

農業生物科技園區細部計畫都市設計管制規範

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（如附件之一）。
- (二) 廠房或作業場所在地劃分為次用地類別，分別供下列業種使用（詳產業配置分區管制圖）：
 - 1. 工一用地
以供環境品質需求高之產業使用為原則，進駐之園區事業設置廠房須遵守良好作業規範（GMP），其允許使用類別包括機能性食品、動物用疫苗及其它經審查核准無污染之虞之產業。
 - 2. 工二用地
以供環境耐受度高之產業使用為原則，其允許使用類別包括植物種苗及其產品、動植物病蟲害檢定試劑及其它經審查核准無污染之虞之產業。
 - 3. 工三用地
以供與園區內其他產業具互斥性之產業使用為原則，其允許使用類別包括生物性農藥及其它經審查

核准之產業。

4. 工三特用地

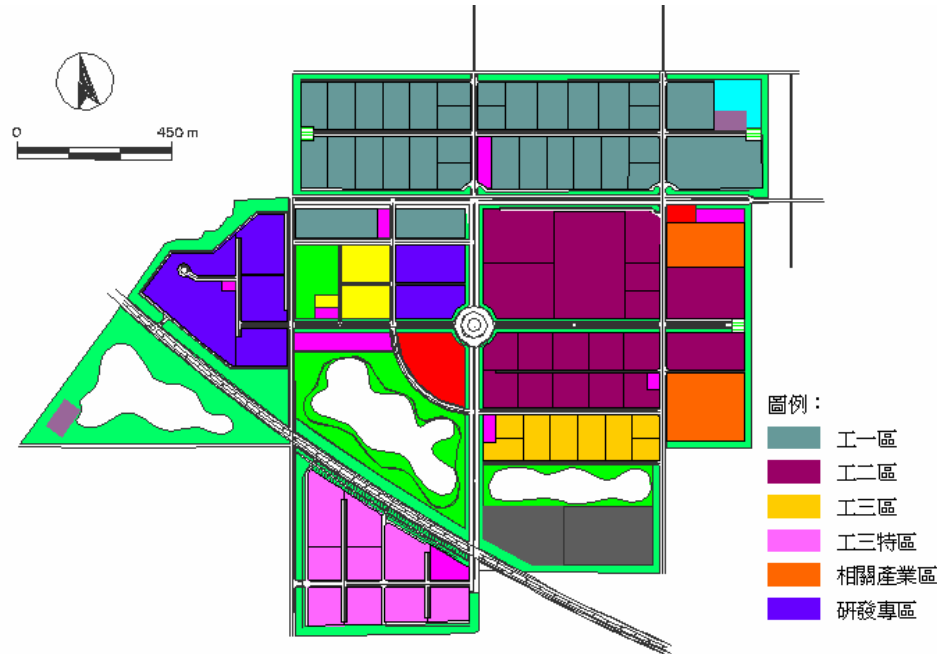
係供符合區域計畫委員會專案小組審查會議結論之業種，其允許使用類別包括水產種苗及養殖產品、種畜禽與非特定病源動物及其產品、生物性肥料及其它經審查核准之產業。

5. 研發試驗用地

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。

6. 標準廠房用地

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。



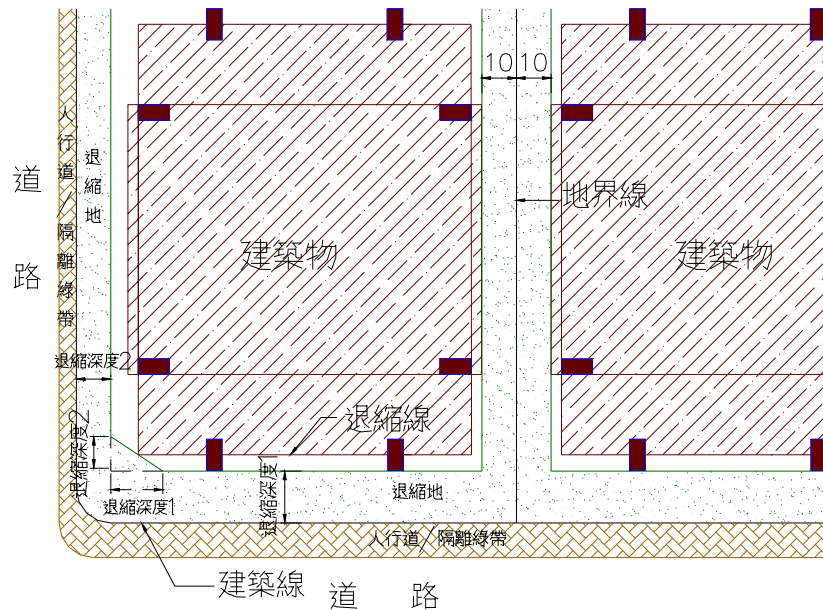
產業配置分區管制圖

四、建築物高度限制

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（如附件之二），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。

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（如附件之三）。
- (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，角地之退縮線應自兩退縮線交叉點再各自退縮原所規定深度位置連線為其退縮線，如建築物退縮管制圖所示，退縮地面積計入法定空地面積。



建築物退縮管制圖

六、建築基地綠化規定

(一) 基地空地之透水率及綠覆率依園區開發計畫與細部計畫之規定辦理（如附件之一）。

(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（如附件之四）。

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六十公尺，超過時應有轉折或材料、顏色上之變化，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、街道家俱

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/電信箱體等街道家俱之造型、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。

十二、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。

十三、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。

附件：農業生物科技園區細部計畫都市設計管制規範涉及園區開發計畫與細部計畫部分

一、本園區各使用分區之土地使用強度、基地透水率及綠覆率管制如以下圖表所示：



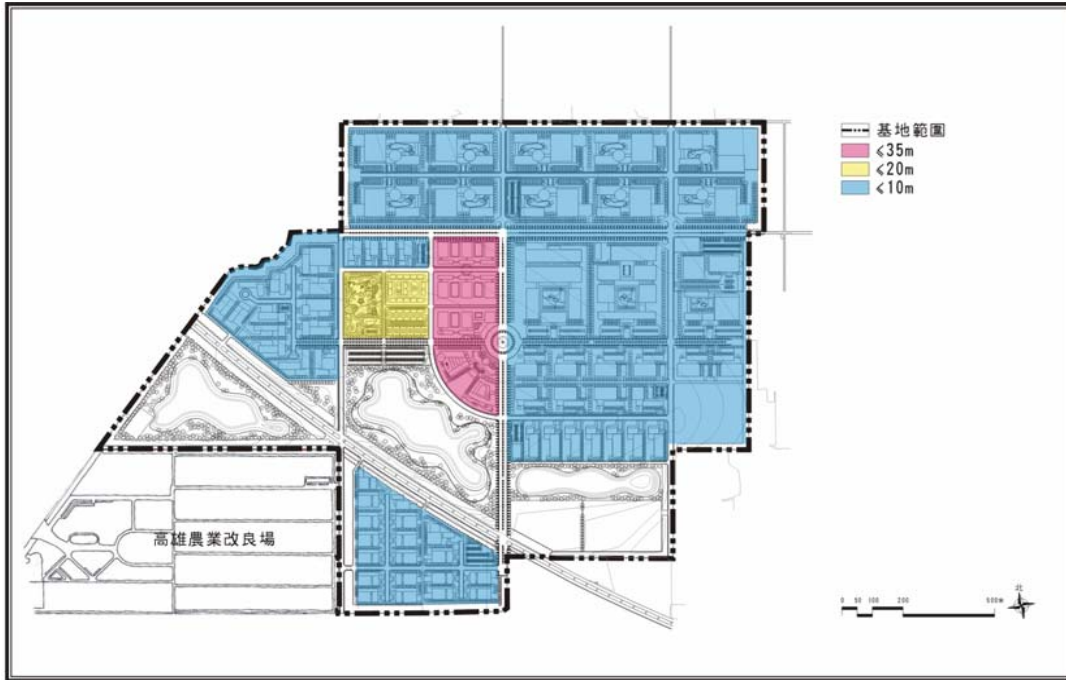
土地使用計畫圖

土地使用編訂	土地使用分區	建蔽率	容積率	透水率	綠覆率
丁種建築用地	住宿區	50%	200%	80%	50%
	廠房區	70%	300%	80%	60%
	低溫儲運中心	70%	300%	80%	60%
	基因轉殖植物隔離設施	70%	300%	100%	50%

特定目的事業用地	核心服務區	60%	160%	80%	50%
	公園綠地	15%	30%	100%	100%
	污水處理廠	60%	160%	80%	40%
	供水設施	60%	160%	80%	40%
	廢棄物處理	60%	160%	80%	40%
	電力設施	60%	160%	80%	40%
	排水設施	-	-	100%	33%
	閭鄰公園	15%	30%	100%	100%
	社區中心	60%	160%	80%	50%
水利用地	滯洪池	-	-	100%	-
交通用地	道路	-	-	20%	-
	停車場	40%	120%	80%	40%
	社區停車場	40%	120%	80%	40%
國土保安用地	隔離綠帶	-	-	100%	100%

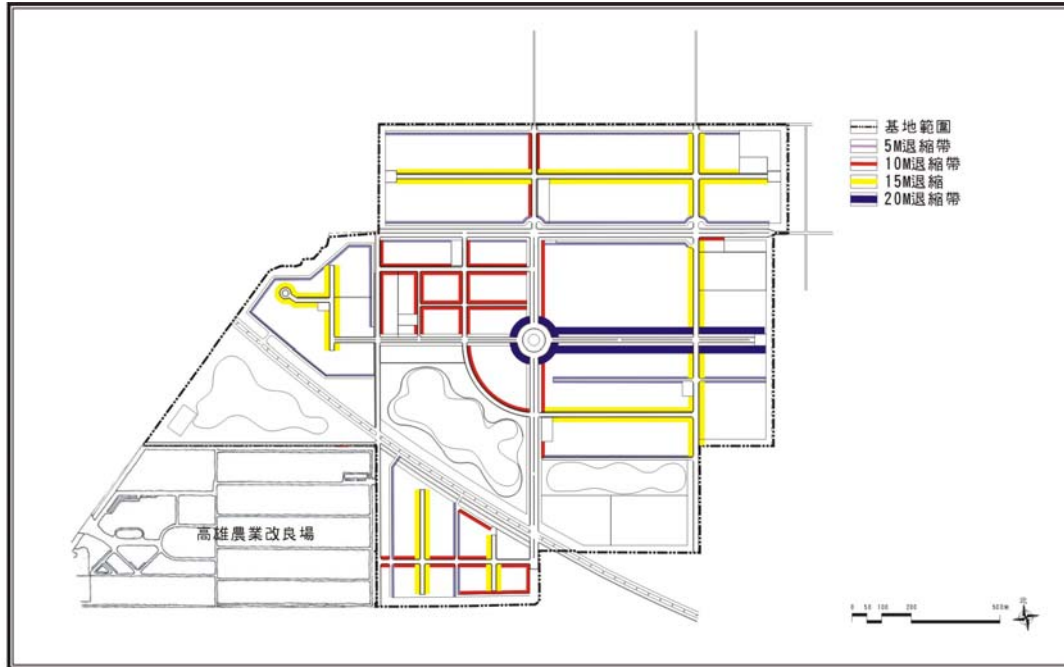
土地分區使用強度、基地透水率及綠覆率管制表

二、為有效控制園區天際線之變化，避免園區某些單一建築之突兀表現，破壞園區整體垂直量體之平衡美感，本園區內各建築物之高度限制依建築物高度管制圖所示為原則：



建築物高度管制圖

三、為了確保園區優良的空間品質，預留較多的綠化空間及良好的視野，園區內建築物面臨道路之退縮規定詳如建築物退縮管制圖所示。



建築物退縮管制圖

四、園區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本要點所訂標準重新檢討修正配置，並須經主管建築機關之核准。

使用分區及用地別		設置停車位數量
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

建築基地附設停車空間標準表

- 說明：
1. 樓地板面積之計算，依建築技術規則之規定辦理。
 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。