

附錄、高等研究園區土地使用分區管制要點

條	文	內	容	備	註
		<p>一、高等研究園區(以下簡稱本園區，範圍詳見附圖一)由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)負責開發管理。考量中興新村原有獨特都市紋理，同時結合高等研究園區開發需求及兼顧生態城市、景觀維護、文化資產保存等，特增訂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。</p>		<p>1. 闡明增訂條文適用範圍。 2. 將原條文作文詞修正。</p>	
		<p>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。</p> <p>(一) 園區事業專用區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一種園區事業專用區 2. 第二種園區事業專用區 <p>(二) 園區服務區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一種園區服務區 2. 第二種園區服務區 <p>(三) 住宅區</p> <p>(四) 保護區</p> <p>(五) 行水區</p> <p>(六) 高爾夫球場專用區</p> <p>(七) 公共設施用地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 學校用地 2. 車站用地 3. 停車場用地 4. 公園用地 5. 公園兼兒童遊樂場用地 6. 綠地用地 7. 體育場用地 8. 醫院用地 9. 園道用地 10. 污水處理廠用地 			

條	文 內 容	備 註
	<p>三、園區事業專用區主要供科技研發、文史研究等相關研發產業及其附屬設施、以及行政機關使用，其土地使用與建築規定如下：</p> <p>(一)容許使用項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 研發機構及行政機關 2. 研發、推廣及服務設施 3. 試驗研究設施 4. 研發育成中心 5. 產品展示陳列設施 6. 金融、保險分支機構 7. 集會堂、會議設施 8. 職業訓練教育設施 9. 創業輔導設施 10. 員工活動中心 11. 員工餐廳 12. 安全衛生及福利設施 13. 停車場及交通轉運設施其附屬設施 14. 防治公害設備 15. 環境保護及景觀維護設施 16. 高壓氣體設備及其他附屬設備 17. 變電設備 18. 水利及其相關防洪設施 19. 其他與園區事業專用區相容並經中科管理局同意設置之設施 <p>(二)第一種園區事業專用區與第二種園區事業專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%；第二種園區事業專用區之專二(四)其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於300%。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本園區預計主要引進產業為研發產業與行政辦公。 2. 第二種園區事業專用區位於本園區南核心地區，其中專二(四)為原「機19」機關用地，配合中部行政中心進駐需求，提高容積率上限至300%。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本園區預計主要引進產業為研發產業與行政辦公。 2. 第二種園區事業專用區位於本園區南核心地區，其中專二(四)為原「機19」機關用地，配合中部行政中心進駐需求，提高容積率上限至300%。

條	文 內 容	備 註
四、	<p>園區服務區提供金融、商務、娛樂、餐飲、購物等使用為主，其建築與土地使用規定如下：</p> <p>(一)容許使用項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 餐飲及零售業 2. 金融、保險業及其分支機構 3. 旅館及住宿服務設施 4. 訓練服務業 5. 休閒、娛樂服務業(不含特殊娛樂業) 6. 產品展示陳列設施 7. 集會堂、會議設施 8. 藝文業 9. 安全衛生、福利設施 10. 通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構 11. 公用事業設施與營業處所 12. 停車場及其相關附屬設施 13. 其他與園區事業專用區相容並經中科管理局同意設置之設施 <p>(二)第一種園區服務區建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%；第二種園區服務區建蔽率不得大於80%，容積率不得大於240%。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 園區服務區容許使用項目為服務當地居民與未來營業需求，兼具提昇財務可行性之考量。 2. 原計畫零售市場用地變更為第一種園區服務區、商業區變更為第二種園區服務區。園區服務區之建蔽率與容積率同原有都市計畫書商業區與零售市場用地之規定。
五、	<p>車站用地之土地使用與建築規定如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於120%。</p>	<p>主要提供轉運之相關設施使用，並設置旅客服務之相關附屬事業設施。</p>
六、	<p>停車場用地之土地使用與建築規定如下：建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%。</p>	
七、	<p>行水區內土地及建築物使用應依水利法及相關法令規定辦理。</p>	<p>原都市計畫書內容未規範，新條文依據水利法相關規定。</p>
八、	<p>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。</p>	

條	文 內 容	備 註
九、	<p>污水處理廠用地之土地使用與建築物規定如下：</p> <p>(一)容許使用項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、環保及相關附屬設施。 3. 環境監測設備及設施。 4. 其他經中科管理局同意設置之相關附屬設施。 <p>(二)其建築物簷高不得超過2層樓或7公尺。</p>	<p>污水處理廠增列容許適用項目，其容許使用強度則依原都市計畫書內容規定。</p>
十、	<p>本園區內新建建築物之退縮規定如下(詳見附圖二)：</p> <p>(一)園區事業專用區內各宗建築基地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地面臨道路路寬10公尺(含)以下，至少退縮4公尺。 2. 基地面臨道路路寬11公尺~20公尺(含)以下，至少退縮6公尺。 3. 基地面臨道路路寬21公尺以上，至少退縮8公尺。 4. 基地非面臨道路側應至少自各類境界線退縮4公尺以上。 <p>(二)景觀藍帶與景觀綠帶沿線</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 牛轆溝與內轆溪為園區的景觀藍帶，其兩側新建建築應自自行車區範圍外至少退縮10公尺。 2. 特1-1(中正路)、特1-2(省府路)、特1-3(中學路自①-1往東至專一(十一)左轉往北至特1-4(光華北路))、①-1(光華路)、①-2(圓環至省政大樓)、②-1(中學路)、②-2(光榮北路)、②-5(光榮東路)、②-9(光榮北路四街)、③-2(光明路)與園1南核心地區南北軸向綠色園道、③-6，其兩側新建建築應自道路境界線至少退縮10公尺。 3. 為保留入口意象，現有特1-2(省府路)兩側大王椰子樹種予以保留，須自道路境界線退縮10公尺，退縮部分必須作為公共開放空間使用。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以強制退縮的規定留設連續的開放空間與景觀藍綠帶，配合高等研究園區發展為生態城市的基礎。 2. 建築退縮示意圖詳見附圖二。

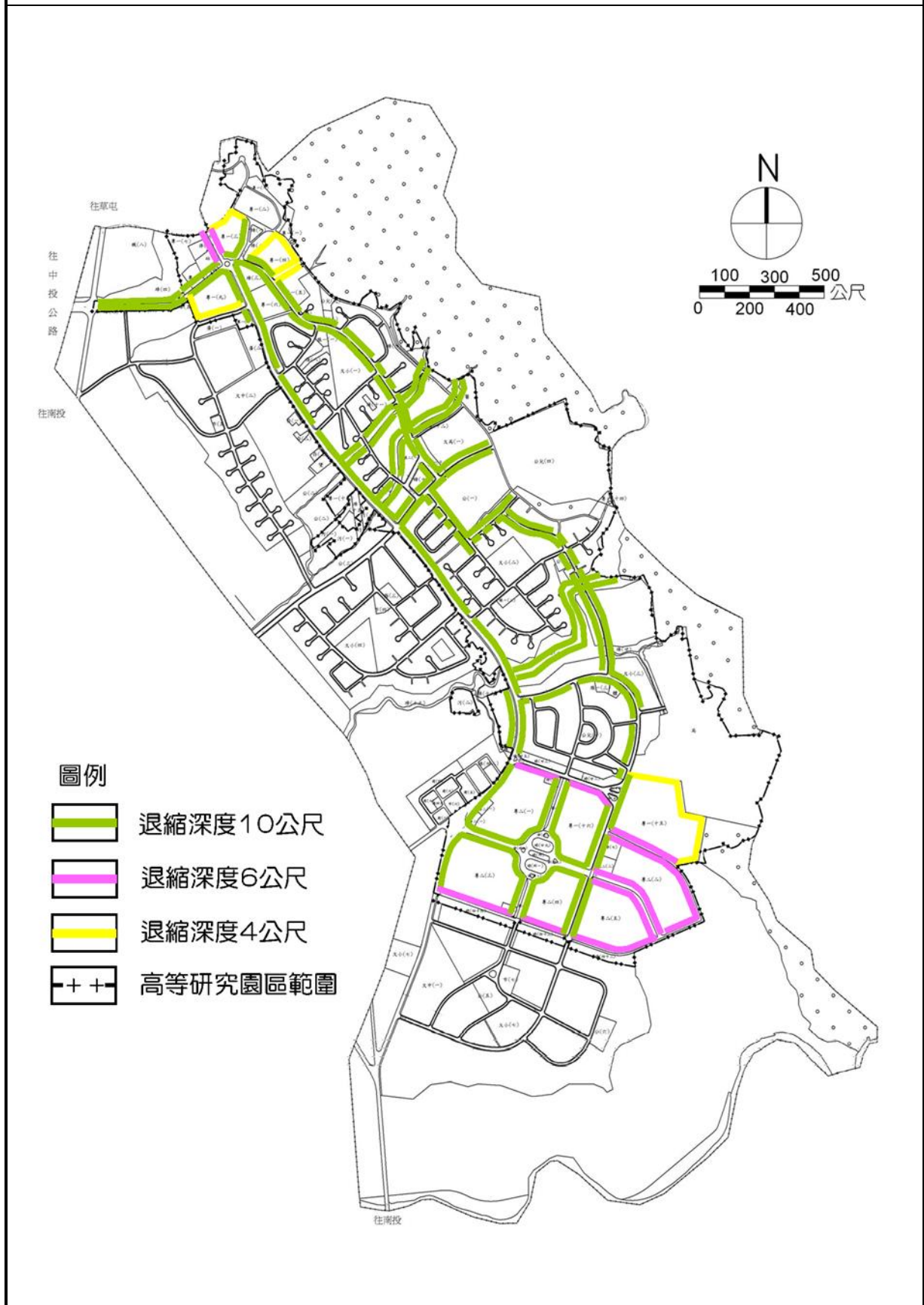
條	文 內 容	備 註
	<p>4. 退縮範圍須留設3公尺以上寬度之連續性人行步道。</p> <p>(三)退縮地除經中科管理局核准之出入口外，不得做為車道、停車場或設置未經核准之雜項設施物。</p>	
<p>十一、景觀綠化規定</p>	<p>(一)本園區內不得有裸露土面，園區事業專用區用地綠化面積應大於基地總面積之25%;其它使用分區綠化面積應大於法定空地之50%。</p> <p>(二)景觀規劃時應考量週邊及本計畫區內原存之景觀元素，與自然植生做最適當的配合，以作最小改變為原則。</p> <p>(三)為維護及保存本園區內原有自然資源及受保護樹木與特殊珍貴樹木(群)，園區內建築基地及公共設施用地申請建築開發時，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。</p>	<p>為維護園區內原有優良的景觀條件，以最小改變為原則。</p>
<p>十二、車行出入口管制</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>為建立園區內立良好行車秩序、交通順暢度與道路景觀，園區車行出入口應予以管制。</p>
<p>十三、建築設計原則規定</p>	<p>(一)建築物之色彩應具有整體性，色系應與環境協調融合。</p> <p>(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)。</p> <p>(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。</p>	<p>增列建築色彩、與符合綠建築指標等規定，以形塑都市景觀與風貌。</p>

條	文 內 容	備 註
十四、	<p>文化資產保存規定</p> <p>(一)本園區依「文化資產保存法」所指定之文化資產，應依其相關規定辦理。</p> <p>(二)其他未經指定為文化資產範圍之建築物非經中科管理局審查同意外，不得重建或整建。</p>	<p>為維護及尊重園區內之文化資產保存及都市紋理。</p>
十五、	<p>斷層特別管制區</p> <p>車籠埔斷層帶中心兩側15公尺範圍內之土地列為「斷層特別管制區」，包括部分園區事業專用區、住宅區、農業區、保護區、高爾夫球場專用區、行水區、河川區等土地使用分區及機關用地、學校用地、醫院用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地等公共設施用地，管制事項如下：</p> <p>(一)私有可建築用地僅限作自用住宅或農舍使用，建築物高度不得超過二層樓、簷高不得超過7公尺；而公有土地除為軍事、緊急災害或交通需要者外，不得建築。</p> <p>(二)前述不得建築之面積得計入毗鄰建築基地之法定空地。</p> <p>(三)「斷層特別管制區」內之建築申請，應檢附地質鑽探相關資料及加強建物結構安全措施，併送中科管理局審查。</p> <p>(四)其他管制事項，依現行規定辦理。</p>	<p>適用範圍增列「園區事業專用區」</p>
十六、	<p>園區都市設計管制應依附錄四高等研究園區都市設計準則規定辦理。</p>	<p>為維護及塑造高等研究園區之整體景觀風格意象，增訂園區內之都市設計準則規定。</p>
十七、	<p>建築申請與管理</p> <p>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高等研究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。</p>	<p>配合園區開發進行建築預審規定。</p>
十八、	<p>本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定辦理。</p>	

附圖一 高等研究園區範圍示意圖



附圖二 高等研究園區建築退縮示意圖



附錄、高等研究園區都市設計準則

為維護及塑造中興新村之整體景觀風格意象，依不同發展屬性將本計畫區分成「北核心地區與南核心地區」、「住宅社區」、「公共開放空間」等三個不同層級的都市設計管制。

高等研究園區各基地申請建築時，應由行政院國科會中部科學工業園區管理局(以下簡稱中科管理局)依據本管制規定及相關法令辦理，有關本園區之都市設計管制規定說明如下，並參見增訂高等研究園區土地使用分區管制要點之相關規定：

一、北核心地區與南核心地區(詳見附圖三)北核心地區與南核心地區之都市設計準則管制項目與內容如下：

(一)開發強度

本管制區內建築基地之建蔽率與容積率依土地使用分區管制要點規定。

(二)建築高度

為保留北核心區入口景觀軸帶意象(省府路至省政府大樓沿線)，於省府路二側之新建建築物高度以不超出省政府大樓之高度為原則。如因開發基地有特殊使用需求時，於妥為考量整體環境景觀協調之原則下，由建築管理機關專案審查。

(三)建築物造型

1. 該區內有關研究、辦公之建築物必須保有高等研究園區花園城市風格。
2. 立面材料及顏色：為維護整體環境風格，建立建築立面統一之元素，本區內建築物之色彩應與現有建築環境相呼應，避免使用高強度、高反差與高反射之建材。
3. 建築尺度方面，避免給人壓迫感。

(四)指定退縮人行步道

為確保區內人行環境之通暢，並塑造地面層活動有相同尺度的步行環境，管制區內建築基地臨接重要交通軸線依路權範圍內不同，分別指定不同深度之退縮空間，並留設寬度不等之人行步道，使步行環境產生一致性的尺度。其退縮面積得計入法定空地。

(五)車道入口

車輛出入基地位置應維持人行空間連續性，其高程應與人行道齊平，並以合併設置為原則。

(六)基地綠化及透水率

本管制區內植栽應以種植地區適生之原生樹種及採複層植栽

綠化為原則。

各開發基地之法定空地應儘量綠化，減少不透水鋪面材料之使用。

各開發基地之總透水面積應 $\geq 50\%$ 法定空地面積。如因基地特殊狀況，經建築管理機關審議通過者得予以調整。

(七)綠建築設計

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)。綠建築九大指標項目包括：

1. 加強基地綠化

(1)建築物綠化：建築物之屋頂平台、陽台鼓勵設計人工花台之綠化方式，陽光照射之壁面鼓勵以爬藤之方式進行綠化；建築空間配合進行綠屋頂及垂直綠化則有效綠覆率可為40%以上。

(2)法定空地綠化：建築基地綠化應適地適種，以種植喬木為原則，其次灌木及多層次綠化，減少使用人工草坪；建築用地之外部空間有效綠覆率應佔總外部空間面積50%以上。

2. 基地保水

(1)地下室開挖率：為確保基地保水，建築地下室開挖率以基地面積80%為原則，如因基地特殊狀況，經審議通過者得予以調整。

(2)易滲透式地表：建築物之法定空地應採用自然之覆土，減少不易透水之材料覆蓋或採用易於雨水滲透之材料。

(3)留設景觀生態池：大面積之基地應留設景觀生態池或以植被覆蓋之「貯留滲水低地」之緩坡方式涵養雨水，減緩雨水排入溝渠之速度。

(4)設置基地保水設施：建築物及其基地應設置保水設施，以貯存雨水再利用以及減緩雨水流入溝渠、河川之時間。

(5)屋頂與陽台作成花園以涵養雨水。

3. 建築物節能

(1)建築物開口率：適度降低建築物需耗能之空間之開口率。

(2)建築物外殼節能：建築物外殼部分屋頂應作隔熱之處理，外牆應採用隔熱設計及隔熱材料。

(3)建築平面：建築物之居室平面設計以符合節能比例空間為原則。

(4)建築物遮陽：建築物面對陽光直接照射之窗戶應考慮設置

外遮陽設施。

(5)大面積玻璃帷幕之設置：除有相關溫室、太陽能光電版等配套設置措施之建築物外，應避免大面積玻璃帷幕之設計。

(6)太陽能光電版：鼓勵設置太陽能光電版。

4. 水資源涵養維護

(1)建築物：本原則適用範圍內之建築物須設置雨水及污水回收再利用設施。

(2)建築基地：基地留設大面積之花園綠地必須設置等比例之雨水及污水回收再利用設備方可設置。

5. 廢棄物減量

(1)基地土方平衡設計：建築設計應考慮地形地貌變化設計與地下室取得最佳的挖填方設計。

(2)營建自動化：採用RC、SRC 構造時，應採用營建自動化工法之設計，例如系統模板、預鑄外牆、預鑄結構系統、乾式隔間等自動化工法，減少施工過程產生之廢棄物量。

6. 生物多樣性維護

基層生物棲息：建築物及其基地綠化應以生態綠化為目標，多利用天然土壤與材料方式綠化，並採用材料自然堆疊工法，減少水泥砂漿使用，以形成基層生物棲息之孔穴。

7. 污水垃圾改善

建築設計階段必須事先評估垃圾運出及堆置之空間配置，並以景觀綠美化的方式加以美化，並適當配置資源垃圾分類回收管理系統、冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施。

8. 二氧化碳減量

(1)結構輕量化：建築物結構應以輕量化為原則，以減少建材生產過程中之二氧化碳排放。

(2)均勻對稱的結構設計：建築物應朝向均勻對稱的平面、立面與剖面設計，減少不必要的造型結構荷重。

9. 維持室內健康環境

(1)綠構材：除古蹟、歷史建築物及特殊建築物以外，構材應使用具有綠建材標章之健康材料，少用製造過程高耗能量之材料與進口之昂貴材料。

(2)綠工法：建築物及室內裝修宜考慮減少使用鋼筋混凝土，並考慮容易施工之原則，減少繁複工法以及減少施作時消耗的能量與工人數量。

二、住宅社區

本管制區包括計畫區內公有權屬之光華里、光榮里與光明里住宅

社區，其管制項目與內容如下：

(一) 土地使用強度

住宅社區為當初中興新村開發建設花園城市的代表意象，區內若有經指定為文化資產者應依文化資產保存法辦理；其餘範圍之住宅社區維持中低密度發展並符合綠建築設計原則。本管制區內建築基地之建蔽率與容積率依土地使用分區管制要點規定。

(二) 生態綠廊(「後巷」營造及綠美化)

各建築基地應以後院退縮1.5 米防火巷空間規劃為「生態綠廊」其規劃設計原則為：

1. 生態綠廊的留設需維持人行空間的連續性。
2. 鼓勵建築基地沿生態綠廊集中留設法定空地。
3. 沿生態綠廊之景觀設計須能將生態綠地的設計規劃理念於此應用。
4. 基地留設生態綠廊區域應儘量綠化。
5. 植栽選用應以原生樹種，應能反應地域氣候，並宜考量物種的多樣性。
6. 生態綠廊區域之人行鋪面應採用透水性鋪面，以增加基地透水性。
7. 生態綠廊為以人行為主的都市空間環境，除緊急救災外禁止任何車輛進入。
8. 各基地留設後院應力求貫通。各宗基地於配合留設1.5 米退縮空間後，得以綠籬界定其居住空間，以維護其私密性。
9. 生態綠廊與主要道路交接處須設置指標，並於其通過道路處，在道路上做不同材質的鋪面處理，以引導人行方向，而於綠廊空間內，儘可能不設階梯，以建構一無障礙環境之人性化都市空間。

(三) 基地綠化及透水率

本管制區內植栽應以種植地區適生之原生樹種及採複層植栽綠化為原則。

各開發基地之法定空地應儘量綠化，減少不透水鋪面材料之使用。

各開發基地之總透水面積應 $\geq 50\%$ 法定空地面積。

三、公共開放空間

本計畫區內之公共開放空間設置須依下列都市設計管制項目與內容辦理：

- (一) 公共開放空間之配置應使其易於供公眾使用，能與鄰接道路、公園、綠地、廣場、步道及其相鄰開放空間相連續，且其地平面以與相鄰之人行道高程齊平為原則。

- (二)建築基地內設置提供為停車空間、汽車出入口、車道路徑及地下層之通風排煙等突出物、裝卸場、垃圾收集場等使用面積，不得計入公共開放空間有效面積計算。
- (三)面臨道路留設之公共開放空間不得設置欄柵、土丘等障礙物，以免影響公眾使用之便利性，但得設置花台及灌木樹叢，其花台高度不得高於四十五公分，灌木樹叢不得高於100公分，並應至少保持該面臨道路長度三分之一為無障礙出入空間，其寬度最小不得低於4公尺。
- (四)公共開放空間內應依公眾使用需要設置座椅、照明等設施。
- (五)公共開放空間之地盤應設置排水、防水等設施，其供人行徒步面應作防滑處理。鋪面以採用透水性鋪面為主。
- (六)公共開放空間臨兩條道路境界交角十公尺範圍內，植栽之灌木高度不得高於行車視線，喬木樹冠底部不得遮擋交通設施號誌，並須符合道路交通設施相關規定。
- (七)各建築基地所留設之公共開放空間入口須有明顯的標示，強化入口意象，以達成開放空間之公眾性。
- (八)公共開放空間內人行步道應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓，且應能與鄰地形成整體感。
- (九)公共開放空間應儘量綠化，兩排水溝儘量採底部透水方式設計，並減少不透水鋪面材料之使用，其綠化面積應大於法定空地之50%，且法定空地內之不透水硬鋪面面積應 $\leq(1-\text{建蔽率})\times 10\%$ 。
- (十)為配合本園區內公園及人行、自行車綠化系統之連續性，其退縮建築留設之開放空間部分得配置自行車道，並於適當位置設置停車架及標示系統，以利該系統之完整。
- (十一)以生態工程改良營北排水支線、牛路溝排水支線及中興會堂南側雨水溝水泥化設施，以增加地表透水性及改善環境景觀。
- (十二)本園區生態藍綠帶應以生態工法進行規劃設計，以達高透水及高綠覆率之環境改善。

附圖三 高等研究園區南北核心地區都市設計管制範圍示意圖

