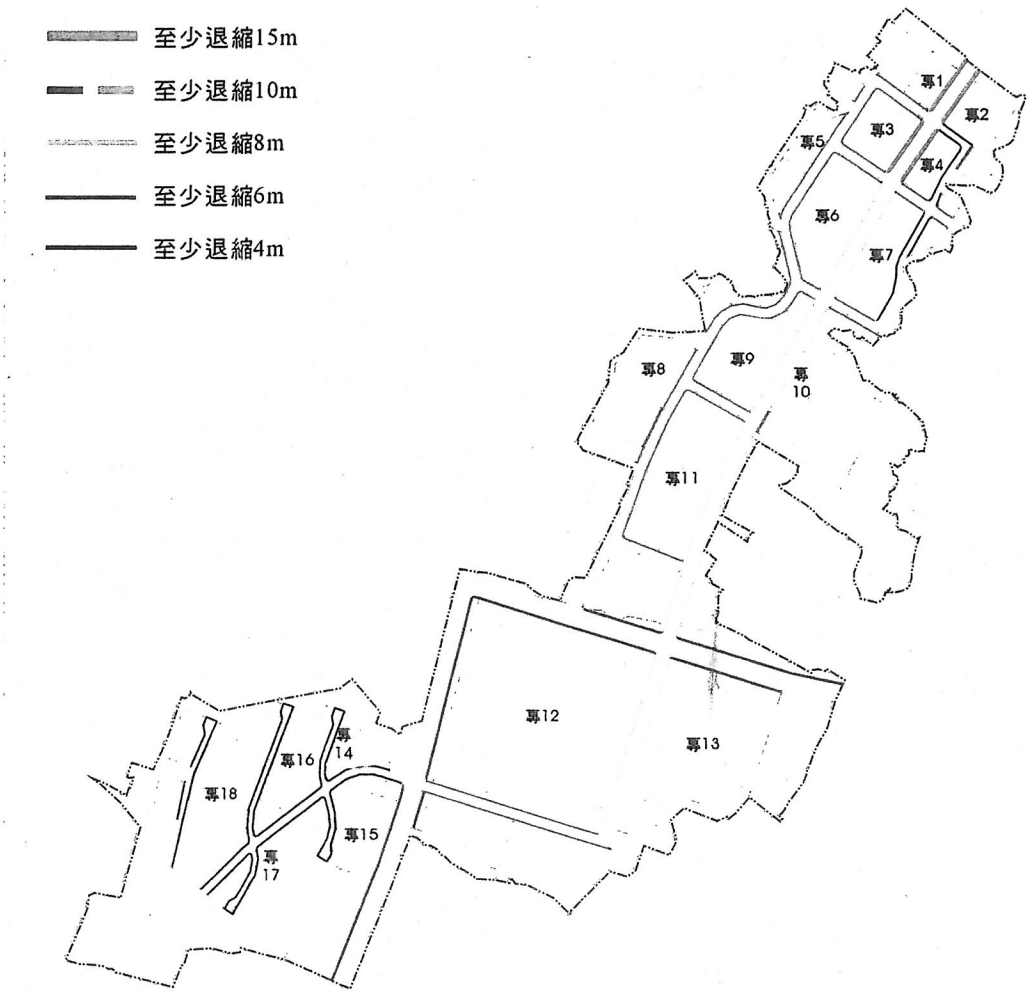

圖 2-3-1　建築基地最小退縮建築距離規定圖

二、土地使用強度

園區土地使用強度如表 2-3-2 所示：

表 2-3-2　土地使用強度規定表

土地使用分區		建蔽率（%）	容積率（%）
園區事業專用區		六〇	二四〇
管理服務用地		六〇	二四〇
住宅區		五〇	二〇〇
公共設施用地	停車場	六〇	一六〇
	公園及綠地	一五	三〇
	給水設施用地	六〇	一六〇
	變電所用地	六〇	一六〇
	污水處理廠用地		

三、基地出入口

（一）基地如同時鄰接主、次要道路時，不得在主要道路上設置車輛出入口。

（二）各基地車輛出入口不得超過兩處；小汽車出入口寬度不得大於六公尺，且該處出入口截角長度不得大於三公尺；貨車出入口僅能設置一處，其寬度不得大於十二公尺，且該處出入口截角長度不得大於四公尺。如提出特殊需求證明，經管理局核准者，可加大其貨車出入口寬度，但最大不得超過十五公尺。

（三）基地內小汽車停車位數量每超過一五〇輛時，得再增設出入口一處；但基地出入口總數不得超過五處，且貨車出入口不得多於二處。

（四）車輛出入口位置與公共道路交叉口或其他基地車輛出入口之距離，不得少於十五公尺，且基地同側臨街面之車輛出入口不得多於二處。

四、停車空間

（一）園區內建築基地之附設停車空間應依表 2-3-3 辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本表所訂標準重新檢討修正配置，並須經管理局之核准。

表 2-3-3　建築基地設置停車空間規定表

使用分區及用地別		應設置停車位數量
住宅區		家庭住戶每戶（門牌）需設一個停車位，單身宿舍及招待所以宿舍容納居住人數百分之二十計算停車位數，並提供適量訪客停車。
管理服務用地		樓地板面積每超過一一二・五平方公尺或其零數應增設一停車位。
園區事業專用區（廠房用地）	廠房或作業場所	樓地板面積每超過一一二・五平方公尺或其零數應增設一停車位。
	儲藏及運輸設施	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專案向園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過一一二、五平方公尺增設一停車位為最高上限。
	海關、報關服務、金融設施	樓地板面積每超過一一二・五平方公尺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園區管理單位申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過一一二・五㎡增設一停車位為最高上限。
公共設施用地	公園	每處至少設十個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過一一二・五平方公尺設一停車位。
	環保設施用地	每處至少設十個停車位。
	變電所用地	每處至少設十個停車位。
	給水設施用地	每處至少設五個停車位。

（二）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。

（三）建物應提供不少於百分之二停車數量為殘障停車位（至少需提供一停車位）。

（四）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。

（五）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。

（六）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，並應留設寬度二公尺以上之無礙視線綠地。

（七）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十五公尺以上。

（八）未列明之公共設施用地其服務設施建築樓地板面積每超過一一二・五平方公尺設一停車位。

（九）建築基地內大型停車場與卸貨區以不設置於臨主要道路旁為原則，並應配合適當景觀處理。

（十）露天停車場週邊應有寬二公尺以上之綠帶，以遮蔭喬木及綠籬適當分隔停車空間。

（十一）每個停車場聯外出入口不得超過兩個。

（十二）停車場及機車棚應與整體建物相配合。

五、指定留設廣場式公共開放空間

園區指定建築基地留設公共開放空間規定如表 2-3-4 與圖 2-3-2 所示：

表 2-3-4　建築基地指定留設廣場式公共開放空間規定表

用地名稱	留設區位	留設規定	備註
專 3、專 4、專 6、專 7	臨計畫道路 RD40-02 與 RD30-01 交會處	面積四〇〇平方公尺以上之廣場	其任一邊不得小於二十公尺為原則。
公 7、專 12、專 13	臨計畫道路 RD40-02 與 RD60-01 交會處	面積六二五平方公尺以上之廣場	其任一邊不得小於二十五公尺為原則。
管理服務用地	臨計畫道路 RD40-02 與 RD60-01 交會處	面積一二〇〇平方公尺以上之廣場	其任一邊不得小於四〇公尺為原則。

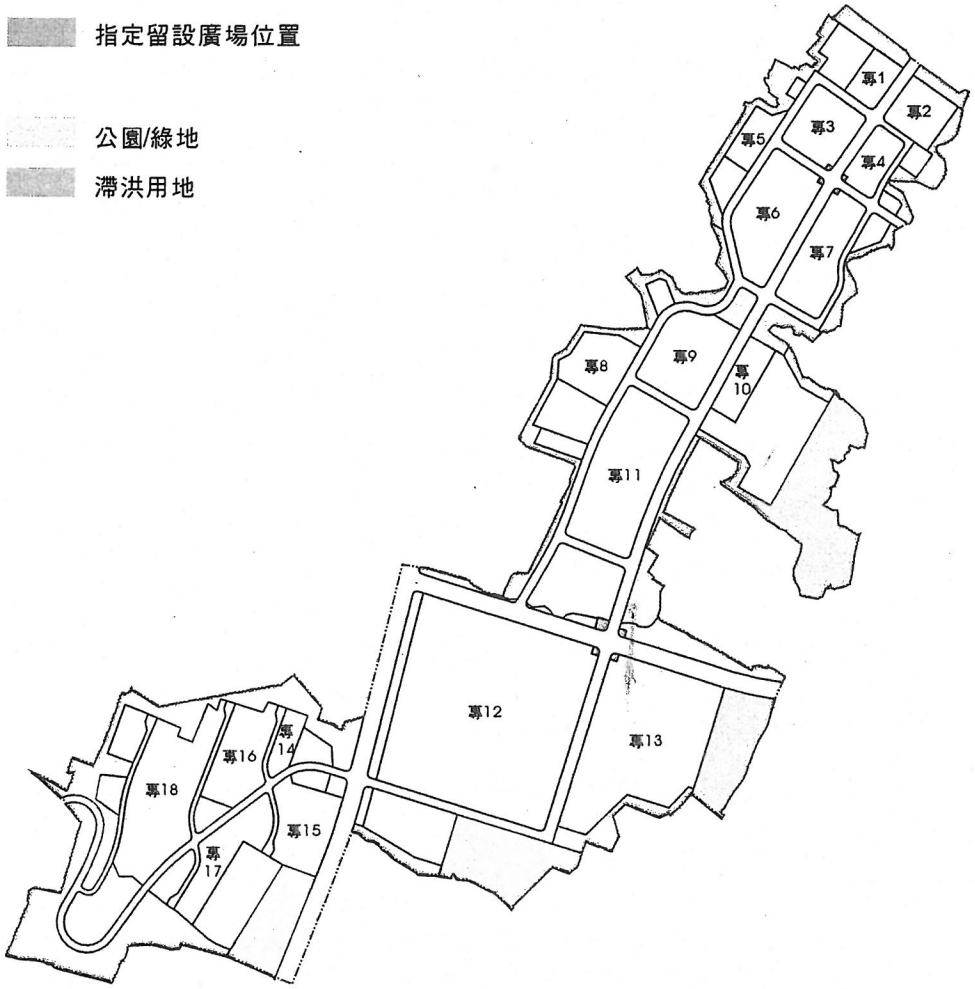

圖 2-3-2　建築基地指定留設廣場式公共開放空間規定圖

肆、建築配置原則

一、建築型態與配置

（一）園區事業專用區內之附屬研發、推廣、服務辦公室設施以集中設置於臨主要道路側為原則；附屬倉庫、環境保護設施、附屬露天設施或堆置場所、附屬公害防治設施不得設置於臨主要道路側。

（二）專 14~專 18、住 1-住 2、變 3、水 4 用地其建築量體之配置應順應地形變化，避免大塊量體與大面積牆面分割，並以水平向發展為原則。

二、建築高度

（一）管理服務用地內之最高建築應配置於鄰近計畫道路 RD40-02 與 RD60-01 交會處，其高度以不低於四十公尺（或十層樓）為原則。

（二）除管理服務用地外，臨計畫道路 RD40-02 與 RD60-01 之建築基地，其臨接計畫道路 RD40-02 與 RD60-01 部分自最小建築退縮線向內起算四公尺範圍內，建築高度不得高於十五公尺。

三、建築立面設計、材質與色彩

（一）園區內各建築基地，其面向計畫道路 RD40-02 與 RD60-01 之建築牆面應以中低彩度、中高明度之冷色系或無彩色為主要牆面色彩，管理服務用地內之建築則不在此限。

（二）園區內各建築基地，其面向計畫道路 RD40-02 與 RD60-01 之建築牆面應以可反映高科技意象之材質為主，管理服務用地內之建築則不在此限。

（三）管理服務用地內之建築色彩以中低彩度、中高明度為主，色系則不限制。

（四）位於計畫道路 RD60-02 西側山坡地之建築基地，其建築色彩以低彩度、中高明度為主，色系則不限制。

（五）臨計畫道路 RD40-02 與 RD60-01 之建築立面應適當開口，避免大面積量體之建築立面效果。

伍、景觀設計原則

一、公園綠地設計

本園區內各公園用地、綠地設計準則如表 2-5-1 所示：

表 2-5-1　公園及綠地設計準則一覽表

公園/綠地編號	設計準則	備註
公 1、公 2	1.臨計畫道路RD40-02 二十公尺範圍內應作為園區之北側入口意象區，以幾何排列與複層栽植之植栽進行綠化造景。 2.其餘部份應考量與園區外之空間界定，配置適當緩衝綠地，並規劃休憩設施公園供鄰近廠房員工使用。	以北側入口意象景觀為主要功能。
公 3、公 9 綠 1 至綠 10	1.應沿基地範圍線至少設置十公尺以常綠大喬、多年生矮灌採複層栽植之緩衝林地，並配合植栽設計吸引小型動物棲息。 2.順應原有地形，於適當區位配置散步道。 3.公 9 用地應設置至少四公尺寬之人行步道（兼自行車道）連接滯 2 及滯 3 用地。 4.綠 7 用地應設置至少四公尺寬之人行步道（兼自行車道）連接滯 3 與公 10 用地。 5.綠 4 用地應設置至少四公尺寬之人行步道（兼自行車道）連接公 5 與滯 1 用地。 6.公園或綠地內如有既有渠道通過者，應適當保留並採與周圍景觀融合之生態設計手法。	以緩衝綠帶為主要功能。
公 4、公 5、公 12	1.配合適當整地設置戶外運動設施或活動廣場。 2.配置應儘量開闊，留設較大面積草坪或軟性鋪面，以供未來園區臨時性活動舉辦使用。	以戶外運動場為主要功能，兼具活動廣場。
公 6、公 7	1.除依指定留設廣場式公共開放空間規定留設廣場外，應以自然公園形式進行公 6、公 7 整體設計。 2.應沿基地範圍線至少設置十公尺以常綠大喬、多年生矮灌採複層栽植之緩衝林地，並配合植栽設計吸引小型動物棲息。 3.應設置至少四公尺寬之人行步道（兼自行車道）連接滯 1 用地。 4.應配置大面積草地作為輔助管理中心用地舉辦大型戶外活動使用。	全區核心公園。

表 2-5-1　公園及綠地設計準則一覽表（續）

公園/綠地編號	設計準則	備註
公 8	1.臨計畫道路 RD60-02 十公尺範圍內應以分枝高之大型開展喬木列植方式配置。 2.臨專 12 用地應配合整地進行藤蔓綠化。 3.於臨計畫道路 RD60-01 與 RD60-02 交會處設置全園區主要入口意象地標。	以西側入口意象景觀與緩衝綠地為主要功能。
公 10、公 11	1.公 10 與公 11 應整體設計以作為計畫道路 RD60-02 兩側園區之人行連絡點，並設置跨越計畫道路 RD60-02 之特色人行陸橋以形成園區南側入口意象。 2.公 11 以廣場、草坪搭配點景植栽方式配置。 3.公 10 應以開闊草坪為主，擋土牆部份應進行藤蔓綠化，並設置四公尺寬之人行步道（兼自行車道）連接綠 7。	--

二、滯洪用地景觀設計

（一）園區內各滯洪用地設計準則如表 2-5-2 所示：

表 2-5-2　滯洪用地設計準則一覽表

編號	設計準則	備註
滯 1	1.以生態造景方式整體配置，並設置景觀溼地。 2.規劃適當休憩設施與步道及自行車道系統，並與綠 4、公 6 之步道及自行車道路線相連結。	建立園區東側公 5、綠 4、滯 1、公 6、公 7、滯 2、公 9、滯 3、綠 7、公 10 之帶狀開放空間與人行動線/休閒自行車網路。
滯 2	1.規劃為園區東側滯洪景觀公園，以生態造景方式整體配置，並設置景觀溼地。 2.於臨計畫道路 RD60-01 處規劃主要入口，並設置園區東側入口意象地標。 3.規劃適當休憩設施與步道及自行車道系統，並與公 9 之步道及自行車道路線相連結。	
滯 3	1.規劃為園區南側滯洪景觀公園，以生態造景方式整體配置，並設置景觀溼地。 2.於臨計畫道路 RD40-02 處規劃主要入口。 3.規劃適當休憩設施與步道及自行車道系統，並與公 9、綠 7 用地之步道及自行車道路線相連結。	
滯 4	1.以生態造景方式整體配置，並設置景觀溼地。 2.除滯洪池本體外，其餘部份應順應原始地形進行景觀設計，原則上除維護道路外不另設置休憩設施，以區外賞景為主。	--

（二）滯洪用地應儘量採生態滯洪池方式設計，其設計原則如下：

1.生態滯洪池應以多孔隙之池岸結構作成多樣化水岸形態，以提供不同物種生存空間與交流機會，同時將溢流之池水藉由透水性池岸過濾

後排入土壤層中。

2.應配合設置生態滯洪溼地及草溝，以水深較淺而大面積的溼地作為過濾逕流水污染物質之用。地表逕流經由濕性草地及草溝（淨化水路）流入生態滯洪溼地滯留過濾後，再匯流進入生態滯洪池。

3.生態滯洪溼地池底應作成深度不一的形態。

4.水道應採淨化水路分流設計，將地表逕流迅速導入地下，經濾材後流入滯洪溼地及滯洪池。

5.濕地植栽應慎選根系具過濾保水功效的濕生植物。

三、計畫道路景觀設計

園區各計畫道路之景觀設計準則如表 2-5-3 所示：

表 2-5-3　園區計畫道路景觀設計準則一覽表

道路編號	設計準則	建議樹種	
RD60-01	1.中央分隔島應列植直立樹型喬木，搭配花灌或草皮，以強化通道意象。 2.人行道與應栽植開展型大喬木與帶狀灌木叢，以塑造兩側林蔭道意象。 3.人行道之喬木樹種應與 RD40-02 之人行道樹種一致。	中央分隔島	木棉、美人樹
		兩側人行道	台灣欒樹、鳳凰木、大花紫薇
RD40-02	1.道路兩側應設置人行與自行車共用道。 2.人行道應列植開展型大喬。 3.位於計畫道路 RD30-01 以北路段之中央分隔島以栽植花灌及地被為原則，並於臨 RD30-01 處設置園區北側入口意象標示。 4.位於計畫道路 RD30-01 以南路段之中央分隔島以列植開展型大喬為原則。 5.人行道之喬木樹種應與 RD60-01 之人行道樹種一致。	中央分隔島	木棉、美人樹
		兩側人行道	台灣欒樹、鳳凰木、大花紫薇
RD30-01 至 RD30-05	1.兩側人行道應列植樹冠濃密之常綠大喬，以達吸音吸塵功用，降低貨運車流之環境衝擊，各計畫道路之人行道樹種應一致。 2.各計畫道路之中央分隔島應栽植不同樹種之中大型開花喬木，以塑造園區各東西向道路之不同道路景觀特色。	中央分隔島	阿勃勒、水黃皮、雞冠刺桐、山櫻花、艷紫荊、羊蹄甲、大葉桃花心木、苦楝
		兩側人行道	樟樹、茄苳
RD30-06 至 RD30-08	1.兩側人行道與中央分隔島皆應列植樹冠濃密之常綠大喬，以達吸音吸塵功用，降低貨運車流之環境衝擊。	樟樹、茄苳	

四、指定建築基地臨計畫道路退縮部分景觀設計

（一）各建築基地臨計畫道路指定退縮部分景觀設計原則如表 2-5-4 所示：

表 2-5-4　指定建築基地臨計畫道路退縮部分景觀設計準則一覽表

臨計畫道路編號	街廓編號	設計準則	建議樹種
RD60-01	專 12、專 13	1.以林植方式栽植大型喬木。	台灣欒樹、鳳凰木、大花紫薇
RD60-02	專 15	1.配合整地緩坡栽植具四季色彩變化之矮灌木，塑造園區側入口意象。	--
RD40-02	專 1 至專 4、專 12、專 13	1.以林植方式栽植大型喬木。	台灣欒樹、鳳凰木、大花紫薇
	專 6、專 7、專 9 至專 11	1.臨計畫道路三公尺範圍內以開闊草坪或低矮草花為主。 2.其餘部分應以林植方式栽植大型喬木。	
RD30-01 至 RD30-08	專 1、專 3 至專 9、專 11、專 12	1.臨計畫道路二公尺範圍內以開闊草坪或低矮草花為主。 2.其餘部分應以林植方式栽植大型喬木。	樟樹、茄苳
RD20-01	專 2、專 4、專 7	1.臨計畫道路側列植冠濃密之常綠大喬，以達吸音吸塵功用，降低貨運車流之環境衝擊，其栽植樹種應與 RD30-06 人行道樹種一致。	樟樹、茄苳
RD25-01	專 14 至專 18	1.順應整地地形栽植草花或地被。	--
RD16-01 至 RD16-05	專 14 至專 18	1.臨計畫道路側列植中大型喬木。 2.臨同一計畫道路栽植之喬木樹種應一致，後栽植者依循先栽植者。	黑板樹、小葉欖仁、楓香、黃脈莉桐、菩提

（二）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，除臨計畫道路 RD20-1、RD16-01 至 RD16-05 應依上表列植喬木外，其餘退縮地應避免植栽喬木或設置設施於臨街之基地界線一．五公尺範圍內。

（三）退縮部分如有排水溝渠經過，應於溝渠兩側栽植草花地被或灌木。

五、建築基地法定空地綠化

（一）基地內不得有裸露土面，園區事業專用區綠化面積應大於基地總面積之百分之二十五；公園綠地綠化面積應大於基地總面積之百分之八十；其它使用分區綠化面積應大於基地總面積之百分之三十五。

（二）景觀規劃時應考量週邊及基地內原存之景觀元素，與自然植生做最適

當的配合，以做最小改變為原則。

（三）基地分期開發時，應有整體景觀規劃。並配合先期建設，提前完成後期發展地區之地被綠化。

（四）園區事業專用區各建築基地應集中設置員工戶外休憩空間，以提供舒適之工作環境，並應與鄰近公共開放空間適當結合。

（五）基地植栽量，以基地總面積每五十平方公尺栽植喬木或灌木一株計，餘數不滿五十平方公尺者以一株計，且中型喬木至少佔百分之二十以上，小型喬木至少佔百分之二十五以上，喬木規格至少如下：

項目	中型喬木	小型喬木
胸高直徑	七公分	五公分
樹高	三公尺	二公尺
樹冠幅度	一・二公尺	一公尺
樹冠底淨高	二・二公尺	--

（六）戶外停車場應設置可遮陽喬木，相對車位行間設置淨寬及淨深皆一公尺以上之栽植槽，栽植喬木、灌木及地被植物，強化停車場景觀。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。

四、公共設施物

（一）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），應距離基地界線至少一・五公尺，並應隔離於公共道路及公園綠地的視野外，以遮蔽設施遮蔽並加以綠化植栽處理，且須符合各事業單位之相關規定。

（二）園區內各計畫道路上之街道傢具（街燈、休憩座椅、指示標誌、植栽槽及樹穴）應集中設置於計畫道路人行道臨車道一・五公尺範圍內，形成街道家具設施帶。

（三）園區內街道傢具與公用設備之造型及材質應整體設計之，並適當呈現園區意象標誌，以強化科學園區之自明性。

（四）街道傢具之設計應考慮材質之易於維護、符合人體功學及整體景觀之協調。

（五）燈具造型、顏色之選擇應整體考慮，以避免園區內燈具形式過於紊亂。

（六）燈具功能之設計須滿足照明之需求，且應避免干擾行人及車輛駕駛之視線以維安全。

（七）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一，連鎖式透水磚的獎勵係數為〇．五。

（八）步道、廣場之鋪面材料、色澤應與建築相配合，並應為防滑性材料，且儘量使用透水性材料，不得全面鋪設柏油或水泥。

（九）平面停車場應採透水性鋪面並加以綠化，不得全面鋪設柏油或水泥，應儘量採用高壓透水磚或植草磚，以助地下水回注土壤，並減少地面逕流

（十）步道、廣場鋪面之雨水排水應能先進入植栽穴供植物使用，以減低澆水之需要。

（十一）銜接車道、停車場之步道、廣場，其鋪面材料應力求相互調和。

（十二）高程變化須以階梯銜接時，須同時設置坡度緩於一：一二之坡道以創造無障礙環境。

陸、指標設置原則

一、基地出入口標示物

（一）基地出入口標示物應設置於基地緊鄰地址道路之訪客出入口旁的退縮地內，且應至少距離基地界線一．五公尺，只用於標示地址、建築物名稱、公司機構名稱或企業標誌，且每個基地只能設置一個。

二、建築物壁面標示物

（一）建築物壁面標示物只限自建廠房使用，且只能標示建築物名稱、公司機構名稱或企業標誌，其設計應在辦理「建築執照」申請時提出，經核准後始可裝設。

（二）每棟建築物的臨街立面只能有一處壁面標示物；每一基地內之壁面標示物最多設二處，且不得在屋頂附加物上出現。該標示物大小及位置須與建築物搭配，比例要相稱。

三、建築物標示牌

（一）建築物名稱、設計人、承造人、建造日期等資料，應做成標示牌樹立於建築物主入口處，總面積不得超過○．一二平方公尺，其材質、大小、字體、設置地點應由建築師設計，並在辦理「建築執照」申請時提出，經核可後執行。