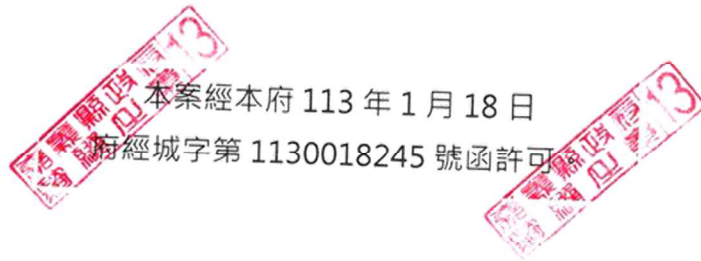


# 南部科學園區嘉義園區 開發計畫暨細部計畫

## 第 2 次變更開發計畫



申請單位：國家科學及技術委員會南部科學園區管理局  
規劃單位：台灣世曦工程顧問股份有限公司

中華民國 112 年 12 月

## 6.10 土地使用分區管制計畫

### 6.10.1 土地使用分區管制要點

為南部科學園區嘉義科學園區(以下簡稱園區)土地合理有效利用，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，茲列述如下：

**第一條** 園區內土地及建築基地之使用，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。

**第二條** 本要點之執行土地使用管制與建築管理機關為國家科學及技術委員會南部科學園區管理局(以下簡稱管理局)。

**第三條** 園區依其土地使用性質劃設下列用地：

- 一、第一種生產事業用地
- 二、第二種生產事業用地
- 三、公共設施用地，包括：
  - (一)學校用地
  - (二)公園用地
  - (三)綠地用地
  - (四)滯洪池用地
  - (五)環保設施用地
  - (六)供水用地
  - (七)供電用地
  - (八)停車場用地
  - (九)道路用地

**第四條** 第一種生產事業用地係供依科學園區設置管理條例核准入區之園區事業、科學技術研究發展、創業育成機構使用，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，及與園區事業發展有關之設施使用：

(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)環境保護及景觀維護設施

(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)附屬員工餐飲設施

(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必要附屬設施及生產所需設備

二、再生能源相關設施

三、其他服務設施：經管理局同意，得設置園區所需之服務設施。

**第五條** 第二種生產事業用地係配合園區事業發展政策及整體營運需要，提供容許使用項目如下：

一、容許本要點第四條第一項第一款使用項目

二、行政及文教設施

三、金融、保險分支機構

四、郵政及電信機構

五、會議設施

六、衛生及福利設施

七、招待所、活動中心

八、零售及餐飲設施

九、再生能源相關設施

十、其他經管理局同意設置之設施

本條第一項第二款至第十款所占樓地板面積，不得超過建築物總樓地板面積之 50%。

**第六條** 園區內各項公共設施用地其容許使用項目如下：

一、學校用地：教育設施及其相關設施使用

二、公園用地：提供遊憩設施、安全設施、景觀美化及藝文展演相關設施使用。

三、綠地用地：提供防風林、綠地、隔離綠帶、排水及滯洪設施、維修道路(優先使用透水性材料)，及無固定休閒設施使用。

四、滯洪池用地：提供滯洪設施、隔離設施使用。

五、環保設施用地：提供污水及廢棄物處理利用相關設施使用。

六、供水用地：提供水資源之供給、處理利用相關設施使用。

七、供電用地：提供電力事業有關之供電、輸電、配電、變電等相關設施使用。

八、停車場用地：提供停車相關設施使用。

九、道路用地：提供道路、交通相關設施使用。

園區內公共設施管線以地下化為原則，不得影響該用地之集排水功能，並應符合並應符合各事業單位之相關規定。



管理局得配合中央政策，於不妨礙原有土地使用功能下，除道路用地及綠地用地，其餘公共設施用地得設置再生能源相關設施，惟設置風力發電及地熱發電設施限以點狀使用，其面積不得超過 660 平方公尺。

**第七條** 園區土地使用強度依下列管制規定辦理。

一、各項土地使用項目之建蔽率、容積率除另有規定外，不得超過下表之上限：

土地使用項目	使用地類別	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種生產事業用地	丁種建築用地	70	300
第二種生產事業用地	特定目的事業用地	60	240
學校用地	特定目的事業用地	60	180
公園用地	遊憩用地	15	30
綠地用地	國土保安用地	--	--
滯洪池用地	水利用地	--	--
環保設施用地	特定目的事業用地	60	180
供電用地	特定目的事業用地	60	180
供水用地	特定目的事業用地	60	180
停車場用地	交通用地	40	120
道路用地	交通用地	--	--

二、同一用地類別，同一廠商租用同一街廓 2 宗以上建築基地，得向管理局申請建蔽率合併檢討計算，其平均使用率不得逾上開規定強度，單一基地之建蔽率不得超過原規定之 20%。

第八條 園區內建築基地之退縮建築規定詳如下表。

土地使用項目		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 ≥30 公尺	道路寬度 <30 公尺		
第一種生產事業用地	產(一)-3	8 公尺	6 公尺	西側自綠 8 及綠 9 用地邊界退縮 10 公尺，其餘退縮 4 公尺	退縮部分計入法定空地
	其他	8 公尺	6 公尺		
第二種生產事業用地		8 公尺	6 公尺	4 公尺	
學校用地		8 公尺	--	4 公尺	
公園用地		8 公尺	6 公尺	4 公尺	
環保設施用地		8 公尺	6 公尺	4 公尺	
供電用地		4 公尺	4 公尺	4 公尺	
供水用地		4 公尺	--	西側自綠 8 及綠 9 用地邊界退縮 10 公尺，其餘退縮 4 公尺	
停車場用地		4 公尺	--	4 公尺	

註：面臨園區計畫道路有設置車輛出入口之必要者，應依本案「景觀及建築規劃設計基準」三(二)規範辦理。

第九條 園區內建築基地之附設停車空間應依下表辦理，若須變更區位及用途，應重新檢討修正配置，並經管理局核准。

土地使用項目		應設置停車位數量
第一種生產事業用地		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 <sup>2</sup> 或其零數應增設一停車位。
第二種生產事業用地		樓地板面積超過300m <sup>2</sup> 部分，每超過250m <sup>2</sup> 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。
公共設施用地	學校用地	以「建築技術規則」之規定為計算基準。  設施建築樓地板面積每超過250m <sup>2</sup> 設一停車位。
	公園用地	
	環保設施用地	
	供水用地	
	供電用地	

註：其餘未規定事項，應依「建築技術規則」及其他相關法令規定辦理。

**第十條** 園區內綠覆率規定如下：

- 一、第一種生產事業用地之綠覆率不得低於法定空地面積之 50%
- 二、第二種生產事業用地之綠覆率不得低於法定空地面積之 50%
- 三、學校用地之綠覆率不得低於法定空地面積之 80%
- 四、公園用地之綠覆率不得低於法定空地面積之 80%
- 五、綠地用地之綠覆率應達 100%
- 六、滯洪池用地之綠覆率不得低於 90%
- 七、環保設施、供電及供水用地之綠覆率不得低於法定空地面積之 50%
- 八、停車場用地之綠覆率不得低於法定空地面積之 50%
- 九、道路用地之綠覆率不得低於 10%

**第十一條** 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面積。

**第十二條** 有關本園區再生能源代金應依「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」及嘉義縣政府相關規定辦理。

**第十三條** 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）。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。

**第十四條** 園區景觀及建築物之設計、施工、構造及設備，依本園區開發計畫「景觀及建築規劃設計基準」管理，未規定事項，悉依「建築法」及其相關規定辦理。

**第十五條** 申請建築之案件，應提具建築預審書圖，經管理局預審通過後，始得申請建照或施工。

## 6.10.2 景觀及建築規劃設計基準

為推動嘉義科學園區開發，規範周邊環境之品質塑造，並落實嘉義科學園區土地使用分區管制要點第十四條之規定，爰訂定本基準如下：

### 一、開放空間系統

#### (一)退縮地

1. 為形塑園區連續之帶狀開放空間，園區內各建築基地之建築物臨道路境界線及分區界線應依本管制要點第八條規定之深度退縮。
2. 園區建築基地退縮地留設寬度規定詳圖 6.10-1；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，詳圖 6.10-2 及圖 6.10-3 所示。



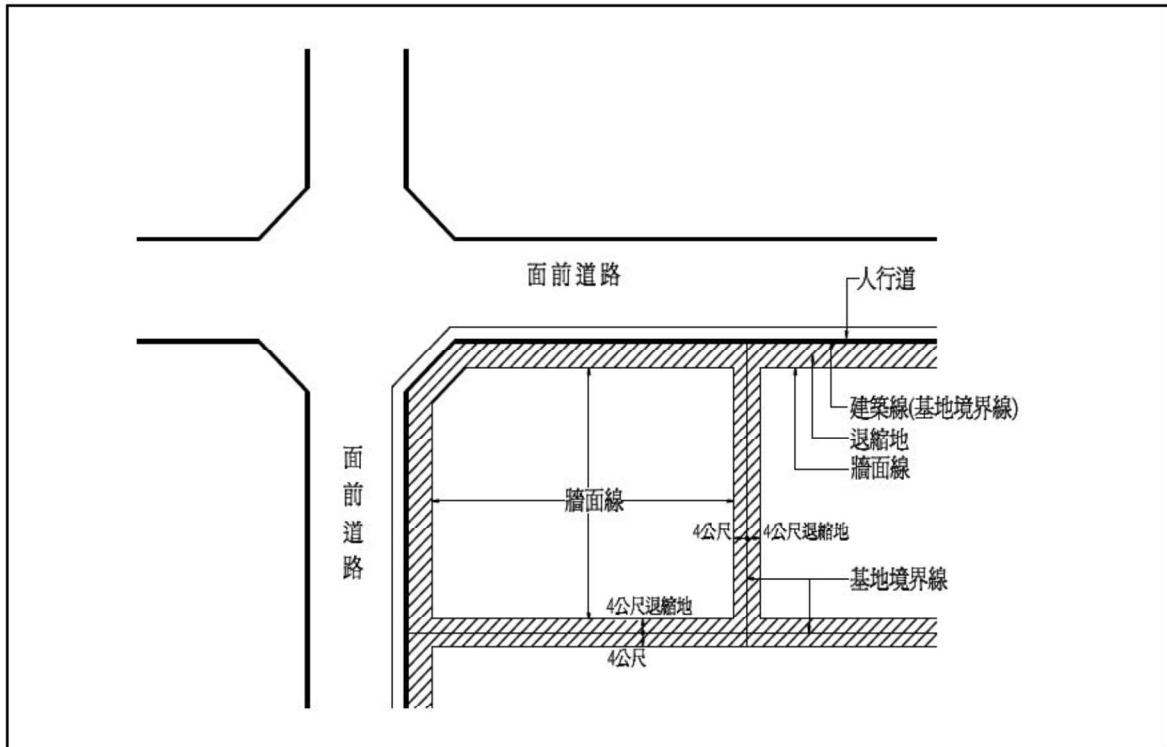


圖 6.10-2 園區建築基地退縮建築示意圖

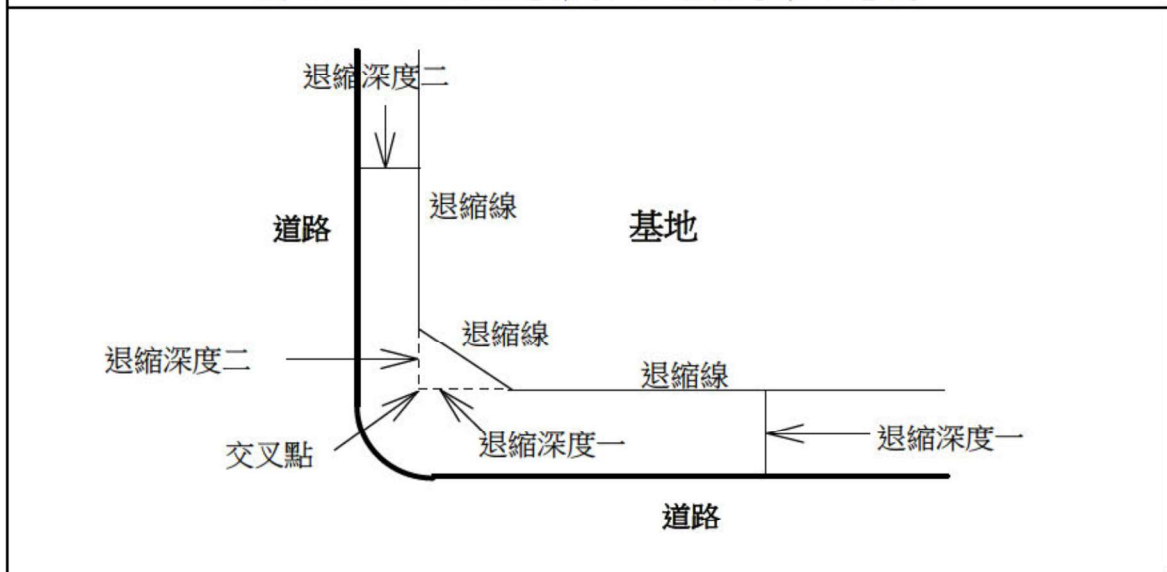


圖 6.10-3 園區內建築基地退縮截角規定示意圖

3. 退縮地除經管理局核准之出入口及必要之服務設施外，不得作為車道、停車場或放置任何未經核准之雜項工作物。
4. 退縮地範圍內，視覺上須對外開放，並得設置步道、休憩座椅及消防安全等街道設備，不得設置圍牆隔離。
5. 退縮地應具 5% 以上之排水坡度，得設置綠籬植栽或土坡進行景觀綠化。

6. 退縮地得提供園區公共管線(道)及相關設備使用；所有設施管線以地下化為原則，如須設置於地面上者(如電力、電信箱等)，應距離基地界線至少 1.5 公尺，並應隔離於公園綠地及計畫道路之視野外，以遮蔽設施並加以綠化植栽處理，且須符合各事業單位之相關規定。
7. 臨園區計畫道路兩側建築基地退縮地之景觀規劃原則，依本基準四、道路景觀之規定辦理。
8. 產(一)-3 用地及供水用地之西側應自綠 8 及綠 9 用地邊界退縮 10 公尺後建築(詳圖 6.10-1)，且退縮地應予綠化，並種植複層式植栽。

## (二)人行道及自行車道

1. 園區主要道路(寬度 30 公尺)兩側應各留設淨寬至少 3 公尺(含)以上空間，作為園區人行道及自行車道使用；次要道路(寬度 15 公尺)兩側應各留設淨寬至少 1.5 公尺(含)以上空間，作為園區人行道使用。
2. 人行道或自行車道之鋪面，應使用平整、防滑且透水性之材料，不得全面鋪設柏油或水泥，其鋪面材料、色澤須與建築相配合，並具充足之照明設施。
3. 人行道或自行車道鋪面之雨水排水，應以能優先進入植栽穴供植物使用為設計原則，以達到澆灌用水減量之目的。
4. 銜接車道、停車場之人行道或自行車道，其鋪面材料應力求相互調和。
5. 人行道高程變化須以階梯銜接時，須同時設置坡道，並符合「建築物無障礙設施設計規範」，創造無障礙環境。
6. 人行道或自行車道設置，須考量與園區既有或未來可能之人步道與自行車道路線銜接為原則，以構築園區完善之人本交通系統。

### (三)公園

1. 公園整體空間應以開放性、不設置圍牆或其他阻隔設施之設計為原則，如因安全及管理需求須圍蔽者，應以設置綠籬或綠化設施圍蔽，其高度不得超過 1 公尺。
2. 公園內如設有公共設備及固定結構等設施物，其周邊應予以植栽綠化降低視覺衝擊。
3. 公園內植栽設計應採用多樣性組合及複層栽植方式，以強化公園整體綠化層次感增加視覺景觀豐富度。
4. 公園活動區配置於臨路側時，除依本案管制要點第八條之規定退縮外，其退縮地應採密植方式進行植栽設計，以降低噪音並提升安全性。
5. 公園空間機能規劃應考量其公益性及需求性，設計可提供大眾使用之公園廣場、親子遊憩設施、綠帶、人行步道、自行車道、休閒運動等空間設施。
6. 上述空間如鄰近園區主要及次要道路之人行道及自行車道，應考量與其整體規劃設計，以營造園區舒適人性化之友善環境。
7. 公園內之鋪面設計除提供車行通過、無障礙設施、防救災緊急通行道路或遊憩活動等特殊需要外，其應採用平整連續且透水性材質及生態工法，以增加基地集排水及保水能力。

(四)配電場所/設施不得配置於計畫道路路權範圍或妨礙公眾及車輛之通行。

## 二、植栽設計

### (一)植栽密度及規格

1. 每一建築基地植樹量，建議以每 50 平方公尺栽植遮陰喬木或灌木 1 株計，每一建築基地不得少於 5 株。餘數不滿 50 平方公尺者以 1 株計。



2. 中型以上喬木建議占總植栽量之 20%以上；小型喬木應占總植栽量之 25%以上，並鼓勵提高至 35%以上；各型喬木，以其苗木為認定基準，標準如下表。

喬木	以苗木為認定基準		
	樹徑	樹高	樹冠幅度
中型以上	>7 公分	≥3 公尺	≥1.2 公尺
小型	>4 公分	≥2 公尺	≥1 公尺

3. 灌木建議以叢植或列植為主。
4. 為有效控制地表逕流，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。
5. 建築基地分期開發時，建議提送整體景觀及植栽綠化規劃。

(二)園區新植樹種優先考量年輕具成長力、碳匯高及配合當地氣候特性之原生樹種為原則。

### 三、停車空間

#### (一)停車位設置數量

1. 建築基地應附設停車空間之樓地板面積標準之計算，不包括建築技術規則第 59 條所列之類似用途部分，惟不得低於建築技術規則有關停車空間設置數量及標準之規定。
2. 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，其面積不得超過建築基地面積之 3%。
3. 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)。
4. 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)。
5. 建築基地得視實際需要設置自行車專用停車位。
6. 停車空間應設置在同一建築物內或同一建築基地內，但有二宗以上同一街廓或相鄰街廓之建築基地或同一建築基地建

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。

7. 機車停車數量以樓地板面積每 250 m<sup>2</sup>提供一停車位為原則，惟仍應以滿足員工機車停車需求為主。
8. 同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準應依本管制要點第九條之數量規定計算附設之。

## (二) 出入口

1. 建築基地及停車場聯外出入口設置、數量不得影響交通及破壞道路軸線景觀，並經管理局核准後始得設置。
2. 汽車出入口應銜接建築基地道路，且應設置明顯之辨識系統，以維護人行安全，地下室停車空間汽車出入口坡道應退至退縮地以內，其出口兩側並應留設寬度 2 公尺以上無礙視線綠地。

(三) 停車位如設置緊臨建築基地退縮地或計畫道路，應設置適當寬度(以 2 公尺寬為原則)之遮蔭喬木或綠籬，或適當高度(以至少 1.2 公尺高為原則)綠化土坡，以阻隔基地內外之景觀通視。

(四) 停車場及停車棚須與整體建物相互配合，不得全面鋪設柏油或水泥，應優先採用透水性鋪面，以利地下水回注土壤，減少地面逕流。

## 四、道路景觀

(一) 園區計畫道路除依「市區道路及附屬工程設計規範」規定設計外，其應以園區道路、周邊環境及建築基地為整體景觀考量原則。

(二) 主要道路(寬度 30 公尺)及兩側建築基地退縮地景觀規劃原則

1. 主要道路應設置 3 公尺寬之中央分隔島；道路兩側人行道與車道間應各設置至少 2.5 公尺寬之公共設施帶，全面予以

景觀綠化，以展現園區主軸綠廊及景觀核心園道之意象。

2. 兩側建築基地退縮地景觀規劃

(1)臨路側應至少 3 公尺作為綠帶。

(2)退縮之綠帶內應種植 1 排喬木，並搭配複層式植栽配置。

(三)次要道路(寬度 15 公尺)及兩側建築基地退縮地景觀規劃原則

1. 次要道路兩側應各設置至少 3 公尺寬之人行道及含公共設施帶。

2. 兩側建築基地退縮地景觀規劃

(1)臨路側應至少 2 公尺作為綠帶。

(2)退縮之綠帶內應種植 1 排喬木，並搭配複層式植栽配置。

(四)園區計畫道路兩側均應佈設人行道，其設置標準依本基準一

(二)規定辦理。

(五)為營造園區道路整體綠廊景觀，行道樹樹種以原生種為原則，並輔以低矮灌木、草花等多樣性植栽整體配置，其種類、規格、形式、數量等，應與人行道或腳踏自行車道植栽相配合，以提升園區整體景觀和諧感。

(六)進行植栽配置及公共設施設計時，須以行車視線及道路安全為優先考量原則，不得妨礙行人通行及駕駛視線安全。

## 五、建築設計

(一)地形整地與土方挖填

1. 建築基地之整地應與周遭環境配合及綠美化，妥善規劃道路進出與基地排水，其整地計畫須經管理局同意後方可執行。

2. 在整地中如有經核准之填土區，其填土不可以廢物、石塊或任何有毒異物填充之。

3. 建築基地開發前，其土方來源及運置地點，應提出運土計畫向管理局申請獲准後始得為之。

## (二)透水率

1. 第一種生產事業用地及第二種生產事業用地法定空地透水率不得低於 80%。
2. 學校用地法定空地透水率不得低於 80%。
3. 公園用地法定空地透水率不得低於 95%。
4. 綠地用地及滯洪池用地透水率不得低於 95%。
5. 環保設施用地、供水用地及供電用地法定空地透水率不得低於 80%。
6. 停車場用地法定空地透水率不得低於 90%。
7. 道路用地透水率不得低於 15%。

## (三)儲能設備

1. 建築基地內設置儲能設備，應優先設置於非退縮地內；整體建築配置已完工之建築基地，擬增設之儲能設備若經檢視無其他適當位置或因基地條件限制無法符合退縮規定者於無妨害園區景觀及公共安全，並符合下列設置規定下，得敘明理由，經管理局同意後設置於退縮地。
2. 申請於建築基地內退縮地設置儲能設備前，須先進行地下管線調查，若設置處下方有公共管線通過，不予同意設置。
3. 退縮地得設置儲能設備面積(以儲能設備及基座外圍最大水平投影面積計算)不得超過法定綠化面積 10%，並須補足法定綠化面積，且儲能設備周邊應予以適當遮蔽或美化。
4. 儲能設備設置於退縮地者，最外側以自境界線退縮 3 公尺以上為原則，倘因基地條件限制未能退縮達 3 公尺以上者，得敘明理由，經管理局同意後酌予調整，惟其退縮距離仍應大於 1.5 公尺以上。
5. 基於安全性考量，儲能設備基座設置若涉及結構體建造行為，應請領雜項執照。

#### (四)綠建築指標

1. 園區內建築物用水設備得採用省水器材並設置雨、中水回收利用系統。
2. 為促進公有建築物、公共工程及公共設施採用綠建築綜合設計，管理局得指定園區內公有建築物、公共工程及公共設施等需用基地作為綠建築推廣示範地區，並依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定申請開發建築物。

#### (五)建築物量體及色彩

建築物量體及色彩之配置，應考量園區整體景觀及基地周遭環境之協調性，確保園區公共空間品質。

#### (六)建築景觀管制

1. 建築基地內不得有裸露土面，開放空間庭院及空地，應植花草樹木予以綠化，並應提供夜間照明設備，且兼具救災避難與逃生功能。
2. 植栽綠化應包含喬木、灌木草花及地被等植栽，且植栽不得遮蔽或妨礙各項標誌、燈號等系統、公共人行通道及車輛出入口。

#### (七)指標設施

1. 廠商基地出入口標示物
  - (1)建議設置於基地地址道路之訪客主要出入口旁之退縮地，距基地界線至少 1.5 公尺，不得妨害園區公共指標及牌誌。
  - (2)標示物之立面面積不得超過 8 平方公尺。
2. 廠房壁面標示物
  - (1)僅限自建廠房使用，其設計須於辦理建造執照申請時一併提出，經核准後方可裝設。
  - (2)每棟建築物之臨街立面只能有 1 處牆面標示物；每一基地內之牆面標示物最多設 2 處，且不得在屋頂附加物上出現。

## 六、其他設施物

(一)基地設置之水塔、儲液(氣)槽、風扇、冷卻塔、機房及垃圾貯存空間等及其他附屬設備者，應考量周邊建築物協調性作美化處理，並經管理局同意。

(二)生產機具、附掛設備、貨物原料堆置空間、附屬建築物及服務設施(如垃圾場、停車場等)應配合建築物立面整體設計或遮蔽。

(三)申請興建架空走廊或地下通道者，應擬具建築結構、交通、安全及影響評估書圖向管理局提出申請，經同意後始得設置。

七、建築物之規劃設計應考量設施及設備之安全性，並設置災害防範及應變設備。

八、進駐廠商須提供建物高度(含屋突、水塔、避雷針、天線及其他雜項工程之總高度)及基地高程等資料，送請交通部民用航空局查核，評估是否影響儀航程序，並將查核結果納入建照執照申請文件。

九、申請建築之案件，其預審作業以書面審查為原則，如有爭議事項，得召開預審會議審查之。