

「桃園市國土功能分區」圖、劃設說明書、土地清冊電子檔（含編定
使用地）公開展覽公聽會

13 場次會議紀錄

一、時間、地點：

場次	時間	地點
1	龜山區 110.11.02(二)上午10時	桃園市立圖書館龜山分館4樓演藝廳
2	平鎮區 110.11.04(四)上午10時	平鎮區公所3樓大禮堂
3	中壢區 110.11.09(二)上午10時	中壢區公所地下室大禮堂
4	桃園區 110.11.10(三)上午10時	桃園市綜合會議廳2樓會議廳
5	八德區 110.11.11(四)上午10時	八德區公所4樓大禮堂
6	大園區 110.11.12(五)上午10時	桃園航空城聯合服務中心1樓活動中心
7	蘆竹區 110.11.16(二)上午10時	蘆竹區老人文康中心4樓演藝廳
8	新屋區 110.11.18(四)上午10時	新屋區婦幼館4樓禮堂
9	復興區 110.11.19(五)下午2時	復興區義盛里市民活動中心
10	觀音區 110.11.23(二)上午10時	觀音區公所4樓大禮堂
11	大溪區 110.11.25(四)上午10時	桃園市原住民族文化會館B2演藝廳
12	龍潭區 110.11.26(五)上午10時	龍潭區公所4樓大禮堂
13	楊梅區 110.11.30(二)上午10時	楊梅區金龍社區活動中心2樓

二、主持人：桃園市政府都市發展局陳志偉科長

（蘆竹區場次由王尚儀股長代理）

紀錄：蔡亞汝

三、出席單位及參加人員：詳如簽到（略）

四、簡報：詳如公聽會資料（略）。

五、現場意見及綜合回覆綜理表：詳後附表1至表13。

六、散會

附表 1 110 年 11 月 2 日龜山區場次現場意見及綜合回覆綜理表

姓名	現場意見內容	綜合回覆
民眾	重劃區、整開區是否為城 2-3?	重劃區、區段徵收整開區皆位於都市計畫地區，依劃設條件均劃設為城 1。
民眾	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為何以後謄本不標示分區用地? 2. 國土制度降低使用強度是否會有補償機制? 3. 石門都計水源保護區何時檢討解除? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 主要是因為中央刻正推動土地地權與地用分離，謄本未來僅記載面積、現值、所有權等地權資訊，使用分區及使用地等地用資訊則需比照都市計畫地區線上查詢或申請分區證明。 2. 依內政部目前規劃，只有既有可建築用地變更為非可建築用地之情形會給予補償。 3. 都市計畫範圍仍依都市計畫法管制，都市計畫檢討問題建請另洽本局都市計畫科。
民眾	丁建的廠房以後是否可以繼續使用?	依內政部目前規劃，位於國 1 及農 1 之丁建，未來將不得新申請工廠使用，但現況既有合法廠房，仍可繼續原有的使用，不會拆除；位於其他分區之丁建則均仍可申請工廠使用。
民眾	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以後是否還有小面積變更編定之機制? 2. 現況為一般農業區，以後是否可以做長照設施? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現行區域計畫制度是先編定使用地再決定土地容許使用，故民眾變更使用前須先辦理使用地變更編定；未來國土計畫制度是依國土功能分區分類決定土地容許使用，使用地類別由政府主動依民眾申請使用項目調整，故無須再由民眾申請變更使用地編定。 2. 國土計畫制度是依土地的國土功能分區分類所容許的使

姓名	現場意見內容	綜合回覆
		<p>用項目申請使用，因無法確認您土地的國土功能分區分類，不確定可否申請長照設施，會後可幫您查詢確認。</p> <p>（會後依 110 年 2 月版國土功能分區分類容許使用情形表查詢：長期照顧服務機構於國 2、農 4、城 2-1 及城 3 須經國土主管機關同意後使用，其餘分區則不容許）</p>
民眾	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農 1 以後是否不可以變更開發？ 2. 農 1 甲建和都市計畫建地目以後還可以蓋嗎、建蔽容積是否會調降？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依現行國土計畫制度，目前除重大公共建設及符合本市國土計畫開發總量與區位的產業園區開發計畫，得申請變更為城 2-3 並進行開發程序(仍應避免使用國 1 與農 1)外，各分區均不可以隨意變更分區；只能透過每 5 年一次的通盤檢討程序檢討變更功能分區。 2. 農 1 甲建及都市計畫農業區建地目未來均仍可以申請建築使用，非都市土地依中央草案會因國土功能分區不同而調降建蔽率及容積率；而都市計畫農業區建地目之建蔽率及容積率則為 60%及 180%，並依照都市計畫相關規定辦理。

附表 2 110 年 11 月 4 日平鎮區場次現場意見及綜合回覆綜理表

姓名	現場意見內容	綜合回覆
<p>劉仁照市議員 服務處執行長 劉兆青</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案是否已經定案？ 2. 林地、旱地雖然屬於農地，劃為農業發展區，但實際上卻因沒有灌溉水源而無法耕作，是否可以再重新檢討或放寬做建築使用，俾土地之有效利用。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案今年 10 月 1 日開始公展，預計 114 年才會公告實施，所以尚未定案。 2. 以農業主管單位的立場，不同的農業生產環境會有不同的種植方式，若是缺乏灌溉水源等因素，也可以向農業主管機關申請灌溉設施之改善，因此還是會以維持農地為原則，不會因此而改為建地。
<p>平鎮地政事務所主任陳銘隆</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 相關的法令是否會因應國土計畫制度一併修法完成？ 2. 考量分區完整性而劃入城鄉發展地區之土地，是否會因為土地價值提升，而需要給予回饋？ 3. 報編未開發或開發許可之工業區內的農田水利設施，未來是否會限制其修建、改建、新建？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前中央已盤點出各部會需配合國土計畫法修正之法令條文，如農業發展條例、耕地定義等，明年預計陸續與各部會討論，114 年轉軌前將全數修訂完成，相關的進度與會議紀錄都會公開在營建署網站。(營建署回應) 2. 為兼顧公平性，基於分區完整性一併劃入城鄉發展地區之零星土地，確有必要訂定適當的回饋機制，內政部刻正訂定國土計畫土地使用管制規則，已納入研議。(營建署及本府共同回應) 3. 原則上既有合法的使用都還可以繼續使用，故相關農田水利設施仍可繼續作灌溉使用。

附表 3 110 年 11 月 9 日中壢區場次現場意見及綜合回覆綜理表

姓名	現場意見內容	綜合回覆
許○哲	<ol style="list-style-type: none"> 1. 甲種及乙種建築用地未來的使用強度會降低，其依據為何且是否會有補償機制？ 2. 城 2-3 未完成開發前，土地如何管制？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 未來建築用地會因不同國土功能分區而調降建蔽率及容積率，主要是內政部為改善現行非都市土地建築用地容積率高於都市計畫住宅區之不合理的規定而所做的調整；另依內政部目前規劃，只有既有可建築用地變更為非可建築用地之情形會給予補償。未來國土計畫土地使用管制規定內政部尚在研議中，民眾所提之意見本府亦會適時反映。 2. 城 2-3 係在標示已有開發方向但尚未開發完成的範圍，性質上類似一種暫存區，未來若採新訂都市計畫方式開發，於都市計畫發布實施後，就會調整國土功能分區為城 1；若是採現行開發許可或未來的使用許可方式開發，則將調整國土功能分區為城 2-2。在未完成開發前，其土地將比照農 2 進行管制。
王小姐	<p>本人為 4 甲多土地的持分者之一，該土地被其他持分者建築，且無法再辦理土地分割，此情形應如何處理？</p>	<p>此問題屬於土地私權，無法透過本案處理，建議您可先至區公所詢問，或透過市議員及本府免費的法律諮詢服務諮詢。</p>

附表 4 110 年 11 月 10 日桃園區場次現場意見及綜合回覆綜理表

姓名	現場意見內容	綜合回覆
李○誠	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關容許使用情形 OX 表內，星號 (*) 的意思為何？ 2. 建地未來劃設為國 1，既有的住宅是否還可以翻修整建？若有所限制，是否會有補償？ 3. 目前國 1 建築用地未載明建蔽率及容積率，請問其使用強度為何？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 容許使用情形 OX 表，實心圈 (●) 是免經國土主管機關同意即可直接使用，空心圈 (○) 則為應經國土主管機關同意後才可以使⽤，而星號是指有附帶條件，需特別注意去看 OX 表的「備註」欄位；如住宅使用於國 1、國 2、農 1、農 2 及農 3 的 (●*) 符號，就是指只限現行的鄉村區或甲乙丙丁建可以直接使用，其餘土地則不容許作住宅使用；又如住宅使用於城 2-1 的 (●*/○) 符號，則是指現行鄉村區或甲乙丙丁建可以直接使用，其餘土地須經過國土主管機關同意後才可以使⽤。 2. 依內政部目前規劃，國 1、國 2、農 1、農 2 及農 3 原則不得作住宅使用，但若屬於現行的建築用地，則仍可以建築住宅，以保障既有建築權益。另依內政部目前規劃，只有既有可建築用地變更為非可建築用地之情形會給予補償。 3. 目前內政部僅針對未來新申請的使用研議使用強度，因未來國 1 不得建築使用，故國 1 建築用地欄位未載明建蔽率及容積率；國 1 既有建築用地未來仍可以建築住宅使用，致其建蔽率及容積率則尚由內政部研議中。

姓名	現場意見內容	綜合回覆
江○芳	甲建的容積率在那些國土功能分區會降為 180%？容積率降低的原因為何？	未來建築用地會因不同國土功能分區而調降建蔽率及容積率，主要是內政部為改善現行非都市土地建築用地容積率高於都市計畫住宅區之不合理的規定而所做的調整；現行甲建之建蔽率及容積率為 60%及 240%，若未來劃設為城鄉發展地區，建蔽率及容積率仍會維持，其餘國土功能分區則會調降為 60%及 180%。
謝○忠	<ol style="list-style-type: none"> 1. 未來農地的違章工廠將如何處理？ 2. 105 年 5 月 20 日以後新增的違章工廠即報即拆，是否一定要透過民眾檢舉？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 針對農地的違章工廠，桃園市國土計畫係規劃依《工廠管理輔導法》規定辦理，105 年 5 月 20 日以後之違章工廠即報即拆，105 年 5 月 20 日以前違章工廠因已經長期存在，應務實面對，故分為兩個面向處理： <ol style="list-style-type: none"> (1) 群聚達 5 公頃以上之違章工廠聚落：列為「違章工廠聚落輔導區位」，未來可以申請產業園區，循序檢討變更為城鄉發展地區，輔導合法。 (2) 零星違章工廠：依《工廠管理輔導法》申請納管、提出工廠改善計畫等，以取得特定工廠登記，並變更為適當使用地。 2. 目前中央有「天眼計畫」，透過衛星影像觀察，若農地發生地用改變即會通知地方政府進行稽查，此外則仍須透過民眾檢舉。
楊○生	目前有土地位於大漢溪旁，請	都市計畫區內屬水源水質相關

姓名	現場意見內容	綜合回覆
	問未來是否被劃為國 4 之差異為何？	保育分區劃設為國 4、屬優良農地劃設為農 1，其餘不管都市計畫使用分區為何皆劃設為城 1；但無論劃設國 4、農 1 或城 1，未來均仍依各都市計畫內容及都市計畫法相關規定管制。
華○鈞	<ol style="list-style-type: none"> 1. 桃園煉油廠在大園區的土地（沙崙段沙崙小段 398 地號）目前被劃為國 1 及農 2，未來是否會影響廠房使用或擴建？ 2. 桃園煉油廠石油運輸道路（沙崙段沙崙小段 349-1、350-1 地號）目前被劃為國 1，是否有劃設錯誤？ 3. 大園區竹圍段田寮小段 72-3 地號於查詢系統查無該筆土地資料。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現行區域計畫制度下，使用分區與環境敏感地區是分開查詢的，但國 1 是依據各目的事業主管機關公告的環境敏感地區圖資劃設，即被劃為國 1 之土地，代表目前已屬於環境敏感地區並受到目的事業主管法令管制。另桃園煉油廠因屬國家重大公共設施或公用事業，故大多數國土功能分區分類均可允許使用。 2. 會後可至現場查詢區協助檢視。 3. 本案公展依據之地籍資料時間為 110 年 3 月 10 日，如屬該時間點後異動的地籍資料，在公展的清冊或查詢系統就會查不到，若有遇到這類問題，建議另洽本局查詢。
黃○光	未來農地還可以蓋農舍或資材室嗎？	依內政部目前規劃，農業發展地區不再容許申請興建農舍，但如屬現行的農牧、養殖或鹽業用地則仍可經國土主管機關同意後申請興建農舍。
林○芳	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前是都市計畫農建地，未來容積率會降低嗎？ 2. 平鎮高中周邊農業區若後續未完成開發，其國土功能分 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫地區未來均仍依各都市計畫內容及都市計畫法相關規定管制。 2. 平鎮高中周邊整體開發計畫

姓名	現場意見內容	綜合回覆
	區是否會做調整？	是屬都市計畫農業區變更，都市計畫區係劃設為城 1，未來無論是否有開發，都不會改變其國土功能分區。
簡○榮	航空城二期若一直未公告實施都市計畫，未來土地的管制方式為何？	城 2-3 係在標示已有開發方向但尚未開發完成的範圍，性質上類似一種暫存區，未來若採新訂都市計畫方式開發，於都市計畫發布實施後，就會調整國土功能分區為城 1；若是採現行開發許可或未來的使用許可方式開發，則將調整國土功能分區為城 2-2。在未完成開發前，其土地將比照農 2 進行管制。

附表 5 110 年 11 月 11 日八德區場次現場意見及綜合回覆綜理表

姓名	現場意見內容	綜合回覆
涂○慶	1. 目前為農牧用地，未來會被變更為其他使用地嗎？使用上是否會受到限制？ 2. 甲種建地未來還可以建築嗎？	1. 農牧用地依照中央編定方式將直接轉換為農業生產用地，只是換個名稱而已，農牧用地目前可以容許使用的項目，未來大部分仍可以使用。 2. 甲種建築用地依照中央編定方式將直接轉換為建築用地，未來仍可以建築住宅，以保障既有建築權益，但位於不同國土功能分區的建蔽率及容積率將有所差異。
張○櫻	請問大溪區大鶯路增設交流道的計畫是否已有相關內容？未來是以市價還是公告地價徵收？	本案為本市國土功能分區圖劃設，未涉及個別開發建設計畫，建請另洽市府交通局詢問；另依現行徵收規定，徵收前會通知地主辦理公聽會，向大家說明徵收相關事宜。
張○嫻	國 1 農地是否可以蓋農舍？申請條件與現在是否一致或更嚴格？	現行區域計畫制度是依照使用地類別規範容許使用項目，未來國土計畫制度是依土地的國土功能分區分類所容許的使用項目申請使用；而依內政部目前規劃，國土保育地區第 1 類不再容許申請興建農舍，但如屬現行的農牧、養殖或鹽業用地則仍可經國土主管機關同意後申請興建農舍。
台電公司 施名茹	未來桃園的都市土地與非都市土地之主管機關、行政體系是否有所調整？	現在本府都市計畫相關業務窗口是都市發展局（都市行政科）、非都市土地地權與地用的業務窗口則是在地政局。考量中央刻正推動土地地權與地用分離，地政單位未來僅處理地

姓名	現場意見內容	綜合回覆
		<p>權部分，而地用部分則回歸土地整體規劃的單位，中央相關部會也在整合中，故本府都市發展局亦已成立國土計畫科，專責非都市土地使用規劃及管理；亦即 114 年區域計畫制度轉軌為國土計畫制度後，無論都市土地或非都市土地之土地利用，將統由都市發展局權管。另如擬申請土地使用涉目的事業法令，仍須先向目的事業主管機關申請並依相關法令規定辦理。</p>

附表 6 110 年 11 月 12 日大園區場次現場意見及綜合回覆綜理表

姓名	現場意見內容	綜合回覆
無		

附表 7 110 年 11 月 16 日蘆竹區場次現場意見及綜合回覆綜理表

姓名	現場意見內容	綜合回覆
劉先生	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本人是透過房仲才知道本次公聽會資訊，請問政府是如何讓民眾知道這些資訊？其通知方式是否可以改進？ 2. 國土功能分區的海域部分是怎麼劃設的？海域範圍的邊界線為何？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次草案公開展覽及公聽會資訊除登報、上網公開外，也有透過公文請區公所、里長協助公告並發送宣傳單廣為周知。另依中央規定，國土功能分區劃設屬土地制度轉軌的作業，大部分土地的使用權益仍有所保障，僅被劃設為國土保育地區第一類之土地，因為未來使用較為受限，故規定須逐一通知土地所有權人。有關公開展覽周知民眾部分，可以再檢討。 2. 海洋資源地區最外界是自陸地界線之濱海端點起向海延伸至領海外界線止、海陸交界則是以平均高潮線為界，而桃園市所管轄海域面積約是 11 萬公頃。
游先生	<ol style="list-style-type: none"> 1. 國土計畫制度下，是否還有小範圍的區段徵收或市地重劃等開發機制？ 2. 建築用地的容積率及建蔽率會因不同分區而有所不同，但是否會像都市計畫住宅區又細分為住一、住二等不同的使用強度？ 3. 既有都市計畫內的土地使用是否會有影響？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依國土計畫制度，都市計畫地區仍依都市計畫相關規定辦理，區段徵收及市地重劃屬都市計畫的開發程序，並依都市計畫實際規劃需求推動辦理，不受國土計畫影響。 2. 未來國土計畫制度係依國土功能分區分類設定建蔽率及容積率，依中央目前土地使用管制規定草案，除農 4 及城 3 建築使用有再依是否屬山坡地範圍區分使用強度外，其餘各類國土功能分區分類沒有再細分。 3. 都市計畫地區未來仍依都市計畫相關規定管制，不受國

姓名	現場意見內容	綜合回覆
		土計畫土地使用管制規則影響。
陳先生	非都市土地一般農業區的交通或水利用地未來會劃成何種國土功能分區分類？	一般農業區大多劃設為農業發展地區第2類，另有關使用地部分，依中央編定轉換原則，交通及水利用地均仍維持交通及水利用地。另未來國土計畫制度，是依國土功能分區分類所容許的使用項目申請使用，而非使用地，既有合法使用均可維持使用。
林先生	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地現行非都市土地使用分區及使用地為森林區國土保安用地，且位於保安林地邊界，未來應是劃成國土保育地區，但現況已非屬保育使用，是否可以請政府會勘並依現況使用重新編定國土功能分區分類？ 2. 海湖坑口工業用地周邊是否也有工業區擴大的規劃？因目前有些土地為國土保安用地但現況是做廠房使用，因不屬《工廠管理輔導法》保障範圍而無法變更改地，未來國土計畫是否有相關處理機制？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 國土保育地區是依據環境敏感地區範圍劃設，而環境敏感地區範圍是由各目的事業主管機關所劃設，有關土地位於保安林地但現況已經建築使用之情形，建議先洽目的事業主管機關檢討保安林地範圍，後續若檢討劃出保安林地範圍，國土功能分區即可配合調整。 2. 若土地劃設為國保1，未來不可再新增工業使用，但如屬既有合法廠房，仍可繼續原有的使用，不會拆除。 (會後查詢補充：海湖坑口工業用地周邊已規劃為未來發展地區，可由公私部門在本市產業發總量下申請開發產業使用；目前市府尚無工業區擴大規劃。)
呂先生	<ol style="list-style-type: none"> 1. 國土功能分區劃設前未通知地主，現在是否還有機會提出意見？ 2. 中壢工業區擴大範圍是否有考慮到斷層的分布？因鄰近 	1. 本案今年10月1日開始公展，辦理公聽會即是讓民眾了解國土功能分區的劃設內容，目前尚未定案，民眾可隨時提出陳情意見。

姓名	現場意見內容	綜合回覆
	<p>市中心，將造成住工混合、居住風險提高之情形，建議再以更有前瞻性的角度規劃，且應個別通知地主，了解各方意見。</p>	<p>2. 中壢工業區是本市重要產業聚落，目前已發展飽和，為儲備未來產業用地，因此本市國土計畫提出建議擴大範圍，明年將先辦理政策環評評估適當的開發範圍，目前尚無具體推動計畫，後續進行到實質開發程序時，本府將會辦理說明會並通知所有土地所有權人。</p>
<p>坑子社區發展協會藍先生</p>	<p>蘆竹坑子里之地理位置優越，但因位在林口特定區計畫之保護區內，長年受都市計畫限建，未來林口特定區計畫劃設為城鄉發展地區第一類後，是否能使土地有更多的使用彈性？</p>	<p>依國土計畫制度，林口特定區計畫係劃設為城鄉發展地區第1類，未來仍依都市計畫相關規定管制，相關都市計畫檢討事宜，建議可另洽本局都市計畫科詢問。</p>

附表 8 110 年 11 月 18 日新屋區場次現場意見及綜合回覆綜理表

姓名	現場意見內容	綜合回覆
許○鵬	<ol style="list-style-type: none"> 1. 容許使用情形 OX 表可以從何處取得？ 2. 農地將劃為農業發展地區第 1 至 3 類，未來在申請農業相關設施時，是否會與《農業發展條例》之規定有所衝突？ 3. 國土功能分區明確的發布時間為何？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 可上網至桃園國土資訊站，並點選分頁列表「功能分區」，選擇想了解的國土功能分區後，左側即有完整的劃設條件、容許使用情形 OX 表及文字版可供下載。 2. 《農業發展條例》屬專法，原則上相關申請規定、程序還是要依其規定，但 114 年土地制度轉軌前，該條例亦會將涉及區域計畫制度之相關法令條文，依國土計畫制度進行修法。 3. 本市國土功能分區今年 10 月 1 日開始公展，預計 114 年 4 月 30 日前正式轉軌施行。
黃世杰立法委員秘書	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新屋地區都是特定農業區，且近期受到石門水庫水情、用水政策影響很大，若逢乾旱，農民一期作則無法復耕，為考量農民生計，是否可以將特定農業區解編為一般農業區？ 2. 因應氣候變遷、石門水庫水情吃緊以及大量工業用水等情形，多數位於水源尾之農地都無法灌溉，建議將農水署水源頭、水源尾的概念作為農業發展地區第 1、2 類劃設之參考。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新屋靠海地區現行使用分區為一般農業區，其他則多為特定農業區；國土功能分區劃設作業中央訂有明確的各分區分類劃設條件，特定農業區要全面劃設為農業發展地區第 2 類有其困難，本府農業局已重新檢視農地使用現況、農地生產條件，將部分特定農業區土地劃設為農業發展地區第 2 類。依農委會立場，有關農地缺乏灌溉水源等因素，可以向農業主管機關申請灌溉設施之改善或改為旱作。 2. 國土功能分區劃設作業中央訂有明確的各分區分類劃設條件，是否可參考農水署水

姓名	現場意見內容	綜合回覆
		<p>源頭、水源尾的概念劃分農業發展地區第 1、2 類，將請本府農業局納入考量。依農委會立場，有關農地缺乏灌溉水源等因素，可以向農業主管機關申請灌溉設施之改善或改為旱作。</p>

附表 9 110 年 11 月 19 日復興區場次現場意見及綜合回覆綜理表

姓名	現場意見內容	綜合回覆
田○明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原民土地多是繼承下來的，且上面都還有作物，但因回歸國有而造成無法繼續使用，是否有解決的方法？ 2. 之前有申請他項權利，要變更為所有權人以及地目變更事宜，是否會因為區域計畫制度要轉換為國土計畫制度而暫緩？ 3. 現在的林業用地無法申請變更為農牧用地，導致無法做農作使用，是否有解套方法？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 此問題無涉國土功能分區劃設；原住民族保留地大多是國有土地，可由族人申請使用，建議會後將問題留下，本局可以協助洽詢區公所或原住民族行政局了解。 2. 不會，國土計畫制度預計 114 年才正式生效，生效前均仍依現有規定辦理。至之前已申請，遲遲未能申請下來部分，建議會後留下地段地號及相關資訊，本局可以協助洽詢區公所、原住民族行政局了解。 3. 本次國土功能分區劃設及使用地劃設作業依照中央使用地編定原則，林業用地將維持為林業用地、農牧用地將轉換為農業生產用地，只是換個名稱而已。若林業用地需申請變更為農牧用地，建議向區公所或地政單位詢問相關程序，原則上須由林務單位會勘確認土地條件，若林務單位認為土地仍是適合做林業使用，則無法變更用地；若同意變更為農牧用地，並於 114 年前完成變更編定，未來國土計畫將會照轉為農業生產用地。
陳○宏	<p>復興區水流東段 86-6 地號，地目為水田，但地籍圖偏移至山上，是否可以處理？</p>	<p>此問題屬地籍圖偏移問題，建議向區公所或地政單位洽詢處理方式。</p>
高蔣○慈	<ol style="list-style-type: none"> 1. 部落未來可以申請蓋住宅給回鄉兒女或後代子孫使用 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 每一個部落都會界定出入口集居的範圍，即為聚落範圍，

姓名	現場意見內容	綜合回覆
	<p>嗎？</p> <p>2. 現行原民一生一次申請變更為建築用地之申請程序，會有哪些花費？</p>	<p>未來劃設為農業發展地區第四類，除既有建物外，尚包含部分空地皆可做為住宅使用；若土地非屬聚落範圍，族人亦可依現行非都市土地使用管制規則第 45 條規定，申請一生一次將農牧、養殖、林業用地變更為建築用地。</p> <p>2. 原民申請一生一次變更建地之程序，須提出興辦事業計畫，除花錢請專門的人來寫之外，區公所有提供相關格式及輔導服務，也可以自己寫。另用地完成變更後，無論是否為原住民身分，只要蓋建築就要申請建築執照，位於山坡地就還有水土保持的相關費用。</p>
張○耐	<p>1. 舊部落的建地已經很久沒有使用，未來是否還可以申請建築？</p> <p>2. 現行原民一生一次申請變更為建築用地面積規模是多少？是否一定要位在聚落範圍內？</p> <p>3. 原民鄉村區土地是否需要由地主提出申請後，才會劃設為農 4 或城 3？</p>	<p>1. 既有建地依照中央編定方式將直接轉換為建築用地，未來仍可以建築住宅，以保障既有建築權益。</p> <p>2. 依現行非都市土地使用管制規則第 45 條規定，不限聚落或部落範圍，只要在復興區的農牧、養殖、林業用地，族人都可以申請一生一次變更為建築用地，建築基地面積不得超過 330 平方公尺，約 100 坪。</p> <p>3. 依照中央訂定國土功能分區劃設條件，原民地區現行非都市土地使用分區屬鄉村區之土地，才能選擇劃設農 4 或城 3。考量復興區族人多以農作使用為主，且農委會農政資源補助以農業發展地</p>

姓名	現場意見內容	綜合回覆
		<p>區為優先，內政部目前訂定國土計畫土地使用管制規定草案，城鄉發展地區對農業使用限制亦相對較多，故本次公展草案係劃設為農 4；族人若有調整為城 3 之需求，在 114 年國土功能分區公告前皆可以提出陳情意見；另本市國土計畫每 5 年就會通盤檢討一次，亦可於通盤檢討階段提出陳情。</p>
郭○鈴	<p>有些國土功能分區有選擇性，應如何選擇且最晚應於什麼時間點前提出？</p>	<p>四大國土功能分區 19 種分類，只有兩種情形可以做選擇，其他皆須依中央訂定劃設條件劃設：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫的農業區，且為優良農地：可以選擇劃設城鄉發展地區第 1 類或農業發展地區第 5 類。考量不論劃設為城 1 或農 5，都市計畫農業區仍依都市計畫規定管制，不影響實際農地使用，而劃設為城 1，若未來有開發使用需求，可直接循都市計畫變更程序，無須辦理國土計畫變更，程序較為簡便，使用上較有彈性，故本次公展草案係劃設為城 1；但農政資源補助上確實會受到影響。 2. 復興區的既有鄉村區：可以選擇劃設農業發展地區第 4 類或城鄉發展地區第 3 類。考量復興區族人多以農作使用為主，且農委會農政資源補助以農業發展地區為優先，內政部目前訂定國土計畫土地使用管制規定草案，

姓名	現場意見內容	綜合回覆
		<p>城鄉發展地區對農業使用限制亦相對較多，故本次公展草案係劃設為農4。</p> <p>民眾若認為另外一種選擇較符合需求，在114年國土功能分區公告前皆可以提出陳情意見；另本市國土計畫每5年就會通盤檢討一次，亦可於通盤檢討階段提出陳情。</p>
邱○剛	<p>現在已依區域計畫制度提出分區或用地變更之申請，但未於114年土地制度轉軌前完成所有程序，政府是否有相關配套措施？</p>	<p>中央已經知道會有此一問題，並由營建署研擬114年土地制度轉軌之緩衝配套措施中，例如加速審查已申請變更案件、提前在113年停止受理相關分區及用地變更之申請等。</p>

附表 10 110 年 11 月 23 日觀音區場次現場意見及綜合回覆綜理表

姓名	現場意見內容	綜合回覆
許○隆	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公開展覽的資訊太多，是否可以取得相關資料並讓民眾有間能夠充分理解？ 2. 位於航空城及草漯都市計畫間之特定農業區約 60 公頃，因缺乏水源不適耕作，且部分已 30 年未有耕作事實，現在是否還可以提出陳情申請特定農業區變更為一般農業區或規劃為智慧產業園區？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 區域計畫制度預計 114 年才會正式轉軌為國土計畫制度，還有充分的時間讓民眾熟悉、理解；相關資訊可至市府或各區公所閱覽本案的公開展覽法定書圖紙本，或透過網路連結至桃園國土資訊站瀏覽下載相關資料的電子檔。 2. 特定農業區變更為一般農業區的作業已於 108~109 年辦理完竣，內政部不再受理辦理。另依中央訂定之國土功能分區劃設條件，係按農地使用現況及農業生產條件劃分為農業發展地區第一類（類似現行特定農區）及農業發展地區第二類（類似現行一般農業區），本次公展草案已依本府農業局判定之農地使用現況及農業生產條件，將部分特定農業區土地劃設為農業發展地區第二類。 農業單位的立場是維護農地，而不同的農業生產環境會有不同的種植方式，若是缺乏灌溉水源等因素，可以向農業主管機關申請灌溉設施之改善，無法因此全面改為農業發展地區第二類建地。另有關工業區或智慧產業園區之規劃，需考量整體產業需求及區位特性，而非不適耕作之農地就可以全面改為建地或開發產業園區。

姓名	現場意見內容	綜合回覆
吳先生	目前正在辦理土地變更編定為交通用地，若 114 年前完成是否就不受影響？	114 年國土功能分區公告前，均仍依區域計畫法相關規定辦理分區或用地變更，只要在 114 年前完成變更編定為交通用地，制度轉換時就仍會維持為交通用地。不過，營建署目前也正在研擬 114 年土地制度轉軌之緩衝配套措施中，例如加速審查已申請變更案件、提前在 113 年停止受理相關分區及用地變更之申請等，建議變更編定作業還是要儘早完成。

附表 11 110 年 11 月 25 日大溪區場次現場意見及綜合回覆綜理表

姓名	現場意見內容	綜合回覆
<p>仁和里里長黃 賴裕</p>	<p>之前辦理的特定農業區調整為一般農業區作業，最後仍有部分範圍還是維持特定農業區，但實際上已不適耕作，請再一併檢討。</p>	<p>特定農業區變更為一般農業區的作業已於 108~109 年辦理完竣，內政部不再受理辦理。不過依中央訂定之國土功能分區劃設條件，係按農地使用現況及農業生產條件劃分為農業發展地區第一類（類似現行特定農區）及農業發展地區第二類（類似現行一般農業區），本次公展草案已依本府農業局判定之農地使用現況及農業生產條件，將部分特定農業區土地劃設為農業發展地區第二類，建議會後可至後方查詢區查詢目前的劃設成果。</p> <p>另本市國土功能分區劃設成果後續仍要經內政部國土審議會審議，若農地經審議後屬農委會認定之優良農地，可能會被調整為農 1，市府會爭取依本府目前劃設結果。</p>
<p>劉○咨</p>	<p>龍潭區和原段原本有一條產業道路供在地居民使用，但因宏碁渴望園區開發而捐地給桃園市政府，市府設立了諾瓦國小，造成該產業道路被阻斷，亦曾向市府教育局、內政部、監察院等陳情，並提出法院申訴，但政府單位皆未處理。考量國家有整體的發展規劃，故是否可以另闢一條產業道路供在地居民使用？</p>	<p>此問題無涉國土功能分區劃設；建議會後將問題留下，本局可以協助轉給本府相關單位協助處理。</p> <p>會後本市龍潭區公所回應： 按「桃園市一般道路開闢作業實施計畫」規定，除開闢道路需就配合公共工程建設開闢周邊道路、老舊窳陋地區道路開闢以改善消防救護安全、改善交通、排水等要項加以評比外，行政行為尚有公益、必要、適當且合法之考量；惟本公所因</p>

姓名	現場意見內容	綜合回覆
		<p>考量民眾所需並顧及其權益，就其所提另闢替代道路事宜，將按「桃園市一般道路開闢作業實施計畫」參、作業流程，製作計畫書提送市府。</p>
林○模	<p>建議透過國土計畫通盤規劃大漢溪周邊地區，除可以打造水岸觀光城市，還可以解決北部水患問題。</p>	<p>本案係依照中央訂定之劃設條件劃設本市國土功能分區分類，有關大漢溪周邊規劃的意見，非屬本案可以處理的範疇。</p>
蔡○譽	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農業發展地區第 1 至 4 類之劃設條件為何？除了農 1，農 2 至農 4 是否還可以變更？ 2. 未來是否無鄉村區？ 3. 有些地方劃設工業區是什麼意思？如中壢工業區擴大。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農業發展地區第 1 類類似現行的特定農業區(優良農地)，農業發展地區第 2 類類似現行的一般農業區，農業發展地區第 3 類為山坡地的農地，農業發展地區第 4 類為農村人口集居地區，類似現行鄉村區。現行區域計畫制度下，可依據個案需求申請變更使用分區或變更使用地編定；未來國土計畫制度下，除重大公共建設、國防、加強國土保育及符合本市國土計畫開發總量與區位的產業園區開發計畫，得申請分區變更，其餘均不可以隨意變更分區；或只能透過每 5 年一次的通盤檢討程序檢討變更功能分區。 2. 依中央訂定國土功能分區劃設條件，現行鄉村區視其務農人口比例或工商發展現況，將改劃設為農業發展地區第 4 類或城鄉發展區第 2-1 類。 3. 工業區為現行區域計畫制度下之使用分區，未來國土計

姓名	現場意見內容	綜合回覆
		<p>畫制度只有 4 大功能分區。未來在國土計畫制度下，只有符合本市國土計畫產業開發總量與區位，公私部門才可以申請開發產業園區；其中，中壢工業區為本市重要產業聚落，目前已發展飽和，為儲備未來產業用地，因此本市國土計畫提出建議擴大範圍，並劃為城鄉發展地區第 2-3 類；城 2-3 代表的是該範圍為可開發但尚未開發完成的範圍，性質上類似一種暫存區，未來若採新訂都市計畫方式開發，於都市計畫發布實施後，就會調整國土功能分區為城 1；若是採現行開發許可或未來的使用許可方式開發，則將調整國土功能分區為城 2-2；在未完成開發前，其土地將比照農業發展地區進行管制。目前中壢工業區擴大範圍明年將先針對第一期部分辦理政策環評評估適當的開發範圍，尚無具體推動計畫。</p>
黃○雄	<ol style="list-style-type: none"> 1. 國土保育地區未來是否還能蓋農舍或是做民宿使用？ 2. 土地皆被政府管制，無開發自由。 3. 91 年中庄有部分土地，在無召開任何協調會議的情況下就突然被變更為河川區，現在又被劃設為國土保育地區，未來是否有更多的限制？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依內政部目前規劃，國土保育地區及農業發展地區不再容許申請興建農舍，但如屬現行的農牧、養殖或鹽業用地則仍可經國土主管機關同意後申請興建農舍。 2. 為使道路、公共設施等資源合理配置並利於管理維護，故須透過土地管理制度將土地做更有效率之利用及管理。其中，國土保育地區是

姓名	現場意見內容	綜合回覆
		<p>依據環境敏感地區範圍劃設，故在土地使用管制上確實會較為嚴格。</p> <p>3. 國 1 是依據各目的事業主管機關公告的環境敏感地區圖資劃設，亦即被劃為國 1 之土地，代表目前已屬於環境敏感地區並受到目的事業主管法令管制；以大漢溪河川區而言，因屬中央管河川，就是依水利署公告的河川區域範圍劃設為國 1，原本就受到《水利法》及其相關規定管制。有關當年公告河川區域範圍或使用分區劃定事宜，建議會後可洽水利或地政單位詢問。</p>
陳○通	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地原本是特定農業區丁種建築用地，不知道什麼時候被變更為河川區，未來被劃設為國保 1，未來還可以使用嗎？ 2. 特定農業區丁種建築用地未來還可以蓋工廠嗎？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依照中央訂定國土功能分區劃設條件，目的事業主管機關公告之河川區域範圍應劃設為國 1，即被劃為國 1 之土地，代表原本就屬於河川區域範圍，並非因為本案而被劃設為河川區域範圍。另依《水利法》規定，只要被劃為河川區域，不論土地是否為可建築用地，一律禁止建築，除非是在公告河川區域範圍前就存在之既有建築。 2. 依內政部目前規劃，位於國土保育地區第 1 類（環境敏感）及農業發展地區第 1 類（優良農地）之丁種建築用地，未來將不得新申請蓋工廠，只能申請做對周邊農地影響較輕微之使用（如住

姓名	現場意見內容	綜合回覆
		<p>宅)，相關規定內政部尚在研議中。另現況既有合法廠房，仍可繼續原有的使用，不會拆除。</p>
倪○創	<p>未來國保 1 的農舍或住宅是否還可以重建或修繕？</p>	<p>依內政部目前規劃，若屬於現行的建築用地，不論位於何種功能分區，未來則仍可以建築住宅，以保障既有建築權益；如屬現行的農牧、養殖或鹽業用地，現在可以申請興建農舍，未來則仍可經國土主管機關同意後申請興建農舍。</p>
李○春	<ol style="list-style-type: none"> 1. 國土計畫制度什麼時候施行？ 2. 開發強度被調降後，未來土地可能因此無法申請住宅興建，民眾開發權益應該要被保障。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 預計 114 年區域計畫轉軌為國土計畫制度，轉軌前土地均仍依區域計畫法相關規定管制。 2. 依內政部目前規劃，若屬於現行的建築用地，不論位於何種功能分區，未來則仍可以建築住宅，但可能會因不同國土功能分區而調降建蔽率及容積率，不過針對既有建築用地的使用強度部分，內政部尚在研議中，還沒完全確定。
林○正	<p>中庄下崁地區的優良農田都被劃成河川區，但現在大漢溪行水區已遠低於這些土地，應該要重新現勘並將錯誤改正，還給人民應有的權益。</p>	<p>大漢溪的河川區域範圍是由經濟部水利署劃設並公告，本案僅依照公告之河川區域範圍劃設為國 1。有關河川區域範圍之合理性，可協助轉請經濟部水利署評估檢討。</p> <p>會後經濟部水利署第十河川局回應： 該河段係依治理規劃之河道特性及所需計畫河寬劃設，且因</p>

姓名	現場意見內容	綜合回覆
		<p>灘地高程已達計畫洪水高程以上，無布設待建工程及徵收民眾土地施作治理工程之需求，亦無發生河道環境重大變遷情事，河川區域劃定作業依河川區域劃定及變更審查要點規定辦理，並提報經濟部水利署報請經濟部審議會議通過後由經濟部於110年2月2日核定公告，目前並無重新檢討修正之需求。</p>

附表 12 110 年 11 月 26 日龍潭區場次現場意見及綜合回覆綜理表

姓名	現場意見內容	綜合回覆
徐○龍	陳情意見提出後多久後會得到回覆？	本局受理陳情意見後會重新依劃設條件及編定方式檢視草案是否有誤繕，並盡快函復給陳情人（原則不超過一個月），後續會再提到國土計畫審議會審議。
游○仙	國土保育地區未來有可能解編或變更嗎？	有關國土保育地區劃設，係依目的事業主管機關公告之環境敏感地區進行劃設，若對國土保育地區劃設範圍有疑義，建議先洽目的事業主管機關檢討環境敏感地區範圍，後續若檢討劃出環境敏感地區範圍，國土功能分區即可配合調整。

附表 13 110 年 11 月 30 日楊梅區場次現場意見及綜合回覆綜理表

姓名	現場意見內容	綜合回覆
李○傑	都市計畫農業區之建地目是否會受影響？	都市計畫地區未來均仍依各都市計畫內容及都市計畫法相關規定管制。
陳○洋	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫農業區皆劃為城鄉發展地區第一類？是代表變成建地嗎？ 2. 未來都市計畫農業區辦理開發，是由政府主辦或地主可以自辦？ 3. 中壢工業區擴大計畫完成開發後，原本被套繪的農地是否會自動解套？ 4. 中壢工業區擴大計畫，是否會受限於 114 年制度轉軌前要完成？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫區土地除具水資源保育、動植物保護性質的相關分區劃設為國土保育地區第 4 類，具優良農地性質的農業區劃設為農業發展地區第 5 類外，其餘土地不論是住宅區、商業區或公共設施用地，一律都劃設為城鄉發展地區第 1 類，只代表這個區域仍依都市計畫規定管制，不代表就變為建地。另考量不論劃設為城 1 或農 5，都市計畫農業區仍依都市計畫規定管制，不影響實際農地使用，而劃設為城 1，若未來有開發使用需求，可直接循都市計畫變更程序，無須辦理國土計畫變更，程序較為簡便，使用上較有彈性，故本次公展草案係劃設為城 1；不過農政資源補助上確實會受到影響。 2. 都市計畫農業區檢討開發大分上都是由政府主辦，民間亦可依都市計畫法相關規定辦理農業區變更，不過目前不受理住商類型的變更申請。 3. 中壢工業區擴大計畫未來預計採新訂擴大都市計畫程序，依規須採區段徵收方式整體開發，故無論農地是否

姓名	現場意見內容	綜合回覆
		<p>有被套繪皆會被市府徵收，再配回土地給地主。</p> <p>4. 未來在國土計畫制度下，只有符合本市國土計畫產業開發總量與區位，公私部門才可以申請開發產業園區；其中，中壢工業區為本市重要產業聚落，目前已發展飽和，為儲備未來產業用地，因此本市國土計畫提出建議擴大範圍，並劃為城鄉發展地區第 2-3 類；城 2-3 代表的是該範圍為可開發但尚未開發完成的範圍，性質上類似一種暫存區，依實際需求循序開發，沒有受限於 114 年制度轉軌前要完成；未來若採新訂都市計畫方式開發，於都市計畫發布實施後，就會調整國土功能分區為城 1；若是採現行開發許可或未來的使用許可方式開發，則將調整國土功能分區為城 2-2；在未完成開發前，其土地將比照農業發展地區進行管制。目前中壢工業區擴大範圍明年將先針對第一期部分辦理政策環評評估適當的開發範圍，尚無具體推動計畫。</p>
鍾○憲	土地刻正辦理變更編定為特特定目的事業用地，未來還能夠辦理嗎？	現行區域計畫制度是先編定使用地再決定土地容許使用，故民眾變更使用前須先辦理使用地變更編定；未來國土計畫制度是依國土功能分區分類決定土地容許使用，使用地類別由政府主動依民眾申請使用項目調整，故無須再由民眾申請變

姓名	現場意見內容	綜合回覆
		更使用地編定。
黃○誌	<ol style="list-style-type: none"> 1. 國土功能分區公開展覽完成後，須至 114 年才會公告並正式轉軌，這段期間還有什麼程序要辦理？ 2. 第二階段（桃園市國土計畫之國土功能分區示意圖）與第三階段（本次公開展覽之桃園市國土功能分區圖）之差異為何？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案完成公開展覽程序後，將提送本市及內政部國土計畫審議會審議，檢核本市劃設成果是否有符合中央訂定的劃設條件及原則，不過因為土地制度轉軌時間點需全國一致，雖然本市辦理進度較快，可能較快完成審議，仍須等全國其他縣市都審議完成後一併公告實施，因此才會預計 114 年轉軌。 2. 本市國土計畫內的國土功能分區示意圖僅依中央劃設條件及參考圖資進行套疊模擬，範圍較不精確，因此稱為示意圖；本案則係依最新地籍圖資料將國土功能分區邊界精準化，同時依據各目的事業主管機關最新公告之環境敏感地區範圍、新增核定之開發許可範圍、及新增界定之原住民族聚落範圍等圖資更新國土功能分區圖。