

擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）案發布前試辦計畫地方說明會

第 1 場次發言紀要

時間：108年8月13日（星期二）上午10時整

地點：新北市五股區公所9樓演藝廳

順序	發言摘要
發言民眾 1	<ol style="list-style-type: none">1. 既有建物補建造執照、消防安檢等相關程序如何申請？2. 涉及許多法規，建議市府是否能設立單一窗口供民眾詢問，以防民眾各自申請混亂引發民怨。
發言民眾 2	<ol style="list-style-type: none">1. 試辦計畫啟動後，相關道路、排水、照明等規劃問題如何解決？倘涉及私有地是否有相關補償措施？除了免繳農變回饋金外，是否還有其他誘因？2. 一般裝潢修繕廢棄物分類回收相關產業，是否屬於工輔法認定的低污染事業？是否可將此業別納入工輔法列管對象並予以輔導？3. 這兩個月來，市府持續依違反區域計畫法進行裁罰，並要求8月底前限期改善恢復農用，但試辦計畫申請於9月1日開始，該如何解決？
發言民眾 3	範圍內道路、排水系統、公共設施是否有完整的規劃？
陳明義議員	<ol style="list-style-type: none">1. 道路的私有土地路權問題、相關產業排水設施？2. 應從都市計畫角度確定本區未來定位是住商還是產專區？未來地主的土地倘合法使用並希望排除整體開發範圍，將使都市計畫更加凌亂破碎？3. 計畫內容有太多專有名詞，民眾對於有無資格申請或如何申請有疑慮，未來建議於公所設立單一諮詢窗口，輔導民眾申請。4. 後續針對國有地先行綠美化，亦有助於計畫的推動。5. 土地先行違規之裁罰6至30萬係中央之規定，市府無法決定免繳，但市府已協助為民眾爭取免繳農變回饋金，降低民眾負擔。
黃桂蘭議員	<ol style="list-style-type: none">1. 請市府協助於區公所成立單一窗口供民眾諮詢。2. 地勢較低窪的土地未來相關排水及道路問題應如何解決？
蔡健棠議員	<ol style="list-style-type: none">1. 原有建築物可能將因建蔽率、容積率問題須拆除部分建築物。2. 裡地無道路可進出，相關照明、排水如何解決？市府應有周全的規劃。
林淑芬立委	倘民眾有相關問題可洽立委服務處詢問。
發言民眾 4	土地未有違章建築但被人侵占倒廢土，市府是否有相關方案可以協助？
發言民眾 5	有關實質違建和程序違建問題，程序違建可透過補件申請、實質違建須拆除，此區範圍內大多為實質違建，未來是否皆拆除？
發言民眾 6	目前在此作小型製造業，希望市府能協助合法。
發言民眾 7	<ol style="list-style-type: none">1. 舊有鐵皮屋，如住屋或貨櫃屋，要如何申請建照以及符合相關消防法規？2. 新五路或成泰路上的土地目前無違建，是否可先進行開發？
發言民眾 8	有些建築物已經很老舊，其建築結構依現行建築法規申請仍難以通過，是否有什麼方式能再提高民眾意願並協助輔導合法？

擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）案發布前試辦計畫地方說明會

第 2 場次發言紀要

時間：108年8月14日（星期三）下午2時30分

地點：新北市五股區公所9樓演藝廳

順序	發言摘要
鍾宏仁議員	<ol style="list-style-type: none">1. 建議申請期間以輔導為原則，不要再持續開罰。2. 請五股區公所協助設立諮詢窗口供民眾詢問，並提供民眾相關問題的對應局處窗口。3. 請地政局協助有關非都市土地先期違規的相關裁罰是否能不開罰？變更用地前還須先行開罰係屬不合理。4. 經發局說明的簡報內容是兩種方案，一是符合產業類別下的非都市土地變更編定，另一是工輔法中未登記工廠的申請，兩者是不同方案，應與民眾說明清楚以避免混亂。
發言民眾 1	目前仍維持農用的合法土地地主，後續也可依照試辦計畫中的產業類別作申請嗎？
發言民眾 2	新塭段新塭小段的地主，擴大五股都市計畫還需幾年才能完成，是否能儘快推動？為何要辦理發布前試辦計畫，民眾是希望都市計畫趕快完成並開發，否則未來輕軌工程興建後，這裡的土地卻依舊無任何改變。
五股里里長	都市計畫是否可以加速進行，土地長期被人隨意傾倒廢土，而且許多地主都是租給他人，要如何申請試辦計畫？長期以來受到淹水、廢土等相關損失也是地主自行負擔，還被裁罰實在不合理，建議侵占國有地部分趕快全面拆除。
發言民眾 3	反對試辦計畫推動，不能因無法推動都市計畫就進行試辦計畫。土地被人傾倒廢土是政府的問題，民眾繳稅但廢棄物清運費竟仍要民眾負擔，地主也無法阻止他人傾倒廢土。後續試辦計畫推動後整體開發如何推動？。
發言民眾 4	為何周邊洲子洋地區都市計畫近年能自辦市地重劃，五股垃圾山範圍卻不行？
發言民眾 5	<ol style="list-style-type: none">1. 現行不合使用之土地給予申請合法，未來都市計畫重劃是否又需給予拆遷費？是否會讓都市計畫更難推動？如何請他搬遷？建議加快都市計畫的進行。2. 未來此範圍以物流產業為定位，建議試辦計畫產業申請項目增加倉儲物流的類別，目前於試辦計畫內容未看到此類。
發言民眾 6	<ol style="list-style-type: none">1. 所有地主希望的是都市計畫區段徵收，堤防加高是小事，經費不是主要的問題，不應該每次以此理由搪塞。2. 土地持分地主較多如何處理和申請？道路如何留設？公園後續哪個單位養護？3. 建議都市計畫趕快推動，討論區段徵收比例比較實際。
發言民眾 7	洪水平原禁限建問題自民國 70 幾年來已存在，政府說堤防要加高至今皆未看到，為何洲子洋地區可以重劃？不會有淹水問題嗎？解除洪水平原有何困難？

順序	發言摘要
發言民眾 8	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地未違法使用但也無法進行農用，土地皆已受污染，建議應以長遠性角度來看，像內湖的垃圾山即已被清除。 2. 未來裡地的地主如何申請？道路問題如何解決？例如申請作交通用地無路寬限制嗎？倘無聯外道路應如何申請？
宋明宗議員服務處郭秘書	建議朝都市計畫方向進行，可以比照像泰山塭仔圳民間自辦重劃方式也是可行。
發言民眾 9	<ol style="list-style-type: none"> 1. 倘有三塊土地在範圍內也是要個別申請嗎？ 2. 未來土地合法之拆遷補償費是否由地主自行負擔？

擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）案發布前試辦計畫地方說明會

第 3 場次發言紀要

時間：108年8月19日（星期一）下午2時30分

地點：新北市五股區公所9樓演藝廳

順序	發言摘要
發言民眾 1	<ol style="list-style-type: none">1. 五股垃圾山內皆無道路、公共排水，如何申請合法使用？2. 倘要作水土保持但無排水系統，要作相關設施也是要臨路，未臨路應如何合法申請？3. 五股垃圾山內所有道路皆屬私設通路，或須先經過他人土地才能到自己的土地，除非是中興路上臨路的土地，否則裡地該如何輔導、如何臨路？
發言民眾 2	地價稅和房屋稅等因不符農用，造成稅賦增加相關稅務問題如何解決？
發言民眾 3	<ol style="list-style-type: none">1. 這次辦理完試辦計畫申請手續並完成土地變更編定，未來都市計畫辦理重劃是否還需再重新進行重劃手續？2. 國土計畫明年5月1日公告後是否會有衝突？

擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）案發布前試辦計畫地方說明會

第 4 場次發言紀要

時間：108年8月20日（星期二）下午2時30分

地點：新北市五股區公所9樓演藝廳

順序	發言摘要
發言民眾 1	<ol style="list-style-type: none">1. 對於地主的誘因似乎不夠，業者亦擔憂地主不出具同意書。2. 中小企業資金有限，是否有相關融資協助方案？3. 有無單一申請窗口可供諮詢？4. 裝潢等營建廢棄物是否屬工輔法輔導的廠家類型？5. 五股垃圾山的業者已持續收到罰單，8月底限改期限已到，但試辦計畫9月始能申請，市府能否有配套方案？6. 五股區公所的駐點說明時間，請公布讓業者知道並前往諮詢。相關問題與回應是否作成書面紀錄供業者知道？7. 試辦計畫啟動後能否請市府各單位恢復往常行政作為，不要針對本區域加強執法。
發言民眾 2	<ol style="list-style-type: none">1. 試辦計畫是針對既存工廠還是未來新闢工廠？對於地主而言是希望能夠協助承租戶進行改善。2. 如果同塊土地作不同使用行業別，是否要再辦理變更編定？
發言民眾 3	現況設置鐵皮屋作員工辦公空間及放置物品，是否有需要申請適用？
發言民眾 4	能否比照五股工業區重劃為工業區，否則土地因被其他人包圍無法通過，或需要繳通行費用。
發言民眾 5	許多土地屬持分，出具地主同意書難度高，還是希望儘快辦理區段徵收。
發言民眾 6	<ol style="list-style-type: none">1. 此範圍因無道路，所以才造成環境不好，地主出具給承租人使用的租約通常為短期，甚至因此要協調通路或改路行走。2. 未來內部土地要申請建築，但無道路及建築線無法申請。

擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）案發布前試辦計畫地方說明會

第 5 場次發言紀要

時間：108年8月21日（星期三）下午2時30分

地點：新北市五股區公所9樓演藝廳

順序	發言摘要
發言民眾 1	<ol style="list-style-type: none">1. 路權問題如何解決？目前承租他人可收租金，但用地變更後稅金亦會提高，未來變更後又該如何處理？2. 路無規劃、垃圾也沒清，未來用地變更後還是要清理，個人認為只是為了工廠，而無考慮到地主的權益。
發言民眾 2	請問倉儲業的目的事業主管機關為何？路權的問題，請問水利地可以作為路權申請嗎？
發言民眾 3	<ol style="list-style-type: none">1. 如要提出需求或辦理用地變更，現有土地尚無任何使用是否也可以變更？2. 國土計畫正在辦理，如興辦事業計畫前要先辦理籌設許可、開發許可，這樣時程與國土計畫接得上嗎？3. 如何指定建築線？4. 可否作住宅使用或老人養生園區？如已有其他土地使用未來都市計畫是否可配合調整。5. 地主意見可否另以公函提供市政府參考？6. 是否會把相關答案及單一窗口公告，或向地主發函通知，引導各階段申請作業的進行。
發言民眾 4	<ol style="list-style-type: none">1. 區公所有相關協助窗口，市府是否也會有個案單一窗口，因想詢問的問題太多。2. 倘市府後續有窗口，相關回收業、低污染產業及工廠登記等問題，是否也有提供諮詢。
陳明義議員服務處徐特助	業主或地主申請各局處會有統一窗口服務，建議從一開始興辦事業計畫到後續是否拆除部分廠房等，皆要清楚告知民眾；如都市計畫後續發布，涉及未來配地比例，如現有建地已合法，是否會不參與整體開發，導致後續都市計畫住宅區與工業使用毗鄰，請城鄉局加以考量。

擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）案發布前試辦計畫地方說明會

第 6 場次發言紀要

時間：108年8月26日（星期一）下午2時30分

地點：新北市五股區公所9樓演藝廳

順序	發言摘要
發言民眾 1	1. 請業主申請試辦計畫，市府有無計畫的底圖？有無先規劃公共設施、道路、建築線？ 2. 有防洪計畫要作，未來試辦計畫是否會受影響？
發言民眾 2	道路建築線問題，聯外道路要經過其他地主的土地要付費，請問該如何處理？
發言民眾 3	現仍維持農用，未來也是農用是否還需申請試辦計畫？
發言民眾 4	未來希望能變成住宅區或商業區，現推動試辦計畫，那都市計畫還要多久才能完成？
發言民眾 5	試辦計畫屬暫時性的環境改善，水電問題要如何解決？
發言民眾 6	1. 我是位於範圍內都市計畫區的地主，未來是否也比照擴大都市計畫的流程？ 2. 都市計畫何時完成？若位於都市計畫農業區要如何申請？
發言民眾 7	位於洲子洋重劃區邊界、防汛道路旁，未來是作何用途？現作汽車解體業、五金行、公司倉庫等，可申請哪個產業類別？
發言民眾 8	汽車修理業是否有包含重機械類別？
發言民眾 9	1. 未來申請試辦計畫合法後，是否會造成後續市府辦理都市計畫上就較無動機或動力？ 2. 合法後仍然為鐵皮工廠，不像工業區那樣有秩序。 3. 建物合法後，未來拆遷補償費用是否增加？且現配合合法後，環境改善，地主參與區段徵收的意願亦會降低。
發言民眾 10	現在常因稅捐單位稽查後，因不符農用而增加稅賦，未來合法後是否能減少稅賦？
發言民眾 11	1. 土地有多位地主共同持分，後續申請是否要全部共有人一起提出？ 2. 土地現況被棄置廢土，環保局已向行為人開罰，未來地主要做何申請？

擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）案發布前試辦計畫地方說明會

第 7 場次會議紀錄

時間：108年8月27日（星期二）上午10時整

地點：新北市五股區公所9樓演藝廳

順序	發言摘要
發言民眾 1	拆除大隊於7月初來拆，後來自行拆除，但市府現有此計畫，拆除大隊表示將延至8月來拆，除非市府單位發文說明要輔導，否則8月還是要進行拆除，請問該如何處理？
發言民眾 2	<ol style="list-style-type: none">1. 市府同仁辛苦，但本案勞民傷財，最後仍是拆除違章及罰款。當初擔任鄉長時，李鴻源及周錫璋縣長提要拆除，現在170公頃僅有新五路、中興路及疏洪道98巷有道路，其餘皆無法進入，希望市府能妥適規劃道路，儘速協助地主。2. 建議採用地主簽切結書方式辦理，即未來進行重劃時無條件拆除，希望有個圓滿結局。3. 我們要求左岸堤防加至十公尺，但五股目前僅有六公尺。4. 鄉親都希望能改變，大家樂觀其成，只希望最後仍未能合法的時候，能以切結書方式辦理。
發言民眾 3	<ol style="list-style-type: none">1. 我們很無奈也很配合政府，像一開放臨時工廠登記即申請，但臨登好像要至109年才告一段落，現又有試辦計畫，不知道已申請過的人現在要如何做，後面還有都市計畫程序，已被搞得有點混亂。2. 我們位在中興路也配合申請自來水，但有些公共設施政府應先規劃開闢，中興路時常發生交通事件，政府無設置攝影機或設備壞掉，建議政府應先建置公共設施，讓民眾安心。
發言民眾 4	今天說明的主要是法條，是否有單一諮詢窗口可以瞭解細節，如何申請合法化。
陳明義議員服務處主任	<ol style="list-style-type: none">1. 鄉長是老前輩，意見非常寶貴，請市府重視。2. 針對許大哥的案子，起因是蘆洲分局很認真，在市長巡視時作產業查訪，並發文各相關單位，如農業局等，各單位收到後即會發文給地主，因此許多地主皆收到違反規定的公文。在有試辦計畫的情況下，市府是否能在平行單位上加以協調。3. 有地主提及後續如果申請合法，現行蓋滿的鐵皮屋於後續都市計畫拆遷補償時，該如何處理。
鍾宏仁議員服務處主任	因法令太多，後續在公所設置諮詢窗口才有一對一的效果，民眾對相關法令不瞭解，希望市府能多傾聽民意協助民眾。
發言民眾 5	<ol style="list-style-type: none">1. 土地已有違建且在使用，請問要如何合法，目前租給各行各業，如美術燈、鐵工廠，土地有一千八百坪。2. 如果申請合法，電也可以申請嗎？

擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）案發布前試辦計畫地方說明會

第 8 場次會議紀錄

時間：108年8月28日（星期三）下午2時30分

地點：新北市五股區公所9樓演藝廳

順序	發言摘要
發言民眾 1	<ol style="list-style-type: none">1. 農業用地地價稅雖然較低，但土地被佔用未收到租金還需繳稅，之後申請合法是否應所有地主同意？2. 為何現況有門牌，不是合法後才有門牌？為何可以申請工廠？
發言民眾 2	<ol style="list-style-type: none">1. 試辦計畫和實際現況有落差，道路要如何施作？2. 土地大部分是多位地主持分或被佔用，如何申請？3. 地主繳稅但土地被佔用，也無收取到租金，地價稅和房屋稅亦是持續繳交。4. 未來土地要綠化，鐵皮屋須部分拆除要如何使用？房屋稅全部皆有繳交，房屋部分拆除那稅會返還嗎？5. 申請過程中先行違規須先裁罰一次，後續還需營造成本、委託專業人士，成本已投資進去，但萬一申請未通過怎麼辦？6. 建議朝向都市計畫區段徵收辦理，地下廢土是興建捷運造成，倘區徵比例降低為地主分回35%也無意見，可以用提高容積（300%）方式來進行，未來作產專區合適，交通便利。立委也願意協助爭取中央經費改善洪水平原限制條件問題，朝區段徵收方向，五泰輕軌才能持續推動，一併辦理用地取得。
林淑芬立委	<ol style="list-style-type: none">1. 都市計畫無法執行的原因為須辦理堤防加高和垃圾清運，市府於99年已向中央提出防洪計畫並申請解禁及相關補助，但水利署未核准原因主要是防洪計畫內容係要針對水和安全，捷運可行性也皆無法通過，之前曾有聯署請中央協助，請民眾多多參與，目前堤防加高是最可行、最能爭取到之經費。2. 7月已通過工輔法，針對就地合法不是很同意，五股垃圾山區位已不適合再作農業區，無法耕作，建議直接辦理都市計畫分區變更，從國土計畫觀點來檢討並劃設住宅區、商業區，加速進行都市計畫。3. 試辦計畫工廠就地合法，未來違章建物合法拆遷補償亦是問題，補償費用將會加倍提高。4. 後續協助爭取中央經費。
宋明宗議員	<ol style="list-style-type: none">1. 此政策係不希望環境再惡化，建議礦業、砂石、廢棄物等相關主管機關應加強輔導，防止治安死角。2. 都市計畫區段徵收持續加速辦理，建議未來都市計畫發布後提高容積率。
鍾宏仁議員	<ol style="list-style-type: none">1. 市府是協助地主和業主但仍要尊重民意，避免造成其他問題，許多地主和業者皆反映未來整合上會比較困難，部分申請、部分不申請該如何處理，業者的意見也可能會分歧。2. 都市計畫還需5、6年時間並不算長久，市府應要有遠見，都市計畫可藉由分年執行以利爭取經費，也是可行的方向。3. 土地無法農用就應進行分區變更，現有的違規工廠、產業不應持續開罰，建議

順序	發言摘要
	以輔導方式進行。
陳明義議員服務處徐秘書	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員協助爭取經費，將對未來都市計畫很有助益。 2. 試辦計畫未來土地、建物合法後，可選擇是否參與區段徵收，本區範圍位於北台灣精華地段，倘後續合法地主不參與區段徵收並排除在外，無形將影響參與區段徵收的地主權益，無法整體作規劃，請市府慎重考慮。
黃桂蘭議員服務處廖秘書	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市府後續每週二、四於公所設置工作站，請民眾多多利用。 2. 每週四、五議員服務處亦設有諮詢台。
發言民眾 3	土地有5,000多坪，但地主20幾位，建議不要推行試辦計畫，加快朝向重劃，不然後續拆遷補償亦是問題。
五股里里長	洪水問題是政府政策的問題，垃圾也是政府未盡監督之責，地主亦很無奈，建議還是儘快辦理重劃都市計畫。
發言民眾 4	此政策民眾除了感謝外，大多仍建議維持現狀或加速開發，希望不要造成後續民眾反彈，請市府再考慮。
發言民眾 5	經營將近40年，20年前環保局曾推行就地合法相關政策，當初申請廢棄物處理業，但因道路和排水問題而無法通過，建議維持現狀、整體開發，不要一直開罰單，土地開發還要申請建築線、水土保持等成本，後續還未必通過，要地主和業者如何作？