

# 「變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（配合中興園區計畫）案」土地使用分區管制要點

- 一、中興園區（以下簡稱本園區）由科技部中科管理局負責開發管理，為配合中興園區土地進行合理有效之利用，達到兼顧生態城市、景觀維護等目標，特訂定本土地使用分區管制要點（以下簡稱本要點）。本要點適用於本園區，其他未提及事項另依現行中興新村（含南內轆地區）都市計畫之相關規定辦理。
- 二、本園區內依其土地使用性質，劃設下列各使用分區與公共設施用地。
  - （一）園區事業專用區
  - （二）園區服務區
  - （三）公共設施用地
    1. 停車場用地
    2. 綠地用地
    3. 園道用地
    4. 道路用地
- 三、園區事業專用區主要供高科技研發、科學事業、文化創意等相關研發產業及其附屬設施使用，其土地使用容許使用項目如下：
  - （一）研發機構及行政機關
  - （二）研發、推廣及服務設施
  - （三）試驗研究設施
  - （四）研發育成中心
  - （五）產品展示陳列設施
  - （六）金融、保險分支機構
  - （七）集會堂、會議設施
  - （八）職業訓練教育設施
  - （九）創業輔導設施
  - （十）附屬員工宿舍及招待所：租地面積 2 公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍、住宅宿舍及招待所，其總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 10%，建築應另外興建並與廠房有所區隔，應提供相關生活及休閒設施
  - （十一）員工活動中心
  - （十二）員工餐廳
  - （十三）安全衛生及福利設施
  - （十四）停車場、交通轉運站及其相關附屬設施
  - （十五）防治公害設備
  - （十六）環境保護及景觀維護設施
  - （十七）高壓氣體設備及其他附屬設備

- (十八) 變電設備
- (十九) 水利及其相關防洪設施
- (二十) 水資源處理設施及其相關設施
- (二十一) 其他與園區事業專用區相容並經中科管理局同意設置之項目

四、 園區服務區主要供金融、商務、娛樂、餐飲、購物等使用，其土地使用容許使用項目如下：

- (一) 餐飲及零售業
- (二) 金融、保險業及其分支機構
- (三) 旅館及住宿服務設施
- (四) 訓練服務業
- (五) 休閒、娛樂服務業（不含特殊娛樂業）
- (六) 產品展示陳列設施
- (七) 集會堂、會議設施
- (八) 藝文業
- (九) 安全衛生、福利設施
- (十) 通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構
- (十一) 公用事業設施與營業處所
- (十二) 停車場、交通轉運站及其相關附屬設施
- (十三) 其他與園區事業專用區相容並經中科管理局同意設置之項目

五、 中興園區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得超過下列規定：

項目	建蔽率	容積率
園區事業專用區	50%	200%
園區服務區	50%	200%

六、 停車場用地之建蔽率與容積率不得超過下列規定：

項目	建蔽率	容積率
平面停車場	10%	20%
立體停車場	80%	320%

七、 建築基地停車空間規定

中興園區內建築基地之樓地板面積每112.5平方公尺或其零數應增設1停車位，且不得移作他途使用，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，但不得低於建築技術規則所訂之標準。

八、 園道用地配合道路與景觀之需要設置景觀綠帶，並得經中科管理局同意設置排水及相關防洪設施及其附屬設施使用。

九、 本園區內新建建築物之退縮規定如下：

- (一) 園區事業專用區內各宗建築基地
  1. 基地面臨道路路寬 15 公尺（含）以下，至少退縮 6 公尺。
  2. 基地非面臨道路側應至少自各類境界線退縮 4 公尺以上。
- (二) 景觀綠帶沿線
  1. 特 1-1（中興路）、③-2（光明一路）、③-6（中研路）與園道用地，其兩側新建建築應自道路境界線至少退縮 10 公尺。

2. 退縮範圍須留設3公尺以上寬度之連續性人行步道。
- (三) 退縮地除經中科管理局核准之出入口外，不得做為車道、停車場或設置未經核准之雜項設施物。

#### 十、景觀綠化規定

- (一) 本園區內不得有裸露土面，園區事業專用區用地綠化面積應大於基地總面積之25%；其它使用分區綠化面積應大於法定空地之50%。
- (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) 為維護及保存本園區內原有自然資源及受保護樹木與特殊珍貴樹木(群)，園區內建築基地及公共設施用地申請建築開發時，應檢附基地現況自然資源、植栽調查，至少包括水文、樹種位置、樹徑及樹冠等相關資料。

#### 十一、車行出入口管制

- (一) 本園區內各建築基地，其車行出入口非經中科管理局同意，不得設置於特1-1(中正路)上。車行出入口位置、大小及數量，須經中科管理局同意。
- (二) 建築基地內大型停車場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。

#### 十二、建築設計原則規定

- (一) 建築物之色彩應具有整體性，色系應與環境協調融合。
- (二) 本園區之建築物應納入生態設計手法，公有建築物應取得「銀級」以上綠建築標章，進駐機構之自有建築物須符合國內綠建築標章四項以上指標(包括「日常節能」及「水資源」二項門檻指標在內)。
- (三) 本園區內建築基地地下層開挖最大規模，以法定建蔽率加百分之十為原則。

#### 十三、園區都市設計管制應依中興園區都市設計準則規定辦理。

#### 十四、建築申請與管理

中科管理局依據本管制要點內容及相關法令，得就本園區範圍內申請建築案件參據中興園區都市設計準則規定進行預審作業，並得成立審議委員會審查建築管理相關疑義案件。

#### 十五、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定辦理。