

第二節 土地使用計畫與分區管制

一、土地使用分區

本案劃設之土地使用分區說明如下，各分區之面積及建蔽率容積率詳表六及圖七。

(一) 通訊數位專用區一

通訊數位專用區一(A)(B)(C)(D)(E) 主要作為通訊數位相關產業使用，將來將引入通訊相關的技術及研發單位，並鏈結成為臺灣地區首區整合通訊上下游產業的地區，本區面積合計11.2726公頃，佔全區土地46.25%。

(二) 通訊數位專用區二

通訊數位專用區二(A)(B)(C)主要為提供園區內相關技術人員的生活機能所需之使用，並藉以吸引較遠地區的優秀人才，本區面積合計2.7676公頃，佔全區土地11.35%。

(三) 通訊數位專用區三

作為園區內相關展售行為、服務、研發、展覽等使用，面積0.8817公頃，佔全區土地3.62%。

(四) 醫療專用區

因應地區急重症及綜合醫療需求，並結合數位遠距醫療機能供既有之亞東醫院及未來擴建、教學發展使用，面積2.7540公頃，佔全區土地11.30%。

(五) 公園用地

劃設公園用地二處，主要係提供休閒遊憩使用及都市防災功能為主，面積合計2.9320公頃，佔全區土地12.03%。公園用地以開闢公園綠地及滯洪蓄洪設施使用為原則，其他相關使用需經縣政府同意後據以辦理。

(六)變電所用地

因應園區及地方發展用電需求，劃設變電所用地一處，面積0.5610公頃，佔全區土地2.30%。

(七)道路用地

考量地區路網系統現況，區內劃設編號1~9等九條計畫道路，面積合計為2.6052公頃，佔全區土地10.69%。

(八)停車場用地

主要是因應本案所衍生交通量之停車需求產生，並考量都市防災時之救難援助機具停放需求，提供足夠之小客車及機車停車位供大眾使用，劃設停車場一處，面積合計0.6004公頃，佔全區土地2.46%。

表五 擬定板橋都市計畫（部分乙種工業區、捷運系統用地為通訊數位專用區、醫療專用區、變電所用地、停車場用地、公園用地、道路用地）細部計畫土地使用計畫面積分配表

項目	土地使用分區		面積(m ²)	百分比(%)
土地使 用分區	通訊 數位 專用 區一	通訊數位專用區一(A)	21,913	8.99
		通訊數位專用區一(B)	49,425	20.28
		通訊數位專用區一(C)	14,450	5.93
		通訊數位專用區一(D)	16,048	6.58
		通訊數位專用區一(E)	10,890	4.47
		小 計	112,726	46.25
	通訊 數位 專用 區二	通訊數位專用區二(A)	7,012	2.88
		通訊數位專用區二(B)	10,027	4.11
		通訊數位專用區二(C)	10,637	4.36
		小 計	27,676	11.35
	通訊數位專用區三		8,817	3.62
醫療專用區		27,540	11.30	
合 計		176,759	72.52	
公 共 設 施 用 地	變電所用地		5,610	2.30
	道路用地		26,052	10.69
	公園用地		29,320	12.03
	停車場用地		6,004	2.46
	小 計		66,986	27.48
總 計		243,745	100.00	

備註1：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

備註2：辦理都市計畫核定圖分割測量與釘樁作業時，得參考地籍界線為準。

二、土地使用分區管制要點

本案土地使用分區、使用組別及相關管制事項，依本案「土地使用分區管制要點」(詳附件一)規定辦理。

三、土地使用強度

本案採容積總量管制原則，說明如下：

- (一)本案各種使用分區及用地，其建蔽率及容積率依表六規定辦理。
- (二)本案採取容積總量管制，各種使用分區及用地不再適用其他容積獎勵措施。
- (三)本案公共設施用地不得作為容積移轉之送出基地。

表六 擬定板橋都市計畫（部分乙種工業區、捷運系統用地為通訊數位專用區、醫療專用區、變電所用地、停車場用地、公園用地、道路用地）細部計畫各分區建蔽率容積率一覽表

	建蔽率	容積率
通訊數位專用區一	60%	300%
通訊數位專用區二	50%	300%
通訊數位專用區三	70%	460%
醫療專用區	60%	400%
公園用地	15%	30%
變電所用地	50%	250%
道路用地	-	-
停車場用地	作立體使用時80%	依有關規定辦理

四、都市設計

本案內全區建築納入都市設計審查，其管制規定依本案「都市設計準則」(詳附件二)規定辦理。