

雲林縣都市計畫保護區農業區土地使用審查要點

中華民國 91 年 6 月 10 日 91 府工都字第 9114300280 號函發布
中華民國 92 年 4 月 15 日 92 府工都字第 9214300206 號函修正
中華民國 92 年 11 月 7 日 92 府工都字第 9214300704 號函修正
中華民國 93 年 7 月 29 日 府工都字第 931430330 號函修正
中華民國 94 年 11 月 23 日 府城都字第 0942702628 號函修正
中華民國 98 年 5 月 20 日 府城都字第 0982700709 號函修正
中華民國 98 年 12 月 25 日 府城都字第 0982701888 號函修正
中華民國 102 年 8 月 27 日 府城都字第 1027705815 號函修正
中華民國 105 年 8 月 9 日 府城都一字第 1053606662 號函修正第五點、第六點、第八點及附表

- 一、雲林縣政府為辦理都市計畫法臺灣省施行細則第二十七條第二項、第二十九條之一第三項及第二十九條之二第二項規定事項之審查，特訂定本要點。
- 二、都市計畫保護區、農業區依都市計畫法臺灣省施行細則第二十七條、第二十九條之一規定之各項土地使用（該細則第二十八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；各目的事業主管機關於核准籌設（或設立）許可時應會請農業、都市計畫主管單位審核其相關規定。
依本要點申請各項土地使用，不得影響農田灌溉或排水設施。
- 三、依都市計畫法臺灣省施行細則第二十九條之二規定，以農業區土地作為其他建築基地連接建築線之私設通路，該私設通路應符合下列規定：
 - （一）私設通路之寬度不得小於六公尺，但私設通路之長度超過三十五公尺者應依建築技術規則規定設置汽車迴車道。
 - （二）前項私設通路應依法辦理地籍分割登記，並取得該私設通路之土地使用同意書。
- 四、申請基地應以直接面臨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。
前項申請基地面臨已開闢完竣之道路寬度計算包括道路附屬排水設施，不包括其餘農業灌溉、排水及區域排水設施等之寬度。
第一項申請基地未直接面臨可通行道路者，應依下列規定辦理，並自行開闢完成可通行之通路後，始得據以申請使用：
 - （一）面臨未全部開闢之計畫道路，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，應取得該溝渠之目的事業主管機關同意使用或架設橋涵之權利證明文件。

五、下列地區不得申請第二點之土地使用：

- (一) 保安林地。但經林業主管機關同意者，不在此限。
- (二) 軍事禁建區、都市計畫禁建區及其他依法公告之禁建區。
- (三) 自來水水質水量保護區（古坑鄉都市計畫區及其他都市計畫區）。但經轄區自來水主管機關同意者，不在此限。
- (四) 活動斷層兩側一百公尺範圍內。

六、申請基地面積不得超過三〇〇〇平方公尺。

同一地號或毗鄰土地申請設置數家設施，如經確認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，不受前項申請基地面積之限制，但其申請基地之面積合計不得超過一公頃。

前二項申請基地面積之限制本要點另有規定者，不在此限。

申請基地應自計畫道路及四周境界線退縮二公尺以上設置實體圍牆，並以五公尺間隔種植一株喬木。但「雲林縣都市計畫保護區、農業區土地使用審查要項表（如附表）」（下稱審查要項表）另有規定者，從其規定。

七、各目的事業主管機關依第二點規定會請都市計畫主管單位審核其土地使用管制時，應檢具下列文件：

- (一) 最近三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。
- (二) 基地周圍都市計畫示意圖：由申請人提供正確標示基地境界線鄰近範圍之都市計畫示意圖，其比例尺不得小於該都市計畫圖之比例尺。
- (三) 依審查要項表規定應提供基地周圍現況實測圖者，其比例尺不得小於一千分之一，其實測範圍以申請基地外緣至各設施之距離為其範圍，並應經專業技師簽證。
- (四) 地形圖：申請基地位於草嶺都市計畫，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。

八、各項土地使用申請核准使用時，除依本要點規定辦理外，並應符合審查要項表之規定。

附表

雲林縣都市計畫保護區、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、公用事業設施 (一) 加油站、加氣站	<p>一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路。</p> <p>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。</p> <p>三、申請基地外緣與都市計畫住宅區、政府機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼兒園及社會福利事業設施之距離應在一百公尺以上,但申請基地與該等設施間夾雜已開闢完成且寬度大於十五公尺以上之道路及溝渠,其申請基地外緣與該等設施距離應在五十公尺(含道路、溝渠)以上。</p> <p>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。</p> <p>五、不得影響附近地區農業生產環境。</p> <p>六、應依加油(氣)站設置管理規則相關規定辦理。</p>	
	(二) 抽水站。 (三) 電信相關設施。 (四) 自來水供應相關必要設施。 (五) 煤氣、天然氣加整壓站。 (六) 環境檢驗測定相關設施。 (七) 有、無線電視及廣播相關設施。 (八) 再生能源發電設備(除變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施)外。	<p>一、申請基地應面臨八公尺以上之道路。但電路、電線、鐵塔(如電力、電信設施等)、鐵桿及連接站、管路設施除外。</p> <p>二、不得影響附近地區農業生產環境。</p> <p>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)。</p> <p>四、煤氣、天然氣加整壓站應由縣市政府會同有關單位勘定後設置。</p>	
	二、營建剩餘土石方資源堆置場	<p>一、申請基地應面臨十公尺以上之道路。</p> <p>二、申請基地外緣與都市計畫住宅區、政府機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼兒園及社會福利事業設施之距離應在三百公尺以上。</p> <p>三、設置規模依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理,得不受本要點第七點規定面積之限制。</p> <p>四、不得影響附近農業生產環境。</p> <p>五、不得位於風景特定區範圍內。</p> <p>六、相關設施或使用應自基地計畫道路及四周境界線至少退縮五公尺以</p>	

		上設置實體圍牆，並予以五公尺間隔種植一株喬木。	
	三、廢棄物資源回收貯存場	<p>一、申請基地應面臨八公尺以上之道路。</p> <p>二、申請基地外緣與都市計畫住宅區、政府機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼兒園及社會福利事業設施之距離應在一百公尺以上。</p> <p>三、設置規模依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，得不受本要點第七點規定面積之限制。</p> <p>四、不得影響附近農業生產環境。</p> <p>五、不得位於風景特定區範圍內。</p> <p>六、相關設施或使用應自基地計畫道路及四周境界線退縮五公尺以上設置實體圍牆，並以五公尺間隔種植一株喬木。</p>	
農 業 區	四、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站及其附屬設施	<p>一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路。</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、相關設施或使用應自基地計畫道路及四周境界線退縮五公尺以上設置實體圍牆，並以五公尺間隔種植一株喬木。</p>	
	五、幼兒園、社會福利事業設施	<p>一、申請基地應面臨八公尺以上之道路。</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之基本設施（地下儲油槽、流量式加油機及營業站屋）、危險物品儲藏地區、甲種工業區或特種工業區，應有一百公尺以上距離，但申請基地與加油站間夾雜已開闢完成且寬度大於十五公尺以上之道路及溝渠，申請基地外緣與加油距離應在五十公尺（含道路、溝渠）以上。</p> <p>四、建築物高度不得超過三層樓（或一〇·五公尺）。</p>	
	六、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施	依該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。	
	七、汽車駕駛訓練場	依該目的事業主管機關核准事業計畫及基地面積辦理。	
保 護 區	一、國防所需及警衛、保安、保防之各項設施	<p>一、申請基地應面臨八公尺以上之道路。</p> <p>二、應具備完善之供水及排水系統。</p> <p>三、不得影響生態資源及水土保持。</p>	
	二、公用事業設施 （一）加油站、加氣站	<p>一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路。</p> <p>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。</p> <p>三、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。</p>	

		<p>四、不得影響生態資源及水土保持。</p> <p>五、應依加油（氣）站設置管理規則相關規定辦理。</p>	
保 護 區	<p>(二) 抽水站。</p> <p>(三) 電信相關設施。</p> <p>(四) 自來水供應相關必要設施。</p> <p>(五) 煤氣、天然氣加整壓站。</p> <p>(六) 環境檢驗測定相關設施。</p> <p>(七) 有、無線電視及廣播相關設施。</p> <p>(八) 再生能源發電設備（除變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施外）。</p>	<p>一、申請基地應面臨八公尺以上之道路。但電路、電線、鐵塔（如電力、電信設施等）、鐵桿及連接站、管路設施除外。</p> <p>二、不得影響生態資源及水土保持。</p> <p>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）。</p> <p>四、煤氣、天然氣加整壓站應由縣市政府會同有關單位勘定後設置。</p>	
	三、採礦業所必須之設施	<p>一、申請基地應面臨六公尺以上之道路。</p> <p>二、不得影響生態資源及水土保持。</p>	
	四、社會福利事業設施	<p>一、申請基地應面臨八公尺以上之道路。</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之基本設施（地下儲油槽、流量式加油機及營業站屋）、危險物品儲藏地區、甲種工業區或特種工業區，應有一百公尺以上距離，但申請基地與加油站間夾雜已開闢完成且寬度大於十五公尺以上之道路及溝渠，申請基地外緣與加油站距離應在五十公尺（含道路、溝渠）以上。</p> <p>四、建築物高度不得超過三層樓(或一〇·五公尺)。</p> <p>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	<p>一、申請基地應面臨十公尺以上之道路。</p> <p>二、申請基地外緣與都市計畫住宅區、政府機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼兒園及社會福利事業設施之距離應在三百公尺以上。</p> <p>三、設置規模依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，得不受本要點第七點規定面積之限制。</p> <p>四、不得影響附近農業生產環境。</p> <p>五、不得位於風景特定區範圍內。</p> <p>六、相關設施或使用應自基地計畫道路及四周境界線退縮五公尺以上設置實體圍牆，並以五公尺間隔種植一株喬木。</p>	
	六、廢棄物資源回收貯存	<p>一、申請基地應面臨八公尺以上之道路。</p>	

	場	<p>二、申請基地外緣與都市計畫住宅區、政府機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼兒園及社會福利事業設施之距離應在一百公尺以上。</p> <p>三、設置規模依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理，得不受本要點第七點規定面積之限制。</p> <p>四、不得影響附近農業生產環境。</p> <p>五、不得位於風景特定區範圍內。</p> <p>六、相關設施或使用應自基地計畫道路及四周境界線退縮五公尺以上設置實體圍牆，並以五公尺間隔種植一株喬木。</p>	
保 護 區	七、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站及其附屬設施	<p>一、申請基地應面臨十二公尺以上之道路。</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、相關設施或使用應自基地計畫道路及四周境界線退縮五公尺以上設置實體圍牆，並以五公尺間隔種植一株喬木。</p>	
	八、造林與水土保持設施	依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。	
	九、為保護區內地形、地物所為之工程。	依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。	
	十、危險物品及高壓氣體儲藏分裝	<p>一、申請基地應面臨八公尺以上之道路。</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都市計畫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「公共危險物品及可燃性高壓氣體設置標準暨安全管理辦法」之規定，其設計、施工並應依營建、勞工安全衛生、消防及其他法規之相關規定辦理。</p>	
	十一、原有合法建築物之新建、改建增建	<p>一、申請基地應以原合法建築物所在地之土地範圍為限。</p> <p>二、不得影響生態資源及水土保持。</p>	
	十二、臨時性遊憩設施（公園、兒童遊樂場、籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場、高爾夫球練習場、棒球練習場）	<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。</p> <p>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；如需挖填土，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。</p> <p>上述應保持原來地貌之土地，不得重複提出申請。</p>	

保護區	及露營設施	<p>三、供臨時性遊憩及露營設施使用之面積（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。建築物構造以木竹造、磚石造、玻璃纖維補強塑膠構造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。</p> <p>四、申請基地內應設置充足之廢棄物儲存及處理設施；其設施並須經環保主管機關核准。</p> <p>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經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域，如經排放於飲用水取水口一定距離者，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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>八、申請基地面積得不受本要點第七點規定之限制。但最大面積仍不得超過一公頃。</p> <p>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，需拆除或停止、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，需報經該管縣市政府核准。</p> <p>十、本項設施限供社區活動使用並不得營業。</p>
-----	-------	---