

新吉工業區產業用地(一) 土地標租手冊



臺 南 市 政 府
中 華 民 國 一 一 四 年 9 月 編 印

新吉工業區產業用地(一) 土地標租手冊

目 錄

| | |
|---|----|
| 壹、臺南新吉工業區開發計畫簡介..... | 1 |
| 貳、新吉工業區產業用地(一)土地標租要點..... | 7 |
| 參、新吉工業區產業用地(一)容許引進產業類別一覽表 | 21 |
| 肆、新吉工業區污水處理廠污水水質納管限值..... | 23 |
| 伍、新吉工業區污染物單位面積核配基準及危害性化學物質管制種類及總量 規定 | 24 |
| 陸、新吉工業區土地使用分區管制計畫..... | 27 |
| 柒、新吉工業區都市設計準則..... | 39 |
| 捌、新吉工業區產業用地(一)標租土地坵塊圖..... | 42 |
| 玖、新吉工業區產業用地(一)土地坵塊面積及公告租金對照表..... | 43 |
| 拾、新吉工業區產業用地(一)土地標租作業流程圖..... | 44 |

附錄

附錄一、標租新吉工業區產業用地(一)土地申請書件

附錄二、土地租賃契約

附錄三、新吉工業區廠商建廠應遵守之環評承諾事項

附錄四、危害性化學物質清單

附錄五、新吉工業區產業用地(一)土地標租作業程序

附錄六、新吉工業區產業用地完成使用展延作業要點

附錄七、臺南市新吉工業區污水下水道使用管理辦法

壹、臺南新吉工業區開發計畫簡介

一、開發緣起

臺南新吉工業區(以下簡稱本園區或本計畫) 原係由經濟部工業局依促進產業升級條例申請編定，並經經濟部於 85 年 3 月 14 日經(85)工字第85260315 號函及 86 年 6 月 3 日經(86)工字第 86011452 號函核定編定，後因臺南市政府考量產業及都市發展整體需求，經濟部於 87 年 10 月 26 日同意由臺南市政府接續辦理臺南新吉工業區開發工作，並曾於 88 年間甄選受託開發單位，惟因故中止委託關係暫停開發。

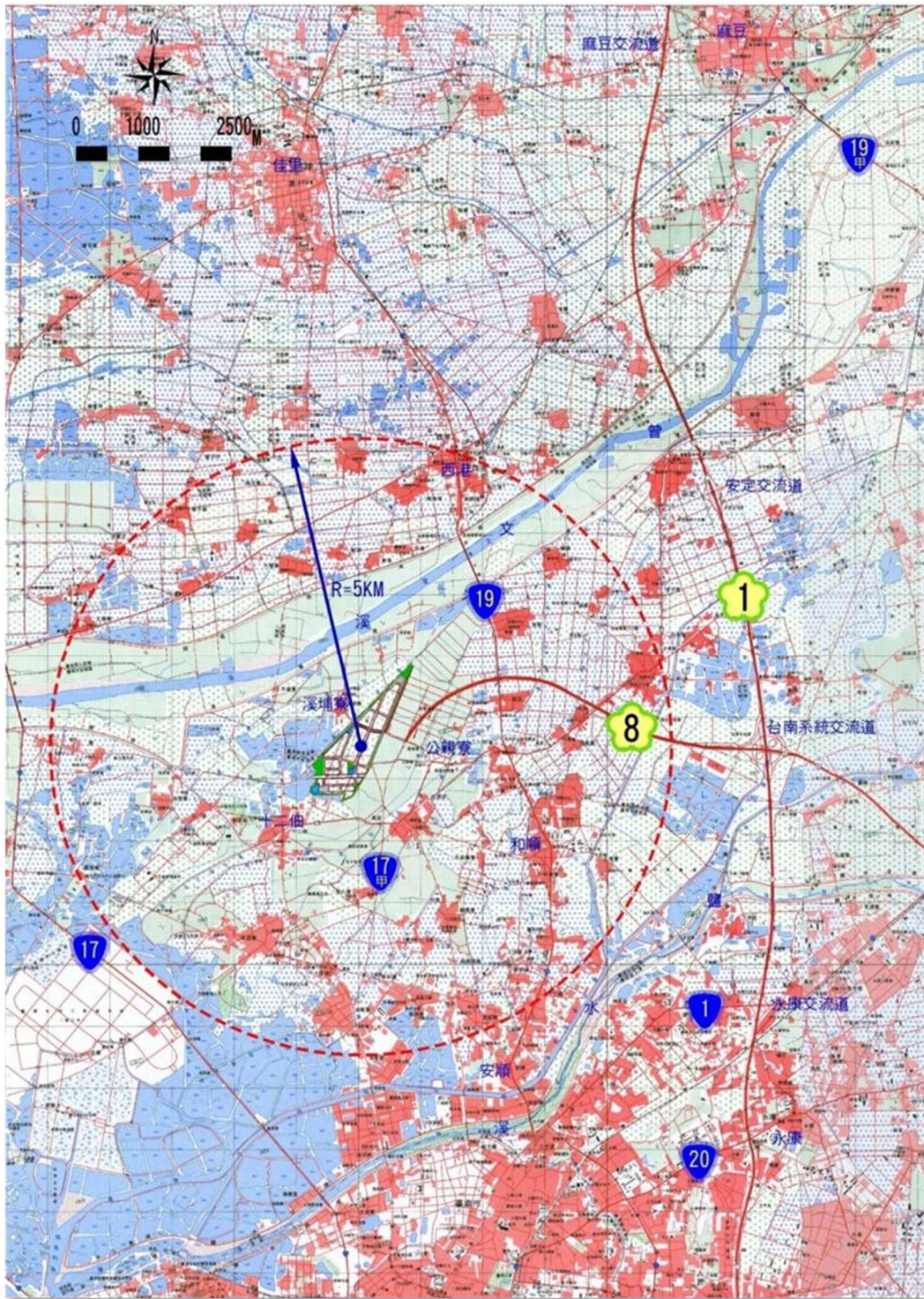
自 99 年底臺南縣、市合併改制升格為直轄市後，產業投資逐漸加溫，臺南市政府(以下稱本府)配合中央推動「加強推動臺商返臺投資方案」，協助台商回台購地設廠，另配合經濟部「輔導未登記工廠合法經營」之政策，鼓勵及協助未登記工廠尋求合法土地，並作有效管理，避免影響整體環境。另本府開發之園區(柳營科技工業區、永康科技工業區及樹谷園區)土地均已售罄，未來臺南市將面臨工業用地不足之困境，本府為促進轄內土地資源有效利用、提升土地經濟價值、提供合法建廠用地、加速產業發展，以提供當地民眾就業機會與帶動地方繁榮，爰重新啟動本園區開發。

本園區開發完成後可提供 76.75 公頃設廠用地，提供安置傳統產業集中管理，以扶植臺南市境內基礎資源型產業外，配合近年南部科學工業區及臺南、永康、柳營等科技工業區形成高科技產業聚集效應。

二、區位概述

(一) 位置

本計畫位於臺南市安南區、安定區與西港區交界，計畫基地橫跨臺南市安定區及安南區交界，以公學路一段 124 巷為界，北側屬於安定區(非都市土地)，南側屬安南區(都市土地)；開發總面積為 123.26 公頃，基地西側以嘉南大圳曾文溪分線(灌溉溝渠)為界，南側亦有排水溝渠與區外阻隔，東側及北側以既成道路為邊界，區內外界線明確。

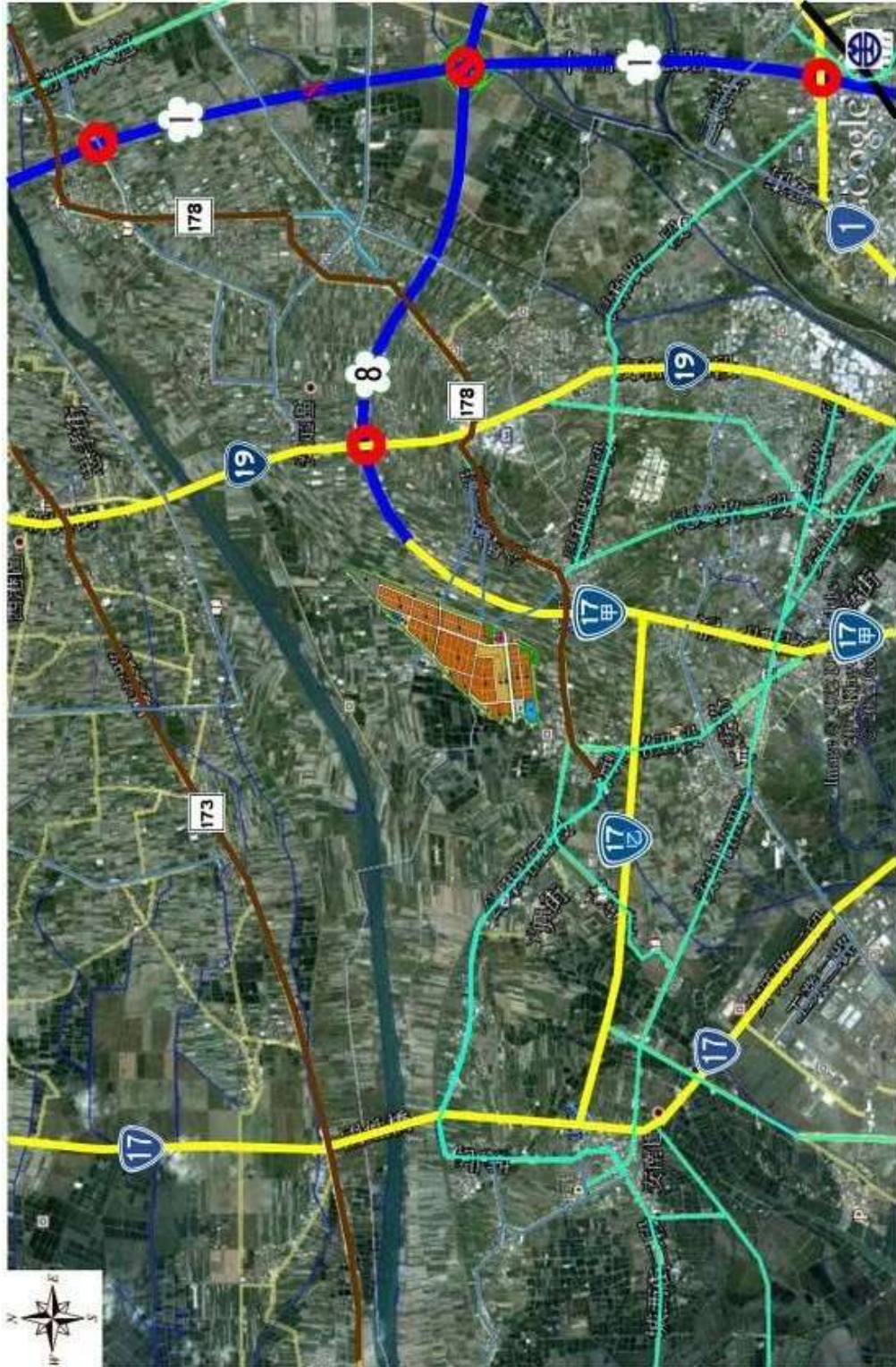


新吉工業區位置圖

(二) 交通運輸

本園區鄰近台 17 甲省道，交通便捷，南距臺南市約 8 公里，西北距曾文溪約 1.5 公里，西南距臺南科技工業區約 4 公里，東北距南部科學工業園區(臺南園區)約 11 公里。基地往東 500 公尺即可聯絡國道 8 號

臺南支線新吉交流道，沿國道 8 號往東 6 公里可由臺南系統交流道銜接國道 1 號中山高速公路，續沿國道 8 號往東 9 公里則可由新化系統交流道銜接國道 3 號，另基地東側經省道台 19 線亦可聯絡國道 1 號永康交流道，交通區位四通八達。



臺南新吉工業區交通系統示意圖

(三) 地形與地質

本園區屬曾文溪中下游流域沖積平原地形區，靠瀕海之地區大致被利用為養魚池或鹽灘，平原中心地帶因地勢平坦，有利河流與灌排水系之發展，各項農作物生產興盛。基地周邊地形方面，高程起伏變化不大，坡度走向為東北向西南緩降，地表高程以西側鄰嘉南大圳曾文溪分線側較高外，大部分高程約由 EL. 4.0 緩降至 EL. 2.7，地勢相當平坦。

(四) 地質

本計畫基地之地表地層係屬現代之沖積層所覆蓋，地勢平緩，且出露於本基地及其鄰近地區之地層，主要為沖積層，岩層均在深層處，因此無法得知岩層之層理、葉理、摺皺、節理、不整合，且亦無火山活動；地表由粉土質黏土層及粉土質細砂層所覆蓋，故目前岩盤面應不直接受水力、風化、海浪侵蝕等地質作用影響。基地東方約 11.2km 有新化斷層，基地東南側約 8.8km 有後甲里斷層，就斷層延展位態及距離判斷本計畫並無直接遭受斷層活動波及影響。

(五) 人口與勞動力分析

臺南市安南區及安定區在民國91年時總人口數分別為165,790人及29,947，至民國101則分別成長為181,639人及30,252，平均每年分別增加1,441人及28人。安南區及安定區之人口密度分別為1,661.53及966.81人/平方公里，屬中度人口密集區，在臺南市中為人口密度偏高之區域，未來隨著產經發展及學院人口的增加，人口密度會有提高的潛力。安南區及安定區勞動人口分別佔77.08%及74.22%，勞動參與率約為59.33%。

三、開發計畫

本園區開發面積共計123.26公頃，產業用地(一)約74.23公頃、產業用地(二)約2.52公頃、公共設施用地約46.51公頃，已於民國104年3月完成變更編定，並於民國104年11月開始施工，109年8月完成園區開發工程。

四、提供設施

(一) 道路系統

本園區規劃道路面積合計 19.92 公頃，佔全區面積 16.16%，基地配置入口區計畫道路寬度 40 m，長度約 825 m，向東接台 17 甲線(距離約300 m)，公學路一段 124 巷現況寬度 10 m 將拓寬為 20 m，向東接台 17甲線(距離約 320 m)，以此兩條道路作為主要聯外道路。另配置南北向主要道路寬度 30 m，長度約 1,102 m，沿產業用地周圍設置 20 m 寬廠區道路，總長度計約 6,426 m。

(二) 停車場用地

本園區內規劃 2 處停車場用地，提供工業區來訪者使用，面積合計 0.55 公頃，佔全區面積 0.45%；另規劃廣場兼停車場用地乙處，提供興建停車場、相關交通服務設施及其附屬設施使用，面積 0.16 公頃，佔全區面積 0.13%。

(三) 公園及綠地

本園區內共規劃有 5 處公園用地，面積合計 7.11 公頃，佔全區面積 5.77%，可供區內廠商、員工做為休憩空間。周界規劃至少 10 公尺寬之綠地，另於聯外道路兩側劃設為綠地以避免廠商將出入設於聯外道路上影響交通安全，綠地面積合計 11.46 公頃，佔全區面積 9.30%。

(四) 滯洪池及雨(排)水系統

本園區規劃滯洪池用地乙處，面積 3.91 公頃，佔全區面積 3.17%，並配合廠房佈置、整地工程及道路系統，沿南北向道路配置排水幹線，經由排水箱涵收集後，經滯洪池調節後，再排放至區外新吉排水。

(五) 自來水系統

本園區規劃自來水事業用地乙處，提供自來水事業設施及其附屬設施或設備使用(包括依計畫供應給水量所需設置適當規模之水塔、配水池、加壓站等)，面積 0.58 公頃，佔全區面積 0.47%；計畫用水量(平均日需水量)為 1,327 CMD，最大日需水量為 1,659CMD(平均日需水量之 1.25 倍)，配合台灣省自來水公司管徑種類單純化原則，茲選定配水管徑為 200~300mm，沿道路系統配置成各區完整之供水系統，廠商可依規定洽台灣省自來水公司第六區管理處申請接用。

(六) 電力系統

本園區規劃電力設施用地乙處，供台灣電力公司設置變電所及連接站等電力設施(或設備)使用，面積 0.63 公頃，佔全區面積 0.51%；需用電量推估約為 40,776KW，電力管線工程將委請台灣電力公司代辦，廠商可依規定洽台灣電力公司臺南區營業處服務所申請用電。

(七) 電信系統

本園區之一般電信需求量推估約 3,120 對，園區內之用戶將規劃由鄰近營運處之電信機房提供電信服務。配合本園區之電信需求及多樣化商品選擇及服務，電信系統將規劃引入數家電信業者。

(八) 路燈系統

本園區內沿道路設置路燈燈具作為照明之用。

(九) 污水系統

本園區規劃污水處理廠用地乙處，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，面積 1.40 公頃，佔全區面積 1.14%；污水處理廠設計處理容量為平均日 1,030 CMD，最大日 1,290 CMD，基地內之工廠廢(污)水經由污水下水道管線系統收集，匯集至污水處理廠處理，供區內澆灌、洗掃街及廠商使用。

(十) 廢棄物處理

本園區營運期間產生之一般廢棄物及一般及有害事業廢棄物，將委由合格之資源回收處理業者或廢棄物清除處理機構代為處理。

貳、新吉工業區產業用地(一)土地標租要點

臺南市政府 114年9月12日府經區字第1141251982B號公告實施

(依據)

- 一、本要點依產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法第十五條及第十六條規定訂定之。
- 二、臺南市政府(以下簡稱本府)開發之新吉工業區產業用地(一)土地(以下簡稱本區)標租，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、產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法及其他相關法令規定辦理。

(受理申請單位)

- 三、本區土地之標租相關事宜，由臺南市政府經濟發展局(以下簡稱本府經發局)辦理，並依規定公告之。

(標租標的)

- 四、本標租要點適用範圍詳「捌、新吉工業區產業用地(一)標租土地坵塊圖」所示，相關程序依本手冊「貳、新吉工業區產業用地(一)土地標租要點」辦理。
- 五、本區土地之標租依本府經發局規劃開發圖說辦理，並按現況標租，申請人應先行赴現場勘查，不得要求增設任何公共設施。申請人應於標租前確認是否符合建廠所需，標租土地經本府核准後，申請人不得以任何理由要求退地或任何型態之損失(害)賠(補)償，並需切實依「新吉工業區土地使用分區管制要點」執行。
- 五之一、為促進土地合理及整體利用，本府經發局得依土地規模並綜合申請人之用地需求計畫，協調並核准標租土地面積或位置。

(標租對象)

- 六、申請人以商號、法人或政府依法設立之事業機構為限。
- 七、本標租案不受理二人以上(含二人)共同申請。

(完成使用認定)

- 八、申請人依法需申請工廠登記者，其完成使用以達成下列各項條件為認定標準：
 - (一)於本府經發局點交土地次日起三年內建廠完成並取得使用執照及完成工廠登記，且建蔽率不得低於標租土地總面積之百分之三十，工廠登記之廠房面積(依工廠管理輔導法施行細則第二條規定，廠房

係指供從事物品製造、加工作業使用之建築物)亦不得低於標租土地總面積之百分之二十。

九、申請人依法無需申請工廠登記者，其完成使用以達成下列各項條件為認定標準：

(一) 於本府經發局點交土地次日起三年內建廠完成並取得使用執照及完成商業或營業登記，且建蔽率不得低於標租土地總面積之百分之三十。

十、申請人於規定期限內完成使用後，始得申請無息退還完成使用保證金；未依規定期限完成使用者，其完成使用保證金不予退還，解繳臺南市產業園區開發管理基金，本府並得終止土地租賃契約。

(使用目的、用途及限制)

十一、標租標的僅限於興建建築物並將該建築物作為工業生產直接或相關之用，申請人不得向本府申請變更改用途。使用限制如下：

- (一) 申請人應以自己為起造人於租賃標的上興建地上建物、請領建築執照，並以自己名義申請工廠登記、營業或商業登記。
- (二) 申請人於租賃標的從事業務，應符合工業園區各種用地用途及使用規範辦法第三條規定之使用為限，並應符合新吉工業區產業用地(一)容許引進產業類別。
- (三) 除土地租賃契約另有約定外，依土地租賃契約所生之權利義務，申請人不得分割轉讓；所興建之地上建物及設施，申請人應作整體管理營運，其所有權亦不得分割移轉。
- (四) 申請人應依土地租賃契約設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用，並均應保持其得永續利用。
- (五) 申請人不得以租賃標的申請容積移轉。

(租賃契約與租賃標的轉讓、出租(借)之限制)

十二、非經本府書面同意，申請人不得將本契約轉讓予他人，亦不得以本契約之權利設定擔保或供作其他類似使用。

十三、申請人於完成使用前不得將租賃標的之全部或一部出租、出借、出售、轉讓或以其他任何方式供他人使用；但申請人於完成使用後且經本府書

面同意將其興建之地上建物之一部出租或出借供他人使用者不在此限。

十四、申請人如經本府同意為前項行為時，應同時告知他人新吉工業區產業用地(一)土地標租要點所規範之自來水用水、生活廢(污)水、用電量、事業廢水排放量等規範及用地須知之規定。

十五、若有用水量、生活廢(污)水、用電量及事業廢水排放量超過或不符合規範標準，無論乙方或他使用人所為，申請人均應負改善或回復原狀之義務，因此造成甲方損害時，並應負損害賠償責任。

(名義變更之限制)

十六、申請人自申請標租本區土地之日起，除依法更名、合併、新設立公司組織者(限由原商號登記負責人或合夥人成立百分之百投資之公司，且於土地完成使用前，不得變更公司股東人數與成員)外，不得變更申請人名義(獨資商號變更登記負責人者視同申請人名義變更)。

(標租程序、標租應提送之文件)

十七、公告受理期間即日起至114年12月31日止，每日上午8時至下午5時(例假日除外，中午12時至下午1時30分休息)，受理申租(須完成初審補件)以每個月為一批次(以公告日為起始日，次月月底為截止日，截止日期倘遇例假日不順延，最後一批次截止日期配合本次公告期間為114年12月31日止，申請人應自行注意並提前申請)。標租本區土地之作業程序依「拾、新吉工業區產業用地(一)土地標租作業流程圖」之規定辦理。

十八、申請人應依本區土地標租公告所指定之時間、地點，檢齊下列文件以郵遞(送達時間以郵戳為憑)或專人送達本府經發局工業區科遞件申請，申請人所檢附之資料，應依實際資料或狀況填寫載明，若有不實造成標租後無法申請相關證照或建廠，由申請人自行負責，本府不負任何損害賠償責任。

(一)土地申請書(附錄一、附表一)。

(二)申請土地位置圖(附錄一、附表二)。

(三)原料來源及性質說明書(附錄一、附表三)。

(四)產品製造流程說明書(附錄一、附表四)。

(五)投資計畫書(附錄一、附表五)。

(六)土地建築使用計畫書(附錄一、附表六)。

(七)污染防治說明書(附錄一、附表七)。

(八)用水/用電計畫書(附錄一、附表八)。

(九)申請人資格證明(附錄一、附表九)。

- 1.以商號名義申請者，檢附商號設立、變更登記證明文件及負責人身分證影本。
- 2.以法人名義申請者，檢附公司設立登記證明文件或變更登記表及代表人身分證影本。
- 3.政府依法設立之事業機構檢附設立證明文件影本。

(十)標租新吉工業區土地承諾書(附錄一、附表十)

(十一)繳納標租保證金憑證影本(附錄一、附表十一)：按擬標租土地公告年租金之百分之三計算，並匯入本府指定帳戶－臺灣銀行新營分行，戶名：「臺南市政府經濟發展局產業園區開發管理基金代收款專戶」，帳號：028045065196 號，並註明「申請人名稱」及「新吉工業區○-○○(坵塊編號)標租保證金」，並於繳納後取據為憑。

(十二)價格標封(附錄一、附表十二)(標購2筆土地以上者，各標應分別填寫價格標單，及分別繳付標租保證金，不得併填1張標單，並應1標單1標封。)價格標單(附錄一、附表十二)填妥投標價金，加蓋公司及其負責人或代表人印章後，裝入價格標封密封(標封密封處請加蓋公司負責人或代表人印章)。有下列情形之一者，其所投價格標單無效：

- 1.未使用標租手冊規定之價格標單或標封樣式者。
- 2.投標信封未封口或封口破損，足以影響開標之公正者。
- 3.價格標封內未附價格標單者。
- 4.價格標單所填姓名與印章不符或投標信封正面及背面所蓋之印章與投標單不符者。
- 5.投標單附有條件者。
- 6.同一投標信封內裝有2張或2張以上之價格標單者。
- 7.投標標價、投標人名稱書寫錯誤、或字跡模糊、或經塗改挖補而未認章、或雖經認章而無法辨認者。」

十九、前點第(一)至第(十一)款各款文件應檢附乙式五份，各份應分別依序裝訂成冊，影本並應加註「與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣。第(十二)款價格標封及價格標單僅需檢附乙式一份。

(申請案件之審查)

二十、申請案件經本府經發局初審不符合新吉工業區土地使用相關規定者，視為資格不符，無息退回標租保證金。

二十一、申請案件經本府經發局初審應予補正者，申請人應自本府經發局通知補正期限內儘速補正；未於期限內補正者，視為放棄標租資格，並無

息退回已繳交之標租保證金。補正案件經審查應再補正而仍未通過審查者，取消其標租資格，並無息退還已繳交之標租保證金。各申請案件初審補正次數以一次為限，每次補正期限不得超過7日。

二十二、申請案件由本府經發局辦理初審(含申請文件及資格)後，連同價格標開標開標結果，提請臺南市政府產業園區土地或建築物租售審查小組(以下簡稱審查小組)審查確認。申請案件最終核定權係以審查小組審查結果為準。

(價格標開標及二申請人以上標租同一土地坵塊之處理)

二十三、開標作業

- (一)參與標租人得依本府經發局通知開標時間派員參加，當天如因颱風或其他突發事故而經相關單位宣布停止上班，則順延至恢復上班第1日上午10時整於同地點開標，不另行公告。
- (二)參加者限參與標租人之負責人、代表人或經書面授權之代理人，各標租案開標原則以不超過2人出席，並應出示身分證件確認，參與標租人得不派員出席，不影響投標效力。出席者應遵守開標場所秩序，如有妨礙開標工作進行者，本府經發局得取消其投標資格並勒令退出會場。
- (三)價格標開標時，以有效標單之投標價金達標租價金底價(公告月租金)且為最高價額者為得標人，有效標單之投標價金達標租價金底價(公告月租金)且為次高標價者為次得標人，以此類推；最高價額有2標以上相同者，則由投標人當場抽籤決定得標人及次得標人；如有效標單僅1標且投標價金應達標租價金底價(公告月租金)，其投標價金與底價(公告月租金)相同者亦為得標人。本次標租土地坵塊價格底價可參考，玖、新吉工業區產業用地(一)土地坵塊面積及公告租金對照表。
- (四)投標標金基準以該標租土地公告月租金價格為投標比價項目，得標後再核算年租金及各項應繳納費用。
- (五)得標人放棄得標者，由本府經發局通知次得標人按最高標價承租；次得標人均不願承租時，則重行辦理標租作業。

二十四、為利申請人掌握本區土地標租情形，本府經發局將定期於臺南市政府經濟發展局網站(<http://www.tainan.gov.tw/economic>)公告最新土地標租情形，請申請人自行上網查詢或洽本府經發局工業區科洽詢。

(申請案件核准之通知)

二十五、本府經發局應於審查小組審議確認後，依核准標租與否，通知申請人限期繳款或無息退還原繳標租保證金。

(應繳價款)

二十六、申請人標租本區土地應繳價款包含標租保證金、擔保金、得標土地租金及完成使用保證金，其計算方式如下：

- (一) 標租保證金：按公告年租金之百分之三計算，此項保證金於標租案核准時，得無息抵繳應繳之擔保金；未經核准標租者，無息退還；但申請人經核准標租，於接獲核准標租通知書後，放棄標租者或逾期未繳清第一期土地租金、擔保金及完成使用保證金或未於通知期限內完成簽約或公證者，沒入本項保證金。
- (二) 擔保金：按六個月得標月租金計算，於租約終止且無違約需扣除擔保金之情事者，全額無息退還。
- (三) 得標土地月租金：依得標人得標價金計算。
- (四) 得標土地年租金：按十二個月得標月租金計算。
- (五) 完成使用保證金：係按得標土地年租金除以百分之一點九五之百分之五計算，並四捨五入至整數位，申請人於規定期限內完成使用者，經申請後無息退還。

二十七、倘若市場景氣變化或其他因素影響本工業區開發成本變動，本府保留調整公告土地租金之權利。

(租金計算與調整方式)

二十八、第一年租金依得標土地月租金計算。第二年起租金逐年於契約簽訂日之相當日，按當年度及前一年度契約簽訂之相當日最近一期行政院主計總處公布之消費者物價指數調整幅度比率調整之。

二十九、各期應繳土地租金，按繳款當期調整後之租金重新計算，並另依加值型與非加值型營業稅法規定，加計5%營業稅，並四捨五入至整數位。

(繳款方式)

三十、申請人經審查核准標租土地者，應於接獲本府經發局書面繳款通知之日起二個月內向本府指定行庫繳納第一期土地租金、擔保金及完成使用保證金(原繳標租保證金得無息抵繳擔保金)，並於本府經發局通知期限內簽訂土地租賃契約及辦理公證，所需費用由申請人負擔。申請人未於通知期限內完成簽約或公證者，視為放棄標租，其已繳價款應先扣除標租保證金並解繳臺南市產業園區開發管理基金，剩餘價款始無息退還。

三十一、前點完成使用保證金申請人應以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、無記名政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證繳納。相關規定如下：

(一) 完成使用保證金有效期：本票、支票、保付支票、郵政匯票應為即期，設定質權之定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、銀行書面連帶保證之完成使用保證金有效期至標租土地第一期租金繳交日起三年九個月。

(二) 以取具銀行之書面連帶保證繳納者，其格式如附錄二、附表十三，並載明保證人拋棄民法第 745 條規定之先訴抗辯權。以設定質權之定期存款單繳納者，其格式如附錄二、附表十四。

三十二、各期租金以 3 個月為一期，第一期土地租金應依本府經發局通知期限繳納，其後各期租金應於各期首月之簽約相當日起算十五日內一次繳清，各期繳款期限如遇例假日則順延至次一營業日。

(申請展延繳交第一期租金、擔保金、完成使用保證金應支付之利息)

三十三、申請人因故須延期繳交第一期租金、擔保金及完成使用保證金者，至遲應於個別款項繳納期限屆滿十日以前，向本府經發局申請展延，並切結負擔展延期間之利息，其展延期限以一次為限，且不得超過六十日；逾期未繳清價款者，視為放棄標租，其原繳標租保證金不予退還，解繳臺南市產業園區開發管理基金。

三十四、前點展延期間應繳之利息，申請人應於展延期限到期前向本府指定收款行庫帳戶繳納。展延期間利息按尚未繳納金額，以年利率百分之四，由繳款期限到期次日起計至實際繳款日計算。

(逾期繳交第 2 期起各期租金應支付之利息)

三十五、除第一期租金得依前點規定申請展延繳納外，第二期起各期租金倘逾期未繳納，應按該期逾期未繳納之租金，以年利率百分之五，由該期繳款期限到期次日起計至實際繳款日計算逾期利息。任一期應繳租金逾應繳期限六十日以上，本府得終止土地租賃契約。

(租期)

三十六、標租土地之租期以年為單位，首次標租者，租期最短不得低於 6 年，最長 20 年。申請人如有意續約，需於租賃期間無違反契約之情事，且應於租賃期間屆滿前三個月內，至遲應於租賃期間屆滿二個月之前，以書面向本府申請續約。續約以更換新約方式辦理。申請人未於期限內提出申請、未於租賃期間屆滿前繳清租金或完成續約者，視為申請

人放棄續約。

三十七、申請人依前項規定申請續約時，本府得依申請人就租賃契約之履行情形、申請人對本府執行管理之配合程度、租金繳交情形或其他情事，列為準否同意續約審核條件之一。申請人對於本府所為不同意續約之決定，不得異議。

三十八、雙方完成續約條件(包括但不限於續約年期、租金與擔保金等)之協商與簽訂後，申請人始得繼續依續約條件使用租賃標的，續約之租賃期間最短不得低於二年，最長不得逾二十年。

三十九、租賃期間屆滿時，雙方未完成續約者，租賃契約關係當然消滅，本府不另預先通知。申請人不得主張不定期租賃，無民法第四百五十一條規定之適用。

(標租保證金不予退還之事由)

四十、申請人有下列情形之一者，本府得撤銷其標租之核准，其原繳標租保證金不予退還，解繳臺南市產業園區開發管理基金：

(一)於接獲核准標租通知書後，放棄標租者。

(二)逾期未繳清第一期土地租金或擔保金或完成使用保證金者。

(三)拒不簽訂土地租賃契約或辦理公證者。

(完成使用保證金不予退還之事由)

四十一、申請人有下列情形之一者，其原繳完成使用保證金不予退還，解繳臺南市產業園區開發管理基金：

(一)依法需辦理工廠登記者，未依本要點第八點規定期限內完成使用。

(二)依法無需辦理工廠登記者，未依本要點第九點規定期限內完成使用。

(三)於完成使用前因可歸責於申請人之事由經本府終止土地租賃契約者。

(土地租金優惠措施)

四十二、申請人依本要點第八點及第九點規定完成使用，且無延遲繳納各期土地租金之情事者，得享有前 2 年免土地租金優惠，租金優惠金額以第一期至第八期實際繳納之租金總額為準。

四十三、適用前點土地租金優惠措施者，申請人得向本府申請一次無息退還已繳交之租金或以租金優惠金額抵繳未來各期應繳納之土地租金。

(面積結算)

四十四、標租本區土地之實際面積以地籍整理後地政機關土地登記之記載為準。

四十五、租賃標的之實際面積較前點之面積有增減者，雙方應就更正後增減面積計算差額辦理補繳或退還相關款項。

(土地點交)

四十六、申請人與本府完成簽訂土地租賃契約後，由本府以書面通知申請人於本府所指定日期會同至現場點交租賃標的，租賃標的以現況點交，並由雙方確認租賃標的之土地邊界及樁位點。申請人無故不到現場點交者，視同已點交。

四十七、自租賃標的之點交日起，租賃標的所受之利益及危險，均歸屬申請人負擔。

四十八、申請人於簽訂契約時已對公共設施之情形充分了解，並同意不得就此等情形要求補償、拒絕繳款或拒絕點交。

四十九、租賃標的點交後，申請人、申請人之受僱人、代理人、使用人或其他經申請人允許使用租賃標的之人，均應善盡善良管理人之注意義務，使用、維護或管理租賃標的。申請人應督導其受僱人、代理人、使用人或其他經申請人允許使用租賃標的之人，不得有違反租賃契約約定之行為，亦不得將租賃標的作違反法令或約定用途之使用。

五十、申請人之受僱人、代理人、使用人或其他經申請人允許使用租賃標的之人，關於租賃契約之履行有故意或過失時，申請人應與自己之故意或過失負同一責任。申請人之受僱人、代理人、使用人及其他經申請人允許使用租賃標的之人違反租賃契約之約定者，均視為可歸責於申請人之事由。

(稅費負擔)

五十一、租賃契約簽訂後，應繳納之各項稅捐，除地價稅由本府負擔外，其餘稅捐(包括但不限於營業稅)均由申請人負擔。

五十二、租賃契約衍生之登記規費及其他各項費用(包括但不限於公證費用)，全部由申請人負擔。

五十三、申請人應依經濟部「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」及相關法令規定繳交一般公共設施維護費、污水處理系統使用費、特定設施之使用費或維護費及其他費用。

五十四、前三點之稅捐及費用，除約定由本府負擔者外，如開徵名義人為本府時，經本府通知之日起十日內，申請人均應付清。

(興建及營運須知)

- 五十五、申請人標租本園區土地所產生之廢(污)水，應申請納入本園區污水處理廠處理，並依本府核定之污水處理系統使用費費率，按月繳交污水處理系統使用費；倘其排放之廢(污)水量大於核定聯接水量或排放水質超過污水處理廠之進廠限值，另依該費率分級徵收之。
- 五十六、申請人使用標租土地，所需用水量、廢(污)水排放量、用電量、污染物總量及危害性化學物質應確實依本園區土地及建築物租售審查決議事項辦理，本園區排放污染物單位面積核配基準及危害性化學物質管制種類及總量規定參見「伍、新吉工業區污染物單位面積核配基準及危害性化學物質管制種類及總量規定」。
- 五十七、申請人之產業類別若屬 C13/皮革、毛皮及其製品製造業、C24/基本金屬製造業、C25/金屬製品製造業、C26/電子零組件製造業、C29/機械設備製造業、C30/汽車及其零件製造業等行業者，不得產生製程廢水。
- 五十八、申請人如有產生製程廢水，應設置緊急貯留槽，於污水水質發生異常時關閉納管管線，污水由緊急排放管線排放至貯留槽先行貯留，於達到貯留容量前，將要求申請人停止污水產生相關製程，直至本園區管理機構確認污水水質符合納管標準後，始正常營運。
- 五十九、本園區為符合環評污水零排放之規定，已於廠商端預留中水道預留管供廠商連接，請申請人於申請建照時規劃中水道連接設施及其相關設備，俾利本府工務局辦理建照及使照時一併納入審查。
- 六十、本園區採用雙元供水系統，除提供自來水外，亦提供中水供建築物內沖廁、空地清洗及綠地澆灌等使用，申請人建廠時應預留雙元供水系統之管線及接水點。
- 六十一、申請人應填具污染物排放量(參見本手冊「伍、新吉工業區污染物單位面積核配基準及危害性化學物質管制種類及總量規定」)，未來工廠登記或營運前若超出本園區排放污染物核配基準時，應依據「臺南市新吉工業區污染物排放量管理原則」(本府經發局將另行公告)規定，超出之污染量得向本府經發局申請調撥污染物排放量，調撥百分比不得超出核配基準量之百分之十。申請人應於調撥期間繳納環境回饋金，環境回饋金依「臺南市新吉工業區污染物排放量管理原則」規定計算，申請人需簽訂調撥及減量切結書，後續仍需配合本府經發局進行污染物核配量減量檢討或增加污染防制設備以提升防制效率。前述污染物調撥量為暫時撥借，並非可無限期進行調撥，未來如區內廠商或後續入區廠商有需求必要，應無條件歸還或配合調整調撥量，故申請人應

自行考量未來污染物排放許可量可能不足之設廠風險，不得拒絕歸還污染調撥量。

- 六十二、申請人須提出危害性化學物質運作種類及數量(參見本手冊「附錄四、危害性化學物質清單」)，以統計是否符合本園區環評承諾運作量，若超出危害性化學物質管制種類及總量，需辦理環境影響評估變更後始得進駐。後續若因製程或原料改變，而導致原申請危害性化學物質運作種類及數量增加時，需向本府經發局或本園區服務中心申請，並辦理環境影響評估變更經環保主管機關審查通過始得增加。
- 六十三、本區產業用地設計高程約較區內道路邊溝溝蓋板路面側起算調降約 50 公分，但仍以現況實際點交，申請人不得異議。申請人於施工前應提出營建工程逕流廢水污染削減計畫書，以及空氣污染防制計畫書(含污染防治設施經費)，送當地環保局同意後，始得開工。空氣污染防制計畫書內容應具體、量化，可供查核；項目應包含：工程基本資料、環境座落及場內設施平面配置圖說、施工期程圖說、砂石土方產生量、空氣污染物排放源及排放量、各施工項目依營建工程空氣污染防制設施管理辦法規定設置或採行之防制設施(另增加監控設施)內容，包括設施種類、效能、流程、使用狀況及其設計圖說。
- 六十四、申請人應提出施工計畫、交通維持計畫及環境管理計畫後，經本府審核核准後，方可動工。施工計畫書內，需依據工程項目及內容研擬交通維護計畫、工程安全衛生計畫、廢棄物處理計畫(參照廢棄物清理法)以及防颱措施等。
- 六十五、申請人構築建物、設立工廠，應依照建築法、工廠管理輔導法、土壤及地下水污染整治法、本區土地使用分區管制要點、本區都市設計準則、本園區污染物總量管制及其他相關法令規定辦理。
- 六十五之一、申請人申請核發土地使用同意書，應一併檢附土地使用權切結書予本府，其格式如附錄二、附表十五。
- 六十六、申請人於取得土地使用同意書、建造執照並申報開工前，不得擅自構築工事、開挖土方、傾倒廢棄物及其他違反標租目的之行為，倘因而發生損害時，應負賠償責任。
- 六十七、營建剩餘土石方之處理，以於本區土地內就地整平為原則。
- 六十八、申請人需先經本府經發局或本園區服務中心同意，方得向主管機關申請營建剩餘土石方內容及土石方流向之證明文件。
- 六十九、申請人構築建物期間所需之臨時水、電及電信等設施應自行向各該事業主管機關申請。

- 七十、本園區建築物主要結構應以具有安全性之耐火材料為主，建築物及基地出入口不得阻礙或破壞現有公共設施，基地出入口並不得對道路交叉口截角開設，以維交通安全。
- 七十一、申請人整地或構築建物時，應自行設置排水系統將廠區之排水導入排水溝內，不得漫流，以免危害土坡及構造物之安全。雨污水收集系統並應採分流設計，不得將污水排入雨水系統中且應加強廢水再回收利用。
- 七十二、本園區內各項公共設施不得加以破壞，違者應負責修復或賠償。申請人如需變更既有公共設施者，應先提出施工計畫書送經本府經發局或本園區服務中心核可並繳交公共設施復舊費後始得施工，所需費用自行負擔。
- 七十三、申請人使用各項公共管線，除接戶線部分需自行洽各該事業主管機關辦理外，必要時並應無條件提供鄰地使用人共同使用。
- 七十四、本園區土地內如有地下管線等公共設施或護坡，其地面除作空地、綠地及通道外，不得構築建築物或加以破壞，必要時本府經發局或本園區服務中心並得派員進入清理維護該等公共設施，申請人不得拒絕。
- 七十五、申請人於建廠前應確實辦理建築基地地質調查作業，並於建築設計時選擇適當工法及建築形式，以預為因應土壤液化發生潛勢。
- 七十六、本園區範圍內凡進行任何涉及下挖之行為或工程，皆應聘請考古專家學者進行施工監看。施工監看計畫需送臺南市文化資產管理處審查，經審查通過後方可動工，所需相關費用申請人應自行負擔。申請人未依前開規定辦理致違反「環境影響評估法」、「臺南新吉工業區開發」環境影響評估報告書(定稿本)、環境影響差異分析暨環境現況差異分析及對策檢討報告(定稿本)及相關環保規定辦理，應負連帶賠償責任，並依「文化資產保存法」相關規定辦理。
- 七十七、申請人構築建物時，若需埋設基樁，為避免損及鄰近地下及地上結構物，應注意適當之安全距離並遵守相關法規規定，以避免造成施工公害；倘因而發生損害或公害時，應負賠償或修復責任。
- 七十八、申請人使用本園區土地所產生之廢(污)水應依「下水道法」、「工業區下水道使用管理要點」及「工業區污水處理廠營運管理要點」等規定申請納入本園區廢(污)水下水道系統處理，其排放水質並應符合本府經發局或本園區服務中心公告之下水道水質標準後始得排入。
- 七十九、申請人使用本園區土地所產生之污染，應依前點規定及各相關環保法規辦理。

- 八十、申請人應依其生產方式及用電需求，自行向臺灣電力股份有限公司申請供電或自行設置發電或汽電共生設備，並依臺灣電力股份有限公司規定及供電系統所需，提供場地供裝設開關箱或變電箱之用。
- 八十一、本園區電力供應採 11.4/22.8 仟伏特系統配電，申請人申請用電契約容量未達 15,000 瓩者，採 11.4/22.8 仟伏特系統供電；達 15,000 瓩以上者，採 161 仟伏特系統供電，並應依臺灣電力股份有限公司之規定設置接電裝置。
- 八十二、本園區開發初期臺灣電力股份有限公司僅能提供 11.4 仟伏特系統，俟配合改壓後，方能以 22.8 仟伏特系統供電，請廠商電力系統設置時，其變壓器、比壓器、比流器等均應以 22.8/11.4 仟伏特雙 TAP 設計，以利配合改壓。詳細電力供應情況，請申請人致臺灣電力股份有限公司洽詢並依規定申請。
- 八十三、申請人於施工建築及營運期間，不得在公共道路上裝卸貨物、堆置物品、棄置廢棄物及停放車輛，以維護交通安全。
- 八十四、申請人於施工建築期間，應遵守本園區之安全防災計畫(參見本手冊「附錄三、新吉工業區廠商建廠應遵守之環評承諾事項」三、施工期間環境管理計畫 1. 安全防災計畫)及相關安全衛生管理辦法令規定，以落實開發區之人員、車輛及機具管控，確保工區內之施工安全。
- 八十五、申請人應依產業創新條例第五十三條規定繳交下列各項維護費或使用費：
- (一)一般公共設施維費。
 - (二)污水處理系統使費。
 - (三)其他特定設施之使用費或維護費。

(違反新吉工業區環評承諾事項之罰則)

- 八十六、申請人於構築建物、設立工廠，於進行整地、地下基礎開挖等工事前，應行文報知本府經發局。申請人應依「環境影響評估法」、「臺南新吉工業區開發」環境影響評估報告書(定稿本)、「臺南新吉工業區開發計畫」審查結論變更、環境影響差異分析暨環境現況差異分析及對策檢討報告(定稿本)及相關環保規定辦理，若有違反情事，本府得處申請人新臺幣二萬元以上十萬元以下罰鍰並限期改善，屆期未完成改善者，處申請人新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰；屆期仍不遵行者，本府得終止土地租賃契約。前述違規行為，若導致本府遭受主管機關裁罰，申請人應負連帶賠償責任，並依相關規定辦理。相關環評承諾事項請參見本手冊「附錄三、新吉工業區廠商建廠應遵守之環評承諾事項」。

(其他)

- 八十七、申請人如為行政院環境保護署依土壤及地下水污染整治法指定公告之事業，應於設立、停業、歇業或移轉土地所有權時，應依土壤及地下水污染整治法第八條及第九條規定自行辦理土壤污染檢測作業，所需費用自行負擔，並將污染檢測資料同時檢送本府經發局或本園區服務中心乙份。
- 八十八、申請人如經本府同意將土地轉租或以其他方式提供予他人使用時，應同時告知他人關於本標租要點所規範之自來水用水、生活廢(污)水、用電量、事業廢水排放量等規範及用地需知之規定。如因申請人未善盡告知義務，導致未來土地使用人之用水量、生活廢(污)水、用電量及事業廢水排放量超過本要點所規範之標準，或不符合用地須知所規範之標準，因而造成任何損失時，申請人應負賠償責任。
- 八十九、本要點自公告日施行。

參、新吉工業區產業用地(一)容許引進產業類別一覽表

| 主要分類編號/行業名稱 | 細項分類編號 | 備註 |
|------------------|---|---------------|
| C-製造業 | | |
| C08/食品製造業 | 該中類編號以下小類及細類之行業全數予以引進。 | — |
| C12/成衣及服飾品製造業 | 該中類編號以下小類及細類之行業全數予以引進。 | — |
| C13/皮革、毛皮及其製品製造業 | C1302 鞋類製造業 | 進駐廠商不得產生製程廢水。 |
| C22/塑膠製品製造業 | 該中類編號以下小類及細類之行業全數予以引進。 | — |
| C24/基本金屬製造業 | C2413 鋼鐵軋延及擠型業 C2414 鋼鐵伸線業 C2423 鋁材軋延、擠型、伸線業 C2433 銅材軋延、擠型、伸線業 | 進駐廠商不得產生製程廢水。 |
| C25/金屬製品製造業 | C2511 金屬手工具製造業 C2521 金屬結構製造業 C2522 金屬建築組件製造業 C253 金屬容器製造業 C2549 其他金屬加工處理業 C259 其他金屬製品製造業 | 進駐廠商不得產生製程廢水。 |
| C26/電子零組件製造業 | C2643 太陽能電池製造業 C269 其他電子零組件製造業 | 進駐廠商不得產生製程廢水。 |
| C29/機械設備製造業 | 該中類編號以下小類及細類之行業全數予以引進。 | 進駐廠商不得產生製程廢水。 |
| C30/汽車及其零件製造業 | 該中類編號以下小類及細類之行業全數予以引進。 | 進駐廠商不得產生製程廢水。 |
| — | 其他經本府工業主管機關核定之低污染製造業 | — |
| G-批發及零售業 | | |
| G45-46/批發業 | G4510 商品經紀業 G4520 綜合商品批發業 G454 食品、飲料及菸草製品批發業 G455 布疋及服飾品批發業 G456 家庭器具及用品批發業 | |

| 主要分類編號/行業名稱 | 細項分類編號 | 備註 |
|------------------------|---|----|
| | G457 藥品、醫療用品及化粧品批發業 G458 文教、育樂用品批發業 G461 建材批發業 G462 化學材料及其製品批發業 G464 機械器具批發業 G465 汽機車及其零配件、用品批發業 | |
| H-運輸及倉儲業 | | |
| H530/倉儲業 | 該小類編號以下細類之行業全數予以引進。 | |
| J-資訊及通訊傳播業 | | |
| J58/出版業 | 該中類編號以下小類及細類之行業全數予以引進。 | |
| J59/影片服務、聲音錄製及音樂出版業 | J5911 影片製作業 J5912 影片後製服務業 J5913 影片發行業 J5920 聲音錄製及音樂出版業 | |
| J620/電腦系統設計服務業 | 該小類編號以下細類之行業全數予以引進。 | |
| J63/資料處理及資訊供應服務業 | 該中類編號以下小類及細類之行業全數予以引進。 | |
| M-專業、科學及技術服務業 | | |
| M70/企業總管理機構及管理顧問業 | 該中類編號以下小類及細類之行業全數予以引進。 | |
| M71/建築、工程服務及技術檢測、分析服務業 | M7112 工程服務及相關技術顧問業 | |
| M72/研究發展服務業 | 該中類編號以下小類及細類之行業全數予以引進。 | |
| M740/專門設計服務業 | 該小類編號以下細類之行業全數予以引進。 | |
| 其他經本府工業主管機關核定之低污染製造業 | | |

備註：製程廢水係指製造程序中用水與原物料直接接觸後所產生之廢水。

肆、新吉工業區污水處理廠污水水質納管限值

| 項目 | 單位 | 水質限值 | 項目 | 單位 | 水質限值 |
|-----------------------------|------|---------------|--------------|------|--------|
| 1. 水溫 | ℃ | 45 以下 | 24. 鎳 | mg/L | 0.9 |
| 2. pH 值 | 無 | 5.0~9.0 | 25. 硒 | mg/L | 0.5 |
| 3. 生化需氧量(BOD ₅) | mg/L | 200 | 26. 砷 | mg/L | 0.45 |
| 4. 化學需氧量(COD) | mg/L | 350 | 27. 硼 | mg/L | 1 |
| 5. 懸浮固體(S.S.) | mg/L | 200 | 28. 硫化物 | mg/L | 1 |
| 6. 氟化物(不包括複合離子) | mg/L | 15 | 29. 甲醛 | mg/L | 3 |
| 7. 硝酸鹽氮 | mg/L | 50 | 30. 多氯聯苯 | mg/L | 不得檢出 |
| 8. 氨氮 | mg/L | 18 | 31. 總有機磷劑 | mg/L | 0.5 |
| 9. 酚類 | mg/L | 1 | 32. 總氨基甲酸鹽 | mg/L | 0.5 |
| 10. 陰離子活性界面劑 | mg/L | 10 | 33. 真色度 | 無 | 400 |
| 11. 氰化物 | mg/L | 1 | 34. 除草劑 | mg/L | 1 |
| 12. 油脂(正乙烷抽出物) | mg/L | 10 | 35. 安殺番 | mg/L | 0.03 |
| 13. 溶解性鐵 | mg/L | 10 | 36. 安特靈 | mg/L | 0.0002 |
| 14. 溶解性錳 | mg/L | 10 | 37. 靈丹 | mg/L | 0.004 |
| 15. 鎘 | mg/L | 0.027 | 38. 飛佈達及其衍生物 | mg/L | 0.001 |
| 16. 鉛 | mg/L | 0.9 | 39. 滴滴涕及其衍生物 | mg/L | 0.001 |
| 17. 總鉻 | mg/L | 1.8 | 40. 阿特靈、地特靈 | mg/L | 0.003 |
| 18. 六價鉻 | mg/L | 0.45 | 41. 五氯酚及其鹽類 | mg/L | 0.005 |
| 19. 甲基汞 | mg/L | 0.000000 2 | 42. 毒殺芬 | mg/L | 0.005 |
| 20. 總汞 | mg/L | 0.0045 | 43. 五氯硝苯 | mg/L | 不得檢出 |
| 21. 銅 | mg/L | 2.7 | 44. 福爾培 | mg/L | 不得檢出 |
| 22. 鋅 | mg/L | 4.5 | 45. 四氯丹 | mg/L | 不得檢出 |
| 23. 銀 | mg/L | 0.5 | 46. 蓋普丹 | mg/L | 不得檢出 |

伍、新吉工業區污染物單位面積核配基準及危害性化學物質管制種類及總量規定

一、本園區廠商用水量、廢(污)水排放量及供電量核配基準如下：

| 用地別 | 引進產業類別 | 自來水用水量 | 用水回收率(%) | 平均廢污水排放量 | 平均用電量(含電熱及動力) | 溫室氣體(用電+燃料) | | |
|----------------------|----------------------|-------------|----------|-------------|---------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|
| 產業用地(一) | 塑膠製品製造業 | 16 CMD/ha | 30 | 12.8 CMD/ha | 450 kW/ha | 2143 CO ₂ 噸/年/ha | | |
| | 食品製造業 | | | | | | | |
| | 成衣及服飾品製造業 | | | | | | | |
| | 汽車及其零件製造業 | 13.9 CMD/ha | 30 | 11.1 CMD/ha | | | | |
| | 機械設備製造業 | | | | | | | |
| | 電子零組件製造業 | | | | | | | |
| | 皮革、毛皮及其製品製造業(限鞋類製造業) | | | | | | | |
| | 基本金屬製造業 | 7.3 CMD/ha | — | 5.8 CMD/ha | | | | |
| | 金屬製品製造業 | | | | | | | |
| | 倉儲業 | | | | | | | |
| | 批發業 | | | | | | | |
| | 資訊及通訊傳播業 | 8.6 CMD/ha | 30 | 6.8 CMD/ha | | | 264 Kw/ha | 1148 CO ₂ 噸/年/ha |
| | 專業、科學及技術服務業 | | | | | | | |
| 其他經本府工業主管機關核定之低污染製造業 | | | | | | | | |
| 產業用地(二) | | 13.5 CMD/ha | — | 10.8 CMD/ha | 360 kW/ha | 843 CO ₂ 噸/年/ha | | |

二、空氣污染排放量及廢棄物產生量核配基準

| 引進產業類別 | | 空氣污染排放量核配基準 (公噸/年/公頃) | | | | | 廢棄物產生量核配基準 (公斤/公頃/日) | | |
|-------------|----------------------|--------------------------|------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|---------|---------|
| | | 粒狀污染物 TSP | PM ₁₀ | PM _{2.5} | SO ₂ | NO ₂ | VOC | 一般事業廢棄物 | 有害事業廢棄物 |
| 產業用地 (一) | 金屬製品製造業 | 0.4382 | 0.2014 | 0.1685 | 0.5961 | 0.6411 | 1.6716 | 414 | 20 |
| | 機械設備製造業 | | | | | | | | |
| | 塑膠製品製造業 | | | | | | | | |
| | 汽車及其零件製造業 | | | | | | | | |
| | 食品製造業 | | | | | | | | |
| | 電子零組件製造業 | | | | | | | | |
| | 成衣及服飾品製造業 | | | | | | | | |
| | 基本金屬製造業 | | | | | | | | |
| | 皮革、毛皮及其製品製造業 | | | | | | | | |
| | 批發業 | | | | | | | | |
| | 倉儲業 | | | | | | | | |
| | 出版業 | | | | | | | | |
| | 影片服務、聲音錄製及音樂出版業 | | | | | | | | |
| | 電腦系統設計服務業 | | | | | | | | |
| | 資料處理及資訊供應服務業 | | | | | | | | |
| | 企業總管理機構及管理顧問業 | | | | | | | | |
| 產業用地 (二) | 建築、工程服務及技術檢測、分析服務業 | 0.2425 | 0.1115 | 0.0933 | 0.3299 | 0.3548 | 0.9252 | 229 | 11.1 |
| | 研究發展服務業 | | | | | | | | |
| | 專門設計服務業 | | | | | | | | |
| | 其他經本府工業主管機關核定之低污染製造業 | | | | | | | | |
| | | 0.4382 | 0.2014 | 0.1685 | 0.5961 | 0.6411 | 1.6716 | 414 | 20 |

三、注意事項

1. 前述污染排放量、用水量、廢(污)水排放量及用電量未來如因中央或地方之法規、命令，或該事業主管機關或市府得因公務執行進行調整，申請人同意無條件接受。

2. 於本園區全區進駐率 60%前，廠商得不使用產業用水中水道用水量。
3. 申請人應自儲二日之用水量，遇原水調度不足或乾旱時移用農業用水時，應配合本園區服務中心實施各階段限水之供水管理制度。
4. 用水量較大的廠商(如用水量超過 100 CMD)，要求其自來水進水端及污排水端設置瞬間流量及累積流量之電子式且具自動讀取傳輸功能之流量計。其餘廠商則必須於廠商端污水排放口設置流量計，以作管理依據。
5. 申請人污染排放量、用水量、廢(污)水排放量及用電量超過前項標準者，得不准其標租，但可申請調撥。
6. 廠商應說明有無採行最佳控制技術、有無再減量空間。

四、危害性化學物質管制種類及總量規定

本案依據行政院環境保護署民國 102 年 2 月 7 日環署綜字第 1020011809 號令略以：「核釋「健康風險評估技術規範」第十二點規定之「無關聯」認定原則，「營運階段可能運作危害性化學物質達一定規模」之規定，危害性化學物質種類及數量達下列規定時，即需辦理健康風險評估。

(1) 致癌性物質依據國際癌症研究署(IARC)分類為 Group1、2A 及 2B，其年運作量達下列基準者：

- ①Group1 達五公斤。
- ②Group2A 達五十公斤。
- ③Group2B 達五百公斤。
- ④Group1 及 Group2A 之總運作量達五十公斤。
- ⑤Group1、Group2A 及 Group2B 之總運作量達五百公斤。

(2) 非致癌物質其年總運作量達五十公噸以上者。

以上述運作量及種類為本園區限制危害性化學物質的總量。

陸、新吉工業區土地使用分區管制計畫 (非都市土地適用)

壹、各種用地容許使用項目及強度

一、第一種工業區(產業用地一)係供下列產業及其必要附屬設施使用：

- (一)食品製造業(分類編號C08)：從事將農、林、漁、牧業產品處理成食品之行業，如肉類、魚類、水果及蔬菜之處理保藏、動植物油脂、乳品、磨粉製品及動物飼料等製造。
- (二)成衣及服飾品製造業(分類編號 C12)：從事成衣及服飾品裁剪、縫製之行業。
- (三)皮革、毛皮及其製品製造業(分類編號 C13)：從事以各種材料製造鞋類之行業，如皮鞋、橡膠鞋、塑膠鞋及紡織鞋等製造，僅限鞋類製造業(分類編號 C1302)。入駐廠商不得產生製程廢水。
- (四)塑膠製品製造業(分類編號 C22)：從事以製模、擠壓等方法製造塑膠製品之行業。
- (五)基本金屬製造業(分類編號 C24)：從事金屬及合金之冶鍊以生產錠、胚或其他冶鑄基本產品，或再經軋延、擠型、伸線等加工，以製造板、條、棒、管、線等之行業，僅限鋼鐵軋延及擠型業(分類編號 C2413)、鋼鐵伸線業(分類編號 C2414)、鋁材軋延、擠型、伸線業(分類編號 C2423)、銅材軋延、擠型、伸線業(分類編號 C2433)。入駐廠商不得產生製程廢水。
- (六)金屬製品製造業(分類編號 C25)：從事金屬手工具、金屬模具、金屬結構及建築組件、金屬容器、金屬加工處理及其他金屬製品製造之行業，僅限金屬手工具製造業(分類編號 C2511)、金屬結構製造業(分類編號 C2521)、金屬建築組件製造業(分類編號 C2522)、金屬容器製造業(分類編號 C253)、其他金屬加工處理業(分類編號 C2549)、其他金屬製品製造業(分類編號 C259)。入駐廠商不得產生製程廢水。
- (七)電子零組件製造業(分類編號 C26)：從事太陽能電池及其模組製造之行業，僅限太陽能電池製造業(分類編號 C2643)、其他電子零組件製造業(分類編號 C269)。入駐廠商不得產生製程廢水。
- (八)機械設備製造業(分類編號 C29)：從事原動機、農業、工業、辦公用及其他特殊用途機械設備，包括營運過程所需的機械設備(如搬運設備、秤重機械及包裝機)等製造之行業。入駐廠商不得產生製程廢水。

- (九)汽車及其零件製造業(分類編號 C30)：從事汽車及其專用零配件製造之行業。入駐廠商不得產生製程廢水。
- (十)其他經本府工業主管機關核定之低污染製造業。
- (十一)批發業(分類編號G45-46)：僅商品經紀業(分類編號 G4510)、綜合商品批發業(分類編號 G4520)、食品、飲料及菸草製品批發業(分類編號 G454)、布疋及服飾品批發業(分類編號 G455)、家庭器具及用品批發業(分類編號 G456)、藥品、醫療用品及化粧品批發業(分類編號 G457)、文教、育樂用品批發業(分類編號 G458)、建材批發業(分類編號 G461)、化學材料及其製品批發業(分類編號 G462)、機械器具批發業(分類編號 G464)、汽機車及其零配件、用品批發業(分類編號 G465)。
- (十二)倉儲業(分類編號 H530)：從事提供倉儲設備及低溫裝置，經營普通倉儲及冷凍冷藏倉儲之行業。
- (十三)資訊及通訊傳播業：
1. 出版業(分類編號 J58)：從事新聞、雜誌(期刊)、書籍及其他出版品、軟體等具有著作權商品發行之行業。
 2. 影片服務、聲音錄製及音樂出版業(分類編號 J59)：從事影片之製作、後製服務、發行、放映，以及聲音錄製及音樂出版之行業，僅限影片製作業(分類編號 J5911)、影片後製服務業(分類編號 J5912)、影片發行業(分類編號 J5913)、聲音錄製及音樂出版業(分類編號J5920)。
 3. 電腦系統設計服務業(分類編號 J620)：從事電腦軟體設計、電腦系統整合及其他電腦系統設計服務之行業。
 4. 資料處理及資訊供應服務業(分類編號J63)：從事入口網站經營、資料處理、網站代管及其他資訊供應服務之行業。
- (十四)專業、科學及技術服務業：
1. 企業總管理機構及管理顧問業(分類編號M70)：對企業或公司之其他單位從事管理及監督，以及提供企業或其他組織有關管理問題諮詢之行業。
 2. 建築、工程服務及技術檢測、分析服務業(分類編號 M71)：從事工程服務及技術檢測、分析服務業，僅限工程服務及相關技術顧問業(分類編號M7112)。
 3. 研究發展服務業(分類編號 M72)：從事自然、工程、社會及人文科學為基礎之研究、試驗、分析及規劃，而不授予學位之專門研究發展服務之行業。
 4. 專門設計服務業(分類編號 M740)：從事室內空間設計、產品設計、視覺傳達設計等服務之行業。

前項所稱工廠必要附屬設施係以下列設施為限：

- (一)辦公室。
- (二)倉庫。
- (三)生產實驗及訓練房舍。
- (四)環境保護設施。
- (五)單身員工宿舍。
- (六)員工餐廳。
- (七)從事觀光工廠或文化创意產業之相關設施。

依據「中華民國行業標準分類-第九次修訂(100年3月)」之規範，前揭產業類別應屬下列行業分類(正面表列)：

| 主要分類編號/行業名稱 | 細項分類編號 | 備註 |
|------------------|--|--------------|
| C-製造業 | | |
| C08/食品製造業 | 該中類編號以下小類及細類之行業全數予以引進 | |
| C12/成衣及服飾品製造業 | 該中類編號以下小類及細類之行業全數予以引進 | |
| C13/皮革、毛皮及其製品製造業 | C1302 鞋類製造業 | 進駐廠商不得產生製程廢水 |
| C22/塑膠製品製造業 | 該中類編號以下小類及細類之行業全數予以引進 | |
| C24/基本金屬製造業 | C2413 鋼鐵軋延及擠型業 C2414 鋼鐵伸線業 C2423 鋁材軋延、擠型、伸線業 C2433 銅材軋延、擠型、伸線業 | 進駐廠商不得產生製程廢水 |
| C25/金屬製品製造業 | C2511 金屬手工具製造業 C2521 金屬結構製造業 C2522 金屬建築組件製造業 C253 金屬容器製造業C2549 其他金屬加工處理業 C259 其他金屬製品製造業 | 進駐廠商不得產生製程廢水 |
| C26/電子零組件製造業 | C2643 太陽能電池製造業 C269 其他電子零組件製造業 | 進駐廠商不得產生製程廢水 |
| C29/機械設備製造業 | C29 機械設備製造業 | 進駐廠商不得產生製程廢水 |
| C30/汽車及其零件製造業 | C30 汽車及其零件製造業 | 進駐廠商不得產生製程廢水 |

| 主要分類編號/行業名稱 | 細項分類編號 | 備註 |
|----------------------|--|----|
| — | 其他經本府工業主管機關核定之 低污染製造業 | |
| G-批發及零售業 | | |
| G45-46/批發業 | G4510 商品經紀業 G4520 綜合商品批發業 G454 食品、飲料及菸草製品批發業 G455 布疋及服飾品批發業 G456 家庭器具及用品批發業 G457 藥品、醫療用品及化粧品批發業 G458 文教、育樂用品批發業 G461 建材批發業 G462 化學材料及其製品批發業 G464 機械器具批發業 G465 汽機車及其零配件、用品批發業 | |
| H-運輸及倉儲業 | | |
| H530/倉儲業 | 該小類編號以下細類之行業全數 予以引進。 | |
| J-資訊及通訊傳播業 | | |
| J58/出版業 | 該中類編號以下小類及細類之行業全數予以引進。 | |
| J59/影片服務、聲音錄製及音樂出版業 | J5911 影片製作業 J5912 影片後製服務業 J5913 影片發行業 J5920 聲音錄製及音樂出版業 | |
| J620/電腦系統設計服務業 | 該小類編號以下細類之行業全數 予以引進。 | |
| J63/資料處理及資訊供應服務業 | 該中類編號以下小類及細類之行業全數予以引進。 | |
| I-專業、科學及技術服務業 | | |
| M70/企業總管理機構及管理顧問 | 該中類編號以下小類及細類之行業全數予以引進。 | |

| 主要分類編號/行業名稱 | 細項分類編號 | 備註 |
|------------------------|------------------------|----|
| 問業 | 業全數予以引進。 | |
| M71/建築、工程服務及技術檢測、分析服務業 | M7112 工程服務及相關技術顧問業 | |
| M72/研究發展服務業 | 該中類編號以下小類及細類之行業全數予以引進。 | |
| M740/專門設計服務業 | 該小類編號以下細類之行業全數予以引進。 | |

二、第二種工業區係供「產業創新條例」之子法「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」產業用地（二）核准支援產業使用：

- (一)旅館業。
- (二)餐飲業。
- (三)金融及保險業。
- (四)機電、管道及其他建築設備安裝業。
- (五)汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。
- (六)電信業。
- (七)「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 款所列產業以外之專業、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）。
- (八)其他教育服務業。
- (九)醫療保健服務業。
- (十)創作及藝術表演業。
- (十一)其他經中央主管機關核准之行業。

三、本計畫區內工業區之建蔽率與容積率不得大於下表規定。

| 土地使用分區 | | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) |
|--------|--------|---------|---------|
| 工業區 | 第一種工業區 | 70 | 210 |
| | 第二種工業區 | 70 | 300 |

四、公共設施用地

(一)機關用地以提供整體工業區之行政管理、教育展示及工商服務為主，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. 集會堂、會議設施
5. 職業訓練教育設施

6. 創業輔導設施
 7. 安全衛生、福利設施
 8. 警政、消防設施
 9. 公用事業設施與營業處所
 10. 交通轉運設施、停車場
 11. 招待所、員工活動中心
 12. 其他經本府工業主管機關同意設置之服務設施
- (二)公園用地為提供工業區員工及附近居民之休閒場所，其容許作為下列項目使用：
1. 供一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、活動中心（室內運動設施）、公共廁所及再生能源相關設施（限於風力發電、太陽光電及地熱發電之發電設施點狀使用，點狀使用面積不得超過 660 平方公尺）等設施使用。
 2. 可供收集並調節區內排水所需之設施使用，包括滯洪沉沙池及一般雨水之排放設施、灌溉水路等。
 3. 公園用地（公 3），限定作為環頸雉保育用途，以進行生態保育，並且公 3 用地三分之二面積須維持原棲地類型，以甘蔗田或種植高莖類植物等方式，其餘三分之一面積則須定期進行翻耕，以營造低牧草地環境。
- (三)廣場兼停車場用地供興建停車場、相關交通服務設施及其附屬設施使用，其汽車停車格位之百分之五以上應規劃為低碳車輛（包括電動或油電混和車輛）停車格位，並設置自行車停車空間。非都市土地部分之停車場用地僅供興建平面停車場。
- (四)綠地供作緩衝或視覺景觀使用，並以綠化使用為原則，得作為防風林、隔離綠帶、景觀綠帶、休憩設施、指示服務設施、步道、自行車道、巡邏道、灌溉溝渠、一般雨水之排放設施及其他不妨害綠地功能且經本工業區管理機構同意設置之設施使用。
- (五)道路用地供道路、管制哨等相關附屬設施使用。其屬人行步道者僅供行人通行使用，禁止車輛通行。
- (六)自來水事業用地提供自來水事業設施及其附屬設施或設備使用（包括依計畫供應給水量所需設置適當規模之水塔、配水池、加壓站等）。
- (七)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、灌溉水路及其附屬設施或設備使用。
- (八)電力設施用地提供台灣電力公司設置變電所及連接站等電力設

施(或設備)使用。

本計畫區內公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定。

| 土地使用計畫 | | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) |
|--------|---------------------------|---------|---------|
| 公共設施用地 | 機關用地 | 60 | 250 |
| | 自來水事業用地 | 60 | 150 |
| | 污水處理廠用地 | 60 | 150 |
| | 電力設施用地 | 60 | 180 |
| | 公園用地(位於都市計畫區，且面積小於 5 公頃者) | 12 | 35 |
| | 公園用地(位於都市計畫區，面積大於 5 公頃者) | 15 | 45 |
| | 公園用地(公 1) | 20 | 40 |
| | 公園用地(公 5) | 20 | 60 |
| | 廣場兼停車場用地 | 10 | 20 |
| | 停車場用地 (位於非都市計畫土地部分) | 0 | 0 |
| 總 計 | | — | — |

本工業區內公有建築物應依據「臺南市低碳城市自治條例」第 21 條規定辦理。

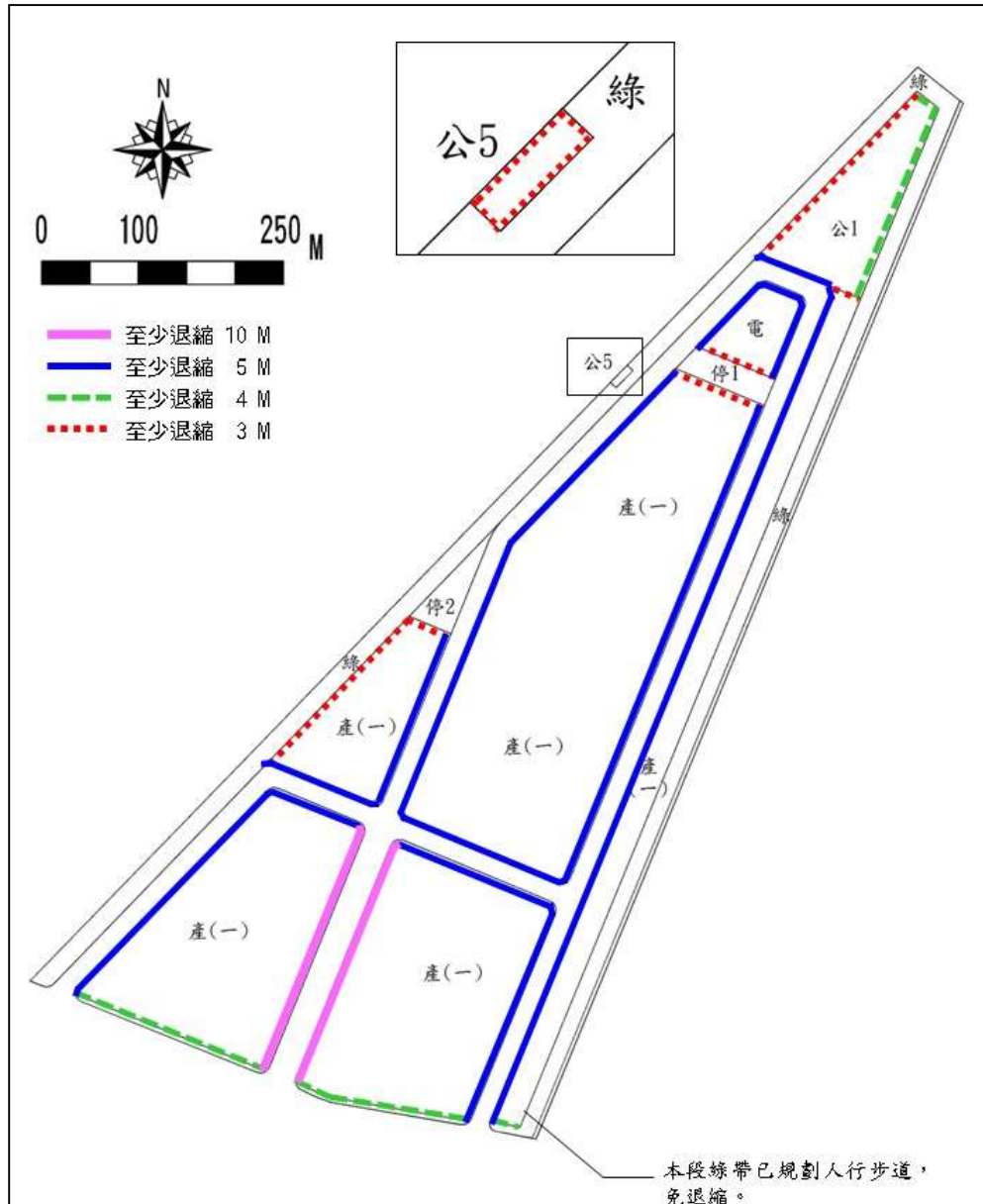
貳、建築退縮規定

計畫區內建築基地應依下列規定及附圖所示退縮建築，且免再依本市騎樓設置標準規定辦理：

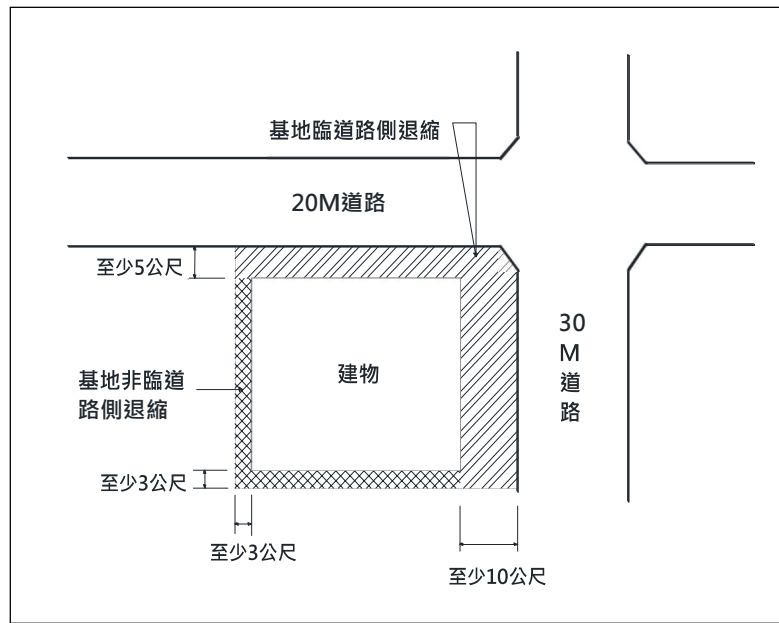
- 一、面臨 1-1-30M 基地，應自臨接 1-1-30M 計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築，退縮地不得設置圍牆。
- 二、污水處理廠用地應自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築，退縮地不得設置圍牆。
- 三、前項以外建築基地，應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮地不得設置圍牆。
- 四、建築基地非臨計畫道路側，考量防災需求，應自建築基地分界線至少退縮 3 公尺建築，且得於基地邊界設置圍牆，惟建築基地臨路側之退縮地，不得設置圍牆。建築基地臨接計畫道路側之綠帶，

應自建築基地境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮地不得設置圍牆。但計畫道路邊之綠帶已鋪設路面作人行步道使用，免退縮。

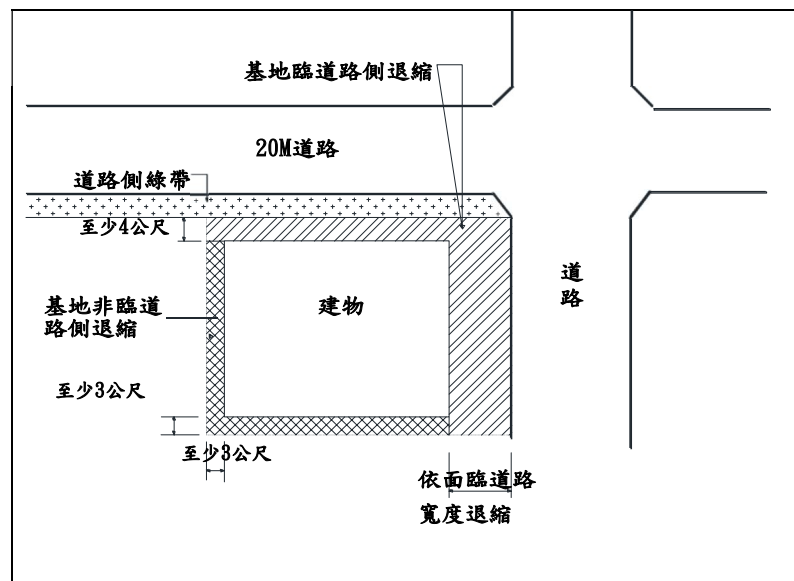
五、退縮地以綠化為主，且其綠化部分不得設置停車位，應以設置複層植栽帶為之，並得設置配電設施(應與植栽帶整體設計)、進出口標示物、景觀照明設施及經核准設置之設施。臨道路側之退縮地除必要之出入口外，不得作為車道使用。



附圖一 建築基地退縮管制圖



附圖二 建築退縮規定示意圖



附圖三 臨道路側線帶之基地建築退縮示意圖

參、停車空間設置標準

一、本計畫區內各分區及用地之建築物附設停車空間應依下列規定辦理：

| 類別 | 建築物用途 | 應附設 汽車車位 | 應附設 機車車位 | 應附設 裝卸車位 |
|-----|--|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| 第一類 | 戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物 | 樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛 | 樓地板面積每滿 50 平方公尺設置一輛 | 樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛) |
| 第二類 | 住宅、集合住宅等居住用途建築物 | 樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛 | 樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛 | — |
| 第三類 | 旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物 | 樓地板面積每滿 150 平方公尺設置一輛 | 樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛 | 樓地板面積每滿 2000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛) |
| 第四類 | 倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物 | 樓地板面積每滿 200 平方公尺設置一輛 | 樓地板面積每滿 100 平方公尺設置一輛 | 樓地板面積每滿 3000 平方公尺設置一輛(最多設置 2 輛) |
| 第五類 | 前四類以外建築物 | 同第四類之規定。 | | |

二、停車空間尺寸及車道寬度

(一)機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：

1. 機車停車位尺寸：長 1.8 公尺，寬 0.9 公尺。
2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2 公尺。

(二)最小裝卸位尺寸：長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.75 公尺。

肆、栽植及景觀綠化

一、新吉工業區利用主要道路與聯外道路塑造雙十字型綠軸，1-1-30M

計畫道路南北向強調園區整體印象之彰顯、兩條東西橫向道路1-4-20M 及1-5-40M 則利用退縮帶空間強調林蔭休憩空間之建構。

二、人行步道及公園用地內所留置人行步道應以透水性材質鋪設。

三、計畫區內公園用地之規劃、設計及施工除景觀考量外，需利用基地規劃之帶狀綠地，適當引入生態設計手法並形成連串之園區綠地系統。公 3 須作為環頸雉保育用途使用，並且公 3 用地三分之二面積須維持原棲地類型，須以甘蔗田或種植高莖類植物等方式規劃，其餘三分之一面積則須定期翻耕，以營造低牧草地環境，成為基地內重要生態保育區；公 4 則與景觀滯洪池結合，適當運用生態設計方式，整合基地排水系統與滯洪池塑造生態園區意象。

四、植栽選種原則

- (一)適合南臺灣地區之氣候、土壤特性且易於維護。
- (二)人行道兩側行道樹應配合景觀分區選用具明顯特性（觀花、觀葉等）樹種，且應提供足夠遮蔭；枝下高不得阻礙人行通行。
- (三)園區一般道路之喬木樹種應以枝葉濃密之樹種為佳，但應避免妨礙鄰近區域之公共設施，如標誌系統、燈號系統、及公共錶箱等相關設施；亦應避免阻礙公共人行通路及車輛之出入口。
- (四)綠地及邊坡之植栽應選擇具誘鳥、誘蝶效果之喬灌木，以建立具多樣生物性之園區景緻。

五、植栽配置原則

- (一)計畫道路沿線之植栽以列植栽種為原則，並搭配適當草花或地被，避免過於密植造成道路景觀過於陰暗。
- (二)綠地應採複層栽植與林植方式進行，塑造明確之園區邊緣意象及形成野生動植物棲息場所。
- (三)滯洪池或綠帶植栽應採生態綠化方式配置。

六、基地退縮綠化：

- (一)基地內植栽綠化內容種類包含喬木、灌木、草花、地被植物等，且應以複層式栽植方式綠化。同一區段之植栽綠化應以循環栽植或交替栽植之原則進行綠美化。另基地之法定空地每滿 100 平方公尺應至少栽植 1 棵喬木。
- (二)植栽綠化之設計應避免破壞現有已形成之植栽綠化區段，基地內大型喬木，應配合基地整體規劃，妥善保存。新栽植之植物應配合現有之植栽進行整體設計。
- (三)植栽之花草或樹木落葉、果實，應避免妨礙鄰近區域之公共設

施，如標誌系統、燈號系統、及公共表箱等相關設施；亦應避免阻礙公共人行通路及車輛之出入口。

伍、建築物及其相關設施之設置

一、建築物立面材料

- (一)為塑造本計畫區特殊風貌，建築物外牆顏色應與地區背景協調、配合。
- (二)建築物材料的選擇應能符合基地氣候狀況與景觀需求，限制使用石綿瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，並鼓勵使用環保再生材或天然材質。

二、工業區基地進出口

- (一)基地同時鄰接兩條以上寬度不同計畫道路時，不得在最寬道路設置貨車進出口。
- (二)基地車輛進出口最多設置兩處，惟小汽車停車位設置數每 150 輛時，得增加一處進出口。
- (三)基地小汽車進出寬度不得大於 6 公尺，貨車進出口寬度不得大於 12 公尺。
- (四)基地非鄰接計畫道路側，不得設置車輛進出口。

陸、其他

一、水資源處理

- (一)雨水處理：基地內建議設置雨水回收再利用系統，作為澆灌與洗廁用水，提高雨水循環利用。
- (二)節水處理：計畫區內公共設施用地或公用設備若有設置用水設備時，應優先採用具省水標章規格之節水設備，以減少水資源之浪費。

二、景觀及建築審議

工業區管理機關應成立臺南市新吉工業區非都市土地建築及景觀審議小組，並另訂「廠商建廠建築及景觀管制規定」以進行廠商建廠建築及景觀審議事宜。

柒、新吉工業區都市設計準則

壹、管制依據及審查範圍

第一條、辦理依據

- 一、區內都市設計審議範圍建築基地之新建、增建、改建、修建，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須依本準則規定辦理。
- 二、本地區基地條件或設計構想特殊者，得經本案都市設計審議委員會審議通過後，免受本準則部分或全部規定之限制。

第二條、審查範圍及送審權責單位

一、提送本市都市設計審議委員會審議者：

- (一) 公有公共工程及公有公共建築預算金額達 1000 萬以上者（含）（其中若屬道路用地者，不含地下設施物之改善金額）。
- (二) 隔綠地與 1-5-40M 道路臨接或與 1-1-30M 道路直接臨接之第一種工業區建築基地，以及全部第二種工業區基地。
- (三) 鄰接公 3（公園用地）之建築基

地。二、提送本市都市設計幹事會審議者：

- (一) 公有公共工程及公有公共建築預算金額未達 1000 萬者（其中若屬道路用地者，不含地下設施物之改善金額）。
- (二) 前項以外第一種工業區建築基

地。貳、審議準則

除需符合臺南市發布實施之「臺南市都市設計審議原則」辦理外，尚需依下列規定辦理都市設計審議作業。

第三條、景觀綠化規定

- 一、新吉工業區利用主要道路與聯外道路塑造雙十字型綠軸，1-1-30M 計畫道路南北向強調園區整體印象之彰顯、兩條東西橫向道路 1-4-20M 及 1-5-40M 則利用退縮帶空間強調林蔭休憩空間之建構。
- 二、人行步道及公園用地內所留置人行步道應以透水性材質鋪設。
- 三、計畫區內公園用地之規劃、設計及施工除景觀考量外，需利用基地

規劃之帶狀綠地，適當引入生態設計手法並形成連串之園區綠地系統。公 3 須作為環頸雉保育用途使用，並且公 3 用地三分之二面積須維持原棲地類型，須以甘蔗田或種植高莖類植物等方式規劃，其餘三分之一面積則須定期翻耕，以營造低牧草地環境，成為基地內重要生態保育區；公 4 則與景觀滯洪池結合，適當運用生態設計方式，整合基地排水系統與滯洪池塑造生態園區意象。

四、植栽選種原則

- (一) 適合南臺灣地區之氣候、土壤特性且易於維護。
- (二) 人行道兩側行道樹應配合景觀分區選用具明顯特性（觀花、觀葉等）樹種，且應提供足夠遮蔭；枝下高不得阻礙人行通行。
- (三) 園區一般道路之喬木樹種應以枝葉濃密之樹種為佳，但應避免妨礙鄰近區域之公共設施，如標誌系統、燈號系統、及公共錶箱等相關設施；亦應避免阻礙公共人行通路及車輛之出入口。
- (四) 綠地及邊坡之植栽應選擇具誘鳥、誘蝶效果之喬灌木，以建立具多樣生物性之園區景緻。

五、植栽配置原則

- (一) 計畫道路沿線之植栽以列植栽種為原則，並搭配適當草花或地被，避免過於密植造成道路景觀過於陰暗。
- (二) 綠地應採複層栽植與林植方式進行，塑造明確之園區邊緣意象及形成野生動植物棲息場所。
- (三) 滯洪池或綠帶植栽應採生態綠化方式配

置。第四條、建築物及其相關設施之設置

一、建築物立面材料

- (一) 為塑造本計畫區特殊風貌，建築物外牆顏色應與地區背景協調、配合。
- (二) 建築物材料的選擇應能符合基地氣候狀況與景觀需求，限制使用石綿瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，並鼓勵使用環保再生材或天然材質。

二、工業區基地進出口

- (一) 基地同時鄰接兩條以上寬度不同道路時，不得在最寬道路設置

貨車進出口。

(二) 基地車輛進出口最多設置兩處，惟小汽車停車位設置數每 150 輛時，得增加一處進出口。

(三) 基地小汽車進出寬度不得大於 6 公尺，貨車進出口寬度不得大於 12 公尺。

第五條、水資源處理

一、雨水處理：基地內建議設置雨水回收再利用系統，作為澆灌與洗廁用水，提高雨水循環利用。

二、節水處理：計畫區內公共設施用地或公用設備若有設置用水設備時，應優先採用具省水標章規格之節水設備，以減少水資源之浪費。

參、其他

第六條、本準則未規定事項，適用其他法令規定。

捌、新吉工業區產業用地(一)標租土地坵塊圖



玖、新吉工業區產業用地(一)土地坵塊面積及公告租金對照表

| 第五區 | 坵塊編號 | 面積 (m ²) | 調整審定單價 (元/m ²) | 土地總價 (元) | 月租金單價 (元/m ²) | 月租金 (元) | 年租金 (元) | 標租保證金 (元) | 完成使用保證金 (元) | 擔保金 (元) | 第一期租金 (元)(含稅) |
|-----|-------|-------------------------|-------------------------------|-------------|------------------------------|------------|------------|--------------|----------------|------------|------------------|
| | A11-5 | 4,642.88 | 25,108 | 116,572,308 | 40.8 | 189,430 | 2,273,160 | 68,195 | 5,828,616 | 1,136,580 | 596,705 |

註：

一、本表公告相關參考數值計算公式如下：

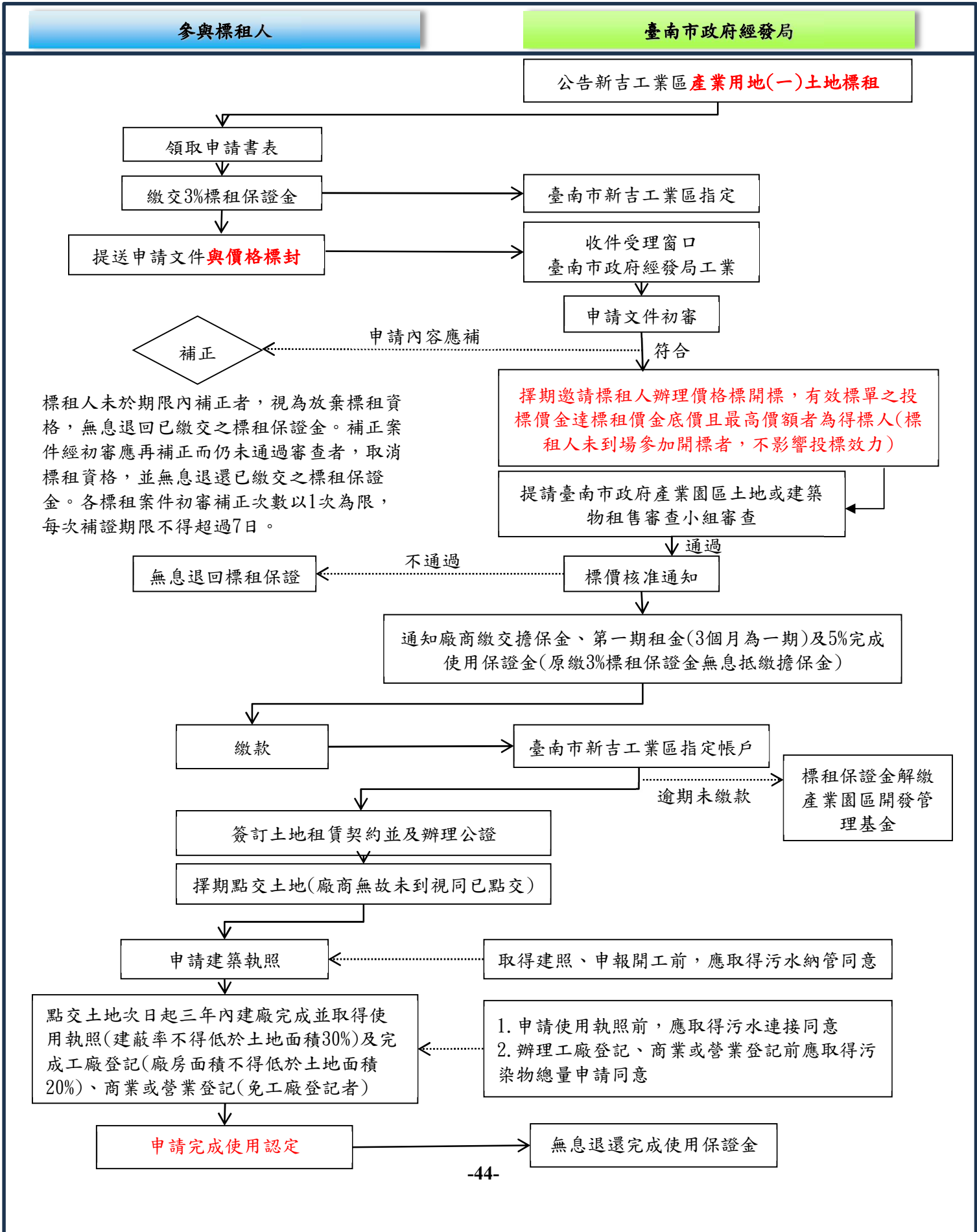
1. 年租金:土地總價×1.95%。
2. 標租保證金:係按年租金 3%計算。
3. 完成使用保證金:係按土地總價 5%計算。
4. 擔保金:係按 6 個月租金計算。
5. 第一期租金以 3 個月為一期,每期繳納租金需加計 5%營業稅。

二、得標後實際應繳納金額,係以得標月租金核算年租金、完成使用保證金、擔保金、第一期租金,相關計算公式如下:

1. 得標年租金:得標月租金×12 個月。
2. 得標土地總價:得標年租金除以 1.95%。
3. 完成使用保證金:係按得標土地總價 5%計算。
4. 擔保金:係按 6 個月得標月租金計算。
5. 各期租金以 3 個月為一期,第一年租金依得標月租金計算,第二年起逐年依消費者物價指數調整幅度比率調整之,每期繳納租金需加計 5%營業稅(無條件進位)。

三、各坵塊實際面積以地政機關實測者為準。

拾、新吉工業區產業用地(一)土地標租作業流程圖



新吉工業區產業用地(一)

土地洽詢專線：

新吉工業區服務中心
電話：(06)2555551