

檔 號：

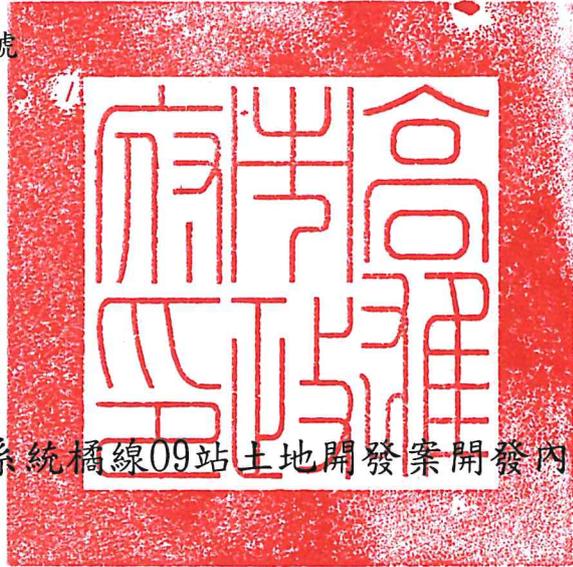
保存年限：

高雄市政府 公告

發文日期：中華民國113年7月19日

發文字號：高市府捷開字第11331602700號

附件：



主旨：公告「高雄市大眾捷運系統橘線09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橘線09站土地開發案開發內容及管制規定1份。

市長 陳其邁

高雄市大眾捷運系統橘線O9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 113 年 7 月

高雄市大眾捷運系統橘線O9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	5
四、開發時程	6
五、其他有關事項	7

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 土地使用管制使用分區內容表	3
表三 預定開發期程表	6

附件

附件一：計畫退縮規定示意圖	8
附件二：都市設計管制範圍示意圖	9
附件三：人行立體連通道系統示意圖（一）	10
附件四：人行立體連通道系統示意圖（二）	11
附件五：車行系統與停車場入口規劃原則示意圖	12
附件六：橘線O9站車站2號出入口地面層平面圖	13
附件七：橘線O9站車站2號出入口穿堂層平面圖	14
附件八：橘線O9站車站2號出入口剖面圖	15
附件九：基地範圍地籍及地形圖	16

高雄市大眾捷運系統橘線O9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橘線苓雅運動園區站 2 號出入口、苓雅區中正一路和體育場路口之捷運開發區土地，基地範圍包括苓雅區福河段 1275 地號等 16 筆土地，基地面積約 20,288.00 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。



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 基地範圍地籍示意圖

表一 本基地土地清冊

位置	地段	地號	使用面積(m ²)	土地使用分區
橘線苓雅運動園區站 (O9) 捷運開發區用地	苓雅區 福河段	1275	3,488.00	捷運開發區
		1275-4	1,705.00	
		2005	2,349.00	
		2005-1	2,376.00	
		2125	188.00	
		2124	174.00	
		2017	44.00	
		2020	3,632.00	
		2122-2	16.00	
		2122-3	389.00	
		2075-1	323.00	
		2015	1,424.00	
		2018-1	303.00	
		2016-4	2,708.00	
		2123-1	1,155.00	
2121-4	14.00			
合計			20,288.00	-

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 O9 站捷運開發區用地之土地使用分區管制規定，係依本府 112 年 8 月 25 日高市府都發字第 11233863200 號公告實施「變更原高雄市主要計畫（苓雅區）部分體育場用地（體 2）為捷運開發區及公園用地（配合高雄捷運 O9 站土地開發）案」及 112 年 9 月 11 日高市府都發規字第 11234325901 號公告「擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）捷運開發區細部計畫（配合高雄捷運 O9 站土地開發）案」內容辦理，茲摘錄前揭計畫書規定如下。

（一）主要計畫

促進車站周邊土地發展，整體環境都市設計，並配合中正體育場改建及優化原體育設施，強化都市發展機能，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，透過聯接空橋、計畫街廓退縮留設人行空間，及停車位減設，以降低此區私人運具使用。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。

（二）細部計畫

本開發用地屬捷運開發區，茲摘錄前揭細部計畫案之土地使用分區管制如下：

1.本計畫所劃設之捷運開發區部分係供設置捷運設施（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)之使用，採土地開發方式開發，供捷運設施使用部分不計入容積計算。其土地使用強度依下表規定辦理。

表二 土地使用管制使用分區內容表

使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)
捷運開發區	70	630

- 2.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。
- 3.考量基地位於大眾運輸場站，捷運開發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。
- 4.計畫區內設置立體人行連通系統（含垂直動線結構體），得不計入建蔽率及容積率。

(三) 退縮建築規定

為塑造良好都市景觀及舒適之交通動線系統，本計畫基地申請建築時應辦理退縮，建築退縮不得設置圍牆及側牆以供公共開放空間；另臨體育場路側之捷運開發區 B 建築基地需留設區內通道。計畫基地退縮規定如下所述，並應符合「擬定高雄市都市計畫前金、新興、苓雅地區捷運開發區細部計畫配合高雄捷運 O9 站土地開發案」都市設計準則之退縮地設計規定相關自行車步道、人行步道及喬木配置等規定辦理；退縮示意圖詳附件一：

- 1.臨 40 公尺中正路側，應自基地境界線至少退縮 8 公尺建築。
- 2.臨 20 公尺輔仁路、12 公尺輔仁路 7 巷側，應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築。
- 3.臨 10 公尺綠兼道側，應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築。
- 4.臨公園側，應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築。
- 5.捷運開發區 B 建築基地，應於中正一路至 10 公尺綠兼道間，區內留設 10 公尺通道。

(四) 都市設計準則

本計畫捷運開發區應納入都市設計審議範圍，茲摘錄本府 112 年 9 月 11 日高市府都發規字第 11233863200 號公告「擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）捷運開發區細部計畫（配合高雄捷運 O9 站土地開發）案」之都市設計準則基準如下：

- 1.本計畫區都市設計管制範圍內建築物之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合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；都市設計管制範圍詳附件二。
- 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.本計畫區內建築物之規劃設計，準用「高雄市都市設計審議原則」規定。
- 4.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、基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。
- 5.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。
- 6.整體都市設計原則：建築物需考量中正一路為重要軸線和兩側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。
 - (1) 為塑造本地區良好都市景觀，本地區街廓應退縮建築。
 - (2) 本地區得設置供公眾使用之立體人行通道。
- 7.建築基地綠覆率應達 75%以上，公園綠地應達 80%以上。
- 8.立體連通系統
 - (1) 捷運開發區街廓內建築須於臨接輔仁路和體育場路側配合留設人行立體連通系統，以供銜接連通空橋，並規劃公共通行動線以連接至地面層出入口。
 - (2) 人行立體連通系統其造型、量體與位置應經本市都設會審議通過，留設位置得經都設會同意調整之，構想圖詳附件三及附件四。
 - (3) 應有頂蓋規劃，保持 24 小時無償開放供公眾使用。
 - (4) 淨高應達 4 公尺以上、當層淨寬應達 4 公尺以上，橋底淨高度至少 4.6 公尺以上，並留設垂直動線。
 - (5) 穿越建築內部通行淨寬應達 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。
 - (6) 垂直連通設施於出入口處預留寬度及深度均大於 6 公尺之緩衝空間，並與地面層開放空間整合設計。
 - (7) 量體設計以簡潔清巧為原則，立面透空率應達立面 70%以上，且符合無障礙設置。
 - (8) 應考量夜間照明，並得適度放寬人行空間寬度規劃休憩平台與座椅。
- 9.平面車行系統與停車場出入管制
 - (1) 為建立良好行車秩序及交通順暢度，有關本地區內道路、停車場與出入口、車行及服務動線等，請參考附件五之原則辦理。
 - (2) 建築物附屬停車位以集中設置為原則，停車出入口位置應避免影響重要道路車流及人行動線，且雙向進出停車場出入口寬度需設置至少 8 公尺。

三、建物設計指導原則

(一) 設計條件

- 1.本基地位於中正一路與體育場路交叉口西南側，設有捷運橘線1處出入口，捷運設施包括電扶梯1座、樓梯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。
- 3.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。
- 4.開發大樓設計應與中正體育場之運動氛圍相呼應，納入新型態運動設施，且未來開發時低樓層以商業使用為原則，以利街廓整體商業機能與運動氛圍發展。
- 5.本基地得依法令規定申請容積獎勵，惟不得適用容積移轉及增額容積。
- 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) 開發應配合項目

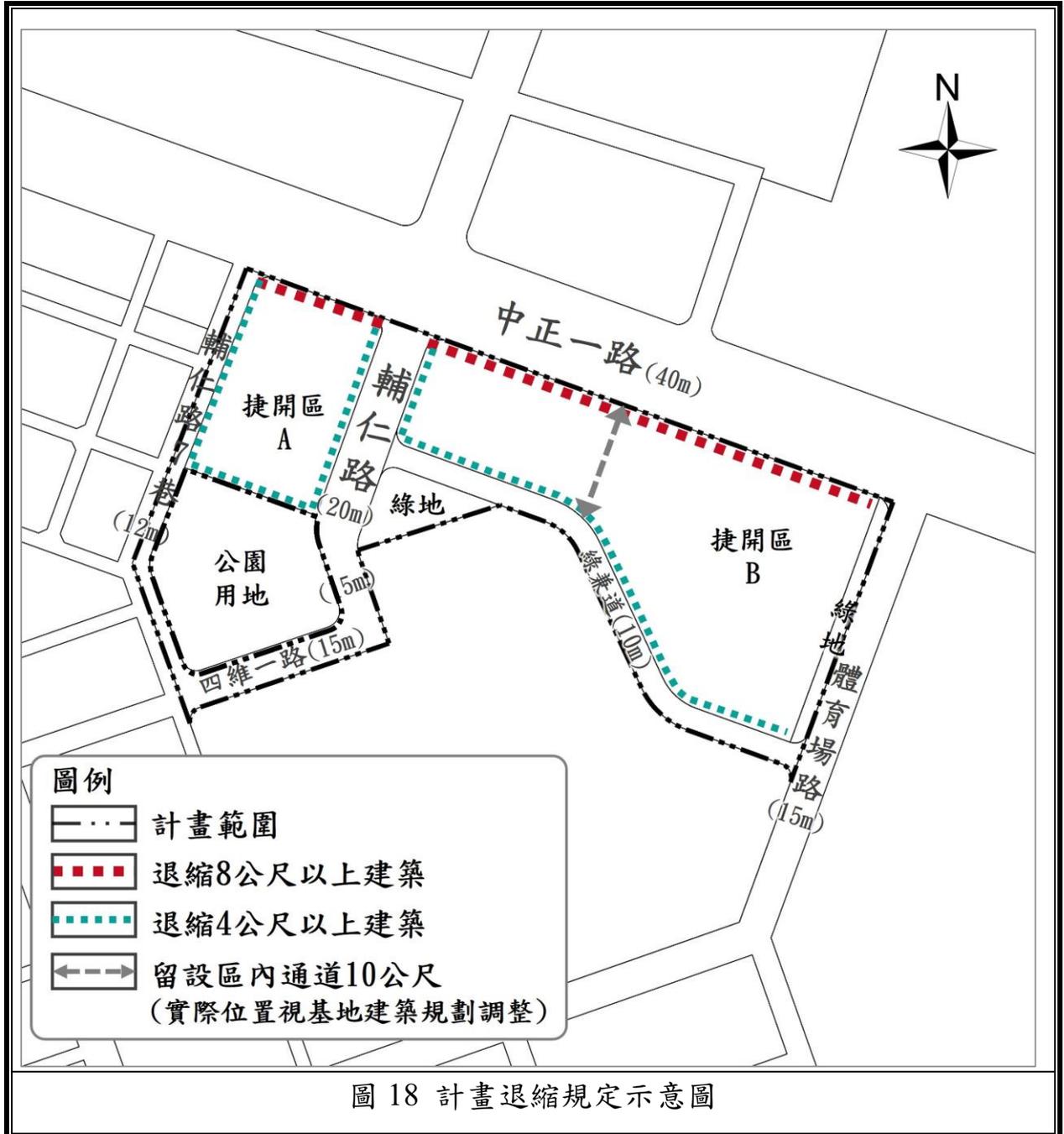
- 1.建築設計
 - (1)開發大樓應考量室內、外開放空間之留設，動線、植栽、開發大樓外表之用材、顏色、質感及景觀天際線等，並與附近環境作整體配合。
 - (2)捷運設施量體之空間需求，須符合本案「土地開發投資人須知」之規定，開發大樓設計須考量相關空間尺寸之配合。
 - (3)與捷運設施相關部分之外觀設計，須依捷運局頒布之各項規定及標準圖說規劃設計，並經捷運局審核通過後方得施作。
 - (4)本基地捷運設施出入口門檻高程及所有結構開口，須符合高雄市政府捷運局所提供之「土建工程設計規範」有關防洪之規定及設置包括水密門、水密孔蓋或防洪閘門之防洪保護等相關規定辦理。
 - (5)本開發大樓與所有捷運出入口連通處，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。
 - (6)本基地捷運O9站2號出入口應與中正體育場空間相融合，未來投資人進場時得以拆除現有出入口站體與開發大樓整體設計，或透過設計手法將出入口融入本開發大樓，將中正一路與體育場路口提供寬敞空間供民眾使用。
 - (7)本開發大樓與捷運出入口連通處，應保持開放大樓與捷運車站為各自獨立運

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：計畫退縮規定示意圖



資料來源：112年9月11日高市府都發規字第11233863200號公告「擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）捷運開發區細部計畫（配合高雄捷運O9站土地開發）案」

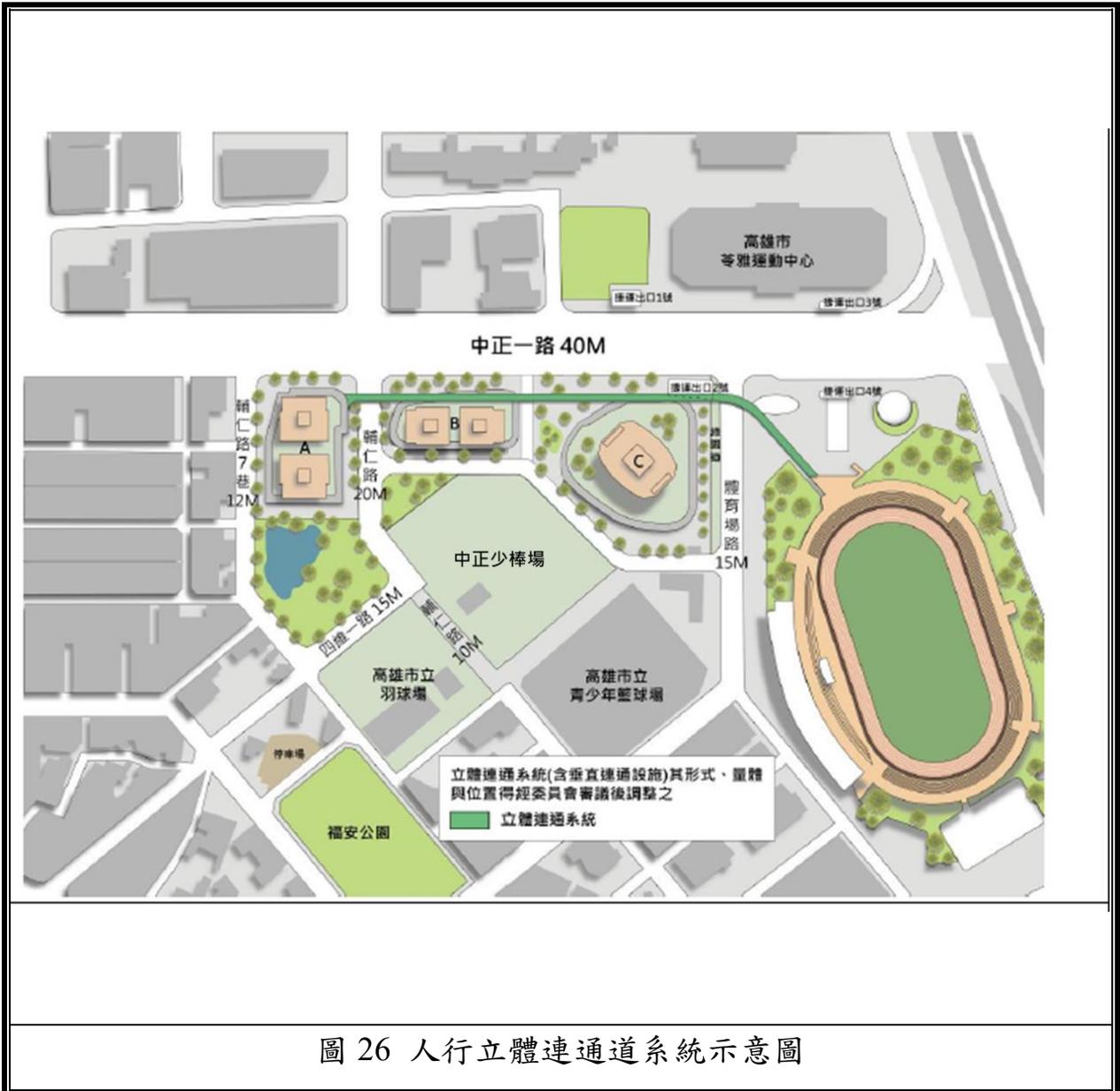
附件二：都市設計管制範圍示意圖



圖 19 都市設計管制範圍圖

資料來源：112 年 9 月 11 日高市府都發規字第 11233863200 號公告「擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）捷運開發區細部計畫（配合高雄捷運 O9 站土地開發）案」

附件三：人行立體連通道系統示意圖（一）



資料來源：112 年 9 月 11 日高市府都發規字第 11233863200 號公告「擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）捷運開發區細部計畫（配合高雄捷運 O9 站土地開發）案」

附件四：人行立體連通道系統示意圖（二）

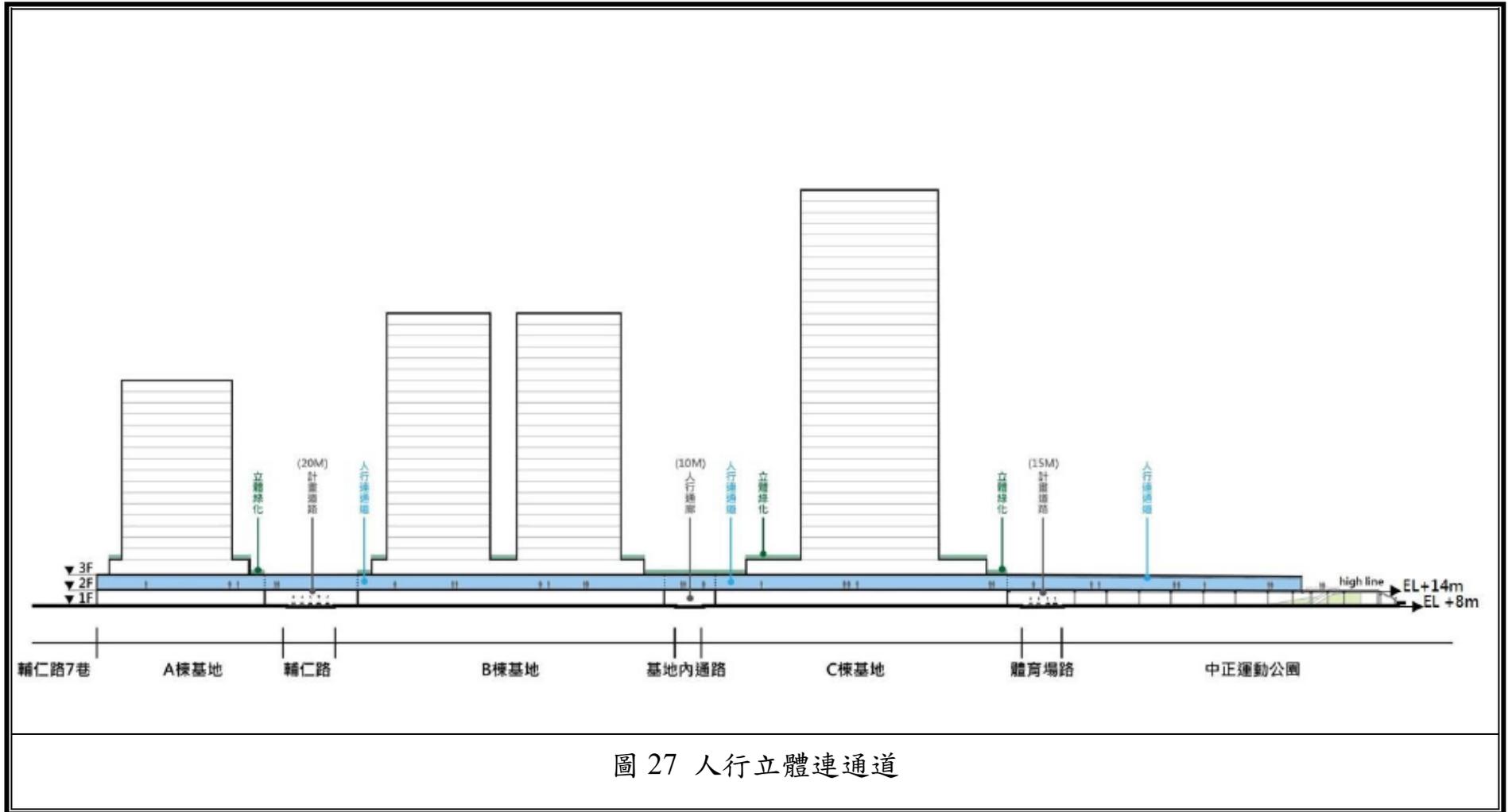
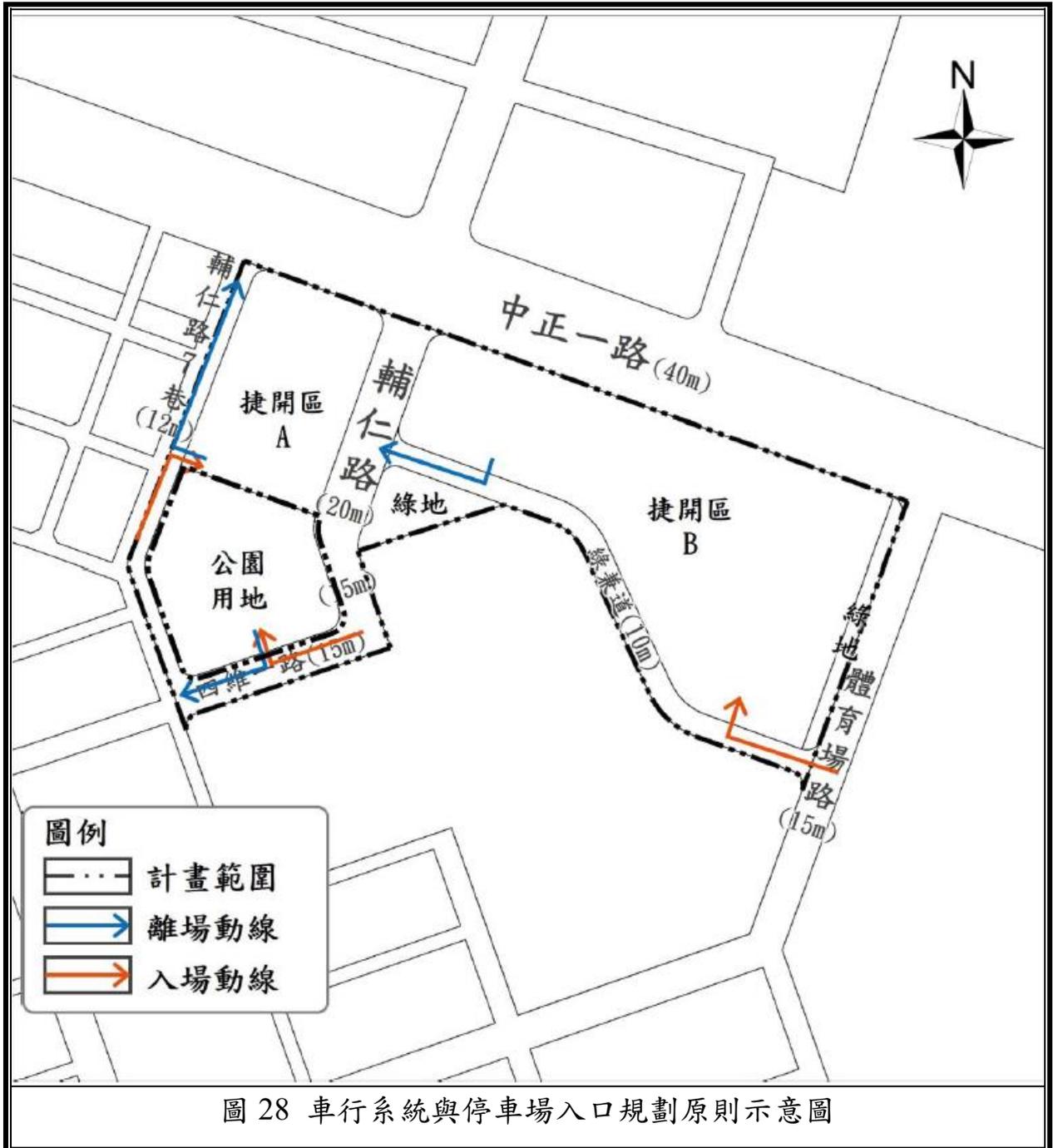


圖 27 人行立體連通道

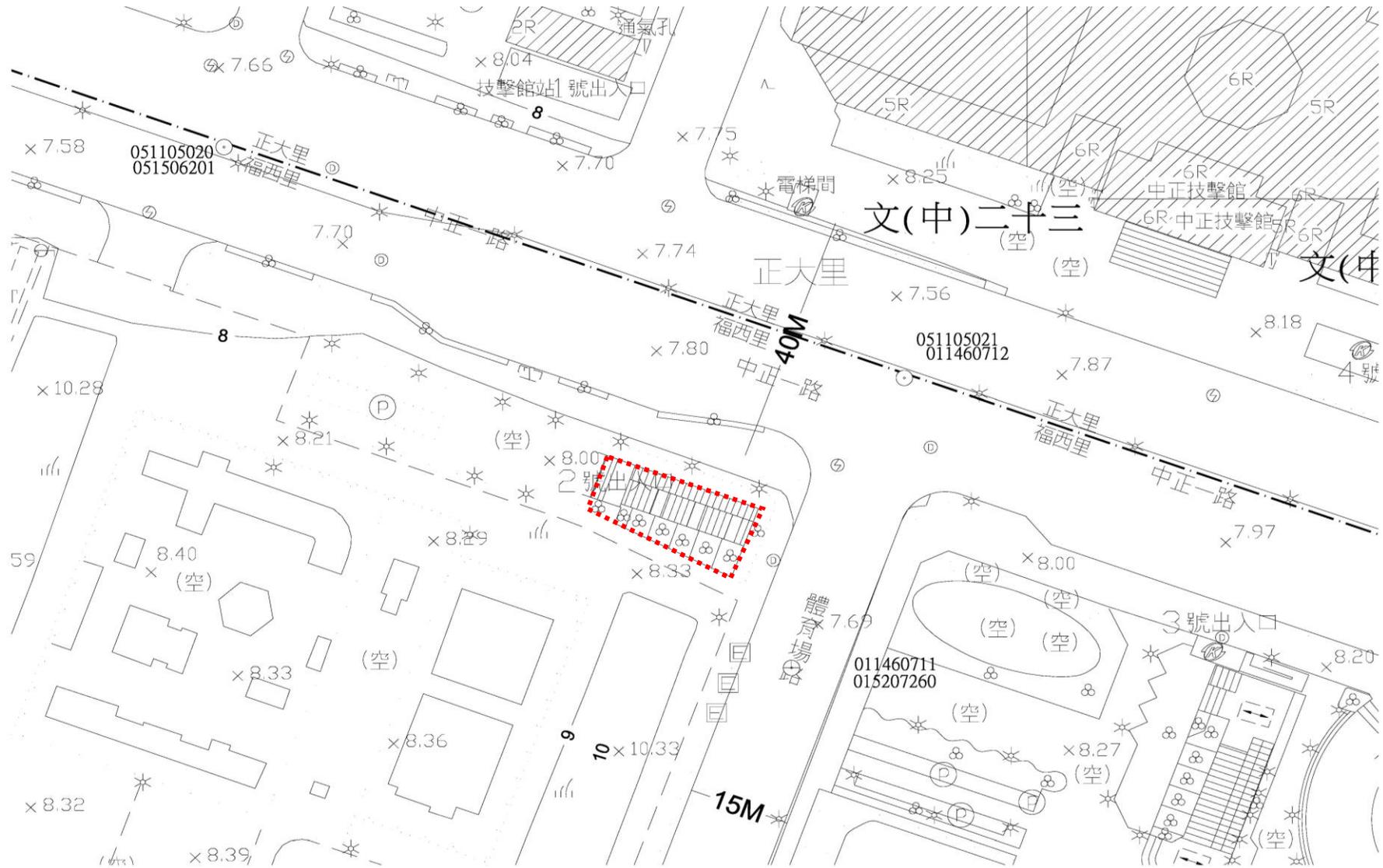
資料來源：112年9月11日高市府都發規字第11233863200號公告「擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）捷運開發區細部計畫（配合高雄捷運O9站土地開發）案」

附件五：車行系統與停車場入口規劃原則示意圖

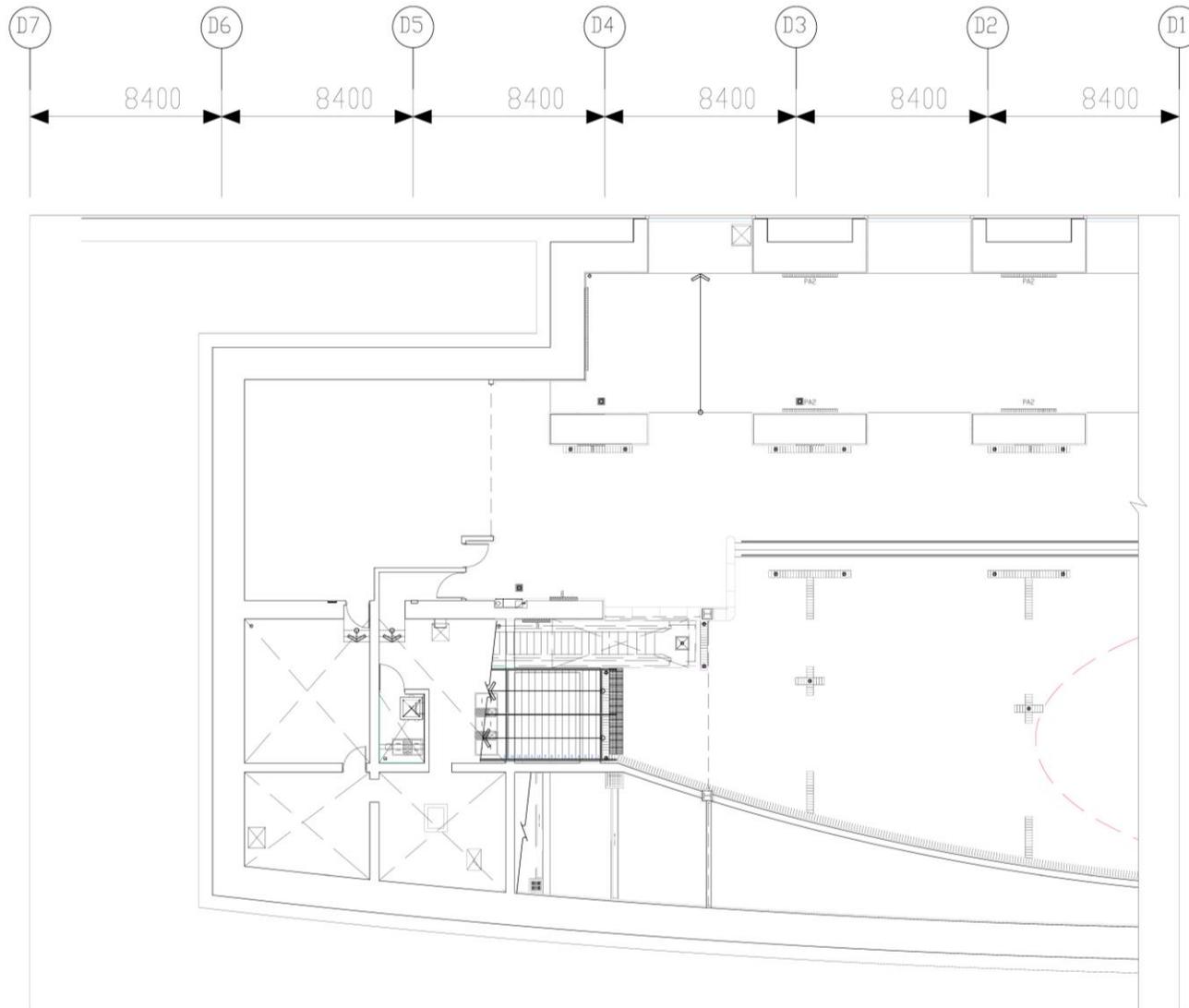


資料來源：112年9月11日高市府都發規字第11233863200號公告「擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）捷運開發區細部計畫（配合高雄捷運O9站土地開發）案

附件六：橘線O9站車站2號出入口地面層平面圖



附件七：橘線O9站車站2號出入口穿堂層平面圖



附件九：基地範圍地籍及地形圖

