

高雄市政府甄選

高雄市大眾捷運系統岡山路竹延伸線RK1站(東基地)土地開發案

【甄選文件】疑義澄清及補充說明

壹、辦理依據：主辦機關依投資人須知第九點(三)、(四)規定，就申請人提出之請求釋疑事項以統一書面回覆；

涉及變更或補充本案須知內容者，並另上網公開。

貳、主辦機關回覆說明：

日期：114年1月14日

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
1.	P.4	<p>投資人申請須知 四、(一)、1. 捷運開發區以挑高地面層方式留設開放性廣場空間。</p> <p>投資人申請須知 四、(一)、2. 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。</p>	<p>請問此條款所稱「旅運服務設施」定義及可引入設施項目為何？可否包含車道、停車空間，以及店鋪等商業空間？建議明確說明可適用項目。</p>	<p>依據本市都委會第127次會議紀錄，有關本案土地使用分區管制第六條暨都市設計基準第五條執行疑義審定案決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none">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。

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
2.	P. 4~ P. 5	<p>投資人申請須知 四、(二) 考量大眾運輸轉乘可及性與人行動線串聯，投資人須配合岡山車站新設跨站天橋工程基本設計審議報告及高雄市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊，負責規劃設計及興建銜接台鐵至捷運段之跨站天橋，並與捷運RK1站連通（詳本須知參考文件4）。包括但不限於：</p> <p>投資人申請須知 四、(二)、1. 捷運設施、跨站天橋與本案開發建物大樓須整體規劃設計。</p> <p>投資人申請須知 四、(二)、2. 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。產權屬本府所有，未來交由指定機關管理。</p> <p>投資人申請須知 四、(二)、3. 跨站天橋規劃興建所需費用不得納入建物貢獻成本計算；其由本府支付者，以(新臺幣，下同)1,860萬元為上限，超過者由投資人自行吸收。</p>	<p>跨站天橋規定由市府支付之1,860萬元上限，請問其費用是包括設計及興建成本？是否不含營業稅？施工及未來點交介面為何？</p>	<p>1. 1,860萬元包含規劃、設計、興建，且內含相關稅費。</p> <p>2. 跨站天橋於取得使用執照後，交由指定機關(機構或單位)管理，或依投資人規劃得納由商場統一管理。</p>

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
3.	P. 5、 P. 20	<p>投資人申請須知 八、(三) 最優申請人就主管機關(捷運獎勵)及原土地所有人屬本府分回之建物及土地，得提出權利價值權利金給付計畫，並應依權益分配協議書核定內容、投資契約書第五條及第十一條之一規定辦理權益分配相關事宜。</p> <p>投資人申請須知 十九、(一)、4.(3) 本案申請人得就主管機關(捷運獎勵)及原土地所有人屬本府分回之權值，提出權利價值權利金給付計畫。上開申請人所提權利價值權利金給付計畫，須由該申請人具體承諾後，並經市府同意後，納入本開發案投資契約書據以執行。</p>	<p>主管機關取得之捷運獎勵樓板面積是以支付委建費用方式委託投資人興建，請問此條款所提就主管機關(捷運獎勵)屬本府分回之建物及土地，得提出權利價值權利金給付計畫，請問應如何執行？是否係指投資契約書(草案)第五條第十五項所規定之「得以權益分配議定價格進行抵繳」？</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發權益分配須知第十七點規定，市府應依建物貢獻成本乘以本府分配比率，支付投資人委託建造費用。 2. 權利價值權利金給付計畫依本案開發投資契約書(草案)第十一條之一條規定辦理。 3. 依據投資契約書(草案)第五條第十五項規定，「……委託建造費用，繳付方式得以權益分配議定價格進行抵繳」，亦即主管機關支付之委託建造費用得以主管機關分配權值抵繳。
4.	P. 21	<p>投資人申請須知 十九、(二)、1. 本開發案應優先依大眾捷運系統土地開發辦法第 29 條申請增加建築容積，並應於申請前開建築容積額度達上限額度後，始得申請增額容積之項目及額度。本開發案除適用「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。</p>	<p>請提供此條款所稱適用之「岡山路竹延伸線捷運實施增額容積」之相關都市計畫及土地使用分區管制等資料，以利整體評估。</p>	<p>目前岡山路竹延伸線周邊地區尚未施行增額容積，依本府 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」土地使用分區管制要點第十條規定，係保留捷運場站周邊施行增額容積之彈性予以規定，故在增額容積尚未施行前，則依現行都市計畫規定辦理。</p>

項次	文件 頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
5.	須知 附件 4-3	開發投資契約書(草案) 第五條、八 本建物以持股方式或共同持有建築物及土地時,由甲乙雙方依「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發實施要點」第十三點協議結果,按比例持有。	請問此條款所稱之「持股」方式係指為何?又共同持有建築物及土地時,按比例持有,所稱之「比例」係指為何?	1.「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發實施要點」第十三點「本府分配土地開發之權益,得以下列方式分配:…(二)共同持有建築物及土地。(三)持股。…」均係本府分配土地開發權益方式之一。 2.「高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發實施要點」第十五點「土地開發以共同持有建築物及土地或以持股方式辦理者,由本府及投資人依第十二點協議結果,按比例持有之」。協議結果如係採共同持有建築物及土地方式辦理者,依協議結果決定共同持有建築物及土地之比例;協議結果如係採持股方式辦理者,依協議結果定持股之比例。
6.	須知 附件 4-12	開發投資契約書(草案) 第十一條之一、一 甲方所得主管機關(捷運獎勵)及土地所有人可分配之權益,部分以本契約第五條第六款及第九款之權利價值權利金進行分配,經甲方與乙方完成權益分配協商後,乙方應依議定內容製作權益分配協議書,作為權利價值權利金之支付基準,並依經甲方核定權益分配協議書內容,支付權利價值權利金予甲方;甲方所得屬主管機關(捷運獎勵)可分配之權益,依本條第五款	請問原土地所有人台鐵公司對於分回產品想法為何? 台鐵公司是否也有領取權利價值權利金之意願?	1.原私有土地所有權人(國營臺灣鐵路股份有限公司)分配之權值,選配優先以選擇住宅、中小型店舖或其他具長期穩定收益之產品為主,惟實際仍以權益分配協商準。 2.依據高雄市政府辦理大眾捷運系統土地開發實施要點第十三點規定,「本府分配土地開發之權益,得以下列方式分配: (一)區分所有建築物及土地、(二)共

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		約定辦理。		同持有建築物及土地、(三)持股、(四)權利價值權利金。」故僅有本府得領取權利價值權利金。
7.	須知 附件 4-25	開發投資契約書(草案) 第二十二條 逕為強制執行及公證	請問本案約定公證目的為何?參考台北市或新北市捷運開發案均無公證之約定,且本案亦有收取履約保證金,乙方如有違約而不給付違約金等情事,均可以履約保證金扣抵。	1. 投資契約書(草案)第二十二條第一款「乙方應給付之款項、違約金及遲延利息未依期限給付者,乙方同意甲方得不經訴訟程序逕為強制執行。」 (1) 本條規範意旨乃投資契約循公證法辦理公證程序者,即生毋待另行訴訟得逕行強制執行之效力。 (2) 反之,如未經公證程序,如乙方應給付之款項、違約金及遲延利息未依期限給付時,依法須經訴訟程序(正常程序可能經三級三審)判決確定後,方能取得執行名義,始可強制執行。 2. 履約保證金扣抵為契約擔保機制,與經公證後,乙方應給付款項、違約金及遲延利息未依期限給付,得逕行強制執行,係屬二事。 3. 維持原條文。
8.	本須 知參 考文	本須知參考文件 1 土地清冊 本案用地土地清冊合計面積 3,158 m ²	兩者面積不一致,請協助釐清本案基地面積。	依據民國 112 年 12 月 27 日地籍分割後之最新登記結果,本案基地面積為 3,158 m ² 。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
	件 1、 本 須 知 參 考 文 件 5	本須知參考文件 5 表一 本基地土地清冊合計面積 3,157.90 m ²		
9.	本 須 知 參 考 文 件 5、 開 發 公 告 事 項	本須知參考文件 5 圖一  RK1 東招商說明會簡報 0719(上網版)	<p>一、請問本案基地北側臨接廣場用地，或是道路用地，抑或道路兼廣場用地？可否供人行（避難），以及汽車通行檢討？</p> <p>二、請問本案基地東側及南側臨接廣場用地，可否供人行（避難），以及汽車通行檢討？</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地北側臨接道路廣場用地、東側及南側係臨接廣場用地；道路廣場用地及廣場用地皆可供人行以及汽車通行使用。 2. 投資人進行建築規劃及汽車通行檢討時應考量基地內退縮規定，及周邊廣場用地之現況設施進行整體規劃。 3. 後續基地周邊道路改善措施，依投資人整體規劃並經本府道安會報審議通過後之方案，委由投資人施作，相關費用由本府支應，惟本府支應以 200 萬元為上限。 4. 爰增訂下列條文如下： 「投資人須知第四點第(二)項第4目：投資人應於基地周邊道路通行進行整體規劃(如人行道縮減)並以經本府道安會報審議通過後之內容施作，所需費用為 200 萬元以下者，由本府負擔；超過 200 萬元者，由投資人自行吸收，不得納入建物貢獻成本計算」及投資契約書(草案)第四條

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
				第五款「乙方應於基地周邊道路通行進行整體規劃（如人行道縮減）並以經本府道安會報審議通過後之內容施作，所需費用為 200 萬元以下者，由本府負擔；超過 200 萬元者，由乙方自行吸收，不得納入建物貢獻成本計算。」
10.	本須知參考文件 5	<p>本須知參考文件 5</p> <p>二、土地使用分區管制規定</p> <p>(二)細部計畫</p> <p>1. 細部計畫之土地使用分區管制規定如下</p> <p>(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。</p>	請問本案自一號道路(中山北路)側，自道路境界線退縮 5 公尺建築，以及基地東側退縮 3 公尺建築，上開退縮地上方，可否突出免計建築面積之陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等？	本案退縮依據 112 年 8 月 30 日高雄市政府高市府都發規字第 11233750502 號函公告之「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」土地使用管制規定辦理，如本須知參考文件 5 所示。惟考量都市整體景觀一致性，建議投資人避免在退縮範圍內設置陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等設施，後續亦應以申請建照時之法令認定為準。
11.	本須知參考文件 5	<p>本須知參考文件 5</p> <p>二、土地使用分區管制規定</p> <p>(二)細部計畫</p> <p>2. 都市設計基準</p> <p>(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。</p>	「陸、容積獎勵或容積移轉建築基地設計原則，一、申請容積獎勵或容積移轉之建築基地，依下列規定辦理：(一)建築基地之地下室開挖率不宜超過百分之八十…。二、停車場出入口設置原則：…三、汽機車、自行車停車	1. 依據 112 年 8 月 30 日高雄市政府高市府都發規字第 11233750502 號函，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」土地使用管制規定：『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

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
			<p>空間配置原則：…」，請問本案有上述地下室開挖率限制？以及本案有受上述其他，如停車場出入口設置原則、汽機車、自行車停車空間配置原則…等相關限制？</p>	<p>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。』</p> <p>2. 另依本案土地使用管制規定第三條：『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。』</p> <p>3. 本案倘循大眾捷運系統土地開發辦法申請容積獎勵，依高雄市都市設計審議原則之地下室開挖率及其他相關規定辦理，惟仍依申請建照時法令規定為準。另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，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，酌予減設公共停車空間。</p>
12.	P. 6	<p>投資人申請須知 九、(一) 本開發案公告期間自 113 年 6 月 28 日起至 113 年 11 月 28 日止。</p>	<p>如前述問題，本案刻正包含基地面積、容積、建築法令及允許使用項目等議題尚待釐清，對於在產</p>	<p>本次補充公告屬規劃條件之補充說明，為提供合理備標作業時間，爰配合調整公告期間至 114 年 3 月 24 日止。</p>

項次	文件 頁次	公告內容（條號及條文）	釋疑內容及建議	主管機關回應與說明
		<p>投資人申請須知 九、(四) 申請人於提出申請前應詳閱本須知及全部甄選文件，並至現場實地勘查，以瞭解用地特性及其他所有狀況。如有疑問或不明瞭處，應於 113 年 8 月 28 日（含）前，以書面掛號郵寄或自行送達捷運局（高雄市苓雅區四維三路 2 號 10 樓）請求釋疑，申請釋疑日期以捷運局收文戳認定，逾期不予受理釋疑申請。捷運局釋疑期限為 113 年 9 月 30 日（含）前，並得視需要延長釋疑期限，及得視需要延長本須知第十一點之申請書件受理期間。</p>	<p>品規劃設計有重大決策影響；如機關於 113 年 9 月 30 日時回覆，距離原定截止時程僅剩餘不到 2 個月，對於投資人準備時間不足。為使本案成為岡山站前新商辦地標，建請准予得延長申請書件受理期間 1~2 個月時間，以更完善的規劃定位達到市府政策。</p>	