

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：林妍均

聯絡電話：02-8771-2589

電子郵件：yenchun@cpami.gov.tw

傳真：02-2777-2358

受文者：本部營建署綜合計畫組（2科）（含附件）

發文日期：中華民國104年10月6日

發文字號：內授營綜字第10408144211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

主旨：檢送104年9月11日內政部區域計畫委員會審議桃園市大園區「沙崙產業園區整體開發計畫」案第3次專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳104年9月8日營署綜字第1042914652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日內送本部營建署彙整處理，以資周延。

正本：林委員楨家、施委員文真、吳委員彩珠、傅委員玲靜、黃委員萬翔、高委員惠雪、林委員信得、王委員秀時、唐委員嘉光、洪委員淑幸、曹委員紹徽、王委員靚琇（以上為專案小組成員）、周委員天穎、林委員建元、林委員素貞、張委員容瑛、張委員蓓琪、張委員學聖、陳委員彥仲、游委員繁結、劉委員玉山、蕭委員再安、賴委員美蓉、賴委員宗裕、交通部運輸研究所、經濟部工業局、桃園市大園區公所、桃園市政府、內政部營建署城鄉發展分署、長豐工程顧問股份有限公司

副本：本部營建署綜合計畫組（2科）（含附件）

部長陳威仁



**內政部區域計畫委員會審議  
桃園市大園區「沙崙產業園區整體開發計畫」案  
第3次專案小組會議紀錄**

壹、時間：104年9月11日（星期五）上午9時30分

貳、地點：本部營建署601會議室

參、主持人：林召集人楨家

記錄：林妍均

肆、出席單位：詳會議簽到簿

伍、申請人簡報：(略)

陸、審查意見：

一、第2次專案小組會議審查意見十二，有關本案計畫之開發性及必要性（於產業發展性質與桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫之競合關係、與鄰近都市計畫工業區之關係），因與會委員仍有疑義，請申請人再詳予補充說明後，提本部區域計畫委員會審議討論。

二、有關本案開發範圍涉及環境敏感地區及環境影響評估部分，請依下列意見辦理：

（一）本案涉及國家級重要濕地，請申請人依濕地保育法相關規定，取得主管機關（本部營建署城鄉發展分署）相關同意證明文件。

（二）本案位屬海岸地區範圍，惟該範圍僅作為海岸資源調查規劃及未來推動海岸地區整合管理之參考，至於是否應依海岸管理法相關規定辦理審查，仍應俟未來相關子法完成公告後，倘本

案開發區位屬海岸地區特定區位，且達一定規模以上或性質特殊，屆時本案開發計畫仍未作成許可決定前，則應配合辦理取得海岸主管機關之審查結果文件。

(三) 請申請人重新向農業主管機關查詢本案是否為優良農地及屬於何種農地資源之分類等級。

(四) 針對本案環境影響評估審查結果，請申請人就審查結論及附帶要求事項之辦理情形補充至計畫書供委員參考，並請一併就本案公共安全之維護作法予以補充說明。

**本次修正計畫書新增劃設社區用地，依非都市土地開發審議作業規範住宅社區專編審查意見如下：**

三、經申請人說明，本案住宅社區規劃主要以安置範圍內既有住戶為原則，並依安置意願調查以 25 戶作為住宅社區用地規劃戶數之基準，同意確認，並請將上開劃設目的及劃設基準，於計畫書載明。

四、本案於第 1 次專案小組會議審查時所劃設住宅社區面積及引進人口數皆大於本次修正住宅社區之相關量體，故修正後所需用水、公共設備、污水處理，仍可由原規劃之供應或服務量滿足之，亦無因人口增加所衍生交通量之情形，經交通部運輸研究所及與會委員無其他意見同意確認。惟交通運輸部分，針對本案停車場出入口及整體性動線規劃，請依委員相關意見檢討修正。

五、有關本案劃設停車場用地（停 2）服務對象包括住宅

社區居民與產業用地所需，為確保住宅社區的停車需求能被滿足而不受產業用地所需排擠，請申請人補充相關作法於土地使用分區管制計畫。

六、依產業創新條例第 34 條之規定及本部 101 年 11 月 26 日函，本案免依區域計畫法第 15-3 條及前開審議作業規範住宅社區專編第 12 點規定繳交學校影響費或劃設學校代用地。並經申請人說明，本案住宅用地僅以安置原住戶為原則，故尚不致產生大量國中、小學生就學需求，惟為確保安置住戶未來之就學需要，應以透過產業園區基金運用項目，提供周邊學校服務機能及本案區內學童通學服務改善之用，請申請人於計畫書有關產業園區基金運用相關規定載明之。

七、依非都市土地開發審議作業規範住宅社區專編第 16 點規定，住宅社區操作管理維護係由社區管理委員會負責，倘桃園市政府參照以往經驗，認為由園區管理中心統一協助社區居民管理及維護更為妥適，請申請人先與相關住戶進行協調，取得共識文件後，提區委會討論確認。

八、本案因本次新增住宅社區需求取消劃設商業服務用地，為確保產業園區所需，請補充說明所提下列替代作法對於本案之效益與滿足情形：

(一) 本案產業園區所需之商業服務機能，將透過臺 26 縣交通動線至大園都市計畫市區予以提供。

(二) 考量整體產業園區管理之效益，將結合鄰近產業園區成立聯合管理中心。

九、針對第2次專案小組會議審查意見十七，有關台61與桃25路口外，區內其他重要路口亦應妥善規劃交通號誌與標線等安全措施，經申請人補充說明各主要路口設置交通號誌與標誌，經交通部運輸研究所無其他意見，同意確認。

十、針對本案第2次專案小組會議審查回覆意見表，申請人針對審查意見五、八答覆內容所有誤繕（相關公文引用及頁數等），請申請人修正計畫書內容。

十一、本案於土地徵收小組審查徵收公益性、必要性之相關重點意見及回應處理情形，請申請人於提本部區域計畫委員會併同報告。

以上意見請申請人補充修正，於6個月內將修正之開發計畫書圖文件送本部營建署，提請本部區域計畫委員會討論。

柒、散會：下午12時00分

## 附錄 區域計畫委員會委員與相關單位發言重點摘要紀錄

### ◎本部營建署城鄉發展分署

- (一) 本案涉及濕地保育法第 20 條第 1 項第 1 款規定，請申請人桃園市政府依「濕地影響說明書認定基準及民眾參與準則」第 3 條規定檢附相關書圖文件，徵詢濕地中央主管機關之意見，並就同準則第 4 條各款情形說明。
- (二) 依據開發計畫書第 4-1-20 頁（圖 4-1-9）、第 3-8-7 頁（圖 3-8-1），顯示重要濕地緊鄰產業用地（一），惟產業用地與濕地使用性質不相容，建議應依濕地保育法第 27 條規定審查許可原則辦理。
- (三) 因桃園市的濕地保育利用計畫尚未完成，目前只要涉及重要濕地，無論影響之程度，皆提送濕地審查小組進行討論，該小組於每月底星期五都會召開會議。

### ◎委員 1

- (一) 有關本案原報部計畫所劃設住宅社區的面積、區位配置與本次所提住宅社區的差異性為何？本次新增劃設住宅社區，取消產業園區劃設管理及服務用地，是因為本案沒有設置管理服務中心之必要嗎？
- (二) 因濕地保育法涉及相關禁止事項，本案未能依中央法規標準法第 18 條規定，得不受濕地保育法相關規定限制，請申請人儘速依相關規定提送城鄉分署辦理。

### ◎委員 2

- (一) 本案就區位條件有可能涉及海岸管理法所劃設之海岸地區，若未來指定為海岸地區特定區位，將另涉及

其他規定的審查程序，請申請人留意海岸管理法相關子法後續相關進度。

- (二) 本案區位緊鄰桃園航空城特定區計畫，航空城計畫所劃設之產三、四面積約 450 公頃，主要產業之國際物流不僅是國與國之間的物流業，尚包含國內物流產業，針對兩者計畫之關係性及本案開發之必要性，請申請人應說明清楚。
- (三) 另桃園市都市計畫尚餘工業區土地為何無法予以利用，該議題雖於第 2 次專案小組已確認，惟仍有疑慮，未來本案提送區委會大會審查仍會備受挑戰。

#### ◎委員 3

- (一) 本案計畫應加強說明區位的必要性及產業的合理性。
- (二) 針對本案計畫於環評委員會所做的重要結論是否有妥適處理，請申請人補充說明。
- (三) 本案是否屬於環境敏感地區之優良農地，請申請人再予確認。
- (四) 請補充本案公共安全維護之作法。

#### ◎委員 4

- (一) 本案應從桃園市整體產業發展的定位及佈局思考，進而說明本案與桃園航空城及其周邊產業園區、重要節點之鏈結（例如：雙港、桃園科技園區...等），以整體性的思考進行論述，強化說明本案區位的必要性及合理性。
- (二) 埤塘是桃園市景觀特色，本案所保留的部分古厝與埤塘鄰近，惟本案景觀計畫未能與人文、生態結合，應強化其特色，亦提供過境旅客了解桃園在地特色。



(三) 住宅區停車場劃設僅就面積需求之換算，但與住宅戶數之關係、停車進出動線未詳細說明，本案未來以物流產業為主，因產業衍生的交通與住宅社區的進出車流設計應詳加考量。

(四) 本案不規劃中、小學，惟離鄰近周邊都市計畫的學校步行距離很遠（1、2 公里），學童的通行走廊該如何規劃？

#### ◎交通部運輸研究所

針對本案小組會議所提交通運輸之審查意見，申請人已有補充修正，並已於第 2 次專案小組同意確認。本案本次因新增住宅社區的戶數較少，針對交通運輸部分本所無意見。

#### ◎經濟部工業局

(一) 依據產業創新條例第 48 條規定，承購人應按承購價額 1% 繳交開發管理基金，該條例第 49 條規定產業園區開發管理基金之用途，並訂有子法「產業園區開發管理基金收支保管及運用辦法」，其辦法第 4 條規定基金用途得作為產業園區或其周邊相關公共設施之興建、維護或改善，惟實務上基金運用涉及自償問題，本局尊重基金管理單位的運用模式。

(二) 又本案審查意見（六）所提函示單位為內政部，本案是否得免徵開發影響費，依前開函示似意指政府機關開發之產業園區得免重複徵收，仍請內政部依函示予以考量。

#### ◎委員 5

(一) 有關住宅社區停車場的出入口及動線建議修改，以車

流不影響住家的寧靜及居住安全性為主。

- (二) 本案住宅社區交通動線與產業物流的大型車輛出入動線有所衝突，建議修改交通動線規劃。

#### ◎作業單位

- (一) 有關停車場（停2）用地為確保提供住宅社區停車需求，請申請人納入土地使用管制相關規定。
- (二) 本案規劃透過園區管理中心統一管理公共設施及社區中心，本署考量住宅社區的權益與產業園區的員工不同，基於住戶需求及自主性建議成立社區管理委員會較為妥當，後續並請園區管理中心協助社區居民成立社區管理委員會。
- (三) 有關本部 101 年 11 月 26 日函示，針對已繳交園區開發管理基金得免徵收開發影響費，係基於產業園區開發管理基金收支保管及運用辦法，針對園區開發管理基金用途得用於產業園區或其周邊相關公共設施之興建、維護或改善，惟相關公共設施皆屬因產業園區開發所衍伸之公共設施需求，對於本案因住宅社區衍生之學校開發影響費並無特定規定說明。依據經濟部工業局意見，基金使用用途回歸基金管理單位本身，針對本案基金用途是否說明及並承諾對於學校周邊設施改善之用，請申請人再行研議與補充說明。

#### ◎本部營建署綜合計畫組張簡任技正順勝

- (一) 有關土地徵收小組公益性、必要性審查，委員所提的主要意見及後續市府將預計如何回應，請申請人補充說明。
- (二) 本次因新增住宅社區，取消劃設管理及商業服務用

地，惟該用地原規劃是僅作為產業園區管理中心之用？還是亦有提供其他服務性商業機能？經申請人表示未來將鄰近多個產業園區，成立聯合管理中心，惟如何提供產業園區所需的商業服務機能，請申請人補充說明。

- (三) 104 年 8 月 4 日本部已公告海岸地區範圍，桃園市大園區的濱海陸地以臺 15 為界，本案位屬海岸地區範圍，惟其劃設範圍不代表禁限建，而是作為海岸資源調查規劃及未來推動海岸地區整合管理之參考。未來本案依相關子法若位於海岸地區特定區位，達一定規模以上或性質特殊，於開發建築前尚須依法辦理其他審查程序。

#### ◎本部營建署綜合計畫組林副組長世民

- (一) 查產業創新條例第 34 條有得不受區域計畫法第 15-3 條之規定，本部又於 101 年 11 月 26 日內授營綜字第 1010811163 號函示對此有補充解釋，建議相關說明納入本案會議紀錄會更為清楚。
- (二) 查非都市土地開發審議作業規範工業區細部計畫專編第 17 點，工業區設置住宅社區及其公共設施之維護管理應依本規範規定辦理，即應依住宅社區專編規定，依該專編規定由社區管理委員會負責，倘桃園市政府認為參照以往經驗，由園區管理中心統一協助社區居民管理及維護更為妥適，相關內容後續建議提區委會討論確認。

#### ◎申請單位

- (一) 本案確實取消第 2 次專案小組所劃設的管理中心，桃園台 61 沿線有 3 處產業園區，桃園市政府考量整體

產業園區管理之效益，將成立聯合管理中心予以管理，所以於用地的需求上，以既有公共設施作為管理站之用，例如污水處理廠的辦公空間、或其他公共設施可用之處，因此本案未來仍有設置管理站，但不另劃設管理中心用地。

(二) 於相關環評會議，有關本案埤塘、濕地相關委員皆有所提醒，本案以原地保留為原則，結合公園及滯洪池併同規劃，後續配合濕地保育法相關規定辦理。

(三) 針對土地開發區位的合理性，有下列補充說明：

1. 土地權屬單純：配合土地徵收條例，政府開發案以公有土地開發為原則，本案公有地加上公營土地約占95%。
2. 交通便利性：緊鄰西濱 61 快速道路匝道及國道 2 號交流道出口，本案往北接台北港、往南或進入桃園市區有其便利性。
3. 產業群聚優勢：桃園市的倉儲物流發展以蘆竹區、大園區為主，區位鄰近國際機場且屬大台北都會區外圍。本案又鄰近大園工業區，提供製造業有關之物流轉運，有利產業之鏈結。

(四) 本案原屬桃園航空城特定區計畫第 2 期劃設範圍，惟當時區委會並未通過，又因特定區計畫開發範圍大，開發時程有其未定數，本案將予以彌足短期廠商之需求。

(五) 本案住宅社區原劃設 0.7728 公頃，本次減少劃設為 0.2543 公頃，相關區位配置移至基地北側，主要因為多數居民表示不想離中油油槽太近，且該區位鄰近居民平常主要出入動線（桃 25、26）。

(六) 本案於土地徵收小組最主要委員所關心的議題，仍在於如何儘量避免採用徵收的開發方式，未來將優先採

以協議價購、配合住宅社區等方式辦理。

- (七) 針對維護住宅社區停車空間，及有關學校影響費以產業園區基金作為未來改善周邊學校之用途，將納入本案土地使用管制相關規定，又住宅社區中心將由園區管理中心統籌維護管理。
- (八) 本案原劃設商業服務用地主要為提供產業管理中心之用，本案區位透過台 26 線交通動線，至大園都市計畫約 5-10 分鐘車程，該市區將提供產業園區所需之商業服務機能。

內政部區域計畫委員會審議桃園市大園區「沙崙產業園區  
整體開發計畫」案第3次專案小組審查會議簽到簿

時 間：104 年 9 月 11 日(星期五)上午 9 時 30 分

地 點：本署 107 會議室

主 席：林委員楨家（召集人）

施委員文真（副召集人）

| 出席人員      | 簽到處 | 代 理 人 |       |
|-----------|-----|-------|-------|
|           |     | 職 稱   | 簽 到 處 |
| 傅 委 員 玲 靜 |     |       |       |
| 吳 委 員 彩 珠 |     |       |       |
| 蕭 委 員 再 安 | 蕭再安 |       |       |
| 游 委 員 繁 結 |     |       |       |
| 劉 委 員 玉 山 |     |       |       |
| 周 委 員 天 穎 |     |       |       |
| 林 委 員 建 元 |     |       |       |
| 林 委 員 素 貞 | 林素貞 | 秘書    |       |
| 張 委 員 學 聖 |     |       |       |

| 出席人員  | 簽到處       | 代理人  |     |
|-------|-----------|------|-----|
|       |           | 職稱   | 簽到處 |
| 張委員蓓琪 | 10/8/2011 |      |     |
| 張委員容瑛 |           |      |     |
| 陳委員彥仲 |           |      |     |
| 賴委員美蓉 |           |      |     |
| 賴委員宗裕 |           |      |     |
| 黃委員萬翔 |           |      |     |
| 高委員惠雪 |           |      |     |
| 林委員信得 |           | 副研究員 | 許義宏 |
| 王委員秀時 |           |      |     |
| 唐委員嘉光 |           |      |     |
| 曹委員紹徽 | 8/11/2011 |      |     |
| 洪委員淑幸 |           |      |     |
| 王委員靚琇 |           |      |     |

| 列席人員             | 簽到處                    |
|------------------|------------------------|
| 交通部運輸研究所         | 許義宏                    |
| ✓ 經濟部工業局         | 陳東堂 李玲                 |
| 桃園市大園區公所         | 張文浩                    |
| 桃園市政府            | 高鈺錕 何偉男 黃家豪 徐國輝        |
| 內政部營建署<br>城鄉發展分署 | 林宜民                    |
| 長豐工程顧問股份有限公司     | 阮冠穎 林昆榮 劉世欣<br>王昌宏 楊健邦 |
| 本署綜合計畫組<br>林組長秉勳 |                        |
| 林副組長世民           | 林世民                    |
| 張簡任技正順勝          | 張順勝                    |
| 朱代理科長偉廷          | 朱偉廷                    |
| 本署綜合計畫組          | 林世民                    |
|                  |                        |