

# 中部科學工業園區雲林園區土地使用分區暨建築景觀管制要點

為促使中部科學工業園區雲林園區（以下簡稱中科雲林園區）土地能作合理有效之利用，使整體開發符合公共安全與環境保育，同時塑造高科技產業園區之景觀與建築風格為目標，故於中科雲林園區開發計畫中訂定土地使用分區管制要點（以下簡稱本要點），茲列述如下：

- 一、本要點係依「非都市土地使用管制規則」第九條及「非都市土地開發審議作業規範」第九編工業區細部計畫第四點規定訂定之。
- 二、本要點之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。
- 三、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(以下簡稱「審議委員會」)審定有關之疑義事項。
- 四、管理局或審議委員會認為申請審核之案件不合本要點規定者，應將其不合原因或修正建議一次列舉通知起造人，俟其修改後，再提複審。
- 五、第四點所述申請審核，應檢附下列各項文件(一式三份)：

(一)申請書

載明起造人名稱、住址、電話，設計人名稱、住址、電話，園區面積、建築面積、建蔽率、容積率、綠化率面積及送審日期。

(二)園區位置圖

載明園區位置、方位、都市計畫土地使用分區或區域計畫土地使用編定及道路名稱。圖面比例尺不得小於一千二百分之一。

(三)園區景觀現況圖

載明園區界線、退縮線、鄰接道路名稱與寬度、現有建築物情況(含有樓層數、構造及外牆顏色)、現有景觀與指標設施配置、現有植栽調查(應標示園區原有植栽之種類、規格、數量及保存、移植與砍伐之說明)、主要道路與分區代表植栽名稱、分區代表顏色。圖面比例尺不得小於四百分之一，且至少包含鄰近園區界線三十公尺範圍。

(四)簡述分期分區興建計畫

載明各期位置、使用強度、交通、停車、景觀等之連接方式。

(五)配置圖

載明園區之方位、地形、四週道路、附近建築物情況(含層數及構造)、申請建築物之位置、騎樓、防火間隔、空地、園區標高、排水系統及排水方向。圖面比例尺不得小於四百分之一。

(六)建築設計圖

載明建築物平面、立面、剖面、構造、空間用途、外牆顏色及材質。圖面比例尺不得小於四百分之一。

(七)園區及景觀配置圖

載明園區之方位、地形、四周道路、園區界線、退縮線、綠化地區位置及面積比率、交通動線(園區車輛出入口、車道、人行道)、公眾活動區、服務區(裝卸區、垃圾暫存區、地面其它固定設施物等)、園區法定停車位數量、實際規劃之停車場及停車位數量、建

築物主要出入口、園區法定總植栽量、植栽計畫(應含植栽構想、功能、景觀效果之說明；原有植栽與新栽植植栽之位置與數量計算)、灌溉系統(應含中水回收計畫)、各種指標位置。圖面比例尺不得小於四百分之一。

#### (八)建築物及園區模型

園區內應表現建築與景觀元素，園區外側以道路、園區出入口及建築量體為主。比例尺不得小於六百分之一，且應包含鄰近園區界線三十公尺範圍。

### 六、申請審核案件應依下列各項配置及設計原則辦理，惟經管理局核准者，不在此限。

#### (一)地下層開挖率

建築物地下層之開挖率不得大於百分之八十；如有特殊需求，經申請核准者，不在此限。

#### (二)園區出入口配置原則

1. 園區如同時鄰接主、次要道路時，不得在主要道路上設置車輛出入口。
2. 車輛出入口位置與公共道路交叉口或其他園區車輛出入口之距離，不得少於十五公尺。
3. 作為運輸倉儲場站使用之用地者，其出入口大門應規劃多車道之空間，並適度留設暫停空間，且暫停空間至少離道路 10M。

#### (三)建築設計原則

##### 1. 立面開口：

主要出入口所在之建築立面及緊臨永久性公園、綠地、60 公尺園道之建築立面，依下列原則設計

- (1) 其開口面積不得小於該立面總面積之百分之十五。
- (2) 連續性立面長度不得大於六十公尺，超過時應有立面轉折變化，且轉折寬度不得少於四公尺，轉折深度不得少於四公尺；如有特殊需求，經申請核准者，不在此限。

##### 2. 立面附加物：

主要出入口所在之建築立面禁止設置附加物；附加物的遮蔽設施應配合原建築立面設計。

##### 3. 屋頂附加物：

附加物高於屋頂女兒牆時，應設置遮蔽設施，其立面遮蔽效果必須達到百分之五十以上，且其樣式應與建築相配合。

##### 4. 建築物量體

為確保園區內部重要視覺景觀之品質，對部分建築物之量體進行管制，其位置與管制目的見下表。

用地項目	管制位置	設計原則
專 9	區內北側雲 29 及 16 公尺道路交會處。	1. 應能適當表現園區門戶意象。 2. 應與北側公 1 用地之景觀共同考量。
專 1、專 2	沿 60 公尺道路與保 1、保 2 交會處。	應能呈現出園區重要門戶之意象並應避免對保 1、保 2 退縮廣場空間的視覺品質造成衝擊。
管 1	臨 60 公尺道路與環狀 20 公尺道路交會處。	建築物造型應能呈現出園區核心空間與 60 公尺園道之視覺焦點意象。

#### (四)廣場式開放空間

為有效地結合未來園區蓬勃的產業活動，使其展現在實質環境中，從而塑造出豐富、具活力的園區意象，指定園區內部分街廓留設廣場式開放空間。

用地項目	留設區位	留設規定	管制目的
保 1、 保 2	臨 60 公尺道路與東側 20 公尺道路之交會處。	沿 60 公尺道路至少退縮 30 公尺留設廣場式開放空間	作為表現園區東側入口之門戶意象之用。
公 1	臨雲 29 與 16 公尺道路之交會處。	至少留設 400 平方公尺之廣場為原則。	作為表現園區北側入口之門戶意象以及保障雲 29 既有之視覺開闊性。
保 3、 保 4	臨區內雲 29 處	沿區內雲 29 至少退縮 20 公尺留設廣場式開放空間	作為表現園區南側入口之門戶意象以及保障雲 29 既有之視覺開闊性。
專 11、 專 6	臨 20 公尺道路與 16 公尺道路之交會處。	1.至少留設 15 公尺×15 公尺之廣場式開放空間為原則。 2.須供公共使用。	以視覺的開闊性與強化管理服務中心之視覺引導為設計原則。
管 1、 專 10	非臨道路之園區境界線。	1.沿園區境界線留設 10 公尺廣場式開放空間。 2.須供公共使用。	廣場之留設在於考量視覺通廊的完整性。

上述用地若因其位置特殊或園區條件特殊而無法依規定留設時，由管理局(或審議委員會)依上表之管制目的進行調整。

## (五)景觀設計原則

### 1.基本綠化要求

- (1)園區內不得有裸露土面，供廠房使用用地之綠化面積應大於園區總面積的百分之二十五。公園綠地綠化面積應大於園區總面積的百分之八十。其它使用分區綠化面積應大於園區總面積的百分之三十五。
- (2)園區植栽量，以園區法定空地總面積每五十平方公尺栽植喬木一株計，餘數不滿五十平方公尺者以一株計。
- (3)園區分期開發時，應有整體景觀規劃並配合前期建設，完成後期發展地區的草坪或地被綠化。

### 2.退縮地景觀

- (1)退縮地除車道與人行道之園區出入口地區外，應全面綠化處理。
- (2)管理局得於廠商承租土地內之退縮地埋設公共管線，廠商應予以配合，並避免栽植喬木、灌木或設置設施於臨街之園區界線一·五公尺範圍內。
- (3)園區內所有公用或私用設施管線均須地下化，避免破壞道路與退縮地之完整性。若必須設置於地面上者（如：電力、電信箱等），應距離園區界線至少一·五公尺，並應隔離於公共道路及公園綠地的視野外。

### 3.停車場景觀

- (1)戶外停車場相對車位行間要設置淨寬及淨深皆一公尺以上之栽植槽，栽植灌木及地被植物，強化停車場景觀。
- (2)為減少戶外停車場連續鋪面，每十個併排汽車停車位或二十五部併排機車停車位之間，須設淨寬及淨深皆一公尺以上，能自然排水之栽植島，並儘量連至週邊綠帶。
- (3)停車場不得暴露於公共視野，其四周應有一公尺以上之綠帶、栽植島及栽植槽，且應為喬木、灌木和地被結合之複層植栽，綠籬結合綠化土坡所形成之遮蔽高度應為一·二公尺高（以停車場鋪面為準）。

## (六)指標設置原則

### 1. 園區出入口標示物

應設置於訪客出入口旁之退縮地內，以中英對照標示地址、建築物名稱、公司機構名稱或企業標誌，每宗園區之標示物不得大於 1 個。

### 2. 建築物壁面標示物

(1) 僅限設置於自建廠房，以中英對照標示地址、建築物名稱、公司機構名稱或企業標誌。

(2) 每棟建築物的臨街立面僅能有一處設置標示物；總面積以外圍長方形面積測量，不得超過四·五平方公尺，字高不得大於一·五公尺。

## 七、中科雲林園區依其土地使用性質劃設下列用地，園區用地配置參見後附之索引圖：

(一) 丁種建築用地：作為製造業廠房用地，分別為專 1、專 2、專 3、專 4、專 5、專 6、專 7、專 8、專 9、專 10、專 11、專 12。

(二) 特定目的事業用地

1. 管 1 用地，作為管理服務中心使用。

2. 環 1、環 2 用地，作為環保設施使用。

3. 變 1 用地，作為變電所設置用地。

4. 水 1 用地，作為自來水相關設施之使用。

(三) 遊憩用地

公 1、公 2、公 3、公 4、公 5 用地，作為公園使用。

(四) 水利用地

洪 1、洪 2 用地，作為滯洪池等相關水土保持設施之用地。

(五) 國土保安用地

保 1、保 2、保 3、保 4 用地，作為園區綠地之使用。

(六) 交通用地

1. 停 1、停 2、停 3，作為停車場之用地。

2. 作為道路使用。

## 八、丁種建築用地允許使用之產業類別，係依科學工業園區設置管理條例核准入區之園區事業使用。

## 九、各項用地允許使用項目

(一) 丁種建築用地得作下列使用：

1. 廠房或作業場所

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：

(1) 附屬辦公室。

(2) 倉庫、運輸倉儲等設施。

(3) 附屬生產實驗或訓練房舍。

(4) 附屬單身宿舍：租地面積 2 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百分之十，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。

(5) 附屬露天設施或堆置場所

(6) 附屬停車場

(7) 附屬員工餐廳。

(8) 附屬公害防治設備。

- (9)環境保護設施。
- (10)附屬安全衛生、福利設施。
- (11)高壓氣體製造設備及其它附屬設備。
- (12)附屬變電設備。
- (13)兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務。
- (14)其他經中部科學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

管理局、廠商或學術研究單位得視實際需要得設置與研發生產有關之試驗場所。

## 3.其他新增之公用設備

因應未來產業環境改變需求，允許經管理局核准設置規劃時未能考量之公用設備，以增土地利用彈性。未來需增設自來水相關設施時，以專 8 用地作為優先之考慮區位。

## 4.標準廠房使用

由園區直接興建模矩式標準廠房承租予中小規模廠商使用，廠房建築除為作業場所及一般公共設備使用外，得為辦公室、倉庫、生產實驗、訓練等使用，並得設置足夠之裝卸與員工、訪客停車場。

## 5.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

## (二)特定目的事業用地

### 1.管 1 用地得作為下列使用：

- (1)行政管理中心暨專業辦公使用
- (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、機構
- (9)公用事業設施、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)花園、廣場
- (14)其他經管理局同意設置之服務設施

### 2.環 1、環 2 用地得作為下列使用

包括污水處理、廢棄物處理、環境監測及其他相關附屬設施等。

### 3.變 1 用地得作為下列使用

為供應全廠區足夠之電力，依計畫得設置超高壓變電所與配電所。

### 4.水 1 用地得作為下列使用

依計畫供應給水容量得設置適當規模之水塔、配水池及加壓站等設施。

### 5.其他公用事業設施用地

為服務園區設置必要之服務機關如郵政、金融、治安、消防、交通轉運站、文康活動、醫療保健及政府為特殊需求設置之機構與設施用地。

#### 6.其他經管理局同意設置之公共設施

公共設施用地得依原計畫目的使用，但如配合實際需要得兼作其他公共設施使用。

#### (三)遊憩用地得作下列使用：

- 1.遊憩設施、戶外遊樂設施
- 2.公園、運動設施
- 3.水景設施
- 4.其他經管理局同意設置之服務設施

#### (四)水利用地（滯洪沉砂池及排水溝用地）

排水溝用地為供有效收集並調節區內排水，主要為舒解滯洪沉砂地及一般雨水之排放設施。滯洪沉砂池為收集並調節園區集水區之逕流量排水而設置。

#### (五)國土保安用地得作下列使用：

國土保安用地綠 1、綠 2、綠 3、綠 4 為園區帶狀開放空間，作為緩衝或視覺景觀使用，並以綠化使用為原則，得作為下列使用：

- 1.防風林、隔離綠帶、景觀綠帶。
- 2.指示服務設施、休閒設施。
- 3.灌溉溝渠。
- 4.其他不妨害國土保安用地設置功能且經管理局同意之設施。

#### (六)交通用地得作下列使用：

- 1.停 1、停 2、停 3：

為供路外公共停車使用，由管理局決定在用地條件許可情況下可採立體方式構築。

- 2.道路用地

供依園區交通運輸系統層級劃設不同寬度與功能的道路設施使用，以及管制哨及經管理局審查同意之其他相關附屬設施。

### 十、各土地使用項目最大開發強度以下表為原則：

中科雲林園區各分區使用強度表

土地使用項目	中科雲林園區	
	建蔽率	容積率
(一)丁種建築用地(廠房用地)	60	240
(二)特定目的事業用地	-	-
1.管理服務用地	60	160
2.環保設施用地	60	160
3.變電所用地	50	160
4.給水設施用地	50	160
5.其他公用事業設施用地	50	160
(三)遊憩用地(公園)	40	120
(四)國土保安用地(綠地)	-	-
(五)水利用地	-	-
(六)交通用地	-	-
1.道路	-	-

2.停車場	40	120
-------	----	-----

## 十一、停車空間

除已劃設為停車場用地應提供停車設施及設備使用外，園區或建築物應附設之停車空間依下表辦理，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，並須經管理局之核准。

中科雲林園區停車空間規定

土地使用	停車位數量
1.廠房用地	樓地板面積每超過 112.5 而或其零數應增設一停車位
2.管理服務用地	樓地板面積每超過 112.5 而或其零數應增設一停車位
3.公共設施用地 (1) 環保設施 (2) 公用事業用地 A.變電所用地 B.給水設施用地 C.其他公用事業用地	每一處至少設 10 個停車位 每一處至少設 5 個停車位 每一處至少設 5 個停車位 每一處至少設 5 個停車位，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
4.遊憩用地	樓地板面積每超過 100 平方公尺或其零數應增設一停車位
5.綠地	配合需求設置停車位

說明：(1)停車場設計除少數供殘障、訪客及裝卸停車為地面停車外，原則以地下停車或立體停車場為主。

(2)建物應提供不少於百分之二或至少二部以上之停車數量為殘障停車位。

(3)停車空間應設置在同一建築物內或同一園區內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之園區同時請領建照者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。

(4)機車停車需求數量，應於各建築園區內提供至少小客車數量的一半。機車停車位尺寸不得小於一公尺寬二公尺長，車道寬度不得小於二公尺。

(5)其餘未規定者，依建築技術規則建築設計施工編之停車空間規定檢討。

## 十二、中科雲林園區內各園區之建築物須依規定退縮建築：

為建構園區開闊的視覺環境，指定建築園區退縮；並為使各綠地（國土保安用地）與廠房用地間維持一良好且適宜之緩衝空間，亦指定其相鄰之廠房用地或用地退縮建築。退縮地之使用與設計規劃依第六條第四項之規定辦理。

園區內各建築園區指定退縮建築位置表

退縮條件		退縮規定
臨園區 60 公尺道路		至少退縮 8 公尺
臨園區 25 公尺道路	主要道路	至少退縮 6 公尺
	次要道路	至少退縮 6 公尺
臨園區 20 公尺道路		至少退縮 4 公尺
臨園區 16 公尺道路	園區東側	至少退縮 4 公尺

	園區北側	至少退縮 4 公尺
	公 3 及公 4 兩側	至少退縮 3 公尺
臨公 5 之園區境界線		至少退縮 3 公尺
臨綠地（國土保安用地）及公 2 之園區境界線		至少退縮 3 公尺
臨管 1 與專 10 之園區境界線		至少退縮 10 公尺

### 十三、臨時性指標管理

- (一) 園區各事業單位及各分支機構因舉辦活動而需設置臨時性指標者，應於設置前先備文向管理局提出申請，經准予核備後始得設立。
- (二) 臨時性指標設置時，得由園區大門口至活動地點選定一條路線做為設置路線。在每一交叉路口前二十公尺中央分隔島上設置指標乙座，無中央分隔島者可設在右側邊，以不妨礙交通安全為原則。
- (三) 每一設置位置僅得安置指標乙座，圖樣應包括活動名稱及方向指標，高度不超過一二〇公分，寬度不超過五十公分為原則，不得附加旗幟及未經申請許可之標示。
- (四) 臨時性指標施工時，不得破壞現有植栽及公共設施，倘有損毀，應負復原或損害賠償之責。
- (五) 臨時性指標經核准後得於活動前一天下午開始設立。活動時程為一天者，應於活動結束後立即自行拆除；活動時程為兩天或兩天以上者，其臨時性指標設置時間仍不得超過兩天，應於活動開始後第二天下午自行拆除。
- (六) 活動所需之其它標示物，應設置於活動地點內且不得防礙鄰接園區之使用。
- (七) 未經申請核准擅自設置之臨時性指標，管理局得依行政執行法代之規定代為拆除，並向違規設置單位收取拆除費用。

### 十四、施工管理原則

- (一) 開工前提送施工安全措施圖說，經核准後始得施工。
- (二) 環境維護
  1. 園區施工時，其建築材料、施工機具及廢棄物之堆放應在園區安全圍籬內，不得佔用或借用公有道路及綠地。
  2. 每個園區施工出入口總數不得超過兩處，且開口寬度不得大於六公尺，並應設置鐵柵門；車輛出入動線經過公共空間（如：人行道、綠地）時，工程車輛不得直接在鋪面、草地上行走，地坪需加鋪〇·九公分厚以上鐵板，另履帶車不得直接在公共道路上行走，以避免損害路面。
  3. 各工地須設置洗車及污泥水沈澱處理設備，工程車駛離工地前應先洗淨泥沙等污染物，不得污染路面及阻塞排水系統，其洗車水管直徑不得小於四·五公分，且出水量應為飽水位。
  4. 工程車輛出入園區應依核備時間、路線行駛，且應避開交通擁擠時段及交通流量大之路段，並應盡量避免行駛園區主要道路。
- (三) 植栽保護
  1. 園區內所有保留之植物（含喬木、灌木、地被、草地）應以經核准之圍籬保護，不可作任何破壞，不可在保留區（路幅伸展範圍）做行車、材料貯藏、停車、排水等一切行為，只能在保留區外進行施工。



- 2.需保留之樹叢應全力保活並避免傷害，包括不得砍枝、傷害樹皮、樹根、樹枝、樹葉繃，若需任何整枝、修剪者，應先向管理局申請，經核准後雇用樹藝專業人員為之。
- 3.工程施工勢需遷移之苗木，應檢附「復舊維護圖說」向管理局申請，並由施工單位負責遷移維護保活。
- 4.喬木、灌木類挖掘移植時，土球應為樹徑的五倍至十倍（依樹種而定）得稍修剪枝葉，惟不得破壞原樹形，可暫時假植於旁側，待施工後植回原處，不能回植者，其移植地點須經管理局同意，且移植時間應配合季節時令，以提高存活率。
- 5.施工如破壞草花、地被時，須以同品種、規格、數量之苗木種植原處或管理局指定地點。
- 6.施工破壞草地時，須於施工後回填沃土，整平並恢復原地形，以同種草坪復植。

#### (四)安全維護

- 1.園區安全圍籬應為高度二·四公尺以上之密閉式鋼鐵或金屬板（一·二公厘以上），顏色統一為綠色系或經管理局同意的設計，拆除前應專案報核。
- 2.臨時性建築物應置於安全圍籬內，隨時維護保持整潔（開工時報備，使用執照申請前拆除），工務所應使用組合式房屋。

十五、本管制要點內所稱「原則」之規定，經依本要點第四條設置之審議委員會審議通過者，則不受此原則性之限制。

#### 十六、維護管理原則

- (一)所有植栽應依報核之維護計畫定期維護，適時修剪、施肥、噴藥等，以使植物處於最佳生長狀態；如有維護不佳或未維護而影響環境者，管理局得通知限期改善或補植，並公告周知。
- (二)建築物之立面應保持整潔並定期清洗維護。
- (三)園區內所有建築物及附屬設施、景觀設施、戶外服務設施等應定期維護，遇有損壞應立即修復。管理局得進行勘查，如遇損壞或維護不良時將通告限期改善。
- (四)管理局得對園區內的建築物進行追蹤調查，如發現非法變更使用及違建情形，可依法處理，要求廠商限期改善或拆除。