

臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀審議作業要點總說明

「擬定臺中市大坑風景特定區細部計畫案」業於一百十四年十月三日以府授都計字第一一四〇二六八九二二一號公告發布實施，依該都市計畫案內土地使用分區管制要點（以下簡稱土管要點）第十八點第一款規定，為促進臺中市大坑風景特定區土地合理利用、維護自然景觀與優美環境、確保公共安全，得由本府設臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀審議委員會（以下簡稱本委員會）進行開發許可及景觀審議。本府為辦理臺中市大坑風景特定區（以下簡稱本特定區）開發許可及景觀審議作業，以標準行政流程及審查書圖格式，提升審議效率，爰訂定本要點。又因前開審議機制規劃，係整併自原臺中市大坑風景區開發許可審議及原臺中市大坑風景特定區景觀審議，考量其適法性，將另案併同停止適用「臺中市大坑風景特定區景觀審議作業要點」、「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」。本要點共計十二點，訂定重點如下：

- 一、訂定目的及依據。（第一點）
- 二、本要點主管機關及執行機關。（第二點）
- 三、本要點之適用範圍。（第三點）
- 四、申請審議案辦理程序及建築執照申辦期限。（第四點）
- 五、申請開發許可及申請景觀審議應檢附書圖文件及應載明事項。（第五點及第六點）
- 六、申請開發許可案，其開發建築基地之地界應由申請人辦理鑑界，並規定基地原始地形或地物經明顯擅自變更者，除依相關規定辦理外，本府應不受理。（第七點）
- 七、申請開發許可案，其開發建築基地之調查、測量、設計及監造等，應由建築師辦理；其有關專業工程部分，應由專業技師簽證負責。（第八點）
- 八、申請人應依臺中市開發許可及景觀審議相關收費標準繳納規費。（第九點）
- 九、申請案補正、展期及屆期未送之處理方式。（第十點）
- 十、申請案審議程序，及得採簡化程序條件。（第十一點）

十一、申請人未於期限內提送審定書或審議期間之補正資料時，其展期及屆期未送之處理方式。（第十二點）

臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀審議作業要點

名稱	說明
臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀審議作業要點	行政規則名稱
規定	說明
一、臺中市政府(以下簡稱本府)為辦理臺中市大坑風景特定區(以下簡稱本特定區)開發許可及景觀審議作業，以標準化行政流程及審查書圖格式，提升審議效率，依據臺中市大坑風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點(以下簡稱土管要點)第十八點第二款規定訂定之。	訂定目的及依據。
二、本要點之主管機關為臺中市政府，執行機關為臺中市政府都市發展局(以下簡稱都發局)。	主管機關及執行機關。
三、本要點受理審議案件指依土管要點第十八點規定由臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀審議委員會(下稱本委員會)進行開發許可及景觀審議之案件。 原依「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」、「臺中市大坑風景特定區景觀審議作業要點」受理且尚未准駁之案件，得依本要點規定續行審議，其適用法令以本要點生效後之規定辦理。	一、適用範圍。 二、原依「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」、「臺中市大坑風景特定區景觀審議作業要點」受理且尚未准駁之案件，得依本要點規定續行審議，及其法令適用日。
四、申請審議者，應依下列順序辦理： (一)申請開發許可或景觀審議。 (二)申請雜項執照。 (三)申請建築執照。 申請前項第一款開發許可或景觀審議案件，於開發計畫或景觀審議報告書經本府核准後，申請人應於核准之日起一年內依規定申請雜項執照；屆期未申請者，原核准失其效力。因故不能於期限內申請時，得敘明原因申請展期一次，期限為六個月。 符合山坡地建築管理辦法第三條第二項規定者，依該規定辦理，不受第一項第二款及第三款所定順序之限制。	一、開發許可及景觀審議案應循序辦理開發許可與景觀審議，獲准後始得接續申辦雜項執照與建築執照，並規定核准後申請雜項執照期限及得展期次數與展期期限。 二、符合山坡地建築管理辦法第三條第二項規定者，得依該規定辦理，不限於本點第一項第二款及第三款所定順序。
五、申請開發許可者，應填具申請書，並	申請開發許可及申請變更開發許可者應檢

<p>檢附開發計畫書、圖，向都發局提出申請。</p> <p>前項開發計畫書應表明下列事項：</p> <p>(一)開發內容分析。</p> <p>(二)開發範圍環境分析。</p> <p>(三)實質發展計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、土地使用管制計畫。 2、交通計畫。 3、公共設施及公用事業設備興建、營運管理暨回饋計畫。須一併檢附電力、電信、給水、污水處理及廢棄物清運等正式同意供給文件。無法取得同意供水文件者，得檢附水權、衛生及環保之主管機關同意於開發基地內自行開鑿取用地面或地下水源設施之函文。 4、景觀及綠化計畫，依第六點第二項第四款至第六款規定辦理。 5、建築計畫。如建築基地細分規模、地下室開挖等限制，建築量體配置及第六點第二項第七款規定事項。 6、分期分區發展計畫（含公共設施開闢完成時程）。 7、開發財務計畫（涉及回饋金部分需敘明繳交時機及計算式）。 8、低衝擊開發對策。 9、防、救災計畫。 <p>(四)地質調查及地質安全評估。</p> <p>(五)環境影響評估。</p> <p>(六)水土保持計畫（含合法取棄土區之同意許可證）。</p> <p>(七)其他經本府指定應檢附之文件。第一項計畫圖應包括下列圖件，其比例尺不得小於一千分之一：</p> <p>(一)土地使用計畫圖(一)：以原始地形圖標示各類土地使用種類、街廓編號及範圍。</p> <p>(二)土地使用計畫圖(二)：以設計地形圖標示各類土地使用種類、街</p>	<p>附書圖文件，以及開發計畫書圖、變更開發計畫書圖應載明事項。</p>
---	--------------------------------------

<p>廓編號及範圍。</p> <p>(三)土地使用計畫圖(三)：標示各類土地使用種類、街廓編號及範圍，並套繪地籍圖。</p> <p>申請開發住宅社區者，開發計畫書應另附社區管理維護計畫，其內容須包括社區管理委員會輔導成立計畫、社區公共設施及公用事業設備維護管理計畫、社區管理維護基金提撥計畫。申請變更開發許可內容者，應填具申請書，並檢附變更開發計畫書圖。該開發計畫書應載明事項包含變更目的、原核准開發計畫、變更範圍使用狀況、變更內容對照說明、變更後開發計畫。前述變更內容對照說明，應就變更事項前後差異對照說明，並輔以相關圖面表示，變更處以紅色雲朵符號標註，並加註變更項目說明。</p> <p>申請案依法如需辦理地質調查及地質安全評估、水土保持計畫、環境影響評估者，審定書應檢附地質調查及地質安全評估報告、水土保持計畫、環境影響評估說明書或評估書審核通過之證明文件；依法免辦理者，第二項第四款至第六款事項得免檢附。</p>	
<p>六、申請景觀審議者，應填具申請書，並檢附景觀審議報告書，向都發局提出申請。</p> <p>前項景觀審議報告書應表明下列事項：</p> <p>(一)基地位置：應載明基地位置、範圍、使用分區及附近道路名稱與現況，且須包含以基地為中心之半徑三百公尺範圍。</p> <p>(二)基地現況與周邊環境特徵說明：應載明基地地形地勢、面臨道路與周邊道路寬度、基地主要出入口與鄰地出入口、毗鄰建築物高度或樓層數及基地內現有植栽景觀。</p> <p>(三)現況照片：建築物周邊整體環境、基地現有植栽。</p> <p>(四)平面配置：應標示基地範圍、地形及高程，並於圖面表達建築物</p>	<p>申請景觀審議及申請變更設計者應檢附書件，以及景觀審議報告書、變更設計報告書應表明事項。</p>

<p>座落位置、開放空間與法定空地留設位置、基地內外動線、各類出入口與周邊道路之關係。</p> <p>(五)景觀設計：應表明基地之地形、整地、動線、植栽配置、喬木灌木位置、排水、水循環系統及照明設備等相關位置圖。</p> <p>(六)綠化與植栽設計：植栽配置圖、植栽表、澆(滴)灌排水系統及綠覆率計算圖。</p> <p>(七)建築設計：建築平面圖、各向立面圖，應註明建築物外牆形式、材質、色彩及立體綠化設計，並表達建物與周邊環境之關係。</p> <p>(八)其他應檢附之文件。</p> <p>申請變更設計者，應填具申請書，並檢附變更設計報告書，其內容應包含變更設計檢討表、變更內容對照說明，變更處以紅色雲朵符號標註，並加註變更設計項目說明。</p> <p>申請案依法如需辦理水土保持計畫、環境影響評估者，審定書應檢附水土保持計畫、環境影響評估說明書或評估書審核通過之證明文件。</p>	
<p>七、申請開發許可案，其開發建築基地之地界應由申請人申請地政機關鑑界，並將基地地界測繪在比例尺一千分之一以上之地形圖上。基地之原始地形或地物經明顯擅自變更者，除依相關規定辦理外，應不受理該基地之申請案。</p>	<p>申請案應辦理鑑界，並測繪於地形圖。並規定基地原始地形或地物經明顯擅自變更者，除依相關規定辦理外，本府亦不受理該基地之申請案。</p>
<p>八、開發計畫書內容涉及專業技術部分，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)地形圖及坡度分析圖應檢附測量技師簽證。</p> <p>(二)地質部分應檢附相關土木、應用地質或大地工程專業技師簽證。</p> <p>(三)水土保持計畫部分應檢附相關土木、水利或水土保持工程專業技師簽證。</p> <p>(四)土地使用計畫部分應檢附相關都市計畫專業技師簽證資料。</p> <p>(五)建築及景觀規劃設計部分應檢附建築師簽證。</p>	<p>申請案建築師、專業技師簽證規定。</p>

<p>前項相關專業技師，依技師法等相關法令規定之技師執業範圍為準。</p>	
<p>九、申請人依第五點或第六點規定檢送相關文件申請審議者，應依臺中市開發許可及景觀審議相關收費標準之規定繳納規費。 未繳納者，由都發局通知限期繳納；屆期未繳納者，駁回其申請。</p>	<p>申請人應依臺中市開發許可及景觀審議相關收費標準之規定繳納規費，以及未繳納時之處理方式。</p>
<p>十、都發局應查核申請案所附之圖說、文件及書表，其有不合規定或資料不全者，通知申請人於文到三個月內補正。因故無法於期限內補正者，屆期前得敘明理由以書面申請展期三個月，並以一次為限。 前項補正資料，經都發局檢核仍未完全補正者，通知申請人於文到十日內補正。 屆期不補正或補正不全者，駁回其申請。</p>	<p>申請案補正、展期及屆期未補正之處理方式。</p>
<p>十一、都發局受理申請案，於審查相關圖說及文件齊備後，應依下列程序及流程圖(如附件)辦理： (一)由總幹事召集幹事召開會議就相關法令規定事項進行審查，經審查通過，或依審查意見修正，提送本委員會審議。前述依審查意見修正之期限，準用前點補正期限之規定。 (二)經本委員會審議通過，並依歷次審議會議決議修正後，申請人應於會議紀錄發文日起六個月內提送經申請人、專業技師簽章用印之審定書至都發局審查。該審定書不得以影本、複本或其他方式代之。 (三)審定書經都發局審查確認後，申請人應檢附依開發計畫規定須於核定前完成事項之證明文件，並提交審定書(核定版)、套繪圖及歷次會議簡報之電子檔案光碟三份至都發局。 (四)經都發局確認符合前款規定後，予以核准並發給許可文</p>	<p>訂定審議程序，並明定簡化程序條件。</p>

<p>件。</p> <p>前項申請案符合下列各款情形之一者，得採簡化程序，經本委員會之幹事先行書面檢核後，送本委員會審議：</p> <p>(一) 僅申請開發範圍審議之案件。</p> <p>(二) 申請變更開發許可，無涉開發範圍、建築基地範圍、土地使用項目、公共設施及公用事業設備等事項之變更調整。</p> <p>(三) 景觀審議案件，其申請建築之總樓地板面積三千平方公尺以下或建築戶數十五戶以下者。</p> <p>(四) 公有建築及公共工程經目的事業主管機關專案小組審查通過者。</p>	
<p>十二、前點第一項第二款之審定書，申請人因故無法於期限內提送者，屆期前得敘明理由以書面申請展期六個月，並以一次為限。</p> <p>申請案經本委員會或專案小組會議審議過後，需依委員意見改正或補充資料者，通知申請人於文到六個月內修正完竣後送請複審或續審；屆期前得敘明理由以書面申請展延六個月，並以一次為限。</p> <p>申請案於審議期間具下列情形之一者，除有特殊不可抗力或不可歸責於申請人之事由，駁回其申請：</p> <p>(一) 經本委員會決議不予通過者。</p> <p>(二) 依第一項規定屆期未提送者。</p> <p>(三) 未依第二項規定申請展延，或已逾展延期限仍未送複審或續審者。</p>	<p>訂定申請案審定書及審議期間補正資料提送期限、展期及逾期未送之處理方式。</p>

臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀審議作業要點

一、臺中市政府(以下簡稱本府)為辦理臺中市大坑風景特定區(以下簡稱本特定區)開發許可及景觀審議作業，以標準化行政流程及審查書圖格式，提升審議效率，依據臺中市大坑風景特定區細部計畫土地使用分區管制要點(以下簡稱土管要點)第十八點第二款規定訂定之。

二、本要點之主管機關為臺中市政府，執行機關為臺中市政府都市發展局(以下簡稱都發局)。

三、本要點受理審議案件指依土管要點第十八點規定由臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀審議委員會(下稱本委員會)進行開發許可及景觀審議之案件。

原依「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」、「臺中市大坑風景特定區景觀審議作業要點」受理且尚未准駁之案件，得依本要點規定續行審議，其適用法令以本要點生效後之規定辦理。

四、申請審議者，應依下列順序辦理：

(一)申請開發許可或景觀審議。

(二)申請雜項執照。

(三)申請建築執照。

申請前項第一款開發許可或景觀審議案件，於開發計畫或景觀審議報告書經本府核准後，申請人應於核准之日起一年內依規定申請雜項執照；屆期未申請者，原核准失其效力。因故不能於期限內申請時，得敘明原因申請展期一次，期限為六個月。

符合山坡地建築管理辦法第三條第二項規定者，依該規定辦理，不受第一項第二款及第三款所定順序之限制。

五、申請開發許可者，應填具申請書，並檢附開發計畫書、圖，向都發局提出申請。

前項開發計畫書應表明下列事項：

(一)開發內容分析。

(二)開發範圍環境分析。

(三)實質發展計畫：

- 1、土地使用管制計畫。
- 2、交通計畫。
- 3、公共設施及公用事業設備興建、營運管理暨回饋計畫。須一併檢附電力、電信、給水、污水處理及廢棄物清運等正式同意供給文件。無法取得同意供水文件者，得檢附水權、衛生及環保之主管機關同意於開發基地內自行開鑿取用地面或地下水源設施之函文。
- 4、景觀及綠化計畫，依第六點第二項第四款至第六款規定辦理。
- 5、建築計畫。如建築基地細分規模、地下室開挖等限制，建築量體配置及第六點第二項第七款規定事項。
- 6、分期分區發展計畫（含公共設施開闢完成時程）。
- 7、開發財務計畫（涉及回饋金部分需敘明繳交時機及計算式）。
- 8、低衝擊開發對策。
- 9、防、救災計畫。

(四)地質調查及地質安全評估。

(五)環境影響評估。

(六)水土保持計畫（含合法取棄土區之同意許可證）。

(七)其他經本府指定應檢附之文件。

第一項計畫圖應包括下列圖件，其比例尺不得小於一千分之一：

- (一)土地使用計畫圖(一)：以原始地形圖標示各類土地使用種類、街廓編號及範圍。
- (二)土地使用計畫圖(二)：以設計地形圖標示各類土地使用種類、街廓編號及範圍。
- (三)土地使用計畫圖(三)：標示各類土地使用種類、街廓編號及範圍，並套繪地籍圖。

申請開發住宅社區者，開發計畫書應另附社區管理維護計畫，其內容須包括社區管理委員會輔導成立計畫、社區公共設施及公用事業設備維護管理計畫、社區管理維護基金提撥計畫。

申請變更開發許可內容者，應填具申請書，並檢附變更開發計畫書，

其應載明事項包含變更目的、原核准開發計畫、變更範圍使用狀況、變更內容對照說明、變更後開發計畫。前述變更內容對照說明，應就變更事項前後差異對照說明，並輔以相關圖面表示，變更處以紅色雲朵符號標註，並加註變更項目說明。

申請案依法如需辦理地質調查及地質安全評估、水土保持計畫、環境影響評估者，審定書應檢附地質調查及地質安全評估報告、水土保持計畫、環境影響評估說明書或評估書審核通過之證明文件；依法免辦理者，第二項第四款至第六款事項得免檢附。

六、申請景觀審議者，應填具申請書，並檢附景觀審議報告書，向都發局提出申請。

前項景觀審議報告書應表明下列事項：

- (一)基地位置：應載明基地位置、範圍、使用分區及附近道路名稱與現況，且須包含以基地為中心之半徑三百公尺範圍。
- (二)基地現況與周邊環境特徵說明：應載明基地地形地勢、面臨道路與周邊道路寬度、基地主要出入口與鄰地出入口、毗鄰建築物高度或樓層數及基地內現有植栽景觀。
- (三)現況照片：建築物周邊整體環境、基地現有植栽。
- (四)平面配置：應標示基地範圍、地形及高程，並於圖面表達建築物座落位置、開放空間與法定空地留設位置、基地內外動線、各類出入口與周邊道路之關係。
- (五)景觀設計：應表明基地之地形、整地、動線、植栽配置、喬木灌木位置、排水、水循環系統及照明設備等相關位置圖。
- (六)綠化與植栽設計：植栽配置圖、植栽表、澆(滴)灌排水系統及綠覆率計算圖。
- (七)建築設計：建築平面圖、各向立面圖，應註明建築物外牆形式、材質、色彩及立體綠化設計，並表達建物與周邊環境之關係。
- (八)其他應檢附之文件。

申請變更設計者，應填具申請書，並檢附變更設計報告書，其內容應包含變更設計檢討表、變更內容對照說明，變更處以紅色雲朵符號標註，並加註變更設計項目說明。

申請案依法如需辦理水土保持計畫、環境影響評估者，審定書應檢附水土保持計畫、環境影響評估說明書或評估書審核通過之證明文件。

七、申請開發許可案，其開發建築基地之地界應由申請人申請地政機關鑑界，並將基地地界測繪在比例尺一千分之一以上之地形圖上。基地之原始地形或地物經明顯擅自變更者，除依相關規定辦理外，應不受理該基地之申請案。

八、開發計畫書內容涉及專業技術部分，應依下列規定辦理：

(一)地形圖及坡度分析圖應檢附測量技師簽證。

(二)地質部分應檢附相關土木、應用地質或大地工程專業技師簽證。

(三)水土保持計畫部分應檢附相關土木、水利或水土保持工程專業技師簽證。

(四)土地使用計畫部分應檢附相關都市計畫專業技師簽證資料。

(五)建築及景觀規劃設計部分應檢附建築師簽證。

前項相關專業技師，依技師法等相關法令規定之技師執業範圍為準。

九、申請人依本要點第五點或第六點規定檢送相關文件申請審議者，應依臺中市開發許可及景觀審議相關收費標準之規定繳納規費。

未繳納者，由都發局通知限期繳納；屆期未繳納者，駁回其申請。

十、都發局應查核申請案所附之圖說、文件及書表，其有不合規定或資料不全者，通知申請人於文到三個月內補正。因故無法於期限內補正者，屆期前得敘明理由以書面申請展期三個月，並以一次為限。

前項補正資料，經都發局檢核仍未完全補正者，通知申請人於文到十日內補正。

屆期不補正或補正不全者，駁回其申請。

十一、都發局受理申請案，於審查相關圖說及文件齊備後，應依下列程序及流程圖（如附件）辦理：

(一)由總幹事召集幹事召開會議審查，經審查通過，或依審查意見修正，提送本委員會審議。

(二)經本委員會審議通過，並依歷次審議會決議修正後，申請人應於會議紀錄發文日起六個月內提送經申請人、專業技師

簽章用印之審定書至都發局審查。該審定書不得以影本、複本或其他方式代之。

(三)審定書經都發局審查確認後，申請人應檢附依開發計畫規定須於核定前完成事項之證明文件，並提交審定書（核定版）、套繪圖及歷次會議簡報之電子檔案光碟三份至都發局。

(四)經都發局確認符合前款規定後，予以核准並發給許可文件。前項申請案符合下列各款情形之一者，得採簡化程序，經本委員會之幹事先行書面檢核後，送本委員會審議：

(一)僅申請開發範圍審議之案件。

(二)申請變更開發許可，無涉開發範圍、建築基地範圍、土地使用項目、公共設施及公用事業設備等事項之變更調整。

(三)景觀審議案件，其申請建築之總樓地板面積三千平方公尺以下或建築戶數十五戶以下者。

(四)公有建築及公共工程經目的事業主管機關專案小組審查通過者。

十二、前點第一項第二款之審定書，申請人因故無法於期限內提送者，屆期前得敘明理由以書面申請展期六個月，並以一次為限。

申請案經本委員會或專案小組會議審議過後，需依委員意見改正或補充資料者，通知申請人於文到六個月內修正完竣後送請複審或續審；屆期前得敘明理由以書面申請展延六個月，並以一次為限。

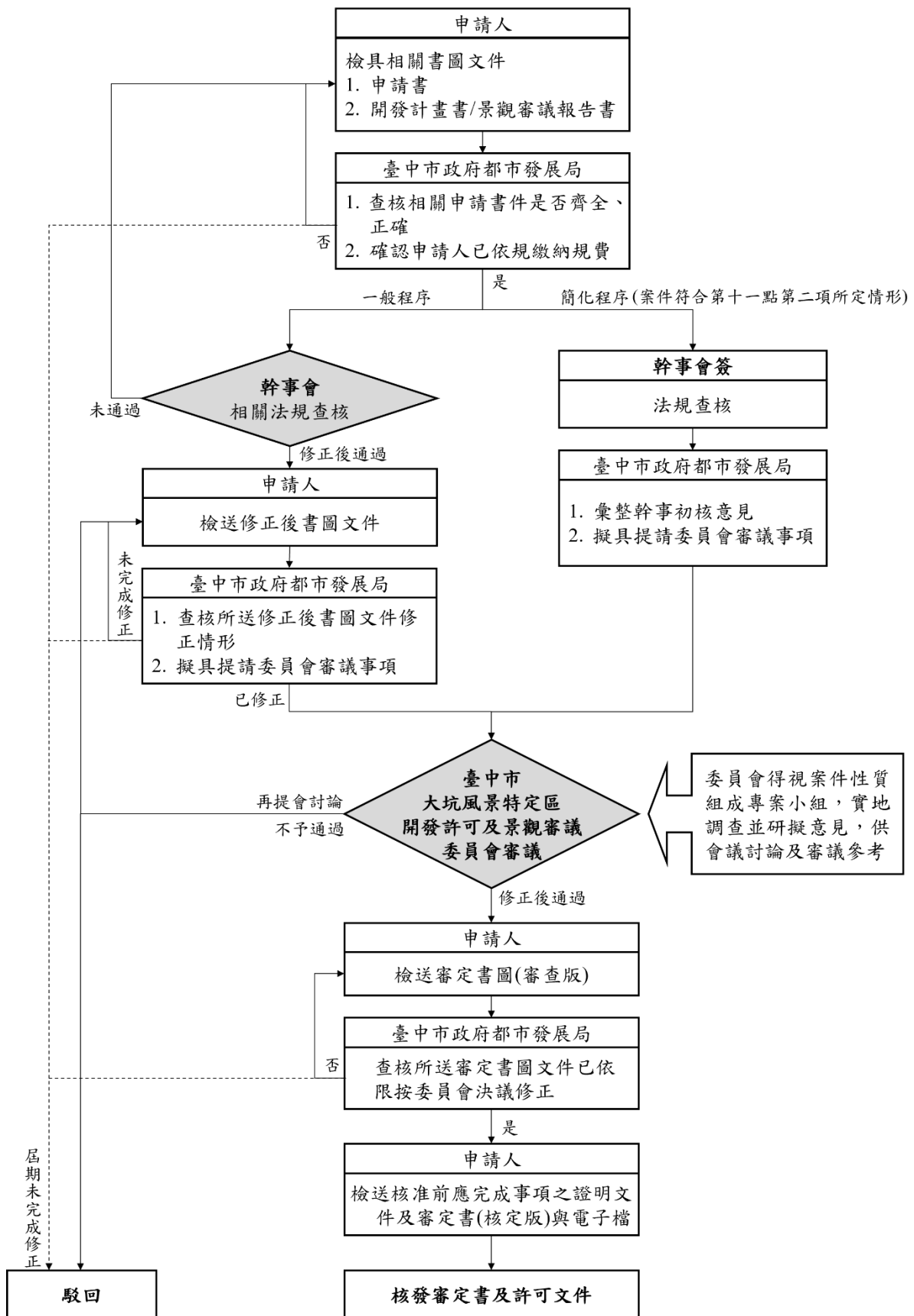
申請案於審議期間具下列情形之一者，除有特殊不可抗力或不可歸責於申請人之事由，駁回其申請：

(一)經本委員會決議不予通過者。

(二)依第一項規定屆期未提送者。

(三)未依第二項規定申請展延，或已逾展延期限仍未送複審或續審者。

附件、申請審議流程



開發許可及景觀審議流程圖