

檔 號：

保存年限：

# 高雄市政府 公告

發文日期：中華民國115年6月1日  
發文字號：高市府捷開字第11531775501號  
附件：



主旨：公告「高雄市大眾捷運系統環狀輕軌C34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環狀輕軌C34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環狀輕軌C34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 115 年 6 月

# 高雄市大眾捷運系統環狀輕軌C34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 .....	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 .....	7

### 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：本基地臨計畫道路側道路斷面示意圖 .....	10
附件四：本基地停車出入口規劃原則 .....	12

## 高雄市大眾捷運系統環狀輕軌C34站土地開發案 開發內容及管制規定

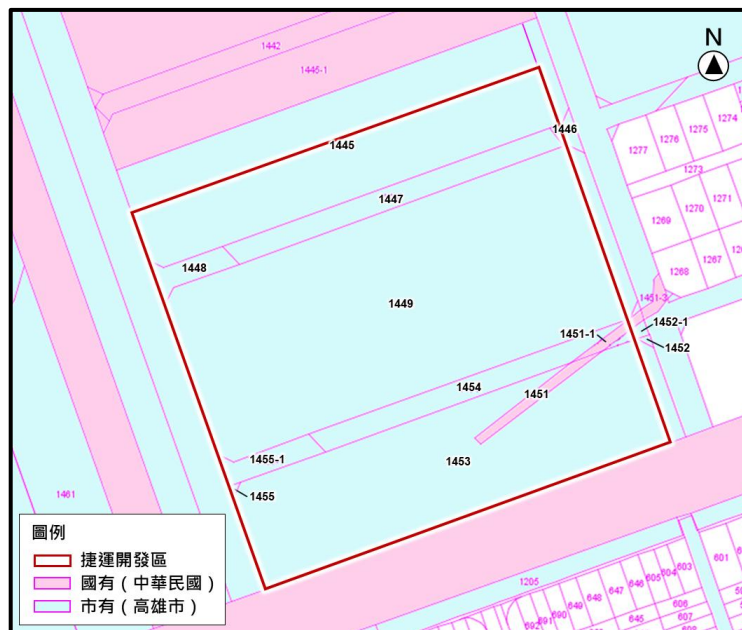
### 一、開發用地範圍

本案基地位於德安街 3 巷、德安街、凱旋二路與三多二路所圍之街廓之捷運開發區土地，苓雅區福裕段 1445 地號等 14 筆土地，基地面積約 12,949 平方公尺（約 3,917.07 坪），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：本案繪製，實際範圍以都市計畫變更地籍分割後之土地登記簿及地籍圖所載為準

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	土地使用 分區
高雄輕軌五 權國小站 (C34)	苓雅區 福裕段	1445(部分)	2,053.54	高雄市	高雄市政府財政局	捷運 開發區
		1446(部分)	13.41	高雄市	高雄市政府財政局	
		1447	571.00	高雄市	高雄市政府財政局	
		1448	143.00	高雄市	高雄市政府財政局	
		1449(部分)	5,927.22	高雄市	高雄市政府財政局	
		1450(部分)	0.06	高雄市	高雄市政府財政局	
		1451(部分)	96.00	中華民國	財政部國有財產署	
		1451-1(部分)	42.75	中華民國	財政部國有財產署	
		1452(部分)	0.04	高雄市	高雄市政府財政局	
		1452-1(部分)	16.98	高雄市	高雄市政府財政局	
		1453(部分)	3,415.00	高雄市	高雄市政府財政局	
		1454(部分)	498.00	高雄市	高雄市政府財政局	
		1455	6.00	高雄市	高雄市政府財政局	
		1455-1	166.00	高雄市	高雄市政府財政局	
合計		12,949.00			-	

資料來源：本案整理，實際範圍以都市計畫變更地籍分割後之土地登記簿及地籍圖所載為準

## 二、土地使用分區管制規定

高雄市大眾捷運系統環狀輕軌 C34 站之土地使用分區管制規定，現依本府 115 年 5 月 25 日高市府都發規字第 11233863200 號函公告發布實施之「變更高雄市主要計畫（苓雅區）部分文教區為捷運開發區（配合高雄環狀輕軌 C34 站大眾捷運系統開發）案」及 115 年 5 月 13 日高市府都發規字第 11531792501 號函公告之「擬定及變更高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌 C34 站大眾捷運系統開發）案（第二次公開展覽）（下稱本案細部計畫）」之內容辦理，茲摘錄前揭計畫書規定如下；惟本案細部計畫尚未發布實施，實際仍以發布實施之都市計畫內容辦理為準。

### （一）主要計畫

為促進輕軌 C34 站周邊土地發展及整體環境都市設計，並配合國立中山大學醫學院進駐及周邊高教醫療資源建設，強化都市住商文教醫療機能整合，將原國際商工南側校地變更為捷運開發區，並擬定細部計畫訂定土地使用分區管制及都市設計規定，透過規範一定比例商業設施、計畫街廓退縮留設人行空間及停車位減設等措施，降低此區私人運具使用，提升大眾運輸使用效益。續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

1.本計畫區土地使用管制應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：

- (1) 捷運開發區之使用悉依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區及住宅區之容許使用項目辦理，並得比照「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。
- (2) 捷運開發區得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發，使用強度依表二規定辦理。

**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	60	630

- (3) 本案捷運開發區供捷運設施使用部分不計入容積計算。
- (4) 地面第一層除必要之公共設施（如門廳、管理室、車道等）外，做商業使用之樓地板面積須達第一層總樓地板面積 80%以上。
- (5) 捷運開發區之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。
- (6) 建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。

### 2.退縮建築規定

本基地街廓臨德安街側、凱旋二路側及綠地用地（兼供道路使用）側應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，臨三多二路側應自基地境界線至少退縮 6 公尺建築。退縮部分應供公眾使用且不得於退縮範圍內設置圍牆，且得設置有頂蓋人行步道，並得免計入建築面積及容積。退縮空間得供車行使用，並得計入法定空地。其餘法定空地應集中留設。退縮示意圖詳附件一。

### 3.都市設計準則

- (1) 本案捷運開發區屬都市設計審議範圍，其範圍內建築基地之建造執照、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）審議同意後，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、授權規定、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，適用「高雄市政府都市設計審議原則」規定。

- (4) 因基地條件限制或實際需求而無法執行者或申請案有益於都市景觀、提升生活環境品質或具環境公益性者，經都設會審議同意，得不適用本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) 捷運開發區及文教區建築物之人行動線及其出入口應搭配輕軌車站整體設計，以利行人通行軌道車站。
- (7) 本案建築基地臨計畫道路側，應自基地境界線留設至少寬 1.5 公尺以上之植栽帶及 2.5 公尺以上人行步行空間。建築基地臨各計畫道路側斷面示意詳附件三。
- (8) 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。
- (9) 設置有頂蓋人行步道地區，其須兩側透空、通風，且淨高不得小於本市建築管理自治條例所定之騎樓高度。

### 三、建物設計指導原則

#### (一) 設計條件

1. 開發大樓設計應與周邊文教及住宅氛圍相呼應，其地面層配置除應都市計畫規定於地面層設置一定比例以上之商業空間外，亦應考慮本案與輕軌站串連性，規劃安全順暢之人行動線與停留等待廣場空間，以 TOD 導向開發理念，活絡地區發展。
2. 為避免影響周邊道路交通，本計畫交通出入口原則不得設置於凱旋二路為原則，但如經高雄市政府建築物交通影響評估審議會或都設會審議同意者不在此限；停車出入口規劃原則詳附件四。
3. 本基地部分位於捷運系統兩側限建範圍內，未來開發應依大眾捷運系統兩側禁限建辦法辦理；如開發大樓計畫設置與捷運設施銜接或共構之界面，應依大眾運輸系統捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊、建築物無障礙設施設計規範及捷運設施相關規範辦理。
4. 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) 本基地之設計應依據「擬定及變更高雄市都計畫（前金、新興苓雅地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌 C34 站大眾捷運系統開發）案」所規定之土地使用分區管制要點以及都市設計基準辦理。

- (2) 開發大樓得視整體規劃設計，於臨接凱旋二路側可規劃人行立體連通系統與輕軌 C34 站串連之連通設施，並規劃開放空間以創造交界面之停留節點。
- (3) 應於綠地用地（兼供道路使用）及凱旋二路之路口處增設人行穿越道，建構本案基地地面至輕軌 C34 站之安全人行穿越措施，及連接捷運設施。
- (4) 建築物高度、造型及比例應考量輕軌車站，延續完整都市意象；外牆材質、色彩應與周邊地景協調，友善整體環境網絡。
- (5) 建築物人行動線及出入口應搭配輕軌車站整體設計，強化步行可及性與視覺通透性。
- (6) 開發大樓設計時應注意噪音與振動之防制。
- (7) 為減少區域穿越性交通道路及落實本府推動人本交通安全政策，就基地西側臨凱旋二路至綠地用地（兼供道路使用）區段間，得以「交通寧靜區」為規劃構想（如設置交通減速條、速限標示、行人優先空間等），經高雄市政府建築物交通影響評估審議會同意後，依據「市區道路及附屬工程設計規範」進行設計及負責道路工程改善。

## 2. 公共開放空間規劃

- (1) 本基地應於臨凱旋二路側和三多二路側規劃公共開放廣場，以串連輕軌 C34 站，符合 TOD 發展模式。廣場塑造以加強區域商業發展為目標，應配設景觀設施、植栽及街道家具等，並藉以增加生活消費機能之街角廣場，共同創造景觀活動空間。
- (2) 基地內應規劃地面層南北向或東西向穿越通道，串聯周邊街廓，加強內部人行動線便利性。
- (3) 本基地開放空間應採無障礙之環境規劃，避免階梯式設計活動設施，並採透水性鋪面以利基地保水。
- (4) 為響應本府提升步行環境品質、增設都市連續遮蔭廊道之政策推動，本基地案戶外空間綠化應選擇、並利用樹冠開展型，且遮蔭效果良好之喬木種植，並以在戶外公共開放空間提供行人良好的連續遮蔭步行空間為目標，進行喬木的配置規劃設計。

## 3. 捷運設施-轉乘停車設施設置

本基地開發考量民眾大眾運輸轉乘需求，依據「大眾捷運法」及「高雄市大眾運輸系統捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊」等相關規定，規劃機車轉乘停車空間做為輕軌 C34 站轉乘停車設施，需求數量與規劃如下：

- (1) 應於本案開發基地範圍內臨凱旋二路及綠地用地（兼供道路使用）側之地

面層，設置捷運轉乘機車停車空間至少 70 部，採集中設置，以利提供民眾輕軌轉乘需求。

- (2) 為提供轉乘需求使用者停車後就近到達輕軌 C34 站之便利性，自機車停車設施劃設位置，至輕軌站內設置距離最近的候車站電子票證刷卡機之步行距離，應小於 50 公尺。
- (3) 轉乘停車設施應設置獨立管制之進出柵欄、車輛偵測及辨識系統、安全監視系統、車位顯示器及停車收費所需相關設備；設備規格經高雄市捷運工程局審查同意後施作。
- (4) 轉乘停車設施之無障礙機車停車位設置數量及設置規範，應依據「身心障礙者權益保障法」、「兒童及少年福利權益保障法」、「建築技術規則」及內政部頒佈之「建築物無障礙設施設計規範」辦理。
- (5) 轉乘停車設施應與周遭人行使用空間、戶外開放空間採景觀綠化或美化等規劃設計，以達整體良好景觀視覺。
- (6) 轉乘停車設施應與本基地全案共同設計，並依相關規定取得建築許可後，共同執行施作。
- (7) 轉乘停車設施應符合「高雄市大眾運輸系統捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊」針對轉乘停車設施資訊轉遞至營運管理單位之相關規定，設置停車場管理所必要之轉乘票證交易資料、CCTV、車位資訊、通話設備...等設備及資訊傳遞通訊媒介。
- (8) 捷運轉乘設施之相關訊號轉遞傳輸規範與通信協定，應依高雄市捷運工程局規定標準配合設置。

#### 4. 施工計畫

本基地之土地開發除應依法辦理建築開發許可，於施工前應考量地質、周邊環境及交通、預備與假設工程、施工進度、品質管理、勞安衛生、以及緊急應變措施等事項，擬定施工計畫。施工期間應確實依據施工計畫，執行相關管理及控制措施。

### 四、開發時程

本案預定於 115 年 6 月 1 日公告徵求投資人，115 年 10 月底投資申請人提送開發建議書，115 年 12 月完成投資權申請人與高雄市政府簽訂土地開發投資契約書，預估 116 年 12 月完成都市設計審議、防火避難綜合檢討、建造執照等行政作業申辦，121 年 9 月完工，並於 122 年 3 月完成交屋。預定時程如下表三，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

高雄市大眾捷運系統環狀輕軌C34站土地開發 預估開發時程																													
年	115				116				117				118				119				120				121				122
季度	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
徵選文件完成核備(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)																													
都市設計審議及建造執照申請(註2)																													
開工、興建及使用執照取得(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：依本案初步預定開發時程推估。

註 3：本案暫定規劃 3 幢 6 棟建物，包含 2 幢 4 棟之地上 2 棟 27 層住宅大樓(1、2 層規劃沿街店面)、以及 1 幢 2 棟地上 26 層住商混合大樓(1~5 層做商業使用)，地下 4 層為連通之防空避難室、機電及停車空間。興建時間參考其他建築開發案推估，實際建築規劃設計及工期仍以投資人計畫開發模式、招標評選結果及建築主管機關核准之建造執照為準。

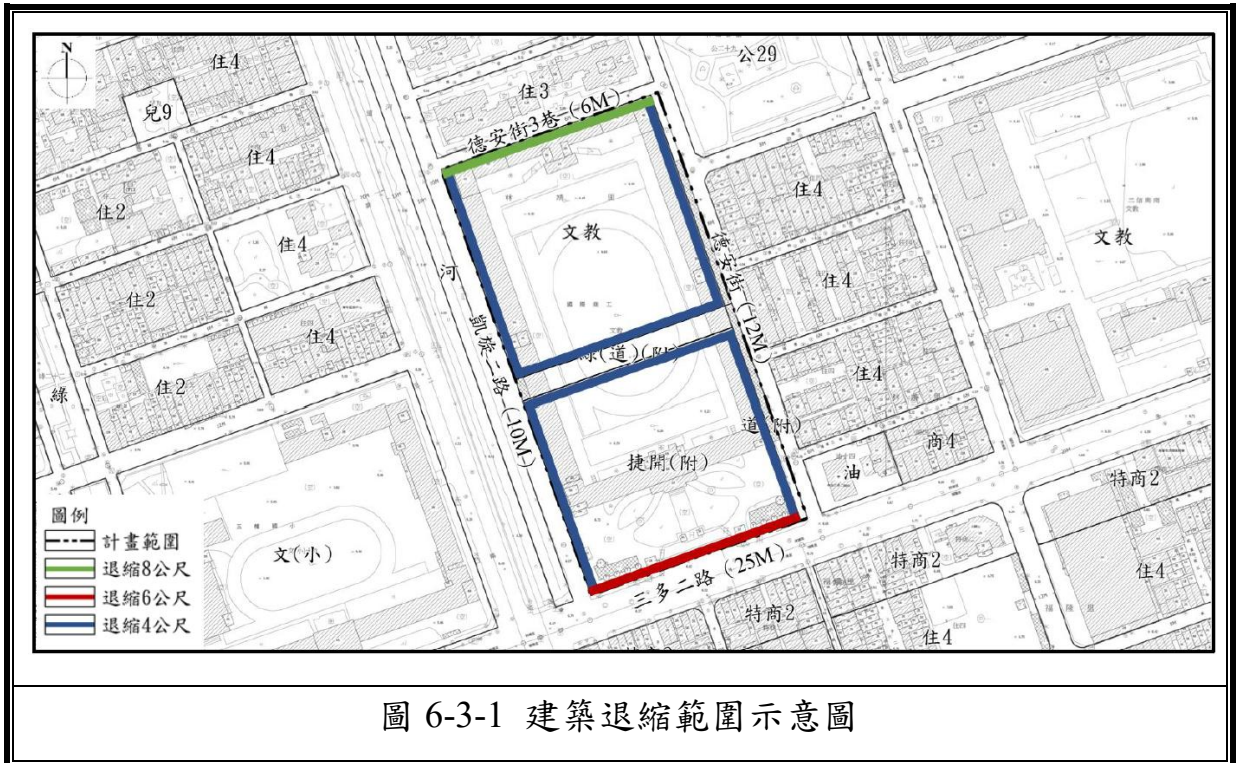
註 4：本案開發期程實際依執行機關核定之土地開發計畫書為準。

## 五、其他有關事項

- (一) 本基地得依「都市計畫法高雄市施行細則」、「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」計算及申請容積獎勵，並得「高雄市政府審查環狀輕軌增額容積申請案件許可要點」申請增額容積，惟不得適用容積移轉。
- (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。

## 附件

### 附件一：計畫退縮規定示意圖



資料來源：高雄市政府 115 年 5 月 13 日高市府都發規字第 11531792501 號函公告之「擬定及變更高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌 C34 站大眾捷運系統開發）案（第二次公開展覽）」

附件二：都市設計管制範圍示意圖



資料來源：高雄市政府 115 年 5 月 13 日高市府都發規字第 11531792501 號函公告之「擬定及變更高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌 C34 站大眾捷運系統開發）案（第二次公開展覽）」

附件三：本基地臨計畫道路側道路斷面示意圖

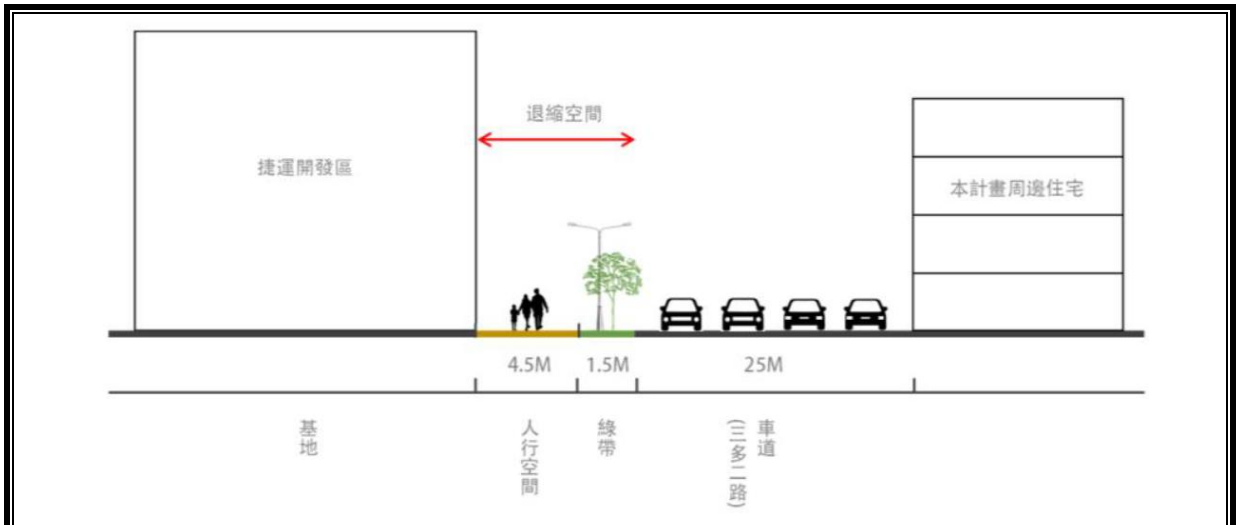


圖 6-4-2 臨三多二路側道路斷面示意圖

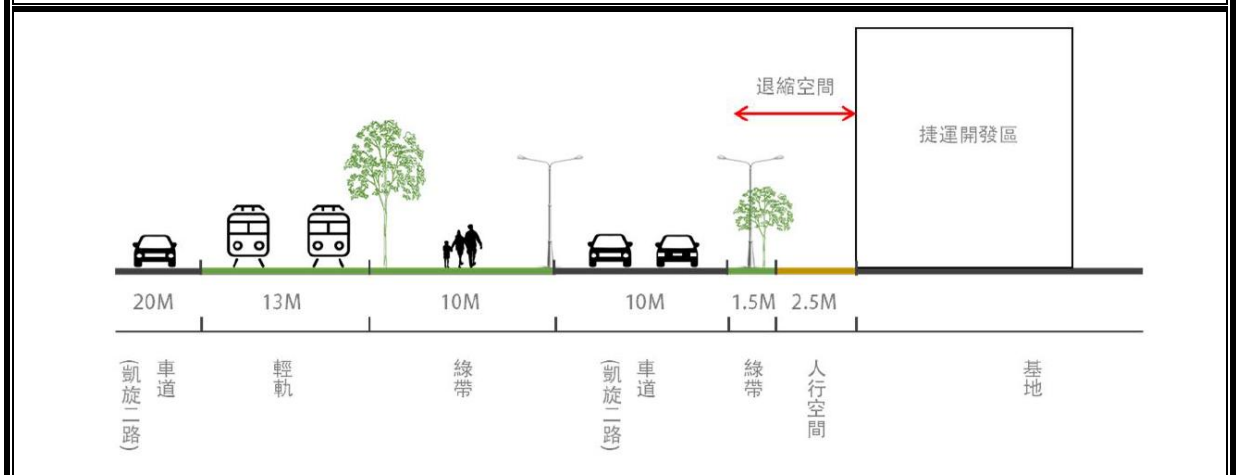


圖 6-4-3 臨凱旋二路側道路斷面示意圖

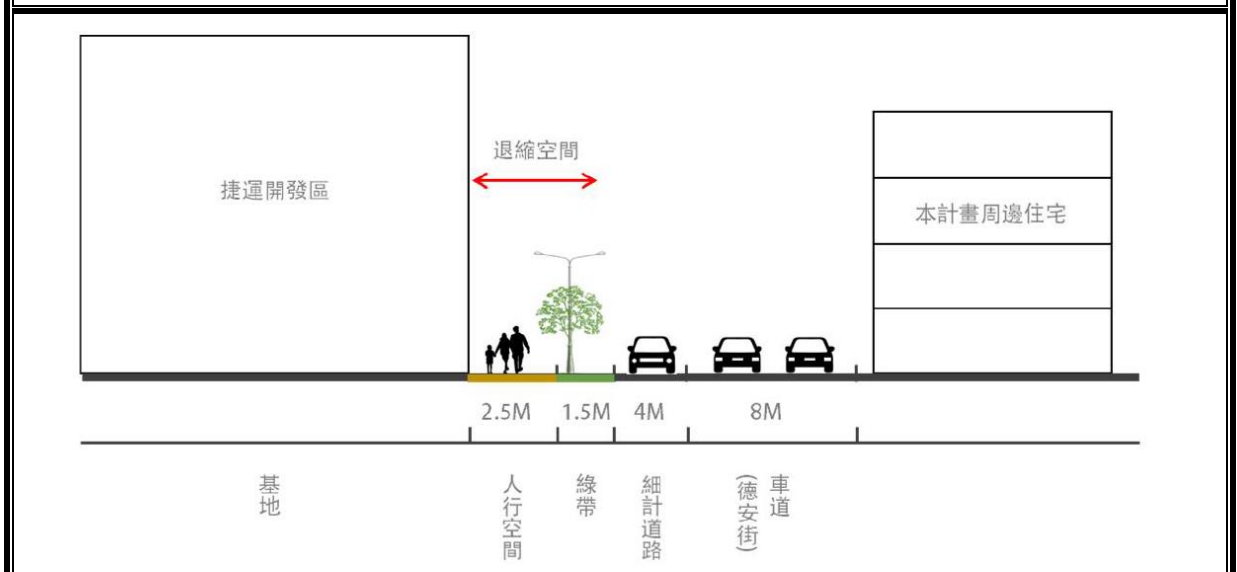
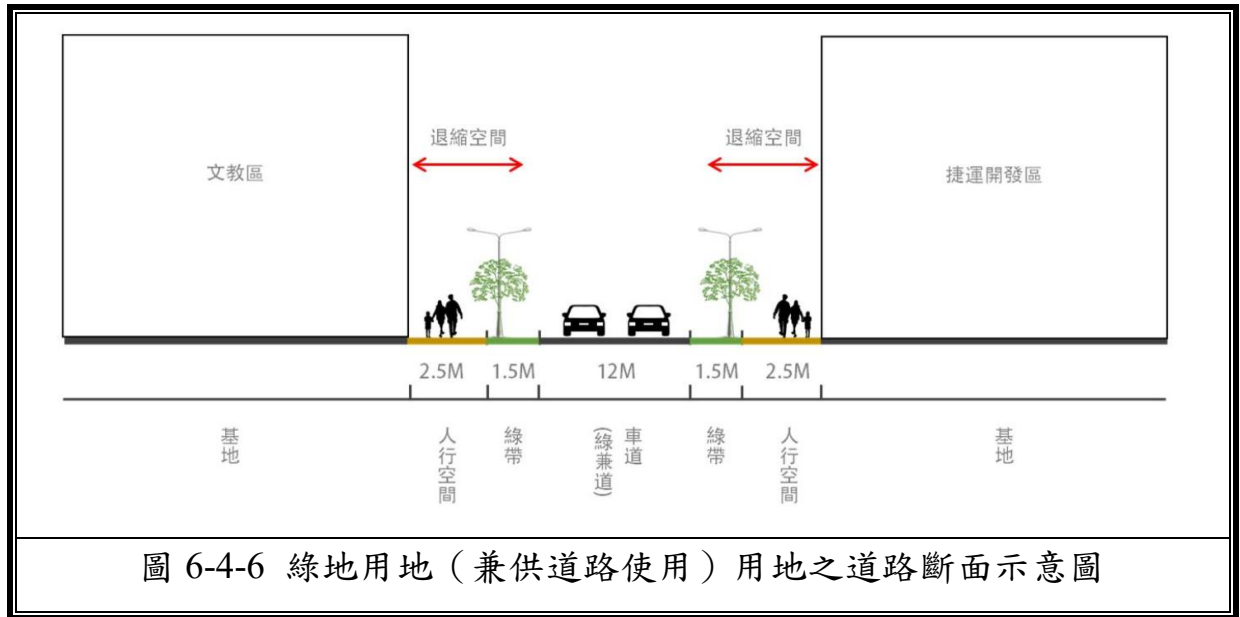
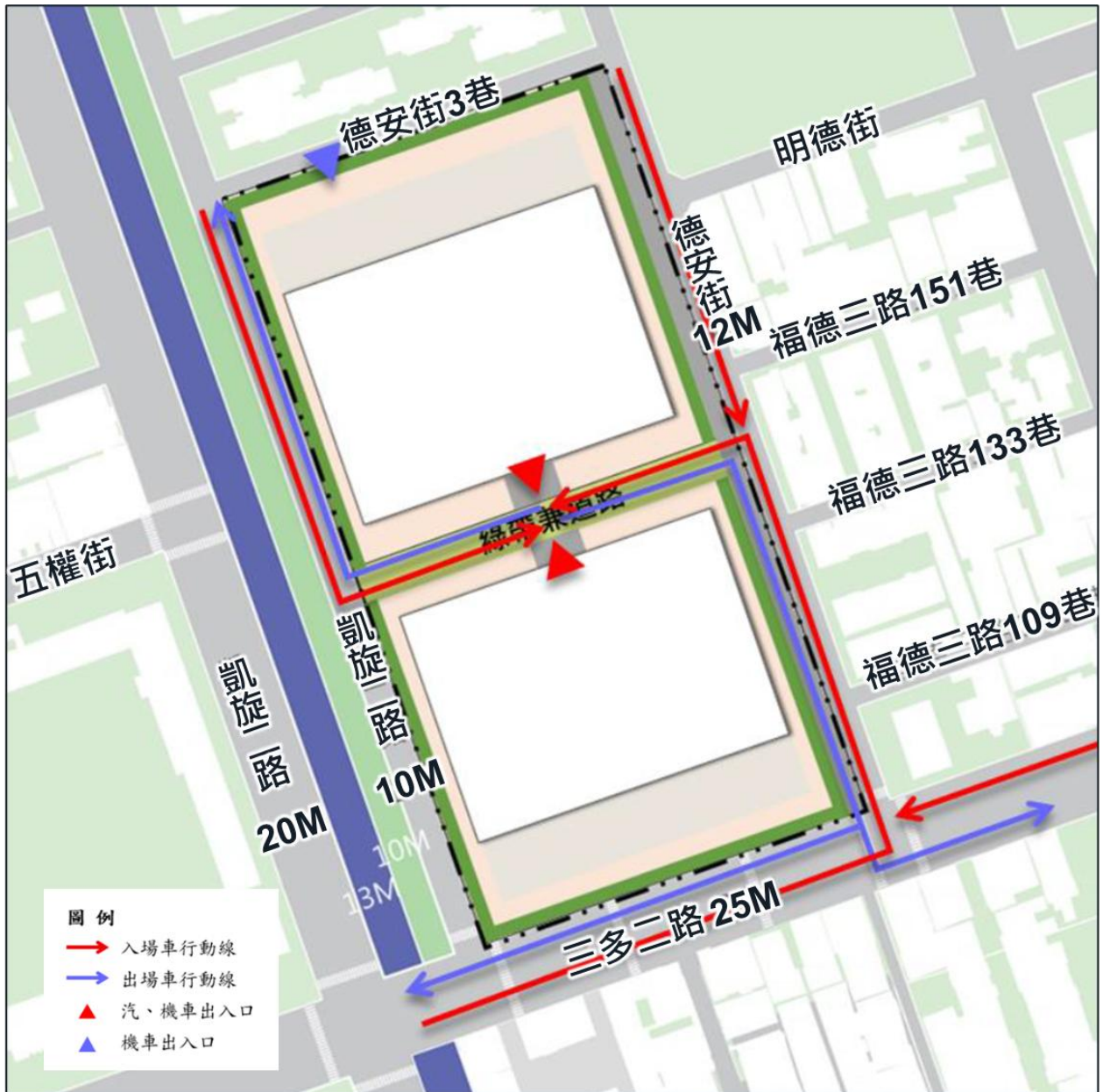


圖 6-4-4 臨德安街側道路斷面示意圖



資料來源：高雄市政府 115 年 5 月 13 日高市府都發規字第 11531792501 號函公告之「擬定及變更高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌 C34 站大眾捷運系統開發）案（第二次公開展覽）」

附件四：本基地停車出入口規劃原則



資料來源：高雄市政府 115 年 5 月 13 日高市府都發規字第 11531792501 號函公告之「擬定及變更高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌 C34 站大眾捷運系統開發）案（第二次公開展覽）；本案重新繪製