

行政院農業委員會農業生物科技園區

「土地使用分區管制要點」
「都市設計管制規範」

(一) 土地使用分區管制要點

為促使農業生物科技園區（以下簡稱本園區）於整體發展前提下，針對區內土地進行合理有效之利用，並塑造本園區高品質之建築景觀風格，使整體園區環境能符合公共安全、環境衛生與寧適之目標，特訂定本要點，茲列述如下：

第一條 本要點係依「非都市土地使用管制規則」第9條及「非都市土地開發審議作業規範工業區細部計畫編」第4條規定訂定之。

第二條 為促使農業生物科技園區於整體發展之前提下，塑造高品質之建築景觀風格及空間秩序，本園區有關都市設計管制規定，得由農業生物科技園區管理局另定之。

第三條 執行本園區土地使用分區管制與建築管理機關為農業生物科技園區管理局。

第四條 農業生物科技園區管理局依據本管制要點內容及參照有關法令，得就本園區內之申請建築案件進行預審作業，並得成立審議委員會審定有關疑義之土地使用分區管制與建築管理案件。

第五條 本園區內各開發人於申請建築執照及使用執照時，需依規定由主管建築機關一併審查及勘驗。

第六條 本管制要點內容未規定者，依農業科技園區設置管理條例及其他相關法令辦理。

第七條 本園區內依其土地使用性質劃設下列土地使用分區與用地。（園區土地使用分區及用地配置參見次頁土地使用計畫圖）

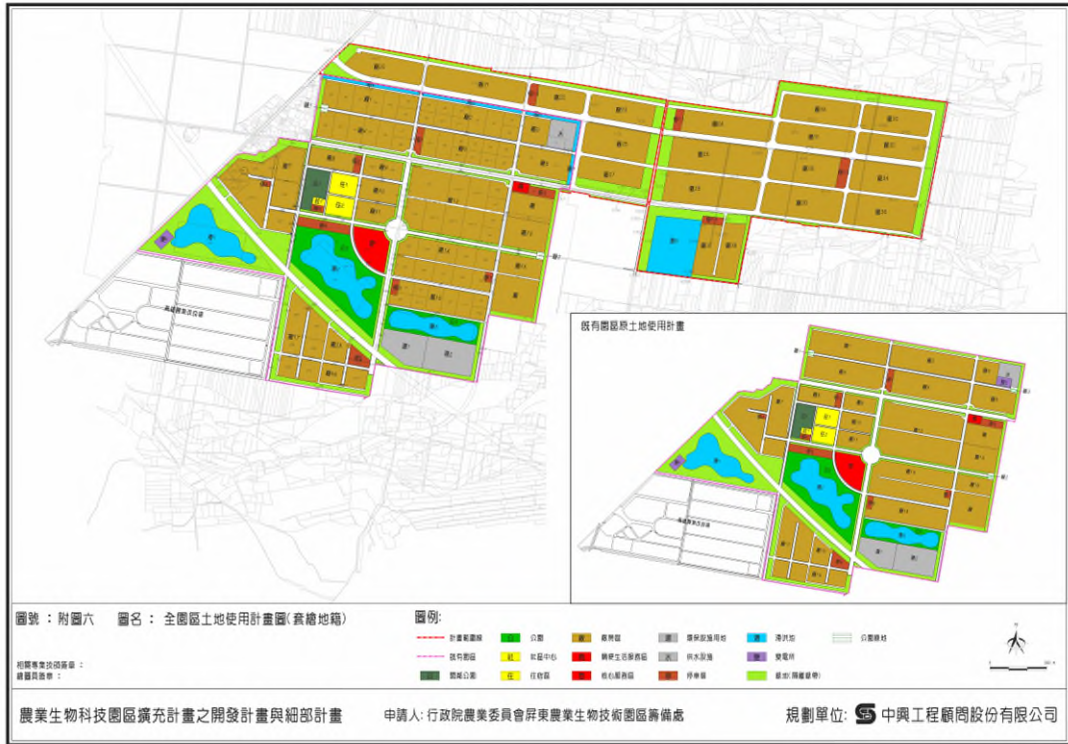
- 一、廠房用地
- 二、管理及商業服務用地
- 三、公共設施用地，包括：
 - （一）停車場用地
 - （二）電力設施用地
 - （三）環保設施用地
 - （四）供水設施用地
 - （五）道路用地

(六) 公園

(七) 水利設施用地

四、住宿社區用地

五、保育用地(綠地)



第八條 廠房用地係供依農業科技園區設置管理條例核准入區之園區事業使用，其容許使用項目如下：

一、廠房或作業場所，並得供下列附屬設施及與園區事業發展有關之設施使用：

- (一) 附屬研發、推廣及服務辦公室(場所)
- (二) 附屬倉庫、運輸倉儲等設施
- (三) 附屬生產實驗或訓練房舍
- (四) 環境保護設施
- (五) 附屬員工單身宿舍：租地面積五公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 10%，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。
- (六) 附屬員工餐廳
- (七) 附屬安全衛生、福利設施
- (八) 附屬露天設施或堆置場所
- (九) 附屬停車場

- (十) 附屬公害防治設備
- (十一) 兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務
- (十二) 高壓氣體製造設備及其他附屬設備
- (十三) 附屬變電設備
- (十四) 其他經農業生物科技園區管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備。

二、試驗研究設施

農業生物科技園區管理局、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施。

三、標準廠房

由農業生物科技園區管理局直接興建模矩式標準廠房承租予中小規模廠商使用，廠房建築除為作業場所及一般公共設備使用外，得為辦公室、倉庫、生產實驗、訓練等使用，並得設置足夠之裝卸與員工、訪客停車場。

四、其他公用設備及公共服務設施

因應未來產業環境改變需求，經農業生物科技園區管理局審核同意，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。

五、運輸倉儲設施

園區依實際需要，得劃定一定區域作運輸倉儲設施使用。

第九條 管理及商業服務用地以提供本園區主要行政、金融、商務、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：

- 一、公務機關及一般事務所
- 二、金融、保險分支機構
- 三、產品展示陳列設施、圖書館
- 四、集會堂、會議設施
- 五、職業訓練教育設施
- 六、創業輔導設施
- 七、安全衛生、福利設施
- 八、通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構
- 九、公用事業設施與營業處所
- 十、招待所、員工活動中心
- 十一、轉運設施、停車場
- 十二、餐飲及零售服務業
- 十三、其他經農業生物科技園區管理局單位同意設置之服務設施

第十條 本園區各項公共設施用地之容許使用項目如下：

- 一、停車場用地：供興建停車場及其附屬設施使用。
- 二、電力設施用地：提供變電所及其附屬設施使用。
- 三、環保設施用地得供下列設施使用：
 - (一) 污水處理設施及設備。
 - (二) 垃圾、廢棄物處理設施及設備、焚化爐、灰渣掩埋場、環保及其他相關附屬設施等。
 - (三) 環境監測設施及設備。
- 四、供水設施用地：提供自來水事業設施及其附屬設施使用。
- 五、道路用地：供道路、管制哨及經農業生物科技園區管理局審查同意之相關道路附屬設施使用。
- 六、公園（遊憩用地）：提供園區員工及附近居民之休閒場所，可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施、水土保持設施、供水設施、電力設施、交通設施、灌溉渠道及其附屬設施使用。
- 七、水利設施用地：供灌溉、排水、防洪設施、滯洪池、沉砂池、生態保育等設施使用。

第十一條 本園區住宿社區用地係提供園區部份員工住宿及其生活所需之各項服務設施包括社交、休閒、小孩就學等活動設施之使用。

第十二條 本園區保育用地（綠地）之容許使用項目以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、設置休閒設施、指示服務設施、自來水事業設施及其附屬設施使用，以及灌溉渠道、埋設天然氣、油氣事業等管線及其附屬設施使用、巡邏道等相關設施。

第十三條 土地使用強度管制如下：

使用分區及用地別		建蔽率(%)	容積率(%)
廠房用地		70	300
管理及商業服務用地		60	160
公共 設施 用地	停車場用地	40	120
	電力設施用地	60	160
	環保設施用地	60	160
	供水設施用地	60	160
	道路用地	—	—
	公園	15	30
	滯洪池用地	—	—
保育用地	綠地	—	—

第十四條 本園區內建築基地之附設停車空間應參考下表辦理，且不得移作他途使用，由廠商依其設廠營運計畫向園區管理局提出實際停車數量說明，經園區管理局審議通過後始得核發建築執照，惟審議通過之停車設置標準不得低於建築技術規則之規定。

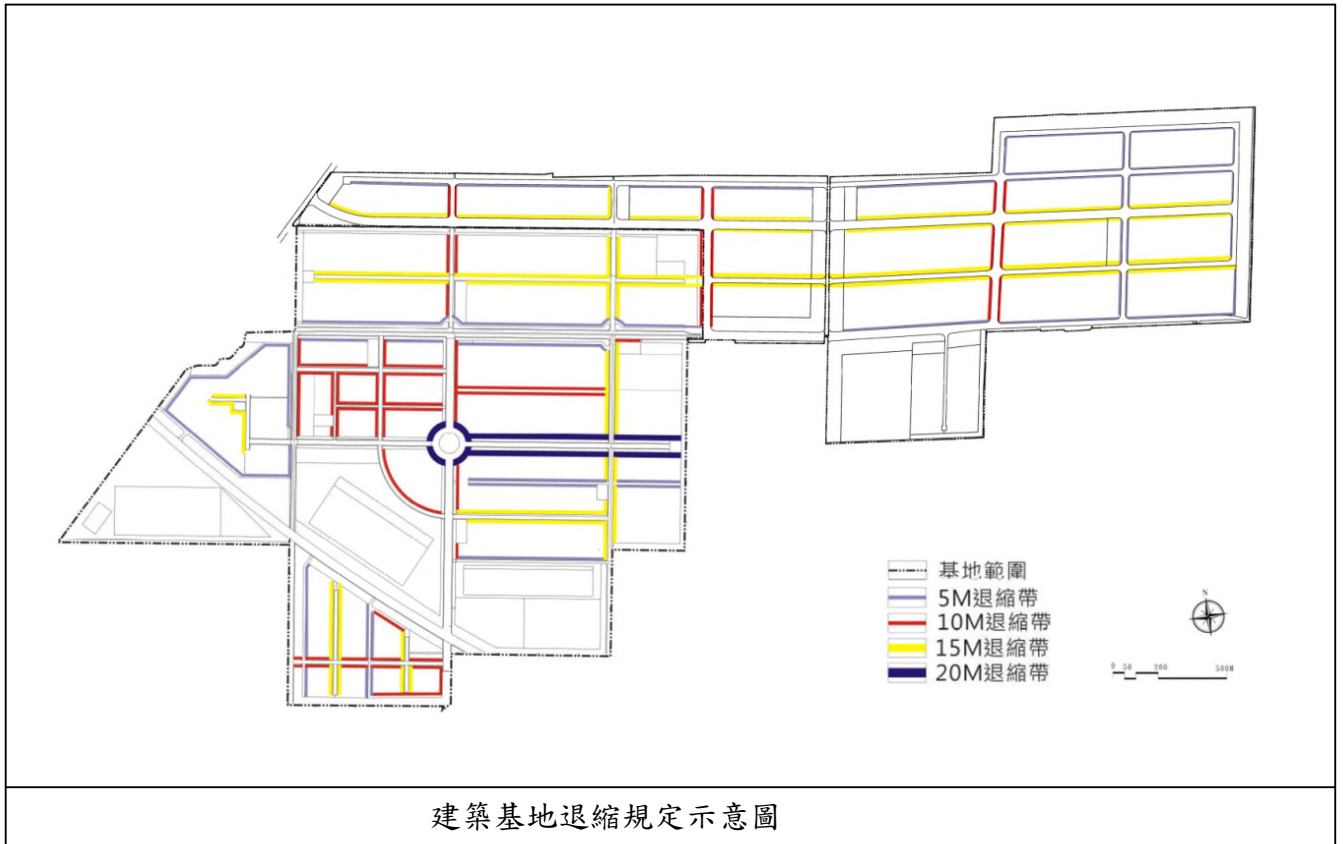
使用分區及用地別		設置停車位數量之參考原則
管理及商業服務用地		樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數增設一停車位。
廠房用地	廠房或作業場所	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數增設一停車位。
	儲藏及運輸設施	至少需備有營業車輛所需全數之停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理局申請同意，得依個案予以彈性調整，惟依樓地板面積每超過 112.5 平方公尺增設一停車位為最高上限。
	相關辦公金融設施	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數增設一停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區局申請同意，得依個案予以彈性調整，惟依樓地板面積每超過 112.5 平方公尺增設一停車位為最高上限。
公共設施用地	公園	每處至少設 10 個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺設一停車位。
	環保設施用地	每處至少設 10 個停車位。
	電力設施用地	每處至少設 10 個停車位。
	供水設施用地	每處至少設 5 個停車位

說明：

1. 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、屋頂突出物等類似用途部份。
2. 建物應提供不少於 2% 停車數量為殘障停車位（至少需提供一停車位）。
3. 同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。
4. 停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。
5. 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度 2 公尺以上之無礙視線綠地。
6. 停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口 15 公尺以上。
7. 未列明之公共設施用地其服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 平方

公尺設一停車位。

第十五條 本園區內各街廓建築基地之退縮規定如下圖建築退縮管制圖所示。



退縮地設計準則

1. 退縮地應以綠化為主，但可與鄰接之人行道合併考慮設置人行步道及自行車道，並與整體景觀配合。
2. 退縮地得供作車道、停車場等交通設施使用。
3. 退縮地植栽應與鄰接基地之退縮地植栽之品種及種植
4. 方式自然銜接，與人行道間之綠地，視覺上須對外開放，不得另設圍牆隔離。
5. 退縮地綠化之部份應具5%以上之排水坡度，為增加景觀上之變化或遮蔽不雅之景觀，可設置和緩之綠化土坡。
6. 園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)，應距離基地界線至少1.5m，並應隔離於公共道路及公園綠地的視野外，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。

第十六條 建築高度管制

- 一、本園區建築高度應依「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」、「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」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。
- 二、園區內之建築高度超過自建築物所在地面高層 60 公尺以上者，應依「航空障礙物標誌與障礙燈設置規範」規定，設置航空障礙燈警示設施。
- 三、原則上一般廠房高度依據開發計畫書 P. 3-13「最高建築物為標準廠房不超過 30 公尺高，而一般廠房約 20 公尺」規定。

第十七條 景觀綠化規定

- 一、公園、綠地扣除其建築物、道路、水域及必要之作業、營運等人工設施後之空地應達 100%之綠覆率。
- 二、廠房區、公共設施用地與管理服務用地扣除其建築物、道路、水域及必要之作業、營運等人工設施後之空地綠覆率應達 80%。
- 三、道路用地應達 20%之綠覆率，水利用地綠覆率應達 10%。
- 四、景觀規劃時應考量週邊及本園區既有之景觀元素，與自然植生做最適當的配合，以作最小改變為原則。
- 五、本園區分期開發時，應有整體景觀計畫，並配合先期建設，提前完成後發展地區之地被綠化。

第十八條 車行出入口管制

- 一、本計畫區內各建築基地，其車行出入口非經農業生物科技園區管理局同意，不得設置於聯外主要、次要幹道。
- 二、本計畫區車行出入口位置、大小及數量，須經農業生物科技園區管理局同意。

第十九條 本管制要點內所稱「原則」之規定，經依本要點第四條設置之審議委員會審議通過者，則不受此原則性之限制。

(二)都市設計管制規範

一、依據及目的

- (一)本規範係依園區開發計畫與細部計畫之規定訂定之。園區內土地及建築物之使用及管制，依本規範規定辦理。
- (二)為塑造農業生物科技園區（以下簡稱園區）高品質之建築景觀風格及空間秩序，使整體環境符合公共安全、環境衛生與寧適之目標，特訂定本規範。

二、主管機關

- (一)執行本規範之主管機關，為農業生物科技園區管理局（以下簡稱園區主管機關），管理局未成立前由屏東農業生物科技園區籌備處辦理有關本規範所訂之相關業務。
- (二)園區主管機關依據本管制規範內容及參照有關法令，得就本園區內之申請建築案件進行預審作業，並得成立審議委員會審定有關疑義之土地使用分區管制與建築管理案件。

三、土地使用分區管制

- (一)園區內之土地使用分區管制依園區開發計畫與細部計畫之規定辦理，包含土地使用分區與用地之劃設、容許使用內容、建蔽率與容積率等項目。
- (二)各種土地使用容許使用項目
 - 1. 廠房用地
 - (1). 廠房用地為園區之主體用地，係由園區提供土地承租。
 - (2). 本園區之廠房用地依開發主體之不同，分為下列二種使用分區：
 - A. 自建廠房區：由園區提供土地承租予廠商供其自建廠房使用，其容許設置之設施如下：
 - 甲、廠房或作業場所：得供下列附屬設施及與園區事業發展有關之設施使用。
 - (a). 附屬研發、推廣及服務辦公室(場所)。
 - (b). 附屬倉庫、運輸倉儲等設施。
 - (c). 附屬生產實驗或訓練房舍。
 - (d). 環境保護設施附屬。
 - (e). 員工單身宿舍：租地面積五公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積10%，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。

- (f). 附屬員工餐廳。
- (g). 附屬安全衛生、福利設施。
- (h). 附屬露天設施或堆置場所。
- (i). 附屬停車場。
- (j). 附屬公害防治設備。
- (k). 兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務。
- (l). 高壓氣體製造設備及其附屬設備。
- (m). 附屬變電設備。
- (n). 其他經農業生物科技園區籌備處審查核准之必要附屬設施及生產所需設備。

乙、試驗研究設施：園區籌備處、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施。

丙、其他公用設備及公共服務設施：因應未來產業環境改變需求，經園區管理處審查同意，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。

丁、運輸倉儲設施：依實際需要為園區相關配合服務設施之一種使用分區，供前述農業加值產品之儲運、辦公廳舍、貨車進出貨物場所等使用。

B. 標準廠房區

由本園區直接興建模矩式標準廠房承租予中小規模廠商使用，廠房建築除為作業場所及一般公共設備使用外，得為辦公室、倉庫、生產實驗、訓練等使用，並得設置足夠之裝卸與員工、訪客停車場。

2. 公共設施用地

公共設施用地係提供園區廠商研發、生產及營運所需之各項基盤設施及公用設備使用，包含有道路、停車場等交通設施；污水處理、供水等公用事業設施；滯洪池等排水設施。公共設施用地依原計畫目的使用，但如配合實際需要得兼作其他公共設施使用。

1. 管理及商業服務用地

管理及商業服務用地以提供本園區主要行政、金融商務、展示、研討、表演及娛樂、餐飲、購物等多功能使用為主。

2. 住宿用地

係提供園區部份員工住宿及其生活所需之各項服務設施包括社交、休閒、小孩就學等活動設施之使用。

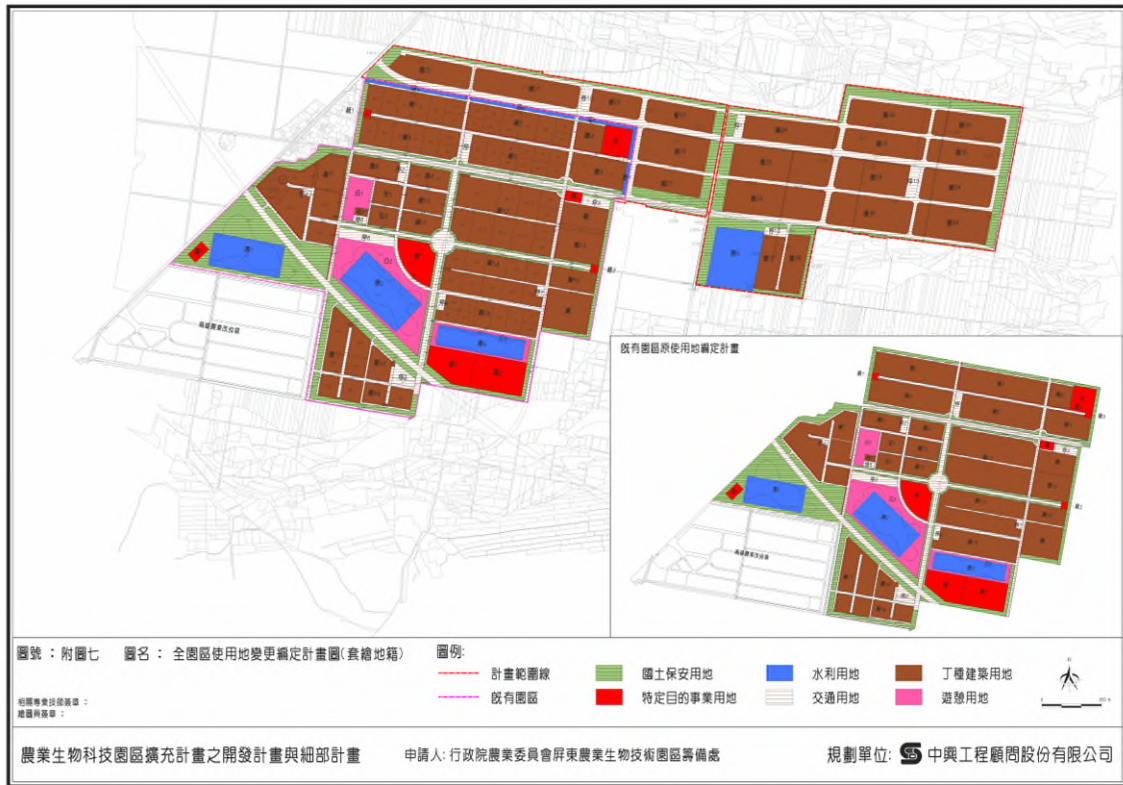
3. 保育用地

本園區保育用地(綠地)之容許使用項目以綠化使用為主，並得為防

風林、景觀綠帶、隔離綠帶、設置休閒設施、指示服務設施、自來水事業設施及其附屬設施使用，以及灌溉渠道、埋設天然氣、油氣事業等管線及其附屬設施使用、巡邏道等相關設施。

4. 其他設施用地

其他經園區管理處審核同意之必要服務設施。

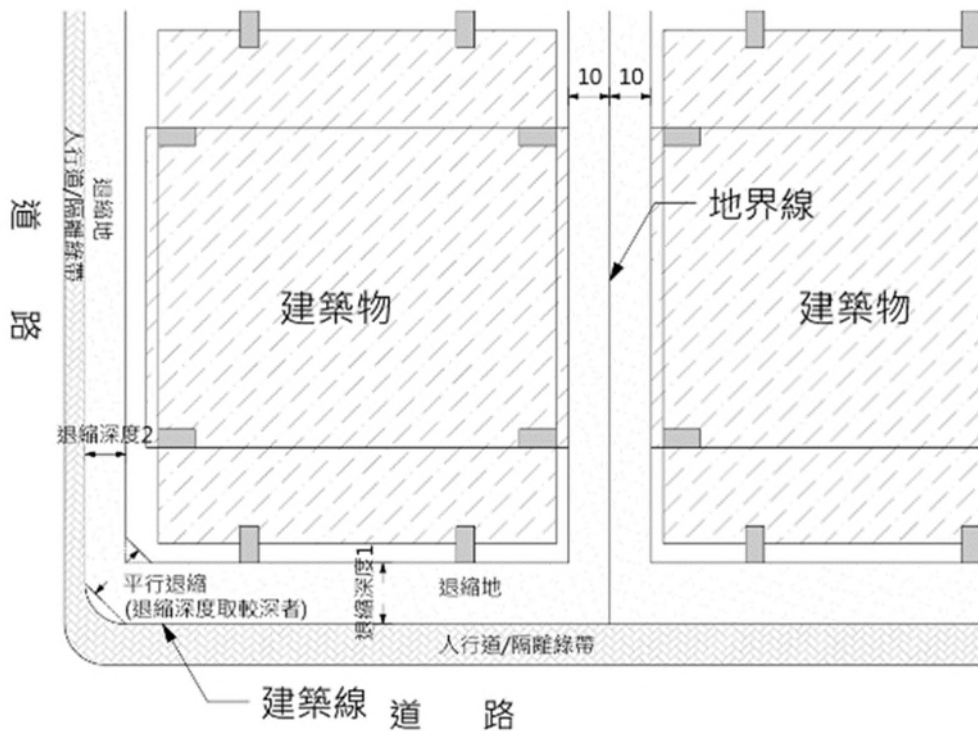


四、建築物高度限制

- (一)本園區內各建築物之高度限制依園區開發計畫與細部計畫之規定原則辦理，如建築物因使用機能或特殊需求而需超高者，須就整體量體和容積管制分析考量，經園區主管機關同意後向主管建築機關申辦建照。
- (二)一般廠房高度依據開發計畫書 P. 3-13「最高建築物為標準廠房不超過 30 公尺高，而一般廠房約 20 公尺」規定。

五、建築基地退縮建築規定

- (一)建築基地內之建築物退縮建築深度及退縮地設計準則依園區開發計畫與細部計畫之規定辦理。
- (二)自建廠房之建築基地應由承租人自行設置隔離綠帶，建築物二側距離地界線退縮至少應維持 10 公尺以上，如建築物退縮管制圖所示。
- (三)建築退縮深度自建築線起算，角地之退縮以截角平行退縮之退縮深度為其退縮線，如建築物退縮管制圖所示，退縮地面積計入法定空地面積。



六、建築基地綠化規定

(一)基地空地之透水性及綠覆率依園區開發計畫與細部計畫之規定辦理。

(二)植栽密度及規格

1. 每一建築基地植樹量，以每五十平方公尺栽植喬木或灌木一株計，少於五株者以五株計，餘數不滿五十平方公尺者以一株計。
2. 中型以上喬木應佔總植栽量之二〇%以上，且其苗木應為樹徑大於七公分、樹高三公尺以上、樹冠幅度一·二公尺以上；小型喬木應佔總植栽量之二五%以上，且其苗木應為樹徑大於四公分、樹高二公尺以上、樹冠幅度一公尺以上。使用盆栽苗者，得另申請。
3. 灌木應以叢植或列植為主，自然形式密植之灌木叢，外緣應為不規則形，株寬等於株距，三角形等間距法栽植。遮蔽性綠籬應為雙排以上列植、修整成形之灌木，株高六〇公分以上，株寬等於株距且不得小於二〇公分。
4. 植栽槽之淨寬與淨深均不得小於一公尺。
5. 景觀規劃時應考量週邊及基地內原存之景觀元素，與自然植生做最適當的配合，以做最小改變為原則，基地內原有植物應儘量保留，經申請核准後，方得砍伐或遷移。
6. 為有效控制地表逕流，廣場、停車場或車道鋪面若使用透水材料者，可以鋪面面積乘以獎勵係數計入綠化面積。植草磚鋪面的獎勵係數為

一，連鎖式透水磚的獎勵係數為零點五。

7. 基地分期開發時，應有整體景觀規劃。並配合先期建設，提前完成後期發展地區之地被綠化。

七、建築基地設置停車空間規定

園區內建築基地之附設停車空間依園區開發計畫與細部計畫之規定辦理。

八、建築造型、材質與色彩

(一) 本園區建築物外觀應運用現代建築技術與材料，表達現代科技與農業生物技術之意象，並將地域性因素列入考量，其建築造型、材質與色彩等應經園區主管機關審查許可後始得發照建築。

(二) 建築物主要出入口之位置及方向應依園區開發計畫與細部計畫之規定規劃，主要出入口所在之建築立面及緊臨永久性公園、綠地之建築立面，其開口面積不得小於該立面總面積的百分之十五。

(三) 連續性立面長度不得大於 60m，超過時應有轉折變化或材料、顏色上之變化，其轉折寬度不得少於 4m，轉折深度不得少於 4m；如有特殊需求，經向園區主管機關申請核准者，不在此限。

(四) 建築物之外牆材料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、反光玻璃、其它具公害或易燃性材料，惟為表達特殊建築設計意匠，經向園區主管機關申請核准者，不在此限。

(五) 建築物外觀應配合園區整體意象之表達及考量當地之氣候，顏色以宜淡雅，以中低明度、中低彩度為原則，但入口及特殊之重點部分可採用彩度較高之色彩或質感特殊之建材；外牆色彩應經園區主管機關核准後方得施工。

九、建築附加物

(一) 建築物立面禁止設置附加物，但配合建築立面設計，經向園區主管機關申請核准者，不在此限。

(二) 附加物高於屋頂女兒牆時，應設置遮蔽設施，其立面遮蔽效果必須達到百分之五十以上，且其式樣應與建築相配合，並經園區主管機關核准後方得施工。

十、標示物

(一) 廠區出入口標示物

1. 標示物應設置於基地地址道路之訪客主要出入口旁之退縮地，距基地界線至少一·五公尺，不得有植栽或其它設施物遮蔽訪客之視線。

2. 標示物之立面面積不得超過八平方公尺，垂直高度不得超過二·五公尺；只用於標示地址、建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。

(二) 廠房壁面標示物

1. 僅限自建廠房使用，且僅能標示建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌，其設計須於辦理建造執照申請時一併提出，經核准後方可裝設。
2. 每棟建築物之臨街立面只能有一處牆面標示物；每一基地內之牆面標示物最多設二處，且不得在屋頂附加物上出現。該標示物大小及位置須與建築物搭配，比例相稱，總面積以外圍長方形面積計算，不得超過四·五平方公尺，字高不得超過一·二公尺，如有必要增設牆面標示物或加大總面積時，需經園區主管機關核准後設置。

(三) 標示物之造型、質感、材料、色彩及字體應與基地建築及整體景觀配合，且須於整體設計時經園區主管機關核准後方可設置。

十一、卸貨區設置

- (一) 卸貨區應與服務道路系統直接連接。
- (二) 卸貨區應留設足夠的迴轉空間，供大型貨車迴轉之用，避免對服務道路產生滯留影響。
- (三) 卸貨區除入口處外，應自服務道路邊界採如低矮隔離綠牆之方式，加以適當的視覺分離。

十二、運輸倉儲場站設置

- (一) 場站設計應無礙於運貨車輛進出廠區、行進及裝卸之順暢。
- (二) 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。
- (三) 主要運貨道路任一車道寬度，不得小於 3.75 公尺；其最小轉彎半徑，應依未來營運時預估使用之最大大型車輛設計。

十三、透水鋪面設置

- (一) 透水材料種類
 1. 人行道之鋪材選用透水性混凝土、非連續拼接鋪面、鏤空鋪面、環保透水透氣混凝土鋪面或高壓預鑄透水磚等透水鋪面，並依附件一之相關規定辦理。
 2. 停車場用地選用植草磚、連鎖磚、透水性瀝青混凝土或透水性水泥混凝土等作為透水鋪面材料。
 3. 廠房區空地選用透水材料，如人工地盤花園、被覆地、草溝、透水鋪面、貯集滲透空地等。

- (二) 透水工法施作

本園區之公共設施用地、廠房區空地應採用透水工法施作，包括滲透陰井、滲透排水管、滲透側溝、景觀貯集滲透水池或地下貯集滲透等。

十四、街道傢俱

園區內之鋪面、路燈、座椅、電話亭、垃圾桶、候車亭、交通號誌、電力/電信箱體等街道傢俱之造型、質感、材料及色彩等應與園區建築及整

體景觀配合，且須於整體設計時經園區主管機關核准後方可設置。

十五、圍牆設置

- (一)建築基地於退縮地範圍內不得設置圍牆。
- (二)建築基地於前項規定範圍外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70% ，圍牆總高度不得大於 1.5 公尺。
- (三)圍牆之位置及型式需經園區主管機關核准後方可設置。

十六、其他

- (一)本規範之規定數據標準，若與建築法，建築技術規則之相關規定不一時，以擇其高標為準。
- (二)本規範未規定者，依農業科技園區設置管理條例、園區開發計畫與細部計畫及其他相關法令之規定辦理。
- (三)園區主管機關就本園區內之申請建築案件進行預審作業時，得就本規範有關之原則性規定作明確之規定。
- (四)本規範經園區主管機關核定後實施，修正時亦同。