



桃園市政府地政局

Department of Land Administration, Taoyuan



本市龍潭區山坡地範圍劃出計畫

(龍潭區金龍段、高平段、龍源段、洽水段、泥橋段、
和原段、南坑段、高原段、福源段及中原段共10段)

使用分區檢討變更說明會

報告日期：112年5月17日

報告者：桃園市政府地政局

簡報大綱



- 一、分區檢討法令依據
- 二、分區檢討作業流程
- 三、山坡地劃出分區變更前後土地使用管制差異
- 四、案件說明
- 五、公開展覽公告
- 六、登報辦理情形

一、分區檢討法令依據



- **分區檢討變更之法令依據**

- **製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知(以下簡稱作業須知)第7點第1款**
 - 直轄市主管機關應會同農業、建設、水利等相關單位就特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、河川區等資源型使用分區，依區域計畫土地分區使用計畫之劃定原則，辦理劃定或檢討變更使用分區

- **劃定或檢討變更分區**

- **作業須知第7點第4款**

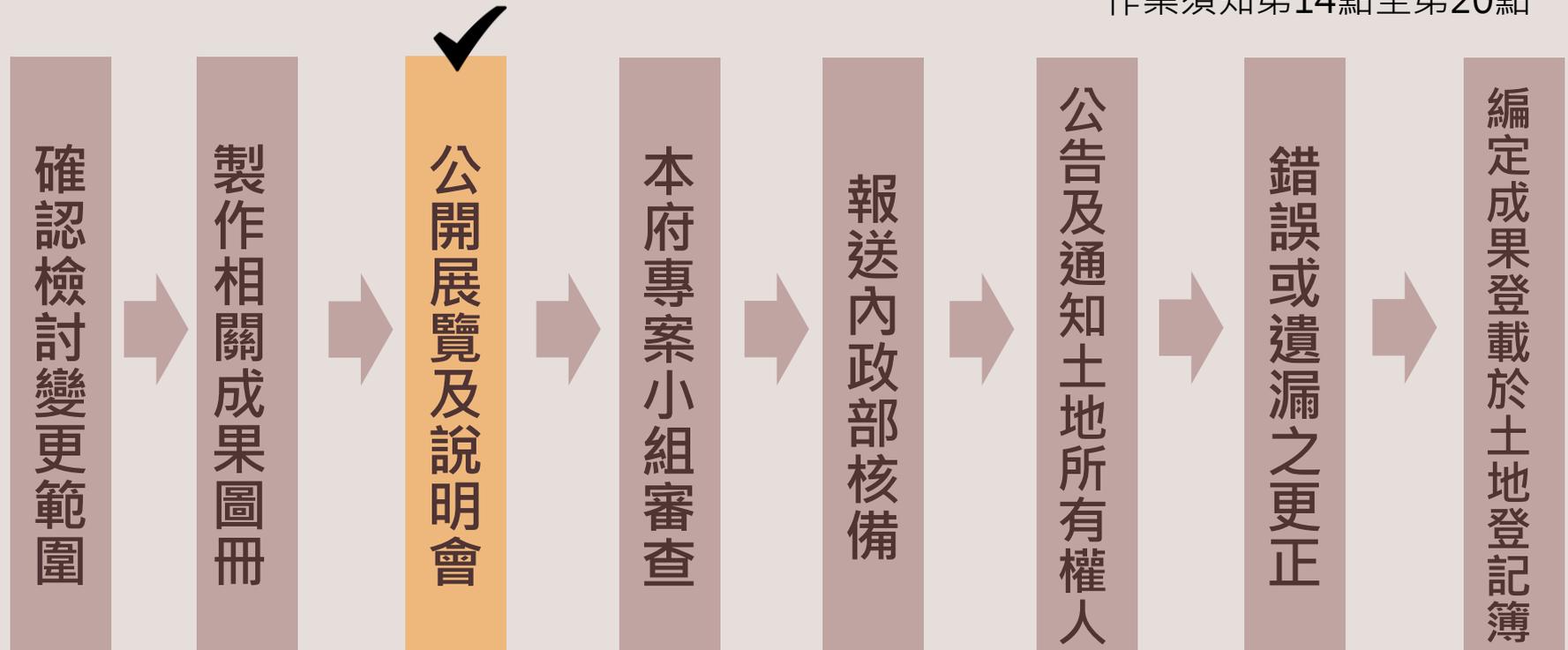
- ◆ 配合目的事業主管機關檢討變更其事業計畫範圍而劃出使用分區者：
 - 符合使用分區劃定或檢討變更原則者，應優先劃為河川區、森林區或特定農業區
 - 未符合前開規定者，得恢復為原使用分區或**檢討變更為毗鄰之使用分區**

➤ **本案符合特定農業區以外，供農業使用之土地，檢討變更為一般農業區之規定(作業須知第7點第1款第2目)**

二、分區檢討作業流程



作業須知第14點至第20點



本案範圍業經主管機關(桃園市政府水務局)公告

(辦理中)
依作業須知第14點第1項規定

三、山坡地劃出分區變更前後土地使用管制差異 【山坡地劃出使用地一併檢討變更】



○ 山坡地保育區暫未編定 → 一般農業區農牧用地

● 檢討變更前

作業須知第9點第2款說明8規定，山坡地範圍內之土地，供農業使用及新登記之土地，在未辦理土地可利用限度查定前暫不編定

● 檢討變更後

使用分區倘由山坡地保育區檢討變更為一般農業區後，因非屬山坡地範圍內之土地，免辦理可利用限度查定，爰應依作業須知第9點第2款說明1規定，所屬使用分區(一般農業區)之主要用地(農牧用地)一併檢討變更

三、山坡地劃出分區變更前後土地使用管制差異

【山坡地劃出使用地一併檢討變更】



○ 丙種建築用地 → 甲種建築用地

按作業須知第9點第2款編定原則表，一般農業區內非山坡地之土地不得編定為丙種建築用地，爰應一併檢討變更為甲種建築用地

✓ 建蔽率及容積率相關規定：

非都市土地使用管制規則第9條

使用分區	使用地類別	建蔽率(%)	容積率(%)
山坡地保育區	丙種建築用地	40	120
一般農業區	甲種建築用地	60	240

✓ 容許使用項目：

非都市土地使用管制規則第6條附表一

使用地類別	容許使用項目	免經申請許可使用細目
甲種建築用地	15項	以無公害性小型工業設施為例
丙種建築用地	23項	

- 倘土地原係依核准計畫辦理變更編定為丙種建築用地者，其使用管制及開發建築仍應依該核准計畫辦理(非都市土地使用管制規則第14條、第30條)

三、山坡地劃出分區變更前後土地使用管制差異

甲建及丙建之容許使用項目列表

甲種建築用地		丙種建築用地	
編號	容許使用項目	編號	容許使用項目
1	住宅	1	住宅
2	日用品零售及服務設施	2	鄉村教育設施
3	農產品集散批發運銷設施	3	行政及文教設施
4	農作產銷設施	4	衛生及福利設施
5	畜牧設施	5	安全設施
6	鄉村教育設施	6	宗教建築
7	行政及文教設施	7	日用品零售及服務設施
8	衛生及福利設施	8	公用事業設施
9	公用事業設施	9	無公害性小型工業設施
10	無公害性小型工業設施	10	農作產銷設施
11	宗教建築	11	畜牧設施
12	再生能源相關設施	12	水產養殖
13	溫泉井及溫泉儲槽	13	遊憩設施
14	兒童課後照顧服務中心	14	戶外遊憩設施
15	動物保護相關設施	15	觀光遊憩管理服務設施
		16	水源保護及水土保持設施
		17	交通設施
		18	農產品集散批發運銷設施
		19	森林遊樂設施
		20	再生能源相關設施
		21	溫泉井及溫泉儲槽
		22	兒童課後照顧服務中心
		23	動物保護相關設施

三、山坡地劃出分區變更前後土地使用管制差異

【變更前後土地變更編定適用法規差異】



- 非都市土地使用管制規則(以下簡稱管制規則)第48條
 - ✦ 山坡地範圍內土地申請變更編定，屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持機關核發之水土保持完工證明書
 - ✦ 依管制規則第48條第1項但書規定辦理變更編定者，應於開發建設時，依核定水土保持計畫內容完成必要之水土保持處理及維護
- 管制規則第49條之1
 - ✦ 為辦理變更編定所擬具之興辦事業計畫土地為屬山坡地範圍內者，變更編定案件應提市府變更編定專案小組審查，無不得規劃作建築使用之情形
- 管制規則第52條之1
 - ✦ 為辦理變更編定所擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積原則不得少於10公頃

四、案件說明

桃園市龍潭區山坡地範圍劃出計畫

使用分區檢討變更案



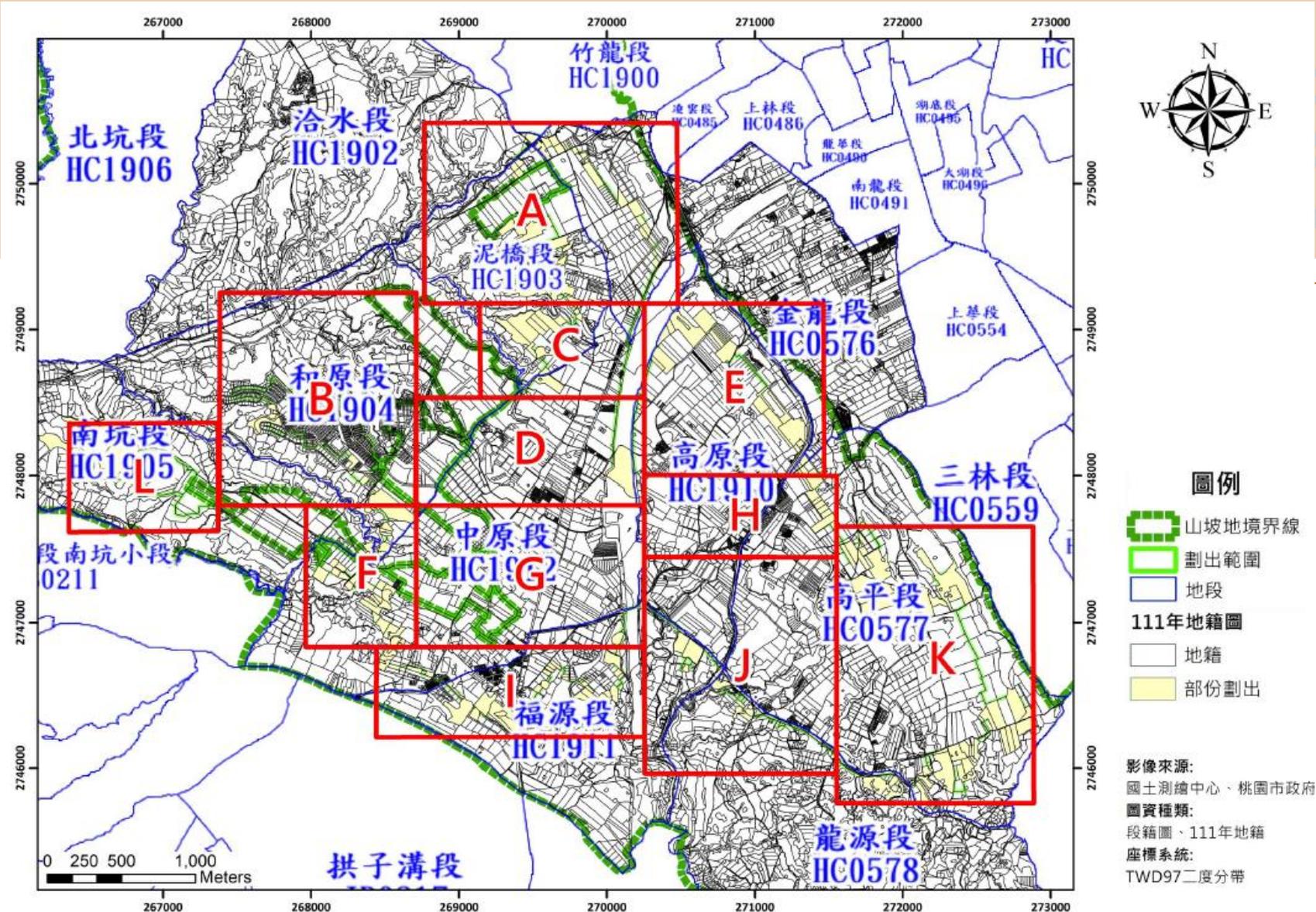
緣起

本案經行政院111年5月17日院臺農字第1110086852號函同意照辦及市府以111年6月2日府水坡字第11101346441號公告文公告期滿在案。

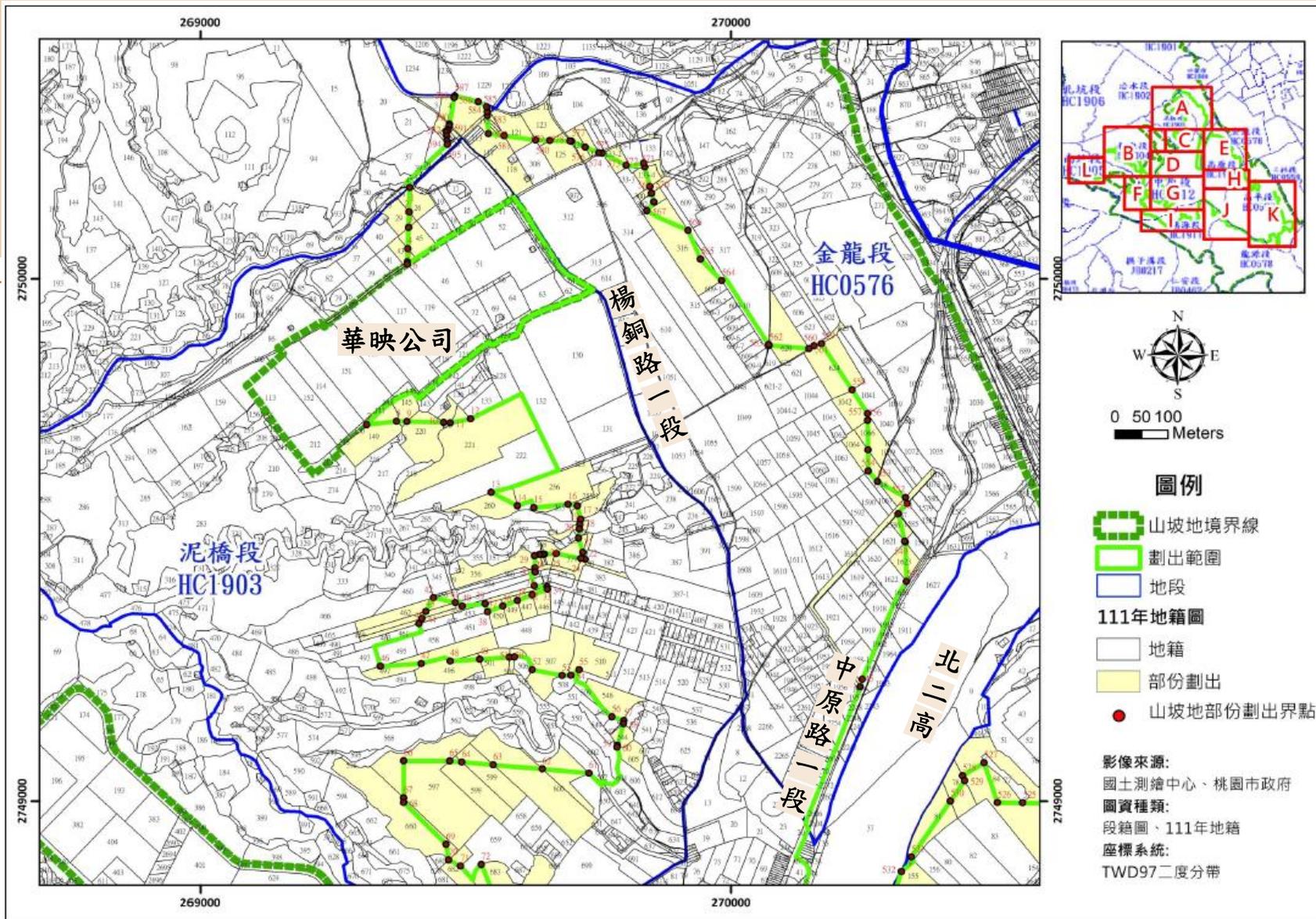
使用分區變更前後主管機關意見

旨案山坡地範圍劃出案擬檢討變更為一般農業區，前經徵詢使用分區變更前後主管機關意見(本府水務局及本府農業局)，均表示無意見。

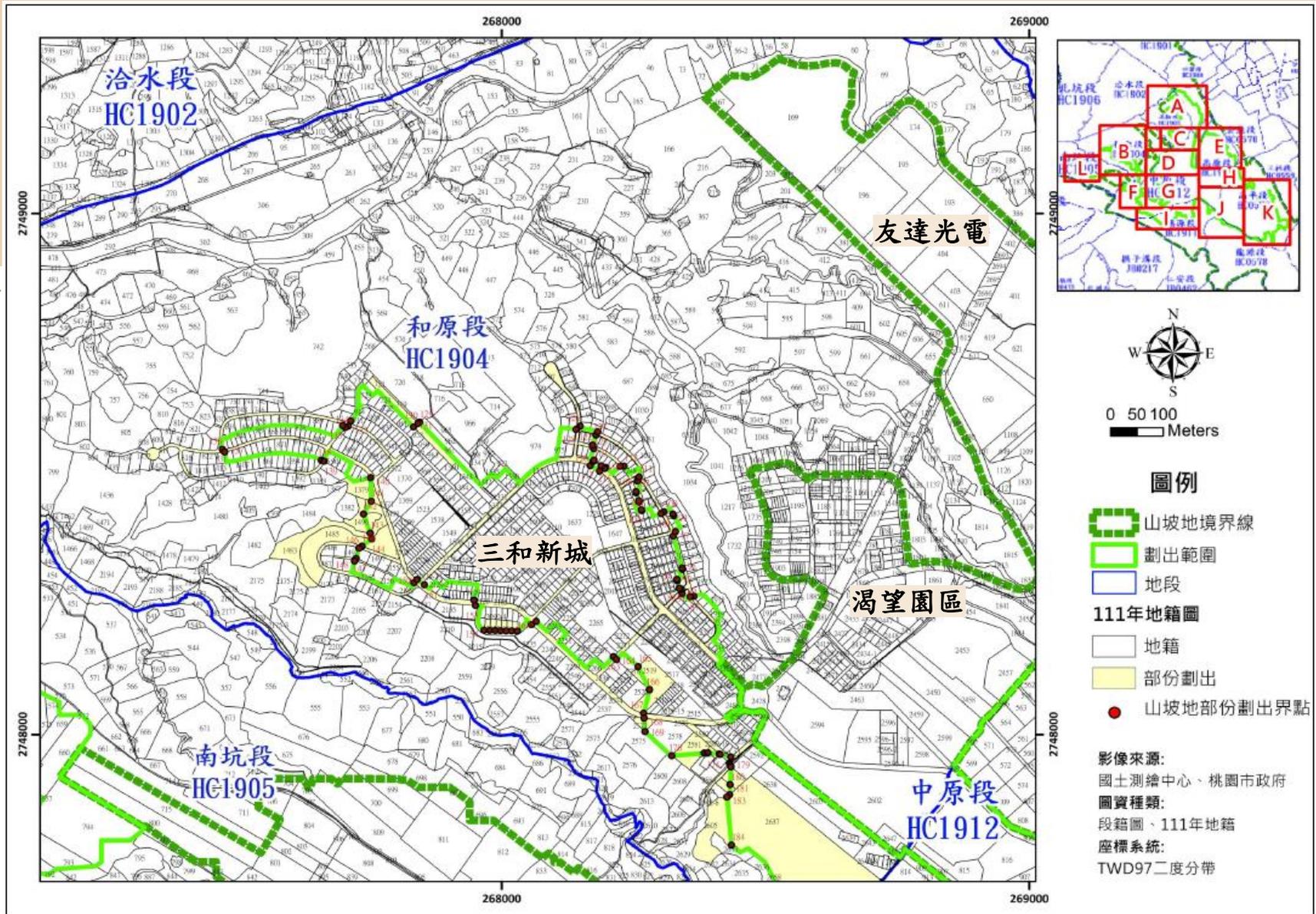
四、案件說明【計畫範圍】



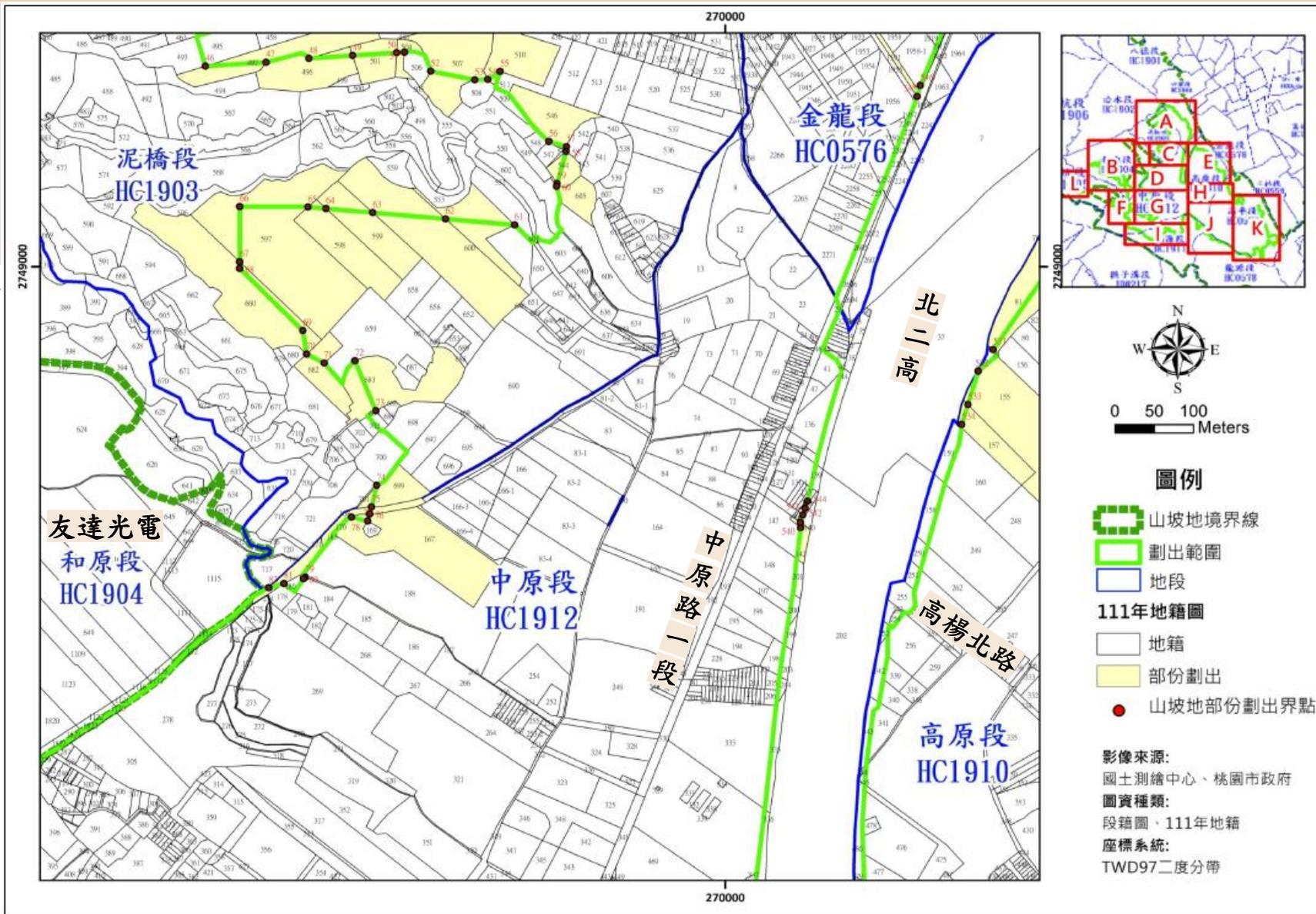
四、案件說明【計畫範圍-A區】



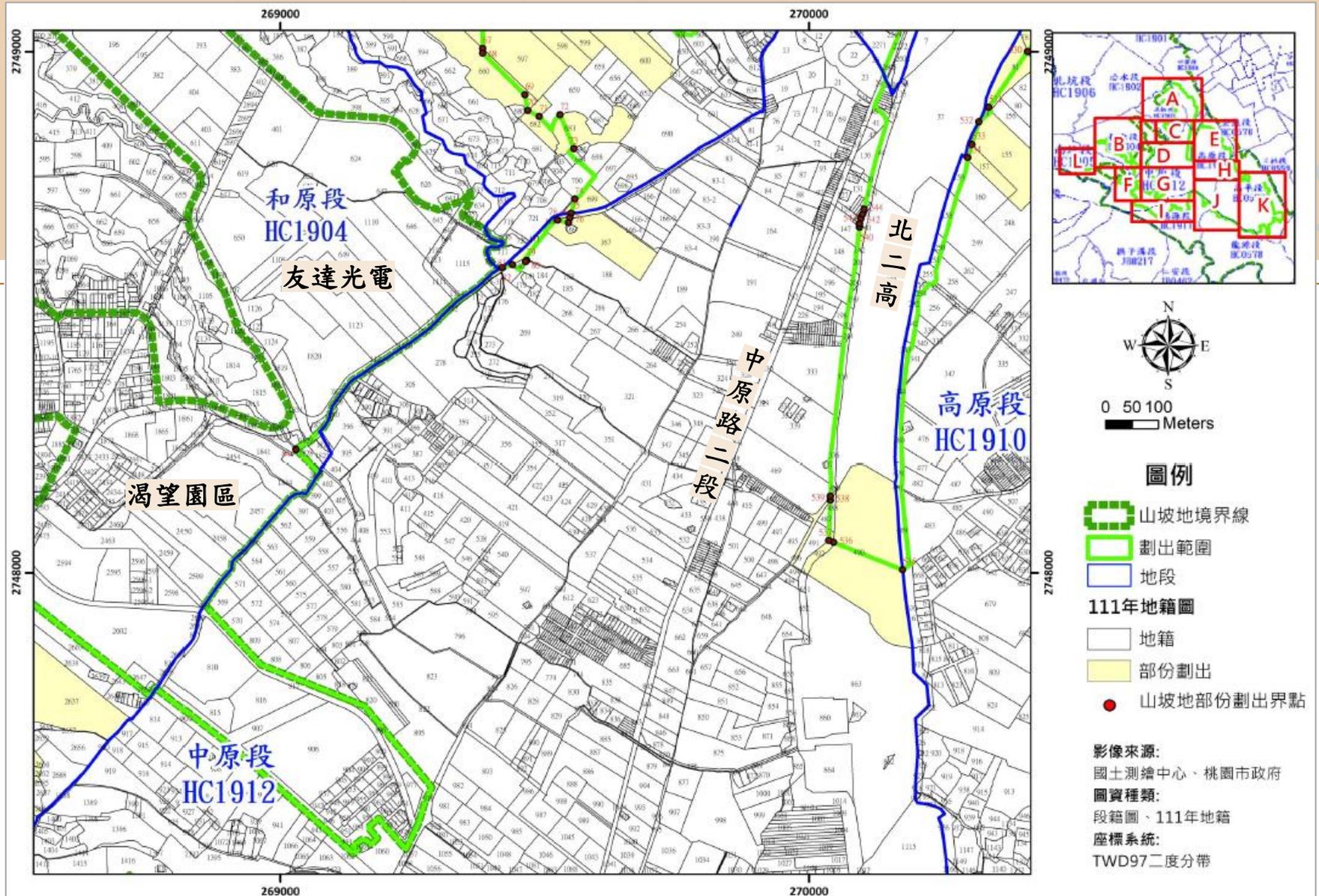
四、案件說明【計畫範圍-B區】



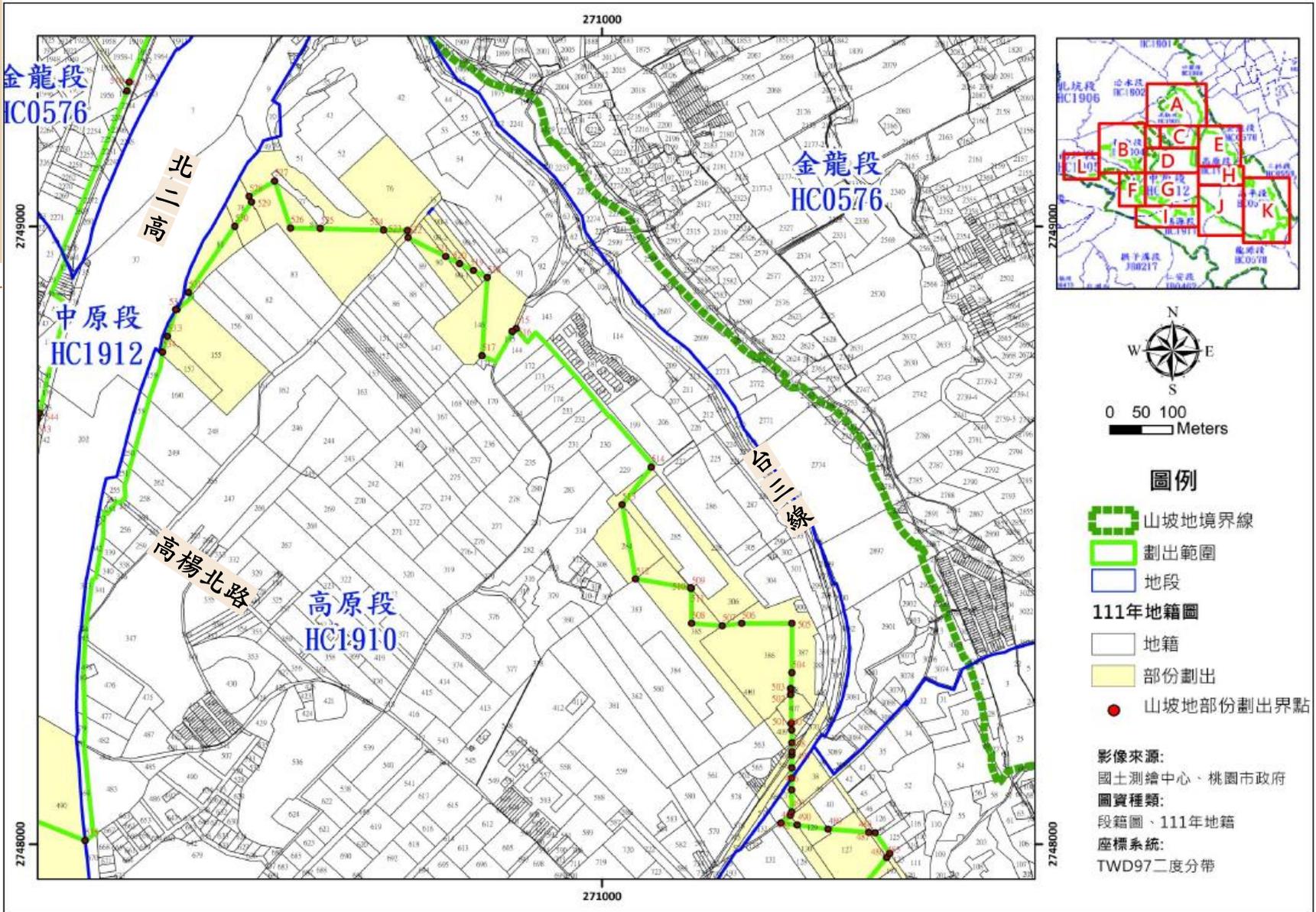
四、案件說明【計畫範圍-C區】



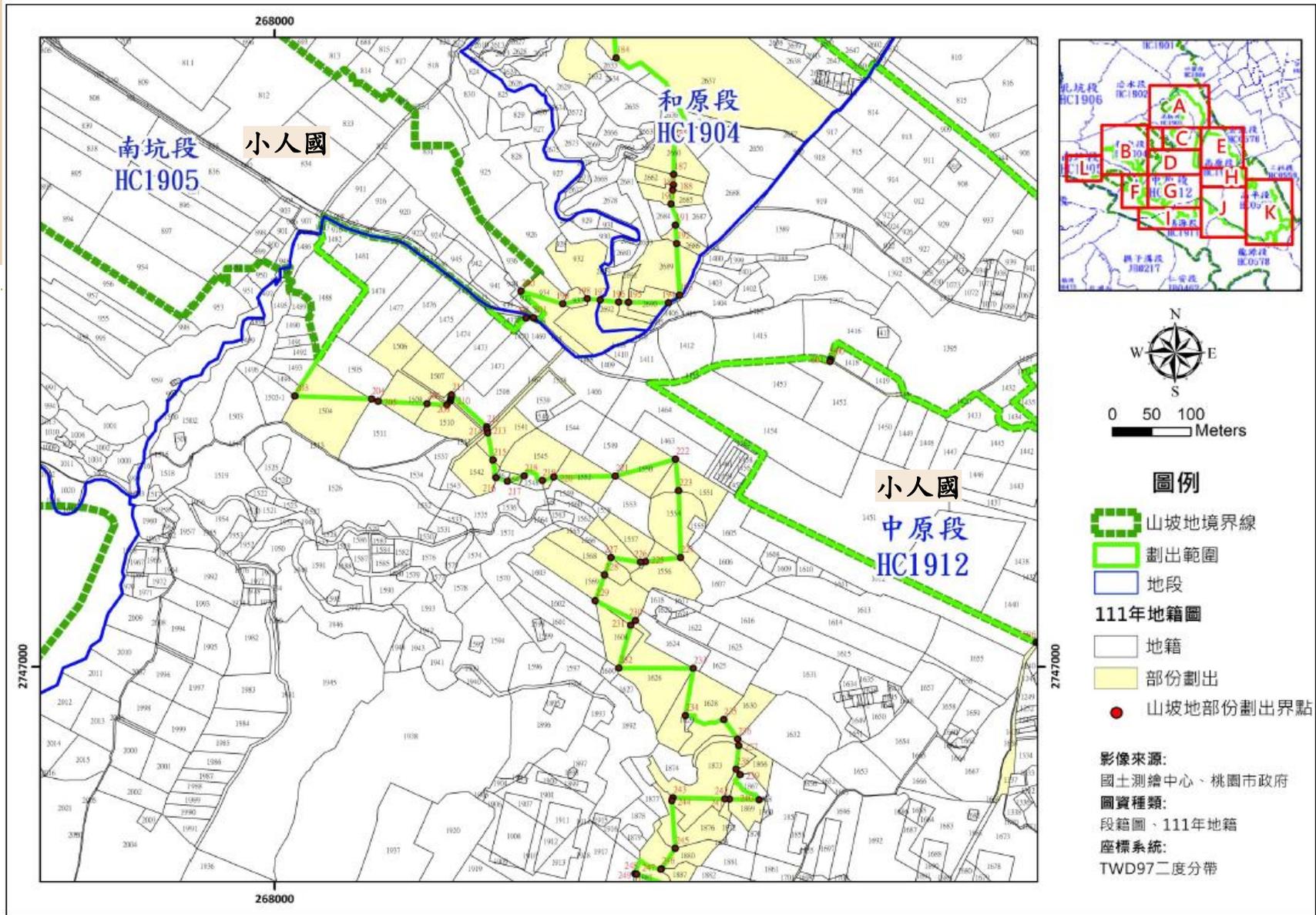
四、案件說明【計畫範圍-D區】



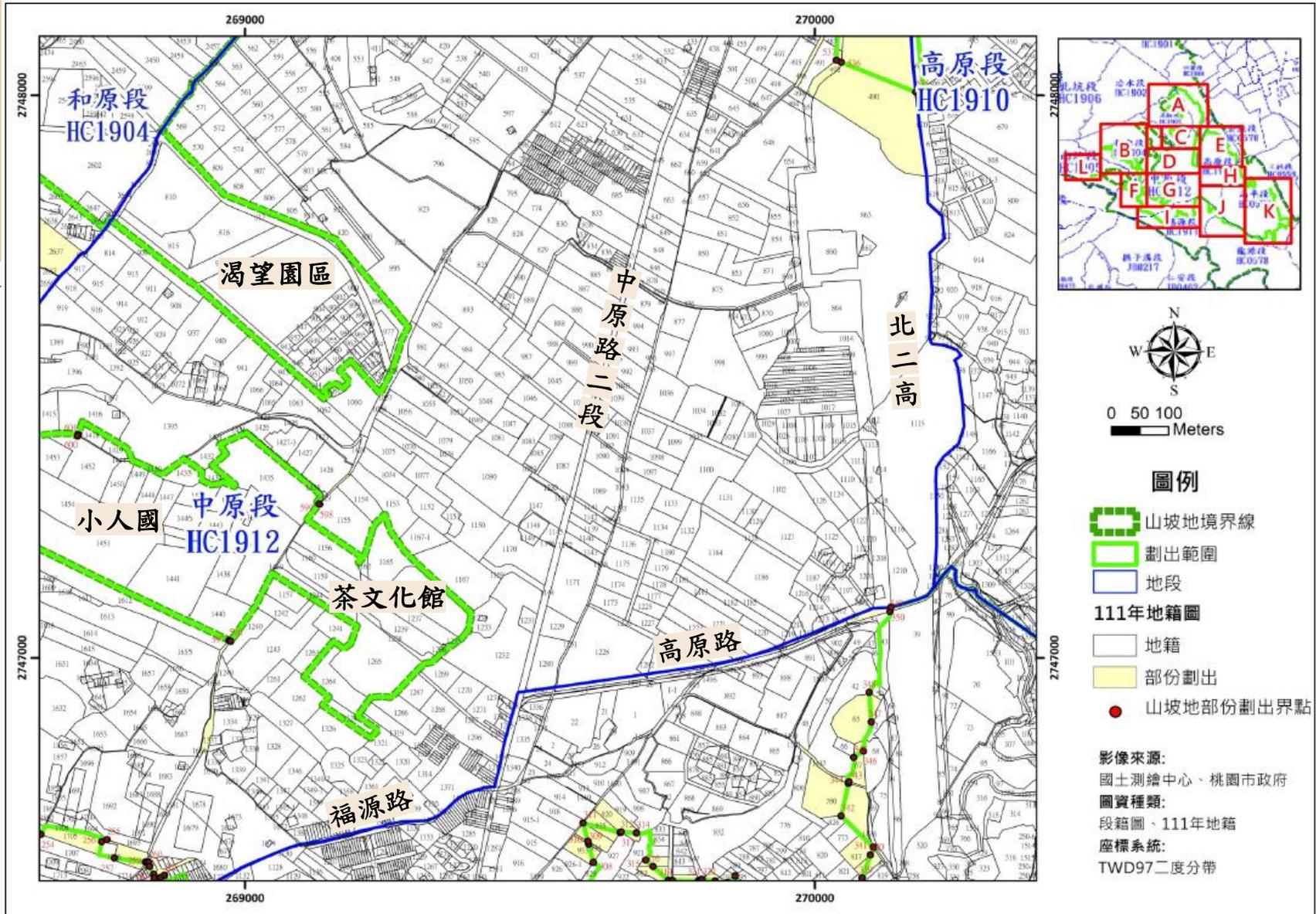
四、案件說明【計畫範圍-E區】



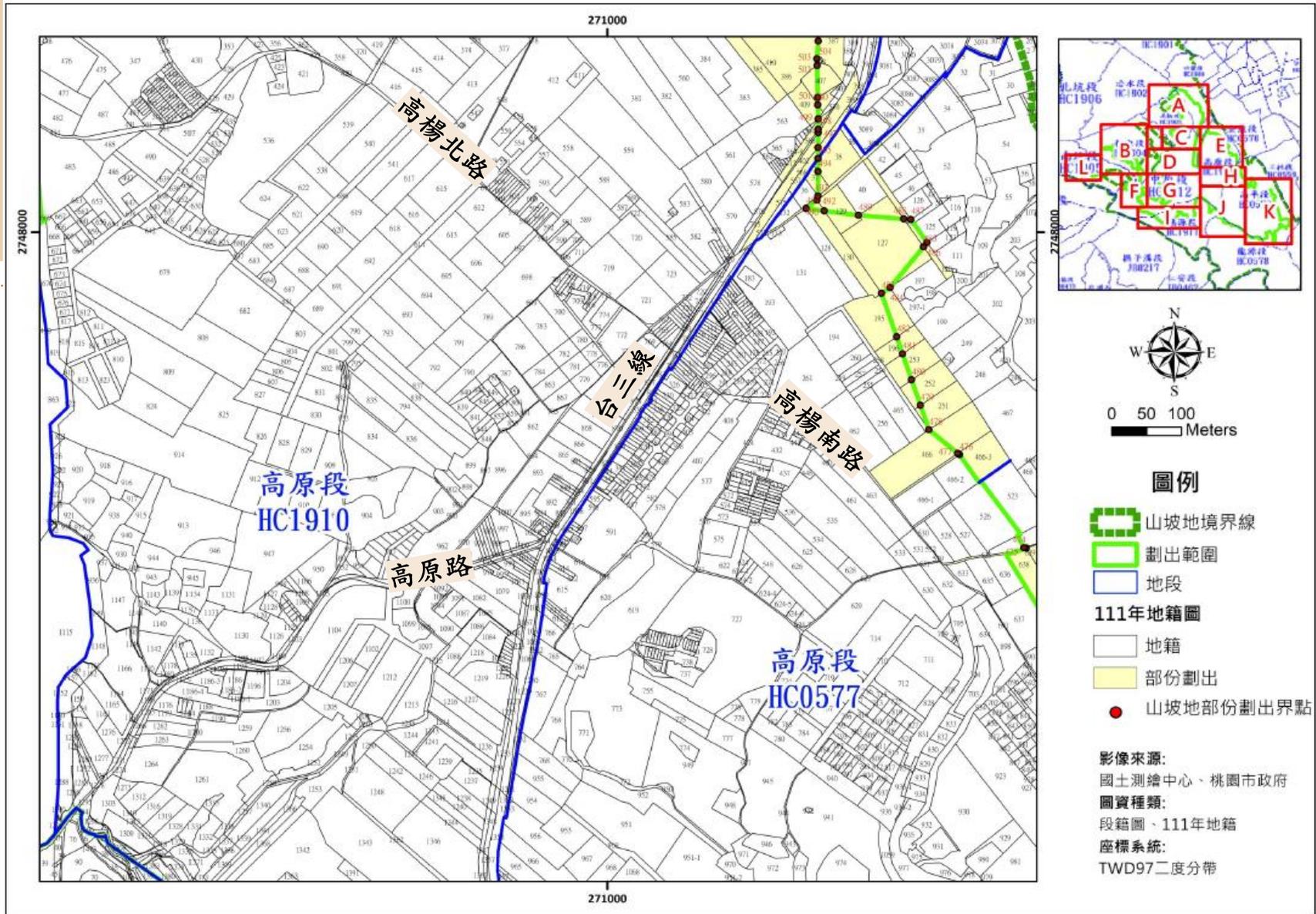
四、案件說明【計畫範圍-F區】



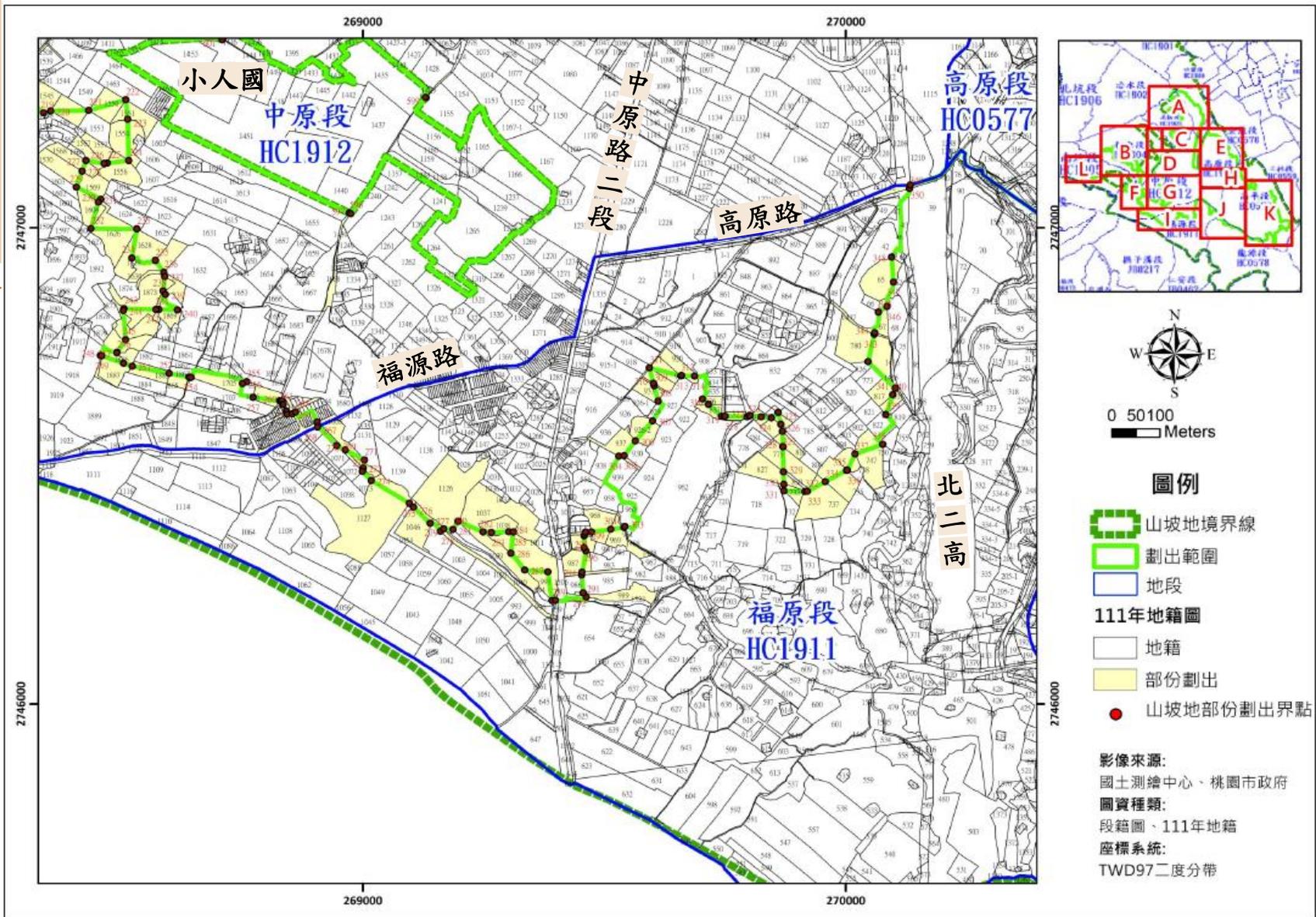
四、案件說明【計畫範圍-G區】



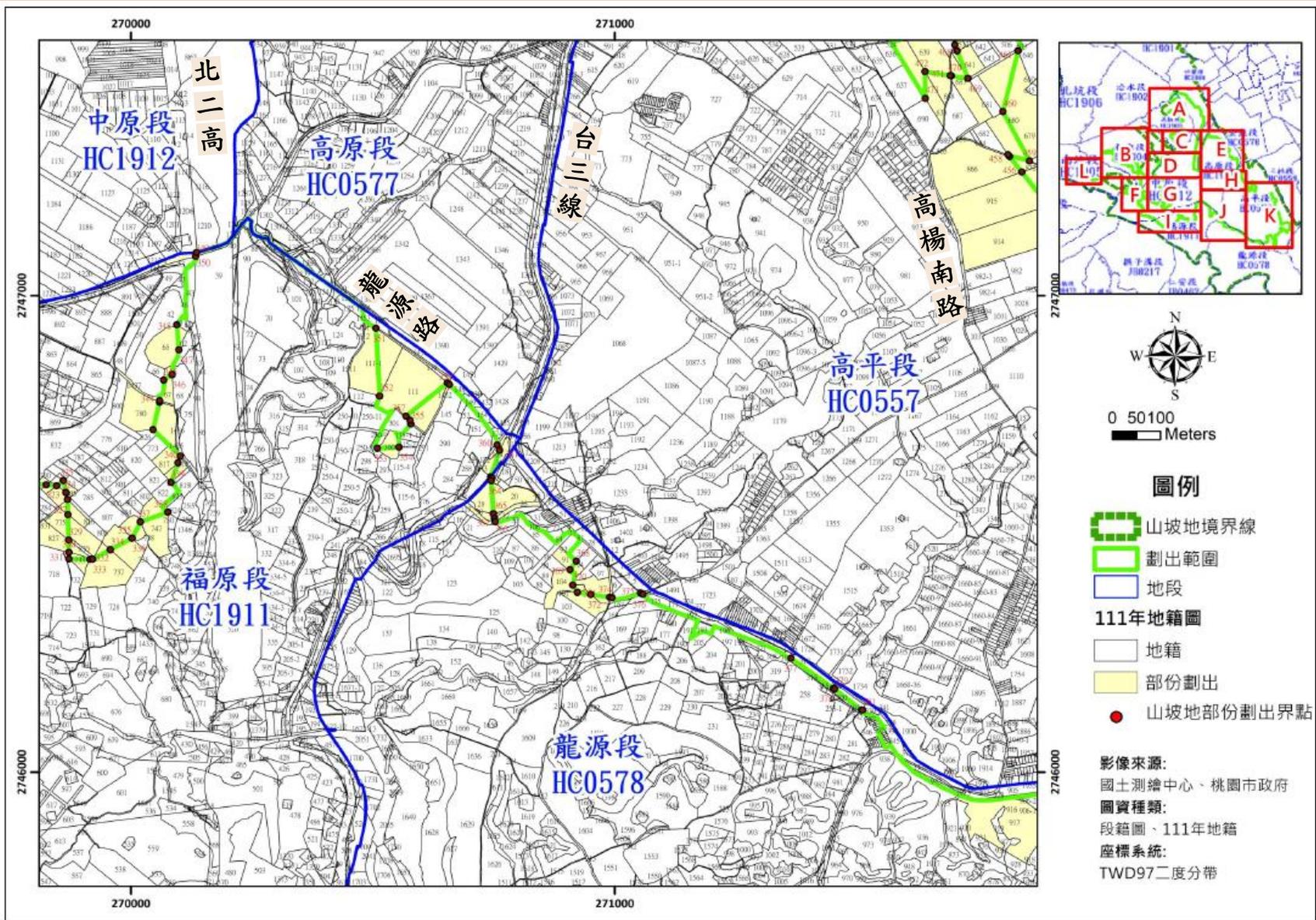
四、案件說明【計畫範圍-H區】



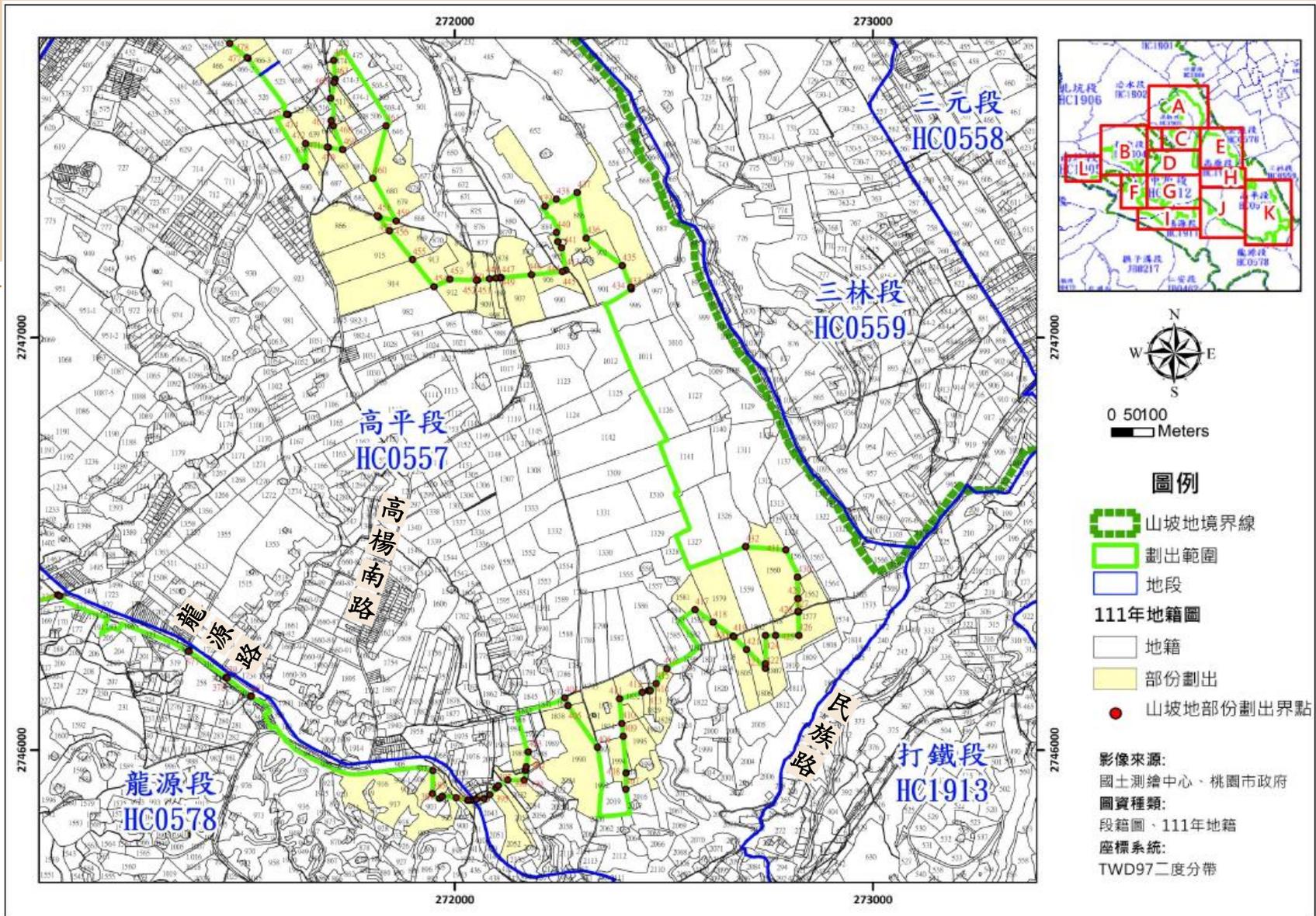
四、案件說明【計畫範圍-I區】



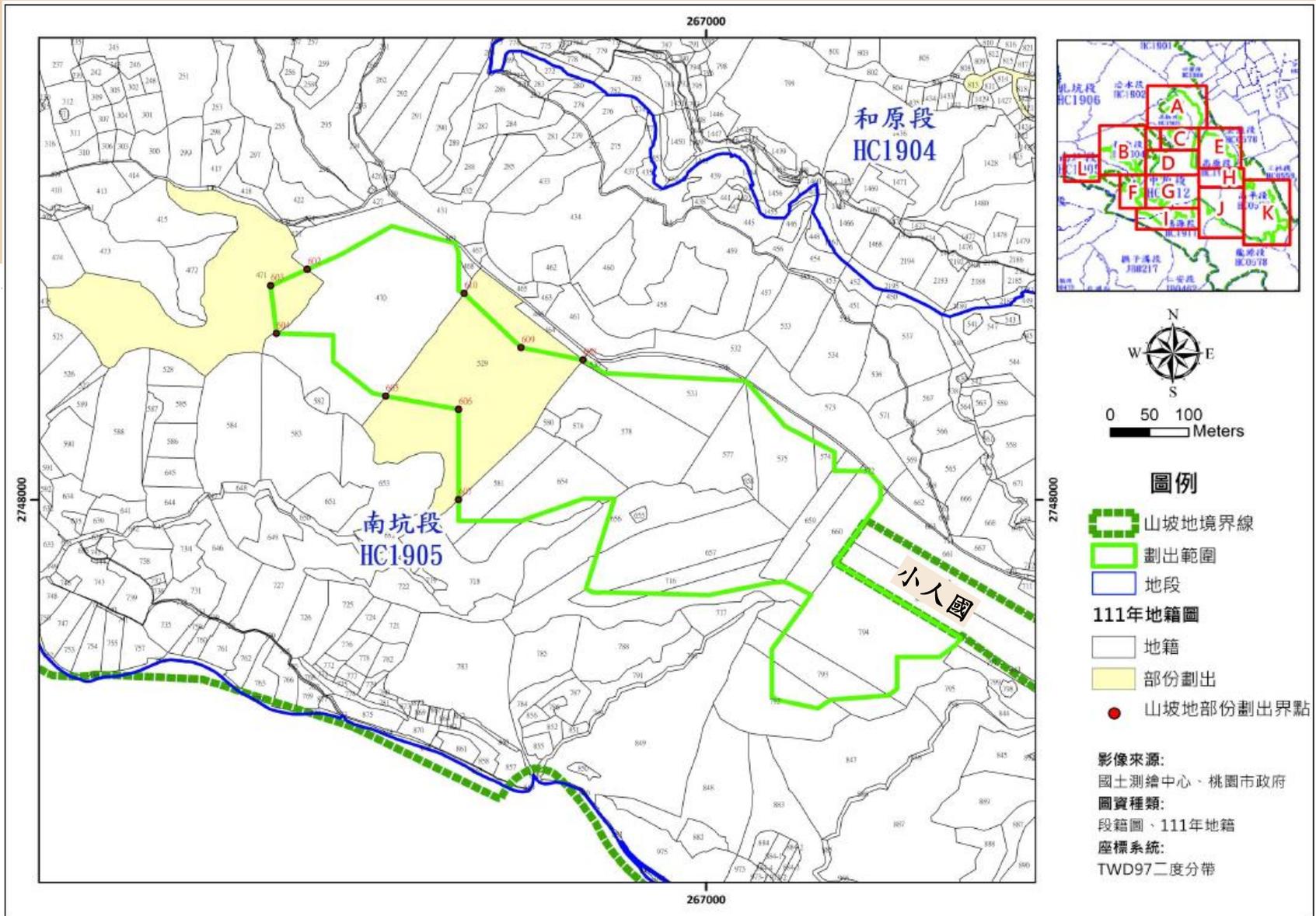
四、案件說明【計畫範圍-J區】



四、案件說明【計畫範圍-K區】



四、案件說明【計畫範圍-L區】



桃園市龍潭區山坡地範圍劃出計畫



範圍：金龍段、高平段、龍源段、洽水段、泥橋段、和原段、南坑段、
高原段、福源段及中原段共10段

地段	變更前 使用分區	變更後 使用分區	使用地編定	筆數	面積 (約)(公頃)
金龍段	山坡地保育區	一般農業區	用地別未調整	135	31.23
			調整為甲種建築用地	17	1.25
			調整為農牧用地	5	0.20
	該筆土地僅 部分 劃出山坡地 1)使用分區及用地別不調整 2)於登記簿辦理註記： 部分屬一般農業區			27	6.84
			小計	184	39.52

土地地號詳公告土地清冊 (紙本清冊於112年4月24日至112年5月24日公展期間放置於桃園市政府地政局及龍潭區公所；
電子檔置於桃園市政府地政局官網/業務資訊/非都市土地使用編定及管制專區/分區檢討與分區劃定/非都市土地山坡地保育區檢討變更)

桃園市龍潭區山坡地範圍劃出計畫



範圍：金龍段、高平段、龍源段、洽水段、泥橋段、和原段、南坑段、
高原段、福源段及中原段共10段

地段	變更前 使用分區	變更後 使用分區	使用地編定	筆數	面積 (約)(公頃)
高平段	山坡地保育區	一般農業區	用地別未調整	848	169.59
			調整為甲種建築用地	521	12.56
			調整為農牧用地	3	0.04
	該筆土地僅 部分 劃出山坡地 1)使用分區及用地別不調整 2)於登記簿辦理註記： 部分屬一般農業區			64	38.50
			小計	1436	220.69

土地地號詳公告土地清冊 (紙本清冊於112年4月24日至112年5月24日公展期間放置於桃園市政府地政局及龍潭區公所；
電子檔置於桃園市政府地政局官網/業務資訊/非都市土地使用編定及管制專區/分區檢討與分區劃定/非都市土地山坡地保育區檢討變更)

桃園市龍潭區山坡地範圍劃出計畫



範圍：金龍段、高平段、龍源段、洽水段、泥橋段、和原段、南坑段、
高原段、福源段及中原段共10段

地段	變更前 使用分區	變更後 使用分區	使用地編定	筆數	面積 (約)(公頃)
龍源段	山坡地保育區	一般農業區	用地別未調整	130	4.35
			調整為甲種建築用地	25	0.24
	該筆土地僅部分劃出山坡地 1)使用分區及用地別不調整 2)於登記簿辦理註記：部分屬一般農業區			17	4.54
			小計	172	9.13

土地地號詳公告土地清冊 (紙本清冊於112年4月24日至112年5月24日公展期間放置於桃園市政府地政局及龍潭區公所；
電子檔置於桃園市政府地政局官網/業務資訊/非都市土地使用編定及管制專區/分區檢討與分區劃定/非都市土地山坡地保育區檢討變更)

桃園市龍潭區山坡地範圍劃出計畫



範圍：金龍段、高平段、龍源段、洽水段、泥橋段、和原段、南坑段、
高原段、福源段及中原段共10段

地段	變更前 使用分區	變更後 使用分區	使用地編定	筆數	面積 (約)(公頃)
洽水段	山坡地保育區	一般農業區	用地別未調整	13	0.0936
			調整為甲種建築用地	1	0.0092
	該筆土地僅 部分 劃出山坡地 1)使用分區及用地別不調整 2)於登記簿辦理註記： 部分屬一般農業區			4	0.1090
			小計	18	0.2118

土地地號詳公告土地清冊 (紙本清冊於112年4月24日至112年5月24日公展期間放置於桃園市政府地政局及龍潭區公所；
電子檔置於桃園市政府地政局官網/業務資訊/非都市土地使用編定及管制專區/分區檢討與分區劃定/非都市土地山坡地保育區檢討變更)

桃園市龍潭區山坡地範圍劃出計畫



範圍：金龍段、高平段、龍源段、洽水段、泥橋段、和原段、南坑段、
高原段、福源段及中原段共10段

地段	變更前 使用分區	變更後 使用分區	使用地編定	筆數	面積 (約)(公頃)
泥橋段	山坡地保育區	一般農業區	用地別未調整	172	25.55
			調整為甲種建築用地	43	2.12
			調整為農牧用地	2	0.05
	該筆土地僅 部分 劃出山坡地 1)使用分區及用地別不調整 2)於登記簿辦理註記： 部分屬一般農業區			46	20.32
			小計	263	48.04

土地地號詳公告土地清冊 (紙本清冊於112年4月24日至112年5月24日公展期間放置於桃園市政府地政局及龍潭區公所；
電子檔置於桃園市政府地政局官網/業務資訊/非都市土地使用編定及管制專區/分區檢討與分區劃定/非都市土地山坡地保育區檢討變更)

桃園市龍潭區山坡地範圍劃出計畫



範圍：金龍段、高平段、龍源段、洽水段、泥橋段、和原段、南坑段、
高原段、福源段及中原段共10段

地段	變更前 使用分區	變更後 使用分區	使用地編定	筆數	面積 (約)(公頃)
和原段	山坡地保育區	一般農業區	用地別未調整	46	7.53
			調整為甲種建築用地	845	17.27
	該筆土地僅 部分 劃出山坡地 1)使用分區及用地別不調整 2)於登記簿辦理註記： 部分屬一般農業區			53	12.69
			小計	944	37.49

土地地號詳公告土地清冊 (紙本清冊於112年4月24日至112年5月24日公展期間放置於桃園市政府地政局及龍潭區公所；
電子檔置於桃園市政府地政局官網/業務資訊/非都市土地使用編定及管制專區/分區檢討與分區劃定/非都市土地山坡地保育區檢討變更)

桃園市龍潭區山坡地範圍劃出計畫



範圍：金龍段、高平段、龍源段、洽水段、泥橋段、和原段、南坑段、
高原段、福源段及中原段共10段

地段	變更前 使用分區	變更後 使用分區	使用地編定	筆數	面積 (約)(公頃)
南坑段	山坡地保育區	一般農業區	用地別未調整	22	14.77
			調整為農牧用地	1	0.74
	該筆土地僅 部分 劃出山坡地 1)使用分區及用地別不調整 2)於登記簿辦理註記： 部分屬一般農業區			5	8.89
			小計	28	24.40

土地地號詳公告土地清冊 (紙本清冊於112年4月24日至112年5月24日公展期間放置於桃園市政府地政局及龍潭區公所；
電子檔置於桃園市政府地政局官網/業務資訊/非都市土地使用編定及管制專區/分區檢討與分區劃定/非都市土地山坡地保育區檢討變更)

桃園市龍潭區山坡地範圍劃出計畫



範圍：金龍段、高平段、龍源段、洽水段、泥橋段、和原段、南坑段、

高原段、福源段及中原段共10段

地段	變更前 使用分區	變更後 使用分區	使用地編定	筆數	面積 (約)(公頃)
高原段	山坡地保育區	一般農業區	用地別未調整	752	130.42
			調整為甲種建築用地	204	10.82
	該筆土地僅 部分 劃出山坡地 1)使用分區及用地別不調整 2)於登記簿辦理註記： 部分屬一般農業區			19	14.48
			小計	975	155.72

土地地號詳公告土地清冊 (紙本清冊於112年4月24日至112年5月24日公展期間放置於桃園市政府地政局及龍潭區公所；
電子檔置於桃園市政府地政局官網/業務資訊/非都市土地使用編定及管制專區/分區檢討與分區劃定/非都市土地山坡地保育區檢討變更)

桃園市龍潭區山坡地範圍劃出計畫



範圍：金龍段、高平段、龍源段、洽水段、泥橋段、和原段、南坑段、
高原段、福源段及中原段共10段

地段	變更前 使用分區	變更後 使用分區	使用地編定	筆數	面積 (約)(公頃)
福源段	山坡地保育區	一般農業區	用地別未調整	268	31.64
			調整為甲種建築用地	201	4.29
			調整為農牧用地	2	0.10
	該筆土地僅 部分 劃出山坡地 1)使用分區及用地別不調整 2)於登記簿辦理註記： 部分屬一般農業區			52	17.51
			小計	523	53.54

土地地號詳公告土地清冊 (紙本清冊於112年4月24日至112年5月24日公展期間放置於桃園市政府地政局及龍潭區公所；
電子檔置於桃園市政府地政局官網/業務資訊/非都市土地使用編定及管制專區/分區檢討與分區劃定/非都市土地山坡地保育區檢討變更)

桃園市龍潭區山坡地範圍劃出計畫



範圍：金龍段、高平段、龍源段、洽水段、泥橋段、和原段、南坑段、
高原段、福源段及中原段共10段

地段	變更前 使用分區	變更後 使用分區	使用地編定	筆數	面積 (約)(公頃)
中原段	山坡地保育區	一般農業區	用地別未調整	828	211.11
			調整為甲種建築用地	609	16.28
			調整為農牧用地	9	0.29
	該筆土地僅 部分 劃出山坡地 1)使用分區及用地別不調整 2)於登記簿辦理註記： 部分屬一般農業區			49	16.47
			小計	1495	244.15

土地地號詳公告土地清冊 (紙本清冊於112年4月24日至112年5月24日公展期間放置於桃園市政府地政局及龍潭區公所；
電子檔置於桃園市政府地政局官網/業務資訊/非都市土地使用編定及管制專區/分區檢討與分區劃定/非都市土地山坡地保育區檢討變更)

桃園市龍潭區山坡地範圍劃出計畫



彙整總表

地段	變更前 使用分區	變更後 使用分區	使用地編定	筆數	面積 (約)(公頃)
金龍、高平、龍源、洽水、泥橋、和原、南坑、高原、福源、中原段共10段	山坡地保育區	一般農業區	用地別未調整	3214	626.28
			調整為甲種建築用地	2466	64.84
			調整為農牧用地	22	1.42
	該筆土地僅部分劃出山坡地 1)使用分區及用地別不調整 2)於登記簿辦理註記：部分屬一般農業區			336	140.35
			小計	6038	832.89

- 1) 土地原係依核准計畫辦理變更編定為丙種建築用地者(如：三和新城)，於調整為甲種建築用地後，其使用管制及開發建築仍應依該核准計畫辦理。(非都市土地使用管制規則第14條、第30條)
- 2) 土地係70年間公告編定為丙種建築用地者，於調整為甲種建築用地後，得依管制規則第6條附表一及第9條等規定容許使用項目、建蔽率及容積率使用。
- 3) 土地僅部分劃出山坡地者，得於分區檢討變更完成後，由土地所有權人至地政事務所辦理分割。

五、公開展覽公告



- 本案以112年4月20日府地用字第11200958431號公告周知，並於112年4月24日張貼於本府、本市龍潭區公所公開展覽30日。

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國112年4月20日
發文字號：府地用字第11200958431號
附件：「本市龍潭區山坡地範圍劃出計畫」土地使用編定清冊、土地使用分區圖及土地使用編定圖



主旨：公開展覽「本市龍潭區山坡地範圍劃出計畫(龍潭區金龍段、高平段、龍源段、洽水段、泥橋段、和原段、南坑段、高原段、福源段及中原段共10段)非都市土地山坡地劃出範圍使用分區檢討變更為一般農業區案」。

依據：行政院111年5月17日院臺農字第1110086852號函、本府111年6月2日府水坡字第11101346441號公告、本府水務局111年6月15日桃水坡字第1110046669號函及製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知(以下簡稱作業須知)第14點。

公告事項：

- 一、公開展覽日期：自112年4月24日起至112年5月24日公開展覽30日。
- 二、公開展覽地點：本府(附件圖冊於3樓地政局地用科)、桃園市龍潭區公所(附件圖冊於農經課)。
- 三、公開展覽「本市龍潭區山坡地範圍劃出計畫」土地使用編定清冊及使用分區圖，內容如下：
 - (一)本市龍潭區(金龍段、高平段、龍源段、洽水段、泥橋段、和原段、南坑段、高原段、福源段及中原段共10段)內非都市土地山坡地劃出範圍使用分區由山坡地保育區檢討

- 變更為一般農業區。
- (二)本市龍潭區金龍段、高平段、龍源段、洽水段、泥橋段、和原段、南坑段、高原段、福源段及中原段等10段部分土地使用地類別依作業須知編定原則表規定併同檢討變更。
- 四、公開展覽期間(112年4月24日起至112年5月24日)，土地所有權人或公民團體得以書面載明姓名(或名稱)及地址向本府提出陳述意見，以提供本市非都市土地使用分區劃定及調整案件審議專案小組參考。
- 五、另訂於112年5月17日(星期三)下午2時整於本府301會議室舉辦線上說明會(不開放民眾進場)，並於本府地政局臉書粉絲專頁(網址：<https://www.facebook.com/tyland.tw>)進行線上直播，並以線上意見調查供民眾陳述意見。

市長張善政

- 對本次說明會內容有任何意見歡迎來電洽詢
(桃園市政府地政局電話 03-3322101 #5361-5363)
- 亦可填寫線上表單(如下)表示意見(112年5月24日前)



<https://forms.gle/iPdV8knb5jRP9J3W9>

- 亦可於會後以書面敘明事由(請留下姓名、電話、地址)，並於112年5月24日前寄至桃園市政府地政局 (地址：桃園市桃園區縣府路1號3樓)

-感謝指教-