



高雄市政府

Kaohsiung City Government

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周邊土地專案通盤檢討)
(RL4、RL5站)案及擬定細部計畫案
都市計畫公開展覽說明會



簡報大綱

市政府簡報

- 捷運規劃說明(捷運局)
- 都市計畫專案通盤檢討草案說明(都發局)
- 區段徵收辦理說明(地政局)
- 特登工廠參與區段徵收處理方案說明(經發局)
- 參加區段徵收農保資格說明(農業局)
- 參加區段徵收漁保資格說明(海洋局)

意見交流

捷運規劃及 工程進度說明

| 捷運局



捷運小港林園線 | 捷運規劃

■ 路線概述

- 路線起於高雄捷運紅線R3車站
- 經沿海二路、沿海三路、中門路、沿海路四段~沿海路二段，於林園11號公園後爬升，於中芸排水前出土爬升為高架，止於高值化產業園區前

■ 路線長度

- 11.59公里(含紅線預留340m)

■ 設站數

- 7站 地下(RL1~RL6)、高架(RL7)

■ 系統型式

- 同紅線捷運系統延伸

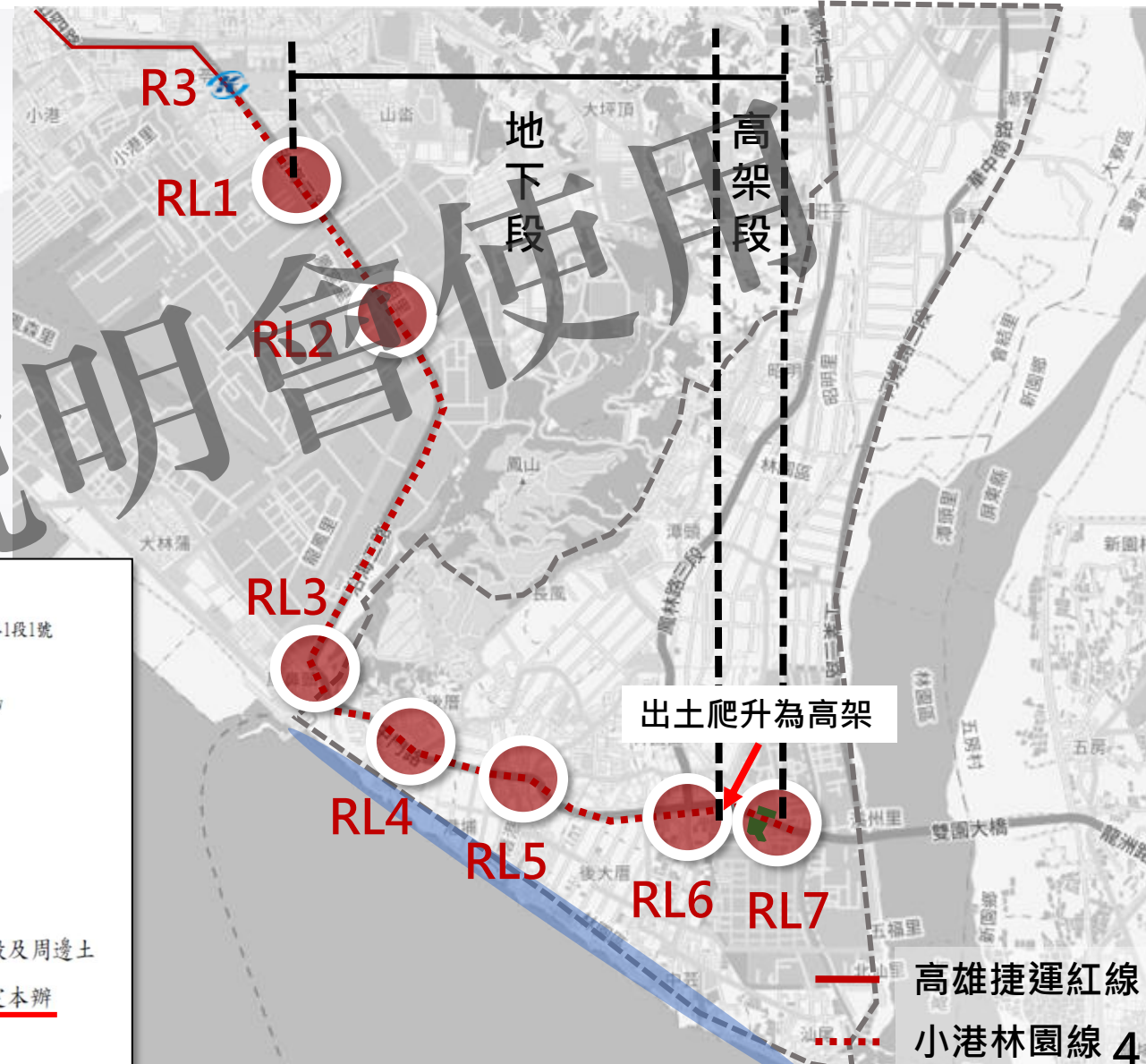
111/9/23
綜合規劃報告
行政院核定

行政院 函
地址：10058臺北市忠孝東路1段1號
傳真：02-33566784
聯絡人：姚辰安33566775
電子信箱：cayao@ey.gov.tw

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國111年9月23日
發文字號：院臺交字第1110093850號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：所報「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」綜合規劃報告書一案，准予依核定本辦理。



都市計畫專案通盤 檢討草案說明

| 都發局

- 專案通盤檢討程序
- 本次專案通盤檢討重點



都市計畫專案通盤檢討程序 | 二級二審制



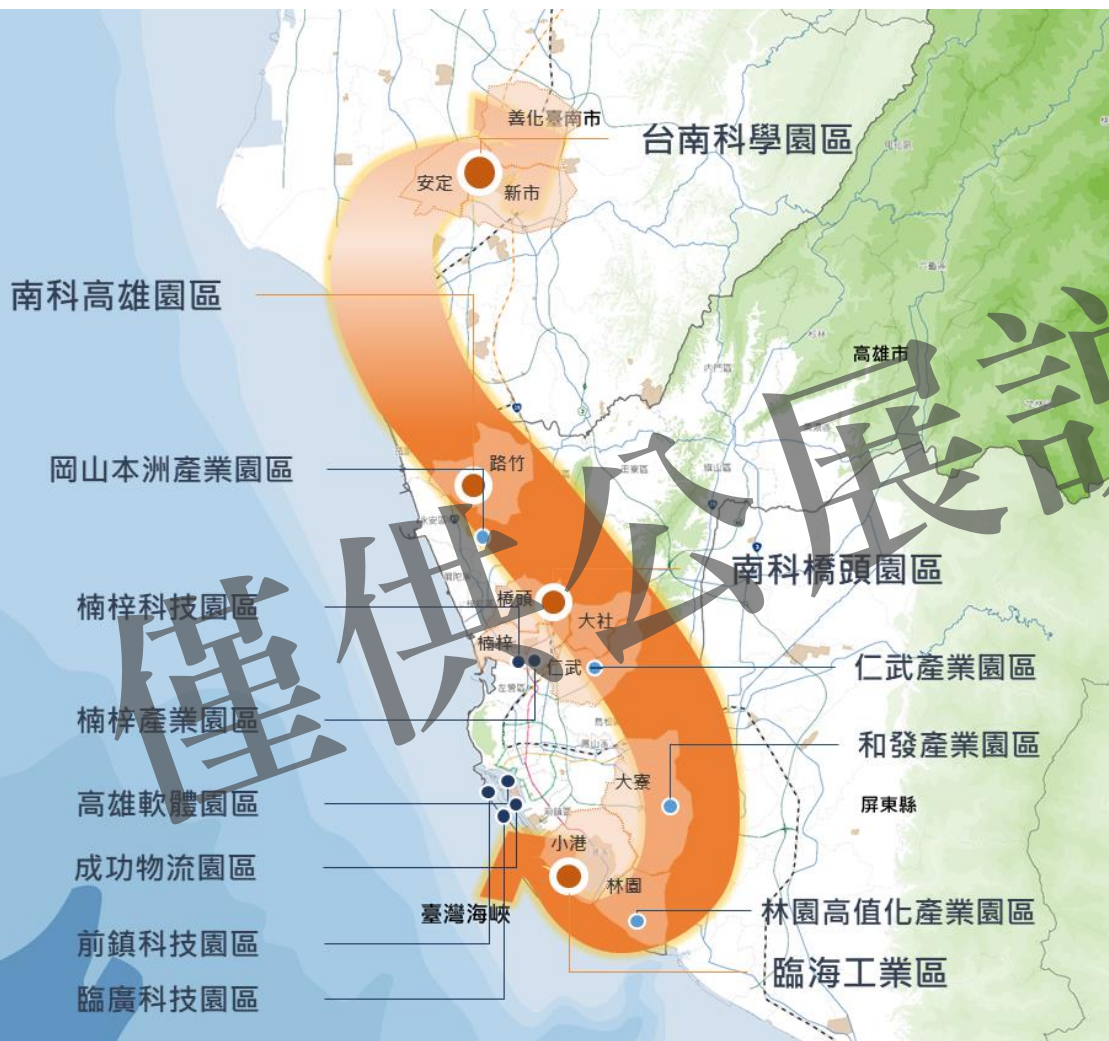
都市計畫專案通盤檢討程序 | 區段徵收作業程序



半導體材料S廊帶推動及捷運小港林園線加速林園發展

南科延伸至林園半導體S廊道逐漸成形
積極部署空間配套策略

111年9月23日綜合規劃經行政院核定
預計111年動工，119年完工通車



現行計畫概況

■ 大坪頂以東地區都市計畫

- 計畫人口：18萬人
- 計畫面積：5,982.2645公頃
- 都市發展用地面積：2,858.1252公頃
- 農業區面積：2,863.0860公頃

■ 大坪頂以東地區都市計畫(林園區部分)

- 人口：68,893人
- 面積：2,234.19公頃
 - 都市發展用地面積：約1,394公頃(62.40%)
 - 農業區面積：約692.47公頃(30.99%)
 - 保護區面積：約147.50公頃(6.60%)



本次檢討範圍
(林園區部分)

現行計畫概況

■ 聚落型態 / 共24里10聚落

• 台17線以北

- 商業聚落：市中心，機關、金融設施
- 工業服務聚落：鄰林園工業區
- 農業聚落：以農業工作及零星工業為主

• 台17線以南

- 農漁業聚落：以養殖漁業、農業為主

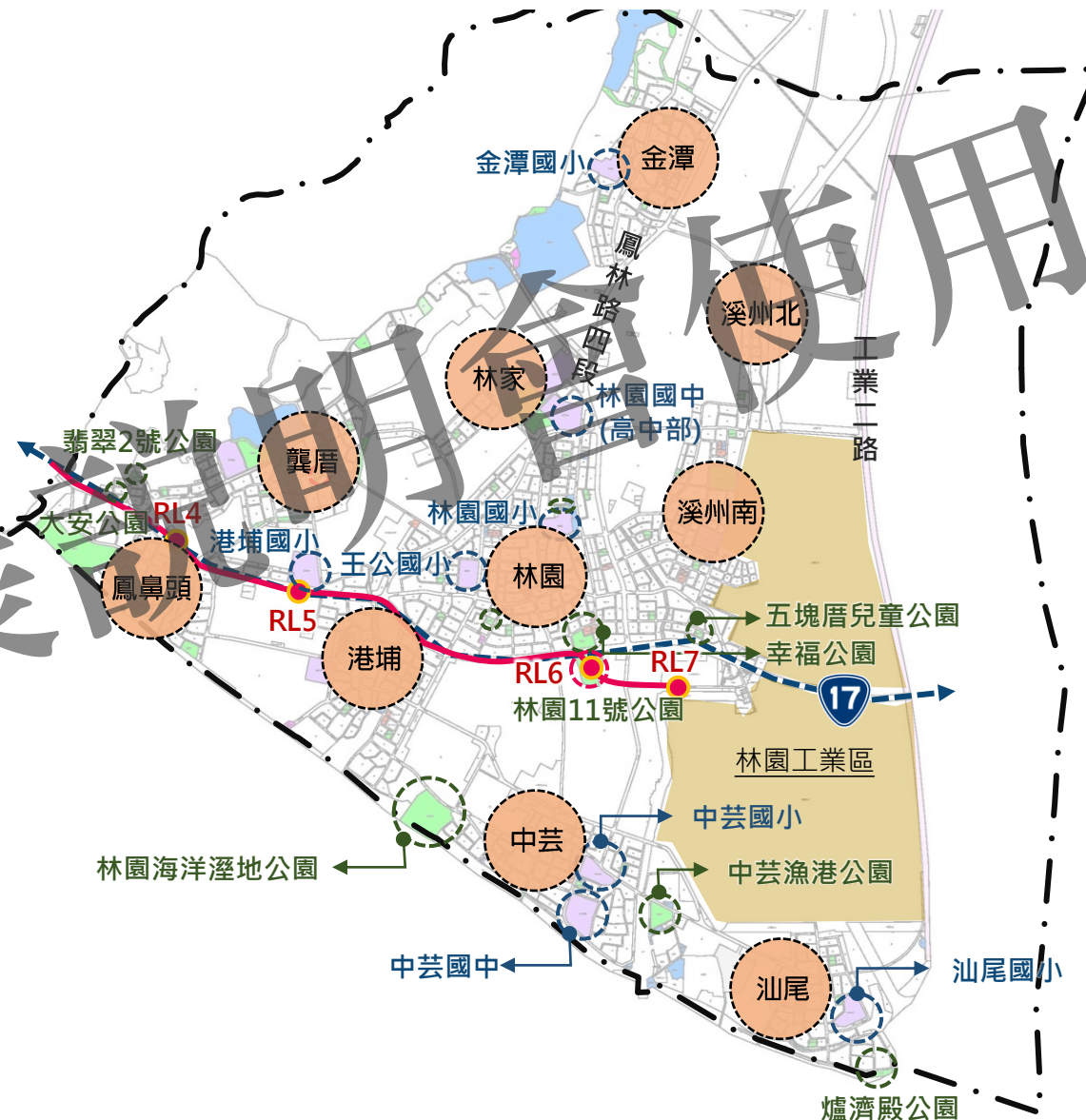
■ 公園、學校開闢情形

• 公園用地：共劃設10處

已開闢共5處-濕地公園、幸福公園、11號公園、中芸漁港公園、爐濟殿公園

• 學校用地：共劃設12處

- 已開闢共8處-金潭國小、林園國小、港埔國小、王公國小、中芸國小、汕尾國小、中芸國中、林園中學，餘3處辦理解編中、1處未開闢



圖例：

- 機關用地
- 國小用地
- 國中小用地
- 國中用地
- 高中用地
- 零售市場用地
- 批發市場用地
- 停車場用地
- 公園用地
- 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
- 道路用地
- 人行步道
- 計畫範圍線

專案通盤檢討重點

■ 因應捷運小港林園線開發契機

- 進行沿線土地適性規劃
- 改善周邊地區的生活環境

■ 考量地區民眾意願

- 優先以RL4、RL5捷運場站
為核心半徑500公尺範圍作為TOD發展之規劃

■ 合理規劃住、商空間

- 配合公園、綠地及道路等公共設施



土地使用規劃構想

■ 捷運沿線既有農業區變更為都市發展用地

- TOD發展規劃
- 引導沿線土地適性發展
- 以住宅區規劃為原則
- 捷運站體周邊規劃商業區

■ 採區段徵收整體開發

- 私有地主領回住、商土地



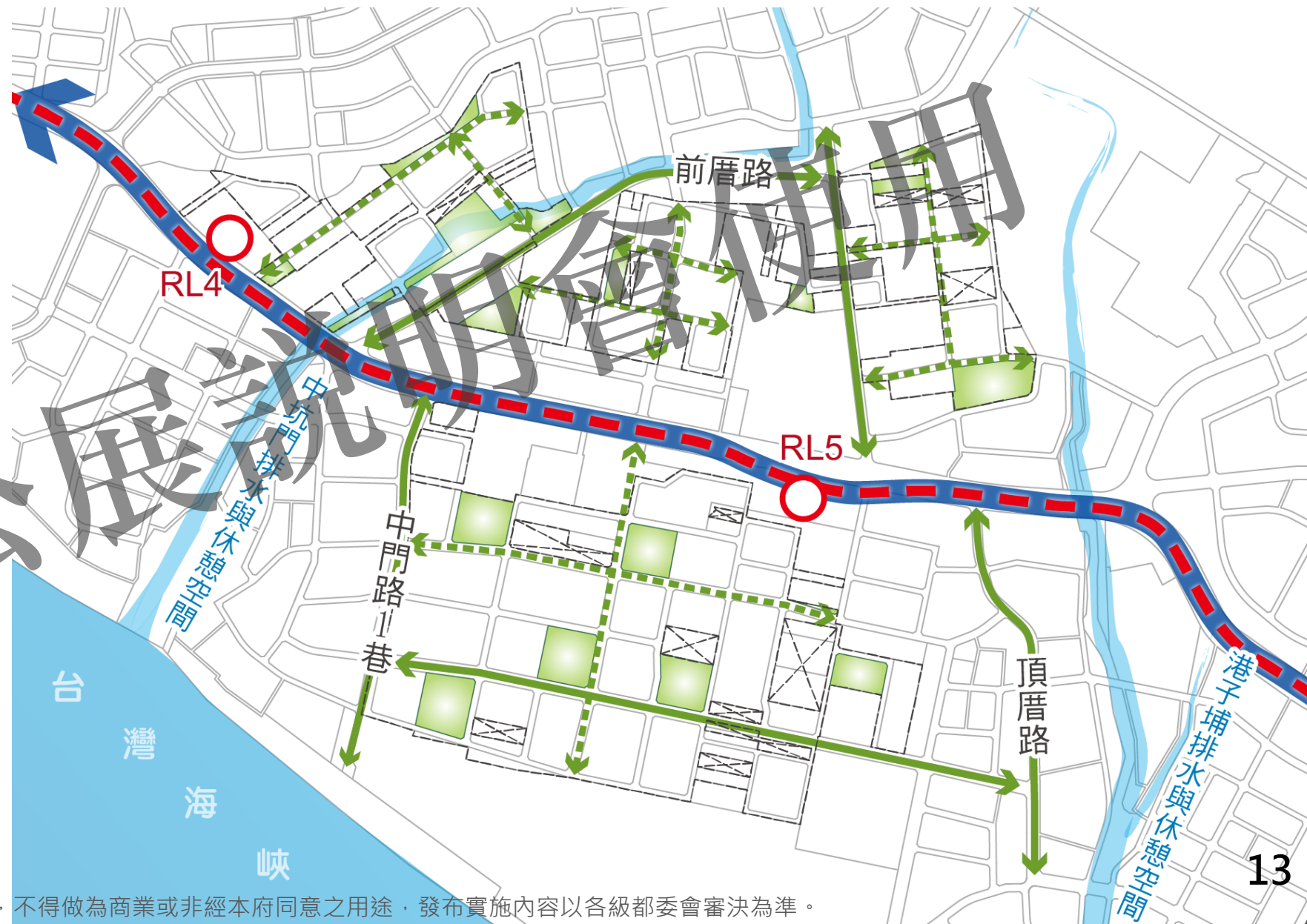
開放空間及公共設施用地構想

■ 設置公園、綠地等公共設施開放空間

- 串聯基地周圍開放空間
- 配合出流管制規劃，劃設公園用地(兼供滯洪池使用)

■ 打造優質生活環境

- 劃設40%以上公共設施用地 (細部計畫規劃41.3%)
- 綠地及公園使用土地之合計面積，佔全區土地總面積10%以上 (細部計畫規劃16.75%)

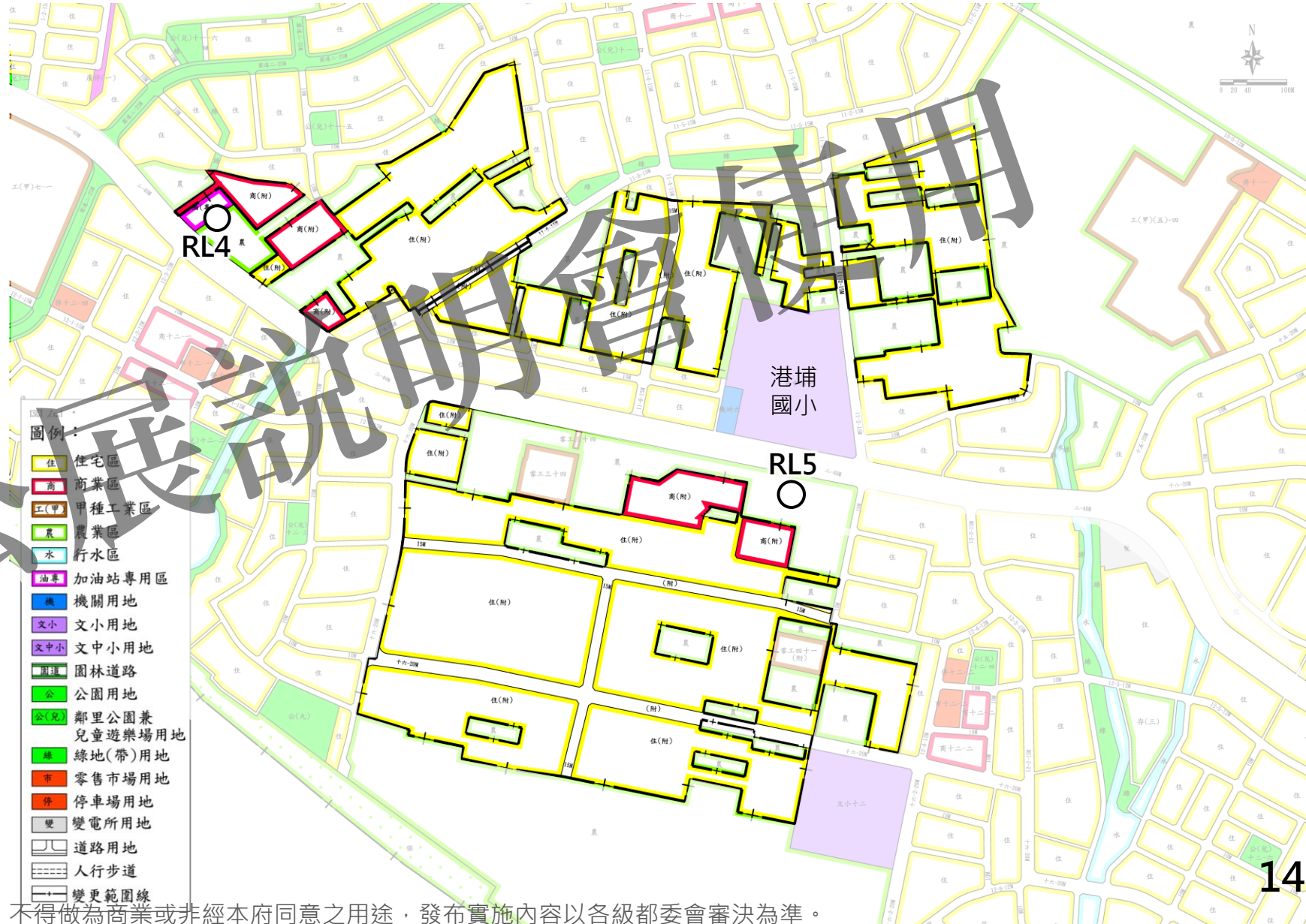


實質計畫 | 主要計畫變更內容

■ 不同意變更土地剔除計畫範圍，維持農業區及零星工業區

■ 計畫面積46.65公頃

位置	變更內容	
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
後厝路東側、高83(11-6道路)西側	農業區(5.88)	住宅區(附)(5.88)
	農業區(1.54)	商業區(附)(1.54)
	道路用地(0.15)	道路用地(附)(0.15)
高83(11-6道路)東側至龔厝路33巷西側範圍	農業區(12.19)	住宅區(附)(12.19)
	農業區(0.37)	道路用地(附)(0.37)
	道路用地(0.15)	道路用地(附)(0.15)
台17線南側、中門路一巷(十六-20M道路)東側至文小十二範圍	農業區(21.82)	住宅區(附)(21.82)
	農業區(1.64)	商業區(附)(1.64)
	農業區(1.42)	道路用地(附)(1.42)
	零星工業區(0.2)	住宅區(附)(0.2)
	道路用地(1.28)	道路用地(附)(1.28)

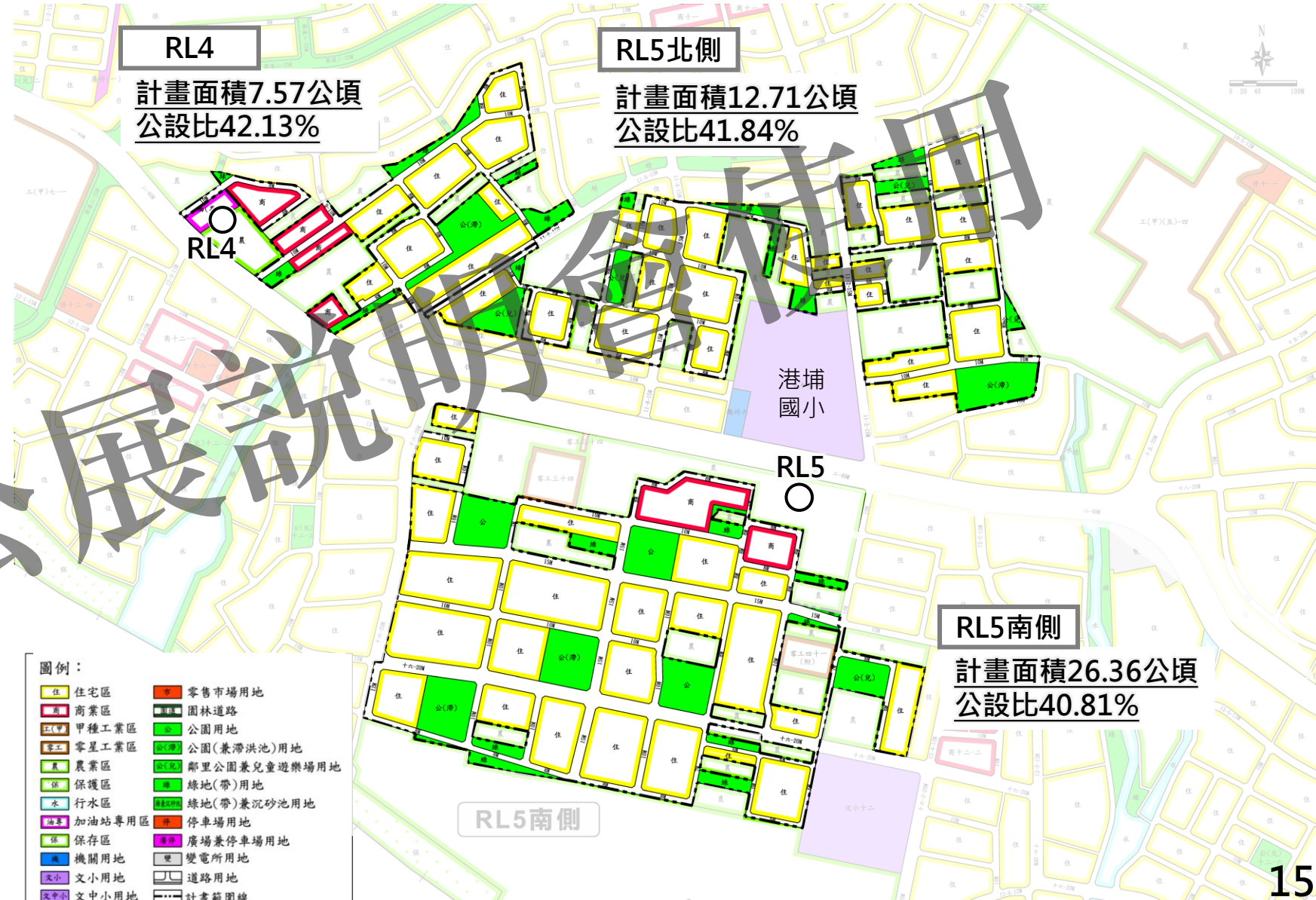


實質計畫 | 細部計畫擬定內容

RL4			
土地使用分區	面積	百分比	公設比
住宅區	33,018.71	43.62%	42.13%
商業區	10,782.67	14.25%	
公滯用地	6,496.73	8.58%	
綠地用地	7,228.95	9.55%	
道路用地	18,161.43	23.99%	
小計	75,688.50	100.00%	

RL5北側			
土地使用分區	面積	百分比	公設比
住宅區	73,954.61	58.16%	41.84%
公滯用地	7,057.96	5.55%	
公兒用地	7,232.67	5.69%	
綠地	6,584.08	5.18%	
道路用地	32,318.08	25.42%	
小計	127,147.39	100.00%	

RL5南側			
土地使用分區	面積	百分比	公設比
住宅區	143,249.78	54.34%	40.81%
商業區	12,796.88	4.85%	
公滯用地	12,610.46	4.78%	
公園用地	16,361.87	6.21%	
公兒用地	3,809.54	1.45%	
綠地用地	10,759.01	4.08%	
道路用地	64,032.54	24.29%	
小計	263,620.07	100.00%	

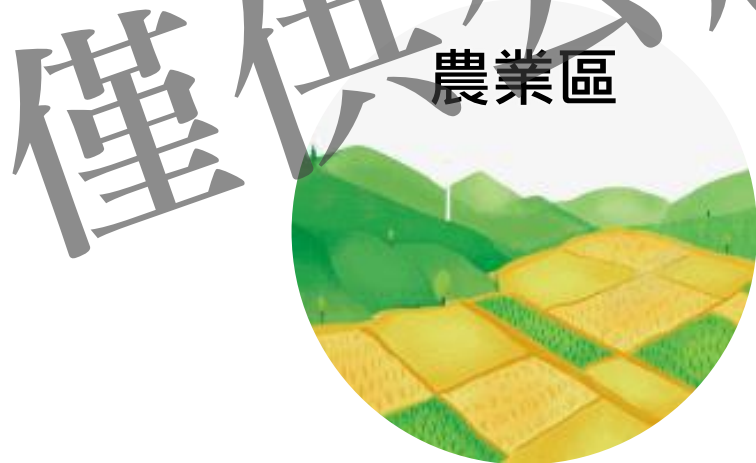


本內容為都市計畫公展草案，限供公展說明會使用，不得做為商業或非經本府同意之用途，發布實施內容以各級都委會審決為準。

實質計畫 | 區段徵收方式開發

農業區變更為建築用地應採區段徵收

- 行政院78/9/19 台(七八)內字第24460號函
都市計畫區內**農業區或保護區變更為住宅區**，及都市計畫之擴大或新訂，**原則上均應以區段徵收方式**配合政府開發新社區或新市鎮
- 內政部80/4/22 台(八〇)內營字第914437號函
凡都市計畫擴大、新訂或**農業區、保護區變更為建築用地時**，一律**採區段徵收方式開發**

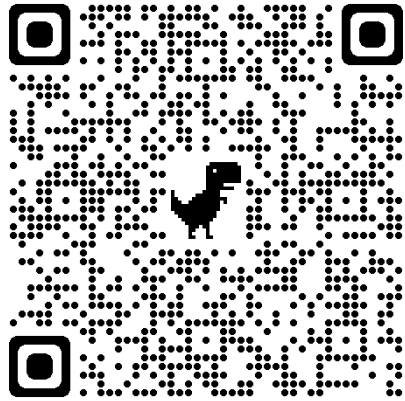


區段徵收



公民或團體提出意見方式

■ 公開展覽內容：



■ 公開展覽期間任何公民或團體如有意見 請依參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖， 載明姓名或名稱及通聯地址

- 現場繳交
- 寄送或電傳至高雄市政府都市發展局
- 傳真：07-3315080

■ 郵寄受理單位

- 高雄市政府都市發展局
- 地址：高雄市苓雅區四維三路2號6樓
- 總機：07-3368333分機2904、2697

「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周邊土地專案通盤檢討）(RL4、RL5站)案」及
擬定細部計畫案

公告公開展覽期間公民或團體意見書

主旨

理由

略圖及補充
事項

年 月 日

陳 情 人 ：
地 址 ：
電 話 ：

區段徵收 辦理說明

| 地政局



耳熟能詳的區段徵收案例



農16區段徵收區 (66公頃)

86年公告區段徵收

90年公告抵價地分配結果



高雄大學區段徵收區 (299公頃)

85年公告區段徵收

93年公告抵價地分配結果

橋頭科學園區 (352公頃)
辦理中

辦理區段徵收的優點

完善公共設施

提高土地價值

減免稅捐

案例1

辦理迄今22年

農16區段徵收區

42萬/m²

vs.

8萬/m²

資料來源：111年實價登錄

住宅區

周邊農業區

案例2

辦理迄今19年

高雄大學區段徵收區

20萬/m²

vs.

2萬/m²

住宅區

周邊農業區

被徵收土地免徵土地增值稅

領回抵價地減徵土地增值稅

第一次移轉時減徵40%

減半徵收地價稅

區段徵收完成之日起減徵2年

區徵問答集連結



區段徵收方案選擇及地上物補償說明

方案選擇

土地所有權人

領錢

土地以當期市價補償
以範圍內擁有之全部土地計算補償

領地

公開抽籤且自行選擇分配街廓
抵價地比例不低於

45%

農地重劃區

地上物補償

各項補償費皆按本市自治條例及查估標準等相關規定查估補償

合法建物

依重建單價計算補償

違章建築

以重建單價百分之五十予以救濟

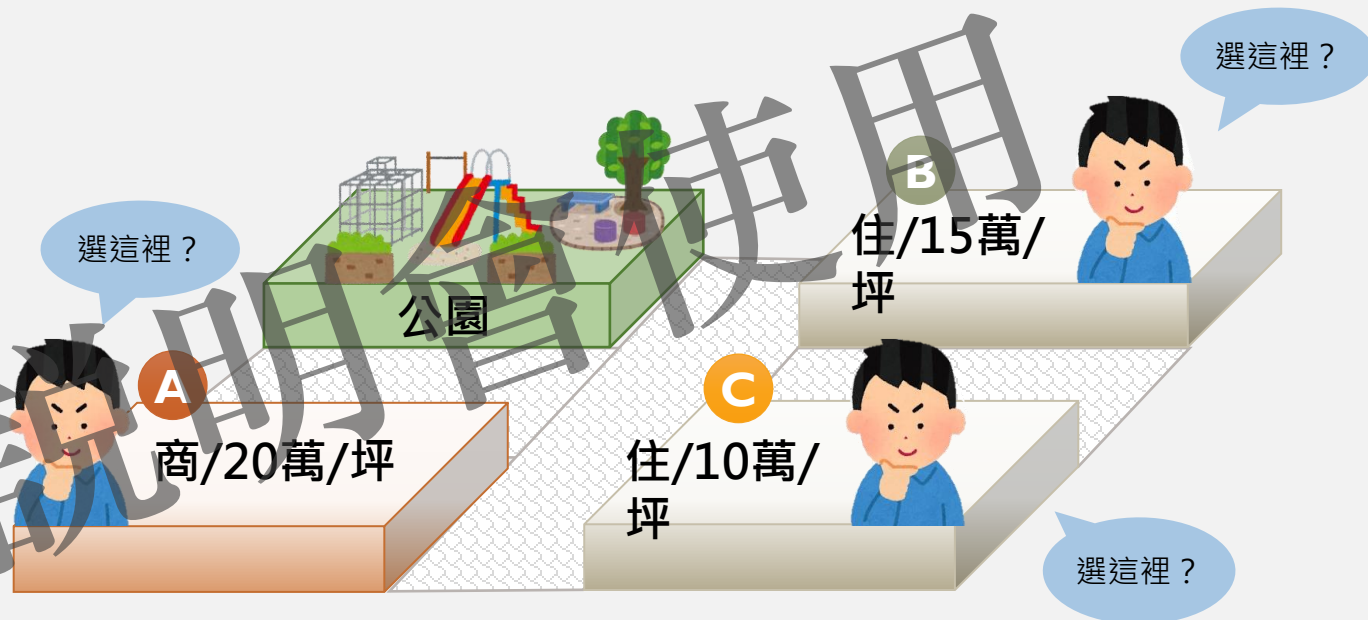
不妨礙公設、施工、配地之合法建物，得申請原位置保留

區段徵收配地說明

假設條件

甲地主擁有100坪土地
經換算權利價值為600萬元

選配街廓	配回面積	個人分配率
A	$600 \div 20 = 30$ 坪	30%
B	$600 \div 15 = 40$ 坪	40%
C	$600 \div 10 = 60$ 坪	60%



假設抵價地比例為45%，表示全區平均分配率為45%。

個人所分回土地面積與所選街廓地價有關，
因此個人分配率有可能高於或低於平均分配率。

特登工廠參與區段 徵收處理方案說明

| 經發局



特登工廠參與區段徵收處理方案說明

方案		參加區段徵收	不參加區段徵收(即採特登合法化途徑)
項目			
參考法規		土地徵收條例第39條、 區段徵收實施辦法第28條等	都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則
後續 土地	地目	配回住宅區、商業區， 無法蓋工廠	特定工廠專用區(改善計畫、都市計畫審議書件 仍須審查通過)
	位置	抽籤決定	原有土地
	面積	採權利價值轉換， 整體約原面積45% 。 都市計畫2級2審，加計區段徵收作業 各案不一，約需數年	須捐建公共設施用地自行維管， 最高為原面積70% 119/3/19前 取得特定工廠登記、 129/3/19前 完成一般工廠登記
辦理期程		須完全拆除	可保留
地上物		各項 補償費 皆按本市自治條例及查估標準 等 相關規定 查估補償	(惟隔離綠帶尚有建物、或超過法定建蔽、 容積率者 仍須拆除)
特登合法化 其他法定條件 (摘要)			<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地應臨接寬度至少達8公尺以上之道路，且該道路連接計畫道路。 2. 扣除捐建公設用地後，可建築基地最大建蔽率及容積率分別為70%及180%，超過須拆除。 3. 限低污染產業類別及主要產品。

參與區段徵收 農保資格說明

| 農業局



農地被徵收後農民原有的農保資格會不會中斷？

依「農民健康保險被保險人自有農地被徵收繼續加保辦法」規定，符合農保審查辦法持自有農地或以農會自耕農會員申請參加農保之農民，其持以加保之自有農地被徵收或徵收前已與需地機關協議價購，致土地面積不符合加保規定者，可依規定申請續保。

續保期間如下：

1. 被徵收：自自有農地徵收公告期滿第16日起，至屆滿3年之日止。
2. 協議價購：自完成土地產權移轉登記日起，至屆滿3年之日止。
3. 若被保險人於自有農地徵收公告期滿第16日或協議價購完成土地產權移轉登記日時，年滿65歲且加保年資累計達15年，不受續保一定期間之限制。

原農保被保險人因土地徵收作業而喪失農業用地影響其農保資格，如何協助其申請續保？

農保被保險人倘有持以加保之農地遭徵收之情形，得檢具

1. 其農地被徵收之通知函件

或

2. 協議價購契約

向戶籍所在地農會申請續保，即可於續保期間內維持其農保資格。

農保資格中斷（退保）後重新加保， 以前加保時的農保年資可否合併計算？

原農保被保險人若遇超出續保期間以致農保發生中斷，
於其符合現行農保審查辦法重新取得農保資格後，
退保前的年資仍可合併計算。

年滿65歲以上且已請領老農津貼者， 因徵收或戶籍遷移等因素喪失農保資格及影響？

原已領取老年農民福利津貼之農保被保險人，依據《老年農民福利津貼暫行條例》第4條規定，福利津貼發放至本人死亡當月止，不會因土地喪失、戶籍異動等喪失農保資格原因而停止發放。

參與區段徵收 漁保資格說明

| 海洋局



參加區段徵收漁保資格說明

◆ 漁會會員資格認定:

依據漁會法第19條規定，漁會會員除第二項規定外，有下列情形之一者為出會：

- 一、死亡。
- 二、有第十七條第一款至第三款情形之一。【褫奪公權、受破產之宣告、受監護宣告等尚未複權者】
- 三、喪失中華民國國籍。
- 四、住址或船籍遷離原漁會組織區域。
- 五、除名。

符合下列條件致有前項第四款所定住址遷離原漁會組織區域情形者，視為未出會。但住址再次遷離者，依前項規定出會：

- 一、經行政院核定之重大計畫。
- 二、原住所因徵收而拆除，且經政府列冊有案。

◆ 魚塢被徵收:

倘養殖魚塢被徵收後，另有其它魚塢經營，或受僱從事魚塢養殖勞動者，仍具漁保資格，否則即喪失漁保資格。



歡迎討論諮詢

- 都市發展局：07-3368333分機2904、2697
- 地政局：07-3368333分機2622
- 捷運工程局：07-3368333分機5102
- 經濟發展局：07-3368333分機3163
- 農業局：07-7995678分機6075
- 海洋局：07-7995678分機1855