

## 內政部區域計畫委員會審議

### 「嘉義縣朴子市牛挑灣段松梅小段 52 地號等 13 筆土地農業產業冷鏈發展計畫」案第 2 次專案小組會議紀錄

壹、時間：113 年 2 月 27 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：本部國土管理署 105 會議室

參、主持人：邵召集人珮君、辛副召集人年豐

肆、出席單位：詳會議簽到簿

紀錄：林妍均

伍、申請人簡報：(略)

陸、審查意見：

- 一、第 1 次專案小組會議審查意見一（一）、（二），有關本案開發之合理性及必要性，經申請人說明嘉義縣豬隻飼養、蔬果產量及縣內農會冷鏈設備空間提供情形，嘉義縣確有冷鏈倉儲及物流之需求，而本案規劃空間（2,000 坪冷凍庫及 1,100 坪冷藏庫）可支援嘉義縣肉品市場及地方農產之市場調節及冷鏈倉儲（肉品處理量為 15.54 萬噸/年，蔬果處理量 49.79 萬噸/年），快速將農產品運送至銷售端，因符合農業冷鏈物流發展政策，農業部表示支持。請申請人就下列事項加強說明，提區域計畫委員會確認：

- （一）針對肉品及蔬果產業，從產、製、儲、銷過程具體分析本案冷鏈處理能量及效益，並參考農業部意見說明本案與嘉義縣政府目前規劃設置「嘉義縣區域冷鏈物流中心」之互補性。

(二)考量冷鏈物流產業之特性，以交通動線規劃為基礎，說明本案基地發展該產業之交通可及性及區位優勢條件。

- 二、第1次專案小組會議審查意見一(三)，本案位於嘉義縣國土計畫農業發展地區第2類，經申請人說明朴子市位於嘉義縣樞紐核心及雜糧生產區，其空間特性得及時提供周邊農產品冷鏈運送服務，並經嘉義縣政府113年1月18日府經城字第1130017539號函說明，本案建置農畜產品冷鏈儲運物流設施，尚符該縣國土計畫農業部門「肉品物流專區之示範區」，且嘉義縣為全臺第五大養豬產地，亟需冷鏈系統，配合中央政策提升肉品品質，達肉品推廣及行銷目的，原則同意。
- 三、第1次專案小組會議審查意見二、五(三)，本案計畫重新檢討建築、設施使用面積及部分土地辦理分割致整體建蔽率改變部分，依農業部112年8月11日農牧字第1120043520號函，因其未涉及經營主體及主要設施配置變更，故無需重新申請興辦事業計畫核定作業。又本案因位屬地下水第二級管制區及土壤液化潛勢區，無法抽取地下水做為養殖魚塭使用，故規劃轉作農業冷鏈使用。另基地周邊雖仍有廢棄養殖魚塭，惟因所有權人眾多，產權及土地取得整合不易，故不納入基地範圍，原則同意。
- 四、第1次專案小組會議審查意見五(一)、(二)，有關土地使用強度部分，申請人考量基地位屬土壤液化高潛勢區，調降本案建蔽率及容積率，刪除原規劃供在地青農及食農教育之使用項目，並規劃區分畜產廠房(A

棟)、蔬果廠房(B棟)、倉庫及員工宿舍(C棟)及其他附屬設施…等所需面積。經討論仍請申請人配合冷鏈倉儲廠房、停車空間需求、建物規劃配置及降低景觀衝擊規劃方式，再予核實檢討本案建蔽率、容積率及透水面積規劃情形。另C棟建築物似有重疊廠區通路之情形，請併予釐清修正。

五、第1次專案小組會議審查意見六，本案滯洪池納入保育區計算，經申請人依非都市土地開發審議作業規範總編第17點規定，於計畫書說明採生態工程方式設置，池邊採複層式植栽營造，並以階梯式規劃親水護岸自然生態濕地，提供生物棲息空間，以達滯洪池結合休憩、生態復育之功能，原則同意，**並提區域計畫委員會確認。**

六、第1次專案小組會議審查意見七，有關基地緩衝綠帶之留設，本案基地周邊多已留設10公尺緩衝綠帶，僅基地東側及西南側部分留設1.5公尺緩衝綠帶，考量本案為素地開發，且經討論尚無從認定與基地外周邊土地使用明顯相容，仍請申請人依審議作業規範總編第40點規定留設足夠緩衝綠帶，如有特殊情形，基於農業部112年8月11日函及本次會議農業部代表意見，規劃留設1.5公尺隔離綠帶已可減緩周邊農業生產環境之影響，請申請人就下列事項說明後，提區域計畫委員會討論：

(一)因應本案產業特性及基地條件，廠房建築物規劃有無特殊需求。

(二)以景觀模擬說明本案建築物配置與周邊農業使用之

影響分析（例如：建築物高度是否影響周邊農地日照等），並加強 1.5 公尺綠帶側之視覺模擬。

（三）緩衝綠帶留設寬度不足且應編定為國土保安用地面積，於土地使用規劃配置如何補足，又基地法定空地加強環境友善之作法（例如：綠化、提升基地透水面積…等）。

七、第 1 次專案小組會議審查意見八，本案位於土壤液化高潛勢區，未來新建建築將依本部建築物耐震及建築物基礎構造設計規範辦理，經過專業技師進行鑽探調查，將地層特性、建物型式及液化程度，透過地盤改良、加強建築物基礎結構等方式辦理，以降低土壤液化可能之災害風險，請補充說明地盤改良及加強建築基礎結構之具體作法。

八、第 1 次專案小組會議審查意見十一，有關本案交通運輸系統計畫，請申請人依下列意見辦理：

（一）申請人檢討說明本案未來無提供外來民眾使用，且刪除原規劃提供在地青農及食農教育使用，原規劃停車需求及交通量將維持不變。嘉義縣政府建設處前於第 1 次專案小組會議表示，本案未衍生其他停車需求，免徵收停車影響費，另聯外道路影響費之 PHV 值為 19PCU/hr，原則同意，提區域計畫委會確認。

（三）本案第 2 條聯絡道路係北側產業道路，經申請人說明約為 6 公尺寬，惟部分路段寬度低於 6 公尺，請申請人取得消防車通行相關證明文件，以確保緊急通路消防功能。

九、第 1 次專案小組會議審查意見十二，本案防災計畫部分，申請人依產業特性可能引發之災害類型（水災、火災、地震及土壤液化災害），說明區內及鄰近地區之緊急避難空間及收容處所，並規劃區內及對外救災動線，請申請人納入開發計畫書敘明。

十、第 1 次專案小組會議審查意見十三，有關本案整地計畫，請申請人依土地使用強度及建築規劃調整結果，參依委員意見檢討土石方規劃情形（目前約需對外取土 41,102m<sup>3</sup>）及基地與臨界土地高程差之關係，並評估可否挖填平衡或減少對外取土，如仍有對外取土情形，應檢附土石方同意文件。

十一、第 1 次專案小組會議審查意見十五，申請人已取得台灣自來水股份有限公司第五管理處台水五操字第 1120011732 號函，本案未位於「自來水淨水廠取水口上游半徑一公里集水區內」，原則同意，請申請人將查詢文件納入開發計畫書。

十二、針對第 1 次專案小組會議審查意見三、四、九、十、十四，申請人已補充說明，原則同意，請將相關補充說明及文件納入開發計畫。

以上意見請申請人補充修正，於 6 個月內送本部國土管理署，提本部區域計畫委員會討論。

柒、臨時動議：無。

捌、散會：下午 4 時。

## 附錄 區域計畫委員會委員與相關單位發言重點摘要紀錄

### ◎委員 1

- 一、簡報第 27 頁，申請人可否利用廠房基礎挖方或區內整地降低對外界土需求。
- 二、簡報第 39 頁，本案為土壤液化高潛勢區，申請人說明將因應調整降低土地使用強度，惟兩者關聯性為何？實務執行關鍵在於如何因應地質進行地盤改良，後續將由建築師及技師進行建築設計及加強基礎結構為何，建議申請人應有更詳細之說明。
- 三、10 公尺緩衝綠帶是否為剛性規定？查本案土地使用規劃配置，基地南側部分無法設置足夠寬度緩衝綠帶，似主要因廠房規劃設計，惟本案廠房規劃一定要如此寬之理由為何？又法定空地規劃設計應加強環境友善程度，有利後續委員討論。
- 四、有關委員擔心本案建築物過高情形，建議建築設計可考量規劃地下室，其空間可作為儲水、回收水、停車空間等，降低土壤乘載量，可同時以基礎挖方減少對外取土需求，亦可降低景觀衝擊。

### ◎委員 2

- 一、農變要點規定留設 1.5 公尺隔離綠帶或設施要求前提，和審議規範總編規定土地使用與周邊土地使用相不相容意旨有所差異，本案經興辦事業主管機關（農業部）認定性質具相容，區委會後續審議得參考該部意見進行討論，並就整體範圍申請人應就開放空間賦予更多周遭環境友善作法。

- 二、針對產業的供需理論，嘉義縣內既有農會具備冷鏈設施，未來亦有嘉義縣區域冷鏈物流中心，本案設置供給量及服務對象為何，申請人應有具體數據說明，本案執行經濟效益是否具有可行性，市場定位為何？必要時亦可說明施工工期、財務規劃等事宜。
- 三、冷鏈和冷藏設備用電量需求高，建議本案計畫能搭配設置太陽光電相關設施，又用水部分能有再循環之功能。

### ◎委員 3

- 一、目前肉品和蔬果處理情形既有現況的課題及困境為何？
- 二、農業部統計嘉義縣蔬果產業約為 44 萬公噸，本案未來年供應處理量達 49.79 萬噸，中間差異數值是否服務外縣市蔬果市場，惟就交通可及性而言是否具有效益？又肉品處理量能，是否排擠地方既有農會冷鏈設備之供給，本案冷鏈產業之市場必要性、可行性及效益分析，申請人應有更具體的補充論述。
- 三、有關本案區位適宜性及必要性部分：

- (一) 基地範圍除廢棄漁塭，尚有具生產力之水田和旱田，該等土地納做本案開發範圍之不可替代性為何？
- (二) 冷鏈儲運與交通運輸配送具高度關聯性，本案肉品蔬果產、製、儲、銷供給來源，應以產業鏈搭配交通動線規劃具體補充（如：交通可行性及區位有利性），非單就嘉義縣樞紐核心及生活重要節點說明。

### ◎委員 4

- 一、有關農業部 112 年 8 月 11 日函文內容及本次會議農業部代表意見，似認為依農變用點留設 1.5 公尺隔離綠帶

或設施後方可相容，倘若畜產品中心與周邊土地使用是百分之百相容，是不是就無須留設綠帶，請農業部再協助釐清。

- 二、有關供給與需求分析，申請人說明六腳鄉農會冷凍庫 100 坪已損壞，惟其不維修之理由為何？是否顯示冷鏈需求性不高？請申請人確認實際情形。
- 三、本案第 2 條聯絡道路以北側產業道路為次要進出口，經申請人說明約為 6 公尺寬，惟以 GOOGLE 地圖街景顯示，似部分路段寬度偏小，其緊急通路是否足以供消防車通行，請申請人釐清。

#### ◎委員 5

- 一、有關簡報第 13 頁剖面圖，經申請人說明本案廠房設置高度為 23 公尺，請補充景觀模擬分析，說明本案對周遭景觀衝擊及農地日照之影響。
- 二、防災計畫應配合 2 條聯絡道路規劃，就整體性防災動線進行說明。

#### ◎農業部畜牧司

- 一、本案符合建構農產品冷鏈物流示範之政策，畜禽產品相對蔬果更容易腐敗變質，冷鏈物流對於畜禽產品更為重要，嘉義縣政府亦表示該縣境內極少冷鏈物流設施，有設置必要，本部予以支持本案，並於 111 年 11 月 1 日同意興辦事業計畫。
- 二、本案留設 1.5 公尺緩衝綠帶，基地周邊並設置滯洪池、道路等隔離設施，本部認為其對於周遭環境已有保護效果，與周邊農業環境係屬相容。
- 三、於本案基地附近政府刻正投注相關資源改建嘉義縣肉品

市場為冷鏈物流中心，使其具備現代屠宰場及冷鏈物流中功能，因基地面積限制，屠宰量雖得滿足嘉義縣肉品市場，惟冷鏈設備仍為不足，本部同意本案設置，即希望兩者能有互補作用，以利提升產業物流。

#### ◎農業部委員代表

- 一、本案開發性質係為農業發展相關設施，依農變要點相關規定，特定農業區農業用地係得變更做為農業產、製、儲、銷等相關設施使用。土地規劃配置 1.5 公尺隔離綠帶或設施為最小需求，其係考量周邊若有農業生產使用，建築太高恐影響農作日照情形，須有一定距離緩衝之概念。
- 二、本部近年積極推動農畜產冷鏈政策，畜產相關設施設置不易，一般民眾常誤解認為具臭味之嫌惡設施，本案僅設置冷藏及冷凍空間設備，並無屠宰相關設施，其開發性質符合政策方向。

#### ◎申請人

- 一、本案基地現況 3 處既有廢棄魚塢，於整地規劃不得不向外進土。至建築規劃配置經與自動倉儲廠商討論，考量倉儲作業需求空間及運作經濟效益進行廠房規劃設計，而整體土地使用係配合進出車輛動線及所需空間進行規劃配置。
- 二、考量自動化倉儲空間應兼顧效率及規模設置，加上內部結構梁柱及消防通道等空間，建築物高度約為 23 公尺，未來於建築設計將依建築技術規則相關規定，針對建物東、西、南、北向作太陽仰角分析，又目前廠方建物配置於基地中間，周邊留設有 10-20 公尺緩衝空間（含綠

帶、滯洪池、廠區通道等)，對於周邊農地日照應不會有太大影響。

#### ◎國土管理署國土計畫組

- 一、本案依農業部公文所示，農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第 9 點規定，變更農業用地作與農業生產性質不相容之目的事業使用者，應配置隔離綠帶或設施，本案已依農業主管機關相關法令留設 1.5 公尺隔離綠帶。審議規範總編第 40 點規定設置 10 公尺緩衝綠帶係與基地外周邊土地使用不相容前提下，土地主管機關非僅考量對農業生產環境之影響性，尚包含景觀衝擊及周邊環境影響，如確有特殊情形，則應請申請人敘明未能留足寬度之原因，並作完整分析後提大會討論。
- 二、為保留建築階段彈性，有關開發計畫建築物高度規劃設計，原則回歸建築技術規則相關規定辦理，開發計畫個案之廠房高度或面寬若因應冷鏈物流產業特性有其特殊需求，建議申請人配合景觀模擬進行說明。
- 三、有關簡報第 12 頁及第 19 頁，C 棟建築物（倉庫及員工宿舍）土地使用規劃配置不同，似有重疊廠區通路，請申請人釐清。另簡報第 11 頁土地使用強度表，本案屬單一興辦事業計畫，有關停車空間係屬冷鏈倉儲所需停車空間，抑或屬公共停車場應編定為交通用地，請申請人釐清後核實檢討土地使用強度。

內政部區域計畫委員會審議「嘉義縣朴子市牛挑灣段松梅小段52地號等13筆土地農業產業冷鏈發展計畫」案第2次專案小組會議簽到簿

| 時 間：113 年 2 月 27 日（星期二）下午 2 時 30 分 |     |       |       |
|------------------------------------|-----|-------|-------|
| 地 點：國土管理署105會議室                    |     |       |       |
| 主 席：邵召集人珮君 邵珮君                     |     |       |       |
| 辛副召集人年豐 辛年豐                        |     |       |       |
| 出席人員                               | 簽到處 | 代 理 人 |       |
|                                    |     | 職 稱   | 簽 到 處 |
| 黃 委 員 志 耀                          | 黃志耀 |       |       |
| 陳 委 員 姿 伶                          |     |       |       |
| 游 委 員 建 華                          |     |       |       |
| 葉 委 員 瑞 麟                          |     |       |       |
| 蘇 委 員 振 維                          |     |       |       |
| 林 委 員 怡 紋                          |     |       |       |
| 曾 委 員 彩 萍                          |     |       |       |
| 莊 委 員 老 達                          |     | 副司長   | 王正庚   |
| 徐 委 員 淑 芷                          |     |       |       |

| 出席人員      | 簽到處 | 代理人 |     |
|-----------|-----|-----|-----|
|           |     | 職稱  | 簽到處 |
| 王 委 員 成 機 |     |     |     |
| 王 委 員 思 樺 |     |     |     |
| 李 委 員 君 如 | 李君如 |     |     |
| 李 委 員 謁 政 |     |     |     |
| 張 委 員 蓓 琪 |     |     |     |
| 莊 委 員 永 忠 |     |     |     |
| 陳 委 員 璋 玲 | 陳璋玲 |     |     |
| 黃 委 員 偉 茹 |     |     |     |
| 張 委 員 容 瑛 |     |     |     |
| 王 委 員 筱 雯 |     |     |     |
| 簡 委 員 仔 貞 |     |     |     |
| 闕 委 員 河 嘉 |     |     |     |
|           |     |     |     |

| 列席人員               | 簽到處         |
|--------------------|-------------|
| 農 業 部              | 李宜謙         |
| 經濟部地質調查及<br>礦業管理中心 |             |
| 嘉義縣政府              | 黃淑娟         |
| 嘉義縣政府建設處           |             |
| 嘉義縣政府農業處           | 楊智欽 廖翊中 李麗芳 |
| 嘉義縣朴子市公所           |             |
| 安福冷鏈股份有限公司         | 黃啟培         |
| 仲信顧問股份有限公司         | 廖雲 賴靜柔 廖存宏  |
|                    |             |
|                    |             |
|                    |             |

| 列 席 人 員                | 簽 到 處   |
|------------------------|---------|
| 國 土 計 畫 組<br>蘇 組 長 崇 哲 |         |
| 廖 副 組 長 文 弘            |         |
| 朱 簡 任 視 察 偉 廷          | 朱偉廷     |
| 蔡 簡 任 正 工 程 司 玉 滿      |         |
| 楊 科 長 婷 如              | 楊婷如     |
| 國 土 計 畫 組              | 李芸宜 劉香勻 |
|                        |         |
|                        |         |