

三、土地使用分區管制

本案土地使用分區管制要點，依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。本要點未規定事項，依「變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」規定、「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他相關法令辦理；如與「變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」規定、「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定發生爭議時，授權由桃園市政府本於職權自行釐清爭議事項，提該市政府都市計畫委員會審定，逕予核准執行。本變更範圍之土地使用分區管制要點，如下：

(一)總則

1. 本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂之。
2. 本變更範圍土地使用分區管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，依「變更暨擴大林口特定區(工五工業區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」規定、「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他相關法令辦理。

(二)第二種產業專用區(附)

1. 第二種產業專用區(附)之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 420%。
2. 第二種產業專用區(附)為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：
 - (1)核心產業：生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)、研發創新產業(含研發中心)、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。
 - (2)次核心產業：國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。
 - (3)支援性產業或設施：公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、社區通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。
 - (4)前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。
 - (5)其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目。

前項核心產業之生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業，應提用水用電計畫報經濟部核准後，始得申請建照。

3. 第二種產業專用區(附)之建築開發行為，應經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。

(三)第五種產業專用區

1. 第五種產業專用區之建蔽率不得大於70%，基準容積率不得大於420%。

2. 第五種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：

(1) 支援性產業或設施：公務機關、法人機構、文教設施、員工住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、社區通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。

(2) 區內各項使用之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍、員工餐廳等設施。

(3) 住宅，其面積不得超過申請變更基地面積百分之十，且各該申請變更基地應整體開發，不得單獨申請興建住宅。

(4) 其他經開發計畫審議核准之使用項目。