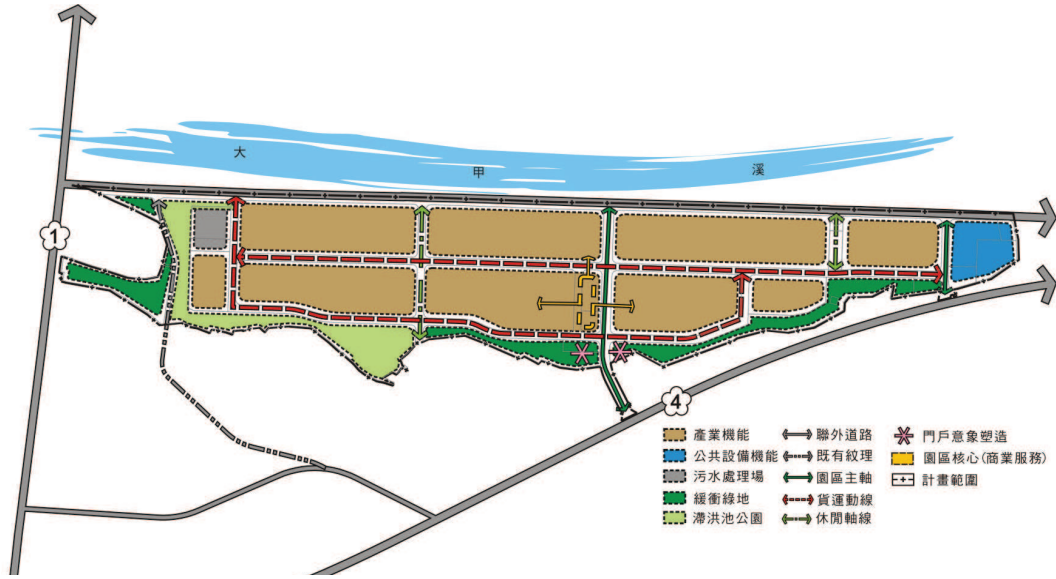


**臺中縣神岡豐洲科技工業園區開發案  
可行性規劃報告(含開發計畫及細部計畫)  
定稿本**

**申請單位：臺中縣政府**

**規劃單位：順天建設股份有限公司**

**中華民國九十七年八月**



## 二、土地使用計畫

依據上述之規劃原則與構想，研提出本計畫區土地使用配置，並對於各種用地訂定使用強度，詳見表 7-2-3~表 7-2-4 及圖 7-2-5~圖 7-2-6。

表 7-2-3 計畫區土地使用配置表

類型	土地使用項目	用地編定	面積 (公頃)	百分比 (%)
廠房用地	生產事業用地	丁種建築用地	27.2132	57.13%
管理及商業 服務用地	管理及商業服務用地(一)	特定目的事業用地	0.1733	0.37%
	管理及商業服務用地(二)	特定目的事業用地	0.3292	0.69%
小計			27.7157	58.18%
綠地	綠地用地	國土保安用地	4.9693	10.43%
公共設施 用地	滯洪池用地	水利用地	3.4700	7.28%
	變電所用地	特定目的事業用地	0.7170	1.51%
	電路電塔用地	特定目的事業用地	0.0392	0.08%
	自來水事業用地	特定目的事業用地	0.5282	1.11%
	污水處理廠用地	特定目的事業用地	0.5200	1.09%
	停車場用地	交通用地	0.7344	1.54%
	道路用地	交通用地	8.9418	18.77%
小計			14.9506	31.38%
總計			47.6356	100%

備註：1. 管理及商業服務用地(一)供管理服務中心使用。

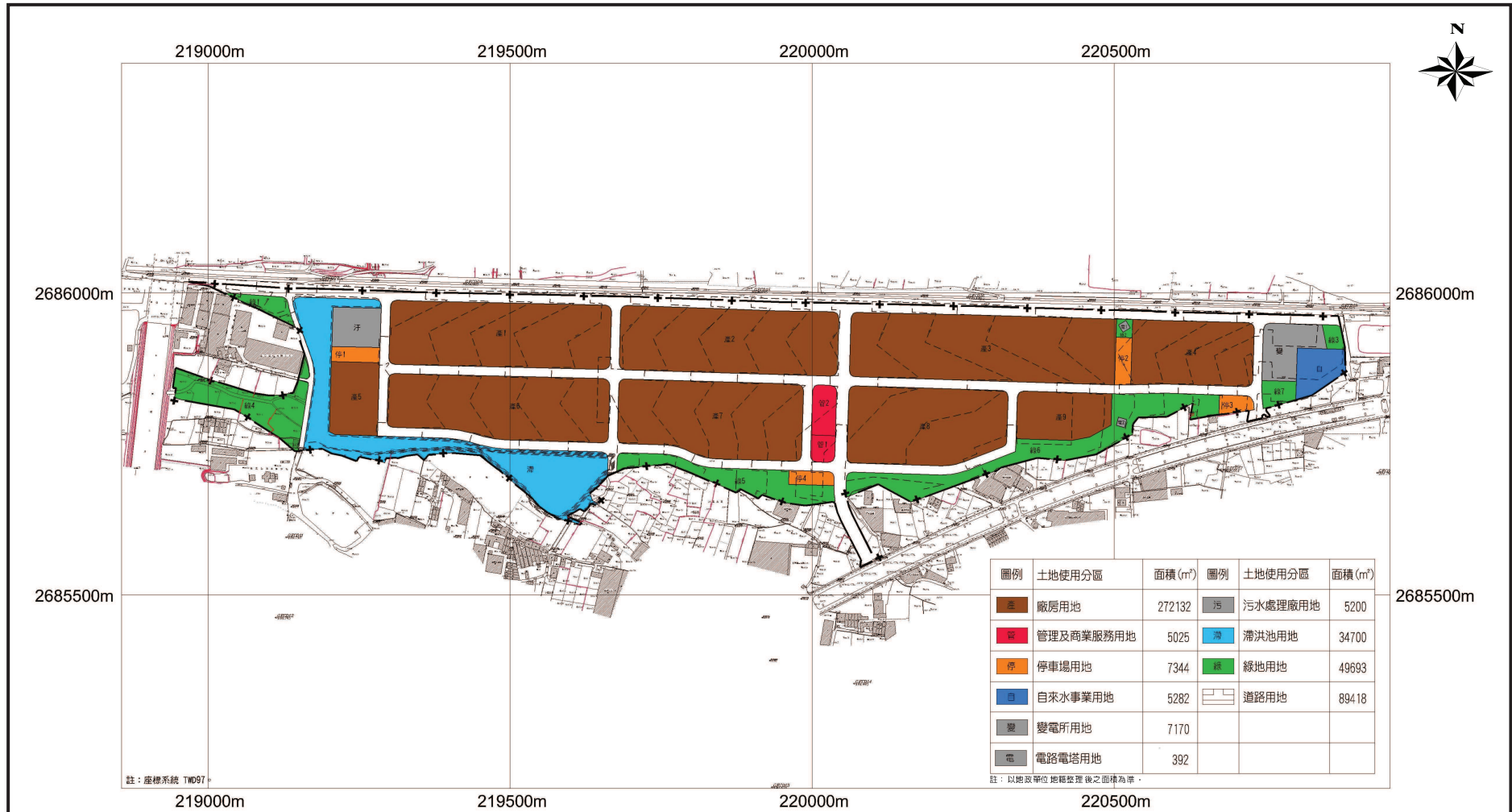
2. 管理及商業服務用地(二)供促進產業升級條例施行細則第 62 條所稱相關產業用地之使用。

3. 以地政單位地籍整理後之面積為準。

表 7-2-4 計畫區各種用地使用強度表

土地使用項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
廠房用地	70	210
管理及商業服務用地	60	180
污水處理廠用地	60	180
變電所用地	60	180
電路電塔用地	60	180
自來水事業用地	60	180
滯洪池用地	0	0
綠地用地	0	0
停車場用地	0	0
道路用地	0	0

資料來源：本計畫整理。



圖例： 計畫範圍線 原地形線 設計地形線

圖號：7-2-5

圖名：臺中縣神岡豐洲科技工業園區土地使用計畫示意圖

申請案名稱：臺中縣神岡豐洲科技工業園區開發案

申請人：臺中縣政府

規劃單位：順天建設股份有限公司

## 7-8 土地使用分區管制計畫

為促使本工業區基地土地能作合理有效之利用，使整體開發符合公共安全與環境保育，同時塑造產業園區之景觀與建築風格為目標，故訂定本要點。：

一、本要點依「非都市土地使用管制規則」第九條及「非都市土地開發審議作業規範」第九編工業區細部計畫第四點規定訂定之。

二、本工業區土地依土地使用性質劃定下列各種用地：

(一)廠房用地。

(二)管理及商業服務用地，包括第一種管理及商業服務用地及第二種管理及商業服務用地。

(三)公共設施用地，包括污水處理廠用地、變電所用地、電路電塔用地、自來水事業用地、滯洪池用地、綠地用地、停車場用地、道路用地等。

前項各種用地之範圍以主管機關核准之土地使用分區計畫圖劃定之界線為準。

三、廠房用地供工業區核准入區之製造業生產、設計、研究發展、環境檢測、產品檢驗所需之廠房或作業場所，以及工廠必要附屬設施之使用。

前項所稱工廠必要附屬設施係指下列設施：

(一)辦公室。

(二)倉庫、生產實驗及訓練房舍。

(三)環境保護設施。

(四)單身員工宿舍。

1.宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積百分

之 10。

2. 宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，其建築物棟距應大於 5 公尺，並經整體景觀規劃，以植栽與作業設施隔離遮蔽。
3. 宿舍應設置規模適當的公共空間，作為圖書、交誼、康樂、醫療保健或其他相關生活及休閒設施之使用，其面積應不小於容納居住人數每人 0.6 平方公尺。
4. 基地應設置最少容納居住人數每人 3 平方公尺作為休憩庭園，其設置應緊鄰宿舍建築，並與作業區域及廠區道路有所緩衝區隔，且不得設置於退縮地上。

(五) 附屬員工餐廳。

(六) 其他經工業主管機關（台中縣政府）核准之設施。

四、第一種管理及商業服務用地係劃設供做為工業區之管理服務中心功能，得作為下列使用：

- (一) 行政管理中心使用。
- (二) 產品展示陳列設施、圖書館。
- (三) 集會堂、會議設施。
- (四) 職業訓練教育設施。
- (五) 招待所、員工活動中心。
- (六) 消防用地設施。
- (七) 其他經工業主管機關(台中縣政府)核准之事業。

五、第二種管理及商業服務用地係劃設供工業區營運所需之相關產業服務之使用，得作為下列各種使用：

- (一)營造業。
- (二)批發及零售業。
- (三)餐飲業。
- (四)運輸及通信業。
- (五)金融及保險業。
- (六)不動產及租賃業。
- (七)專業、科學及技術服務業。
- (八)教育服務業。
- (九)醫療保健及社會福利服務業。
- (十)文化、運動及休閒服務業。
- (十一)環境衛生及污染防治服務業。
- (十二)其他經中央工業主管機關核定之產業。

六、污水處理廠用地得作為污水處理、廢棄物處理、環境監測及其他相關附屬設施等使用。

七、變電所用地得作為供應全廠區足夠之電力設施、超高壓變電所與配電所等有關電力事業設施使用。

八、電路電塔用地為維持既有的電路電塔設施，劃設專屬之用地。

九、自來水事業用地得作為依計畫供應給水容量所需設置適當規模之水塔、配水池及加壓站等設施使用。

十、滯洪池用地得供收集並調節區內排水所需之設施使用，包括滯洪沉砂池及一般雨水之排放設施、灌溉水路等。

十一、綠地用地以供作為緩衝或視覺景觀使用，並以綠化使用為原則，得作為下列使用：

- (一)防風林、隔離綠帶、景觀綠帶。
- (二)指示服務設施、休閒設施。
- (三)灌溉溝渠。
- (四)其他不妨害設置功能且經臺中縣政府同意之設施。

十二、停車場用地為供路外公共停車使用。

十三、道路用地供依基地交通運輸系統層級劃設不同寬度與功能的道路設施使用。

十四、本工業區內各項土地使用項目內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定。

表 7-8-1 土地使用分區之建蔽率與容積率規定一覽表

土地使用項目	建蔽率(%)	容積率(%)
廠房用地	70	210
管理及商業服務用地	60	180
污水處理廠用地	60	180
變電所用地	60	180
電路電塔用地	60	180
自來水事業用地	60	180
滯洪池用地	0	0
綠地用地	0	0
停車場用地	0	0
道路用地	0	0

十五、公共設施及建築基地應依下列各項配置及設計原則辦理。

(一)地下層開挖率

建築物地下層之開挖率不得大於 80%；如有特殊需求，經台中縣政府核准者，不在此限。

(二)景觀設計原則

1.基本綠化要求



- (1)基地內不得有裸露土面，廠房用地之綠化面積應大於基地面積的 20%；綠地綠化面積應為基地面積的 100%；管理及商業服務用地、污水處理場、變電所、自來水事業、停車場等用地之綠化面積應大於基地面積的百分之 30%。
- (2)基地植栽量，以基地法定空地總面積每 25 平方公尺栽植喬木一株計，餘數不滿 25 平方公尺者以 1 株計；綠地用地以基地總面積每 25 平方公尺栽植喬木一株計，餘數不滿 25 平方公尺者以 1 株計；停車場用地以基地總面積每 300 平方公尺栽植喬木一株計，餘數不滿 300 平方公尺者以 1 株計。
- (3)前述作為綠化之植栽、喬木等應以台灣原生物種為限；並採複層植栽之方式進行綠化。

## 2. 透水率要求

廠房用地可供透水之面積應不小於基地總面積的 30%；綠地用地可供透水之面積應為基地總面積的 100%；管理及商業服務用地、污水處理場、變電所、自來水事業等用地可供透水之面積應大於基地總面積的 35%；停車場用地可供透水之面積應大於基地總面積的 70%。

## 3. 停車場景觀

- (1)戶外停車場相對車位行間要設置淨寬及淨深皆 1 公尺以上之栽植槽，栽植灌木及地被植物，強化停車場景觀。
- (2)為減少戶外停車場連續鋪面，每 10 個併排汽車停車位或 25 部併排機車停車位之間，須設淨寬及淨深皆 1 公尺以上，能自然排水之栽植島，並儘量連至周邊綠帶。

### (三)指標設置原則

#### 1.基地出入口標示物

應設置於訪客出入口旁之退縮地內，得以中英對照標示地址、建築物名稱、公司機構名稱或企業標誌，每宗基地之標示物不得大於 1 個。

#### 2.建築物壁面標示物

(1)僅限設置於自建廠房，得以中英對照標示地址、建築物名稱、公司機構名稱或企業標誌。

(2)每棟建築物的臨街立面僅能有 1 處設置標示物；總面積以外圍長方形面積測量，不得超過 4.5 平方公尺，字高不得大於 1.5 公尺。

### (四)建築物退縮規定

1.面臨 15M-5 道路之建築基地應自建築線退縮 6.5 公尺建築；其餘建築基地應自建築線退縮 3 公尺建築。前述之建築退縮得計入法定空地。

2.建築退縮地應作為植栽綠化之使用且不得設置圍牆。

### (五)建築物設計

1.各開發基地之建築物高度不得大於 20 公尺。

2.屋頂附加物(及設施)高於屋頂女兒牆時，應設置遮蔽設施，其立面之遮蔽效果應達 50%以上，且式樣應與建築物整體設計。

### (六)停車空間設置標準

除已劃設為停車場用地應提供停車設施及設備使用外，基地或建築物應附設之停車空間依下表辦理，且不得移作他途使用。

表 7-8-2 停車場設置標準表

土地使用別	停車位數量
1.廠房用地	樓地板面積每超過 250 平方公尺或其零數應增設一停車位
2.管理及商業服務用地	樓地板面積每超過 250 平方公尺或其零數應增設一停車位
3.公共設施用地	
(1) 污水處理廠用地	每一處至少設 10 個停車位
(2) 公用事業用地	
A.變電所用地	每一處至少設 5 個停車位
B.自來水事業用地	每一處至少設 5 個停車位
4.綠地	配合需求設置停車位

說明：其餘未規定者，依建築技術規則建築設計施工編之停車空間規定檢討。

### (七)道路設計標準

- 1.本工業區內道路應依道路層級及實際需求、環境特性等因素，並考量行車安全性及路段標準之一致性，依公路路線設計規範等有關設計規範辦理。
- 2.廠區道路設計標準：建築基地之車行出入動線以配置在 15 公尺（含）以上計畫道路上為原則。

### (八)基地出入口配置原則

作為運輸倉儲場站使用之用地者，其出入口大門應規劃單向兩車道以上之空間，並於基地內適度留設暫停空間與加減速轉彎車道，且暫停空間至少離道路 10M。

十六、計畫區位於國道 1 號、國道 4 號路權外 8 公尺範圍內為建築物禁建範圍；路權外 200 公尺範圍內為廣告物禁建範圍。

十七、本要點未規定事項，悉依其他有關法令之規定辦理。