

桃園市沙崙產業園區土地使用分區管制計畫

下列條文節錄自本園區開發計畫：

一、依據桃園市「沙崙產業園區整體開發計畫案可行性規劃報告」辦理。

二、本產業園區土地依土地使用性質劃定下列各種用地：

(一)廠房用地。

(二)住宅社區用地。

(三)公共設施用地，包括社區中心用地、綠地、公園、滯洪池、污水處理廠、停車場、道路等。

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、廠房用地供產業園區核准入區之產業、設計、研究發展、環境檢測所需之廠房或作業場所，及其必要附屬設施之使用。

前項所稱必要附屬設施係指下列設施：

(一)辦公室。

(二)倉庫、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。

四、住宅社區用地係劃設供做住宅使用。

五、社區中心用地係劃設供做社區商業、圖書、集會、交誼、康樂、醫療保

健及其他公共設施之使用，

六、綠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)其他經中央主管機關核定之公共設施。

七、公園以供產業園區員工及附近居民之休閒場所，可供一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀及生態保育等設施使用。

八、滯洪池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。

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

十、停車場為供路外公共停車使用，其中停 2 係供作住宅社區停車使用。

十一、道路供園區交通運輸系統層級劃設不同寬度與功能的道路設施使用。

十二、本園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 4-1. 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	300
住宅社區用地	50	200
社區中心用地	60	180
污水處理廠	60	180
公園	15	45
滯洪池	—	—
綠地	—	—
停車場	—	—
道路	—	—

十三、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，經桃園市政府核准者，不在此限。

(二)景觀設計原則

1. 基本綠化要求

(1) 園區基地內不得有裸露土面，廠房用地之綠化面積應大於廠房基地面積的 20%；住宅社區用地之綠化面積應大於住宅社區基地面積的 30%；社區中心用地、污水處理廠等用地之綠化面積應大於各使用基地面積的百分之 30%；綠地、滯洪池用地之綠化面積應為各使用基地面積的 90%；公園綠化面積應大於公園基地面積的 80%；停車場之綠化面積應大於停車場基地面積的 50%。

(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) 污水處理廠用地於基地臨路退縮建築空間及用地周界應每隔 5 公尺栽植喬木一株(留設車道出入口之空間，不受此限)，且納入基地植栽量計算。

(4) 前述作為綠化之植栽、喬木等應以台灣原生物種或其他常見物種為限；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廠房基地總面積的 25%；住宅社區可供透水之面積應大於住宅社區基地面積的 40%；社區中心用地、污水處理廠等用地可供透水之面積應大於各使用基地總面積的 35%；綠地、滯洪池用地可供透水之面積應為各使用基地總面積的 100%；公園可供透水之面積應大於公園基地面積的 85%；停車場可供透水之面積應大於停車場基地面積的 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，並儘量連至週邊綠帶。

(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 25M-1 道路之建築基地除社區中心用地及住宅社區用地外應自建築線退縮 6.5 公尺建築；鄰接公 1 用地之建築基地應自公 1 用地界線退縮 3 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，並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及地下公共管線之埋設等，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。



4-1. 本園區建築退縮及開放空間示意圖

(五)建築物設計

1. 各開發基地之建築物高度應符合「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」之限建高度規定。
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。
3. 住宅社區用地之建築物達一定規模者，應符合建築技術規則第十七章綠建築基準第298條之規定。
4. 社區中心用地之建築物應符合建築技術規則第十七章綠建築基準第298條綠建材之規定。
5. 廠房用地內倉儲類、員工宿舍之建築物，應符合建築技術規則第十七章綠建築基準第298條之規定。

(六)停車空間設置標準

除已劃設為停車場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 4-2 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. 住宅社區用地	每一住戶至少應設置一停車位
3. 社區中心用地	樓地板面積每超過 250 平方公尺或其零數應增設一停車位
4. 污水處理廠	每一處至少設 10 個停車位
5. 公園	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 25M-1 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 10 公尺。

十四、其他未規定事項，悉依其他有關法令之規定辦理。