

**「擴大五股都市計畫(部分更寮及水碓地區)」案
申請書**

新北市政府

中華民國 104 年 6 月

章節目錄

第一章 緒論	1- 1
第一節 辦理理由	1- 1
第二節 辦理目的	1- 1
第三節 法令依據	1- 2
第四節 擬定機關	1- 2
第五節 計畫年期及計畫人口	1- 2
第六節 計畫範圍、面積及行政區界	1- 2
第二章 上位及相關計畫.....	2- 1
第一節 上位計畫	2- 1
第二節 相關計畫	2- 7
第三節 現行都市計畫	2-21
第三章 區位分析	3- 1
第一節 自然環境	3- 1
第二節 社經環境現況	3- 8
第三節 土地及建物現況	3-13
第四節 交通運輸現況	3-17
第五節 公共設施及公用設備現況	3-22
第六節 法定環境敏感地區	3-30
第四章 規模分析與發展預測.....	4- 1
第一節 都市計畫發展概況	4- 1
第二節 計畫年期與發展總量預估	4- 6
第三節 容積移轉與容積發展總量檢討分析	4-10

第五章 都市發展趨勢、潛力與限制分析	5- 1
第一節 都市發展趨勢	5- 1
第二節 都市防災計畫	5- 5
第三節 地質承載力分析	5-10
第四節 土石方再利用分析	5-17
第六章 機能分析	6- 1
第一節 新北市區域計畫之指導	6- 1
第二節 優良案例參考	6- 4
第三節 計畫目標之訂定	6-10
第四節 規劃原則訂定	6-15
第五節 實質發展計畫	6-17
第七章 開發方式與財務評估	7- 1
第一節 開發方式說明	7- 1
第二節 財務評估試算	7- 4
第八章 民眾參與	8- 1
第一節 民眾參與情形	8- 1
第二節 區段徵收公益性及必要性評估	8- 3
第九章 氣候變遷衝擊或脆弱度評估分析	9- 1
第一節 地表逕流總量管理及滯洪設施規劃	9- 1
第二節 綠(藍)帶環境建構規劃	9- 3
第三節 重要維生系統規劃及安全暢通機制	9- 4
第四節 生態都市發展策略及規劃原則	9- 7

附錄

- 一、自來水公司同意供水文件
- 二、台灣電力公司用地需求文件
- 三、中華電信用地需求文件
- 四、欣泰石油氣公司同意供應瓦斯文件
- 五、公共設施用地協調會議紀錄(雨污水用地需求)
- 六、棄置物清除費用疑義研商會議紀錄
- 七、產業主管機關同意證明文件
- 八、經濟部水利署同意本案用水計畫書證明文件
- 九、經濟部水利署同意本案辦理都市計畫相關作業證明文件
- 十、農業主管機關同意證明文件
- 十一、本案開發財務可行證明文件
- 十二、「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫案件查核表」及「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫案件形式要件查核意見表」(第一級環境敏感地區、第二級環境敏感地區)
- 十三、像片基本圖

表目錄

表 2-1	上位計畫與本計畫相關性一覽表	2- 6
表 2-2	相關開發建設一覽表	2-20
表 2-3	五股都市計畫歷次變更一覽表	2-21
表 2-4	五股都市計畫使用分區建蔽率及容積率彙整表	2-23
表 2-5	變更五股都市計畫土地使用面積統計表	2-24
表 3-1	五股調查區各級山崩潛感性分析表	3- 2
表 3-2	五股區及新北市民國 86 年至 95 人口成長比較表	3- 8
表 3-3	北部區域、新北市及五股區自然及社會成長率表	3- 9
表 3-4	五股區歷年人口年齡組成變遷情形統計表	3-10
表 3-5	新北市 90 年及 95 年工商企業經營概況比較表	3-11
表 3-6	五股區境內各行業區位商數表	3-11
表 3-7	新北市未登記工廠分布情形統計表	3-12
表 3-8	新北市都市計畫工業區閒置情形統計表(單位：公頃)	3-12
表 3-9	計畫區土地權屬狀況統計表	3-13
表 3-10	計畫區週邊主要幹道道路服務水準分析表	3-19
表 3-11	計畫區域週邊公車路線營運特性彙整表	3-20
表 3-12	五股都市計畫公共設施面積表	3-22
表 3-13	五股都市計畫公共設施用地面積檢討分析表	3-23
表 3-14	五股都市計畫公共設施用地開闢情形分析表	3-26
表 3-15	環境敏感區及特定目的區位限制調查表	3-32
表 4-1	新北市都市計畫發展概況一覽表(一)	4- 2
表 4-2	新北市都市計畫發展概況一覽表(二)	4- 3
表 4-3	新北市各策略區土地需求推估一覽表	4- 4
表 4-4	全國、新北市及五股區住宅空屋率比較表	4- 5
表 4-5	擴大五股都市計畫區直接引入人口表	4- 7
表 4-6	容納人口與計畫人口比較表	4- 9
表 4-7	五股都市計畫公共設施保留地分析表	4-10
表 5-1	初步簡化土層與建議工程性質參數表	5-10
表 5-2	方形淺基礎容許承載力及對應之沉陷量分析	5-11
表 5-3	基樁容許垂直承載力及容許拉拔力分析	5-12

表 5-4	場鑄圓形樁體材料最大容許承载力分析表	5-13
表 5-5	計畫區填土壓密沉陷量及壓密速率分析	5-13
表 5-6	建築技術規則斷層帶不得開發建築範圍規定	5-16
表 5-7	營建棄土堆組成成分分析表	5-17
表 6-1	七大產業聚落產業策略規劃彙整表	6- 3
表 6-2	土地使用分區面積表	6-17
表 6-3	規劃範圍開發衍生旅次量計算表	6-23
表 6-4	規劃範圍衍生旅次運具使用及乘載率彙整表	6-23
表 6-5	規劃範圍全日及尖峰小時衍生旅次表	6-24
表 6-6	規劃範圍開發後(交通改善前)道路服務水準分析	6-24
表 6-7	規劃範圍開發後(交通改善後)道路服務水準分析	6-26
表 7-1	各分區土地權屬表	7- 2
表 7-2	周邊土地市價分析表	7- 3
表 7-3	公共設施費用估算表	7- 8
表 7-4	開發期程預估表	7-11
表 8-1	區段徵收公益性評估摘要表	8- 3
表 8-2	區段徵收必要性評估摘要表	8- 4
表 9-1	基地集水區現況逕流量(Q25)表	9- 1
表 9-2	基地集水區現況逕流量(Q100)表	9- 1

圖目錄

圖 1-1 計畫位置示意圖	1- 3
圖 1-2 規劃範圍及擴大都市計畫範圍示意圖	1- 4
圖 2-1 上位計畫示意圖	2- 4
圖 2-2 臺北縣產業發展構想示意圖	2- 5
圖 2-3 相關交通建設計畫區位圖	2- 8
圖 2-4 中山高五股交流道改善工程內容示意圖	2- 9
圖 2-5 中山高五股交流道銜接八新線高架工程內容示意圖	2-10
圖 2-6 中山高五股至楊梅段拓寬工程內容示意圖	2-11
圖 2-7 計畫區域週邊東西向快速道路八里-新店線工程內容示意圖	2-12
圖 2-8 東西向快速道路八里-新店線五股二交流道動線示意圖	2-13
圖 2-9 特二號快速道路工程內容示意圖	2-14
圖 2-10 桃園國際機場聯外捷運系統路線示意圖	2-15
圖 2-11 臺北地區防洪實施計畫圖	2-16
圖 2-12 五股坑溪排水系統規劃圖	2-17
圖 2-13 五股坑溪整治洪水模擬示意圖	2-17
圖 2-14 五股疏左地區高保護工程堤防施工示意圖	2-18
圖 2-15 計畫區周邊相關重大建設位置示意圖	2-19
圖 3-1 計畫區斷層分布示意圖	3- 3
圖 3-2 計畫區山崩潛感圖	3- 4
圖 3-3 基地現況水系分佈圖	3- 6
圖 3-4 基地現況排水分區圖	3- 7
圖 3-5 五股區人口分布示意圖	3- 9
圖 3-6 計畫區土地權屬分布狀況示意圖	3-13
圖 3-7 計畫區使用分區分布示意圖	3-14
圖 3-8 計畫區使用地類別分布示意圖	3-14
圖 3-9 計畫區地目分布示意圖	3-15
圖 3-10 計畫區地價分布示意圖	3-15
圖 3-11 計畫區建物使用現況示意圖	3-16
圖 3-12 計畫區建物型態現況示意圖	3-16
圖 3-13 計畫區建物結構現況示意圖	3-16

圖 3-14	計畫區建物樓層現況示意圖	3-16
圖 3-15	計畫區周邊道路系統示意圖	3-17
圖 3-16	計畫區域周邊公車站位現況示意圖	3-21
圖 3-17	國中、國小服務半徑檢討示意圖	3-25
圖 3-18	公用設備分布示意圖	3-28
圖 3-19	污水下水道系統示意圖	3-29
圖 4-1	新北市都市計畫分布示意圖	4- 1
圖 5-1	大新莊地區立地條件示意圖	5- 2
圖 5-2	大新莊地區重大建設示意圖	5- 3
圖 5-3	大新莊地區都市核心示意圖	5- 3
圖 5-4	大新莊地區核心結構示意圖	5- 4
圖 5-5	計畫區鄰近防(救)災設施示意圖	5- 5
圖 5-6	防(救)災路線示意圖	5- 7
圖 5-7	火災防止延燒帶及滯洪緩衝帶示意圖	5- 8
圖 5-8	計畫區內活動斷層及建議禁限建範圍示意圖	5-15
圖 6-1	首都黃金三核發展定位示意圖	6- 1
圖 6-2	七大策略分區示意圖	6- 2
圖 6-3	新北市新訂擴大都市計畫縫合示意圖	6- 3
圖 6-4	都市天窗區位示意圖	6-10
圖 6-5	低密度住宅社區發展概念圖	6-12
圖 6-6	物流中心活動系統圖	6-13
圖 6-7	物流中心相關產業發展示意圖	6-13
圖 6-8	本案計畫目標體系示意圖	6-14
圖 6-9	規劃範圍空間發展架構示意圖	6-16
圖 6-10	規劃範圍土地使用分區配置示意圖	6-18
圖 6-11	規劃範圍人車動線系統規劃示意圖	6-19
圖 6-12	規劃範圍火災防治及緊急避難系統示意圖	6-20
圖 6-13	規劃範圍地區滯洪設施配套規劃示意圖	6-21
圖 9-1	集水分區及滯洪沉砂池規劃示意圖	9- 2

內政部區域計畫委員會專案小組「擴大五股都市計畫（部分更察及水碓地區）」第三次審查意見答覆說明(103.03.13)

項次	審查意見	答覆說明
—	依 102 年 12 月 12 日修訂「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第 3 點規定：「非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫之地區，都市計畫擬定機關應就是否位於環境敏感地區先行查詢，並將查詢結果併同申請書向本部徵詢意見後，依都市計畫法定程序辦理。」是有關本案之徵詢意見經彙整歷次專案小組審查意見，初擬如下：	詳以下各項意見答覆說明。
一	計畫定位： (一)「擴大五股（部分更察及水碓地區）都市計畫」係屬都市計畫法第 10 條規定之「市鎮計畫」，辦理緣由為該地區屬三重、蘆洲、五股地區僅存之大規模未發展地區，新北市政府除積極推動五股疏左地區洪水平原解禁事宜，並依據區位及交通條件，辦理擴大都市計畫申請、政策環境影響評估及擬定都市計畫法定程序，以健全當地都市機能與環境品質。本計畫區具特殊環境條件，應以更宏觀、永續角度，以及導入極端氣候變遷和兼顧自然作用、空間發展適宜性，朝保留作為「大型公園」（開放空間）之方案納入考量，並就本計畫之定位提出更嚴謹的必要性，和計畫方向妥適性之方案評估。 (二)本案由「新訂」都市計畫改採「擴大」都市計畫方式辦理，申請書中之相關圖面，區分為「擴大都市計畫範圍」及「規劃範圍」（原五股都市計畫範圍），相關內容應妥予釐清，避免造成混淆。	(一)有關規劃為大型公園之方案相關評估詳 P6-26 說明。 (二)有關「擴大都市計畫範圍」及「規劃範圍」之界定詳 P1-2、P1-4，相關圖面亦已配合調整表現方式。
二	區位分析： (一)除本計畫範圍外，附近仍有五股工業區、二重疏洪道等周邊非都市土地，上開地區目前已納入「新北市區域計畫」（草案）之「新訂或擴大都市計畫」範疇，請納入同一	(一)有關五股工業區、二重疏洪道等周邊非都市土地納入都市計畫管制體系事宜，後續將配合新北市都市計畫實質整併作業(第二階段)案辦理。

項次	審查意見	答覆說明
	管制體系(都市計畫)，以利帶動整體健全發展。 (二)本計畫範圍位屬活動斷層(山腳斷層)及洪水平原二級管制區範圍內，其環境敏感性質，建議以低密度發展為主，不適宜作為「容積移轉之接受基地」。 (三)經濟部中央地質調查所公布之活動斷層(山腳斷層)及新北市政府自行鑽探之斷層，雖非位於「擴大都市計畫範圍」，但均位於原五股都市計畫農業區之「規劃範圍」，請於申請書中補充具體說明，並於後續辦理都市計畫規劃時，考量因應之相關措施(含捷運可行性評估、禁限建範圍及建築技術規則等)。 (四)本計畫區包含活動斷層、洪水平原管制區、空氣污染防治區、水污染管制區、噪音管制區及飛航管制區等環境敏感地區，請確實將歷次會議相關回應內容，納入都市計畫規劃並具體落實。俾供相關土地使用分區及土地使用管制規定，能依據各該環境敏感地區之保護標的與特性，妥予規劃。 (五)在計畫定位尚有待更強論述和釐清，且五股疏左地區洪水平原第二級管制區尚未完成解禁事宜前，則後續辦理都市計畫之規劃設計，仍須依「淡水河洪水平原管制辦法」及「淡水河洪水平原二級管制區內建築物等核定基率」等相關規定辦理。	(二)本計畫案規劃朝簡易綠化或低地整地作為大型公園、綠地或低強度產專區方向辦理，又經本計畫評估未來區內可建地即使在容納五股都市計畫全數可移轉容積總量之情況下，平均接受基地之容積僅提高 16%，低於一般整體開發地區可接受容積之上限 40%，應未違背低密度發展之規劃原意。 (三)有關斷層相關說明及因應措施已補充於 P3-30 及 P5-14~P5-16。 (四)有關各項環境敏感地區已納入規劃考量，詳 P3-30~P3-31 及 P5-14~P5-16 說明。 (五)本案經經濟部 102 年 8 月 13 日經授水字第 10220207940 號函表示(如申請書附件九)，得與五股疏左地區洪水平原第二級管制區解禁事宜併行辦理，惟都市計畫發布實施前，仍應完成行政院核定之各項防洪設施，因此本府將併行推動本案擴大都市計畫作業，俟洪水平原解禁完成後，再辦理都市計畫發布實施及後續整體開發作業。另後續整體開發之土地使用規劃詳申請書第

項次	審查意見	答覆說明
		六章說明，至於整體開發作業啟動前，區內土地利用仍應依「淡水河洪水平原管制辦法」及「淡水河洪水平原二級管制區內建築物等核定基率」等相關規定辦理，前述文字已補充於 P1-1。
三	規模分析： (一)本計畫擬引入「1.9 萬居住人口及 2.4 萬就業人口」部分，應回歸計畫定位，優先釐清在此多重環境敏感地區條件下，計畫範圍是否適宜導入前述居住及就業人口，建議應進行適地適性之規劃。此外，除考量五股都市計畫區之住宅供給，並應評估分析新北市整體住宅供給（含空屋率分析）及新北市整體產業用地(工業區)之利用情形，併同刻正辦理之「擴大三重及蘆洲都市計畫區」重新檢視並合理調整前開計畫及本計畫之住宅用地及產業用地。 (二)經濟部工業局建議計畫範圍內既有廠房(製造業)之安置，應納入未來土地使用分區配置考量 1 節，請配合該局 102 年 11 月 1 日「研議新北市擴大五股都市計畫部分更寮及水碓地區產業發展分析報告中有關引進產業類別及規劃之就業人口是否妥適案」會議決議事項，妥予評估。	(一)新北市整體住宅供給(含空屋率分析)詳 P4-4~P4-5、新北市整體產業用地(工業區)之利用情形詳 P3-10~P3-12。另有關「擴大三重及蘆洲都市計畫區」已併同納入總量檢視，詳 P4-3~P4-4。 (二)根據左列會議決議事項，本計畫所提產業類別已經左列會議原則同意，另針對應考量未來進駐產業所合理增加之就業人口研議規劃全區之居住人口部分，詳 P4-6~P4-9 說明。
四	機能分析： (一)本案於「營建棄土堆」之處置方式，與本計畫之規劃方向及後續相關開發作業得否順利進行，影響甚鉅，請確實依新北市政府 101 年 2 月 2 日「『新訂五股(部分更寮及水碓地區)都市計畫』廢棄物清除費用疑義研商會議」結論辦理；尤其「營建棄土堆」多屬違規堆置，新北市政府基於使用者付費之原則，擬依據「廢棄物清理法」第 71 條規定，要求地主負擔之原則，可予以支持。 (二)為因應本案未來相關土地使用所衍生之旅次需求，應建構完善之運輸系統規劃構想	(一)感謝支持。 (二)有關大眾運輸及綠色運輸之具體作為，已補充於 P6-25。

項次	審查意見	答覆說明
	(含大眾運輸及綠色運輸之具體作為)。 (三)本計畫為因應洪水平原二級管制區之特性，提出「與水共存」之願景，並列舉歐洲「優良案例」之規劃方式，惟相關案例是否適用本案且尚無具體實施及營造方案，請於申請書中妥予強化說明並納入後續辦理都市計畫規劃之相關措施，以提升本計畫之可行性。 (四)鑑於政府資金需求與財政預算間供需缺口日益擴大，並為解決公共建設外溢效果由少數人獨享等問題，行政院業於101年7月24日核定「跨域加值公共建設財務規劃方案」，本部辦理全國區域計畫修正案，擬配合該方案建議都市計畫主管機關應儘速建立「新開發地區平均容積率」研訂機制，俾利本部及直轄市、縣(市)政府，納入辦理既有都市計畫通盤檢討及新訂或擴大都市計畫，制定土地使用管制內容參據。請補充說明本案計畫範圍內之平均容積率及相關執行措施。	(三)本計畫參考「與水共存」之優良案例包含荷蘭鹿特丹及德國漢堡HafenCity，以興築堤防外，透過公共空間、道路、建物等高程彈性規劃方式，達成兼顧生活、休憩及防洪等多元目標，詳P6-6~P6-9。 (四)因應行政院跨域加值公共建設財務規劃方案，本計畫相關執行措施如下，相關文字已補充於P7-12： 1. 追求財務自償、避免政府負擔： 考量本案屬新北市重大開發建設，惟經第3次專案小組意見三指示應朝向低密度發展，故建議後續開發強度仍依五股都市計畫現行容積管制及容積獎勵措施辦理，以不變更開發強度前提下達成財務自償為目標，避免造成政府財政負擔。 2. 因應機關需求、整合用地資源： 本案持續整合相關重大建設或公用設備主管機關以及府內機關之用地需求意見，規劃階段即於區內配置足夠設施，以提高相關重大建設或公用設備進駐之可行性及確定性，亦可有效節省機關另覓用地需花費之額外成本或不必要之用地資源浪費，間接挹注政府財務。 3. 強化產業動能、增加政府稅收： 依本計畫區位條件與機能定位，開發後預期可促進周邊地區包含新北產業園區、新莊知識產業園區、新莊副都心及臺北港之產業分工更為緊密、完備，以強化地區產業動能，進一步增加政府稅收。

項次	審查意見	答覆說明
	(五)請強化擴大範圍與五股都市計畫公共設施之需求量、項目及區位等實質內容。尤其「人行空橋」應審慎評估其可行性和成本效益。 (六)本案有關自來水、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等需求與政策環境評估等各目的事業主管機關之同意或徵詢意見，若有相關附帶意見，請納入後續都市計畫規劃或營運階段配合辦理。	(五) 五股都市計畫公共設施之需求量詳 P3-23 檢討，公共設施之項目、區位詳 P6-17~P6-18 說明。另有關人行空橋之規劃已配合整體空間機能調整後取消。 (六) 有關自來水、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等需求與政策環境評估等各目的事業主管機關之同意情形均已納入書內，詳附錄一~五。
五	開發方式： 本案擬採區段微收方式辦理，並經新北市政府財政局 102 年 8 月 20 日北財管字第 1022422539 號函及新北市政府地政局 102 年 11 月 29 日北地區字第 1023132357 號函，表示本案財務計畫具可行性。後續如有變更開發方式，除符合行政院核定之特殊情形者外，應於依都市計畫法辦理公開展覽前，專案報請徵得行政院同意。	遵照辦理。 本案後續如有變更開發方式之情形，將依左列規定辦理。
六	民眾參與： 請將本案歷次說明會辦理方式、相關團體與民眾意見彙整及參採情形分類整理；並特別說明有關「營建棄土堆」之處置需「啟動與地主進行溝通之協商機制」部分之相關內容。	有關歷次說明會及民眾意見調查情形已補充於 P8-1~P8-2。
七	氣候變遷調適策略： 請審慎分析就都市防災計畫、地表逕流量管理及滯洪設施規劃、綠（藍）帶環境建構計畫、重要維生系統規劃及安全暢通機制、生態都市發展策及規劃原則等項目，未來並應研議將既有建成區或計畫區及周邊一定範圍內之災害潛勢、災害地圖及脆弱度評估等資料，納入都市計畫內容，進行整體評估。	遵照辦理。 有關都市防災計畫已補充於 P6-20~P6-22；地表逕流量管理及滯洪設施規劃、綠（藍）帶環境建構計畫、重要維生系統規劃及安全暢通機制、生態都市發展策及規劃原則等項目，則補充於第九章氣候變遷衝擊或脆弱度評估分析。
附帶決議		
--	本案應於提本部區域計畫委員會確認徵詢意	依內政部 104.01.20 台內營字第

項次	審查意見	答覆說明
	見前，完成下列事項： 一、涉及將農業用地變更為非農業使用者，應依農業發展條例第 10 條規定，檢附中央農業主管機關同意之證明文件。 二、以徵收或區段徵收作為開發方式，應先就土地徵收的公益性及必要性，向本部土地徵收審議小組報告。 三、政策環境影響評估。 以上意見請申請人補充修正，於 6 個月內送本部營建署，提請區域計畫委員會討論。	1030815810 號函修正之「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第六點規定已調整為有關農地使用及變更、區段徵收之公益性及必要性評估，應徵詢有關機關提供意見，並已移除需完成政策環境評估事項之規定。 本計畫已分別取得行政院農委會 103 年 7 月 16 日農企字第 1030012536 號函同意及新北市政府地政局 102 年 5 月 22 日北地區字第 1021858399 號函表示意見，區段徵收公益性及必要性報告已另行檢送。

內政部區域計畫委員會專案小組「擴大五股都市計畫(部分更察及水碓地區)」第二次審查意見答覆說明(101.10.04)

項次	審查意見	答覆說明
決議		
一	第1次專案小組會議審查意見一： (一) 本案已改採「擴大」都市計畫方式辦理，惟報告書中之相關圖面，未整體修正，如第1-4頁區分為「擴大範圍」及「規劃範圍」(原五股都市計畫範圍)，但後續資料如第6-10~6-19頁之評估分析則未配合修正，請申請單位就報告書之整體圖書說明重新檢視並修正。 (二) 請依101年6月21日修正「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」(以下簡稱作業要點)規定，重新檢視檢核表(如附件，含新增氣候變遷衝擊或脆弱度評估分析等)，俾利後續審查作業之參據。	遵照辦理。 (一) 遵照辦理，已重新檢視各圖說補充「擴大都市計畫範圍」及「規劃範圍」，詳P6-16~6-20。 (二) 遵照辦理，詳附錄十二、非都市土地申請新訂或擴大都市計畫案件查核表。
二	第1次專案小組會議審查意見三(二)：經濟部中央地質調查所公告之斷層(山腳斷層)及新北市政府自行鑽探調查之斷層，雖非位於「擴大都市計畫」範圍，但均位於原五股都市計畫農業區之「規劃範圍」，請市府於辦理後續都市計畫規劃時，審慎考量因應。	遵照辦理。 有關活動斷層之因應對策已補充於P3-30。至於地質改良部分，依「五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)工程地質鑽探分析技術服務案」建議，需考量未來基地回填後沉陷問題，應審慎規劃回填整地作業(如：分期分區)並配合適當之改良工法，以減少基地回填沉陷所產生之影響。詳P5-13~5-14。
三	第1次專案小組會議審查意見三(三)：本計畫擬引入1.9萬居住人口及2.4萬就業人口，且擴大都市計畫範圍將成為容積移轉之接受基地。請評估規劃策略是否與「與水共存」之願景相悖及逾越計畫範圍內之環境容受力，並說明國外相關「優良案例」之規劃	遵照辦理。 經本案試算，未來計畫區可建地即使在容納五股都市計畫全數可移轉容積總量之情況下，平均接受基地之容積僅提高15.79%，遠低於一般整體開發地區可接受容積之上限，應未違背本案擴大

項次	審查意見	答覆說明
	方式。	都市計畫部分盡量採高品質、低密度開發之規劃原意，計算內容詳 P4-11~4-12 說明。 國外相關「優良案例」之規劃方式詳 P6-4~P6-9 說明。
四	第 1 次專案小組會議審查意見三（四）：本計畫位於洪水平原二級管制區，請檢附經濟部水利署同意本案得擬定都市計畫之證明文件。	遵照辦理。 本案已取得經濟部 102.08.13 經授水字第 10220207940 號函示(詳附錄九)，在五股地區洪水平原管制尚未解除前，同意本府併行辦理「擴大五股都市計畫相關作業」及「行政院核定之相關防洪工程」，惟在本案都市計畫實施前，應完成行政院核定之各項防洪措施。
五	第 1 次專案小組會議審查意見四（二）、（三）： （一）除五股都市計畫區外，請就新北市整體住宅供給（含空屋率分析），檢視本案規劃住宅需求之合理性。 （二）請說明新北市整體產業用地（工業區）之閒置率及未登記工廠分布情形，併同檢視本計畫產業用地推估需求量之合理性；其中擬引進產業類別部分，請檢附中央目的事業主管機關之同意文件。	遵照辦理。 （一）已補充 99 年空屋率分析，詳 P4-5 另有關新北市區域計畫推估住宅用地需求詳 P4-4 說明。根據前述資料顯示，五股地區空屋率低於全國及新北市平均，至民國 115 年住宅用地需求亦遠高於本計畫區供給量，故於本計畫區適度規劃住宅用地應屬合理。 （二）有關新北市未登記工廠及工業區閒置情形已補充於 3-10~3-12。另本案已研擬產業用地需求分析報告，並取分別已得本府經濟發展局 102.09.11 北經企字第 1022655628 號函及經濟部工業局 102.11.05 工地字第 10200944040 號函原則同意引進之產業類別，詳附錄七。
六	第 1 次專案小組會議審查意見五：有關「啟動與地主進行溝通之協商機制」部分，請繼續補正；並依作業要點規定，併同納入民眾參與部分辦理，若採問卷方式，請將地主領地或領錢之選項納入，為後續辦理財務分析之依據。	遵照辦理。 考量本案第 3 次專案小組意見三指示應朝向低密度發展，擬以不擾動現有棄置物主要堆置區為原則，就棄置物主要堆置區以棄置物處置成本最小化原則，透過簡易綠化或低度整地作為公園或低

項次	審查意見	答覆說明
		強度產專區，已無廢棄物清除費用由地主負擔一事。另有關作業要點規定之民眾參與部分，本案自 103 年 6 月 30 日起至 9 月 12 日止，已針對區內土地所有權人進行區段徵收意願調查，其中亦包含領取抵價地或補償費意願調查，將作為後續辦理整體開發財務分析之依據。
七	第 1 次專案小組會議審查意見七：仍欠缺「瓦斯」之目的事業主管機關同意文件，請繼續補正。	遵照辦理。 本案已取得欣泰石油氣股份有限公司 102.05.16 泰工字第 1020516110 號函同意配合供應天然瓦斯，詳附錄四。
八	第 1 次專案小組會議審查意見八：請依作業要點規定，於提報本部區域計畫委員會審議前，完成用水計畫書審查。	遵照辦理。 本案已完成用水計畫書審查，並取得經濟部水利署 101 年 12 月 5 日經水源字第 10151284490 號函示原則同意，詳附錄八。
九	第 1 次專案小組會議審查意見九：請依作業要點規定，於提報本部區域計畫委員會審議前，檢附農業主管機關同意之證明文件。並請作業單位釐清是否符合「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」之相關規定。	遵照辦理。 本案已取得本府農業局 102.11.25 北農牧字第 1023105930 號函原則同意變更使用，詳附錄十。
十	第 1 次專案小組會議審查意見十：請依交通部運研所意見補充說明「旅次推估」、「交通指派」、「運具分配」之相關資料；另有關大眾運輸部分，現僅辦理可行性評估，請補充說明綠色運輸之具體內容。	遵照辦理。 1. 本案已補充本計畫區開發相關衍生旅次分析資料內容，詳 P6-22~P6-24。 2. 有關本案綠色運輸部分，除未來五股地區捷運系統可行性研究外，未來計畫區開發後將增加計畫區內公車路線，在五股地區捷運未開通前，亦將以捷運接駁公車方式，服務計畫區往返桃園機場捷運線；未來計畫區內道路兩側均規劃自行車道系統，以提供計畫區內良好之自行車運具通行環境，並透過大眾運輸系統發展，促進

項次	審查意見	答覆說明
		區域綠色運具使用比例，減少私人運具之使用，詳 P6-28~P6-29。
十一	第 1 次專案小組會議審查意見十一（一）：請依審查意見六，辦理問卷調查獲致「地主領取低價地比例」之相關資料，重新修正財務計畫內容。	遵照辦理。 本案經辦理問卷調查，區內地主選擇領取抵價地比例高達八成以上，另考量新北市近年來實際區段徵收辦理經驗，故設定 80% 為領取抵價地比例進行財務分析。
十二	第 1 次專案小組會議審查意見十一（二）：請依作業要點規定，檢附區段徵收評估報告書，經地政、財政等單位評估開發為可行性之證明文件。	遵照辦理。 本案已取得本府財政局 102.08.20 北財管字第 1022422539 號函及本府地政局 102.11.29 北地區字第 1023132357 號函示本案財務計畫具可行性，詳附錄十一。
十三	第 1 次專案小組會議審查意見十一（三）：本計畫提本部區域計畫委員會（大會）審議前，請就土地徵收的公益性及必要性，向本部土地徵收審議委員會報告。	遵照辦理。 本案刻正清查土地所有權人清冊，俟土地所有權人參與意願調查完竣，將依程序提送土地徵收審議委員會報告。
十四	其餘依第 1 次專案小組會議審查意見二、三（一）、四（一）、四（四）、六、十一（四），同意補正資料辦理情形回覆，並納入計畫書內容。	遵照辦理。 已分別納入計畫書修正，詳第一次審查意見答覆說明表。
以上意見請申請人補充修正，於 6 個月內送本部營建署，提請區域計畫委員會專案小組討論。		遵照辦理。

內政部區域計畫委員會專案小組「擴大五股都市計畫(部分更察及水碓地區)」第一次審查意見答覆說明(101.02.10)

項次	審查意見	答覆說明
決議		
一	本計畫申請單位評估擬改採「擴大五股都市計畫」方式辦理乙節，原則同意。請配合修正計畫名稱及申請書之相關內容，並補充論述採「擴大五股都市計畫」辦理係符合「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」(以下簡稱作業要點)之理由，如採「擴大五股都市計畫」辦理，則請加強補充說明原五股都市計畫區與本計畫之關連性，並進行整體規劃。	遵照辦理。 有關「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」之檢核詳附錄十二。 本計畫已詳為分析五股地區社會經濟現況(詳 P3-8~P3-12)，做為發展定位之參考，並針對五股都市計畫公共設施系統(詳 P3-22~P3-27)及都市防災計畫系統(詳 P5-5~P5-9)進行分析，並已針對不足部分納入整體規劃考量，由計畫區加強規劃提供。在規劃原則部分，更強調規劃範圍與既有都市之融合及既有都市機能之延續，詳 P6-15~P6-16。
二	申請書第三章區位分析，請利用本部國土利用現況調查或其他適當圖資，說明計畫區範圍內之土地使用、交通運輸、公共設施及公用設備之現況情形。	遵照辦理。 有關計畫範圍內土地使用現況詳 P3-14~P3-16、交通運輸現況詳 P3-17~P3-21、公共設施及公用設備現況詳 P3-22~P3-29。
三	申請書第 3-27 法定環境敏感地區，本計畫有洪水平原管制區、活動斷層、空氣污染防治區、水污染管制區、噪音管制區及飛航管制區等：	本案處理情形如下：
	(一)簡報資料針對空氣污染管制區、噪音管制區、水污染管制區及飛航管制區部分之回應內容，原則同意，請據實納入申請書。	遵照辦理。 左列回應內容已補充於 P3-30~P3-31。
	(二)簡報資料針對活動斷層部分之回應內容亦原則同意，但請依據本計畫地質調查資料，說明承載力分析或軟弱地層分佈情形；另針對規劃作為都市發展用地者，未來是否須進行地質改良，亦請一併據實說明初步評估情形。	遵照辦理。 有關活動斷層之因應對策已補充於 P3-30。至於地質改良部分，依「五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)工程地質鑽探分析技術服務案」建議，需考量未來基地回填後沉

項次	審查意見	答覆說明
		陷問題，應審慎規劃回填整地作業（如：分期分區）並配合適當之改良工法，以減少基地回填沉陷所產生之影響。詳 P5-13~5-14。
	(三)洪水平原管制區部分，除簡報資料之回應內容外，請將本次會議口頭說明「採與水和平共存」之理念與具體規劃內容納入。並說明國外是否有解除滯洪區供作開發之優良案例。	遵照辦理。 有關與水和平共存之理念，本案將從地區滯洪設施配套規劃、區內集水分區及滯洪沉砂池規劃、土地使用分區管制要點配套規劃等三個面向進行，具體規劃內容詳 P6-21~P6-22。 另有國外案例部分，目前尚無查得解除滯洪區供作開發之案例。惟本計畫現地條件已無滯洪功能，參考國外與水共存之相關發展案例，如：荷蘭鹿特丹，係以水廣場、水景觀、防洪堤、水清潔等四大策略成為全球知名與水共存城市，對本計畫區而言，除了防洪堤目前已由新北市政府水利局規劃設計中，水廣場、水景觀及水清潔等策略皆可作為未來規劃範圍實質環境發展方針之參考，將洪水從威脅轉化為城市改造之新契機。
	(四)請一併說明申請書第 5-5 都市防災計畫與上開環境敏感地區之關係。上開環境敏感地區若涉開發行為，請依作業要點第 5 點第 2 款規定研提改善計畫，並徵得該管中央目的事業主管機關同意。	遵照辦理。 本案都市防災計畫係以防災、救災、減災為主要考量，並配合地區環境敏感特性增加洪患防治相關策略，詳 P6-21~6-22；有關各環境敏感地之因應對策亦已補充於 P5-14~P5-16。此外，由於本案所屬環境敏感地類型中，僅有「活動斷層」涉及限制發展地區，因此本計畫依據建築技術規則規定，於地調所公布之山腳斷層位置及新北市政府城鄉發展局辦理之「五股洪水平原二級管制區（中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東）工程地質鑽探分析技術服務案」成果報

項次	審查意見	答覆說明
		告書提出之山腳斷層調查成果所包圍之斷層帶兩側，留設 30 公尺之禁限建範圍作為因應。
四	有關申請書第 1-3 圖 1-1 計畫位置示意圖，本計畫基地附近仍有五股工業區、二重疏洪道周邊等非都市土地：	本案處理情形如下：
	(一)簡報資料之說明擬納入未來「新北市區域計畫」再進行通盤考量部分，原則同意，然仍請從新北市整體空間發展應為一體之角度，併同本計畫同步運籌帷幄。	遵照辦理。 有關新北市區域計畫(草案)對新北市整體發展定位、空間發展策略對於本計畫之指導已補充於 P6-1~6-3。
	(二)依據簡報資料，有關本計畫之定位與新北市區域計畫(草案)之規劃構想並不一致，請釐清。	遵照辦理。 新北市政府已針對本計畫區發展定位於 101 年 3 月 9 日召開研商會議，有關新北市區域計畫(草案)對新北市整體發展定位、空間發展策略對於本計畫之指導已補充於 P6-1~6-3。該規劃構想雖將本計畫區所在之溪北都心定位為產業創新中樞，然進一步探究其產業分工，依據本計畫區位條件，未來發展宜朝向溪北策略區中「消費性物流轉運中心」及「新興產業用地儲備」方向發展，作為溪北創新核心之產業支援基地。因此該計畫構想原則上與本計畫研提之發展定位相符。
	(三)承上，本計畫區定位為創意、研發、零售、物流等機能中樞之構想應更加具體（如引進產業發展方向、類型與內容）並據以進行未來都市計畫之各種公共設施和都市型態上之規劃基礎。	遵照辦理。 有關未來產業專用區之產業發展方向與內容已補充於 P6-22。
	(四)綜合上述，請將「保留綠地之非開發導向都市規劃原則」一併納入考量。	遵照辦理。 詳 P6-26 說明。
五	由於「營建棄土堆」之處置成功與否，對本計畫後續相關開發作業得否順利進行，影響	本次所提方案與原提第 1 次專案小組會議審查由土地所有權人負擔棄置物處

項次	審查意見	答覆說明
	甚鉅，原則同意簡報資料第 17 頁~19 頁「棄置物處理」之相關對策，請補充環保單位意見後，一併納入申請書。另上開「營建棄土堆」因多屬違規堆置，申請單位基於使用者付費之原則，擬依據廢棄物清理法第 71 條規定，要求地主負擔之原則，本委員會應予支持；請儘速啟動與地主進行溝通之協商機制。	置費用機制不同，考量本案第 3 次專案小組意見三指示應朝向低密度發展，擬以不擾動現有棄置物主要堆置區為原則，就棄置物主要堆置區以棄置物處置成本最小化原則，透過簡易綠化或低度整地作為公園或低強度產專區，已無廢棄物清除費用由地主負擔一事。 另有關作業要點規定之民眾參與部分，本案自 103 年 6 月 30 日起至 9 月 12 日止，已針對區內土地所有權人進行區段徵收意願調查，其中亦包含領取抵價地或補償費意願調查，將作為後續辦理整體開發財務分析之依據。俟本案完成擴大都市計畫申請後，將於都市計畫擬定階段召開說明會、公聽會和公展，地主及居民意見將錄案作為後續規劃參考。
六	申請書第六章機能分析，請就貴府配合政策擬定新北市區域計畫（草案）之觀點，補充說明未來新北市其他地區推動新訂或擴大都市計畫之規劃構想。	遵照辦理。 有關新北市區域計畫(草案)對本計畫之指導已補充於 P6-1~6-3。
七	有關作業要點第 5 點檢附本計畫有關自來水、電力、瓦斯及兩污水下水道等需求，各目的事業主管機關之同意文件部分，同意依簡報資料回應內容，請納入申請書。有關「電信」部分，請繼續洽目的事業主管機關辦理。	遵照辦理。 有關自來水、電力、電信、瓦斯、兩污水事業主管機關同意、用地需求文件及相關會議紀錄詳附錄一~五。
八	請依「用水計畫書審查作業要點」規定，就本計畫可能進駐產業及預估人口規模等資料，檢送用水需求相關資料送經濟部水利署審查。	遵照辦理。 本案已完成用水計畫書審查，並取得經濟部水利署 101 年 12 月 5 日經水源字第 10151284490 號函示原則同意，詳附錄八。
九	本計畫涉及農業用地變更為非農業使用部分，請依農業發展條例第 10 條規定，徵得主管機關之同意。	遵照辦理。 本案已取得本府農業局 102.11.25 北農牧字第 1023105930 號函原則同意變更使用，詳附錄十。
十	請依據本計畫擬引進之產業及居住人口資	遵照辦理。

項次	審查意見	答覆說明
	料，補充交通衝擊預測與評估，並研擬具體改善措施，俾利審查。	本案已依擬引進產業人口及居住人口數量進行交通影響分析並研提具體改善措施，詳 P6-22~P6-26。
十一	第七章開發方式與財務評估部分： (一)請依土地徵收條例規定，被徵收的土地應按「市價」給予補償。請依新通過之法令規定，重新估算本計畫之財務計畫，並說明其是否仍具可行性。	遵照辦理。 有關地價補償費已依近三年計畫區內都市計畫農業區及非都市土地農牧用地土地成交價格乘以地價上漲率進行估算，初步評估財務可行，詳第七章開發方式與財務評估。
	1. 本計畫區係因政府挹注堤防等公共設施後，致原禁建原因（淡水河洪水平原一級管制區）解除，而得以規劃為可開發之地區。有關委員建議相關公共設施開闢經費，宜納入未來地主負擔成本之提議，請一併進行適法性及公義性之評估。	1. 就適法性而言，依土地徵收條例施行細則第 51 條規定，區段徵收總開發費用未包含堤防興建費用；就公益性而言，本計畫區屬淡水河洪水平原二級管制區，依「淡水河洪水平原二級管制區內建築物等核定基準」，即使不解禁仍可進行開發利用，且堤防設施之興築，其受惠者亦非僅限本計畫區；因此，不建議堤防相關設施納入地主負擔成本。
	2. 簡報資料第 32 頁八(一)回應資料「…地主領取抵價地比例為 50%及 80%情境下」乙節，其中 50%之情境在新北市似不太可能發生，請核實推估。	遵照辦理。 已刪除地主領取抵價地比例為 50%之情境，詳第七章開發方式與財務評估。
	3. 簡報資料第 32 頁八(二)回應資料「…擬參照周邊住宅區、商業區推案價格及五股工業區交易價格，推估計畫區未來平均土地價值除以 2.5 倍作為市價基準。」考量計畫區係農牧用地，上開方式未見妥適，應予修正。	遵照辦理。 已參考市價推估結果，並配合修正補償費用，詳 P7-2。
	(二)依作業要點第 5 點規定，檢附區段徵收評估報告書，經地政、財政等單位評估開發為可行之證明文件。	遵照辦理。 本案已取得本府財政局 102.08.20 北財管字第 1022422539 號函及本府地政局 102.11.29 北地區字第 1023132357 號函示本案財務計畫具可行性，詳附錄十一。

項次	審查意見	答覆說明
	(三)本計畫提本部區域計畫委員會(大會)審議前：	相關處理情形如下：
	1. 請就土地徵收的公益性及必要性，向本部土地徵收審議委員會報告。	遵照辦理。 本案之公益性及必要性評估報告目前正由新北市政府地政局依程序辦理中。
	2. 請依土地徵收條例第 3 條之 1 第 2 項規定「對於經依都市計畫法、區域計畫法或國家公園法劃設或變更後，依法得予徵收或區段徵收之農業用地，於劃設或變更時，應經目的事業主管機關考量徵收之公益性及必要性。」，檢附新北市政府之意見。	新北市政府已針對本案研擬之公益性必要性評估報告，有關報告評估結果詳第八章民眾參與說明。
	(四)本計畫開發方式如確定不採區段徵收，應敘明不採區段徵收之理由，具體說明辦理範圍、土地開發計畫、分期分區發展計畫及財務計畫，並應於依都市計畫法擬定都市計畫前，徵得行政院同意。	敬悉。 本案將採區段徵收方式辦理。

第一章 緒論

第一節 辦理理由

新北市五股地區之中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西及新五路以東地區，自民國 57 年公告為淡水河洪水平原一級管制區，多年來受其管制規定影響而無法開發。民國 90 年，因臺北防洪第三期及後續工程，堤防設計 6 公尺高，已達 20 年頻率洪水位標準，故改列為淡水河洪水平原二級管制區。

本地區於「大臺北防洪系統規劃」構想中，係設定為具滯洪功能之洪水平原管制區，惟多年來經非法棄置堆積成山且綠草樹林覆蓋多時，已無法發揮原設定防洪滯留功能。二重疏洪道二側高速公路以南已完成十公尺堤防地區，已由受限制土地轉變為房地產興旺之快速發展地區，相較本地區發展則幾呈停滯。另五股都市計畫新五路以西、成泰路以東農業區，在周邊陸續規劃八里新店線快速道路、特二號快速道路及縣道 108 高架等工程，地區發展已不適宜繼續作農業使用，其未來發展方向如何配合交通建設及城鄉定位重新檢討將影響五股及重新地區之發展，成為本案思考重點。

由於計畫區為重新地區僅存之大規模未發展地區，新北市政府對本區之後續發展極為重視，除積極推動五股疏左地區洪水平原解禁事宜，並依據本計畫區位及交通條件，著手辦理擴大都市計畫申請、政策環境影響評估及擬定都市計畫法定程序，以健全當地都市機能與環境品質。前述都市計畫法定程序，依經濟部 102 年 8 月 13 日經授水字第 10220207940 號函示，得與五股疏左地區洪水平原第二級管制區解禁事宜併行辦理，惟都市計畫發布實施前，仍應完成行政院核定之各項防洪設施，在尚未完成解禁事宜前，區內土地利用仍須依「淡水河洪水平原管制辦法」及「淡水河洪水平原二級管制區內建築物等核定基率」等相關規定辦理。

第二節 辦理目的

依循發展願景與定位、引入機能與活動的規劃脈絡之下，整個計畫區的目標體系主要是從生態、生活、生命、生產等四個面向整合發展。

一、以生態面而言

透過佈設大型公園搭配大量低強度土地使用分區之方式，以現況地貌最低擾動程度最小化，以儘可能減緩生態衝擊。

二、以生活、生命面而言

乃透過整頓非法棄置物、改善都市發展結構，增設都市減壓空間，健全健康都市環境，以達垃圾變黃金之環境社會教育與低碳、低密度住宅之規劃。

三、以生產面而言

由於計畫區位於產業軸線之樞紐，具發展物流及產業專區之利基，其發展需善用便捷交通路網，並協助傳統產業轉型，輔導發展倉儲批發物流產業與轉型都市消費型產業。

第三節 法令依據

依內政部頒「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第 2 點之規定：「非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫，應以配合區域或都市發展所必須或依都市計畫法第 10 條至第 12 條規定辦理。」本案係依「都市計畫法」第 11 條，擬定市鎮計畫。

第四節 擬定機關

本案擬定機關為新北市政府。

第五節 計畫年期及計畫人口

一、計畫年期

計畫目標年為民國 120 年。

二、計畫人口

依據本計畫推估，規劃範圍未來因產業發展而引入之居住人口及其依賴人口為 6,357 人，而衍生服務之居住人口及其依賴人口為 1,614 人，計畫區預計將有 7,971 人進駐，因此取整數訂定計畫人口為 8,000 人。

第六節 計畫範圍、面積及行政區界

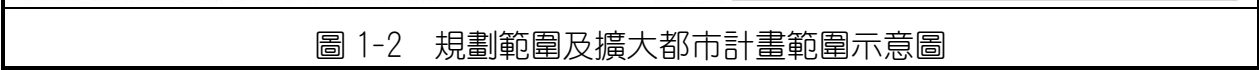
本計畫所屬行政區界為新北市五股區，計畫範圍可分為兩個層次，基於辦理擴大都市計畫之目的，依據天然界線及現有都市計畫界線定義為「擴大都市計畫範圍」，惟本案後續將以擴大都市計畫範圍及部分五股都市計畫農業區併同規劃與開發，故就後續實際整體開發範圍定義為「規劃範圍」。

首先，規劃範圍位於臺北盆地西北側，其西側為五股市區及林口台地，北部則為觀音山區，為二重疏洪道西側與林口台地間之淡水河左岸沖積平原，南鄰中山高速公路及五股交流道，區內地勢部份低窪，部份則為非法棄置堆置成小丘，其中都市土地之都市計畫屬「五股都市計畫」之範圍，主要為農業區，非都市土地部份則主要為一般農業區。規劃範圍為中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東所圍成之範圍，面積約 169.23 公頃。

至於擴大都市計畫範圍，即為前述規劃範圍剔除五股都市計畫農業區後，剩餘非都市土地範圍，其北以五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫、西以五股都市計畫農業區、東以二重疏洪道、南以中山高速公路為界，面積約 141.81 公頃。



圖 1-1 計畫位置示意圖



第二章 上位及相關計畫

本計畫蒐集足以影響計畫區整體發展之中央或地方重大建設之項目、內容、位置、開發時程和毗鄰都市計畫之內容、鄰接都市計畫及土地使用分區內容、鄰近地區重大交通建設等，作為本計畫之上位指導，以及未來計畫區產業發展及都市機能檢討分析之重要參考項目。

第一節 上位計畫

本計畫位於新北市五股區境內，主要上位計畫有北部區域計畫(第一次通盤檢討)、修訂臺北縣綜合發展計畫及臺北縣城鄉發展政策白皮書，以下將各項上位計畫對於計畫範圍之影響，進行彙整及重點歸納。

一、臺灣北部區域計畫第二次通盤檢討(內政部營建署，民國 94 年)(草案)

(一)計畫範圍

臺灣北部區域計畫之範圍包括基隆市、臺北市、新竹市、臺北縣、桃園縣、新竹縣、宜蘭縣等七個縣市，共劃分為「臺北都會區」、「北海岸地區」、「東北角地區」、「新竹地區」、「蘭陽地區」與「山岳保育區」等六大地域功能分區。

(二)計畫年期：計畫目標年為民國 110 年。

(三)人口總量

依臺灣北部區域計畫之指導，臺北縣 92 年人口總量約為 368 萬人，110 年人口總量推估約 390 萬人。

(四)相關內容概要

由於全球化趨勢促使產業生產模式改變、區域間競爭加速國內產業結構轉型，而臺灣高速鐵路、北宜國道等重大建設次第完成，為因應全球化影響及北部區域之自然環境、實質條件、發展現況與潛力，規劃總目標為：落實資源保育與保安、提升產業經濟發展、改善生活品質、邁向永續新環境。彙整與本計畫相關之政策指導原則及發展構想如下：

1. 引導人口與產業合理配置，加強生活環境基礎建設，建立優質生活環境。
2. 因應產業轉型需求，配合農地合理轉用釋出，以成長管理理念引導土地合理使用，防止土地資源濫用、不當使用。
3. 以成長管理為城鄉發展策略，依總量管制之方式進行開發。實施開發許可制，加速開發都市計畫附帶條件開發之地區，都市發展主要應集中於原有都市計畫區內及都市周邊開發為原則，促進土地資源之再利用。
4. 建立地方分工體系，強化地方生活機能並加強各地區之公共設施建設及服務水準與自足性。優先建設環狀交通運輸系統，減少購物及通勤旅次產生，降低自用車使用率。

(三)對本計畫之指導或影響

依據臺灣北部區域計畫，針對臺北都會區之發展構想為「建立多核心都會空間結構」，並將其定位為以「商業、金融、行政、居住」為主，其中五股地區屬於臺北都會區內之產業發展區。

另該計畫亦針對北部區域高速公路交流道進行分類並訂定各類型交流道鄰近地區適宜之土地使用類別，本計畫區緊鄰之五股交流道被定位為「都會衛星型」交流道，其鄰近土地使用依據周邊環境特性，可朝向一般住宅區、工業園區、研究中心、商業園區、辦公區、資訊服務區、批發集貨區等機能使用。

本計畫區位於五股區二重疏洪道側，因長期遭受非法棄置物堆置，基地多呈現低度利用且發展凌亂、環境品質低落之情形，但其緊鄰中山高速公路五股交流道、八里新店快速道路中興路交流道，並鄰近特二號道路，聯外交通條件便捷，依據臺灣北部區域計畫指導，未來可利用其交通優勢，提高計畫區土地發展動力。

二、臺北都會區實質規劃（內政部營建署，民國 89 年）

「臺北都會區實質規劃」為內政部營建署於民國 89 年（1990）所規劃，在以臺北市為核心發展的前提下，在都會區發展模式中，主張將臺北都會區規劃為都會圈、主都心、次都心、地區中心、主走廊、次走廊、依存區和衛星市鎮八個主要都市體系。臺北都會區以臺北市為核心區，並分淡芝、三新、橋和、新柵及港汊五個功能區，五股屬三新地區之依存區。其空間結構發展構想如下：

(一)三環

1. 居住環境內環：包括都會核心區及其鄰近六個縣轄市為主。
2. 產業環境中環：南港、內湖、汐止及土城、樹林、鶯歌等地。
3. 自然環境外環：淡水、三芝、石門、烏來、三峽、坪林等地。

(二)六軸：指臺北至淡水、三重、板橋、雙和、新店及南港等六大運輸走廊。

(三)六心：即指臺北主核心、板橋次都心、淡水、三重、新店及南港四個地區中心。

(四)空間規劃說明：

1. 臺北核心區：全國及區域商業、金融、行政中心，亦為臺灣地區政治、經濟、文化中心。
2. 淡芝地區：以淡水作為地區中心，未來以居住及遊憩為主，提供低密度住宅使用與較舒適之都市生活空間。
3. 新柵地區：以新店為地區中心，未來以居住及遊憩為主，且不能增設工業區。
4. 三新地區：以新莊為地區中心，中密度住宅使用，強化三重、五股中心商業機能，配合既有工業及交通條件，發展技術密集工業園區，並開發商業園區。
5. 港汊地區：以南港為中心，中密度住宅使用，開發資訊中心以提昇南港地區機能，並設置技術密集型工業園區、商業區。
6. 橋和地區：以板橋市為中心發展為次區域中心，高密度住宅使用，強化板橋市次

都心功能，開闢技術型工業園區，傳統陶藝展示中心、配置大學特定區。

三、修訂臺北縣綜合發展計畫（臺北縣政府，民國 89 年）

該計畫針對臺北縣整體空間發展架構提出點發展及軸線發展之構想，有關五股鄉在其中的定位彙整如下：

（一）臺北縣空間發展架構

對於臺北縣整體空間發展架構，從中可細分為點發展構想及軸線發展構想，本計畫將說明如下：

1. 點發展構想

臺北縣未來的發展，在海山及重新地區以板橋的新板車站特定專用區、新莊副都心為臺北縣的主要發展核心，以新莊、五股的工商展示區吸引都會區商業展示的機會，並透過八里、土城大型物流中心的興建，帶動臺北縣的商業發展。在都會區（二重疏洪道）以及大文山地區（新店、烏來、坪林等）配合自然資源設置市民農園。透過汐止、板橋、鶯歌通勤簡易車站的設立，抒解都會間通勤壓力等，十項的策略發展重點，實現臺北縣未來發展願景。

2. 軸線發展構想

以營造淡水河西岸繁榮為標的，沿淡水河軸線，發展營造出優良生活環境品質。透過捷運、特一號、特二號等環狀的交通運輸軸線連接，改善以往臺北市為核心之放射狀交通，加強臺北縣各鄉鎮之間的連繫。運用北二高與中山高穿越臺北縣之優勢，配合原有工業環境，發展高附加價值之高科技產業。另外加強山系、海系、水系三大系統資源保育與觀光休閒行銷包裝，兼顧生態與產業之發展。

（二）重新地區（新莊、三重、蘆洲、泰山、五股、林口、八里）

三重、蘆洲地區由於都面臨人口稠密，腹地狹小的問題，規劃重點在發展三蘆的共同生活圈，轉型為製造業的中心並提升為都會近郊良好住宅區。整合新、五、泰地區的空間環境，加強基礎設施並發揮各鄉鎮的特色，成為都會核心的住宅、就學、就業環境，並透過八里商港的建設，繁榮本區。

（三）五股鄉發展定位

1. 結合林口特定區、大新莊都會新核心、三重地區之臍帶。
2. 加強基礎設施供給，重新塑造成為大新莊生活圈內之優質住宅區。
3. 臺北都會區近郊之宗教人文及自然生態遊憩區。
4. 大漢溪北岸之貨物轉運中心。

（四）五股鄉未來施政方向

1. 塑造適合久居的都市近郊生活圈。
2. 打通聯外交通動脈。
3. 保育都會邊緣的生態綠帶。
4. 推動地方傳統產業轉型。

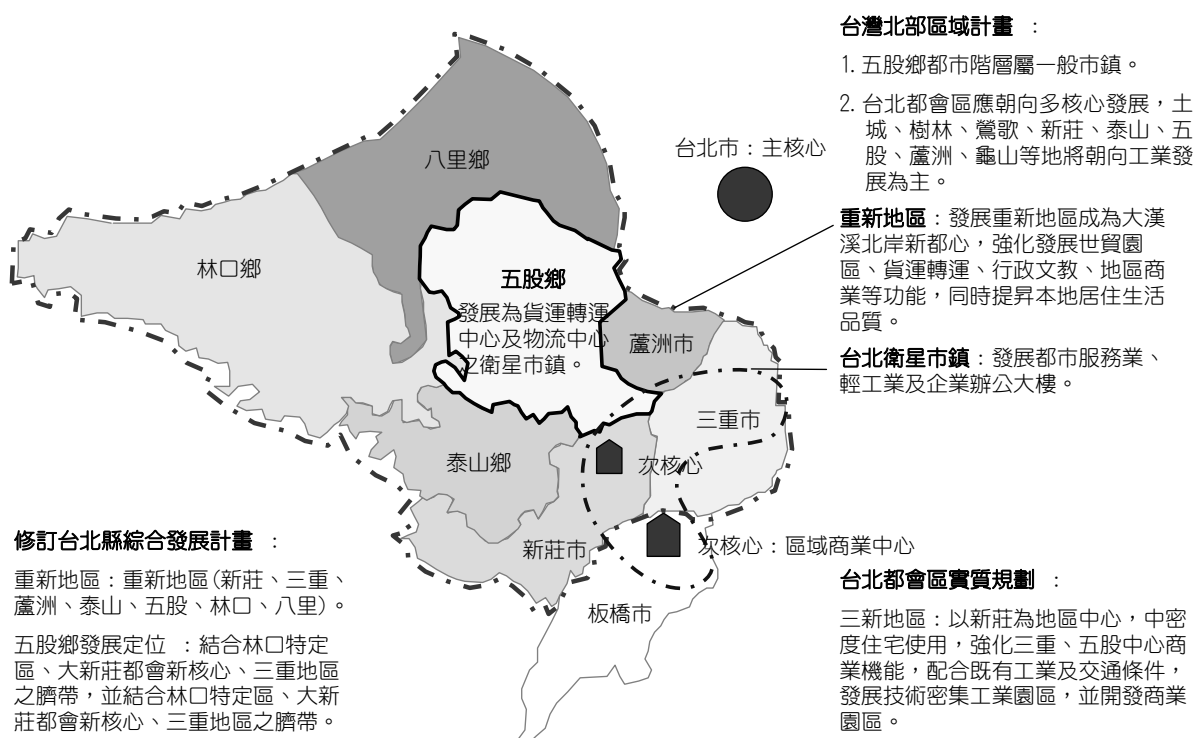


圖 2-1 上位計畫示意圖

四、臺北縣都市計畫工業區及臺北都會區科技走廊帶整體發展規劃暨部分工業區專案通盤檢討案（臺北縣政府，民國 99 年）

該計畫目標係以從都市發展之角度出發，以探尋臺北縣都市工業區與周邊相關產業用地在全球化與在地化之浪潮下應如何扮演其角色。

(一)研究範圍

其研究範圍以臺北縣境內都市計畫工業區為主體，依據中山高與北二高所形成之兩條產業軸線及其他工業區分為三類型，包括中山高速公路沿線工業區、北二高沿線工業區及其他工業區三部分，其中五股工業區屬其研究範圍中之中山高速公路沿線工業區。

(二)對本計畫之指導或影響

依據臺北縣各區域產業競爭優勢與都市發展特色，建議臺北縣可導入五種類型之產業發展方向，包括港埠運籌中心，多元產業複合專用區，高階生產者服務業核心、科技專業型工業區及文化創意產業軸，為因應臺北港計畫與桃園航空城計畫，五股地區在北縣產業發展之分區架構下，與林口、八里共同形成「港埠運籌中心」以發揮其綜效，與桃園航空城並立，形成以流通、轉運需求為主之企業運籌中心。有關該計畫對於所謂港埠運籌中心發展條件及發展特色羅列如下：

1. 發展條件

- (1) 交通網絡之便利性。
- (2) 足夠倉儲貨物流通之腹地空間。

(3) 周圍具有足夠相關產業群聚。

2. 發展條件

- (1) 塑造對外貿易窗口。
- (2) 透過對外貿易，產生與國際鏈結優勢。
- (3) 成為全球供應鏈的一環。
- (4) 未來港區之自由貿易區的優勢。
- (5) 物流產業得以支援金融、法律、設計產業。



圖 2-2 臺北縣產業發展構想示意圖

資料來源：臺北縣都市計畫工業區及臺北都會區科技走廊帶整體發展規劃暨部分工業區專案通盤檢討案

表 2-1 上位計畫與本計畫相關性一覽表

計畫名稱	擬定機關	與本計畫相關性
北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)	內政部 (民國 94 年)	1. 訂定五股區之都市位階為一般市鎮，屬臺北生活圈。 2. 就機能而言，五股與土城、樹林、鶯歌、新莊、泰山、蘆洲、龜山等地朝向工業發展為主。 3. 建議在交流道鄰近適當地區規劃設置貨運轉運中心。
臺北都會區實質規劃	省政府都發局 (民國 89 年)	1. 以新莊為地區中心，中密度住宅使用，強化三重、五股中心商業機能，配合既有工業及交通條件，發展技術密集工業園區，並開發商業園區。
修訂臺北縣綜合發展計畫	臺北縣政府 行政院經建會 內政部營建署 (民國 89 年)	1. 結合林口特定區、大新莊都會新核心、三重地區之臍帶。 2. 加強基礎設施供給，重新塑造成為大新莊生活圈內之優質住宅區。 3. 為臺北都會區近郊宗教人文及自然生態遊憩區。 4. 成為大漢溪北岸之貨物轉運中心。
臺北縣都市計畫工業區及臺北都會區科技走廊帶整體發展規劃暨部分工業區專案通盤檢討案	臺北縣政府 (民國 99 年)	1. 新北市可導入之產業發展方向包括：港埠運籌中心，多元產業複合專用區，高階生產者服務業核心、科技專業型工業區及文化創意產業軸。 2. 為因應臺北港計畫與桃園航空城計畫，五股地區在北縣產業發展之分區架構下，與林口、八里共同形成「港埠運籌中心」以發揮其綜效，與桃園航空城並立，形成以流通、轉運需求為主之企業運籌中心。

資料來源：本計畫整理

第二節 相關計畫

一、相關交通建設

有關與本計畫區域相關之規劃中或已建設中之相關交通建設計畫，如圖 2-3 內容所示；主要可分為公路系統以及大眾運輸系統建設發展為主，其中公路系統包括：中山高五股交流道改善工程、中山高五股至楊梅段拓寬工程、東西向快速道路八里-新店線、特二號快速道路等，大眾運輸系統建設則包括：桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫以及五股地區設置捷運系統可行性研究，並分別說明如下。

(一)公路系統建設計畫

1. 中山高五股交流道改善工程

長期以來五股交流道每逢上下午尖峰時段皆呈現嚴重交通壅塞現象，其原因除匝道流量偏高以外，尚包括高速公路進出口匝道與平面道路(新五路)之交叉衝突，使得交流道之運作形成嚴重之延滯問題。為解決此一現象，國道高速公路局提出五股交流道改善計畫，增設 3 座匝道跨越橋並配合現有匝道進行調整，且將該路段高速公路主線雙向 8 車道拓寬為 10 車道，並辦理新五路聯絡道路拓寬及地方道路(登林路)之改善作業，預計民國 99 年 6 月完工；竣工後可有效紓解五股交流道與新五路聯絡道之交通壅塞情形，並降低泰山收費站及汐五高架路段車輛回堵現象，將可大幅提昇國道 1 號之服務水準，本計畫區位於五股交流道東北側，未來可透過五股交流道聯通中山高速公路。

五股交流道改善工程施工地點約於中山高速公路主線統一里程 STA. 32K+820~STA. 34K+240 之間，主要包括中山高速公路主線及新五路連絡道之拓寬，及於主線與連絡道間增設進出入匝道、機車道改道等工程，其工程改善內容，如圖 2-4 內容，各匝道工程內容分別說明如下：

(1) 匝道 A(北入)

本匝道為提供新五路八里來車往高速公路北上方向專用，全長約 700 公尺。跨越中山高速公路及新五路為高架橋樑段，其餘皆為路堤段，高架橋樑採懸臂式橋台，基礎則為場鑄 RC 樁。

(2) 匝道 B(南入)

本匝道為提供新五路八里來車往高速公路南下方向專用，係自匝道 A 之里程 STA. A0K+235.667 處岔出，全長約 150 公尺。

(3) 匝道 C(北出新五路)

本匝道針對現有北出匝道加以改善。

(4) 匝道 D(南出新五路)

本匝道為配合新設之匝道 C，對現有南出匝道做平面之調整。由匝道 C(約 STA. C0K+060 處)岔出，並約於 STA. D0K+200 進入新五路，起迄里程全長約 200 公尺。

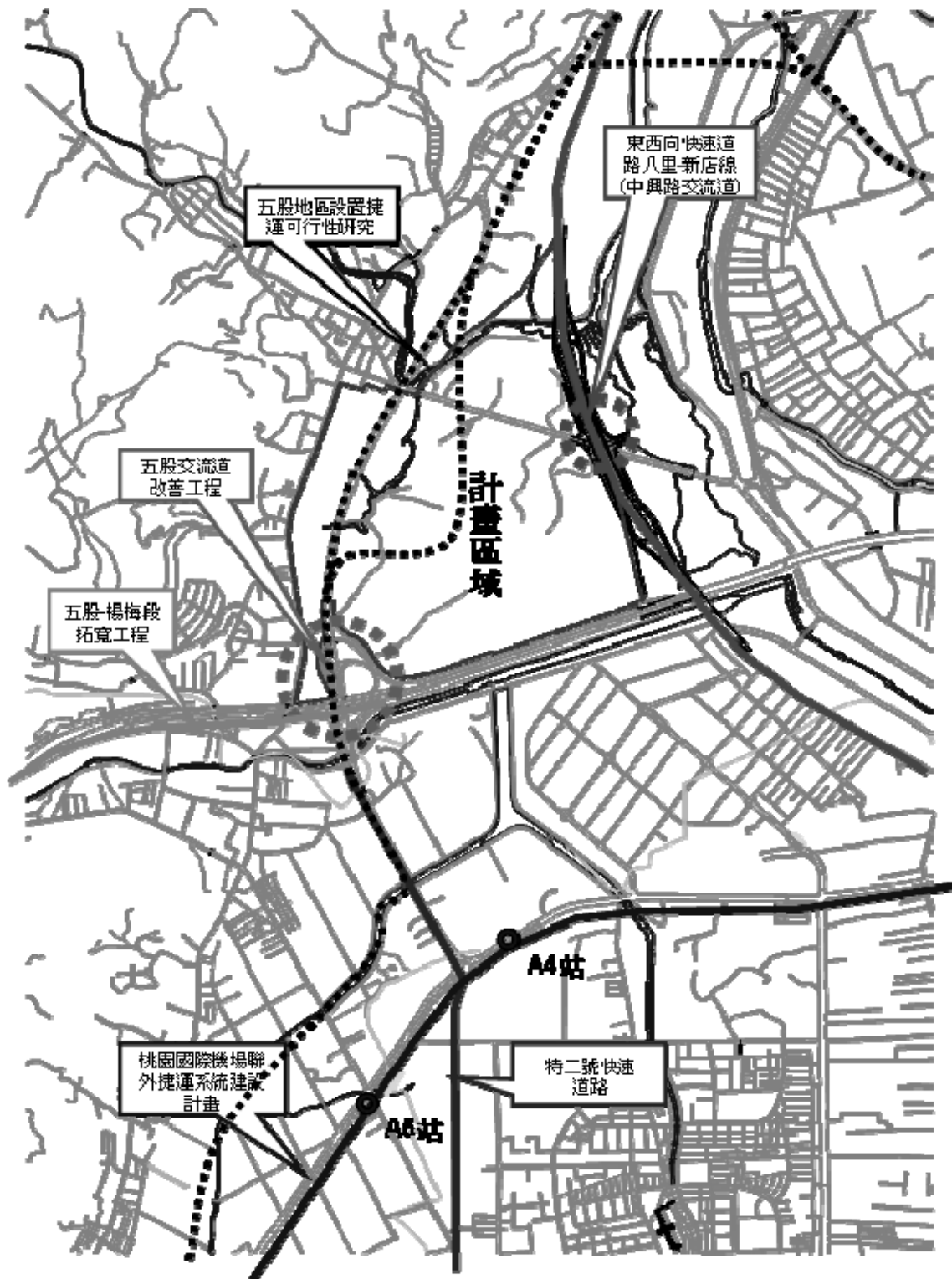


圖 2-3 相關交通建設計畫區位圖

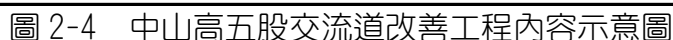
(6) 匝道 F

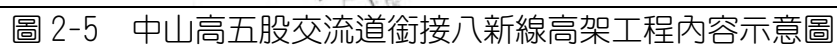
本匝道係為配合新設匝道 C，將現有五股交流道南出匝道做調整。於里程 STA. F0K+000~STA. F0K+130 路堤段設為引道，自 STA. F 0K+130 之後配合匝道 C 橋樑之橋面高程改採高架橋樑段，並於 SAT. F0K +272. 136 處匯入匝道 C，並進入新五路，全長約 272 公尺。

匝道 J 原為往新莊方向之南出單車道匝道，配合交通考量下將其拓寬為雙車道。匝道 K 自匝道 J 之 J0K+284.550 處(匝道 K 之 STA. K0K+000)分岔後，穿越市道 L 進入新五路。

本匝道係將既有新五路南入高速公路主線之匝道 L 加以延長改善。約於匝道 L 里程 STA. L0K+422. 72 處(匝道 B 之 STA. B0K+149. 507 處)使先行匯入增設之匝道 B 後,約於匝道 L 里程 STA. L0K+793. 465 處再一同匯入中山高速公路主線。全長約 793. 5 公尺。

五股交流道改善工程新建之出口高架匝道 A、B、C、F 均已完成並開放通車。





2. 中山高五股至楊梅段拓寬工程

近年來，桃園地區重大開發建設計畫及交通建設陸續進行，吸引大量人口就業及居住。而國道 1 號行經桃園、內壢、中壢、平鎮、楊梅等精華地區；由於高速公路的舒適與便捷，除長程通過性交通外，短程交通亦大量利用，造成國道 1 號五股至楊梅段之道路服務水準下降，不但牽動區域之發展，更影響國家整體競爭力，因此極需研擬改善對策。

鑑此，交通部臺灣區國道高速公路局於 93 年 7 月完成前期計畫「桃園地區（高、快速公路及交流道聯絡道路）整體路網運輸供需及路網建設推動之探討」，其中探究國道 1 號五股至楊梅路段壅塞的主要原因包括：1. 交織頻繁，造成主線交通容量折減；2. 交流道間距小、干擾大；3. 車道遞減佈設及路段容量不足；4. 交流道與聯絡道回堵主線；5. 替代道路服務水準不佳；故建議五楊段應拓寬改善。緣此，高公局續於 97 年 8 月完成「國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程可行性研究」作業，97 年 6 月 9 日環境影響說明書經環保署環評審查委員會審議「有條件通過」，97 年 11 月 11 日可行性研究報告奉行政院原則同意。本工程建設計畫嗣經高公局陳報交通部於 98 年 2 月 3 日奉行政院核復原則同意，並於 98 年 11 月 21 日舉行開工動土典禮。

其相關計畫內容如圖 2-6，並說明如下：計畫路線北銜汐五高架，南止於楊梅收費站北端，全長約 40 公里（統一里程約 31K~71K），其中一般路段長約 6.3 公里，橋樑段長約 33.7 公里。車道配置部分，起點至泰山內匝道間及中壢戰備道以南至終點路段為雙向各 2 車道，餘泰山內匝道至中壢戰備道間則採雙向各 3 車道配置。相關交流道位置設置西向匝道銜接國道 2 號，服務往來桃園機場車流，並於泰山、中壢戰備道路段設置內匝道，提供「中山高」與「拓寬段間」車流轉換；另改善中山高桃園交流道，設置集散道路銜接中正路，以分散車流。預定於民國 101 年底完工。



圖 2-6 中山高五股至楊梅段拓寬工程內容示意圖

3. 東西向快速道路八里-新店線道路工程

由臺北港穿越觀音山，經成子寮、二重疏洪道左側堤防、重翠橋、板橋環河路、民生路、中和中正路、景平路至秀朗橋，並延伸匝道銜接中山高五股交流道及北二高中和交流道。其中秀朗橋至臺一線路段由內政部營建署辦理，臺一線至八里臺北港及臺一線至中山高五股交流道由交通部臺灣區國道新建工程局辦理，全長 36 公里。

目前全線自八里至秀朗橋已於民國 98 年 9 月 19 日開放通車，通車後除為臺北港之重要聯外道路，更可連接八里新店線新店至五股段，成為八里、五股、蘆洲、新莊、三重、板橋、中和及新店等地區間之快速道路系統，更可連結西濱快、中山高及北二高，構成臺北都會區高快速公路網。本計畫區位於八里-新店線快速道路之西側，現況於中興路設有一處交流道設施(五股二交流道)，洲子洋重劃區北側設有一處交流道(五股一交流道)，本計畫區可透過該 2 處交流道聯通該快速道路。如圖 2-7 內容。

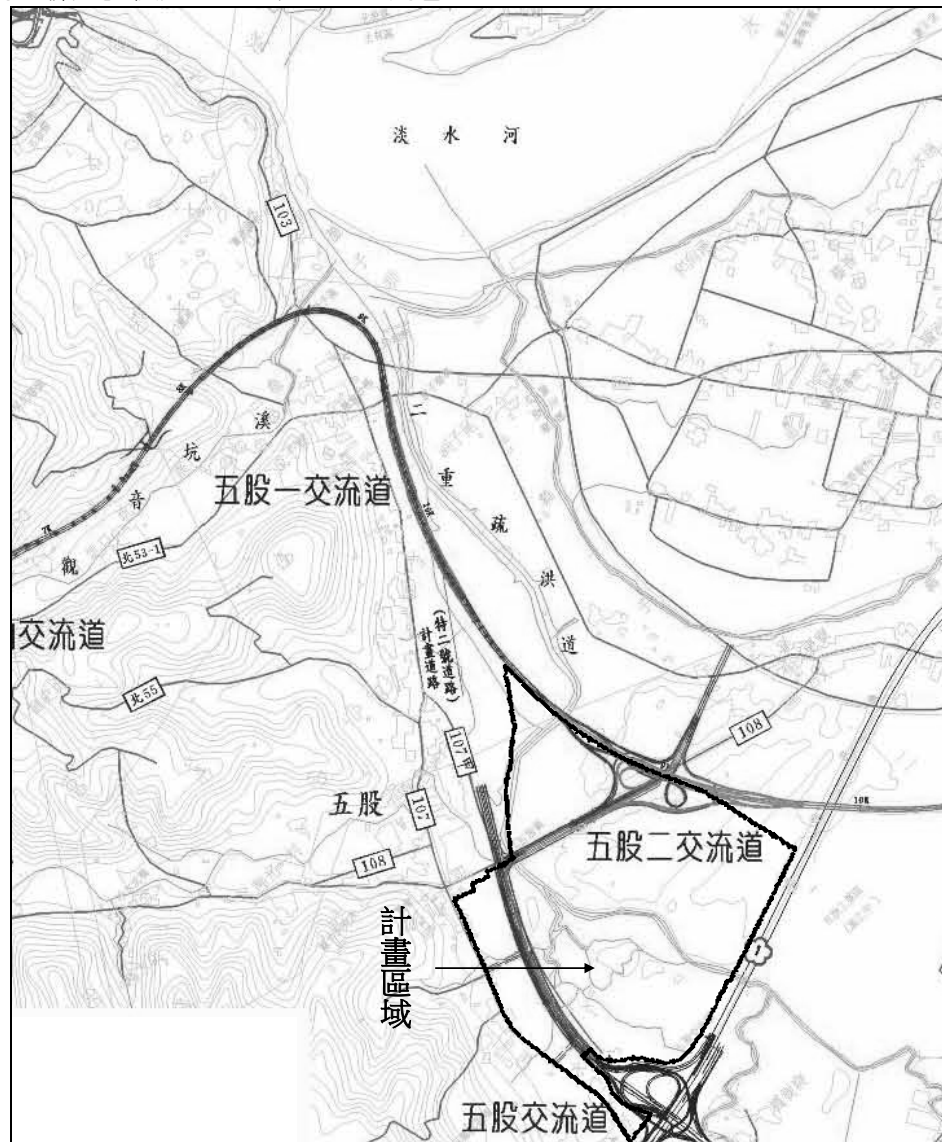


圖 2-7 計畫區域週邊東西向快速道路八里-新店線工程內容示意圖

該計畫與本計畫區域主要相關為中興路五股二交流道及洲子洋重劃區北側五股一交流道。現況該 2 處交流道相關工程均已完工通車，未來計畫區可透過該 2 處交流道通往八里及新店地區。如圖 2-8 內容。



圖 2-8 東西向快速道路八里-新店線五股二交流道動線示意圖

4. 特二號快速道路

本計畫道路北端起自五股交流道，南行跨越新莊市中山路，沿塹仔圳 60M 園道跨越新泰路、中正路及大漢溪後，續沿板橋市涌子溝左岸至土城環河路跨越城林橋，接大安路至中央路路口止，全長約 12.81 公里。未來完成後可作為國一以及國三高速公路之聯絡道路，其主線採高架橋，佈設雙向各 2~3 線快車道，橋下配置平面道路，一併提高區域性道路容量。另於地方主要橫向道路(如楓江路、新泰路、中正路、縣民大道、城林橋等)設置匝道銜接，方便地方進出主線。本道路未來係聯繫臺北國際商港與國一及國三高速公路之快速道路，提供臺北縣西側地區一南北向的快速公路運輸走廊，服務五股交流道與土城交流道間之交通需求，健全臺北都會區之發展。現各標工程均已發包，預計民國 101 年 12 月完工通車。如圖 2-9 內容。

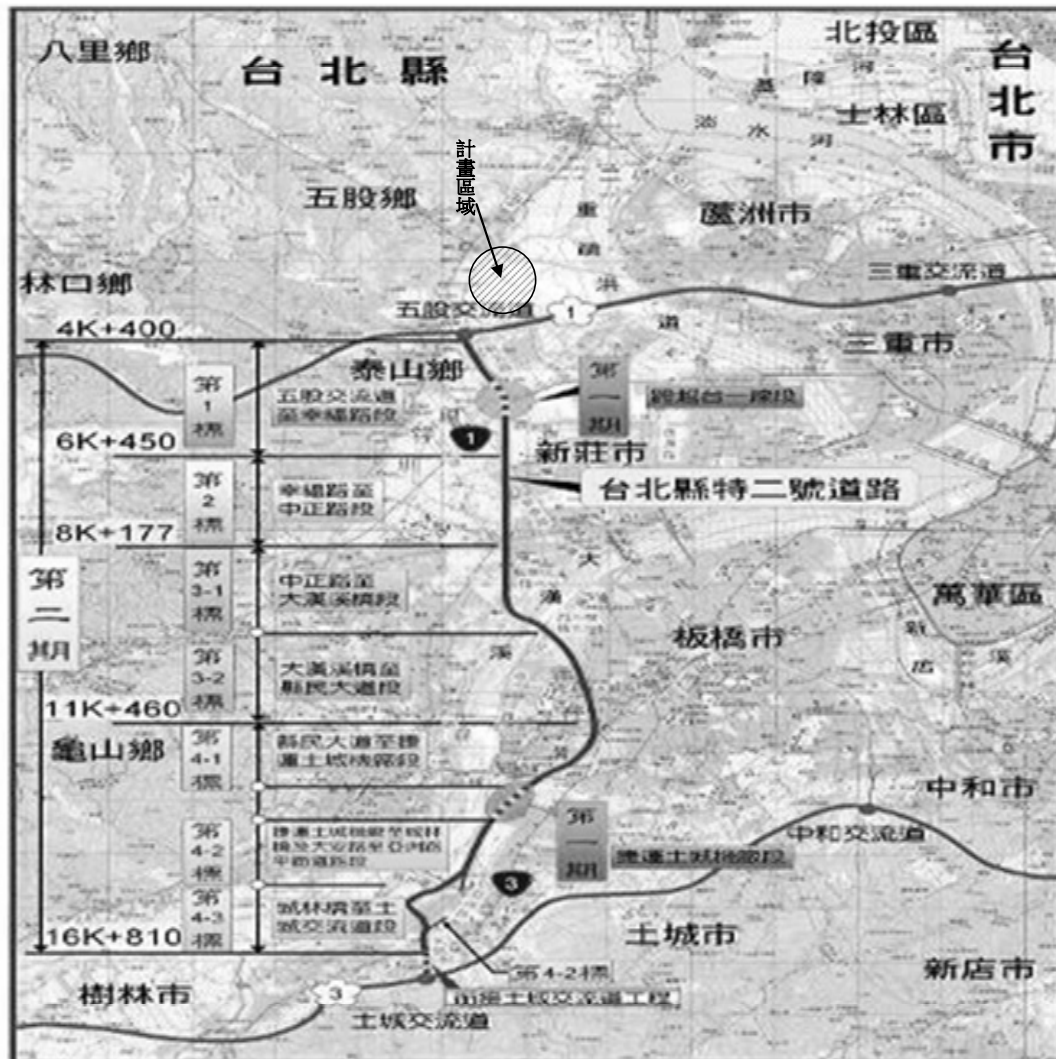


圖 2-9 特二號快速道路工程內容示意圖

(二)大眾運輸系統建設計畫

1. 桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫

桃園機場線全長 51.5 公里，其中以桃園機場二期航廈為起始點，往東沿機場之航勤南路經蘆竹地區，以地下方式穿越臺四線、南崁溪，升出地面後以高架方式東行經赤塗崎，爬升進入林口台地，向南跨越國道一號高速公路下行，至中正體育園區前進入隧道折向東，沿青山路下林口台地後，以高架方式經二省道、泰山、新莊、二重疏洪道至三重捷運站，再以地下方式到達臺北車站。本計畫區位於該路線之北側，未來可透過 A4 站(臺一線中山路北側新五路與五工六路間)使用該路線銜接臺北都會區各主要捷運系統。第一階段三重至中壢路段預定 102 年 2 月完工，102 年 6 月商業運轉。第二階段三重至臺北路段預定 103 年 8 月完工，103 年 10 月商業運轉。全計畫竣工期限預定為 104 年 10 月。



圖 2-10 桃園國際機場聯外捷運系統路線示意圖

2. 五股地區設置捷運系統可行性研究

五股地區將有許多重大交通建設陸續完工，包括東西向快速道路八里新店線已於 98 年 9 月通車、五股交流道改善工程各高架匝道均已完工、特二號道路預計 101 年完工、捷運桃園機場線預計 104 年通車，對於五股地區長期飽受過境車流所苦之交通問題，將有大幅之改善。另有鄰近五股地區之捷運系統，包括興建中之桃園機場線、蘆洲線及規劃中之環狀線（第二階段），其中僅環狀線（第二階段）行經五工路及五權路，並設置工商展覽中心及興珍村二站，餘未深入五股中心區域，故市府有意針對五股地區，專案研究設置捷運之可行性，在中央已允諾補助研究經費，市府將續辦可行性研究相關作業。有關五股地區捷運系統方案目前評估係以沿新五路方案較佳，地方亦較為支持。可行性研究預計於 99 年 6 月報交通部，待交通部核准後則進入綜合規劃階段，屆時會再討論路線及車站後再報中央。

根據五股地區設置捷運系統可行性研究內容，目前初步規劃將分為「八里－淡水」、「八里-五股」路廊及「五股-泰山」路廊；依本案計畫區域所在區位與該計畫較為相關部分為「五股-泰山」路廊。該路段方案定位為「連接北起捷運蘆洲線與機場捷運線，提供外圍環線機能」以及「服務五股及泰山主要發展區域，便利民眾往返臺北市中心區及桃園國際機場」，在路線連續性之基準下，路線方案研擬以北起捷運蘆洲線之終點站（蘆洲站），南迄機場捷運線之 A5a 站為標的，共研擬四種路線方案。本計畫區位於該計畫路廊範圍內，若該捷運路線規劃完成後對本區域之交通將可帶來相當大之助益。

二、相關水利建設

(一)臺北地區防洪計畫

政府於民國六十二年由經濟部水資源局統一規劃委員會提出建議方案報奉行政院核定，沿淡水河及其支流兩岸興建堤防。臺北地區防洪計畫自民國七十一年開始分三期進行，於八十七年全面完成，計畫總經費為新臺幣一千零四十六億元。

1. 《第 1 期防洪計畫》於民國七十一年開始實施，並於民國七十五年完成。共興建堤防 22 公里，水門 15 座。
2. 《第 2 期防洪計畫》於民國七十四年至七十六年，為加高堤防高度，使之達到 200 年洪水頻率。
3. 《第 3 期防洪計畫》於民國八十五年開始，於民國八十七年完成。其中因臺北橋隘口沿岸房屋密集無法拓寬，因此開闢二重疏洪道，以分洪方法疏解新店溪及大漢溪之洪流。保護範圍包括臺北縣新莊、五股、三重、蘆洲、泰山等鄉鎮市。

台北地區防洪實施計畫

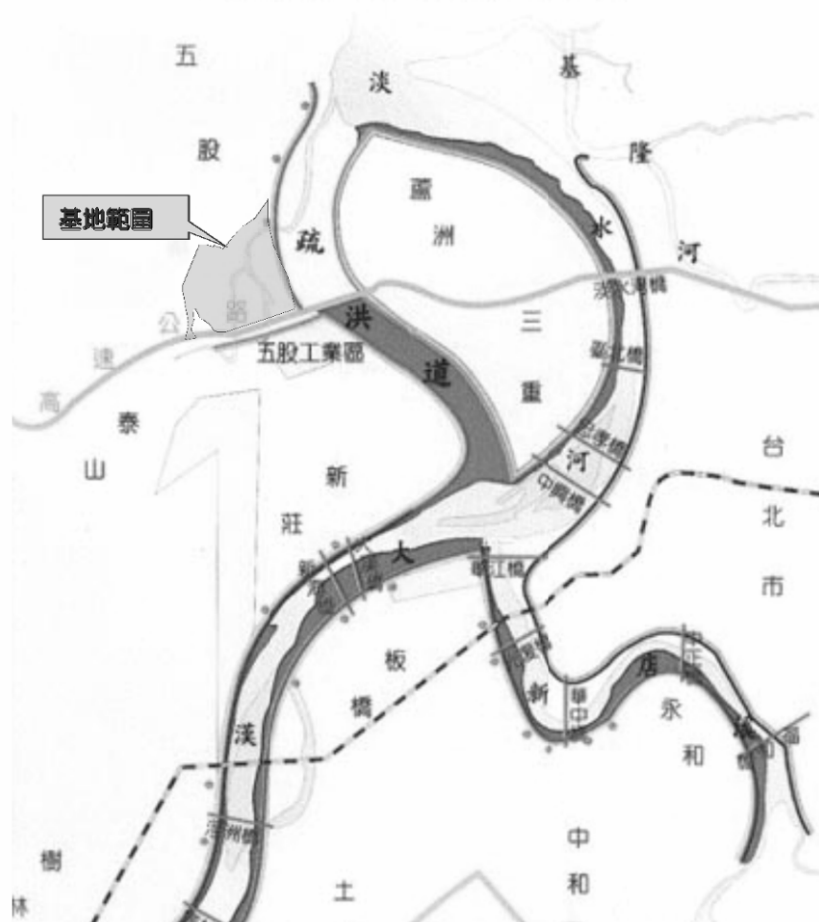
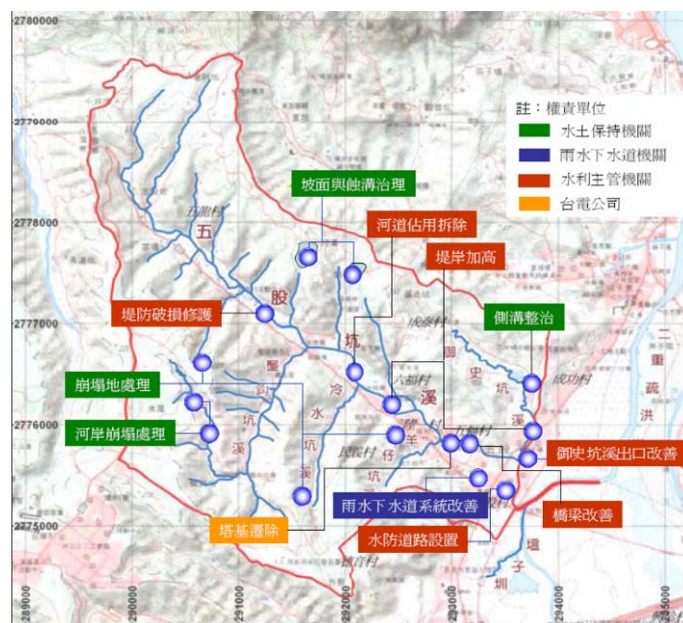


圖 2-11 臺北地區防洪實施計畫圖

(二)五股坑溪排水系統規劃

經濟部水利署第十河川局依民國九十四年核定之『易淹水地區水患治理綱要計畫』，辦理五股坑溪排水系統整治及環境營造規劃，此計畫之目的在於完成區域排水整治後，水利設施可達 10 年重現期保護，25 年不溢堤之防洪保護標準，減少經濟損失，促進地方繁榮，並搭配滯洪、蓄洪、防洪、墊高基地等治理方式，整體計畫區域盡量達到 50~100 年重現期保護標準。此計畫範圍為五股坑溪流域，主要包含五股坑溪主流及羊仔坑溪、御史坑溪、冷水坑溪與壟鈎坑溪等支流，另相關水土保持、農田排水及堤後排水亦納入計畫範圍。

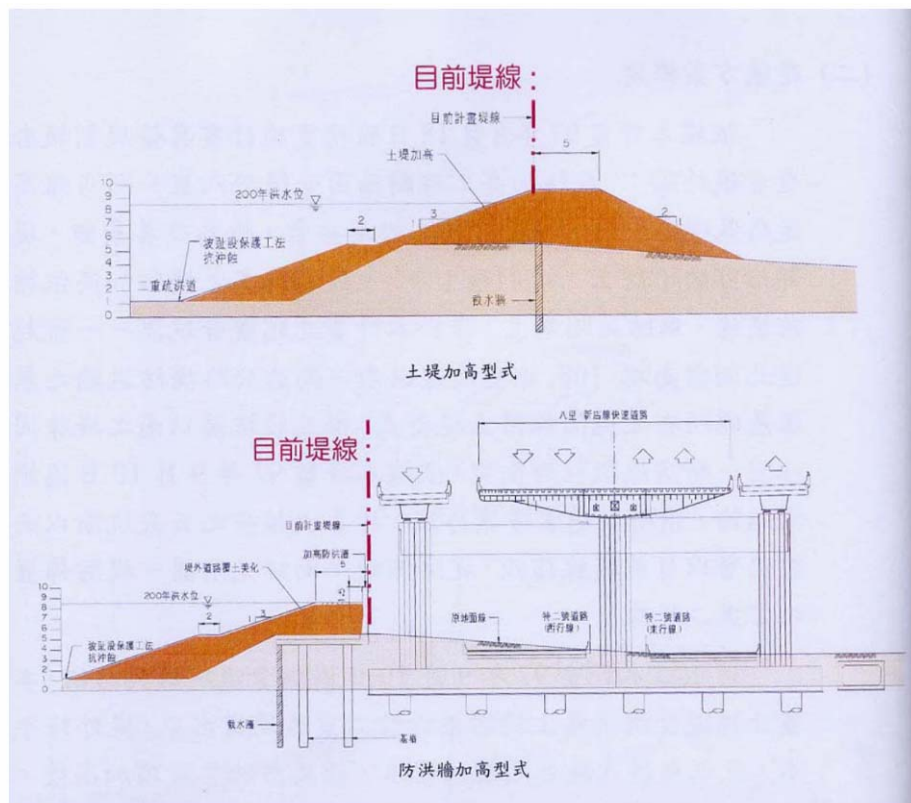
由此計畫針對五股坑溪流域之洪水模擬結果可知，若五股坑溪整治順利進行，未來本案基地北側應無洪患之虞。



(三)五股疏左地區高保護工程

新北市五股區中山高速公路以北、二重疏洪道左岸以西之範圍(五股疏左地區)，既有堤防約至 EL 6.0M 高，惟仍未達 200 年重現期防洪保護標準。臺北縣政府為促使五股疏左地區達到 200 年重現期防洪保護標準，將進行既有二重疏洪道左岸堤防加高工程及二處排水出口改善工程，以封阻二重疏洪道外水溢淹入五股疏左地區。由新北市政府水利局委託中興顧問工程公司進行之高保護堤防工程，目前已進行至基本設計階段。

若高保護堤防順利完工，基地東側堤防將達到 200 年重現期防洪保護標準。配合本案整地原則，未來基地臨二重疏洪道地區應無洪患之虞。



部份堤防原地加高，八里新店線沿線以防洪牆形式

※斷面圖引用自臺北縣政府水利局及中興工程顧問股份有限公司「臺北縣五股疏左地區高保護工程服務實施計畫暨規劃報告書」(民國97年11月)

圖 2-14 五股疏左地區高保護工程堤防施工示意圖

三、相關開發建設

計畫區周邊尚有洲子洋重劃區、新莊副都心區、新莊知識產業園區(北側農業區)、新泰塹仔圳重劃區、及頭前重劃區開發建設計畫，南側五股工業區亦正進行轉型及更新計畫，故未來計畫區可依區位特性與四周開發建設地區進行產業及機能分工，使各區之發展在產業及生活均得以產生緊密鏈結，共同塑造繁榮未來。

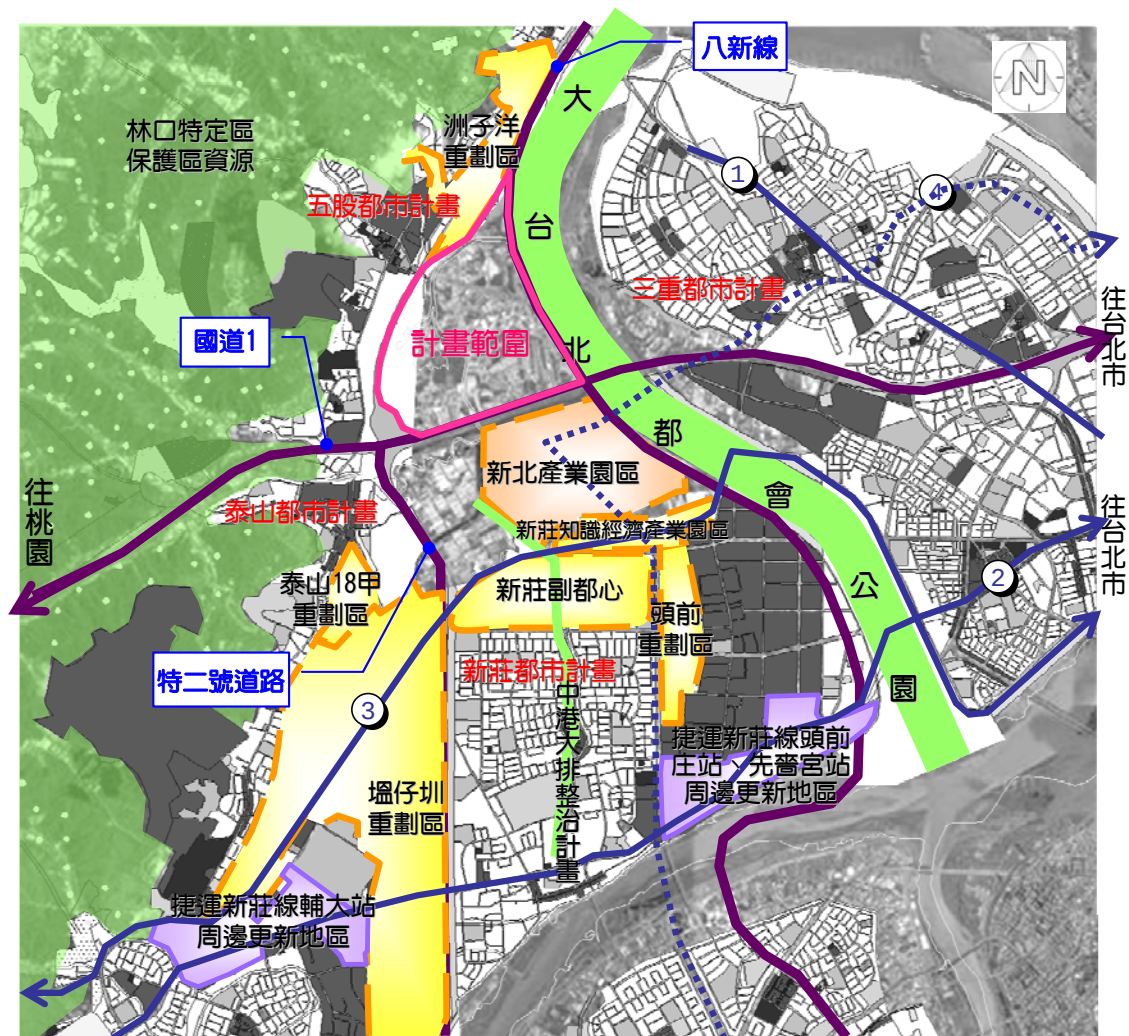


圖 例

- 周邊相關開發建設
- 周邊更新地區
- 快速道路系統
- 環境景觀資源
- ① 捷運蘆洲支線(興建路線)
- ② 捷運新莊線(興建路線)
- ③ 捷運桃園國際機場線(興建路線)
- ④ 捷運環狀線(規劃路線)

圖 2-15 計畫區周邊相關重大建設位置示意圖

表 2-2 相關開發建設一覽表

相關開發建設	計畫年期	預期效益
新莊頭前重劃區	民國 97 年	消除違章工廠林立問題，並提供良好居住環境配合。
五股洲子洋市地重劃區	民國 98 年	型塑五股區新興地方商業中心，提供優質模範住宅社區。
新莊副都市中心地區開發計畫	民國 100 年	提供大新莊地區都市中心服務機能。
中港大排河廊環境營造計畫	民國 100 年	改善中港大排水質，創造嶄新河廊空間，提供優質生活空間。
新莊知識經濟產業區發展計畫	民國 101 年	引導捷運週邊土地合理利用，帶動地區產業升級。
二重疏洪道中央公園週邊地區再發展策略規劃	民國 104 年	洪水調節控制/生物棲地保育/居民休閒遊憩引導。
捷運新莊輔仁大學週邊都市更新地區	民國 105 年	引導大學週邊土地使用轉型，帶動地區產業升級。
臺北縣二重疏洪道大臺北都會中央公園計畫	民國 105 年	擴大都會中央公園計畫效益，延伸三重新莊軸線翻轉動能，提升都市環境品質。
中港大排周邊都市再發展規劃案	民國 106 年	配合重大建設帶動社區環境與產業再發展改善。
捷運新莊線頭前庄與先嗇宮站週邊都市更新地區	民國 102 年(完成更新計畫)	引導閒置土地轉型，帶動捷運週邊都市發展規劃。

第三節 現行都市計畫

一、發布實施經過

五股都市計畫於民國 60 年 10 月 05 日公告實施，之後曾辦理一次公共設施通盤檢討，一次第一期公共設施保留地專案通盤檢討，民國 86 年 08 月 15 日發布實施都市計畫土地使用分區管制要點，民國 89 年 02 月 09 日發布實施工業區分類專案通盤檢討，民國 93 年 6 月 4 日發布實施第一次通盤檢討，自第一次通盤檢討後曾辦理七次個案變更、一次土地使用分區管制要點專案通盤檢討，其辦理歷程詳表 2-3。

表 2-3 五股都市計畫歷次變更一覽表

編號	變更內容	發布日期文號
一	五股都市計畫	民國 60 年 10 月 5 日 北府工都字第 119101 號函
二	變更五股都市計畫(部分住宅區、商業區、市場、兒童遊戲場、道路、人行步道為工業區，部份兒童遊戲場、道路、商業區、人行步道為住宅區，部份住宅區為道路)	民國 61 年 10 月 26 日 北府建九字第 123850 號
三	變更五股都市計畫部份農業區為高速公路用地案	民國 70 年 11 月 26 日 七十四北府建五字第 274537 號函
四	變更五股都市計畫部分機二用地為變電所用地案	民國 71 年 2 月 3 日 七十一北府建五字第 19581 號函
五	五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫案	民國 73 年 7 月 6 日
六	變更五股都市計畫(1. 部分農業區為住宅區、商業區、工業區、公園、市場、廣場、機關、抽水站、堤防、道路、人行步道 2. 部分住宅區為道路 3. 部分道路為堤防)案	民國 73 年 7 月 7 日 七三北府工三字第 174592 號函
七	變更五股都市計畫(部分住宅區、農業區、河川為河道用地)案	民國 74 年 3 月 21 日 七四北府工都字第 78950 號函
八	變更五股都市計畫(部分農業區為河道用地)案	民國 74 年 10 月 8 日 七四北府工都字第 343853 號函
九	變更五股都市計畫(第一次公共設施通盤檢討)案	民國 74 年 10 月 22 日 府工都字第 383174 號 (74. 10. 24 實施)
十	變更五股都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	民國 79 年 02 月 10 日 府工都字第 28684 號(79. 2. 12 實施)
十一	變更五股都市計畫(部分住宅區為道路用地)案	民國 80 年 2 月 25 日 八十北府工都字第 41708 號函
十二	變更五股都市計畫(部分廣場兼停車場用地為機關用地)案	民國 80 年 8 月 1 日 八十北府工都字第 226657 號函
十三	變更五股都市計畫(東西向快速公路-八里新店線)案	民國 83 年 3 月 12 日 八三北府工都字第 081236 號函
十四	變更五股都市計畫(東西向快速公路-八里新店線)恢復為原計畫案	民國 84 年 12 月 20 日 北府工都字第 425400 號
十五	變更五股都市計畫(部份保護區為住宅區)案	民國 85 年 03 月 12 日 北府工都字第 52823 號(85. 3. 15 實施)

編號	變更內容	發布日期文號
十六	訂定三重、板橋、新莊、永和、中和、新店、淡水、汐止、蘆洲、樹林、瑞芳、五股、泰山、土城(頂埔地區)、澳底、八里、八里(龍形地區)等十七案都市計畫(土地使用分區管制要點)案	民國 86 年 8 月 15 日 八六北府工都字第 290873 號函
十七	變更五股都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)案	民國 89 年 01 月 27 日 北府城規字第 24695 號函 (89.02.09 實施)
十八	變更五股(洲子洋地區細部計畫範圍調整)案	民國 91 年 8 月 13 日 北府城規字第號 0910414583-2 號函
十九	變更五股都市計畫(配合東西向快速道路八里新店線第一優先後續路段)案	民國 91 年 9 月 9 日 北府城規字第 09105210512 號函 (91.09.16 實施)
二十	變更五股都市計畫(部分農業區、行水區、堤防用地、道路用地為河川區)(配合二重疏洪道左岸堤防銜接觀音坑溪獅子橋聯繫堤防工程)案	民國 93 年 02 月 16 日 北府城規字第 09300686571 號函 (93.02.20 實施)
二一	變更五股都市計畫(第一次通盤檢討)案	民國 93 年 6 月 4 日 北府城規字第 0930394488 號函
二二	變更五股都市計畫(部分公園用地、綠地、農業區、廣場兼停車場用地為道路用地(供快速公路使用)、部分河川區為河川區兼供快速公路使用、部分堤防用地為堤防用地兼供快速公路使用、部分道路用地為道路用地兼供快速公路使用)案	民國 93 年 10 月 1 日 北府城規字第號 09306630041 號函 (93.10.06 實施)
二三	變更五股都市計畫(洲子洋地區細部計畫)(專案通盤檢討)案	民國 94 年 3 月 18 日 北府城規字第號 09401310211 號函 (94.03.28 實施)
二四	變更五股都市計畫(部分農業區、工業區、住宅區、河道用地為高速公路用地，部分道路為道路用地兼供高速公路使用)(配合五股交流道改善工程建設計畫)案	民國 94 年 5 月 19 日 北府城規字第號 09403663621 號函 (94.05.23 實施)
二五	變更五股都市計畫(部分農業區為道路用地)(配合特二號道路工程建設計畫)案	民國 95 年 1 月 20 日 北府城規字第號 09500297781 號函 (95.02.08 實施)
二六	變更五股都市計畫主要計畫(部分農業區為道路用地、部分河川區為河川區兼供道路用地)案	民國 97 年 4 月 24 日 北府城規字第號 09701204811 號函 (97.04.30 實施)
二七	變更五股都市計畫(部分住宅區、乙種工業區、農業區為高速公路用地，部分河川區為河川區兼供高速公路使用，部分道路用地為道路用地兼供高速公路使用)(配合國道 1 號五股至楊梅段拓寬工程)案	民國 98 年 6 月 17 日 北府城審字第號 09804888981 號函 (98.06.20)
二八	變更五股都市計畫(部分農業區為自來水事業用地)案	民國 98 年 10 月 2 日 北府城審字第號 09808202851 號函 (98.10.12)
二九	變更五股都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	民國 98 年 12 月 17 日 北府城審字第號 09810253491 號函 (98.12.25) 第十七條自民國 99 年 7 月 1 日起實施

資料來源：本計畫整理，製表日期：99 年 7 月。

二、計畫內容概述

(一)計畫範圍與面積

五股區位於新北市西北端，與臺北市毗鄰，東接蘆洲市、西連林口區、南鄰泰山區、北以觀音山頂與八里區相鄰，東南與三重、新莊相接，東北則以淡水河為天然界線與北投、關渡相隔，全鄉面積約 34 平方公里，近三分之二之土地為丘陵地形，僅東南側土地為平地地形。五股都市計畫位於五股區東南側地區，以成泰路兩側土地為其計畫範圍。

(二)計畫年期：民國 100 年。

(三)計畫人口與密度：計畫人口 54,000 人，居住密度為每公頃 400 人。

(四)土地使用計畫

現行土地使用分區包含住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、特種工業區、加油站專用區、農業區、行水區及河川區，其中以住宅區劃設面積居多，面積達 123.97 公頃，佔計畫總面積之 28.60%。

(五)公共設施計畫

五股都市計畫劃設之公共設施用地包括機關用地、學校用地、郵政事業用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、人行廣場用地、市場用地、變電所用地、堤防用地、高速公路用地、道路用地、人行步道用地、河川區兼供快速道路使用、堤防用地兼供快速道路使用、道路用地兼供快速道路使用等。

(六)建蔽率及容積率規定

五股都市計畫各分區建蔽率容積率及相關規定，詳表 2-4。

表 2-4 五股都市計畫使用分區建蔽率及容積率彙整表

使用分區		建蔽率	容積率	備註
住宅區		50%	200%	
商業區		70%	300%	
甲種工業區		60%	210%	
乙種工業區		60%	210%	
特種工業區		60%	210%	
加油站專用區		40%	160%	
機關用地		50%	250%	
學校用地	國中以下	50%	150%	
	高(中)職	50%	200%	
市場用地		50%	240%	
公園用地、兒童遊樂場用地		15%	30%	
停車場用地		平面 10%	240%	
		立體 80%		
變電所用地		50%	250%	註：應採屋內型設計，申請建築時應自基地境界線退縮 5 公尺種植喬木及綠化。

資料來源：變更五股都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)(98.12.25)。

表 2-5 變更五股都市計畫土地使用面積統計表

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 比例 (%)	佔計畫總面積比 例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	123.50	41.51%	28.49%
	商業區	10.55	3.55%	2.43%
	甲種工業區	1.01	0.34%	0.23%
	乙種工業區	30.51	10.26%	7.04%
	特種工業區	6.41	2.15%	1.48%
	加油站專用區	0.56	0.19%	0.13%
	農業區	104.45	--	24.09%
	河川區	31.57	--	7.28%
	小計	308.57	58.00%	71.18%
公共 設施 用地	機關用地	8.63	2.90%	1.99%
	文小用地	5.52	1.86%	1.27%
	文中用地	5.16	1.73%	1.19%
	文高用地	4.40	1.48%	1.01%
	郵政事業用地	0.27	0.09%	0.06%
	公園用地	7.35	2.51%	1.70%
	兒童遊樂場用地	3.64	1.24%	0.84%
	綠地	1.93	0.66%	0.45%
	廣場兼停車場用地	1.57	0.53%	0.36%
	人行廣場用地	1.41	0.48%	0.33%
	市場用地	0.97	0.33%	0.22%
	變電所用地	0.40	0.14%	0.09%
	堤防用地	0.00	0.00%	0.00%
	高速公路用地	20.45	6.97%	4.72%
	道路用地	50.71	17.28%	11.70%
	人行步道用地	1.19	0.41%	0.27%
	河川區兼供快速公路使用	0.38	0.13%	0.09%
	堤防用地兼供快速公路使用	3.92	1.34%	0.90%
	道路用地兼供快速公路使用	5.84	1.99%	1.35%
	道路用地(供快速公路使用)	0.64	0.22%	0.15%
	道路用地兼供高速公路使用	0.10	0.03%	0.02%
	河川區兼供高速公路使用	0.32	0.11%	0.07%
	自來水事業用地	0.15	0.05%	0.03%
	小計	124.95	42.46%	28.82%
合計(1)：都市發展用地面積		297.50	100.00%	68.62%
合計(2)：計畫總面積		433.52	--	100.00%

註：

1. 表內面積來源詳「變更五股都市計畫(第一次通盤檢討)書」及迄今歷次個案變更計畫書，惟仍應依據核定圖實地分割測量面積為準。
2. 都市發展面積不包括農業區及河川區之面積。

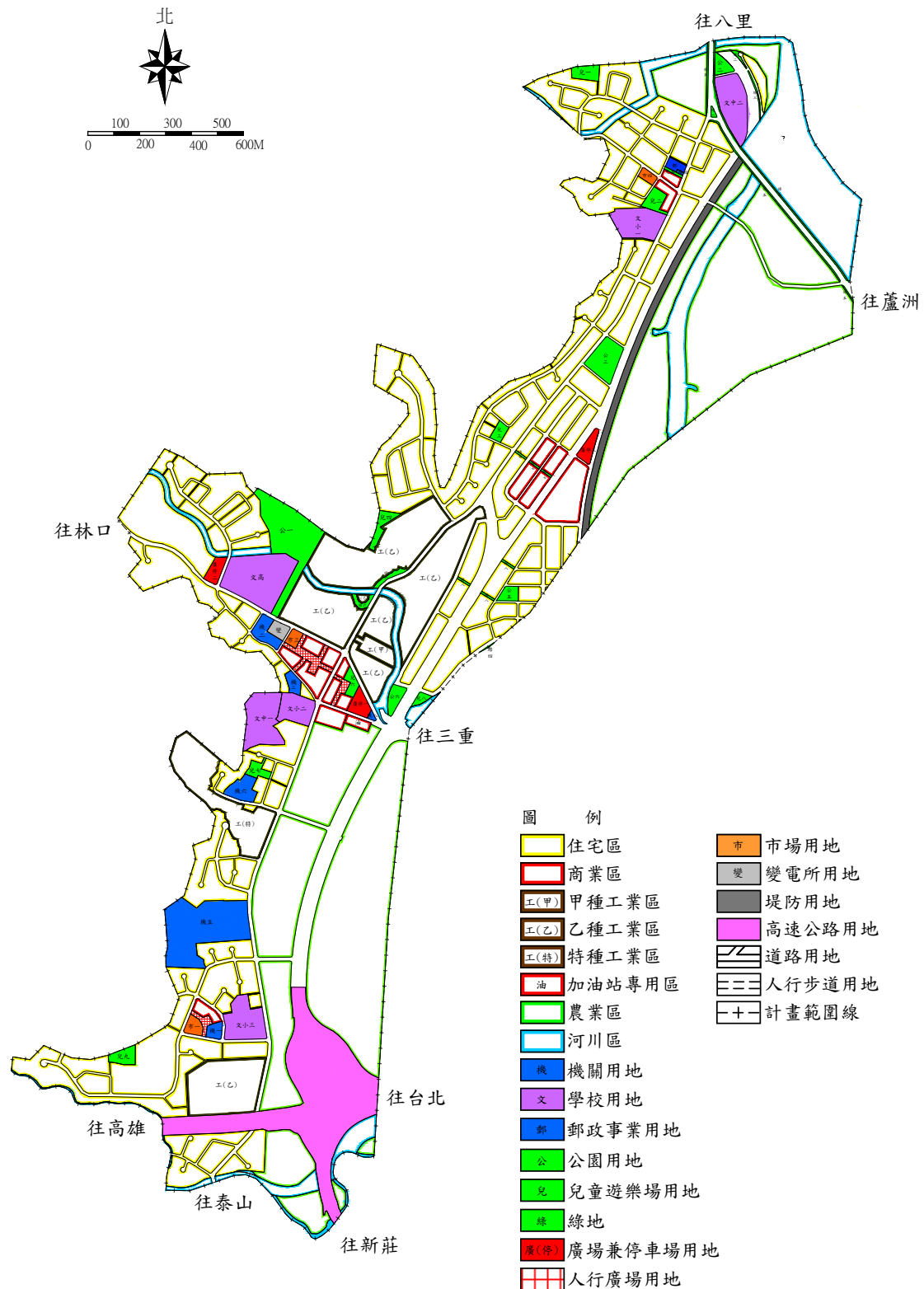


圖 2-16 變更五股都市計畫(第一次通盤檢討)示意圖

第三章 區位分析

本章分別從自然環境、社會經濟環境及實質環境的角度進行基地之基礎資料蒐集與分析，並依據本案基地之特性，針對基地可能遭遇之特殊限制條件進行分析，透徹了解基地之發展課題、發展潛力與限制，以利後續實質規劃構想之研擬。

第一節 自然環境

本節主要就計畫區之地形、地勢、水文、地質、土壤及資源條件等相關資料進行蒐集，分析計畫區發展可能遭遇自然環境條件之限制因素。

一、地形地勢

計畫範圍位於新北市五股區境內，五股區地形主要由山地（二百公尺以上）、台地（五十至二百公尺）及平原（〇至五十公尺）等所構成，包括北部觀音山區、西部林口台地及東南部之臺北盆地西北部沖積平原區和塭仔圳沼澤區，地形由南向北呈帶狀綿延，山區平均坡降約 2.75%，平地部份西向東坡降約為五百分之一，南北向約二千分之一，地形複雜且多變化。計畫區新五路以東區域目前為洪水平原二級管制區，位於臺北盆地邊緣，其西側為林口台地，地勢本應屬低緩，但因非法棄置物任意堆置後，使計畫區域地表高程起伏甚大，高程最高處達 34.3 公尺，最低處為 1.5 公尺。

二、地質及土壤

依據新北市政府城鄉發展局委託富國技術工程股份有限公司辦理之「五股洪水平原二級管制區（中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東）工程地質鑽探分析技術服務案」成果報告書調查成果，計畫區在民國 75 年以前主要為接近海平面之沼澤低地或一溼地，經回填垃圾及廢土，現地表面厚度約 7.0~42.5 公尺屬於地表回填層，主要成分為棕灰色至灰色之砂土、粉土及礫石混合，局部區域尚含大量垃圾及碎磚、混凝土塊等工程廢棄物；地表回填層下則為粉土質砂土層等 11 個土壤層次。

就地層部分，計畫區附近之地層由老至新分別為觀音山層、林口層及沖積層。觀音山層以淺灰色而較疏鬆之砂岩和粉砂岩或泥岩二者之互層為主；林口層則由未固結的礫石、薄層或凸鏡狀砂、粉砂、泥及紅土層所組成；而沖積層是以未固結的礫石、砂、泥等所組成，不過由於湖相、河相、沖積扇的交替變化，沈積物的側相變化甚大，但大致下部以礫石、砂、泥的互層為主，上部則為厚約三十至百餘公尺不含礫石的砂泥互層。

就地質部分，計畫區附近之地質構造均呈東北走向，較重要之地質構造分別為金山斷層及山腳斷層。金山斷層為逆移斷層，由金山向南延伸至台北盆地南端，依據 2010 年中央地質調查所發佈之「台灣活動斷層分布圖及說明書」，認為金山斷層在距今 40 萬年前以來未有活動跡象，已將其由存疑性活動斷層中移除。而山腳斷層為一正移斷層，大地測量結果顯示，山腳斷層兩側並未有明顯的水平位移速度變化，但斷層的上盤有明顯的下陷趨勢(林啟文等，2007)，又 2007 年經濟部中央地質調查特刊十九號

(台灣北部的活動斷層)，將山腳斷層列為「第二類活動斷層」，即更新世晚期（距今約 100,000 年內）以來曾經發生錯移之斷層；根據地質鑽探結果，可以拘限在 100～200 公尺範圍內；但斷層帶範圍如何，以及山腳斷層是屬於沿單一斷面持續陷落或是多階斷面陷落的型式，目前仍未能確定。有關「五股洪水平原二級管制區（中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東）工程地質鑽探分析技術服務案」調查推估之山腳斷層位置詳圖 3-1 所示。

在土壤液化潛能之評估方面，考量回填覆土作用，以粉土質細砂層進行分析；計畫範圍於中小地震來襲時，此砂性土層無液化之傾向，但是於設計地震及最大考量地震來襲時，此砂性土層為輕度至嚴重液化之傾向，液化潛能高。由於本基地距離山腳斷層甚近，地震時之震度可能甚高，因此後續之建築設計規劃，應制震且考量土壤液化影響及必要之耐震需求。

三、山崩潛感性分析

山崩潛感性分析係依坡度、基岩性質、山崩歷史、指溝及向源侵蝕、河岸侵蝕和表土沖蝕等因素，加以綜合分析，評估調查區內各區域土地，在目前自然狀態下可能發生山崩之機率。山崩潛感性之分析結果可分為「低潛感性」、「中低潛感性」、「中潛感性」和「高潛感性」四級，五股圖幅之山崩潛感性調查結果如圖 3-2 所示，本計畫區則多屬低潛感區。

表 3-1 五股調查區各級山崩潛感性分析表

圖幅	山崩潛感性	低	中低	中高	高	合計
五股	面積(公頃)	520.1	77.0	35.7	28.7	661.5
	百分比(%)	74.3	11.0	5.1	4.1	94.5

資料來源：工業技術研究院能源與礦業研究所，臺灣省重要都會區環境地質資料庫(七十七年度調查報告)。

註：1. 每張圖幅面積以 700 公頃計，面積與百分比不足之數為水池、河流或高速公路。

2. 本計畫區位於五股圖幅範圍內。

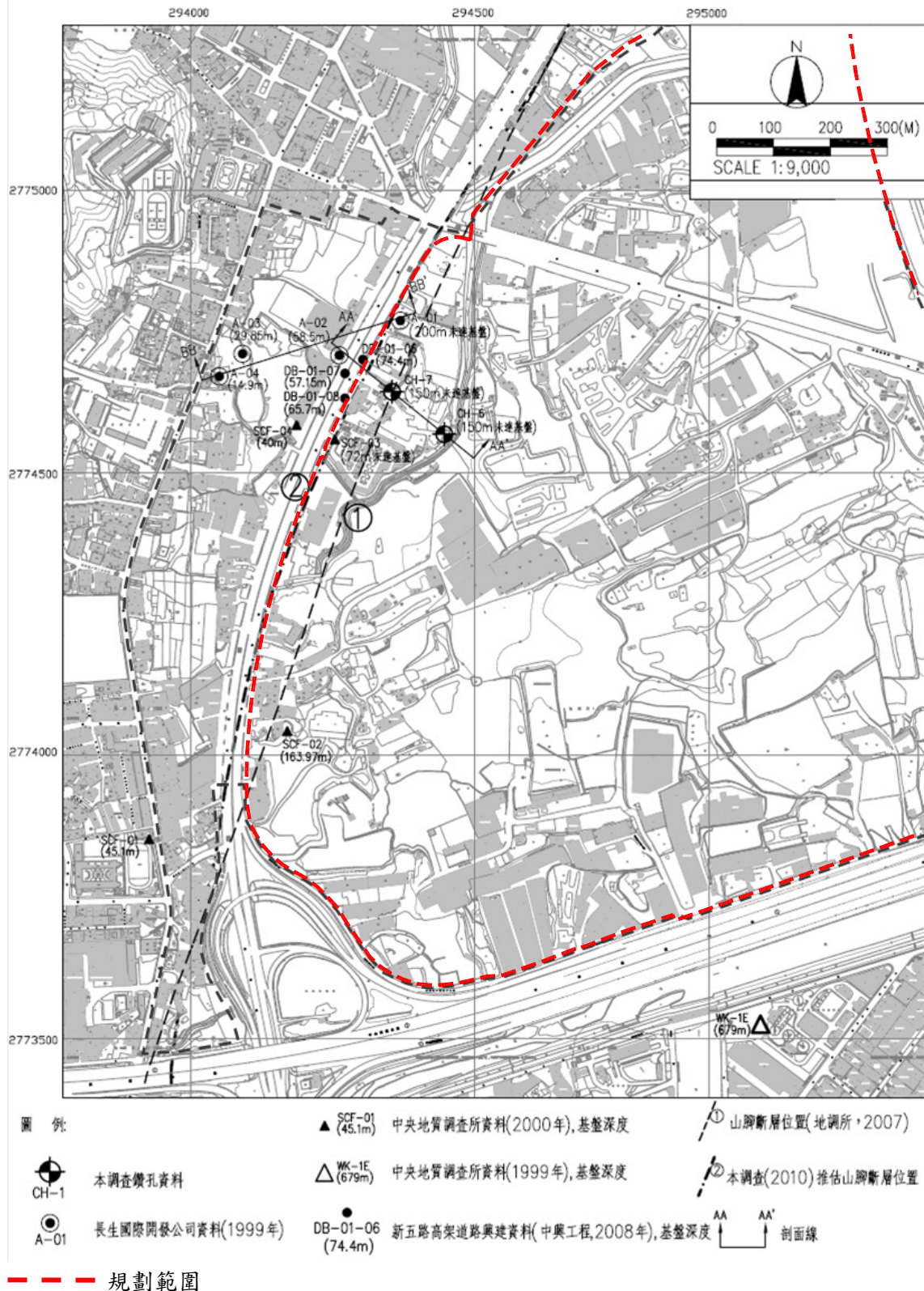


圖 3-1 計畫區斷層分布示意圖

資料來源：「五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)工程地質鑽探分析技術服務案」成果報告書。

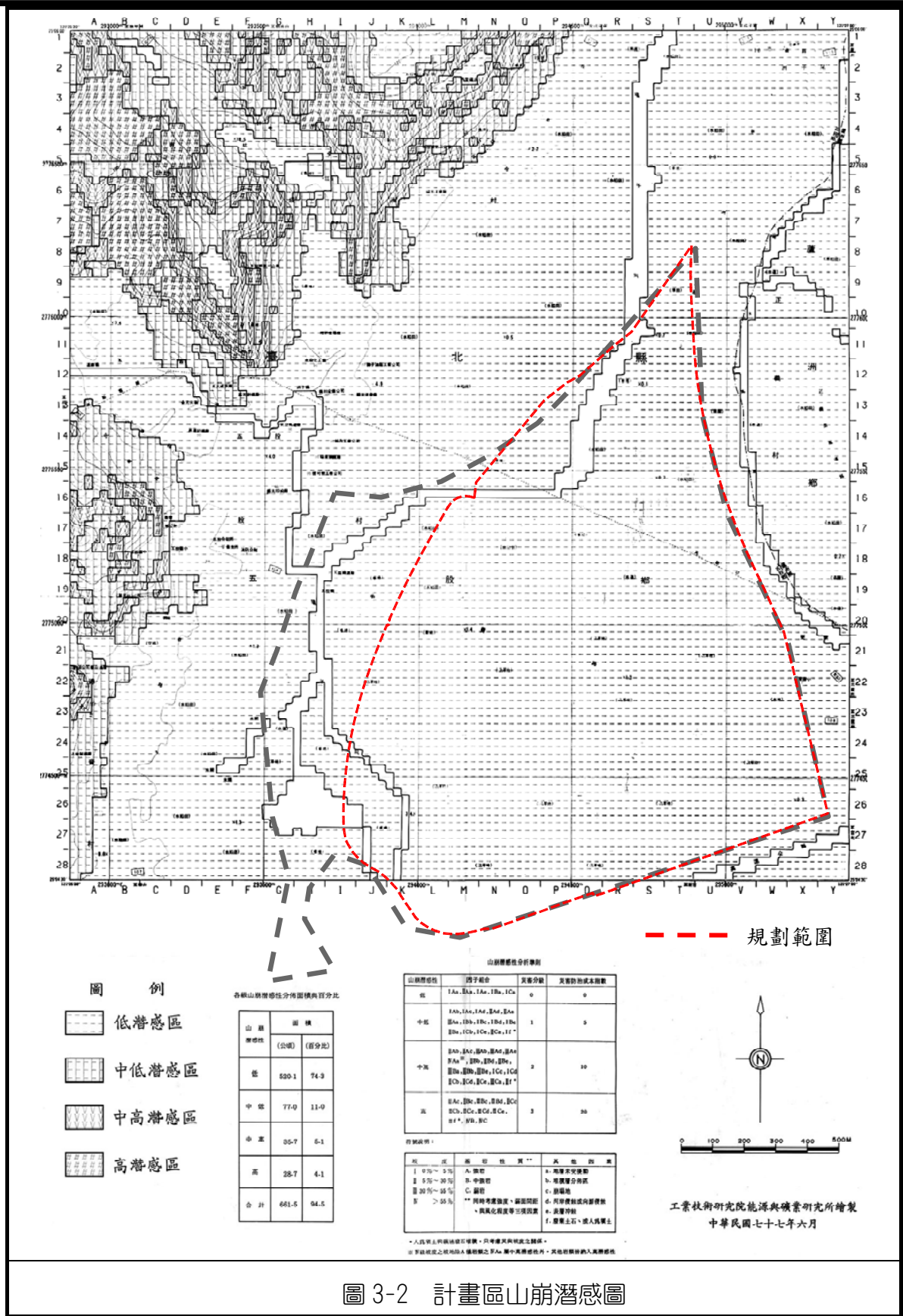


圖 3-2 計畫區山崩潛感圖

資料來源：「五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)工程地質鑽探分析技術服務案」成果報告書。

四、現況水文

計畫區位於五股都市計畫範圍內，區域內有觀音坑溪、五股坑溪、大窠坑溪等三條縣管區排，目前水利署易淹水地區水患治理計畫刻正進行整治改善中；而東側非都市土地範圍內則有溫子圳，有關各溪流位置參見圖 2.2-3，相關水理特性說明如下。

(一)大窠坑溪

大窠坑溪流域面積 36.65 平方公里，主流長 9.83 公里，平均坡降 1.17%，沿線匯入柯厝坑溪、橫窠坑溪、水碓坑溪、貴子坑溪和中港大排後，沿高速公路南側向東排入二重疏洪道內。

(二)五股坑溪

五股坑溪流域面積 12.73 平方公里，主流長 6.25 公里，平均坡降 1.38%，沿線匯入壟鈎坑溪、冷水坑溪、羊仔坑溪和御史坑溪後，下游穿工商路排入二重疏洪道。

(三)塹仔圳

塹仔圳位於二重疏洪道內，上游在接納洲子尾溝、大窠坑溪、中港大排後，由計畫區東側通過，在計畫區北側再納入五股坑溪及觀音溪後，匯入淡水河，其中，在五股坑溪匯入點處，另有一小支流匯入，此支流上游在新五路，收集逕流後向北排放，其疏浚改善工程第一標(五股橋至上群加油站)已於 89 年年底完工，共施作護岸總長 175 公尺，護岸堤頂高約為 E.L. 5.5~6.0m；在第一標後，尚有第二標工程延伸至新五路側以連接壟鈎坑及外寮山區所排入之洪水。

(四)二重疏洪道

二重疏洪道係於臺北防洪初期計畫時闢建，當初設計考量係將左岸高速公路以北地區當成滯洪區。因此，當二期計畫將二重疏洪道右岸加高成二百年重現期保護標準，左岸高速公路以北並未施設堤防。嗣後，因考量疏洪道分洪達到十年重現期時，洪水平原之民房將淹沒，省府於七十七年研提「五股既有村落適度保護方案」報奉經濟部核定保護標準應與社子島核定保護標準相當。因此，本案東側堤防規格屬臺北防洪三期計畫辦理疏洪道左岸(高速公路以北)堤防，堤頂高與社子島同為六公尺，相當於二十年重現期保護標準。

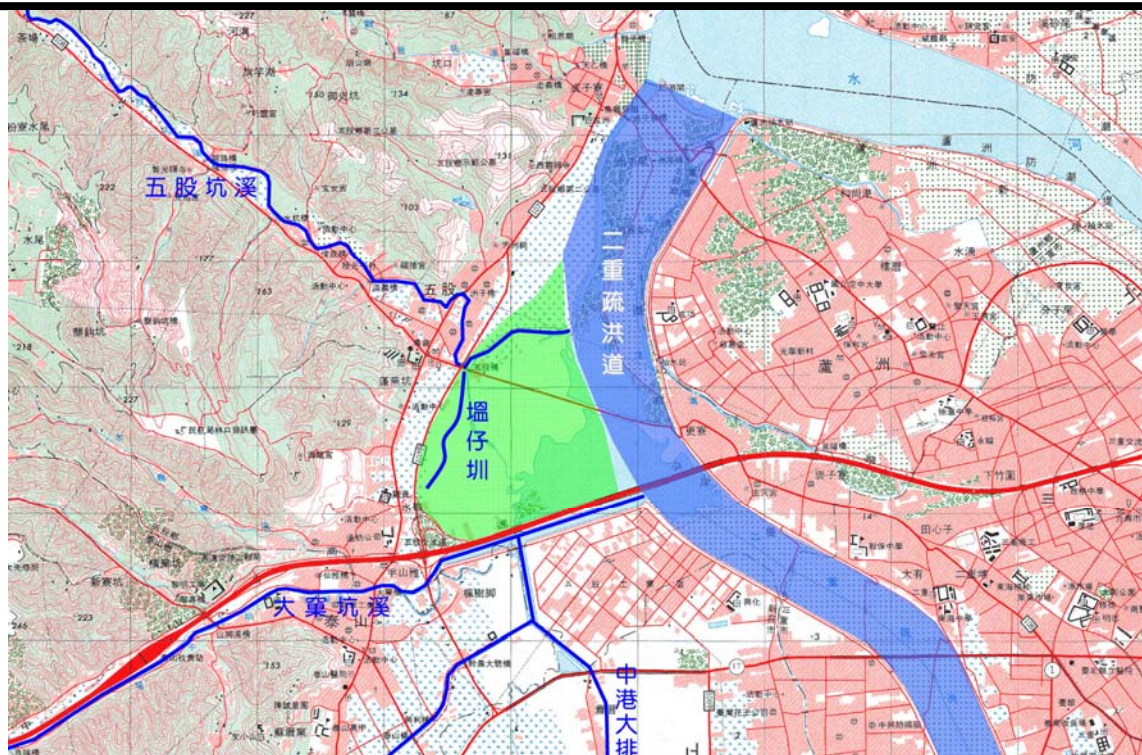


圖 3-3 基地現況水系分佈圖

五、現況排水分區及流向

基地內地表逕流依橫貫基地北側之塹仔圳為界，分為南北兩大排水分區，南側排水分區再依地形地勢分為大窠坑溪、塹仔圳及二重疏洪道三個子排水分區。各分區之現況排水說明如下：

(一)北區

北區逕流流入洲子洋抽水站集水箱涵後排出。

(二)南區

1. 南區逕流主要由中央地勢較高處，分別向四周漫流，南側之逕流以中山高速公路下方之疏洪橋閘門排入大窠坑溪。
2. 西側及北側之逕流新五路及成泰路之間之區域隨地勢由西向東，以新五路下方排水溝渠排入塹仔圳。基地中央至中興路三段以南逕流依地勢向西、北漫流至塹仔圳。
3. 東側逕流往東流入二重疏洪道左側堤內之排水系統往北排出。

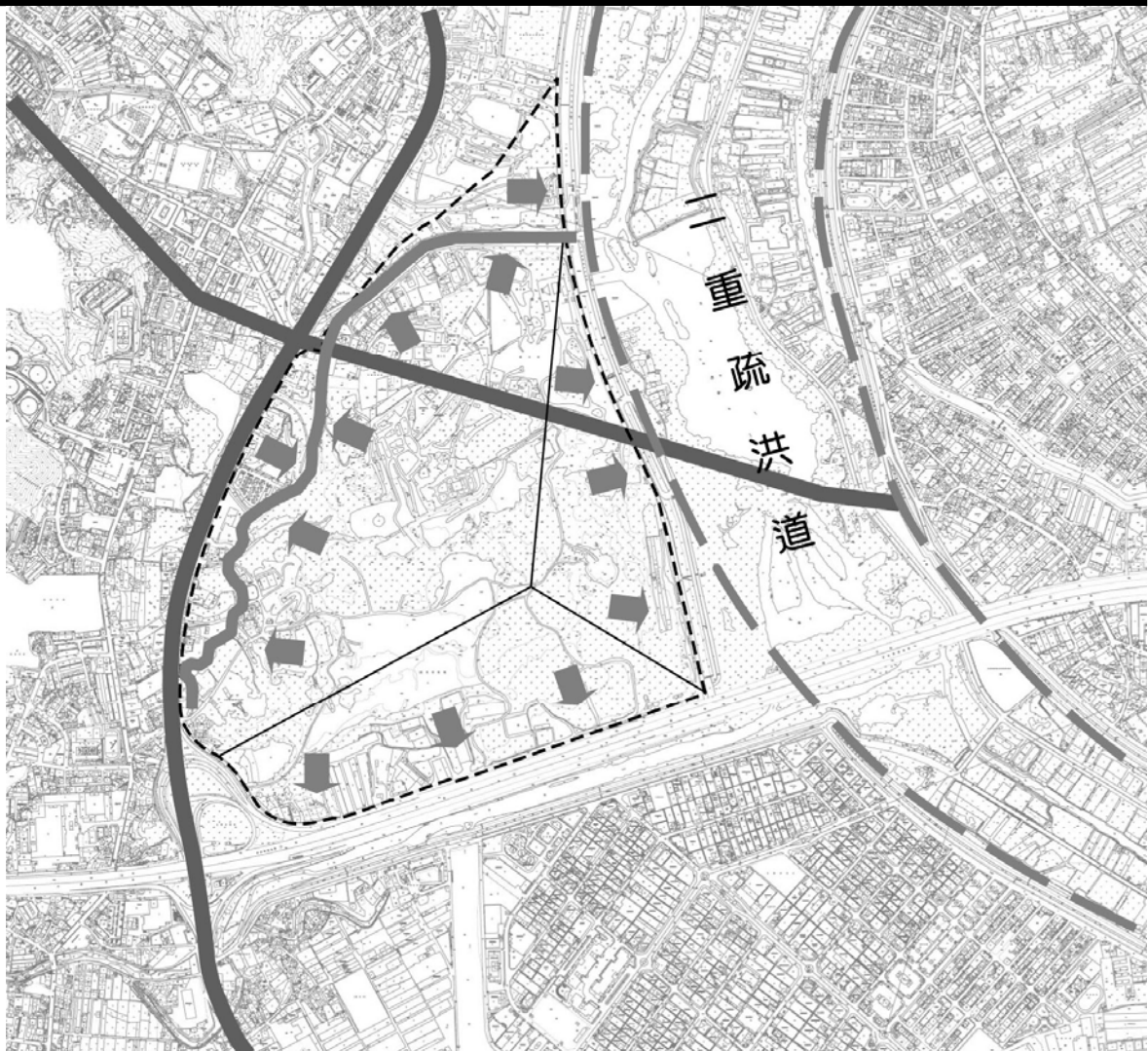


圖 3-4 基地現況排水分區圖

第二節 社經環境現況

一、社會發展現況

(一)人口規模

五股區人口於民國 89 年時約 7.0 萬人，至民國 98 年人口數已達約 7.9 萬人次左右，佔新北市人口比例也從 1.96% 上升至 2.04%；另再將時間軸拉長進行檢視，則五股區十年間總人口增加率高達 13%，相對於全新北市十年總人口成長率 9% 而言相當迅速，可視為新北市人口高度成長之地區。

表 3-2 五股區及新北市民國 89 年至 98 人口成長比較表

年度	五股區			新北市			佔新北市比例
	人口數(人)	增加數(人)	年成長率	人口數(人)	增加數(人)	年成長率	
89	69,784	1,807	2.66%	3,567,896	56,979	1.62%	1.96%
90	70,649	865	1.24%	3,610,252	42,356	1.19%	1.96%
91	71,606	957	1.35%	3,641,446	31,194	0.86%	1.97%
92	72,911	1,305	1.81%	3,676,533	35,087	0.96%	1.98%
93	74,307	1,396	1.90%	3,708,099	31,566	0.85%	2.00%
94	75,609	1,302	1.74%	3,736,677	28,578	0.77%	2.02%
95	76,470	861	1.13%	3,767,095	30,418	0.81%	2.03%
96	77,329	859	1.11%	3,798,015	30,920	0.81%	2.03%
97	77,754	425	0.55%	3,833,730	35,715	0.94%	2.03%
98	79,149	1,395	1.79%	3,873,653	39,923	1.04%	2.04%

資料來源：新北市政府主計處。

(二)人口分布

依據五股區 98 年 12 月之人口統計資料顯示，人口分布集中於某幾村，其中又以水碓里人口數最多，達 7,889 人，其次依序為成州里、成功里、德音里及興珍里，人口數介於 5,000~6,000 人之間，再其次依序為成泰里、德泰里、五股里與集賢里，人口數介於 4,000~5,000 人之間；其餘里屬於五股區人口數較少之地區，尤以陸一里、五龍里、觀音里、陸一里及更寮里為最，均低於 2,000 人，而當中又以本計畫區主要座落之更寮里為全五股區人口數最少之地區，僅達 1,394 人，與鄰近之水碓里形成極大之落差，有關各里人口數分布詳圖 3-5。

(三)人口成長

若進一步將人口成長數據細分為自然增加及社會增加兩種情況進行分析，則可發現五股區除總人口增加率高於新北市及整個北部區域外，在社會增加率上更表現出明顯的優勢，顯示五股區持續具有吸引外地人口移入之潛力，詳表 3-3。

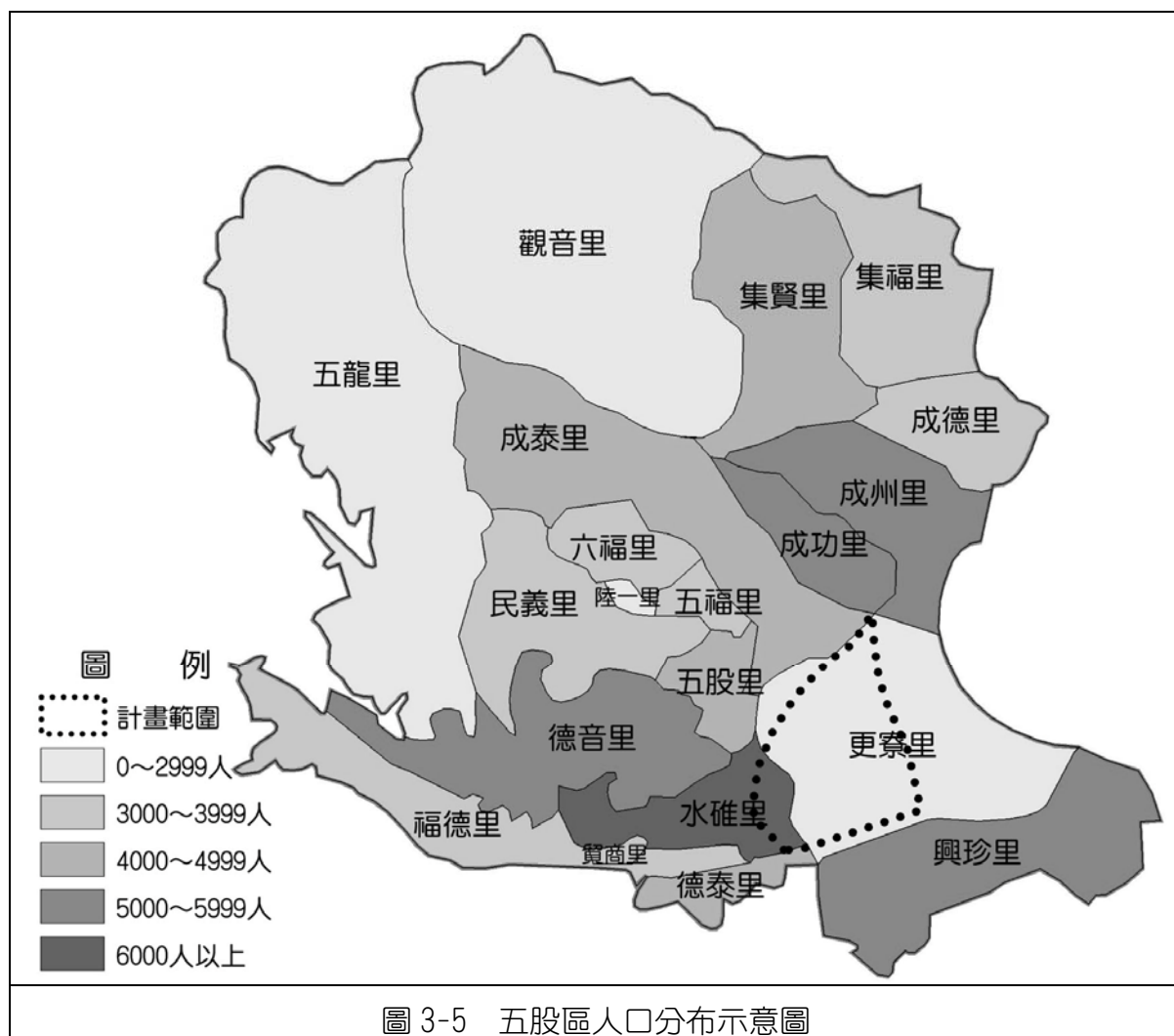


表 3-3 北部區域、新北市及五股區自然及社會成長率表

民國	五股區			新北市			北部區域		
	總增加率 (%)	自然增 加率(%)	社會增 加率(%)	總增加率 (%)	自然增 加率(%)	社會增 加率(%)	總增加率 (%)	自然增 加率(%)	社會增 加率(%)
89	2.62	1.12	1.51	1.61	0.84	0.77	1.25	0.87	0.38
90	1.23	0.91	0.32	0.67	0.51	1.18	0.66	0.12	0.78
91	1.35	0.75	0.60	0.86	0.59	0.27	0.82	0.59	0.23
92	1.81	0.73	1.08	0.96	0.50	0.46	0.62	0.49	0.13
93	1.90	0.55	1.35	0.85	0.46	0.40	0.70	0.44	0.26
94	1.74	0.52	1.22	0.77	0.39	0.37	0.63	0.38	0.26
95	1.13	0.54	0.60	0.81	0.42	0.39	0.89	0.40	0.49
96	1.12	0.43	0.68	0.82	0.39	0.42	0.63	0.38	0.25
97	0.55	0.43	0.12	0.94	0.38	0.56	0.65	0.35	0.30
98	1.78	0.39	1.39	1.04	0.37	0.67	0.57	0.33	0.25

資料來源：民國 90 至 99 年都市及區域發展統計彙編。

(四)人口結構

五股區幼年人口(0-14 歲)佔總人口比例大致呈現逐年下滑的趨勢，自 89 年的 24.6%下降至 98 年的 17.8%，反映了生育率降低；而勞動人口(15-64 歲)方面，從 89 年的 69.6%到 98 年的 74.9%呈現逐年上升的趨勢；而老年人口方面(65 歲以上)則由 89 年的 5.7%增加到 98 年的 7.4%。

表 3-4 五股區歷年人口年齡組成變遷情形統計表

民國 (年)	總人口	幼年人口 (15 歲以下)A		成年人口 (15-64 歲)B		老年人口 (65 歲以上)C		扶養率 (A+C)/B*100
		人口數	百分比	人口數	百分比	人口數	百分比	
89	67,977	19,752	24.6	47,323	69.6	3,902	5.7	43.6
90	69,784	19,940	24.3	48,818	70.0	4,026	5.8	42.9
91	70,649	16,883	23.8	49,693	70.3	4,123	5.8	42.0
92	71,606	16,697	23.3	50,841	71.0	4,068	5.7	40.8
93	72,991	16,446	22.6	52,063	71.4	4,402	6.0	40.0
94	74,307	16,264	21.9	53,448	71.9	4,595	6.2	39.0
95	75,609	15,888	21.0	54,992	72.7	4,792	6.3	37.5
96	76,470	15,479	20.2	56,042	73.3	4,949	6.5	36.5
97	77,754	14,530	18.7	36,735	47.2	6,435	8.3	57.1
98	79,149	14,049	17.8	59,265	74.9	5,835	7.4	33.6

資料來源：民國 90 至 99 年都市及區域發展統計彙編。

二、經濟發展現況

(一)產業成長

綜觀新北市 90 至 95 年間工商及服務業之場所單位數及員工人數成長率，其中工業部門除營造業外，其餘業種不論在場所數或員工數皆呈現衰退趨勢；惟服務業部門不論業種，在場所數及員工數皆為正成長，整體而言又以醫療保險業及技術服務業兩者成長幅度最大(詳表 3-5所示)。此一趨勢顯示新北市地區目前正逐漸由製造業為主之二級產業，轉向以服務業為產業發展重心之地區，惟製造業在場所數及員工數上所佔比例仍大，在新北市整體產業發展上依舊佔有重要地位。

(二)區位商數

另觀察區位商數分析結果，可發現五股地區對臺灣地區、北部區域、新北市整體產業環境而言，在工業部門上其製造業為地區之經濟基礎產業；而在商業部門上，專業科學及技術服務業相對於臺灣地區與新北市地區亦為五股區之經濟基礎產業，其餘商業業種重要性並不顯著，僅不動產及租賃業相對而言較具發展優勢及潛力(詳表 3-6所示)。

(三)未登記工廠及閒置情形

1. 未登記工廠

新北市未登記工廠主要集中於三重、蘆洲、板橋、樹林、泰山，惟本計畫區所在之五股區亦有多達 803 處未登記工廠，位居新北市第七位，顯示在五股地區在現有工業用地外，尚有一定之工廠設置需求。

2. 工業區閒置情形

另根據新北市政府經濟發展局調查全市都市計畫工業區之閒置情形，新北市整體工業區閒置比例約為 4.52%，整體而言使用率相當高，且進一步探究各地區之閒置規模可知，以土城、汐止、新店、樹林、鶯歌之閒置規模較高，本計畫區所在之五股地區，其工業區閒置狀況相對輕微。

比對上述調查資料可知，本計畫所在之五股地區，其工業區閒置狀況不多且有大量未登記工廠，顯示地區產業用地需求高於現況供給，此外，同屬大新莊地區之三重、蘆洲、新莊及泰山亦有相同現象，由此可知大新莊地區產業發展蓬勃、需求旺盛，有大量未登記工廠亟待適當產業用地予以安置。

表 3-5 新北市 90 年及 95 年工商企業經營概況比較表

行業別		年底場所單位家數(家)			年底員工人數(人)		
		90 年	95 年	增減%	90 年	95 年	增減%
工業部門	礦業及土石採取業	21	21	0.00	267	141	-47.19
	製造業	34,530	34,237	-0.86	489,433	469,507	-4.07
	水電燃氣業	63	60	-5.00	4,859	4,143	-14.74
	營造業	9,062	11,639	22.14	61,045	69,309	13.54
小計		43,676	45,957	5.22	555,604	543,100	-2.25
服務業部門	批發零售業	57,749	73,747	21.69	270,501	305,507	12.94
	住宿及餐飲業	5,084	8,799	42.22	17,751	30,616	72.47
	運輸、倉儲及通信業	18,397	19,977	7.91	47,872	61,646	28.77
	金融及保險業	1,375	1,903	27.75	24,220	30,013	23.92
	不動產及租賃業	2,324	2,361	1.57	11,377	11,991	5.40
	專業、科學及技術服務業	3,636	5,747	36.73	15,462	30,568	97.70
	醫療保險業	2,333	4,090	42.96	16,421	37,944	131.07
	文化、運動、休閒及其他服務業	9,650	15,365	37.19	35,282	69,291	96.39
小計		100,548	131,989	31.27	438,886	577,576	31.60

資料來源：90 年及 95 年工商及服務業普查—臺北縣初步報告，本計畫整理

表 3-6 五股區境內各行業區位商數表

項目		五股區相對臺灣地區商數值	五股區相對北部區域商數值	五股區相對新北市商數值
工業部門	礦業及土石採取業	--	--	--
	製造業	1.83	2.02	1.57
	電力及燃氣供應業	--	--	--
	用水供應及污染整治業	--	--	--
	營造業	0.51	0.61	0.52
商業部門	批發及零售業	0.76	0.74	0.70
	運輸及倉儲業	0.31	0.26	0.34
	住宿及餐飲業	0.40	0.43	0.59
	資訊及通訊傳播業	0.69	0.46	0.97
	金融及保險業	0.14	0.09	0.27
	不動保險業	0.90	0.80	0.98
	專業、科學及技術服務業	1.11	0.88	1.03
	支援服務業	0.36	0.31	0.44
	教育服務業	0.23	0.28	0.30
	醫療保健及社會工作服務業	0.17	0.23	0.23
	藝術、娛樂及休閒服務業	0.17	0.20	0.27
	其他服務業	0.27	0.37	0.35

資料來源：民國 95 年工商服務業普查

註：部分欄位因廠商資料未公開，故無法計算，以"--"表示之。

表 3-7 新北市未登記工廠分布情形統計表

行政區	未登記工廠數量	行政區	未登記工廠數量	行政區	未登記工廠數量
八里區	176	石碇區	5	深坑區	22
三芝區	21	汐止區	89	新店區	130
三重區	1621	坪林區	3	新莊區	957
三峽區	274	林口區	184	瑞芳區	12
土城區	476	板橋區	1303	萬里區	8
中和區	299	金山區	3	樹林區	1109
五股區	803	泰山區	1031	雙溪區	--
平溪區	--	烏來區	--	蘆洲區	1324
永和區	30	貢寮區	--	鶯歌區	110
石門區	3	淡水區	90	總計	10083

資料來源：新北市政府經發局調查資料，101 年 12 月。

表 3-8 新北市都市計畫工業區閒置情形統計表(單位：公頃)

行政區	閒置土地 及建物面積	行政區	閒置土地 及建物面積	行政區	閒置土地 及建物面積
八里區	0.45	石碇區	--	深坑區	1.82
三芝區	2.08	汐止區	18.90	新店區	15.09
三重區	7.94	坪林區	--	新莊區	4.96
三峽區	2.91	林口區	4.67	瑞芳區	5.91
土城區	15.36	板橋區	0.73	萬里區	--
中和區	2.21	金山區	1.58	樹林區	13.51
五股區	1.84	泰山區	5.46	雙溪區	--
平溪區	--	烏來區	--	蘆洲區	1.37
永和區	--	貢寮區	1.34	鶯歌區	8.79
石門區	1.69	淡水區	3.50	總計	122.11
新北市都市計畫工業區閒置比例				4.52%	

資料來源：新北市政府經發局調查資料。

第三節 土地及建物現況

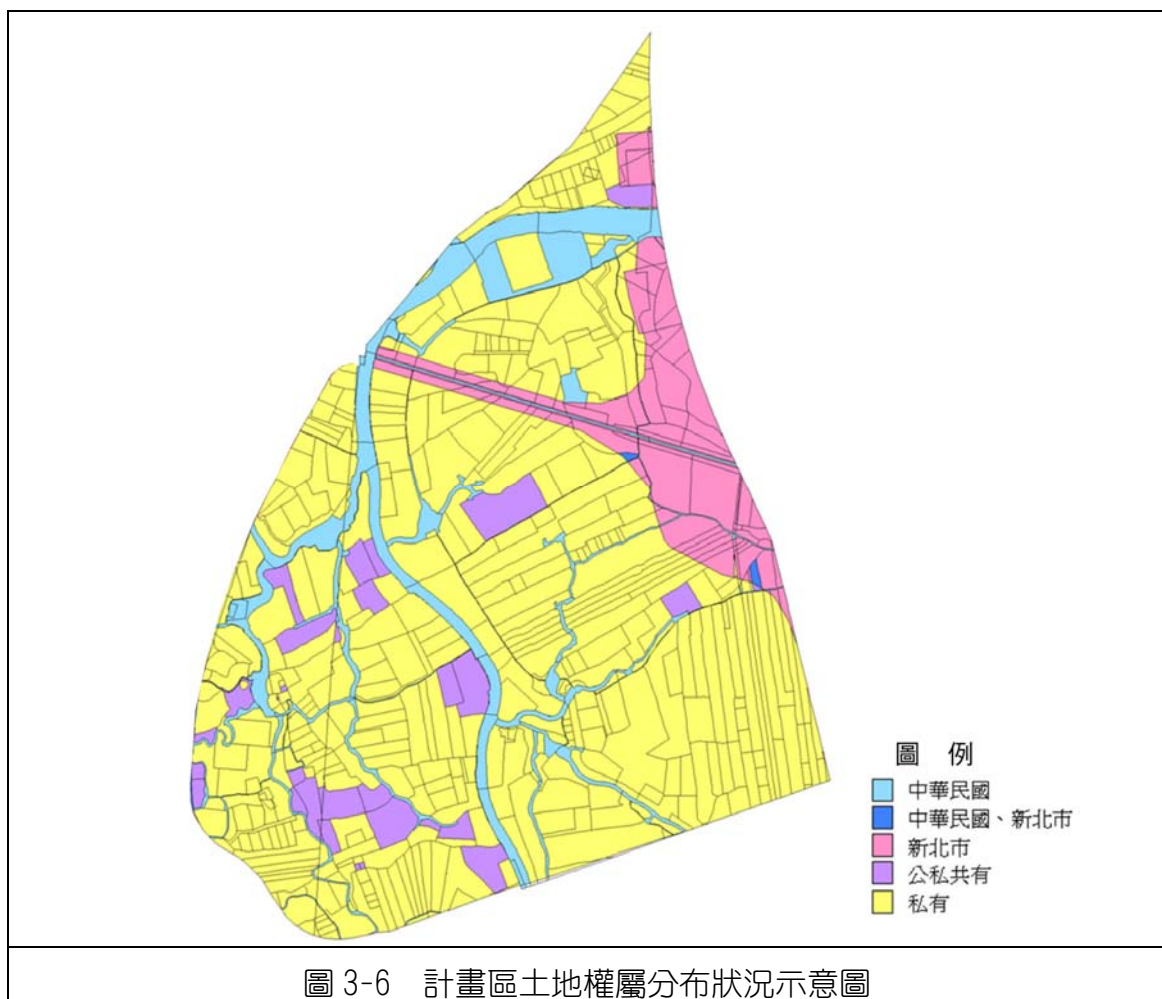
本計畫除自然環境及社會經濟環境資料蒐集分析外，更實地進行計畫區內土地及建物現況之調查分析，以掌握計畫區變動狀況，作為進行土地使用規劃之依據，使規劃內容符合地方實際需求。

一、土地權屬分析

依本案調查最新地籍資料，計畫區內以私人持分土地最多，佔計畫區面積 78.14%，公有土地共佔 21.86%，其分布情形詳見表 3-9 及圖 3-6。

表 3-9 計畫區土地權屬狀況統計表

權屬		面積 (m ²)	比例
公有	中華民國	200558.94	11.85%
	新北市	169417.70	10.01%
	小計	369976.63	21.86%
私有		1322410.37	78.14%
總計		1692387.00	100.00%



二、土地使用

以下依據最新地籍資訊，針對計畫區內土地之使用分區、使用地類別及地目進行清查與分析。

(一)使用分區

計畫區內共有 27.42 公頃土地位於五股都市計畫區內，均屬都市計畫農業區，共佔計畫區面積 16.20%，另有 141.81 公頃屬非都市土地。

計畫區內非都市土地部分，其使用分區均屬一般農業區，佔非都市土地面積 83.80%。

(二)使用地類別

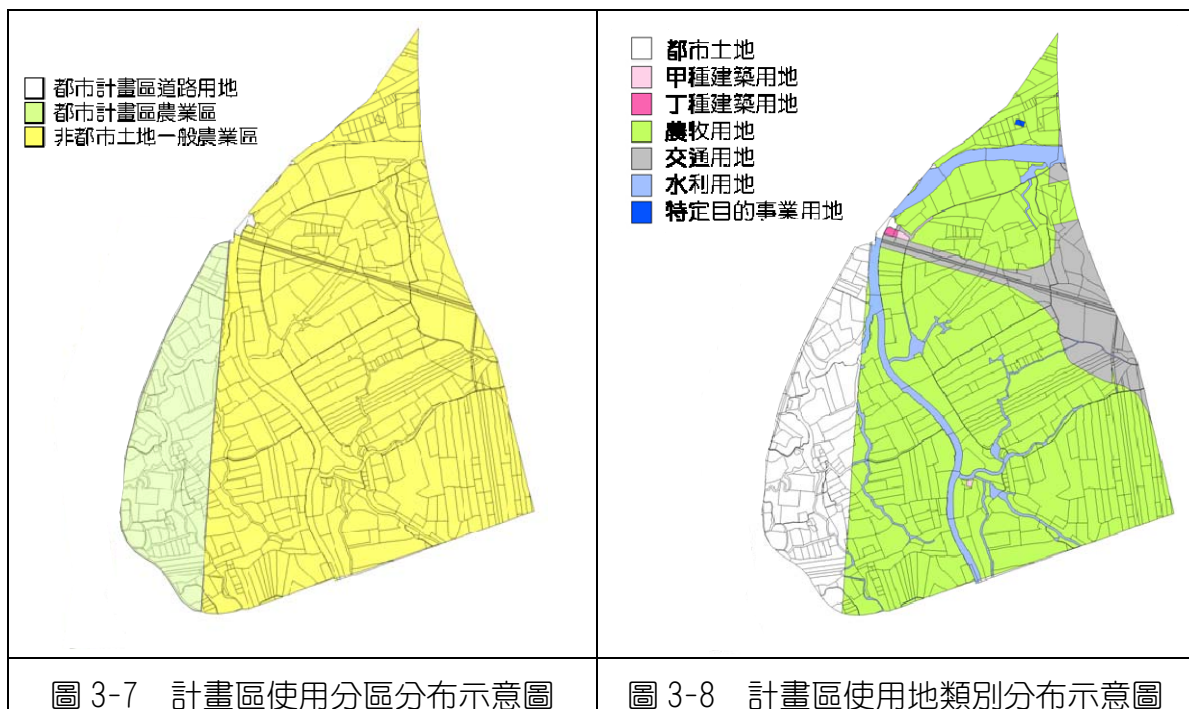
計畫區內非都市土地部分，其使用地類別以農牧用地佔多數，佔非都市土地 79.28%，其次為交通用地及水利用地。

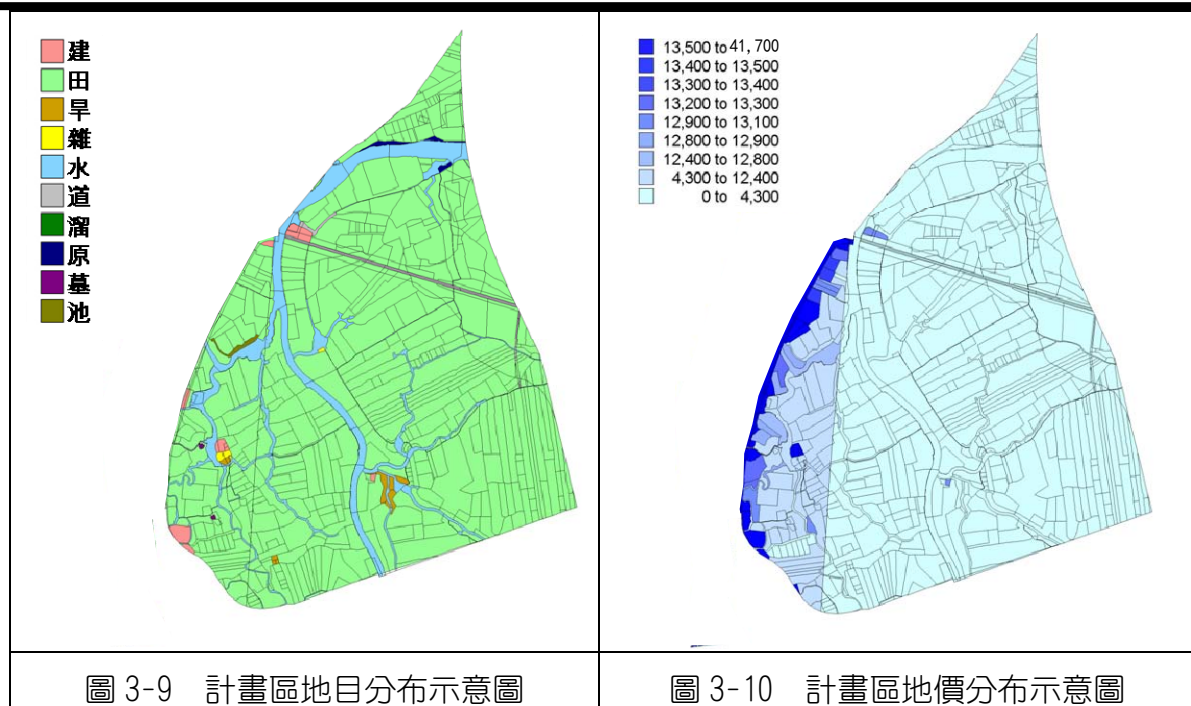
(三)地目

全區地目以「田」為主，佔計畫區面積 89.07%，其次為「水」，佔計畫區面積 8.58%。

三、地價分布

有關計畫區整體地價之分布，就都市土地部分，呈現以新五路兩側最高，最高公告現值達 41,700 元/m²，有地價逐漸向兩側土地遞減之現象。至於非都市土地部分地價較為一致，其公告現值以 9,100 元/m²為主。





四、建物現況

有關計畫區建物現況係經本計畫實地調查並比對新北市政府最新地形測量圖套疊分析而成，調查項目共分為建物使用、建物型態、建物結構及建物樓層四項。

(一)建物使用

區內建物有高達七成以上為工業使用，其次為商業使用，再其次為倉庫。有關商業使用部分，新五路東側除一處休閒農場建物及汽車旅館建物外，其餘均為運輸、物流相關產業使用；新五路以西側則以批發業及家具賣場為主。

(二)建物型態

區內建物絕大多數屬於獨棟建築，其佔全區建物比例高達 94.64%，其次為連棟建築，所佔比例為 4.91%，多屬於大型連棟式鐵棚建物。

(三)建物結構

區內建物多數為鐵棚搭建，其佔全區建物比例高達 93.43%，其次為鋼筋混凝土建築，所佔比例為 5.27%，多屬較新穎之零星建物。

(四)建物樓層

受限於建物結構，區內建物絕大多數樓高為 1~2 層，佔全區建物比例高達 98.35%，僅有少數鋼筋混凝土建築達 3 層樓以上。

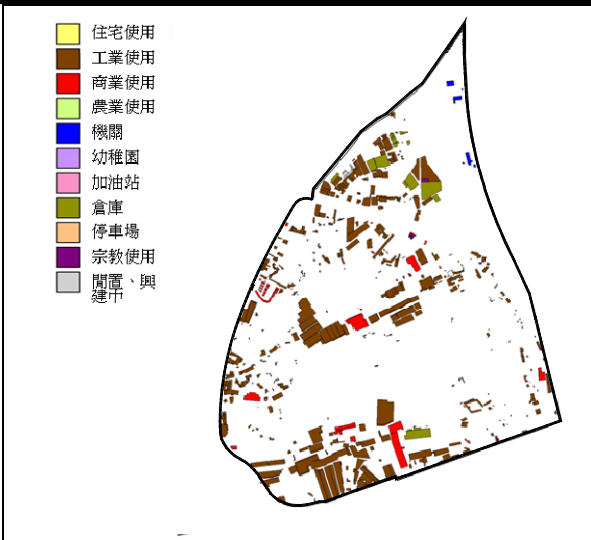


圖 3-11 計畫區建物使用現況示意圖



圖 3-12 計畫區建物型態現況示意圖

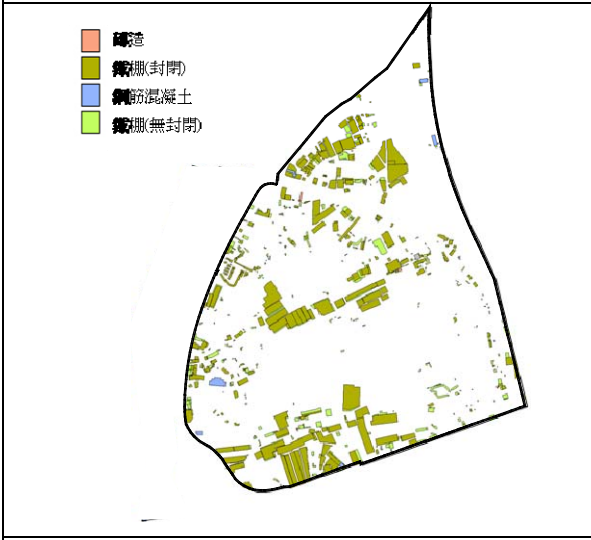


圖 3-13 計畫區建物結構現況示意圖

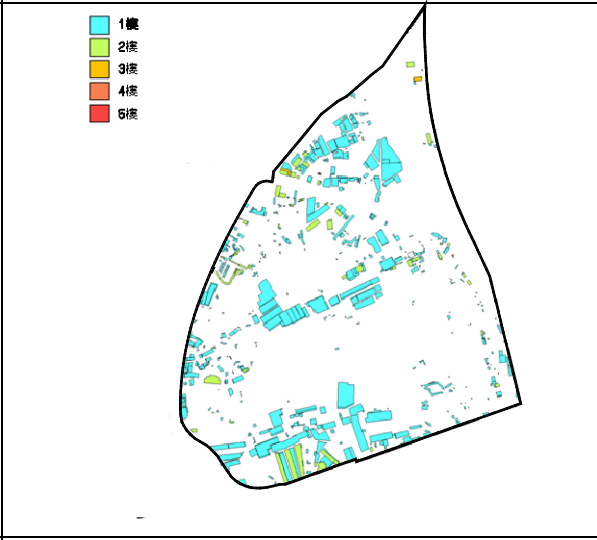


圖 3-14 計畫區建物樓層現況示意圖

(一)高速公路系統(國道一號中山高速公路)

中山高速公路為臺灣第一條國道。1971 年開工，1978 年通車。全長 372.7 公里(汐五高架則為 20.7 公里，不包含其中)，於新北市境內共有汐止、汐止系統、汐五高架汐止端、三重、五股、林口等六處交流道設施，可有效連接國道三號與新北市境內各都會區；中山高自通車以來一直是臺灣南北向之最主要交通大動脈，因應交通量成長，因此有汐止五股間之高架段之建設(於 1997 年全線通車)，以緩和中山高在臺北都會區之龐大車流，本計畫區位於中山高五股交流道之北側，故未來中山高將可為本計畫區最主要聯外之交通動脈。

(二)快速道路系統

1. 省道臺 64 線快速道路-東西向八里新店線快速道路

臺 64 線快速道路為國建六年計畫東西向 12 條快速公路建設之一，目前全線已於 98 年 9 月 19 日開放通車，為新店、中和地區往返板橋、新莊等地之重要道路，以及八里、臺北港對外聯絡主要道路系統；本計畫區位於計畫路線五股段之西側，未來可透過臺 64 線快速道路，有效連接八里與新店間之交通，同時可透過該快速道路通往國道三號中和交流道。

2. 主要幹道(省、縣道系統)

(1)省道臺 1 線高架段

臺一線高架段從三重市忠孝大橋至泰山鄉民生路口全長 4.4 公里，第一標自三重市中山橋至新五路口，長 3.1 公里，2003 年 10 月 28 日通車；第二標新莊市新五路至泰山鄉民生路於 2007 年 1 月 8 日通車，共設有思源路口、新五路口上下、中興北街與化成路間、化成路與思源路間、新五路與五工六路間、泰林路口、民生路口，8 個上下匝道。臺一線高架可快速連接臺北市區與五股、泰山間之交通，本計畫區位於臺一線高架之北側，未來可透過臺一線高架快速連接臺北市區。

(2)省道臺 1 線(中山路)

東起新北市市交界之忠孝橋，經三重市後跨越二重疏洪道進入新莊市及泰山鄉，並於迴龍附近與臺 1 甲線合併由龜山鄉進入桃園縣。臺 1 線主要功能為泰山、新莊及三重地區進出臺北市之重要道路，未來本計畫區藉由 107 甲線(新五路)接臺 1 線東達臺北市區，西可達新莊、泰山及迴龍等地。

(3)省道臺 1 甲線(中正路)

東起新北市市交界之臺北大橋，經三重沿重新路經重新橋跨越二重疏洪道路，進入新莊市，於迴龍地區與臺 1 線合併後，由龜山鄉進入桃園縣。臺 1 甲為迴龍、新莊、三重地區進入臺北市北區之要道。

(4)縣道 107 線(成泰路)

路寬約 15 至 20 公尺，呈南北走向，北起成子寮與縣道 103 交會處，經新五路、中興路口後，由高速公路下穿越中山高，並沿明志路，經泰山鄉中山路(臺 1 線)後止於新莊市中正路(臺 1 甲線)。本道路為五股與新莊市之主要區域道路。

(5) 縣道 107 甲(新五路)

路寬約 40 公尺，呈南北走向，北起成泰路(縣 107)二段與三段交接處，與成泰路平行，路線經五股交流道後止於新莊市中山路(臺 1 線)。因本道路為五股交流道之聯絡道路，因此交通量龐大，尤其於與五股交流道匝道交匯路段，於尖峰時段之交通更顯壅塞。

(6) 縣道 108(中興路)

西起桃園縣蘆竹鄉竹圍港，經新北市境林口鄉、五股區與成泰路、新五路橫交後，經二重疏洪道進入五股區更寮、褒子寮，接三重市中正北路，止於中山路(臺 1)與重新路(臺 1 甲)路口。本道路為五股地區與三重市內之重要地區道路。

二、現況道路服務水準分析

有關計畫區周邊各主要道路服務水準評估，主要考量與計畫區域較為相關之平面主要幹道系統(省、縣道)為主，未來計畫區域均需利用該些主要幹道，通往週邊其他區域以及連結各高快速道路系統。

有關計畫區周邊聯外省縣道道路系統之服務水準，如表 3-10。其中省道臺一線、臺一甲線尖峰時段穿越交通量相當大，服務水準約為 E~F 級，縣道 107、縣道 108 線，服務水準則約介於 C~E 級，縣道 107 甲線為五股交流道之聯絡道路，服務水準則約介於 D~E 級。

表 3-10 計畫區週邊主要幹道道路服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段				道路等級
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	
省道台一線	泰林路~新五路	往東	3	3,100	16.7	2,975	0.96	F	23.1	2,126	0.69	E	I
		往西	3	3,100	25.1	1,614	0.52	E	15.9	2,351	0.76	F	
	新五路~思源路	往東	3	3,100	26.7	1,961	0.63	E	20.7	2,440	0.79	F	
		往西	3	3,100	21.1	2,450	0.79	E	22.1	1,991	0.64	E	
省道台一甲線	新泰路~大觀路	往東	3	3,100	15.4	1,986	0.64	F	16.1	1,906	0.61	F	I
		往西	3	3,100	12.6	2,580	0.83	F	17.2	1,789	0.58	F	
	大觀路~思源路	往東	3	3,100	22.2	1,613	0.52	E	26.8	1,497	0.48	E	
		往西	3	3,100	20.1	2,664	0.86	F	23.0	2,139	0.69	E	
縣道107線	新五路~中興路	往北	1	1,000	15.4	590	0.59	E	13.2	586	0.59	E	III
		往南	1	1,000	13.5	628	0.63	E	17.9	537	0.54	D	
縣道107線甲	成泰路~交流道	往北	4	3,800	33.4	1,408	0.37	D	25.6	2,738	0.72	E	I
		往南	4	3,800	25.4	2,765	0.73	E	24.8	3,051	0.80	E	
縣道108線	新五路~成泰路	往東	1	1,000	15.8	822	0.82	E	15.6	877	0.88	E	III
		往西	1	1,000	20.6	305	0.31	C	18.8	460	0.46	D	

資料來源：本計畫調查彙整。

三、現況大眾運輸系統分析

基地週邊現階段主要以公車運輸系統提供大眾運輸服務，公車行駛路線集中於成泰路上，主要服務五股地區乘客，前往新北市市各地區。在本案計畫區域週邊設有 10 處公車站牌，共計有 17 條路線提供服務。有關各路線起迄點、發車間距及公車站位詳見表 3-11與圖 3-16內容所示。

表 3-11 計畫區域週邊公車路線營運特性彙整表

客運公司	路線名	起訖點	停靠站牌	頭末班時間	發車間隔(分)	
					尖峰	離峰
指南客運	801	五股～松山機場	五股站、明日世界	0515～2230	7-10	10-15
	803	五股～松山機場	五股站、明日世界	0510～2100	固定班次	
	838	泰山～關渡站	五股國小、蓬萊坑、憲兵學校、明日世界、德音國小	0530～2230	固定班次	
	指 10	樹林～淡海	五股國小、蓬萊坑、憲兵學校、明日世界、德音國小	0530～2230	8-10	10-20
	1	指南宮～泰山	五股站、憲兵學校、明日世界、德音國小、貿商新村	-	固定班次	
	12	泰山～臺北車站	五股站、憲兵學校、明日世界、德音國小、貿商新村	0600～1640	固定班次	
	3	動物園～泰山	五股站、憲兵學校、明日世界、德音國小、貿商新村	0550～1500	固定班次	
三重客運	640	五股～臺北	立體停車場	0550～2230	12-15	15-20
	641	五股坑～臺北車站	立體停車場、中興路三段	0600～2100	固定班次	
	508正	泰山～惇敘工商	五股國小、蓬萊坑、憲兵學校、明日世界	0530～2200	固定班次	
	637	五股～臺北	五股國小、蓬萊坑、憲兵學校、明日世界、水碓	0520～2235	12-15	15-20
	638	五股～南京東路站	五股國小、蓬萊坑、憲兵學校、明日世界、德音國小	0517～2205	12-15	15-20
	805	土城～五股	五股國小、蓬萊坑、憲兵學校、明日世界、德音國小	0530～2200	15-20	20-30
	-	八里～板橋	五股國小、蓬萊坑、憲兵學校、明日世界、水碓	0530～1630	固定班次	
	-	五股～臺北	五股國小、蓬萊坑、明日世界、德音國小	0540～2140	10-15	16-25
	-	公西～成州～北門	五股國小、蓬萊坑、憲兵學校、明日世界、德音國小	0530～1900	固定班次	
	-	泰山～北門	五股國小、蓬萊坑、憲兵學校、明日世界、水碓	0545～2130	固定班次	

資料來源：本研究調查整理。

第五節 公共設施及公用設備現況

一、五股都市計畫公共設施用地規劃

五股都市計畫面積 433.52 公頃，規劃機關用地、學校用地、郵政事業用地、公園用地、兒童遊樂場用地等公共設施用地，合計 123.59 公頃，佔都市計畫總面積之 28.50%，詳表 3-12 說明：

表 3-12 五股都市計畫公共設施面積表

項目			五股都市計畫 (第一次通盤檢討)		歷次個案變更	現行計畫	
			面積(公頃)	百分比	面積(公頃)	面積(公頃)	百分比
公共設施用地	機關用地		8.63	1.99%		8.63	1.99%
	學校用地	文小用地	5.52	1.27%		5.52	1.27%
		文中用地	5.16	1.19%		5.16	1.19%
		文高用地	4.4	1.01%		4.4	1.01%
		小計	15.08	3.47%	0	15.08	3.47%
		郵政事業用地		0.27	0.06%		0.27
	公園用地		7.4	1.71%	-0.05	7.35	1.70%
	兒童遊樂場用地		3.64	0.84%		3.64	0.84%
	綠地		1.99	0.46%	-0.06	1.93	0.45%
	廣場兼停車場用地		1.64	0.38%	-0.07	1.57	0.36%
	人行廣場用地		1.41	0.33%		1.41	0.33%
	市場用地		0.97	0.22%		0.97	0.22%
	變電所用地		0.4	0.09%		0.4	0.09%
	堤防用地		3.92	0.90%	-3.92	0	0.00%
	高速公路用地		18.37	4.24%	1.19	19.56	4.51%
	道路用地		55.14	12.72%	-4.39	50.75	11.71%
	人行步道用地		1.19	0.27%		1.19	0.27%
	河川區兼供快速公路使用				0.38	0.38	0.09%
	堤防用地兼供快速公路使用				3.92	3.92	0.90%
	道路用地兼供快速公路使用				5.9	5.9	1.36%
	道路用地(供快速公路使用)				0.64	0.64	0.15%
	合計		120.05	27.69%	3.54	123.59	28.50%

註：歷次個案變更統計至 97.04.31 變更五股都市計畫主要計畫(部分農業區為道路用地、部分河川區為河川區兼供道路用地)案

資料來源：本計畫整理

二、公共設施用地面積檢討

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」定訂之公共設施檢討標準逐一檢視五股都市計畫地區之公共設施服務水準，其中文小用地、文中用地、公園用地、兒童施樂場用地、停車場用地皆未達檢討標準，詳表 3-13。

表 3-13 五股都市計畫公共設施用地面積檢討分析表

項目	現行計畫面積 (公頃)	公共設施檢討標準	計畫人口 54000 人		備註
			需要面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)	
機關用地	8.63	按實際需要檢討	--	--	
文小用地	5.52	(1) 1~5 萬人，每千人 0.20 公頃 (2) 5 萬人以上，每千人 0.175 公頃 (3) 每校最小面積 2.00 公頃	10.7	-5.18	
文中用地	5.16	(1) 1~5 萬人，每千人 0.16 公頃 (2) 5 萬人以上，每千人 0.15 公頃 (3) 每校最小面積 2.5 公頃	8.6	-3.44	
文高用地	4.4	由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積	--	--	
郵政事業用地	0.27	按實際需要檢討	--	--	
公園用地	7.35	(1) 1~5 萬人，每千人 0.15 公頃 (2) 5 萬人以上，每千人 0.175 公頃 (3) 最小鄰里公園面積 0.5 公頃	8.2	-0.85	
兒童遊樂場用地	3.64	(1) 每千人 0.08 公頃 (2) 每處最小面積 0.1 公頃	4.32	-0.68	
綠地	1.93	按自然地形或設置目的配置	--	--	
廣場兼停車場用地	1.57	(1) 超過一萬至十萬人：商業區面積 10% (2) 不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求	5.08	-3.51	
人行廣場用地	1.41	按實際需要檢討	--	--	
市場用地	0.97	零售市場以一閭鄰單位設置一處為原則	--	--	
變電所用地	0.4	按實際需要檢討	--	--	
高速公路用地	19.56	按實際需要檢討	--	--	
道路用地	50.75	按實際需要檢討	--	--	
人行步道用地	1.19	按實際需要檢討	--	--	

資料來源：本計畫整理

三、公共設施服務現況分析

(一)學校用地服務現況分析

依據民國 100 年 1 月 6 日修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，學校用地之檢討依下列規定辦理：

1. 國民中小學：

(1)應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

(2)檢討原則：

(A)有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。

(B)已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。

(C)已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。

(3)國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。

2. 高級中學及高級職校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。

本案依循前述法令檢討學校需求，並參考舊法令針對國民中小學服務半徑之標準，以國民小學服務半徑六百公尺、國民中學服務半徑一千五百公尺之標準進行檢討，以國民中學服務半徑約可涵蓋計畫區內大部分地區，國民小學服務半徑則大致可涵蓋計畫區西側地區(詳圖 3-17所示)，至於東側地區應視後續住宅區實際配置區位及居住人口可能引入之學生人數，再依修正後之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定檢討是否有國民小學就學需求。

(二)公園及兒童遊樂場用地服務現況分析

公園及兒童遊樂場用地為提供鄰里居民日常遊憩、休閒、運動或交誼場所，或為老人、家庭主婦或幼兒白天休息去處，依據民國 100 年 1 月 6 日修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，遊憩用地之檢討依下列規定辦理：

1. 兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。

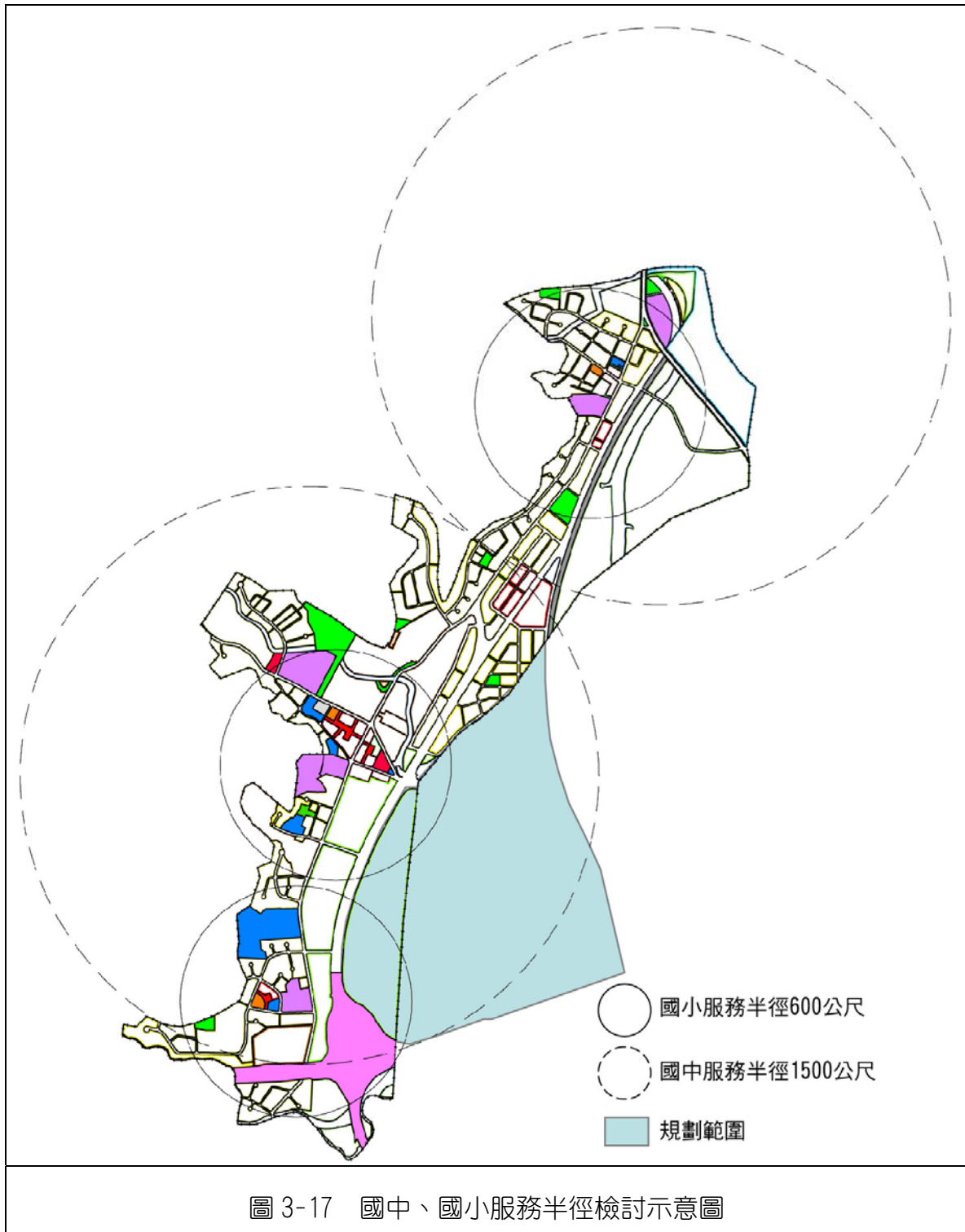
2. 公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。

3. 體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。

通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

承前述原則，計畫區內北側地區大致可與現有都市計畫區共用公園或兒童遊

樂場用地，其中中興路以北地區大致可與洲子洋重劃區共用，新五路以西、蓬萊路以北地區亦可與五股都市計畫區共用，因此，未來可針對計畫區南側地區之相關服務需求將於後續土地使用配置加強公園、綠地等開放性公共設施之規劃以滿足地區休憩需求，至於體育場所之設置，目前尚無明確需求故未納入規劃考量。



四、公共設施開闢現況分析

五股都市計畫現行公共設施 123.59 公頃，自第一次通盤檢討後配合快速公路、地區性道路、洲子洋重劃區之開闢，合計開闢面積將達 103.42 公頃，開闢率為 83.65%。惟文高用地、公園用地、兒童遊樂場、綠地與市場用地，開闢率皆低於 50%。

表 3-14 五股都市計畫公共設施用地開闢情形分析表

項目	編號	現行計畫 (公頃)	開闢面積(公頃)			開闢率 (%)	備註
			五股一通 前已開闢 部分	新增開闢部 分(含洲子洋 重劃區)	合計		
機關 用地	機一	0.33		0.33	0.33	100.00%	德音消防分隊
	機二	0.76				0.00%	
	機三	0.38	0.23		0.23	60.53%	五股衛生所、 五股分駐所
	機四	0.03	0.03		0.03	100.00%	成洲派出所
	機五	6.19	6.19		6.19	100.00%	憲兵學校
	機六	0.87	0.72		0.72	82.76%	目前為廢棄營區， 未來為國防部 軍備品儲存使用
	機八	0.07	0.07		0.07	100.00%	戶政事務所
	小計	8.63	7.24	0.33	7.57	87.72%	
文小 用地	文小一	2.03	2.03		2.03	100.00%	成洲國小
	文小二	1.38	1.38		1.38	100.00%	五股國小
	文小三	2.11	1.71		1.71	81.04%	德音國小
	小計	5.52	5.12		5.12	92.75%	
文中 用地	文中一	2.66	2.66		2.66	100.00%	五股國中
	文中二	2.50		2.50	2.50	100.00%	洲子洋重劃區內 新設文中用地
	小計	5.16	2.66	2.50	5.16	100.00%	
文高 用地	文高	4.4				0.00%	
郵政事業用地		0.27	0.27		0.27	100.00%	五股郵局
公園 用地	公一	4.62				0.00%	
	公二	0.36		0.36	0.36	100.00%	
	公三	1.49		1.49	1.49	100.00%	
	公四	0.5		0.50	0.50	100.00%	
	公五	0.38		0.38	0.38	100.00%	
	小計	7.35		2.73	2.73	37.14%	
兒童 遊樂 場用 地	兒一	0.56				0.00%	
	兒二	0.57				0.00%	
	兒三	0.32				0.00%	
	兒四	0.54				0.00%	
	兒五	0.08				0.00%	
	兒六	0.38				0.00%	

續表 3-14 五股都市計畫公共設施用地開闢情形分析表

項目	編號	現行 計畫 (公頃)	開闢面積(公頃)			開闢率 (%)	備註
			五股一通 前已開闢 部分	新增開闢部 分(含洲子洋 重劃區)	合計		
	兒七	0.42	0.10		0.10	23.81%	
	兒八	0.21		0.21	0.21	100.00%	
	兒九	0.56				0.00%	
	小計	3.64	0.10	0.21	0.31	8.52%	
綠地	綠一	0.06		0.06	0.06	100.00%	
	綠二	0.09		0.09	0.09	100.00%	
	綠三	0.09				0.00%	
	綠四	0.06		0.06	0.06	100.00%	
	綠五(洲子洋重劃區)	0.32		0.32	0.32	100.00%	
	綠五(非洲子洋重劃區)	0.71				0.00%	
	綠六	0.42				0.00%	
	綠七	0.12		0.12	0.12	100.00%	
	綠八	0.06		0.06	0.06	100.00%	
	小計	1.93	0.03	0.71	0.71	36.79%	
廣場 兼停 車場 用地	廣停一	0.61	0.61		0.61	100.00%	
	廣場二	0.51				0.00%	
	廣場三	0.45		0.45	0.45	100.00%	
	小計	1.57	0.61	0.45	1.06	67.52%	
人行廣場用地		1.41	0.20		0.20	14.18%	
市場 用地	市一	0.41				0.00%	
	市三	0.3	0.06		0.06	20.00%	根據五股一通調查有部分土地目前為市場使用
	市四	0.26	0.09		0.09	34.62%	成洲市場
	小計	0.97	0.15		0.15	15.46%	
變電所用地		0.4	0.40		0.40	100.00%	
高速公路用地		19.56	19.56		19.56	100.00%	
道路 用地	道路用地 (洲子洋重劃區)	12.92		12.92	12.92	100.00%	
	道路用地 (非洲子洋重劃區)	37.83	35.24	0.49	35.73	94.45%	新增部分為自強路與蓬萊路
	小計	50.75	35.24	13.41	48.65	95.86%	
人行步道用地		1.19	0.69		0.69	57.98%	
河川區兼供快速公路使用		0.38		0.38	0.38	100.00%	
堤防用地兼供快速公路使用		3.92		3.92	3.92	100.00%	
道路用地兼供快速公路使用		5.9		5.90	5.90	100.00%	
道路用地(供快速公路使用)		0.64		0.64	0.64	100.00%	
總計		123.59	72.27	31.18	103.42	83.68%	

註：現行計畫面積由五股都市計畫(第一次通盤檢討)統計至統計至 97.04.31 變更五股都市計畫主要計畫(部分農業區為道路用地、部分河川區為河川區兼供道路用地)案

資料來源：本計畫整理

五、公用設備現況分析

(一)電力設施

經查五股都市計畫圖，於本計畫區西北側有劃設一處變電所用地，距計畫區約 500 公尺。

(二)郵政設施

距離計畫區最近之郵局為五股德音郵局及登林路郵局。

(三)消防設施及警察派出所

五股區隸屬於第二大隊，區內現有五股(距離計畫區約 50 公尺)、德音(距離計畫區約 240 公尺)及更寮(距離計畫區約 1.55 公尺)三處分隊。

目前距離計畫區最近之派出所為五股分駐所(距離計畫區約 120 公尺)、更寮派出所(距離計畫區約 1.25 公里)及德音派出所(距離計畫區約 520 公尺)。

(四)污水處理設施

五股區污水下水道系統第一期工程共分為五個標，其中第一標至第四標為分管標，第五標為用戶接管標。目前第一標至第四標已竣工，第五標工程施工中，本計畫區鄰近之工程範圍為第二標至第四標。

(五)衛生設施

計畫區除五股衛生所外，周邊醫療設施以診所為主，並以成泰路二段之分布最為密集。大型醫院則須前往新莊區台北醫院(距離計畫區約 4 公里)或蘆洲區全民醫院(距離計畫區約 5 公里)。



第六節 法定環境敏感地區

本案發函向各相關主管機關查詢本計畫是否位於相關環境敏感區位(查詢結果如表 3-13 所示)，相關環境敏感地區將納入規劃考量，說明如下：

一、洪水平原管制區

依臺北縣政府水利局 98. 5. 20 北水政字第 0980398413 號函，計畫區位於洪水平原第二級管制區。依淡水河洪水平原管制辦法第 5 條規定：「二級管制區內地上建築物之改建、修繕、拆除、變更原有地形、建造工廠、房屋或其他設施者，應向當地直轄市政府申請，報請經濟部核定後辦理之。前項核定標準由經濟部訂定之。」另依淡水河洪水平原二級管制區內建築物等核定基準第 9 條規定：「建造工廠、房屋或改建，均以建造或改建樓房者為限，其地面最下層與第二層應共一戶使用。工廠之機器設備不易搬遷者，應儘量設在二樓以上。」

二、活動斷層

依經濟部中央地質調查所 98. 5. 25 經第工字第 09800024040 號函，基地位屬活動斷層帶兩側 100 公尺範圍內。經查計畫區內共有兩條斷層通過，分別為山腳斷層及金山斷層，其中金山斷層為逆移斷層，依據 2010 年中央地質調查所發佈之「台灣活動斷層分布圖及說明書」，認為金山斷層在距今 40 萬年前以來未有活動跡象，已將其由存疑性活動斷層中移除。而山腳斷層為一正移斷層，於 2007 年經濟部中央地質調查特刊十九號(台灣北部的活動斷層)中被列為「第二類活動斷層」，對計畫區影響較大；承前所述，為保障計畫區開發後使用者生命財產安全，本計畫依據建築技術規則規定，於地調所公布之山腳斷層位置及新北市政府城鄉發展局辦理之「五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)工程地質鑽探分析技術服務案」成果報告書提出之山腳斷層調查成果所包圍之斷層帶兩側留設 30 公尺之禁限建範圍，該範圍內土地不劃設建地，主要以道路及開放空間之配置為主，此外，該報告亦提出距該案推估之斷層線調查成果以東 30~70 公尺範圍建議定義為安全緩衝區，可配置低樓層(2~4 層以下)建築結構。

三、空氣污染防治區

依改制前臺北縣政府環境保護局 98 年 5 月 27 日北環水字第 0980049223 號函，計畫區除臭氧屬第三級空氣污染防制區外，其餘懸浮微粒、二氧化硫、二氧化氮、一氧化碳均屬第二級防護區。前述環境敏感地之因應建議回歸其管制法令辦理，依空氣污染防治法第 6 條規定略以：二級防制區內，新增或變更之固定污染源污染物排放量達一定規模者，其污染物排放量須經模式模擬證明不超過污染源所在地之防制區及空氣品質同受影響之鄰近防制區污染物容許增量限值；三級防制區內，既存之固定污染源應削減污染物排放量；新增或變更之固定污染源污染物排放量達一定規模者，應採用最佳可行控制技術，且其污染物排放量經模式模擬證明不超過污染源所在地之防制區及空氣品質同受影響之鄰近防制區污染物容許增量限值。

四、水污染管制區

依改制前臺北縣政府環境保護局 98 年 5 月 27 日北環水字第 0980049223 號函，計畫範圍位屬淡水河系水污染管制區範圍，建議回歸其管制法令辦理，依水污染防治法第 30 條規定略以：在水污染管制區內，不得有下列行為：

- (一)使用農藥或化學肥料，致有污染主管機關指定之水體之虞。
- (二)在水體或其沿岸規定距離內棄置垃圾、水肥、污泥、酸鹼廢液、建築廢料或其他污染物。
- (三)使用毒品、藥品或電流捕殺水生物。
- (四)在主管機關指定之水體或其沿岸規定距離內飼養家禽、家畜。
- (五)其他經主管機關公告禁止足使水污染之行為。

前項第一款、第二款及第四款所稱指定水體及規定距離，由主管機關視實際需要公告之。但中央主管機關另有規定者，從其規定。

五、噪音管制區

依改制前臺北縣政府環境保護局 98 年 5 月 27 日北環水字第 0980049223 號函，計畫區未來如經由擴大都市計畫程序，則開闢為住宅區者，屬第二類噪音管制區。前述環境敏感地之因應建議回歸其管制法令辦理，依「噪音管制法施行細則」第六條：依直轄市、縣（市）主管機關得視轄境內噪音狀況，並參考區域計畫、都市計畫所規劃之土地使用計畫及使用情形，依噪音管制法第五條第一項規定劃定各類噪音管制區公告實施，並向中央主管機關報備。噪音管制區內，不得從事下列行為致妨害他人生活環境安寧：

- (一)於主管機關公告之時間、地區或場所燃放爆竹。
- (二)於主管機關公告之時間、地區或場所從事神壇、廟會、婚喪等民俗活動。
- (三)於主管機關公告之時間、地區或場所從事餐飲、洗染、印刷或其他商業行為使用動力機械操作之行為。
- (四)其他經主管機關公告之行為。

六、飛航管制區

依交通部民用航空局 98 年 6 月 6 日場建字第 0980017348 號函，計畫區屬跨越劃定之臺北航空站進場面及轉接面範圍內，初步查詢建築物限高為 200~250 公尺間。因此，未來計畫區進行開發時，應依相關規定向建管單位申請審核。且依據「民用航空法」第 33 條之 1 及「建築技術規則建築設計施工編」第 252 條規定，60 公尺以上之高層建築物應設置光源俯角 15 度以上，360 度方向皆可視認之航空障礙燈，以維飛安。後續本案亦將於土地使用分區管制要點中規定，未來計畫區內建築物高度需依「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」檢討。

表 3-15 環境敏感區及特定目的區位限制調查表

分類	查詢項目	查詢結果及限制內容	查詢機關(單位)、發文日及文號	查詢機關(單位)
第一級環境敏感地區				
災害敏感	1. 特定水土保持區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	行政院農業委員會 98. 5. 21 水土保持局 水保監字第 0981811194 號函	直轄市、縣(市) 政府(註 1)
	2. 河川區域	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北縣政府水利局 98. 5. 20 北水政字第 0980398413 號函	經濟部水利署、經 濟部水利署所屬 各河川局及直轄 市、縣(市)政府 水利單位(註 2)
	3. 洪氾區一級管制區及 洪水平原一級管制區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北縣政府水利局 98. 5. 20 北水政字第 0980398413 號函	經濟部水利署、經 濟部水利署所屬 各河川局及直轄 市、縣(市)政府 水利單位
	4. 區域排水設施範圍	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經濟部水利署 98. 6. 5 經水工字第 09851131140 號函	經濟部水利署、經 濟部水利署所屬 各河川局及直轄 市、縣(市)政府 水利單位
生態敏感	5. 國家公園區內之特別 景觀區、生態保護區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	內政部營建署 98. 5. 22 營署綜字第 0980033094 號函	內政部營建署(註 3)
	6. 自然保留區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	98. 6. 2 臺北縣政府 農業局 0980399027 號函	行政院農業委員 會、直轄市、縣 (市)政府(註 4)
	7. 野生動物保護區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北縣政府農業局 98. 6. 2 北農林字第 0980399027 號	直轄市、縣(市) 政府農業單位(註 5)
	8. 野生動物重要棲息環 境	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北縣政府農業局 98. 6. 2 北農林字第 0980399027 號	直轄市、縣(市) 政府農業單位(註 6)
	9. 自然保護區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	本計畫區非屬山坡地 範圍且非位於註 7 所 列鄉鎮市區，故免予 查詢。	行政院農業委員 會林務局(註 7)
	10. 沿海自然保護區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	內政部營建署 98. 5. 22 營署綜字第 0980033094 號函	內政部營建署(註 8)

分類	查詢項目	查詢結果及限制內容	查詢機關(單位)、發文日及文號	查詢機關(單位)
文化景觀敏感	11. 古蹟保存區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北縣政府 98. 5. 21 北府文資字第 0980006715 號函	文化部文化資產局或直轄市、縣(市)政府
	12. 遺址	☐ 是 ☒ 否 限制內容：計畫區內無，周邊500公尺內有。	新北市政府文化局 102. 09. 10 北文資字第 1022636651 號函	文化部文化資產局或直轄市、縣市政府文化局(處)(註 9)
	13. 重要聚落保存區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新北市政府文化局 102. 09. 10 北文資字第 1022636651 號函	文化部文化資產局或直轄市、縣(市)政府
	14. 國家公園內之史蹟保存區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	內政部營建署 98. 5. 22 營署綜字第 0980033094 號函	內政部營建署
資源利用敏感	15. 飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北縣政府環境保護局 98. 5. 27 北環水字第 0980049223 號函	直轄市、縣(市)政府環保主管機關
	16. 水庫集水區(供家用或公共給水)	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經濟部水利署 98. 6. 5 經水工字第 09851131140 號函	經濟部水利署
	17. 水庫蓄水範圍	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經濟部水利署 98. 6. 5 經水工字第 09851131140 號函	經濟部水利署
	18-1. 森林(國有林事業區、保安林等森林地區)	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	行政院農業委員會林務局 104. 04. 21 林企字第 1041606154 號	行政院農業委員會林務局
	18-2. 森林(區域計畫劃定之森林區)	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經查土地登記簿謄本，本計畫區內無登記左列分區及用地。	直轄市、縣(市)政府
	18-3. 森林(大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區)	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	本計畫區非位於註 10、註 11 所列地區，故免予查詢。	教育部、行政院農業委員會林業試驗所或各實驗林管處(註 10、11)
	19. 溫泉露頭及其一定範圍	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新北市政府水利局 102. 09. 25 北水政字第 1022722793 號函	直轄市、縣(市)政府
	20. 水產動植物繁殖保育區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	依內政部營建署城鄉發展分署 104. 05. 13 城區字第 1040002603 號函示計畫區非屬海域區範圍，故依註 12 免予查詢。	直轄市、縣(市)政府漁業主管機關(註 12)

分類	查詢項目	查詢結果及限制內容	查詢機關(單位)、發文日及文號	查詢機關(單位)
第二級環境敏感地區				
災害敏感	1. 地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)	☒ 是 ☐ 否 限制內容:位屬活動斷層帶兩側 100 公尺範圍內	經濟部中央地質調查所 98. 5. 25 經第工字第 09800024040 號函	直轄市、縣(市)政府
	2. 洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區	☒ 是 ☐ 否 限制內容:位屬洪水平原二級管制區	臺北縣政府水利局 98. 5. 20 北水政字第 0980398413 號函	經濟部水利署、經濟部水利署所屬各河川局
	3. 嚴重地層下陷地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容:	98. 6. 5 經濟部水利署 經 水 工 字 第 09851131140 號函	經濟部水利署(註 1)
	4. 海堤區域	☐ 是 ☒ 否 限制內容:	經濟部水利署第十河川局 104. 06. 29 水十管字第 10450068770 號函	經濟部水利署、經濟部水利署所屬各河川局
	5. 淹水潛勢地區	☒ 是 ☐ 否 查詢設定條件:臺北縣 24 小時 500 年降雨狀況淹水潛勢圖、臺北現一日暴雨(600 毫米(mm)淹水潛勢圖) 限制內容:鄰近五股坑溪側淹水深度可能達到 0.3~1 公尺	新北市政府水利局 102. 09. 25 北水政字第 1022722793 號函	經濟部水利署
	6. 山坡地	☐ 是 ☒ 否 限制內容:	臺北縣政府農業局 98. 6. 2 北農林字第 0980399027 號函	直轄市、縣(市)政府(註 2)
生態敏感	7. 沿海一般保護區	☐ 是 ☒ 否 限制內容:	內政部營建署 98. 5. 22 營署綜字第 0980033094 號函	內政部營建署(註 3)
	8. 海域區	☐ 是 ☒ 否 限制內容:	內政部營建署城鄉發展分署 104. 05. 13 城區字第 1040002603 號	內政部營建署

分類	查詢項目	查詢結果及限制內容	查詢機關(單位)、發文日及文號	查詢機關(單位)
文化景觀敏感	9. 國際級及國家級之國家重要濕地	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	內政部營建署城鄉發展分署 104. 05. 13 城區字第 1040002603 號	內政部營建署城鄉發展分署
	10. 歷史建築	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北縣政府 98. 5. 21 北府文資字第 0980006715 號函	直轄市、縣(市)政府民政、文化或都市計畫單位
	11. 聚落保存區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新北市政府文化局 102. 09. 10 北文資字第 1022636651 號函	直轄市、縣(市)政府民政、文化或都市計畫單位
	12. 文化景觀保存區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新北市政府文化局 102. 09. 10 北文資字第 1022636651 號函	直轄市、縣(市)政府民政、文化或都市計畫單位
	13. 地質敏感區(地質遺跡)	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新北市政府城鄉發展局 104. 04. 14 新北城規字第 1040646231 號	直轄市、縣(市)政府
資源利用敏感	14. 國家公園內之一般管制區及遊憩區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	內政部營建署 98. 5. 22 營署綜字第 0980033094 號函	內政部營建署(註4)
	15. 水庫集水區(非供家用或公共給水)	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經濟部水利署 98. 6. 5 經水工字第 09851131140 號函	經濟部水利署
	16. 自來水水質水量保護區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	台灣自來水股份有限公司第十二區管理處 98. 5. 20 台水十二工字第 09800054660 號函	經濟部、臺灣自來水公司
	17. 優良農地	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北縣政府地政局 98. 5. 27 北地徵字第 0980399567 號函	行政院農業委員會、直轄市、縣(市)政府農業單位
	18. 礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經濟部礦務局 98. 5. 20 礦局行一字第 09800062930 號	經濟部礦務局(註5)
	19. 地質敏感區(地下水補注)	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新北市政府城鄉發展局 104. 04. 14 新北城規字第 1040646231 號	直轄市、縣(市)政府

分類	查詢項目	查詢結果及限制內容	查詢機關(單位)、發文日及文號	查詢機關(單位)
	20. 漁業權區、人工魚礁區及保護礁網具類禁漁區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	依內政部營建署城鄉發展分署 104. 05. 13 城區字第 1040002603 號函示計畫區非屬海域區範圍，故依註 6 得免予查詢。	行政院農業委員會漁業署(註 6)
其他	21. 氣象法之禁止或限制建築地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	交通部中央氣象局 98. 05. 19 中象貳字第 0980005712 號函	交通部中央氣象局或直轄市、縣(市)政府建管單位(註 7)
	22. 電信法之禁止或限制建築地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	本計畫區非位於註 8 所列地區，故免予查詢。	國家通訊傳播委員會(註 8)
	23. 民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍	☒ 是 ☐ 否 限制內容：	依交通部民用航空局 98. 6. 6 場建字第 0980017348 號函，計畫區屬跨越劃定之臺北航空站進場面及轉接面範圍內，初步估計建築物限高為 200~250 公尺間。	交通部民用航空局或直轄市、縣(市)政府建管單位(註 9)
	24. 航空噪音防制區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新北市政府環保局 102. 09. 11 北環空字第 1022628731 號函	直轄市、縣(市)政府環境保護局
	25. 核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	行政院原子能委員會 98. 5. 22 會核字第 0980009186 號函	行政院原子能委員會、新北市或屏東縣政府建管單位(註 10)
	26. 公路兩側禁建限建地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	交通部臺灣區國道高速公路局 98. 7. 9 北區工程處北工內字第 0986006890 號函 臺北縣政府工務局 98. 8. 3 北工建	交通部公路總局或交通部國道高速公路局或直轄市、縣(市)政府建管單位
	27. 大眾捷運系統兩側禁建限建地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北市政府捷運工程局 98. 6. 25 北市捷規字第 09831981900 號函 函字第 0980520373 號函	直轄市、縣(市)政府建管單位

分類	查詢項目	查詢結果及限制內容	查詢機關(單位)、發文日及文號	查詢機關(單位)
	28. 高速鐵路兩側限建地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	本計畫區非位於註11所列地區，故免予查詢。	交通部高速鐵路工程局或直轄市、縣(市)政府建管單位(註11)
	29. 海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	國防部第三作戰區指揮部 100.8.29 陸六軍 作 字 第 1000010083 號函	國防部(各作戰區、防衛指揮部單位)、行政院海岸巡防署、內政部警政署
	30. 要塞堡壘地帶	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	國防部第三作戰區指揮部 100.8.29 陸六軍 作 字 第 1000010083 號函	國防部(各作戰區、防衛指揮部單位)(註12)
	31. 其他依法劃定應予限制開發或建築之地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	—	—

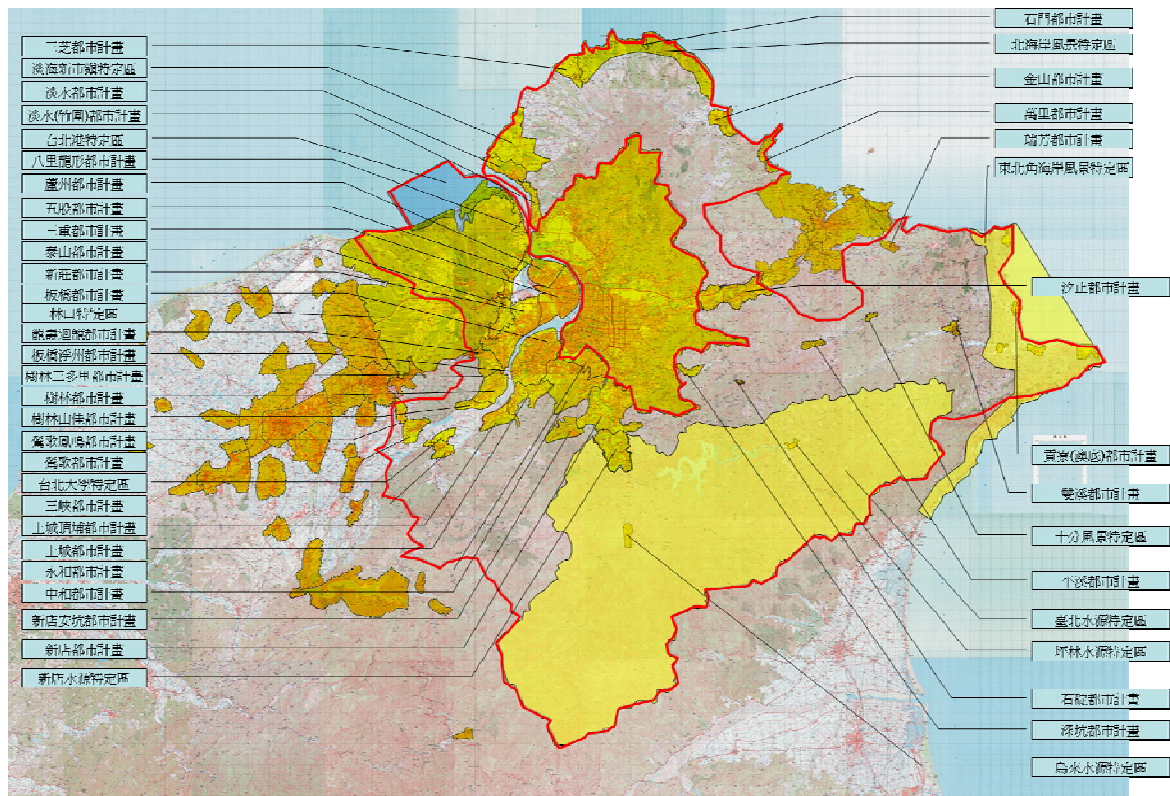
註：表內各(註○)內容請詳附件十二。

第四章 規模分析與發展預測

第一節 都市計畫發展概況

一、新北市都市計畫發展概況

新北市共有 29 個行政區，包含 46 個都市計畫區（八里都市計畫納入臺北港特定區計畫），詳圖 4-1 所示。新北市都市計畫依發展特性，主要區分為一般都市發展地區、保育特定區及政策特定區三類別。截至民國 98 年底，實施都市計畫地區面積約為 1,248 平方公里，占北部區域都市計畫區面積 59.6%，占全新北市面積的 60.8%；居住在都市計畫區人口為 3,611,496 人，人口密度約為每平方公里 2,892 人，占全新北市總人口的 93.2%，其中各都市計畫中，以永和、板橋人口密度最高，相關內容詳表 4-1。目前新北市已核定擴大淡水（竹圍地區）都市計畫，計畫面積為 108.52 公頃，預計容納 7,600~8,400 人。



資料來源：1. 新北市土地使用分區城鄉服務網站 2. 本研究繪製

圖 4-1 新北市都市計畫分布示意圖

表 4-1 新北市都市計畫發展概況一覽表(一)

編號	都市計畫地區名稱	都市計畫面積(公頃)							計畫目標年 (民國)	計畫人口數	現況人口數 (98年底)	現況人口佔計 畫人口比例(%)
		合計	住宅區	商業區	工業區	農業區	公共設施用地	其他				
1	三重	1,753.60	498.23	58.49	208.53	52.07	385.97	550.31	85	400,000	388,304	97%
2	板橋	1,329.65	629.75	52.33	100.72	49.07	404.10	93.68	94	542,000	464,729	86%
3	板橋(浮洲地區)	277.53	121.68	13.82			129.77	12.26	100	60,000	88,155	147%
4	樹林	674.88	197.84	30.06	88.38	38.81	203.08	116.71	100	140,000	98,373	70%
5	樹林(三多里地區)	461.70	77.13	4.80	160.66	27.39	144.51	47.21	94	36,000	38,351	107%
6	樹林(山佳地區)	254.00	29.22	3.16	85.57	8.59	42.98	84.48	92	13,000	14,637	113%
7	鶯歌	423.69	145.92	17.33	69.83	2.73	123.16	64.72	94	63,000	38,601	61%
8	鶯歌(鳳鳴地區)	220.00	84.76	6.91	38.63	32.31	57.39	0.00	95	27,000	19,629	73%
9	三峽	347.10	113.97	11.02	13.95	30.31	123.00	54.85	90	50,000	48,000	96%
10	新莊	1,566.41	605.31	39.84	369.13	77.18	360.82	114.12	110	300,000	393,820	131%
11	新莊(龍壽、迴龍地區)	15.10	3.23	0.14	1.25	0.00	10.18	0.30	94	10,800	1,697	16%
12	新店	1,895.61	380.37	8.40	118.09	316.89	410.65	661.22	94	236,000	207,337	88%
13	新店(安坑地區)	506.40	81.23	0.73	2.12		143.78	278.54	90	52,000	41,222	79%
14	永和	583.00	289.60	45.99			119.13	128.28	100	230,000	236,812	103%
15	淡水	546.95	184.14	20.43	0.74	31.48	217.18	92.99	100	60,000	80,522	134%
16	淡水(竹圍地區)	396.64	131.46	6.72	21.35	32.65	84.30	120.16	100	58,000	34,884	60%
17	汐止	1,314.95	208.04	17.17	267.02	41.95	346.44	434.33	100	130,000	149,569	115%
18	瑞芳	66.45	19.88	6.11	11.33		17.48	11.65	94	10,000	9,096	91%
19	中和	1,739.10	485.83	25.01	194.13	95.22	464.20	474.71	85	400,000	414,535	104%
20	土城	752.31	199.23	12.07	184.57	14.66	209.16	132.62	85	110,000	191,134	174%
21	土城(頂埔地區)	479.16	69.22	2.75	138.66	40.51	112.40	115.62	94	30,000	31,534	105%
22	蘆洲	695.98	265.00	14.65	21.18	239.57	159.36	6.22	100	177,000	197,043	111%
23	五股	433.52	124.19	10.55	38.40	106.46	120.05	33.87	100	54,000	59,500	110%
24	泰山	538.00	105.16	13.65	69.88	225.50	123.11	0.70	83	44,000	74,350	169%
25	石碇	17.60	2.70	0.32			3.48	11.10	94	2,000	871	44%
26	深坑	167.97	26.84		18.73	47.11	28.37	46.92	110	9,400	12,883	137%
27	三芝	535.83	37.48	3.62	6.49	434.93	43.74	9.58	85	10,000	15,164	152%
28	石門	93.38	10.21	1.08			35.47	46.62	94	3,000	3,800	127%
29	八里(龍形地區)	253.60	21.25	1.80	13.74	32.72	100.81	83.28	92	8,700	9,407	108%
30	平溪	122.24	11.62	0.67	8.26	3.23	12.04	86.43	85	3,000	1,328	44%
31	雙溪	140.96	26.80	3.44		18.91	34.93	56.88	85	10,000	5,407	54%
32	金山	235.97	53.17	4.79	3.07	60.60	86.77	27.57	93	19,500	15,557	80%
33	貢寮(澳底)	105.48	26.73	3.80	3.05	7.22	25.85	38.83	100	6,000	5,210	87%
34	萬里(萬里、大鵬龜孔村)	495.84	36.02	3.45	1.64	99.47	62.19	293.07	85	11,000	10,556	96%
35	林口特定區	11,371.91	359.02	51.72	734.82	865.83	1,462.83	7,897.69	110	200,000	98,031	49%
36	坪林水源特定區	55.06	5.82	1.27		6.56	13.56	27.85	94	3,500	1,350	39%
37	野柳風景特定區	457.45	8.06	1.17			18.59	429.63	94	3,396	3,537	104%
38	烏來水源特定區	152.50	11.89	4.04			33.16	103.41	85	2,000	2,628	131%
39	東北角海岸特定區	13,725.05	98.83	9.03		564.72	1,235.40	11,817.07	94	37,000	9,850	27%
40	十分風景特定區	56.89	1.64	0.35		9.51	7.30	38.09	85	350	739	211%
41	台北水源特定區(南北勢溪)	69,074.82	280.22	2.20		95.49	1,950.06	66,746.85	94	37,100	16,271	44%
42	北海岸風景特定區	3,293.00	9.42	1.11	2.00	1,621.39	397.83	1,261.25	95	20,000	17,665	88%
43	淡海新市鎮特定區	1,756.31	706.03	132.14			581.11	337.03	103	300,000	11,281	4%
44	台北大學社區特定區	185.53	62.14	13.32			110.02	0.05	105	29,500	21,213	72%
45	新店水源特定區	864.39	56.32	0.55		7.86	84.09	715.57	110	14,000	4,376	31%
46	台北港特定區	4,434.92	94.12	9.99	5.08	638.79	171.87	3,515.07	110	37,300	22,538	60%
	總計	124,868.43	6,986.72	671.99	3,000.99	5,977.68	11,011.66	97,219.39		3,972,546.00	3,611,496	90%

資料來源：1. 新北市政府主計處網站，新北市都市計畫查詢系統 2. 本計畫整理

二、新北市區域計畫總量配合情形

（一）計畫人口

依據新北市區域計畫（草案），至目標年民國 115 年新北市計畫人口總量為 410～435，而新北市民國 100 年底人口數為 3,916,451 人，預估至目標年民國 115 年前，新北市尚有 18.35～43.35 萬人的增額量。如以都市計畫人口來檢討，目前新北市都市計畫區計畫人口數為 3,972,546 人，新北市現況人口數為 3,916,451 人，如將擴大淡水（竹圍地區）都市計畫 8,400 人計畫人口納入，則尚可容納 64,495 人。

整合前述，新北市至目標年 115 年之人口增量，扣除現有都市計畫區可容納人數後，尚有約 11.9～36.9 萬人之容納需求。倘未來擴大土城（彈藥庫附近地區）都市計畫、擴大三重及蘆洲都市計畫及本計畫均開發完成，可容納計畫人口為 3.49 萬人，未超出新北市人口需求。

表 4-2 新北市都市計畫發展概況一覽表(二)

計畫名稱	計畫目標年	計畫人口	計畫面積	區委會 審查同 意日期	*目前辦理 進度	備註
			(公頃)			
新訂臺北港特定區計畫	110	37,200(包含八里都市計畫人口 22,700)	4,434.92	民國 94 年 4 月 7 日	已核定公告實施	依新訂臺北港特定區計畫書
擴大淡水(竹圍地區)都市計畫	103	7,600～8,400 人 (採浮動容積)	1,766	民國 87 年 11 月 13 日	已核定公告實施	依擴大淡水(竹圍地區)都市計畫書
擴大土城（彈藥庫附近地區）都市計畫	110	5,900	162.02	--	尚未依都市計畫法第八十一條辦理 禁建公告	--
擴大三重及蘆洲都市計畫	120	10,000	51.44	--		--
合計	--	38,800	6,414.39	--	--	--
區域計畫總量管制	區域計畫第一次通盤檢討	94	臺北縣及臺北市為 644 萬	734,727 (北部區域)	--	--
	區域計畫第二次通盤檢討（草案）	110	臺北縣 390 萬人	735,339 (北部區域)	--	--
	新北市區域計畫(草案)	115	新北市 410～435 萬	205,257 (新北市)	--	--
比較分析結果		新北市 100 年底人口達 3,916,451 人，與新北市區域計畫(草案)計畫人口 410～435 萬人之間，尚有 18.35～43.35 萬人之增額量。				

（二）用地需求

新北市區域計畫依據地理條件及現有聚落，將新北市劃分為七大分區，包含溪南、溪北、三鶯、北觀、汐止、東北角、大翡翠，本計畫區位屬其中之「溪北策略區」。

在用地需求上，本計畫暫採新北市區域計畫所推估較為保守之低推計需求表。溪北都心區尚有 214.97 公頃住宅區需求，本案劃設 7.64 公頃，產業用地（商業區及工業區）尚有 59.98 公頃之需求，本案新增之產業用地為 35.66 公頃（依產二用地面積計算，另考量產一用地係整合現況使用之低強度物流機能，故未計入增量），即使加上擴大三重及蘆洲都市計畫所劃設住宅區 21.60 公頃及商業區 1.9 公頃，仍未超過需求面積。

表 4-3 新北市各策略區土地需求推估一覽表

策略區	住宅區現況面積 (公頃)	115 年住宅區用地需求 (公頃)	工業區現況面積 (公頃)	115 年工業區用地需求 (公頃)	商業區現況面積 (公頃)	115 年商業區用地需求 (公頃)	備註
溪南	2,269.21	2,350	715.45	798	992.09	1,050	板橋東區、中和區、永和區、土城區及新店北區
溪北	1,739.03	19,54	969.5	955	635.52	710	新莊區、三重區、蘆洲區、五股區、泰山區、樹林北區及板橋西區
汐止	208.04	306	267.02	269	119.7	140	汐止區(基隆市、台北市)
三鶯	414.85	537	122.41	138	74.81	85	三峽區、鶯歌區、樹林南區
北觀	1,723.17	1,020	542.41	147	155.2	176	林口區、八里區、淡水區、三芝區、石門區、金山區、萬里區
東北角	185.5	154	22.64	26	17.75	18	瑞芳區、貢寮區、平溪區、雙溪區
大翡翠	385.68	162	20.68	28	27.14	31	新店南區、深坑區、石碇區、坪林區、烏來區
總計	6,925.48	6483	2,660.11	2,361	1,952.21	2,210	--

資料來源：新北市區域計畫(草案)。

三、五股都市計畫發展概況

根據「非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫作業要點」之規定，欲新訂或擴大都市計畫之地區，其所在之鄉、鎮、市既有都市計畫區都市發展用地或計畫人口應達 80% 以上，另申請範圍之所在鄉（鎮、市）須低於全國空屋率平均值。五股都市計畫之計畫人口為 54,000 人，現況人口則已達 59,500 人，現況人口佔都市計畫人口比例為 110%。

根據民國 99 年人口及住宅普查結果綜合報告，臺灣地區空屋率為 19.31%，新北市空屋率為 21.98%，而五股區之空屋率為 16.35%。由表 4-2 得知，五股區目前的空屋率低於全國各縣市及新北市空屋率的平均值，因此根據此項法令規定，可允許申請新訂或擴大都市計畫。

表 4-4 全國、新北市及五股區住宅空屋率比較表

行政區	總住宅數(宅)	空間數(宅)	總空屋率(%)
臺灣地區	6,993,099	1,232,128	19.31
新北市	1,272,344	221,531	21.98
五股區	22,762	3,264	16.35

資料來源：1. 民國 99 年人口及住宅普查結果綜合報告 2. 本計畫整理

第二節 計畫年期與發展總量預估

本計畫為擴大五股都市計畫，對於計畫年期、計畫人口及發展強度等，皆需進行訂定及初步預估，而本計畫為產業發展導向之政策，因此在人口預估方面，以過往趨勢預估的方式有其適用性的疑慮，因此需考量產業人口及其衍生服務性人口之關連性進行預估，而計畫年期部份則以配合上位計畫訂定之。其內容說明如下。

一、計畫年期

本案初步預估都市計畫於 104 年底完成審議作業，其後尚需歷經 6 年區段徵收作業程序，以及土地標售、開發者進場開發時程，預估 10 年標售及開發建設完成，故建議以 120 年為本案計畫目標年期。

二、計畫人口預估

本計畫係主要提供擴大五股都市計畫區未來產業發展、及其衍生產業活動引入人口之生活所需，為推估目標年之計畫人口，本計畫採格林勞利模式推估擴大五股都市計畫區開發引入之基礎活動及業員工數及直接衍生之扶養人口、與間接衍生之非基礎活動人口與扶養人口，相關說明彙整如表 4-3。

（一）直接引入人口預估

擴大五股都市計畫區目前劃設做為產業相關使用分區面積約 74.02 公頃（包含第一種產業專用區 38.36 公頃及第二種產業專用區 35.66 公頃），預計將引入 25,719 名就業人口。參考相關產業發展導向之特定區及擴大都市計畫區案例，如臺南科學園區、新竹科學園區從業人員居住於園區住宅區之比率約 10%-12%，臺中科學園區后里園區預估業人員居住於園區住宅區之比率約 15%，均可預期擴大五股都市計畫區開發後將衍生住宿及活動人口服務之需求潛力。

為推估計畫區引入本計畫之就業員工及其衍生扶養人口，本計畫採格林勞利模式推估，而有以下假設：

1. 依據國內園區員工住宅調查資料，臺南科學園區、新竹科學園區從業人員居住於園區住宅區的比率約 10%-12%，由於科學園區主要劃設工業生產用地，住宅供給不足，而臺中科學園區后里園區以新訂都市計畫的方式，劃設產業需求土地以及部分住宅區、商業區，以服務引入人口，該計畫約有 15%的產業人口居住於計畫區內，因此本計畫參酌前述案例，假設將約有 15%的產業人口居住於計畫區內。
2. 依據民國 102 年版臺北縣統計要覽，未婚人口與總人口比例約為 45.32%，因此可作為未來產業專用區需設置員工宿舍樓地板面積之參考依據，且可推估可能產生直接衍生扶養人口之比例。
3. 依據 102 年版臺北縣統計要覽，就業人口與總人口比例，計算衍生扶養人口數約為 1.18 做為人口乘數。
4. 依據上述各假設條件，推估流程如下：

（1）引入就業人口 = 25,719。

- (2) 引入之直接居住人口 = 就業人口 25,719 人 × 居住比例 15% = 3,858 人
- (3) 衍生扶養人口 = 3,858 人 × (1 - 未婚比例 45.32%) × 人口乘數 1.18 = 2,499 人。
- (4) 擴大五股都市計畫區引入居住人口 = 引入之直接居住人口 + 衍生扶養人口
經推估後，五股都市計畫區直接引入人口（含員工及衍生扶養人口）約 42,323 人，其中居住於本計畫區約 6,357 人（包括員工 3,858 人及衍生扶養人口 2,499 人），居住於周邊鄉鎮或其他地區約 35,966 人。

表 4-5 擴大五股都市計畫區直接引入人口表

項目	居住於本計畫區(人)	居住於其他地區(人)	合計(人)
直接引入就業員工數	3,858	21,861	25,719
推估衍生扶養人口	2,499	14,105	16,604
合計	6,357	35,966	42,323

(二) 衍生引入人口推估

基於擴大五股都市計畫區產業開發後，直接引入人口所帶動之波及效應，將吸引支援性、關聯性或依賴性之服務業與生產者服務業等進駐。本計畫以民國 96 年版臺北縣統計要覽中，三級產業人口與總人口之比例，做為人口服務比率推估衍生服務人口，再依據前述之依賴人口比例做為推估依賴人口之依據；並考量本計畫已劃設部分住宅區，應可降低通勤比例，因此暫以 70% 估算。

依據前述之假設條件，本計畫推算總衍生引入人口（含衍生服務人口及衍生扶養人口）如下：

1. 依居住於計畫區之就業員工數分別計算單身(1,748 人)及已婚人口(2,109 人)。
2. 單身者，依三級產業人口與總人口之比例(約 0.31)推算衍生服務業人口(540 人)，再依通勤率推算衍生服務業人口居住於計畫區人數($540 \times (1 - 70\%) = 162$ 人)後，推算居住於計畫區之衍生服務業人口所衍生之依賴人口($162 \times 1.18 = 192$ 人)，故衍生服務人口及其扶養人口共計 354 人。惟前述居住於計畫區之衍生服務人口及扶養人口亦將進一步衍生服務人口及扶養人口，以此類推，直到衍生服務人口為 0 為止，其過程總計衍生人口為 918 人，其中 444 人居住於計畫區內。
3. 已婚者，與其依賴人口加總後(2,109 + 2,499 = 4,609 人)，依三級產業人口與總人口之比例推算衍生服務業人口(1,424 人)，再依前項計算方式推算居住於計畫區之衍生服務業人口所衍生之依賴人口($1,424 \times (1 - 70\%) \times 1.18 = 504$ 人)，其衍生服務人口及其扶養人口共計 1,928 人。前述居住於計畫區之衍生服務人口及扶養人口亦將進一步衍生服務人口及扶養人口，以此類推，直到衍生服務人口為 0 為止，其過程總計衍生人口為 3,001 人，其中 1,170 人居住於計畫區內。

整合前述計算方式，衍生人口總計約 3,919 人，其中居住於本計畫區約 1,614 人（含衍生服務人口及衍生扶養人口），居住於周邊鄉鎮或其他地區約 2,305 人（含衍生服務人口及衍生扶養人口）。

(三) 計畫人口 8,000 人

依據上述之分析、預估結果，計畫區未來因產業發展而引入之居住人口及其

依賴人口為 6,357 人，而衍生服務之居住人口及其依賴人口為 1,614 人，計畫區預計將有 7,971 人進駐，因此訂定計畫人口為 8,000 人，後續並依據計畫人口訂定相關發展強度規定。

三、發展強度訂定

本計畫目前除公共設施用地之外，使用分區包括住宅區、商業區及產業專用區，在依據計畫人口為 8,000 人，本計畫將依各使用分區使用內容訂定相關發展強度規定，內容如下：

（一）住宅區

本計畫所劃設住宅區之目的在於容納因產業人口進駐，而衍生之服務人口及其依賴人口。目前所劃設之住宅區，區位大多與原五股都市計畫區銜接，並為既有發展區之延伸。

1. 發展強度

在考量與原都市計畫之相容性、地方居民的發展權益以及比較心理，建議比照現行五股都市計畫之管制，建蔽率為 50%，容積率為 200%。

2. 容納人口

本計畫目前劃設住宅區約 7.64 公頃，容積率訂定為 200%，以每人平均使用樓地板面積 50 平方公尺的條件下，本計畫所劃設之住宅區，容納人口約為 3,056 人。

（二）產業專用區

本計畫區內做為產業使用之分區包含第一種產業專用區及第二種產業專用區，其所引進的產業為加值型倉儲業、物流及相關綠色產業，為辦公用機械租賃、辦公室或家庭電器用品維修、網路拍賣倉儲物流中心，以及生鮮食品加工、運輸、倉儲等，與過去傳統製造業大不相同，以提升產業產值效能，運用交通運輸便利之優勢，提供大臺北地區加值型倉儲物流服務。

1. 發展強度

本計畫所劃設之第二種產業專用區，主要在現況地貌最低擾動前提下，提供區內現有倉儲物流廠房使用，後續定位為低強度使用，故容積率訂定為 140%；至於第一種產業專用區，並非傳統製造業，較無需大型生產設備及機具等大面積平面型使用空間，故其容積率比照現行五股都市計畫之乙種工業區管制訂定為 210%。另考量增加開放空間，第一種產業專用區及第二種產業專用區之建蔽率均比照住宅區訂定為 50%

2. 容納人口

本計畫目前劃設第一種產業專用區及第二種產業專用區，容積率分別訂定為 140%及 210%，由於住宅區可容納人口尚低於計畫人口，建議第二種產業專用區得透過土地使用分區管制規定，適度提供員工及其家屬之住宿樓地板。

（四）發展強度檢核

本計畫住宅區容納人口約為 3,056 人，未超過計畫人口 8,000 人，詳表 4-4。

表 4-6 容納人口與計畫人口比較表

計畫人口 8,000 人	產業直接引入人口(含依賴人口)	住宅區可容納人口	可容納人口 3,056 人
	6,357 人	3,056 人	
	衍生服務人口(含依賴人口)		
	1,614 人		

第三節 容積移轉與容積發展總量檢討分析

本案屬擴大都市計畫性質，然為鼓勵並加速周邊都市計畫區內公共設施用地之取得，建議應指定計畫區與其關係最密切之五股都市計畫區得進行跨都市計畫區容積移轉，有關五股都市計畫區內可移轉量分析如后。

一、五股都市計畫私有公共設施保留地檢討

一般都市計畫通盤檢討係依公共設施用地取得狀況作為檢討其開闢與否之依據，故本案依變更五股都市計畫（第一次通盤檢討）所載公共設施用地開闢情形分析，得知五股都市計畫公共設施興闢面積為 103.42 公頃，開闢率為 83.66%。私有公共設施保留地約有 20.17 公頃（以未開闢之公共設施用地估計），佔公共設施用地總面積之 16.32%，詳表 4-5。

表 4-7 五股都市計畫公共設施保留地分析表

項目	現行計畫	已開闢		未開闢		備註
	(公頃)	面積 (公頃)	開闢率 (%)	面積 (公頃)	未開闢率 (%)	
機關用地	8.63	7.57	87.72%	1.06	12.28%	
文小用地	5.52	5.12	92.75%	0.40	7.25%	
文中用地	5.16	5.16	100.00%		0.00%	
文高用地	4.4		0.00%	4.40	100.00%	
郵政事業用地	0.27	0.27	100.00%		0.00%	
公園用地	7.35	2.73	37.14%	4.62	62.86%	
兒童遊樂場用地	3.64	0.31	8.52%	3.33	91.48%	
綠地	1.93	0.71	36.79%	1.22	63.21%	
廣場兼停車場用地	1.57	1.06	67.52%	0.51	32.48%	
人行廣場用地	1.41	0.20	14.18%	1.21	85.82%	
市場用地	0.97	0.15	15.46%	0.82	84.54%	
變電所用地	0.4	0.40	100.00%		0.00%	
高速公路用地	19.56	19.56	100.00%		0.00%	
道路用地	50.75	48.65	95.86%	2.10	4.14%	
人行步道用地	1.19	0.69	57.98%	0.50	42.02%	
河川區兼供快速公路使用	0.38	0.38	100.00%		0.00%	
堤防用地兼供快速公路使用	3.92	3.92	100.00%		0.00%	
道路用地兼供快速公路使用	5.9	5.90	100.00%		0.00%	
道路用地(供快速公路使用)	0.64	0.64	100.00%		0.00%	
總計	123.59	103.42	83.68%	20.17	16.32%	

註：現行計畫面積由五股都市計畫（第一次通盤檢討）統計至 97.04.31 變更五股都市計畫主要計畫（部分農業區為道路用地、部分河川區為河川區兼供道路用地）案。開闢面積包括興闢中之洲子洋重劃區面積。

資料來源：本計畫整理

二、容積移轉

（一）都市計畫容積移轉實施辦法

1. 容積送出基地

送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍；另就情形特殊者，得提經內政部都市計畫委員會審議通過後，移轉至同一直轄市、縣(市)之其他主要計畫地區。

送出基地以下列各款土地為限：

- (1) 都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣(市)主管機關認定有保存價值之建築所定著之私有土地。
- (2) 為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。
- (3) 私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、土地重劃或其他方式整體開發取得者。

2. 容積接受基地可移入容積上限

接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之 30%為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40%。

3. 容積接受基地移入容積計算

接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受基地移入之容積=送出基地之土地面積×（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）×接受基地之容積率

（二）五股都市計畫可移轉容積總量預估

本案容積移轉總量以五股都市計畫未開闢之公共設施保留地作為容積送出基地進行評估，合計五股都市計畫公共設施保留地約有 20.17 公頃，至於申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值/申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值參考五股都市計畫公共設施保留地與周邊可建築用地之公告土地現值比例，採 0.64 計算。至於接受基地之容積率則採基地可建築用地(住宅區、第一種產業專用區、第二種產業專用區)之平均容積率以 176%計。

接受基地移入之容積

$$= \text{送出基地之土地面積} \times \left(\frac{\text{申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值}}{\text{申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值}} \right) \times \text{接受基地之容積率}$$

$$= 20.17 \text{ 公頃} \times (0.64) \times 176\%$$

$$= 22.72 \text{ 萬平方公尺（約佔本案計畫區容積樓地板之 } 15.79\% \leq \text{一般整體開發地區容移上限 } 40\% \text{）}$$

透過以上計算公式可知，未來計畫區可建地即使在容納五股都市計畫全數可移轉容積總量之情況下，平均接受基地之容積僅提高 15.79%，並未超出一般整體開發地區可接受容積之上限。

第五章 都市發展趨勢、潛力與限制分析

第一節 都市發展趨勢

一、立地條件檢視—人物流匯集核心

計畫區位處由三重、蘆洲、新莊、五股及泰山所構成之大新莊地區，該地區位於淡水八里地區與大板橋地區之連線中點，依新北市發展現況與趨勢，其區位為海空運門戶往內陸延伸的交會點，可往內陸銜接大板橋地區及臺北市中心商業區，詳圖 5-1。

延續新莊「副都心」之發展定位，大新莊地區應以「物流加值」及「知識流通」作為強化產業動能之幫浦，提供區域中心之服務機能，帶動周邊地區整體發展。

二、重大建設加持—結構緊實、流通提升

伴隨新莊副都心之開發建設，大新莊地區引入眾多重大建設，包括快速道路、捷運系統串連、新舊都市開發或再發展，以及中港大排整治計畫等，將使大新莊都市團塊更緊實密合，對內及對外連通機能將更加提升，詳圖 5-2。

其中快速道路與捷運路網建設，將改善區域交通，改變都市結構，使大新莊地區都市結構更為緊實，發展更為密切，互動更為頻繁。

三、行政疆界的打破—大新莊都心的建立

以新莊副都心為核心，沿快速道路系統、捷運路網系統與開放空間系統向外輻射發展，規劃發展之「新莊副都心」將持續成長並擴大為「左岸(大漢溪、淡水河)新都心」之大新莊都心，詳圖 5-3。

大新莊都心結合人流核及物流核，作為發展核心，除重視傳統產業發展、辦公商務、商業休閒機能，更著重親山、親水遊憩、創意研發等機能，為一複合機能之發展型式。

四、核心組成元件—循環, 智能, 呼吸中樞

大新莊地區負擔區域商業、創意、研發、展售、物流服務及休閒遊憩的綜合功能，其中新莊副都心(呼吸中樞)提供行政、購物休閒、辦公等核心商業、服務業機能之都會中心商業區；新莊知識產業區(智能中樞)藉雙捷運匯集與轉運之人流優勢發展自由職業、創意產業辦公及商務服務；五股工業區透過工業區更新強化製造業轉型、升級及研究創新；泰山非都市土地及都市計畫農業區則作為支援周邊創意研發相關產業需求之發展腹地；至於本案五股新市鎮(循環中樞)則以發展物流衍生產業為主力發展，詳圖 5-4。

五股新市鎮發展物流衍生產業包含都市消費型製造業、都市消費型服務業、綠色產業及倉儲批發量販業，以運輸往返臺北港之貨運及加工處理後銷往市中心之批發、零售產品。

五、上位計畫指導—成就港埠運籌中心

配合「臺北縣都市計畫工業區及臺北都會區科技走廊帶整體發展規劃暨部分工業區專案通盤檢討」，將林口、八里及五股地區指定為港埠運籌中心，未來計畫區之發展定位可因應臺北港特定區計畫與桃園航空城計畫，配合流通業流程，進行便捷化之轉運、加工、包裝、物流管理及其相關服務業等服務活動。並應從全球運籌管理之角度加以定義，以多國規劃角度，透過物流、商流、金流及資訊流之整合，從原料的購置開始，將產品之訂購、製造、配銷、存貨管理直到將產品送達顧客手中等一系列活動做最佳的組合，藉以提高顧客滿意程度和服務水準，並降低成本，以增加市場競爭力，進而達到企業全球化營運之利潤目標。

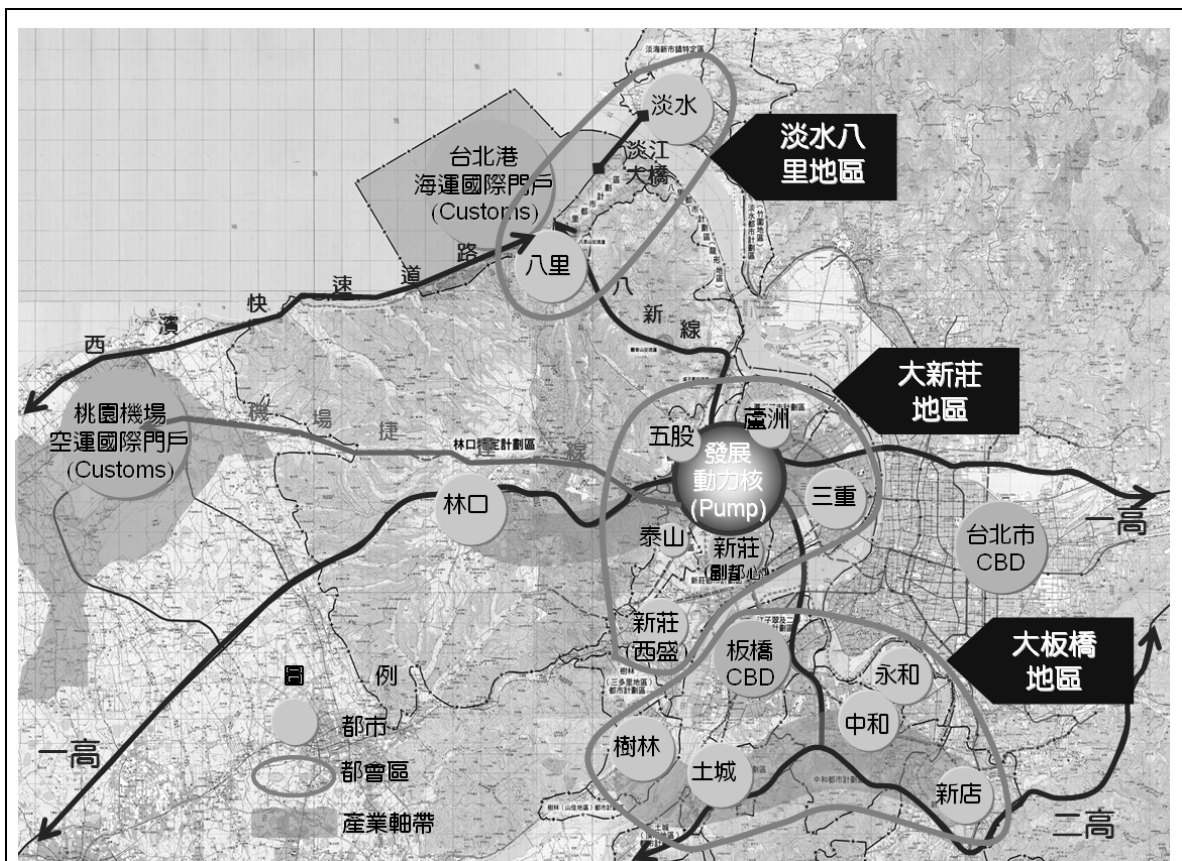


圖 5-1 大新莊地區立地條件示意圖

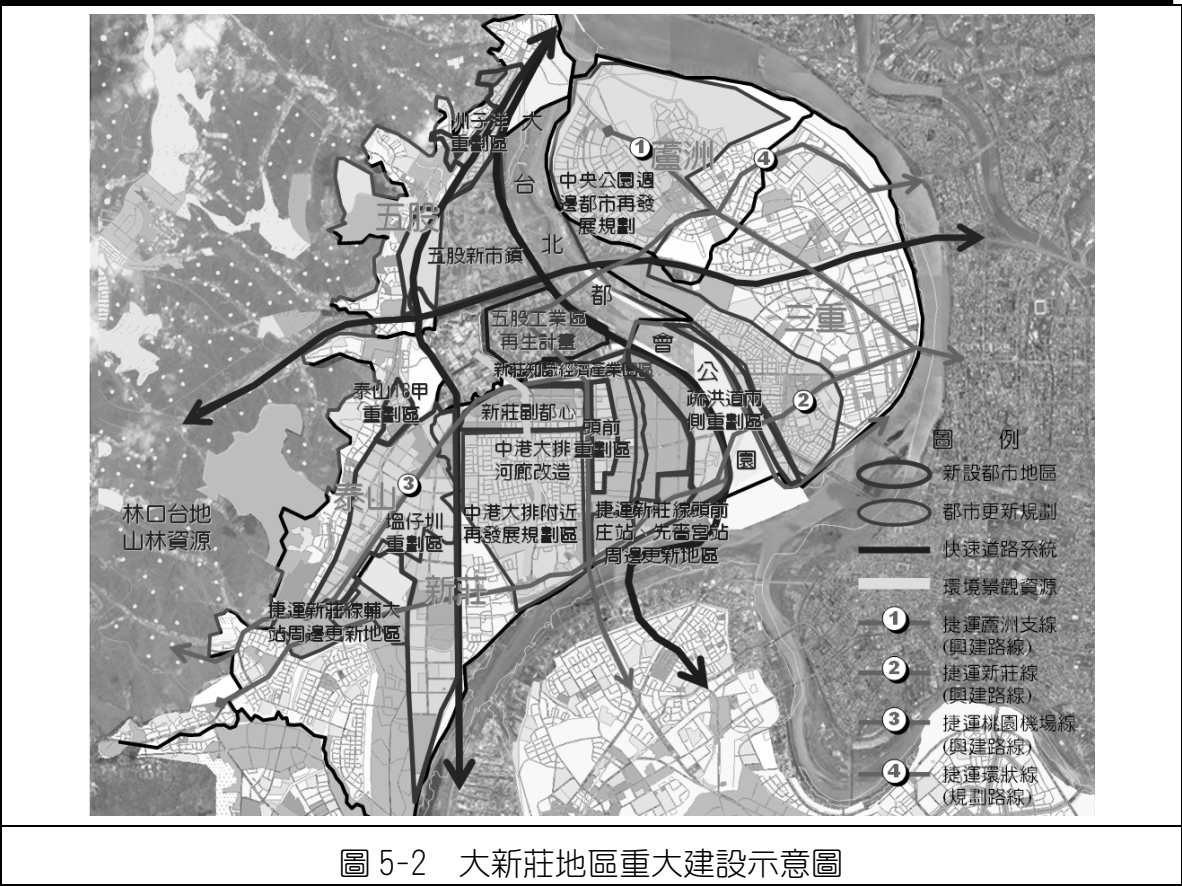


圖 5-2 大新莊地區重大建設示意圖

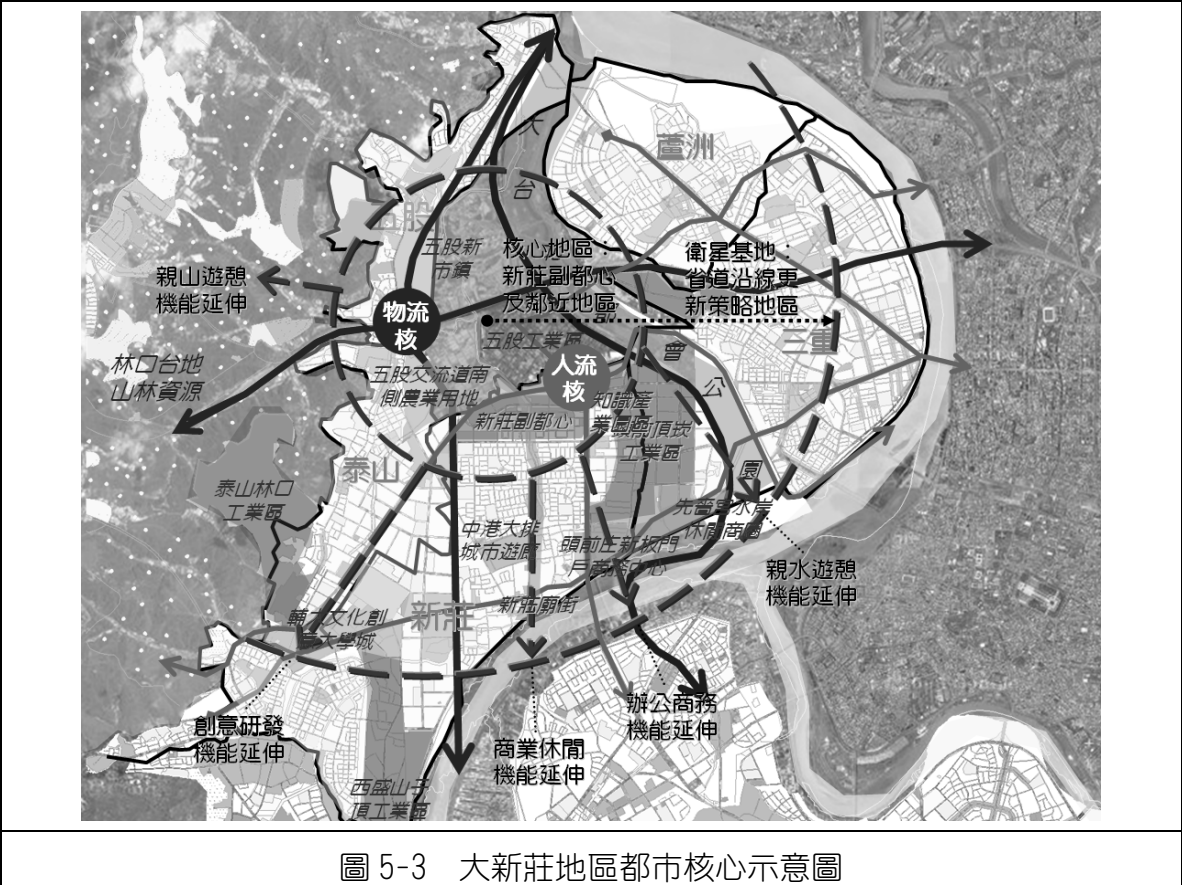


圖 5-3 大新莊地區都市核心示意圖

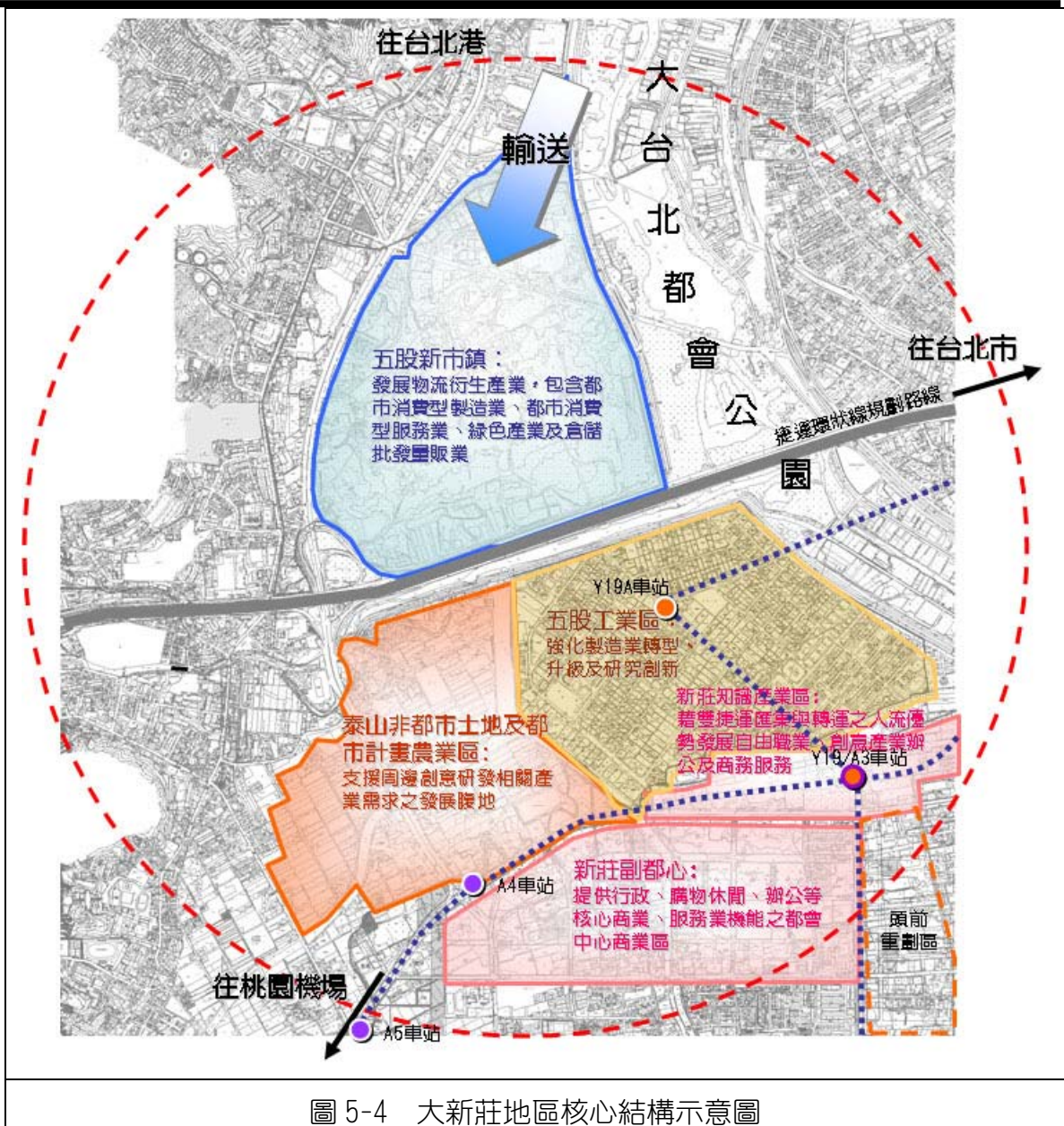


圖 5-4 大新莊地區核心結構示意圖

第二節 都市防災計畫

一、都市防災計畫系統

為減輕重大都市災害之損失，本計畫將都市防災計畫納入檢討，考量與周邊地區整體性，將納入西側五股都市計畫之防災計畫，使本計畫區防災系統更具完善。依據本計畫區環境條件，防災系統除應著重於防(救)災據點、防(救)災路線及火災延燒防止地帶之外，亦應配合後續規劃之整地高程設置滯洪緩衝帶，茲分別說明如下：

(一)鄰近防(救)災避難據點說明

五股區屬新北市第二消防大隊所管轄，位於五股區之消防據點包括五股消防分隊、德音消防分隊、更寮消防分隊。本計畫區屬五股消防分隊及德音消防分隊之救災轄區。

在緊急收容所部分，五股區內之緊急收容所係以學校為主，距離本計畫區最近者為五股國中、五股國小及德音國小。

在醫療救災據點部分，五股區內僅有五股區衛生所及軍眷診所，距離計畫區較近之大型醫院位於新莊市思源路，可透過東西向快速道路八里-新店線前往，或透過中山高速公路前往台北市區內其他大型醫院。



(二)防(救)災路線

防災路線系統係以各社區鄰里單元設置防災區予以劃設之，並連結防災避難場所，同時利用主要幹道、河川水域及大型公園綠帶等建立都市防災綠軸系統，以提供人員緊急疏散和防災避難之用，以確保公共安全。

本計畫區劃設原則應以五股都市計畫區防災路線系統為架構，延續其防災路線系統並與本計畫區防災路線相結合，促使形成完整的網絡系統。在整體防災系統架構下，本計畫區之消防救災路線系統，應依據火災及震災之規劃設計，同時考量於救災進行中，因建築物倒塌、落下物的阻隔與原道路寬度的不足等因素，致使消防及救難車輛無法通行。基此本計畫區之道路系統，必須依據服務功能或寬度，劃分為緊急道路、救援輸送和避難輔助道路等。

1. 緊急道路

五股都市計畫中指定計畫區Ⅰ-1號(即洲后路，寬30公尺)、Ⅰ-2號(即特二號道路，寬30公尺)、Ⅱ-1號(即成泰路，寬15公尺)和Ⅲ-5號(即中興路，寬12公尺)為緊急道路。其中新五路為本計畫區西側主要聯外道路，中興路為貫穿計畫區北側之主要道路，兩者係為計畫區內主要幹道，未來道路系統網絡應依循此道路結構劃設整體防災網絡。

2. 救援、輸送道路

指定計畫區之次要聯外道路為救援輸送道路，並作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主。

3. 避難輔助道路

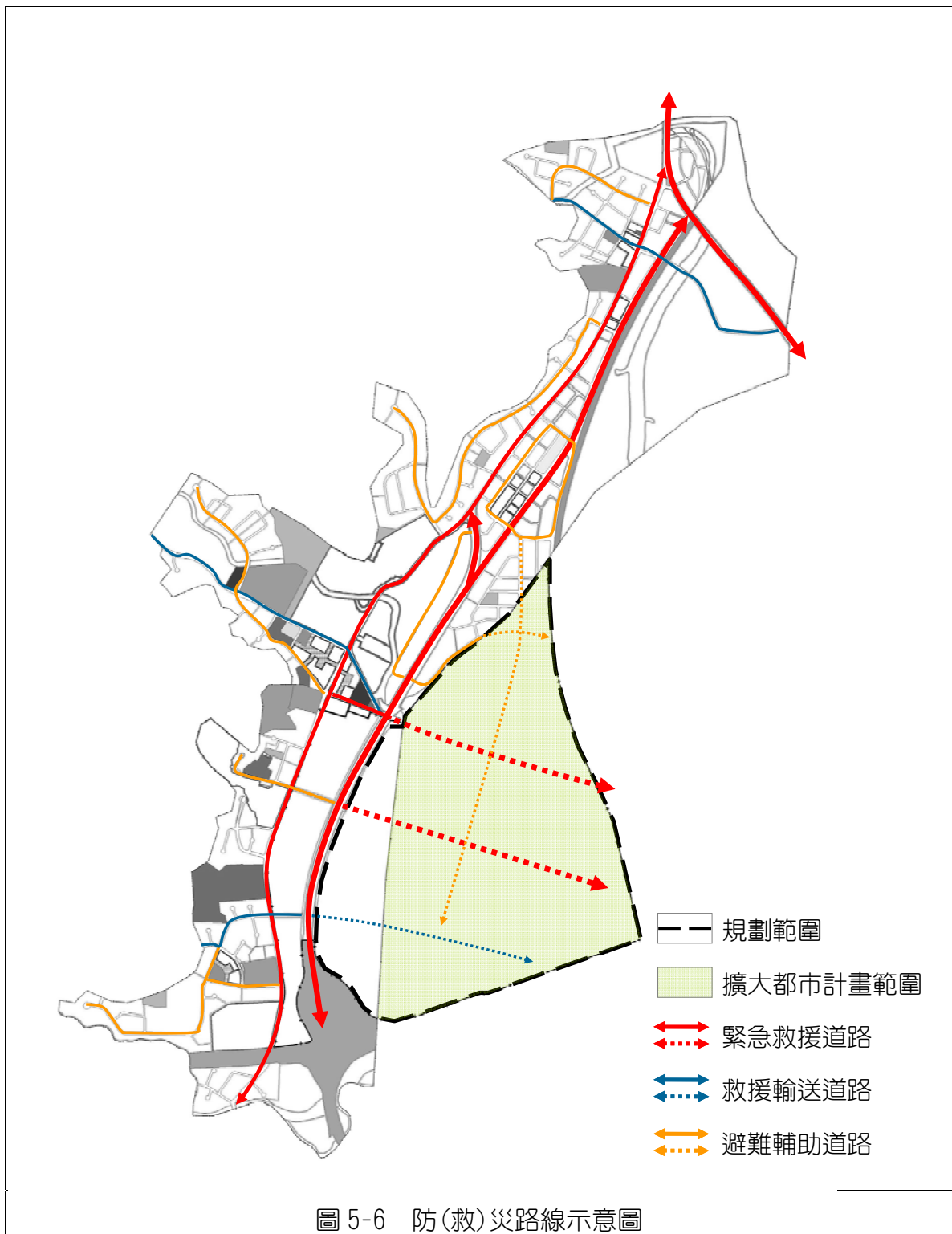
以計畫區內之主要及次要區內道路為主，主要供作連接各避難場所，並兼負便利及小型車輛運送物資至各防災據點，或連通緊急道路和救援輸送道路主要擔負連結之重要功能。

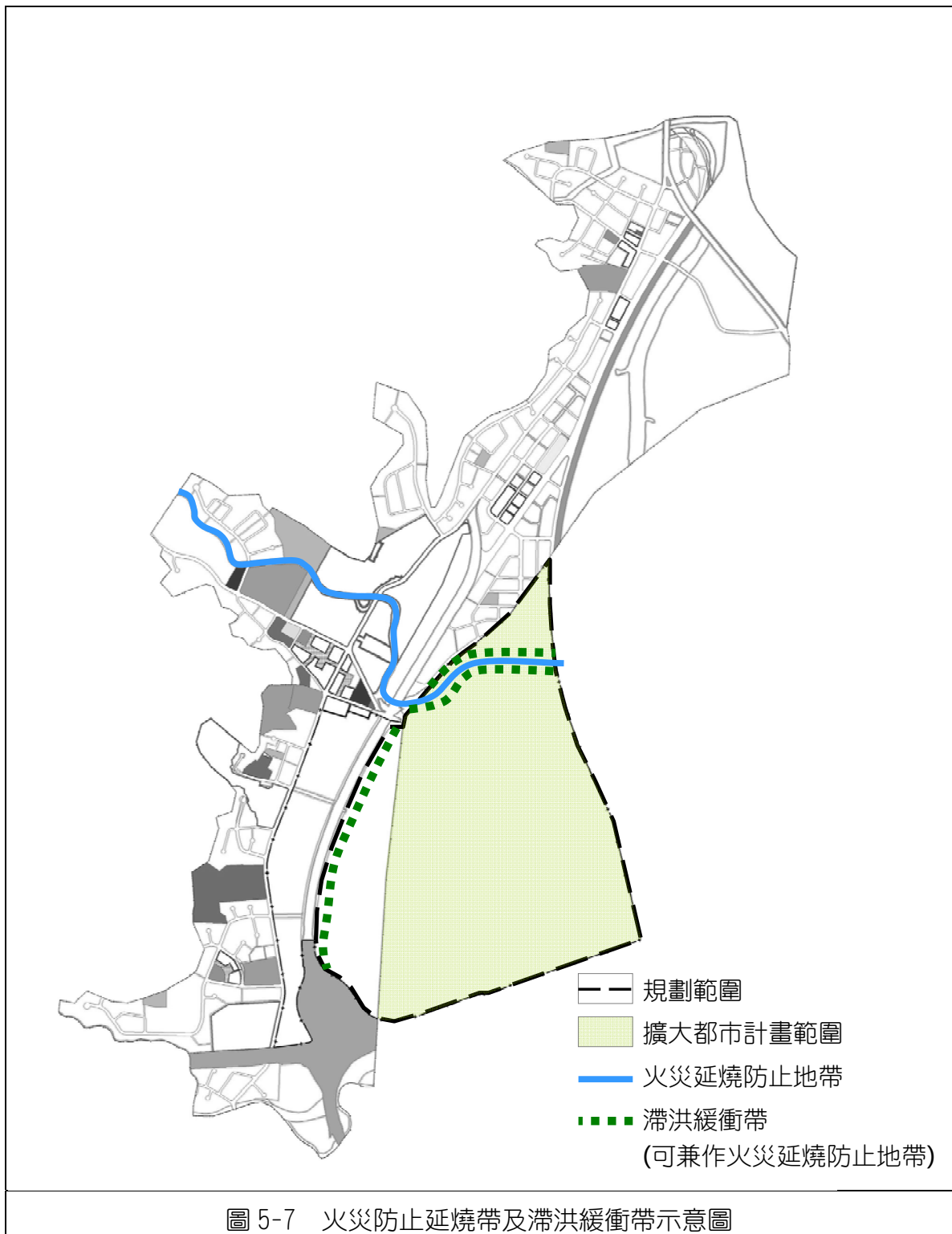
(三)火災延燒防止地帶

本計畫區火災延燒防止地帶之劃設，可利用河川水域、主要幹道及大型公園綠帶等建立都市防災綠軸系統，配合劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外之出入性道路，於緊急危難時提供防災避難疏散之場所，及可兼具火災延燒防止隔離功用。

(四)緩衝滯洪帶

本計畫區原為二級洪水平原管制區，配合本次變更規劃調整地形地貌，並應於計畫區周邊設置緩衝綠帶及滯洪池等設施，作為洪水防治之緩衝帶，更可兼具火災延燒防止地帶之功能。





二、防災維生系統

為確保都市災害發生時，能減低維生線系統(包括給水、電力、電訊和瓦斯系統等)之最低損壞程度，以提高都市緊急應變機能。應著重於檢討整體公共工程系統之規劃，以確定重要維生線幹管路徑，並預留搶修空間，其包括下列項目：

(一)規劃都市維生線共同管溝系統

共同管溝系統係設於地面上、下，用於容納二種以上公共設施管線之構造物及其排水、通風、照明、通訊、電力或有關安全監視(測)系統等之各種設施，可視為地下維生線系統之整合設施。

(二)推動電線管路之地下化系統

推動電力電信管路配合共同管溝系統地下化，將使地面空間使用更具彈性，並能減少消防阻礙，達到都市防災效果，此外，亦可改善都市景觀品質。

(三)提高管路耐震化作業系統

地震對於管路所造成之破壞，為所有破壞原因中最嚴重者，需嚴加防範，從規劃路線、管材、管件之選定，至周邊地質調查及試驗均十分重要，並應依耐震設計規範，配合適當環境條件進行管路之設計。

(四)設立維生線管理中心系統

針對區內維生線系統設置其專屬管理中心，進行維生線管溝系統內所有管路之登記、維護、管理等事項，並迅速處理維生線系統可能發生之各項緊急狀況。

第三節 地質承載力分析

土地開發常加速地質作用而造成各種地質災害，若能事先進行環境地質調查，加上土地使用分區適度配合規劃，可有效降低受災率，減少可能之生命財產損失。本節主要依據新北市政府城鄉發展局辦理之「五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)工程地質鑽探分析技術服務案」之調查成果，針對計畫區地質概況進行彙整。

一、地質狀況及基礎承載力分析

依據「五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)工程地質鑽探分析技術服務案」成果報告書針對基地地質狀況進行分析，綜整基地土層分布情形及工程特性，並參考鄰近基地之鑽探調查資料，將基地地層分布予以簡化，詳見表 5-1 所示。

此外，該案亦根據內政部建築物基礎構造設計規範，評估本計畫淺基礎承載力、基樁承載力及基樁材料強度，詳見表 5-2~5-4。

表 5-1 初步簡化土層與建議工程性質參數表

土層	土層概述	分佈高程 (平均分佈高程) (EL.m)	平均 厚度 (m)	N 值 (平均)	γ_t (t/m^3)	e	W _n (%)	LL (%)	PI	C _c	Cr	C' (t/m^2)	ϕ' (deg.)
1	地表回填層 (SF)	現地表~-9.7 (現地表~-6.0)	-	1~>50	1.89	-	-	-	-	-	-	-	-
2	粉土質砂土層 (SM)	-2.7~-20.1 (-6.0~-16.9)	10.9	8~38 (18)	2.01	0.65	21	-	-	-	-	0.0	31
3	粉土質黏土及 砂質粉土層 (CL/ML1)	-12.6~-40.5 (-16.9~-36.2)	19.3	5~39 (14)	1.92	0.81	28	36	15	0.27	0.028	0.0	31
4	粉土質砂土及 砂質粉土層 (SM/ML)	-31.7~-46.7 (-36.2~-42.6)	6.4	13~46 (30)	1.96	0.69	22	-	-	-	-	0.0	33
5	粉土質黏土及 砂質粉土層 (CL/ML2)	-39.4~-59.3 (-42.6~-54.2)	11.6	13~53 (25)	1.95	0.75	26	38	16	0.18 註 2	0.018 註 2	0.0	32
6	粉土質砂土、 砂質粉土及卵 礫石層 (GM/SM/ML1)	-48.2~-70.7 (-54.2~-63.9)	9.7	21~>50 (>30)	1.98	0.68	23	-	-	-	-	0.0	35
7	粉土質黏土層 (CL1)	-54.4~-87.4 (-63.9~-85.9)	22.0	13~38	1.98	0.67	23	33	14	-	-	-	-

土層	土層概述	分佈高程 (平均分佈高程) (EL.m)	平均 厚度 (m)	N 值 (平均)	γ_t (t/m^3)	e	W _n (%)	LL (%)	PI	C _c	Cr	C' (t/m^2)	ϕ' (deg.)
8	粉土質砂土、 砂質粉土及卵 礫石層 (GM/SM/ML2)	-77.2~-95.2 (-85.9~-92.8)	6.9	14~25	2.06	0.54	18	-	-	-	-	-	-
	粉土質黏土層 (CL2)			36~>50	2.00	0.66	22	37	17	-	-	-	-
9	砂質粉土層 (ML)	-90.5~-100.1 (-92.8~-97.9)	5.1	20~55	2.07	0.56	19	-	-	-	-	-	-
10	粉土質黏土層 (CL3)	-96.2~-108.2 (-97.9~-106.9)	9.0	21~63	1.95	0.70	19	25	7	-	-	-	-
11	粉土質砂土、 砂質粉土及卵 礫石層 (GM/SM/ML3)	-105.6~-122.8 (-106.9~-121.2)	14.3	25~>50	2.01	0.59	19	-	-	-	-	-	-
12	粉土質黏土層 (CL4)	<-119.7~-122.8	-	37~>50	1.97	0.72	24	40	20	-	-	-	-

註：1. 各層次之平均高程及厚度僅供參考，並應同時參考圖 2.1 鑽孔平面圖及鑽孔柱狀圖(附錄 A)；應配合本計畫後續設計與施工階段，進行詳細之調查試驗。

2. 係參考鄰近基地及經驗公式評估之建議值。

資料來源：五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)工程地質探分析技術服務案成果報告書。

表 5-2 方形淺基礎容許承载力及對應之沉陷量分析

座落 土層	基腳尺寸 B×L	基礎埋設深度 Df (m)					
		Df=1.0m		Df=3.0m		Df=5.0m	
		承载力 (t/m^2)	沉陷量 (cm)	承载力 (t/m^2)	沉陷量 (cm)	承载力 (t/m^2)	沉陷量 (cm)
砂土層	1.0m×1.0m	9.0	0.1	24.6	0.2	40.3	0.3
	1.5m×1.5m	9.5	0.2	25.2	0.5	40.9	0.7
	2.0m×2.0m	10.0	0.4	25.8	0.8	41.5	1.3
	2.5m×2.5m	10.5	0.6	26.3	1.3	42.0	2.0
	3.0m×3.0m	11.0	0.9	26.9	2.0	42.6	2.9
	4.0m×4.0m	12.5	1.7	28.0	3.5	43.7	5.2

註：1. 上表承载力係考慮基礎直接坐落於回填層下方之砂土層以供初步規劃時之參考。

2. 地下水位約位於高程 EL. +1m，故本表承载力係假設砂土層位於地下水位以下估算之。

資料來源：五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)工程地質探分析技術服務案成果報告書。

表 5-3 基樁容許垂直承載力及容許拉拔力分析

圓形樁尺寸				承載力 (ton)				拉拔力 (ton)			
基樁 直徑 (m)	樁底 高程 (EL. -m)	有效 樁長 (m)	入 SM/ML 層深度 (m)	極限 摩擦力	極限 底承力	容許承載力		極限 摩擦力	有效 樁重	容許拉拔力	
						長期	短期			長期	短期
						FS=3	FS=2			FS=6	FS=3
1.5	36.0	30.0	-	516	225	247	370	516	69	155	241
	37.0	31.0	1.0	554	225	260	389	554	71	164	256
	38.0	32.0	2.0	592	225	272	408	592	74	172	271
	39.0	33.0	3.0	630	225	285	427	630	76	181	286
	40.0	34.0	4.0	668	225	298	447	668	78	189	301
1.8	36.0	30.0	-	619	225	281	422	619	99	202	306
	37.0	31.0	1.0	665	225	297	445	665	103	213	324
	38.0	32.0	2.0	713	225	313	469	713	106	225	344
	39.0	33.0	3.0	763	225	329	494	763	109	236	363
	40.0	34.0	4.0	814	225	346	519	814	112	248	384
2.0	36.0	30.0	-	688	225	304	456	688	123	237	352
	37.0	31.0	1.0	739	225	321	482	739	127	250	373
	38.0	32.0	2.0	793	225	339	509	793	131	263	395
	39.0	33.0	3.0	848	225	358	536	848	135	276	417
	40.0	34.0	4.0	904	225	376	565	904	139	290	440
2.2	36.0	30.0	-	756	225	327	491	756	148	274	400
	37.0	31.0	1.0	813	225	346	519	813	153	289	424
	38.0	32.0	2.0	872	225	366	548	872	158	303	449
	39.0	33.0	3.0	932	225	386	579	932	163	318	474
	40.0	34.0	4.0	995	225	407	610	995	168	334	500
2.5	36.0	30.0	-	859	225	361	542	859	191	335	478
	37.0	31.0	1.0	924	225	383	575	924	198	352	506
	38.0	32.0	2.0	991	225	405	608	991	204	369	534
	39.0	33.0	3.0	1060	225	428	642	1060	211	387	564
	40.0	34.0	4.0	1130	225	452	678	1130	217	405	594

註：1. 有效樁長係由回填層底部(平均高程約 EL. -6.0 公尺)開始往下計算；承載層(SM/ML)頂部採用平均高程 EL. -36 m，使用時宜參考鑽孔柱狀圖，以瞭解實際 SM/ML 層之分布狀況；並視需要針對各規劃之樁位進行先期預鑽孔調查。
2. 土層中之極限摩擦力係根據傳統靜力學公式並參考類似地層既有試樁結果估計，若施工時樁底淤泥不易清除，建議應針對樁底承載力加以折減或忽略不計。
3. 採用此表容許承載力須檢核材料最大容許強度。
4. 根據內政部建築物基礎構造設計規範(2001)，基樁容許長期及短期下壓承載力分別採 F. S. =3 及 F. S. =2，容許長期及短期拉拔力分別採 F. S. =6 及 F. S. =3；經樁載重試驗確定其承載力或極限拉拔力時，下壓樁安全係數可採用 F. S. =2(平時)和 F. S. =1.5(地震時)，拉拔樁安全係數可採用 F. S. =3(長期)和 F. S. =1.5(短期)。
5. 上表之摩擦力係假設場鑄樁孔壁成孔時為粗糙之狀態，倘使用之機具可能導致孔壁為光滑時，其摩擦力宜予以折減(一般可達極限值之二分之一，實際折減情況則應依施工機具與方法予於檢討)。
6. 樁中心間距若小於樁頭直徑之 2.5 倍，則須加以考量群樁效應。
7. 本表尚未考慮液化折減，故本表之容許承載力與拉拔力需再以液化折減係數折減之。

資料來源：五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)工程地質探分析技術服務案成果報告書。

表 5-4 場鑄圓形樁體材料最大容許承載力分析表

樁徑 (cm)	樁體材料容許承載力，Qam(ton)		
	$f_c'=210\text{kg/c m}^2$	$f_c'=245\text{kg/c m}^2$	$f_c'=280\text{kg/c m}^2$
150	816	952	1060
180	1176	1372	1527
200	1451	1693	1885
220	1756	2049	2281
250	2268	2646	2945

資料來源：五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)工程地質探分析技術服務案成果報告書。

二、沉陷量分析

依據「五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)工程地質鑽探分析技術服務案」成果報告書進行之沉陷影響範圍及程度分析，本計畫區於整地回填後尚未配合任何加速沉陷之改良工法(如垂直排水帶/砂樁與超載預壓等工法，估計於填土至 EL. +10m 後三年期間將可能產生約 4.6~29.4 公分不等之主壓密沉陷，估計壓密度約達 85%，而主壓密完成後 50 年將持續發生約 1.9~5.8 公分不等之次壓密沉陷。該案並建議後續應綜合考量基地回填與建物配置範圍及其相互施工時程關係，審慎規劃回填整地作業(如：分期分區)並配合適當之改良工法，以減少基地回填沉陷所產生之影響。

表 5-5 計畫區填土壓密沉陷量及壓密速率分析

分析項目			分析結果						
零方案	現況填土厚度(m)		5	10	15	20	25	30	35
	現況填土引致之彈性沉陷量(cm)		5.3	10.6	15.9	21.2	26.5	22.7	26.5
	現況填土引致之壓密沉陷量(cm)		25.7	47.7	67.0	84.2	99.8	114.0	127.1
	現況填土歷時 6 年主壓密完成率(%)		96.4%						
方案一	後續整地填土 引致沉陷	重新填土厚度(m)	1	2	3	4	5	6	7
		引致之彈性沉陷量(cm)	1.1	2.1	3.2	4.3	5.3	6.4	7.4
		引致之壓密沉陷量(cm)	5.5	10.8	15.9	20.9	25.7	30.3	34.8
	後續整地填土後歷時 1 年	主壓密完成率(平均壓密度)(%)	53.0%						
		主壓密完成沉陷量(cm)	2.9	5.7	8.4	11.1	13.6	16.1	18.4
		剩餘主壓密沉陷量(cm)	2.6	5.1	7.5	9.8	12.1	14.2	16.4
	後續整地填土後歷時 3 年	主壓密完成率(平均壓密度)(%)	84.5%						
		主壓密完成沉陷量(cm)	4.6	9.1	13.4	17.7	21.7	25.6	29.4

分析項目			分析結果							
		剩餘主壓密沉陷量(cm)	0.9	1.7	2.5	3.2	4.0	4.7	5.4	
	後續整地填土後次壓密沉陷量(cm)	主壓密完成後 10 年	1.9cm							
		主壓密完成後 50 年	5.8cm							
方案二	重新整地填土後歷時 1 年	重新填土厚度(m)	1.5	3.5	5.5	7.5	9.5	11.5	13.5	15.5
		引致之彈性沉陷量(cm)	1.3	3.1	4.9	6.7	8.5	10.3	12.0	13.9
		引致之再壓密沉陷量(cm)	0.8	1.9	2.9	3.8	4.7	5.5	6.3	7.1
		再壓密完成率(平均壓密度)(%)	53.0%							
		再壓密完成沉陷量(cm)	0.4	1.0	1.5	2.0	2.5	2.9	3.3	3.8
		剩餘再壓密沉陷量(cm)	0.4	0.9	1.4	1.8	2.2	2.6	3.0	3.3
	重新整地填土後歷時 3 年	再壓密完成率(平均壓密度)(%)	84.5%							
		再壓密完成沉陷量(cm)	0.7	1.6	2.5	3.2	4.0	4.6	5.3	6.0
		剩餘再壓密沉陷量(cm)	0.1	0.3	0.4	0.6	0.7	0.9	1.0	1.1
	次壓密沉陷量(cm)	整地填土完成後 10 年	0.15cm							
		整地填土完成後 50 年	0.46cm							

註：

1.「零方案」為維持現況；「方案一」整地後平均高程為 EL.+10m(局部填土 1~7 公尺厚)；「方案二」係全面挖除至 EL.+3.5 公尺，再回填至 EL.+5~+19 公尺(即填土 1.5~15.5 公尺厚)。

2.上表之沉陷分析係依據表 5-1 之簡化土層分佈及壓縮指數(包括 CC、CR)進行；其中壓縮土層考量至高程 EL. -54.2m 之 CL/ML2 層；壓密係數 C_v 係根據本計畫之壓密試驗結果及 Woo and Moh(1989)統計台北沉泥質黏土得到之關係式 $C_v=0.033 \times 10^{(-0.025WL)}$ 推導綜合研判後採用 $0.006 \text{ cm}^2/\text{sec}$ ，其中 WL 為液性限度。

資料來源：五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)工程地質探分析技術服務案成果報告書。

三、活動斷層影響分析

斷層是岩層內的不連續面，其兩邊的地層發生過錯動，依其活動性可分成休止斷層及活動斷層兩種。凡在全新世內（過去一萬年間）曾經動過一次以上的斷層，即稱之為活動斷層。地震常沿活動斷層發生，一般活動斷層的移動是間歇的，其不活動的時間，可以短於十年至好幾世紀，也有長於千年以上的，理論上，越近發生的活動斷層，將來再活動的機會越大，故一般活動斷層上及其兩旁適當寬度內，絕對禁止營建。

經檢討計畫區內活動斷層為山腳斷層，其最近一次活動距今可能有一萬一千年，故被歸類為第二類活動斷層。依「五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)工程地質探分析技術服務案期末報告」建議，宜綜合本報告針對山腳斷層於鑽孔 CH-6~CH-7 附近所研判之斷層線位置以及

中央地調所(2007)公告之山腳斷層位置，建議宜保守地將上述兩條斷層線位置之間區域視為一潛在斷層帶，並參考前述研究結果，自此斷層帶兩側規劃一適度之建築退縮距離以降低斷層錯動引致地表變位所造成之災害。此外，關於山腳斷層錯動引致之斷層附近區域地表位移量，建議於該區域及斷層上盤側(即本計畫範圍新五路東側區域)之填土整地設計高程應加以考量。

至於該案對於規劃退縮距離之檢討，則以民國 87 年所增訂實施「建築技術規則建築設計施工編第十三章(山坡地建築專章)」，以斷層帶兩側各 30 公尺為不得開發之範圍。

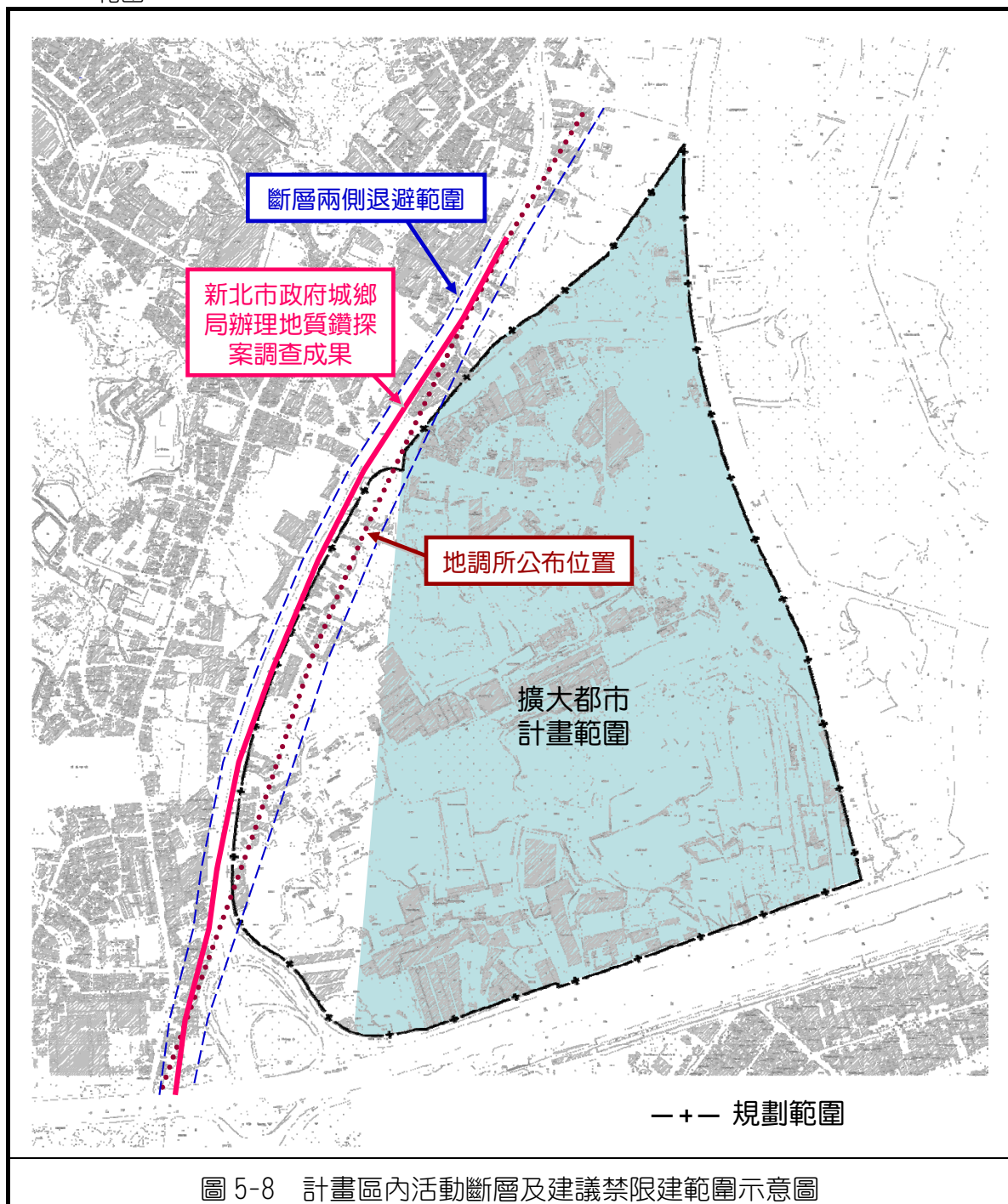


表 5-6 建築技術規則斷層帶不得開發建築範圍規定

歷史地震規模	不得開發建築範圍
$M \geq 7$	斷層帶二外側邊各一百公尺
$7 > M \geq 6$	斷層帶二外側邊各五十公尺
$M < 6$	或無記錄者 斷層帶二外側邊各三十公尺

四、洪患

河床二岸低地，過去洪水災害記錄顯示，其週期小於十年之範圍，禁止開發建築。計畫區位於二重疏洪道西側之低地範圍，沿二重疏洪道已構築 6 公尺高堤防，目前正由新北市政府水利局委託中興工程顧問公司進行之高保護堤防工程，已進行至基本設計階段，若高保護堤防順利完工，基地東側堤防將達到 200 年重現期防洪保護標準。此外，新北市政府水利局亦於 100 年初委託台灣世曦股份有限公司辦理「五股疏左地區雨水下水道綜合檢討規劃」，將就五股疏左地區雨水下水道及滯洪設施做整體規劃。整合前述二案，配合本案整地原則，未來基地臨二重疏洪道地區應無洪患之虞。

五、其他高環境敏感認定基準

有關建築技術規則建築設計施工編規定之高環境敏感認定基準尚有針對有危害安全之礦場或坑道者、廢土堆、河岸或向源侵蝕、斷崖等特殊地質條件進行禁限建之規定，經檢討計畫區內除廢土堆置處不得開發建築外，由於區內並無礦場、天然溪流或斷崖，故無該類敏感地質之顧慮。

第四節 土石方再利用分析

計畫區內有營建棄土堆面積高達 82 公頃，依民國 99 年 8 月新北市政府環境保護局辦理之「五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)環境檢測分析技術服務案」期末報告定稿本針對區內棄置物進行數量及成分調查，本節引用資料係參考該委託案之成果，進行本案棄置物處置及再利用分析。

一、棄置物物理組成分析

本案參考「五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)環境檢測分析技術服務案」調查成果，已鑽孔資料原生土高程至目前高程之體積作為後續進行棄置物處置及再利用分析之主體。推估結果顯示，計畫區內棄置物總量為 14,998,604 立方公尺，其中可燃物體積約 1,370,872 立方公尺，佔棄置物總量 9.14%，不可燃物部分，則以石頭及 5mm 以上土砂(土石方)為最主要成分，其體積達 13,584,236 立方公尺，佔棄置物總量高達 90.57%。

表 5-7 營建棄土堆組成成分分析表

分類	成分	體積(m ³)	比例(%)
可燃物	紙類	28,497	0.19
	纖維、布類	341,968	2.28
	木竹稻草落葉類	230,979	1.54
	廚餘類	-	-
	塑膠類	602,944	4.02
	皮革橡膠類	10,499	0.07
	其他類	155,985	1.04
	小計	1,370,872	9.14
不可燃物	金屬類	13,499	0.09
	玻璃類	16,498	0.11
	陶瓷類	14,999	0.10
	石頭及 5mm 以上土砂	13,584,236	90.57
	小計	13,629,232	90.87
總計		14,998,604	100.00

資料來源：五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)環境檢測分析技術服務案，2010.8

二、清除方案

依前述棄置物物理組成分析結果，計畫區內應開挖處置之棄置物總量約為 1500 萬方。於規劃過程中曾考量就可燃物部分採外運焚化、不可燃物部分採就地整平方式處理，其處置費用則由土地所有權人負擔。

惟原方案經新北市政府環保局實際評估，棄置物處置範圍高達數十公頃，其處置費用高達 82 億元、清理時程至少 9 年，加上絕大部分屬於私有土地，清運前需歷經調查、費用清算、地主協調、開罰程序，清運後則需辦理求償、強制執行等程序，執行困難度高、時程長，亦有費用無法回收之風險。

考量原方案後續執行問題，本次擬調整棄置物處置方案，針對棄置物主要堆置區，改以盡量不擾動並以處置成本最小化為原則，僅過簡易綠化或必要之低度整地方式處理，並規劃為公園或低強度產專區使用，以加速本案辦理期程，同時提供地方居民充分之開放空間。

第六章 機能分析

第一節 新北市區域計畫之指導

依據新北市政府辦理中之「擬定『新北市區域計畫』及研究規劃」案及「新北市產業發展分區規劃」現階段規劃成果，已針對全市發展定位、策略分區劃定、產業發展策略以及全市性新訂擴大都市計畫縫合構想皆有論述，故本案將循前開規劃案之指導，研提地區發展定位及願景，有關前開規劃案相關指導內容彙整如下。

一、發展定位及發展策略指導

(一)首都黃金三核—產業創新中樞

扭轉過去大臺北都會區以臺北市為單一核心的城市發展型態，建立多核心、多引擎網絡型城市，以新北市及臺北市共同構成之首都黃金三核，採取各具特色之角色進行互補與分工，作為驅動大臺北都會區向外擴展之輻射中心。其中臺北市都心為國家政經中樞，新北市以大漢溪以南生活商務都心與大漢溪以北國際創新都心，並配合核心地區都市計畫整併，聚集整體發展動能。

本計畫所在之五股區屬於「溪北都心」，在首都黃金三核當中，定位為「產業創新中樞」。

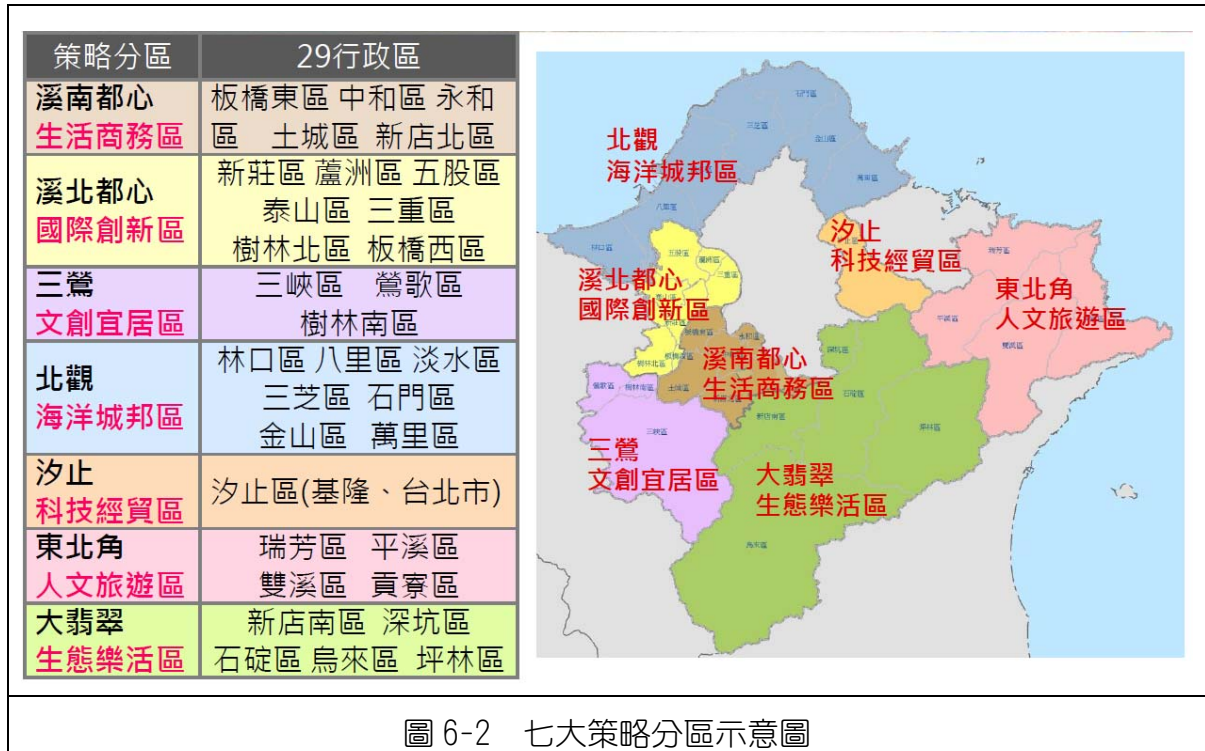


圖 6-1 首都黃金三核發展定位示意圖

資料來源：擬定「新北市區域計畫」及研究規劃。

(二)七大策略分區—溪北都心國際創新區

「擬定『新北市區域計畫』及研究規劃」案將新北市劃分為溪南都心、溪北都心、三鶯、北觀、汐止、東北角及大翡翠七大策略分區，本計畫所在之五股區屬於「溪北都心」，機能定位為國際創新區。



資料來源：擬定「新北市區域計畫」及研究規劃。

(三)七大產業聚落—大新莊地區

「新北市產業發展分區規劃」依據地理條件及現有聚落劃分七大分區，配合策略產業規劃與區塊特色形塑各區定位。本計畫屬於「大新莊地區」，在產業策略規劃上朝向「策略性產業：專業/科學/技術服務業」、「促進傳產升級」及「因應部會進駐之服務業需求」方向，與新莊、三重、蘆洲、泰山、林口、樹林等地區進行產業分工。

此外，「擬定『新北市區域計畫』及研究規劃」案延續前述七大產業聚落策略構想，提出七大策略分區對應之產業發展空間構想，其中溪北策略區作為產業創新核心，其發展重點共有「溪北 CBD」、「新莊產業知識園區」、「消費性物流轉運中心」、「工業區更新轉型」及「新興產業用地儲備」等五大項。

依據本計畫區位條件，未來發展宜朝向溪北策略區中「消費性物流轉運中心」及「新興產業用地儲備」方向發展，作為溪北創新核心之產業支援基地。

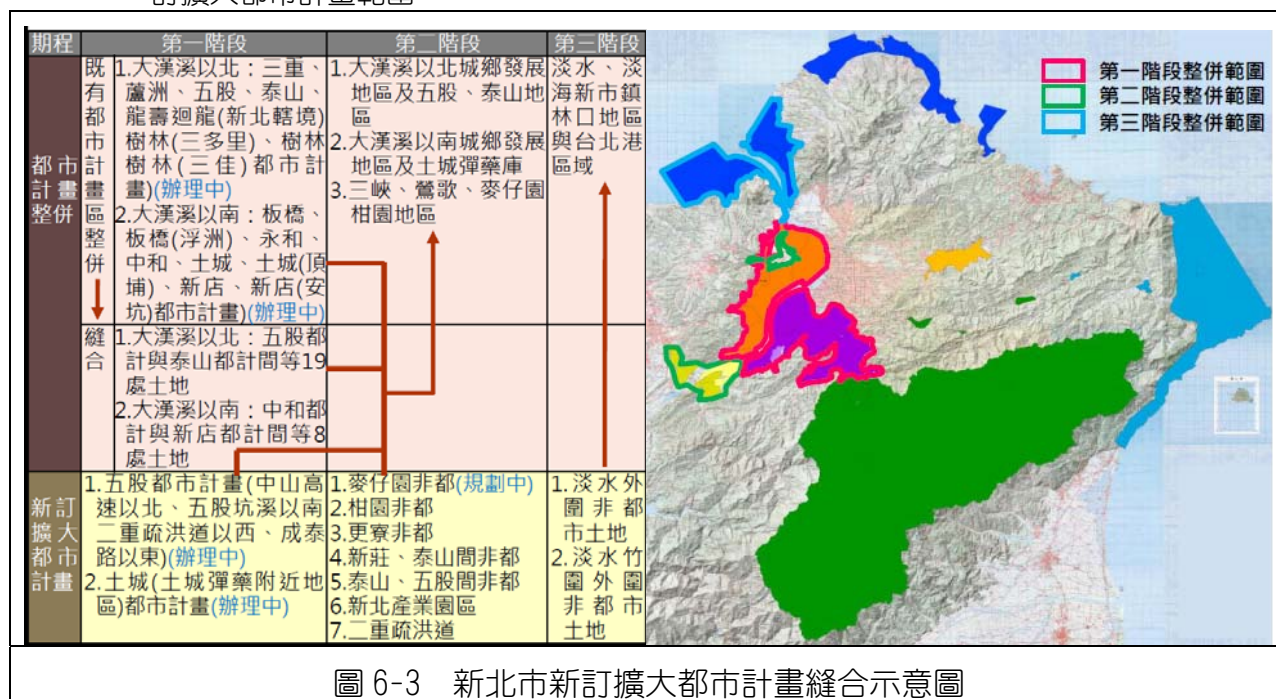
表 6-1 七大產業聚落產業策略規劃彙整表

分區	範圍	產業策略規劃
大板橋地區	板橋、中和、永和、土城	- 策略性產業：電信服務業 - 發展為雲端建設核心；永和以都更產業先行
大新莊地區	新莊、三重、五股、蘆洲、泰山、林口、樹林	- 策略性產業：專業/科學/技術服務業 - 促進傳產升級 - 因應部會進駐之服務業需求
大汐止地區	汐止	- 策略性產業：高科技軟體產業 - 資料處理及資訊供應服務業與電腦系統設計服務業為優先 - 產業黃金走廊之起點，串連南軟、內科與基隆，科技軟體產業可期
臨海地區	八里、淡水、三芝、石門、金山、萬里	- 策略性產業：臨海觀光服務業 - 帶領住宿、餐飲、食品、批發零售、不動產業與文創產業發展
大新店地區	新店、深坑、石碇、烏來	- 新店策略性產業：資通訊及電子高科技業，輔以智慧型電動車產業 - 石碇、深坑、烏來策略性產業：山城觀光服務業，帶動食品、餐飲及住宿
三鶯地區	三峽、鶯歌	- 策略性產業：文創藝術設計及文創製造業 - 以鶯歌陶瓷之鄉、三峽文化之心成為藝術創新核心，興盛觀光業等
海山連線地區	坪林、瑞芳、平溪、雙溪、貢寮	- 策略性產業：觀光業 - 瑞芳為工業發展中心，成為農漁產品加工基地；貢寮為高品質住宿餐飲及海洋生態觀光；平溪雙溪懷舊雙城觀光；坪林有機農產品觀光小鎮

資料來源：新北市產業發展分區規劃。

二、新北市新訂擴大都市計畫縫合構想

根據「擬定『新北市區域計畫』及研究規劃」案指導，本計畫將納入第一階段新訂擴大都市計畫範圍。



資料來源：擬定「新北市區域計畫」及研究規劃。

第二節 優良案例參考

配合本計畫為洪水平原之環境敏感背景，本案擬以打造「與水共存之城市」作為發展重點之一。本案彙整各國的政策推動，以及治水策略聞名全球的荷蘭鹿特丹與水共存政策，以作為本計畫空間規劃方向之參考：

一、各國的政策推動

依據「明日的城市 與水共存的出路」(王价巨, 2012)，永續發展的觀念在 1970 年代開始發展；到了 1990 年代，各國對於永續的觀念和政策認知仍有極大落差；直到 1995-2000 年代初期，各國的推動策略趨於務實，也瞭解這是「空間規劃」源頭處理的問題，而非大量雨水匯集之後期待「工程」解決。

(一)荷蘭

1993 年及 1995 年兩次猛烈洪水侵襲迫使荷蘭徹底改變以工程為主的防洪策略，徹底檢討並提出「還地於河」(Room for the River) 的作法，增加河川橫切面，同時降低堤防內的洪泛平原高度以增加行水面積及蓄洪量，回復河流原有的蓄洪及生態功能。相關作法落實到中央、省至都市的空間計畫與土地使用計畫，並加強民眾的共同參與，希望能於 2015 年達到預計的安全水準。

(二)英國

英國國民信託組織 (the National Trust) 於 1995 年發起「海神海岸線運動」(Neptune Coastline Campaign)，透過資金募集搶救受威脅的海岸線，保護各類型海岸棲地，提升民眾對環境威脅的認知。英國政府自 2005 年起也與民間單位推動「還地與海」計畫，從「Wallasea 溼地再造計畫 (Wallasea Wetland Creation Project)」開始，調整海岸堤防線，藉此再次淹沒過去幾個世紀以來填海造陸所取得的陸地，重新讓潮水氾濫以打造具備鹽沼及提供生物棲息之處，希望能強化防洪效益，也保育原生鳥類。

(三)日本

日本為因應氣候變遷提出適應策略及治水對策，2008 年開始增設滯洪池、公園或校園內的貯洪設備、加強自然環境保育、運用當地地形特性、重新規劃農地環境，同時透過法令加強土地使用之規範限制。

(四)跨國合作

各個國家的策略和作法都希望能回復河川、海岸與重建濕地原本的蓄洪及生態功能。甚至，因為河系流域經常橫跨數個國家而有共同計畫的提出（例如：下多瑙河綠廊合作宣言 (Declaration on the Co-operation for the Creation of a Lower Danube Green Corridor)、萊茵河流域洪水行動計畫 (Rhine Basin Flood Action Plan)）。規劃的洪水平原不僅具備滯洪能力、補注地下水源、淨化水質，也能進而營造水陸多樣生態物種的友善棲息空間。這些作法都呼應了暴雨管理觀念的發展。

二、暴雨管理結合規劃設計策略

依據「明日的城市 與水共存的出路」(王价巨, 2012), 世界各國面對暴雨管理的議題, 有幾個比較重要的規劃設計作法。美國近年大力推動「低衝擊設計手法」(Low Impact Design, LID)或「低衝擊都市設計及發展」(Low Impact Urban Design and Development, LIUDD)的觀念, 以確保水文及土地的整合及整體考量, 透過都市設計及發展規範, 避免傳統大規模開發的衝擊, 強化環境永續性。該作法認為都市化的基礎建設成本應降至最低, 並依據不同層級原則逐層檢視。

(一)澳洲

澳洲推動「水資源敏感的都市設計」(Water Sensitive Urban Design, WSUD), 藉由暴雨管理、都市設計及景觀規劃的互動, 整合都市水管理。有幾個重點: (1) 保留暴雨、減少衝擊: 減緩暴雨、打造涼爽微氣候供動植物生活、控制都市洪災、淨化地表逕流; (2) 重建都市河川及水體, 強化生物多樣性, 改善環境綠化, 透過植被減少都市洪災發生的機率; (3) 景觀設計結合水利設施, 以水資源管理主導都市及區域規劃, 更進一步規範都市、建築的設計與利用。

(二)英國

英國發展「永續都市排水系統」(Sustainable Urban Drainage System, SUDS)強調保水、滲透、處理和再利用徑流, 強調留住水, 而非簡單且快速把降水移除。依循暴雨管理概念、來源控制、選址控制及區域控制, 減少洪災衝擊, 移除污染物、強化並保護自然環境等。SUDS 並不刻意強調形式, 窪地、池塘和下水道等結構性措施, 搭配土地管理、公眾教育等非結構性措施, 都應因地制宜。上述的三項作法都以保護自然系統、保護水質、暴雨管理融入景觀及都市設計、民眾溝通與共同參與創造對水的足夠敏感度與環境吸引力。

除了以上案例, 各國也開始推動建築與景觀設計上的實驗性作法。荷蘭除了運用小區滯洪觀念外, 建築設計上也發展「兩棲屋 (Amphibious Houses)」、「漂浮屋 (Floating Houses)」; 日本透過東京新地標「天空樹 (Tokyo Sky Tree)」地基創造貯存 2, 635 噸雨水的地下空間; 加拿大多倫多在公園規劃設計運用暴雨處理設施做為主要設計元素 (例如: Sherbourne Common) 等, 以整合性的策略思考取代以往單純抗洪、抗災的概念。

三、與水共存策略

(一)荷蘭鹿特丹

荷蘭國土以濱海平原的地貌為主、地勢平緩，預測到 2050 年，低於海平面的陸地面積將超過全國陸地總面積一半以上；過去荷蘭以築堤做為最重要的防洪措施，形成了許多低窪圩田(polder)，這些低窪地區發展成為荷蘭重要的農業基地，鄰近都會地區則興建成為住宅、商業及工業地帶，因此，這些地區的地下水位，除了關係著生態環境平衡外，更影響整個荷蘭社會穩定，是故，荷蘭必須以更積極的態度面對水資源管理以及水患威脅，也讓荷蘭的治水策略思維持續領先全球各國。



早年為了抵禦洪水，荷蘭於鹿特河(Rotta)上修築堤壩(Dam)，鹿特丹(Rotterdam)因此而生，1340 年鹿特丹正式受予城市自治權，當時居民人口僅 2000 人，在鹿特丹和北方城市的運河開通後，鹿特丹的航運事業急速發展，據說前往美洲的五月花號也曾在鹿特丹港作為補給，作為歐洲最大港口的鹿特丹港，具有不容取代的經濟地位，因此更需要具有彈性的策略來面對全球暖化與極端氣候的影響。

然而海平面上升、山上融雪及降水是鹿特丹城市的水患威脅，為了有效處理這些危險，鹿特丹政府提出”The Waterplan II”的政策，計畫期程為 2007 年～2030 年，其旨在建構一個兼顧洪水安全、清潔用水及吸引人的城市環境。

1. 城市保護(Protection)

鹿特丹市必須同時保護堤防內側(城市地區)與外側(舊港口地區)的安全，過去堤防的防洪標準不再適用，因此，荷蘭政府重新思考如何提供更多的空間來防範水患，由水資源管理者與都市規劃者共同合作，運用公園、地景元素、露台、步道及自行車道等作為儲水的空間，位於堤防外側的結構物則被要求必須自我調適氣候變遷的問題，面對未來水位高漲的威脅。



2. 潔淨用水(Clean Water)

荷蘭設立了大型地下淨水廠，透過最先進的淨水科技，使荷蘭地區擁有高質量的飲用水。因此 Clean Water 也是鹿特丹市政府的用水策略，在 The Waterplan II 中，重點在確保每項策略都能達到潔淨用水的目標。

3. 創意的解決方案(Innovative Solutions)

要在已發展的城市中心以及具有老舊紋理的鄰里空間中大興土木並不容易，因此若要在其中加強防洪機能以及雨水滯留空間必須要靠更創意以及細膩的方式進行，鹿特丹市用的方法包括屋頂綠地、水廣場的都市設計等，來兼顧生活、工作、就學及娛樂等既有城市活動以及都市防洪功能。

(1)屋頂綠地：

推動屋頂綠化是荷蘭政府展現其對空氣品質以及防洪的努力策略之一，近年來屋頂綠化已落實於歐美各國，綠色植物減緩雨水進入下水道系統的量，降低地區水患的威脅，鹿特丹市政府優先將綠色屋頂實現於圖書館等公共建築，2008 年起也開始推動補助計畫，給予企業和個人以每 25 平方公尺補貼約一半的建造費用的方式作為鼓勵。

(2)水廣場

結合空曠之都市開放空間，除平時供休憩使用外，並可藉由連通渠溝及水池，降低地表逕流速度及收納水源，達到防洪目的。當雨水降至地表，藉由引流將雨水引入較低窪的廣場(包括水池、運動場、活動廣場等)作為雨水暫時儲留的空間，平時仍然提供市民活動使用，這樣將都市防洪與都市設計結合的空間充分獲得市民認同。



4. 合作(Collaboration)

The Waterplan II 是一項跨領域的計畫，必須仰賴都會政府、水資源部、水資源專家、都市規劃者及市民各界合作方能實踐。

(二)德國漢堡港口新城(HafenCity)

位於漢堡的港口新城計畫，是現今歐洲最大的內城發展計畫案，它的發展綱要計畫在 2000 年正式被核定通過，預計在 2020 至 2030 年間完工。

除了部分碼頭地區與廊道以外，整個計畫區域將會建築在高於海平面約 8 公尺的人工壓實土丘之上。港口新城的土地與水將會有緊密的互動關係，而不會是一個被堤防圍繞而與水斷絕關連的都市空間。它創造出的特色地形，同時也在極端洪水侵襲時保護著城市。

有異於多數大城市阻擋洪水的概念，漢堡透過港口新城的設計容許洪水氾濫，但將這個區域準備好可以在洪水侵襲下具有復原能力。不僅擁有防水的停車場，並在距離街道 20 英尺高的地方設置緊急人行步道系統，並在地面層避免居住單元的設置。甚至區域內的公園都設計成能夠承受巨浪的侵襲，部分能夠隨著水位上升而浮起，或是在水消退之後只需清洗工作即可復原。

雖然目前開發尚未完成，但它已然成為歐洲水岸城市發展的新典範。計畫中的港口新城將被打造成一個充滿海洋氛圍的地區，在計畫面積為 157 公頃的區域內，結合商業辦公、住宅、文化、休閒、觀光與零售等各種設施。

港口新城並沒有採用興建堤防做為防洪的手段。開發者將能在洪水復原的概念運用在道路、建築與公共空間上，意圖在面對洪氾風險的同時也為居民創造宜人的水岸空間。港口新城的防洪公共空間大約可分為五個層次：

1. 水面上：港口採用的浮橋隨著潮汐的變動而浮沉。城市在此感知到水位、碼頭護牆與邊緣、船舶與建築之間時刻都在變動的關係。
2. 水岸廊道：岸邊的人行步道與自行車道設置在大約在高於海平面 4 到 5.5 公尺處。
3. 市民廣場：利用梯型概念連結高處的都市發展區與水岸，並在這些連結處形成大型的都市公共空間。
4. 街道：所有街道與建物，都建築在人工升高的防洪地基上，距離海平面大約 7.5 至 8 公尺。
5. 街道上方：除了一般街道高度的設施，海港新城在高處也創造出精彩的公共與私人空間。



水面：漂浮式碼頭



水岸廊道：人行步道與自行車道



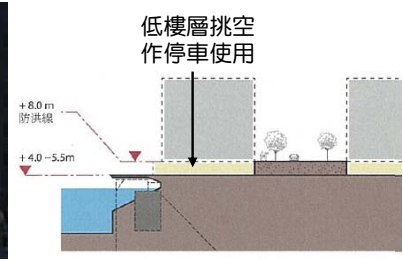
市民廣場：梯形過渡空間



街道：築於人工防洪地基上



街道上方：創造公共廣場/橋梁



建物低層挑空以利彈性利用

第三節 計畫目標之訂定

相較於臺北都會區外圍其他的衛星市鎮，規劃範圍由於長期受到發展管制，留設有大片之非都市計畫區，可說是新北市都市計畫區(包含蘆洲都市計畫、三重都市計畫、新莊都市計畫、泰山都市計畫、五股都市計畫以及林口都市計畫區)中所圍繞出一塊都市天窗，具有高度的發展空間。惟早期礙於淡水河洪水平原一級管制區之禁建導致地區發展受阻，現況雖已解除洪水平原一級管制區之禁建，但依目前分區(編定)之使用規定仍僅得作低限度之使用。為促進土地有效利用，應透過都市計畫土地使用管制，尋求符合當地都市機能所需之發展定位，並滿足市場實際供需之土地使用計畫。



圖 6-4 都市天窗區位示意圖

一、發展願景與定位

本案除以「三生一體」(生活、生態、生產)進行整體規劃，更納入「生命」之概念，型塑人與自然共存的都市棲地。其發展定位如下：

(一)生態：山的通道、水的橋樑

規劃範圍往西穿越五股都市計畫區，可通往丘陵地形自然山林(已納入林口特定區保護區管制)，機三用地(憲兵學校)西側更有佔地 10 多公頃之五股區水碓景觀公園，為五股地區居民的主要休閒場所之一；往東跨越二重疏洪道堤防，則為二重疏洪道。透過高灘地綠美化整治計畫，二重疏洪道已成為大臺北地區新興的賞鳥及觀察生態公園，新北市政府更已計畫將 4 百多公頃的二重疏洪道，改造成媲美紐約的中央公園的「大臺北都會公園」。

考量規劃範圍介於西側山系與東側水脈之間，兩者皆為其重要的地景資源。未來除加強規劃範圍與山系或水脈之聯通外，將進一步促成山系與水脈軸線與通廊，使規劃範圍成為聯通山的通道與銜接水的橋樑。

(二)生活：老的都市、新的空間

五股區的起源，可以追溯至三、四百年前，由漢人與原住民合力開墾，在清雍正年間(1720~1730 年代)漢人大規模開墾，在此聚集形成聚落。由於五股區西北側為丘陵地形(林口特定區保護區)，東南側為二重疏洪道與淡水河洪水平原，僅南側成泰路兩側土地為平地地形，礙於天然地形限制，都市發展集中於成泰路兩側，形成南北狹長形之都市發展。

規劃範圍於民國九十年解除淡水河洪水平原一級管制區管制，現為洪水平原二級管制區，由新北市政府水利局辦理之「五股疏左地區高保護及解除管制整體評估計畫」亦已獲經建會通過，目前由水利局進行堤防設計，待高保護堤防興建工程完畢，三重、蘆洲垃圾山清除工程及社子島防洪工程完成後，將解除洪水平原管制，後續結合新五路兩側農業區整體規劃，除可縫合新五路對都市之分割，改善都市空間結構，更可提供都市發展的新腹地，為舊有都市注入新的發展與可能。

(三)生命：永續環境、安居都市

高度工業化的城市發展，面臨許多社會、衛生及生態問題，而這些問題正逐漸威脅人類健康。因此 WHO 對城市的存在和發展提出了新的呼籲，即城市不只是一個經濟實體，更應成為生活、呼吸、成長和愉悅生命的現實空間。

淡水河洪水平原二級管制區內十幾年來經非法棄置堆積成山，已無法發揮原先防洪滯留功能，且非法棄置物未經衛生掩埋將成為環境衛生安全之不確定因素。本案開發時除就非法棄置物進行分類處置外，並配合綠色產業等永續發展概念，結合廢棄物再利用，扭轉地區垃圾山等負面意象，成為健康安居之都市。

(四)生產：棕色產業、綠色思維

因應時空環境變遷，各產業在生產過程中，開始思考以清潔生產機制以求資源使用上的節約與污染量的減量。像是透過物流或租賃等方式，改變廠商或消費者的消費習慣(如：由購買轉成租賃)，以減少資源使用量、促成規模經濟與有效管理廢棄物等，綠色產業亦因應而生。

規劃範圍鄰近大臺北都會區之雙核心(臺北市與新北市板橋區)，藉由八里新店線與中山高速公路可機動回應市場需求、快速地服務消費市場。因此，規劃範圍已具備發展綠色產業之關鍵要素，未來發展應依產業趨勢，朝綠色產業相關業種實踐。

二、引入機能與活動

承續規劃範圍之發展願景與定位，計畫引入之機能著重於就業與生活機能並重之複合式發展型態。生態部份則透過開放空間與綠地系統之串聯，塑造有利生物多樣性發展之都市環境。

(一)生態：建立山林水系活動軸、打破既有都市屏障

規劃範圍東側之大臺北都會公園(二重疏洪道)規劃之二重環境自行車道，可銜接淡水河、基隆河、大漢溪、新店溪周邊之自行車道。規劃範圍西側為林口台地山林資源，可通往觀音山系、林口台地與水碓景觀公園。規劃範圍透過發展山林水系之親山、親水活動，與開放空間系統規劃，將可打破既有都市屏障，建立兼具生態教育功能之山林水系活動軸。

(二)生活：改善都市發展結構、增設都市減壓空間

相較於臺北市周圍之衛星市鎮諸如新莊、永和、中和、三重、蘆洲等，由於發展密度過高，至今都面臨公園綠地不足之問題，且由於屬已發展地區，用地取得更加不易，而規劃範圍既位於觀音山風景區與二重疏洪道之間，屬大型開放空間，依山傍水，具備發展如新店山城、八里水岸、北投溫泉等景觀住宅之條件，可疏緩周邊都市計畫區過度擁擠之環境。

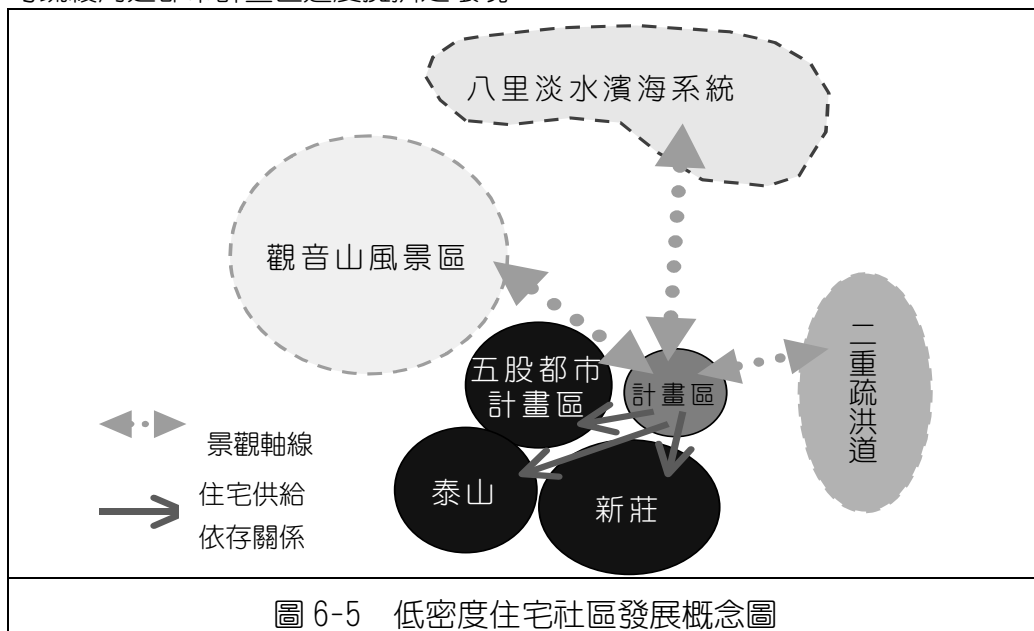


圖 6-5 低密度住宅社區發展概念圖

(三)生命：整頓非法棄置物、健全健康都市環境

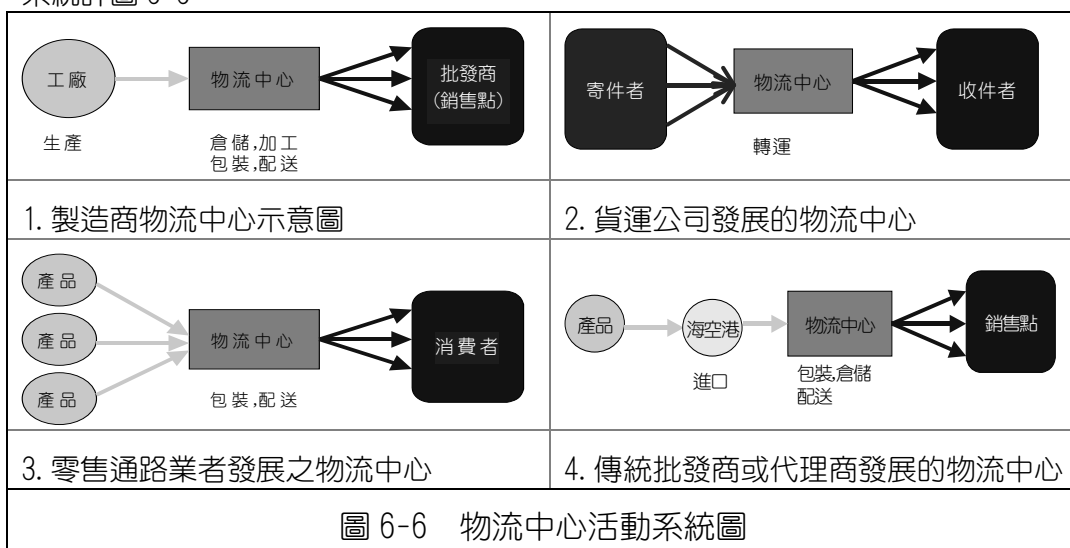
依民國 99 年 8 月改制前臺北縣政府環境保護局辦理之「五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)環境檢測分析技術服務案」成果報告指出，規劃範圍內法棄置面積高達 82 公頃，後續清除工程主要為廢棄物分類可燃物及可回收物質分離另行處理。其中營建剩餘土石方分離後於區內就近回填整平，扣除高程 3.5 公尺以下自然壓密層不予挖除外，

高程 3.5 公尺以上棄置物可分類出之可燃物成分預估數量約 117 萬方，考量新北市未來垃圾處理趨勢，主要仍以焚化處理為主，掩埋處理為輔，另亦可考量以堆肥方式處理。

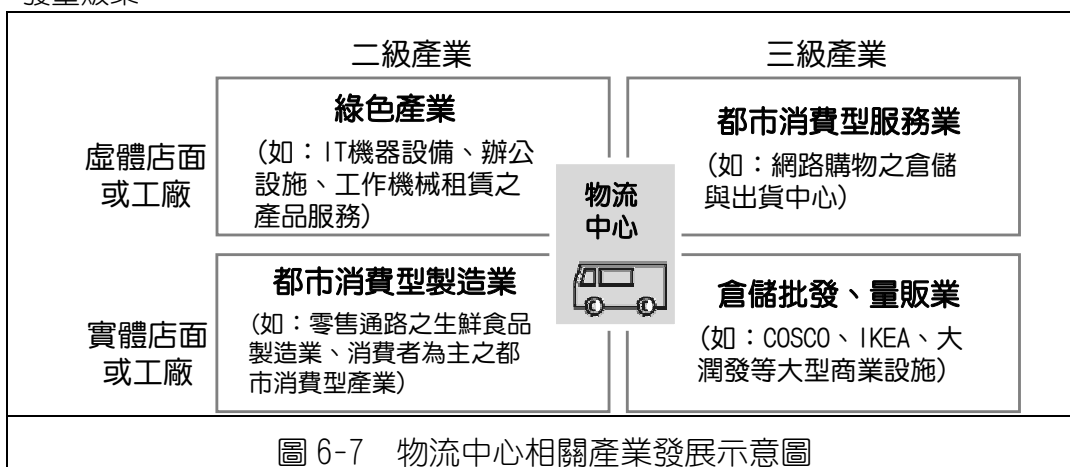
本案考量環保教育與再生能源示範，建議後續可配合全區公共設施系統之配置，於大型公園底層設置腐植土場，以達環境教育與示範之功效。

(四)生產：善用便捷交通路網、協助傳統產業轉型

所謂的物流中心就是物流活動的匯聚中心，其可能為單一企業的物流中心，也可能是聚集不同企業、相同產業的物流中心，國內目前的物流中心可分成以下四類。分別為(1)製造商發展的物流中心、(2)貨運公司發展的物流中心、(3)零售通路業者發展之物流中心、(4)傳統批發商或代理商發展的物流中心，其物流活動系統詳圖 6-6。



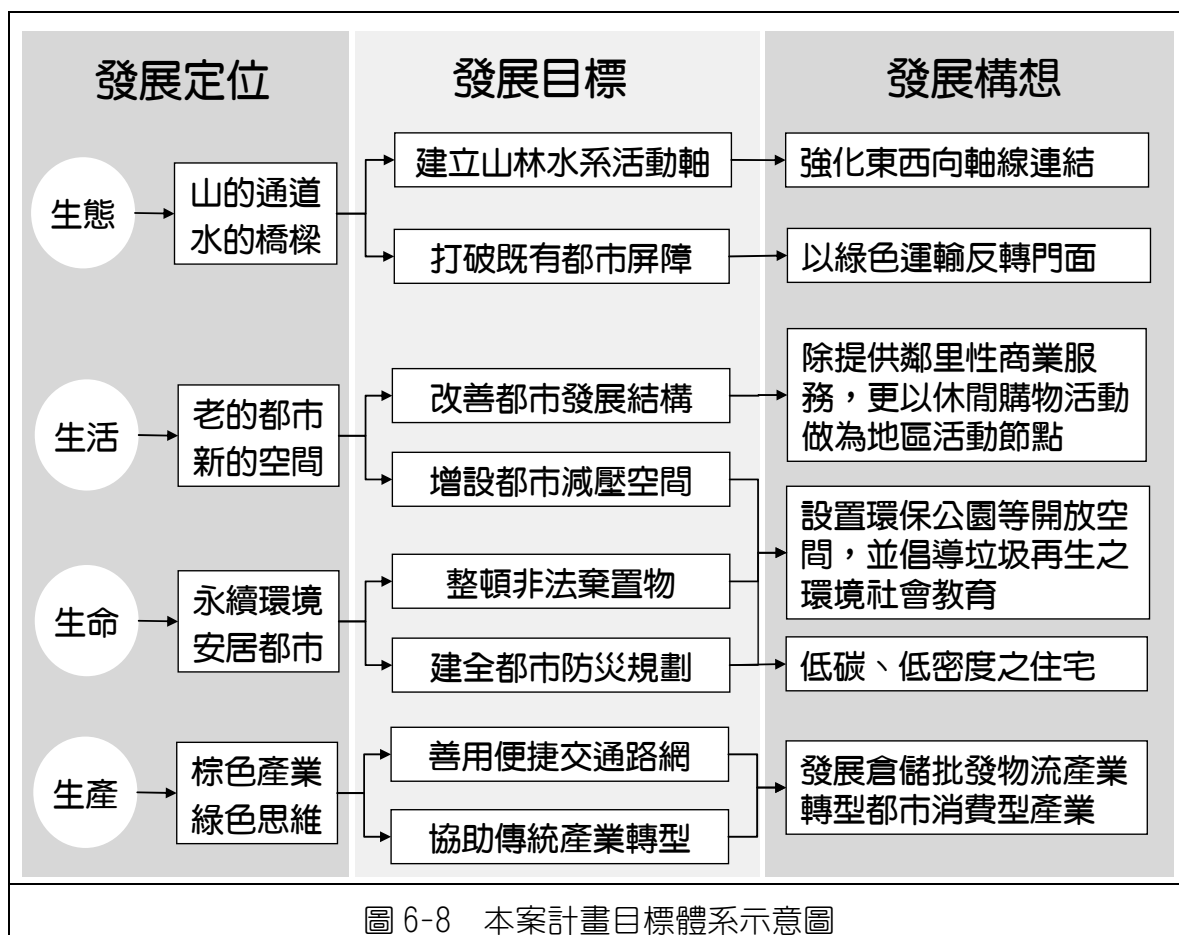
規劃範圍具有鄰近消費市場與交通便利之利基，其產業發展適合結合物流中心共同發展。依虛體/實體店面或工廠與二級/三級產業之差異，詳圖 6-7，預估結合物流中心發展之產業分別為綠色產業、網購產業、都市消費型產業與倉儲批發量販業。



三、計畫目標之訂定

依循發展願景與定位、引入機能與活動的規劃脈絡之下，整個規劃範圍的目標體系主要是從生態、生活、生命、生產等四個面向整合發展。

- (一)以生態面而言，透過山林水系之親山、親水活動，強化東西向軸線連結，以綠色運輸反轉軸線。
- (二)以生活、生命面而言，乃透過整頓非法棄置物、改善都市發展結構，增設都市減壓空間，健全健康都市環境，以達垃圾變黃金之環境社會教育與低碳、低密度住宅之規劃。
- (三)以生產面而言，由於規劃範圍位於產業軸線之樞紐，具發展物流及產業專區之利基，其發展需善用便捷交通路網，並協助傳統產業轉型，輔導發展倉儲批發物流產業與轉型都市消費型產業。



第四節 規劃原則訂定

規劃範圍環境條件特殊，集結各項自然及人為限制條件，同時周邊又有多項重大建設及規劃進行中，故本計畫於土地使用分區規劃進行前，除應針對現況環境課題有所因應外，更應配合推動中之建設與規劃預留發展彈性，此外，如何促進財務可行亦是本案得以推動與否之先決條件，故以下整合規劃範圍各項發展限制與條件，彙整土地使用分區劃定原則，並提出初步土地使用分區配置構想。

一、斷層影響考量

規劃範圍內共有兩條斷層通過，分別為山腳斷層及金山斷層，其中金山斷層為逆移斷層，依據 2010 年中央地質調查所發佈之「台灣活動斷層分布圖及說明書」，認為金山斷層在距今 40 萬年前以來未有活動跡象，已將其由存疑性活動斷層中移除。而山腳斷層為一正移斷層，於 2007 年經濟部中央地質調查特刊十九號（台灣北部的活動斷層）中被列為「第二類活動斷層」，對規劃範圍影響較大；承前所述，為保障規劃範圍開發後使用者生命財產安全，本計畫依據建築技術規則規定，於地調所公布之山腳斷層位置及新北市政府城鄉發展局辦理之「五股洪水平原二級管制區(中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東)工程地質鑽探分析技術服務案」成果報告書提出之山腳斷層調查成果所包圍之斷層帶兩側留設 30 公尺之禁限建範圍，該範圍內土地不劃設建地，主要以道路及開放空間之配置為主，此外，該報告亦提出距該案推估之斷層線調查成果以東 30~70 公尺範圍建議定義為安全緩衝區，可配置低樓層(2~4 層以下)建築結構。

二、棄置區規劃考量

規劃範圍中興路以南範圍現況棄置物堆置約 1500 萬方，本案在環境風險及財務風險之考量下，將以盡量不擾動現有棄置物主要堆置區為原則，透過簡易綠化方式提供大型中央公園，或低度整地作為低強度產專區；至於主要堆置區周圍堆置情形較輕微之地區，則朝向以一般土地整理方式處理，規劃作為一般使用強度之產業專用區。

三、出入動線連通

規劃範圍受到中山高速公路及八里新店快速道路之高架道路環繞，平面亦多為實體阻隔，不僅降低規劃範圍對外連通之便利性，規劃範圍內部亦因此被切割為三區，為使區內及區外之交通聯繫功能不受四周道路阻隔之影響，在新五路部分，規劃範圍內道路系統規劃應善用既有平面道路路口處作為主要對外連通出入口，在中興路部分，則建議增設路口並配合號誌設置，使南北兩側地區得以連通，但連通路口之設置處，應考量中興路既有上下匝道位置及快慢車道變換位置，將出入之交通危險性降至最低。本計畫以確定上述各出入口位置為前提，進行區內道路系統之劃設。

四、既有都市相容

由於規劃範圍西側緊鄰五股都市計畫區，故土地使用分區之劃設應考慮毗鄰之土地使用分區及街廓形狀、道路紋理等，使規劃範圍之土地使用分區與既有都市相容。規劃範圍內各區塊與周邊之相容性分別說明如下：

(一)五股坑溪以北：延續洲子洋細部計畫區居住機能，並適度配置溝渠及綠地。



另依新北市政府交通局委託臺灣世曦工程顧問公司辦理之「五股地區設置捷運系統可行性研究」所提出之「五股—泰山」路廊方案，預計沿新五路行經規劃範圍後，與桃園國際機場捷運線相接，故本計畫配合交通局提出之捷運路線適度預留所需空間，以供日後捷運系統建設啟動時使用。

整合前述，本計畫將配合前述各需地單位提出之用地需求，於適當位置規劃相關用地，惟因需地規模龐大，考量本案後續整體開發之財務可行性，建議日後應採有償撥用方式供主管機關或營運主體使用。

第五節 實質發展計畫

一、土地使用規劃

承接前述分區劃定原則、整體空間發展架構以及分區開發構想，規劃範圍總面積共計約 169.26 公頃，在扣除既有高速公路、快速道路路權範圍、抽水站範圍及五股坑溪水路範圍後，區段徵收範圍總面積共計約 148.19 公頃。

其土地使用分區劃設依循規劃範圍整體發展定位，以產業專用區為主，分為第一種產業專用區及第二種產業專用區，其中第一種產業專用區劃設面積為 38.36 公頃，容積率 140%，第二種產業專用區劃設面積為 35.66 公頃，容積率 210%，兩種產業專用區建蔽率皆訂為 50%，合計產業專用區劃設面積為 74.02 公頃，約佔全區面積 43.74%；其次為住宅區，主要以供應現住人口及未來產業專用區吸引之就業人口所衍生之居住需求為主，共劃設 7.64 公頃，容積率為 200%，建蔽率為 50%，佔全區面積 4.51%。

公共設施用地部分，其項目詳表 6-2 所示，其劃設面積剔除既有溝渠、抽水站、高速公路及快速道路範圍後，達 66.53 公頃，共佔全區面積 39.31%，此外，為配合棄置物主要堆置區盡可能不擾動之原則，於中興路以南地區留設一處面積達 21 公頃之公園用地，以降低棄置物處置風險並與二重疏洪道大臺北都會公園相呼應。

表 6-2 土地使用分區面積表

項 目				預估需調 整面積 (公頃)	現況劃 設面積 (公頃)	合計	占計畫面 積百分比 (%)	劃設標 準或原 則	備註(是否 納入區段 徵收)	
都市發展用地	住宅區			7.64	0	7.64	4.51%	依規劃 範圍空 間發展 構想劃 設	是	
	第一種產業專用區			38.36	0	38.36	22.67%		是	
	第二種產業專用區			35.66	0	35.66	21.07%		是	
	公共設施用地	納入區段徵收	公園用地	21.41	0	21.41	12.65%		是	
			公園用地兼供滯洪池使用	10.6	0	10.6	6.26%		是	
			綠地用地	7.56	0	7.56	4.47%		是	
			綠地用地兼供滯洪池使用	2.8	0	2.8	1.65%		是	
			抽水站用地	1.7	0	1.7	1.00%		是	
			變電所用地	0.6	0	0.6	0.35%		是	
			道路用地	21.86	0	21.86	12.92%		是	
			不納區 段徵收	溝渠用地	3.28	0	3.28	1.94%	依現況 使用範 圍劃設	否
				抽水站用地	1.38	0	1.38	0.82%		
	道路用地兼供快速公路使用	16.38		0	16.38	9.68%				
農業區				-27.42	27.42	0	--	--	是	
合計	區段徵收範圍面積			148.19	--	--	87.57%	--	--	
	規劃範圍面積			169.23	--	--	100.00%	--	--	

註：表內面積應依據計畫核定圖實地分割測量面積為準。

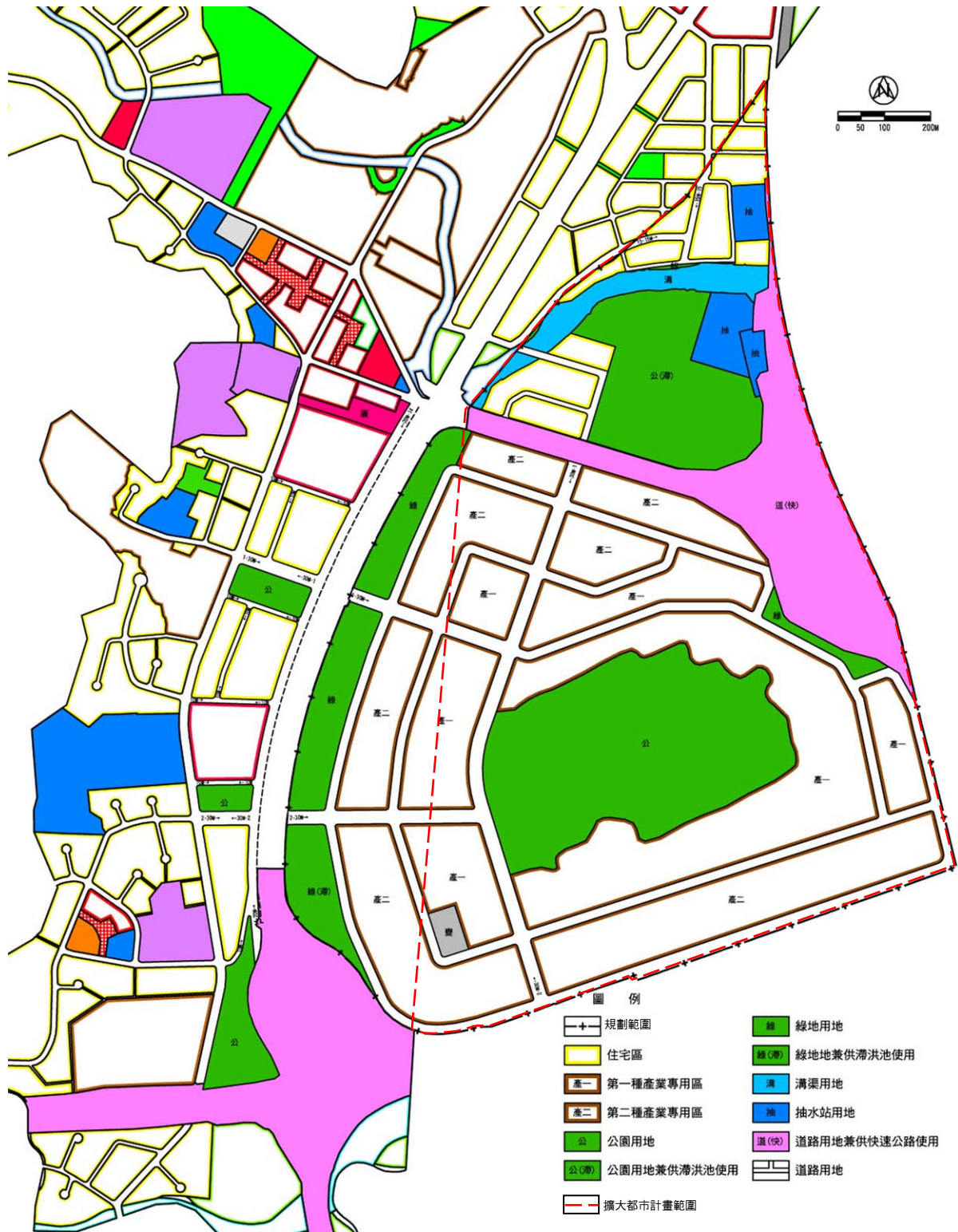
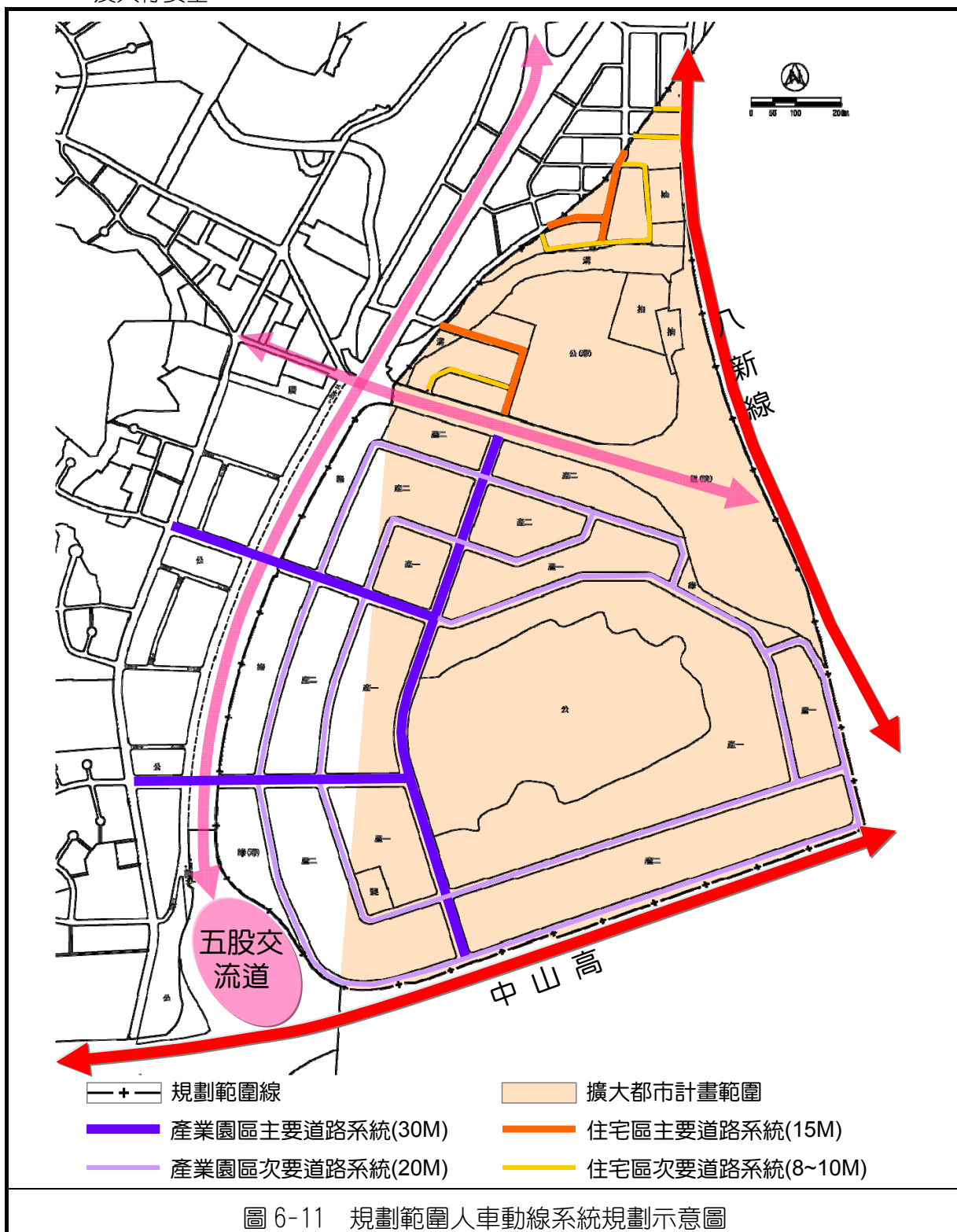


圖 6-10 規劃範圍土地使用分區配置示意圖

四、動線系統規劃

本計畫以中興路為界區分住宅及產業兩大機能，針對中興路以南產業為主之地區規劃 20 至 30 公尺寬之道路系統以利物流、倉儲、量販等車流量需求較大之產業使用；中興路以北住宅為主之地區則規劃 8 至 15 公尺寬之道路系統，以利居住環境寧適性及人行安全。



五、都市防災系統規劃

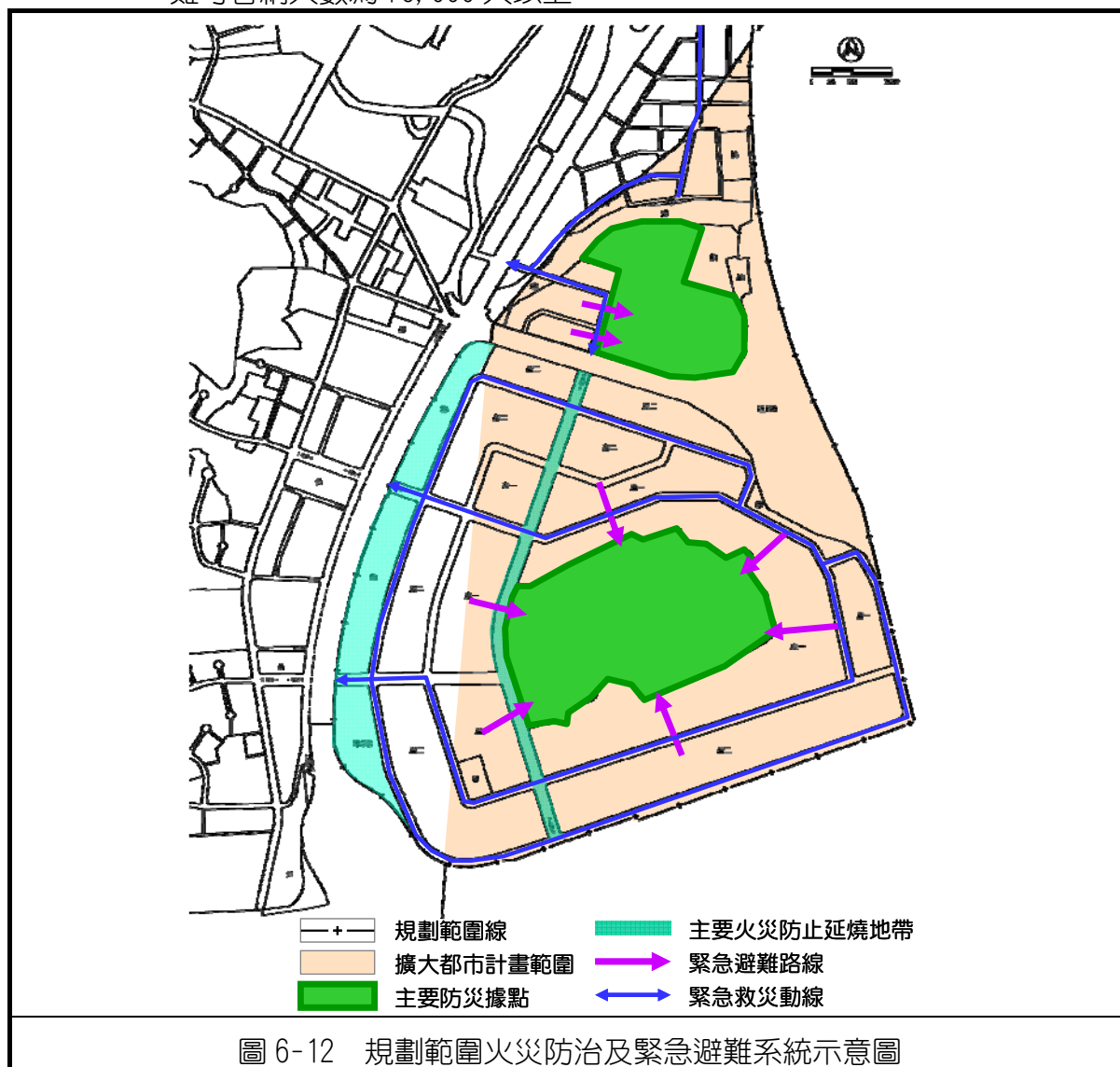
本計畫之防災系統可分為三大面向，除了傳統的火災防治及緊急避難系統外，更因應現今氣候變遷趨勢，加強洪患防治，分別說明如下：

(一)火災防治

中興路以北地區主要以五股坑溪、中興路以南地區以其四周綠地、滯洪池及產專區與住宅區間分隔道路作為主要火災防止延燒地帶。後續並透過細部計畫土管規定，於各街廓依其所臨接計畫道路機能，於四周退縮充足空間輔助火災防止延燒功能。

(二)緊急避難

1. 於公共工程規劃階段即預留防災維生系統。
2. 區內劃設一處 21 公頃之大型中央公園及 10.6 公頃之公園兼滯洪池用地，可作為地區防災公園使用，參考 921 經驗以每人避難空間 4 m²計，緊急避難可容納人數為 79,000 人以上。



(三) 洪患防治

因應本計畫所在區位及背景條件，開發後地區之防洪排水成為首要課題問題，提出下列因應策略：

1. 滯洪設施配套規劃

本案配合水利署民國 99 年「五股坑溪排水系統規劃案」規劃，依水利局建議於五股坑溪兩側透過劃設公共設施用地及留設法定空地方式，提供 12.3 公頃土地供滯洪設施使用。(滯洪設施明確位置範圍實際應依水利署修正台北防洪計畫核定結果調整)



2. 區內集水分區及滯洪沉砂池規劃

- (1) 將規劃範圍分為若干集水分區，其逕流分散引導至塹仔圳、大窠坑溪及二重疏洪道。
- (2) 因應東側堤防高度，規劃汛期時，於規劃範圍東南側利用抽水站將池水排入二重疏洪道。
- (3) 滯洪沉砂池規劃

根據本計畫開發內容估算未來規劃範圍開發後應處理之滯洪量及沉砂量。有關滯洪量之估算係採重現期為 100 年，依據水土保持技術規範第九十五條中規定『開發後之出流洪峰流量至少應小於入流洪峰流量之百分八十...』

並比較開發前 25 年之逕流量，取保守者，做為設計依據，預估約為 74269 立方公尺；至於沉砂量則依水土保持技術規範第三十五條計算，採用台灣山坡地年土壤流失量之各項參數及通用土壤流失公式計算山坡地土壤流失量，預估約為 8875 立方公尺。

為因應此滯洪沉砂需求，全區共規劃七處滯洪沉砂池，滯洪深度為 1.35 公尺，沉砂深度為 0.15 公尺，為 86700 立方公尺，沉砂量約為 9300 立方公尺，均能滿足開發後應處理之預估量。惟實際仍應配合新北市政府水利局進行之「五股坑溪排水系統規劃」及「五股疏左地區高保護及解除管制整體

評估計畫」(五股二級洪水平原管制區預估於民國 114 年解禁)對於地區防洪排水之建議及需求進行適度調整。

3. 土管要點配套規劃

- (1) 建築基地法定空地應留設雨水貯留空間或滯洪沉砂池並提送市府審核，以加強全區滯洪能力。
- (2) 建築物中有關機電及維生相關設施，應抬高至 200 年防洪頻率以上高程，作為減災之預防措施。

六、產業發展內容初擬

延續本計畫預計引入機能、活動以及產業發展目標，有關未來產業專用區較具體之產業發展內容，後續將於本計畫土地使用分區管制要點內加以列舉規定，初步建議容許使用內容以提供製造、加工、物流、倉儲、產品服務、展示、銷售及所需之辦公、研發、設計等使用為主，可包括：

- (一) 綜合工業：指提供試驗研究、公害輕微之零件組合裝配或商業、服務業關聯性較高之輕工業使用者。
- (二) 倉儲物流：指提供從事商品之研發、倉儲、理貨、包裝、或配送等使用者。
- (三) 工商服務及展覽：指提供設置金融、工商服務、旅館、會議廳及商品展覽場等使用者。
- (四) 修理服務：指提供產品修理服務或中古貨品買賣等使用者。
- (五) 批發量販：指提供以棧板貨架方式陳列商品之賣場，並得結合部分小商店之使用者。
- (六) 一般事務所、企業營運總部。
- (七) 一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構(以上僅限於使用建築物之第一、二、三層)，並不得超過申請總容積樓地板面積的五分之一為原則。
- (八) 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。

七、交通衝擊預測與評估

為了解本計畫開發完成後對於地區交通之影響，依據本計畫之土地使用計畫、人車動線系統規劃以及預計引進就業人口及居住人口進行未來全區開發後之交通影響分析及相關對策研擬。

(一) 目標年開發衍生交通量

1. 旅次推估

本案依據不同使用土地型態，分別依住宅居住人口 19,000 人推估全區開發之旅次產生數，並依產專區引進之就業人口 24,000 人推估規劃範圍全區開發之旅次吸引數。

在旅次產生部分，本計畫參考臺北市交通局之「台北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」內容，以平均每居住人口全日產生 2.4508 旅次/日計算，其中尖峰時段為全日旅次之 29.96%，故規劃範圍全日旅次產生數為

46,565 人旅次/日 ($19,000 \times 2.4508 = 46,565$)，尖峰小時旅次產生數為 13,951 人旅次/小時 ($46,565 \times 29.96\% = 13,951$)。

在旅次吸引部分，本案亦依據「台北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」內容，以平均每就業人口全日吸引 8.305 旅次/日計算，其中尖峰時段為全日旅次之 29.96%，故規劃範圍全日旅次吸引數為 199,320 人旅次/日 ($24,000 \times 8.305 = 199,320$)，尖峰小時旅次吸引數為 59,716 人旅次/小時 ($199,320 \times 29.96\% = 59,716$)。

表 6-3 規劃範圍開發衍生旅次量計算表

時 段	全日		尖峰	
	進入	離開	進入	離開
旅次衍生量(人)	199,320	46,565	59,716	13,951

資料來源：本計畫推估。

2. 運具分配

有關各運具的使用比例及運具乘載率，乃參酌交通部運研所「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究—台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」第四群（五股區屬第四群）調查資料，並考量規劃範圍開發完成後公車服務路線將配合導入增加及五股地區捷運系統將由規劃範圍內通過，故配合調高大眾運輸使用比例；另規劃範圍道路兩側均規劃設置自行車道，依據「臺北縣市區自行車道路網規劃研究」（改制前臺北縣政府，97 年 3 月），設置自行車道後自行車使用比例可增加 1.2%~2.2%，故配合調高自行車使用比例，如表 6-4 內容。

表 6-4 規劃範圍衍生旅次運具使用及乘載率彙整表

運具分配比例									
運具別	小客車	機車	計程車	公車	貨車	腳踏車	步行	捷運	小計
進入	13.74%	20.97%	0.00%	15.00%	0.00%	5.47%	9.82%	35.00%	100%
離開	13.74%	20.97%	0.00%	15.00%	0.00%	5.47%	9.82%	35.00%	100%
乘載率									
運具別	小客車	機車	計程車	公車	貨車	腳踏車	步行	捷運	小計
進入	1.2	1.1	1.0	20	—	—	—	—	—
離開	1.2	1.1	1.0	20	—	—	—	—	—

資料來源：本研究推估彙整。

3. 衍生交通量

依據表 6-3 規劃範圍全日及尖峰進出人旅次分別乘上表 6-4 之運具使用比例及乘載率，即可得規劃範圍全日及尖峰小時衍生交通量，如表 6-5 內容。預計全區開發後尖峰時段進入交通量為 11,148pcu/hr、離開為 2,605pcu/hr。

表 6-5 規劃範圍全日及尖峰小時衍生旅次表

運具別 旅次方向		小客車	機車	計程車	公車	貨車	腳踏車	步行	捷運	合計
全日 進入	人旅次	27,387	41,797	0	29,898	0	10,903	19,573	69,762	199,320
	車旅次(輛)	22,822	37,998	0	1,495	0	10,903	0	0	73,217
	Pcu	22,822	11,399	0	2,990	0	0	0	0	37,211
全日 離開	人旅次	6,398	9,765	0	6,985	0	2,547	4,573	16,298	46,565
	車旅次(輛)	5,332	8,877	0	349	0	2,547	0	0	17,105
	Pcu	5,332	2,663	0	698	0	0	0	0	8,693
尖峰 進入	人旅次	8,205	12,523	0	8,957	0	3,266	5,864	20,901	59,716
	車旅次(輛)	6,838	11,384	0	448	0	3,266	0	0	21,936
	Pcu	6,838	3,415	0	896	0	0	0	0	11,148
尖峰 離開	人旅次	1,917	2,926	0	2,093	0	763	1,370	4,883	13,951
	車旅次(輛)	1,597	2,660	0	105	0	763	0	0	5,125
	Pcu	1,597	798	0	209	0	0	0	0	2,605

資料來源：本計畫推估。

(二) 規劃範圍開發後道路服務水準

在尚未進行任何交通措施之情境下，本案模擬規劃範圍開發後衍生交通量指派至規劃範圍周邊主要聯外道路，新五路將降至 E~F 服務水準；中興路降至 E~F 級服務水準；成泰路亦降為 E 級服務水準。

表 6-6 規劃範圍開發後(交通改善前)道路服務水準分析

路名	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段					昏峰時段					道路等級
				旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	改善前 LOS	改善後 LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	改善前 LOS	改善後 LOS	
縣道107線甲 (新五路)	往北	4	3,800	23.4	2,594	0.68	F	E	23.8	2,996	0.79	F	E	I
	往南	4	3,800	23.6	3,023	0.80	F	E	21.0	3,648	0.96	F	E	
縣道108線 (中興路)	往東	2	1,950	18.2	1,007	0.52	E	D	16.5	1,325	0.68	F	D	III
	往西	2	1,950	19.8	679	0.35	E	D	19.7	598	0.31	E	D	
縣道107線 (成泰路)	往北	1	1,000	16.1	623	0.62	E	D	14.4	482	0.48	E	E	III
	往南	1	1,000	15.9	533	0.53	E	E	17.7	542	0.54	E	D	

(三) 交通改善措施

1. 區內交通改善

- (1) 規劃範圍現況受東西向中興路及南北向新五路之中央實體分隔設施，區隔為三區塊。
- (2) 本計畫將透過區內道路系統配置，銜接現有新五路現有之蓬萊路、自強路口，故未來新五路兩側區域將可透過前述路口進行聯繫。
- (3) 中興路部分，本計畫考量其上方高架匝道橋墩間距，在不影響墩柱之

前提下，於中興路適當位置設置平面穿越道路，以連接中興路南北兩側區域，增加其相互聯繫之便利性。

- (4)藉由區域內道路新設系統與既有或新設路口串聯，並配合號誌管制，盡量使規劃範圍內各區域間之聯繫利用區內計畫道路解決，以減少對新五路、中興路之負擔。

2. 道路容量改善

- (1)中興路為規劃範圍重要東西向主要道路，但現況缺乏機慢車道之配置，故於規劃範圍臨中興路兩側均退縮一慢車道，以增加東西向道路容量，提高慢車用路安全。
- (2)西側成泰路為五股市區主要南北向道路系統之一，建議新五路以西農業區辦理整體開發時於成泰路東側退縮 5 公尺車道，提高五股市區南北向道路容量，以紓緩規劃範圍開發後於成泰路產生之交通量，降低對既有市區交通之影響。
- (3)考量未來捷運系統進駐規劃範圍之可能性，依據新北市政府交通局擬定之「五股地區捷運系統可行性評估」案，目前五股地區捷運系統軌道及站體設計需求，於新五路西側辦理整體開發時退縮 20 公尺作為捷運軌道及站體預留空間，未來五股地區捷運系統預計採高架形式設計，故退縮之空間於平面可部分作車道使用，以增加新五路道路容量，紓解其現況繁忙交通。

4. 綠色運輸系統

- (1)客運系統-本區域開發後將調整相關客運路線至規劃範圍內，以增進未來規劃範圍開發之大眾運輸使用率。
- (2)五股地區捷運系統可行性研究之路線規劃，初步規劃係沿規劃範圍西側之新五路往南銜接桃園機場線 A5 站，在五股地區捷運系統尚未完工前，則以公車接駁方式，提供規劃範圍往返桃園機場捷運線之捷運接駁路線。
- (3)透過大眾運輸系統發展，促進區域綠色運具使用比例，減少私人運具之使用。
- (4)未來區內道路兩側均規劃自行車道系統，以提供規劃範圍內良好之自行車運具通行環境，以提升綠色運具之使用比例。

(四)規劃範圍開發後道路服務水準

透過交通改善措施，規劃範圍開發後新五路將可由 F 級提升為 E 級服務水準；中興路將可由 E~F 級提升為 D 級服務水準；成泰路將可由 E 級提升為 D~E 級服務水準。

表 6-7 規劃範圍開發後(交通改善後)道路服務水準分析

路名	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段					昏峰時段					道路等級
				旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	改善前LOS	改善後LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	改善前LOS	改善後LOS	
縣道107線甲 (新五路)	往北	4	3,800	23.4	2,594	0.68	F	E	23.8	2,996	0.79	F	E	I
	往南	4	3,800	23.6	3,023	0.80	F	E	21.0	3,648	0.96	F	E	
縣道108線 (中興路)	往東	2	1,950	18.2	1,007	0.52	E	D	16.5	1,325	0.68	F	D	III
	往西	2	1,950	19.8	679	0.35	E	D	19.7	598	0.31	E	D	
縣道107線 (成泰路)	往北	1	1,000	16.1	623	0.62	E	D	14.4	482	0.48	E	E	III
	往南	1	1,000	15.9	533	0.53	E	E	17.7	542	0.54	E	D	

資料來源：本計畫推估。

八、非開發導向之都市規劃原則檢視

本計畫尙朝向「保留綠地之非開發導向都市規劃原則」發展，則代表區內土地需劃設為公園用地或保護區。相關情境說明如下：

(一)非開發導向都市規劃原則可行性檢視

1. 全區劃設為公園用地

倘若全區劃設為公園用地，以區內土地權屬狀況，徵收費用將達 300 億元以上，加上開發費用之支出，將導致嚴重財務缺口，且規劃範圍東側即有大臺北都會公園，在其創造之邊際效益及市府財務因素綜合考量之下，此方案並不合理。

2. 全區劃設為保護區

倘若全區劃設為保護區，考慮規劃範圍現況係受洪水平原第二級管制，屬有條件開發地區而非屬禁限建區，劃設為保護區後，其管制內容與原管制情形恐衝突或限縮，可能導致民意強烈反彈，而造成推動困難。

(二)本案因應對策

有鑑於全區劃設為公園用地或保護區等非開發導向之都市規劃方案難以推動，又要兼顧規劃範圍未來綠化發展，配合本次棄置物處置方案，以盡量不擾棄置物主要堆置區及棄置物處置成本最小化為原則，僅透過簡易綠化或低度整地處理，並規劃為公園或低強度產專區使用，其中規劃為大型公園部分達 21 公頃，不僅降低本案後續開發量，亦可提供地方居民充分之開放空間。

第七章

開發方式與財務評估

第一節 開發方式說明

新設都市地區之土地開發一般以區段徵收、市地重劃及開發許可最為常見，然依行政院於民國 79 年函示：「凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發」，另本案涉及都市計畫之擴大，依內政部 101 年 6 月 22 日台內營字第 1010804716 號函修正之「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第五點亦規定：「...略...開發方式採區段徵收為原則，並應依區段徵收實施辦法第五條規定填寫區段徵收評估報告書；採其他開發方式者，應敘明不採區段徵收之理由，並具體說明辦理範圍、土地開發計畫、分期分區發展計畫及財務計畫等。...」。由於本案開發性質屬「擴大都市計畫」，故開發方式依規定應以區段徵收為原則，否則均將敘明理由，報由行政院核定後方能改以其他方式進行開發。

此外，依臺北縣政府水利局 98. 5. 20 北水政字第 0980398413 號函，計畫區位於洪水平原第二級管制區，因此，倘本案之擴大都市計畫程序與後續都市計畫及區段徵收作業辦理完成時，五股疏左地區洪水平原第二級管制區解禁事宜尚未完成，則本計畫區之開發利用應依「淡水河洪水平原管制辦法」及「淡水河洪水平原二級管制區內建築物等核定基準」辦理。

一、徵收範圍面積

計畫區總面積約 169. 23 公頃，考量八里新店線工程範圍業已於工程款中編列預算辦理徵收，五股坑溪水路範圍及其兩側抽水站範圍亦已分別登記為中華民國及五股區所有，故未來區段徵收範圍為計畫區範圍扣除八里新店線路權範圍、五股坑溪水路範圍及兩側抽水站範圍後，剩餘區段徵收面積約為 148. 19 公頃，且依道路分割情形，可分為中興路以南、中興路以北共兩區。

二、土地權屬

徵收範圍內國有土地比例佔 10. 74%，面積約 15. 92 公頃，新北市土地比例佔 0. 02%，面積約 0. 02 公頃；私有土地比例 89. 24%，面積約 132. 24 公頃。

就各分區而言，中興路以南地區國有土地比例為 10. 38%，面積約 13. 15 公頃，新北市土地比例約 0. 02%；私有土地比例 89. 47%，面積約 113. 39 公頃。中興路以北地區國有土地比例為 12. 85%，面積約 2. 78 公頃；新北市土地比例為 0%；私有土地比例 87. 15%，面積約 18. 85 公頃。

表 7-1 各分區土地權屬表

中興路以南	面積 (m ²)	比例
中華民國	131, 525. 97	10. 38%
新北市	239. 67	0. 02%
私有	1, 133, 885. 37	89. 47%
小計	1, 265, 527. 00	100. 00%
中興路以北	面積 (m ²)	比例
中華民國	27, 803. 00	12. 85%
私有	188, 525. 00	87. 15%
小計	216, 328. 00	100. 00%
全徵收範圍	面積 (m ²)	比例
中華民國	159, 204. 97	10. 74%
新北市	239. 67	0. 02%
私有	1, 322, 410. 37	89. 24%
總計	1, 481, 855. 00	100. 00%

註：表內數字尚未扣除五股坑溪兩側預留新設滯洪池及抽水站範圍。

資料來源：新莊地政事務所、本計畫整理統計

三、土地價值

(一)區內土地交易價格

根據內政部不動產交易實價查詢服務網公開資訊，計畫區內土地自 102 年 6 月起土地交易筆數共計 16 筆，大部分落在 41, 000~49, 000 元/m²元間，其交易價格與區位分布並無明顯關係。

為使平均市價分析更為合理，本案剔除一筆洲子段洲子小段交易價格明顯偏低者，並自多筆水碓段水碓小段於同月份、相近區位且交易價格極為相近之交易資訊中，保守挑選一筆交易價格較高者代表，篩選後採後交易資訊共計 7 筆。

篩選後計畫區內土地於 102 年內交易單價介於 12~16 萬元/坪左右，平均約為 15. 81 萬元/坪，即 4. 78 萬元/m²。

(二)周邊土地交易價格

有關未來計畫區開發完成後，區內住宅區及商業區預估標售價格，本計畫係參考鄰近洲子洋重劃區住宅區及商業區推估，另有關產專區及批發市場用地之交易價格，則參考鄰近五股都市計畫、泰山都市計畫工業區及新北產業園區房地及土地交易價格推估。

表 7-2 周邊土地市價分析表

區段位置或區段門牌		交易年月	總價 (萬)	單價 (萬/坪)	總面積(坪)	交易筆 數
住宅區	芳洲段 151~200 地號	102/5	414	70	5.92	土地 1
	芳洲段 51~100 地號	102/5	2,660	72	36.95	土地 1
	芳洲段 51~100 地號	102/5	16,000	74.6	214.6	土地 1
	芳洲段 151~200 地號	102/7	3,179	50	63.59	土地 1
	芳洲段 51~100 地號	102/7	1,314	75	17.52	土地 2
	芳洲段 51~100 地號	102/7	6,167	75	82.23	土地 1
	芳洲段 1~50 地號	102/8	11,296	77	146.71	土地 1
	平均交易單價(萬/坪)			72.30	--	--
	平均交易單價(萬/m ²)			21.87	--	--
商業區	芳洲段 101~150 地號	102/1	5,789	100.9	57.36	土地 1
	芳洲段 51~100 地號	102/5	4,800	104.3	46	土地 1
	芳洲段 51~100 地號	102/5	20,100	104.9	191.56	土地 1
	芳洲段 51~100 地號	102/7	25,257	115	219.63	土地 2
	平均交易單價(萬/坪)			108.73	--	--
	平均交易單價(萬/m ²)			32.89	--	--
工業區	五股坑段五股坑小段 1~50 地號	102/1	38,500	27.59	1,395.43	土地 1
	五股坑段五股坑小段 201~250 地號	102/2	491	27.99	17.54	土地 1
	五股區五權八路 1~50 號	102/3	16,000	51.09 (推估土地)	232.18(土地) 770.43(建物)	房地
	泰山區泰林路二段 292 巷 1~50 號 (RC 建物, 屋齡 32 年)	102/4	3,850	48.46 (推估土地)	64.80(土地) 139.36(建物)	房地
	五股區工商路 18 巷 23 弄 1~50 號 (RC 建物, 屋齡 24 年)	102/6	1,720	30.37 (推估土地)	35.69(土地) 71.66(建物)	房地
	平均交易單價(萬/坪)			31.55	--	--
	平均交易單價(萬/m ²)			9.54	--	--

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。

註：有關房地之土地平均單價計算方式：(交易總價-建物殘餘價格)/土地交易面積

建物殘餘價格計算方式：建物移轉面積×建物重建單價×〔1-(1-殘價率 10%)×(屋齡/建物耐用年數 55 年)〕；建物重建單價係依該建物樓層及構造，依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」所載營建單價加計物價指數加成計算而得。

四、地主領地比例及抵價地發還比例

土徵條例通過後，公有土地參與區段徵收時，非屬無償撥用為九項公設之土地，除可以作價方式領回土地價值外，亦可等同私有土地所有權人領回土地並依區段徵收計畫利用。因此有關計畫區內公、私有土地所有權人領回抵價地比例，經考量本案開發之特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例等因素，以 80%預估，另有 20% 土地所有權人以領回地價補償費之方式參與。

至於抵價地發還比例，依土地徵收條例第三十九條規定，抵價地總面積以徵收總面積 50%為原則，因情況特殊經上級主管機關核准者，不在此限但不得少於 40%，故本案考量以往區段徵收整體開發案例及財務負擔，預計回抵價地比例為 40%。

第二節 財務評估試算

一、開發費用估計

依據土地徵收條例施行細則第五十一條之規定，區段徵收開發總費用，指指徵收土地之現金補償地價、土地徵收條例第八條及第三十一條至第三十四條規定之補償費及遷移費、土地徵收條例第十一條規定之協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息之總額。

前項所稱公共設施費用，包括道路、橋樑、溝渠、雨污水下水管道、公園、廣場、綠地等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、整地費、第五十二條規定需用土地人應分擔之管線工程費用及其他經主管機關核定必要公共設施之全部或部分費用。所稱土地整理費用，指依其他規定應發給之自動拆遷獎勵金、救濟金、地籍整理費及其他辦理土地整理必要之費用。

前項道路，指區段徵收後登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有之道路。

(一)土地整理費用

土地整理費用係指辦理相關地籍整理費用、行政作業費，目前暫以每公頃 150 萬估計。

(二)徵收補償費

依據土地徵收條例第三十條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。本案根據內政部不動產交易實價查詢服務網公開資訊經篩選後進行土地市價分析，估計平均土地市價約為 15.81 萬元/坪，即 4.78 萬元/m²。

另有關領回徵收補償費面積，假設公有土地全數作價領回，領取補償費面積約為 15.94 公頃，私有土地則假設領地比例 80%，領取補償費面積約為 26.45 公頃，合計發放補償費面積約為 42.39 公頃。

(三)地上物補償及遷移費

計畫區範圍現況多屬空地、非法廢棄物棄置區土地，發展較密集地區多沿新五路及中興路兩側，大多作為工廠、貨物運輸業、營造業等工業使用，透過現況地形調查資料，本計畫地形圖估計地上物補償費，區段徵收範圍內所需地上物補償費用約為 53.28 億元，相關假設參數羅列如下：

1. 土地改良物拆遷補償費(建物)：

(1)建築及室內外構造物：本案依地形圖推估各類型建築構造面積後，概算區內建築構造及室內外構造評點，再依地政局 101.09.24 意見以每坪點 14.4 元計算，並假設其合法比例為 50%，非法比例為 50%。

(2)市內電話遷移費：暫以每戶 1.5 具估算，參考地形圖建物筆數預估戶數約 1,258 戶，每戶 1,500 元。

(3)自來瓦斯遷移費：暫以每戶 1 具估算，參考地形圖建物筆數預估戶數約 1,258 戶，每戶 20,000 元。

2. 人口拆遷補償費：依地形圖建物筆數估算戶數，並參考五股區現有戶量，暫以人口數三人且全部拆除之基準估算，以每戶拆遷補償費 160,000 元推估。
3. 土地改良物拆遷補償費(農作物)：參考地形圖標示有旱作、菜圃、果園等區塊估計農作面積，再參考「新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準」進行推估。
4. 自拆金補償費：以合法建物補償費 50%，其他建物因無法取得建物興建年期，故均暫以 30%估計，並假設合法建築物 100%自行拆遷，違章建築物 50%自行拆遷估計。
5. 工廠設備及營業損失：本案工廠家數多為違章建物，難以確認其工廠設備及營業損失，故暫以建物拆遷補償費 20%暫估。

(四)公共工程規劃設計費

參照機關委託技術服務廠商評選及計費辦法，非建築物工程技術服務建造費用超過五億元部分，其設計及協辦招標決標、履約監造如係委由同一廠商辦理者，個別服務費用百分比，得酌予調整，惟兩者合計不得超過 5.6%。故本案公共工程規劃設計費以公共工程費之 5.6%估算。

(五)公共工程費用

1. 營建棄土堆清除費用

有關計畫區內現有營建棄土堆後續清除所需費用，非屬土地徵收條例施行細則第五十一條規定區段徵收總開發費用之範疇，原則應依廢棄物清理法第七十一條規定，要求地主自行清除或向地主流償。前開處置方式並已經新北市政府於 101 年 2 月 2 日召開召開廢棄物清除費用疑義研商會議，邀集營建署、地政司、地政局、環保局、水利署、水利局及區公所等單位共同討論決議確認，故不納入區段徵收總開發費用計算。

2. 基礎公共設施費用估計

本計畫之主要公共設施興關費用估計包括直接工程費：整地工程、道路及交通工程、排水工程、景觀工程、廣場鋪面工程、污水管線工程；公用設備費：包括電力管道工程(負擔 1/2)、自來水管道工程(全額負擔)、電信管道工程(負擔 1/3)；安全衛生費用(以直接工程費 1%計)、環境保護費用(以直接工程費 0.2%計)、交通維持費用(以直接工程費 1.5%計)、品質管制費用(以直接工程費 0.5%計)、營造綜合保險費(前述費用之 0.8%)、包商利潤及稅捐(前述費用不含保險費之 10%)；另計用電申請及線路補助費、空氣污染防治費、設計監造費(發包工程費 5.6%)、工程管理費。以上公共設施興關費用並未包含 B 區與關聯通五股工業區跨越橋工程費用，係基於跨越橋之效益並非本計畫區所獨享，建議應由市府另行編列預算支應。經前述費用加總，全計畫區公共設施興關費用達、46.27 億元。

3. 公共工程規劃設計費

參照機關委託技術服務廠商評選及計費辦法，非建築物工程技術服務建造費用超過五億元部分，其設計及協辦招標決標、履約監造如係委由同一廠商辦理者，個別服務費用百分比，得酌予調整，惟兩者合計不得超過 5.6%。故本案公共工程規劃設計費以公共工程費之 5.6% 估算。

(六) 公共設施管理維護費用

依土地徵收條例施行細則第 51 條規定，所稱公共設施管理維護費，指自公共設施完成之日起至移交接管前及移交接管後共計三年內，辦理管理維護所需之費用；其額度以開發總面積每年每公頃新臺幣五萬元為限。本案開發總面積共計 148.19 公頃，故三年所需之公共設施管理維護費用約為 2,223 萬元。

(七) 貸款利息

公部門自行籌資辦理區段徵收時，可向公營行庫或民營銀行等金融單位辦理貸款，其貸款條件因個別開發案之不同而有所差別，目前五大銀行平均基準利率為 2.88%，本案暫以 4% 概估。

表 7-3 公共設施費用估算表

項目	工程項目及說明	單位	中興路以北			中興路以南			總計
			數量	單價	複價	數量	單價	複價	
壹	發包工程費				244,362,211			3,552,989,789	3,797,352,000
一	直接工程費				203,371,740			2,897,091,720	3,100,463,460
A	整地工程				13,873,240			849,664,720	863,537,960
A-1	清除與掘除	M ²	172,562	15	2,588,430	1,280,032	15	19,200,480	21,788,910
A-2	拆除不適設施	M ²	17,256	50	862,810	256,006	50	12,800,320	13,663,130
A-9	整平及夯實	M ³	173,700	60	10,422,000	13,627,732	60	817,663,920	828,085,920
									-
B	道路及交通工程				7,247,000			247,764,000	255,011,000
B-1	瀝青混凝土路面	M2	7,247	1,000	7,247,000	247,764	1,000	247,764,000	255,011,000
B-2	跨越橋	M2				11,100	100,000	另行編列預算支應	
C	排水工程				16,177,000			177,925,000	194,102,000
C-1	排水溝	M	665	6,000	3,990,000	13,546	6,000	81,276,000	85,266,000
C-2	滯洪池	M2	12,187	1,000	12,187,000	66,649	1,000	66,649,000	78,836,000
C-3	排水路改道	M			-			30,000,000	30,000,000
									-
D	景觀工程				186,970,000			1,525,398,000	1,712,368,000
F-1	公園	M2	-	6,000	-	101,543	6,000	609,258,000	609,258,000
F-2	綠地草皮植栽	M3	37,394	5,000	186,970,000	183,228	5,000	916,140,000	1,103,110,000
									-
E	停車場、廣場、兒童遊戲場				8,518,500			66,244,500	74,763,000
G-1	鋪面	M ²	5,679	1,500	8,518,500	44,163	1,500	66,244,500	74,763,000
									-
F	污水管線工程				7,980,000			162,552,000	170,532,000
G-2	管徑	M	665	12,000	7,980,000	13,546	12,000	162,552,000	170,532,000
									-

項目	工程項目及說明	單位	中興路以北			中興路以南			總計
			數量	單價	複價	數量	單價	複價	
二	公用設備費				10,640,000			216,736,000	227,376,000
A	電力管道工程(負擔 1/2)				2,660,000			54,184,000	56,844,000
	電力管道工程(全部費用)				5,320,000			108,368,000	113,688,000
A-1	EH:6" $\phi \times 8, 5" \phi \times 2, 3" \phi \times 2$	M	665	8,000	5,320,000	13,546	8,000	108,368,000	113,688,000
									-
B	自來水管道工程(全額負擔)				6,650,000			135,460,000	142,110,000
	自來水管道工程(全部費用)				6,650,000			135,460,000	142,110,000
B-1	W: $\phi 500$ DIP 管	M	665	10,000	6,650,000	13,546	10,000	135,460,000	142,110,000
									-
C	電信管道工程(負擔 1/3)				1,330,000			27,092,000	28,422,000
	電信管道工程(全部費用)				3,990,000			81,276,000	85,266,000
C-1	3" $\phi \times 4$	M	665	6,000	3,990,000	13,546	6,000	81,276,000	85,266,000
									-
D	瓦斯管道工程(不負擔)				-			-	-
	瓦斯管道工程(全部費用)				3,325,000			67,730,000	71,055,000
D-1	G: $\phi 150$ DIP 管	M	665	5,000	3,325,000	13,546	5,000	67,730,000	71,055,000
									-
三	安全衛生費(直接工程費 1%)	式	1	2,400,000	2,400,000	1	30,300,000	30,300,000	32,700,000
									-
四	環境保護費(直接工程費 0.2%)	式	1	500,000	500,000	1	6,100,000	6,100,000	6,600,000
									-
五	交通維持費(直接工程費 1.5%)	式	1	3,600,000	3,600,000	1	45,400,000	45,400,000	49,000,000
									-
六	品質管制費(直接工程費 0.5%)	式	1	1,200,000	1,200,000	1	15,100,000	15,100,000	16,300,000
									-
七	營造綜合保險費(約一~六項之 0.8%)	式	1	2,100,000	2,100,000	1	26,700,000	26,700,000	28,800,000

項目	工程項目及說明	單位	中興路以北			中興路以南			總計
			數量	單價	複價	數量	單價	複價	
									-
八	包商利潤及稅捐(約一~六項之10%)	式	1	25,909,871	25,909,871	1	334,317,719	334,317,719	360,227,590
									-
貳	其他費用				44,218,030			591,604,689	635,822,719
一	用電申請及線路補助費	式	1	100,000	100,000	30	100,000	3,000,000	3,100,000
									-
二	空氣污染防治費	公頃	17	80,000	1,380,496	128	100,000	12,800,320	14,180,816
									-
三	設計監造費(約壹項之 5.6%)	式	1	16,077,534	16,077,534	1	207,434,369	207,434,369	223,511,903
									-
四	工程管理費	式	1	26,660,000	26,660,000	1	368,370,000	368,370,000	395,030,000
									-
	總計				331,333,641			4,295,806,628	4,627,140,269

二、土地標售假設

(一)標售價格及收益推計

依土地徵收條例第四十四條規定，撥用或讓售地價及標售底價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。

假設在私有土地所有權人 80%選擇領回地價地且均優先領回住宅區及商業區之前提下，本計畫所劃設之住宅區及商業區預期將全數被土地所有權人領回，故剩產業專用區可供標售。有關第二種產業專用區之標售價格推估部分，本計畫依據「內政部不動產交易實價查詢服務網」查詢毗鄰都市計畫工業區及新北產業園區之土地或房地成交價格推估其平均單價，並參考五股區近年地價上漲率以每年 1.03%推估，以 102 年為基期推估至土地標售預計起始年 110 年，以預估該期價格作為可標售單價標準。第一種產業專用區因設定為低強度使用，其容積率為第二種產業專用區之 2/3，故其土地標售價格以第二種產業專用區價格之 2/3 計。

至於有償撥用部分，抽水站用地撥用對象為府內單位，依使用強度、容許使用項目及撥用對象評估，以可標售地之七成估計；至於變電所用地撥用對象為府外單位，依使用強度、容許使用項目及撥用對象評估，以可標售地之九成估計。

三、財務評估

(一)開發期程假設

依財務計畫原則及開發單元切割，各開發單元平行起動區段徵收作業，預計 4 年內完成區段徵收及公共工程，第 5 年開始標售土地，A 區及 B 區土地標售時程每年標售 20%，分為 5 年全數標售結束。

表 7-4 開發期程預估表

開發期程（年）		103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113
行政及地籍整理費		25%	25%	25%	25%							
土地取得費用	地價補償費	100%										
	地上物補償費	100%										
區段徵收公共設施費用	中興路以南	25%	25%	25%	25%							
	中興路以北	25%	25%	25%	25%							
土地標售金額								20%	20%	20%	20%	20%

(二)評估說明

本計畫係利用開發年之現金流量分析表進行財務評估，其主要包含四大項目：現金支出（包括徵收補償費、行政費、公共設施費用、公共設施管理維護費用）、土地標售收入、利息（包括開發舉債利息支出及標售收入進帳後之利息收入），前述三項合計後為當期現金流量，利用現金流量表評估，最末年之累計現金流量如為正值，即表示此開發單元可達成財務自償之目標。

(三)評估結果

本案區段徵收整體財務在不納入棄置物處置費用之前提下，經財務評估，本案財務盈餘約為 2.12 億元，原則上可達財務平衡。

四、因應行政院跨域增值公共建設財務規劃方案執行措施

本案因應行政院於 101 年 7 月 24 日核定之「跨域增值公共建設財務規劃方案」，為降低政府財務負擔，進而挹注政府財務，提出相關執行措施如下：

(一)追求財務自償、避免政府負擔：

考量本案屬新北市重大開發建設，惟經第 3 次專案小組意見三指示應朝向低密度發展，故建議後續開發強度仍依五股都市計畫現行容積管制及容積獎勵措施辦理，以不變更開發強度前提下達成財務自償為目標，避免造成政府財政負擔。

(二)因應機關需求、整合用地資源：

本案持續整合相關重大建設或公用設備主管機關以及府內機關之用地需求意見，規劃階段即於區內配置足夠設施，以提高相關重大建設或公用設備進駐之可行性及確定性，亦可有效節省機關另覓用地需花費之額外成本或不必要之用地資源浪費，間接挹注政府財務。

(三)強化產業動能、增加政府稅收：

依本計畫區位條件與機能定位，開發後預期可促進周邊地區包含新北產業園區、新莊知識產業園區、新莊副都心及臺北港之產業分工更為緊密、完備，以強化地區產業動能，進一步增加政府稅收。

第八章 民眾參與

第一節 民眾參與情形

一、先期規劃地方說明會

新北市政府於問卷調查分析後，於 93 年 9 月 15 日召開一次地方說明會，就當時對計畫區之發展定位、空間規劃構想、初步土地使用計畫、環境敏感區位處理方式、交通動線規劃，以及未來整體開發程序、時程、成本及財務分析等事項，向地區民眾進行簡要說明。

至於當時民眾對規劃內容之意見及詢問，主要著重於棄置物處置費用之分攤方式、參與整體開發後領取抵價地或領取補償費之計算方式、開發時程以及新五路交通改善問題。但由於該次會議時間距今已達 9 年之久，前述事項之規劃方案多有變動，故後續將再透過清查計畫區內全數土地所有權人後，統一發放目前之規劃方案摘要及問卷，重啟問卷調查作業，以利了解民眾目前意見。

二、居民問卷調查

本案自 103 年 6 月 30 日起至 9 月 12 日止，對區內土地所有權人進行區段徵收意願調查，共寄出 1252 份問卷，回收 308 份問卷，回收率為 24.60%，有關調查項目及意願調查結果摘要如后。

(一)預期發展方向

區內土地所有權人以選填住商使用比例為最高，達 88.96%，其次依序為住商及工業使用、工業使用、住商及其他使用、住商、工業及其他使用等，顯示多數受訪對象，皆傾向本計畫區應朝住商使用方向發展、工業使用次之，本案雖以產業發展為主，但於中興路以北已結合洲子洋重劃區配置一定規模以上住宅區，應尚可符合土地所有權人之期待。

(二)區段徵收意願

區內土地所有權人以同意本案辦理區段徵收比例達 81.49%為最高，其次為不同意，僅占 14.29%。顯示本案區段徵收範圍內土地所有權人，因長期受洪水平原管制及棄置物堆置導致與周邊地區發展產生落差，故對於區段徵收後，可申請配回較具土地開發利用效益之區位，多表願意參與區段徵收之立場。不願參與區段徵收者，意見多為希望改採市地重劃或提高抵價地比例，以可分回較多土地之意見為多。

(三)目前土地使用類型

區內土地所有權人以現況無使用情形比例最高，為 27.27%，其次為農耕使用，比例為 26.62%，再其次為其它使用，比例為 18.83%。

(四)是否希望維持農耕使用

針對前項答題者延續詢問，調查結果以不希望維持農更使用者比例較高，達 89.89%，希望維持農更使用者，比例僅佔 5.62%。

(五)領取抵價地/補償費意願

區內土地所有權人以希望全部領回抵價地之意願為最高，比例達 89.29%，其次為未填答，比例為 5.84%，再次為部分領取現金補償、部分領回抵價地之方式，比例為 4.22%。故依據回收結果分析，多數土地所有權人仍傾向參與區徵後，能繼續持有土地。

(六)領取抵價地類型

區內土地所有權人以選擇領回商業區之比例最高，達 37.34%，其次為領回住宅區及商業區，比例為 27.60%，再其次為住宅區，比例為 18.51%；另統計選填項目包含產專區者(含複選)，僅 2.92%，顯示多數土地所有權人傾向領回住商分區。

第二節 區段徵收公益性及必要性評估

本案於提報區委會大會前，將依程序向地政司土徵會進行區段徵收公益性及必要性評估報告，其內容包含民眾意願調查，可作為後續擬訂或審議之參考。

有關區段徵收公益性及必要性評估進度，目前已完成初稿，由新北市政府地政局審核中，至於問卷調查部分，刻正由新北市政府進行土地所有權人清查以利確認問卷調查對象。有關本計畫辦理區段徵收之公益性及必要性摘要詳表 8-1 及

表 8-2所示。

就公益性評估部分，經分析 20 目評估項目中，屬極有利及有利條件計有 14 目，極不利及不利條件僅 0 目，顯示本案辦理區段徵收在公益性方面明顯利多於弊，具充分公益性；另就必要性評估部分，本計畫區具備開發範圍合理、環境重整效益不可取代、辦理區段徵收開發具適法性、財務評估可行等特性。整合前述公益性評估結果，顯示本案辦理區段徵收具備充分公益性及必要性。

表 8-1 區段徵收公益性評估摘要表

評估項目		極有利 條件	有利條件	尚可條件 或無顯著 影響	不利條件	極不利 條件
社會因素	1. 人口結構			V		
	2. 就業條件	V				
	3. 社會關係		V			
	4. 周圍社會現況影響		V			
	5. 弱勢住民、族群之生活型態			V		
	6. 居民健康風險		V			
經濟因素	1. 稅收	V				
	2. 糧食安全			V		
	3. 增減就業	V				
	4. 徵收費用		V			
	5. 政府財政負擔		V			
	6. 週邊農林生產影響			V		
	7. 土地利用完整性	V				
文化及生態因素	1. 城鄉自然風貌		V			
	2. 文化古蹟			V		
	3. 生活條件	V				
	4. 生態環境		V			
永續發展因素	1. 國家永續發展政策		V			
	2. 永續指標		V			
	3. 國土計畫			V		
其他因素	--					
合計		5 目	9 目	6 目	0 目	0 目

第九章 氣候變遷衝擊或脆弱度評估分析

第一節 地表逕流總量管理及滯洪設施規劃

一、逕流量計算

本計畫配合地區現況及未來水路系統，結合新五路以西整體開發農業區，將計畫區劃分為 A~F 六區排水分區，其分別逕流量推估詳表表 9-1 及表 9-2 所示。

表 9-1 基地集水區現況逕流量 (Q_{25}) 表

集水分區編號	集水分區面積 (ha)	逕流係數 (C)	集流時間 t (min)	降雨強度 I_{25} (mm/hr)	逕流量 Q_{25} (cms)
A 區	95.3	0.85	10	134.82	30.336
B 區	43.2	0.85	10	134.82	13.752
C 區	26.9	0.85	10	134.82	8.563
D 區	24.6	0.85	10	134.82	7.831
E 區	7.2	0.85	10	134.82	2.292
小計	197.2	--	--	--	62.774

表 9-2 基地集水區現況逕流量 (Q_{100}) 表

集水分區編號	集水分區面積 (ha)	逕流係數 (C)	集流時間 t (min)	降雨強度 I_{25} (mm/hr)	逕流量 Q_{25} (cms)
A 區	95.3	1	10	160.3	42.435
B 區	43.2	1	10	160.3	19.236
C 區	26.9	1	10	160.3	11.978
D 區	24.6	1	10	160.3	10.954
E 區	7.2	1	10	160.3	3.206
小計	197.2	--	--	--	87.809

二、滯洪量及沉砂量估算

(一)滯洪量

本案永久性滯洪池設計頻率，採重現期為 100 年，計算依據為水土保持技術規範，方式採三角歷線法，對外出口設計則依水土保持技術規範第九十五條中規定『開發後之出流洪峰流量至少應小於入流洪峰流量之百分八十...』並比較開發前 25 年之逕流量，取保守者，做為設計依據，預估約為 $74269m^3$ 。

(二)沉砂量

山坡地土壤流失量之估算，依『水土保持技術規範』第三十五條，山坡地土壤流失量之估算方法如下：

1. 估算台灣山坡地年土壤流失量之各項參數，應使用台灣地區之區域性參數值。
2. 山坡地土壤流失量之估算，得採用通用土壤流失公式 (Universal Soil Loss Equation, USLE) 進行計算。

經上述估算計畫區內沉砂量預估約為 8875m^3 。

三、規劃滯洪量及沉砂量檢討

為因應本計畫區內滯洪沉砂需求，全區初步規劃七處滯洪沉砂池，滯洪深度為 1.35 公尺，沉砂深度為 0.15 公尺，為 86700m^3 ，沉砂量約為 9300m^3 ，均能滿足開發後應處理之預估量。惟實際仍應配合新北市政府水利局進行之「五股坑溪排水系統規劃」及「五股疏左地區高保護及解除管制整體評估計畫」（五股二級洪水平原管制區預估於民國 114 年解禁）對於地區防洪排水之建議及需求進行適度調整。

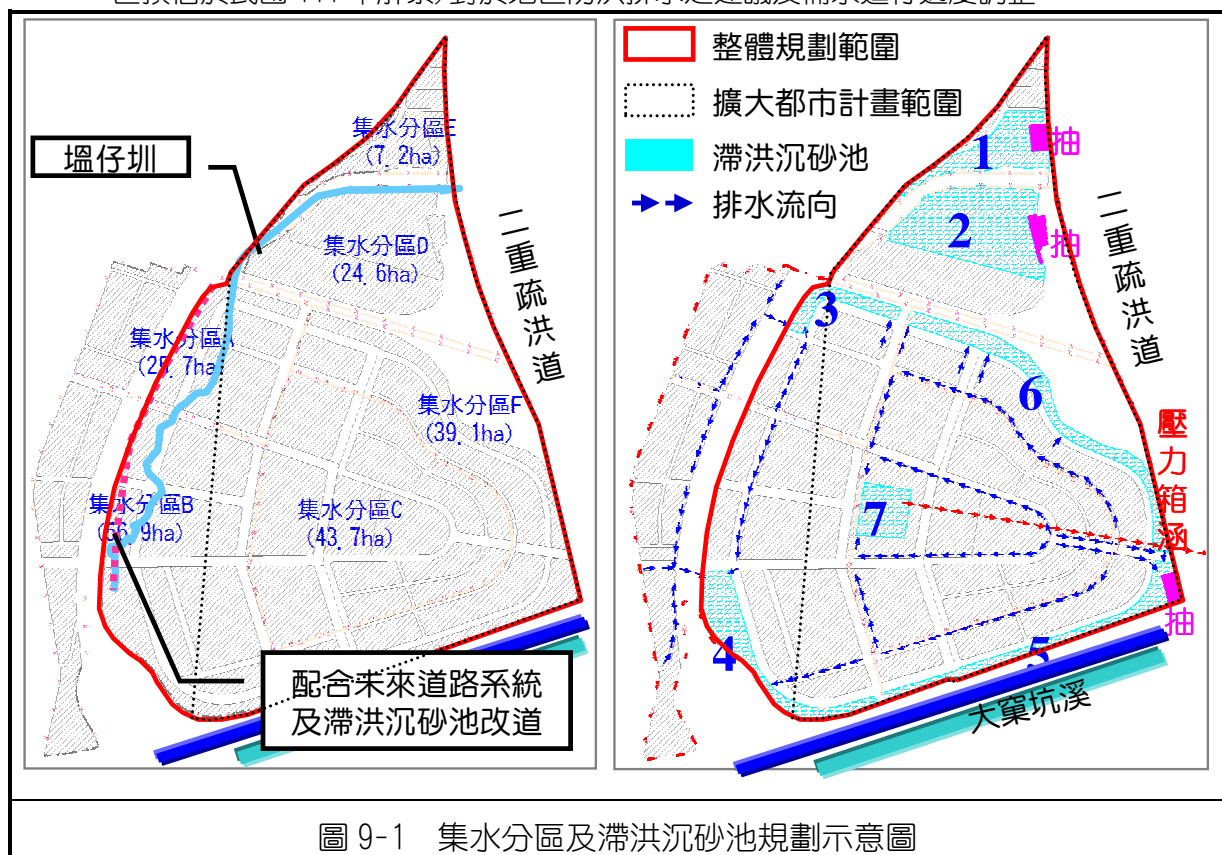


圖 9-1 集水分區及滯洪沉砂池規劃示意圖

第二節 溫室氣體排放與綠(藍)帶環境建構規劃

計畫區西側鄰近林口特定區保護區之山系資源，東側為二重疏洪道大台北都會公園之水系資源，為地區主要藍綠帶資源系統，為達成主要藍綠帶資源之串連，計畫區將透過區內水路、道路系統之規劃及多重都市設計手段，以促進藍綠帶串連軸線之連貫性及環境建構之完整性。

一、溫室氣體排放規劃

本計畫針對溫室氣體排放之管控規劃，擬朝向以因應資源節約與污染減量之綠色產業作為引入產業機能之為主軸，並利用優異之區位條件，藉由八里新店線與中山高速公路可機動回應市場需求、快速地服務消費市場，以達到透過使用機能管控溫室氣體排放之目標。

此外，在新北市整體產業發展方面，新北市政府經濟發展局已於近日正式成立「綠色產業發展中心」作為新北市綠色產業發展的重要推手，未來新北在綠色產業這一塊，主要發展方向已擬定了包括輔導產業、產業聯盟、技術研發、推廣能源和技轉方式等。未來亦將持續掌握國際間溫室氣體二氧化碳減量趨勢及新北市綠能產業脈動，針對不同綠色產業的特性及環境，逐漸規劃相對應的配套措施，使綠能產業在新北市能蓬勃發展，進而達成全市溫室氣體排放之減量。

二、綠(藍)帶環境建構規劃

計畫區東鄰二重疏洪道大台北都會公園、南鄰大窠坑溪，區內則有一塹仔圳水路穿越本區。在中興路以北部分，可與本計畫設之公園用地兼供滯洪池使用結合為親水公園；在中興路以南部分，該水路未來將配合計畫區道路系統及滯洪沉砂池改道至新五路沿線，並可與環繞B區之綠帶結合為新五路側之親水綠軸。

第三節 重要維生系統規劃及安全暢通機制

本計畫針對未來計畫區開發後所需重要維生系統進行初步檢討規劃，以及遭遇特殊或緊急狀況之安全暢通機制。

一、維生系統需求推估及主管機關同意情形

（一）用水

1. 總用水量概估

包含生活用水及其他用水，生活用水部分包含計畫人口、學校教職員人數及就業人口所需用水量，其他用水則包含區內公園用地、綠地用地、廣場用地、廣場用地兼供道路使用等公共設施之使用，預估本計畫區平均日用水量約為 7686.7CMD，扣除透過降雨及中水回收供應之澆灌、廁所及清掃用水後，本計畫區平均日用水量約為 5981CMD。

2. 同意情形

本案就上述用水量洽詢供水機關，經臺灣自來水公司 101 年 10 月 1 日台水十二業字第 10100122710 號函表示，本計畫區位於板新給水廠主要送水管（新五路 1000mm 管線）經過之處，現有供水設備當可滿足其供水需求，同意供水。

3. 用水計畫書審查情形

本案用水計畫已於 101 年 4 月 30 日於水利署召開用水計畫書審查會議，並取得並取得經濟部水利署 101 年 12 月 5 日經水源字第 10151284490 號函示原則同意。。

（二）用電

1. 總用電量概估

本計畫電力需求估算原則如下：

(1) 住宅區：電力需求量为 300kw/公頃。

(2) 第二種產業專用區：電力需求量为 2000kw/公頃。（第一種產業專用區依前開標準之 2/3 計）

(3) 公共設施用地：電力需求量为 60kw/公頃。

依上述原則估算，計畫區用電總量約為 1,467,703Kw。未來仍應依據用電計畫書向台灣電力公司申請用電。

2. 同意情形

根據本計畫提出之用電需求，台灣電力公司已於 100 年 11 月 1 日政策環境影響評估公聽會中要求設置 5225 平方公尺配電變電所，本案亦已配合劃設約 0.60 公頃之變電所用地，實際規模及範圍於後續都市計畫審查階段可配合調整。

（三）瓦斯

1. 瓦斯用量概估

瓦斯供應系統容量估計以該地區總戶數及普及率為依據，一般舊市區普及率較低，而新市區普及率較高採用 100%估算。瓦斯需求估算原則如下：

- (1) 供氣戶數=總戶數×普及率
- (2) 供氣量=供氣戶數×平均每戶每日用氣量
- (3) 最大日用氣量=平均日用氣量×1.15
- (4) 天然氣儲槽容量：必須大於每日供應二分之一以上
- (5) 每戶每日用氣量：1.65M³/戶日
- (6) F. 最大日用氣量因數：1.15
- (7) 儲槽容量因數：0.5 以上

以計畫人口 8,000 人與民國 102 年底五股區戶量 2,841 戶推估，計畫範圍於目標年民國 120 年之合理戶量為 2,817 戶。依據上述原則推估計畫範圍瓦斯平均每日用氣量為 4,592M³，最大日用氣量為 5,280M³。

2. 同意情形

經新北市政府函詢欣泰石油氣公司，僅表示未來需於道路下方 60 公分處埋設瓦斯管線以滿足瓦斯供應需求，並未提出其他供應問題或要求，倘於後續都市計畫審議程序階段有新增用地需求，本案均配合辦理。

（四）電信

本計畫區於未來公共工程施工階段均將預留電信所需管路空間，另經新北市政府函詢中華電信公司，依中華電信公司北區分公司新北營運處 101 年 2 月 10 日新北規設字第 1010000254 號函表示無電信機房用地需求。

（五）雨污水

1. 污水系統

本案除於公共工程施工階段，於全區規劃設置完整污水下水道系統外，更配合新北市政府推動之「臺北近郊污水下水道增設分區污水處理廠方案」，擬於計畫區 B 區 2.5 公頃之中央公園下方留設污水處理廠，以供計畫區及周邊地區污水處理使用，後續開發時有關污水工程亦均依「新北市污水下水道工程建設申請審查要點」辦理，故未來計畫區產生之污水均可納管至污水處理系統，經污水處理後再排放，對於區外水體影響應屬輕微。

2. 雨水系統

新北市政府水利局已完成「五股疏左地區雨水下水道綜合檢討規劃」，該案並針對本計畫區通盤規劃雨水下水道系統，使計畫區未來在規劃設計之保護程度內，減少暴雨洪災之損害程度，並透過雨水貯留設施及土地利用規劃，增加入滲、滯洪空間，輔以新建抽水站等工程方法，並擬定本地區排水開發準則，

進行系統性與全面性之檢討及規劃。期望疏左堤防完成後，經由上述綜合治水方法，解決區域內排水暨積淹水災害，保障居民生命財產安全。

經該案以 SWMM 動態水理模式模擬檢討本區所規劃之雨水下水道系統排水能力，在模擬五年重現期距降雨及 100mm/hr 降雨量條件下，檢視所規劃之排水幹支線及滯洪沉砂池模擬排流情況與瞬間可能發生最大水位。模擬成果顯示所規劃之排水幹支線均能有效排除五年重現期距降雨；在 100mm/hr 降雨量條件下，幹支線排流情況尚佳，顯示所規劃設置之滯洪沉砂池發揮功效，對於提升區域防洪標準有所助益。

二、安全暢通機制

當計畫區遭遇特殊或緊急情況，導致維生系統之供應受到影響時，建議得朝下列方式進行預防或事發後之因應。

（一）建築物減災預防措施

因應計畫區屬洪水平原敏感地之環境特性，透過土地使用分區管制要點規範建築物中有關機電及維生相關設施，應抬高至 200 年防洪頻率以上高程，使洪患發生時，各棟建築物均可維持一定天數之維生系統運作，使相關災損降至最低。

（二）維生物資運輸因應措施

1. 事先與相關維生系統供應業者及運輸業者訂定緊急運送協議，以利緊急狀況發生導致影響維生系統功能時，得以順利進行緊急運送。
2. 配合本計畫研提之都市防災系統規劃（詳第六章第三節說明），以緊急救災動線為主要維生系統物資之優先運輸路線，倘道路系統有破壞情形，亦以該動線為優先搶修路線。

第四節 生態都市發展策略及規劃原則

美國生態學家 Richard Register 在 1987 年提出『生態城市即生態健全的城市，是低污染、節能源、緊湊、充滿活力並與自然和諧共存的聚居地』，本案期望透過相關規劃原則及發展策略之訂定，將計畫區打造為符合生態城市特質之示範地區。

一、規劃原則

根據內政部營建署「生態城市都市設計操作手冊」（99 年），以「整體都市空間環境」、「都市空間結構」、「交通運輸」、「能源與物質」、「社會與經濟」此五大要素為基礎，分別提出規劃原則。本計畫即參考該操作手冊，考量計畫區特性納入相關規劃原則作為本計畫發展生態城市之指導。

（一）整體都市環境

應妥善進行都市之成長管理，包含生態基盤條件之強化，城市類型與氛圍之確認、城市經濟發展類型的確認（支持綠色產業發展）、氣候變遷因應策略等。

（二）都市空間結構

1. 著重於景觀生態結構系統之建立，包含藍綠帶系統之辨識、水文循環與防洪系統之建立及生態綠網系統之串聯與強化。
2. 朝向土地使用緊密發展策略，包含土地使用性質與品質之控制、土地使用之集中與效率化管理策略、土地混合使用等。
3. 公共開放空間系統的建置方面，朝向可強化綠網系統發展、多元化且具吸引力之配置策略。
4. 有關人文棲地與環境最適化關係的表現，建築物應配合地區環境特性及在地文化氛圍進行配置，同時考量建築量體與自然生態環境之最適化。

（三）交通運輸

1. 大眾運輸導向發展的建置：包含大眾運輸系統發展種類、路徑規劃、周邊土地使用型態規劃、開放空間共構發展規劃、人行通道連結規劃、車輛停放空間設置策略等。
2. 人本街道空間的規劃：包含車流行徑路線之引導控制、街道環境美學與景觀之營造，安全、連續、舒適之人行與自行車行空間營造等。
3. 交通寧靜區的規劃：包含寧靜區位之選定、降低車行干擾設計策略、車輛停放空間設置策略、街道與居民生活空間結合策略等。

（四）能源與物質

1. 水資源的效率使用與循環系統的建置：包含水資源節約與替代策略、中水系統之建立、雨水貯蓄與利用等。

2. 能源的效率使用與綠色能源應用的建置：包含綠色能源發展、生質能發展及因應地區自然環境條件之被動式建築設計等。
3. 廢棄物零排放與循環再利用系統的建置：包含廢棄物管理、回收、再利用策略，挖填方平衡、污水淨化、空氣污染控制等。

(五)社會與經濟

1. 空間紋理與特色的確保：包含既有空間紋理之辨識、城市自明性之彰顯、城市風貌與特色之維持等。
2. 多元族群與鄰里社交空間的建構：包含多元住宅類型之提供、居民交流機會之創造、民眾參與機制之健全等。
3. 產業的空間與發展：包含傳統產業轉型及綠色產業之發展、產業生產空間生態能力之強化等。
4. 公共設施投資的有效率使用：包含公共設施區位適當配置、複合使用機能之提供、使用機能世代交替之概念等。

二、發展策略

本計畫參考營建署規劃原則，提出本計畫區之生態城市發展策略如下：

(一)以人為本之交通運輸

本計畫區內之交通運輸系統規劃採取「以人為本」之規劃策略，包含利用高程劃分居住及生產動線區域，同時建立無車干擾之人行及自行車行空橋系統，使行人及自行車於新五路以西地區至二重疏洪道大台北都會公園間通行無阻，此外，於產專區內亦透過使用機能之分層，達成人車動線分離之效果，讓都市回歸以人為本之友善環境。

(二)多元地景之整合規劃

計畫區東側為二重疏洪道大臺北都會公園，可銜接淡水河、基隆河、大漢溪、新店溪周邊之自行車道，西側為林口台地山林資源，可通往觀音山系、林口台地與水碓景觀公園。本計畫區透過發水路系統、道路系統與開放空間系統規劃，配合都市計畫及都市設計手段，期能打破既有都市屏障，建立兼具生態教育功能之山林水系活動軸。

(三)緊湊都市與寧適都市之配置規劃

依交通局規劃，計畫區未來將五股地區捷運系統行經新五路側，因此計畫區納入緊湊都市建構概念，於捷運站預訂位置周邊配置商業區及開放空間，再於外圍配置住宅區，創造捷運生活圈，此外，後續將透過都市計畫手段，以差別容積獎勵上限管控機制，將新五路地區以為配合捷運系統發展之緊湊都市環境為主，給予較高之發展強度上限，新五路以東、鄰二重疏洪道及五股坑溪側地區則結合其周邊自然資源，朝向相對較低發展強度之寧適都市環境方向發展。

（四）產業轉型之引導發展

計畫區鄰近大臺北都會區之雙核心（臺北市與新北市板橋區），藉由八里新店線與中山高速公路可機動回應市場需求、快速地服務消費市場。因此，計畫區已具備發展綠色產業之關鍵要素，未來發展應依產業趨勢，朝綠色產業相關業種實踐。預估計畫區未來可朝向綠色產業、都市消費型服務業、都市消費型製造業及倉儲批發、量販業等產業發展。

檔 號：
保存年限：

台灣自來水股份有限公司第十二區管理處 函

地址：24214台北縣新莊市思源路32號

承辦人：林芳如

電話：02-29968961分機407

傳真：02-29968966

電子信箱：lfz@mail.water.gov.tw

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國100年11月4日

發文字號：台水十二業字第10000128050號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 貴府申請「新訂五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫案」自來水供水案，請查照。

說明：

一、復 貴府100年10月18日北府城規字第1001477827號函。

二、本案開發地點位於新五路以東，高速公路以北，64號道路以西及濱臨洲子洋重劃區之東南側，週遭主要供水管線為新五路1000m/m及中興路800m/m送水管，其計劃平均日供水量為4,244CMD，在水源充足之情況下，應可同意供水。

三、惟北水局表示於未來計畫中並無多餘水源可供應，若板新廠現有水源(三峽河及大漢溪側流量)有不足之情況時，需向北水處增加購買清水量支應。

四、又該地區之接水處位於五股成泰地區，八里地區及部分蘆洲地區主要供水幹管之前側，於尖峰用水時間，該區域大量進水之情況下，恐造成上列供水地區有供水壓力及供水量不足之情形，建議於該區域之進水處應設有閘類控制該區域之進水量，以避免影響後方區域之供水，並建議其預留設置該區域蓄水塔之用地，以調節該地區尖峰時間之用量需求。

正本：新北市政府

電子收文



裝

訂

線

附件



副本：本處業務課、操作課、泰山營運所

100712/04
10:43:47

裝

訂



線

「新訂五股(部分更寮及水碓地區)都市計畫案政策環境評估說明書」書面審查意見

單位:台電台北西區營業處

姓名:設計組規劃課 魏小傑

電話:2991-6611 轉 531

一、 本開發案面積為 201 公頃,依 貴環境評估說明書-能源使用所列之電力需求預估為

(一) 住宅區:電力需求為 300kw/公頃

(二) 商業區: 電力需求為 2000kw/公頃

(三) 產業專用區: 電力需求為 2000kw/公頃

(四) 學校用地: 電力需求為 250kw/公頃

(五) 公共設施用地電力需求為 60kw/公頃

依上述原則估算,計畫區用電總量約為 1,467,703kw

二、 依上述環境評估說書所述,本公司為供應該地區之用電需求,需設置配電變電所一座及新北特高壓變電所(原三蘆變電所)完成,方有供電能力。

三、 配電變電所面積需求約為 5,225 平方公尺(95×55 公尺),採屋內式興建;基地可供配置寬度及深度最少 40 公尺,且至少有兩側面臨 8 公尺以上道路,以利電纜引出。

註:請將書面意見傳真至本署,俾利彙整。(若篇幅不敷使用,請另加紙書寫)

聯絡人:鄭惠文

電傳: (02)2331-2958

電話: (02)2311-7722 轉 2744

E-mail :hwcheng@epa.gov.twi

檔 號：
保存年限：

中華電信公司北區分公司新北營運處 函

地址：234新北市永和區警光街5號

鄭文溪

02-29764420

wenhsi@cht.com.tw

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國101年2月10日

發文字號：新北規設字第1010000254號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 貴府「新訂五股（部分更寮及水碓地區）都市計劃案
-公共設施用地協調會議」，電信用地相關事宜，復如說
明，請查照。

說明：

- 一、復 貴府101年1月30日北府城規字第1011134524號函。
- 二、本營運處就該都市計畫案無電信機房用地需求。

正本：新北市政府

副本：

101/02/10
10:04:24

1
家

府收文 101/02/10



1011213469

檔 號：
保存年限：

欣泰石油氣股份有限公司 函

地址：新北市五股區五工二路 134 號

承辦人：林俊福

電話：2298-8899 轉 1202

傳真：2290-0333

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國 102 年 5 月 16 日

發文字號：泰工字第 1020516110 號

速別：

密等及解密條件：

附件：

主旨：關於「擴大五股都市計畫(部分更寮及水碓地區)」案，天然瓦斯規劃需求，說明如下，請 查照。

說明：

一、復 貴局北城規字第 1021693160 號函。

二、為配合旨揭地區都市發展，本公司配合該地區天然瓦斯管線之埋設，以供應未來天然瓦斯使用。

正本：新北市政府城鄉發展局(22001 新北市板橋區中山路 1 段 161 號 11 樓)

副本：本公司業務部、工務部二份(監控課、工程課)

董事長 莊 鴻 文

機關收文 102/05/20



1021880976

檔 號：
保存年限：

欣泰石油氣股份有限公司 函

地址：新北市五股區五工二路 134 號
承辦人：林俊福
電話：2298-8899 轉 1202
傳真：2290-0333

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國 102 年 5 月 16 日
發文字號：泰工字第 1020516110 號
速別：
密等及解密條件：
附件：

主旨：關於「擴大五股都市計畫(部分更寮及水碓地區)」案，天然瓦斯規劃需求，說明如下，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局北城規字第 1021693160 號函。
- 二、為配合旨揭地區都市發展，本公司配合該地區天然瓦斯管線之埋設，以供應未來天然瓦斯使用。

正本：新北市政府城鄉發展局(22001 新北市板橋區中山路 1 段 161 號 11 樓)
副本：本公司業務部、工務部二份(監控課、工程課)

董事長 莊 鴻 文

機關收文 102/05/20



1021880976

新北市政府 函



10550

臺北市南京東路3段303巷3弄8號7樓之1

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓

承辦人：張家源

電話：本市境內1999、(02)29603456 分機7116

傳真：(02)29692036

電子信箱：AG5700@ms.ntpc.gov.tw

受文者：長豐工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國101年1月17日

發文字號：北府城規字第1011077823號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「新訂五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫案——公共設施用地協調會議」會議紀錄乙份，請 查照。

說明：依本局101年1月5日北府城規字第1001931524號開會通知單辦理。

正本：張局長璠、台灣電力股份有限公司、台灣自來水股份有限公司、中華郵政股份有限公司、新北市政府消防局、新北市政府水利局、新北市政府環境保護局、新北市政府教育局、新北市政府農業局、新北市政府經濟發展局、新北市政府交通局、新北市政府都市更新處、曾專門委員榮英、劉正工程司顯宗、新北市政府衛生局、新北市政府警察局、新北市政府工務局、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市五股區公所、中興工程顧問股份有限公司、鼎漢國際工程顧問股份有限公司、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、行政院環境保護署、內政部營建署、長豐工程顧問股份有限公司

副本：新北市政府城鄉發展局綜合規劃科(含附件)

市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

「新訂五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫案
——公共設施用地協調會議」

會議紀錄

一、會議時間：民國 101 年 1 月 11 日（三）上午 9 時 30 分

二、會議地點：新北市政府 10 樓 1022 會議室

三、主持人：張局長璠（童科長銘章代）

記錄：張家源、陳遜菁

四、出席人員：（略）

五、主席致詞：（略）

六、作業單位簡報：（略）

七、各單位發言要點：

（一）自來水公司

1. 蓄水塔用地所需面積約 2000 平方公尺，建議盡量設置於高程較高處，屆時可利用重力流進行供水，避免透過抽水方式供應水源，以達到節省能源之效。
2. 同意與防災公園之蓄水池共用，惟所需加強結構體安全之費用，建議政府與以補助。

（二）消防局

1. 防災公園中儲水池可與自來水公司所需蓄水池共用，惟其結

構應能抵抗一定程度之震災。

2. 本規劃範圍 80% 屬更寮分隊轄區，為近年成立之消防分隊，至於是否有增設消防設施之明確需求，會後將與長官進行確認，於一週內回復。

（三）台電公司：

目前所劃設變電所用地區位原則同意，惟劃設面積達 7000 m²，已高於原提出需求面積，基於土地取得費用之考量，會後將提供實際配置所需範圍，請市府協助檢討是否能適度縮減面積。

（四）警察局：

經評估計畫區需增設派出所，派出所規模以 20~30 人為原則，所需建物樓地板面積約為 1200 m²，至於設置區位建議盡量設置於計畫區中央為佳。

（五）教育局：

1. 目前教育局正評估將五股國中遷移至平地，以及成州國中預定地遷移至他處之構想，初步朝向使用本計畫區內學校用地或五股工業區內文高用地為主。

2. 本計畫區內學校用地性質為文中小，惟參考近年文中小合併案例，辦理效果不佳，加上國中生已具備一定程度之通學能力，建議計畫區內學校用地以文小為主。

(六) 城鄉發展局 都市計畫科：

五股都市計畫通盤檢討案預計近日發包，目前對於五股工業區內文高用地有朝向作為完全中學使用之考慮，故教育局提出之文中用地需求以設置於五股工業區內文高用地較為適合。

(七) 水利局：

1. 五股坑溪兩側水利署規劃之堤防線可能會較目前計畫區劃設之溝渠用地範圍寬，將與水利署確認堤防線範圍後，請配合進行溝渠用地範圍修正。
2. 已與城鄉局數次開會研議，本區中央之公園與污水處理廠、防災公園、自來水蓄水塔用地合併設置，經評估尚無不妥。

(八) 中華郵政：

1. 本公司台北郵件處理中心需地至少 7 公頃，目前本計畫於 C 區劃設 6.46 公頃之郵政專用區無法滿足需求。
2. 本公司台北郵件處理中心進入之交通量大來自中山高速公路，故於 C 區新設匝道連通八新線之構想對進入本公司

郵件處理中心之效益不大。

3. 若設置於 C 區，法定空地需兼供滯洪池使用，暴雨時期將無法滿足本公司大型車輛停放需求，進而影響營運，請妥為評估。
4. 設置於 C 區將緊臨果菜市場，可能產生鼠患問題，導致影響本公司作業。
5. 本公司於 100 年 12 月營建署工作會議已表達上述意見，並獲主席同意本公司得與市府協調並同意之前提下，依本公司需求選擇適當設置區位。

（九）農業局：

1. 三重家禽批發市場目前亦有遷移需求，需地大約 0.95 公頃，目前正處於研議階段。
2. 101 年 2 月 2 日將召開三重果菜市場搬遷會議，將針對果菜市場搬遷與否進行討論，屆時該會議結果可供本案參考。

（十）交通局：

1. 原為配合台北郵件處理中心及果菜市場進駐 C 區之構想，開過多次會議研議交通改善對策，倘若現在台北郵件處理中心改為進駐 B 區，則對平面道路交通影響可能增加。
2. 配合未來五股地區捷運系統，新五路側需預留退縮空間供

未來捷運軌道及站體使用。

3. 本計畫未劃設停車場，請考量未來公共停車需求之因應對策。

(十一) 綠美化景觀處：會前電覆及便簽。

非關本處權責，是日不派員。

(十二) 五股區公所：會前電覆。

請確認五股坑溪出口相關抽水站確實劃設用地，俾利防洪排水。

八、會議結論

- (一) 依照《土地徵收條例》第 44 條及《平均地權條例》第 55-2 條：「(略以) 道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地，無償登記為當地直轄市有、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。」亦即此 9 項之外之用地，皆須負擔開發費用，有償取得；請各單位妥為考量財務是否得以負擔，再決定用地需求。
- (二) 自來水公司所需之蓄水塔用地、防災公園所需之儲水池以及水利局所需污水處理廠，以結合於計畫區中央之公園用地為原則；該蓄水塔結構應能抵抗一定程度之震災。
- (三) 有關「文中」需求問題，五股都市計畫區已有文高預定地，

建議可結合前述用地朝向完全中學之使用型態，後續納入五股通檢辦理；本地區學校用地仍維持之前協調結果。

(四) 請消防局、警察局及環保局確認是否有增設相關設施需求後，並經研議(面積、區位、交通、機能需求)，於會議後一週內，正式來函告知。

(五) 有關警察局提出之派出所及消防局提出之消防分隊駐所需求，由作業單位於會後收集其他相關單位需地資訊後，盡量採整併於一處劃設為機關用地方式處理或納入公園多目標使用。

(六) 中華郵政公司如欲以B區作為台北郵件處理中心之進駐區位，若該公司遷建無時程之急迫性且內政部亦同意，則請自行評估適當進駐區位，並提出台北郵件處理中心遷移至該區位後，可能造成之交通影響或交通改善配套方案，以利本府評估其適當性。

(七) 有關果菜批發市場、漁市場及家禽批發市場用地之需求，請本府農業局本於主管單位之權責，儘速協調取得共識，送本局納入規劃參考。

(八) 其他未出席單位，若有公共設施用地需求，亦請貴單位先行研議後(面積、區位、交通、機能需求)，於會議紀錄發文後

一週內，正式來函知會。

九、散會：民國 101 年 1 月 11 日（三）上午 11 時 30 分。

新北市政府 城鄉發展局
『新訂五股(部分更寮及水碓地區)都市計畫案』
公共設施用地協調會議

簽到簿

一、時間：民國 101 年 01 月 11 日 (星期三) 上午 09 時 30 分

二、地點：新北市政府 10 樓 1022 會議室

三、主席：張局長璠 (章銘章 啟)

四、出 (列) 席人員：(請簽名)

	單位	職稱	姓名
出席單位	城鄉發展局		
	城鄉發展局 綜合規劃科		
		工程員	張家源
		駐府	王欣怡
	台灣電力 股份有限公司	台北西區營業處	魏小傑
		台北東區營運處	郭清標 蕭憲欽
	台灣自來水 股份有限公司	第十二區管線組	林春仁

	出席單位		
	單位	職稱	姓名
	中華郵政 股份有限公司	董事長	李文慶
		郵務處	陳敬祥 林福成
		各地郵件處理中心	趙富貴 楊義亭 李國良
	消防局	股長	黃貴如
	水利局	科長	蕭為松
		技正 技士	陳信華 張乃敬
	環境保護局	股長	林月娟
	教育局	科長	黃詩芳
		科員 輔導員	李曉禎 王文臨
	農業局	技士	張容偉
		科員	陳訂君
	經濟發展局		
	交通局	科長	蘇光如
		技士	劉心荷 李建穎

出席單位	都市更新處		
			黃皓軒
列席單位	衛生局		
	警察局		周文科
			林鼎鈞 顏廷輝
	工務局		
	綠美化 環境景觀處		
	五股區公所		
	中興工程顧問 股份有限公司		
	鼎漢國際工程顧問 股份有限公司		
	城鄉發展局 都市計畫科		
			林淑慧

副本

2

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函



22001

新北市板橋區中山路1段161號11樓

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓

承辦人：張家源

電話：本市境內1999、(02)29603456 分機7116

傳真：(02)29692036

電子信箱：AG5700@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國101年2月20日

發文字號：北府城規字第1011259646號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送101年2月2日「新訂五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫・廢棄物清除費用疑義研商會議」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本府101年1月20日北府城規字第1011125350號開會通知單辦理。

正本：行政院環境保護署、經濟部水利署、內政部營建署、內政部地政司、新北市政府環境保護局、新北市政府地政局、新北市政府水利局、新北市政府都市更新處、新北市五股區公所

副本：新北市政府研究發展考核委員會綜合規劃組、新北市政府城鄉發展局曾副局長志煌、長豐工程顧問股份有限公司、新北市政府城鄉發展局(均含附件)

市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

「新訂五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫

・廢棄物清除費用疑義研商會議」

會議紀錄

一、會議時間：民國 101 年 2 月 2 日（四）下午 14 時整

二、會議地點：新北市政府 5 樓 503 會議室

三、主持人：新北市政府城鄉發展局曾副局長志煌

記錄：張家源

四、出席人員：（詳簽到簿）

五、主席致詞：（略）

六、作業單位簡報：（略）

七、各單位發言要點：

（一）地政局

1. 本案地價補償費以推估未來公告現值加四成計，似偏樂觀，請參考鄰近土地市價再行評估。
2. 本案地上物補償費以每一評點 9.2 元為準，惟依目前物價，已調整為每一評點 14.3 元，請配合修正計算。
3. 本案土地改良費用亦可能因棄置物堆置關係而較一般案件高，請加以考量。
4. 依土地徵收條例施行細則規定，棄置物處置費用非屬區段徵收開發費用範疇，建議依廢棄物清理法辦理。

5. 有關棄置物處置費之負擔，不建議以平均地權基金支應，應完全由地主負擔，另有關地主應負擔之棄置物處置費用於區段徵收辦理階段以該地主應領取之補償費或應分配之土地抵扣，應屬可行。

（二）環保局

1. 依廢棄物清理法向地主求償在實際執行上有困難，目前未有成功案例。
2. 若棄置物處置費由環保局編列預算辦理，則該費用係全體市民買單，合理性不高，請考量是否得以平均地權基金代墊。
3. 若依廢棄物清理法處置，需調查各地主土地堆置量及成分以確認求償數額，且求償涉及行政訴訟程序，所需經費、人力、時間龐大。
4. 本案基於成本與風險權衡之下，考量 3.5 公尺以下棄置物因年代久遠且長期壓密，推測多已分解完成，故於本案總結報告會議建議以 3.5 公尺以下棄置物不予挖除之方案繼續推動，惟清除作業完成後，對整地後土地仍應依「土壤及地下水污染整治法」相關規定對土地進行檢測，必要時須確認整治完成後，方得進行後續之土地開發利用。

（三）地政司

1. 有關棄置物處置費用是否得納入區段徵收開發費用，內政部已發函知會各縣市政府於辦理區段徵收前，需先了解徵收範圍內是否有廢棄物，依法進行求償後才辦理徵收。

2. 過去棄置物處置問題多在進入開發階段才發現，相關權利均已移轉完成，故目前尚無求償成功案例，而本案尚未進入開發階段且已知棄置物堆置於此，應可循棄置物清理法推動辦理。
3. 有關地主應負擔之棄置物處置費是否得於區段徵收辦理階段以該地主應領取之補償費或應分配之土地抵扣，若市府於事前可確認每位地主應負擔之棄置物處置費用，在具有充分執行名義之前提下，應屬可行。
4. 倘本案確認棄置物處置方式依廢棄物清理法辦理，建議將廢棄物清理及求償期程納入本案辦理期程以符實際。

（四）水利局

倘本案確認棄置物處置方式依廢棄物清理法辦理，建議將廢棄物清理及求償期程納入本案辦理期程以符實際。本局辦理之三蘆垃圾山清除作業係屬公部門於公有土地上堆置性質，故其清除經費係以公務費用支應，與本案情形不同，僅供參考。

（五）水利署（會議上發言、會後資料補充）

1. 區域排水部份為貴市府轄管之五股坑溪排水，該排水雖屬易淹水地區水患治理計畫核定範圍，惟本計畫範圍至目前尚未核定辦理相關治理工程，故本案相關支應廢棄物相關費用仍屬貴市府權責。
2. 依「淡水河洪水平原二級管制區內建築物等核定基準」第3點規定：

在二級管制區內建築物之改建、修繕、拆除、變更原有地形、建造房屋或其他設施，均應向當地縣（市）政府提出申請及核定，除工廠及房屋之建造、改建、修繕、拆除等由縣（市）政府核定辦理並報經濟部備查外，其餘仍應報由經濟部核定。本案如涉及變更原有地形，依前開規定應報由經濟部核定。洪水平原二級管制區為經常淹水及低窪地區，再未完成相關保護措施解除洪水平原管制前，請主辦單位優先評估其他方案。倘若無其他地點可選，必須設於二級管制區，應考量淹水之影響作適當設計。

3. 本案開發位置位於淡水河洪水平原二級管制區，該管制區為經常淹水地區及低窪地區，管制區未解除前不宜土地開發，建請開發單位再審慎評估之。

（六）營建署

贊成本案棄置物依廢棄物清理法處置，為建議市府直接依法向地主求償（或開罰）以爭取主動權。

（七）五股區公所

贊成本案棄置物依廢棄物清理法處置，惟涉及地主權益重大，於推動前請務必向地方說明清楚再執行。

（八）環保署（未出席與會、書面表達）

1. 貴府規劃移除五股垃圾山具有環保正面效益，本署樂觀其成。另垃圾清除費用納入區段徵收費用一節，查本署尚無相關補助經費。如 貴府擬將垃圾清除費用納入區段徵收費用，本署無相關意見。
2. 會議資料所附「五股垃圾山廢棄物清除最經濟方案評估說明（100 年 6 月 10 日版），本署曾於 100 年 11 月 1 日召開之「新訂五股(部分更寮及水碓地區)都市計畫案政策環境影響評估說明書」公聽會會議紀錄之附件綜合討論第十二點中對該等資料提供建議，如採樣結果將影響分布判斷等項（正本諒達），因恐有影響廢棄物量或質與清除費用估算之虞，建請參考。

八、研商結論

- （一）本案棄置物原則依棄置物清理法辦理求償或開罰，因棄置物處置方式之變更影響全案办理流程及時程，應重新檢討後向上陳報。
- （二）請環保局先行研議，後續求償或開罰應有之行政程序（含估算個別土地廢棄物數量、金額及預定時程等）供開發計畫參考，並擇期邀集相關單位向民眾說明。
- （三）建議本案另尋財源（如平均地權基金或其他等）先行墊付處理棄置物清理費用。
- （四）計畫區內 3.5 公尺高程以下棄置物於整地中，如發現其他污染，仍應依法

辦理相關檢測或整治作業後，方得開發利用。

(五) 有關大台北防洪計畫辦理情形及所需時程請水利署提供以利市府評估本案辦理期程。

九、散會：下午 16 時 30 分。

新北市政府 城鄉發展局
『新訂五股(部分更寮及水碓地區)都市計畫』
廢棄物清除費用疑義研商會議

簽到簿

一、時間：民國 101 年 02 月 02 日（星期四）下午 02 時 00 分

二、地點：新北市政府 5 樓 503 會議室

三、主席：曾副局長志煌（請簽名）

曾志煌

四、出（列）席人員：（請簽名）

	單位	職稱	姓名
出席單位	行政院		
	環境保護署		
	經濟部		
	水利署	副工程司	廖垂麟
	內政部	第 2 組	林炳麟
	營建署		
	內政部	視察	何憲捷
	地政司		
	城鄉發展局	李 姿	李銘章
		工程員	張家源

	單位	職稱	姓名
出席單位			
	環境保護局	股長	林月娟
		技士	陳奕成
	地政局	科長	何鳳儀
		股長	鄭景汎
	水利局	技士	陳信華
	都市更新處		
	五股區公所	課長	張志仲
			林聰結
	長豐工程顧問股份有限公司		洪双臨
			陳遊菁
列席者	研究發展 考核委員會	組長	鍾曉婷

新北市政府經濟發展局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號4樓
承辦人：陳佳宏
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機5537
傳真：(02)29649939
電子信箱：AE7152@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國102年9月11日
發文字號：北經企字第1022655628號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關 貴局檢送修正後「擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）」案產業發展分析報告1案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局102年8月14日北城規字第1022415020號函。
- 二、有關本案產業發展分析報告書，本局同意報告書內容。
- 三、另有關整體產業用地（工業區）之閒置率及未登記工廠分布情形，本計畫產業用地推估需求量之合理性等議題，本局意見如下：

（一）建議提高產業用地比例從原本之25%至40%以上，原因如下：

- 1、產業用地區位條件：由於本案下鄰新北產業園區及新莊知識園區、左右傍有林口特定區及「擴大三重蘆洲都市計畫案」範圍內，而上依更有台北港特定區可為產品進出口之閘門，可謂是形成一環狀的人口及產業聚集帶，而依照工業管理在區位條件選擇下，皆以平均總距離最短之區位規劃為產業中心，此區位正符合該條件，且周邊交通便利，更為產業結構之發展條件，亦可配合本報告第17頁始之核心

組成分析。

- 2、解決產業用地不足現況，並創造規模經濟：從該產業發展分析報告第8頁可發現，新北市及台中市在五都每人產值表中位屬末端，而這兩市恰為全國已登記、未登記工廠最多，且平均每家工廠可使用面積最低者，如依照主計處資料，全國平均每公頃工業用地僅座落1家工廠，而台中市則為3.29工廠、新北市更為4.95家工廠，而擁擠的土地條件勢必無法產生規模經濟，分散小間座落於各區的工廠亦造成負面外部性遍佈，而本案為本市稀少尚能大規模開發成產業用地之區位，且其周邊現尚無直接鄰接住宅區，作為產業使用造成之社會衝擊亦可較少，如將大範圍作為住宅區使用，實為可惜。
- 3、周邊鄰近輻射地帶已佈滿住宅區：續前，因該區現周邊已有洲子洋重劃區、新莊副都心、擴大蘆洲三重都市計畫範圍，而之後更有「變更新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討案」，而該等計畫皆幾近無產業用地規劃，且多為住宅、商業區使用，是否確屬有需要再於此範圍規劃高達21.39%住宅區，實有疑慮。況且此區位周邊皆為國道、交流道，如規劃住宅區在景觀學或住民感受上，皆有一定負面效果。
- 4、綜合以上原因，此區位極為適合產業發展，相反在住宅區部分，周邊已多相關住宅開發案，是否在該等地帶適合佈設如此該比例之住宅區，實有待考量。

正本：新北市政府城鄉發展局

副本：

交換戳記 102/09/12 09:12

裝

訂



交換

檔 號：
保存年限：

經濟部工業局 函

地址：106臺北市信義路三段41-3號
聯絡人：專門委員 何莉莉
聯絡電話：02-275412 分機2504
電子郵件：llher@moeaidb.gov.tw
傳真：02-27043757

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國102年11月5日
發文字號：工地字第10200944040號
速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：旨揭會議紀錄乙份(102S0022429_1020062470.docx、
102S0022429_1020062471.tif)

主旨：檢送本局102年11月1日「研議新北市擴大五股都市計畫部分更寮及水碓地區產業發展分析報告中有關引進產業類別及規劃之就業人口是否妥適案」會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、根據本局102年11月1日旨揭會議辦理，兼復新北市政府102年9月27日北府城規字第1022742679號函。
- 二、請新北市政府逕依本案會商結論辦理，不另函復。

正本：新北市政府、內政部營建署、財團法人台灣經濟研究院、經濟部工業局產業政策組、經濟部工業局金屬機電組、經濟部工業局電子資訊組、經濟部工業局知識服務組、經濟部工業局民生化工組、經濟部工業局永續發展組、經濟部工業局工業區組、經濟部工業局產業園區推動辦公室、經濟部工業局產業園區加值優化計畫推動辦公室、經濟部商業司

副本：本局工業區組陸組長信雄、本局工業區組管理服務科、本局工業區組用地管理科、本局工業區組開發更新科、本局工業區組何專委莉莉、本局工業區組林技正怡姣(均含附件)

交換戳記
102/11/05 16:22

陳俊傑

城鄉發展局



1023025650

(2013/11/05)

「研議新北市擴大五股都市計畫部分更寮及水碓地區產業發展分析報告中有關引進產業類別及規劃之就業人口是否妥適案」會議紀錄

一、時間：102 年 11 月 1 日 上午 9 時 30 分

二、地點：工業局 204 會議室

三、主持人：陸組長信雄

記錄：何莉莉

四、出席單位及人員：(詳如簽名冊)

五、主席致詞：

- (一) 歡迎各位與會，本次會議係應內政部區域計畫委員會之要求，由新北市政府來函，請工業局就本案之產業發展分析報告中有關擬引進之產業類別及規劃之就業人口等內容表示同意。本次會議之討論決議即將作為工業局就本案之意見函復。
- (二) 本案所同意規劃之產業類別使用地及擬引進之就業人口，將不占用經濟部於全國區域計畫所規劃未來應產業需求所擬增闢產業園區之供給總量。

六、新北市政府簡報(大略)：

- (一) 本案依據內政部區委會意見及「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定，研提擬引進之產業類別及推估引入之就業人口，以徵求中央目的事業主管機關之同意。
- (二) 新北市已開發之工業區閒置比例低，尤以五股地區工業區之使用率高。大新莊地區產業發展蓬勃，並有近 5 千家未登記工廠集聚情形(五股區有 803 家)，顯示需求旺盛，亟待規劃適當產業用地予以安置，依據新北市區域計畫(草案)推估，五股地區工業區供給不足 42.83 公頃。
- (三) 復依上述計畫(草案)，將全市各行政區歸納為七大策略分區，其中本計畫所屬五股區之發展定位為「溪北都心國際創新區」。規劃重點產業為：軟體產業、生技產業、物流產業、通訊科技產業、傳統產業升級、商貿會展等服務產業。
- (四) 本計畫區依整體發展定位，規劃之土地使用分區，以產業專用

區為主，劃設面積為 43.5 公頃，約佔全區面積 21.64%；連同郵政及批發市場等產業相關使用分區總面積共 57.32 公頃，尚在地區可容納範圍。

(五) 產業專用區未來擬引進產業包括：綜合工業、倉儲物流、工商服務及展覽、修理服務、批發量販、一般事務所、企業營運總部、一般零售、餐飲及金融服務業、公害防治、環境保護、停車場及其他公用設備及公共服務設施等。

(六) 本計畫以民國 120 年為目標年。參考相關產業工商普查每員工平均分配面積，預估將引入就業人口約 24,350 人。

七、發言要點：

工業局金屬機電組：

依一般製造業平均每名員工年產值新台幣 200 萬元為標準，本計畫規劃產業專用區面積 43.5 公頃，如以預估引入就業人口 20,000 人計，未來此專用區須創造 400 億元以上之年產值，每公頃須達 10 億元以上之年產值才算合理，然是否具有可行性？應請新北市政府就所規劃產業專用區之定位，及擬引進之產業類別，分別計算其就業人口，予以加總計算，才較合理。

經濟部商業司：

新北市產業發展確需要物流業之支持，沒有物流業，相關產業難以獨存。但物流業之特性是需要使用面積大，而產值低，故無法負擔高地價之工業區或商業區之土地成本。如新北市政府有意扶持物流業於本計畫區內繼續發展，宜規劃物流業專區，並採土地出租方式提供物流業使用，才具可行性。

工業局產業政策組：

(一) 本計畫所規劃引進之產業類別，業考量鄰近地區既有之產業群聚、產業優勢、學研創新與支援體系等條件，尚屬合理。

(二) 建議本計畫區可進一步配合自由經濟示範區之國家政策，做為台北港前店後廠中之後廠範圍或是貨物暫存集散地，則

如：智慧運籌相關產業、與港口運輸相關的製造業（如深層加工、淺層加工）、國際物流、貨物展銷展覽中心等均可納入考量。

（三） 本計畫區原為洪水平原管制區，雖因堤防設計已達防洪標準而解禁，但仍須注意防災防洪，以免影響廠商進駐意願。

（四） 參考 2006 年工商普查資料，當年五股鄉有 56,114 名從業員工，使用生產用地面積 212.37 公頃，平均每公頃有 264 名從業員工。如以此標準換算，本計畫區產業相關使用面積以 63.16 公頃計算，大約可產生 16,691 名從業員工，低於本計畫所規劃引入 24,350 名就業人口。因未具體說明引進就業人口之評估理由及依據，故難以判斷其合理性。

八、會商結論：

（一）經討論後，基於土地銷售、現地產業就地安置及新增產業係目前產業發展皆已成熟之類別等考量，是以針對本計畫所規劃之產業類別原則同意。

（二）另請新北市政府參酌與會代表所提意見，針對本計畫倘實際執行後，其衍生之土地價格所能支撐之產業，考量進駐產業所合理增加之就業人口，再予研議規劃全區之居住人口。

九、散會(11 時 30 分)。

檔 號：
保存年限：

經濟部水利署 函

地址：台中市黎明路2段501號
聯 絡 人：陳明城
聯絡電話：04-22501208 #208
電子信箱：a620250@msl.wra.gov.tw
傳 真：04-22501611

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國101年12月5日
發文字號：經水源字第10151284490號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所送「擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）」案用水計畫書，原則同意，並請依說明辦理，請查照。

說明：

- 一、復 貴府101年11月22日北府城規字第1012955042號函。
- 二、本計畫位於新北市五股區，依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」提送用水計畫書審查。供水來源方面，本計畫終期(119年)每日用水量5,981立方公尺，其中自105~109年為公共工程施工用水每日80立方公尺，110年起始有實質用水自每日598立方公尺逐年成長至119年每日5,981立方公尺，規劃供水來源為台灣自來水股份有限公司第十二區管理處板新淨水場供水並經該處101年10月1日台水十二業字第10100122710號函同意供水在案。
- 三、請將歷次審查意見及辦理情形對照表、本案相關公文、供水同意文件及本次同意函等相關文件收錄於計畫書附錄內裝訂成冊，將定稿本（每冊並含收錄前開文件電子檔光碟1份）10本送本署。
- 四、依「用水計畫書審查作業要點」規定，經核定之用水計畫，其開發或管理單位應每年提報實際用水量至受理機關。受理機關得依核准之用水計畫書查核開發單位之用水情形，

詹宏偉

城鄉發展局



1013061102

(2012/12/05)

若有與原核定計畫用水量或節約用水承諾等事項不符者，其開發或管理單位應提出用水計畫差異分析送受理機關。受理機關得依前項用水計畫差異分析之審查結果，廢止、撤銷或變更其用水計畫。

正本：新北市政府

副本：內政部營建署、台灣自來水股份有限公司、台灣自來水股份有限公司第十二區管理處、本署北區水資源局、水源經營組

裝



訂

線

檔 號：
保存年限：

經濟部 函

地址：台中市黎明路2段501號
聯絡人：張金順
聯絡電話：04-22501350 #350
電子信箱：a660080@msl.wra.gov.tw
傳 真：04-22501619

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國102年8月13日
發文字號：經授水字第10220207940號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴府所提「擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）」案洪水平原管制區改善計畫一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本部水利署案陳貴府102年5月17日北府城規字第1021896016號函暨102年6月21日北府城規字第1022090389號函辦理。
- 二、經查五股地區相關防洪改善措施已納入「五股疏左地區高保護及解除管制整體評估計畫」，並奉行政院99年5月10號院台經字第0990024704號函核定，貴府應依院核定計畫內容辦理，毋需另提改善計畫，避免與院核定計畫不符。
- 三、請貴府儘速完成前開院核定之相關防洪措施，俾解除五股疏左地區洪水平原管制。在尚未完成解除五股地區洪水平原管制前，倘貴府為地區發展及時效管理，本部同意貴府併行辦理擬訂「擴大五股都市計畫相關作業」及「行政院核定之相關防洪工程」，惟在該都市計畫實施前，仍應完成行政院核定之各項防洪措施。
- 四、另本案區內尚有貴市管區域排水，請開發單位依排水管理辦法第11條規定，將排水計畫書送管理機關（本案為貴府）同意後辦理。



陳俊傑

城鄉發展局



1022467215

(2013/08/13)

正本：新北市政府

副本：本部水利署河川海岸組、水利署第十河川局

交換戳記
102/08/13 15:16

裝



訂

線

檔 號：
保存年限：

新北市政府農業局 函

地址：220新北市板橋區中山路1段161號22樓
承辦人：林淑娟
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機2981
傳真：(02)29604511
電子信箱：AB8461@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國102年11月25日
發文字號：北農牧字第1023105930號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：貴局函詢「擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）」
案審查意見，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、依據 貴局102年11月14日北城規字第1023087906號函、102年2月1日北城規字第1021206514號函、102年3月8日北城規字第1021396045號函、102年5月2日北城規字第1021762044號函、102年7月11日土地清冊、本局102年8月1日北農牧字第1022368787號函、臺灣桃園農田水利會102年8月19日桃農水管字第1020011924號函、本局各科處相關意見、行政院農業委員會100年10月25日農企字第1000165500號函、「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」及農地變更使用說明書辦理。。
- 二、依卷附農地變更使用說明書所述，本計畫範圍位於臺北盆地西北邊緣為新北市五股區，其西側為林口台地，北部為觀音山區，為二重疏洪道西側與林口台地間之淡水河左案沖積平原，南鄰中山高速公路及五股交流道（即中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西、成泰路以東所圍成之範圍）。計畫區內之土地分為都市土地及非都市土地兩大部分，其中都市土地部分，其目前使用分區為農



陳俊傑

城鄉發展局



1023156571

(2013/11/25)

業區及道路用地，非都市土地部分之使用分區則為一般農業區，其使用地類別又分為甲種建築用地、乙種建築用地、農牧用地、交通用地、水利用地及特定目的事業用地，面積約201公頃，合先敘明。

三、依非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點第6點規定：「申請新訂或擴大都市計畫，涉及將農業用地變更為非農業使用者，於提報本部區委會專案小組審查會議前，應依農業發展條例第10條規定，檢附農業主管機關同意之證明文件。」及行政院農業委員會上開函釋略以：「農業發展條例第10條規定略以：農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應先徵得主管機關之同意。故應由分區劃定或變更之權責機關（即區域計畫擬定機關或其委辦代為許可審議之機關），檢送申請人之相關申請書件資料及目的事業主管機關出具文件，徵詢農業主管機關審查同意。」，次予敘明。

四、據此，本案依上開規定及函釋應由 貴局檢送相關申請書件資料由目的事業主管機關（內政部）出具文件徵得農業主管機關（行政院農業委員會）同意，本局依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」提供審查意見如下：

（一）依行政院農業委員會政策意旨及100年10月25日農企字第1000165500號函，為保存優良農業用地，確保糧食安全所需之農地資源，倘涉及農業用地變更為非農業使用時，應就使用農業用地之必要性、合理性及無可替代性提出評估分析。另於規劃時應避免破壞農業生產環境之完整，避免部分土地分割致造成農地丘塊零碎，不利農業耕作現象，應符合不切割現有農業生產集中區域、不影響鄰近從事農業經營者之權利及區域性農業灌排系統、農路等農業生產環境。

- (二)另依卷附農地變更使用說明書所述，本計畫範圍內之土地使用型態，部分為非法棄置堆置成小丘及以資源回收廠、違章工廠等使用為主，業已不堪農作，基於本案既為本府重大開發計畫，本府立場應予一致原則，本局原則同意變更使用，餘請 貴局依相關法令規定辦理。
- (三)經查計畫範圍內有臺灣農田水利會權有公館上圳水路，在範圍內該會會員農地未完全變更前廢污水不得排入。
- (四)未有本局列管之珍貴樹木，案內土地樹木如有樹幹直徑（離地高度1.3公尺處，已分枝者合併計算之）達60公分以上者，除經本局核准外，不得任意遷植、砍伐或為其他有礙其生存之行為。

正本：新北市政府城鄉發展局

副本：新北市政府農業局

交換戳記
102/11/25 15:37

檔 號：

保存年限：

新北市政府財政局 函

地址：220新北市板橋區中山路1段161號15樓

承辦人：林郁萍

電話：本市境內1999、(02)29603456 分機8374

傳真：(02)29631215

電子信箱：ah5281@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國102年8月20日

發文字號：北財管字第1022422539號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關「擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）」擬以
區段徵收進行開發案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局102年8月6日北城規字第1022402458號函。
- 二、本案依所附評估報告書推估財務計畫具可行性，依公共債務法規定，舉借自償性公共債務不計入債限管制。
- 三、查公共債務法已於102年7月10日修正公布，新增「自償性債務需經公共債務管理委員會審議評估通過」。惟公共債務管理委員會組織規程及審議規則需由中央主管機關擬訂、報請行政院核定。目前尚未完成法制程序，如本市依法成立公共債務管理委員會後，再請 貴局提送相關文件俾供委員會審議。

正本：新北市政府城鄉發展局

副本：新北市政府財政局

交換戳記
102/08/22 09:11

陳俊傑

城鄉發展局



檔 號：
保存年限：

新北市政府地政局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號24樓
承辦人：王奕鈞
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機3523
傳真：(02)29603756
電子信箱：ad6662@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國102年11月29日
發文字號：北地區字第1023132357號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關貴局檢送「擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）」案區段徵收評估報告書1份，業經檢視完畢，財務評估原則可行，復請查照。

說明：

- 一、復貴局102年11月20日北城規字第1023112244號函。
- 二、本局係謹依旨揭報告書現階段所列相關內容檢視區段徵收財務可行性評估，後續於報請內政部區域計畫委員會及各級都市計畫委員會審議時如有修正，應請貴局併予修正本報告書內容，俾憑賡續評估其可行性。

正本：新北市政府城鄉發展局
副本：

交換戳記
102/12/02 08:16

陳俊傑

城鄉發展局



1023194687

(2013/12/02)

附件：

非都市土地申請新訂或擴大都市計畫案件查核表

計畫名稱	擴大五股都市計畫（部分更察及水碓地區）案
申請機關	新北市政府
計畫區位	新北市五股區
計畫面積	140 公頃
計畫性質	☐ 住商為主型 ☒ 產業為主型 ☐ 保育為主型 ☐ 其他

查核事項		查核結果	說明
一、是否屬以配合區域或都市發展所必須或依都市計畫法第十條至第十二條規定辦理者？		☒ 是 ☐ 否	本計畫位屬直轄市，故依第十條辦理。
二、都市計畫擬定機關是否就位於限制發展地區或條件發展地區先行審核，並將審核意見併同申請書向內政部申請？		☒ 是 ☐ 否	詳計畫書 P3-30~P3-35。
三、申請計畫書內容是否依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫要點」第四點規定研擬齊備？		☒ 是 ☐ 否	詳計畫書內容。
四、計畫範圍之區位分析	(一)申請範圍所在之鄉(鎮、市、區)既有都市計畫區都市發展用地或計畫人口是否達百分之八十以上？	☒ 是 ☐ 否	五股都市計畫之計畫人口為 54,000 人，現況人口則已達 59,500 人，現況人口佔都市計畫人口比例為 110%。
	(二)前開都市發展用地部分，是否檢附最新版(一年內)航空照片或衛星影像之分析結果？	☒ 是 ☐ 否	依非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點第五點第二項規定，本案屬「非都市土地以發展產業為特定目的，申請辦理新訂或擴大都市計畫者」，得不受左列兩款事項之限制。
	(三)是否先檢討利用鄰近或原有都市計畫整體發展地區、推動都市更新地區及都市計畫農業區？	☐ 是 ☐ 否	
	(四)是否涉及開發限制發展地區或條件發展地區之土地？	☒ 是 ☐ 否	就限制發展地區部分，本案擴大都市計畫範圍，其邊界涉及活動斷層兩側

查核事項		查核結果	說明
			一百公尺範圍；另就條件發展地區部分，則包含洪水平原第二級管制區及飛航管制區。
	(五)是否將限制發展地區納入計畫範圍？	☒ 是 ☐ 否	本案擴大都市計畫範圍，其邊界涉及活動斷層兩側一百公尺範圍。
	(六)申請範圍劃為都市發展用地者，是否非屬特定農業區農牧用地、曾經辦竣農地重劃及農業專業生產區之地區？	☐ 是 ☒ 否	依改制前臺北縣政府地政局 98 年 5 月 27 日北地徵字第 0980399567 號函，本案範圍均未涉及曾經辦竣農地重劃及農業專業生產區之地區。
	(七)是否研擬計畫範圍內各使用分區與周圍土地使用之相容性分析？	☒ 是 ☐ 否	詳計畫書 P6-15~P6-16。
	(八)是否以比例尺五千分之一像片基本圖或最新版(一年內)航空照片為底製作示意圖，表明計畫範圍通往該地區生活圈中心都市之高速公路、主要幹道(含道路編號)、軌道運輸系統、申請範圍所在之鄉(鎮、市、區)既有都市計畫、各類限制發展地區或條件發展地區及重大建設或計畫？	☒ 是 ☐ 否	像片基本圖套疊高速公路、主要幹道及既有都市計畫區資訊詳附錄八。 計畫區所在行政區界為五股區，詳第一章第六節。 各類限制發展地區或條件發展地區詳計畫書 P3-30~P3-35 說明。 重大建設或計畫詳計畫書第四章說明。
	(九)是否完整說明土地使用現況、土地權屬比例、土地使用分區及使用地編定等相關事項？	☒ 是 ☐ 否	詳計畫書 P3-13~P3-16。

查核事項	查核結果	說明
五、計畫範圍之規模分析	(一)是否說明全直轄市、縣(市)已發布實施或擬訂中之都市計畫(含內政部區委會、各級都市計畫委員會審議中或審議通過,但尚未發布實施之新訂或擴大都市計畫,與都市計畫通盤檢討案件)其計畫人口、計畫年期、計畫範圍、計畫面積與區域計畫總量管制及成長管理之配合情形? ☒ 是 ☐ 否	詳計畫書 P4-1~P4-3。
	(二)是否依據各該區域計畫對於目標年人口與用地需求總量管制及成長管理之指導,核實推估人口成長與分布,及實際用地需求? ☒ 是 ☐ 否	詳計畫書 P4-3~P4-4。
	(三)是否調查計畫範圍內之現況人口,並說明擬引進計畫人口(含居住人口或產業人口)之策略及優勢條件? 1. 住商為主型:是否以全國區域計畫(第二次通盤檢討)之人口分派量為基礎,按其分派模式,考量既有都市計畫實際居住人口數,核實推估各該都市計畫地區之人口數,並應具體說明人口移動情形? 2. 產業為主型:是否依據產業發展需要,核實推算就業人口,並應經中央工業或產業主管機關核可? 3. 管制為主型:是否核實推估計畫人口(倘無人口發展需要者,得免訂定計畫人口)? ☒ 是 ☐ 否	本計畫屬於以產業為主型之發展地區,推估未來計畫區內居住人口約 19,000 人就業人口約 24,350 人。 詳計畫書 P4-6~P4-9。
	(四)是否依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點規定」進行計畫面積規 ☒ 是 ☐ 否	本計畫屬於以產業為主型之發展地區,目前已完成用

查核事項		查核結果	說明
	模推估？ 1. 住商為主型：是否按計畫人口核實推算相關配套公共設施(備)用地後，合理劃設計畫範圍？又如屬因應大眾運輸系統發展需要者，其計畫範圍應是否為場站周邊五百公尺(步行約十至十二分鐘以內)？ 2. 產業為主型：是否依據產業發展需要，及水利主管機關審查同意之用水計畫，核實劃設計畫範圍？ 3. 管制為主型：是否依據管制需要，核實劃設計畫範圍？		水計畫書審查，並已取得經濟部水利署101年12月5日經水源字第10151284490號函示原則同意，詳附錄二。
六、計畫範圍之機能分析	(一)是否研擬規劃原則、土地使用、產業活動、交通運輸及公共設施與公用設備等計畫發展構想？	☒ 是 ☐ 否	詳計畫書第六章。
	(二)是否取得申請範圍內之相關重要公共建設計畫之興建時程證明文件(並與都市計畫建設時程相配合)？	☐ 是 ☒ 否	本計畫區未涉及建設時程需相配合之公共建設計畫。
	(三)是否徵得公共管線系統(包括：水資源、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等)之目的事業主管機關(構)之同意？	☒ 是 ☐ 否	詳計畫書P9-5~P9-7。
七、計畫範圍之財務分析	(一)是否研擬整體計畫可行性及成本效益分析？	☒ 是 ☐ 否	初步評估本案整體合理財務盈約落在14.89~36.13億元間，故整體財務計畫尚屬可行。詳計畫書第七章。
	(二)是否依區段徵收實施辦法第五條規定填寫區段徵收評估報告書？如採其他開發方式者，是否敘明不採區段徵收之理由，並具體說明	☒ 是 ☐ 否	本計畫採區段徵收方式開發。

查核事項		查核結果	說明
	辦理範圍、土地開發計畫、分期分區發展計畫及財務計畫等？		
	(三)區段徵收評估報告書，是否經地政、財政等單位評估開發為可行？	☒ 是 ☐ 否	本計畫區段徵收評估報告書，已取得本府財政局102.08.20北財管字第1022422539號函及本府地政局102.11.29北地區字第1023132357號函示本案財務計畫具可行性。
	(四)開發方式採區段徵收者，申請新訂或擴大都市計畫之機關，該區段徵收之財務狀況，是否未逾公共債務法規定所能舉借之公共債務餘額上限？(按：取得財政主管單位證明文件)	☒ 是 ☐ 否	依本府財政局102.08.20北財管字第1022422539號函示，依本案評估報告書推估財務計畫具可行性，依公共債務法規定，舉借自償性公共債務不計入債限管制。
	(五)開發方式不採區段徵收者，是否於依都市計畫法辦理公開展覽前，專案報請徵得行政院同意？	☐ 是 ☒ 否	本計畫採區段徵收方式開發，免依左列事項辦理。
	(六)檢討目前另案擬訂中新訂或擴大都市計畫，以評估辦理可行性。	☒ 是 ☐ 否	目前另案擬定中之新訂或擴大都市計畫為擴大土城都市計畫(土城彈藥庫附近地區)案，初步評估與本計畫發展定位並無競合，故並未影響本計畫辦理可行性。
八、是否邀集學者、專家、民間團體等舉辦座談會、民意調查、公告徵詢意見或其他適當方法廣詢意見，並作成紀錄？		☐ 是 ☒ 否	本計畫於提報區委會大會前，將依程序向地政司土徵會

查核事項		查核結果	說明
			進行區段徵收公益性及必要性報告，其內容包含民眾意願調查，作為後續擬定或審議參考。
九、是否研擬氣候變遷衝擊或脆弱度評估分析（包括整體與個別開發案之地表逕流總量管理機制、滯(排)洪設施規劃、溫室氣體排放與綠(藍)帶環境建構規劃、重要維生系統規劃與安全暢通確保機制、生態都市發展策略及規劃原則等)？		☒ 是 ☐ 否	詳計畫書第九章。
十、涉及其他目的事業法令規定應辦事項之辦理情形？	(一)涉及將農業用地變更為非農業使用者，是否於提報內政部區委會專案小組審查會議前，依農業發展條例第十條規定，取得農業主管機關同意之證明文件？	☒ 是 ☐ 否	本案已取得本府農業局 102.11.25 北農牧字第 1023105930 號函原則同意變更使用。
	(二)以徵收或區段徵收作為開發方式，是否就土地徵收的公益性及必要性，向內政部土地徵收審議委員會報告？	☐ 是 ☒ 否	本計畫於提報區委會大會前，將依程序向地政司土徵會進行區段徵收公益性及必要性報告。
	(三)是否辦理政策環境影響評估作業，並取得其意見？	☒ 是 ☐ 否	本案政策環境影響評估說明書已於 100.11.01 於環保署召開公聽會，並取得與會單位之初步意見，目前說明書並已配合意見修正完成提送環保署，後序將依程序進行環境影響評估委員會審查。
	(四)用水計畫書是否經水利主管機關核定？	☒ 是 ☐ 否	本案已完成用水計畫書審查，並取得經濟部水利署 101 年 12 月 5 日經水源字第 10151284490 號函示原則同意。

查核事項		查核結果	說明
			詳附錄二。
	(五)水土保持規劃書(計畫範圍位於山坡地者)是否經水土保持主管機關核定？	☐ 是 ☒ 否	本計畫非位於山坡地，免依左列事項辦理。

備註：申請機關應按本表所列查核項目逐一填列「查核結果」乙欄，並應於「說明」欄內，敘明具體符合情形，或註明相關公文日期及文號(包括：項目五(三)2、(四)2；項目六(二)、(三)；項目七(三)、(四)、(五)；項目八及項目十等)。

附表一：非都市土地申請新訂或擴大都市計畫案件形式要件查核意見表—第一級環境敏感地區

分類	查詢項目	查詢結果及限制內容	查詢機關（單位）、發文日及文號	查詢機關（單位）
災害敏感	1. 特定水土保持區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	行政院農業委員會 98.5.21 水土保持局水保監字第0981811194號函	直轄市、縣（市）政府（註1）
	2. 河川區域	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北縣政府水利局 98.5.20 北水政字第0980398413號函	經濟部水利署、經濟部水利署所屬各河川局及直轄市、縣（市）政府水利單位（註2）
	3. 洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北縣政府水利局 98.5.20 北水政字第0980398413號函	經濟部水利署、經濟部水利署所屬各河川局及直轄市、縣（市）政府水利單位
	4. 區域排水設施範圍	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經濟部水利署 98.6.5 經水工字第09851131140號函	經濟部水利署、經濟部水利署所屬各河川局及直轄市、縣（市）政府水利單位
生態敏感	5. 國家公園區內之特別景觀區、生態保護區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	內政部營建署 98.5.22 營署綜字第0980033094號函	內政部營建署（註3）
	6. 自然保留區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	98.6.2 臺北縣政府農業局 0980399027號函	行政院農業委員會、直轄市、縣（市）政府（註4）
	7. 野生動物保護區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北縣政府農業局 98.6.2 北農林字第0980399027號	直轄市、縣（市）政府農業單位（註5）
	8. 野生動物重要棲息環境	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北縣政府農業局 98.6.2 北農林字第0980399027號	直轄市、縣（市）政府農業單位（註6）

	9. 自然保護區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	本計畫區非屬山坡地範圍且非位於註7所列鄉鎮市區，故免予查詢。	行政院農業委員會林務局（註7）
	10. 沿海自然保護區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	內政部營建署98.5.22 營署綜字第0980033094號函	內政部營建署（註8）
文化景觀敏感	11. 古蹟保存區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北縣政府98.5.21 北府文資字第0980006715號函	文化部文化資產局或直轄市、縣（市）政府
	12. 遺址	☐ 是 ☒ 否 限制內容：計畫區內無，周邊500公尺內有。	新北市政府文化局102.09.10 北文資字第1022636651號函	文化部文化資產局或直轄市、縣市政府文化局（處）（註9）
	13. 重要聚落保存區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新北市政府文化局102.09.10 北文資字第1022636651號函	文化部文化資產局或直轄市、縣（市）政府
	14. 國家公園內之史蹟保存區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	內政部營建署98.5.22 營署綜字第0980033094號函	內政部營建署
資源利用敏感	15. 飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北縣政府環境保護局98.5.27 北環水字第0980049223號函	直轄市、縣（市）政府環保主管機關
	16. 水庫集水區（供家用或公共給水）	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經濟部水利署98.6.5 經水工字第09851131140號函	經濟部水利署
	17. 水庫蓄水範圍	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經濟部水利署98.6.5 經水工字第09851131140號函	經濟部水利署
	18-1. 森林（國有林事業區、保安林等森林地區）	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	行政院農業委員會林務局104.04.21 林企字第1041606154號	行政院農業委員會林務局

18-2. 森林(區域計畫劃定之森林區)	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經查土地登記簿謄本，本計畫區內無登記左列分區及用地。	直轄市、縣(市)政府
18-3. 森林(大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區)	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	本計畫區非位於註10、註11所列地區，故免予查詢。	教育部、行政院農業委員會林業試驗所或各實驗林管處(註10、11)
19. 溫泉露頭及其一定範圍	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新北市政府水利局102.09.25 北水政字第1022722793號函	直轄市、縣(市)政府
20. 水產動植物繁殖保育區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	依內政部營建署城鄉發展分署104.05.13 城區字第1040002603號函示計畫區非屬海域區範圍，故依註12免予查詢。	直轄市、縣(市)政府漁業主管機關(註12)

註1：第1項特定水土保持區之查詢範圍，除新北市(汐止區、五股區)、臺中市、高雄市、新竹縣(五峰鄉、尖石鄉)、苗栗縣(南庄鄉)、南投縣(埔里鎮、仁愛鄉)、嘉義縣(中埔鄉、竹崎鄉、梅山鄉、大埔鄉)、屏東縣(來義鄉、獅子鄉)、宜蘭縣(頭城鎮、礁溪鄉、冬山鄉、南澳鄉)、花蓮縣(花蓮市、吉安鄉、秀林鄉、光復鄉、豐濱鄉、萬榮鄉)、臺東縣(成功鎮、東河鄉、延平鄉、太麻里鄉)、連江縣、基隆市需查詢。其餘區域得免查詢。

註2：第2項河川區域之查詢需向經濟部水利署各河川局查詢是否位屬中央管河川部分(澎湖縣無中央管河川，此部分免查)及向直轄市、縣(市)政府水利單位查詢是否位屬直轄市、縣(市)管河川部分。

註3：第5項國家公園區內之特別景觀區、生態保護區之查詢範圍包括：基地位於臺北市(士林區、北投區)、新北市(萬里區、金山區、石門區、三芝區、淡水區)、新竹縣(五峰鄉、尖石鄉)、苗栗縣(泰安鄉)、臺中市(和平區)、南投縣(仁愛鄉、信義鄉)、嘉義縣(阿里山鄉)、臺南市(安南區、七股區)、高雄市(桃源區、楠梓區、鼓山區、左營區、旗津區)、屏東縣(恆春鎮、車城鄉、滿洲鄉)、花蓮縣(卓溪鄉、秀林鄉)、金門縣(金城鎮、金寧鄉、烈嶼鄉)需查詢。其餘區域得免查詢。

註4：第6項自然保留區之查詢範圍包括：基地位於臺北市(北投區)、新北市(淡水區、八里區、坪林區、烏來區、三峽區)、桃園縣(復興鄉)、新竹

縣（尖石鄉）、苗栗縣（苑裡鎮、三義鄉）、臺中市（太平區、霧峰區）、南投縣（草屯鎮、國姓鄉）、嘉義縣（阿里山鄉）、高雄市（燕巢區、桃源區、茂林區）、宜蘭縣（南澳鄉、員山鄉、蘇澳鎮）、臺東縣（卑南鄉、延平鄉、金峰鄉、達仁鄉）、屏東縣（恆春鎮、牡丹鄉）、澎湖縣（望安鄉、湖西鄉、白沙鄉）需查詢。其餘區域得免查詢。

註 5：第 7 項野生動物保護區之查詢範圍包括：基地位於基隆市（中正區）、臺北市（萬華區、中正區）、新北市（石碇區）、桃園縣（楊梅鎮）、新竹市（香山區）、臺中市（和平區、清水區、龍井區、大肚區、大安區）、彰化縣（和美鎮、伸港鄉）、臺南市（安南區、七股區）、高雄市（那瑪夏區）、宜蘭縣（蘇澳鎮、員山鄉、壯圍鄉、五結鄉）、花蓮縣（卓溪鄉）、臺東縣（海端鄉）、澎湖縣（望安鄉）、連江縣（北竿鄉、南竿鄉、東引鄉、莒光鄉）需查詢。其餘區域得免查詢。

註 6：第 8 項野生動物重要棲息環境之查詢範圍包括：基地位於基隆市（中正區）、臺北市（萬華區、中正區）、新北市（石碇區）、桃園縣（楊梅鎮、復興鄉）、新竹市（香山區）、新竹縣（尖石鄉）、臺中市（和平區、清水區、龍井區、大肚區、大安區）、彰化縣（和美鎮、伸港鄉）、南投縣（信義鄉、仁愛鄉）、雲林縣（林內鄉、斗六市）、嘉義縣（東石鄉、阿里山鄉）、臺南市（安南區、七股區）、高雄市（那瑪夏區、茂林區）、屏東縣（春日鄉、霧臺鄉、獅子鄉、瑪家鄉、泰武鄉）、宜蘭縣（蘇澳鎮、員山鄉、大同鄉、壯圍鄉、五結鄉、南澳鄉）、花蓮縣（秀林鄉、壽豐鄉、萬榮鄉、卓溪鄉、富里鄉）、臺東縣（成功鎮、卑南鄉、海端鄉、延平鄉）、澎湖縣（望安鄉）、連江縣（北竿鄉、南竿鄉、東引鄉、莒光鄉）需查詢。其餘區域得免查詢。

註 7：第 9 項自然保護區之查詢範圍包括：基地位於新竹縣（五峰鄉、尖石鄉）、苗栗縣（泰安鄉）、臺中市（和平區）、高雄市（六龜區、甲仙區）、臺東縣（東河鄉、海端鄉、達仁鄉）需查詢。其餘區域得免查詢。

註 8：第 10 項沿海自然保護區之查詢範圍包括：基地位於臺北市（北投區）、新北市（淡水區、八里區、石門區、萬里區）、宜蘭縣（壯圍鄉、宜蘭市、五結鄉、蘇澳鎮、南澳鄉）、花蓮縣（秀林鄉、壽豐鄉、豐濱鄉）、臺東縣（成功鎮）、嘉義縣（東石鄉、布袋鎮）、臺南市（北門區）、屏東縣（滿州鄉、車城鄉）。「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」之墾丁（恆春鎮、車城鄉、滿州鄉）、東北角（瑞芳區、貢寮區、頭城鎮）沿海保護計畫已分別列入「墾丁國家公園計畫」、「東北角風景特定區計畫」範圍，並依各該計畫管理；其範圍仍需洽風景特定區計畫及國家公園計畫主管機關查詢。其餘鄉（鎮、市、區）非屬該項目所稱「自然保護區」範圍，得免予查詢。

註 9：若無涉臺北市（中山區德惠段一小段、大同區大龍段一小段）、新北市（八里區小八里坌段埤子頭小段、八里區頂罾段）、高雄市（林園區龔林段、林園區柚子腳段、茂林區達克車段、茂林區沙古吾段）、臺東縣（臺東市石壁段、長濱鄉八仙洞段）等土地，即非屬國定遺址範圍，可不必向該管

主管機關（文化部文化資產局）查詢，請逕向直轄市、縣（市）政府文化局（處）申請查詢是否位屬疑似遺址、列冊遺址、直轄市定遺址或縣市定遺址。

註 10：第 18-3 項大專校院實驗林地之查詢範圍包括：基地位於新北市（新店區）、宜蘭縣（礁溪鄉、五結鄉）、臺中市（東勢區）、南投縣（仁愛鄉、竹山鎮、鹿谷鄉、水里鄉、信義鄉）、嘉義縣（中埔鄉）、臺南市（新化區）、屏東縣（車城鄉）、臺東縣（達仁鄉）須查詢，其餘區域得免查詢。

註 11：第 18-3 項林業試驗林地之查詢範圍包括：基地位於新北市（烏來區）、宜蘭縣（員山鄉）、南投縣（魚池鄉）、嘉義縣（中埔鄉）、雲林縣（四湖鄉）、高雄市（六龜區、茂林區、桃源區）、屏東縣（滿州鄉、牡丹鄉、恆春鎮）、臺東縣（太麻里鄉、金峰鄉）需查詢。其餘區域得免查詢。

註 12：第 20 項水產動植物繁殖保育區，非屬「海域區」範圍，得免予查詢。

附表二：非都市土地申請新訂或擴大都市計畫案件形式要件查核意見表—第二級
環境敏感地區

分類	查詢項目	查詢結果及 限制內容	查詢機關(單位)、 發文日及文號	查詢機關(單位)
災害敏感	1. 地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)	☒ 是 ☐ 否 限制內容： 位屬活動斷層帶兩側100公尺範圍內	經濟部中央地質調查所 98.5.25 經第工字第09800024040號函	直轄市、縣(市)政府
	2. 洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區	☒ 是 ☐ 否 限制內容： 位屬洪水平原二級管制區	臺北縣政府水利局 98.5.20 北水政字第0980398413號函	經濟部水利署、經濟部水利署所屬各河川局
	3. 嚴重地層下陷地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	98.6.5 經濟部水利署經水工字第09851131140號函	經濟部水利署(註1)
	4. 海堤區域	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經濟部水利署第十河川局 104.06.29 水十管字第10450068770號函	經濟部水利署、經濟部水利署所屬各河川局
	5. 淹水潛勢地區	☒ 是 ☐ 否 查詢設定條件：臺北縣24小時500年降雨狀況淹水潛勢圖、臺北現一日暴雨〔600毫米(mm)淹水潛勢圖〕 限制內容： 鄰近五股坑溪側淹水深度可能達到0.3~1公尺	新北市政府水利局 102.09.25 北水政字第1022722793號函	經濟部水利署

	6. 山坡地	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北縣政府農業局 98.6.2 北農林字第 0980399027 號函	直轄市、縣（市） 政府（註2）
生態 敏感	7. 沿海一般保護區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	內政部營建署 98.5.22 營署綜字 第 0980033094 號 函	內政部營建署 （註3）
	8. 海域區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	內政部營建署城鄉 發展分署 104.05.13 城區字 第 1040002603 號	內政部營建署
	9. 國際級及國家級之國家 重要濕地	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	內政部營建署城鄉 發展分署 104.05.13 城區字 第 1040002603 號	內政部營建署城 鄉發展分署
文化 景觀 敏感	10. 歷史建築	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北縣政府 98.5.21 北府文資 字 第 0980006715 號函	直轄市、縣（市） 政府民政、文化 或都市計畫單位
	11. 聚落保存區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新北市政府文化局 102.09.10 北文資 字 第 1022636651 號函	直轄市、縣（市） 政府民政、文化 或都市計畫單位
	12. 文化景觀保存區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新北市政府文化局 102.09.10 北文資 字 第 1022636651 號函	直轄市、縣（市） 政府民政、文化 或都市計畫單位
	13. 地質敏感區（地質遺 跡）	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新北市政府城鄉發 展局 104.04.14 新 北 城 規 字 第 1040646231 號	直轄市、縣（市） 政府
	14. 國家公園內之一般管 制區及遊憩區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	內政部營建署 98.5.22 營署綜字 第 0980033094 號 函	內政部營建署 （註4）
資源 利用 或 敏感	15. 水庫集水區（非供家用 或公共給水）	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經濟部水利署 98.6.5 經水工字第 09851131140 號函	經濟部水利署

	16. 自來水水質水量保護區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	台灣自來水股份有限公司第十二區管理處 98.5.20 台水十二工字第 09800054660 號函	經濟部、臺灣自來水公司
	17. 優良農地	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北縣政府地政局 98.5.27 北地徵字第 0980399567 號函	行政院農業委員會、直轄市、縣(市)政府農業單位
	18. 礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	經濟部礦務局 98.5.20 礦局行一字第 09800062930 號	經濟部礦務局(註5)
	19. 地質敏感區(地下水補注)	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新北市政府城鄉發展局 104.04.14 新北城規字第 1040646231 號	直轄市、縣(市)政府
	20. 漁業權區、人工魚礁區及保護礁網具類禁漁區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	依內政部營建署城鄉發展分署 104.05.13 城區字第 1040002603 號函示計畫區非屬海域區範圍，故依註6得免予查詢。	行政院農業委員會漁業署(註6)
其他	21. 氣象法之禁止或限制建築地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	交通部中央氣象局 98.05.19 中象貳字第 0980005712 號函	交通部中央氣象局或直轄市、縣(市)政府建管單位(註7)
	22. 電信法之禁止或限制建築地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	本計畫區非位於註8所列地區，故免予查詢。	國家通訊傳播委員會(註8)
	23. 民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍	☒ 是 ☐ 否 限制內容：	依交通部民用航空局 98.6.6 場建字第 0980017348 號函，計畫區屬跨越劃定之臺北航空站進場面及轉接面範圍內，初步估計建	交通部民用航空局或直轄市、縣(市)政府建管單位(註9)

		築 物 限 高 為 200~250 公尺間。	
24. 航空噪音防制區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	新北市政府環保局 102.09.11 北環空 字 第 1022628731 號函	直轄市、縣（市） 政府環境保護局
25. 核子反應器設施周圍 之禁制區及低密度人 口區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	行政院原子能委員 會 98.5.22 會核字 第 0980009186 號 函	行政院原子能委 員會、新北市或 屏東縣政府建管 單位（註10）
26. 公路兩側禁建限建地 區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	交通部臺灣區國道 高速公路局 98.7.9 北區工程處北工內 字 第 0986006890 號函 臺北縣政府工務局 98.8.3 北工建	交通部公路總局 或交通部國道高 速公路局或直轄 市、縣（市）政 府建管單位
27. 大眾捷運系統兩側禁 建限建地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	臺北市政府捷運工 程局 98.6.25 北市 捷 規 字 第 09831981900 號函 字 第 0980520373 號函	直轄市、縣（市） 政府建管單位
28. 高速鐵路兩側限建地 區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	本計畫區非位於註 11 所列地區，故免 予查詢。	交通部高速鐵路 工程局或直轄 市、縣（市）政 府建管單位（註 11）
29. 海岸管制區、山地管制 區、重要軍事設施管制 區之禁建、限建地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	國防部第三作戰區 指揮部 100.8.29 陸 六 軍 作 字 第 1000010083 號函	國防部（各作戰 區、防衛指揮部 單位）、行政院海 岸巡防署、內政 部警政署
30. 要塞堡壘地帶	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	國防部第三作戰區 指揮部 100.8.29 陸 六 軍 作 字 第 1000010083 號函	國防部（各作戰 區、防衛指揮部 單位）（註12）

31. 其他依法劃定應予限制開發或建築之地區	☐ 是 ☒ 否 限制內容：	—	—
------------------------	---	---	---

註 1：第 3 項嚴重地層下陷地區之查詢範圍包括：彰化縣（大城鄉、芳苑鄉）、雲林縣（麥寮鄉、臺西鄉、四湖鄉、口湖鄉、土庫鎮、元長鄉、水林鄉、崙背鄉、褒忠鄉、虎尾鎮、東勢鄉、大埤鄉、北港鎮）、嘉義縣（東石鄉、布袋鎮）、臺南市（鹽水區、學甲區、北門區）、屏東縣（東港鎮、林邊鄉、佳冬鄉、枋寮鄉），其餘鄉（鎮、市、區）非屬該查詢項目所稱「嚴重地層下陷地區」範圍，得免予查詢。

註 2：第 6 項山坡地之查詢範圍包括：臺北市（中正區、中山區、信義區、大安區、南港區、北投區、內湖區、士林區、文山區）、新北市（新莊區、泰山區、林口區、淡水區、金山區、八里區、萬里區、石門區、三芝區、瑞芳區、汐止區、平溪區、貢寮區、雙溪區、深坑區、石碇區、新店區、坪林區、烏來區、中和區、土城區、三轄區、樹林區、鶯歌區、五股區）、臺中市（北屯區、西屯區、南屯區、太平區、大里區、霧峰區、烏日區、豐原區、后里區、東勢區、石岡區、新社區、和平區、潭子區、大雅區、大肚區、龍井區、沙鹿區、清水區、大甲區、外埔區）、臺南市（新化區、左鎮區、玉井區、楠西區、南化區、關廟區、龍崎區、官田區、白河區、東山區、六甲區、柳營區、大內區、山上區）、高雄市（楠梓區、左營區、鼓山區、小港區、鳳山區、大寮區、鳥松區、林園區、仁武區、大樹區、大社區、岡山區、彌陀區、燕巢區、田寮區、阿蓮區、旗山區、美濃區、內門區、杉林區、甲仙區、六龜區、茂林區、桃源區、那瑪夏區）、桃園縣（桃園市、平鎮市、楊梅市、大溪鎮、蘆竹鄉、龍潭鄉、龜山鄉、復興鄉）、新竹縣、苗栗縣、彰化縣（彰化市、員林鎮、田中鎮、花壇鄉、芬園鄉、大村鄉、社頭鄉、二水鄉）、南投縣、雲林縣（斗六市、林內鄉、古坑鄉）、嘉義縣（大林鎮、民雄鄉、水上鄉、中埔鄉、竹崎鄉、梅山鄉、番路鄉、大埔鄉、阿里山鄉）、屏東縣（恆春鎮、高樹鄉、萬巒鄉、內埔鄉、新埤鄉、枋寮鄉、琉球鄉、車城鄉、滿洲鄉、枋山鄉、霧台鄉、瑪家鄉、泰武鄉、來義鄉、春日鄉、獅子鄉、牡丹鄉、三地門鄉）、宜蘭縣（蘇澳鎮、頭城鎮、礁溪鄉、員山鄉、冬山鄉、三星鄉、大同鄉、南澳鄉）、花蓮縣、臺東縣、基隆市、新竹市、嘉義市（東區）需查詢。其餘區域得免查詢。

註 3：第 7 項沿海一般保護區之查詢範圍包括：基地位於臺北市（士林區、北投區）、新北市（淡水區、八里區、五股區、蘆洲區、三芝區、石門區、金山區、萬里區）、宜蘭縣（頭城鎮、礁溪鄉、壯圍鄉、宜蘭市、五結鄉、蘇澳鎮、南澳鄉）、花蓮縣（秀林鄉、壽豐鄉、豐濱鄉）、臺東縣（成功鎮、長濱鄉、東河鄉、卑南鄉、臺東市）、彰化縣（芳苑鄉、大城鄉）、雲林縣（麥寮鄉、台西鄉、四湖鄉、口湖鄉）、嘉義縣（東石鄉、布袋鎮）、臺南市（北門區、學甲區）、屏東縣（滿州鄉、車城鄉、獅子鄉）。「臺灣沿海

地區自然環境保護計畫」之墾丁（恆春鎮、車城鄉、滿州鄉）、東北角（瑞芳區、貢寮區、頭城鎮）沿海保護計畫已分別列入「墾丁國家公園計畫」、「東北角風景特定區計畫」範圍，並依各該計畫管理；其範圍仍需洽風景特定區計畫及國家公園計畫主管機關查詢。其餘鄉（鎮、市、區）非屬該項目所稱「一般保護區」範圍，得免予查詢。

註 4：第 14 項國家公園內之一般管制區及遊憩區之查詢範圍包括：基地位於臺北市（士林區、北投區）、新北市（萬里區、金山區、石門區、三芝區、淡水區）、新竹縣（五峰鄉、尖石鄉）、苗栗縣（泰安鄉）、臺中市（和平區）、南投縣（仁愛鄉、信義鄉）、嘉義縣（阿里山鄉）、臺南市（安南區、七股區）、高雄市（桃源區、楠梓區、鼓山區、左營區、旗津區）、屏東縣（恆春鎮、車城鄉、滿洲鄉）、花蓮縣（卓溪鄉、秀林鄉）、金門縣（金城鎮、金寧鄉、烈嶼鄉）需查詢。其餘區域得免查詢。

註 5：第 18 項礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區之查詢範圍包括臺北市、新北市、基隆市、宜蘭縣、桃園縣、新竹縣、新竹市、苗栗縣、臺東縣、花蓮縣、臺中市（大甲區、外埔區）、南投縣（魚池鄉、信義鄉、國姓鄉）、雲林縣（口湖鄉）、嘉義縣（朴子市、鹿草鄉、義竹鄉、東石鄉、六腳鄉、中埔鄉、大埔鄉、番路鄉）、臺南市（新營區、後壁區、鹽水區、官田區、東山區、白河區）、高雄市（大寮區、小港區、左營區、楠梓區、林園區、鼓山區、岡山區、田寮區、燕巢區、大社區）、屏東縣（萬丹鄉、新園鄉、內埔鄉、萬巒鄉、潮州鎮、恆春鎮），其餘鄉（鎮、市、區）非屬該查詢項目所稱「礦區（場）、礦業保留區或地下礦坑分布區」範圍，得免予查詢。

註 6：第 20 項漁業權區、人工魚礁區及保護礁網具類禁漁區，非屬「海域區」範圍，得免予查詢。

註 7：第 21 項氣象法之禁止或限制建築地區之查詢範圍包括：臺北市（中正區、北投區）、新北市（板橋區、淡水區、瑞芳區）、桃園縣（新屋鄉）、新竹縣（竹北市）、臺中市（北區、梧棲區）、南投縣（魚池鄉、信義鄉）、嘉義市（西區）、嘉義縣（阿里山鄉）、臺南市（中西區、永康區、七股區）、高雄市（前鎮區）、屏東縣（恆春鎮）、臺東縣（臺東市、成功鎮、大武鄉、蘭嶼鄉）、花蓮縣（花蓮市）、宜蘭縣（宜蘭市、蘇澳鎮）、基隆市（中正區）、澎湖縣（馬公市、望安鄉）、金門縣（金城鎮）及連江縣（南竿鄉）。其餘鄉（鎮、市、區）非屬該項目所稱「限制建築地區」範圍，得免予查詢。

註 8：第 22 項電信法之禁止或限制建築地區之查詢範圍包括：臺北市士林區、北投區。其餘鄉（鎮、市、區）非屬該項目所稱「禁止或限制建築地區」範圍，得免予查詢。

註 9：第 23 項民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍之查詢範圍包括：下列鄉（鎮、市、區）土地，興辦事業計畫之建物高度未達地表六十

公尺者，免予查詢。

- (1)新北市：石門區、金山區、三芝區、瑞芳區、雙溪區、烏來區、三峽區、鶯歌區。
- (2)宜蘭縣：全縣各鄉鎮市。
- (3)桃園縣：龍潭鄉、大溪鎮、復興鄉。
- (4)新竹縣：關西鎮、橫山鄉、北埔鄉、尖石鄉、五峰鄉。
- (5)苗栗縣：南庄鄉、泰安鄉、苗栗市、頭屋鄉、公館鄉、獅潭鄉、大湖鄉、卓蘭鎮、銅鑼鄉。
- (6)臺中市：石岡區、新社區、和平區。
- (7)彰化縣：線西鄉、鹿港鎮、秀水鄉、福興鄉、埔鹽鄉、大村鄉、芳苑鄉、溪湖鎮、埔心鄉、員林鎮、二林鎮、埤頭鄉、永靖鄉、田尾鄉、社頭鄉、北斗鎮、田中鎮、二水鄉、溪州鄉、竹塘鄉、大城鄉、芬園鄉、花壇鄉。
- (8)南投縣：全縣各鄉鎮市。
- (9)雲林縣：二崙鄉、土庫鎮、褒忠鄉、東勢鄉、臺西鄉、崙背鄉、麥寮鄉、斗六市、林內鄉、古坑鄉、莿桐鄉、西螺鎮、水林鄉、口湖鄉、四湖鄉、斗南鎮、虎尾鎮。
- (10)嘉義縣：番路鄉、梅山鄉、阿里山鄉、大埔鄉、東石鄉、義竹鄉、布袋鎮。
- (11)臺南市：柳營區、北門區、學甲區、下營區、六甲區、楠西區、玉井區、南化區、左鎮區、龍崎區、山上區、大內區、官田區、將軍區。
- (12)高雄市：三民區、桃源區、甲仙區、六龜區、杉林區、茂林區、內門區、美濃區、田寮區、梓官區。
- (13)屏東縣：霧台鄉、新埤鄉、佳冬鄉、林邊鄉、枋寮鄉、琉球鄉、泰武鄉、來義鄉、春日鄉。
- (14)花蓮縣：鳳林鎮、萬榮鄉、光復鄉、豐濱鄉、瑞穗鄉、玉里鎮、卓溪鄉、富里鄉。
- (15)臺東縣：長濱鄉、成功鎮、池上鄉、海端鄉、達仁鄉、大武鄉、關山鎮。

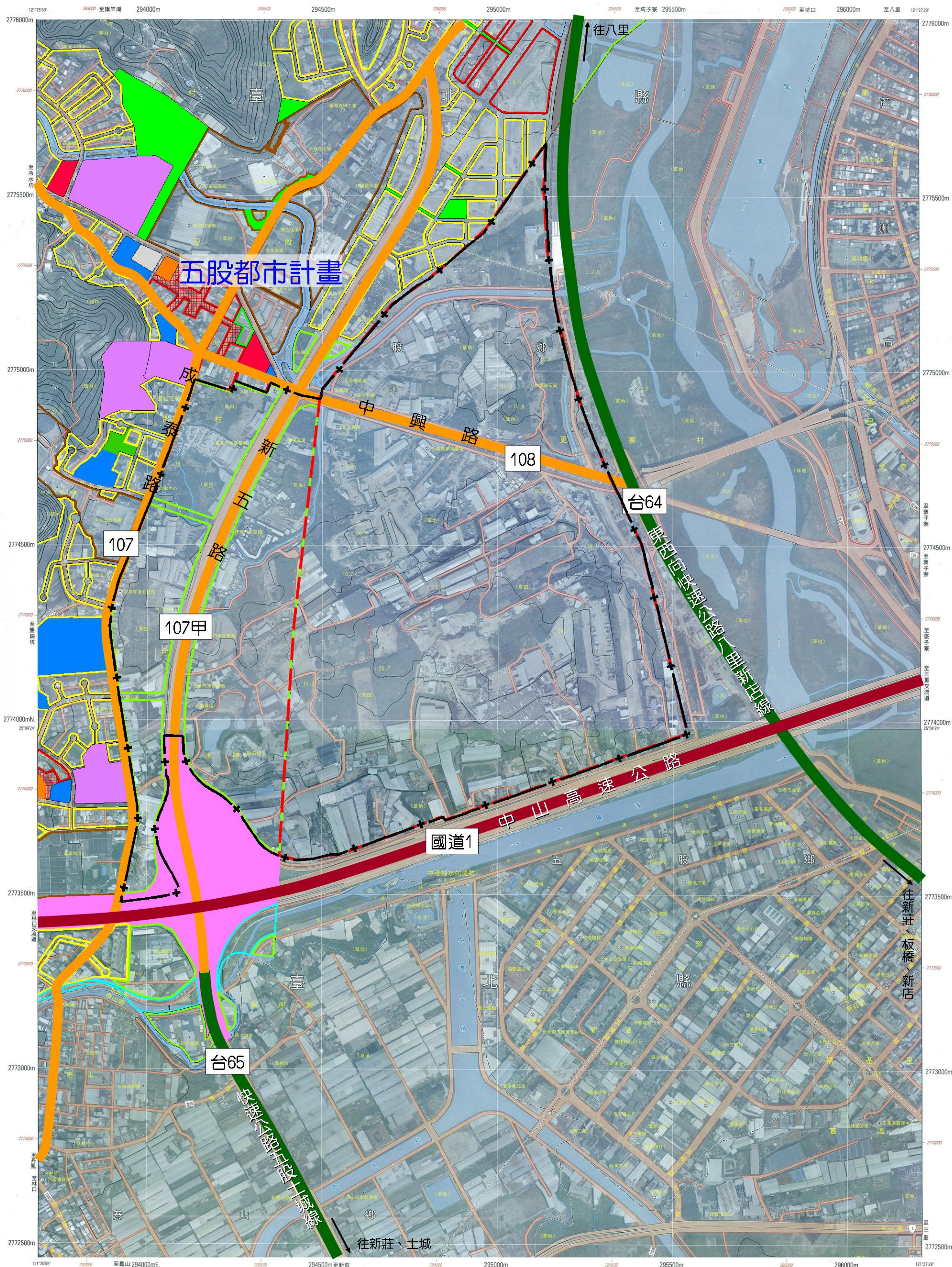
註 10：第 25 項核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區之查詢範圍包括新北市(金山區、萬里區、石門區)、屏東縣(恆春鎮)，其餘直轄市、縣(市)、鄉(鎮、市、區)非屬該項所稱「核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區」範圍，得免予查詢。

註 11：第 28 項高速鐵路兩側限建地區之查詢範圍包括新北市(板橋區、新莊區、樹林區、汐止區)、桃園縣(龜山鄉、蘆竹鄉、大園鄉、中壢市、新屋鄉、楊梅市)、新竹縣(湖口鄉、新埔鎮、竹北市、竹東鎮、寶山鄉)、新竹市、苗栗縣(頭份鎮、造橋鄉、後龍鎮、苗栗市、西湖鄉、通霄鎮、苑裡鎮)、臺中市(西屯區、南屯區、大甲區、外埔區、后里區、神岡區、大雅區、烏日區)、彰化縣(彰化市、芬園鄉、大村鄉、員林鎮、社頭鄉、田中鎮、

北斗鎮、溪州鄉、埤頭鄉、竹塘鄉)、雲林縣(二崙鄉、西螺鎮、虎尾鎮、土庫鎮、元長鄉、北港鎮)、嘉義縣(新港鄉、太保市、六腳鄉、鹿草鄉)、臺南市(後壁區、新營區、東山區、柳營區、六甲區、官田區、麻豆區、善化區、新市區、新化區、永康區、仁德區、歸仁區)、高雄市(左營區、阿蓮區、岡山區、燕巢區、大社區、仁武區)。

註 12：第 30 項要塞堡壘地帶之查詢範圍包括基隆市、臺北市、新北市、宜蘭縣、新竹縣(以上由第三作戰區指揮部查告)、高雄市(由第四作戰區指揮部查告)、花蓮縣、臺東縣(以上由第二作戰區指揮部查告)、澎湖縣(由第一作戰區指揮部查告)、金門縣(由金門防衛指揮部查告)」，其餘縣(市)得免予查詢。但國防部要塞管制區可能因戰備因素有所異動時，則以該部依法劃設管制之縣(市)所在地為查詢範圍。

「擴大五股都市計畫(部分更寮及水碓地區)」案像片基本圖

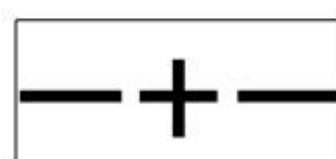


比例尺：五千分之一

中華民國台灣地區像片基本圖 圖號9623-11-068(第四版)

9623-11-078(第四版)

圖例：



規劃範圍



擴大都市計畫範圍