


高雄市大樹區 鄉村地區整體規劃案-

議題座談會(產業場次)

機關： 高雄市政府都市發展局

廠商： 寰域工程顧問有限公司

計畫主持人：岳裕智 總經理

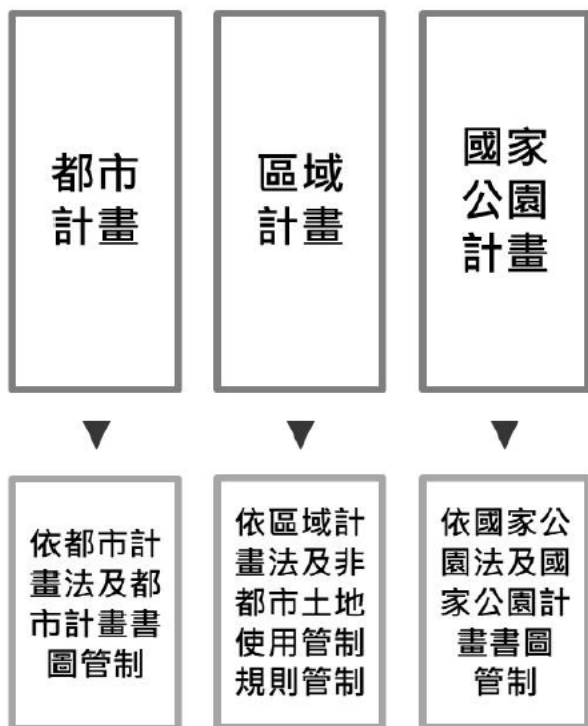
協同主持人：黃書偉 副教授

紀瑞瑛 都市計畫技師

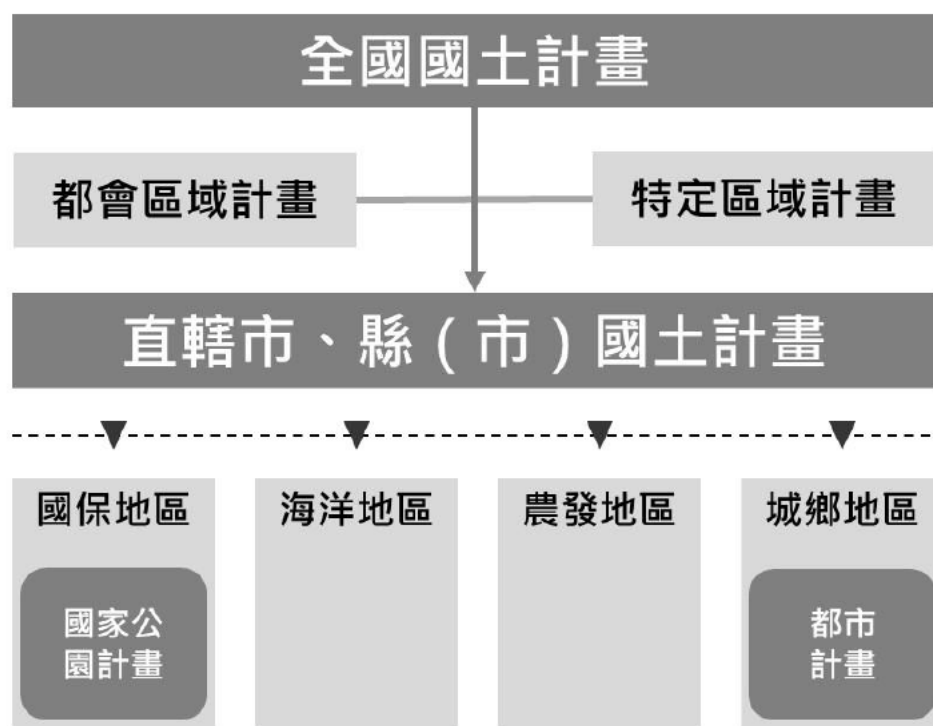
國土計畫未來將取代區域計畫

- 107年全國國土計畫公告實施
- 110年高雄國土計畫公告實施
- 現正辦理功能分區劃設(公展及審議階段)

■ 現在 ■



■ 未來 ■



國土功能分區四大分區

現行非都市土地11種使用分區及19種使用地，轉變為4大功能分區分類

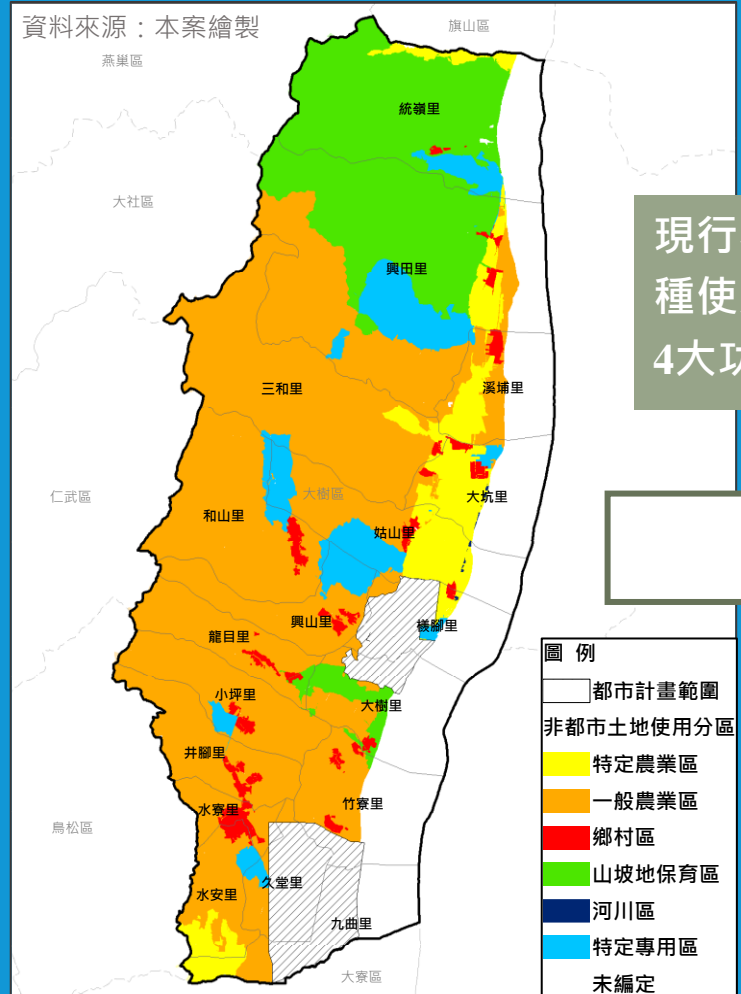
國土保育地區	海洋資源地區	農業發展地區	城鄉發展地區
第一類 (環境敏感程度高)	第一類之一 (專法劃設保護區)	第一類 (優良農地)	第一類 (都市計畫地區)
第二類 (環境敏感程度次高)	第一類之二 (具排他性使用)	第二類 (良好農地)	第二類之一 (鄉村區、工業區、具城鄉性質特定專用區等)
第三類 (國家公園地區)	第一類之三 (儲備用地)	第三類 (坡地農地)	第二類之二 (開發許可案)
第四類 (水源保護、風景特定區符合國保一之都計保護區及水道用地)	第二類 (具相容性使用)	第四類 (農村型鄉村區、原住民部落)	第二類之三 (未來辦理重大建設地區)
	第三類 (其他未使用)	第五類 (未有都市發展需求，符合農發一之都計農業區)	第三類 (原住民部落)

取代

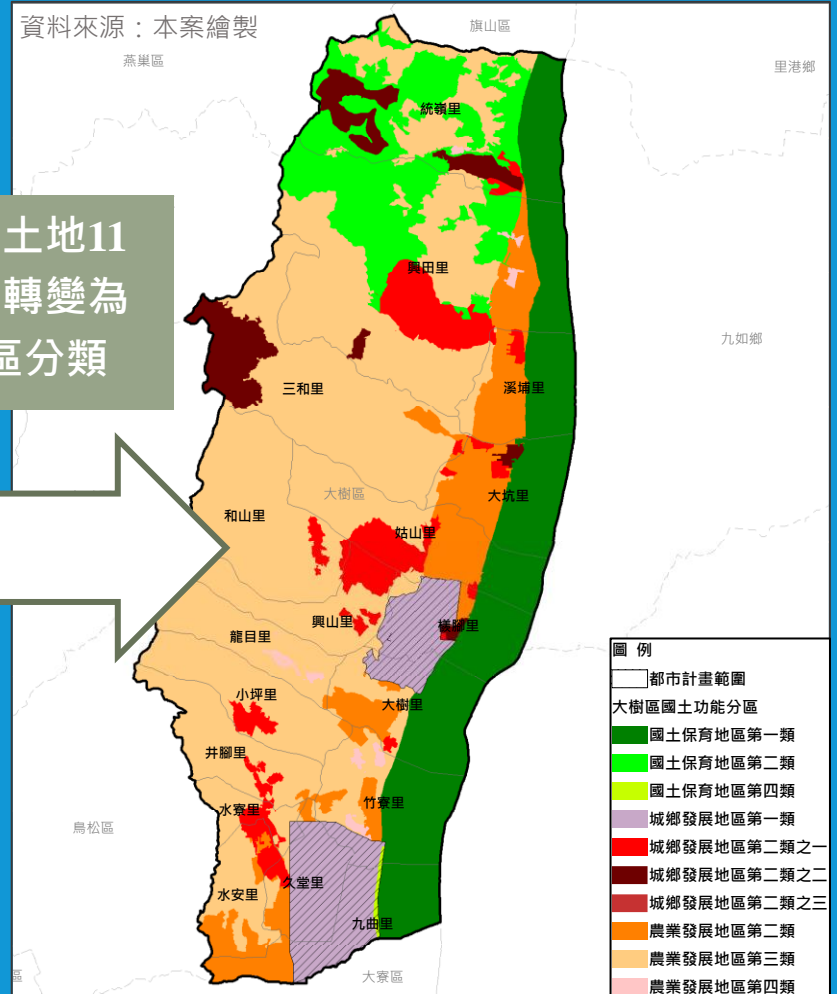
海域區	森林區	河川區	國家公園區	山坡地保育區	風景區	特定農業區	一般農業區	工業區	鄉村區	特定專用區
----------------	----------------	----------------	-------	--------	-----	-------	-------	-----	-----	-------

鄉村地區整體規劃

現行非都市土地使用分區



國土功能分區 (公展版本)



現行非都市土地11種使用分區轉變為4大功能分區分類



非都使用分區	國土功能分區	非都使用分區	國土功能分區
一般農業區	農業發展地區	河川區	國土保育地區
特定農業區	農業發展地區	鄉村區	城鄉發展地區 農業發展地區
山坡地保育區	國土保育地區 農業發展地區 城鄉發展地區(開發許可地區)	特定專用區	城鄉發展地區

甚麼是鄉村地區整體規劃？

因此為符合轉型需求，將依鄉村地區特性分別按照「農業發展型」或「工商發展型」針對四大需求導入因應對策：



全國共有 **4000** 多處鄉村區

過去採現況編定方式進行管制，並沒有考量鄉村區特性及發展需求進行空間規劃及投入資源改善環境，導致鄉村環境麻痺、產業沒落、人口一再流失。



居住

滿足居住需求，閒置土地再利用



產業

規劃適當產業發展區位及彈性土地使用管制



運輸

需求反應式公共運輸服務為主，打造友善環境



公共設施

投入公共設施，提高生活環境品質



景觀

整合藍綠帶及文化景觀系統

鄉村地區整體規劃之規劃執行與執行工具

流程

機關研商與民眾參與



執行工具

鄉村地區整體規劃具有「空間規劃（區位、機能、規模、總量）」及「土地使用管制（性質、品質、強度）」功能，該層級空間計畫亦為部門協調平台，後續計畫內容應依前開三項功能（空間規劃、土地使用管制、其他）予以釐清是否納入計畫予以規劃處理

空間
規劃

區位機
能規模



檢討國土功能分區
及其分類

土地
使用
管制

性質品
質強度



研訂因地制宜土地使
用管制規定

其
他

部門協
助事項
其他



整合目的事業主管
機關行政資源

基本調查五大面向



居住

- 滿足**居住需求**，維持**特色建築**風貌
- 因**農業經營衍生**之居住需求，得於既有農村聚落周邊提供住宅空間，避免個別、零星申請而影響農業生產環境



產業

配合在地農業、特色產業及商業服務業需求，於**不影響鄉村環境品質**前提下，在適當地點**規劃在地產業發展區位**，並訂定**彈性土地使用管制規定**，以促進鄉村在地產業永續發展。



交通

- 以**需求反應式公共運輸服務**為主，改善接駁轉乘系統服務品質，**提高鄉村可及性**，並規劃自行車及電動車輛等綠色運具環境
- 以**民眾基本運輸需求**為導向，打造兼具效率及友善運輸環境



公共設施

依據鄉村地區發展趨勢，規劃設置老人及幼兒照顧服務設施、汙水處理、自來水、電力、電信等基本公共設施，並**注重環境保護及社區環境改善**



文化景觀

整合**藍綠帶**及**文化景觀**系統。

鄉村地區整體規劃-法令依據及規劃範圍

大樹區全區

計畫範圍

- 總面積約**6,748.18**公頃，
- 計**18**村里、**2**處都市計畫區及**28**處聚落
- 為高雄市國土計畫指認之**優先規劃地區**之一

1 盤點空間資源

2 指認土地適宜發展區位，
建立空間發展及成長管理計畫

3 分析空間發展重要課題與研擬對策

4 提出本區國土功能分區分類調整建議
或**因地制宜**土地使用管制內容

計畫目的

作為大樹區鄉村地區空間發展與
土地利用指導

法規依據

- 國土計畫法第15條第3項第5款
- 國土計畫法施行細則第6條第3款第5目
- 全國國土計畫附錄第112頁

計畫年期

- 依循高雄市國土計畫，計畫年期為**125**年



鄉村地區整體規劃-高雄市國土計畫的指導

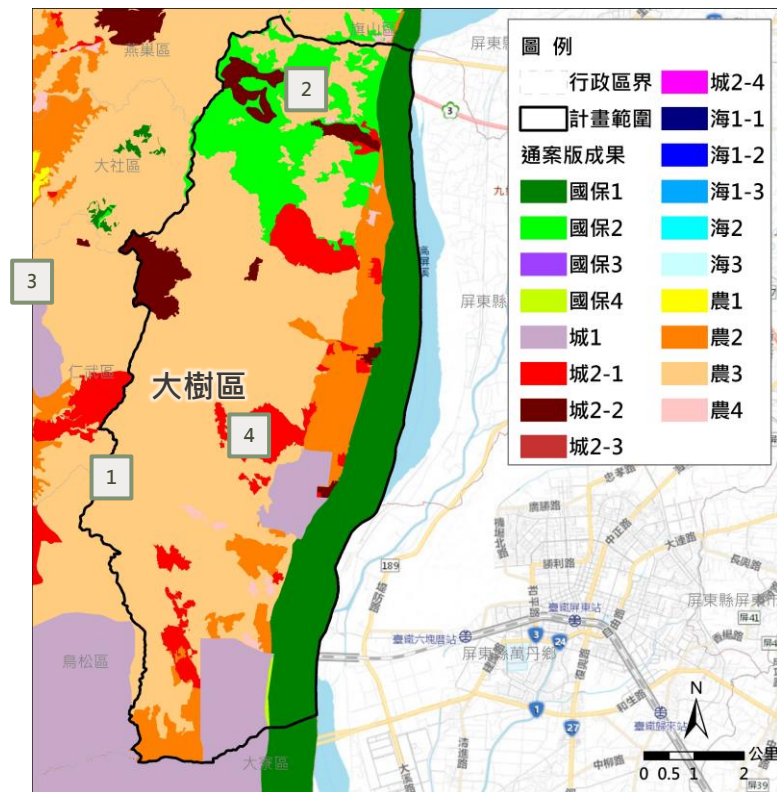
高雄市國土計畫

(110.04.30公告)



高雄市國土功能分區

(公展版本)



大樹區位於高雄市整體空間定位的**地景保育軸**南端，
接鄰**產業創新廊帶**，屬「**快意慢活里山**」分區

- 1 以**觀光產業**為發展核心
- 2 維護**農地生產條件**、維持**里山**發展之必要**環境資源**及良好**居住環境**並重
- 3 以鄉村地區整體規劃角度考量居住、公共設施及觀光支援用地**需求總量**，避免開發活動失序蔓延

- 1 大樹區以**農3**為主
- 2 東側臨高屏溪處為**國保1**，北側為**國保2**
- 3 義大世界、佛陀紀念館等開發許可區為**城2-2**
- 4 **鄉村區**：屬**工商發展型**劃為**城2-1**，**農村發展型**為**農4**

鄉村地區整體規劃-大樹區環境限制

本計畫將本區**13種環境敏感地區**分為災害、生態、文化景觀、資源利用及其他等5大類，分別說明如下：

環境敏感地區

災害

- 中央管河川區域：高屏溪
- 淹水潛勢地區：本區西、南側非山坡地區
- 山坡地：占本區面積67.79%
- 嚴重山崩地滑地區：南側坡地災害潛勢區及歷史災點

生態

- 地方級重要濕地：大樹人工重要濕地
- 高屏溪飲用水取水口一定距離內之地區：高屏溪攔河堰北側
- 自來水水質水量保護區
- 水庫集水區：本區北側高屏溪攔河堰集水區範圍
- 水庫蓄水範圍：溪埔里、大坑里、姑山里、榛腳里

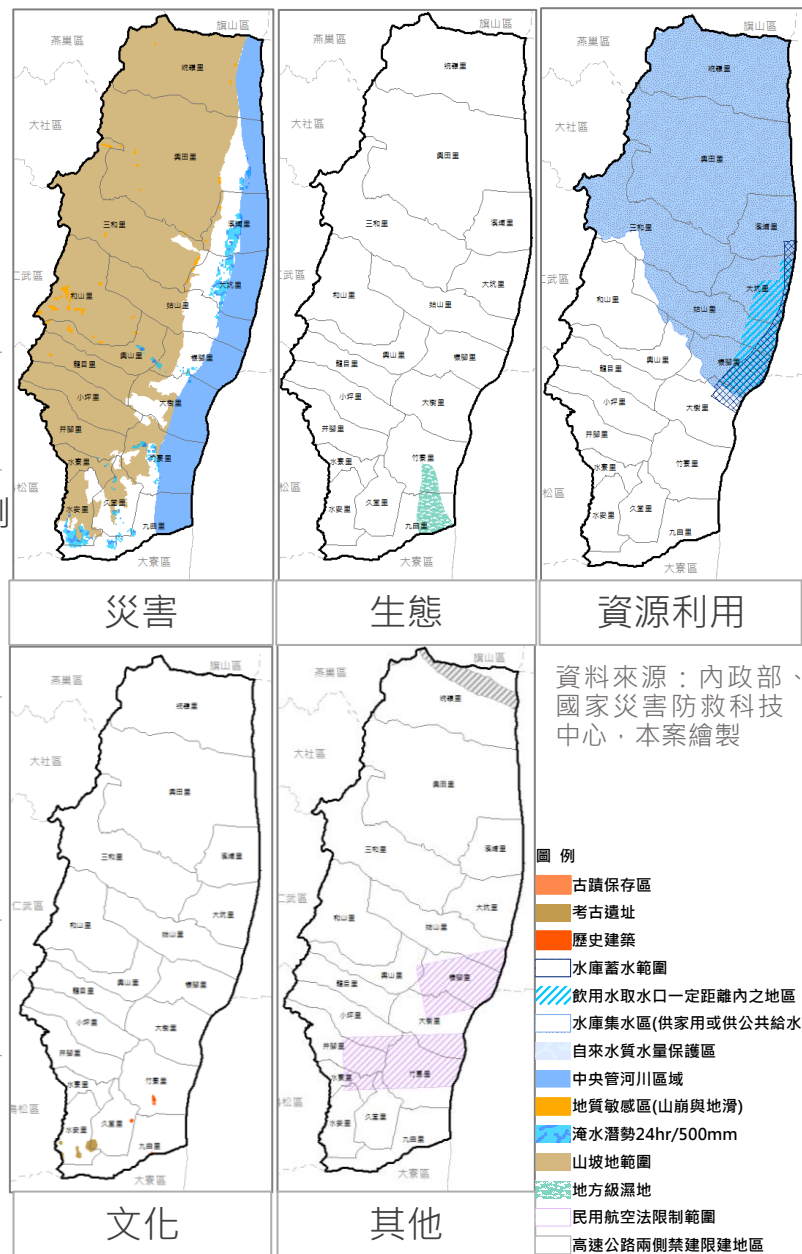
資源利用

- 古蹟保存區：高屏溪舊鐵橋、竹寮取水站
- 遺址：水安、後庄、後庄北及瓦厝遺址
- 歷史建築：大樹三和瓦窯、九曲堂泰芳商會鳳梨罐詰工場及曹公圳舊圳頭

文化

- 高速公路兩側禁建限建地區：國道3號及10號行經處
- 民用航空法限制範圍：屏東空軍基地

其他



■ 訪談成果彙整

訪談期間：112/12-113/01

訪談場次	訪談對象
公所訪談	區公所(區長、主任秘書、農業課課長、社會課課長、民政課課長/課員、經建課課長、秘書室主任、高雄市政府)
啟動說明會	井腳社區發展協會、和山社區發展協會、興田社區發展協會、高雄市九曲堂特色產業發展協會、高雄市休閒農業永續發展協會、高雄市舊鐵橋協會、高雄市大樹文史協會、統嶺里里長、大樹社區發展協會、九曲里里長、三和里里長、大樹里里長、小坪里里長、井腳里里長、和山里里長、高雄市議員、高雄市政府(都市發展局)、區公所(主任秘書)
地方訪談	和山社區發展協會、慈仙宮、井腳里里長、高雄市議員、高雄市大樹文史協會、久堂里里長、高雄市九曲堂特色產業發展協會、水寮里里長/社區發展協會、大樹休閒農業區、社團法人高雄市大樹長青會 大樹里里長、大樹里社區發展協會、井腳里社區發展協會、龍目里里長/社區發展協會、小坪里里長、興田里里長 水利署第七河川局河川管理科、自來水公司、高雄市政府農業局(含農綜團隊)、大樹區農會

訪談課題彙整

訪談期間：112/12-113/01

社區		類型	摘要說明
北六里	統嶺社區	居住	• 斜張橋周邊發展受禁限建影響
		公共設施	• 統嶺靶場為國產署土地，面積約10公頃，閒置荒廢已久，現況仍存有壕溝等軍事設施，地形崎嶇且植栽茂密，周邊多為私有地，現況種植荔枝私有地，開闢可行性低 ★ • 未登高灘地作農業等使用適法性(種植白玉苦瓜、棒球場等) ★
	姑山社區	公共設施	• 社區內無關懷據點(僅醫事C) ★
	興田社區	公共設施	• 缺乏自來水系統。
	小坪社區	公共設施	• 社區內無關懷據點(僅醫事C) ★
中六里	龍目社區	公共設施	• 龍目路經龍目社區路段目前兩側為雙向車道且路幅狹窄，導致不熟悉路況之外車行車糾紛多，造成木棧道周圍設施有毀損情形，建議評估是否能將路側水溝部分加蓋並進行道路拓寬 • 乾旱時期開鑿備用水井，曾有抽水導致水質汙染情形
		產業發展	• 發展受自來水水質水量保護區限制
	大樹社區 新吉庄社區	公共設施	• 殯葬管理處預計於坪頂公墓新建「大樹第二納骨塔」，已召開地方說明會，後續將爭取經費預先辦理遷葬作業 ★ • 缺少社區活動中心 ★
	和山社區	居住	• 農地違章住宅聚集市道186沿線 ★ • 違法使用之寵物殯葬設施(安禾田寵物紀念園區)影響周邊生活環境
		公共設施	• 社區內無關懷據點(僅醫事C) ★
		產業發展	• 木炭窯空氣汙染影響社區生活
	棧腳社區	生態景觀	• 和山靶場約50公頃農地現為地面行光電施工案場，大規模整地施工影響生態景觀、居住與民生用水等 ★ • 和山里近義大世界處溝渠有許多小螃蟹及食蟹蒙、石虎，後續規劃盡量避免影響生態
其他		• 中科院過去於大樹院區進行化學測試，爆炸碎片影響聚落與居民安全	
居住		• 閒置空屋率高	
	公共設施	• 早期農業灌溉排水溝缺乏治理，造成社區髒亂與環境問題	

訪談課題彙整

訪談期間：112/12-113/01

社區	類型	摘要說明	
南六里	竹寮社區	公共設施 <ul style="list-style-type: none"> • 九曲國小竹寮分校廢校後空間閒置。★ • 社區內無關懷據點(僅醫事C)。★ • 竹寮靶場為國產署土地，面積約5公頃，為閒置軍事設施改作公園使用，受莫拉克風災(八八水災)影響，目前利用程度較低，建物亦呈現閒置狀態。衛服部已核准設立一處樂齡俱樂部，將於113年啟動。★ 	
	九曲社區	公共設施 <ul style="list-style-type: none"> • 陸軍高保廠停車場空間閒置。 	
	久堂社區	居住	• 閒置空屋率高。
		公共設施	• 九曲堂車站前閒置鐵路宿舍可缺乏停車空間，可再活化利用。
	水安社區	公共設施 <ul style="list-style-type: none"> • 活動中心土地未徵收。 	
	水寮社區	居住	• 農地違章住宅情形嚴重。★
		公共設施	• 水寮公園為現況屬一般農業區之殯葬用地、國土功能分區劃設為農3，依現行土地使用管制無法有效開發及建置遊憩設施，檢討其國土功能分區之適宜性★
			• 水寮活動中心土地未徵收，已使用約30年，設施老舊需整修。★
		生態景觀	• 位於井腳里與水寮里的古井(大井)具歷史價值，位於私人(水寮里居民)土地，希望列入文資保存
	井腳社區	居住	• 農地違章住宅情形嚴重。★
公共設施		• 井腳路-東照山關帝廟-烏松區烏樹林路段既成道路，近年來通行車輛增加，惟該道路及其周邊大部分土地皆為私人持有，道路拓寬及維護作業推動困難。	
		• 社區活動中心加蓋於大排上，由當地居民與廟宇共同持有部分農地(未分割)，後受限於農地分割需大於兩分地之規定，現況土地無法分割，衍生老舊不易修繕維護以及土地使用違規等問題★	
生態景觀	• 井腳路193號土地上存有一300多年老樹(芒果樹)，希望列入文資保存。		

訪談課題彙整

訪談期間：112/12-113/01

地方團體	類型	摘要說明
區公所	公共設施	<ul style="list-style-type: none"> 水寮公園為現況屬一般農業區之殯葬用地、國土功能分區劃設為農3，依現行土地使用管制無法有效開發及建置遊憩設施，檢討其國土功能分區之適宜性 ★ 殯葬管理處預計於坪頂公墓新建「大樹第二納骨塔」，已召開地方說明會，後續將爭取經費預先辦理遷葬作業 ★ 統嶺靶場為國產署土地，面積約10公頃，閒置荒廢已久，現況仍存有壕溝等軍事設施，地形崎嶇且植栽茂密，周邊多為私有地，現況種植荔枝私有地，開闢可行性低 ★ 公共設施(社區活動中心)、觀光設施、沿高屏溪使用項目適法性。★
	產業發展	<ul style="list-style-type: none"> 佛光山、義大世界遊客客群屬性與區內其他景點較異質，且以單點式旅遊為主，觀光效益無法回饋到地方聚落。★
	交通	<ul style="list-style-type: none"> 高鐵延伸屏東線大樹路段採地下化，預計於竹寮靶場出口，建議分析出口涵洞建置對現況土地利用或國土規劃的影響。 高屏第2條快速道路預計於與省道台29線交會處設置交流道，建議分析對大樹區的影響。
	其他	<ul style="list-style-type: none"> 自來水水質水量保護區限制地方發展。
自來水公司	公共設施	<ul style="list-style-type: none"> 部分自來水設施土地屬於早期高雄市政府轉移至自來水公司，部分產權尚未完全轉移。 坪頂淨水場擴建執行計畫目前刻正研議中。
	產業發展	<ul style="list-style-type: none"> 目前中央文化相關部門積極推動竹寮取水站歷史文物維護計畫，自來水公司刻正研議中。
水利署第七河川局河川管理科	公共設施	<ul style="list-style-type: none"> 高屏溪沿岸現況有濕地公園、棒球場、停車場、自行車道等設施，大部分為高雄市政府相關局處所申請施設，使用期限至使用功能消失止。★ 水利署第七河川局河川管理科目前尚無規劃及施設自行車道。高屏溪沿岸自行車道一部分為地方政府所申請施設，另一部分為使用堤頂便道或水防道路。 水防道路為配合堤防所施設，非屬一般道路，暫無規劃拓寬及延伸。
農業局	公共設施	<ul style="list-style-type: none"> 大樹果菜市場目前申請作為大型冷鏈加工型設施。★ 建議放寬大樹農會作為加工場使用。★

本次座談會討論課題

- 資料來源：地方訪談成果、二手資料盤點
- 討論目標：凝聚地方共識，確認地方重點關注議題

議題1 舊鐵橋周邊觀光景點串聯

議題2 觀光支援型設施(旅宿資源、觀光運輸)補充建議

- 預期成果：建議本區未來觀光發展模式

議題3 休閒農場土地使用管制放寬需求？

■ 預期成果：

- 1.合法休閒農場未來是否有擴大需求？
- 2.放寬土管有利吸引業者投資開發，或既有未登休閒農場輔導合法？

議題4 農業產製儲銷設施供需（如區域型冷鏈）

■ 預期成果：

- 冷鏈物流集貨中心/農產品加工設施/區域型冷鏈
物流園區配套設施需求？



1. 舊鐵橋周邊觀光景點串聯

說明

舊鐵橋濕地公園屬地方級重要濕地兼區域公園，除大樹區居民外，假日會吸引其他地區民眾到此一遊。

舊鐵橋周邊(大樹中、南區)多屬小型景點，現況景點大多位於鄉村區聚落內部，已辦理之農村再生計畫提及本區景點間較缺乏串聯、互動較低。

2. 觀光支援型設施(旅宿資源、觀光運輸)補充建議

說明

經本案二手資料盤點結合大樹區既有遊程規劃及旅宿資料顯示，本區南側較缺乏旅宿資源、停車場等觀光支援型設施。

又地方訪談期間地方團體提出多日型旅遊、微型(單日深度)旅遊等兩種不同方向之觀光發展模式，中、南區景點多位於生活聚落及其周圍，亦需考量觀光增加之交通運輸需求。

舊鐵橋周邊觀光景點串聯

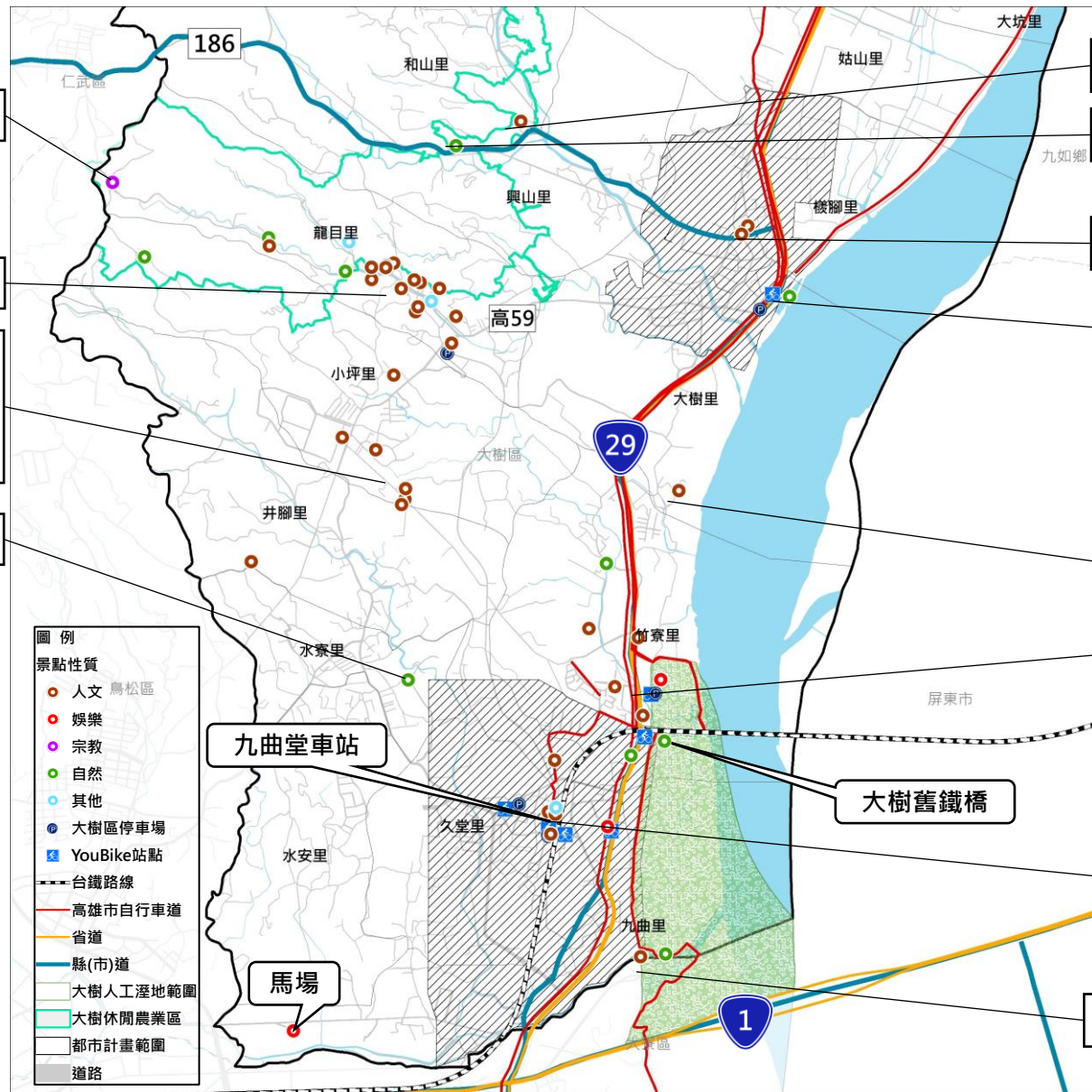
觀光景點 分布較零星

東照山關帝廟

龍目社區

小坪頂水源地、
小坪炮陣遺址、
原阿猴水道量水器室

雅植歐洲香草園



木炭窯

華一休閒農場

樂昌戲院遺址

高屏溪攔河堰

竹寮靶場公園

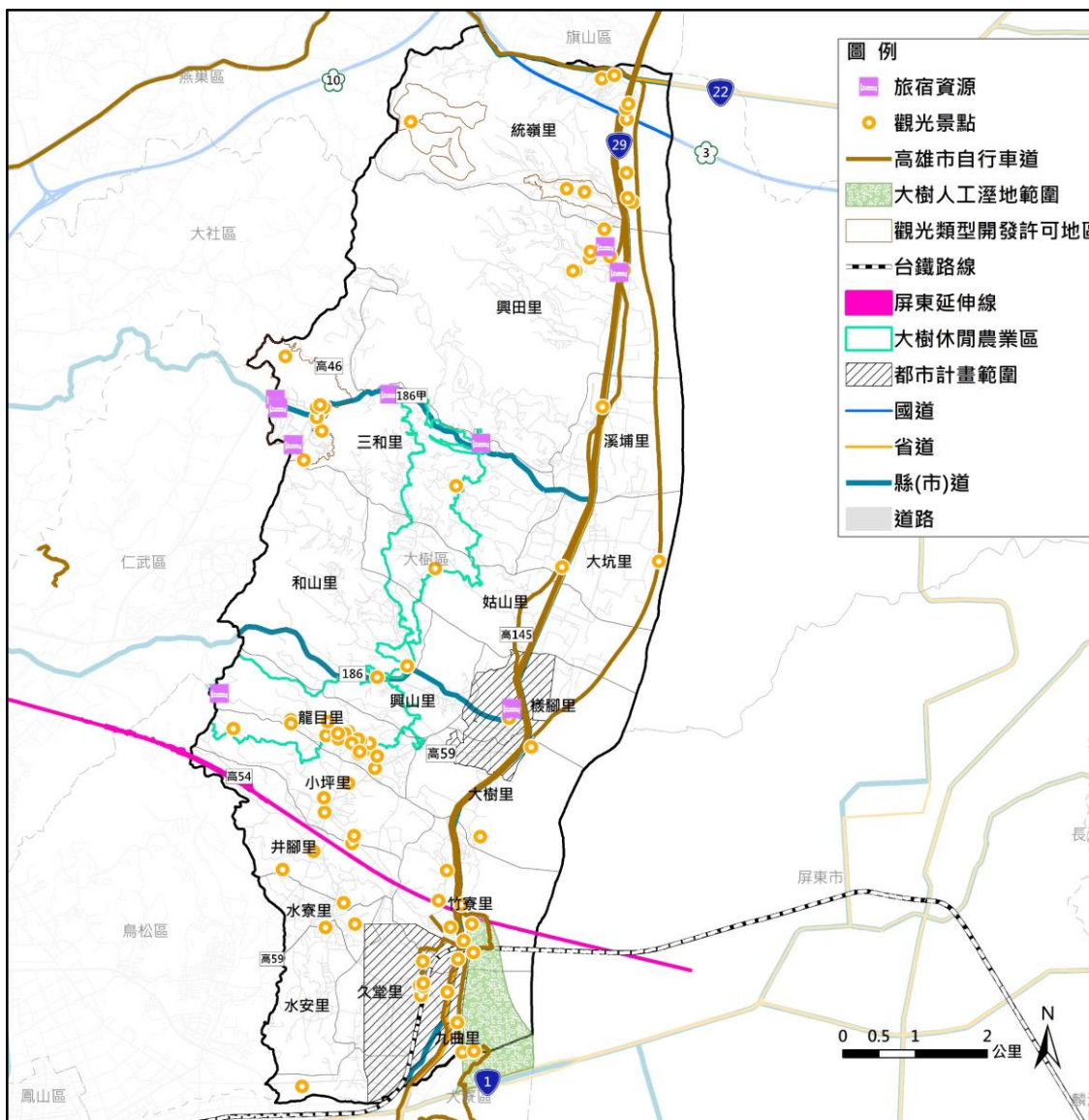
旗津窯、三合瓦窯、大
樹舊鐵橋人工濕地

鳳梨工廠、飯田豐二紀
念碑、舊鐵路宿舍群

曹公圳、象鼻子秘境

資料來源：本案繪製

觀光支援型設施(旅宿資源、觀光運輸)補充建議



旅宿設施	
類型	名稱
觀光旅館	義大皇家酒店
旅館	義大天悅飯店
	大樹旅社
	大成旅社
	佛光山旅社
民宿	大樹南瓜屋-義大別莊
	明山莊
香客大樓	佛光山朝山會館
	東照山關帝廟休閒會館
露營場	島嶼咖啡館

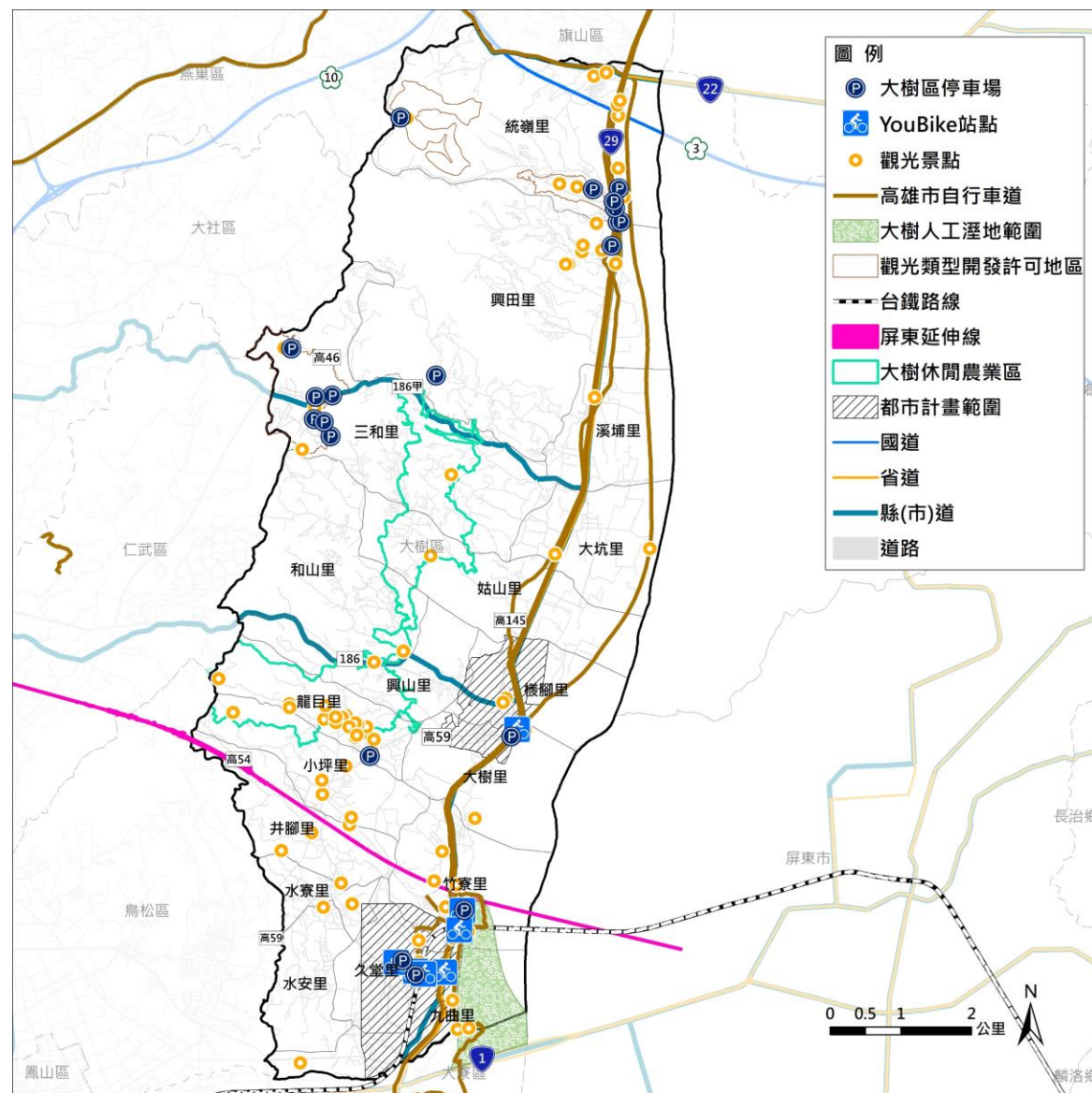
根據本區農村再生計畫與本案訪談成果：
現況多日型旅遊僅集中於義大、佛光山

旅宿多位於中北區，南區缺乏

建議本區未來觀光發展模式

類型	支援型設施需求
多日型	1.旅宿、餐飲支援設施 2.如何增加停留時間
微型 (單日深度)	餐飲支援設施

觀光支援型設施(旅宿資源、觀光運輸)補充建議

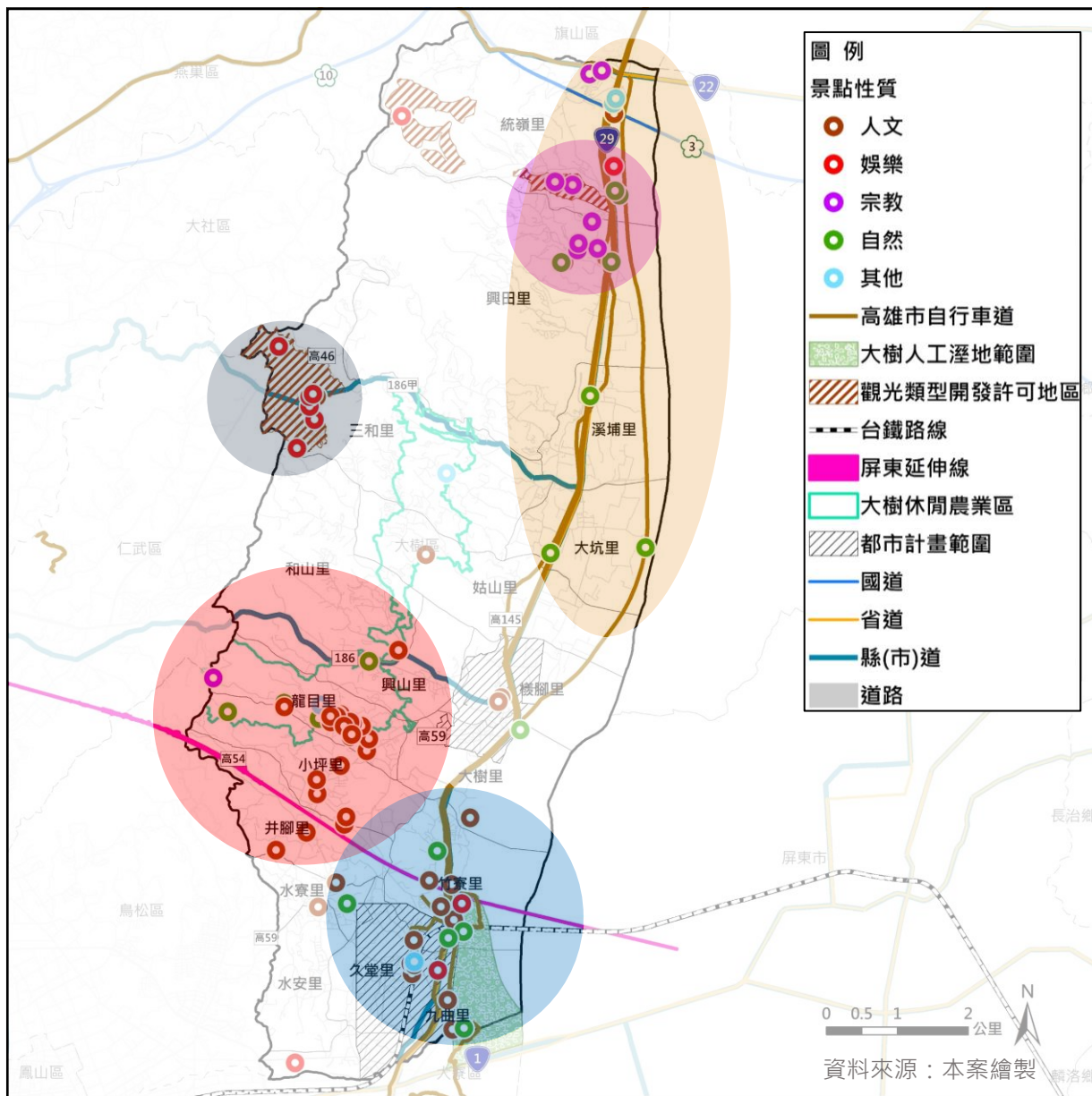


觀光運輸需求補充建議

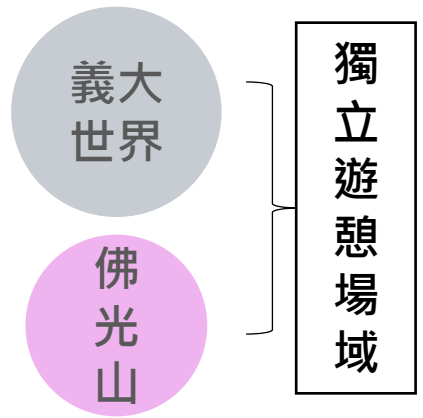
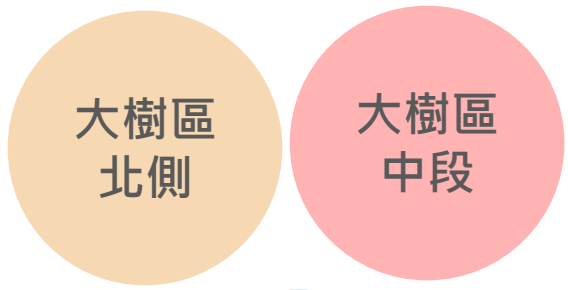
類型	設施服務現況
停車空間	南側景點停車空間不足
自行車道	南北未串聯 與台29重疊
Ubike站點	站點少(集中南側)

資料來源：本案繪製

觀光規劃構想藍圖



大樹區觀光景點五大分區



3. 休閒農場土地使用管制放寬需求？

說明

- 依高雄市農業局資料，大樹區內現況合法休閒農場計4家。
- 未來若休閒農場有擴大範圍需求則部分涉及土地使用管制適法性問題。
- 另據地方民眾訪談得知，地方社區會與在地小型農場合作辦理觀光遊程，提供休閒農業活動，惟大多小型農場皆未登記為休閒農場。

4. 農業產製儲銷設施供需（如區域型冷鏈）

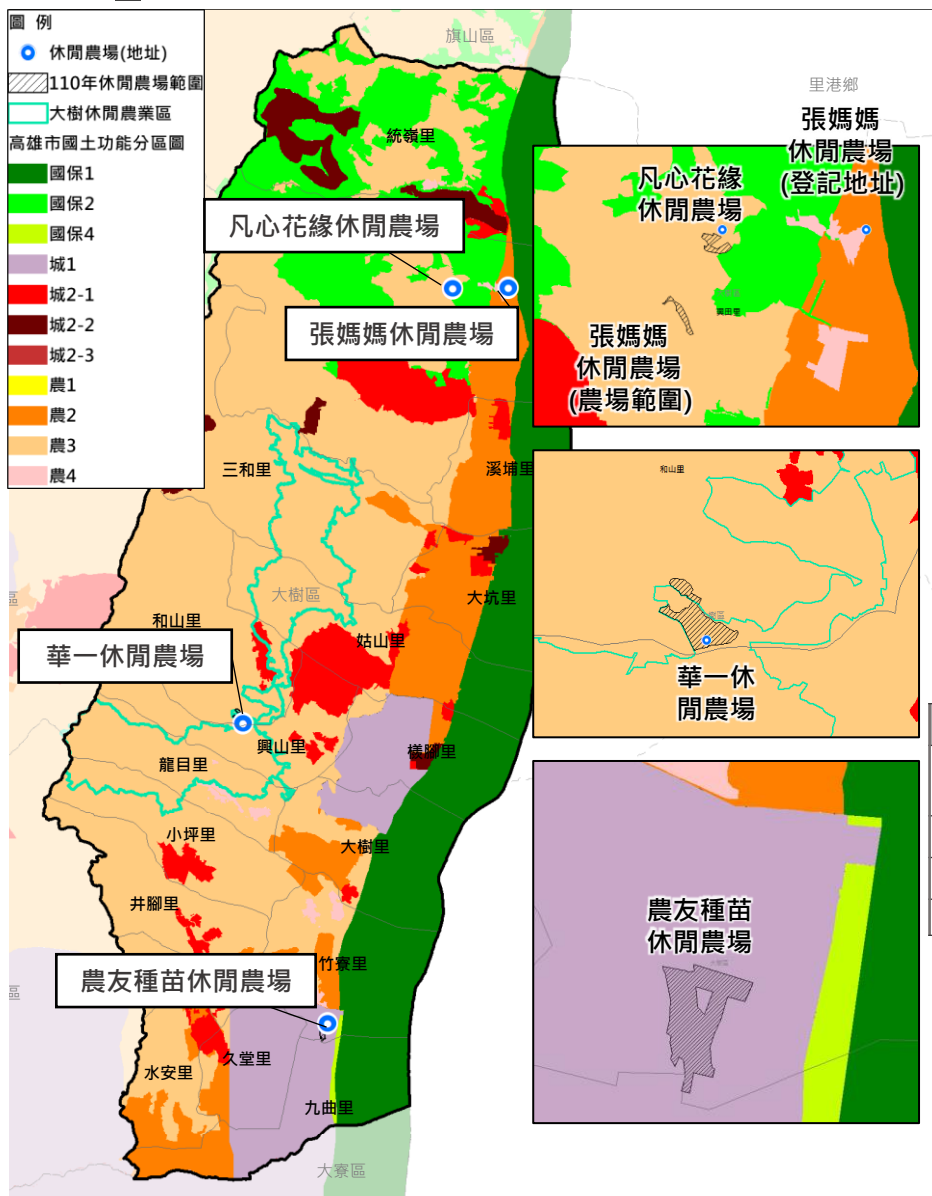
說明

經二手資料盤點，大樹區農會加工廠位於姑山倉庫，為既有地方重要初級加工設施；由農業局訪談資料可知，大樹區果菜市場目前申請作為大型冷鏈加工型設施使用，未來將依高雄市農地綜合規劃指導，作為區域型冷鏈設施，未來可能因應相關配套設施使用，有擴大場址範圍需求。

地方團體	類型	訪談摘要說明
農業局	公共設施	<ul style="list-style-type: none"> • 大樹果菜市場目前申請作為大型冷鏈加工型設施。 • 建議放寬大樹農會作為加工場使用。

休閒農場土管放寬需求?

■ 國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區容許使用情形表 (112年9月 第5、6次條文研商會議調整版)



使用項目	國保		農發				城鄉		備註	
	國1	國2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3		
休閒農業設施	休閒農業遊憩設施	①	①	①	○	○	●	●	●	①限原依該休閒農業設施興辦事業計畫變更編定之特目用地。 ②限原編定為農牧、林業、養殖、丙建、特目等用地
	休閒農業體驗設施	①	①	●	●	●	●	●	●	
	休閒農業安全及管理設施	①	①	●	●	●	●	●	●	
	其他設施	①	①	●	●	●	●	●	●	

●免經申請同意使用 ○應經申請同意使用 ✕不允許使用

- 大樹區內共4家合法休閒農場，僅1家(華一)位於大樹休閒農業區範圍內
- 部分休閒農場(凡心花緣)，未來如需擴大既有合法休閒農場可能面臨

土地使用管制適法性問題

休閒農場	現行用地編定	國土功能分區	周邊國土功能分區
張媽媽	乙種建築用地	農4	登記地址(農4、毗鄰農2) 登記範圍(農3)
凡心花緣	農牧用地	農3	農3、國保2(毗鄰)
華一	農牧用地	農3	農3
農友種苗	-	城鄉1	城鄉1

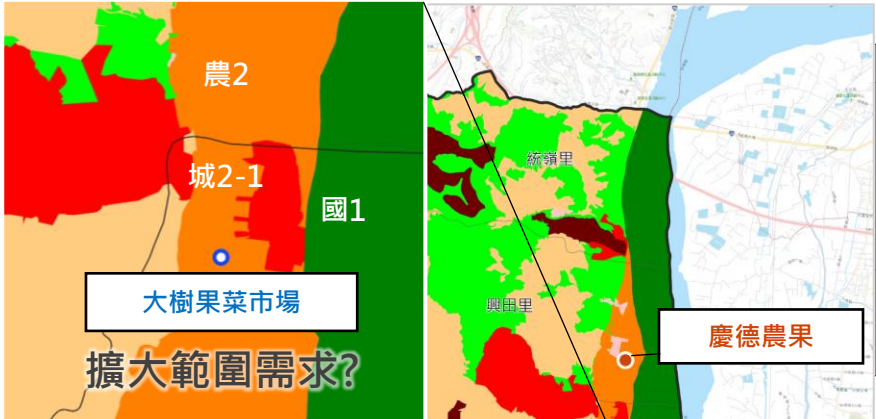
討論事項

- 合法休閒農場未來是否有擴大需求？
- 放寬土管有利吸引業者投資開發，或既有未登休閒農場輔導合法？

資料來源：農業部農村發展及水土保持署資料管理平台

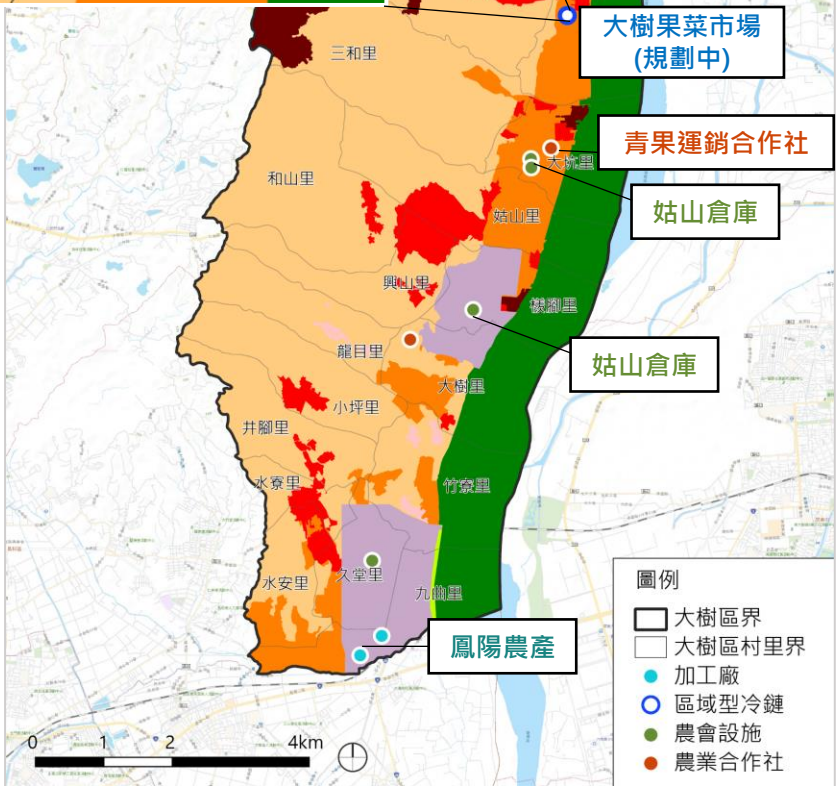
農業產製儲銷設施供需 (如區域型冷鏈) ?

高雄市農地綜合規劃：冷鏈物流體系建構



	冷鏈相關設施	層級	高雄市農地綜合規劃指導
既有	大樹果菜市場	現有集貨場、批發市場	<ul style="list-style-type: none"> 農民團體現有集貨場域冷鏈優化 優先作物：番石榴、蜜棗及玉荷包等高經濟價值作物或外銷果品。 實施區域：燕巢、阿蓮、大樹區。 批發市場設備升級改善
	姑山倉庫		
	慶德農果	農業合作社	
	青果運銷合作社		
規劃中	鳳陽農業	加工廠	
	大樹果菜市場	區域型物流冷鏈集貨中心	設置區域型物流冷鏈集貨中心

■國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區容許使用情形表 (112年9月 第5、6次條文研商會議調整版)



使用項目	國保		農發				城鄉		備註
	國1	國2	農1	農2	農3	農4	城2-1	城3	
農作生產設施	①	①	●	●	●	●	●	●	①限於原編定甲建、乙建、丙建、農牧、養殖、特定目的事業用地。
農作管理設施	①	①	●	●	●	●	●	●	
農作加工設施	①	①	●	●	●	●	●	●	
農作集運設施	①	①	●	●	●	●	●	●	
農產品批發市場	×	×	×	○	○	○	●	●	
農產品製儲銷設施	×	×	○	○	○	○	●	●	

●免經申請同意使用 ○應經申請同意使用 ×不允許使用

討論事項

- 冷鏈物流集貨中心配套設施需求？
- 農產品加工設施？
- 區域型冷鏈物流園區？



感謝聆聽 敬請指教