

檔 號：

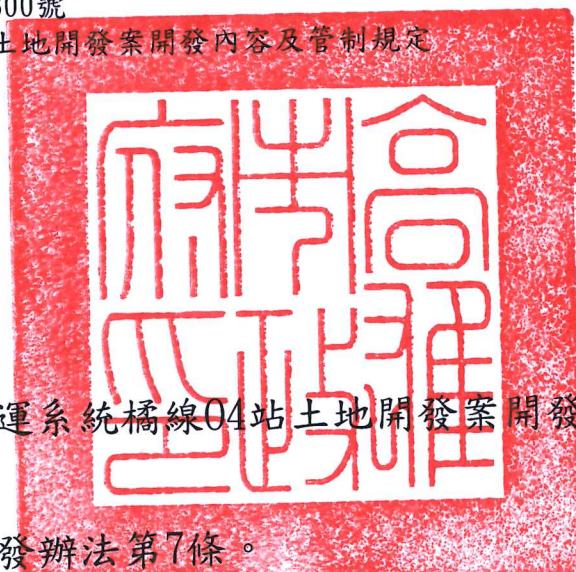
保存年限：

## 高雄市政府 公告

發文日期：中華民國109年5月26日

發文字號：高市府捷開字第10930731300號

附件：高雄市大眾捷運系統橘線04站土地開發案開發內容及管制規定



主旨：公告「高雄市大眾捷運系統橘線04站土地開發案開發內容及管制規定」。

依據：大眾捷運系統土地開發辦法第7條。

公告事項：

### 一、公告地點

(一)本府捷運工程局公布欄

(二)本府捷運工程局網站：<https://mtbu.kcg.gov.tw/cht/>，  
點選「土地開發招商」→大眾捷運法土地開發→本公告案  
名項下。

二、公告文件：高雄市大眾捷運系統橘線04站土地開發案開發內容及管制規定1份。

市長韓國瑜

# 高雄市大眾捷運系統橘線O4站土地開發案

## 開發內容及管制規定

高雄市政府捷運工程局

中華民國 109 年 4 月



# 高雄市大眾捷運系統橘線O4站土地開發案

## 開發內容及管制規定

### 目錄

一、開發用地範圍.....	1
二、土地使用分區管制規定.....	3
三、建物設計指導原則.....	4
四、開發時程.....	6
五、其他有關事項.....	6

### 圖目錄

圖一 基地範圍都市計畫示意圖.....	1
圖二 基地範圍地籍示意圖.....	1

### 表目錄

表一 本基地土地清冊.....	2
表二 本基地土地使用管制相關規定一覽表.....	3
表三 預定開發期程表.....	5

### 附件

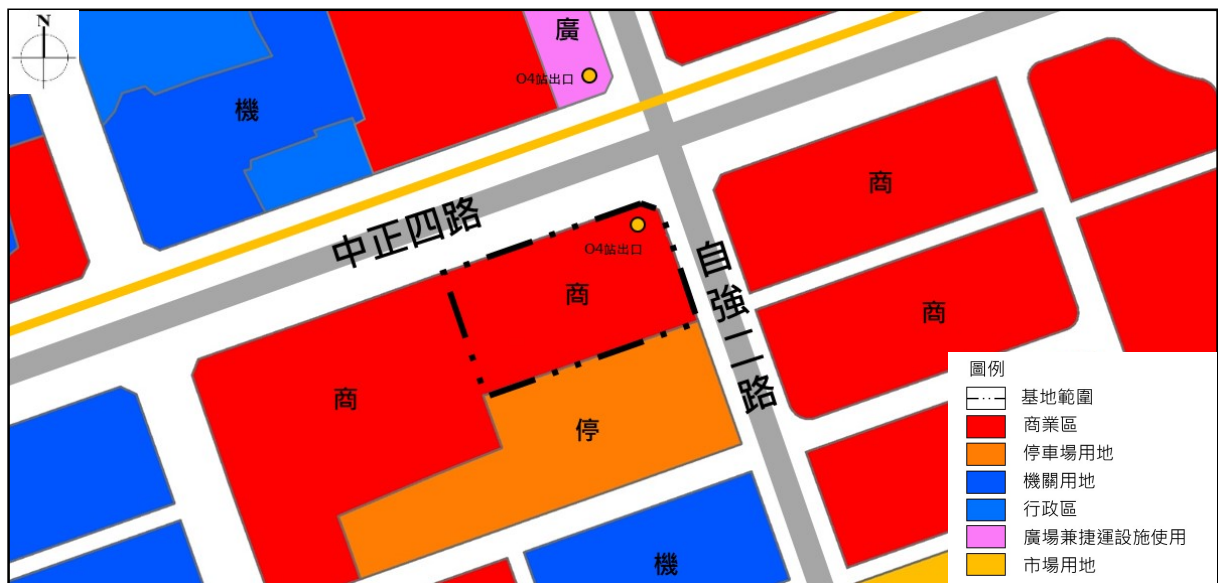
附件一：「擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（配合高雄捷運O4站周邊土地整體使用）案」都市設計基準.....	7
附件二：橘線O4站2號出入口地面層平面圖.....	8
附件三：橘線O4站2號出入口穿堂層平面圖.....	9
附件四：橘線O4站2號出入口剖面圖.....	10
附件五：基地範圍地籍圖套繪地形圖.....	11

# 高雄市大眾捷運系統橘線O4站土地開發案

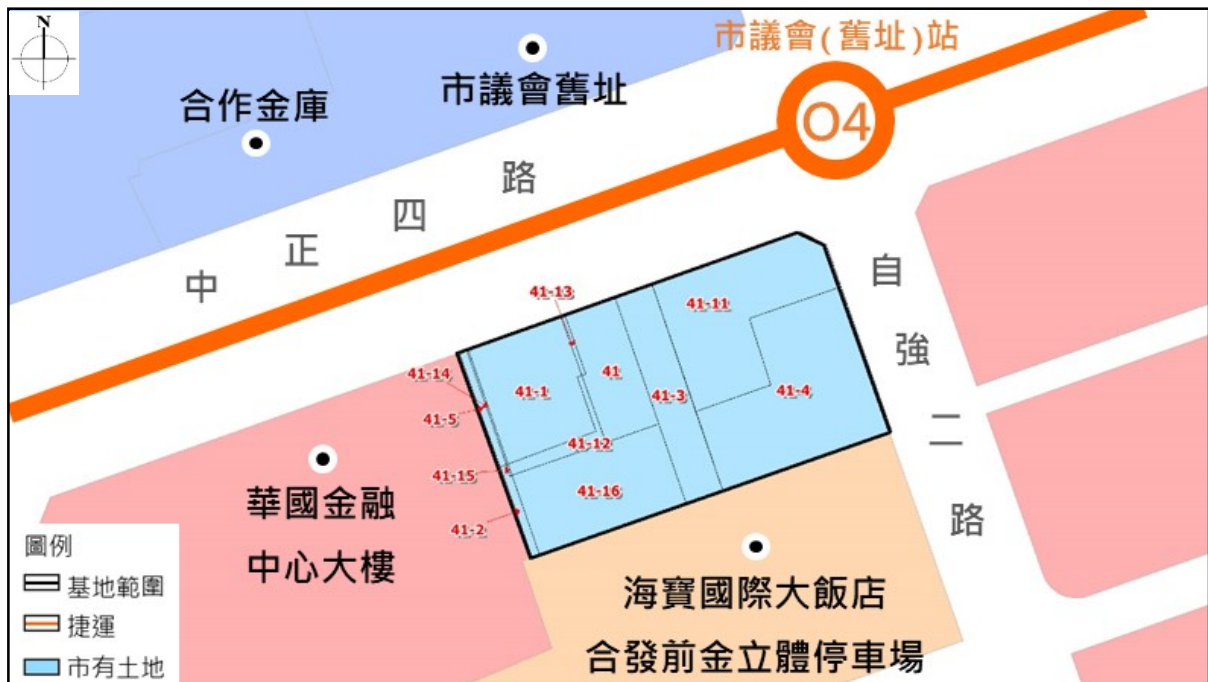
## 開發內容及管制規定

### 一、開發用地範圍

本基地毗鄰高雄市大眾捷運系統橘線市議會(舊址)站2號出入口，係位於本市前金區中正四路與自強二路交叉路口西南側之商業區土地，基地範圍包括前金區後金段地號41、41-1等12筆土地，基地內含既成巷道中正四路203巷，基地面積3,497平方公尺，其都市計畫示意圖、地籍示意圖及土地清冊詳如圖一、圖二及表一。



圖一 基地範圍都市計畫示意圖



圖二 基地範圍地籍示意圖

表一 本基地土地清冊

地段	地號	使用面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	土地管理機關
前金區 後金段	41	310	高雄市	高雄市政府捷運 工程局
	41-1	484		
	41-2	33		
	41-3	369		
	41-4	909		
	41-5	38		
	41-11	711		
	41-12	67		
	41-13	11		
	41-14	10		
	41-15	1		
	41-16	554		
	合計	3,497		

## 二、土地使用分區管制規定

本開發用地現行都市計畫之土地使用分區管制，應依本府102年6月10日高市府都發規字第10232579301號公告「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」及105年5月10日高市府都發規字第10531709302號公告「擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（配合高雄捷運O4站周邊土地整體使用）案」辦理，茲摘錄前揭細部計畫書規定如下：

## (一) 土地使用分區管制要點

本基地屬第五種商業區，土地使用相關管制彙整如表二所示。

表二 本基地土地使用管制相關規定一覽表

案名或法規	涉本基地之土地使用分區管制相關規定	備註
擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（配合高雄捷運 O4 站周邊土地整體使用）案	一、土地使用分區管制 為達到土地使用相關管制措施訂定之目標，創造及維護計畫區優良之環境品質，本計畫區之土地使用管制應依「都市計畫法高雄市施行細則」及「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」之規定辦理。	
變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案	第三節 土地使用分區管制要點 第 1 條 本要點依「都市計畫法高雄市施行細則」第 30 條規定訂定之，未規定事項，適用其他法令規定。 第 3 條 本計畫區內建築基地申請建築，有關容積獎勵規定得適用本府 99 年 1 月 14 日公告發布實施「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份（容積獎勵規定）通盤檢討案」之規定辦理。	有關第 3 條之容積獎勵規定，配合該都市計畫案之時限檢討，請參閱該案最新計畫書：「變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第三次通盤檢討)案」
都市計畫法高雄市施行細則	一、第五種商業區建蔽率及容積率 建蔽率：70% 容積率：840% 二、第五種商業區之土地使用分區管制項目，詳如都市計畫法高雄市施行細則附表 1	

資料來源：本計畫整理。

## (二) 都市設計基準

本開發用地都市設計基準應依本府 102 年 6 月 10 日高市府都發規字第 10232579301 號公告「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」及 105 年 5 月 10 日高市府都發規字第 10531709302 號公告「擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（配合高雄捷運 O4 站周邊土地整體使用）案」辦理，茲摘錄前開擬定細部計畫案之部分都市設計基準如下，該案其餘都市設計基準詳附件一。

1. 廣告物應考量建築物的區位與活動特性後進行整體設計，以呼應都市整體景觀系統特色。立式招牌高度宜控制高度在 2.5 米以下，避免造成人行空間壓迫感。
2. 開放空間面向道路之牆面應予適度藝術化處理，立面造型請表現各區環境特色。
3. 屋頂水塔、空調設備位置亦應考量立面整體景觀並標示設置位置，儘量避免外露

---

於公共視野。

4. 為兼顧本計畫周邊商辦機能發展及公益性，本案主要計畫變更機關用地為商業區部分（562 m<sup>2</sup>），未來開發應提供至少10%作為公共開放空間。

### 三、建物設計指導原則

#### （一）設計條件

1. 本基地位於中正四路與自強二路交叉路口西南側，設有1處捷運出入口，捷運設施需求包括電扶梯1座（寬度1.5米）、寬樓梯1座（1.8米）、冷卻水塔場1座、釋壓、進氣及排氣通風井各1座。
2. 開發大樓應考量與捷運設施整體設計外，得採共構或分構設計辦理，應依都市計畫法、建築法、建築技術規則及地方政府主管法規等相關法令進行設計。
3. 開發大樓若有與捷運設施銜接或共構之界面，應依本局捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊、建築物無障礙設施設計規範、大眾捷運系統兩側禁建限建辦法及捷運設施相關規範辦理。
4. 前述設計條件內容如有變更，另依甄選須知相關規定辦理。

#### （二）開發應配合項目

##### 1. 建築設計

- （1）開發大樓應考量室內、外開放空間之留設，動線、植栽、開發大樓外表之用材、顏色、質感及景觀天際線等，並與附近環境作整體配合。
- （2）捷運設施量體之空間需求，須符合本案「土地開發投資人須知」之規定，開發大樓設計需考量相關空間尺寸之配合。
- （3）與捷運設施相關部份之外觀設計，需依高雄市政府捷運工程局（後簡稱捷運局）頒布之各項規定及標準圖說規劃設計，並經捷運局審核通過後方得施作。
- （4）本基地捷運設施出入口門檻高程及所有結構開口須符合「土建工程設計規範」有關防洪之規定及設置包括水密門、水密孔蓋或防洪閘門之防洪保護。
- （5）如開發大樓擬與捷運出入口連通，應保持開發大樓與捷運車站為各自獨立運作互不影響，且不會對捷運系統營運產生衝擊。並依相關規定提出申請，俟捷運局審查通過，且符合相關建築及消防法規規定方可辦理。
- （6）開發大樓與捷運出入口連通，連通處須作高敞之空間處理，以減少空間壓迫感，並於相隔之分隔處以穿透式設計或材質處理，並應設置3小時防火時效之防火門或捲門，以創造開敞優質公共空間。
- （7）開發大樓設計時應注意噪音與振動之防制。





---

## 五、其他有關事項

- (一) 公告內容若與相關都市計畫、建築管理、捷運規定或其他法規不符時，應依相關法規及捷運規定辦理，相關圖說僅供參考。
- (二) 本基地之地上市有建物，由取得投資權之申請人負責拆除，其中後金段381建號之建物委由申請人依法申請拆除執照，拆除後應依規定辦理建物滅失登記，相關費用均由申請人自行負擔，並於辦竣滅失登記後7日內將建物廢料殘值新臺幣101萬5,900元整匯入本府捷運局指定帳戶。
- (三) 取得投資權之申請人規劃開發本基地應考量既有捷運設施位置與結構限制、捷運設備維修需求及維持排水系統功能等，並妥善規劃進出捷運出入口動線；經本府捷運局及捷運營運機構確認不影響既有捷運站出入口、通風井及相關設施之使用功能後，始得請領建築執照。

---

## 附件

附件一：「擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（配合高雄捷運O4站周邊土地整體使用）案」都市設計基準

第 1 條 為創造良好之都市景觀，本計畫區內「捷運場站、出入口及其聯合開發地區之商業區」之建造，應送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱本委員會）就規劃開發等事項進行審核。

第 2 條 第 1 條所指之都市設計審議地區申請都市設計審查所應檢具之資料及一切審查程序，均比照現行高雄市都市設計審議規範之規定辦理。

第 3 條 第 1 條劃定區域內商業區之開發建築，在規劃設計時需依循下列原則：

1. 重要軸線兩側及圓環周邊地區需針對景觀街道整體性之視覺效果進行說明與設計。
2. 具有特殊都市區位價值之建築基地，其建築量體造型應兼顧地區發展定位、空間紋理、周邊建築形貌與建築物之外觀創意進行整體考量設計。
3. 廣告物應考量建築物的區位與活動特性後進行整體設計，以呼應都市整體景觀系統特色。立式招牌高度宜控制高度在2.5 米以下，避免造成人行空間壓迫感。
4. 開放空間面向道路之牆面應予適度藝術化處理，立面造型請表現各區環境特色。
5. 屋頂水塔、空調設備位置亦應考量立面整體景觀並標示設置位置，儘量避免外露於公共視野。
6. 夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調的和諧效果，照明目的以強調建築本身量體變化為重點，避免淪為與建築無關之局部燈光設計。

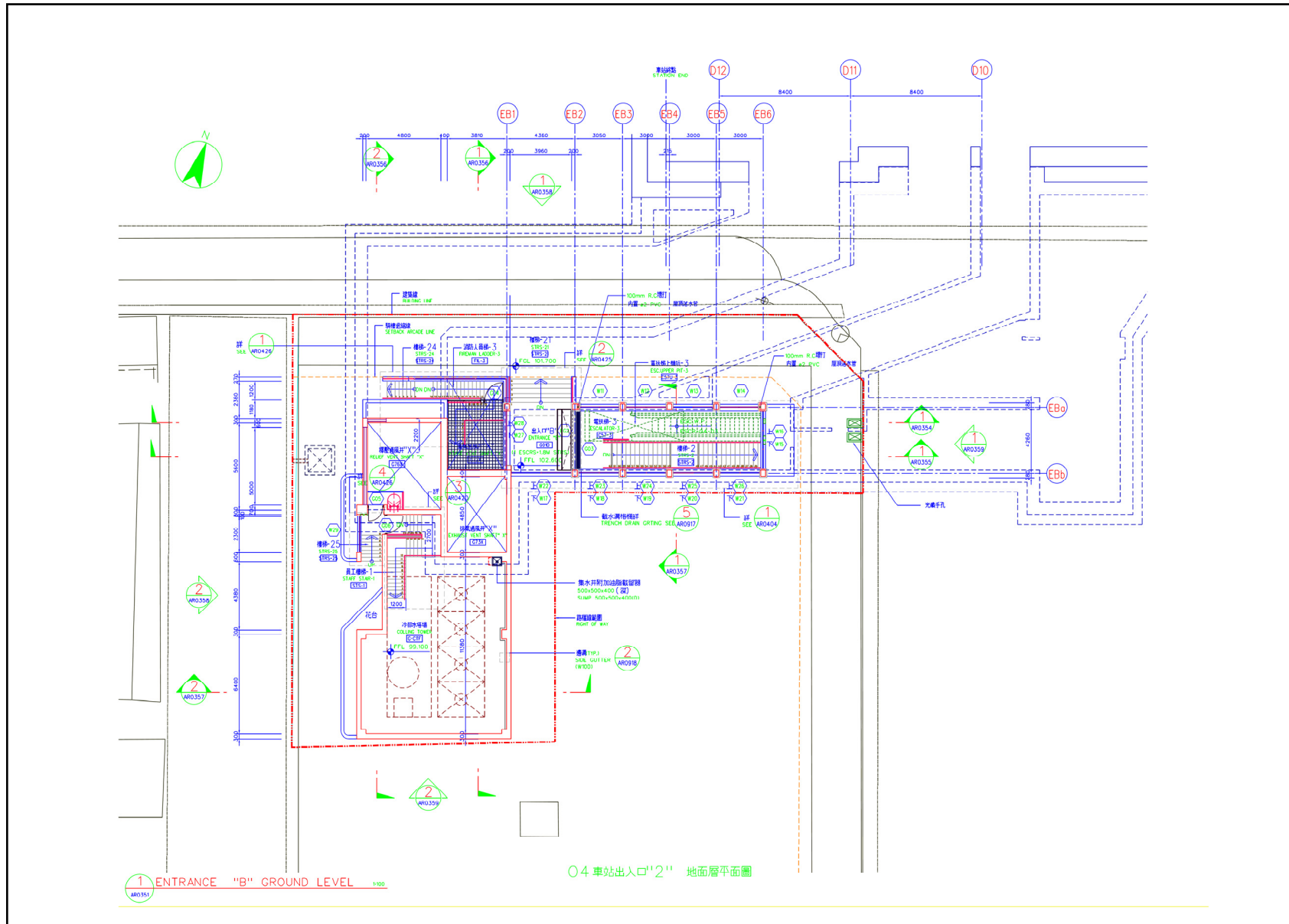
第 4 條 為加強大眾運輸導向發展理念，未來開發前於都市設計審議階段應將綠色運輸功能融入規劃內容。

第 5 條 為兼顧本計畫周邊商辦機能發展及公益性，本案主要計畫變更機關用地為商業區部分（562 m<sup>2</sup>），未來開發應提供至少10%作為公共開放空間。

第 6 條 其他補充事項

1. 建築設計如有益於都市景觀、建築藝術者，經本委員會之審查同意，得不適用本設計基準全部或一部分之規定。
2. 既經本委員會審查通過之案件，其內容應依本委員會通過者為準；若需要變更設計時，應先行送請本委員會審查通過後方可辦理（其程序同新申請案件）。
3. 為促進本地區之生活環境，本委員會得視需要修正本設計基準及訂定審查規範或辦法。
4. 違反本設計基準及審查辦法者，依都市設計及建築管理相關法令辦理。

附件二：橋線O4站2號出入口地面層平面圖









附件五：基地範圍地籍圖套繪地形圖

