

屏東科技產業園區擴區興建原則

- 一、園區提供產業興建廠房或有關建築物之土地（下稱產業用地），係依核准入區之產業於產業用地上作為製造加工、組裝、分裝、倉儲運輸、技術服務、研究發展、貿易、修配等有關種類用途；另為配合工廠製程得作為工廠附屬設施，如附屬辦公室、倉庫、生產實驗或訓練房舍、露天堆置場、環保設施、兼營與工廠登記有關之產品展示或買賣場所等。
- 二、園區提供產業用地為**產業專用區**，法定建蔽率為 70%、法定容積為 300%；興建容積不得低於 150%。
- 三、進駐事業於申請建造執照前，由園區管理機關召開「建築及景觀預審會議」（如附件），俟核定後再行審核建造執照發照事宜。
- 四、建築物退縮規定：建築物應自道路境界線及坵塊分界線指定退縮距離，規定如下：
 - （一）臨 18 公尺道路：自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。
 - （二）臨 14 公尺道路：自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。
 - （三）臨坵塊分界線：產業用地之相鄰各坵塊基地，自基地境界線各自至少退縮 3 公尺建築。
 - （四）建築基地位於角地：臨兩側道路之退縮線應於交點截角，其截角方式如下圖：

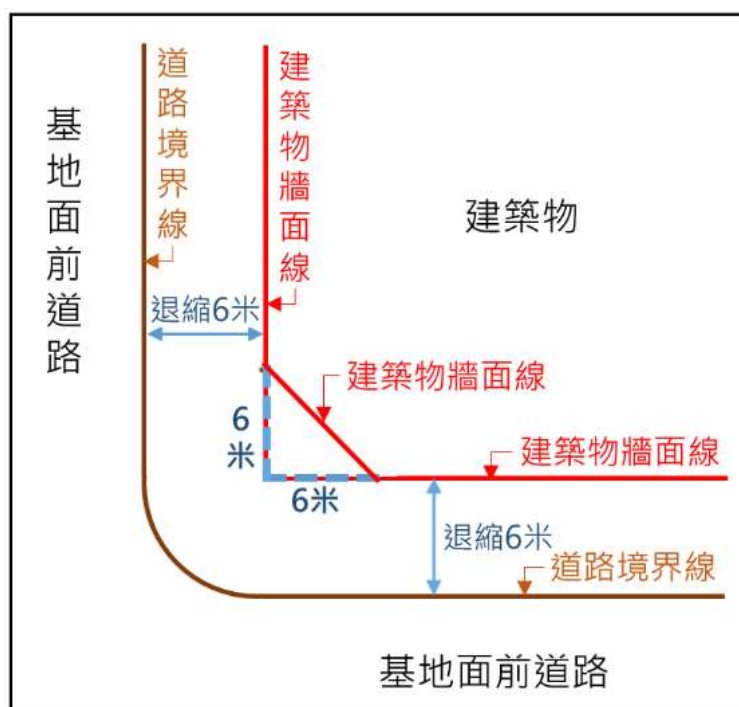


圖 1：退縮線截角示意圖

(五)建築退縮地得計入法定空地且不得設置圍牆。退縮地臨道路側，應配合園區整體景觀與道路設計提供植栽綠化之空間使用，植栽應與相鄰基地之退縮地植栽自然銜接，與人行道間之綠地，視覺上須對外開放。

(六)退縮地內於興建或埋設下水道、廢污水道、地下管路或其他公共設施時，起造人（土地承租人）應無償提供使用。

五、停車空間及裝卸位設置標準

(一)建築基地或建築物內部應附設停車空間，設置標準如下：

1、樓地板面積每超過 200 m²或零數，應增設一席汽車停車位。

2、樓地板面積每超過 150 m²或零數，應增設一席機車（或自行車）停車位。

3、樓地板面積 1,500 m²以上者，應設一處裝卸車位；面積超過 1,500 m²部分，每增加 4,000 m²，應增設一處。

4、停車空間應至少設置 2 處以上停車格提供充電使用。

(二)停車空間不得移作其他用途使用；若須變更區位及用途，仍應重新檢討修正配置，並須經本局或其他有關機關核准。

六、栽植及景觀綠化

(一)園區內所有公用或私用設施管線（道）應以地下化為原則，並可使用建築退縮地；若必需設置於地面上之設備，應予遮蔽並加以綠化植栽處理，且需符合各目的事業單位之相關規定。

(二)建築基地內之法定空地之綠化面積需達 60%以上，至少每 20 m²種植 1 棵喬木；法定空地之透水率應達 70%以上。

(三)坵塊 B-1 依據環評承諾事項，需於基地北側保留 0.28 公頃綠地安置現有植栽，應以複層式植栽進行綠化，爰坵塊 B-1 得不受最小建蔽率 50%限制。

(四)建築物附屬設施及屋頂附加物應依下列規定辦理：

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。

七、園區進駐事業於新建建築物面積超過 1,000 m²時，應於建築物屋頂面

積 50%以上設置太陽光電發電設備。



圖 2：各坵塊土地分割示意圖(相鄰坵塊自基地境界線各退縮 3 公尺建築)

屏東科技產業園區（擴區）建築及景觀預審規範

一、目的

為使屏東科技產業園區（擴區範圍）（以下簡稱本園區）土地合理有效利用，符合公共安全與環境保育，提升園區更新及產業轉型之景觀與建築風格，特訂定建築及景觀預審規範（以下簡稱本規範）。

二、適用範圍

本園區內起造人依據「科技產業園區設置管理條例」第十七條第一項第一款及第三款規定辦理建築物興建，其申請建築物新建（含變更設計）計入樓地板面積達五千平方公尺以上者，應於申請建造執照前，依本規範檢附各項文件，向經濟部**產業園區管理局高屏分局**（以下簡稱本分局）申請「建築及景觀預審」，由本分局成立建築及景觀預審小組（以下簡稱預審小組）審查。

三、建築開發強度

（一）開發強度

- 1、本園區內建築基地申請開發者，須依「屏東科技產業園區（擴區）設置計畫—開發計畫暨細部計畫」及「科技產業園區土地租用及費用計收標準」規定辦理。
- 2、土地使用分區為**產業專用區**。
- 3、法定建蔽率百分之七十。
- 4、法定容積率百分之三百。

（二）容許使用項目

符合「科技產業園區設置管理條例」及「科技產業園區准許設立在區內營業之事業種類」所規定之行業用地所使用。

四、土地使用

- （一）為提升本園區土地使用，建築基地開發以最小建蔽率 60%、容積率 150%以上。
- （二）法定停車部分須規劃於地下室或室內空間，以提升土地使用強度及建築景觀。

五、建築設計

（一）建築退縮

- 1、承租土地四周保留相當深度之退縮地；其基地四周之退縮地，不得興建，但得計入法定空地計算，並進行景觀綠化。
- 2、應保留之退縮地深度，**相鄰他人租地間自基地境界線至少各自退縮 3 公尺建築，臨 18 公尺、14 公尺道路至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。**
- 3、退縮地應以綠化為主，與人行道間之綠地，視覺上需對外開放，不得另設圍牆隔離。退縮地內於興建或埋設下水道、污水道、地下管路或其他公共設施時，起造人（土地承租人）應無償提供使用。
- 4、退縮地除經本分**局**核准之出入口外，不得做為車道、停車場或放置任何未經核准之雜項工作物。

（二）開放空間

- 1、開放空間之設置應依下列規定辦理：
 - （1）開放空間：應儘量面臨道路留設。
 - （2）建築基地面臨道路未設人行道者，其開放空間應提供為步道使用，其寬度最小應為四公尺。
 - （3）在缺少公園、綠地之地區內，開放空間應集中留設闢建公園。
 - （4）開放空間之留設應充分考慮與現有公園、廣場、步道等連接。
 - （5）開放空間之留設應與鄰地留設之空地充分配合。
- 2、開放空間之留設，於建築工程完成後，應設置標誌。
- 3、未規定事項，得適用其它相關法令辦理。

（三）景觀設計

- 1、突出於地面層之通風口、台電變電箱宜避開主要開放空間設置，並予以美化遮掩與綠化。
- 2、各基地內人行步道應設置步道燈照明、開放空間加強照明。
- 3、各基地內開放空間之鋪面材質，應考量止滑、耐壓、透水及易於管理維護等特性。
- 4、建築物不得以簡易鋼架構築，其外牆亦不得全面鋪設鋼板材料，

若有特殊設計經核准者不在此限。

5、建築物之外觀顏色及材質應配合周圍環境設計。

（四）園區綠化

- 1、各建築基地內之法定空地之綠化面積需達百分之六十以上。
- 2、各建築基地綠地種植之大小喬木植樹量，以每 20 平方公尺至少栽種一棵，餘數不滿 20 平方公尺者以一棵計；法定空地之透水性應達 70%以上。
- 3、廠區之辦公建築物戶外空間，除道路、步道鋪面外均應綠化，戶外停車場需予植栽遮蔭，鋪面儘量採用植草磚，覆地植草綠化，每三個停車位至少植一棵喬木，每十個停車位則需設有一公尺寬植栽島隔離，並植以喬木、灌木及地被植物。
- 4、植栽之選用以原生樹種為限(胸徑 DBH 值大於 5 公分以上)之苗木進行種植，且誘蝶誘鳥蜜粉源、低維護、防噪音及抗污染之植栽為原則，並須經預審小組審查，以營造本土生態植栽特色。(如土地租用範圍有既有植栽鐵色，應採原地保留)
- 5、採分期興建者，尚未興建之裸地應以綠化為原則。
- 6、需盤點保留移植之喬木樹種、位置及期程，再予原地移植或保留，存活率達 80 %，低於 80 %部分則死 1 補 1 方式補植。

（五）標示物設置

- 1、禁止在建築物屋頂設置廣告牌或書寫標語、文字；建築物牆面廣告設施則依招牌廣告及樹立廣告管理辦法之規定申請審查許可或雜項執照。
- 2、為提升園區之視覺景觀、生活環境及休憩品質，並塑造園區整體意象與特色，園區內各種廣告牌、指（告）示牌之大小、形狀、顏色、材料、設置方式、位置或地點，應與基地建築及整體景觀配合，並經審查核准始得設置。
- 3、各廠區出入口，設置指示牌及公司招牌，長度不得超過五公尺，高度不得超過一點一公尺，造型、顏色、材料及字體等應與整體景觀配合。

（六）停車空間設置

1、本園區各建築基地內應提供之汽、機、腳踏車停車位數量，均須自行設置達到滿足建築物內人員使用需求（自給自足）為原則，且不得低於下列標準：

- （1）樓地板面積每超過二百平方公尺或零數，應增設一席汽車停車位。
- （2）樓地板面積每超過一百五十平方公尺或零數，應增設一席機車停車位。
- （3）樓地板面積一千五百平方公尺以上者，應設一處裝卸車位；面積超過一千五百平方公尺部分，每增加四千平方公尺，應增設一處。裝卸車位長度不得小於十三公尺、寬度不得小於四公尺，淨高不得小於四點二公尺。
- （4）停車空間應至少設置2處以上停車格提供充電使用。
- （5）其他建築物使用用途之停車位需求，依建築技術規則之規定辦理。

（七）其他設施物

- 1、建築物設置之水塔、冷氣機、風扇、冷卻塔、機房、垃圾箱等設備，其設施本身必須納入建築物並考量材料、顏色互相配合，或以長青綠籬遮蔽美化，卸貨區亦應以同樣方式處理。
- 2、建築物內公共或私有設施管理採全面地下化為原則，避免破壞道路與開放空間之景觀，如有特殊安全性考量，經預審小組審查同意後，得設置遮蔽設施。
- 3、各基地接引台電輸電線、自來水管，需繪製開挖人行道相關位置圖，並經管理局審查同意後，始得挖掘。
- 4、依「建築物雨水貯留利用設計技術規範」相關規定，於廠房用地中設置雨水貯留設施，將雨水收集及簡易處理後，作為澆灌、清理路面等雜用水之優先補充水源。

六、太陽光電發電設備

園區進駐事業於新建建築物面積超過1,000 m²時，需於屋頂50%面積設置太陽光電發電設備。

七、原核定之建築及景觀預審案件，倘辦理變更設計符合下列情形者，應重

新提送審查。

(一) 建築面積或容積樓地板面積增減量超過百分之十以上。

(二) 汽車停車數量增減量超過十部。

(三) 綠化面積減少量超過百分之五。

(四) 建築物高度增減量超過百分之十。

八、申請屏東科技產業園區（擴區範圍）建築及景觀預審應依下列規定辦理：

(一) 本園區之建築及景觀預審申請應具備審查申請書、預審自行檢核表、建築計畫書圖，裝訂成 A3 格式（上下各留一公分、左右各留二點五公分），一式十份以上，及 WORD 檔磁片（填表請用標楷體填寫）一份，建造執照申辦前送本分~~局~~辦理預審作業。

(二) 審查申請書應載明事項：

1、起造人名稱、住址、電話及簽章。

2、設計人名稱、住址、電話及簽章。

3、土地使用分區、地號、建築用途、案名及申請日期。

4、建築基地面積、總樓地板面積、建築物高度及樓層數。

(三) 自行檢核表應載明事項：

1、土地使用分區、地號、建築用途或案名。

2、建築基地面積、建築面積、土地使用強度(含法定建蔽率及基地建蔽率、法定容積率及基地容積率、各層樓地板面積、總樓地板面積)、建築物高度及樓層數。

3、建築退縮、綠化面積、喬灌木植栽量、停車位數。

(四) 建築計畫書圖應載明事項：

1、簡述建築內容、設計目標及構想。

2、基地位置圖：載明基地位置、地號及道路名稱。圖面比例尺不得小於一千二百分之一。

3、基地現況與周邊環境概述：配合圖文及照片，載明建築基地地理條件、基地界線、退縮線、鄰接道路名稱與寬度。圖面比例尺不得小於四百分之一，且至少包含鄰近基地界線三十公尺範圍。

4、基地配置圖：載明建築基地界線及申請建築物之位置、建築物與

周邊建築物及空間之關係(包含退縮線、外廊、防火間隔、空地)、建築基地地理條件(包含標高、排水系統及排水方向)、交通動線(建築基地車輛出入口、車道、人行道、自行車道)、綠化範圍及面積比例、公眾活動區、服務區(裝卸區、垃圾暫存區、地面其他固定設施物等)。圖面比例尺不得小於四百分之一。

- 5、景觀配置圖：基地開放空間及法定空地、景觀意象、植栽計畫(應含植栽構想、功能、灌溉系統之說明；原有植栽與新栽植栽之位置、數量計算及保存、移植與砍伐之說明)、指標計畫。圖面比例尺不得小於四百分之一。
- 6、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，並表達其與周圍建築景觀之配合關係。圖面比例尺不得小於四百分之一。
- 7、**土地使用分區管制及建管法令規範檢討**：建築用途、面積(含建築基地面積及建築面積)、土地使用強度(含法定建蔽率及基地建蔽率、法定容積率及基地容積率、各層樓地板面積、總樓地板面積)、建築物高度及樓層數、地下開挖規模、裝卸及停車空間、開放空間。
- 8、取得綠建築證書等級及綠建築指標說明。
- 9、分期分區興建計畫：若採分期分區開發方式進行者，應載明各期位置、開發期程、開發強度、交通、停車、景觀等之階段性處理策略。
- 10、建築物模擬圖。
- 11、廣告標示物：載明標示物之平面、立面(須標示離地高度及突出建築物牆面距離)、構造、用途、顏色及材質。圖面比例尺不得小於二百分之一。

九、附則

建築基地經「建築及景觀預審」審查完成後，不須另案申請景觀設計審核，於申請使用執照前，併使用執照進行完工查驗。