

南部科學園區「橋頭園區」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 110.12.01 高市府都發規字第 11035511600 號函公告發布實施「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合第二期發展區設置產業用地)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	
壹、土地使用檢討 註：(都)為「高雄新市鎮特定區第二期細部計畫(科學園區部分)都市設計規範」簡稱。					
1	土地使用項目 (第 4-6、13-14 條)	使用項目：			
2	建蔽率 (第 5、15 條)	1.法定建蔽率： 2.單一廠商同時承租位在同一街廓或相鄰街廓二宗以上之產業專用區建築基地【如為都市計畫道路分隔者，視同相鄰街廓】，得向管理局申請建蔽率合併檢討計算，其平均建蔽率不得逾 60%，單一基地之建蔽率不得逾 70%。	1.實設建蔽率(全區)： 2.實設建蔽率(本期)： 檢討：		
3	容積率 (第 5、15 條)	1.法定容積率： 2.如符合「工業區更新立體化發展方案」之獎勵項目標準，另依該方案規定給予容積獎勵額度。 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)： 檢討：		
4	停車空間設置 (第 7 條)	位置與面積	1. 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。 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：		
		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. (第一種產業專用區)如作為公園使用者，每處至少設置 10 個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過 100 m ² 設一停車位。 2. (第二種產業專用區)樓地板面積每超過 250 m ² 或其零數應增設 1 個停車位。 3. 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 設一停車位。 □產一、□產二 1.法定停車位數量： 2.實設停車位數量： 檢討：		

項次	項目	檢討內容	結果		說明頁
			符合	不符合	
	機車停車位	機車停車數量以樓地板面積每 250 m ² 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。	1.法定機車停車位數量： 2.實設機車停車位數量：		
	無障礙停車位	無障礙汽、機車停車位應不少於 2% 停車數量（至少需提供一停車位）。	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（至少需提供一停車位）。	1.法定低碳停車位數量： 2.實設低碳停車位數量：		
	特殊情形	園區內建築基地之附設停車空間，除有特殊情形（如設置滯洪設施）得敘明理由經都市設計審查同意減少設置或免設置停車位	檢討：		
5	建築退縮 (第 8 條)	1. 基地四周退縮深度	檢討：		
		2. 面臨 60 公尺以上園道道路，除依上表規定自建築線退縮外，非經執行機關同意，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，如以下退縮截角示意圖。	檢討：		
6	架空走廊 (第 9 條)	同一廠商基於園區事業發展，於相鄰街廓之 2 幢建築物有設置架空走廊之必要者，至多得設置 2 座，單座架空走廊之結構外觀最大寬度不得超過 11 公尺，穿越道路之廊身與路面之垂直距離不得小於 4.6 公尺。申請人應提送交通道路使用影響、結構安全設計及景觀影響之評估報告，經管理局同意後始得設置。	檢討：		
7	雨水貯集滯洪設施 (第 10 條)	園區內因實際特殊情形，得提送雨水貯集滯洪計畫，以不影響區內雨水下水道功能為原則，經管理局專案審查核准同意後，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：		
8	綠覆率 (第 11 條)	1. 法定綠化面積比例：	1.實設比例(全區)： 2.實設比例(本期)：		
		2. 第二種產業專用區綠覆面積應大於基地總面積之 20%。	檢討：		
		3. 公園用地及第一種產業專用區作公園使用者，綠覆面積應不低於用地總面積之 70%；因基地地形、地勢、交通、位置、功能使用等特殊情形無法達到上開規定者，得敘明理由，經都市設計審查小組同意後調整。	檢討：		
		4. 其它使用分區或用地之綠覆面積應大於基地總面積之 35%，但因實際特殊情形經管理局同意者，得酌予調整，惟不得低於基地總面積之 25%。	檢討：		
9	綠能政策 (第 12 條)	產業專用區之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，並須經管理局同意辦理。 1. 設置太陽能光電等再生能源設施。 2. 設置貯水池設施。 3. 再生水廠啟用後，使用一定量之再生水。	檢討：		

項次	項目	檢討內容	結果		說明頁	
			符合	不符合		
10	透水率 (第 16 條)	建築基地留設之法定空地透水率應達 50% 以上。但因基地地質、地形等特殊條件而無法達到者，得敘明理由，經管理局審查同意後得酌予調整。	檢討：			
貳、景觀及建築設計檢討 註：(都)為「高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（科學園區部分）都市設計規範」簡稱。						
1	開放空間 【(都)第二章】	1. 退縮道路細部規範 為形塑園區連續之帶狀開放空間，園區內各建築基地之建築物臨道路境界線及分區界線應依本管制要點退縮，其退縮設計規定如圖二及下列原則所示： (1) 退縮地應以植栽綠化，並配合整體景觀。	檢討：			
		(2) 退縮地除經管理局審查同意之出入口及必要之服務設施外，不得作為車道、停車場或放置任何未經審查同意之雜項工作物。	檢討：			
		(3) 退縮地種植之植栽品種及種植方式應與鄰接基地之退縮地植栽自然銜接；與人行道間之綠地，視覺上須對外開放，不得另設圍牆隔離。	檢討：			
		(4) 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，可設置坡度不超過百分之五之和緩綠化土坡。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。	檢討：			
		(5) 各建築基地之退縮地，應提供作設施管線（道）及相關設備使用。	檢討：			
		(6) 園區內所有設施管線以地下化為原則，以避免破壞道路及退縮地之完整性。如必須設置於地面上者（如：電力、電信箱等），應以遮蔽設施及綠化植栽遮蔽，隔離於公共道路及公園綠地之視野外。但各事業單位另有規定者，從其規定。	檢討：			
		2. 綠覆面積 (1) 為有效控制地表逕流，廣場、停車場、車道鋪面或其他有關設施之鋪面，應使用透水材料，以強化基地保水能力，其綠覆面積之計算依下表規定，以符合本管制要點第十一條建築基地之綠覆面積劃設規定。（註：本管制要點為「高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（科學園區部分）土地使用分區管制要點」）	檢討：			
		(2) 如前開綠覆面積改採設置低衝擊開發設施，其計算依下表規定。（註：相關規定詳見「高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（科學園區部分）都市設計規範」）	檢討：			
		3. 步道及廣場 (1) 步道及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。	檢討：			
(2) 步道及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。	檢討：					

項次	項目	檢討內容	結果		說明頁
			符合	不符合	
		(3) 銜接車道與停車場之步道及廣場，其鋪面材料應相互調和。	檢討：		
		(4) 步道及廣場應依建築物無障礙設施設計規範規定設置無障礙通路，以創造無障礙環境。	檢討：		
2	植栽計畫 【(都)第三章】	1.每一建築基地植栽量，以每五十平方公尺栽植遮蔭喬木或灌木一株計，每一建築基地不得少於五株。餘數不滿五十平方公尺者以一株計。	檢討：		
		2.植栽選種得採用當地適生種或優先採用臺灣原生種，且適合園區生長環境之無刺無毒植栽品種為主，藉以保護內圍對污染較無抵抗力之品種。	檢討：		
		3.退縮地範圍內得設置綠籬或喬灌木多層次植栽進行綠化，其綠籬高度不得高於綠化空間地坪完成面二公尺。	檢討：		
		4.植栽選種及配置設計，應考量使用時之管理及維護。	檢討：		
		5.臨道路退縮地範圍內第一排植栽應與公有人行道之行道樹相配合，如植栽種類、規格、形式、數量等，以塑造整體之景觀意象。	檢討：		
		6.中型以上喬木應占每一建築基地植栽量百分之二十以上；小型喬木應占每一建築基地植栽量百分之二十五以上，並鼓勵提高至百分之三十五以上；各型喬木依第五點第一款所定苗木規格為認定基準。	檢討：		
		7.喬木以現地栽植為原則，無法現地栽植擬以盆栽替代者或各式喬木比例無法符合者，得述明理由，經管理局審查同意後辦理。	檢討：		
		8.基地分期開發時，仍應提送整體景觀及植栽綠化規畫。	檢討：		
3	動線及停車空間 【(都)第四章】	1.建築基地聯外出入口設置、數量不得影響交通及破壞道路軸線景觀，並應經管理局審查同意後始得設置。	檢討：		
		2.車輛出入口應銜接道路，且應設置明顯之辨識系統，並考量行人日間及夜間行走之安全，地下室停車空間車輛出入口坡道應退至退縮地以內，其出口兩側並應留設寬度二公尺以上無礙視線綠地。	檢討：		
		3.配電場所不得設於計畫道路路權範圍或妨礙公眾及車輛之通行。	檢討：		
		4.停車場 (1) 停車場除供無障礙專用、訪客及裝卸停車得設置於地面者外，原則以地下停車場或立體停車場為主。但因其他實際特殊需求須設置於地面層者，得述明原因並提出替代方案，經管理局審查同意後調整設置地點。	檢討：		
		(2) 地面停車位（裝卸車位除外）應與基地主出入口一併考量，並就實際需要規劃。地面停車位面積以不超過租地面積百分之三為限。	檢討：		

項次	項目	檢討內容	結果		說明頁	
			符合	不符合		
		(3) 建築基地得視實際需要設置自行車專用停車位。	檢討：			
		(4) 為園區整體景觀美化，地面停車位如設置緊臨建築基地退縮地或園區計畫道路旁，應設置適當寬度（以二公尺寬為原則）之遮蔭喬木或綠籬，或適當高度（以至少一點二公尺高為原則）綠化土坡，以阻隔基地內外之視覺通視性。	檢討：			
4	建築設計 【(都)第五章】	1.地形整地原則	檢討：			
		(1) 整地規劃應與周遭環境配合，考慮道路進出與基地排水，所有整地計畫須經管理局審查同意後始得執行。	檢討：			
		(2) 因整地造成之裸地應儘早綠化、美化，以防沖刷。	檢討：			
		(3) 在整地中如有經管理局審查同意之填土區，其填土不得以廢物、石塊或任何有毒異物填充之。	檢討：			
		(4) 開發中棄土有搬離基地或搬離園區等運送情形，應向管理局申請並運至管理局審查同意之地點。	檢討：			
		2.綠建築指標	檢討：			
		(1) 園區內建築物用水設備得採用省水器材，及設置雨、中水回收利用系統。	檢討：			
		(2) 為促進公有建築物、公共工程及公共設施採用綠建築綜合設計，管理局得指定園區內公有建築物、公共工程及公共設施等需用基地為綠建築推廣示範地區，並依綠建築標章申請審核認可及使用作業要點規定申請開發建築物。	檢討：			
		3.建築物量體及色彩之配置，應考量整體園區景觀及基地周遭環境之協調性，確保園區公共空間品質。	檢討：			
		4. 屋頂、花臺、陽臺、露臺及平臺：	檢討：			
		(1) 屋頂、花臺、陽臺、露臺及平臺等綠化以栽植灌木、草花、地被或攀爬性植物為主。	檢討：			
		(2) 屋頂、花臺、陽臺、露臺及平臺等應保持整體堅固美觀及安全衛生，並隨時保養。	檢討：			
		5.指標設施之設置 【廠商基地出入口標示物】	檢討：			
		(1) 應設置於基地地址道路之訪客主要出入口旁之退縮地，距基地境界線至少一點五公尺，不得有植栽或其它設施物遮蔽訪客視線。	檢討：			
(2) 標示物僅用於標示地址、建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。	檢討：					
(3) 標示物之造型、質感、材料、色彩及字體應配合基地建築物及整體景觀，且於整體設計時應經管理局審查同意後始得設置。	檢討：					
(4) 標示物之立面面積不得超過八平方公尺。	檢討：					

項次	項目	檢討內容	結果		說明頁	
			符合	不符合		
		【廠房壁面標示物】 (1) 僅限自建廠房使用，且僅用於標示建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌，其設計於辦理建造執照申請時一併提出，經管理局審查同意後始得裝設。	檢討：			
		(2) 每棟建築物之臨街立面僅能有一處牆面標示物；每一基地內之牆面標示物最多設二處，且不得設於屋頂及其附加物上。該標示物大小及位置須與建築物搭配，比例相稱，總面積以標示物外緣面積計算，不得超過四點五平方公尺，字高不得超過一點二公尺，如有必要增設牆面標示物或加大總面積時，應經管理局審查同意後設置。	檢討：			
		(3) 標示物之造型、質感、材料、色彩及字體應與基地建築物及整體景觀配合。	檢討：			
		6. 高速公路兩側禁止設置樹立廣告，並依公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法規定辦理。	檢討：			
		7. 其他設施物 (1) 基地應設置水塔、儲液（氣）槽、風扇、冷卻塔、機房及垃圾貯存空間等設備者，應考量周邊建築物協調性作美化處理，並經管理局同意。	檢討：			
		(2) 生產機具、附掛設備、貨物原料堆置空間、附屬建築物及服務設施（如垃圾場、停車場等）應以景觀植栽作適當遮蔽。	檢討：			
		8. 建築物之規劃設計應考量設施及設備之安全性，並設置災害防範及應變設備。	檢討：			
5	低衝擊開發設施 相關辦理規定 【(都)第六章】	1. 低衝擊開發設施設置 (1) 園區內產業專用區除設置為公園、綠地及滯洪池之用地外，其餘開發基地應設置低衝擊開發設施。(註 1)	檢討：			
		(2) 開發基地內之低衝擊開發設施設置之雨水貯集量下限以零點零一(立方公尺/平方公尺)為原則，不得採計建築技術規則建築設計施工編第四條之三第三項規定之最小貯集滯洪量零點零四五(立方公尺/平方公尺)。	檢討：			
		(3) 低衝擊開發設施設置之雨水貯集量計算方式詳附表一。(註：相關規定詳「高雄新市鎮特定區第二期細部計畫(科學園區部分)都市設計規範」)	檢討：			
		2. 低衝擊開發設施之設置以符合水環境低衝擊開發設施操作手冊為原則，有特殊工法者，得敘明理由，經管理局審查同意後設置。	檢討：			
6	其他規範 【(都)第七章】	1. 園區之規劃設計應以減低對周圍土地使用分區產生負面衝擊為原則。	檢討：			
		2. 本規範之修正，由管理局研擬修正草案送內政部發布實施。	檢討：			

註：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。

註 1：低衝擊開發設施之設置以符合水環境低衝擊開發設施操作手冊為原則，有特殊工法者，得敘明理由，經管理局審查 同意後設置。