

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 開會通知單

受文者：綜合計畫組（1科）

發文日期：中華民國101年9月28日

發文字號：營署綜字第1012922156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2次專案小組審查會議

開會時間：101年10月4日（星期四）下午2時0分

開會地點：本署601會議室（臺北市松山區八德路2段342號）

主持人：林召集人靜娟

聯絡人及電話：馮景瑋02-87712584

E-mail：jimwei@cpami.gov.tw

出席者：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、吳委員樹欉、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、綜合計畫組陳組長繼鳴、綜合計畫組（林副組長秉勳、林專門委員世民、廖科長文



弘、2科) (以上含附件1、2)、新北市政府、長豐工程顧問公司
(以上含附件1)

列席者：

副本：本署綜合計畫組(1科)

備註：

- 一、本次會議議程資料及申請書(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。

裝

內政部營建署



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」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(本計畫部分地區)，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。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，相較本地區之發展則幾呈停滯。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。

二、新北市政府 100 年 9 月 6 日北府城規字第 1001198969 號函(如附件 1-1)送本部區域計畫委員會審議，本部並於 100 年 10 月 26 日依「新訂或擴大都市計畫(僅適用 10 公頃以上者)之政策環境影響評估與區域計畫聯席審查程序」召開現地會勘。

三、上開聯席審查程序經本部與行政院環境保護署於 100 年 12 月 5 日達成「不採聯席審查程序方式辦理之共識」，爰依程序提會討論。

四、本部業於 101 年 2 月 10 日召開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（如附件 1-2）。

五、新北市政府以 101 年 8 月 1 日北府城字第 1012231102 號函送「擴大五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫案」申請書修正本及辦理情形答覆說明（如附件 1-3）。

貳、法令依據

一、非都市土地申請新訂或擴大都市計畫執行要點

二、都市計畫法第 11 條擬定「市鎮計畫」

參、問題：

一、第 1 次專案小組會議審查意見一略以：「本案擬改採『擴大五股都市計畫』方式辦理，原則同意。」部分已於申請書第 1-4 頁說明「規劃範圍」及「原五股都市計畫範圍」，惟後續內文及圖面說明仍以 100 年 9 月 6 日市政所送「新訂五股（部分更寮及水碓地區）」之範圍（如第 6-10~6-19 頁之評估分析僅止於擴大都市計畫範圍），請補充說明釐清「原五股都市計畫」及「擴大都市計畫」範圍內之土地使用、交通運輸、公共設施、公用設備及相互關係。

二、第 1 次專案小組會議審查意見五略以：「…請儘速啟動與地主進行溝通之協商機制。」，本案棄置物處置及再利用分析處理

方案，對後續相關開發作業得否順利進行，影響甚鉅，請補充說明現行辦理進度及相關時程（含與地主溝通之協商機制、財源籌措）。

三、第 1 次專案小組會議審查意見八，請補充本案可能進駐產業及預估人口規模等資料，依「用水計畫書審查作業要點」檢送之用水需求相關資料於 101 年 4 月 30 日召開審查會議之審查辦理情形。

四、第 1 次專案小組會議審查意見十一（二）略以：「…，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。」，請補充說明本案土地徵收之公益性及必要性評估報告書辦理情形及時程。

（請申請單位簡報本案計畫內容及補充說明以上問題，並答覆委員問題後離席）

正本

營建署

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函



中部辦公室
(營建業務)

10017
臺北市中正區徐州路5號

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：內政部

發文日期：中華民國100年9月6日
發文字號：北府城規字第1001198969號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
✓ 附件：如主旨及說明二

主旨：檢陳「新訂五股（部分更寮及水碓地區）都市計畫」案（以下稱本案）申請書、政策環境影響評估說明書各2份，報請貴部惠予審議，請 鑒核。

說明：

- 一、依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」與「政府政策環境影響評估作業辦法」之規定辦理。
- 二、本府業已依上開「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第3點，就是否位於環境敏感或限制發展地區先行審核如附件一。
- 三、檢送資料如後：
 - (一)都市計畫申請書2份、政策環境影響評估說明書2份。
 - (二)都市計畫圖2份。
 - (三)審核摘要表各2份（置於都市計畫申請書首頁）

正本：內政部

副本：內政部營建署、行政院環境保護署、新北市都市計畫委員會（含附件）、新北市政府交通局、新北市政府水利局、新北市政府地政局、新北市政府環境保護局、新北市政府都市更新處、長豐工程顧問股份有限公司（含附件）、新北市政府城鄉發展局（含附件）

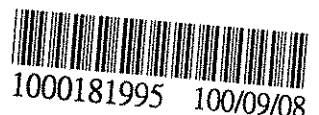
市長 朱立倫

一、經查北府前報「新訂五股（與於更寮地區）都市計畫」經本署於94.12.14（即100.12.14）以部函予以駁回在案（附件1）。

二、案據所提資料召開審查會議，文據陳閱後存查。

檢附EP圖/書表

總收文
內政部



1000181995 100/09/08

附件一 「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第3點附表

就是否位於環境敏感或限制發展地區先行審核表

查詢項目	主管機關(單位) 公文回覆結果	備註
1.是否位屬依飲用水管理條例劃定公告之飲用水水源水質保護區	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆	98.5.27 臺北縣政府環境保護局北環水字第0980049223 號函
2.是否位屬依自來水法劃定公告之水質水量保護區	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆	98.5.20 台灣自來水股份有限公司第十二區管理處台水十二工字第09800054660 號函
3.是否位屬依水利法及水庫蓄水範圍使用管理辦法公告之水庫蓄水範圍	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆	98.6.5 經濟部水利署經水工字第 09851131140 號函
4.是否位屬依水利法公告之洪氾區	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆	98.6.5 經濟部水利署經水工字第 09851131140 號函
5.是否位屬依水利法劃設公告之河川區域或排水設施範圍	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆	98.6.5 經濟部水利署經水工字第 09851131140 號函
6.是否位屬依文化資產保存法劃定之古蹟保存區	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆	98.5.21 臺北縣政府北府文資字第 0980006715 號函
7.是否位屬依文化資產保存法指定之生態保育區或自然保留區	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆	98.6.2 臺北縣政府農業局 0980399027 號函
8.是否位屬依野生動物保育法公告之野生動物保護區	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆	98.6.2 臺北縣政府農業局 0980399027 號函
9.是否位屬依國家安全法施行細則劃定公告之海岸管制區之禁建、限建區、山地管制區之禁建、限建區、重要軍事設施管制區之禁建、限建區	☐ 是 ☐ 否 ☒ 未回覆	
10.是否位屬依氣象法及「觀測坪探空儀追蹤器氣象雷達天線及繞極軌道氣象衛星追蹤天線周圍土地限制建築辦法」劃定之限制建築地區	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆	98.5.19 交通部中央氣象局 0980005712 號函
11.是否位依礦業法劃定之下列地區：礦區(場)、國家保留區及國營礦區(場)	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆	98.5.20 經濟部礦務局礦局行一字第09800062930 號函
12.是否依屬民用航空法及「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」與「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照明角度管理辦法」劃定	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆 限制內容：臺北航空站進場面及轉接面範圍	98.6.6 交通部民用航空局場建字第0980017348 號函

副本

之禁止或限制建築地區或高度範圍內		
13.是否依位屬公路法及「公路兩側公私有建物與廣告物禁建限建辦法」劃定禁建、限建地區	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆 限制內容：距高速公路路權界 200 公尺或交流道附近路權界 50 公尺內，為禁止設置樹立廣告之範圍	98.7.9 交通部臺灣區國道高速公路局北區工程處北工內字第 0986006890 號函 98.8.3 臺北縣政府工務局北工建字第 0980520373 號函
14.是否位屬依大眾捷運法及「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」劃定之禁建、限建地區	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆	98.6.25 臺北市政府捷運工程局北市捷規字第 09831981900 號函
15.是否位屬依「台灣省水庫集水區治理辦法」公告之水庫集水區	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆	98.6.5 經濟部水利署經水工字第 09851131140 號函
16.是否位屬依「發展觀光條例」劃定之風景特定區	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆	98.5.20 臺北縣政府觀光旅遊局北觀風字第 0980400496 號函
17.是否位屬依「核子反應器設施管制法」劃定之禁建區及低密度人口區	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆	98.5.22 行政院原子能委員會會核字第 0980009186 號函
18.是否位屬依行政院核定之「台灣沿海地區自然環境保護計畫」劃設之自然保護區	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆	98.5.22 內政部營建署營署綜字第 0980033094 號函
19.是否位屬特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆	98.5.27 臺北縣政府地政局北地徵字第 0980399567 號函
20.是否位屬特定水土保持區	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆	98.5.21 行政院農業委員會水土保持局水保監字第 0981811194 號函
21.是否位於經濟部公告之「嚴重地層下陷區」	☐ 是 ☒ 否 ☐ 未回覆	98.6.5 經濟部水利署經水工字第 09851131140 號函
22.是否位屬活動斷層	☒ 是 ☐ 否 ☐ 未回覆 位屬活動斷層兩側一百公尺範圍內	98.5.25 經濟部中央地質調查所經第工字第 09800024040 號函

受文者

發文日期

發文字號

速別：最

密等及

附件：

主旨：

說明：

一、

二

三

四

正本

副本

部

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

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：

- 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。





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、吳委員樹欉、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。

(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。

柒、散會（下午 12 時 30 分）

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」審查會議簽到簿

時 間：101 年 2 月 10 日(星期五)上午 9 時 30 分		
地 點：本署 107 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	林建元	
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	李素馨	
沈委員淑敏		
林委員志明	高淑敏	張芳旭代

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	郵政局科長	徐素玉黃惠君
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		王東山 劉雅臣
內政部營建署 都市計畫組		
內政部營建署 道路工程組	韋工程司	黃凡安

新北市環保局

技士 陳奕成³
科長 李昌煥

列席機關(單位)	職稱	簽到處
內政部營建署 綜合計畫組		林秉弘
		林世長
		廖文弘 張景濤
		劉皓寧 蔡玉滿
		水明輝 呂依鈴
新北市政府 城鄉發展局	總工	王敏治
新北市政府 水利局	技士	謝佑欣 宋文利 高如山 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	股長	張家源
新北市政府 地政局	股長	李正棟 鄭景汎
長豐工程顧問公司		洪双臨 陳進青 邱此亮
中興		鄭志遠
新北市政府 交通局		王錦雲(副)
天下雜誌		熊毅明

新壹電視

新北市政府農業局

技士

4

吳嘉志

張家偉

正本

營建署

檔 號：

保存年限：

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：詹宏偉

電話：本市境內1999、(02)29603456 分機7116

傳真：(02)29692036

電子信箱：AA3905@ms.ntpc.gov.tw

發文日期：中華民國101年8月1日

發文字號：北府城規字第1012231102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：檢陳「擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）」案申請書2份，報請 貴部惠予審議，請 鑒核。

說明：依 貴部101年2月22日內授營綜字第10108013491號函檢送旨案專案小組審查會議紀錄暨同日內授營綜字第10108013492號函示之限期補正規定辦理。

正本：內政部

副本：內政部營建署、新北市政府城鄉發展局、長豐工程顧問股份有限公司

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

101 8 6



內政部

總收文



1010274249 101/08/06

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）」審查會議紀錄(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。 本計畫已詳為分析五股地區社會經濟現況(詳 P3-8~P3-11)，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 P3-21~P3-26)及都市防災計畫系統(詳 P5-5~P5-8)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，延續既有都市機能，更提供東西向綠廊聯繫林口山林資源及大台北都會公園水系資源，詳 P6-9~P6-10。
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 P3-13~P3-15、交通運輸現況詳 P3-16~P3-20、公共設施及公用設備現況詳 P3-21~P3-28。
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 P3-29~P3-30。
	(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	遵照辦理。 有關活動斷層之因應對策已補充於 P3-29。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、

項次	審查意見	答覆說明
	明初步評估情形。	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)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P6-18~P6-19。 另有關國外案例部分，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P6-17~6-19；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

項次	審查意見	答覆說明
		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 P6-19。
	(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。 朝向「保留綠地之非開發導向都市規劃原則」即代表區內土地需劃設為公園用

項次	審查意見	答覆說明
		地或保護區。倘若全區劃設為公園用地，以區內土地權屬狀況，徵收費用將達數百億元，加上開發費用之支出，將導致嚴重財務缺口；倘若全區劃設為保護區，考慮計畫區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。 有鑑於前述方案難以推動，又要兼顧計畫區未來綠化發展，本案整體考量全區綠地及綠帶系統完整性，劃設園道用地予以延伸、串連，使計畫區內開放空間系統與綠帶系統形成緊密之網絡，此外，本計畫於都市計畫研擬階段，將於土地使用分區管制要點中將妥為訂定建蔽率及綠化量相關規範，預估可透過建築基地增加綠化面積近 28 公頃。
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。	遵照辦理。 有關本計畫區內棄置物處置方式係依新北市政府環保局 99 年「新北市環保局辦理之環境檢測分析技術服務案」定稿本建議辦理，有關費用處理，新北市政府已於 101 年 2 月 2 日邀集環保署、水利局、營建署、地政司，府內環保局、地政局、水利局及區公所召開廢棄物清除費用疑義研商會議，故後續將依前開會議決議辦理(詳附錄)；至於後續地主負擔之相關溝通協商事宜，將由府內環保主管機關依程序辦理。
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。

項次	審查意見	答覆說明
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。	遵照辦理。 有關自來水、電力、雨污水、電信事業主管機關同意、用地需求文件及相關會議紀錄詳附錄，至於瓦斯事業主管機關同意情形係經欣泰公司口頭回覆，未來需於道路下方 60 公分處理設瓦斯管線以滿足瓦斯供應需求。
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。 新北市政府已於 101 年 3 月 15 日以北府城規字第 1011551191 號函檢送用水計畫書予水利署審查，並已於 101 年 4 月 6 日依規定繳交審查費用，並已於 101 年 4 月 30 日召開用水計畫書審查會議。
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。 依新北市政府農業局 100 年 10 月 25 日北農牧字第 1001472569 號函：「…本案『新訂五股（部份更寮及水碓地區）都市計畫-區段徵收公益性及必要性評估』係屬以區段徵收方式辦理用地取得及後續，請依權責卓處。」
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。	遵照辦理。 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 P6-20~P6-22。
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。
	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

項次	審查意見	答覆說明
		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。	2. 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。	3. 遵照辦理。已參考市價推估結果，並配合修正補償費用。
	(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。 本案區段徵收可行性評估報告書已依新北市政府地政局意見修正完成。
	(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，故以下就前述報告評估結果進行摘要說明： ● 就公益性部分，本案從社會因素、經濟因素、文化及生態因素、永續發展因素以及其他因素進行評估分析結果，有利條件遠高於不利條件，顯示本案辦理區段徵收在公益性方面明顯利多於弊。 ● 就必要性部分，本案選定範圍尚屬合理，且透過區段徵收進行地區整體規劃及環境重整，對於地區都市機能縫補及環境品質之提升效果明顯，至於土地取得方式，本案開發方式係依行

項次	審查意見	答覆說明
		政院 81 年 7 月 28 日(81)內字第 26274 號函示規定辦理，具有充分適法性。整合前述，本案具有辦理區段徵收之必要性。
	(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。