

南部科學園區 - 臺南園區 土地使用分區管制資料表

項次	項目	檢討內容	結果		說明頁	
			符合	不符合		
基本資料	案名					
	申請人					
	設計人				(簽章)	
	地段地號					
	基地面積(m ²)					
壹、土地使用檢討						
1	土地使用項目 (第 5-12 條)	1.基地土地使用分區： 2.使用項目：				
2	建蔽率 (第 13 條)	法定建蔽率：	1.實設建蔽率(全區)： 2.實設建蔽率(本期)：			
3	容積率 (第 13.17 條)	1.法定容積率：	1.實設容積率(全區)： 2.實設容積率(本期)：			
		2.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%。)				
4	停車空間 設置 (第 14 條)	位置	1.停車場設計除少數供 無障礙 專用、訪客及裝卸停車為地面停車外,原則以地下停車或立體停車場為主。需設置於地面層者,應經專案向管理局申請同意,始得依個案予以調整。 2.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。 3.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：		
		出入口	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。	檢討：		
			2.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 公尺以上之無礙視線綠地。	檢討：		
	3.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,並應經管理局 同意 後始得設置。		檢討：			
	汽車停車位	(事業專用區) 樓地板面積每超過 250 m ² 或其零數應增設一停車位。	1.法定停車位數量： 2.實設停車位數量：			
	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： 1.法定 無障礙 機車停車位數量： 2.實設 無障礙 機車停車位數量：			
	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：			
	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：			

項次	項目	檢討內容	結果	說明頁
5	建築退縮 (第 15 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.臨高速鐵路兩側之事業專用區之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：	
		4.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：	
6	建築物 一樓樓地板高程 (第 16 條)	法定樓地板高程： 但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。	設計樓地板高程：	
7	架空走廊 (第 19 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：	
8	雨水貯集滯洪設施 (第 20 條)	是否需提送雨水貯集滯洪計畫？(註 1)	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：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，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。

項次	項目	檢討內容	結果		說明頁
			符合	不符合	
貳、景觀檢討(第 21 條)					
1	退縮地	1.退縮地應予以植栽綠化，並與整體景觀配合。	檢討：		
		2.退縮地經管理局核准之出入口及必要之服務設施外，不得做為車道、停車場或放置任何未經核准的雜項工作物。	檢討：		
		3.退縮地植栽應與鄰接基地之退縮地植栽之品種及種植方式自然銜接，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.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。園區內所有公用或私用設施管線以地下化為原則，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 1.5 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：		
2	地形整地	1.整地規劃應與周遭環境配合，考慮道路進出與基地排水，所有整地計畫需經管理局同意後方可執行。	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.開發中棄土之運輸無論是搬離基地或搬離園區，必須向管理局申請並運至核准地點。	檢討：		
3	指標設施 -廠區標示物	1.廠商基地出入口標示物 (1)應設置於基地地址道路之訪客主要出入口旁之退縮地，距基地界線至少 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)標示物只用於標示地址、建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。	檢討：		
		(3)標示物之造型、質感、材料、色彩及字體應與基地建築及整體景觀配合，且須於整體設計時經管理局核准後方可設置。	檢討：		
		(4)標示物之立面面積不得超過 8 平方公尺，垂直高度不得超過 2.5 公尺。	檢討：		
		2.廠房壁面標示物 (1)僅限自建廠房使用，且僅能標示建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌，其設計須於辦理建築執照申請時一併提出，經核准後方可裝設。	檢討：		
		(2)每棟建築物之臨街立面只能有 1 處牆面標示物；每一基地內之牆面標示物最多設 2 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，比例相稱，總面積以外圍長方形面積計算，不得超過 4.5 平方公尺，字高不得超過 1.2 公尺，如有必要增設牆面標示物或加大總面積時，需經管理局核准後設置。	檢討：		
		(3)標示物之造型、質感、材料、色彩及字體應與基地建築及整體景觀配合。	檢討：		
3.建築物標示牌： 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上，總面積不得超過 0.12 平方公尺，並在辦理「建築執照」申請時提出，經核可後執行。	檢討：				

項次	項目	檢討內容	結果		說明頁	
			符合	不符合		
4	街俱	1.照明設施 (1)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。 並建議優先考慮使用向上光束比小於 5%，或符合「戶外照明景觀燈具標準 (CNS15015)」規範之照明燈具，以減少環境光害及防止炫光。	檢討：			
		(2)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。	檢討：			
		2.座椅、垃圾桶等其它街俱 (1)公園綠地、開放空間及人行道旁可設置休閒座椅，園區內座椅應具一致風格，以免過於紊亂。 並可設置風格一致之垃圾桶。	檢討：			
		(2)街俱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。	檢討：			
5	露天停車場	1.露天停車場週邊應有寬 2 公尺以上之綠帶，以遮蔭喬木及綠籬適當分隔停車空間。	檢討：			
		2.每個停車場聯外出入口不得超過兩個。	檢討：			
		3.每三個停車位至少種植一株遮蔭喬木，每 10 個併排汽車停車位或 25 部併排機車位間須設能自然排水之栽植槽。	檢討：			
		4.設於主要入口處之停車位需距離建築物 1.2 公尺以上。	檢討：			
		5.所有停車場須以至少 1.2 公尺高（以停車場高程為基準）之綠化土坡及植栽予以隔離。				
		6.停車場及機車棚應與整體建物相配合，露天停車場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。	檢討：			
6	植物栽植	1.綠化面積 (1)事業專用區綠化面積應大於基地總面積之 20%；其它使用分區綠化面積應大於基地總面積之 35%。 (2)公園用地及綠地綠化面積應大於基地總面積之 80%。其它公共設施用地綠化面積應大於基地總面積之 35%，但立體停車場用地及經管理局同意者，其綠化面積得依個案予以彈性調整，惟不得低於基地總面積之 15%。 (3)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，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 15%。	檢討：			
		2.植栽密度及規格： 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，少於 5 株者以 5 株計，餘數不滿 50 平方公尺者以 1 株計。	檢討：			
		(1)中型以上喬木應佔總植栽量之 20% 以上，且其苗木應為樹徑大於 7 公分、樹高 3 公尺以上、樹冠幅度 1.2 公尺以上；小型喬木應佔總植栽量之 25% 以上，並鼓勵提高至 35% 以上，且其苗木應為樹徑大於 4 公分、樹高 2 公尺以上、樹冠幅度 1 公尺以上。使用盆栽苗者，得另申請。	檢討：			
		(2)灌木應以叢植或列植為主，自然形式密植之灌木叢，外緣應為不規則形，株寬等於株距，三角形等間距法栽植。遮蔽性綠籬應為雙排以上列植、修整成形之灌木，株高 60 公分以上，株寬等於株距且不得小於 20 公分。	檢討：			

項次	項目	檢討內容	結果		說明頁
			符合	不符合	
		(3)植栽槽之淨寬與淨深均不得小於 1 公尺。	檢討：		
		(4)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，基地內原有植物應儘量保留，經申請核准後，方得砍伐或遷移。	檢討：		
		(5)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：		
		(6)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。	檢討：		
		(7)建築基地臨寬度 20 公尺以下道路，退縮地內最外側一排喬木應配合管理局整體規劃之樹種及規範種植，以作為行道樹。	檢討：		
		(8)植栽樹種建議優先考慮選用臺灣原生種或誘鳥誘蝶植栽。	檢討：		
7	步道及廣場	1. 步道、廣場鋪面應力求平整，其高低差以小於 2 公分為原則。其鋪面材料、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。	檢討：		
		2. 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。	檢討：		
		3. 銜接車道、停車場之步道、廣場，其鋪面材料應力求相互調和。	檢討：		
		4. 高程變化須以階梯銜接時，須同時設置坡度緩於 1:12 之坡道以創造無障礙環境。	檢討：		
8	屋頂、窗台、陽台、露台、平台、庭院	1. 屋頂、窗台、陽台、露台、平台等綠化以栽植灌木、草花、地被或攀爬性植物為主。	檢討：		
		2. 屋頂、窗台、陽台、露台、平台等應保持整體堅固美觀及安全衛生並隨時保養。	檢討：		
		3. 休憩庭院 (1) 基地總面積大於 1 公頃時，至少須設置一處休憩庭院。	檢討：		
		(2) 休憩庭院可考慮設置如廣場、中庭、座椅、人行道等之設置，並能直接聯絡鄰近道路、公園、綠地及公共建築，使員工易於使用。	檢討：		
9	其他設施物	1. 基地須設置水塔、儲液（氣）槽、風扇、冷卻塔、機房等設備須先經管理局同意，其設施本身必須與建物相容之方法美化處理。	檢討：		
		2. 基地所有之公用或私用設施管路以地下化為原則，以避免破壞道路與開放空間之完整。	檢討：		
		3. 建築物不得以簡易鋼架構築，其外牆不得全面鋪設鋼板材料，若有特殊設計經核准者不在此限。	檢討：		
		4. 建築物之造型、外觀材料、色彩及質感應配合整體景觀，經管理局核准後方得施工。	檢討：		
10	儲能設備	1. 建築基地內設置儲能設備，應優先設置於非退縮地內；若經檢視無其他適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，經管理局同意者，得設置於退縮地。	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：		

項次	項目	檢討內容	結果		說明頁	
			符合	不符合		
		3.退縮地得設置儲能設備之土地面積（以儲能設備及基座外圍最大水平投影面積計算），不得超過該基地原規定綠化面積 10%，並須補足原規定綠化面積，且儲能設備周邊應予以適當遮蔽或美化。	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 3 公尺以上者，得經管理局同意後酌予調整，惟其退縮距離仍應大於 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：			