

參、土地使用分區管制要點

- 一、本要點係依「非都市土地開發審議作業規範第九編工業區細部計畫」第4點規定訂定之。
- 二、本園區內土地及建築物之使用，依本要點規定辦理，本要點未規定者依「產業創新條例」及其他相關之土地及建築法令規定辦理。
- 三、本園區內依其土地使用目的及性質劃設下列各種用地：
 - (一) 產業用地：包括產業用地（一）及產業用地（二）。
 - (二) 公共設施用地：包括污水處理廠用地、自來水事業用地、電力事業用地、停車場用地、道路用地、綠地、滯洪池、公園用地。
- 四、產業用地（一）係供本園區核准進駐之製造業生產、設計、研究發展、環境檢測以及產品檢驗事業使用為主，得作為下列各項使用：
 - (一) 廠房或作業場所

廠房或作業場所得配合工廠製程、生產需求，附設下列必須之附屬設施作該工廠使用為限。

 1. 附屬辦公室
 2. 附屬倉庫
 3. 附屬生產實驗或訓練房舍
 4. 附屬露天設施或堆置場所
 5. 附屬停車場
 6. 防治公害設備
 7. 兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務
 8. 高壓氣體製造設備及其他附屬設備
 9. 單身員工宿舍
 - (二) 專業辦公大樓及試驗研究設施

廠商得視實際需要於坵塊編號產 1-7、產 1-8（如圖 3.1-6）設置與本園區引進產業性質相關之辦公大樓及試驗研究設施使用，並以產 1-7 優先設置，產 1-8 則須經園區主管機關同意後始得設置。



圖 3.1-6：產 1-7 及 1-8 坵塊位置示意圖

五、產業用地（二）係配合產業發展政策及整體營運需要之支援性產業使用為主，得作為下列各種使用：

- (一) 住宿及餐飲業。
- (二) 金融及保險業。
- (三) 機電、管道及其他建築設備安裝業。
- (四) 汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。
- (五) 電信業。
- (六) 「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第 3 條第 1 項第 6 款以外之專業、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）。
- (七) 其他教育服務業。
- (八) 醫療保健服務業。
- (九) 創作及藝術表演業。
- (十) 其他經中央主管機關核准之行業。

六、公共設施用地之使用項目如下：

- (一) 污水處理廠用地：提供廢污水收集與處理之設施或設備、環境監測及其附屬設施或設備使用，以及提供設置電信室。
- (二) 停車場用地：供興建平面停車場、道路及其附屬設施使用。
- (三) 自來水事業用地：作為自來水事業設施及其附屬設施或設備使用。
- (四) 電力事業用地：提供電力事業及其附屬設施或設備使用。
- (五) 道路用地：供道路、管制哨及經本園區管理機關同意之相關道路附屬設施使用。
- (六) 綠地：以綠化使用為主，不得作為建築使用，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、設置無固定休閒設施、指示服務設施、步道、滯洪貯留設施及其他不妨礙綠地功能且經主管機關同意設置之設施使用。
- (七) 滯洪池：供按現況、水利計畫使用、再生能源設施或滯洪設施等項目使用。
- (八) 公園用地：提供作為綠地、遊憩設施、公共事業設施、再生能源設施、宗教建築等使用。

七、本園區內各種使用地之建蔽率、容積率、綠覆率及透水面積比例規範如下：

使用分區	用地編定	使用項目	建蔽率(%)	容積率(%)	空地綠覆率(%)	空地透水面積比例(%)
工業區	丁種建築用地	產業用地(一)	60%	300%	50%	95%
	特定目的事業用地	產業用地(二)	60%	180%	60%	95%
		污水處理廠用地	60%	180%	70%	98%
		自來水事業用地	60%	180%	70%	97%
		電力事業用地	60%	180%	70%	97%
	交通用地	停車場用地	0%	0%	35%	97%
		道路用地	-	-	-	97%
	國土保安用地	綠地	-	-	90%	100%
	水利用地	滯洪池	-	-	-	100%
遊憩用地	公園用地	40%	80%	85%	100%	

八、植栽及景觀綠化

- (一) 基地植栽量，以基地法定空地總面積每 100 平方公尺栽植喬木一株計，餘數不滿 100 平方公尺者以 1 株計；綠地用地以基地總面

積每 50 平方公尺栽植喬木一株計，餘數不滿 50 平方公尺者以 1 株計。

(二) 前述作為綠化之植栽、喬木等應以臺灣原生物種為優先考量；並採複層植栽之方式進行綠化。

九、透水規範

本園區屬地下水補注地質敏感地區，建築基地之空地應儘量使用透水性鋪面，並多採綠地、被覆地、草溝、透水鋪面、貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池等設計方式，增加土地透水面積，且空地透水面積比例應符合本要點第七點規範。前述透水鋪面種類得參考內政部營建署「建築基地保水設計技術規範」及「透水性鋪面養護工法參考手冊（2009）」。

十、園區建築物管制

(一) 建築物退縮規定

1. 面臨 15M 以上道路之建築基地應自建築線退縮 5 公尺建築；其餘建築基地應自建築線退縮 3 公尺建築（如圖 3.1-7）。
2. 退縮地作為園區植栽綠化使用，且不得設置圍牆。
3. 園區內所有公用或私用設施管線（道）應以地下化為原則，並可使用退縮地；若必須設置於地面上之設備，應予遮蔽設施並加以綠化植栽處理，且須符合各事業單位之相關規定。



圖 3.1-7：園區建築物退縮管制示意圖

(二) 建築物高度管制

建築物高度應符合建築技術規則建築設計施工編第九章容積設計第 164 條規定，且不得超過基地面前道路寬度之 1.5 倍加 6 公尺，面前道路寬度計算至第(一)項之建築線退縮寬度，但經目的事業主管機關審議同意不在此限。

(三) 建築物立面材質、色彩

建築物立面材質應考慮環保建材及材料之永續性、材料再生性，並禁止使用石棉瓦、塑膠浪板及易致環境污染、公害或易燃性之材料。建築物立面色彩應考量與環境調和之色調為原則，依建築物用途選擇配合當地自然景觀、人文環境互相調和之設計，避免使用反光、眩光之色調。

(四) 建築物附屬設施

1. 工廠之排風管、配電盤、機電設備等各類配管及機械設備均不得外露，若必須外露時須美化或遮蔽。
2. 建築物屋頂突出物及建築物附屬之天線設備、通風、空調等均須美化或遮蔽，避免影響建築物外觀視覺。

(五) 單身員工宿舍之公共設施及休憩設施，應依下列規定辦理：

1. 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。
2. 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。
3. 前述單身員工宿舍應留設公共空間及休憩庭園之面積，各廠商於申購產業用地階段，應將廠區單身員工居住人口及公共留設空間詳細計算，於建廠計畫提出。

十一、園區禁限建管制

- (一) 丘塊編號產 1-1 屬高鐵限建範圍者，其法定空地儘量設置於面高鐵路側(如圖 3.1-8)，並應依鐵路兩側禁建限建辦法第 7 條規定，檢具相關書件經交通部高速鐵路工程局申請同意後進行施工。



圖 3.1-8：園區西側產業用地(一)高鐵限建範圍線示意圖

(二) 本園區南側滯 1 用地屬高速公路禁建範圍者，不得為土石方工程或蓄水圍堤等足以影響路基安全之設施。

十二、本園區內建築基地之附設停車空間依下表辦理，且不得移作其他用途使用。

土地使用別	停車位數量
1.產業用地(一)(二)	樓地板面積每超過 250 平方公尺或其零數應增設一車位
2.其他	依建築技術規則建築設計施工編之停車空間規定檢討

十三、指標設置原則

(一) 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。

(二) 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。

十四、基地出入口

- (一) 基地同時臨接主、次要道路時，盡量避免在主要道路設置車輛出入口。
- (二) 基地車輛出入口不得超過兩處，惟小汽車停車位設置數每超過 150 輛時，得增加 1 處出入口。
- (三) 基地小汽車出入口寬度不得大於 6 公尺，貨車出入口寬度不得大於 12 公尺。
- (四) 基地車輛出入口與計畫道路交叉點或截角線最小距離至少為 15 公尺。

十五、道路設計標準

本園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」及「市區道路及附屬工程設計規範」等有關設計規範辦理。