



臺北市休閒農場  
及市民農園

經營發展攻略

臺北市政府產業發展局  
農業發展科 蔡宜達技術員

## 【簡報大綱】

- 前言
  - 休閒農業之發展與變遷
  - 休閒農業、休閒農場之定義
  - 休閒農業區與休閒農業特定專用區
- 休閒農場相關法令依據
  - 休閒農業輔導管理辦法
  - 臺北市土地使用分區管制規則
  - 休閒農場經營計畫審查作業要點
- 如何撰寫休閒農場經營計畫書
- 市民農園

## 【前言】

- 休閒農業之發展與變遷
  - 70年代萌芽期：休閒以郊外踏青、公園為主
  - 80年代初步發展：觀光果園發展、休閒農場萌芽
  - 90年代趨於多樣：休閒農場、市民農園、休閒農業區  
(法令未周全)
  - 90年代後蓬勃發展：修正休閒農業輔導管理辦法、民宿管理辦法

## 【前言】

- 什麼是休閒農業？
- 什麼是休閒農場？
  
- 農業：指利用自然資源、農用資材及科技，從事農作森林、水產、畜牧等產製銷及休閒之事業。
- 休閒農業：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：經營休閒農業之場地。

## 【前言】

- 什麼是休閒農區？
  - 農業發展條例（適用於保護區、農業區）
    - → 休閒農業輔導管理辦法（休閒農業區）
- 什麼是休閒產業特定專用區？
  - 都市計畫法
    - → 臺北市土地使用管制規則（保護區、農業區、商業區、住宅區、特定專用區…）
    - → 貓空休閒產業特定專用區

## 休閒農業區--申請休閒農業區有什麼好處

- 休閒農業區得依規劃設置下列供公共使用之休閒農業設施：
  - 一、安全防護設施。
  - 二、平面停車場。
  - 三、涼亭（棚）設施。
  - 四、眺望設施。
  - 五、標示解說設施。
  - 六、衛生設施。
  - 七、休閒步道。
  - 八、水土保持設施。
  - 九、環境保護設施。
  - 十、景觀設施。
  - 十一、其他經直轄市或縣（市）主管機關核准之休閒農業設施。

前項休閒農業設施所需用地，由鄉（鎮、市、區）公所負責協調辦理容許使用及取得土地所有權人之土地使用同意書。

# 休閒農業區管理辦法與申請程序

## 【休閒農業區】

- 申請休閒農業區有什麼好處
  - 經中央主管機關劃定之休閒農業區內依民宿管理辦法規定核准經營民宿者，得提供農特產品零售及餐飲服務。

# 休閒農業發展相關法規與申請程序

## 【民宿】

### 可設置民宿之土地（民宿管理辦法）

- 一、風景特定區。
- 二、觀光地區。
- 三、國家公園區。
- 四、原住民地區。
- 五、偏遠地區。
- 六、離島地區。
- 七、經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場或經農業主管機關劃定之休閒農業區。
- 八、金門特定區計畫自然村。
- 九、非都市土地。



# 休閒農場經營管理辦法與申請程序

## 【民宿】

- 民宿之經營規模，以客房數五間以下，且客房總樓地板面積150平方公尺以下為原則。
- 但位於原住民保留地、經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場、經農業主管機關劃定之休閒農業區、觀光地區、偏遠地區及離島地區之特色民宿，得以客房數十五間以下，且客房總樓地板面積200平方公尺以下之規模經營之。

## 【休閒農業區規劃條件】

- 一、具地區農業特色。
  - 二、具豐富景觀資源。
  - 三、具豐富生態及保存價值之文化資產。
- 
- 申請劃定為休閒農業區之面積限制如下，但基於自然形勢需要之考量，其申請面積上限得酌予放寬：
    - 一、土地全部屬非都市土地者，面積應在五十公頃以上，六百公頃以下。
    - 二、土地全部屬都市土地者，面積應在十公頃以上，一百公頃以下。
    - 三、部分屬都市土地，部分屬非都市土地者，面積應在二十五公頃以上，三百公頃以下。

## 【休閒農業區審查基準】

- (一) 休閒農業核心資源：
  - 含地區農業特色、景觀資源、生態資源、文化資源及區內休閒農業特色等
- (二) 整體發展規劃：
  - 含規劃願景、創意開發、行銷推廣及交通、導覽系統等
- (三) 營運模式及推動組織：
  - 含規劃籌劃經過、區內推動組織運作與未來性及對區內休閒農場之輔導計畫等。
- (四) 既有設施利用改善及辦理類似休閒農業相關規劃或建設情形：
  - 含公共設施之維護及閒置空間之改善與利用等
- (五) 預期效益
  - 應敘明發展潛力及可量化、不可量化之社會、經濟、環境效益或影響等，配分十分。

## 申請休閒農場什麼好處...

# 休閒農業輔導管理辦法- 休閒農場之設施

- 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示（售）及教育解說中心

→ 以上遊客休憩區得設置  
 → 以上總面積不得超過農場  
 10%，2公頃為限

- 警衛設施
- 涼（棚）亭設施
- 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

→ 以上總面積不得超過農場10%

- 水土保持設施
- 環境保護設施
- 農路

→ 以上面積不計入計算

# 休閒農場經營管理辦法與申請程序

## 【法令依據】

- 農業發展條例
- 農業發展條例施行細則
- 休閒農業輔導管理辦法
- 休閒農場經營計畫審查作業要點
- 都市計畫法
- 臺北市土地使用分區管制規則
- 建築法
- 環境影響評估法
- 水土保持法
- 山坡地保育地利用條例
- 森林法
- 民宿管理辦法
- 臺北市山坡地開發建築都市設計準則
- 臺北市山坡地建築開發都市設計規範
- 國家公園法
- 陽明山國家公園保護利用管制原則

# 休閒農場經營管理辦法與申請程序

## 【法令依據】

(Recreational farm)

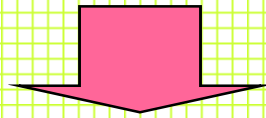
- 休閒農業輔導管理辦法
  - 休閒農場之申請設置
  - 休閒農場之設施
- 臺北市土地使用分區管制規則
  - 農業區（第九章）
  - 保護區（第十章）
- 休閒農場經營計畫審查作業要點

# 都市休閒農場在辦法規與申請程序

## 【休閒農業輔導管理辦法】

- 休閒農場之申請設置

第一階段（取得籌設許可）



第二階段（取得許可登記證）



# 休閒農場輔導管理辦法

## 【休閒農業輔導管理辦法】

- 休閒農場之申請設置#9、10

分區	用途
農業經營體驗區 (0.5公頃以上)	作為農業經營與體驗、自然景觀、生態教育之用
遊客休憩區 (1公頃以上)	作為住宿、餐飲、自產農產品加工(釀造)廠與農村文物展示(售)及教育解說中心等相關休閒農業設施之用。



## 【休閒農業輔導管理辦法】

### • 休閒農場之申請設置#16

• 休閒農場之住宿、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設施及營業項目，依法令應辦理許可、登記者，於辦妥許可、登記後始得營業。

• 休閒農場之同意籌設期間，自核發籌設同意文件之日起，以**四年**為限。籌設期間屆滿仍未取得休閒農場許可登記而有正當理由者，得於期限屆滿前三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；展延期限為**二年**，並以**二次**為限。

## 【休閒農業輔導管理辦法】

### • 休閒農場之申請設置#16

- 休閒農場之住宿、餐飲、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心等相關設施及營業項目，依法令應辦理許可、登記者，於辦妥許可、登記後始得營業。
- 休閒農場涉及名稱、負責人、經營項目變更、停業或復業情形者，除特殊情況外，應於事前報建設局報請農委會辦理休閒農場許可登記證之變更或核備。

# 休閒農業輔導管理辦法-

## 休閒農場之設施#19

- 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示（售）及教育解說中心

**（需繳農地變更回饋金）**

- 以上遊客休憩區得設置
- 以上總面積不得超過農場10%，2公頃為限

- 警衛設施
- 涼（棚）亭設施
- 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

→ 以上總面積不得超過農場10%

- 水土保持設施
- 環境保護設施
- 農路

→ 以上面積不計入計算

# 臺北市土地使用分區管制規則 建蔽率限制（保護區）

第七十六條 保護區內建築物之建蔽率及高度不得超過下表規定：

建築物種別	建蔽率	高度（公尺）
第一種：原有合法建築物拆除後之新建、增建、改建或修建	四〇%	一〇·五公尺以下之三層樓
第二種：第十組、第十二組、第十三組	三〇%	七公尺以下之二層樓
第三種： <u>第五十組之農舍及休閒農業之住宿設施、餐飲設施、自產農產品加工（釀造）廠、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心之建築物</u>	一〇%	一〇·五公尺以下之三層樓 ·第一項第三種及第四種建築物之建蔽率合計不得超過十五%，且第三種建築面積不得超過一六五平方公尺。
第四種： <u>第三種以外之其他第五十組之農業設施</u>	有頂蓋之農業設施其建築投影面積不得超過申請設施使用土地面積之一〇%，且不得位於平均坡度三〇%以上之地區，建築面積及規模得依農業用地容許作農業設施使用審查辦法規定辦理，但高度不得超過七公尺。	
第五種：第四十四組	一五%	十五公尺以下之二層樓
第六種：其他各組	一五%	七公尺以下之二層樓

- 建物高度10.5公尺以下3層樓
- 遊憩型休閒農場建築物建築面積 $<165$ 平方公尺
- 遊憩型休閒農場建築物建築面積+其他農業設施之建蔽率 $<15\%$
- 建築物應設置斜屋頂（應符合「臺北市農業區保護區建築物及有頂蓋農業設施斜屋頂設置辦法」）

## 建蔽率限制（農業區）

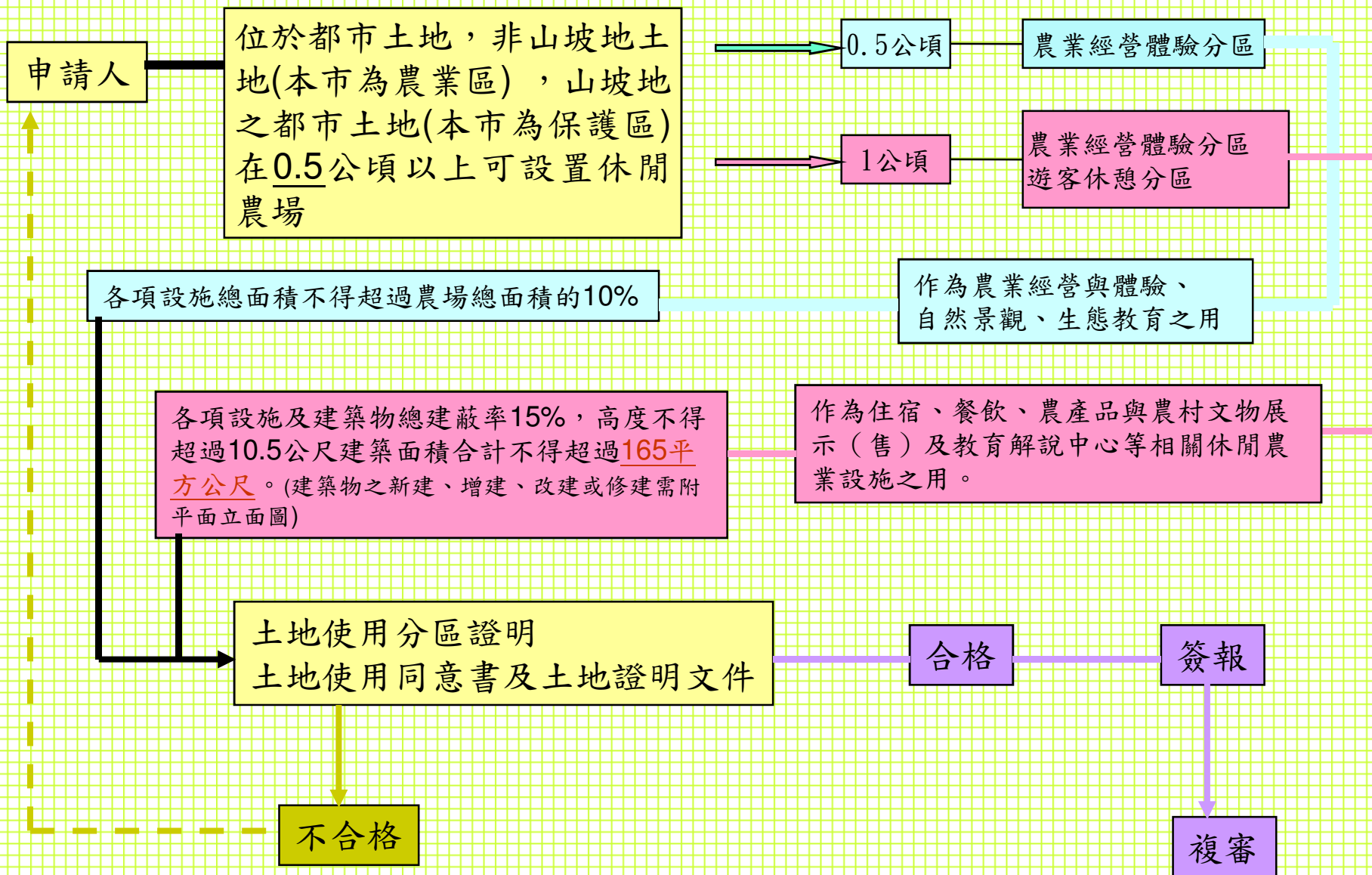
第七十二條 農業區內建築物之建蔽率及高度不得超過下表規定：

建築物種類	建蔽率	高度
第一種：第五十組之農舍及休閒農業之住宿設施、餐飲設施、自產農產品加工（釀造）廠、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心之建築物	一〇%	一〇·五公尺以下之三層樓
第二種：第一種以外之其他第五十組之農業設施	有頂蓋之農業設施其建築投影面積不得超過申請設施使用土地面積之三〇%，建築面積及規模得依農業用地容許作農業設施使用審查辦法規定辦理，但高度不得超過一〇·五公尺。	
第三種：其他各組	四〇%	七公尺以下之二層樓，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一〇·五公尺以之三層樓。
第四種：原有合法建築物拆除後之新建、增建、改建或修建	四〇%	一〇·五公尺以下之三層樓

•前項第一種及第二種建築物建蔽率 合計不得超過三五%  
 •且第一種建築面積不得超過一六五平方公尺。

第一項第四種合計不得超過一六五平方公尺。

# 申請休閒農場之流程與條件



# 如何取得休閒農場籌設許可？

## 【必要配備】

- 人—申請書
- 地—農場土地使用清冊
  - 土地權屬統計表
  - 土地使用分區及編定統計表
  - 各項休閒農業設施所在分期分區設施計畫表
- 計畫—經營計畫書



# 如何取得休閒農場籌設許可？

(Recreational farm)



TAIPEI

## 【必要配備】



- 地—農場土地使用清冊
  - 土地使用清冊
    - 土地登記簿謄本
    - 地籍圖謄本
    - 土地使用同意書
  - 土地權屬統計表
  - 土地使用分區及編定統計表
  - 各項休閒農業設施所在分期分區設施計畫表

# 如何撰寫休閒農場經營計畫書？

## 必要章節

- 一、基本資料
- 二、現況分析
- 三、休閒農業發展資源
- 四、發展策略及目標
- 五、全區土地規劃構想
- 六、營運追理方向
- **七、環境保護規劃**

## Q5：休閒農場的籌設許可如何申請？

答：申請人應檢附下列文件一式5份（面積在10公頃以上者20份），向當地直轄市或縣（市）主管機關申請；跨越直轄市或二縣（市）以上區域者，向其所占面積較大之直轄市或縣（市）主管機關申請休閒農場籌設：

- 1、休閒農場籌設申請書（填寫實例請參考**範本一**）
- 2、休閒農場經營計畫書（填寫實例請參考**範本二**）



# 臺北市政府產業發展局

## http://www.doed.taipei.gov.tw



### 全文檢索

輸入關鍵字



本局簡介



施政報告



政府資訊公開



法規查詢



統計資料



人民申請案件



檔案下載



問答集

### 主要業務

- 工商服務
- 公用事業
- 農業發展
- 科技產業服務
- 中小企業輔導服務

### 所屬機關

- 臺北市商業處
- 臺北市市場處
- 臺北市動物保護處

### 推薦連結

- 臺北市休閒農業
- 關渡自然公園
- 親山步道主題網
- 內溝溪生態展示館主題網
- 臺北市民綠化講座
- 線上藝廊
- 市集快訊
- 臺北市原住民商場



2010臺北國際花卉博覽會



### 即時新聞

### 活動訊息

### 公告事項

### 重要措施

- 『2010陽明山山藥季』活動 周末登場了! 2010-11-17
- 「您可能不認識的臺北」～邀您來誠品敦南B2與我們共賞-台北農業特 ... 2010-11-16
- 深耕綠化 保育城市 14年有成『臺北市政府產業發展局保育綠化志工 ... 2010-11-16
- 臺北產經網「臺北市政府官員簡歷與對策」 2010-11-17
- 配合花博之綠化家戶認 ...
- 請問花博的專人導覽之 ...
- 「臺北市中小企業 ...

[更多內容](#)

[更多內容](#)



### 主題網專區



[下一主題網](#)



[【更多連結】](#)

# 臺北市休閒農業主題網

回首頁 回產業發展局 English



- 認識休閒農業
- 北投賞花泡溫泉
- 士林採果踏青
- 內湖採果遊古厝
- 南港找茶尋桂花香
- 木柵找茶健行去
- 臺北休閒一日遊
- 相關網站
- 休閒農場申請法令Q&A



首頁 >> 休閒農場申請設置Q&A

休閒農場申請流程規定 | 籌設過程 | 申請程序 | 經營管理 | 休閒農場 | 休閒農業 | 休閒農業 | 休閒農業

## 壹、休閒農場申請流程規定

Q1：何謂簡易型（或體驗型）的休閒農場？何謂複合

答：休閒農場經營類型分為：

1. 簡易型（或體驗型）的休閒農場，指僅具農業經營體驗分區之休閒農場。
2. 複合型的休閒農場，指兼具農業經營體驗分區與遊客休憩分區之休閒農場。
3. 上述休閒農場之農業經營體驗分區，係指該分區內之土地作為農業經營與體驗、自然景觀、生態維護及生態教育之用；而遊客休憩分區係指該分區之土地可作為住宿、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之用。

Q2：簡易型（或體驗型）的休閒農場，如何申請？

答：一、申請人應填具申請書，並檢附經營計畫書、農場土地使用清冊及其他主管機關規定之文件，向當地直轄市或縣（市）主管機關申請；跨越直轄市或二縣（市）以上區域者，向其所占面積較大之直轄市或縣（市）主管機關申請休閒農場籌設。

二、申請籌設休閒農場，申請面積未滿10公頃者，由直轄市或縣(市)主管機關農業單位會同相關單位審查符合規定後，核發休閒農場籌設同意文件；申請面積在10公頃（含）以上者，應由直轄市或縣(市)主管機關審查後，報請中央主管機關核發休閒農場籌設同意文件。

三、申請人於取得休閒農場籌設同意文件後，依經營計畫書之分期內容，向直轄市或縣（市）主管機關申請各期休閒農業設施容許使用。

四、取得各期休閒農業設施容許使用同意書，並於各分期設施完成，依相關規定取得設施合法證明文件後，報請直轄市或縣（市）主管機關勘驗，經勘驗合格，轉報中央主管機關核（換）發休閒農場許可登記證。

五、現有設施均已取得合法證明文件者，申請人可檢具申請書、經營計畫書、土地使用清冊及相關證明文件，逕向當地直轄市或縣（市）政府申請，經勘驗合格後，轉報中央主管機關申請核發休閒農場許可登記證。

# 休閒農場申請法令Q&A

臺北市農地利用e點通 臺北市農地利用e點通  
[http://www.tfa.org.tw/plan3/farm\\_12.html](http://www.tfa.org.tw/plan3/farm_12.html)



單元目錄

- 如何申請經營休閒農場
- 如何申請「簡易寮舍」
- 如何申請「農業設施」
- 如何申請「農舍」
- 如何申請「農業用地作農業使用證明書」
- 哪些山坡地開發利用需擬具「水土保持計畫」
- 哪些山坡地開發利用需填報「簡易水土保持申報書」
- 山坡地農業使用可以利用小山貓簡單的開挖整地嗎
- 什麼是「水土保持金」
- 什麼是「山坡地開發利用回饋金」
- 什麼是「農業用地變更使用回饋金」

農業用地之稅務問題？

- 作農業使用之房舍及農舍需要繳交房屋稅嗎？
- 農業用地需要課徵地價稅嗎？
- 買賣農地需要繳交土地增值稅嗎？
- 繼承或贈與農地時需要繳稅遺產稅、贈與稅或土地增值稅嗎？
- 法源依據

作農業使用之房舍及農舍需要繳交房屋稅嗎？

一、房屋稅條例第15條第1項第6款規定：「專供飼養禽畜之房舍、培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場、抽水機房舍，專供農民自用之燥菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋」，及同項第9款：「住家房屋現值在新臺幣10萬元以下者」可免徵房屋稅。

二、農舍如不符前述現值在新臺幣10萬元以下者，當然要繳交房屋稅，其課稅標準亦依照住家用1.2%的稅率計算，並需經由納稅義務人主動申請，房屋稅之一般課稅方式（原則）有三種：

1. 住家用，稅率在1.2%~2%區間。
2. 營業用：稅率在3%~5%。
3. 非住家非營業：按實際面積分算，但不得少於全部面積的1/6。

三、已課徵房屋稅而符合上述條件者，可於每年9月22日前向臺北市稅捐稽徵處申請免徵。

## 七、環境保護規劃

(一) 本農場維持原農業經營及林區樣貌，以生產柑橘、香菇、草莓為主，結合自然生態及休閒生活為經營理念，於營運時遵守空氣污染防治法、噪音管制標準等相關規定，並注意肥料之正確施用，注重防治土壤及地下水污染。

(二) 水污染防治部分：

- 1.本休閒農場非位於自來水水質水量保護區，預計每日最高遊客數為**60**人。
- 2.每日自來水用水量估算：本場使用泉水，每日用水量約**3**噸。
- 3.計畫每日廢水產生量： $0.05\text{T}/\text{每人每日} \times 60\text{人} = 3\text{T}/\text{日}$ 。
- 4.計畫最大日廢水產生量： $3\text{T}/\text{日} \times 1.3 = 3.9\text{T}/\text{日}$

(三) 事業廢棄物清理部分：如每日排出垃圾量達**30**公斤以上時，將洽民間合格清理機構清除。

(四) 為提倡資源回收，對遊客加強垃圾分類之宣導，設置垃圾分類回收桶，日後營運所產生之資源回收物，將依廢棄物清理法規定辦理。

## (五) 環境影響評估部分：

項目	應釐清事項	規模	
開發規模	本次申請開發面積	50 平方公尺以下	
	累積擴大面積 (自84年10月18日以後)	50 平方公尺以下	
	挖填土石方量	250 立方公尺以下	
開發區位	區位	是	否
	是否位於國家公園		否
	是否位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境		否
	是否位於山坡地	位於山坡地但申請開發面積未達十公頃以上	
	是否位於自來水水源水質水量保護區		否



# 經營發展--政策及輔導

## 行政院農業委員會

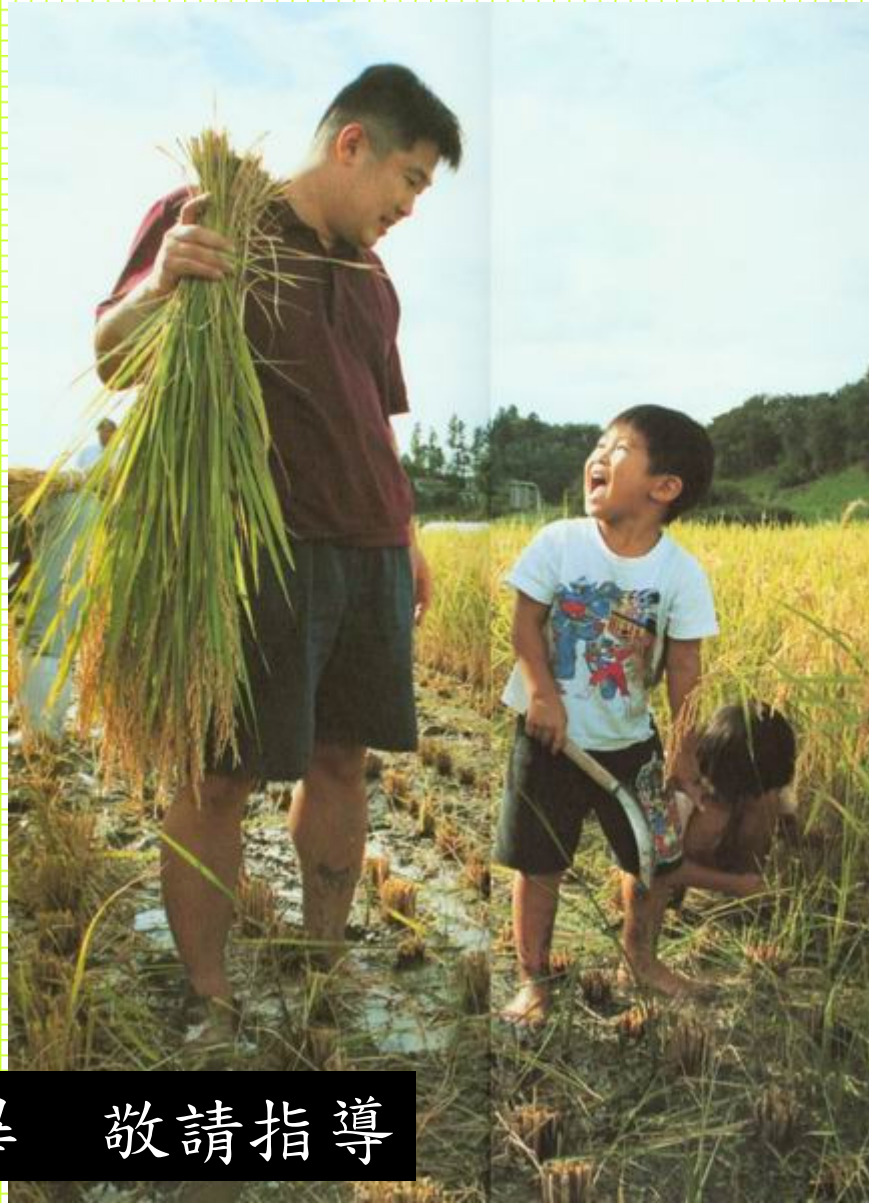
- 民國八十七年「跨世紀農業建設方案」
- 民國九十年「一鄉一休閒農漁園區計畫」
- 民國九十二年「邁向二十一世紀農業新方案」

## 臺北市政府產業發展局

- 農園自主營造
- 休閒農場戶外教學活動

# 經營發展—現況及展望

- 235家已成功取得許可登記證
- 建構農場本身的優勢與特色
- 周邊功能的拓展
- 客層分析
- 競爭力評比



簡報完畢 敬請指導