

高雄市大眾捷運系統橘線O10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 111 年 3 月

高雄市大眾捷運系統橘線O10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	2
三、建物設計指導原則	3
四、開發時程	5
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 基地範圍地籍權屬示意圖	1

表目錄

表一 本基地土地清冊	2
表二 本基地土地使用分區管制相關規定一覽表	2
表三 預定開發期程表	6

附件

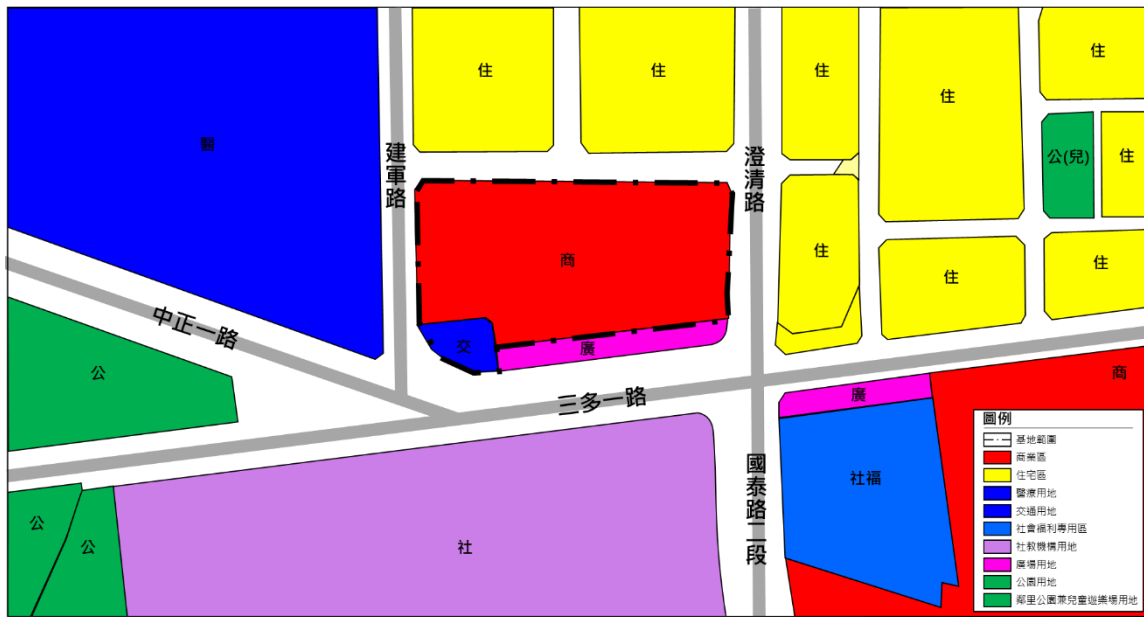
附件一：「擬定原高雄市細部計畫（原公車處金獅湖站、建軍站及舊市議會） （配合擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討—第一階段））案」都市設計準則	7
附件二：橘線O10站車站5號出入口地面層平面圖	8
附件三：橘線O10站車站5號出入口穿堂層平面圖	9
附件四：橘線O10站車站5號出入口剖面圖（5號樓梯側）	10
附件五：橘線O10站車站5號出入口剖面圖（6號樓梯側）	11
附件六：基地範圍地籍及地形圖	12
附件七：O10站與Y18站地下連通道系統示意圖	13

高雄市大眾捷運系統橘線O10站土地開發案

開發內容及管制規定

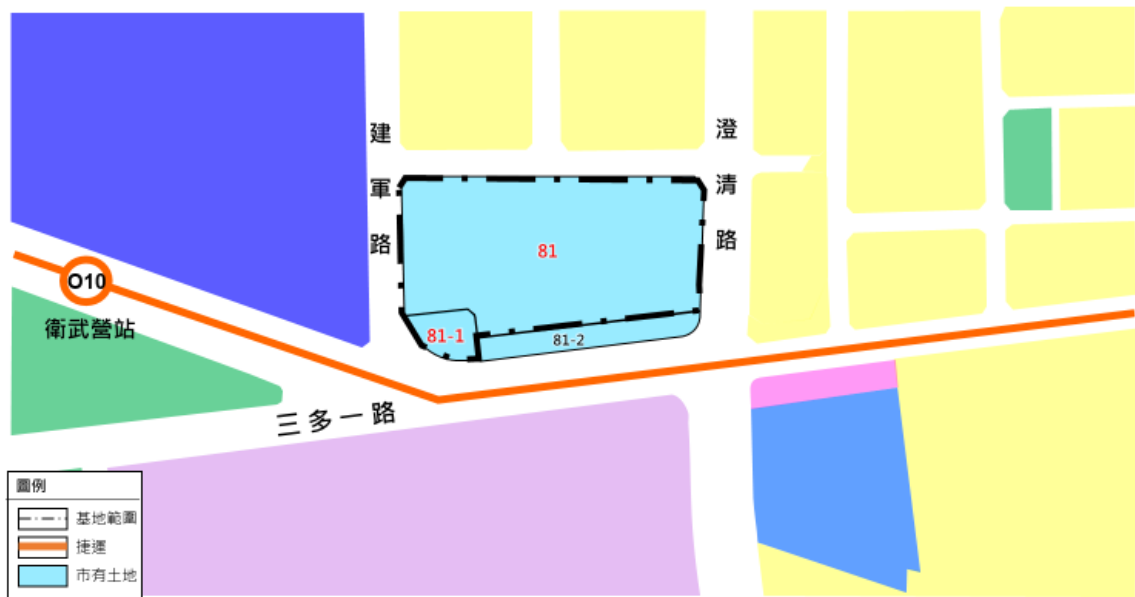
一、開發用地範圍

本基地毗鄰高雄市大眾運輸捷運系統橘線衛武營站 5 號出入口，係位於本市苓雅區三多一路與建軍路東北側之第五種商業區及交通用地土地，基地範圍包括苓雅區衛武段 81 及 81-1 地號等 2 筆土地，基地面積約 18,015 平方公尺，其都市計畫、地籍權屬及土地清冊詳圖一、圖二及表一所示。



資料來源：本案整理

圖一 基地範圍都市計畫示意圖



資料來源：本案整理

圖二 基地範圍地籍權屬示意圖

表一 本基地土地清冊

位置	地段	地號	使用面積(m ²)	所有權人	土地管理機關
橘線衛武營站 (O10)旁商業區 及交通用地	苓雅區 衛武段	81	16,923	高雄市	高雄市 公共汽車管理處
		81-1	1,092		高雄市政府 捷運工程局

資料來源：本案整理

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規定，應依本府 106 年 9 月 26 日高市府都發規字第 10633536902 號公告「擬定原高雄市細部計畫（原公車處金獅湖站、建軍站及舊市議會）（配合擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討—第一階段））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

本基地屬第五種商業區及交通用地，土地使用相關管制彙整如表二所示。

表二 本基地土地使用分區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						
擬定原高雄市細部計畫（原公車處金獅湖站、建軍站及舊市議會）（配合擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討—第一階段））案	<p>第一節 土地使用分區管制要點</p> <p>一、灣子內地區細部計畫</p> <p>原公車處金獅湖站及建軍站係屬高雄市（灣子內地區）範圍，本計畫範圍土地使用分區管制除下列規定外，其餘未規定事項，適用所屬細部計畫區計畫書及其他法令規定辦理：</p> <p>第2條 本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如下表7-1-1，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</p> <p>表7-1-1 特殊管制使用分區內容列表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區名稱</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>廣場用地</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	廣場用地	10	10
	使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)				
廣場用地	10	10					
	<p>第4條 本計畫區交通用地主要供捷運、轉運、行政、公共服務及其他相關必要設施使用。</p> <p>第5條 本計畫區交通用地除必要設施使用外，另得作為下列項目使用：</p> <p>(1) 批發業 (F1)</p> <p>(2) 零售業 (F2)</p> <p>(3) 綜合零售業 (F3)</p> <p>(4) 餐飲業 (F4)</p>						

案名或法規	涉本基地之土地使用分區管制相關規定									
	(5) 文化、運動、休閒及其他服務業 (J) (6) 金融、保險及不動產業 (H) (7) 廣告業 (I4) (8) 設計業 (I5)									
都市計畫法高雄市施行細則	<p>一、建蔽率及容積率</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第五種商業區</td> <td>70%</td> <td>840%</td> </tr> <tr> <td>交通用地</td> <td>40%</td> <td>400%</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p>	使用分區	建蔽率	容積率	第五種商業區	70%	840%	交通用地	40%	400%
使用分區	建蔽率	容積率								
第五種商業區	70%	840%								
交通用地	40%	400%								

資料來源：本案整理

(二) 退縮建築規定

為塑造良好都市景觀及舒適之人行動線系統，本計畫基地之商業區申請建築時，應自基地境界線退縮 5 公尺以上建築，建築退縮部分得計入法定空地並不得圍籬。

(三) 都市設計準則

本開發用地都市設計準則，應依本府 106 年 9 月 26 日高市府都發規字第 10633536902 號公告「擬定原高雄市細部計畫（原公車處金獅湖站、建軍站及舊市議會）（配合擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討—第一階段））案」辦理，茲摘錄前揭細部計畫案之都市設計準則基準如下，該案完整都市設計準則詳附件一。

1. 建築基地綠覆率應達 75% 以上，植樹位置原則應於公共開放空間，但不得妨礙公共設施及公共安全。
2. 建築物地下室開挖率須小於 80%，退縮地未開挖部分地面處理除人行步道外須採透水性工法施作。
3. 建築基地開發時停車場出入口應設置於建軍路及行仁路為原則。
4. 建築基地圍塑之中庭或開放空間應留設 2 處以上之緊急逃生出入口，及消防救災車輛可停靠使用之空間。

三、建物設計指導原則

(一) 設計條件

1. 本基地位於三多一路與建軍路交叉路口東北側，設有捷運橘線 1 處出入口，捷運設施包括電扶梯 2 座、樓梯 2 座、升降機 1 座。
2. 本基地位於三多一路與澄清路交叉路口西南側，將設有捷運黃線 1 處出入口，捷

運設施需求包括電扶梯 2 座、寬樓梯 1 座（1.8 米）、升降機 1 座、冷卻水塔排風及進風通風井各 1 座、釋壓、進氣及排氣通風井各 1 座；為利本案整體規劃、鼓勵共構開發及簡化工程介面，其結構體由投資人依高雄市政府捷運工程局（後簡稱捷運局）捷運黃線 Y18 捷運設施設計規範需求、高雄市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊等相關規範，與開發大樓整體規劃設計並興建施作。

- 3.開發大樓應考量與捷運設施整體設計外，得採共構或連通設計辦理，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。
- 4.本基地於捷運系統兩側禁限建範圍內，未來開發應依大眾捷運系統兩側禁建限建辦法辦理；如開發大樓若有與捷運設施銜接或共構之界面，應依捷運局捷運系統土地開發與捷運設計介面設計手冊、建築物無障礙設施設計規範及捷運設施相關規範辦理。
- 5.考量本基地位於大眾運輸場站，本開發案法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過，並完成都市計畫變更程序後，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百分之三十。
- 6.開發大樓設計應與衛武營藝術文化中心之文化藝術氛圍相呼應，提供多元文化、表演藝術、新創、數位工作等場域供文化、資訊、表演藝術團體使用，未來開發時住宅使用容積比例不宜過高。
- 7.本基地得依法令規定申請容積獎勵，惟不得適用容積移轉。
- 8.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，開發大樓設計須考量相關空間尺寸之配合。
- （3）與捷運設施相關部分之外觀設計，須依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）本基地所有捷運設施出入口門檻高程及所有結構開口須符合高雄市政府捷運局所提供之「土建工程設計規範」相關規定辦理。
- （5）本開發大樓與所有捷運出入口連通處，連通處須作高敞空間之處理，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。
- （6）本開發案具有雙捷運優勢，投資人應就整體街廓綜合規劃，其中緊鄰本基地

南側之廣場用地（衛武段 81-2 地號）地下捷運專用連通道系統（下稱捷運專用通道），由投資人配合捷運局捷運黃線 Y18 捷運專用通道設計規範需求負責規劃設計及興建。

- (7) 本基地捷運 O10 站 5 號出入口（衛武營段 81-1 地號，交通用地）應與衛武營藝術文化中心開放空間相為呼應，未來投資人進場時需拆除現有出入口站體，並透過設計手法將出入口及相關捷運設施融入本案開發大樓整體規劃興建；其經拆除站體後之交通用地地面層應以開放性空間設計為原則，提供市民大眾寬敞休憩使用場域。
- (8) 本開發大樓與捷運出入口連通處，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。

2.地工及結構設計

共構工程之地工及結構設計須依據高雄市政府捷運局所提供之「土木工程設計規範」相關規定辦理。

3.機電設計

- (1) 開發大樓施工期間，應確保進氣、排氣通風井不得阻塞，並維持捷運設施通風排氣功能，倘提供臨時替代性通風井等設施，其功能性應滿足最低設置需求，以維持車站營運基本功能。
- (2) 本開發案須考量捷運機電所需之管線空間，即需預留相關由建築線外引進供線路等所使用之預埋管路、預留牆套管及相關管道空間。

4.施工計畫

- (1) 土地開發結構系統與捷運站體工程之接續，需考量結構安全、施工方式、順序、時程之配合，適當之鄰房建物保護措施、擋土設施、支撐系統、伸縮縫及接縫防水處理等項目，擬訂安全及周延之施工計畫送審。
- (2) 本開發案投資人應配合捷運黃線 Y18 站設計規範需求及時程，負責規劃設計及興建本基地捷運黃線 Y18 站捷運設施及廣場用地地下捷運專用通道等施作工程，其相關時程及介面由投資人與捷運局進行協調。

四、開發時程

本案預定於 111 年 3 月起徵求投資人，111 年 8 月投資申請人提送開發建議書，111 年 12 月獲投資權之申請人與高雄市政府簽訂土地開發投資契約書，預估 112 年 6 月辦理都市設計審議及申請建造執照，117 年 8 月完工並取得使用執照，預定 117 年 12 月完成交屋。開發預定時程表詳表三，惟上述時程仍以實際辦理為準，投資人應配合辦理。

表三 預定開發期程表

年	111				112				113				114				115				116				117																			
累積月	1	3	5	7	9	11	13	15	17	19	21	23	25	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	61	63	65	67	69	71	73	75	77	79	81	83		
甄選文件完成核備(註1)																																												
公告徵求投資人(註2)																																												
提送申請文件																																												
審查及評選(註1)																																												
回復審定條件及簽約(註1)																																												
都審及建照請領(註2)																																												
開工、興建及領取使用執照(註3)																																												
交屋(註4)																																												

註1：依大眾捷運系統土地開發辦法辦理。

註2：參考其他土開案例推估。

註3：本案暫定規劃四棟建物，分別為地上36層、地下5層及地上41層及地下5層之商業大樓，及地上42~44層、地下5層之住宅大樓，興建時間參考其他開發大樓案推估，實際建築規劃設計及工期仍以建築主管機關核准之建造執照為準。

註4：依本案投資契約書辦理。

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) 本開發基地之地上有建物，由取得投資權之申請人負責拆除並依法申請拆除執照，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約新臺幣673萬元整（實際繳付金額仍依本府交通局核算並簽報市府核定為準）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拆除重建既有橘線O10站及新建黃線Y18站之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；經本案捷運局及捷運營運機構確認不影響既有捷運站出入口及相關設施之使用功能後，始得請領建築執照。

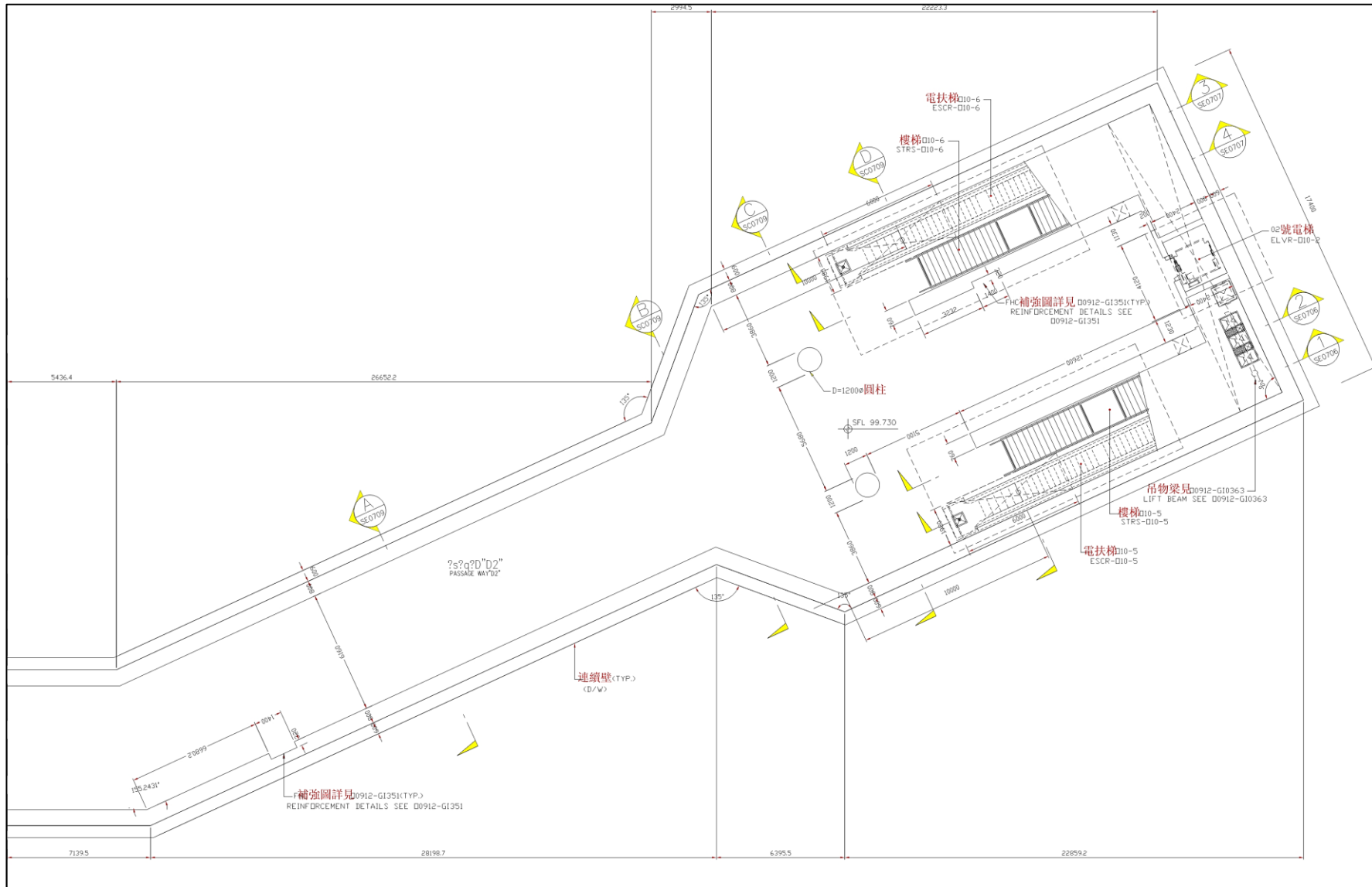
附件

附件一：「擬定原高雄市細部計畫（原公車處金獅湖站、建軍站及舊市議會）（配合擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討—第一階段））案」都市設計準則

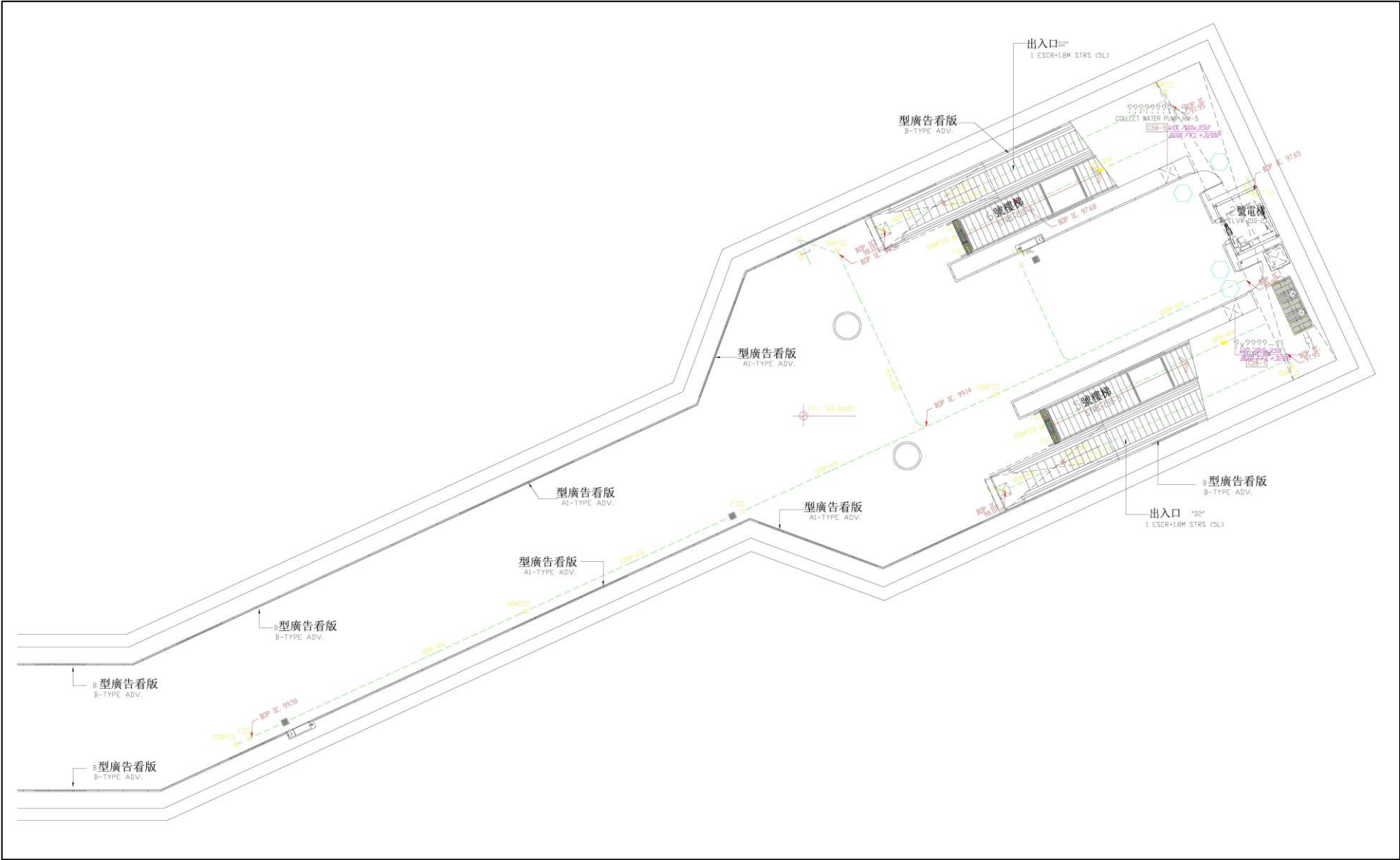
為落實本計畫之規劃、健全地區發展，並塑造本區獨特之都市意象，提升商業服務、居住生活等機能，將原公車處金獅湖站及原公車處建軍站之第四種住宅區及第五種商業區納入都市設計審議範圍，訂定以下都市設計準則：

- 一、本計畫區範圍內建築基地之建築執照、雜項執照之申請案，除應符合該都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定。
- 二、有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更設計及相關申請流程等事項時，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。
- 三、建築基地條件特殊者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。
- 四、為本地區環境之有效管理，本設計準則內容得經都設會決議修正或補充之。
- 五、建築基地綠覆率應達75%以上，有關綠覆率之計算依「高雄市都市設計審議原則」相關規定與決議事項辦理，植樹位置原則應於公共開放空間，但不得妨礙公共設施及公共安全。
- 六、建築物地下室開挖率須小於80%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策或開放空間，具公益性並經都設會之審議同意等，得不受此限。退縮地未開挖部分地面處理除人行步道外須採透水性工法施作。
- 七、為避免造成基地周邊主要道路擁塞，未來基地開發時停車場出入口應設置於交通量較小之周邊道路，說明如下：
 - （一）本計畫第四種住宅區停車場出入口應設置於金鼎路及鼎強街為原則。
 - （二）本計畫第五種商業區停車場出入口應設置於建軍路及行仁路為原則。
- 八、基地應配合周邊公共疏散空間，考量緊急避難空間與消防設施設置，並建立明確的逃生指標系統；另本計畫建築圍塑之中庭或開放空間應留設2處以上之緊急逃生出入口，並考量緊急救災時，消防及救災車輛可停靠使用之空間。
- 九、為鼓勵低碳運輸及大眾運輸導向發展型態，本計畫第四種住宅區應配合政府政策，於建築退縮空間適當處配合開放空間依公車路線需求設置公車站點及候車亭等設施，以利人行及公共運輸之接駁服務，其設置位置及範圍應經交通主管機關確認。

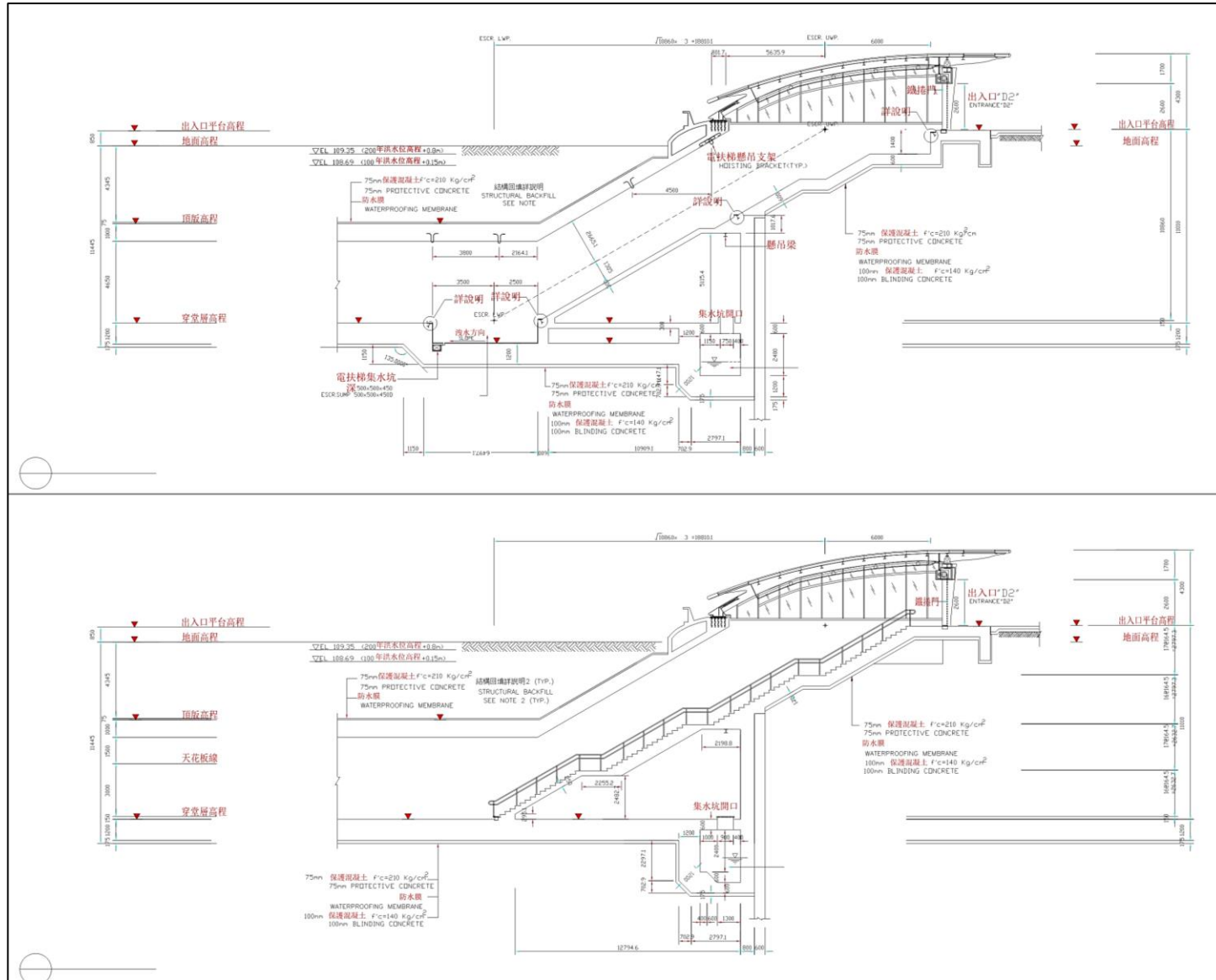
附件二：橘線O10站車站5號出入口地面層平面圖



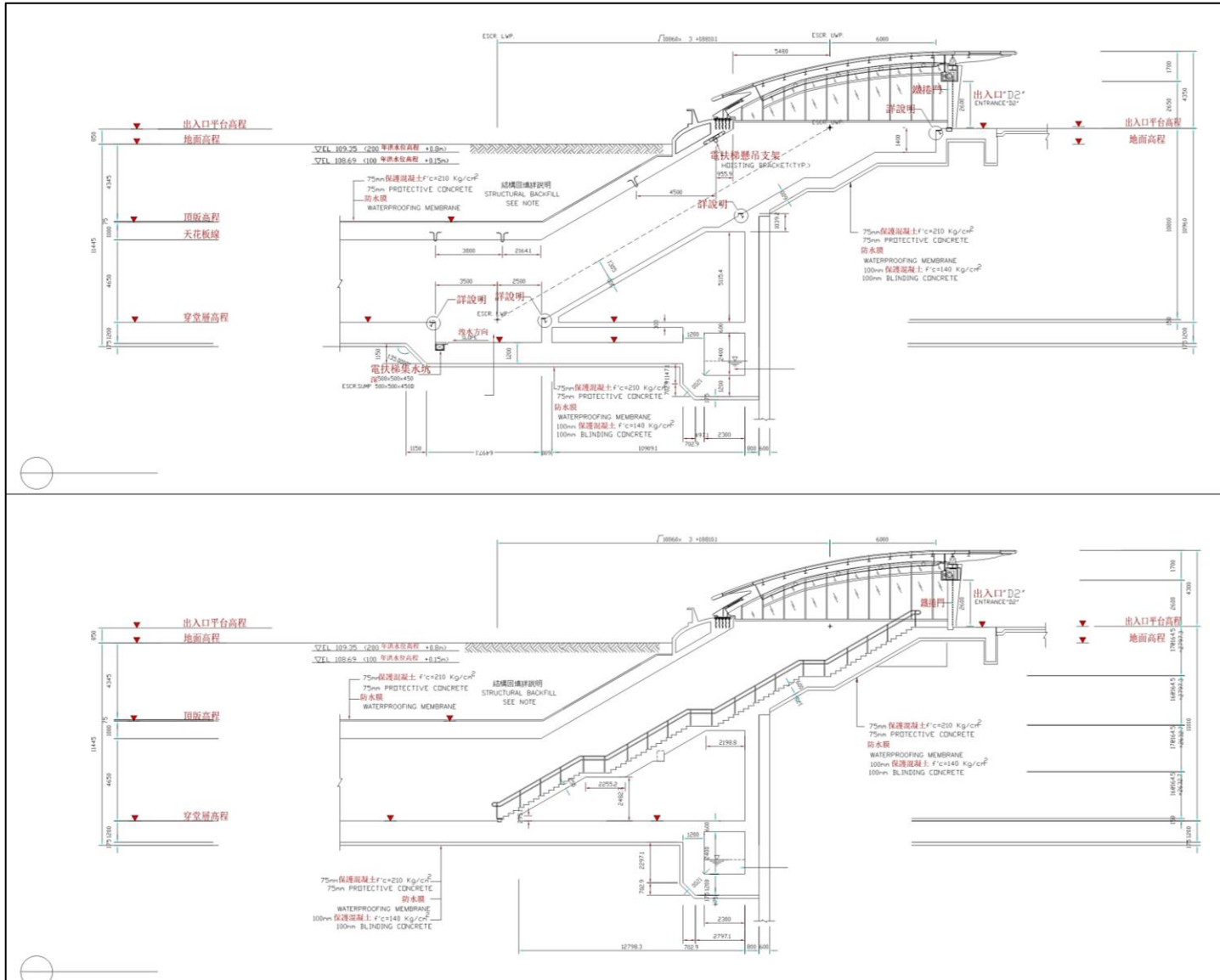
附件三：橋線O10站車站5號出入口穿堂層平面圖



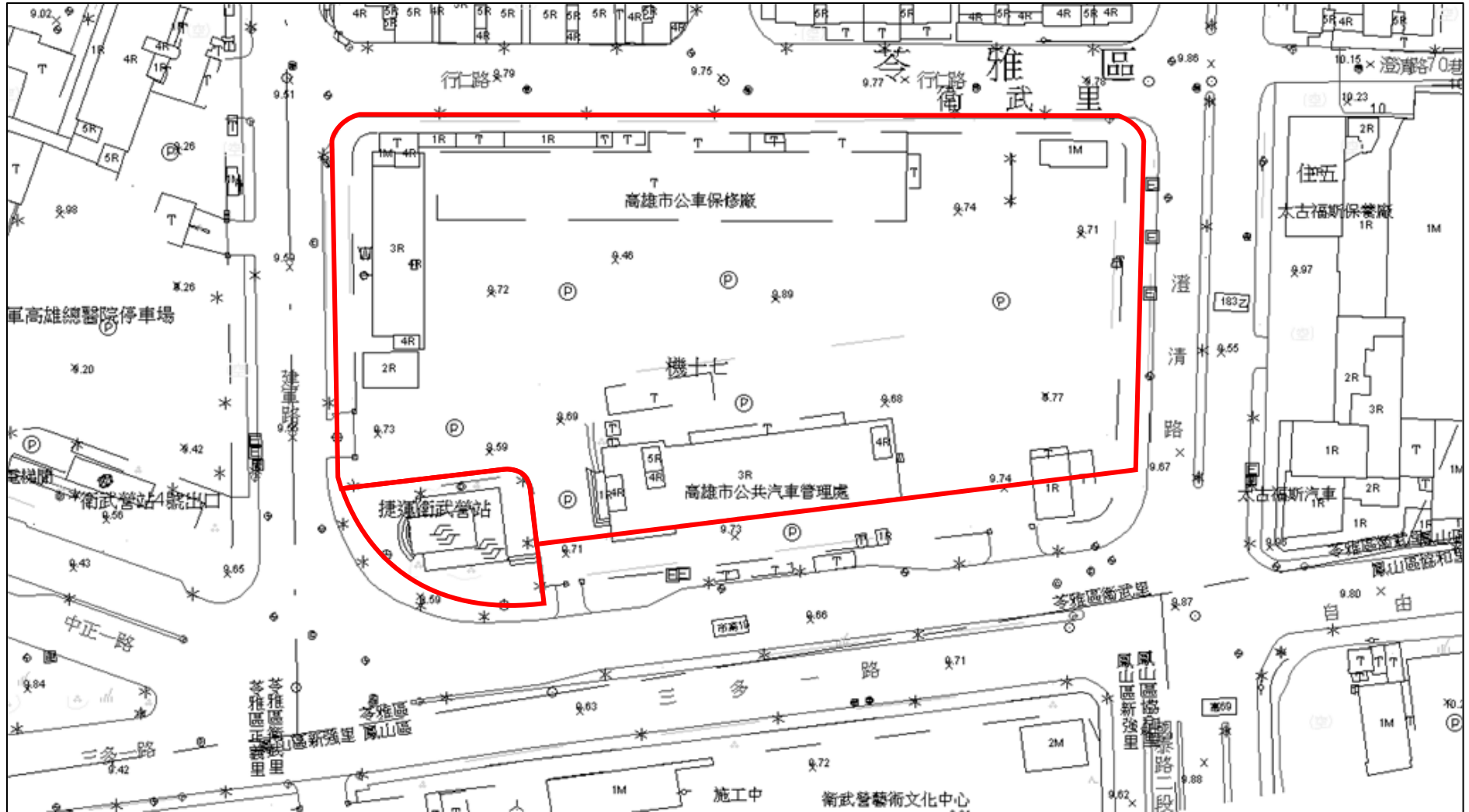
附件四：橋線O10站車站5號出入口剖面圖（5號樓梯側）



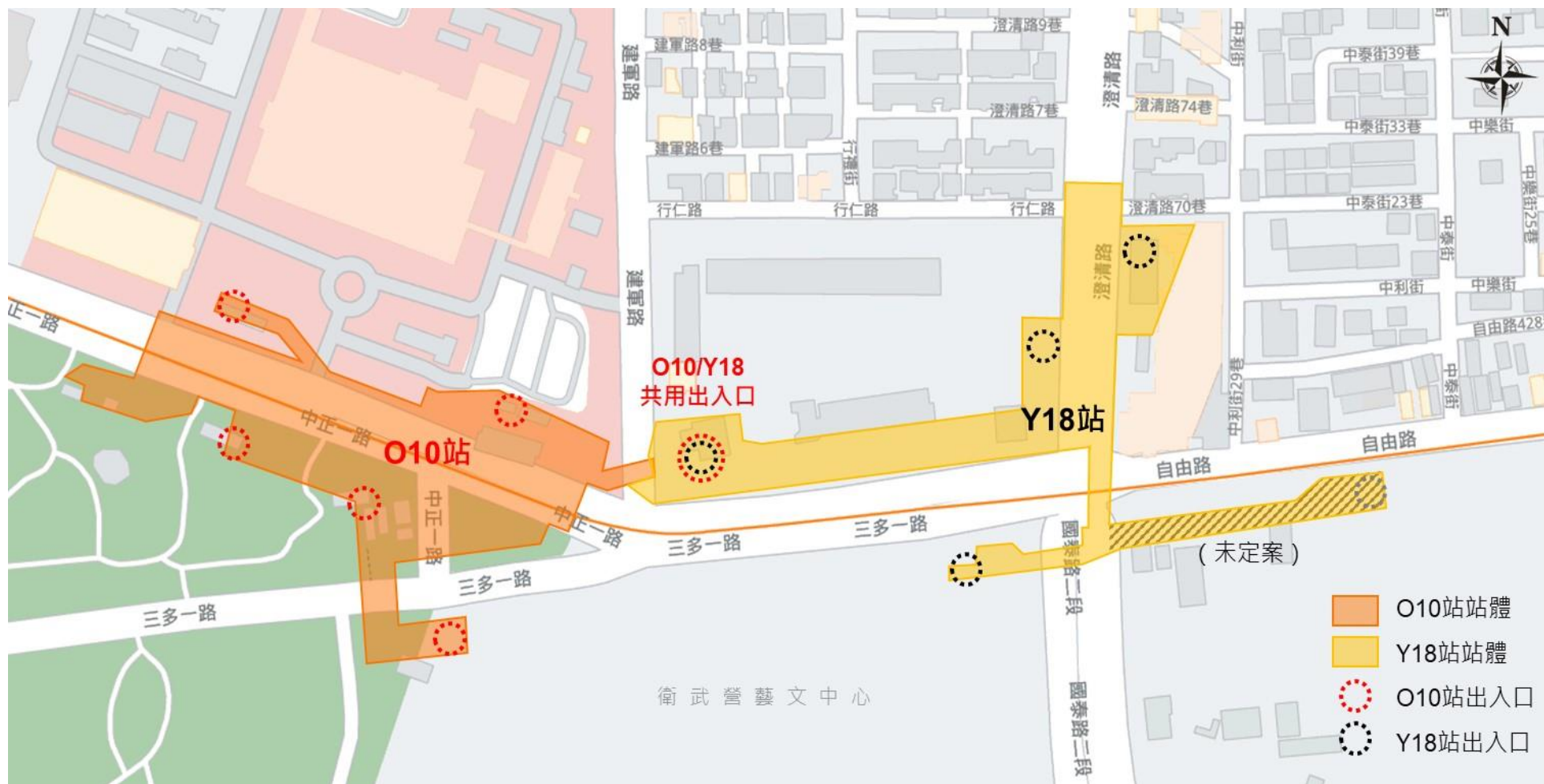
附件五：橋線O10站車站5號出入口剖面圖（6號樓梯側）



附件六：基地範圍地籍及地形圖



附件七：O10站與Y18站地下連通道系統示意圖



註：本案地下連通道系統及黃線Y18出入口示意圖僅供參考，實際仍以黃線捷運工程細部設計核定文件為準。