

## 第十二章 農舍類

編號	12-01（104 年版編號 12-01）
項目	農舍與農業用地關係基本概念說明圖。
注意事項	<p>一、母法依據：農業發展條例第 18 條第 5 項</p> <p>二、法源：農業用地興建農舍辦法</p> <p>三、農業用地：「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 ... (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。 ...」。</p> <p>四、農舍對於農業用地概念說明：</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>山坡地坡度 &gt; 55% 不得 計入申請興建農舍之農 業用地範圍</p> <p>配合耕地(9/10)</p> <p>1. 需農業局申請同意 2. 面積 &gt; 45 m<sup>2</sup> 以上需申請建照</p> <p>農舍附屬設施 → 農業經營用地</p> <p>農舍用地面積(含農舍+農舍附屬設施座落範圍) ≤ 1/10 農業經營用地面積，且於實施區域計畫地區 ≤ 330 m<sup>2</sup></p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>共有土地之他人分管區域不得作為建築基地與配合耕地範圍</p> <p>土地共有人持全體共有人之土地分管契約書申請建築時，仍應出具其他共有人之同意書辦理。</p> </div> </div>
附註	農舍興建圍牆，以不超過農舍用地面積範圍為限。(依據農業用地興建農舍辦法第 9 條)。

編號	12-02（104 年版編號 12-02）
依據	農業用地興建農舍辦法第 2 條及第 4 條及 100 年 06 月 16 日農授水保字第 1001866169 號
項目	興建農舍之農業用地面積限制。
注意事項	<p>一、89 年 1 月 4 日以後取得農業用地者—申請興建農舍之該筆農業用地面積需 ≥ 0.25 公頃。(但參加興建集村農舍及於離島地區興建農舍者，不在此限。)</p> <p>二、89 年 1 月 4 日以前取得農業用地者—農業用地面積不受限制。</p>

	<p>三、89 年 1 月 28 日以前取得農業用地者—依法被徵收之農業用地(但經核准全部或部分發給抵價地者,不適用之)及依法為得徵收之土地,經土地所有權人自願以協議價購方式讓售與需地機關者:其土地所有權人申請興建農舍,以自完成徵收所有權登記後三十日起或完成讓售移轉登記之日起三年內,於同一直轄市、縣(市)內取得農業用地並提出申請者為限,其申請面積並不得超過原被徵收或讓售土地之面積。</p>
附註	<p>一、同一筆農業用地僅能申請興建一棟農舍,採分期興建方式辦理者亦同。</p> <p>二、稱「該筆」農業用地係指土地登記之單一筆地號農業用地而言。</p>

編號	12-03 (104 年版編號 12-03)
依據	農業用地興建農舍辦法第 3 條
項目	興建農舍之農民資格限制。
注意事項	<p>一、89 年 1 月 4 日以後取得農業用地者—</p> <p>(一)申請人應為農民。</p> <p>(二)年滿二十歲或未滿二十歲已結婚者。</p> <p>(三)戶籍所在地及其農業用地,須在同一直轄市、縣(市)內,且其土地取得及戶籍登記均應滿二年者。(但參加興建集村農舍建築物坐落之農業用地,不受土地取得應滿二年之限制。)</p> <p>(四)申請興建農舍之該筆農業用地面積不得小於零點二五公頃。但參加興建集村農舍及於離島地區興建農舍者,不在此限。</p> <p>(五)申請人無自用農舍者。(申請人已領有個別農舍或集村農舍建造執照者,視為已有自用農舍。但該建造執照屬尚未開工且已撤銷或原申請案件重新申請者,不在此限。)</p> <p>(六)申請人為該農業用地之所有權人,且該農業用地應確供農業使用及屬未經申請興建農舍者;該農舍之興建並不得影響農業生產環境及農村發展。</p> <p>二、89 年 1 月 4 日以前取得農業用地者—</p> <p>(一)申請人應為農民。</p> <p>(二)申請人無自用農舍者。(申請人已領有個別農舍或集村農舍建造執照者,視為已有自用農舍。但該建造執照屬尚未開工且已撤銷或原申請案件重新申請者,不在此限。)</p> <p>(三)申請人為該農業用地之所有權人,且該農業用地應確供農業使用及屬未經申請興建農舍者;該農舍之興建並不得影響農業生產環境及農村發展。</p>

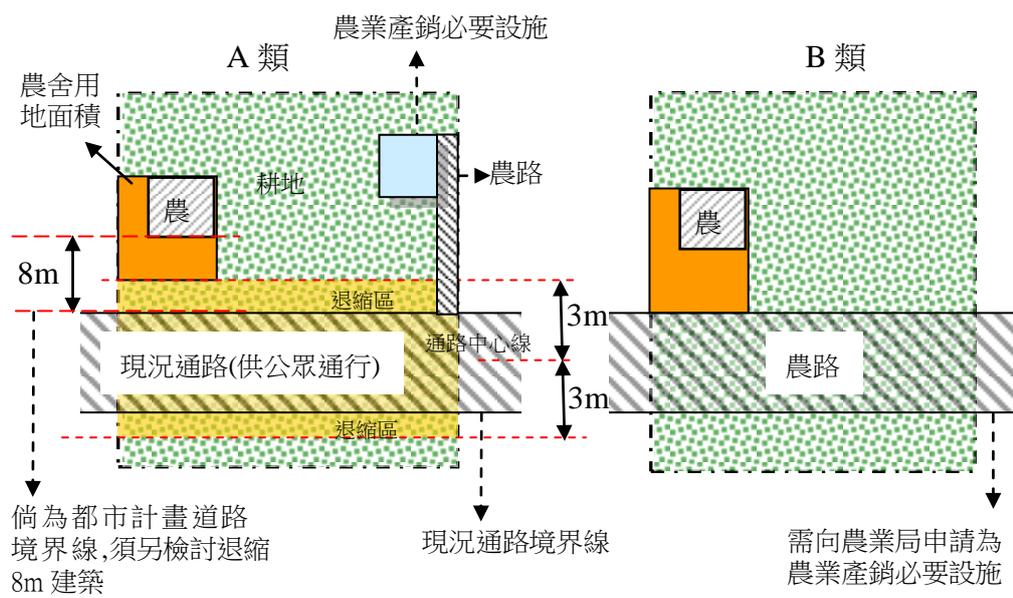
附註	<p>一、以繼承取得者之「土地取得」認定時點，應以「被繼承人死亡日期」為認定時點之基準。(99.4.26 農授水保字 0991874933 號函)</p> <p>二、採分期方式興建者，申請人除原申請人外，均須符合農業用地興建農舍辦法第二條第一項資格，且農舍建築面積應超過四十五平方公尺。但經直轄市、縣（市）農業單位或其他主管機關同意者，不在此限。</p> <p>三、共有土地需注意有否分管契約之規定。</p> <p>四、有關確供農業使用與不影響農業生產環境及農村發展之認定，由申請人檢附依中央主管機關訂定之經營計畫書格式，載明該筆農業用地農業經營現況、農業用地整體配置及其他事項，送請直轄市、縣（市）主管機關審查。</p> <p>五、按農業用地興建農舍辦法第三條之一：「農民之認定，由農民於申請興建農舍時，檢附農業生產相關佐證資料，經直轄市、縣（市）主管機關會同專家、學者會勘後認定之。但屬農民健康保險被保險人或全民健康保險第三類被保險人者，不在此限。」</p> <p>六、上開注意事項部份文字配合「農業用地興建農舍辦法」條文修正。</p> <p>(附註四、五：依據內政部 104.9.4 台內營字第 1040813558 號令、行政院農業委員會 104.9.4 農水保字第 1041816006 號令辦理。)</p>
----	---

編號	12-04（新增）
依據	農業用地興建農舍辦法第 7 條、實施區域計畫地區建築管理辦法第 5 條及第 4-1 條、依都市計畫法新北市施行細則第 28、30 條、申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第 7 條、75 年 06 月 23 日台 75 內管字第 404249 號函
項目	農舍面積及規模限制。
注意事項	<p>一、實施區域計畫地區農業用地—</p> <p>(一)自用農舍總樓地板面積<math>\leq 495\text{m}^2</math></p> <p>(二)農舍用地面積<math>\leq</math>農業用地面積<math>\times 10\%</math></p> <p>(三)農舍高度<math>\leq 3\text{F}</math> 或 10.5m</p> <p>(四)農舍建築面積<math>\leq 330\text{m}^2</math></p> <p>(五)建蔽率：(農舍+農業設施) / 農業用地面積<math>\leq 40\%</math></p> <p>二、實施都市計畫地區農業用地—</p> <p>(一)自用農舍總樓地板面積<math>\leq 660\text{m}^2</math></p> <p>(二)農舍用地面積<math>\leq</math>農業用地面積<math>\times 10\%</math></p> <p>(三)農舍高度<math>\leq 4\text{F}</math> 或 14m</p> <p>(四)農舍建築面積<math>\leq</math>農業用地面積<math>\times 10\%</math></p>

	<p>(五)建蔽率：<math>(\text{農舍} + \text{農業設施}) / \text{農業用地面積} \leq 40\%</math></p> <p>三、實施都市計畫地區之保護區—都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非為繼承取得者，不適用之。</p> <p>四、活動斷層線通過地區(當地縣(市)政府得劃定範圍予以公告)—除需符合實施區域計畫地區建築管理辦法第 5 條規定外，其中建築高度亦需<math>\leq 2F</math> 或 7m(簷高)。</p>
<p>附註</p>	<p>一、依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第 7 條第 3 項：98 年 3 月 16 日前，已依法取得容許使用之農業設施，得不受第一項所定 40%之限制。</p> <p>二、依都市計畫法新北市施行細則第 30 條（農舍+農業產銷必要設施(不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用)+休閒農業設施)<math>&lt; \text{農業用地} \times 40\%</math>。</p>

<p>編號</p>	<p>12-05 (104 年版編號 12-06)</p>
<p>依據</p>	<p>建築技術規則建築設計施工編第 13 章、內政部 94 年 09 月 21 日內授營建管字第 0940009621 號函、內政部 102 年 09 月 12 日營署綜字第 1020056912 號函</p>
<p>項目</p>	<p><b>基地位於山坡地時地形坡度檢討。</b></p>
<p>注意事項</p>	<p>一、申請農舍之農業用地仍需檢討建築技術規則建築設計施工編第 13 章山坡地建築。</p> <p>二、農業用地坡度<math>&gt; 55\%</math> 者，不得計入申請興建農舍之農業用地範圍與耕地；<math>30\% &lt; \text{平均坡度} \leq 55\%</math>，不得配置建物。</p>

編號	12-06（104 年版編號 12-07）-修正及增列附註
依據	台灣省政府建設廳 77.8.27 建四字第 371053 號函釋與 77.8.18 台內營字第 622851 號函、都市計畫法新北市施行細則第 30 條第三項、實施區域計畫地區建築管理辦法、100 年 12 月 02 日農水保字第 1000168057 號函
項目	有關農舍面臨道路、通路及農路檢討。
注意事項	<p>一、有關都市計畫農業區及區域計畫地區，申請興建農舍如基地鄰接建築線時：依台灣省政府建設廳 77.8.27 建四字第 371053 號函釋與 77.8.18 台內營字第 622851 號函，無須指定建築線。（道路通達建築基地由起造人自行負責）。</p> <p>二、臨接計畫道路或經認定之現有巷道之農業用地興建農舍時：為確認道路邊界線及範圍，仍請指定建築線，且依下列注意事項辦理：</p> <p>（一）都計地區：農舍與道路境界距離<math>\geq 8m</math>。（原有合法農舍垂直增建除外）</p> <p>（二）非都地區：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.如鄰近公路應洽道路主管機關查詢退縮距離。</li> <li>2.鄰近現有巷道寬度在 6 公尺以下應自道路中心線退讓 3 公尺以上建築。臨接道路寬度在六公尺以上者，仍應保持原有寬度。</li> </ol> <p>（三）現況通路如為農路，須經農業單位認定並取得許可。</p>



	<p>圖面說明：</p> <p>A：農舍用地面積<math>\leq</math>(農業經營用地面積-現況通路面積-退縮區域)*10%，且於實施區域計畫地區<math>\leq 330 \text{ m}^2</math>，及農舍用地面積+農業產銷必要設施(含農路)<math>\leq</math>(農地經營用地面積-現況通路面積-退縮區域)*40%(都市計畫農業區為 60%)。</p> <p>B：農舍用地面積<math>\leq</math>農業經營用地面積*10%，且於實施區域計畫地區<math>\leq 330 \text{ m}^2</math>，農路需先取得農業局許可且農舍基地面積+農業產銷必要設施(含農路)<math>\leq</math>農地經營用地面積*40%(都市計畫農業區為 60%)。</p>
<p>附註</p>	<p>一、行政院農業委員會 100 年 12 月 2 日農水保字第 1000168057 號函示：「農地上農舍為連接現有道路所需之農路，倘經認定僅作為農舍通行之用，而非生產所需者，應將此作為農舍通行用途之設施，歸納為『農舍附屬設施』，於申請興建農舍時一併提出，其面積應併入興建農舍土地面積 10%檢討。」，故非經農業局核定為農業產銷必要設施之農路，仍需併入農業用地面積 10%檢討。</p> <p>二、原都市計畫法台灣省施行細則部分，本次配合都市計畫法新北市施行細則發佈修正條文內容。</p>

<p>編號</p>	<p>12-07 (104 年版編號 12-08)</p>
<p>依據</p>	<p>農業用地興建農舍辦法第 3 條</p>
<p>項目</p>	<p>申請興建農舍之農業用地限制。</p>
<p>注意事項</p>	<p>申請興建農舍之農業用地，有下列情形之一者，不得依本辦法申請興建農舍：</p> <p>一、個別農舍：</p> <p>(一)非都市土地工業區或河川區。</p> <p>(二)前款以外其他使用分區之水利用地、生態保護用地、國土保安用地或林業用地。</p> <p>(三)非都市土地森林區養殖用地。</p> <p>(四)其他違反土地使用管制規定者。</p> <p>二、集村農舍：</p> <p>(一)非都市土地特定農業區。</p> <p>(二)非都市土地森林區農牧用地。</p> <p>(三)都市計畫保護區。</p>

編號	12-08（104 年版編號 12-09）-增列附註
依據	新北市建築管理規則第 5 條第 3 項
項目	農舍建物應檢附結構、應力計算書之標準及種類。
注意事項	應檢附結構、應力計算書之建築物，其標準及種類如下： 一、四層以上建築物者，應檢附結構計算書。 二、三層之鋼筋混凝土構造建築物，樑跨度超過五公尺者，應檢附結構計算書。 三、二層以下且跨度超過六公尺之鋼筋混凝土樑，應檢附該混凝土樑之應力計算書。 四、跨度超過十二公尺之鋼架構造，應檢附鋼架應力計算書。
附註	農舍採用標準圖說者，免再檢附結構、應力計算書。

編號	12-9（104 年版編號 12-10）
依據	103 年 01 年 07 日水保農字第 1021831970 號
項目	合法農舍申請增建，應否重新辦理興建農舍申請人資格審查。
注意事項	依 102 年 7 月 1 日修正之「農業用地興建農舍辦法」第 9 條第 1 項第 6 款規定，略以：「同一筆農業用地僅能申請興建一棟農舍，採分期興建方式辦理者，申請人除原申請人外，均須符合第 2 條第 1 項資格，…。」爰農舍辦理分期興建者，除原申請人外，均須依前開辦法規定，重新審查其農民資格條件。

編號	12-10（104 年版編號 12-11）
依據	104 年 5 年 28 日新北工建字第 1040950009 號
項目	個別新建農舍案，有關基地內通路寬度等執行方式。
注意事項	一、位於法定山坡地者，得免依建築技術規則建築設計施工編第 263 條規定留設 1.5 公尺人行步道。 二、建築基地內之通路寬度不予限制。惟應依規定與農舍一併提出申請，並將通路所佔面積併入農舍用地面積 10%檢討。

編號	12-11（104 年版編號 12-12）
依據	原參考手冊 79
案例	經農業主管機關同意之農業生產必要設施，於申請建照時，須否檢附建築線指定圖。
處理原則	有關實施區域計畫地區，經農業主管機關核准容許使用之農業生產設施，應包含與農業生產不可分離之必要設施（如農機具室、肥料儲存室、育苗作業室等），故比照臺灣省政府建設廳 72 年 12 月 1 日建四字第 230228 號函示：「實施區域計畫地區之農牧用地申請興建農舍，其建築基地臨接公路或其他道路者除應依『實施區域計畫地區建築管理辦法』第 11 條第 1 項規定辦理外，不必指定建築線。」。

編號	12-12（新增）
依據	本局 105 年 2 月 2 日局簽批示辦理
項目	個別新建農舍案，倘因指定建築線而造成土地部分位於道路範圍等執行方式。
處理原則	<p>一、 依農業發展條例第 16 條規定每宗耕地分割後每人所有面積未達〇·二五公頃者，不得分割。...</p> <p>二、 倘因指定建築線而造成部分土地坐落於道路範圍，屬農業發展條例第 16 條規定不得分割者，得依下列方式辦理：                  （一）經起造人檢具依農業發展條例第 16 條各項規定檢討後為不得分割者之切結書、建造執照申請書影本、基地部分使用面積檢討圖說及建築線指示(定)圖說資料，由本局函請當地地政事務所協助起造人辦理使用面積測量，同時副知起造人逕洽地政事務所繳納相關費用。                  （二）俟地政事務所函復測量結果確認基地使用面積後將該資料併建造執照申請案辦理。</p> <p>三、 惟部分土地坐落於道路範圍，非屬農業發展條例第 16 條規定不得分割者，仍應辦理土地分割事宜。</p>
附註	依據內政部營建署 105 年 9 月 9 日營署綜字第 1050055153 號函：「...農業用地如因現有道路(該道路係無償提供供公眾使用者)、公共溝渠或河川通過，或建築線指定致退讓部分屬公眾通行使用者，得先扣除上開使用面積後，再予計算農舍與農業經營用地面積」。