

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。

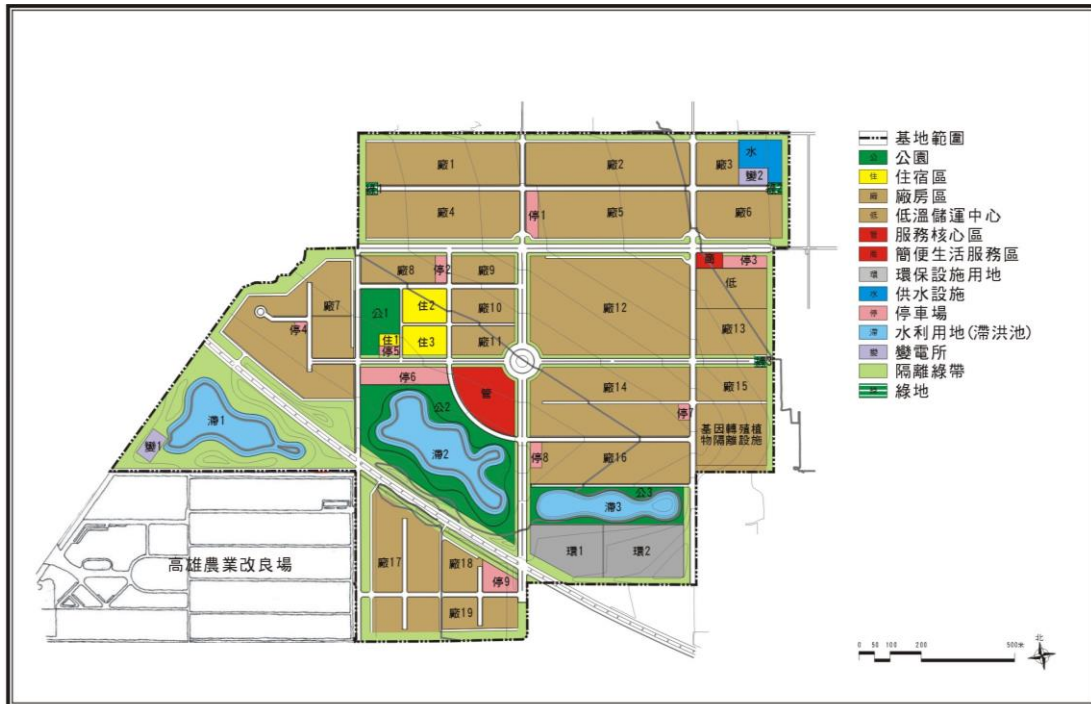
第七條 本園區內依其土地使用性質劃設下列土地使用分區與用地。（園區土地使用分區及用地配置參見次頁土地使用計畫圖）

- 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。

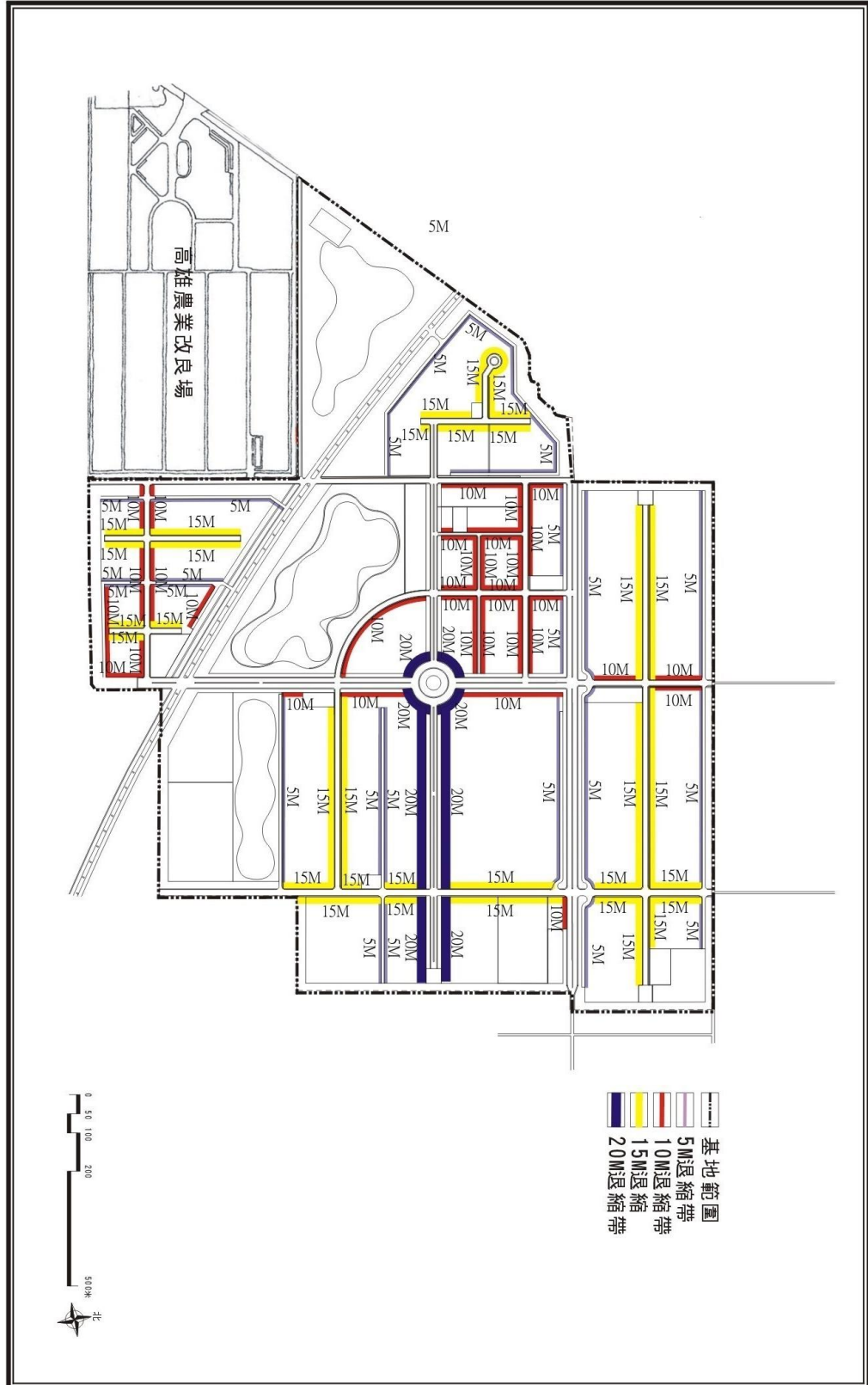
使用分區及用地別		設置停車位數量之參考原則
管理及商業服務用地		樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數增設一停車位。
廠房用地	廠房或作業場所	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數增設一停車位。
	儲藏及運輸設施	至少需備有營業車輛所需全數之停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理局申請同意，得依個案予以彈性調整，惟依樓地板面積每超過 112.5 平方公尺增設一停車位為最高上限。
	相關辦公金融設施	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數增設一停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區局申請同意，得依個案予以彈性調整，惟依樓地板面積每超過 112.5 平方公尺增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

圖3-32 建築退縮構想圖



農業生物科技園區開發計畫與細部計畫

委託單位：行政院農業委員會 農林水產部 農林水產局
 委託廠商：宏達國際建設股份有限公司
 委託日期：民國 100 年 10 月 10 日

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「高度不得超過 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。