

## 附件 4、桃園科技工業園區第二期土地使用分區管制計畫

下列條文節錄自本園區開發計畫：

依據桃園市「桃園科技工業園區第二期開發計畫(含細部計畫)」(含歷次變更)辦理。

### 壹、土地使用分區管制要點

一、 本產業園區土地依土地使用性質劃定下列各種用地：

1. 生產事業用地（即產業創新條例及其相關子法所稱之產業用地(一)）
2. 管理及商業服務用地（即產業創新條例及其相關子法所稱之產業用地(二)）
3. 公共設施用地

二、 生產事業用地（即產業用地(一)）得允許下列使用：

1. 食品製造業
2. 飲料製造業
3. 成衣及服飾品製造業
4. 化粧品製造業
5. 藥品製造業
6. 橡膠製品製造業
7. 塑膠製品製造業
8. 非金屬礦物製品製造業
9. 金屬製品製造業
10. 電子零組件製造業
11. 電腦、電子產品及光學製品製造業
12. 電力設備製造業
13. 機械設備製造業
14. 家具製造業
15. 育樂用品製造業
16. 醫療器材及用品製造業
17. 其他附屬於上述使用之設施，包括：
  - A. 附屬辦公室
  - B. 附屬倉庫
  - C. 附屬生產實驗或訓練房舍

- D. 附屬露天設施或堆置場所
  - E. 附屬停車場
  - F. 防治公害設備
  - G. 單身員工宿舍
  - H. 其他附屬生產所需設備
18. 軟體工業
  19. 標準廠房
  20. 專業辦公大樓
  21. 試驗研究設施
  22. 運輸倉儲設施

### 三、生產事業用地供作附屬單身員工宿舍使用，應依下列有關規定如下：

1. 單身員工宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積的10%，其建蔽率、容積率應併入該廠房用地之土地使用強度計算。
2. 宿舍建築應與廠房建築區隔，宿舍與廠房作業區之間棟距至少應 20 公尺以上，基地內應留設供人員進出步行動線。
3. 宿舍應提供適當之室內公共空間，作為圖書、交誼、康樂、保健等相關休閒設施供員工使用，不得對外營業，其面積不得小於宿舍建築總樓地板面積的 3%。
4. 宿舍設置應考量整體景觀，以複層式植栽與廠房隔離遮蔽，並於鄰近宿舍建築處設置最少容納居住人數每人每 3 平方公尺之休憩庭園。

### 四、公共設施用地

含污水處理廠、滯洪池用地、停車場用地、道路用地、及綠地、公園等項目。

#### 1. 污水處理廠用地

供興建污水處理設備及其他相關附屬設施等使用。

#### 2. 滯洪池用地

係用以有效收集並調節區內排水之功能，應供排水、防洪設施、滯洪、沉砂、生態保育及維護管理通道等設施使用，並得供再生能源相關設施使用。

#### 3. 停車場用地

供興建停車場及其附屬設施使用，主要提供路外通公共停車、區內通勤者

及相關人員之停車需求，並得供再生能源相關設施使用。

#### 4. 道路用地

供依區內交通系統層級劃設不同寬度與功能，聯繫各廠區交通動線之道路設施使用。

#### 5. 綠地

以供作緩衝、視覺景觀或生態涵養使用，並以綠化使用為原則，並得作為下列使用：

- (1) 防風林、景觀綠帶、隔離綠帶
- (2) 保育復育生態相關設施
- (3) 人行步道、自行車道
- (4) 灌排水路

#### 6. 公園

供區內員工及附近居民之休憩場所，得作為下列使用：

- (1) 一般休憩及步道設施
- (2) 戶外遊樂設施
- (3) 簡易運動設施
- (4) 公廁及販售亭設施
- (5) 保育、復育等生態相關設施
- (6) 灌排水路
- (7) 再生能源相關設施

#### 7. 再生能源相關設施注意事項

- (1) 依「再生能源發展條例」第三條規定，再生能源種類包含：太陽能、生質能、地熱能、海洋能、風力、非抽蓄水力、國內一般廢棄物與一般事業廢棄物等直接利用或經處理所產生之能源，或其他經中央主管機關認定可永續利用之能源。依前開規定「再生能源」種類眾多，考量產業園區整體環境，倘於公園、滯洪池、停車場等場域布建（地面型）「再生能源相關設施」建議以風力發電或太陽光電為主。另後續再生能源發電設備，仍需依「再生能源發電設備設置管理辦法」之規定向（本府綠能專案推動辦公室）申請同意備案及設備登記事宜。

- (2) 請依本案環境影響說明書審查通過內容切實執行，如涉及變更原環評書件申請內容，應事先依環境影響評估法第 16 條及其施行細則第 36 至 38 條相關規定辦理變更。
- (3) 設置再生能源相關設施以不影響出流管制設施之滯洪效能。

## 一、本工業區各用地開發強度限制如下表：

土地使用分區	使用地編定	建蔽率	容積率	依經濟部「產業創新條例」及其子法規定之名稱
生產事業用地	丁種建築用地	70%	300%	產業用地（一）
管理及商業服務用地	特定目的事業用地	60%	180%	產業用地（二）
公共設施用地	污水處理廠用地	特定目的事業用地	60%	179%
	滯洪池用地	水利用地	-	-
	停車場用地	交通用地	5%	8%
	道路用地	交通用地	-	-
	綠地	國土保安用地	-	-
	公園	遊憩用地	5%	8%

## 六、透水面積及綠覆率之計算

- 除本工業區規劃之公園用地、綠地用地及滯洪池用地應參照本案相關規定外，其餘土地應以全區透水率達 36.12%、綠覆率達 61.45%之方式計算
- 上述透水率及綠覆率計算得納入道路用地兩側退縮地面積計算。

## 七、本要點之執行釋示單位為桃園市政府。

## 貳、建築景觀設計管制要點

### 一、基地整體配置管制

#### 1. 最小建築基地規模

本工業區之各使用分區街廓內最小建築基地規模之建築基地角地開發面積至少需 1,000 平方公尺以上。

#### 2. 退縮建築深度規定

主要包含供公共使用之開放空間退縮地及一般性建築基地的退縮建築深度兩個部份，依以下規定管制：

### (1)供公共使用之開放空間退縮地

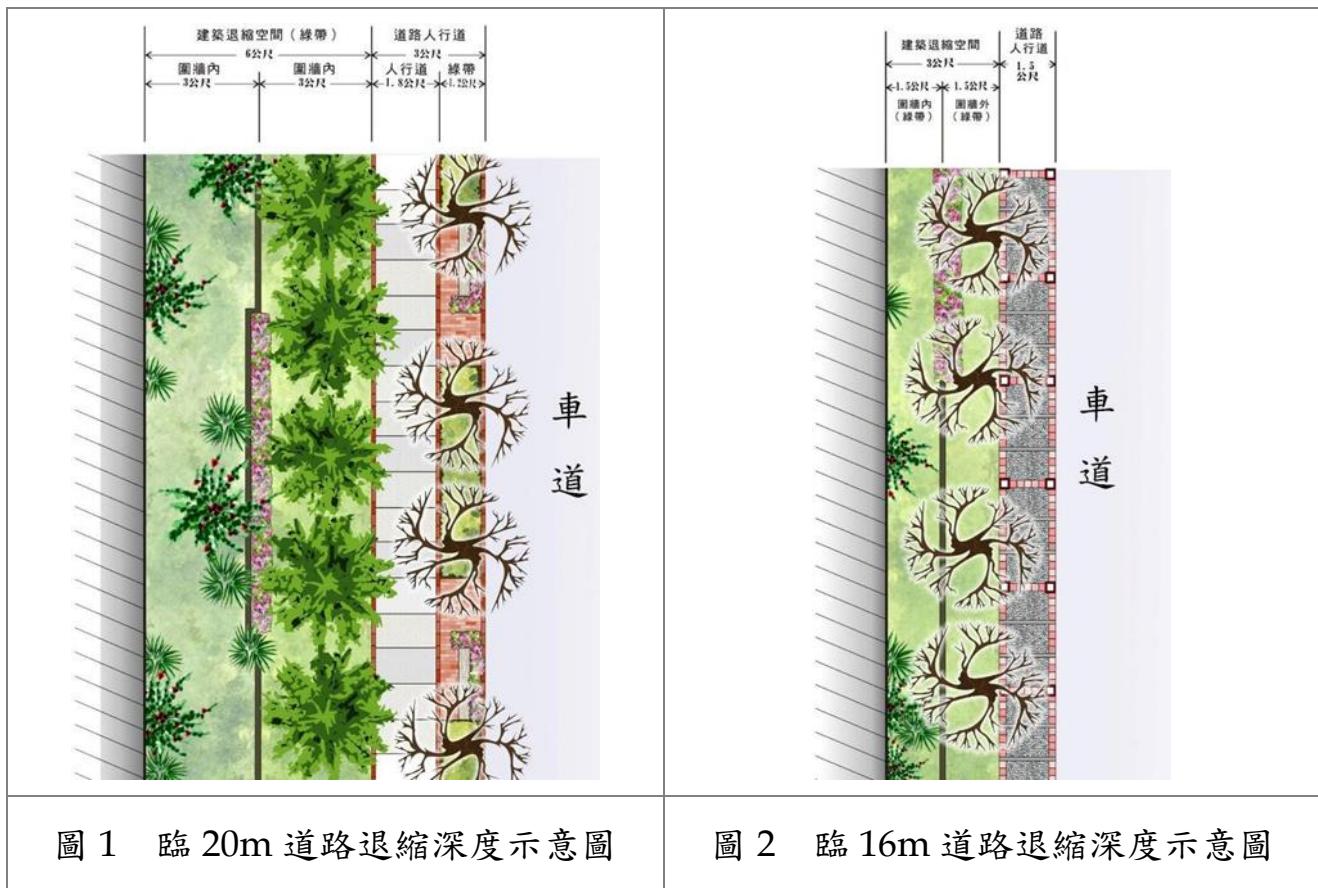
作為串連本工業區內重要景觀節點及延伸綠帶之公共空間使用，不得設置圍籬。

### (2)一般性建築退縮建築深度(詳如圖 3 建築退縮地示意圖)

- A. 面臨 20m 道路之各用地自道路境界線起須留設 6m 寬之退縮地，且應配合留設綠帶及人行步道作為開放空間，並由開發單位施作完成後由本工業區管理單位負責維護。
- B. 面臨 16m 道路之各用地自道路境界線起須留設 3m 寬之退縮地，且應配合留設綠帶及人行步道作為開放空間，並由開發單位施作完成後由本工業區管理單位負責維護。
- C. 生產事業用地(十)除依前開規定面臨道路寬度建築退縮外，北側臨公園用地側應留設 10m 寬之退縮地。

### (3)退縮地通則管制規定

- A. 退縮地植栽應與鄰接基地人行道間之綠地植栽在品種及種植方式上能自然相互銜接，使街道景觀在整體視覺上能具有一致性。
- B. 退縮地得計入法定空地比且應以綠化為主，但可與鄰接之人行道合併考慮設置人行步道及自行車道，並與整體景觀相結合。
- C. 退縮地範圍內之綠帶及人行道須配合無償提供作為留設供公眾使用之必要性公共設施如路燈、街道傢俱、客運車之候車亭、停車彎、道路指標等配置使用、地下公共管線之埋設等、灌排水路等，其必要性公共設施由開發單位施作完成後，由工業區管理單位負責維護。
- D. 退縮地除經管理機關核准之出入口外，不得作為車道、停車場或放置任何未經核准之雜項工作物，公共事業設施用地不在此限。
- E. 本工業區內所有公用或私用設施管線均須地下化，避免破壞道路與退縮地之完整性。若必須設置於地面上者(如：電力、電信箱等)，應以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。



### 3. 地下開挖率

為維護基地內的保水性能改善土壤之活性，並促進自然生態之平衡，建物地下室開挖面積不得大於法定建蔽率+10%。

### 4. 基地出入口

- (1) 廠房用地之基地車輛進出口，與道路交叉口距離不得小於 15 公尺。
- (2) 基地不得設置二個以上之汽車出入口，但基地大於 3000 平方公尺以上者不在此限。

### 5. 公共人行道至建築物入口間應置無障礙戶外坡道，最小寬度 1.5 公尺。

### 6. 公共/私人停車車位

為有效滿足本工業區未來之停車需求，除透過大眾運輸系統規劃，減輕私人運具之使用外，並適度提高各進駐廠商應自行提供停車位比例，以降低公眾停車空間需求。

- (1) 每 250 平方公尺樓地板面積需設 1 輛小汽車位，機車停車位數量至少應

達小汽車位的 1/2 以上。

- (2) 每一廠房用地之基地至少須附設一裝卸位。
- (3) 為符合無障礙環境之設計，區內所劃設之停車場需留設有各該停車場車位總數 3% 以上之殘障車位。
- (4) 機車位面積不得小於 1x2 公尺。

## 7. 服務區

- (1) 所有的服務區（包括倉貯、特殊設備、維護、裝卸及垃圾暫存）的設施設備以及通信裝備（天線、衛星碟架等）應置於建地內部的側面或後院，並隱藏於公共視野之外。
- (2) 所有服務區應以景觀元素或建築體遮蔽，以避免相鄰街道及辦公室視窗直接看到服務區。
- (3) 電力及通信設備管線應埋設於地下，地面之電力設備及貯存槽應以濃密景觀元素遮掩或用符合建築風格之不燃材料作成遮擋圍牆。
- (4) 所有變壓器、灑水龍頭以及其他地上設施應設置於公共視野無法看見之位置，或以景觀元素、建築量體或圍牆遮蔽。
- (5) 垃圾暫存區應設置於基地內部側面或後院適當位置內，並符合環保規定。  
垃圾暫存區應以密實圍牆阻隔公共視線，圍牆之材料與顏色應與鄰近建築物相容，垃圾暫存區若有風流通，應予遮蓋。
- (6) 廢氣排出口、通風口應予以美化，並不得面對公園、人行步道、綠地及廣場設置。
- (7) 裝卸空間之四周鄰接其他基地時，應設置適當之景觀綠化遮蔽處理。裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線交叉點最少應有 20 公尺。
- (8) 裝卸空間之四周鄰接其他基地時應以樹籬阻隔。而其高度應高於 1.2 公尺，且照明之光線不得面對鄰近建築直射。



圖 3 建築退縮地示意圖

## 參、建築物設計管制

包含所有建築物的高度管制及外型管制。其中建築高度為全區式規範，建築外型管制則針對不同土地使用分區的建築風格、立面材料、立面顏色、立面開口、立面附加物等外型予以管制。

### 一、建築高度

1. 建築物高度管制目的在於有秩序地控制本工業區中央主軸建築物主、次量體的安排，產生層次變化天際線及豐富的外部空間感受。
2. 建築群之高度應力求街廓整體視覺與美感上之平衡，避免某些建築太過突出，造成視覺上的突兀感覺。
3. 區內廠房建物得依實際需要配合整體景觀興建較高樓層，惟不得與相關安全管制法規相抵觸。
4. 建築物高度之計算，為自建築物地面計量至建築物最高部分之垂直高度，並依建築技術規則（第一條第九款）規定辦理。
5. 建築物因使用機能或特殊需求而超高者，須就整體量體和容積管制分析考量，經本工業區管理單位同意後為之。

### 二、外型管制

#### 1. 通則

- (1) 建築風格：建築物實體的景觀元素，包含有建築物造型、立面設計、材料與色彩等，整體工業區之建築物應能表現以下之意像。
- A. 和諧與平衡的量體關係。
  - B. 大型用地配置應考慮自然通風、採光，並運用配置塑造適宜之氣候環境。
  - C. 簡潔、明亮與虛實牆面具豐富變化的立面表現。
  - D. 多應用先進建築技術與材料的，以表現現代化、高科技時代意象。
  - E. 建築物增建、修建、改建時應與原建物配合以達成一致的整體意象。

#### (2) 立面材料

建築物之立面不得使用下列建材或表面處理：木料、金屬浪板、水泥粉光等表面處理、石棉瓦、塑膠浪板、其它具公害或易燃性材料。

建築物外觀顏色須淡雅輕快，且應與周圍環境配合，避免突兀不搭調之顏色，立面表材應考量永久性及濱海地區防鹽腐蝕之處理。

#### (3) 立面顏色

建築物外觀顏色須淡雅輕快以顯示現代形象，且應與周圍環境配合，避免突兀不搭調之顏色，並須提出色彩計劃，經本工業區管理單位核可。

(4) 立面開口

開口可採用門、窗、通風百葉或留空等方式處理，以協調機能及造型為原則，並能兼顧日照及通風之需求。

(5) 立面附加物

- A. 建築物在設計時，應提供足夠廠房生產所需之管道空間，並應考慮未來擴建需求，如管道空間需求增加時，應設於建物內部，以維護立面完整性。
- B. 附加物及其遮蔽設施應配合本工業區建築物立面設計。
- C. 若有屋頂及屋頂附加物需於建築物立面設計上作視覺上的遮蔽。

(6) 其他設施物的外型色彩管制

戶外燈具、座椅、公共電話亭、花架、植栽槽、休憩設施、運動設施等之材料、外觀、色彩以配合建築物設計為原則。

## 2. 建築物之附屬設施

(1) 圍籬

- A. 基地面臨主要道路 (20m)，設置圍籬高度應低於 1.5 公尺以下，透空率 75% 以上，設置位置不得設於 6m 寬之退縮地內。
- B. 基地鄰接次要道路 (16m) 側及非鄰接道路之範圍，設置圍籬高度應低於 2 公尺以下，透空率 50% 以上，設置位置不得設於 3m 寬之退縮地內。

(2) 蓄水設施

- A. 工業用水用戶最少須設置申請最大日用水一日量之工業用水蓄水設施。
- B. 於地面層以上之蓄水設施應為 RC 構造應配合立面建材處理。