

14-2 后里都市計畫（中部科學工業園區第三期發展區后里基地—后里農場部分）細部計畫

一、本計畫區劃設下列使用分區：

（一）園區事業專用區

（二）公共設施用地，包括：

1. 停車場用地
2. 滯洪池用地（兼供公園使用）
3. 綠地
4. 道路用地（兼供滯洪池使用）

二、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，其容許使用項目及相關規定如下：

（一）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）。
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：租地面積五公頃以上之廠商，得經中部科學工業園區開發籌備處（管理局）許可興建附屬員工單身宿舍，其有關規定如下：
 - （1）員工單身宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積 10%，建蔽率、容積率應併入該廠房用地之土地使用強度計算。
 - （2）宿舍建築應與廠房建築區隔，其宿舍與廠房之間棟距應至少 20 公尺以上。
 - （3）前項棟距應有整體景觀規劃，以複層植栽與廠房隔離遮蔽。並依「中部科學工業園區台中基地建築與都市設計參考手冊」載明建築物平面、立面、剖面、構造、空間用途、外牆顏色及材質，住宿空間及附屬服務空間分別規範說明以便達到管控員工宿舍之品質。
 - （4）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開發籌備處（管理局）審查核准之必要附屬設施及生產所需設備。

（二）試驗研究設施

中部科學工業園區開發籌備處（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。

(三) 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。

(四) 標準廠房

由中部科學工業園區開發籌備處（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，廠房建築為作業場所及一般公共設備使用外，並可供辦公室、倉庫、生產實驗、訓練、安全衛生、員工餐廳、福利設施等使用，並得設置足夠之裝卸與員工、訪客停車場。另經園區管理單位審查同意者允許設置相關設施及設備。

(五) 其他公用設備及公共服務設施

因應未來產業環境改變需求，經中部科學工業園區管理局審核同意，允許設置其他必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。

三、公共設施用地之容許使用相關規定如下：

- (一) 停車場：供停車及其附屬設施使用。
- (二) 滯洪池用地（兼供公園使用）：以設置滯洪池及其相關防洪設施、沉砂池、排水設施、水土保持等設施及其附屬設施使用為主，並可兼供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施、公用設備事業設施、灌溉渠道、生態保育設施等設施使用。
- (三) 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、公用事業及其附屬設施使用、巡邏道等相關設施。
- (四) 道路用地（兼供滯洪池使用）：供道路、管制哨、兼供滯洪設施於道路下穿越及經園區管理單位審查同意之相關道路附屬設施使用。

四、土地使用強度管制

本計畫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
公共設 施用地	滯洪池	15	30
	停車場	60	180

五、本計畫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，若需變更區位及用途仍應依下表所訂標準重新檢討修正配置，並須經中部科學工業園區開發籌備處（管理局）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(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一停車位。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，最低不得低於建築技術規則之規定。裝卸車位設置依建築技術規則之規定。
	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，最低不得低於建築技術規則之規定。
	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一停車位。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，最低不得低於建築技術規則之規定。
公共設施用地	滯洪池	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、屋頂突出物以及自動貯存搬運系統、熔爐製程區、成品區、倉儲區等類似用途部份。

2. 所謂「類似用途空間」，係指為建築物之必要附屬設備空間或因廠方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為限。

六、本計畫區內各建築基地之退縮規定如下表及圖 6-1 所示。

基地區位條件	退縮規定
臨 30 公尺計畫道路(三豐路，RD30-1)	至少自道路境界線退縮 25 公尺建築，其鄰接道路部分應至少留設 10 公尺綠帶。
臨 20 公尺計畫道路	至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。
臨 15 公尺計畫道路	至少自道路境界線退縮 6 公尺建築。
非面臨道路側	自各類境界線退縮 4 公尺建築。

七、景觀綠化規定如下：

- (一) 本計畫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%；綠地綠化面積應大於綠地總面積之 80%。
- (二) 景觀規劃時應考量週邊及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。
- (三) 各基地分期開發時，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、車行出入口管制規定如下：

- (一) 計畫區內各建築基地，其車行出入口非經管理單位同意，不得設置於主要計畫道路上。
- (二) 計畫區車行出入口位置、大小及數量，須經管理單位同意。
- (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、本計畫區內應提送都市設計審議範圍：

- (一) 公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。
- (二) 公用事業（包括電信局、航空站、大客車運輸業之轉運站、公私立大型醫院、文大及文教區等）建築申請案之總樓地板超過 10,000 平方公尺者。
- (三) 新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。
- (四) 新闢立體停車場基地面積 6,000 平方公尺以上者。但建築物附屬停車場者，不在此限。
- (五) 實施容積管制前已申請或領有建造執照，在建造執照有效期間內，依建築技術規則建築設計施工編第 166 條之 1 第 2 項執照之申請案。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用后里都市計畫之土地使用分區管制要點及其他有關法令規定。

十一、其他規定：

本管制要點內所稱「原則」之規定，經中部科學工業園區開發籌備處（管理局）設置之審議委員會審議通過者，可不受此原則性之限制。

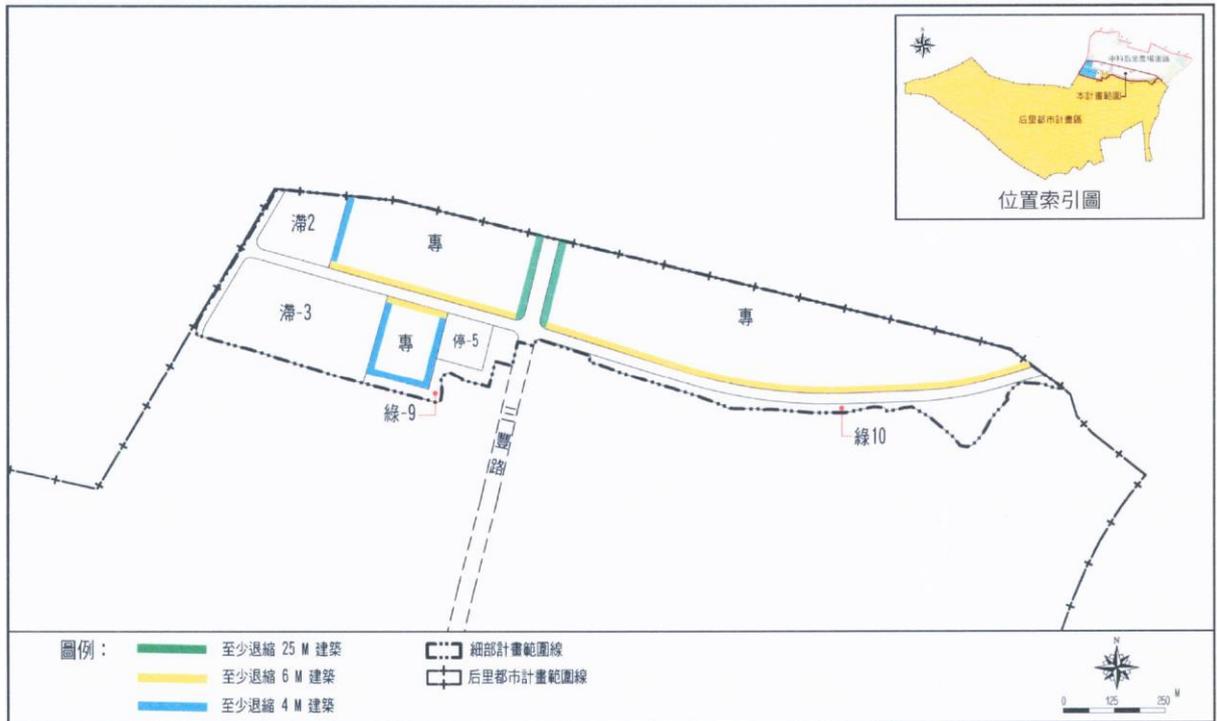


圖 6-1 建築物退縮管制示意圖