

科學工業園區土地使用及都市設計管制要點規定(台中園區)

(摘錄自中科特定區細部計畫及其修正內容)

(依台中市政府 106 年 7 月 17 日府授都計字第 1060146724 號「變更中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫(部分道路用地為綠地(科綠8)、部分綠地(科綠8)為道路用地、部分園區事業專用區為綠地(細綠2)暨修訂土地使用管制要點)案」修正及發布實施)

壹、管制目標與原則

- 一、為促使科學工業園區土地進行合理有效之利用，達到兼顧公共安全、環境衛生與寧適之土地使用發展目標，茲訂定科學工業園區土地使用分區管制相關規定。
- 二、為促使中部科學工業園區台中基地於整體發展之前提下，塑造高科技產業園區之建築景觀風格及空間秩序，科學工業園區有關都市設計管制規定，由中部科學工業園區管理局另定之。
- 三、科學工業園區土地使用分區及都市設計管制內容係依都市計畫第 22 條及相關規定訂定之。
- 四、科學工業園區土地使用分區管制與建築管理機關由中部科學工業園區管理局辦理。
- 五、中部科學工業園區管理局依據本管制內容及參照有關法令，得就科學工業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。
- 六、科學工業園區內各開發人於申請建築執照及使用執照時，需依規定由主管建築機關一併審查及勘驗。
- 七、本章管制內容未規定者，依科學工業園區設置管理條例及其他相關法令辦理。

貳、管制內容

茲就科學工業園區土地使用分區及都市設計管制內容分述如下。

一、土地使用分區

科學工業園區內劃定下列使用分區：

- (一) 園區事業專用區
- (二) 園區事業專用區(作住宅區使用)
- (三) 管理服務用地
- (四) 公共設施用地，包括：
 1. 公園用地
 2. 綠地
 3. 宗教用地
 4. 停車場用地

5. 自來水事業用地
6. 變電所用地
7. 環保設施用地
8. 滯洪池用地
9. 道路用地

二、容許使用組別

(一) 園區事業專用區係供依科學工業園區設置管理條例核准入區之園區事業使用，其容許使用項目如下：

1. 廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用：

- (1) 附屬研發、推廣及服務辦公室(場所)附屬研發、推廣及服務辦公室(場所)
- (2) 附屬倉庫、運輸倉儲等設施
- (3) 附屬生產實驗或訓練房舍
- (4) 環境保護設施
- (5) 附屬員工單身宿舍：租地面積 5 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 10%，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
- (6) 附屬員工餐廳
- (7) 附屬安全衛生、福利設施
- (8) 附屬露天設施或堆置場所
- (9) 附屬停車場
- (10) 附屬公害防治設備
- (11) 兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務
- (12) 高壓氣體製造設備及其他附屬設備
- (13) 附屬變電設備
- (14) 其他經中部科學工業園區管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備

2. 試驗研究設施或創業育成中心：中部科學工業園區管理局、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或創業育成中心，並得供下列附屬設施：

- (1) 附屬餐廳
- (2) 附屬單身宿舍
- (3) 其他經中部科學工業園區管理局審查核准之其他必要附屬教育、培訓設施

3. 提供與海關報關作業相關之單位與服務設施使用：

- (1) 海關、報關服務設施
- (2) 儲藏及運輸設施

(3)金融設施

(4)停車場設施

4. 標準廠房：由中部科學工業園區管理局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。

5. 其他公用設備、公共服務設施、文教服務設施：因應未來產業環境改變並兼顧園區員工及其眷屬之休閒活動、文化教育等需求，經中部科學工業園區管理局審核同意，得設置其他必要性公用設備、公共服務設施或文教設施等，以增加土地利用彈性；其中文教設施限員工及眷屬使用，設立時管制措施應送本府教育局審查。

(二) 園區事業專用區（作住宅區使用）：科學工業園區管理局興建住宅宿舍及招待所使用。

(三) 管理服務用地以提供中部科學工業園區主要行政、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，其容許使用項目如下：

1. 公務機關及一般事務所
2. 金融、保險分支機構
3. 產品展示陳列設施、圖書館
4. 集會堂、會議設施
5. 職業訓練教育設施
6. 創業輔導設施
7. 安全衛生、福利設施
8. 通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構
9. 公用事業設施與營業處所
10. 招待所、員工活動中心
11. 轉運設施、停車場
12. 餐飲及零售服務業
13. 其他經中部科學工業園區管理局同意設置之服務設施

(四) 公共設施用地

1. 公園用地：提供園區員工及附近居民之休閒場所、留設滯洪池及生態保育利用。可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施、水土保持設施、自來水事業設施、灌溉渠道、排水設施、防洪設施、滯洪池、沉砂池、生態保育設施等及其附屬設施使用。

2. 綠地：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。

3. 宗教用地：應當地宗教信仰之需而劃設，以供宗教建築使用為限。

4. 停車場用地：供興建停車場及其附屬設施使用。
5. 自來水事業用地：提供自來水事業設施及其附屬設施使用。
6. 變電所用地：提供變電所及其附屬設施使用。
7. 環保設施用地：得供污水處理設施及設備，垃圾、廢棄物處理設施及設備、焚化爐、灰渣掩埋場、環保及其他相關附屬設施，環境監測設施及設備，展示陳列設施、餐飲等服務設施及其他經中部科學工業園區管理局認定不妨礙環境保護目的用途之設施。
8. 滯洪池用地：供灌溉、排水、防洪設施、滯洪池、沉砂池、生態保育等設施及兼供公園使用。
9. 道路用地：供道路、管制哨及經園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。

三、土地使用強度管制

科學工業園區土地使用強度管制標準如下表：

土地使用分區及用地別		建蔽率 (%)	容積率 (%)
園區事業專用區		60	240
園區事業專用區 (作住宅區使用)		50	200
管理服務用地		60	240
公共設施用地	停車場用地 (科停 1、科停 2、科停 3、科停 8 及科停 9)	40	120
	停車場用地 (科停 5 及科停 6)	60	160
	公園用地、綠地及宗教用地及滯洪池用地	15	30
	自來水事業用地、變電所用地及環保設施用地	60	160

四、停車空間檢討

科學工業園區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本章所訂標準重新檢討修正配置，並須經中部科學工業園區管理局之核准。

使用分區及用地別	應設置停車位數量
園區事業專用區 (作住宅區使用)	家庭住戶每戶 (門牌) 需設 1 個停車位，單身宿舍及招待所以宿舍容納居住人數 20% 計算停車位數，並提供適量訪客停車。

管理服務用地		樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設 1 停車位。
園區事業專用區（廠房用地）	廠房或作業場所	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設 1 停車位，因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，但不得低於建築技術規則所訂之標準。
	儲藏及運輸設施	至少需備有營業車輛所需全數之停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過 112.5 平方公尺增設 1 停車位為最高上限。
	海關、報關服務、金融設施	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設 1 停車位。因實際特殊需求或原因經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過 112.5 平方公尺增設 1 停車位為最高上限。
公共設施用地	公園用地	每處至少設 10 個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺設 1 停車位。
	自來水事業用地	每處至少設 5 個停車位。
	變電所用地	每處至少設 10 個停車位。
	環保設施用地	每處至少設 10 個停車位。

- 說明：1. 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、屋頂突出物等類似用途部份。
2. 建物應提供不少於 2% 停車數量為殘障停車位（至少需提供 1 停車位）。
3. 同一幢建築物或同一基地內供 2 類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。
4. 停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有 2 宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。
5. 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度 2 公尺以上之無礙視線綠地。
6. 停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口 15 公尺以上。
7. 未列明之公共設施用地其服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺設 1 停車位。

五、建築物退縮管制

- （一）科學工業園區內各建築基地之建築退縮規定如下表。

退縮條件		退縮規定
臨 60 公尺計畫道路		至少退縮 10 公尺
臨 40 公尺計畫道路	園專 1、園專 2、 園專 3、園專 4、 科公 1、科公 2	至少退縮 15 公尺
	其他用地	至少退縮 8 公尺
臨 30 公尺計畫道路		至少退縮 6 公尺
臨 25 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺
臨 20 公尺計畫道路		至少退縮 6 公尺
臨 16 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺
臨 12 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺
非面臨道路側		至少退縮 4 公尺
臨科公 9 用地		至少退縮 4 公尺
臨科綠 7 用地	園專 21	至少退縮 6 公尺
環保設施用地及變電所用地臨 道路側		至少退縮 10 公尺

(二) 園專 19 西北角屬山坡地(詳見圖 7-1), 為符合透水面積管制, 不得配置建築物(逕予計入法定空地面積)。

六、建築高度管制

- (一) 科學工業園區建築高度依「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」及「飛航安全標準暨航空站飛行場助航設備四週禁止及限制建築辦法」進行管制, 免依建築技術規則第 268 條規定辦理。
- (二) 園區內之建築高度超過自建築物所在地面高層 60 公尺以上者, 應依「航空障礙物標誌與障礙燈設置規範」規定, 設置航空障礙燈警示設施。

七、景觀綠化規定

- (一) 科學工業園區內不得有裸露土面, 園區事業專用區綠化面積應大於基地總面積之 25%; 公園綠地綠化面積應大於基地總面積之 80%; 其它使用分區綠化面積應大於基地總面積之 35%。
- (二) 景觀規劃時應考量週邊及科學工業園區內原存之景觀元素, 與自然植生

做最適當的配合，以作最小改變為原則。

- (三) 科學工業園區分期開發時，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。

八、車行出入口管制

- (一) 科學工業園區內各建築基地，其車行出入口非經中部科學工業園區管理局同意，不得設置於主要計畫道路上。
- (二) 科學工業園區車行出入口位置、大小及數量，須經中部科學工業園區管理局同意。
- (三) 建築基地內大型停車場與卸貨區以不設置於臨主要計畫道路旁為原則，並應配合適當景觀處理。

九、公益性設施設置獎勵

為鼓勵建築基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用並經依本章第壹項第五點設置之審議委員會審議通過者，得不列入容積計算：

- (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、睦鄰設施、員工眷屬活動中心、公共景觀設施等供公眾使用，並由合法設立之公益性基金管理經營為限。
- (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用。
- (三) 上開公益性設施不得超過法定容積 20%。

十、其他

本管制要點內所稱「原則」之規定，經依本章第壹項第五點設置之審議委員會審議通過者，則不受此原則性之限制。



圖 7-1 科學工業園區山坡地範圍示意圖