

第三章 休閒農場設置與土地使用規範

第一節 休閒農業內涵

一、休閒農業定義

休閒農業一詞最早於民國 78 年之「發展休閒農業研討會（1989）」中確定，並於會中定義休閒農業係指利用農業產品、農業經營活動、農業自然資源及農村人文資源，增進國民遊憩、健康，合乎保育利用及增加農民所得，改善農村之農業經營。

鄭詩華（1992）休閒農業是以農業的自然環境及生產為基礎條件，再加上服務，提供人們觀光、遊樂、修養、教育等機能，以達成促進農業生產，提高農民所得，改善農村生活環境的目的。

林英彥（1995）休閒農業是指利用農業方面的資源供遊客來遊玩，用以提高農民的收入，增加國民旅遊場所，均衡城鄉發展而言。

江榮吉（1999）所謂「休閒農漁業」是利用田園景觀，自然生態及環境資源，結合農林漁牧生產、農漁業經營活動、農漁村文化及農漁村生活，提供國民休閒生活，增進國民對農漁業及農漁村之體驗為目的之農漁經營。所以休閒農漁業是結合三生一生產、生活、生態的農漁業，更是集合生產加工製造及生活服務業的「六級產業」，其形式是相加的，但其效果是相乘的。

劉健哲（1999）利用農業環境的獨特性，農業生產的多樣性，農村文化的鄉土性，景觀的優美性等各項農業與農村的豐富資源，提供都市人或旅遊者調劑身心，享受綠意盎然的田野風光，體驗農村生活的樂趣，以達到休閒度假目的的一種事業。

邱湧忠（2000）休閒農業就是將休閒與農業經營結合的事業。

陳昭郎（2002）休閒農業是指利用田園景觀、自然生態及環境資源，結合農林漁牧生產、農業經營活動、農村文化及農家生活，提供國民休閒，增進國民對農業及農村之體驗為目的之農業經營。換言之，休閒農業所表現的是結合生產、生活與生態三生一體的農業，在經營上更是結合了農業產銷、農產加工及遊憩服務等三級產業於一體的農企業。所以具有初級產業、二級產業及三級產業特性，可說是近年來發展的農業經營新型態。它是將農業生產主體及其環

境和休閒觀光遊憩活動相結合的一種活動型態，是親近自然、體驗自然的活動。

根據農業發展條例第3條中定義休閒農業乃指利用田園景觀、自然生態及環境資源，結合農林漁牧生產、農業經營活動、農村文化及農家生活，提供國民休閒，增進國民對農業及農村之體驗為目的之農業經營。

二、休閒農業的功能

休閒農業是近年來發展的農業經營新型態，是將農業資源應用在休閒體驗活動上的產業，亦是將農業生產主體及其環境和休閒觀光遊憩活動相結合的一種活動型態，是親近自然、體驗自然的活動，此項結合農業與服務業的產業可說是農業經營的一環，所以農業大多數的功能，休閒農業也都具備。一般而言，休閒農業具有下列七種重要功能（陳昭郎，2005）：

（一）經濟功能：發展休閒農業可增加農村許多就業機會，並改善農民所得條件，許多服務性工作，可由各種基層農業推廣組織、農村婦女或老弱婦孺參與，也可留住部分農村青年參與經營，達到農村青年留村、留農的目標。

（二）教育功能：休閒農業經營類型如休閒農場、漁場、牧場、林場或觀光、教育農園等都是具有自然開闊的場所，豐富的生態景觀環境，許多生活、民俗、及產業文化資源，以及農業生產過程與農業經營活動等等都是戶外教學活生生的教學空間與資源。

（三）社會功能：休閒農業在社會性功能方面，主要有四項：促進城鄉交流、增進農村社會發展、提昇農村居民生活品質、縮小城鄉差距。

（四）環保功能：任何一個休閒農場為吸引遊客前來休閒遊憩，必須主動改善環境衛生，提升環境品質，維護自然景觀生態，並藉由教育解說服務使遊客瞭解環境保護與生態保育的重要性，主動做好資源保護工作，所以，休閒農業在環保功能上扮演重要角色。

（五）遊憩功能：根據交通部觀光局2001年國人旅遊狀況調查，

顯示國人所從事的遊憩活動中，約近七成旅客喜歡「自然觀賞活動」休閒農業所提供民眾休閒場所乃以自然景觀生態環境為主，可以滿足絕大多數遊客從事自然觀賞活動之旅遊需求。

(六) 醫療功能：自然景觀環境對人所產生的生理與心理反應已被許多國內、外的專家學者所證實。研究指出自然環境存在著四項潛在效益：自然復原、幫助建造能力、文化或者自身的象徵意識、愉快的娛樂。

(七) 文化功能：台灣農村文化非常具有特色與豐富內容，無論是物質文化或精神文化，都在傳承與創新上表現了相當獨特和格調。

三、休閒農業的類型

台灣休閒農業型態包羅萬象，以擴大至林業、漁業、牧業以及民宿，甚至以傳統農家為主之農村觀光。目前台灣休閒農業常見之類型，大致可分為下列數種（陳昭郎，2000）：

(一) 休閒農場

休閒農場一般多具有多種自然資源，如：山溪、遠山、水塘，多樣的植物景觀、特有動物及昆蟲等。因此休閒農場可發展的活動項目包括農園體驗、童玩活動、自然教室、農莊民宿、鄉土民俗活動等。

(二) 休閒林場

休閒林場具有多變的地形、遼闊的林地、優美的林相、山谷、奇石、山泉小溪等景觀。一般休閒林場提供的遊憩設施有森林步道、森林小木屋、體能訓練場等。

(三) 休閒漁場

休閒漁場是利用陸地水域或天然海域從事高經濟價值魚貝類水產品養殖，並應用水域資源發展相關遊憩活動。國內休閒漁

場可分為養殖休閒漁場及沿岸休閒漁場兩大類。

(四) 休閒牧場

牧場除生產牧草、鮮乳等，尚可依其特有地形規劃放牧區、動物區、昆蟲保育區等活動類型。

(五) 農村文化活動

農村文化系列的休閒農業型態，結合農村地區特有的生活、風俗習慣、人文、歷史古蹟等所發展的休閒農業類型。

(六) 觀光果園

觀光果園主要以開放水果摘採為主，腹地較開闊的果園，還設有烤肉區、露營區、步道區等設施。

(七) 觀光茶園

觀光茶園的經營型態大致以種茶、製茶為主。有些茶園則附帶經營茶坊，提供遊客品茗及買茶，亦有部份茶園提供民眾採茶與製茶的體驗活動，較具規模的茶園更提供民宿、餐飲服務及茶藝文化活動。

(八) 觀光花園

觀光花園提供遊客前往參觀、購買花卉等。

(九) 觀光菜園

觀光菜園一般以生產高冷蔬菜為主，並提供遊客進入園區內購買蔬菜，一些設施較齊全的觀光菜園還提供現炒青菜供遊客品嚐服務。

(十) 市民農園

土地位於都市或近郊之農地集中規劃成若干小丘塊，出租與

一般民眾種植花草、蔬果或經營家庭農藝，主要功能在於提供土地與耕種技術與一般民眾享受耕作樂趣，體驗農業生產經驗。市民農園依不同使用對象，一般可分為家庭農園、兒童農園、高齡農園及特殊農園。

(十一) 教育農園

教育農園是兼顧農業生產與教育功能的農業經營型態，農園中所生產或種植的作物及設施規劃配置即具有教育功能。一般常見的有特用作物、熱帶植物、設施栽培、親子農園等型態。

(十二) 渡假農場（民宿）

農家利用剩餘房間，整理潔淨做為民宿，提供遊客住宿，有些農場也提供餐飲服務，並代為安排旅遊行程及解說教育工作。

四、休閒農業特質

休閒農業除具有上節討論休閒產業的一般服務業及觀光服務業的特性外，陳美芬（2002）認為休閒農業發展的特性，還包含下列幾項：

(一) 地方性

休閒農業是結合生產、生活、生態，提供當地生產、加工及各項產業活動等，以吸引消費者來消費。

(二) 多樣性

休閒農業同時擁有多樣性的資源與不同的活動，可以滿足遊客不同的需求。

(三) 教育性

休閒農業強調體驗活動，並重視休閒遊憩、活動過程中的教育性。

(四) 對休閒遊憩著重在過程導向，觀光旅遊則以目標導向為主

由於運用農業資源所發展的休閒農業遊憩活動不同於一般商業營利色彩濃厚的觀光休閒業，故休閒農業遊憩發展必須具備保持自然的田園風光，配合農業發展與農村的繁榮，減少唯利是圖的工商都市心態，增進歸返簡樸的特質等特殊性格。如果無法保持這些特色，到最後又將流於商業性的農業旅遊，活動內涵過於商業化與人工化，甚至破壞環境與生態景觀，終至危及農村的生存與發展（蔡宏進，1989；陳美芬，2002）。

五、小節

從法規及專家學者所定義之休閒農業可歸納整理出幾個重點：

（一）必要條件

「農業發展條例」中強調休閒農業應有田園景觀、自然生態及環境資源，結合農林漁牧生產、農業經營活動、農村文化及農家生活；「發展休閒農業研討會」中認為尚須結合農業產品、農村人文資源；鄭詩華、林英彥認為應以農業的自然環境及生產為基礎條件；劉健哲表示利用農業環境的獨特性，農業生產的多樣性，農村文化的鄉土性，景觀的優美性等各項農業與農村的豐富資源；江榮吉、陳昭郎定義為結合三生一生產、生活、生態，集合生產加工製造及生活服務業，在經營上更是結合了農業產銷、農產加工及遊憩服務等三級產業，是將農業生產主體及其環境和休閒觀光遊憩活動相結合的一種活動型態。

因此可以歸納出休閒農業必須先有農業相關的環境，即強調田園景觀、自然生態及環境資源，加上農業相關的活動，如農林漁牧生產、農業經營活動、農村文化及農家生活，結合生活遊憩的服務產業，經融合思考後展現各地方農業的獨特性，成為具有休閒農業體驗的新興產業。

（二）主要功能

休閒農業的主要功能不外乎有經濟功能、社會功能、教育功能、環保功能、遊憩功能、醫療功能、文化傳承功能；「發展休

閒農業研討會」提到可增進國民遊憩、健康，合乎保育利用及增加農民所得；鄭詩華認為其功能在於提供人們觀光、遊樂、修養、教育等機能；林英彥則著重在增加旅遊場所；劉健哲強調享受綠意盎然的田野風光，體驗農村生活的樂趣。

(三) 發展特性

邱湧忠提到休閒農業就是將休閒與農業經營結合的事業；陳昭郎認為是將農業生產主體及其環境和休閒觀光遊憩活動相結合的一種活動型態；陳美芬認為休閒農業發展應具有地方性、多樣性、教育性及重視過程，不同於一般觀光旅遊的目標導向。

(四) 具體展現

「發展休閒農業研討會」認為休閒農業發展後得改善農村之農業經營；鄭詩華認為亦可提高農民所得，並改善農村生活環境；林英彥認為將具有均衡城鄉發展的具體成果。



第二節 休閒農場申請內容

休閒農業，依據農業發展條例第三條第五款定義：「指利用田園景觀、自然生態及環境資源，結合農林漁牧生產、農業經營活動、農村文化及農家生活，提供國民休閒，增進國民對農業及農村之體驗為目的之農業經營。」發展休閒農業雖早已為政府推動觀光、促進農業轉型及農村發展的重要策略之一，但於實務執行過程中，仍須配合相關部門規定，方能促進推動，其主要涉及的法規如休閒農業輔導管理辦法第十一條：「休閒農場之開發利用，涉及都市計畫法、區域計畫法、水土保持法、山坡地保育利用條例、建築法、環境影響評估法、發展觀光條例及其他相關法令應辦理之事項，應依各該法令之規定辦理。」是故農業主管單位在發展休閒農業或是輔導休閒農場成立的過程，仍有許多問題待克服。

依據休閒農業輔導管理辦法第十三條：「申請籌設休閒農場，應填具申請書，並檢附經營計畫書及農場土地使用清冊。」

休閒農業輔導管理辦法第十五條：「申請人於取得主管機關所核發之休閒農場籌設同意文件後，得向直轄市或縣（市）主管機關申請休閒農業設施容許使用，涉及非都市土地變更編定者，應以休閒農場土地範圍擬具興辦事業計畫，向直轄市或縣（市）主管機關申請核准。」

休閒農業輔導管理辦法第十六條：「休閒農場之住宿、餐飲、自產農產品加工（釀造）廠、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心等相關設施及營業項目，依法令應辦理許可登記者，於辦妥許可、登記後始得營業。」

休閒農業輔導管理辦法第十四條：「經營計畫書定有分期興建者，得依核准之分期興建時程，於各分期設施完成後，申請核發或換發許可登記證。」

彙整上述條文，休閒農業發展主要依據的法規為「休閒農業輔導管理辦法」（詳附件一），而休閒農場申請程序可分為三個階段，分別為同意籌設階段、興辦事業及變更編定階段、容許使用階段和許可登記證階段，各階段內容及相關事宜整理如後。

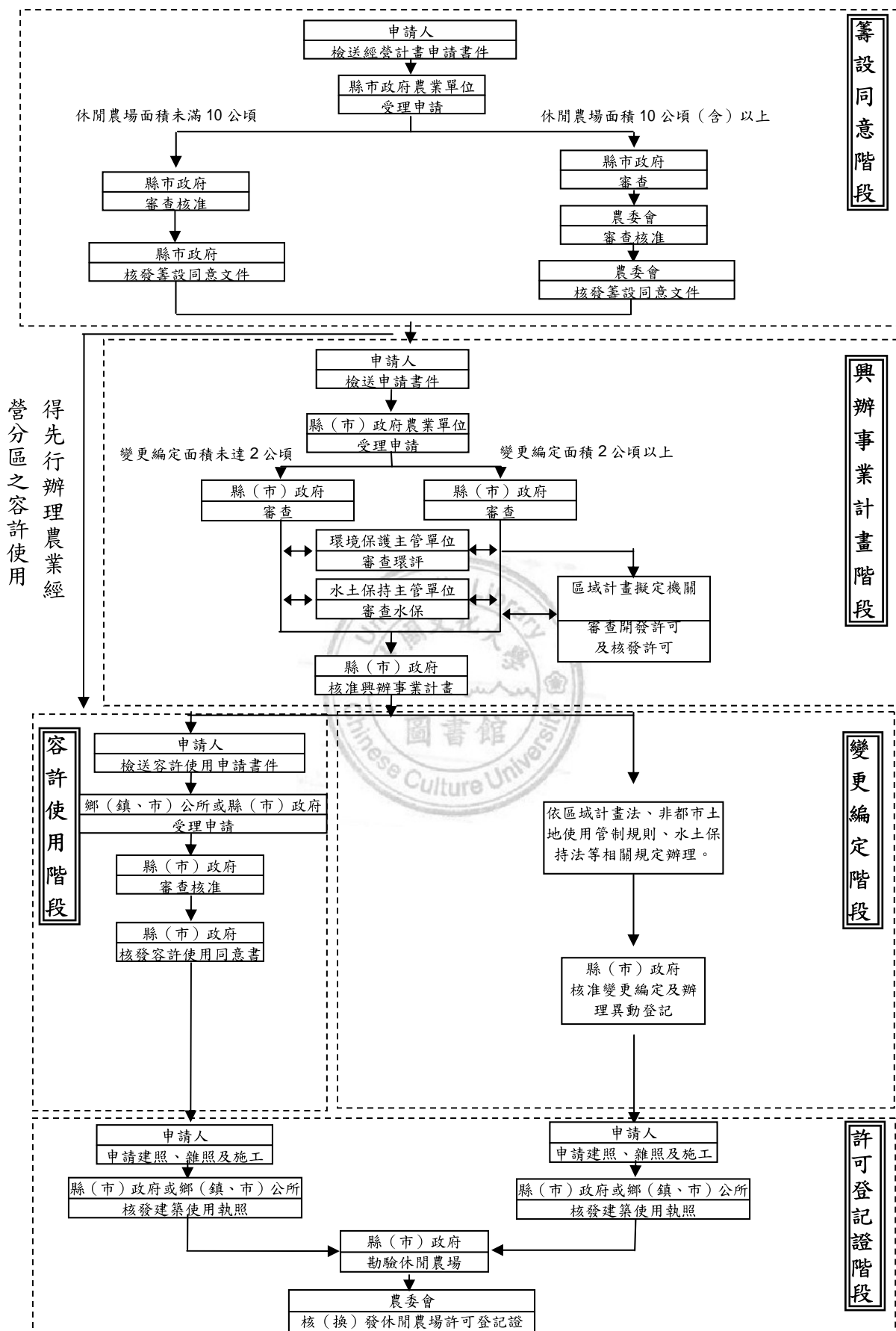


圖 3-2-1 休閒農場申請流程圖

一、同意籌設階段

此階段除依休閒農業輔導管理辦法規定外，施作執行的詳細規定得參見休閒農場經營計畫審查作業要點（詳附件二）。申請人擬具申請書及經營計畫書圖並檢附相關證明文件，送直轄市、縣(市)或中央主管機關審核通過後，核發籌設同意文件。

(一) 應備文件

1. 休閒農場籌設申請書。
2. 休閒農場經營計畫書及附圖。
3. 土地登記簿謄本。
4. 地籍圖謄本。
5. 土地使用同意書。
6. 現有設施合法使用證明文件或相關經營證照。

(二) 審理流程

1. 籌設休閒農場應向當地直轄市或縣(市)主管機關申請；跨越直轄市或二縣(市)以上區域者，向其所占面積較大之直轄市或縣(市)主管機關申請籌設。
2. 申請面積未滿十公頃者，由直轄市或縣(市)主管機關農業單位會同相關單位審查符合規定後，核發休閒農場籌設同意文件
3. 申請面積在十公頃以上者，應由直轄市或縣(市)主管機關審查後，報請中央主管機關核發休閒農場籌設同意文件。
4. 以分期方式申請興建休閒農業設施者，應於經營計畫書中註明項目、完成期限。
5. 休閒農場申請籌設、休閒農業設施容許使用及變更編定，得併同提出申請。

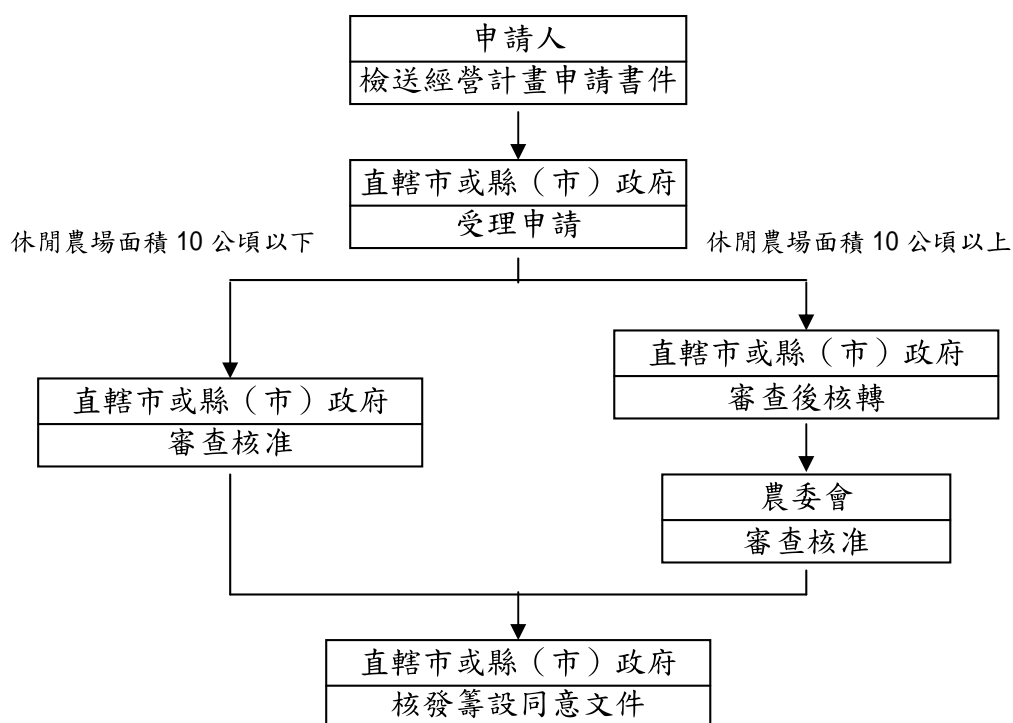


圖 3-2-2 籌設同意階段流程圖

(三) 審查方式

1. 依據「休閒農場申請籌設審查表」書面審查(直轄市或縣(市)政府得依作業需要,得將審查表所列審核機關、審核內容項目自行調整之,並報農委會備查。)
2. 得邀集相關單位實地會勘,並做成會勘紀錄表。

(四) 同意籌設期間

1. 休閒農場之許可籌設期間,自核發籌設同意文件之日起計,以四年為限,未依限興建完竣經營計畫書內所列全部各項設施,並取得休閒農場許可登記者,中央或直轄市、縣(市)主管機關應廢止其籌設同意文件。
2. 有正當理由者,得於期限屆滿前三個月內,報經當地直轄市或縣(市)主管機關審核,轉中央主管機關核准者,得予展延;展延期限為二年,最多以二次為限。

(五) 經營計畫書內容變更

- 1.經營計畫書內容，涉及土地變更編定或擴大範圍者，須重新申請。
- 2.未涉及土地變更或擴大範圍者，應檢附申請變更事項之修正對照表，由原核定機關予以備查。

(六) 其他事項

- 1.申請籌設休閒農場，應依「休閒農場經營計畫審查作業要點」規定辦理。
- 2.經營計畫書所列之休閒農業設施，得依需要規劃分期興建，並敘明各期施工內容及時程。
- 3.申請僅具農業經營體驗分區之休閒農場，如其現有設施均已取得合法容許使用證明者，得檢具申請書、經營計畫書、土地使用清冊及相關證明文件，報請直轄市或縣(市)政府勘驗合格後，轉報中央主管機關申請核發許可登記證。
- 4.申請籌設之休閒農場設有遊客休憩分區者，至少應有一條通往鄉級以上聯外道路之聯絡道路，其路寬不得小於六公尺。但經直轄市、縣(市)政府認定足供需求，並提出安全無虞之證明者，不在此限。

二、容許使用階段

此階段除依休閒農業輔導管理辦法規定外，施做執行的細部規定得參見非都市土地休閒農場容許作休閒農業設施使用審查作業要點(詳附件三)。休閒農場經取得農業主管機關核發之同意籌設文件，其土地屬編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、特定目的事業用地等，如需設置休閒農業輔導管理辦法第十九條第一項第五至二十款所列之設施項目，則需辦理休閒農業設施容許使用。

(一) 申請書件

申請人應檢附下列資料一式五份，向土地所在地鄉(鎮、市、區)公所或縣(市)政府申請：

- 1.非都市土地休閒農場容許使用休閒農業設施申請書。
- 2.休閒農業設施容許使用計畫書。
- 3.休閒農場籌設同意文件(含籌設同意函及經營計畫書，但與經營計畫書併同提出申請者免附)。
- 4.其他主管機關規定之文件。

(二) 審理流程

- 1.申請休閒農業設施容許使用應依經營計畫書所載之分期計畫檢附文件。
- 2.鄉(鎮、市、區)公所受理後，審查書件是否齊全，內容是否符合規定，不合者，應簽註退回補正。審核並簽註具體處理意見報縣(市)政府。
- 3.縣(市)政府主管機關受理申請或接獲鄉(鎮、市、區)公所報請審查案件後，審查或查證。
- 4.審查通過者，應通知申請人至鄉(鎮、市、區)公所繳納規費後，核發休閒農業設施容許使用同意書。

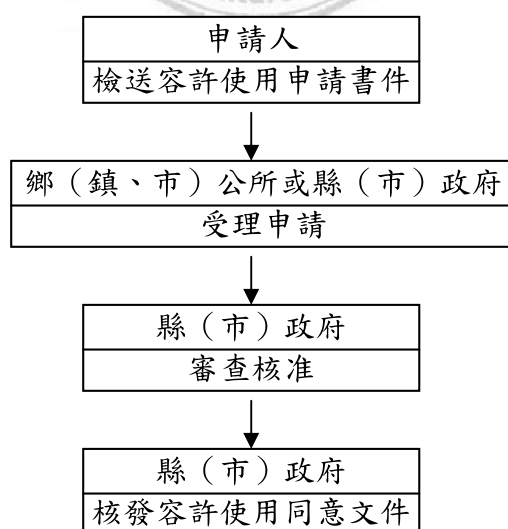


圖 3-2-3 容許使用階段流程圖

(三) 審查方式

1. 依據「非都市土地休閒農場容許作休閒農業設施使用審查表」審查（直轄市或縣（市）政府得依作業需要，得將審查表所列審核機關、審核內容項目自行調整。）
2. 申請設置僅具農業經營體驗分區之休閒農場，其現有設施均已取得合法容許使用證明者，得檢具申請書、經營計畫書、土地使用清冊及相關證明文件，逕行報請直轄市或縣（市）政府勘驗合格後，轉報中央主管機關申請核發許可登記證。

(四) 其他事項

1. 申請休閒農業設施容許使用，應依「非都市土地休閒農場容許作休閒農業設施審查作業要點」規定辦理。
2. 水土保持設施、環境保護設施及農路等設施面積外，其總面積不得超過休閒農場面積百分之十。
3. 休閒農業設施涉及建築物高度者，依現行建築管理法規辦理或不得超過十·五公尺。但眺望設施或因配合公共安全或環境保育目的設置，經提出安全無慮之證明，報請中央主管機關核准者，不在此限。
4. 於山坡地範圍內如依水土保持法規定應擬具水土保持計畫者，於申請雜項執照或有實際開挖行為前，應擬具水土保持計畫送請主管機關審查核可。
5. 休閒農業設施，如依建築相關法令規定需申請建築執照者，應於一年內向建築主管機關提出申請。

三、興辦事業及變更編定階段

經取得農業主管機關同意籌設之休閒農場，其遊客休憩分區內之住宿、餐飲、自產農產品加工（釀造）廠、農產品與農村文物展示(售)及教育解說中心等設施，其土地屬於非都市土地者，應辦理用地編定，其變更面積達兩公頃以上者，則應辦理分區變更及用地編定，此程序即為興辦事業及變更編定階段應辦理之事項。施做執行的詳細規定得參見休閒農場經營計畫審查作業要點（詳附件四）。

（一）申請書件

申請人應檢附下列文件一式五份，向土地所在地之縣(市)政府申請：

- 1.興辦事業計畫書、圖。
- 2.休閒農場籌設同意文件。(含籌設同意函及經營計畫書，但興辦事業計畫與經營計畫書併同提出申請者免附)
- 3.其他主管機關規定之文件。
- 4.非都市土地變更編定申請書(依據非都市土地使用管制規則規定之格式製作)。
- 5.申請變更編定面積達兩公頃以上者，除檢附前列規定文件外，應另依非都市土地使用管制規則規定製作開發計畫書圖。
- 6.申請涉及環境影響評估及水土保持事項者，應另檢附依該法令規定製作之書圖文件。
- 7.休閒農業設施容許使用併同申請者，應另檢附「非都市土地休閒農場容許作休閒農業設施使用審查作業要點」規定之申請書。

（二）審理流程

申請人檢附上述書圖文件，向土地所在地之縣(市)政府提出申請，縣(市)政府受理申請後：

- 1.查核附件是否齊全，並依審查表項目進行審查。
- 2.依法需辦理環境影響評估、實施水土保持或區域計畫擬定等主管機關之審查作業，得採併行方式辦理。

3. 休閒農業設施容許使用同時提出申請者，得併同審查。
4. 核發興辦事業計畫許可文件。
5. 核發興辦事業計畫許可後，應送請地政單位辦理變更編定作業，並同時檢還申請人或依申請人之請求函復申請人向縣（市）政府地政單位申請辦理變更編定。

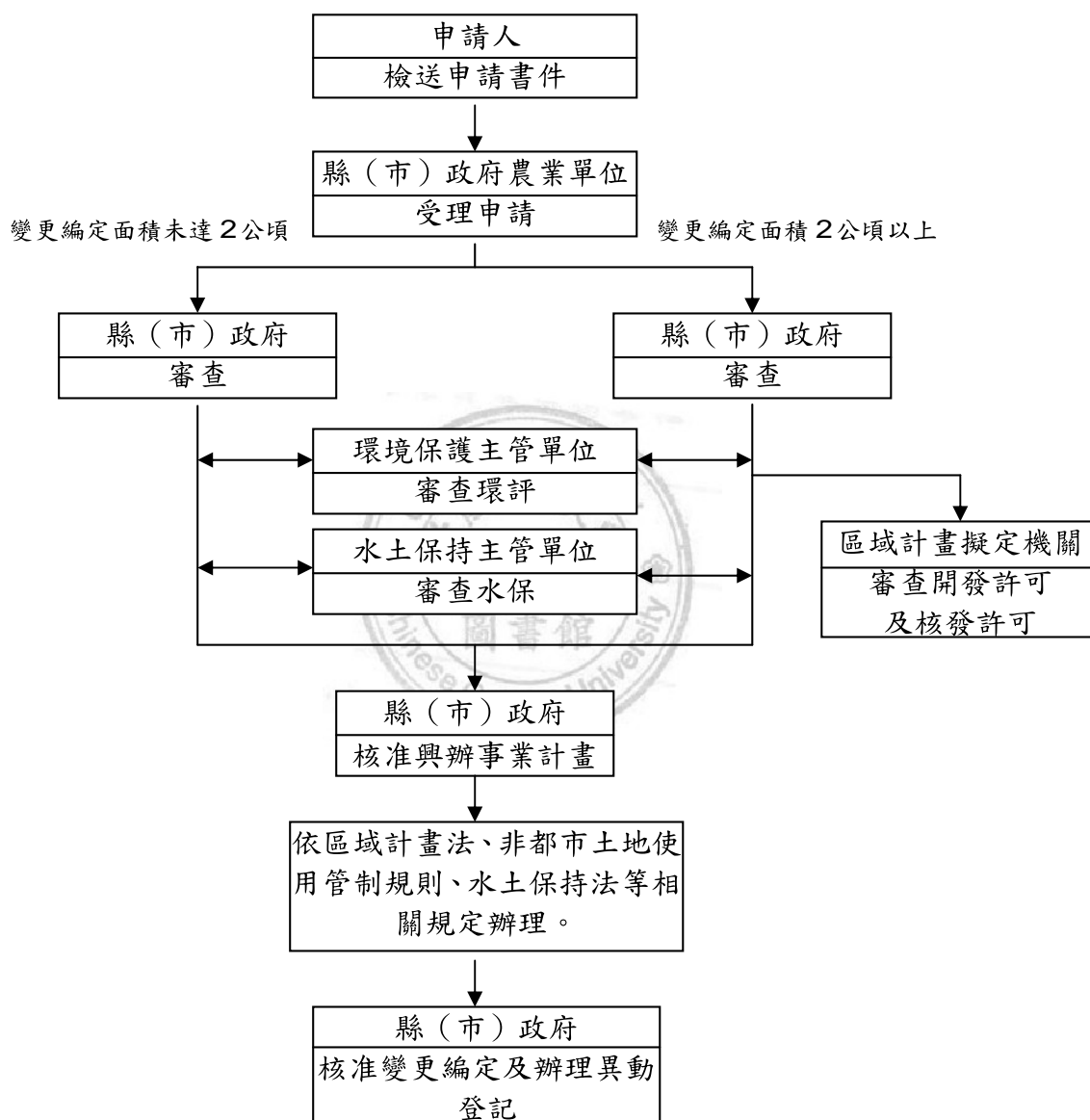


圖 3-2-4 興辦事業及變更編定階段流程圖

(三) 審查方式

1. 依「非都市土地休閒農場興辦事業計畫審查表」進行審核，

經審查核可後，核發興辦事業計畫許可函。(直轄市或縣(市)政府得依作業需要，得將審查表所列審核機關、審核內容項目自行調整。)

- 2.縣(市)政府為審查興辦事業計畫，得由農業單位邀集相關單位組成專案小組。

(四) 其他事項

- 1.申請變更編定之土地，應依「非都市土地作休閒農業使用興辦事業計畫及變更編定審查作業要點」規定辦理。
- 2.需辦理土地變更編定之休閒農業設施用地，其合計面積不得超過農場總面積百分之十，並以二公頃為限。休閒農場總面積超過二百公頃者，得以五公頃為限。
- 3.申請變更編定之土地如位於興辦事業計畫應查詢項目表之地區者，應依相關法令規定辦理。
- 4.申請變更編定土地應臨接道路，或以私設通路連接道路，其道路之寬度應依實施區域計畫地區建築管理辦法及建築技術規則規定辦理。

三、許可登記證階段

申請人依規定取得籌設同意及設施容許使用文件後，即依建築相關規定申請建築執照，設施完工後取得建築使用執照或雜項執照，向各縣(市)政府申請複勘。

(一) 申請書件

- 1.休閒農場同意籌設文件、經營計畫書。
- 2.各項設施容許使用同意書。
- 3.各項設施建築使用執照或雜項執照。

(二) 審理流程

1. 複勘完成後，合乎規定者由縣市政府將文件送農委會申請休閒農場設立許可登記證，未合乎規定者，依補正意見補正完畢後送農委會。
2. 農委會核發設立許可登記證後，各縣（市）政府發函請申請人依規定繳納規費後，再將許可登記證發函送申請人。

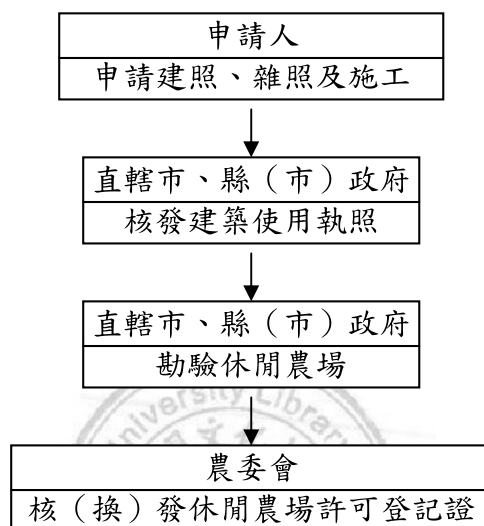


圖 3-2-5 許可登記證階段流程

(三) 其他事項

1. 經營計畫書定有分期興建者，得依核准之分期興建時程，於各分期設施完成後，申請核發或換發許可登記證。
2. 休閒農場應依公司法、商業登記法、發展觀光條例、食品衛生管理法、營利事業統一發證辦法、營利事業登記規則、營業稅法、所得稅法、房屋稅條例及土地稅法等相關規定辦理營業登記及納稅。
3. 休閒農場之住宿、餐飲、自產農產品加工（釀造）廠、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心等相關設施及營業項目，於辦妥許可、登記後始得營業。

第三節 非都市土地容許使用規範與流程

一、農業用地容許使用相關規定

依據非都市土地使用管制規則第6條：「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。…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。…目的事業主管機關為辦理容許使用案件，得視實際需要，訂定審查作業要點。」

依據農業發展條例第8-1條：「農業用地上申請以竹木、稻草、塑膠材料、角鋼、鐵絲網或其他材料搭建無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施，免申請建築執照。直轄市、縣（市）政府得斟酌地方農業經營需要，訂定農業用地上搭建無固定基礎之臨時性與農業生產有關設施之審查規範。」

農業用地上興建有固定基礎之農業設施，應先申請農業設施之容許使用，並依法申請建築執照。但農業設施面積在四十五平方公尺以下，且屬一層樓之建築者，免申請建築執照。本條例中華民國九十二年一月十三日修正施行前，已興建有固定基礎之農業設施，面積在二百五十平方公尺以下而無安全顧慮者，得免申請建築執照。

前項農業設施容許使用與興建之種類、興建面積與高度、申請程序及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會商有關機關定之。…」

農業用地容許作農業設施使用審查辦法第4條：「凡依本條例第八條之一第一項規定搭建無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施，除直轄市、縣（市）政府另有規定者外，得免申請容許使用。但位屬河川區土地需經水利主管機關同意。」

農業用地容許作農業設施使用審查辦法第5條：「申請農業用地容許作農業設施使用，應檢附下列文件三份，向土地所在之直轄市、縣（市）政府申請：

- 一、申請書。
- 二、經營計畫書。
- 三、最近一個月內土地登記謄本及地籍圖謄本。但能申請網路電子謄本者，免予檢附。
- 四、設施配置圖，其比例尺不得小於五分之一。
- 五、位置略圖。

六、土地使用權同意書。但申請人為土地所有權人者免附。

七、其他主管機關規定之文件。」

農業用地容許作農業設施使用審查辦法第7條：「經審查合於規定之農業設施，直轄市、縣（市）政府應核發農業用地容許作農業設施使用同意書。」

二、農作產銷設施容許使用案例

依農業用地容許作農業設施使用審查辦法第10條：「申請容許作農作產銷設施使用，申請人應擬定經營計畫書，並敘明下列事項，經營計畫變更時亦同：

- 一、設施名稱。
- 二、設置目的。
- 三、生產計畫。
- 四、興建設施之基地地號及興建面積。
- 五、現耕農業用地及經營概況。
- 六、現有農機具名稱及其數量。
- 七、設施建造方式。
- 八、引用水之來源及廢、污水處理計畫。
- 九、對周邊農業環境之影響。
- 十、農業事業廢棄物處理及再利用計畫。」

依農業用地容許作農業設施使用審查辦法第11條農作產銷設施許可使用細目、興建面積與高度及條件如下：「

- 一、水稻育苗作業室：含管理室、作業場所及器材儲放設施，最大興建面積為一千平方公尺。
- 二、育苗作業室：依生產需要核定。
- 三、菇類栽培場、菇包製包場或廢菇包處理場：依生產需要核定。
- 四、溫室或網室：依生產需要核定。
- 五、抽水機房：應先取得水權登記，其最大興建面積為二十平方公尺。
- 六、乾燥機房：依機具邊緣垂直投影面積二·五倍計算，最大興建面積為三百三十平方公尺。
- 七、米機房：依機具邊緣垂直投影面積二·五倍計算，最大興建面積為一百五十平方公尺。
- 八、農機具室：限供停放農機具使用，建造以一層為限。其容

- 許興建面積依自有農機具邊緣垂直投影面積二·五倍計算。
但機型特殊經檢附證明文件者不在此限。
- 九、農業資材室：以自有農業用地面積計算，每○·一公頃得興建三十三平方公尺，最大興建面積為三百三十平方公尺。
- 十、集貨及包裝處理場：
- (一) 限供自產農產品集貨及包裝使用，以每一公噸興建面積五十三平方公尺計算。但供花卉使用之集貨及包裝處理場，其興建面積得增加一倍。
- (二) 每處最小興建面積一百六十五平方公尺；最大興建面積為一千零六十平方公尺。
- 十一、冷藏或冷凍庫：以自產農產品每公噸五平方公尺計算，最大興建面積為一千平方公尺。
- 十二、曬場：以自有農業用地面積百分之五計算，最大興建面積為三百三十平方公尺。
- 十三、自用堆肥舍：限生產自用堆肥使用，最大興建面積為三百三十平方公尺。
- 十四、自產農產品加工室：依生產需要核定，最大興建面積為六百六十平方公尺。
- 十五、消毒室：依生產需要核定。
- 十六、薰蒸室：依生產需要核定。
- 十七、蓄水池：向下開挖者每處最高容量為一百噸，且須以建築材料建造。但屬地面建造者，依生產需要核定，其容量及材質不限。
- 十八、管理室：設施面積未達○·三公頃者，得興建二十平方公尺；設施面積○·三公頃以上者，得興建四十平方公尺。建造以一層為限，材質不限。
- 十九、農田灌排水設施：依生產需要核定。
- 二十、其他農作產銷設施：依生產需要核定。」

依農業發展條例第八條之一第二項規定農業用地興建有固定基礎之農業設施，應先申請農業設施之容許使用，並依法申請建築執照（除免申請建築執照者外）。農業用地容許作農業設施申請流程為申請人檢具申請書及相關書圖文件，向土地所在直轄市、縣（市）政府申請，其設施不得超過核准面積，並依核定用途使用，始符合作農業使用之認定。

本節列舉農作產銷設施申請容許使用之法規，以說明不同的農業設施其經營計畫書內容、設施許可使用細目、興建面積與高度及相關條件等，得針對其設施屬性給予不同的內容與規範。



第四節 非都市土地變更使用規範與流程

一、土地開發內容及目的

土地開發審議流程因基地之條件不同而有所差異，非都市土地如超過分區變更之規模者，須採開發許可，否則採用地變更方式辦理，開發許可超過 10 公頃者由內政部審議，10 公頃以下由縣市政府審議，至於用地變更則一律由縣市政府辦理。

土地開發可概分為規劃、審議、開發及建築等四階段，以下為各階段之主要辦理事項：

(一) 規劃階段

本階段主要在於取得土地使用之相關證明文件，並釐清地權，同時進行相關審議書圖文件之撰寫，及取得該開發案之目的事業主管機關同意申設。

(二) 審議階段

申請人向縣市政府提出申請，主管機關即針對土地使用計畫進行審議，如須辦理環境影響評估者，於該階段同時進行環境影響評估之審議。

基地位於非都市土地範圍者，符合開發許可審議規定，其審議階段為一級一審制，須經內政部區域計畫委員會或縣市政府非都市土地開發專責審議小組審議，基地如位於山坡地者，則增加水土保持規劃書之審議。

位於非都市土地，屬用地變更者，應先擬具興辦事業計畫，其審議機制為縣市政府變更後目的事業主管機關，會同變更前目的事業主管機關及相關機關審議，基地如位於山坡地者，應由縣市政府地政局組成專案小組審查是否有非都市土地使用管制規則第 49 條之 1 情事。

(三) 開發階段

本階段為土地使用變更審議通過後，開發者需申請雜項執照或水土保持施工許可證以進行基地之開挖整地、水土保持或公共設施之興建，並完成土地使用變更之行政程序。

位於非都市土地，符合開發許可審議規定者，應先申請雜項執照、施工驗收，並領得雜項使用執照後，始得辦理分區及用地之土地異動登記，但基地位於山坡地者，須一併先辦理水土保持計畫審核、申請水土保持施工許可證，進行施工並取得水土保持完工證明書後，始得辦理分區及用地之土地異動登記。另依法繳交開發影響費或繳交土地代金或回饋金或依規定興闢公共設施土地之分割移轉登記等，並於土地異動登記前完成。

位於非都市土地，屬用地變更者，基地如屬平地，可直接向縣市政府地政局辦理土地異動登記，如位於山坡地者，須先辦理雜項執照、水土保持計畫審核、申領水土保持施工許可證，進行施工完成、並取得雜項使用執照及水土保持完工證明書後，始得辦理用地之異動登記。

(四) 建築階段

本階段由直轄市、縣市政府之建管單位依據審議核定之土地使用計畫內容及建築法相關規定，辦理建築執照之審查核發。

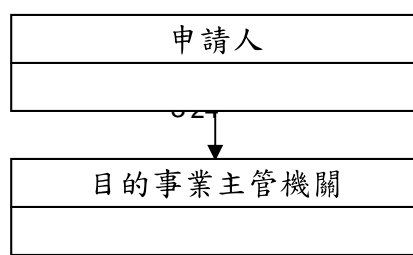




圖 3-4-1 非都市土地開發許可流程圖（縣市審理）

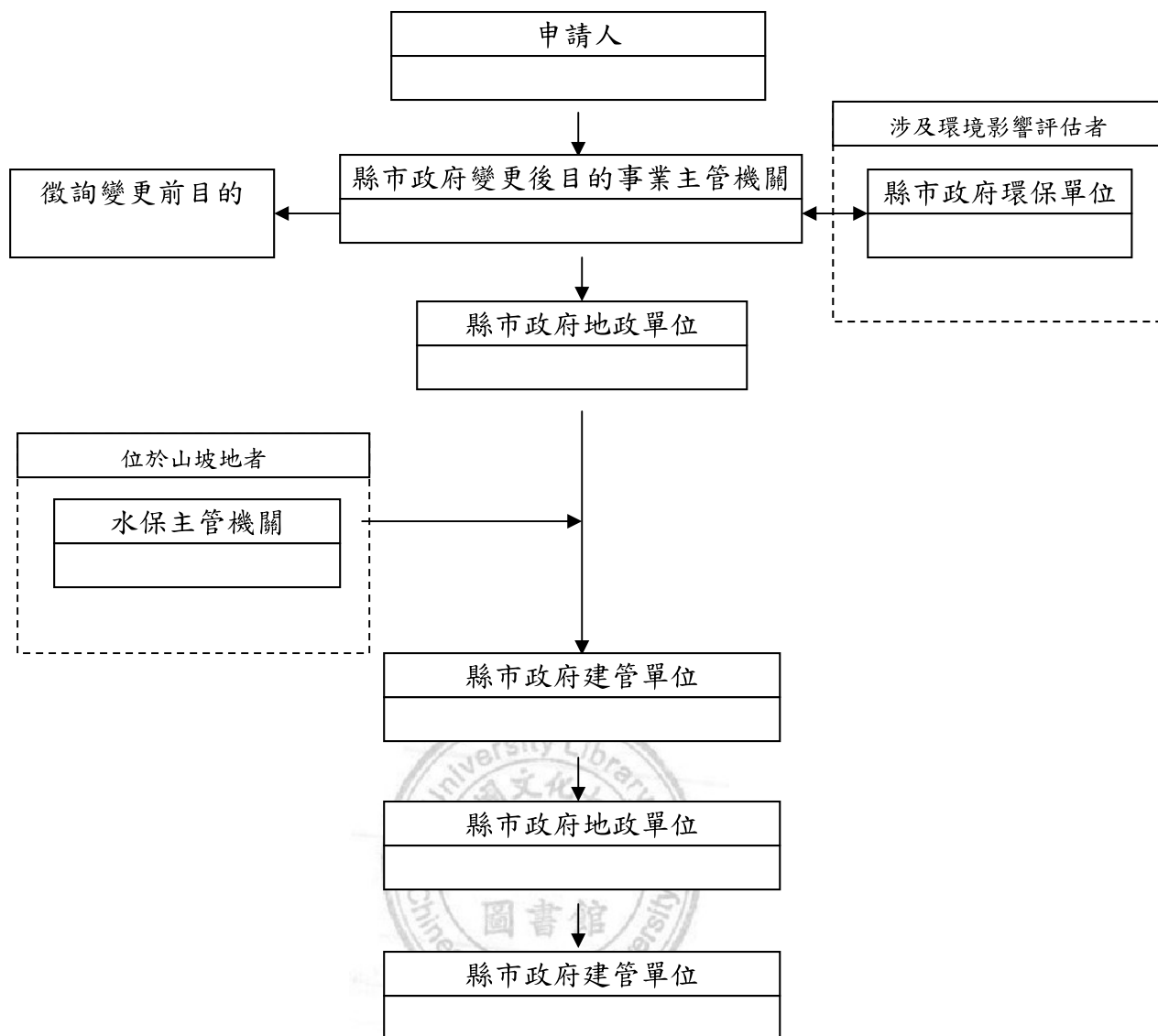


圖 3-4-2 非都市土地用地變更流程圖

二、規劃階段

土地開發案之事業計畫審查程序及內容，因不同目的事業而有所差異，隨開發案種類日新月異，所涉及之目的事業主管機關亦不相同，故整理與休閒農業相關案例作比較：

(一) 遊憩設施區

遊憩設施區係指提供遊客從事遊憩活動之設施及管理服務之地區，並適用旅館業等觀光產業。

1. 審查流程

- (1) 申請人檢具相關書圖文件向交通部觀光局申請籌設遊憩設施區。
- (2) 申請人提出興辦事業計畫經交通部觀光局同意核發推薦函後，應依土地使用相關法規向直轄市、縣(市)政府申請土地使用變更，經土地使用主管機關核發開發許可後，應依核定內容修正興辦事業計畫書件，向交通部觀光局申請核發定稿本。
- (3) 申請人於推薦函發文日起1年內，未向直轄市、縣(市)政府申請開發或經該轄管政府駁回所申請之開發者，推薦函自動失其效力；惟必要時得報准展延1年。

2. 書圖文件

- (1) 申請書
- (2) 土地相關資料(土地登記謄本、地籍圖謄本並應著色標明申請範圍、土地使用權利證明文件或土地取得方式)。
- (3) 公司登記證明文件或其他相關證明文件。
- (4) 興辦事業計畫: 觀光產業分析、計畫構想、經營管理計畫、財務計畫。

(二) 觀光遊樂業

觀光遊樂業係指經主管機關核准在風景特定區或觀光地區提供觀光旅客休閒、遊樂設施之營利事業。

1. 審查流程

- (1) 申請人檢具相關書圖文件向交通部觀光局或直轄市政府、縣(市)政府申請籌設觀光遊樂業。
- (2) 申請人取得主管機關同意籌設後，依規辦理土地使用變更或環境影響評估或水土保持處理與維護者，經該管主管機關核准後，應於3個月內，依核定內容修正興辦事業計畫相關書件，並製作定稿本，申請主管機關核定。
- (3) 觀光遊樂業於興建完工後，應備具相關文件，申請主管機關邀請相關主管機關檢查合格，並發給觀光遊樂業執照暨觀光遊樂業專用標識後，始得營業。

2. 書圖文件

- (1) 觀光遊樂業籌設申請書。
- (2) 發起人名冊或董事、監察人名冊。
- (3) 公司章程或發起人會議紀錄。
- (4) 興辦事業計畫。
- (5) 土地登記謄本、土地使用權利證明文件及土地使用分區證明
- (6) 地籍圖謄本(應著色標明申請範圍)。

三、審議階段

本階段可能涉及之審議項目包括環境影響評估、水土保持及土地使用變更，但環境影響評估及水土保持之審查，目的是減少開發對環境影響之衝擊及避免山坡地開發之危險，而整個審議階段之最重要則是在於取得土地使用主管機關之土地使用變更許可。

(一) 環境影響評估

為預防及減輕開發行為對環境造成不良影響，藉以達成保護環境的目的，政府於民國 83 年通過環境影響評估法，對於環境影響評估程序及相關事宜有明文規定。

1. 審查流程

- (1) 依照「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」認定應實施環境影響評估之開發行為，應於規劃時，公開邀請當地居民或有關團體舉行會議，並依「開發行為環境影響評估作業準則」規定作成環境影響說明書。
- (2) 於向目的事業主管機關申請許可時，提出環境影響說明書，由目的事業主管機關轉送同級之環保主管機關審查。
- (3) 環境影響說明書審查結論為通過或有條件通過者，開發單位應於取得目的事業主管機關之許可後、動工前舉行公開說明會，並依環境影響說明書所載內容及審查結論切實執行。環境影響說明書審查結論認為對環境有重大影響之虞，則應繼續進行第二階段環境影響評估。
- (4) 進行第二階段環境影響評估者，開發單位應辦理環境影響說明書之陳列或揭示及公開說明會等程序，受理機關或居民提出意見。於公開說明會後，由環保主管機關召開範疇界定會議，確認可行之替代方案及應進行環境影響評估之項目。開發單位應參酌相關機關、學者專家、團體及當地居民意見，編製環境影響評估報告書初稿送目的事業主管機關。
- (5) 目的事業主管機關應辦理現場勘察及公聽會，並作成紀錄併環境影響評估報告書初稿送環保主管機關審查。環保主管機關作成審查結論後開發單位應據以修正並作成環境影響評估報告書送環保主管機關認可，並由環保主管機關將評估報告書摘要及審查結論公告並刊登公報。

2. 書圖文件

- (1) 環境影響說明書

(2) 環境影響評估報告書

(二) 水土保持規劃

開發基地位於山坡地者，依水土保持法第 12 條第 1 項規定應先擬具水土保持計畫送主管機關核定。同條第 2 項規定，水土保持計畫未核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發開發或利用之許可。但水土保持計畫係屬實際施工之細部計畫，為避免申請開發案在未確定獲區域計畫擬定機關核可，水土保持義務人即需投入大量資金從事水土保持計畫之規劃、設計。因此，水土保持法第 12 條第 3 項規定，依區域計畫相關法令規定，應報請區域計畫擬定機關審議者，亦就申請非都市土地開發許可之開發案，應先擬具水土保持規劃書，申請目的事業主管機關送該區域計畫擬定機關同級之主管機關審核，作為區域計畫審議水土保持事項之判斷基準。

1. 審查流程

- (1) 水土保持義務人擬具水土保持規劃書 6 份及抄件若干份(依審查機關要求)併同目的事業開發或利用許可申請文件，向各目的事業主管機關申請。
- (2) 目的事業主管機關於受理申請後，應將水土保持規劃書送請主管機關審核。
- (3) 主管機關審查認定需補件，應通知水土保持義務人限期補正。
- (4) 主管機關審查無水土保持計畫審核監督辦法第 10 條(程序駁回要件)及第 11 條第 4-5 款(實體駁回要件)情形者，應通知水土保持義務人限期繳納審查費。
- (5) 主管機關審定後，應檢附水土保持規劃書審定本 4 份送目的事業主管機關，並副知水土保持義務人。

2. 書圖文件

- (1) 水土保持規劃書

(2) 水土保持計畫

(三) 非都市土地開發許可

非都市土地變更可區分為開發許可及用地變更兩種方式，如未涉分區變更者，原則上採用地變更之模式，但如涉及分區變更者，則須採分區及用地同時變更之開發許可制方式辦理。

1. 審議程序

*10 公頃以上開發計畫或非屬得授權縣(市)政府審議之變更計畫

- (1) 申請人依據非都市土地開發審議作業規範，檢具申請書及開發計畫書圖件等資料，送請該申請基地所轄縣市政府進行初核，各縣市政府指派專責單位為受理之單一窗口，查核申請書圖及土地基本資料。
- (2) 縣市政府應於受理後 60 日內，報請內政部營建署辦理開發許可審議。
- (3) 內政部營建署於收到縣市政府核轉之開發計畫相關書圖文件及查核意見後，辦理專案小組現勘及審議。
- (4) 如涉目的事業、環境影響評估或水土保持之審議，得與內政部營建署採併行方式辦理。
- (5) 內政部營建署俟區域計畫委員會專案小組有具體之結論，且如涉環境影響評估、水土保持規劃或目的事業計畫審議通過後，辦理區域計畫委員會大會審議，審議通過後予以核發開發許可，並通知申請人及所在地之縣市政府。內政部營建署之審議時程，依區域計畫法之規定為 90 日，如有特殊情形，得延長一次，其延長時間不得超過原規定之期限。
- (6) 縣(市)政府主辦機關應將開發許可內容於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市、區)公所公告 30 日。

*10 公頃以下開發計畫或屬得授權縣(市)政府審議之變更計畫

- (1) 申請人依據非都市土地開發審議作業規範，檢具申請書

及開發計畫書圖等資料，送請該申請基地所轄縣市政府，各縣市政府應指派專責單位為受理之單一窗口，查核申請書圖及土地基本資料。

- (2) 縣市政府為審查需要，應組成專責審議小組，且應於受理申請次日起 90 日內，將審議結果通知申請人，並副知內政部營建署，但有特殊情形者，得延長一次，其延長時間不得超過原規定之期限。
- (3) 開發案涉及環境影響評估或水土保持審議者，縣市政府得採併行審查或聯席審查方式辦理。
- (4) 縣市政府受理之土地開發案件經該縣市政府專責審議小組審查合於規定者，由縣市政府核發許可，不合規定者，駁回其申請。
- (5) 縣市政府應將開發許可內容於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市、區)公所公告 30 日。

2. 書圖文件

- (1) 申請書
- (2) 開發計畫書圖

(四) 非都市土地使用地變更

1. 審議程序

* 平地部分

- (1) 申請人擬具興辦事業計畫並檢附相關書圖文件(包括非都市土地變更編定執行要點第 4 點第 1 項附錄 1 是否有位於禁、限建地區查詢表)，送縣市政府變更後目的事業主管機關審查。
- (2) 縣市政府目的事業主管機關於審理變更編定案件時，須依各目的事業主管機關之興辦事業計畫審查作業要點審查，並會簽變更前縣市政府目的事業主管機關及有關機關同意。

- (3) 興辦事業計畫依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。
- (4) 目的事業主管機關核准興辦事業計畫時，應於核准文件內敘明已完成非都市土地變更編定執行要點第4點第1項附錄1所列查詢項目之查核，尚無各該項目法令規定之禁、限建及不得設置或興辦情事。由申請人檢具核准之興辦事業計畫文件或由目的事業主管機關轉送核准興辦事業計畫文件，併同非都市土地變更編定申請書件向地政單位申辦變更編定手續。
- (5) 地政單位依「非都市土地變更編定審查表」項目簽會各相關機關審查同意後(興辦事業階段就「非都市土地變更編定審查表」相同項目已審查者，6個月內免重複會審)，辦理非都市土地異動登記。

* 山坡地部分

- (1) 申請人擬具興辦事業計畫並檢附中相關書圖文件(包括非都市土地變更編定執行要點第4點第1項附錄1(2)是否有位於禁、限建地區查詢表)，送縣市政府變更後目的事業主管機關審查。
- (2) 縣市政府目的事業主管機關於審理興辦事業計畫案件時，須依各目的事業主管機關之興辦事業計畫審查作業要點審查，並徵得變更前縣市政府目的事業主管機關及有關機關同意。
- (3) 興辦事業計畫依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。
- (4) 目的事業主管機關核准興辦事業計畫時，應於核准文件內敘明已完成非都市土地變更編定執行要點第4點第1項附錄1(2)所列查詢項目之查核，尚無各該項目法令規定之禁、限建及不得設置或興辦情事。由申請人檢具奉准興辦事業計畫文件(及是否有不得規劃作建築使用之評估或說明資料及相關專業技師簽證文件)，或由目的事業主管機關轉送核准興辦事業計畫文件(包括相關專業技師簽證文件)，併同

非都市土地變更編定申請書件向地政單位申辦變更編定手續。

- (5) 縣市政府地政單位將申請案送專案小組依非都市土地使用管制規則第 49 條之 1 及「非都市土地變更編定審查表」進行審查。
- (6) 專案小組審查同意後，通知申請人並辦理水土保持計畫及雜項執照。
- (7) 申請人完成水土保持及雜項工程，並取得水土保持完工證明及雜項使用執照後，再向縣市政府地政單位申請非都市土地異動登記。

2. 書圖文件

- (1) 興辦事業計畫
- (2) 變更編定申請書
- (3) 農地變更使用說明書（農業用地者）

四、開發階段

取得土地使用變更許可後，進入土地開發階段，本階段為建築階段的前置作業，其主要目的在完成整地、排水及公共設施，但土地如為非都市土地者，需於完成前項工程後，辦理土地異動登記，將地籍資料的用地別，變更為可供建築用地等，使得申請建築執照。

（一）申請雜項執照

雜項執照原指建築法中雜項工作物之建築應請領之執照，但在完成土地使用變更審議後，對於基地進行公共設施工程者，例如道路、公共管線等，亦稱為為雜項工程，另應用工程、農藝或植生方法，以保育水土資源、維護自然生態景觀及防治沖蝕、崩塌、地滑、土石流等災害之措施稱之為水土保持處理與維護，但因水土保持法之適用範圍僅限於山坡地，因此平地地區如須辦理整地排水，亦併入雜項工程。

1. 審查流程

- (1) 準備雜項執照相關書圖文件向直轄市、縣市政府申請。
- (2) 直轄市、縣市政府收到申請雜項執照書件，審查合格者發給雜項執照，准予申請人施工。
- (3) 施工完竣後，經直轄市、縣市政府審查合格，發給雜項工程使用執照。

2. 書圖文件

- (1) 山坡地申請雜項執照書圖
- (2) 平地申請雜項執照書圖

(二) 水土保持計畫

開發基地位於山坡地者，從事水土保持法第 12 條第 1 項各款之開發、經營或使用行為者，應先擬具水土保持計畫，申請目的事業主管機關送主管機關審核，其中包括都市計畫土地變更及非都市土地開發許可及用地變更。

1. 審查流程

- (1) 水土保持義務人擬具水土保持計畫 6 份及抄件若干份(依審查機關要求)併同目的事業開發或利用許可申請文件，向各目的事業主管機關申請。
- (2) 目的事業主管機關於受理申請後，應將水土保持計畫送請主管機關審核。
- (3) 主管機關審查認定應補件，應通知水土保持義務人限期補正。
- (4) 主管機關審查無程序駁回或實體駁回情形者，應通知水土保持義務人限期繳納審查費。
- (5) 主管機關核定後，應檢附水土保持計畫核定本 4 份送目的事業主管機關，並副知水土保持義務人。
- (6) 目的事業主管機關核定目的事業開發許可時，一併將水土保持計畫核定本二份送水土保持義務人。

2. 書圖文件

水土保持計畫

(三) 非都市土地異動登記

非都市土地之變更，須由地政單位完成土地登記簿之異動登記才算完成土地變更。

1. 審查流程

* 依開發許可申請變更者

- (1) 檢具開發許可相關書圖文件，繳納變更編定規費，送縣市政府地政主管機關，主管機關受理變更編定申請案件及查核有關書圖是否齊全。
- (2) 主管機關查核是否已完成興闢公共設施、捐贈土地及公共設施用地之移轉、繳交開發影響費、土地代金或農業用地變更回饋金及取得雜項工程使用執照，位於山坡地者，另須取水土保持完工證明。
- (3) 主管機關查核完畢後，核准變更編定並通知地政事務所辦理異動手續，並於土地登記簿加註核定事業計畫使用項目，同時副知申請人(土地所有權人)或機關及副知當地稅捐稽徵機關。
- (4) 地政事務所辦理登簿及填製並整理編定清冊三份、其中一份存檔(整理存地政事務所編定清冊)、一份報請縣(市)政府備查(整理存縣(市)編定清冊)、一份送鄉(鎮、市、區)公所(整理存鄉(鎮、市、區)公所編定清冊)。

* 以使用地變更申請變更者

- (1) 興辦事業計畫經審查符合相關規定者，繳納變更編定規費，如需繳交回饋金者，通知開發者繳交，位於山坡地者，須取得水土保持完工證明或雜項工程。
- (2) 主管機關查核完畢後，核准變更編定並通知地政事務所辦理異動手續，同時副知申請人(土地所有權人)或機關及

副知當地稅捐稽徵機關。

- (3) 地政事務所辦理登簿及填製並整理編定清冊 3 份、其中 1 份存檔(整理存地政事務所編定清冊)、1 份報請縣(市)政府備查(整理存縣(市)編定清冊)、1 份送鄉(鎮、市、區)公所(整理存鄉(鎮、市、民)公所編定清冊)。

2. 書圖文件

- (1) 檢附開發許可核定相關書圖文件。
- (2) 非都市土地變更編定申請書。
- (3) 興辦事業之日的事業主管機關核准文件
- (4) 申請變更編定使用同意書
- (5) 土地登記簿影本及地籍圖謄本
- (6) 土地使用計畫配置圖及位置圖



