

第三章 土地使用分區暨都市設計管制計畫

壹、管制目標與原則

- 一、為促使本計畫土地進行合理有效之利用，以達到兼顧公共安全、環境衛生與寧適之土地使用發展目標，茲於本章訂定本計畫區土地使用分區管制相關規定。
- 二、本計畫區土地使用分區管制規定係依「擬定台中市都市計畫（中部科學工業園區台中基地）細部計畫案」案內土地使用分區管制相關規定訂定之。
- 三、為促使中部科學工業園區台中基地（用地範圍包含台中基地第一期發展區及第二期發展區）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，由中部科學工業園區管理局另定之。
- 四、本計畫區土地使用分區及都市設計管制內容係依都市計畫第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 五、本計畫區土地使用分區管制與建築管理機關於內政部核定中部科學工業園區管理局為建築管理機關前，由本府辦理；核定後，即由中部科學工業園區管理局辦理。中部科學工業園區管理局成立前，由中部科學工業園區開發籌備處辦理。
- 六、中部科學工業園區管理局依據本章管制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。
- 七、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。
- 八、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

茲就本計畫區土地使用分區及都市設計管制內容分述如左。

一、土地使用分區

本計畫區內劃定左列使用分區：

(一) 園區事業專用區

(二) 公共設施用地，包括：

1. 公園

2. 綠地

3. 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）

(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百分之十，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：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。
 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. 其他公用設備及公共服務設施：因應未來產業環境改變需求，經中部科學工業園區管理局審核同意，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。

(二) 公共設施用地

1. 公園：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. 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

本計畫區土地使用強度管制標準如左表：

土地使用分區及用地別		建蔽率(%)	容積率(%)
園區事業專用區	公園及綠地	六〇	二四〇
公共設施用地		一五	三〇

四、停車空間檢討

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，並須經中部科學工業園區管理局之核准。

公共設施 園區事業專用區 (廠房用地)	使用分區及用地別		應設置停車位數量
	公園	廠房或作業場所 儲藏及運輸設施 海關、報關服務、金融設施	
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。	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一一二·五平方公尺增設一停車位為最高上限。	每處至少設十個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過一一二·五平方公尺設一停車位。

- 2、建物應提供不少於百分之二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，並應留設寬度二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十五公尺以上。
- 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一一二·五平方公尺設一停車位。

五、建築物退縮管制

本計畫區內各建築基地之建築退縮規定如下表及圖七之一所示。

退縮條件	退縮規定
臨三〇公尺計畫道路	至少退縮六公尺
臨一〇計畫道路 (RD20-04)	至少退縮六公尺
臨綠地 (綠7-II)	至少退縮六公尺
臨公園 (公9-II)	至少退縮四公尺

六、建築高度管制

(一) 本計畫區建築高度依「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二百零六十八條規定辦理。

(二) 園區內之建築高度超過自建築物所在地面高層六〇公尺以上者，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) 本計畫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百分之二十五；公園綠地綠化面積應大於基地總面積之八十；其它使用分區綠化面積應大於基地總面積之三十五。

(二) 景觀規劃時應考量週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。

八、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) 本計畫區車行出入口位置、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六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百分之二十。

十、其他

本管制要點內所稱「原則」之規定，經依本章第壹項第六點設置之審議委員會審議通過者，則不受此原則性之限制。