

臺南市七股科技工業區非都市土地廠商建廠建築及景觀 管制規定

一、本要點依「非都市土地開發審議作業規範」第九編工業區細部計畫之第四點規定訂定之。

二、本園區內土地及建築物之使用管制，依本要點規定辦理；本要點未規定者，依「產業創新條例」暨其施行細則、「非都市土地使用管制規則」及其他相關法令辦理。

三、本園區內依計畫目的及性質，劃設下列用地：

- (一) 生產事業用地。
- (二) 管理及商業服務用地。
- (三) 公共設施或必要性服務設施用地

四、生產事業用地—產業用地（一）

- (一) 使用性質：供園區內工業生產直接或相關行業及其附屬設施使用。
- (二) 容許使用項目：園區內規劃之產業用地（一），以供與工業生產直接或相關之下列各行業使用。

- 1. 製造業（依園區引進產業規定）。
- 2. 其他經工業主管機關核准之行業。

前項各款所列行業使用之土地，得併供下列附屬設施使用：

- 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。
- 6. 員工餐廳。
- 7. 從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。
- 8. 其他經中央工業主管機關核准之設施。

五、管理及商業服務用地—產業用地（二）

- (一) 容許使用項目：為配合產業發展政策及整體營運需要，於園區內規劃產業用地（二），提供下列支援產業使用。

- 1. 住宿及餐飲業。
- 2. 金融及保險業。
- 3. 汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。

- 4 · 電信業。
- 5 · 前點第一項第六款以外之專業、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）。
- 6 · 其他教育服務業。
- 7 · 醫療保健服務業。
- 8 · 創作及藝術表演業。
- 9 · 連鎖便利商店。
- 10 · 其他經工業主管機關核准之行業。

(二) 供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與前點第一項所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十。

六、管理及商業服務用地—服務中心用地

(一) 容許使用項目：提供本園區服務中心之行政、金融、商務、會議、展示、研討、表演及娛樂、餐飲、購物等多功能使用為主，其容許使用項目如下。

- 1 · 行政機關。
- 2 · 金融、保險分支機構。
- 3 · 產品展示陳列設施。
- 4 · 會議設施、集會堂。
- 5 · 職業訓練教育設施。
- 6 · 創業輔導設施。
- 7 · 安全、衛生、福利、醫療設施。
- 8 · 通訊設施與機構。
- 9 · 警察消防機構。
- 10 · 公用事業設施與營業設施。
- 11 · 招待所、員工活動中心。
- 12 · 轉運設施、停車場。
- 13 · 設計及研究發展設施。
- 14 · 餐飲及零售服務業。
- 15 · 其他經開發工業區之工業主管機關核准之服務設施。

七、公共設施或必要性服務設施用地

- (一) 污水處理廠用地：提供污（廢）水處理相關設施及設備之使用。
- (二) 電力設施用地：提供設置電力供應相關設施及設備之使用。

- (三) 給水設施用地：提供用水之淨化、配送相關設施及設備之使用。
- (四) 停車場用地：提供興建平面或立體停車場及其附屬設施之使用。
- (五) 綠地：提供防風林、綠帶、緩衝綠帶及公園之使用，綠地內可供作無固定休閒設施之用外，不得移作其他使用。另配合公用事業設施使用（限於點狀或線狀使用。點狀使用面積不得超過六百六十平方公尺）。
- (六) 公園用地：提供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、水土保持設施、公用事業設施、綠化景觀設施、生態保育設施、再生能源相關設施及其附屬設施使用。
- (七) 滯洪池用地：以設置滯洪池及相關防洪設施、排水設施、水土保持設施、再生能源相關設施及其附屬設施使用。
- (八) 道路：提供道路、相關交通管制設施、再生能源相關設施及經本園區管理機構同意之相關道路附屬設施。

八、本園區各種土地使用項目之建蔽率、容積率相關規定如下表：

土地使用項目		土地使用強度	
		建蔽率(%)	容積率(%)
生產事業用地	產業用地(一)	70	300
管理及商業服務用地	產業用地(二)	60	180
	服務中心用地	60	180
公共設施或必要性服務設施用地	污水處理廠用地	60	180
	電力設施用地	60	180
	給水設施用地	60	180
	停車場用地	5	10
	綠地	—	—
	公園用地	5	10
	滯洪池用地	5	10
	道路	—	—

九、本園區建築基地之附設停車空間應依下表規定辦理，並不得移作其他用途使用：

土地使用項目		應附設停車位
生產事業用地	產業用地(一)	依建築技術規則所核算停車位數之1.5倍設置。
	產業用地(二)	

管理及商業服務用地	服務中心用地	
公共設施或必要性服務設施用地	污水處理廠用地	每處至少設置10個停車位。
	電力設施用地	
	給水設施用地	
	公園用地	每處至少設置50個停車位。

註1：停車位數核算時，樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備，騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物以及自動貯存搬運系統、熔爐製程區、成品區、倉儲區等類似用途部分。所謂「類似用途空間」係指「為建築物之必要附屬設備空間或因廠房之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車空間需求者為限」。

註2：建築物附設之停車空間數量中，應提供不少於百分之二停車數量（數量未達整數時，其零數應設置一輛）為行動不便停車位。

註3：依規定計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。

註4：停車空間得以機械停車方式為之。

十、本園區建築基地之貨物裝卸位設置應按下列規定辦理：

土地使用項目	應附設裝卸車位								
生產事業用地	<p>1. 每一建築基地廠房至少需附設一裝卸位。</p> <p>2. 具儲配運輸物流及倉儲事業之建築基地，依下表規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>裝卸車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500m²以下(含)</td> <td>設置一處</td> </tr> <tr> <td>501-3000 m²(含)</td> <td>設置二處</td> </tr> <tr> <td colspan="2">3000 m²以上，每增加 3000 m²或其零數，增設一處。</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	裝卸車位設置標準	500m ² 以下(含)	設置一處	501-3000 m ² (含)	設置二處	3000 m ² 以上，每增加 3000 m ² 或其零數，增設一處。	
總樓地板面積	裝卸車位設置標準								
500m ² 以下(含)	設置一處								
501-3000 m ² (含)	設置二處								
3000 m ² 以上，每增加 3000 m ² 或其零數，增設一處。									
管理及商業服務用地— 產業用地（二）	<table border="1"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>裝卸車位設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500 m²以下(含)</td> <td>免設置</td> </tr> <tr> <td>501-3000 m²(含)</td> <td>設置一處</td> </tr> <tr> <td colspan="2">3000 m²以上，每增加 3000 m²或其零數，增設一處。</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	裝卸車位設置標準	500 m ² 以下(含)	免設置	501-3000 m ² (含)	設置一處	3000 m ² 以上，每增加 3000 m ² 或其零數，增設一處。	
總樓地板面積	裝卸車位設置標準								
500 m ² 以下(含)	免設置								
501-3000 m ² (含)	設置一處								
3000 m ² 以上，每增加 3000 m ² 或其零數，增設一處。									

註1：作業廠房總樓地板面積1,500m²以上者，應設一處裝卸位，每增加3,500m²應增設一處。

註2：每一裝卸位寬度不得小於4米、長度不得小於13米，有頂蓋者其高度不得小於4.2米，但若需使用貨櫃車裝卸者，應依實際所需規模設

置。

註 3：裝卸位應設置在同一建築基地內，同一幢建築物內供二類以上用途使用者，設置標準分別計算附設。

註 4：貨物裝卸位及堆積場應避免直接暴露於道路及永久性開放空間之公共視野內，且須以建築物或適當設施或植栽作有效遮擋。

註 5：基地裝卸位及堆積場不得佔用退縮地。

註 6：具儲配運輸物流及倉儲事業之建築基地之貨櫃車輛出入口臨接公共道路者，其出入口大門應以多車道方式規劃並留設暫停空間，並於基地設置加減速轉彎車道

註 7：作業廠房主要運貨道路之設計應依交通部訂頒公路路線設計規範規定辦理。

十一、本園區各建築基地之建築退縮應依下列規定辦理：

(一) 建築基地臨接不同道路寬度應按下表規定退縮建築，基地臨接綠地部份之建築退縮最小深度為 4 米。另考量防災需求，建築基地非臨道路側，應自建築基地分界線至少退縮 3 公尺建築，且得於基地邊界設置圍牆。

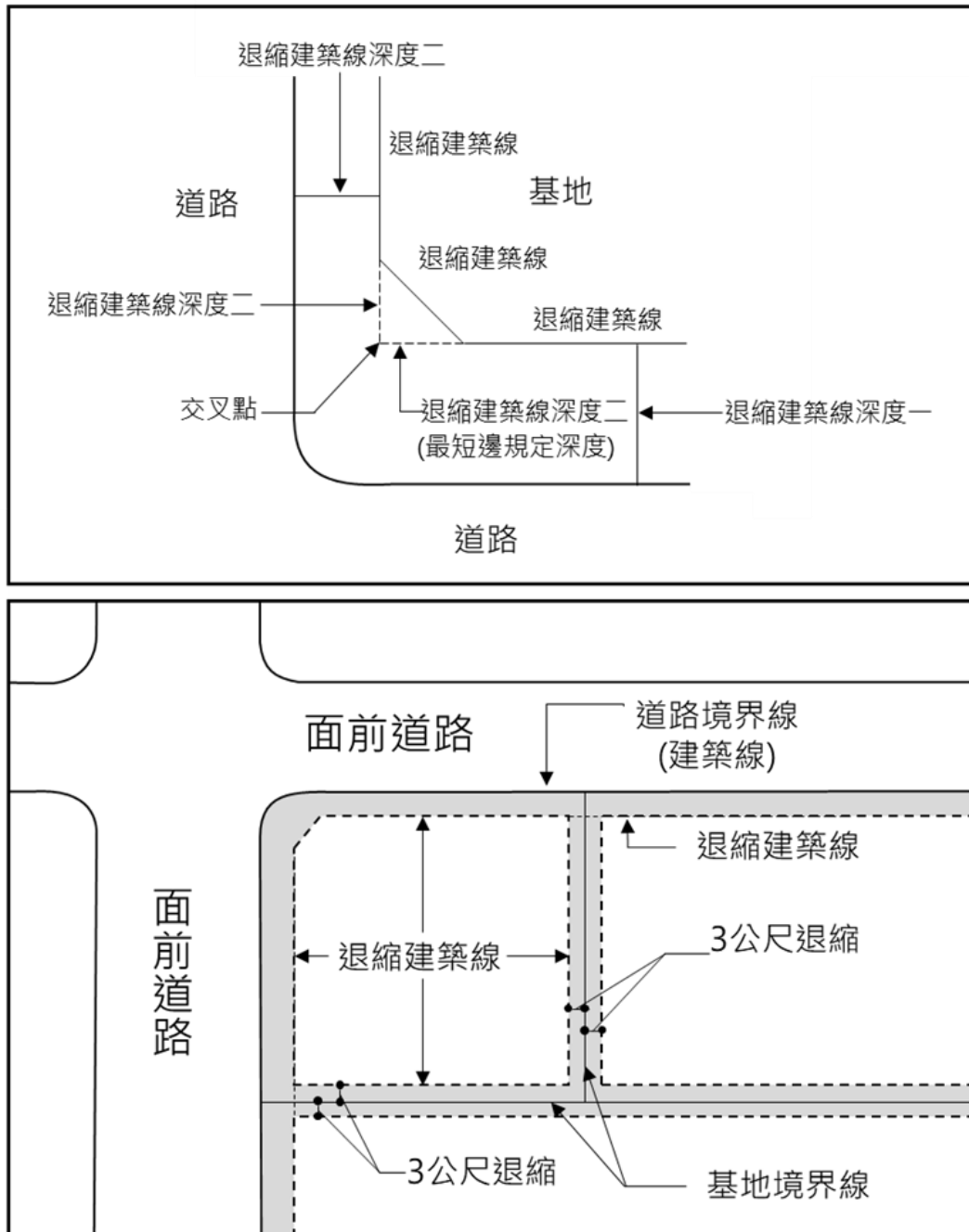
土地使用項目		基地面臨道路寬度退縮建築深度	
		道路寬度 16 米	道路寬度 20 米、30 米
生產事業用地	產業用地 (一)	4	6
管理及商業服務用地	產業用地 (二)	4	6
	服務中心用地	—	6
公共設施或必要性 服務設施用地	污水處理廠用地	—	10
	電力設施用地	—	10
	給水設施用地	5	5
	停車場用地	4	6
	公園用地	4	6

(二) 公 1 用地內建築物應自計畫區邊界至少退縮 20 米建築，退縮建築所留設之退縮地應予植栽綠化，並以非建築之開放性設施為限。

(三) 污水處理廠用地應自地界周邊至少退縮 10 米建築，電力設施用地應自地界周邊分別至少退縮 5 米建築，並應妥予植栽綠化作為區隔。

(四) 退縮地以綠化為主，且其綠化部分不得設置停車位，應以設置複層植栽帶為之，並得設置配電設施（應與植栽帶整體設計）、進出口標示物、景觀照明設施或置放經核准之雜項工作物。臨道路面之退縮地除必要之出入口外，不得設置車道、圍牆。

- (五) 本園區內所有公共與其他管線（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施或設備，應予遮蔽並綠化植栽處理。
- (六) 建築基地如位於角地，其退縮線應自兩退縮線交叉點再各自退縮最短邊規定深度位置連線為其退縮線，詳下圖所示。



十二、本園區各建築基地之景觀綠化及保水應依下列規定辦理：

(一) 綠覆面積及透水面積。

1. 基內不得有裸露土地地面，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，其綠覆面積應達法定空地面積60%以上，透水面積應不小於綠覆面積，各種用地之空地綠覆率及空地透水率不得低於下表規定：

土地使用項目		空地綠覆率 (%)	空地透水率 (%)
生產事業用地	產業用地 (一)	70	75
管理及商業服務 用地	產業用地 (二)	70	75
	服務中心用地	60	80
公共設施或必要 性服務設施用地	污水處理廠用地	60	80
	電力設施用地	60	80
	給水設施用地	60	80
	停車場用地	20	80
	綠地	90	95
	公園用地	80	95
	滯洪池用地	90	95
	道路	90	95

2. 「綠覆率」指基地範圍內綠覆面積與基地面積之百分比。「綠覆面積」指敷覆地面之植被面積，綠覆面積之範圍應為透水層。為喬、灌木者，以植栽槽或植栽範圍面積計算；為草地、地被或草花者，以實際被覆面積計算；停車空間以植草磚施築者，以鋪設植草磚面積之 $1/3$ 計算。

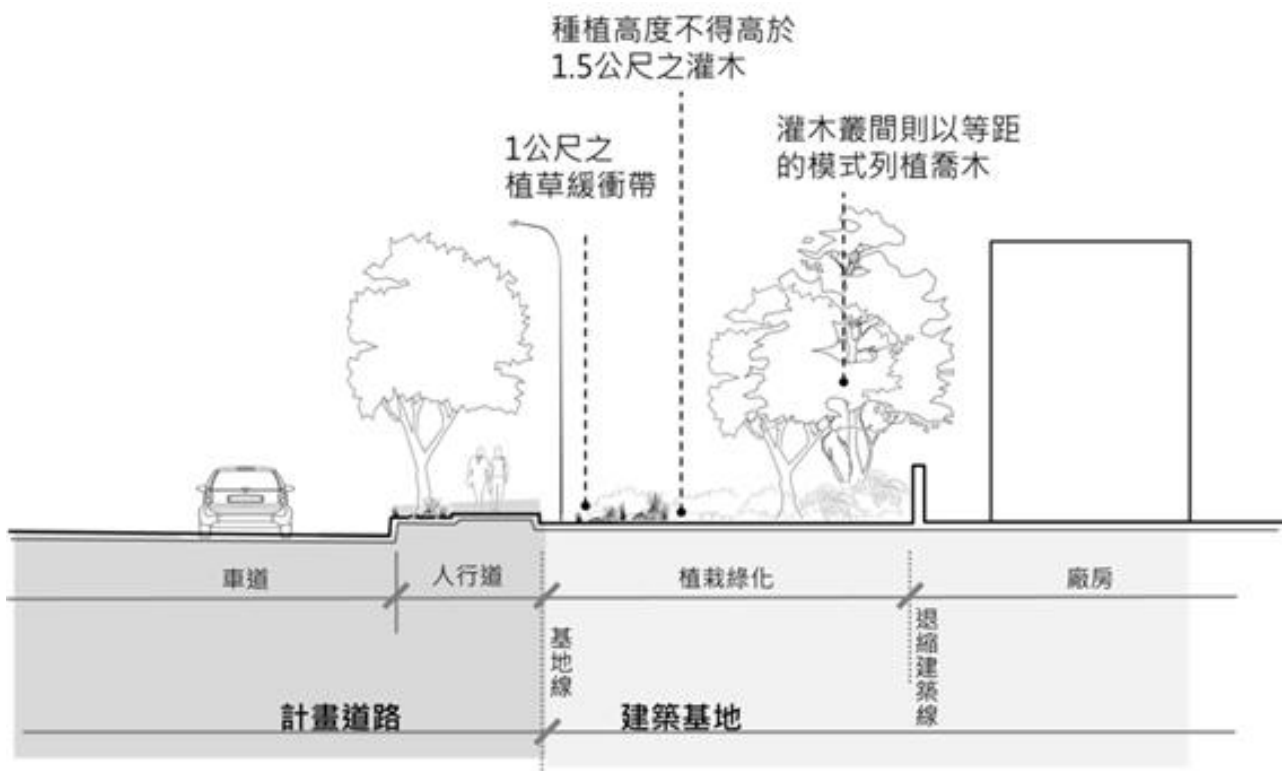
3. 「透水率」指基地範圍內透水面積與基地面積之百分比。「透水面積」指具建築基地涵養水分及貯集滲透雨水能力之綠地、被覆地、草溝、透水鋪面等之透水面積。綠地、被覆地或草溝之透水面積，指其地下無人造構造物，其上無人工鋪面之自然土地面積，草溝面積可算入草溝立體周邊面積。

(二) 前項綠覆面積內之植栽量應符合下列規定：

1. 平均每25平方公尺至少栽植灌木一株，餘數未達25平方公尺者以一株計。
2. 平均每60平方公尺至少栽植喬木一株，餘數未達60平方公尺者以一株計，喬木栽種間距至少為6米，且中型喬木至少佔50%以上。中型喬木規格如下：

項目	中型喬木
胸高直徑	> 7 cm
樹高	> 300 cm
樹冠幅度	> 120 cm
樹冠底淨高	> 2.2 cm

3. 基地分期開發時，後期建設保留區域應予綠化。
4. 為維護植物生理、保持植栽良好生長狀況，進而達到環境景觀美質之目的，基地內之植生綠化應定期維護管理。
5. 退縮地臨道路側應留設1公尺之植草緩衝帶，其餘種植高度低於1.5公尺之灌木，並等距列植喬木（如下圖），植栽應與相鄰基地之退縮地植栽自然銜接，退縮地綠化之部份應具適當之排水坡度，與人行道間之綠地，視覺上須對外開放，不得設置圍牆隔離，得計入法定空地。如有設置圍牆必要者，圍牆高度不得高於1.8公尺，透光率應達50%以上。



十三、本要點由本園區管理機構會請臺南市政府併同土地、建築相關法令規定辦理，惟有關廠商申請在本園區設廠，臺南市政府於核發建築執照前，應將廠商申請設廠文件（含設廠計畫書、設計圖等）會本園區管理機構表示會審意見。