CONTENTS

第 1 編 • 農業用地面面觀 001

壹、農業用地本質探討 002
貳、區域計畫法對土地使用之管制 007
參、國土計畫法對土地使用之管制 026
肆、解釋函 030
伍、補充法令 053
◉臺中市農業用地未登記工廠強制拆除作業程序
（民國 109 年 12 月 15 日） 053

第 2 編 • 農業用地之管理 057

壹、農舍興建資格 058
貳、農業設施容許使用 059
參、農用證明 062
肆、農企業法人承受耕地 063
伍、解釋函 064
陸、補充法令 069
◉申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法
（民國 110 年 1 月 28 日） 069
◉農業用地作農業使用認定及核發證明辦法
（民國 105 年 2 月 15 日） 079

第 3 編 • 農業用地變更之權利義務 083

壹、取得農業主管機關同意 084
貳、環境敏感地區查復 086
參、隔離綠帶或設施劃設條件 092
肆、農變回饋金繳納 093
伍、解釋函 096
陸、補充法令 127

CONTENTS

◉農田水利法（民國 109 年 7 月 22 日）..... 127
◉通函各縣市農變要點修正前後有關太陽光電
設施案件之審查原則..... 134

第 4 編・位於都市計畫土地之農業用地變更實務 137

㊀、個案變更（毗鄰工業地）（含解釋函、補充法令）... 138
㊁、特定工廠（含解釋函、補充法令）..... 145
㊂、興辦事業計畫變更使用為運動設施類（含解釋函、
補充法令）..... 154
㊃、新訂或擴大都市計畫（含解釋函、補充法令）..... 171
㊄、補充相關法令..... 209
◉都市計畫農業區變更使用審議規範
（民國 107 年 1 月 25 日）..... 209
◉政府政策環境影響評估作業辦法
（民國 95 年 4 月 7 日）..... 216

第 5 編・位於非都市計畫土地之農業用地變更實務 219

㊀、設置產業園區（含解釋函、補充法令）..... 220
㊁、毗連工業用地變更（原設廠用地屬於產業園區）
（含解釋函、補充法令）..... 234
㊂、毗連工業用地變更（原設廠用地屬於丁種建築用地）
（含解釋函、補充法令）..... 257
㊃、分區變更及變更編定丁種建築用地（含解釋函）..... 267
㊄、特定工廠..... 281
㊅、運動場館設施（含解釋函）..... 283
㊆、民宿（含解釋函）..... 287
㊇、休閒農業區及休閒農場（含解釋函）..... 310
㊈、社會福利設施（老人福利機構）
（含解釋函、補充法令）..... 341

CONTENTS

拾、補充相關法令 347

◉非都市土地使用管制規則
（民國 109 年 3 月 30 日）..... 347

◉非都市土地開發審議作業規範
（民國 108 年 10 月 15 日）..... 373

◉非都市土地變更編定執行要點
（民國 108 年 5 月 30 日）..... 415

◉開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準
（民國 109 年 8 月 18 日）..... 418

第 6 編 • 案例介紹 459

壹、都市計畫之農業區變更 460

貳、非都市土地之農業用地變更 508

第1編

農業用地面面觀

重點研讀

- 農業用地本質探討
- 區域計畫法對土地使用之管制
- 國土計畫法對土地使用之管制
- 解釋函
- 補充法令

本書談論的是農業用地變更規劃與實務解要，因此，什麼是農業用地，包括了哪些內容，或是包含了哪些用途，作者將從法令面向為大眾解析。

壹、農業用地本質探討

談到農業用地，第一個聯想到的即是農業使用的土地。

依據農業發展條例第三條第十二款農業使用，其意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等使用者。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、森林、養殖、畜牧等使用者，視為作農業使用。

前開法令規定內容，是針對於在使用面向的規範，不容易在現實空間裡判別，為什麼呢？因為非農業用地，也有可能作為農作、畜牧、休耕、休養、停養之情況。

一、從法令層面剖析農業用地

本書整合了談及農業用地之現行法令，共計 11 個法令，明確為農業用地之定義，給予明確的指示，詳見農業用地之法令定義綜整表。

在實務操作上，如何得知每一筆土地的法律定位呢？

若屬於非都市土地，乃以土地登記謄本所載之使用分區與使用類別為準；若屬於都市土地，則以土地使用分區證明書所載之內容為準；若屬於依國家公園法劃定為國家公園，即是經國家公園管理處會同有關機關來認定其是否屬於農業用地之性質為準。

農業用地之法令定義綜整表

法令名稱	條號	法令內容（節錄）
農業發展條例	第 3 條	十、農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地： ㈠供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者 ㈡供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地 ㈢農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地 十一、耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地
農業發展條例施行細則	第 2 條	本條例第三條第十款所稱依法供該款第一目至第三目使用之農業用地，其法律依據及範圍如下： 一、本條例第三條第十一款所稱之耕地 二、依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、

		國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地 三、依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地 四、依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地 五、依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於前三款規定之土地
農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法	第 2 條	農業用地於劃定或變更為非農業使用，屬下列情形之一者，應依本辦法繳交回饋金： 一、依區域計畫法編定為非都市土地農牧用地、林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地變更編定為其他使用地類別 二、都市計畫農業區、保護區農業用地劃定或變更為非農業使用 三、國家公園範圍內之農業用地變更作非農業使用 四、非都市土地農業用地辦理新訂或擴大都市計畫使用 五、農業用地作非農業使用性質之容許使用或臨時使用
農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點	二	農業用地變更使用，屬下列情形之一者，應徵得農業主管機關同意： ㈠依區域計畫法劃定為非都市土地特定農業區、一般農業區變更為其他使用分區 ㈡依區域計畫法編定為非都市土地農牧用地、養殖用地、水利用地、林業用地、生態保護用地、國土保安用地變更為其他使用地類別 ㈢都市計畫農業區、保護區農業用地劃定或變更為非農業使用 ㈣依非都市土地使用管制規則規定，作非農業使用性質之容許使用或臨時使用
申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法	第 2 條	本辦法所稱農業用地之範圍如下： 一、依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、國土保安用地，及上開分區內暫未依法編定用地別之土地 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

農業用地作農業使用認定及核發證明辦法	第 2 條	本辦法所稱農業用地之範圍如下： 一、本條例第三條第十一款所稱之耕地 二、依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地 三、依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地 四、依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地 五、依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理機關會同有關機關認定合於前三款規定之土地
土地稅法	第 10 條	本法所稱農業用地，指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供下列使用者： 一、供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者 二、供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地 三、農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地
土地稅法施行細則	第 21 條	本法第二十二條第一項所稱非都市土地依法編定之農業用地，指依區域計畫法編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及國家公園區內由國家公園管理機關會同有關機關認定合於上述規定之土地
	第 57 條	本法第三十九條之二第一項所定農業用地，其法律依據及範圍如下： 一、農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地 二、依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地 三、依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地 四、依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地

		五、依國家公園法劃定為國家公園區內按各分區別及使用性質，經國家公園管理機關會同有關機關認定合於前三款規定之土地
平均地權條例	第 3 條	三、農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供左列使用者： ㈠供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者 ㈡供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地 ㈢農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地
平均地權條例施行細則	第 34 條	本條例第二十二條第一項所稱非都市土地依法編定之農業用地，指依區域計畫法編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及國家公園區內由國家公園管理機關會同有關機關認定合於上述規定之土地
開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準	第 2 條	六、農業用地：指依區域計畫法劃定為各種使用分區內所編定之農牧用地、林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地

二、農業用地之差異性

本書從現行 11 個法令對農業用地之定義，進行歸納與交叉比對後，整理為農業用地之差異性綜整表，由其發現三點，分述如下：

㈠在非都市土地使用分區中，特定農業區、一般農業區為歸屬農業用地之主要共識，且就農業主管機關同意農業用地變更的項目裡，也僅此兩種使用分區。

㈡在非都市土地使用地類別中，農牧用地、林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地為歸屬農業用地之主要共識，並且合乎農業使用之精神。

㈢在都市土地的農業區、保護區，與依國家公園法劃定為國家公園的地區，對於農業用地之認知，可謂之具有高度一致性。

綜合上述，法令的引用，仍須視其管制的屬性而定，如若是進行農業用地變更之行為，則須以「農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法」、「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」為主要依歸。

農業用地之差異性綜整表

項目		農業發展條例	農業發展條例施行細則	農業用地變更回饋繳撥及分配利用辦法	農業主管機關農業用地使用變更審查作業要點	申請農業用地作農業容許使用審查辦法	農業用地作農業使用認定及核發證明辦法	土地稅法	土地稅法施行細則	平均地權條例	平均地權條例施行細則	開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準
非都市土地	特定農業區	●	—	—	●	—	●	●	—	●	—	—
	一般農業區	●	—	—	●	—	●	●	—	●	—	—
	森林區	●	—	—	—	—	●	●	—	●	—	—
	山坡地保育區	●	—	—	—	—	●	●	—	●	—	—
	風景區	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	國家公園區	—	—	—	—	—	—	—	●	—	●	—
	河川區	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	海域區	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	農牧用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	林業用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	鹽業用地	—	—	—	—	—	—	—	●	—	●	—
	養殖用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	水利用地	●	●	●	●	—	●	●	●	●	●	●
	生態保護用地	●	●	●	●	—	●	●	●	●	●	●
	國土保安用地	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	—
	供農路使用之土地	—	●	—	—	—	●	—	●	—	—	—

	暫未依法編定用地別之土地	—	●	—	—	●	●	—	●	—	—	—
都市土地	農業區	●	●	●	●	●	●	●	●	●	—	—
	保護區	●	●	●	●	●	●	●	●	●	—	—
國家公園	按各分區別及使用性質	—	●	●	—	●	●	—	●	—	—	—

貳、區域計畫法對土地使用之管制

為促進土地及天然資源之保育利用，人口及產業活動之合理分布，以加速並健全經濟發展，改善生活環境，增進公共福利，為區域計畫法之精神。因此，區域土地應符合土地分區使用計畫，在區域計畫法中，將區域土地劃分為都市土地、非都市土地，及另有在都市土地、非都市土地範圍內依國家公園法劃定之國家公園土地，則依國家公園計畫管制之。

一、都市土地之管制內容

所謂的都市土地，即是指已發布都市計畫及依都市計畫法第八十一條規定為新訂都市計畫或擴大都市計畫而先行劃定計畫地區範圍，實施禁建之土地；其使用依都市計畫法管制之。

㈠都市計畫精神：

有關都市土地之管制法令，其母法為都市計畫法，其對於都市土地將施以綜合性、全面性、整體性、地區性、時效性等面向，促進地區得以有計畫發展成為一個健全的城市，並達到以下精神：

1. 為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展。

2. 指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。

3. 都市計畫應依據現在及既往情況，並預計二十五年內之發展情形訂定之。

4. 直轄市及縣（市）（局）政府對於都市計畫範圍內之土地，得限制其使用人為妨礙都市計畫之使用。

㈡都市計畫層級：

依據都市計畫法所規定，都市計畫分為以下兩種層級：

1. 主要計畫：係指依都市計畫法第十五條所定之主要計畫書及主要計畫圖

，作為擬定細部計畫之準則。

2.細部計畫：係指依都市計畫法第二十二條之規定所為之細部計畫書及細部計畫圖，作為實施都市計畫之依據。

㈢都市計畫種類：

依據都市計畫法所規定，都市計畫分為以下三種類別：

1.市（鎮）計畫：由首都、直轄市、省會、市、縣（局）政府所在地及縣轄市、鎮、其他經內政部或縣（市）（局）政府指定應依本法擬定市（鎮）計畫之地區等地方應擬定之。

2.鄉街計畫：位於鄉公所所在地、人口集居五年前已達三千而在最近五年內已增加三分之一以上之地區、人口集居達三千而其中工商業人口占就業總人口百分之五十以上之地區、其他經縣（局）政府指定應依本法擬定鄉街計畫之地區等地方應擬定之。

3.特定區計畫：為發展工業或為保持優美風景或因其他目的而劃定之特定地區。

㈣土地使用分區管制及公共設施用地：

依據都市計畫法所規定，可劃設以下分區及公共設施用地：

項目	內容
住宅區	為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生
商業區	為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利
工業區	為促進工業發展而劃定，其土地及建築物，以供工業使用為主；具有危險性及公害之工廠，應特別指定工業區建築之
其他行政、文教、風景等使用區	區內土地及建築物，以供其規定目的之使用為主
特定專用區	區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用
公共設施	公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、體育場所，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十
	學校、社教機構、社會福利設施、市場、郵政、電信、變電所、衛生、警所、消防、防空等公共設施，應按閭鄰單位或居民分布情形適當配置
	道路、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地、醫療衛生機構、上下水道、機關用地及其他公用事業用地
	屠宰場、垃圾處理場、殯儀館、火葬場、公墓、污水處理廠、煤氣廠等應在不妨礙都市發展及鄰近居民之安全、安寧與衛生之原則下，於邊緣適當地點設置

㈤開發強度：

在都市土地範圍內，針對土地使用管制之法令，其母法為都市計畫法；考量地方自治權責及因地制宜之需求，國內六個直轄市分別有其都市計畫法之子法制定，非直轄市之縣市，則是以都市計畫法臺灣省施行細則為依歸。關於開發強度，一般來說主要是針對建蔽率與容積率予以規範，然而，會受各縣市政府或各都市計畫區之差異，而有些許的不同，若當地都市計畫書或土地使用分區管制規則另有較嚴格之規定者，從其規定。

有關都市土地範圍內農業用地，即是指農業區與保護區兩種。

1. 臺北市土地使用分區管制自治條例：

⑴在臺北市，為落實都市計畫土地使用分區管制，依臺北市都市計畫施行自治條例第二十六條規定制定臺北市土地使用分區管制自治條例，其可劃設各種土地使用分區及開發強度詳見下表，若當地都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。

⑵因此，在臺北市的農業用地包括：第一種農業區、第二種農業區、第三種農業區、第四種農業區、第一種保護區、第二種保護區、第三種保護區、第四種保護區、第五種保護區、第六種保護區。

土地使用分區建蔽率及容積率規定表

土地使用分區	建　蔽　率	容　積　率
第一種住宅區	百分之三十	百分之六十
第二種住宅區	百分之三十五	百分之一百二十
第三種住宅區	百分之四十五	百分之二百二十五
第四種住宅區	百分之五十	百分之三百
第一種商業區	百分之五十五	百分之三百六十
第二種商業區	百分之六十五	百分之六百三十
第三種商業區	百分之六十五	百分之五百六十
第四種商業區	百分之七十五	百分之八百
第二種工業區	百分之四十五	百分之二百
第三種工業區	百分之五十五	百分之三百
行政區	百分之三十五	百分之四百
文教區	百分之三十五	百分之二百四十
倉庫區	百分之五十五	百分之三百
風景區	百分之十五	百分之六十
第一種農業區	百分之十	10.5 公尺以下之三層樓
第二種農業區	百分之三十	高度不得超過 10.5 公尺

第三種農業區	百分之四十	7 公尺以下之二層樓，但經市政府劃為防範水災須挑高建築之地區或供消防隊使用之公務機關；其建築物之高度得提高為 10.5 公尺以下之三層樓
第四種農業區	百分之四十	10.5 公尺以下之三層樓
第一種保護區	百分之四十	10.5 公尺以下之三層樓
第二種保護區	百分之三十	7 公尺以下之二層樓
第三種保護區	百分之十	10.5 公尺以下之三層樓
第四種保護區	百分之十	高度不超過 7 公尺
第五種保護區	百分之十五	15 公尺以下之三層樓
第六種保護區	百分之十五	7 公尺以下之二層樓

2. 都市計畫法新北市施行細則：在新北市的農業用地包括：農業區、保護區；其他可劃設各種土地使用分區及開發強度詳見下表，若當地都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。

土地使用分區建蔽率及容積率規定表

土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
工業區	百分之六十	百分之二百一十
行政區	百分之五十	百分之二百五十
文教區	百分之五十	百分之二百五十
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十
風景區	百分之二十	百分之六十
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限
車站專用區	百分之七十	百分之二百
加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十
郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十
港埠、漁港（專用）區	百分之七十	百分之二百一十
醫療（醫院）專用區	百分之六十	百分之二百