

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：王麗玲

聯絡電話：02-87712591

電子郵件：liling@cpami.gov.tw

傳真：02-87712358

受文者：本部營建署（綜合計畫組）

發文日期：中華民國103年8月12日

發文字號：內授營綜字第10308089281號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

主旨：檢送103年7月31日召開本部區域計畫委員會審議「桃園縣蘆竹鄉益萊倉儲物流中心開發計畫」案第2次專案小組審查會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依本部營建署103年7月25日營署綜字第1032913117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。是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，其功能係為強化區委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，依行政程序提送區委會做討論決議，且本部區委會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：吳委員樹權、林委員靜娟、周委員天穎、王委員雪玉、王委員秀時、黃委員萬翔、高委員惠雪、林委員志明、周委員燕龍、楊委員素娥、曹委員紹徽、王委員靚琇（以上為專案小組成員）、沈委員淑敏、吳委員彩珠、林委員楨家、林委員建元、林委員素貞、施委員文真、陳委員宏宇、陳委員彥仲、賀陳委員旦、鄭委員安廷、戴委員秀雄（以上按姓氏筆劃順序排列）、行政院農業委員會、經濟部商業司、經濟部工業局、交通部運輸研究所、交通部民用航空局、臺灣桃園農田水利會、內政部中部辦公室-黎明地政司、桃園縣政府城鄉發展局、桃園縣政府地政局、桃園縣政府工商發展局、桃園縣政府農業發展局、桃園縣政府水務局、桃園縣政府交通局、桃園縣蘆竹鄉公所、益萊工業股份有限公司、大江綠色工廠股份有限公司、本部營建署（綜合計畫組）（以上含附件）

副本：本部營建署（綜合計畫組）

部長陳威仁

內政部區域計畫委員會審議「桃園縣蘆竹鄉益萊倉儲物流中心開發計畫」案第2次專案小組審查會議紀錄

時間：103年7月31日（星期四）上午10時

地點：營建署601會議室

主持人：吳委員樹欉

出席人員：詳后附簽到簿

記錄：王麗玲

壹、審查意見：

- 一、為符合區域計畫法第15-2條第1項第1款之許可條件，有關本案開發之必要性及合理性部分，仍請申請人依下列意見具體補充說明：
 - （一）應針對鄰近基地都市計畫區工業區、非都市土地工業用地之間置土地綜整分析，並說明無法於上開工業土地設置倉儲物流之具體理由。
 - （二）本案開發經申請人說明係因桃園航空城之規劃時程無法符合本案申請人事業發展進程之需，請將桃園縣政府城鄉發展局就桃園航空城之規劃時程說明及本案開發進程納入開發計畫，此外，並應再補充說明政府有關倉儲物流產業政策、法令修正及本案對地方產業之正面效益。
 - （三）請具體補充桃園縣區域計畫草案對蘆竹鄉空間發展定位與本案開發產業相容之說明，以強化計畫指導。
- 二、有關污水排放部分，經申請人補充說明基地內僅有生活污水，仍請補充說明污水係如何處理及排放，如何落實行政院農業委員會同意本案農業用地變更附帶建議之尊重農民意願之作法；另請以圖說標示現有農、水路分

布及改道計畫，並具體補充說明不影響周圍農田灌溉排水。

- 三、本案交通系統計畫，仍請申請人以圖表補充倉儲出租比例、產業類型、使用車輛型式及交通流量分析；另基地設置二出口，請就出口距離是否過近而影響緊急狀況發生時之疏散功能，補充相關說明及因應措施，提請區域計畫委員會討論是否循例可認定該通過性道路具二條聯絡道路功能。
- 四、有關本案應依工商綜合區專編規定需設置轉彎車道，經申請人說明基地內未設置貨櫃集站，並已考量於出口設置人行道、綠帶及留設暫停區、規劃相關交通管制措施，業經桃園縣政府同意轉彎車道不採高速公路交流道之加減速車道型式，而以退縮方式於基地內設置，原則同意確認。
- 五、本案地質部分，經濟部中央地質調查所業以 103 年 4 月 14 日函表示無審查意見，原則同意確認。
- 六、有關基地位於桃園航空站水平與圓錐面範圍，經申請人說明本案未來建物高度符合交通部民用航空局之管制原則，請納入計畫書具體補充，原則同意確認。
- 七、本案滯洪池係採生態工程方式設置，仍請以圖說補充並納入開發計畫；另基地範圍內污水不對外排放，應併同審查意見二作整理分析，並請加強說明生活污水之處理措施且承諾不對外排放，避免污染周邊農業生產環境。
- 八、有關基地內生態綠地及公共設施提供公眾共享部分，仍請以圖說具體補充說明基地範圍外大榕樹至土地公廟埕之相關規劃構想。

九、本案基地經申請人說明業依規範總編第 40 點規定留設緩衝綠帶，原則同意確認，另本案土地使用強度表所列服務性設施應再酌予調降建蔽率至 50%以下，並就所增加法定空地、生態綠地、範圍外大榕樹至土地公廟埕等開放空間整體思考，創造員工更妥善之休憩綠化空間；另本案臨道路之倉儲建物量體，是否造成周邊環境衝擊，請以景觀模擬分析補充說明，並評估是否調降建物量體。

十、申請人基於基地完整性之考量，業自開發範圍剔除基地中間狹長帶突出之三角形部分，原則同意確認。

十一、有關本案基地未位於自來水淨水廠取水口上游半徑 1 公里集水區內之查復文件，請納入計畫書補充，同意確認。

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、臨時動議：無。

參、散會：(上午 12 時 20 分)。

發言摘要

◎委員一：

1. 簡報第 21 頁提及周邊留設 10 公尺隔離綠帶或設施，但依據農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點規定，變更作工商綜合區使用者與毗鄰的農業用地需留設 20 公尺隔離綠帶或設施，請申請人補充說明。
2. 本案污水有無排放至區外仍請申請人再予確認，如有外排將流至何處，請再補充。

◎委員二：

1. 簡報第 20 頁計畫配置與模型部分，本案建物外觀及立面設計未能充分表達特色，及與附近環境是否融合無突兀情形，應再加強補充。
2. 簡報第 24 頁所列之工業區均屬經濟部編定開發，至於鄰近基地之都市計畫工業區開發利用或閒置情形，請再補充說明。
3. 簡報第 27 頁之回應情形第 5 點文字說明似有矛盾，應再補充說明不影響水路及灌溉水源，且經處理其水質亦符合規定，可參考類似案例，強化說明基地內生活污水自行處理且不對外排放。
4. 生活污水如採 2 級處理排入沉砂池，則應再強調不對外排放，且經處理水質確保不污染農地，及雨水另以分流方式處理。
5. 以配置來看，本案綠帶留設於基地周邊，內部均蓋滿廠房，開發後內部員工缺乏休息場所，相關配置規劃請再考量。另有關建蔽率請調降至 50% 以下，容積率部分因本案有航高限制，請依產業需求核實計算，並建議留設較多的空地。

◎委員三：

1. 有關本案建築外觀是否應考量配合基地附近景觀，請桃園縣政府說明本案區位是否屬都市設計審議範疇。
2. 針對工業局說明表列工業土地閒置空間不敷本案產業需求，請申請人納入計畫書補充作為本案基地無法於都市計

畫內工業區或非都市土地工業用地內設置之理由，未來本案是否許可，原問題一之補充說明是否充分至為關鍵。

3. 有關大榕樹至土地公廟埕之綠化作整體規劃，開放提供周邊居民使用，應具體納入計畫書說明，另廠房間除 C 棟臨大榕樹外，其餘部分應再斟酌規劃員工休憩空間，以利企業永續經營。

◎經濟部工業局：

1. 倉儲物流大多有自動化設備，架子的高度有無納入容積計算。
2. 簡報第 24 頁有關產業用地閒置分析表，就大園工業區閒置 88 公頃土地部分，易產生質疑為何本案不使用該工業區土地，建議申請人再補充說明該工業區偏重化工業有污染問題且閒置土地零星分散，無法提供本案開發使用，並建議以圖示標明閒置土地位置。

◎委員四：

1. 主要聯絡道路是否符合規範工商綜合區專編寬度 15.5 公尺規定，請申請人再確認，另倉儲物流中心如有大型聯結車或大貨車進出對交通量之影響，及出租部分交通量是否會比預估量還大，仍請申請人補充說明。
2. 交通安全係以行人為優先考量，本案出入口需注意人行安全，有關所設號誌及轉彎車道應以不造成交通危害為原則。

◎作業單位：

1. 簡報第 12 頁土地使用強度表，本案建蔽率、容積率雖未超過法規上限值，惟區域計畫委員會審議類似案件仍對申請人規劃之容積率 200%存有疑慮，本案請考量依實際需求調整修正。
2. 有關本案開發之必要性及合理性部分，針對前次小組審查意見一、(一)及(二)係屬產業閒置土地探討，除以圖示標明外，尚需分析鄰近都市計畫工業區之閒置空間，(三)僅回應無法配合航空城規劃時程，請再就政策及法規面加強補充，另簡報第 25 頁第 4 點回應為免違規使用之文字敘述不夠妥適，請再斟酌修正，並請依區域計畫法

第 15-2 條規定之立法目的加強補充，因開發計畫是否符合國土利用係屬合理適當之審議許可條件，最單純之判斷方式即為縣市區域計畫已明確敘明適宜發展，如縣市區域計畫空間政策尚未確認，申請人應強化說明以說服委員會同意由特定農業區變更開發，如本案對產業人口分布、天然保育均具正面效益。

3. 有關基地內污水排放部分，前次審查意見已請申請人補充計畫範圍內之農、水路分布圖，並與桃園農田水利會協商取得文件等，可能有納入計畫書，惟簡報時建議配合圖示補充說明。
4. 規範工商綜合區專編主要聯絡道路寬度為 15.5 公尺，緊急通路不得小於 7.5 公尺，仍請說明本案是否符合上開規定，有關本案區內道路非屬聯絡道路，但基地因面臨通過性道路且設置二出口，其距離長度足夠不致產生疏散問題者，請補充相關說明及因應措施提請委員會認定具聯絡道路功能。
5. 交通量分析除自身使用外，倉儲出租部分之交通量是否納入分析，規範工商綜合區專編第 25 點規定應設置 60 公尺轉彎車道，如何處理請再予以補充，基本上該轉彎車道應指外面車輛進入基地時之車道，類似高速公路交流道之加減速車道，惟申請人係於基地內留設，考量本案不具貨櫃集散功能且進出車輛型式為小型貨車，已退縮規劃設置側車道停等空間，出入口之綠帶是否需酌減以留設轉彎車道，仍先請桃園縣政府交通局表示意見；其型式會後再確認。
6. 滯洪池是否採生態工程規劃，應再補充說明，本案排水計畫已送經桃園縣政府審查同意，其內容中針對區外暴雨頻率年之規劃為何，有無針對區外水體承受能力考量，因規範規定之出流暴雨頻率年為 25 年係最低標準，排水計畫書有無載明承受水體是那一條，設計之暴雨頻率年是多少，經申請人說明區外水體能承受逕流無需調整滯洪池，會後再與申請人確認。
7. 本案綠帶建議與土地使用強度一併整體考量，並再就 D、E 棟服務性設施建蔽率、容積率調整修正。另簡報第 11 頁左下之建築量體似乎過大，對附近環境會造成衝擊，且規劃之量體與緊臨道路間之關係如何，應妥予補充，如簡

報之建物屬示意圖，以此種誇大方式呈現易有反效果，本案景觀應再併同綠帶之規劃評估考量。

◎臺灣桃園農田水利會：

1. 基地中間橫越之水路申請人已規劃替代水路提供下游農田灌溉，至生活污水排放部分，因農業用地變更後本會不再受理搭排，有關生活污水之排放係如何處理，可否提供圖說標明排放動線，並說明是否依下水道專業排放，另開發申請案均會洽詢是否有介入農業灌排，本案並未提出申請，是否無需此類證明文件。
2. 簡報第 36 頁敘明生活污水排入沉砂池，而圖中僅有滯洪池，為避免產生誤解，請統一用語；同頁第 2、3 點回應部分，請補充說明如何分流及連外排放至何處。
3. 基地出入大竹北路會涉及水利溝加蓋，後續應依規定提出申請。

◎桃園縣政府城鄉發展局：

1. 有關航空城之規劃時程，預定 106 年規劃後續產業專區，112 年完成區段徵收作業，本縣 99 年版之區域計畫草案目前配合全國區域計畫公告尚在修正中，上開草案對蘆竹鄉之發展定位為雙港樞紐物流核心，產業發展為物流倉儲業，故本案開發並不違背上開計畫之空間政策。
2. 本府對非都市土地未要求辦理都市設計，另規範工商綜合區專編第 22 點有製作都市設計管制計畫之相關規定，可作為本案後續開發建築之管制依據。

◎桃園縣政府交通局：

本局之前就本案設置轉彎車道有洽地政局提供意見，原來也想請申請人留設高速公路匝道型式之轉彎車道，因本案面臨道路長度不夠，且需設置綠籬，故同意退縮設置類似側車道提供車輛轉彎。

◎桃園縣政府工商發展局：

1. 以桃園產業發展政策來看，歷年有委託工研院及台經院作產業政策規劃，桃園確實適合發展低溫、國際物流，根據研究桃園是最有潛力的，這可由目前發展之三大主軸產業如：智慧物流、汽車工業、雲端科技看出倉儲物流係本府

推動之重點產業，因桃園具空港優勢，加上未來的台北港，再結合自由經濟示範區的概念，倉儲物流的行業會顯得非常重要，且有一些國外廠商已有先見並進駐如：聯邦快遞、日本近鐵。

2. 區域開發無整體規劃是各縣市共通性的問題，未來航空城已針對5大產業專區及12項重點發展項目規劃，將與經濟部及國發會等中央政策進一步結合。

◎交通部民用航空局（書面意見）：

有關本案場址位於依「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」第4條第1項第2款第2目及同款項第4款第1目，劃定之桃園航空站水平面（限高海拔77.5公尺）及圓錐面（高距比1:20）範圍，其中172-21地號土地位於水平面及圓錐面，其餘土地位於水平面，請依相關規定辦理

◎經濟部商業司（書面意見）：

本案業經本部102年2月18日召開工商綜合區審議委員會第75次審議會決議通過，並由本部函發推薦函，本部自當支持，至於後續有關土地分區變更等事宜，仍請貴署本於權責續行審查。

內政部區域計畫委員會專案小組審議「桃園縣蘆竹鄉益萊倉儲物流中心開發計畫」案第2次專案小組審查簽到簿

時間：103年7月31日(星期四)上午10時

地點：本署601議室

主席：吳委員樹欉

吳樹欉

記錄：王麗玲

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
王委員雪玉	<i>王雪玉</i>		
沈委員淑敏			
吳委員彩珠			
吳委員樹欉	<i>吳樹欉</i>		
林委員楨家			
林委員靜娟	(請假)		
林委員建元			
林委員素貞			
周委員天穎	(請假)		
施委員文真			

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
陳委員宏宇			
陳委員彥仲			
賀陳委員旦			
鄭委員安廷			
戴委員秀雄			
黃委員萬翔			
高委員惠雪			
林委員志明		高建正	張芳人
王委員秀時			
周委員燕龍			
楊委員素娥			
曹委員紹徽		高建正	林永成
王委員銘正			

列席人員	簽到處
行政院 農業委員會	林永 ^{uu} 政
經濟部商業司	(請假)
經濟部工業局	何莉莉
交通部 運輸研究所	張榮如
交通部 民用航空局	(請假)
臺灣桃園農會 田水利	鄭雅娟 楊錦成
內政部中部辦公室 (地政)	(請假)
桃園縣政府 城鄉局	甘映霞
桃園縣政府 地政局	徐副智、陳志
桃園縣政府 工商發展局	江芳俊、林昭君、柯政輝
桃園縣政府 農業發展局	(請假)
桃園縣政府 水務局	蘇亭正
桃園縣政府 交通	謝亞臻

列席人員	簽到處
桃園縣蘆竹鄉公所	謝秋炎
益萊工業股份有限公司	陳雨頂
大江綠色工廠股份有限公司	林敏立 簡美惠 劉語蘋 劉家翔
本部營建署 綜合計畫組	<p>許爭宏 張順勝</p> <p>馮景暉</p> <p>王國明 方益滿 李平地</p> <p>呂依鈺 林妍均 林蔭林 吳慶齡</p>