國家科學及技術委員會南部科學園區高雄園區

土地使用分區管制要點

90.6.22　台內營字第 9084170 號函許可「台南科學工業園區路竹基地細部計畫」案訂定

92.9.30　台內營字第 0920087528 號函許可「變更台南科學工業園區路竹基地開發計畫及細部計畫（增設天然氣設施用地及調整編定範圍案）」案修訂

94.3.2　台內營字第 0940081816 號函許可「變更南部科學工業園區管理局高雄園區細部計畫（調整天然氣設施用地、管理及商業服務用地與區內道路系統案）案」修訂

95.7.3　內授營綜字第 09508041911 號函許可「變更南部科學工業園區管理局高雄園區細部計畫（局部調整土地使用配置及修訂土地使用分區管制要點）」案修訂

99.8.31　府建管字第 0990216900 號函同意備查「南部科學工業園區管理局高雄園區細部計畫變更內容對照表（變更申請人及土地使用分區管制要點）」案修訂

106.12.29 台內營字第 1060820462 號函許可「變更南部科學工業園區管理局高雄園區細部計畫（第五次變更）」案修訂

108.01.09 高市府都發審字第 10830011200 號函許可「南部科學園區高雄園區開發計畫暨細部計畫（第六次變更）」案修訂

113.05.16 高市府都發審字第 11332119000 號函許可「南部科學園區高雄園區開發計畫暨細部計畫（第七次變更）」案修訂

第一條　管制目的

為促進南部科學園區高雄園區（以下簡稱園區）土地作合理有效利用，塑造基地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。

第二條　法令適用

園區內土地及建築之使用管制，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　執行機關

本要點之執行機關為國家科學及技術委員會南部科學園區管理局高雄園區管理單位。

第四條　用地劃設

園區之土地使用，劃設為下列用地：（如附圖一所示）

一、廠房用地

提供園區事業廠商承租土地並自行建築廠房，或由政府部門興建標準廠房供園區事業廠商承租使用之用地及汽電共生廠與運輸倉儲設施用地。

二、服務設施用地

提供園區事業廠商使用之教育、休憩、交通、活動服務等生活所需之各項基本設施，以及園區給水、電力、環保、天然氣等公用設備及設施使用之用地。

三、管理及商業服務用地

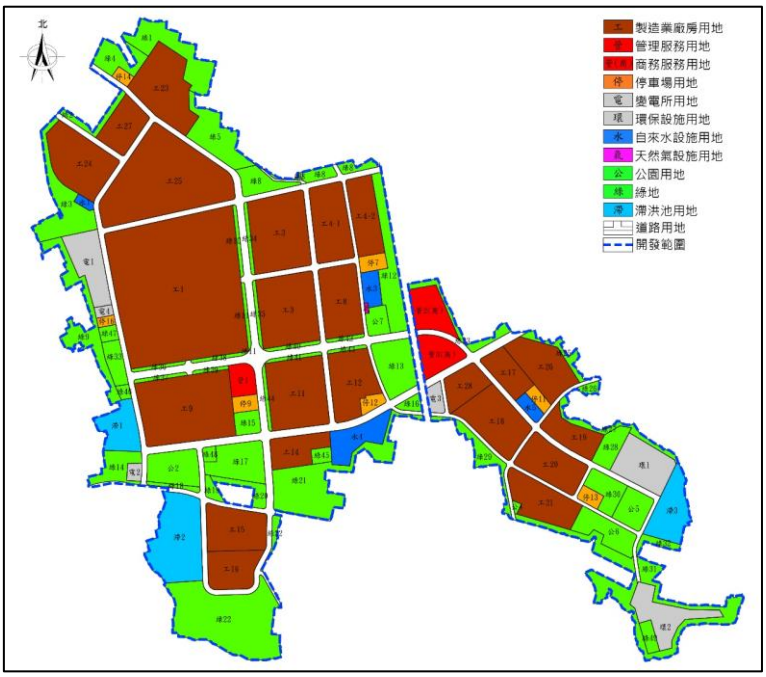
提供園區事業廠商所需之各項工商服務、住宿、學校、幼兒園、學術研究機構、管理研究中心和行政支援，以及員工生活所需各項公共設施使用之用地。

四、綠地

提供園區綠化、美化使用之開放空間，並作為緩衝隔離或視覺景觀使用為主之用地。或依區域計畫法及非都市土地開發審議規範之規定，應留設為綠帶所允許之使用。

五、其他設施用地

提供其他經執行機關核准目的之使用。



附圖一 高雄園區土地使用計畫圖

第五條　產業導入

本園區導入之產業類別為光電、半導體、通訊軟體及電腦周邊設備、生物技術及精密機械等產業，以及其他經園區主管機關核准之科學工業及相關設施。

各產業別之項目細分如下：

一、光電產業

（一）TFT 平面顯示器業

（二）彩色顯示管業

（三）光碟機業

（四）數位式照相機業

（五）接觸式影像感應器業

（六）光學系統元件業

（七）光電半導體業

（八）光電二極體業

二、半導體產業

（一）IC 設計業

（二）IC 製造業

（三）IC 材料業

（四）IC 封裝測試業

三、通訊、軟體、電腦及周邊設備業

（一）電訊系統業

（二）微波系統與元件業

（三）光纖系統與元件業

（四）衛星通訊系統業

（五）軟體工程與電腦周邊設備業

四、生物技術

（一）疫苗試劑業

（二）醫療器材業

（三）7-胺基頭孢素業

（四）種苗業

五、精密機械

（一）自動化系統

（二）精密儀器設備

（三）精密元組件

（四）精密工、刀、模具

六、其他經執行機關核准之科學工業及相關設施

第六條　廠房用地之允許使用項目

廠房用地得作下列目的之使用：

一、廠房或作業場所

二、廠房附屬設施：

廠房或作業場所得配合工廠製程、生產需要，附設下列之附屬設施：

（一）附屬辦公室或倉庫

（二）附屬生產實驗或訓練房舍

（三）附屬單身宿舍：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，其與廠房之間棟距應至少 20 公尺以上，宿舍得提供相關生活及休閒設施，以及經執行機關同意設置之設施使用。

（四）附屬露天設施或堆置場所

（五）附屬停車場

（六）附屬公害防治設備

（七）其他附屬生產所需設備

（八）汽電共生及高壓氣體製造設備及其他附屬設備

（九）運輸倉儲設施；包括海關、儲運中心、金融、運輸及報關、停車場等設施。

（十）附屬員工餐廳。

（十一）附屬安全衛生及福利設施。

（十二）兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務。

三、標準廠房

由政府部門興建標準廠房，提供中、小規模廠商使用，除一般必要之公共設備外，並得設置開放空間及公共停車場等設施。

四、研發設施

由執行機關、廠商或學術研究機構申設置，與研發、生產有關之試驗場所。

五、其他新增之必要公用設備

為因應未來產業環境變遷，得經執行機關允許設置必要之公用設施與設備，以增加本園區土地利用之彈性。

六、廠房用地內之道路規劃原則如下：

（一）建築基地內之環廠道路及主要通道之規劃設計需依據內政部頒「市區道路及附屬工程設計標準」辦理，並需符合內政部營建署「市區道路工程規劃及設計規範之研究」相關規定。

（二）「工 1 用地」配合大型廠房佈設，街廓內環廠道路及主要通道之道路寬度至少 10 公尺（含）以上，其道路系統應與計畫道路連通，以供緊急必要通行為原則。

（三）「工 1 用地」街廓內之道路寬度達 20 公尺（含）以上時，其建築物停車空間汽車出入口應依第十一條說明 6 及 7 規定辦理。

第七條　服務設施用地之允許使用項目

服務設施用地得作下列目的之使用：

一、公用事業設施

配合園區生產營運設置之各種公用事業；如電力、天然氣等設施。

二、環保設施

包括污水處理、垃圾處理、廢品處理、環境監測及再生能源研發示範等設施，或其他經執行機關同意設置之服務設施。

三、給、排水設施

含水處理、給水、配水、儲水等供水設備、基地排水及再生能源研發示範等設施，或其他經執行機關同意設置之服務設施。

四、停車場及相關設施

供停車、相關交通服務設施使用及再生能源研發示範等設施，或其他經執行機關同意設置之服務設施。

五、道路

供各級道路、人行步道、管制哨或經執行機關審查同意之相關道路附屬設施使用。

園區內道路之人行步道寬度至少 2 公尺（含）以上。

園區內 30 公尺以上道路應設置中央分隔島，42 公尺園林道路另需設置快慢分隔島。

六、公園

公園用地得作下列目的之使用：

（一）遊憩設施、戶外遊樂設施（低密度開發）

（二）運動設施

（三）景觀設施

（四）再生能源研發示範設施

（五）其他經執行機關同意設置之服務設施

七、其他服務設施

服務設施用地應依原計畫目的使用，作再生能源研發示範設施或其他經執行機關同意設置之服務設施時，不得影響原規劃設置服務設施之機能。

第八條　管理及商業服務設施用地之允許使用項目

管理及商業服務設施用地得作下列目的之使用：

一、管理服務用地

（一）行政機關

（二）金融、保險分支機構

（三）學校、幼兒園、學術研究機構、管理研究中心

（四）集會堂、會議設施

（五）警政、消防、通訊設施

（六）公用事業設施、電信、營業處所

（七）其他經執行機關同意設置之設施

二、商務服務用地

（一）行政機關

（二）金融、保險分支機構

（三）產品展示陳列設施

（四）集會堂、會議設施

（五）職業訓練教育設施

（六）創業輔導設施

（七）安全、衛生、福利設施

（八）警政、消防、通訊設施

（九）公用事業設施、電信、營業處所

（十）商務旅館、招待所、員工活動中心

（十一）交通轉運設施、停車場

（十二）餐飲業

（十三）零售業及服務業

（十四）其他經執行機關同意設置之設施

第九條　綠地之允許使用項目

綠地以綠化使用為原則，得作為下列使用：

一、防風林

二、景觀綠帶

三、隔離綠帶

四、維修道路（應優先使用透水性材料）

五、排水、滯洪設施

六、其他不妨害綠地功能之設施

七、水土保持設施

八、公用事業設施（限於點狀或線狀之穿越性地下化管線設施，點狀使用面積不得超過 50 平方公尺）

九、配合廠區與園區道路銜接需要，經執行機關同意，得設置出入口（仍須符合「非都市土地開發審議作業規範」第 9 編工業區細部計畫專編第 17 點綠地不得少於全區面積 10%規定）

第十條　容積率及建蔽率

各土地使用項目之容積率及建蔽率管制標準如下表：

土地使用別	建蔽率（%）	容積率（%）
一.廠房用地 1.製造業廠房用地 2.標準廠房 3.運輸倉儲設施	60	240
二.管理及商業服務設施用地	50	250
三.服務設施用地		
1.停車場	40	120
2.變電所	50	160
3.環保設施	50	160
4.自來水設施	50	160
5.天然氣設施	50	160
6.道路	0	0
7.公園用地	15	30
四.保育用地	0	0

註：各街廓標準廠房建築用地之容積，得依實際需要調整之，但容積總量不得超過該用地之最大值。

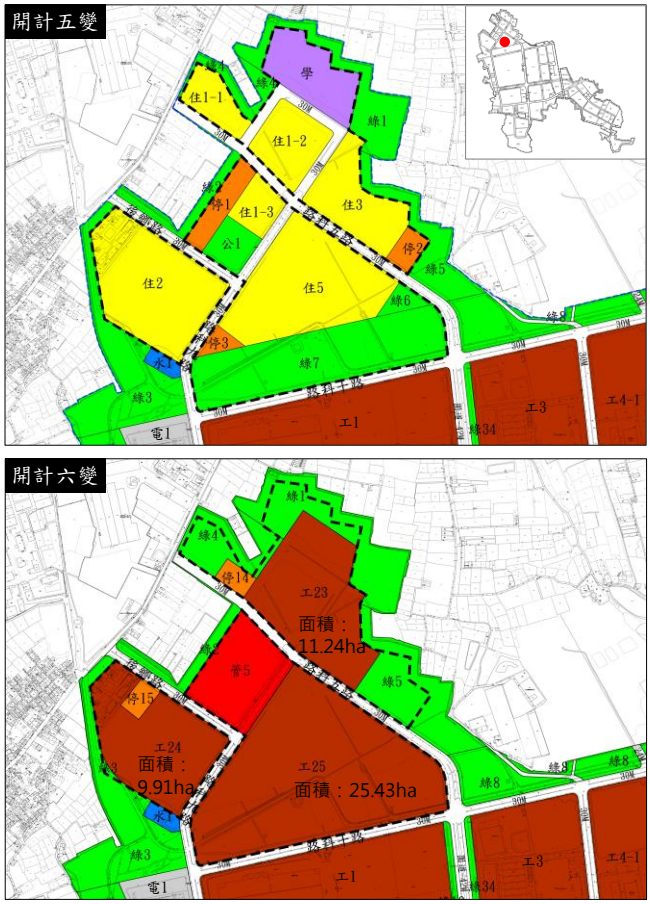
環評承諾建築開發面積事項：

108 年「南部科學園區高雄園區開發計畫（第八次變更）環境影響差異分析報告」〈定稿本〉第四章第 4-13 頁及第 4-21 頁，本局承諾對原學校用地及住宅社區用地變更為廠房用地之範圍，維持變更前建蔽率所允許之建築開發面積。

涉及前開承諾範圍屬 108 年「南部科學園區高雄園區開發計畫暨細部計畫（第六次變更)」變更為工 23、工 24、工 25 之坵塊，位置如下圖所示。

開計六變後工 23、工 24、工 25 可允許之建築開發面積計算一覽表

開計六變後		可建築面積（公頃）上限
廠房用地坵塊編號	面積（公頃）	
工 23	11.24	5.784
工 24	9.91	4.955
工 25	25.43	14.074
小計	46.58	24.813



資料來源：南部科學園區高雄園區開發計畫暨細部計畫（第六次變更），108 年。

第十一條　停車空間設置標準

停車場用地應提供停車設施及相關設備及設施使用。

園區內各基地或建築物應附設之停車空間設置標準依下表辦理，且不得移作他途使用。若須變更區位及用途時，應依本要點重新檢討修正，並經執行機關核准。

各類用地之停車空間設置標準

土地使用別	停車位數量
一、廠房用地	1.樓地板面積每超過 250 ㎡或其零數應增設一停車位。 2.作為運輸倉儲使用，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管理局同意，得依個案予以彈性調整。惟應樓地板面積每超 250 ㎡增設一停車位為最高上限。
二、管理及商業服務設施用地	1.樓地板面積每超過 112.5 ㎡或其零數應增設一停車位。但因實際特殊需求或原因經管理局同意，得依個案予以彈性調整。惟應樓地板面積每超 250 ㎡增設一停車位為最高上限。 2.供學校、幼兒園、學術研究機構、管理研究中心使用，以建築技術規則之規定為計算基準。

土地使用別	停車位數量
三、服務設施用地	
1.變電所用地	每處至少設 10 個停車位。
2.自來水設施用地	每處至少設 5 個停車位。
3.天然氣設施用地	每處至少設 5 個停車位。
4.環保設施用地	每處至少設 10 個停車位。
5.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 100m^2 設一停車位。

說明：

1.樓地板面積之計算依建築技術規則第 59 條規定辦理。

2.停車場設計除少數供無障礙專用、訪客及裝卸停車為地面停車外，應以地下停車或立體停車場為主。但因實際特殊需求仍需設置於地面層者，應述明原因並提出替代方案，經管理局同意，始得依個案予以調整。

3.建物應提供不少於 2%停車數量為無障礙汽、機車停車位，並至少需提供一停車位。

4.一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。

5.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，得經起造人及執行單位之同意，將停車空間集中留設。

6.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 2 公尺以上之無礙視線之緩衝空間。

7.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。

8.機車停車數量以樓地板面積每 250 ㎡提供一停車位，並以滿足員工機踏車停車需求為原則。

第十二條　建築退縮規定

園區建築基地之退縮依下表規定辦理。(如附圖二所示)

土地用地別		基地面臨道路建築線退縮深度			基地非面臨道路建築線退縮深度
		路寬 11~20m（含）	路寬 21~30m（含）	路寬 31m（含）以上	
一、廠房用地	工 1 用地	6M	10M	25M	4M
	其他	6M	8M	10M	
二、服務設施用地		4M	4M	4M	4M
三、管理及商業服務設施用地		6M	8M	10M	4M
四、公園用地					

註：

1.面臨 40 公尺以上園道道路,除依上表規定自建築線退縮外,非經執行機關同意,沿線不得設置車輛出入口。

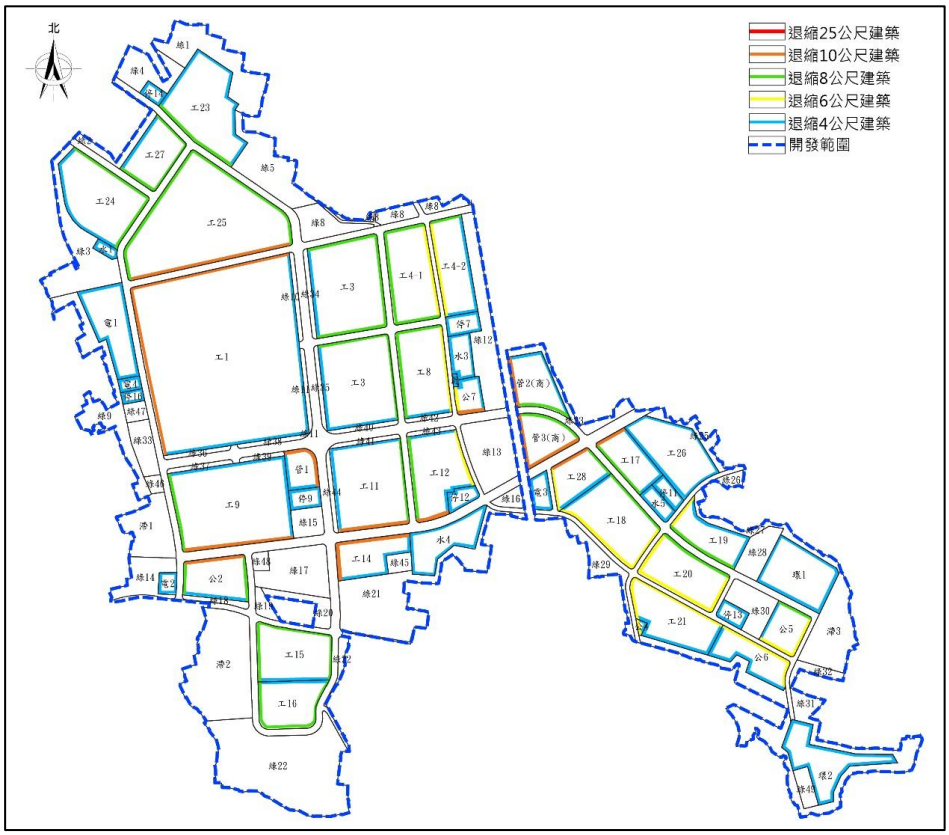
2.基地位於道路交角處其退縮線應自兩退縮線交叉點再各自退縮原所規定深度位置連線為其退縮線。

3.標準廠房用地內通路，其道路兩側不受退縮線限制，其配置方案須經執行機關同意。

4.建築基地，連接道路邊寬度 3 公尺以上之綠帶或綠地公園，申請建築時應從該綠帶或綠地公園之界線退縮 4 公尺為建築線，其退縮部分，得以空地計算。

5.「工 1 用地」於臨接南北向 42 公尺園林道路之退縮地，應作為綠地使用，其使用方式說明如下：

位置	項目	內容
地面	綠地	1.退縮空間應作為綠地使用，但得經園區管理單位之核可，設置必要之人行步道或自行車道，並與園區整體景觀配合。 2.退縮地植栽綠地應儘量與鄰接基地之退縮地及道路兩側之植栽品種及種植方式自然銜接，視覺上須對外開放，不得設置圍牆。 3.退縮地綠地部分，應具有 5%以上之排水坡度，為增加景觀上之變化或作隔音、遮蔽等機能性考量，可設置和緩之綠化土坡。 4.有關退縮地之植栽及綠化應符合本表說明欄規定。
	設置設施	退縮地除經管理單位核准許可作人行出入口外，不得作為車道、停車場或放置任何物品。
地面下	設置設施	公用或私用設施管線之支線需穿越退縮地，以連接主要公共管線時，原則應設置於地面下，但人孔、消防栓、閥盒及水表箱、配電開關箱、地下管道通風口、照明設施等設備，必須露出地表設置時，應予遮蔽並加以綠化植栽處理，且須符合各公共設備事業單位之相關規定。
說明	退縮地未植栽樹木部分，原則應種植草坪，所設置之必要人行步道或自行車道應使用透水性材料。	



附圖二 高雄園區建築退縮規定示意圖

第十三條　退縮地之使用管制

園區申請建築，有關退縮地之使用、設計及管理依下列規定辦理：

一、退縮地應以綠化為主，並應與整體景觀配合。

二、退縮地除經執行機關核准之出入口外，不得做為車道、停車場或設置未經核准之雜項工作物。

三、退縮地植栽應與鄰接基地之退縮地植栽之品種及種植方式自然銜接，與人行道間之綠地，視覺上須對外開放，不得另設圍牆隔離。

四、退縮地綠化之部分應具 5%以上之排水坡度，為增加景觀上之變化或遮蔽不雅之景觀，可設置和緩之綠化土坡。

五、各建築基地之退縮地，應提供作設施管線（道）及相關設備使用。園區內所有公用或私用設施管線均須地下化並可使用退縮帶，避免破壞道路與退縮地之完整性。若必須設置於地面上之設備，應予遮蔽設施並加以綠化植栽處理，且須符合各公共設備事業單位之相關規定。

第十四條　公益性設施獎勵規定

為鼓勵建築基地設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得不計入容積率計算。

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、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

二、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經執行機關核准者。

第十五條　栽植及綠化

一、綠覆率

基地內不得有裸露土面，各用地之綠覆率依下列規定辦理：

（一）廠房用地應大於基地總面積的 25%。

（二）公園應大於基地總面積的 80%。

（三）其它使用分區應大於基地總面積的 35%，但自來水設施用地因實際特殊需求或原因，經執行機關同意，得為基地總面積的 25%。

（四）設置地面型太陽光電發電設備符合免請領雜項執照者，該地面型太陽光電發電設備不得影響地面透水功能，其投影下方之植被面積可計入之綠覆面積以基地總面積之 5%為限。

二、植栽

（一）景觀規劃時應考量周邊及基地內既有之景觀元素，與自然植生做最適當的配合，以做最小改變為原則，基地內原有植物應儘量保留，經申請核准後，方得砍伐或遷移。

（二）為有效控制地表逕流，廣場、停車場或車道鋪面若使用透水材料者，可以鋪面面積乘以獎勵係數計入綠化面積。植草磚鋪面的獎勵係數為 1，連鎖式透水磚的獎勵係數為 0.5。

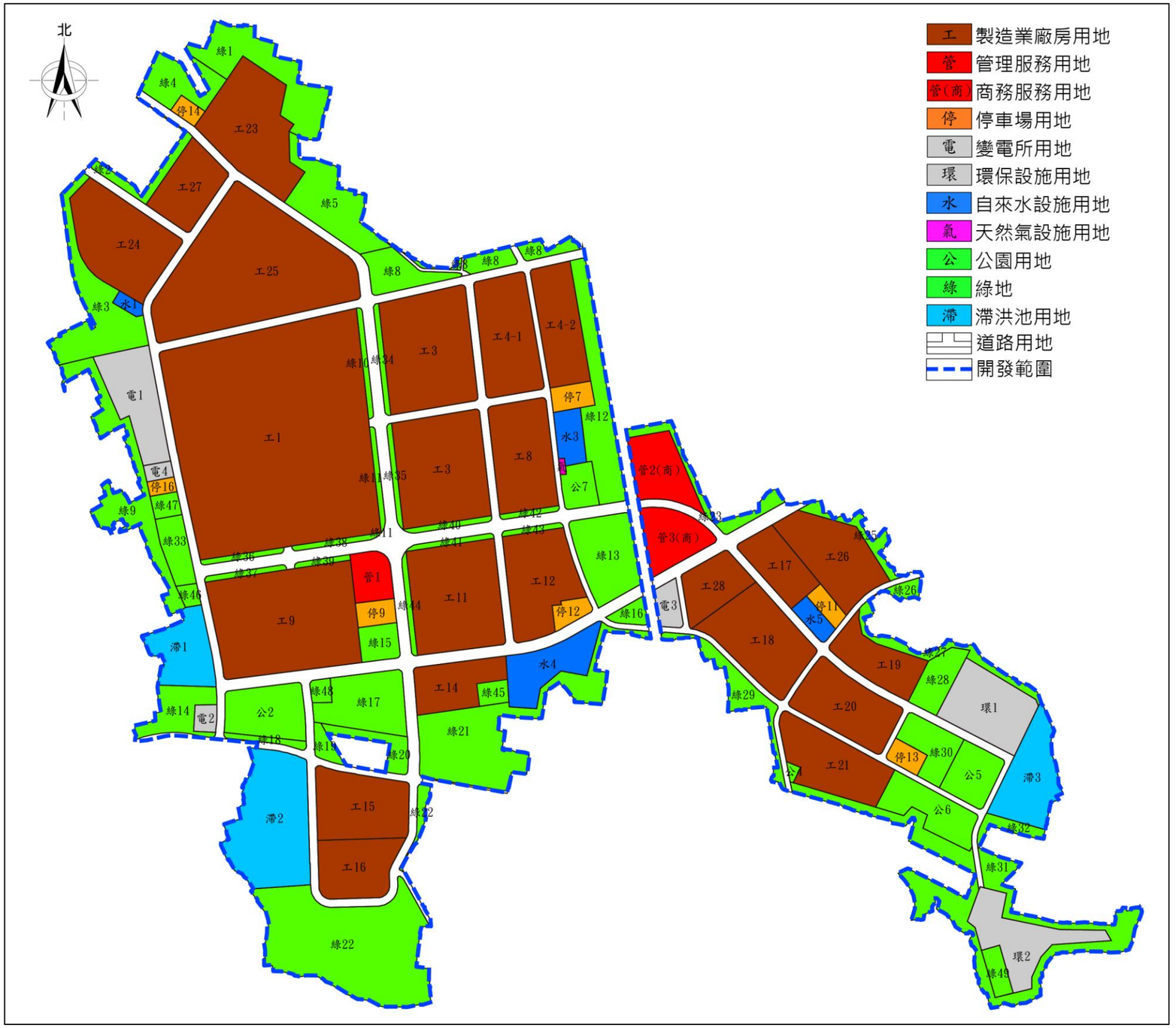
（三）基地分期開發時，應有整體景觀規劃。並於先期建設時，提前完成後期發展地區的地被綠化。

第十六條　為產品輸送或人員通行需要，廠商得申請設置跨越園區服務設施用地之架空走廊（管橋）。架空走廊（管橋）之設置，不得妨害公共安全、交通及景觀，廠商應提具建築結構、交通及安全等影響評估書圖，經管理局同意後始得設置。

因上開需求增設之架空走廊（管橋），經管理局同意者，得免計該服務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。

第十七條　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。



高雄園區現行土地使用計畫示意圖（第七次變更）

高雄園區現行土地使用各坵塊面積表（113.5 七變後）　　單位：公頃

廠房用地		管理及商業服務用地		環保設施用地		綠地	
製造業廠房用地		管理服務用地		環 1-廢	7.2340	綠 1	7.2438
工 1	56.2761	管 1	2.5000	環 2-污	6.5671	綠 2	1.7225
工 2	—	管 4	—	**小計**	**13.9299**	綠 3	7.6416
工 3	26.1803	管 5	—		***13.80***	綠 4	3.5335
工 4-1	8.7590	**小計**	**2.5000**			綠 5	6.4426
工 4-2	6.6445			自來水設施用地		綠 6	—
工 5	—	商務服務用地		水 1	0.5446	綠 7	—
工 6	—	管 2	4.8320	水 2	2.0072	綠 8	5.4873
工 7	—	管 3	4.3500	水 3	1.9396	綠 9	7.1054
工 8	8.5713	**小計**	**9.1820**	水 4	5.0661	綠 10	0.8033
工 9	19.2167			水 5	1.1938	綠 11	0.7418
工 10	—	**合計**	**11.6820**	**小計**	**8.7441**	綠 12	6.8746
工 11	12.5565					綠 13	6.1546
工 12	8.5143	服務設施用地		天然氣設施用地		綠 14	3.3934
工 13	—	停車場用地		氣	0.1288	綠 15	1.8116
工 14	4.8714	停 1	—	**小計**	**0.1288**	綠 16	0.9159
工 15	7.9057	停 2	—			綠 17	6.0962
工 16	5.8683	停 3	—	道路用地		綠 18	0.6761
工 17	4.2910	停 4	—	道路	66.9770	綠 19	0.8729
工 18	9.2815	停 5	—	**小計**	**66.9770**	綠 20	1.8443
工 19	4.8788	停 6	—			綠 21	12.3130
工 20	7.4617	停 7	1.3531	公園用地		綠 22	20.4882
工 21	7.6114	停 8	—	公 1	—	綠 23	2.2729
工 22	—	停 9	1.2573	公 2	5.3177	綠 24	—
工 23	11.2445	停 10	—	公 3	—	綠 25	1.5109
工 24	10.6264	停 11	1.0092	公 4	0.2142	綠 26	0.6825
工 25	25.4255	停 12	1.1191	公 5	3.4630	綠 27	2.1905
工 26	8.0057	停 13	1.1044	公 6	4.5868	綠 28	2.7398
工 27	5.3562	停 14	0.7107	公 7	1.9150	綠 29	3.2778
工 28	4.2050	停 15	—	**小計**	**15.4967**	綠 30	3.2881
小計	**263.7518**	停 16	0.5470			綠 31	13.3801
	263.78	**小計**	**7.1008**	保育用地		綠 32	1.1135
			7.09	滯洪池用地		綠 33	2.3671
				滯 1	5.1455	綠 34	0.8107
		變電所用地		滯 2	12.6599	綠 35	0.7506
		電 1	6.3912	滯 3	6.4890	綠 36	0.6059
		電 2	0.8042	**小計**	**24.2944**	綠 37	0.5939
		電 3	1.3754			綠 38	0.6259
		電 4	0.6028			綠 39	0.4058
		小計	**9.1736**			綠 40	0.6230
						綠 41	0.6172
						綠 42	0.4290
						綠 43	0.4425
						綠 44	0.7304
						綠 45	0.9374
						綠 46	0.5506
						綠 47	0.8575
						綠 48	0.6297
						綠 49	1.2303
						小計	**145.8262**
							145.82
						總計	**566.9765**

註：本表數值係以 CAD 圖面量測，並以小數點以下 4 位呈現，與計畫書之數值（斜體）有進位誤差，各坵塊實際面積仍以地政機關之地籍分割測量登記為準。