

國家科學及技術委員會南部科學園區

嘉義園區

土地使用分區管制要點

中華民國 114 年 1 月



# 國家科學及技術委員會南部科學園區嘉義園區 土地使用分區管制要點

- 112.05.19 內政部台內營字第 11208063311 號函許可「南部科學園區嘉義園區開發計畫暨細部計畫」案訂定。
- 113.01.18 嘉義縣政府府經城字第 1130018245 號函許可「南部科學園區嘉義園區開發計畫暨細部計畫第 2 次變更」案修訂。
- 113.07.10 嘉義縣政府府經國字第 1130175462 號函許可「南部科學園區嘉義園區開發計畫暨細部計畫第 3 次變更」案修訂。
- 113.12.31 嘉義縣政府府經國字第 1130338214 號函同意備查「南部科學園區嘉義園區開發計畫暨細部計畫第 4 次變更內容對照表」案修訂。

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。

配合廠區與園區內道路銜接需要，經管理局同意得設置出入口。

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。

園區主要道路(寬度 30 公尺)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；且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)兩側應各設置至少 3 公尺寬之人行道及含公共設施帶，且淨寬至少 1.5 公尺(含)以上空間作為園區人行道使用。

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%。

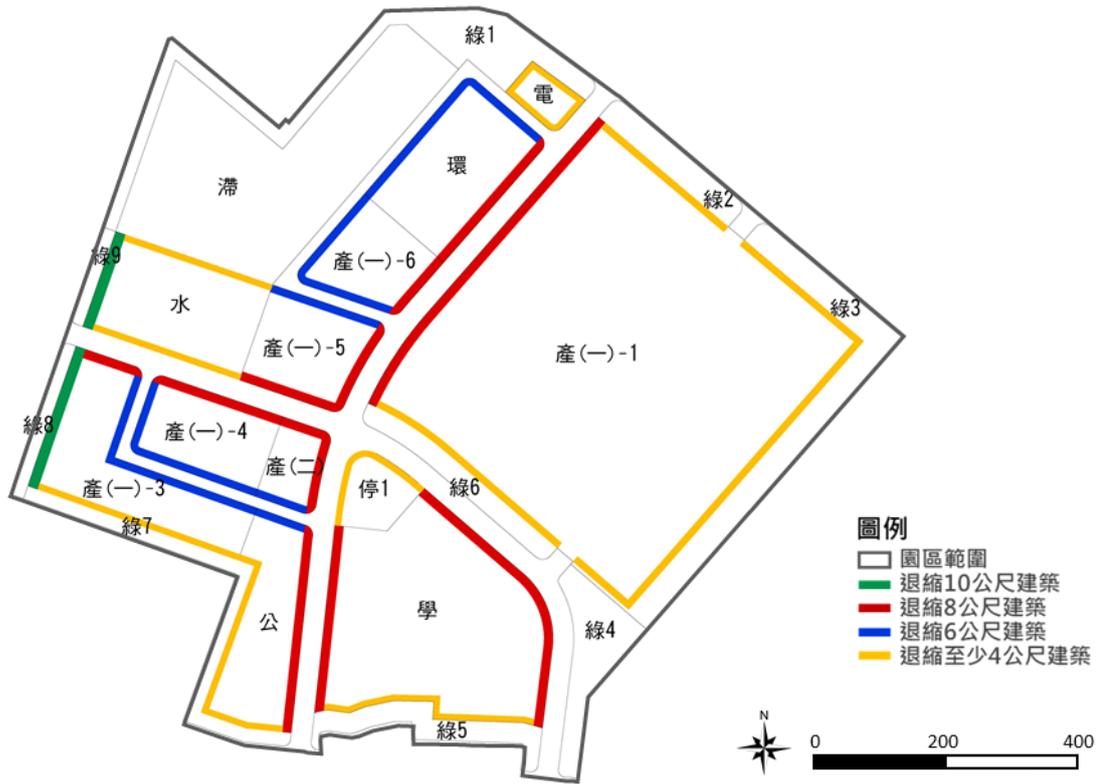
三、廠商須提供建物高度(含屋突、水塔、避雷針、天線及其他雜項工程之總高度)及基地高程等資料，送請交通部民用航空局查核，評估是否影響儀航程序，並將查核結果納入建造執照申請文件。

第八條 園區內建築基地之退縮建築規定詳如下表。

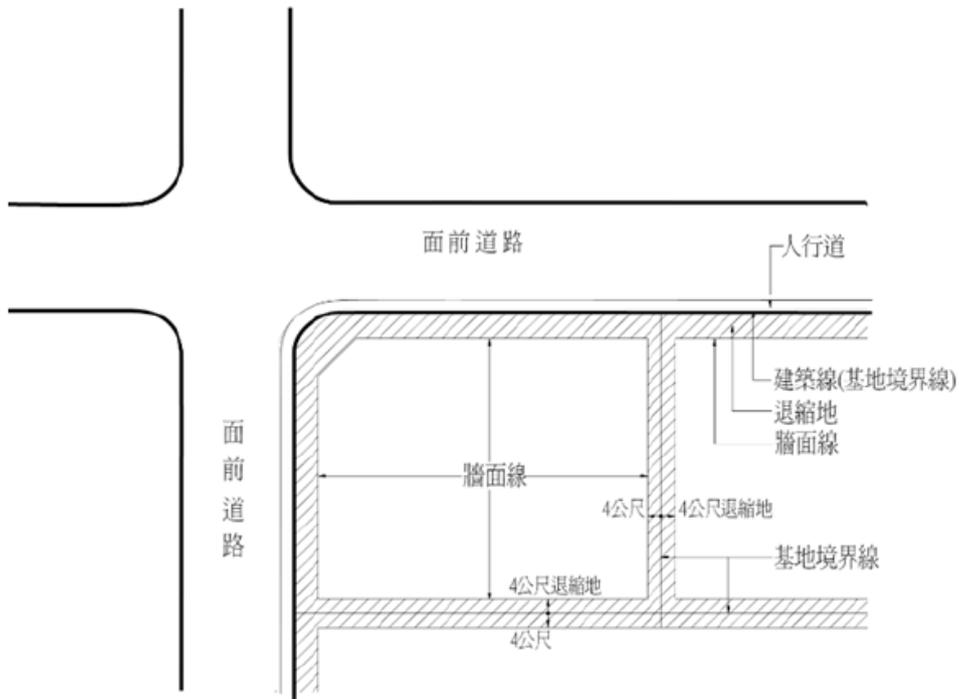
土地使用項目		基地面臨道路之建築退縮深度		基地非面臨道路之建築退縮深度	備註
		道路寬度 ≥30 公尺	道路寬度 <30 公尺		
第一種 生產事業 用地	產(一)-3	8 公尺	6 公尺	西側自綠 8 用地邊界退縮 10 公尺，其餘退縮 4 公尺	退縮 部分 計入 法定 空地
	其他	8 公尺	6 公尺	4 公尺	
第二種生產事業用地		8 公尺	6 公尺	4 公尺	
學校用地		8 公尺	--	4 公尺	
公園用地		8 公尺	6 公尺	4 公尺	
環保設施用地		8 公尺	6 公尺	4 公尺	
供電用地		4 公尺	4 公尺	4 公尺	
供水用地		4 公尺	4 公尺	西側自綠 9 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：

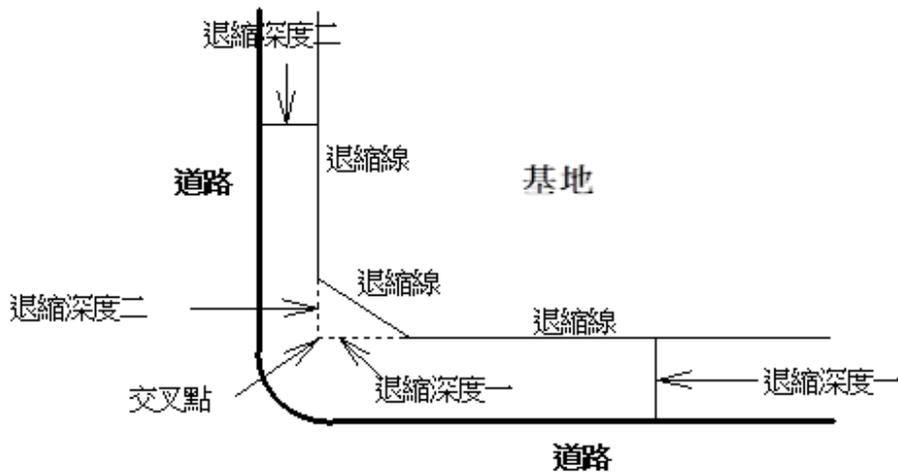
1. 面臨園區計畫道路有設置車輛出入口，須經管理局同意後始得設置。
2. 園區建築基地退縮地留設寬度規定詳附圖 1；退縮線應自兩退縮線交叉點再各自退縮原所規定深度位置連線為其退縮線，詳附圖 2 及附圖 3 所示。



附圖 1 園區建築基地退縮空間示意圖



附圖 2 園區建築基地退縮線示意圖



附圖 3 園區建築基地退縮截角規定示意圖

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。
	公園用地	設施建築樓地板面積每超過250m <sup>2</sup> 設一停車位。
	環保設施用地	
	供水用地	
	供電用地	

註：

1. 樓地板面積之計算依建築技術規則第59條規定辦理。
2. 停車場應以地下停車場或立體停車場為主，如需於地面設置停車位，其面積不得超過建築基地面積之5%。
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250m<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，其設置標準分別依表列規定計算附設之。
9. 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。
10. 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。

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%
- 十、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。

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 透水率

一、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%。

二、公園用地法定空地透水率不得低於 95%。

三、綠地用地及滯洪池用地透水率不得低於 95%。

四、學校用地、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%。

五、停車場用地法定空地透水率不得低於 90%。

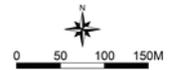
六、道路用地透水率不得低於 15%。

第十五條 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。

第十六條 申請建築之案件，得提具建築預審書圖，經管理局預審通過後，申請建照或施工。



圖例 產(一) 第一種生產事業用地 學 學校用地 綠 綠地用地 環 環保設施用地 電 供電用地 道路用地  
 產(二) 第二種生產事業用地 公 公園用地 滯 滯洪池用地 水 供水用地 停 停車場用地 計畫範圍



註：經嘉義縣政府 113 年 12 月 31 日府經國字第 1130338214 號函許可。

### 嘉義園區現行土地使用計畫示意圖

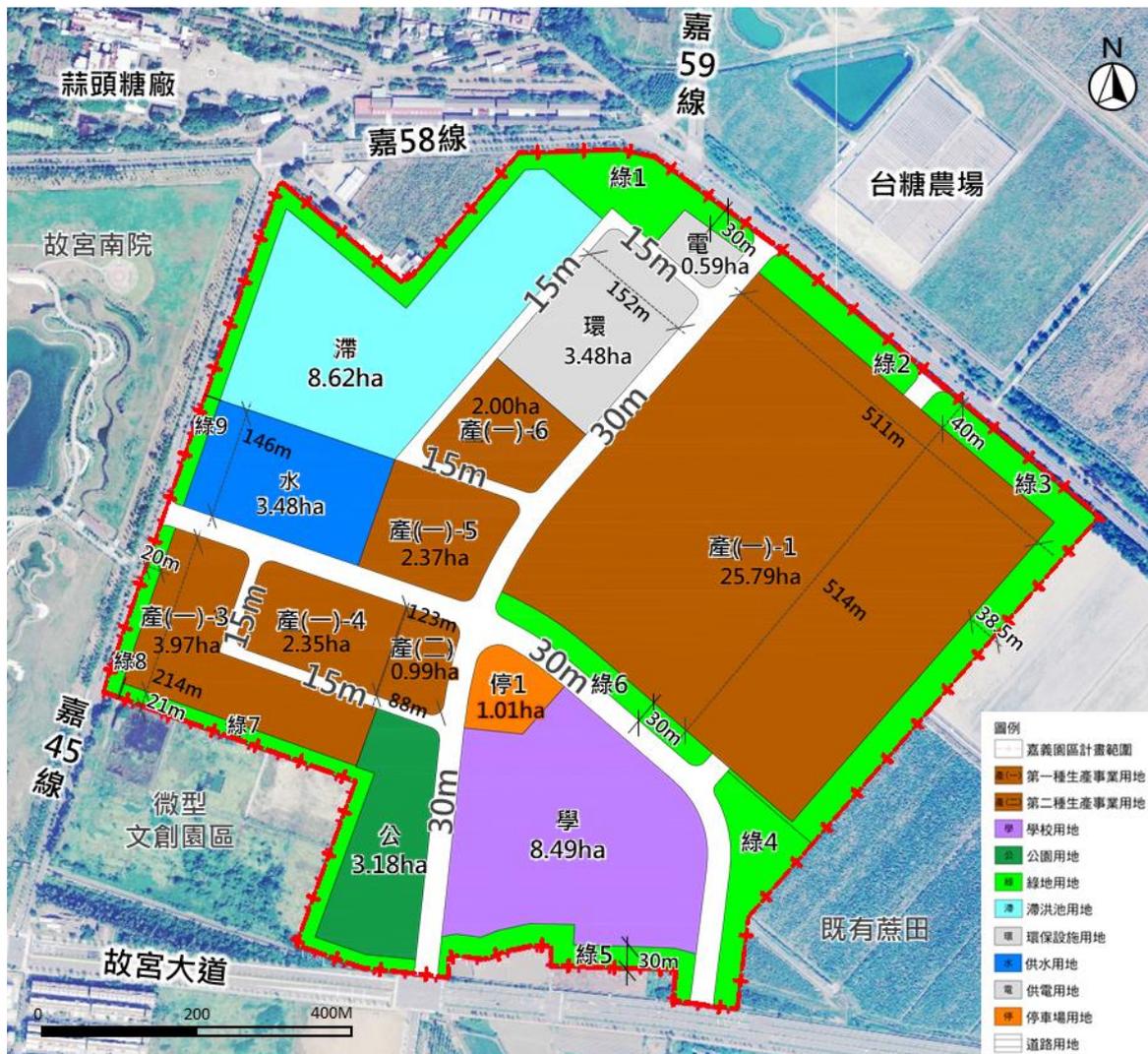
嘉義園區現行土地使用各坵塊面積表

單位：公頃

生產事業用地		公共設施用地			
第一種生產事業用地		學校用地		滯洪池用地	
產(一)-1	25.793400	學	8.493776	滯	8.618300
產(一)-3	3.964551	小計	<u>8.49</u>	小計	<u>8.62</u>
產(一)-4	2.352200	公園用地		環保設施用地	
產(一)-5	2.369336	公	3.180000	環	3.477500
產(一)-6	2.002900	小計	<u>3.18</u>	小計	<u>3.48</u>
小計	36.482387	綠地用地		供水用地	
	<u>36.48</u>				
第二種生產事業用地		綠 1	3.099300	水	3.478964
產(二)	0.992300	綠 2	0.962900	小計	<u>3.48</u>
小計	<u>0.99</u>	綠 3	3.128700	供電用地	
合計	37.474687	綠 4	1.583212	電	0.594900
	<u>37.48</u>	綠 5	1.225385	小計	<u>0.59</u>
		綠 6	1.008200	停車場用地	
		綠 7	1.444591	停 1	1.008200
		綠 8	0.464069	小計	<u>1.01</u>
		綠 9	0.288400	道路用地	
		小計	13.204757	道	8.527982
			<u>13.20</u>	小計	<u>8.53</u>
		合計	<b>50.584379</b>		<u>50.58</u>
總計					<u>88.059066</u>
					<u>88.06</u>

註：1.本表內容係依嘉義縣政府 113 年 12 月 31 日府經國字第 1130338214 號函許可之「南部科學園區嘉義園區開發計畫暨細部計畫第 4 次變更內容對照表」案、嘉義縣水上市地政事務所 113 年 11 月 6 日原東勢寮段 361-3 地號等 15 筆地籍重測土地登記及 113 年 11 月 11 日嘉上地測字第 1130008534 號函復之土地測量成果，並以小數點以下 6 位呈現。

2.各坵塊實際面積以地政機關之地籍分割測量登記為準。



註：圖內面積依嘉義縣水上地政事務所 113 年 11 月 6 日原東勢寮段 361-3 地號等 15 筆地籍重測土地登記及 113 年 11 月 11 日嘉上地測字第 1130008534 號函復之土地測量成果辦理，惟各坵塊實際面積以地政機關之地籍分割測量登記為準。

### 嘉義園區現行土地使用計畫之各坵塊面積示意圖