

擬定高雄市大坪頂以東地區細部計畫
(土地使用分區管制暨都市設計基準)
(配合高雄都會區大眾捷運系統小港林
園線建設計畫) (RL4、RL5、RL6、
RL7站) 案
計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國111年3月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項	目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	擬定高雄市大坪頂以東地區細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計基準）（配合高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設計畫）（RL4、RL5、RL6、RL7站）案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第22條	
辦 理 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府	
申 請 變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府捷運工程局	
座 談 會	於民國111年1月6日（星期四）晚上6時30分假林園區幸福公園演藝廳舉辦	
本 案 公 展 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	

目 錄

第一章 緒論

第一節 計畫緣起.....	1-01
第二節 法令依據.....	1-01
第三節 計畫位置與範圍.....	1-02

第二章 主要計畫概要

第一節 主要計畫變更原則及變更內容.....	2-01
第二節 變更後主要計畫.....	2-09

第三章 發展現況分析

第一節 RL4 站	3-01
第二節 RL5 站	3-02
第三節 RL6 站	3-03
第四節 RL7 站	3-04

第四章 捷運開發區土地開發構想

4-01

第五章 擬定細部計畫

第一節 土地使用分區管制要點.....	5-01
第二節 都市設計基準.....	5-01

圖目錄

圖 1-3-1	高雄都會區大眾捷運系統小港林園線車站分布示意圖	1-03
圖 2-1-1	土地變更原則示意圖	2-01
圖 2-1-2	主要計畫變更內容第 1 案 (RL4 站) 示意圖	2-07
圖 2-1-3	主要計畫變更內容第 2 案 (RL5 站) 示意圖	2-07
圖 2-1-4	主要計畫變更內容第 3 案 (RL6 站) 示意圖	2-08
圖 2-1-5	主要計畫變更內容第 4 案 (RL7 站) 示意圖	2-08
圖 2-2-1	高雄都會區大眾捷運系統小港林園線 RL4 站變更後都市計畫示意圖.	2-13
圖 2-2-2	高雄都會區大眾捷運系統小港林園線 RL5 站變更後都市計畫示意圖.	2-13
圖 2-2-3	高雄都會區大眾捷運系統小港林園線 RL6 站變更後都市計畫示意圖.	2-14
圖 2-2-4	高雄都會區大眾捷運系統小港林園線 RL7 站變更後都市計畫示意圖.	2-14
圖 3-1-1	高雄都會區大眾捷運系統小港林園線 RL4 站周邊土地使用現況 示意圖	3-01
圖 3-2-1	高雄都會區大眾捷運系統小港林園線 RL5 站周邊土地使用現況 示意圖	3-02
圖 3-3-1	高雄都會區大眾捷運系統小港林園線 RL6 站周邊土地使用現況 示意圖	3-03
圖 3-4-1	高雄都會區大眾捷運系統小港林園線 RL7 站周邊土地使用現況 示意圖	3-04

表目錄

表 2-1-1	變更內容綜理表.....	2-03
表 2-2-1	高雄市大坪頂以東地區主要計畫變更前後土地使用計畫面積對照表..	2-11
表 2-2-2	變更前後公共設施用地面積檢核表.....	2-15
表 4-0-1	高雄都會區大眾捷運系統小港林園線 RL4 站土地開發評估表.....	4-01
表 4-0-2	高雄都會區大眾捷運系統小港林園線 RL5 站土地開發評估表.....	4-02
表 4-0-3	高雄都會區大眾捷運系統小港林園線 RL6 站土地開發評估表.....	4-03

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

因應高雄縣市合併後之整體發展，都會區因產業發展與人口遷移之改變，未來大高雄將朝向多元化的大眾運具發展，以「高運量捷運系統」繫緊高雄城市命脈（雙軸：紅線+岡山路竹延伸線、橘線），以「現代化軌道系統」凝聚灣區經貿發展（雙環+2連結：都會水岸環線、都會線（黃線）+鳳山本館連結線、民族高鐵連結線），並以北環圈、南環圈、東環圈、西環圈等輔助延伸至燕巢、大寮、林園等地區，建構屬於高雄特有的「雙環雙軸」便捷網路。

為促進大高雄都會區大眾捷運系統長遠發展，打造大高雄地區30分鐘生活圈的優質大眾運輸環境，持續推動捷運後續延伸路網建設有其必要性。為延伸捷運紅線之服務範圍，提供小港、林園地區便捷的大眾運輸服務，高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設亦為高雄都會區大眾捷運系統整體路網評估之優先興建路線之一。

高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設全長12.43公里，共設置6座地下車站、1座高架車站，分屬原高雄市主要計畫、高雄市大坪頂以東地區主要計畫等都市計畫區；北起臨海工業區，向南行經林園地區後，路線止於林園工業區，與原有捷運紅線串連，延伸高雄市中心區生活機能至南高雄地區，並預留與屏東地區大眾運輸系統串聯之可能性。

高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設未來活動廊帶更有可能再往南，與屏東串聯，對於高屏都會區發展有其重要性。另小港林園線通車營運後，串聯南北產業園區（如高雄軟體科技園區、楠梓加工出口區、橋頭第二科學園區(推動中)、本洲產業園區、高雄科學園區等產業園區）與高雄國際機場，亦有捷運岡山路竹延伸線建設計畫，並帶動高雄市各區均衡發展，以期用更好的大眾運輸系統串聯高雄產業廊帶。

高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設可行性研究報告於110年12月17日獲行政院核定，目前正進行綜合規劃作業及環境影響說明書作業，全線預計119年通車營運。未來通車後可提供高雄市中心區生活機能至南高雄地區間之便捷密集大眾運輸服務，提昇整體軌道運輸效益，再創高雄運輸新紀元。

本計畫為高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設之供捷運車站出入口、通風井、轉乘設施及相關設施之使用，並依「大眾捷運法」及大眾捷運系統土地開發辦法相關規定辦理開發之土地，考量土地取得及整合作業，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理位於高雄市大坪頂以東地區主要計畫之RL4、RL5、RL6、RL7站之都市計畫變更案，亦需配合擬定捷運開發區及交通用地之土地使用分區管制要點及都市設計基準等涉及細部計畫內容，以利辦理後續高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設計畫推行。

第二節 法令依據

依都市計畫法第22條辦理。

第三節 計畫位置與範圍

高雄都會區大眾捷運系統小港林園線共計7站，其中有4站位於高雄市大坪頂以東地區細部計畫內，分別為RL4、RL5、RL6及RL7站，依據「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設計畫）（RL4、RL5、RL6、RL7站）案」，本次須辦理擬定細部計畫之場站分別為RL4、RL5、RL6、RL7站及RL6站至RL7站之出土段路線等等，計畫面積共計7.1738公頃，各站變更面積及分布位置，詳如圖1-3-1所示。

一、RL4 站

高雄都會區大眾捷運系統小港林園線RL4站位於高雄市林園區，變更面積0.8680公頃。

二、RL5 站

高雄都會區大眾捷運系統小港林園線RL5站位於高雄市林園區，變更面積1.5503公頃。

三、RL6 站

高雄都會區大眾捷運系統小港林園線RL6站位於高雄市林園區，變更面積2.7900公頃。

四、RL7 站

高雄都會區大眾捷運系統小港林園線RL7站及RL6站至RL7站之出土段路線位於高雄市林園區，變更面積1.9655公頃。

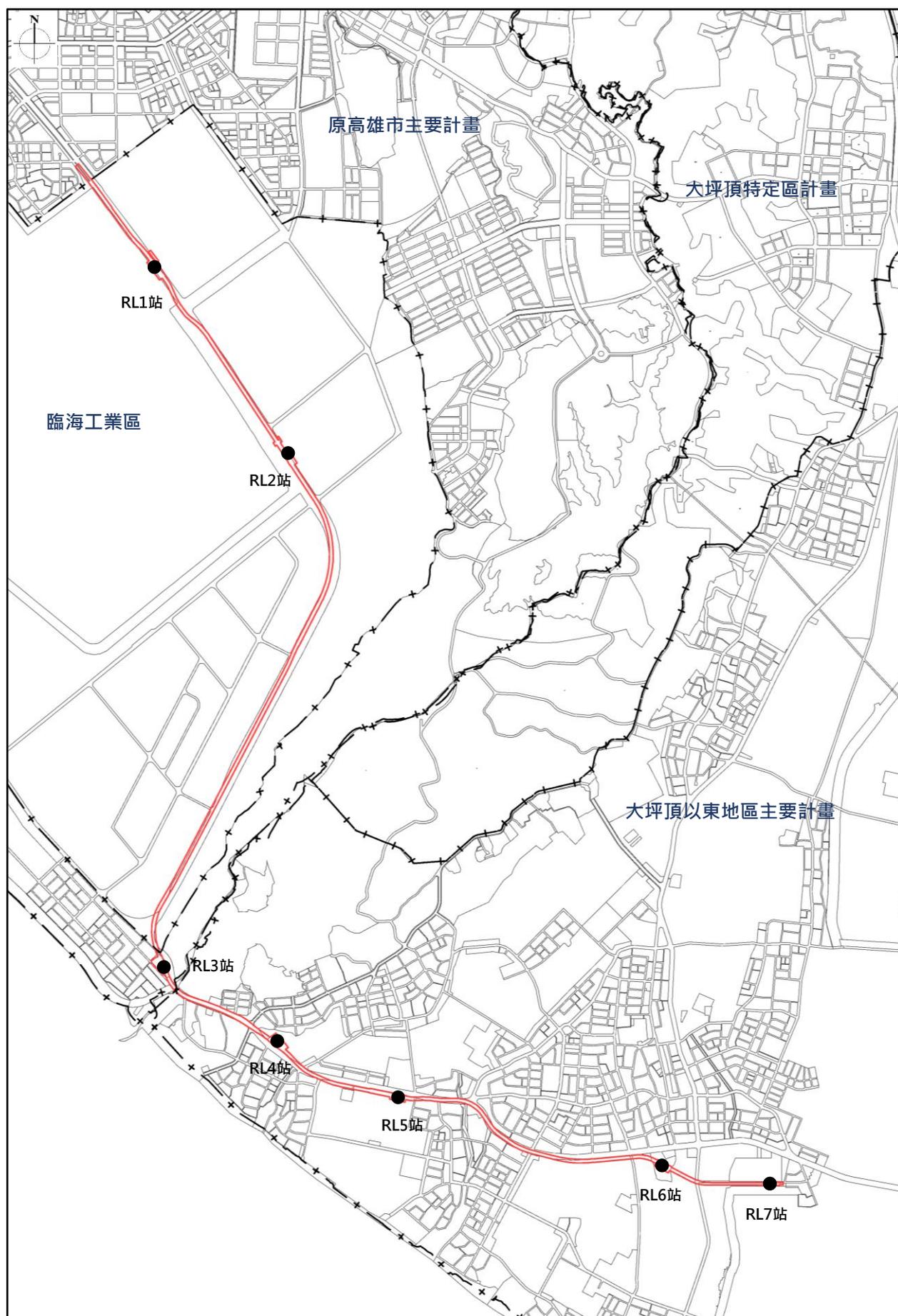


圖1-3-1 高雄都會區大眾捷運系統小港林園線車站分布示意圖

第二章 主要計畫概要

第一節 主要計畫變更原則及變更內容

一、捷運小港林園線變更原則

捷運小港林園線涉及之都市計畫分區及用地包含住宅區、工業區、農業區、加油站專用區等，以及公園用地、批發市場用地、變電所用地、道路用地等。

涉及之都市計畫用地依「大眾捷運法」第18、19條及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，可作為捷運小港林園線地下路線、高架路線、地下站體使用之變電所用地、道路用地等，本次維持原計畫；另涉及之都市計畫分區依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」規定，可作為捷運小港林園線地下路線、地下站體使用之住宅區、工業區、農業區等，本次維持原計畫。

本計畫變更原則如下及詳如圖2-1-1所示。

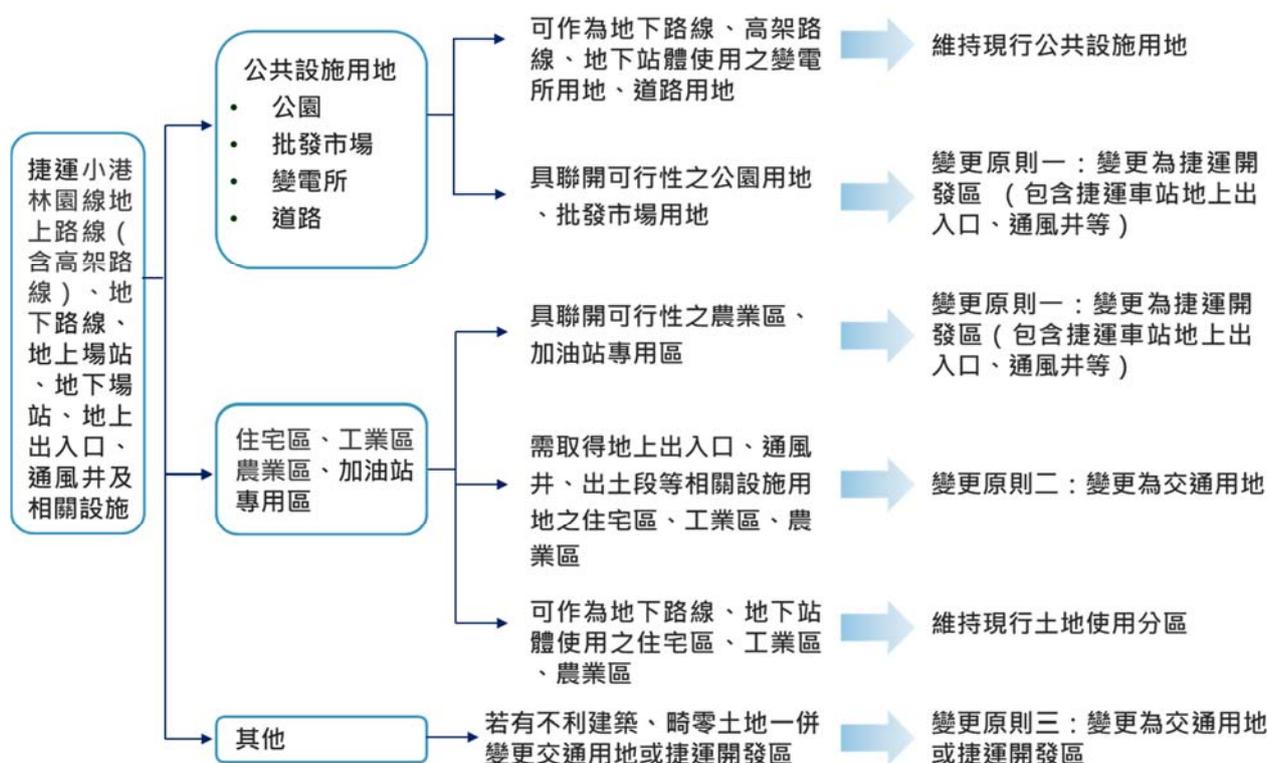


圖 2-1-1 土地變更原則示意圖

- (一) 依「高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃」所提，具聯合開發可行性之土地以及具大眾運輸導向式發展 (TOD) 發展潛力之土地，本次變更為捷運開發區，土地使用強度均依「高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃」所提辦理。
- (二) 作為高雄都會區大眾捷運系統小港林園線之捷運地上出入口、通風井及捷運路線出土段等相關設施使用之住宅區、工業區及農業區，本次變更為交通用地。
- (三) 上述土地變更後，若有不利建築、畸零土地一併變更交通用地或捷運開發區。

二、捷運小港林園線回饋原則

- (一) 變更範圍屬「高雄市大坪頂以東地區主要計畫」範圍者，有關變更加油站專用區為捷運開發區部分因加油站專用區使用同加油站用地，故依「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案」原則，比照商業區變更回饋負擔比例原則辦理，應捐贈變更面積之 35% 土地予高雄市政府。
- (二) 變更範圍屬「高雄市大坪頂以東地區主要計畫」之 RL4、RL5 站，應依「都市計畫法」第 27-1 條及比照「都市計畫農業區變更使用審議規範」之回饋精神與相關規定辦理，有關變更農業區為捷運開發區部分應捐贈變更面積之 50% 土地予高雄市政府。
- (三) 市有土地變更符合免回饋規定。

三、變更內容

本次變更 RL4、RL5 站為捷運開發區（附），變更 RL6 站為捷運開發區，變更 RL7 站為交通用地，詳如表 2-1-1 及圖 2-1-2~圖 2-1-5。

- (一) RL4 站：變更 0.8680 公頃之農業區及加油站專用區為捷運開發區（附）。
- (二) RL5 站：變更 1.5503 公頃之農業區為捷運開發區（附）。
- (三) RL6 站：變更 2.7900 公頃之公園用地及批發市場用地為捷運開發區。
- (四) RL7 站：變更 1.9655 公頃之農業區及特種工業區為交通用地。

表 2-1-1 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫		新計畫			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
1	林園區中門路北側農業區及加油站專用區(王公廟段苦苓腳小段地號1169等土地)(RL4站)	農業區	0.6261	捷運開發區(附)	0.8680	1.依據「高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃」,RL4站因周邊地區農業區除沿台17線有小部分已作非農業使用之外,大多數農地保存尚為完整,依據110年4月「高雄市國土計畫(核定本)」皆劃設為「第一類城鄉發展地區」,應作為未來都市發展之儲備用地,配合TOD規劃理念推動大眾運輸場站周邊地區,或依產業發展需求辦理新增產業用地或未登記工廠群聚地區,故中門路北側作為捷運地上出入口、通風口及捷運開發區(變更原則一)。 2.考量變更範圍土地權屬皆為私有土地,依變更原則一,變更為捷運開發區(附)。 3.因土地變更後,具有不利建築、畸零土地等情形,故依變更原則三一併變更為捷運開發區。	附帶條件： 1.農業區之變更回饋依「都市計畫法」第27-1條及比照「都市計畫農業區變更使用審議規範」之回饋精神與相關規定辦理辦理,應捐贈變更範圍內之50%土地予高雄市政府。 2.加油站專用區之變更回饋比照「變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」商業區變更回饋負擔比例原則辦理,應捐贈變更範圍內之35%土地予高雄市政府。 3.應於高雄市政府協議價購、有償撥用或其他方式開發前辦理。 4.土地所有權人應於計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書並納入計畫書敘明,如未能簽訂協議書者,則維持原計畫。 5.依「大眾捷運法」及大眾捷運系統土地開發辦法相關規定辦理開發。
	加油站專用區	0.2419					

表 2-1-1 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫		新計畫			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
2	林園區沿海路四段南側農業區(港子埔段地號1890-2等土地)(RL5站)	農業區	1.5503	捷運開發區(附)	1.5503	<p>1.依據「高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃」,RL5站因周邊農業區依據110年4月「高雄市國土計畫(核定本)」皆劃設為「第一類城鄉發展地區」,應作為未來都市發展之儲備用地,配合TOD規劃理念推動大眾運輸場站周邊地區,或依產業發展需求辦理新增產業用地或未登記工廠群聚地區,故沿海路四段南側作為捷運地上出入口、通風口及捷運開發區(變更原則一)。</p> <p>2.考量變更範圍土地權屬部分為國有土地,部分為私有土地,非全屬市有土地,依變更原則一,變更為捷運開發區(附)。</p>	<p>附帶條件:</p> <p>1.變更回饋依「都市計畫法」第27-1條及比照「都市計畫農業區變更使用審議規範」之回饋精神與相關規定辦理,應捐贈變更範圍內之50%土地予高雄市政府。</p> <p>2.應於高雄市政府協議價購、有償撥用或其他方式開發前辦理。</p> <p>3.土地所有權人應於計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書並納入計畫書敘明,如未能簽訂協議書者,則維持原計畫。</p> <p>4.依「大眾捷運法」及大眾捷運系統土地開發辦法相關規定辦理開發。</p>

表 2-1-1 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫		新計畫			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
3	林園區沿海路二段南側公園用地及批發市場用地(林園段地號1529及林子邊段1580-1等土地)(RL6站)	公園用地 批發市場用地	2.3800 0.4100	捷運開發區	2.7900	1.依據「高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃」,RL6車站及周邊土地位於大坪頂以東地區都市計畫區內,周邊為既成發展區及農業區,車站北側住宅聚落間夾雜農業與空地使用,周邊公共設施用地多已開闢完成,後續可配合捷運場站設施採用聯合開發方式挹注大眾運輸建設經費,提升計畫財務可行性。故沿海路二段南側作為捷運地上出入口、通風口及捷運開發區(變更原則一)。 2.考量變更範圍土地權屬部分為國有土地,部分為市有土地,非全屬市有土地,依變更原則一,變更為捷運開發區。	-

表 2-1-1 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫		新計畫			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
4	林園區沿海路一段南側農業區(溪州段地號3053-2等土地)(RL7站)	農業區 特種工業區	1.5332 0.4323	交通用地	1.9655	1.依據「高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃」,RL7車站周邊為既成發展區及工業區,產業人口密集度較高,為提供運輸便利,故沿海路一段73巷南側作為捷運地上出入口(變更原則二)。 2.考量變更範圍土地權屬含有國有土地、市有土地及私有土地,依變更原則二,變更為交通用地;且依捷運小港林園線規劃RL6站後出土段,故一併變更出土段範圍為交通用地。	-

註：1. 計畫面積以實際地籍分割測量為準。

2. 本計畫未載明變更部分，應以原計畫為準。



圖 2-1-2 主要計畫變更內容第 1 案 (RL4 站) 示意圖

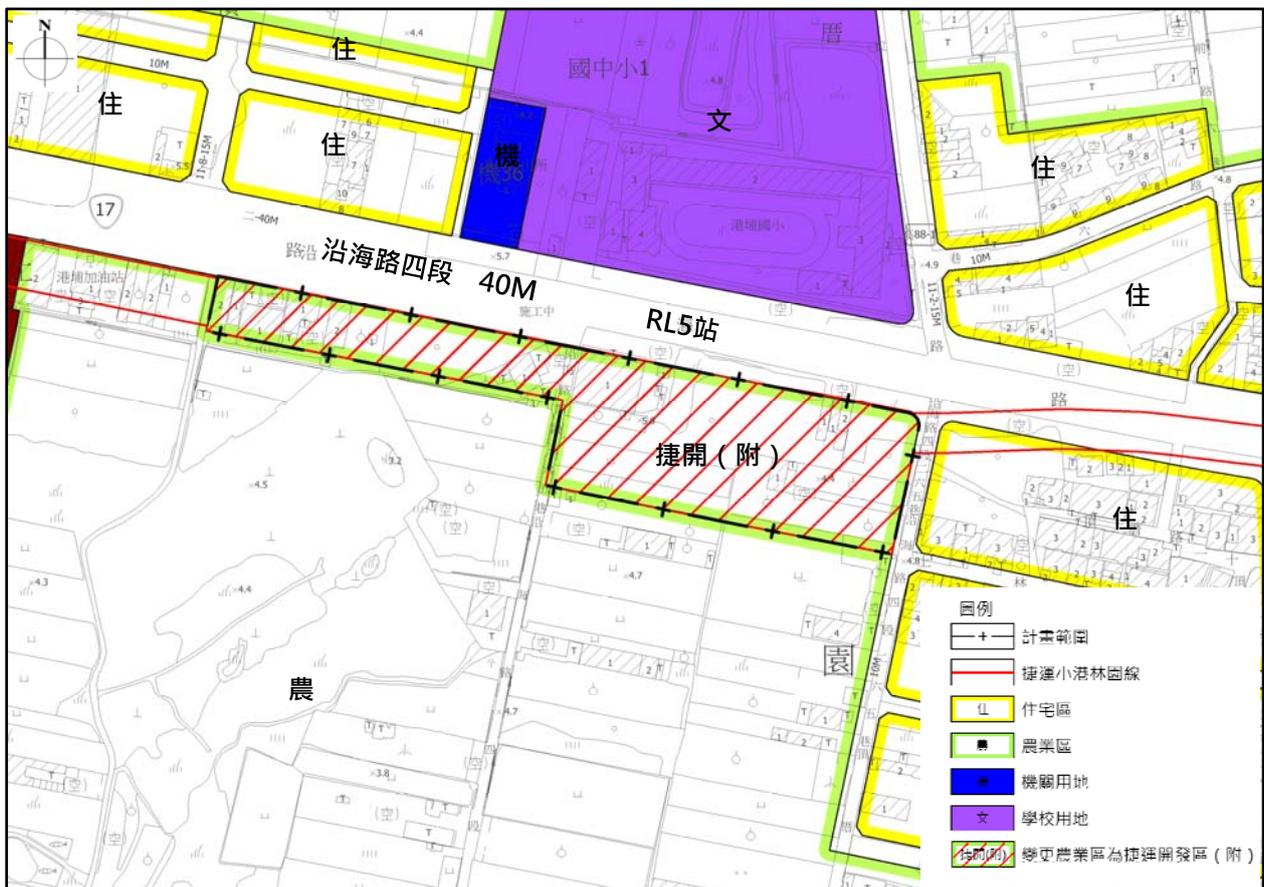


圖 2-1-3 主要計畫變更內容第 2 案 (RL5 站) 示意圖

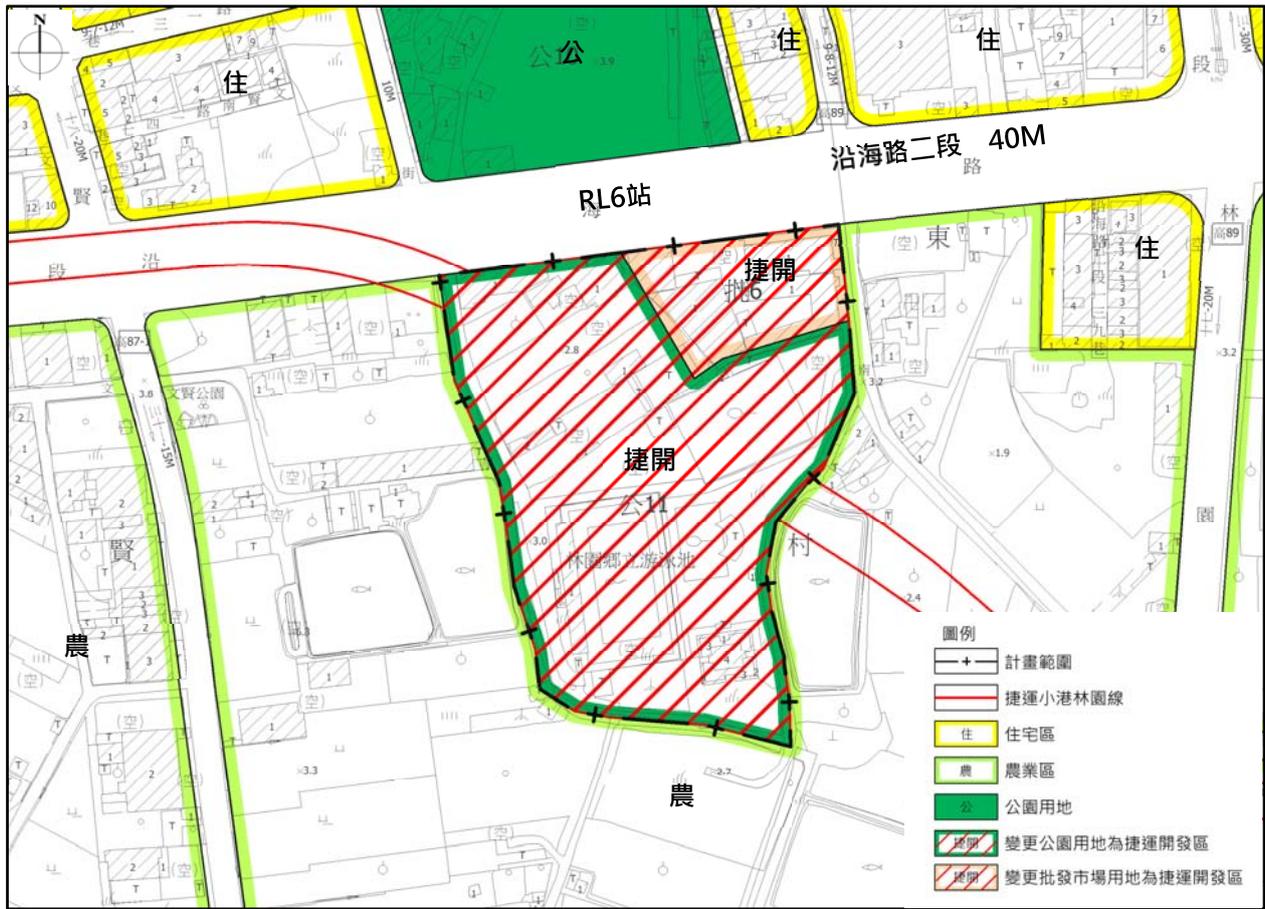


圖 2-1-4 主要計畫變更內容第 3 案 (RL6 站) 示意圖

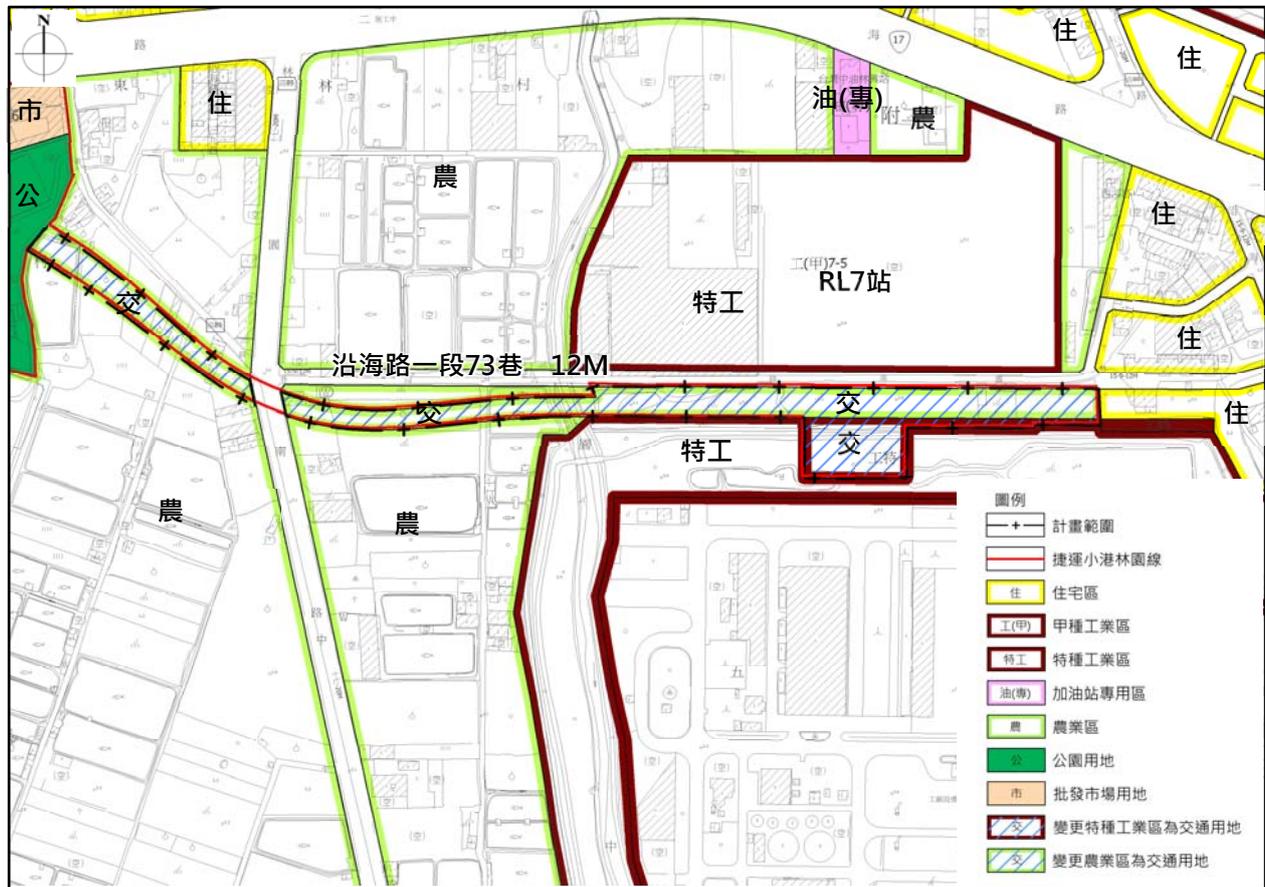


圖 2-1-5 主要計畫變更內容第 4 案 (RL7 站) 示意圖

第二節 變更後主要計畫

本計畫變更後高雄市大坪頂以東地區主要計畫之工業區減少為968.4500公頃、農業區減少為2,859.8559公頃、加油站專用區減少為2.8209公頃、批發市場用地減少為0.8900公頃、公園用地減少為32.8234公頃，並增加捷運開發區5.2083公頃及交通用地1.9655公頃，變更前後土地使用計畫面積對照表詳如表2-2-1所示，變更後土地使用計畫詳如圖2-2-1至圖2-2-4所示。

一、土地使用分區計畫

土地使用計畫劃設住宅區、商業區、工業區、零星工業區、產業專用區、旅館區、風景區、保存區、加油站專用區、漁港區、行水區、行政區、車站專用區、保護區、農業區、文教區、私立學校、宗教專用區、河川區兼供道路使用、河川區、電信專用地等土地使用分區，詳如表2-2-1所示。

(一) 住宅區

維持原計畫，面積為786.5866公頃。

(二) 商業區

維持原計畫，面積為43.4763公頃。

(三) 工業區

本次變更部分工業區為交通用地，面積為983.1776公頃。

(四) 產業專用區

維持原計畫，面積為92.4720公頃。

(五) 旅館區

維持原計畫，面積為3.6600公頃。

(六) 風景區

維持原計畫，面積為1.9300公頃。

(七) 保存區

維持原計畫，面積為12.0246公頃。

(八) 加油站專用區

本次變更1處加油站專用區為捷運開發區，面積總計為2.8209公頃。

(九) 漁港區

維持原計畫，面積為12.6789公頃。

(十) 行水區

維持原計畫，面積為19.9451公頃。

(十一) 行政區

維持原計畫，面積為0.9900公頃。

(十二) 車站專用區

維持原計畫，面積為0.7202公頃。

(十三) 保護區

維持原計畫，面積為203.5613公頃。

(十四) 農業區

本次變更部分農業區為捷運開發區及交通用地，面積為2,859.8559公頃。

(十五) 文教區

維持原計畫，面積為9.0682公頃。

(十六) 私立學校

維持原計畫，面積為1.9300公頃。

(十七) 宗教專用區

維持原計畫，面積為4.5387公頃。

(十八) 河川區、河川區兼供道路使用

維持原計畫，河川區面積為35.9514公頃，劃設0.5996公頃為河川區兼供道路使用。

(十九) 電信專用區

維持原計畫，面積為6.5381公頃。

(二十) 漁業專用區

維持原計畫，面積為2.2738公頃。

(二十一) 捷運開發區

本次變更後新增三處捷運開發區，面積合計為5.2083公頃。

公共設施用地包含機關用地、學校用地、市場用地、公園用地、廣場用地等，以機關用地所佔面積最大；本次變更後新增交通用地。

表 2-2-1 高雄市大坪頂以東地區主要計畫變更前後土地使用計畫面積對照表

項目	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後計畫內容		
			計畫面積 (公頃)	占計畫總面積 百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	786.5866	-	786.5866	13.15
	商業區	43.4763	-	43.4763	0.73
	工業區	968.8823	-0.4323	968.4500	16.19
	零星工業區	14.7276	-	14.7276	0.25
	產業專用區	92.4720	-	92.4720	1.55
	旅館區	3.6600	-	3.6600	0.06
	風景區	1.9300	-	1.9300	0.03
	保存區	12.0246	-	12.0246	0.20
	加油站專用區	3.0628	-0.2419	2.8209	0.05
	漁港區	12.6789	-	12.6789	0.21
	行水區	19.9451	-	19.9451	0.33
	行政區	0.9900	-	0.9900	0.02
	車站專用區	0.7202	-	0.7202	0.01
	保護區	203.5613	-	203.5613	3.40
	農業區	2,863.5655	-3.7096	2,859.8559	47.81
	文教區	9.0682	-	9.0682	0.15
	私立學校	1.9300	-	1.9300	0.03
	宗教專用區	4.5387	-	4.5387	0.08
	河川區兼供道路使用	0.5996	-	0.5996	0.01
	河川區	35.9514	-	35.9514	0.60
電信專用區	6.5381	-	6.5381	0.09	
漁業專用區	2.2738	-	2.2738	0.04	
捷運開發區	-	+5.2083	5.2083	0.09	
小計	5,089.1830	+0.8245	5,090.0075	85.07	
公共 設施 用地	機關用地	94.3185	-	94.3185	1.58
	文小用地	31.8045	-	31.8045	0.53
	文中小用地	3.5027	-	3.5027	0.06
	文中用地	18.9950	-	18.9950	0.32
	高中用地	4.8900	-	4.8900	0.08
	零售市場用地	5.0200	-	5.0200	0.08
	批發市場用地	1.3000	-0.4100	0.8900	0.02
	公園用地	35.2034	-2.3800	32.8234	0.55
	公(兒)用地	15.4050	-	15.4050	0.26
	綠地(帶)用地	17.3821	-	17.3821	0.29
	運動場用地	5.2300	-	5.2300	0.09
	停車場用地	7.0788	-	7.0788	0.12
	廣場用地	1.1585	-	1.1585	0.02
	廣場兼停車場用地	0.4528	-	0.4528	0.01
船站用地	0.0715	-	0.0715	0.00	
污水處理廠用地	5.2200	-	5.2200	0.09	

表 2-2-1 高雄市大坪頂以東地區主要計畫變更前後土地使用計畫面積對照表（續）

項目	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後計畫內容		
			計畫面積 (公頃)	占計畫總面積百 分比(%)	
公共 設施 用地	自來水管線用地	1.5422	-	1.5422	0.03
	自來水事業用地	0.5512	-	0.5512	0.01
	自來水用地	1.2100	-	1.2100	0.02
	天然氣配氣站用地	0.7400	-	0.7400	0.01
	墓地用地	0.7200	-	0.7200	0.01
	堤防用地	68.6961	-	68.6961	1.15
	堤防用地兼供道路使用	1.4539	-	1.4539	0.03
	排水溝用地	0.2572	-	0.2572	0.01
	變電所用地	0.8030	-	0.8030	0.01
	電路鐵塔用地	0.5387	-	0.5387	0.01
	道路用地	483.4220	-	483.4220	8.08
	道路用地兼供排水使用	0.1116	-	0.1116	0.00
	道路用地兼供河川使用	0.6009	-	0.6009	0.01
	鐵路用地	16.2486	-	16.2486	0.27
	捷運系統用地	46.9300	-	46.9300	0.78
	交通用地	-	+1.9655	1.9655	0.04
	河道用地	2.0672	-	2.0672	0.03
	河道用地兼供道路使用	0.0300	-	0.0300	0.00
	滯洪池用地	9.4450	-	9.4450	0.16
	公園(兼供滯洪池)用地	6.8700	-	6.8700	0.11
	管理服務用地	0.6000	-	0.6000	0.01
	電力事業用地	1.2500	-	1.2500	0.02
	環保設施用地(污水)	1.4600	-	1.4600	0.02
	溝渠用地	0.4600	-	0.4600	0.01
	綠地(帶)兼沉沙池用地	0.0411	-	0.0411	0.00
	小計	893.0815	-0.8245	892.2570	14.93
總計	5,982.2645	0.00	5,982.2645	100.00	

註：表內面積僅供參考使用，實際面積仍以實際分割測量為準。



圖 2-2-1 高雄都會區大眾捷運系統小港林園線 RL4 站變更後都市計畫示意圖

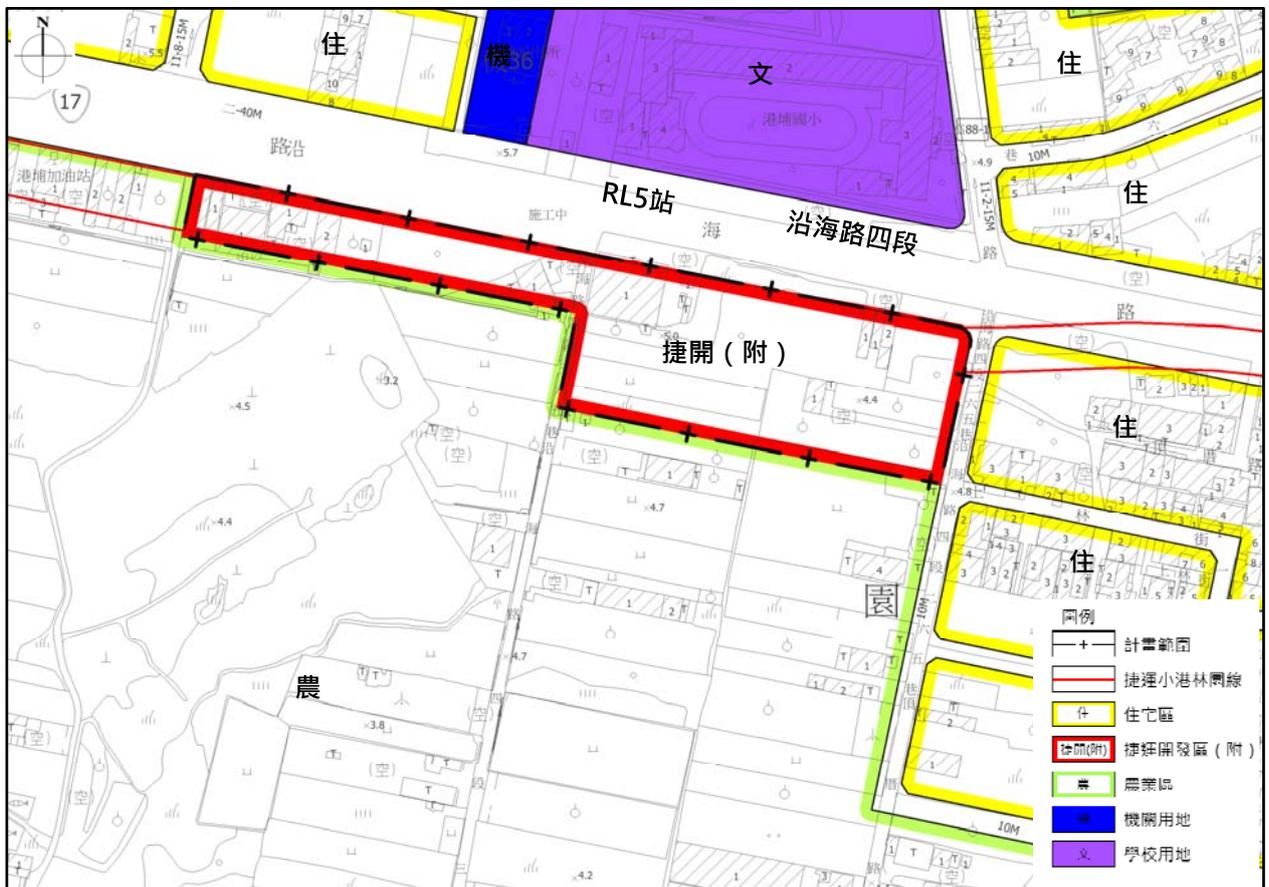


圖 2-2-2 高雄都會區大眾捷運系統小港林園線 RL5 站變更後都市計畫示意圖



圖 2-2-3 高雄都會區大眾捷運系統小港林園線 RL6 站變更後都市計畫示意圖

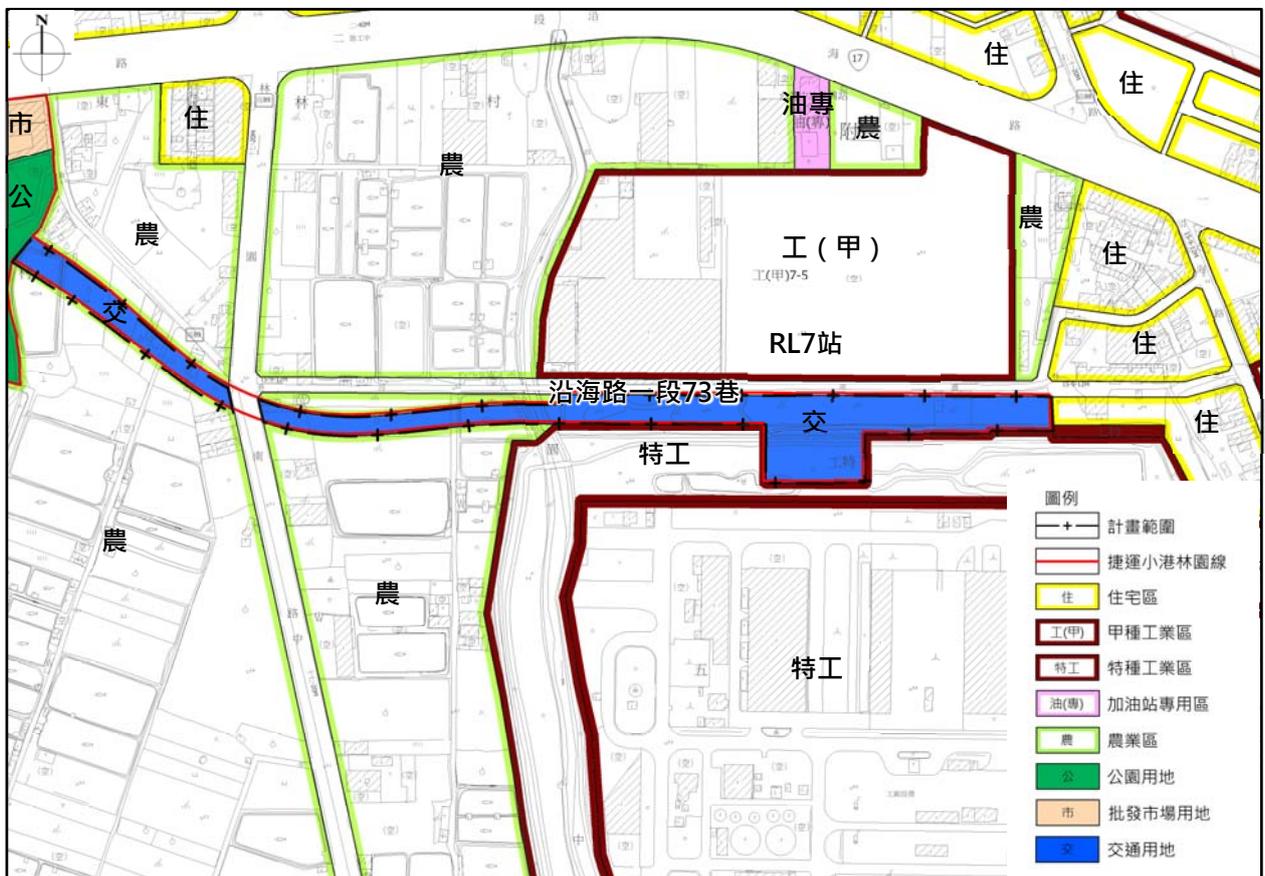


圖 2-2-4 高雄都會區大眾捷運系統小港林園線 RL7 站變更後都市計畫示意圖

二、變更後公共設施用地之檢討分析

(一) 涉及之公共設施用地

本次涉及之公共設施用地為變更RL6 站之2.3800公頃公園用地（公11用地）及0.4100公頃之批發市場用地（批6用地）為捷運開發區。

(二) 檢討分析

1. 公園用地規定

(1) 法規規定

依「都市計畫法定期通盤檢討」第17條第2項之檢討規定「二、公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處」。

(2) 變更前公園用地面積為35.2034公頃，變更後公園用地面積為32.8234公頃，減少了2.3800公頃。

2. 都市計畫第 45 條規定

(1) 法規規定

依「都市計畫法」第45條規定「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」。

(2) 變更前五項公共設施面積為74.8768公頃（占總計畫面積1.25%），變更後五項公共設施面積為72.4968公頃（占總計畫面積1.21%），減少了2.3800公頃，變更前後計畫面積均未達總計畫面積之百分之十。

表 2-2-2 變更前後公共設施用地面積檢核表

類別	法令規定		變更前計畫 面積 (公頃)/處	變更後計畫 面積 (公頃)/處	不足或超過 面積 (公頃)/處
	檢討標準	需要面積 (公頃)/處			
公園用地	每處閭鄰公園面積不得小於零點五公頃；社區公園每一計畫處所最少設置一處。	7.5/15	35.2034/15	32.8234/14	+26.9750/-1
公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項面積	不得少於計畫面積百分之十。	598.2264	74.8768	72.4968	-525.7296

3. 因應措施

變更後之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等五項公共設施用地低於變更前之面積，惟 RL6 站周邊規劃 1.2200 公頃之幸福公園提供開放空間供周邊居民使用，且 RL6 站周邊均為農業區，未來 RL6 站亦將依「高雄市捷運及輕軌場（廠）站都市設計規範」規定辦理，提供綠美化空間。

第三章 發展現況分析

第一節 RL4 站

計畫範圍位於高雄市林園區中門路北側，車站500公尺範圍內，中門路以北除大和街周邊已為住宅使用，及其東側之苦苓腳自辦市地重劃區外，其餘部分仍多維持農業使用；中門路以南近RL3車站地區以工業及倉儲使用居多，其餘部分主要為住宅使用，並有少數農田夾雜其間，現況為鐵皮搭建之臨時建築物及農業使用，詳圖3-1-1所示。



圖 3-1-1 高雄都會區大眾捷運系統小港林園線 RL4 站周邊土地使用現況示意圖

第二節 RL5 站

計畫範圍位於高雄市林園區沿海路四段南側，車站500公尺範圍內，除沿海路四段兩側有建佑醫院附設護理之家、港埔派出所、港埔國小等設施，及零星商業、工業使用分布外，其餘部分多維持農業使用現況為空地、農業使用及住宅使用，詳圖3-2-1所示。

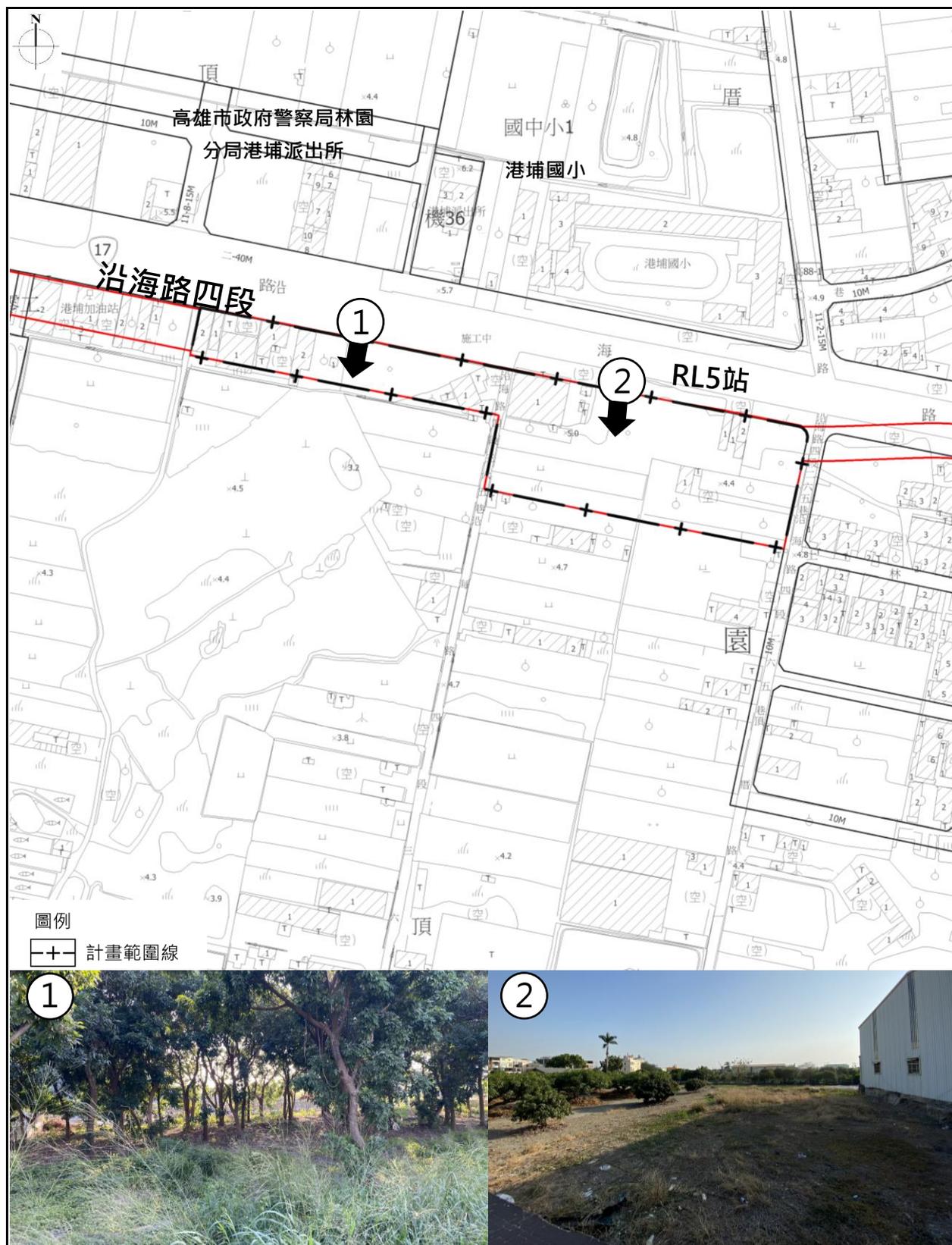


圖3-2-1 高雄都會區大眾捷運系統小港林園線RL5 站周邊土地使用現況示意圖

第三節 RL6 站

計畫範圍位於高雄市林園區沿海路二段南側，車站500公尺範圍內，沿海路二段以北住宅、商業使用所占比例居多，生活機能較為完善；沿海路二段以南多未開闢使用，以農業、水產養殖使用為主，少數工業使用零星分布現況為林園11號公園、住宅使用及農業使用，詳圖3-3-1所示。

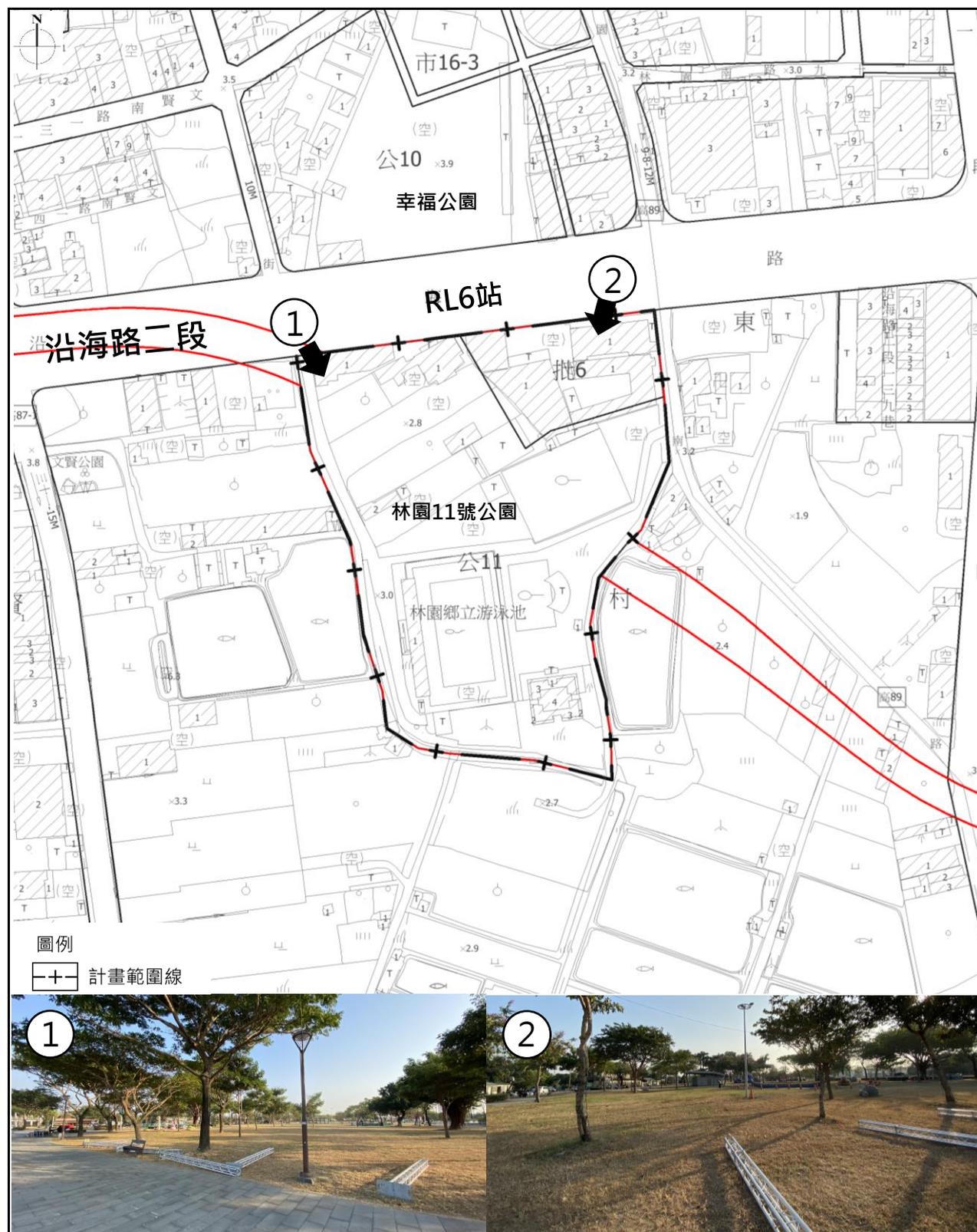


圖 3-3-1 高雄都會區大眾捷運系統小港林園線 RL6 站周邊土地使用現況示意圖

第四節 RL7 站

計畫範圍位於高雄市林園區沿海路一段南側及高值化產業園區西側，包含RL7站及RL6站至RL7站之出土段路線，車站500公尺範圍內，除奉旨天慈宮周邊地區有住宅使用外，沿海路北側有林園五塊厝兒童公園，其餘部分多為石化相關產業使用，包含台灣中油、台亞石油、台灣氣乙烯工業、亞洲聚合等公司，現況為空地及農業使用，詳圖3-4-1所示。

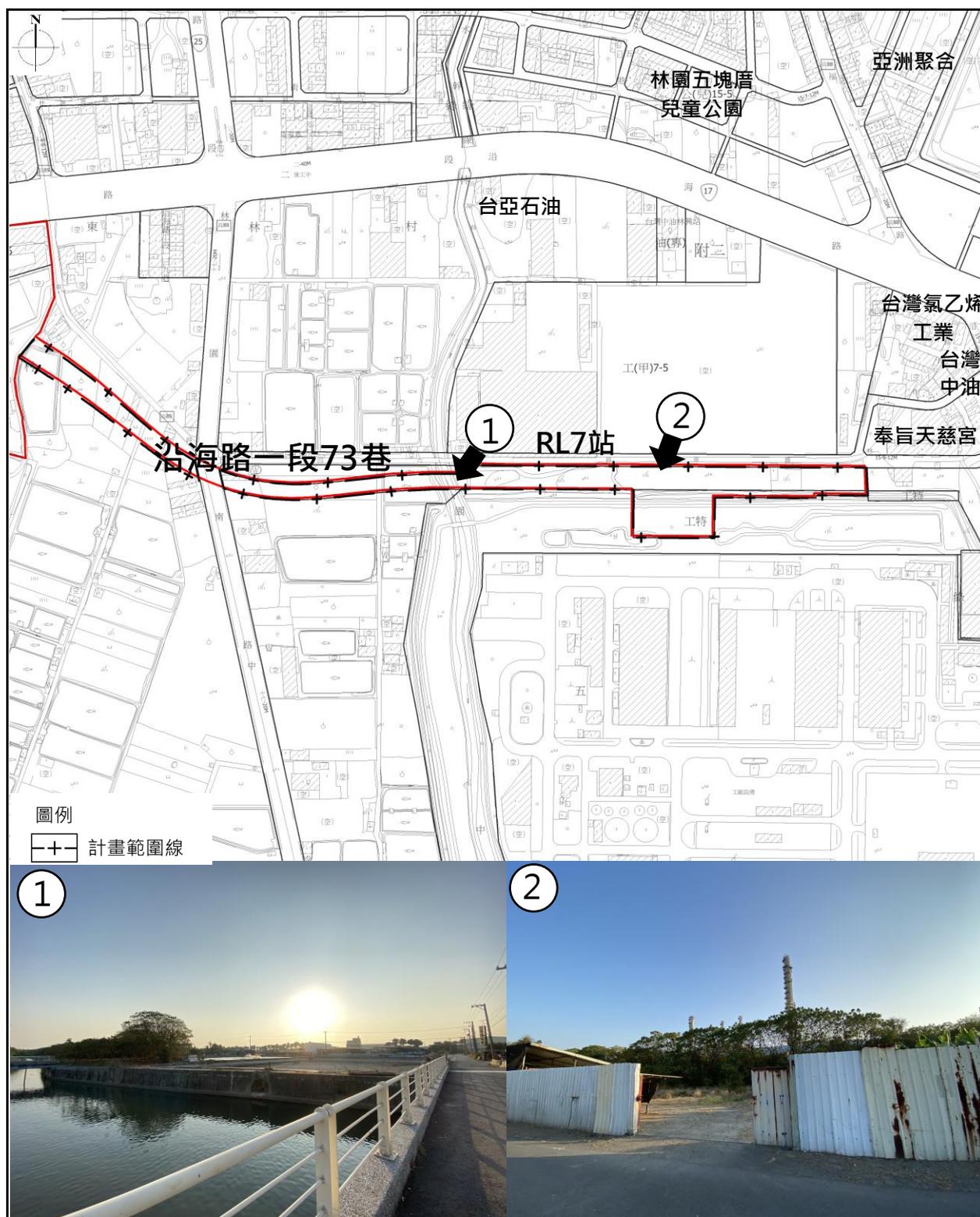


圖 3-4-1 高雄都會區大眾捷運系統小港林園線 RL7 站周邊土地使用現況示意圖

第四章 捷運開發區土地開發構想

本案RL4、RL5、RL6站經「高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃」評估，其周邊農業區依據110年4月「高雄市國土計畫（核定本）」皆劃設為「第一類城鄉發展地區」，應作為未來都市發展之儲備用地，配合TOD規劃理念推動大眾運輸場站周邊地區，或依產業發展需求辦理新增產業用地或未登記工廠群聚地區。

希冀透過本計畫多功能使用之規劃，藉由混合土地之使用項目，提供零售商業、辦公、住宅等複合型之使用，達到大眾運輸導向式發展（TOD）理念，未來之土地開發應朝向中高密度之住宅商業混合使用，提供民眾更便利的大眾運具選擇，亦藉較高強度之開發，擴大商圈服務範圍、滿足各站周邊設施機能需求，促進區域整體發展，RL4、RL5、RL6站之周邊環境等基地概況如下表4-0-1至4-0-3所示。

表 4-0-1 RL4 車站土開基地一開發評估表

RL4車站	中門路（台17線）	
基地概況	基地面積約8,680m ² ，現為大坪頂以東地區都市計畫劃設之農業區及油專區，現況多維持農業使用，約1~2棟民宅座落。	
周邊環境	北側住宅區除大利街與大和街間已為住宅使用，及其東側之苦苓腳自辦市地重劃區外，其餘部分仍多維持農業使用；南側為既成發展區，近RL3車站地區以工業及倉儲使用居多，其餘部分主要為住宅使用。	
公共設施	公兒、市場、停車場等公共設施保留地，目前尚未開闢。	
商業活動	南側既成發展區內劃設有商業區，惟現況仍作為住宅使用；台17線兩側主要為工業及倉儲使用，除超商及少數攤販外，目前無商業活動。	
建築配置計畫	1. 考量周邊發展現況及未來市場性，設定基礎容積率為350%，並加計1.3倍容積獎勵作為設計容積率455%。 2. 樓地板面積約39,048m ² ，初步規劃興建地上6層、地下2層。	
初步開發構想	1層作為車站及機電設施使用；其餘規劃住宅、停車場使用，並引進零售餐飲或超市，提供住宅居民較佳生活機能。	
土地開發評估	1. 擬變更為捷運開發區，採聯合開發以開發後分售樓板收益挹注大眾運輸建設經費。 2. 依大眾捷運法第7條，並參考高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線（第二階段）之開發方式，建議土地開發範圍優先以協議價購取得（不納入建設經費計算）。	
開發效益	初步評估採聯開方式可挹注捷運建設約24.30億元（當年幣值）。	

註：有關上表之建築配置計畫及初步開發構想為綜合規劃預為規劃內容，實際內容將視土地開發當時之實際開發計畫為準。

資料來源：高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃，民國111年。

表 4-0-2 RL5 車站土開基地二開發評估表

RL5車站	中門路（台17線）	
基地概況	基地面積約15,503m ² ，現為大坪頂以東地區都市計畫劃設之農業區，現況除農業使用外，尚有民宅座落。	
周邊環境	北側除建佑醫院附設護理之家、港埔派出所、港埔國小等設施座落外，其餘多維持農業使用；南側住宅分布主要集中於頂厝路兩側（頂厝聚落），其餘尚有商業、工業、農業、墳墓使用，而近港邊地區又以水產養殖使用居多。	
公共設施	除港埔國小、港埔派出所已開闢外，其餘劃設於南側既成發展區之市場、停車場、公兒、學校等公共設施保留地，目前尚未開闢。	
商業活動	南側既成發展區內劃設有商業區，現況除已興建一棟13F建築物作為住宅混合使用外，其餘尚未開闢；台17線兩側主要為工業使用，僅少數餐飲、零售商業活動分布。	
建築配置計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量周邊發展現況及未來市場性，設定基礎容積率為350%，並加計1.3倍容積獎勵作為設計容積率455%。 2. 樓地板面積約70,384m²，初步規劃興建地上6層、地下2層。 	
初步開發構想	1層作為車站及機電設施使用；其餘規劃住宅、停車場使用，並引進零售餐飲或超市，提供住宅居民較佳生活機能。	
土地開發評估	<ol style="list-style-type: none"> 1. 擬變更為捷運開發區，採聯合開發以開發後分售樓板收益挹注大眾運輸建設經費。 2. 依大眾捷運法第7條，並參考高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線（第二階段）之開發方式，建議土地開發範圍優先以協議價購取得（不納入建設經費計算）。 	
開發效益	初步評估採聯開方式可挹注捷運建設約43.80億元（當年幣值）。	

註：有關上表之建築配置計畫及初步開發構想為綜合規劃預為規劃內容，實際內容將視土地開發當時之實際開發計畫為準。

資料來源：高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃，民國111年。

表 4-0-3 RL6 車站土開基地三、四開發評估表

RL6車站	臨海路二段（台17線）	
基地概況	<p>土開三：基地面積約23,725m²，現為大坪頂以東地區都市計畫劃設之公園用地，現況已開闢為林園11號公園。</p> <p>土開四：基地面積約3,961m²，現為大坪頂以東地區都市計畫劃設之批發市場用地，現況為林園11號公園一部分。</p>	
周邊環境	<p>北側住宅、商業使用所占比例居多，生活機能較為完善；南側多未開闢使用，以農業、水產養殖使用為主，少數工業零星分布。</p>	
公共設施	<p>北側公園、停車場用地已開闢，南側公園及批發市場用地已一併開闢為批發市場用地。</p>	
商業活動	<p>主要集中於北側既成發展區內，台17線兩側亦有少數餐飲、零售商業活動分布。</p>	
建築配置計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量周邊發展現況及未來市場性，設定基礎容積率為350%，並加計1.3倍容積獎勵作為設計容積率455%。 2. 土開三基地樓地板面積約107,949m²、土開四基地樓地板面積約18,023m²，初步規劃興建地上6層、地下2層。 	
初步開發構想	<p>1層作為車站及機電設施使用；其餘規劃住宅、停車場使用，並引進零售餐飲或超市，提供住宅居民較佳生活機能。</p>	
土地開發評估	<ol style="list-style-type: none"> 1. 擬變更為捷運開發區，採聯合開發以開發後分售樓板收益挹注大眾運輸建設經費。 2. 依大眾捷運法第7條，並參考高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線（第二階段）之開發方式，建議土地開發範圍優先以協議價購取得（不納入建設經費計算）。 	
開發效益	<p>土開三：初步評估採聯開方式可挹注捷運建設約62.54億元（當年幣值）。</p> <p>土開四：初步評估採聯開方式可挹注捷運建設約10.44億元（當年幣值）。</p>	

註：有關上表之建築配置計畫及初步開發構想為綜合規劃預為規劃內容，實際內容將視土地開發當時之實際開發計畫為準。

資料來源：高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設及周邊土地開發計畫綜合規劃，民國111年。

第五章 擬定細部計畫

第一節 土地使用分區管制要點

一、捷運開發區

- (一) 捷運開發區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%。
 - (二) 捷運開發區除供捷運車站出入口、通風井、轉乘設施及相關設施之使用外，並依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」相關規定辦理開發之土地，得依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理。
 - (三) 捷運開發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，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮），退縮部分得計入法定空地，但基地情形特殊經提高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意者，不在此限。
- 二、交用地係供捷運設施（出入口、出土段等）之使用，免計建蔽率，其餘未規定者，依都市計畫法高雄市施行細則之規定辦理。

第二節 都市設計基準

- 一、本計畫內捷運場站、捷運開發區之建造執照、雜項執照申請案，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。
- 二、上開捷運場站另須符合「高雄市捷運及輕軌場（廠）站都市設計規範」之規定。
- 三、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、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。
- 四、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。