

附錄三 中部科學工業園區第四期(二林園區)土地使用分區管制要點(修正後)

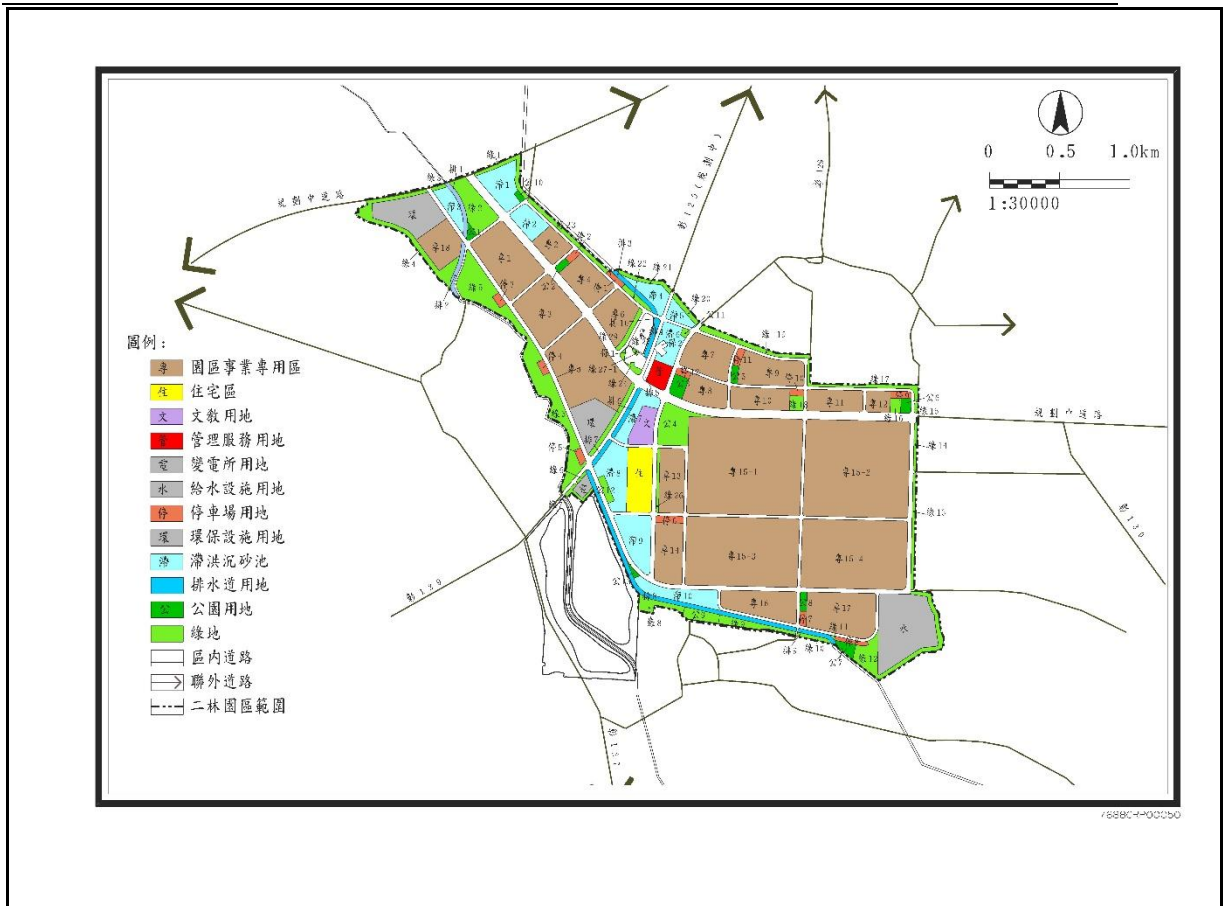
中部科學工業園區第四期(二林園區)

土地使用分區管制要點

為促進園區土地合理有效運用，形塑具地方及高科技產業特色之建築景觀風格，達成園區環境符合公共安全、環境衛生、環保節能、寧適生活、自然共生與文化保存之目標，訂定本管制要點，茲列述如下：

- 一、本要點依「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。
- 二、為促進中部科學工業園區第四期(二林園區)之整體發展，塑造具有在地及高科技產業園區特色之建築景觀風格及空間秩序，另訂定「中部科學工業園區第四期(二林園區)建築與都市設計參考手冊」，供建築審查及施工設計參考。
- 三、本園區土地使用分區管制與建築管理業務之執行機關為「行政院國家科學委員會中部科學工業園區管理局」（以下簡稱中科管理局）。
- 四、中科管理局依據本管制要點內容及相關法令，得就本園區內申請建築案件進行預審作業，並得成立審議委員會審查土地使用分區管制與建築管理相關疑義案件。
- 五、本園區內各開發人於申請建築執照時，需依規定由中科管理局一併審查及勘驗。
- 六、本管制要點內容未規定者，依「科學工業園區設置管理條例」及其他相關法令辦理。
- 七、本園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(附圖一))

中部科學工業園區第四期(二林園區)開發計畫與細部計畫變更內容對照表



附圖一 中部科學工業園區第四期(二林園區)土地使用計畫示意圖

中部科學工業園區第四期(二林園區)
開發計畫與細部計畫

申請人：科技部中部科學工業園區管理局
規劃單位：中興工程顧問股份有限公司

(一)園區事業專用區

(二)住宅區

(三)公共設施用地，包括：

- 1.管理服務用地
- 2.文教用地
- 3.變電所用地
- 4.給水設施用地
- 5.停車場用地
- 6.環保設施用地
- 7.滯洪沉砂池用地
- 8.排水道用地

9.公園用地

10.綠地

11.道路

八、園區事業專用區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：

1.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「中部科學工業園區第四期(二林園區)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。

6.附屬員工餐廳

7.附屬安全衛生、員工福利設施、員工托兒所

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)標準廠房係由中科管理局主辦興建模矩式標準廠房承租廠商使用，其容許使用項目如下：

1.作業場所及一般公共設備使用

2.辦公室設施

3.倉庫及裝卸設施

4.生產實驗設施

5.職業訓練教育設施

6.安全衛生及福利設施

7.餐飲設施

8.停車場設施

9.其他經中科管理局審查同意設置之服務設施(如附屬工商設施等)

(四)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(如展覽場館及其附屬工商服務設施、職訓中心等)，以增加土地利用彈性。

(五)廠房用地內之道路規劃原則如下：

1.建築基地內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」之相關規定。

2.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。

(六)園區事業專用區如作為運輸倉儲場站使用者，其出入口及道路之設

計應符合非都市土地使用管制規範之工業區細部計畫編第 9 點及第 10 點規定。

九、本計畫住宅區以提供園區從業人員及其眷屬住宿使用及日常生活之服務為主，供興建住宅居住及其相關設施使用，並容許作為日常用品零售、餐飲、一般服務、日常服務、住宿、會議服務等設施使用。其相關管制規定如下：

- (一) 住宅區內可供興建獨立住宅、雙併住宅及集合住宅，如以獨立住宅或雙併住宅為主者，其建築基地長邊應以 80 公尺至 120 公尺為原則，短邊應以 20 公尺至 50 公尺為原則；以集合住宅為主者，其建築基地長邊不得超過 250 公尺。並應於建築組群外圍設置 10 公尺以上緩衝帶，且得以道路為緩衝帶。
- (二) 應視實際需求於住宅區內留設出入道路，以與區外主要道路系統銜接。
- (三) 住宅區應設置社區中心，其建築基地面積不得超過 0.66 公頃且需臨 30 公尺道路，以提供日常用品零售、餐飲、一般服務、日常服務、會議服務等設施使用。
- (四) 住宅區內應設置總面積不小於 0.6 公頃之公共停車場，以滿足公共停車需求。



附圖二 住宅區規劃構想示意圖

中部科學工業園區第四期(二林園區) 申請人：科技部中部科學工業園區管理局

開發計畫與細部計畫

規劃單位：中興工程顧問股份有限公司

十、本園區之各項公共設施用地容許使用項目如下：

(一)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：

- 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.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
- 8.安全衛生、福利設施
- 9.通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構

10.公用事業設施與營業處所

11.招待所、員工活動中心

12.轉運設施、停車場

13.餐飲及零售服務業

14.其他經中科管理局審查同意設置之服務設施

(二)文教用地主要提供園區設置教育及其相關設施使用：

1.學校相關設備及其附屬設施

2.產品展示陳列設施、圖書館

3.集會堂

4.職業訓練教育設施

5.創業輔導設施

(三)變電所用地：提供電力相關設備及其附屬設施使用。

(四)給水設施用地：提供自來水事業設備、沉砂調節池及其附屬設施使用。

(五)停車場用地：供興建停車場及其附屬設施使用。

(六)環保設施用地之容許使用項目如下：

1.污水處理設備及其附屬設施

2.垃圾、廢棄物處理設備及設施、焚化爐、灰渣掩埋場、環保及其他相關附屬設施

3.環境監測設備及設施

4.其他經中科管理局審查同意設置之相關辦公及服務設施

(七)滯洪沉砂池用地：以設置滯洪池及其相關防洪設施、沉砂池、排水設施，水土保持及其附屬設施使用為主，並可兼供一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、公用設備事業、灌溉渠道、生態保育等設施使用。

(八)排水道用地：主要提供作為園區內既有排水及其相關設施使用，並可兼供一般遊憩、綠化景觀、公用設備事業、灌溉渠道、生態保育等設施及其附屬設施使用。

(九)公園用地：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、公用設備事業設施、灌溉渠道及其附屬設施使用。

(十)綠地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、指示服務設施、自來水事業及其附屬設施、灌溉渠道、埋設天然氣、油氣事業等管線及其附屬設施、巡邏道，以及公用事業及其附屬設施使用。

(十一)道路：供道路及經中科管理局審查同意之相關道路附屬設施使用。

(十二)前開各項公共設施用地，在不影響原功能前提下，得提供再生能源設施及其必要附屬設施使用。

十一、土地使用強度管制如下：

土地使用分區	土地使用編定	使用強度		備註	
		建蔽率 (%)	容積率 (%)		
園區事業專用區	丁種建築用地	60	240		
住宅區	丁種建築用地	50	200		
公共設施	管理服務用地	特定目的事業用地	60	180	
	文教用地	特定目的事業用地	60	180	
	變電所用地	特定目的事業用地	60	180	
	給水設施用地	特定目的事業用地	60	180	
	停車場用地	交通用地	40	120	
	環保設施用地	特定目的事業用地	60	180	
	滯洪沉砂池用地	水利用地	0	0	
	排水道用地	水利用地	0	0	
	公園用地	遊憩用地	5	10	
	綠地	國土保安用地	0	0	
道路	交通用地	5	5		

十二、本園區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，依規定應留設之汽車停車位面積，在符合建築技術規則規定之情況下，得將部份移轉供作機車停車位使用；另為推廣綠色運輸，亦得將部份汽

車及機車停車位面積移轉供作自行車停車位使用。若須變更區位及用途仍應依本管制要點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
園區 事業 專用區	廠房或作業場所、 試驗研究設施	樓地板面積每 112.5 平方公尺或其零數應增設一停車位。廠商因實際特殊需求或原因經專案向中科管理局申請同意，得依個案予以彈性調整，惟不得低於建築技術規則規定。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中科管理局申請同意，得依個案予以彈性調整，惟不得低於建築技術規則規定。
	標準廠房及其他 公用設備及公共 服務設施	樓地板面積每 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中科管理局申請同意，得依個案予以彈性調整，惟不得低於建築技術規則規定。裝卸車位設置依建築技術規則第 278 條之規定。
住宅區		應依實際需求估算停車位數量後提送中科管理局審查，惟總樓地板面積每 120 平方公尺或每一住戶至少應增設一停車位(取較嚴者)，總樓地板面積每 60 平方公尺或其零數應增設一機車停車位，每 10 個機車位應增設一自行車停車位。
公共 設施 用地	管理服務用地	應依實際需求估算停車位數量後提送中科管理局審查，最低不得低於「總樓地板面積每 250 平方公尺或其零數應增設一停車位」之規定。
	文教用地	樓地板面積每 350 平方公尺或其零數應增設一停車位。
	變電所用地	至少設 10 輛停車位。
	給水設施用地	至少設 10 輛停車位。
	環保設施用地	至少設 15 輛停車位。

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空間部份。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。

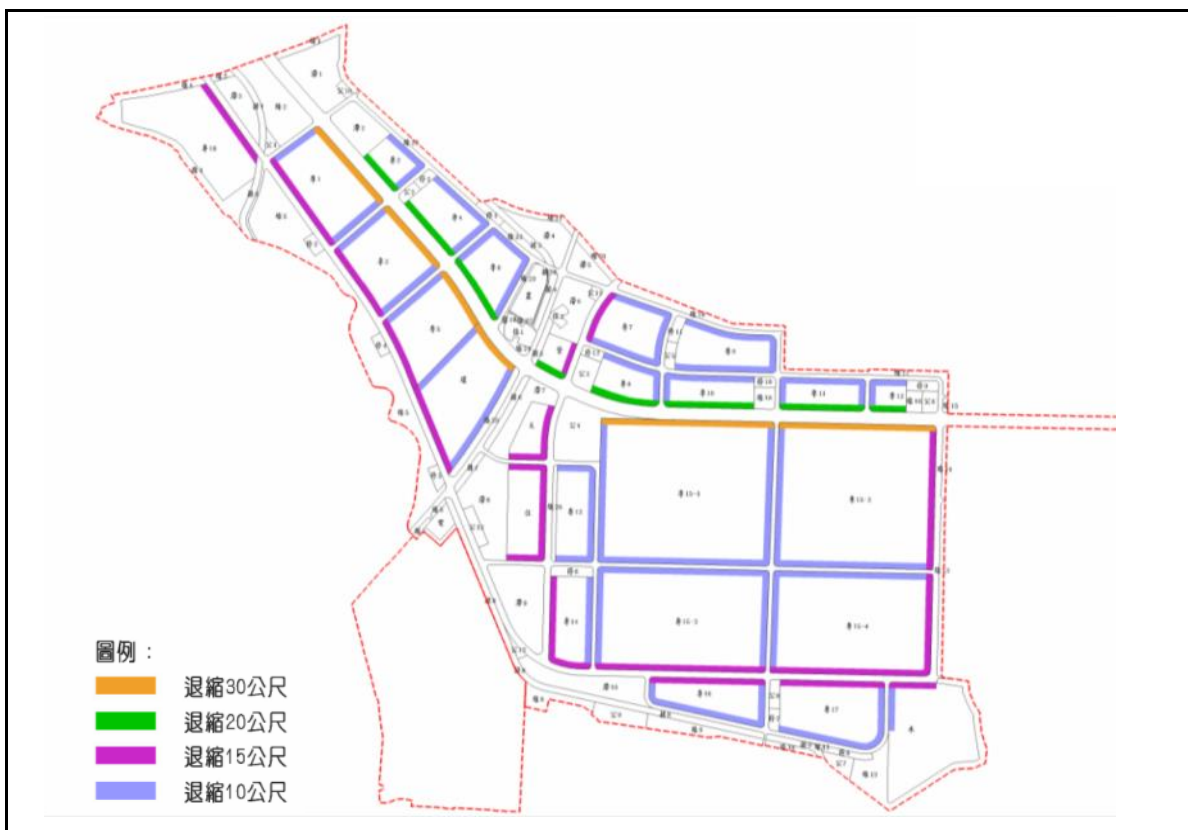
- 2.建物應提供不少於 2% 停車數量為行動不便者停車位(至少需提供一停車位)。
- 3.同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。
- 4.停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人及中科管理局同意，集中留設停車空間。
- 5.停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口，並應留設寬度 2 公尺以上之無礙視線綠地。
- 6.停車空間之汽車出入口應距離道路路邊交叉點或截角線、路口轉彎處圓弧起點、穿越斑馬線、橫越天橋或地下道出入口 15 公尺以上。
- 7.應設停車位數量標準因實際特殊需求或原因，經專案向中科管理局申請同意，得依個案予以彈性調整。

十三、本園區內之建築退縮規定依下表辦理：

基地區位條件	退縮規定
60 公尺計畫道路北側	應至少自道路境界線退縮 20 公尺以上建築。
臨 60 公尺計畫道路南側	應至少自道路境界線退縮 30 公尺以上建築。
臨 30 公尺計畫道路	應至少自道路境界線退縮 15 公尺以上建築。
臨 20 公尺計畫道路	應至少自道路境界線退縮 10 公尺以上建築。
環保設施用地	應至少自各類境界線退縮 10 公尺以上建築。 其餘兩側應遵守面臨道路境界線之退縮規定。
非面臨道路側	應至少自各類境界線退縮 4 公尺以上建築。

註：1.每一建築基地應提供自道路或建築基地境界線起 4 至 6 公尺退縮空間供中科管理局佈設地下公共管線設施。

2.經向中科管理局申請同意，得於退縮空間內設置警衛室或管制哨，並以 1 層樓為限。



附圖三 中部科學工業園區第四期(二林園區)建築退縮距離示意圖

中部科學工業園區第四期(二林園區)
開發計畫與細部計畫

申請人：科技部中部科學工業園區管理局
規劃單位：中興工程顧問股份有限公司

十四、景觀綠化規定：

- (一)基地內不得有裸露土面，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面積之 80%。
- (二)景觀綠化時應考量周邊及本園區原有景觀元素，並與自然植生做適當配合，以最小改變為原則。
- (三)若廠商承租基地採分期開發時，應做整體景觀規劃，配合先期建設，針對後期發展區塊提出臨時性整體空地景觀設計或永久綠美化設計。
- (四)公園、綠地以採用透水性鋪面材料為原則。
- (五)退縮帶除出入口、停車空間及必要之服務設施外，應全面綠化或設置公共開放空間為原則；退縮帶植栽應與相鄰基地植栽之品種及種植方式自然銜接。
- (六)退縮帶除公共設施用地有安全或特殊需求外，不得另設圍牆隔離。
- (七)停車場景觀
 - 1.戶外停車場應設置可遮陽喬木，相對車位行間設置淨寬及淨深皆一公尺以上之栽植槽，栽植喬木、灌木及地被植物，強化停車場景觀。
 - 2.為減少戶外停車場連續鋪面，每 10 部併排汽車停車位或 25 部併排機車停車位間，須設淨寬及淨深皆 1 公尺以上，能自然排水之栽植槽，並儘量連至週邊綠帶。
 - 3.戶外停車場不得暴露於公共視野，其四周應有 1 公尺以上綠帶、栽植槽或栽植島，且應為喬木、灌木和地被結合之複層植栽，綠籬結合綠化土坡所形成之遮蔽高度應達 1.2 公尺以上。
- (八)「專 15-2」基地於面臨 60 公尺與 30 米道路轉角處，應留設廣場式公共開放空間，面積不得小於 625 平方公尺。
- (九)「專 15-1~15-4」基地內應集中留設員工戶外休憩空間，並應與鄰近公共開放空間適當結合。
- (十)「專 15-1~15-4」基地內，寬度 20 公尺以上之道路，應於道路兩側設置 4 公尺以上之綠帶，並以複層植栽綠化為原則。

十五、事業專用區設置出入口原則規定如下，惟廠商經中科管理局配地後承租之用地未臨次要道路或有特殊需求者，得經中科管理局審查同意後設置車行出入口：

- (一)臨 60 公尺計畫道路側原則不設置汽車出入口。
- (二)專 15-1~15-4 面臨 60 公尺及 30 公尺主要道路路段，如申請設置出入口時，其開口應配合對向之 T 字型交叉路口設置。
- (三)其他事業專用區臨雙十字軸(60 米道路、24 米道路(彰 129)、住宅區東側 30 米道路)部分，如申請設置出入口時，依交通安全及交通運轉效率之考量，其與交叉路口或各出入口之間的距離，最小不得低於 150 公尺。

十六、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點設置之審議委員會審查通過者，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%。

十七、廠商於請領建造執照時，應參考經濟部能源局所訂定「太陽光電發電系統設置補助作業要點」，提出廠房設置太陽能設施內容之檢討說明，以提高本園區再生能源使用率。