

檔 號：
保存年限：

經濟部 函

機關地址：106臺北市信義路三段41-3號
聯絡人：技正 曾世杰
聯絡電話：02-2754-1255 分機2524
電子郵件：sjtseng@moeaidb.gov.tw
傳真：02-2703-8357

受文者：(如行文單位)

發文日期：中華民國105年12月8日
發文字號：經授工字第10520429741號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送本部105年11月25日召開之「經濟部產業園區用地變更
審查小組第九次會議」會議紀錄一份，請查照。

正本：吳局長明機、白委員仁德、鄭委員安廷、賴委員美蓉、林委員秋綿、唐委員明健、蕭委員振榮、陸委員信雄、中華民國工業區廠商聯合總會、本部工業局工業區組管理服務科、本部工業局工業區組產業用地科、本部工業局產業園區發展推動辦公室、高雄市臨海工業區廠商協進會(第1案)、高雄市政府(第1案)、本部工業局南區工業區管理處(第1案)、本部工業局高雄臨海工業區服務中心(第1案)、勤興金屬工業股份有限公司(第1案)、旭奇實業股份有限公司(第1案)、利澤工業區廠商協進會(第2案)、宜蘭縣政府(第2案)、本部工業局北區工業區管理處(第2案)、本部工業局龍德(兼利澤)工業區服務中心(第2案)、綺麗開發企業股份有限公司(第2案)

副本：

經濟部會議紀錄

經濟部產業園區用地變更審查小組第9次會議 會議紀錄

- 壹、時間：105年11月25日（星期五）中午12時00分
- 貳、地點：本局2樓第2會議室
- 參、主席：吳局長明機(陸委員信雄代) 記錄：曾世杰
- 肆、出席單位及人員：(詳如會議出席人員簽名冊)
- 伍、主席致詞：(略)
- 陸、各單位發言：詳如各單位意見表
- 柒、案名：旭奇實業股份有限公司及勤興金屬工業股份有限公司申請高雄臨海工業區產業用地(一)(高雄市小港區二苓一小段1120等5筆地號土地)用地變更規劃為產業用(二)(作住宿及餐飲業、金融保險業、第一款第六目以外專業、科學及技術服務業(不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業))
- 捌、旭奇實業及勤興金屬工業股份有限公司簡報及答詢：(略)
- 捌、會議決議：
本案駁回。
- 一、本案與高雄市區域計畫規劃臨海工業區應朝引進高值化創新產業，以及加值型臨港產業之產業政策不相符。
 - 二、高雄市政府表示高雄仍屬產業用地不足區域，該府亦積極報編開發工業區以滿足廠商生產製造用地之需求，顯示當地產業用地(一)需求大，不宜變更作非製造業使用。
 - 三、因臨海工業區鄰近高雄市都市計畫區，已有相關住宿及餐飲之供給，爰本案變更必要性不足。
 - 四、本園區發展係欠缺運輸倉儲及研發製造業，本案變更與園區發展需求不相符。
 - 五、本部前於105年4月28日第8次審查會，針對同類型的產業用地變更案，已予駁回，目前園區內情勢並無相當改變，爰本案予以駁回。
- 玖、散會(13時30分)

經濟部會議紀錄

旭奇實業股份有限公司及勤興金屬工業股份有限公司 申請高雄臨海工業區產業用地(一)(高雄市小港區二苓 一小段 1120 等 5 筆地號土地)用地變更規劃為產業用 地(二)

出席委員及單位意見表 105.11.25

單位名稱	意見
南區管理處	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案「園區整體營運需要」評量表，由服務中心臨海廠協會進行評量結果亦大致符合予本案正面意見。 2. 本案尚未完全符合「產業發展政策」必要條件，惟因審議機制頒布前，行政審查會議已決議提送用地變更審查小組在案。
臨海工業區 服務中心	計畫書內所引用之臨海工業區停歇業廠家數及產值資料有誤，非為近年資料，本工業區 103 年產值為 9 千 8 百億，104 年產值為 8 千 9 百億，目前就業人數為 3 萬 7 千人，全區 503 家廠商，閒置廠家數為 5 家。
委員一	<ol style="list-style-type: none"> 1. 臨海工業區面積 1582 公頃，可供 531 家進駐，目前停業閒置中有 140 家(報告書 2-10 頁，惟資料正確性請校核)，占 26%，可見亟需轉型。又高雄市政府經濟發展局 105 年 9 月 10 日書面意見，表示該府正積極報編開發工業區以滿足廠商用地需求，是以從未來產業發展機能與定位來看，臨海工業區是否仍保持鋼鐵金屬傳統工業等，有待思考。 2. 從高雄市區域計畫草案顯示，高雄臨海工業區未來屬於創新高值產業升級策略區域，為極具轉型潛力之工業區，又從高雄港整體發展計畫來看，高雄臨海工業區可考慮轉型屬臨港產業類型的智慧運籌加值型產業，因此申請轉型為旅館餐飲是否適當？ 3. 申請基地位於臨海工業區東緣面，面臨大業北路，對面即是小港住宅社區，因此服務範圍為何？申請的產(二)是否是臨海工業區的支援型產業？ 4. 地下停車(汽車 901 位，機車 476 位)出入口在尖峰時是否足以負荷？ 5. 回饋計畫中述及提供 100 個免費停車位及 50 坪免費會議空間，如何公平有效執行？
委員二	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請加強本基地用地變更後與區內廠商的關連性。 2. 交通影響評估部分請再釐清 <ol style="list-style-type: none"> (1)路段服務水準的評定方式。 (2)停車需求推估與規劃，另大客車的停車規劃。 (3)交通改善措施

經濟部會議紀錄

	<ol style="list-style-type: none"> 3. 高雄仍屬產業用地不足之區域，對高雄產業政策及產業的關連，仍請釐清。 4. 本產業用地變更後與旁鄰用地及周邊相關產業的競合，請再加強。
委員三	<ol style="list-style-type: none"> 1. 誠如開發申請單位所言，本案區域作為產業事業使用甚為適宜。 2. 申請人所主張的產業需求諸如住宿、餐飲保險等，均由都市內商業區來提供更為適宜。 3. 就地方政府及產業所提供的產業用地不足情況，申請人未提出具體回應。 4. 申請人主張商辦、旅館及會議設施為生產者服務業，能有助於產業發展，然此類產業定義上為服務業，本基地周邊劃定有商業區，更適宜此類服務業。 5. 本次的申請案內容未列舉出變更後更有利於整體產業或工業區發展之理由。 6. 本區域於產業用地需求仍殷切，此點也由申請人所作申請資料中證實，對於變更條件必要性較為保留。
委員四	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依高雄市政府，高雄市產業用地仍不足，請加強說明本案與產業發展政策及園區整體營運需要之關聯性。 2. 本案擬由產一變更為產二用地，主要擬提供住宿、餐飲及金融、商務，請補充說明園區之需求性，如未來消費者主要為園區外民眾，實不適合以產一變更產二方式為之。 3. 本案開發後交通量之推估及服務水準，部分資料呈現開發後或現況服務水準佳，需請釐清評估方法。 4. 綜上，本案建議不宜同意變更。
委員五	<ol style="list-style-type: none"> 1. 產業用地(二)係以提供園區服務使用，就目前規劃之使用項目，與本區之關連性似乎不足，未來可能變成以服務區外人士使用為主，此不符變更之目的。 2. 高雄產業用地不足，若臨海工業區需要轉型，係考慮轉型為何種產業，而非轉成非產業使用為主之餐旅使用。 3. 計畫書 P2-21 頁認為南部區域產業用地需求小於供給與事實似不符合，高雄、台南市府紛紛增加許多新的產業園區之開發，例如和發產業園區等，應予再重行評估。 4. 計畫書五，細部計畫中之交通影響分析，開發前後之服務水準幾乎完全相同，其交通量增加部分如何影響交通無法看出明顯差異，因本案開發量體，規模大，不應是沒有影響。 5. 如臨海工業區真有服務設施項目之需求，似應由全區區位、量體需求去考量，不宜在個案中零星變更。
委員六	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高雄市產業用地不足區域，本次用地變更與高雄的產業政策及

經濟部會議紀錄

	<p>產業園區的關聯性為何?應提出更能說服的說明。</p> <ol style="list-style-type: none">2. 變更後主要做為餐旅和租賃場所使用，評估工業區內員工使用率應不高。3. 量體龐大突兀，對區內景觀恐造成影響，對交通亦恐造成衝擊。
委員七	<p>本工業區是與社區毗鄰結合，並非單純的工業區，目前雖然有國際會館，但並不能滿足廠商所需求，如果能將旭奇、勤興公司將產一變更為產二，那麼就能結合區內廠商的需求，也有多重的選擇，本工業區離市區大約 30 分鐘，如果要宴客及住宿非常的不方便，所以本廠協會理監事會已通過本案，樂觀其成。</p>
委員八	<ol style="list-style-type: none">1. 高雄市政府明確表示，目前高雄市範圍內產業用地供製造業使用之土地不足，市府目前正積極辦理產業園區的報編作業，故本案擬將製造使用土地變更為住宿餐飲、金融保險及科學及技術服務業，與地方目前產業用地需地需求不符，且與區內廠商之製造、產銷亦未見明顯關連，不宜辦理變更。2. 臨海工業區於前一次審查小組審議，針對同類產業別變更之大入公司變更案，亦作成不同意變更之決議，故本案於本年度情事並無任何變更的前提下，並不宜辦理變更。3. 經查高雄市區域計畫，針對臨海工業區係以引進高質化的產業創新業者為主，且其於臨海整體發展計畫，亦以引進智慧運籌加值型產業為主，更可突顯本案不宜變更之原委。

經濟部會議紀錄

經濟部產業園區用地變更審查小組第9次會議 會議紀錄

- 壹、時間：105年11月25日（星期五）中午12時00分
- 貳、地點：本局2樓第2會議室
- 參、主席：吳局長明機(陸委員信雄代) 記錄：曾世杰
- 肆、出席單位及人員：(詳如會議出席人員簽名冊)
- 伍、主席致詞：(略)
- 陸、各單位發言：詳如各單位意見表
- 柒、案名：綺麗開發企業股份有限公司申請利澤工業區產業用地
(二)(電信業使用)(五結鄉利工段80地號等3筆土地)變
更為產業用地(二)(住宿及藝術表演業使用)
- 柒、綺麗開發企業股份有限公司簡報及答詢：(略)
- 捌、會議決議：
- 一、本次決議補正後再提會審查，仍需經審查小組審查補正後內容是否符合整體園區需要及產業政策後決議。
 - 二、本案有其歷史背景，係於104年以專案方式公告受理用地變更，惟不表示所申請之變更案一定通過，因產業用地(二)得允許使用之項目，除本次申請變更之住宿及藝術表演業使用之行業外，尚有其他允許變更之行業與園區發展有更明確且具體的連結，故請申請單位再次審酌擬變更之行業類別。
 - 三、本案確實依產業園區用地變更規劃辦法第37條規定辦理，在此前提下，請申請單位於文到2個月內補正下列事項，再提會審查。
 - (一) 本案基地鄰近宜蘭縣環保局設置之焚化爐及掩埋場，請明確說明與週遭環境有無使用上的妨礙。另開發後交通量影響區內廠商如何因應。
 - (二) 請具體敘明本案與宜蘭縣規劃重點發展之五大產業有何發展性的鏈結，以符合計畫主張因應地方發展之需求。
 - (三) 請補充說明本案與利澤工業區整體園區發展(如電子

經濟部會議紀錄

及食品產業)的連結。

- (四) 本案僅以製造業用地價值計算回饋金，倘變更後土地價值提高，應以準商業使用之地價，核實計算回饋金。

玖、散會(14 時 30 分)

經濟部會議紀錄

綺麗開發企業股份有限公司申請利澤工業區產業用地 (二)(電信業使用)(五結鄉利工段 80 地號等 3 筆土地) 變更為產業用地(二)(住宿及藝術表演業使用) 出席委員及單位意見表 105.11.25

單位名稱	意見
北區管理處	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量北部地區產業用地供給失衡，工業區產業用地需求大於供給，本案倘無電信用地使用需求，宜回歸原產業用地(一)之規劃用途較為妥適。 2. 依市場可行性分析，利澤工業區周邊羅東、五結及蘇澳等鄉鎮之旅館業，近年平均住房率低於五成，供過於求，且區內多屬在地技術工，住宿性不高。 3. 考量國立傳統藝術中心緊鄰工業區，且服務中心大樓已具備會議、會展空間之功能，故本案住宿及藝術表演之必要性顯有不足。 4. 考量基地面臨垃圾焚化爐及工廠旁，恐有廢棄物、廢水、噪音、交通衝擊等汙染之疑慮，土地相容性明顯不足。 5. 工業用地變更為住宿及藝術表演業，可能造成土地價值暴漲情形，並引起工業區內相關用地群起效尤，造成設廠用地流失，破壞原工業區設置規劃目標，建議倘有設置旅館、會展中心等需求，宜尋求都市計畫內商業區、文教區等無須經用地變更之土地，較為妥適。社會公益性不足。
委員一	<ol style="list-style-type: none"> 1. 近五年五結鄉旅館住用率 49%-51%，預計陸客未能增加，及本基地周圍環境區位較偏僻，是否有設置旅館之需求？ 2. 基地的建築物設計汽車出入口計有 6 個，對面臨的道路影響較大。
委員二	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基地變更後的使用與周遭地區的相容性請再補充，特別是環保設施的相互影響。 2. P3-2~P3-4 的回饋金計算，太過籠統宜再具體說明。 3. 未來營運的市場需求，以及周邊相關產業的競合性應再釐清。
委員三	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本申請案區位距離羅東市區僅有 15-20 分車程，是否可能由都市商業區提供住宿與藝術表演使用。 2. 利澤工業區是否真有旅館與表演需求。 3. 本區原為指定電信使用，若無電信使用之需求是否返回原產業用地使用。 4. 與園區發展及廠商關聯性，應更加強與說明。
委員四	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地原為產業用地(二)供電信業使用，擬變更為產業用地(二)供住宿及藝術表演業使用，其變更之必要性尚待加強說明。

經濟部會議紀錄

	<ol style="list-style-type: none"> 2. 本案基地與垃圾焚化廠相鄰，擬作為住宿使用之合適性，需強化補充說明。 3. 計畫書 P2-15~P2-18 提及宜蘭縣和鄰近鄉鎮旅館近五年呈正成長趨勢，但住用率幾乎都未達 50%，請補充說明本案之需要性。 4. 整體而言，本案未清楚說明和產業發展政策及整體營運需要之關聯性，建議請申請單位再重新檢視，釐清及補充說明各相關意見，下次再審查。
委員五	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案擬變更之使用項目以住宿及表演業使用為主，與利澤工業區之使用關聯性似嫌不足。 2. 本案位置鄰近焚化爐，規劃為住宿使用是否適宜？ 3. 依計畫 P2-16 之分析，利澤工業區產業用地(一)使用率提高顯示產業用地(一)之需求有增加之趨勢，及本案所在位置應優先考量變更為供產業使用為主之產業用地(一)為宜。
委員六	<ol style="list-style-type: none"> 1. 用途變更為住宿及藝術表演業使用，與開發原旨不符。 2. 應加強與工業區發展之關聯性說明。 3. 申請變更公司應做使用內容修正，再提出變更申請。
委員七	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案屬產業用地(二)行業別之變更，有關住宿部分，主要提供工業區之住宿及餐飲服務，原則上可連接工業區之發展及促進地方產業，增加就業機會，樂觀其成。 2. 另有關「藝術表演業」部分，主要還是以工業有關之洽公、會展及產品之發展為主，其名稱建請改為更明確，避免與一般商業表演混淆，其內容應更為明確，爰建請以會展中心方式辦理。
委員八	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有助於園區閒置土地活化利用，廠協會樂觀其成。 2. 低污染性的產業符合利澤工業區引進產業類別之原則。
委員九	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係因宜蘭縣政府主動招商，而致引進綺麗公司進駐，且因本案地方政府與當地服務中心原輔導提供之資訊錯誤，非可歸責於申請廠商。 2. 綺麗公司係依用地變更規劃辦法第 37 條規定，依法提出原核准本案計畫之行業別變更，且重行辦理回饋(包括回饋金之繳納)，尚符合法令規定範疇。 3. 本案欠缺針對所擬變更之商務旅館及會展中心(供園區產品展覽及藝術表演)，以及停車空間的規劃，與園區發展的明確連結為何？ 4. 回饋金之計算基準係以目前一般製造業使用之價格計算，與本案申請係變更為準商業使用之價格確實不符，應重行評估計算後，按市場實價予以回饋。