內政部區域計畫委員會第 357 次會議紀錄

時 間：104 年 5 月 28 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：王麗玲、林漢彬

出席人員 (略，詳後簽到簿)

壹、確認第 355、356 次審查會議紀錄

決議：

一、有關第 356 次審查會議紀錄討論事項第 1 案「擴大土城都市計畫 (土城彈藥庫附近地區)」之發言重點摘要紀錄，委員 7 略以：「...且過去興建之彈藥庫可能未能符合建築法相關規定，故建議新北市政府應積極與相關單位協商研議軍事用地如何保留及活化事宜」，修正為「...且過去興建之彈藥庫係屬特種建築，影響後續活化利用，建議新北市政府應積極與相關單位協商研議軍事設施如何保留及活化事宜。」。

二、其餘紀錄內容確認。

貳、討論事項：

第 1 案：審議桃園汽車客運股份有限公司申請「桃園市八德區物流中心申請設置工商綜合區開發計畫案」

決議：考量本案尚有諸多問題需再釐清，請申請人就委員所提意見 (如附錄) 加強補充說明及修正後，於 3 個月內送本部營建署，再提請本部區域計畫委員會專案小

組討論。

**第 2 案：討論非都市土地開發審議作業規範住宅社區專編第
12 點與第 17 點附表四修正草案**

決議：本次作業規範修正規定草案照案通過（如附件），請
作業單位循法制作業程序辦理修正發布。

參、臨時動議：無。

肆、散會（中午 12 時 10 分）。

附件 非都市土地開發審議作業規範住宅社區專編第 12 點
與第 17 點附表四修正草案

修正規定	現行規定	說明
<p>十二、基地開發應設置國民中學、小學學校用地，學校用地標準應依據教育部訂定之國民中小學設備基準或縣（市）政府另定並報經教育部備查之基準內之都市計畫區外之校地面積標準作為計算標準，校地應切結同意贈與直轄市、縣（市）。</p> <p>學生數之核算，國民中學學生數以居住人口數之百分之八計，國民小學學生數以居住人口數之百分之十五計。依前項設備基準，國中、小生每生二十五平方公尺計。但縣（市）政府依其實際需要另定基準者，從其規定。</p> <p>如居住人口數未達設校經濟規模者，得依下列規定辦理：</p> <p>（一）自願贈與最少每一國中、小生二十五平方公尺之完整建築基地提供給當地直轄市、縣</p>	<p>十二、基地開發應設置國民中學、小學學校用地，學校用地標準應依據教育部訂定之國民中小學設備基準或縣（市）政府另定並報經教育部備查之基準內之都市計畫區外之校地面積標準作為計算標準，校地應切結同意贈與直轄市、縣（市）。</p> <p>學生數之核算，國民中學學生數以居住人口數之百分之八計，國民小學學生數以居住人口數之百分之十五計。依前項設備基準，國中、小生每生二十五平方公尺計。但縣（市）政府依其實際需要另定基準者，從其規定。</p> <p>如居住人口數未達設校經濟規模者，得依下列規定辦理：</p> <p>（一）自願贈與最少每一國中、小生二十五平方公尺之完整建築基地提供給當地直轄市、縣</p>	<p>鑑於國內少子化現象，學齡人口數持續下降，中小學設置需求已不若以往，學校代用地標售之費用限於購買學校用地及建校之用已不合時宜，應調整學校代用地標售費用之用途，增列可作為改善學區範圍內學校服務水準或增建學校設施之用途，爰修正第三項第二款。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>(市)，作為取得中、小學用地及建校之代用地。</p> <p>(二) 贈與建地給直轄市、縣(市)時，應簽訂贈與契約，並註明標售所得之費用，應作為該基地學區範圍內購買學校用地及建校、<u>改善學校服務水準或增建學校設施等所需</u>費用。</p> <p>前項第二款之贈與契約應於區域計畫擬定機關核發許可後，縣(市)政府公告開發許可內容前完成之。學校用地應編定為特定目的事業用地，規劃為代用地者，應一併整地並應編定為建築用地。</p> <p>申請人依規定繳交學校開發影響費者，免依第三項及第四項規定辦理。</p>	<p>(市)，作為取得中、小學用地及建校之代用地。</p> <p>(二) 贈與建地給直轄市、縣(市)時，應簽訂贈與契約，並註明標售所得之費用，應作為該基地學區範圍內購買學校用地及建校之費用。</p> <p>前項第二款之贈與契約應於區域計畫擬定機關核發許可後，縣(市)政府公告開發許可內容前完成之。學校用地應編定為特定目的事業用地，規劃為代用地者，應一併整地並應編定為建築用地。</p> <p>申請人依規定繳交學校開發影響費者，免依第三項及第四項規定辦理。</p>	

修正附表

附表四：住宅社區之公共設施完成時間

項目	設施內容	完成時間	備註
道路	全區主要道路與第一期計畫道路整地	辦理(第一期)用地變更編定前	註3
	全區主要道路與第一期計畫道路設施	第一期住宅建築使用執照取得前	註3
	各期計畫道路整地	辦理(各分期)用地變更編定前	
	各期計畫道路設施	依各期住宅建築使用執照取得前	
停車場	整地與設施(註2)	辦理(第一期)用地變更編定前	
	停車場建築設施	依各期住宅建築使用執照取得前	
閭鄰公園(含兒童遊戲場、運動場)	基地(整地含植生)	辦理(第一期)用地變更編定前	
	設施	依各期住宅建築使用執照取得前	
學校(代用地)	基地(整地含植生)	辦理(第一期)用地變更編定前	
污水處理場	基地(整地含植生)	辦理(第一期)用地變更編定前	
	污水下水道主幹管	第一期住宅建築使用執照取得前	
	污水下水道分期管線	依各期住宅建築使用執照取得前	
	污水處理設施	第一期住宅建築使用執照取得前	

垃圾集中處理場(含小型焚化爐)(註1)	基地(整地含植生)	辦理(第一期)用地變更編定前	
	垃圾處理設施	第一期住宅建築使用執照取得前	
社區中心	基地(整地含植生)	辦理(第一期)用地變更編定前	
	服務及商業設施部份	依各期需要完成	

註1：直轄市政府或鄉(鎮、市)公所同意清運垃圾者，免設置垃圾集中處理場(含小型焚化爐)。

註2：本附表所稱停車場設施係指停車場用地鋪面、標誌、標線、號誌、路燈等，非指建築法所稱之建築物，未來停車場用地需設置建築物或雜項工作物時，應於該用地異動為可建築土地後，依建築法相關規定辦理。

註3：全區主要道路整地與設施應分別於第一期開發區用地變更編定前與住宅建築使用執照取得前完成。但區內主要道路採分期分區規劃，可供各期開發區居民獨立通達依總編第二十六點規定留設之二條聯絡道路及全區性公共設施或必要性服務設施者，得按分期分區規劃完成各期主要道路整地與設施。

修正說明：

住宅社區內公共設施或必要性服務設施得採分期分區開發，其前提須以不影響各期開發區開發使用為原則，其中主要道路明定「全區」之理由係為確保各期開發區居民能夠通達依作業規範總編第二十六點留設之二條聯絡道路與區內規劃供全區使用之公共設施或必要性服務設施，惟考量基地規劃之各期開發區主要道路如均能獨立通達依總編第二十六點規定留設之二條聯絡道路及全區性公共設施或必要性服務設施者，應可免強制開發者必須於第一期用地變更編定或住宅建築使用執照取得前分別完成全區主要道路整地或設施工程，爰增列註3規定。

附錄 討論事項第 1 案區域計畫委員會委員與相關單位發言
重點摘要紀錄：

一、委員 1

- (一) 基地現況為廢耕地，周邊尚有農業區，因本週一區域計畫委員會方召開會議審查「全國區域計畫」修正案農地分組，考量糧食安全需保留特定農業區之優良農地，基地或附近農地是否做過農地清查。
- (二) 基地附近水質污染嚴重，本案開發後是否可獲得改善。
- (三) 參考計畫書第 3-1 頁開發定位所述保修零件物流中心、大客車二手車輛整備中心，但簡報又提及為提升公眾運輸效率及改善準點率，必須有替代龜山工業區目前停車整備空間，考量未來定位及發展將如何使用本基地，致使本案使用配置前後似乎不太相同，也許申請人在審議過程想法改變，惟使用與需要的量體與其對交通的衝擊均不同，如純粹為物流中心，或兼作停車、調度使用，或加保修中心及企業資料存放等，需於開發計畫中明確交代，另進出道路 15.5 公尺可以現有道路因應，中間的關連性不太清楚。
- (四) 社會效益部分，準點率由 13 分鐘提升至 7 分鐘如何計算，尖峰時間不是所有路線均可達到，另未來捷運系統對公車的替代效果，在交通推算上需再予補充。
- (五) 量體推估部分，本案容積率已降低，第一、二期物流倉儲用地雖於簡報提及未來依都市設計準則形塑良好景觀意象，惟未於計畫書土地使用管制規則內敘明，請再補充。

二、委員 2

- (一) 對於預期的社會效益部分，簡報強調本案容積率低，但是否需要那麼多樓地板面積，相對的建蔽率由 80% 降至 60%，對於任何一種使用，建蔽率達到 80% 都是不公平的，本案建築物的連續面可能超過 200 公尺，是否會以室內空間做為停車使用，未來在建築物的連續性部分希望能有妥善的處理。
- (二) 綠覆率部分，雖已設置生態綠地並退縮 20 公尺留設隔離綠帶，畢竟周邊尚為農業區，未來有關建築基地的綠覆率或屋頂綠美化均能有所改善，使本案除社會效益外，在生態方面亦能具有貢獻。

三、委員 3

- (一) 本案開發做倉儲物流使用，有關審議作業規範工商綜合區專編第 3 點規定之使用用途是否包含附屬物流加工，請補充說明。
- (二) 議程附件 1-1，經濟部公函載明同意推薦該公司設置倉儲物流之工商綜合區，惟本案開發計畫名稱未包含倉儲物流，如同意開發會產生同意設置工商綜合區的疑慮，故應就本案效益之性質予以確認。

四、委員 4

- (一) 請補充說明本開發案對周邊農業生產環境影響及灌排水功能影響？
- (二) 請由交通流量及道路容量之面向，補充說明基地東側 12.5 米道路交通改善計畫，並說明不設置人行道之合宜性

五、委員 5

- (一) 本案基地與周邊農地位屬行政院農委會優良農地分

級之何種類別，請補充。

- (二) 申請人說明本案開發行為不會產生任何污染，但修車應有廢棄物，基地的坡度造成逕流之流向是否挾帶污染影響東側、南側的農地，及隔離綠帶的配置、寬度是否足夠因應，請再補充。
- (三) 交通部分，本案未來係桃園客運運籌中心，附近交通流量大，雖市政府已核定本案交通影響評估，惟開發後物流中心所衍生的交通量對周邊交通系統的影響，應再予補充。
- (四) 有關環境敏感地調查，本案位屬文化景觀保存區，範圍內雖無湧泉，但涉及環境相容的問題，未來都市設計管制與環境景觀和諧之因應措施為何，請再補充。

六、委員 6

- (一) 本案基地在行政院農委會農地分級制度中位屬何種等級。
- (二) 申請人已將露天停車場之建蔽率、容積率修正為 0，另有關於停車場設置太陽能板申請人之看法如何。
- (三) 計畫書第 3-1 頁敘述的後 3 項策略會使委員產生質疑，如第 4 項物流中心診斷輔導後是否變成批發，第 5 項擴大投資策略使得本案工商綜合區之使用類型變成未來什麼都有可能，而致本案使用訂位不明。另有關於交通影響評估，200 輛大貨車尖峰需求 34 車次及 25 員工以小汽車、機車通勤，如何搭配，其理由不具說服力。

七、委員 7

- (一) 桃園未來將受捷運影響，桃園汽車客運公司之定位需再調整，申請開發倉儲物流中心有無考量未來需求所受捷運之影響。

- (二) 有關簡報第 1 項桃客各個車站的位置並無包含龜山工業區內之修車廠，是否係指表中的修車廠及桃園站。
- (三) 因本人經常行駛長興路，簡報說明交通流量一分鐘不到一輛車似乎不可能，聯絡道路路寬未達規範規定，可否例外需經委員會審議同意，因該道路係轉彎、下坡、交叉路口，應提出說服委員會的具體理由，如何以目前的路寬承載未來的需求，建請再予補充。

八、委員 8

- (一) 以往審議案件也有道路寬度不足的案件，委員會同意係考量其對交通衝擊較小，惟參考計畫書第 3-30 頁，本案每小時最高進出量為大貨車 34 車次，乘以 pcu 至少為 70-80，方才所提 18pcu 究竟是人行或物流中心的交通量，應再說明。
- (二) 本案有規劃開放提供外界物流需求，樓地板面積是否真的需要那麼高，樓地板面積高未來旅次就會增加，請再補充。
- (三) 有關交通安全部分，本案開發對路口交通衝擊相當大，應針對行人部分提出安全措施。

九、委員 9

- (一) 依審議作業規範工商綜合區專編規定，申請工商綜合區分為一種或數種使用，倉儲物流為其中一種，如具一種以上用途，應敘明各種使用彼此之間的關聯性，包括動線或交通衝擊需有不同的規劃，參考計畫書第 3-1 頁，本案為單純的物流中心並承諾關係企業不會使用，但簡報說明既有車站因拆除基地違規使用部分造成停車待車轉運空間不敷使用，又包含保修廢材回收儲存及廢品銷售，未來會有批發量販，存放 40 輛

整修車輛，看來增加其他使用，請申請人確認本計畫定位在審議規範允許的 6 種使用中會使用幾種。

- (二) 本案在專案小組審查時，就必要性部分希望先釐清各車站據點是否不敷使用，惟簡報第 12 頁以大客車停車面積估算停車需求，以可用面積減需求面積去計算各車站是不敷使用的，與當初專案小組請申請人調查各站使用空間之用意不同。如要強化本案的使用面積及新增路線的合理性，有關目前各車站小型停放及物流空間均挪到本基地後，既有的空間會如何使用，請補充說明。

十、作業單位

- (一) 本案的使用功能，請經濟部說明興辦事業計畫核給的項目為何。
- (二) 有關委員輪替部分，未結案件按往例由新聘委員認養，作業單位在送請大會審議前會視案情辦理現勘或加開小組會議，但本案業經 2 次大會、2 次小組討論，當時並無再辦現勘或召開專案小組的決議，故依輪值表順序由賴委員擔任召集人，未來類似案件將徵詢新任召集人意見，讓委員充分了瞭移轉案件相關內容。
- (三) 本案名稱無倉儲物流等文字，將請申請人以加註副標題的方式處理。
- (四) 有關專案小組的初審意見，係綜合委員有共識的部分作為結論，如仍有需補充部分，後續會於下次小組或大會時討論，就已補充部分適度修正審查結論，考量前有審議案歷經訴願、訴訟過程，目前作業單位會將個案是否符合區域計畫法第 15 條之 2 許可開發條件納入大會的初審意見，後續會再思考如何融入小組委員的意見。

(五) 有關分區變更是否由委員會討論部分，基本上分區及使用地變更屬委員會審議範疇，申請人亦會在報告書中敘明變更前後對照，許可函並載明分區及使用地變更之結果。

十一、 經濟部

本部當初核給的使用項目僅有倉儲物流，不包含委員所質疑的其他批發量販使用。

十二、 委員 10

主席提及本人為召集人，但至今從未主持過專案小組會議，擔任召集人壓力倍感沈重，建議新任委員如未曾主持專案小組不能稱之為召集人，否則以後外界會認為都是我的建議，至少需有適當的機制讓新任委員真的擔任召集人才將案件移轉，參考都委會的方式是委員卸任僅敘明為前某某委員為召集人。

十三、 委員 11

本會就農地資源所做的分級調查係基於農業發展需求，農一的要件係指區塊完正、面積達 25 公頃，且現況 80% 仍作農業使用之土地，屬農業生產的優良土地，農四則係山坡地範圍的農地，無論如何分類均基於農業發展需求劃設，所以不是劃為農三就不屬農業用地而可以變更，農業使用上非屬優良生產用地，而是在作物上適作粗放管理、不適做精緻生產或可做為農業設施，不建議以上開分類直接作為農地可否允許變更或開發的依據，但仍可作為參考，本案基地周邊的特定農業區如屬農一農二，屬農業生產用地，相對的對周遭農業環境的維護強度就必需足夠，如委員需要分類資料，可請承辦同仁協助套圖，目前該資料係屬內部資料。

十四、 委員 12

(一) 本案前經經濟部同意推薦但免經環評，現由區委會審

議決定，所以要對決定負責的是區委會，考量本案條件及環境複雜，建議以較嚴謹的態度看待。申請人雖找到工商綜合區可變更土地的法源，但使用監督將回歸區域計畫體系，委員擔心工商綜合區使用的內容相當多，核可後在法令上可否適用，除非內政部有類似環保署環境監督的事後工具，即對環境的承諾，否則就會回到地方政府查處之責任。

- (二) 目前社會有合法但不合理，不合理就是弊案，弊案就有官商勾結的評論，本案如繼續審議在程序上合法，但是否合理或必要，我沒有信心說服自己。考量當初工商綜合區的法源背景，商業司以設置量販店、購物中心以改善國內消費環境，解決交通部、經濟部不願意面對的問題，因交通部的倉儲業務，不知該由誰輔導，物流係服務業者，故從立法之初即未將客運業納入需解決的問題，客運業者考量公司需要倉庫就申請倉儲的本意，與設置工商綜合區辦法本意，在法源引用的合理性上仍有疑慮。
- (三) 嚴格來說客運業是人流非物流，本案即使已回復原使用狀態，但又有路寬不足問題，如合理變更後另具國有土地、水利會土地的承購權，可擴張使用的空間變大，雖然農委會慷慨同意特定農業區變更，但區委會考量核可後申請人享有諸多優惠就不能沒有關係，核可後桃園客運公司停放車輛或零件較為方便，簡報說明該公司其他土地真的無法使用，事實並沒有那麼嚴重，因為沒有法令前仍能運作，且該公司仍有其他空間，本案從引用法源到政府協助的內容，一般縣府對違規使用的稽查囿於人力不足，因本案審議時間真的拖了許久，建議考量本案問題的複雜性，可循環評方式得到相對的承諾，或請經濟部再研究是否符合法規的本意，或考量農地分級問題，請賴委員擔任召集人再召開小組討論。

十五、委員 13

- (一) 考量本案審議時間已久，且 102 年係由桃園市政府報請審議，可否退請桃園市政府針對本案申請設置倉儲物流再予確認是否符合目前市府的政策。
- (二) 過去工商綜合區的設置有其背景，商業司係輔導單位，能否請該司就過去已設置的案件整理推動情形及成效提供委員會參考。
- (三) 委員會初審意見係業務單位綜合小組及市府等機關意見，專案小組的書面意見無法反映到大會，建議未來初審意見應送請召集人確認。
- (四) 有關土地使用分區的改變是在委員會中處理嗎？

十六、委員 14

- (一) 請作業單位研議是否有其他作法可使委員適度了解專案小組的審查決議。
- (二) 建議本案名稱加註副標題，以限制使用用途為倉儲物流。
- (三) 過去案件面臨訴訟時，法官對於逕以市府或農委會意見為準駁依據不能認同，建議本案再請桃園市政府確認原桃園縣政府的政策或請經濟部再確認本案符合工商綜合區推薦的宗旨。

十七、臺灣石門農田水利會（書面意見）

- (一) 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 28 日前完成水路遷移土地設定地役權予本會，目前仍未完成。
- (二) 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。
- (三) 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。

- (四) 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。