

「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

桃園市政府
110年11月

簡報 大綱

- 1 區域計畫制度轉換為國土計畫制度
- 2 國土功能分區劃設與使用地編定
- 3 國土土地使用管制
- 4 公開展覽書圖與公聽會資訊
- 5 線上查詢分區、使用地及管制
- 6 疑問諮詢及書面陳情

1

**區域計畫制度
轉換為國土計畫制度**

國土計畫目的

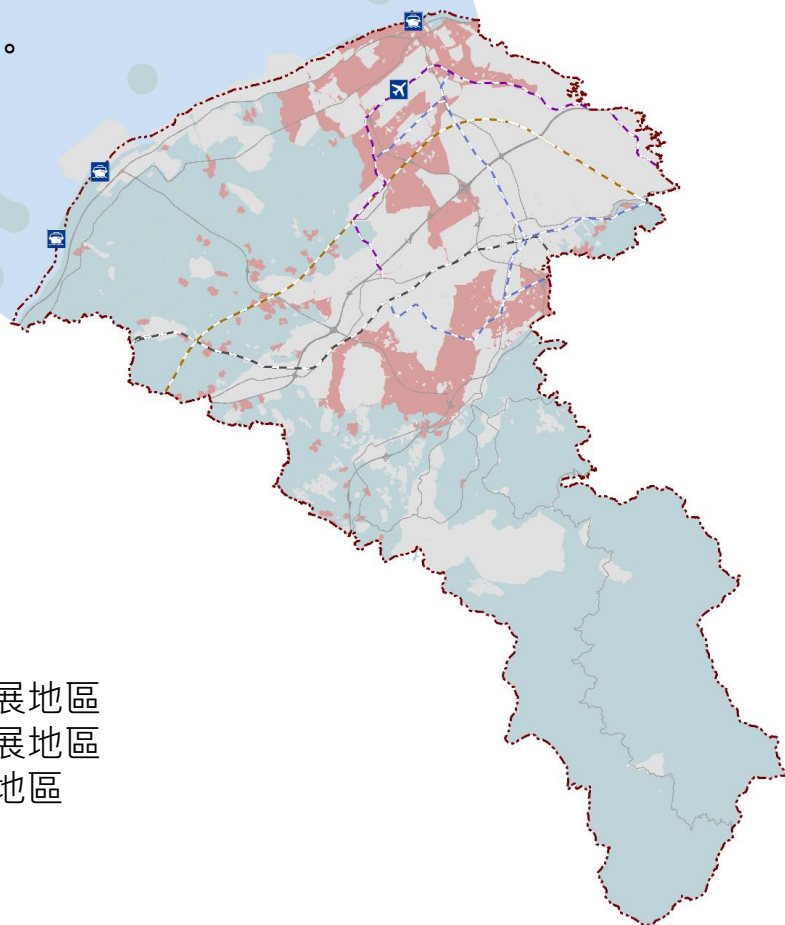
- 實施國土計畫之目的在於保護農地，避免蛙躍、零星開發破壞農業與自然環境，同時儲備未來產業及住商發展用地。
- 透過全面的調查和規劃，將適宜、不適宜發展的土地界定出來，並將產業、公共設施或居住等需求，配置在適宜發展的區位。

國土計畫實施後的土地使用制度5大重點

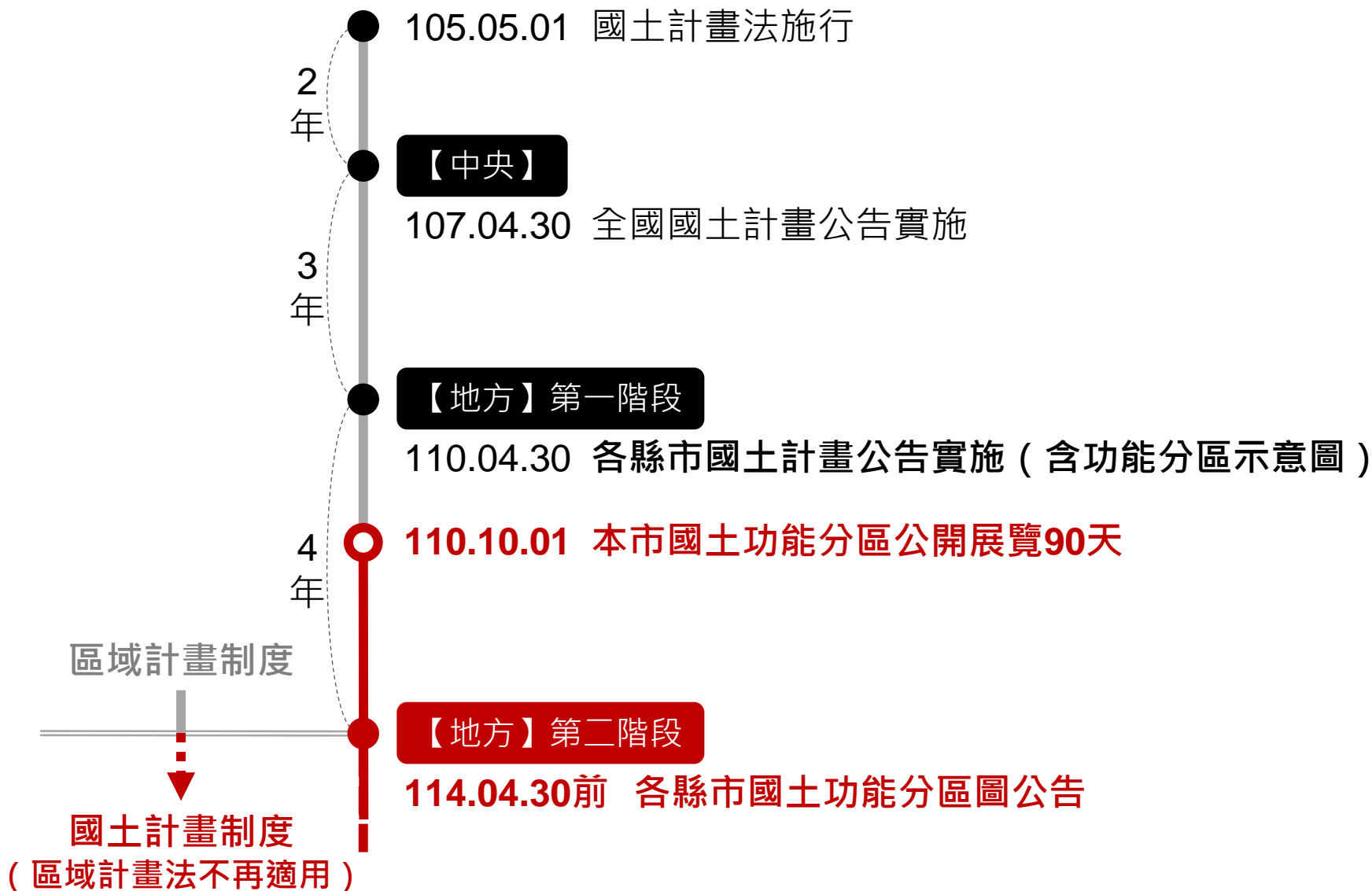
- 強化空間計畫指導
- 強化國土保育保安
- 因應未來發展需求
- 加強農地維護管理
- 尊重原民傳統文化

圖例

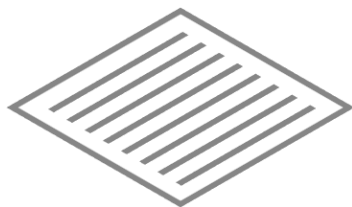
- 既有發展地區
- 未來發展地區
- 需保護地區
- 海域



區域計畫制度於114年轉軌為國土計畫制度

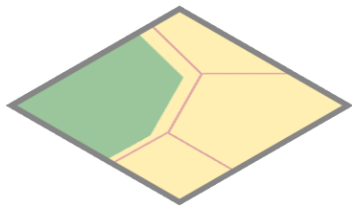


國土功能分區劃設及使用地編定



全國國土計畫 (107.04.30)

訂定4大功能分區19種分類及其劃設條件

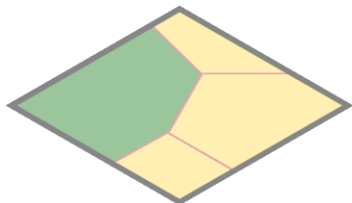


桃園市國土計畫 (110.04.30)

模擬本市國土功能分區示意圖



- 1.圖資更新
- 2.邊界調整
- 3.補充原住民族聚落劃設事項



桃園市國土功能分區圖 (114.04.30前公告)

製作本市國土功能分區法定圖

(一併編定本市使用地類別：依中央訂定編定方式辦理)

2

國土功能分區劃設與 使用地編定

本市國土功能分區劃設範圍

海域

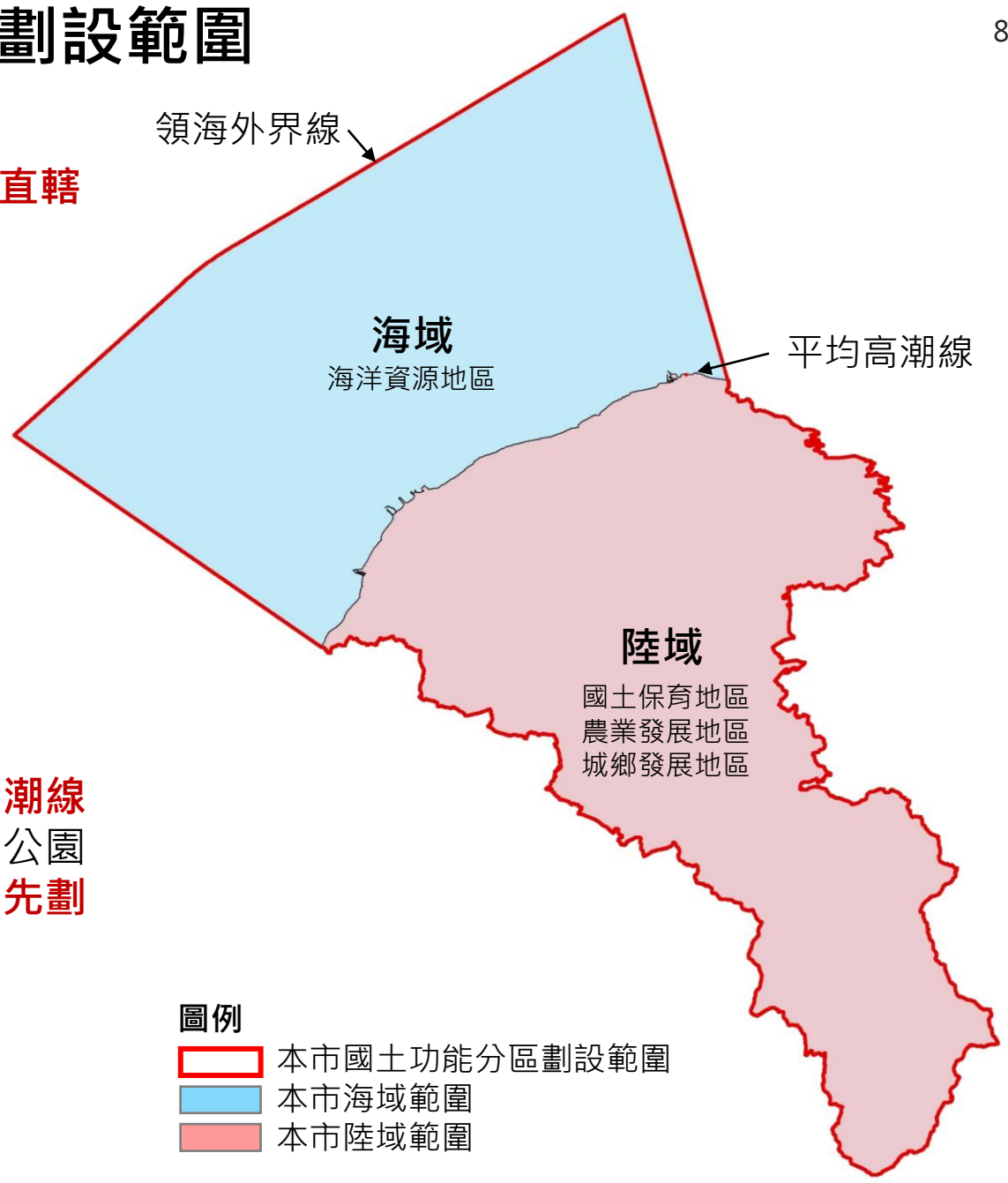
- 界線：國土計畫法劃定之**直轄市、縣(市)海域管轄範圍**
- 海洋資源地區

陸域

- 界線：國土測繪中心產製之**縣市界+地籍範圍**
- 國土保育地區、
農業發展地區、
城鄉發展地區

海陸交界

- **海岸管理法**劃設之**平均高潮線**
- 如屬都市計畫地區、國家公園地區、開發許可地區，**優先劃設**國土功能分區分類



4大國土功能分區19種分類

- 都市土地將劃為國保4、農發5、城鄉1，仍依都市計畫法管制
- 非都11種分區轉換為16種國土功能分區分類

【現行區域計畫制度】

都市土地

非都市土地

1. 特定農業區
2. 一般農業區
3. 工業區
4. 鄉村區
5. 森林區
6. 山坡地保育區
7. 風景區
8. 國家公園區
9. 河川區
10. 特定專用區
11. 海域區

【未來國土計畫制度】

國土功能分區		劃設條件
國土 保育 地區	國1	重要水源、森林、動植物資源等地區，環境敏感程度較高
	國2	鄰近重要水源、森林、動植物資源等地區，環境敏感程度次高
	國3	國家公園地區
	國4	都市計畫內需保護或保育之地區
海洋 資源 地區	海1-1	海域之保護區
	海1-2	使用性質具排他性之地區（設置人為設施）
	海1-3	經核定重大建設計畫之儲備用地，且須設置人為設施
	海2	使用性質具相容性之地區（無設置人為設施）
	海3	尚未規劃或使用之海域
農業 發展 地區	農1	平地之優良農業生產環境
	農2	平地之良好農業生產環境
	農3	山坡地範圍之農林地
	農4	1. 鄉村區及其周邊零星夾雜土地（農村型） 2. 原住民族聚落
	農5	都市計畫農業區，優良農地且沒有都市發展需求
城鄉 發展 地區	城1	都市計畫土地（扣除國4、農5）
	城2-1	原依區域計畫法第一次劃設非都分區時之工業區、鄉村區及其周邊零星夾雜土地（城鎮型）、特定專用區（城鄉性質）
	城2-2	開發許可地區（城鄉性質）、獎勵投資案件
	城2-3	經核定重大建設或具城鄉發展需求之儲備用地
	城3	鄉村區及其周邊零星夾雜土地（城鎮型、原住民族土地範圍）

國土保育地區

依據天然資源、自然生態或景觀、災害及其防治設施分布情形加以劃設，並按環境敏感程度，分為4類：

國1

重要水源、森林、動植物資源等地區，環境敏感程度較高，以加強資源保育、環境保護為原則

國2

鄰近重要水源、森林、動植物資源等地區，環境敏感程度次高，允許有條件的利用

國3

本市無

國家公園地區
(依國家公園計畫內容及國家公園法管制)

國4

都市計畫內需保護或保育之地區
(依都市計畫內容及都市計畫法管制)

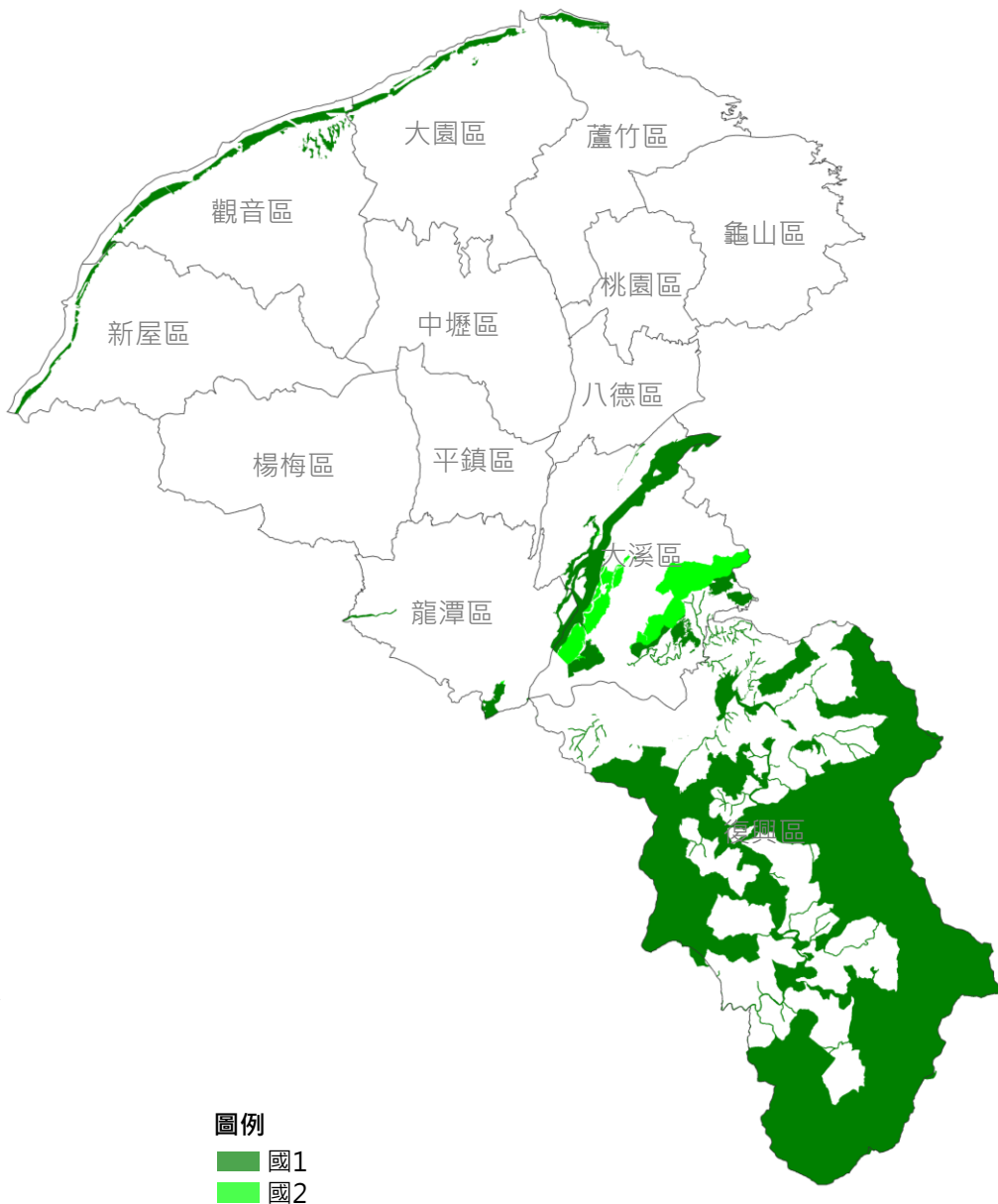
國土保育地區第1類、第2類

國1：重要水源、森林、動植物資源等地區，環境敏感程度較高

- 自然保留區 / 野生動物保護區、野生動物重要棲息環境 / 國有林事業區 (自然保護區、國土保安區) / 保安林地 / 其他公有森林區 / 水庫蓄水範圍 / 飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離 / 河川區域 / 一級海岸保護區 / 國家級重要濕地 (核心保育區、生態復育區)
- 依目的事業主管機關公告之環境敏感地區劃設

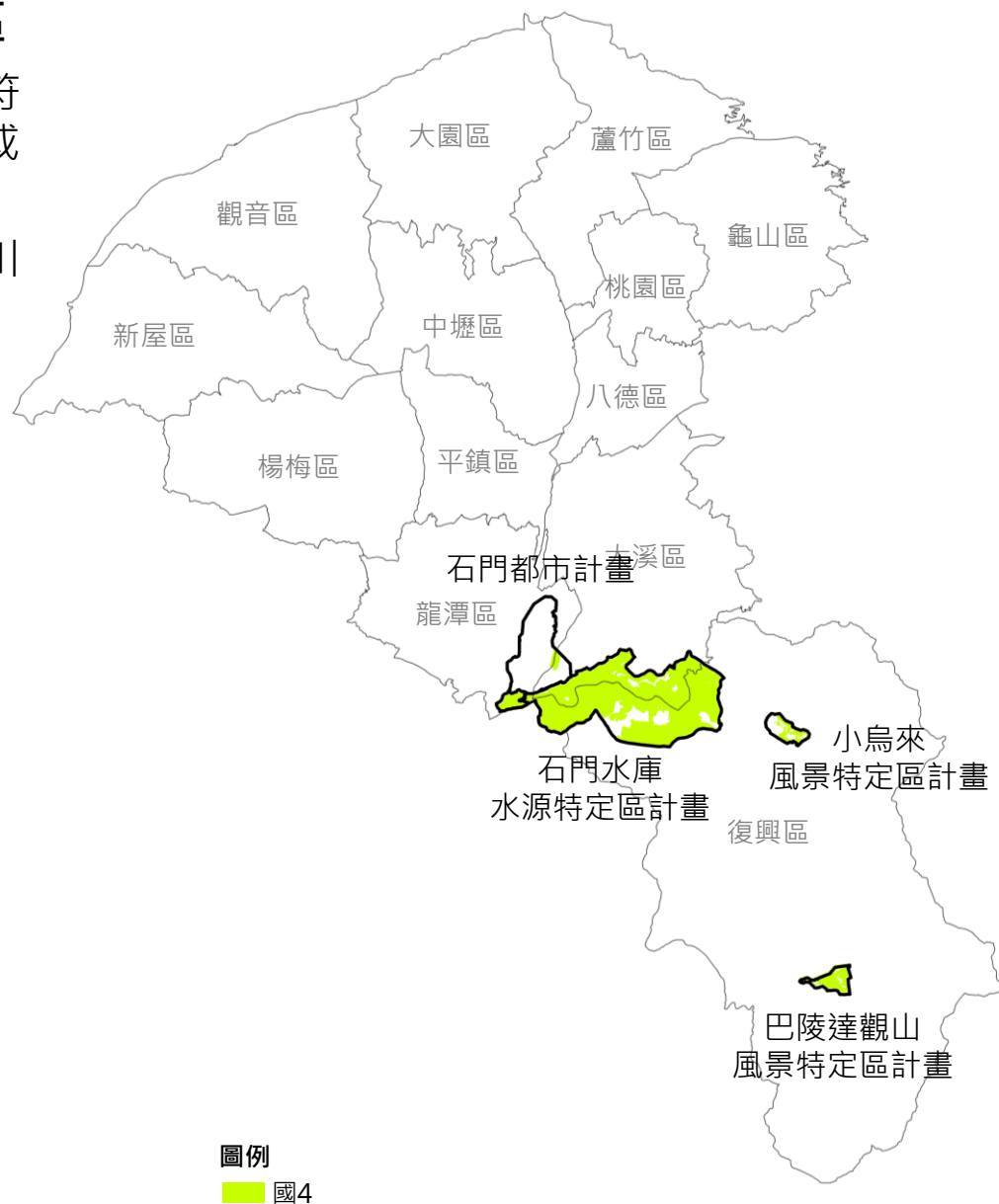
國2：鄰近重要水源、森林、動植物資源等地區，環境敏感程度次高

- 國有林事業區 (林木經營區、森林育樂區) / 山崩與地滑地質敏感區 / 土石流潛勢溪流影響範圍 / 山坡地查定為加強保育地 / 自來水水質水量保護區 (屬森林區、山坡地保育區、風景區)
- 依目的事業主管機關公告之環境敏感地區劃設



國4：都市計畫內需保護或保育之地區

- 水源（水庫）特定區、風景特定區：符合國1參考圖資之保護或保育相關分區或用地
- 一般都市計畫區：屬水資源開發、河川區域之相關分區或用地



依據海域之現況及未來發展需要，就海洋資源保育利用、原住民族傳統使用、特殊用途及其他使用等加以劃設，並按用海需求，分為5類：

海1-1

海域之保護區，以保育、保護及保存為原則

海1-2

使用性質具排他性之地區（設置人為設施），在不干擾原設施運作下，允許部分利用

海1-3

本市無

經核定重大建設計畫之儲備用地，且須設置人為設施

海2

使用性質具相容性之地區（無設置人為設施），相關用海活動皆可申請使用

海3

尚未規劃或使用之海域，以維持自然狀態及環境容受力為原則

海1-1：海域之保護區

- 保安林 / 野生動物保護區 / 野生動物重要棲息環境 / 人工魚礁區及保護礁區 / 國家級重要濕地範圍 / 文化景觀保存區
- 依目的事業主管機關公告之環境敏感地區劃設

海1-2：使用性質具排他性之地區（設置人為設施）

- 土石採取設施設置範圍 / 港區範圍 / 海底電纜或管道設置範圍 / 海堤區域範圍
- 依核發之海域用地區位許可範圍劃設

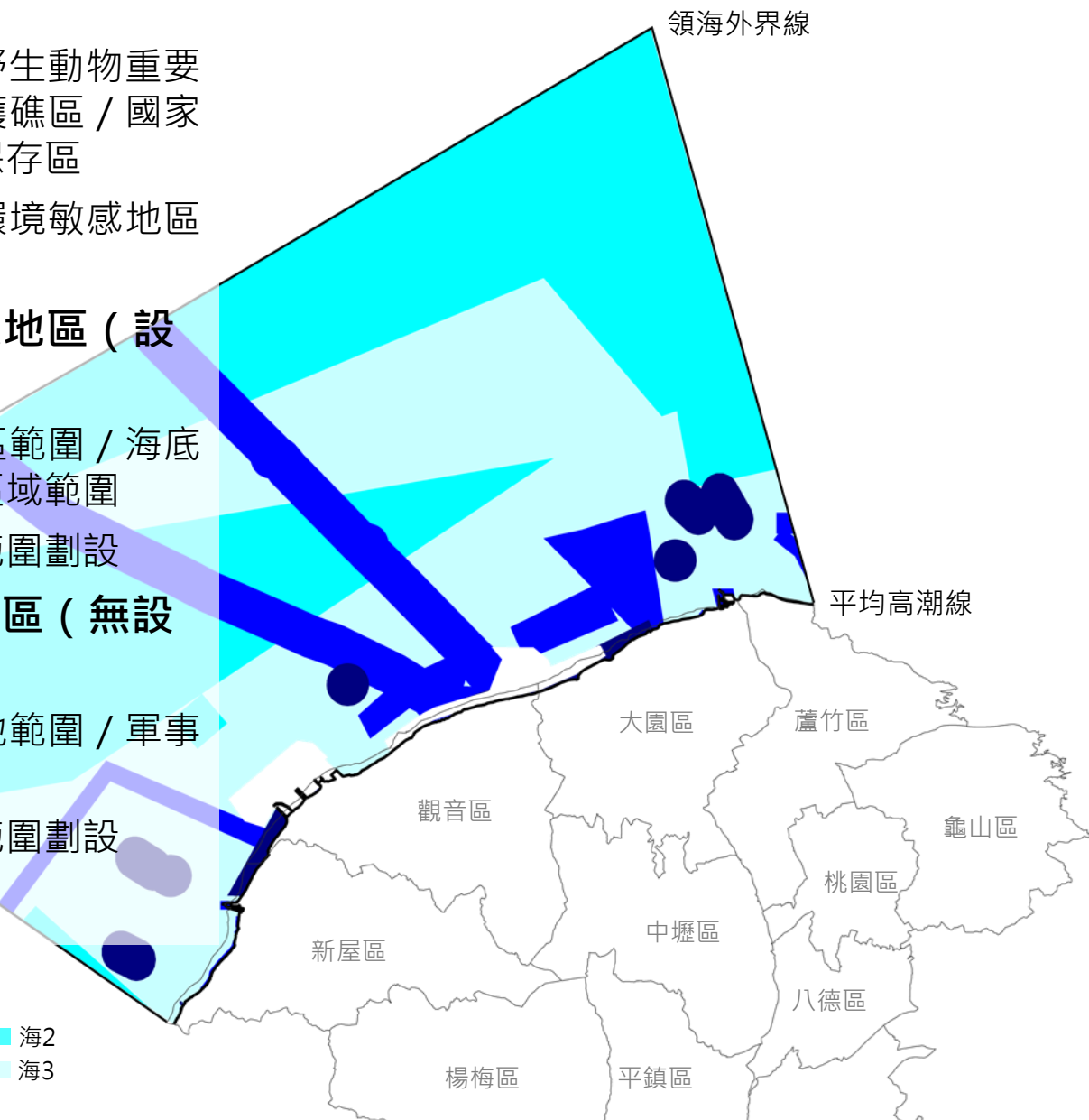
海2：使用性質具相容性之地區（無設置人為設施）

- 航道及其疏濬工程範圍 / 錨地範圍 / 軍事相關設施設置範圍
- 依核發之海域用地區位許可範圍劃設

海3：尚未規劃或使用之海域

圖例

- | | |
|------|----|
| 海1-1 | 海2 |
| 海1-2 | 海3 |



依據農業生產環境、維持糧食安全功能及曾經投資建設重大農業改良設施之情形加以劃設，並按農地生產資源條件，分為5類：

農1

平地之優良農業生產環境，類似現在的「特定農業區」，以農業生產及必要產銷設施使用為原則

農2

平地之良好農業生產環境，類似現在的「一般農業區」，允許農業生產、研發、儲運、加工、行銷等多元利用

農3

山坡地範圍之農林地，類似現在的「山坡地保育區」，提供坡地農業及供營林使用

農4

鄉村區（農村型）、原住民族聚落，供農村、原民生活及相關設施使用

農5

都市計畫農業區，優良農地且沒有都市發展需求（依都市計畫內容及都市計畫法管制）

本市未劃設

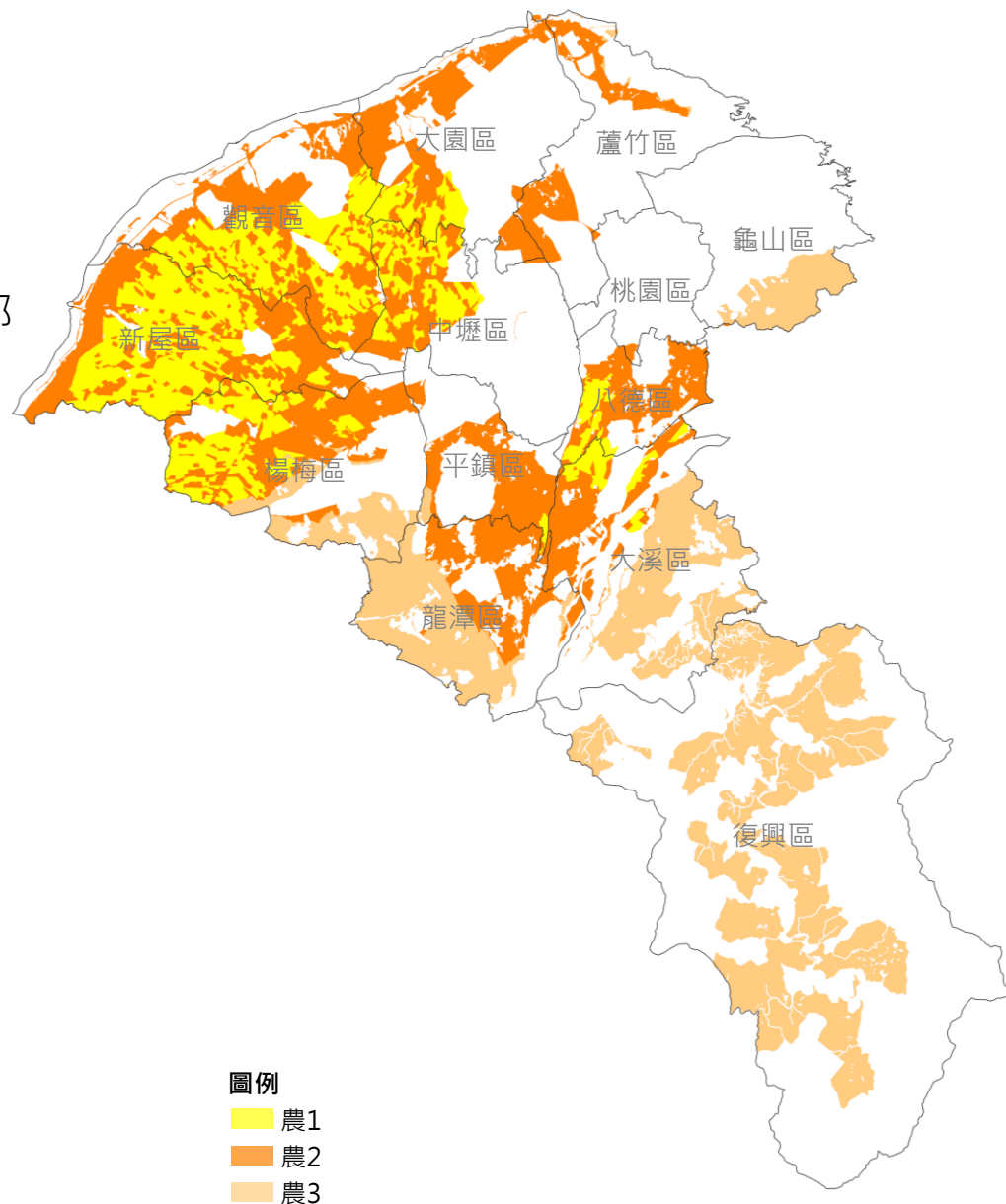
農業發展地區第1類、第2類、第3類

農1：平地之優良農業生產環境

農2：平地之良好農業生產環境

農3：山坡地範圍之農林地

- 農1、農2、農3是本府農業局參考非都分區、農地現況、地籍界線劃設



農業發展地區第4類

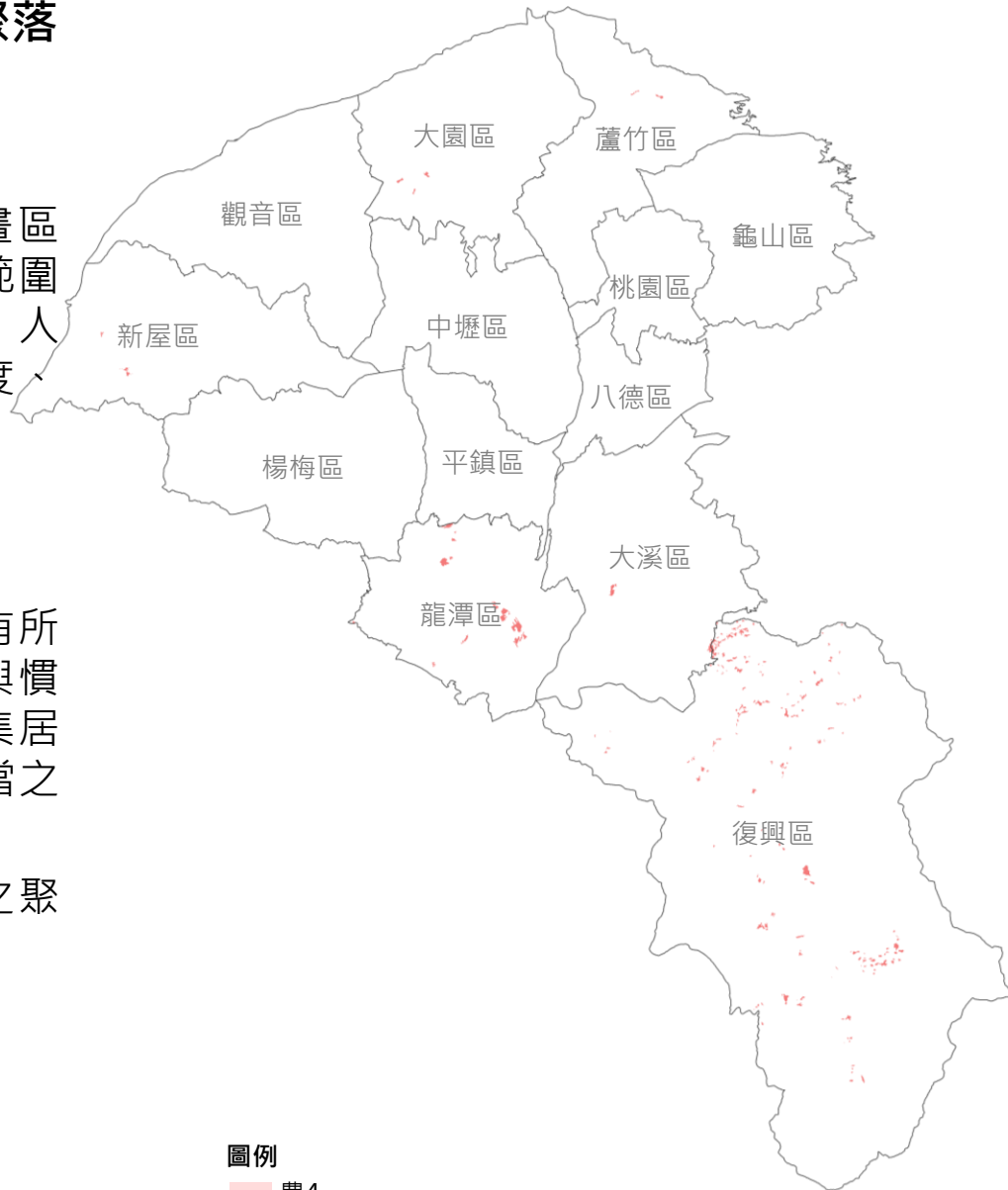
農4：鄉村區（農村型）、原住民族聚落

• 鄉村區（農村型）

1. 已核定農村再生計畫範圍
2. 不符合城2-1條件（位於都市計畫區（都市發展率80%以上）周邊2公里範圍內、非農業活動人口達50%以上、人口密度達都市計畫平均人口淨密度、符合都計法§11應擬定鄉街計畫者）

• 原住民族聚落（復興區專用）

1. 原住民族人土地使用習性與漢人有所不同，為尊重原住民族傳統文化與慣習土地使用需求，針對原住民族集居地（聚落）劃設為農4，並給予適當之管制內容，以保障族人居住權益
2. 依本市原住民族核定部落範圍內之聚落劃設原則劃設



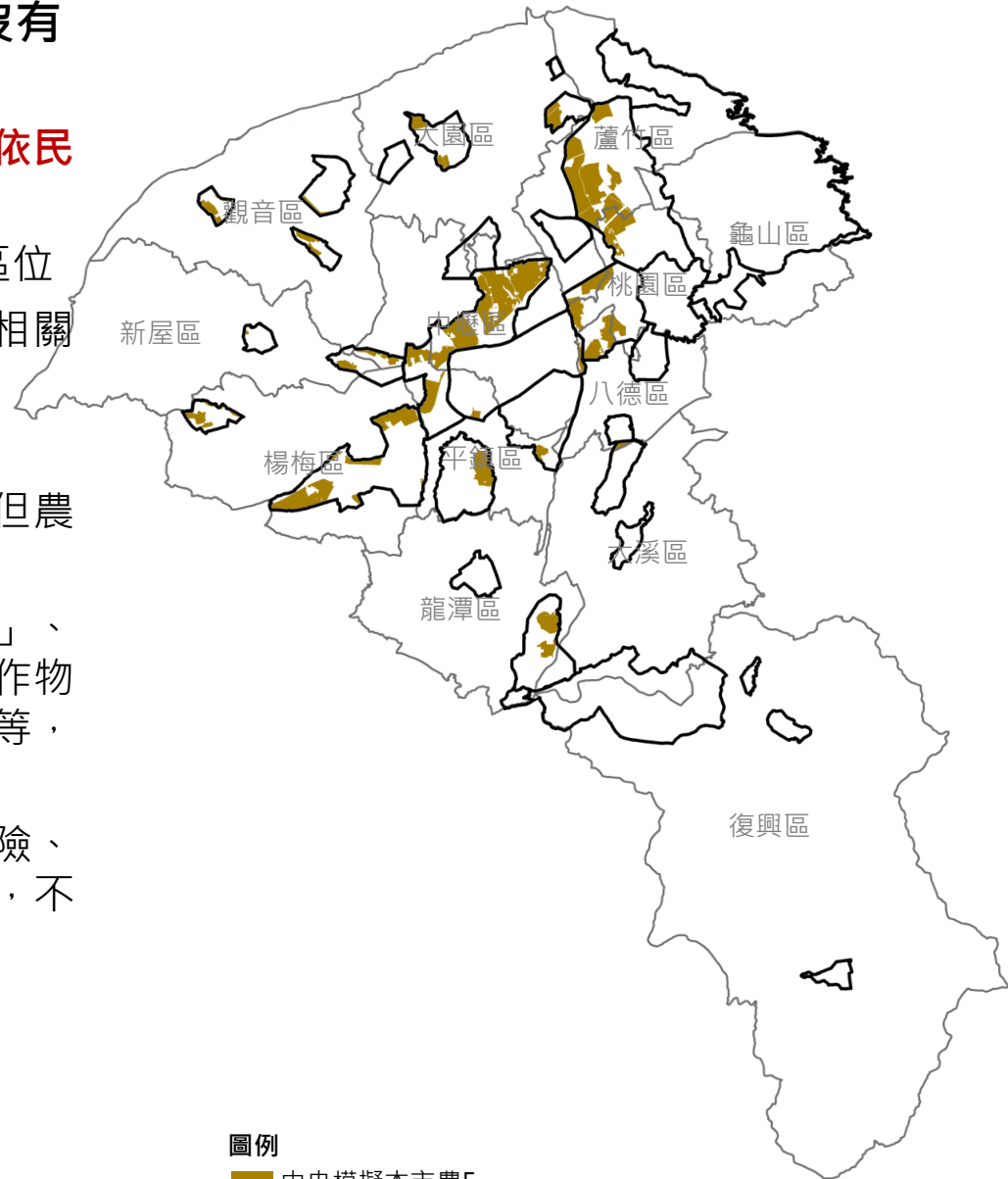
圖例
農4

農業發展地區第5類 / 本市未劃設

農5：都市計畫農業區，優良農地且沒有都市發展需求

- 本市都市計畫農業區均劃設為城1，得依民眾意願及農5劃設條件配合調整分區

- 本市都市計畫農業區作為優先供給區位
- 劃設城1，仍需循都市計畫農業區相關管制規定，不影響實際農地使用
- 保留農地使用最大彈性
- 農政資源優先投入農業發展地區，但農民福利措施皆會保障
 1. 農政資源：「農業環境基本給付」、「有機農業獎勵及補貼」、「農糧作物產銷履歷環境獎勵」、產業輔導等，優先投入農業發展地區
 2. 農民福利措施：農保、農民職災險、老農津貼、農業天然災害救助等，不因國土功能分區劃設有改變



依據都市化程度及發展需求加以劃設，並按發展程度，分為5類：

城1

都市計畫土地（扣除國4、農5）
（依都市計畫內容及都市計畫法管制）

城2-1

原依區域計畫法第一次劃設非都分區時之工業區、鄉村區（城鎮型）、特定專用區（城鄉性質）

城2-2

開發許可地區（城鄉性質）、獎勵投資案件等，依開發許可計畫內容、原核定之計畫內容使用

城2-3

經核定重大建設（如桃園航空城、前瞻計畫核定產業園區）或具城鄉發展需求之儲備用地（如中壢工業區建議擴大範圍）

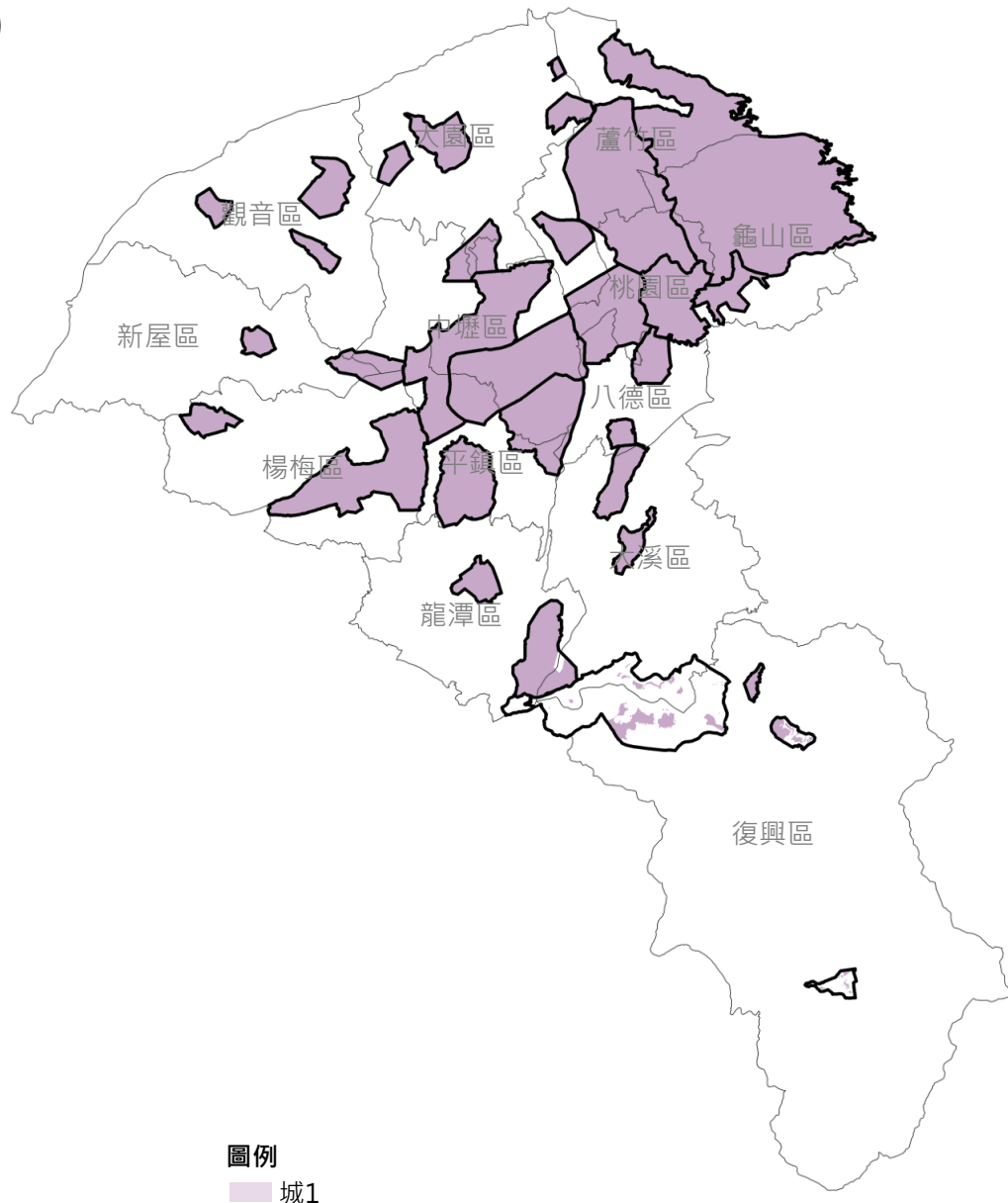
城3

本市未劃設

鄉村區（城鎮型、原住民族土地範圍），供原民生活及相關設施使用

城鄉發展地區第1類

城1：都市計畫土地（扣除國4、農5）



城鄉發展地區第2-1類

城2-1：原依區域計畫法第一次劃設非都分區時之工業區、鄉村區（城鎮型）、特定專用區（城鄉性質）

- 工業區

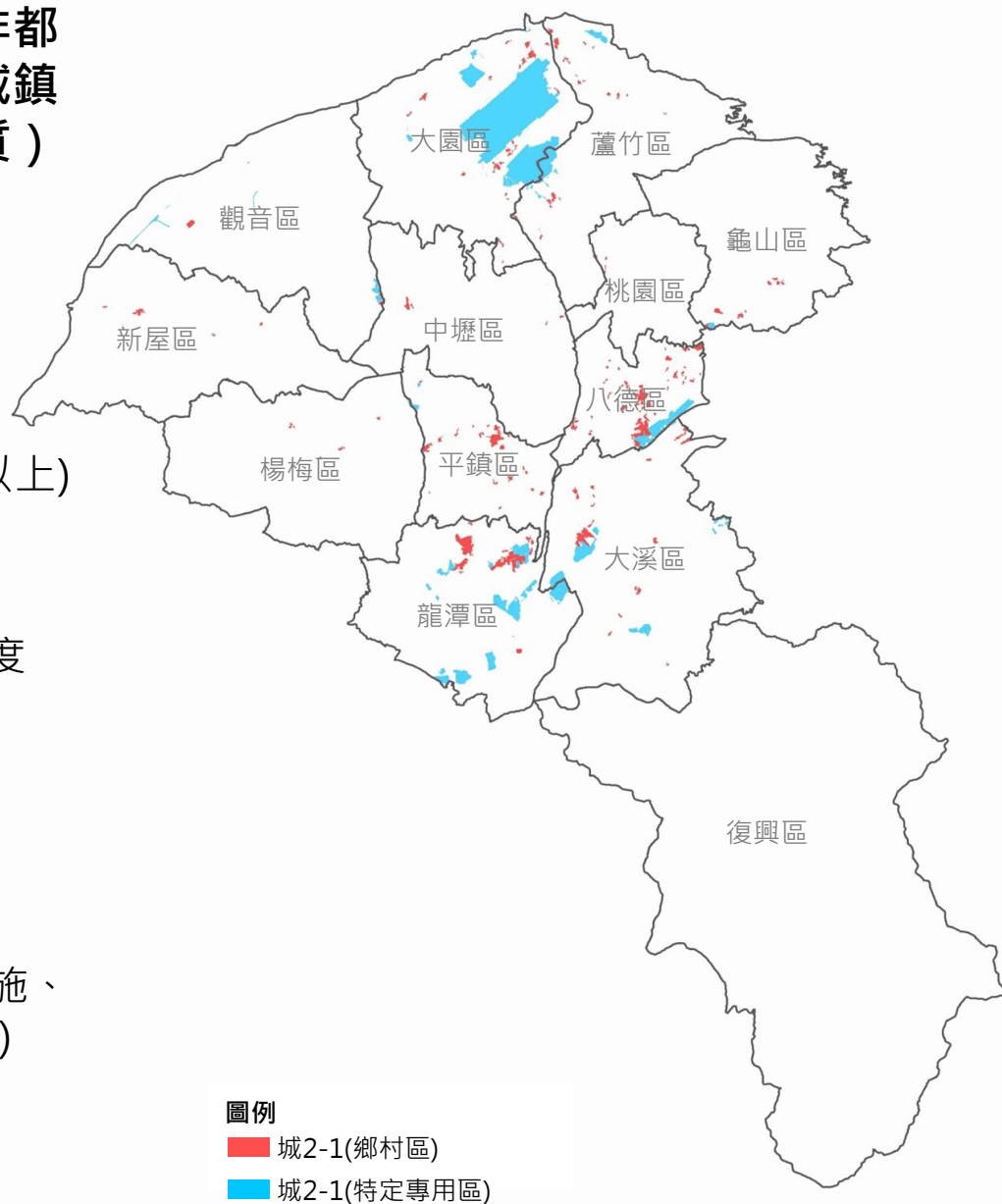
本市工業區皆為城2-2性質

- 鄉村區（城鎮型）

1. 位於都市計畫區(都市發展率80%以上) 周邊2公里範圍內
2. 非農業活動人口達50%以上
3. 人口密度達都市計畫平均人口淨密度
4. 符合都計法§11應擬定鄉街計畫者

- 特定專用區（城鄉性質）

1. 一定規模（2公頃）以上
2. 城鄉性質（非水資源、農業相關設施、屬國土保育、生態保護性質之案件）



城鄉發展地區第2-2類

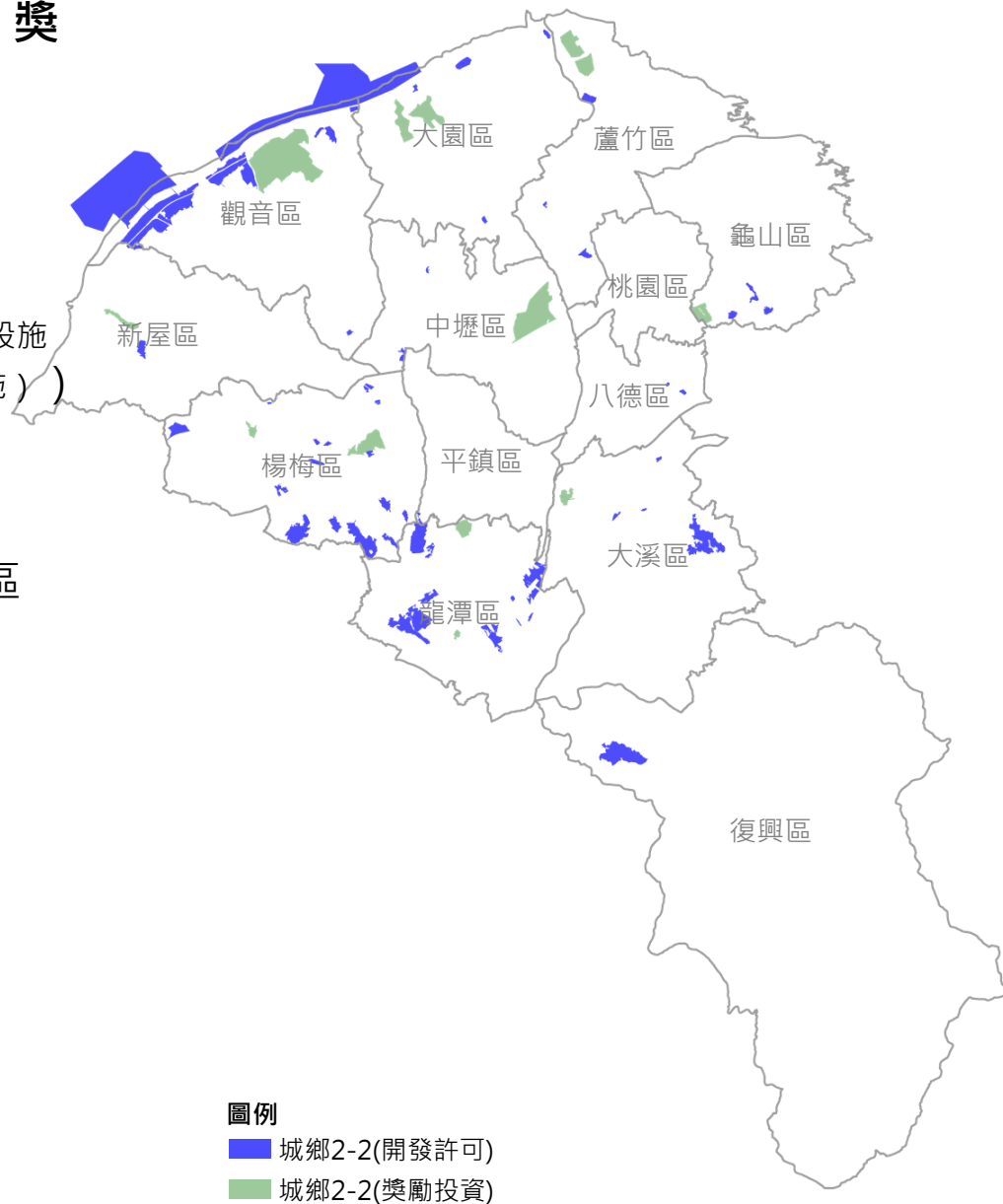
城2-2：開發許可地區（城鄉性質）、獎勵投資案件等

- 開發許可地區（城鄉性質）

1. 本市共63案開發許可
2. 城鄉性質共61案
（扣除中庄調整池開發計畫（水資源設施類型）、動植物檢疫中心（農業相關設施））

- 獎勵投資案件

本市獎勵投資案件共18處，皆為工業區



城鄉發展地區第2-3類

城2-3：經核定重大建設或具城鄉發展需求之儲備用地

• 經核定重大建設

1. 桃園航空城特定區計畫

內政部都委會已審定，尚未發布實施

2. 前瞻計畫核定產業園區

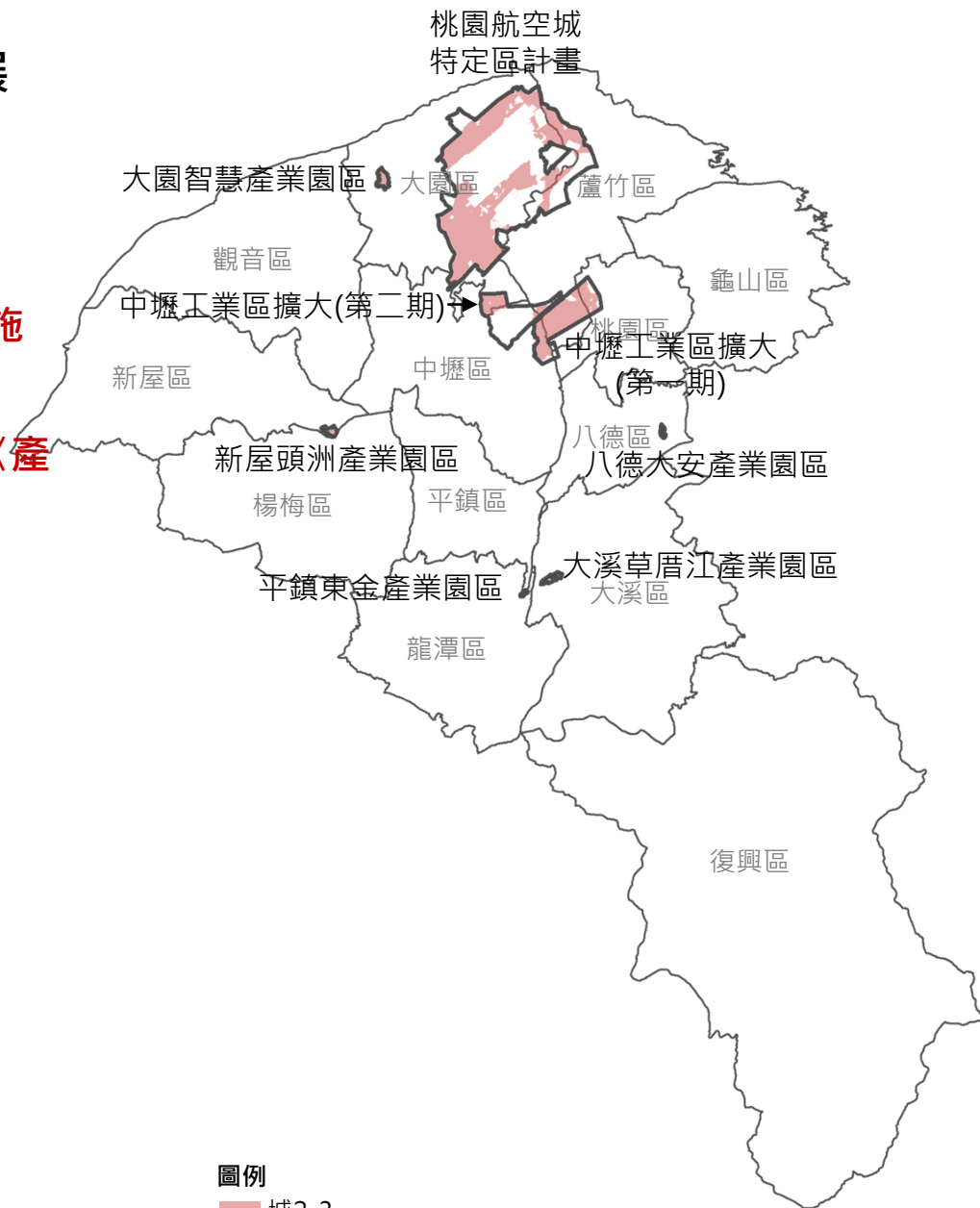
本府經發局依《區域計畫法》及《產業創新條例》辦理產業園區報編中

- ① 八德大安產業園區
- ② 大園智慧產業園區
- ③ 新屋頭洲產業園區
- ④ 大溪草厝江產業園區
- ⑤ 平鎮東金產業園區

• 具城鄉發展需求之儲備用地

本府尚無具體推動計畫

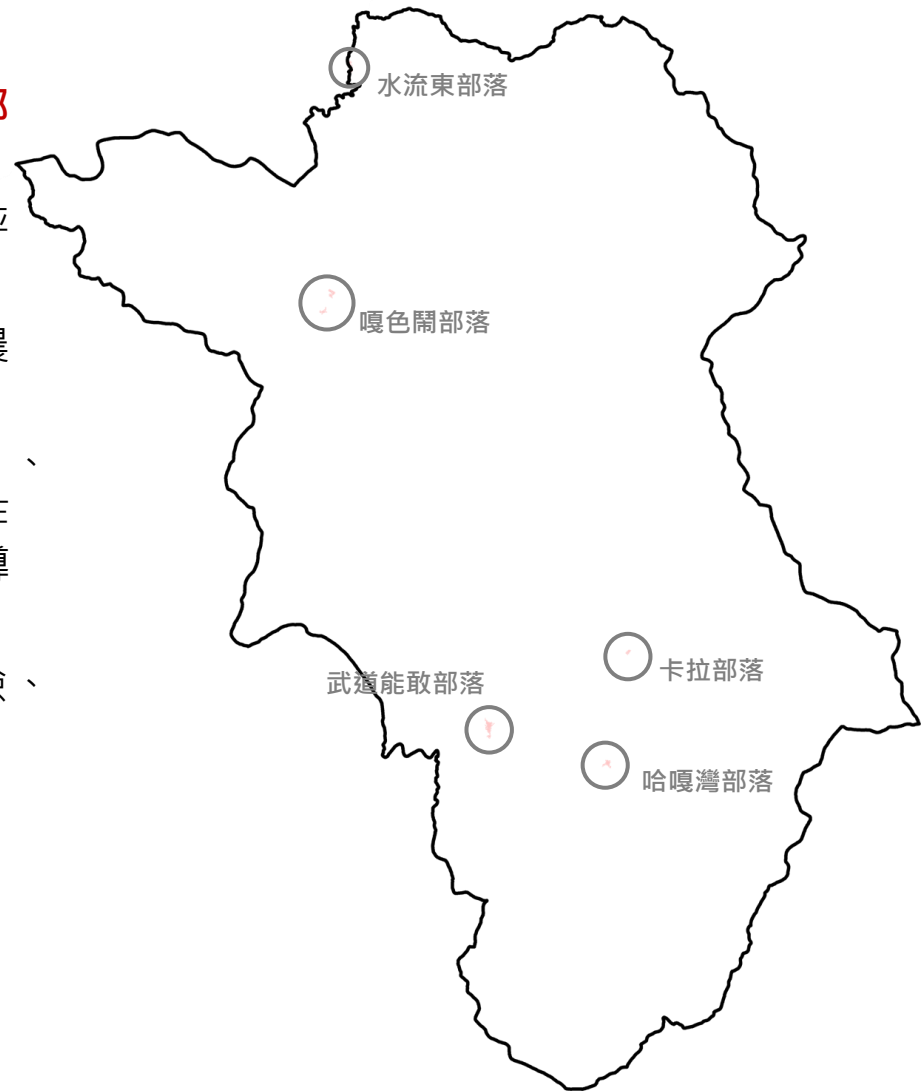
- 1. 中壢工業區擴大(第一期)計畫
- 2. 中壢工業區擴大(第二期)計畫



城鄉發展地區第3類 / 本市未劃設

城3：鄉村區（城鎮型、原住民族土地範圍）

- 本市原民土地鄉村區均劃設為農4，得依部落意願及農3劃設條件配合調整分區
 - 復興區族人多從事農業生產行為，故評估農4之土地使用管制內容較為適宜
 - 農政資源優先投入農業發展地區，但農民福利措施皆會保障
 1. 農政資源：「農業環境基本給付」、「有機農業獎勵及補貼」、「農糧作物產銷履歷環境獎勵」、產業輔導等，優先投入農業發展地區
 2. 農民福利措施：農保、農民職災險、老農津貼、農業天然災害救助等，不因國土功能分區劃設有改變

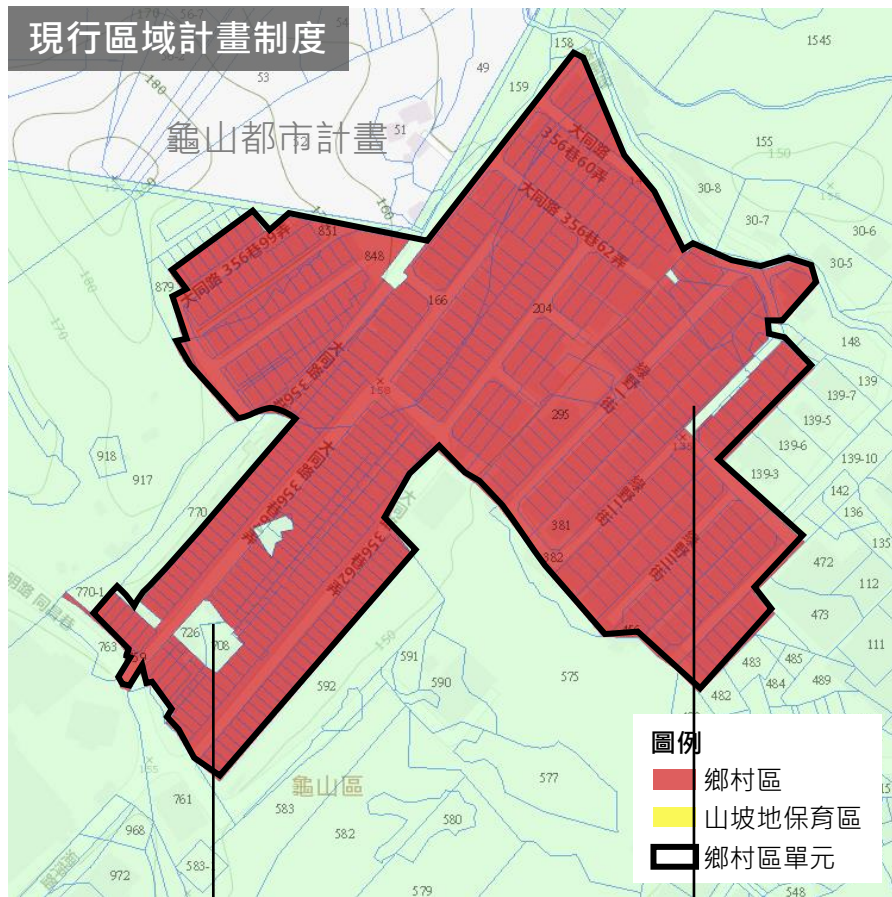


圖例
農4

**考量分區完整性
可納入周邊零星夾雜土地**

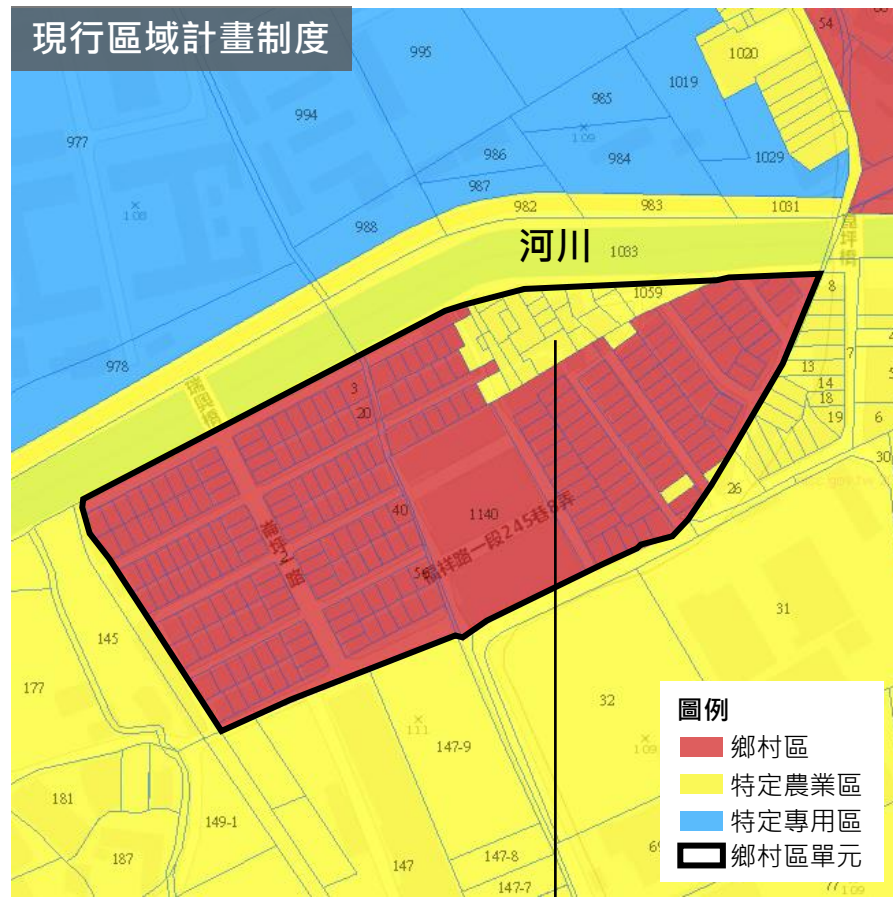
鄉村區周邊零星夾雜土地

- 農4、城2-1、城3
- 規模不超過1公頃或原鄉村區之50%



位於鄉村區內部
之零星土地

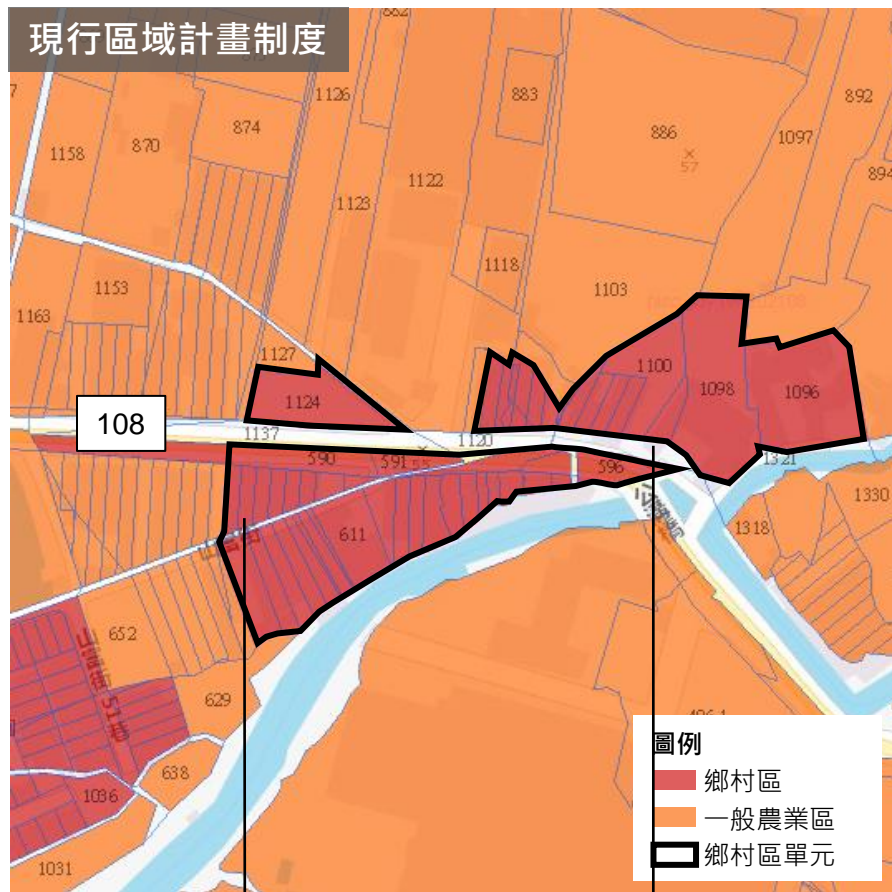
凹入鄉村區
之零星土地



鄉村區和河川夾雜
之零星土地

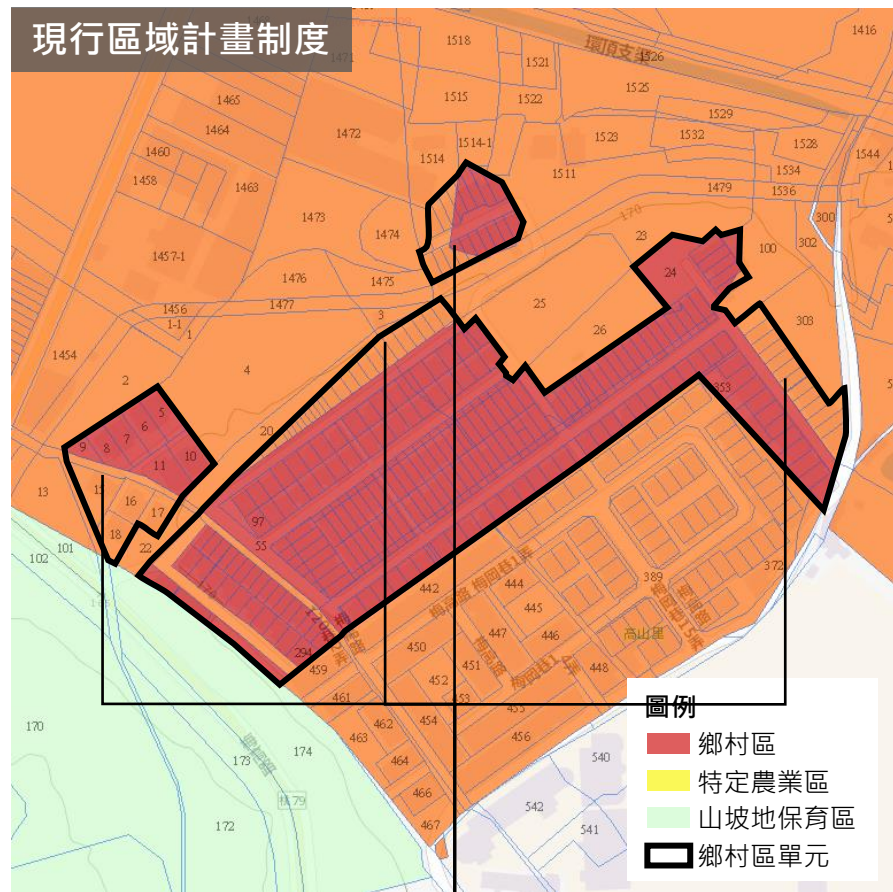
鄉村區周邊零星夾雜土地

- 農4、城2-1、城3
- 規模不超過1公頃或原鄉村區之50%



鄉村區間之道路
如屬該地區必要
通行道路一併納入

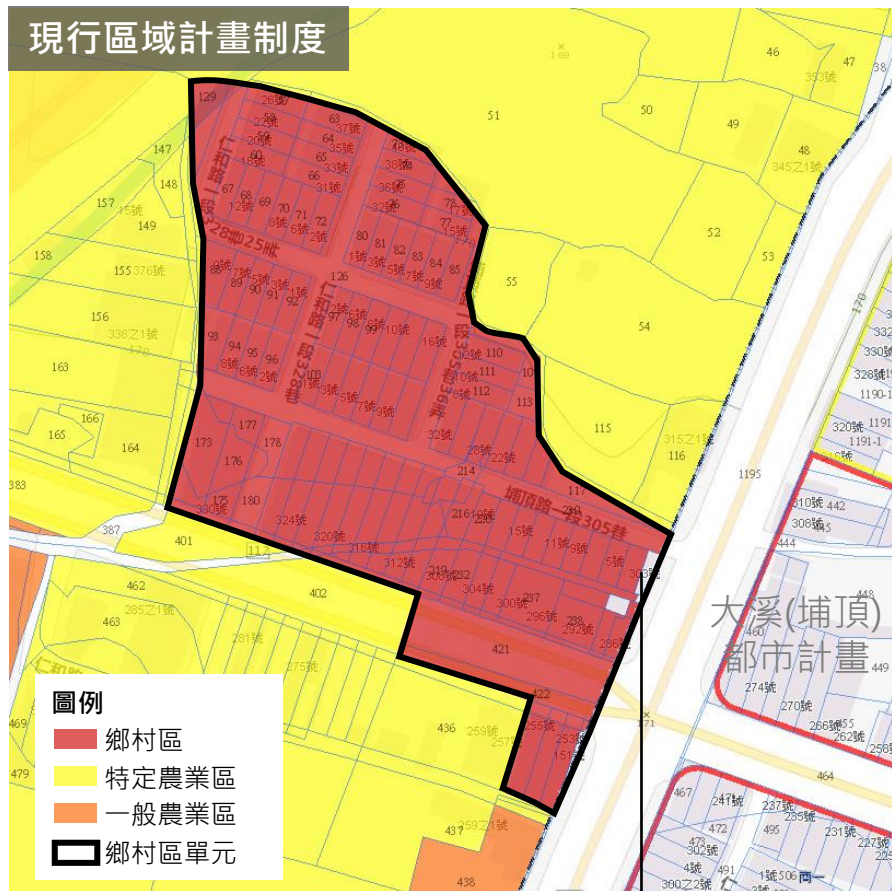
鄉村區間之道路
市道108
屬過境性質故不納入



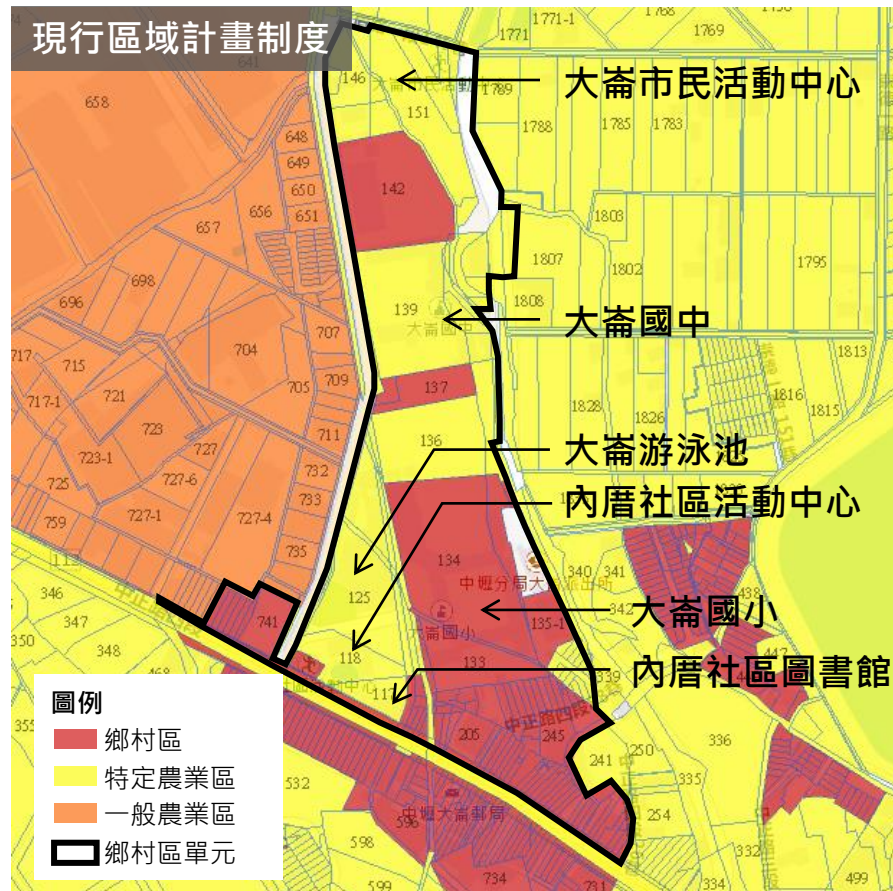
毗鄰鄉村區且共用出入道路
之建築用地
因屬同一生活圈一併納入

鄉村區周邊零星夾雜土地

- 農4、城2-1、城3
- 規模不超過1公頃或原鄉村區之50%



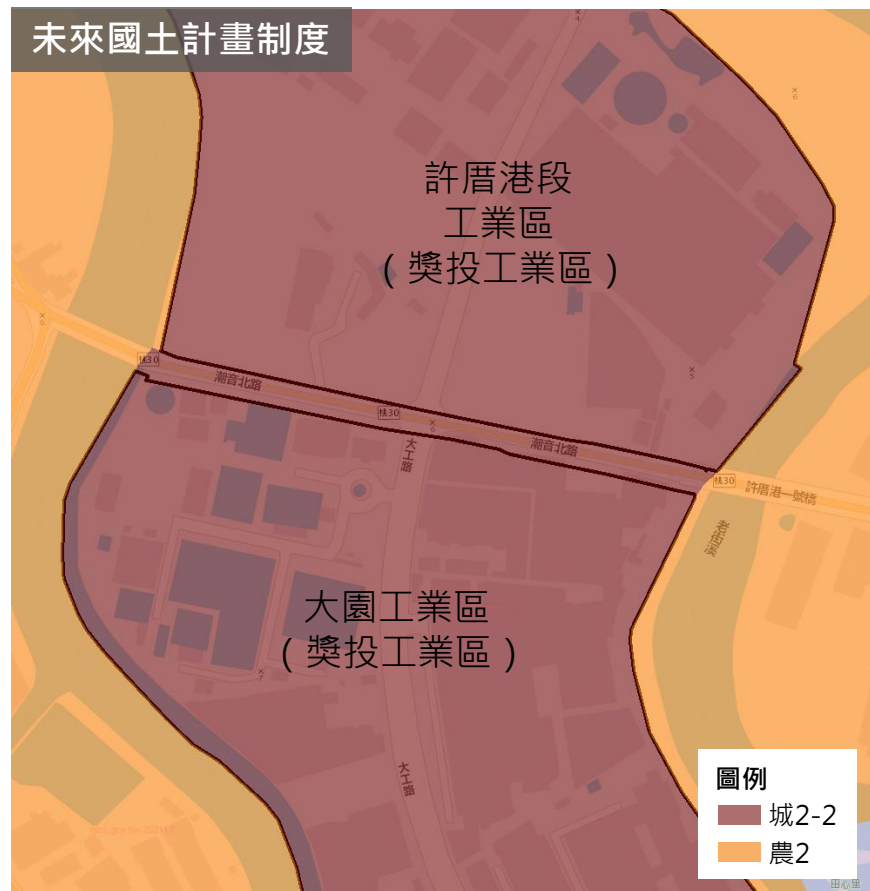
與都市計畫間
之零星土地



毗鄰鄉村區之公共設施一併納入
(不限規模)

特定專用區、工業區周邊零星夾雜土地

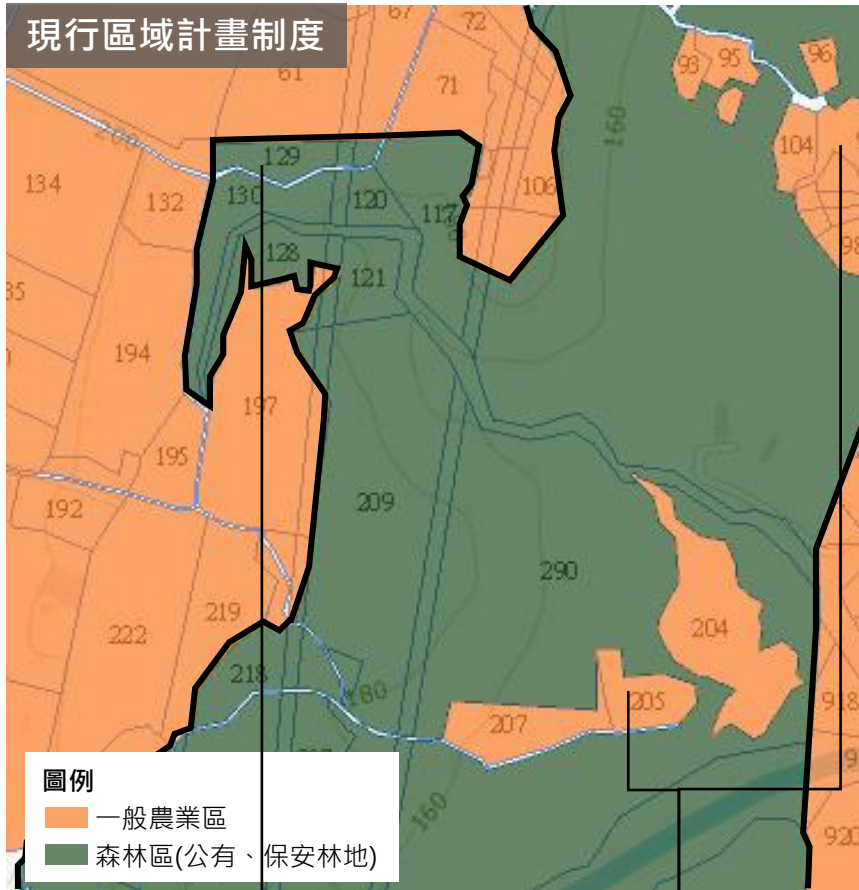
- 城2-1、城2-2
- 相近未完全毗連，如果屬既有道路、農水路區隔，可一併納入



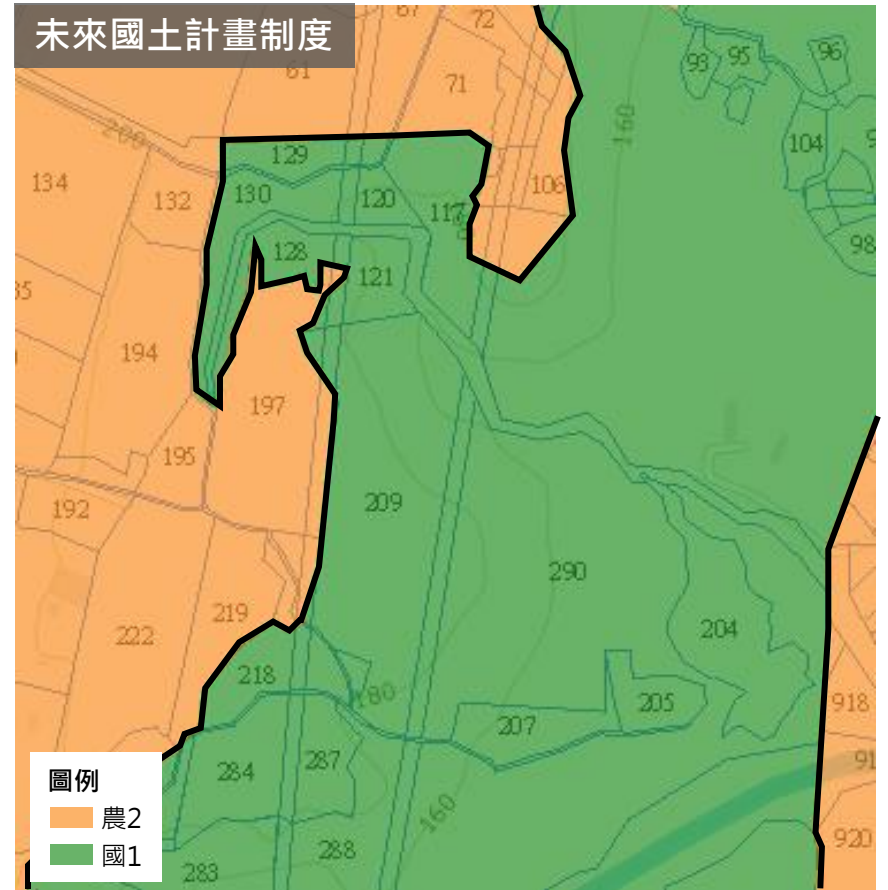
工業區間夾雜之道路
經考量可一併納入

國土保育地區周邊零星夾雜土地

- 國1、國2、國4
- 現況屬道路、水路或未開闢，且權屬為公有者



國1間夾雜之零星土地



國1範圍內之零星土地

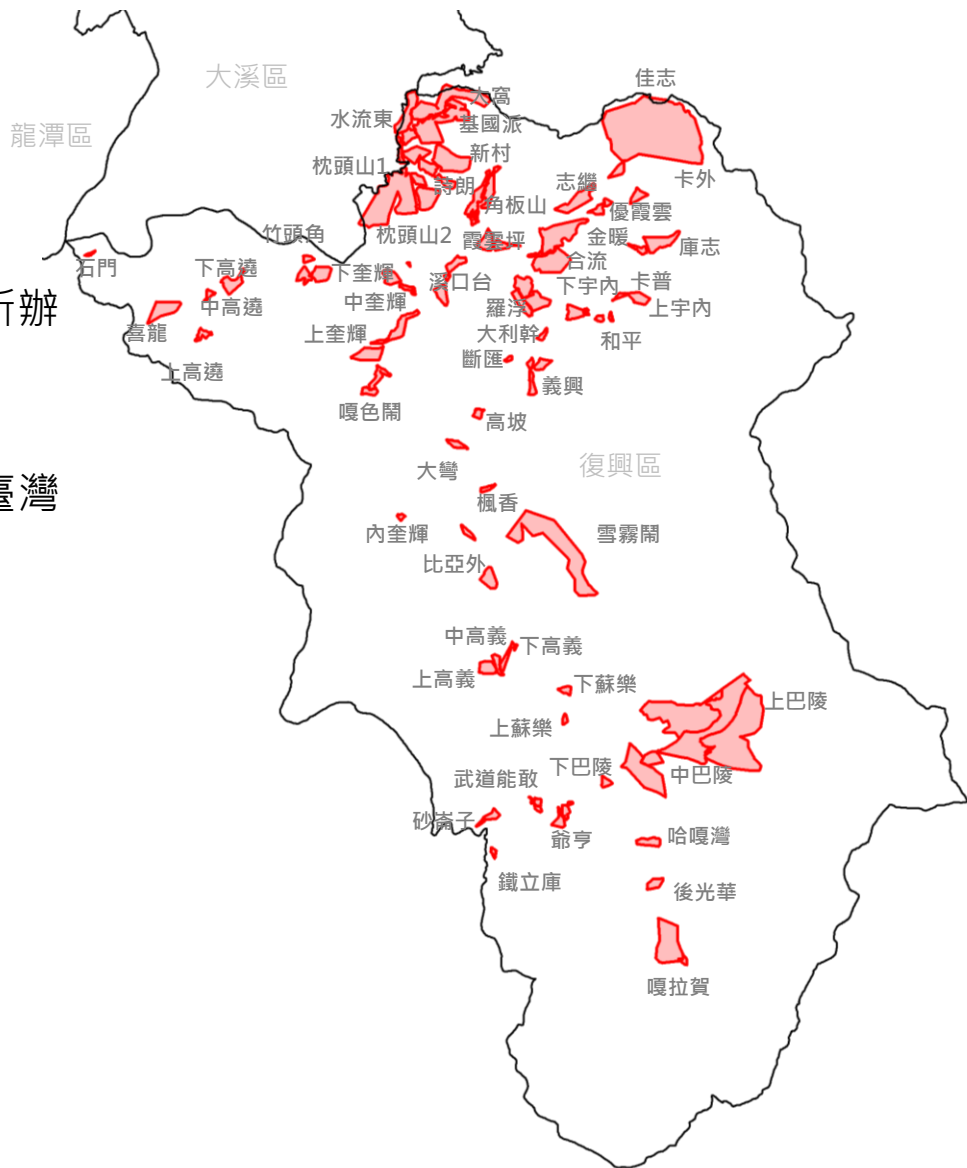
補充原住民族聚落功能分區

補充原住民族聚落功能分區劃設

部落內之聚落劃設為農4

部落：

- 行政院核定本市共58處部落
- 另有1處下溪口部落刻由本市復興區公所辦理相關報核作業
- 皆位於復興區、屬泰雅族部落
- 範圍參照原民會107年7月出版發行「臺灣原住民族部落事典」內各部落框劃範圍



圖例

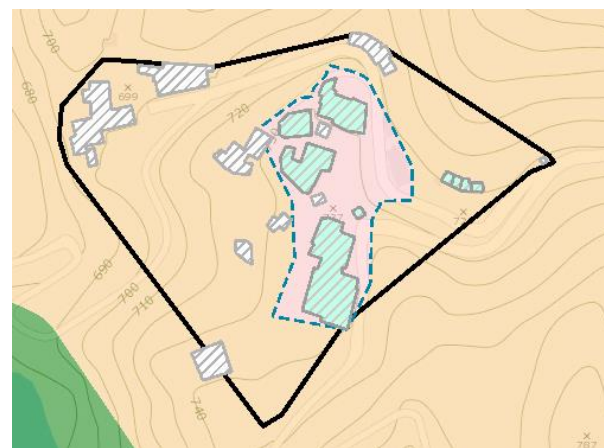
▭ 部落範圍 (部落事典)

補充原住民族聚落功能分區劃設

部落內之聚落劃設為農4

本市原住民核定部落範圍內之聚落劃設原則

- 以部落內建築用地或建物集中範圍為主
- 至少3棟既有生活機能建物（居住、商業、宗教設施、公用設施）
- 既有建物認定時間點為國土計畫法105.5.1施行前存在者
- 建物間相距不超過50公尺
- 毗連的鄉村區或甲、丙種建築用地一併劃入
- 聚落範圍內無法避免仍有零星空地夾雜其中，為兼顧既有建物及空地之間公平性，本市將針對農業發展地區第四類另訂適當之土地使用管制，明訂後續聚落範圍內申請作建築使用時應負擔回饋情形及相關回饋機制，以平衡聚落範圍內的發展權益。



圖例

- | | |
|----------|------|
| ▭ 部落範圍 | ■ 農3 |
| ▭ 聚落範圍 | ■ 農4 |
| ▨ 生活機能建物 | ■ 國1 |
| ▨ 其他建物 | |

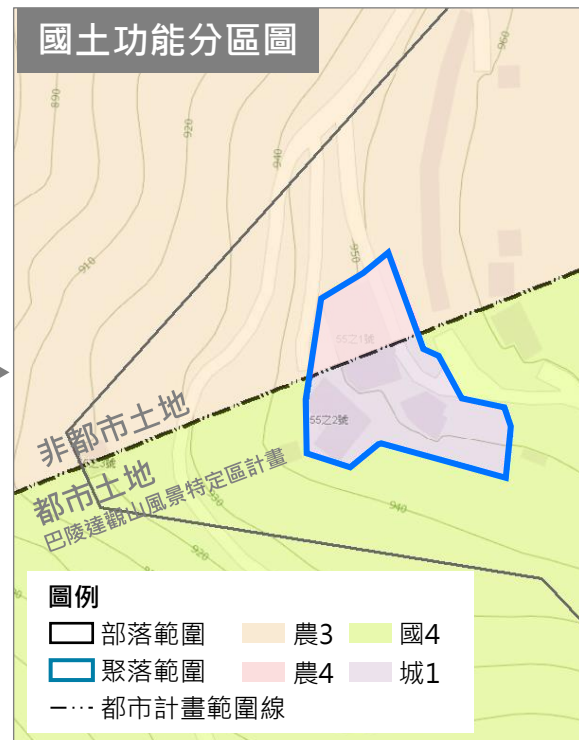
本市自訂聚落認定及範圍劃設原則

本市原住民聚落涉及都市計畫地區應配合調整事項

- 為平衡原住民族聚落範圍於都市計畫區內、外權益之差異，本市將位於都市計畫區內之聚落範圍一律劃設為城1，並作為指導各該都市計畫進行分區變更之依據
- 如都市計畫保護區或農業區等限制建築利用之使用分區者建議調整該範圍為保護區（特）或農業區（特）等）或土地使用管制修正（如檢討聚落範圍內土地使用管制得比照農4之管制項目及強度



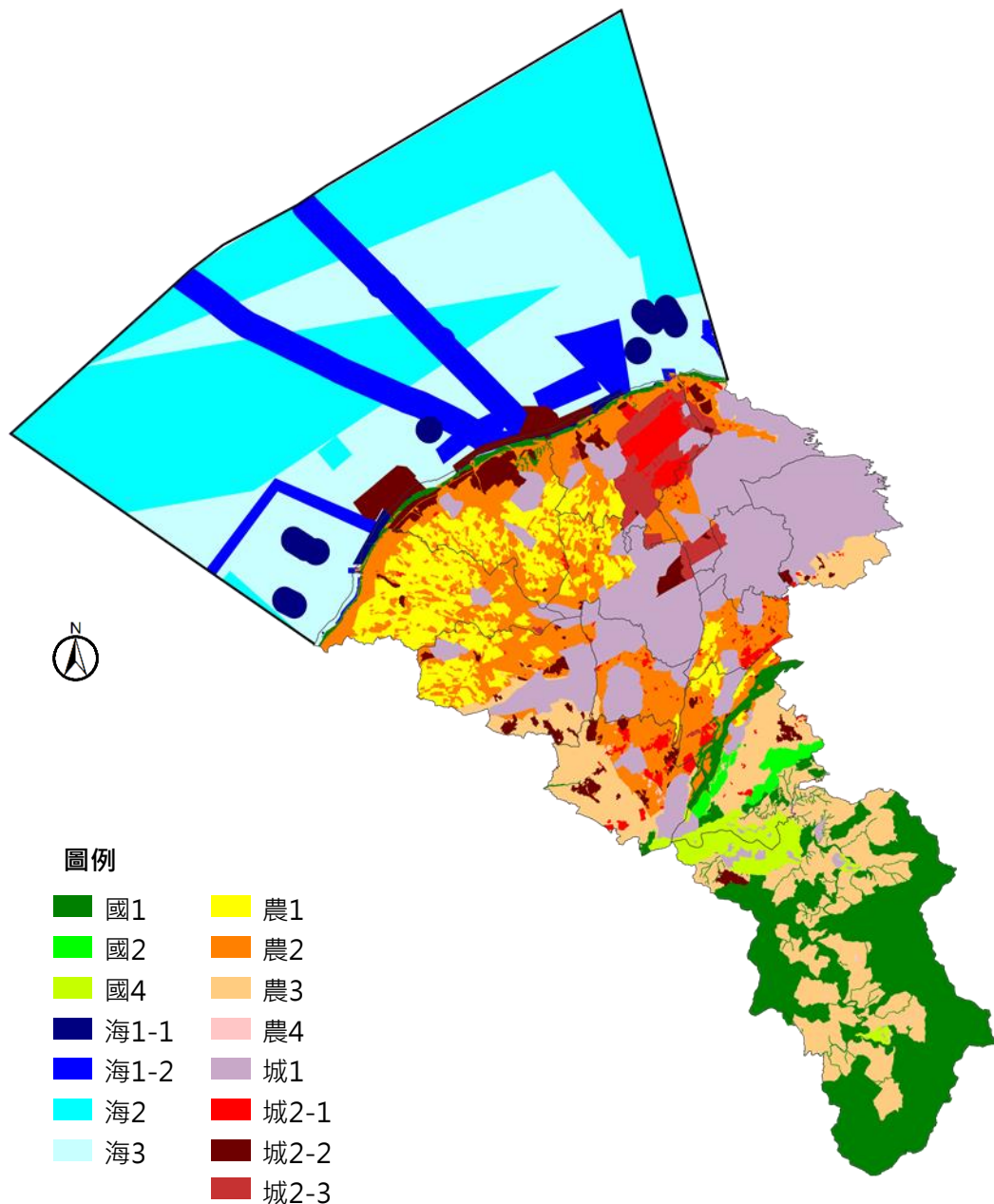
原都計保護區
不可做住宅相關使用



都計內聚落劃為城1
比照農4可做住宅相關使用

本市國土功能分區分類 劃設成果

本市國土功能分區分類



分區	分類	處數	面積 (公頃)	比例
國土 保育 地區	第一類	-	23,083.70	9.87%
	第二類	-	1,221.59	0.52%
	第四類	-	3,096.23	1.32%
	小計	-	27,401.51	11.72%
海洋 資源 地區	第一類之一	-	3,175.03	1.36%
	第一類之二	-	14,220.47	6.08%
	第二類	-	55,481.70	23.73%
	第三類	-	38,163.32	16.32%
	小計	-	111,040.52	47.49%
農業 發展 地區	第一類	-	12,062.14	5.16%
	第二類	-	21,840.92	9.34%
	第三類	-	20,078.85	8.59%
	第四類	228	322.38	0.14%
	小計	-	54,304.29	23.22%
城鄉 發展 地區	第一類	32	28,885.07	12.35%
	第二類之一	373	3,169.06	1.36%
	第二類之二	61	5,788.83	2.48%
	第二類之三	8	3,248.53	1.39%
	小計	-	41,091.48	17.57%
總計			233,837.80	100.00%

使用地編定

非都19種使用地直接轉換為23種使用地

- 不確定因素1：使用地類別尚未定案
- 不確定因素2：轉換方式尚未定案

如位於國1、農1之丁建應轉換為建築用地（本市先行轉為產業用地）

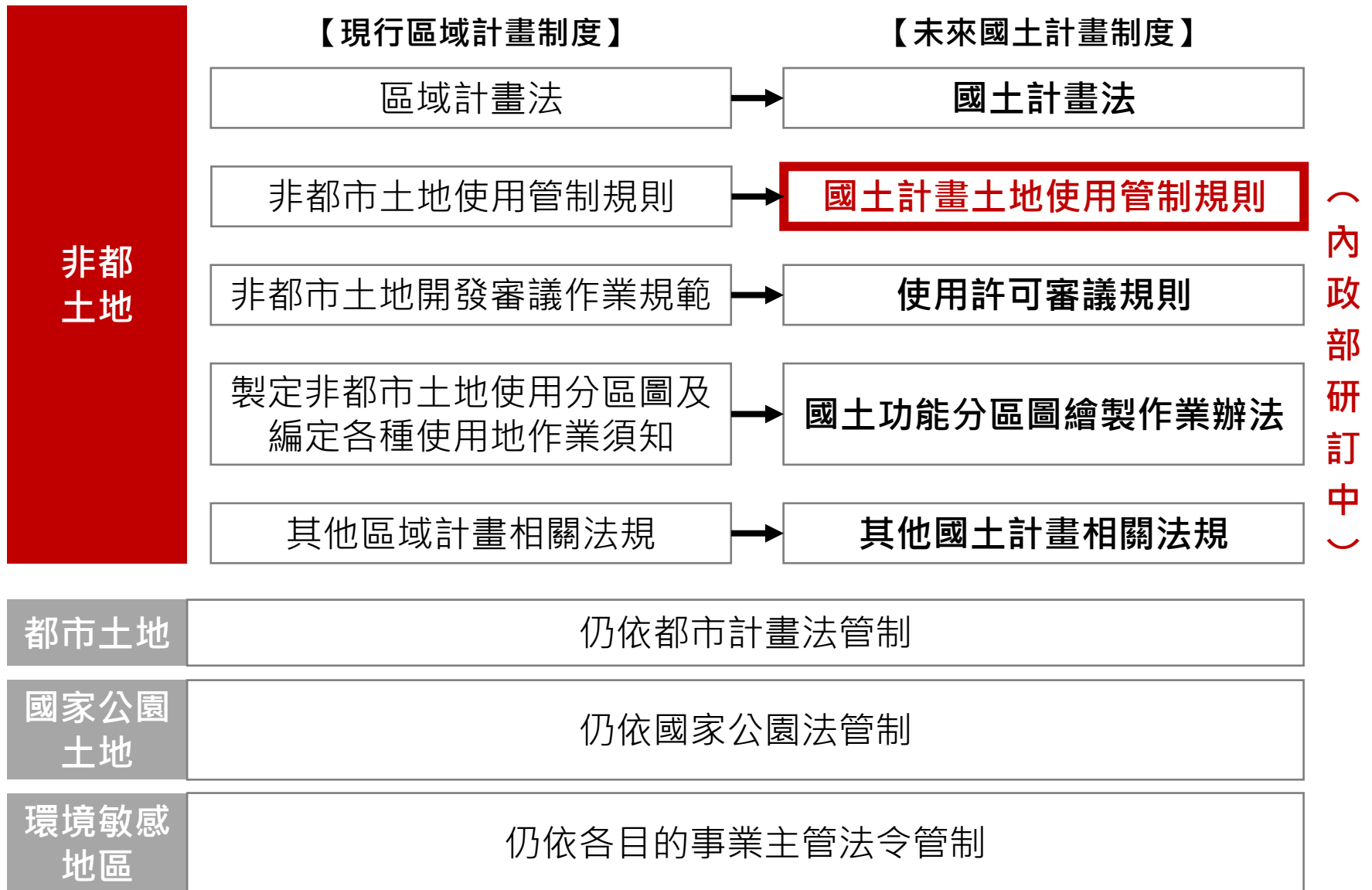
現行區域計畫 非都使用地	國土計畫使用地 (草案)	本市編定結果
甲種建築用地		
乙種建築用地	建築用地/宗教用地	建築用地
丙種建築用地		
丁種建築用地	產業用地	產業用地
農牧用地	農業生產用地	農業生產用地
林業用地	林業用地	林業用地
養殖用地	養殖用地	養殖用地
鹽業用地		
礦業用地	礦石用地	礦石用地
窯業用地		
交通用地	交通用地	交通用地
水利用地	水利用地	水利用地
遊憩用地	遊憩用地/宗教用地	遊憩用地
古蹟保存用地	文化資產保存用地	文化資產保存用地

現行區域計畫 非都使用地	國土計畫使用地 (草案)	本市編定結果
生態保護用地	生態保護用地	生態保護用地
國土保安用地	國土保安用地	國土保安用地
殯葬用地	殯葬用地	殯葬用地
海域用地	海域用地	海域用地
特定目的事業 用地	農業設施用地	特定用地
	宗教用地	
	能源用地	
	環保用地	
	機關用地	
	文教用地	
	衛生及福利用地	
	特定產業用地	
	特定用地	
暫未編定	暫未編定	暫未編定

3

國土土地使用管制

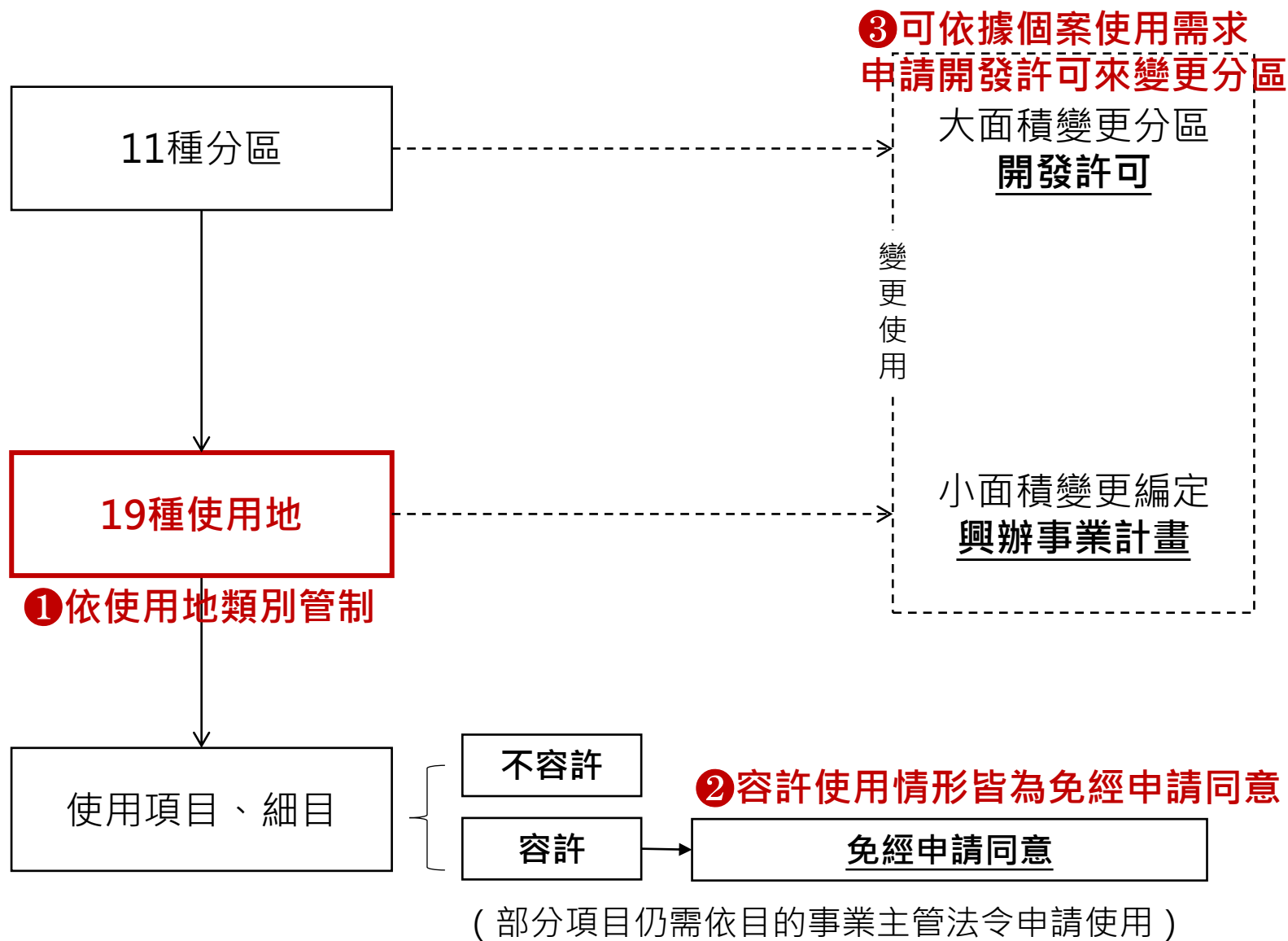
非都土地114年改依國土計畫土地使用管制規則管制 40



現行區域計畫制度與未來國土計畫制度土地管制差異⁴¹

- ①現行區域計畫制度非都市土地是依使用地類別管制，未來國土計畫制度**非都市土地改依國土功能分區分類管制**
- ②**使用項目、容許情形及使用強度調整：**
 - 2.1 使用項目、細目重新調整
 - 2.2 容許使用新增「應經同意使用」及「申請使用許可」，並依國土功能分區分類性質調整容許使用情形
 - 2.3 使用強度依國土功能分區分類性質調整
- ③取消現行開發許可制度，**未來不得個案變更分區**
- ④**合法權益原則適度予以保障**

現行區域計畫制度之非都市土地使用管制規則



現行區域計畫制度依使用地類別管制

- 現行非都市土地依使用地類別規範容許使用項目，不因使用分區不同而有所不同

非都市土地使用管制規則§6附表一-各種使用地容許使用項目及許可使用細目表

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
一、甲種建築用地	(一)住宅	1. 住宅		
		2. 民宿		
	(二)日用品零售及服務設施	1. 零售設施		
		2. 批發設施		
		3. 倉儲設施		
	4. 營業及辦公處所		一、國際觀光旅館、觀光旅館、一般旅館者，不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。 二、位於全國區域計畫規定之沿海一般保護區者，需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可。	

使用地類別	容許使用項目	許可使用細目		附帶條件
		免經申請許可使用細目	需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目	
五、農牧用地	(十八)自然保育設施			本款應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法規定辦理。
≈				
六、林業用地	(四)生態體系保護設施		1. 自然生態保護設施	
			2. 生態試驗研究站及圍籬設施	
			3. 經中央主管機關核定之生態體系保護設施	
	(十七)自然保育設施	同農牧用地		

現行區域計畫制度依使用地類別管制

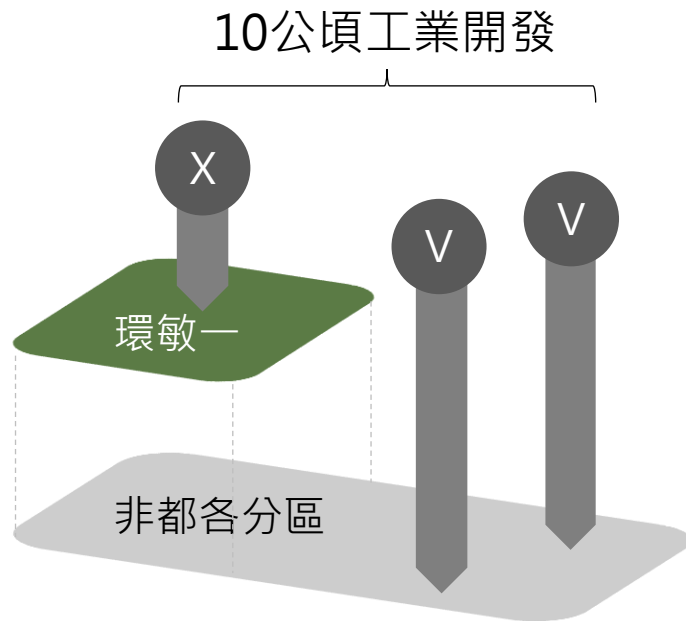
- 現行非都土地依使用地類別規範使用強度（建蔽率及容積率），不因使用分區不同而有所不同

非都市土地使用管制規則§9-各種使用地建蔽率及容積率

使用地類別	建蔽率	容積率
甲種建築用地	60%	240%
乙種建築用地	60%	240%
丙種建築用地	40%	120%
丁種建築用地	70%	300%
窯業用地	60%	120%
交通用地	40%	120%
遊憩用地	40%	120%
殯葬用地	40%	120%
特定目的事業用地	60%	180%

現行區域計畫制度可透過開發許可變更分區

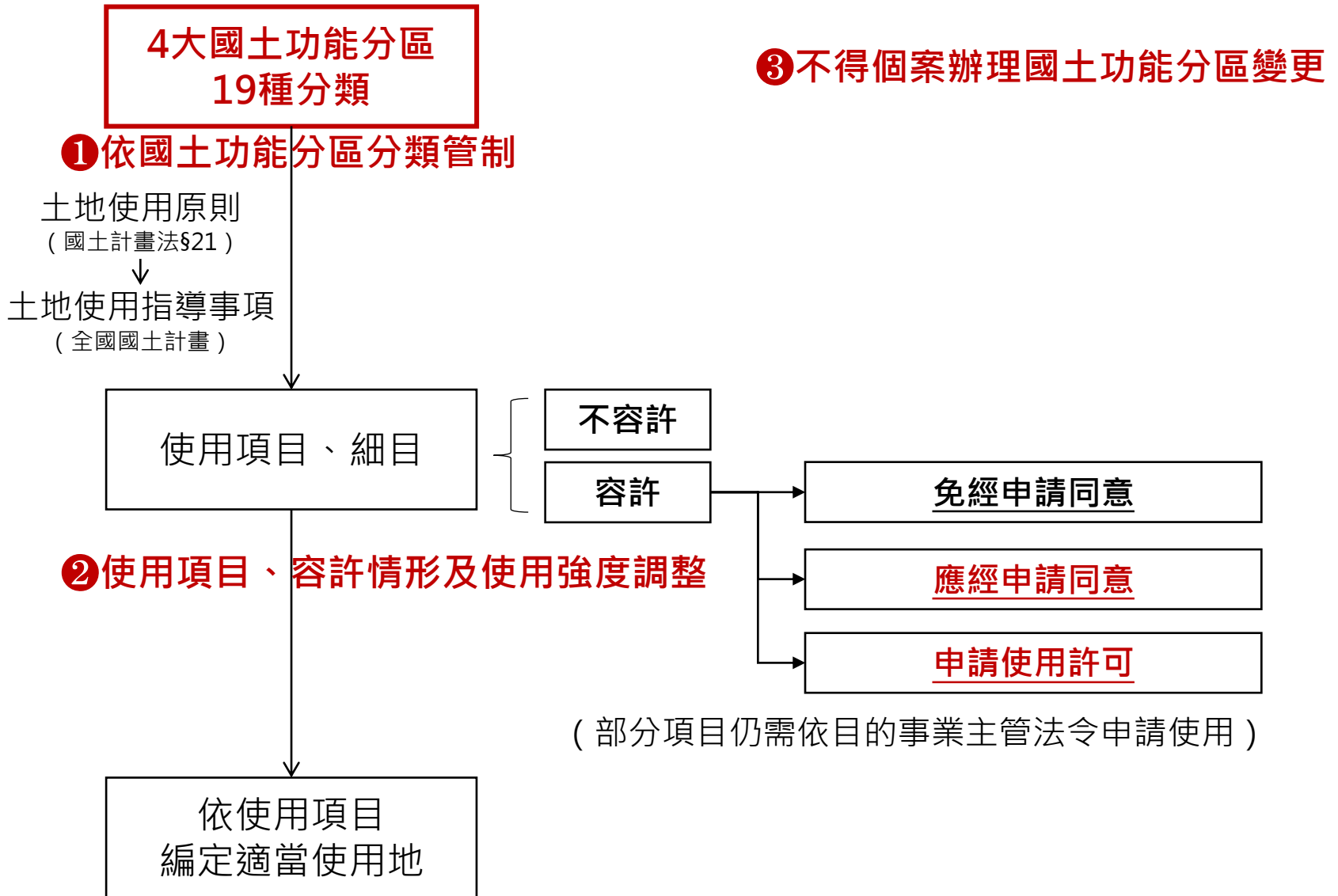
- 現行非都土地可以依據個案需求申請開發許可，個案變更使用分區



開發計畫	一定規模	變更後使用分區
社區	50戶或1公頃	鄉村區
工業使用	10公頃 5公頃（產業創新條例）	工業區
學校、高爾夫球場	10公頃	特定專用區
遊憩設施、公墓	5公頃	特定專用區
其他殯葬設施 前開以外之目的 事業	2公頃	特定專用區

資料來源：非都市土地使用管制規則§11

未來國土計畫土地使用管制規則（草案）



未來依國土功能分區分類管制 / 容許使用情形OX表 (草案) ⁴⁷

× 不容許使用 / ● 免經申請同意 / ○ 應經申請同意 / 申請使用許可
(一定規模以上/性質特殊)

未來使用項目及細目 左項使用於各國土功能分區分類之容許情形 保障既有權益

項次	使用項目	細目	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					
1	自然生態保育設施	自然保育設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		生態體系保護設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
2	水源保護設施	保護水源之職工辦公室及宿舍	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	
		水庫及與水庫有關的構造物及設施	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	
		水文觀測設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		其他水源保護設施	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	
3	林業使用	造林、苗圃	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		林下經濟經營使用	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
4	林業設施	林業經營設施	●*	●	●	●	●*/○	●	●	●	●	●	僅得於原依區域計畫法編定之林業用地或國土保安用地等範圍使用。
		其他林業設施	●*	●	●	●	●*/○	●	●	●	●	●	

8	農作使用(包括牧草)	農作使用	●*	●*	●	●	●*/○	●	●	●	●	限原農牧、養殖用地。
9	農田水利設施	農田水利設施	●*	●*	●	●	●*/○	●	●	×	×	限原甲乙丙建、農牧、養殖用地。
10	農作產銷設施	農作生產設施	●*	●*	●	●	●*/○	●	●	×	×	
		農作管理設施	●*	●*	●	●	●*/○	●	●	×	×	
		農作加工設施	×	●*	●	●	●*/○	●	●	×	×	
		農作集運設施	×	●*	●	●	●*/○	●	●	×	×	
		農產品批發市場	×	×	○*	○	○	○	○	○	×	
		農產品製儲銷設施	×	×	○*	○	○	○	○	×	×	限於原依該農產品製儲銷設施興辦事業計畫變更編定之特目用地。

19	住宅	住宅	●*	●*	●*	●*	●*	●	●*/○	●*/○	●	限原鄉村區、甲乙丙丁建。
		民宿	●*	●*	●*	●*	●*	●	●*/○	●*/○	●	

註：未來使用項目及細目是將現行非都市土地使用管制規則第6條附表一之容許使用項目予以整併或細分

未來依國土功能分區分類管制 / 容許使用情形OX表 (草案) 48

適用情境：已知使用項目，要查哪種國土功能分區可以做？

- 民眾A想做「便利商店」，屬於「綜合商品零售設施」，可於何處營業？
- 民眾B想做「五金批發」，屬於「批發設施」，可於何處營業？

項次	使用項目	細目	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			
20	零售設施	綜合商品零售設施	●*	●*	●*	●*	●*	●	●*/○	●*/○	●	限於原鄉村區及甲乙丙丁建。
		一般零售設施	●*	●*	●*	●*	●*	●	●*/○	●*/○	●	
		特種零售設施	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
21	批發設施	批發設施	×	×	×	×	×	○	○	●*/○	●	限於原鄉村區及甲乙丙丁建。
22	倉儲設施	倉儲設施	×	×	×	×	×	○	○	●*/○	●	限於原鄉村區及甲乙丙丁建。
23	辦公處所	事務所	×	●*	×	●*	●*	●	●*/○	●*/○	●	限於原鄉村區及甲乙丙丁建。
		農(漁)團體辦公廳舍及相關設施	×	●*	×	●*	●*	●	●*/○	●*/○	●	
24	營業處所	一般服務設施	×	×	×	●*	●*	●	●*/○	●*/○	●	限於原鄉村區及甲乙丙丁建。
		金融保險設施	×	×	×	●*	●*	●	●*/○	●*/○	●	
		健身服務設施	×	×	×	●*	●*	●	●*/○	●*/○	●	
		娛樂服務設施	×	×	×	●*	●*	●	●*/○	●*/○	●	
		特種服務設施	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
25	餐飲設施	餐飲設施	●*	●*	●*	●*	●*	●	●*/○	●*/○	●	限於原鄉村區及甲乙丙丁建。

未來依國土功能分區分類管制 / 容許使用情形文字表 (草案)⁴⁹

國土功能
分區分類

得容許之
使用項目

免經或應經申請同意之使用細目

保障既有權益
及相關附帶條件

國土功能 分區分類	使用 項目	細目		附帶條件
		免經申請同意	應經申請同意	
國土保育 地區 第一類	自然生態保育設施	自然保育設施		
		生態體系保護設施		
	水源保護設施		保護水源之職工辦公室及宿舍	
			水庫及與水庫有關的構造物及設施	
		水文觀測設施		
			其他水源保護設施	
	林業使用	造林、苗圃		
		林下經濟經營使用		
	林業設施	林業經營設施		僅得於原依區域計畫法編定之林業或國土保安用地等範圍使用。
		其他林業設施		
	農作使用 (包括牧草)	農作使用		僅得於原依區域計畫法編定之農牧或養殖用地等範圍使用。
	農田水利設施	農田水利設施		僅得於原依區域計畫法編定之農牧或養殖用地等範圍使用。
	農作產銷設施	農作生產設施		僅得於原依區域計畫法編定之甲、乙、丙種建築、農牧或養殖用地等範圍使用。
		農作管理設施		
	住宅	住宅		僅得於原依區域計畫法劃定之鄉村區，或依該法編定之甲、乙、丙、丁種建築用地等範圍使用。
民宿				

註：未來使用項目及細目是將現行非都市土地使用管制規則第6條附表一之容許使用項目予以整併或細分

未來依國土功能分區分類管制 / 容許使用情形文字表 (草案)⁵⁰

適用情境：已知土地的國土功能分區，要查可以做什麼使用？

- 民眾C有一筆土地為農業發展地區第2類，未來可以做什麼使用？

國土功能分區分類	使用項目	細目		附帶條件
		免經申請同意	應經申請同意	
農業發展地區 第二類	林業使用	造林、苗圃		
		林下經濟經營使用		
	林業設施	林業經營設施		
		其他林業設施		
	農作使用 (包括牧草)	農作使用		
	農田水利設施	農田水利設施		
	農作產銷設施	農作生產設施		
		農作管理設施		
	農舍		農舍及農舍附屬設施	僅得於原依區域計畫法編定之農牧、 養殖或鹽業用地等範圍，並依農業 發展條例規定申請使用。
			農產品之零售	
			農作物生產資材及日用品零售	
			民宿	
住宅	住宅		僅得於原依區域計畫法劃定之鄉村 區，或依該法編定之甲、乙、丙、 丁種建築用地等範圍使用。	
	民宿			

容許使用情形依國土功能分區分類性質調整

現行免經申請使用項目，將依國土功能分區分類性質調整為不容許、免經申請同意、應經申請同意等情形

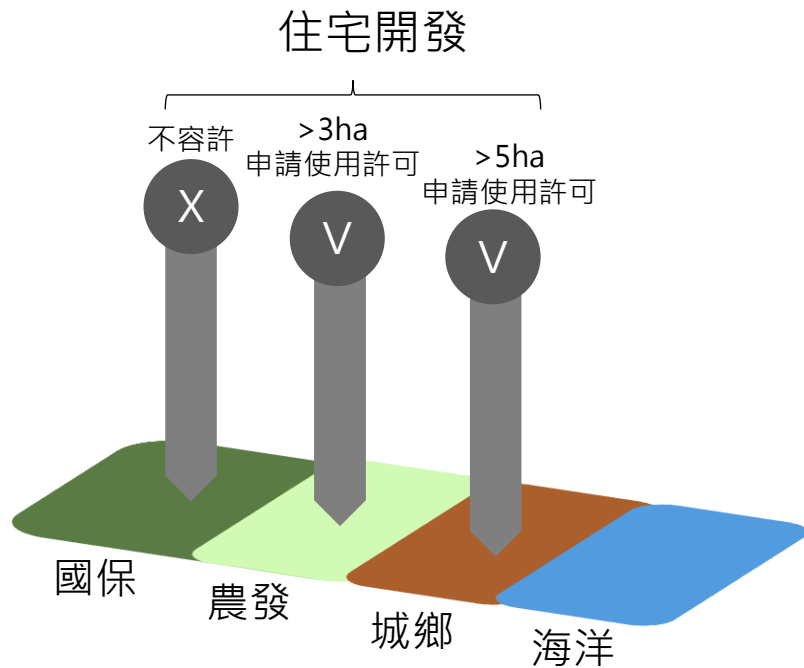
非都市土地使用管制規則 (甲種建築用地)		國土計畫土地使用管制規則(草案)											
使用項目	容許使用情形	使用項目	細目	國1	國2	農1	農2	農3	農4		城2-1	城3	備註*
	免經申請								非原民土地	原民土地			
(一)住宅	1.住宅 2.民宿	19.住宅	住宅 民宿	●*	●*	●*	●*	●*	●	●*/○	●*/○	●	限原鄉村區及甲乙丙丁建
(二)日用品 零售及服務 設施	1.零售設施	20.零售設施	綜合商品零售設施、一般零售設施	●*	●*	●*	●*	●*	●	●*/○	●*/○	●	限原鄉村區及甲乙丙丁建
			特種零售設施	×	×	×	×	×	○	○	○	○	
	2.批發設施 3.倉儲設施	21.批發設施 22.倉儲設施	批發設施 倉儲設施	×	×	×	×	×	○	○	●*/○	●	限於原鄉村區及甲乙丙丁建
(十五)動物 保護相關設施	1.動物保護、收容、照護相關設施	17.動物保護 相關設施	動物保護、收容、照護相關設施	×	○*	●	●	●	●	●	●	●	限原甲乙丙建、農牧用地
	2.寵物繁殖(買賣)、寄養、訓練設施		寵物繁殖(買賣)、寄養、訓練設施	×	○*	●*/○	●*/○	●*/○	●	●	●	●	
	3.其他動物保護設施		其他動物保護設施										

原本得容許使用項目(含免經及應經)，未來不容許使用；或反之

原本免經申請，未來應經申請；或反之

未來使用達一定規模需申請使用許可

土地依國土功能分區分類容許使用項目使用，達一定規模或性質特殊者須向政府提出使用許可計畫申請使用



一定規模以上認定標準（草案）（摘錄）

使用性質	容許使用項目	國	農	城	海
住宅使用	住宅	X	3	5	-
工(產)業產製 研發使用	工業設施、工業社 區等	2	2	5	-
學校	-	X	5	10	-
高爾夫球場	-	X	X	10	-
觀光遊憩使用	旅館、遊憩設施等	2	2	5	-
≈	≈				
綜合型使用	-	2	2	5	-

性質特殊適用範圍（草案）（摘錄）

1. 實施填海造地工程
 2. 石油煉製及其必要附屬設備及設施
 3. 殯葬設施（包含公墓、殯儀館、火化場等）
 4. 廢棄物處理設施
-等，無論規模皆須申請使用許可

使用強度依國土功能分區分類性質調整

同一使用地在不同國土功能分區分類下，使用強度（建蔽率、容積率）均有差異

	建蔽率/容積率（草案）							
	國保1	國保2	農發1	農發2	農發3	農發4	城鄉2-1	城鄉3
建築用地	-	40%/100%	60%/180%	60%/180%	40%/100%	(非山) 60%/180%	60%/240%	(非山) 60%/240%
						(山) 40%/120%		(山) 40%/120%
產業用地	-	40%/100%	-	-	-	-	70%/300%	40%/120%
交通用地	40%/80%	40%/100%	40%/120%	40%/120%	40%/100%	40%/120%	40%/120%	40%/120%
遊憩用地	40%/80%	40%/100%	40%/120%	40%/120%	40%/100%	40%/120%	40%/160%	40%/120%
殯葬用地	-	40%/80%	-	40%/120%	40%/100%	40%/120%	10%/30%	40%/120%

≈

≈

能源用地	40%/80%	40%/100%	40%/100%	60%/120%	40%/100%	60%/120%	60%/180%	40%/120%
環保用地	-	40%/100%	-	60%/120%	40%/100%	60%/120%	60%/180%	40%/120%
機關用地	-	40%/100%	40%/100%	60%/120%	40%/100%	60%/180%	60%/180%	40%/120%
文教用地	-	40%/100%	-	-	-	60%/180%	60%/180%	40%/120%
衛生及福利用地	-	40%/100%	-	-	-	60%/180%	60%/180%	40%/120%

與現行非都市土地使用地之使用強度有差異

合法權益原則適度予以保障

- 約95%以上土地轉換國土功能分區及新的使用地後，均可維持現況土地使用權益
 1. 現行甲、乙、丙種建築用地，未來不論位於哪種國土功能分區仍可建築
 2. 現行各使用地容許的使用項目，未來大部分仍可使用

非都市土地使用管制規則（甲建）		國土計畫土地使用管制規則（草案）											
使用項目	容許使用情形	使用項目	細目	國1	國2	農1	農2	農3	農4		城2-1	城3	備註*
	免經申請								非原民土地	原民土地			
(一) 住宅	1.住宅 2.民宿	19. 住宅	住宅 民宿	●*	●*	●*	●*	●*	●	●*/○	●*/○	●	限原鄉村區及 甲乙丙丁建


- 少部分土地會依中央所訂「國土計畫土地使用管制規則」受到調整限制
 1. 位於國土保育地區或農業發展地區的現行甲、乙、丙種建築用地，建蔽率、容積率將調降
 2. 位於國1（高環境敏感地區）或農1（優良農地）的現行丁種建築用地，將不得再申請工業使用
- 既有合法使用，得繼續從原來之使用
已經合法申請之工業或建築使用，仍可以繼續原有的使用，不會拆除

4

公開展覽書圖與
公聽會資訊

劃設說明書（紙本置於市府及13區公所，電子檔於網路下載）

- 載明國土功能分區圖製定方式、使用地編定等相關技術性、細節性操作內容



<p>公開展覽草案 中華民國 110 年 9 月 27 日 發文 府都綜字第 1100222614 號</p> <p>桃園市國土功能分區 劃設說明書</p>  <p>桃園市政府 110 年 9 月</p>	<p>公開展覽草案</p> <p>目錄</p> <p>第一章 緒論..... 1</p> <p>第二章 桃園市國土計畫概述..... 1</p> <p>第一節 範圍及面積..... 1</p> <p>第二節 現行國家公園計畫、都市計畫及非都市土地使用分區劃定（設）及使用地編定情形..... 3</p> <p>第三節 天然災害、自然生態、自然與人文景觀、自然資源分布空間區位..... 8</p> <p>第四節 桃園市空間發展構想及未來發展地區分布範圍..... 13</p> <p>第五節 本計畫國土功能分區劃設情形..... 27</p> <p>第三章 國土功能分區圖更新、調整及補充事項說明..... 29</p> <p>第一節 國土功能分區邊界劃設依據..... 29</p> <p>第二節 國土功能分區圖更新事項說明..... 36</p> <p>第三節 國土功能分區圖調整事項說明..... 38</p> <p>第四節 國土功能分區圖補充事項說明..... 49</p> <p>第四章 國土功能分區劃設結果..... 55</p> <p>第一節 範圍與面積..... 55</p> <p>第二節 各國土功能分區處數及面積..... 55</p> <p>第五章 使用地編定方式及結果..... 62</p> <p>第一節 使用地編定方式及面積統計..... 62</p> <p>第二節 可建築用地變更為非可建築用地分布空間區位及面積..... 63</p> <p>第六章 其他相關事項..... 64</p> <p>附錄一：圖資取得時間及使用版本綜理表..... 附 1</p> <p>附錄二：桃園市已核發開發許可案件一覽表（資料時間 110 年 1 月 19 日）..... 附 4</p> <p>附錄三：桃園市海域區位許可案件一覽表（資料時間 110 年 1 月 19 日）..... 附 7</p> <p>附錄四：本市及國土功能分區圖繪製作業辦法規定鄉村區單元劃設原則差異對照表..... 附 9</p> <p>附錄五：本市及內政部核定部落範圍內之聚落認定及範圍劃設原則</p>	<p>公開展覽草案</p> <p>差異對照表..... 附 16</p> <p>附錄六：桃園市復興區 59 處部落內聚落一覽表（資料時間 110 年 5 月 31 日）..... 附 21</p> <p>附錄七：桃園市復興區 59 處部落內聚落面積檢核一覽表（資料時間 110 年 5 月 31 日）..... 附 61</p>
---	---	--

國土功能分區圖冊（紙本置於市府及13區公所，電子檔於網路下載）

- A3法定圖冊（比例尺：陸域1/10000、海域1/250000）
- 全市共242幅（陸域241幅、海域1幅）

公開展覽草案
中華民國 110年 9月27日 覽
案經字第 1100222614 覽

桃園市國土功能分區圖

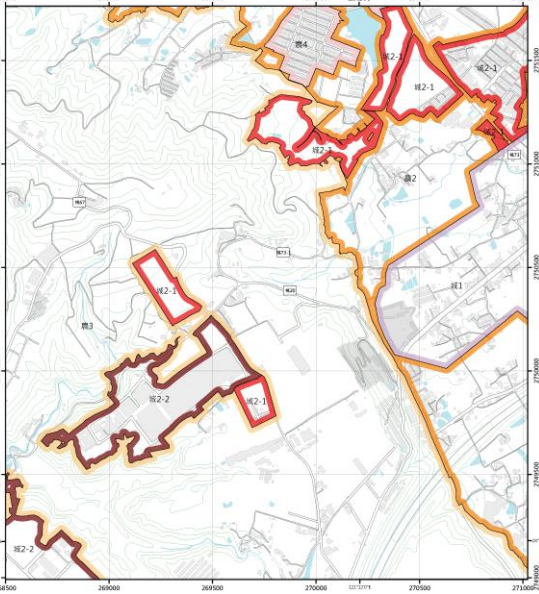
比例尺：1/10,000（陸域 圖幅 1-227）
比例尺：1/250,000（海域 圖幅 228）

桃園市政府
110年9月

公開展覽草案

竹窩子

桃園市國土功能分區分類圖 96224058



圖例

陸域功能分區	海洋資源地區	國土功能分區	國土功能分區
第一類住宅區	第一類海洋資源地區	第一類國土功能分區	第一類國土功能分區
第二類住宅區	第二類海洋資源地區	第二類國土功能分區	第二類國土功能分區
第三類住宅區	第三類海洋資源地區	第三類國土功能分區	第三類國土功能分區
第四類住宅區	第四類海洋資源地區	第四類國土功能分區	第四類國土功能分區
第五類住宅區	第五類海洋資源地區	第五類國土功能分區	第五類國土功能分區
第一類商業區	第一類海洋資源地區	第一類國土功能分區	第一類國土功能分區
第二類商業區	第二類海洋資源地區	第二類國土功能分區	第二類國土功能分區
第一類工業區	第一類海洋資源地區	第一類國土功能分區	第一類國土功能分區
第二類工業區	第二類海洋資源地區	第二類國土功能分區	第二類國土功能分區
第一類公共設施區	第一類海洋資源地區	第一類國土功能分區	第一類國土功能分區
第二類公共設施區	第二類海洋資源地區	第二類國土功能分區	第二類國土功能分區
第一類農業區	第一類海洋資源地區	第一類國土功能分區	第一類國土功能分區
第二類農業區	第二類海洋資源地區	第二類國土功能分區	第二類國土功能分區
第一類森林區	第一類海洋資源地區	第一類國土功能分區	第一類國土功能分區
第二類森林區	第二類海洋資源地區	第二類國土功能分區	第二類國土功能分區
第一類自然保護區	第一類海洋資源地區	第一類國土功能分區	第一類國土功能分區
第二類自然保護區	第二類海洋資源地區	第二類國土功能分區	第二類國土功能分區

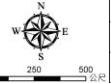

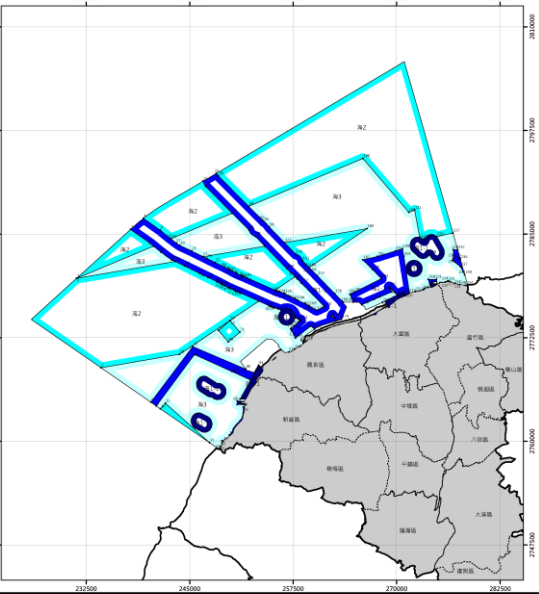



圖228頁

海洋資源地區

桃園市國土功能分區分類圖



圖例

陸域功能分區	海洋資源地區	國土功能分區	國土功能分區
第一類住宅區	第一類海洋資源地區	第一類國土功能分區	第一類國土功能分區
第二類住宅區	第二類海洋資源地區	第二類國土功能分區	第二類國土功能分區
第三類住宅區	第三類海洋資源地區	第三類國土功能分區	第三類國土功能分區
第四類住宅區	第四類海洋資源地區	第四類國土功能分區	第四類國土功能分區
第一類商業區	第一類海洋資源地區	第一類國土功能分區	第一類國土功能分區
第二類商業區	第二類海洋資源地區	第二類國土功能分區	第二類國土功能分區
第一類工業區	第一類海洋資源地區	第一類國土功能分區	第一類國土功能分區
第二類工業區	第二類海洋資源地區	第二類國土功能分區	第二類國土功能分區
第一類公共設施區	第一類海洋資源地區	第一類國土功能分區	第一類國土功能分區
第二類公共設施區	第二類海洋資源地區	第二類國土功能分區	第二類國土功能分區
第一類農業區	第一類海洋資源地區	第一類國土功能分區	第一類國土功能分區
第二類農業區	第二類海洋資源地區	第二類國土功能分區	第二類國土功能分區
第一類森林區	第一類海洋資源地區	第一類國土功能分區	第一類國土功能分區
第二類森林區	第二類海洋資源地區	第二類國土功能分區	第二類國土功能分區
第一類自然保護區	第一類海洋資源地區	第一類國土功能分區	第一類國土功能分區
第二類自然保護區	第二類海洋資源地區	第二類國土功能分區	第二類國土功能分區






圖228頁

土地清冊 (電子檔於網路下載)

- 記載「各筆土地」之現行非都分區與用地以及未來國土功能分區分類與用地 (無所有權人資料)
- 地籍資料日期：110.03.10

地段地號

非都分區、用地

國土功能分區、用地

行政區	地所代碼	地段代碼	地號	面積 (平方公尺)	劃設或檢討變更前		劃設或檢討變更後		備註
					土地使用分區	使用地類別	國土功能分區	使用地編定類別	
楊梅區	HD	0671楊富段	00010000	13,980	特定農業區	水利用地	農業發展地區第一類、 農業發展地區第二類	水利用地	
楊梅區	HD	0671楊富段	00010003	161	特定農業區	交通用地	農業發展地區第一類	交通用地	
楊梅區	HD	0671楊富段	00010004	15,433	特定農業區	水利用地	農業發展地區第一類、 農業發展地區第二類	水利用地	
楊梅區	HD	0671楊富段	00010005	89	特定農業區	交通用地	農業發展地區第一類	交通用地	1. 依據桃園縣政府99年10月15日府地權字第0990409604號函核准變更編定，限依其台31線由台66線延伸至台1線段改善工程 (桃園縣) 事業計畫作為交通設施使用。
楊梅區	HD	0671楊富段	00010006	167	特定農業區	交通用地	農業發展地區第一類	交通用地	1. 依據桃園縣政府99年10月15日府地權字第0990409604號函核准變更編定，限依其台31線由台66線延伸至台1線段改善工程 (桃園縣) 事業計畫作為交通設施使用。
楊梅區	HD	0671楊富段	00020000	278	特定農業區	水利用地	農業發展地區第一類	水利用地	
楊梅區	HD	0671楊富段	00030000	1,305	特定農業區	農牧用地	農業發展地區第一類	農業生產用地	
楊梅區	HD	0671楊富段	00040000	1,013	特定農業區	農牧用地	農業發展地區第一類	農業生產用地	
楊梅區	HD	0671楊富段	00050000	1,333	特定農業區	農牧用地	農業發展地區第一類	農業生產用地	
楊梅區	HD	0671楊富段	00050001	1,333	特定農業區	農牧用地	農業發展地區第一類	農業生產用地	
楊梅區	HD	0671楊富段	00060000	39	特定農業區	水利用地	農業發展地區第一類	水利用地	
楊梅區	HD	0671楊富段	00070000	495	特定農業區	農牧用地	農業發展地區第一類	農業生產用地	
楊梅區	HD	0671楊富段	00080000	360	特定農業區	交通用地	農業發展地區第一類	交通用地	

自110.10.1起公開展覽90日，11月於13行政區各舉辦一場次公聽會

場次	行政區	公聽會時間	公聽會地點
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	蘆竹區老人福利服務中心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
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

5

線上查詢分區、使用地 及管制

土地謄本不再標示分區用地，需另查詢或申請證明

土地登記謄本不再標示分區用地，需另查詢或申請國土功能分區及用地證明

【現行區域計畫制度】

土地登記第一類謄本（土地標示及所有權部）

楊梅區東寧段 0139-0000地號

列印時間：民國106年03月09日16時33分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由大江綠色工廠股份有限公司自行列印
 謄本種類碼：X2SJ4VT**，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
 楊梅地政事務所 主任 李淑貞
 楊梅電謄字第026222號
 資料管轄機關：桃園市楊梅地政事務所 謄本核發機關：桃園市楊梅地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國101年10月27日 登記原因：地籍圖重測
 面積：****1 250.53平方公尺

使用分區：山坡地保育區 使用地類別：丙種建築用地

民國106年01月公告土地現值：****9,900元/平方公尺
 地上建物建築費：(空白)
 其他登記事項：分割自：0008-0003地號
 (因分割增加地號：0008-0493地號
 合併自：8-283至8-286、8-457地號
 因分割增加地號：0008-0514地號
 合併自：8-513地號
 合併自：8-462、8-287地號
 因分割增加地號：0008-0515地號0008-0516地號
 重測前：老坑段0008-0282地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0009
 登記日期：民國105年07月06日 登記原因：買賣
 原因發生日期：民國105年05月31日
 所有權人：[紅頭]
 統一編號：[紅頭]
 住址：[紅頭]
 權利範圍：全部 *****1分之1*****
 權狀字號：105桃楊土字第014662號
 當期申報地價：105年01月****1,680.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價：
 105年05月 ****10,100.0元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
 相關他項權利登記次序：0010-000
 其他登記事項：(空白)

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
 (本謄本列印完畢)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被篡改，惟本謄本查驗期限為三個月。
 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

【未來國土計畫制度】

第一頁，共一頁 XXX 政府

國土功能分區分類暨使用地證明書

列印時間：中華民國 XXX 年 XX 月 XX 日

受文者：
 地址：
 發文日期字號：中華民國 XXX 年 XX 月 XX 日 XXXX 字第 XXXXXXXXXXX 號
 說明：
 一、本證明書係依據地籍套繪查明，國土功能分區分類暨使用地實際實施範圍，仍應依本府實地鑑界為準。
 二、本證明書有效期限為 3 個月，惟於上述期間國土功能分區分類暨使用地經依法辦理檢討變更，應依公告國土功能分區圖、使用許可或應經申請同意之結果為準，不另行通知。
 ◆ 核發使用許可後，國土使用地異動前，係該發原使用分區及使用地，並加註「內政部/縣市政府/年/月/日許可/計畫，應依國土計畫法第 29 條第 1 項規定完成應辦事項，始得依經許可之使用計畫進行後續使用」。
 ◆ 依國土計畫法第 29 條第 1 項規定完成應辦事項，並完成國土使用地異動後，系統證明核發加註「限內政部/縣市政府/年/月/日許可/計畫使用」。
 三、無地籍之土地，其國土功能分區分類暨使用地以坐標標示範圍所在區位及範圍。

行政區 (橫坐標)	地段及小 段名稱 (縱坐標)	地號	分區分類暨 使用地名稱	國土計畫業名	土地使用管 制規定	備註

核發機關：XXX 政府 XXX 局 核發機關服務電話：

註：本證明書為內政部營建署研擬草案。

線上查詢分區、使用地及管制

桃園國土資訊站

- 搜尋關鍵字「桃園 國土」，點選進入「桃園國土資訊站」
- 輸入網址「<https://spatialplan.tycg.gov.tw/>」
- 以手機掃描QRcode



The screenshot shows a Google search interface. The search bar contains the text "桃園 國土". Below the search bar, there are navigation options: "全部", "新聞", "圖片", "地圖", "購物", and "更多". The search results show approximately 1,830,000 results. The top result is for the URL "https://spatialplan.tycg.gov.tw", with the title "桃園國土資訊站" highlighted by a red box and a red arrow pointing to it. Below the title, there is a snippet of text: "近年來，台灣土地開發亂象頻頻登上新聞版面，雖有像是《區域計畫法》、《都市計畫法》等土地管制的法律，但非都市土地多以現況編定，更可透過個案申請變更進行開發，土地無 ...". At the bottom, it says "您已造訪這個網頁 4 次。上次造訪日期：2021/10/13".

線上查詢分區、使用地及管制

桃園國土資訊站 - 首頁

- 右上角點選後可出現分頁列表

分頁列表

新桃園 產業城市!
—— 桃園國土資訊站

New Taoyuan

Industrial City

© Taoyuan City Spatial Plan

(News) 2021.09.27 公告公開展覽「桃園市國土功能分區」圖、劃設說明書、土地清冊電子...

Scroll Down ↓

線上查詢分區、使用地及管制

桃園國土資訊站

- 選擇「國土功能分區」進入了解4大功能分區及使用地內容



線上查詢分區、使用地及管制

桃園國土資訊站 - 國土功能分區

- 下滑了解4大功能分區及使用地內容



線上查詢分區、使用地及管制

桃園國土資訊站 - 國土功能分區

- 下滑了解4大功能分區及使用地內容

— Four Functional Zones

國土功能分區分為 4 大類，各有不同功用

基於保育利用及管理之需要，政府依土地資源特性，劃分出 4 大國土功能分區，共 19 個分類，桃園市涵蓋其中 15 個分類。

— Land Use

國土使用地轉換

目前非都市土地是按「使用地」管制，《國土計畫法》通過後，會改為依據「國土功能分區及其分類」進行管制。依據分區分類的性質，容許適當的使用項目，並依使用項目編定使用地。

國土計畫法之使用地第一次編定作業，原則參考現行區域計畫之使用地進行轉載，由19種轉載為23種（草案）。

— 區域計畫法使用地（現行19種）

① 甲種建築用地 ② 乙種建築用地 ③ 丙種建築用地

④ 丁種建築用地

— 國土計畫法使用地（草案23種）

① 建築用地 ⑩ 宗教用地

② 產業用地

桃園國土資訊站 - 國土功能分區

- 點選4大功能分區圖片，可進入了解各分區分類之劃設條件與土地使用管制內容

— Four Functional Zones

國土功能分區分為 4 大類，各有不同功用

基於保育利用及管理之需要，政府依土地資源特性，劃分出 4 大國土功能分區，共 19 個分類，桃園市涵蓋其中 15 個分類。

一 國土保育地區



保護環境，防止人為破壞

目的為國土保育及保安，依據保育程度劃分不同分類，以進行適當土地使用管制

一 海洋資源地區



規範海洋使用秩序

由於海域為立體空間，除實施都市計畫區及國家公園外，其餘均為海洋資源地區。

一 農業發展地區



保留農地，維持糧食自給

以提供農業發展使用，參照農地生產資源條件，劃分為不同分類。

一 城鄉發展地區



提供都市與產業發展需求

依據都市化程度及發展需求加以劃設，按發展程度分類。

桃園國土資訊站 - 國土功能分區

- 點選左側「國土保育地區第①類」，了解國保1之劃設條件、土地使用管制內容
- 或點選左上角「回到四大功能分區」，選擇其他分區分類

← 回到四大功能分區

國土保育地區

- 國土保育地區第①類
- 國土保育地區第②類
- 國土保育地區第③類
- 國土保育地區第④類

Map labels: Hsinchu, Zhongli, Taipei, Keelung, Dayuan, Yangmei, Badu, Longtan, Zhubei, Xinyu, Guanxi, Zhudong, Taoyuan, Miaoli, Taufen, Guanwu, Miaoqi, Nantao, Datong, Luodong, Dongshan, Yilan, Keelung, Hsinchu, Zhongli, Taipei, Keelung, Dayuan, Yangmei, Badu, Longtan, Zhubei, Xinyu, Guanxi, Zhudong, Taoyuan, Miaoli, Taufen, Guanwu, Miaoqi, Nantao, Datong, Luodong, Dongshan, Yilan, Keelung.

Map data © OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA, Imagery © Mapbox

線上查詢分區、使用地及管制

桃園國土資訊站 - 國土功能分區

- 點選「更多劃設條件」，下載國保1之完整劃設條件

← 回到國土保育地區分類

國土保育地區第①類

根據什麼條件劃設的呢？

依部分環境敏感地區範圍劃設，如：飲用水水源地、水質保護區、保安林地、野生動物重要棲息環境等

更多劃設條件

土地使用原則有哪些？

維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。

容許哪些土地使用項目？

禁止有妨礙相關資源保育利用的相關使用

更詳細的容許使用項目

完整容許使用情形表

我的建築用地位於分類分區上怎麼辦？

下載國保1之完整劃設條件

國土保育地區第①類

環境敏感度最高的保育區域，提供水資源、森林資源、動植物資源等保育使用

國土功能分區劃設條件

國土保育地區第1類

劃設條件	涵蓋圖資
1. 位處山脈保育軸帶（中央山脈、雪山山脈、阿里山山脈、玉山山脈、海岸山脈）、河川廊道、重要海岸及河口濕地等地區內，具有下列條件之陸域地區，得劃設為國土保育地區第一類： <ol style="list-style-type: none"> (1) 具保育自然價值之自然區域、地形、植物及礦物之地區。 (2) 於重要特殊或多樣之野生動物棲息環境，為保育野生動物，維護物種多樣性，與自然生態之平衡需要，應加強保護之地區。 	1. 自然保留區（插天山自然保留區） 2. 野生動物保護區（高榮、觀新藻礁生態系）、野生動物重要棲息環境（高榮、觀新藻礁生態系、棲蘭） 3. 國有林事業區之自然保護區與國土保安區（新竹處烏來、新竹處大溪、新竹處竹東羅東處大溪、羅東處太平山）；保安林地其他公有森林區

線上查詢分區、使用地及管制

桃園國土資訊站 - 國土功能分區

- 點選「更詳細的容許使用項目」，下載國保1之容許使用情形表

← 回到國土保育地區分類

國土保育地區第①類

根據什麼條件劃設的呢？

依部分環境敏感地區範圍劃設，如：飲用水水水源水質保護區、保安林地、野生動物重要棲息環境等

更多劃設條件

土地使用原則有哪些？

維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。

容許哪些土地使用項目？

禁止有妨礙相關資源保育利用的相關使用

更詳細的容許使用項目

完整容許使用情形表

我的建築用地位於分類分區上怎麼辦？

下載國保1之容許使用情形表

國土保育地區第①類
環境敏感度最高的保育區域，提供水資源、森林資源、動植物資源等保育使用

各國土功能分區分類(陸域部分)容許使用情形表(文字版) 110年2月版草案

國土功能分區分類	使用項目	細目		附帶條件
		免經申請同意	應經申請同意	
國土保育地區第一類	自然生態保育設施	自然保育設施		
		生態體系保護設施		
	水源保護設施		保護水源之職工辦公室及宿舍 水庫及與水庫有關的構造物及設施	
		水文觀測設施	其他水源保護設施	
	林業使用	造林、苗圃 林下經濟經營使用		
林業設施	林業經營設施		僅得於原依區域計畫法編定之林業用地或國土保安用地等範圍使用。	
	其他林業設施			

線上查詢分區、使用地及管制

桃園國土資訊站 - 國土功能分區 - 桃園市國土功能分區線上查詢

- 點選右上角放大鏡，進入查詢桃園市國土功能分區

← 回到國土保育地區分類

國土保育地區第①類

根據什麼條件劃設的呢？

依部分環境敏感地區範圍劃設，如：飲用水水源地保護區、保安林地、野生動物重要棲息環境等

更多劃設條件

土地使用原則有哪些？

維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。

容許哪些土地使用項目？

禁止有妨礙相關資源保育利用的相關使用

更詳細的容許使用項目

完整容許使用情形表

我的建築用地位於分類分區上怎麼辦？

國土保育地區第①類
環境敏感度最高的保育區域，提供水資源、森林資源、動植物資源等保育使用

Dayuan, Zhongli, Hsinchu, Taoyuan, Taipei, Datong, Miaoli, Guanwu, Shei-Pa National Park, 基那吉山, 標圖野生動物重要棲息環境

Leaflet | Map data © OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA, Imagery © Mapbox

線上查詢分區、使用地及管制

桃園國土資訊站 - 國土功能分區 - 桃園市國土功能分區線上查詢

- 「桃園國土資訊站」分頁列表點選「查詢你的分區」



線上查詢分區、使用地及管制

桃園國土資訊站 - 國土功能分區 - 桃園市國土功能分區線上查詢

- 閱讀完系統公告後，點選「我已瞭解，進入系統」
- 國土功能分區圖為110.10.01公開展覽版本，並依110.03.10地籍圖建置

系統公告

1. 瀏覽器建議版本
✓ 為使所有功能正常運作，建議您真機使用新版Google Chrome瀏覽器或Microsoft Edge瀏覽器，IE 微軟已不更新，可能影響部份功能無法使用，不建議使用。本系統並支援iOS/Android/Windows Phone... 手機或平板電腦瀏覽器，請多加利用。

2. 圖資效力
✓ (1)本系統國土功能分區圖為本府110年10月01日公開展覽版本，其餘各項資料來源為各單位定期提供更新或交接，僅供參考，實際內容仍依各主管機關書面認定為準。
(2)本系統國土功能分區圖係依110年03月10日地籍圖建置，110年03月10日以後地籍圖經分割或合併者，請電洽都市發展局國土計畫或綜合規劃科查詢(電話：03-3322101#5830-5831、#5230-5231)。

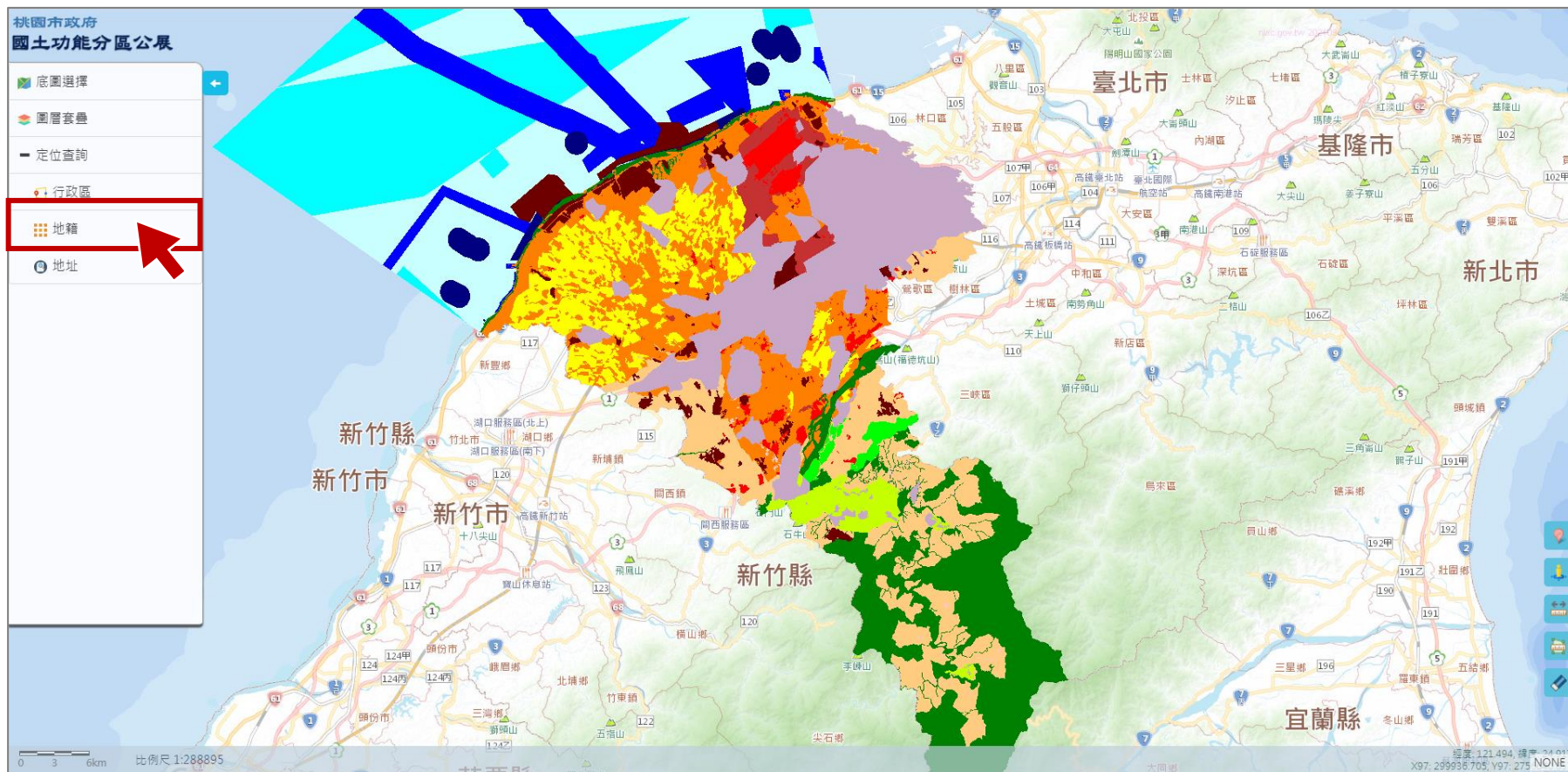
3. 圖層套疊及定位誤差
✓ 本系統圖層套疊及定位因測製機關、測繪規範、測製精度、測製時間及比例尺不同，各地段間各圖幅間存在有接邊及不同誤差精度問題無法完全套疊一致，只能作為參考使用，使用者不得將本系統所提供之資料內容或查詢結果作為任何形式之依據或主張，或據以辦理任何公務事項，敬請特別注意！

我已瞭解，進入系統

線上查詢分區、使用地及管制

桃園國土資訊站 - 國土功能分區 - 桃園市國土功能分區線上查詢

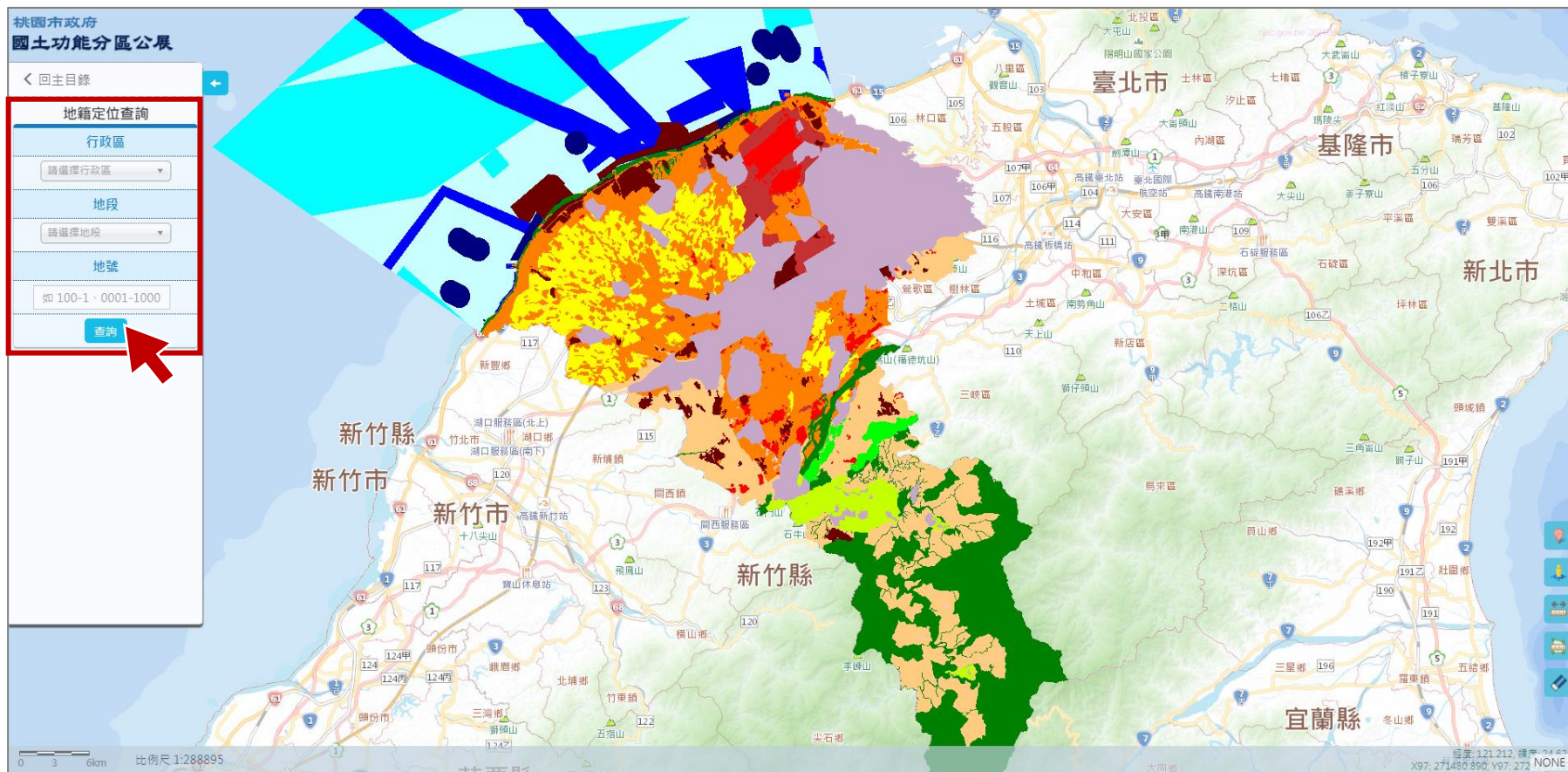
- 點選「地籍」



線上查詢分區、使用地及管制

桃園國土資訊站 - 國土功能分區 - 桃園市國土功能分區線上查詢

- 選擇「行政區」及「地段」，並輸入「地號」後，點選查詢

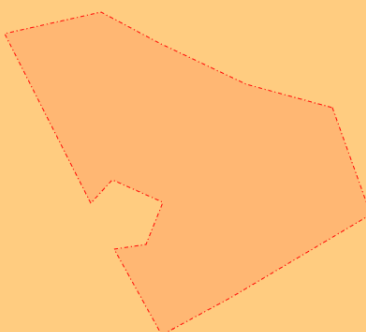


線上查詢分區、使用地及管制

桃園國土資訊站 - 國土功能分區 - 桃園市國土功能分區線上查詢

- 畫面會放大至該筆地號位置
- 下方出現該筆土地之相關資訊

桃園市政府
國土功能分區公展



土地資訊

以下資訊依110年3月10日地籍圖建置，110年3月10日以後地籍圖經分割或合併者，請電洽都市發展局國土計畫科或綜合規劃科查詢(電話：03-3322101#5830-5831、#5230-5231)。

土地資訊	國土功能分區(草案)	原區域計畫非都使用分區	都市計畫使用分區
行政區 楊梅區 地段 東寧段 地號 01390000	功能分區 農業發展地區第三類 使用地 建築用地 備註 <small>註：點選功能分區可了解分區劃設條件及其土地使用管制內容。</small>	使用分區 山坡地保育區 使用地 丙種建築用地	都市計畫案 非都市計畫區 發布實施日期 無 使用分區 非都市土地 附帶條件 無

地段地號

國土功能分區
及使用地(草案)

非都分區及使用地

都計分區

線上查詢分區、使用地及管制

桃園國土資訊站 - 國土功能分區 - 桃園市國土功能分區線上查詢

- 點選功能分區 (藍字部分) ，可回到桃園國土資訊站了解分區劃設條件及其土地使用管制內容

桃園市政府
國土功能分區公展

土地資訊

以下資訊依110年3月10日地籍圖建書，110年3月10日以後地籍圖經分割或合併者，請電洽都市發展局國土計畫科或綜合規劃科查詢(電話：03-3322101#5830-5831、#5230-5231)。

土地資訊	國土功能分區(草案)	原區域計畫非都使用分區	都市計畫使用分區
行政區 楊梅區 地段 東寧段 地號 01390000	功能分區 農業發展地區第三類 使用地 建築用地 備註 <small>註：點選功能分區可了解分區劃設條件及其土地使用管制內容。</small>	使用分區 山坡地保育區 使用地 丙種建築用地	都市計畫案 非都市計畫區 發布實施日期 無 使用分區 非都市土地 附帶條件 無

桃園國土資訊站提供完整國土資訊

桃園國土資訊站

- 右上角點選後可出現分頁列表

分頁列表

The screenshot displays the website interface for the Taoyuan City Spatial Plan. At the top left, it reads "新桃園 產業城市!" and "桃園國土資訊站". The top right features the text "New Taoyuan" and a hamburger menu icon (three horizontal lines) which is highlighted with a red dashed box and labeled "分頁列表". Below this is a dark navigation bar with the following items: "認識國土", "國土願景", "國土功能分區", "國土焦點", "Q&A", "最新消息", "下載專區", and a search button "查詢你的分區". A vertical label "Industrial City" is positioned on the right side of the page. Below the navigation bar, a dropdown menu is open, listing several topics: "桃園市國土計畫概述", "國土計畫法緣起", "辦理期程", "成長管理", "原住民族慣習土地使用規劃", "鄉村地區整體規劃", and "國土計畫制度下的使用管制". Red lines connect the menu items to their corresponding descriptions. At the bottom left, there is a copyright notice: "© Taoyuan City Spatial Plan". At the bottom right, there is a "Scroll Down" arrow icon. A news snippet at the bottom left reads: "(News) 2021.09.27 公告公開展覽「桃園市國土功能分區」圖、劃設說明書、土地清冊電子..."

6

疑問諮詢及書面陳情

有疑問先諮詢

桃園國土資訊站 - 首頁

- 打開分頁列表，選擇「Q&A」進入了解常見問答



有疑問先諮詢


桃園國土資訊站 - Q&A

- 可透過關鍵字、分類查詢

產業城市！桃園國土資訊站
Taoyuan City Spatial Plan

— Question and Answer


國土 Q&A

輸入關鍵字搜尋 


全部
 國土計畫及功能分區
 土地使用管制
 原住民族
 都市計畫
 其他


關鍵字查詢

分類查詢

為什麼要有國土計畫？ 

什麼是國土功能分區？ 

一筆土地會同時有2種國土功能分區嗎？ 

國土功能分區圖公告後，未來皆不得變更功能分區分類嗎？ 

有疑問先諮詢

桃園國土資訊站 - Q&A

- 點選問題右側+，展開問答內容

產業城市！桃園國土資訊站
Taoyuan City Spatial Plan

— Question and Answer

國土 Q&A

輸入關鍵字搜尋

全部 國土計畫及功能分區 土地使用管制 原住民族 都市計畫 其他

為什麼要有國土計畫？

什麼是國土功能分區？

一筆土地會同時有2種國土功能分區嗎？

國土功能分區圖公告後，未來皆不得變更功能分區分類嗎？

點選展開問答內容

桃園國土資訊站 - Q&A

- 點選問題右側+，展開問答內容

產業城市！桃園國土資訊站
Taoyuan City Spatial Plan

— Question and Answer

國土 Q&A

輸入關鍵字搜尋

全部 國土計畫及功能分區 土地使用管制 原住民族 都市計畫 其他

為什麼要有國土計畫？

國土計畫是引導國土資源保育及利用的最高層級之空間發展計畫。1.為因應現況非都市土地開發失序及氣候變遷災害頻傳，並確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置及尊重原民傳統文化等。2.擬定國土計畫，透過全面的調查和規劃，將適宜、不適宜發展的土地界定出來，並將產業、公共設施或居住等需求，配置在適宜發展的區位。

什麼是國土功能分區？

一筆土地會同時有2種國土功能分區嗎？

桃園國土資訊站 - Q&A

- 若仍有其他疑問，可下滑發表新留言，等市府回應後再顯示於頁面上

— Message Board

桃園國土計畫留言板

< 01 >

發表新留言

姓名

E-MAIL

主題

問題類型

Select...



留言內容

您的問題將在市府回覆後顯示於頁面上，並以 email 通知您。

送出 →

或透過市府國土計畫資訊諮詢窗口洽詢

單位		科室	電話
本府 03-3322101	都市發展局	國土計畫科及綜合規劃科	#5830-5831 (國) #5230-5231 (綜)
	地政局	地用科	#5360-5363
地政事務所	桃園地政事務所	行政課	03-3695588 #401
	中壢地政事務所	行政課	03-4917647 #401
	大溪地政事務所	行政課	03-3874211 #401、403
	楊梅地政事務所	行政課	03-4783115 #411
	蘆竹地政事務所	行政課	03-3525337 #413
	八德地政事務所	地價課	03-3667478 #220
	平鎮地政事務所	地價課	03-4570461 #318
	龜山地政事務所	地價課	03-3596480 #307、308
區公所	桃園區公所	農經課、工務課	03-3348058 #1516、2303
	中壢區公所	工務課	03-4271801 #3309
	平鎮區公所	農經課、工務課	03-4572105 #2330、2375
	八德區公所	工務課	03-3683155 #245
	楊梅區公所	工務課	03-4783683 #153
	蘆竹區公所	工務課	03-3520000 #602
	大溪區公所	農經課	03-3882201 #512
	大園區公所	農經課	03-3861125 #194
	龜山區公所	工務課、農經課	03-3203711 #775、650
	龍潭區公所	工務課	03-4793070 #2119
	新屋區公所	工務課、農經課	03-4772111 #271、296
	觀音區公所	農經課	03-4732121 #105
	復興區公所	農經課	03-3821500 #6417、6419

如有陳情意見，請以書面正式提出

各公民或團體對本案如有意見，請於公開展覽期間以書面載明姓名或名稱、地址及建議事項向本府都市發展局及本市13區公所提出陳情意見

陳情意見表取得方式1

- 直接向市府都市發展局或13區公所索取紙本

陳情位置

陳情理由及建議事項

聯絡方式

(本府收取陳情意見後，將正式函復陳情人)

郵寄地點及電話：桃園市政府都市發展局	地址：桃園市桃園區縣府路一號 電話：(03)3322101#5830-5831
--------------------	--

填表時請注意：一、本意見表不必另備文。(本意見表請勿裁開)

二、建議理由及辦法請儘量以簡要文字條列。

三、請檢附建議位置圖、修正意見圖及有關資料。

公民團體對「『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)」案意見表

陳情位置	土地標示：	段	小段	地號		
	門牌號碼：	區	村(里)	鄰	路(街)	
		段	巷	弄	號	樓

陳情理由	
建議事項	

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

如有陳情意見，請以書面正式提出

陳情意見表取得方式2

- 桃園國土資訊站 - 最新消息
點選「2021.09.27 公告資訊 公告公開展覽「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）及舉辦公聽會」

產業城市！桃園國土資訊站
Taoyuan City Spatial Plan

— News

最新消息

輸入關鍵字搜尋

全部 公告資訊 公聽會及說明會資訊 審議資訊 會議資訊

2021.09.27	公告資訊	公告公開展覽「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）及舉辦公聽會。
2021.04.28	公告資訊	公告實施「桃園市國土計畫」及辦理公開展覽

如有陳情意見，請以書面正式提出

陳情意見表取得方式2

- 桃園國土資訊站 - 最新消息
下滑至最下方「文件下載」，點選「公民或團體陳情意見表(桃園市國土功能分區)圖、劃設說明書、土地清冊電子檔)」下載檔案

— News

公告公開展覽「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）及舉辦公聽會。

相關連結：

桃園市國土功能分區圖公展查詢系統

本局YouTube直播網址

文件下載

 公告 (1100927府都綜字第1100222614號)	PDF-1MB
 「桃園市國土功能分區」公開展覽及公聽會宣傳單	PDF-0.19MB
 桃園市國土功能分區圖 (公開展覽草案)	PDF-156MB
 桃園市國土功分區劃設說明書 (公開展覽草案)	PDF-15MB
 桃園市國土功能分區土地清冊 (公開展覽草案)	PDF-0.19MB
 公民或團體陳情意見表(「桃園市國土功能分區」圖、劃設說明書、土地清冊電子檔)	DOC-0.03MB

如有陳情意見，請以書面正式提出

陳情意見表取得方式3

- 桃園國土資訊站 - 下載專區
點選「**公民或團體陳情意見表(「桃園市國土功能分區」圖、劃設說明書、土地清冊電子檔)**」下載檔案

產業城市！桃園國土資訊站
Taoyuan City Spatial Plan

— Downloads

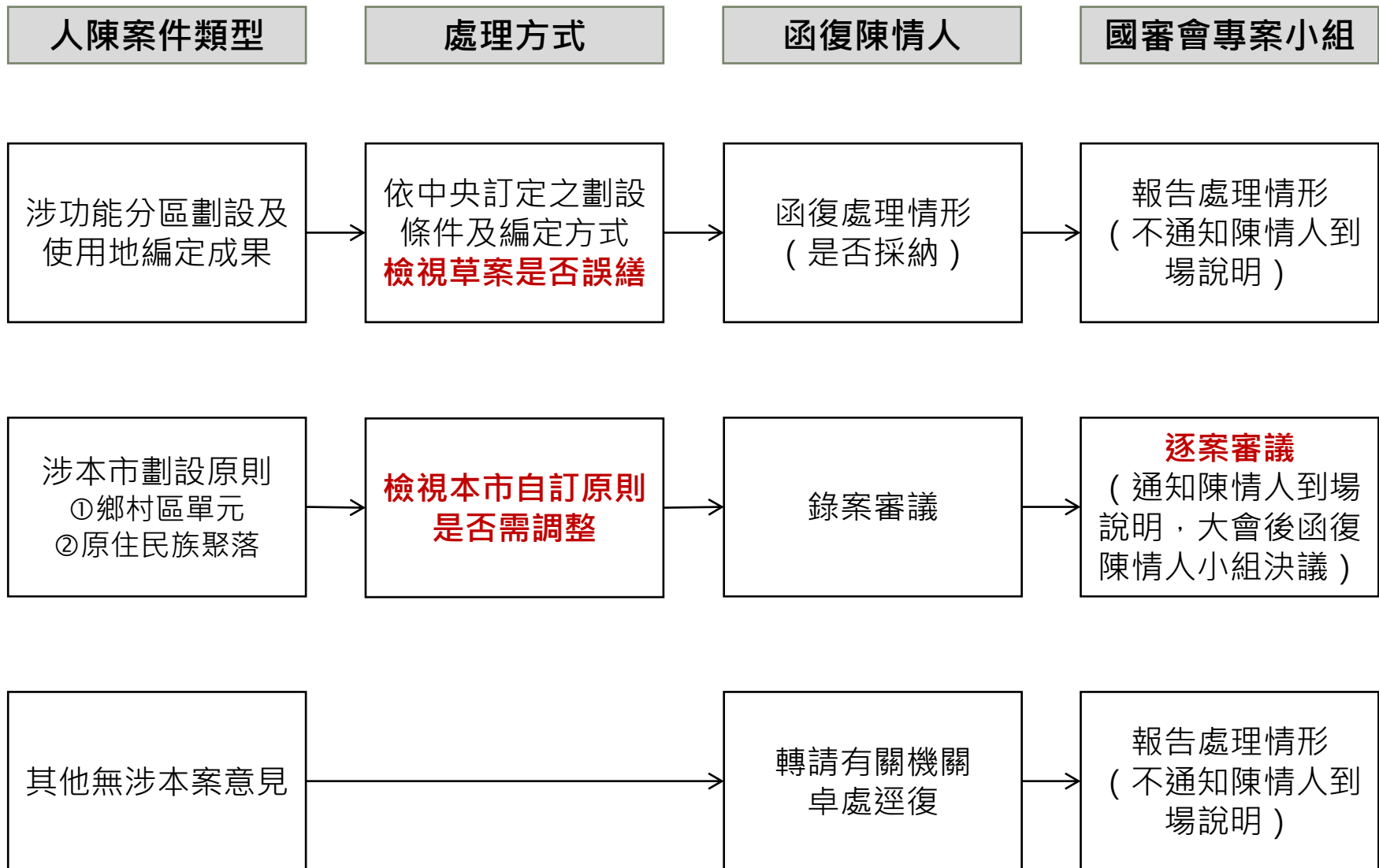
下載專區

輸入關鍵字搜尋

全部 會議資料 公告資料 階段規劃成果 公聽會及說明會資料 審議會資料 法令
 桃園市國審會

2021.09.27	公告資料	公民或團體陳情意見表(「桃園市國土功能分區」圖、劃設說明書、土地清冊電子檔)
2021.09.27	公告資料	桃園市國土功能分區土地清冊 (公開展覽草案)
2021.09.27	公告資料	桃園市國土功能分區劃設說明書 (公開展覽草案)

書面陳情處理原則



簡報
結束



桃園市政府都市發展局
<https://urdb.tycg.gov.tw/>



桃園國土資訊站
<https://spatialplan.tycg.gov.tw/>



桃園市國土功能分區線上查詢
<https://urbandatasrv.tycg.gov.tw/TyNLUP/Map>



內政部營建署 - 國土計畫土地使用管制專區
<https://www.cpami.gov.tw/最新消息/業務新訊/36-綜合計畫組/33737-國土計畫土地使用管制專區.html>