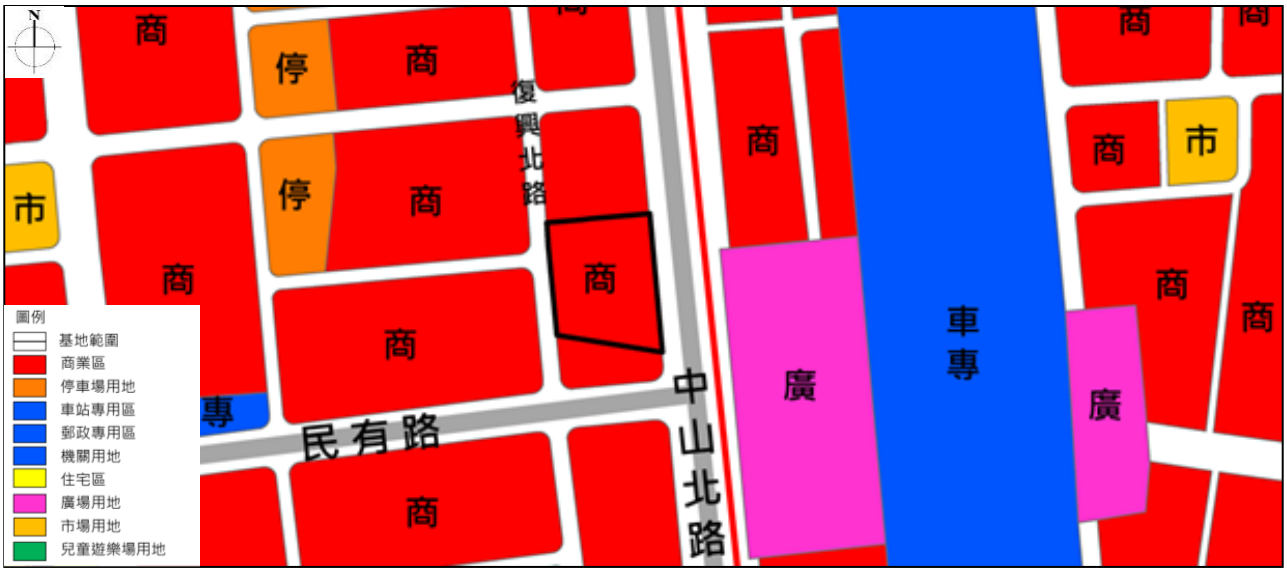
高雄市大眾捷運系統岡山路竹延伸線RK1站土地開發案

開發內容及管制規定

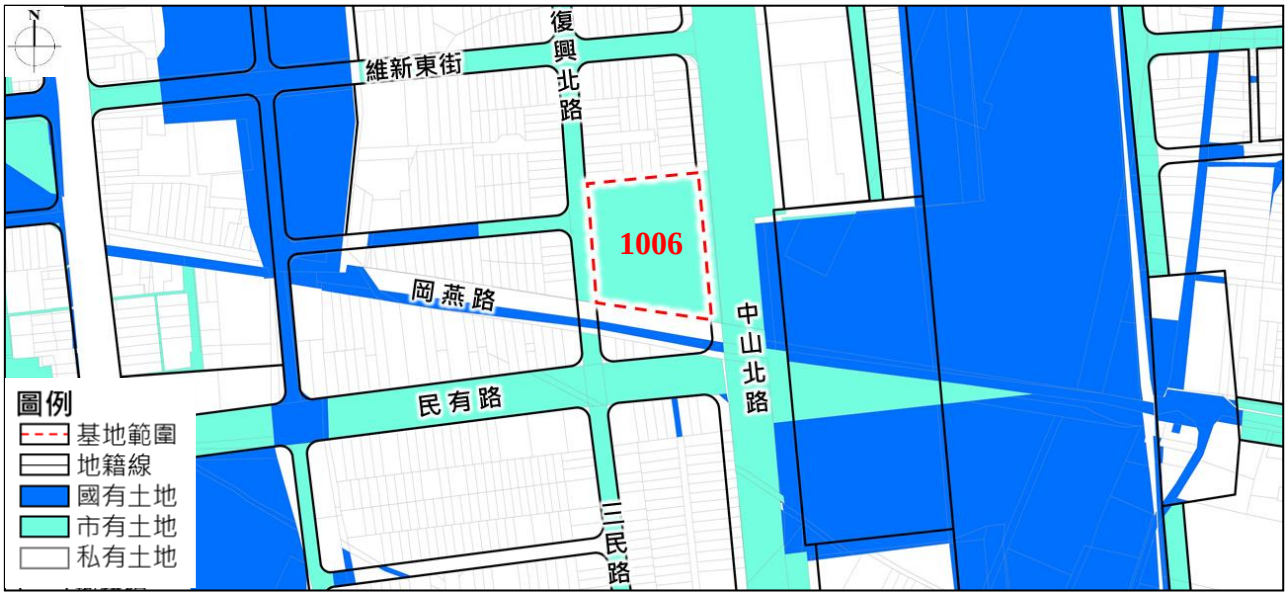
一、開發用地範圍

本基地毗鄰高雄市大眾捷運系統岡山路竹延伸線RK1站出入口，係位於本市岡山區中山北路與岡燕路交叉路口西北側之第一種商業區土地，基地範圍為岡山區大公段1006地號，面積約3,518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　基地範圍都市計畫示意圖



資料來源：本案整理。

圖二　基地範圍地籍權屬示意圖

表一　本基地土地清冊

位置	地段	地號	使用面積（㎡）	所有權人	土地管理機關
岡山路竹延伸線岡山站（RK1）旁商業區	岡山區大公段	1006	3,518	高雄市	高雄市政府捷運工程局

資料來源：本案整理。

二、土地使用分區管制規定

本基地範圍土地使用管制規定，係依民國103年3月24日高市府都發規字第10301251201號「變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」，茲摘錄前揭計畫書規定如下：

（一）土地使用分區管制

本基地屬第一種商業區，土地使用相關管制彙整詳表二及表三所示。

表二　本基地土地使用管制相關規定一覽表

案名或法規	土地使用分區管制相關規定
變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案	1. 第一種商業區之建蔽率不得大於 80%容積率不得大於 320%；惟若建蔽率不大於70%時，則容積率得調整為不得大於350%。 2. 第一種商業區土地使用分區管制項目，詳如下表三都市計畫法高雄市施行細則規定。

資料來源：1. 變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案；2. 本案整理。

表三　本基地不得使用項目彙整表

項次	項目內容	備註
一	乙種工業區、甲種工業區、特種工業區及零星工業區之限制使用項目	
二	作業廠房之樓地板面積合計在三百平方公尺以上者	報社、印刷廠、冷藏業，不在此限。
三	製造、儲存爆竹或煙火類物品	
四	使用乙炔、壓縮氧或電力以從事焊切金屬工作	乙炔發生器容量未達三十公升者，不在此限。
五	賽璐珞或其他塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工	
六	使用動力超過一匹馬力之噴漆作業	
七	油漆、塗料、染料、油墨之製造	
八	使用氣體亞硫酸漂白作業	
九	骨炭或其他動物質炭之製造	
十	毛羽類之洗滌、洗染或漂白	
十一	碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白	

表三　本基地不得使用項目彙整表（續）

項次	項目內容	備註
十二	從事彈棉、翻棉、起毛或製氈	
十三	木材加工業	
十四	從事鋸、鉋、切削、研磨、乾磨、沖壓金屬作業	
十五	磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造、水泥加工、切石、磨石	
十六	使用逾五匹馬力之動力碾礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類、貝殼類	
十七	煤餅、機製煤餅或木炭之製造	
十八	使用熔爐鑄造之金屬加工	印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
十九	鋸割或乾磨骨、角、牙、蹄	
二十	玻璃或機製毛玻璃製造	
二十一	使用機器錘之鍛冶	
二十二	（刪除）	
二十三	染色業	
二十四	電線、電纜製造業	
二十五	金屬冶煉、翻砂、電解業	
二十六	礦物加工業	
二十七	香料提煉製造業	
二十八	樟腦丸製造業	
二十九	醬油、醬味、醃漬業	
三十	清潔劑、消毒劑製造業	
三十一	石膏、石灰製造、加工業	
三十二	使用溶劑從事烘乾作業	
三十三	（刪除）	
三十四	地磅業	未達十五噸並面臨寬度二十公尺以上道路且營業使用面積在五百平方公尺以上者，不在此限。
三十五	殯葬設施、殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業	僅供辦公室、聯絡處所使用者，不在此限。
三十六	屠宰場	
三十七	土石方資源堆置處理場、廢棄物貯存場、處理場、轉運場或應回收廢棄物回收處理業	僅供辦公室、聯絡處所使用或未達一定規模應回收廢棄物回收站，不在此限。
三十八	毒性化學物質、公共危險物品或可燃性高壓氣體之製造、儲存及分裝	其儲存符合目的事業主管機關相關法令規定者，不在此限。
三十九	加油站、加氣站	
四十	探礦、採礦	
四十一	人造或合成纖或其中間物之製造	

表三　本基地不得使用項目彙整表（續）

項次	項目內容	備註
四十二	合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造	
四十三	從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸	
四十四	肥料製造	
四十五	紡織工業	
四十六	拉線、拉管或用滾筒壓延金屬	
四十七	金屬表面處理業	
四十八	環境用藥製造業	
四十九	環境用藥販賣業、病媒防治業、農藥販賣業	經目的事業主管機關核准者，得使用建築物之地面第一層及地下第一層。
五十	除居家護理機構以外之護理機構、機構住宿式服務類長期照顧服務機構	1. 面臨寬度十公尺以上道路。 2. 獨幢且全幢使用，或有獨立出入口、門廳、公共樓梯間或專用電梯間出入，或經目的事業主管機關會商有關機關確認公共安全及公共衛生無虞者，不在此限。
五十一	老人福利機構、身心障礙福利機構	面臨寬度十公尺以上道路者，不在此限。
五十二	其他經本府認定有礙商業之發展或有危險、危害公共安全及衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用	

資料來源：都市計畫法高雄市施行細則。

（二）退縮建築及停車空間設置規定

1. 住宅區及商業區（第一種商業區及第二種商業區）之建築基地，其退縮建築規定如下：

於實施區段徵收或市地重劃地區（本計畫發布實施前已完成配地者除外），1,000平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，於申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）；退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，得計入法定空地。前項以外地區，其退縮建築規定如下：

（1）住宅區申請建築基地面積達1,500平方公尺者、商業區（第一種商業區及第二種商業區）申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）；退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。

（2）其他地區之退縮建築應依「高雄市建築管理自治條例」等相關法令辦理。

2. 住宅區及商業區（第一種商業區及第二種商業區）之建築基地，其停車空間設置規定如下：

於實施區段徵收或市地重劃地區（本計畫發布畫施前已完成配地者除外），及1,000平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，建築樓地板面積在250平方公尺（含）以下者，應留設1部停車空間，超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺及某零數應增設1部停車空間。但基地情形特殊經提高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會審議同意者，從其規定。前項以外地區，其停車空間規定如下：

（1）住宅區申請建築基地面積達1,500平方公尺者、商業區（第一種商業區及第二種商業區）申請建築基地面積達1,000平方公尺者，其建築樓地板面積在250平方公尺（含）以下者，應留設1部停車空間，超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。但基地情形特殊經提高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會審議同意者，從其規定。

（2）其他地區之停車空間設置依「建築技術規則」等相關法令辦理。

3. 為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理。

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。

表四　本基地退縮建築及停車空間設置規定適用表

土地使用分區管制項目	本案適用
1. 住宅區及商業區（第一種商業區及第二種商業區）之建築基地，其退縮建築規定	1. 本案申請建築基地面積超過 1,000 平方公尺。 2. 依管制規定，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）；退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
2. 住宅區及商業區（第一種商業區及第二種商業區）之建築基地，其停車空間設置規定	1. 本案申請建築基地面積超過 1,000 平方公尺。建築樓地板面積超過 250 平方公尺。 2. 依管制規定，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。
3. 為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理	1. 本案建築基地應予綠化。 2. 其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。

資料來源：1. 變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案；2. 本案整理。

三、建物設計指導原則

（一）設計條件

1. 本基地位於中山北路與岡燕路交叉路口西北側，設有1處捷運出入口，捷運設施包括電扶梯2座、樓梯1座、升降機1座、水箱2座及送水口、消防栓箱各1組。

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. 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施介面設計手冊、建築物無障礙設施設計規範、大眾捷運系統兩側禁建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）本基地捷運設施出入口門檻高程及所有結構開口須符合「土建工程設計規範」相關規定。

（5）本車站於出入口A北側設置拆除式牆板，供未來開發大樓與捷運RK1車站連通並互相做為旅客轉乘之用。

（6）開發大樓與捷運出入口連通處，應設置3小時防火時效之防火門或捲門。

（7）開發大樓設計時應注意噪音與振動之防制。

（8）開發大樓納入新型態運動設施，至少應包括健身房、瑜珈或韻律教室、全能體能訓練室。

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. 施工計畫

土地開發結構系統與站體工程之接續，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。

（三）建物限建高度

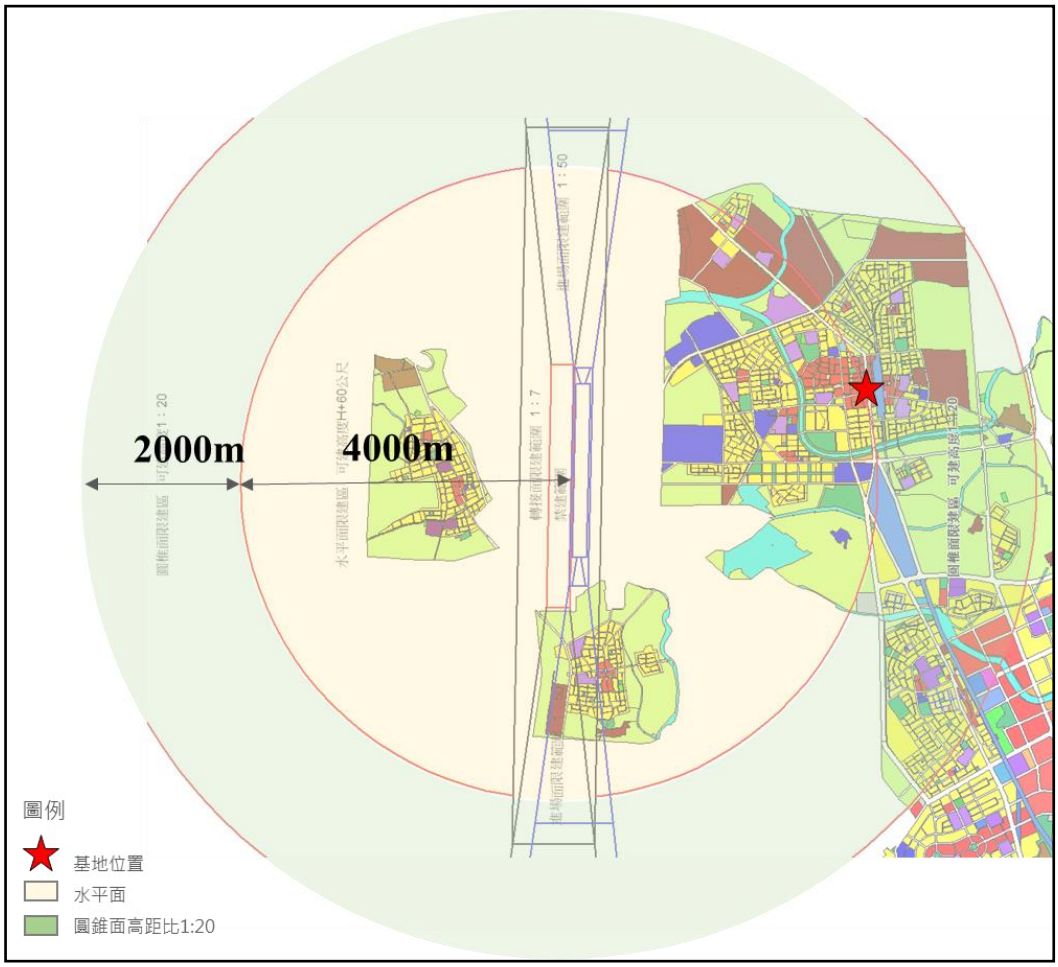
依據國防部107年7月20日國作聯戰字第1070001549號及內政部107年7月20日台內營字第1070812028號公告函，本案基地位於岡山機場重要軍事設施管制限建區之水平面及圓錐面交界處，經洽詢主管單位高雄空軍軍官學校回文表示，限建高度將從嚴解釋，本基地建物限高為60米，相關規定如下：

1. 水平面

以跑道中心點為圓心，在距機場標高60公尺之上空，以4,000公尺半徑（作圓弧，各圓弧相交之切線範圍內）所構成之水平面。係指距離機場半徑4,000公尺範圍內，建物限高為60公尺。

2. 圓錐面

自水平面周圍，以2,000公尺之水平距離向外側斜上方延伸所構成斜面，其高距比為1比20。係指距離機場半徑4,000公尺至6,000公尺範圍內，範圍外擴20公尺，限高增加1公尺(限高61公尺)，往外擴40公尺，限高增加2公尺(限高62公尺)，以此類推。



圖三　岡山機場重要軍事設施管制區及禁、限建範圍圖

四、開發時程

本案109年11月攤商陸續搬遷完成交地後，預計於110年2月底徵求投資人，110年6月投資申請人提送開發建議書，110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111年3月辦理都市設計審議及申請建造執照，113年12月完工並取得使照，預定114年3月完成交屋。開發預定時程詳表五，惟上述時程仍以實際辦理為準，投資人應配合辦理。

表五　預定開發期程表

紅線延伸線RK1站土地開發案預估開發時程

年	109			110						111						112						113						114	
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
甄選文件完成核備（註1）	■	■	■	■																									
交地			■																										
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：依大眾捷運系統上地開發辦法辦理。

註2：參考其他土開案例推估。

註3：本案暫定規劃兩棟建物，分別為地上16層、地下4層之住店大樓及地上8層、地下2層之商場，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。

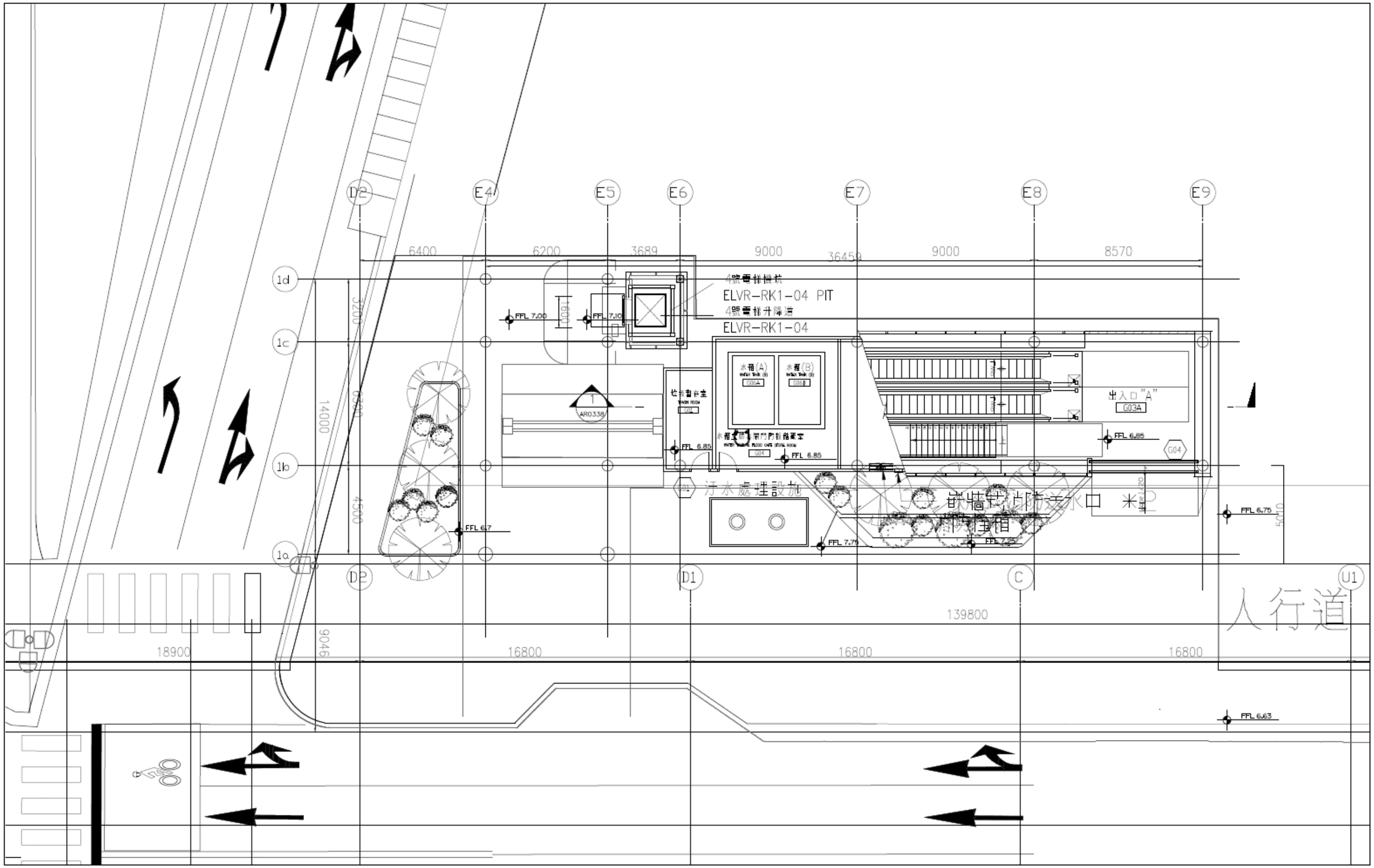
註5：依「高雄市捷運及輕軌場（廠）站都市設計規範」第三條規定，若本案採共構方式開發，則須辦理都市設計審議，相關時程僅供參考。

五、其他有關事項

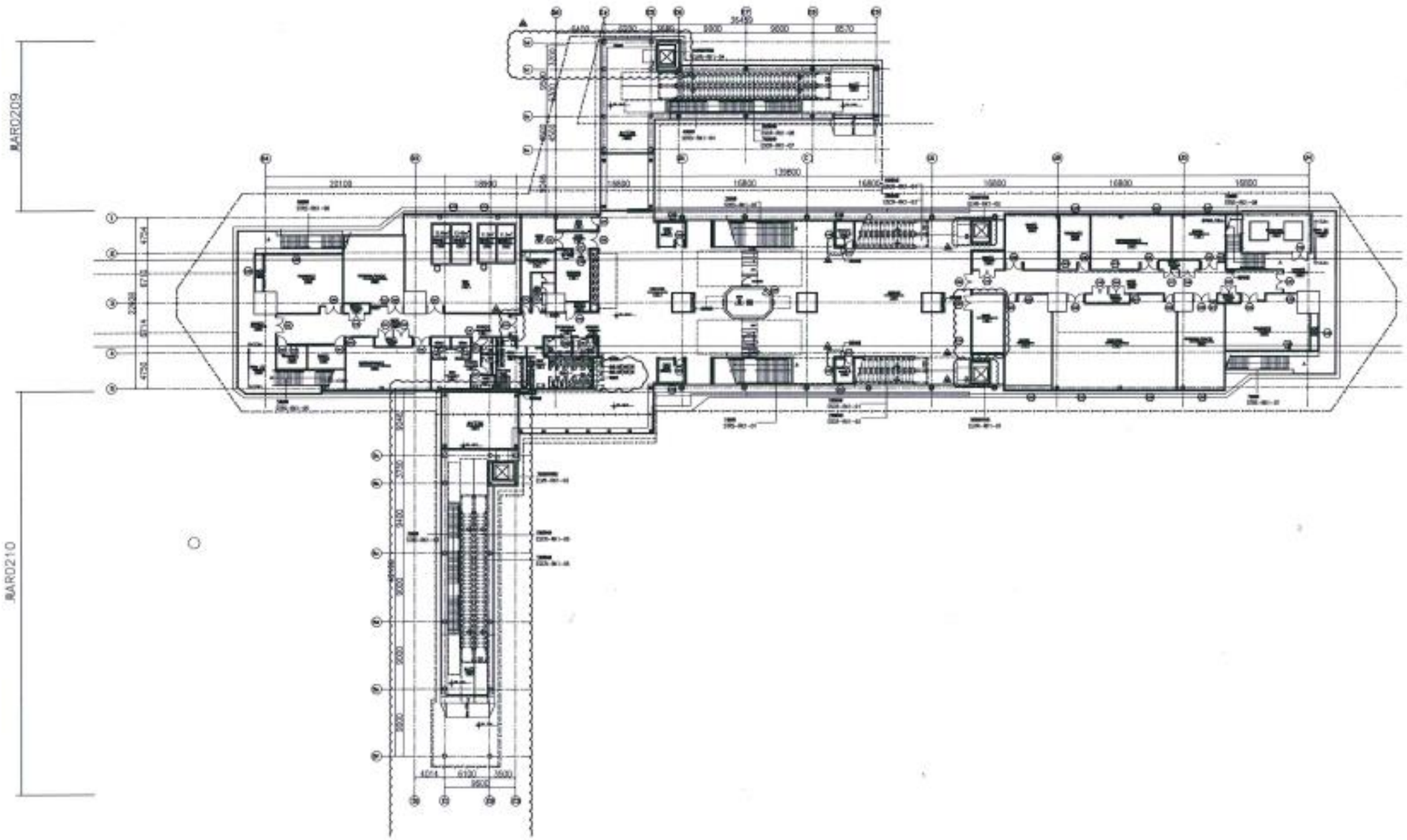
（一）公告內容若與相關都市計畫、建築管理、捷運規定或其他法規不符時，應依相關法規及捷運規定辦理，相關圖說僅供參考。

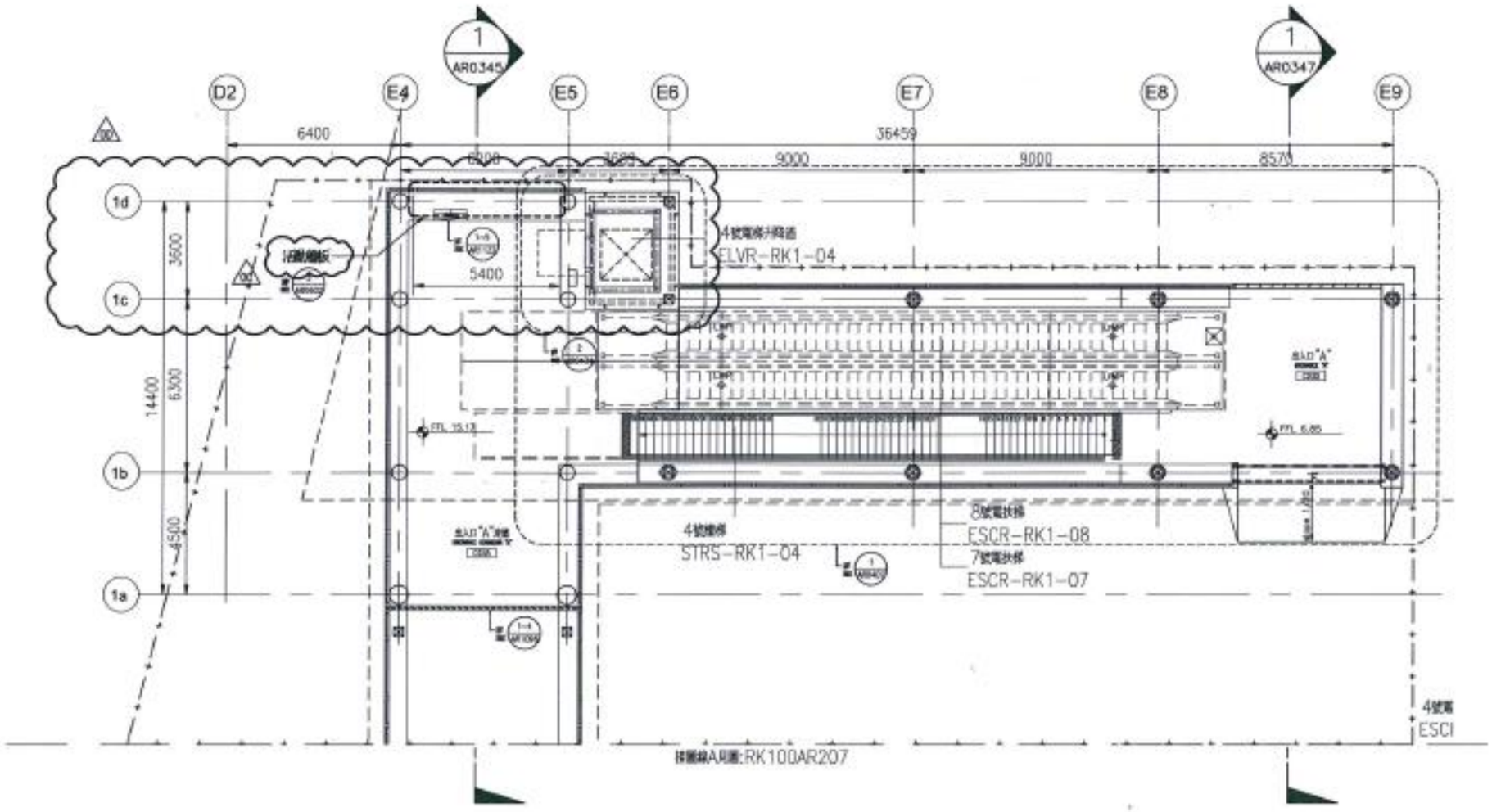
（二）取得投資權之申請人規劃開發本基地應考量既有捷運設施位置與結構限制、捷運設備維修需求及維持排水系統功能等，並妥善規劃進出捷運出入口動線；經本府捷運局及捷運營運機構確認不影響既有捷運站出入口及相關設施之使用功能後，始得請領建築執照。

附件一：捷運岡山路竹延伸線RK1站出入口A地面層平面圖

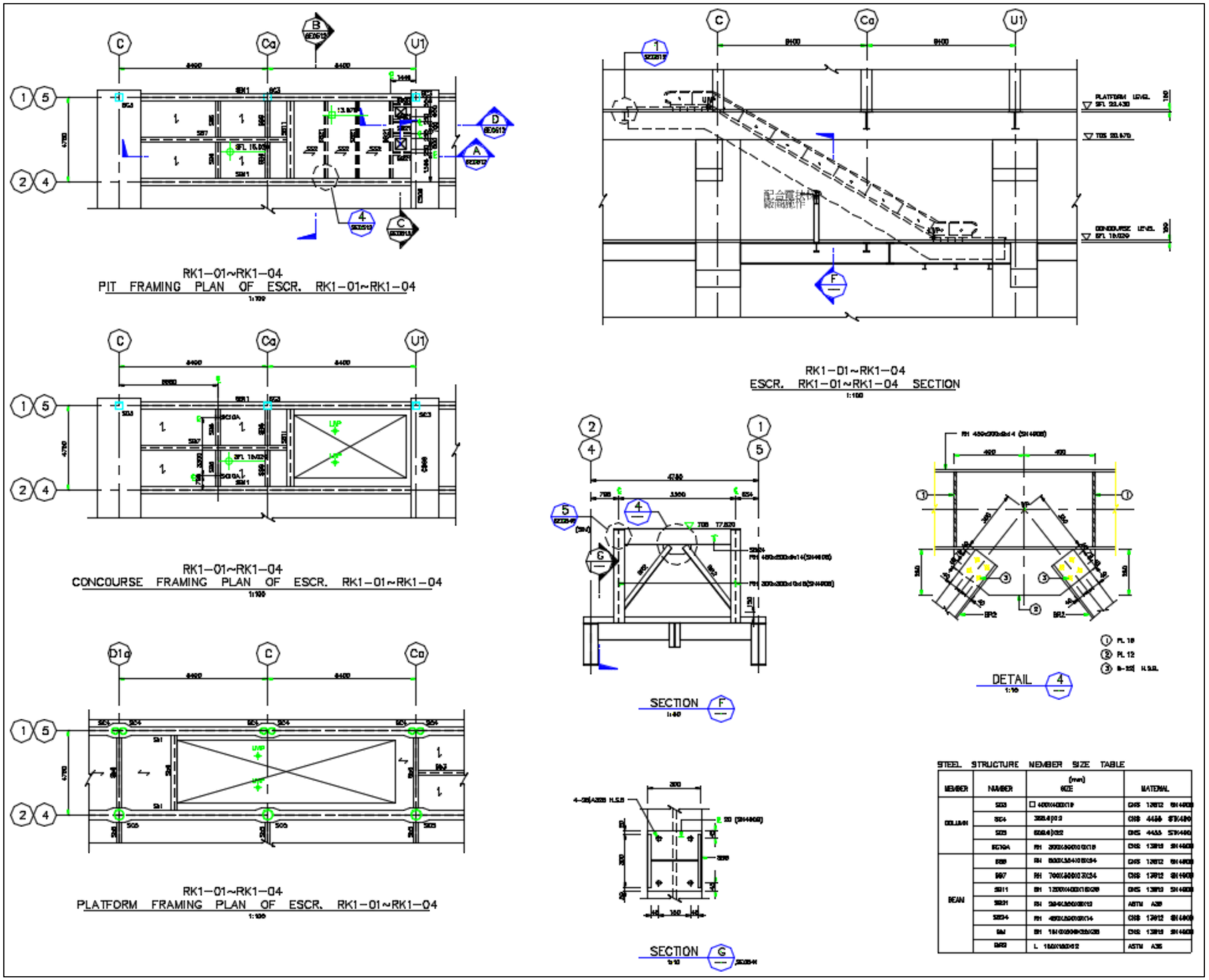
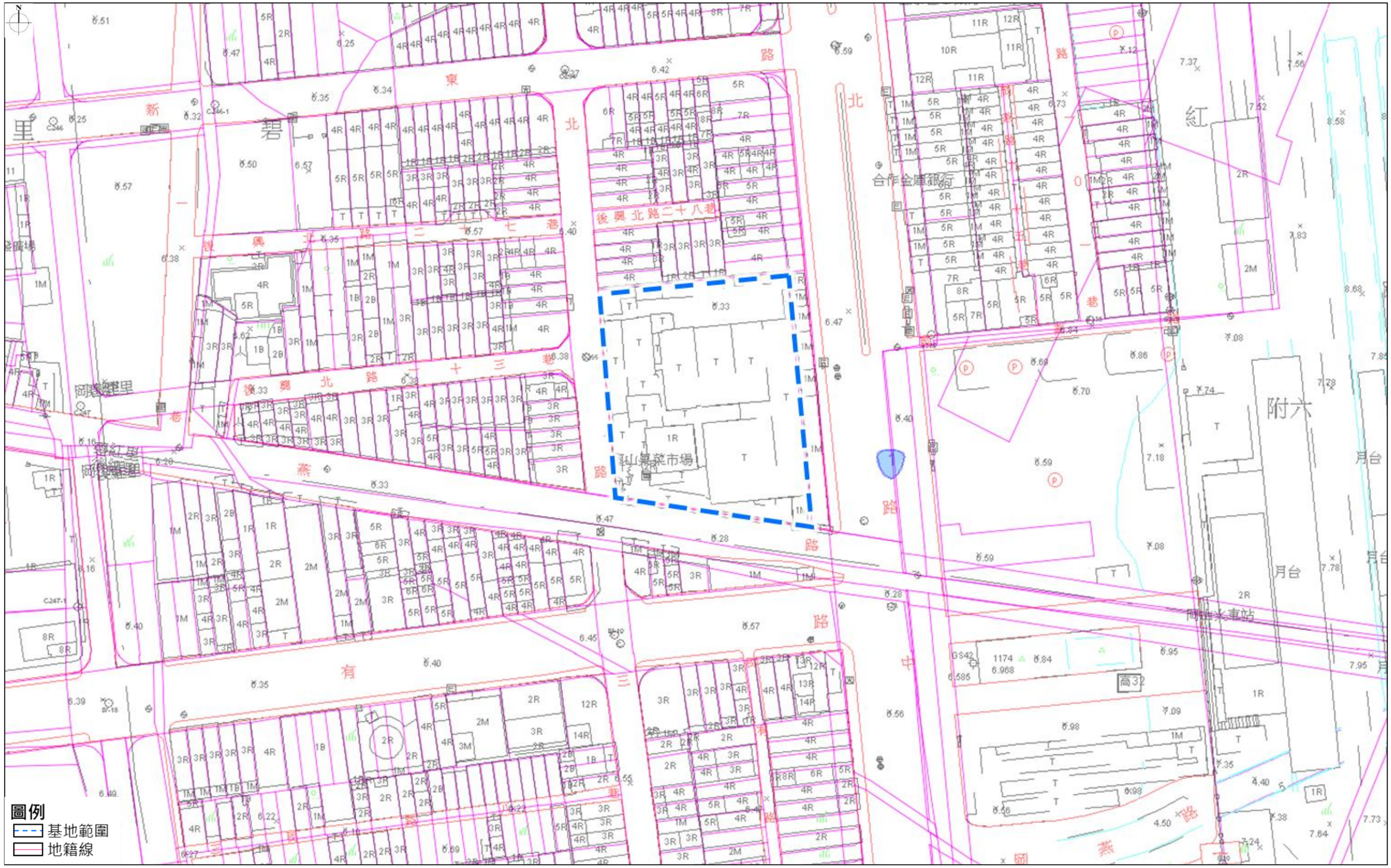


附件二：捷運岡山路竹延伸線RK1站出入口A穿堂層平面圖




1
AR0345
1
AR0347
D2
E4
E5
E6
E7
E8
E9
6400
36459
9000
9000
8570
1d
1c
1b
1a
3600
14400
6300
4500
5400
ELVR-RK1-04
STRS-RK1-04
ESCR-RK1-08
ESCR-RK1-07
ESCI
RK100AR207

附件三：捷運岡山路竹延伸線RK1站出入口A剖面圖



附件四：基地範圍地籍及地形圖