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

高雄市政府捷運工程局

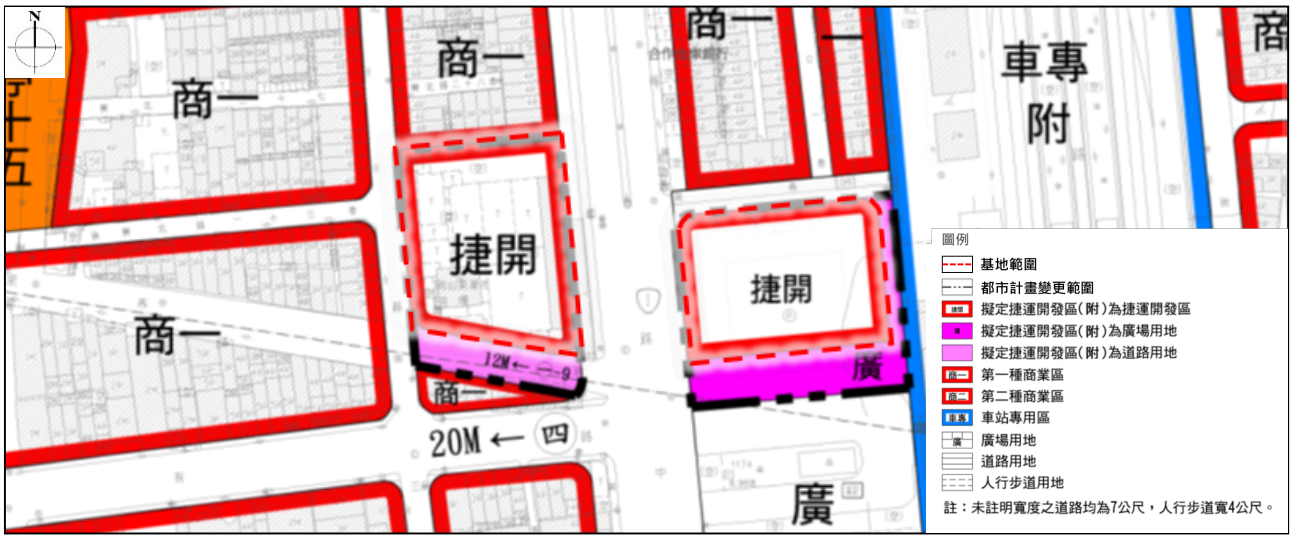
中華民國 114 年 1 月

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

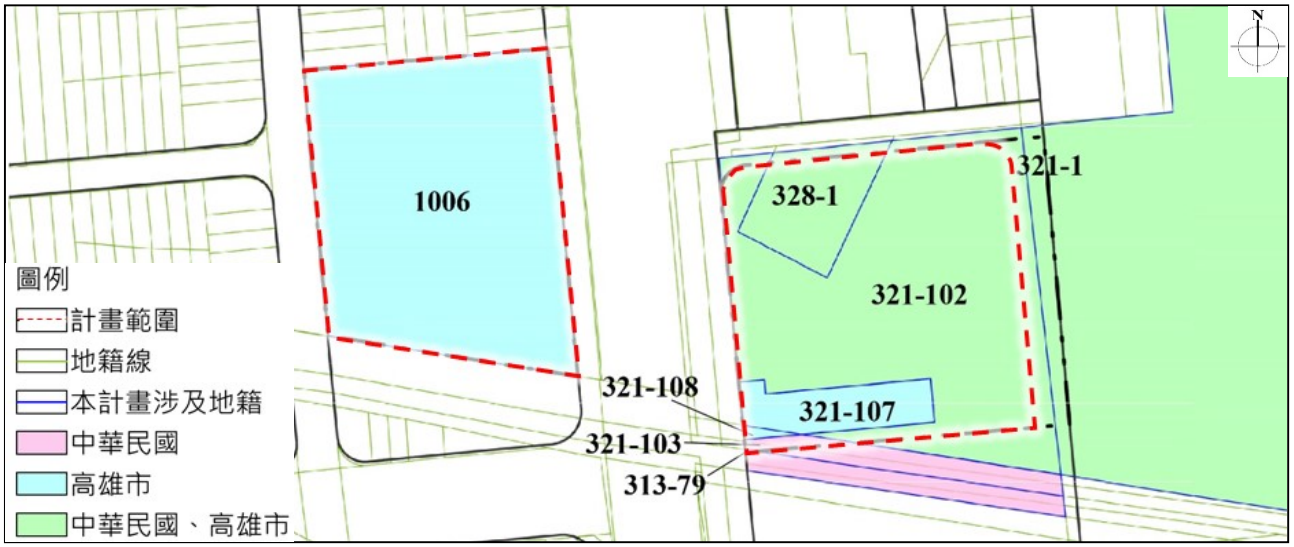
一、開發用地範圍

本案基地分別為高雄市大眾捷運系統岡山路竹延伸線RK1站東西兩處出入口用地。西側基地係位於岡山區岡燕路、中山北路、維新東街及後興北路所圍街廓內之捷運開發區，範圍為岡山區大公段1006地號，面積為3,498.00平方公尺；東側基地為沿中山北路東側之捷運開發區（附），範圍包含岡山區後紅段313-102等共2筆地號部分土地，面積為3,157.90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	面積（㎡）	所有權人	土地管理機關	土地使用分區
西側基地	大公段	1006	3,498.00	高雄市	高雄市政府捷運工程局	捷運開發區(附)
	小計		3,498.00	-	-	-
東側基地	後紅段	321-102 (部分)	1,965.90	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	捷運開發區(附)
			664.79	高雄市	交通部臺灣鐵路管理局	
		328-1 (部分)	393.93	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	
			133.28	高雄市	高雄市政府捷運工程局	
	小計		3,157.90	-	-	-
合計			6,675.90	-	-	-

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。
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岡山路竹延伸線RK1站捷運開發區用地之土地使用分區管制，主要計畫係依本府112年8月30日高市府都發規字第11233719701號公告之「變更岡山都市計畫（第一種商業區及廣場用地為捷運開發區）（配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線RK1站土地開發）案」內容，細部計畫則依照本府112年8月30日高市府都發規字第11233750502號公告之「擬定岡山都市計畫捷運開發區細部計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線RK1站土地開發）案」內容，細部計畫範圍涵蓋本基地，茲摘錄前揭計畫書如下。

（一）主要計畫

土地使用分區管制內容部分，變更內容明載為促進車站周邊土地發展，整合街廓整體開發，強化發展機能，並擬定細部計畫訂定土地使用分區管制及都市設計規定。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. 細部計畫之土地使用分區管制規定如下：

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) 捷運開發區之使用依都市計畫法高雄市施行細則之商業區規定辦理，其餘未規定事項，適用都市計畫法高雄市施行細則，並得適用「建築技術規則建築設計施工編」商業區之空地比規定。

(2) 本計畫捷運開發區供捷運設施（捷運車站、車站出入口及相關設施使用）、開放性廣場空間及供公眾通行部分得不計入建築面積及容積。廣場用地配合捷運車站規劃，作為出入口、頂蓋式人行通廊等公共服務設施部分，不計入建蔽率、容積

率。本計畫得依「大眾捷運系統土地開發辦法」辦理土地開發，其使用強度依表表二規定辦理。

表二　使用強度綜理表

項目	建蔽率（%）	容積率（%）
捷運開發區	70	630

(3) 一號道路東側捷運開發區申請建築時，停車空間應依建築技術規則及本要點第四條檢討之外，並再留設不少於現況席位數之公眾停車空間（46席小汽車停車格、96席機車停車格），惟倘基於基地開挖對周邊大眾運輸軌道系統之公共安全考量，得經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意，酌予減設。

(4) 考量計畫範圍位於大眾運輸場站，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。

(5) 一號道路東側之捷運開發區臨一號道路側，應自道路境界線退縮五公尺建築，且退縮部分應提供車行使用，另基地東側應退縮三公尺建築，退縮部分得提供車行使用，前開退縮並得計入法定空地，且不得於退縮範圍內設置圍牆。其餘法定空地應儘量集中留設。

(6) 本計畫一號道路東側之捷運開發區以挑高地面層方式留設開放性廣場空間。

(7) 一號道路西側之捷運開發區臨一號道路側，應自道路境界線退縮五公尺建築；退縮地應供人行使用，並得計入法定空地，且不得於退縮範圍內設置圍牆。其餘法定空地應儘量集中留設。

(8) 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。

(9) 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：

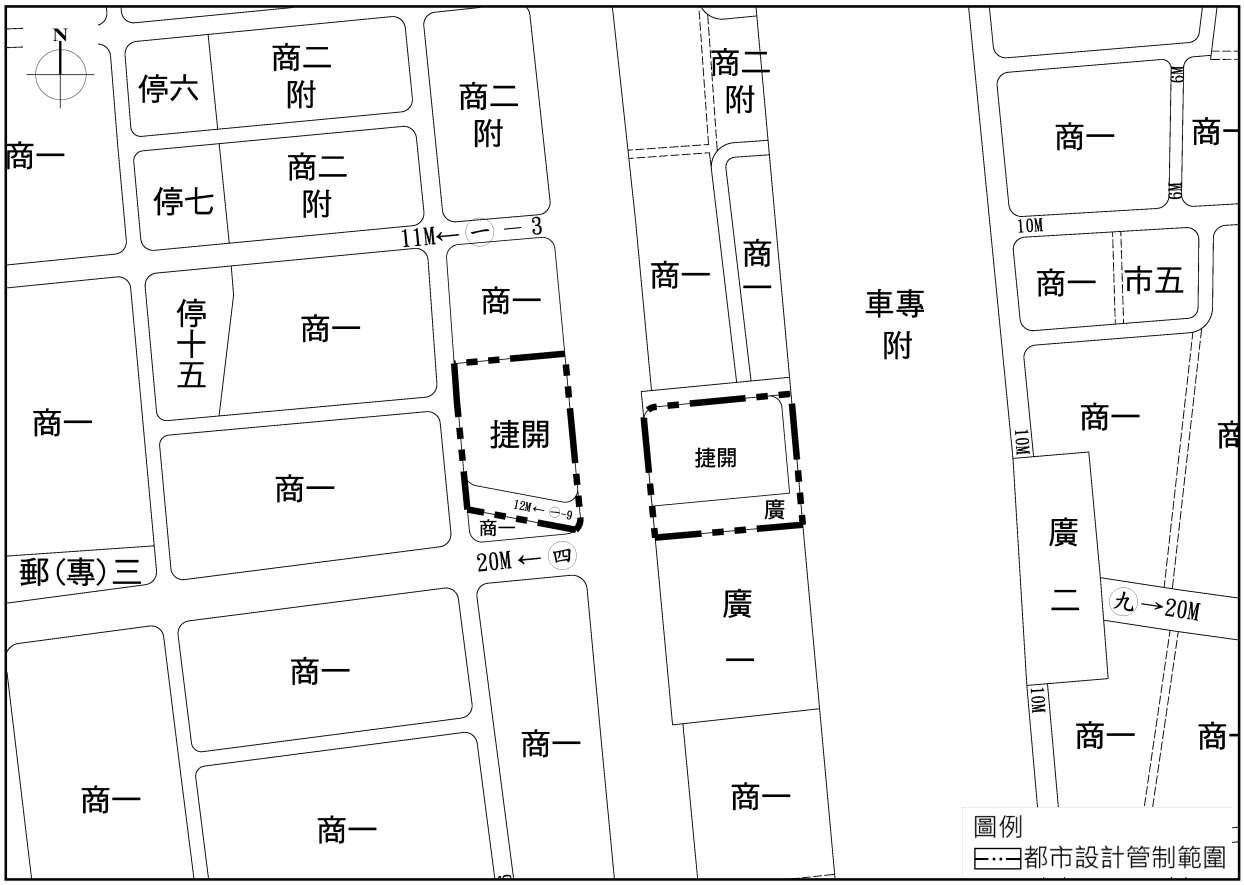
a. 除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限。捷運建設主管機關可無償取得獎勵容積部分二分之一樓地板面積，並挹注捷運岡山路竹延伸線之建設經費。

b. 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基地面前道路寬度之一倍，並以三十公尺為限。

(10) 本計畫除適用「大眾捷運系統土地開發辦法」之容積獎勵及岡山路竹延伸線捷運實施增額容積外，容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新、危老獎勵及其他容積獎勵均不適用。

2. 都市設計基準

(1) 本計畫區都市設計管制範圍（如圖三所示）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。



圖三　都市設計管制範圍示意圖

(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，準用「高雄市都市設計審議原則」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、建築藝術者或具環境公益性，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) 本計畫建築物地面層除作為公共服務設施（安全梯、昇降機、管理室、車道、通道、管線等建築構造物）及配合大眾運輸系統所需旅運服務設施使用外，其餘應作為開放性廣場空間。

(6) 為避免影響周邊道路交通，本計畫出入口原則不得設置於一號道路，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。

(7) 為計畫區之有效管理，本基準內容得經都設會決議修正或補充之。

3. 113年12月18日市都委會第127次會議審定案決議

(1) 大眾運輸系統所需旅運服務設施（含車站商業空間及其附屬設備等）應計入容積總樓地板面積，且不得大於該建築物地面層樓地板面積之百分之五十，其餘應作為開放性廣場空間。

(2) 建築物地面層挑高其牆面穿透性須達70%以上以維持視覺通透性。

三、建物設計指導原則

（一）設計條件

1. 西側基地於中山北路與岡燕路交叉路口，設有1處捷運出入口A，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；東側基地於臨中山北路南側，設有1處捷運出入口B，捷運設施包含電扶梯2座、樓梯1座、升降機1座、冰水主機場1座及儲藏室1間。

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西側設置拆除式牆板，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；出入口B南側及東側亦設置拆除式牆板，未來可聯接跨站天橋及開發大樓。

（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。

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

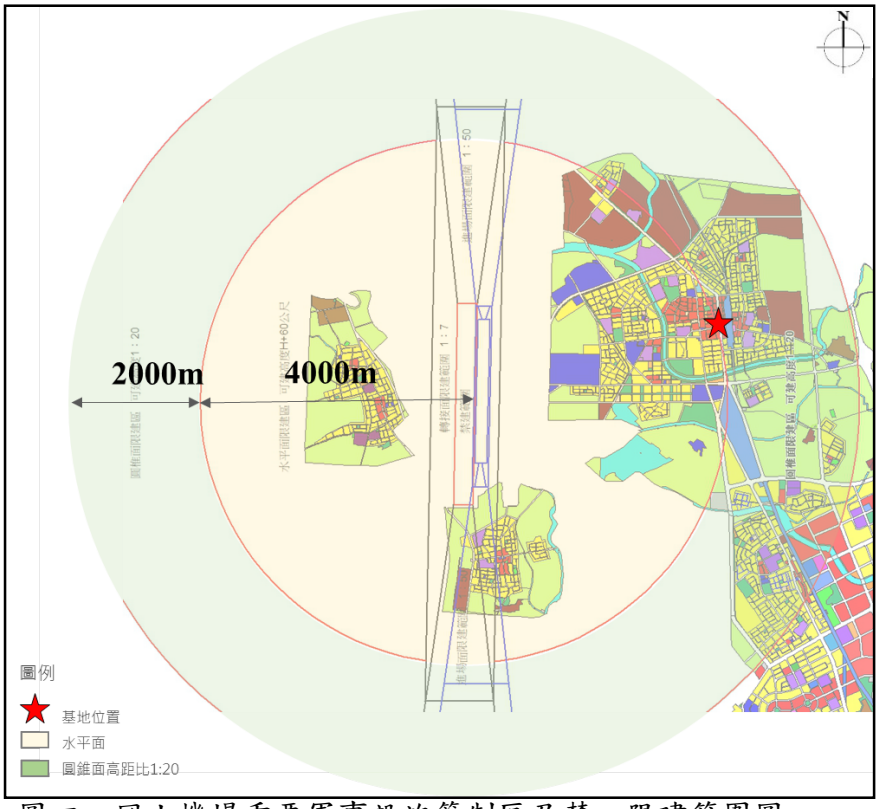
依據國防部107年7月20日國作聯戰字第1070001549號及內政部107年7月20日台內營字第1070812028號公告函，本案基地位於岡山機場重要軍事設施管制區及禁、限建範圍內。初步研判本案基地位於限建區之水平面及圓錐面交界處（詳圖三），經洽詢主管單位高雄空軍軍官學校後，依國防部110年10月4日國作聯戰字第1100219426號及內政部台內營字第1100815224號公告函，本案目前限建高度為84.24公尺，相關規定如下：

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」。其中距離跑道東側3,000公尺至4,000公尺水平面，提升至距機場標高84.24公尺之上空。

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」。即指距離機場半徑4,000公尺至6,000公尺範圍內，範圍每外擴20公尺、限高增加1公尺（限高61公尺），若往外擴40公尺，限高增加2公尺（限高62公尺），以此類推。



圖四　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

基地預計於112年9月中徵求投資人，113年3月投資申請人提送開發建議書，113年7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113年11月辦理都市設計審議及申請建造執照，116年11月完工並取得使照，預定117年3月完成交屋。開發預定時程詳表三，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

年	112						113						114						115						116						117	
月份	1	3	5	7	9	11	1	3	5	7	9	11	1	3	5	7	9	11	1	3	5	7	9	11	1	3	5	7	9	11	1	3
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）										■	■																					
都審及建造請領（註2）												■	■	■	■	■	■															
開工、興建及領使用執照(註3)																		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
交屋（註1）																														■	■	■

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。

註6：東、西兩側基地採分期開發，西側基地依預定開發期程表先行辦理，東側基地俟國營臺灣鐵路股份有限公司設置及相關程序完備後再行公告招商。

（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。

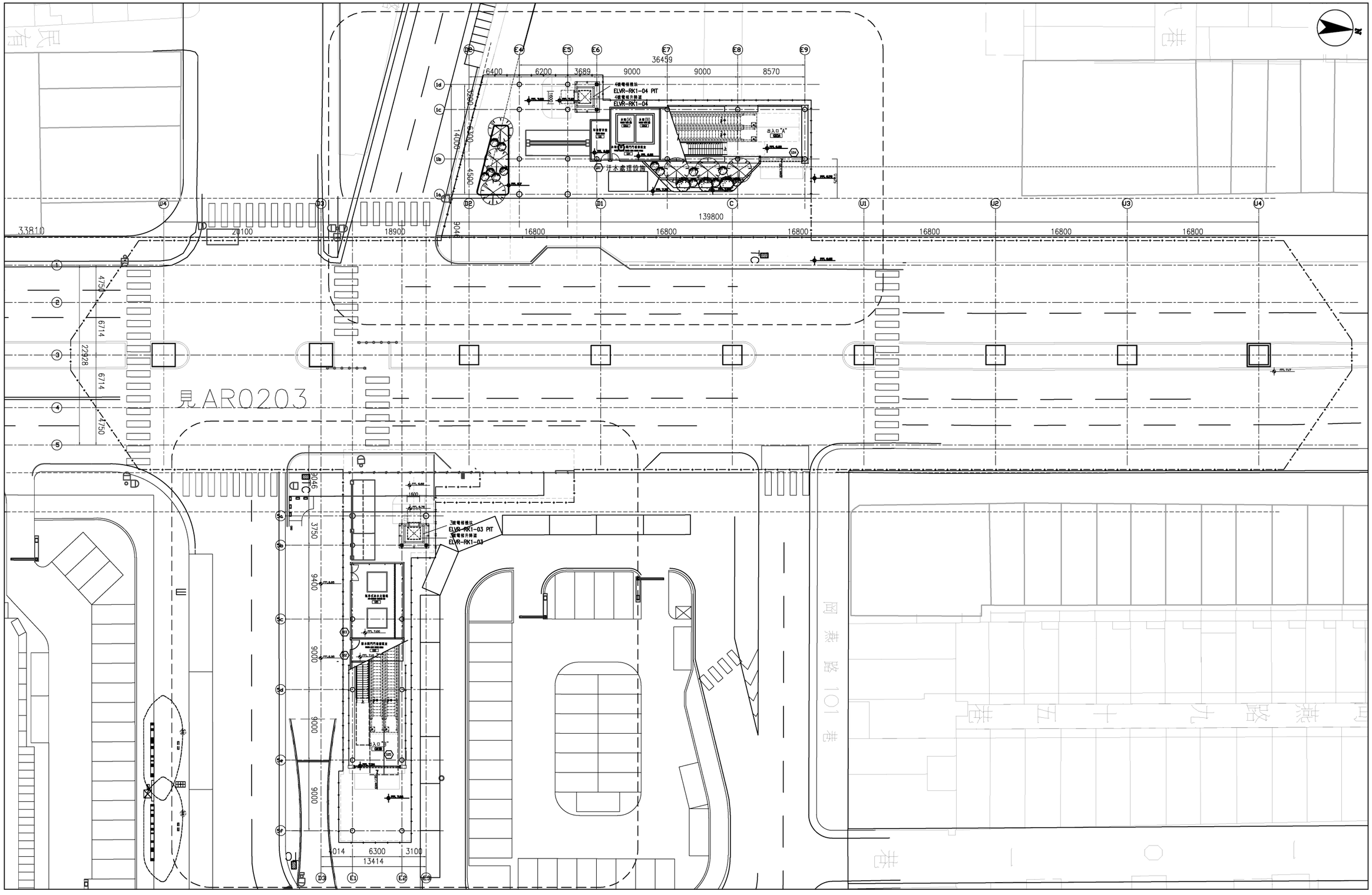
2. 除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該用地面前道路寬度之一倍，並以三十公尺為限。

（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。

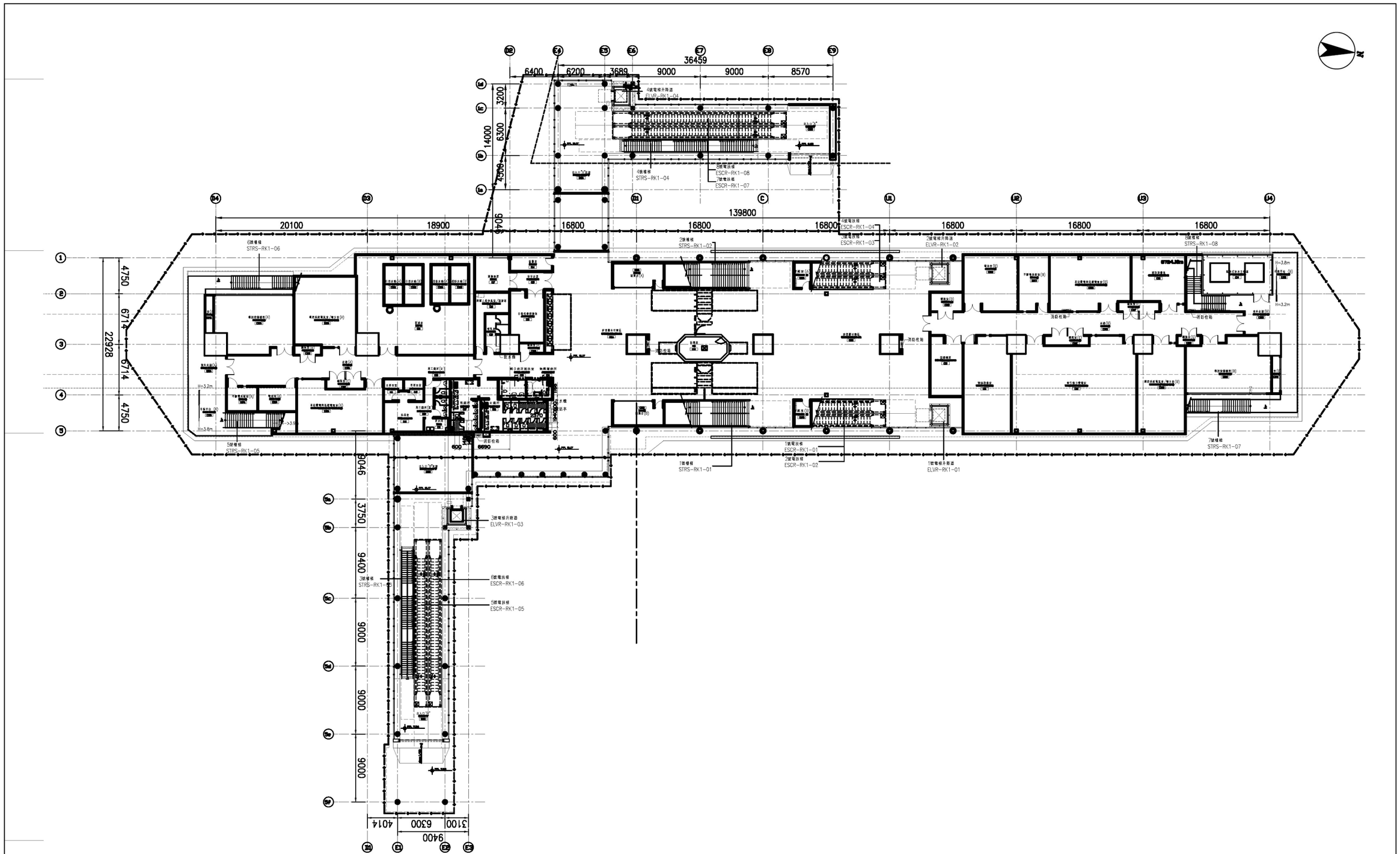
（三）公告內容若與相關都市計畫、建築管理、捷運規定或其他法規不符時，應依相關法規及捷運規定辦理，相關圖說僅供參考。

（四）取得投資權之申請人規劃開發本用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、汙水處理及相關設施之使用功能後，始得請領建築執照。

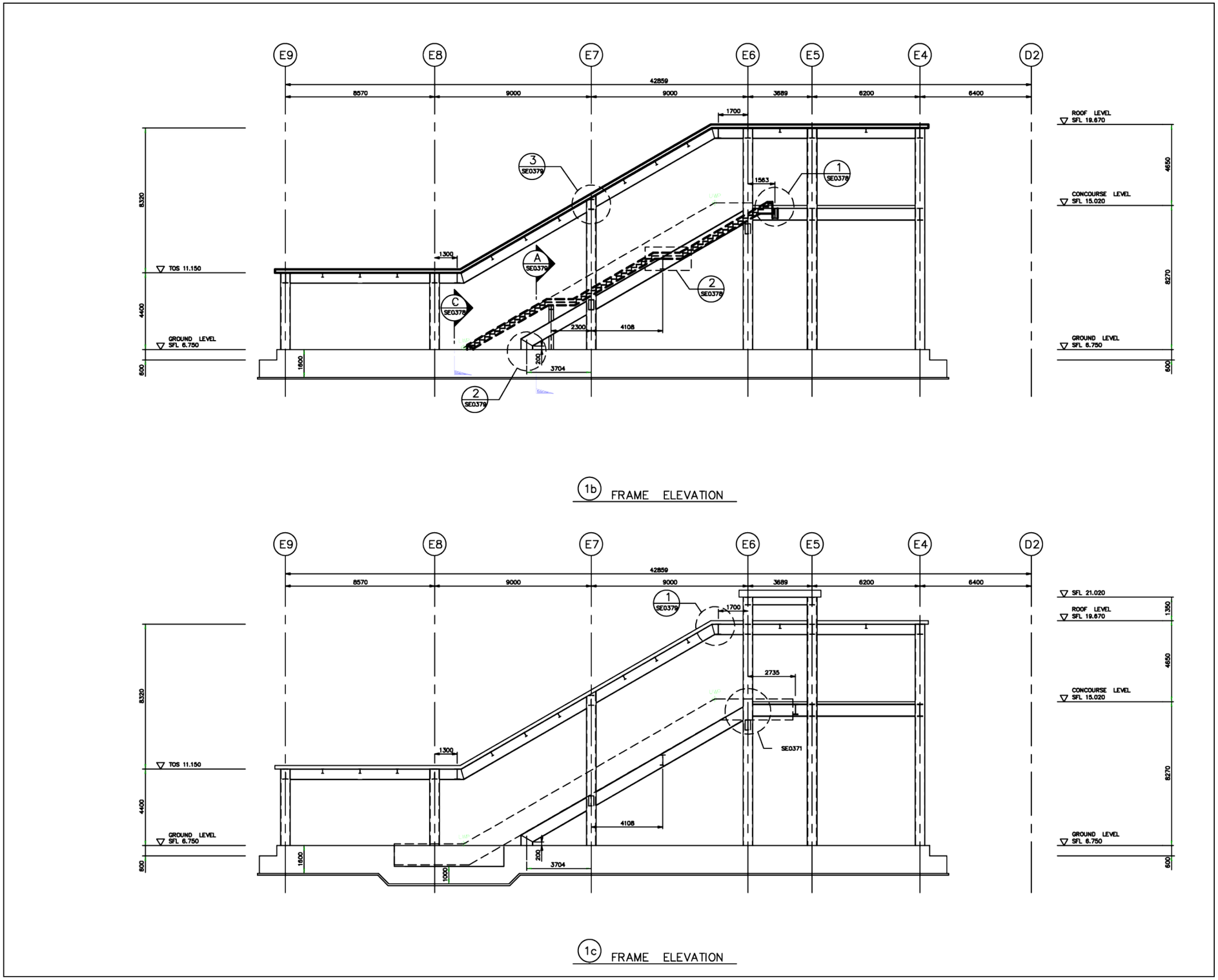
附件一：捷運岡山路竹延伸線RK1站出入口地面層平面圖

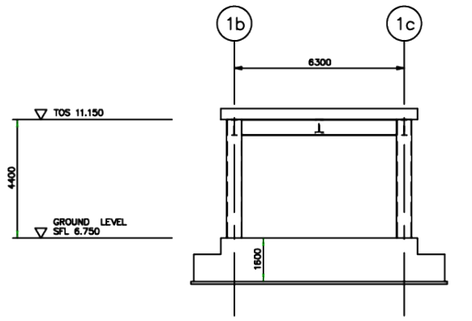


附件二：捷運岡山路竹延伸線RK1站出入口穿堂層平面圖

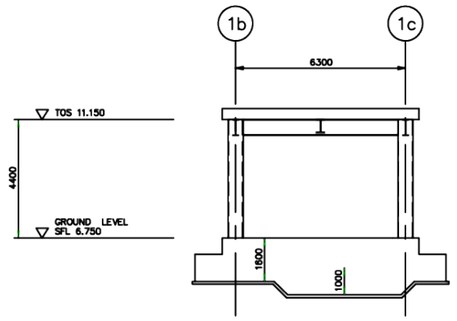


附件三：捷運岡山路竹延伸線RK1站出入口A結構立面圖

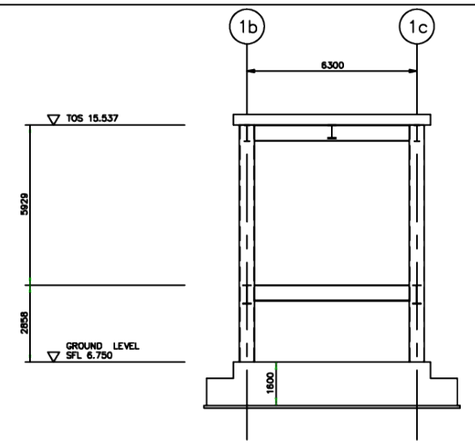




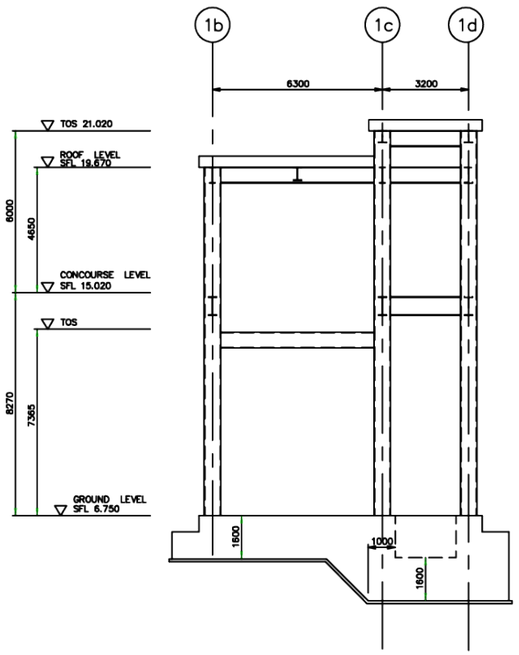
E9 FRAME ELEVATION



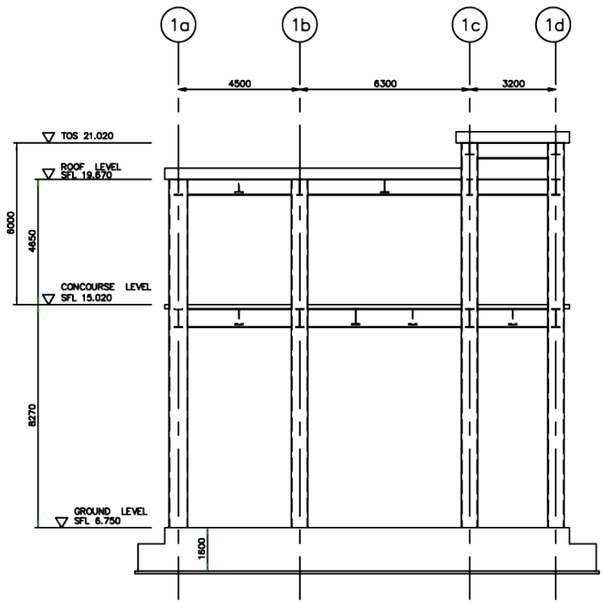
E8 FRAME ELEVATION



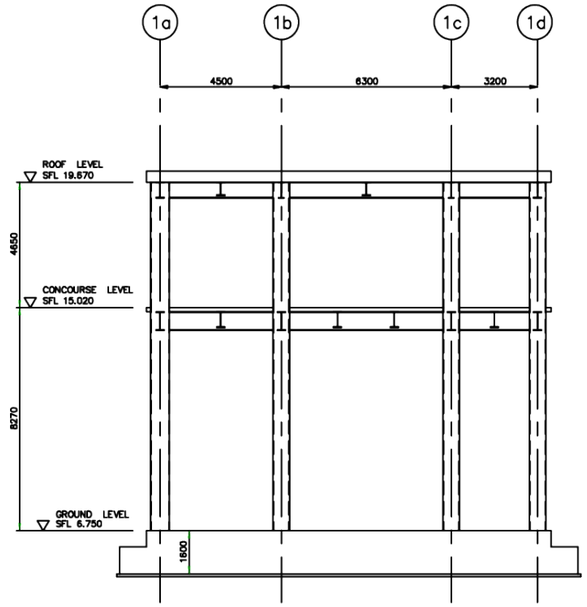
E7 FRAME ELEVATION



E6 FRAME ELEVATION

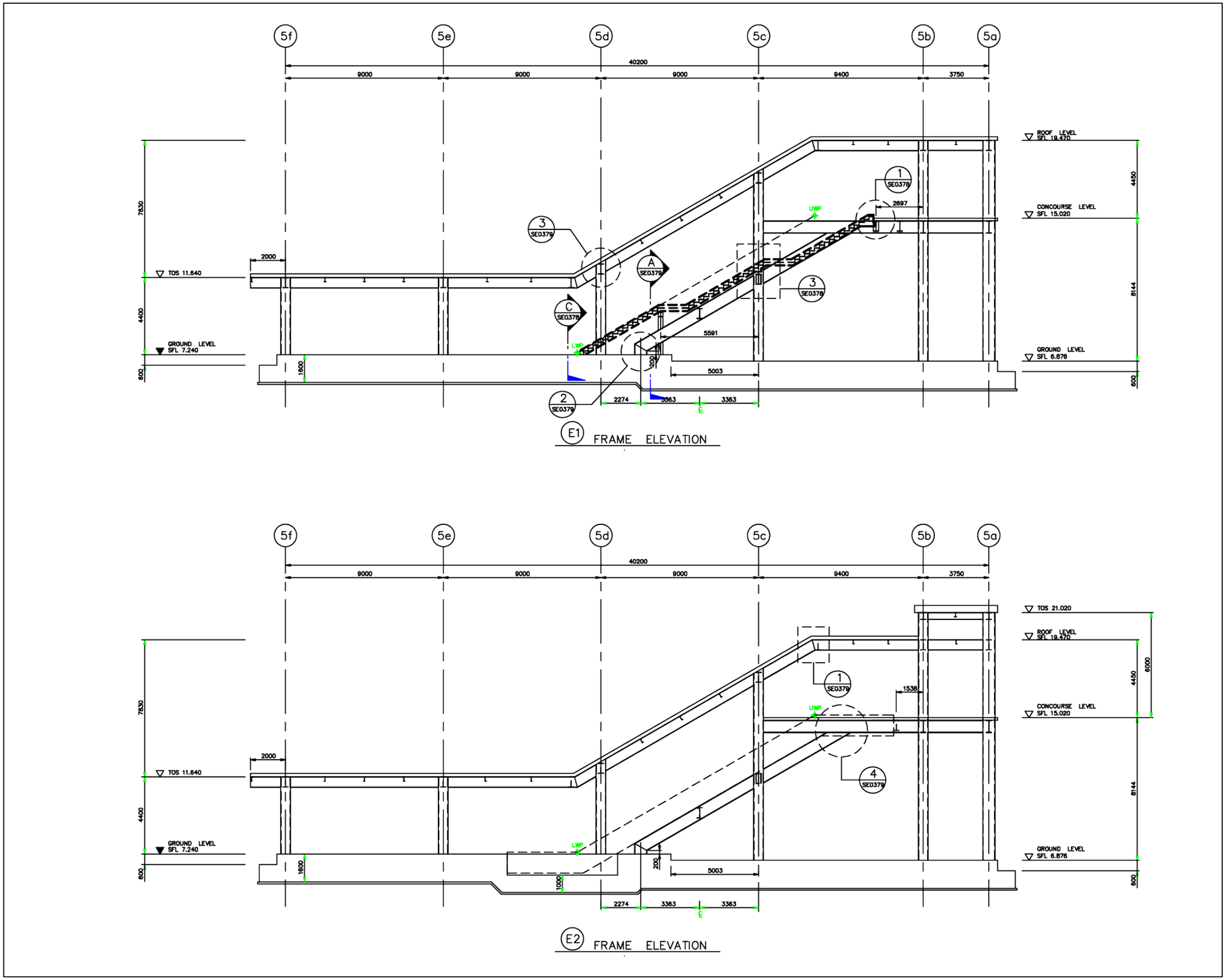


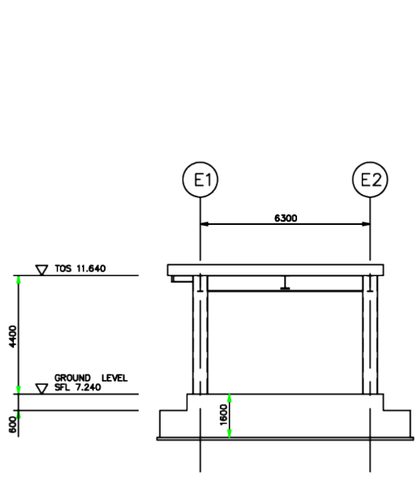
E5 FRAME ELEVATION



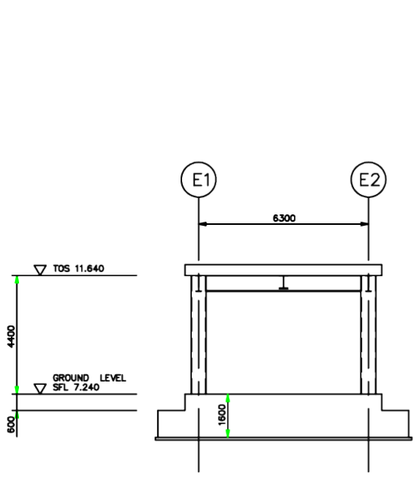
E4 FRAME ELEVATION

附件四：捷運岡山路竹延伸線RK1站出入口B結構立面圖

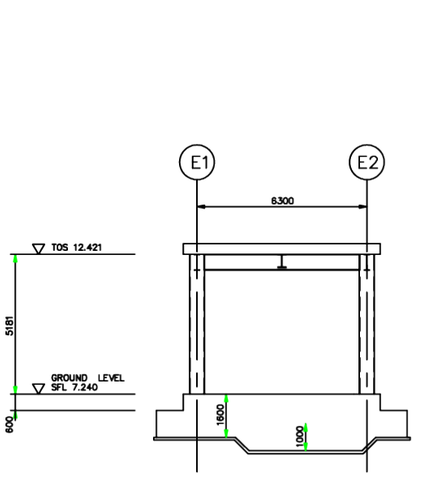




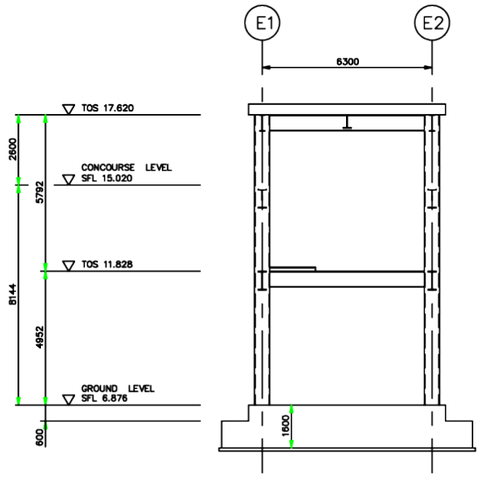
5f FRAME ELEVATION



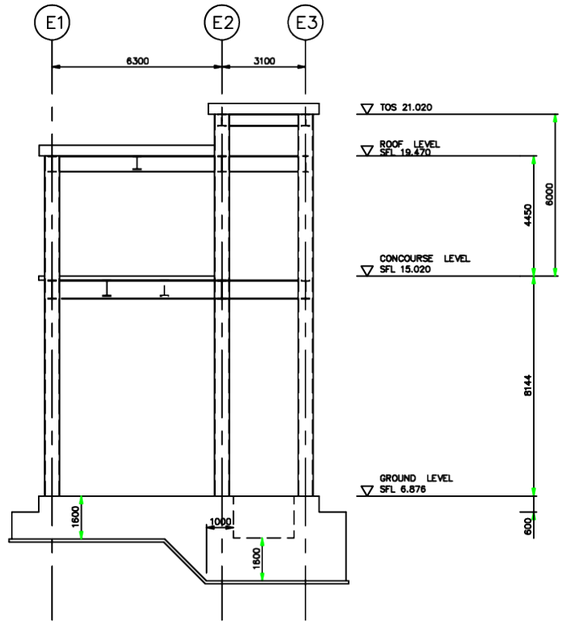
5e FRAME ELEVATION



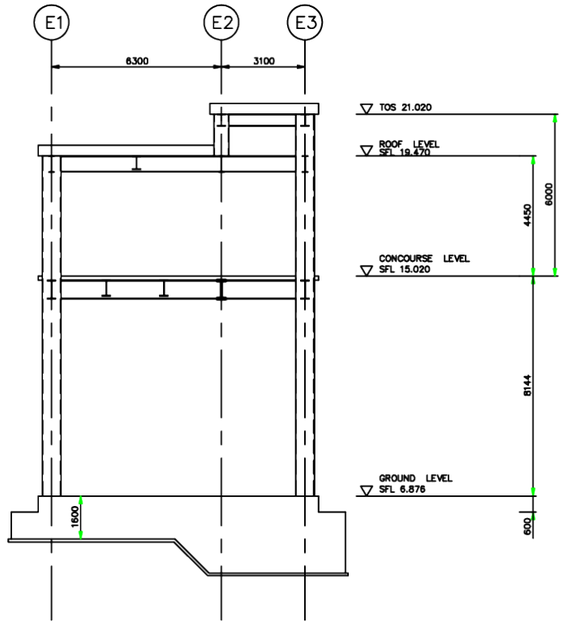
5d FRAME ELEVATION



5c FRAME ELEVATION

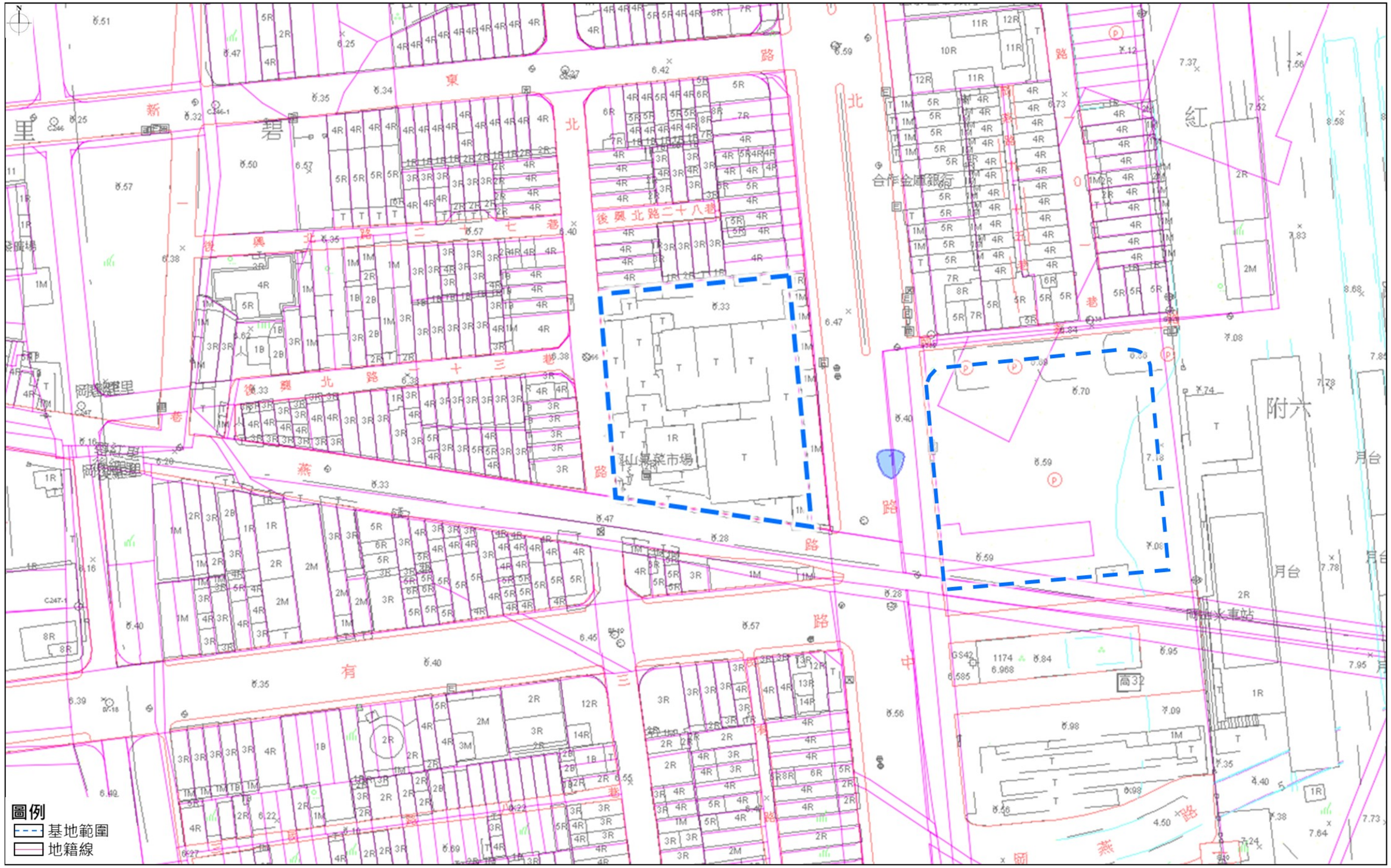


5b FRAME ELEVATION



5a FRAME ELEVATION

附件五：基地範圍地籍及地形圖



註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。