

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11131866200號

附件：



主旨：公告「高雄市大眾捷運系統黃線Y10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Y10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Y10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 Y10 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.....	4
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.....	6

附 件

附件一：黃線 Y10 站及土開用地區位示意圖.....	7
-----------------------------	---

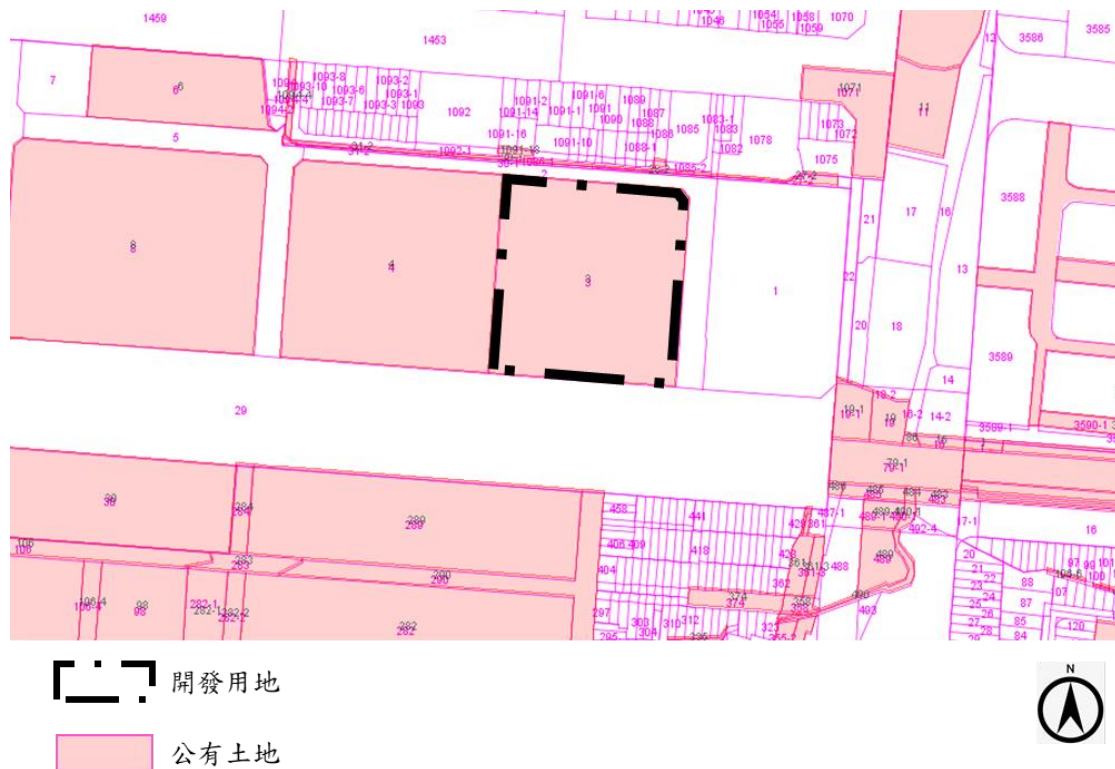
高雄市大眾捷運系統黃線 Y10 站土地開發案

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 Y10 站西側，係位於本市三民區九如二路 13 巷西側及鐵道二街北側之特定商業專用區土地，基地範圍包括三民區雄中段 3 地號 1 筆土地，基地面積約 7,599.08 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 ²)	所有權人	土地管理機關
九如二路 13 巷西側及鐵道二街北側	三民區 雄中段	3	7,599.08	高雄市	高雄市政府 地政局

二、土地使用分區管制規定

本基地現行都市計畫之土地使用分區管制規定，應依本府 104 年 11 月 6 日高市府都發規字第 10434513301 號公告「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案計畫書」辦理，茲摘錄前揭細部計畫書規定如下（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

本基地屬特定商業專用區（站區及站東），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
高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案土地使用分區管制要點	第 2 條 特定商業專用區（站區及站東）建蔽率 60%、容積率 630%。 容許使用項目依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理。
	第 7 條 本計畫區特殊規定地區之建築基地退縮，其退縮建築及公共開放空間均得計入法定空地，說明如下： 3. 站區及站東整體開發區內各街廓應依下列規定退縮建築： （2）本基地之北、東、南側均退縮 4 公尺以上，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆。 （3）上述退縮規定如屬角地且兩面道路寬度不一時，得以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。
	貳、站區及站東整體開發區管制要點 第 16 條 本地區內各街廓之每宗基地最小面積，本基地面積已達該街廓 1/3 面積進行開發。
	第 18 條 本地區內建築物附設停車空間，依下列規定辦理： 1. 本基地汽車每滿 150 平方公尺設置 1 輛，機車每滿 120 平方公尺設置 1 輛。 3. 基於發展大眾運輸政策，經提出交通轉運配套改善措施，並經高雄市政府道路交通安全督導會報審議通過者，得酌予減設。
	第 19 條 本地區內建築物附設離街裝卸車位，依下列規定辦理： 1. 建築物內商業使用總樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 3,000 平方公尺者，應設置 1 裝卸停車位。 2. 建築物內商業使用總樓地板面積超過 3,000 平方公尺者，每增加 3,000 平方公尺應另增設 1 裝卸停車位。
	第 20 條 本地區內土地申請建築，不得適用「都市更新條例」及其相關法規之獎勵規定。

（二）都市設計基準

本基地位於站區及站東整體開發地區，屬都市設計審議地區，範圍內建築基地之建造執照、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，並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，始可申請建築。茲摘錄「高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案都市設計基準」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
一、建築退縮相關規定	為確保沿街退縮地及人行步道地區之空間品質，本地區內基地開發應依土地使用分區管制要點第7條規定退縮建築，其退縮範圍內並不得設置圍牆。
五、廣告招牌設置規定	建築物應於設計時一併考慮廣告物、標誌、招牌、霓虹閃光及照明設置。
六、垃圾分類貯存空間設置規定	<p>(一) 站區及站東整體開發地區內建築物樓層12層以上者，應留設垃圾分類儲存空間，垃圾分類儲存空間面積＝$\sqrt{(\text{總樓地板面積}/8)}$，且不得小10平方公尺，並留設適當之服務動線。</p> <p>(二) 垃圾分類儲存空間必須設置於地面壹層，並應予美化。(垃圾儲存空間以淨寬3公尺通路連接計畫道路為原則) 若以機械處理方式設置得由都設會考量酌減垃圾分類儲存空間面積。</p>
七、建築附屬設施美化規定	屋頂水箱、冷卻水塔需以景觀遮蔽物美化，其造型與色彩應考慮配合建築物整體設計為原則。另冷氣機孔之設置，其立面設計應考慮整體景觀，並兼顧機械效益。
八、夜間照明設計原則	(三) 特定商業專用區建築申請案件應提具建築照明計畫。並不得設置具雷射及閃爍式之照明設備。

三、建物設計指導原則

本開發案位處高雄市三民區，於站區及站東整體開發區內，周邊以結合車站與其附屬設施及購物、娛樂、辦公、商務等複合之車站專用區及商業區為主，具良好轉運及商業活動潛力。本開發案暫以住商複合機能大樓為未來開發類型。

(一) 設計條件

1. 本基地位於九如二路13巷、鐵新二街交叉路口西南側，東鄰公園用地為捷運黃線Y10站出入口。
2. 本基地得依法令規定申請容積獎勵，並按本府107年1月26日公告「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」辦理，倘逾該案適用期限（112年1月25日）申請開發，則應依該案第四次通盤檢討計畫辦理。
3. 本基地得依據「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」等相關規定申請作為接受基地。
4. 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。

-
5. 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

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. 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. 應確保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. 倘規劃辦公室產品，建議考量辦公機能之地面層臨時停車需求。
5. 本開發案鄰近臺鐵、捷運具雙鐵轉運優勢，投資人應就整體街廓綜合規劃。
6. 本開發案投資人應配合捷運黃線 Y10 站捷運地下連通道，預留連通之地下空間及可敲除式牆板，建築設計內容應符合建築、消防等相關法令規定辦理。前揭與捷運設施連接之地下連通建築物如有穿越本標的外道路用地下方之情事者，其設置應依相關規定辦理。
7. 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。
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。

四、開發時程

(一) 土地開發大樓與捷運設施之時程配合部分

本案預定於 112 年 2 月起徵求投資人，112 年 6 月投資申請人提送開發建議書，112 年 10 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 11 月始辦理都市設計審議及申請建造執照，118 年 9 月完工並取得使用執照，預定 119 年 2 月完成交屋。

(二) 土地開發大樓部分

表四 預定開發期程表

年	111		112				113				114				115				116				117				118				119																
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	85	87	89		
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。

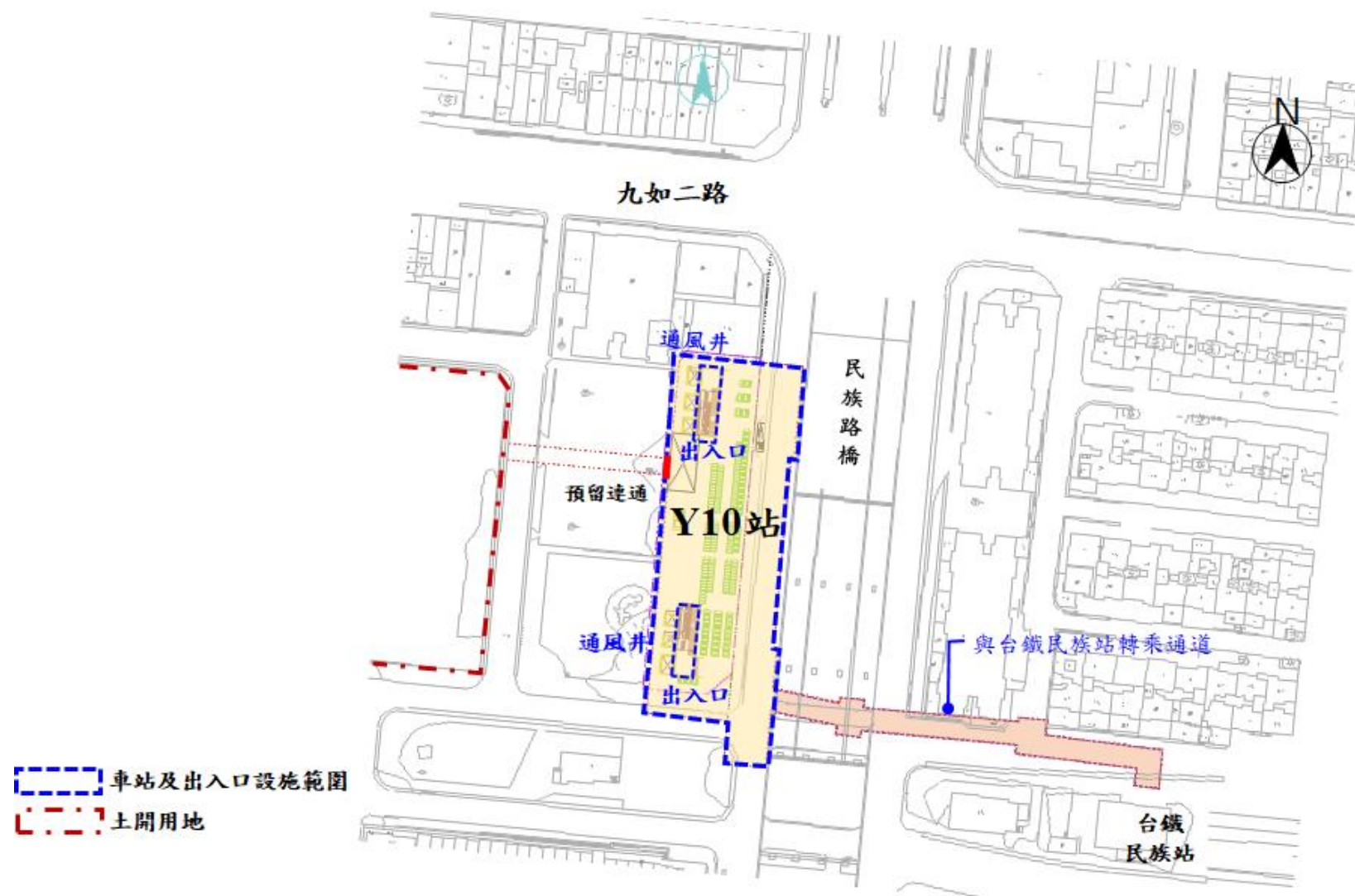
註4：依本案投資契約書辦理。

以上時程實際仍以本府捷運工程局辦理為準，投資申請人或投資人應配合辦理。

五、其他有關事項

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。

附件一：黃線 Y10 站及土開用地區位示意圖



註：捷運車站規劃設計尚未定案，土地開發用地與捷運車站之平面圖僅供初步評估參考。