



桃園市(大溪區) 特定農業區及一般農業區 檢討變更作業說明

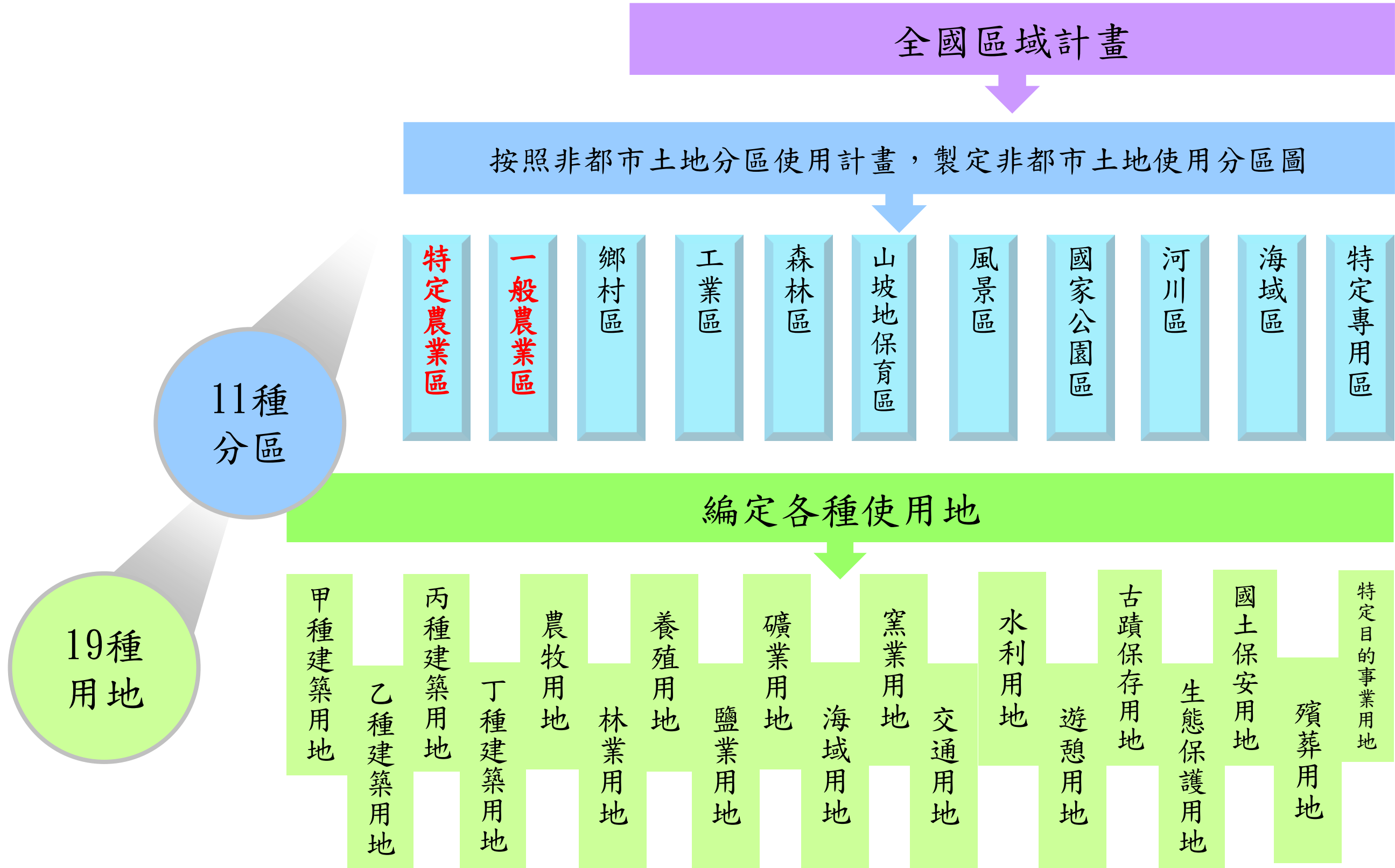


大綱

- 一、非都市土地使用管制概述
- 二、本次分區檢討變更作業依據
- 三、檢討變更原則
- 四、檢討變更作業流程
- 五、本府辦理情形
- 六、本市大溪區檢討變更區位



一、非都市土地使用管制概述



一、土地使用管制內容概述

非都市土地容許使用

◆容許使用

- 非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用項目及許可使用細目使用。(管制規則§6第1項)
- 其他法律或依本法公告實施之區域計畫有禁止或限制使用之規定者，依其規定。(§6第2項)
- 各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一。(§6第3項)

一、土地使用管制內容概述

非都市土地容許使用

◆非都市土地使用管制規則農牧用地容許使用情形

使用地類別	容許使用項目
農牧用地	農作使用(包含牧草)、農舍、農作產銷設施、畜牧設施、水產養殖設施、水源保護及水土保持設施、採取土石、林業使用、休閒農業設施、公用事業設施、戶外廣告物設施、私設通路、再生能源相關設施、臨時堆置收納營建剩餘土石方水庫、河川、湖泊淤泥資源再生利用臨時處理設施、溫泉井及溫泉儲槽、農村再生設施、自然保育設施、綠能設施。

一、土地使用管制內容概述

1.非都市土地變更編定

◆ **變更編定**：申請人依非都市土地使用管制規則申請土地使用分區或使用地類別變更，**經核准變更使用分區或使用地類別**。

◆ 土地使用分區內各種使用地，應在**原使用分區範圍內**申請變更編定。使用分區內各種使用地之變更編定原則，**除本規則另有規定外**，應依使用分區內各種使用地**變更編定原則表**如附表三辦理。

變更編定原則 使用地類別	使用分區	特定農業區	一般農業區	鄉村區	工業區	森林區	山坡地保育區	風景區	河川區	特定專用區
甲種建築用地		×	×	×	×	×	×	×	×	×
乙種建築用地		×	×	+	×	×	×	×	×	×
丙種建築用地		×	×	×	×	×	×	×	×	×
丁種建築用地		×	×	×	+	×	×	×	×	×
農牧用地		+	+	+	+	+	+	+	+	+
林業用地		×	+	×	+	+	+	+	×	+
養殖用地		×	+	×	×	+	+	+	×	+
鹽業用地		×	+	×	×	×	×	×	×	+
礦業用地		+	+	×	+	×	+	+	×	+
窯業用地		×	×	×	×	×	×	×	×	+
交通用地		×	+	+	+	×	+	+	+	+
水利用地		+	+	+	+	+	+	+	+	+
遊憩用地		×	+	+	+	×	+	+	×	+
古蹟保存地		+	+	+	+	+	+	+	+	+
生態保護地		+	+	+	+	+	+	+	+	+
國土保安地		+	+	+	+	+	+	+	+	+
殯葬用地		×	+	×	×	×	+	+	×	+
特定目的事業用地		+	+	+	+	×	+	+	+	+

說明：一、「×」為不允許變更編定為該類使用地。但本規則另有規定者，得依其規定辦理。

二、「+」為允許依本規則規定申請變更編定為該類使用地。

2、農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點 第6點

◆ **非都市土地特定農業區之農業用地，不同意變更使用。但符合下列情形之一，且無前點各款情形之一者，得申請變更使用：**

- (一) 國防或防止災害之所需用地。
- (二) 經行政院核定之計畫或公共建設之所需用地。
- (三) 依土地徵收條例規定得辦理徵收事業之所需用地。
- (四) 政府機關興辦之公共建設設施或提供公眾使用設施之所需用地。
- (五) 中央目的事業主管機關專案核准設立之公益性福利設施或再生能源設施。
- (六) 符合非都市土地使用管制規則規定，為自然地形或合法建築用地包圍、夾雜之零星農業用地。
- (七) 供公眾通行且具有公用地役關係之既成道路，或公立公墓更新計畫之所需用地。
- (八) 經中央農業主管機關核准或輔導之產、製、儲、銷及休閒等農業相關設施之所需用地。

■法令依據

為保護優良農業環境，確保**全國農地需求總量**，**同時兼顧地方發展需求**，依106年4月24日行政院備案，並經內政部於106年5月16日公告實施之「修正全國區域計畫」規定，各地方政府應就其範圍內之非都市土地依區域計畫法第15條規定基於**全國農地需求總量檢討修正、宜維護總量及農地使用管制指導原則**辦理特定農業區及一般農業區等使用分區檢討變更工作，其辦理方式及程序均應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據以辦理。

■辦理時程：

應於「修正全國區域計畫」公告實施後**6個月**內，檢附成果圖冊函送內政部，並於**1年內**完成核備。如有特殊情形，得報經內政部同意展延。

備註：本市因作業量體龐大，經本府報奉內政部申請展延並於106年11月7日獲致同意展延至107年8月15日辦理。

■處理原則：

以既有非都市土地**特定農業區**、**一般農業區**及其他使用分區之**農牧用地**範圍為基礎，參酌農地分類分級劃設成果予以修正及調整。

(一)特定農業區檢討變更原則－依據修正全國區域計畫(1/2)

	特定農業區
劃定目的	為維持糧食安全、維護優良且完整之農業生產環境，確保農業永續發展，經會商農業主管機關劃定者。
劃定或檢討變更原則	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投資重大農業改良設施地區。 2. 土地面積完整達 25 公頃，農業使用面積達 80% 之地區。 3. 土地面積未達 25 公頃，但農業使用面積達80%且毗鄰特定農業區者。 4. 特定專用區仍須供農業使用之土地。 5. 其他使用分區符合下列條件之一者，得檢討變更為特定農業區 <ol style="list-style-type: none"> ① 依據「山坡地土地可利用限度分類標準」為1~2級宜農牧地，其面積達25公頃，農業使用面積達80%。 ② 位於農業經營專區或農業主管機關輔導之農產業專區。 ③ 直轄市或縣（市）政府依據地方農業發展需要擬劃設為特定農業區者。

(一) 特定農業區檢討變更原則－依據修正全國區域計畫(2/2)

特定農業區

使用說明

1. 積極維護糧食生產環境之安全，確保大面積且生產條件優良之農地資源。
2. 為農業施政及輔導資源優先投入之地區，提升區域農業經營效益。
3. 推動農村再生計畫，建立融合生產、生活與生態之良性體系，改善農村生產，達成城鄉發展之均衡。
4. 特定農業區農牧用地應以農業生產及其相關設施使用為原則，避免變更為非農業使用，並減少非農業使用項目容許於該區設置，且禁止後續新增容許非農業使用項目。
5. 經政府規劃設置農產業專區，得依目的事業主管機關整體規劃需求，彈性處理土地使用管理事宜。
6. 如經農業主管機關認有影響農業生產環境及農村發展之虞者，應檢討限縮農舍該容許使用項目。

(二)一般農業區檢討變更原則—依據修正全國區域計畫(1/2)

	一般農業區
劃定目的	因應糧食生產、農業多元發展及農地多功能等需求，經會商農業主管機關劃定者。
劃定或檢討變更原則	<p>1. 特定農業區以外，供農業使用之土地。</p> <p>2. 鄰近都市計畫或重大公共建設之農業生產地區。</p> <p>3. 特定農業區符合下列條件之一者，得檢討變更為一般農業區</p> <p>(1) 已不具劃定或變更為特定農業區之原則。</p> <p>(2) 經政府核定為養殖漁業生產區之土地。</p> <p>(3) 遭受風災、水災等重大天然災害致生產條件已改變，符合下列條件之一：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 土壤鹽分濃度高(土壤飽和抽出液電導度超過8dS/m)。 ● 耕土層縱切面直徑大於7.5公分之礫石占面積量5% 以上，果園30% 以上。 ● 連續3年地勢低窪淹水或海水倒灌，經政府單位登記在案區域。 <p>(4) 距離重大建設、工業區、科學園區、高鐵特定區、國(省)道交流道、都市發展用地或環保署公告受污染場址地區 100公尺範圍內且農業使用面積小於80%地區。</p>

(二)一般農業區檢討變更原則—依據修正全國區域計畫(2/2)

	一般農業區
劃定或檢討變更原則	<p>4. 前款各目申請檢討變更面積應在 10 公頃以上，經政府核定之養殖漁業生產區應在30公頃以上。但因配合環境敏感災害防免、毗鄰使用分區等事由，且經直轄市或縣（市）政府認定變更後無影響鄰近特定農業區生產環境或條件者得不受10公頃之限制。</p> <p>5. 依據行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」及工廠管理輔導法第 33 條劃定公告之特定地區，且符合第3款各款目之一得檢討變更之條件者。</p> <p>6. 位屬直轄市、縣(市)區域計畫案內劃設之「非都市土地得申請新訂或擴大都市計畫」或「得申請設施型使用分區變更區位」範圍之土地，其土地使用分區得由特定農業區檢討變更為一般農業區。</p>

(二) 一般農業區檢討變更原則—依據修正全國區域計畫

一般農業區

使用說明

1. 供農業生產及農業產業發展所需設施使用，並得依其產業特性給予不同程度之使用管制。
2. 協助改善農業生產環境，促進農地資源合理利用。
3. 供農業發展多元需求，規劃為農業生產、加工、綠能或物流等農產業專區。
4. 農產業專區內之農地管理，得依目的事業主管單位整體規劃需求，彈性處理。
5. 檢討變更為一般農業區者，不得破壞毗鄰地區原有農水路之灌溉功能及農業生產環境。

土地使用分區界線認定原則

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規定：

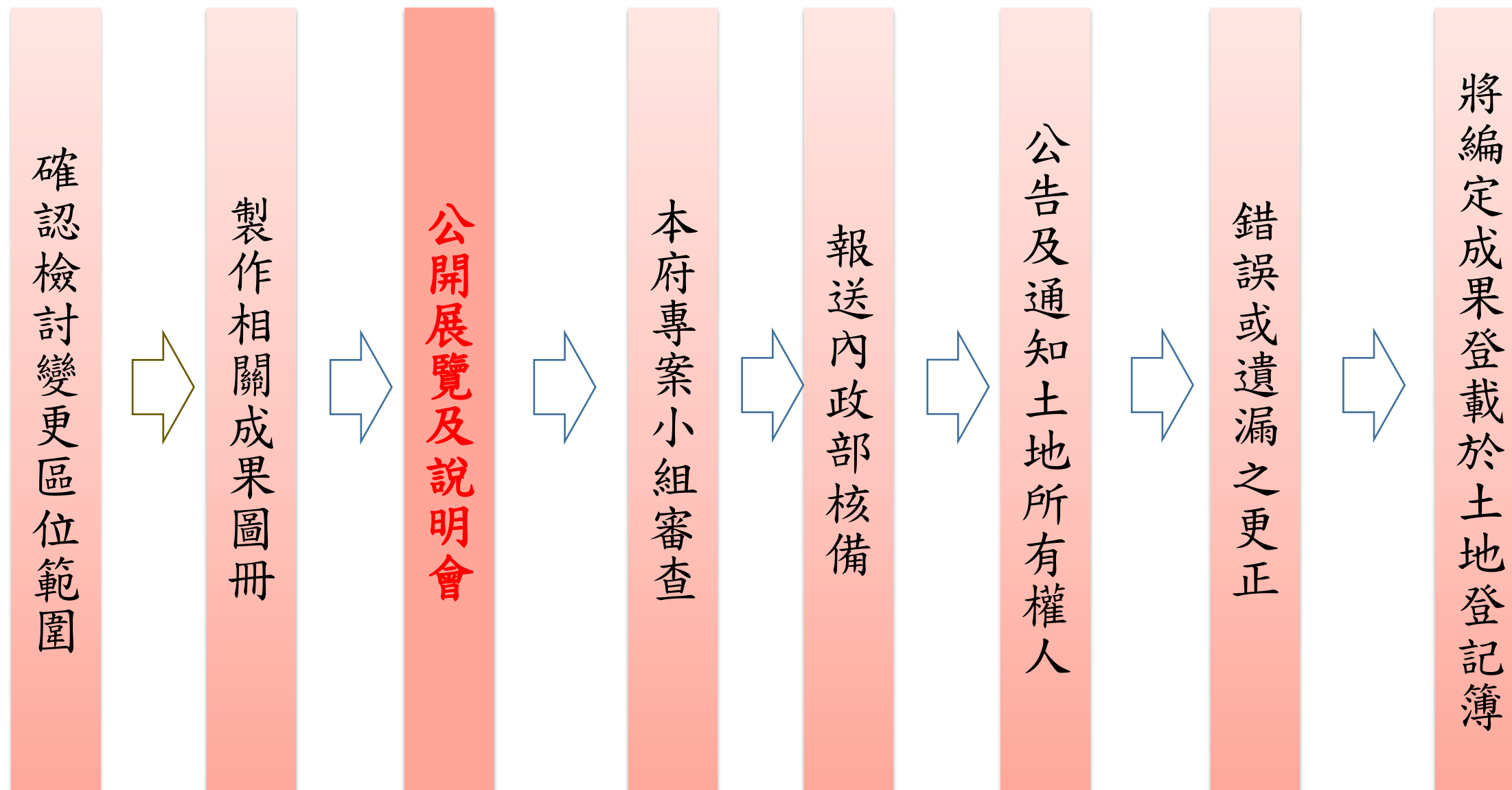
- 以計畫地區範圍界線為界線者，以該範圍之界線為分區界線。
- 以水岸線或河川中心線為界線者，以該水岸線或河川中心線為分區界線，其有移動者，隨其移動。
- 以鐵路線為界線者，以該鐵路界線為分區界線。
- 以道路為界線者，以其計畫道路界線為分區界線，無計畫道路者，以該現有道路界線為準。
- 以宗地界線為界線者，以地籍圖上該宗地界線為分區界線。
- **土地使用分區之界線，如有衝突或不切實際部分，應協調有關機關修正之。**

四

檢討變更作業流程

■辦理依據：

製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知



■ 法規依據(製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知第14點)：

完成製定非都市土地使用分區之劃定或檢討變更與土地使用編定草圖及清冊後，應於各該直轄市、縣(市)政府及鄉(鎮、市、區)公所**公開展覽三十天及舉行說明會**，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何土地所有權人或公民團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣(市)主管機關提出意見，由該直轄市、縣(市)主管機關參考審查，併同專案小組審議結果報請中央主管機關核備或核定。

■ 公開展覽及說明會作業期程：本府依據區域計畫法第15條及修正全國區域計畫所定檢討變更原則，就本市辦理之檢討變更分區區位，自107年3月份起將陸續於蘆竹、中壢、大園、大溪、平鎮、桃園、觀音、新屋、龍潭、楊梅及八德等地辦理特定農業區及一般農業區檢討變更作業說明會，以廣納各界意見，屆時相關檢討變更草圖、冊資料將分別陳列於**本府及各轄管區公所**供民眾閱覽並**公開展覽30天**。

■ 評估作業期程

工作項目		權責機關	預估期程
農地資源分類分級成果		本府農業局	-
修正全國區域計畫公告實施		內政部	-
檢討 調整 範圍	各目的事業主管機關 檢視應檢討區位範圍	各目的事業主管機關 (本府農業局、都市發展局及經濟發展局)	106年11月中
	確認調整區位	本府農業局、本府都市發展局	
製作圖表清冊		本市各轄管地政事務所	107年2月初
公展及說明會		本府地政局	107年5月初
專案小組審議		本府地政局	107年7月初
報部審核		本府地政局	107年8月中

內政部106年11月7日內授營綜字第1060816821號函同意展延至107年8月15日

■成立工作小組

由本府**農業局、都市發展局、經濟發展局、地政局**等有關機關、**各轄管地政事務所及區公所**參與討論，並依據「修正全國區域計畫」內容、**本市宜維護農地總量及農地使用管制指導原則及參考各圖資主管機關提供之圖資資料**確認本市非都市土地使用分區檢討變更之區位。

- **本市宜維護農地總量及農地使用管制指導原則**：本府農業局
- **參考圖資**：重大建設、工業區、科學園區、高鐵特定區、國道交流道、都市發展用地地區、公告受污染場址地區、非都市土地使用分區圖及農地分類分級成果等相關圖資。
- **製作圖表清冊、公展及說明會、專案小組審議、報部核備作業**：本府地政局及本市各轄管地政事務所。

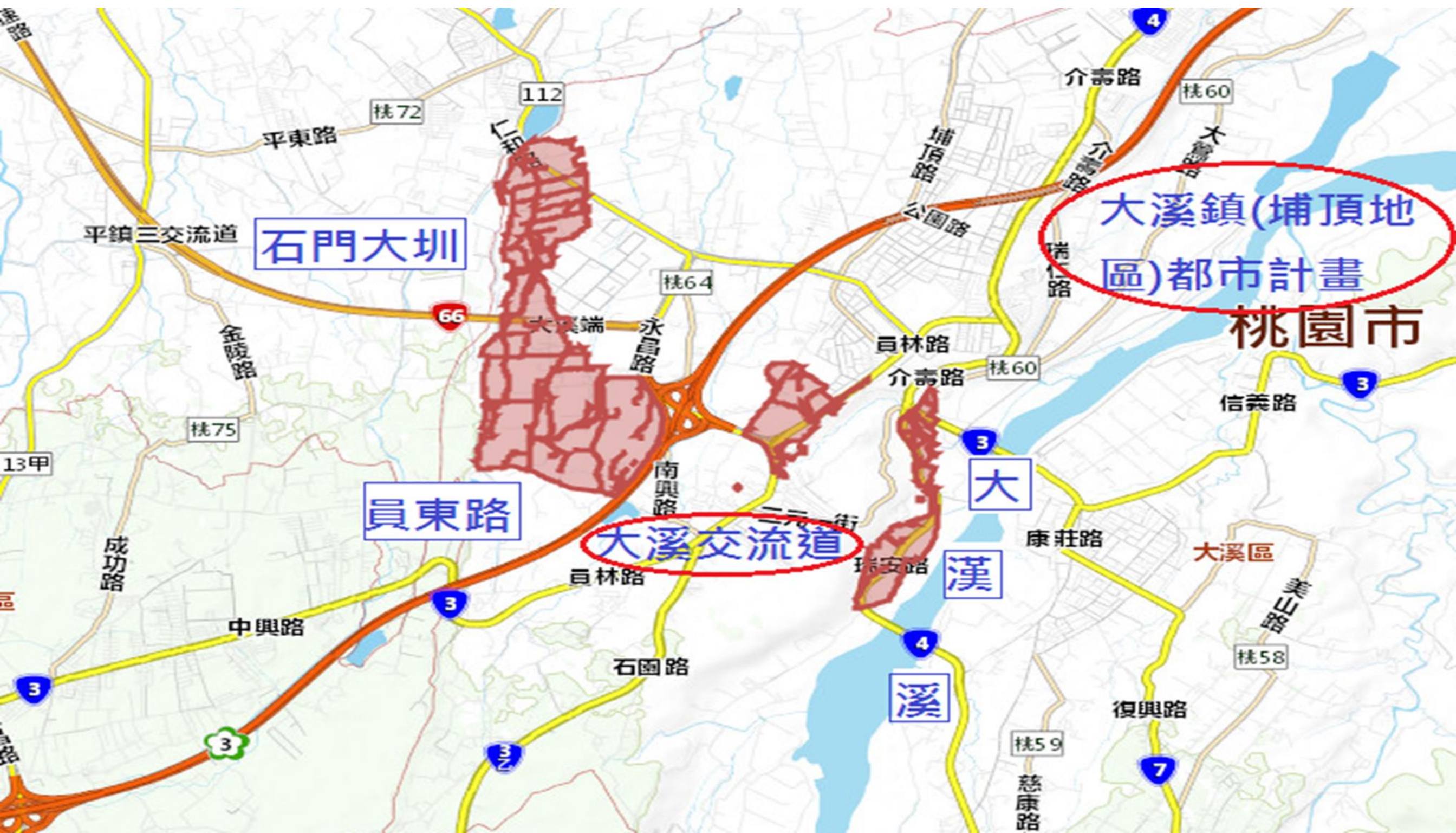
編號	行政區	地段	區位情形
1.	大溪區	介壽段、員林段、 廣福段、瑞興段、 東隆段、南興段、 永昌段、隆德段、 瑞安段等9段	員東路以北、石門大圳以東、大漢溪以西、大溪交流道附近之地區。東北方毗鄰大溪鎮（埔頂地區）都市計畫。

1.大溪區 (介壽段等9段)

劃定面積	
222.32公頃	

位置	員東路以北、石門大圳以東、大漢溪以西、大溪交流道附近之地區。東北方毗鄰大溪鎮(埔頂地區)都市計畫
----	--

-位置圖



1.大溪區(介壽段、員林段、廣福段、瑞興段、東隆段、 南興段、永昌段、隆德段、瑞安段)-分區檢討檢核說明

距離重大建設、工業區、科學園區、高鐵特定區、國(省)道交流道、都市發展用地或環保署公告受污染場址地區100公尺範圍內。(大溪(埔頂地區)都市計畫)。

已不具劃定或變更為特定農業區之原則(農業使用面積小於80%地區)。

建議由特定農業區檢討變更為一般農業區

- 本次說明會會議紀錄及簡報內容將公布於本府地政局網站 (<http://land.tycg.gov.tw/index.jsp>) 最新消息。
- 社會各界倘就本次分區調整作業有任何建議意見，歡迎不吝提出，並請以書面填寫建議或意見(務必填寫**姓名或名稱及聯絡地址**，俾利回覆)，向本府(地址：[33001桃園市桃園區縣府路1號](#)或電子信箱Landuse@mail.tyland.gov.tw)提出陳述意見，以提供本府非都市土地使用分區劃定及調整案件審議專案小組參考。
- 修正全國區域計畫已上網公布
內政部營建署-全國區域計畫專區
<https://www.cpami.gov.tw/最新消息/業務新訊/10164-全國區域計畫專區.html>



簡報結束 敬請指教



大溪區(介壽段、員林段、廣福段、瑞興段、東隆段、 南興段、永昌段、隆德段、瑞安段)

