

內政部區域計畫委員會第 338 次會議紀錄

時 間：103 年 7 月 3 日(星期四)上午 9 時 30 分

地 點：本部營建署 6 樓 601 會議室

主 席：陳主任委員威仁
陳副主任委員純敬 代
(依各級區域計畫委員會組織規程第 10 條規定，主任委員不能出席會議時，
由副主任委員代理主持)

記錄：陳琳淳、林漢彬、蔡玉滿、望熙娟、王麗玲
出席人員(略，詳後簽到簿)

壹、確認第 337 次審查會議紀錄

決議：第 337 次審查會議紀錄確認。

貳、報告事項：

第 1 案：有關廢止「台東渡假村」開發許可案，報請公鑒
決定：。

- 一、洽悉。
- 二、另有關行政院環境保護署表示本案申請人應就原審查通過之環境影響說明書提送變更內容對照表送目的事業主管機關(臺東縣政府)後轉送該署審查部分，請作業單位依上開意見函知臺東縣政府，爾後請作業單位於廢止時一併副知目的事業主管機關。

第 2 案：有關廢止「澎湖風櫃休閒渡假村」開發許可案，報
請公鑒

決定：

- 一、洽悉。
- 二、另有關行政院環境保護署表示本案申請人應就原審查通過之環境影響說明書提送變更內容對照表送目的事

業主管機關（交通部觀光局）後轉送該署審查部分，請作業單位依上開意見函知交通部觀光局，爾後請作業單位於廢止時一併副知目的事業主管機關。

第 3 案：為本部區域計畫委員會機關委員迴避原則，報請公鑒

決定：

- 一、考量與會委員對於機關委員是否應予迴避及迴避方式仍有不同見解，請本部營建署業務單位參考國內採購申訴審議委員會等相關委員會之運作方式及其規定，並依據本部區域計畫委員會之功能定位，再行研議迴避原則、落實方式及「各級區域計畫委員會組織規程」檢討修正規定等相關事項。
- 二、本部區域計畫委員會委員如有相關修正意見，請於會後 2 週內提供本部營建署業務單位，俾納入研議參考。

第 4 案：前經同意之非都市土地申請新訂或擴大都市計畫案件廢止事宜

決定：洽悉。

第 5 案：「都會區域計畫與後續推動實施機制」委辦案工作內容，報請公鑒

決定：

- 一、洽悉。
- 二、本案如有需要，請另案召開專家學者諮商會議，俾彙整相關建議。

參、討論事項

第 1 案：審議桃園汽車客運股份有限公司申請「桃園縣八德市物流中心申請設置工商綜合區開發計畫案」

決議：

一、考量本案尚有下列意見需請申請人加強補充說明，請作業單位安排於下次會議討論。

(一) 有關本案開發需符合於國土利用係屬適當而合理之許可條件，判斷上除以經濟部同意推薦、農委會同意農業用地變更為參據外，國土規劃主管機關應作合理的判斷，申請人雖已說明依據桃園縣政府提供之「桃園縣區域計畫草案（民國 99 年 8 月）」第五章，並經檢討本次申請工商綜合區倉儲物流計畫之 6 點開發定位，有 3 點符合前揭區域計畫草案「車輛維修等大眾運輸營運者之自動化服務與標準化管理」策略，惟仍請補充該縣區域計畫草案對於基地所在區域之空間發展構想及本案是否符合發展構想、農委會同意本案農業用地變更建議區域計畫委員審議考量事項之處理情形等。

(二) 本案交通系統計畫部分，仍請就關係企業使用本案物流倉儲需求、衍生交通量等完整分析補充說明交通影響分析結果。

(三) 有關基地主要聯絡道路寬度僅 12.5 公尺，是否得依審議作業規範工商綜合區專編第 5 點第 2 項「前項路寬經區域計畫委員會認定情況特殊，有具體交通改善計畫，且經區域計畫委員會同意者，不在此限」規定同意不受同點第 1 項一條路寬至少 15.5 公尺以上規定

之限制，仍請申請人加強補充說明本案基地情況特殊性及具體交通改善計畫。

(四) 有關申請人於農業用地違規使用前經桃園縣政府 102 年 11 月 27 日以府地用字第 1020293118 號裁處書裁處罰鍰部分，並經該府以 103 年 1 月 7 日府地用字第 1030003411 號函示尚無同時裁處申請人限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀之非裁罰性不利處分，又法務部前曾函示有關開發許可之審議與處罰係屬二事，惟會中申請人說明上開違規部分土地未來規劃為生態綠地將予拆除，並承諾可於 9 個月內完成回復原狀，故經討論應俟該違規土地回復原狀始予核發許可，惟請申請人再檢討縮短該回復原狀作為完成期限。

二、本案申請展延國有非公用土地（桃園縣八德市新霄里段 536、539 地號）提供申請開發同意書有效期限，及與臺灣省石門農田水利會補辦租用契約（桃園縣八德市新霄里段 538 地號）部分，仍請申請人儘速取得相關文件。

三、有關第 1 次專案小組會議審查審查意見第三、四、五、六、七、九、十二之修正內容及補正資料，同意確認，並請申請人將相關補正內容納入開發計畫。

肆、臨時動議：無。

伍、散會（中午 12 時 30 分）。

附錄 1、報告事項第 5 案區域計畫委員會委員及與會代表發言摘要

◎王委員雪玉

- 一、我國自 60 年代開始推動區域計畫制度，即以都會區域計畫為重點，並於 69 年擬定臺北都會區域計畫，後來陸續完成臺中、高雄等都會區域計畫，故國內相關資料豐富。另外，國外部分亦有相當多參考資料，據悉國家發展委員會辦理相關研究計畫，近期擬邀請美國 Metropolitan Planning Organization (MPO) 專家提供意見。
- 二、目前針對都會區域計畫再重新思考是適當時機，未來與國土計畫、直轄市、縣（市）國土計畫或區域計畫，可透過此平台進行計畫整合。建議本委辦計畫之研究，內容除國外案例蒐集外，亦應將國內過去推動都會區域之經驗及優缺點等一併納入探討。

◎林委員素貞

曾考察英國倫敦都會區域計畫，完全採由上而下之規劃方式（top-down）是不可行的，故其係透過小鎮（township）進行協商方式推動。另計畫擬定過程之協商機制很重要，要提供民眾參與機會，不宜以密室會議決定重大政策，以免實務執行時引發不必要之抗爭。

附錄 2、討論事項第 1 案區域計畫委員會委員及與會代表發言摘要

◎委員一

1. 本案第 1 次專案小組會議審查意見回復第一點很重要，請問違規使用部分是否裁罰並恢復原狀，若尚未恢復原狀委員會可不予審查，就申請人使用土地之義務而言，此一違規情形依區域計畫法規定，經裁罰還要限期令其恢復原狀停止使用。
2. 申請人以地理中心點的說法強調本案開發之必要性，惟以 tod 之角度而言，應以交通來看，例如聯外道路到達某個點的時間長度及龜山維修廠之容納程度等適當數據，補充開發之必要性及合理性，而且要以桃園縣區域計畫對農地的規劃，因優良農地的定義從來不是只看有無重劃或政府有無投資。
3. 行政院農委會的公文只是原則同意，還有附加條件，希望申請人能予以說明補充。
4. 本案容積率為 200%，印象中規定的容積率不是如此，應該以實際要使用的土地計算。
5. 桃園縣政府地政局不能如此適用法規，要從法規的目的及體系解釋來看，縱使有裁量權並不代表原來的權限有那麼大，有可能被壓縮變成拘束處分，該罰則是一個啟動裝置，並非貴局一次處分就了事，本案土地係於 77 年取得，但違規使用是從何時開始，且不僅建物違反農牧用地使用，尚有鋪設柏油作停車場，貴局之裁罰亦違反比例原則。就本案違規使用而言，誠如作業單位之說明審議與裁罰可分別處理，但前端裁罰若未妥善處理，未來會成為區委會審議的難題。
6. 區位合理性問題，不能以桃園縣政府或經濟部同意，就認可其開發為合理必要，是要經過專業判斷的，不是僅以需求觀念來看，而應以特定農業區農牧用地改變的必要性作

深入的討論。

7. 本案倉儲物流及露天停車場等面積加起來約 4 公頃，其遮蔽率 65%、容積率 200%，對倉儲物流使用是不是太大，請作業單位查明法規是否允許轉作販售，如：大潤發、IKEA、COSTCO，以利下次會議作有效討論。

◎委員二

1. 本案違規使用部分接受罰鍰處分後是否恢復原狀，與未來本案開發後申請人之信用度有關，另外桃園縣政府查核表第 2、3、7 項申請人是否尚未取得文件，如地政局有派員與會，請予以說明。
2. 違規使用土地要恢復原狀，申請人最慢要多久時間，桃園縣政府就合理性部分，除裁處罰鍰外應令其恢復原狀。本案雖屬服務據點，但尚有廢機油及電池屯積，其量體多大及後續如何處置，因申請人未於計畫中敘明，未來若發生人為災害應如何因應。
3. 原灌溉水路是否已截彎取直，因其對農民具一定程度之影響，附近農民或居民有無反應，或是申請人已經與其溝通，若是至今仍不知，未來可能衍生問題。另有關整地之埋管，其暗管會否造成溪流的污染，桃園縣的環保單位或是農田水利會應該負起責任。
4. 本案申請人說詞閃爍，如有決心及誠意應可於 3 個月拆除，因申請人違規使用在先，且常年如此，是否已認為會取得許可，所以不能完全歸罪縣府執法不力，地方政府尚有涉及議會的糾葛，這也是為何要有內政部區委會來把關，所以除非本案已拆除違規，否則應不予許可。
5. 本案建議做個緩衝決定，因為依桃園縣政府查核表所示，申請人尚有部分文件未取得或資料不齊全，包含聯絡道路不拓寬應補充改善措施，其關係企業包含旅館，相對的人行道就很重要一定要規範。涉及地政局查核之第 2、3、7 項文件，如要補齊需緩衝時間，至於水利會所提灌排分離原則，因現況已鋪柏油，對於申請人之誠信尚存疑慮，而

查核表第 8 項文件，申請人亦尚未取得土地權利證明文件，以守法觀念來看，申請人拆除違規應需 3-4 個月即可，中央政府要善盡把關動作，等上述問題處理後再作決定不遲。

6. 物流業應該要有一系列的廠房，相關企業會不會閒置，申請人應明確說明。

◎委員三

1. 本案使用特定農業區土地部分，之所以會有第 1 次專案小組會議有關設置本物流中心之必要性與合理性審查意見，係基於內政部目前正推動各縣市政府擬定縣市區域計畫，而桃園縣政府對於本案基地周邊開發或規劃之構想如何，因申請人僅能就局部回應，不具整體性，稍後請桃園縣政府代表補充報告。
2. 誠如作業單位說明本次係討論開發計畫的許可，至於後續的處理事項並不是討論重點，有關交通部分的初審意見，若運研所無其他意見，原則建議照初審意見修正，附帶請桃園縣政府或相關單位確實督導桃園汽車客運公司依開發許可內容及計畫執行並做使用，
3. 至於聯絡道路現況路寬僅 12.5 公尺部分，並非所有開發計畫均需符合規範規定的 15.5 公尺，本委員會是有討論空間。

◎交通部運輸研究所

1. 本案物流中心未來是否有外租構想，如是，需視其外租種類估算交通量會有不同，請申請人說明。
2. 以交通運輸而言人行道相當重要，本案道路是否需設人行道，應再檢討。
3. 非都市土地開發審議作業規範工商綜合區專編有規定道路寬度，最好不要有例外，申請人不能因路寬不夠就把人行道刪除，而且計畫書中未敘明關係企業交通量的需求。

◎桃園縣政府

1. 本府已於 102 年 11 月 27 日依區域計畫法第 21 條及本縣違反土地使用管制規則規定開立裁處書，處罰鍰 30 萬元，並無同時裁處限期令其變更使用停止使用或拆除地上物恢復原狀之非裁罰性不利處分。
2. 有關會議資料附件 6-10 第 2 點需申請人修正，本縣區域計畫草案目前配合全國區域計畫的公告仍持續進行修正，後續會報請內政部續審，本案並無違反該草案之情形。

◎石門農田水利會

1. 本計畫使用地（新霄裡段 453、538 地號）請予確認，並請完成與本會之租用契約。
2. 相關水路報廢、遷移、施作、設定地役（地上）權變更編定等作業申請，請依桃園縣政府水務局及水利會相關規定辦理。
3. 原農牧用地周邊之灌排水路，其計畫區事業廢水不得排入，請依灌排分離原則，排放至適當地點。

◎委員四

有關交通部運研所提及本案物流中心未來是否有外租規劃，申請人尚未回應，仍請補充說明。

◎委員五

計畫書第 3-6 頁僅倉儲物流用地有列建蔽率、容積率，與簡報第 24 頁內容不同，請補充說明。

◎主席

1. 本案如經許可，後續由何單位查核其開發有無按核准計畫辦理。
2. 本案 PCU108，大概一分鐘有 2 部車，申請人提出的交通改善方案，會不會造成交通問題，在此先請運研所表示意見。

3. 本次會議未及討論議題已請作業單位安排於下次會議續審，有關本案交通改善措施，不能因為委員尚未審閱計畫書而不予同意，違規使用部分，在許可函給予類似附帶條件是可行的方式，請作業單位應補充說明。

◎委員六

我有參與現勘及專案小組會議，主要道路當初是擔心與長興路之間如何做交通管理，至於申請人所提交通改善措施，運研所審認後應表示有無不妥之處，申請人改善措施之成效未能於本次簡報展現，應請其再予補充。另運研所要求補充估算出租之交通需求，並無對外出租規劃，本案申請人係說明儲存關係企業包括餐飲桌椅及零件料源等，如果不夠應再估算。

◎財政部國有財產署北區分署桃園辦事處（書面意見）

查本案桃園客運股份有限公司為向經濟部申請辦理「桃園縣八德市物流中心開發計畫」需要，經本處依「國有非公用土地提供申請開發案件處理要點」審核符合規定，發給該公司國有非公用土地提供申請開發同意書，同意提供申請開發標示為桃園縣八德市霄裡段 332-4、341-1 地號（因地籍圖重測變更為新霄里段 536、539 地號）2 筆國有土地，原同意書有效期間自 101 年 4 月 12 日起至 103 年 4 月 11 日止，該公司已於效期截止前向本處送件申請展延審辦。

◎作業單位

1. 有關申請人提及審議時程延宕問題，在此予以澄清，本案申請人係於 103 年 5 月底函送補正資料至署，交通計畫修正內容需送請交通部運輸研究所審查，惟該所尚未提供具體審查意見，作業單位為免耽誤審議進程，爰逕提本次會議討論，並無延宕情形。
2. 基本上有關排水、用電、放流等問題經確認申請人已取得縣府同意文件，而排放污染管制非屬區委會審議範疇，應由縣府依環保相關規定查處。

3. 本案違規使用部分，本部前曾徵詢法務部有關開發許可之審議與處罰係屬二事，如果屬一定要拆除的情形，應把基地視為已拆除後之規劃並審查其合理性，但許可則需俟申請人踐行拆除違規才予核發；另一樣態係違規輔導合法化，不拆的部分會如何處理，及其公平性、安全性要在計畫中分析說明，此種樣態也是可以被接受的。就本案而言，因採新的物流管理方式規劃，基地之違規一定會拆除整理，那就是屬於第一種情形，所以今天的審議仍可獨立進行，但核發許可則要配合申請人恢復原狀的時間。
4. 依區域計畫法規定，非都市土地管制權責係屬地政單位主管，如開發許可案件有涉及違規拆除，會責成縣（市）政府到現地拍照舉證並回報本部。
5. 有關交通改善措施部分，以往有許多案例不需要拓寬道路或增加設置停車場，如申請人所提之交通管制措施包括槽化、交通號誌處理等，並承諾自行負擔費用，本案係提供自身使用，其措施有無達到目的，應妥予考量。
6. 作業單位會予以確認，本開發計畫所稱物流係指材料轉運及儲存場所，申請人並不會經營旅館或餐飲業，物流人次單純指車輛載運料源的車旅次，關係企業全部的需求涵蓋在內估算為 108PCU，而路寬不足部分，申請人簡報說明配合槽化、交通號誌等改善措施，如經運研所確認可有改善作用，後續會要求納入計畫書補充，才會核發許可。
7. 本案開發計畫的許可，後續執行面尚有不同的控管程序，核發許可前會對申請人要求踐行條件，如報告書需完整補充經認可，或桃園縣政府至現場勘查違規拆除並回復本部，許可後則縣府要督導整地排水計畫及環評相關規定，在此說明提供委員了解。