

附錄三 中部科學園區第三期發展區(后里基地-后里農場部分)土地
使用分區管制要點(修正後)

中部科學園區第三期發展區(后里基地-后里農場部分)

土地使用分區管制要點

為促使園區內土地進行合理有效之利用，並塑造園區高科技產業園區之建築景觀風格，使整體園區環境符合公共安全、環境衛生與寧適之目標，特訂定本要點，茲列述如下：

第一條 本要點係依「非都市土地使用管制規則」第9條及「非都市土地開發審議作業規範工業區細部計畫編」第4條規定訂定之。

第二條 為促使中部科學園區第三期發展區(后里基地-后里農場部分)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，本計畫區有關都市設計管制規定，由科技部中部科學園區管理局(以下簡稱中科管理局)另訂之。

第三條 執行本計畫區土地使用分區管制與建築管理機關為中科管理局。

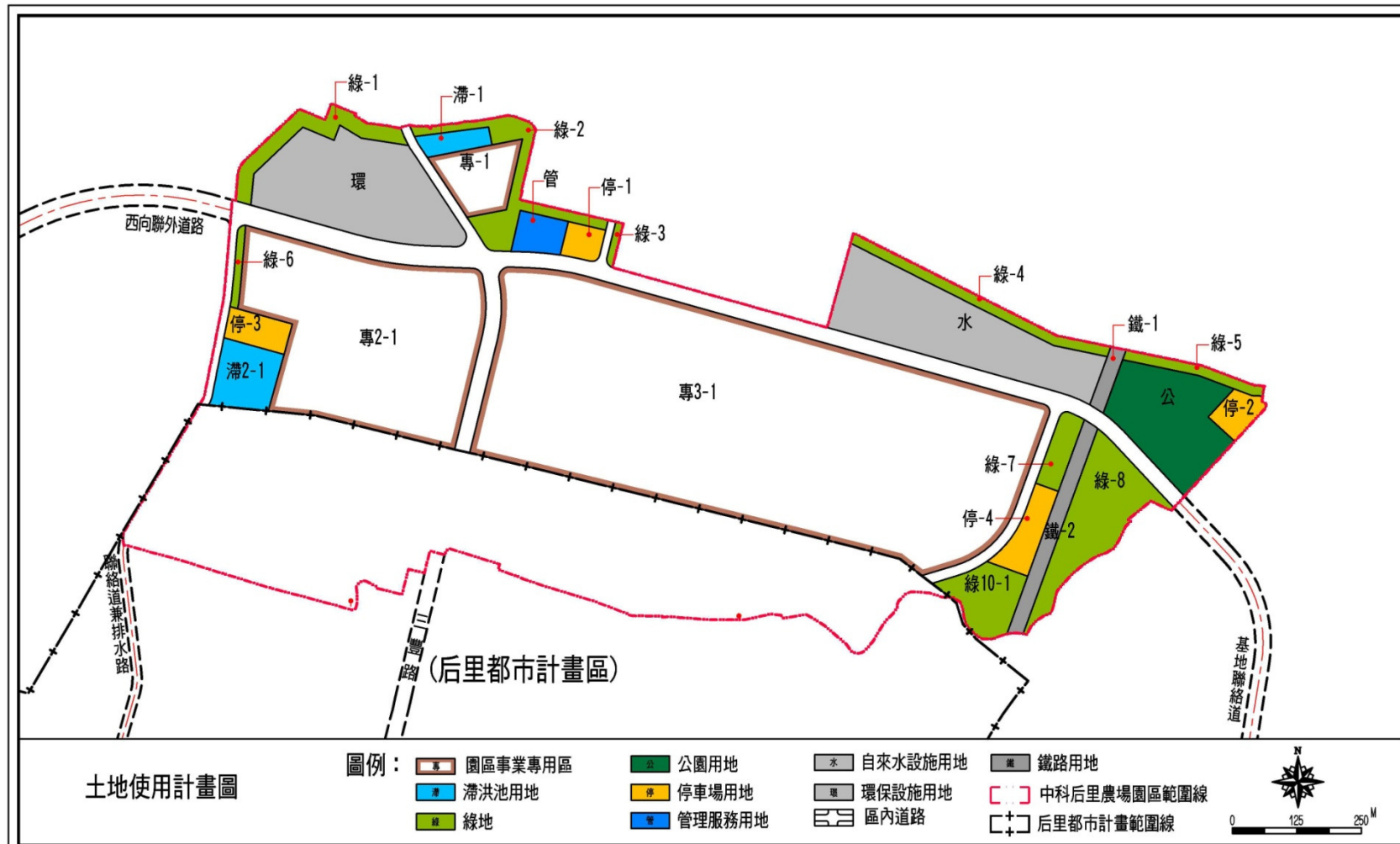
第四條 中科管理局依據本管制要點內容及參照有關法令，得就本計畫區內之申請建築案件進行預審作業，並得成立審議委員會審定有關疑義之土地使用分區管制與建築管理案件。

第五條 本計畫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。

第六條 本管制要點內容未規定者，依科學園區設置管理條例及其他相關法令辦理。

第七條 本計畫區內依其土地使用性質劃設下列土地使用分區與用地。(園區土地使用分區及用地配置參見土地使用計畫圖(如附圖一))

- 一、廠房用地
- 二、管理服務用地



附圖一 中部科學園區第三期發展區(后里基地-后里農場部分)土地使用計畫圖

三、公共設施用地，包括：

- (一)停車場用地
- (二)環保設施用地
- (三)自來水設施用地
- (四)道路用地
- (五)鐵路用地
- (六)公園
- (七)滯洪池用地

四、保育用地：綠地

第八條 廠房用地係供依科學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：

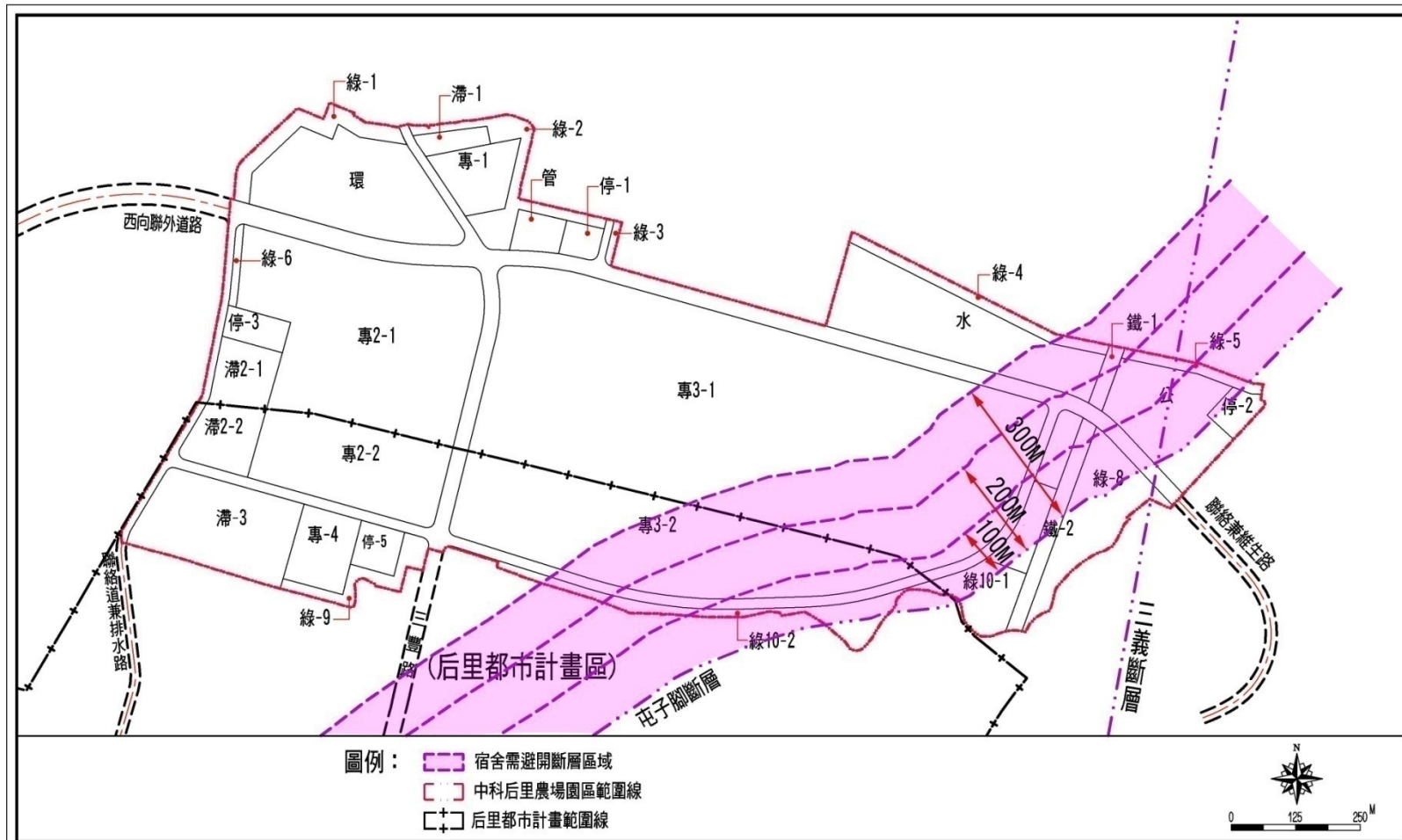
一、廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與園區事業發展有關之設施使用：

- (一)附屬研發、推廣及服務辦公室(場所)
- (二)附屬倉庫、運輸倉儲等設施
- (三)附屬生產實驗或訓練房舍
- (四)環境保護設施
- (五)附屬員工單身宿舍：租地面積五公頃以上之廠商，得經中科管理局許可興建附屬員工單身宿舍，其有關規定如下：

1. 員工單身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，建蔽率、容積率應併入該廠房用地之土地使用強度計算。
2. 宿舍建築應與廠房建築區隔，其宿舍與廠房之間棟距應至少 20 公尺以上。
3. 前項棟距應有整體景觀規劃，以複層植栽與廠房隔離遮蔽。並依「中部科學園區后里基地建築與都市設計參考手冊」載明建築物平面、立面、剖面、構造、空間用途、外牆顏色及材質，住宿空間及附屬服務空間分別規範說明以便達到管控員工宿舍之品質。
4. 宿舍應提供戶內外相關生活及休閒設施。
5. 宿舍區應遠離屯子腳斷層 300 公尺以上，其避開區域如附圖二所示。

- (六)附屬員工餐廳
- (七)附屬安全衛生、福利設施

-
- (八)附屬露天設施或堆置場所
 - (九)附屬停車場
 - (十)附屬公害防治設備
 - (十一)兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務
 - (十二)高壓氣體製造設備及其他附屬設備
 - (十三)附屬變電設備
 - (十四)其他經中科管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備
- 二、試驗研究設施：中科管理局、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。
- 三、提供與海關報關作業相關之單位與服務設施使用：
- (一)海關、報關服務設施
 - (二)儲藏及運輸設施
 - (三)金融設施
 - (四)停車場設施
- 四、標準廠房
- 由中科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，廠房建築為作業場所及一般公共設備使用外，並可供辦公室、倉庫、生產實驗、訓練、安全衛生、員工餐廳、福利設施等使用，並得設置足夠之裝卸與員工、訪客停車場。另經園區管理單位審查同意者允許設置相關設施及設備。
- 五、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，經中科管理局審核同意，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。
- 六、廠房用地內之道路規劃原則如下
- (一)「專 3-1」及「專 2-1」配合大型廠房佈設，區內道路系統至少於街廓中心附近留設一條南北向主要道路，並以可連通兩側東西向道路，以供緊急必要時可供通行為原則。建築基地內之環廠道路及主要通道之規劃設計需依據內政部頒「市區道路及附屬工程設計標準」辦理，並需符合內政部營建署「市區道路工程規劃及設計規範之研究」相關規定。
 - (二)建築基地內之服務性道路或巷道則需符合「建築技術規則」相關規定。



附圖二 本計畫員工宿舍需避開斷層區域示意圖

第九條 管理服務用地以提供園區主要行政、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：

- 一、公務機關及一般事務所
- 二、金融、保險分支機構
- 三、產品展示陳列設施、圖書館
- 四、集會堂、會議設施
- 五、職業訓練教育設施
- 六、創業輔導設施
- 七、安全衛生、福利設施
- 八、通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構
- 九、公用事業設施與營業處所
- 十、招待所、員工活動中心
- 十一、轉運設施、停車場
- 十二、餐飲及零售服務業
- 十三、其他經中科管理局同意設置之服務設施

第十條 本計畫各項公共設施用地之容許使用項目如下：

- 一、停車場用地：供興建停車場及其附屬設施使用。
- 二、環保設施用地得供下列設施使用：
 - (一)污水處理設施及設備。
 - (二)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等。
 - (三)環境監測設施及設備。
 - (四)展示陳列設施及餐飲服務設施。
- 三、自來水設施用地：提供自來水事業設施及其附屬設施使用。
- 四、道路用地：供道路、管制哨及經中科管理局審查同意之相關道路附屬設施使用。
- 五、鐵路用地：供鐵路及經中科管理局審查同意之相關鐵路附屬設施使用。
- 六、公園（遊憩用地）：提供園區員工及附近居民之休閒場所，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、交通設施、灌溉渠道及其附屬設施使用。
- 七、滯洪池用地（水利用地）：以設置滯洪池及其相關防洪設施、沉砂池、排水設施，水土保持設施及生態保育設施等設施使用。

第十一條 本計畫保育綠地（國土保安用地）之容許使用項目如下：

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、公用事業設施及其附屬設施等相關設施。

第十二條 土地使用強度管制如下：

使用分區及用地別		建蔽率(%)	容積率(%)
廠房用地(丁種建築用地)		60	240
管理服務用地(特定目的事業用地)		60	160
公共設施用地	停車場用地(交通用地)	40	120
	變電所用地(特定目的事業用地)	60	160
	環保設施用地(特定目的事業用地)	60	160
	自來水設施用地(特定目的事業用地)	60	160
	道路用地(交通用地)	--	--
	鐵路用地(交通用地)	--	--
	公園(遊憩用地)	5	--
	滯洪池用地(水利用地)	--	--
保育綠地(國土保安用地)		--	--

第十三條 本計畫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，並須經中科管理局之核准。

使用分區及用地別		應設置停車位數量
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一停車位。
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一停車位。因實際需求經專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，最低不得低於建築技術規則都市計畫區之規定（每超過 250 平方公尺設置一個停車位）。裝卸車位設置依建築技術規則第 278 條之規定。
	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，最低不得低於建築技術規則之規定。
	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一停車位。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，最低不得低於建築技術規則之規定。裝卸車位設置依建築技術規則第 278 條之規定。
公共設施用地	公園	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 平方公尺設一停車位。
	環保設施用地	每處至少設 10 個停車位。
	自來水設施用地	每處至少設 5 個停車位。

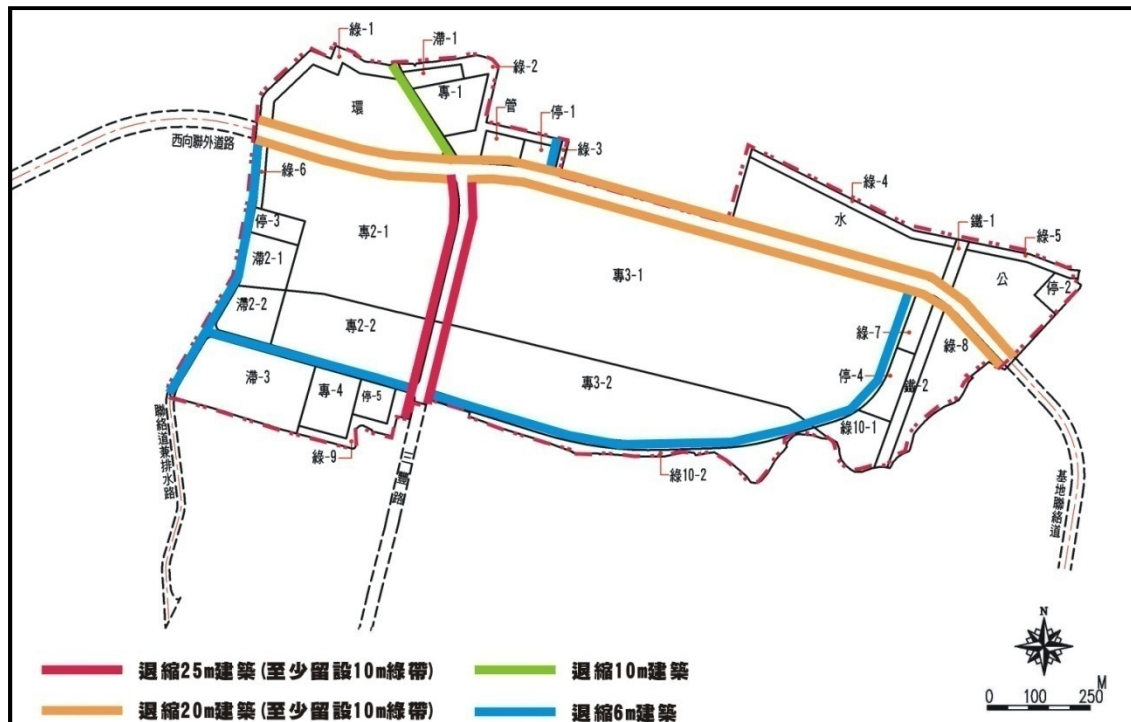
- 說明：1. 樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部份。所謂「類似用途空間」，係指為建築物之必要附屬設備空間或因廠方之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車空間需求者為限。
2. 建物應提供不少於 2% 停車數量為殘障停車位（至少需提供一停車位）。
3. 同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。
4. 停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。
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 平方公尺設一停車位。
8. 應設停車位數量標準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。

第十四條 建築退縮

本計畫區內各建築基地之建築退縮規定如下表及附圖二：

基地區位條件	退縮規定
臨 30 公尺道路 (三豐路, RD30-2)	至少自道路境界線退縮 25 公尺建築, 其鄰接道路部分應至少留設 10 公尺綠帶。
臨 40 公尺計畫道路	至少自道路境界線退縮 20 公尺建築, 其鄰接道路部分應至少留設 10 公尺綠帶。
臨 30 公尺計畫道路	至少自道路境界線退縮 20 公尺建築, 其鄰接道路部分應至少留設 10 公尺綠帶。
臨 20 公尺計畫道路	至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。
臨 18 公尺道路 (三豐路, RD18-1)	至少自道路境界線退縮 10 公尺建築。
臨 15 公尺計畫道路	至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。
非面臨道路側	自各類境界線至少退縮 4 公尺建築。

註:退縮部分應予植栽綠化, 並得供公共管線及設置人行步道使用。



附圖二 建築退縮規定示意圖

第十五條 建築管制原則

- 一、建築量體、線條、尺度均應順應自然地形地貌之結構，表達並強化各個地形景觀。
- 二、建築物之容許高度應隨坡地高度之降低而調整，以確保大多數坡地建築的視野景觀。
- 三、建築尺度、色彩、材質及陰影效果，均應與相鄰地形地貌配合，並應保持以自然景觀為主之特色。
- 四、利用地形的高低差或建築物本體，提供停車空間以避免增加整地的面積及大片的停車景觀。
- 五、有關建築量體、線條、尺度、色彩及材質等相關規定，將依據「中部科學園區后里基地建築與都市設計參考手冊」辦理，並由中科管理局審核，以達管制目標。

第十六條 景觀綠化規定

- 一、本計畫區內不得有裸露土面，廠房用地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公園綠地總面積之 80%；其它使用分區綠化面積應大於其分區用地總面積之 35%。
- 二、景觀規劃時應考量周邊及本計畫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、各基地分期開發時，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。
- 四、公園、綠地以採用全部透水性鋪面材料為原則。

第十七條 車行出入口管制

- 一、本計畫區內各建築基地，其車行出入口非經中科管理局同意，不得設置於主要計畫道路上。為維持台 13 省道（三豐路）林蔭綠軸風貌及降低交通衝擊，建築基地臨台 13 省道（三豐路）側不得設置車輛出入口。
- 二、本計畫區車行出入口位置、大小及數量，須經中科管理局同意。
- 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。

第十八條 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要點第四條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%。

第十九條 本管制要點內所稱「原則」之規定，經中科管理局設置之審議委員會審議通過者，可不受此原則性之限制。