

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 開會通知單

受文者：本署綜合計畫組（1科）

發文日期：中華民國104年8月21日

發文字號：營署綜字第1042913096號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一

開會事由：內政部區域計畫委員會審議新北市「擴大五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫」第4次專案小組審查會議

開會時間：104年8月31日（星期一）下午2時30分

開會地點：本署107會議室（臺北市松山區八德路2段342號）

主持人：劉召集人玉山

聯絡人及電話：馮景瑋02-87712584

E-mail：jimwei@cpami.gov.tw

出席者：劉委員玉山、許委員志堅、林委員建元、賴委員宗裕（以上委員為本案專案小組成員）、吳委員彩珠、林委員建元、林委員楨家、林委員素貞、周委員天穎、施委員文真、陳委員彥仲、張委員蓓琪、張委員容瑛、張委員學聖、傅委員玲靜、游委員繁結、蕭委員再安（以上按姓名筆劃順序排列）、行政院農業委員會、行政院環境保護署、經濟部工業局、經濟部水利署、中央地質調查所、交通部運輸研究所、財政部國有財產署、本部地政司、本署都市計畫組、下水道工程處、城鄉發展分署、綜合計畫組（林組長秉勳、林副組長世民、張簡任技正順勝、蔡技正玉滿、2科）（以上含附件1、2）、新北市政府（以上含附件1）

列席者：

副本：本署綜合計畫組（1科）

備註：

- 一、本次會議提案資料及申請書（如附件），請攜帶與會。
- 二、請新北市政府準備簡報資料，並印製30份於會場發送。
- 三、本署來賓停車空間有限，請儘量搭乘大眾運輸工具。

內政部營建署

裝

訂

線

附件 1

本部區域計畫委員會辦理「擴大五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫案」第 4 次專案小組審查會議提案資料

壹、說明

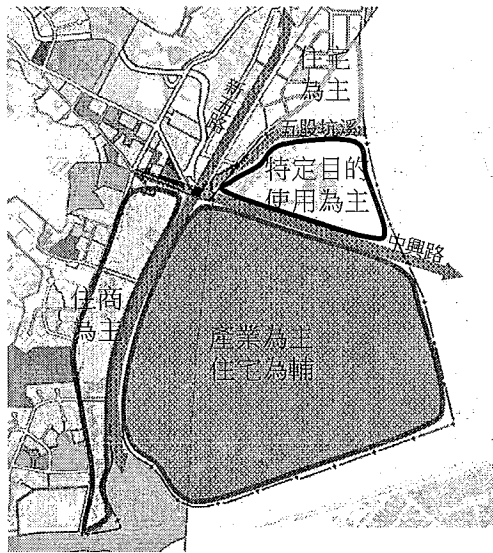
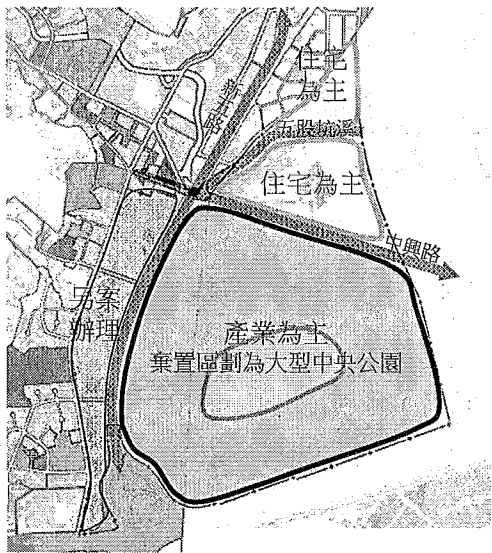
一、新北市政府鑑於新北市五股地區之中山高速公路以北、五股坑溪以南、二重疏洪道以西及新五路以東地區，於「大臺北防洪系統規劃」構想中，係設定為具滯洪功能之洪水平原管制區，惟多年來經非法棄置堆積成山、且綠草樹林覆蓋多時，已無法發揮原設定之防洪滯留功能；又二重疏洪道二側高速公路以南已完成 10 公尺堤防地區，已由受限制土地轉變為房地產興旺之快速發展地區，相較本地區發展則幾呈停滯，其未來發展方向如何配合交通建設及城鄉定位重新檢討，將影響五股及重新地區之區域發展，亟需透過制定都市計畫方式對土地做合理規劃利用，以改善居民生活環境品質，促進都市整體發展，該府爰提出本案「擴大五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫案」申請書，依據都市計畫法第 20 條規定，徵詢本部區域計畫主管機關意見。

二、新北市政府於 100 年 9 月 6 日函送申請書到本部後，本部於 100 年 10 月 26 日辦理現地會勘、101 年 2 月 10 日、101 年 10 月 4 日及 103 年 3 月 13 日召開本部區域計畫委員會專案小組第 1 次、第 2 次及第 3 次審查會議。

三、嗣新北市政府於 103 年 10 月 3 日函請本部同意展延 6 個月，

本部於 103 年 10 月 20 日予以同意，該府於期限內（104 年 4 月 23 日）再檢送修正後申請書到本部，並於 104 年 7 月 10 日函送相關補充說明。依據本案 103 年 3 月 13 日本部區域計畫委員會專案小組第 3 次審查會議附帶決議，本案應於新北市政府修正申請書後，提本部區域計畫委員會審查會討論，惟經檢視相關修正內容變動幅度甚大，且與前開專案小組審查會議結論未符（差異情形如下表），為使後續提會徵詢程序更為順暢，爰再召開本次會議，俾就修正後內容進行討論並形成徵詢意見初稿，以續提本部區域計畫委員會審查會討論。

項目	103 年 3 月 13 日專案小組方案	本次修正方案
棄置物處置	棄置物全數依廢棄物清理法處置後土方回填於計畫區內，處置費用由地主負擔。（初步推估棄置物堆置最高處地主應領地價補償費不會因抵扣處置費而被扣為負值）	經府內主管機關評估原方案執行難度及費用回收風險，為利後續推動，改以棄置物處置成本最小化原則，僅透過簡易綠化或低度整地作為公園或低強度產專區。
計畫範圍	擴大都市計畫範圍約 141.81 公頃 規劃範圍約 201.07 公頃 區段徵收範圍約 174.01 公頃	擴大都市計畫範圍約 141.81 公頃，另因新五路以西採另案辦理，故規劃範圍縮減為約 169.24 公頃、區段徵收範圍縮減為約 148.19 公頃。
土地使用機能	新五路以西—住商為主	新五路以西—另案辦理
	新五路以東、中興路以南—產業為主，住宅為輔	新五路以東、中興路以南—產業為主，棄置區主要劃為大型中央公園
	五股坑溪以北—住宅為主	五股坑溪以北—住宅為主
	五股坑溪以南、中興路以北—特定目的使用為主	五股坑溪以南、中興路以北—住宅為主

項目	103 年 3 月 13 日專案小組方案	本次修正方案
		
土地使用 強度	住宅區—容積率 200%	住宅區—容積率 200%
	商業區—容積率 300%	商業區原規劃於新五路以西內，由於該區已採另案辦理，故配合移除。
	產業專用區—容積率 210%	第一種產業專用區—容積率 140% 第二種產業專用區—容積率 210%
	郵政專用區—容積率 210%	相關機關需地情形已改變，故配合移除。
	市場用地—容積率 240%	
	建蔽率—除商業區訂為 60%外，其餘各分區原則訂為 50%	建蔽率—各分區原則訂為 50%
高程 規劃	配合棄置物處置後土方量採現地回填，將不同使用機能透過高程區隔，整地後高程約在 9~17 公尺間。	儘可能維持現狀，僅配合道路系統進行最低度整地，全區高程約在 5~35 公尺間。
辦理時程	自擴大都市計畫、擬定及變更都市計畫、棄置物處置至區段徵收作業完成，同時考慮洪水平原解禁預估時間，預計辦理時程約 18 年。	可省去棄置物處置時程，自擴大都市計畫、擬定及變更都市計畫、至區段徵收作業完成，同時考慮洪水平原解禁預估時間，預計辦理時程約 15 年。
財務 盈餘	較合理之整體財務盈約落在 14.89~36.13 億元間，原則上可達財務平衡。	財務盈餘約為 2.12 億元，原則上可達財務平衡。

貳、法令依據

一、非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點。

二、都市計畫法第 10 條。

參、問題：

本案業經本部區域計畫委員會召開3次專案小組審查會議，故本次會議以前開結論為基礎，針對新北市政府修正前、後差異較大，及與前次審查會議結論明顯不同者，再研擬問題提會討論：

一、擬定都市計畫之必要性：

- (一) 依據本案申請書載明，本案辦理目的係為「透過佈設大型公園搭配大量低強度使用分區之方式，以現況地貌最低擾動程度最小化，以儘可能減緩生態衝擊」、「透過整頓非法廢置物、改善都市發展結構」、「輔導發展倉儲批發物流業與轉型都市消費型產業」等（詳申請書 P. 1-1），惟該計畫目的是否應循擬定都市計畫程序始能達成有待討論釐清，爰請新北市政府再補充說明本案擬定都市計畫之必要性，並提出以都市計畫與非都市土地進行土地開發利用或管制之差異分析後，提會討論。
- (二) 據本案申請書所載，計畫範圍內建物有高達七成為工業使用（詳申請書 P. 3-12），因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（詳申請書 P. 1-1），爰將本案定位為「產業為主型」之擴大都市計畫，該定位尚未經本案專案小組審查會議確認。為瞭解整體規劃構想，請新北市政府補充說明新北市全市整體空間發展構想及產業空間發展規劃，鄰近五股都市計畫範圍內工業區之發展率，並請經濟

部工業局就本案產業發展方向及規劃內容是否符合當前產業發展政策提供意見後，提會討論。

二、區位分析

- (一) 經查本計畫鄰近仍有非都市土地，例如五股工業區（詳申請書 P.1-3），並未納入本案進行整體規劃。依據本案第 3 次專案小組會議審查意見略以：「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，請納入同一管制體系（都市計畫），以利帶動整體健全發展。」考量該問題業經本案前（第 3）次專案小組審查會議討論並作成意見，並經新北市政府表示略以：「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」有案，是以，有關計畫範圍問題不再續予討論。
- (二) 依據非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點第 5 點規定：「為符合區域計畫所指定城鄉發展優先次序，新訂或擴大都市計畫，應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。」本案申請書並未載明該相關內容，請新北市政府補充說明後，提會討論。
- (三) 就本計畫涉及之環境敏感地區（活動斷層、洪水平原二級管制區等），本案前（第 3）次專案小組審查會議討論並作成意見有案，惟新北市政府並未全數配合修正申請書，故再提會討論：
1. 前（第 3）次專案小組審查會議決議，本案位屬活動斷層

(山腳斷層)及洪水平原二級管制區範圍，建議以低密度發展為主，不適宜作為「容積移轉之接受基地」，惟新北市政府認為「本計畫評估未來區內可建地即使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率僅提高 16%，低於一般整體開發地區可接受容積上限之 40%，應未違背低密度發展之規劃原意」。依據本案申請書所敘 (P. 5-15)，本案計畫範圍並未包含活動斷層，又依據經濟部水利署 102 年 8 月 13 日經授水字第 10220207940 號函示略以：「…該都市計畫實施前，仍應完成行政院核定之各項防洪措施」，亦即完成防洪措施解除洪水平原管制區，為都市計畫公告實施之前提要件，屆時將非屬洪水平原管制區，惟本案如作為都市計畫容積移轉接受基地，勢將衝擊當地公共設施服務水準及環境品質，本案環境容受力或公共設施得否承受移入容積，請新北市政府補充說明後（含移入容積數量、人口數之計算方式及結果，對於交通、公共設施服務水準之影響衝擊），提會討論。

2. 又依據本案申請書載明 (P. 3-30~31)，計畫區範圍除臭氣屬空氣污染第三級防制區外（按：防制區劃分為三級，三級防制區係指一級防制區外，未符合空氣品質標準區域），其餘懸浮微粒、二氧化硫、二氧化氮及一氧化碳等係屬空氣污染二級防制區（按：係指一級防制區外，符合空氣品質標準區域）。因前開內容係 98 年查詢結果，又本案僅臚列空氣污染防治法相關規定，並未提出因應對策，是以，請新北市政府補充說明前開管制區等級是

否業已調整，並說明本案作為都市發展用地，規劃產業專用區、住宅區等之相關因應策略，並請行政院環境保護署提供意見後，提會討論。

3. 此外，本案申請書亦載明 (P. 3-30~31)，計畫區範圍係屬「淡水河系水污染管制區範圍」。因前開內容係 98 年查詢結果，又本案僅臚列水污染防治法相關規定，並未提出因應對策，是以，請新北市政府補充說明前開管制區範圍是否業已調整或廢止，並說明本案作為都市發展用地，規劃產業專用區、住宅區等之相關因應策略，並請行政院環境保護署提供意見後，提會討論。
4. 本計畫查詢 500 年降雨狀況淹水潛勢圖、1 日暴雨 600 毫米淹水潛勢圖，計畫範圍鄰近五股坑溪側淹水深度可能達 0.3~1 公尺 (P. 3-34)，本計畫亦提出洪患防治 (P. 6-21) 及地表逕流總量管理及滯洪設施規劃 (P. 9-1) 等相關計畫內容，請經濟部水利署及本署下水道工程處就該相關規劃內容是否妥適表示意見後，提會討論。

三、規模分析

(一) 計畫人口：

本案前(第 3)次專案小組審查會議對於計畫人口(1.9 萬居住人口、2.4 萬就業人口)認有再調整空間，爰再提會討論：

1. 就「就業人口」而言，本案係以產業用地面積為基礎，推算就業人口數為 25,719 人，請新北市政府再詳予說明推算過程，並請經濟部工業局就該就業人口數推算過程

是否恰當表示意見後，提會討論。

2. 就「居住人口」而言，本次以產業創造之直接引入人口（6,357人）及衍生人口（1,614人）推估後，訂定計畫人口為8,000人。計畫人口之訂定應考量環境容受力，故請新北市政府補充說明未來水資源、開放空間、垃圾處理等是否得以滿足前開計畫人口數，並請經濟部水利署、行政院環境保護署表示意見後，提會討論。

（二）面積規模：

1. 本計畫規劃二種產業專用區，分別為38.36公頃及35.66公頃，提供作為製造、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。依據本案申請書載明（P.3-12），五股區都市計畫工業區閒置面約1.84公頃，又未登記工廠803家，是以，該產業用地面積是否足夠滿足未來產業發展需求，請新北市政府補充說明全市整體產業用地供需分析及環境容受力（含水資源供需等）分析，並請經濟部工業局及經濟部水利署表示意見後，提會討論。
2. 本案規劃住宅區7.64公頃及第2種產業專用區（透過土地使用分區管制規定）35.66公頃作為居住空間使用，前開住宅區預估可容納3,056人，推算計畫人口中有近5,000人係規劃居住於第2種產業專用區，如以本計畫每人居住樓板面積50平方公尺、第2種產業專用區容積率210%換算，約有12公頃產業專用區將提供作為居住使用，則未來實際作為產業使用面積明顯減少，該產業專

用區提供作為居住使用之規劃方式是否合理，請經濟部工業局及本署都市計畫組表示意見後，提會討論。

四、機能分析

(一) 本案前(第3)次專案小組審查會議認為：「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…」，本次調整計畫內容，規劃約21公頃之大型公園，並搭配其他公園用地或綠地(兼供滯洪池使用)約21公頃，約佔計畫面積25%，該規劃內容尚符合前次會議審查結論。惟依「全國區域計畫」規定，採擴大都市計畫方式辦理者，應考量當地既有都市計畫公共設施服務水準，並優先補充服務水準不足者，請新北市政府補充說明五股都市計畫公共設施服務水準，並說明本計畫公共設施用地之規劃情形後，提會討論。

(二) 此外，前次專案小組審查會議就計畫範圍內既有廢棄物，認為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。然本次修正為「將以儘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。」(詳申請書P.6-15)，顯與前次提送申請書內容或審查會議結論不同。按廢棄物清理方式尚非區域計畫主管機關權責，惟因其將影響都市整體規劃

及環境品質，是仍有必要就該問題納入規劃考量，爰請新北市政府再詳予說明現況廢棄物堆置情形、規劃內容及修正前後差異分析、國內外參考案例、土地轉用之可行性評估（環境品質、工程技術、財務負擔、民眾意願等），並請行政院環境保護署就該廢棄物清理方式提供意見後，提會討論。又案內非法棄置物總量前後數據不同，請併予釐清。

（三）就本案運輸系統規劃方式，前次專案小組審查會議認為：「應建構完善之運輸系統規劃構想（含大眾運輸及綠色運輸之具體作為）」，本次提出交通衝擊預測與評估（詳申請書 P. 6-22~25），請新北市政府說明相關內容，並請交通部運輸研究所就其是否妥適表示意見後，提會討論。

（四）依據行政院核定「跨域增值公共建設財務規劃方案」之指示，新開發地區應訂定平均容積率，前次專案小組審查會議結論請新北市政府補充說明平均容積率及相關執行措施，並經新北市政府補充納入，爰請該府說明本次補充內容，並請本署都市計畫組表示意見後，提會討論。

五、民眾參與

本案前次專案小組審查會議要求新北市政府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。惟依據本次申請書相關內容（P. 8-1~2）並未依據前開結論事項補充，考量民眾參與為本部訂頒「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定於現階段（徵詢區域計畫主管機關）應辦事

項，爰請新北市政府說明目前辦理情形及結果後，提會討論。

六、氣候變遷調適策略

本案前次專案小組審查會議結論略以：「審慎分析都市防災計畫、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、生態都市發展策略及規劃原則等項目…」，本次新北市政府均已配合補充，惟因都市地區於氣候變遷趨勢下，主要係面臨強降雨（降雨不均）、熱島效應等氣候現象，爰請新北市政府就再補充說明相關調適或減緩策略後，提會討論。

七、應徵詢其他有關機關意見之辦理情形

依本部 104 年 1 月 20 日修正頒布之「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，本部應就「農地使用及變更」、「以徵收或區段徵收作為開發方式，其土地徵收之公益性及必要性評估」及「水資源供需情形」等三事項徵詢有關機關意見，辦理情形說明如下：

- （一）農地使用及變更：行政院農業委員會於 103 年 7 月 16 日函略以：「…並考量旨揭案件涉及農業用地之坐落尚非位於農產業輔導專區及特定農業區等較優質農業發展區域，且土地使用現況多以非農業使用為主，爰本案涉及農業用地變更為非農業使用部分，本會無意見。」。
- （二）以徵收或區段徵收作為開發方式，其土地徵收之公益性及必要性評估：本部地政司於 104 年 6 月 10 日函復因評估報

告內容過於簡要，且尚有部分數據資料待釐清，俟新北市政府補正評估報告到部後，再行提供意見，請新北市政府說明目前辦理進度，並請本部地政司表示意見。

(三) 水資源供需情形：經濟部水利署於 102 年 6 月 19 日審查同意「擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）」案用水計畫書。

八、申請書內容應配合修正事項：

就本案申請書部分內容有配合現行政策或計畫修正之必要，請新北市政府配合辦理：

(一) 第二章上位及相關計畫：

1. 目前並無「臺灣北部區域計畫第二次通盤檢討(草案)」，請配合刪除相關內容。
2. 有關「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」、「特二號快速道路」、「桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫」、「五股地區設置捷運系統可行性研究」、「五股坑溪排水系統規劃」等計畫，請配合更新相關內容及辦理進度。
3. 現行都市計畫發布實施內容之製表日期為 99 年 7 月，請更新至最新資料。

(二) 第三章區位分析：

1. 社會發展現況均為 98 年資料，請更新人口規模、人口分布、人口成長至最新資料。
2. 本計畫第一章已說明剔除五股都市計畫區農業區，惟相關示意圖面 (P. 3-8) 未配合調整，請配合修正；另目前

非都市土地並無「地目」等則制度，請刪除相關內容。

3. 請依本部 104 年 1 月 20 日修正函頒之「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」規定，補充環境敏感地區查詢結果，並將各目的事業主管機關回復文件納入附錄。
4. 請依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第 5 點規定，檢附都市發展用地最新版（一年內）航空照片或衛星影像之分析結果。

（三）第四章規模分析與發展預測：

1. 請依本署最新版營建統計年報，更新申請書相關內容。
2. 目前並無「臺灣北部區域計畫第二次通盤檢討（草案）」，請配合刪除；另擴大土城（彈藥庫附近地區）都市計畫案，經本部區域計畫委員會第 356 次審查會議決議，計畫人口數調整為 4,800 人，請修正。
3. 新北市區域計畫（草案）內容業已大幅修正，本案申請書涉及前開計畫草案者，請配合更新。

（四）第六章機能分析：新北市區域計畫（草案）內容業已大幅修正，本案申請書涉及前開計畫草案者，請配合更新。

（五）其他：機關名稱請配合組織調整修正，如「臺北縣政府」及「經建會」等。

肆、討論：請新北市政府先行簡報說明後，進行上述問題討論。

附件

- 一、非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點：附件 1-1
- 二、檢核表：附件 1-2
- 三、第 1 次專案小組審查會議紀錄：附件 1-3
- 四、第 2 次專案小組審查會議紀錄：附件 1-4
- 五、第 3 次專案小組審查會議紀錄：附件 1-5
- 六、新北市政府 104 年 7 月 10 日函：附件 1-6
- 七、農地使用及變更—行政院農業委員會 103 年 7 月 16 日函：附件 1-7
- 八、以徵收或區段徵收作為開發方式，其土地徵收之公益性及必要性評估—本部地政司 104 年 6 月 10 日函：附件 1-8
- 九、水資源供需情形—經濟部水利署 102 年 6 月 19 日函：：附件 1-9

附件 1-1 非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點



內政部區域計畫司

106年1月20日(105年12月20日)修正
104年1月20日(103年12月20日)修正

非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點

綜合計畫組

發布日期：2015-01-20

內政部93.4.30台內營字第0930083648號函修正全文

內政部101.06.21台內營字第1010804716號函修正全文

內政部102.12.12台內營字第1020812399號函修正全文

內政部104.01.20台內營字第1030815810號函修正第5點、第6點、第7點及第3點附表1、附表2

- 一、為落實區域計畫之都市發展政策，及有效規範非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫之作業程序及書圖文件，特訂定本要點。
- 二、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十條至第十二條規定辦理。
- 三、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（如 附表一、附表二）先行查詢，並將查詢結果併同申請書向內政部（以下簡稱本部）徵詢意見後，依都市計畫法定程序辦理。
本部辦理前項作業時，得提本部區域計畫委員會（以下簡稱本部區委會）徵詢意見，如有補正事項者，應通知都市計畫擬定機關限期補正。
都市計畫擬定機關為鄉（鎮、市）公所者，前二項之申請書及補正資料，應報請縣政府轉送本部。
- 四、第三點所定申請書內容，應以書圖就下列事項表明之：
 - （一）辦理理由、目的及法令依據。
 - （二）擬定機關。
 - （三）計畫年期、計畫人口、計畫範圍、計畫面積及行政區界。
 - （四）上位計畫及相關上位部門計畫之指導。
 - （五）區位分析。
 - （六）規模分析。
 - （七）機能分析。
 - （八）開發方式。
 - （九）民眾參與。
 - （十）氣候變遷調適策略。

非都市土地如以發展產業、保持優美風景、管制發展或其他特定目的，申請辦理新訂或擴大都市計畫，得視實際需要，簡化前項全部或一部之內容。

- 五、非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫，應依下列規定辦理：

（一）區位分析：

1.都市發展趨勢之關聯影響：

- （1）新訂或擴大都市計畫，該申請範圍所在之鄉（鎮、市、區）既有都市計畫區都市發展用地或計畫人口應達百分之八十以上；如屬住商為主型者，申請範圍周邊行車距離十公里範圍內之既有都市計畫發展率應達百分之八十以上。其中都市發展用地部分，應檢附最新版（一年內）航空照片或衛星影像之分析結果。
- （2）為符合區域計畫所指定城鄉發展優先次序，新訂或擴大都市計畫，應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。

2.環境容受力：

- （1）土地使用應考量環境限制因素，以保育為原則，避免開發第一級環境敏感地區之土地。但計畫內容已研提改善計畫，並徵得該管中央目的事業主管機關同意者，不在此限。
 - （2）不得將區域計畫所劃設之第一級環境敏感地區納入計畫範圍；為整體規劃需要，對於不可避免夾雜之零星小面積土地之第一級環境敏感地區，如納入新訂或擴大都市計畫，應規劃為保護區或保育等相關分區為原則。
- 3.申請範圍劃為都市發展用地者，應避免破壞農業生產環境之完整，並避免使用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。但經徵得農業主管機關同意者，不在此限。
- 4.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、各類環境敏感地區及重大建設或計畫，並說明土地使用現況、土地使用分區及使用地編定等。

（二）規模分析：

- 1.全直轄市、縣（市）已發布實施或擬訂中之都市計畫（含本部區委會、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（附表三、附表四）。
- 2.應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。
- 3.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。各類型都市計畫之計畫人口規模推估方式如下：
 - （1）住商為主型：應以全國區域計畫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：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：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。

4. 各類型都市計畫之計畫面積規模推估方式如下：

(1) 住商為主型：應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；為因應大眾運輸系統發展需要者，其計畫範圍應按其場站周邊五百公尺（步行約十至十二分鐘以內）為原則。

(2) 產業為主型：應依據產業發展需要，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：依據管制需要，核實劃設計畫範圍。

(三) 機能分析：

1. 規劃原則、土地使用（如 附表五）、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。

2. 申請範圍內之相關重要公共建設計畫興建時程與都市計畫建設時程之配合情形。

3. 自來水、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等公共管線系統之配合情形。

4. 住商為主型申請案件，如採區段徵收方式開發者，應增列提供一定比率之社會住宅。

(四) 開發方式：採區段徵收為原則，並應經地政、財政等單位評估可行性；不採區段徵收者，除符合行政院所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。

(五) 民眾參與：應邀集學者、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，作為擬訂或審議之參考。

(六) 氣候變遷調適策略：依據行政院核定國家氣候變遷調適政策綱領，考量都市計畫類型因地制宜就災害、維生基礎設施、水資源、土地使用、海岸、能源供給及產業、農業生產與生物多樣性及健康等調適領域，研擬調適策略。

非都市土地以發展產業、保持優美風景、管制發展或其他特定目的，申請辦理新訂或擴大都市計畫者，得不受前項第一款之限制。

六、申請新訂或擴大都市計畫，本部應就下列事項徵詢有關機關提供意見：

(一) 農地使用及變更。

(二) 以徵收或區段徵收作為開發方式，其土地徵收之公益性及必要性評估。

(三) 水資源供需情形。

七、新訂或擴大都市計畫有下列情形之一者，得逕依都市計畫法定程序辦理，免受本要點規定之限制：

- (一) 因都市計畫通盤檢討、行政界線調整等需要辦理擴大都市計畫，且其面積在十公頃以下。
- (二) 於直轄市、縣（市）區域計畫中已將新訂或擴大都市計畫之區位、機能、規模等事項表明，並經本部區委會審查同意。
- (三) 屬配合國家重大建設需要。

八、本要點九十三年四月三十日修正生效前，經行政院、本部或臺灣省政府同意之新訂或擴大都市計畫案，未能於一百零三年十二月三十一日前依法辦理公開展覽者，或中華民國九十三年四月三十日至一百零一年六月二十一日間，經本部同意之新訂或擴大都市計畫案，未能於本部同意後五年內依法辦理公開展覽者，原核可之案件廢止。

本要點中華民國一百零二年十二月十二日修正生效後，未能於本部區域計畫主管機關提供意見後三年內依都市計畫法辦理公開展覽者，應重新辦理意見徵詢。

都市計畫擬定機關得於本部區域計畫主管機關提供意見前申請撤回。

 備註：非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點修正總說明及對照表

最後更新日期：2015-07-31

內政部營建署版權所有 © 2015 All Rights Reserved.

附件 1-2 檢核表

要點	新北市政府說明	本署查核意見
一、為落實區域計畫之都市發展政策，及有效規範非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫之作業程序及書圖文件，特訂定本要點。	略。	略。
二、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十條至第十二條規定辦理。	本計畫位屬直轄市，故依第十條辦理。	略。
三、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內政部徵詢意見後，依都市計畫法定程序辦理。 本部辦理前項作業時，得提本部區域計畫委員會（以下簡稱本部區委會）徵詢意見，如有補正事項者，應通知都市計畫擬定機關限期補正。 都市計畫擬定機關為鄉（鎮、市）公所者，前二項之申請書及補正資料，應報請縣政府轉送本部。	詳申請書 P3-30~P3-37。	經檢視新北市政府所提申請書內容，尚有部分環境敏感地區項目查詢結果引用錯誤情形（例如：地質敏感區（活動斷層、山崩與地滑、土石流）或附件缺漏情形（如大眾捷運系統兩側禁建限建地區），請新北市政府逐一確實檢視後修正或補充之。
四、第三點所定申請書內容，應以書圖就下列事項表明之： （一）辦理理由、目的及法令依據。 （二）擬定機關。 （三）計畫年期、計畫人口、計畫範圍、計畫面積及行政區界。 （四）上位計畫及相關上位部門計畫之指導。 （五）區位分析。 （六）規模分析。 （七）機能分析。 （八）開發方式。 （九）民眾參與。 （十）氣候變遷調適策略。 非都市土地如以發展產業、保持優美風景、管制發展或其他特定目的，申請辦理新訂或擴大都市計畫，得	詳申請書內容。	本次所送申請書表明項目尚符合要點規定；惟其內容仍有待討論，詳問題一至六。

要點	新北市政府說明	本署查核意見
視實際需要，簡化前項全部或一部之內容。		
五、非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫，應依下列規定辦理： (一) 區位分析： 1. 都市發展趨勢之關聯影響： (1) 新訂或擴大都市計畫，該申請範圍所在之鄉(鎮、市、區)既有都市計畫區都市發展用地或計畫人口應達百分之八十以上；如屬住商為主型者，申請範圍周邊行車距離十公里範圍內之既有都市計畫發展率應達百分之八十以上。其中都市發展用地部分，應檢附最新版(一年內)航空照片或衛星影像之分析結果。	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%。另有關本計畫區及周邊航空照片或衛星影像係採用第四版圖資，經洽國土測繪中心已屬最新版本，詳附錄十三、像片基本圖。	尚符合規定。
(2) 為符合區域計畫所指定城鄉發展優先次序，新訂或擴大都市計畫，應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。	本計畫所屬原有都市計畫為五股都市計畫，左列事項檢討如下： 1. 整體發展地區為洲子洋重劃區，目前已開發完成。 2. 經劃定都市更新地區僅新北市五股區五股坑小段245-3地號等1筆土地一處，目前都市更新事業計畫已經新北市都市更新處核定。 3. 都市計畫農業區依主要道路分為三區： (1) 中興路以北農業區主要為二重疏洪道大台北都會公園範圍及少部分水路旁零星農業區。 (2) 中山高以南農業區屬水路旁零星農業區。 (3) 中興路以南、中山高以北間農業區最為完整，其中位居新五路以西範圍將納入變更五股都市計畫(第二次通盤檢討)案配合既有都市機能及紋理辦理整體開發，至於新五路以東地區則與本計畫同屬棄置物堆置影響範圍，因此併本案整體規	尚符合規定，惟應補充納入申請書內敘明。

要點	新北市政府說明	本署查核意見
	劃，後續再一併辦理整體開發。	
2. 環境容受力： (1) 土地使用應考量環境限制因素，以保育為原則，避免開發第一級環境敏感地區之土地。但計畫內容已研提改善計畫，並徵得該管中央目的事業主管機關同意者，不在此限。	本案未涉及第一級環境敏感地區之開發，詳附錄十二。	尚符合規定。
(2) 不得將區域計畫所劃設之第一級環境敏感地區納入計畫範圍；為整體規劃需要，對於不可避免夾雜之零星小面積土地之第一級環境敏感地區，如納入新訂或擴大都市計畫，應規劃為保護區或保育等相關分區為原則。	本案未將第一級環境敏感地區納入計畫範圍，詳附錄十二。	尚符合規定。
3. 申請範圍劃為都市發展用地者，應避免破壞農業生產環境之完整，並避免使用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。但經徵得農業主管機關同意者，不在此限。	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。	尚符合規定。
4. 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、各類環境敏感地區及重大建設或計畫，並說明土地使用現況、土地使用分區及使用地編定等。	有關本計畫區及周邊航空照片或衛星影像係採用第四版圖資，經洽國土測繪中心已屬最新版本，並已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，詳附錄十三、像片基本圖。 另有關各類環境敏感地區詳附錄十二，重大建設或計畫詳申請書 P2-7-P2-20，土地使用現況、土地使用分區及使用地編定詳申請書 P3-14-P3-16。	尚符合規定。
(二) 規模分析： 1. 全直轄市、縣（市）已發布實施或擬訂中之都市計畫（含本部區委會、各級都市計畫委員會審議中或	詳申請書 P4-1~P4-3。	本次所送申請書已載明規模分析相關內容，惟其內容仍有待討論，詳問題三。

要點	新北市政府說明	本署查核意見
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。		
2. 應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。	有關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，詳計畫書P4-3~P4-4，計畫人口預估詳申請書P4-6~P4-9，未超出區預計畫指導之人口總量。	本次所送申請書已載明規模分析相關內容，；惟其內容仍有待討論，詳問題三（一）。
3. 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。各類型都市計畫之計畫人口規模推估方式如下： （1）住商為主型：應以全國區域計畫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：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：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。	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。	本次所送申請書已載明規模分析相關內容，惟其內容仍有待討論，詳問題三（一）。
4. 各類型都市計畫之計畫面積規模推估方式如下： （1）住商為主型：應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；為因應大眾運輸系統發展需要者，其計畫範圍應按其場站周邊五百公尺（步行約十至十二分鐘以內）為原則。 （2）產業為主型：應依據產	本計畫屬於以產業為主型之發展地區，目前已完成用水計畫書審查，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，詳附錄八。	本次所送申請書已載明規模分析相關內容，惟其內容仍有待討論，詳問題三（二）。

要點	新北市政府說明	本署查核意見
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：依據管制需要，核實劃設計畫範圍。		
(三) 機能分析： 1. 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。	詳申請書第六章。	本次所送申請書已載明機能分析相關內容，惟其內容仍有待討論，詳問題四。
2. 申請範圍內之相關重要公共建設計畫興建時程與都市計畫建設時程之配合情形。	本計畫區未涉及建設時程需相配合之公共建設計畫。	尚符合規定。
3. 自來水、電力、電信、瓦斯及雨污水下水道等公共管線系統之配合情形。	詳計畫書 P9-5~P9-7。	尚符合規定。
4. 住商為主型申請案件，如採區段徵收方式開發者，應增列提供一定比率之社會住宅。	略。	—
(四) 開發方式：採區段徵收為原則，並應經地政、財政等單位評估可行性；不採區段徵收者，除符合行政院所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。	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。本計畫採區段徵收方式開發，免依左列事項辦理。	尚符合規定。
(五) 民眾參與：應邀集學者、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，作為擬訂或審議之參考。	改制前台北縣政府曾於 93 年 9 月 15 日召開地方說明會徵詢地區民眾意見，惟該次會議時間距今已達 9 年之久，考量當年規劃方案多有變動，故新北市政府於 103 年 6 月 30 日至 9 月 12 日再次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。 經彙整前開問卷調查結果可知，多數民眾同意本案辦理區段徵收整體開發。有關歷次說明會民眾意見及問卷調查結果已補充於 P8-1~P8-2。	本次所送申請書已載明民眾參與相關內容，惟其內容仍有待討論，詳問題五。
(六) 氣候變遷調適策略：依據	詳計畫書第九章。	本次所送申請書已載明氣候變

要點	新北市政府說明	本署查核意見
行政院核定國家氣候變遷調適政策綱領，考量都市計畫類型因地制宜就災害、維生基礎設施、水資源、土地使用、海岸、能源供給及產業、農業生產與生物多樣性及健康等調適領域，研擬調適策略。非都市土地以發展產業、保持優美風景、管制發展或其他特定目的，申請辦理新訂或擴大都市計畫者，得不受前項第一款之限制。		遷相關內容，惟其內容仍有待討論，詳問題六。
六、申請新訂或擴大都市計畫，本部應就下列事項徵詢有關機關提供意見： (一) 農地使用及變更。 (二) 以徵收或區段徵收作為開發方式，其土地徵收之公益性及必要性評估。 (三) 水資源供需情形。	(一) 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及行政院農業委員會 103.07.16 農企字第 1030012536 號函示無意見。 (二) 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) 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。	本案業已取得農業主管機關、地政主管機關、水利主管機關意見，詳問題七。
七、新訂或擴大都市計畫有下列情形之一者，得逕依都市計畫法定程序辦理，免受本要點規定之限制： (一) 因都市計畫通盤檢討、行政界線調整等需要辦理擴大都市計畫，且其面積在十公頃以下。 (二) 於直轄市、縣(市)區域計畫中已將新訂或擴大都市計畫之區位、機能、規模等事項表明，並經本部區委會審查同意。 (三) 屬配合國家重大建設需要。	略。	略。
八、本要點九十三年四月三十日修正生效前，經行政院、本部或臺灣省政府同意之新訂或擴大都市計畫案，未能於	略。	略。

要點	新北市政府說明	本署查核意見
一百零三年十二月三十一日前依法辦理公開展覽者，或中華民國九十三年四月三十日至一百零一年六月二十一日間，經本部同意之新訂或擴大都市計畫案，未能於本部同意後五年內依法辦理公開展覽者，原核可之案件廢止。 本要點中華民國一百零二年十二月十二日修正生效後，未能於本部區域計畫主管機關提供意見後三年內依都市計畫法辦理公開展覽者，應重新辦理意見徵詢。 都市計畫擬定機關得於本部區域計畫主管機關提供意見前申請撤回。		

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556 臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：馮景瑋

聯絡電話：(02)8771-2584

電子郵件：jimwei@cpami.gov.tw

傳真：(02)2777-2358

裝

受文者：本部營建署綜合計畫組(2科、1科)

發文日期：中華民國101年2月22日

發文字號：內授營綜字第10108013491號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

訂

主旨：檢送101年2月10日本部區域計畫委員會審議新北市「新訂五股(部分更寮及水碓地區)都市計畫」專案小組審查會議會議紀錄乙份，請依會議決議辦理，不另行文，請查照。

說明：

線

- 一、依據本部營建署案陳101年1月31日營署綜字第1012901367號開會通知單續辦。
- 二、按各級區域計畫委員會組織規程第12條規定：「本會為審議區域計畫有關事項，得推定委員或商請業務有關機關指派人員實地調查，或組成專案小組審核。」又現行本部區域計畫委員會專案小組(以下簡稱專案小組)之作業方式，主要係依循88年4月9日召開之本部區域計畫委員會第69次會議決議辦理，包括：由專家學者身分之委員輪流擔任召集人、專案小組成員之組成、召集人輪值方式及承辦單位任務等；另92年3月27日召開之前開委員會第118次會議亦曾就專案小組審查方式相關事宜討論作成決議。故專案小組實務運作係依上開規定辦理。



裝

訂



線

三、依本部區域計畫委員會專案小組之處理慣例，並依照本部89年8月24日台內營字第8985792號函釋意旨，專案小組係屬內部單位，其功能係為強化區域計畫委員會審議決議之效率與品質，提供專業性審查意見，俟獲致初步結論後，依行政程序提送區域計畫委員會做討論決議，且專案小組審查會議均邀集相關機關或團體列席陳述意見。前揭審查會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，並無出席委員人數過半之規定。

四、出席或未出席委員對於本開發計畫案及初步審查意見，如有補充意見，請於文到7日內擲還本部營建署彙整處理，以資周延。

正本：林委員靜娟、賴委員宗裕、林委員建元、鄭委員安廷（以上委員為本案專案小組成員）、王委員雪玉、吳委員彩珠、吳委員樹權、李委員素馨、沈委員淑敏、林委員志明、高委員惠雪、張委員治祥、張委員靜貞、莊委員玉雯、許委員國智、陳委員宏宇、陳委員彥仲、黃委員萬翔、蔡委員玲儀、蕭委員輔導、蕭委員再安、戴委員秀雄、簡委員連貴（以上按姓名筆劃順序排列）、行政院經濟建設委員會、行政院環境保護署、行政院農業委員會、經濟部、經濟部水利署、經濟部工業局、交通部、交通部觀光局、交通部公路總局、財政部國有財產局、內政部地政司、內政部營建署城鄉發展分署、營建署都市計畫組、營建署道路工程組、新北市政府、長豐工程顧問公司

副本：本部營建署綜合計畫組（2科、1科）

部長李鴻源

內政部區域計畫委員會專案小組「新訂五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫」審查會議紀錄

壹、時間：101 年 2 月 10 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部營建署 107 會議室

參、主持人：林委員靜娟

肆、出（列）席單位及人員：詳後附簽到簿 記錄：馮景瑋

伍、申請單位簡報：（略）

陸、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。
- 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。
- 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：
 - （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。

(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，說明承载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。

(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。

(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。

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：

(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。

(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。

(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。

(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。

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。

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。

七、有關作業要點第5點檢附本計畫有關自來水、電力、瓦斯及雨

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。

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。

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。

十、請依據本計畫擬引進之產業及居住人口資料，補充交通衝擊預測與評估，並研擬具體改善措施，俾利審查。

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。

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。

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。

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。

(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。

(三)本計畫提本部區域計畫委員會（大會）審議前：

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。
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。

(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。

散會（下午 12 時 30 分）

出席機關(單位)	職稱	簽到處
高委員惠雪		
張委員治祥		
張委員靜貞		
莊委員玉雯		
許委員國智		
陳委員宏宇		
陳委員彥仲		
黃委員萬翔		
蔡委員玲儀		
蕭委員輔導	視察	何憲模代
蕭委員再安		
戴委員秀雄		
簡委員連貴		

出席機關(單位)	職稱	簽到處
行政院 經濟建設委員會		
行政院環境保護署		
行政院農業委員會		
經濟部		
經濟部水利署		請假(提供書面意見)
經濟部工業局		
交通部	航運局科長	溫家玉 黃惠君
交通部觀光局		
交通部公路總局		
財政部國有財產局		請假
內政部地政司	視察	何意捷
內政部營建署 城鄉發展分署		王車水 劉平陽
內政部營建署 都市計畫組		
內政部營建署 道路工程組	曹工程司	董凡安

新北市環保局

技士 陳斌³
科長 李昌煥³⁴

列席機關(單位)	職稱	簽到處
內政部營建署 綜合計畫組		林秉宏
		林世民
		廖文弘 張景輝
		劉皓寧 蔡玉滿
		水明輝 呂依綺
新北市政府 城鄉發展局	總工	王敏治
新北市政府 水利局	技正	謝佑欣 宋文利 高仙 陳信華
新北市政府 城鄉局	專門委員	童錦章
新北市政府 交通局	技正	張家源
新北市政府 地政局	股長	李五棟
	股長	鄭景汎
長豐工程顧問公司		洪双臨 陳進青 許北平
中興		鄭嘉瑞
新北市政府 交通局		王錦(四張)
天下雜誌		熊經明
新壹電視		吳嘉志
新北市政府農業局	技士	張家偉

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：馮景璋

聯絡電話：(02)8771-2584

電子郵件：jimwei@cpami.gov.tw

傳真：(02)2777-2358

裝

受文者：本部營建署綜合計畫組（2科、1科）

發文日期：中華民國101年11月1日

發文字號：內授營綜字第10108104741號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

訂

主旨：檢送101年10月4日本部區域計畫委員會審議新北市「擴大五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫」專案小組審查會議會議紀錄乙份，請依會議決議辦理，不另行文，請 查照。

說明：

一、依據本部營建署案陳101年9月28日營署綜字第1012922156號開會通知單續辦。

二、按各級區域計畫委員會組織規程第12條規定：「本會為審議區域計畫有關事項，得推定委員或商請業務有關機關指派人員實地調查，或組成專案小組審核。」又現行本部區域計畫委員會專案小組（以下簡稱專案小組）之作業方式，主要係依循88年4月9日召開之本部區域計畫委員會第69次會議決議辦理，包括：由專家學者身分之委員輪流擔任召集人、專案小組成員之組成、召集人輪值方式及承辦單位任務等；另92年3月27日召開之前開委員會第118次會議亦曾就專案小組審查方式相關事宜討論作成決議。故專案小組實務運作係依上開規定辦理。



線

三、依本部區域計畫委員會專案小組之處理慣例，並依照本部89年8月24日台內營字第8985792號函釋意旨，專案小組係屬內部單位，其功能係為強化區域計畫委員會審議決議之效率與品質，提供專業性審查意見，俟獲致初步結論後，依行政程序提送區域計畫委員會做討論決議，且專案小組審查會議均邀集相關機關或團體列席陳述意見。前揭審查會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，並無出席委員人數過半之規定。

四、出席或未出席委員對於本開發計畫案及初步審查意見，如有補充意見，請於文到7日內擲還本部營建署彙整處理，以資周延。

正本：林委員靜娟、賴委員宗裕、林委員建元、鄭委員安廷（以上委員為本案專案小組成員）、王委員雪玉、吳委員彩珠、吳委員樹權、李委員素馨、沈委員淑敏、林委員志明、高委員惠雪、張委員治祥、張委員靜貞、莊委員玉雯、許委員國智、陳委員宏宇、陳委員彥仲、黃委員萬翔、蔡委員玲儀、蕭委員輔導、蕭委員再安、戴委員秀雄、簡委員連貴（以上按姓名筆劃順序排列）、行政院經濟建設委員會、行政院環境保護署、行政院農業委員會、經濟部、經濟部水利署、經濟部工業局、交通部、交通部觀光局、交通部公路總局、財政部國有財產局、內政部地政司、內政部營建署城鄉發展分署、都市計畫組、道路工程組、新北市政府、長豐工程顧問公司

副本：本部營建署綜合計畫組（2科、1科）

部長李鴻源



內政部區域計畫委員會專案小組「擴大五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫」第2次審查會議紀錄

柒、時間：101年10月4日（星期四）下午2時0分

捌、地點：本部營建署601會議室

玖、主持人：林委員靜娟

記錄：馮景璋

壹拾、出（列）席單位及人員：詳簽到簿（發言要點，詳如附件）

壹拾壹、申請單位簡報：（略）

壹拾貳、審查意見：

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。

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。

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」之規劃方式。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

十四、其餘依第1次專案小組會議審查意二、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。

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。

壹拾參、 散會（下午 5 時 30 分）

內政部區域計畫委員會專案小組「擴大五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫」第2次審查會議簽到簿

時 間：101 年 10 月 4 日（星期四）下午 2 時 00 分		
地 點：本署 601 會議室		
主 席：林委員靜娟 林靜娟		記錄：馮景瑋
出席機關（單位）	職 稱	簽 到 處
林委員靜娟		林靜娟
賴委員宗裕		賴宗裕
林委員建元		（請假）
鄭委員安廷		鄭安廷
王委員雪玉		王雪玉
吳委員彩珠		
吳委員樹欉		吳樹欉
李委員素馨		
沈委員淑敏		
林委員志明		林志明

出席機關(單位)	職稱	簽到處
高委員惠雪		
張委員治祥		
張委員靜貞		
莊委員玉雯		
許委員國智		
陳委員宏宇		
陳委員彥仲		
黃委員萬翔		(請假)
蔡委員玲儀		
蕭委員輔導		
蕭委員再安		
戴委員秀雄		
簡委員連貴		
王委員秀時		

出席機關(單位)	職稱	簽到處
行政院 經濟建設委員會		
行政院環境保護署		
行政院農業委員會		
經濟部		
經濟部水利署		(請假)(提供書面資料)
經濟部工業局	專委	何莉莉
交通部		
交通部觀光局		
交通部公路總局		李頌澤
財政部國有財產局		
內政部地政司		何志捷
內政部營建署 城鄉發展分署		(請假)
內政部營建署 都市計畫組		
內政部營建署 道路工程組		

列席機關(單位)	職稱	簽到處
內政部營建署 綜合計畫組	副組長	林秉弘
	專委	林世民
		陳文弘
		楊景璋
		呂依錡
新北市政府	專委	黃鈴亭
	科長	謝昭榮
	幫工程司	詹宏偉
	科員	陳郁雯
		劉心荷
長豐工程顧問公司		洪鑾庭 陳淑菁 高偉傑
中華郵政公司 台北郵件處理中心	科長	楊蔓華

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556 臺北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：馮景瑋

聯絡電話：(02)8771-2584

電子郵件：jimwei@cpami.gov.tw

傳真：(02)2777-2358

受文者：本部營建署（綜合計畫組2科、1科）

發文日期：中華民國103年4月16日

發文字號：內授營綜字第10308039911號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送103年3月13日本部區域計畫委員會審議新北市「擴大五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫」第3次專案小組審查會議會議紀錄1份，請依會議決議辦理，不另行文，請 查照。

說明：

- 一、依據本部營建署103年3月7日營署綜字第1032902703號開會通知單續辦。
- 二、按各級區域計畫委員會組織規程第12條規定：「本會為審議區域計畫有關事項，得推定委員或商請業務有關機關指派人員實地調查，或組成專案小組審核。」又現行本部區域計畫委員會專案小組（以下簡稱專案小組）之作業方式，主要係依循88年4月9日召開之本部區域計畫委員會第69次會議決議辦理，包括：由專家學者身分之委員輪流擔任召集人、專案小組成員之組成、召集人輪值方式及承辦單位任務等；另92年3月27日召開之前開委員會第118次會議亦曾就專案小組審查方式相關事宜討論作成決議。故專案小組實務運作係依上開規定辦

理。

三、依本部區域計畫委員會專案小組之處理慣例，並依照本部89年8月24日台內營字第8985792號函釋意旨，專案小組係屬內部單位，其功能係為強化區域計畫委員會審議決議之效率與品質，提供專業性審查意見，俟獲致初步結論後，依行政程序提送區域計畫委員會做討論決議，且專案小組審查會議均邀集相關機關或團體列席陳述意見。前揭審查會議紀錄係屬行政通知，非屬對外作成決議，並無出席委員人數過半之規定。

四、出席或未出席委員對於本開發計畫案及初步審查意見，如有補充意見，請於文到7日內擲還本部營建署彙整處理，以資周延。

正本：林委員靜娟、賀陳委員旦、林委員建元、鄭委員安廷（以上委員為本案專案小組成員）、王委員秀時、王委員銘正、王委員雪玉、吳委員樹樑、吳委員彩珠、沈委員淑敏、林委員楨家、林委員志明、林委員素貞、周委員天穎、周委員燕龍、施委員文真、高委員惠雪、陳委員宏宇、陳委員彥仲、黃委員萬翔、楊委員素娥、曹委員紹徽（行政院農業委員會）、戴委員秀雄（以上按姓名筆劃順序排列）、國家發展委員會、行政院環境保護署、行政院農業委員會、經濟部、經濟部水利署、經濟部工業局、交通部、交通部觀光局、交通部公路總局、財政部國有財產署、內政部地政司、內政部營建署城鄉發展分署、都市計畫組、道路工程組、綜合計畫組（陳組長繼鳴、林副組長秉勳、林專門委員世民、廖科長文弘）、新北市政府、長豐工程顧問公司

副本：本部營建署（綜合計畫組2科、1科）

部長陳威仁

內政部區域計畫委員會專案小組「擴大五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫」第3次審查會議紀錄

- 壹拾肆、 時間：103年3月13日（星期四）下午2時30分
壹拾伍、 地點：本部營建署601會議室
壹拾陸、 主持人：林委員靜娟 記錄：馮景瑋
壹拾柒、 出（列）席單位及人員：詳簽到簿（發言摘要，詳如附件）
壹拾捌、 申請單位簡報：（略）
壹拾玖、 審查意見：

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：

一、計畫定位：

- （一）「擴大五股（部分更寮及水碓地區）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。

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準」等相關規定辦理。

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。

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（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。
- (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、開發方式：

本案擬採區段徵收方式辦理，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。

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。

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。

貳拾、 附帶決議：

本案應於提本部區域計畫委員會確認徵詢意見前，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。

貳拾壹、 散會（下午 5 時 50 分）

附件一、各單位發言摘要：

一、有關本部區域計畫委員會審議「申請新訂或擴大都市計畫案」之通案性議題討論：

(一)賀陳委員旦：

1. 請作業單位釐清本次會議為審議「新訂或擴大都市計畫案件」或「新北市都市計畫」之實質內容。
2. 請作業單位就區域計畫委員會審議「新訂或擴大都市計畫案」提供徵詢意見之「必要性」，再行研議。

(二)吳委員樹權：

1. 目前雖區域計畫委員會就新訂或擴大都市計畫案件，改以「徵詢意見」方式辦理，惟建議作業單位仍需彙整相關委員意見，提供後續都市計畫委員參考（特別是各與會委員就本案「計畫定位」之疑義）。

(三)王委員雪玉：

1. 為利新北市整體發展考量，請申請單位將本案納入「新北市區域計畫」（草案）中併予整體考量。

(四)營建署綜合計畫組（林副組長秉勳）：

1. 因現行 438 處都市計畫均以個別發展申請，未就整體通盤考量，經統計全國都市計畫區之總容納人口數已遠大於需求量，故本部區域計畫委員會係就區域發展土地使用上位指導情形（如城鄉發展優先順序）或環境影響角度，於新訂或擴大都市計畫之必要性進行審議。另經法學專家指區域計畫法並未具准駁都市計畫擬定之權限，故本部區域計畫委員會審議相關案件，則改以提供徵詢意見為主，避免爭議。

2. 「新北市區域計畫」(草案)已函送本部區域計畫委員會審議，惟尚未完成相關審查，故就新北市土地使用之積極性、指導性及合理性，於該市區域計畫審議時，仍可就相關政策進行審查。

(五)營建署綜合計畫組(廖科長文弘)：

1. 本部於102年12月12日依都市計畫法第20條第2款規定略以：「主要計畫在區域計畫地區範圍內者，內政部在訂定或核定前，應先徵詢各該區域計畫機構之意見。」修訂「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」，後續本部區域計畫委員會於審議新訂或擴大都市計畫案件時，應不具准駁權，改以提供「徵詢意見」方式辦理，提供下一階段都市計畫委員會審議之參考。
2. 有關本部審議新訂或擴大都市計畫案件，於民國84年辦理臺灣北部區域計畫(第1次通盤檢討)時，業決議相關案件均需提報本部區域計畫委員會審議；本部於86年、93年、101年及102年就是類案件修訂「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」供申請單位據以辦理。另本部區域計畫委員會審議時，主要係就區位、規模、機能及開發方式等項，就申請單位所提之地區是否同意新訂或擴大都市計畫，進行審議；而都市計畫實質內容(含相關配置及開發強度等)，非本部區域計畫委員會審議重點(由本部都市計畫委員會審議)。另新北市政府於102年陳報本部之「新北市區域計畫」部分，係依區域計畫法第9條第2款規定略以：「直轄市主管機關擬定之區域計畫，應經直轄市區域計畫委員會審議通過，報請中央主管機關核定。」與前開新訂或擴大都市計畫

案件，有實質上不同處。

3. 本部 101 年 6 月 21 日及 102 年 12 月 12 日「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」，修正重點為：(1)區域計畫委員會於審議新訂或擴大都市計畫案件時，由「同意」改為「徵詢意見」；(2)「限制發展地區(20 項)及條件發展地區(21 項)」依 102 年 10 月 17 日公告實施之「全國區域計畫」修正為「環境敏感地區(第 1 級〔20 項〕及第 2 級〔31 項〕)」；(3)依行政院核定之「國家氣候變遷政策綱領」於應表明事項增列「氣候變遷調適策略」等項，建請申請單位依新修訂之前開要點，重新檢視並修正本案申請書後再送本署辦理後續相關作業。

二、第 2 次專案小組會議審查意見一：

(一)營建署綜合計畫組(廖科長文弘)：

1. 有關本案第 1 次專案小組審查會議，經申請單位評估後，由「新訂」都市計畫區改採「擴大」都市計畫方式辦理，原申請書中之相關圖面資料未配合調整者，經查核「擴大都市計畫範圍」及「規劃範圍」(原五股都市計畫範圍)相關圖資，業已修正完成。

三、第 2 次專案小組會議審查意見二：

(一)賀陳委員旦：

1. 本案計畫範圍內，刻正辦理捷運設站設線之可行性評估，應特別考量鄰近之活動斷層(山腳斷層)對本案及相關計畫之影響。

(二)林委員靜娟：

1. 本案因位於洪水平原二級管制區及活動斷層（山腳斷層）範圍內，有關環境敏感地區之評估及考量及後續相對應之防災措施，應有完整配套，俾能解除各與會委員就本案之相關疑慮（含位於環境敏感地區所需投入之資源、後續維護之成本及其所完成之效益）。
2. 有關「活動斷層」部分，影響範圍究為「線」或「面」，建議請陳委員宏宇提供相關意見或請申請單位補充更具體的說明。

（三）王委員雪玉：

1. 有關斷層調查檢討提及「中興新村都市計畫土地使用分區管制要點」規定「車籠埔斷層兩側 15 公尺內為斷層特別管制區，私有地建物不得超過 2 層樓，公有地不得建築」部分，原「車籠埔斷層斷層特別管制區」原訂為兩側 50 公尺，經地主及相關單位協商後，變更為兩側 15 公尺內為斷層特別管制區，故本案究應否以山腳斷層兩側 30 公尺或訂定更寬之限制，建議應再審慎考量。

（四）吳委員樹欉：

1. 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內，其環境敏感性質，是否具備「容積移轉之接受基地」條件，請作業單位納入提供內政部都市計畫委員會徵詢意見之後續考量議題。

（五）交通部運輸研究所：

1. 請補充說明捷運設線設站之相關規劃時程及進度，特別是就是否已妥為因應鄰近活動斷層（山腳斷層）部分。

（六）營建署綜合計畫組（林副組長秉勳）：

1. 有關規劃及區位適宜性，於本案第 1 次專案小組，業就限制發展地區（山腳斷層）及條件發展地區（洪水平原二級管制區）（即全國區域計畫之「環境敏感地區」第 1 級及第 2 級）進行討論，有關「活動斷層」部分，請申請單位納入後續辦理都市計畫之考量；並確實依經濟部函示：「在尚未解除五股地區洪水平原管制區前，為地區發展及時效管理，同意併行辦理本案，惟在都計畫實施前，仍應完成行政院核定之相關防洪工程。」辦理。另於解除洪水平原二級管制區部分，依經濟部附帶之解除條件（含臺北地區〔社子島地區及五股地區〕防洪計畫修正報告及五股疏左地區高保護堤防工程），其辦理時程與新北市政府刻正進行之「新北市區域計畫」（草案）（該計畫公告實施後，逕依都市計畫法辦理）相關辦理時程，其急迫性、優先順序及是否需併行辦理部分，請申請單位予以考量。

（七）營建署綜合計畫組（廖科長文弘）：

1. 經查現僅「車籠埔斷層」係由經濟部中央地質調查所公告為活動斷層地質敏感區。建議申請單位可依「實施區域計畫地區建築管理辦法」公告「山腳斷層」，成為臺灣第 2 條經公告之活動斷層，俾利後續都市防災等業務推動。

四、第 2 次專案小組會議審查意見三：

（一）賀陳委員旦：

1. 本案因位屬環境敏感區位，除平面規劃外，另有立體結構物（高速公路、堤防、大面積廢棄物）之規劃（含高層規劃、親水部分），請申請單位補充說明本案計畫範圍內之洪氾平原

二級管制區及都市計畫農業區，於「容積移轉」1 節及涉前開規劃作法（含平面及立體）之相關措施。

2. 本案經申請單位核算若為「容積移轉之接受基地」，則其平均接受基地之容積僅提高 9.02%（容納原五股都市計畫全數可移轉容積總量），請加強補充「低於一般整體開發地區可接受容積之上限 40%」概念，即符合「與水共存」構想之具體論述。

（二）吳委員樹欉：

1. 本案究係「產業為主型」或「住商為主型」之都市計畫案，請申請單位再予考量。另就本計畫範圍內之環境敏感地區，其相關開發強度規劃應再妥予考量。

（三）林委員靜娟：

1. 請申請單位重新核算容積移轉之平均容積部分，有關「一般整體開發地區可接受容積之上限 40%」應為特定範圍內適用（如捷運場站一定範圍內），非均攤至本案計畫範圍內。本計畫範圍具多項環境敏感條件，理應朝低強度發展，未來更不宜為容積接收區規劃之。
2. 本案計畫範圍內預計以「整地高程」方式與水共存，惟相關逕流是否已妥為規劃考量（是否均導向西側之五股都市計畫區或南側五股工業區）。
3. 本案「與水共存」構想以德國漢堡 HafenCity 為案例，惟 HafenCity 係突出海面之人工海港，與本案基地條件不同，是否可為本案優良案例，請申請單位重新檢視考量。另相關公共設施（如人行空橋），以信義計畫區空橋（商辦區）及新板特定區空橋（商業區）為例，均為「使用率低」但「建築

成本高」之公共設施，其成本負擔是否已妥為考量因應。

(四)營建署綜合計畫組（廖科長文弘）：

1. 有關「容積移轉」部分，非區域計畫委員會審議重點，請申請單位將各與會委員及單位意見，納入後續辦理都市計畫規劃之考量。
2. 有關行政院 101 年 7 月 24 日核定「跨域加值公共建設財務規劃方案」，其政策方向為都市更新地區之容積移轉上限為 50%，非都市更新地區之容積移轉上限為 20%（均低於法定容積），法定容積及容積移轉上限之差額，由各直轄市、縣（市）政府納入公共設施等相關建設部分運用，相關法規均已完成修訂，並訂於 104 年 7 月 1 日開始實施，請申請單位依相關政策預擬因應措施。

五、第 2 次專案小組會議審查意見四：

(一)經濟部水利署（書面意見）：

1. 查經濟部 102 年 8 月 13 日經授水字第 10220207940 號函（本案申請書之附件 9）針對新北市政府所提「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業已函示相關原則。
2. 針對本案申請書內容，謹提供相關意見如下：
 - (1)緒論 1-1 頁第一節倒數第 2 行「……本計畫區仍得依『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』規定進行開發利用」等文字，建議修正為「……本計畫區涉及淡水河洪水平原管制區部分，仍須受『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』管制」。

(2)第七章開發方式與財務評估第 7-1 頁倒數第 2 行「……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」等文字，建議修正為「……計畫區涉及淡水河洪水平原管制區部分，仍須受『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』管制」。

(3)第六章機能分析第 6-22 頁倒數第 2 行以及第九章氣候變遷衝擊或脆弱度評估分析第 9-2 頁倒數第 2 行所述(五股二級洪水平原管制區預估於民國 114 年解禁)一節，查上開經濟部 102 年 8 月 13 日函已明定相關原則，並請新北市政府儘速完成院核定之相關防洪措施，惟目前該防洪措施何時完成並未確定，且解除五股疏左地區洪水平原管制亦有其行政程序，不宜預先訂定解禁時程，以免產生誤解，故建議該段文字刪除。

六、第 2 次專案小組會議審查意見五：

(一)賀陳委員旦：

1. 本案似以「區段徵收」為方式，「財務平衡」為目標，進行相關住宅用地及產業用地配置；但以五股地區「空屋率」不高而配置「住宅區」或因產業發展需求而全部規劃為「產業區」之配置方式，是否妥適，請申請單位再予考量。

(二)經濟部工業局：

1. 若依「區段徵收」方式辦理，發回土地為「工業區」土地，則地主仍可進行產業發展，若發回土地為「住宅區」則不一

定符合地主需求。另本計畫範圍多為興建「二重疏洪道」時搬遷至此，若無相關安置計畫（既有 2 級產業），即無就業需求，配置多數的住宅區，仍舊無法具備引進就業人口之誘因。

2. 本案本局於 102 年 11 月 1 日召開「研議新北市政府所擬『擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）案』產業發展分析報告中有關擬引進之產業類別及規劃之就業人口是否妥適等事宜」討論相關事宜；另本案申請書第六章機能分析－第五節實質發展計畫－六、產業發展內容初擬，預計引入「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」、「一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構」、「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」等 8 項產業，偏重於新引進產業（多屬 3 級產業），未規劃計畫範圍內未登記工廠（既有 2 級產業）之發展政策（特別申請單位於前開會議已承諾安置既有 2 級產業，而本案都市計畫擬定後，土地市價非屬既有 2 級產業可承擔），建議申請單位依前 102 年 11 月 1 日會議結論，補充相關安置計畫（如於財務計畫中規劃既有 2 級製造業之區位等）。

（三）吳委員樹欉：

1. 建議申請單位考量本案周邊刻正辦理之「擴大三重及蘆洲都市計畫區」，就「產業區域發展」部分，併同考量，並納入本案徵詢意見，供後續都市計畫委員會參考。

（四）王委員雪玉：

1. 有關簡報第 29 頁所提之新北市整體產業需求面積部分，請申請單位再次確認資料之正確性及統計年限。

七、第 2 次專案小組會議審查意見六：

(一)王委員雪玉：

1. 有關申請書第 5-17 頁所提「土石方再利用分析」，因其廢棄物類別成分非均為「土石方」，建議申請單位考量其名詞定義。

(二)營建署綜合計畫組（廖科長文弘）：

1. 本案「營建棄土堆」對本案後續相關開發作業得否順利進行，影響甚鉅，於第 1 次專案小組時，業決議基於使用者付費原則，可依據廢棄物清理法第 71 條規定，要求地主負擔。

八、第 2 次專案小組會議審查意見八：

(一)賀陳委員旦：

1. 有關土地使用就環境影響上，僅就「用水計畫書」所規範之「水資源」為考量，是否全面；若改以「水資源計畫」（含人為用水、水土保持、基地保水等項）不造成環境負擔之角度，考量開發與保育之均衡，為成長管理及永續發展之精神。

九、第 2 次專案小組會議審查意見十：

(一)林委員靜娟：

1. 申請書第 4-2 頁所提五股都市計畫開發率已達 110%，惟申請書第 3-23 頁所提公共設施不足部分，及申請書第 3-27 頁極高比例之公共設施開闢率為 0%（於原五股都市計畫區內，均為公共設施保留地），顯示原五股都市計畫並未有效達成提高公共設施水準之建設，於本次擴大都市計畫時更未提出如何積極一併改善原建成區之公共設施，則原五股都市計畫區將仍為目前公園綠地貧乏情況。

2. 本案（擴大都市計畫）、原五股都市計畫及環境敏感地區（洪水平原 2 級管制區、活動斷層），是否有更具謹慎之評估及分析，請申請單位就各委員疑慮部分納入考量。

（二）賀陳委員旦：

1. 請申請單位補充說明，簡報第 20 頁及第 21 頁所提之「與水共存」之構想，所需之公共設施（含水廣場、水景觀、築堤壩、水清潔、人行空橋）之財務成本，是否均已納入第七章開發方式與財務評估—第二節財務評估試算（申請書第 7-4 頁至第 7-6 頁）內。
2. 本案應落實綠色運輸部分，特別為「人車分離」以人為主之人行穿越配置。

（三）交通部運輸研究所：

1. 有關交通運輸分析，建議應再予補充：（1）簡報第 37 頁提及旅次分派部分，建議應由樓地板面積（含住宅區及產業區）依權重分派，較符實際；另尖峰旅次量應區分為「上午」、「下午」；（2）簡報第 40 頁提及道路服務水準部分，請補充說明道路服務水準提升之具體措施（依本所研究分析，有關土地開發後，其道路服務水準多為降低）。

十、第 2 次專案小組會議審查意見十一：

（一）賀陳委員旦：

1. 有關計畫可行性評估應就本案財務計畫可行性（含供給需求、計畫範圍內之土方平衡、坡度、公共管線之鋪設……等）；另本案因限制條件較多，故較晚開發，而申請單位是否有開發願景？或僅因五股地區現況而設立產業區？另請申請單位

評估非以區段徵收方式徵收土地(辦理公共設施)之可行性？

2. 申請書第七章開發方式與財務評估(第7-11頁)評估本案合理之整體財務盈為14.89~36.13億元間，原則可達財務平衡，惟申請書未就「產業為主型」之都市計畫有論述，就進行後續作業要點中「規模、機能、財務分析」之推估(未見申請書同意文件之相關配置計畫；及為求財務平衡，即就住宅區、商業區、產業區進行配置)，均無相關前後邏輯相互呼應，請申請單位加強補充。

十一、第2次專案小組會議審查意見十二：

(一)營建署綜合計畫組(林副組長秉勳)：

1. 有關辦理時程及處理方式，則財務計畫應由地政及財政單位表示可行性，若非以區段徵收方式辦理，則應報行政院核定，故新訂或擴大都市計畫案原則以「非都市申請新訂或擴大都市計畫作業要點」之「區位、規模、機能、開發方式、民眾參與及氣候變遷調適策略」為審議重點，惟若與會專家及單位就本案仍有應注意事項，仍可於會議中提出，併請申請單位納入後續辦理考量。

(二)營建署綜合計畫組(廖科長文弘)：

1. 101年6月21日修訂「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」確將財務計畫列為查核項目之一，惟業請地政、財政單位評估為可行性方可續辦，故於102年12月12日修訂時前開要點時，排除「財務分析」部分，僅規定「開發方式：採區段徵收為原則，並應經地政、財政等單位評估可行性；不採區段徵收者，除符合行政院所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。」。惟「營建棄土堆」對本案影響甚鉅，務請申請單位，將「依據廢棄物清理法第 71 條規定，要求地主負擔。」部分明列於申請書中，並妥予地主進行溝通及協商機制，減少後續都市計畫程序之抗爭。

(三)新北市政府：

1. 本案將依與會委員及各單位意見，修正申請書相關內容；另本案公共設施保留地部分，仍需依都市計畫法相關規定辦理（含容積移轉），以解決本府財政不足部分。

十二、第 2 次專案小組會議審查意見十三：

(一)營建署綜合計畫組（廖科長文弘）：

1. 本案計畫範圍係夾雜於蘆洲都市計畫、三重都市計畫及五股都市計畫間之非都市土地，新北市政府刻正進行相關整合計畫，建議申請單位宜就「溪北都市整合計畫」補充說明，釐清本案計畫定位之相關疑義。

十三、其他：

(一)行政院農業委員會（書面意見）：

1. 查「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第 13 點第 1 項第 1 款規定，非都市土地農業用地變更案件，達應送區域計畫擬定機關審議規模者，其徵詢農業主管機關之審查程序，屬中央區域計畫擬定機關審議者，應請中央目的事業主管機關徵詢中央農業主管機關審查同意。但開發案件之中央目的事業主管機關已授權直轄市或縣（市）主管機關審查者，中央目的事業主管機關僅就事業設置是否符合產業

政策之合理性、必要性，提供評估意見，或具體表達支持與否之意見。故針對旨揭計畫涉及農業用地變更部分，仍請貴署依據上開要點第 13 點規定，基於中央目的事業主管機關政策或法律主管立場，提供相關意見，俾作為本會審認之參據。

(二)行政院環境保護署（書面意見）：

1. 內政部於 100 年 9 月 22 日轉送新北市政府所提「擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）案政策環境影響評估說明書」至本署，本署分別於 100 年 10 月 26 日及 100 年 11 月 1 日辦理現勘及公聽會廣徵各方意見，落實環境影響評估資訊公開、公眾參與之目的，並於 102 年 7 月 19 日召開專案小組意見徵詢會議，結論略以：「請政策研提機關補正後再送本署辦理後續意見徵詢作業。」。
2. 因本署第 10 屆環評委員於 102 年 8 月 1 日上任，本署爰於 103 年 2 月 11 日邀集環評委員召開諮詢會議，後續則俟新北市政府提送補正報告書至本署後，本署將儘速召開專案小組第 2 次意見徵詢會議，如作成建議結論，再提本署環境影響評估審查委員會討論。
3. 另本計畫於本署 103 年 2 月 11 日召開之諮詢會議討論過程中，有關五股垃圾山移除之經費規劃等內容，建議新北市政府妥為規劃因應。

(三)交通部公路總局（書面意見）：

1. 第二章「上位及相關計畫」—第二節「相關計畫」中，有關相關交通建設部分（申請書第 2-13 頁），查特二號道路業經行政院 99 年 11 月 17 日公告納編為省道臺 65 線，全長約 12.36 公里，全線已於 102 年 1 月 31 日開放通車，相關文字

說明建議配合更新。

2. 第六章「機能分析」—第五節「實質發展計畫」—七、交通衝擊預測與評估(申請書第 6-23 頁～第 6-28 頁),除說明基地開發後衍生交通量指派至計畫周邊主要聯外道路(包括 107 線、107 甲線及 108 線)之道路服務水準及交通改善措施外,因目前國道 1 號五股交流道及臺 64 線五股二交流道車流量均甚大,宜考量是否影響其交通運轉情況;如可能產生衝擊,建議一併研議改善措施以減少交通衝擊。

(四)本部地政司(書面意見):

1. 依本部 100 年 1 月 18 日及 101 年 11 月 22 日號函示規定,需用土地人應於區委會審議通過前,向本部土地徵收審議小組報告區段徵收之公益性及必要性,至公益性及必要性評估報告內容並請依區段徵收實施辦法第 5 條之 1 及本部 101 年 11 月 22 日台內地字第 1010367327 號函示規定項目辦理(內容含括財務計畫、土地所有權人參與區段徵收及繼續耕作意願調查情形、安置計畫…等)。
2. 本案所附申請書所載有關擬辦理區段徵收範圍面積多處數據不一致(如第 6-16、7-1 頁計有 3 處之合計面積未合),且其財務評估亦未載明區段徵收範圍內預估規劃之公共設施用地面積(含括有償或無償部分)及本案抵價地比例之規劃訂定情形,其試算資料建議增列各抵價地比例及領現領地各比例間之敏感度分析(應含括預估可處分土地面積、開發總費用、預估土地處分收入及益本比資料),以上請規劃單位配合修正,俾銜接後續本部土地徵收審議小組審查公益性及必要性評估報告之參據。

內政部區域計畫委員會專案小組「擴大五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫」第3次審查會議簽到簿

時 間：103 年 3 月 13 日(星期四)下午 2 時 30 分		
地 點：本署 601 會議室		
主 席：林委員靜娟		記錄：馮景瑋
出席機關(單位)	職 稱	簽 到 處
林委員靜娟	一	林靜娟
賴陳委員旦	賴陳	賴陳旦
林委員建元		(請假)
鄭委員安廷		
王委員雪玉	王雪玉	
王委員秀時		(請假)
王委員銘正		
吳委員彩珠		
吳委員樹欉	吳樹欉	
沈委員淑敏		

出席機關(單位)	職稱	簽到處
林委員志明	高印務訓練師	張芳旭
林委員楨家		
林委員素貞		
周委員天穎		
周委員燕龍		
施委員文真		
高委員惠雪		
陳委員宏宇		
陳委員彥仲		
黃委員萬翔		
楊委員素娥		
戴委員秀雄		

出席機關(單位)	職稱	簽到處
國家發展委員會		
行政院環境保護署		(請假)(提供書面意見)
行政院農業委員會		(請假)(提供書面意見)
經濟部		
經濟部水利署		
經濟部工業局	專門委員	何莉莉
交通部		張芳如 中華郵政特准掛號
交通部觀光局		
交通部公路總局		(請假)(提供書面意見)
財政部國有財產署		(請假)
內政部地政司		
內政部營建署 城鄉發展分署		洪筱梅 魏靜怡 蔡佳璜
內政部營建署 都市計畫組		
內政部營建署 道路工程組		

列席機關(單位)	職稱	簽到處
內政部營建署 綜合計畫組		林華社
		廖文弘
		馮景祥
新北市政府 城鄉發展局	專員	王敏治
	正乙	許仁利
	股長	詹宏偉
	工程員	張維茹
交通局		葉聰諭
水利局		黃國楷
長豐工程顧問公司		洪双流 陳遜青
地政局	股長	鄭景帆
	技士	王奕鈞

正本 營 建 署

檔 號：
保存年限：

綜合組 1 科 李瑞

新北市政府 函



10017

臺北市中正區徐州路5號

受文者：內政部

地址：22001 新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：張維茹
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機7054
傳真：(02)29692036
電子信箱：ai6538@ms.ntpc.gov.tw

發文日期：中華民國104年7月1日
發文字號：新北府城規字第1041188495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：檢送依貴部來函修正之「擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）案」申請書1份，請查照。

說明：依貴部104年6月22日內授營綜字第1040810006號函辦理。

正本：內政部
副本：新北市政府城鄉發展局

市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權業務主管決行

1104 7. 21

內政部



1040050111 104/07/02

擴大五股都市計畫(部分更察及水碓地區)案依內政部104年6月22日內授營綜字第1040810006號函說明第二項要求補充意見及處理情形

要求補充意見	處理情形
(一) 依本部104年1月20日修正「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，就本次修正新增之環境敏感地區項目，查詢旨案土地是否位於環境敏感地區。	遵照辦理。 本案已依內政部104年1月20日修正「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，完成各新增之環境敏感地區項目之查詢。
(二)依103年3月13日本部區域計畫委員會旨案第3次專案小組審查會議意見補充說明：	遵照辦理。 詳以下各點說明。
1. 「五股疏左地區洪水平原第二級管制區完成解禁事宜前，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準』等相關規定辦理。」乙節，請補充具體作法（如是否推動本案擴大都市計畫、土地使用規劃構想等）。	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準」等相關規定辦理。

要求補充意見	處理情形
2. 計畫範圍內之營建棄土堆，原以使用者付費原則要求地主負擔，本部區域計畫委員會支持該構想，惟旨案申請書修正為「將以儘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。」顯與前送本部徵詢意見之規劃內容不同，請補充說明調整理由。	遵照辦理。 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置費用機制不同，其說明如下： 1. 有關要求地主負擔機制經本府環保局評估，棄置物分佈範圍達數十公頃且多數屬私有土地，其廢棄物處置費用高達82億元、清理時程至少9年，協調、調查、清運及求償程序執行困難、時程冗長且費用無法回收風險高，爰改以不擾動現有棄置物主要堆置區為原則進行規劃，加速本案辦理期程。 2. 原方案廢棄物清理費用龐大，為降低政府財務成本，擬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(上述棄置物處置調整說明請詳申請書P5-18)。 3. 五股地區過去因非法廢棄物堆積成山，造成環境品質低落，為提升當地居民生活品質，將棄置物主要堆置區透過簡易綠化方式處理，並規劃有21公頃大型公園，提供當地居民充分之開放空間。
3. 行政院101年7月24日核定「跨域加值公共建設財務規劃方案」，本案應補充說明平均容積率及相關執行措施，惟本次僅說明平均容積率為176%，請補充「相關執行措施」。	遵照辦理。 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： 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：

要求補充意見	處理情形
	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。

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。

8

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。
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察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(部分更察及水碓地區)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。 (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。	(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)本計畫區內住宅區均比照原五股都市計畫區容積率訂為200%，第二種產業專用區比照都市計畫乙種工業區容積率訂為210%，初步估計計畫區平均容積率約為176%，詳P4-11~P4-12。另考量本案雖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，不再透過提高建築容積措施籌措財源。 (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，	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。

項次	審查意見	答覆說明
	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。	
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		
一	本案應於提本部區域計畫委員會確認徵詢意見前，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。	依內政部 104.01.20 台內營字第 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。

營建署

檔 號：
保存年限：

綜合組 行政院農業委員會 函

地址：100臺北市南海路 37 號
電話：(02)2312-5879
傳真：(02)2314-6407
電子信箱：natasha@mail.coa.gov.tw
承辦人：蔡秀婉

受文者：內政部

發文日期：中華民國103年07月16日
發文字號：農企字第1030012536號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴部區域計畫委員會審議「擴大五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫」專案小組第3次審查會議紀錄涉及農業用地變更事宜，本會意見復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴部103年4月16日內授營綜字第10308039911號函及同年6月11日內授營綜字第1030806112號函。
- 二、有關旨揭案件涉及農業用地變更使用部分，本會經以103年3月13日農企字第1030707217號函、同年4月16日農企字第1030209531號函及同年6月11日農企字第1030717443號函說明本會之審查程序規定，應由中央目的事業主管機關就政策或法律主管立場提供相關意見，並經貴部103年6月11日內授營綜字第1030806112號函表示本案屬「產業為主」型之都市計畫，尚符合全國區域計畫有關環境敏感地區之指導原則及102年12月12日修正「非都市申請新訂或擴大都市計畫作業要點」之相關規定。
- 三、參酌新北市政府102年11月25日北農牧字第1023105980號函審查同意之意見，及依據貴部上揭103年6月11日函之意



見，並考量旨揭案件涉及農業用地之坐落尚非位於農產業輔導專區及特定農業區等較優質農業發展區域，且土地使用現況多以非農業使用為主，爰本案涉及農業用地變更為非農業使用部分，本會無意見。

四、另本會103年6月11日農企字第1030717443號函副本請新北市政府就同年6月4日函送之農業用地變更說明書提出須補充及修正事項，請併納入貴部區域計畫委員會審議。

正本：內政部

副本：新北市政府、本會輔導處、本會畜牧處、本會農田水利處、本會農糧署、本會漁業署、本會水土保持局、本會企劃處



附件 1-8 以徵收或區段徵收作為開發方式，其土地徵收之公益性及必要性評估—本部地

政司 104 年 6 月 10 日書函

檔 號：
保存年限：

綜合組 104 年 6 月 10 日

內政部地政司 書函

地址：40873 臺中市南屯區黎明路 2 段 503 號

聯絡人：劉雅惠

聯絡電話：04-22502261

傳真：04-22585328

電子信箱：yee@land.moi.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國 104 年 6 月 10 日

發文字號：內地司區字第 1041303198 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關新北市「擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）
案」之土地徵收公益性及必要性提供意見 1 案，復請查照

說明：

一、依據本部 104 年 6 月 2 日內授營綜字第 1040808861 號函辦理

二、查新北市政府 104 年 5 月 4 日業函報本案區段徵收公益性及
必要性評估報告，因該評估報告內容過於簡要，且尚有部
分數據資料待釐清，案經本部 104 年 5 月 13 日內授中辦地字
第 1040034399 號函請該府補正有案（副本諒達），本案俟
該府補正該評估報告到部後，再行提供意見。

正本：本部營建署

副本：本司【區段徵收科】



104. 6. 10

電子公文

第 1 頁，共 1 頁



正本

檔 號：
保存年限：

經濟部水利署 函

機關地址：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

10556

臺北市松山區八德路2段342號

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國102年6月19日

發文字號：經水源字第10251113580號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：用水計畫書1份

主旨：檢送本署審查同意之「擴大五股都市計畫（部分更察及水碓地區）」案用水計畫書1份，請查照。

說明：

- 一、依據新北市政府102年6月13日北府城規字第1022026379號函辦理。
- 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，所需水量經台灣自來水股份有限公司第十二區管理處101年10月1日以台水十二業字第10100122710號函同意供水在案。

正本：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

副本：新北市政府、本署水源經營組(含附件)

署長楊偉甫

102. 6. 21



營建署：署收字 102-0040399