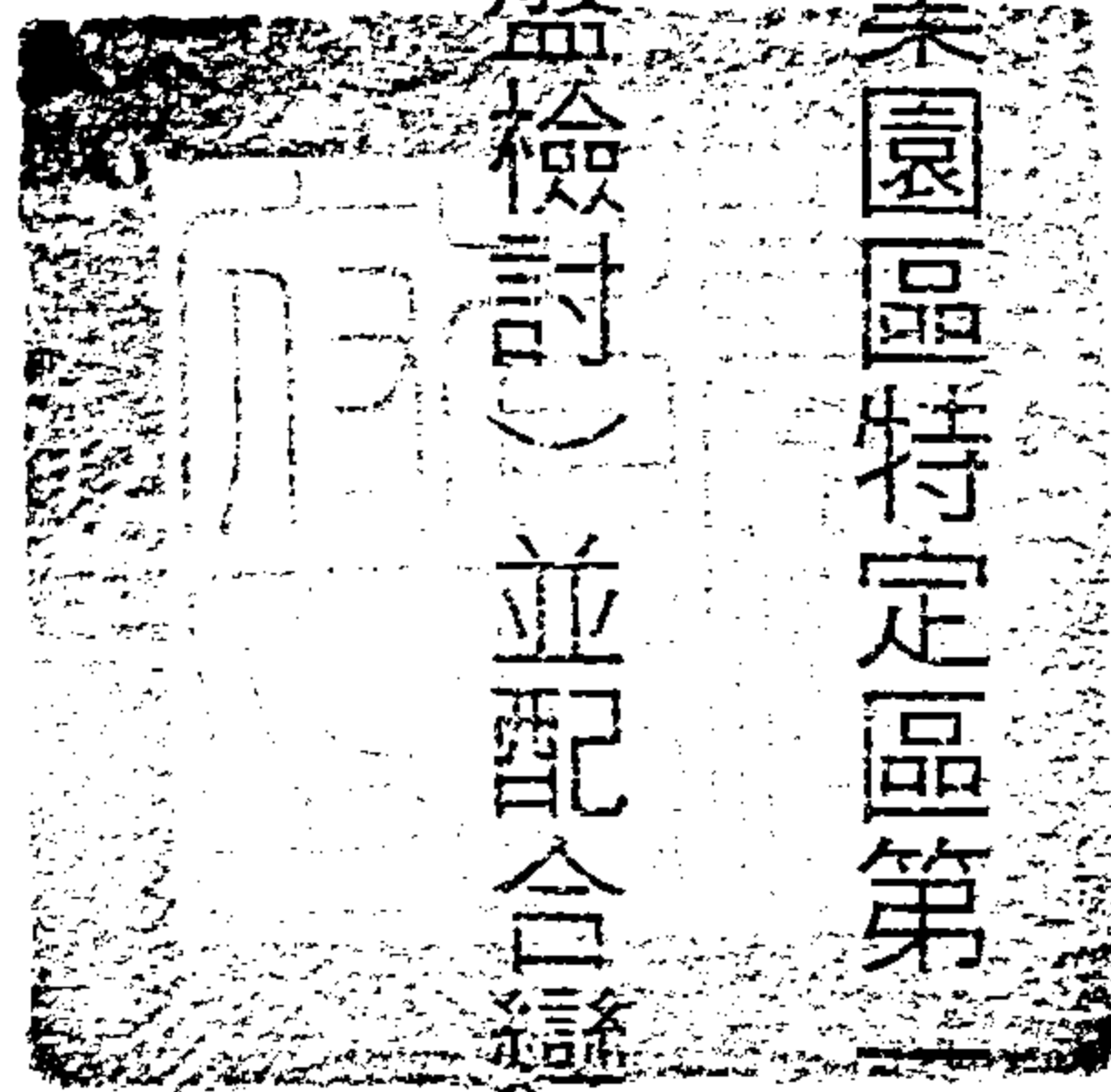
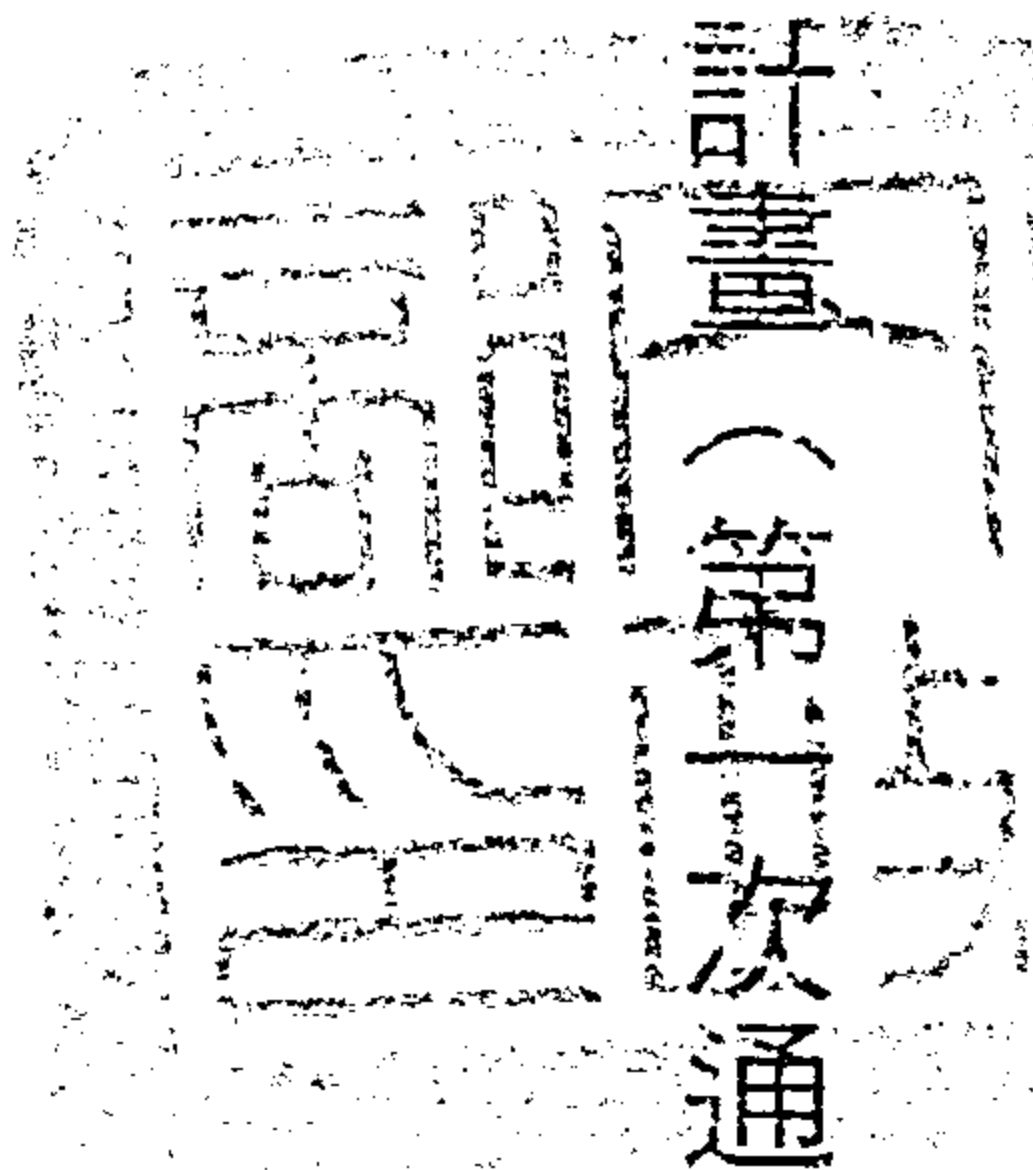


中華民國八十七年一月

變更新竹科學工業園區特定區第一期發展地區細部

計畫(第一次通盤檢討)並配合變更主要計畫書



台灣省政府

第四章 土地使用分區管制要點

為促使科學工業園區第一期發展地區（以下簡稱園區一期）土地作合理有效之利用，並依實際發展特性修正現有計畫有關管制內容，以誘導其作有秩序之發展，並管制建築物之使用不致妨礙公共安全、環境衛生與寧適，特於本次通盤檢討增訂科學工業園區第一期發展地區細部計畫土地使用分區管制要點（以下簡稱本要點），茲列述如后：

一：本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。

二：園區一期內土地及建築物之使用，依本要點規定辦理；本要點未規定者，依科學工業園區設置管理條例及其他相關法令辦理。

三：本要點執行土地使用管制與建築管理機關為科學工業園區管理局（以下簡稱管理局）。

四：園區一期範圍內劃定下列使用分區及公共設施用地：

- (一) 工業區
- (二) 工業住宅社區
- (三) 貨物轉運區

- (五) 園區服務區
- (六) 保存區
- (七) 機關用地
- (八) 學校用地
- (九) 污水處理場用地
- (十) 加油站用地
- (十一) 自來水事業用地
- (十二) 公園用地
- (十三) 綠地
- (十四) 人工湖用地
- (十五) 兒童遊樂場用地
- (十六) 社區中心用地
- (十七) 市場用地
- (十八) 停車場用地
- (十九) 道路用地
- (二十) 高速公路用地

五：工業區允許使用之產業類別分類如下：

- (一) 電腦及週邊設備

(二) 積體電路

(三) 通訊

(四) 光電

(五) 精密機械

(六) 生物技術

(七) 其他經園區主管機關核准之科學工業及相關服務設施

六：工業區提供園區事業承租土地建築使用及由政府部門興建建築供園區事業承租使用，其建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之二百，為達整體管制與充分使用效益之目的，由政府部門興建之建築得就其使用總基地面積檢討，惟其總基地使用容積率不得超過前述之限值。

七：工業住宅社區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。

八：貨物轉運區和研究專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。

九：園區服務區得為下列各項服務設施之使用：

(一) 花園、廣場等綠化、休閒設施

(二) 停車場

(三) 招待所

(四) 會議廳、展示中心

(五) 員工福利中心

(六) 餐廳

(七) 訓練中心

(八) 通訊設施及機構

(九) 金融分支機構

(十) 其他經管理局同意核准之工商服務設施

園區服務區建築物之建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之一百五十。

十：保存區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

十一：機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

十二：學校用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

十三：污水處理場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

十四：加油站用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百五十。

五：自來水事業用地供自來水處理或配水設備及其相關設施使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

六：社區中心用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

七：市場用地之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

八：停車空間除已劃設為停車場用地應提供停車設施及設備使用外，園區一期使用基地或建築物應附設之停車空間依下表辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本要點所訂標準重新檢討修正配置，並須經管理局之核准。

園區一期停車空間規定

土地 使用 分區	停車 位 數 量
工業區	總樓地板面積 (M ²) / 二二·五 (M ² / 位) × 二〇%
研究 專用區	總樓地板面積 (M ²) / 四五 (M ² / 位) × 三〇%
工業 住宅 社區	以每戶 (門牌) 計須設一停車位
學校 用地	總樓地板面積每達三〇〇 M ² 或其零數應附設一停車位
污水 處理 場 用地 自來 水 事業 用地 加油站 用地	每一處至少設五個車位
機關 用地 社區 中心 用地 市場 用地 園區 服務 區	樓地板面積每超過一〇〇 M ² 或其零數應增設一停車位
貨物 轉運 區	至少需備有營業車輛全數之停車位

說明：

- (一) 總樓地板面積之計算，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。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 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十公尺以上。
- (六) 每一停車位面積以三十平方公尺計算（包括停車通道、附屬設施及車位之折算面積）。
- (七) 機踏車停車需求空間，應於各建築基地內提供其停車需求。

六：園區一期建築物之使用退縮依下表之規定：

園區一期建築物退縮規定

停車場用地	市場用地	社區中心用地	兒童遊樂場用地	公園用地	自來水事業用地	加油站用地	污水處理場用地	學校用地	機關用地	保存區	園區服務區	研究專用區	貨物轉運區	工業區	用分區	土地使
4 M	4 M	4 M	4 M	4 M	4 M	4 M	4 M	4 M	4 M	4 M	4 M	4 M	4 M	4 M	10 ~ 15 M	基地面 臨道路 建築線 退縮 深度
6 M	6 M	6 M	6 M	6 M	6 M	6 M	6 M	6 M	6 M	6 M	6 M	6 M	6 M	6 M	15 ~ 20 M	
8 M	8 M	8 M	8 M	8 M	8 M	8 M	8 M	8 M	8 M	8 M	8 M	8 M	8 M	8 M	20 ~ 30 M	
10 M	10 M	10 M	10 M	10 M	10 M	10 M	10 M	10 M	10 M	10 M	10 M	10 M	10 M	10 M	30 M 以上	
3 M 以下	3 M 以下	3 M 以下	3 M 以下	4 M 以下	4 M 以下	3 M 以下	4 M 以下	4 M 以下	4 M 以下	3 M 以下	4 M 以下	4 M 以下	4 M 以下	4 M 以下	4 M 以下	深路基地 建築線 退縮 深度

註：

(一) 面臨三十公尺以上主要道路，除依上表規定自建築線退縮外，且非經管理局同意，沿線不得設置車輛出入口。

(二) 退縮地除經園區管理局核准之出入口外，不得做為倉庫、車棚或放置任何未經核准之雜物，退縮地連同基地空地並依「科學工業園區景觀管理要點」配合整體景觀予以植栽綠化。

廿：為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(一) 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二項之規定增加興建樓地板面積。

1. 基地有一面臨寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

2. 基地面積在工業區、園區服務區、住宅區為一千五百平方公尺以上者。

(二) 建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

廿一：依第廿點第一款規定所得增加之樓地板面積 ($\triangle F_A$) 按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\Delta F A = S \times I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依下列規定計算：

1. 工業區、園區服務區： $I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$
2. 住宅區： $I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積率管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

廿二：依第廿點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路二十公尺以上，且基地面積在工業區、園區服務區為一千五百平方公尺以上，在工業住宅社區為二千平方公尺以上者，其所可增加之樓地板面積（ $\Delta F A$ ）得依第廿一點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

廿三：建築基地內之法定空地應留設三分之一以上種植花草樹木。

廿四：管理局得就工業區、工業住宅社區、貨物轉運區、研究專用區、園區服務區、保存區、機關用地、學校用地、污水處理場用地、公園用地、人工湖用地、兒童遊樂場用地、停車場用地等區內之申請建築案件進行預審作業。

廿五：管理局得依據本要點及參照有關法令，成立審議委員會審定有關疑議之土地使用管制與建築管理事件。