

附件一、變更新竹科學工業園區特定區（新竹縣轄部份）（園區三路、五路地區）細部計畫土地使用分區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、本計畫區內土地及建築之使用，依本要點規定辦理；本要點未規定者，依科學工業園區設置管理條例及其他相關法令辦理。

三、本要點執行土地使用管制與建築管理機關為科學工業園區管理局（以下簡稱管理局）。

四、容許使用項目

本計畫區各使用分區及用地容許使用項目如下：

（一）園區事業專用區

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高科技事業使用，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)

(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：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。
- 3.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。

(二)園區服務區

園區服務區以提供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、住宅等多功能使用為主，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.住宅

14.其他經科學工業園區管理局同意設置之服務設施

(三)加油站專用區

提供加油站設施及其附屬設施使用。

(四)機關用地

提供消防隊及消防設施使用。

(五)公園用地

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、綠化景觀設施及水土保持設施等使用。另為配合本計畫區開發需要，得選擇公園用地為土地公廟之安置，及考量當地民眾需要，得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法設置民眾活動中心等使用；惟應考量其原有功能，並應由管理局整體規劃設計。

(六)公園兼滯洪池用地

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、綠化景觀設施及水土保持滯洪設施等使用。

(七)停車場用地

供興建停車場及其附屬設施使用。

(八)廣場用地

供開放空間、景觀設施及地標設施設置使用。

(九)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。

五、土地使用強度

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	200
園區服務區	<u>60</u>	<u>200</u>
加油站專用區	40	120
公共設施用地	機關用地	50
	公園用地	15
	停車場用地	50
	廣場用地	--

六、停車空間檢討

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，若須變更區位及用途仍應依本要點所訂標準重新檢討修正配置，並須經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	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。
園區服務區	<u>每一單元之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者應留設一部停車空間，超過 250 平方公尺，每 150 平方公尺，設置一部。</u>

機關用地	每處至少設置 5 個停車位。
公園	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 112.5 平方公尺設 1 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.機車停車位之設置標準：(1)廠商應自行考量實際需求劃設，於各建築基地內提供。(2)機車停車位之設置不得折減汽車停車位數。(3)機車停車位之規格為 2 公尺*0.9 公尺。

七、建築物退縮管制

本計畫區內各建築基地之建築退縮規定應依下表辦理。

使用分區及用地別	基地應自建築線退縮建築深度	基地非面臨道路側應自基地境界線退縮深度
園區事業專用區	至少退縮 8 公尺建築	至少退縮 4 公尺建築
園區服務區	前院至少退縮 4 公尺建築	
公共設施用地	至少退縮 8 公尺建築	至少退縮 4 公尺建築

八、新城斷層禁建範圍

新城斷層經過路線兩側各 30 公尺範圍不得開發建築。

九、管理局依據本要點及參照有關法規，得就園區各項用地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管制與建築管理事件。

十、建築物申請建照執照前，起造人應依建築相關法令及本要點規定，向管理局申請景觀及建築設計審核。管理局於審核時，得成立景觀及建築審議委員會審定有關之疑義事項，並得依實際需要訂定相關作業要點執行之。