

內政部國土計畫審議會

審議「臺東縣鹿野鄉鄉村地區計畫（鹿野高臺周邊地區）
（草案）」第2次專案小組會議

臺東縣政府
115年08月24日

簡報大綱

壹．草案修正情形

貳．公告實施後對當地產生之正面效益

參．討論議題回應說明（含人民團體之陳情意見）



壹・草案修正情形

草案修正情形

延續原有規劃方向，以整體規劃及公共設施改善為核心，**強化計畫論述**；並**調整空間發展計畫圖**，強化與土地使用管制原則之銜接。

01 鄉規連結與辦理急迫性

02 全年觀光需求與公共設施公益性

03 空間發展計畫圖說對應

04 基本資料補充
發展脈絡、非熱氣球季活動等

貳．公告實施後對當地產生之正面效益

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。

由全鄉規劃選定鹿野高臺之理由

具明確之上位計畫指導依據及實際需求與急迫性

1 臺東縣國土計畫

鹿野高臺為觀光遊憩重點
發展區位

2 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」核心節點

3 優先研擬鄉村地區計畫

以法定工具落實公共設施
與空間治理

觀光遊憩活動集中

大草皮、飛行傘、茶產業與熱氣球嘉年華等遊憩服務，具臺東縣觀光門戶機能。

公共服務設施壓力迫切

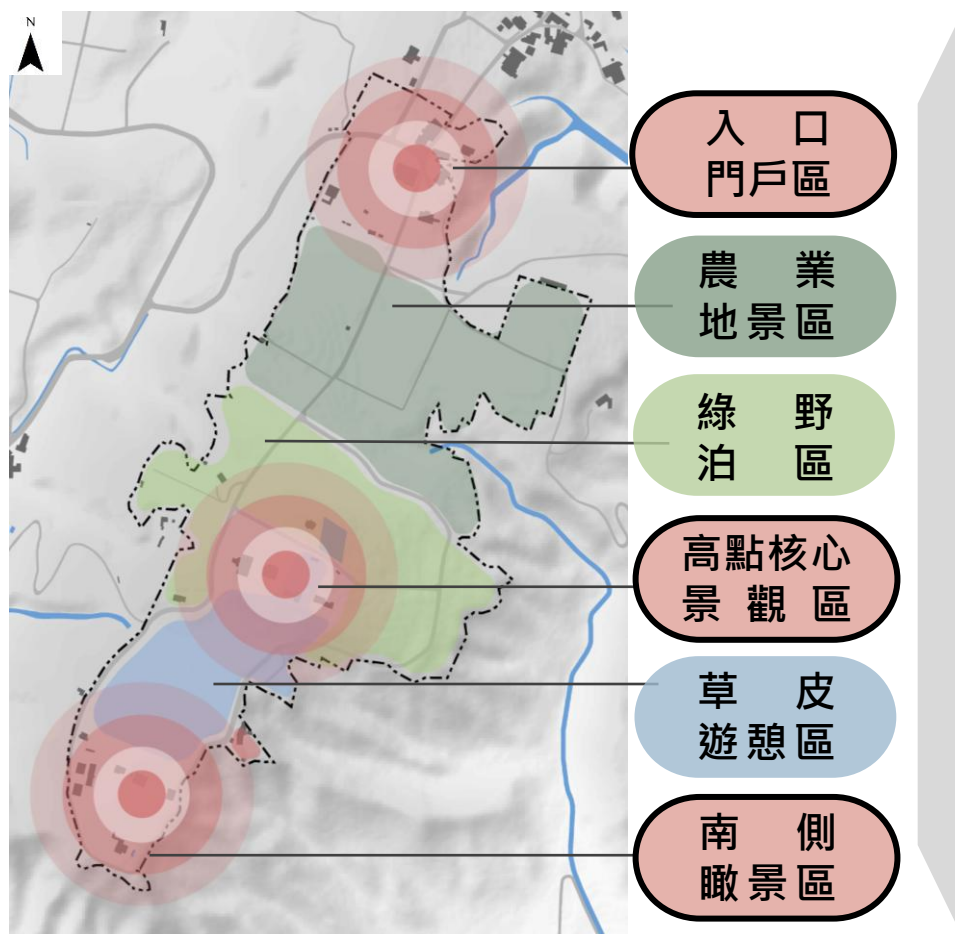
公共設施及土地使用等空間課題具急迫性，應以計畫引導使用。

土地使用與管制落差明顯

受限現行土地使用管制，難以提升觀光服務機能，影響遊客停留與觀光效益。

空間發展構想與使用秩序

三大核心集中服務，其餘以維持地景與原有功能為原則



服務機能集中

- 入口門戶區
 - 高點核心景觀區
 - 南側瞰景區
- 三大服務核心集中配置遊客服務、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

公共利益之落實機制

從土地使用、景觀、交通及公共設施四面向，落實整體規劃與公共利益

1

土地使用

三處核心區域提供服務設施，其餘分區則以維持開闊視野及地景特色為原則

2

景觀

高點核心景觀點與南側瞰景點為主；後續指導研擬景觀綱要計畫

3

交通

改善高台路42巷、建構環場慢行系統；搭配臨時性交通管理計畫

4

公共設施

依整體空間需求配置，透過公有地機關協商、私有地公私協力或協議價購等推動

公共設施依空間發展構想配置

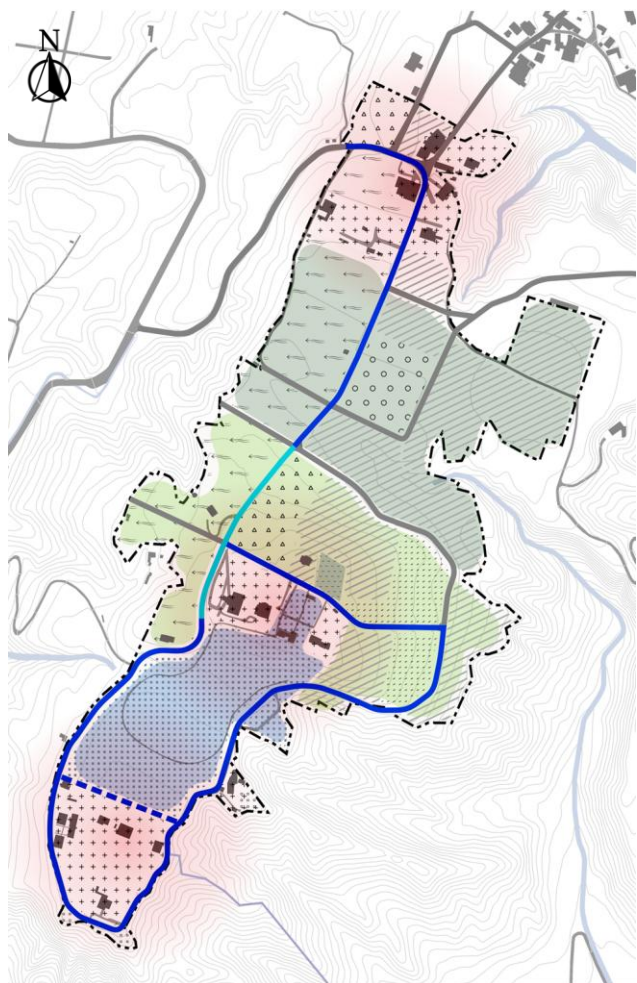
依各分區定位及實際服務需求，整體配置停車、多功能服務、公共廁所、慢行及觀景導覽等設施

既有使用以公益義務先行為原則

須符合空間發展計畫並配合提供公共設施及義務負擔，始得調整土地使用

空間發展計畫與系統整合

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
- 增設南高臺東西向道路
- 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 其他空間配置

- 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

參・討論議題回應說明(含人民團體之陳情意見)

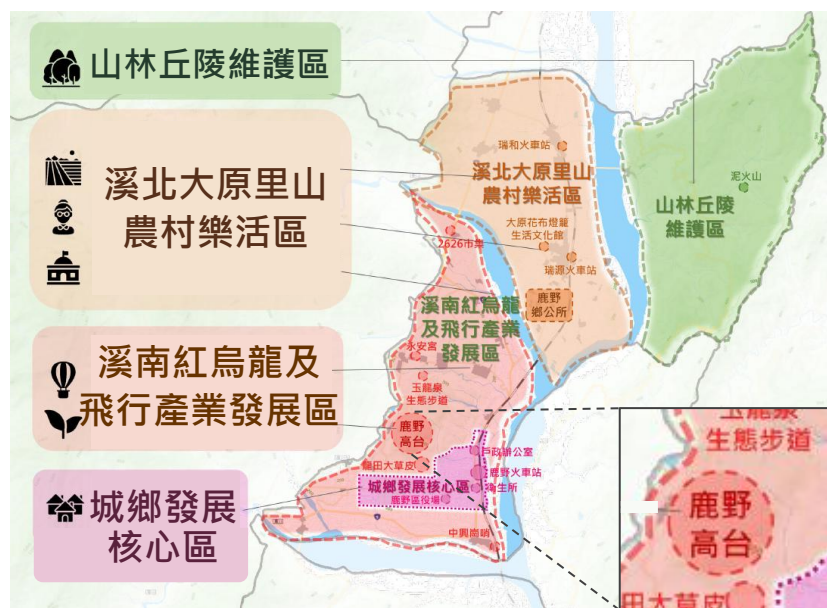
議題一、

本計畫草案「規劃面向」內容是否妥適，提請討論。

項次	討論議題
一、	區位及規模 考量鹿野高臺地區之課題相當多元，請臺東縣政府說明擇定本計畫草案計畫範圍（約51.79公頃）及公益性項目之優先考量。

回應說明：

■ 本計畫範圍係延續鄉村地區整體規劃成果



鹿野鄉空間發展構想示意圖

資料來源：臺東縣鹿野鄉鄉村地區整體規劃總結報告(114.07)

發展
定位

溪南紅烏龍及飛行產業發展區
完善遊憩服務設施，適度導入觀光服務機能

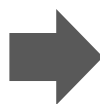
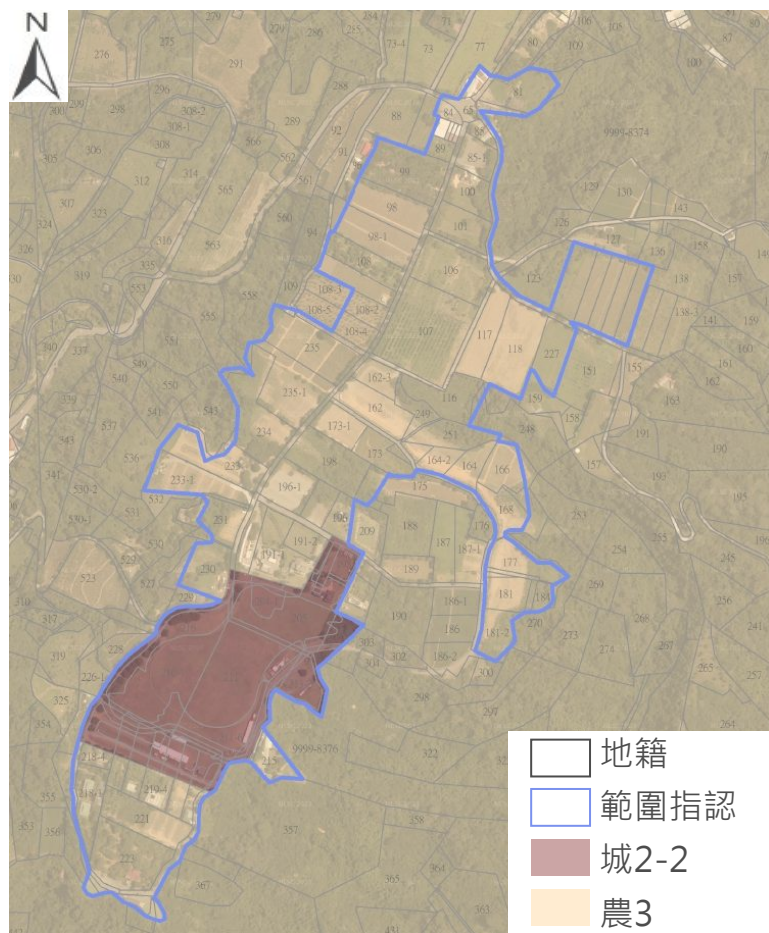
急迫
課題

觀光發展、公共設施、土地使用
空間課題具處理急迫性，需以整體計畫引導

辦理
建議

研擬鄉村地區計畫
銜接土地使用調整及後續執行機制

- 鄉規指認應研擬鄉村地區計畫範圍
- 鹿野高臺地區觀光發展指導計畫範圍



本計畫範圍：51.79公頃

整體考量納入主要交通動線、觀光服務節點及周邊土地使用關係



■ 觀光部門已確認公共服務需求，本計畫據以優先配置公益性項目

鹿野高臺地區觀光發展指導計畫

(114年4月 | 臺東縣政府觀光發展處)

● 遊憩環境

提升遊客停留、
休憩及整體品質

● 公共服務

強化基礎配套及
觀光服務機能

● 交通服務

補足停車及活動
衍生服務需求

本計畫優先配置公益性項目

01 慢行系統

串聯三大服務核心
及主要遊憩節點

02 基本觀光服務

地景體驗、觀景
休憩及導覽
公廁及餐飲零售
等服務

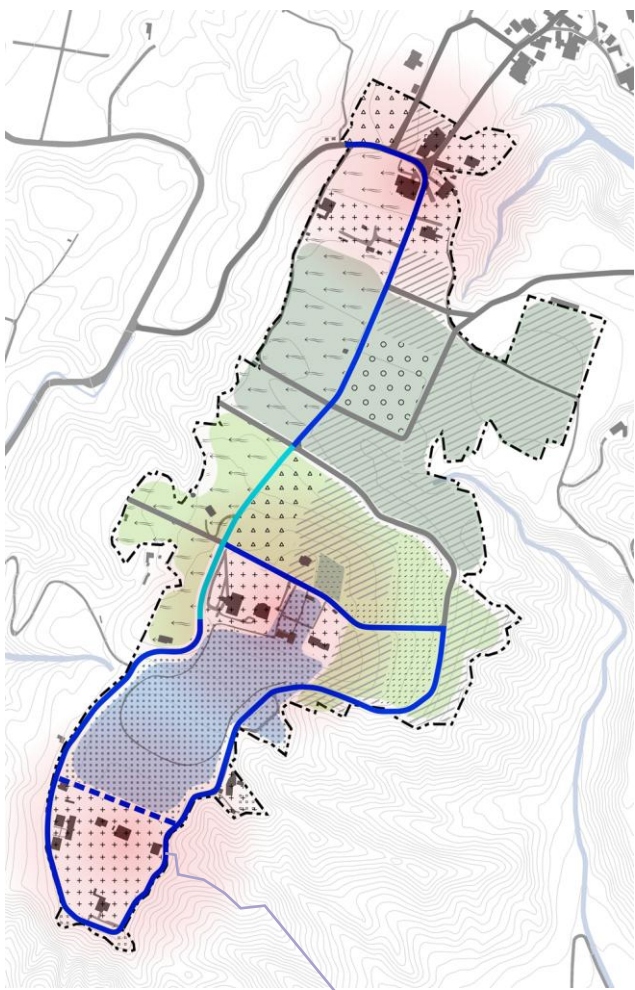
03 停車及支援服務

支應全年觀光及
大型活動需求

項次	討論議題
二、	機能 (一) 本計畫草案明定輔導標的至少應提供其既存建築物及設施合法化申請變更編定土地面積30%作為公共設施義務負擔，並得就不足部分以其他方式替代，請臺東縣政府說明前開義務負擔比例可否達成計畫範圍所需公共設施數量及種類，以及替代方式為何及其效益。

回應說明：

公共設施係依整體構想配置，採多元方式推動；30%義務負擔僅為其中之一



① 公部門資源投入

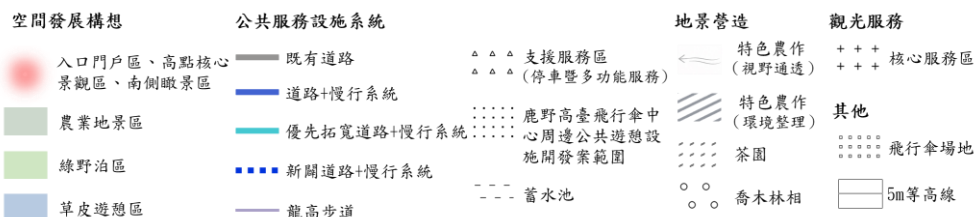
透過機關協調及公共工程，由各權責機關依職掌分工推動公共設施改善。

② 用地取得

依設施區位、土地權屬及實際條件，採適當方式取得或協調所需土地。

③ 公私協力（義務負擔）

符合指定區位及條件者，透過義務負擔提供30%公益性設施用地。



30%公益性設施用地，於特殊情形得以具同等效益方式替代

原則：一致性負擔標準

- 前述公私協力方式者，均應提供變更編定面積30%之公益性設施用地。

例外

.....→
基地條件特殊
經目的事業主
管機關同意者。

提供審議參考

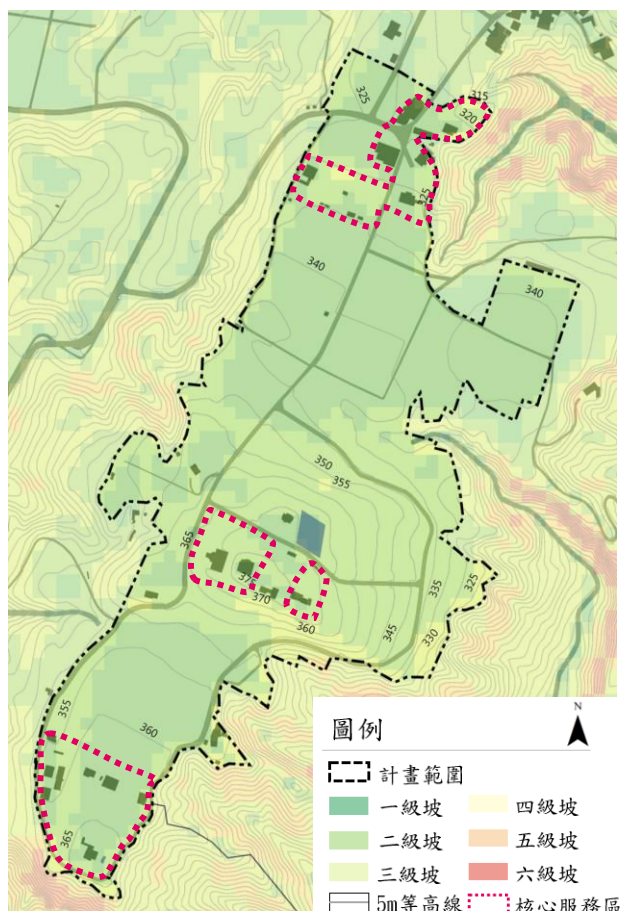
同等效益替代方式

- 以代金方式提供。
- 代金計算應於興辦事業計畫要點敘明，專用於鹿野高臺公設改善及後續維管事宜。

項次	討論議題
二、	(二) 請臺東縣政府說明輔導標的得不受非都市土地使用管制原則第52條之1山坡地開發最小規模(10公頃)限制與得申請變更編定為特定目的事業用地之理由及其土地使用強度。

回應說明：

- 山坡地開發最小規模限制，旨在避免零星發展及確保環境品質與公共安全。
- 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。



1. 整體規劃，避免無計畫零星發展

- 以整體空間發展構想確認三大服務核心、慢行系統及公共設施配置
- 僅符合特定區位（核心服務區）及條件（既存建築物及設施，已配合提供公益性設施用地者）之輔導標的始得適用

2. 僅排除規模門檻，不排除安全審查

- 核心服務區地勢相對平緩，以一、二級坡為主；無涉山崩地滑、土石流潛勢溪流等災害敏感地區
- 涉及水土保持、環評及建築安全等事項，仍應依相關規定辦理

■ 本案係依鄉村地區計畫土地使用管制原則為指導，並於興辦事業計畫階段針對土地使用容許項目、開發強度等進行核實管制，並銜接國土計畫法土地使用管制，爰編定為「特定目的事業用地」以落實「計畫管制」精神。

- 涉及餐飲、住宿、零售、露營、遊憩、自用住宅及農業加工等複合使用需求。
- 編定為特定目的事業用地，可依核定興辦事業計畫明定使用項目、範圍及強度。
- 後續銜接國土計畫法土地使用管制，適用「興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地」，回歸計畫管制。

■ 前述「特定目的事業用地」建蔽率不得超過40%，容積率不得超過120%。

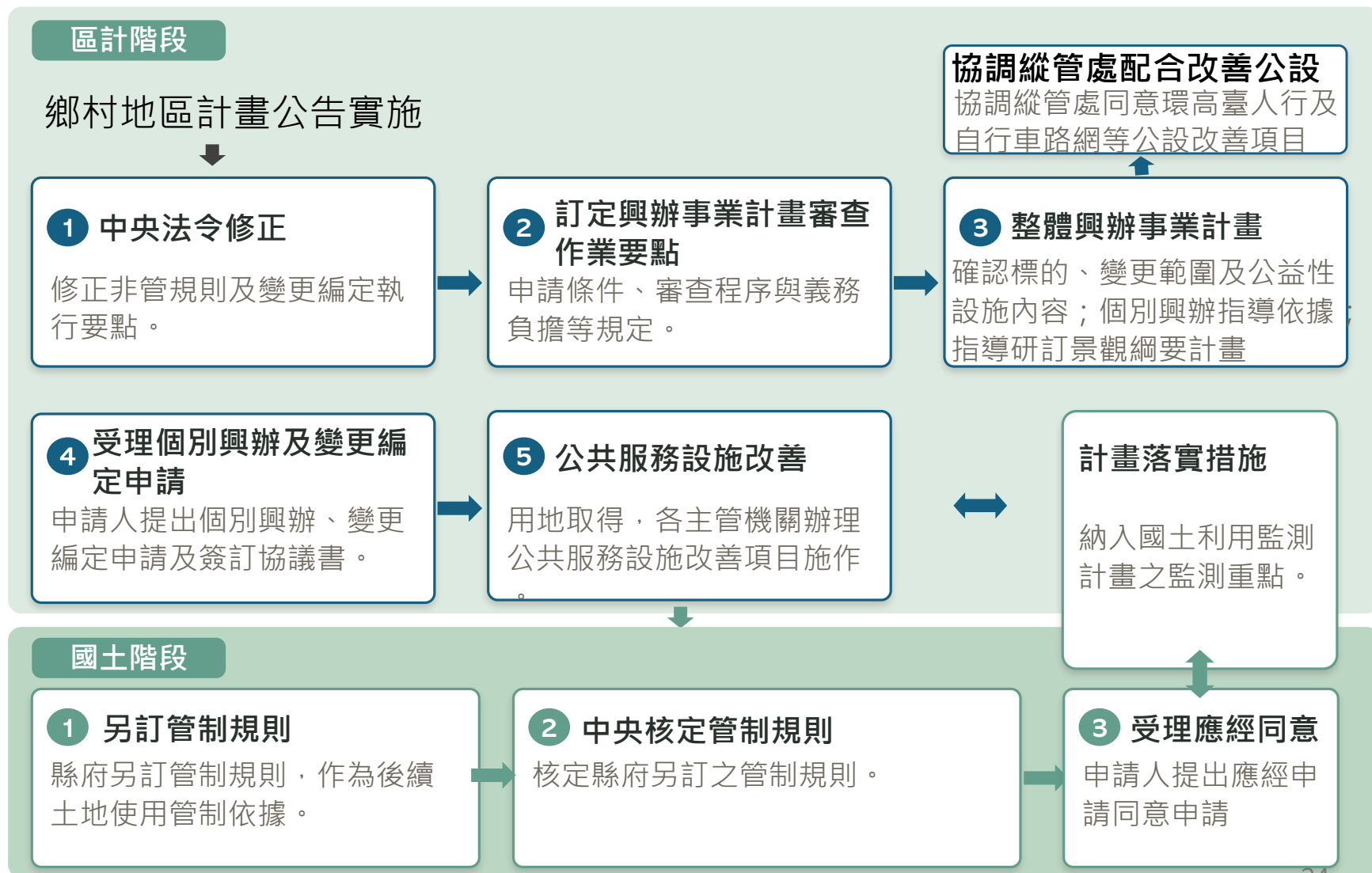
議題二、

本計畫草案「行政面向」內容是否妥適，提請討論。

項次	討論議題
一、	本計畫草案之「應辦事項」所定配套工作項目得否落實執行，為本計畫公告實施後對當地「觀光遊憩發展」能產生正面效益之重要關鍵。針對不同法令依據（國土計畫法及區域計畫法）之銜接機制，及不同目的事業主管機關權責分工之可行性，請臺東縣政府分別說明之。

回應說明：

鄉村地區計畫確立整體指導，並銜接現行法令及後續執行機制落實推動



提供審議參考

■ 由本府（觀光發展處）統籌推動、縱管處配合權管設施、本府各局處依職掌執行，分工明確且具推動基礎。

01 觀光發展處

統籌推動

為本計畫觀光目的事業主管機關，統籌公共服務改善及後續興辦事業計畫等執行事項。

02 縱管處

權管設施銜接

涉及既有開發許可範圍及龍高步道等權管事項，配合辦理慢行系統串聯及相關公共設施改善。

03 縣府相關局處

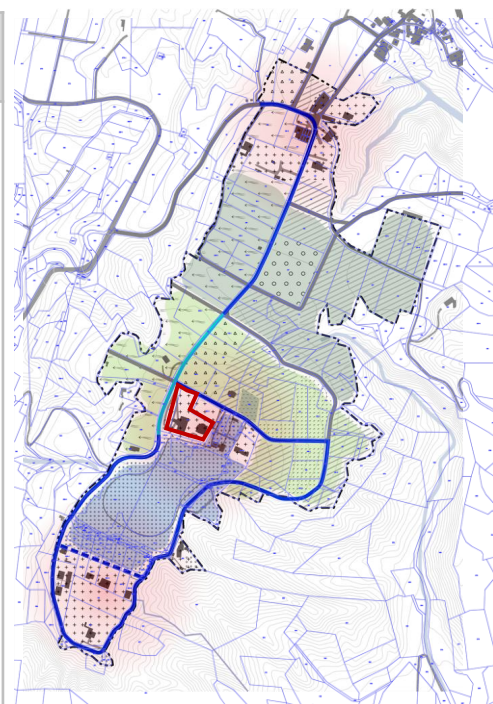
依權責辦理

涉及交通、農業、水保、地政及土地使用等事宜，由各主管機關依權責辦理。

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： (一) 公開展覽至縣國審會期間之人民或團體陳情意見 (詳附件1-2) 業經縣國審會審議通過，其中編號「逾04」回應之「農業加工設施」與本計畫草案載明之「農業產製儲銷設施」不同，請臺東縣政府說明實際適用之類型。

編號逾04陳情意見

編號	陳情人	陳情位置	意見內容
逾04	陳○縈	高台段191-1地號土地	1. 鹿野鄉高台路42巷95號，現為農產加工室，並有合法酒莊執照，如參與此次特定目的事業用地，需要保留農產品加工、合法製酒執照、銷售農特產等權利 2. 鹿野鄉高台路42巷89弄5號，現為農舍做民宿使用，現有客房間數5間，參與此次計畫，期能增建一樓服務場域、客房間數，以提升來訪遊客的遊憩體驗 * 為配合此次特目用地計畫，以公平性原則捐出鹿野鄉高台段0196-3部份土地期能依此次鹿野鄉鄉村地區計畫，作為合法規劃之遊覽車、自小客車停車場，以解決停車亂象，並能完善周邊人行步道、ubike停車樁、指標之建置，而非建置大型浪費公帑的蚊子館



回應說明：

■ 為銜接後續國土計畫土地使用管制，爰將「農業加工設施」調整為「農業產製儲銷設施」。

章節	項次	公開展覽版本	縣國審會審議通過版本	函報內政部修正版本	修正原因
第六章 土地使用 管制原則	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	(略以)屬臺東縣國土計畫公告實施(110年4月30日)前既存之建築物及設施，且符合本計畫空間配置示意圖之指述者，得申請作為餐飲、住宿、零售、露營、遊憩等商業及觀光類型使用，並得作為自用住宅使用。(略以)...	(略以)屬臺東縣國土計畫公告實施(110年4月30日)前既存之建築物及設施，且符合本計畫空間配置示意圖之指述者，得申請作為餐飲、住宿、零售、露營、遊憩等商業及觀光類型使用，並得作為自用住宅及農業加工設施使用。(略以)...	(略以) <u>本計畫空間配置示意圖所指述之核心服務區內，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(以下簡稱參與公益性者)，得不受非都市土地使用管制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、農業產製儲銷設施等使用。</u> (略以)...	1.明確後續輔導標的及指導區域計畫法定工具。 2.為銜接國土計畫土地使用管制規則(草案)「農產品製儲銷設施」之使用項目，考量該項目係整合現行非都市土地變更編定執行要點所列農產食品加工場所、碾米廠、集貨場及冷藏庫、糞肥倉庫等4類設施，爰配合調整相關名稱。

■ 考量輔導合法化僅於過渡期間辦理，爰建議配合修正相關管制原則。

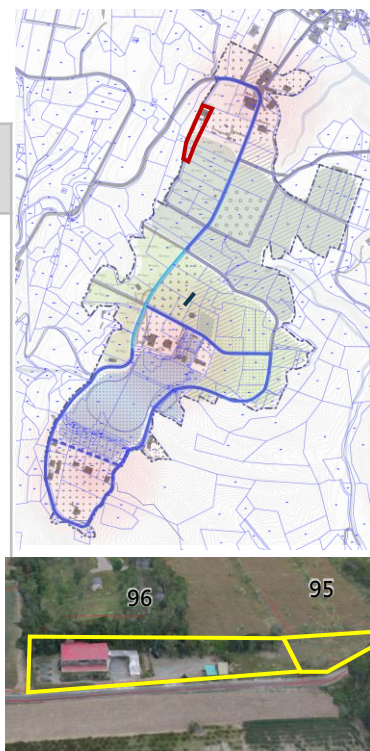
章節	項次	公開展覽版本	縣國審會審議通過版本	函報內政部修正版本	修正原因
第六章 土地使用 管制原則	第一節 國土計畫 土地使用 管制原則 一、 入口門區 高核景區 點心觀、 側景區	(略以) 屬臺東縣國土計畫公告實施(110年4月30日)前既存之建築物及設施，且符合本計畫畫空間配置示意圖之指述者，後續得依本計畫發展定位、空間配置構想及土地使用管制原則，申請作為餐飲、住宿、零售、露營、遊憩等商業及觀光類型使用，並得作為自用住宅使用。 (略以)...	(略以) 屬臺東縣國土計畫公告實施(110年4月30日)前既存之建築物及設施，且符合本計畫畫空間配置示意圖之指述者，後續得依本計畫發展定位、空間配置構想及土地使用管制原則，申請作為餐飲、住宿、零售、露營、遊憩等商業及觀光類型使用，並得作為自用住宅及農業加工設施使用(略以)...	<u>入口門戶區、高點核心景觀區及南側瞰景區應配合整體規劃辦理人行及自行車系統建置、停車空間配置、景觀營造及相關公共服務設施改善等事項，以提升整體遊憩服務品質及活動承載能力。</u>	考量後續輔導合法化之執行，儘於國土計畫法土地使用管制實施前之過渡期間辦理，爰建議配合修正相關土地使用管制原則。

項次	討論議題
一、 一、	(二) 於縣國審會審竣後收受1件人民或團體陳情意見 (詳附件1-3) , 請臺東縣政府說明其參採情形及理由。

回應說明：

編號逕01陳情意見

編號	陳情人	陳情位置	意見內容
逕01	羅○銘	高台段95地號土地	建議將此次特定目的事業用地計畫調整為高台段95地號： 1.高台段95地號為泥土平地、鄰近道路，距離熱氣球會場步行約15-20分鐘，宜為熱氣球活動入散場之停車中繼站且土地現況用於建置綠化景觀活化利用亦有優勢。 2.未來因擴大活動規模或生態觀光發展所需，高台民宿亦可配合將部分高台段95、96地號之土地，以租賃方式提供使用。 3.高台民宿為在地經營超過20年之合法觀光民宿，以高台段95地號部分土地作為捐贈標的，既可達成本次計畫之公共利益、不影響本民宿營運及農地自給自足，使用地類別及所有權劃分亦較清晰，敬請貴府惠予採納本建議。

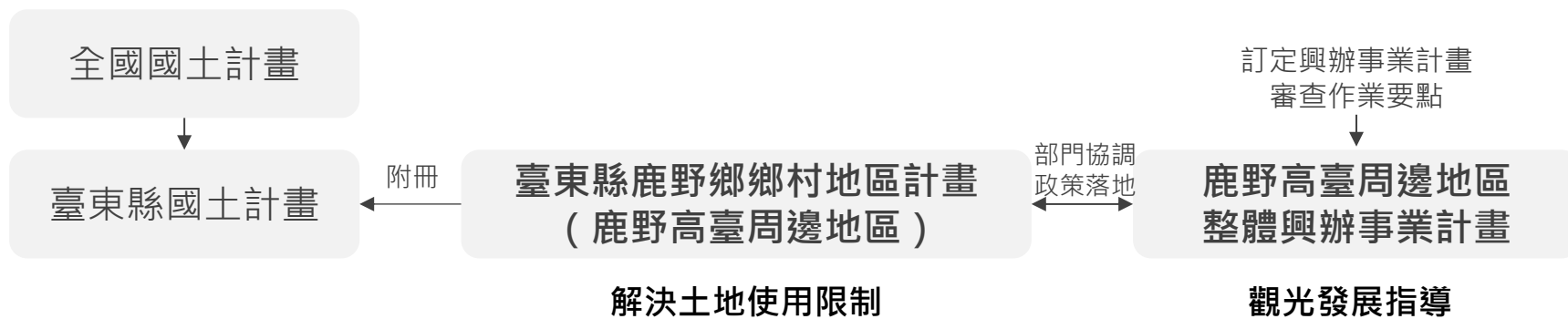


初研意見

建議不予採納。所陳建議必要性服務設施用地之區位及使用事宜，後續將由本府觀光處研擬興辦事業計畫進行整體性規劃。



讓熱氣球升空，讓好制度落地



簡 報 結 束
敬 請 指 教