

調 查 報 告

壹、案由：據臺北縣議會陳議員明義陪同新莊市興化社區管理委員會主委袁春林陳訴：臺北縣政府徵收農地開發五股工業區，原規劃興建社區活動中心，疑似改採 BOT 方式圖利廠商，非但決標金額甚鉅，原規劃約 1,725 坪之活動中心預定增闢為 1 萬餘坪，惟民眾活動休憩空間縮至僅 145 坪，損及民眾權益；該 BOT 開發案是否違背農地徵收原定用途，相關主管機關有無違失乙案。

貳、調查意見：

臺北縣政府於民國（下同）73 年奉行政院核准，依據獎勵投資條例規定開發五股工業區，而社區活動中心預定地位於工業區工業住宅社區內，土地面積為 5,701.58 平方公尺（約 1,725 坪）。本案係據臺北縣議會陳議員明義陪同新莊市興化社區管理委員會主委袁春林陳訴，臺北縣政府徵收農地開發五股工業區，原規劃興建社區活動中心，疑似改採 BOT 方式圖利廠商，非但決標金額甚鉅，原規劃約 1,725 坪之活動中心預定增闢為 1 萬餘坪，惟民眾活動休憩空間縮至僅 145 坪，損及民眾權益；該 BOT 開發案是否違背農地徵收原定用途，相關主管機關有無違失，案經本院調閱經濟部工業局及臺北縣政府等相關卷證資料，茲已釐清相關案情竣事，爰將調查意見臚述於后：

一、臺北縣政府未依先期評估規劃報告書記載：「需進一步與當地里民協商同意後，才能以調整修正設施方案辦理」，持續與當地里民溝通協商，核有疏失

（一）查臺北縣政府於 89 年至 90 年間，曾爭取交通部補助建設經費新台幣（下同）4,300 萬餘元，加上該

府配合款總計約 1.2 億餘元，欲興建地下 1 層、地上 4 層之社區活動中心，該活動中心總樓地板面積為 2,270 坪，其中停車場面積為 1,180 坪、活動設施為 1,090 坪（分為自償性 635 坪、非自償性 455 坪），相關設施如下表所示，該府辦理 2 次招標作業，因廢標或流標而無法決標，補助經費遭交通部以政府財政拮据為由收回，至此該社區活動中心興建案無疾而終。

樓層	面積(坪)		用途
	自償提供	非自償提供	
B1	1,180		停車場(設計 98 輛停車位)
小計	1,180		
1F	320		托兒所、兒童福利服務中心、兒童遊樂場
2F		310	圖書閱覽室
3F	200		會議室
		95	里民樂活室
4F	115		才藝教室、媽媽教室、研習教室
		50	長壽俱樂部泡茶區、交誼室、健保站
小計	635	455	
	1,090		
合計	2,270		

(二)臺北縣政府於 96 年間因民意代表要求重啟該社區活動中心興建案，該府遂辦理「五股工業區社區活動中心縣有土地招商基地先期評估案」招標作業，於 96 年 5 月 28 日決標，由新意群工程顧問有限公司（下稱新意群公司）得標，該公司後於同年 6 月 29 日、8 月 24 日及 10 月 4 日（該府參與後 2 次）共 3 次與當地里民進行溝通，地方里民意見請該公司參考該府原規劃設計之社區活動中心空間面積進行規劃，該公司遂提出甲、乙、丙 3 方案供里民選擇，其中甲案需增加 95 坪空間做為里民室內休閒運動之非自償公共空間使用。新意群公司遂依此方向規劃，分別於 96 年 8 月 15 日、10 月 29 日及

12月24日進行期中報告、修正期中報告與期末報告審查會議，後於97年2月完成本案先期評估規劃報告，其內容概要略以：

- 1、本案社區活動中心原規劃規模為地下1層、地上4層空間，停車位98輛，設施空間面積為1,090坪，其中可自償性空間以使用者付費為原則，非自償性公益設施建議朝商圈服務人口及附近既有公益設施項目，避免重複規劃及面積過大日後使用率偏低與管理維護問題，進行合理性調整建議方案，空間面積縮減至925至980坪；另停車場採立體式規劃，計畫設置240至260輛停車位。
- 2、新意群公司設計構想方案如下表：(單位：坪)

方案		甲案		乙案		丙案	
		BOT		BOT+政府投資 興建非自償部 分再委託經營		政府編列預 算興建後OT	
空間項目		自償	非自償	自償	非自償	自償	非自償
社區 活動 中心 設施	會議室	200	—	295	—	295	—
	里民休閒運動樂活室	—	95	—	—	—	—
	才藝教室、媽媽教 室、研習教室	115	—	115	—	115	—
	長壽俱樂部泡茶區、 交誼室、健保站	—	50	—	50	—	50
	圖書閱覽室	—	200	—	310	—	310
	托兒所、兒童福利服 務中心、兒童遊樂場	320	—	320	—	320	—
	附設停車空間	—	—	—	372	—	—
	小計	635	345	730	732	730	360
合計		980		1,462		1,090	
商業設施面積(比例)		1,232(56.1%)		1,232(53.5%)		0(0%)	
社區設施面積(比例)		980(43.9%)		1,462(46.5%)		1,090(100%)	
設施面積小計(比例)		2,212(100%)		2,694(100%)		1,090(100%)	
停車場面積(車位數)		1,808(250)		2,052(278)		1,180(98)	
合計		4,020		4,746		2,270	

- 3、有關甲案採BOT方式，擬減少非自償面積110坪(由90年規劃之455坪減為345坪)，建議由圖

書閱覽室空間(原規劃 310 坪,現規劃為 200 坪)來減少,並經與地方里民溝通,若地方里民能接受活動中心設施局部調整面積,政府在執行上亦能順利招商,則不需編列其他興建經費,可節省政府財政壓力。

4、規劃報告有關各方案之綜合評估如下表：

方案	甲案	乙案	丙案
優點	<ul style="list-style-type: none"> ● 由民間投資興建,政府可完全不出資,節省財政。 ● 可達成策略性三贏目標。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 符合當地里民需求。 ● 政府投資興建非自償部分後再委託管理。 ● 民間投資報酬率較高,投資意願可能性較高。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 符合當地里民需求。
缺點	<ul style="list-style-type: none"> ● 部分設施減少,無法完全滿足里民設施需求。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府興建非自償部分與民間興建自償部分之規劃設計、發包介面宜釐清,避免產生糾紛。 ● 政府需自籌財源。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府需編列預算 1.4 億元,財政負擔大。 ● 投資效益偏低,廠商恐無意願。
綜合評估	<ul style="list-style-type: none"> ● 需進一步與當地里民協商同意後,才能以調整修正設施方案辦理。 ● 縣府若能說服當地里民接受彈性空間調整做有效與分時複合使用,可嘗試優先辦理招商。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 由政府投資興建非自償部分再委託經營,BOT 由民間自建經營,民間投資意願較高。 ● 政府需面臨編列預算籌措經費問題。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 縣府財政拮据,未來爭取編列經費額度負擔過大,執行可行性較低。 ● 本案委外 OT 因無商業設施,效益不高,可能招商不易。
建議優先順序	1	2	3

(三)臺北縣政府後依據前揭規劃報告辦理招商作業,惟於 97 年 4 月 17 日行政院公共工程委員會認為原案件名稱與公共建設類別不符,建議修正為「臺北縣五股工業區縣有土地立體停車場及多功能會議委託興建營運案」,該府遂依該會建議修正招商名稱

，歷經 3 次招商公告，於 99 年 1 月 8 日選出本案最優申請人。

(四)綜上，臺北縣政府於 96 年 10 月 4 日與當地里民進行溝通協商後，接續辦理本案先期評估規劃報告期中、期末審查與後續招商事宜，迄至 99 年 1 月選出本案最優申請人，期間未再持續與當地里民保持溝通管道，有違該規劃報告綜合評估記載：「需進一步與當地里民協商同意後，才能以調整修正設施方案辦理」，核有疏失。

二、所訴民眾活動休憩空間縮至僅 145 坪，損及民眾權益乙節，經比對臺北縣政府原規劃面積扣除圖書閱覽室後，與本案 BOT 規劃面積尚屬一致，尚難認有違失之處

(一)陳訴人說明臺北縣政府於 90 年規劃興建社區活動中心時，供做里民使用之面積為 1,090 坪，惟本案 BOT 規劃非自償使用僅有 345 坪，其中尚包含圖書閱覽室 200 坪，如扣除只剩 145 坪等情。

(二)經查該府 90 年規劃時，設施面積確為 1,090 坪，惟其包含自償性設施面積 635 坪、非自償性設施 455 坪，而此非自償性設施為圖書閱覽室 310 坪、里民樂活室 95 坪及長壽俱樂部泡茶區 50 坪，以陳訴內容比對之，如於 90 年規劃內容扣除圖書閱覽室，當時非自償性設施亦僅剩餘 145 坪，如下表所示：

90 年		用途	現況	
自償性	非自償性		自償性	非自償性
320		托兒所、兒童福利服務中心、兒童遊樂場	320	
	310	圖書閱覽室		200
200		會議室	200	
	95	里民樂活室		95
115		才藝教室、媽媽教室、研習教室	115	
	50	長壽俱樂部泡茶區、交誼		50

		室、健保站		
635	455		635	345
1,090			980	
2 者面積差 110 坪，係為圖書閱覽室空間降低（考量五股勞工活動中心已設置 1 座圖書館，且避免臺北縣政府維護管理成本過高）。				

(三) 綜上，所訴民眾活動休憩空間縮至僅 145 坪，損及民眾權益乙節，經比對臺北縣政府原規劃面積扣除圖書閱覽室後，與本案 BOT 規劃面積尚屬一致，尚難認有違失之處。

三、所訴臺北縣政府以議約方式，將本案大舉擴充為總面積近 1 萬坪、總投資經費 9 億餘元，而里民非自償使用面積僅占 1/70，不符合比例原則乙節，經查招商公告設有最低投資金額 2 億元，同時訂有最低公益設施之面積，申請廠商只要符合該府設定條件，並經甄審委員會選出為最優申請人，皆可依其規劃內容進行興建，此即為政府 BOT 案招商之精神，故所訴內容應屬誤會

(一) 陳訴人說明臺北縣政府以議約方式，將原每層樓興建約 1,120 坪、地上 4 層、地下 2 層，大舉擴充為地下 3 層、地上 6 層，面積共近 1 萬餘坪，總投資經費 9 億 4,455 萬元，而福興里里民非自償使用面積僅有 345 坪，如扣除圖書閱覽室 200 坪，僅剩 145 坪，此僅占總面積約 1/70，比例明顯差距大，完全不符合比例原則等情。

(二) 查臺北縣政府原規劃社區活動中心為地下 1 層、地上 4 層；本案先期評估規劃報告則規劃不開挖地下室，地上 4 層之建築物，均無所訴「原每層樓興建約 1120 坪、地上 4 層、地下 2 層」內容，合先敘明。次查本案先期評估規劃案係為 96 年 8 月至 97 年 2 月間進行，此時為全球金融海嘯發生期間，故臺北縣政府為考量本案能順利進行，命規劃公司以

最低限度開發進行設計，故於報告中規劃甲案（BOT）總面積為 4,020 坪，不開挖地下室、地上 4 層之建築物，其中汽車停車位 250 輛、非自償性設施面積 345 坪，設計總投資金額為 2.5 億元；後於招商公告規定最低投資金額為 2 億元。

（三）另本基地屬於非都市土地之丁種建築用地，依「非都市土地使用管制規則」第 9 條規定，其建蔽率為 70%、容積率為 300%，而本基地土地面積為 5,701.58 平方公尺，故法定容積為 17,104.71 平方公尺（不含地下室停車空間及依法免計容積空間）。本案歷經 3 次招商公告（前 2 次為無申請人或無法選出最優申請人），始於 99 年 1 月 8 日召開由縣長核准設立之甄審委員會，選出本案最優申請人為展勝企業股份公司，該公司依規定成立晶冠開發股份有限公司（下稱晶冠開發公司）負責辦理本案興建營運業務，該公司預計投資金額為 8 億 6,685 萬元（非所訴 9 億 4,455 萬元），符合臺北縣政府最低投資金額 2 億元以上，亦按該府規定規劃 345 坪非自償性設施與 635 坪自償性設施，總計為 980 坪之公益設施。

（四）綜上，所訴臺北縣政府以議約方式，將本案大舉擴充為總面積近 1 萬坪、總投資經費 9 億餘元，而里民非自償使用面積僅占 1/70，不符合比例原則乙節，經查招商公告設有最低投資金額 2 億元，同時訂有最低公益設施之面積，申請廠商只要符合該府設定條件，及於前揭法定容積內自行規劃設施規模，與遵守建築法及相關法令設計，並經甄審委員會選出為最優申請人，皆可依其規劃設計內容進行興建，此即為政府 BOT 案招商之精神，故所訴內容應屬誤會。

四、臺北縣政府為當地發展與繁榮需要，除將本 BOT 案列為該府重大建設並依預定進度列管定期督考外，亦需與最優申請人持續協商營運後設施收費優惠「全體」設籍里民，俾符實需

(一)查晶冠開發公司與臺北縣政府簽訂之投資契約書內容，有關擬定自償性設施、運動中心及停車場優惠項目如下：

- 1、多功能會議室於不影響民間廠商正常營運下（全年時段數為 3 時段/天×25 天×12 月=900 時段），每年保留給新莊、五股地區附近里民適當會議場所至少 180 時段免費使用權利，僅收取清潔費，逾上述免費使用時段數，依定價 8 折優惠使用。
- 2、才藝教室、媽媽教室或研習教室，為加強敦親睦鄰，給予當地里民定價 85 折優惠。
- 3、運動中心設施項目與擬定收費標準：

項目	收費標準
游泳池	全票 110 元/次、全票(晨泳)60 元/次、學生票 80 元/次、銀髮族或身心障礙 55 元/次、成人月票 1,500 元/月
多功能球場	500 元/時(日間)、600 元/時(夜間)
健身中心	60 元/時(日間)、健身活力卡 2,000 元/30 張、80 元/時(夜間)、1,050 元/月、2,800 元/季、10,000 元/年
韻律教室	1,500 元/間/時、1 堂 120 元、10 堂 850 元
桌球場	100 元/桌/時
壁球場	150 元/時、銀髮族 75 元/時
體適能中心	50 元/時、銀髮族 25 元/時

上述設施，於設籍當地里民及弱勢團體、老人，門票給予 9 折優惠；五股工業區公司團體及勞工，門票給予 95 折優惠。

- 4、停車場停車費率依照「臺北縣公有停車場管理自治條例」丁種費率種類計收。

(二)查晶冠開發公司規劃汽車停車位數為 295 輛，惟於

前揭投資契約書並無明訂當地里民相關優惠措施，而目前本案基地為五工停車場，平面車位計 161 位，每小時收費 20 元、月租費為 2,800 元，臺北縣政府交通局於規劃報告期中審查會表示，本案不僅需維持原有停車需求，開發後衍生之停車需求亦應考量，且本案址周圍無公有停車場，故此區域確有停車空間之需求，而臺北縣政府與晶冠開發公司之投資契約書規定停車場收費標準雖係依「臺北縣公有停車場管理自治條例」，惟無該自治條例第 3 條折扣或差別費率方式之明訂。該府為當地發展與繁榮需要，除將本 BOT 案列為該府重大建設並依預定進度列管定期督考外，亦需與最優申請人及晶冠開發公司持續協商營運後設施收費優惠「全體」設籍里民，俾符實需。

參、處理辦法：

- 一、抄調查意見，函復本案陳訴人。
- 二、抄調查意見一、四，函請臺北縣政府確實檢討改進見復；調查意見二、三，函請臺北縣政府參考。
- 三、檢附派查函及相關附件，送請內政及少數民族委員會、財政及經濟委員會聯席會議處理。