

高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（科學園區部分）土地使用分區管制要點

為促使南部科學園區橋頭園區（以下簡稱園區）土地作合理有效之利用，塑造園區高科技產業之建築風格，使整體環境符合公共安全、環境衛生與寧適之目標，特訂定本要點，茲列述如下：

第一章 總則

第一條 本要點依都市計畫法第二十二條及第三十二條規定訂定之。

第二條 園區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，依科學園區設置管理條例及其他相關法令辦理。

第三條 本要點除河川區、公園用地及非科技部南部科學園區管理局（以下簡稱管理局）管理之計畫道路外，由管理局執行土地使用管制與建築管理。

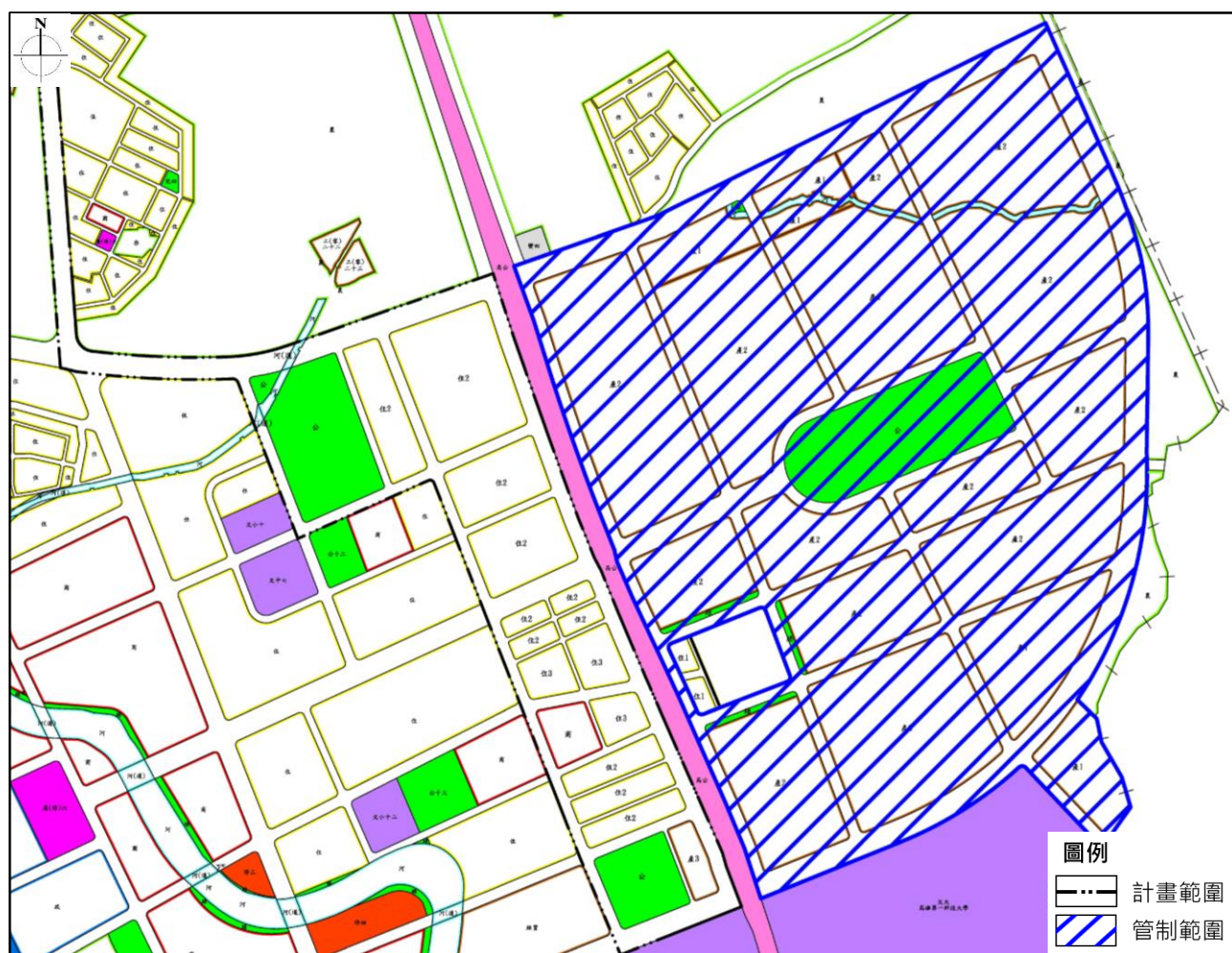


圖 1 本管制要點實施範圍

第四條 園區內劃設之土地使用分區與用地如下：

- 一、產業專用區。
 - (一) 第一種產業專用區。
 - (二) 第二種產業專用區。
- 二、河川區。
- 三、公園用地。
- 四、綠地用地。
- 五、道路用地。

第二章 產業專用區

第五條 產業專用區係供依科學園區設置管理條例核准入區之園區事業使用為主，其容許使用項目如下：

- 一、第一種產業專用區容許使用組別及使用強度如下：
 - (一) 管理局核准之相關公共服務設施
 - (二) 依科學園區設置管理條例核准入區之園區事業
 - (三) 廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與產業專用區有關之設施使用：
 - 1. 附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）。
 - 2. 附屬倉庫。
 - 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5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10%，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. 附屬露天設施或堆置場所。
 - 8. 附屬停車場。
 - 9. 附屬公害防治設備。
 - 10. 其他經管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備。
 - (四) 試驗、研發、推廣之辦公設施或場所：得設置與科學技術研究發展及相關之試驗、研發、推廣之辦公設施或場所。
 - (五) 通關服務設施
 - 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。
 - (六) 其他管理及服務設施：因應產業發展需求，經管理局同意，得提供設置為園區事業所需之必要性管理及服務設施，以增加土地利用彈性。
 - (七) 作為第一種產業專用區容許使用組別（一）至（六）等之使用者，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。
 - (八) 作為公園、滯洪池、綠地等公共服務設施使用性質者，其建蔽率不得大於

15%，容積率不得大於30%。

二、第二種產業專用區容許使用組別及使用強度如下：

- (一) 依科學園區設置管理條例核准入區之園區事業
- (二) 工商及日常生活服務設施：作為日常用品零售、餐飲、一般服務、日常服務、住宿（含商務旅館）、會議服務等設施使用。
- (三) 管理及服務設施：
 - 1. 行政機關。
 - 2. 金融、保險分支機構。
 - 3. 文化教育設施、學術研究機構、管理研究中心。
 - 4. 集會堂、會議設施。
 - 5. 職業訓練教育設施。
 - 6. 創業輔導設施。
 - 7. 環保安全衛生、福利設施。
 - 8. 通訊設施與機構。
 - 9. 公用事業設施與營業處所。
 - 10. 招待所、員工活動中心。
 - 11. 轉運設施、停車場。
 - 12. 餐飲及零售服務業。
 - 13. 其他經管理局同意設置之服務設施。
- (四) 廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與產業專用區有關之設施使用：
 - 1. 附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）。
 - 2. 附屬倉庫。
 - 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5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10%，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. 附屬露天設施或堆置場所。
 - 8. 附屬停車場。
 - 9. 附屬公害防治設備。
 - 10. 其他經管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備。
- (五) 試驗、研發、推廣之辦公設施或場所：得設置與科學技術研究發展及相關之試驗、研發、推廣之辦公設施或場所。
- (六) 通關服務設施
 - 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。
- (七) 其他管理及服務設施：因應產業發展需求，經管理局同意，得提供設置為園

區事業所需之必要性管理及服務設施，以增加土地利用彈性。

(八) 作為第二種產業專用區容許使用組別(一)至(七)等之使用者，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

三、單一廠商同時承租位在同一街廓或相鄰街廓二宗以上之產業專用區建築基地【如為都市計畫道路分隔者，視同相鄰街廓】，得向管理局申請建蔽率合併檢討計算，其平均建蔽率不得逾60%，單一基地之建蔽率不得逾70%。

四、如符「工業區更新立體化發展方案」之獎勵項目標準，另依該方案規定給予容積獎勵額度。

第六條 為形塑產業專用區發展，第二種產業專用區基地開發最小規模應達2.5公頃以上；惟經管理局核准入園投資之園區事業，得配合產業特殊性或建廠需要，不受上開基地開發最小規模面積之限制。

第七條 園區內建築基地之附設停車空間，除有特殊情形(如設置滯洪設施)得敘明理由經都市設計審查同意減少設置或免設置停車位外，餘應依下表辦理，若須變更區位及用途，應重新檢討修正配置，並經管理局核准。

使用分區	應設置停車位數量
第一種產業專用區	如作為公園使用者，每處至少設置10個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過100m ² 設一停車位。其他之使用，則依第二種產業專用區之設置標準及說明事項辦理。
第二種產業專用區	申請作為儲藏及運輸設施使用之建築基地，至少需備有營業車輛所需全數之停車位。申請作為其他使用之建築基地，樓地板面積每超過250m ² 或其零數應增設1個停車位。

說明：

1. 樓地板面積之計算，不包括建築技術規則第59條所列之類似用途部分；以及經認定因高科技廠房之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車空間需求者。惟前開建築物應附設之停車空間扣除前述高科技廠房之特殊作業行為所衍生之空間部分核算後，仍不得低於建築技術規則有關停車空間設置標準之規定。
2. 無障礙汽、機車停車位應不少於2%停車數量(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建築基地或同一建築基地建築物分期請領建照者，且其留設之停車空間合計數量可達本要點規定之標準者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。
5. 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250m²設一停車位。
6. 機車停車數量以樓地板面積每250m²提供一停車位為原則，惟仍應以滿足員工機車停車需求為主。
7. 供低碳車輛使用停車位應不少於2%停車數量(至少需提供一停車位)。

第八條 園區內各建築基地之建築退縮規定如下表所示。

表 1 各土地使用分區退縮建築綜理表

使用分區	基地面臨道路之建築退縮深度		基地非面臨道路之建築退縮深度	備註
	道路寬度未達 30 公尺	道路寬度 30 公尺以上		
第一種產業專用區	8公尺	10公尺	4公尺	退縮部分得計入法定空地
第二種產業專用區	8公尺	10公尺	4公尺	
公共設施用地	8公尺	10公尺	4公尺	

註：1. 面臨道路寬度60公尺(含)以上之建築基地，除依上表規定退縮外，非經管理局同意，該道路沿線不得設置車輛出入口。

2. 退縮線應自兩退縮線交叉點再各自退縮原所規定深度位置連線為其退縮線，如以下退縮截角示意圖。

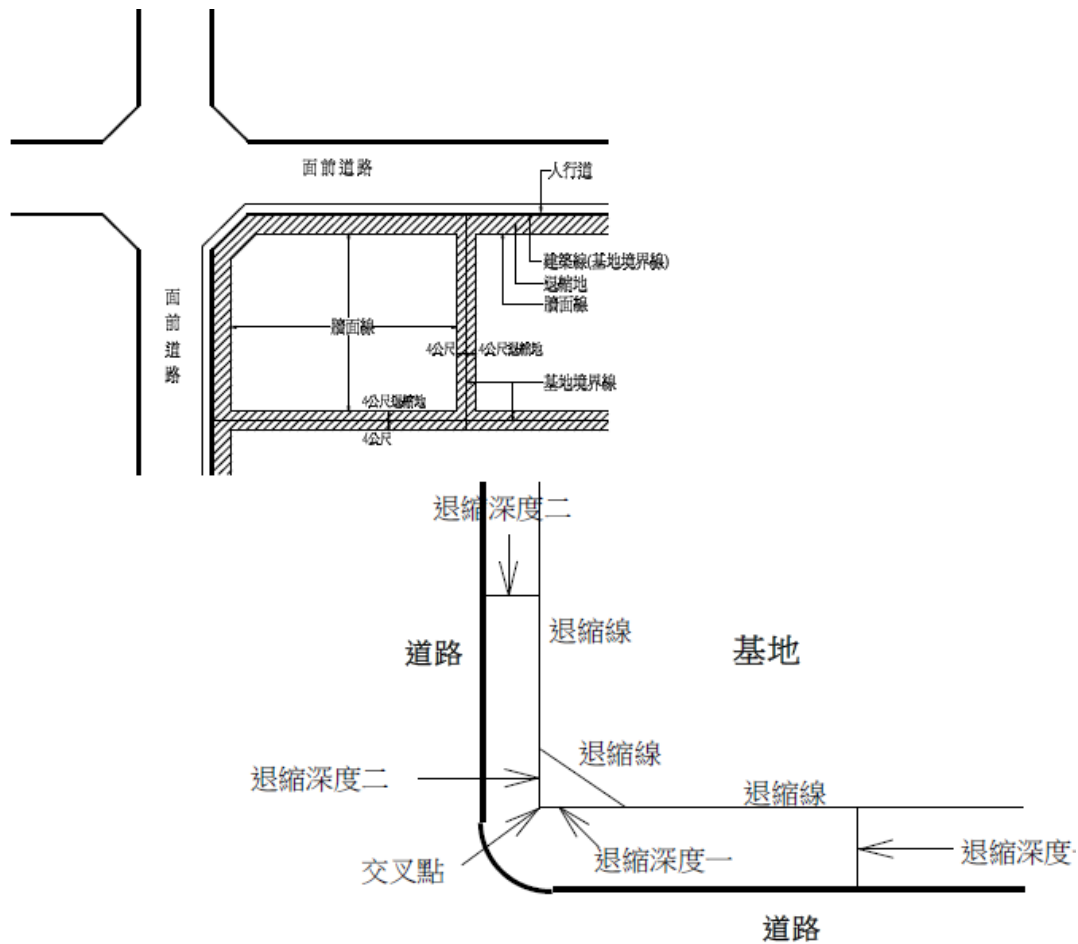


圖 2 園區內建築基地退縮截角規定示意圖

- 第九條 同一廠商基於園區事業發展，於相鄰街廓之2幢建築物有設置架空走廊之必要者，至多得設置2座，單座架空走廊之結構外觀最大寬度不得超過11公尺，穿越道路之廊身與路面之垂直距離不得小於4.6公尺。申請人應提送交通道路使用影響、結構安全設計及景觀影響之評估報告，經管理局同意後始得設置。
- 第十條 建築基地因實際特殊情形，得提送雨水貯集滯洪計畫，以不影響區內雨水下水道功能為原則，經管理局專案審查核准同意後，得予免依「建築技術規則」建築設計施工篇第4條之3規定設置雨水貯集滯洪設施。
- 第十一條 建築基地之綠覆面積劃設應符合下列規定：
- 一、第二種產業專用區綠覆面積應大於基地總面積之20%。
 - 二、公園用地及第一種產業專用區作公園使用者，綠覆面積應不低於用地總面積之70%；因基地地形、地勢、交通、位置、功能使用等特殊情形無法達到上開規定者，得敘明理由，經都市設計審查小組同意後調整。
 - 三、其它使用分區或用地之綠覆面積應大於基地總面積之35%，但因實際特殊情形經管理局同意者，得酌予調整，惟不得低於基地總面積之25%。
- 第十二條 為落實綠能政策及供水穩定，產業專用區之園區事業應配合園區環境影響評估報告書及管理局相關規定，就下列項目納入基地建築配置規劃，並須經管理局同意辦理。
- 一、設置太陽能光電等再生能源設施。

二、設置貯水池設施。

三、再生水廠啟用後，使用一定量之再生水。

第三章 河川區

第十三條 河川區內土地以不興建任何建物為原則，以利水流。但因整治須設置抽水站、管理站或監測站等相關建物設施，應經目的事業主管機關核准。

第四章 公共設施用地

第十四條 園區公共設施用地之容許使用項目依下列規定，於不影響原有使用下，經管理局同意者，得容許再生能源設施或其地下得作為服務園區事業必要之公共管線使用。

一、公園用地及第一種產業專用區作公園開發使用者：提供園區員工及附近居民之休閒場所，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、防洪設施、滯洪池、生態保育及其附屬設施使用。其中生態保育相關設施與開發行為依主管機關相關法令辦理。

經管理局同意，得容許做下列之使用項目及附屬設施：

使用項目	准許條件
(一) 停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。	1. 應有整體性之計畫。
(二) 天然氣整壓站及遮斷設施、輸配電變場站設施及其必要機電管路設備。	2. 應保留建築基地面積1/2以上之綠覆地，且公園用地之綠覆面積應符合本要點第十一條規定。
(三) 園區自來水、再生水、海淡水等之供應調度有關之貯水配水設施、管路系統、場站設備或其他相關附屬設施。	3. 應有完善之通風、消防及安全設備。
(四) 電信設施、郵政設施、資源回收站等所需之必要設施及其附屬設施使用。	4. 地下建築突出物之量體高度應配合公園整體規劃設計。
(五) 集會所、活動中心、幼兒園及兒童課後照顧中心。	5. 做停車場、電動汽機車充電站及電池交換站使用時，得兼作洗車業使用。
(六) 社會教育機構及文化機構。	6. 作天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。
(七) 社會福利設施。	7. 各項設施所需之機電及附屬設施應有完善之安全設備。
(八) 商店、販賣部。	8. 第(六)、(七)項之使用類別，同「都市計畫公共設施多目標使用辦法」之定義。
(九) 警察分駐(派出)所	9. 作第(八)項使用者，限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業、飲食業、一般事務所及便利商店。

有關公園之利用管理，得另由管理局公園管理業務單位訂定管理辦法。

二、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、指示服務及防滯洪、水利等經管理局同意之相關設施；另為緊急避難及救災、養護出入需要，於無妨礙交通道路安全且經管理局同意者，得配合園區及周邊道路銜接需要設置出入口便道。

經管理局同意，得容許做下列相關項目及附屬設施：

使用項目	准許條件
(一) 輸配電及變電必要機電設施場所。 (二) 天然氣整壓站及遮斷設施。 (三) 電信機房。	1. 應有完善之通風、消防及安全設備。 2. 應考量基地之雨水滲透，開挖面積與綠地面積之比率不得超過50%。 3. 地下建築突出物之量體高度應配合綠地之整體規劃設計。 4. 作天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。

三、第一種產業專用區作環境保護設施使用者，以下列設施使用為限：

(一) 污水處理設施及設備

(二) 垃圾、廢棄物處理設施及設備、焚化爐、灰渣掩埋場、環保及其他相關附屬設施等。

(三) 環境監測設施及設備。

(四) 其它經管理局同意之環保設施。

四、道路用地：供道路、管制哨及經管理局同意之道路交通相關附屬設施。

第五章 容積獎勵規定

第十五條 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，經管理局核准者。

三、上開公益性設施不得超過申請基地法定容積之20%。

第六章 特殊規範

第十六條 建築基地留設之法定空地透水率應達50%以上。但因基地地質、地形等特殊條件而無法達到者，得敘明理由，經管理局審查同意後得酌予調整。

第十七條 本計畫範圍內建築物及各項公共設施之興建，有關建築物騎樓、垃圾貯存空間、基地配置、開放空間、廣告招牌、綠化、建築、景觀、交通動線、車輛出入口、容積獎勵及低衝擊開發設施之規定應以「高雄新市鎮特定區計畫第二期細部計畫（科學園區部分）都市設計規範」之內容為原則，並經由管理局審查通過後，始得申請建照或施工。

第十八條 為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，由管理局審議申請建照之都市設計及建築規劃設計。

第七章 其他

第十九條 本要點自發布日施行。