
新吉工業區非都市土地廠商建廠建築及景觀管制規定
本工業區範圍包含都市計畫區及非都市土地，為期許整體工業區建築
及景觀能有一致性規範，已將區內土地使用分區管制相關規定變更調
整，以創造優質環境及臺南市低碳綠能永續發展之目標，並維護整體
建築及落實綠色園區之理念。

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
冶煉以生產錠、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創意產業之相關設施。

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	

主要分類編號/行業名稱	細項分類編號	備註
	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
—	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。	

主要分類編號/行業名稱	細項分類編號	備註
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。	

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。

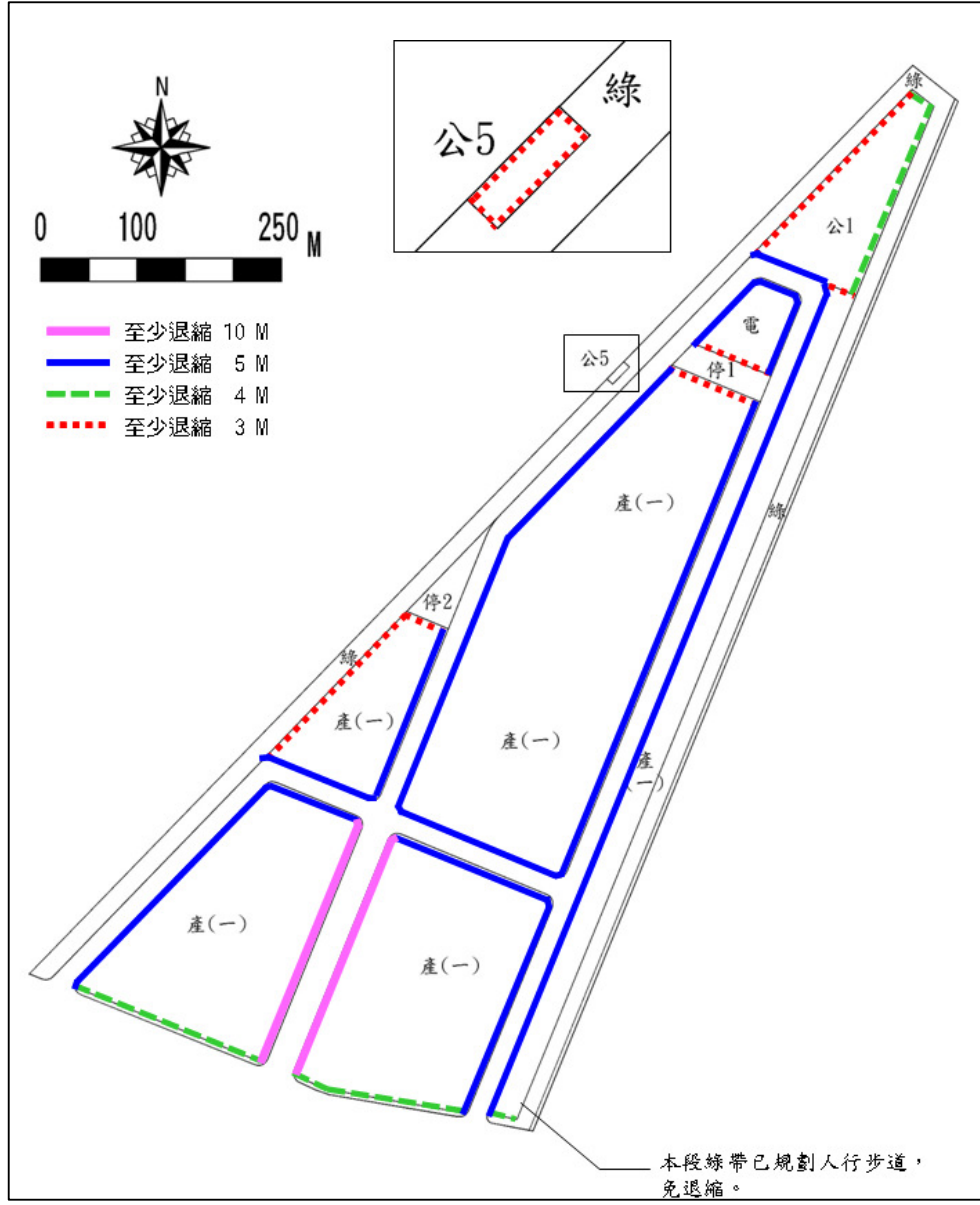
土地使用計畫		建蔽率 (%)	容積率 (%)
公共設施用地	機關用地	60	250
	自來水事業用地	60	150
	污水處理廠用地	60	150
	電力設施用地	60	180
	公園用地(位於都市計畫區，且面積小於5公頃者)	12	35
	公園用地(位於都市計畫區，面積大於5公頃者)	15	45
	公園用地(公1)	20	40
	公園用地(公5)	20	60
	廣場兼停車場用地	10	20
	停車場用地 (位於非都市計畫土地部分)	0	0
總計		—	—

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。

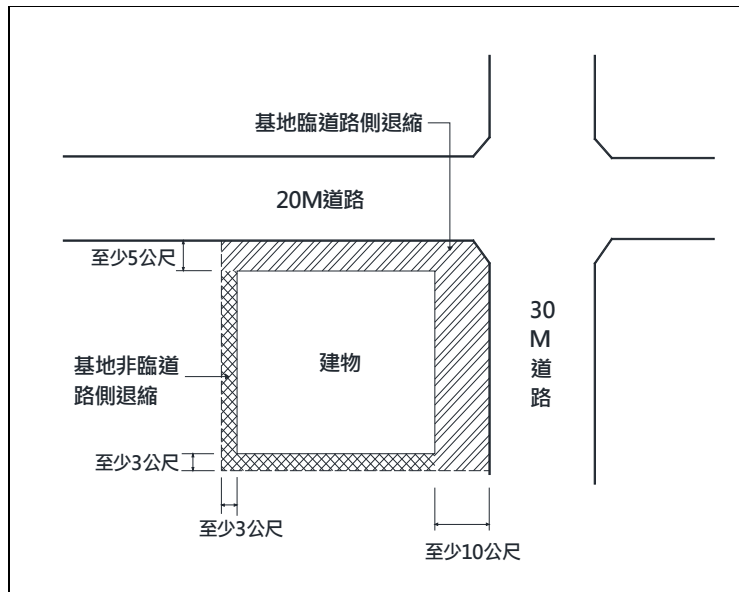
貳、建築退縮規定

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：

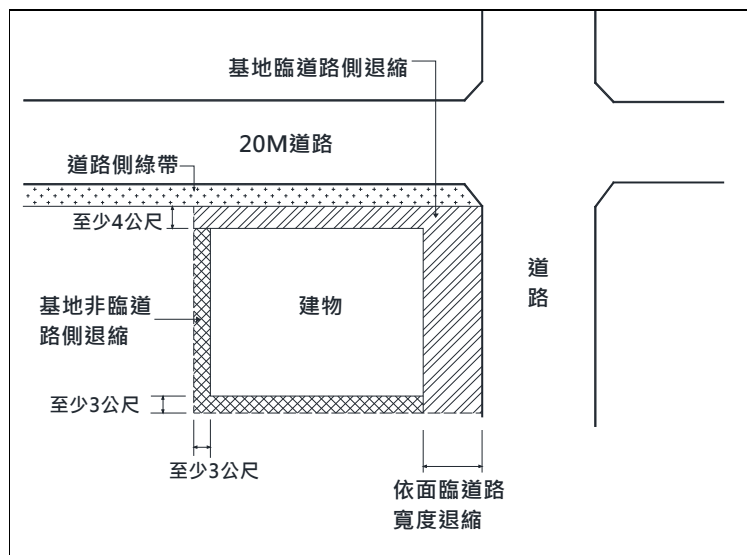
- 一、面臨 1-1-30M 基地，應自臨接 1-1-30M 計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築，退縮地不得設置圍牆。
- 二、污水處理廠用地應自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築，退縮地不得設置圍牆。
- 三、前項以外建築基地，應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮地不得設置圍牆。
- 四、建築基地非臨計畫道路側，考量防災需求，應自建築基地分界線至少退縮 3 公尺建築，且得於基地邊界設置圍牆，惟建築基地臨路側之退縮地，不得設置圍牆。建築基地臨接計畫道路側之綠帶，應自建築基地境界線至少退縮 4 公尺建築，退縮地不得設置圍牆。但計畫道路邊之綠帶已鋪設路面作人行步道使用，免退縮。
- 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 臨道路側綠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，且應以複層式植栽方式綠化。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，廠商應提送建築景觀說明書供「臺南市新吉工業區非都市土地建築及景觀審議小組」審查，內容應包含下列文件：

(一)申請書

載明起造人名稱、住址、電話，設計人名稱、住址、電話，基地面積、建築面積、建蔽率、容積率、綠化率面積及送審日期。

(二)基地位置圖

載明基地位置、方位、土地使用分區及鄰近道路現況及名稱，且至少須包含以基地中心點為圓心，半徑 500 公尺所涵蓋範圍。圖面比例尺不得小於 1/1,200。

(三)基地現況圖

載明基地界線、退縮線、鄰接道路名稱與寬度、鄰房建物情況(含樓層數、構造及外牆顏色)、鄰近地區現有景觀與指標設施配置、基地現有植栽調查，並配合照片清楚表達為原則。圖面比例尺不得小於 1/500，且至少包含鄰近基地界線 30 公尺範圍。

(四)分期分區興建計畫

載明各期計畫之計畫位置、使用強度、交通、停車、景觀等連接方式。

(五)基地配置圖

配合基地周邊現況，載明基地地形、建築及景觀配置、主要出入口、人車動線、公眾活動區、服務區(含裝卸區、廢棄物暫存區、地面其它固定設施物等)、停車場及停車位檢討及各種指標位置。圖面比例尺不得小於 1/500。

(六)景觀及植栽計畫

應含植栽構想、功能、景觀效果之說明，綠覆率與植栽量之檢討、灌溉系統(含中水回收計畫)。圖面比例尺不得小於 1/500。

(七) 建築設計圖

載明建築物平面、立面、剖面、構造、空間用途、外牆顏色及材質。圖面比例尺不得小於 1/500。

(八) 其他

針對建築使用之產業特性，說明防災計畫及廢棄物分類與回收構想。

(九) 廠商自主檢查表

如后附件。