

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：王麗玲

聯絡電話：02-87712591

電子郵件：liling@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

受文者：本部營建署（綜合計畫組、2科）

發文日期：中華民國103年12月9日

發文字號：內授營綜字第10308145391號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送103年11月27日召開本部區域計畫委員會審議「桃園縣八德市物流中心申請設置工商綜合區開發計畫」專案小組第2次審查會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署103年11月19日營署綜字第1030075637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：王委員雪玉、林委員楨家、施委員文真、戴委員秀雄、黃委員萬翔、高委員惠雪、林委員志明、王委員秀時、周委員燕龍、楊委員素娥、曹委員紹徽、王委員靚琇、沈委員淑敏、吳委員彩珠、吳委員樹欉、林委員建元、林委員靜娟、林委員素貞、周委員天穎、陳委員宏宇、陳委員彥仲、賀陳委員旦、鄭委員安廷、行政院農業委員會、經濟部商業司、交通部運輸研究所、財政部國有財產署北區分署桃園辦事處、臺灣石門農田水利會、桃園縣政府城鄉發展局、桃園縣政府農業發展局、桃園縣政府工商發展局、桃園縣政府交通局、桃園縣政府地政局、內政部地政司、桃園汽車客運股份有限公司、禾豐開發顧問有限公司、本部營建署綜合計畫組

副本：本部營建署綜合計畫組（2科）

部長陳威仁

內政部區域計畫委員會審議「桃園縣八德市物流中心申請設置工商綜合區開發計畫案」第2次專案小組審查會議紀錄

時間：103年11月27日（星期四）上午9時30分

地點：本部營建署601會議室

主持人：王委員雪玉

出席人員：詳后附簽到簿

記錄：王麗玲

壹、審查意見：

- 一、有關本案開發之必要性及區位合理性部分，依桃園縣政府說明，本案基地位於八德市，毗鄰中壢(龍岡)都市計畫區，屬該縣縱貫公路與鐵路沿線主要城鄉發展軸帶，在99年8月該縣區域計畫(草案)中，係將八德市規劃為四大都心之北政經科教中心，尚符合桃園縣區域計畫之發展定位，另該縣產業發展政策之三大發展主軸為雲端、物流及智慧電動車，物流業約有70%的業者均在該縣設置據點，物流產業蓬勃發展，本案尚與該縣產業推動政策相符，請申請人將相關計畫內容及桃園縣政府意見文件納入補充說明；另本案由特定農業區申請開發作倉儲物流使用，除已說明基地周邊水質原已受相當程度污染、農業用地大多違規使用並呈現廢耕狀態，不宜維持特定農業區之規劃外，請進一步補充說明本案對鄰近社會及經濟發展之助益，及基地鄰近測站水質、桃園汽車客運各車站使用率等相關數據，提區域計畫委員會討論。
- 二、本案土地使用強度部分，申請人已調降建蔽率為60%、容積率為120%，惟隔離設施經說明屬倉儲物流之附屬設施，仍請修正相關說明內容及以圖說標示，提區域計畫委員會確認。

- 三、本案交通系統計畫部分，經申請人補充說明人行道係設於通往緊急聯絡道路之區內道路，係考量人行安全採人車分離方式規劃，仍請將具體說明納入計畫書；至主要聯絡道路寬度（與審議規範規定不符）不足部分，申請人說明該道路目前僅供桃園客運公司進出，並已整體考量農會之交通旅次量，仍請補充該道路沿線兩側土地使用現況，提請區域計畫委員會確認；另有關鄰近道路交通改善計畫內容於提區域計畫委員會討論前，應先送請桃園縣政府交通局審查。
- 四、有關土地違規使用部分，經申請人承諾提前於 2 個月內拆除地上物恢復原狀，仍請補充違規及拆除之現況照片，以提供後續審議參考，並請桃園縣政府依本部 85 年就有關區域計畫法恢復原狀規定之認定原則函示，予以查認後出具文件。

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 11 時 50 分)。

發言摘要

◎委員一：

1. 本案與桃園縣政府的態度及政策相關，縣府應就問題一有關本案開發之必要性及區位合理性部分明確表達意見，建議縣府另以書面補充說明桃園縣區域計畫修正方向。
2. 桃園客運公司於79年已購地，當時是否已編定為特定農業區，非都市土地編定年期及歷史沿革應予交待，購置土地的目的及用意為何，請再補充說明。

◎委員二：

1. 從本案基地位置與現有都市計畫空間關係及其是否適合作物流來探討，因基地位屬都市計畫區中間，為都市發展之蔓延作為支持理由，在都市發展角度不樂見此種現象，開發應集中於都市計畫區，如已污染應予避免，不能任其繼續發生污染，請桃園縣政府說明區域計畫進度，本案在區域計畫中之規劃方向及角色功能有無衝突。
2. 簡報提及3個測站資料可證明基地附近水質不優，上開測站是否位於都市計畫區內，如是，可能無法論證基地周邊農地之污染，另水質部分應補充提供客觀數據。
3. 簡報有關桃園客運各車站與基地位置之圖說，考量委員會係擔心基地與特定農業區有衝突，桃園客運公司除本基地外，現有其他車站土地是否已充分運用並無空地可供現有基地之規劃使用，或是貴公司有其他獲利更高之規劃，而將倉儲物流放於非都市土地，有無可能從現有位於都市計畫區之車站提供作為物流使用，及各車站如使用率已達飽和亦請一併提供使用數據。
4. 桃園縣政府僅說明本案申請開發未與該縣區域計畫角色功能衝突，上開說明係屬結論，可否明確說明八德市定位為北政經科教中心之具體理由。

◎交通部運輸研究所：

1. 今天桃園縣政府交通局有代表出席，交通部分係由地方政府把關，但如果例外情形常被引用是否易造成後續管理困難。
2. 有關行人安全部分，目前主要聯絡道路規劃4線道未設置人行道，以關心員工、訪客日後進出之安全為考量，如員工主要由

霄裡路進出，其人行動線應妥為規劃，以避免車輛進出影響行人安全。

◎桃園汽車客運公司

1. 有關本公司於上次會議承諾拆除地上物及搬遷一節，因交通運輸業搬遷並不簡單，除找尋適當土地購置外，現已在桃園及中壢租地提供客車停放，拆除的部分也一定會執行承諾。
2. 基地以維修為主，員工均開車進出，僅用餐時由霄裡路步行進出，考量公司車輛已增至 500 多台，各車站均飽受停車問題困擾，各車站附近居民與警政單位亦常與公司協調車輛停放問題，但低底盤客車的量體愈來愈大，各車站之容量除有停車困擾亦不夠存放維修材料，如公司有意投資炒地皮不可能購買非都市土地，本公司未來仍將以永續經營的理念發展，並秉持對社會之責任，服務民眾、回饋社會，在各方面將配合政府政策，希望委員支持本案。

◎桃園縣政府城鄉發展局

1. 本案基地位於八德市，毗鄰中壢(龍岡)都市計畫區，屬本縣縱貫公路與鐵路沿線主要城鄉發展軸帶，在99年8月本縣區域計畫(草案)中，係將八德市規劃為四大都心之北政經科教中心，爰本案申請開發並未違反本縣區域計畫之發展定位。
2. 本縣區域計畫(草案)係為99年報請內政部核定，刻依內政部102年10月17日公告實施全國區域計畫及內政部營建署103年7月25日函示修正本縣區域計畫(草案)，並重新辦理民眾參與及提本縣區域計畫委員會審議後，再報請內政部續審；本縣修正後區域計畫(草案)，預計於104年中辦理公開展覽。
3. 有關本案特定農業區變更部份，刻由本府農業發展局依全國區域計畫特定農業區檢討變更原則，檢討修正本縣特定農業區範圍；本案依本府農業發展局前於103年7月17日本案內政部區委會第339次審查會議提供書面意見表示：「本案自70年代即已先行使用至今，目前該土地入口處有八德市農會碾米廠及其辦公室，另附近土地使用現況多已興建建物，零星群聚，再以本興辦事業係為低污染的事業，爰以同意變更。」，後續該局如據以修正特定農業區範圍，將納入本縣區域計畫內執行。

◎桃園縣政府交通局

本案交通改善計畫及衍生交通旅次，建議申請人再送請本府確認，至人行空間是否足夠亦可於本府交評委員會一併處理。

◎桃園縣政府工商發展局

本縣產業發展政策之三大發展主軸為雲端、物流及智慧電動車，物流業約有 70%的業者均在本縣設置據點，物流產業蓬勃發展，本案尚與本縣產業推動政策相符，並於專案小組審查會議表達，會後可再提供申請人相關資料納入補充；另桃園客運公司為本縣最大客運服務業者，該公司為整合內部資源，方便客運車輛維修、補給，具服務市民公眾運輸之公益性，如提升客運品質亦可相對減少交通事故，且本縣相當依賴大眾運輸。

◎桃園縣政府地政局

本案違規使用部分，本府前於 11 月 25 日至現地會勘，目前地上物尚未完全拆除，本府另裁罰 30 萬元及停止供水、電並限期於三個月內拆除地上物恢復原狀，後續有關恢復原狀之認定將再召集相關單位配合辦理。

◎作業單位：

1. 針對本案土地違規使用部分，桃園客運公司業於 10 月董事會決議於二個月內完成拆除，目前拆除進度如何，請再補充違規及拆除之現況照片以作為後續審議之輔助說明；另本署亦於議程提供本部 85 年就有關區域計畫法恢復原狀規定之認定原則解釋函，請申請人及桃園縣政府參考，至本案拆除後之狀況，請桃園縣政府參考該原則查認後出具相關文件。
2. 本案人行道設於區內道路，應再補充說明規劃考量之原因；另主要聯絡道路寬度不足部分，請一併補充說明基地二側之使用地編定為何，及現況僅供桃園客運公司進出並整體考量農會之交通旅次量；至交通改善計畫部分，是否經桃園縣政府交通局審認同意可行及是否同意經費負擔方案，改善構想及送審文件請納入計畫書補充。
3. 有關土地使用強度部分，申請人已調降建蔽率、容積率，惟使用項目有無更動請再補充說明，並建議補充修正對照表以明確回應前次大會之審查意見；另簡報第 9 頁隔離設施何以有建蔽率、容積率，該隔離設施如露天停車場、裝卸貨停車區及綠

地等請於圖上標示補充，上開使用項目亦有規劃建蔽率、容積率，不能理解其規劃構想之邏輯，該隔離設施如為倉儲物流之附屬設施建請考量併入倉儲物流一併規劃。

4. 本案由特定農業區申請開發作倉儲物流使用之必要性，不能單就公司發展之私益角度說明，其是否對人口、產業發展、綠色運輸及節能減碳等具正面效益，應予納入補充加強說明。如基地現況已不適合作農業使用，桃園縣政府循程序修正特定農業區範圍係屬另一層面問題，因現況即為特定農業區，本案如對社會、經濟發展有助益，應強化納入作為申請變更之理由，提供後續審議討論。

◎臺灣石門農田水利會（書面意見）：

1. 桃園縣政府 100 年 12 月 20 日府水區字第 1000533427 號函限期於 101 年 3 月 23 日前完成水路遷移土地設定地役權予本會，目前仍未完成。
2. 本案開發區域內之排水系統，請依灌排分離原則排放至適當區域排水系統。
3. 本案規劃排放介入霄裡溪，因下游尚有本會灌溉取水口，其廢污水排放請符合放流水排放標準，以免影響灌溉水質。
4. 本案目前使用本會新霄裡段 453、538 地號土地，簽訂短期出租契約在案，同意作為停車使用，契約時間自 102 年 1 月 1 日至 104 年 12 月 31 日止，俟本案開發獲大會通過後請申請單位再向本會簽訂新契約。

內政部區域計畫委員會審議「桃園縣八德市物流中心申請設置工商綜合區開發計畫」案專案小組第2次審查會議簽到簿

時 間：103 年 11 月 27 日(星期四)上午 9 時 30 分

地 點：本署 601 會議室

主 席：王委員雪玉

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	王雪玉		
林 委 員 楨 家	林楨家		
施 委 員 文 真	請假		
戴 委 員 秀 雄			
沈 委 員 淑 敏			
吳 委 員 彩 珠			
吳 委 員 樹 欉			
林 委 員 建 元			
林 委 員 靜 娟			
林 委 員 素 貞			
周 委 員 天 穎			

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			
黃 委 員 萬 翔			
高 委 員 惠 雪			
林 委 員 志 明		高級規劃師	張芳如
王 委 員 秀 時	請假		
周 委 員 燕 龍			
楊 委 員 素 娥			
曹 委 員 紹 徽			
王 委 員 靚 琇			

列席人員	簽到處
行政院農業委員會	(請假)
經濟部商業司	
交通部運輸研究所	張芳旭
財政部國有財產署北區分署桃園辦事處	
臺灣石門農田水利會	邱心儀、張錦華、鍾文凱
桃園縣政府城鄉局	陳毛偉 林映辰
桃園縣政府農業發展局	(請假)
桃園縣政府工商發展局	郭炎良
桃園縣政府交通局	黃心韻
桃園縣政府地政局	陳雅鈴 林蓓英
本部地政司	(請假)
桃園汽車客運股份有限公司	邱德芳

列席人員	簽到處
禾豐開發公司 顧問有限公司	周曉頻
本綜合營建署組 部合計建畫署組	林世民 張順勝 王慶齡