

內政部國土計畫審議會第52次會議

審議「臺東縣鹿野鄉鄉村地區計畫
(鹿野高臺周邊地區)(草案)」

臺東縣政府
115年09月22日



簡報大綱

壹．本計畫草案重點

貳．部國審會第2次專案小組意見回應處理情形

參．部國審會大會前，人民團體之陳述意見



壹．本計畫草案重點

從茶場到熱氣球觀光勝地

民國50年代

70年代

80年代

92年

97年

100年

111年 現今

茶產業	政府推廣紅茶種植	建立福鹿茶品牌	推動觀光茶園 設置高臺茶業展示中心		研發紅烏龍	推動臺東紅烏龍品牌化計畫
空域活動		發展飛行傘等空域活動	取得開發許可 形成公共遊憩發展基礎		開始舉辦熱氣球嘉年華	



78年台灣經建1版地形圖



83年航照圖



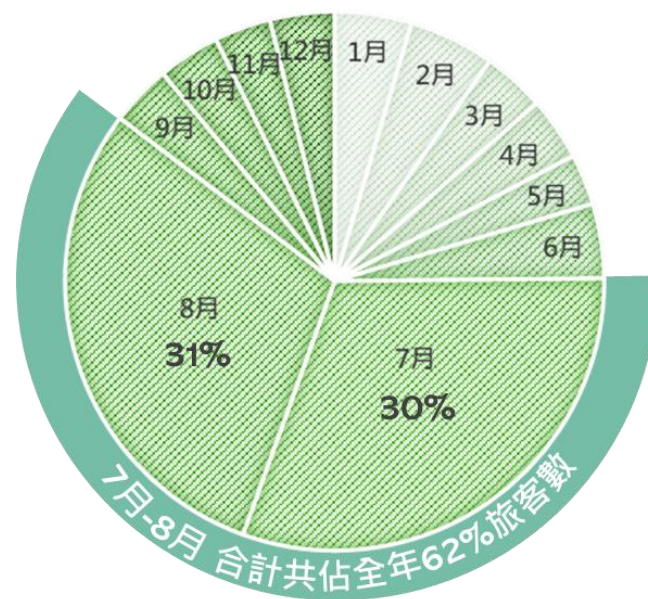
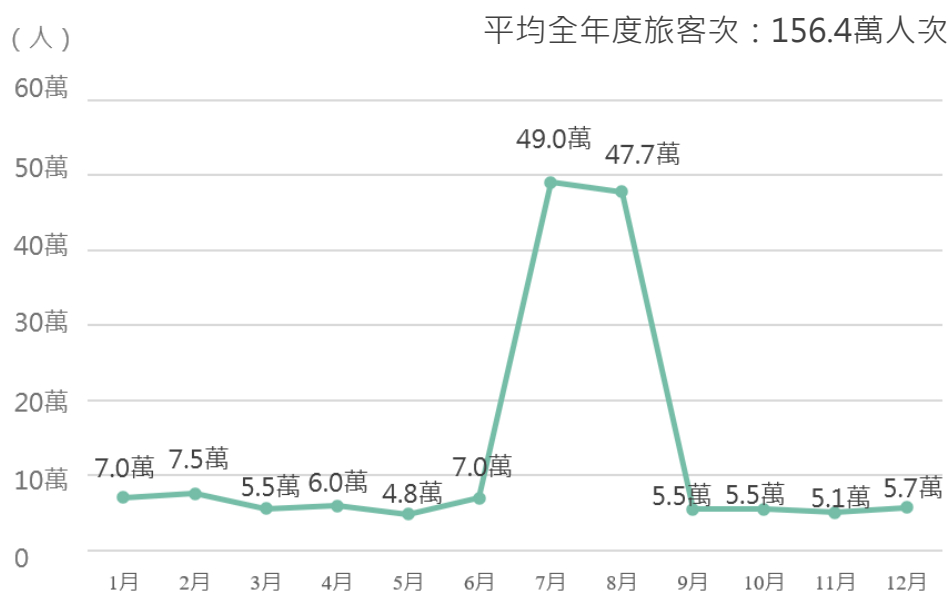
104年1/5000像片基本圖



115年航照圖

遊客淡旺季不均，公設需求落差大，亟需整體規劃

鹿野高臺近十年各月份平均遊客數分布



高峰集中於 7、8 月，淡旺季差異懸殊，導致公設需求落差巨大。

經全鄉規劃，選定鹿野高臺優先辦理鄉村地區計畫

臺東縣國土計畫

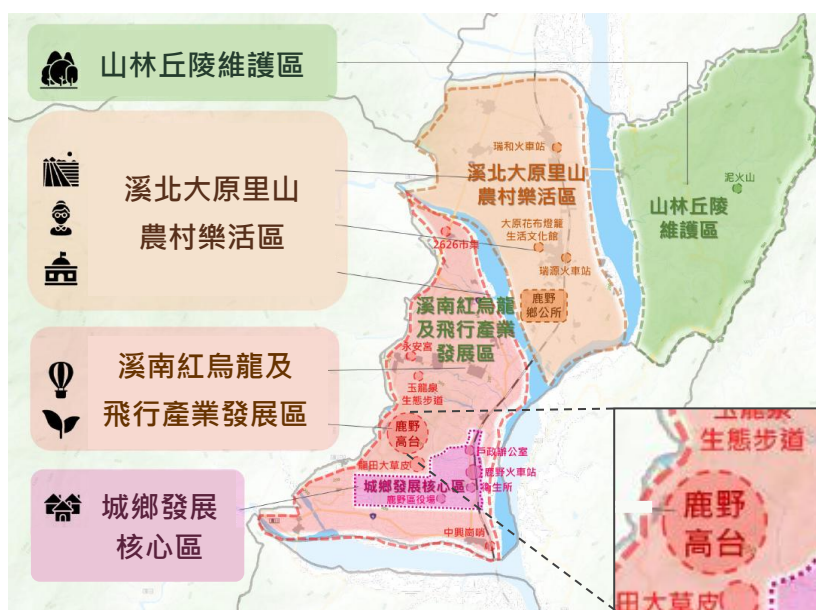
- 鹿野鄉位於「縱谷生產體驗區」，高臺為「觀光門戶」
- 鹿野鄉為優先辦理鄉村地區整體規劃地區。



資料來源：臺東縣國土計畫(110.04.30公告實施)

鹿野鄉鄉村地區整體規劃

- 位於「溪南紅烏龍及飛行產業發展區」
- 應配合觀光部門計畫，完善遊憩服務設施，適度導入觀光及相關服務機能
- 指認鹿野高臺應研擬鄉村地區計畫



資料來源：臺東縣鹿野鄉鄉村地區整體規劃總結報告(114.07)

具備優先辦理鄉村地區計畫法定程序之三項條件

具公益性

鹿野高臺全年觀光旅遊人次逾百萬，具常態觀光及大型活動服務需求。
透過整體配置休憩、慢行及公益性設施，完善觀光服務系統及環境品質。



涉及地用課題

因應地方發展需求與合理使用，依國土計畫法研擬土地使用管制原則，
作為後續指導另訂管制規則及結合區域計畫法定工具辦理之依據。

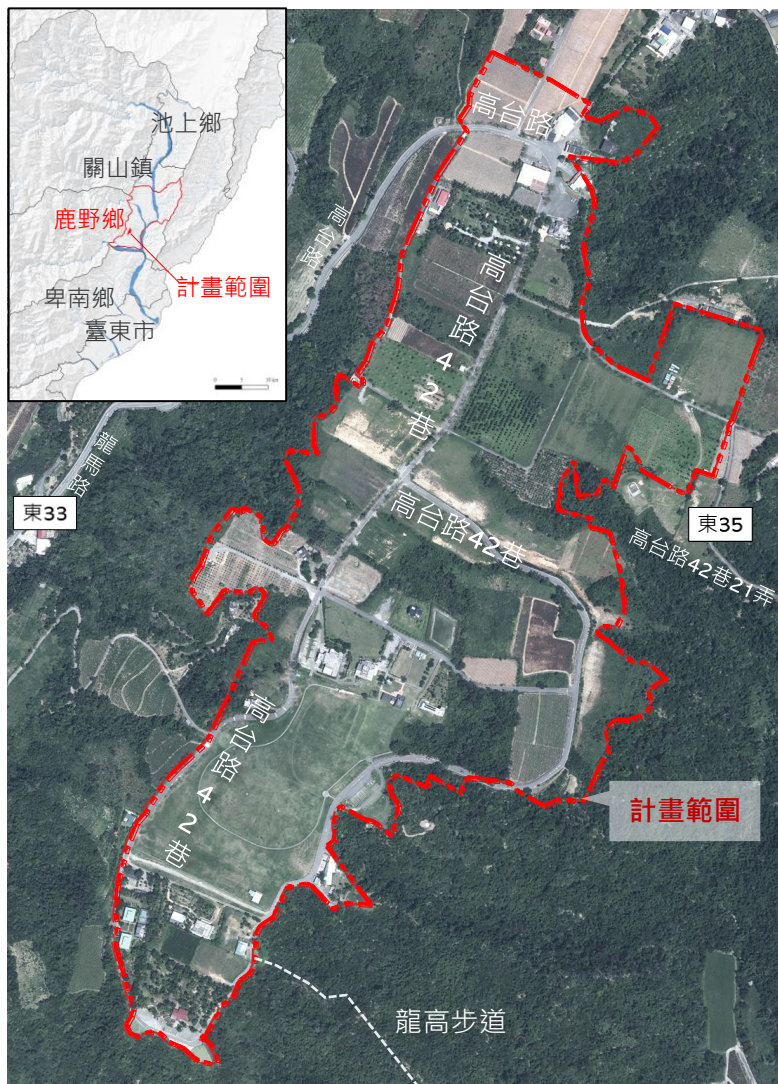


目的事業主管機關支持

配合縣府觀光發展處部門計畫辦理，後續並擬定整體興辦事業計畫；縱管
處對鹿野高臺發展方向亦與本計畫相互銜接，具主管機關支持及推動基礎。



計畫範圍



計畫面積

約51.79公頃

計畫範圍

- 延續鹿野鄉鄉村地區整體規劃成果；
- 整體考量高台路主要進出動線、高台路42巷環狀道路涵蓋範圍及熱氣球季主要使用空間

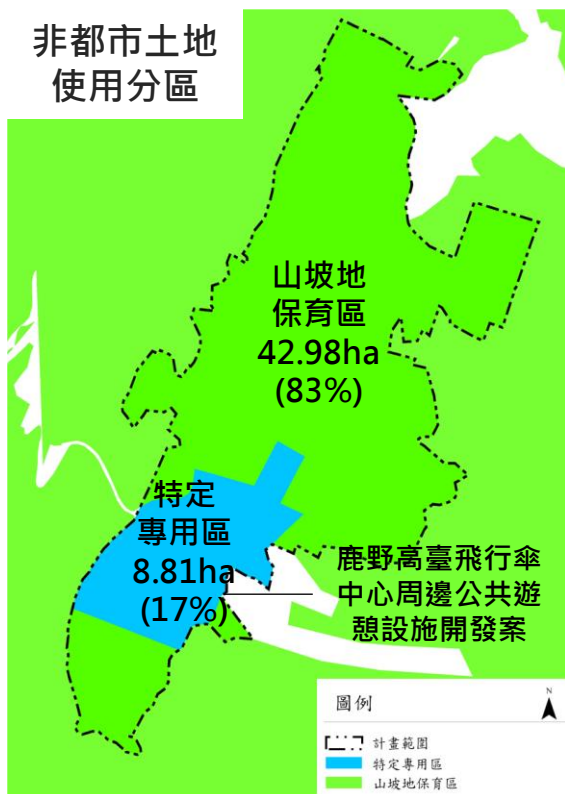
地景資源

- 北：花東縱谷
- 東：海岸山脈都蘭山景
- 南：龍田平原與卑南溪谷
- 西：中央山脈

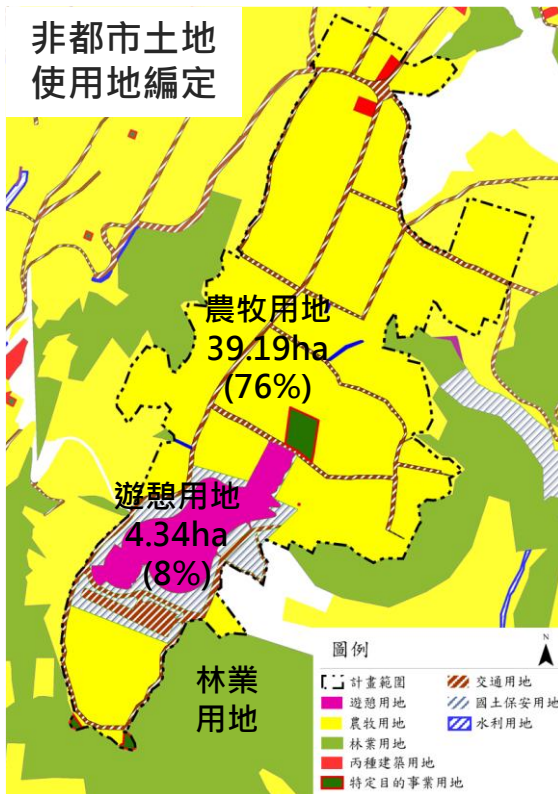
土地使用管制情形

- 範圍內以山坡地保育區農牧用地為主。
- 特定專用區為92年12月取得開發許可之「鹿野高台飛行傘中心週邊公共遊憩設施開發案」。

非都市土地
使用分區



非都市土地
使用地編定



國土功能分區及其分類
(草案) 以農業發展地區
第三類為主。

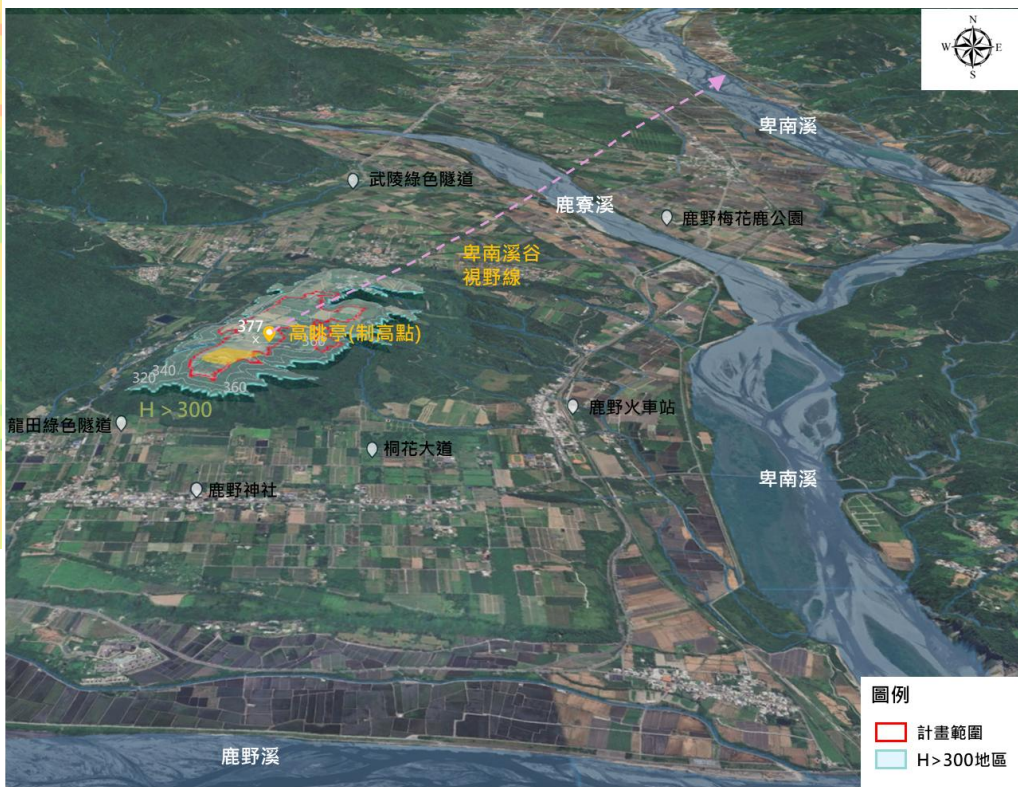
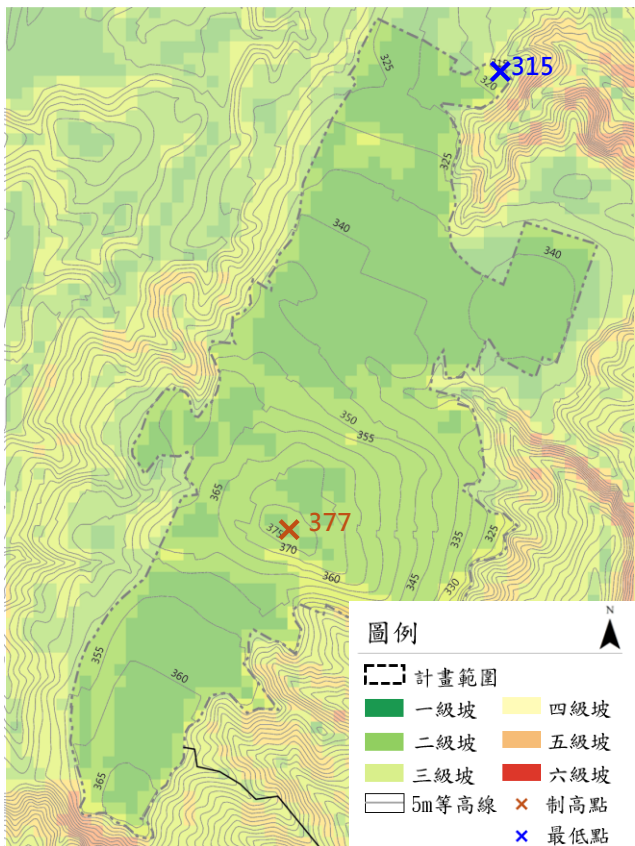
國土功能分區
及其分類(草案)



(臺東縣政府114年12月2日報內政部核定版)

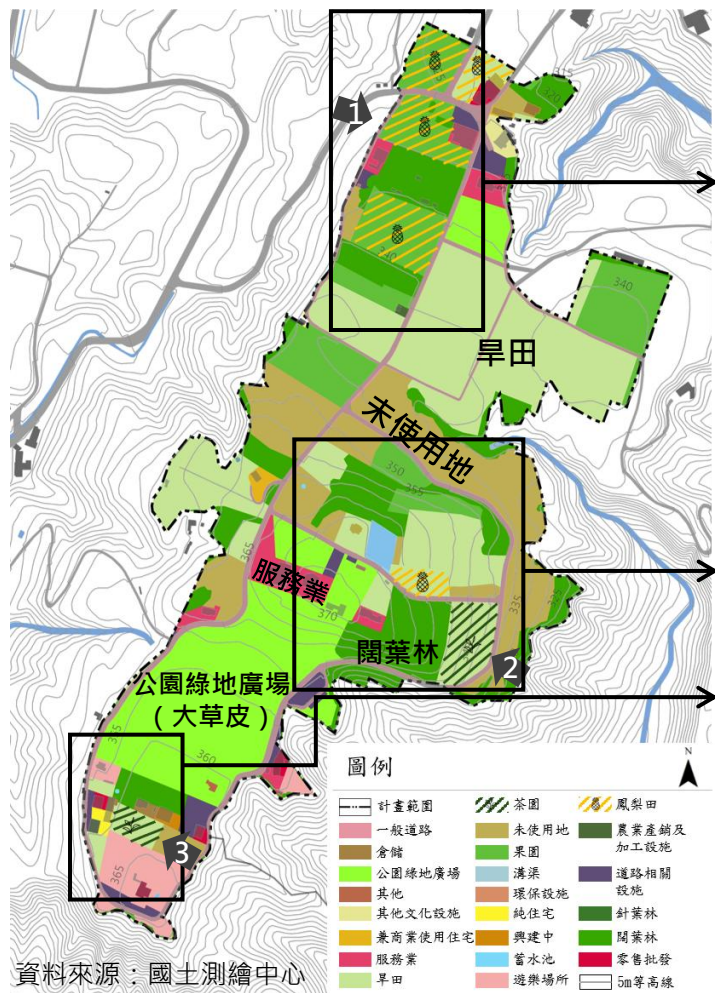
地形地勢

- 鹿野高臺為多層次河階地形，平均海拔約**350公尺**。範圍內制高點約**377公尺**，最低點約**315公尺**。
- 高臺地勢平緩，**坡度以一級、二級為主**，經檢視**無涉及**山崩與地滑、土石流潛勢溪流等**災害敏感地區**。



土地使用現況

- 既有建物多為農舍及農產加工設施，多集中於北側入口處、中間及南側區域
- 其餘多為閒置農地或少數茶園、鳳梨田使用
- 整體呈現**農業與觀光遊憩混合使用**情形



資料來源：國土測繪中心



資料來源：本計畫拍攝(115年1月)

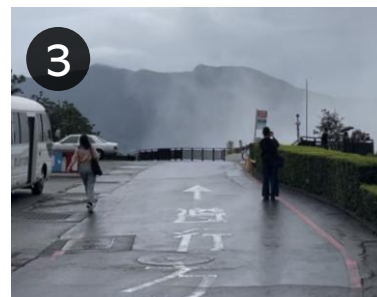
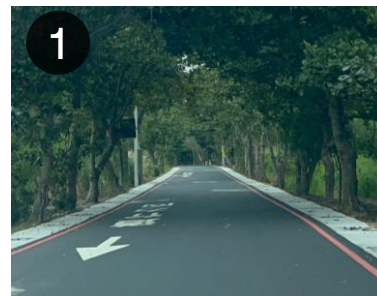
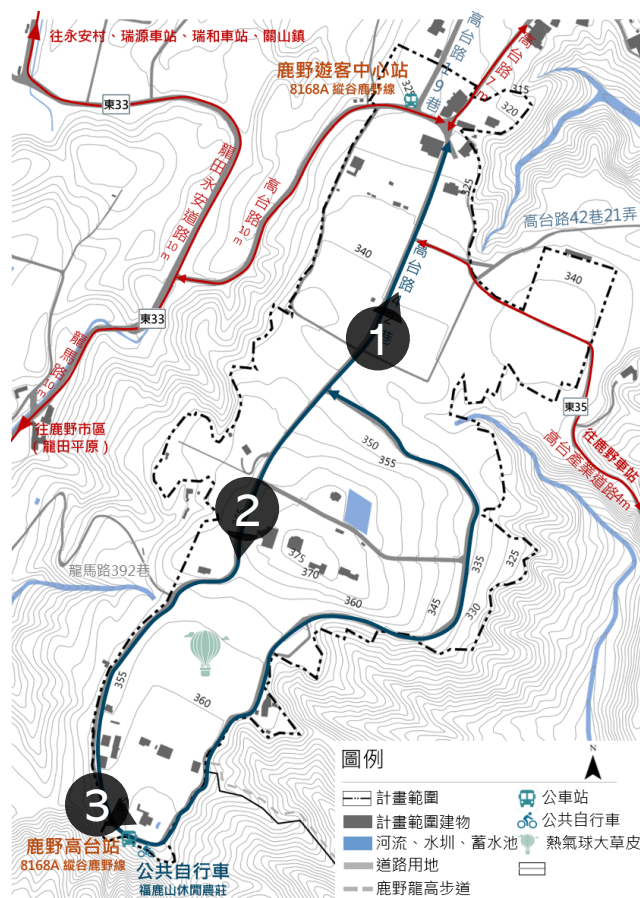
觀光遊憩使用

- 遊憩體驗以滑草、飛行傘及健行等活動為主。
- 北側入口、中間及南側區域，提供餐飲、零售等商業服務機能。



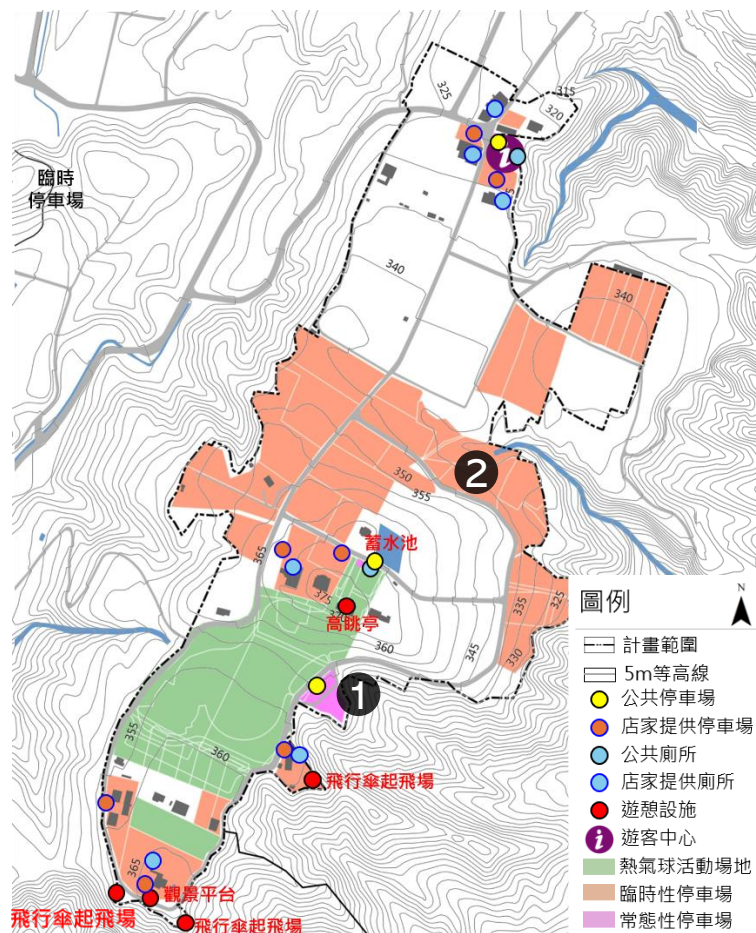
交通系統

- 高台路為主要聯絡道路，經東33、東35鄉道連接至鹿野都市計畫區。
- 範圍內以高台路42巷為主要動線，惟現況人行、自行車與車道共用，尚未建置完善慢行系統；另大型活動期間並須兼顧防救災及緊急應變等需求。



公共服務設施

- 現況具公廁、停車空間及自行車站點等設施，惟**整體配置尚待系統性整合**。
- 熱氣球季等大型活動期間，公共廁所及停車空間多以**臨時性設置**。



公共服務設施

依115年臺灣國際熱氣球嘉年華聲量分析報告（觀測期間：115/06/20 -115/08/23），網路負面討論集中於停車、交通、排隊與公共設施等，反映**交通及公共服務系統仍有改善需求**。

負面貼文TOP3

觀測期間：2026/06/20 - 2026/08/23

人潮、交通與資訊落差成主要負面體驗

- 負面討論主要集中於現場人潮過多、交通壅塞、排隊時間過長及預約資訊不清等實際參與體驗，其中單篇貼文瀏覽數達數萬至20萬次，顯示相關問題具有一定擴散力。
- 民眾負面感受多發生於「到場前後」的動線與資訊落差，而非活動內容本身；建議後續強化停車、接駁、排隊及預約方式的即時資訊揭露，降低現場體驗落差。

結論與建議

觀測期間：2026/06/20 - 2026/08/23

2026 活動聲量持續成長 Threads成社群擴散新動能 交通與接駁仍有改善空間

1. 活動熱度持續成長，整體口碑仍以正向為主：
 - 2026年總聲量達44,972筆，較2025年成長15.47%；好感度P/N值雖下降4.42%，但**部分負面聲量來自跨縣市觀光及政治議題**。
 - 真正與活動體驗相關的**負面討論**，主要集中在**人潮、交通、接駁、排隊及預約資訊等問題**，而非活動內容本身。

資料來源：115年臺灣國際熱氣球嘉年華聲量分析報告，臺東縣政府。

空拍影片

課題一：因應全年觀光遊憩需求，整體公共服務設施待完善

課題

整體服務機能尚待整合

餐飲休憩、遮蔭及深度體驗不足，影響遊客停留與觀光效益。

淡旺季需求落差明顯

平時約4.5至7.5萬人次/月，熱氣球季約48萬人次/月，公共服務需求差異顯著。

待改善方向

提升交通、衛生、服務及住宿等觀光支援機能。

對策

01 | 以園區概念建立整體發展原則

- 明確各分區定位及容許使用；
- 兼顧常態遊憩與熱氣球活動需求。

02 | 公共服務設施系統化配置

- 整體配置停車、公廁、休憩及慢行
- 公私協力補充公共服務設施

03 | 強化活動核心區服務量能

- 主要活動核心優先配置公益性設施
- 引導既有觀光服務設施合理使用

課題二：景觀系統尚待整合，地景特色未能充分展現

課題

具特色景觀資源

鹿野高臺具開闊臺地、河階地形及多向景觀視域。

景觀引導及管理機制不足

既有建築及設施缺乏整體景觀指引，一致性與完整性仍待強化。

對策

01 | 建立整體景觀系統

- 研擬**景觀綱要計畫**，整合景觀資源、觀景區位及開放空間；
- **建立建築物及設施之景觀風貌指導**

02 | 串聯慢行動線與停留節點

- 以**慢行系統串聯**主要景觀資源及遊憩空間。
- 整合導覽、休憩及視覺識別，形塑整體地區意象

課題三：現行**土地使用管制**未能回應**觀光服務**發展需求

課題

觀光服務需求已形成

農業生產與觀光遊憩並存，衍生餐飲、住宿及零售等服務需求。

現行管制與發展需求有落差

服務核心屬農牧用地，受山坡地變更編定10公頃門檻限制，難以落實空間發展計畫。

土地使用調整機制尚待銜接

現行管制及相關變更規範間，尚需建立明確銜接及執行機制。

對策

01 | 建立因地制宜土地使用管制原則

- 訂定**土地使用管制原則**；
- 作為整體配置及土地使用調整指導。

02 | 銜接法定工具辦理使用地變更編定

- 國土法全面實施後，另訂管制規則；
- 實施前，結合法定工具辦理**變更編定**。

03 | 有序引導既有使用合理化

- 建立**適當土地使用調整與執行機制**；
- 既有使用應依全國國土計畫**安全性**、**公平性**及**合理性**等原則辦理

計畫願景：打造臺東獨有、四季皆宜的觀光遊憩場域

計畫目標

完善公共服務設施，引導有序發展



- 系統性**補充**人行及自行車道、公園綠地、公廁、停車及觀景休憩等**公益性設施**
- **提升環境品質及整體遊憩體驗**，引導觀光遊憩有序發展

促進觀光產業發展，提升地方整體效益



- 引導觀光服務機能與相關產業發展
- **提升支應地區觀光遊憩之公益效益**

重塑景觀風貌，提升整體環境品質



- 優化高臺**整體視野**及視覺廊道
- 強化**景觀一致性**與空間辨識度

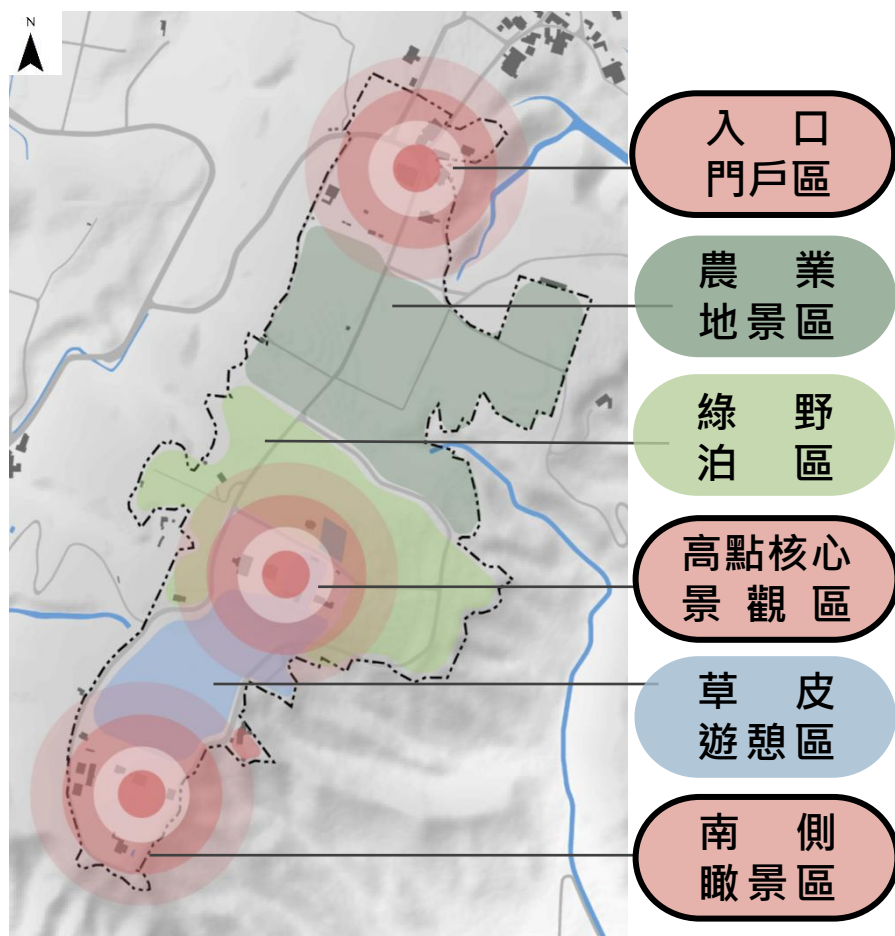
落實管用合一，強化計畫可行性



- 從公共安全、合理使用及公平負擔建立執行機制
- 引導既有使用升級，配合目的事業主管機關充實整體服務量能

空間發展構想

依區位條件、地景資源及現況使用特性等，劃分六大分區，並透過慢行系統串聯。



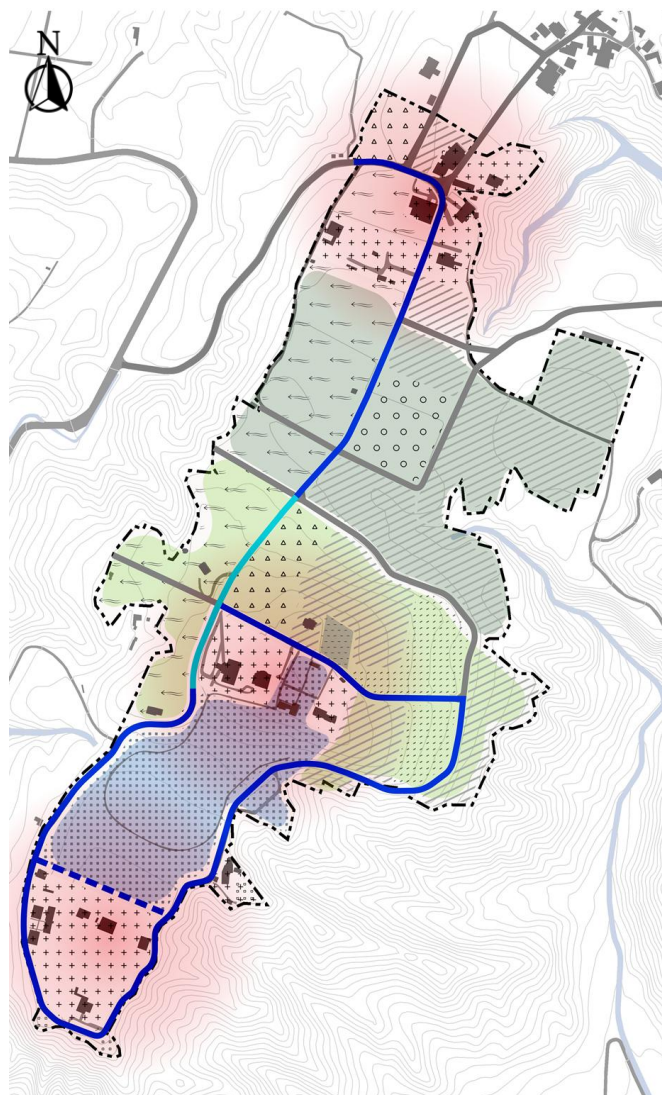
現有服務機能提升

- 入口門戶區
 - 高點核心景觀區
 - 南側瞰景區
- 配置遊客服務、餐飲住宿及相關公共服務設施

地景及既有功能維持

- 農業地景區：農業生產、地景復育
- 綠野泊區：多功能地景停車及彈性服務
- 草皮遊憩區：多元活動核心場域

空間發展計畫



以健全公共設施系統為基礎，兼顧地景維護與觀光服務整合

01 公共服務設施系統

- 慢行系統串聯服務核心
- 優先拓寬重要路段
- 新增南高臺東西向道路
- 核心周邊配置支援服務

03 觀光服務區位

- 配置慢行、公廁、觀景休憩及導覽指標系統等公共設施
- 提升既有設施觀光服務機能與景觀風貌

02 地景營造

- 保留特色農作及林相
- 加強環境整理
- 景觀視廊及開闊地景

04 既有設施功能維持

- 既有飛行傘場地、蓄水池維持原有功能，納入整體空間配置。

空間發展構想

- 入口門戶區、高點核心景觀區、南側瞰景區
- 農業地景區
- 綠野泊區
- 草皮遊憩區

公共服務設施系統

- 既有道路
- 道路+慢行系統
- 優先拓寬道路+慢行系統
- 新闢道路+慢行系統
- 龍高步道

- △△△ 支援服務區 (停車暨多功能服務)
- △△△ 鹿野高臺飛行傘中心周邊公共遊憩設施開發案範圍
- 蓄水池

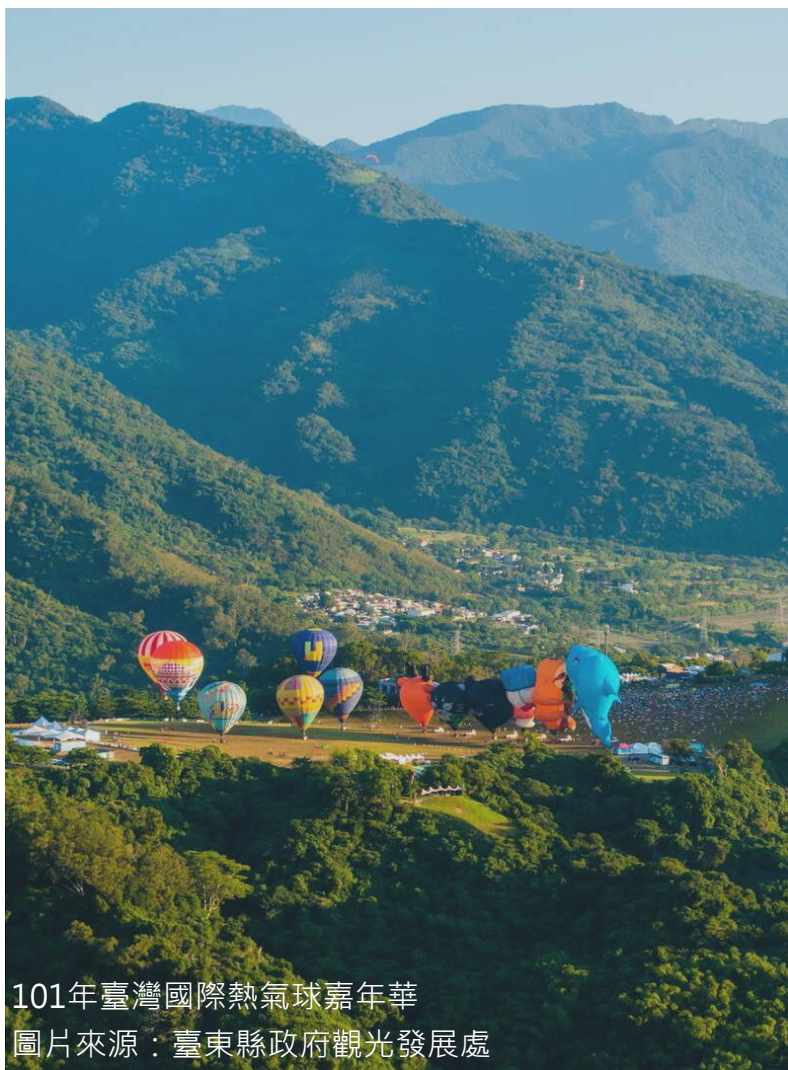
地景營造

- 特色農作 (視野通透)
- 特色農作 (環境整理)
- 茶園
- 喬木林相

觀光服務

- +++ 核心服務區
- 其他
- 飛行傘場地
- 5m等高線

成長管理目標



101年臺灣國際熱氣球嘉年華
圖片來源：臺東縣政府觀光發展處

現況旅遊人次 (近10年平均)

非熱氣球季：約 4.8 萬 - 7.5 萬 / 月

熱氣球季：約 48 萬 / 月 (115年約50萬 / 月)



有序引導觀光服務成長、
公共設施配置及合理產業發展區位

成長管理目標

非熱氣球季：約 10 萬 / 月

熱氣球季：約 50 萬 / 月

公共服務設施量能檢視

- 應滿足非熱氣球季假日尖峰為原則；旺季彈性調整
- 具體內容，應於興辦事業計畫予以進一步規範

土地使用管制原則

- 以計畫引導土地使用，並於國土計畫法土地使用管制實施前之過渡期間，結合區域計畫法定工具辦理。
- 計畫範圍內土地使用，應依循本計畫及相關部門計畫指導；涉及水土保持、環境影響評估及建築安全者，仍應依法辦理。

國土計畫土地使用管制時期

- 依國土計畫法及其相關子法規定辦理
- 依國土計畫法第23條第4項另訂管制規則予以規範：

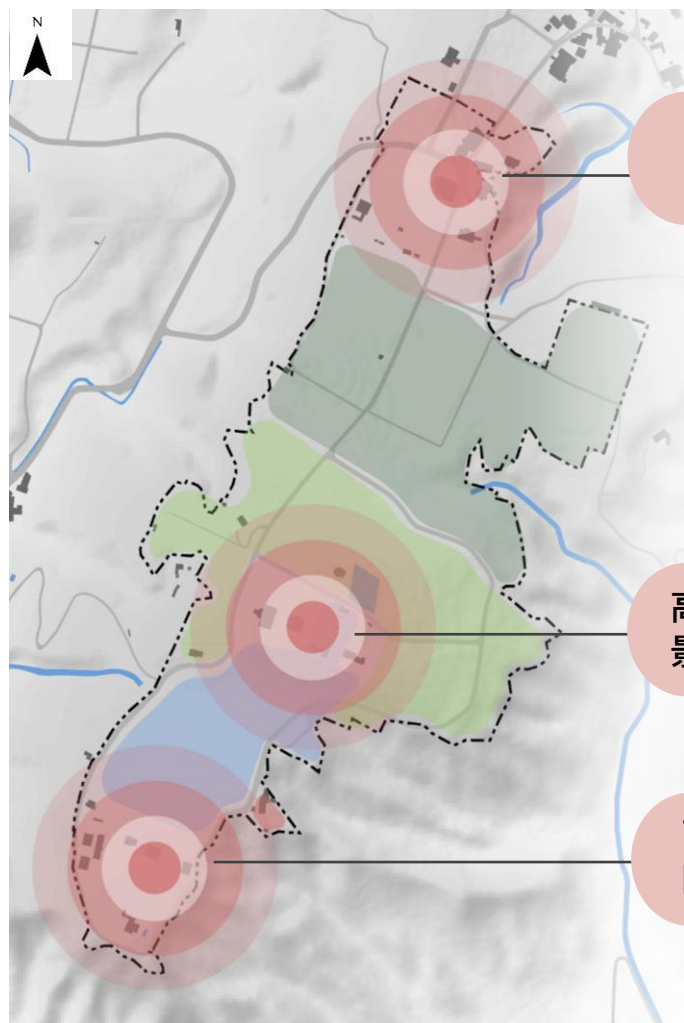
容許使用項目 | 強度 | 相關配套條件

國土計畫土地使用管制前之過渡時期

- 依區域計畫法及其相關子法規定辦理
- 結合區域計畫法定工具辦理：

興辦事業計畫 / 使用地變更編定

入口門戶區、高點核心景觀區及南側瞰景區 土地使用管制原則

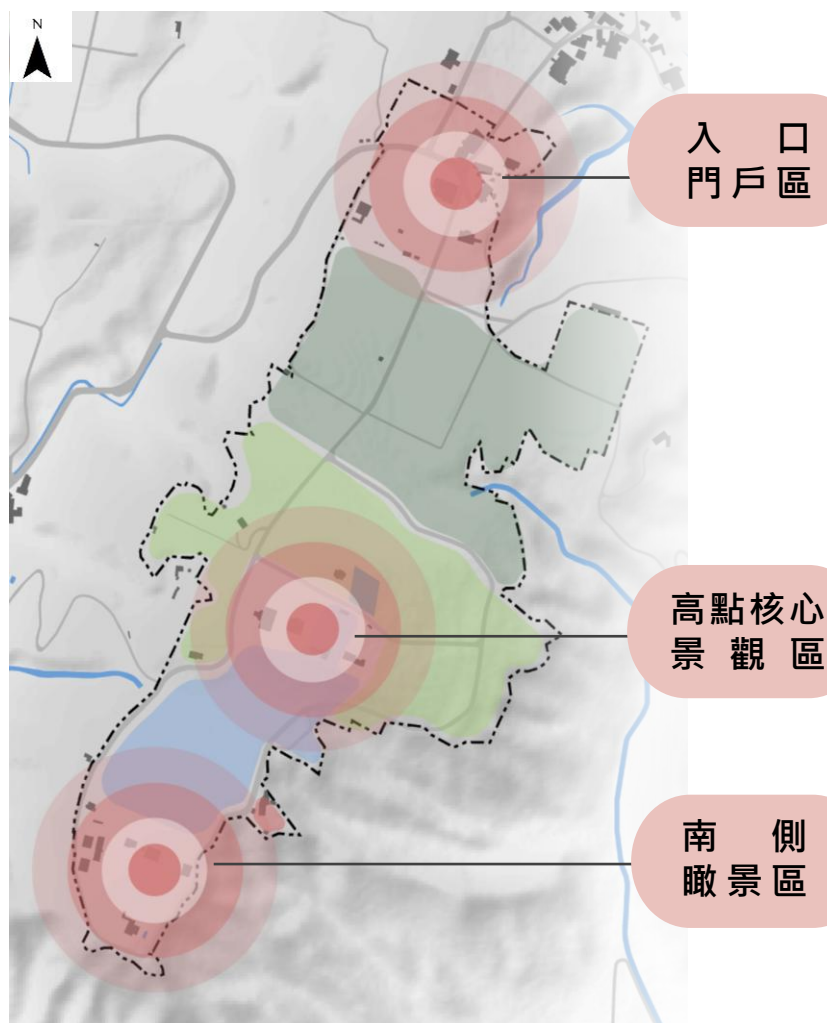


國土計畫土地使用管制時期

應配合整體規劃辦理下列事項，
以提升整體遊憩服務品質及活動
承載能力：

- 人行及自行車系統建置
- 停車空間配置
- 景觀營造
- 相關公共服務設施改善

入口門戶區、高點核心景觀區及南側瞰景區 土地使用管制原則

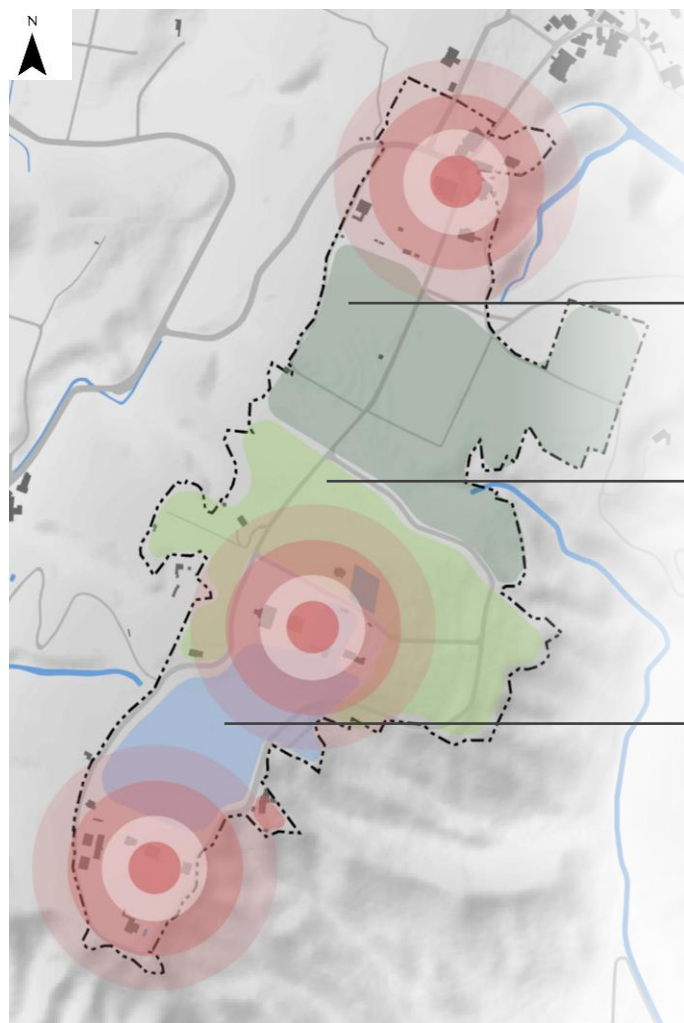


國土計畫土地使用管制前之過渡時期

- 屬本計畫空間發展計畫圖所描述之**核心服務區**內，**既存**但未符合土地使用管制法規之建築物及設施，已配合鹿野高臺周邊地區整體興辦事業計畫，**提供一定比例之公益性設施用地者**（即參與公益性者），得不受非管規則山坡地開發最小規模（10公頃）之限制，申請變更編定為**特定目的事業用地**，作為餐飲、住宿、零售、露營、遊憩等商業及觀光類型使用，並得作為自用住宅、農產品製儲銷設施等使用。
- 前述特目：**建蔽率 $\leq 40\%$ ，容積率 $\leq 120\%$** 。
- 公益性設施用地應供公共使用，比例至少達申請變更編定土地面積30%，並編定為適當使用地類別**。但因情況特殊未能達前開比例，經目的事業主管機關認定，得就不足部分以其他符合整體興辦事業計畫需求方式辦理。
- 應綜合考量周邊景觀風貌及環境承載需求，並配合辦理相關義務負擔事項。
- 應依非管規則第30條規定，擬定**興辦事業計畫審查作業要點**據以辦理**興辦事業計畫**。

參與公益性者

農業地景區、綠野泊區及草皮遊憩區 土地使用管制原則



農業地景區

- 以維持農業生產、地景維護及低強度使用為原則。

綠野泊區

- 依功能定位，得申請作停車等公共服務設施使用。

草皮遊憩區

- 依原核定開發計畫及其相關法令規定辦理。
- 配合規劃辦理人行及自行車系統建置、停車空間、景觀營造及相關公共服務設施改善等事項，以提升遊憩品質與承載力。

應辦事項及實施機關

中央機關

類別	應辦及配合事項	主辦機關	辦理時程
法令修正 及核定	修正非都市土地使用管制規則，於符合本計畫土地使用管制原則者，得不受山坡地開發建築面積不得少於10公頃限制。	內政部 (國土管理署)	本計畫公告 實施後 6個月內
	修正非都市土地變更編定執行要點，於符合本計畫土地使用管制原則者，得申請變更編定為特定目的事業用地。		本計畫公告 實施後 6個月內
	依國土計畫法等相關規定核定臺東縣政府另訂之管制規則。		臺東縣政府 報內政部核 定後 6 個月 內 (註)
計畫落實 相關措施	將本計畫納入國土利用監測計畫之監測重點。		經常辦理

註：為國土計畫法土地使用管制實施後應辦事項。

應辦事項及實施機關

地方機關

類別	應辦及配合事項	主辦機關	辦理時程
興辦事業計畫審查作業要點訂定	依非都市土地使用管制規則第30條規定，訂定興辦事業計畫審查作業要點。明定變更編定申請條件、審查程序及應履行義務等相關規定，作為後續辦理興辦事業計畫及使用地變更編定之依據。		本計畫公告實施後2個月內
興辦事業計畫訂定	1.訂定鹿野高臺周邊地區整體興辦事業計畫，作為後續整體性推動、公共服務設施及公益性設施配置與土地使用調整之執行依據；並應建立申請人（參與公益性者）參與公益性內容之認定機制，及建立相關執行及後續監督機制（如簽訂協議書等）。	臺東縣政府 (觀光發展處)	興辦事業計畫審查作業要點訂頒後6個月內
	2.指導後續研訂鹿野高臺周邊地區景觀綱要計畫。		
公共服務設施改善	1.辦理鹿野高臺周邊地區公共服務設施改善計畫，優先拓寬重要路段、配合內政部及交通部「永續提升人行安全計畫」建置環高臺人行及自行車道，並完善南高臺東西向服務道路系統等公共服務設施改善項目。 2.協調交通部觀光署（花東縱谷國家風景區管理處）配合本計畫同意設置環高臺人行及自行車路網等相關公共服務設施改善項目。	臺東縣政府 (觀光發展處)	配合公共服務設施年度計畫及預算編列經常辦理

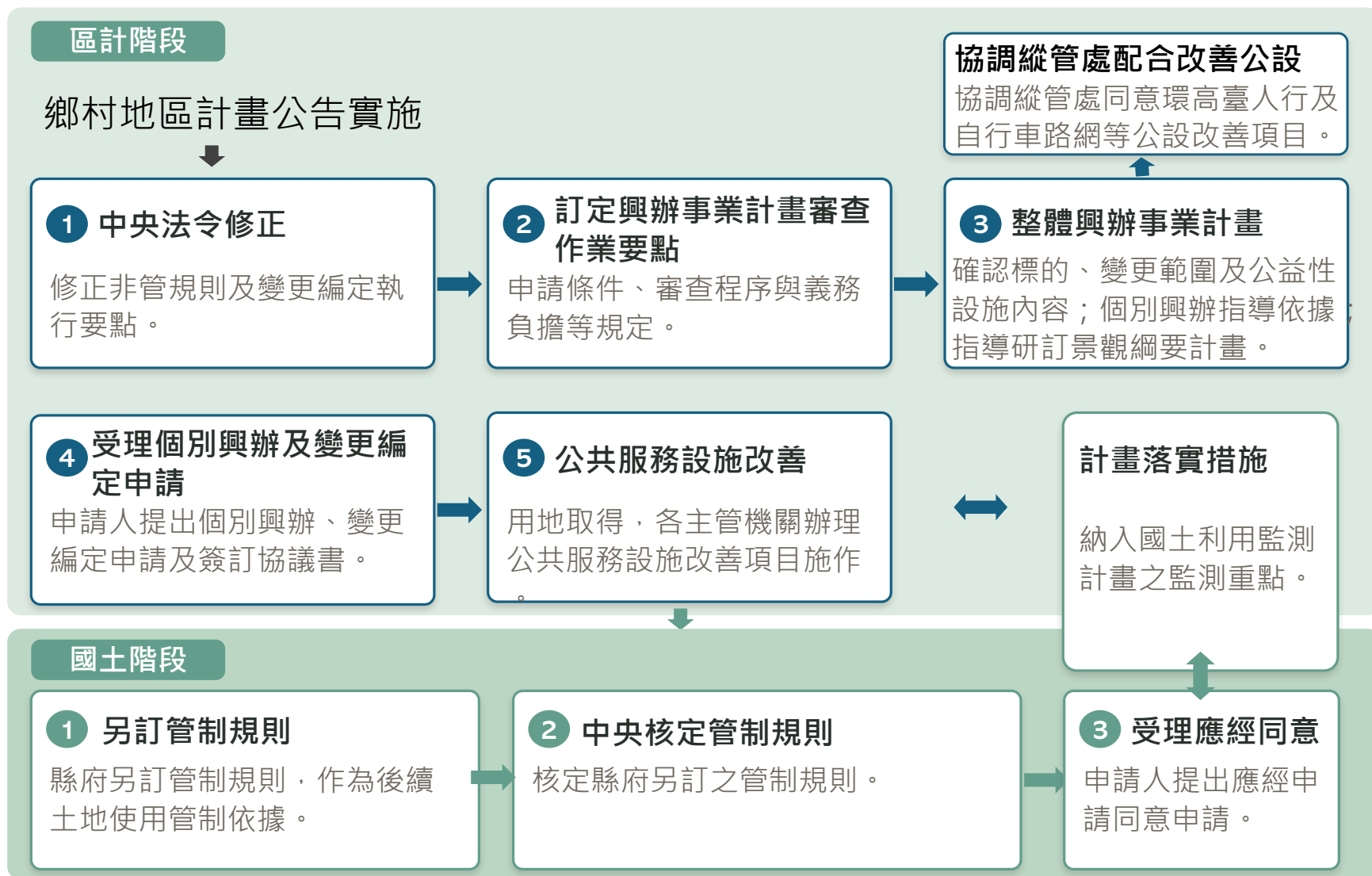
應辦事項及實施機關

地方機關(續)

類別	應辦及配合事項	主辦機關	辦理時程
另訂管制規則	依國土計畫法第23條第4項規定，於國土計畫法土地使用管制實施後 另訂管制規則 ，作為後續土地使用管制之依據。	臺東縣政府 (建設處)	國土計畫法實施管制後6個月內 (註)
受理個別興辦事業計畫之申請	受理申請人（參與公益性者），依鹿野高臺周邊地區整體興辦事業計畫及興辦事業計畫審查作業要點 提出之個別興辦事業計畫 （包含義務負擔內容及協議書草案等）申請。	臺東縣政府 (觀光發展處)	整體興辦事業計畫核定後 12個月內
受理土地使用變更或同意之申請	受理申請人（參與公益性者、公共服務設施之目的事業主管機關）依非都市土地使用管制規則規定 提出之變更編定申請 。	臺東縣政府 (地政處)	個別興辦事業計畫核定後經常辦理
	受理申請人（公共服務設施之目的事業主管機關），依另訂管制規則規定所提之 應經申請同意申請 。	臺東縣政府 (建設處)	臺東縣政府另訂之管制規則發布施行後經常辦理 (註)

註：為國土計畫法土地使用管制實施後應辦事項。

本計畫確立整體指導，並銜接執行機制落實推動



本計畫公告實施後三大正面效益

01

建立整體空間發展秩序

透過整體空間規劃串聯服務核心、支援區位及公共設施系統，引導鹿野高臺依各區定位有序發展。

02

完善公共設施與環境品質

透過本計畫及後續配套，補強停車、公廁、慢行、觀景休憩等公共服務設施，提升整體環境與全年觀光服務品質。

03

強化後續推動與土地使用引導

透過空間發展計畫及土地使用管制原則，作為目的事業主管機關後續公共設施投入、土地使用及相關建設推動之依據。

貳・部國審會第2次專案小組意見回應處理情形

項次	討論議題
一、	整體性審查意見 經本次專案小組會議討論，與會委員已有共識並原則支持本案，同意授權本部國土管理署（業務單位）與臺東縣政府參依與會委員所提意見修正本計畫草案，並請臺東縣政府提送修正後之本計畫草案至本部國土管理署，提本部國土計畫審議會討論。

回應說明：

■ 已依左列意見修正，並提請本次內政部國土計畫審議會討論。

項次	討論議題
二、	議題一、本計畫草案「規劃面向」內容是否妥適，提請討論。
(一)	針對區位及規模部分，經臺東縣政府說明係依據臺東縣國土計畫之指導，且經鹿野鄉鄉村地區整體規劃進一步建議辦理區位與發展方向，同時說明本計畫草案係基於完善公共設施配置、提升整體環境品質及遊憩體驗之目標，以及已有觀光部門計畫（即鹿野高臺地區觀光發展指導計畫，下稱觀光發展計畫）盤整空間及公共設施需求，並預計投入相關資源，故優先聚焦於觀光遊憩相關需求，經整體性評估後維持原提之計畫範圍，尚屬合理，原則同意，惟請臺東縣政府補充說明本計畫範圍與周邊交通運輸、區域性產業及災害防救等相連性，以完整呈現範圍劃設之考量。

回應說明：

已補充與周邊交通運輸、區域性產業及災害防救等與周邊系統之相連性



周邊交通運輸

主要聯絡道路高台路，經東33、東35鄉道：

01 銜接臺9線公路系統

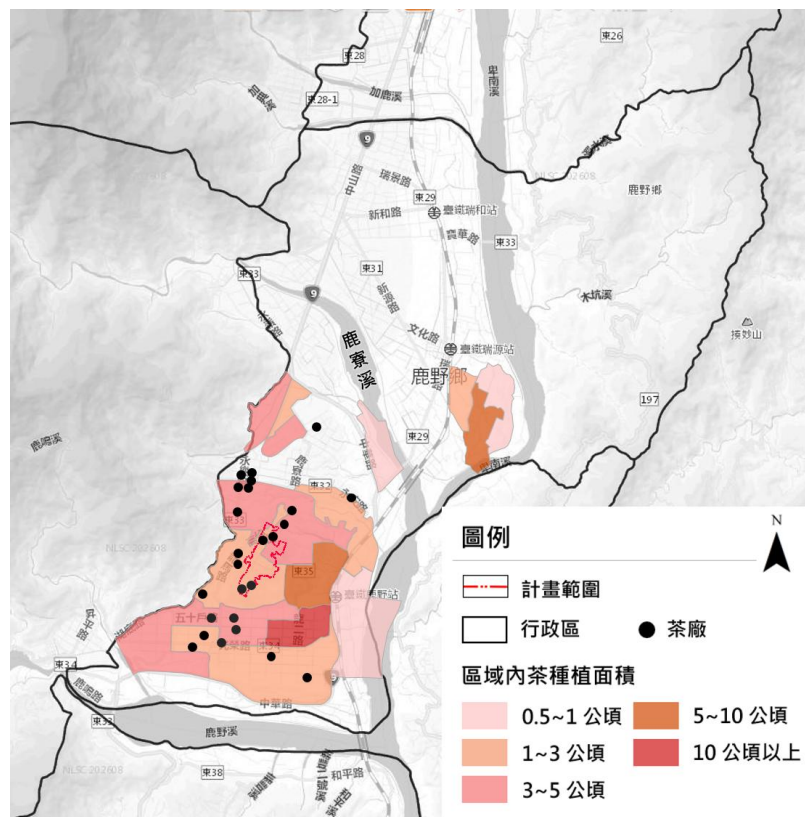
向北通往關山、向南通往臺東市。

02 連結鹿野都市計畫區

提供鹿野高臺地區生活及商業支援服務。

區域性產業

鹿野高臺為鹿野茶產業銜接生產、體驗及觀光服務重要節點，結合既有觀光人潮及遊憩資源，提供品茗體驗、農特產品展售等，並與周邊茶產業形成鏈結。



災害防救

高台路及高台路42巷為大型活動主要救災救護動線

已將道路瓶頸路段改善納入整體交通及慢行系統規劃，提升平時通行安全及活動期間韌性。

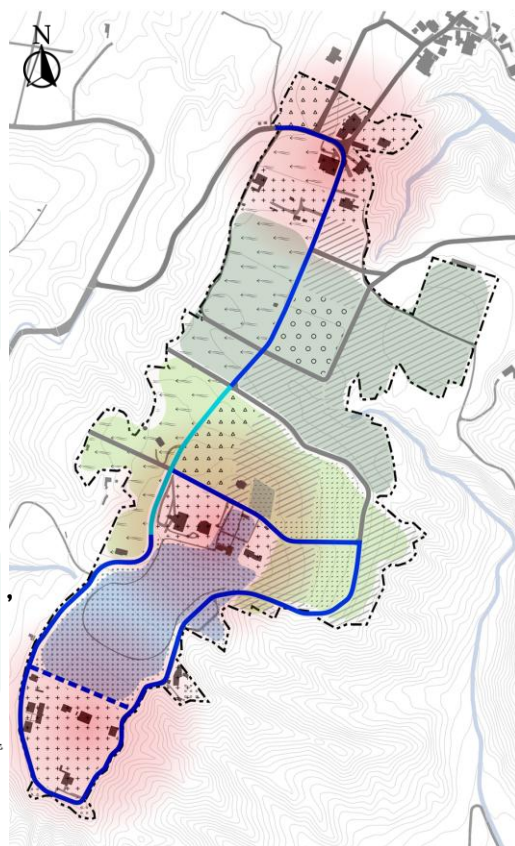
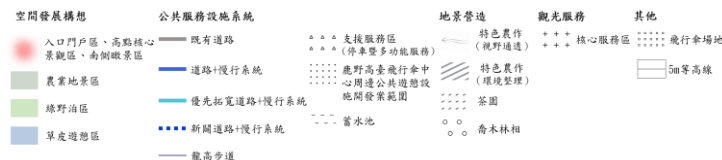


項次	討論議題
(二)	針對機能部分，分述如下：
1.	有關本計畫草案基於計畫目標，於空間發展計畫提出六大分區及其對應內容，指導後續系統性補充公共設施等，相關內容尚具計畫引導土地使用之效益，原則同意，惟請臺東縣政府參依與會委員意見補充本計畫草案空間發展及成長管理計畫、土地使用管制原則、應辦事項及實施機關之內容。

回應說明：

已於空間發展及成長管理計畫，強化說明六大分區之空間秩序及發展時序。

- 短期** 健全入口門戶區、高點核心景觀區、南側瞰景區觀光服務機能及整體慢行系統
(5年內)
- 中期** 草皮遊憩區(既有開發許可內容)，由縱管處依權責及實際需求辦理相關調整
(5-10年)
- 長期** 依觀光發展、服務量能等情形持續檢討引導全區土地使用及服務機能穩定發展



■ 土地使用管制原則、應辦事項及實施機關等內容，可銜接空間發展計畫並具備後續推動基礎。

土地使用管制原則

依分區定位引導使用

依空間發展計畫研擬各分區土地使用管制原則。

維持農業生產與地景

農業地景區以維持農業生產及地景維護為原則。

銜接後續土地使用審查

作為後續土地使用之指導原則。

應辦事項及實施機關

主辦統籌 | 縣府觀光發展處

統籌公共服務設施改善及後續興辦事業計畫等。

提供審議參考

中央配合 | 花東縱谷國家風景區管理處

配合慢行系統等公共服務設施改善，涉及既有開發許可內容依權責辦理調整。

地方分工 | 縣府相關主管機關

涉及交通、農業、水保、地政及土地使用等事項，由本府交通及養護工程處、農業處、地政處及建設處等主管機關依權責辦理。

項次	討論議題
2.	公共設施義務負擔 針對以申請變更編定土地面積30%作為公共設施義務負擔及替代方式部分，考量目的事業主管機關已透過觀光發展計畫等，評估觀光遊憩相關公共服務設施機能之用地需求，本計畫草案亦基於政府主動辦理之立場及前開需求，就公共設施之區位、種類予以指導，並於規劃過程針對得協助落實前開公益性需求者進行溝通，將有意願者納為後續供目的事業主管機關辦理公共服務設施改善之用地取得方式之一，且提供當地所需之遊憩服務機能，相關內容具備落實本計畫草案計畫目標、引導土地合理使用之效益，尚屬合理，原則同意，惟請臺東縣政府以提供「公共使用之設施用地」作為主要之義務負擔。

回應說明：

■ 已於計畫書將左列**30%**義務負擔明確定義為提供「公共使用」之設施用地，並以實際提供土地為原則。

項次	內政部國審會第2次專案小組審議通過條文	本次修正條文	修正原因
第二節 國土計畫土地使用管制前之過渡處理原則 一、入口門戶區、高點核心景觀區、南側瞰景區	(三) 前述公益性設施用地之提供比例，至少應達申請變更編定土地面積之 30% ，(略以)...	(三) 前述公益性設施用地 應供公共使用，其 提供比例至少應達申請變更編定土地面積之 30% ，(略以)...	明確規範左列公益性設施用地應供公共使用。

項次	討論議題
3.	山坡地開發最小規模、使用地變更編定類別及使用強度
(1)	不受非都市土地使用管制規則第52條之1山坡地開發最小規模（10公頃）限制部分，前開限制係為避免山坡地範圍土地無系統之零星開發造成坡地災害，考量本計畫草案已敘明計畫範圍雖屬山坡地範圍，惟地勢較為平緩，並以等高線及坡度示意圖等予以佐證，且無涉及活動斷層、山崩地滑、土石流潛勢溪流等地質災害環境敏感地區，另於土地使用管制原則指導後續不得逕予排除水土保持、環境影響評估及建築安全等目的事業法規規範之事項，同時已針對計畫範圍整體提出空間發展計畫，具系統性由計畫引導土地使用之效益，非屬零星開發，原則同意，並請本部後續修正「非都市土地使用管制規則」有關山坡地開發最小規模之規定。

回應說明：

敬悉。

項次	討論議題
(2)	變更編定為特定目的事業用地部分，為確保後續土地使用類型符合本計畫草案指導，避免作其他大規模擾動、恐造成坡地災害之使用，本計畫草案土地使用管制原則採使用地變更編定為特定目的事業用地之方式，依目的事業主管機關核准之興辦事業計畫管制土地使用項目、強度等，並得銜接至國土計畫法之土地使用管制規則相關規範，尚屬合理，原則同意，並請本部後續修正「非都市土地變更編定執行要點」有關使用地變更編定為特定目的事業用地之規定。

回應說明：

敬悉。

項次	討論議題
(3)	土地使用強度部分，考量本計畫草案已於土地使用管制原則明訂建蔽率與容積率分別不得超過40%及120%，且應綜合考量周邊景觀風貌及環境承載需求等，較非都市土地使用管制規則有關特定目的事業用地使用強度之上限規範為低，尚符合觀光發展計畫、本計畫草案課題與對策所提「提供低強度之商業服務機能」之指導，原則同意，惟請臺東縣政府基於預期活動人口等未來觀光發展趨勢，再評估本計畫草案之土地使用強度規範是否可滿足相關需求。

回應說明：

本計畫以改善公共服務設施及提升整體環境品質為目標，並以兼顧農業地景維護及觀光服務機能為原則，**建蔽率40%、容積率120%之設定足敷使用。**

需求定位

01

以一日遊及半日遊旅客為主，透過既有設施改善及低強度發展提供必要服務；未規劃大型住宿或高強度商業使用。

地景維護

02

農業地景區及綠野泊區維持農業用地管制，後續配合景觀綱要計畫維護整體環境品質。

檢討機制

03

後續依國土計畫法通盤檢討機制，視實際情形檢討調整。

項次	討論議題
三、	議題二、本計畫草案「行政面向」內容是否妥適，提請討論。
(一)	本計畫草案之各項應辦及配合事項，主要係基於課題與對策之分析內容，並於空間發展及成長管理計畫、土地使用管制原則等章節明定後續執行之指導原則，且各項應辦及配合事項業經對應之主辦機關確認，尚具可行性且合於國土計畫法、區域計畫法及相關法規之授權範疇，原則同意。

回應說明：

敬悉。

項次	討論議題
(二)	本計畫草案涉及人民或團體陳情意見處理情形部分，分述如下：
1.	公開展覽至臺東縣國土計畫審議會審議期間所收受之人民或團體陳情意見，經臺東縣政府參依與會委員及農業部意見，就編號「逾04」之參採情形補充說明採「農產品製儲銷設施」，且僅於國土計畫實施管制前受理作前開使用之申請，原則同意；其餘陳情意見之參採情形及理由尚符合國土計畫法、區域計畫法及相關規定，原則同意。
2.	於臺東縣國土計畫審議會審竣後所收受（逕提本部國土計畫審議會）之人民或團體陳情意見，經臺東縣政府說明之參採情形及理由，尚符合國土計畫法、區域計畫法及相關規定（詳附表），原則同意。

回應說明：

敬悉。

參．部國審會大會前，人民團體之陳述意見

陳述意見

陳述人	陳述意見
李 ○ 輯	1.本計畫雖強調透過觀光帶動地方經濟，但未妥善規範季節性觀光（如熱氣球嘉年華）帶來的短期勞動剝削與利潤集中問題。計畫鬆綁商業設施用地（變更為特定目的事業用地），卻未建立實質的在地勞工權益保障或利潤共享機制，容易導致觀光財多由外部資本或少數地主壟斷，加劇地方貧富差距。 2.計畫大篇幅將非都市土地農牧用地及山坡地透過興辦事業計畫輔導合法化並轉為商業使用（建蔽率達 40%、容積率 120%），在山坡地環境中導入高強度人為開發，忽視了生態容受力極限，對地景破壞及水土保持形成長期隱憂 3.鹿野高臺為絕佳之公共地景與視域，計畫應嚴格防止私人商業設施擴張而侵占公眾視野與活動空間。所有景觀步道及大草皮周邊應維持絕對的公共化與無障礙親近性，不得因商業開發而變相收費或限縮民眾自由進出權利。 4.針對「既有違規使用輔導合法化」的政策誘因，必須設立嚴格的門檻與防杜條款（例如限制一定年限內不得轉售、杜絕先違法再合法化的投機套利），並透過實價登錄與土地持有稅負調控，嚴防財團與投機客藉由國土計畫解編之便炒作高臺周邊農地。 5.雖計畫指出該區無重大地質災害敏感區，但在氣候變遷加劇下，高位河階地形仍需嚴密監控強降雨引發的水土流失風險，且應嚴格管制建築物高度與量體，確保都蘭山景與中央山脈視廊的完整性，維護天際線景觀。

初研意見

初研意見

建議部分採納。

- 1.所陳季節性觀光**勞動權益保障及利潤共享機制**事宜：非屬鄉村地區計畫範疇，不予討論，相關事項仍由主管機關依其法令及權責辦理。
- 2.所陳**農牧用地轉為商業使用及開發強度**事宜：
 - (1)本計畫以**既有設施改善及低強度發展**為原則，透過整體規劃完善公共設施、提升環境品質及引導土地有序發展，**未規劃大規模或高強度商業使用**。至土地使用調整範圍，非屬鄉村地區計畫範疇，不予討論，後續將由本府觀光發展處研擬興辦事業計畫進行整體性規劃。
 - (2)本計畫所載申請變更為特定目的事業用地者，建蔽率不得超過40%，容積率不得超過120%係為**法定上限**；後續仍**應綜合考量周邊景觀風貌及環境承載需求**，如**涉及水土保持、環境影響評估及建築安全等事項**，應依相關規定辦理。
- 3.所陳**公共地景、視域及公共遊憩空間**事宜：本計畫空間發展構想依區位條件、地景資源及現況使用特性劃分六大分區，並以慢行系統串聯。入口門戶區、高點核心景觀區及南側瞰景區以**提升既有服務機能**為主；農業地景區及綠野泊區以**維持開闊視野與地景特色**為原則；草皮遊憩區則**維持既有大草皮之開放性及公共遊憩功能**。後續本府並將研訂**景觀綱要計畫**，作為維護地景特色及景觀品質之指導。

初研意見

初研意見

4.所陳輔導合法化政策誘因及避免土地炒作事宜：

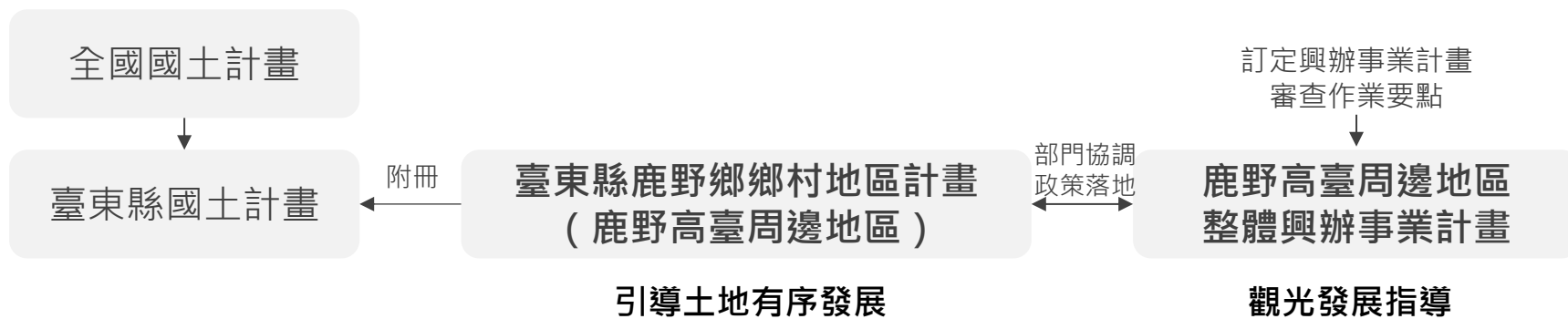
- (1)本計畫相關**公共設施係依整體空間發展構想配置**，並透過公部門投入及公私協力等方式推動。其中，採**公私協力方式參與者**，須符合**空間發展計畫與土地使用管制原則所載之區位及條件等內容**，並以提供至少申請變更編定土地面積30%之公益性設施用地供公共使用為原則，**履行公益性義務**，始得依相關規定提出土地使用調整申請；其土地使用仍應依核定之興辦事業計畫內容辦理。
- (2)至限制轉售、實價登錄及土地持有稅負調控等事宜，非屬鄉村地區計畫範疇，不予討論。相關監督機制後續將由本府觀光發展處研擬興辦事業計畫進行規範。

5.所陳水土保持風險及景觀維護事宜：

- (1)本計畫**透過整體規劃及相關法定審查等機制**，引導土地有序發展。後續申請變更編定之案件，如**涉及水土保持、環境影響評估及建築安全等事項**，仍應依相關規定辦理；另已於應辦事項載明，將本計畫納入內政部**國土利用監測計畫之監測重點**。
- (2)至建築物高度與量體管制，非屬鄉村地區計畫範疇，不予討論。相關高度管制後續將由本府觀光發展處訂定興辦事業計畫審查作業要點進行規範。
- (3)後續本府將研訂**景觀綱要計畫**，作為維護地景特色及景觀品質之指導。



讓熱氣球升空，讓好制度落地



簡 報 結 束
敬 請 指 教