

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

桃園縣桃園市縣府路232號

地址：33001桃園縣桃園市縣府路1號
承辦人：趙嘉澍
電話：(03)337-6300#5101
傳真：(03)336-3617
電子信箱：076072@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園縣建築師公會

發文日期：中華民國99年12月15日

發文字號：府城行字第0990497731號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明

主旨：檢送本府99年12月01日召開「都市計畫甲、乙種工業區申請設置一般商業設施餐飲業使用」執行方式研商會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據特力屋股份有限公司、大潤發流通事業股份有限公司及(IKEA)宜家家居股份有限公司99年10月29日申請書暨本府99年11月22日府城行字第0990463184號開會通知單續辦。
- 二、檢送旨揭案會議紀錄，請惠依會議結論辦理。

正本：特力屋股份有限公司、大潤發流通事業股份有限公司、宜家宜居股份有限公司、陳建邦君(聯絡人)、桃園縣建築師公會、桃園縣建築開發商業同業公會、桃園縣工業會、桃園縣政府消防局、本府工商發展處、本府工務處

副本：本府城鄉發展處處長室、本府城鄉發展處

縣長 吳志揚

本案依分層負責規定授權業務主管決行

研商「本縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置一般商業設施餐飲業設置之執行方式案」會議紀錄

會議時間：99年12月01日(星期三)上午09時30分

會議地點：本府801會議室

主席：吳副處長啟民

紀錄：趙嘉澍 技士

與會單位：詳如簽到簿

壹、主席宣布開會

貳、發言意見及說明：

一、陳建邦協理(特力屋股份有限公司)：

1. 有關工業區設置倉儲批發業之建蔽率規定：

(1) 台北縣有關工業區設置倉儲批發業之規定，必需留設20%綠化設施+20%必要性服務設施，所以審查結果較合理之最大建蔽率60%左右，以容積率210%之量體分配，再扣除地下層之容積，地面以上之樓層數應不會超過4個樓層。參照台北縣對於餐廳設置於5層以下之建築物不受限制之規定，仍屬可接受之合理範圍。

(2) 桃園縣之甲乙種工業區申請設置一般商業設施，其建蔽率被限制於45%以下，參考其時空因素及立法意旨，確實對遏止工業區違規使用或興建工業住宅有所幫助。但對於倉儲物流貨、倉儲批發業甚至大型展場設施等類型之開發，建蔽率之縮限的確對空間之應用產生相當不利之影響；以建蔽率45%限制下，容積率210%所配置的建築物量體，地面以上容許使用樓層大約在4.5~5層之間。所以桃園縣45%建蔽率之規定已經比台北縣更嚴格，也使得受限制之建築物必須增加樓層數方能將容積充分利用。

2. 台北縣相關規定「但建築物為五層樓以下者不受限制」與實務執行之問題：

「倉儲批發業」之開發須經由都市計畫委員會審查通過方得申請，尤其停車空間常被要求加倍設置，且不得設置於地面層(法定空地集中做為綠化設施)，因此其配置必須內部化及立體化；停車空間地下立體化會造成大量廢棄土方等工程及環境問題，因此停車空間之解決對策，則以地面層以上之立體化較佳。但停車空間所佔用之樓層與「倉儲批發業」使用之樓層，若依建築技術規則之定義，皆須計算「建築物之樓層數」。合併考量桃

園縣於工業區申請容許使用一般商業設施之建蔽率限制於 45% 以下，「倉儲批發業」之地面層以上之樓層數要控制在五層以下有實質之困難。

3. 建議修正「桃園縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務設施、公用事業設施暨一般商業設施審查要點」中「倉儲批發業」設置「餐飲業」之規定之文字內容：「但建築物為五層樓以下者不受限制」建議修正為「但建築物容許使用為五層以下者不受限制」。
4. 工業區容許商業使用之公平性問題：
「倉儲批發業」於都市計畫委員會審查過程中，已針對工業區與商業區之公平性做出相當之配套調整，例如開發基地面積至少 20% 之綠化設施(開放供民眾休閒使用)、及加倍設置之停車空間(依交通影響評估)等。因此，工業區容許商業使用之公平性，是否仍需要藉由「倉儲批發業」內所設之「餐廳」樓層位置限制之手段來達成，似有需要斟酌之處。

二、陳淑芳(宜家宜居股份有限公司)：

茲因倉儲批發業之建築技術規則等係依 "B-2" 之規範設置且高於飲食餐廳之 B-3 規範，故為提供消費者更好之服務、賣場之動線規劃、甚或是滿足國際企業之規畫要求，以促進商業發展，擬請縣政府開放量販或倉儲批發業者有關餐廳附屬設施之使用樓層限定。

三、洪茂仰經理(大潤發流通事業股份有限公司)：

有關於甲乙種工業區申請一般商業設施之規定請議如下：

1. 建請放寬工業區建蔽率從 45% 恢復至 70% 或採以依該都市計畫工業區之規定。
2. 建請有關餐飲業之規定依據容許使用管制之精神，可採以容積樓地板管制總量，不宜以樓層管制以利工商業之發展。
3. 工業區總量範圍之認定建請放寬，以增加原已核准案子能增加未來擴大可行性。

四、侯金位科員(本府工商發展處)：

參酌產業複合發展趨勢，有關本縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置一般商業設施餐飲業設置之執行方式，近來經業者多次反應期望能放寬相關樓層設置及建蔽率之限制，以適切提供符合業界需求之土地使用規劃。

五、李卉儀(工業會)：

以工業發展及服務消費者之立場，本會樂觀其成於放寬相關樓層設置及建蔽率之限制，以達兼顧業者及消費者雙贏互惠目標。

六、朱錦雄（消防局）：

消防法規並無於甲乙種工業區申請一般商業設施餐飲業設置相關樓層設置之規定。

七、林宗良（桃園縣建築開發商同業公會）：

贊成有條件放寬甲乙種工業區申請一般商業設施之規定。

八、陳明徽主任（桃園縣建築師公會）：

有關業者陳情放寬本縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置一般商業設施餐飲業設置樓層設置及建蔽率之限制，公會基本上樂觀其成，但考量社會正義及使用分區使用公平性層面，避免工業區與商業區使用重覆性及功能性過高之情形，應以附屬設置之概念及採按基地規模之比例納入設置評估之考量。

參、會議結論：

- 一、本案「桃園縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務設施、公用事業設施暨一般商業設施審查要點」前經本府於94年08月21日府城都字第0940263615號函發布實施迄今，部份規定得予檢討，以符實際需要，經業務單位調查各縣市政府於都市計畫甲、乙種工業區申請設置一般商業設施餐飲業設置之執行方式，擬參酌台北縣政府「台北縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施審查要點」之規定，納入後續辦理修法參考之方向。
- 二、本案建蔽率部分請工務處研議並提供城鄉發展處作為修法之參考。
- 三、請業務單位發文函請本府各目的事業主管單位，針對本府現行之「桃園縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務設施、公用事業設施暨一般商業設施審查要點」，依業管項目需求針對各款目提出修正意見併同本案辦理修法作業。

肆、散會。