

## 新竹科學工業園區宜蘭園區宜蘭城南基地開發計畫與細部計畫土地使用分區管制要點

### 壹、總則

- 一、為促使新竹科學工業園區宜蘭園區宜蘭城南基地（以下簡稱本基地）土地合理有效之利用，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，特依「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，訂定本土地使用分區管制要點（以下簡稱本要點）。
- 二、本要點於內政部核定科技部新竹科學園區管理局（以下簡稱管理局）為建築管理機關後，由管理局依本要點執行本基地土地使用分區管制及建築管理。管理局得成立本基地土地使用暨建築設計審議委員會審理相關申請案件。
- 三、起造人申請建造執照前，應依本要點規定，向管理局申請土地使用及建築設計審查。申請審查案件應檢附各項文件規定，詳如附件一「土地使用及建築設計審查案件申請圖件標準」。
- 四、申請案經審查，如不符合本要點規定，應將其原因或修正建議列明通知起造人，俟補正後再提複審。

### 貳、管制內容

#### 一、土地使用分區。

本基地依其土地使用性質，劃設下列用地：

- （一）丁種建築用地。
- （二）特定目的事業用地。
- （三）遊憩用地。
- （四）國土保安用地。
- （五）交通用地。
- （六）水利用地。

## 二、容許使用項目。

### （一）丁種建築用地：

供生物科技、精密機械、通訊產業、光電元件材料系統產業（排除發光二極體晶粒製造業、發光二極體磊晶片製造業、電晶體製造業）及綠能產業（排除太陽能電池製造業、太陽能矽晶片製造業）等五種產業從事產品量產行為，並得供下列設施使用：

#### 1. 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：

- (1) 附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）。
- (2) 附屬倉庫。
- (3) 附屬生產實驗或訓練房舍。
- (4) 附屬露天設施或堆置場所。
- (5) 附屬停車場。
- (6) 防治公害設備。
- (7) 兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務。
- (8) 高壓氣體製造設備及其他附屬設備。
- (9) 單身員工宿舍：宿舍總樓地板面積不得大於園區事業使用項目之總樓地板面積的百分之十。宿舍建築應與園區事業建築區隔，其區隔之鄰棟或鄰幢間隔至少十五公尺以上。
- (10) 附屬變電設備。
- (11) 附屬廠房：供生物科技、精密機械、通訊產業、光電元件材料系統產業（排除發光二極體晶粒製造業、發光二極體磊晶片製造業、電晶體製造業）及綠能產業（排除太陽能電池製造業、太陽能矽晶片製造業）等五種產業從事產品量產行為。

#### 2. 標準廠房。

#### 3. 專業辦公大樓。

#### 4. 試驗研究設施。

#### 5. 運輸倉儲設施。

### （二）特定目的事業用地

#### 1. 管理及服務用地：

- (1) 行政管理中心及專業辦公使用。
- (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) 安全衛生及福利設施。
- (8) 通訊設備及其附屬設施。

(9) 公用事業設施、營業處所。

(10) 招待所、員工活動中心。

(11) 大眾運輸轉運設施。

(12) 餐飲及零售服務設施。

2. 自來水設施用地：

自來水事業設施及其附屬設施使用。

3. 電力設施用地：

電力事業設施及其附屬設施使用。

4. 歷史建物保存用地：

八角塔台歷史建物之保存使用。

(三) 遊憩用地：

1. 戶外遊樂設施。

2. 遊憩管理服務設施。

3. 綠化景觀及水土保持設施。

(四) 國土保安用地：

1. 隔離綠帶、景觀綠帶。

2. 指示服務設施。

3. 人行步道。

4. 灌溉與水利溝渠。

5. 埋設公用事業管線及其附屬設施。

(五) 交通用地：

1. 停車場用地：

(1) 平面或立體停車場及其附屬設施。

(2) 大眾運輸轉運設施。

2. 道路用地：

(1) 道路、交通設施、號誌設施。

(2) 管制哨及其附屬設施。

(六) 水利用地：

1. 滯洪池及其相關防洪設施、沉砂池、排水設施。

2. 人行步道及不妨礙滯洪及排水功能之戶外遊樂設施。

3. 灌溉與水利溝渠。

### 三、開發強度

各用地別最大使用強度如下表：

附表一 本基地各用地使用強度表

| 用地別               | 城南基地    |         |
|-------------------|---------|---------|
|                   | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) |
| (一) 丁種建築用地 (廠房用地) | 60      | 200     |
| (二) 特定目的事業用地      |         |         |
| 1. 管理及服務用地        | 50      | 120     |
| 2. 變電所用地          | 50      | 120     |
| 3. 給水設施用地         | 50      | 120     |
| 4. 歷史建築保存用地       | 0       | 0       |
| (三) 遊憩用地 (公園用地)   | 5       | 10      |
| (四) 國土保安用地 (綠地)   | 0       | 0       |
| (五) 交通用地          |         |         |
| 1. 道路             | 0       | 0       |
| 2. 停車場            | 40      | 100     |
| (六) 水利用地          | 0       | 0       |

### 四、地下層開挖率

建築物地下層之開挖率不得大於百分之七十。但經管理局審核同意，得酌予增加，最高以百分之八十為限。

### 五、停車空間及裝卸位

- (一) 公共設施用地及建築物新建、改建、變更用途或增建部分，應依附表二規定設置停車空間。
- (二) 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，得經管理局同意，將停車空間集中留設。
- (三) 基地如同時鄰接主、次要道路時，停車空間之出入口不得設置於主要道路上。
- (四) 停車空間之出入口除基地條件限制外，應距離其他基地車輛出入口、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。地下室停車空間出入口之左右兩側，應分別留設寬 2 公尺以上無礙視線之景觀緩衝綠地。
- (五) 本基地不適用「宜蘭縣建築物增設停車空間獎勵辦法」之相關條款。
- (六) 本基地停車空間設置標準，除前列規定管制外，其餘依「建築技術規則」辦理。

附表二 本基地停車規定

| 使用分區及用地        |                | 應設小汽車車位數   |
|----------------|----------------|--|
| 管理及服務用地        |                | 樓地板面積每超過 112.5 m <sup>2</sup> 及其零數應增設一停車位。                     |
| 丁種<br>建築<br>用地 | 廠房、辦公場所及試驗研究設施 | 樓地板面積每超過 112.5 m <sup>2</sup> 及其零數應增設一停車位。                     |
|                | 運輸倉儲設施         | 至少需備有營業車輛所需全數之停車位。   |
| 公共<br>設施<br>用地 | 遊憩用地           | 每處至少設 10 個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過 112.5 m <sup>2</sup> 及其零數應增設一停車位。 |
|                | 電力設施用地         | 至少設 5 個停車位。  |
|                | 自來水設施用地        | 至少設 5 個停車位。  |

說明：

- (1) 表列樓地板面積之計算，不包括建築技術規則建築設計施工編第 59 條說明（一）所列項目以及自動貯存搬運系統、成品區、倉儲區等類似用途部分。所謂「類似用途空間」，係指為建築物之必要附屬設備空間或因廠方之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車空間需求者為限。
- (2) 建築物應提供不少於百分之二之停車數量為無障礙停車位；經計算未達一處時，應至少提供一無障礙停車位。
- (3) 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。
- (4) 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 2 公尺以上之無礙視線綠地。
- (5) 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。
- (6) 應依實際需求，設置機車停車位。
- (7) 上表標準因特殊原因，得提出申請說明，經管理局審核同意後調整。

(七) 離街裝卸位

1. 建築物樓地板面積，每超過 4,000 m<sup>2</sup> 及其零數應增設一離街裝卸位。
2. 裝卸位設置於室內者得不計入容積。

## 六、建築退縮管制

為建構園區優良的道路景觀環境與舒適的公共空間，本基地各建築物建築退縮規定如下表：(退縮地劃設詳見示意圖)。

附表三 本基地建築退縮管制表

| 退縮條件                     | 退縮規定   |
|--------------------------|--|
| 臨園區 15 公尺寬道路             | 至少退縮 6 公尺。                                     |
| 非面臨道路側                   | 1. 至少退縮 4 公尺。<br>2. 專 1 東南側鄰綠 1-1 側至少退縮 21 公尺。 |
| 公 1 與停 1 用地南側臨國立宜蘭大學城南校區 | 至少退縮 20 公尺。                                    |

說明：不同建築退縮管制寬度之交接處，依據較大退縮寬度之退縮線管制。

### 七、綠建築規範原則

園區建築物應依綠建築各項指標進行規劃設計，公有建築物應取得「銅級」綠建築標章；進駐廠商之自建廠房，至少應符合 4 項指標。

### 八、建築設計原則

#### （一）建築物造型

建築物造型量體應避免大面積單調牆面設計，其立面應有適度轉折變化，開窗比率亦應適度細分。

#### （二）立面開口

主要出入口所在之建築立面，以及緊臨公園、綠地及計畫道路之建築立面，其門窗或開口面積不得小於該立面總面積之百分之十五。

#### （三）立面附加物

主要出入口所在之建築立面不得附加機電、視訊、空調、廣告牌塔等雜項工作物；若屬必要性附加物，應配合原建築立面以遮蔽設施整體設計。

#### （四）屋頂突出物

附加物高於屋頂女兒牆時，應設置遮蔽設施，其樣式應與建築相配合。

#### （五）建築夜間照明

建築基地內得設置適當夜間照明設施，且不得設置霓虹閃光裝置，並不得直射相鄰住宅區。

### 九、景觀設計原則

#### （一）基本綠化要求

1. 建築基地內不得有裸露土面。丁種建築用地（廠房用地）、管理及服務用地各建築基地之綠化面積應大於該基地總面積的百分之二十。遊憩用地（公園）綠化面積應大於基地總面積的百分之八十五。國土保安用地應予百分之百綠化。其他使用分區綠化面積應大於基地總面積的百分之十五。
2. 建築基地分期開發時，應有整體景觀規劃並配合前期建設，後期發展地區應先以草坪或地被綠化。
3. 本基地內所有公用或私用管線設施均須地下化，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 3 公尺，並應予以適當遮蔽或美化。

4. 行道樹喬木之設置間距不得小於 8 公尺。
5. 為營造本基地景觀特色以及建置生態綠廊，應配合園區整體規劃留設步道及自行車道系統。

#### （二）退縮地景觀

1. 退縮地除車道、人行步道及基地出入口地區外，以綠化處理為原則。
2. 管理局得依園區整體營運需要，於退縮地埋設公共管線。

#### （三）停車空間景觀

戶外平面停車空間臨計畫道路側，儘量以喬木、灌木或地被與地景結合之複層植栽處理。

### 十、指標設置原則

#### （一）建築基地出入口標示物

應設置於訪客出入口旁之退縮地內，標示建築物名稱、公司機構名稱或企業標誌，每宗基地之標示以一個為原則。

#### （二）建築壁面標示物

1. 標示建築物名稱、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 4.5 m<sup>2</sup>，字高不得大於 1.5 公尺，且不得設置霓虹閃光裝置。

### 十一、圍牆設置原則

（一）本基地以不設置圍牆為原則。

（二）如有特殊安全性考量，經管理局同意後，得設置圍牆。其設置高度不得超過 2 公尺，透空部分不得少於圍牆面積百分之七十，使用視覺無遮蔽性感受之鏤空材料，或以自然綠籬作具視覺穿透性之阻隔設施。

## 附件一、土地使用及建築設計審查案件申請圖件標準

一、新竹科學工業園區宜蘭園區宜蘭城南基地之土地使用及建築設計審查申請案件應具備審查申請書、審查簡要查核表、建築計畫書圖。

二、審查申請書應載明下列事項：

- (一) 起造人名稱、住址、電話及簽章。
- (二) 設計人名稱、住址、電話及簽章。
- (三) 土地使用分區、地號、建築用途或案名。
- (四) 申請日期。

三、審查簡要查核表應表列並載明下列事項：

- (一) 土地使用分區、地號、開發用途或案名。
- (二) 建築基地面積、建築面積、土地使用強度（含法定建蔽率及基地建蔽率、法定容積率及基地容積率、樓地板面積、總樓地板面積）、建築物高度及樓層數。
- (三) 綠化面積、綠覆率（喬灌木）、停車位數。

四、建築計畫書圖應載明下列事項：

- (一) 簡述開發內容、設計目標及構想。
- (二) 基地位置圖

載明基地位置、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) 基地現況與週邊環境概述

配合圖文及照片，載明建築基地地理條件、基地界線、退縮線、鄰接道路名稱與寬度、現有建築物情況（含樓層數、構造及外牆顏色）、現有景觀與指標設施配置、現有植栽調查（應標示基地原有植栽之種類、規格、數量規模、景觀價值）。圖面比例尺不得小於四百分之一，且至少包含鄰近基地界線30公尺範圍。

- (四) 基地配置圖

載明建築基地界線及申請建築物之位置、建築物與週邊建物及空間之關係（包含退縮線、騎樓、防火間隔、空地）、建築基地地理條件（包含標高、排水系統及排水方向）、交通動線（建築基地車輛出入口、車道、人行道、自行車道）、綠化範圍及面積比率、公眾活動區、服務區（裝卸區、垃圾暫存區、地面其他固定設施物等）。圖面比例尺不得小於四百分之一。

- (五) 景觀配置圖

基地開放空間及法定空地、景觀意象、植栽計畫（應含植栽構想、功能、灌溉系統之說明；原有植栽與新栽植栽之位置、數量計算及保存、移植與砍伐之說明）、指標計畫。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，並



表達其與周圍建築景觀之配合關係。圖面比例尺不得小於四百分之一。

(七) 土地使用及建管法令規範檢討

檢討說明建築用途、面積（含建築基地面積及建築面積）、土地使用強度（含法定建蔽率及基地建蔽率、法定容積率及基地容積率、樓地板面積、總樓地板面積）、建築物高度及樓層數、地下開挖規模、裝卸及停車空間、開放空間。

(八) 簡述分期分區興建計畫

若採分期分區開發方式進行者，應載明各期位置、開發強度、交通、停車、景觀等之階段性處理策略。

(九) 建築物及基地模型或模擬圖

建築基地內應表現建築與景觀元素，建築基地外側以道路、基地出入口及建築量體為主。比例尺不得小於六百分之一，且應包含鄰近基地界線 30 公尺範圍。

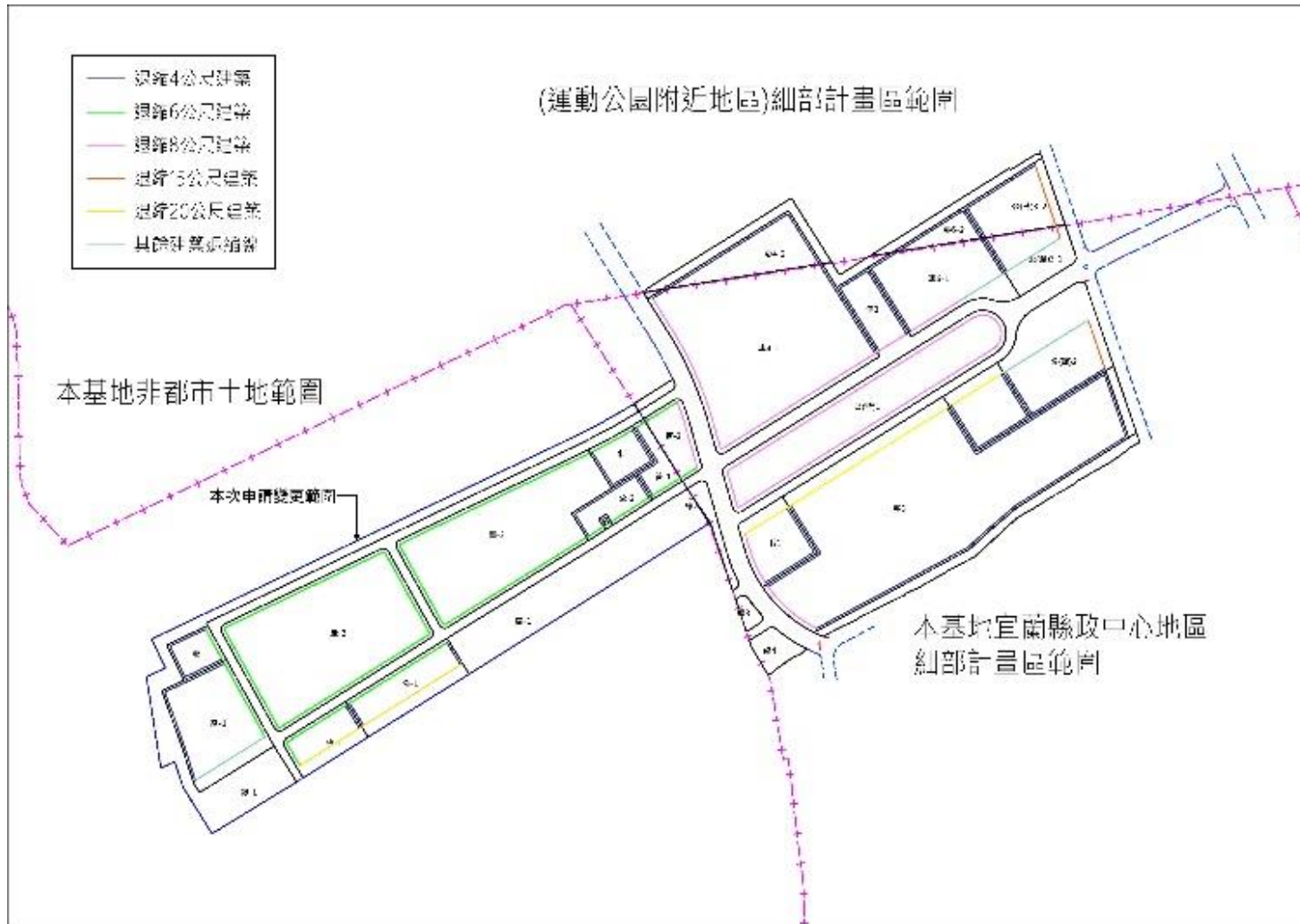
(十) 建築物標示物設計圖

載明標示物的平面、立面、構造、用途、顏色及材質。圖面比例尺不得小於二百分之一

(十一) 基地中央開放空間廊帶景觀影響模擬圖

應以基地內停 1 用地中心點為視點，以透視圖方式模擬基地建築物對於中央開放空間廊帶瞭望龜山島景觀之影響。

**五、建築物申請增建或改建，其增建或改建部分之樓地板面積，未超過原建築物樓地板面積之百分之二十，且在 2,000 m<sup>2</sup> 以下，則申請審查時得免附建築計畫書圖文件（三）、（八）、（九）、（十）、（十一）等項。**



附圖 本基地建築物退縮管制與街廓編號示意圖