

高雄市大眾捷運系統紅線R20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 112 年 9 月

高雄市大眾捷運系統紅線R20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、土地使用管制規定.....	2
三、建物設計指導原則.....	3
四、開發期程.....	4
五、其他有關事項.....	5

圖目錄

圖一 本開發用地範圍都市計畫示意圖.....	1
圖二 本開發用地範圍地籍示意圖.....	1

表目錄

表一 本開發用地土地清冊.....	2
表二 本開發用地土地使用分區管制相關規定一覽表.....	2
表三 預定開發期程表.....	5

附件

附件一：紅線R20站車站配置圖.....	6
附件二：紅線R20站2號出入口地面層平面圖.....	6
附件三：紅線R20站1號出入口穿堂層平面圖.....	6
附件四：紅線R20站2號出入口穿堂層平面圖.....	6
附件五：R20站橫向剖面圖"B".....	6
附件六：R20車站橫向剖面圖"D".....	6

高雄市大眾捷運系統紅線R20站土地開發案

開發內容及管制規定

一、開發用地範圍

本開發用地毗鄰高雄市大眾運輸捷運系統紅線後勁站2號出口，係位於本市楠梓區加昌路及海專路東北側之第五種住宅區，本開發用地範圍包括楠梓區和平東段11地號1筆土地，本開發用地面積約5,482.25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 本開發用地範圍都市計畫示意圖



資料來源：本案整理。

圖二 本開發用地範圍地籍示意圖

表一 本開發用地土地清冊

位置	地段	地號	使用面積 (m ²)	所有權人	管理機關
紅線後勁站 (R20)旁第五種 住宅區	楠梓區 和平東段	11	5,482.25	高雄市	高雄市政府 地政局

資料來源：本案整理。

二、土地使用管制規定

本開發用地現行都市計畫之土地使用分區管制規定，應依本府105年8月3日高市府都發規字第10532576903號公告「變更高雄市都市計畫(楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區)細部計畫通盤檢討案」辦理，細部計畫範圍涵蓋本案所有土地，茲摘錄前揭細部計畫書規定如下。

(一)土地使用分區管制

本開發用地屬第五種住宅區，土地使用相關管制彙整如表二所示。

表二 本開發用地土地使用分區管制相關規定一覽表

案名或法規	涉本開發用地之土地使用分區管制相關規定
變更高雄市都市計畫(楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區)細部計畫通盤檢討案	<p>原計畫所訂之管制要點，本次通盤檢討將針對有執行疑義或困難之條文增訂、補充或刪除，以提高管制要點之執行，其增訂、補充或刪除之條文重點如下：</p> <p>(一)一般地區之管制回歸全市規定</p> <p>都市計畫法高雄市施行細則已公告實施，為確保管制內容之一致性、避免在計畫執行產生疑義，將依都市計畫法高雄市施行細則之規定辦理，以減少不必要之爭議，並配合將歷年都市計畫變更案有關都市計畫法高雄市施行細則未規定之都市計畫分區之管制要點納入本要點，並配合予以檢討修正，便於後續執行及管制。</p> <p>(二)為執行一致性，容積移轉規定及容積獎勵規定依全市性規定辦理</p> <p>為執行一致性，有關容積移轉、容積獎勵規定依「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」及「都市計畫法高雄市施行細則」修訂本計畫區內相關規定。</p>
都市計畫法高雄市施行細則	<p>一、第五種住宅區建蔽率及容積率</p> <p>建蔽率：60%</p> <p>容積率：420%</p> <p>二、第五種住宅區之土地使用分區管制項目，詳如都市計畫法高雄市施行細則附表 1。</p>

資料來源：本案整理。

(二)都市計畫基準

本開發用地都市設計基準，應依本府105年8月3日高市府都發規字第10532576903號公告「變更高雄市都市計畫(楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區)細部計畫通盤檢討案」辦理，茲摘錄前開擬定細部計畫案之都市設計基準如下。

1. 建築基地應自計畫道路境界線設置1.5公尺無遮簷人行步道，且應與相鄰基地所設置之人行步道平順相接。建築基地臨接12公尺以上道路者，其主要出入口，應配合12公尺以上道路整體設計。
2. 綠覆率不得小於70%，綠覆率檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」。
3. 建築外牆材料避免採用未經處理之鋼浪板材。
4. 屋頂水塔、空調設備位置應考量立面整體景觀並標示設置位置，盡量避免外露於公共視野。

三、建物設計指導原則

(一)設計條件

1. 本開發用地位於加昌路及海專路交叉口西北側，占地面積5,484.25m²，本開發用地三面臨路，附近鄰接後勁公園及後勁國中。
2. 開發大樓應考量與臨近捷運設施整體規劃，包含應規劃地上捷運專用通道、與高架車軌之棟距考量及噪音與振動之防制等。
3. 本開發用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建限建辦法」及「高雄市政府強化鄰接交通要衝之建築工程及營繕工程施工管理作業要點」辦理。
4. 與捷運共構之開發大樓透過地上捷運專用通道與捷運設施銜接之界面，應依高雄市大眾運輸系統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。
5. 開發大樓地面層設計應考量周圍環境共榮，包含後勁公園市民使用之延續，後勁國中小學童通學環境，於本開發用地留設適當之路側通行空間，以提供多元友善、活絡市容都市開放串聯空間，未來開發時住宅與商場辦公之容積應有合宜比例。
6. 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。
7. 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. 開發大樓應考量室內、外開放空間之留設，動線、植栽、開發大樓外表之器材(避免採用未經處理之鋼(浪)板材)、顏色、質感及景觀天

際線等，並與附近環境作整體配合。

2. 開發大樓須依本案各樓層不同的空間類型需求，考量相關合宜之空間尺寸設計。
3. 開發大樓應依不同使用機能，採分棟配置為原則，棟間至少保有10M之距離，確保低樓層皆有充足日照；行政辦公、商業、住宅如採同棟規劃，動線及出入口應予區隔規劃，並避免不同機能間相互干擾。
4. 為創造人本步行空間，開發大樓應規劃地上捷運專用通道連結捷運紅線R20車站，以提供便利的串連動線外，並依相關規定提出申請，俟捷運局審查通過，且符合相關建築及消防法規規定方可辦理。
5. 開發大樓與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，及規劃配合捷運營運時間使用之獨立通達地面之設施，並於相隔之分隔處設置3小時防火時效之防火門或捲門。
6. 開發大樓應考量綠建築、低碳建築之手法納入，並以通用設計、無障礙設計為旨的公共空間規劃。
7. 捷運紅線R20車站之竣工圖詳附件一至六，有關地上捷運專用通道連結捷運紅線R20車站之研擬位置詳附件四。
8. 若涉及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。
9. 開發大樓連通捷運站之地上捷運專用通道結構設計，須依據相關建築法規及捷運規範辦理，地上捷運專用通道之地面層落柱以不影響人行動線為原則。
10. 施工要求
 - (1) 未來土地開發大樓施工時，不得對捷運站營運及旅客安全造成影響。
 - (2) 未來土地開發大樓施工所需臨時管線，應向當地有關單位申請，並與捷運系統設施分開。
 - (3) 未來土地開發施工期間，所有現有構造物、管線及系統需加以保護。
 - (4) 為避免損及捷運設施及臨側建物，投資人應依建管相關規定及投資契約內容辦理。

四、開發期程

本案預定於112年9月起徵求投資人，113年2月投資申請人提送開發建議書，113年6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8月辦理都市設計審議及申請建造執照，117年7月完工並取得使照，預定117年11月完成交屋。開發預定時程如表三，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												
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		
甄選文件完成核備(註1)																																			
公告徵求投資人																																			
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																																			
開工、興建及領使用執照(註2)																																			
交屋																																			

註1：依大眾捷運系統土地開發辦法辦理。

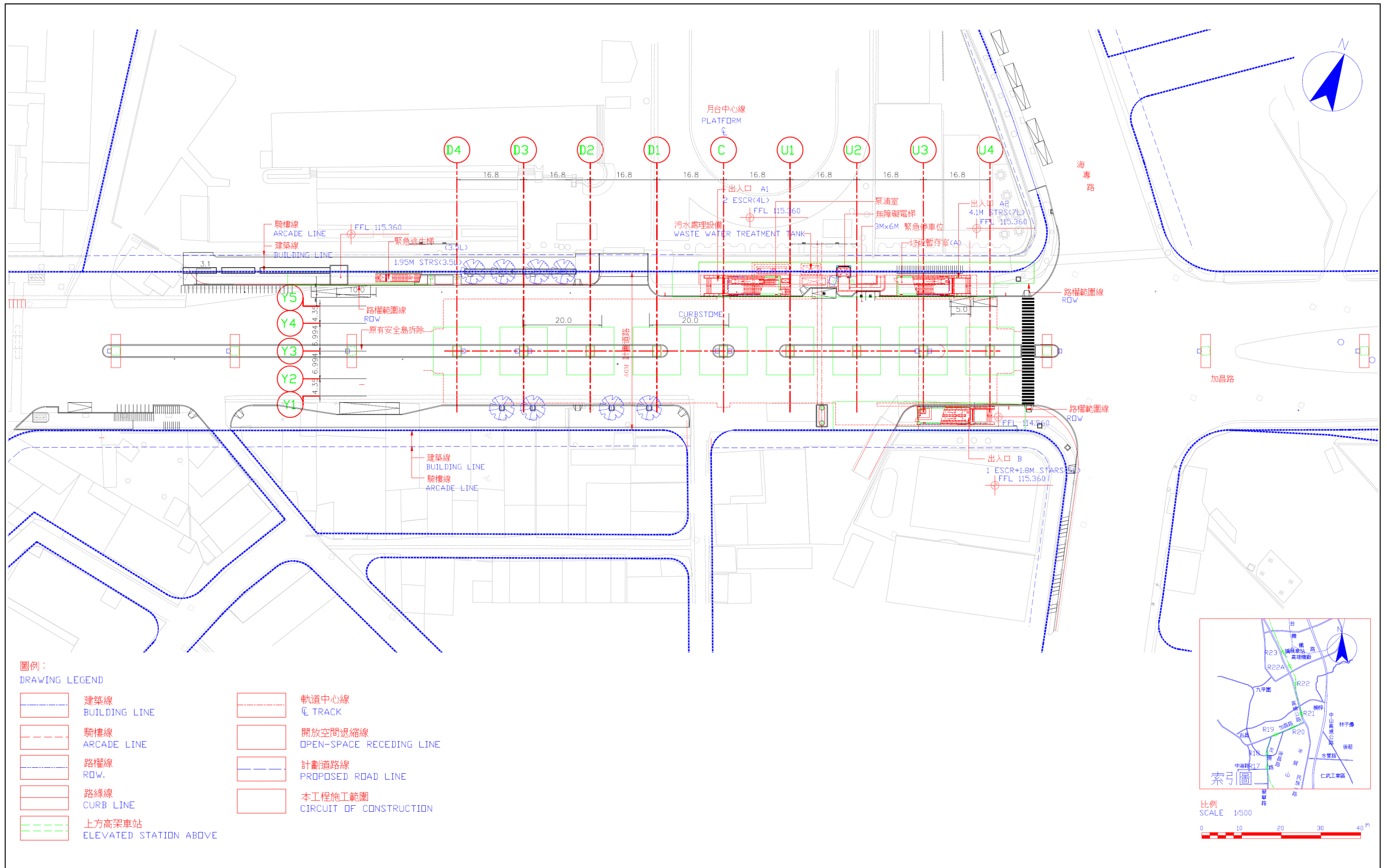
註2：本案實際建築規劃設計及工期仍以建築主管機關核准之建造執照為準。

註3：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依投資人須知、投資契約書辦理。

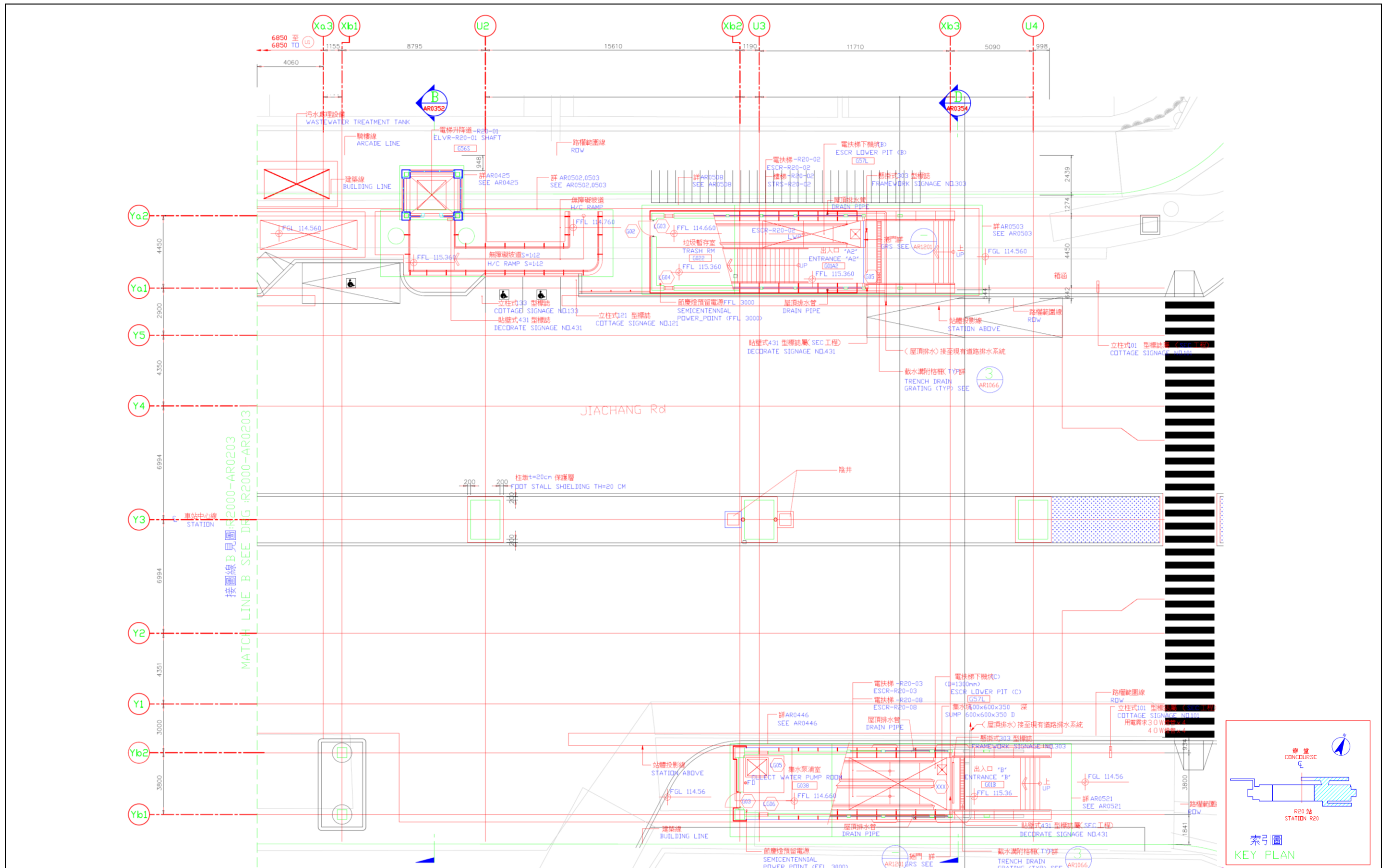
五、其他有關事項

- (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「大眾捷運系統土地開發辦法」第29條規定放寬。
- (二) 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。

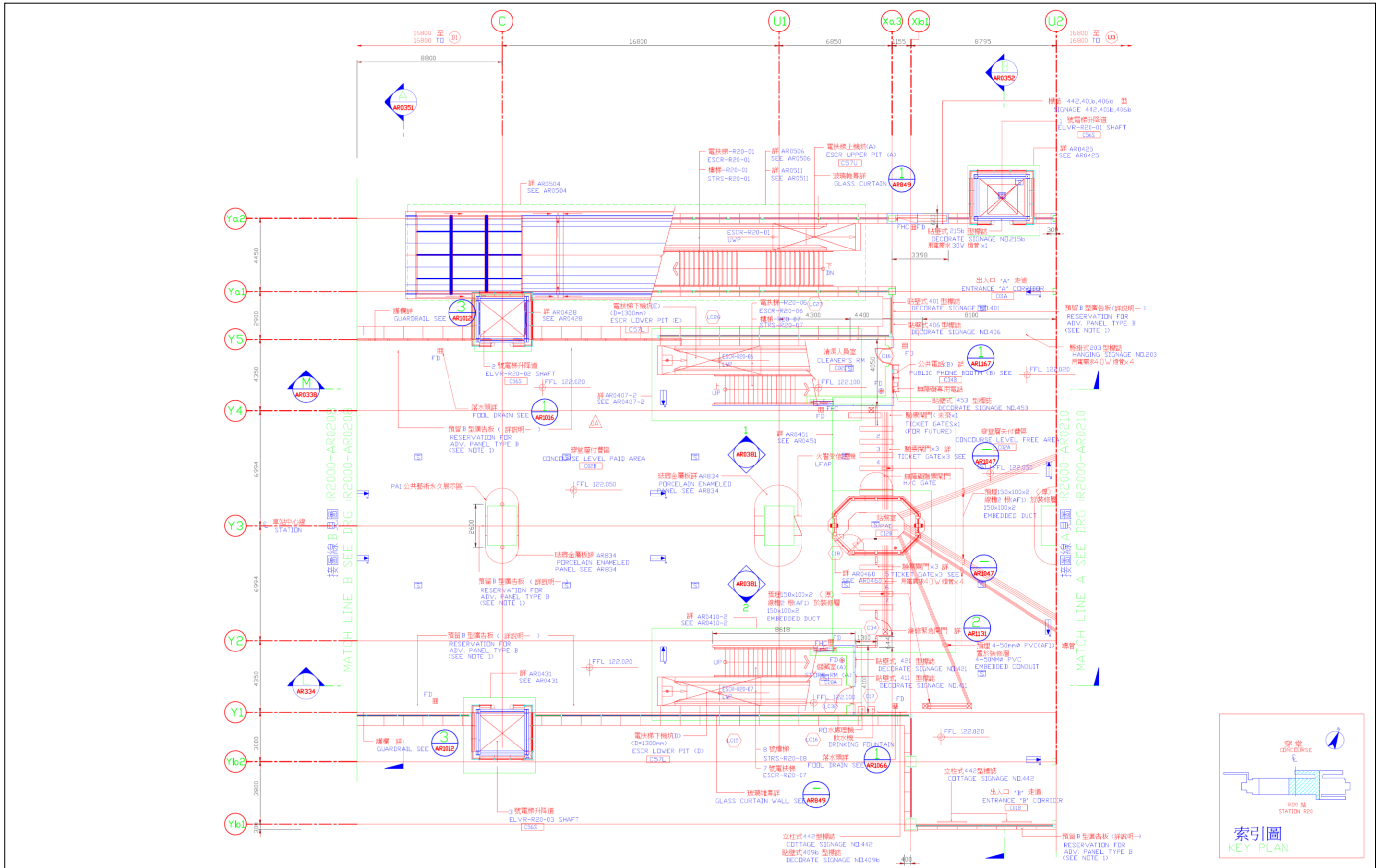
附件一：紅線 R20 站車站配置圖



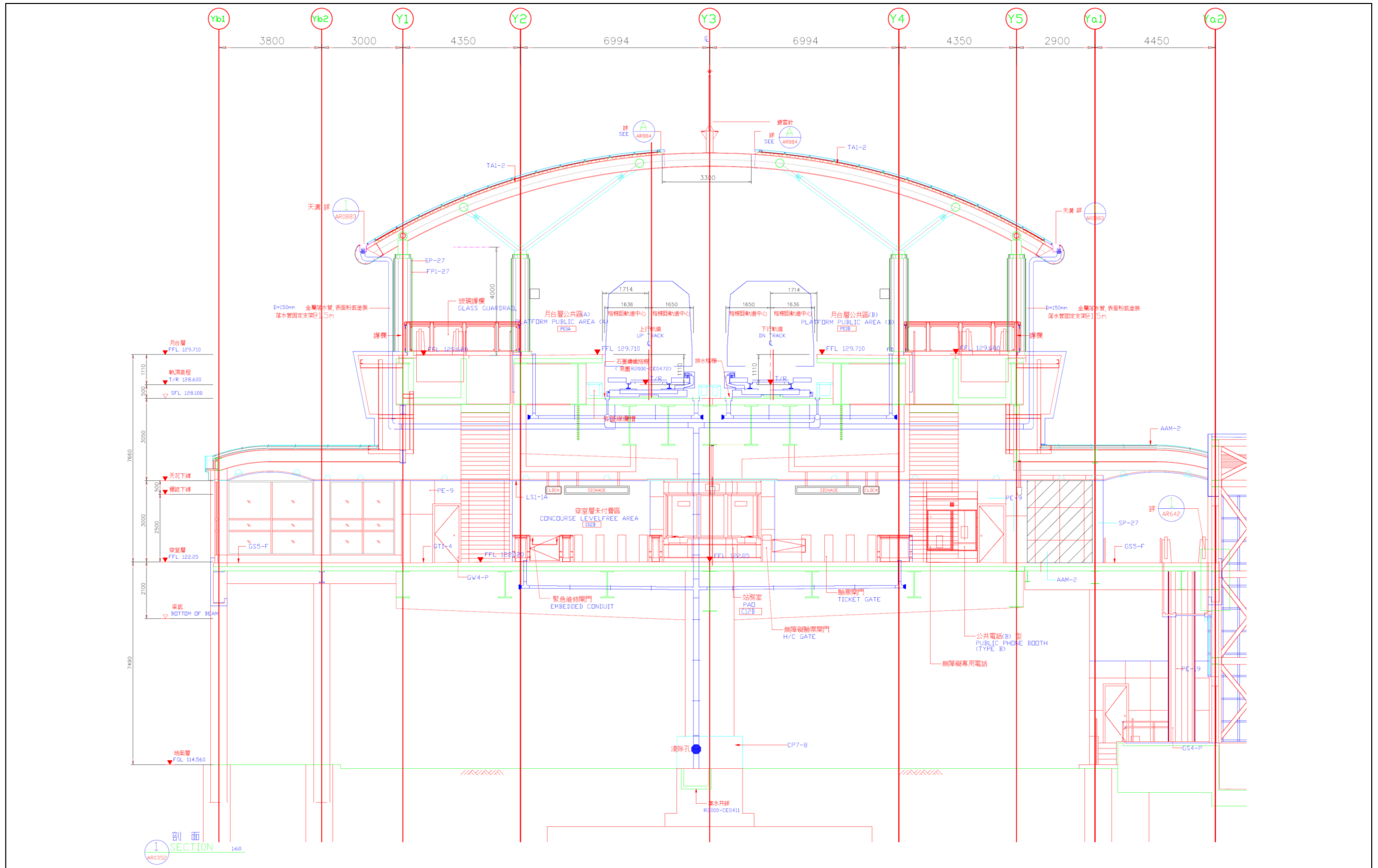
附件二：紅線 R20 站 2 號出入口地面層平面圖



附件三：紅線 R20 站 1 號出入口穿堂層平面圖



附件五：R20 站橫向剖面圖"B"



附件六：R20 車站橫向剖面圖"D"

