

富邦人壽保險股份有限公司「新竹縣湖口鄉大型物流中心
B00 案」公聽會會議紀錄

- 一、開會時間：113 年 4 月 19 日（星期五）上午 10 點整
- 二、開會地點：新竹縣湖口鄉鳳凰村活動中心（新竹縣湖口鄉大智路 1 巷 79 號）
- 三、主席：蘇署長文玲(郭主任秘書字代) 紀錄：杜水龍
- 四、出席者：詳如簽名冊
- 五、申請人簡報：富邦人壽保險股份有限公司（下稱富邦人壽）報告「新竹縣湖口鄉大型物流中心 B00 案」（略）
- 六、委員與民眾意見紀錄與回復

單位	意見	申請人回复
馬一龍 委員	<p>1. 申請人所提聘用在地人才之回饋項目，應係基本且必要，另簡報所提對於基地周邊國中小中低收入戶之學童給予就學補助只是規劃中的方案，可能具變數，為符合本案公益性和正當性，公益回饋事項請申請人再多研議，增進對地方貢獻以帶動地方發展。</p>	<p>1. 感謝委員提醒，本案物流中心營運後，將與進駐客戶合作，就其所需勞工至少保留 30%的人數，落實以同一條件優先遴聘設籍於新竹縣內之居民。</p> <p>2. 申請人於 113 年 1 月 18 日已親自拜訪本案基地周邊新竹縣立中正國民中學(下稱中正國中)的蔡英煌校長以及新竹縣湖口鄉華興國民小學(下稱華興國小)的潘淑華校長，充分傾聽兩所學校實質需求；後續也將持續落實敦親睦鄰之社會責任。</p> <p>3. 有關公益回饋事項中給予中正國中及華興國小中低收入戶學童就學補助規劃方案，係</p>

單位	意見	申請人回復
		<p>聽取兩所學校校長之建議後提出。富邦慈善基金會對於中正國中及華興國小中低收入戶之就學補助將列為本案承諾事項，以確保該項公益回饋確實執行。</p>
	<p>2. 本案計畫申請綠建築黃金級標章並有智慧建築相關規劃值得肯定。惟在促進產業升級方面，除物流升級外，建議申請人可引入新材料、新工法等，來帶動國內建築技術提升讓建築工業升級，將更具公益性。</p>	<p>感謝委員提醒，內政部營建署針對建築物的新材料、新工法審核認可已有訂定「建築新技術新工法新設備及新材料認可申請要點」等規範。申請人會積極評估本案盡量採用可行的新材料、新工法，來提升國內大型物流中心建築技術的示範效果。</p>
	<p>3. 本案除自動化及智慧化等規劃外，為帶動整體國家新能源產業發展，營運後是否有考慮引用新能源？</p>	<p>1. 感謝委員提醒，在節能部分，本案會確實導入LED照明設備並於物流中心各棟建築屋頂設置太陽能發電設備。 2. 此外，本案冷鏈系統均會採用對於環境保護程度較高的滷水二次冷媒系統。</p>
	<p>4. 建議可考量營運期間車輛廢氣之控制對策。包括：使用新能源汽車、減少空車運轉措施等。相關費用</p>	<p>1. 感謝委員提醒，目前新能源車款以家用車居多，本案申請人會持續觀察新能源商用車之發展並積極納入後續</p>

單位	意見	申請人回復
	<p>並建議納入財務可行性評估。</p>	<p>評估。 2. 在廢氣排放及控制方面，申請人會要求進駐廠商須提出廢氣控制對策。此部分的費用將由進駐廠商負擔，對本案財務應不產生影響。</p>
	<p>5. 雖本案建築量體未達結構外審標準，惟建議團隊可考慮申請結構外審，讓當地鄉親安心也對於未來進駐業者有幫助。</p>	<p>感謝委員提醒，申請人會依照委員意見，申請本案的建物結構外審，讓當地鄉親安心。</p>
	<p>6. 除維持基本消防法規要求之標準外，消防設計建議考量災害預防措施、監控與滅火救災整體系統，並針對不同防火需求，規劃合適之防火設施。</p>	<p>1. 感謝委員提醒，本案會確實依「各類場所消防安全設備設置標準」檢討各棟法定設置設備，另本園區禁止明火及燃氣設備，員工餐廳採用電器設備，與倉儲區有實體區隔設置，有效落實防火區劃設置。 2. 本案採設置完整的防災控制監控系統以及救災滅火設備為規劃目標，以隨時應變可能的不同災害。此外園區每年至少會做一次以上消防演練及不定期的防災與緊急醫護演練。相關消防設備配置初步規劃詳如附件一，火災預防措施-消</p>

單位	意見	申請人回復
		<p>防設備配置及初步規劃。</p> <p>3. 另新竹縣政府消防局新工分隊距離本案基地約 200 公尺，倘若有需消防隊協助救災之必要時，會盡速作好災害通報。</p>
	<p>7. 本案規劃建議應考量區域防洪排水因素，並考量是否有斷層經過之影響。</p>	<p>1. 謝謝委員提醒，經調查，本案距離湖口斷層約 1.8km，無直接影響本基地；建物初步規劃之構造形式預計採二元系統(SMRF+BRBF)，為建物最佳抗震韌性系統。</p> <p>2. 因應基地出流管制計畫，目前初步規劃將在各棟建物設置滯洪池，並在基地最低處設置生態滯洪池，以因應基地排水。有關滯洪池設置位置，請參考附件二。</p> <p>3. 上述規劃內容後續仍需經建照審查及視出流管制計畫審查結果，進行調整。</p>
	<p>8. 建物興建成本變動風險應考量國內缺工、缺料及物價上漲年增率等外部因素。</p>	<p>謝謝委員提醒，本案預估之投資成本，已考量近期國內缺工缺料等因素，未來也會尋求信譽卓越的營造廠商，妥善規劃工期</p>

單位	意見	申請人回復
		並做好風險管理，有效的控制興建成本。
李顯峰 委員	<p>1. 申請人收益來源主要為租金收入，目前整體自償率和 NPV 偏低，倘若興建成本及營業費用等提高，倉儲長期使用率又降低時，本案之自償率將無法達到 1.0，請注意未來可能的社會及總體經濟因素變動對自償率不利的影響。</p>	<p>1. 感謝委員提醒，本案以保守方式評估總興建成本，未來營運也會運用申請人及第三方合作業者眾多不動產管理經驗，以及規模經濟之發揮，達成營業費用管控目標。</p> <p>2. 本案經過市場面評估，對於未來經營具備信心；因主要資金投入發生於興建期，待進入營運階段，倘若有長期使用率降低之情形，也僅會造成股東回報不如預期。</p> <p>3. 本案營運期每年預估現金收入為營業費用之 3 倍以上，故現金流量仍足以維持物流中心的正常營運。</p>
	<p>2. 產學合作是否能夠再擴大範圍，以加強企業社會責任。</p>	<p>感謝委員提醒，產學合作對象除目前所提新竹縣地區各級院校外，未來申請人也會與本案之進駐廠商合作，積極促成產學合作範圍的擴大。</p>

單位	意見	申請人回復
游文相 委員	1. 建議在商品儲存的類別及定位上，可考慮與在地農產品結合，例如稻米、洋香瓜等，充分利用冷鏈特殊性提升產品品質，並協助促進當地農業發展，且可思考本案是否可再增加加工、裁切等功能來增加物流中心價值。	感謝委員提醒，關於委員建議本案增加與在地農產品結合以促進當地農業發展，及是否考量增加物流中心加工、裁切等功能，甚至建立產品 ESG 相關的溯源機制等，申請人會與潛在進駐廠商討論，並積極研議納入本案計畫書之可行性。
	2. 參考永續發展與 ESG 相關的產品溯源概念，若本案與在地農業有建立連結，是否會建立溯源機制，以增強物流中心市場效益及消費者(使用者)信心。	
商業發展 署服務發展組	1. 本案預計委託第三人高力國際營運管理，對於本案園區物業、保全、緊急事件通報等協助，請問雙方委託進度為何？是否有簽訂合作意向或可提供相關細節及內容？	目前申請人與高力國際以及潛在進駐廠商同時在討論並釐清各方明確的管理範圍，相關明確的具體分工內容，將於修正後之可行性評估報告中補充說明。
	2. 因簡報提及目前已有與潛在廠商洽談，請問潛在廠商有哪些？本案是否有評估過基地周邊市場競爭及需求？	1. 目前已展開洽談的潛在進駐廠商包含電商業者及第三方物流商等，其中較大的潛在合作方，包含富邦媒體科技 momo，惟目前仍未定

單位	意見	申請人回復
		<p>案，就後續進駐的廠商，申請人仍在積極徵詢中。</p> <p>2. 若以本案開發規模為比較基礎，大型倉儲主要座落區位集中於桃園地區，新竹地區大型倉儲供給較少，周邊市場競爭較緩和，且經評估新竹地區冷鏈確實存有供給缺口，故申請人評估本案整體市場需求面仍屬樂觀可期。</p>
	<p>3. 因應倉儲消防安全管理，建議提高消防設備在機電工程佔比；另針對消防法修正，提醒平時即需備置儲存商品種類、數量與位置之平面圖及搶救必要資訊，並於災害發生時提供消防指揮人員。</p>	<p>1. 感謝主辦機關的提醒，本案將嚴謹選用合適的防火器材及設備，提升廠區對於防災的預防，且防火區劃會確實按照法規規定執行。本案依照各倉儲性質，設置完整的防災控制監控系統以及救災滅火設備，以隨時應變不同的災害。相關消防設備配置初步規劃請參考附件一，火災預防措施-消防設備配置及初步規劃。</p> <p>2. 申請人會確實備妥相關建物及基地平面圖資訊，於災害發生時，提供消防指揮人</p>

單位	意見	申請人回復
		<p>員作為救災指引。</p> <p>3. 緊急應變團隊編組等資訊，後續申請人會依契約提出緊急應變計畫送主辦機關核備。</p>
	<p>4. 建議多闡述本案與國家公共政策之關聯性，增強本案對於產業可帶來之效益以及公共利益；另報告書中有提及農業部的冷鏈建設計畫，請問本案是否有規劃與在地農民團體等洽談合作。</p>	<p>1. 感謝主辦機關的意見。針對本案對於產業可帶來之效益以及公共利益，申請人會加強說明並補充於可行性評估報告中。</p> <p>2. 針對與在地農民團體合作規劃，申請人會與進駐廠商積極洽談，倘有具體規劃，將於本案後續提送之計畫書中補充說明。</p>
	<p>5. 公益回饋事項中所提於重大國防或天災事件發生時，本案可提供適當空間作為救災物資之調度集結及民眾避難場所，請申請人明確說明具體承諾內容。</p>	<p>1. 感謝主辦機關意見。申請人會與潛在進駐廠商研議下列幾項關於救災避難之協助：</p> <p>(1) 釋放物流中心地下室空間及空曠場域作為民眾緊急避難使用。</p> <p>(2) 物流中心於緊急事件發生時，協調進駐廠商盡力騰挪可供救災物資調度集結之碼頭、場域空間等資源，以協助國家救災任務。</p> <p>2. 相關內容將於修正後</p>

單位	意見	申請人回復
	<p>6. 現況湖口交流道車流量大，依交通影響評估分析結果，開發後服務水準可能會降低，車行速率也可能變慢。除目前本案所提調整時制計畫的建議改善方案，請問本案是否有與當地交通單位討論後續如何將交通影響降到最低。</p>	<p>評估報告中補充說明。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝主辦機關意見。目前本案交通影響評估報告已呈送新竹縣政府審核，後續交通改善計畫會再依照交評審查委員給予之指導及新竹縣政府審核意見進行調整，申請人也會據此修正本案計畫書相關的評估內容。 2. 本計畫在廠區內部空間有規劃停等區，所有進出車輛以在內部停等為原則，不會因此造成附近道路的回流堵塞。 3. 此外，新竹縣政府及交通部高速公路局皆已在研擬進行湖口交流道改善計畫，以紓解交通壅塞之問題並降低交通影響，包含： <ol style="list-style-type: none"> (1) 湖口交流道聯絡道（光華路）車道配置調整優化：增加往北上匝道專用車道，提升車流效率。 (2) 調整光華路快慢分隔島：改配置偏心式左轉專用道，改善瓶頸路口壅塞情形。

單位	意見	申請人回復
		<p>(3)湖口交流道改為單點鑽石型或新增北出立體匝道。</p> <p>(4)國道 1 號楊梅至頭份段拓寬計畫等。</p>
<p>湖口鄉 鄉民代表 戴貴香 先生</p>	<p>1. 目前基地於中正國中及華興國小正中間新增一出入口，請注意是否會產生噪音而對學校造成影響。</p>	<p>1. 本案基地地界線與校舍相隔約 48 公尺，且中間有隔音牆阻隔。在物理性噪音源向上延伸之情況下，經分析，施工期間對校舍的噪音影響不高，本案施工期間也會進行相關噪音偵測及管制。</p> <p>2. 本案物流碼頭設置於基地內靠高速公路側，營運期物流作業噪音不致影響周邊學校。相關噪音防制措施規劃內容，請參考附件三，噪音防制措施規劃-興建期。</p>
	<p>2. 本案鄰近湖口交流道，現況已容易塞車，建議申請人未來規劃物流車出入可避開尖峰時段，以減緩交通壅塞。</p>	<p>感謝鄉民代表建議，依倉儲使用業者實務經驗，申請人將與進駐廠商合作，在物流中心營運上加強控管配送貨及物流作業效率，進出貨時段皆會參考基地周邊交通量，妥善規劃進出貨時間。</p>
	<p>3. 施工期間之施工車輛，希望能夠盡量維持清潔，作好環保。</p>	<p>本案會以高標準要求營造廠商，並於工程承攬契約約定應遵守之環保相</p>

單位	意見	申請人回復
		關規定，例如：工程車輛進出車體或輪胎未加以清洗，將採工程扣款方式辦理。
湖口鄉 鳳凰村 何初軒 村長	1. 應提供完整說明資料讓與會民眾瞭解規劃內容。	感謝村長提醒。(申請人已於現場提供說明資料供與會民眾參閱)
	2. 希望能盡量要求大型物流車輛避免行經文化路(住宅區)，以維持用路人行車安全。	1. 感謝村長提醒。本案初步規劃物流車輛主要是由原大三鴻貨櫃既有的出入口進出，由文化路銜接光華路，往高速公路方向行駛。 2. 本案基地內規劃有充足空間供物流車輛停等使用，且在靠近現有華興公園側，規劃人行道，且確保用路人之安全。
	3. 基地後方靠近高速公路處有一排水溝，請做好維護，避免造成堵塞淹水，主要會是影響該計畫基地。	感謝村長提醒，未來申請人會與管理該排水溝之縣府單位及鳳凰村村長密切聯繫溝通，妥適做好該排水溝定期維護管理，避免基地及周邊環境發生淹水情形。

七、主席結論：

請富邦人壽於1個月內依本次公聽會相關意見提送修正後可行性評估報告，俾利後續程序進行。

八、散會：上午 11 時 30 分



火災預防措施-消防設備配置及初步規劃

1. 依「各類場所消防安全設備設置標準」檢討各棟法定設置設備。
2. 有效落實各棟防火區劃的設置及兩年一次的建築物公安檢查，
防火區劃、出入口、走廊、直通樓梯、安全梯維持不變。
3. 建立工作人員對廠區災害安全的正確觀念。
4. 各棟相關需設置項目詳下列表格。

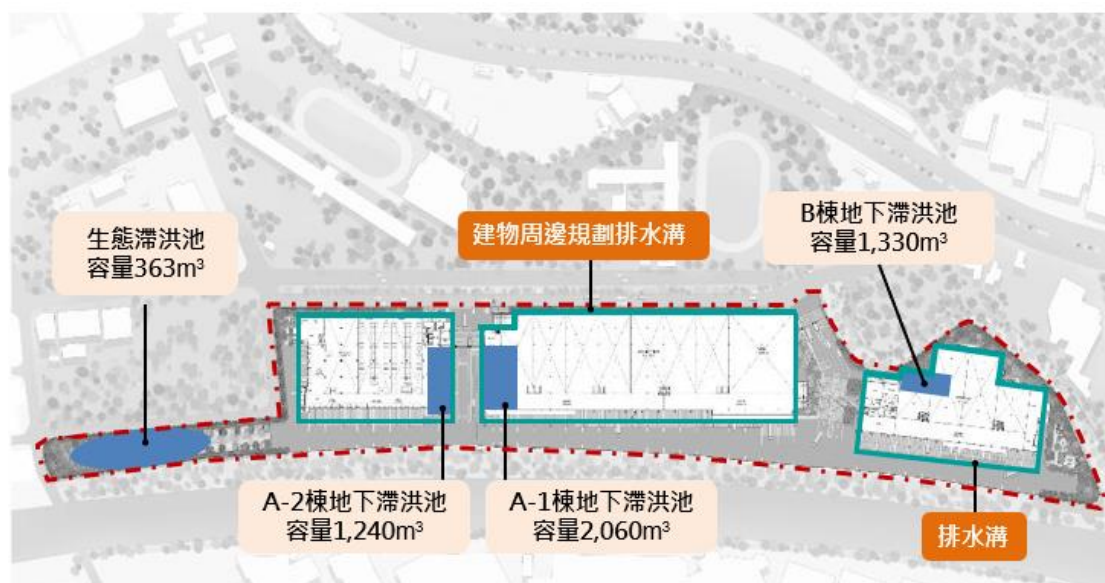
	常溫自動倉	冷鏈倉	常溫一般倉
滅火器	○	○	○
室內消防栓	○	○	○
室外消防栓	○	○	○
自動撒水	○(ASRS)		
泡沫滅火器	○	○	○
火警自動警報	○	○	○
緊急廣播設備	○	○	○
手動警報設備	○	○	○
瓦斯漏氣火警自動警報	×	×	×
標示設備	○	○	○
緊急照明燈	○	○	○
連接送水管	○	○	○
專用蓄水池	○	○	○

	各棟消防蓄水池容量		
	常溫自動倉	冷鏈倉	常溫一般倉
室內消防栓	6	6	6
室外消防栓	24	24	24
自動撒水	70		
泡沫滅火器	45	30	30
專用蓄水池	260	120	120
合計	405	180	180

上列表格水量需求為有效水量需求。

註：內容僅為初步規劃，最終配置依建照核發為準。

附件二



註：內容僅為初步規劃，最終配置依建照核發為準。

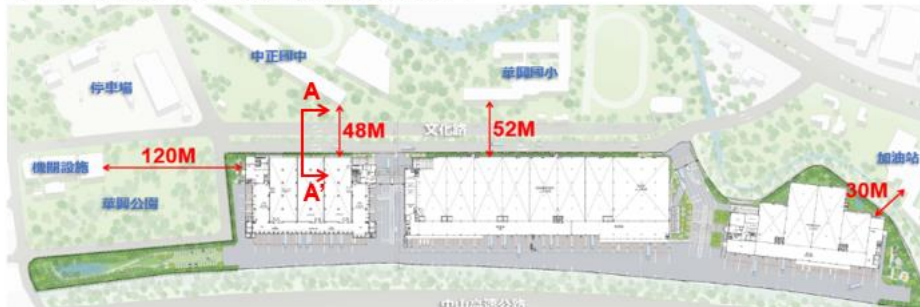
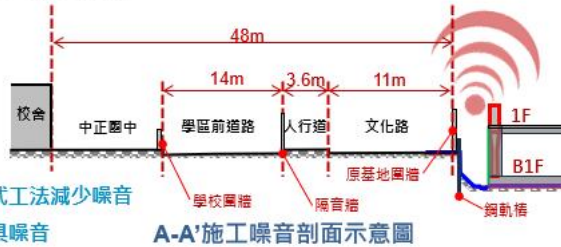
附件三



噪音防制措施規劃-興建期

針對施工中所產生噪音所採取防制措施:

1. 定期檢測工區噪音量
2. 定期保養施工機具及車輛
3. 使用低噪音施工機具、低噪音工法
 - 地下室採明挖工法，僅部分鋼軌樁施作採油壓式工法減少噪音
 - 鋼骨及鋼筋採工廠加工，減少現場組立加工機具噪音
4. 施工機具設置時，應與學校保持適當距離
5. 維持進出道路之路面平整，減少車輛行徑產生噪音量及震動值
6. 控制施工品質及工期，避免長時間作業及夜間施工

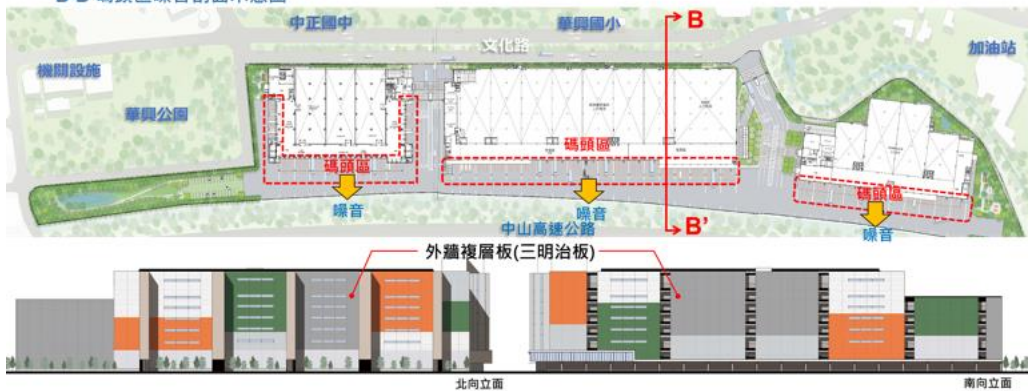
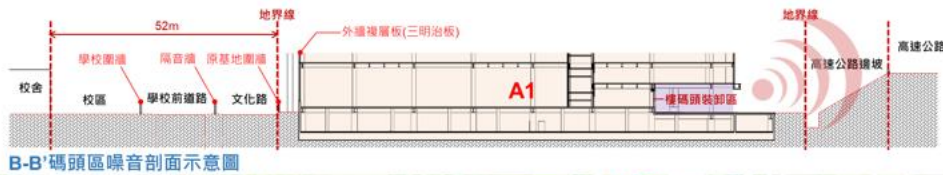


註：內容僅為初步規劃，最終配置依建照核發為準。



噪音防制措施規劃-營運期

- 將碼頭設置於南側靠近高速公路，以降低貨車及噪音影響社區。
- 建築物外牆使用複層板(三明治板)具良好隔音性，作業期間可降低對外產生的噪音



註：內容僅為初步規劃，最終配置依建照核發為準。