

臺東縣鹿野鄉鄉村地區計畫
(鹿野高臺周邊地區)

臺東縣政府
115 年 8 月

臺 東 縣 鹿 野 鄉 鄉 村 地 區 計 畫 (鹿 野 高 臺 周 邊 地 區) 基 本 資 料 摘 要 表

項 目	說 明
鄉 村 地 區 計 畫 名 稱	臺東縣鹿野鄉鄉村地區計畫(鹿野高臺周邊地區)
法 令 依 據	國土計畫法第 8 條第 3 項
辦 理 機 關	臺東縣政府
本計畫公開展覽起訖日期	115 年 5 月 4 日~115 年 6 月 2 日 115 年 5 月 4 日~115 年 5 月 6 日刊登於 更生日報
本計畫公聽會舉辦日期	115 年 5 月 8 日假鹿野遊客中心舉行
人 民 或 團 體 對 本 計 畫 之 反 映 意 見	詳臺東縣國土計畫審議會紀錄人民或 團體陳情意見處理情形綜理表
臺東縣國土計畫審議會 審 議 結 果	115 年 6 月 15 日第 13 次會議審議通過
內政部國土計畫審議會 審 議 結 果	

目 錄

第一章 計畫緣起	1
第二章 計畫範圍及計畫年期	3
第一節 計畫範圍	3
第二節 計畫年期	3
第三章 發展現況與課題對策	5
第一節 上位及相關計畫	5
第二節 發展現況	12
第三節 課題與對策	37
第四章 計畫願景及目標	41
第一節 計畫願景：打造臺東獨有、四季皆宜的觀光遊憩場域	41
第二節 計畫目標	41
第五章 空間發展及成長管理計畫	42
第一節 空間發展計畫	42
第二節 成長管理計畫	47
第六章 土地使用管制原則	48
第一節 國土計畫土地使用管制原則	48
第二節 國土計畫土地使用管制前之過渡處理原則	49
第七章 應辦事項及實施機關	51
第一節 中央機關應辦事項	51
第二節 地方機關應辦事項	51

圖 目 錄

圖 1 計畫範圍示意圖.....	4
圖 2 臺東縣國土空間發展結構示意圖	7
圖 3 縱谷體驗區空間構想示意圖	8
圖 4 鹿野高臺地區發展機能構想示意圖	10
圖 5 鹿野高臺發展脈絡示意圖	13
圖 6 鹿野高臺及周邊地景資源.....	14
圖 7 計畫範圍地景環境圖	15
圖 8 計畫範圍套疊等高線示意圖	16
圖 9 計畫範圍坡度示意圖.....	17
圖 10 計畫範圍非都市土地使用分區示意圖.....	19
圖 11 計畫範圍非都市土地使用地編定示意圖	20
圖 12 計畫範圍國土功能分區示意圖（114 年 12 月 2 日報內政部核定版）	22
圖 13 計畫範圍土地使用現況示意圖	23
圖 14 計畫範圍北側入口處、中間及南側區域現況空拍圖	24
圖 15 計畫範圍觀光遊憩使用分布示意圖	25
圖 16 計畫範圍及周邊區域性交通系統示意圖	27
圖 17 計畫範圍交通路網及設施示意圖	28
圖 18 常態性公共服務設施區位示意圖	30
圖 19 臨時性公共服務設施區位示意圖	31
圖 20 鹿野鄉近年茶葉產量統計	32
圖 21 鹿野高臺近十年遊客總數統計圖	34
圖 22 鹿野高臺近十年各月份平均遊客數量統計圖	34
圖 23 鹿野高臺地區旅宿分布示意圖	35
圖 24 空間發展構想圖.....	43
圖 25 空間發展計畫圖.....	46

表 目 錄

表 1 區域計畫非都市土地使用分區及使用地編定面積表	18
表 2 國土功能分區及其分類（草案）面積表.....	21
表 3 鹿野高臺觀光茶園及周邊地區近 10 年觀光旅遊人次統計表....	33
表 4 鹿野高臺地區觀光服務機能之改善方向綜整表	37
表 5 中央機關應辦及配合事項表	51
表 6 地方主管機關與目的事業主管機關應辦及配合事項表	51

第一章 計畫緣起

本計畫係依國土計畫法第 8 條第 3 項辦理，並依全國國土計畫及臺東縣國土計畫之指導，針對鄉村地區公共設施不足、土地使用及空間發展等課題，透過法定計畫協調整合相關目的事業主管機關，引導地方發展、調整土地使用及改善公共設施服務，並達到「公共設施改善」及「生活環境品質提升」之目標。

臺東縣國土計畫指述鹿野高臺為觀光遊憩重點發展區位，112 年辦理之「臺東縣鹿野鄉鄉村地區整體規劃」亦指認鹿野高臺為「溪南紅烏龍及飛行產業發展區」，並指述應配合觀光部門計畫，完善遊憩服務設施，結合在地特色與實際需求，適度導入觀光及相關服務機能，以形塑優質觀光遊憩場域；另考量鹿野高臺地區之觀光發展、公共設施及土地使用等空間課題具處理急迫性，爰明確建議其研擬鄉村地區計畫，並指導國土計畫機制之另訂管制規則及區域計畫機制之使用地變更編定等法定工具辦理土地使用調整，落實計畫引導使用之精神。

鹿野高臺公共遊憩發展基礎，係奠基於民國 92 年核定「鹿野高台飛行傘中心週邊公共遊憩設施開發案」（開發許可案），近年隨「臺灣國際熱氣球嘉年華」及觀光遊憩持續發展，核心場域周邊之公共設施服務壓力、交通停車需求及土地使用課題日益明顯；非熱氣球季亦有觀景、飛行傘、滑草、品茗及購買茶葉等農特產品等多元觀光遊憩活動，惟現有休憩、慢行及相關公共服務設施尚未形成完整系統，難以有效延長遊客停留並轉化觀光效益，亟待透過整體規劃予以引導。

依前述計畫背景及發展，就本計畫具備優先辦理鄉村地區計畫法定程序之 3 項條件說明如下：

- 一、公益性：鹿野高臺全年平均觀光旅遊人次逾百萬人次，尤以每年「臺灣國際熱氣球嘉年華」期間形成較高之公共服務及遊憩承載壓力；非熱氣球季則以開闊地景、大草皮及飛行體驗等資源條件，穩定支撐觀景、飛行傘、滑草及農特產購買等遊憩活動，成為鹿野鄉具重要性之觀光遊憩場域；惟休憩、慢行及相關公共服務設施無論淡旺季均未形成完整系統，難以因應全年服務需求之落差。

爰透過鄉村地區計畫引導整體空間發展，以健全整體觀光服務系統、優化既有設施、補充公益性設施用地、完善人行及自行車道系統，並兼顧地景維護，提升整體環境品質。

二、涉及地用課題：鹿野高臺地區已逐步形成結合茶產業、觀光遊憩、餐飲住宿等產業之複合發展型態，致土地使用現況與現行管制規範間產生落差，並衍生土地合理利用及公共設施配置等課題。爰本計畫依國土計畫法研擬土地使用管制原則，作為後續另訂管制規則及於國土計畫土地使用管制前辦理興辦事業計畫及使用地變更編定之依據，因地制宜回應地方發展需求。

三、目的事業主管機關支持：本計畫係配合臺東縣政府觀光發展處之觀光部門計畫辦理，後續並將擬定相關興辦事業計畫，作為後續整體性推動、公益性設施配置與及相關執行機制之依據；交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處對鹿野高臺之發展方向，亦與本計畫相互銜接，具目的事業主管機關支持及後續機制推動基礎。

第二章 計畫範圍及計畫年期

第一節 計畫範圍

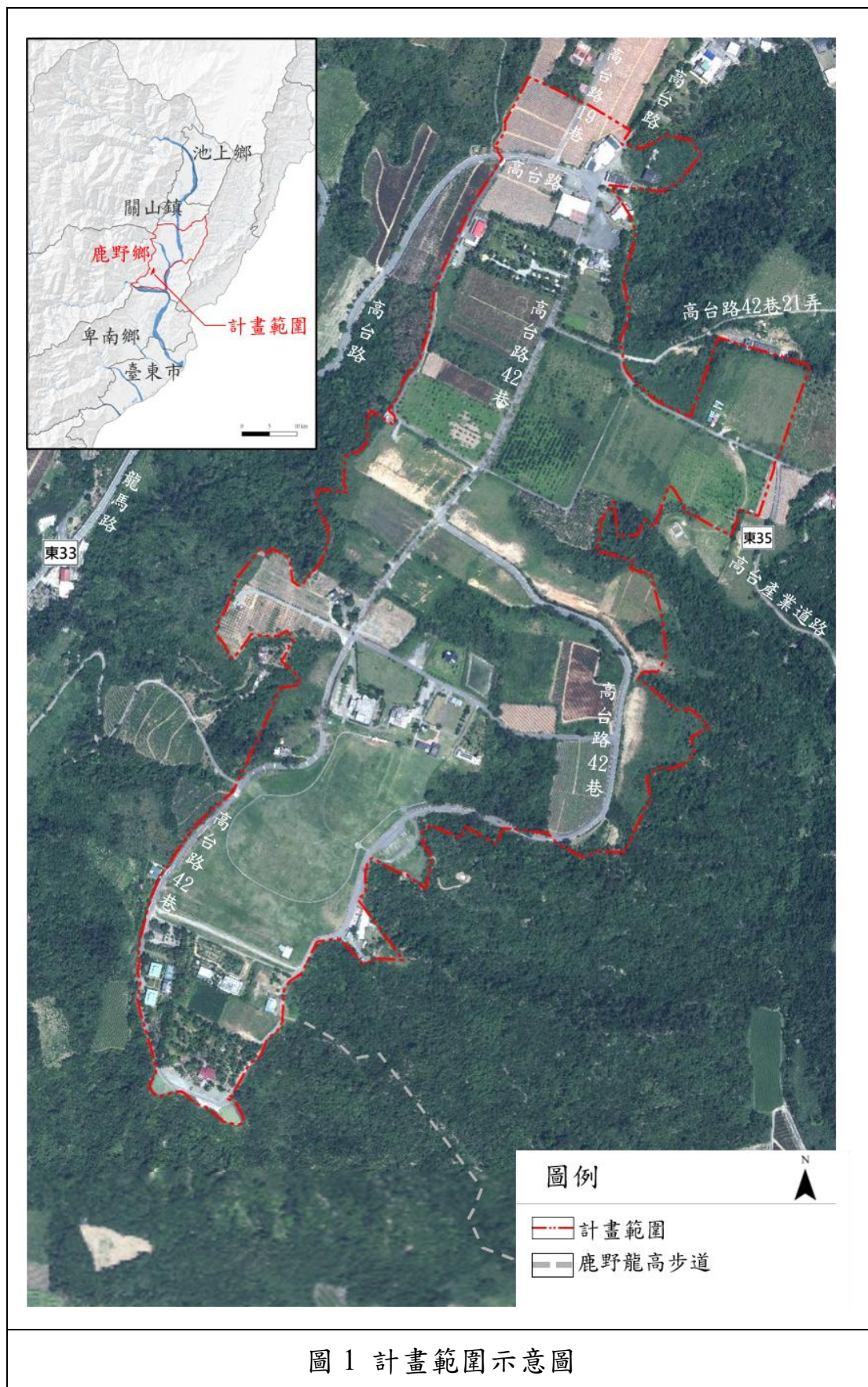
本計畫位於臺東縣鹿野鄉之西南側，屬花東縱谷之觀光遊憩重要節點，位處臺東縣政府北面約 18 公里處。鹿野鄉沿花東縱谷向北跨越加典溪則可與關山鎮、池上鄉相連；向南跨越鹿寮溪可銜接卑南鄉、臺東市，區位屬臺東縣轄花東縱谷區域之核心位置。

鹿野鄉受溪流切割影響，平原區位主要分布於卑南大溪以東，並可概分為鹿寮溪以北之瑞和、瑞源地區；及鹿寮溪以南之永安、龍田地區。鹿野高臺即位於永安、龍田地區之間，屬鹿野溪出谷口與卑南大溪匯流處之臺地地形，海拔高度約 300 公尺，並具北望花東縱谷、東面海岸山脈都蘭山景、南臨龍田平原與卑南溪谷，西倚中央山脈之視域條件，為花東縱谷核心區域之重要高位地景。

本計畫範圍以辦理「臺灣國際熱氣球嘉年華」之大草皮為核心，並配合主要交通動線、周邊公共設施配置需求及高臺地形景觀視域，整體考量鹿野高臺地區土地使用與空間發展關係後予以劃定。計畫範圍北側、東側及西側以道路周邊農地為界、南側以飛行傘起跳斜坡為界，並以高台路、高台路 42 巷等主要道路及其鄰接土地作為計畫範圍，計畫面積為 51.79 公頃，詳圖 1。

第二節 計畫年期

依臺東縣國土計畫指導，訂定計畫年期為民國 125 年。



資料來源：本計畫繪製。

第三章 發展現況與課題對策

綜整分析本計畫之上位及相關計畫、發展現況與未來發展趨勢，並歸納鹿野高臺地區之規劃與發展課題，研提對策以回應鹿野高臺地區之發展需求。

第一節 上位及相關計畫

一、上位計畫

（一）全國國土計畫（107 年 4 月公告實施，內政部）

鄉村地區計畫屬臺東縣國土計畫層級，計畫內容應依循全國國土計畫之國土保育與空間發展指導原則。全國國土計畫對鄉村地區整體規劃之指導重點如下：

1. 國土空間發展與地方彈性規劃：全國國土計畫透過整體性空間發展與土地使用指導原則引導國土有序發展，並考量各地區發展特性差異，賦予地方政府適度規劃彈性。
2. 推動鄉村地區整體規劃：全國國土計畫指示直轄市、縣(市)政府得推動鄉村地區整體規劃，以維護及改善公共設施不足、土地使用失序及環境品質下降等課題，並於不影響鄉村環境品質之前提下，於適當區位引導在地產業發展。
3. 專案輔導合法化原則：違反土地使用管制情形輔導合法政策，應符合安全性、公平性及合理性等原則，避免違規開發業者誤認先違法使用，再循輔導合法化之模式，較易取得土地合法使用。安全性方面，不得妨害公共安全或自然景觀，涉及水土保持、環境影響評估及建築安全者，仍應依各目的事業主管機關相關規定審查；公平性方面，輔導合法化不等同就地合法化，既有違規行為仍應依法裁處，且開發者應合理負擔公共設施需求；合理性方面，應補足因違規開發而欠缺之緩衝空間或相關設施，至是否須拆除恢復原狀，仍應依相關法令及主管機關規定辦理。
4. 土地行政作業指導原則：於國土計畫法土地使用管制實施前，非都市土地開發許可之審議及使用管制處理方式，有配合各

級國土計畫指導事項之必要，應檢討修訂非都市土地使用管制規則，或非都市土地開發審議作業規範等相關規定。

綜上，本計畫依循全國國土計畫之鄉村地區整體規劃及因地制宜土地使用管制指導，透過整體規劃回應鹿野高臺地區觀光發展及土地使用課題；專案輔導合法化案件，則以符合安全性、公平性及合理性為前提，研擬土地使用管制原則，作為引導地方特色產業發展及提升整體環境品質之依據。

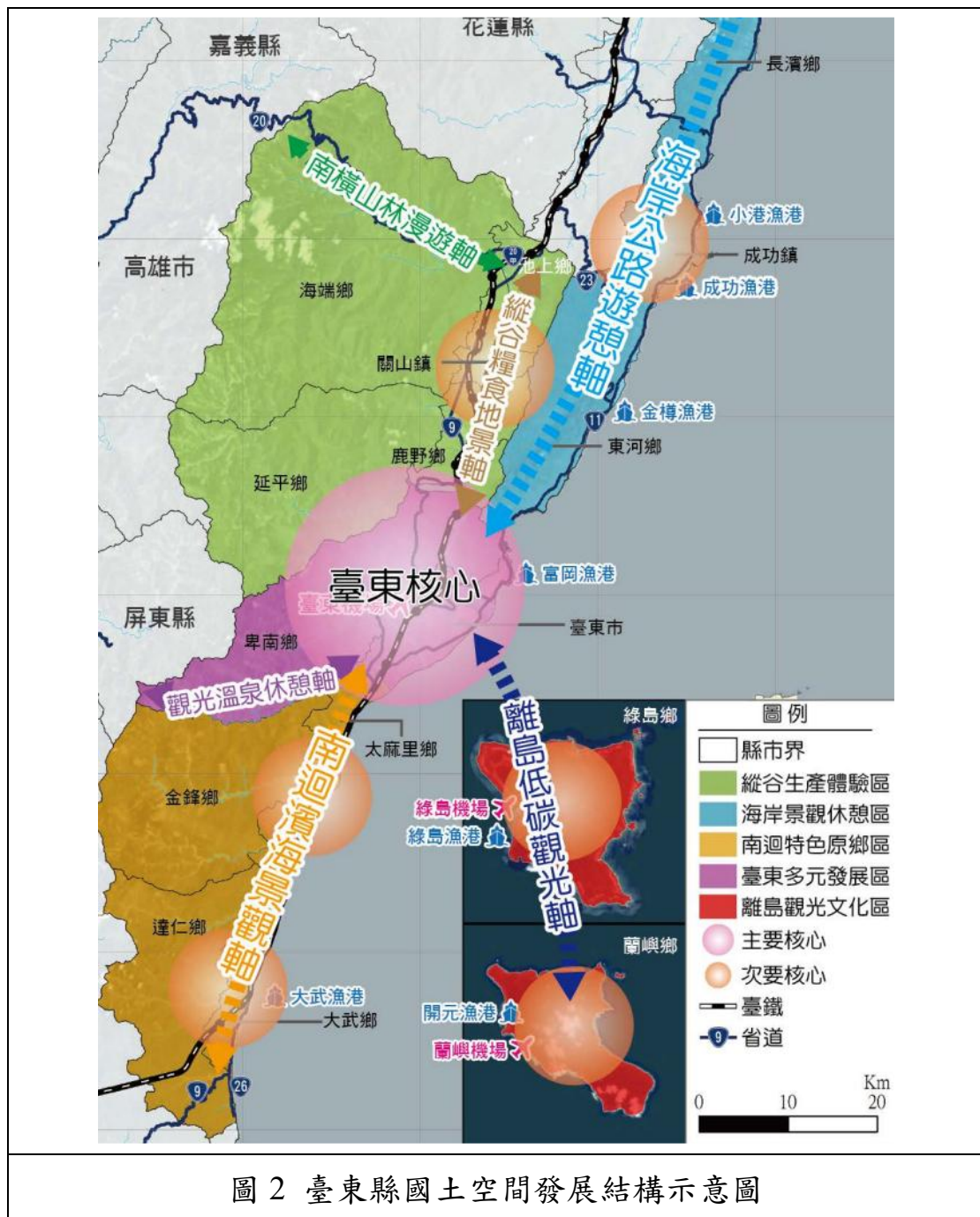
（二）臺東縣國土計畫（110 年 4 月公告實施，臺東縣政府）

臺東縣具獨特自然生態、景觀資源、良好空氣品質及特殊原住民族文化等觀光發展潛力，近年積極投入觀光發展，並藉由熱氣球嘉年華等各項國際性活動將臺東縣觀光逐步推向國際。未來觀光發展應消弭時間與空間分布不均之課題，以達國際觀光發展願景。

1. 鄉村地區計畫優先規劃地區定位：臺東縣國土計畫將鹿野鄉列為應優先辦理鄉村地區整體規劃之範圍，作為縣內重要觀光發展與空間治理節點之一。本計畫即係依循前開指導，針對鹿野高臺地區進一步辦理法定計畫。
2. 觀光產業部門空間發展計畫：鹿野高臺地區指認為觀光發展區位，以綠色永續的觀光模式發展觀光特色、提升遊憩設施服務品質，打造臺東為知名國際觀光品牌。同時考量國內外旅客量持續增加，應配合活動人口檢討環境與設施容受力，適當配置相關服務性設施，以提升觀光遊憩發展品質，增加景點駐足或回流之機會。本計畫範圍據此作為重要觀光遊憩節點，並就公共設施及土地使用課題進一步提出規劃引導。
3. 整體空間發展構想：就空間、社會及地理等因素，臺東縣規劃六條空間發展軸及五大發展分區，鹿野鄉位於「縱谷生產體驗區」以及「縱谷糧食地景軸」。
 - (1) 縱谷糧食地景軸：以臺 9 線及臺鐵路廊為主，鼓勵綠色運具、觀光發展、青農回鄉等政策。周邊土地使用宜朝向因應當地旅遊特性、生活模式之相應支援設施，如民宿、餐飲、運動休閒（熱氣球、飛行傘、滑草等）、特色商店等方向發展，以建構地方小而美的生活服務網絡與友善旅

遊環境為目標。本計畫據此就鹿野高臺地區之觀光支援設施、公共服務機能及地景維護方向予以細緻化處理。

- (2) 縱谷生產體驗區：以糧食生產及田園地景為基礎，行銷臺東成為重要觀光發展景點；另於縱谷生產體驗區之空間發展結構部分，鹿野高臺熱氣球地景為魅力觀光之「觀光門戶」。本計畫據此以兼顧觀光遊憩發展、農業地景維護及公共設施補充為原則，作為後續空間發展與土地使用規劃之依據。



資料來源：臺東縣國土計畫（110 年 4 月公告實施）。



資料來源：臺東縣國土計畫（110 年 4 月公告實施）。

二、相關計畫

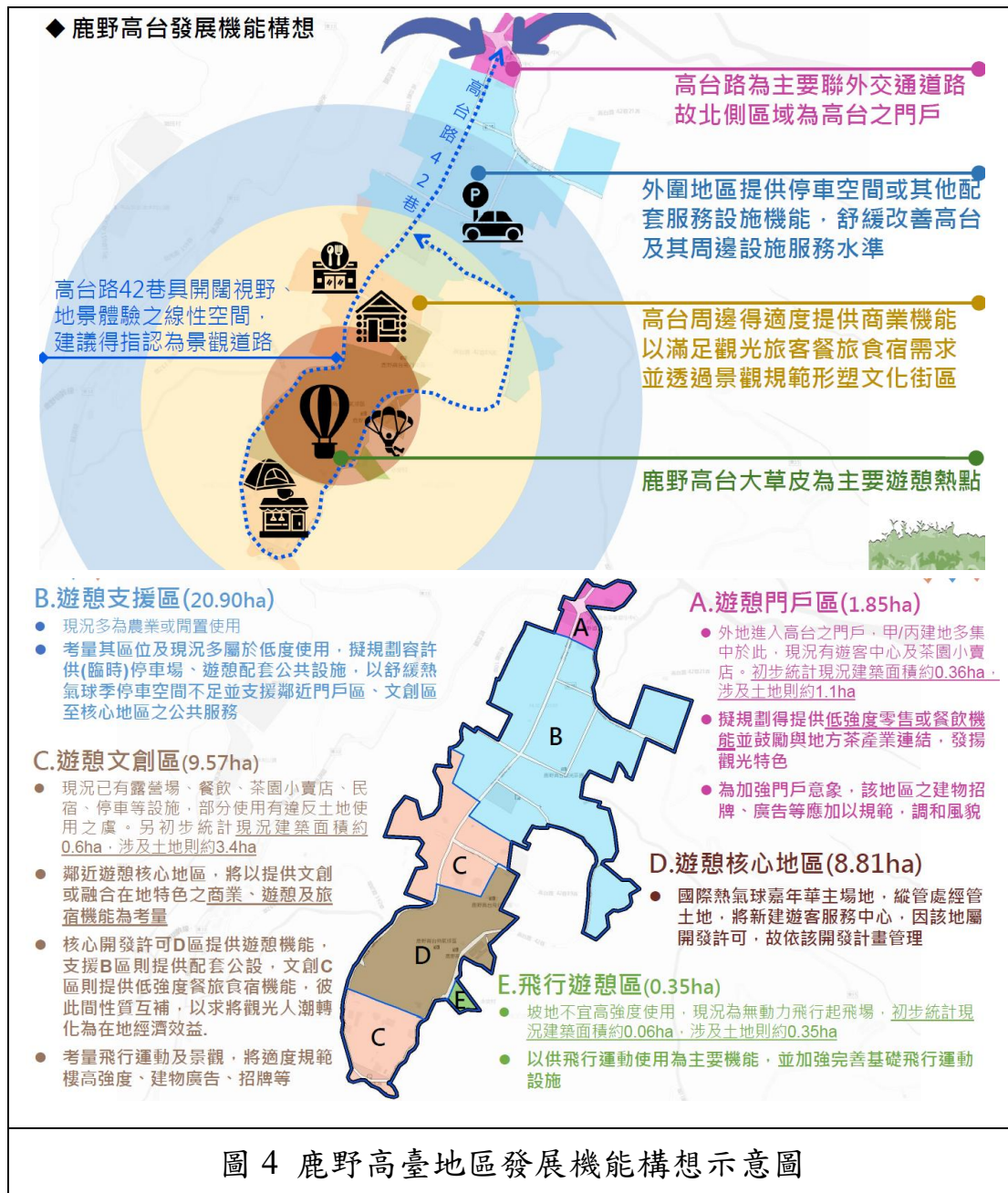
（一）鹿野高臺地區觀光發展指導計畫（114 年 4 月，臺東縣政府觀光發展處）

臺東縣政府觀光發展處因應鹿野高臺辦理臺灣國際熱氣球嘉年華活動及周邊觀光發展需求，以打造鹿野高臺為國際級運動觀光休閒遊憩區為發展定位，空域活動為核心主題，並結合在地農業產業與觀光活動，強化基礎配套服務設施及觀光服務機能。

1. 規劃範圍：以辦理「臺灣國際熱氣球嘉年華」之大草皮為核心，延伸至北側入口處主要商業活動區域，並納入熱氣球季臨時停車場使用範圍，面積共約 42 公頃。本計畫延續前開範圍，並檢討納入鹿野高臺地區重要交通動線、停車空間配置及使用現況之延續性等，調整後計畫面積共約 51.79 公頃。
2. 重點課題：土地使用管制與觀光發展需求具落差。
 - (1) 鹿野高臺地區多屬非都市土地農牧用地，容許使用項目並非以觀光發展為導向。現況部分農地已轉型提供小規模零售或餐飲服務，存在違反土地使用管制規定之虞，使遊客於體驗熱氣球活動後缺乏停留與消費空間，不利於觀光效益留在地方、降低非熱氣球季期間之觀光吸引力。
 - (2) 鹿野高臺地區為臺東縣重要觀光據點，相關觀光服務與產業需求逐漸增加，未來應透過鄉村地區計畫與觀光發展計畫配合，並評估如何適度調整土地使用制度，以支援觀光活動及相關產業發展，且應逐步完善觀光遊憩設施及其衍生之餐飲、住宿等商業服務機能，調整導引現有「合理但不合法」之使用型態，使其回歸土地使用管理體系。

綜上，本計畫將研擬因地制宜之土地使用管制原則，引導土地合理利用、地方特色產業發展及提升整體環境品質。

3. 活化與機能發展構想：經參酌現有使用活動及地形提出各地區之未來發展機能（如圖 4），並建議評估現行區域計畫機制是否可酌予放寬鹿野高臺地區容許使用。本計畫將延續前開構想，並配合整體規劃予以檢討調整，作為空間發展計畫及土地使用管制原則之基礎。



資料來源：鹿野高臺地區觀光發展指導計畫（114 年 4 月）。

4. 辦理之必要性及公益性

- (1) 促進地區經濟活絡、強化觀光效益：適度強化觀光旅遊、文創等低強度商業行為，透過輔導既有違規使用逐步合法化及提供停車場設施等機能，提升觀光旅遊品質。
- (2) 建立義務負擔、提供公共設施相關機制：土地使用調整應規範相關變更義務負擔，設置觀光相關且具公共性質配套設施。

綜上，本計畫將透過整體空間規劃及義務負擔機制，引導觀光服務機能發展，提升公共服務設施品質及地方整體效益。

(二)鹿野龍高步道設施工程(112年2月核定;115年7月啟用，交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處)

「鹿野龍高步道設施工程」係交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處所辦理之景點建設工程，屬行政院核定之「重要觀光景點建設中程計畫(113-116年)」該計畫以打造多元主題景點、形塑區域旅遊特色及提升景點服務品質為主要目標。

該工程位於本計畫範圍東南側，主要規劃於龍田村至鹿野高臺之間建置約 700 公尺景觀步道，並設置觀景平臺、休憩設施及導引解說系統，以串聯龍田聚落與鹿野高臺之觀光遊憩空間。該案預期強化鹿野高臺地區之遊憩設施系統，對鹿野地區之觀光動線與遊憩活動分布具有一定影響。故將於本計畫辦理過程，一併納入相關土地使用及遊憩動線之整體考量，以引導鹿野高臺地區之觀光發展與農業地景維護並行。

(三)鹿野管理站暨遊客中心新建工程(112年2月核定，交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處)

「鹿野管理站暨遊客中心新建工程」係交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處辦理之觀光服務設施建設計畫，屬行政院核定之「花東縱谷國家風景區建設計畫」項下工作項目，期透過相關設施建設與環境整備，完善花東縱谷地區之觀光服務系統。

該新建工程位於本計畫中央核心區域，即鹿野大草皮東南側，將取代舊有之遊客中心作為鹿野高臺地區重要之觀光服務節點。爰此本計畫將一併考量其與周邊土地使用及觀光動線之關聯，以提升鹿野高臺地區整體觀光服務品質。

(四)永續提升人行安全計畫(112年8月核定，內政部及交通部)

為有效提升國內行人路權，政府將持續精進改善實質人行空間環境，包括「路口行人安全設施改善」、「改善人行道」、「校園周邊暨行車安全道路改善計畫」、「行人及高齡友善示範區」、「減少路側障礙物」、「提升非號誌化路口安全」等 6 項行動方案，系統性改善國內人行環境面臨問題與困境，以改善人行環境及提升整體道路品質。本計畫應銜接人本交通政策，於主要通行動線規劃慢行系統，提升遊客與居民通行安全及整體道路品質。

第二節 發展現況

一、地區發展脈絡

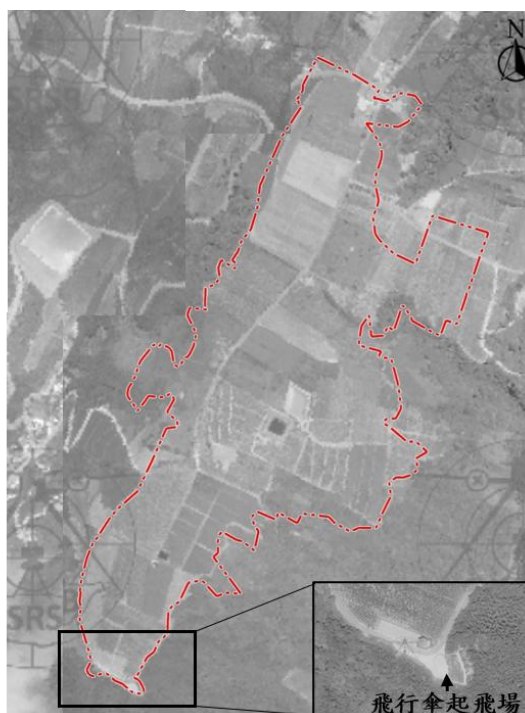
鹿野高臺以茶等農產業為發展基礎，後續逐步結合飛行傘、熱氣球等空域活動，形成兼具觀景、品茗、農產展售及觀光活動之發展型態。

民國 50 年代，政府於鹿野推廣紅茶種植，地區農業逐步由鳳梨等旱作轉向茶葉生產；66 年成立高台茶工廠，並隨製茶技術及產業規模發展，逐漸形成東部重要茶區。71 年地方茶葉以「福鹿茶」為名，建立產區品牌；至 80 年代，陸續推動觀光茶園及設置高台茶業展示中心（即現遊客中心），使茶產業進一步結合品茗、展售及景觀遊憩。

鹿野高臺因地勢開闊、視野良好，於民國 80 年代發展飛行傘等空域活動；交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處於 92 年取得「鹿野高台飛行傘中心週邊公共遊憩設施開發案」開發許可，形成公共遊憩發展基礎。自 100 年起，臺東縣政府於此舉辦臺灣國際熱氣球嘉年華，使鹿野高臺成為臺東縣具代表性之觀光據點之一。



民國70年代以種植茶葉為主
(台灣經建1版地形圖)



民國80年代設置飛行傘起飛場
(83年航照圖)



自100年起，於大草皮舉辦熱氣球嘉年華
(104年1/5000像片基本圖)



現況既有建物多集中於北、中、南3處區域
(115年航照圖)

圖 5 鹿野高臺發展脈絡示意圖

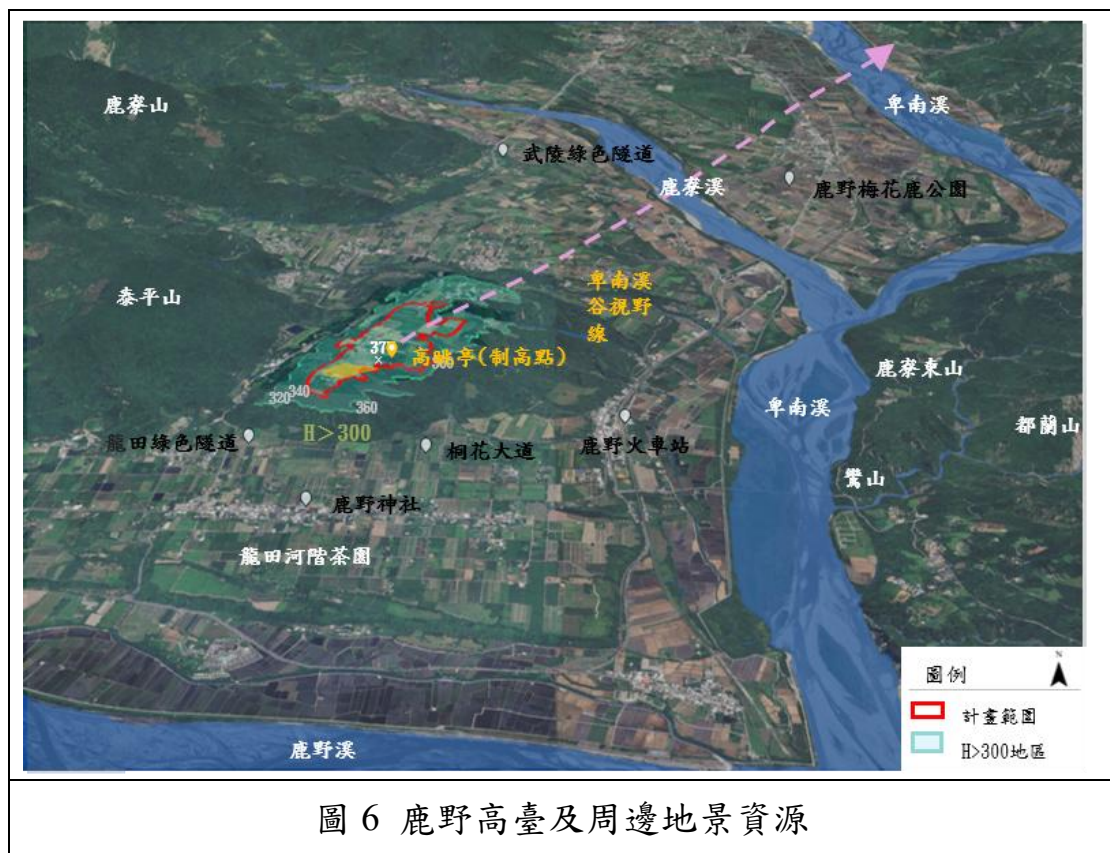
資料來源：臺灣百年歷史地圖、航遙測圖資供應服務平臺、國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

二、地形地貌及地景

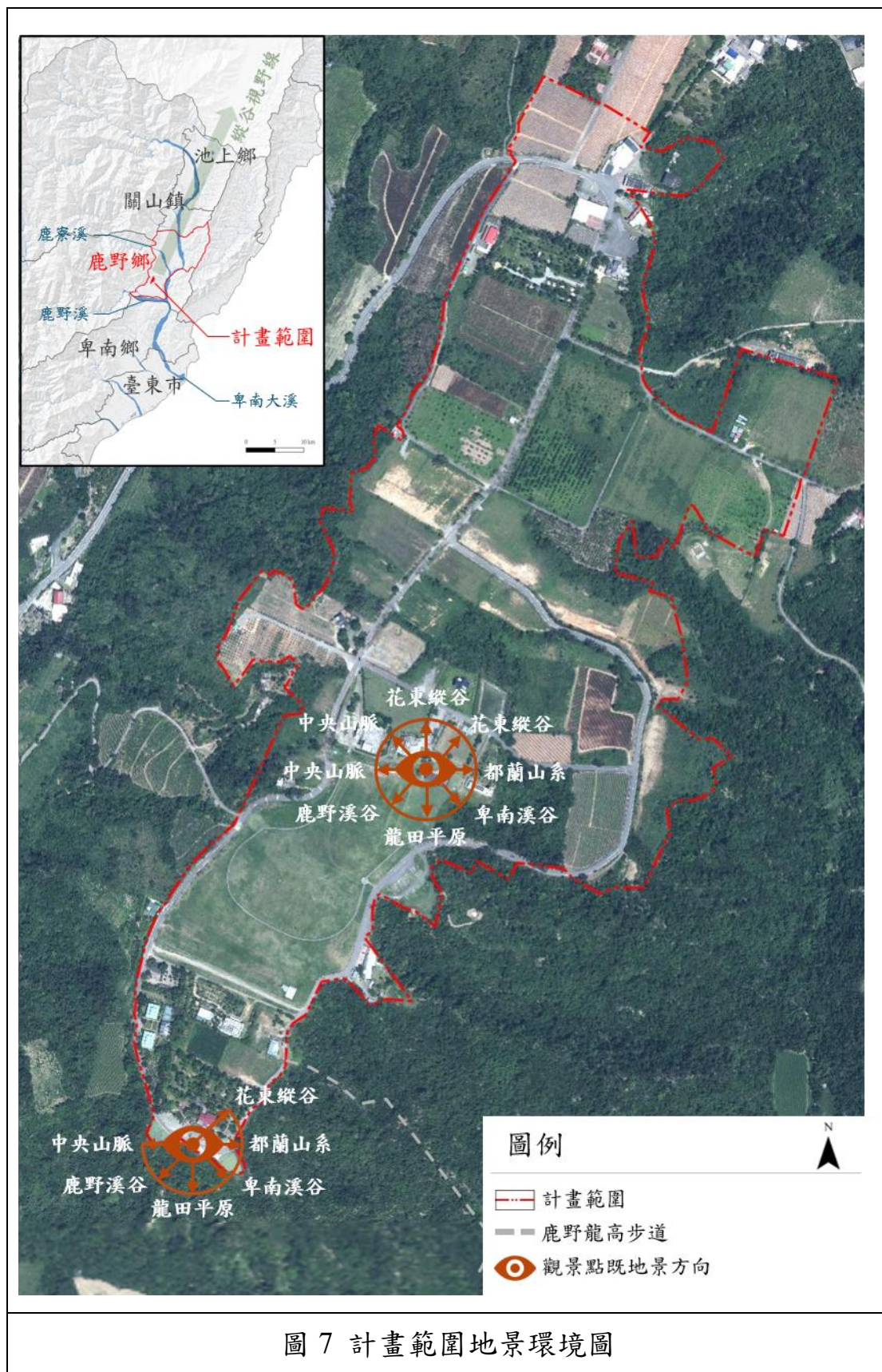
鹿野鄉地形主要受卑南大溪、鹿野溪及鹿寮溪等河川長期沖積作用影響，砂礫沉積於谷地形成河川出谷口之沖積扇平原。其中鹿野鄉之「鹿野高臺」係沖積平原經地殼擠壓抬升，呈現「抬升河階」之地形特徵，基底多為厚實礫石層，具良好排水性。

鹿野高臺地區北鄰永安村之鹿野溪河階、南接龍田村龍田平原，屬鹿寮溪、鹿野溪，與卑南大溪匯流地帶之高位臺地。其地勢具相對高差，可居高俯瞰龍田平原與卑南溪谷，並東望海岸山脈都蘭山景、西眺中央山脈山稜線，為花東縱谷核心區域代表性之高位地景（圖 6、圖 7）。

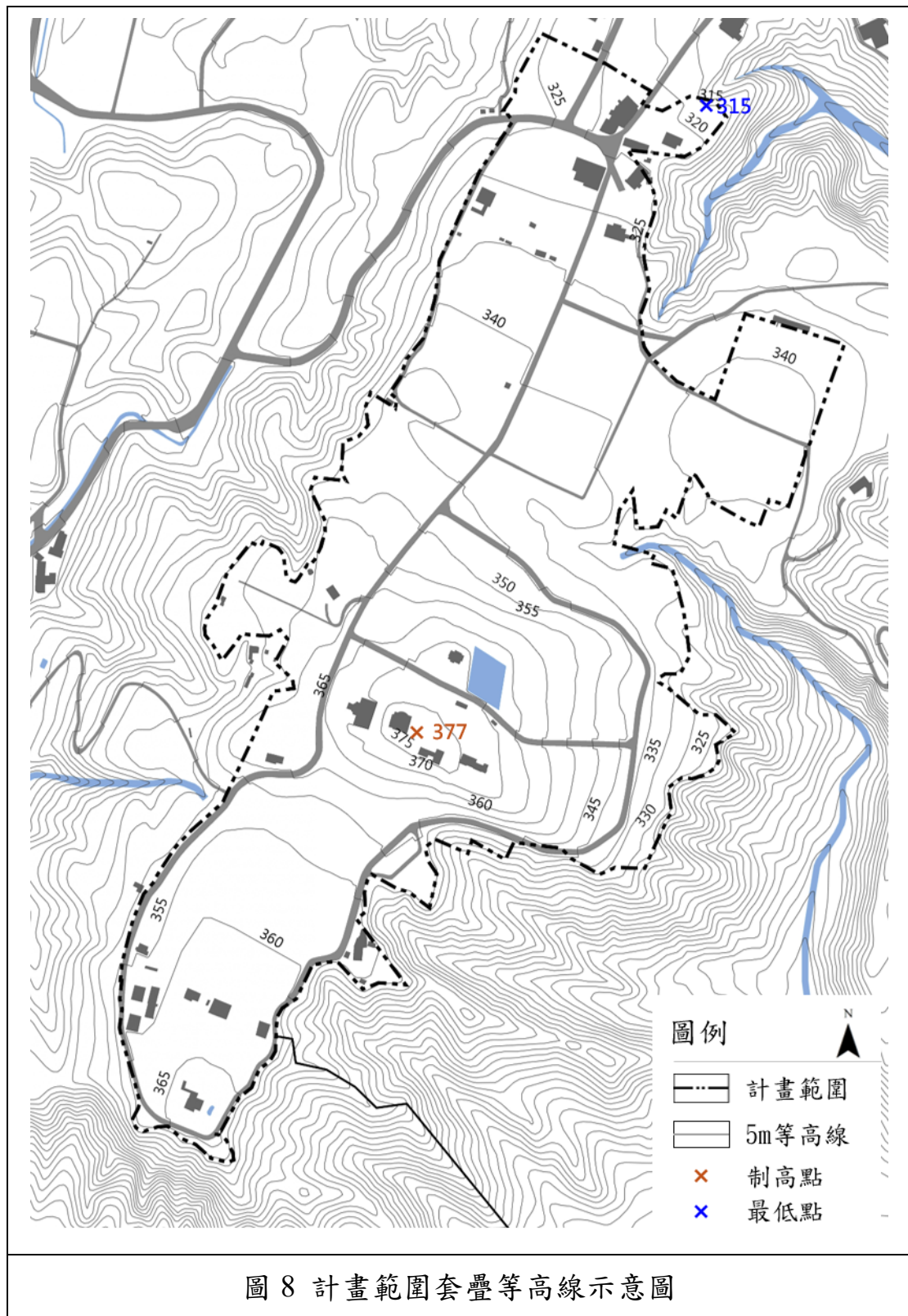
本計畫位於鹿野高臺河階地形區，平均海拔約 350 公尺。計畫範圍內制高點約 377 公尺，位於中間區域；最低點約 315 公尺，位於東北側邊界處。計畫範圍全區屬山坡地，整體地勢相對平緩，坡度以一級、二級為主（圖 8、圖 9），經檢視無涉及山崩與地滑、土石流潛勢溪流等災害敏感地區。



資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

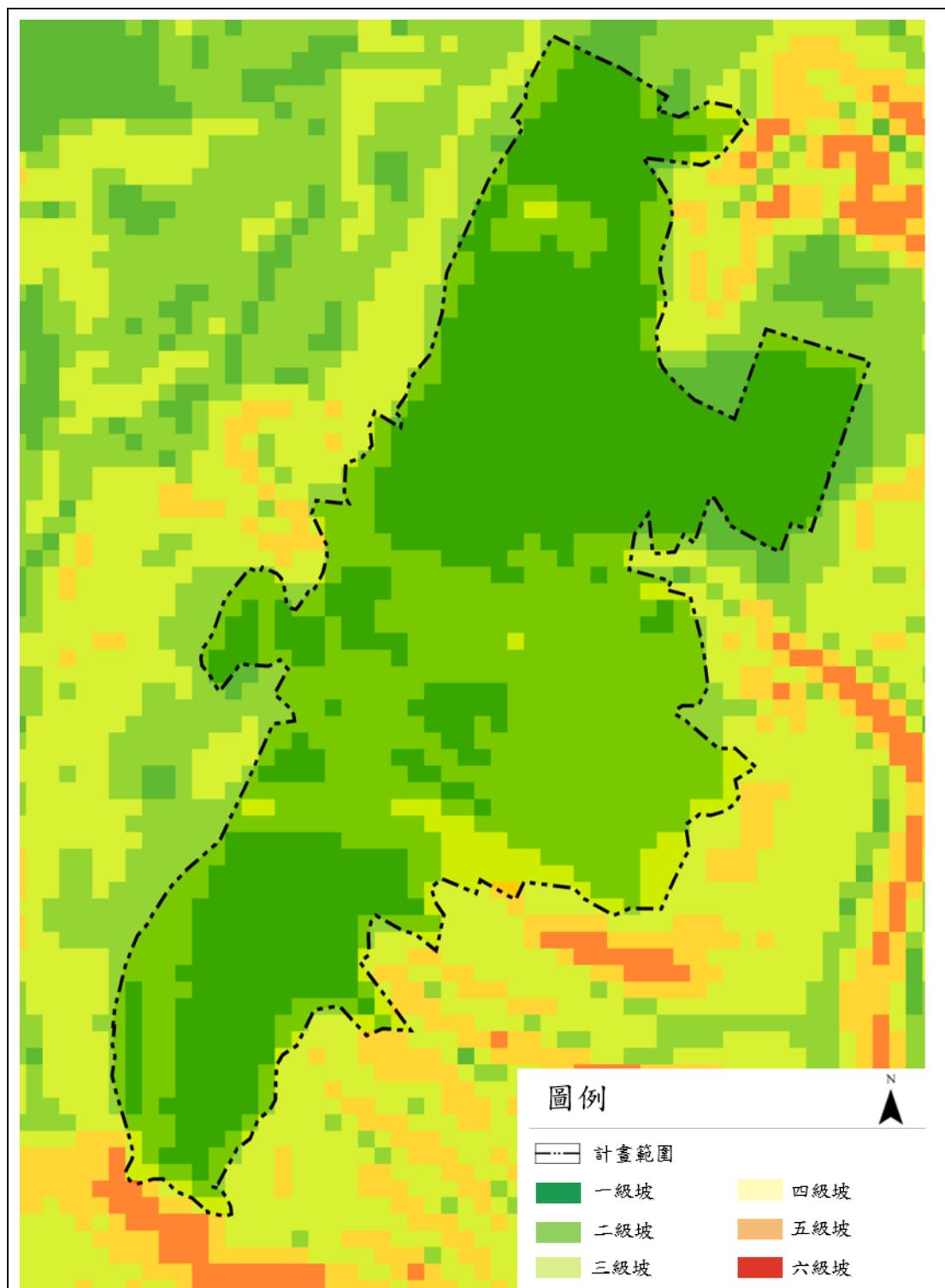


圖 9 計畫範圍坡度示意圖

資料來源：本計畫繪製。

三、土地使用管制情形

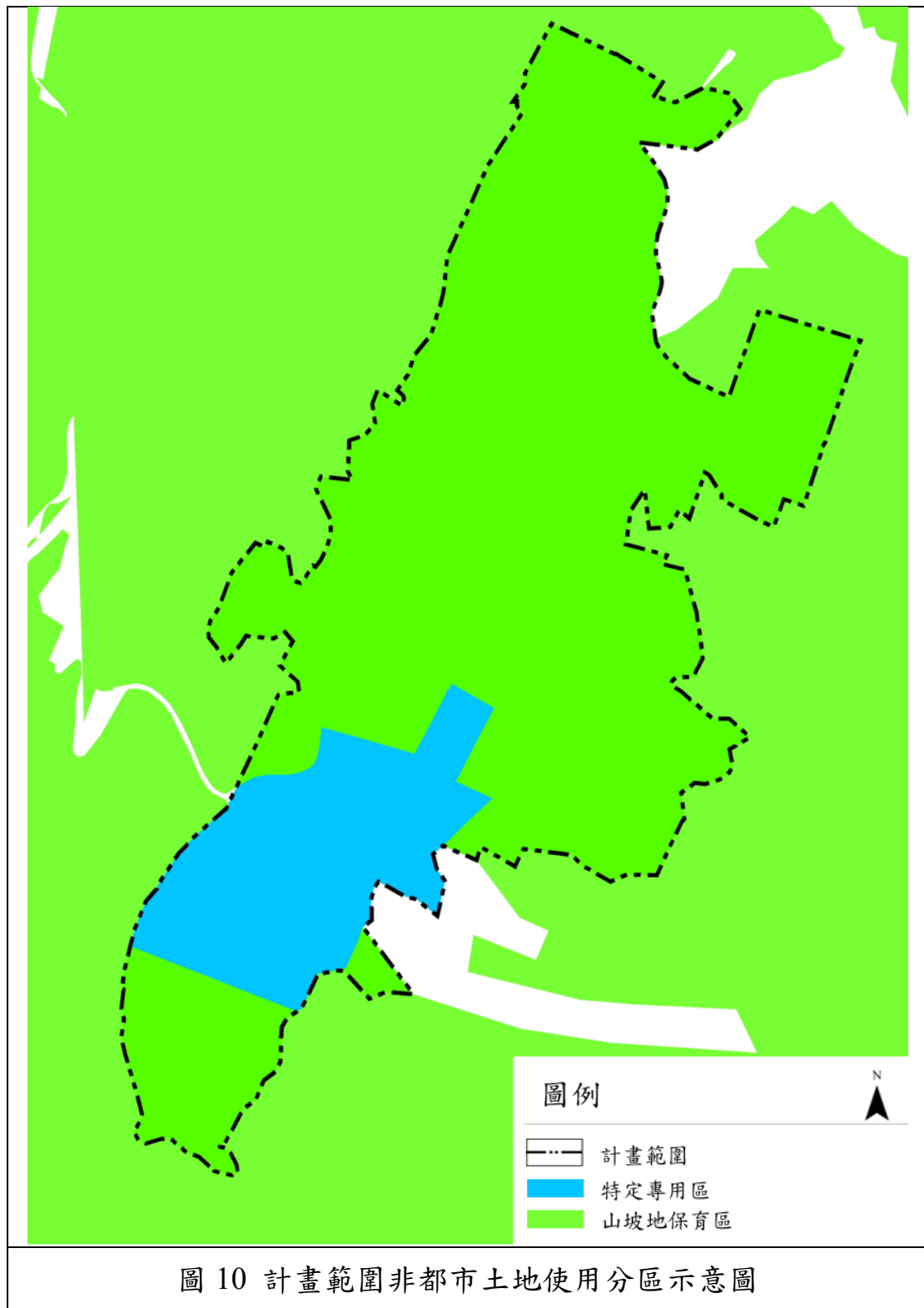
(一) 區域計畫法非都市土地使用分區及使用地編定

鹿野高臺之非都市土地使用分區包含山坡地保育區 42.98 公頃及特定專用區 8.81 公頃；使用地類別以農牧用地 39.19 公頃為主，其次為交通用地 4.67 公頃及遊憩用地 4.34 公頃。鹿野高臺之非都市土地特定專用區 8.81 公頃，係源自於交通部觀光局（現交通部觀光署）於 92 年 12 月取得開發許可之「鹿野高台飛行傘中心周邊公共遊憩設施開發案」，並為鹿野高臺後續公共遊憩發展奠定基礎。相關非都市土地使用分區及使用地編定情形詳下表 1、圖 10、圖 11。

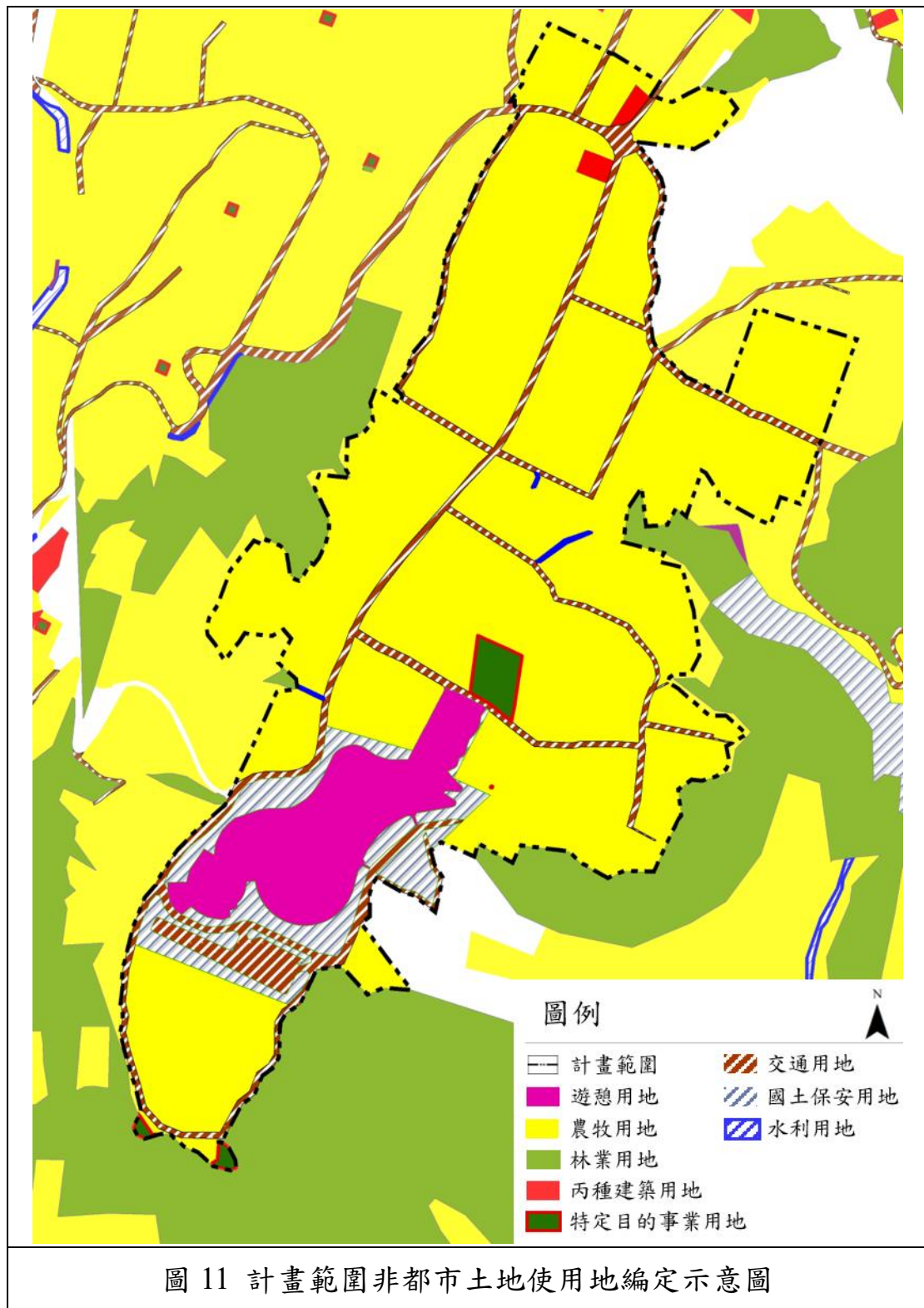
表 1 區域計畫非都市土地使用分區及使用地編定面積表

分區	編定	面積（公頃）	比例
山坡地保育區	水利用地	0.04	0.07%
	丙種建築用地	0.22	0.43%
	交通用地	3.00	5.80%
	特定目的事業用地	0.53	1.03%
	農牧用地	39.19	75.66%
	小計	42.98	82.99%
特定專用區	交通用地	1.67	3.21%
	國土保安用地	2.80	5.41%
	遊憩用地	4.34	8.39%
	小計	8.81	17.01%
共計		51.79	100.00%

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

(二)國土功能分區及其分類(114 年 12 月 2 日報內政部核定版)

本計畫範圍之國土功能分區以農業發展地區第三類為主，面積計 42.98 公頃；其餘為城鄉發展地區第二類之二，面積 8.81 公頃，其面積比例與分布範圍詳見下表 2、圖 12。

城鄉發展地區第二類之二之 8.81 公頃，係源自民國 92 年「鹿野高台飛行傘中心周邊公共遊憩設施開發案」之非都市土地特定專用區。本計畫範圍除前述特定專用區範圍外，其餘大部分土地均為農業發展地區第三類。

表 2 國土功能分區及其分類（草案）面積表

國土功能分區及分類	面積（公頃）	比例
城鄉發展地區第二類之二	8.81	17.01%
農業發展地區第三類	42.98	82.99%
共計	51.79	100.00%

資料來源：本計畫彙整。

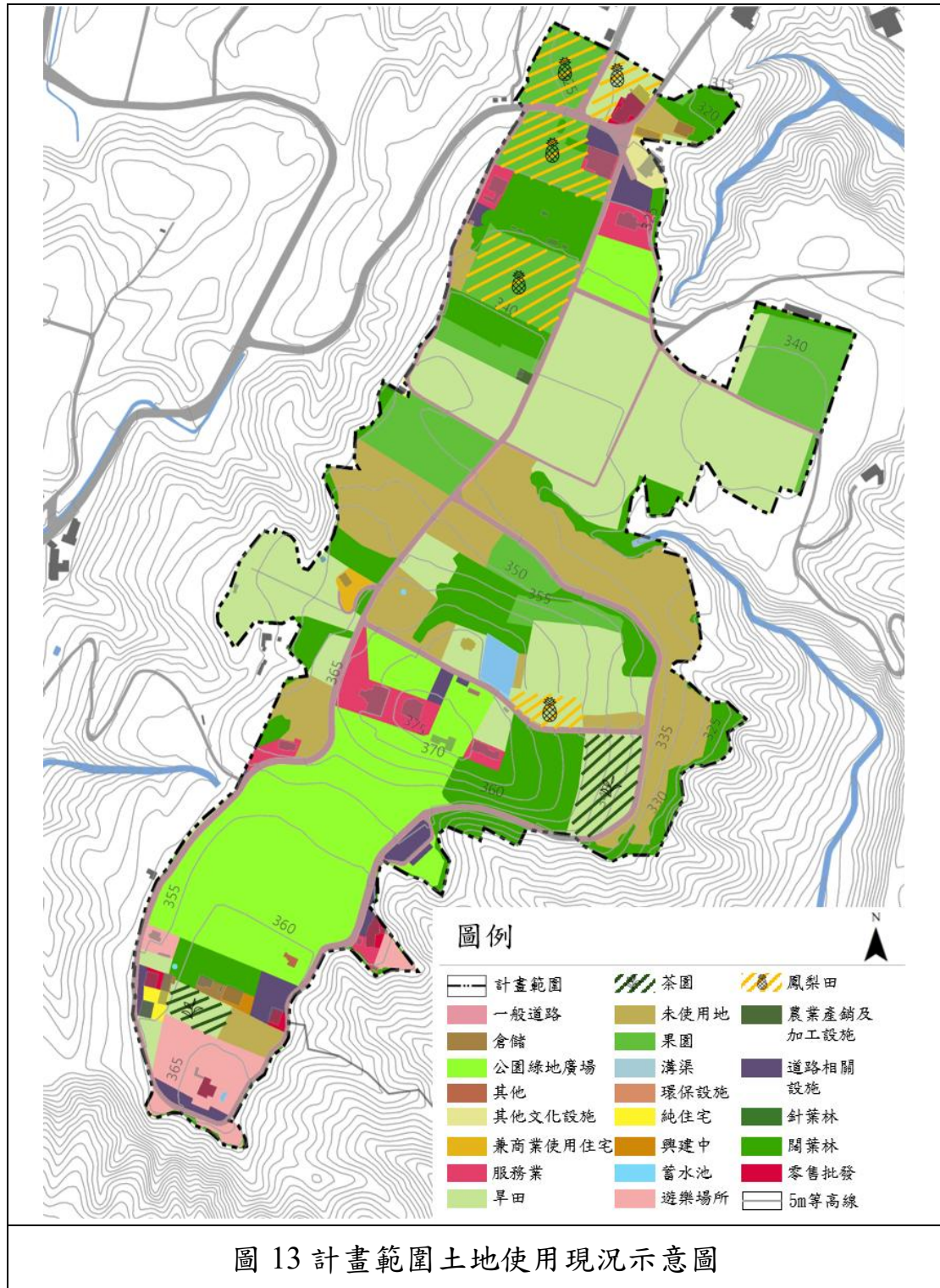


圖 12 計畫範圍國土功能分區示意圖（114 年 12 月 2 日報內政部核定版）

資料來源：1. 臺東縣國土功能分區圖（114 年 12 月 2 日報內政部核定版），功能分區圖（第二冊），96184025 永安。
2. 臺東縣國土功能分區圖（114 年 12 月 2 日報內政部核定版），功能分區圖（第二冊），96184035 龍田。

四、土地使用現況

計畫範圍內之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混合使用情形（詳圖 13、圖 14）。



資料來源：本計畫繪製。國土利用調查成果暨本計畫現況調查，本計畫現況調查日期：民國 115 年 1 月。

（一）農業使用

本計畫範圍之農業使用以旱作為主，主要作物為鳳梨及茶園。鳳梨田主要分布於計畫範圍北側，目前本區栽培鳳梨的品種以金鑽鳳梨為主，亦有部分種植土鳳梨品種；茶園種植區位主要分布於計畫範圍南側，建築使用多為農舍及農業加工設施等，北側則多為商業使用建物等農特產銷售據點。

（二）觀光遊憩使用

本計畫範圍之觀光遊憩使用，包含遊憩體驗及商業服務設施。遊憩體驗以滑草、飛行傘及健行等活動為主。其中滑草活動位於中間區域大草皮；東南側龍高步道起訖點則提供健行及景觀休憩空間。飛行傘活動主要包括兩條飛行路線，一為自泰平山起飛，降落於鹿野高臺大草皮；另一為自鹿野高臺東南側起飛場起飛，降落於龍田大草坪。另，南側具 1 處兒童遊戲場。商業服務設施以餐飲及零售等使用為主，主要分布於北側入口處、中間及南側區域。



資料來源：本計畫繪製及拍攝（115 年 1 月）。

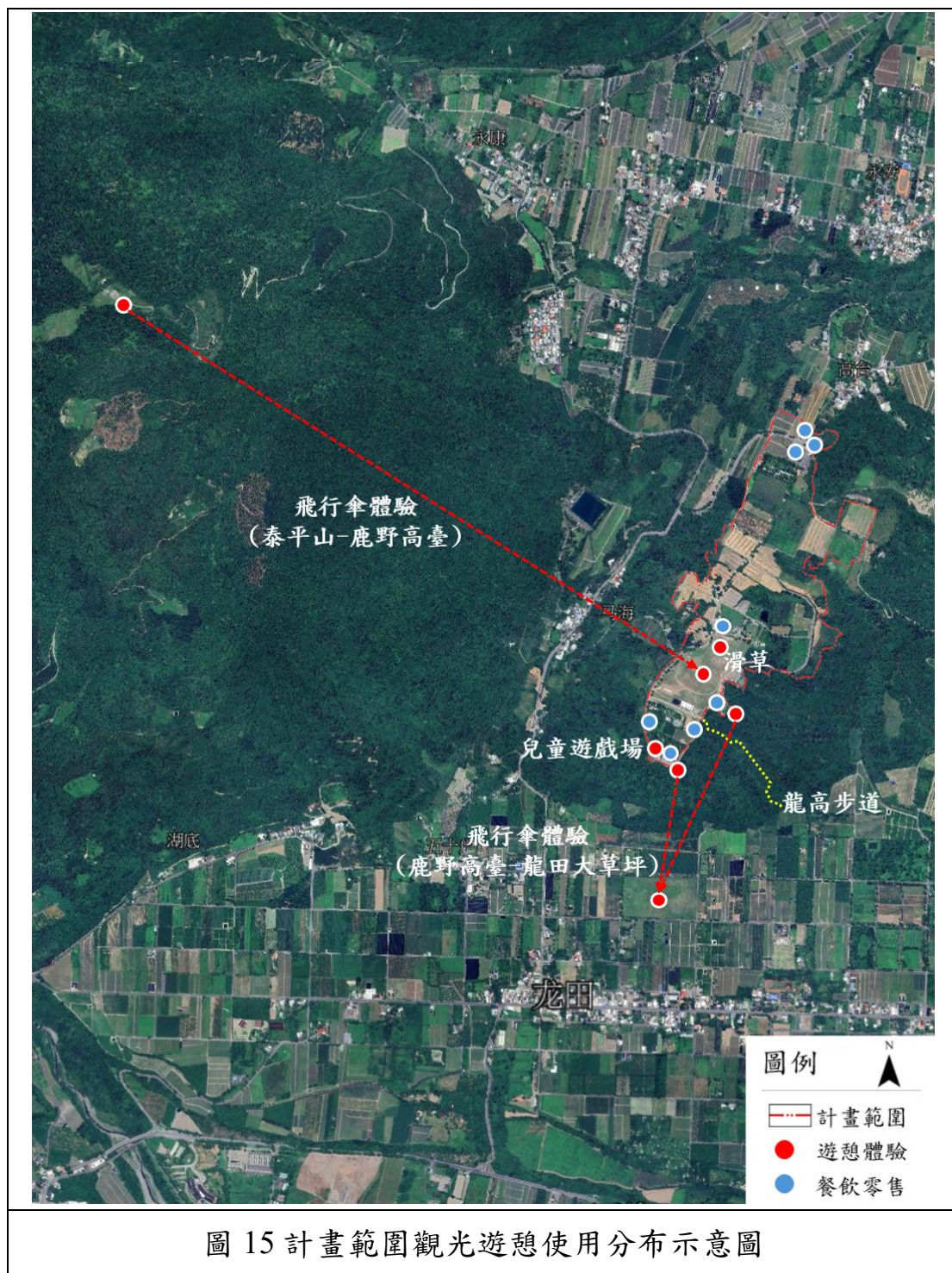


圖 15 計畫範圍觀光遊憩使用分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

五、交通系統

鹿野高臺地區之交通系統以公路運輸為主，主要對外聯繫之聯絡道路為高台路，可連接至東 33 鄉道、東 35 鄉道，並透過鹿野鄉既有道路系統連接至臺 9 線花東縱谷公路。

（一）常態性大眾運輸

1. 公車：目前本計畫範圍之大眾運輸工具以 8168A「臺灣好行—縱谷鹿野線」作為常態性大眾運輸。該線為交通部觀光署之郵輪式公車路線，每日 2 班，由臺東市區出發，途經卑南遺址公園、原生應用植物園等景點後抵達鹿野高臺地區，提供遊客自臺東市區前往高臺地區之公共運輸服務。
2. 自行車系統：鹿野地區為花東縱谷自行車旅遊重要節點之一，遊客可透過臺鐵鹿野車站周邊租借自行車或使用共享單車系統，並經由龍田村及周邊農路系統前往鹿野高臺地區，形成結合農村景觀之慢行旅遊路線，目前鹿野高臺地區南側有 1 處公共自行車租借站。

（二）熱氣球嘉年華期間大眾運輸

鹿野高臺地區自 100 年舉辦熱氣球活動以來，並於 102 年正式命名為「臺灣國際熱氣球嘉年華」，逐漸發展為臺東縣具代表性之大型觀光活動，每年吸引大量遊客前往參與。活動期間除既有常態性公車服務外，臺東縣政府另規劃接駁車系統，提供鹿野高臺地區與鹿野火車站、臺東火車站及臺東轉運站等交通節點之接駁服務，以因應活動期間之短期交通需求。

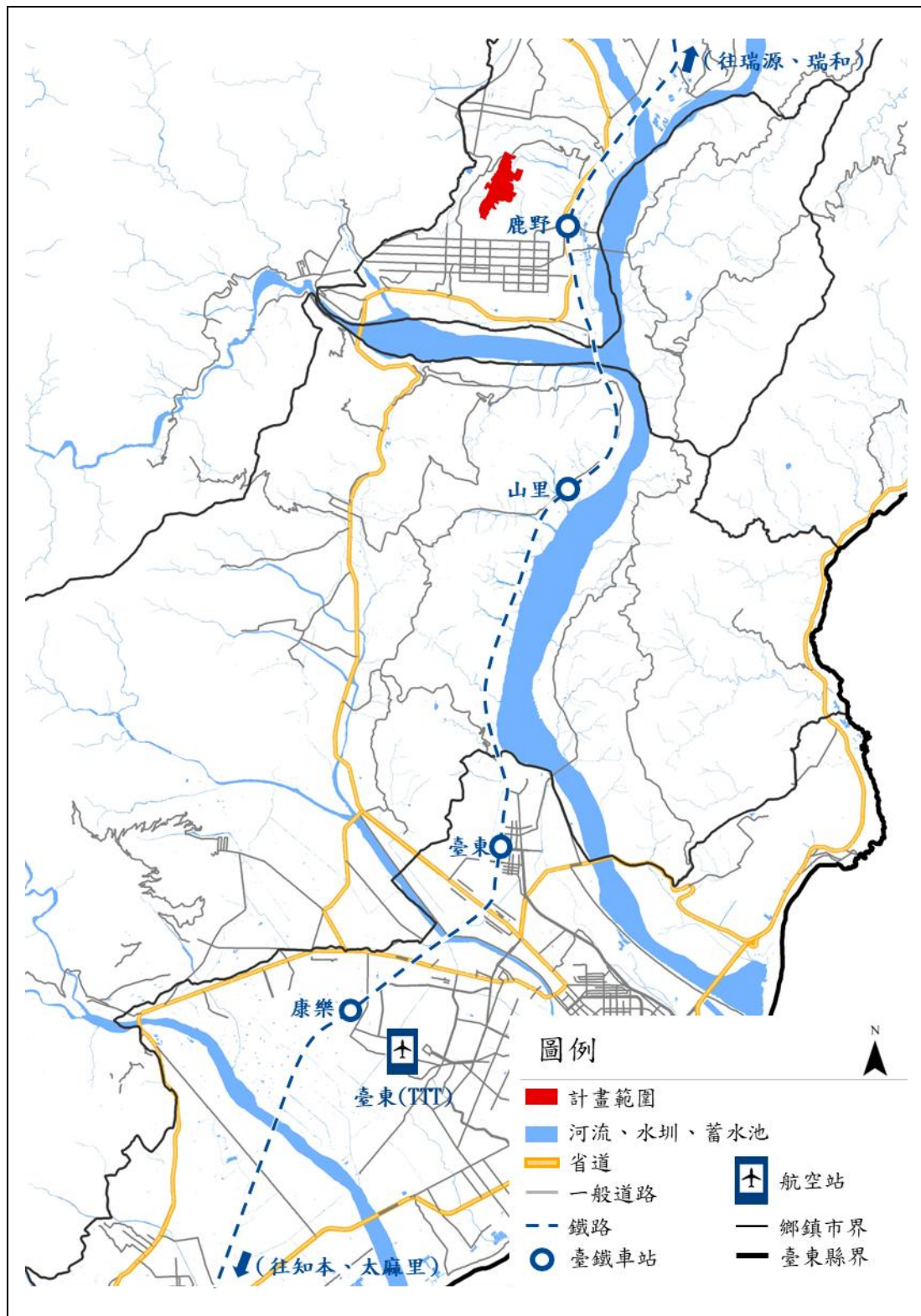
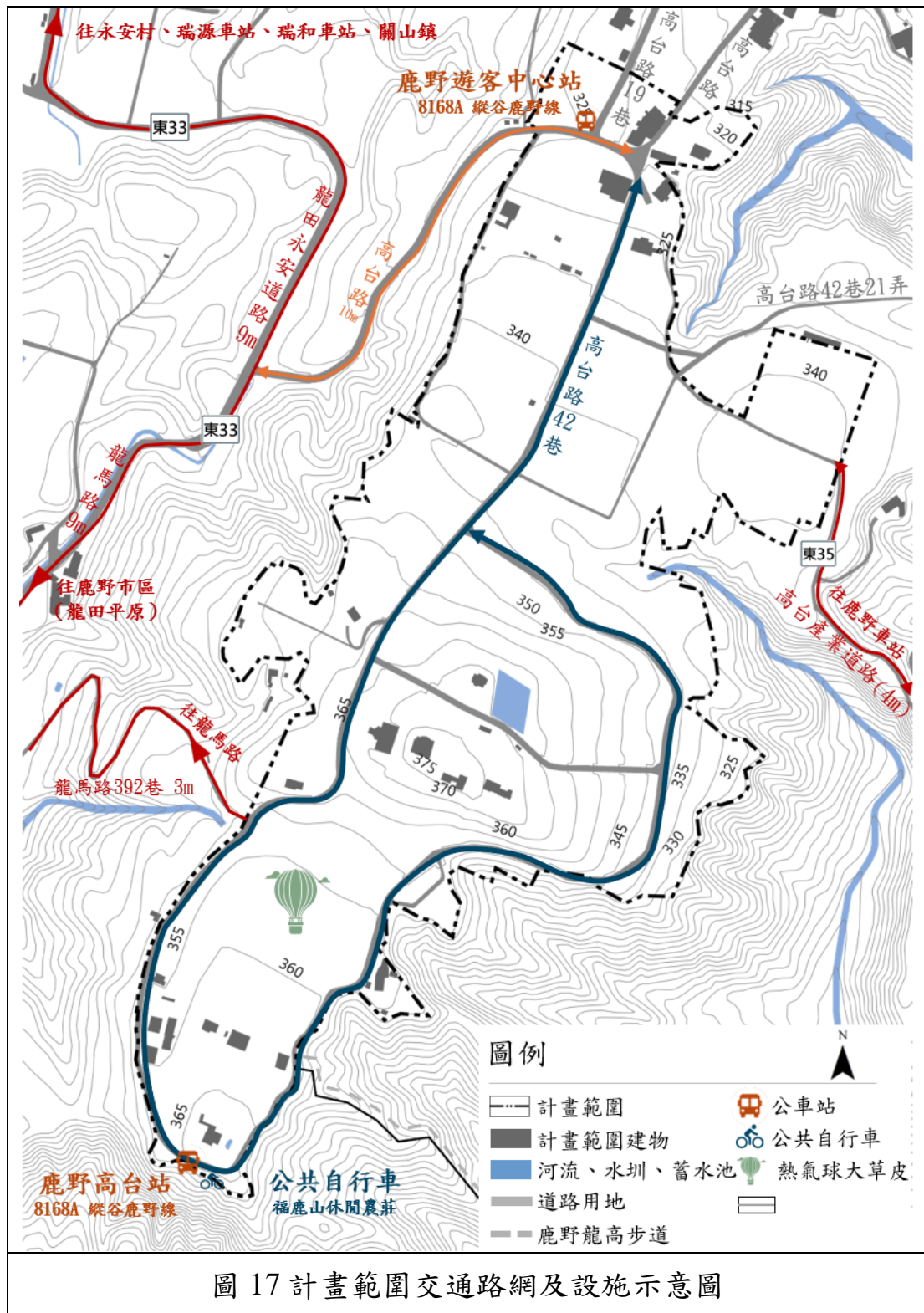


圖 16 計畫範圍及周邊區域性交通系統示意圖

資料來源：本計畫繪製。

本計畫範圍內之交通系統以高台路 42 巷（約 6 公尺寬）作為主要動線，現況以車行為主，人行及自行車通行空間與車道共用，尚未建構完整之慢行交通系統。



資料來源：本計畫繪製。

六、公共服務設施

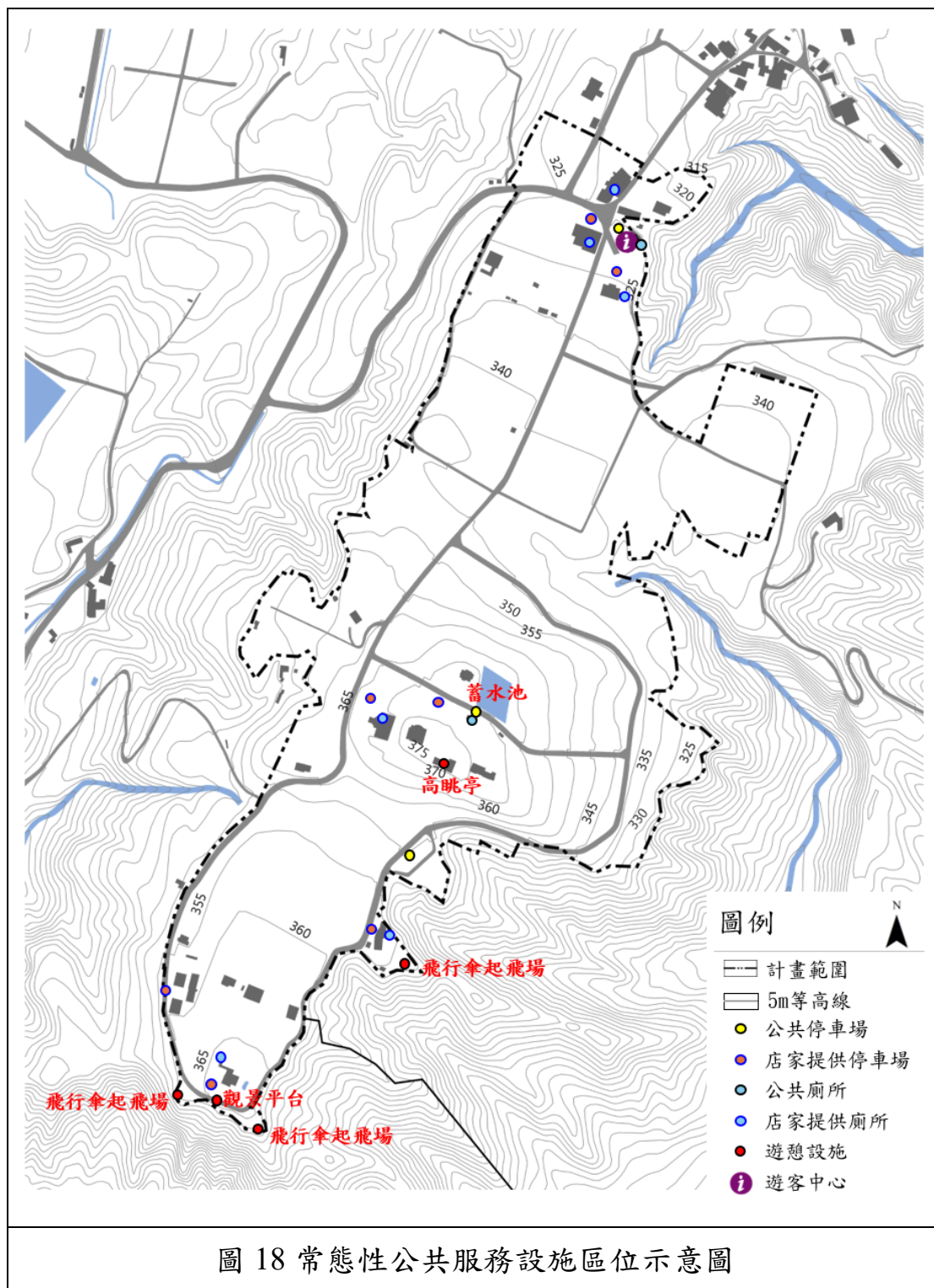
計畫範圍內具基礎公共服務設施；於熱氣球季期間，部分公共廁所、停車空間及相關服務設施係配合活動需求採臨時性設置。

（一）常態性設施

1. 遊客中心：計畫範圍北側入口處具交通部觀光署花東縱谷國家風景區管理處鹿野管理站暨遊客中心 1 處，亦為高臺茶葉展示中心，供遊客諮詢及休憩使用。
2. 停車空間：計畫範圍具 3 處公共停車空間，位於北側之鹿野遊客中心（小客車 7 格、機車 5 格）、中間區域公共廁所旁（小客車 5 格）及東南側之鹿野高臺第二停車場（大客車 7 格、小客車 18 格等），其餘為店家提供之消費停車空間。
3. 廁所設施：計畫範圍具 2 處公共廁所，位於北側之鹿野遊客中心及中間區域之鹿野高臺公共廁所（近高眺亭），其餘為店家自設之廁所。
4. 遊憩設施：計畫範圍中間區域具 1 處高眺亭；南側具 3 處飛行傘起飛場及 1 處觀景平臺，供遊客觀景及休憩使用。
5. 牌示設施：計畫範圍具 3 處，位於北側鹿野遊客中心門口、中間區域公共廁所旁及高眺亭。
6. 蓄水設施：計畫範圍具 1 處蓄水池，位於中間區域鹿野高臺公共廁所之道路對側，主要供鹿野高臺地區灌溉使用。

（二）臨時性設施

於熱氣球季期間，部分公共廁所及停車空間等公共服務設施係依非都市土地使用管制規則第六條規定以臨時使用方式申請設置，區位詳見下圖 19。



資料來源：本計畫繪製。

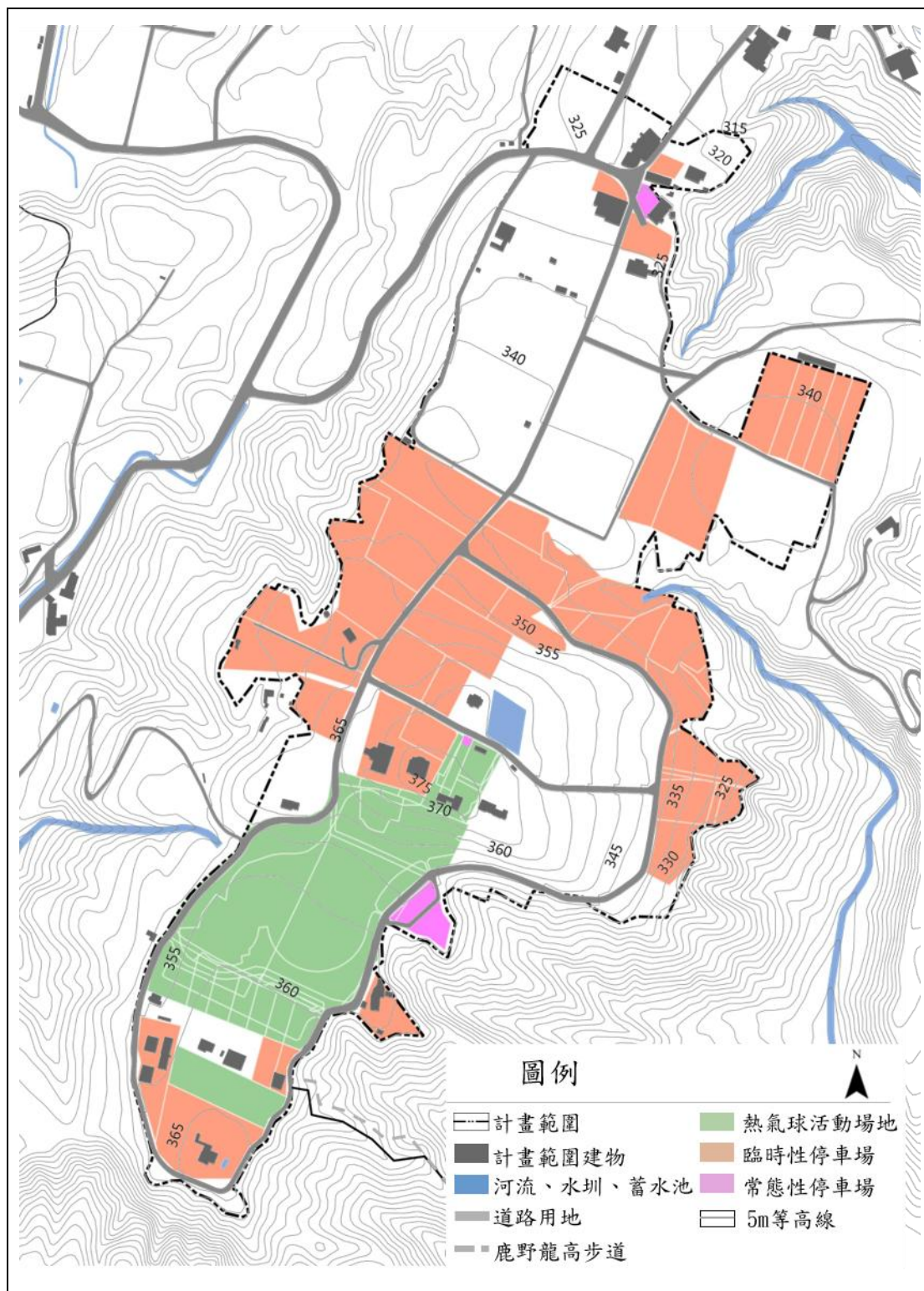


圖 19 臨時性公共服務設施區位示意圖

資料來源：本計畫參考自鹿野高臺地區觀光發展指導計畫，臺東縣政府觀光發展處（原交通及觀光發展處）（114 年 12 月）繪製。

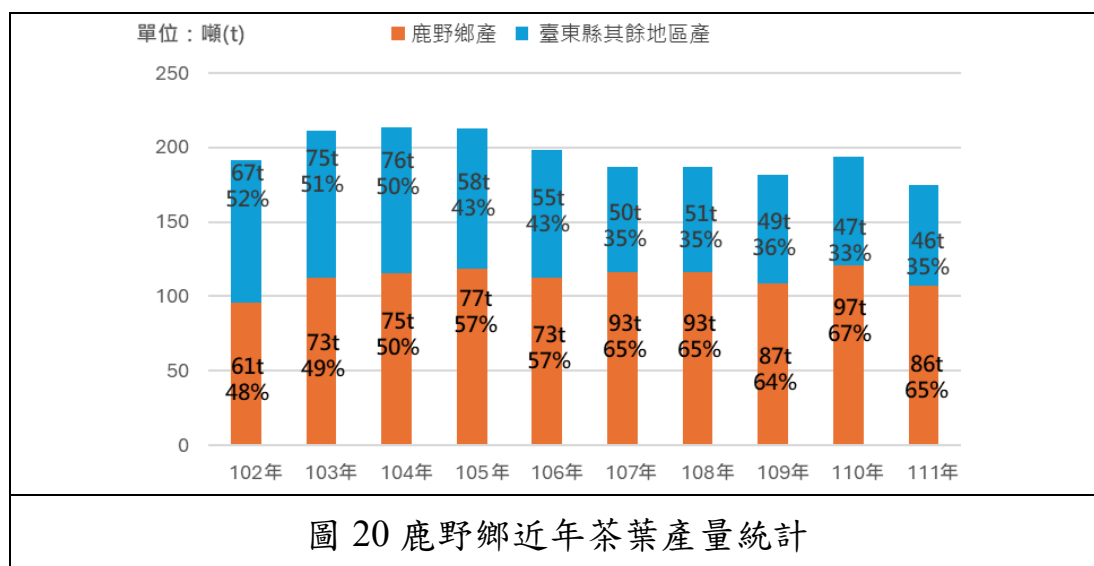
七、產業發展

鹿野高臺之產業發展，係由傳統農業地景逐步轉為農業生產與觀光遊憩並存之複合型態。早期以茶產業為主要發展基礎，長期形成具地方特色之農業地景；其後隨農業轉型、飛行活動發展、國家風景區納入及熱氣球嘉年華持續推動，鹿野高臺逐步形成兼具茶產業推廣、飛行活動與觀光服務機能之發展型態，顯示其土地利用已由單一農業使用，轉為具觀光遊憩導向之多元六級化發展。

（一）農業：旱作與茶園

鹿野高臺較獨特的地形條件使其極適旱作發展，約自日治時期開始有旱作之紀錄；民國 70 年代農業部茶及飲料作物改良場東部分場（原行政院農業委員會茶業改良場臺東分場）設立後，逐步發展為「福鹿茶」之產區，並於民國 80 年代後受進口茶競爭及乾旱等影響，產量逐步衰減，部分茶園陸續轉作鳳梨及其他果樹，逐漸形成茶園與旱作交錯分布之農業地景，旱作當中又以鳳梨為主。

在政府推動觀光發展及農業部茶及飲料作物改良場東部分場於 97 年研發「紅烏龍」後，鹿野茶產業逐步朝特色化及高值化發展。據統計，114 年臺東縣茶葉種植面積約 178 公頃，其中鹿野鄉約 105 公頃，為全縣最大茶葉產區；縣府並自 111 年推動「臺東紅烏龍」品牌化計畫，促進茶產業與觀光體驗及品牌行銷結合；土地使用已由農業生產導向，漸轉為觀光遊憩與農業並存之複合型態。詳下圖 20 茶葉產量統計，可見鹿野鄉為臺東縣產茶行銷重鎮。



資料來源：「臺東縣鹿野鄉鄉村地區整體規劃」委託技術服務案總結成果報告書，114 年 6 月。

（二）觀光產業

鹿野高臺自 80 年代以來觀光發展即以高位河階地景、飛行活動及茶產業為核心，並於民國 92 年取得開發許可。後因民國 100 年起舉辦「臺灣國際熱氣球嘉年華」後形成具國際辨識度之觀光據點。惟觀光活動呈高度季節集中，淡旺季觀光服務之量能與需求存在明顯差異，茲就發展情形說明如下：

1. 觀光產業型態

鹿野高臺地區平時以茶葉經銷、民宿、露營、簡易餐飲及飛行傘活動等觀光服務產業為主。每年 7 至 8 月舉辦之「臺灣國際熱氣球嘉年華」期間，另有臨時餐飲攤販及相關觀光服務設施進駐，形成約 45 天之季節性觀光活動經濟。

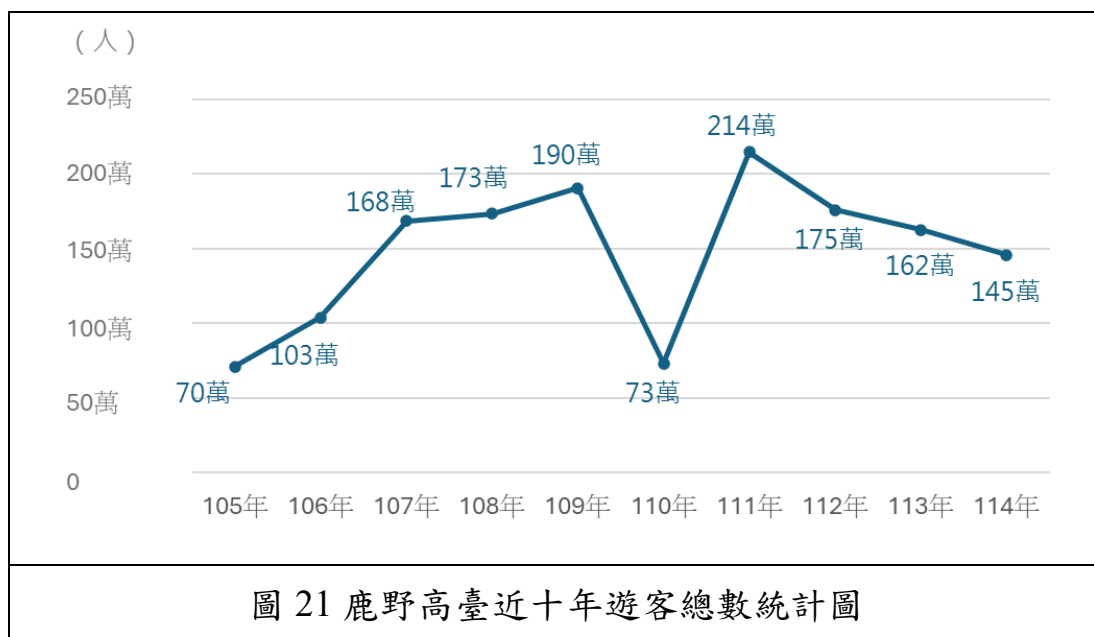
2. 遊客統計數據

依「臺東觀光旅遊網」統計資料顯示，鹿野高臺觀光茶園地區（113 年後改為鹿野高臺及周邊地區）近十年平均觀光旅遊人次約為 135 萬人次。由於每年夏季鹿野高臺舉辦「國際熱氣球嘉年華」吸引大量人潮，觀光人次以 7 月至 8 月為高峰，單月可達 40 至 50 萬人次，單就 7 月至 8 月之旅遊旺季，即占全年平均約 6 成之遊客數，整體觀光活動具有明顯季節集中現象，影響停車與公共衛生等公共服務設施之配套規劃。

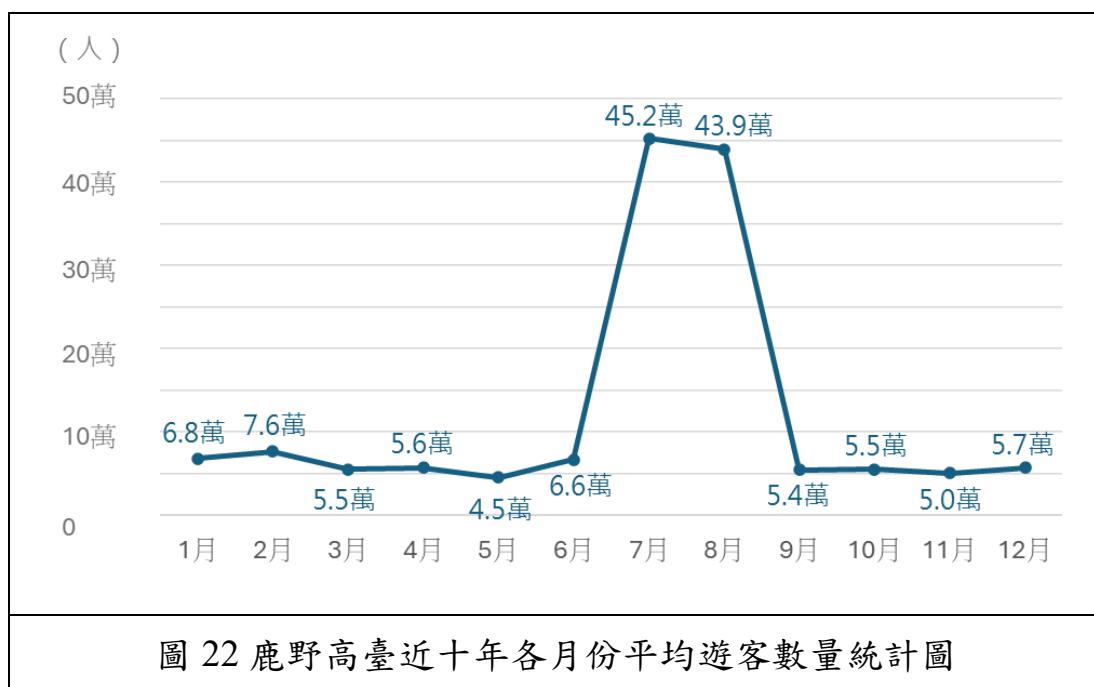
表 3 鹿野高臺觀光茶園及周邊地區近 10 年觀光旅遊人次統計表

時間	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	平均	平均占比
1 月	47,820	82,672	41,463	40,373	64,624	52,716	53,759	72,072	125,601	102,471	68,357	4.62%
2 月	104,520	65,085	61,745	94,230	45,633	84,147	63,894	45,816	125,435	77,291	76,780	5.19%
3 月	53,584	41,391	41,487	46,259	34,272	50,109	49,339	36,880	117,725	79,980	55,103	3.72%
4 月	42,325	48,431	58,529	54,384	38,455	55,239	52,752	51,757	84,897	82,996	56,977	3.85%
5 月	36,167	44,614	42,694	45,119	34,659	28,258	44,841	11,322	86,501	78,337	45,251	3.06%
6 月	33,839	45,905	117,386	168,867	52,198	*0	48,170	31,465	96,844	74,104	66,878	4.52%
7 月	126,446	336,170	643,531	719,987	580,650	*3,893	965,090	634,604	213,000	306,972	452,645	30.59%
8 月	126,446	200,902	490,003	380,604	851,361	192,464	675,904	770,950	364,643	342,471	439,575	29.71%
9 月	26,497	36,738	42,476	45,159	46,407	121,368	48,007	22,336	90,639	68,159	54,779	3.70%
10 月	35,485	45,981	43,940	51,951	61,159	42,516	47,802	31,885	102,230	88,141	55,109	3.72%
11 月	38,649	40,276	42,666	42,533	46,199	49,720	47,547	30,339	94,941	73,791	50,666	3.42%
12 月	36,833	49,046	59,130	46,205	50,893	54,744	49,999	20,427	122,111	84,750	57,414	3.88%
合計	708,611	1,037,211	1,685,050	1,735,671	1,906,510	731,281	2,147,104	1,759,853	1,624,567	1,459,463	1,479,532	100.00%

資料來源：臺東觀光旅遊網，本計畫彙整。註：*期間為疫情三級警戒



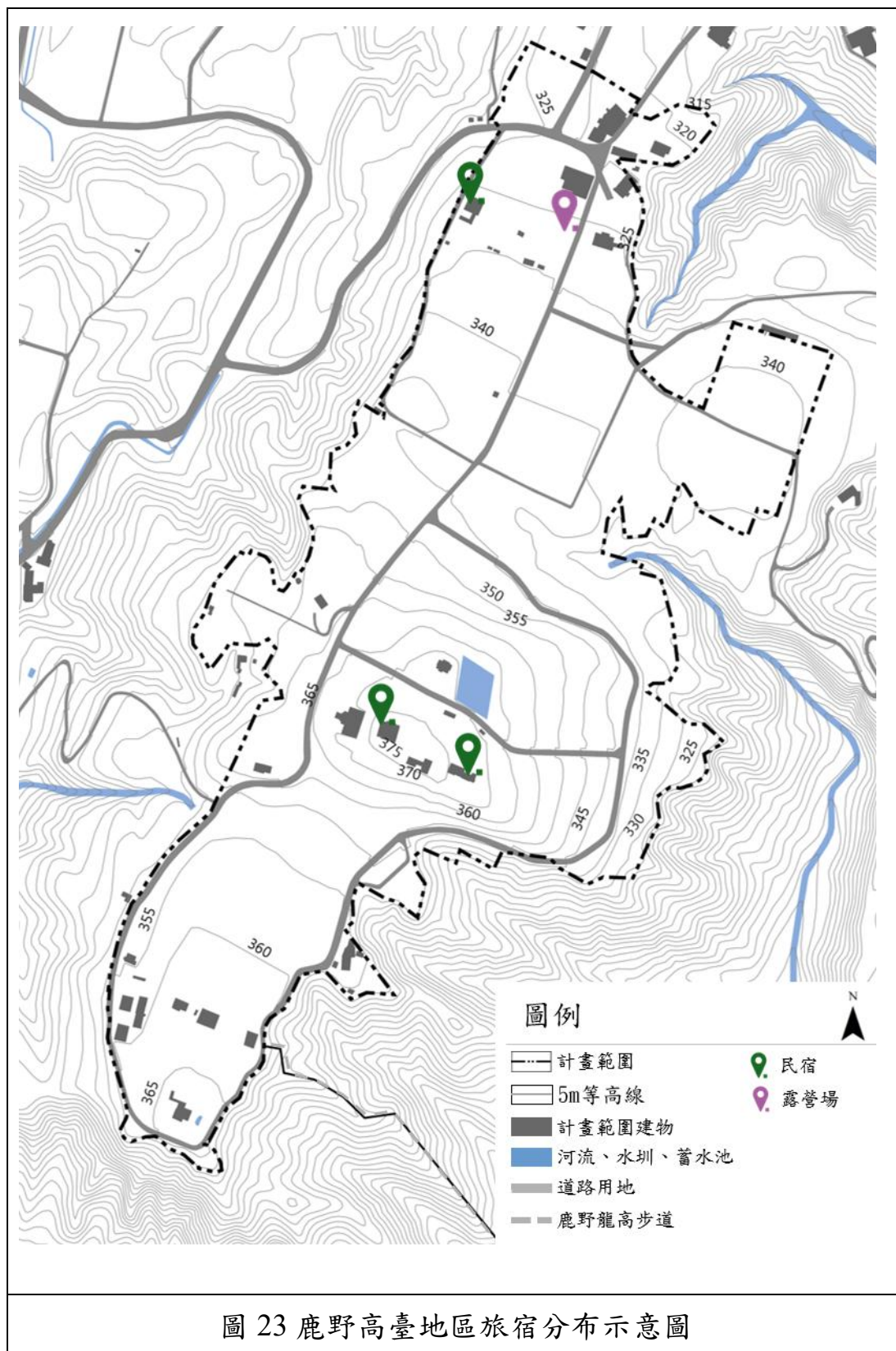
資料來源：臺東觀光旅遊網，本計畫繪製。



資料來源：臺東觀光旅遊網，本計畫繪製。

3. 基地與周邊旅宿設施分布情形（調查時間：115 年 3 月）

鹿野高臺特殊地景與觀光活動帶動近年旅宿需求成長，全鹿野鄉旅館共 3 家、民宿 77 家、合法露營區 1 場。當中旅館皆位於鹿野高臺南側之鹿野都市計畫區。另本計畫範圍經盤點共計有 3 間民宿及 1 處露營區，詳見下圖 23。



資料來源：1. 交通部觀光署露營場資訊平臺，查詢時間 115 年 3 月
https://camp.tad.gov.tw/CMA/web_page/CMA010100.jsp
2. 交通部觀光署旅宿網，合法旅宿查詢，查詢時間 115 年 3 月
https://stest.taiwanstay.net.tw/TSA/web_page/TSA020100.jsp
3. 本計畫參考上述資料來源繪製。

八、在地民眾共識

本計畫透過辦理座談會、深度訪談等方式廣泛蒐集意見，並形成以「園區」概念進行整體規劃之共識，透過訂定因地制宜之土地使用管制，回應觀光發展及公共服務設施配置需求；建議增設慢行系統，增加遊憩體驗及停留效益；並兼顧景觀維護、地景特色及土地活化利用，以提升整體環境品質。另，後續如能建立具體執行機制及合理義務負擔內容，將有助於計畫推動。

九、小結

鹿野高臺擁有極佳的遊憩核心優勢（大草皮等），並透過國際熱氣球季的成功舉辦，奠定卓越品牌知名度，為使其在旺季過後持續延伸觀光熱度，未來將發展重心聚焦於公共服務設施的優化與觀光體驗的深化，以此支持鹿野高臺轉型為全年適遊之觀光遊憩景點。

據此，後續將著重公益性設施的建構，引導在地店家共同投入以公私協力為核心的觀光服務系統，進而達成城鄉永續與觀光產業雙贏之動態平衡成長。

第三節 課題與對策

鹿野高臺地區自核定「鹿野高台飛行傘中心週邊公共遊憩設施開發案」並取得開發許可後，即奠定該地區公共遊憩之空間基礎；近年隨「臺灣國際熱氣球嘉年華」及常態性觀光遊憩之持續推動，其觀光活動規模已逐步擴展至國際規模，惟土地使用管制與觀光發展需求仍具落差。由於現行鹿野高臺地區土地使用管制規範非以觀光發展為導向，致使因應觀光發展需求而合理伴隨發展之零售、餐飲與旅宿等複合型產業，亟待透過因地制宜之土地使用管制引導其合規經營基礎。

為完善鹿野高臺地區整體景觀及遊憩服務機能，並引導周邊土地之利用符合合理性與合法性原則，以支援整體觀光發展需求，本計畫綜整研提「完善公共服務設施品質」、「在地需求合理檢討」、「景觀系統尚待整合」及「輔導合法原則尚待建立」等面向課題。另考量本計畫之課題與對策具公益性、涉及土地使用，且已取得目的事業主管機關支持，後續將由本計畫研擬因地制宜之土地使用管制原則與專案輔導方向，並由觀光部門計畫配合擬定具體公益性設施配置、合理義務負擔與後續監督機制，以期循序漸進解決相關發展課題。

一、課題一：因應全年觀光遊憩需求，整體公共服務設施待完善

（一）課題說明

為配合鹿野高臺全年觀光遊憩需求之增長，本地區之空間配置與公共服務設施亟待落實系統性整合，並進一步充實常態性之深度體驗內容、完善餐飲與休憩配套設施，以及規劃具遮蔽效益且友善之停留空間，以利有效延長遊客駐留時間，將實質觀光人潮轉化為推動整體地區永續發展之效益。

尤其，現況服務設施面臨平時（茶園觀光、飛行傘體驗，每月約 4.5 萬至 7.6 萬人次）與國際熱氣球嘉年華期間（每月約 45 萬人次）間之需求差距，其改善方向綜整如下表：

表 4 鹿野高臺地區觀光服務機能之改善方向綜整表

設施	改善方向
交通運輸	配合活動增設彈性停車空間，健全聯外道路分流；導入人本運具並強化系統連結，以提升慢行安全性。
衛生設施	因應全年服務需求，於觀光核心區位優先增設常態性公共衛生設施，強化基礎服務範圍；並透過公私協力機制，結合周邊優質店家共同提供服務。於熱氣球嘉年華等旺季期間，另同步優化臨時性衛生設施之配置、維護及管理，以補充尖峰期間之服務量能。

設施	改善方向
服務設施	引導既存觀光伴隨產業納入土地使用管理體系，健全合規經營基礎並促進整體服務機能升級。
住宿設施	合理輔導既有民宿與露營區合法化發展，逐步充實多元之旅宿承載量能。

資料來源：本計畫彙整。

（二）因應對策

1. 整體園區規劃：以園區概念進行整體規劃，確立各分區定位、機能及容許使用項目，系統性提升整體觀光體驗及服務機能，兼顧「常態遊憩發展」與「熱氣球嘉年華」（極端尖峰）兩者平衡的原則下，建立以「彈性與韌性」為核心的發展原則。
2. 公共服務設施系統化配置：系統性配置停車空間、公共廁所及休憩設施，提升整體服務品質與使用便利性，並透過公私協力方式提供更多服務設施，透過「政策誘因與輔導機制」，與服務核心區位店家合作，例如：輔導店家內部廁所為符合無障礙與性別友善標準的「觀光友善廁所」，提升離峰期廁所設施之可達性。
3. 強化活動核心區服務量能：指認主要活動核心區，優先配置公益性設施，增加服務承載與使用效率；並透過研擬土地使用管制原則，引導符合區位條件之既有商業服務設施合理使用，兼顧土地合理利用與觀光服務需求，提升整體觀光服務機能。

二、課題二：景觀系統尚待整合，地景特色未能充分展現

（一）課題說明

鹿野高臺地區具開闊的台地地形與錯落的河階景觀，其地勢起伏形塑當地獨特的空間結構，惟缺乏整合性之景觀空間配置與系統性串聯，致使地區意象辨識度不足，亦未能充分展現特有之地景資源價值。另既有建築物及設施等，亦缺乏相關法定景觀管制圖說及相應之景觀引導及管理機制，致整體景觀風貌難以維持一致性與完整性。

（二）因應對策

1. 建立整體景觀系統：整合觀景區位、開放空間及景觀資源，研擬鹿野高臺周邊地區景觀綱要計畫，指定重點景觀地區，建構地區景觀資源系統及指定重點景觀地區發展之指導

性原則；同時指導建築物及設施新建、增建、改建、修建時之景觀風貌，以維護整體地景特色與景觀品質。

2. 串聯慢行動線與停留節點：建構系統性慢行動線及停留節點，串聯主要景觀資源與遊憩空間，並導入整體性視覺識別，應用於導覽牌、公車候車亭、鋪面等，達成一致性的視覺識別。

三、課題三：現行土地使用管制未能回應觀光服務發展需求

（一）課題說明

鹿野高臺以農業生產及開闢地景為發展基礎，隨觀景、飛行傘、滑草、品茗及購買農特產品（茶葉等）等觀光遊憩活動發展，已形成兼具農業生產、地方產業及觀光遊憩之複合發展型態，所需服務機能則以餐飲、休憩、住宿及零售等低強度使用為主。

本計畫指認之服務核心區內，已有部分既有設施，具納入整體園區服務系統之基礎條件；惟相關土地多屬農牧用地，現行容許使用項目尚難涵蓋前述服務機能，既有設施亦難依本計畫空間發展計畫，辦理必要之設施改善及服務品質提升。

依據現行非都市土地使用管制規則第 52 條之 1 規定，申請人擬具之興辦事業計畫土地位於山坡地範圍者，其面積不得少於 10 公頃。鹿野高臺全年觀光旅遊人次逾百萬，並須兼顧熱氣球嘉年華期間之大型活動服務需求，公共服務設施之改善具高度公益性及急迫性。為此，因應鹿野高臺整體發展需求及地方特色產業發展，現行土地使用管制及相關變更規範，仍有配合本地區發展特性與後續法定工具銜接機制進一步檢討之必要。

（二）因應對策

鹿野高臺地區雖全區劃入法定山坡地範疇，惟其高臺頂部實際地勢平緩，未涉及活動斷層、山崩地滑、土石流潛勢溪流等重大地質災害敏感區位。後續土地使用調整仍應以維護國土保安、公共安全及地景價值為前提，兼顧地方特色產業發展與土地合理利用。

1. 建立因地制宜土地使用管制原則：透過鄉村地區計畫訂定土地使用管制原則，作為後續引導既有使用、公共服務設施配置及土地使用調整依據，兼顧地方發展需求與土地使用秩序。
2. 銜接法定工具辦理土地使用調整：於國土計畫法實施管制後，得依土地使用管制原則檢討另訂管制規則；於國土計畫法實

施管制前，則透過現行區域計畫法下之使用地變更編定及相關法定工具，作為過渡期間之處理方式。

3. 合理有序引導既有使用：配合本計畫之空間發展計畫，建立適當之土地使用調整與執行機制，引導既有使用朝合理、有序方向發展，以提升整體環境品質及觀光服務機能。涉及專案輔導合法化者，則應依全國國土計畫指導，建立符合安全性、公平性及合理性等原則之輔導機制，並符合下列事項：
 - (1) 安全性方面，為維護鹿野高臺整體景觀風貌，應由鹿野高臺周邊地區整體興辦事業計畫指導後續研訂景觀綱要計畫。
 - (2) 公平性方面，應以既存之建築物及設施，且符合空間發展計畫圖之指述者為限；後續並應依本計畫指導配合提供公益性設施用地及合理負擔公共服務設施需求，以維持土地使用利益與公共利益間之衡平。前開「既存」認定時點，應由目的事業主管機關透過興辦事業計畫等認定之。
 - (3) 合理性方面，應符合鹿野高臺地區觀光發展指導計畫等部門計畫，並遵循本計畫之空間發展計畫、成長管理計畫及土地使用管制原則。
4. 保障既有合法使用權益：土地使用調整過程中，應兼顧既有合法使用需求（如農舍之居住使用、農業設施之農產品加工使用等），並納入土地使用管制原則，以維護地方產業發展基礎及既有居住機能，惟其仍應符合相關目的事業法令規定。

第四章 計畫願景及目標

第一節 計畫願景：打造臺東獨有、四季皆宜的觀光遊憩場域

鹿野高臺地區具高臺地形、開闊視野、山稜線景觀、草皮遊憩空間及飛行運動空域活動條件等具臺東代表性之自然與空間優勢，並兼具觀景、停留、遊憩及地方特色展現之潛力。爰透過本計畫整體規劃，補足公共服務設施與外部服務系統，提升整體環境品質、遊憩服務品質與活動承載能力，強化鹿野高臺地區兼具漫遊、停留、觀景、空域觀光及服務支撐功能之觀光遊憩場域，帶動地區產業發展，形塑具常態服務機能與全年遊憩條件之臺東特色觀光遊憩空間。

第二節 計畫目標

一、完善公共服務設施系統，提升環境品質及整體遊憩體驗

因應全年觀景、飛行傘、滑草、品茗及購買農特產品等觀光遊憩需求，並兼顧熱氣球嘉年華期間之尖峰承載，透過計畫引導，系統性補充人行及自行車道、公園綠地、公共廁所、停車空間、觀景休憩及導覽指標系統等公益性設施，改善生活環境品質，並提升整體服務量能與承載能力。透過本計畫之公告實施及應辦事項之後續配套作為，可使目的事業主管機關於本計畫範圍內有效提升公共設施及環境品質，並使鹿野高臺地區以更有秩序之方向發展觀光遊憩。

二、重塑景觀風貌，提升整體環境品質

優化高臺整體視野及重要視覺廊道，並透過閒置土地整理、農業地景維護及景觀節點營造，強化景觀一致性與空間辨識度，形塑具地方特色之觀光地景。

三、促進觀光產業發展，提升地方整體效益

透過整體規劃引導觀光服務機能與相關產業有序發展，強化地方商業服務機能，提升其支應地區觀光遊憩及整體服務需求之公益效益；並兼顧在地社區生活環境與農業生產活動，促進鹿野高臺地區觀光發展與地方經濟良性互動，形塑具地方特色之永續發展模式。

四、落實管用合一，強化計畫可行性

以兼顧環境承載與景觀風貌為原則，就公共安全、合理使用及公平負擔等面向建立執行機制，引導既有使用升級、落實管用合一；並配合目的事業主管機關相關執行機制，充實地區整體服務量能。

第五章 空間發展及成長管理計畫

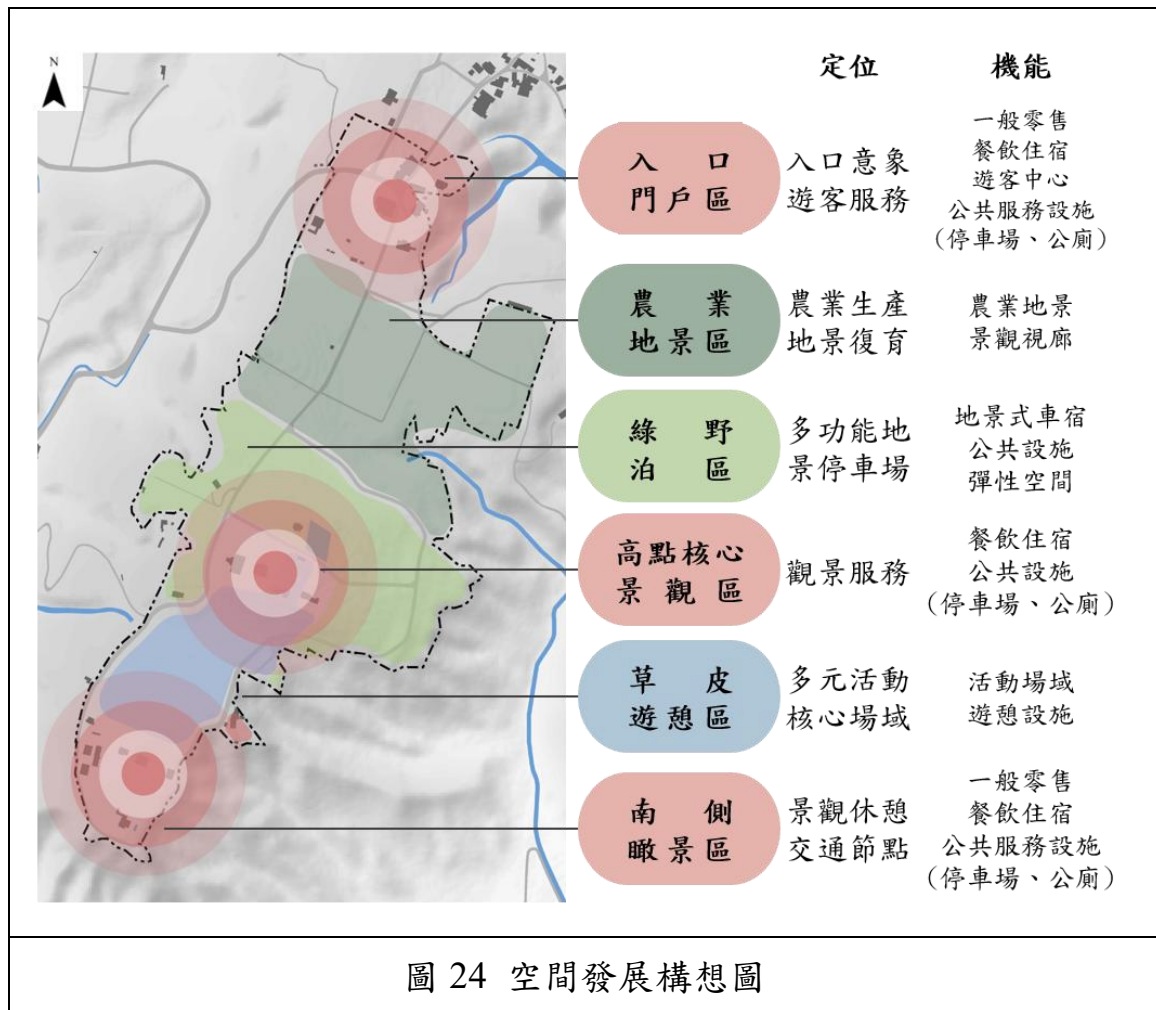
第一節 空間發展計畫

一、空間發展構想

本計畫係延續鹿野高臺地區觀光發展指導計畫之構想，並經綜合考量鹿野高臺地區各區位條件、地景資源及現況使用特性等，研擬空間發展構想並劃分為六大區域(詳下圖 24)。其中入口門戶區、高點核心景觀區、草皮遊憩區及南側瞰景區，以提供觀光遊憩服務機能為主；農業地景區及綠野泊區，則以維持開闊視野及地景特色為原則。相關原則如下：

- (一) 入口門戶區：為遊客進入鹿野高臺地區之門戶，區內包含鹿野遊客中心，其功能定位為整體入口意象以及遊客服務區域；土地使用機能方面，以提供一般零售、餐飲住宿及相關公共服務設施為主。
- (二) 農業地景區：現況包含鳳梨田、茶園等農業地景，功能定位以農業生產與地景復育為主，使用機能則以維持農業生產地景為原則。
- (三) 綠野泊區：現況主要為熱氣球季臨時停車場，功能定位為多功能地景停車場，後續土地使用機能方面以增加公共服務設施之彈性使用空間，並與周邊鹿野高臺地區地景資源結合，發展地景式車宿。
- (四) 高點核心景觀區：為鹿野高臺地區制高點，包含鹿野高臺地區高眺亭，故因應其地理優勢將其定位為觀景服務核心，土地使用機能以提供賞景，並配合導入相關餐飲住宿與公共服務設施。
- (五) 草皮遊憩區：現況為鹿野高臺地區大草皮，為高臺上主要戶外遊憩活動場域，土地使用機能以維持發展相關活動及遊憩設施為主。
- (六) 南側瞰景區：位於高臺南側，為重要景觀點之一，現況具相關觀景設施，可眺望南側龍田地區景觀。土地使用機能方面，

定位為景觀休憩及交通節點，機能以提供一般零售、餐飲住宿及相關公共服務設施為主。



資料來源：本計畫繪製。

二、空間發展計畫

本計畫依前開發展構想，進一步就公共服務設施、地景營造、觀光服務等面向提出空間發展計畫圖（詳圖 25）。整體以既有道路及大草皮等公共服務設施系統為基礎，強化慢行動線、停車空間及支援服務機能，提升遊客停留及深度體驗；並透過農業地景、景觀視廊及植栽環境之整理維護，延續鹿野高臺開闊地景特色。另引導既有服務核心優化觀光服務機能與景觀風貌，並配合設置人行及自行車道、公園綠地、公共廁所、停車空間、觀景休憩及導覽指標系統等公益性設施，形塑兼具地景體驗及遊憩品質之整體空間。

（一）公共服務設施系統

通行動線部分，以既有道路系統為基礎串聯六大分區，並於主要景觀節點、遊憩停留及深度體驗路段規劃慢行系統，建構安全友善之遊憩動線；另規劃新增東西向服務道路，提升龍高步道起（訖）點之可及性，分擔南側道路交通負荷，並完善整體交通系統。

開放空間部分，以既有大草皮作為主要開放空間，並於 3 處服務核心周邊，配合慢行系統配置停車場及支援服務區（停車暨多功能服務），提升整體觀光服務量能。

（二）地景營造

優先保留並延續鳳梨田等特色農作及茶園地景，透過維持既有農作生產、引導閒置農地復耕活化及加強環境整理，維護地方農業特色、開闊視野及西側泰平山景觀視廊，並強化高臺茶產業與觀光遊憩之連結。另保留既有集中分布且不影響景觀視域之樹木，形塑喬木林相，豐富景觀層次，並透過植栽維護管理，建立具整體性及一致性之景觀風貌。

（三）觀光服務

核心服務區以既有建築物及公共服務設施聚集區域為主，優先配置公共廁所、觀景休憩、導覽指標系統等公共服務設施；其中重點遊憩服務區位，以提升既有建築物及設施之服務機能及景觀風貌為原則，提供遊客停留、休憩、餐飲及旅遊服務等觀光機能，強化整體遊憩服務品質。

（四）其他空間配置

維持既有飛行傘場地、蓄水池等其他公共服務設施之功能，並納入整體空間配置系統，配合周邊景觀及動線串聯，引導各項設施與周邊地景環境相互融合，提升整體空間品質。

本計畫之空間發展計畫，係依前述各面向進行整體配置，公共服務設施之配置及供應量體，應考量鹿野高臺地區遊客量呈現顯著淡旺季差異之特性，應以效益最大化思考預留適當彈性調整空間，避免旺季服務量能不足或非熱氣球季期間設施閒置。

用水、用電等維生系統需求，亦應以非熱氣球季尖峰時段服務量能進行檢視，並適度預留供應餘裕，以確保尖峰期間公共服務品質之穩定。上述公共服務設施配置原則、淡旺季彈性調整方式及尖

峰用水、用電檢討等具體內容，後續應於興辦事業計畫及景觀綱要計畫中予以進一步規範，並依實際發展需求及基地條件配置各項設施之位置、規模與供應容量，以落實空間發展計畫。

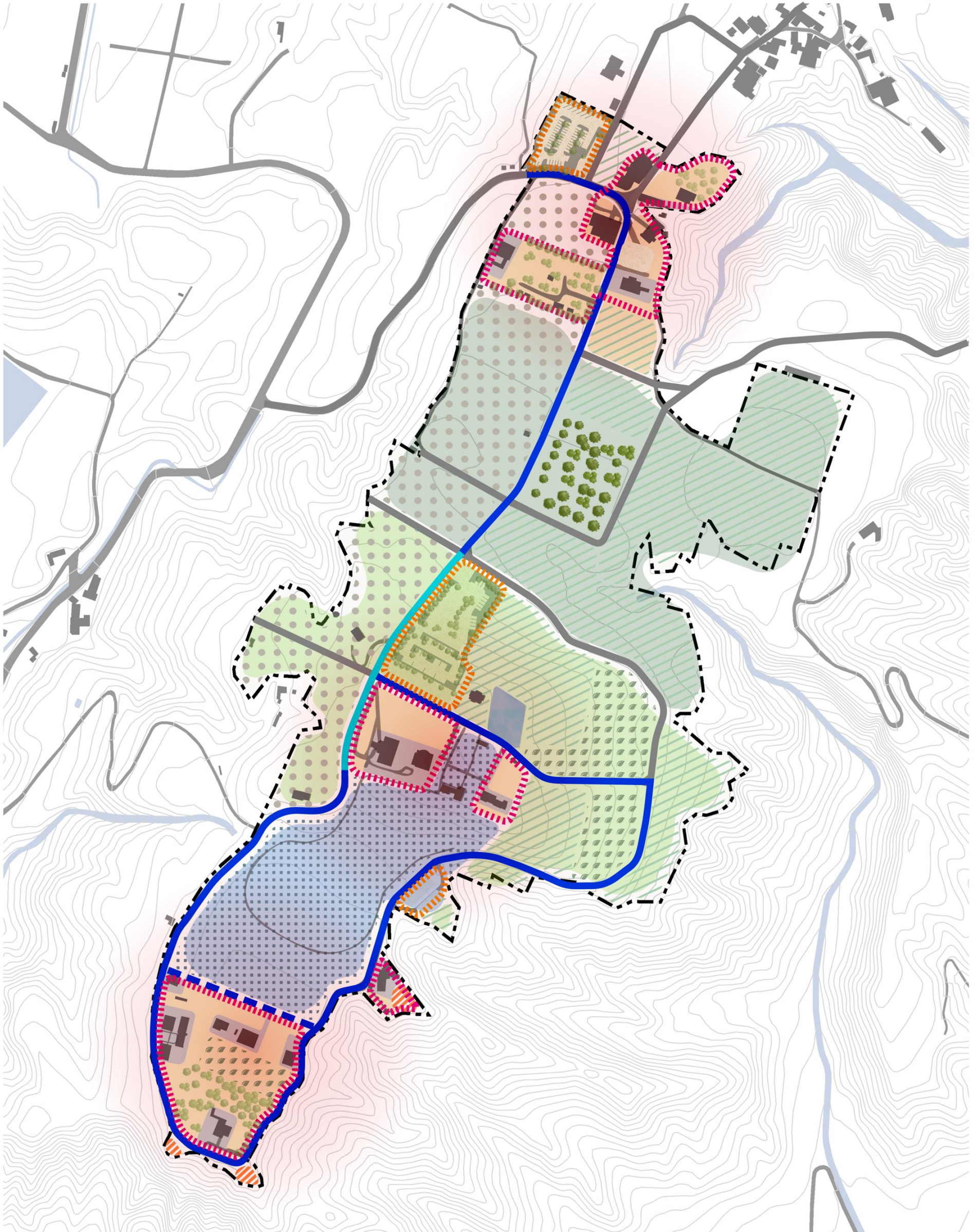


圖25 空間發展計畫圖

圖例

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

- 停車場
- 支援服務區 (停車暨多功能服務)
- 大草皮
- 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
- 重點遊憩服務
- 農業及相關容許使用設施

其他

- 飛行傘場地
- 5m等高線

1/5,000

0 50 100 200 M

N



第二節 成長管理計畫

一、成長管理目標

考量鹿野高臺地區近十年平均觀光旅遊人次約為 147.95 萬人次，並呈現明顯淡旺季差異，其中每年 7 月至 8 月熱氣球活動旺季之單月平均遊客數約為 45 萬人次，其餘月份則多介於 4.5 萬至 7.6 萬人次之間。基於前開發展特性，本計畫之成長管理，應以熱氣球活動旺季單月服務量能約 50 萬人次、平時單月服務量能逐步提升至 10 萬人次為目標方向，並配合公共服務設施服務量能、交通承載能力、停車空間需求及景觀風貌維護情形，引導相關觀光服務設施及土地使用有序發展。

相關公共服務設施配置應以滿足非熱氣球季假日尖峰服務需求為原則，提供適量之公共服務設施；熱氣球旺季期間則配合實際需求採彈性調整措施，以兼顧非熱氣球季使用效率及活動期間之服務量能。

二、發展型態及執行機制

因應成長目標為 10 萬人，並有序引導觀光服務成長、公共服務設施配置及合理產業發展區位，本計畫範圍內既有但未符合土地使用管制規定之餐飲住宿、零售、觀光遊憩及農業產製儲銷相關等設施，後續應依本計畫之空間發展計畫及土地使用管制原則辦理，並配合提供公益性設施用地或相關義務負擔事項，以促進計畫範圍整體發展之公益性。

前述既有設施申請使用，於國土計畫法土地使用管制實施前，應依區域計畫法、非都市土地使用管制規則及相關規定辦理，配合訂定興辦事業計畫審查作業要點，依核准興辦事業計畫、非都市土地變更編定執行要點申請使用地變更編定，作為過渡期間之銜接方式；有關興辦事業計畫受現行非都市土地使用管制規則山坡地開發最小規模限制之規定，得針對本計畫土地使用管制原則所指述之參與公益性者予以檢討。

第六章 土地使用管制原則

為落實國土計畫以計畫引導土地使用之核心精神，本計畫訂定土地使用管制原則，作為計畫範圍內土地使用之指導，並於國土計畫法土地使用管制實施前之過渡期間，作為指導區域計畫法定工具之依據。

計畫範圍內之土地使用，應依循本計畫發展定位、空間配置構想及相關部門計畫之指導辦理，並配合相關法令規定執行；如涉及水土保持、環境影響評估者及建築安全等事項，應依水土保持法、環境影響評估法及建築技術規則等相關規定辦理，不得逕予排除。

本計畫延續鹿野高臺地區觀光發展指導計畫之構想，並經整體考量各分區功能定位、土地使用特性及既有制度背景等，訂定各分區土地使用管制原則如下：

第一節 國土計畫土地使用管制原則

國土計畫法土地使用管制實施後，依國土計畫法及其相關子法規定辦理。後續土地使用之容許使用項目、強度及相關配套條件，應符合本計畫之空間發展及成長管理計畫與本原則等，並依國土計畫法第 23 條第 4 項另訂管制規則予以規範。

一、入口門戶區、高點核心景觀區、南側瞰景區

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。

二、農業地景區、綠野泊區

農業地景區應以維持農業生產、地景維護及低強度使用為原則；綠野泊區則得依本計畫發展定位及土地使用管制原則，得申請作停車場等公共服務設施使用。

三、草皮遊憩區

草皮遊憩區主要對應既有開發許可範圍（城鄉發展地區第二類之二）所形成之非都市土地特定專用區及公共遊憩場域，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。

草皮遊憩區於現行區域計畫法體系下，屬非都市土地特定專用區之開發許可案件；未來於國土計畫法體系下，則對應城鄉發展地區第二類之二土地，並依原許可開發計畫使用。其後續土地使用及設施管理，應依原核定開發許可計畫及相關法令規定辦理，並維持其草皮遊憩及公共遊憩服務功能。

第二節 國土計畫土地使用管制前之過渡處理原則

考量國土計畫法土地使用管制尚未實施，現階段仍應依區域計畫法及其相關子法規定，作為本計畫土地使用調整與申請程序之過渡性處理機制，及銜接國土計畫法土地使用管制之基礎。

依本計畫指導，土地使用應符合空間發展及成長管理計畫，另為配合計畫願景設置相關公益性設施，並專案輔導合法化特定既有設施，鹿野高臺雖屬標高 100 公尺以上山坡地，惟整體地形平緩，按全國國土計畫指導，應配合修訂非都市土地使用管制規則及非都市土地變更編定等相關規定，以具體指導使用地變更編定相關事宜。

一、入口門戶區、高點核心景觀區、南側瞰景區

- (一)屬本計畫空間發展計畫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。
- (二)前述申請變更編定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%。
- (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%，並考量其使用性質，依非都市土地變更編定執行要點申請變更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者，得就不足部分以其他符合鹿野高臺周邊地區整體興辦事業計畫需求之方式替代辦理。

(四) 前述參與公益性者申請變更編定之案件，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。

(五) 本計畫公告實施後，有關非都市土地之使用地變更編定作業，應依非都市土地使用管制規則第 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。

二、農業地景區、綠野泊區

於國土計畫法土地使用管制實施前，得依區域計畫法及其相關子法規定，配合本計畫土地使用管制原則辦理相關申請程序，作為過渡期間之銜接方式。相關申請案件仍應兼顧農業地景維護、公共服務設施需求及整體景觀風貌。

三、草皮遊憩區

應依原核定開發許可計畫及相關法令規定辦理，並配合鹿野高臺地區整體規劃，建置人行及自行車慢行系統、停車空間、景觀營造及相關公共服務設施，提升整體遊憩服務品質及遊客承載能力。

第七章 應辦事項及實施機關

第一節 中央機關應辦事項

表 5 中央機關應辦及配合事項表

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指導者，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指導者，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：為國土計畫法全面實施管制後應辦事項。

第二節 地方機關應辦事項

表 6 地方主管機關與目的事業主管機關應辦及配合事項表

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，訂定鹿野高臺周邊地區配合鄉村地區計畫辦理興辦事業計畫暨變更編定審查作業要點。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。	臺東縣政府 (觀光發展處)	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，作為本計畫後續整體性推動、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內容之認定機制，及建立相關執行及後		興辦事業計畫審查作業要點訂頒後 6 個月內

類別	應辦及配合事項	主辦機關	辦理時程
	續監督機制（如簽訂協議書等）。		
	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。		配合公共服務設施年度計畫及預算編列經常辦理
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，作為本計畫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	受理參與公益性者，依鹿野高臺周邊地區整體興辦事業計畫及鹿野高臺周邊地區配合鄉村地區計畫辦理興辦事業計畫暨變更編定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）	臺東縣政府另訂管制規則發布施行後經常辦理（註）

註：為國土計畫法全面實施管制後應辦事項。