置： (一)前院及側院留 設深度不得小 於下表之規 定，但應設置騎 樓或無遮簷人 行道者，免留設 前院。</p> <p>市場用地(市 五)應依「新北 市騎樓及無遮 簷人行道設置 標準」辦理，免 留設前院、側 院。惟臨茶館街 側設置騎樓，應 以不落柱方式</p>	<p>騎樓及無遮簷人 行道設置標準』辦 理，免留設前院、 側院」，以利建築 規劃得以最有限 度符合零售市場 平面所需建築面 積及使用效率並 同時確保提人行 空間。</p> <p>2.修正後條文： 七、各種土地使用區 及公共設施用地 之建築物，其設置 前院及側院除依 施行細則第41條 規定辦理外，其餘 依下列規定設置： (一)前院及側院留 設深度不得小於 於下表之規定， 但應設置騎樓或 無遮簷人行道者， 免留設前院。</p> <p>市場用地(市 五)應依「新北 市騎樓及無遮 簷人行道設置 標準」辦理，免 留設前院、側 院。留設騎樓應 以不落柱方式 設計，惟臨茶館 街側應留設 3.52公尺無遮</p>

編號	原條文	公開展覽內容 新條文	變更理由	市都委會專案小組 初步建議意見		本次提會 修正內容		市都委會決議													
				土地使用 種類	前院深 度(公 尺)	側院深 度(公 尺)	土地使用 種類	前院深 度(公 尺)	側院深 度(公 尺)	土地使用 種類	前院深 度(公 尺)	側院深 度(公 尺)									
				行人行道。	留設前院、側院。																
				宗教專用區	3.00	不予規定	宗教專用區	3.00	不予規定	宗教專用區	3.00	不予規定	宗教專用區	3.00	不予規定	宗教專用區	3.00	不予規定	宗教專用區	3.00	不予規定
				能源事業用地	6.00	3.00	能源事業用地	6.00	3.00	能源事業用地	6.00	3.00	能源事業用地	6.00	3.00	能源事業用地	6.00	3.00	能源事業用地	6.00	3.00
				醫院用地	3.00	3.00	醫院用地	3.00	3.00	醫院用地	3.00	3.00	醫院用地	3.00	3.00	醫院用地	3.00	3.00	醫院用地	3.00	3.00
				捷運系統用地	3.00	不予規定	捷運系統用地	3.00	不予規定	捷運系統用地	3.00	不予規定	捷運系統用地	3.00	不予規定	捷運系統用地	3.00	不予規定	捷運系統用地	3.00	不予規定
				抽水站用地	3.00	不予規定	抽水站用地	3.00	不予規定	抽水站用地	3.00	不予規定	抽水站用地	3.00	不予規定	抽水站用地	3.00	不予規定	抽水站用地	3.00	不予規定
				垃圾處理廠用地	3.00	不予規定	垃圾處理廠用地	3.00	不予規定	垃圾處理廠用地	3.00	不予規定	垃圾處理廠用地	3.00	不予規定	垃圾處理廠用地	3.00	不予規定	垃圾處理廠用地	3.00	不予規定
				下水道用地(供截流站使用)	3.00	不予規定	下水道用地(供截流站使用)	3.00	不予規定	下水道用地(供截流站使用)	3.00	不予規定	下水道用地(供截流站使用)	3.00	不予規定	下水道用地(供截流站使用)	3.00	不予規定	下水道用地(供截流站使用)	3.00	不予規定

表 2 財務計畫表

公共設施總類	面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)		主辦單位	經費來源	預計完成期限
		徵收	市地重劃	撥用	其他	土地成本	興建成本			
市場用地	0.11	-	-	-	-	-	(註 3)	新北市政府市場處	興建成本由民間機構自行籌措。	113 年

註：1.本計畫實際期程仍依現況執行進度辦理建築相關事宜。

2.表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。

3.本案係以促進民間參與方式委由民間機構興建，興建成本由民間機構自行籌措。