

金門縣議會第 7 屆第 4 次定期會



金門縣農舍興建配合中央「臨界臨路」政策 所面臨之問題及解決方案 專案報告

金門縣政府
中華民國 109 年 11 月 19 日

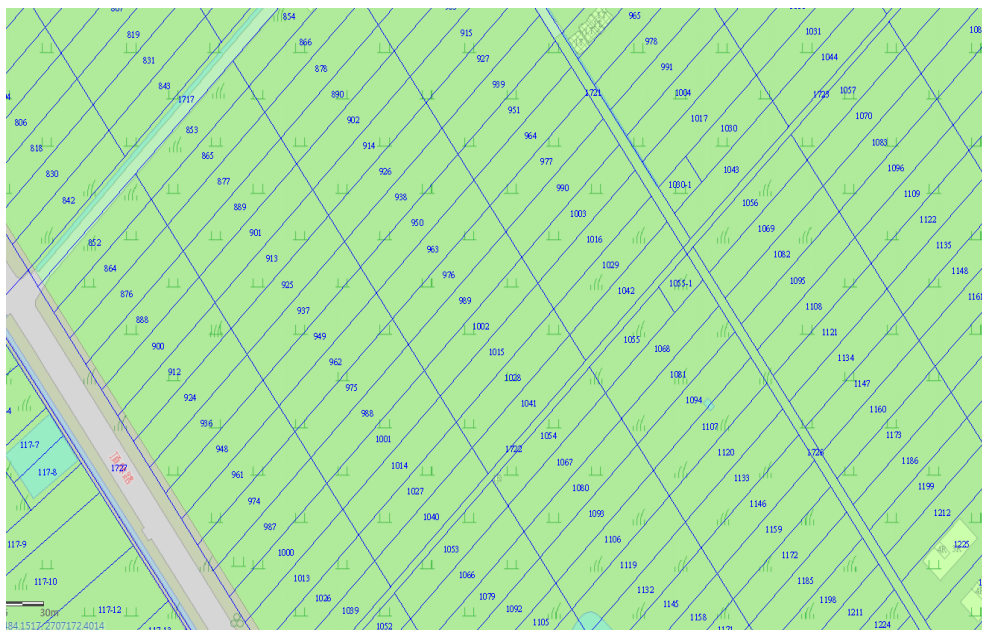
目錄

壹、 前言	1
貳、 現況分析.....	2
參、 面臨問題	5
肆、 預擬方案	7
伍、 結語	8
附件	9

壹、前言

近年全國申請農舍興建者眾，行政院農業委員會為落實農業用地興建農舍應維持農用，並確保農地最大農業經營面積，於 107 年及 108 年針對維持農業經營用地完整性，函釋各縣市政府「農舍用地應符合矩形配置、臨界臨路」等規定方可核准興建農舍資格。

惟此舉造成全國地方政府審查疑義增加，尤以離島地區因不受「農業用地農舍興建辦法」不得小於 2500 平方公尺限制，且金門普遍農地多為 500、1000 平方公尺，民眾如非老農身分，建築物退縮面積計入農舍用地範圍，將造成農舍面積更為縮小。



金門農地重劃，農地大小多為 500 或 1000 平方公尺

為反應地區農地興建農舍現況，本府多次於中央主管機關召開之農舍管理會議發言，請中央主關機關評估將離島地區排除，惟行政院農業委員會仍以農業用地應維持農業使用方可興建農舍為由，如本縣農舍係為居住需求應規劃為住宅區回復，且中央為控管農舍興建資訊，現行核准資料均要回報中央審查系統，方能結案，管控更為嚴格。

貳、現況分析

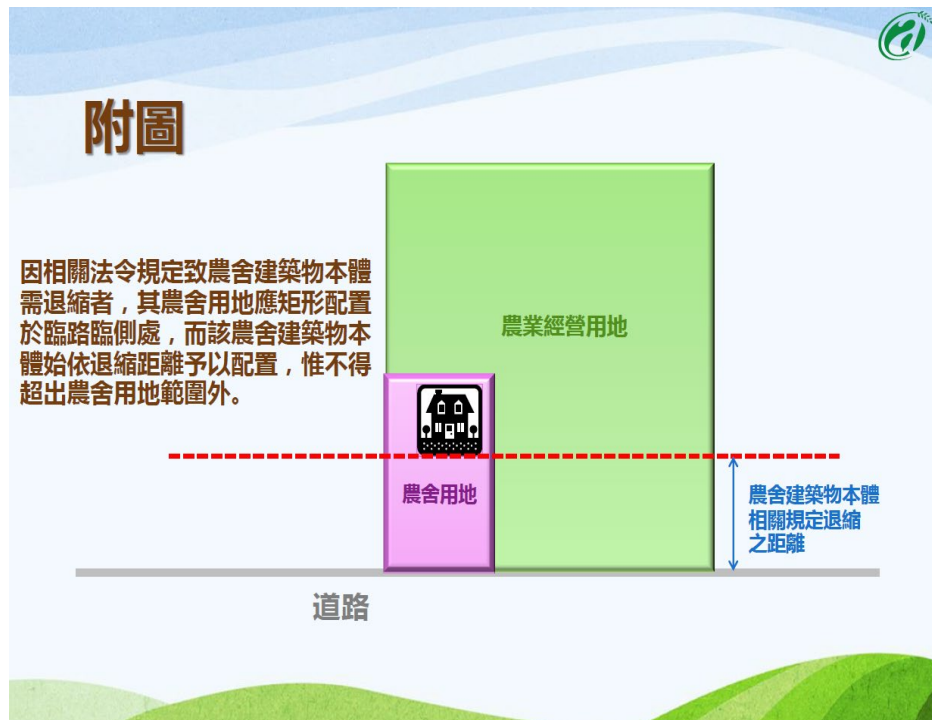
(一) 農舍興建依據

1. 現行農舍申請係依 104 年 9 月 5 日內政部台內營字第 1040813558 號令、行政院農業委員會農水保字第 1041816006 號令會銜修正發布之「農業用地興建農舍辦法」規定申請興建。
2. 農業用地興建農舍辦法第 2 條規訂，申請興建農舍之該筆農業用地面積不得小於 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。
3. 行政院農業委員會 104 年 10 月 21 日農水保字第 1041866479 號通函解釋，興建農舍經營計畫書規定「農舍用地應矩形配置於農地之地界線側及臨接道

路，不得影響農業經營用地之完整性。但屬特殊地形者，不在此限。」

4. 108年9月11日農企字第1080237119號函，解釋農舍因相關法令規定需退縮者，係指10%之農舍用地應配置於農地之地界線側及臨接道路前提下，該農舍用地範圍內之農舍建築物本體始依退縮距離予以配置，惟不得超出10%之農舍用地範圍外。

綜上，金門地區興建農舍農地未受0.25公頃限制，依中央現行規定農舍用地應「臨接道路」，建物仍可依居住需求自行退縮，惟退縮範圍應計入農舍用地面積。



行政院農業委員會農舍用地配置圖說

(二) 審查程序 (如流程圖)

金門縣政府建設處農林科 105 年 11 月 23 日訂定

金門縣政府申請農業用地興建自用農舍審查作業流程(SOP)

壹、申請人應注意事項:

屬下列農業用地之一，得興建農舍

- 一、金門特定區計畫(農業區、保護區)。
- 二、金門國家公園保護利用管制原則(第二類一般管制區、第一類一般管制區外圍緩衝用地)。

符合

貳、確認土地取得時間:

89 年 1 月 28 日以前(老農)

1. 需為土地所有權人。
2. 無自用農舍且 5 年內無本府核發農舍建築使用執照。
3. 檢附土地於申請日前連續耕種滿 2 年農產品銷售證明及現況作農業使用。

89 年 1 月 28 日以後(新農)

1. 需為土地所有權人。
2. 年滿 20 歲或未滿 20 歲已結婚者。
3. 戶籍在本縣連續設籍滿二年及土地取得滿 2 年。
4. 檢附土地於申請日前連續耕種滿 2 年農產品銷售證明及現況作農業使用。

是

否

否

是

不符規定(退件)

逕向申請土地所轄鄉鎮公所申請「無農舍證明」。

參、準備審查申請書件

請至本府建設處網站下載申請書件(附件一)

瀏覽器搜尋關鍵字: 金門縣政府全球資訊網 → 機關介紹 → 單位介紹 → 建設處 → 便民服務 → 民眾

申辦案件表格 → 編號 8 興建自用農舍申請

檢附資料(附件二)，提送本府建設處農林科書面審查

申請書檢附相關文件(一式二份)

經營計劃書檢附相關文件(一式四份)

申請書件審查合格

會辦相關單位現地勘查後，案提「金門縣農業用地興建農舍審查小組」審查

合格
符農民資格

不合格
依審查小組意見補正後再審

申請「農舍建造執照」
(本縣建設處建築管理單位)

興建自用農舍

相關規定依據:

1. 農業發展條例第 18 條。
2. 農業用地興建農舍辦法。
3. 金門縣農業用地興建農舍審查作業要點。

備註:

1. 興建農舍之最小建築面積應符合本縣土地使用管制規定。
2. 農舍興建圍牆，以不超過農舍用地面積為限。

(三) 受理案情分析

目前農舍興建需求以民國 89 年 1 月 28 日前已登記老農農地為多，縣府每月召開農舍興建審查小組會議案件平均約有 10 餘件，分析統計未能依辦法規定通過審核者主要態樣如下：

1. 土地新購即申請農舍(未滿 2 年耕種)。
2. 土地未積極農作(未有農業經營事實)。
3. 土地遭他人申請契作。
4. 建築物配置未符合規定(臨界臨路)。
5. 建築面積未超過 45 平方公尺。
6. 農舍放流水計畫未符規定(現況未有排水設施)。

參、面臨問題

金門農地相對較台灣地區農地面積小，以新農而言，現行農舍興建比例更僅有該筆農地之 10%，若還須要符合中央「臨界臨路」規定，將有下列幾種情形：

- (一) 為兼顧農舍空間，導致農舍緊鄰道路，除有交通安全疑慮、影響鄰近農作外，未來如因重大政策推行而有道路拓寬規劃，將衍生更多政府成本支出。

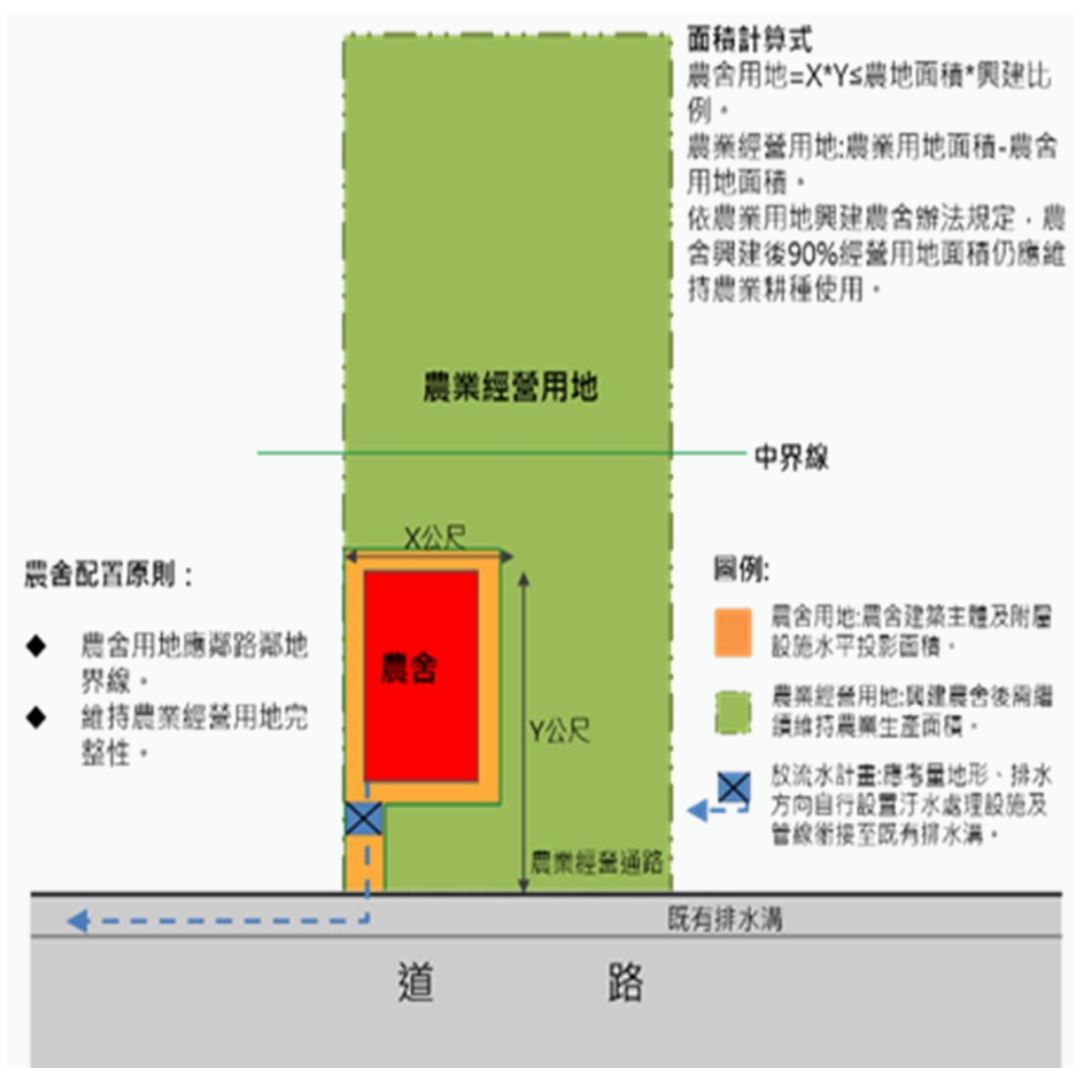
(二) 將建築、建物退縮全部計入農舍用地面積，導致部分農舍建築面積不足 45 平方公尺，無法申請興建農舍。



緊鄰道路造成視覺壓迫、會車危險

肆、預擬方案

行政院農業委員會於農舍興建設有矩形配置、臨路臨路規定，係為了爭取農用（耕作）最大使用面積，惟金門地區因農業用地面積較為狹小，臨路臨路除有交通安全疑慮，影響未來整體規劃等因素，爰以維持農業經營用地完整性，擬規劃減少退縮計入農舍用地面積方案報請中央，以期符合金門特殊之情形。



伍、結語

金門因農業用地面積相較台灣狹小，且位屬離島交通不易，爰農業用地興建農舍辦法已針對離島地區排除農業用地應 0.25 公頃限制。

惟近年中央規定申請農舍審查農舍用地應符合矩形配置，但未將離島地區特殊情形納入考量，造成本地居民申請興建農舍困難，本府多次向中央提出建議改善(如附件)，均未獲採納，後續將續行研提方案向中央提出爭取，以保障本縣民眾申請農業用地興建農舍之權益。

附件

提案表

案由：金門地區農地態樣與台灣有所不同，敬請同意修正「農舍用地應臨接道路」之相關規定，以保障地區鄉親權益與通行安全。

說明：

- 一、興建農舍應以不影響農業生產環境與農村發展為前提，為確保完整區塊能留供農業生產使用，行政院農業委員會於104年10月21日農水保字第1041866479號通函解釋，「農舍用地應矩形配置於農地之地界線側及臨接道路，不得影響農業經營用地之完整性」。
- 二、另查農業用地興建農舍辦法第2條第1項第3款規定，業已排除離島申請興建農舍之農業用地面積0.25公頃限制，應是考量離島與台灣本島土地利用態樣不同所致。
- 三、農舍須臨界臨路規定於金門施行至今，因金門農地普遍過小，導致部分農地無法興建農舍，或符合規定之農舍緊鄰道路，除有交通安全疑慮、影響鄰近農作外，未來如因車輛通行、農機具進出必要，而有道路拓寬規劃，將導致未來整體規劃更為困難。

建議：

考量金門農地過小，建請因地制宜，於農業用地農舍興建之臨界臨路規定予以放寬修正，以符合地方民情。

行政院農業委員會 109 年 5 月 7 日召開農舍修法會議本府發言節錄：

◎金門縣政府

(一) 有關修正草案第 2 條部分：

1. 第 2 項第 2 款但書「且不影響農業生產環境及農村發展者」1 節應非贅文，係保留予地方政府審查申請興建農舍之裁量彈性。本縣農地破碎、面積狹小，農地狀況與本島不盡相同，按修正草案規定審查，農舍將林立於 3-4 公尺之道路兩側，仍建議給予地方政府彈性措施。
2. 承上，有關修正草案興建農舍所須臨接之道路倘係以政府施設或養護或既成道路為認定，恐導致農民無法合理建築。本縣部分農地現況係以約定協調通行之農路進出耕作，考量農路係為農業經營需要所申請，建議可酌予放寬道路定義。本府並遇有因農地臨接非計畫道路或既成道路，而無法申請農舍，並向本府陳情要求協助認定為既成道路之情形，惟既成道路之認定後續尚涉及政府補償、徵收等措施，實務執行不易。

(二) 有關修正草案第 9 條第 2 項第 3 款部分：

1. 依離島建設條例第 9 條規定購回之農業用地，因戰地政務特殊背景，購回土地面積多數偏小，本府 105 年至今共受理 2 案民眾陳情，其購回農地面積皆小於 500 平方公尺，查金門地區可供農舍興建之農地約 7,800 公頃，考量依該規定購回之農地僅占其 0.3%-0.4%，且該規定有還地於民之意旨，建議比照繼承放寬其興建農舍面積至 30%。
2. 按國發會書面意見，依離島建設條例規定購回之價格計算雖係以向土地管理機關提出申請收件日當年度公告地價予以計算，隱含對土地所有權人或其繼承人之補償概念，惟其與是否放寬其土地使用強度有何關聯性，所有權及發展權應屬不同權益，似無法作同等比較。另申請興建農舍後續尚須符合農舍辦法相關規定，似非以購回土地面積即可逕予推算農舍興建可能面積並認定有影響農業生產環境及農村發展之虞。

行政院農業委員會 109 年 6 月 8 日召開農舍修法會議本府發言節錄：

◎金門縣政府

(一) 本辦法第 2 條修正，將農舍應臨路臨側規定訂於本辦法，應符合監察院調查意見修正方向，持正面看待。惟業務執行上尚遇有 2 項窒礙難行之處：

1. 矩形配置且須臨路臨側配置部分，面臨計畫道路依規定須退縮，退縮部分須臨側臨路且納入農舍用地，變相壓縮農舍可興建面積，本府認為應有必要修正，如不得配置農舍部分應可不納入農舍面積計算。其他面臨現有巷道或公用地役關係道路，並不會影響農業經營完整性，建議應修正為：「農舍用地除必要之聯外通路外應矩形配置，……。」。
2. 道路部分，建築技術規則或各縣市土地使用分區管制要點已有定義，修正草案所提道路係指政府施設或養護且供公眾通行者，及成立公用地役關係之既成道路，衍生申請農舍所需面臨道路條件較住宅區或商業區更為嚴格，似不符比例原則，就道路認定部分仍建議應回歸建築法或相關解釋函令。

(二) 有關修正草案第 9 條第 2 項第 3 款，係確實反映民眾實際需求，相關案件個數及面積等數據將於會後清查另案提供。另因戰地政務占用之土地購回，數十年間並無任何補償，離島建設條例僅係讓民眾得購回原本被占用或徵收之土地，應無任何優惠。

(三) 農舍違規樣態多，可能涉及違建、違規使用或擅自變更使用，並非僅依違章建築處理辦法皆可處理，有關稽查作業流程涉建管單位部分，認同僅載明依建築法相關規定處理。