

高雄市大眾捷運系統橘線O13站土地開發案

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4月

高雄市大眾捷運系統橘線O13站土地開發案

土地開發案

開發內容及管制規定

目錄

一、開發用地範圍.....	01
二、土地使用分區管制規定.....	02
三、建物設計指導原則.....	03
四、開發時程.....	05
五、其他有關事項.....	06

圖目錄

圖一 用地範圍都市計畫示意圖.....	01
圖二 用地範圍地籍權屬示意圖.....	01

表目錄

表一 本用地土地清冊.....	02
表二 使用強度綜理表.....	03
表三 預定開發期程表.....	05

附件

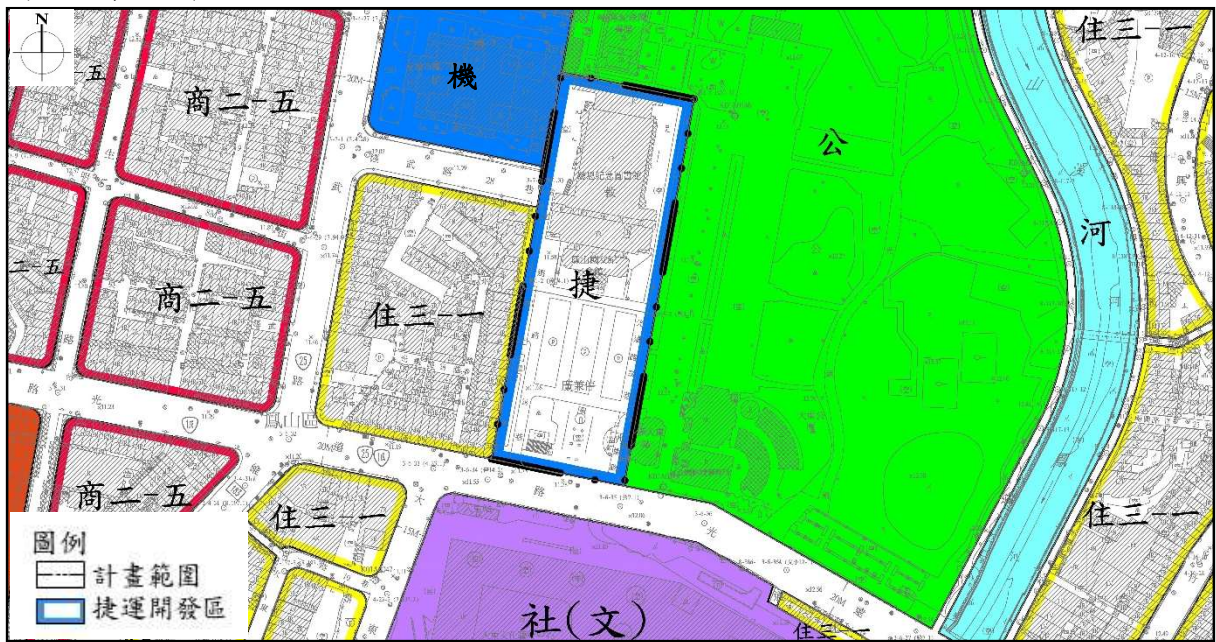
附件一：捷運橘線O13站地面層平面配置圖.....	07
附件二：捷運橘線O13站1號出入口穿堂層平面圖.....	08
附件三：捷運橘線O13站1號出入口剖面圖.....	09
附件四：基地範圍地籍及地形圖.....	10

高雄市大眾捷運系統橘線O13站土地開發案

開發內容及管制規定

一、開發用地範圍

高雄市大眾捷運系統橘線O13站捷運開發區用地位於本市鳳山區經武路與光遠路交叉路口東側，用地範圍為鳳山區竹子腳段28、40、42-26及42-27之4筆地號，均為市有土地，面積為11,909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 用地範圍都市計畫示意圖



資料來源：本案整理。

圖二 用地範圍地籍權屬示意圖

表一 本用地土地清冊

位置	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人	土地管理機關	土地使用分區
捷運橘線大東站(O13)1號出口北側	鳳山區 竹子腳段	28	6,312	高雄市	高雄市政府 捷運工程局	捷運開發區
		40	5,556	高雄市	高雄市政府 交通局	
		42-26	27	高雄市	高雄市政府 工務局	
		42-27	14	高雄市	高雄市政府 工務局	
		合計	11,909	-	-	

資料來源：本案整理。

二、土地使用分區管制規定

高雄市大眾捷運系統橘線O13站捷運開發區用地之土地使用分區管制，於主要計畫，係依本府111年4月13日高市府都發規字第11131687800號公告，自111年4月14日發布實施之「變更高雄市鳳山主要計畫（商業區、交通用地為捷運開發區）（配合O13土地開發）案」內容，細部計畫則依照本府111年4月15日高市府都發規字第11131720401號，自111年4月16日發布實施之「擬定高雄市鳳山細部計畫（捷運開發區）（配合O13土地開發）土地使用分區管制暨都市設計案」內容，細部計畫範圍涵蓋本用地所有土地，茲摘錄前揭計畫書規定如下。

（一）主要計畫

為促進車站周邊土地發展，整合街廓整體開發，強化發展機能，變更為捷運開發區，於細部計畫訂定土地使用分區管制及都市設計規定。於實施進度與經費章節敘明開發方式，得以大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法等方式開發利用。另外於計畫書之其他項次註記內容包含：

1. 本計畫變更後之捷運開發區，應納入都市設計審議地區。其建蔽率、容積率及土地使用管制，依都市計畫法高雄市施行細則及捷運開發區之使用需求訂定辦理之。
2. 本計畫未來合併開發時，轉運站得採立體化方式設置。

（二）細部計畫

1. 細部計畫之土地使用分區管制規定如下：
 - (1) 捷運開發區之使用依「都市計畫法高雄市施行細則」之商業區規定辦理。
 - (2) 本用地為捷運開發區，供捷運設施使用部分（捷運系統地下穿越隧道、車站出入口、緊急出口、通風井等相關設施）不計入容積計算。其土地使用強度依表二規定辦理。

表二 使用強度綜理表

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
捷運開發區	70	630

- (3) 考量用地位於大眾運輸場站，捷運開發區用地法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過者，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百分之三十。
- (4) 用地南側應自道路境界線退縮8公尺建築，其餘法定空地應儘量集中留設。退縮部分得計入法定空地，且不得於退縮範圍內設置圍牆，作為光遠路與用地開發緩衝空間及人行使用。
- (5) 建築用地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築用地綠化設計技術規範」辦理。

2. 都市設計基準

本計畫捷運開發區應納入都市設計審議範圍，都市設計基準如下。

- (1) 計畫區內建築物之建造執照、雜項執照申請案，除應符合本都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議審通過後，始可申請建築。
- (2) 有關都市設計審議作業程序、簡化規定、變更設計及相關審議事項等，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。
- (3) 本設計基準若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術、用地特殊或具環境公益性者，經本市都設會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。
- (4) 為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。
- (5) 用地西側留設適當通路及退縮建築，除連通光遠路及經武路28巷外，並與毗鄰住宅區保持適當緩衝距離。
- (6) 為避免影響周邊道路交通，本案用地住宅及商業使用之出入口原則不得設置於光遠路，但如經建築物交通影響評估審議會或都市設計及土地開發許可審議委員會審議同意者不在此限。
- (7) 其餘依「高雄市都市設計審議原則」辦理。

三、建物設計指導原則

(一) 設計條件

1. 本用地位於經武路與光遠路交叉路口東側，捷運設施包括無障礙電梯1座、緊急逃生梯1座（2.8米）、無障礙臨時停車位、緊急救援停車位、釋壓通風井及公共藝術品各1座等。

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計介面設計手冊、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) 本用地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」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。

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「土建工程設計規範」相關規定辦理。

3. 機電設計

- (1) 土地開發大樓如設置供捷運系統使用之冷卻水塔，其設置原則及費用分攤方式應依下列規定辦理，並需考量結構載重、噪音、振動等事宜：
 - A. 土地開發大樓施工期間，若須拆除捷運系統設置之冷卻水塔時，為維持捷運系統之正常運作，其施工期間之臨時性冷卻水塔之設置及遷移時程須經高雄

市政府捷運局審查、同意後施工。

B. 重新安置後之冷卻水塔及其相關設備須由捷運系統執行機關檢查、接受，並待其開始運作後始得拆除臨時性冷卻水塔。土地開發大樓施工期間，其移置冷卻塔之設置費用、施工費用，由投資人負擔，並計入土地開發成本。

(2) 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。

(3) 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

土地開發結構系統與捷運站體工程之接續，須考量結構安全、施工方式、順序、時程之搭配，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。

四、開發時程

本案預定於111年4月起公告徵求投資人，申請人於111年9月前提送開發建議書，112年1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7月辦理都市設計審議及申請建造執照，預定117年1月完工並取得使照，117年8月完成交屋。開發預定時程詳表三，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 月份	111					112					113					114					115					116					117									
	1	3	5	7	9	1	3	5	7	9	1	3	5	7	9	1	3	5	7	9	1	3	5	7	9	1	3	5	7	9	1	3	5	7	9	1	3	5	7	9
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)					■	■	■	■	■	■																														
建築規劃設計階段						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
都審及建造請領(註2)											■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
開工、興建及領使用執照(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。

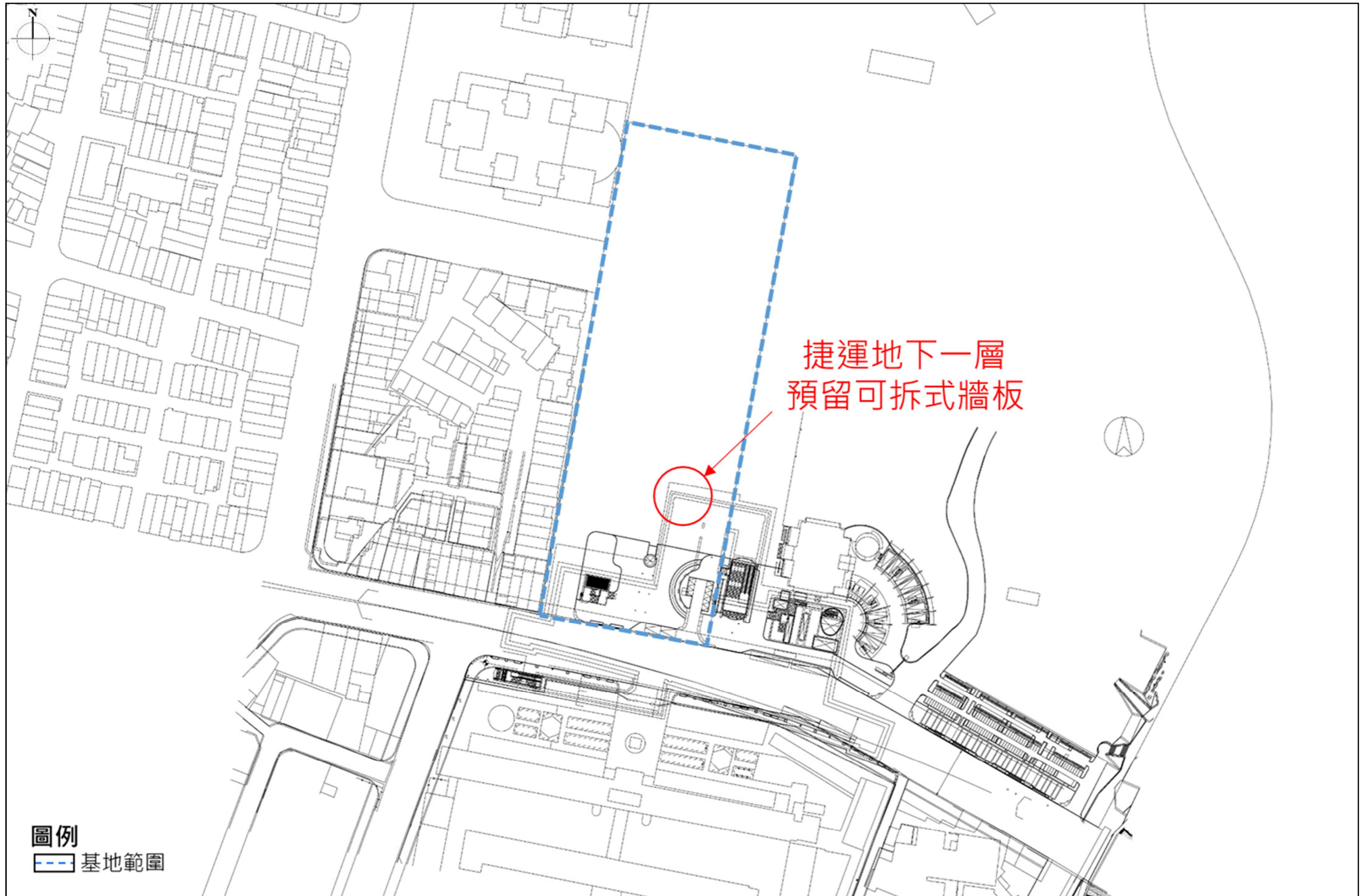
註3：本案暫定本案規劃1幢3棟建物，分別為地上30層、地下4層之住店大樓3棟，興建時間參考其他開發大樓案推估，實際建築規劃設計及工期仍以建築主管機關核准之建造執照為準。

註4：依本案投資契約書辦理。

五、其他有關事項

- (一) 依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬：
1. 除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與用地面積之比，乘以二分之一為限。捷運建設主管機關可無償取得獎勵容積部分二分之一樓地板面積，並挹注捷運之建設經費。
 2. 除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該用地面前道路寬度之一倍，並以三十公尺為限。
- (二) 捷運建設主管機關依大眾捷運系統土地開發辦法規定取得之樓地板，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分，如因法規因素限制，致無法完全使用之容積，由所有土地所有權人與捷運建設主管機關均攤。
- (三) 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。
- (四) 取得投資權之申請人規劃開發本用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、汙水處理及相關設施之使用功能後，始得請領建築執照。

附件一：捷運橘線O13站地面層平面配置圖



附件二：捷運橘線O13站1號出入口穿堂層平面圖

