

## 內政部區域計畫委員會第 347 次會議紀錄

時 間：103 年 12 月 11 日(星期四)上午 9 時 30 分

地 點：營建署 6 樓 601 會議室

主 席：陳主任委員威仁

林委員慈玲 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，副主任委員亦不克出席時，由出席委員互推一人代理主席)

記錄：蔡玉滿、王麗玲

出席人員 (略，詳後簽到簿)

### 壹、確認第 346 次審查會議紀錄

決議：第 346 次審查會議紀錄確認。

### 貳、報告事項：

第 1 案：為本部區域計畫委員會審議「新北市區域計畫(草案)」情形，報請 公鑒。

決定：

一、洽悉。

二、附帶決議：

(一) 請新北市政府依據「全國區域計畫修正案(草案)」、本案召集人(王委員雪玉)及與會委員發言意見，確實檢討修正「新北市區域計畫(草案)」，後續並於辦理政策環評完竣後，提本部區域計畫委員會審查會議討論。

(二) 請行政院環境保護署於政策環評作業給予最大協助，並請作業單位妥適規劃後續提本部區域計畫委員會審查會議之審查方式，俾本案於 104 年 6 月前公告實施。

## 參、討論事項：

### 第 1 案：審議桃園縣蘆竹鄉「益萊倉儲物流中心開發計畫」案。

#### 決議：

- 一、本案經委員會審議，尚符合區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 1 款至第 5 款之規定（詳附表 1）。
- 二、第 2 次專案小組會議審查意見一，有關本案開發必要性及區位合理性部分，雖經桃園縣政府代表說明，桃園縣區域計畫(草案)對蘆竹鄉之空間發展定位為「雙港樞紐物流中心」，及申請人補充說明已取得農業用地申請變更之同意文件，且鄰近之工業區僅餘零星面積，無符合本案開發所需之土地面積，及桃園航空城計畫進程尚未確定，依該府說明本案許可尚符桃園縣空間及產業政策，惟考量未來航空城計畫已規劃物流產業專區，現因航空城推動時程因素而許可本案會否與航空城政策競合或具相輔相成效果，另本案許可與桃園縣產業及農地整體政策是否契合，仍請桃園縣政府會後正式函示表明本案許可未違背桃園航空城計畫及該縣區域計畫空間政策，並請申請人將相關文件納入計畫書補充。
- 三、第 2 次專案小組審查會議審查意見二、七，有關本案污水排放部分，經申請人補充說明本案僅有員工污水，未來將採二級方式處理，部分為植栽澆灌，部分於固定時間由合法環保公司抽走，不排入周邊土地，無影響周邊農業生產環境之虞，並經行政院農業委員會表示無意見，原則同意，並請將相關保護措施納入

開發計畫。

- 四、第 2 次專案小組審查會議審查意見三、四，有關本案交通系統計畫，經申請人補充說明二出口相距 100 公尺以上，可各自由鄰近路口進行疏散，所臨大竹北路為通過性道路具 2 條聯絡道路功能，及轉彎車道業經桃園縣政府同意以退縮方式於基地內設置，同意確認，惟基地內 10 公尺寬之廠區道路，未來營運時應保持淨空，以發揮緊急疏散功能。
- 五、第 2 次專案小組會議審查意見八、九，有關本案土地使用強度，經申請人補充說明本案僅規劃 52.18%之建蔽率，並按規定留設生態綠地、緩衝綠帶，另考量員工休憩的空間與安全性，於每棟建物頂樓規劃員工休憩區，除可綠化空間更可符合該公司提倡綠建築之初衷，亦可降低大樓頂樓之室內溫度，進而減少能源損耗，同意確認，惟滯洪池及景觀規劃應與周圍生態環境融合，並採友善環境之設計辦理。
- 六、第 2 次專案小組審查會議審查意見五、六、十、十一，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。

#### 附帶決議：

產業用地應以整體規劃利用為宜，避免零星申請開發，請作業單位另函請直轄市、縣（市）政府依全國區域計畫所訂為開發利用申請設施型使用分區變更區位之指導原則，於直轄市、縣（市）區域計畫劃設申請設施型使用分區變更之區位，俾利後續發展產業需求時有具體之空間指導，且位於該區位申請開發者，得簡化審議許可條件，以引導申請開發案件於適當區位發展。

以上審查意見，請申請人於 3 個月內補充修正送本部營建署查核無誤，並俟桃園縣政府依決議二以公文函示後，核發開發許可。

肆、臨時動議：無。

伍、散會（中午 12 時 30 分）。

附表 1

區域計畫法第 15 條之 2 許可開發條件	作業單位查核說明
<p>(一) 於國土利用係屬適當而合理者。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案基地所在位置－桃園縣蘆竹鄉，桃園縣政府於 99 年桃園縣區域計畫（草案）已將該鄉定位為雙港樞紐物流中心，該府並將國際物流產業、汽車及智慧電動車產業、雲端產業定位成為桃園縣三大標竿產業，且本案業經經濟部工商綜合區審議委員會第 75 次會議決議同意推薦在案，尚與相關空間計畫及產業政策相符。</li> <li>2. 本案農業用地變更部分，業經行政院農業委員會 102 年 10 月 21 日農企字第 1020729261 號函示「原則同意」，本案污水排放部分，申請人所提作法及保護措施，行政院農業委員會亦無其他意見，同意確認。</li> <li>3. 本案鄰近有桃園國際機場，往北有台北港，往南有台中港，具發展物流之交通優勢，本案開發營運後，預估創造 130 名就業機會，並可帶動汽車相關產業發展，活絡蘆竹鄉地區之經濟及城鄉發展。</li> <li>4. 本案經查非屬非都市土地開發審議作業規範所列限制及條件發展地區。</li> <li>5. 地質環境分析部分，經經濟部中央地質調查所表示無意見。</li> </ol>
<p>(二) 不違反中央、直轄市或縣(市)政府基於中央法</p>	<p>依桃園縣政府查核表說明，本案並無違反地方自治法規所為之土地利用或環境</p>

<p>規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者。</p>	<p>保護計畫。</p>
<p>(三) 對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地非屬山坡地範圍，無須依水土保持法規定製作水土保持規劃書及水土保持計畫書送水土保持主管機關審查。</li> <li>2. 本案依審議作業規範規定留設隔離綠帶或設施、滯洪池、排水設施等，已對自然保育進行妥適規劃，並有另訂防災計畫。</li> </ol>
<p>(四) 與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務能相互配合者。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 取得用水計畫、電力、電信垃圾廢棄物清運及剩餘土石方處理同意文件。</li> <li>2. 本案排水計畫書業經桃園縣政府 102 年 11 月 11 日桃水區字第 1020273438 號函同意。</li> <li>3. 依審議作業規範規定，所臨通過性道路具 2 條聯絡道路功能，並不超過地區週邊道路系統 D 級服務水準最小剩餘容量。</li> </ol>
<p>(五) 取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。</p>	<p>本案全區屬私有土地，已檢附土地及建築物權利證明文件。</p>

## 附錄 1、報告事項第 1 案區域計畫委員會委員及有關機關發言摘要紀錄：

### ◎ 委員 1

請作業單位說明本案後續預定完成審查、核定及公告實施之時程安排。

### ◎ 委員 2

新北市區域計畫（草案）為第 1 個函送內政部審議之直轄市、縣（市）區域計畫，並經專案小組審查會議完成初步審查，該辦理過程經驗有參考學習之處，建議作業單位協助安排時間向直轄市、縣（市）政府說明政策方向、審議流程及相關注意事項，俾直轄市、縣（市）政府納為後續辦理相關作業參考。

### ◎ 委員 3

- 一、新北市區域計畫（草案）為第 1 個函送內政部審議之直轄市、縣（市）區域計畫，其審查重點及办理流程確實有值得參考學習之處；該計畫內容及議題，較於其他直轄市、縣（市）區域計畫更為複雜。
- 二、依據本計畫（草案）於審議過程中，參與委員關心議題及所提供意見，新北市政府需要加強補充之處甚多；且部分內容具爭議性（例如：住宅、農地、交通、新訂或擴大都市計畫等），請該府加強府內相關局室溝通協調。

### ◎ 委員 4

- 一、因本案討論議題甚多、範疇甚廣，後續應如何提本部

區域計畫委員會審查會議審查，應先妥予規劃安排。

- 二、依據本案目前初步審查結果，大多係提出解決對策，惟所面臨空間議題為何，應補充論述。
- 三、本案僅列出新訂或擴大都市計畫之相關內容，對於鄉村地區並未有相關策略，惟該部分亦為區域計畫應著墨之處；又在全國都市計畫之都市發展用地有供過於求情況下，是否有再提出以 TOD 導向為主型之新訂或擴大都市計畫，仍應補充相關論述及配套措施（如研訂住宅計畫等）。
- 四、新北市區域計畫（草案）提出保留 0.54 萬公頃農地，符合全國區域計畫規定該市應保留之農地面積數量，惟後續是否將造成其他縣市比照辦理，均保留最低農地面積數量，導致國內農地面積不足糧食自給率？又既有內容大多偏重於農地規劃，對於農業發展策略建議應予補充。

## ◎委員 5

- 一、直轄市、縣（市）區域計畫如何扮演「承上啟下」功能，作業單位應予補充。
- 二、直轄市、縣（市）區域計畫之土地使用（land use）計畫，除應回應空間發展課題外，並應考量回應各部門（例如住宅等）相關政策。
- 三、新北市為大臺北都會區之一環，區域計畫相關內容應將區域特性納入考量，如人口部門，絕非僅進行人口推估，並應思考如何留住具有生產力之年輕人。

## ◎委員 6

內政部刻辦理全國區域計畫修正案，檢討修正各直轄市、縣（市）宜維護之農地資源面積，於該修正案尚未定案前，各直轄市、縣（市）區域計畫應如何因應，請作業單位說明。

## ◎委員 7

新北市政府於 102 年 12 月函送政策評估說明書到本署環評委員會徵詢意見，本署業已召開本案公聽會，蒐集 170 多項意見；此外，本署並安排召開環評委員諮詢會議，討論政策環評重點，後續並將俟新北市政府再函送修正後政策評估說明書到本署後，辦理後續徵詢事宜。

## ◎內政部營建署綜合計畫組

- 一、本部前陳報行政院之「推動直轄市、縣（市）政府擬定區域計畫方案」原規劃自 103 年起陸續公告實施直轄市、縣（市）區域計畫，惟因區域計畫為法定計畫，直轄市、縣（市）政府辦理過程審慎，除規劃程序外，並踐行民眾參與機制，是目前確實有辦理進度較為落後情況。
- 二、本署預定於 103 年 12 月底前辦理直轄市、縣（市）區域計畫座談會，邀請相關部會及直轄市、縣（市）政府參與，說明目前政策方向，並瞭解直轄市、縣（市）政府辦理情形及進度。
- 三、新北市區域計畫（草案）後續提本部區域計畫委員會審議方式，將由作業單位依據專案小組審查會議結論，逐一檢視新北市區域計畫（草案）修正情形後，

就尚有疑義事項提出討論，並請新北市政府依全國區域計畫修正案內容配合修正有關農地、部門計畫等內容；此外，政策環評所提供之徵詢意見，如有涉及土地或空間規劃議題者，亦將一併提大會討論。

- 四、全國區域計畫修正案（草案）業提請本部區域計畫委員會召開 12 次專案小組審查會議，目前辦理分區公聽會，預定於 103 年 12 月中旬辦竣；嗣於辦理政策環評，並提本部區域計畫委員會審查會議討論通過後，再陳報行政院備案。

## 附錄 2、討論事項第 1 案區域計畫委員會委員及有關機關發言摘要紀錄：

### ◎委員 1

- 一、本案於專案小組討論時關注重點為產業需求是否符合中央政策及地方產業規劃方向、區位適宜性、必要性部分及量體對視覺、環境衝擊有無影響等，過程中亦對尊重周邊農民意願作法、排水及員工休憩空間規劃有多方面的探討。
- 二、本案農地雖經同意變更為倉儲物流使用，可提升經濟發展，並提供當地就業機會，惟滯洪池規劃部分，在此提供雲林科技大學蓮花池規劃方式供申請人參考，建議本案在友善環境的布局上要更用心、有創意。

### ◎委員 2

- 一、申請人向鄰近工業區尋求有無 4 公頃以上閒置用地，但簡報第 10 頁卻敘明本案開發面積約 2.5 公頃，如可進駐既有工業區設廠，因其設施完整無需留設相關公共設施用地，本案實際需求土地應為 2 公頃左右，詢問有無 4 公頃用地之原因為何，請再予補充說明。
- 二、附帶決議之主體如為縣府，申請人可能無法處理。

### ◎委員 3

- 一、本案開發之產業雖符合桃園縣區域計畫草案之政策方向，在此請教桃園縣政府，蘆竹鄉未來是否不需保留任何農地，未來是否將該鄉開發為完整之工業地帶。
- 二、本案雖有經濟部商業司同意推薦，符合產業政策必要

條件，但在空間適宜性上未必具充分條件，有關整體性與區位性，應考量蘆竹鄉周邊使用與未來使用之衝擊，因桃園縣區域計畫尚未公告，該府農業局同意農地變更之文件並不具政策效益。回到國土適宜性來談，特定農業區有其存在的必要性，本案周邊雖有未登記工廠之破壞，惟從空照圖來看尚屬完整區塊，取得經濟部商業司、桃園縣政府農業局同意文件是否就符合政策，仍有待商確，現階段本案僅符合廠商開發的必要性，不具國土利用合理性之許可條件，國土規劃係以環境承受力判斷得否核發許可，桃園縣政府應思考蘆竹鄉是否適合發展物流產業，如是，應檢討蘆竹、大園開發物流產業區位調整相關空間布局，彌補中間政策缺口，則可作為本案審議之依據，否則未來將面對周邊農地比照辦理之情形。

#### ◎委員 4

- 一、目前航空城可能產生變數，請問桃園縣政府如何規劃平原區之土地利用，航空城計畫係支應航空、物流等相關產業，以出口為導向之物流區何以落於航空城計畫範圍外，另以遍地開花之方式零星申請，桃園縣對土地之想像與理解究竟為何，建請縣府抓住政策與空間使用方向，航空城係以允許新訂都市計畫之方式規劃，包含工商發展、航空、工業、物流、外貿等，現在縣府又表示支持旁邊的蘆竹鄉發展物流產業，桃園縣政府應先說明區域計畫及航空城的定位。
- 二、區域計畫委員會審議會著重空間、區位之合理性，本案係以點的區位作合理性論述，支撐力道不足，因航

空城至台北港中間範圍太大，應該還有其他更適合的地點，未來蘆竹鄉全鄉是否會全鄉變更為物流產業用地尚未確定，按空照圖所示，基地周圍有二個埤塘，其農地相對完整，而土地屬有限資產，必需節約使用，但這也應該由桃園縣政府納入區域計畫探討，如以國土利用係屬適當合理之許可條件，本案說服力尚有不足，不能因農業單位同意變更而准予許可，以上開許可條件而言，本人傾向不支持本案。

### ◎委員 5

- 一、有關本案增加之就業機會是屬創新還是轉換，優先進用當地居民之百分比為多少，可否進用農民；另稅收增加部分，中央與地方政府分配的百分比各為何，及回饋金如何使用，本案尊重農民意願之具體作法為何，建蔽率可否降至 50%，申請人仍堅持 52%之原因，仍請補充說明。
- 二、申請人對於開發的必要性相當有信心，但上、下游產業之關聯性尚請進一步說明。
- 三、在無可替代性方面，本人擔任環評委員多年，尚未見過環評書如此武斷陳述，仍請詳細說明。

### ◎委員 6

- 一、本案如營運後能維持環境友善尚具正面效益，有關基地內排水規劃應與環境融合，並以提供員工與附近居民休憩為考量，有關景觀規劃稍欠創意，以簡報第 42 頁為例，滯洪池呈現幾何形狀，可否採環形規劃，配合綠地提供散步空間，景觀亦應與生態環境融合。

二、本案外部之污水、空污不明顯，且建物亦未封閉，應不會影響周圍環境，基地內暗渠及區外排水路是否刻意與雨水逕流分開處理，在簡報第 40 頁長條形滯洪池形狀，雖有三面光、砌石安排，形式仍過於呆板，而簡報第 42 頁在視覺上並不舒服，考量滯洪池離建物太近及屋頂空中花園之規劃建議朝環境友善方向修正。

### ◎委員 7

- 一、有關是否需請桃園縣政府再確認原則尊重委員意見，在此說明本部土徵會審議之作法，審查時會針對案件區分何種類型內容需予以高密度審查，回到本案，因農地變更業經農業單位審核同意，且對於申請人規劃之農業保護措施亦無意見，不同委員會一再重複審查相同的事情，並質疑其審查結果，會令民眾對政府產生疑慮，又加以區域計畫及航空城修正檢討的不確定性，而告知民眾必需等待，如該不確定性有明確的等待時程，民眾應可接受，但如需等到桃園縣政府完成區域計畫訂定，將徒生民怨，尚請委員會考量。
- 二、本案如需桃園縣政府提出完整規劃園區開發，不放任零星開發，將回到是否另產生土地徵收的問題，建議就個案在原則下可請申請人依決議修正，另以附帶決議方式建議桃園縣政府，未來如依設施型使用分區變更區位指導原則規劃，當可由縣府自行審查，縮短審議時程。

### ◎委員 8

推動國土計畫之過渡期，如時程太久又有不確定性，將讓民眾感覺係行政部門欠缺效率延宕時程所致，本案因

桃園縣政府未明確表達立場，仍請該府協調整合，在過渡期如未違背航空城及區域計畫空間政策，請正式函復營建署，以排除委員會的疑慮，在此也請各委員考量行政機關的立場。

### ◎委員 9

本案尚有整體性問題，在區域計畫中蘆竹鄉之空間定位除具理念性，有無整體性，即適合規劃發展工商產業之區位，不能任由廠商個別找土地零星申請，造成審議時間冗長，應由桃園縣政府提出整體性規劃，不見得一定要在蘆竹鄉，亦可規劃至其他地區發展，應該就可由縣府自行審議、縮短審查時程，目前委員會不能接受的狀況是由業者自行尋找農地，零星提出申請。

### ◎行政院農業委員會

- 一、在此補充農業用地變更回饋金係由地方政府代收，金額為中央、地方各 1/2，每年由地方政府上繳至中央的農業發展基金。
- 二、有關申請人所提之農業保護措施，本會無其他意見。

### ◎交通部運輸研究所

基地內接緊急出入口 10 公尺寬之廠區道路，後續應保持淨空，至於轉彎車道設置方式業經桃園縣政府交通局同意確認。

### ◎作業單位

- 一、為輔助區委會審議產業園區開發案，本署以衛星影像判釋台灣各工業區之開闢率，以鄰近本案之桃園科技工業區（觀玉區）其開闢率約 56%，申請人是否曾詢

問該工業區有無閒置土地，或桃園縣政府工商發展局可代為說明該工業區之出租出售狀況。

- 二、針對國土合理利用方面與農地開發利用有關，本案涉及縣級區域計畫之農地政策，尚需縣府城鄉局進行跨局處協調，個案如將農地釋出是否影響桃園縣農地總量，縣府城鄉局必需說明，現階段航空城計畫除已規劃物流產業專區及時程延誤外，若在其周邊開放個案物流申請，相同產業因航空城開發時程先後扶植，未來會否產生競合或具相輔相成效果，縣府城鄉局應協助分析，航空城計畫是否允許個別小規模零星設置，亦攸關桃園縣農地總量控管，縣府產業及農業二個單位請再確認。

#### ◎桃園縣政府城鄉發展局

- 一、依本縣 99 年版區域計畫草案，蘆竹鄉係劃設為雙港樞紐物流中心，如申請人說明政府是支持發展物流產業的。關於本案與航空城計畫的關係，因航空城計畫時程較長，區段徵收預計於 112 年完成，現又涉及政治因素後續推動期程較不確定，故請委員針對廠商自身需求予以評估。
- 二、本縣農地政策係由本府農業局研擬，區域計畫是縣府政策落實在空間上之平台，本局會蒐集有關產業、農業等政策納入區域計畫，但本局不適合在此代表農業局說明農業政策。有關本縣特定農業區檢討該局持續辦理中，該局已於去年同意本案農業用地變更，整體性之農地政策需俟該局提出後納入區域計畫修正；另本縣 99 年之區域計畫草案，西都心係規劃為航空物流

中心，故蘆竹鄉可開發倉儲物流產業，目前仍朝此一方向規劃。考量航空城計畫雖有規劃產業專區，但計畫推展尚需相當時間，現階段因廠商已提出申請，僅能表示蘆竹鄉適合作倉儲物流，整體之產業政策應俟工商發展局提出部門計畫後納入區域計畫實施。

三、本縣區域計畫草案刻正持續進行修正中，本局無法推翻其他局處的政策，而本縣當初規劃航空城計畫時即有規劃產業發展專區，希望相關產業可進駐航空城，惟該計畫面積大、開發實施尚需一定時程，無法因應現階段業者申請的迫切需求，本案申請人亦無法配合航空城時程，尚請委員斟酌得否核可。

四、桃園縣 99 年版區域計畫草案提及之雙港樞紐係指空港及台北港，其範圍包含蘆竹、大園地區，惟蘆竹、大園尚有大片農地，如該農地適合發展農業則需保留，在上開草案中對蘆竹鄉的定位，係考量臨航空站具交通便利性，具發展物流產業之條件，區域計畫屬政策性指導，並不會指認每塊土地適合發展的產業，農地如需保留應由本府農業局指認，透過整合納入區域計畫，考量貴署方於今年 7 月要求本府修正區域計畫及民眾參與，有關確認各鄉鎮之發展定位，目前尚無法提供。

#### ◎桃園縣政府工商發展局

- 一、根據經濟部工業局工業土地盤點結果，桃園科技工業區（觀玉區）之開闢率雖僅 56%，但區內土地均已售出，開闢率不高係業者考量景氣，後續會採分期開發。
- 二、本案審議至今已 2 年，各審查會縣府均有參與，就產

業面，航空城不是短期計畫，目前航空城計畫中的遠雄自貿港區係配合經濟部自由經濟示範區規劃，但該法案尚在立法院，短期無法解決並牽動縣府的產業政策規劃，農業總體管制部分，如城鄉局代表的說法，僅能就農業局已審查同意農地變更表達立場，縣府的角色應是每個關卡分由各局處控管，程序完備後才會送請中央審議，在工商發展局常會聽到工商界抱怨投資案冗長，提供委員會參考。