

永康科技工業區土地使用分區管制要點

為促進各分區土地合理有效之開發、增進地方發展，避免分區間使用不相容，並維護生活環境品質，特訂定本要點；另有關各使用分區之保水、蓄水、水電供應、污水排放及公害防治等相關事項，並應依本計畫環境影響評估審定內容及「永康科技工業區土地出售手冊」相關規定辦理。

第一條 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

第二條 本工業區內土地及建築物之使用管制，依都市計畫法台灣省施行細則第二十二條及本要點規定辦理，本要點未規定者，依產業創新條例及其他相關法令辦理。

第三條 甲種工業區(供生產事業使用)係供下列依產業創新條例核准進駐之產業之生產、設計、研究發展、環境檢測、產品檢驗、儲配運輸物流及倉儲事業之使用：

- 一、汽車零組件產業及高科技中下游產業，包括汽車零組件製造業、橡膠製品製造業、塑膠製品製造業、金屬基本工業、金屬製品製造業、機械設備製造修配業、電腦、通信及視聽電子產品製造業、電子零組件製造業、電力機械器材及設備製造修配業、運輸工具製造修配業、精密、光學、醫療器材及鐘錶製造業等。
- 二、倉儲物流業。
- 三、支援性產業，包括金屬表面處理業。
- 四、其他經地方工業主管機關核定之製造業。

第四條 甲種工業區(供生產事業使用)並可供下列附屬使用：

- 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。

第五條 甲種工業區(供相關產業使用)係配合工業區營運所需，供作下列產業及一般商業設施使用：

- 一、餐飲業。
- 二、汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。
- 三、電信業。
- 四、金融及保險業。
- 五、專業、科學及技術服務業(不含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、分析服務業、獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業)。
- 六、其他教育服務業。
- 七、醫療保健服務業。
- 八、其他經中央工業主管機關核准之產業。

原依「促進產業升級條例」核准之廠商，並限批發業、不動產買賣租賃業使用，得於原申請用地從事原核定事業；如遇用地變更、事業內容變更等情事，應符前項規定。

第六條 服務中心用地(屬產業創新條例之公共設施用地)係供工業區服務中心行政、金融、商務、會議、展示、研討及防救災等多功能使用為主，其容許使用項目：

- 一、行政機關。
- 二、金融、保險分支機構。
- 三、產品展示陳列設施。
- 四、會議設施、集會堂。
- 五、職業訓練教育設施。
- 六、創業輔導設施。
- 七、安全、衛生、福利、醫療設施。
- 八、通訊設施與機構。
- 九、公用事業設施與營業設施。
- 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、警察消防機構。
- 十四、其他經中央主管機關核准之服務設施。

第七條 本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：

土地使用分區及用地別		土地使用強度	
		建蔽率(%)	容積率(%)
甲種工業區(供生產事業使用)		60	240
甲種工業區(供相關產業使用)		60	300
服務中心用地		60	300
污水處理廠用地		50	150
變電所用地		50	150
自來水事業用地		50	150
停車場用地	平面	平面 10	平面 20
	立體	立體 80	立體 320
公園用地		15	45
體育場用地		60	250

第八條 本區建築物之附設停車空間應依下列規定辦理：

使用分區	應附設汽車停車位	應附設機車停車位
甲種工業區 (供生產事業使用)	依建築技術規則所核算之停車位數之 1.5 倍 設置停車空間，得以機械停車方式為之。	每滿 300 m ² 設置一輛。
甲種工業區 (供相關產業使用)		
服務中心用地	1.總樓地板面積 500 m ² 以下(含)免設置。 2.500 m ² 以上部分每 150 m ² 設置一輛。 3.經計算設置停車空間數量若有零數時，應 增設一輛。	

- 註：1.依建築技術規則之規定，都市計畫區域內，建築物樓地板面積 500 m²下部分免設汽車停車位，超過 500 m²部分，每 250 m²設置一輛。
- 2.停車位數核算時，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、屋頂突出物以及自動貯存搬運系統、熔爐製程區、成品區、倉儲區等類似用途部分。所謂「類似用途空間」係指「為建築物之必要附屬設備空間或因廠房之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車空間需求者為限」。
- 3.建築物附設之停車空間數量中，應提供不少於 2%停車數量(數量未達整數時，其零數應設置一輛)為行動不便停車位。
- 4.停車空間得以機械停車方式為之。

第九條 本區各類用地之貨物裝卸位設置數量應按下列規定劃設：

使用分區	應附設裝卸車位	
甲種工業區 (供生產事業使用)	1.每一基地廠房至少需附設一裝卸位。	
	2.具倉儲使用機能之申請建築開發案，依下表規定辦理：	
	總樓地板面積	裝卸車位設置標準
	500 m ² 以下(含)	設置一處
	501-3000 m ² (含)	設置二處
3000 m ² 以上，每增加 3000 m ² 或其零數，增設一處。		
甲種工業區 (供相關產業使用)	總樓地板面積	
	裝卸車位設置標準	
	500 m ² 以下(含)	免設置
	501-3000 m ² (含)	設置一處
	3000 m ² 以上，每增加 3000 m ² 或其零數，增設一處。	

註：1.作業廠房總樓地板面積 1500 m²以上者，應設一處裝卸位，每增加 3500 m²應增設一處。

- 2.每一裝卸位寬度不得小於 4 公尺、長度不得小於 13 公尺，有頂蓋者其高度不得小於 4.2 公尺，但若需使用貨櫃車裝卸者，應依實際所需規模設置。
- 3.裝卸位應設置在同一建築基地內，同一幢建築物內供二類以上用途使用者，設置標準分別計算附設。
- 4.貨物裝卸位及堆積場應避免直接暴露於道路及永久性開放空間之公共視野內，且須以建築物或適當設施或植栽作有效遮擋。
- 5.基地裝卸位及堆積場不得佔用退縮地。

第十條 本區各種土地使用分區及公共設施用地之綠覆面積不得低於法定空地面積 50%。

第十一條 建築線退縮規定：

本計畫區基地退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺，退縮部分不得設置圍牆。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，須經臺南市政府主管機關審核同意。
公共設施用地及公用事業設施(污水處理場用地除外)		
污水處理場用地	自道路境界線至少退縮十公尺建築，退縮部分不得設置圍牆，並應妥予植栽綠化作為區隔。	

第十二條 工業區內公共設施用地，在不影響原規劃設置之公共設施機能及符合再生能源法相關規定下，經公共設施管理機構同意，得設置再生能源發電設備及其輸變電相關設施。

第十三條 工業區內廠商申請建築相關執照，應依「臺南市永康科技工業區廠商建廠建築及景觀管制規定」辦理，並在核發建築物建造執照之前，應經本工業區工業主管機關所組成審議小組審議通過後，始得發照建築。