

三重果菜市場都市更新計畫案

簡報大綱

- 一、前次會議結論
- 二、本次會議議題
- 三、五股新市鎮C區規劃情形
- 四、五股新市鎮區徵財務評估
- 五、本案開發辦理原則

工作會議簡報

中華民國 100 年 8 月 12 日

一、前次會議結論

■ 前次（100年4月12日）工作會議結論辦理情形

	會議結論	負責單位	目前辦理情形
一	五股新市鎮 C 區計畫設置立體匝道連通八里-新店快速道路一節，因尚需申請交通部審核確認，請規劃團隊先洽詢了解實際所需審查項目及作業程序，並協助新北市政府評估分析立體匝道交通解決方案可行性。至申請交通部審核需依規辦理立體匝道可行性研究部分，則請新北市政府考量另案與新市鎮開發所需交通衝擊分析合併辦理。	新北市政府	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照 5 月 11 日規劃階段之總結報告書審查會議結論辦理。 2. 已於期末總結報告書納入增設匝道之交通流量、可行性分析。 3. 惟增設匝道由需地機關自行提出申請設置，其成本亦不含於新訂五股案之開發成本。
二	五股坑溪以南至中興路C區約16公頃範圍土地，規劃納入果菜及魚貨批發市場、中華郵政公司郵件包裹處理中心、捷運機廠及滯洪池等以複合功能方式設置，俾增進土地使用效益。後續俟開發辦理原則確認後，新北市政府可考量專案辦理本區複合用途之規劃評估。	新北市政府	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照 5 月 11 日規劃階段之總結報告書審查會議結論辦理。 2. 捷運機廠設置與否變數大，建議移到泰山。 3. 因垃圾山清除等問題，若三重果菜、三重漁市、中華郵政有需求一定要在 106 年前進駐，則僅能提供C區供三需地機關使用，並以法定空地兼作為滯洪池。 4. B 區因垃圾山清除等問題，109年方能進駐，若中華郵政能等到 109年再進駐，則可置於 B 區。

一、前次會議結論

	會議結論	負責單位	目前辦理情形
三	五股新市鎮開發計畫因處理區內龐大垃圾廢棄物，致造成財務計畫缺口，對於堆置廢棄物之土地合理分擔開發費用並於地價評定適度反應之可行性議題，請市府地政局協助研究現有區段徵收法令規範並洽詢本部地政司，研擬可行解決對策，提下次會議討論。	新北市政府	對於堆置廢棄物之土地合理分擔開發費用並於地價評定適度反應一節，經洽內政部地政司表示尚無法令規範適用，爰建議邀請地政司與會研商。（請本部地政司派員與會）
四	本案開發辦理原則請研擬納入果菜及魚貨批發市場遷建五股新市鎮計畫相關流程及採先建後拆方式、土地開發策略、攤商安置計畫、相關機關（單位）辦理事項及權責、財務計畫等相關資料。	新北市政府	本案開發辦理原則草案已依結論修正，預計 100.08.01 召開本府相關單位工作會議，確立各單位辦理事項。

- (一) 本案規劃五股新市鎮 C 區以複合功能方式納入果菜及魚貨批發市場、中華郵政公司郵件包裹處理中心、捷運機廠及滯洪池，並規劃立體匝道連接八里新店快速道路辦理情形。（請新北市政府說明）
- (二) 五股新市鎮開發計畫區段徵收及處理龐大垃圾廢棄物之財務計畫可行性。（請新北市政府說明）
- (三) 本案開發辦理原則草案，各機關（單位）應配合辦理事項。（請新北市政府及長豐公司說明）

■ 用地協調結果

- 有關五股新市鎮 C 區以複合功能方式納入果菜及魚貨批發市場、中華郵政公司郵件包裹處理中心、捷運機廠及滯洪池之處理情形，「新訂五股(部分更寮及水碓地區)都市計畫案」已於100年5月4日邀集前述各需地機關召開「中興路(C區)以北地區用地協調會」，達成決議如下：

- C區14.5公頃土地全部劃為產(特)使用，其法定空地規定集中留設6.93公頃供滯洪池使用，剩餘土地由三重果菜市場、漁市場及中華郵政以平面使用方式進駐。
- 捷運機廠基於開發時程不明確、與其他單位難以立體共構以及土地取得成本等因素，建議以遷移至泰山非都市土地W5站較佳。
- 產(特)建蔽率配合滯洪池所需面積，訂為50%，容積率210%經檢討亦可滿足機關總樓地板需求。
- 惟中華郵政所需樓地板較多，故建議建蔽率可依各機關分配之建築基地分別檢討，容積則以全區總面積14.5公頃由各機關機關共同檢討。

■ 總結報告成果

- 「新訂五股(部分更寮及水碓地區)都市計畫案」依100年5月4日用地協調會結論，提出規劃方案如右，並經100年5月11日總結報告會議審查通過。
- 有關法定空地兼供滯洪池使用之作法，已分別於會中及會後洽水利局及工務局建照科確認無異議。
- 如上述配置方案經三機關協調後仍無法滿足需求，建議中華郵政在時程可配合之前提下遷移至B區設置為優先。
- 有關C區是否規劃立體匝道連通，初估新設匝道成本約需5500萬元，惟該匝道規劃設計、申請及興建成本需由進駐機關負擔，故實際設置與否應依進駐機關意願及交通主管機關認定為準，非本案可決定，故決議後續由進駐機關依實際需求循交通相關規範進行檢討設計。

需地單位	需求面積(公頃)		本案提供面積(公頃)		檢核
	土地	建築	土地	建築	
果菜市場	6	3	6.2	3.1	滿足
漁市場	1.7	--	1.7	0.85	滿足
中華郵政	5	3.3	6.6	3.3	滿足
捷運機廠	6.7	6.7	建議移至泰山		--

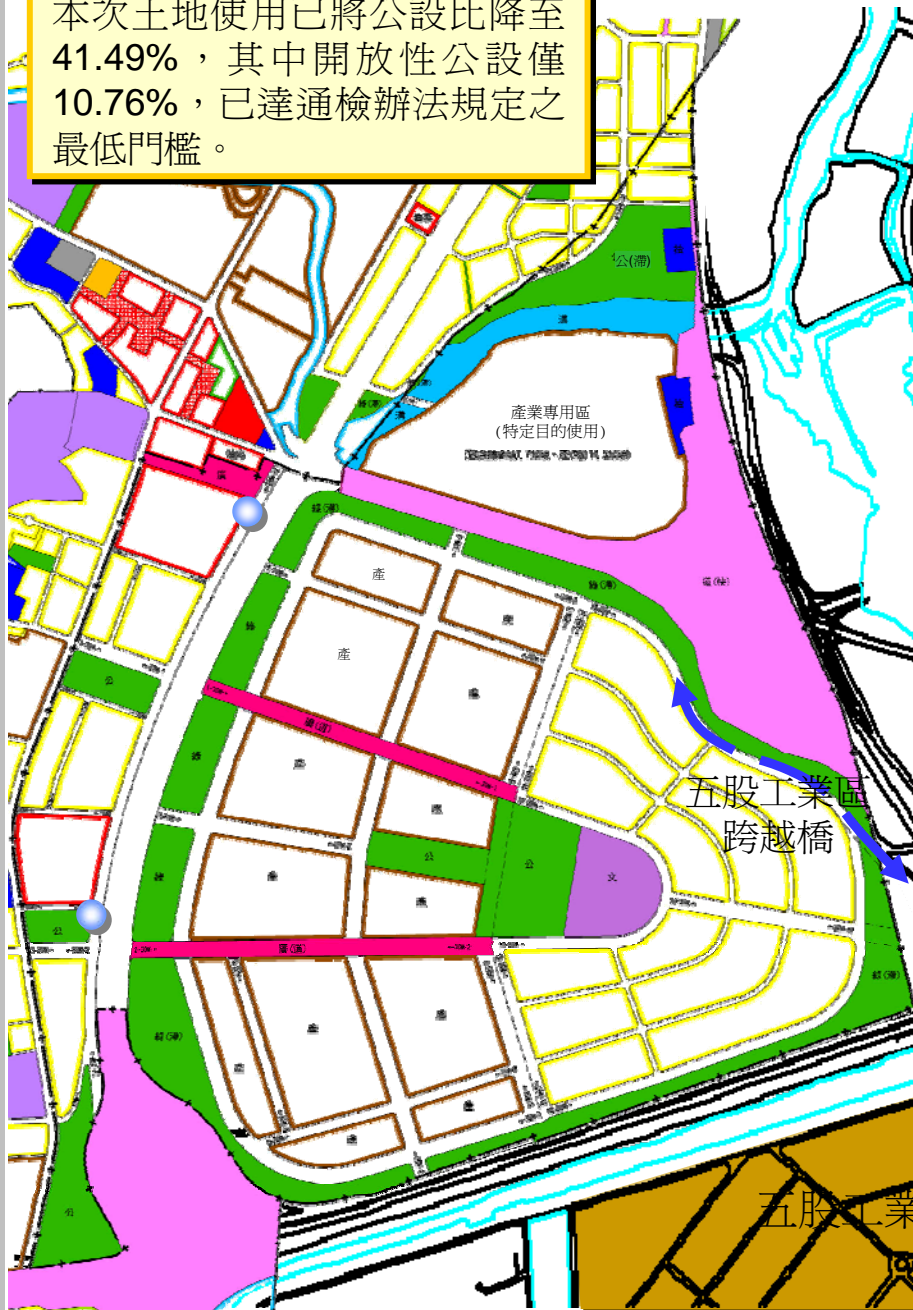


配地示意線(實際依各需地機關協調為準)

四、五股新市鎮區徵財務評估

■ 土地使用計畫(總結報告審查通過)

本次土地使用已將公設比降至41.49%，其中開放性公設僅10.76%，已達通檢辦法規定之最低門檻。



使用分區	面積(m ²)	佔面積 (1) 比例	佔面積 (2) 比例	佔面積 (3) 比例	
住宅區	372153	18.51%	21.39%	21.61%	
商業區	58413	2.91%	3.36%	3.39%	
產業專用區	587243	29.21%	33.76%	34.09%	
公共設施用地 納入共同負擔	公園用地	95812	4.77%	5.51%	5.56%
	公園用地兼供滯洪池使用	37394	1.86%	2.15%	2.17%
	綠地用地	45744	2.27%	2.63%	2.66%
	綠地用地兼供滯洪池使用	139341	6.93%	8.01%	8.09%
	廣場用地	8189	0.41%	0.47%	0.48%
	廣場用地兼供道路使用	38183	1.90%	2.20%	2.22%
	學校用地	27215	1.35%	1.56%	1.58%
	道路用地	312737	15.55%	17.98%	18.16%
不納入共同負擔	抽水站用地	17029	0.85%	0.98%	--
小計	721644	35.89%	41.49%	40.91%	
區段徵收範圍合計(2)	1739453	86.51%	100.00%	--	
剔除不納入共同負擔公設後範圍(3)	1722424	85.66%	--	100.00%	
非區徵範圍	溝渠用地	32720	1.63%	--	--
	抽水站用地	9264	0.46%	--	--
	高速公路用地	49307	2.45%	--	--
	道路用地兼供快速公路使用	163301	8.12%	--	--
道路用地	16683	0.83%	--	--	
規劃範圍總面積(1)	2010728	100.00%	--	--	

- [圖例] 計畫範圍
- [圖例] 廣場用地
- [圖例] 住宅區
- [圖例] 廣場用地兼供道路使用
- [圖例] 商業區
- [圖例] 機關用地
- [圖例] 產業專用區
- [圖例] 溝渠用地
- [圖例] 公園用地
- [圖例] 抽水站用地
- [圖例] 公園用地兼供滯洪池使用
- [圖例] 學校用地
- [圖例] 綠地用地
- [圖例] 道路用地兼供快速公路使用
- [圖例] 綠地用地兼供滯洪池使用
- [圖例] 道路用地

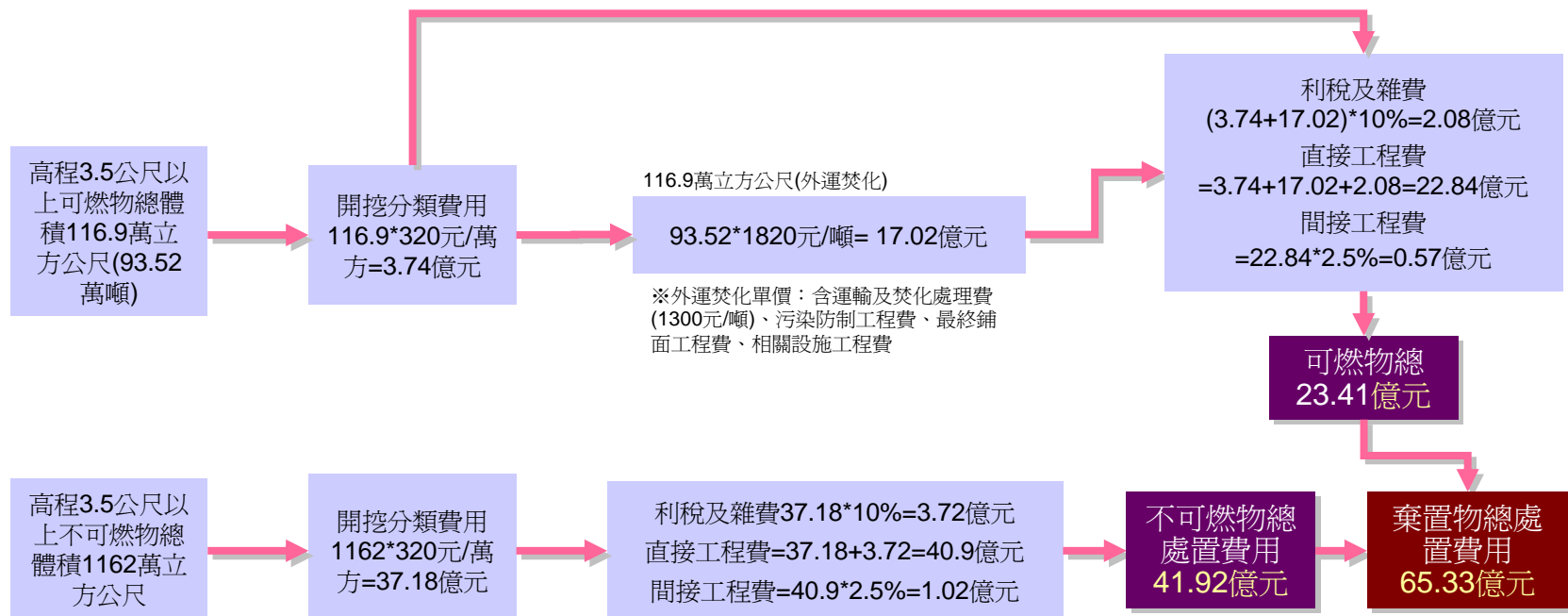
四、五股新市鎮區徵財務評估

■財務評估假設

項目		採用參數	預估金額		
行政及地籍整理費		100萬元/公頃估計。	全區共計約1.78億元		
徵收補償費		依地政局於100.05.11總結報告會議後建議，參考周邊土地推估調整後公告除以2.5反推應補償現值，推估約為18543元/m ² 。	<ul style="list-style-type: none"> •五成領地：135.55億元 •八成領地：54.22億元 		
地上物補償費		<ul style="list-style-type: none"> •依地形圖重新推估，包含人口、建物、農作物拆遷補償費，其中建物每一評點以9.2元為準並依物價指數調整。 •領地比例依地政局於100.03.30工作會議建議，分別以50%及80%估計。 	全區共計約為79.51億元		
公共設施費用	基礎公設工程	含排水、景觀、鋪面、污水管線、公用設備及安全衛生費、環境保護費、交通維持費、品質管制費、營造綜合保險費、包商利潤等。	全區共計約為52.79億元 (不含棄置物處置費)		
	棄置物處置費	依環保局於100.05.11總結報告審查建議，以3.5公尺高程以上棄置物全數外運焚化，運輸及焚化處理費以1300元/噸計算之。	約65.33億元		
	五股工業區銜接車行跨越橋	由市府檢討另行編列預算或另覓經費來源，故暫不列計於區段徵收共同負擔。	--		
利息		以利率3%估計。(五大銀行平均基準利率目前為2.72%)	<ul style="list-style-type: none"> •五成領地：69.24億元 •八成領地：47.51億元 		
標售價格		各分區標售價格推估：		可標售地價值： <ul style="list-style-type: none"> •五成領地：396.41億元 •八成領地：277.56億元 (假設地主均由商業區開始領、其次為住宅區)	
		分區	預估標售價格 (元/m ²)		推估依據
		住宅區	75,000		參考洲子洋重劃區住宅區價格及五股地區住宅推案，透過土地開發分析法回推而得
		商業區	118,000		參考住宅區推估結果，依商業區容積率等比例推估而得
		產專區	48,400		參考五股工業區房地產交易價格回推而得
產(特)	56,413 (五成領地)	56,240 (八成領地)	依全區總開發成本除以可標售土地面積		

■ 棄置物處置費用

- 本案依市府環保局於100.05.11總結報告會議提供建議，棄置物處置費用計算原則如下：
 - 3.5公尺高程以下視為自然壓密層，不予挖除。
 - 3.5公尺高程以上棄置物全數採外運焚化方式處置。
 - 運輸及焚化處理費以1300元/噸計算之。
- 依99年環保局環境檢測分析技術服務(定稿本)，計畫區內3.5公尺高程以上棄置物總量約為1278.9萬方，其中91%為不可燃物(土石方為主)，達1162萬方，9%為可燃物，為116.9萬方，約93.52萬噸。



- 以82公頃之棄置物堆置區計算，棄置物平均處置費約為7967元/m²。

四、五股新市鎮區徵財務評估

■ 財務評估假設

■ 開發及標售期程

區徵作業起始年

開發期程年		104	105	106	107	108	109	110	111	112	113
行政及地籍整理費		33%	33%	33%							
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	A.新五路以西	33%	33%	33%							
	B.中興路以南	16.7%	16.7%	16.7%	16.7%	16.7%	16.7%				
	C.中興路以北	33%	33%	33%							
土地標售金額	A.新五路以西							30%	30%	20%	20%
	B.中興路以南							30%	30%	20%	20%
	C.中興路以北				100%						

■ 開發及標售期程

- 依據前述財務評估假設，並依地政局建議分別就5成地主領地及8成地主領地情境進行區段徵收財務評估，初步估算各情境盈餘詳下表所示。

領地比例	盈餘
5成地主領地	-7.78億元
8成地主領地	-23.58億元 (折合產專區約3.41公頃)

■財務敏感度分析-地價補償費與領地比例

- 本案以不同之地價補償費及土地所有權人領回抵價地比例進行財務敏感度分析，結果發現，隨著領地比例愈高，要維持本案財務盈餘大於0所需訂定之地價補償費愈低，反之，訂定之地價補償費愈高，要維持本案財務盈餘大於0可容許之領地比例愈低。顯示在維持財務盈餘之前提下，地價補償費及土地所有權人領回抵價地比例呈現負相關。
- 土地所有權人實際在選擇領回抵價地之比例時，當地價補償費愈高，則可能有愈多土地所有權人選擇領取補償費，使領地比例下降；反之，當地價補償費偏低，多數所有權人可能選擇領地，使領地比例隨之增高。此負相關之特性，與前述敏感度分析結果趨勢一致，將有助於減低地主領地比例增減與或與所帶來的財務風險，可供後續地政機關進行評定計畫區地價之參考。

依洲子洋重劃區及五股工業區公告現值除以2.5推算單價

依近5年五股區地價上漲率推算單價

盈餘(億元)		地價補償費(元/m ²)							
		18,543	18,000	17,000	16,000	15,000	14,000	13,000	12,426
土地所有權人領回抵價地比例	40%	1.90	8.30	20.09	31.88	43.66	55.45	67.24	74.01
	50%	-7.78	-2.46	7.36	17.19	27.01	36.83	46.66	52.30
	60%	-17.49	-13.22	-5.36	2.50	10.36	18.22	26.07	30.59
	70%	-27.17	-23.97	-18.08	-12.19	-6.29	-0.40	5.50	8.88
	80%	-23.58	-21.45	-17.52	-13.59	-9.66	-5.73	-1.80	0.45
	90%	-17.23	-16.17	-14.20	-12.24	-10.27	-8.31	-6.34	-5.22

■ 基本方案

■財務敏感度分析-公共設施費用

- 本案因目前尚未辦理公共工程設計，加上採棄置物回填，有類似山坡地之性質，並考慮未來原物料價格變動彈性，公共設施費用暫以約3000萬元/公頃保守概估。
- 惟參考林同棧工程顧問公司96年辦理新泰塭子圳六大重劃單元案例，各單元平均公共設施費用為2200~3000萬元/公頃。故本案未來若能透過公共設施費用適度控制，預期區段徵收成本尚有下列之彈性。
- 根據下列財務敏感度分析結果，當公共設施費用下修至2200萬元/公頃時，整體財務盈餘在五成領地情境下，將上升至10.47億元，在八成領地情境下，財務缺口亦可由23.58億元下降至5.32億元，對整體財務有大幅改善。

盈餘(億元)		公共設施費用(萬元/公頃)				
		2200	2400	2600	2800	3000
土地所有權人領回抵價地比例	50%	10.47	6.09	1.72	-2.66	-7.80
	80%	-5.32	-9.69	-14.07	-18.44	-23.58

■ 基本方案

■政府應辦事項

(一)配合三重果菜市場原址都市更新事業計畫之實施，新北市政府及中央相關部會應配合事項臚列於下：

單位		事項
新北市政府	城鄉局	1. 研提三重果菜市場之都市更新計畫，並推動相關法定程序（含協助新北市都市計畫委員會審議事宜）。 2. 研提三重果菜市場之變更主要計畫、擬定細部計畫書，並推動相關法定程序（含協助新北市都市計畫委員會審議事宜）。 3. 協助實施者之都市更新事業計畫及權利變換計畫之新北市都市更新審議委員會審議事宜。 4. 協助實施者之都市設計於新北市都市設計審議委員會審議事宜。
	農業局	辦理果菜批發市場遷建經費籌措、新址興建及攤商遷移等事項。
	交通局	1. 辦理實施者研提之交通影響評估之審議。 2. 配合三重果菜市場之都市更新事業計畫實施所需之地區交通改善配合措施。
	工務局	協助本案都市更新事業計畫實施所需相關建築執照之審議及核發事宜。
	地政局	協助本案權利變換計畫之地籍整理與登記事宜。
中央相關部會	內政部營建署	協助三重果菜市場之變更主要計畫於內政部都市計畫委員會審議事宜。
	行政院農委會	酌予補助果菜批發市場遷建所需之經費。

五、本案開發辦理原則

(二)果菜市場搬遷地點初步以搬遷至新訂「五股部分更寮及水碓地區都市計畫區」為原則，考量新訂五股部分更寮及水碓地區都市計畫區開發期程與本案影響甚鉅，專涉該案應辦事項臚列於下：

單位		事項
新北市政府	城鄉局	<ol style="list-style-type: none"> 1.研提新訂「五股部分更寮及水碓地區都市計畫」之新訂都市計畫申請書配合新訂都市計畫審議所需之政策環境影響評估說明書，並推動相關法定程序。（含協助新北市都市計畫委員會審議事宜）。 2.研提配合新訂「五股部分更寮及水碓地區都市計畫」所需之政策環境影響評估說明書，並推動相關法定程序。 3.研提新訂「五股部分更寮及水碓地區都市計畫」之擬定主要計畫及細部計畫，並推動相關法定程序（含協助新北市都市計畫委員會審議事宜）。 4.辦理果菜批發市場預定遷建之中興路以北、二重疏洪道以西、洲子洋重劃區以東地區之整體建築配置構想與交通動線規劃（含新設匝道）之可行性評估。
	地政局	<ol style="list-style-type: none"> 1.進行「五股部分更寮及水碓地區都市計畫」區段徵收可行性評估。 2.辦理「五股部分更寮及水碓地區都市計畫」向內政部土地徵收審議委員會報告公益性及必要性。 3.辦理「五股部分更寮及水碓地區都市計畫」之區段徵收作業。
	水利局	<ol style="list-style-type: none"> 1.辦理五股洪水平原二級管制解除之申請程序。 2.進行二重疏洪道高保護堤防之興闢。 3.辦理五股坑溪排水系統新設抽水站與滯洪池之興闢。

五、本案開發辦理原則

單位		事項
中央相關部會	內政部營建署	1. 協助「五股部分更寮及水碓地區都市計畫」之新訂都市計畫申請書於內政部區域計畫委員會審議事宜。 2. 協助「五股部分更寮及水碓地區都市計畫」之擬定主要計畫於內政部都市計畫委員會審議事宜。 3. 補助新北市政府經費辦理中興路以北、二重疏洪道以西、洲子洋重劃區以東地區之整體建築配置構想與交通動線規劃（含新設匝道）之可行性評估。
	行政院環保署	1. 協助新訂「五股部分更寮及水碓地區都市計畫」之政策環境影響評估說明書於行政院環保署環境影響評估審查委員會審議事宜。 2. 酌予補助「五股部分更寮及水碓地區都市計畫」非法棄置物清運所需之經費。
	內政部地政司	1. 協助「五股部分更寮及水碓地區都市計畫」向內政部土地徵收審議委員會報告公益性及必要性相關事宜。 2. 辦理「五股部分更寮及水碓地區都市計畫」之區段徵收計畫書審查與核定事宜。
	經濟部水利署	配合辦理五股洪水平原二級管制之解除事宜。
	交通部	協助所轄國工局、高公局有關中興路平面破口及新設八里新店線增設專用匝道事宜。

簡報結束

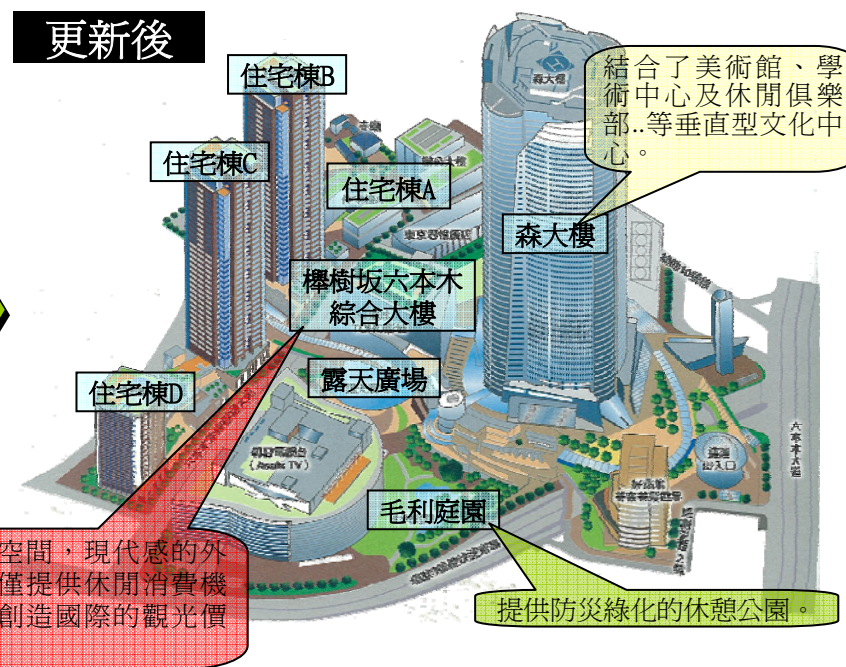
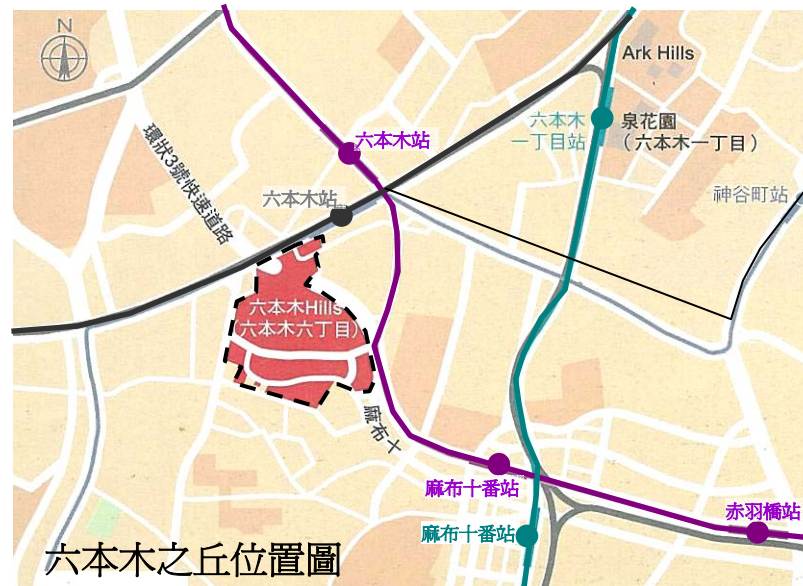
參

三重果菜市場
發展定位及構想

發展定位

發展遠景-六本木之丘

- ◆ 兼具國際觀光與文藝機能的<文化都心>
- ◆ 凝聚藝文活動的文化設施
- ◆ 創造防災綠化的公共環境
- ◆ 垂直發展與多元機能混合使用
 - ◆ 面積8.94公頃
 - ◆ 綠地面積1.9公頃
 - ◆ 140間商店、70間餐廳
 - ◆ 就業人口20,000人
 - ◆ 居住人口2,000人



發展定位

發展定位—三重綠(色)藝(文)之丘

集客力強之商業設施、企業經營管理、藝文活動的引入、藝術空間的創造、綠色運輸的規劃思考、綠色環境之塑造、建立具特色之台灣藝文、綠色發展、商業結合之新典範。



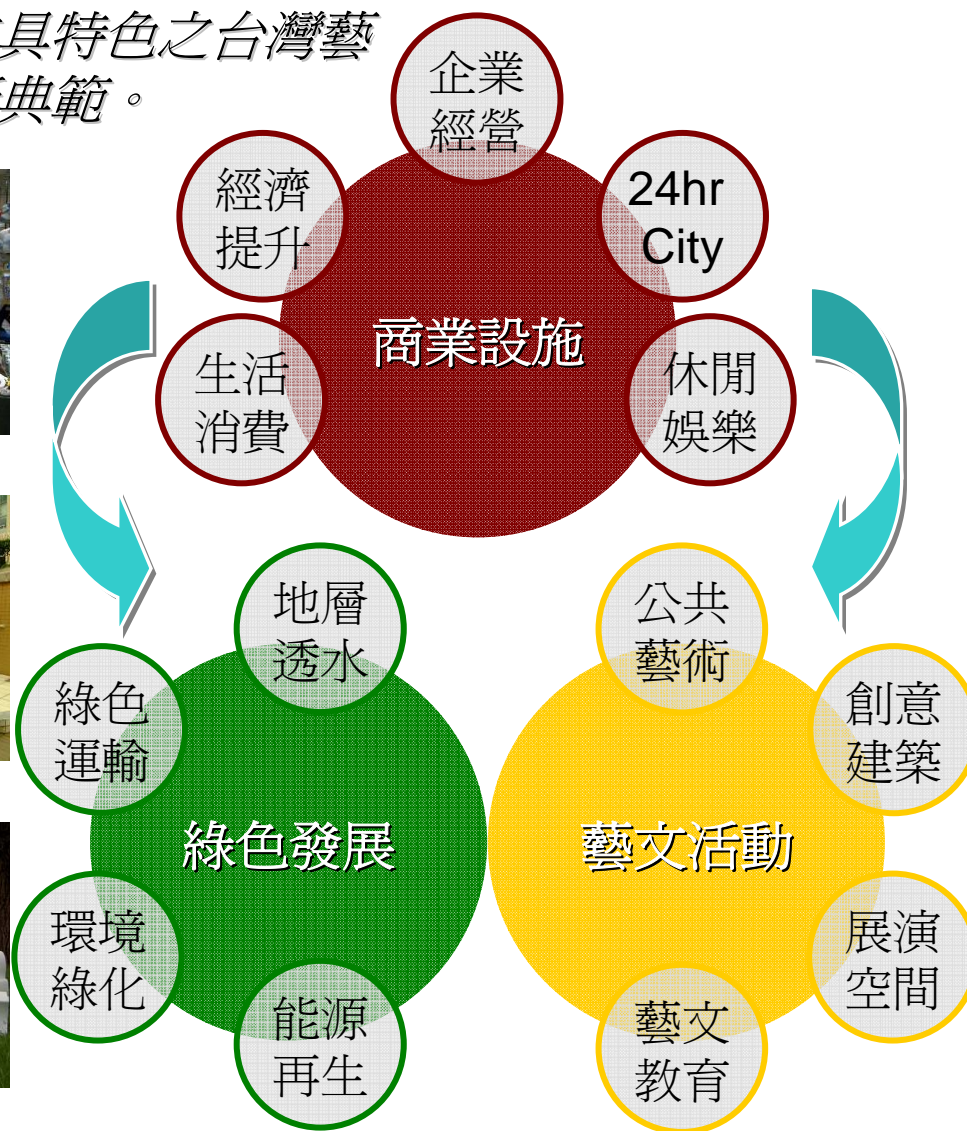
休閒娛樂消費



藝文活動空間

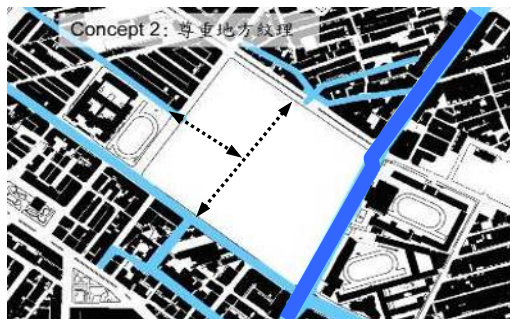


綠色發展導入

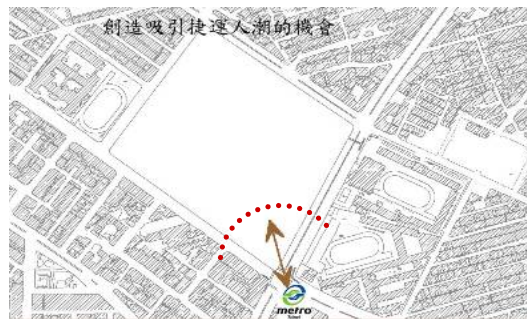


空間發展構想

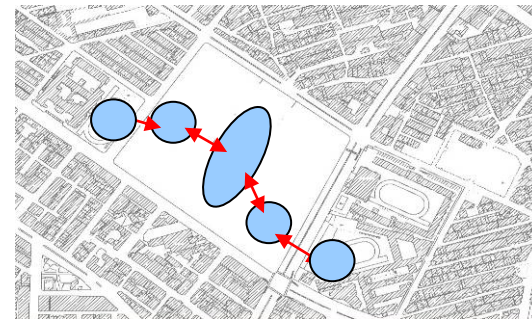
空間規劃原則



Concept 1：透過基地再發展縫合當地社區紋理，創造可親近的機會



Concept 2：捷運場站連接方向，透過開放空間創造吸引捷運人潮的機會



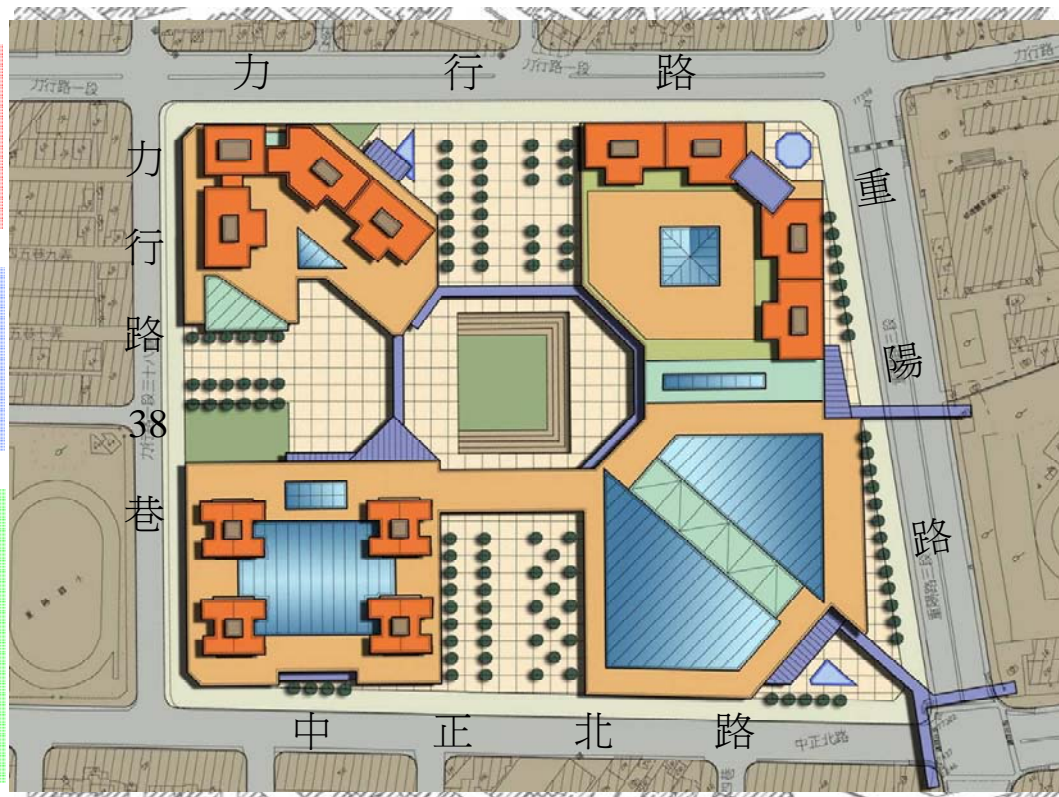
Concept 3：透過連續性開放空間整合周邊開放性公設。

空間規劃構想

■ 商業設施：
與東南側捷運站連結，吸引捷運人潮。

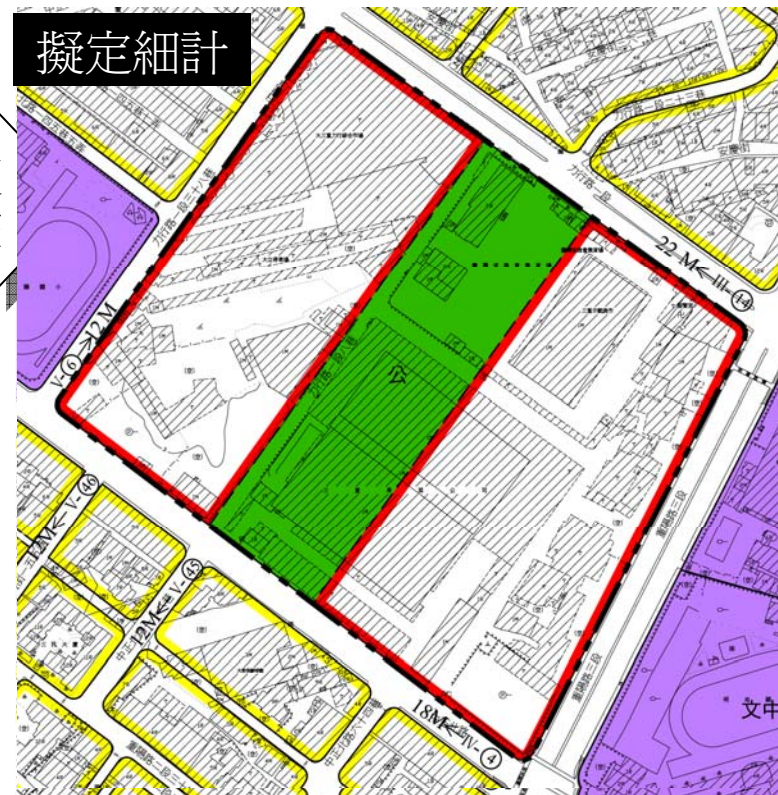
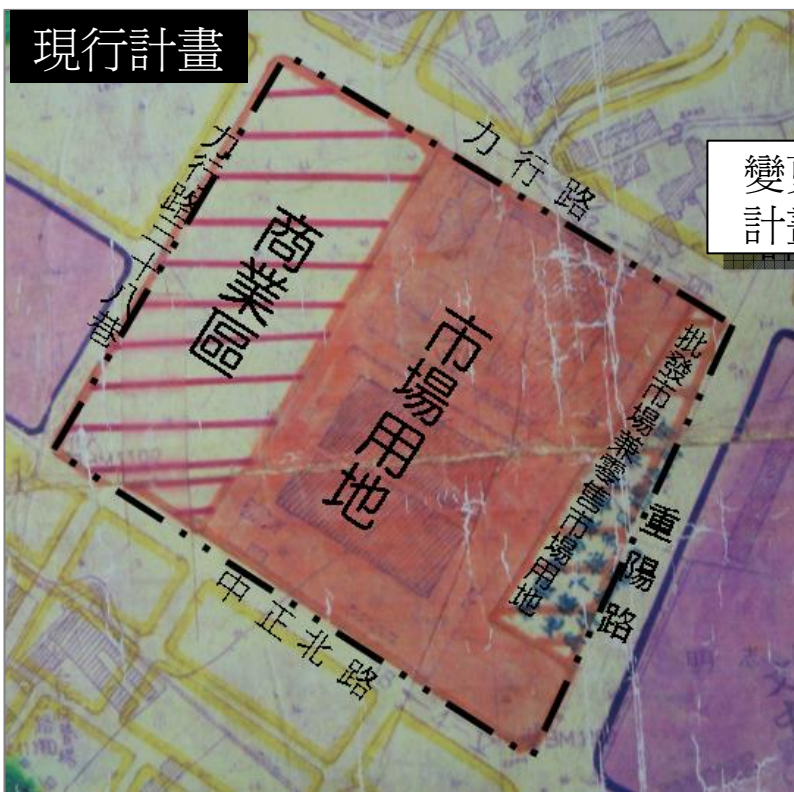
■ 廣場：
以入口意象廣場引導行人進入計畫區。

■ 中央開放空間：
• 中央開放空間具公共藝術設置及藝文活動戶外展演的公共空間。



都市計畫調整

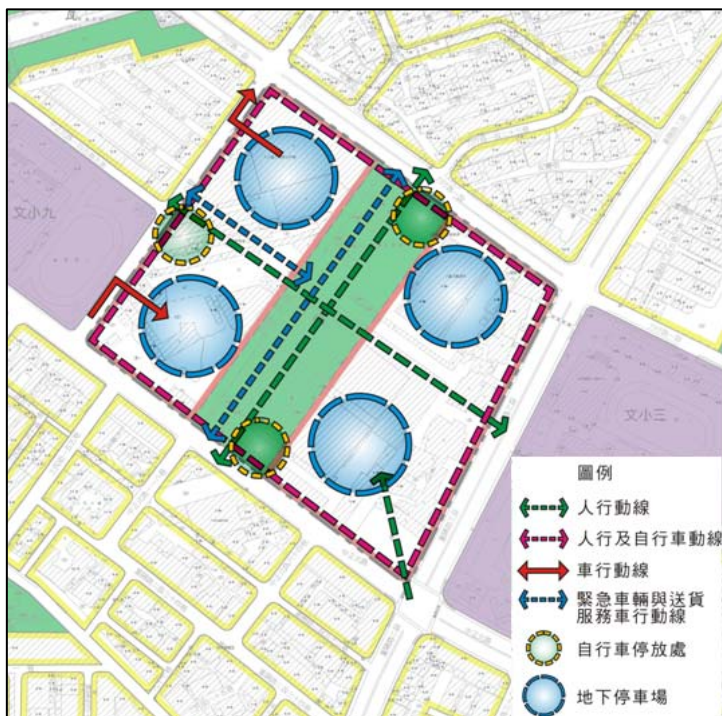
為創造「三重綠藝之丘」，計畫區內主要以具規模之商業機能空間為主，且為達到高品質的環境塑造及適當緩衝果菜市場機能與商業機能，於計畫區中央留設大尺度之開放空間。



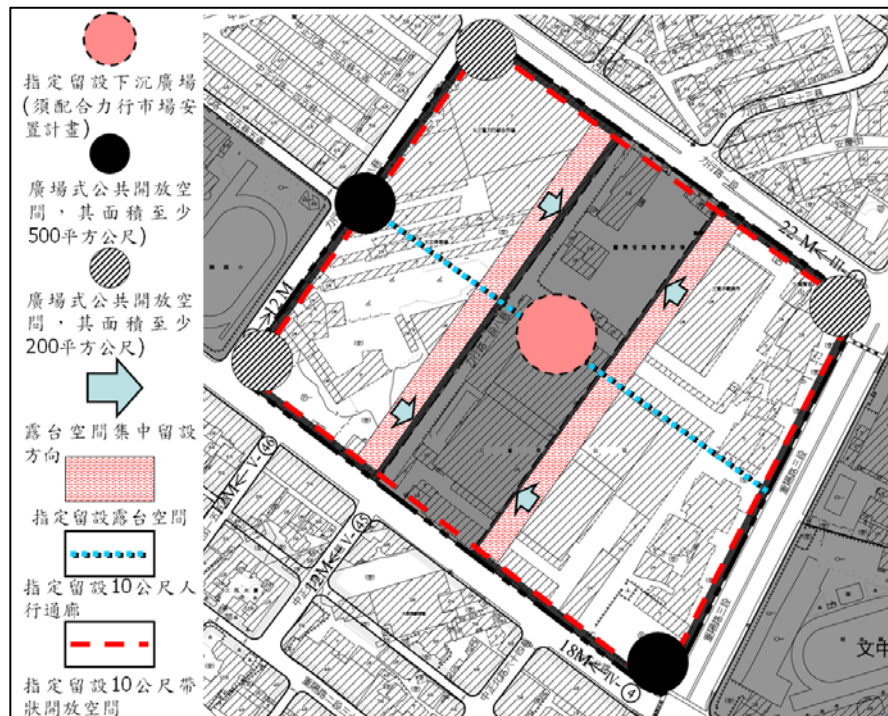
使用分區	面積(公頃)	百分比
商業區	2.84	33.10%
批(市)用地	0.82	9.56%
市場用地	4.92	57.34%
合計	8.58	100.00%

土壤專用	面積(公頃)	百分比
商業區	8.58	100%
公園用地	8.58	100%
合計	8.58	100.00

交通系統計畫



都市設計準則



土管內容摘要

- ▣ 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

 - 建蔽率70%。
 - 容積率440%。
- ▣ 建築物地上一至三樓限供商業活動或公益性設施使用，供商業使用之樓地板面積以超過50%為原則。
- ▣ 本計畫區容積獎勵規定如下：

 - 開放空間獎勵
 - 增設停車空間獎勵
 - 都市更新獎勵
 - 除都市更新獎勵外，各項獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積之50%

簡報結束

四
·
願景模擬

建築配置模擬-全區意象



四 · 願景模擬

建築配置模擬-中央開放空間意象



四 · 願景模擬

建築配置模擬-西側入口廣場意象



四
·
願景模擬

建築配置模擬-東南側商場意象

