

休閒農場籌設法規及申請簡介

花蓮縣政府農業處

農村景觀科

承辦人：楊家愷

- 一、名詞及基本觀念
- 二、土地基本要件
- 三、籌設相關規定
- 四、案例分享

一、名詞及基本觀念

休閒農業與休閒農場定義

* **休閒農業**：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。

* **休閒農場**：指經營**休閒農業**之場地。

(農業發展條例第3條第5款、第6款)

「**特許行業**是指：許可業務，係指依公司法第十七條第一項（商業登記法第五條第一項）之規定，公司（商業）業務，**依法律或基於法律授權所定之命令，須經政府許可者，於領得許可文件後，方得申請公司（商業）登記。**

農業發展條例第3條第1項（第5款、第6款）、第63條第2項：休閒農場之設置，應報經直轄市或縣（市）主管機關核轉中央主管機關許可。

「**休閒農業**」
為**特許行業**

農業發展條例

§第七十條：未經許可擅自設置休閒農場經營休閒農業者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期不改正者，按次分別處罰。

§第七十一條：休閒農場未經主管機關許可，自行變更用途或變更經營計畫者，由直轄市或縣（市）主管機關通知限期改正；屆期不改正者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並按次分別處罰；情節重大者，並得廢止其許可登記證。

休閒農場申設母法

依農業發展條例第63條第3項規定訂定之。

* **休閒農業輔導管理辦法** (104年4月28日
修正)

→ **第10條**(休§10)以後

二、土地基本條件

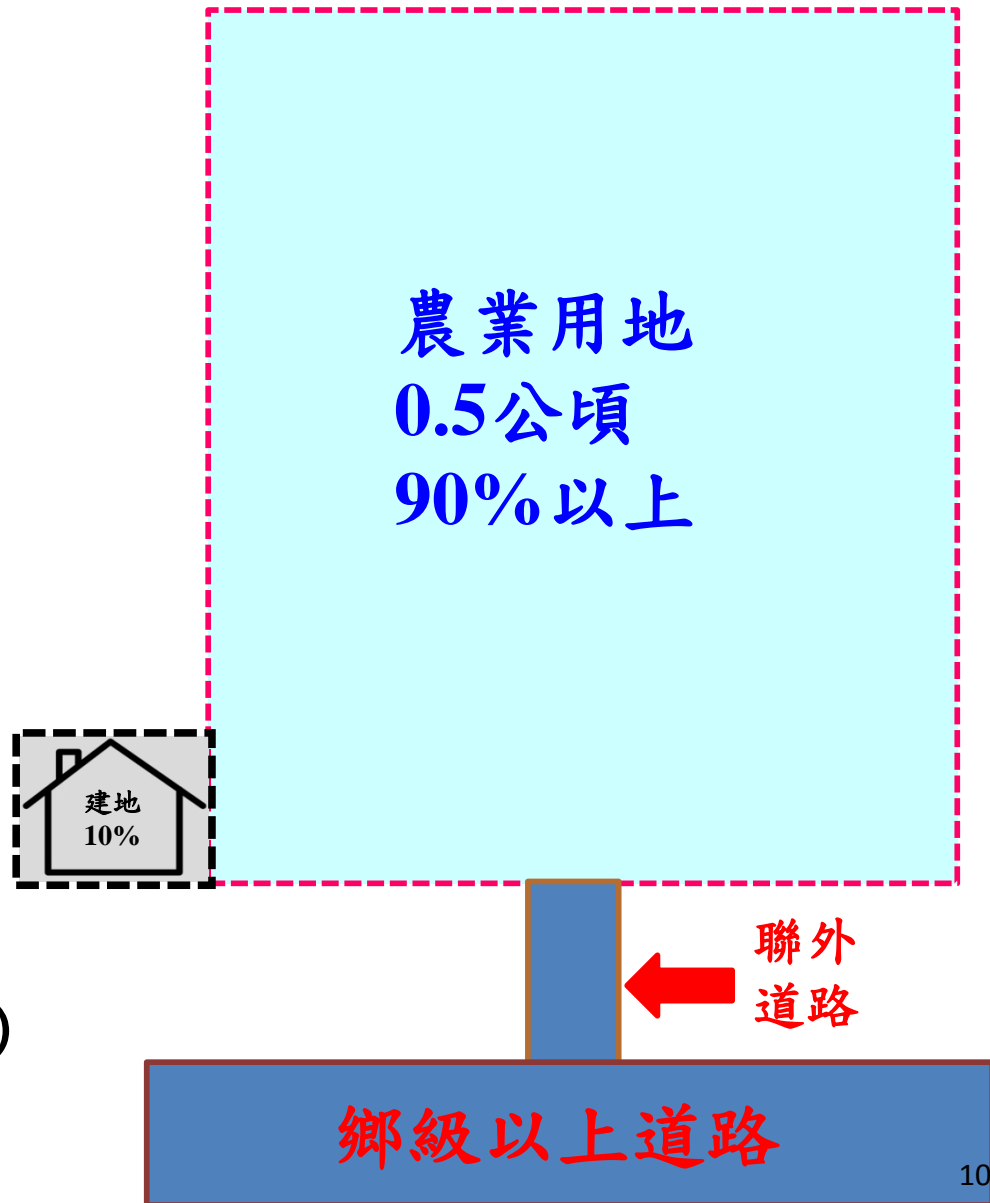
哪些土地可以申請休閒農場(休§19)

- 一、依區域計畫法編定為**非都市土地**之下列範圍：
 - (一) 工業區、河川區以外之其他使用分區內所編定之**農牧用地、養殖用地**。
 - (二) 工業區、河川區、森林區以外之其他使用分區內所編定之**林業用地**，限於申設前項第一款至第四款、第七款至第九款及第十二款至第十八款休閒農業設施。
- 二、依**都市計畫法**劃定為**農業區、保護區**內之土地。
- 三、依國家公園法劃定為國家公園區內按各種分區別及使用性質，經**國家公園管理機關**會同有關機關**認定**作為**農業用地**使用之土地，並依國家公園計畫管制之。

土地基本條件

- 農業用地面積不得低於休閒農場面積 90%，且不得小於 0.5公頃。
- 應以 整筆 土地面積提出申請。
- 至少應有 一條直接通往鄉級以上道路之聯外道路。

(休§10)

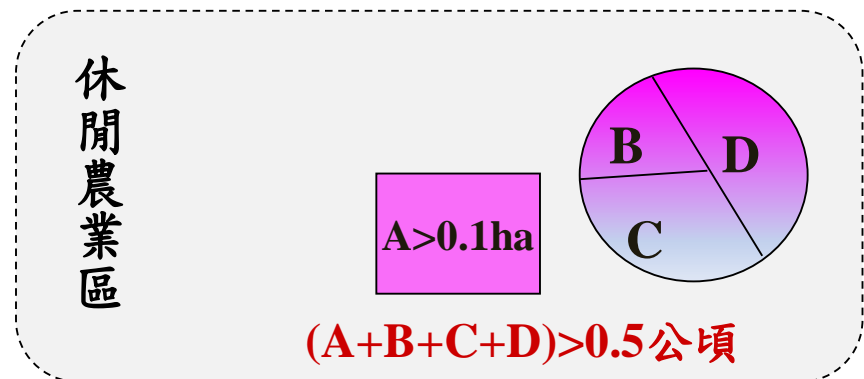
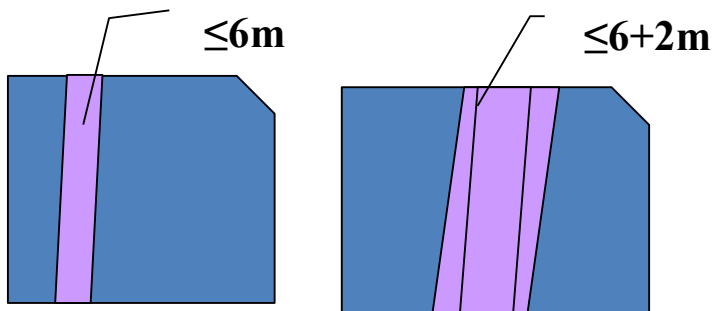


土地基本條件

➤ **土地應毗鄰完整不得分散**。但有下列情形之一者，不在此限(休§10)

- 場內有寬度6M以下水路、道路或寬度6M以下道路毗鄰2M以下水路通過，設有安全設施，無礙休閒活動。
- 取得籌設同意後，因政府公共建設致場區隔離，設有安全設施，無礙休閒活動。
- 位於休閒農業區範圍內，其申請土地得分散2處，每處土地面積逾0.1公頃。

前述之水路、道路或公共建設不計入休閒農場申設面積計算。



※相關函釋

- 98.10.12農輔字第0900142124號

單筆地號之部分土地作為申請休閒農場範圍…先行辦理土地分割，以完整土地之整筆面積提出申請，方符合休閒農業輔導管理辦法…

※相關函釋

● 99.11.26農輔字第0990170646號

國有土地使用同意文件之審認，可參酌以下原則辦理：

一、倘該筆國有土地現況係作**既有道路使用**，且**寬度小於6公尺**，於安全無虞之條件下，得不視為土地分散，惟仍應取得通行使用之同意。

二、倘**非作道路、溝渠使用**，可依「國有非公用土地提供開發案件處理要點(現行法規：**國有非公用土地提供申請開發案件處理要點**)」申請開發證明文件，並於取得同意籌設文件後，辦理租用或專案讓售，並納入休閒農場經營範圍。

三、籌設相關規定

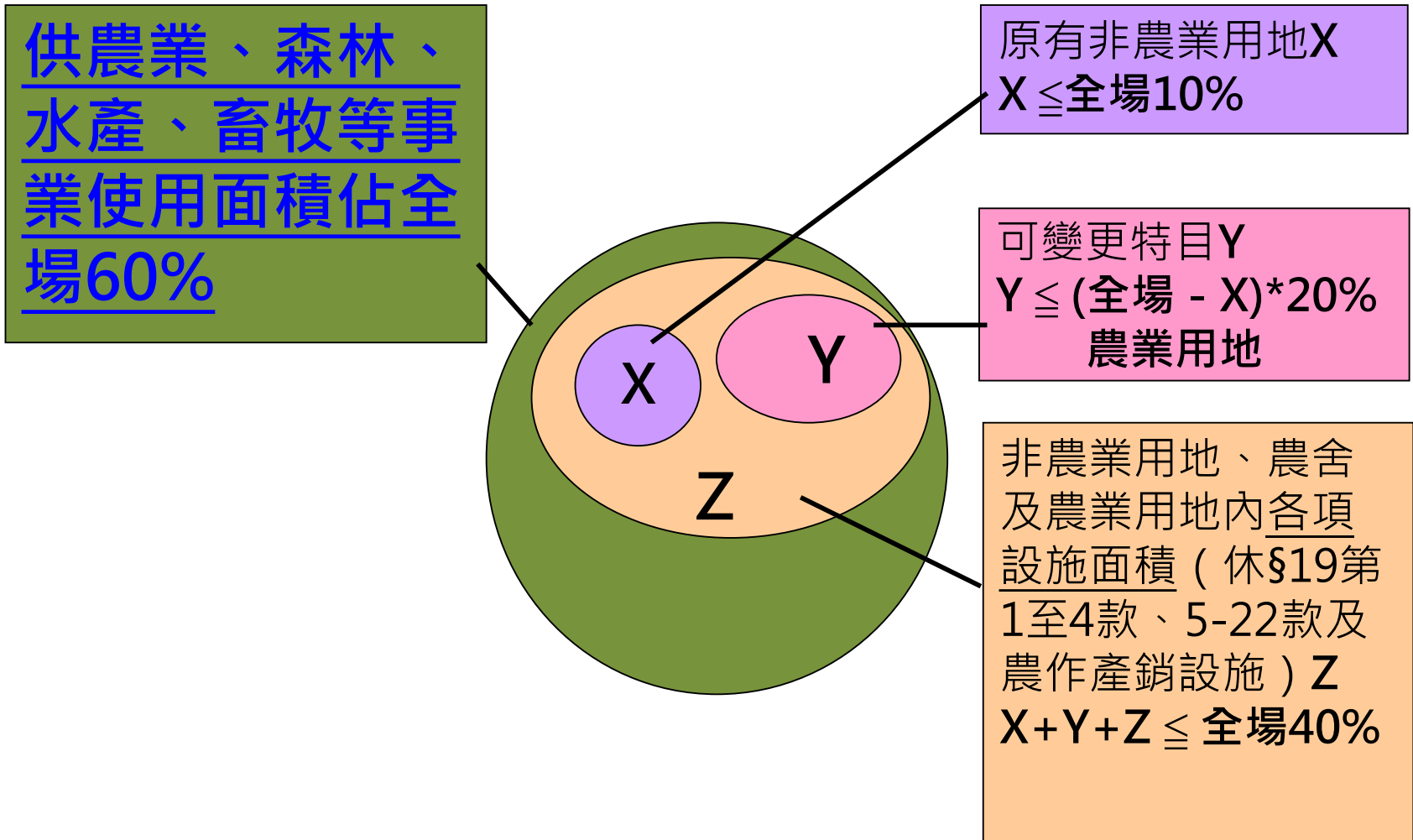
➤ 休閒農業設施及設置條件(休§19、休§15)----1~4款

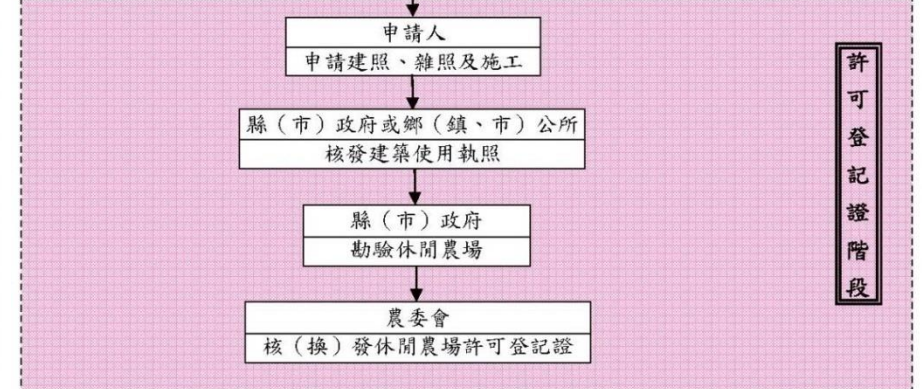
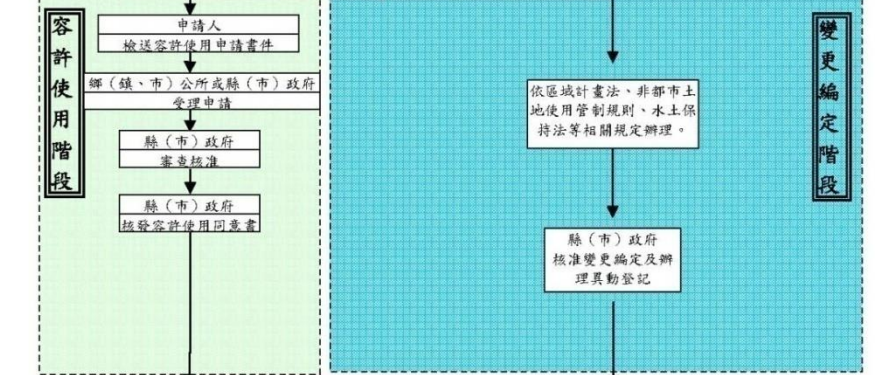
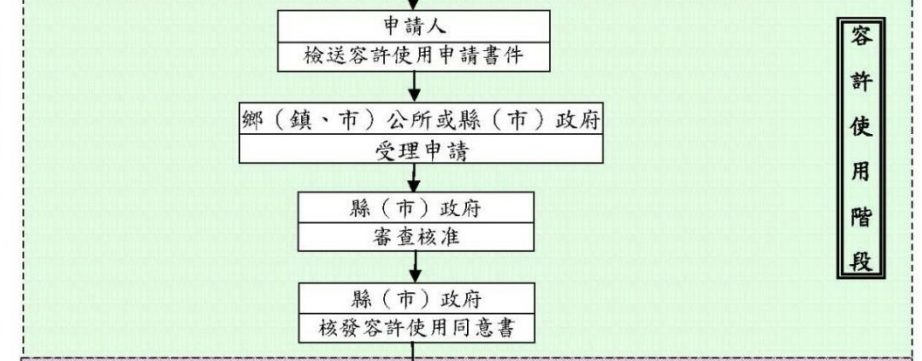
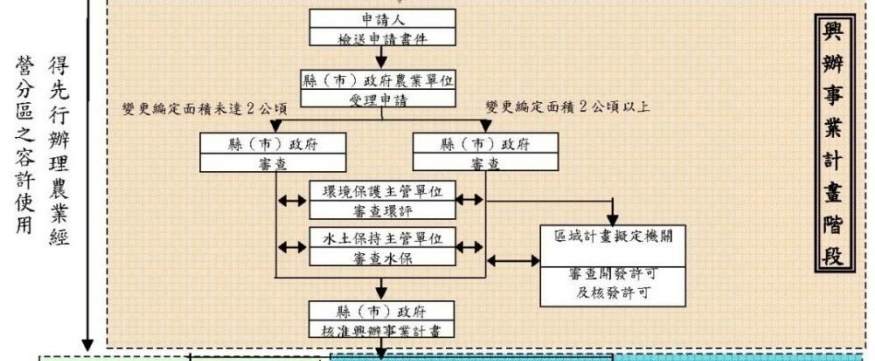
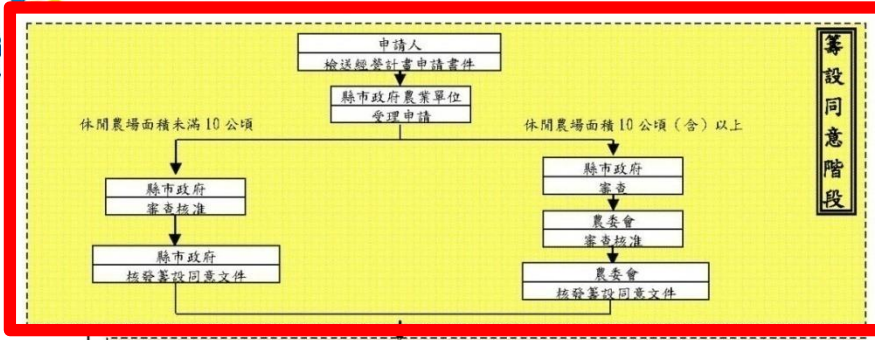
設置條件	得設置休閒農業設施項目	設置面積	申辦項目及法規
<p>1. 位於<u>非山坡地</u>土地面積在<u>1公頃</u>以上</p> <p>2. 位於<u>山坡地之都市土地</u>或在<u>非都市土地</u>面積達<u>10公頃</u>以上</p>	<p>1. <u>住宿</u>設施</p> <p>2. <u>餐飲</u>設施</p> <p>3. <u>農產品加工</u>（釀造）廠</p> <p>4. <u>農產品與農村文物展示</u>（售）及教育解說中心</p>	<p><u>設施總面積不得超過休閒農場內農業用地面積20%</u>，並以<u>3公頃</u>為限；休閒農場總面積超過200公頃者，得以5公頃為限</p>	<p><u>土地須變更編定為特定目的事業用地</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 「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」 「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」 「非都市土地變更編定執行要點」

► 休閒農業設施及設置條件(休§19、休§15)----5~22款

得設置休閒農業設施項目	設置面積	申辦項目及法規
5. 門票收費設施	<p>1. 休閒農場內<u>非農業用地面積、農舍及農業用地內各項設施</u>之面積合計不得超過休閒農場<u>總面積40%</u>。</p> <p>1. 每一休閒農場限設<u>1處</u>。</p> <p>2. 應為<u>一層樓</u>之建築物，其<u>基地面積不得超過100平方公尺</u>。</p> <p>3. 建築物<u>高度不得大於4.5公尺</u>。</p>	<p>容許使用：</p> <p>「申請休閒農場內農業用地作休閒農業設施容許使用審查作業要點」</p>
6. 警衛設施		
7. 涼亭(棚)設施		
8. 眺望設施		
9. 衛生設施		
10. 農業體驗設施		
11. 生態體驗設施		
12. 安全防護設施		
13. 平面停車場		
14. 標示解說設施		
15. 露營設施		
16. 休閒步道		
17. 水土保持設施		
18. 環境保護設施		
19. 農路		
20. 景觀設施		
21. 農特產品調理設施		
22. 其他經直轄市或縣(市)主管機關自行訂定且符合土地使用管制規定或非都市土地使用管制規則之設施		

➤ 休閒農場內非農業用地面積、農舍及農業用地內各項設施之面積合計不得超過休閒農場總面積40%(休§19)。





【圖二 複合型的休閒農場申請流程圖】

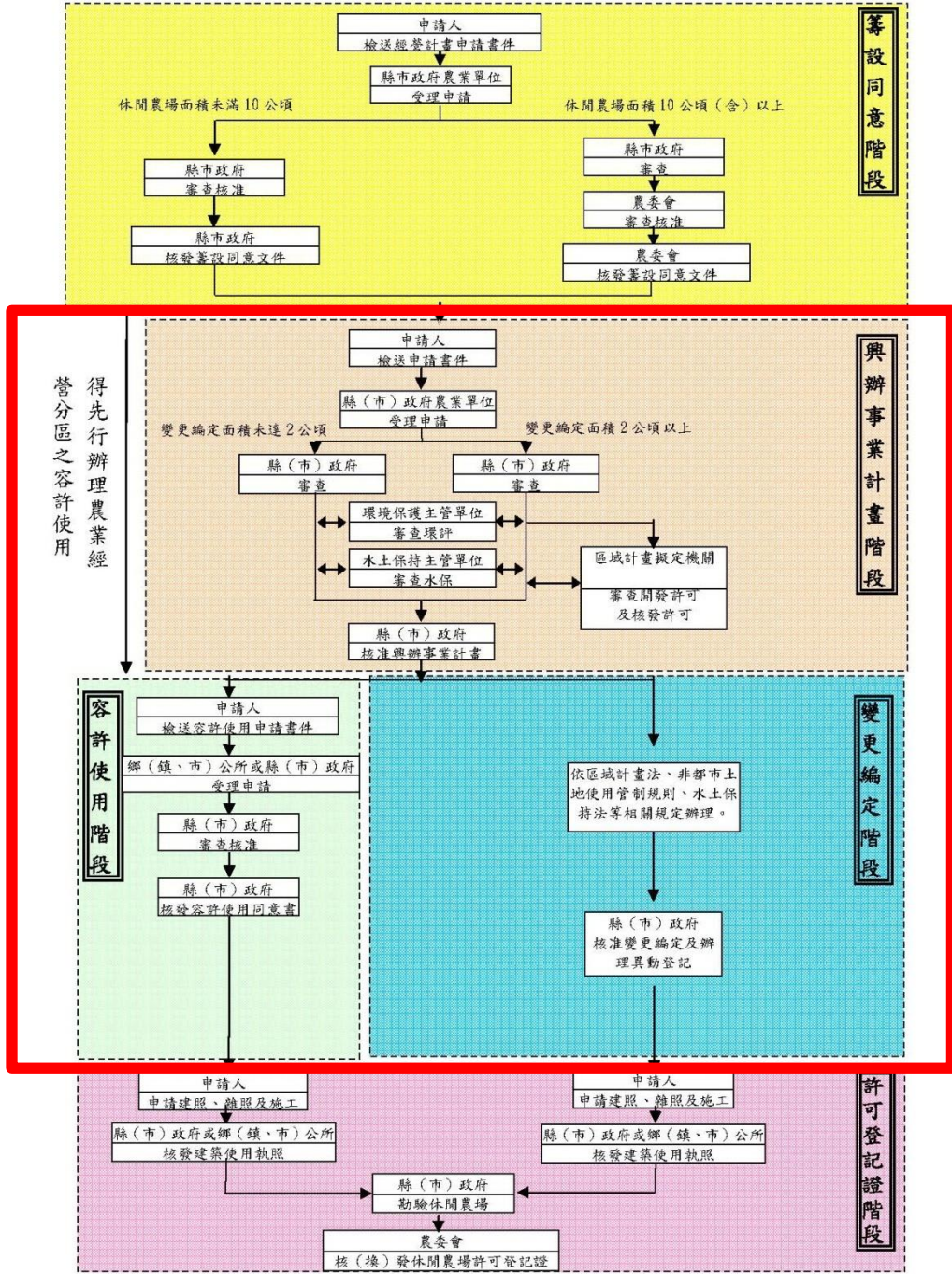
【圖一 簡易型(或體驗型)休閒農場申請流程圖】

複合型

簡易型

需辦理用地變更之休閒農場申請
流程圖（以非都市土地為例）

複合型
（有1至4款設施）

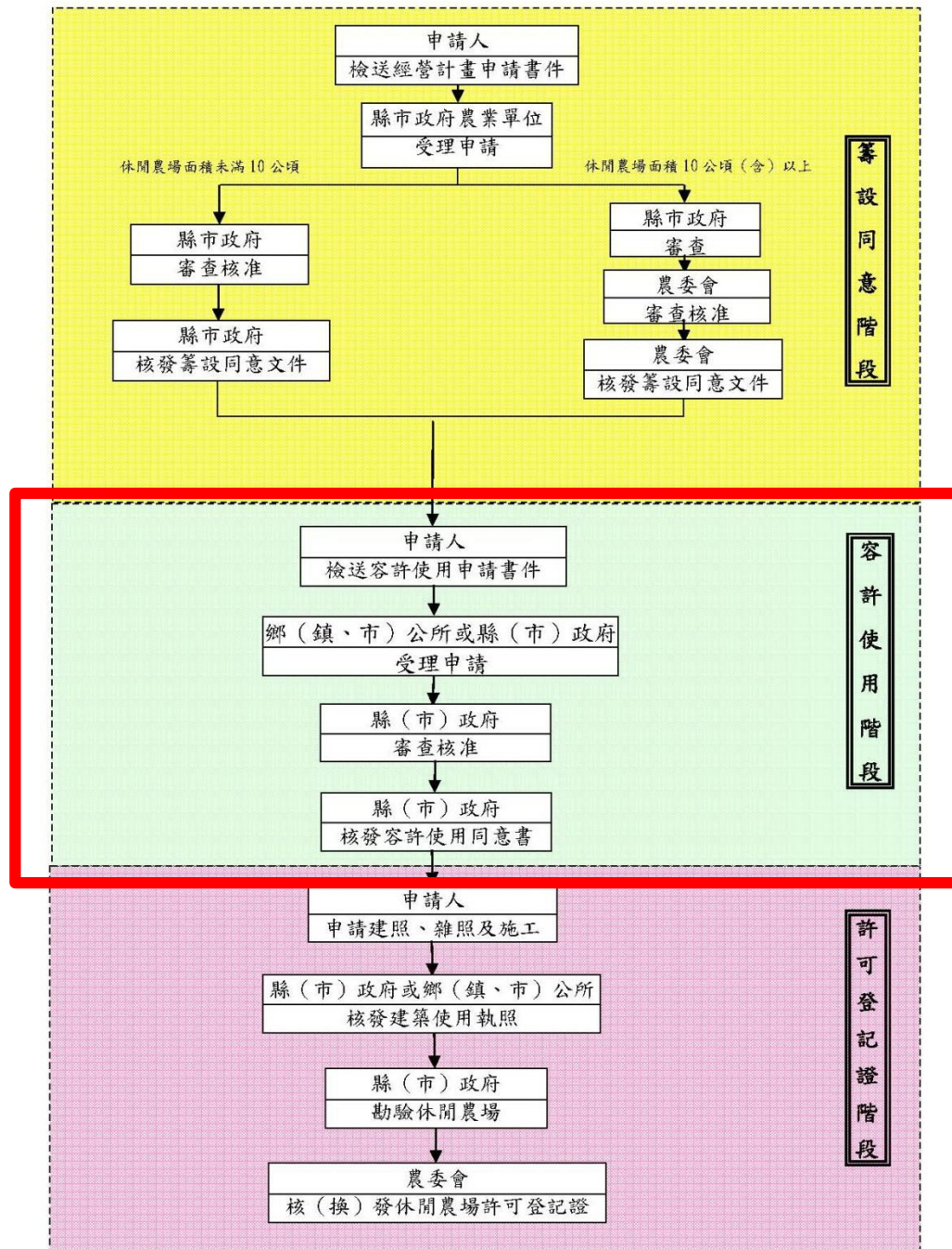


【圖二 複合型的休閒農場申請流程圖】

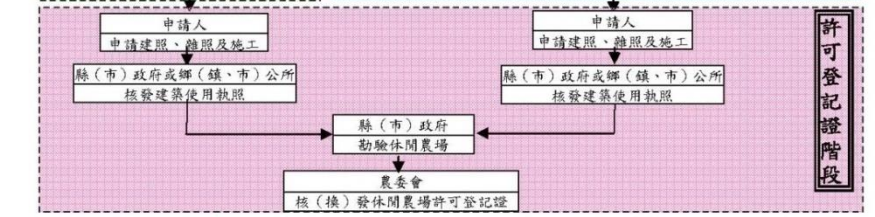
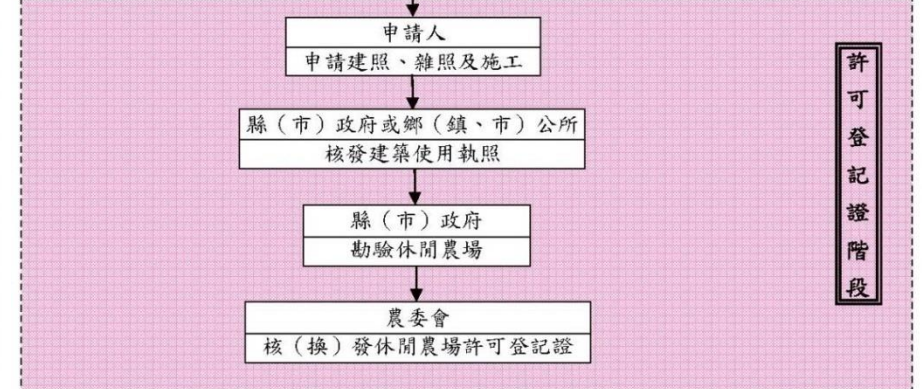
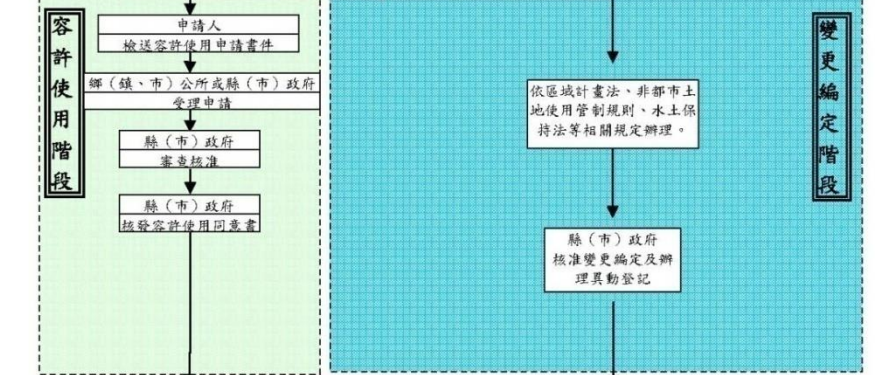
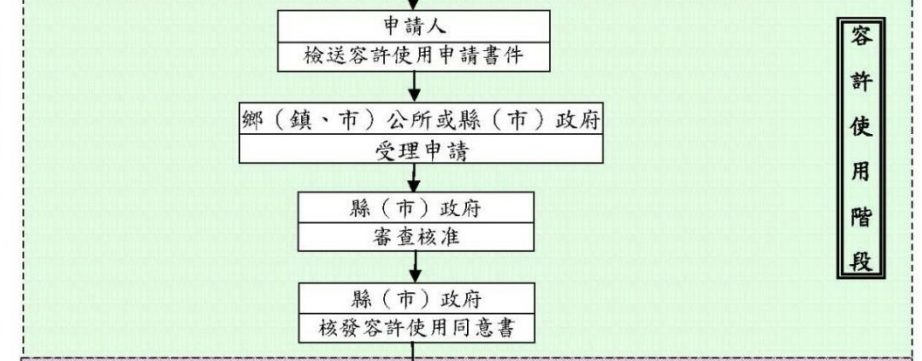
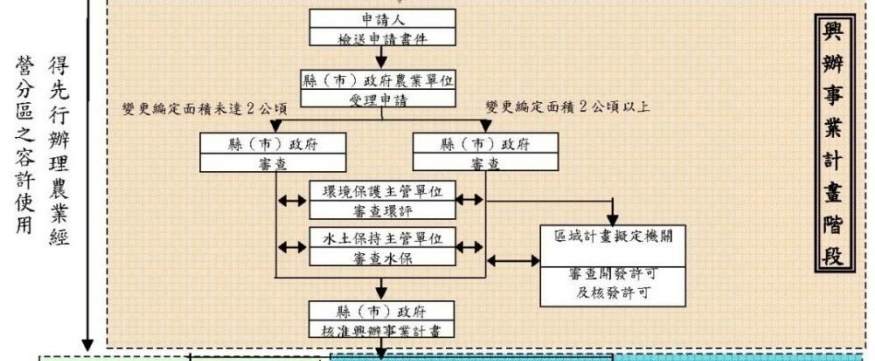
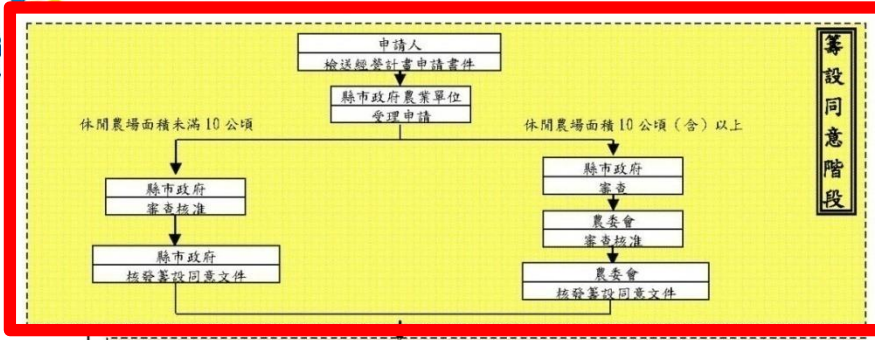
不需用地變更(非都市土地)之休閒農場申請流程圖

簡易型

(無1至4款設施，
僅5至22款設施)



【圖一 簡易型(或體驗型)休閒農場申請流程圖】



【圖二 複合型的休閒農場申請流程圖】

複合型

【圖一 簡易型(或開發型)的休閒農場申請流程圖】

簡易型

申請休閒農場，籌設同意階段應檢附 哪些文件？

(一)籌設申請書（正本，視同公文）

(二)經營計畫書10份

（10公頃以上者需一式20份）

經營計畫書

(休§13)

- 一、基本資料
- 二、現況分析。
- 三、休閒農業發展資源。
- 四、發展目標及策略。
- 五、全區土地使用規劃構想。
- 六、營運管理方向。

籌設申請書

休閒農場籌設申請書

(本申請書正本即為申請公文，另所檢附之經營計畫書皆應併同申請書影本裝訂成冊)

基本資料	名稱	○○休閒農場		休閒農場坐落土地是否涉及休閒農業區範圍	<input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是	休閒農業區
	坐落土地	直轄市、縣(市) 鄉(鎮市區)	地段 地號等 筆	應填列全部地號	總面積	平方公尺
申請人(經營主體)	<input type="checkbox"/> 自然人 <input type="checkbox"/> 法人\法人名稱：_____					
	<input type="checkbox"/> 農民團體【 <input type="checkbox"/> 農會、 <input type="checkbox"/> 漁會、 <input type="checkbox"/> 農業合作社(含合作農場)、 <input type="checkbox"/> 農田水利會】 <input type="checkbox"/> 農業試驗研究機構 <input type="checkbox"/> 其他有農業經營實績之農業企業機構					
	姓名	(或法人負責人姓名)	身分證明文件字號	(法人請填負責人資料)		
			法人統一編號			
	聯絡電話	(住家)	(公司)	(行動電話)		
通訊地址				E-mail		
委任代理人資料 <input type="checkbox"/> 申請人委任代理人申請者，應同時依行政程序法第 24 條規定提供委任書，及代理人身分證明文件影本。申請人親自申請者，免附。						
委任代理人姓名：		身分證明文件字號：		連絡電話：		
通訊地址：		E-mail：				

若為休閒農業區範圍基地可分散2處

>0.5公頃

申請人資格：
自然人或法人

委託別人代為申請應填



委託書範本

委託書

茲委託_____代為申請「休閒農場」下列事項，並
授權代理人具領對該事物一切證明文件：

- 申請籌設
- 申請休閒農業設施容許使用
- 申請興辦事業計畫申請
- 申請核發許可登記證
- 其他申請事宜：_____

委託人(請依情況擇一利用，並刪除另一類別)

(委託人為自然人)

委託人：_____ (簽章)

身分證明文件字號：□□□□□□□□□□

電話：_____

地址：_____

(委託人為法人)

委託人：法人名稱 _____ (法人印章)

代表人(負責人)：_____ (簽章)

公司統一編號：_____

代表人身分證明文件字號：□□□□□□□□□□

公司電話：_____

公司所在地：_____

受委託人(請依情況擇一利用，並刪除另一類別)

(受委託人為自然人)

受委託人：_____ (簽章)

身分證明文件字號：□□□□□□□□□□

聯絡電話：_____

聯絡地址：_____

(受委託人為法人)

受委託人：法人名稱 _____ (法人印章)

代表人(負責人)：_____ (簽章)

公司統一編號：_____

代表人身分證明文件字號：□□□□□□□□□□

公司電話：_____

公司所在地：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

註：委託人或被委託人為法人者，須併附該法人及其負責人之證明文件影本；


如為自然人者，則併附其身分證明文件。【正本繳驗後發還】


代理人如是自然人應檢附身分證明文件：
(如是法人應有公司登記及負責人身分證明
文件影本)

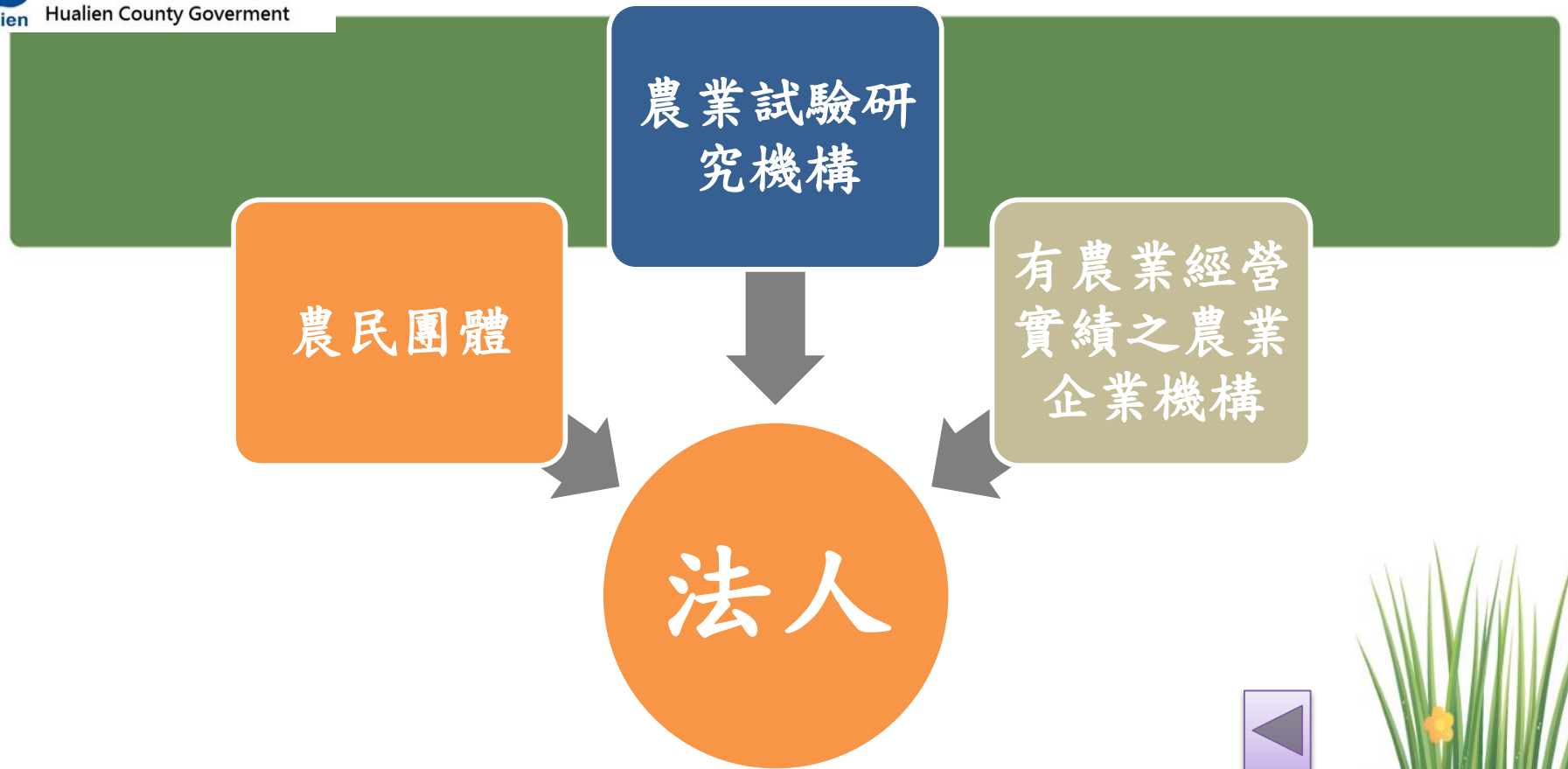
籌設申請表

項次	申請人 勾稽欄	應檢附文件									
1		休閒農場經營計畫書。(項目內容請參閱附件)									
1-1		休閒農場籌設申請書影本。									
1-2		申請人(經營主體)證明文件：									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>身分別</th> <th>應檢附文件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>自然人</td> <td>身分證明文件影本</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">農民團體 農業試驗研究機構</td> <td>1. 負責人身分證明文件影本 2. 法人設立登記文件影本</td> </tr> <tr> <td>1. 負責人身分證明文件影本 2. 公司登記文件影本 3. 農業經營實績文件影本 (<input type="checkbox"/>最近半年以上之農業生產、交易紀錄或辦理農業試驗相關佐證資料)</td> </tr> <tr> <td>法人 其他有農業經營實績之農業企業機構</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	身分別	應檢附文件	自然人	身分證明文件影本	農民團體 農業試驗研究機構	1. 負責人身分證明文件影本 2. 法人設立登記文件影本	1. 負責人身分證明文件影本 2. 公司登記文件影本 3. 農業經營實績文件影本 (<input type="checkbox"/> 最近半年以上之農業生產、交易紀錄或辦理農業試驗相關佐證資料)	法人 其他有農業經營實績之農業企業機構	
		身分別	應檢附文件								
		自然人	身分證明文件影本								
農民團體 農業試驗研究機構	1. 負責人身分證明文件影本 2. 法人設立登記文件影本										
	1. 負責人身分證明文件影本 2. 公司登記文件影本 3. 農業經營實績文件影本 (<input type="checkbox"/> 最近半年以上之農業生產、交易紀錄或辦理農業試驗相關佐證資料)										
法人 其他有農業經營實績之農業企業機構											
1-3		土地使用清冊(如附表一)。									
附-1		附件一：最近三個月內核發之土地登記(簿)謄本；正本乙份，其餘影本。									
附-2		附件二：最近三個月內核發之地籍圖謄本；正本乙份，其餘影本(著色標明申請範圍及編定用地類別；比例尺不得小於 1/4800 或 1/5000)。									
附-3		附件三：土地使用同意文件併附土地所有權人身分證明文件影本，或公有土地申請開發同意證明文件。但土地為申請人單獨所有者，免附。(※土地同意使用文件，應載明同意作休閒農場經營，且同意該地號上既有設施之使用及同意在該地號上設置設施等，亦須一併註明。)									
附-4		附件四：地理位置及相關計畫示意圖(以比例尺 1/25000 的地形圖縮圖繪製；申請面積未達二公頃者，得以其他足以表明位置之地圖繪製)。									
附-5		附件五：基地現況使用及範圍圖(以比例尺 1/2500 的相片基本圖縮圖或地籍圖縮圖繪製，休閒農業發展資源之相關計畫亦應一併標注)。									

檢附文件及檢核

應檢附相關證明文件 

和別人的土地合併開發應提供土地使用同意書 




101.12.10農輔字第1010135376號函

申請籌設休閒農場之農業企業機構，應提供該企業最近半年內之農業生產、交易紀錄或辦理農業試驗相關佐證資料以供審查認定。

同意書

同意將所有下列土地提供_____申設「○○休閒農場」使用（同意內容如下表），使用期限自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止，恐口說無憑，特立此同意書為證。

縣市	鄉鎮市區	地段	地號	面積	同意設置設施項目	備註 同意使用該筆土地上之現有設施項目)


 應加註土地所有人同意申請人在自己土地上設置之設施項目

（所有權人為自然人）

立同意書人：_____（簽章）

身分證證明文件字號：

住址：

聯絡電話：

（所有權人為法人）

立同意書人：法人名稱_____（法人印章）

代表人（負責人）：_____（簽章）

公司統一編號：

公司所在地：

聯絡電話：

中華民國_____年_____月_____日

註：立同意書人或被授權人為法人者，須併附該法人及其負責人之證明文件影本；如為自然人者，則併附其身分證證明文件。

籌設申請書

附-6	附件六：現有設施合法使用證明文件或相關經營證照。但無現有設施者，免附。 (合法文件明細表，如附表二)
附-7	附件七：各項設施計畫表(如附表三)。
附-8	附件八：設施規劃構想配置圖(除設施外，並需註明供農業、森林、水產、畜牧等事業使用之利用區位及使用規劃)；有分期者應依分期規劃構想，以顏色及文字標註以資區別。
附-9	附件九：其他(各地方主管機關依審查需求訂定)

如有現有設施應填列現有設施盤點表，並檢附相關證明文件



茲依據休閒農業輔導管理辦法規定，檢附相關證明文件，請准予核發休閒農場籌設同意文件。

此致

直轄市
縣(市)政府
或核轉

行政院農業委員會

申請人：

(簽章)

中華民國 年 月 日

應載明申請日期

○○休閒農場現有設施盤點表

編號	現有設施項目	合法證明文件/ 核發日期	使用規劃			「各項設施現況及分期設施計畫表」設施項次	文件編碼
			拆除	維持原使用	變更使用用途		
1		使用執照(0年0月0日府建管字第000號)				第○項	文件一
2		農業設施容許使用證明文件(0年0月0日府農輔字第000號)				第○項	文件二
3		農業設施容許使用證明文件(0年0月0日府農輔字第000號)	✓			無	文件二
4	...	無	✓			無	無
5							
6							
7							
8							
9							
10							
...							
		(表格請依需求自行增、刪應用)					
填表說明		請填入文件名稱及核發日期。	※現有設施請依申設休閒農場之使用規劃勾選。 ※擬將設施變更使用用途為 休閒農業設施 者，應依「休閒農業輔導管理辦法」第19條第1項各款檢討設施項目。			※請對照「各項設施現況及分期設施計畫表」所列項次。 ※規劃拆除設施請填「無」。	請依序編列文件號碼，並於清單後依序附上文件影本。

註：本表所列現有設施需符合現況，並於附件六「基地現況使用及範圍圖(以比例尺 1/2500 的相片基本圖縮圖或地籍圖縮圖繪製)標註。

※相關函釋

● 101.7.16農輔字第1010112289號：

一、對於非都市土地違規使用案，如符合非都市土地使用分區或用地變更規定者，由縣市政府先依據區域計畫相關規定懲處後(符合變更規定者)，得依相關規定辦理土地使用變更。

二、對於擬申請籌設之休閒農場，申請範圍內存在既有尚未取得合法使用之設施處理原則如下：

(一)申請籌設休閒農場範圍內尚未依法申請容許使用之既有農業設施，原則上以輔導申請休閒農業設施，並依休閒農業輔導管理辦法相關規定辦理。

(二)又申請籌設休閒農場場內既存、尚未取得合法文件之農業設施，且未來非屬休閒農業使用之設施，應先取得合法文件，再併入經營計畫書，辦理休閒農場籌設申請。

經營計劃書項目內容 休§13

標題	項目	內容	相關附件
一、基本資料	休閒農場籌設申請基本資料	籌設申請書影本	附件一 附件二 附件三
		申請人(經營主體)證明文件	
		土地使用清冊(如申請書附表一)	
二、現況分析	(一)計畫位置與範圍	1. 地理位置：基地與鄰近相關計畫、重要地標、聚落、公共服務設施及主要幹道等之關係。 2. 基地權屬、土地使用分區及編定：以列表方式表達。	附件四 附件五
	(二)實質環境	1. 地形地勢：基地及周邊環境之地形、地勢。 2. 交通運輸系統： 1 基地目前主要聯外道路及通往鄉級以上聯外道路之聯絡道路系統其寬度及服務狀況 2 鄰近大眾運輸系統服務狀況。	
三、休閒農業發展資源	(一)農場農業經營現況及農業、景觀、生態、文化…資源特色	1. 農業資源：作物(或畜禽、漁產、林產等)種類生產面積、產量、位置及特色。 2. 景觀資源：田園自然景觀、當地及農場特有農村景觀之位置、特色等。 3. 特殊生態及保存價值之文化資產：其資源特色及應予保護或發展之範圍、種類。	※請輔以照片說明
		(二)相關計畫	1. 休閒農業區：是否位於休閒農業區範圍內或有鄰近之休閒農業區。如有，應敘明該休閒農業區之名稱、特色。 2. 鄰近遊憩資源：鄰近之遊憩資源或設施之區位、種類及交通聯繫關係。 3. 其他重大相關計畫：行政區域內或鄰近行政區域內之其他重大相關計畫，應敘明該計畫之位置及性質。
	(三)其他	其他休閒農業發展資源現況。	



休閒農業係由傳統農業轉型提供加值服務

資源整合共同發展

○○休閒農場土地使用清冊

面積單位：平方公尺

編號	都市土地或 非都市土地	土地標示			面積	編定使用種類		所有權 人	持分比例 與面積	公 有	私 有	
		鄉鎮 區別	地段	地號		(使用) 分區	使用地 類別					
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
農場總面積		(平方公尺)										
公 私 有 土 地 統 計	土地別	面積(平方公尺)			占全場面積百分比(%)							
	私有											
	公有											
合 計	分區別	用地別	面積(平方公尺)		占全場面積百分比(%)							
			小計	合計	小計	合計						
	○○(使用)分區	○○用地										
	○○(使用)分區	○○用地										
○○(使用)分區	○○用地											
○○(使用)分區	○○用地											

都市計畫區內
土地使用分區
及使用地類別
標示「空白」，
並檢附土地使
用分區證明



經營計劃書項目內容 休§13

四、發展目標及策略	(一)發展目標	經營休閒農場發展目標。	
	(二)發展策略	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經營方式及特色：目前農場或未來經營方式特色 2. 達成目標之策略。 	
五、全區土地使用規劃構想	(一)基地現況	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基地現行利用狀況。 2. 基地現有設施（例如：農舍、農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施、休閒農業設施及其他等設施...）之利用情形(應含設施項目、數量、面積等量化資料，並敘明是否符合土地使用相關規定)。 3. 申設範圍內有現有設施者，應檢附合法使用證明文件或相關經營證照，並請輔以照片說明。但無現有設施者，免附。 	附件六
	(二)休閒農場整體規劃構想 (休§19.20)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 擬申請容許使用之設施或其他設施之項目、數量、面積規模、坐落區位及經營利用構想(5-22款) 2. 擬申請住宿、餐飲、農產品加工(釀造)廠、農產品與農村文物展示(售)及教育解說中心設施之項目、數量、面積規模、坐落區位及營運構想，並敘明設置之必要性與計畫使用農業用地所提區位、面積之必要性、合理性及無可替代性。(1-4款，涉及用地變更) 3. 現有設施(含農舍及各項農業設施)配合休閒農場設置之規劃利用構想。 4. 場內供農業、森林、水產、畜牧等事業使用之利用區位及利用方式，並需該等使用用途農業用地面積敘明佔休閒農場內面積比例。(總面積60%) 	附件七 附件八 附件九




○○○休閒農場內各項設施計畫表

設施期別	項次	設施種類					數量	設施預計完成日期及註記事項
		設施項目	地段地號	設施高度(公尺)	基地面積(平方公尺)	占農業用地面積(%)		
全期	1	農產品加工(釀造)廠	○○地段 ○○地號		400		1座	○年○月○日
	2	住宿設施(2、3樓)+餐飲設施(1樓)+教育解說中心(1樓)	○○地段 ○○地號	10.5 (3層樓)	600		1棟	○年○月○日
	3	衛生設施A	○○地段 ○○地號		50		1座	○年○月○日 ※現有設施變更為休閒農業設施
	4	衛生設施B	○○地段 ○○地號		50		1座	○年○月○日
	5	農舍	○○地段 ○○地號		200		1棟	※現有設施 ○年○月○日 已完成
	6	溫室	○○地段 ○○地號		100		1座	※現有設施 ○年○月○日 已完成
各項小計	1. 本辦法第19條第1項第1款至第4款休閒農業設施之基地面積(辦理土地變更特定目的事業用地或核准使用面積)			1000				
	2. 本辦法第19條第1項第5款至第22款休閒農業設施之基地面積			100				
	3. 農舍			200				
	4. 農業設施	4-1溫室			100			
		4-2蓄水池						
		4-3農機具室						
	5. 其他	5-1丙種建築用地(設有旅館1座)						
5-2.....								
休閒農業設施基地面積小計(1+2)				1100				
合計				1400				

1. 設施完成
 並取得合法
 文件日期
 2. ≤ 4年

經營計劃書項目內容 休§10

六、營運管理方向	(一)自然及生態環境維護構想	開發後降低影響毗鄰地區之自然及生態環境之維護措施。
	(二)營運及管理構想 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農場營運如何與當地農業或農村發展結合 2. 農業經營特色推動及管理作法(如環保、交通、安全、)。引用水之來源及廢污水之處理等 3. 分期開發者之分期營運管理構想。
附件資料	附件一：最近三個月內核發之土地登記(簿)謄本；正本乙份，其餘影本。	
	附件二：最近三個月內核發之地籍圖謄本；正本乙份，其餘影本(著色標明申請範圍及編定用地類別；比例尺不得小於1/4800或1/5000)。	
	附件三：土地使用同意文件併附土地所有權人身份證明文件影本，或公有土地申請開發同意證明文件。但土地為申請人單獨所有者，免附。(※土地同意使用文件，應載明同意作休閒農場經營，且同意該地號上既有設施之使用及同意在該地號上設置設施等，亦須一併註明。)	
	附件四：地理位置及相關計畫示意圖(以比例尺1/25000的地形圖縮圖繪製；申請面積未達二公頃者，得以其他足以表明位置之地圖繪製)。	
	附件五：基地現況使用及範圍圖(以比例尺1/2500的相片基本圖縮圖或地籍圖縮圖繪製，休閒農業發展資源之相關計畫亦應一併標注)。	
	附件六：現有設施合法使用證明文件或相關經營證照。但無現有設施者，免附。(合法文件明細表，如申請書附表二)	
	附件七：各項設施計畫表(如申請書附表三)。	
	附件八：設施規劃構想配置圖(除設施外，並需註明供農業、森林、水產、畜牧等事業使用之利用區位及使用規劃)；有分期者應依分期規劃構想，以顏色及文字標註以資區別。	
	附件九：其他(各地方主管機關依審查需求訂定)	

「休閒農場整體規劃構想」、「各項設施計畫表」、「設施規畫構想配置圖」應相符

(休§20)

- 休閒農場內各項設施均應以符合休閒農業經營目的，無礙自然文化景觀為原則。
- 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10.5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。

※相關函釋

● 104.9.1農企字第1040232812號

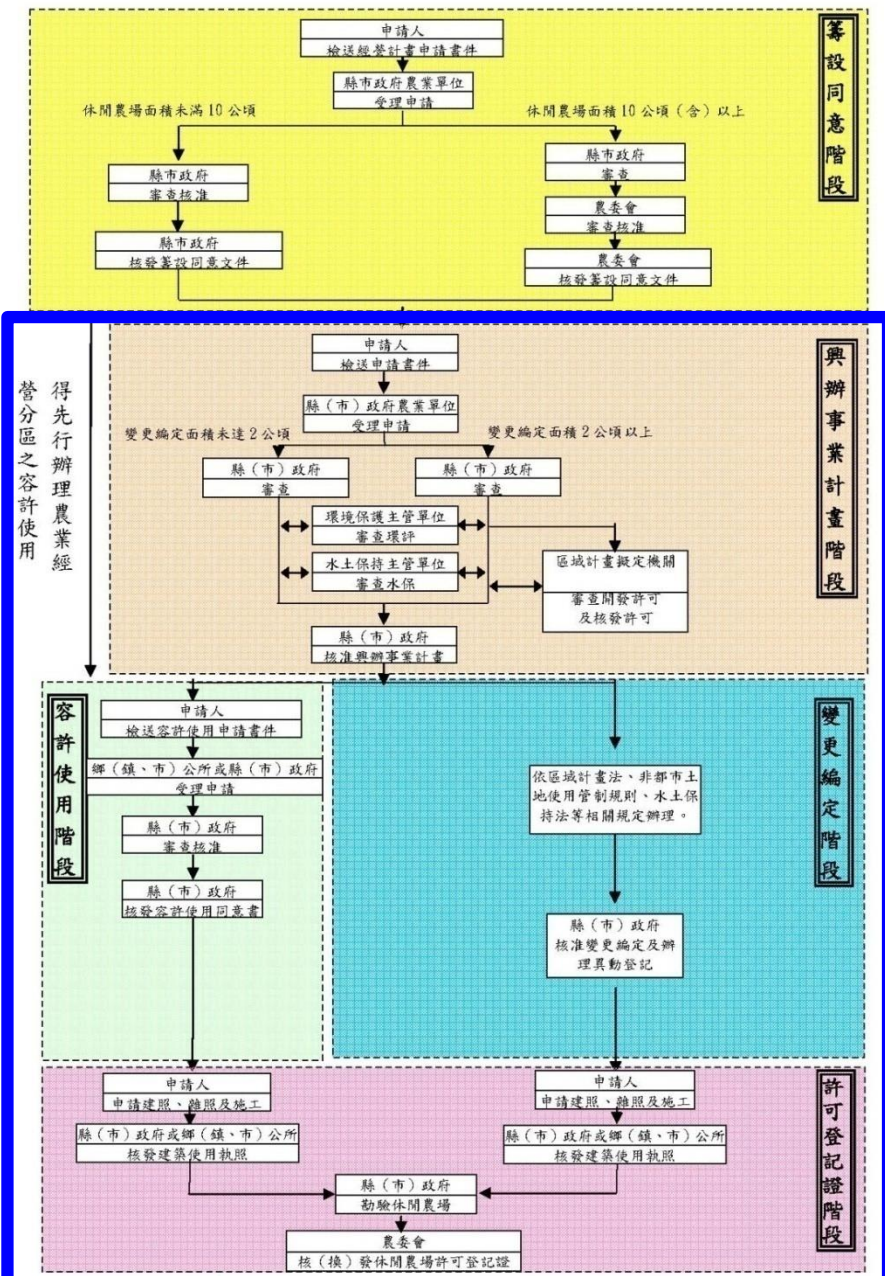
農業用地依法應以作農業使用為原則，所稱農業使用於農業發展條例第3條第12款明定略以「指農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施或農舍使用者」…農業用地如係種植花卉、盆栽、草皮等之生產，以供應市場之需求，仍屬農業使用之範圍。惟如僅作庭園景觀栽植，或花木綠化造景，並不符農業使用之定義。

庭園造景應納入景觀設施規劃，並依規申請容許使用



籌設期程得規劃分期

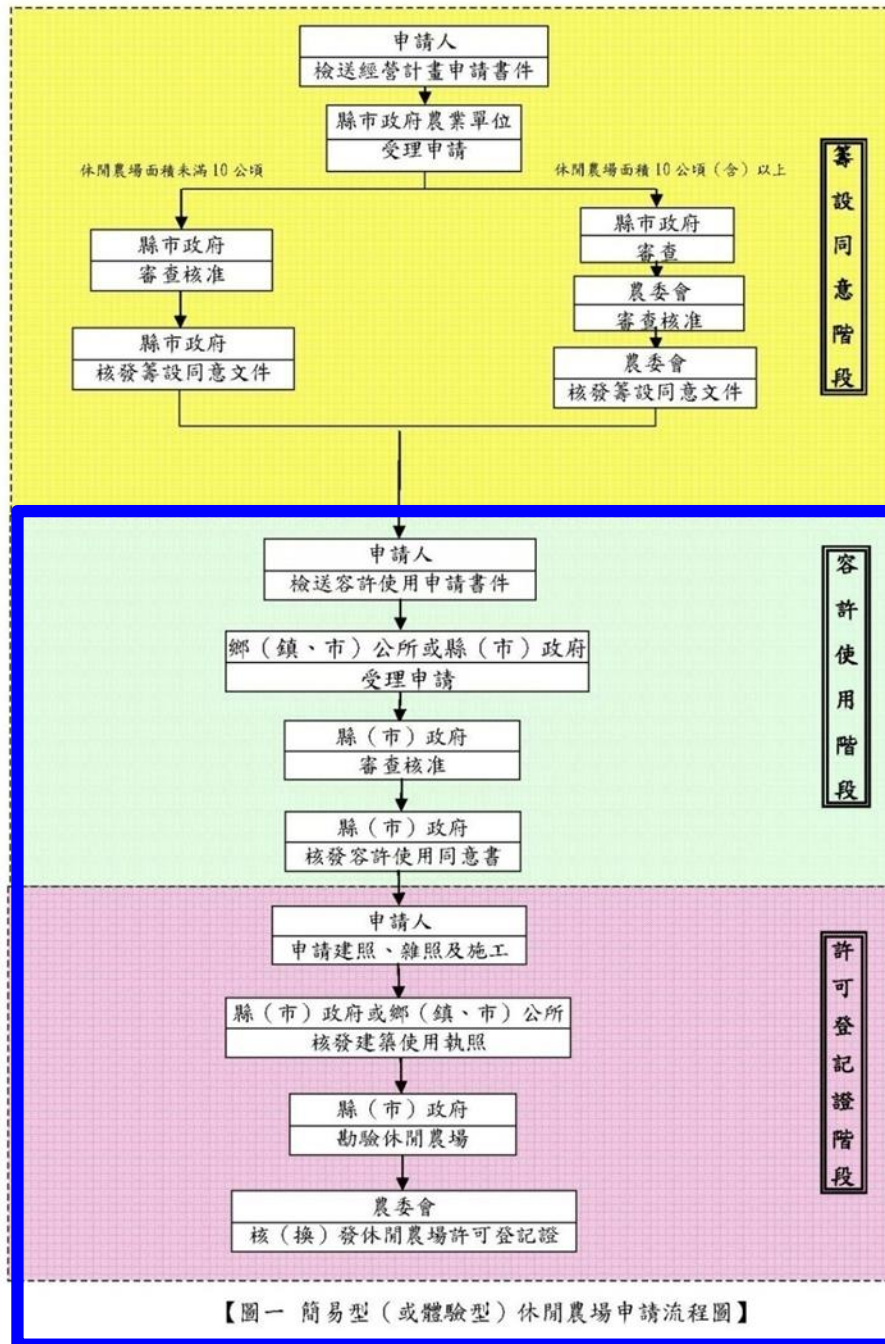
- 經營計畫書所列之休閒農業設施，得依需要規劃分期興建，並敘明各期施工內容及時程。(休§13)
- 休閒農場自核發籌設同意文件之日起，至取得休閒農場許可登記證之期間以4年為限，其期間規定如下：
(休§16)
- 涉及研提興辦事業計畫，其籌設期間屆滿仍未取得休閒農場許可登記證而有正當理由者，得於期限屆滿前3個月內，報經當地直轄市或縣（市）主管機關轉請中央主管機關核准展延。每次展延期限為2年，並以2次為限。



得先行辦理農業經營分區之容許使用

4年內完成

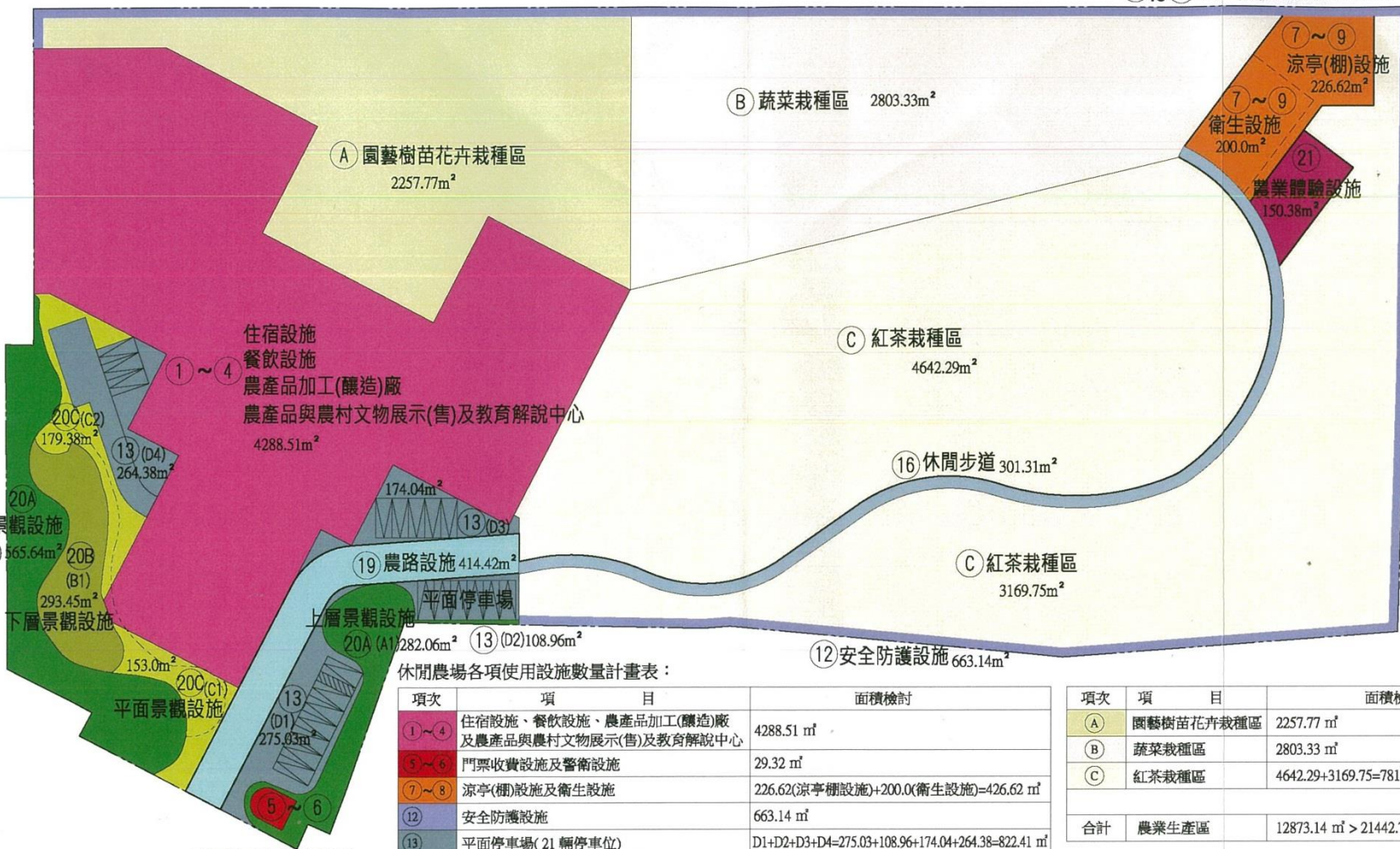
【圖二 複合型的休閒農場申請流程圖】



【圖一 簡易型（或體驗型）休閒農場申請流程圖】

4年內完成

四、案例分享



門票收費及警衛設施
29.32m²

客房：一層12間+二層12間+三層25間=49間
前庭共停小轎車21輛

分期規畫構想配置圖 S=1/600

休閒農場各項使用設施數量計畫表：

項次	項目	面積檢討
①~④	住宿設施、餐飲設施、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	4288.51 m ²
⑤~⑥	門票收費設施及警衛設施	29.32 m ²
⑦~⑧	涼亭(棚)設施及衛生設施	226.62(涼亭棚設施)+200.0(衛生設施)=426.62 m ²
⑫	安全防護設施	663.14 m ²
⑬	平面停車場(21輛停車位)	D1+D2+D3+D4=275.03+108.96+174.04+264.38=822.41 m ²
⑯	休閒步道	301.31 m ²
⑰	農路	414.42 m ²
20A	景觀設施(上層景觀設施)	A1+A2=282.06+565.64=847.7 m ²
20B	景觀設施(下層景觀設施)	B1=293.45 m ²
20C	景觀設施(平面景觀設施)	C1+C2=153.0+179.38=332.38 m ²
21	農業體驗設施	150.38 m ²
合計	①~④ 項面積檢討	4288.51 m ² < 21442.78x20%=4288.56m ²
合計	①~⑳ 項面積檢討	8569.64 m ² < 21442.78x40%=8577.11m ²

項次	項目	面積檢討
A	園藝樹苗花卉栽種區	2257.77 m ²
B	蔬菜栽種區	2803.33 m ²
C	紅茶栽種區	4642.29+3169.75=7812.04 m ²
合計	農業生產區	12873.14 m ² > 21442.78x60%=12865.67m ²

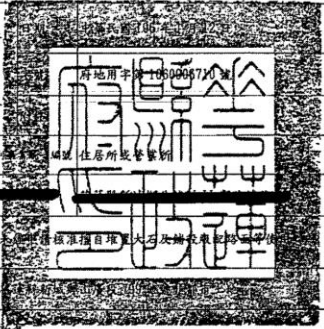
計算污水處理量計算式：
 B3類(含涼亭及體驗設施)=(3152.28+142.05)/3x0.5=549.06人
 =>取550人=>550x100=55000公升/人.日=55.0CMD
 B4類=2719.48/10=271.95人
 =>取272人=>272x300=81600公升/人.日=81.6CMD
 備註：開發基地面積=21442.78m²

花蓮縣政府處理違反區域計畫法案件處分書

統一送達書

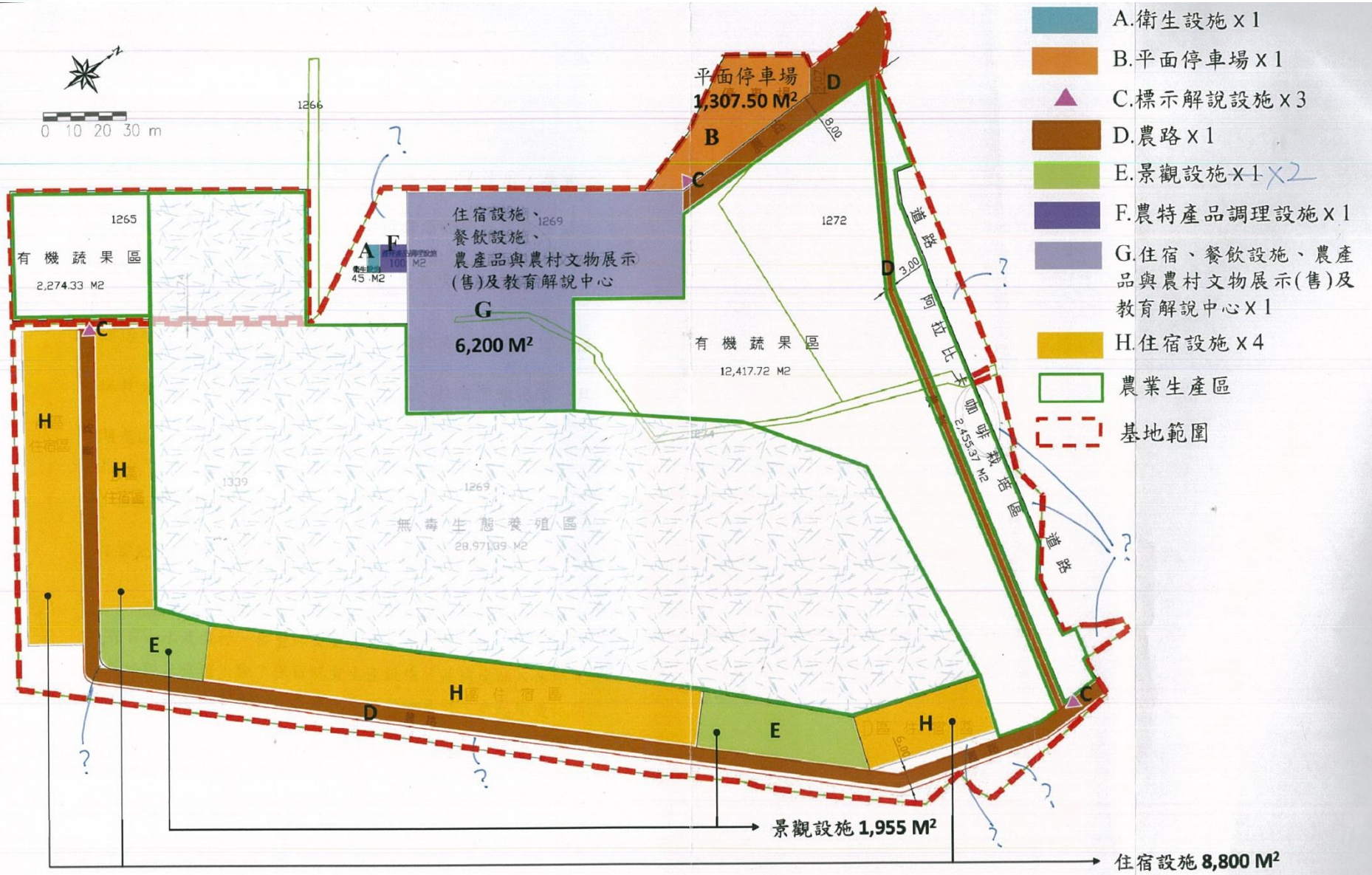
掛號郵件回執聯請退回原單位憑查

連	別	普	通	件	郵	遞	方	式	雙	掛	號
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

行文單位	正本	[Redacted]				
	副本	花蓮縣環境保護局、花蓮縣地方稅務局、花蓮縣新城鄉公所、本府農業處、本府建設處、本府地政處				
受處分人	姓名或名稱	性別	出生年月日	身分證或曾姓	44號 住居所或管轄別	
處分主文	■處罰鍰新臺幣 12 萬元整 ■限於 106 年 4 月 16 日前恢復原農牧用地使用				違規事實摘要 違規地點	
查報單位及查報日期	依據本府建設處 105 年 11 月 17 日簽辦理				土地權屬 土地編定	
違規事實	查受處分人所有花蓮縣新城鄉山廣段 799 地號非都市土地，違規面積約 10,970 平方公尺，使用分區編定為「一般農業區農牧用地」，未經申請核准擅自堆置大石及鋪設配路面等使用，違反區域計畫法第 15 條第 1 項有關非都市土地使用管制規定之事實明確。					
處分理由及適用法令	按區域計畫公告實施後，經劃定使用分區並編定使用地類別之非都市土地，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用並實施管制，違反者處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並得限期令其改善，不依限改善，得按次處罰，區域計畫法第 15 條第 1 項、第 21 條及非都市土地使用管制規則第 6 條第 1 項訂有明文。次按行政罰，係指對於違反行政法上義務者所科之制裁。行為人之行為是否該當法規之構成要件而違反行政法上義務，係屬事實認定，如行為人違反行政法上義務之事實成立，主管機關即應予以裁罰之(法務部 90 年 6 月 29 日法律字第 018722 號函參照)。查自揭土地使用分區編定為「一般農業區農牧用地」，受處分人未經申請核准擅自堆置大石及鋪設配路面等使用，不符非都市土地使用管制規則第 6 條附表 1 規定「農牧用地」容許使用項目及許可使用細目。綜上，受處分人造成農地破壞及地形地貌改變之行為，違反非都市土地使用管制規定之事實明確。爰依據區域計畫法第 15 條、第 21 條及行政罰法第 18 條第 1 項與本縣違反區域計畫法罰鍰條件裁罰基準第 2 點規定之裁罰鍰，對於違規使用面積 8 千平方公尺以上，未逾 1 萬 1 千平方公尺且第一次違規者，裁罰如主文。					
繳納期限	106 年 2 月 16 日以前	繳納地點	臺灣銀行及本縣縣轄各農會			
指定改正地點及改正事項	限於 106 年 4 月 16 日前恢復原農牧用地使用					
備註	一、對本處分書如有不服，得於收受處分書之次日起 30 日內，依訴願法第 14 條及第 58 條第 1 項規定，繕具訴願書經本府向內政部訴願審議委員會提起訴願。 二、請於繳納期限內將繳款書至指定地點繳納罰鍰，逾期不繳納者，依區域計畫法第 21 條第 3 項及行政執行法第 4 條第 1 項但書之規定，移送法務部行政執行署所屬分署執行之。 三、受處分人未依指定改正事項之內容改正者，依區域計畫法第 21 條第 2 項、22 條規定，按次處罰至改正為止，並得另處 6 個月以下有期徒刑或拘役。 四、「區域計畫法」第 21 條規定：違反第 15 條第 1 項管制使用土地者，由該管直轄市、縣(市)政府處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。前項情形經限期變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉，強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。前二項罰鍰，經限期繳納逾期不繳納者，移送法院強制執行。 五、「區域計畫法」第 22 條規定：違反前條規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，並得處 6 個月以下有期徒刑或拘役。					
中華民國 106 年 1 月 12 日						



縣長傅崐萁



圖九 設施規劃構想配置示意圖

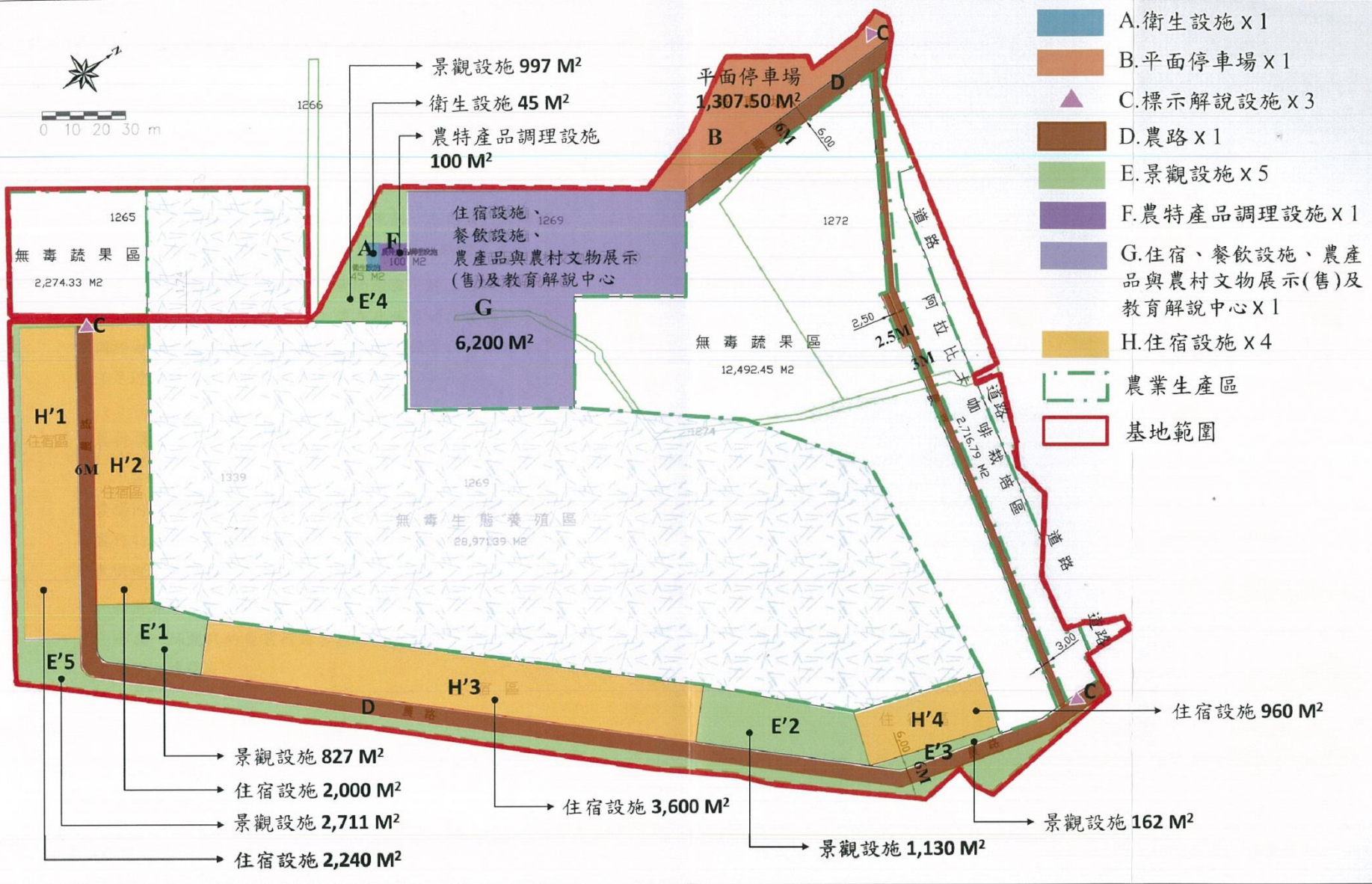
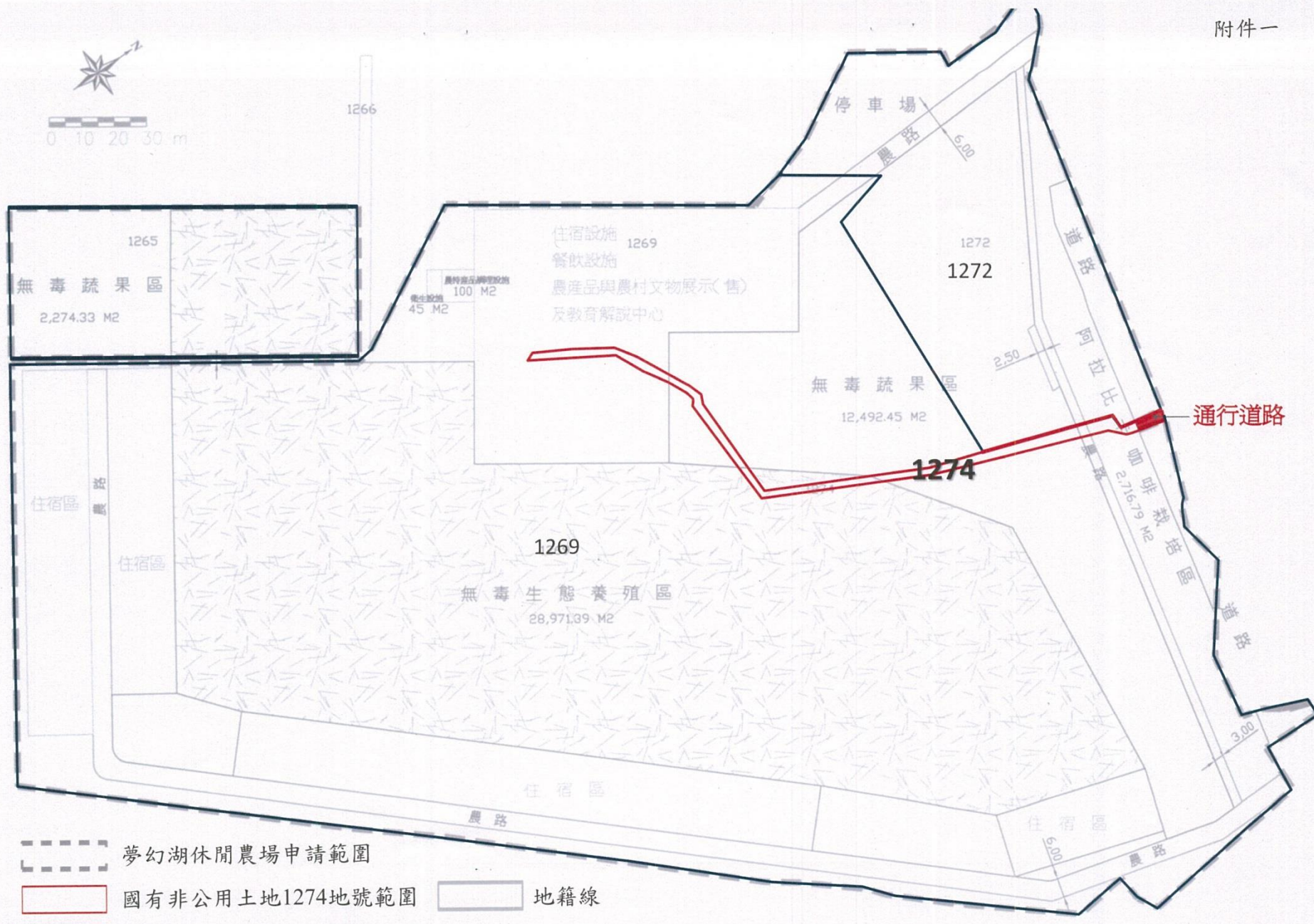


圖10 設施規劃構想配置示意圖



- 夢幻湖休閒農場申請範圍
- 國有非公用土地1274地號範圍
- 地籍線
- 國有非公用土地不同音人保開辦範圍



• 國有土地合併開發同意

103年10月修正版本
(本署10540002700號函)

副本

保存年限：106.9.18起

財政部國有財產署北區分署 函 附件二

機關地址：臺北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：

國有非公用土地提供申請開發同意書

為向（目的事業主管機關）申請許可（開發、籌設或設置）夢幻湖休閒農場需要，須取得下列國有土地之合併開發證明文件，經本分署審核符合「國有非公用土地提供申請開發案件處理要點」同意提供申請開發規定。茲發給本同意書，提供依規定持向主管機關申請（開發、籌設或設置）許可事宜。

一、同意提供申請開發國有土地標示：

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	全筆土地面積(公頃)	同意提供申請開發土地面積(公頃)	備註
花蓮縣	壽豐鄉	豐東					附同意提供申請開發土地範圍圖說一份。

- 二、本同意書並非土地使用權同意書，僅提供申請籌設、設置或開發許可。申請人於依規定取得合法使用權之前，不得使用國有土地。如有已取得合法使用權者，亦不得為違約之使用。申請籌設、設置或開發許可案件是否同意應經主管機關審核，申請人不得以此同意書對抗主管機關。
- 三、本同意書之有效期限自106年9月3日起至108年9月2日止。有效期限屆滿時，重新申請。重新申請時，應檢附於最近一次提供申請開發同意書有效期限內，向目的事業主管機關申請開發，或已申請並依目的事業主管機關規定補正，或其他足資證明已有申請開發進度之證明文件及申請開發計畫書等文件。
- 四、有下列情形之一者，本分署將撤銷本同意書，並通知申請人及相關目的事業主管機關：
- (一) 申請開發案件經目的事業主管機關審查結果不同意開發。
 - (二) 開發案件經目的事業主管機關撤銷核准或公告廢止開發、籌設或設置許可。

97056

花蓮市國盛一街

受文者：

發文日期：中華民國106年9月13日

發文字號：台財產北花二字第10603093570號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：國有非公用土地提供申請開發同意書及承諾書影本各乙份

主旨：檢送花蓮縣壽豐鄉豐東段1274地號國有土地內部分土地（面積約516平方公尺）之國有非公用土地提供申請開發同意書乙份，請查照。

說明：

- 一、依據台端未具日期承諾書及郵政劃撥儲金存款收據影本辦理（本分署106年8月24日收文）。
- 二、本案既經台端於106年8月22日完成繳納保證金新台幣103萬2,000元及具結承諾書在案，爰隨文發給旨案國有非公用土地提供申請開發同意書乙份，並請確實依承諾書（詳附件影本）承諾事項辦理。
- 三、另請台端妥為保管收據（郵政劃撥儲金存款收據），以備日後退還保證金時，收回列帳。

正本：

副本：

分署長 黃偉政

- (三) 申請人未於取得開發、籌設或設置許可之次日起三個月內，向本分署提出申請取得使用許可範圍內國有土地。
- (四) 申請人未依本分署通知期限內補足應繳交之權利金、履約保證金或土地售價差額。
- (五) 申請人於本同意書有效期限內（擴大）占用國有土地（範圍）。



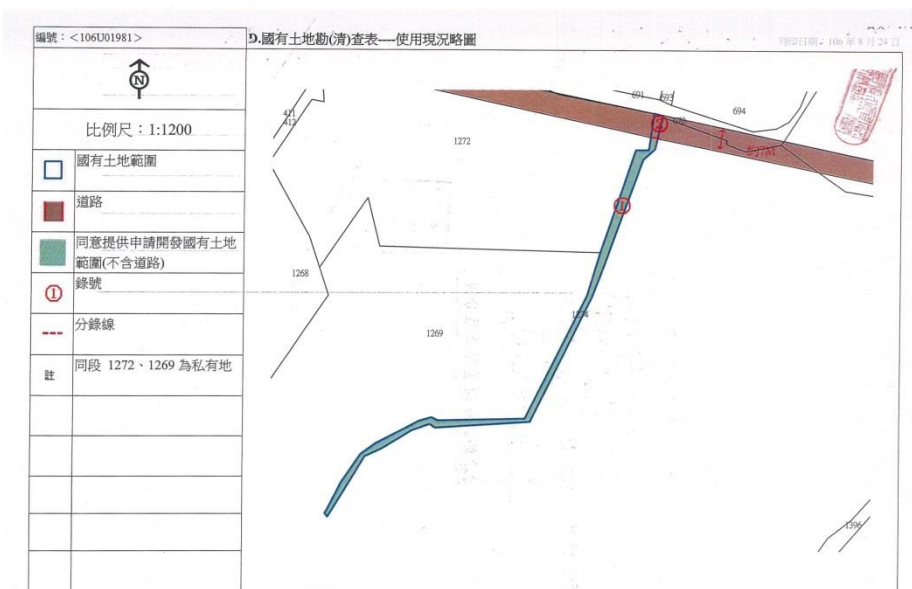
財政部國有財產署北區分署

代表人分署長



(蓋章)

中華民國 106年9月13日



檔 號： 附件三
保存年限：

副本

花蓮縣壽豐鄉公所 函

地址：97442 花蓮縣壽豐鄉壽豐村壽山路26號
承辦人
傳真：
電話：
電子信箱：

974
本所

受文者：本所建設課

發文日期：中華民國107年4月9日
發文字號：壽鄉建字第1070005422號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關台端申請本所證明本鄉豐東段1269地號、1272地號、1274地號相鄰道路一案，查前開地號部分為公眾通行之現有道路，請查照。

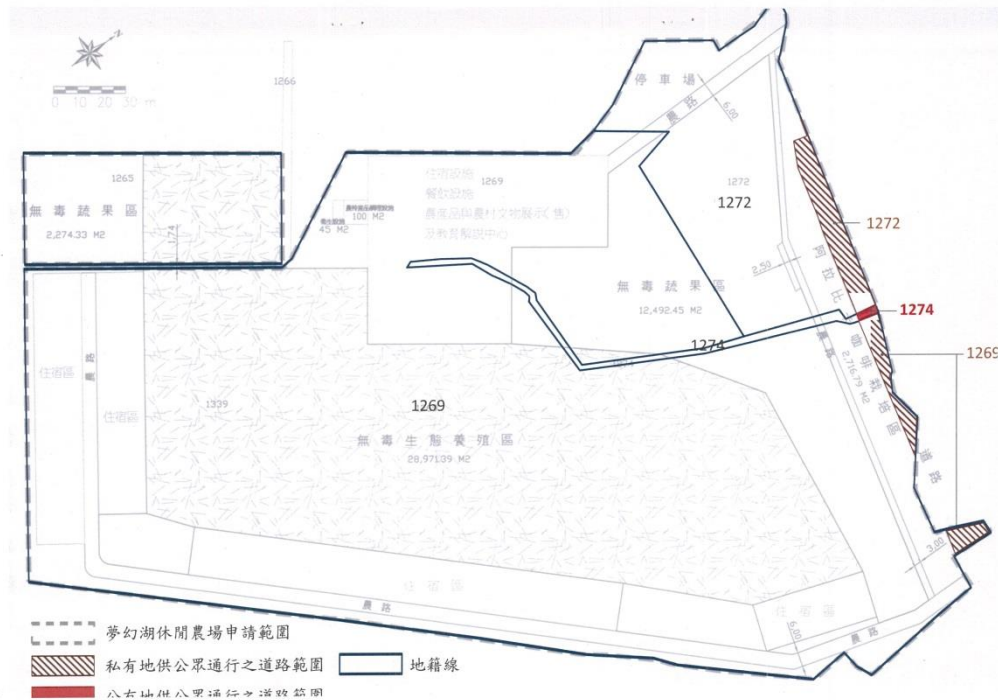
說明：依據台端107年4月2日申請書辦理。

正本：
副本：豐坪村辦公處、本所建設課
抄本：

鄉長張懷文 出國
秘書張麒璋 代行

本案依照分層負責授權主管 課長 判發

道路供公眾通行證明



相關法規

- 休閒農業法規及函釋查詢系統

<https://ezgo.coa.gov.tw/Law/Front/LegalLetter/Index>

- 農地法規檢索系統(行政院農業委員會)

<http://tal.is.coa.gov.tw/ALRIS/>

敬請指教

補充

農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點

(五) 申請變更農業用地辦理部分土地分割，致造成坵塊零碎不利農業經營。

耕作面積表：

編號	項目	面積檢討
01	蓮花區	約4492M ²
02	落羽松	60顆
03	花卉區	約1107M ²
04	香草區	約1059.82M ²
	小計	6658.82M ²

備註：開發基地面積：10074.88M²

$6658.82M^2 > 10074.88 * 60\% = 6044.93$ OK!

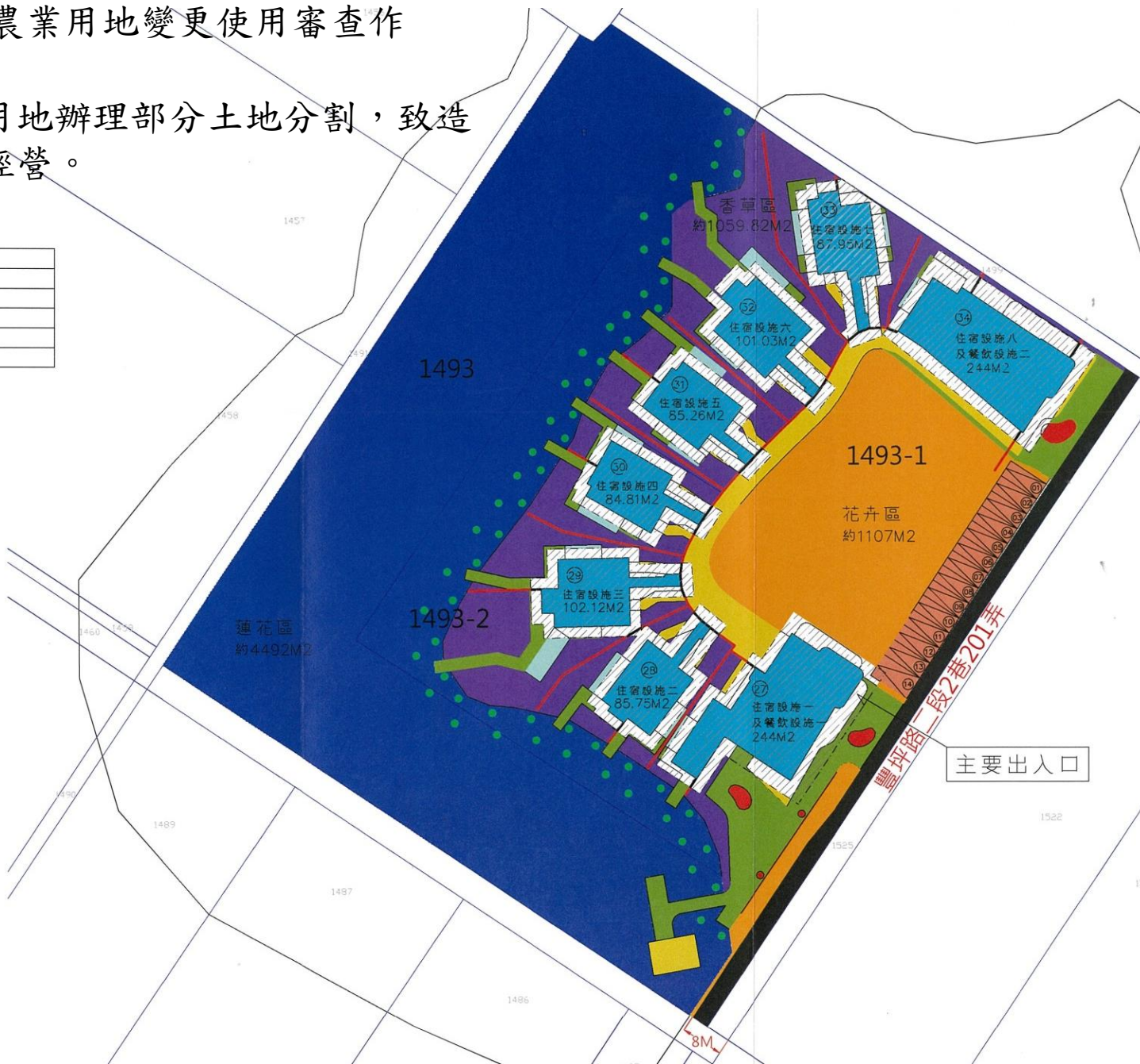
圖例：

編號	顏色	項目
01	深藍色	蓮花區
02	綠色圓點	落羽松
03	橘色	花卉區 (茶花、玫瑰、薑花、澳洲茶樹)
04	紫色	香草區 (薄荷、鼠尾草、迷迭香)

編號	顏色	項目
01	斜線	變更特定目的事業用地
02	黃色	涼亭(棚)設施
03	紅色	景觀設施
04	棕色	平面停車場
05	深綠色	步道
06	淺藍色	水土保持設施
07	天藍色	住宿設施及餐飲設施
08	黑色	農路(既有道路)

耕作面積示意圖

S=1:600





耕作面積表：








編號	項目	面積統計
01	蓮花區	約4449.84㎡
02	花卉區(香草區)	約840.31㎡ (香草區約212.13㎡)
	小計	6290.15㎡

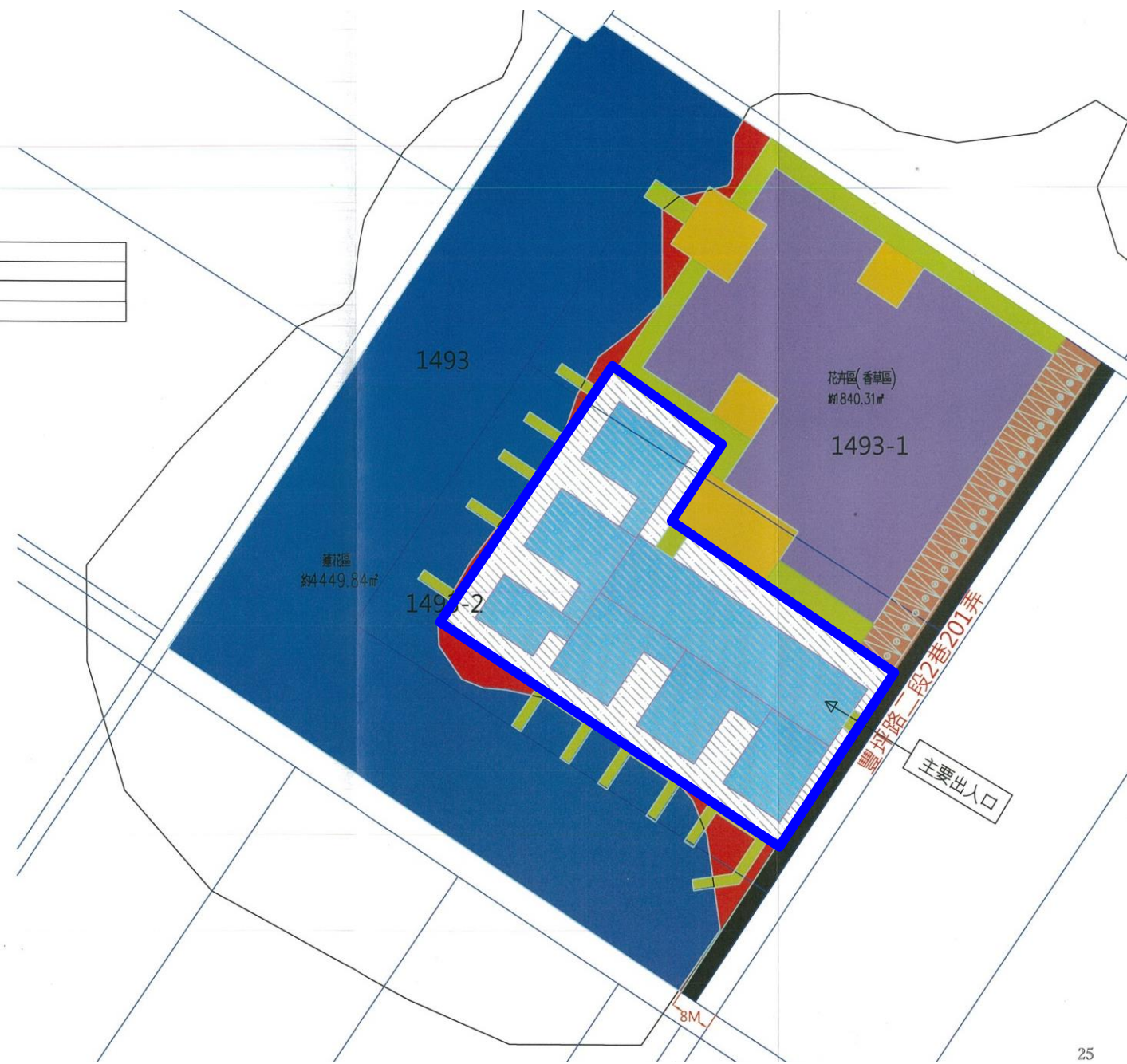
備註：開發基地面積：10074.88㎡

$6290.15\text{㎡} > 10074.88\text{㎡} \times 60\% = 6044.93\text{㎡}$ OK!

圖例：

編號	顏色	項目
01		蓮花區
02		花卉區(薰衣草, 金針花, 薑花, 澳洲茶樹) 香草區(薄荷, 鼠尾草, 迷迭香)

編號	顏色	項目
01		變更特定目的事業用地
02		涼亭(棚)設施
03		景觀設施
04		平面停車場
05		步道
06		住宿設施及餐飲設施
07		農路(既有道路)



法規名稱：農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點（民國 103 年 12 月 26 日修正）

五、農業用地變更使用，應避免影響農業生產環境之完整。有下列情形之一者，不同意變更使用：

（一）未依規定規劃設置隔離綠帶或設施。

（二）使用具有農業灌溉功能之系統作為廢污水排放使用或有妨礙上、下游農業灌排水系統輸水能力之虞。

（三）申請變更範圍內夾雜未申請變更之農業用地且妨礙其農業經營。

（四）妨礙原有區域性農路通行。

（五）申請變更農業用地辦理部分土地分割，致造成坵塊零碎不利農業經營。但線狀之公共建設，不在此限。

（六）目的事業主管機關就事業設置之必要性與計畫使用農業用地所提區位、面積之必要性、合理性及無可替代性，未提出評估意見或未表示支持意見。

（七）其他依本要點規定不得同意變更使用之情形。

【休閒農場籌設流程】(休§12、13、14)

時程

流程

審查時程：地方主管機關審查作業期限，不超過 2 個月。(須補正者，補正作業期限不超過 2 個月)

