

3-1 擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區計畫細部計畫

3-1-1 不含科學工業園區部分

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條訂定之。
- 二、本要點不適用科學工業園區範圍內之建築及土地使用。
- 三、本要點管制範圍內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。
- 四、本要點用語定義如下：
- (一)基地線：建築基地之界線。
- (二)前面基地線：基地臨接道路之基地線。
- (三)後面基地線：基地線之延長線與前面基地線（或其延長線）平行或形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準；基地臨接二條以上道路者由建築基地申請人任選未臨接道路之其他一側為後面基地線。
- (四)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
- (五)基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
- (六)前院：沿前面基地線之庭院。
- (七)後院：沿後面基地線之庭院。
- (八)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
- (九)後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度 1/2。
- (十)建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比。建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽臺、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。
- 建築基地臨接或面前道路對側有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場、行水區、湖泊、水堰或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
- 五、住宅區之使用管制如下：
- (一)第一之一種住宅區（住 1-1）除限制工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (二)第一之二種住宅區（住 1-2）除限制工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (三)第二之一種住宅區（住 2）除限制工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (四)第三種住宅區（住 3）除限制工業、大型商場（店）及飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
- (五)本計畫區內各類住宅區建蔽率、容積率、高度比、院落深度等規定詳如下表：

項目	住 1-1	住 1-2	住 2	住 3
建蔽率(%)	40	40	60	60
容積率(%)	120	120	180	240

上限容積率(%)	各使用分區於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。			
高度比	≤1.5	≤1.5	≤1.5	≤1.5
前院深度(公尺)	4	6	4	4
後院深度(公尺)	3	3	3	3

註：基地面臨現有巷道者免留設後院。

(六)第一之一種住宅區、第一之二種住宅區及第二種住宅區（以下簡稱已發展區），不得作為容積移轉之接受基地。

六、零星工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。

七、工商綜合專用區之使用管制如下：

(一)工商綜合專用區 1（購物中心分區）主要提供購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊、旅館等設施於一體之大型購物中心分區。得為下列各項使用：

1. 一般商品販售：指食品、衣飾、鞋類、傢俱用品、家庭設備、電器、樂器、建築及庭園材料、休閒藝品、禮品、珠寶飾品、化妝品、酒精飲料、藥品、農產品及動植物、其它零售品之販售。
2. 大型商品展售：指汽車、機車、大型機器、傢俱等需大型展覽空間之商業服務。
3. 餐飲服務。
4. 金融保險服務。
5. 休閒娛樂服務。
6. 日常服務。
7. 文化服務。
8. 旅館服務。
9. 公務機關及公用事業。
10. 人民團體集會所。
11. 一般事務所。
12. 自由職業事務所。

(二)工商綜合專用區 2 供區內留設必要性服務設施使用。

(三)工商綜合專用區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
工商綜合專用區 1(購物中心分區)	60	360
工商綜合專用區 2-1(停車場)	80	640
工商綜合專用區 2-3(污水處理場)	50	250
工商綜合專用區 2-4(公用設備)	60	60

工商綜合專用區 2-5(管理中心)	60	60
----------------------	----	----

(四)其他未表明事項，應依臺中市政府 88 年 10 月 22 日府工都字第 93933 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原農業區變更為工商綜合專用區、生態綠地）細部計畫」為準（節錄如附錄二）。

八、文教區之使用管制如下：

- (一)文教區 1 供臺中日本人學校（日僑學校）使用。
- (二)文教區 2 供宜寧中學使用。
- (三)文教區 3-1 供私立麗澤國小使用。
- (四)文教區 3-2 供私立麗澤國中使用。
- (五)文教區 3-3 供私立麗澤國小及私立麗澤國中之區內廣場、體育場所、停車場、綠地、道路、沉砂滯洪池及環保設施等區內必要性公共設施及公用設備使用。
- (六)文教區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
文教區 1	60	250
文教區 2	50	200
文教區 3-1	50	150
文教區 3-2	50	150
文教區 3-3	30	60

(七)其他未表明事項，應依臺中市政府 92 年 1 月 2 日府工都字第 0910189385 號文發布實施之「變更臺中市都市計畫（部分農業區為文教區（供宜寧中學使用）、兒童遊樂場用地）」案及臺中市政府 94 年 10 月 25 日府都計字第 0940193171 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原部分農業區變更為文教區（供私立麗澤國小使用）、文教區（供私立麗澤國中使用）、停車場用地及道路用地）細部計畫案」為準（節錄如附錄三及附錄四）。

九、社會福利專用區之使用管制如下：

- (一)社會福利專用區 1-1 得興建經目的事業主管機關許可設立，以興辦社會服務及社會救助為主要目的之設施使用。
- (二)社會福利專用區 1-2 供作計畫區內設置停車場、廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、出入通路、滯洪池及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備使用；開放供公眾使用，並於明顯處立牌告示，且自行負責管理與維護。
- (三)社會福利專用區 2-1 得興建經目的事業主管機關許可設立，以興辦社會服務及社會救助為主要目的之設施使用。
- (四)社會福利專用區 2-2 供作計畫區內設置停車場、廣場、公園、綠地、出入道路、滯洪池及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備使用；並預留未來規劃計畫道路使用。

(六)社會福利專用區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
--------	--------	--------

社會福利專用區 1-1	50	200
社會福利專用區 1-2	—	—
社會福利專用區 2-1	50	180
社會福利專用區 2-2	—	—

(七)其他未表明事項，應依臺中市政府 98 年 6 月 23 日府都計字第 0980143674 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫【社會福利專用區（供慈濟志業中心臺中東大園區使用）】細部計畫」及臺中市政府 99 年 5 月 18 日府都計字第 0990130902 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（社會福利專用區（供財團法人法鼓山社會福利慈善事業基金會使用）細部計畫」為準（節錄如附錄五及附錄六）。

十、醫療專用區之使用管制如下：

- (一)醫療專用區 1-1 除供醫療事業之醫院建築及其附屬建築（如員工宿舍、餐廳等）、衛生設施、福利設施等使用外，其餘不得使用。
- (二)醫療專用區 1-2 除供因開發行為衍生所需之出入道路、公共停車場、公園、綠地、體育場所、兒童遊樂場、廣場、消防、上下水道、污水處理廠、垃圾焚化爐等環保設施及其他必要性服務設施外，其餘不得使用。
- (三)醫療專用區 2-1：作為醫院及照護機構建築使用。
- (四)醫療專用區 2-2：作為隔離綠帶使用。
- (五)醫療專用區 2-3：作為滯洪沈砂池使用。
- (六)醫療專用區之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
醫療專用區 1-1	40	180
醫療專用區 1-2	30	150
醫療專用區 2-1	50	200
醫療專用區 2-2	—	—
醫療專用區 2-3	—	—

(七)其他未表明事項，應依臺中市政府 95 年 1 月 3 日府都計字第 0940250023 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地）細部計畫」及臺中市政府 94 年 8 月 5 日府都計字第 0940124736 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（醫療專用區（供福安醫院及附設長期照護中心使用））細部計畫」為準（節錄如附錄七及附錄八）。

十一、電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

十二、原住民文化專用區之使用管制如下：

- (一)原住民文化專用區得供發展原住民文化使用，並得供行政、會議、文康、育樂、餐飲及招待所等使用。
- (二)原住民文化專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十三、航空事業專用區之使用管制如下：

- (一)航空事業專用區得供發展航空事業所需之研發、辦公、生產、廠區、教育訓練、會議、餐飲、文康、育樂、宿舍及其他配合政府政策所需之事業等使用。

(二)航空事業專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。

十四、殯葬專用區之使用管制如下：

(一)殯葬專用區原屬非都市土地編定為墳墓用地之土地（詳見附錄九），其使用項目應依目的事業主管機關原核准內容使用；若有變更使用之需要，應先報請目的事業主管機關核准後，再依都市計畫法定程序辦理變更或擬定細部計畫。

(二)其他開發為殯葬專用區者，應依「中科特定區計畫殯葬專用區劃設檢討變更處理原則」辦理（詳見附錄十）。

十五、農業區之使用管制如下：

(一)農業區不得依都市計畫法臺中市施行自治條例第 38 條規定申請作土石方資源堆置處理場、廢棄物資源回收貯存場之使用。

(二)在都市計畫發布前為丙種建築用地者，建築物簷高不得超過 10.5 公尺，並以 3 層為限，建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

(三)在都市計畫發布前為前款以外之建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，建築物簷高不得超過 14 公尺，並以 4 層為限，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。

十六、文高用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十七、文中用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。

十八、文小用地之使用管制如下：

(一)文小用地之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
文小用地 1	50	150
文小用地 2	50	150
文小用地 3	50	150
文小用地 4	50	200

(二)文小用地 4 其他未表明事項，應依臺中市政府 102 年 12 月 23 日府授都計字第 10202417611 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原農業區為文小用地）細部計畫」為準（節錄如附錄十一）。

十九、社教用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

二十、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率不得大於 15%；用地面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得大於 12%。面積在 5 公頃以下者，容積率不得大於 45%；用地面積超過 5 公頃者，容積率不得大於 35%。

二十一、兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。

二十二、停車場用地作為平面使用之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；作為立體使用之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%。

二十三、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

二十四、醫療用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 250%。

二十五、電力事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

二十六、自來水事業用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

- 二十七、污水處理廠用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 二十八、公墓用地之建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 200%，且應採公墓公園化規劃設計，臨 40M-3 道路及園道皆應退縮 10 公尺作為緩衝綠帶使用。
- 二十九、火化場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 120%。
- 三十、為促進已發展區之整體更新及再發展，訂定以下獎勵措施：
- (一)已發展區內建築基地符合下列條件者，得擬具開發計畫申請整體開發及獎勵：
1. 建築基地面積達 1,500 平方公尺以上之完整範圍，且最小基地深度應達 20 公尺者。
 2. 建築基地應臨接計畫道路，且連續臨接寬度在 20 公尺以上，或自行留設寬度達 8 公尺以上之通路與計畫道路相連通。
- (二)為審查依前款規定申請之開發建築案件，另訂「中部科學工業園區臺中基地附近特定區細部計畫已發展區開發管理要點」(詳見附錄一)。
- (三)已發展區毗鄰之其他使用分區將來若有整體規劃利用之必要者，已發展區得配合檢討變更併同擬定細部計畫。
- (四)政府或經主管機關核准之民間機構於已發展區內興辦之都市更新計畫得依相關法令規定辦理，不受本點之限制。
- 三十一、為鼓勵住宅區設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：
- 住宅區建築物提供部分樓地板面積供下列使用，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 30% 為限。
- (一)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；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並設置獨立出入口。且經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之共同起造人。
- (二)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。
- 三十二、設置騎樓與建築退縮規定
- 為塑造良好都市景觀及完整之人行系統，本計畫區內退縮建築規定如下：
- (一)60M-3 道路(中科路)沿側土地使用應自計畫道路退縮 10 公尺以上建築，其中至少留設 6 公尺為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。
- (二)住宅區有關騎樓、庇廊或無遮簷人行道之設置，依「臺中市建築管理自治條例」規定辦理。但依本要點第三十點規定辦理整體更新及再發展者，應自計畫道路(含園道用地)退縮 6 公尺以上建築，其中至少留設 4 公尺為無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地。
- (三)文教區、學校用地面臨計畫道路(含園道用地)應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並依下列規定辦理：
1. 應選擇一側退縮建築至少 10 公尺，供綠化、人行步道、停車及學生接送專用車道等使用。
 2. 面臨其他計畫道路(含園道用地)部分應退縮建築至少 6 公尺，其中距道路境界線 4 公尺部分應作為無遮簷人行道。

(四)其他使用分區、公共設施用地及公用事業設施均應自計畫道路(含園道用地)退縮 6 公尺以上建築，其中至少留設 4 公尺為無遮簷人行道，其餘應植栽綠化，不得設置圍籬，退縮部分得計入法定空地。

三十三、設置停車空間規定

(一)工商綜合專用區、文教區、社會福利專用區及醫療專用區等使用分區，依原核定之計畫書規定辦理。

(二)其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理。

三十四、住宅區景觀及綠化原則

住宅區建築基地內之法定空地面積 1/2 以上，應栽植花、草、樹木予以綠化，且法定空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

三十五、住宅區空地綠美化獎勵措施

(一)為維護都市景觀、環境衛生及公共安全，尚未開發建築之基地，住宅區基地面積超過 330 平方公尺，得由土地所有權人擬定綠、美化計畫向臺中市政府提出空地綠美化獎勵之申請。

(二)前項綠美化之期間應連續 3 年以上維持至申報開工前不得間斷，並應每半年將綠美化之情形報臺中市政府備查，綠美化應以開放供公眾使用為原則，但為管理需要經核准得設置穿透性圍籬，如鐵絲網或木格柵。

(三)前項獎勵經建造執照預審委員會核定，得於原來之法定容積率加上最高 5%之容積率。(例如：原法定容積率 180%，經獎勵後最高增為 185%)

三十六、本計畫區內設置廣告招牌應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

三十七、都市設計審議規定

(一)應納入都市設計審議之範圍：

1. 下列公有重大工程及公共建築：

(1)公營或公用事業建築申請案之總樓地板面積超過 10,000 平方公尺者。

(2)依「臺中市公有建築應送都市設計審查委員會審議要點」規定應提都市設計審議之公有建築。

2. 指定為景觀道路之路段，包括 60M-1 (清泉路)、60M-2、60M-3 (中科路)、40 M-1 (科雅路)、30M-5 以及園道 2，並需表明以下事項：

(1)交通運輸系統配置事項

(2)人行空間或步道系統動線配置事項

(3)自行車道系統動線配置事項

3. 依「臺中市不含新市政中心及干城地區都市設計審議規範」辦理。

4. 其他重大建設計畫經簽奉市長核准，需實施都市設計審議地區者。

(二)上述應實施都市設計審議地區需表明景觀計畫，計畫區建築量體及高度以不得阻礙區內自然資源之整體意象及視覺控制線為原則，以創造區域地景之完整性及山景

之可視性。

三十八、本要點未規定者，適用其他相關法令規定。

3-1-2 科學工業園區部分

壹、管制目標與原則

- 一、為促使科學工業園區土地進行合理有效之利用，達到兼顧公共安全、環境衛生與寧適之土地使用發展目標，茲訂定科學工業園區土地使用分區管制相關規定。
- 二、為促使中部科學工業園區台中基地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，科學工業園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。
- 三、科學工業園區土地使用分區及都市設計管制內容係依都市計畫第 22 條及相關規定訂定之。
- 四、科學工業園區土地使用分區管制與建築管理機關由中部科學工業園區管理局辦理。
- 五、中部科學工業園區管理局依據本管制內容及參照有關法令，得就科學工業園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。
- 六、科學工業園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。
- 七、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

茲就科學工業園區土地使用分區及都市設計管制內容分述如下：

一、土地使用分區

科學工業園區內劃定下列使用分區：

- (一) 園區事業專用區
- (二) 園區事業專用區（作住宅區使用）
- (三) 管理服務用地
- (四) 公共設施用地，包括：
 1. 公園用地
 2. 綠地
 3. 宗教用地
 4. 停車場用地
 5. 自來水事業用地
 6. 變電所用地
 7. 環保設施用地
 8. 滯洪池用地
 9. 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）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 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. 試驗研究設施或創業育成中心：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或創業育成中心，並得供下列附屬設施：
- (1) 附屬餐廳
 - (2) 附屬單身宿舍
 - (3) 其他經中部科學工業園區管理局審查核准之其他必要附屬教育、培訓設施
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、公共服務設施、文教服務設施：因應未來產業環境改變並兼顧園區員工及其眷屬之休閒活動、文化教育等需求，經中部科學工業園區管理局審核同意，得設置其他必要性公用設備、公共服務設施或文教設施等，以增加土地利用彈性；其中文教設施限員工及眷屬使用，設立時管制措施應送本府教育局審查。
- (二) 園區事業專用區（作住宅區使用）：科學工業園區管理局興建住宅宿舍及招待所使用。
- (三) 管理服務用地以提供中部科學工業園區主要行政、金融、商務、展示、研討、表演及娛樂、餐飲、購物等多功能使用為主，其容許使用項目如下：
1. 公務機關及一般事務所

2. 金融、保險分支機構
3. 產品展示陳列設施、圖書館
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. 安全衛生、福利設施
8. 通訊設施、設備及其附屬設施使用與機構
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. 其他經中部科學工業園區管理局同意設置之服務設施

(四) 公共設施用地

1. 公園用地：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. 宗教用地：應當地宗教信仰之需而劃設，以供宗教建築使用為限。
4. 停車場用地：供興建停車場及其附屬設施使用。
5. 自來水事業用地：提供自來水事業設施及其附屬設施使用。
6. 變電所用地：提供變電所及其附屬設施使用。
7. 環保設施用地：得供污水處理設施及設備，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，環境監測設施及設備，展示陳列設施、餐飲等服務設施及其他經中部科學工業園區管理局認定不妨礙環境保護目的用途之設施。
8. 滯洪池用地：供灌溉、排水、防洪設施、滯洪池、沉砂池、生態保育等設施及兼供公園使用。
9. 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

科學工業園區土地使用強度管制標準如下表：

土地使用分區及用地別	建蔽率(%)	容積率(%)
園區事業專用區	60	240
園區事業專用區 (作住宅區使用)	50	200
管理服務用地	60	240

公共設施用地	停車場用地（科停 1、科停 2、科停 3、科停 8 及科停 9）	40	120
	停車場用地（科停 5 及科停 6）	60	160
	公園用地、綠地 及宗教用地及滯洪池用地	15	30
	自來水事業用地、變電所用地及環保設施用地	60	160

四、停車空間檢討

科學工業園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。

使用分區及用地別		應設置停車位數量
園區事業專用區 (作住宅區使用)		家庭住戶每戶（門牌）需設 1 個停車位，單身宿舍及招待所以宿舍容納居住人數 20% 計算停車位數，並提供適量訪客停車。
管理服務用地		樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設 1 停車位。
園區事業專用區 (廠房用地)	廠房或作業場所	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設 1 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，但不得低於建築技術規則所訂之標準。
	儲藏及運輸設施	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 112.5 平方公尺增設 1 停車位為最高上限。
	海關、報關服務、金融設施	樓地板面積每超過 112.5 平方公尺或其零數應增設 1 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 112.5 平方公尺增設 1 停車位為最高上限。
公共設施用地	公園用地	每處至少設 10 個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 平方公尺設 1 停車位。
	自來水事業用地	每處至少設 5 個停車位。
	變電所用地	每處至少設 10 個停車位。
	環保設施用地	每處至少設 10 個停車位。

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。
2. 建物應提供不少於 2% 停車數量為殘障停車位（至少需提供 1 停車位）。
3. 同一幢建築物或同一基地內供 2 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 2 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 2 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 15 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 112.5 平方公尺設 1 停車位。

五、建築物退縮管制

(一) 科學工業園區內各建築基地之建築退縮規定如下表。

退縮條件		退縮規定
臨 60 公尺計畫道路		至少退縮 10 公尺
臨 40 公尺計畫道路	園專 1、園專 2、園專 3、園專 4、科公 1、科公 2	至少退縮 15 公尺
	其他用地	至少退縮 8 公尺
臨 30 公尺計畫道路		至少退縮 6 公尺
臨 25 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺
臨 20 公尺計畫道路		至少退縮 6 公尺
臨 16 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺
臨 12 公尺計畫道路		至少退縮 4 公尺
非面臨道路側		至少退縮 4 公尺
臨科公 9 用地		至少退縮 4 公尺
臨科綠 7 用地	園專 21	至少退縮 6 公尺
環保設施用地及變電所用地臨道路側		至少退縮 10 公尺

(二) 園專 19 西北角屬山坡地（詳見圖 7-1），為符合透水面積管制，不得配置建築物（逕予計入法定空地面積）。

六、建築高度管制

- (一) 科學工業園區建築高度依「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 268 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 60 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) 科學工業園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 25%；公園綠地綠化面積應大於基地總面積之 80%；其它使用分區綠化面積應大於基地總面積之 35%。
- (二) 景觀規劃時應考量週邊及科學工業園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。
- (三) 科學工業園區分期開發時，應有整體景觀規劃。並配合先期建設，提前完成後期

發展地區之地被綠化。

八、車行出入口管制

- (一) 科學工業園區內各建築基地，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) 科學工業園區車行出入口位置、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第壹項第五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 20%。

十、其他

本管制要點內所稱「原則」之規定，經依第壹項第五點設置之審議委員會審議通過者，則不受此原則性之限制。



圖 7-1 科學工業園區山坡地範圍示意圖

3-1-3 附錄一 擬定中部科學工業園區台中基地附近特定區細部計畫已發展區開發管理要點

- 一、本要點依「計畫區（不含科學工業園區部分）土地使用及都市設計管制要點規定」（簡稱土管要點）第 30 點規定訂定之。
- 二、符合土管要點第 30 點規定者，土地權利關係人得擬具開發計畫提經都市設計審議委員會審議通過後，再分別依相關法令向主管建築機關申請開發建築。
- 三、開發計畫應以書、圖載明下列事項：
 - （一）申請人姓名、身份證字號及地址。
 - （二）開發地區範圍、面積及土地與建物使用現況。
 - （三）土地使用及公共設施計畫，其圖面比例尺不得小於 1:500。
 - （四）土地使用管制計畫。
 - （五）都市設計事項（得視實際需要依都市計畫細部計畫審議原則第 15 條規定予以述明）。
 - （六）土地及地上物處理計畫。
 - （七）事業及財務計畫。
 - （八）實施進度。
 - （九）全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及私有土地所有權人同意書。
 - （十）套繪土地使用計畫之地籍圖，其比例尺不得小於 1:1000。

前項之開發地區範圍若因整體規劃需要須將公有土地納入時，應於開發計畫中述明其處理方式。
- 四、已發展區依本要點申請整體開發時，須提供不小於申請開發總面積百分之二十之土地作為公共設施用地，前開公共設施用地應於請領建造執照前將產權移轉為擬定機關所有，並於取得建築物之使用執照前開闢完成。
- 五、依本要點申請整體開發者，得依下列容積獎勵公式核算其申請開發建築之獎勵容積率：
$$V=V_0(1+V_1+V_2)/(1-V_1)$$

其中 V：獎勵後之容積率
V₀：該分區之基準容積率（依土管要點之規定）
V₁：提供公共設施用地之比例
V₂：獎勵係數（設定為 0.1）
- 六、依本要點第五點申請整體開發後之法定容積（V），如有再增加建築容積者，不得超過下列規定：
 - （一）依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。
 - （二）前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。
- 七、已發展區內於本計畫發布前已建築使用之合法建物，得為必要之維護及修繕，並得申請個別建築，其容積率不得大於基準容積率。
- 八、本要點未規定事項，悉依其它法令規定辦理。

3-1-3 附錄二 臺中市政府 88 年 10 月 22 日府工都字第 93933 號文發布實施之
「擬定臺中市都市計畫（原農業區變更為工商綜合專用區、生態綠地）細部計
畫」案土地使用分區管制要點暨都市設計準則（節錄）

- 一、本要點依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規定訂定之。
- 二、本計畫工商綜合專用區劃分為工商綜合專用區 1，主要提供購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊、旅館等設施於一體之大型購物中心分區使用；以及工商綜合專用區 2，供區內留設必要性服務設施使用。
- 三、工商綜合專用區 1（購物中心分區）內得為下列各項使用：
- （一）一般商品販售：指食品、衣飾、鞋類、傢俱用品、家庭設備、電器、樂器、建築及庭園材料、休閒藝品、禮品、珠寶飾品、化妝品、酒精飲料、藥品、農產品及動植物、其它零售品之販售。
 - （二）大型商品展售：指汽車、機車、大型機器、傢俱等需大型展覽空間之商業服務。
 - （三）餐飲服務。
 - （四）金融保險服務。
 - （五）休閒娛樂服務。
 - （六）日常服務。
 - （七）文化服務。
 - （八）旅館服務。
 - （九）公務機關及公用事業。
 - （十）人民團體集會所。
 - （十一）一般事務所。
 - （十二）自由職業事務所。

四、本計畫區內可建築用地之建蔽率、容積率不得超過下表之規定：

土地使用分區	建蔽率	容積率
工商綜合專用區 1 （購物中心分區）	60%	360%
工商綜合專用區 2-1 （停車場）	80%	640%
工商綜合專用區 2-3 （污水處理場）	50%	250%
工商綜合專用區 2-4 （公用設備）	60%	60%
工商綜合專用區 2-5 （管理中心）	60%	60%

- 五、為維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源、並落實生態保護，區內應留設土地總面積之百分之三十為生態綠地，生態綠地最小深度不得低於二十公尺，且應植栽綠化。生態綠地面積不得計入法定空地。
- 六、區內應設置出入道路、停車場、污水處理、垃圾處理、水電供給及其它必要性服務設施，其面積不得低於土地面積之百分之二十八，由開發者自行開闢完成，產權屬土地所有權人所有。必要性服務設施面積不得計入法定空地。
- 七、本計畫區公共停車場之停車位最低留設標準如下：
- （一）小客車停車位數：每滿四十五平方公尺樓地板面積設置一輛停車位，且不得低於

五百輛。

(二)機車停車位數：每滿四十五平方公尺樓地板面積設置一輛停車位（含員工機車停車位）。

八、緊鄰三十米聯外道路之管理中心、公用設備用地等，其建築物應沿道路境界線退縮建築至少十公尺，退縮部分得計入法定空地，法定空地二分之一以上部分應予植栽綠化，增加其綠覆率。

九、本案之開發應確實依申請人與臺中市政府訂立之協議書內容辦理。

十、本計畫區之建築基地規模、開放空間、建築造型及色彩、景觀、人車通行系統、廣告招牌與綠化等有關事項，應參照「遠東工商綜合區都市設計準則」及其它相關法令，於開發人提出建照申請前先送「臺中市都市設計審查委員會」審議通過。

十一、本案發布實施後，申請人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設，或於取得建築物使用執照前有土地移轉行為者，臺中市政府得依都市計畫法第二十七條規定將其土地變更回復為原使用分區，其範圍包括設置必要性服務設施之土地。但已完成所有權移轉登記之生態綠地土地則不予發還，亦不予變更。

十二、本要點未規定事項，依其它有關法令規定辦理。

第六章 都市設計準則

為塑造本地區良好的都市空間機能，舒適的消費娛樂環境和景觀優美的大型購物中心，特制訂「遠東工商綜合區都市設計準則」，對本地區之都市設計事項加以管制。

一、建築高度與量體

區內建築高度不得大於七十公尺，並能創造出全區建築景觀與優美天際線。

二、建築物外觀與造型

(一)立面：配合建築物基本量體，可適當利用休閒建築的設計語彙。

(二)入口：建築物之主要行人入口，應面對戶外廣場，而服務入口應設於背側為宜。

(三)開窗：考慮本中心所在之地理位置、自然環境及內部機能，且須考慮其防曬、防雨和防風（尤其西、北向）之需要性。

(四)材料：選用低彩度色彩系統之材質，並力求統一，以期達到整體之配合和諧，而非個別突出之表現。

(五)建築物屋頂附加設施：如各種空調、視訊及機械設施等，應自女兒牆或簷口退縮設置，且配合建築物造型予以景觀美化處理。

(六)廣告招牌：建築物廣告招牌不得突出道路境界線，且突出於牆面不得超過一．二公尺。

三、建築基地地下層開挖規模

建築基地地下層開挖範圍以不超過各該基地面積之百分之九十為原則，並加強水土保持設計。

四、建築基地交通規劃及停車空間配置標準

(一)汽車出入口不得設置於道路交叉截角或丁字路，及其他有礙公共安全及公共交通之道路路段或場所。

(二)基地內以私設道路連絡各建築物之出入口者，應於私設道路兩側設置至少一側之

人行專用步道，且其寬度不得小於一公尺。

五、建築基地開放空間

建築基地應留設公共開放空間，供公共人行專用步道使用，且需種植行道樹，每棵樹木之距離以不防礙生長為限，並整體規劃照明設施且不得設置有礙通行設施物。

六、公共設施開放空間

(一) 公共設施：區內公用設備管線應予地下化，且區內公用設備如污水處理場、沉砂滯洪池及廢棄物堆置場應於面臨道路留設道路或開放空間，並採適當之景觀綠化與遮蔽設施，且留設垃圾收集車進出之車道及操作空間。

(二) 道路：為維護來客之安全與方便性，道路系統採人車分道，以提供行人安逸的步行設施。主要道路寬十二公尺共劃設二個車道，包括一條寬四公尺之單側人行專用步道，並自道路境界線起算一．五公尺範圍內植栽喬木行道樹。

(三) 區內廣場、人行道、停車場及綠化等開放空間，其綠覆率植栽數量及設置標準、植栽性質及種類，應依建築法相關規定訂定之。

七、區內生態綠地依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第二十六點規定，計畫區毗鄰區外側土地，依第二十七點規定規劃適當之退縮距離。

八、申請及審查程序

(一) 申請人申請都市設計審查時，應具備申請書、設計委託書、建築計畫書及設計圖樣。

(二) 申請書應載明左列事項：

1. 申請人之姓名、年齡、住址及簽章。
2. 設計人之姓名、地址、營（開）業證書字號及簽章。
3. 設計標的基地座落及使用用途。

(三) 建築計畫書應包括設計目標、設計構想之說明，並就建築物之造型及色彩、景觀、人車通行系統、廣告招牌與綠化等有關事項及災害防救擬定具體計畫。

(四) 設計圖樣應能清楚表達設計概念，所需內容如下：

1. 設計標的位置圖。
2. 配置圖：比例尺不得小於五百分之一，表達建築物和周圍建築關係，及各類出入口之關係；說明建築外部空間處理，並解釋出入口、通道、綠籬與周圍道路動線之連繫關係。
3. 量體關係圖：比例尺不得小於五百分之一，以簡單透視圖、模型，表達建築物量體之組合方式與主從關係，並表達與周圍建築物之和諧關係。
4. 建築圖：比例尺不得小於二百分之一，以平面、立面或剖面圖表達建築物內部之動線連繫、空間組織、形式及其與周圍建築立面層次高度之相互配合關係，並說明外部材料之質地與色調方案，與門窗開口方式。
5. 主要開放空間設計圖：比例尺一百分之一，說明開放空間中供活動、停留的地點或庭園，並解釋其與建築物之關係，以及說明其鋪面與植生材料。

(五) 臺中市政府工務局（都市計畫課）為受理都市設計審查案件之主辦單位，於確定申請人提送資料符合本準則規定者，即提請臺中市都市設計審查委員會審查。

- (六) 臺中市都市設計審查委員會審查時，設計人應列席說明。
- (七) 臺中市都市設計審查委員會認為申請案件不符合本地區都市環境者，應將其不合原因或修正建議一次列舉通知申請人，供其修改後，再提複審。
- (八) 申請人應於六個月內依照通知改正事項改正完竣送請複審；逾期未送審者，工務局（都市計畫課）得將該申請案件予以註銷。
- (九) 都市設計審查案件，獲審議通過後，應於核發審定書前再提交比例尺五百分之一基地模型一座送工務局都市計畫課備查。（模型製作材料為硬紙板，外型、色彩、門窗、綠化植栽、開放空間配置應與審定書相符，並預留地下三層樓深度之模型基座）。

九、本準則未規定事項，悉依「臺中市新市政中心專用區都市設計審查注意事項」及「臺中市新市政中心專用區都市設計審查委員會審議規範」辦理。

3-1-3 附錄三 臺中市政府 92 年 1 月 2 日府工都字第 0910189385 號文發布實施之「變更臺中市都市計畫（部分農業區為文教區（供宜寧中學使用）、兒童遊樂場用地）」土地使用分區管制要點（節錄）

參、土地使用及分區管制

本計畫內土地使用為文教區（供宜寧中學使用）及兒童遊樂場用地二種，其土地使用分區管制規定如左：

- 一、本文教區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。
- 二、本文教區內應設置之停車位數應比照建築技術規則設計施工篇第五十九條規定之公有建築物予以設置。
- 三、本案所劃設之兒童遊樂場用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定，地下一層作為停車場使用；並由宜寧高級中學負責於開發完成後連同土地及其設施物無償捐贈予臺中市政府後開放供地區民眾使用，並由宜寧高級中學負責維護管理。
- 四、為回饋地方，宜寧高級中學應提供本文教區內規劃配置之停車場、運動場等服務設施供民眾使用，校方應另行訂定開放使用之管理辦法並納入協議書規定，於未來開發完成時開放供公眾使用。
- 五、本計畫區內西南側毗鄰墳墓區之既成農路應依現況予以保留以供民眾使用，並自基地境界線退縮十公尺作為隔離綠帶。
- 六、本計畫區四周至少應自基地境界線退縮十公尺（含既成農路）設置隔離綠帶；另西、南二側鄰近墳墓區、變電所用地及西屯路北側油泵站周界位置並應利用地形變化、開放空間或堅固圍籬（高度應大於二·五公尺）等設施予以區隔，以避免視覺景觀及公共安全之衝擊。退縮部分得計入法定空地，並應妥予種植喬木或綠化。
- 七、本案都市計畫變更經發佈實施後，免再辦理細部計畫，申請人應即依規定申領開發許可及雜項執照，並於完成雜項工程及興闢完成公共設施（兒童遊樂場用地），經市政府查驗合格，辦理完成自願捐贈土地（兒童遊樂場用地）之移轉登記及農業用地變更回饋金之提供後，始得依法申領建造執照。
- 八、變更基地範圍內之建築基地，不得適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。
- 九、依臺中市都市計畫委員會第一八三次會議本案決議：有關本農業區變更之開發使用行為，涉及之敷地計畫、污水、廢棄物處理及電力、電信設備等（即都市計畫農業區變更使用審議規範參、土地使用與公共設施計畫：廿一、廿二、廿三、廿四、廿五、卅七及肆、附帶條件：四六、四七、四八等規定事項），爾後請申請單位依都市計畫農業區變更使用審議規範規定辦理，並於山坡地開發許可審議時由山坡地開發許可審查委員會審議。

**3-1-3 附錄四 臺中市政府 94 年 10 月 25 日府都計字第 0940193171 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原部分農業區變更為文教區（供私立麗澤國小使用）、文教區（供私立麗澤國中使用）、停車場用地及道路用地）細部計畫」案
土地使用分區管制要點（節錄）**

七、土地使用分區管制要點

為促進土地利用及配合實際發展需要，依計畫內容訂定土地使用分區管制要點如下：

- (一)本要點依都市計畫法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。
- (二)文教區(一)得供私立麗澤國小使用，建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。
- (三)文教區(二)得供私立麗澤國中使用，建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。
- (四)文教區(三)得供私立麗澤國小及私立麗澤國中之區內廣場、體育場所、停車場、綠地、道路、沉砂滯洪池及環保設施等區內必要性公共設施及公用設備使用，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十。
- (五)本計畫區應比照公立學校有關都市設計部分，提送都市設計委員會審查。
- (六)文教區內設置之停車位數應依照建築技術規則建築設計施工篇第五十九條規定之公有建築物設置規定予以設置。
- (七)本計畫區內之停車場用地及道路用地，應由申請人取得土地所有權並於申請建造執照前完成捐贈回饋予臺中市政府，並負責開發管理維護。
- (八)本計畫區使用範圍毗鄰農業區部分應有適當區隔，應至少退縮建築達十公尺，退縮部分得計入法定空地。
- (九)為配合將來附近地區新訂特定區計畫道路系統之規劃構想，可能利用本案西南側及北側既成道路進一步拓寬供附近地區出入使用，本案基地西南側臨西平南巷除由申請人負責拓寬為寬度八公尺以上道路外，建築物應自道路境界線至少退縮十五公尺建築；基地北側臨西平巷部分，建築物應自道路境界線至少退縮十公尺建築，退縮部分可計入法定空地。將來配合新訂特定區計畫，如有拓寬本案基地北側或西南側既成道路之必要時，上開退縮建築部分之土地仍應由申請人自願提供捐贈且無償登記為臺中市有。
- (十)為避免本案開發後，校門口每日上下學尖峰時刻家長接送學生之車流量，造成鄰近道路系統交通之阻塞，應確實依照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十九條有關「學校應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上，適當長度之緩衝車道」之規定辦理。
- (十一)考量本案位屬山坡地地區，為減少因本案開發所衍生之地表逕流，應配合周邊地區之排水系統及污水處理系統，於適當區位劃設滯洪沉砂池及雨水貯留及回收再利用設施。
- (十二)計畫區內現有墳墓應依「殯葬管理條例」規定辦理遷葬事宜。
- (十三)本要點未規定事項，依其他法令規定。

3-1-3 附錄五 臺中市政府 98 年 6 月 23 日府都計字第 0980143674 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫【社會福利專用區（供慈濟志業中心臺中東大園區使用）】細部計畫」案土地使用分區管制要點（節錄）

捌、土地使用分區管制要點

本計畫社會福利專用區之土地使用分區管制要點詳列如下：

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 二、社會福利專用區（一）得興建經目的事業主管機關許可設立，以興辦社會服務及社會救助為主要目的之設施使用。
- 三、社會福利專用區（二）供作計畫區內設置停車場、廣場、公園、綠地、兒童遊樂場、出入通路、滯洪池及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備使用；開放供公眾使用，並於明顯處立牌告示，且自行負責管理與維護。
- 四、社會福利專用區（一）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- 五、本計畫區範圍毗鄰農業區部分應退縮建築 10 公尺以上，退縮部分得計入法定空地。
- 六、本計畫區臨東大路部分應退縮建築 15 公尺以上，臨國安二路部分應退縮建築 10 公尺以上，退縮部分應予植栽綠化，得計入法定空地。
- 七、社會福利專用區（二）內應至少留設計畫總面積 10% 以上土地供作公園、綠地、廣場或兒童遊樂場使用。
- 八、社會福利專用區（一）內法定空地及社會福利專用區（二）合計面積二分之一以上應栽植花、草、樹木予以綠化，且面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
- 九、本計畫區建築應進行都市設計審議。
- 十、本計畫區內之建築基地，不得適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。
- 十一、本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。

3-1-3 附錄六 臺中市政府 99 年 5 月 18 日府都計字第 0990130902 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（社會福利專用區（供財團法人法鼓山社會福利慈善事業基金會使用）細部計畫」案土地使用分區管制要點（節錄）

第八節 土地使用分區管制要點

本計畫之土地使用分區管制要點詳列如下：

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 二、本計畫社會福利專用區（一）得興建經目的事業主管機關許可設立，以興辦社會服務及社會救助為主要目的之設施使用。
- 三、本計畫社會福利專用區（二）供作計畫區內設置停車場、廣場、公園、綠地、出入道路、滯洪池及環保設施等區內必要性服務設施及公用設備使用；並預留未來規劃計畫道路使用。
- 四、本計畫社會福利專用區（一）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。其中建築物興建樓層數以不超過 5 層樓為限。
- 五、本計畫區範圍毗鄰農業區部分應退縮 10 公尺以上建築，臨園道用地部分應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分屬社會福利專用區（一）土地得計入法定空地。
- 六、社會福利專用區（二）內應至少留設計畫面積之 10% 土地供作公園、綠地、廣場或兒童遊樂場使用。
- 七、本計畫區內建築物附設停車空間設置標準如下：
 - （一）汽、機車停車空間應依「建築技術規則」規定設置標準之 1.5 倍留設。
 - （二）大客車停車空間至少留設一位。
- 八、社會福利專用區（一）之法定空地及社會福利專用區（二）面積至少二分之一應栽植花、草、樹木予以綠化，且每滿 64 平方公尺應至少植喬木一棵，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之。
- 九、本計畫區建築應辦理都市設計審議。
- 十、本計畫區不適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。
- 十一、本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。

3-1-3 附錄七 臺中市政府 95 年 1 月 3 日府都計字第 0940250023 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原部分農業區變更為醫療專用區及道路用地）細部計畫」案土地使用分區管制要點（節錄）

七、土地使用分區管制要點

- (一)本要點依都市計畫法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。
- (二)本醫療專用區(一)之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百八十。
- (三)本醫療專用區(二)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。
- (四)醫療專用區係供醫療事業使用，其使用項目如下：
 - 1. 醫療專用區(一)除供醫療事業之醫院建築及其附屬建築(如員工宿舍、餐廳等)、衛生設施、福利設施等使用外，其餘不得使用。
 - 2. 醫療專用區(二)除供因開發行為衍生所需之出入道路、公共停車場、公園、綠地、體育場所、兒童遊樂場、廣場、消防、上下水道、污水處理廠、垃圾焚化爐等環保設施及其他必要性服務設施外，其餘不得使用。
- (五)醫療專用區(一)毗鄰中部科學工業園區應設置隔離綠地或退縮建築，其距離為 10 公尺，毗鄰南側 10 公尺道路之建築物應自本道路境界線至少退縮 20 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，將來配合新特定區計畫如有拓寬本道路用地之必要時，申請人自願提供捐贈自本案道路境界線退縮 10 公尺部分土地做為道路用地，且無償登記為臺中市有。
- (六)醫療專用區(一)應以每 150 平方公尺樓地板面積及其零數留設一部停車空間。
- (七)本案應回饋醫療專用區(一)內建築物總樓地板面積（不含室內停車場及機電設備）至少百分之十以上之室內公益性空間，供臺中市政府或區公所作為地方公共衛生或教育、文化活動使用，該室內公益性空間之建築物所有權仍屬申請人所有。
- (八)本計畫區應經都市設計審議委員會審議通過，其設計原則如下：
 - 1. 開放空間綜合設計原則
 - (1)本醫療專用區(一)毗鄰中部科學工業園區應設置隔離綠地或退縮建築，其距離為 10 公尺，毗鄰南側 10 公尺道路之建築物應自本道路境界線至少退縮 20 公尺建築，以提升區內景觀品質，並可供緊急疏散使用。
 - (2)本計畫提供老人、殘障者及慢性病患療養、安養、醫療及復健使用，全區環境設計除著重醫護流程動線外，特別注重整體設計及景觀意象。
 - (3)開放空間內應為無障礙設計，避免受車道及出入口影響，規劃安全順暢之動線，並應依地區公眾使用需要設置座椅、照明等設施。
 - (4)開放空間臨接建物部份，得設置雨庇等遮陽設施。
 - (5)開放空間之鋪面應使用具有地方特色之天然材料，並整體設計其色彩與質感，其地盤面得應設置排水、防水等設施，其供人行徒步鋪面應做防滑處理。
 - (6)開放空間之植被、植栽穴與土壤裸露處，應做防止土壤沖刷流失之處理。
 - (7)開放空間著重景觀設計，區內水利用地設計為景觀水池，配合基地自然地形變

化產生多樣化，加強全區植栽綠化及遍設座椅，使老人及復療者享有優美景觀環境。

2. 建築物造型、量體與色彩原則

- (1)為塑造本區整體特殊建築風格與地區優美之天際線，本計畫區內各建築造型量體物依現況山坡地形採高低樓層方式設計。
- (2)配置及高度限制依建築技術規則之規定為原則。
- (3)建築物外牆顏色，應與地區山景及相鄰建築物協調配合，以中低明度、中低彩度之暖灰色系色彩為原則。
- (4)本計畫區建築物屋頂設計以斜屋頂為原則。

3. 夜間照明管制原則

- (1)車行道路燈以高明度、高光源為主。
- (2)人行步道路燈以柔和暖色、低光源為原則。
- (3)夜間照明應採用反射使指標及廣告招牌顯而易見，不得使用投射式或閃爍式之光源。
- (4)為塑造計畫區之夜間景觀，夜間得利用投光設備投射於造型特殊之建築物及地標、或廣場雕塑，投光照明設計應表現建築物之特色，並兼顧建築物周遭景觀之和諧。

4. 植栽綠化原則

- (1)建築物應留設之法定空地集中留設為原則，其綠覆率應達百分之五十以上。
- (2)綠化透水層面積應達法定空地之百分之五十以上。
- (3)植生綠化之規劃設計，依該區之氣候及土壤條件，選擇適宜當地環境且生長快速、種植容易、管理簡單之植物，且儘量保留其原生樹種，並大面積栽植，使其具環境保護功能。
- (4)較具動態性之活動空間，除鋪植草坪外，同時考慮生態綠地季節與色彩變化，植栽的素材則採多樣性種植。

5. 廢棄物處理原則

- (1)本區垃圾處理採集中式垃圾貯存設置於建築物之室內或法定空地上，並有適當之景觀及公共衛生維護設施，並採用垃圾子車設備。
 - (2)建築物應設置垃圾處理室，並考量資源回收分類處理，再由壓縮處理設施壓縮密封，以減少垃圾體積，再行轉運。
 - (3)室內垃圾貯存空間應規劃貯存二天以上之容量為原則，且不得影響室內外環境衛生，應於室內垃圾貯存空間設置通風及排水設備。
 - (4)為維護計畫區整體環境之整潔，公共場所應設置分類垃圾桶，並於各分區及各建築物之周邊適當隱密位置停放垃圾子車。
 - (5)區內應留設供垃圾收集車進出之車道及操作空間。
- (九)本計畫區之開挖率不得超過 80%，並以挖填土方平衡為原則。
- (十)計畫區南側劃設 10 公尺之計畫道路，應於第一期工程取得建造執照前捐贈完成。
- (十一)區內建築基地不得適用「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」及其

他有關容積獎勵相關法規之規定。

(十二)本要點未規定事項，依其他法令規定。

3-1-3 附錄八 臺中市政府 94 年 8 月 5 日府都計字第 0940124736 號文發布實施之「擬定臺中市都市計畫（醫療專用區（供福安醫院及附設長期照護中心使用））細部計畫」案土地使用分區管制要點（節錄）

捌、土地使用分區管制要點

本細部計畫土地使用分區管制要點如左：

一、本要點依都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第 35 條之規定訂定之。

二、本計畫區分為左列各種使用分區及用地：

（一）醫療專用區（一）：作為醫院及照護機構建築使用。

（二）醫療專用區（二）：作為隔離綠帶使用。

（三）醫療專用區（三）：作為滯洪沈砂池使用。

（四）廣場用地：主要作為廣場使用。

（五）綠地用地：主要作為綠地使用。

（六）道路用地：主要作為道路使用。

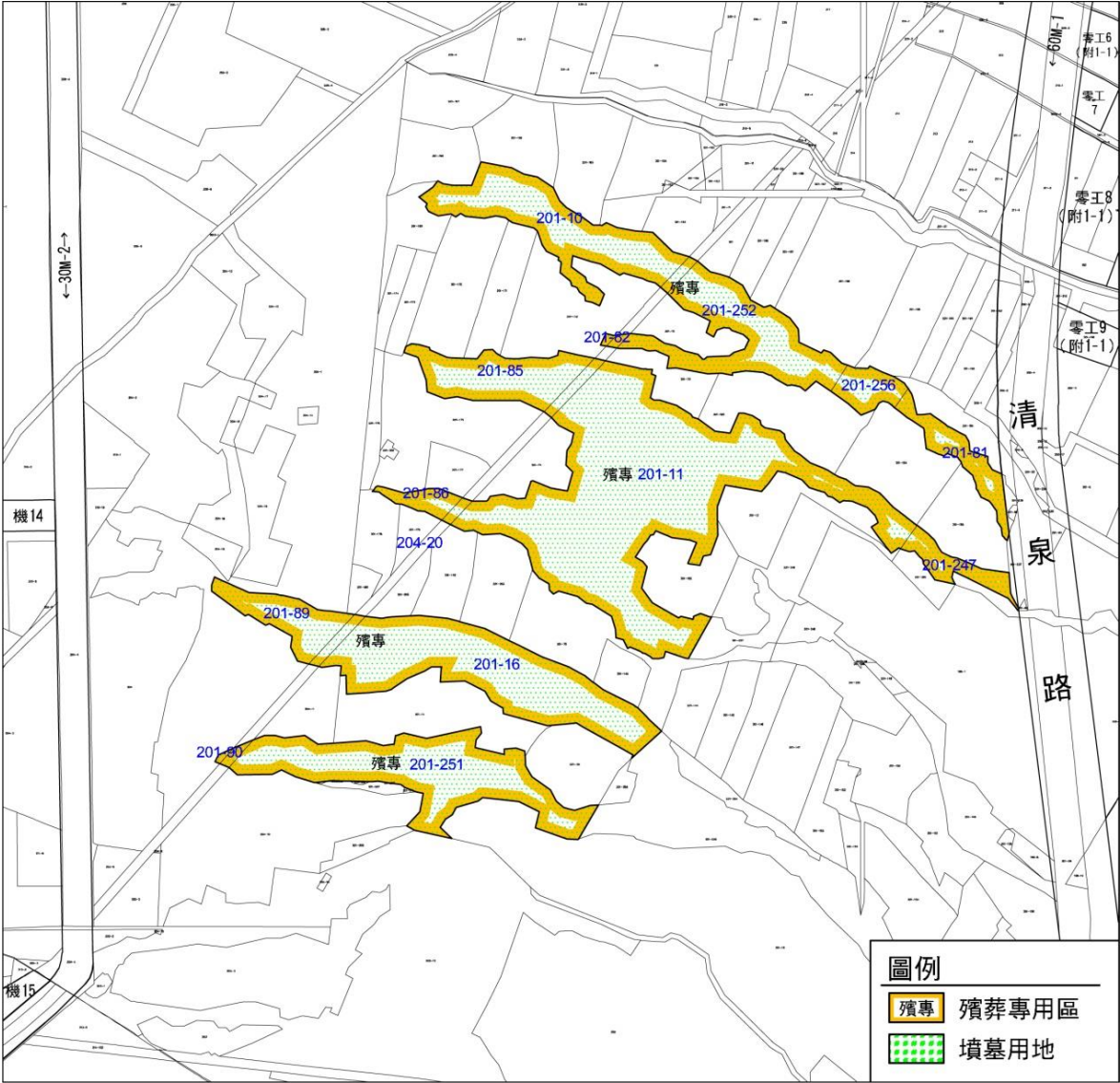
三、本計畫區內各分區及用地之建蔽率、容積率，應依下表規定辦理。

分區	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
醫療專用區（一）	五〇	二〇〇	
醫療專用區（二）	—	—	
醫療專用區（三）	—	—	
廣場用地	—	—	
綠地用地	—	—	
道路用地	—	—	

四、本計畫範圍內之建築基地，不得適用實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法，及其他有關容積獎勵相關法規之規定。

五、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。

附錄九 殯葬專用區地籍套繪示意圖



3-1-3 附錄十 中科特定區計畫殯葬專用區劃設檢討變更處理原則

壹、總則

- 一、為配合中科特定區計畫（以下簡稱本計畫）有關殯葬設施專用區變更案件之劃設及檢討變更作業，統一規範申設條件、土地規模、使用強度等事項，並符合公平正義，特訂定「中科特定區計畫殯葬專用區劃設檢討變更處理原則」（以下簡稱本原則）。

貳、辦理條件及程序

- 二、殯葬設施專用區之規劃，應符合「臺中市殯葬管理自治條例」第4條規定。
- 三、依本原則申請者應依「臺中市殯葬管理自治條例」規定，擬具興辦事業計畫書，並取得經本府發給同意興辦事業計畫之證明文件，以作為辦理都市計畫變更或審議之參考。
- 四、經查核符合申請要件者，得依都市計畫法第26條另案辦理變更主要計畫法定程序。

參、變更內容與使用機能

- 五、依本原則申請變更後之殯葬設施專用區之土地使用強度，建蔽率以20%，容積率以40%為原則。
- 六、本計畫殯葬設施專用區為供殯葬行為及活動，並僅供作下列用途：
 - （一）既有公墓之申請，不得新設公墓。
 - （二）骨灰(骸)存放設施。
 - （三）環保多元葬法-骨灰拋灑、植存及樹葬。
 - （四）殯儀館、火化場、單獨設置禮廳及靈堂。

肆、回饋條件

- 七、申請變更為殯葬設施專用區應負擔回饋30%之公共設施，其中作為周邊設施隔離緩衝綠帶之公共設施不得少於全部基地之5%，回饋土地應面臨計畫道路且土地應儘量集中劃設、整地完成。

**3-1-3 附錄十一 臺中市政府 102 年 12 月 23 日府授都計字第 10202417611 號文
發布實施之「擬定臺中市都市計畫（原農業區為文小用地）細部計畫」案土地
使用分區管制要點（節錄）**

六、土地使用分區管制要點

本計畫文小用地之土地使用分區管制要點詳列如下：

- （一）本要點依都市計畫法第 32 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- （二）文小用地以供興建國民小學及相關設施使用。
- （三）文小用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。
- （四）本計畫區有關都市設計部分，應依相關規定提送審查。
- （五）文小用地區內設置之停車位數應依照建築技術規則建築設計施工篇第五十九條規定之公有建築物設置規定予以設置。
- （六）本細部計畫區文小用地東側臨國際街部分，建築物應自道路境界線至少退縮十五公尺建築，退縮部份可計入法定空地。
- （七）考量本細部計畫區位屬山坡地地區，為減少因本案開發所衍生之地表逕流，應配合周邊地區之排水系統及污水處理系統，應依相關規定檢討並於適當區位劃設滯洪池及雨水儲留及回收再利用設施。
- （八）本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。