

都市計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：公告公開展覽本市都市計畫「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」、「擬定高雄市長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、圖。

依據：都市計畫法第19條。

公告事項：

一、公開展覽時間：民國111年4月20日起至111年5月20日止。

二、公開展覽地點：

（一）本府都市發展局都市計畫公告欄。

（二）本市林園區行政中心公告欄。

（三）本府都市發展局網站：<http://urban-web.kcg.gov.tw/>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→選擇「公告公開展覽」→點選本計畫案名。

三、都市計畫說明會時間及地點：本市林園區行政中心六樓大禮堂，民國111年5月9日（星期一）下午3時整。

四、公告圖說：主要計畫圖（比例尺：三千分之一）及計畫書各1份。

五、如有發燒或咳嗽等情形者，請勿參加說明會，若有意見表達可提書面意見，與會人員請務必戴上口罩再進入說明會會場；屆時亦將配合中央及本市流行疫情指揮中心最新規範予以調整相關防疫措施。

六、公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本市都市計畫委員會提出，以作為各級都委會審議本案之參考。

「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」、「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」公告
 公開展覽期間公民或團體意見書

<p>主旨</p>	
<p>理由</p>	
<p>略圖及補充事項</p>	

年 月 日

陳 情 人：

地 址：

電 話：

都市計畫變更內容概要

一、緣起

本案為本府推動辦理「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」，為延伸捷運紅線之服務範圍，提供小港、林園地區便捷大眾運輸服務，全長12.43公里，共設置7座車站，分屬經濟部工業局高雄臨海工業區（RL1、RL2）、原高雄市主要計畫（RL3）及高雄市大坪頂以東地區主要計畫（RL4、RL5、RL6、RL7站），如圖1。

本次變更範圍為高雄市大坪頂以東地區主要計畫（RL4、RL5、RL6、RL7站）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款規定辦理都市計畫變更。

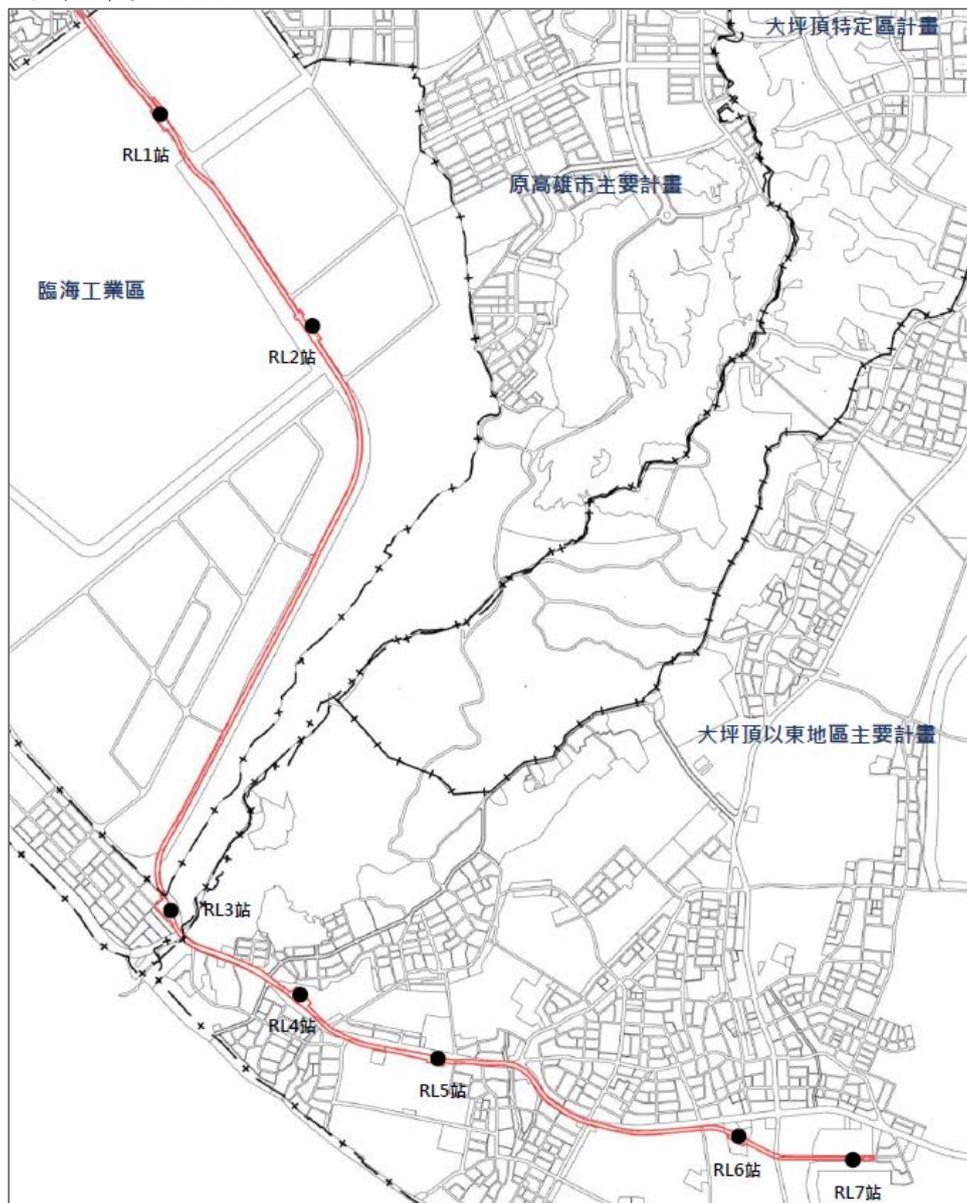


圖 1 捷運系統小港林園線場站位置示意圖

二、變更內容概要

本計畫實質計畫變更內容詳下表1及圖2至圖5。

表 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。

表 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「高雄市政府國土計畫(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 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	<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」,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)。</p> <p>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。</p>	-

表 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	<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」,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)。</p> <p>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站後為出土段,故一併變更出土段範圍為交通用地。</p>	-

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 變更內容第 1 案 (RL4 站) 示意圖

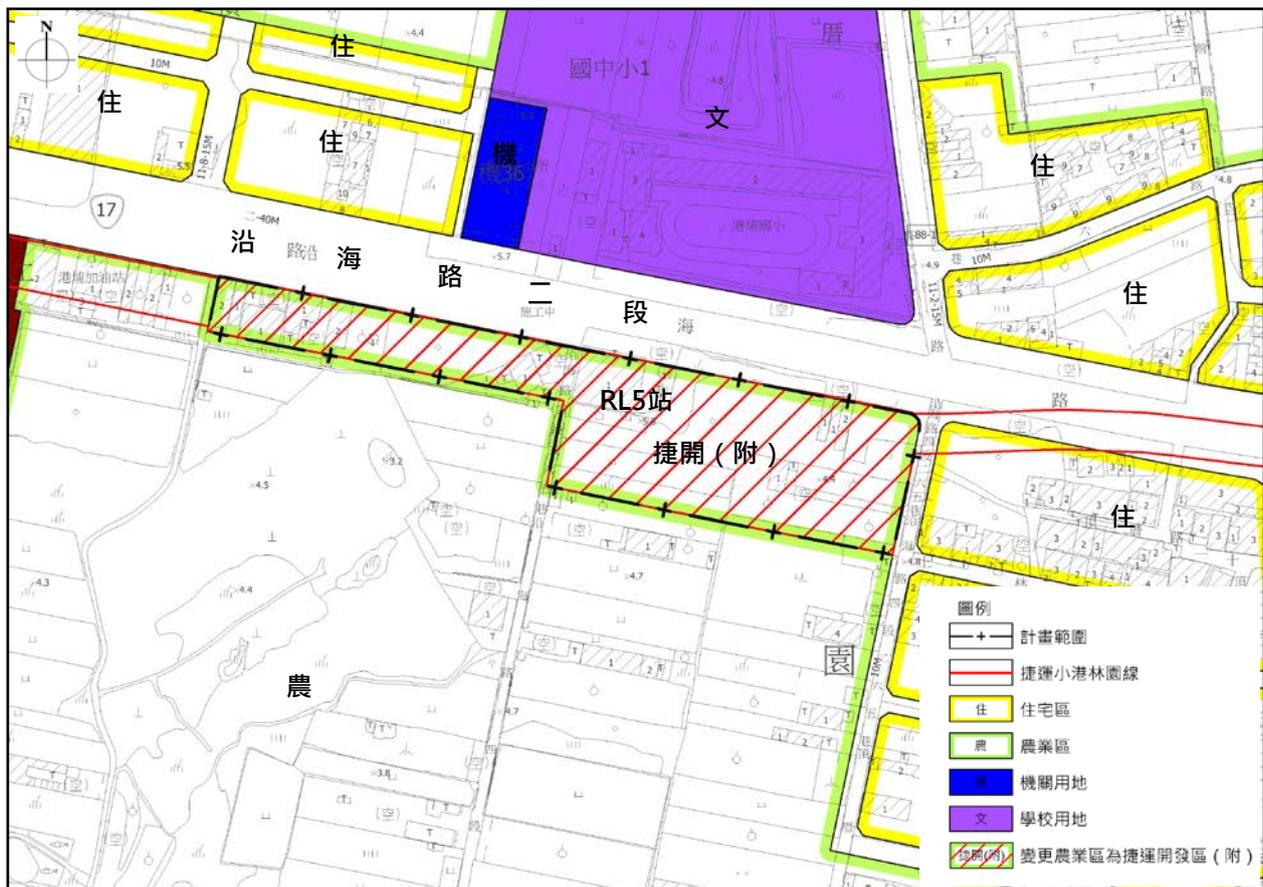


圖 3 變更內容第 2 案 (RL5 站) 示意圖

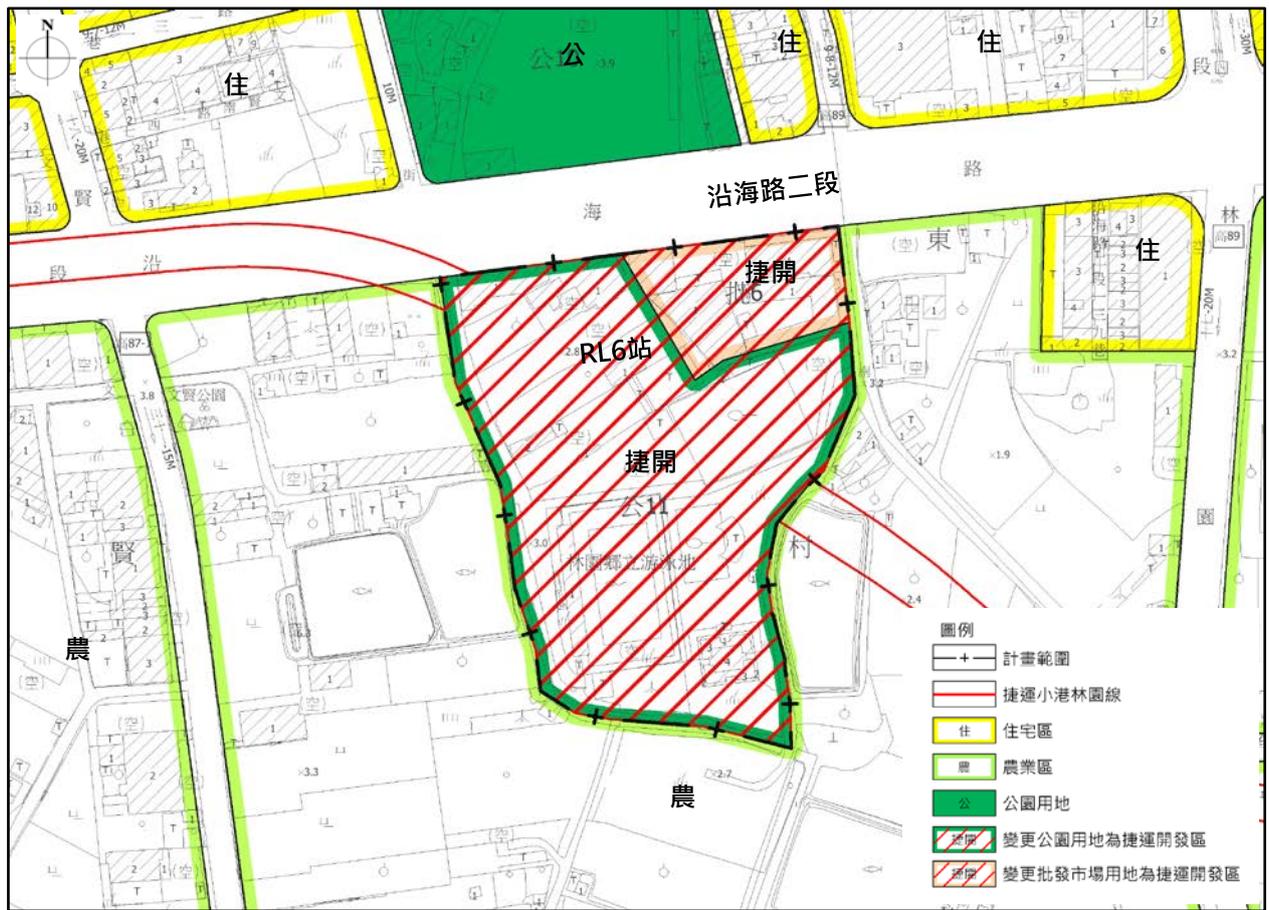


圖 4 變更內容第 3 案 (RL6 站) 示意圖

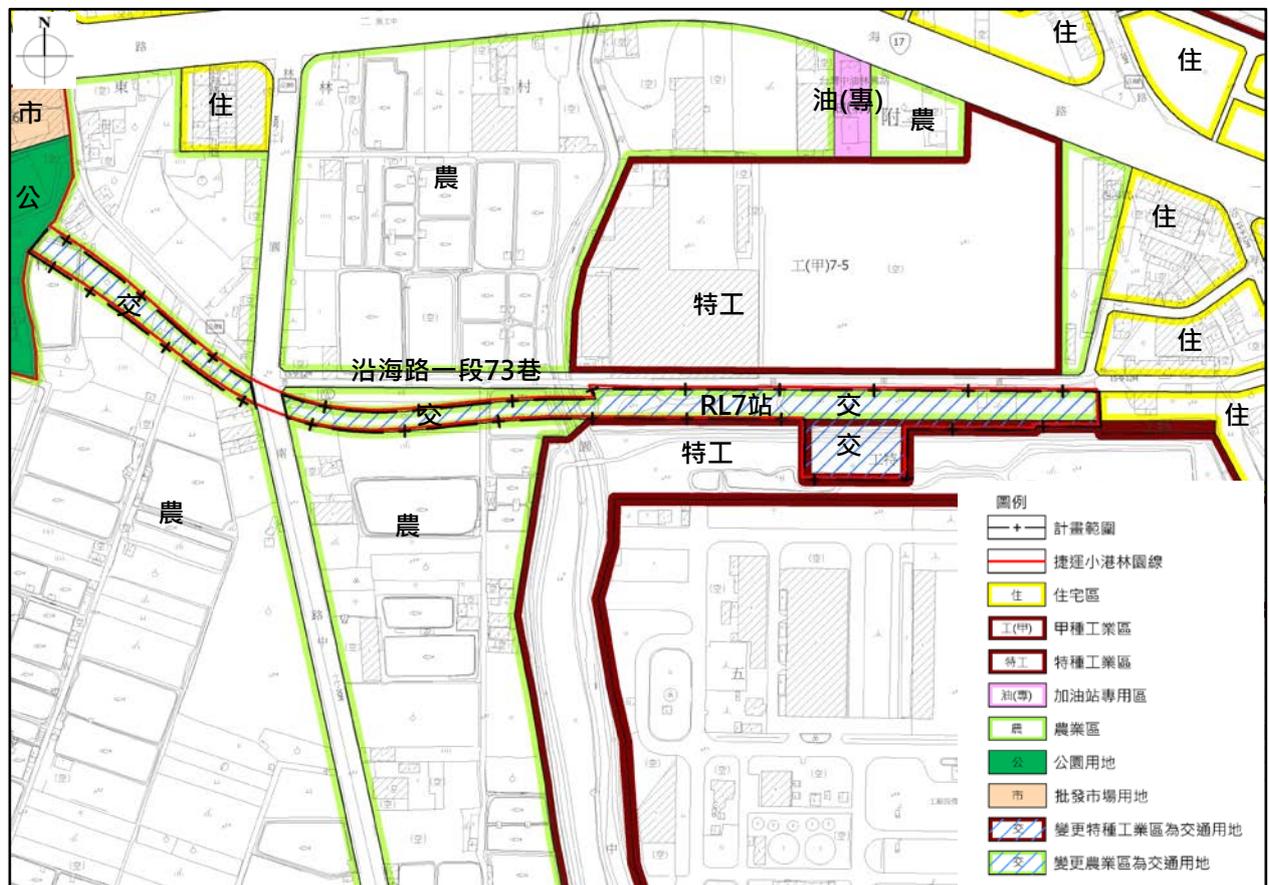


圖 5 變更內容第 4 案 (RL7 站) 示意圖

三、土地使用分區管制要點與都市設計基準

一、土地使用分區管制要點

(一) 捷運開發區

1. 捷運開發區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 350%。
2. 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。
3. 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) 交通用地係供捷運設施（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。

二、都市設計基準

本計畫基地應依下列都市設計基準規定辦理。

- (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。