

高速鐵路屏東車站特定區計畫（配合主要計畫第一階段）（細部計畫）案（科學園區部分）
土地使用分區管制要點

屏東縣政府113年9月5日屏府城都字第11301062941號公告發布實施

第四條 園區內劃設之土地使用分區與用地如下：

- 一、科園事業專用區
- 二、管理服務專用區
- 三、電力事業專用區
- 四、環境資源事業專用區
- 五、水資源事業專用區
- 六、公共設施用地
 - (一) 公園用地
 - (二) 公園兼滯洪池用地
 - (三) 綠地用地
 - (四) 停車場用地
 - (五) 園道用地
 - (六) 道路用地

貳、土地使用分區管制及開發強度

第五條 園區土地使用強度依下列管制規定辦理。

- 一、各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率除另有規定外，不得超過下表之上限：

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)
土地使用分區	科園事業專用區	70	300
	管理服務專用區	60	240
	電力事業專用區	60	180
	環境資源事業專用區	60	180
	水資源事業專用區	60	180
公共設施用地	公園用地	15	30
	公園兼滯洪池用地	-	-
	停車場用地	40	120

- 二、同一使用分區或用地類別，同一廠商租用同一街廓 2 宗以上建築基地或計畫道路分隔兩側之相鄰基地，得向管理局申請建蔽率、容積率及綠化面積合併檢討計算，其平均使用率不得逾上開強度規定，單一基地調派增加之建蔽率不得超過原規定之 20%。

第六條 科園事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、廠房或作業場所，並得供下列附屬設施使用：
 - (一) 附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）。
 - (二) 附屬倉庫。

(三) 附屬生產實驗或訓練房舍。

(四) 環境保護設施。

(五) 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。

(六) 附屬員工餐廳。

(七) 附屬露天設施或堆置場所。

(八) 附屬停車場。

(九) 附屬公害防治設備。

(十) 其他經管理局核准之附屬設施及設備。

二、經管理局核准之試驗、研究、育成機構及園區事業營運管理有關之設施或場所。

三、通關服務設施

(一) 海關、報關服務設施。

(二) 儲藏及運輸設施。

(三) 金融設施。

(四) 停車場設施。

四、其他設施：配合園區發展需要，經管理局核准營運之園區事業或服務設施。

第七條 管理服務專用區為提供園區事業所需之營運管理及服務使用所劃定，其容許使用項目如下：

一、行政及文教設施。

二、金融、保險、郵政、電信及公用事業使用之設施或場所。

三、試驗、研發、推廣、創新、職訓及會展使用之設施或場所。

四、安全衛生、醫療保健、教育福利、商務活動、餐飲零售使用之設施或場所。

五、管理局興建之廠房或作業場所。

六、其他經管理局同意設置之服務設施。

第八條 電力事業專用區為提供電力事業及其附屬設施使用。經管理局同意，得容許做下表相關項目及附屬設施。

使用項目	准許條件
(一) 一般辦公處所。	1. 應為屋內型變電所或地下變電所。
(二) 停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。	2. 設專用出入口、樓梯及通道。

(三) 電信、有線、無線設備、機房及天線及配電場所。	3. 變電所設於地下層時，得免計算建築容積。 4. 作第(一)項之使用，不得超過總容積樓地板面積三分之二。
----------------------------	--

第九條 環境資源事業專用區得供下列設施使用：

- 一、污水處理設施及設備。
- 二、廢棄物處理或暫存設施及設備、掩埋場、環保及其他相關附屬設施等。
- 三、資源物含廢棄物資源化運作設施及設備及其他相關附屬設施等。
- 四、永續物料運作、綠色材料科技、資源循環相關、再利用或再生循環設施及設備。
- 五、環境監測設施及設備。
- 六、其他經管理局同意設置之設施。

第十條 水資源事業專用區為提供水資源之供給、使用、再利用處理或再生循環及其附屬設施使用。經管理局同意，得容許做下表相關項目及附屬設施。

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。 (二) 休閒運動設施。 (三) 電信、有線、無線設備、機房及天線。 (四) 一般辦公處所。	1. 設專用出入口、樓梯及通道。 2. 作第(四)項之使用，不得超過總容積樓地板面積三分之二。

第十一條 園區各項公共設施用地之容許使用項目如下：

- 一、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、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。

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) 停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 (二) 氣體整壓站及遮斷設施、電信設施、電力事業及其附屬設施。 (三) 水資源設施、下水道系統或其他水源相關設施、電信設施、資源回收站等所需之必要設施及其附屬設施使用。 (四) 集會所、民眾活動中心。 (五) 社會教育機構及文化機構。	1. 應有整體性之計畫。 2. 作地下使用者，其開挖面積不得超過使用面積 50%，覆土深度應在 1 公尺以上。 3. 應有完善之通風、消防及安全設備。 4. 地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。 5. 作停車場、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。 6. 作氣體整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。

(六) 教保服務機構、托嬰中心、社會福利設施。 (七) 警察、消防機構。	7. 水資源設施、下水道系統相關設施所需之機電及附屬設施應有完善之安全設備。
---	--

園區公園用地相關利用及管制內容辦法，得另由管理局訂定之。

二、公園兼滯洪池用地：提供設置滯洪設施及其相關附屬設施。於不妨害滯洪功能並經管理局同意者，得容許做下列相關項目及附屬設施：

- (一) 水岸遊憩設施。
- (二) 戶外遊樂設施。
- (三) 綠化景觀相關設施。
- (四) 公用事業設備。
- (五) 生態保育設施。
- (六) 其他經河川或排水管理機關核准者之設施。

三、綠地用地：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、指示服務設施等相關設施；另為配合緊急避難及救災、施工及養護需要，經管理局同意者，得設置出入口便道。

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) 電力事業及其附屬設施。 (二) 氣體整壓站及遮斷設施。 (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，作地下使用者，開挖面積不得超過使用面積 50%，覆土深度應在 2 公尺以上。 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. 作氣體整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。

四、停車場用地：供興建平面或立體停車場及其附屬設施使用。

立體停車場經管理局同意，得容許做下列相關項目及附屬設施：

使用項目	准許條件
(一) 管理單位辦公場所。 (二) 商業使用。 (三) 洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。 (四) 電力事業及其附屬設施。 (五) 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。 (六) 休閒運動設施。 (七) 旅館。 (八) 氣體整壓站及遮斷設施。 (九) 自行車、機車租賃業。	1. 應設專用出入口、樓梯及通道。 2. 使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一。 3. 氣體整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。且應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。

五、園道用地：為景觀道路，即道路兼作一定比例之公園綠地使用，得為車道、人行道、自行車道、綠帶、廣場、停車空間、公車停靠站、休憩空間、景觀設施等使用。

六、道路用地、道路用地兼綠（帶）用地：供道路、管制哨及經管理局同意之相關道路附屬設施使用。

除上開使用外，於不影響原公共設施用地機能、景觀及安全下，經管理局同意者，得作下列使用：

一、園區事業有關之管溝線路使用，但不得妨害該用地集排水及透水功能。

二、公共自行車租賃系統、公共運輸工具停靠站、節水系統、環境品質監測站、氣象觀測站、地震監測站及都市防災救災設施使用。

三、自來水、再生水、下水道系統相關設施或滯洪設施使用。

四、免依建築法規定申請雜項執照之再生能源設備、小型風力之發電相關設施使用及電信天線使用。

五、僅供產品輸送或人員通行架空走廊（管橋）之基座或支柱。

六、其它符合公共服務需求之必要設施。

參、停車空間設置標準

第十二條 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要點所訂標準重新檢討修正配置，並須經管理局之核准。

項目		應設置停車位數量
土地使用分區	科園事業專用區	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 或其零數應增設一停車位。
	管理服務專用區	樓地板面積超過 300m ² 部分，每超過 250m ² 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管理局申請同意，得依個案予以彈性調整，惟仍應以滿足員工汽車停車需求為主。
	電力事業專用區	設施建築樓地板面積每超過 250m ² 設一停車位。
	環境資源事業專用區	
	水資源事業專用區	
公共設施用地	設施建築樓地板面積每超過 250m ² 設一停車位。	

- 說明：
- 其餘未規定事項，應依建築技術規則及其他有關法令規定辦理。
 - 樓地板面積之計算依建築技術規則第59條規定辦理。
 - 停車場應以地下停車場或立體停車場為主，如需於地面設置露天停車位，其面積不得超過基地面積之5%。
 - 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）。
 - 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）。
 - 建築基地得視實際需要設置自行車專用停車位。
 - 停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有建築基地合併檢討者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同意，將停車空間集中留設。
 - 機車停車數量以樓地板面積每250m²提供一停車位為原則，且應滿足員工機車停車需求為主。
 - 同一幢建築物或同一基地內供2類以上用途使用者，其設置標準應依上表數量規定計算附設之。

肆、建築物退縮管制

第十三條 園區內各建築基地之建築退縮規定如下表所示。

項目		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 36 公尺	道路寬度 36 公尺以上		
土地使用分區	科園事業專用區	6 公尺	10 公尺	4 公尺	退縮部分得計入法定空地
	管理服務專用區	-	10 公尺		
	水資源事業專用區	4 公尺	-		
	電力事業專用區	4 公尺	-		
	環境資源事業專用區	4 公尺	10 公尺		
公共設施用地	公園用地	6 公尺	10 公尺		
	停車場用地	4 公尺	-		

註1：面臨36公尺（含）以上道路之建築基地，如有設置車輛出入口之必要，應提送交通影響評估經管理局同意。

註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。

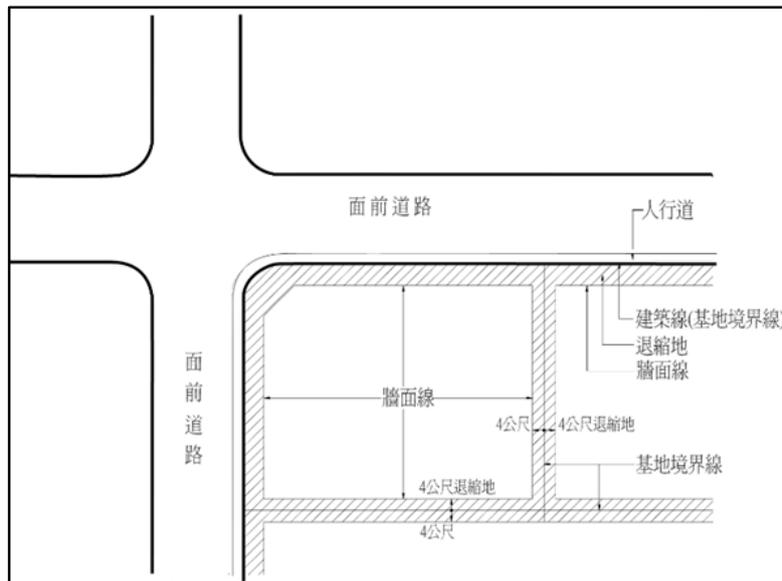


圖 5-6-7 建築基地退縮建築示意圖

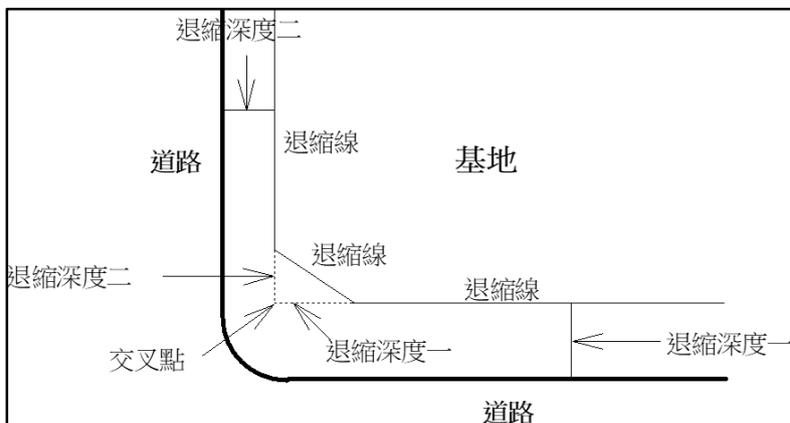


圖 5-6-8 園區內建築基地退縮截角規定示意圖

伍、法定空地透水率

第十四條 園區內透水率規定如下：

- 一、科園事業專用區、管理服務專用區之法定空地透水率不得低於 80%。
- 二、環境資源事業專用區、水資源事業專用區、電力事業專用區之法定空地透水率不得低於 80%。
- 三、公園用地、公園兼滯洪池用地、綠地用地之法定空地透水率不得低於 95%。
- 四、停車場用地之法定空地透水率不得低於 90%。
- 五、道路用地之地面應優先使用透水性材質，其中園道用地之透水率不得低於 30%。

如因特殊情形致無法達成上開規定者，得敘明理由，經管理局同意後酌予調整，惟調整後透水率不得小於原規定之 90%。

陸、綠覆率規定

第十五條 園區內綠覆率規定如下：

- 一、科園事業專用區、管理服務專用區之綠覆率不得低於法定空地面積之 50%。
- 二、環境資源事業專用區、水資源事業專用區、電力事業專用區之綠覆率不得低於法定空地面積之 50%。
- 三、公園用地之綠覆率不得低於法定空地面積之 80%。
- 四、停車場用地之綠覆率不得低於法定空地面積之 50%。
- 五、園道用地之綠覆率不得低於該段道路面積之 15%。
- 六、綠地用地之綠覆率以 100% 為原則。

如因特殊情形致無法達成上開規定者，得敘明理由，經管理局同意後酌予調整，惟調整後綠覆率不得小於原規定之 90%。

柒、特殊規範

第十六條 為落實再生能源政策及供水穩定，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，經管理局同意後辦理。

- 一、設置太陽能光電等再生能源設施。
- 二、設置貯水池設施。

園區事業廠商設置地面型太陽光電發電設備符合免請領雜項執照者，其水平投影下方之植被面積可計入基地綠化面積，惟其餘裸露綠化面積不得小於法定空地總面積之 50%，且不得影響基地透水。

第十七條 有關本園區再生能源代金得依「一定契約容量以上之電力用戶應設置再生能源發電設備管理辦法」及「屏東縣綠建築自治條例」規定辦理。

第十八條 為產品輸送或人員通行需要，廠商得申請設置跨越園區公共設施用地之架空走廊（管橋）。

因上開需求增設之架空走廊（管橋），經管理局同意者，得免計該公共設施用地之建蔽率及容積率。

架空走廊（管橋）之建築構造及設計，依建築技術規則建築設計施工編規定辦理。

第十九條 園區內建築基地因實際特殊情形，得提送雨水貯集滯洪計畫，不得影響園區內集排水下水道功能，經管理局同意後，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。

第二十條 管理局依據本要點及參照有關法令，得就園區內之申請建築案件進行預審作業，並得成立專案小組審定有關疑義之土地使用管制與建築管理案件。

有關園區景觀設計及建築許可相關申請及審查作業規定，由管理局另訂之。

捌、其他

第二十一條 本要點自發布日施行。