

5.3 土地使用計畫

本園區依「產業創新條例」、「非都市土地開發審議作業規範」之規定，規劃下列用地（詳如表 5.3-1、圖 5.3-1 所示）：

一、產業用地

依據「產業創新條例」與園區整體規劃構想，本園區規劃產業用地（一）8.73 公頃、產業用地（二）0.13 公頃，共 8.86 公頃，佔全區面積 60.02%。

二、公共設施用地

（一）綠地

於園區周界與作農業使用之鄰地間留設 30 公尺寬緩衝綠帶或隔離設施，以減少對鄰近地區之衝擊，詳圖 5.3-2 所示，綠地面積共計 3.17 公頃。

（二）服務中心

本園區為市府所開發之產業園區，有關管理機構之設置規定，依據「產業創新條例」第 50 條第 1 項第 1 款：「中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關開發之產業園區，由各該主管機關成立，並得委託其他機關或公民營事業成立或經營管理。」本計畫將設置服務中心，作為未來園區管理機構，因該區位為園區內縱向、橫向道路交匯處，方便洽公、服務性質之車流出入園區。因本園區屬小型園區規模，故僅規劃 0.05 公頃之服務中心以服務園區。

（三）滯洪池

考量順應園區之地形地勢與集水功能，於園區西南側劃設一處共 0.53 公頃之滯洪池，滯洪量可達 11,811.4 立方公尺，因該區位屬地勢最低處，園區排水得以重力流方式排入園區

南側之龍虎鬥排水。

(四)停車場用地

於園區東北側緩衝綠帶內側劃設帶狀停車場用地，一方面可作為隔離設施，避免增加公共設施用地面積，停車場用地共 0.31 公頃。

(五)污水處理場用地

於園區南側規劃一處污水處理場用地，與服務中心合併使用，該區地勢為園區最低點，便於收集園區排放之污水。

(六)變電所用地

因應園區內用電需求，於園區南側規劃變電所用地一處，面積為 0.05 公頃。

(七)道路用地

園區劃設 12 公尺寬之東西向道路銜接豐興路二段與基地內部。另規劃 10 公尺寬南北向之道路，並沿仁愛路一段 111 巷往北拓寬 10 米至仁愛路一段，道路用地面積共計 1.50 公頃。

表 5.3-1 土地使用計畫說明表

土地使用編定	使用類別	規範規定	計畫值 (公頃)	百分比 (%)
丁種建築用地	產業用地 (一)	1. 依「產業創新條例」第 39 條規定：產業用地所占面積，不得低於全區土地總面積百分之六十。 2. 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 3 條規定：廠房用地、住宅社區用地部分以編定為丁種建築用地為原則。	8.73	59.14%
	小計		8.73	59.14%

土地使用編定	使用類別	規範規定	計畫值 (公頃)	百分比 (%)
特定目的事業用地	產業用地 (二)	1. 依「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第4條規定：產業用地(二)土地所佔面積，不得超過產業用地全部面積百分之三十。	0.13	0.88
	服務中心兼污水處理場用地	2. 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3條規定：公共設施用地、管理及商業服務用地以編定為特定目的事業用地為原則。	0.05	0.34
	變電所用地	3. 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17條規定：工業區開發，得劃定指定區域作為服務及管理中心用地，其設置面積以不超過總面積之百分之十為原則。	0.05	0.34
	小計		0.23	1.56
水利用地	滯洪池	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3條規定：滯洪池以編定為水利用地為原則。	0.53	3.59
	灌溉溝渠		0.29	1.95
	小計		0.82	5.54
交通用地	道路用地	1. 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11條規定：工業區內之道路系統，應依下列原則留設：(一)主要道路：指連接各分區之主要進出口，或環繞全區及各分區以構成完整之道路系統。道路寬度不得低於十二公尺，全線並須予以植栽綠化。(二)次要道路：指主要道路以外構成各街廓	1.50	10.13
	停車場用地		0.31	2.13

土地使用編定	使用類別	規範規定	計畫值 (公頃)	百分比 (%)
	小計	<p>之道路系統。道路寬度不得低於十公尺，並應視情況予以植栽綠化。</p> <p>2. 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 8 條規定：工業區內應依就業人口或服務人口使用之車輛預估數之○·二倍，規劃公共停車場。</p>	1.81	12.26
國土保安用地	綠地	<p>1. 依「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第 6 條規定：綠地、綠帶、防風林、隔離綠帶及公園使用土地之合計面積，應占全區土地總面積百分之十以上。</p> <p>2. 依「非都市土地開發審議作業規範」第八編工業區開發計畫第 7 條規定：在特定農業區設置工業區，其與緊鄰農地之農業生產使用性質不相容者，其緩衝綠帶或隔離設施之寬度不得少於三十公尺。基地緊鄰森林區或特定農業區者，其緩衝綠帶寬度不得低於二十公尺。隔離設施應以具有隔離效果之道路、平面停車場、水道、公園、綠地、滯洪池、蓄水池等開放性公共設施或必要性服務設施為限。</p> <p>3. 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 3 條規定：綠地則以編定為國土保安用地為原則。</p> <p>4. 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 17 條規定：綠地不得少於全區面積百分之十。綠地包括防風林、綠帶、緩衝綠帶及公園。</p>	3.17	21.50
總計			14.76	100.00

註：產業用地(一)及產業用地(二)面積合計占園區 60.02%，符合產業創新條例第 39 條產業用地所占面積不得低於全區土地總面積百分之六十之規定

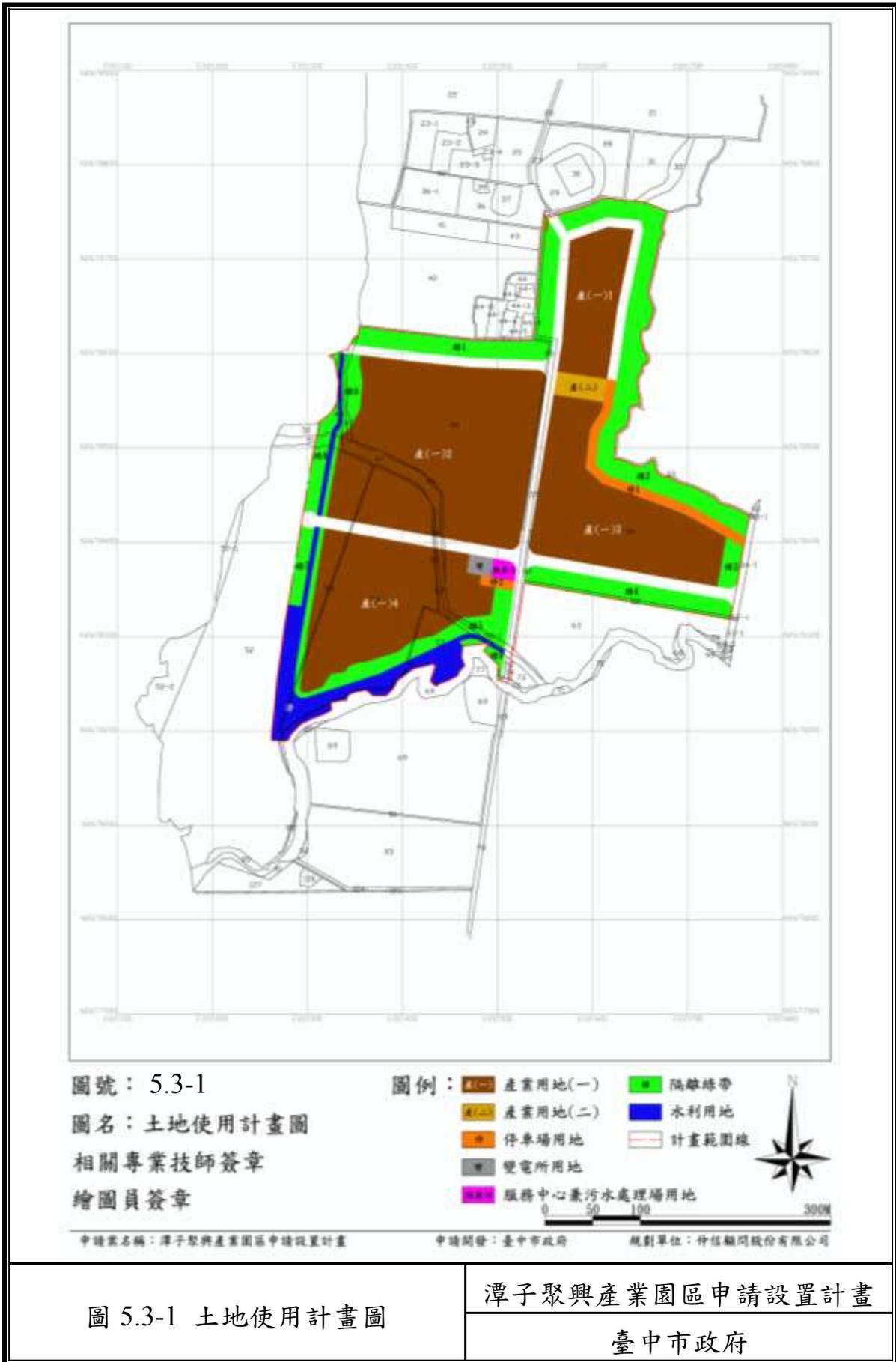


圖 5.3-1 土地使用計畫圖

潭子聚興產業園區申請設置計畫

臺中市政府



三、非都市土地使用分區及用地變更編定

(一) 土地使用分區劃定

本園區係為提供臺中潭子地區未登記工廠進駐使用，為工業用途之用地，依區域計畫法及非都市土地使用管制規則第 11 條第 1 項第 2 款規定，土地使用分區應變更為工業區(詳見圖 5.3-3 所示)，計畫開發面積為 14.76 公頃。

(二) 用地編定

本園區土地依規劃土地使用性質劃設各類用地，依「非

都市土地開發審議作業規範」工業區細部計畫編之規定劃設各類用地。園區內之土地共分為丁種建築用地、特定目的事業用地、水利用地、交通用地與國土保安用地五種用地類別，詳見表 5.3-2、圖 5.3-4 所示。

表 5.3-2 土地使用項目及編定面積分配表

土地使用分區	用地編定	土地使用項目	面積(公頃)	百分比(%)
工業區	丁種建築用地	產業用地(一)	8.73	59.14
		小計	8.73	59.14
	特定目的事業用地	產業用地(二)	0.13	0.88
		服務中心兼污水處理場用地	0.05	0.34
		變電所用地	0.05	0.34
		小計	0.23	1.56
	水利用地	滯洪池	0.53	3.59
		灌溉溝渠	0.29	1.95
		小計	0.82	5.54
	交通用地	道路用地	1.50	10.13
		停車場用地	0.31	2.13
		小計	1.81	12.26
	國土保安用地	綠地	3.17	21.50
	總計			14.76

註：產業用地(一)及產業用地(二)面積合計占園區 60.02%，符合產業創新條例第 39 條產業用地所占面積不得低於全區土地總面積百分之六十之規定

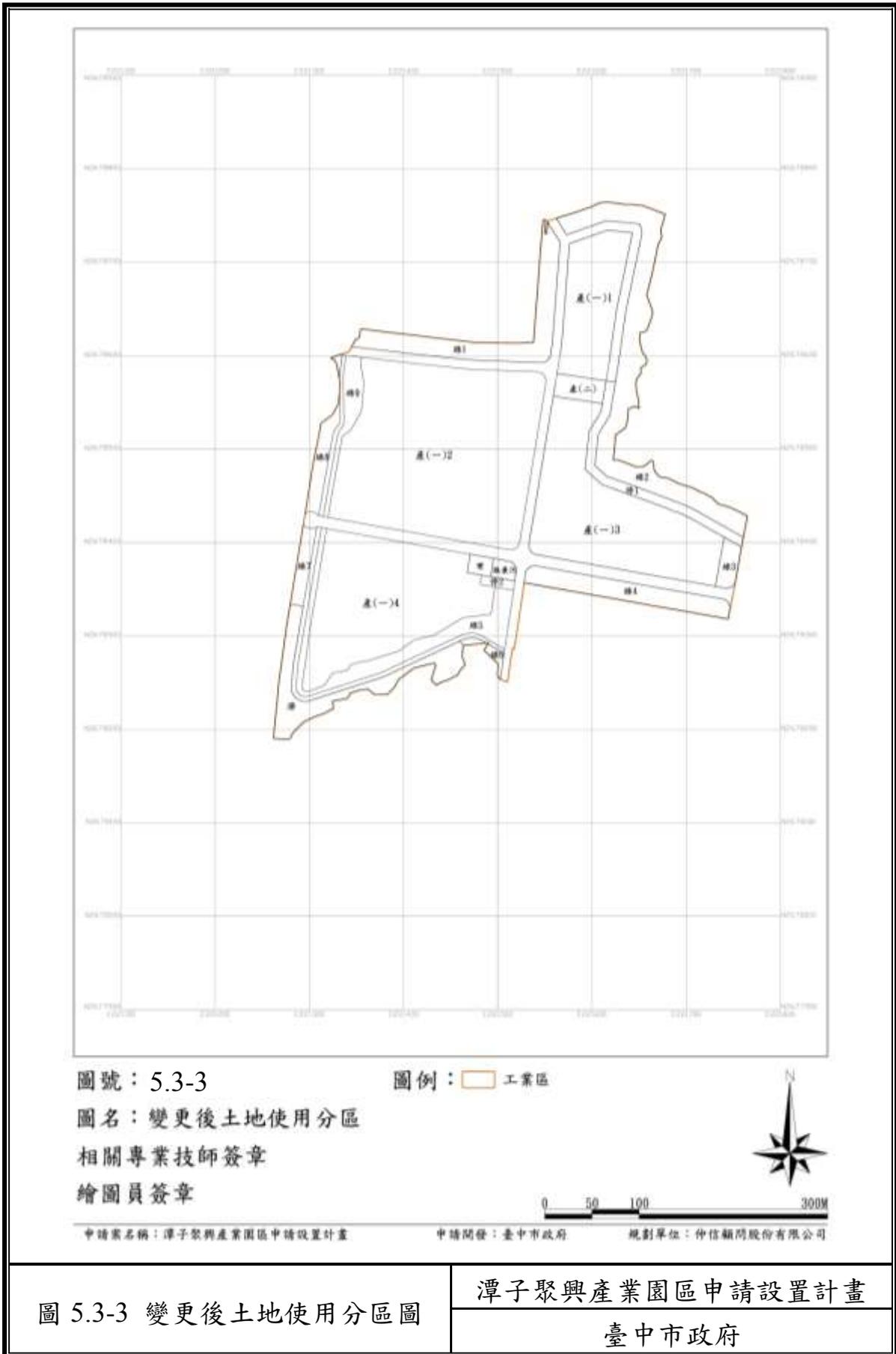




圖 5.3-4 變更後土地使用編定圖
(套繪地籍圖)

潭子聚興產業園區申請設置計畫
臺中市政府

四、土地使用分區建蔽率、容積率

本園區依據「非都市土地使用管制規則」及「非都市土地開發審議作業規範」中之相關規定，各用地之建蔽率及容積率詳如表 5.3-3 所示。

表 5.3-3 土地使用分區強度表

用地編定	土地使用項目	面積(公頃)	百分比 (%)	使用管制	
				建蔽率(%)	容積率(%)
丁種建築 用地	產業用地(一)	8.73	59.14	60	300
	小計	8.73	59.14	-	-
特定目的 事業用地	產業用地(二)	0.13	0.88	60	180
	服務中心兼污水 處理場用地	0.05	0.34	40	180
	變電所用地	0.05	0.34	40	180
	小計	0.23	1.56	-	-
水利用地	滯洪池	0.53	3.59	-	-
	灌溉溝渠	0.29	1.95	-	-
	小計	0.82	5.54	-	-
交通用地	道路用地	1.50	10.13	-	-
	停車場用地	0.31	2.13	-	-
	小計	1.81	12.26	-	-
國土保安 用地	綠地	3.17	21.50	-	-
總計		14.76	100.00		-

註：產業用地(一)及產業用地(二)面積合計占園區 60.02%，符合產業創新條例第 39 條產業用地所占面積不得低於全區土地總面積百分之六十之規定

五、全區綠覆率及透水面積

(一)全區綠覆率

依「非都市土地開發審議作業規範」專編第九編工業區細部計畫第 16 點規定「基地內除建築物、道路、水域及必要之作業、營運等人工設施外，應予綠化，其綠覆率應達百分之六十以上…」，本園區扣除水域（滯洪池、灌溉溝渠）與道路之面積，規劃綠地之空地綠覆率為 95%；產業用地（一）、產業用地（二）、服務中心兼污水處理場用地、變電所用地之空地綠覆率為 60%；停車場用地之空地綠覆率為

30%。於此，本園區空地綠覆率可達 74.35%，符合法令規定之標準（詳見表 5.3-4 所示）。

表 5.3-4 園區綠覆率統計表

土地使用項目	面積(公頃)	建蔽率	空地面積(公頃)	空地綠覆率	綠覆面積(公頃)	備註
產業用地(一)	8.73	60	3.4920	60%	2.0952	
產業用地(二)	0.13	60	0.0520	60%	0.0312	
服務中心兼污水處理場用地	0.05	40	0.0300	60%	0.0180	
變電所用地	0.05	40%	0.0300	60%	0.0180	
滯洪池	0.53	-	-	-	-	水域
灌溉溝渠	0.29	-	-	-	-	水域
道路用地	1.5	-	-	-	-	道路
停車場用地	0.31	-	0.3100	30%	0.0930	
綠地	3.17	-	3.1700	95%	3.0115	
總計	14.76	-	7.0840	-	5.2669	
綠覆率	74.35%					

(二)全區透水面積

依「非都市土地開發審議作業規範」專編第九編工業區細部計畫第 15 點規定「基地位於依地質法劃定公告之地下水補注地質敏感區，其開發後基地內之透水面積應依地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則規定辦理」(評估結果請詳附錄七)。爰依地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則第 11 條規定「開發後細部調查範圍內土地透水面積百分比如下...非都市土地申請土地使用分區變更及使用地變更編定之開發行為...平地不得小於百分之六十」，本園區扣除灌溉溝渠之面積，規劃產業用地(一)、產業用地(二)透水面積比為 99%、服務中心兼污水處理場用地及變電所用地透水面積比為 95%、滯洪池之透水面積比為 100%、道路用地透水面積比為 86%、停車場用地及綠地之透水面積比為 100%。於此，本園區透水面積可達園區總面積之 60.06%，

符合法令規定之標準（詳見表 5.3-5 所示）。

表 5.3-5 透水面積統計表

土地使用項目	面積(公頃)	建蔽率	空地面積 (公頃)	透水面積 比	透水面積 (公頃)
產業用地(一)	8.73	60%	3.4920	99%	3.4571
產業用地(二)	0.13	60%	0.0520	99%	0.0515
服務中心兼污水處理場用地	0.05	40%	0.0300	95%	0.0285
變電所用地	0.05	40%	0.0300	95%	0.0285
滯洪池	0.53	-	0.5300	100%	0.5300
灌溉溝渠	0.29	-	0.2900	0%	0.0000
道路用地	1.5	-	1.5000	86%	1.2900
停車場用地	0.31	-	0.3100	100%	0.3100
綠地	3.17	-	3.1700	100%	3.1700
總計	14.76	-	9.4040	-	8.8656
透水面積比	60.06%				

六、計畫容納人口數

依據園區引進產業性質，係以傳統產業為主，包括金屬製品製造業、機械設備製造業、電子零組件製造業、塑膠製品製造業、汽車及其零件製造業、基本金屬工業、其他運輸工具製造業等，參考中部區域編定工業區各產業設廠面積及員工人數統計資料（詳表 5.3-6），每公頃平均員工人數約在 44.5~136.8 人之間，由於本園區係以輔導未登記工廠合法化為主要目標，原則上如屬低污染、低耗水之產業皆可申請進駐，故未設定引進產業比例，因此，開發後每公頃產業用地(一)之就業人口數假設以 100 人估算，則約可引進 873 人（8.73 公頃×100 人）。

至於產業用地(二)係以服務性質為主，引進業種包括批發及零售、住宿及餐飲、金融及保險、醫療保健及社會工作服務業等，本計畫參考行政院主計處 95 年工商及服務業普查資料（詳表 5.3-7），每公頃平均員工人數約在 42.7~359.6 人之間，因本園區屬小型產業園區，商業服務性質之產業用地(二)面積規模較小，僅規劃 0.13 公

頃，以服務本園區為主，非屬一般商業區之密集就業性質，因此，開發後每公頃產業用地（二）之就業人口數假設以 200 人估算，則產業用地（二）就業人口數約 26 人（0.13 公頃×200 人）。總計本園區引進之直接就業員工約為 899 人。

表 5.3-6 中部區域編定工業區各行業設廠面積與員工人數統計表

行業別	金屬製品	機械設備	電子零件	塑膠業	汽車業	基本金屬	運輸工具
設廠面積 (平方公尺)	2,961,232	1,498,368	575,138	1,802,856	521,145	1,244,013	272,807
員工人數	22,028	17,162	7,869	12,481	4,703	5,539	3,244
單位面積員工人數 (人/公頃)	74.4	114.6	136.8	69.2	90.3	44.5	118.9

資料來源：工業區開發管理 100 年度年報，本計畫整理

表 5.3-7 95 年工商及服務業普查資料統計表（原臺中縣）

行業別	批發業	零售業	住宿服務業	餐飲業	金融及保險業、 強制性社會安全	醫療保健及社會 工作服務業
使用面積 (平方公尺)	1,816,512	1,039,681	323,942	561,574	61,690	749,197
員工人數	45,539	37,383	1,383	10,127	1,878	20,580
單位面積員 工人數 (人/公頃)	250.7	359.6	42.7	180.3	304.4	274.7

資料來源：行政院主計處，本計畫整理

七、土地使用分區管制計畫

為促使本園區土地能合理有效利用，使整體開發符合公共安全與環境保育，同時以塑造產業園區之景觀與建築風格為目標，特訂定本管制計畫：

(一) 本管制計畫依「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) 本園區土地依土地使用性質劃定下列各種用地：

1. 產業用地（一）

2. 產業用地（二）

3. 公共設施用地，包括服務中心兼污水處理場用地、變電所用地、滯洪池、灌溉溝渠、道路用地、停車場用地及綠地等。

(三) 產業用地（一）供作金屬製品製造業、機械設備製造業、電子零組件製造業、塑膠製品製造業、汽車及其零件製造業、基本金屬工業、其他運輸工具製造業等使用，得併下列附屬設施使用：

1. 辦公室。
2. 倉庫。
3. 生產實驗及訓練房舍。
4. 環境保護設施。
5. 單身員工宿舍。

廠商得經園區管理機構-服務中心許可興建附屬單身員工宿舍，其有關規定如下：

- (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 0.6m^2 。
- (2) 基地應設置最少容納居住人數每人 3m^2 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。

6. 員工餐廳。
7. 從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。

(四) 產業用地（二）供作住宿及餐飲業、金融及保險業、機電、管道及其他建築設備安裝業、汽車客、貨運業、運輸輔助業、

郵政及快遞業、電信業、醫療保健服務業及其他經中央主管機關核准等行業使用。

(五) 服務中心兼污水處理場用地劃設係供園區管理服務及污水處理之使用，得作為下列各種使用：

1. 行政管理中心使用。
2. 產品展示陳列設施、圖書館。
3. 集會堂、會議設施。
4. 職業訓練設施。
5. 招待所、員工活動中心。
6. 警察消防機構。
7. 其他經園區主管機關（本府）核准之服務設施。
8. 污水處理、環境監測及其他相關附屬設施等使用。

(六) 變電所用地得作為供應園區足夠之電力設施、超高壓變電所與配電所等有關電力事業設施使用。

(七) 滯洪池用地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。

(八) 道路用地為供道路、管制哨及經本園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。

(九) 停車場用地為供興建平面停車場及其附屬設施使用。

(十) 綠地以綠化使用為主，並得作為防風林、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。

(十一) 本園區內各項土地使用分區及公共設施用地建蔽率、容積

率相關規定如下：

使用分區	用地編定	土地使用項目	建蔽率(%)	容積率(%)
工業區	丁種建築用地	產業用地(一)	60	300
	特定目的事業用地	產業用地(二)	60	180
		服務中心兼污水處理場用地	40	180
		變電所用地	40	180
	水利用地	滯洪池	-	-
		灌溉溝渠	-	-
	交通用地	道路用地	-	-
		停車場用地	-	-
	國土保安用地	綠地	-	-

(十二) 停車空間除已劃設為停車場用地應提供停車設施及設備使用外，本園區內建築基地之附設停車空間應依「建築技術規則」辦理，且不得移作其他用途使用。

(十三) 園區內建築物之退縮規定與退縮地使用管制項目如下：

1. 建築退縮規定

土地使用項目	基地面臨道路建築退縮深度(單位：m)	
	道路寬度 12m	道路寬度 10m
產業用地(一)	3	2
產業用地(二)	3	2
服務中心兼污水處理場用地	2	2
變電所用地	2	-
停車場用地	-	-

2. 退縮地使用管制

(1) 退縮地於臨接園區道路建築線部分，應配合園區整體景觀與道路設計提供作為園區人行步道、自行車道、植栽綠化使用，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(2) 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。

(十四) 園區內之道路系統配置原則及設計標準

道路系統配置應以各宗建築基地坵塊順利銜接為原則,便於人車動線進出,未來若有劃設街廓內部服務性道路需求,應依非都市土地開發審議作業規範工業區細部計畫專編第 11 點規定辦理。

1. 主要道路：指連接各分區之主要進出口,或環繞全區及各分區以構成完整之道路系統。道路寬度不得低於十二公尺,全線並須予以植栽綠化。
2. 次要道路：指主要道路以外構成各街廓之道路系統。道路寬度不得低於十公尺,並應視情況予以植栽綠化。
3. 服務道路：指街廓內或建築基地內留設之服務性道路。道路寬度不得低於八公尺。

(十五) 建築物設計原則

1. 地下層開挖率

地下層開挖率不得大於 80%;如有特殊需求,經園區主管機關(本府)核准者,不在此限。

2. 建築物高度

各開發基地之建築物高度應依「航空站飛航場助航設備四周禁止限制建築及其他障礙物高度管理辦法」及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四週禁止及限制建築辦法」進行管制。

3. 基本綠化要求

- (1) 基地內不得有裸露土面，綠地綠化面積應為空地面積的 95%；產業用地（一）、產業用地（二）、服務中心兼污水處理場用地、變電所用地等之綠化面積應大於空地面積的 60%；停車場用地之綠化面積應大於空地面積的百分之 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 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。
- (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。

4. 透水率要求

產業用地(一)、產業用地(二)可供透水之面積應大於空地面積的 99%；服務中心兼污水處理場用地、變電所用地可供透水之面積應大於空地面積的 95%；滯洪池可供透水之面積應大於空地面積的 100%；道路用地可供透水之面積應大於空地面積的 86%；停車場用地及綠地可供透水面積應大於空地面積的 100%。

產業用地(一)、產業用地(二)、服務中心兼污水處理場用地及變電所用地建議以綠地、被覆地、草溝及透水鋪面等工法設計選用透水面材；綠地、停車場及滯洪池用地建議以綠地、被覆地、草溝、透水磚、透水性混凝土或箱籠等工法設計選用透水面材；道路用地建議採用透水性瀝青混凝土工法設計。

(十六) 本要點未規定事項，悉依其他相關法令之規定辦理。