

臺東縣東河鄉鄉村地區整體規劃 委託技術服務案

地方說明會



委託機關：臺東縣政府建設處

規劃廠商：允泰工程顧問有限公司

協力廠商：天宇宏圖規劃諮詢顧問有限公司

簡報大綱

- 一 國土計畫概述
- 二 鄉村地區整體規劃概述
- 三 現況發展概況
- 四 議題研析及對策



說明會舉辦緣由

緣起與目的

透過向鄉親說明東河鄉村地區整體規劃辦理概要，並希望能獲得相關寶貴回饋意見，作為研析參考依據。

計畫範圍

東河鄉下轄北源、泰源、尚德、東河、隆昌、興昌、都蘭7村，面積約216平方公里，一處東河都市計畫，其餘則屬於非都市土地。



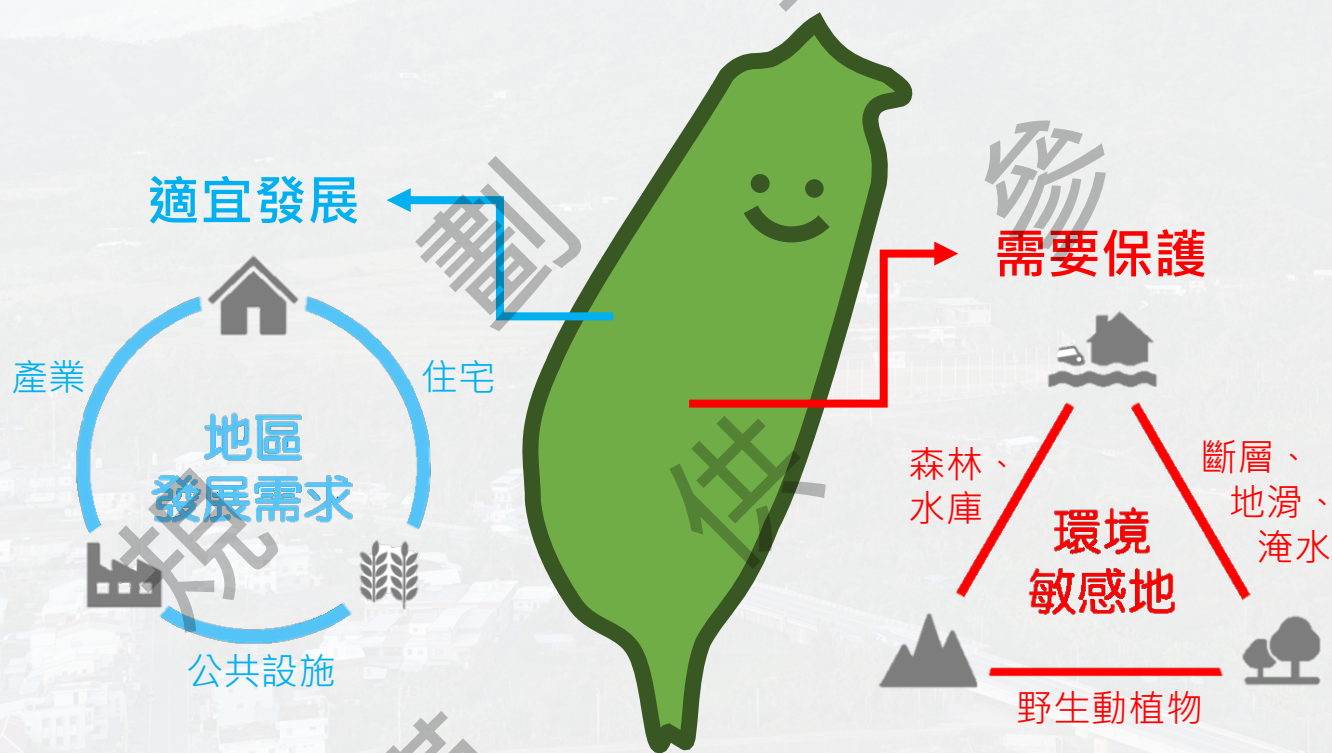


國土計畫概述

國土計畫要做什麼？

界定土地需要保護和適宜使用的範圍，為國土開發最高指導原則

保育和利用並重，保育不適宜發展區，並將生活需求配置於適宜發展區內。





國土計畫概述

國土計畫法§3 (105.05.01公告, 114.01.20修正)

- ✓ 國土計畫：指針對我國管轄之**陸域及海域**，為達成國土永續發展，所訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫。

全國國土計畫 (107.04.30公告)

- ✓ 指以全國國土為範圍，所訂定目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。
- ✓ 未來劃設四大功能分區，納入原住民族部落範圍。

直轄市、縣市國土計畫 (110.04.30公告)

- ✓ 台東縣上位空間計畫，綱要性指導。

鄉村地區整體規劃

- ✓ 以鄉鎮市為單位(視為本縣國土計畫一部分)，得因地制宜指導及調整當地土地使用

國土功能分區圖 (依國土計畫法規定應於120.04.30前公告實施)(草案刻正審議中)

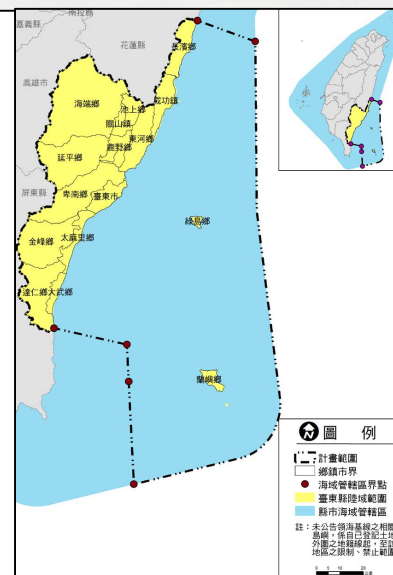
- ✓ 台東縣未來非都市土地管理



臺東縣國土計畫

臺東縣國土計畫審議會 109年3月4日 第3次會議 審議通過
內政部國土計畫審議會 109年7月21日 第11次會議 核定
內政部 110年4月15日台內營字第1100803828號函 核定
臺東縣政府 110年4月22日府建都字第1100077390B號 公告

臺東縣政府
110年4月





國土計畫概述

國土功能分區

- ✓ 以計畫引導土地使用
- ✓ 國3：依國家公園法管制
- ✓ 國4、城1、農5：依都市計畫法及土地使用管制要點等相關法令管制
- 透過「計畫」性質劃設之國土功能分區及其分類，同時將保育及發展需求納入考量引導土地使用。

4種功能分區19種分類

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1類 (敏感程度高)	第1-1類 (其他法律劃設保護區)	第1類 (優良農地)	第1類 (都市計畫區)
第2類 (敏感程度次高)	第1-2類 (具排他性使用)	第2類 (良好農地)	第2-1類 (工業區、鄉村區等)
第3類 (國家公園)	第1-3類 (重大建設計畫)	第3類 (坡地農地)	第2-2類 (開發許可地區)
第4類 (都計保育型分區)	第2類 (具相容性使用)	第4類 (鄉村區、原民聚落)	第2-3類 (重大建設計畫)
	第3類 (待定區)	第5類 (都市計畫優良農地)	第3類 (原民鄉村區)

國土計畫之功能分區分類

現階段

預計
民國120年實施

非都市土地

11種
使用分區

19種
使用地

特定農業、一般農業、工業、鄉村、森林、山坡地保育、風景、國家公園、河川、海域、特定專用

甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、殯葬、海域、特定目的事業



國土計畫概述

土地使用管制 - 國土計畫土地使用管制規則(113年11月送法規會審竣版)

「●」代表**免經申請**同意使用；●(或其他實心圈數字)代表符合備註欄位之●(或其他實心圈數字)條件者，得免經申請同意使用，未符合者不允許使用。
 「○」代表**應經申請**同意使用；①(或其他空心圈數字)代表符合備註欄位之①(或其他空心圈數字)條件者，得應經申請同意使用，未符合者不允許使用。
 「×」代表不允許使用。

使用項目位於各功能分區之容許情形

項次	使用項目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區		備註
		國1	國2	農1	農2	農3	農4		城2-1	城3	
							非原民土地	原民土地			
2-1	住宅	①②	①②	①②	①②	①②	①○	①○	①○	①○	①：限於依第三條第一項規定註記之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。 ②：限於依第三條第一項規定註記之丁種建築用地。
7-4	停車場	①	①	①	①	①	①	①	○	○	①：限於依第三條第一項規定註記之乙種建築用地、丙種建築用地、交通用地及遊憩用地，且使用面積限二公頃以下。

鄉村地區整體規劃概述

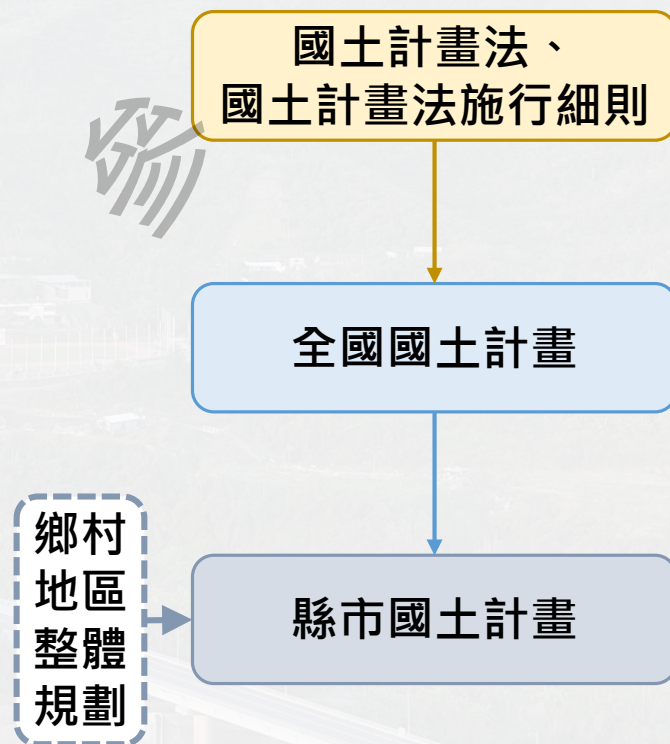
依《國土計畫法》及其子法，未來我國政策性及整體性空間發展計畫為「全國國土計畫」，而各縣市則依循「全國國土計畫」指導，據以研訂實質發展及管制性質之「直轄市、縣（市）國土計畫」；而鄉村地區整體規劃則為接續各縣市國土計畫，針對部分鄉鎮或地區進行更細緻空間規劃，並視為縣市國土計畫的一部分。

國土計畫法第8條第3項

直轄市、縣（市）主管機關擬訂直轄市、縣（市）國土計畫時，得辦理鄉村地區整體規劃，並視實際需要研擬鄉村地區計畫，納入直轄市、縣（市）國土計畫，並得另以附冊方式定之。

全國國土計畫 應辦事項及實施機關

類別	應辦及配合事項	主辦機關
壹、擬定直轄市、縣（市）國土計畫	7. 研訂鄉村地區整體規劃： (略) (1)辦理鄉村地區基本調查、(2)鄉村區屬性分類、 (3)課題分析及規劃策略研擬、(4)鄉村地區空間發展配置、(5)執行機制	直轄市、縣（市）政府



鄉村地區整體規劃概述

鄉村地區是哪裡

鄉村地區係指扣除「國家公園」、「都市計畫區」，其餘之非都市土地。

非都市土地
(鄉村地區)

都市計畫區(東河都市計畫)
則依都市計畫法管制
本案原則上不會干涉



鄉村地區整體規劃概述

- 非都市土地長久以來主要係以「非都市土地管制規則」等法規並『**依現況進行編定管制**』，較為難以考量地方特殊情形及各部門資源整合。
- 本案希冀透過資源盤點、議題分析等，了解地方發展特色、需求及問題，並透過空間規劃工具，**協助解決所面臨問題並引導地方適性發展**。

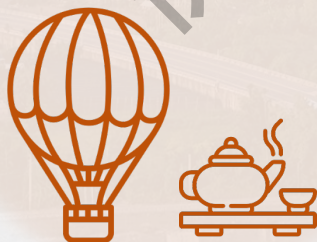
健全公共設施服務



居住生活環境改善



地方產業振興活化



在地景觀塑造維護



鄉村地區整體規劃概述

解決現況問題

- ✓ 現況使用與容許管制不符
- ✓ 了解地方既存問題

納入未來發展可能

- ✓ 掌握地方實際未來需求
- ✓ 適性適地環境規劃

真實需求 + 核實規劃

推動執行工具

空間規劃	土地使用管制	其他
區位.機能.規模	性質.品質.強度	部門協助事項.其他
國土功能分區 分類調整	研訂因地制宜土地 使用管制規定	整合目的事業主管 機關行政資源

在遵循上位計畫及法令下
可適度配合地方發展特色
因地制宜調整土地使用計畫

其他非屬土地
使用層面課題
協助彙整轉知
有關單位卓處

縣政府
鄉公所
相關機關

政策指導
資源投入

鄉村
地區
整體
規劃

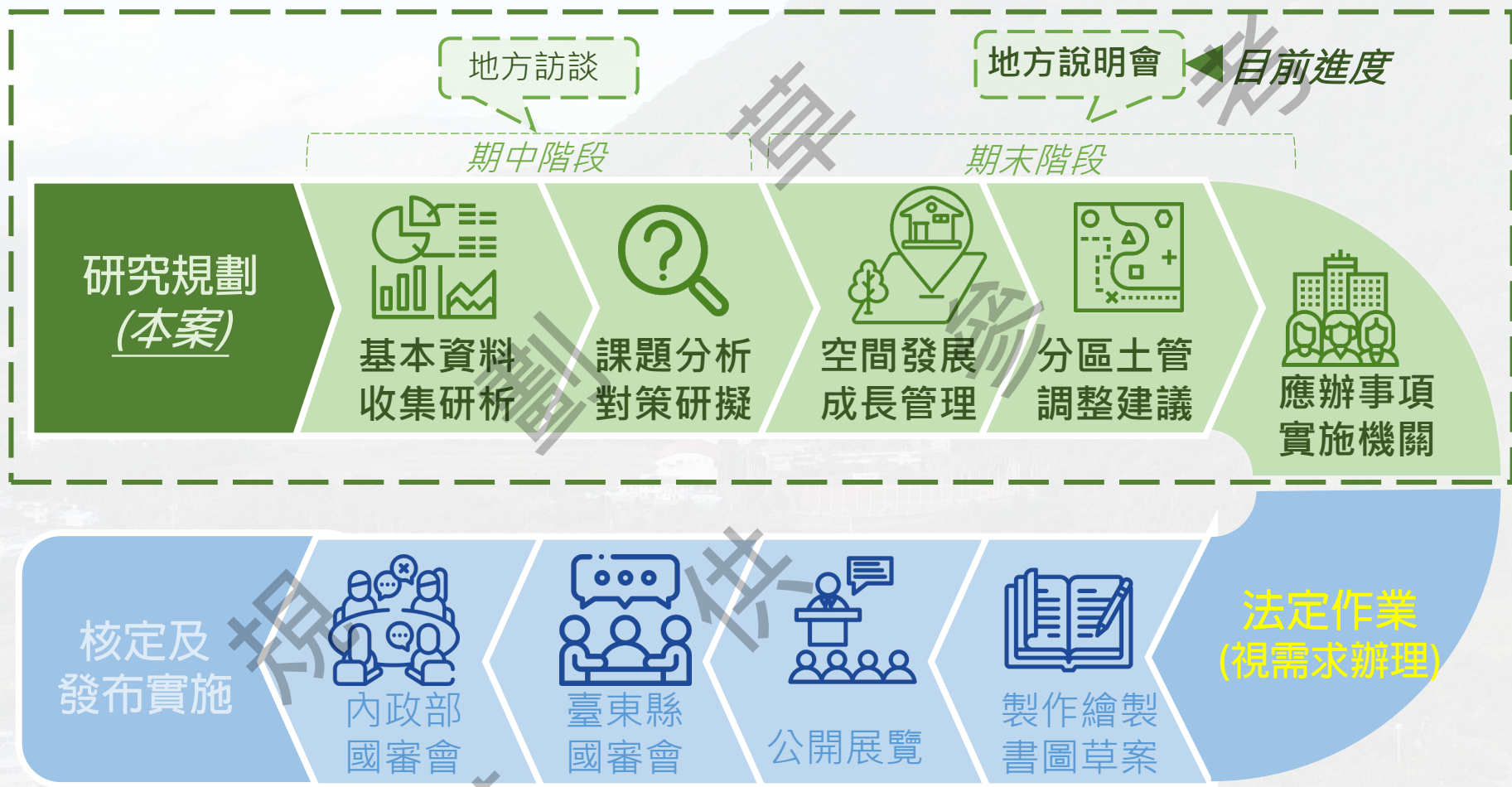
規劃
單位

整合分析
專業規劃

需求反映

地方民眾

東河鄉鄉規作業流程進度





東河鄉概況-政策計畫、人口與產業

■ 臺東縣國土計畫指示事項

□ 海岸景觀休憩區、海岸公路遊憩軸

- 結合多元海岸休閒活動與國際性海洋活動之推廣，創造海岸沿線主題遊程
- 多處特殊地質景觀、眺望景點、漁港及金樽國際級衝浪熱點等，具有串聯為套裝遊憩行程之潛力

■ 農村再生計畫及社區營造

- 7個村皆曾辦理培根計畫訓練或農村再生，相關成果既有硬體改善亦有軟體活動層面

■ 地方創生

- 建立「都蘭國 'Etolan Style」地域平台，成為青年諮詢、產品展售、研發、青年培力、文化實踐行動支持
- 整合為地方創生「香草產業鏈」，強化在地文化資源和香草作物的相輔相成，實踐里山倡議的同時，發展永續產業鏈和香草產業生態系

■ 人口增減

- 近十年人口呈下降趨勢，104年人口8,847人，113年7,822人

■ 年齡結構

- 114年幼年、壯年、老年人口比例分別為6%、66%、27%，屬於「超高齡社會」，老化指數達425%，扶養比達50.6%

■ 原住民族

- 占全鄉人口53%，並以阿美族為主，占原住民人口91%，計有「順那、阿奚露艾、乎哇固、基拉菲嫻、阿拉巴灣、瑪屋撈外、發富谷、佳尼發納、巴阿尼豐、阿度蘭」等10處部落

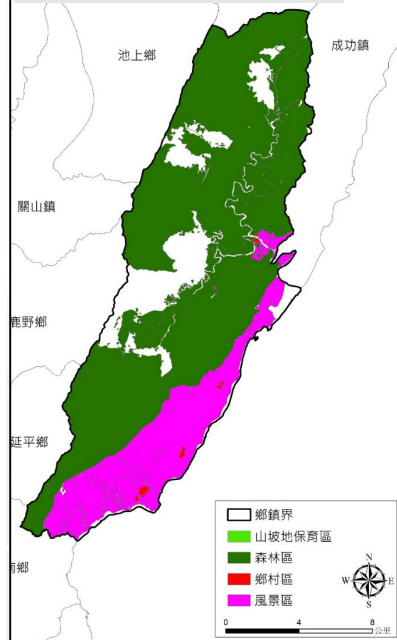
■ 產業

- 一級產業以種植果樹為大宗，主要為柑橘類
- 二級產業規模較小
- 三級產業以餐飲、零售及觀光為主

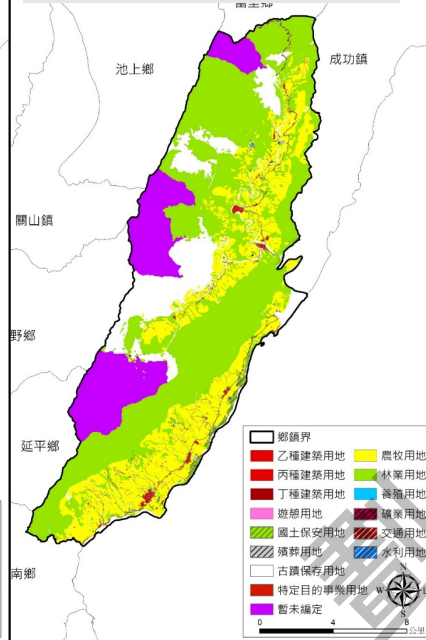


東河鄉概況-土地使用

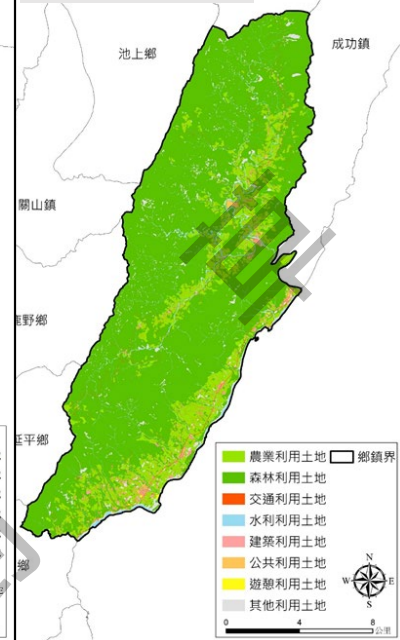
非都市土地使用分區



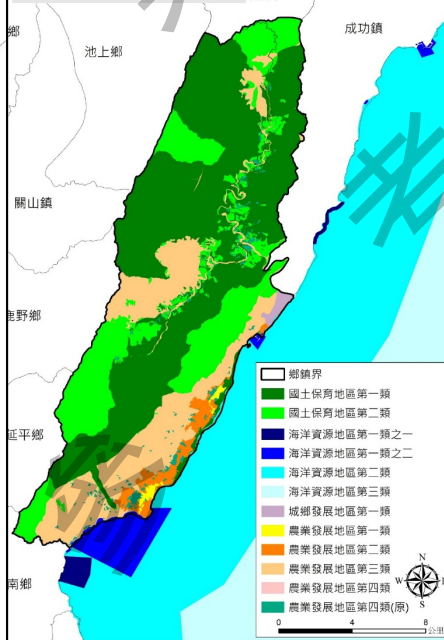
非都市土地使用地編定



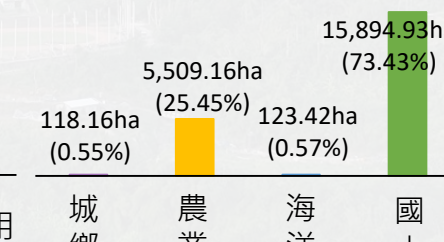
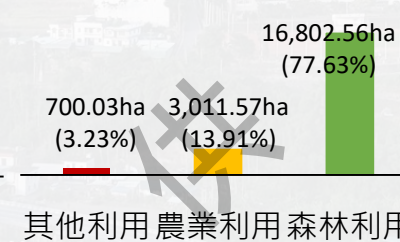
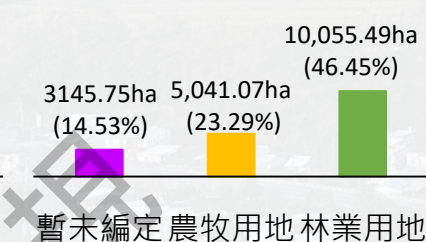
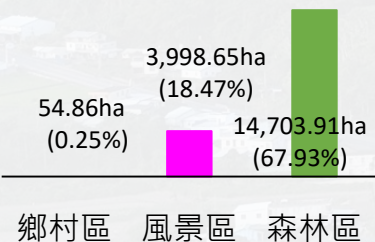
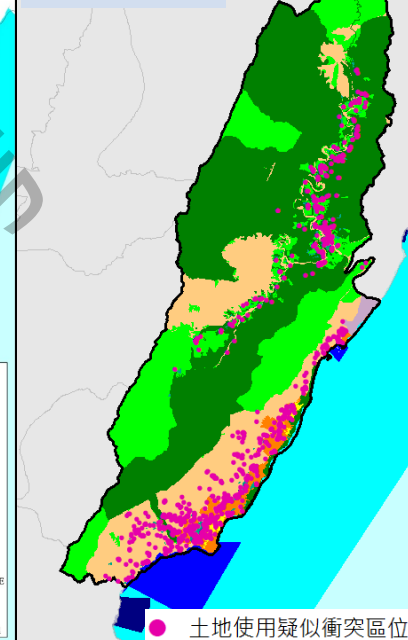
土地利用現況



國土功能分區



可能衝突點



現況土地使用與
功能分區可能衝
突點

住宅、商業、服務業、倉儲使用：初步計有1,184筆

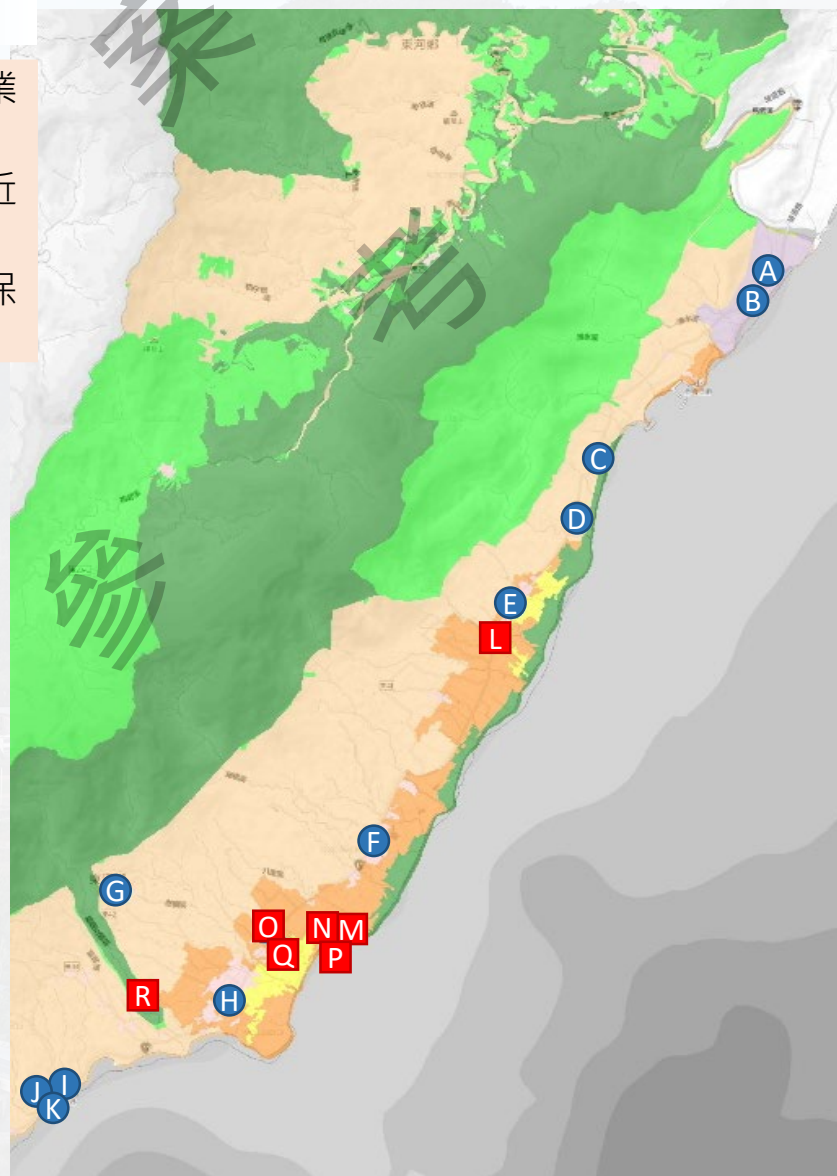
- 鄰近聚落之建物
- 商業活動鄰近觀光景點者（如：景觀咖啡廳）

景觀咖啡廳與土地使用

說明

- 東河鄉抑或是本縣沿海地區具備優良壯麗之海岸美景，故而部分業者並善用此地理景觀優勢，經營能眺望海空景色之咖啡餐飲業。
- 鄉內特色之咖啡廳，多為小規模經營，利用部分農地、山坡地或近海區域設置。
- 扣除位在城一及農四(原)及位於甲/丙建/特目者，有1間座落於國保一，其餘6間皆位於農發地區一~二類。

編號	名稱	國土功能分區	非都使用分區	非都使用地	建物面積 (平方公尺)
A	千千咖啡	城一	--	--	95
B	海廢咖啡	城一	--	--	69
C	金樽咖啡	農三	風景區	特目	312
D	花山有機玫瑰花農場	農三	風景區	丙建	474
E	麟孩子工作室	農四(原)	鄉村區	乙建	195
F	咖啡營業中	農四(原)	鄉村區	乙建	14
G	月光女妖咖啡屋	農三	風景區	丙建	247
H	逗留豆游	農四(原)	鄉村區	乙建	48
I	星浪海景咖啡屋	農三	風景區	丙建	274
J	海玥咖啡廳	農三	風景區	丙建	148
K	藍色海灣	農三	風景區	丙建	127
L	飲咖啡X都蘭山下香草園	農二	風景區	農牧	438
M	Ya Kou Café	農二	風景區	農牧	48
N	都蘭海角咖啡	農一	風景區	農牧	140
O	燕子窩咖啡	農二	風景區	農牧	29
P	拉法鋼琴咖啡屋	農二	風景區	農牧	63
Q	都蘭咖啡車廂	農一	風景區	農牧	87
R	沙伯迪澳橄欖莊園	國一	風景區	農牧	401





議題-景觀咖啡廳與土地使用

- 前述咖啡廳多位於農牧用地(未來國土實施後多位於農1、2)，依現有區計、農業法規及未來國土土管規定，並無容許供餐飲設施使用，故現有咖啡廳應有違反土地使用管制之虞，除依法進行查處外，擬研析相關輔導策略。

都蘭咖啡車廂



拉法鋼琴咖啡屋



Ya Kou Café



區計機制探討

-現有機制較為明確得申請執行

如：「臺東縣非都市土地申請變更為觀光遊憩使用之遊憩用地興辦事業計畫審查作業要點」

- 如要使其符合現行土地使用管制，則因其多為風景區農牧用地，故依現有區域計畫機制，需由業者向目的事業主管機關提出「興辦事業計畫」，辦理用地編定變更為特定目的事業使用申請合法化經營。

國土機制探討

-本案研析討論建議，未來仍有不確定性

- **考量緣由：**景觀咖啡廳近年逐步興起於東河/長濱/成功鄉鎮之沿海地區，此種具備眺望天然美景及休憩餐飲性質之場所，儼然已成為臺東海岸地區觀光特色之一，考量東河鄉產業以農業及觀光業為主，如能透過配合政府推行之觀光政策，有條件管理/輔導前述咖啡廳之土地使用行為並要求須提供一定公共服務機能，將對於地方發展有正面助益。
- **機制探討：**擬採「土管容許調整」（此為縣市國土計畫及鄉村地區計畫之權責，故較具後續操作之可行性），惟仍需目的事業主管機關之支持及確認—是否符合本縣或是東部海岸觀光產業之發展策略。

本案擬研析於國土計畫體制下針對沿海景觀咖啡廳輔導合法化策略供後續執行參考。

餐飲設施	農1	農2	農3
	①②③	①②③	①②③
備註	<p>①:限於依第三條第一項規定註記之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地。</p> <p>②:限於依第三條第一項規定註記之丁種建築用地。</p> <p>③:限位於臺東縣國土計畫、東河鄉鄉村地區計畫已明確指認區域且110年前已存在者申請，其樓地板面積不得大於300平方公尺，並採使用許可方式申請並提供申請面積30%空間作停車、鐵馬驛站、綠地等開放空間供公眾使用。</p>		



■ **適用範圍**：本案初步考量景觀咖啡廳多集中於「都蘭聚落周邊且鄰近天涯海角自行車道(規劃中)」，初步指認以自行車路線250M內

■ **現況或未來**：本案初步以本縣國土計畫發布年為基準

■ **建物規模**：為避免產生過大量體破壞美景，本案參酌都計大型飲食店之定義(不大於300M²) **公共回饋機制**：為強化觀旅基盤設施，擬規範申請者須設置一定與觀旅有關且須開放與公眾使用之設施

簡報結束，敬請指教

允泰工程顧問有限公司

臺中市西屯區福和里臺灣大道四段925號19樓之1

天宇宏圖規劃諮詢顧問有限公司

臺東縣臺東市復興路178號