

內政部區域計畫委員會第 373 次會議紀錄

時 間：105 年 4 月 14 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

許委員兼執行祕書文龍代

（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 1 人代理主席）

記錄：王麗玲、林妍均

出席人員（略，詳後簽到簿）

壹、確認第 372 次會議紀錄

決定：第 372 次會議紀錄確認。

貳、討論事項：

第 1 案：審議「桃園市八德區物流中心申請設置工商綜合區（倉儲物流）開發計畫案」

決議：

經與會委員討論，本案主要聯絡道路寬度 12.51 公尺，與非都市土地開發審議作業規範工商綜合區專編第 5 點其中一條聯絡道路路寬至少 15.5 公尺之規定不符，且尚難認本案有情況特殊而同意以申請人所提交通改善計畫酌減聯絡道路寬度，本案工商綜合區之開發不符合區域計畫法第 15 條之 2 第 1 項第 4 款「與...鄰近之交通設施...等公共設施及公用設備服務能相互配合者」之許可條件，故本案依法應不予許可。

第 2 案：審議桃園市大園區「沙崙產業園區整體開發計畫」案 決議：

一、第 3 次專案小組會議審查意見一，針對本案計畫之開發 合理性及必要性部分：

- (一) 申請人補充 104 年廠商需地調查資料，請修正納入開發計畫書載明。
- (二) 因雙港（桃園空港、台北港）地利之便及位屬大台北都會區外圍，倉儲物流業為桃園市產業發展重要主軸，本案就區位條件而言，位處台 61 線旁，發展國際倉儲物流通往雙港具其便利性，交通可及性亦高，且鄰近大桃園科技工業區軸帶，具備產業群聚效益。至於本案緊鄰桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫（草案），其規劃第三、四種產業專用區（共計約 456 公頃）之次核心發展產業包含倉儲物流業，惟考量該計畫（草案）目前僅審議通過尚未核定，且預計於 114 年完成區段徵收開發，與產業用地急迫性需求甚有落差，同意確認。惟針對本案產業用地未能進駐桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫（草案）發展，其開發的急迫性及合理性，請申請人（桃園市政府）以正式公文表示意見，並納入計畫書。

二、第 3 次專案小組會議審查意見二（三），桃園市政府 105 年 1 月 5 日桃農管字第 1040034018 號函表示，本案土地為一般農業區農牧用地，非屬優良農地範疇，且透過行政院農委會臺灣農地資訊系統查詢，本案區位非屬稻米適栽地區，生產地等級為第 10 級，農業生產條件不

佳，同意確認，請申請人補充納入開發計畫書載明。

- 三、第 3 次專案小組會議審查意見二（四），有關本案防災計畫將透過污水處理廠用地設置管理服務站方式，作為防災指揮中心，經與會委員及相關單位討論無其他意見，同意確認。
- 四、第 3 次專案小組會議審查意見三，本園區劃設住宅社區用地以因應土地及建物所有權人安置之需求，經申請人調查共計有 25 戶表示安置需求，住宅社區用地建築基地劃設亦配置 25 戶，惟相關土地使用計畫卻預估居住人口數 170 人、戶數 43 戶，請申請人仍以 25 戶檢討住宅用地發展強度及其相關公共設施或必要性服務設施，以符合實際需求。
- 五、第 2 次專案小組審查會議審查意見九，依非都市土開發審議作業規範工業區細部計畫專編第 7 點規定，本案滯洪池因規劃考量設置於基地邊界，寬度約 30 公尺~52 公尺，具有緩衝隔離效果，經委員及相關機關討論無其他意見，同意確認。
- 六、第 3 次專案小組會議審查意見二（一），本案涉及國家級重要濕地（屬第 2 級環境敏感地區），申請人依濕地保育法相關規定，於 104 年 11 月 26 日「內政部重要濕地審議小組」第 5 次會議取得同意，針對該決議事項請申請人補充納入開發計畫書載明。
- 七、第 3 次專案小組會議審查意見二（二），本案位屬海岸地區範圍，該範圍內目前僅公告近岸海域為海岸地區特定區位，倘未來特定區位陸續依法完成公告後，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，屆時本案開發應配合辦理取得海岸主管機關之審查結果文件，如於本案開發計畫作成許可處分前公告為特定區位，並應先取得審查結果文件。

- 八、第3次專案小組會議審查意見四，針對本案停車場出入口及整體性動線規劃，申請人調整停車場用地形狀及動線規劃，並以車流不影響住家的寧靜及居住安全性為主，經與會委員及相關機關討論無其他意見，同意確認。
- 九、第3次專案小組會議審查意見五，為確保提供住宅社區停車需求，申請人於土地使用分區管制計畫第10點規定，停2係供作住宅社區停車使用，同意確認。
- 十、第3次專案小組會議審查意見六，有關產業園區開發管理基金支用範圍已納入園區周邊學校設施、通學路徑改善之項目，同意確認。
- 十一、第3次專案小組會議審查意見七，依非都市土地開發審議作業規範住宅社區專編第20點規定，協助住戶成立社區管理委員會，並增訂住宅社區管理計畫，同意確認。
- 十二、第3次專案小組會議審查意見八，本案住宅社區不另劃設商業服務用地，而以鄰近大園都市計畫所形成的商圈及商業服務設施滿足本案園區所需，並考量鄰近產業園區整體管理效益，申請人將設立「桃園市桃科環科大潭產業園區聯合服務中心」，提供周邊產業園區之廠商服務及園區維護管理等功能，經與會委員及相關機關討論無其他意見，同意確認，並請申請人針

對計畫書第 3-2-12、8-7-1 頁相關劃設商業服務用地文字予以刪除。

十三、 第 3 次專案小組會議審查意見九、十，經查業已補充說明或修正，同意確認，請納入計畫書載明。

十四、 第 3 次專案小組會議審查意見十一，申請人補充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，請納入計畫書載明。經申請人說明，本案私有地取得優先採協議價購及社區用地配售方式辦理，若協議不成採徵收方式辦理，請申請人依土地取得方式，於本部核發開發許可前取得徵收中央主管機關受理徵收計畫書之證明文件或土地及建築物權利證明文件。

十五、 第 1 次專案小組會議審查意見七（三），依非都市土地開發審議作業規範工業區細部計畫專編規定，廠房用地作辦公大樓、試驗研究設施及運輸倉儲設施之面積合計不得超過廠房用地面積 25%，惟本案產業性質即為運輸倉儲物流使用，且經申請人表明廠房用地未提供辦公大樓、試驗研究設施之使用，考量其與一般工業區內限制一定比例作運輸倉儲設施之情形不同，但因限於上開審議作業規範比例限制之規定，經依作業規範總編第 46 點未盡事宜之規定提區委會討論與會委員及相關機關討論無其他意見，同意確認，本案不受上開 25% 比例限制之規定。

十六、 本案自 100 年 9 月 15 日送本部進行審查，其開發範圍涉及 4 項第 2 級環境敏感地區（國家級重要濕地、民用航空法限建地區、航空噪音防制區及重要軍事設

施管制區限建地區)，因 103 年 12 月 16 日本部修正發布之非都市土地開發審議作業規範，針對環境敏感地區修訂及新增第 9 點、第 9 之 1 點、第 9 之 2 點相關規定，依據中央法規標準法第 18 條規定，本案須依 103 年 12 月 16 日修正之審議作業規範進行檢核，申請人業於本案計畫書附件 14 之行政程序審查專案小組會議說明回覆，惟計畫書附件 9 卻以 104 年 11 月 21 日審議規範條文進行檢核，經本部洽申請人表示後者係為誤植，本案以 103 年 12 月 16 日審議作業規範進行檢核，經與會委員及相關機關討論無其他意見，同意確認。

十七、依本案地質鑽探工程報告書，表 5-7 BH-1 液化潛能分析表，在地表下 6 公尺左右有土壤液化之可能性，經申請人表示將透過整地回填夯實及建築行為避免土壤液化，相關因應策略請申請人補充納入開發計畫書載明。

十八、環境敏感地區查詢部分，依審議作業規範附件三規定，請檢附申請核發許可日前起算 1 年內之各級環境敏感地區查詢意見文件。

以上意見請申請人補正，於 3 個月內將修正之開發計畫書圖送本部營建署，經查核無誤後，核發許可。

參、臨時動議：無。

肆、散會（中午 12 時 45 分）。

附表 1

區域計畫法第 15 條之 2 許可開發條件	區域計畫委員會審認結果
(一) 於國土利用係屬適當而合理者。	1. 本部區域計畫委員會審議過程中，就本案開發計畫的合理性與必要性之審議重點及申請人補充說明內容如下： (1) 桃園市產業發展定位：桃園市產業政策白皮書指認國際機場及航空城特定區為「國際倉儲物流發展核心」，於城市周邊交通便利及產業聚落地區，藉由物流產業鏈分工合作，擴大倉儲物流發展並促進物流產業升級。 (2) 產業用地供給：本案鄰近周邊產業用地土地開闢利用多達 70% 以上（除桃科 2 期尚待土地取得作業，惟產業性質不同；大園都市計畫工業區開闢率 45%，多私有地且土地細分零碎）。又桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫（草案）預計於 114 年完成區段徵收開發，產業用地開發時程與廠商用地需求時間點有所落差。 (3) 產業用地需求：桃園市政府 104 年廠商需地調查資料，

區域計畫法第 15 條之 2 許可開發條件	區域計畫委員會審認結果
	有需求之倉儲物流廠商共計 11 家，面積需求約為 31.27 公頃。 (4) 產業群聚與交通便利性：本案區位鄰近大桃園科技工業園區等產業群聚網絡，並緊鄰台 61 線西濱快速公路作為南北向聯絡要道，亦有縣道 110 通往國道 2 號，交通可及性高。 2. 農業用地變更為非農業使用部分，行政院農業委員會 102 年 2 月 26 日農企字第 1010747444 號函原則同意，又桃園市政府農業局 105 年 1 月 5 日表示非屬優良農地範疇。 3. 本案為依產業創新條例相關規定辦理之產業園區，並經經濟部業以 101 年 12 月 24 日經授工字第 10120429950 號函依產業創新條例施行細則第 5 條規定針對可行性規劃報告予以備查。 4. 有關地質環境分析部分，經經濟部中央地質調查所表示無意見。
(二) 不違反中央、直轄市	依桃園市政府查核說明，本案不違

區域計畫法第 15 條之 2 許可開發條件	區域計畫委員會審認結果
或縣（市）政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者。	反地方自治法規所為之環境保護計畫。
(三) 對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。	1. 本案環境影響說明書，桃園市政府（原桃園縣政府）101 年 11 月 28 日第 8 次環境影響評估審查委員會原則通過。 2. 本案涉及國家級重要濕地，申請人依濕地保育法相關規定，於 104 年 11 月 26 日「內政部重要濕地審議小組」第 5 次會議取得同意，並為保存既有埤塘濕地與古厝，採原地劃設為公園用地，於後續細部設計階段配合營建署桃園埤圳重要濕地保育利用計畫進度及內容，及本園區古厝管理維護規定，落實景觀規劃。 3. 依審議作業規範規定本案留設綠地、隔離綠帶等針對自然保育進行妥適規劃。 4. 本案防災計畫規劃相關避難動線及緊急避難空間，並於污水處理廠用地設置管理服務站，作為防災指揮中心。

區域計畫法第 15 條之 2 許可開發條件	區域計畫委員會審認結果
(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。	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。 2. 排水計畫部分，桃園市政府(原桃園縣政府) 101 年 4 月 20 日府水區字第 1010096995 號函原則同意。 3. 基地聯絡道路及其寬度符合審議作業規範規定。
(五) 取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。	1. 公有土地部分，已取得公地機關同意讓售文件。 2. 本案已於 103 年 12 月 10 日內政部土地徵收審議小組第 71 次會議報告，針對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，請納入計畫書載明。又本案私有地取得優先採協議價購及社區用地配售方式辦理，若協議不成採徵收方式辦理，請申請人依土地取得徵收中央主管機關受理徵收計畫書之證明文件或土地及建築物權利證明文件。

附錄 1、討論事項第 1 案區域計畫委員會委員及相關機關發言摘要：

◎委員 1

本案係作保修零件倉庫使用，廢水量少，惟未來可能產生廢油污、廢棄物等，規劃如何處理以符合環保署相關法規規定。

◎委員 2

- 一、本次所提報告書太過簡略，無法了解計畫全貌，因委員改聘，本年度有許多新任委員，建議申請人按規定整理完整計畫書，以利委員審議。
- 二、本案道路寬度不足，依審議作業規範規定需提出具體交通改善計畫供委員會審酌認定屬特殊情況，惟申請人係以開發案單純、交通量少作為理由，因不夠充分具體，恐無法被委員會接受，有關改善計畫可補充說明如：85 家零件商進出次數或其他具體的改善作為。
- 三、倉儲物流的樓層很高，與一般對建物的想像不同，本案建議應以高度為限。

◎委員 3

- 一、由簡報得知本案包含簡易保修行為，參考航空城引進產業類別，似屬次核心類之運輸服務產業，請說明本案未來具體使用行為、內容。
- 二、規劃單位用心分析整理周邊工業區分布情況，有關本案區位合理性的解釋，以選定的基地引導距離本案較近的中壢等 3 處既有工業區已無閒置土地，但若以桃園客運其他 13 個據點分析，並非僅有上述 3 處工業區可為替選方案，桃園尚有其他工業區，而工業區有無閒置土地有時需另與私人交涉，故請再補充本案區位不可替代性的理由。

- 三、本案位屬特定農業區，基地周圍水質污染嚴重，請說明基地周圍農地屬何種等級，及基地在桃園市區域計畫中的農地資源分類為何？

◎委員 4

- 一、本案於 103 年 7 月即提送大會審議，有關議程 P.31 所提違規使用有無恢復原狀、拆除違規所需時程及原灌溉水路有無截彎取直、未來是否衍生問題等爭議，為免除新委員的疑惑，請再補充說明。
- 二、另就教行政院農委會代表，前述恢復原狀應指回復為特農區，本案在國土計畫法通過的情況下，農委會及相關單位需好好思考。

◎委員 5

- 一、量體降低並非僅看樓地板面積，對景觀有無影響端視樓高，本案雖容積率調降為 120%，但倉儲樓高 2 層相當於一般 6、7 樓的建物，本案量體仍會影響周圍環境，請再補充說明對景觀、地景所受影響。
- 二、本案及鄰近土地均為特定農業區，桃園市政府應先依區域計畫法第 15 條檢討分區編定再來談個案，如已編定為特農區須按特農區的規定來了解，因非都市土地早期為現況編定，依申請人的說法，本區編為特農很奇怪，本案應予許可，後續再檢討特農區範圍，此一邏輯應為反向的，請申請人注意。
- 三、本案於 103 年審議時，其倉儲物流尚包含提供相關企業旅館、幼稚園存放設施所需，涉及倉儲的使用量及交通運用量，不限於方才說明的僅供車輛使用，因本次所提報告太簡要無法了解完整規劃內容，請說明未來本倉儲物流儲所存放之物品種類及包含那些企業。

◎委員 6

本案引進的產業及類型所衍生之交通量，應每分鐘有好幾輛車進出基地，考量法規已明訂聯絡道路其中一條路寬至少 15.5 公尺，但基地現有道路寬度 12.51 公尺，有無包含人行道？以交通流量來看，難道人行道不重要，本案未來有無拓寬方案，以簡報提及的交通改善計畫內容來看，應不可作為情況特殊的理由。

◎主席

本案因道路寬度不足 3 公尺，雖已減少使用類別，景觀亦未造成影響，綜合考量委員的要求，申請人對本案的強度可否再調降或限制樓層高度。

◎委員 7

本區係編定為特定農業區，未許可變更前仍為特定農業區。

◎委員 8

- 一、依本案開發定位所列六項似與本開發案之目的並無直接關聯，宜有詳細、具體之措施說明。
- 二、本案違規開發土地雖已恢復原狀，惟是否有規定在二年內不得申請土地變更之申請。
- 三、既是物流中心，勢必有大量大型車輛進出，惟聯絡道路卻無法滿足法規之規定，而以特殊狀況提出，似不合理，宜再檢討。

◎委員 9

案名為物流中心申請設置工商綜合區，易讓人混淆不清，本案主體為桃園客運公司，係存放車輛零件等，可否提供其他

客運公司的類似案例，一般很難想像客運公司有自己的流物中心，且案名已有物流中心為何加註申請工商綜合區，請再說明釐清。

◎委員 10

有關農地問題，基地分區為特定農業區，其他委員已關注對周邊農業生產環境的影響，申請人能否以圖示說明基地周邊有無農作及其分級為何？另去年 9 月 25 日第 3 次專案小組會議，行政院農委會似有不同看法，即按新規定本案不能申請變更，可否請農委會說明，又簡報提及本區已不適合農作，故請桃園市政府就未來重大建設計畫作一補充說明。

◎作業單位

- 一、剛才主席詢問申請人可否對樓層高度作限制，經申請人回覆本案樓高不超過 20 公尺，惟對照簡報資料都市設計部分有關建物之樓層上限為 3 層樓，請申請人確認本案實際樓高限制。
- 二、作業單位補充說明，有關本案農地之分類，依農委會 104 年 7 月回函，基地本身屬第 1 種農業用地，毗鄰基地的東、北、南側多屬第 1 種農業用地，而西側為第 3 種農業用地。

◎經濟部

工商綜合區原有 6 種使用，本部業於 102 年 12 月 30 日修正工商綜合區設置方針及申請作業要點，目前不包含倉儲物流使用，如本案駁回，則本部的推薦就失效，如申請人重新申請，亦無依循的法規。

◎財政部國產署北區分署桃園辦事處（書面意見）

本案桃園汽車客運股份有限公司前向本處申請提供桃園市八德區新霄裡段 536、539 地號 2 筆國有土地內部分土地，

面積約 280.53 平方公尺，納入開發，本處業以 104 年 7 月 9 日台財北桃二字第 10436025190 號函核發國有非公用土地提供申請開發同意書在案（同意期限至 106 年 6 月 28 日止）。

附錄 2、討論事項第 2 案區域計畫委員會委員及相關機關發言摘要：

◎土地所有權人（徐先生）

本案開發計畫自 100 年即申請開發，私有土地的 16 位地主已有 12 位所有權人同意，該區位土地不適宜耕作，本案未來規劃為產業園區敬表支持。

◎委員 1

- 一、土方來源謂來自埔心溪堤防治理計畫，其時程量體能否配合？且時間點距今亦久，宜補充。
- 二、依鑽探 BH-1 所示，在地表下 6 公尺左右有土壤液化之可能，宜檢討用地配置之合宜性。
- 三、廠房用地達 17.0174 公頃，卻未見具體之廠房配置規劃，如何滿足動線之需求？

◎委員 2

- 一、申請人更新有意願進駐廠商用地需求，給予尊重，惟這些需求為何不能放置桃園航空城發展，到底有無必要於航空城旁再劃設相同性質的產業園區？
- 二、基地範圍內保存之古厝應於計畫書圖適當表達出來。

◎委員 3

- 一、目前潛在意願廠商性質多屬運輸類型，航空城特定區計畫原本「蛋白」的規劃概念即包含運輸、物流相關產業，本案又緊鄰航空城，在區位上的關係性與產業發展上的關連性，申請人應再加以著墨。
- 二、本案地理位置海風盛行，風向將從產業園區往內污染，本案開發計畫內容僅標示颱風路徑圖，對於微氣候、地形風

所產生的空污問題，申請人應有適當說明。

◎委員 4

桃園市產業發展未來應綜合性的考量，以總量進行控管（含土地、空污、排水等）。

◎委員 5

- 一、桃園科技園區 1、2 期今年相關新聞報導閒置用地很多，就桃園市整體產業規劃而言，本案開發區位鄰大桃產業聚落旁，有無必要於閒置空間土地尚未利用完全，又逕為開發新的產業用地，請申請人補充說明。
- 二、為避免土地炒作的可能性，產業用地有先租後售，3 年買回之要求，若廠商仍把土地閒置 3 年無使用，有無其他配套機制。
- 三、本案住宅社區規劃主要安置既有住戶，其需求僅有 25 戶，0.2545 公頃，惟申請人又將其推算為 43 戶，推演邏輯似有問題，倘僅有 25 戶安置需求，即配置 25 戶相關公共設施即可。

◎委員 6

桃園航空城上千公頃，開發不容易，本案緊鄰桃園航空城特定區計畫，申請人需說明清楚產業發展無法進駐航空城之理由，航空城審議過程，桃園市政府用盡所有的理由表示因產業發展有土地開發之需求，惟現在又以相同理由於鄰近周邊開發小型的產業園區，請桃園市政府說明整體產業發展政策。

◎本部地政司

- 一、本案於 103 年提土地徵收小組，只針對公益性及必要性提報告案尚未進行審查。
- 二、本案緊鄰大園都市計畫區及航空城產業用地，其尚有為數

相當可供開發之土地，惟本案開發區位是否有其不可替代性，桃園市政府就發展物流基本政策，應就供給與需求進行整體評估考量。

- 三、 本案開發後土地已先租後售方式辦理，仍可能會有囤地投機的疑慮，建議提高只租不售比例。
- 四、 產業園區開發避免採用徵收方式辦理。