

檔 號：

保存年限：

# 高雄市政府 公告

發文日期：中華民國111年11月11日

發文字號：高市府捷開字第11131865800號

附件：



主旨：公告「高雄市大眾捷運系統黃線Y15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/>，點選「聯開專辦」→聯開案件資料→本公告案名項下。

二、公告文件：高雄市大眾捷運系統黃線Y15站土地開發案開發內容及管制規定1份。

市長 陳其遠 請假  
副市長 史 盛 代行

# 高雄市大眾捷運系統黃線Y15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 11 月

---

# 高雄市大眾捷運系統黃線 Y15 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.....	7
四、開發時程.....	9
五、其他有關事項.....	9

### 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.....	2

### 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.....	3
表三 本基地都市設計基準相關規定一覽表.....	4
表四 預定開發期程表.....	9

### 附 件

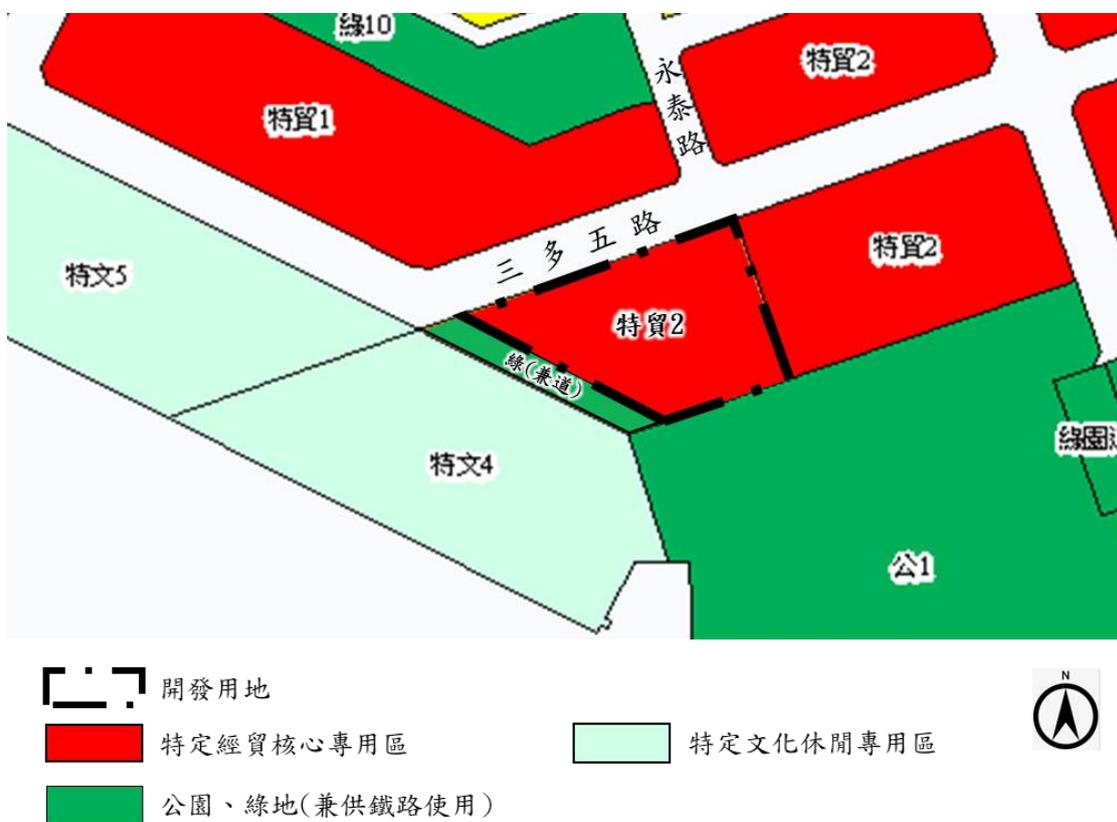
附件一：「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）」案計畫書 ——土地使用分區管制要點允許使用原則對照表.....	11
附件二：黃線 Y15 站及土開用地區位示意圖.....	12

# 高雄市大眾捷運系統黃線 Y15 站土地開發案

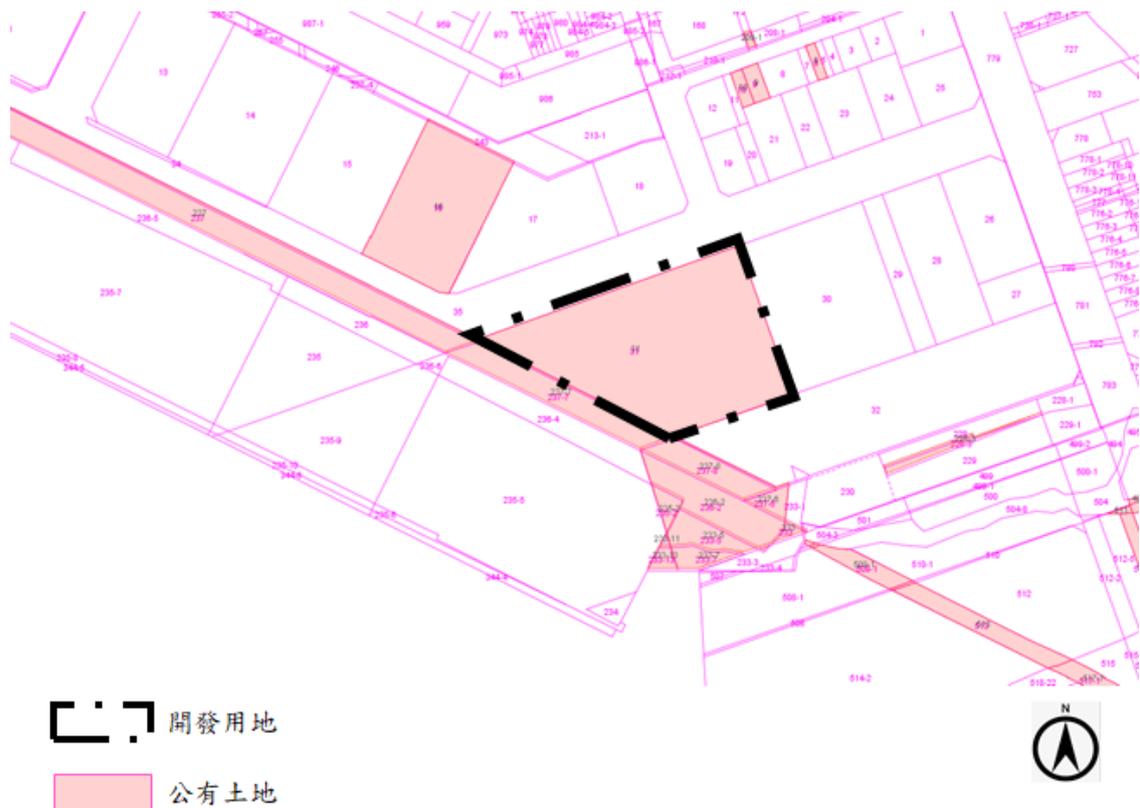
## 開發內容及管制規定

### 一、開發用地範圍

本基地位於高雄市大眾運輸捷運系統黃線 Y15 站南側，係位於本市苓雅區三多五路、永泰路南側之特定經貿核心專用區（二）土地，基地範圍包括苓雅區苓港段 31 地號 1 筆土地，基地面積約 11,349.59 平方公尺，其都市計畫、地籍圖及土地清冊詳圖一、圖二及表一所示。



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

位置	地段	地號	使用面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	土地管理機關
三多五路、永泰路南側	苓雅區 苓港段	31	11,349.59	高雄市	高雄市政府 交通局

## 二、土地使用分區管制規定

本計畫第二種特定經貿核心專用區（特貿 2）土地使用分區管制要點之建蔽率、容積率、允許使用項目及建築退縮、都市設計等相關規定，悉依 102 年 6 月公告之「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）」案計畫書、111 年 9 月 5 日高市府都發企字第 11134137301 號公告「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫停車場用地（停 3）為特定經貿核心專用區（二）、綠地用地（兼供道路使用）暨增訂土地使用分區管制要點案計畫書」規定辦理，茲摘錄前揭規定及相關適用規定如下（摘錄內容以原規定及相關適用法令規定為準；倘有新增或修訂之都市計畫或法令等情事，申請人應依申請開發當時適用之都市計畫或法令辦理）：

(一) 土地使用分區管制

本基地屬特定經貿核心專用區(二)，建蔽率 60%、容積率 630%，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	相關規定		
變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫停車場用地(停3)為特定經貿核心專用區(二)、綠地用地(兼供道路使用)暨增訂土地使用分區管制要點案計畫書	<p>一、土地使用分區管制</p> <p>1.本計畫特定經貿核心專用區(二)若有提供轉乘設施、捷運連通及相關設施之使用，則應依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」相關規定辦理。</p> <p>3.本計畫特定經貿核心專用區(特貿二)於申請建築時四面應至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，但基地情形特殊經提高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意者，不在此限。</p> <p>4.人行立體連通系統得不計入建蔽率及容積率。</p> <p>5.本計畫申請建築時應提供一定比例設置公共停車場開放供公眾使用，以改善當地停車問題，提供至少 227 席車位，開放供公眾使用，且須與專用停車位區隔為宜。</p> <p>6.考量基地位於大眾運輸場站，本計畫區基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。</p>		
「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤檢討)」案計畫書	<p>第十章 土地使用分區管制及都市設計基準</p> <p>第三節 土地使用分區管制要點</p> <p>第 8 條 本都市計畫劃設使用分區之允許使用原則如附件一。</p> <p>第 12 條 其他規定事項</p> <p>2.停車空間</p> <p>(1)停車位數留設標準，原則為總樓地板面積每 100 平方公尺設置一部停車空間。有關計算停車空間總樓地板面積之檢討，依建築技術規則規定辦理。</p> <p>(2)申請都市設計審議時，應依土地使用性質與其樓地板面積，計算所應提供之停車位數，惟提出交通衝擊分析及以大眾運輸系統為主之改善策略者，經都設會審議同意後，得排除前點規定。</p> <p>(3)依建築技術規則劃設之建築物附設停車位得併入前項公共停車位數計算。</p> <p>3.建築物附設裝卸車位規定</p> <p>(1)本都市計畫區內(除高雄硫酸銹地區外)之建築物非屬住宅與文教設施者，其裝卸車位不得少於下列標準：</p> <p>建築物附設裝卸車位規定表</p> <table border="1" data-bbox="518 1975 1316 2027"> <tr> <td data-bbox="518 1975 944 2027">建物總樓地板面積(平方公尺)</td> <td data-bbox="944 1975 1316 2027">應附設裝卸車位數(個)</td> </tr> </table>	建物總樓地板面積(平方公尺)	應附設裝卸車位數(個)
建物總樓地板面積(平方公尺)	應附設裝卸車位數(個)		

案名	相關規定	
	1,000 以下	0
	超過 1,000，未滿 2,000 部份	1
	超過 2,000，未滿 4,000 部份	2
	超過 4,000，未滿 6,000 部份	3
	超過 6,000 部份	每增加 6,000 平方公尺增設一個
(2)區內之建築物除依前項設置裝卸車位外，需設置垃圾車進出、停放與垃圾分類儲存空間。		

## (二) 都市設計基準

本基地特定經貿核心專用區（特貿二）之建造執照、雜項執照申請案，應送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過後，始得申請建築，茲摘錄本基地細部計畫規定如下：

表三 本基地都市設計基準相關規定一覽表

項目	相關規定
變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫配合高雄都會區大眾捷運系統黃線設計畫停車場用地（停 3）為特定經貿核心專用區（二）、綠地用地（兼供道路使用）暨增訂土地使用分區管制要點案計畫書	特定經貿核心專用區（二）街廓捷運聯合開發基地內建築，須與旅運中心留設人行立體連通系統，並規劃公共通行動線以連接至地面層出入口，立體連通系統（含垂直動線結構體：樓梯或電梯），其造型、量體與位置應經本市都設會審議通過，並由開發者負責興建與維護，留設位置得經都設會同意調整之，相關規定說明如下：
	1.為提供舒適人行環境，人行立體連通系統應有頂蓋之規劃，且應符合內政部頒布建築物無障礙設施設計規範。旅運中心涉及邊境進出管制，依相關管制措施辦理，配合時段性開放。
	2.人行立體連通系統之人行空間尺度應依下列規定辦理： (1)人行立體連通系統之人行通行淨寬及當層淨高應達 4 公尺以上，其橋底淨高度至少 4.6 公尺以上，並留設垂直動線。 (2)人行立體連通系統未與申請開發基地之建築物銜接整合或受開發基地條件限制者，其人行通行淨寬應達 3 公尺以上。 (3)人行立體連通系統穿越建築內部時，通行淨寬應達 6 公尺、淨高度應達 5.5 公尺以上或兩層樓並設有垂直動線，以提供舒適且方向性清晰之步行環境。 (4)人行立體連通系統之地面應保持順平，遇高程差應以斜坡處理，坡度不超過 1/12，且地坪鋪面應有防滑處理，以維持人行安全。
	3.建物 2 層樓臨人行立體連通系統側，應設置店舖或可供市民休憩活動之公益性設施為原則，且前開店舖或公益性設施主要開口應向連通道，避免以實體牆面阻隔人與活動聯繫，使連通設施兼具人行與商業活動延續及都市防救災功能。

項目	相關規定
	<p>4.人行立體連通系統透空率應達立面 70%以上，自當層樓地板面至結構下緣為高度計算範圍。</p> <p>5.立體連通系統跨越道路時，須依道路設計規範等相關規定辦理。</p> <p>6.人行立體連通系統之量體設計以簡潔、輕巧、通透性為規劃原則，鼓勵與建築物整合設計，並與周邊環境相調和。</p> <p>7.人行立體連通系統應考量夜間活動之延續，兼顧都市美學、節能等原則，對人行空間規劃適當之照明設計，創造良好夜間步行環境，尤以接近公共設施如捷運站等周邊，應加強公共安全照明。</p> <p>8.為提升都市景觀與都市活動，於維持人行順暢原則下，得適度放寬人行空間寬度規劃休憩平台與座椅，提供人行休憩、停留使用。</p> <p>9.垂直連通設施空間應具公開與明亮之特性，且於各層出入口處，預留寬度及深度均大於 6 公尺之緩衝空間；地面層出入口處應與地面層開放空間整合以供人潮集散，並與周邊公共人行動線銜接。</p>
<p>「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）」案計畫書</p>	<p>第十章 土地使用分區管制及都市設計基準</p> <p>第四節 都市設計基準</p> <p>貳、道路系統及停車場設置</p> <p>十四、基地開發建築物附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>（一）同一街廓內不同建築基地之地下停車場得合併使用，以減少地下停車場出入口，若為不同時期開發，得預留空間以供連結。</p> <p>（二）本計畫區之建築基地其基地面積小於 3,000 平方公尺者，不得設置二處以上供雙向進出之汽機車停車場出入口，但可採兩處單向出入口之設計，但若大於 3,000 平方公尺或該基地之停車數量大於 150 輛以上，並經都設會認可者不在此限。</p> <p>（三）除基地條件限制外，汽機車停車場出入口不得設置於下列道路及場所：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.自道路交叉截角線之距離 10 公尺範圍內。</li> <li>2.學校校門口距離 20 公尺範圍內。</li> <li>3.丁字路口及其他有公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</li> </ol> <p>（四）每宗建築基地申請建築時，應至少留設與建築技術規則所訂法定汽車停車數等量之機車停車位，提供民眾停放機車之用。機車停車位面積以每個 2 公尺x0.9 公尺計算，其設置區位應配合汽車停車空間之區位，不得利用基地內其他形式之開放空間，且以集中留設為則。</p> <p>（五）汽車停車數量達 150 部以上之停車場，需於停車場出入口前之建築基地內設置汽車入場之等候空間，以減少車輛進場佔用面前道路空間之交通衝擊，其空間需可供該停車場之六分之一數量之車輛排隊等候。該空間得計入法定空地，但不得影響人行動線之延續性。</p>

項目	相關規定
	<p>十五、基地中設置停車位之區位不得阻斷人行動線系統、自行車道、廣場、鄰里公園及兒童遊樂場等空間。</p> <p>十六、裝卸貨空間及裝卸車位原則設在基地內建築物地下，避免利用路邊或公共空間進行卸貨。</p> <p>十七、裝卸貨空間之設置必須與建築物之其他相關設施密切配合，如月台、貨運電梯、運貨通道等並需與人行分隔等。</p>
	<p>參、開放空間系統</p> <p>十九、本計畫區依退縮建築所留設之法定空地稱為開放空間，開放空間應依下列原則設計：</p> <p>(一) 應儘量面臨道路及水岸留設。</p> <p>(二) 應考慮能與現有公園、廣場或步道等銜接。</p> <p>(三) 應與鄰地留設之空地充分配合。</p> <p>(四) 應以集中留設為原則。</p> <p>二十三、全區退縮地鋪面以同一街廓採整體性設計為原則，退縮地人行步道未構築地下室部份，其鋪面應考慮透水性。</p> <p>二十四、本區建築基地留設之開放空間應予以綠化，且其綠覆率應達 75% 以上，公園綠地應達 80% 以上，學校應達 60% 以上，有關綠覆率之計算依「高雄市都市設計審議原則」及都設會相關決議事項辦理。</p> <p>二十五、本區建築基地地下室開挖率須小於 75%，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等，經都設會審議通過者，開挖率得提高至 80% (含)。退縮地未開挖部份地面處理除人行步道外需採透水性工法施作。</p> <p>二十六、於本計畫區內之建築申請案（住宅建築除外）及公共設施用地開闢地區應提出夜間照明計畫。</p>
	<p>伍、建築量體管制</p> <p>三十二、本區之建築需整體考量愛河及高雄港水岸景觀與港灣城市意象，並表達多功能經貿園區之國際性。</p> <p>三十四、為塑造進入第一港口之景觀意象，特貿一區、特貿二區指定為港口地標建築。</p> <p>三十六、本計畫區建築申請案應考量建築物整體節能設計。</p> <p>三十七、建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔規定</p> <p>為維護日照、通風、採光及景觀等環境權，有關本區建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔應依下列規定：</p> <p>(一) 建築物鄰地界線（鄰建築線部分除外）退縮及鄰幢間隔 (D) 計算如下：</p> $D=3+\sqrt{h}/2$ <p>h=建築物高度</p>

項目	相關規定
	<p>單幢建築物所衍生非共同出入口之多棟建築物，其棟與棟之距離仍應受上開鄰幢間隔之限制。</p> <p>(二) 單幢建築物最外緣投影平面之最大尺寸不得超過 100 公尺。</p> <p>(三) 經行政院核定之重大建設計畫或經本府指定之公有建築物得不受上開規定之限制。</p> <p>三十八、計畫區內建築物符合下列條件之一者，應於本府核發使用執照前取得候選綠建築證書，且至少應符合四項綠建築指標，包括二項必要指標（日常節能與水資源）及二項選項指標：</p> <p>(一) 基地面積達 1,500 平方公尺（含）以上之六層（含）以上建築物。</p> <p>(二) 引用相關容積獎勵規定之建築物。</p> <p>(三) 高度在 50 公尺（含）或樓層在 16 層（含）以上之建築物。</p> <p>(四) 基地臨接寬度 20 公尺（含）以上道路，且基地面積達 1,500 平方公尺（含）以上之建築物。</p> <p>(五) 計畫區範圍內之公共建築。</p>

### 三、建物設計指導原則

多功能經貿園區以發展 5G 亞洲新灣區智慧城政策為願景，並以引入創新產業、國際旅遊與濱海遊憩等機能為目標。本基地除提供捷運車站附屬設施使用外，主要供港埠新興商業區設施、智慧科技相關產業辦公使用；地下層可作捷運設施及停車空間使用，除滿足基地內停車需求外，並開放部分停車空間供公眾使用。

#### (一) 設計條件

1. 土地開發大樓應加強水岸連結，配合港埠旅運中心友善人行、新光路之景觀園道，透過相關景觀設計，以預留開放廣場，將人潮自捷運站引導至周邊開放空間及水岸地區。
2. 土地開發大樓應串聯港埠旅運中心，透過開放空間及空橋系統等連通設施，串聯周邊街廓，成為一完整且連續人本交通之立體開放空間系統，引導商業裙樓發展，並使商業及開放空間緊密結合。
3. 加強黃線Y15站與輕軌C8站之轉乘舒適性及便捷性，以平面之遮簷綠廊（風雨走廊）引導人行轉乘路徑。
4. 本基地位於環狀輕軌車站半徑400公尺範圍內，增額容積上限為基準容積之百分之三十，不得適用容積移轉規定。
5. 土地開發大樓應依都市計畫法、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。
6. 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) 建築空間設計準則

本開發案結合捷運黃線 Y15 站之複合式大樓。地下層主要為停車空間，其中地下 1、2 層北側緊接捷運黃線之穿堂層及月台層。

### 1. 建築設計

- (1) 土地開發大樓應考量室內、外開放空間之留設，動線、植栽、土地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) 回應地面層之退縮與開放，低層樓建議設置公共性較強之商業空間機能；高層樓若規劃多種使用項目建議評估分棟設置，並規劃獨立出入口動線。
- (3) 確保土地開發大樓周邊街廓之人行連續性，避免因量體配置或街道家具等設置而阻斷人行。
- (4) 基地內捷運設施包括電扶梯2座、樓梯2座、升降機2座、通風井2座。應保持土地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，俟高雄市政府捷運工程局審查通過，且符合相關建築及消防法規規定方可辦理。
- (5) 建議考量辦公室之地面層臨時停車需求。
- (6) 土地開發大樓與所有捷運出入口連通處須作高敞空間之處理，以減少空間壓迫感，並於相隔之分隔處設置3小時防火時效之防火門或捲門，以符合捷運站防火區劃之規定。
- (7) 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工程局所提供之黃線土建設計規範相關規定辦理。
- (8) 土地開發大樓應依應依都市計畫法、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。

### 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工程局所提供之黃線土建設計規範相關規定辦理。

### 3. 機電設計

- (1) 土地開發大樓施工期間，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. 施工要求

- (1) 未來土地開發大樓施工時，絕對不能對捷運站營運及旅客安全造成影響。
- (2) 未來土地開發大樓施工所需臨時管線，應向當地有關單位申請，並與捷運系統設施分開。
- (3) 未來土地開發施工期間，所有現有構造物、管線及系統需加以保護。
- (4) 為避免損及捷運設施及臨側建物，投資人應依建管相關規定及投資契約內容辦理。



## 附件

### 附件一 「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）」案計畫書—土地使用分區管制要點允許使用原則對照表

表 10-3-3 土地使用分區管制要點允許使用原則對照表

使用分區	特文 1 至 4	特文 5	特倉 1	特倉 2	特倉 3	特質 1	特質 2	特質 3	特質 4	特質 5	特質 6	特質 7
第1組 雙併住宅、多戶住宅、商務住宅	×	供	×	×	×	△	△	△	△	△	○	×
第2組 學前教育設施	△	港	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
第3組 教育設施	△	務	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○
第4組 社教設施（圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館、水族館）	○	大	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第5組 文康設施（音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院、電影院）	○	樓	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第6組 社區遊憩設施	○	、	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○
第7組 醫療保健服務業	○	旅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第8組 社會福利設施	○	運	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第9組 公共通訊設施	○	大	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第10組 公共安全設施	○	樓	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第11組 大型遊憩設施	○	、	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第12組 水岸遊憩設施	○	海	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○
第13組 公用事業設施	△	洋	△	△	△	×	×	×	×	×	×	○
第14組 公務機關	○	文	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
第15組 人民團體	○	化	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第16組 批發業（F1）	△	及	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第17組 零售業（F2）	○	流	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○
第18組 綜合零售業（F3） （百貨超市業、大型購物中心）	○	行	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第19組 國際貿易業（F4）	○	音	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第20組 餐飲業（F5）	○	樂	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第21組 智慧財產權業（F6）	○	中	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第22組 陸上、水上、航空及其他運輸業（G1~G7）	○	心	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第23組 倉儲業（G8）	×	及	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第24組 電信業（G9）	○	其	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第25組 金融、保險及不動產業（H）	○	相	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第26組 顧問服務業（I1）	○	關	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第27組 資訊服務業（I3）	○	附	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第28組 廣告業（I4）	○	屬	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○
第29組 設計業（I5）	○	設	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○
第30組 電信業務門號代辦業（IE）	○	施	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○
第31組 研究發展服務業（IG）	○	、	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第32組 訓練服務業（J2）	△	事	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第33組 出版事業（J3）	○	業	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○
第34組 電影事業（J4）、廣播電視服務業（J5）	○	使	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○
第35組 藝文業（J6）	○	用	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○
第36組 休閒、娛樂服務業（J7）	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○
第37組 運動服務業（J8）	○		△	△	△	○	○	○	○	○	○	○
第38組 觀光及旅遊服務業（J9）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第39組 專門技術服務業（律師、會計師...等）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
第40組 租賃業（JE）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	△	○
第41組 會議中心（小型會議中心、國際會議中心）	○		○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
第42組 工商展覽中心	△		○	○	○	○	○	○	○	○	×	○
第43組 世界貿易展覽中心	△		△	△	△	△	△	△	△	△	×	△
第44組 物流加工業	×		○	○	○	×	×	×	×	×	×	×
第45組 加工出口區設置管理條例所規定之區內事業	×		○	○	○	×	×	×	×	×	×	×
第46組 企業營運總部	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

說明：○表允許使用、×表不允許使用、△表條件式允許使用。

附件二：黃線 Y15 站及土開用地區位示意圖

