

擬訂高雄市國土計畫 岡山場地方說明會

108.07.03



規劃單位：城都國際開發規劃管理顧問有限公司



協力廠商：財團法人國土規劃及不動產資訊中心

議程

時間	議程主題	演講者 / 與談者
09:30-10:00		報到
10:00-10:10	主席致詞	高雄市政府都市發展局 林局長裕益
10:10-10:30	國土計畫下的高雄 <ul style="list-style-type: none">• 國土計畫重點說明• 高雄市空間發展願景• 高雄市國土計畫辦理重點• 資訊及意見表達	簡報人 城都國際開發規劃管理顧問有限公司
10:30-12:00	綜合討論及民眾意見交流	主持人 高雄市政府都市發展局 林局長裕益 國立屏東大學不動產經營學系 白副教授金安
12:00		會議結束



簡報 大綱

- 國土計畫重點說明
- 本市空間發展願景
- 本市國土計畫辦理重點
- 資訊及意見表達方式

計畫

重點說明

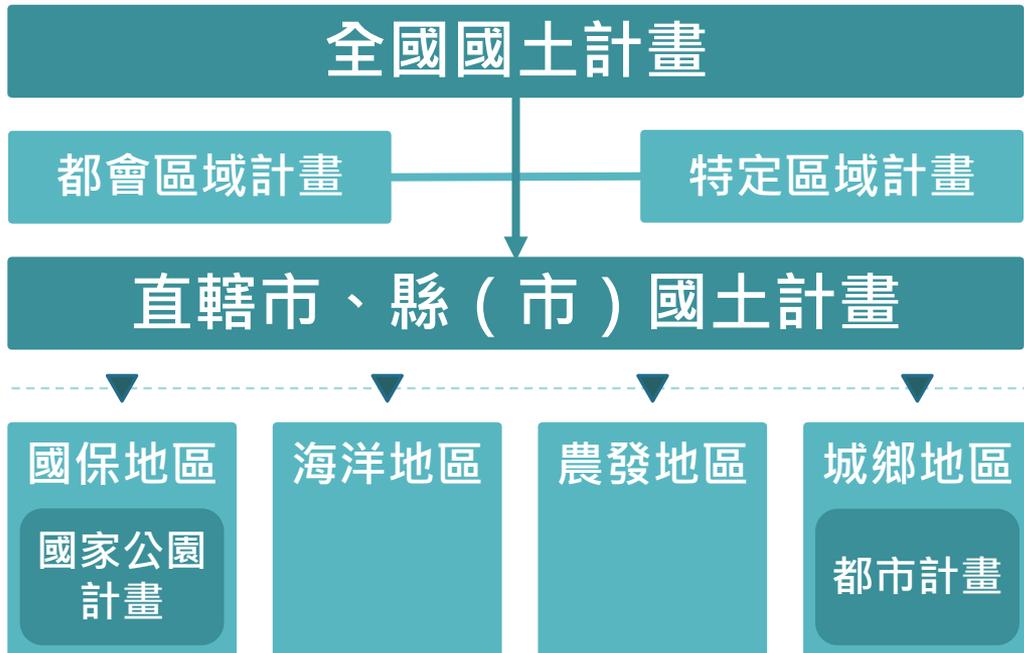


整合全國國土空間計畫體系

現在



未來



強化國土整合管理機制

區域計畫法立法目的

- 為促進土地及天然資源之保育利用
- 人口及產業活動之合理分布以加速並健全經濟發展
- 改善生活環境，增進公共福利

國土計畫法立法目的

- 為因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產
- 復育環境敏感與國土破壞地區
- 促進資源與產業合理配置



- 強化國土整合管理機制

國土計畫之功能

指導都市計畫

- 既有都市計畫：國土計畫公告實施後，應按國土計畫之指導，辦理都市計畫之擬訂或變更。
- 新訂或擴大都市計畫：應以位屬城鄉發展地區者為限。

指導非都市土地使用許可

- 從事**一定規模以上或性質特殊**之土地使用，應申請使用許可。
- 使用許可**不得變更國土功能分區、分類**。
- **填海造地案件限於城鄉發展地區**申請。

指導部門計畫

產業、觀光、交通等政府部門建設計畫應遵循國土計畫，並應**於先期規劃階段，先行徵詢國土主管機關意見**，確保無競合情事。

國土計畫實施後的土地使用制度6大變革

✓ 加強國土保安



✓ 推動鄉村地區整體規劃



✓ 加強農地維護管理



✓ 強化地方主導空間計畫



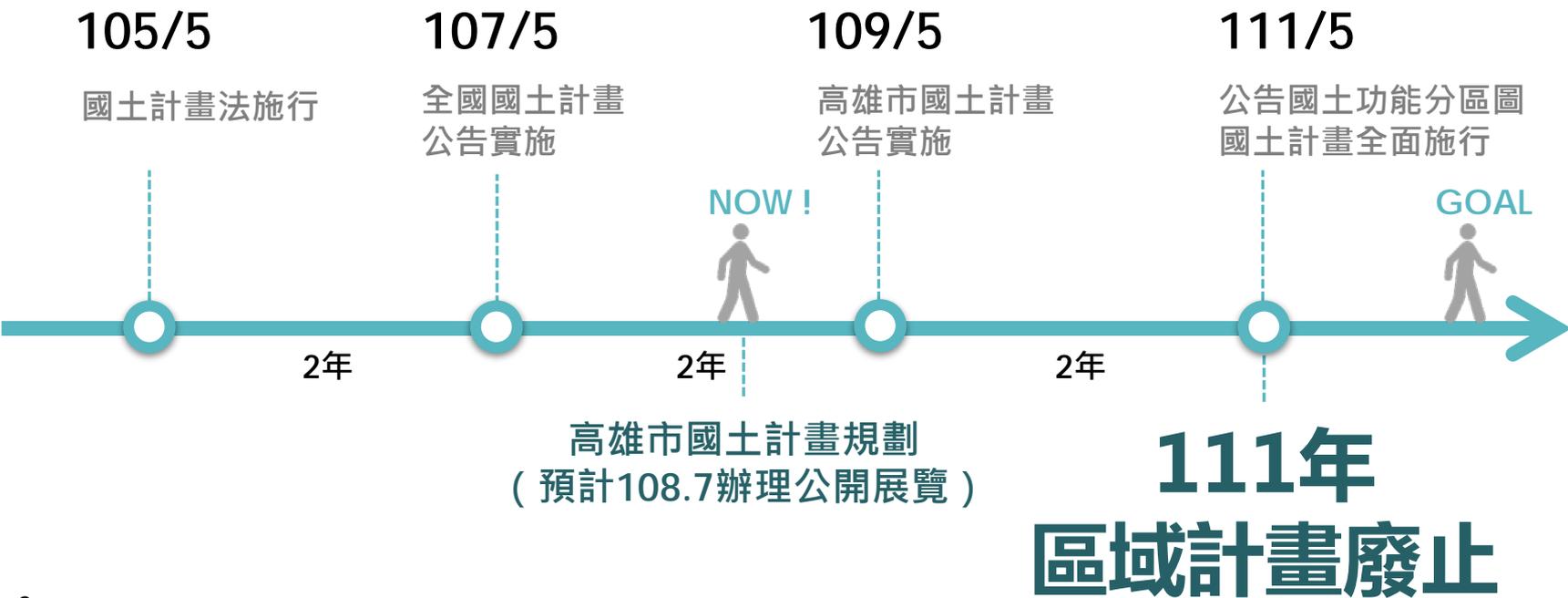
✓ 輔導農地違章工廠
轉型



✓ 尊重原民傳統文化



擬定程序及目前辦理進度



國土功能四大分區劃設條件

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)



國家公園地區



都市計畫地區



按都市計畫法及
國家公園法管制

空間計畫體系變革-國土計畫分區劃設原則

都市計畫區

原區域計畫

- 鄉村區(工商型)
- 工業區
- 特定專用區(城鄉型)

原區域計畫

- 已核發開發許可地區

原區域計畫
原住民土地

- 鄉村區

原區域計畫

- 鄉村區(農村型)

城鄉發展地區
第1類

城鄉發展地區
第2-1類

城鄉發展地區
第2-2類

城鄉發展地區
第3類

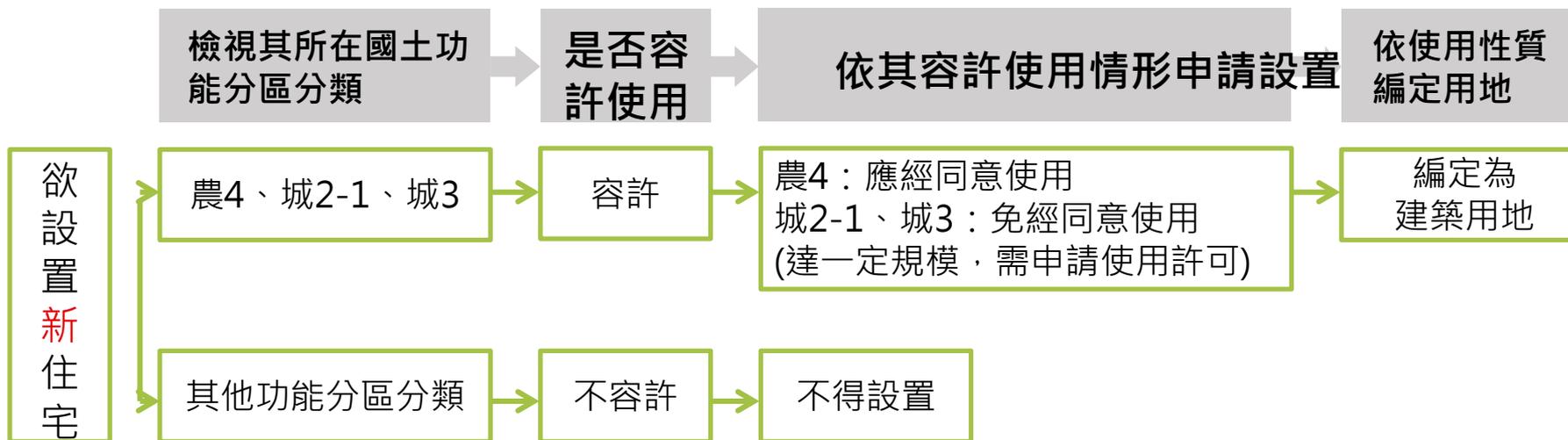
農業發展地區
第4類

- 已開發地區優先劃設為城鄉區及農發4
- 未來計畫推動重大建設之區位(城鄉2-3), 避免使用國保1、農發1

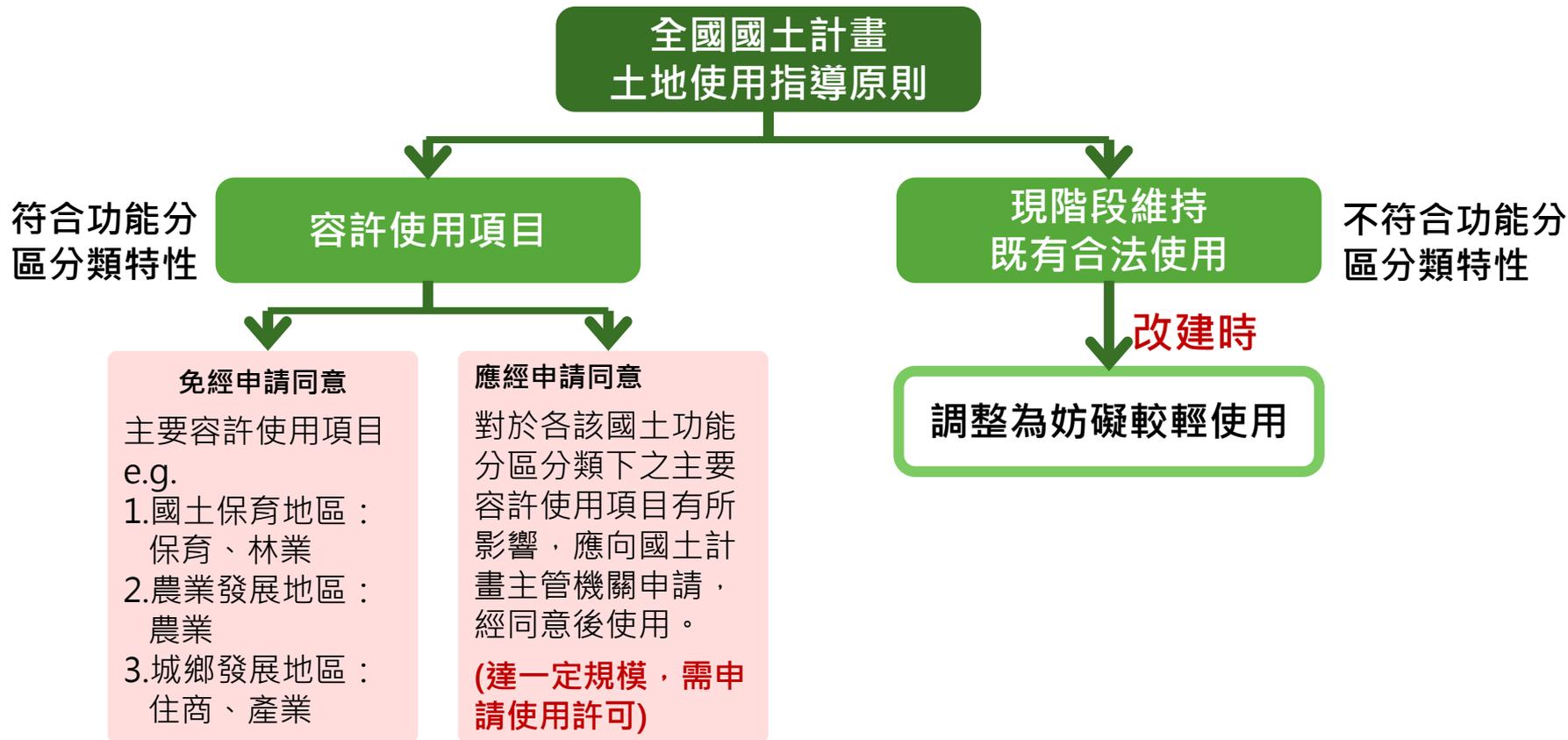
國土計畫法下土地使用管制方式 (非屬都市計畫、國家公園地區)

管制內容係針對未來使用進行管制，既有、合法之使用並不會受影響

未來若欲新設一設施，應先檢視該筆土地所在之國土功能分區分類得否容許該設施使用，得容許者則依其容許使用方式申請新設該設施，該筆土地之使用地類別則依該設施之使用性質予以編定（如下圖所示）

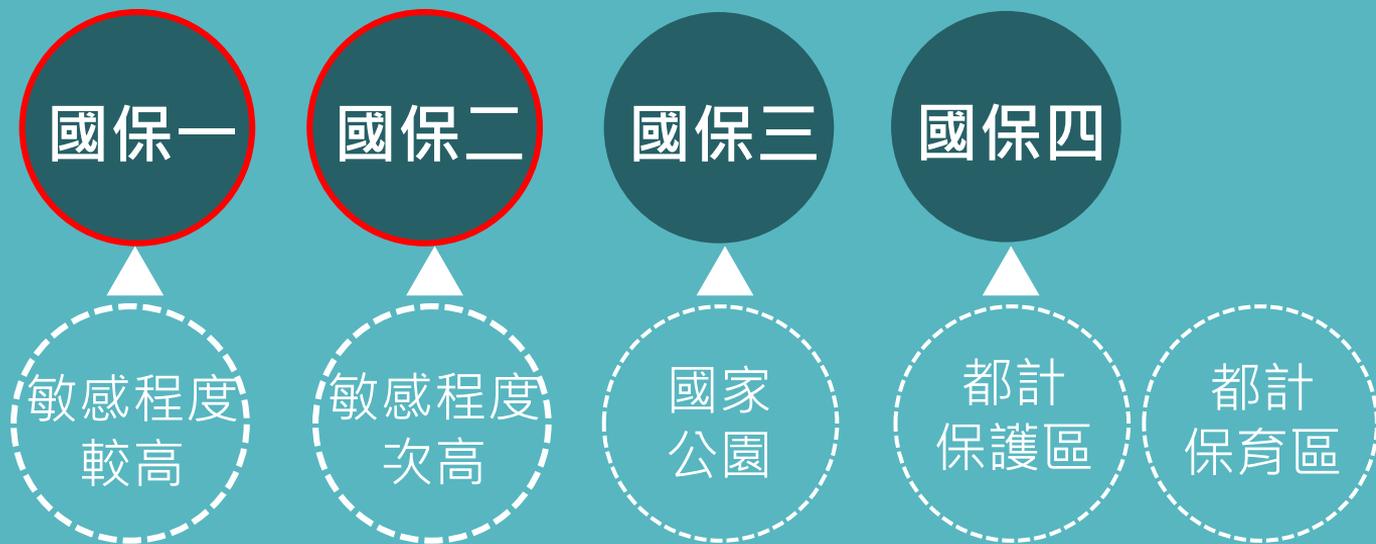


國土計畫法下土地使用管制方式



國土保育地區劃設條件

保育及保安為原則，禁止或限制使用



依國家公園法管制

依都市計畫法管制

國土保育地區第一類土地使用管制

(敏感程度較高地區)

主要許可使用項目

全國國土計畫土地使用指導事項	使用項目
供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀資源保育使用	1.水源保護設施 2.自然生態保育設施 3.林業使用 (不含設施) 4.文化資產保存設施
必要性基礎維生公共設施	1.交通相關設施 2.能源相關設施 3.水利相關設施 4.廢 (污) 水處理設施
自然資源體驗設施	戶外公共遊憩設施 (人行步道、涼亭、遊客服務設施)

可繼續使用項目

(國土計畫實施後新、增、改建者依功能分區管制)

全國國土計畫土地使用指導事項	使用項目
既有合法農業 (限於既有農業用地)	1.林業設施 2.農作生產設施 3.水產養殖生產設施 4.養畜、養禽設施
提供當地既有集居聚落日用品零售及服務設施 (限於既有可建築用地)	1.零售設施 2.餐飲設施
原依區域計畫法編定之可建築用地 (限於既有可建築用地)	1.森林遊樂設施 2.住宅 3.商業相關設施 (零售、餐飲設施) 4.旅館 5.遊憩相關設施 (不含水族館、遊樂園、動物園、高爾夫球場等規模較大設施)

國土保育地區第二類土地使用管制

(敏感程度次高地區)

主要許可使用項目

全國國土計畫土地使用指導事項	使用項目
供水資源、森林資源、動植物資源、文化景觀等資源之永續經營，得允許一定規模以下開發利用或建築行為	<ol style="list-style-type: none"> 1.水源保護設施 2.自然生態保育設施 3.林業使用、林業設施 4.文化資產保存設施 5.採礦、土石採取、砂土石碎解洗選加工設施
一般性及基礎維生公共設施	<ol style="list-style-type: none"> 1.交通相關設施 2.能源相關設施 3.水利相關設施 4.廢棄物及污水處理設施 5.行政文教及衛生福利設施 6.安全設施 7.殯葬設施
生態旅遊、環境教育及自然資源體驗之遊憩設施	<ol style="list-style-type: none"> 1.森林遊樂設施 2.自然體驗型之遊憩相關設施 (人行步道、涼亭、遊客服務設施、露營、登山)

國土保育地區第二類土地使用管制

(敏感程度次高地區)

可繼續使用項目 (國土計畫實施後新、增、改建者依功能分區管制)

全國國土計畫土地使用指導事項	使用項目
既有合法農業 (限於既有農業用地)	1. 農業生產、加工、集運、休閒設施 2. 水產養殖生產、集運設施 3. 養畜、養禽設施
提供當地既有集居聚落日用品零售 及服務設施 (限於既有可建築用地)	1. 零售設施 2. 餐飲設施
原依區域計畫法編定之可建築用地 (限於既有可建築用地)	1. 住宅 2. 商業相關設施 (零售、餐飲設施、辦公處所) 3. 旅館 4. 遊憩相關設施 (不含水族館、遊樂園、動物園、高爾夫球場等規模較大設施)

海洋資源地區

以資源永續利用，並維持海水使用為原則

海洋一

管制進入或
通過之海域

海洋二

容許進入或
通過之海域

海洋三

尚未規劃
之海域

農業發展地區

以確保糧食安全為原則，積極保護重要
農業生產環境及基礎設施，避免零星發展



農業發展地區第一類土地使用管制

(優良農地)

主要許可使用項目

全國國土計畫土地使用指導事項	使用項目
以農業生產及必要產銷設施使用為原則，減少非農業生產使用項目	1. 農業生產、加工、集運、休閒 (僅限自然體驗設施、不含遊憩設施) 設施
	2. 水產養殖、加工、集運設施 3. 畜牧設施 4. 農舍 5. 自然生態保育設施 6. 水源保護設施 7. 林業使用、林業設施 8. 文化資產保存設施 9. 交通相關設施 10. 能源相關設施 11. 水利相關設施 12. 廢 (污) 水處理設施 13. 行政及文教設施 14. 安全設施

可繼續使用項目

(國土計畫實施後新、增、改建者依功能分區管制)

全國國土計畫土地使用指導事項	使用項目
原依區域計畫法編定之可建築用地 (限於既有可建築用地)	1. 住宅 2. 商業相關設施 (零售、餐飲設施) 3. 旅館 4. 遊憩相關設施 (不含水族館、遊樂園、動物園、高爾夫球場等規模較大設施)

農業發展地區第二類土地使用管制

(良好農地)

主要許可使用項目

全國國土計畫土地使用指導事項	使用項目	
農業生產、農業科技研發、儲運、加工、行銷或其他農產業發展所需設施使用	1. 農業生產、加工、集運、製造、銷售、休閒、科技設施 2. 水產養殖、加工、集運設施 3. 畜牧設施 4. 農舍	
得依農業產業特性給予不同程度之使用管制，並減少非農業使用項目	1. 自然生態保育設施 2. 水源保護設施 3. 林業使用、林業設施 4. 文化資產保存設施 5. 戶外公共遊憩設施 (人行步道、涼亭、遊客服務設施)	6. 交通相關設施 7. 能源相關設施 8. 水利相關設施 9. 廢 (污) 水處理設施 10. 行政及文教設施 11. 安全設施 12. 殯葬設施

可繼續使用項目

(國土計畫實施後新、增、改建者依功能分區管制)

全國國土計畫土地使用指導事項	使用項目
原依區域計畫法編定之可建築用地 (限於既有可建築用地)	1. 住宅 2. 商業相關設施 (零售、餐飲設施、辦公、營業處所) 3. 旅館 4. 遊憩相關設施 (不含水族館、遊樂園、動物園、高爾夫球場等規模較大設施) 5. 廢棄物清理設施

農業發展地區第三類土地使用管制

(坡地農地與林地)

主要許可使用項目

全國國土計畫土地使用指導事項	使用項目	
適合坡地農業生產及必要產製儲銷設施使用，以及營林必要之設施使用，避免大規模整地行為	1. 農業生產、加工、集運、製造、銷售、休閒設施 2. 水產養殖、加工、集運設施 3. 畜牧設施 4. 農舍 5. 林業使用、林業設施 6. 森林遊樂設施 7. 自然生態保育設施 8. 水源保護設施 9. 採礦、土石採取、砂土石碎解洗選加工設施	10. 自然體驗型之遊憩相關設施 (人行步道、涼亭、遊客服務設施、露營、登山) 11. 文化資產保存設施 12. 交通相關設施 13. 能源相關設施 14. 水利相關設施 15. 廢 (污) 水處理設施 16. 行政及文教設施 17. 安全設施 18. 殯葬設施

可繼續使用項目

(國土計畫實施後新、增、改建者依功能分區管制)

全國國土計畫土地使用指導事項	使用項目
原依區域計畫法編定之可建築用地 (限於既有可建築用地)	1. 住宅 2. 商業相關設施 (零售、餐飲設施、辦公、營業處所) 3. 旅館 4. 遊憩相關設施 (不含水族館、遊樂園、動物園、高爾夫球場等規模較大設施) 5. 廢棄物清理設施

農業發展地區第四類土地使用管制

(農村聚落、原住民族聚落)

因可使用較多元且強度較高之項目，
未另訂保障既有建築權利之項目。

主要許可使用項目

全國國土計畫土地 使用指導事項	使用項目	
提供農村生活及其相關設施使用	1.農業生產、加工、集運、製造、銷售、休閒設施 2.水產養殖、加工、集運設施 3.畜牧設施 4.農舍 5.住宅 6.商業相關設施 (零售、餐飲設施、辦公、營業處所)	7.旅館 8.遊憩相關設施 (不含水族館、遊樂園、動物園、高爾夫球場等規模較大設施) 9.原住民族傳統耕作慣俗使用、祭儀場所
提升農村生活品質與生態系統服務功能	1.自然生態保育設施 2.水源保護設施 3.林業使用、林業設施 4.文化資產保存設施 5.交通相關設施 6.能源相關設施	7.水利相關設施 8.廢棄物及汙水處理設施 9.行政文教及衛生福利設施 10.安全設施 11.殯葬設施

城鄉發展地區

以集約發展、成長管理為原則，
創造和諧生活環境及有效率的生產環境

城發一

都計區

城發二

工業區
鄉村區
特定專用區

核發開發
許可地區

核定重大
建設地區

城發三

原住民族
鄉村區

依都市計畫法管制

城2-2依許可開發計畫內容管制

城鄉發展地區第二類之一土地使用管制

(工業區、鄉村區、特定專用區)

因可使用較多元且強度較高之項目，
未另訂保障既有建築權利之項目。

主要許可使用項目

全國國土計畫土地使用指導事項	使用項目	
住商、工業、遊憩、一般性公共設施、基礎維生設施及古蹟等	1.住宅 2.商業相關設施(零售、餐飲設施、辦公、營業處所) 3.工業設施 4.窯業設施 5.砂土石碎解洗選加工設施 6.旅館 7.遊憩相關設施	8.交通相關設施 9.能源相關設施 10.水利相關設施 11.廢棄物及污水處理設施 12.行政文教及衛生福利設施 13.安全設施 14.文化資產保存設施

***未來不鼓勵零星設置工廠，故工業設施僅限於既有丁種建築用地使用。**

城鄉發展地區第二類之三土地使用管制

(核定重大建設計畫地區)

- 按全國國土計畫規定，未來發展地區如屬5年內所需開發利用區位得於直轄市、縣（市）國土計畫劃設為城鄉發展地區第2類之3。
- 前開劃設之城鄉發展地區第2類之3，得辦理新訂或擴大都市計畫之整體開發或按指定用途申請或變更使用許可，又於未循都市計畫法或本法使用許可程序完成開發前，其容許使用情形比照農業發展地區第2類規定辦理。
 - ✓ 農業生產、農業科技研發、儲運、加工、行銷或其他農產業發展所需設施使用

城鄉發展地區第三類土地使用管制

(原住民族鄉村區)

因可使用較多元且強度較高之項目，
未另訂保障既有建築權利之項目。

主要許可使用項目

全國國土計畫土地使用指導事項	使用項目	
原住民族居住及其所需相關設施	1.林業設施 2.原住民族傳統耕作慣俗使用、祭儀場所	
住商、工業、遊憩、一般性公共設施、基礎維生設施及古蹟等	1.住宅 2.商業相關設施 (零售、餐飲設施、辦公、營業處所) 3.窯業設施 4.旅館 5.遊憩相關設施 6.交通相關設施 7.能源相關設施	8.水利相關設施 9.廢棄物及污水處理設施 10.行政文教及衛生福利設施 11.安全設施 12.殯葬設施 13.文化資產保存設施

建立民眾參與及補償機制

檢舉制度

- 罰則加重，違反功能分區或其他規定可罰6萬~500萬
- 罰緩提撥一定比例，供民眾檢舉獎勵使用

罰則
加重



獎勵
檢舉

公民參與

- 擬定時辦理座談會、說明會；公展後辦理公聽會
- 使用許可申請案審議前應辦理公展及公聽會
- 未依規定審查使用許可提訴訟



補償機制

提供合理補償機制：

- 可建築用地變更為不可建築用地
- 為國土保育，經評估應搬遷者



高雄

空間發展願景



高雄市在南部區域扮演的角色

高雄的優勢有...



產業 | 工業產值**3**兆元、占南部區域**6**成、全國第**1**

交通 | 海空雙港、高鐵門戶、市區捷運、輕軌

觀光 | 國人國內旅遊景點票選第1

連結**屏東平原**及**嘉南平原**為發展腹地



高雄市在南部區域扮演的角色



高雄市國土計畫 | 整體空間發展構想

(一核雙心三軸四區)

大高雄⁺
Kaohsiung PLUS

Power city

動力城市 經貿首都

Landscape protection

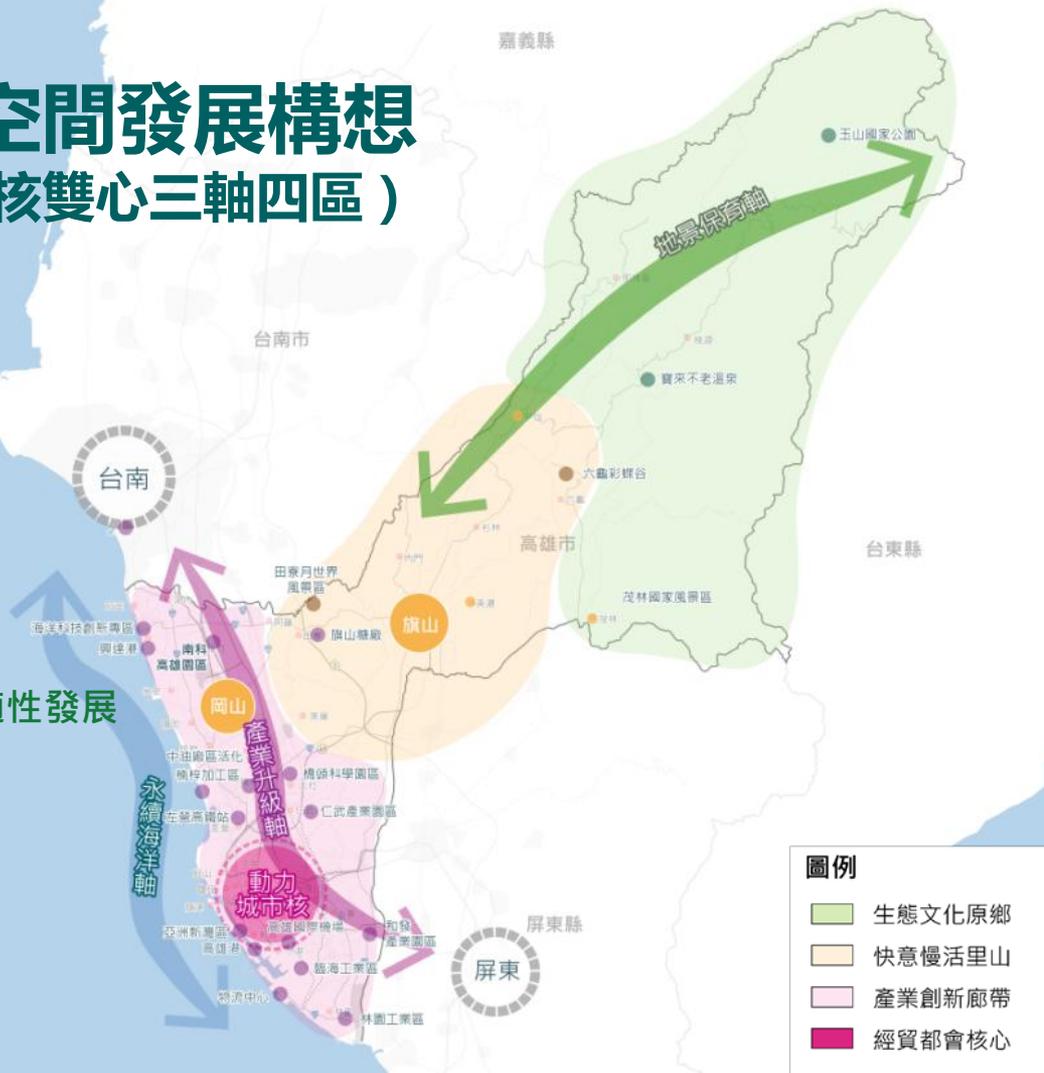
多元文化 適性發展

Uppgrade

友善投資 創新產業

Sustainability

共生海洋 資源永續



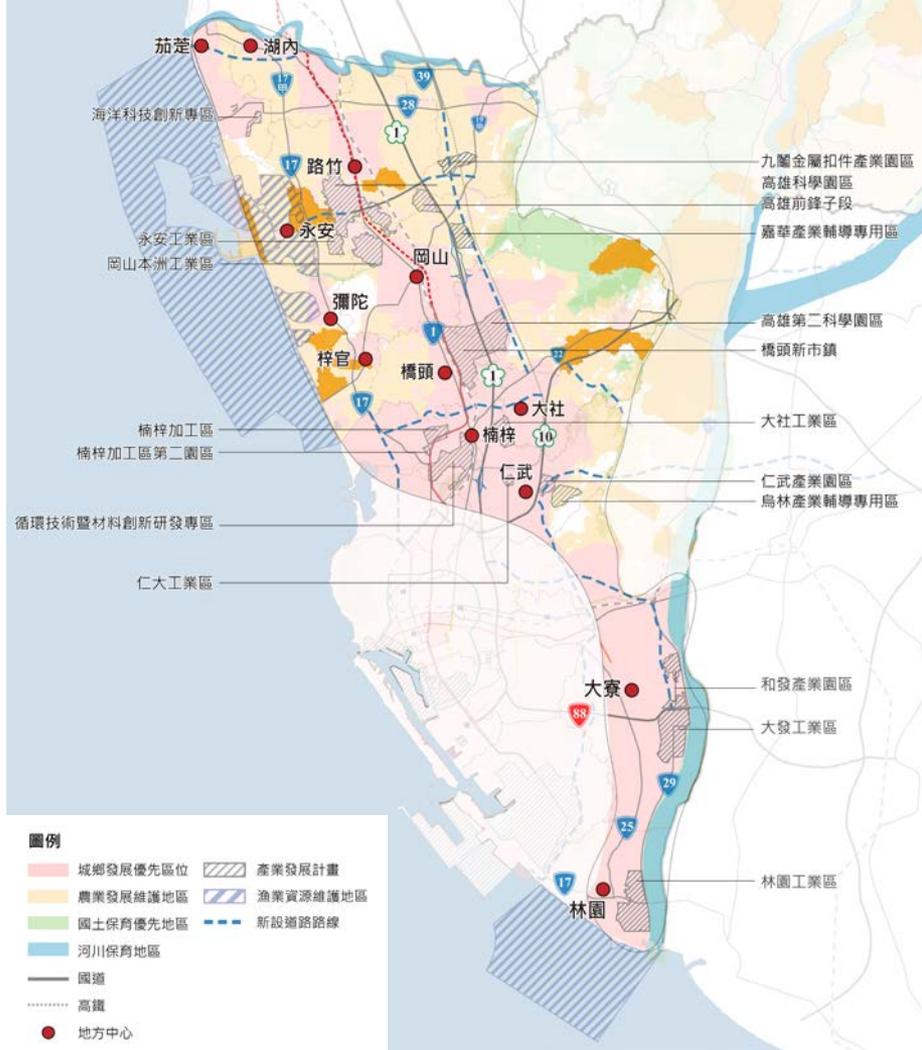
圖例

- 生態文化原鄉
- 快意慢活里山
- 產業創新廊帶
- 經貿都會核心

四大策略分區 | 產業創新廊帶

(友善投資 創新產業)

- 行政區：
茄萣、永安、彌陀、梓官、林園、
大寮、楠梓、大社、鳥松、仁武、
橋頭、岡山、路竹、湖內
- 構想：
 - ✓ 支持產業永續發展及漁業的體驗經濟
 - ✓ 補足產業缺口及挹注公共建設
 - ✓ 串接高雄市重要產業廊帶
 - ✓ 收納廊帶周邊工廠群聚



四大策略分區 | 經貿都會核心

- **行政區：**（動力城市 經貿首都）
左營、鼓山、前金、鹽埕、新興、苓雅、鳥松、旗津、前鎮、鳳山及小港
- **構想：**
 - ✓ 閒置空間活化再利用及交通運輸系統規劃，提升居住品質及觀光功能
 - ✓ 推動多功能經貿園區招商引資
 - ✓ 強化海空雙港與國際接軌
 - ✓ 以TOD引導持續走向節能、集約及有效率的發展



高雄

辦理重點



本市辦理重點

【規劃方向】

應維護農地總量及產業發展

- 指認農地應維護區位及其保護策略
- 指認都市計畫農業區發展定位
- 指認產業用地新增總量及區位

未來辦理重大建設計畫地區 (應納入城鄉發展地區第二類之三)

- 政府各部門提出5年內具體發展區位與規劃內容

未登記工廠處理

- 未登記工廠輔導及清理計畫
- 未登記工廠群聚地區規劃

原住民聚落及鄉村地區規劃

- 指認優先整體規劃之鄉村地區
- 指認原住民聚落範圍

國土功能分區劃設

- 依循全國國土計畫劃設條件，設定本市操作準則，以利下階段地政局順利劃設分區及使用地

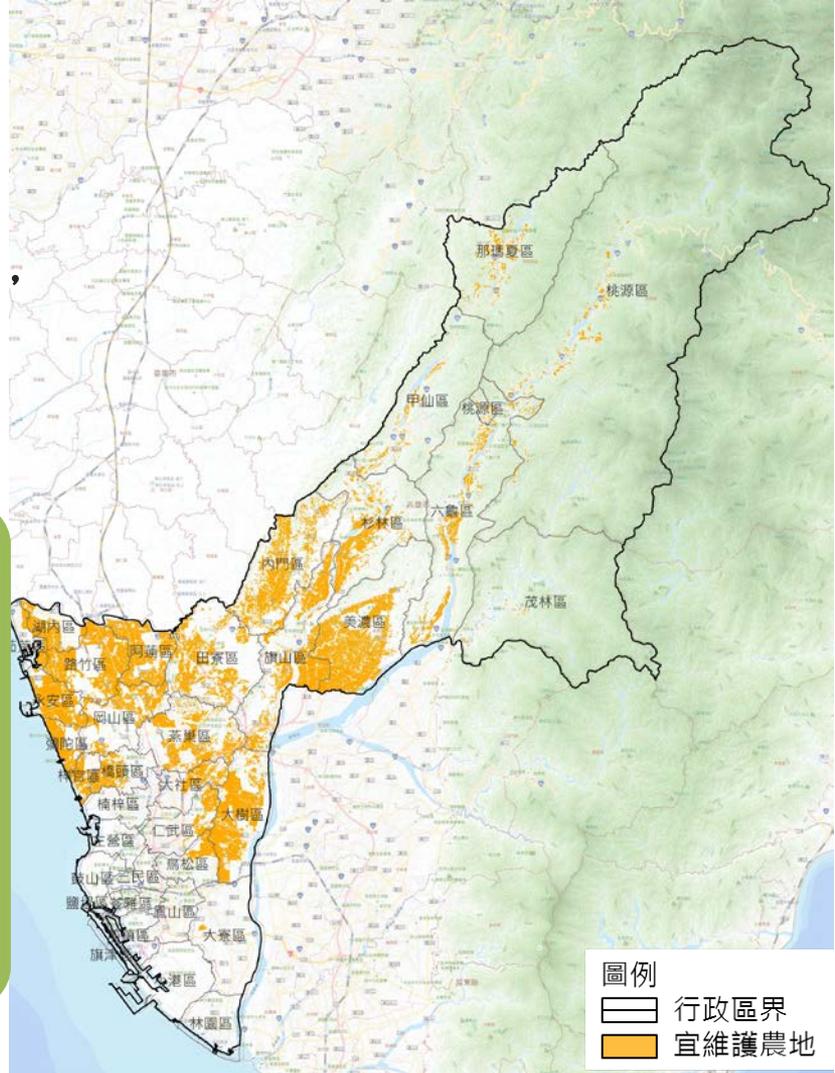
1. 宜維護農地總量

- 全國國土計畫指示，為維持糧食生產安全，全國農地存量建議為74-81萬公頃，考量本市未來發展地區後，建議本市宜維護農地總量如下：

宜維護
農地區位
(示意圖)

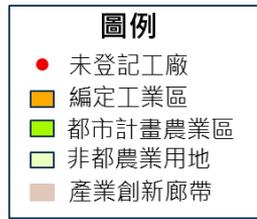
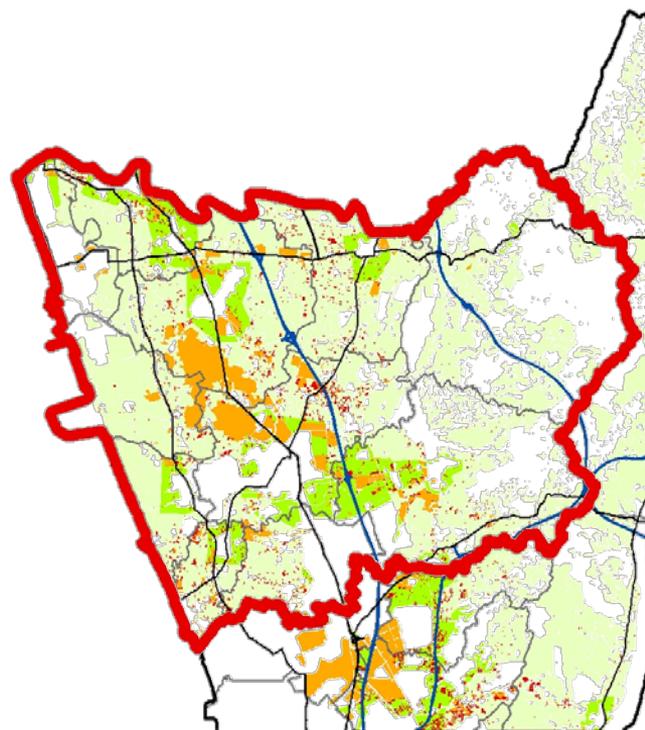
宜維護
農地總量
3.63萬公頃

- 總量計算方式 = 農發1、2、3之農牧、養殖用地 (3.63萬公頃)



2.都市計畫農業區未來功能分區劃設

- 依據全國國土計畫規定，都市計畫農業區依是否具未來都市發展需求及農業生產規模與條件，分別劃設為城鄉發展地區第一類及農業發展地區第五類
- 農業發展地區第五類劃設條件：都市計畫農業區符合農業發展地區第一類劃設條件、或土地面積完整達10公頃且農業使用面積達80%之地區
- 經檢視本市都市計畫農業區之條件，多符合劃設城鄉發展地區第一類，故本次**均劃設為城鄉發展地區第一類**，後續都市計畫農業區變更需就開發方式之公益性、必要性提出評估，依都市計畫法相關規定辦理。



3. 產業用地新增總量

- 國土計畫法第10條規定：縣市國土計畫應載明基本調查及發展預測
- 全國國土計畫規定：縣市政府應核實評估人口及產業發展情形，訂定未來發展總量
- 本市125年產業用地需預留638公頃

項目	總面積 (公頃)
產業用地供給	6,960
產業用地需求	7,598
供需差	-638

工業區名稱	可租售面積 (公頃)
永安工業區	0
大社工業區	0
仁武工業區	0
鳳山工業區	0
林園工業區	0
大發工業區	0
岡山本洲工業區	0
臨海工業區	0
和發產業園區	44
南科高雄園區	4.66
成功物流園區	0
軟體科技園區	0
高雄加工出口區	0.3
楠梓加工出口區	0
臨廣加工出口區	0

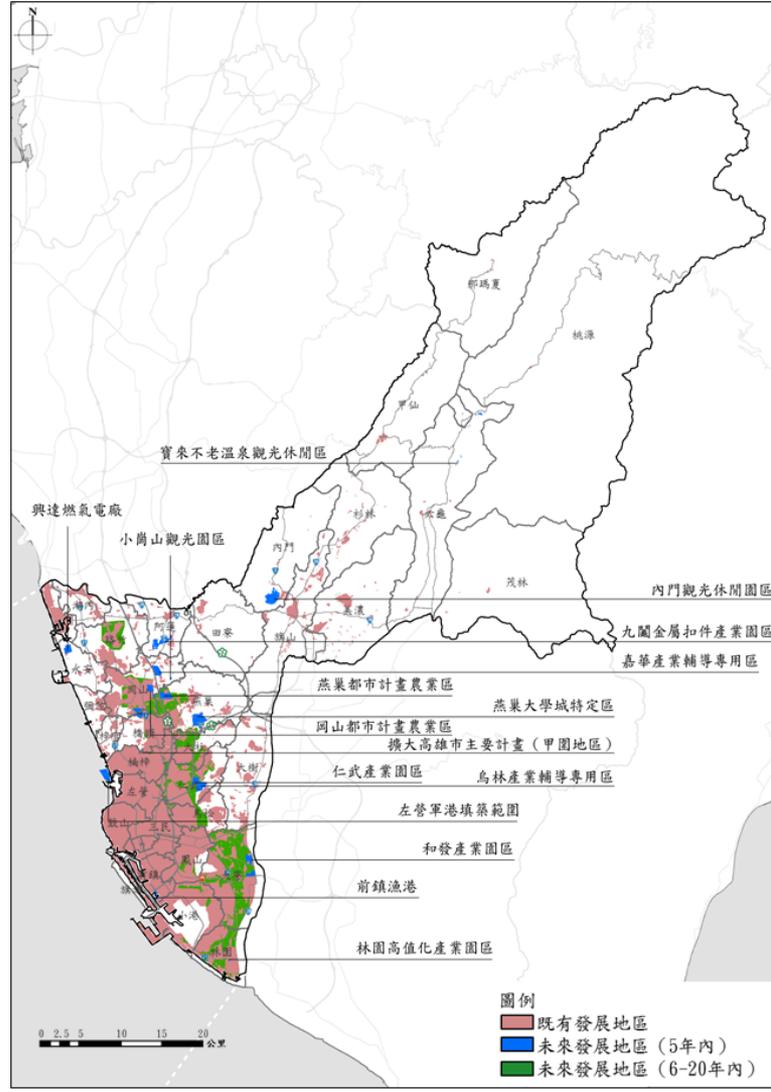
幾已租售完罄

未來辦理重大建設計畫地區

在非都市土地之開發，如工業、觀光遊憩、能源設施等使用，將限縮於城鄉發展地區，需由政府提出符合下列條件之計畫，以劃設城鄉發展地區第二類之三：

劃設城2-3條件

- 具體規劃內容：規劃原則、土地使用計畫等發展構想、實施年期
- 可行財務計畫：
 1. 新訂或擴大都計應經地政、財政單位評估財務可行性
 2. 使用許可案件，應經編列預算或獲取有關機關經費補助



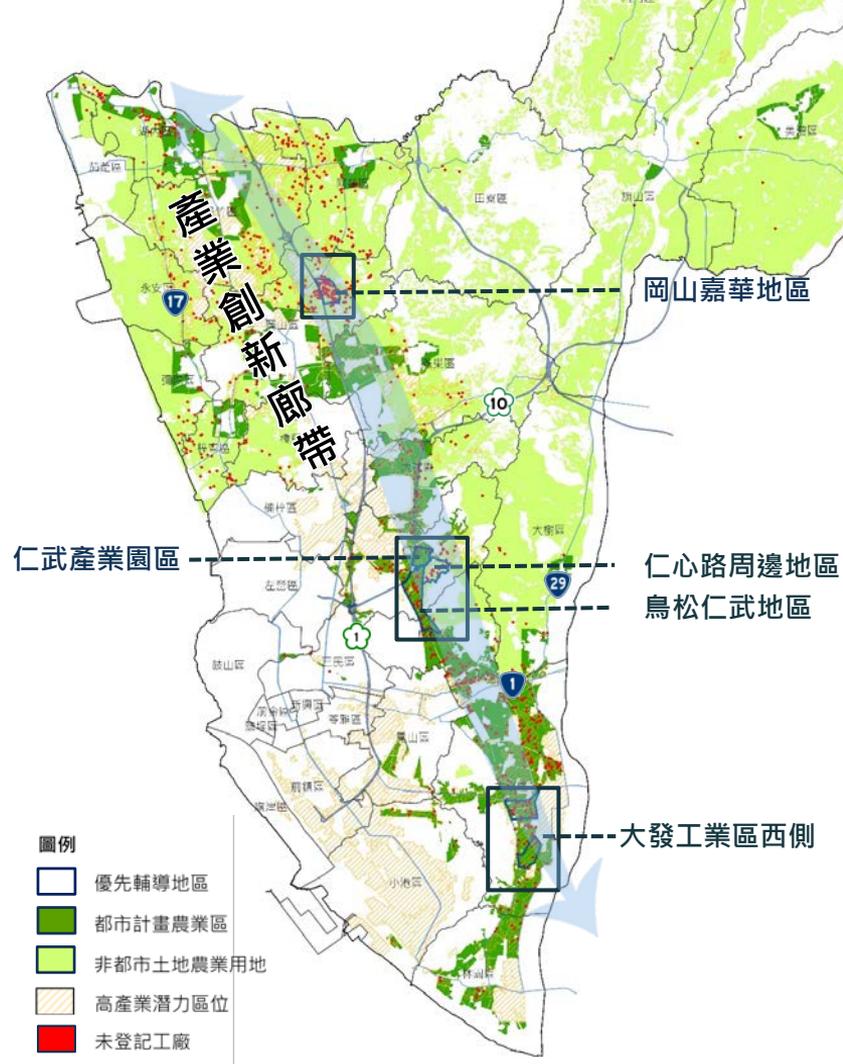
圖例

- 既有發展地區
- 未來發展地區 (5年內)
- 未來發展地區 (6-20年內)

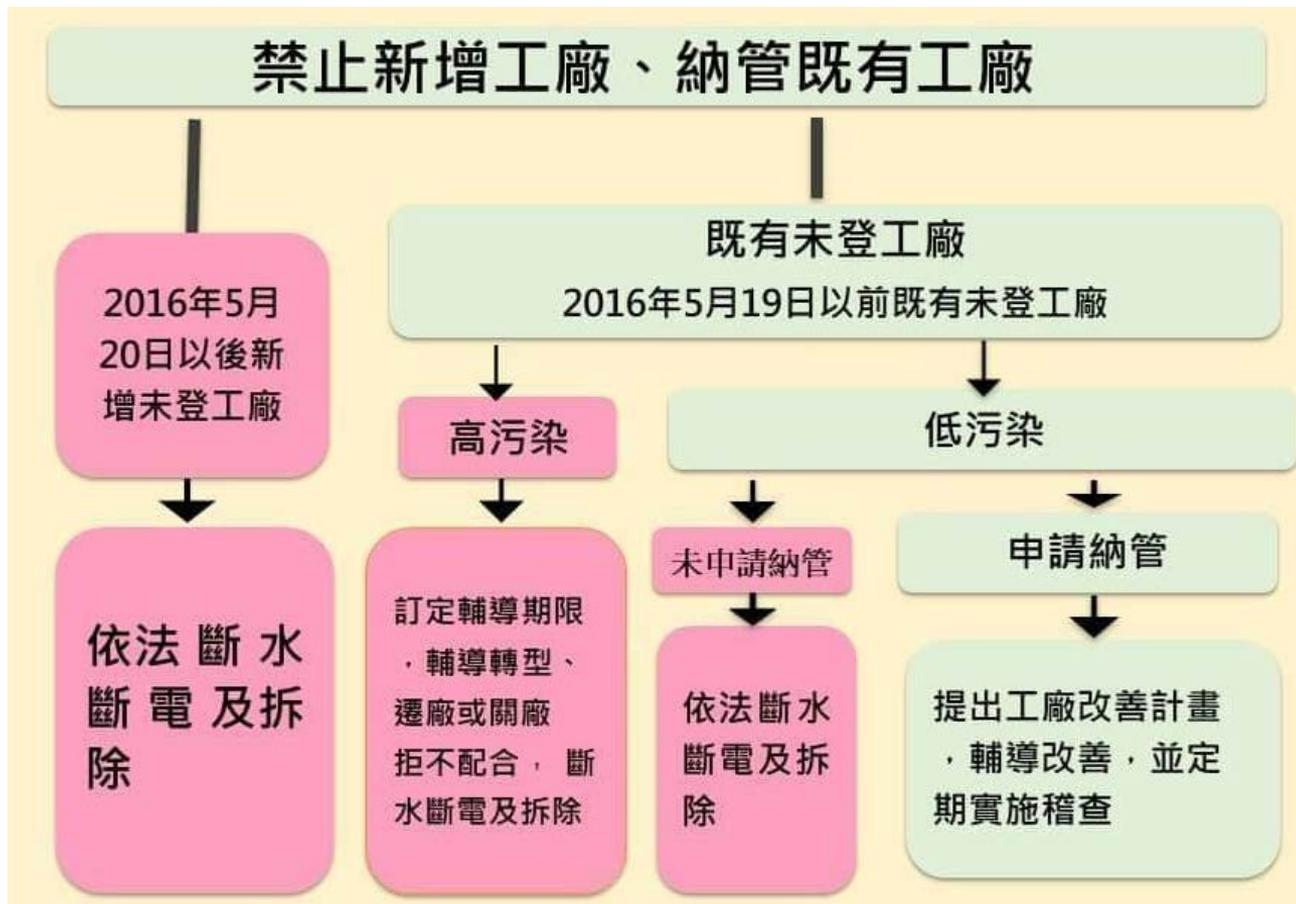
未登記工廠處理—本市處理方向

- 依本市經發局統計資料，截至民國107年10月底境內目前**列管之未登記工廠計有1,752家**
- 依據農委會盤查，本市**農地轉用面積約1,941公頃**

優先輔導高潛力地區之未登記工廠群聚地區	
地區	面積(公頃)
岡山嘉華地區	103
仁武產業園區	74
仁心路周邊地區	109
鳥松仁武地區	216
大發工業區西側地區	242
總計	744



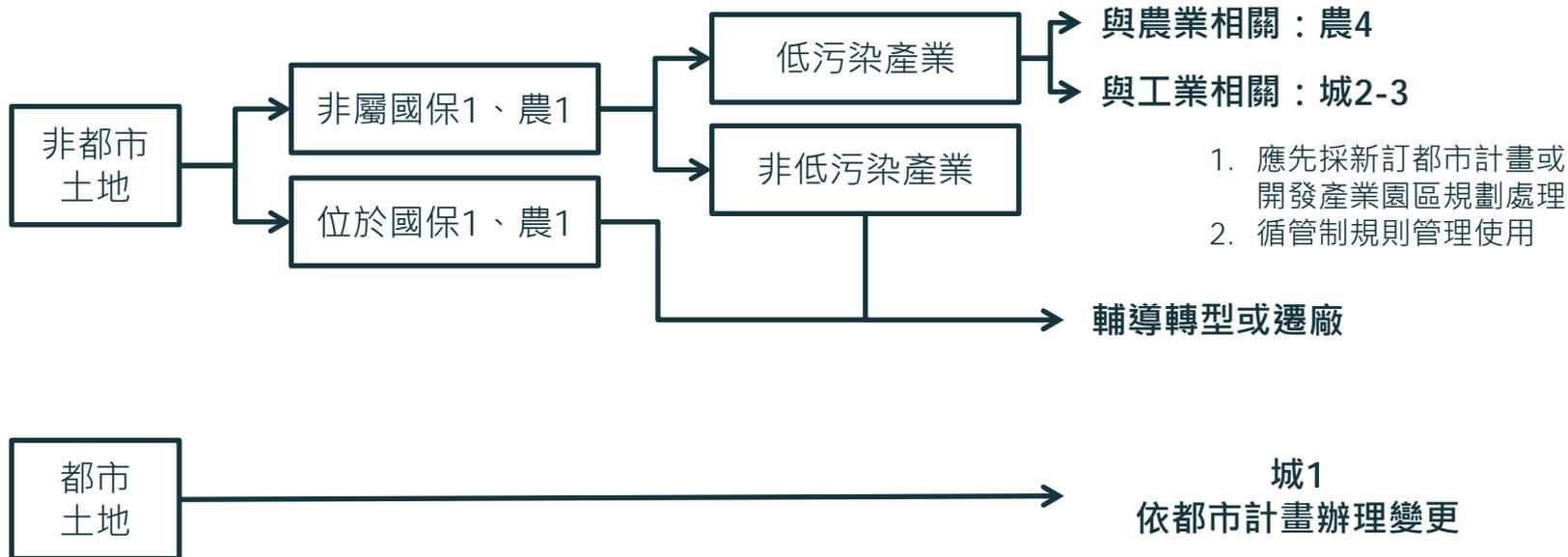
工廠管理輔導法修法重點



未登記工廠處理-國土計畫處理方向

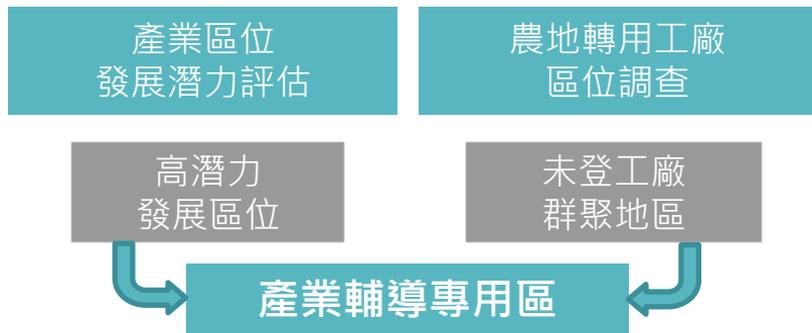
國土計畫：輔導**群聚低污染**工廠土地合法使用

群聚工廠輔導土地合法使用



未登記工廠處理-本市處理方向

城鄉發展地區2-3



執行方案尚待經濟部研訂，如留設公共設施、繳納回饋金、開發方式等規定。



嘉華產業輔導專用區示意圖



烏林產業輔導專用區示意圖

鄉村地區指扣除都市計畫區及國家公園區之地區，即原非都市土地。

鄉村地區面臨課題

課題1

部分鄉村地區
建築用地擴散，
應檢討整體土
地使用



永安建地外擴

課題2

鄉村地區基盤設
施不足，應善用
公有土地引進公
共服務資源



彌陀廢水排放

課題3

部分鄉村地區區
位易受災害影響，
應加強災害預防
及減災防護設施



田寮土石流

本市優先指認鄉村地區整體規劃行政區

■ 指認**優先辦理**「鄉村地區整體規劃」之行政區，篩選原則如下：

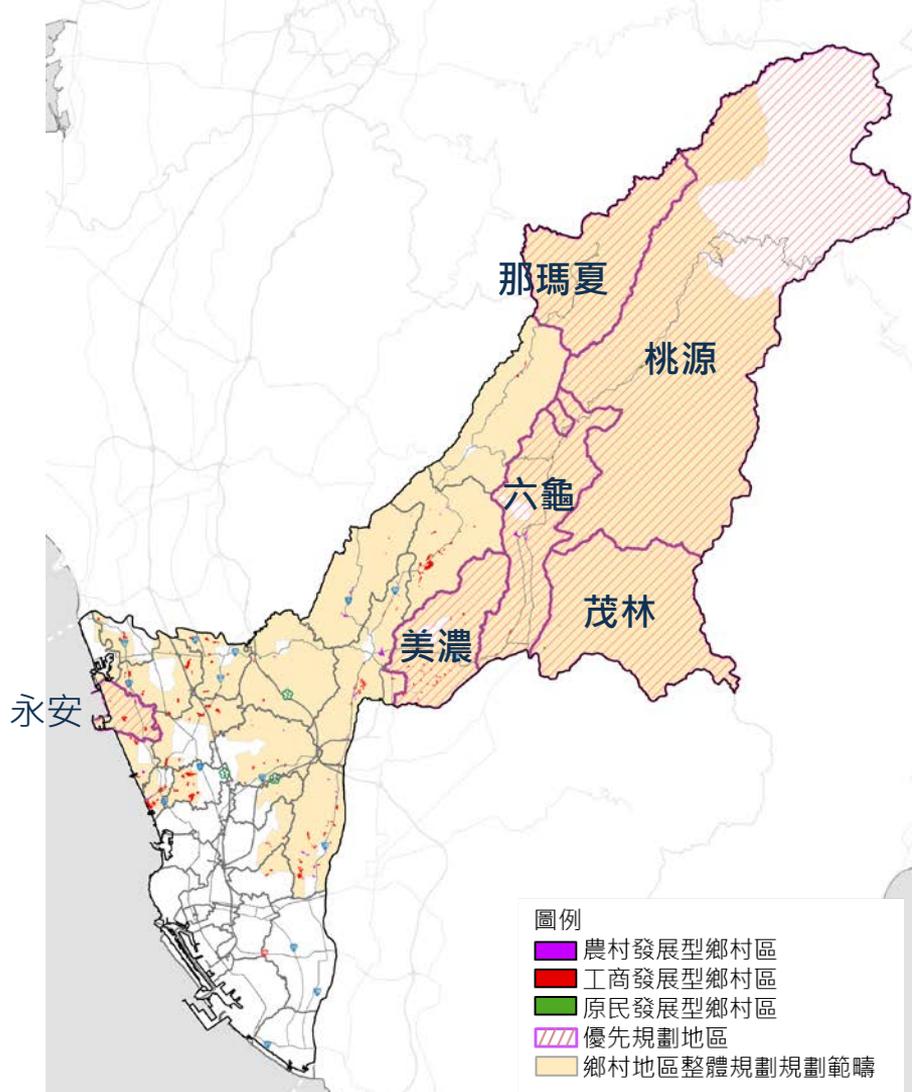


鄉村地區整體規劃預期效益

透過鄉村地區整體規劃，盤點鄉村地區發展課題、研擬空間發展策略，以利：

- 連結整合現有公共建設投入資源
- 改善鄉村地區居住、產業、運輸及公共設施等問題
- 協助改善生活環境，協調生產需求及維護生態景觀，形塑鄉村地區特色風貌
- 處理鄉村區外擴建地需求

執行機制尚由內政部規劃中，故屬國土計畫下階段辦理事項。

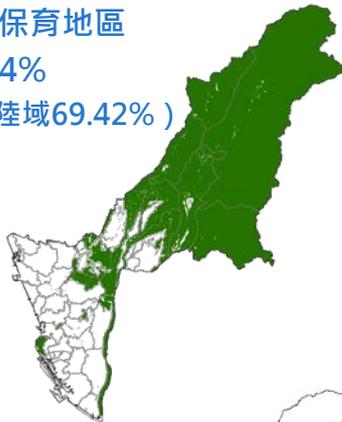


國土功能分區及分類規劃模擬成果

國土保育地區

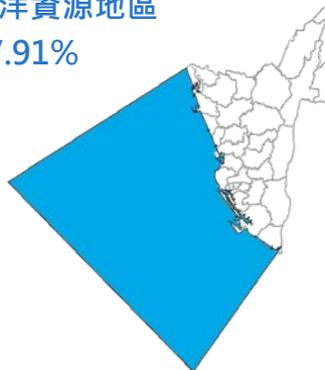
36.04%

(佔陸域69.42%)



海洋資源地區

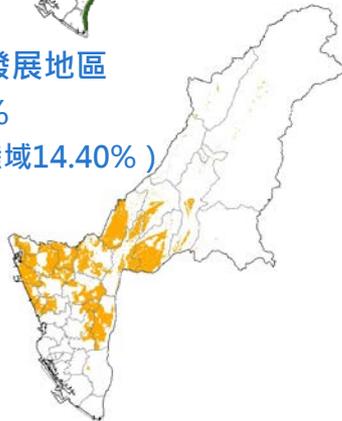
47.91%



農業發展地區

7.51%

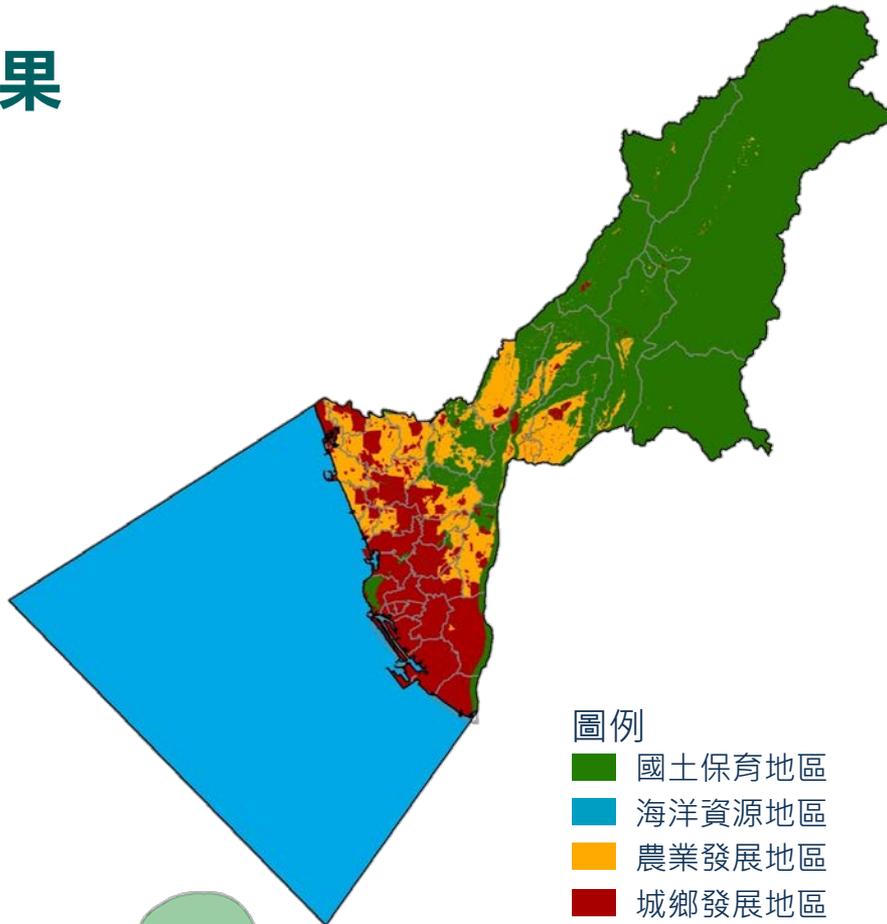
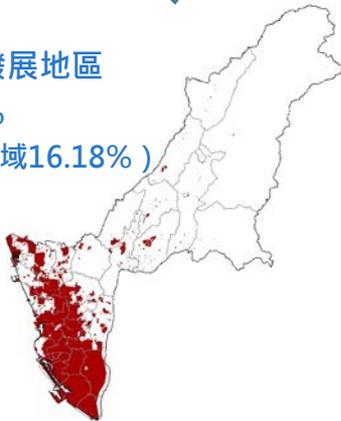
(佔陸域14.40%)



城鄉發展地區

8.54%

(佔陸域16.18%)



圖例

- 國土保育地區
- 海洋資源地區
- 農業發展地區
- 城鄉發展地區

意見 表達



資訊及意見表達

高雄市國土計畫資訊網

- http://urban-web.kcg.gov.tw/KDA/web_page/KDA010100.jsp

意見表達

- 以書面載明姓名及聯絡方式郵寄或送至高雄市政府都市發展局（區域發展及審議科）
- 上網至高雄市國土計畫資訊網填寫

郵寄地址

- 高雄市苓雅區四維三路2號6樓（都市發展局）

聯絡電話

- 07-336-8333 分機3264、2564黃小姐、陳小姐





高雄市政府



簡報結束 敬請指教



規劃單位：城都國際開發規劃管理顧問有限公司



協力廠商：財團法人國土規劃及不動產資訊中心