

桃園市原住民族部落 國土計畫及功能分區問與答

桃園市政府都市發展局

109 年 10 月

目錄

壹、國土計畫	1
一、為什麼要有國土計畫？	1
二、國土計畫改變了甚麼？	1
三、國土計畫對於原住民族有什麼改變？	1
四、國土計畫功能分區何時正式實施？	1
貳、國土功能分區	2
一、什麼是國土功能分區？	2
二、復興區會劃設哪幾種國土功能分區？	2
三、不同國土功能分區分別有什麼影響？	2
四、未來如何查詢國土功能分區？	3
五、部落範圍內的農業發展地區第 4 類（聚落）範圍是如何劃設？	3
參、土地使用管制	4
一、國土功能分區公告後，哪些土地能作住宅、農作使用、農舍、露營設施或殯葬設施的使用？	4
二、如果土地被劃成農業發展地區第 4 類可以做什麼？	5
三、土地被劃進農業發展地區第 4 類，既有住宅可直接就地合法嗎？	5
四、土地被劃進農業發展地區第 4 類，空地上蓋住宅就不用申請建照或水保證明嗎？	5
五、沒有被劃入農業發展地區第 4 類的既有住宅，未來會被拆除嗎？	5
六、沒有被劃入農業發展地區第 4 類的空地未來都不能新建住宅？	6
七、在國土計畫實施前，是否有其他規定可以將既有住宅申請為合法建物？或是否可以在空地上蓋合法住宅？	6
八、如果土地沒有被劃在農業發展地區第 4 類範圍內，可以申請劃入嗎？	6

目錄

肆、都市計畫	7
一、位於都市計畫區的土地被劃為城鄉發展地區第 1 類後，未來就不受都市計畫法或其他法管制嗎？	7
二、都市計畫區內的土地現值不斷上漲，可以劃出都市計畫範圍嗎？	7
三、土地位在都市計畫區內公共設施用地上，但公共設施尚未徵收開闢，可以透過國土計畫解決嗎？	7
四、土地位在都市計畫區內的旅館區（或其他分區），可以透過國土計畫調整變更分區嗎？	7
五、因為土地被劃成都市計畫農業區或保護區，所以不能申請住宅，可以透過國土計畫解決嗎？	8
六、原有土地一直都在務農，但被劃為都市計畫非農業使用分區或用地後，就不能申請農保，可以透過國土計畫解決嗎？	8
伍、其他法令	9
一、補請建照時，是否需要繳罰金？	9
二、如果不申請建照的話，尚未合法之既有建物會被拆嗎？	9
三、被劃成農業發展地區第 4 類後，地價稅會上漲嗎？	9
四、國土計畫能處理林班地的地權問題嗎？	9
五、農保資格是否會因國土計畫而改變？	9
六、既有領取老農津貼者，是否會因國土計畫而改變？	10
七、國土計畫可以幫部落名稱正名嗎？	10
八、國土計畫會影響族人的狩獵活動嗎？	10
九、新竹縣依區域計畫法所擬訂之「原住民族特定區域計畫」，桃園未來會擬訂嗎？ ...	10
十、部落如何申請國土計畫法之「原住民族特定區域計畫」？	11
十一、國土計畫實施後（區域計畫法廢止），土地使用是否就不受其他法令管制呢？	11
相關業務市府連絡電話	12
相關業務府外單位連絡電話	13

壹、國土計畫

一、為什麼要有國土計畫？

答：國土計畫是因應現況非都市土地開發失序及氣候變遷災害頻傳，為確保國土安全，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，所以辦理國土計畫以強化國土整合管理機制。

二、國土計畫改變了什麼？

答：主要是土地分區名稱改變。

會將原區域計畫非都市土地分區名稱進行轉換為 4 大功能分區，例如：特定農業區及一般農業區會視情況變成農業發展地區第 1、2、3 類；而都市計畫地區僅依國土計畫法規定新增功能分區名稱，但還是受該都市計畫內容及都市計畫法管制。

三、國土計畫對於原住民族有什麼改變？

答：國土計畫主要可以處理區域計畫時期原鄉地區族人地居住、殯葬與觀光發展等土地使用問題。

- 1.居住土地不足：區域計畫制度下針對非建地需變更為建築用地後始可申請建築執照興建住宅，未來國土計畫於農業發展地區第 4 類（部落範圍中的主要居住範圍）可申請做住宅使用，不需進行功能分區變更作業。
- 2.殯葬土地不足：目前部落及周邊土地於變更為殯葬用地前無法做殯葬使用，未來國土計畫於農業發展地區第 3 及第 4 類功能分區範圍內均可申請做殯葬設施使用，不需進行功能分區變更作業。
- 3.觀光發展需求：部落近年針對觀光遊憩發展需求提升，惟受區域計畫土地使用限制造成觀光發展用地不足，未來國土計畫於農業發展地區第 3 類及第 4 類功能分區範圍內均可申請做露營設施使用，不需進行功能分區變更作業。

四、國土計畫功能分區何時正式實施？

答：預計於 114 年 4 月 30 日前正式轉軌。

貳、國土功能分區

一、什麼是國土功能分區？

答：國土功能分區共分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區等 4 大國土功能分區及 19 種分類。係為強化國土保育、加強農地維護管理、因應未來發展需求和強化空間計畫指導，國土功能分區是地方政府依照中央擬訂之各功能分區劃設原則，重新轉換土地使用分區，並依照容許使用項目管制。

二、復興區會劃設哪幾種國土功能分區？

答：6 種。

復興區土地依劃設條件將會被劃分為：國土保育地區第 1 類、國土保育地區第 4 類、農業發展地區第 3 類、農業發展地區第 4 類，以及城鄉發展地區第 1 類、城鄉發展地區第 2-2 類。

附表一 復興區未來國土功能分區對照

復興區	現況	國土功能分區
都市計畫區	都市計畫區內保護或保育相關分區	國土保育地區第 4 類
	都市計畫區內非屬上開分類外其他分區及用地	城鄉發展地區第 1 類
非都市計畫區	高環境敏感地區	國土保育地區第 1 類
	原住民地區鄉村區	農業發展地區第 4 類
	部落範圍內的主要居住範圍（聚落）	
	桃源仙谷開發事業	城鄉發展地區第 2-2 類
非屬上開範圍土地	農業發展地區第 3 類	

三、不同國土功能分區分別有什麼影響？

答：整體而言無太大影響，主要是因應國土功能分區調整容許使用項目。

1. 都市計畫區及城鄉發展地區第 2-2 類：幾乎沒影響。
2. 國土保育地區第 1 類：影響不大，仍依相關環境敏感法令規範。
3. 農業發展地區第 3 類：未來經申請同意可做住宅等多元使用。
4. 農業發展地區第 4 類：未來經申請同意可做住宅等多元使用（詳參 - 二）。

貳、國土功能分區

四、未來如何查詢國土功能分區？

答：未來國土功能分區不會記載在土地謄本上，將以電腦資訊系統查詢國土功能分區及核發證明文件。

- 1.說明會期間，現場及工作站將提供部落範圍內的土地紙本清冊協助族人查詢。
- 2.國土功能分區公開展覽期間（預計 110 年 3 月），族人可以自行上網或就近到復興區公所、大溪地政事務所查詢。
- 3.國土功能分區公告後（114 年 4 月 30 日）之正式證明文件核發方式，刻正由內政部研議中。

五、部落範圍內的農業發展地區第 4 類（聚落）範圍是如何劃設？

答：以位屬中央原住民族主管機關核定部落範圍內之主要居住範圍（聚落）進行劃設，並以下列原則予以劃設：

- 1.聚落範圍內不少於 3 棟，且建物相距不超過 50 公尺。如建物相距未逾 50 公尺，但分別位於河岸兩側且無聯絡道路（橋）者，應個別劃設聚落。
- 2.以聚落生活機能建物（居住、商業、宗教設施、公用設施）納入聚落範圍。
- 3.考量聚落範圍之完整性，聚落內部連通道路及零星夾雜土地，得一併劃入。
- 4.聚落範圍界線以地籍線、地籍範圍折點連接線、道路、建物邊界（角）、都市計畫土地使用分區界線、國土功能分區界線及地形地勢作為劃設參考依據。
- 5.避免使用國土保育地區第 1 類為原則，惟屬第 2 點聚落生活機能所需之建物，得劃入聚落範圍。
- 6.如依上開原則劃設後，聚落有超出部落範圍之情形，得不受核定部落範圍線之限制。

參、土地使用管制

一、國土功能分區公告後，哪些土地能作住宅、農作使用、農舍、露營設施或殯葬設施的使用？

答：依國土功能分區各項容許使用項目而定（詳附表二）。

附表二 未來復興區各功能分區容許使用項目

國土功能分區	住宅	農作使用	農舍	露營設施	殯葬設施
農業發展地區第4類	○	●	△ 原農牧用地、 養殖用地、鹽 業用地	○	○
			×		
農業發展地區第3類	▲ 原鄉村區及 甲、乙、丙、 丁種建築用地	▲ 原農牧用地、 養殖用地	△ 原農牧用地、 養殖用地、鹽 業用地	▲ 原丙、丁種建 築用地、遊憩 用地	○
	×	○	×	○	
國土保育地區第1類	▲ 原鄉村區及 甲、乙、丙、 丁種建築用地	▲ 原農牧用地、 養殖用地	△ 原農牧用地、 養殖用地、鹽 業用地	▲ 原丙、丁種建 築用地、遊憩 用地	×
	×	×	×	×	
▲及●：免經國土計畫主管機關同意使用 △及○：應經國土計畫主管機關同意使用，如一定規模以上需申請使用許可 ×：不允許使用					

※農舍仍依農業發展條例規定申請使用。

※本表僅列出部分容許使用項目，其餘可參考內政部營建署國土計畫土地使用管制專區之國土計畫土地使用管制規則（109年2月草案），目前內政部營建署尚在研擬各功能分區之容許使用項目中，尚未定案。

※有關申請使用程序及條件等，刻由內政部營建署研議中。

參、土地使用管制

二、如果土地被劃成農業發展地區第 4 類可以做什麼？

答：未來可以做農業、農業產製儲銷及經申請同意後可做住、商、露營等。

農業發展地區第 4 類未來可以直接做農作（產銷）、農田水利設施、休閒農業及農村再生設施等；此外經向本市都發局申請同意土地使用後，可做住宅（民宿）、旅館、零售設施、露營野餐設施、停車場及殯葬設施等，但相關申請程序及條件，刻由內政部營建署研議中。

三、土地被劃進農業發展地區第 4 類，既有住宅可直接就地合法嗎？

答：不是，於申請同意作住宅使用後，仍需申請建築執照。

須向本府都發局申請同意後可以作住宅使用，但仍需要向本府建管處申請建照，並須符合相關法令（建築法、水土保持法等）規定，才會成為合法建物。

四、土地被劃進農業發展地區第 4 類，空地上蓋住宅就不用申請建照或水保證明嗎？

答：不是，於申請同意作住宅使用後，仍需申請建築執照。

須向本府都發局申請同意後可以作住宅使用，但仍需要向本府建管處申請建照，並須符合相關法令（建築法、水土保持法等）規定，才會成為合法建物。

五、沒有被劃入農業發展地區第 4 類的既有住宅，未來會被拆除嗎？

答：只要是既有合法之建築物，原則上可繼續使用，未來不會有影響。

而尚未合法之既有住宅如果沒有被劃入農業發展地區第 4 類，目前刻由中央原住民族委員會與內政部營建署研訂特殊處理原則，如有相關問題可電洽原民會（02-89953456）。

參、土地使用管制

六、沒有被劃入農業發展地區第 4 類的空地未來都不能新建住宅？

答：不一定，刻正研訂特殊處理原則。

針對於農業發展地區第 4 類以外的分區上空地申請新建住宅方式，除國土保育地區第 1 類仍不得申請新建住宅外，其餘目前刻由中央原住民族委員會與內政部營建署研訂特殊處理原則，如有相關問題可電洽原民會 (02-89953456)。

七、在國土計畫實施前，是否有其他規定可以將既有住宅申請為合法建物？或是否可以在空地上蓋合法住宅？

答：可以。

依現行區域計畫非都市土地土地使用管制規則及非都市土地原住民保留地住宅興建審查作業要點規定，自有原住民保留地之農牧、養殖或林業用地，為居住需要，符合相關規定，經本府原民局核准住宅興辦事業計畫者，得變更編定為建築用地，再依相關法規規定申請為合法建物，並以每人一生一次為限。

八、如果土地沒有被劃在農業發展地區第 4 類範圍內，可以申請劃入嗎？

答：若符合聚落劃設原則 (詳貳-五) 可評估調整。

說明會期間，族人可以提出建議方案及佐證資料申請劃入，如經評估符合聚落劃設原則將採納並調整範圍，若不符合劃設原則將不予採納。

肆、都市計畫

一、位於都市計畫區的土地被劃為城鄉發展地區第 1 類後，未來就不受都市計畫法或其他法管制嗎？

答：不是。

- 1.都市計畫範圍仍依都市計畫管制，如有都市計畫相關問題，可電洽本府都市發展局都市計畫科 (03-3322101#5223-5227)，或於各都市計畫通盤檢討時提出意見，納入都市計畫審議參考。
- 2.國土計畫實施後，都市計畫區的土地仍須依水庫蓄水範圍及飲用水水源水質保護區等相關規定管制。

二、都市計畫區內的土地現值不斷上漲，可以劃出都市計畫範圍嗎？

答：國土計畫無法處理本類問題。

都市計畫範圍仍依都市計畫管制，如有都市計畫劃出建議，可電洽本府都市發展局都市計畫科 (03-3322101#5223-5227)，或於各都市計畫通盤檢討時提出建議，納入都市計畫審議參考。

三、土地位在都市計畫區內公共設施用地上，但公共設施尚未徵收開闢，可以透過國土計畫解決嗎？

答：國土計畫無法處理本類問題。

都市計畫範圍仍依都市計畫管制，如有公共設施開闢問題，可電洽本府都市發展局都市計畫科 (3322101#5223-5227)，或於各都市計畫通盤檢討時提出意見，納入都市計畫審議參考。

四、土地位在都市計畫區內的旅館區 (或其他分區)，可以透過國土計畫調整變更分區嗎？

答：國土計畫無法處理本類問題。

都市計畫範圍仍依都市計畫管制，如有都市計畫土地使用分區相關問題，可電洽本府都市發展局都市計畫科 (3322101#5223-5227)，或於各都市計畫通盤檢討時提出意見，納入都市計畫審議參考。

肆、都市計畫

五、因為土地被劃成都市計畫農業區或保護區，所以不能申請住宅，可以透過國土計畫解決嗎？

答：未來可爭取比照農業發展地區第 4 類之土地使用管制項目。

有關都市計畫之農業區或保護區既存建物，因都市計畫管制而無法申請為住宅之問題，目前係先將都市計畫區內部落劃設主要居住範圍（聚落），後續於國土計畫或都市計畫之檢討修正作業中，研議是否可適用農業發展地區第 4 類土地使用管制申請做住宅等使用之規定。

六、原有土地一直都在務農，但被劃為都市計畫非農業使用分區或用地後，就不能申請農保，可以透過國土計畫解決嗎？

答：國土計畫無法處理本類問題。

申請農保係依農業發展條例及從事農業工作農民申請參加農民健康保險認定標準及資格審查辦法規定辦理，不會因國土計畫實施與否而有所不同。

伍、其他法令

一、補請建照時，是否需要繳罰金？

答：需要。

既有建物所在土地經本府都發局同意作住宅使用後，應依規定先繳納擅自建造之罰金後，始可向本府建管處申請取得建築執照。

二、如果不申請建照的話，尚未合法之既有建物會被拆嗎？

答：可能會。

依「桃園市違章建築處理要點」規定，違法建物如經檢舉或查報，將依違建分類及拆除優先順序進行拆除，不會因國土計畫實施與否而有所不同。

三、被劃成農業發展地區第 4 類後，地價稅會上漲嗎？

答：可能會。

國土功能分區屬地價評估指標之一，劃設為農業發展地區第 4 類範圍後的确可能會影響後續地價評定結果。

四、國土計畫能處理林班地的地權問題嗎？

答：國土計畫無法處理本類問題。

國土計畫無法處理地權相關問題。國有林班地與森林法等相關法規屬林務局主管，如有相關問題可電洽林務局 (02-23515441)。

五、農保資格是否會因國土計畫而改變？

答：目前尚未確定，但原則上不會。

國土計畫實施後，原則上無論劃入何種功能分區，都會保障既有農保資格。但未來是否僅農業發展地區可新申請加入農保部分，刻由農委會研議中，如有相關問題可電洽農委會 (02-23812991)。

伍、其他法令

六、既有領取老農津貼者，是否會因國土計畫而改變？

答：不會。

申請老農津貼時需要具農保資格，不會視土地位於何種功能分區，而已經申請到老農津貼後，即使未來失去農保資格也不會停止發放老農津貼。

七、國土計畫可以幫部落名稱正名嗎？

答：國土計畫無法處理本類問題。

現有部落名稱係由原住民族委員會核定公告。若族人認為名稱或拼音有誤想要進行變更，仍應依原住民族委員會辦理部落核定作業要點規定，由復興區公所公告並徵求民眾意見後由本府原住民族行政局審查，通過後提送原住民族委員會審核。

八、國土計畫會影響族人的狩獵活動嗎？

答：不影響。

依原住民基本法第 19 條規定，以傳統文化、祭儀或自用為目的，原住民得在原住民族地區依法從事獵捕野生動物之非營利行為，不會因國土計畫實施與否而有所影響。

九、新竹縣依區域計畫法所擬訂之「原住民族特定區域計畫」，桃園未來會擬訂嗎？

答：不會。

新竹縣擬訂之「原住民族特定區域計畫—泰雅族鎮西堡及斯馬庫斯部落案」係因應區域計畫法未考量原住民族傳統文化特殊性而訂定之特定區域計畫，而國土計畫法已有充分尊重及考量原住民族傳統文化，且於 114 年 4 月 30 日將同步轉軌至國土計畫，故本市暫無擬訂區域計畫法之原住民族特定區域計畫規劃。

伍、其他法令

十、部落如何申請國土計畫法之「原住民族特定區域計畫」？

答：如部落有需求，需由部落向中央原民會提案，再由原民會評估辦理。

當未來國土計畫制度的土地使用、土地管制都沒辦法解決原住民族土地利用的問題，就可以透過擬訂原住民族特定區域計畫，變更原有的土地分區及管制內容，以尊重原住民族傳統文化與土地利用之特殊需求。

十一、國土計畫實施後（區域計畫法廢止），土地使用是否就不受其他法令管制呢？

答：不是，仍需依各法令規定辦理。

國土計畫主要是針對於「土地使用」部分進行容許使用管制，其他管制事項仍需依循建築法、水土保持法、森林法等相關法令及各項環境敏感地區管制規定，並未因國土計畫轉軌而廢止。

相關業務市府連絡電話

桃園市政府電話 03-3322101

桃園市國土計畫及國土
功能分區

- 桃園都市發展局綜合規劃科
- 蔡亞汝小姐 分機5231

桃園市原住民族部落慣
習土地使用調查及聚落
範圍界定

- 桃園都市發展局綜合規劃科
- 張敏智小姐 分機5231

都市計畫

- 桃園都市發展局都市計畫科
- 分機5223~5227

原住民族地方主管機關

- 桃園原住民族行政局
- 分機6680-6693

非都市土地編定及變更

- 桃園地政局地用科
- 分機5360-5363

地價查估

- 桃園地政局地價科 分機5357-5359
- 桃園大溪地政事務所
電話：03-3874211

建築建照

- 桃園都市發展局建築管理處
- 分機6103-6114

相關業務府外單位連絡電話

國土計畫法、全國國
土計畫及國土計畫土
地使用管制

- 內政部營建署綜合計畫組
- 電話：02-87712960

原住民族中央主管機關

- 原住民族委員會
- 電話：02-89953456

農民權益

- 行政院農業委員會
- 電話：02-23812991

林業用地使用

- 林務局
- 電話：02-23515441

石門水庫管理機關

- 經濟部水利署北區水資源局
- 電話：03-4712001