



高雄市大樹區 鄉村地區整體規劃案-

議題座談會(社區場次)

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

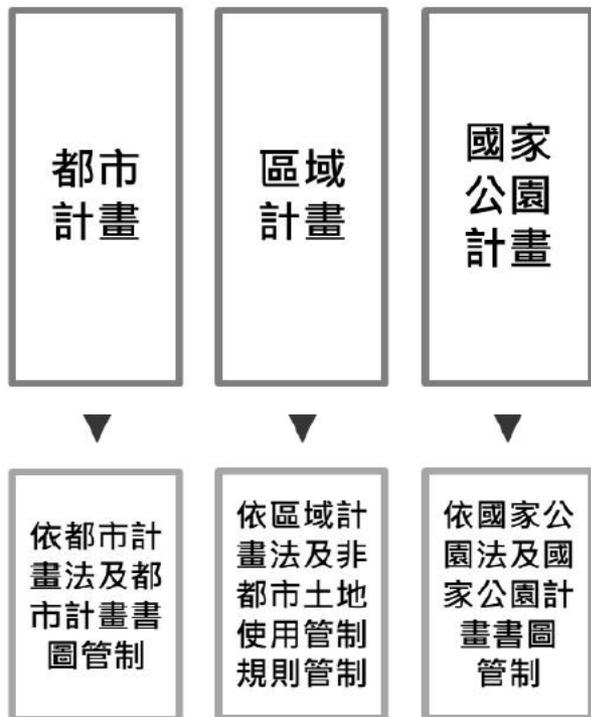
協同主持人：黃書偉 副教授

紀瑞瑛 都市計畫技師

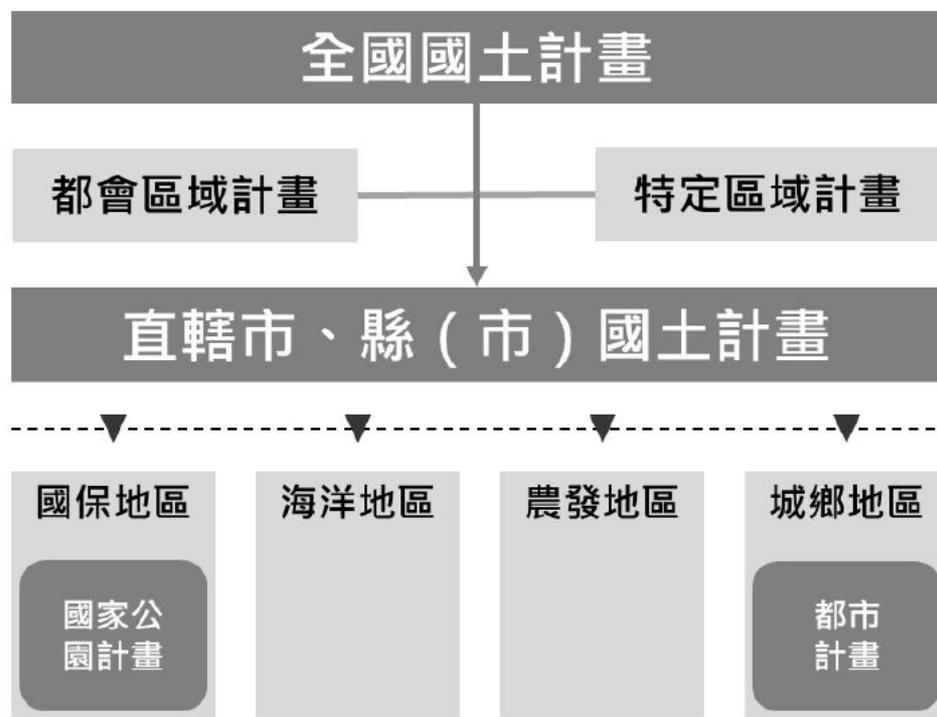
國土計畫未來將取代區域計畫

- 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

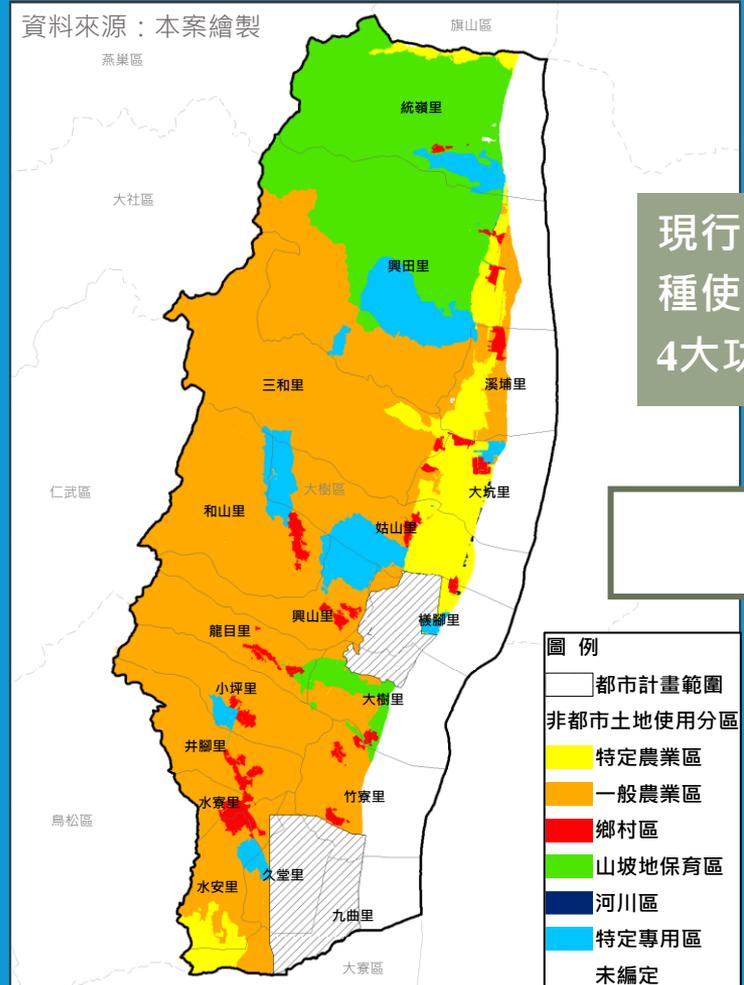
國土保育地區	海洋資源地區	農業發展地區	城鄉發展地區
第一類 (環境敏感程度高)	第一類之一 (專法劃設保護區)	第一類 (優良農地)	第一類 (都市計畫地區)
第二類 (環境敏感程度次高)	第一類之二 (具排他性使用)	第二類 (良好農地)	第二類之一 (鄉村區、工業區、具城鄉性質特定專用區等)
第三類 (國家公園地區)	第一類之三 (儲備用地)	第三類 (坡地農地)	第二類之二 (開發許可案)
第四類 (水源保護、風景特定區符合國保一之都計保護區及水道用地)	第二類 (具相容性使用)	第四類 (農村型鄉村區、原住民部落)	第二類之三 (未來辦理重大建設地區)
	第三類 (其他未使用)	第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

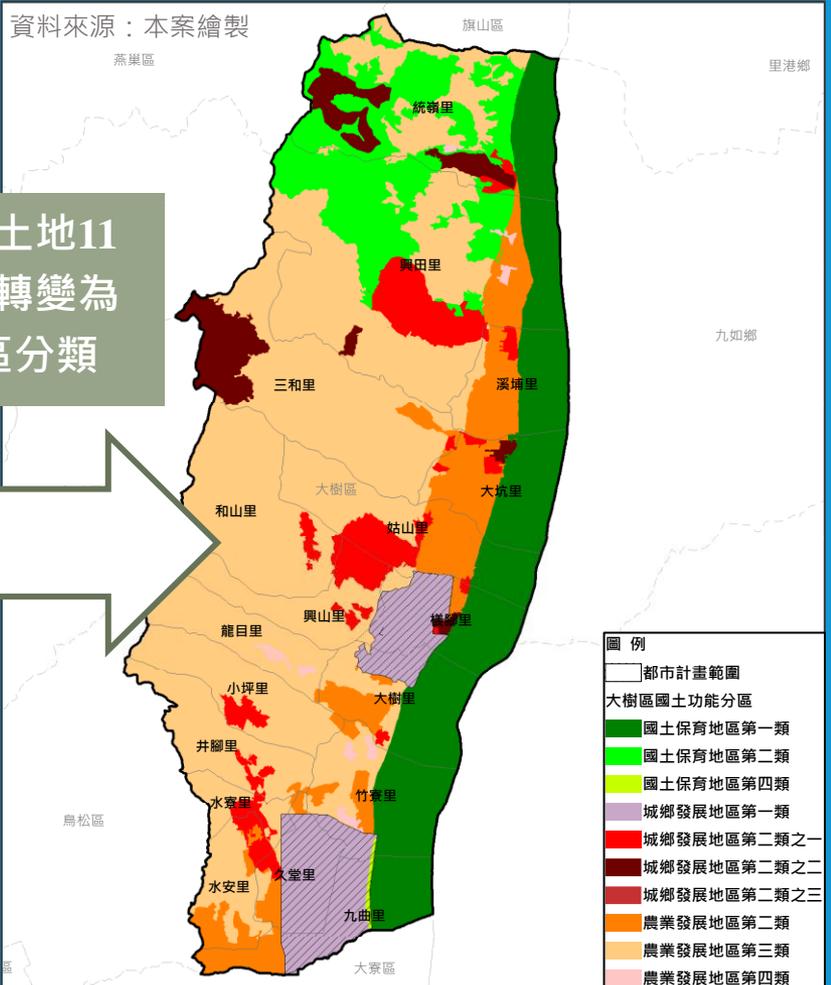
海域區	森林區	河川區	國家公園區	山坡地保育區	風景區	特定農業區	一般農業區	工業區	鄉村區	特定專用區
----------------	----------------	----------------	------------------	-------------------	----------------	------------------	------------------	----------------	----------------	------------------

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



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

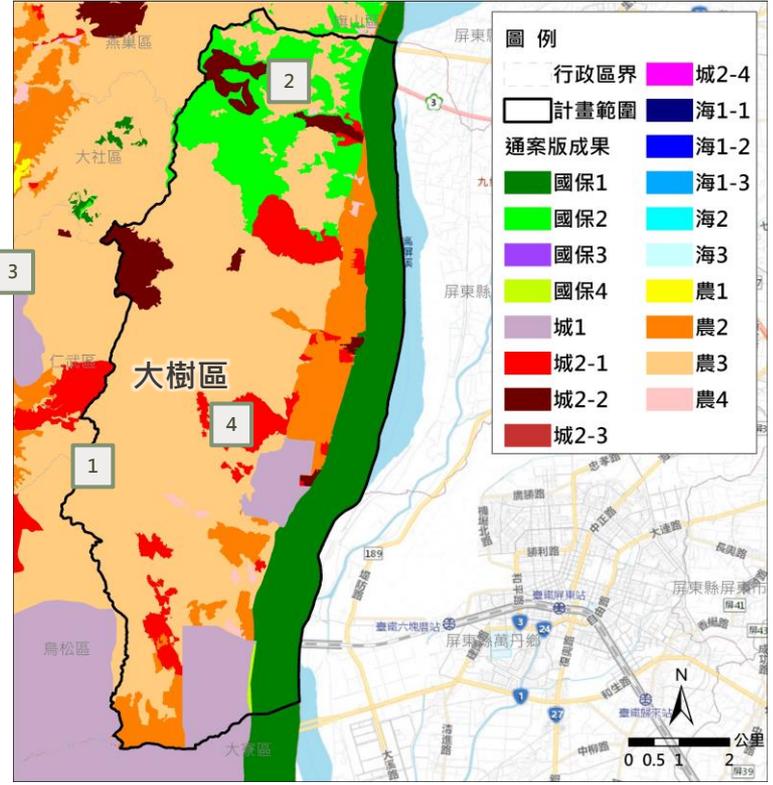
高雄市國土計畫

(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

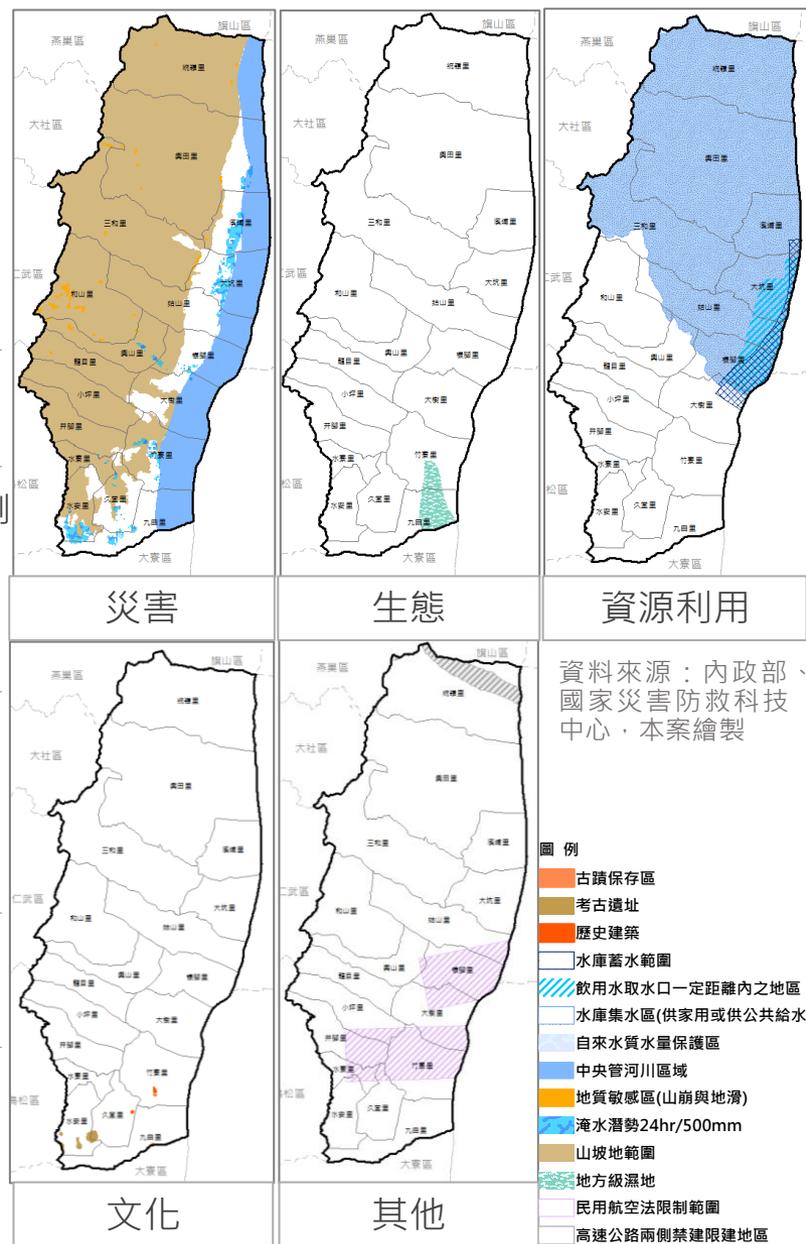
資源利用

- 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

地區議題重點共識討論

訪談課題彙整

訪談期間：112/12-113/01 ★與本計畫關聯性高

	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。
中六里	小坪社區	公共設施	• 社區內無關懷據點(僅醫事C) ★
	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

地區議題重點共識討論

訪談課題彙整

訪談期間：112/12-113/01 ★與本計畫關聯性高

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	<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★ • 水寮活動中心土地未徵收，已使用約30年，設施老舊需整修。★ • 社區內無關懷據點(僅醫事C)。★
		生態景觀	• 公車站點與班次不足，路線未進入社區。
	井腳社區	居住	• 農地違章住宅情形嚴重。★
		公共設施	<ul style="list-style-type: none"> • 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★ • 缺少公園等遊憩空間。
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。	

地區議題重點共識討論

訪談課題彙整

訪談期間：112/12-113/01 ★與本計畫關聯性高

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 鄉村區發展蔓延 (居住用地供給不足、土地共有持分情形嚴重)

- 預期成果：確認是否有居住用地供給不足、土地共有持分情形嚴重問題

議題2 既有設施使用項目土管適法性 (活動中心)?

- 預期成果：
建議及討論後續規劃方向(原地保留/調整分區/另尋其他場域/未來使用需求?)

議題3 閒置或低度利用公有設施或用地再利用建議?

- 預期成果：閒置空間活化再利用(ex. 社區長照服務)

議題4 公有殯葬用地區位及需求檢討

- 預期成果：
殯葬用地相關討論事項(影響鄉村區發展環境/對既有周邊鄉村區之影響/整體需求檢討)



1. 鄉村區發展蔓延(居住用地供給不足、土地共有持分情形嚴重)

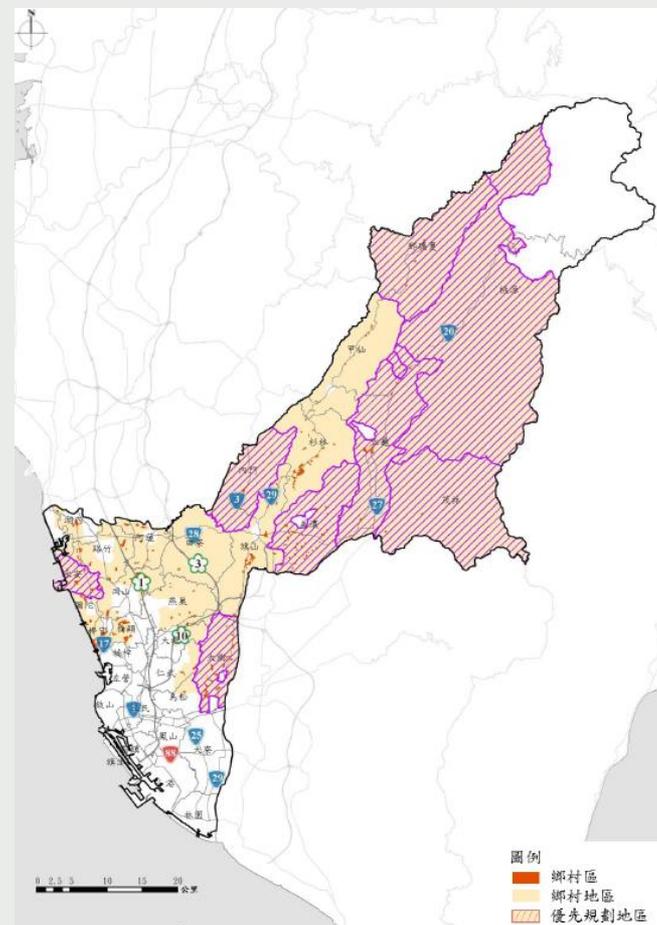
說明

鄉村區蔓延

大樹區根據高雄市國土計畫之本市鄉村地區特殊需求條件，符合原則五(A)，屬於鄉村區外擴情形明顯鄉村地區並指認為「優先規劃地區」。

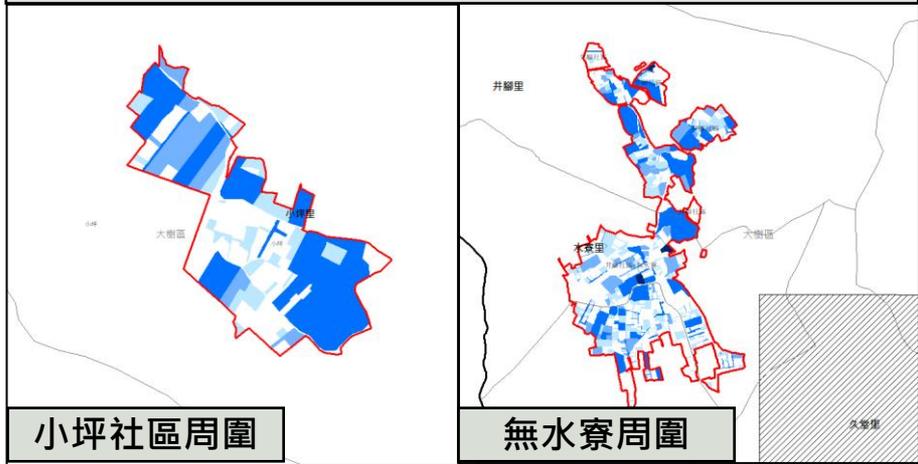
土地共有持分情形嚴重

經本案二手資料分析與地方訪談結果得知，聚落內土地地所有權人多未居住於大樹區，導致後續土地之更新再利用無法取得土地所有權人之同意推測本區可能因既有居住用地不足、土地共有持分情形嚴重導致鄉村區聚落蔓延。

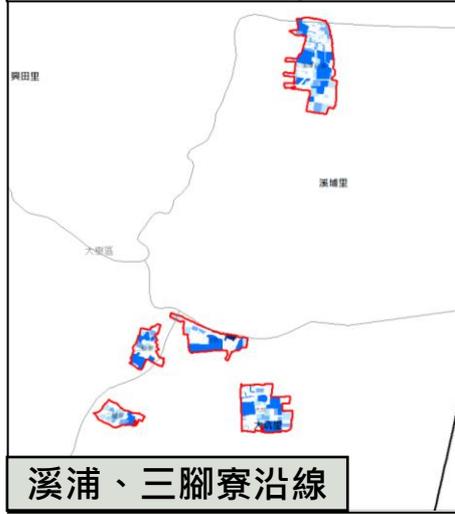
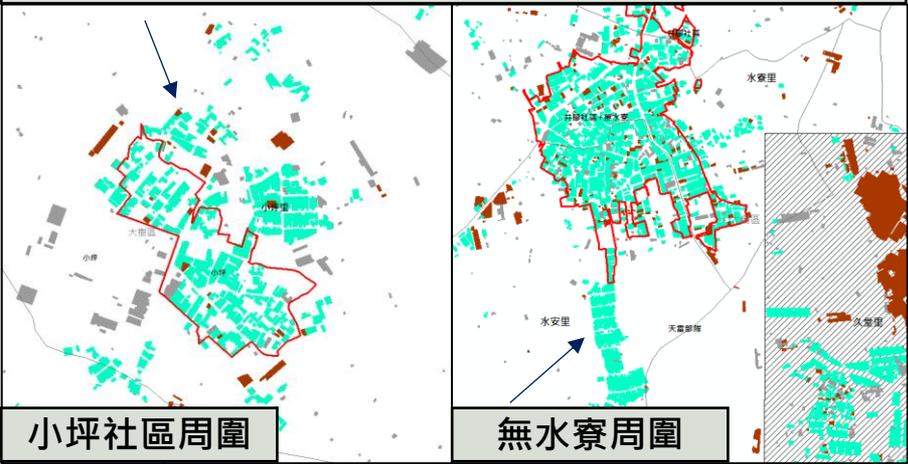


鄉村區發展蔓延(居住用地供給不足、土地共有持分情形嚴重)

土地共有持分複雜案例示意圖



鄉村區建築蔓延案例示意圖



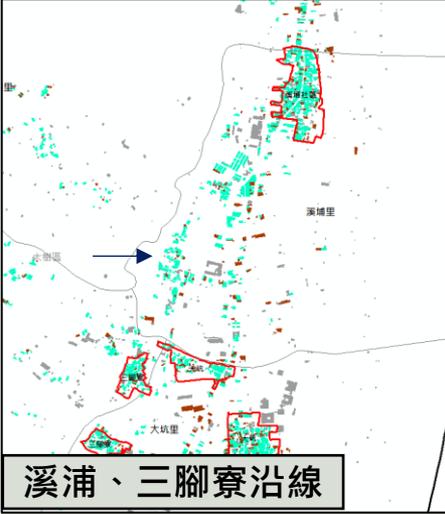
圖例

- 鄉村區
- 都市計畫範圍

土地持份人數

- 100人以上
- 11-99人
- 5-10人
- 2-4人

既有聚落範圍內土地共有持分情形嚴重，土地難以更新利用



鄉村區發展飽和，導致鄉村區建築蔓延

- 討論事項
- 居住用地供給不足?
- 土地共有持分情形嚴重?

2.既有設施使用項目土管適法性 (活動中心)?

說明

經地方訪談民眾提及，本區部分里活動中心土地未徵收，區內約半數社區活動中心未符合國土功能分區分類中之土地使用管制規定。

社區活動中心屬社區重要設施，建議本案後續可檢討可行之土管放寬機制或另覓公有非公用土地。

	社區	類型	摘要說明
中六里	統嶺社區	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
	小坪社區		• 社區內無關懷據點(僅醫事C)
	大樹社區		• 缺少社區活動中心
	新吉庄社區		• 社區內無關懷據點(僅醫事C)
	和山社區		• 社區內無關懷據點(僅醫事C)
南六里	竹寮社區		• 社區內無關懷據點(僅醫事C)
	水寮社區		• 活動中心土地未徵收。 • 水寮活動中心土地未徵收，已使用約30年，設施老舊需整修。 • 社區內無關懷據點(僅醫事C)。
	井腳社區		• 社區活動中心加蓋於大排上，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



地方訪談

既有設施使用項目土管適法性 (活動中心)?

■ 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	
社會福利設施 社區活動中心	①	①	①	①	①	①	○	○	①於國1、農1、農2、農3限於原編定之甲建、乙建、丙建、遊憩用地、特定目的事業用地，且使用面積限2公頃以下； 於國2使用面積限2公頃以下； 於農4使用面積限3公頃以下。
●免經申請同意使用 ○應經申請同意使用 ✕不允許使用									

■ 有適法性議題之活動中心

分區	名稱	國土功能分區	非都市土地使用編定	適法性
南區	水寮社區活動中心	農3	農牧用地	X
中區	興山社區活動中心	農3	農牧用地、丙建、交通用地	X
北區	統嶺社區活動中心	農3	農牧用地	X
北區	大坑社區活動中心	農2	特定目的事業用地、農牧用地	X
北區	溪埔里老人活動中心	農2	農牧用地	X
南區	井腳社區老人活動中心	城2-1、農3	乙建、水利用地	X
中區	龍目社區活動中心	城2-1、農3	農牧用地、乙建、交通用地	X
南區	竹寮社區活動中心	農4、農3	農牧用地、乙建	X

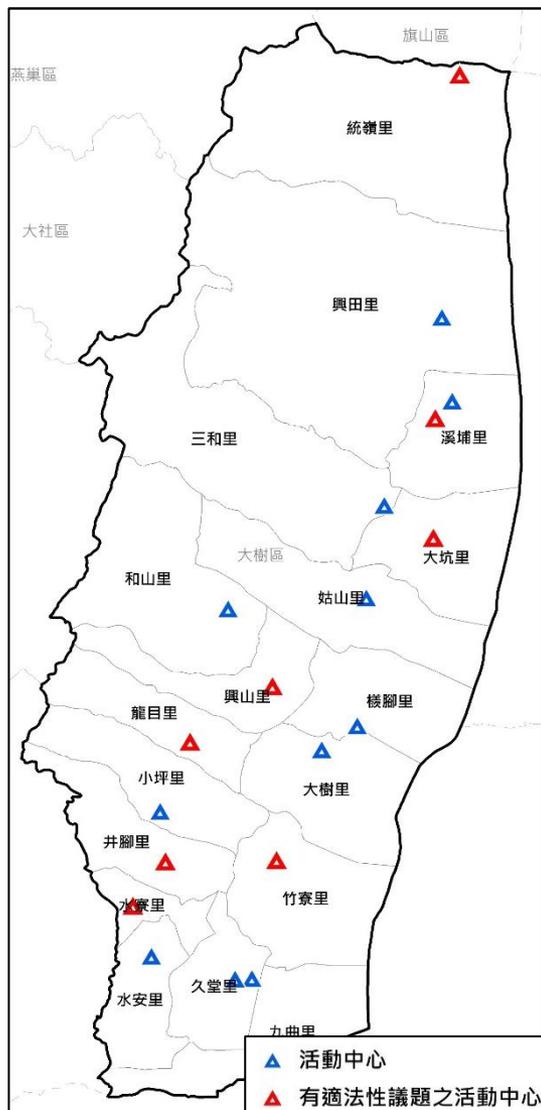
• 建議及討論後續規劃方向

原地保留?

調整分區?

另尋適合場域?

未來的使用需求?



資料來源：本案繪製

3.閒置或低度利用公有設施或用地再利用建議

說明

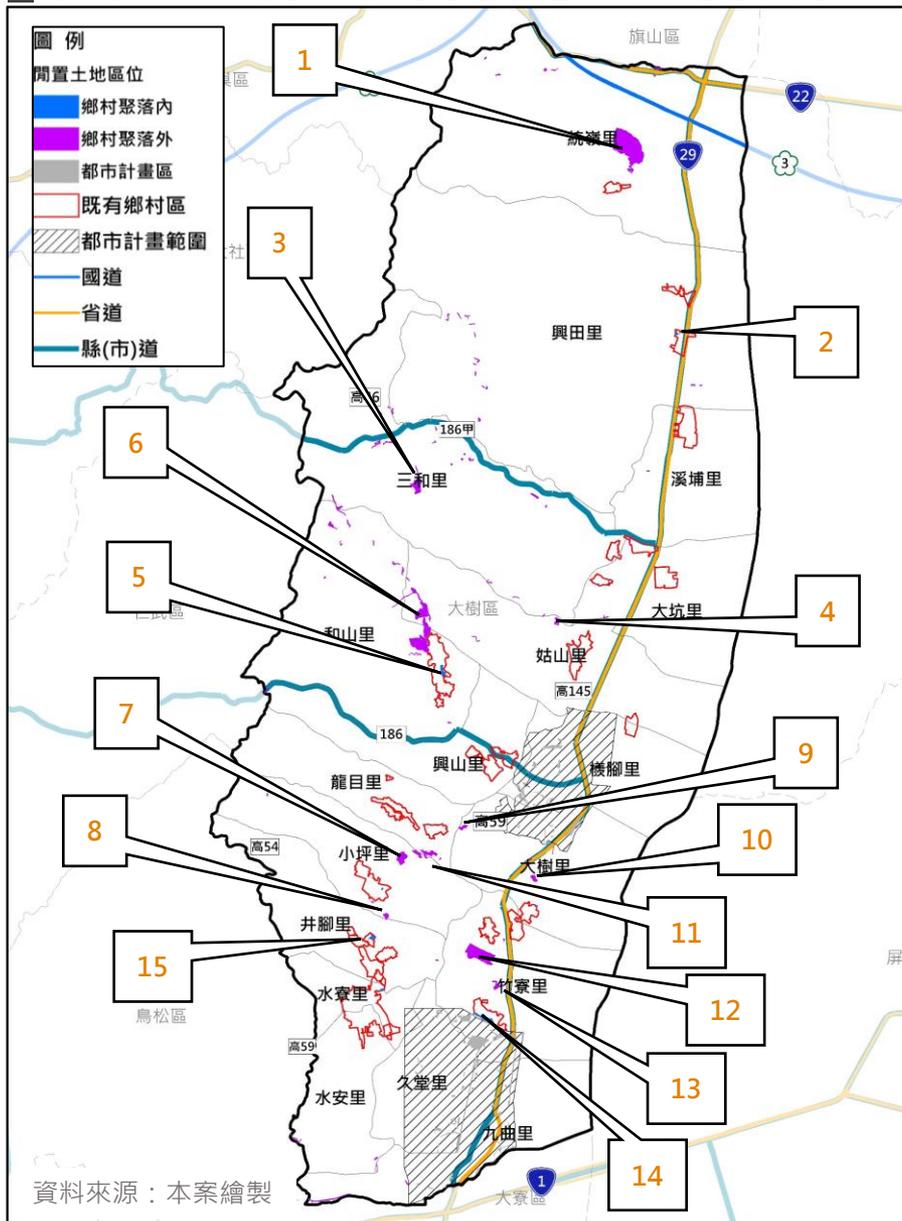
- 透過農村再生計畫資料，大樹區有閒置公有設施議題（竹寮靶場公園）
- 經啟動說明會、地方訪談了解，除竹寮靶場公園外尚有大樹國小和山分校、統領靶場等閒置空間。
- 經地方訪談了解，希望可以依地方需求，將前述閒置空間轉作其他公共設施使用。

社區	類型	摘要說明
北六里	統領社區	<ul style="list-style-type: none"> • 統領靶場為國產署土地，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
中六里	和山社區	<ul style="list-style-type: none"> • 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
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。 • 竹寮靶場為國產署土地呈現閒置狀態。衛服部已核准設立一處樂齡俱樂部，將於113年啟動。 • 活動中心土地未徵收。 • 水寮活動中心土地未徵收，已使用約30年，設施老舊需整修。 • 社區內無關懷據點(僅醫事C)。 • 社區活動中心加蓋於大排上，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
	水安社區	
	水寮社區	
	井腳社區	



地方訪談

閒置或低度利用公有設施或用地再利用建議



閒置或低度利用公有設施或用地(大於1000平方公尺)		
分區	名稱	現況(地方訪談得知)
北區	1.統嶺靶場	閒置中·位置偏僻缺乏道路·小型設施使用成本高
	2.興田社區公有地	-
	3.義大世界東側公有地	-
	4.姑婆寮西北側公有地	-
中區	5.大樹國小和山分校	教育局委託鳳山社區大學做教學、手作課程使用(尚有剩餘空間?)
	6.和山光電廠東側及南側公有地	-
	7.小坪國小北側公有地	-
	8.小坪社區南側公有地	-
	9.龍目社區2東側公有地	-
	10.大樹都市計畫區南側公有地	-
	11.大樹區公所東側公有地	-
南區	12.竹寮靶場公園	衛服部已核准同意於竹寮靶場公園內設立一處樂齡俱樂部·將於113年啟動(尚有剩餘空間?)
	13.雄獅大地南側公有地	-
	14.蓬萊山莊+玫瑰山莊南側公有地	-
	15.井腳社區公有地	-
	16.竹寮里公有地	-

- 閒置空間活化再利用(如：統嶺靶場)

4. 公有殯葬用地區位及需求檢討

說明

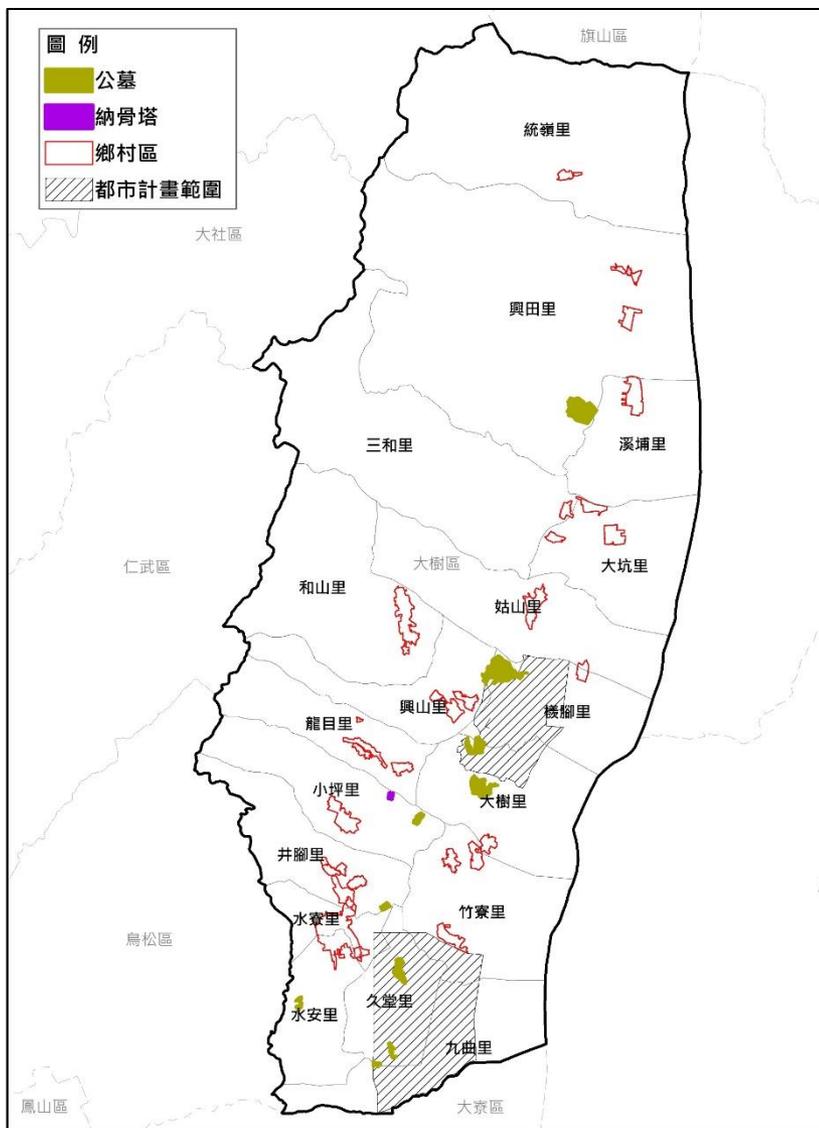
大樹區計有10處殯葬設施，目前除大樹第一納骨塔外，其餘公墓皆已禁葬。部分公墓鄰近鄉村區聚落經區公所訪談資料顯示，本市殯葬管理處預計選址於坪頂公墓新建「大樹第二納骨塔」。經地方訪談，前述納骨塔興建，並辦理公墓遷葬後是否可轉作公園使用。建議鄰近鄉村區聚落之公墓檢討是否遷葬，並供地方需求轉作其他公共設施使用。

機關	類型	摘要說明
區公所	公共設施	<ul style="list-style-type: none"> 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



區公所訪談

公有殯葬用地區位及需求檢討



殯葬用地相關討論事項

殯葬用地影響鄉村區發展環境？

對既有周邊鄉村區之影響？

殯葬用地整體需求檢討？





感謝聆聽 敬請指教