

## 附件 6 臺中市太平產業園區土地使用管制規範

一、本規範依「非都市土地開發審議作業規範第九編工業區細部計畫」第 4 點規定訂定之。

二、本園區內土地及建築物之使用，依本規範規定辦理；本規範未規定者依產業創新條例及其他相關之土地及建築法令規定辦理。

三、本規範之執行土地使用管制與建築管理機關為臺中市政府。

四、本園區內依其土地使用目的及性質劃設下列土地使用分區與用地

(一)產業用地

(二)公共設施用地，包括：

1. 服務中心用地
2. 公園用地
3. 綠地
4. 停車場用地
5. 自來水事業用地
6. 台電設施用地
7. 污水處理廠用地
8. 排水設施用地
9. 道路用地

五、產業用地係供與工業生產直接或相關之下列各行業使用：

(一)製造業。

(二)批發業（不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業）。

(三)倉儲業（含儲配運輸物流）。

(四)資訊及通訊傳播業（不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業）。

(五)企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。

前項各款所列行業使用之土地，得併供下列附屬設施使用：

- (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創意產業之相關設施。

六、本園區各項公共設施用地之容許使用項目如下：

(一)服務中心用地：

係供本園區之行政、金融、商務、會議、展示、研討、餐飲、購物、販售、園區通訊設施等多功能使用為主，其容許使用項目與機關。

1. 金融、保險分支機構。
2. 產品展示陳列設施。
3. 會議設施、集會堂。
4. 職業訓練教育設施。
5. 創業輔導設施。
6. 安全、衛生、福利、醫療設施。
7. 通訊設備與機構。
8. 警察消防機構。
9. 公共事業設施與營運設施。
10. 招待所、員工活動中心。
11. 轉運設施、停車場。
12. 餐飲及零售服務業。
13. 幼兒教育。
14. 其他經主管機關核准之服務設施。

(二)公園用地：

提供園區員工及附近居民之休憩場所，容許可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施、水土保持設施使用。

(三)綠地：

以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、廣場、設置休閒設施、指示服務設施、步道、滯洪貯留設施及其他不妨礙綠地功能且經主管機關同意設置之設施使用。

(四)停車場用地：

提供興建平面停車場及其附屬設施使用

(五)自來水事業用地：

提供自來水事業設備與設施及相關附屬設施使用。

(六)台電設施用地：提供台電公司電力事業設備與設施及相關附屬設施使用。

(七)污水處理廠用地：

提供設置污水處理所需之設施與設備及相關附屬設施使用。

(八)排水設施用地：

主要提供水土保持、防洪、滯洪等設施使用為主，並可供景觀綠化、生態保育使用為主，可供一般遊憩及戶外遊樂設施使用。

(九)道路用地：

供道路、管制哨及經主管機關審查同意之相關道路附屬設施使用

七、本園區各種土地使用分區及公共設施用地建蔽率、容積率相關規定如下：

土地使用類別		面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)	樓地板 面積(m <sup>2</sup> )	容積率 (%)	建蔽率 (%)
產業用地		87,559.76	60.93%	245,167.32	280	65
公共設施 用地	服務中心	666.46	0.46%	1,199.63	180	60
	污水處理廠	1,053.57	0.73%	632.14	60	40
	自來水事業用地	558.58	0.39%	335.15	60	40
	台電設施用地	586.01	0.41%	351.61	60	40
	公園	1,985.46	1.38%	794.18	40	20
	排水設施	10,489.90	7.30%	0	0	0
	綠地	21,177.90	14.73%	0	0	0
	公共停車場	1,842.61	1.28%	0	0	0
	道路	17,814.18	12.39%	0	0	0
	小計	56,174.67	39.07%	3,312.71		
<b>總計</b>		<b>143,734.43</b>	<b>100.00%</b>	<b>248,480.03</b>		

八、停車空間除已劃設為停車場用地應提供停車設施及設備使用外，本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：

(一) 停車空間

土地使用類別		應設置停車位數量
產業用地 (一)	廠房、作業場所	1. 本園區規定樓地板面積每超過 230 平方公尺或其零數應增設一停車位。 2. 因實際特殊需求或原因，經專案申請同意者，得依個案予以彈性調整。
	附屬單身員工宿舍	1. 以容納居住人數 20% 計算停車位數。 2. 因實際特殊需求或原因，經專案申請同意者，得依個案予以彈性調整。
公共設施用地	服務中心用地	1. 本園區規定樓地板面積每超過 165 平方公尺或其零數應增設一停車位。 2. 因實際特殊需求或原因，經專案申請同意者，得依個案予以彈性調整。

(二) 裝卸服務區及貨物堆積場

產業用地 (一)	廠房、作業場所	1. 每一工業生產用地廠房至少需附設一裝卸位。 2. 總樓地板面積 1000 至 3000 平方公尺，應附設一裝卸位，超過 3000 平方公尺樓地板面積者，每超過 3000 平方公尺或其零數應增設一裝卸車位。
-------------	---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

說明：

- (1) 建物應提供不少於百分之二或至少兩部以上之停車數量為殘障停車位。
- (2) 機車停車需求數量，應於各建築基地內提供至少小客車數量的一半。機車停車位尺寸不得小於一公尺寬二公尺長，車道寬度不得小於二公尺。
- (3) 其餘未規定者，依建築技術規則建築設計施工編之停車空間規定檢討；應設停車位數量標準因實際特殊需求或原因，經專案向工業主管機關申請同意，得依個案予以彈性調整。

九、園區 12m 主要道路雙側設置 1.5m 人行道，10m 次要道路單側設置 1.5m 人行道。

十、園區內建築物之退縮規定與退縮地使用管制項目如下：

(一)建築退縮規定

1. 自道路境界線至少退縮三公尺建築。
2. 建築基地周邊毗鄰使用性質不同之土地，如國土保安用地、水利用地等，應自毗鄰建築基地周邊退縮三公尺建築。

(二)退縮地使用管制

1. 退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
2. 園區內所有公用或私用設施管線(道)應以地下化為原則，並可使用退縮地。

十一、建築高度管制

建築物高度不得超過基地面前道路寬度之一·五倍加六公尺；道路邊指定有牆面線者，面前道路寬度之計算計至牆面線。但經目的事業主管機關審議同意不在此限。

十二、建築立面景觀及基地綠美化

1. 建築基地綠化面積需達法定空地面積 1/2 以上，不得有裸露土面。
2. 建築基地保水面積需達法定空地 80%以上。
3. 開放空間庭園及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化。
4. 建築物立面造型材料運用上應考慮環保建材及材料之永續性、材料再生性，並禁止使用石棉瓦、塑膠浪板及使用易致環境污染、公害或易燃性之材料。
5. 建築立面色彩計畫應考慮環境調和為原則，應依建築物自身用途，選擇與地區配合當地景觀、自然景觀、人文環境之材質調合設計為原則，避免使用反光、眩光材質。
6. 有關建築物立面景觀及基地綠化工程應納入建築設

計圖說於請領建造執照時一併核定之。

7. 每宗建築基地僅得留一處車輛出入口，且寬度不得大於 10 公尺。

十三、建築物附屬設施及屋頂附加物：

1. 工廠之排風管、配電盤、機電設備等各類配管及機械設備均不得外露，若必須外露時須美化或遮蔽。
2. 建築物屋頂突出物及建築物附屬之天線設備、通風、空調等均美化或遮蔽，並考量遮蔽物應與建築物立面材質、色彩及整體造型設計規劃為原則。

十四、本產業園區行駛之小型客貨車、大型客貨車、聯結車輛禁止於園區內道路任意進行迴轉，另廠商應於基地內設置迴轉地區。