

修正名稱	說明
非都市土地作休閒農場內休閒農業設施興辦事業計畫及變更編定審查作業要點。	本要點係審查休閒農場之興辦事業計畫，爰名稱酌作文字修正，將「休閒農業」修正為「休閒農場內休閒農業設施」。
修正規定	說 明
一、為審查休閒農場位於非都市土地興辦事業計畫，並規範辦理變更編定之程序，特依據休閒農業輔導管理辦法（以下簡稱本辦法）第十五條第三項規定，訂定本要點。	一、配合名稱修正，本點酌作文字修正。 二、配合本辦法一百年三月二十四日修正之第十九條第五項關於土地變更編定之規定併入第十五條第三項規定，爰刪除「及第十九條第五項」文字。
二、 <u>經主管機關同意籌設之休閒農場，其經營計畫書列有住宿、餐飲、農產品加工（釀造）廠，及農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心等休閒農業設施者，所坐落土地為非都市土地之農業用地，並符合本辦法第十九條第五項規定者，應依本要點規定研擬興辦事業計畫辦理非都市土地使用地變更編定。</u>	將現行規定第二款併入第一款，並刪除「遊客休憩分區內」、「自產」等本辦法已刪除之文字，另酌作文字修正，敘明以住宿、餐飲等四項休閒農業設施所坐落之農業用地應研擬興辦事業計畫並辦理非都市土地使用地變更編定。
三、 <u>住宿、餐飲、農產品加工（釀造）廠，及農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心等休閒農業設施以集中設置為原則，其建築基地面積計算基準如下：</u> <u>(一)單筆需用地之變更，其面積不得小於一百五十平方公尺。</u> <u>(二)建蔽率百分之六十，容積率百分之一百八十。但直轄市或縣（市）主管機關核定土地使用計畫，其建蔽率及容積率有較嚴格規定者，依核定計畫管制之。</u> <u>(三)建築物高度依建築管理法規辦理或不得超過十·五公尺。</u> <u>前項應辦理變更編定之用地除供設置前項休閒農業設施面積外，並應包含依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點規定應留設之隔離綠帶或設施，及其他相關法令規定應配置之設施面積。且其總面積，依本辦法第十九條第六項規定，不得超過休閒農場內農業用地面積百分之二十。</u>	一、本點新增。 二、為避免休閒農場內之農業用地因設置住宿、餐飲等四項設施辦理土地變更的面積與區塊過於零散與細碎，特規定上述四項設施以集中設置為原則。單筆用地變更面積不得小於一百五十平方公尺，其計算基準理由如下： (一)住宿、餐飲等四項休閒農業設施因涉及遊客安全，原則上屬建築法第五條「供公眾使用建築物」，爰參考內政部營建署九十九年三月三日台內營字第0九九080一0四五號令所定供公眾使用建築物之範圍加以規範。 (二)上開內政部函規定旅館類總樓地板面積為五百平方公尺，餐廳為三百平方公尺；農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心為五百平方公尺；農產品加工（釀造）廠為二百平方公尺以上者列為供公眾使用建築物，爰取以餐廳總樓地板面積三百平方公尺以上換算回建築基地面積(三百平方公尺/三(層樓)/0.六(建蔽率)=約一百五十平方公尺)，作為單筆最小建築基地之變更面積基準。

	<p>三、依非都市土地使用管制規則第九條第一項第九款規定，對特定目的事業用地之建蔽率為百分之六十，容積率為百分之一百八十，並依上開規則第九條第三項規定直轄市或縣（市）主管機關核定土地使用計畫，其建蔽率及容積率有較嚴格規定者，依核定計畫管制之。爰參考上開基準加以規範。</p> <p>四、增列第二項，規範變更編定之用地，其使用除供設置住宿、餐飲等四項休閒農業設施外，應包括農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點及其他相關法令規定應配置之設施如聯外道路。</p>
<p>四、<u>休閒農場籌設同意之申請人應依同意籌設之經營計畫書所載內容，填具申請書(如附件一)，並檢附休閒農場同意籌設文件及興辦事業計畫書(如附件二)各一式十份，向土地所在地之直轄市或縣(市)主管機關申請興辦事業計畫核准。</u></p> <p><u>前項應檢附文件，如與休閒農場申請籌設併同提出申請者，免附休閒農場同意籌設文件。</u></p> <p><u>申設休閒農場應辦理水土保持或環境影響評估者，其申請人應於提出第一項申請時，一併檢附水土保持書件或環境影響評估書件提出申辦。</u></p>	<p>一、點次變更，並酌作文字修正。</p> <p>二、增列申請書為應檢附文件，並將本點第一項第一款同意籌設文件及第二款興辦事業計畫一併臚列入第一項序文。</p> <p>三、由於興辦事業計畫內已規定附圖，爰刪除現行規定第一項第二款之「、圖」等文字。</p> <p>四、由於直轄市、縣（市）主管機關審查興辦事業計畫時，參與之相關單位較多，因之調整第一項序文所定申請文件份數為十份。</p> <p>五、申請非都市土地變更編定係於核定興辦事業計畫以後之作業，有關申請非都市土地變更編定作業移至第六點，爰刪除現行規定第一項第三款。</p> <p>六、增列第二項，規定應檢附文件，如與休閒農場申請籌設併同提出申請者，免附休閒農場同意籌設文件。</p> <p>七、修正第三項，規定申請人提出興辦事業計畫申請審核時，對於應辦理水土保持或環境影響評估者，應將其水土保持書件或環境影響評估書件一併提出申辦。</p>
<p>五、<u>直轄市或縣（市）主管機關受理申請後，應先審查文件是否齊全，與經營計畫書內容是否相符，及依審查表(如附件三)項目進行審查，並應注意下列事項：</u></p> <p>(一)申請變更編定之土地如位於興辦事業計畫應查詢項目表(附件二之附表二)之地區者，應依相關法令規定辦理。</p> <p>(二)申請變更編定之土地如位於經濟部公告之</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、將現行規定第四點與第七點合併，並酌作文字修正。部分原第四點第一項文字移至第八點第二項。</p> <p>三、依內政部、經濟部意見增列第一項第二款、第三款，對位於嚴重地層下陷地區，應依水利法規定辦理；對於地質敏感區應辦理地質調查及地質安全評估，並已列入</p>

<p><u>嚴重地層下陷地區者，應依水利法施行細則第四十六條第一項規定辦理或取得合法水源證明。</u></p> <p>(三)<u>申請變更編定之土地如位於地質敏感區內者，應依地質法第八條規定辦理基地地質調查及地質安全評估。</u></p> <p>(四)<u>申請變更編定之土地應臨接道路，或以私設通路連接道路。其私設通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。</u></p> <p>(五)<u>申請變更編定之土地，已擅自先行變更使用者，應先依區域計畫法相關法令就違規土地予以裁處並提出相關證明文件，始得受理。直轄市或縣(市)主管機關為審查興辦事業計畫，得組成專案小組審查，必要時並得辦理現場勘查。</u></p>	<p>附件二之附表二應查詢項目中。</p> <p>四、營建署 103 年 8 月 6 日營署綜字第 103005010148 號函略以實施區域計畫地區建築管理辦法及建築技術規則主要規定「私設通路」或「基地內通路」寬度，現行規定「道路」寬度係「私設通路」寬度誤植，爰修正「其私設通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。」等文字。並移列為第一項第四款。</p> <p>五、配合修正規定第二點之本要點適用範圍，爰刪除現行規定第七點第三款「或都市計畫法等」文字，並移列為第一項第五款。</p> <p>六、現行規定第四點第二項移列為第二項，並酌作文字修正。</p>
<p>六、<u>休閒農場內依本要點申請變更編定之土地，涉及農業用地變更使用，應依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點規定辦理。</u></p>	<p>未修正。</p>
<p>七、<u>直轄市或縣(市)主管機關辦理興辦事業計畫審查時，得併同依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點及非都市土地變更編定執行要點之規定審查。</u></p> <p><u>興辦事業計畫經審查結果需補正者，應通知申請人於二個月內補正，如有正當理由者，得敘明理由，於補正期間屆滿前向直轄市或縣(市)主管機關申請展延，其展延次數以二次為限，逾期未補正者，駁回其申請。</u></p>	<p>一、現行規定第四點第三項移至第一項，並酌作文字修正。</p> <p>二、新增第二項規定，明定興辦事業計畫補正程序與補正展延期限。</p>
<p>八、<u>直轄市、縣(市)主管機關核准興辦事業計畫且取得農業主管機關同意農業用地變更使用同意文件後，應函復興辦事業人辦理土地變更編定作業，並副知中央主管機關、直轄市或縣(市)政府地政等相關機關(單位)。</u></p> <p>前項興辦事業計畫核准函中應敘明已依非都市土地變更編定執行要點附錄一(二)審查，尚無各該項目法令規定之禁、限建及不得設置或興辦情事。</p> <p><u>申設休閒農場應辦理水土保持或環境影響評估者，直轄市或縣(市)主管機關為第一項興辦事業計畫核准前，其水土保持申請書件、環境影響評估書件，應經水土保持主管機關或環境保護主管機關審查通過。</u></p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、將現行規定第五點及第四點第一項部分文字移列至本點第一項及第二項，並酌作文字修正。</p> <p>三、新增第三項，將核准興辦事業計畫之程序予以明述，即水土保持主管機關審查通過水土保持申請書件、環境保護機關審查通過環境影響評估書件，方核准興辦事業計畫。</p>

<p>九、申請非都市土地變更編定面積達二公頃以上者，應依非都市土地使用管制規則第三章及非都市土地開發審議作業規範辦理土地使用分區變更。</p>	<p>將現行規定第三點第二項移至本點，並修正文字，規定非都市土地變更編定面積達二公頃以上者，應辦理土地使用分區變更。</p>
<p>十、經核准之興辦事業計畫內容變更者，應向直轄市或縣（市）主管機關提出申請計畫變更。 興辦事業核准文件經廢止時，直轄市、縣（市）政府農業主管機關(單位)應即通知地政主管機關(單位)依相關規定辦理；如涉山坡地水土保持事宜，並通知水土保持主管機關。</p>	<p>本點新增。規範變更興辦事業計畫應向地方政府提出申請。廢止興辦事業時，地方政府農業主管單位應即移請地政主管單位依相關規定辦理。如涉山坡地水土保持事宜，並通知水土保持主管機關。</p>