

南部科學園區「臺南園區」土地使用分區管制要點檢討 自主檢核表

基本資料	案名	
	申請人	
	設計人	(簽章)
	地段地號	
	基地面積(m ²)	
	基地土地使用分區	(請加註坵塊編號)

說明：

1. 依據114年1月21日臺南市政府府都綜字第1140106177B號令公告「變更臺南科學園區特定區細部計畫(科學園區部分)(土地使用分區管制要點)(第四次通盤檢討)案」
2. 申請人應視申請案性質依表列檢討項目逐項檢討，併於「檢討內容」欄中簡要說明，無須檢討項目亦請敘明。
3. 下表「檢討內容」之文字記載如有錯誤，應依土管要點實際規定內容為準。

項次	項目	檢討內容	結果		說明頁
			符合	不符合	
1	土地使用項目 (第 5-15 條)	使用項目：			
2	建蔽率 (第 16 條)	1. 法定建蔽率： 2. 為產業發展需求，單一廠商承租事業專用區單一街廓之全部建築基地，專案申請經管理局核准者，該街廓建蔽率得酌予提升至 70%。	1. 實設建蔽率(全區)： 2. 實設建蔽率(本期)：		
3	容積率 (第 16.20 條)	1. 法定容積率： 2. 本案前經申請立體化更新獎勵容積獲准 3. 是否設置公益性設施，且該部分樓地板面積不列入計算。 (不得超過法定容積 20%)	1. 實設容積率(全區)： 2. 實設容積率(本期)： 獎勵容積： <input type="checkbox"/> 得增加法定容積率之____%。 <input type="checkbox"/> 得扣除公益設施樓地板面積____m ² 。 檢討： <input type="checkbox"/> 不適用。		
4	停車空間設置 (第 17 條)	1. 地面停車位(裝卸車位除外)應與基地主出入口一併考量，並於建築預審時就實際需要規劃，惟地面停車位面積以不超過租地面積 5%為限。 2. 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建築基地或同一建築基地建築物分期申請領建照者，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之同意，將停車空間集中留設。	檢討： 檢討： <input type="checkbox"/> 不適用。		
	汽車停車位數量	(請依基地土地使用分區之設置標準填寫) 1. (事業專用區)樓地板面積每超過 250 m ² 或其零數應增設 1 停車位。 2. 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 250 m ² 設 1 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	1. 法定停車位數量： 2. 實設停車位數量： 檢討： <input type="checkbox"/> 不適用。 檢討：		
	機車停車位	機車停車數量以樓地板面積每 250 m ² 提供 1 停車位為原則，惟仍應以滿足員工機車停車需求為主。	1. 法定機車停車位數量： 2. 實設機車停車位數量：		

項次	項目	檢討內容		結果		說明頁
				符合	不符合	
	無障礙停車位	無障礙汽、機車停車位應不少於 2% 停車數量（至少需提供 1 停車位）。	1.法定無障礙汽車停車位數量： 2.實設無障礙汽車停車位數量：			
	低碳停車位	供低碳車輛使用停車位應不少於 2% 停車數量（至少需提供 1 停車位）。	1.法定低碳停車位數量： 2.實設低碳停車位數量：			
5	建築退縮 (第 18 條)	1.基地四周退縮深度	檢討：			
		2.面臨道路寬度 40 公尺（含）以上之建築基地，除依上表規定退縮外，非經管理局同意，該道路沿線不得設置車輛出入口。	檢討：			
		3.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。	檢討：			
		4.臨高速鐵路兩側之事業專用區建築基地應依交通部「鐵路兩側禁建限建辦法」規定辦理。 (並請同步檢討高鐵禁限建平原段規定)	檢討： <input type="checkbox"/> 不適用。			
		5.面臨臺南系統交流道一側應符合「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」之規定。	檢討： <input type="checkbox"/> 不適用。			
		6.電力事業專用區之「基地非面臨道路之建築退縮深度」因實際特殊需求或原因經管理局同意得依個案予以彈性調整，惟最低仍不得小於 4 公尺。	檢討： <input type="checkbox"/> 不適用。			
6	建築物一樓樓地板高程 (第 19 條)	法定樓地板高程： 但因實際特殊需求或原因經管理局同意得依個案予以彈性調整。	設計樓地板高程：			
7	考古遺址 (第 21 條)	為保護文化資產，園區內涉及考古遺址（含指定考古遺址、列冊考古遺址、疑似考古遺址）之任何下挖性施作行為，包含廠區內建築施工、道路開挖補強、管線埋設，公共設施用地附屬設施開挖等，須依「文化資產保存法」規定辦理，作業程序如下： 1.工程下挖前，應洽考古專業單位查明考古遺址有關資訊，評估下挖深度之影響，並記載於各項開發申請書圖。下挖深度，應以避開遺址文化層高程至少距離 1 公尺以上為優先考量。 2.工程下挖行為如經判定涉及或鄰近考古遺址環境敏感範圍(其中，三期園區全區皆屬遺址敏感範圍)，開發單位應自聘考古專業單位，進行施工監看或搶救發掘，相關作業程序應經主管機關核准後辦理。 3.營建工程或其他開發行為進行中發現文化資產時，應即停止工程或開發行為之進行，並即通報施工監看單位及本局。 4.依「文化資產保存法」指定公告之考古遺址，應配合該管主管機關、考古遺址審議會及相關專法辦理，不受本要點限制。 5.工程下挖行為施作期間，廠商不得拒絕管理局派員進場監看。 未依上開規定辦理者，管理局得要求暫停施工至廠商補正相關資料並經文化資產保存主管機關同意為止。	檢討： <input type="checkbox"/> 不適用。			

項次	項目	檢討內容	結果		說明頁
			符合	不符合	
8	架空走廊 (第 22 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。	檢討： <input type="checkbox"/> 不適用。		
9	雨水貯集滯洪設施 (第 23 條)	園區內建築基地因實際特殊情形，得提送雨水貯集滯洪計畫，不得影響園區內集排水下水道功能，經管理局同意後，得予免依「建築技術規則」建築設計施工篇第 4 條之 3 規定設置雨水貯集滯洪設施。	檢討：		
10	透水率 (第 24 條)	三期園區： 事業專用區、電力事業專用區、環保設施用地及供水兼環保設施用地之空地之透水率不得低於 80% 。	檢討： <input type="checkbox"/> 不適用。		
11	綠化面積 (第 25 條)	法定綠化面積比例：	1.實設比例(全區)： 2.實設比例(本期)：		
		1. 事業專用區及資源循環事業專用區綠化面積應大於基地總面積之 20% ；配合第 16 點有關單一街廓建蔽率提升之事業專用區，其綠化面積不得小於基地總面積之 15% 。	檢討： <input type="checkbox"/> 不適用。		
		2. 公園用地及綠地用地綠化面積應大於基地總面積之 80% ；停車場用地立體使用之綠化面積應大於基地總面積之 15% 。	檢討： <input type="checkbox"/> 不適用。		
		3. 其它使用分區及用地之綠化面積應大於基地總面積之 35% 。	檢討： <input type="checkbox"/> 不適用。		
		4. 設置 地面型太陽光電發電設備 符合免請領雜項執照者，該地面型太陽光電發電設備不得影響地面透水功能，其水平投影下方之植被面積可計入之綠化面積以基地總面積之 5% 為限，且其餘裸露綠化面積不得小於基地總面積之 15% 。	檢討： <input type="checkbox"/> 不適用。		
		5. 鼓勵立體綠化：廠商採建築物外牆立體綠化者，得以外牆綠化面積乘以 0.5 計入綠化面積，惟地面綠化面積不得小於基地總面積之 15% 。	檢討： <input type="checkbox"/> 不適用。		

項次	項目	檢討內容	結果		說明頁
			符合	不符合	
12	專案小組 (第 26 條)	6. 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 1，連鎖式透水磚的獎勵係數為 0.5。	檢討： <input type="checkbox"/> 不適用。		
		管理局依據本要點及參照有關法令，就園區內之申請建築案件進行預審作業，並得成立專案小組審定有關疑義之土地使用管制與建築管理案件。	檢討： <input type="checkbox"/> 不適用。		

南部科學園區 建築基地景觀及建築設計審查 自主檢核表

案名			
申請人			
設計人	(簽章)		
坵塊編號及地籍 (必須與租約記載相同)	(土地使用分區或用地)坵塊編號：	地段地號：	
基地面積(m ²)	本期：	全區：	

依據：113 年 11 月 18 日南建字第 1130037118A 號令公告發布之「南部科學園區建築基地景觀及建築設計審查作業原則」。

項次	項目	檢討內容	結果		說明頁
			符合	不符合	
1	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)為辦理所轄 園區建築審查事宜，特訂定本原則。				
2	各園區建築基地之建築基地景觀及建築設計，應依各園區土地使用分區管制要點(下稱土管要點範註 ¹)、景觀及建築規劃設計基準(下稱設計基準註 ¹)或都市設計規範(下稱都設規範註 ¹)等法令辦理，前開法令未規定事項，依本原則及建築法相關規定進行審查。				
3	退縮地	1. 退縮地應以植栽綠化為主，植栽應與鄰接基地之退縮地植栽之品種、種植方式自然銜接，與周邊景觀相互配合。	檢討：		
		2. 退縮地除經管理局同意之出入口及設施外，不得作為車道、停車場或放置任何未經核准之雜項工作物。	檢討：		
		3. 退縮地視覺上須對外開放，不得設置圍牆隔離，應配合園區整體景觀及人本交通系統，設置相關街道傢俱設施(例如人行道、腳踏自行車道、照明、休憩座椅、圾筒及消防安全等)，相關面材料、色澤須與建築及周邊景觀相配合，使用平整、防滑且透水性之料。	檢討：		
		4. 除橋頭園區註 ² 外，其他園區之退縮地綠化之部份應具 5% 以上之排水坡度，為增加景觀上之變化或遮蔽不雅之景觀，可設置和緩之綠化土坡。	檢討：		
		5. 退縮地應配合園區設施管線(道)及相關設備需要提供使用；管線(道)以地下化為原則，如須設置於地材上者(如：電力、電信箱等)，應離基地界線至少 1.5 公尺，並隔離於公共道路及公園綠地的視野外，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。	檢討：		
4	整地與土方	1. 整地規劃應與周邊環境配合，考慮道路進出與基地排水，所有整地計畫需經管理局同意後方可執行。	檢討：		
		2. 因整地造成之裸地應予綠化、美化以防沖刷。	檢討：		
		3. 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。	檢討：		
		4. 基地之開發如有需土或棄土之移運需求，必須擬具運土計畫(含使用目的、需棄土量、運送路線、需棄土置放地點等)向管理局申請，並依管理局許可事項辦理。	檢討：		
5	基地出入口	1. 建築基地連外出入口設置、數量不得影響交通及破壞道路軸線景觀。	檢討：		
		2. 基地同時鄰接主、次要道路時，不得在主要道路設置貨車進出口。	檢討：		
		3. 基地車輛進連外出口設置不得大於兩處，惟小汽車停車位設置數每超過 150 輛時，得增加一處進出口。	檢討：		

項次	項目	檢討內容	結果		說明頁															
			符合	不符合																
		4. 基地小汽車進出口寬度不得大於 6 公尺，貨車進出口寬度不得大於 12 公尺。	檢討：																	
		5. 車輛進出口與道路交叉口離不得小於 15 公尺。	檢討：																	
		6. 基地材臨道路出入口之配置及設計，應經本局交通業務主辦單位同意。	檢討：																	
6	停車空間	1. 除無障礙專用、訪客及裝卸停車得採地材型停車位配置外，應以地下停車、室內停車或立體停車為原則。但因實際特殊需求仍需設置於地材者，應述明具體理由、調整設計之必要性及其替代方案，經管理局同意後辦理。	檢討：																	
		2. 建築基地停車空間出入口、交通動線及連外出入口應一併考量整體規劃，不得影響園區交通安全及道路景觀。	檢討：																	
7	基地出入口標示物	1. 應設置於基地地址道路之訪客主要出入口旁之退縮地，基地界線至少 1.5 公尺，不得有植栽或其它設施物遮蔽訪客之視線。	檢討：																	
		2. 立材材積不得超過 8 平方公尺，垂直高度不得超過 2.5 公尺。	檢討：																	
		3. 只用於標示地址、建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。	檢討：																	
		4. 標示物之造型、質感、料、色彩及字體應與基地建築及整體景觀配合。	檢討：																	
8	建築物外牆標示物	1. 僅能標示建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌，其設計須於辦理建照執照申請時一併提出。	檢討：																	
		2. 每棟建築物之臨街立材得設置 1 處牆材標示物，每一基地內之牆材標示物得設置 2 處，並以設置於建築物立材牆材為優先。	檢討：																	
		3. 標示物大小及位置須與建築物搭配，比例相稱，總材積以外圍長方形材積計算，不得超過 9 平方公尺，字高不得超過 1.2 公尺。	檢討：																	
		4. 標示物之造型、質感、料、色彩及字體應與基地建築及整體景觀配合。	檢討：																	
9	標示物之特殊需求	1. 如有特殊需求，應視案件實際情形，請廠商提出具體理由、調整設計之必要性及其替代方案，經管理局同意後辦理。	檢討：																	
10	植物栽植	1. 每一建築基地植樹量，以每 50 平方公尺栽植喬木或灌木 1 株計，每宗建築基地不得少於 5 株，餘數不滿 50 平方公尺者以 1 株計。	檢討：																	
		2. 中型以上喬木應佔總植栽量之 20% 以上；小型以上喬木應佔總植栽量之 25% 以上，並鼓勵提高至 35% 以上；各型喬木認定基準，如下表。 各型喬木認定基準表（橋頭園區不適用，應依橋頭園區都設規範辦理）	檢討：																	
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">喬木</th> <th colspan="3">認定基準</th> </tr> <tr> <th>樹徑</th> <th>樹高</th> <th>樹冠幅度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中型以上</td> <td>>7 公分</td> <td>≥3 公尺</td> <td>≥1.2 公尺</td> </tr> <tr> <td>小型以上</td> <td>>4 公分</td> <td>≥2 公尺</td> <td>≥1 公尺</td> </tr> </tbody> </table>	喬木	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	小型以上	>4 公分	≥2 公尺	≥1 公尺			
		喬木		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															
		小型以上	>4 公分	≥2 公尺	≥1 公尺															
3. 喬木以現地栽植為原則，確實無法現地栽植者，得述明理由，經管理局同意後，以盆栽替代。	檢討：																			
4. 灌木應以叢植或列植為主。	檢討：																			
5. 景觀規劃時應考量周邊及基地內既存景觀元素，與自然植生做最用當的配合。	檢討：																			
6. 基地分期開發時，仍應提送整體景觀及植栽綠化規劃。	檢討：																			

項次	項目	檢討內容	結果		說明頁
			符合	不符合	
		7. 建築基地退縮地之臨計畫道路材，最外側一排應配合鄰接基地或道路路側樹種種植喬木，以作為行道樹。	檢討：		
		8. 新植植栽樹種應優先選用台灣原生種。	檢討：		
11	基地透水	1. 為有效控制地表逕流，基地內法定空地、停車場、車道、人行道、或有關設施之鋪材，應儘量使用透水料，不得全材面設柏油或水泥，以強化基地保水能力。	檢討：		
		2. 法定空地及有關設施之面材，其雨水集排水應能先進入植栽穴供植物使用，以減低澆水之需要。	檢討：		
		3. 基地透水率註 ³ 應符合所在園區土管要點、設計基準或都設規範之規定，及環評審查結論事項。	檢討：		
12	儲能設備 <input type="checkbox"/> 無此項目	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用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，並符合設置規定，得敘明理由，經管理局同意後設置於退縮地。	檢討：		
		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，不得設置。	檢討：		
		3. 退縮地得設置儲能設備材積(以儲能設備及基座外圍最大水平投影材積計算)不得超過法定綠化材積10%，並須足法法定綠化材積，且儲能設備周邊應予以用當遮蔽或美化。	檢討：		
		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，惟其退縮離仍應大於 1.5 公尺以上。	檢討：		
		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，應依建築法規定辦理。	檢討：		
13	其它	1. 基地須設置水塔、儲液(氣)槽、風扇、冷卻塔、機房、圾筒存放處及其他附屬設備者，應避免直接暴露於道路及永久性開放空間之公共視野內，並應與建物相容之方法美化處理，並經管理局同意。	檢討：		
		2. 建築外牆設施(例如屋頂、窗台、陽台、露台、平台等)，應儘量予以植栽綠化。	檢討：		
		3. 基地所有之公用或私用設施管路以地下化為原則，避免破壞道路與開放空間之完整。	檢討：		
		4. 建築物及其附掛設施或雜項設備之造型、外觀料、色彩及質感應配合整體景觀。	檢討：		
		5. 建築基地於夜間仍宜維持用當之照明，以維公共安全。	檢討：		
14	申請人應備妥園區土地使用管制及建築景觀設計審查報告書一式 6 份及電子檔 1 份，送交管理局。報告書內容要項依附表-「建築基地景觀及建築設計審查報告書內容要項」，圖說資料應以 A3 尺寸裝訂。				
15	管理局依據本原則辦理各園區建築基地之建築審查作業，如有疑義案件，得召開專案小組審查之。				
16	本原則自發布日起生效，修正時亦同。				

備註：註 1：1. 土管要點：各園區均有訂定並依法發布實施。

2. 設計基準：嘉義園區景觀及建築規劃設計基準，業依法發布實施，另屏東園區則配合屏東特定區細部計畫之發布，原設計基準不再實施。

3. 都設規範：橋頭園區都市設計規範，業依法發布實施。

註 2：橋頭園區都市設計規範第二章、四、退縮地規範：

(四) 退縮地應妥善考量人行道及綠化部分之排水坡度，為增加景觀上之變化，可設置坡度不超過 5%之和緩綠化土坡。但為公共設施或景觀工程之需求，得敘明理由，經管理局審查同意後酌予調整。

註 3：1. 基地透水率：指基地內雨水能直接滲透至地下土壤部分之材積（透水材積）與基地 材積之百分比。

2. 各園區分別訂有不同之「空地」或「法定空地」透水率規定，其中，如以「空地」透水率訂定者，得參據 112.02.22「行政院環境保署環境影響評審查委員會第 436 次會議」審議結論五(二)：「本園區生產事業用地之空地(排除設施物、道路、停車場等)透水率達 90%以上，公園、滯洪池及綠地之透水率達 95%以上。」