馬祖地區申請休閒農場設置應注意事項

1. 受理單位：連江縣政府建設局農林課（0836-22347）
2. 法令依據：
   1. 休閒農業輔導管理辦法。休
   2. 休閒農場經營計畫審查作業要點。審
   3. 籌建部分涉都市計畫法都、都市計畫法臺灣省施行細則都細、連江縣土地使用分區管制要點管、建築法、環境影響評估法、發展觀光條例及農業發展條例發等從其規定。
   4. 營運部分涉公司法、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從其規定。
3. 地區背景：馬祖地區全區皆劃為都市計畫土地，暫無水土保持法（山坡地保育利用條例）所列山坡地。
4. 申請前應注意事項：
   1. 辦理流程：休閒農場設置前應將各項作為預作合法規劃，備具文件向受理單位申請籌設，經縣政府審查後核發「休閒農場籌設同意文件」。申請人依核定內容依法籌建（同意容許使用、完成細部計畫變更、取得建築執照後動工），4年內完工後向受理單位申請勘驗，驗畢轉農委會核發「休閒農場許可登記證」，完成法定營運相關許可及登記後始得營業。
   2. 面積限制：農場基地扣除建築線退縮範圍、道路及水路等公共保留面積後，單筆地號應達0.5公頃以上。（發16、休10、97.1.28解釋函）
      1. 0.5-1公頃僅作農業經營與體驗、自然景觀、生態維護及生態教育用途（農業經營體驗分區）。
      2. 達1公頃（含）以上，除前開用途外得再作住宿、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休閒農業設施用途（遊客休憩分區）。
   3. 場域現況：農場基地係依土地法規登錄土地。申請人已取得土地產權人使用同意書。場內無6公尺以上道路及水路穿越，至少有1條通往鄉級以上道路之6公尺\*以上聯外道路。（審11、92.6.24、93.12.2、94.7.12、98.4.2解釋函）
   4. 設計規劃：休閒農業設施\*\*總面積不超過農場基地10%且不超過2公頃。所有施作及設施設置應符合相關法規管.發，農業區設施建蔽率不得大於10%、樓地板面積不得大於100平方公尺。非臨時性設施應符合建築法相關規定。（休19、管5、發8-1）
5. 申請文件：申請人應填妥下列書表後送受理單位辦理
   1. 休閒農場籌設申請書
   2. 休閒農場經營計畫書（含經營計畫書格式說明、土地使用清冊表、土地權屬統計表、使用分區統計表及設施所在位置表等）
   3. 規劃內容含休閒農業設施者：休閒農業設施容許使用申請書
   4. 規劃內容含遊客休憩分區設施（需變更使用管制）者：都市計畫變更細部計畫申請書、圖（含變更細部計畫、事業及財務計畫、變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖）等文件正、副本各1份（都細8、都22、都24）
   5. 其他主管機關規定文件
6. 本注意事項僅就馬祖地區現況提示擬撰，其他地區應依現況及實際需求辦理。
7. 農委會頒布申請文件格式：

附件1：休閒農場籌設申請書。

附件2：休閒農場經營計畫書擬撰說明。

附件3：休閒農場土地使用清冊表。

附件4：休閒農場土地權屬統計表。

附件5：休閒農場土地使用分區及編定統計表。

附件6：休閒農場各項休閒農業設施所在分區及分期設施計畫。

備註：

\*：經縣政府認定無安全之虞者不在此限。

\*\*：輔19休閒農場得設置下列休閒農業設施：

農業經營體驗分區：門票收費設施、警衛設施、涼亭（棚）設施、眺望設施、衛生設施、農業體驗設施、生態體驗設施、安全防護設施、平面停車場、標示解說設施、露營設施、休閒步道、水土保持設施、環境保護設施、農路、其他經核准之合法設施。

遊客休憩分區：住宿設施、餐飲設施、自產農產品加工（釀造）廠、農產品與農村文物展（售）及教育解說中心。

附件1

**（ 農場名稱 ）休閒農場籌設申請書**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 農場 名稱 |  | 場址：  土地座落： 地段 地號等 筆 | | | 總面積 （平方公尺） | |  |
| 申 請 人 | 姓名（或法人名稱）： | 身分證統一編號：（或營業證照統一編號） | |  | | | |
| 通訊地址 | | | | | | |
| 聯絡電話（住家） | | （公司） | | | （手機） | |
| 經 營 主 體 | □自然人  □法人農場【□公司農場（請附公司營利事業登記證影本），□合作農場（請附農場證明文件影本）  □農民團體【□農會、□漁會、□農業合作社、□農田水利會】（請附法人登記證明文件影本）  □農企業機構（請註明公司名稱）（請附公司營利事業登記證影本）  □其他 | | | | | | |
| 檢 附 文 件 | □１、休閒農場經營計畫書。  □２、土地使用清冊及相關附表。  □３、土地登記簿謄本。（休閒農場經營計畫書附錄一）  □４、地籍圖謄本。（休閒農場經營計畫書附錄二）  □５、土地使用同意書。（休閒農場經營計畫書附錄三，土地如屬自有者免附）  □６、相關證明文件 | | | | | | |
| 茲依據休閒農業輔導管理辦法及休閒農場經營計畫審查作業要點規定，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 | | | | | | | |

附件2

休閒農場經營計畫書擬撰說明

| 標題 | 項目 | | | 內　容　說　明 | 附表、附圖及附錄 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 一、基本資料 | (一) 農場名稱  (二) 申請人  (三) 經營主體類別  (四) 主要經營方向  (五) 土地坐落  (六) 農場土地使用清冊  (七)土地使用同意書 | | | １、應敘明主要經營方向為花卉園藝、果園、牧野、養畜、森林或其他主要休閒農業經營之行為。  ２、如非自有土地者，應取得土地使用同意書或同意申請籌設休閒農場併用土地証明文件。 | 附表一：土地使用清冊  附錄一：土地登記簿謄本  附錄二：地籍圖謄本  附錄三：土地使用同意書（自有土地者免附） |
| 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。 | 附圖一：地理位置及相關計畫示意圖 |
| ２、基地權屬、土地使用分區及編定 | | | 以列表方式表達 | 附圖二：基地範圍圖  附表二：土地權屬統計表  附表三：土地使用分區及編定統計表 |
| (二) 實質環境  　１、地形地勢 | | | 基地及周邊環境之地形、地勢。 | 附圖三：基地現況示意圖 |
| 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) 農場資源特色 | | | 說明農場或當地所具有之資源特色，例如：  １、在地的農業特色：種類、位置及特色。  ２、景觀資源：田園自然景觀、當地或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。  ４、經營方式特色：當地或目前農場經營方式特色。 | （輔以照片說明） |
| (二) 農業設施現況 | | | 現有農業、畜牧、養殖、林業等設施及其利用情形（應含數量、面積等量化資料，並敘明是否符合土地使用相關規定）。 | （輔以照片說明）  附錄四：現有設施合法使用證明文件或相關經營證照（如：畜牧場登記證、養殖漁業登記證等） |
| (三) 相關計畫  　１、休閒農業區 | | | １、是否位於休閒農業區範圍內。  ２、鄰近之休閒農業區。  ３、該等休閒農業區之名稱、特色。 | 相關計畫位置請表明於附圖一 |
| 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 | | | 鄰近其他重大相關計畫之位置及性質 |
| (四) 其他 | | | 其他休閒農業發展資源現況 |  |
| 四、發展目標及策略 | (一) 發展目標  (二) 發展策略 | | | 發展目標及達成目標之策略 |  |
| 五、全區土地使用規劃構想 | (一) 農業經營體驗分區位置及設施項目、數量、座落及面積 | | | １、農業經營體驗分區位置，擬申請容許使用設施之項目、數量、坐落及面積。  ２、各分期設施之項目、數量、坐落、面積及完成期限。  ３、現有農業設施未來使用構想。 | 附表四：各項休閒農業設施所在分區及分期設施計畫表。  附圖四：分區規劃構想配置圖。 |
| (二) 遊客休憩分區位置及示意圖說明 | | | １、遊客休憩分區位置及擬申請變更編定之面積。  ２、遊客休憩分區內擬申請設施之項目、數量、坐落及面積。 |
|  | | | ３、各分期設施之興建項目、數量、坐落及面積。 |
| 六、營運管理方向 | (一) 自然及生態環境維護構想 | | | 開發後自然及生態環境之改變及維護作法。 |  |
| (二) 營運及管理構想 | | | 農業經營特色推動及管理作法（如環保、交通、安全等） |
| 附表、附圖、附錄之目錄及格式說明 | 附表 | 附表一 | 土地使用清冊表 | | |
| 附表二 | 土地權屬統計表 | | |
| 附表三 | 土地使用分區及編定統計表 | | |
| 附表四 | 各項休閒農業設施所在分區及分期設施計畫表。 | | |
| 附圖 | 附圖一 | 地理位置圖（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） | | |
| 附圖二 | 基地現況使用及範圍圖（以比例尺1／5000或1／10000的像片基本圖縮圖或地籍圖縮圖繪製） | | |
| 附圖三 | 分區規劃構想配置圖（標明農業經營體驗分區及遊客休憩分區之範圍及設施配置） | | |
| 附錄 | 附錄一 | 土地登記簿謄本（最近三個月內核發，但能申請電子謄本替代者免附；正本乙份，其餘影本） | | |
| 附錄二 | 地籍圖謄本（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；正本乙份，其餘影本） | | |
| 附錄三 | 土地使用同意書（自有土地者免附） | | |
| 附錄四 | 現有設施合法使用證明文件或相關經營證照（如：畜牧場登記證、養殖漁業登記證等） | | |

附件3

**（ 農場名稱 ）休閒農場土地使用清冊表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 編  號 | 都市土地或非都市土地 | 土地標示 | | | 面積 （平方公尺） | 編定使用種類 | | 所有權人 | 持分比例 與面積 （平方公尺） |
| 鄉鎮區別 | 地段 | 地號 | 使用 分區 | 使用地類別 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

農場面積總計： （平方公尺）

附件4

**（ 農場名稱 ）休閒農場土地權屬統計表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地權屬 | 面積（平方公尺） | 百分比（%） | 備註 |
| 私有 |  |  |  |
| 公有 |  |  |  |
| 總計 |  |  |  |

附件5

**（ 農場名稱 ）休閒農場土地使用分區及編定統計表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地使用分區 | 使用地類別 | 地目 | 面積（平方公尺） | 百分比（%） |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| 分區小計 |  |  |  |  |
| 總　　計 |  |  |  |  |

附件6

**（農場名稱）休閒農場各項休閒農業設施所在分區及分期設施計畫表**

（填表範例）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分期 | 休閒農場土地規劃分區 | 休閒農業設施 | | | 數量 | 完成 期限 |
| 項目 | 地段地號 | 佔地面積 |
| 第一期 | 農業經營體驗分區 | 眺望設施 |  |  | 1座 |  |
| 警衛設施 |  |  | 1座 |
| 衛生設施 |  |  | 1座 |
| 第二期 | 農業經營體驗分區 | 水土保持設施 |  |  | 1座 |  |
| 門票收費設施 |  |  | 1座 |
| 遊客休憩分區 | 住宿設施 |  |  | 1間 |
| 自產農產品加工廠 |  |  | 1間 |
| 第三期 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |

註：1、住宿設施、餐飲設施、自產農產品加工（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應設置於遊客休憩分區，除現況土地使用編定依法得容許使用者外，其總面積不得超過休閒農場面積10%。

　　2、本辦法規定之其他休閒農業設施，其總面積不得超過休閒農場面積10%，但水土保持設施、環境保護設施及農路等設施面積不列入計算 。