

苗栗縣都市計畫保護區農業區土地使用審查要點

93年02月23日府工都字第0930017329號函修正

- 一、為審查本縣都市計畫保護區農業區內核准使用之各項設施案件，特訂定本要點。
- 二、都市計畫保護區、農業區依都市計畫法台灣省施行細則第二十七條、第二十九條第一項但書規定設置之各項設施（該細則第三十條所規定者不在此限）除都市計畫說明書或其他法令另有規定者，從其規定外，應依本要點規定申請土地核准使用。
- 三、申請基地面臨之道路應為已由政府或私人開闢完竣可通行車輛之都市計畫道路或現有巷道為限。
前項申請基地未直接面臨可通行道路者，應依下列規定辦理，並自行開闢完成通行之通路後，始得據已申請使用：
 - （一）面臨未全部開闢之計畫道路或現有巷道，應取得該未開闢道路用地之土地使用權利證明文件。
 - （二）受現有溝渠區隔者，應取得該目的事業主管機關同意使用或架設橋涵之權利證明文件。
 - （三）以私設通路連接道路者，應取得該私設道路用地之土地使用權利證明文件，並開闢完竣，私設道路寬度應符合本要點規定之申請基地應面臨之道路寬度。
- 四、第二點之各項設施不得在下列地區設置：
 - （一）農地重劃區。但經本府農業單位同意者，不在此限。
 - （二）保安林地。但經林業主管機關同意者，不在此限。
 - （三）軍事禁建區、都市計畫禁建區及其他依法公告之禁建區。
 - （四）生態保育區、自然保育區、野生動物保護區或野生動物重物棲息環境。
 - （五）水源水質水量保護區。但經轄區相關主管機關均同意者，不在此限。
 - （六）斷層帶或環境地質上有崩塌滑動危險之虞之地區。
 - （七）其他法令規定禁止或經本府認定不適宜使用之地區。
- 五、申請基地範圍原始地形平均坡度不得超過三十%；位於山坡地地區者，依照建築技術規則建築設計施工編第十三章第一節山坡地基地不得開發建築

認定基準之規定辦理。

前項平均坡度應依建築技術規則建築設計編第十三章之平均坡度定義計算。

農業區或保護區土地屬山坡地範圍者，核准事業計畫之設置許可及開發應依水土保持法規定先擬具水土保持主管機關審查。

六、申請基地面積不得超過三〇〇〇平方公尺。但同一申請者於同一地號或毗鄰土地申請數家相關設施，如經確不影響附近農業生產環境及交通順暢，且不違背設施設置之相關規定者，得同意申請設置，惟其申請基地之面積合計仍不得超過一公頃。前項申請基地面積要點另有規定者，不在此限。

七、向本府申請時應檢具下列文件：

(一) 申請書：載明申請人之姓名或機關名稱及負責人、住址、電話、申請地號、基地面積、申請事由，並由申請人簽名蓋章。(如附表)

(二) 基地周圍都市計畫圖：由申請人提供正確標示基地境界線鄰近範圍內現有相關地物或設施之都市計劃圖，其比例尺以該都市計畫圖為準。

(三) 最近一個月內核發之地籍圖謄本、土地登記簿謄本、土地使用分區證明及土地同意使用之證明文件(申請人為土地所有權人時免附)。

(四) 地形圖：申請基地位於山坡地者，應標示地形、地物等高線(等高線間隔五十公分)，其比例尺不得小於六百分之一。

(五) 計畫書(載明計畫內容概要)、平面配置圖(其比例尺不得小於六百分之一)。其他相關文件。

(六) 其他相關文件。

八、各項設施申請核准使用時，除依前開各點規定辦理外，亦應符合「都市計畫保護區、農業區土地使用審查要項表」之規定。

九、農業區或保護區土地屬農業發展條例第三條所稱之耕地，經核准作非耕地使用者，得依該條例相關規定申請變更地目或分割。

十、農業區或保護區土地屬農業用地者，經核准作非農業使用，應依農業發展條例第十二條及其相關法令規定，繳交農業用地變更回饋金。

十一、申請基地範圍涉及水道治理計畫用地範圍或河川區域者，應依水利法暨相關法令規定辦理。

十二、申請設置基地除作本要點之設施使用外，不得供作其他違反保護區、農業區土地使用管制規則之使用。

都市計畫保護區、農業區土地使用審查要項表

分區	使用項目	應具備條件及規定事項	備註
農業區	一、農業產銷必要設施。	一、該等設施種類及面積應依農業主管機關所訂標準之規定辦理，其設置規模得不受本審查要點第六點規定面積之限制。 二、申請基地應面臨六公尺以上之道路。若未達六公尺，得以自有基地自行退縮。 三、建築物高度不得超過三層樓（或一〇·五公尺）。	
	二、公用事業設施 (一) 加油站、加氣站 (二) 變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施。 (三) 抽水站。 (四) 電信相關設施。 (五) 自來水供應相關必要設施。 (六) 煤氣、天然氣加整壓站。 (七) 廢(污)水處理設施。 (八) 環境檢驗測定相關設施。 (九) 有、無線電視及廣播相關設施。 (十) 其他	一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路。 二、基地臨接道路之面寬（或最小基地寬度）應在二十公尺以上。 三、申請基地如以現有巷道連通已開闢寬十二公尺以上之道路者，該現有巷道寬度應在二十公尺以上，且其長度亦不得大於十公尺。 四、基地內加油（氣）站及其附屬設施之建築物高度不得超過二層樓（或七公尺），其營業站屋（含營業屋、油品倉庫、機電室、值夜室、盥洗室）不得超過一百五十平方公尺。 五、不得影響附近地區農業生產環境。 六、應依加油（氣）站設置管理規則相關規定辦理。 一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。但電路(線)鐵塔(桿)及連接站、管路及自來水供應相關設施（如加壓站、抽水站、取口水、水井、廢水池、配水池）設施除外。 二、不得影響附近地區農業生產環境。 三、不得影響附近地區原有軍事設施之使用（如微波台、歸航台、雷達、通訊設備等）。 四、煤氣、天然氣加壓站應由縣市政府會同有關單位勘訂後設置。 由縣市政府會同相關目的事業主管機關認定之，並視實際需要參酌有關規定訂定應具備條件及規定事項。	

<p>三、營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場。</p>	<p>一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路。但廢棄物資源回收貯存場在不影響出入交通情況下，得面臨六公尺以上之道路。<u>至於曾取得行政院環保署同意登記之認證補貼資源回收機構之既存廢機動車輛資源回收貯存場，得以自有基地，自行退縮並開闢完成以達法定六公尺道路寬度申請，其申請期限並到民國九十二年十二月三十一日止，逾期不再受理。</u></p> <p>二、申請基地外緣與都市計畫劃住宅區、公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼稚園及社會福利事業設施之距離應在三百公尺以上。但廢棄物資源回收貯存場在不影響生活環境衛生品質情況下，距離上開設施得在一百公尺以上。</p> <p>三、設置規模依各該目的事業主管機關核准事業計劃辦理，得不受本審查要點第六點規定面積之限制。</p> <p>四、不得位於水源水質水量保護區且不得影響附近農業生產環境。</p> <p>五、不得位於風景特定區及新市鎮特定區計劃範圍內。</p> <p>六、應經地方環保主管單位審查同意。</p> <p>七、相關設施或使用應自基地四週界線退縮五公尺以上，並予以植栽綠化；或於基地周圍設置實體圍牆。</p>	
<p>四、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站及其附屬設施。</p>	<p>一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路，其臨接道路之面寬(或最小基地寬度)不得小於十二公尺。</p> <p>二、申請設施之出入口邊緣與主要道路交叉口、圓環、鐵路平交道、隧道及橋樑引道口、消防栓及消防隊應有三十公尺以上之距離。</p> <p>三、建築物高度不得超過三層樓(或一〇·五公尺)，基地周圍未臨接道路部分應設置高度二公尺以上之實體隔音牆。</p> <p>四、不得影響附近農業生產環境。</p>	
<p>五、幼稚園、社會福利事業設施。</p>	<p>一、申請基地應面臨八公尺以上之道路，但總樓板面積未達八〇〇平方公尺者，其道路寬度得為六公尺以上。<u>前項面臨道路條件，並得以自有基地自行退縮開闢後建築。</u></p> <p>二、基地臨接道路之面寬(或最小基地寬度)不得小於八公尺。</p> <p>三、申請基地邊緣與加油站危險物品儲藏地區或特種工業區，應有一百公尺以上距離。</p> <p>四、建築物高度不得超過三層樓(或一〇·五公尺)。</p>	
<p>六、休閒農場相關設施。</p>	<p>依該目的事業主管機關核准事業計劃辦理。但其設置規模得不受本審查要點第六點規定面積之限制。</p>	

分區	使用項目	應具備條件及規定事項	備註
保護區	一、國防所需及警衛、保安、保防之各項設施。	一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。 二、應具備完善之供水及排水系統。 三、不得影響生態資源及水土保持。	
	二、公用事業設施 (一) 加油站、加氣站。 (二) 變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施。 (三) 抽水站。 (四) 電信相關設施。 (五) 自來水供應相關必要設施。 (六) 煤氣、天然氣加整壓站。 (七) 廢(污)水處理設施。 (八) 環境檢驗測定相關設施。 (九) 有、無線電視及廣播相關設施。 (十) 其他	一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路。 二、基地臨接道路之面寬(或最小基地寬度)應在二十公尺以上。 三、申請基地如以現有巷道連通已開闢寬十二公尺以上之道路者，該現有巷道寬度應在二十公尺以上，且其長度亦不得大於十公尺。 四、基地內加油(氣)站及其附屬設施之建築物高度不得超過二層樓(或七公尺)。其營業站屋(含營業室、油品倉庫、機電室、值夜室、盥洗室)不得超過一百五十平方公尺。 五、不得影響生態資源及水土保持。 六、應依加油(氣)站設置管理規則相關規定辦理。 一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。但電路(線)鐵塔(桿)及連接站、管路及自來水供應相關設施(如加壓站、抽水站、取水口、水井、廢水池、配水池)設施除外。 二、不得影響附近生態資源及水土保持。 三、不得影響附近地區原有軍事設施之使用(如微波台、歸航台、雷達、通訊設備等)。 四、煤氣、天然氣加壓站應由縣市政府會同有關單位勘定後設置。 由縣市政府會同相關目的事業主管機關認定之，並視實際需要參酌有關規定訂定應具備條件及規定事項。	
	三、採礦業所必須之設施	一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。 二、不得影響生態資源及水土保持。	
	四、社會福利事業設施	一、申請基地應面臨八公尺以上之道路，但總樓板面積未達八〇〇平方公尺者，其道路寬度得為六公尺以上。 <u>前項面臨道路條件，並得以自有基地自行退縮開闢後建築。</u> 二、基地臨接道路之面寬(或最小基地寬度)不得小於八公尺。 三、申請基地邊緣與加油站危險物品儲藏地區或特種工業區，應有一百公尺以上距離。 四、建築物高度不得超過三層樓(或一〇·五公尺)。 五、不得影響生態資源及水土保持。	

<p>五、營建剩餘土石方資源堆置場、廢棄物資源回收貯存場。</p>	<p>一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路。但廢棄物資源回收貯存場在不影響出入交通情況下，得面臨六公尺以上之道路。<u>至於曾取得行政院環保署同意登記之認證補貼資源回收機構之既存廢機動車輛資源回收貯存場，得以自有基地，自行退縮並開闢完成以達法定六公尺道路寬度申請，其申請期限並到民國九十二年十二月三十一日止，逾期不再受理。</u></p> <p>二、申請基地外緣與都市計畫劃住宅區、公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼稚園及社會福利事業設施之距離應在三百公尺以上。但廢棄物資源回收貯存場在不影響生活環境衛生品質情況下，距離上開設施得在一百公尺以上。</p> <p>三、設置規模依各該目的事業主管機關核准事業計劃辦理，得不受本審查要點第六點規定面積之限制。</p> <p>四、不得位於水源水質水量保護區。</p> <p>五、不得位於風景特定區及新市鎮特定區計劃範圍內。</p> <p>六、不得影響生態資源及水土保持。</p> <p>七、應經地方環保主管單位審查同意。</p> <p>八、相關設施或使用應自基地四週界線退縮五公尺以上，並予以植栽綠化；或於基地周圍設置實體圍牆</p>	
<p>六、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站及其附屬設施。</p>	<p>一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路，其臨接道路之面寬(或最小基地寬度)不得小於十二公尺。</p> <p>二、申請設施之出入口邊緣與主要道路交叉口、圓環、鐵路平交道、隧道及橋樑引道口、消防栓及消防隊應有三十公尺以上之距離。</p> <p>三、建築物高度不得超過三層樓(或一〇·五公尺)，基地周圍未臨接道路部分應設置高度二公尺以上之實體隔音牆。</p> <p>四、不得影響生態資源及水土保持。</p>	
<p>七、造林與水土保持設施。</p>	<p>依各該目的事業主管機關核准事業計劃辦理。</p>	
<p>八、為保護區內地形、地物所為之工程。</p>	<p>依各該目的事業主管機關核准事業計劃辦理。</p>	
<p>九、危險物品及高壓氣體儲藏分裝。</p>	<p>一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。</p> <p>二、與公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼稚園、社會福利事業設施等及市計劃住宅區至少應有三百公尺以上之距離。</p> <p>三、基地周圍(通路除外)須設置高度二公尺以上實體防火隔離，並須設置適當之消音、防震及安全設施。</p> <p>四、須設置氣體洩漏之防止及警報設施。</p> <p>五、不得影響生態資源及水土保持。</p> <p>六、有關設施及其安全距離應符合「中國國家標準 液化石油氣罐裝場設施安全標準」之規定，其設計、施工並應依營建、營工安全衛生、消防及其法規之相關規定辦理。</p>	

<p>十、原有合法建築物之新建、改建增建。</p>	<p>一、申請基地應以原合法建築物所在地之土地範圍為限。 二、不得影響生態資源及水土保持。</p>	
<p>十一、農舍及農業產銷必要設施。</p>	<p>一、申請興建農舍應依都市計畫法台灣省施行細則第二十九條第一項各款規定辦理。 二、農業產銷必要設施種類及面積應依農業主管機關所訂標準之規定辦理，其設置規模得不受本審查要點第六點規定面積之限制。 三、農業產銷必要設施之申請基地應面臨六公尺以上之道路。其建築物高度不得超過三層樓（或一〇·五公尺）。 四、不得影響生態資源及水土保持。</p>	
<p>十二、休閒農場相關設施。</p>	<p>依該目的事業主管機關核准事業計劃辦理，其設置規模得不受本審查要點第六點規定面積之限制。</p>	
<p>十三、臨時性遊憩設施（公園、兒童遊樂場、籃球場、網球場、溜冰場及其他運動場、高爾夫球練習場、棒球練習場）及露營設施。</p>	<p>一、申請基地應面臨六公尺以上之道路，基地內並應設置適當停車空間。 二、申請範圍內應保持百分之八十以上原來地貌，且非經農業主管機關核准，不得砍伐原有胸徑十公分以上之林木；如須挖填土，其採自然邊坡者，應植生綠化，且高度不得超過二公尺，其邊坡垂直與水平之比不得小於一比二；其採擋土牆等水土保持設施者，高度不得超過三公尺。上述應保持原來地貌之土地，不得重複提出申請。 三、臨時性遊憩及露營設施使用面積（以下簡稱使用總面積）合計不得超過申請基地總面積之百分之二十。建築物構造以木造、磚石造、玻璃纖維補強塑膠及金屬架構式構造為限，建築基地面積不得超過使用總面積之百分之五，且地面不透水性鋪面面積（含建築面積）不得超過使用總面積之百分之三十，臨時性之建築物面積不得超過一百平方公尺，建築物高度不得超過七公尺。 四、申請基地內應設置充足之廢棄物儲存及掩埋設施；其設施並須經環保主管機關核准。 五、申請基地內供飲用之水，應符合飲用水水質標準並設置污水處理設施，其排放系統應接通至主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域，如經排放於飲用水口一定距離者，應經環保主管機關同意。但環保主管機關認為使用性質及規模無須設置前項設施者，不在此限。 六、如位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離以內者，應依飲用水管理條例規定辦理。 七、依本要點申請使用之臨時性遊憩及露營設施不得設置「機械遊樂設施管理辦法」中所訂之機械遊樂設施。 八、申請基地面積得不受本審查要點第六點規定之限制。但最大面積仍不得超過一公頃。 九、申請人應具結將來如因妨礙都市計畫、公共安全或因公益上之需要，須拆除或停止、限制使用時，不得提出異議，其設施物並不得要求補償。另嗣後該等臨時性設施物如擬移轉他人經營時，需報經本府核准。 十、本項設施現供社區活動使用並不得營業。</p>	

