

農業部農業科技園區管理中心令

中華民國112年8月4日

農科園商字第1124017350號

修正「農業生物科技園區細部計畫都市設計管制規範」，名稱並修正為「農業科技園區都市設計管制規範」，並自即日生效。

附修正「農業科技園區都市設計管制規範」

主 任 謝勝信

農業科技園區都市設計管制規範修正規定

一、依據及目的

- (一) 本規範係依園區開發計畫與細部計畫之規定訂定之。
園區內土地及建築物之使用及管制，依本規範規定辦理。
- (二) 為塑造農業科技園區（以下簡稱園區）高品質之建築景觀風格及空間秩序，使整體環境符合公共安全、環境衛生與寧適之目標，特訂定本規範。

二、主管機關

- (一) 執行本規範之主管機關，為農業部農業科技園區管理中心（以下簡稱本中心）。
- (二) 本中心依據本管制規範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。

三、土地使用分區管制

- (一) 園區內之土地使用分區管制依園區開發計畫與細部計畫之規定辦理，包含土地使用分區與用地之劃設、容許使用內容、建蔽率與容積率等項目。
- (二) 各種土地使用容許使用項目
 - 1. 廠房用地
 - (1) 廠房用地為園區之主體用地，係由園區提供土地承租。

(2) 本園區之廠房用地依開發主體之不同，分為下列二種使用分區：

A. 自建廠房區：由園區提供土地承租予廠商供其自建廠房使用，其容許設置之設施如下：

甲、廠房或作業場所：得供下列附屬設施及與園區事業發展有關之設施使用。

(a). 附屬研發、推廣及服務辦公室(場所)。

(b). 附屬倉庫、運輸倉儲等設施。

(c). 附屬生產實驗或訓練房舍。

(d). 環境保護設施附屬。

(e). 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百分之十，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。

(f). 附屬員工餐廳。

(g). 附屬安全衛生、福利設施。

(h). 附屬露天設施或堆置場所。

(i). 附屬停車場。

(j). 附屬公害防治設備。

(k). 兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務。

(l). 高壓氣體製造設備及其附屬設備。

(m). 附屬變電設備。

(n). 其他經本中心審查核准之必要附屬設施及生產所需設備。

乙、試驗研究設施：本中心、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。

丙、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，經本中心審查同意，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。

丁、運輸倉儲設施：依實際需要為園區相關配合服務設施之一種使用分區，供前述農業加值產品之儲運、辦公廳舍、貨車進出貨物場所等使用。

B. 標準廠房區

由本園區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。

2. 公共設施用地

公共設施用地係提供園區廠商研發、生產及營運所需之各項基盤設施及公用設備使用，包含有道路、停車場等交通設施；污水處理、供水等公用事業設施；滯洪池等排水設施。公共設施用地依原計畫目的使用，但如配合實際需要得兼作其他公共設施使用。

3. 管理及商業服務用地

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。

4. 住宿用地

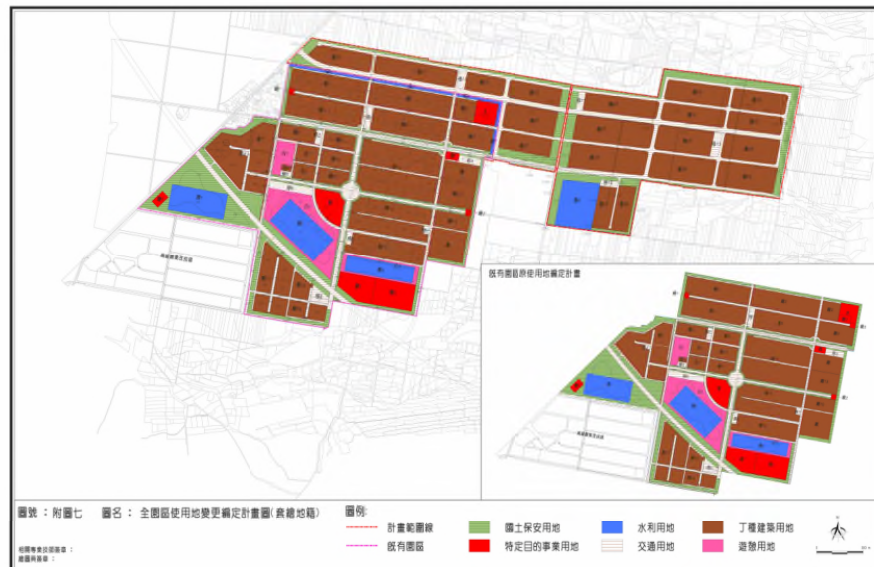
係提供園區部份員工住宿及其生活所需之各項服務設施包括社交、休閒、小孩就學等活動設施之使用。

5. 保育用地

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。

6. 其他設施用地

其他經本中心審核同意之必要服務設施。

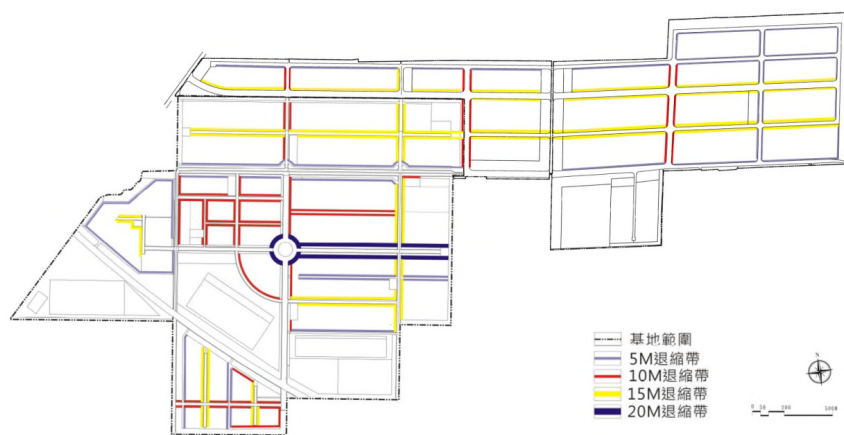


四、建築物高度限制

- (一) 本園區內各建築物之高度限制依園區開發計畫與細部計畫之規定原則辦理，如建築物因使用機能或特殊需求而需超高者，須就整體量體和容積管制分析考量，經本中心同意後向主管建築機關申辦建照。
- (二) 廠房高度依據開發計畫書相關規定，最高建築物為標準廠房者不超過三十公尺，為一般廠房者約二十公尺。

五、建築基地退縮建築規定

- (一) 建築基地內之建築物退縮建築深度及退縮地設計準則依園區開發計畫與細部計畫之規定辦理。

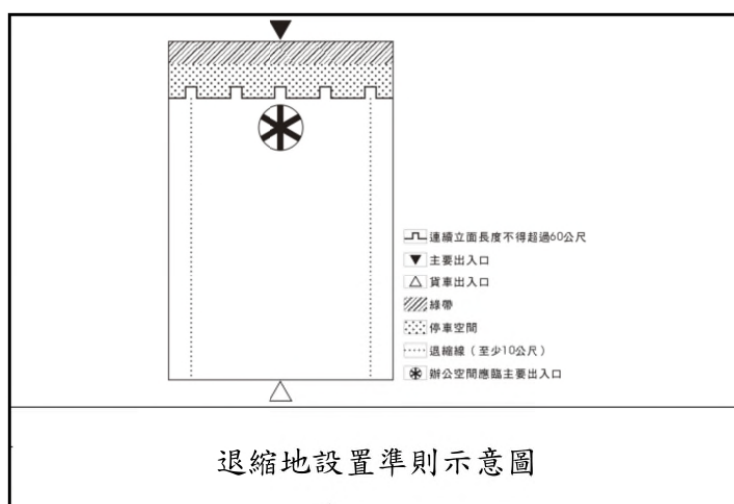


建築基地退縮規定示意圖

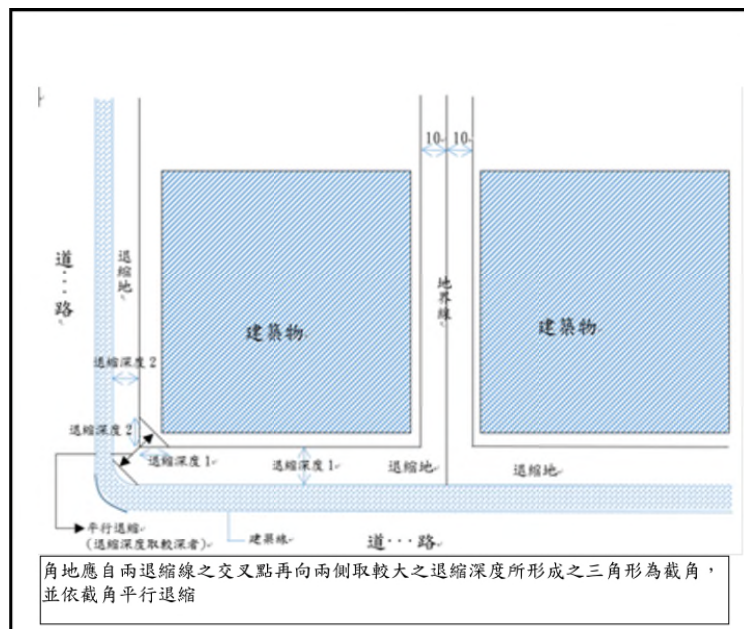
(二) 退縮地設計準則

1. 退縮地應以綠化為主，但可與鄰接之人行道合併考慮設置人行步道及自行車道，道路退縮地若設置出入大門，應距離基地界線至少二公尺並與整體景觀配合。
2. 退縮地得供作車道、停車場等交通設施使用。
3. 退縮地植栽應與鄰接基地之退縮地植栽之品種及種植方式自然銜接，與人行道間之綠地，視覺上須對外開放，不得另設圍牆隔離。
4. 退縮地綠化之部份應具百分之五以上之排水坡度，為增加景觀上之變化或遮蔽不雅之景觀，可設置和緩之綠化土坡。
5. 園區內所有公用或私用設施管線均須地下化，避

免破壞道路與退縮地之完整性。若必須設置於地面上者(如電力、電信箱等)，應距離基地界線至少一點五公尺，並應隔離於公共道路及公園綠地的視野外，以遮蔽設施並加以綠化植栽處理，且須符合各事業單位之相關規定。



- (三) 自建廠房之建築基地應由承租人自行設置隔離綠帶，建築物二側距離地界線退縮至少維持十公尺以上，如建築物退縮管制圖所示。
- (四) 建築退縮深度自建築線起算，角地應自兩退縮線之交叉點再向兩側取較大之退縮深度所形成之三角形為截角，並依截角平行退縮。如建築物退縮管制圖所示，退縮面積計入法定空地。



建築物退縮管制圖

六、建築基地綠化規定

(一) 基地空地之透水率及綠覆率依園區開發計畫與細部計畫之規定辦理。

(二) 植栽密度及規格

1. 每一建築基地植樹量，以每五十平方公尺栽植喬木或灌木一株計，少於五株者以五株計，餘數不滿五十平方公尺者以一株計。
2. 中型以上喬木應佔總植栽量之百分之二十以上，且其苗木應為樹徑大於七公分、樹高三公尺以上、樹冠幅度一點二公尺以上；小型喬木應佔總植栽量百分之二十五以上，且其苗木應為樹徑大於四公分、樹高二公尺以上、樹冠幅度一公尺以上。使

用盆栽苗者，得另申請。

3. 灌木應以叢植或列植為主，自然形式密植之灌木叢，外緣應為不規則形，株寬等於株距，三角形等間距法栽植。遮蔽性綠籬應為雙排以上列植、修整成形之灌木，株高六十公分以上，株寬等於株距且不得小於二十公分。
4. 植栽槽之淨寬與淨深均不得小於一公尺。
5. 景觀規劃時應考量週邊及基地內原存之景觀元素，與自然植生做最適當的配合，以做最小改變為原則，基地內原有植物應儘量保留，經申請核准後，方得砍伐或遷移。
6. 為有效控制地表逕流，廣場、停車場或車道鋪面若使用透水材料者，可以鋪面面積乘以獎勵係數計入綠化面積。植草磚鋪面的獎勵係數為一，連鎖式透水磚的獎勵係數為零點五。
7. 基地分期開發時，應有整體景觀規劃。並配合先期建設，提前完成後期發展地區之地被綠化。

七、建築基地設置停車空間規定

- (一) 園區內建築基地之附設停車空間依園區開發計畫與細部計畫之規定辦理。本園區內建築基地之附設停車空間不得移作他途使用。
- (二) 廠商依其設廠營運計畫向本中心提出實際停車數量說明，經本中心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。

八、建築造型、材質與色彩

- (一) 本園區建築物外觀應運用現代建築技術與材料，表達現代科技與農業生物技術之意象，並將地域性因素列入考量，其建築造型、材質與色彩等應經本中心審查許可後始得發照建築。
- (二) 建築物主要出入口之位置及方向應依園區開發計畫與細部計畫之規定規劃，主要出入口所在之建築立面及緊臨永久性公園、綠地之建築立面，其開口面積不得小於該立面總面積的百分之十五。
- (三) 連續性立面長度不得大於六十公尺，超過時應有轉折變化或材料、顏色上之變化，其轉折寬度不得少於四公尺，轉折深度不得少於四公尺；如有特殊需求，經向本中心申請核准者，不在此限。
- (四) 建築物之外牆材料不得使用下列建材或表面處理：木料、金屬浪板、水泥粉光等表面處理、石棉瓦、塑膠浪板、反光玻璃、其它具公害或易燃性材料，惟為表達特殊建築設計意匠，經向本中心申請核准者，不在此限。
- (五) 建築物外觀應配合園區整體意象之表達及考量當地之氣候，顏色以宜淡雅，以中低明度、中低彩度為原則，但入口及特殊之重點部分可採用彩度較高之色彩或質感特殊之建材；外牆色彩應經本中心核准

後方得施工。

九、建築附加物

- (一) 建築物立面禁止設置附加物，但配合建築立面設計，經向本中心申請核准者，不在此限。
- (二) 附加物高於屋頂女兒牆時，應設置遮蔽設施，其立面遮蔽效果必須達到百分之五十以上，且其式樣應與建築相配合，並經本中心核准後方得施工。

十、標示物

(一) 廠區出入口標示物

- 1. 標示物應設置於基地地址道路之訪客主要出入口旁之退縮地，距基地界線至少一點五公尺，不得有植栽或其它設施物遮蔽訪客之視線。
- 2. 標示物之立面面積不得超過八平方公尺，垂直高度不得超過二點五公尺；只用於標示地址、建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。如有必要加大總面積時，需經本中心核准後設置。

(二) 廠房壁面標示物

- 1. 僅限自建廠房使用，且僅能標示建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌，其設計須於辦理建造執照申請時一併提出，經核准後方可裝設。
- 2. 每棟建築物之臨街立面只能有一處牆面標示物；每一基地內之牆面標示物最多設二處，且不得在屋頂附加物上出現。該標示物大小及位置須與建築物搭

配，比例相稱，總面積以外圍長方形面積計算，不得超過四點五平方公尺，字高不得超過一點二公尺，如有必要增設牆面標示物或加大總面積時，需經本中心核准後設置。

- (三) 標示物之造型、質感、材料、色彩及字體應與基地建築及整體景觀配合，且須於整體設計時經本中心核准後方可設置。

十一、卸貨區設置

- (一) 卸貨區應與服務道路系統直接連接。
- (二) 卸貨區應留設足夠的迴轉空間，供大型貨車迴轉之用，避免對服務道路產生滯留影響。
- (三) 卸貨區除入口處外，應自服務道路邊界採如低矮隔離綠牆之方式，加以適當的視覺分離。

十二、運輸倉儲場站設置

- (一) 場站設計應無礙於運貨車輛進出廠區、行進及裝卸之順暢。
- (二) 作業廠房主要運貨道路之設計應依交通部訂頒公路路線設計規範規定辦理。
- (三) 主要運貨道路任一車道寬度，不得小於三點七五公尺；其最小轉彎半徑，應依未來營運時預估使用之最大大型車輛設計。

十三、透水鋪面設置

- (一) 透水材料種類

1. 人行道之鋪材選用透水性混凝土、非連續拼接鋪面、鏤空鋪面、環保透水透氣混凝土鋪面或高壓預鑄透水磚等透水鋪面相關規定辦理。
2. 停車場用地選用植草磚、連鎖磚、透水性瀝青混凝土或透水性水泥混凝土等作為透水鋪面材料。
3. 廠房區空地選用透水材料，如人工地盤花園、被覆地、草溝、透水鋪面、貯集滲透空地等。
4. 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百分之八十。

(二) 透水工法施作

本園區之公共設施用地、廠房區空地應採用透水工法施作，包括滲透陰井、滲透排水管、滲透側溝、景觀貯集滲透水池或地下貯集滲透等。

十四、街道傢俱

園區內之鋪面、路燈、座椅、電話亭、垃圾桶、候車亭、交通號誌、電力/電信箱體等街道傢俱之造型、質感、材料及色彩等應與園區建築及整體景觀配合，且須於整體設計時經本中心核准後方可設置。

十五、圍牆設置

- (一) 建築基地於道路退縮地範圍內不得設置圍牆。
- (二) 建築基地於前項規定範圍外之其他部分得設置圍牆，如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於百分之七十，

圍牆總高度不得大於一點五公尺。

(三)圍牆之位置及型式需經本中心核准後方可設置。

十六、其他

(一)本規範之規定數據標準，若與建築法，建築技術規則之相關規定不一時，以擇其高標為準。

(二)本規範未規定者，依農業科技園區設置管理條例、園區開發計畫與細部計畫及其他相關法令之規定辦理。

(三)本中心就本園區內之申請建築案件進行預審作業時，得就本規範有關之原則性規定作明確之規定。

(四)本規範經本中心核定後實施，修正時亦同。