

表 6-2 土地使用分區管制要點變更前後對照表 (1)

原條文	修定後條文	說明
<p>一、高等研究園區（以下簡稱本園區，範圍詳見圖二十）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>一、<b>中興</b>園區（以下簡稱本園區）由<b>科技部</b>中科管理局負責開發管理，<b>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</b>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>配合行政院 107.01.05 院臺科字第 1060042990 號函核定之「中興園區籌設計畫（第二次修正）」及總統 107.06.06 華總一義字第 10700061001 號令公布之「科學園區設置管理條例」內容，調整園區名稱、主管機關名稱及部分文字敘述。</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"> <li>1. 第一種園區事業專用區</li> <li>2. 第二種園區事業專用區</li> </ol> <p>(二) 園區服務區</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第一種園區服務區</li> <li>2. 第二種園區服務區</li> </ol> <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"> <li>1. 學校用地</li> <li>2. 車站用地</li> <li>3. 停車場用地</li> <li>4. 公園用地</li> <li>5. 公園兼兒童遊樂場用地</li> <li>6. 綠地用地</li> <li>7. 體育場用地</li> <li>8. 醫院用地</li> <li>9. 園道用地</li> <li>10. 污水處理廠用地</li> </ol>	<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> <p>(二) 園區服務區</p> <p>(三) 公共設施用地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 停車場用地</li> <li>2. 綠地用地</li> <li>3. 園道用地</li> <li>4. 道路用地</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 刪除非位於本園區之分區及用地。</li> <li>2. 原「中興新村高等研究園區」內第一種園區事業專用區主要供行政機關使用、第二種園區事業專用區主要供高科技研發產業進駐、第一種園區服務區主要供零售市場使用、第二種園區服務區主要供金融、商務、娛樂、餐飲、購物等使用，先予敘明。本計畫變更後「中興園區」內之土地使用分區並無細分園區事業專用區及園區服務區，故整併園區事業專用區與園區服務區之細分區。</li> </ol>

表 6-2 土地使用分區管制要點變更前後對照表 (2)

原條文	修定後條文	說明
<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"> <li>1. 研發機構及行政機關</li> <li>2. 研發、推廣及服務設施</li> <li>3. 試驗研究設施</li> <li>4. 研發育成中心</li> <li>5. 產品展示陳列設施</li> <li>6. 金融、保險分支機構</li> <li>7. 集會堂、會議設施</li> <li>8. 職業訓練教育設施</li> <li>9. 創業輔導設施</li> <li>10. 員工活動中心</li> <li>11. 員工餐廳</li> <li>12. 安全衛生及福利設施</li> <li>13. 停車場及交通轉運設施其附屬設施</li> <li>14. 防治公害設備</li> <li>15. 環境保護及景觀維護設施</li> <li>16. 高壓氣體設備及其他附屬設備</li> <li>17. 變電設備</li> <li>18. 水利及其相關防洪設施</li> <li>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</li> </ol> <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>	<p>三、園區事業專用區主要供<b>高</b>科技研發、<b>科學事業、文化創意</b>等相關研發產業及其附屬設施使用，其土地使用<b>容許使用項目</b>如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>(一) 研發機構及行政機關</u></li> <li><u>(二) 研發、推廣及服務設施</u></li> <li><u>(三) 試驗研究設施</u></li> <li><u>(四) 研發育成中心</u></li> <li><u>(五) 產品展示陳列設施</u></li> <li><u>(六) 金融、保險分支機構</u></li> <li><u>(七) 集會堂、會議設施</u></li> <li><u>(八) 職業訓練教育設施</u></li> <li><u>(九) 創業輔導設施</u></li> <li><u>(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</u></li> <li><u>(十一) 員工活動中心</u></li> <li><u>(十二) 員工餐廳</u></li> <li><u>(十三) 安全衛生及福利設施</u></li> <li><u>(十四) 停車場、交通轉運站及其相關附屬設施</u></li> <li><u>(十五) 防治公害設備</u></li> <li><u>(十六) 環境保護及景觀維護設施</u></li> <li><u>(十七) 高壓氣體設備及其他附屬設備</u></li> <li><u>(十八) 變電設備</u></li> <li><u>(十九) 水利及其相關防洪設施</u></li> <li><u>(二十) 水資源處理設施及其相關設施</u></li> <li><u>(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</u></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合「中興園區籌設計畫(第二次修正)」及「科學園區設置管理條例」內容，調整部分文字敘述。</li> <li>2. 考量本園區現況並未規劃住宿機能之土地使用分區及容許使用項目，故於園區事業專用區容許使用項目中增訂附屬員工宿舍及招待所。</li> <li>3. 本園區內無車站用地及污水處理廠用地，為利日後園區發展彈性，故新增交通轉運站、水資源處理設施等使用內容於園區事業專用區容許使用項目。</li> <li>4. 調整土地使用強度規定至本要點第五點。</li> <li>5. 調整容許使用內容項次。</li> </ol>

表 6-2 土地使用分區管制要點變更前後對照表 (3)

原條文	修定後條文	說明									
<p>四、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"> <li>1. 餐飲及零售業</li> <li>2. 金融、保險業及其分支機構</li> <li>3. 旅館及住宿服務設施</li> <li>4. 訓練服務業</li> <li>5. 休閒、娛樂服務業（不含特殊娛樂業）</li> <li>6. 產品展示陳列設施</li> <li>7. 集會堂、會議設施</li> <li>8. 藝文業</li> <li>9. 安全衛生、福利設施</li> <li>10. 通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構</li> <li>11. 公用事業設施與營業處所</li> <li>12. 停車場及其相關附屬設施</li> <li>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</li> </ol> <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>	<p>四、<u>園區服務區</u>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>(一)</u> 餐飲及零售業</li> <li><u>(二)</u> 金融、保險業及其分支機構</li> <li><u>(三)</u> 旅館及住宿服務設施</li> <li><u>(四)</u> 訓練服務業</li> <li><u>(五)</u> 休閒、娛樂服務業（不含特殊娛樂業）</li> <li><u>(六)</u> 產品展示陳列設施</li> <li><u>(七)</u> 集會堂、會議設施</li> <li><u>(八)</u> 藝文業</li> <li><u>(九)</u> 安全衛生、福利設施</li> <li><u>(十)</u> 通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構</li> <li><u>(十一)</u> 公用事業設施與營業處所</li> <li><u>(十二)</u> 停車場、<u>交通轉運站</u>及其相關附屬設施</li> <li><u>(十三)</u> 其他與園區事業專用區相容並經中科管理局同意設置之<u>項目</u></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本園區內無車站用地，為利日後園區發展彈性，故新增交通轉運站於園區事業專用區容許使用項目內。</li> <li>2. 調整土地使用強度規定至本要點第五點。</li> <li>3. 調整部分文字敘述及容許使用內容項次。</li> </ol>									
<p>五、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>(刪除條文)</p>	<p>本園區內無車站用地，故予以刪除。</p>									
	<p><u>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：</u></p> <table border="1" data-bbox="687 1384 1190 1509"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>園區事業專用區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>園區服務區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	園區事業專用區	50%	200%	園區服務區	50%	200%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新增條文。</li> <li>2. 本計畫變更後「中興園區」內之土地使用分區並無第一種園區事業專用區與第一種園區服務區，故調整園區事業專用區與園區服務區之細分區。</li> <li>3. 考量園區整體景觀，故延續原第二種園區事業專用區之土地使用強度，並酌予調降原第二種園區服務區之土地使用強度。</li> </ol>
項目	建蔽率	容積率									
園區事業專用區	50%	200%									
園區服務區	50%	200%									

表 6-2 土地使用分區管制要點變更前後對照表 (4)

原條文	修定後條文	說明									
<p>六、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>	<p>六、停車場用地之<b>建蔽率與容積率不得超過下列規定：</b></p> <table border="1" data-bbox="687 398 1187 546"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平面停車場</td> <td>10%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>立體停車場</td> <td>80%</td> <td>320%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率	容積率	平面停車場	10%	20%	立體停車場	80%	320%	<p>1. 新增平面停車場規定。 2. 調整文字敘述。</p>
項目	建蔽率	容積率									
平面停車場	10%	20%									
立體停車場	80%	320%									
	<p><b>七、建築基地停車空間規定</b> <b>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。</b></p>	<p>中興園區產業係依環說書內容引進高科技研發、文化創意、行政辦公等三大類，除文化創意外，其餘均不得從事製造量產，先予敘明。考量中興園區目前廠商從業員工數較一般工業區密集，且薪資水平亦較高，故新增建築基地停車空間規定，並照其他科學園區規定，每 112.5 平方公尺需設置 1 停車位。</p>									
<p>七、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>(刪除條文)</p>	<p>本園區內無行水區，故予以刪除。</p>									
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>同原條文。</p>									
<p>九、污水處理廠用地之土地使用與建築物規定如下： (一) 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、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。 (二) 其建築物簷高不得超過 2 層樓或 7 公尺。</p>	<p>(刪除條文)</p>	<p>本園區內無污水處理廠用地，故予以刪除。</p>									

表 6-2 土地使用分區管制要點變更前後對照表 (5)

原條文	修定後條文	說明
<p>十、本園區內新建建築物之退縮規定如下：</p> <p>(一) 園區事業專用區內各宗建築基地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地面臨道路路寬 10 公尺 (含) 以下，至少退縮 4 公尺。</li> <li>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。</li> <li>3. 基地面臨道路路寬 21 公尺以上，至少退縮 8 公尺。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(二) 景觀藍帶與景觀綠帶沿線</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 特 1-1 (中正路)、特 1-2 (省府路)、特 1-3 (中學路自①-1 往東至機二十二左轉往北至特 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。</li> <li>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。</li> <li>4. 退縮範圍須留設 3 公尺以上寬度之連續性人行步道。</li> </ol> <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>九、本園區內新建建築物之退縮規定如下：</p> <p>(一) 園區事業專用區內各宗建築基地</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地面臨道路路寬 <b>15</b> 公尺 (含) 以下，至少退縮 6 公尺。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(二) 景觀綠帶沿線</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 特 1-1 (中興路)、③-2 (光明二路)、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。</li> <li>2. 退縮範圍須留設 3 公尺以上寬度之連續性人行步道。</li> </ol> <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>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 刪除非位於本園區之相關規定。</li> <li>2. 調整文字敘述及項次。</li> <li>3. 建築退縮示意圖請詳圖 6-16。</li> </ol>

表 6-2 土地使用分區管制要點變更前後對照表 (6)

原條文	修定後條文	說明
<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>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<u>周</u>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>調整文字敘述及項次。</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>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>調整文字敘述及項次。</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>十二、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>調整項次。</p>

表 6-2 土地使用分區管制要點變更前後對照表 (7)

原條文	修定後條文	說明
<p>十四、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>(刪除條文)</p>	<p>本園區內無公告之文化資產，故予以刪除。</p>
<p>十五、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>(刪除條文)</p>	<p>本園區內無斷層特別管制區，故予以刪除。</p>
<p>十六、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><b>十三</b>、園區都市設計管制應依<b>中興</b>園區都市設計準則規定辦理。</p>	<p>1. 調整園區名稱及項次。</p> <p>2. 中興園區都市設計準則請詳附錄一。</p>

