

臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀設計審議規範總說明

「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進行開發許可及景觀審議。為讓該委員會執行審議事項有所參據，建立一致性審議標準，爰訂定本規範。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規劃設計審議規範」、「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」。本規範共計十一點，訂定要點如下：

- 一、訂定目的及依據。（第一點）
- 二、適用其他法令規定之法定位階。（第二點）
- 三、變更設計得免送本委員會審議情形及應辦理書面審查，並訂定其變更幅度採累計以及得重新計算之情形。（第三點）
- 四、土地開發規劃設計事項之審議規範。（第四點）
- 五、公共設施及公用事業設備規劃興闢及維護管理事項。（第五點）
- 六、景觀及綠化計畫之審議規範。（第六點）
- 七、建築配置、量體及造型設計之審議規範。（第七點）
- 八、分期分區發展計畫之審議規範。（第八點）
- 九、社區管理維護計畫之審議規範。（第九點）
- 十、經本委員會審議通過得不受本規範之限制。（第十點）
- 十一、原核准開發許可案及景觀審議案，申請變更之審議規定。（第十一點）

臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀設計審議 規範總說明

名 稱	說 明
臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀設計審議規範	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)土地使用、景觀規劃設計、建築風貌管制事項，並執行本特定區開發許可及景觀審議事項，依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本規範。	訂定目的及依據。
二、本特定區之申請案，除都市計畫法、環境影響評估法、水土保持法、地質法、建築法或其他相關之法規另有規定外，依本規範之規定辦理。 前項各主管機關之審查作業得採併行方式辦理。	與其他法令之位階關係，及其審查作業得採併行辦理。
三、經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)審議通過案件，如遇有變更設計且有下列情形者，得免送本委員會審議： (一)開發許可 <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請人之變更者(需檢附權利轉讓證明文件)。 2. 未增加原開發許可核准開發土地範圍及面積，且非因地籍重測導致土地面積增加者。 3. 容積樓地板面積調整變更未超過原核准之百分之十且未變更土地使用性質者。 4. 未變更原核定水土保持計畫及原核准開發許可公共設施及公用事業者。但因地形等因素造成水土保持計畫完工後管線、溝渠長度增減者，不在此限。 	一、開發許可及景觀審議通過案件，如遇變更設計免送本委員會審議要件。 二、申請案變更設計符合第一項規定者，仍須依「臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀審議作業要點」規定辦理書面審查。 三、申請案變更設計次數累計後未符合第一項規定者，應依規辦理變更內容審議，審議後得重新累計。

(二)景觀審議

1. 變更設計屬變更室內內部構造或建築物使用用途變更者，不涉及建築外觀及公共開放空間變更者。
2. 建築基地與規模：總樓地板面積變更，其單幢增加或減少部分未超過原核准之百分之五，一宗基地檢討增加或減少部分未超過原核准之百分之十。但變更部分之總樓地板不得大於一千平方公尺。
3. 建築物高度（含屋突）：減少部分未超過原核准之百分之十。但變更部分之總高度不得大於六公尺。
4. 景觀設計與綠覆率：景觀設計之配置（不含喬木配置）變更部分未超過原核准之百分之十。基地綠覆率變更未超過原核准之百分之十，前項屋頂與平面層開放空間與景觀設計分開檢討。
5. 喬木配置：喬木配置與數量變更設計未超過原核准之百分之十者。
6. 建築造型及色彩：建築立面色彩或材質變更，且變更面積未超過原核准之百分之十者，以各向建築立面正面投影面積計算分別檢討之。
7. 停車位數量：減少停車位未達十部。

符合第一項規定者，仍應依臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀審議作業要點規定檢附變更計畫書圖或變更設計報告書，送臺中市政府都市發展局辦理書面審查。

申請案變更設計次數超過一次，檢討項目內容以累計方式計算，累計超過第一項所定規模者，應依規辦理變更內容審議。檢討項目內容之累計，經提送至本委員會審議並核

<p>准後，得重新累計。</p>	
<p>四、土地開發規劃設計事項：</p> <p>(一)開發許可案應視使用性質，分析開發基地所在行政區(含鄰里)人口年齡結構、成長與分布之情形、交通與公共設施服務水準、自然環境及人為設施容受力、同興辦事業性質使用土地之分布、使用及閒置狀況等，從供需面說明實際使用需求。除住宅開發案外，其餘興辦事業案件應徵詢目的事業主管機關意見，或取得相關意見文件。</p> <p>(二)開發基地之形狀應完整並臨接道路，其臨接部分最小長度應在七點五公尺以上。</p> <p>(三)不得開發為建築基地之認定基準，依建築技術規則建築設計施工編第十三章山坡地建築專章規定辦理。</p> <p>(四)開發基地內設置道路或供公眾通行之通路，應按公路路線設計規範六級路以上之規定設計。前述道路及通路並應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 順沿地形地貌，維護自然景觀。 2. 坡度陡峭路段應禁止路邊停車，必要時得將道路採用高架方式。 <p>(五)開發基地內應設置污水處理設施以排放污水，並依水污染防治法及下水道法等相關規定，將污水與雨水分流收集、處理排放。</p> <p>(六)開發基地內開放空間之配置，應整合周邊公共設施用地與毗鄰建築基地開放空間，形塑具連續性之公共開放空間系統；其設計應併同生態滯洪設施整體規劃，構建完整之綠地系統。</p> <p>(七)依土管要點規定應留設一定比</p>	<p>土地開發規劃設計事項，包括土地使用供需情形分析與目的事業主管機關意見、基地形狀、不得為建築基地範圍、道路設置、汙水處理、開放空間配置、回饋公設區位、土地使用不得阻隔原有通行功能、住宅社區必要空間留設、開挖整地之審議規範。</p>

<p>例並捐贈予臺中市政府之公共設施用地，依建築技術規則建築設計施工編第十三章山坡地建築專章規定應屬可建築土地，且其區位以臨接八公尺以上道路或同寬供公眾通行之通路為原則。</p> <p>(八)開發基地內土地使用不得阻絕相鄰地區或範圍內非申請開發地區原有通行之功能。</p> <p>(九)開發供住宅社區使用，應敘明計畫人口數、興建戶數，並留設下列必要空間：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 社區公共設施：社區內之公共設施面積應大於七點一平方公尺×四人×戶數。 2. 單元樓地板面積：最小居住單元樓地板面積應大於五十平方公尺×四人×戶數。 <p>(十)開發基地之開挖整地，依水土保持技術規範之規定，其土石挖填方總量，以不超過可建築基地面積乘以每公頃一萬五千立方公尺之最高範圍內為之，並應分期分區施工，減少土壤裸露面積，加強植生綠化。但經本委員會同意免分期分區施工者，不在此限。</p>	
<p>五、公共設施及公用事業設備規劃興闢及維護管理事項：</p> <p>(一)開發許可案應依使用需求及環境特性，由申請人於開發範圍內設置下列供開發基地內使用之公共設施或公用事業設備，並說明與公共建設計畫之配合情形：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 通路(含供公眾通行者)。 2. 停車場。 3. 污水處理排放、廢棄物處理及其他必要之環保設施。 4. 雨水處理排放、滯洪設施。 5. 水電供給及其他必要之公用事業設施。 6. 植栽、景觀維護設施。 	<p>開發許可案關於公共設施及公用事業設備規劃興闢及維護管理事項之審議規範。</p>

<p>7. 服務及管理中心。</p> <p>8. 戶外休憩空間。</p> <p>9. 堤防、護岸及其相關水岸設施：限臨河川或野溪之基地。</p> <p>10. 其他經本委員會審議同意之必要設施。</p> <p>(二) 前款公共設施及公用事業設備規劃應敘明設施項目、內容、規模、用地範圍與面積、土地使用強度，並說明各項設施土地權屬、管理維護單位及其權責、維護經費來源及其財務計畫、緊急安全應變措施。</p> <p>(三) 無償捐贈予本府供公眾使用之公共設施，應符合臺中市市有財產管理自治條例第二十三條第一項規定，其規劃興闢及維護管理事項依前二款規定辦理，並應提出捐贈計畫，經目的事業主管機關同意。</p>	
<p>六、景觀及綠化計畫：</p> <p>(一) 整體景觀應考量基地周邊及原存景觀元素，盡量維持原有自然地形地勢、水文水路與植生適當配合，及開發後之逕流水，並應尊重自然生態與歷史文化紋理及以低衝擊方式規劃。</p> <p>(二) 綠化計畫應考量緩衝、遮蔽、隔離、綠蔭、防音、防風、防火及地被等機能植栽與景觀植栽之空間配置，並以喬木、灌木、蔓性植栽、草花、地被植物及草皮搭配設計，以多樣性及複層植栽方式設計。行道樹選種則以樹冠開展、具遮蔭效果之中大型喬木，且枝下離地淨高二點五公尺以上為原則。</p> <p>(三) 指定退縮地植栽及人行通道配置，應配合現有公有人行道，並符合下列規定：</p> <p>1. 退縮十公尺以上者，配置兩列喬木為原則，得依基地特</p>	<p>景觀及綠化計畫，包括整體景觀、植栽設計、指定退縮地之植栽及人行通道配置、鋪面、圍牆、法定空地之綠覆率、喬木種植密度、平面停車場、公用事業設備管線、垃圾貯存空間、擋土與護坡設施綠化原則、照明設計之審議規範。</p>

性，留設至少寬四公尺以上連續淨空人行通道。

2. 退縮未達十公尺者，配置一系列喬木為原則，得依基地特性，留設至少寬二點五公尺之連續淨空人行通道。

3. 得依基地特性配置街道傢俱。

(四) 指定退縮地之人行通道，鋪面應採防滑材質，並與鄰地人行通道及公有人行道色彩、材質相互協調且連續順平，並採鋪面引水或入滲設計；鋪面以外之空間，應採帶狀植穴設計，植穴應與地面順平，並採自然入滲設計。

(五) 面臨指定退縮地之圍牆，採透空或圍牆綠美化為原則，高度不得高於二點五公尺，牆面透空率扣除牆基應大於百分之七十以上；牆基高度，不得超過四十五公分。

(六) 建築基地法定空地之綠覆率，以達百分之七十為原則。前述綠覆率，指建築基地法定空地範圍內所有由植被所覆蓋面積與建築基地法定空地面積之百分比值。

(七) 建築基地法定空地種植喬木，應以每三十六平方公尺種植一棵為原則，不足一棵者以一棵計，每宗基地至少應種植三棵。

(八) 建築基地法定空地設置平面式停車場，且面臨公共開放空間者，應作適當之綠美化遮蔽處理。

(九) 公用事業設備及管線應配合周邊自然景觀及環境特色，採地下化或綠美化處理。

(十) 設置垃圾貯存空間，應符合下列規定：

1. 設置於建築物者，於基地地面一層或地下一層集中設置

<p>為原則。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 設置於法定空地者，應採綠美化設計，並設公共衛生維護設施，且需臨接基地內通路。 3. 垃圾貯存設備如採垃圾子車者，應留設供垃圾收集車進出車道及臨停操作空間。 4. 垃圾貯存空間與臨停操作空間，不得設置於指定退縮地。 <p>(十一) 擋土及護坡設施應以自然工法或景觀式設計為原則，使人工坡面與相鄰自然地形整體延續，並配合坡地景觀，利用植物特性進行具視覺層次之綠化與色彩處理；針對公共空間及公眾視野可及之設施立面，應利用植物之攀爬或懸垂特性垂直綠化，但有妨害結構安全或特殊用途之虞者，不在此限。</p> <p>(十二) 開發基地內照明設計應以分時、分段、分區整體規劃，並避免造成光害及影響生態，光源照射方向採向下式照射為原則。</p>	
<p>七、建築物之配置、量體及造型設計，應斟酌技術可行性、經濟可行性及山坡地保育、景觀需求及安全，依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 開發許可案應於建築計畫提出建築基地細分規模與各宗建築基地範圍、面積及地籍合併分割計畫。 (二) 建築配置及退縮規定應符合下列原則： <ol style="list-style-type: none"> 1. 臨接計畫道路用地退縮，依土管要點第十四點規定辦理。 2. 臨接現有巷道、通路之退縮，依臺中市建築管理自治條例、建築技術規則建築設計施工篇相關規定辦理。 	<p>建築基地、建築物配置、退縮、地下室開挖率、高度、量體、造型設計、屋頂綠化之審議規範。</p>

<p>3. 有關建築物安全退縮距離及空間採光退縮距離，應由專業技師或設計建築師簽證負責，符合建築技術規則建築設計施工篇相關規定。</p> <p>(三)各宗建築基地之地下室開挖率以不超過法定建蔽率加百分之十為原則。</p> <p>(四)建築物高度應配合自然景觀風貌，以不破壞自然天際線與山稜線為原則。</p> <p>(五)建築物量體應採高低錯落之層次設計，立面以自然材質及低明度、低彩度色彩與環境調和，避免單調與大面積建築量體或反光材質造成視覺衝擊。</p> <p>(六)面向公共開放空間之建築物立面，應採立體綠化設計並設置自動澆溉系統，避免設置空調設備機台、工作曬衣陽台，如須設置，應採格柵百葉遮蔽；屋頂水箱、冷卻塔等建築物設備，應配合整體設計，收納於建築物之設備空間，以維護整體視覺品質。</p> <p>(七)建築物之屋頂層，應實施綠化且屋頂層綠覆率以達三分之一以上為原則。採斜屋頂設計或屋頂設置再生能源設備者，屋頂層扣除斜屋頂投影面積及再生能源設備投影面積外之綠覆率以達三分之一以上為原則。</p>	
<p>八、分期分區發展計畫：</p> <p>(一)以分期分區開發者，應提出分期分區發展計畫，說明各分期分區設施與公用事業設備之項目、內容、規模、完成時間；其全區開發期程，除土管要點另有規定者外，自核准開發許可之日起至取得建築物使用執照或營運許可之日止，不得超過十年；因故未能於期限內取得者，得於期限屆滿前提出展期計畫向本府申請核准後，於</p>	<p>分期分區發展計畫之審議規範。</p>

<p>核准展期期限內取得之；展期計畫之期間不得超過五年，並以一次為限。</p> <p>(二)全區主要通路整地與設施應分別於第一期建築使用執照取得前完成。但區內主要通路採分期分區規劃，可供各期開發區獨立通達對外聯絡道路及全區性公共設施與公用事業設備者，得按分期分區規劃完成各期主要通路整地與設施。</p> <p>(三)全區性公共設施及公用事業設備，應於第一期建築物使用執照取得前完成。但基地採分期分區規劃且各該設施規劃二處以上者，得於完成第一期所需設施後，依各期需要完成。</p>	
<p>九、住宅社區管理維護計畫：</p> <p>(一)社區管理委員會輔導成立計畫</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請人須提出可行之執行策略，敘明計畫之擬定、推動及轉移方式，釐清申請人與住戶之責任分界，並明定與社區管理委員會交接時相關之權利義務關係。 2. 申請人應負輔導成立社區管理委員會之責。其成立與運作，應依公寓大廈管理條例相關規定，並考量社區之分期分區施工。其管理委員會之成員及管理範圍，於完工時需涵蓋全部社區，一社區以設置一管理委員會為原則，社區管理委員會得視情況，將公共設施或必要性服務設施之維護管理委託其他單位代行。 3. 申請人應檢附詳列專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之圖說及社區規約草約。前述圖說須明確區分管理維護權責，作為社區規約草約之附件。 	<p>住宅社區管理維護計畫之內涵，須包括輔導成立管理委員會、社區公共設施及公用事業設備維護管理措施及社區管理維護費用之數額、提撥、撥付、支用範疇等事項。</p>

(二)社區公共設施及公用事業設備
維護管理計畫及社區管理維護
基金提撥計畫：

1. 社區公共設施及公用事業設備維護管理計畫應就設施之項目、規模、服務標準、管理及維護方式、管理主體、權責分工、經費來源與財務規劃、定期檢查及安全管理與應變機制、管理維護責任之交接時程與方式等事項為整體規劃。
2. 申請人應提撥社區管理維護費用，其數額依實際工程造價、維護成本及需要計算，由本委員審議確定，並不得低於整地工程費、水土保持工程費、景觀植栽工程費、社區公共設施與公用事業設備興建費合計金額之百分之五。
3. 社區管理維護費用之支用範圍以依第五點設置之公共設施與公用事業設備為限，並以原設施及設備之管理維護、重置為原則。
4. 申請人應於核發開發許可前，將社區管理維護費用提撥至本府公庫，倘為已核發開發許可者，則應於核准變更開發許可前或核發建築執照前提撥；於住宅社區成立管理委員會，且其成員及管理範圍涵蓋全部社區時，依社區管理委員會輔導成立計畫向本府申請撥付社區管理維護費用於其所管理之專戶。
5. 住宅社區成立管理委員會，且其成員及管理範圍涵蓋全部社區前，依第五點設置之公共設施及公用事業設備，其維護管理由申請人負擔。但按分期分區計畫及社區管

<p>理委員會輔導成立計畫，除全區共用之公共設施及公用事業設備外，得移轉各期區內公共設施及公用事業設備維護管理責任及該期區維護管理費用者，按該等計畫移轉由社區管理委員會負擔。</p> <p>6. 住宅社區內各建築物，應依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款規定標準，提撥社區管理維護費用。</p>	
<p>十、本規範中所為原則性之規定，如申請案經本委員會審議通過，除抵觸法令規定者外，得不受此原則性之規定限制。</p>	<p>得不受本規範原則性規定之情形。</p>
<p>十一、依原臺中市大坑風景區開發許可審查要點核准之開發計畫，及依原臺中市大坑風景特定區景觀審議作業要點審定之景觀審議報告書，依臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀審議作業要點申請變更時，其申請變更部分應依本規範審議。</p> <p>依原臺中市大坑風景區開發許可審查要點核准住宅社區開發計畫之變更，除依前項規定辦理外，亦應依第九點規定檢討。</p>	<p>原核准開發許可案及景觀審議案，申請變更之審議規定</p>

臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀設計審議規範總說明

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)土地使用、景觀規劃設計、建築風貌管制事項，並執行本特定區開發許可及景觀審議事項，依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本規範。

二、本特定區之申請案，除都市計畫法、環境影響評估法、水土保持法、地質法、建築法或其他相關之法規另有規定外，依本規範之規定辦理。

前項各主管機關之審查作業得採併行方式辦理。

三、經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)審議通過案件，如遇有變更設計且有下列情形者，得免送本委員會審議：

(一)開發許可

1. 申請人之變更者(需檢附權利轉讓證明文件)。
2. 未增加原開發許可核准開發土地範圍及面積，且非因地籍重測導致土地面積增加者。
3. 容積樓地板面積調整變更未超過原核准之百分之十且未變更土地使用性質者。
4. 未變更原核定水土保持計畫及原核准開發許可公共設施及公用事業者。但因地形等因素造成水土保持計畫完工後管線、溝渠長度增減者，不在此限。

(二)景觀審議

1. 變更設計屬變更室內內部構造或建築物使用用途變更者，不涉及建築外觀及公共開放空間變更者。
2. 建築基地與規模：總樓地板面積變更，其單幢增加或減少部分未超過原核准之百分之五，一宗基地檢討增加或減少部分未超過原核准之百分之十。但變更部分之總樓地板不得大於一千平方公尺。

3. 建築物高度（含屋突）：減少部分未超過原核准之百分之十。但變更部分之總高度不得大於六公尺。
4. 景觀設計與綠覆率：景觀設計之配置（不含喬木配置）變更部分未超過原核准之百分之十。基地綠覆率變更未超過原核准之百分之十，前項屋頂與平面層開放空間與景觀設計分開檢討。
5. 喬木配置：喬木配置與數量變更設計未超過原核准之百分之十者。
6. 建築造型及色彩：建築立面色彩或材質變更，且變更面積未超過原核准之百分之十者，以各向建築立面正面投影面積計算分別檢討之。
7. 停車位數量：減少停車位未達十部。

符合第一項規定者，仍應依臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀審議作業要點規定檢附變更計畫書圖或變更設計報告書，送臺中市政府都市發展局辦理書面審查。

申請案變更設計次數超過一次，檢討項目內容以累計方式計算，累計超過第一項所定規模者，應依規辦理變更內容審議。檢討項目內容之累計，經提送至本委員會審議並核准後，得重新累計。

四、土地開發規劃設計事項：

- (一)開發許可案應視使用性質，分析開發基地所在行政區(含鄰里)人口年齡結構、成長與分布之情形、交通與公共設施服務水準、自然環境及人為設施容受力、同興辦事業性質使用土地之分布、使用及閒置狀況等，從供需面說明實際使用需求。除住宅開發案外，其餘興辦事業案件應徵詢目的事業主管機關意見，或取得相關意見文件。
- (二)開發基地之形狀應完整並臨接道路，其臨接部分最小長度應在七點五公尺以上。
- (三)不得開發為建築基地之認定基準，依建築技術規則建築設計施工編第十三章山坡地建築專章規定辦理。
- (四)開發基地內設置道路或供公眾通行之通路，應按公路路線設計

規範六級路以上之規定設計。前述通路及道路並應符合下列規定：

1. 順沿地形地貌，維護自然景觀。
2. 坡度陡峭路段應禁止路邊停車，必要時得將道路採用高架方式。

- (五)開發基地內應設置污水處理設施以排放污水，並依水污染防治法及下水道法等相關規定，將污水與雨水分流收集、處理排放。
- (六)開發基地內開放空間之配置，應整合周邊公共設施用地與毗鄰建築基地開放空間，形塑具連續性之公共開放空間系統；其設計應併同生態滯洪設施整體規劃，構建完整之綠地系統。
- (七)依土管要點規定應留設一定比例並捐贈予臺中市政府之公共設施用地，依建築技術規則建築設計施工編第十三章山坡地建築專章規定應屬可建築土地，且其區位以臨接八公尺以上道路或同寬供公眾通行之通路為原則。
- (八)開發基地內土地使用不得阻絕相鄰地區或範圍內非申請開發地區原有通行之功能。
- (九)開發供住宅社區使用，應敘明計畫人口數、興建戶數，並留設下列必要空間：
 1. 社區公共設施:社區內之公共設施面積應大於七點一平方公尺×四人×戶數。
 2. 單元樓地板面積:最小居住單元樓地板面積應大於五十平方公尺×四人×戶數。
- (十)開發基地之開挖整地，依水土保持技術規範之規定，其土石挖填方總量，以不超過可建築基地面積乘以每公頃一萬五千立方公尺之最高範圍內為之，並應分期分區施工，減少土壤裸露面積，加強植生綠化。但經本委員會同意免分期分區施工者，不在此限。

五、公共設施及公用事業設備規劃興闢及維護管理事項：

- (一)開發許可案應依使用需求及環境特性，由申請人於開發範圍內設置下列供開發基地內使用之公共設施或公用事業設備，並說明與公共建設計畫之配合情形：

1. 通路（含供公眾通行者）。
2. 停車場。
3. 污水處理排放、廢棄物處理及其他必要之環保設施。
4. 雨水處理排放、滯洪設施。
5. 水電供給及其他必要之公用事業設施。
6. 植栽、景觀維護設施。
7. 服務及管理中心。
8. 戶外休憩空間。
9. 堤防、護岸及其相關水岸設施：限臨河川或野溪之基地。
10. 其他經本委員會審議同意之必要設施。

(二)前款公共設施及公用事業設備規劃應敘明設施項目、內容、規模、用地範圍與面積、土地使用強度，並說明各項設施土地權屬、管理維護單位及其權責、維護經費來源及其財務計畫、緊急安全應變措施。

(三)無償捐贈予本府供公眾使用之公共設施，應符合臺中市市有財產管理自治條例第二十三條第一項規定，其規劃興闢及維護管理事項依前二款規定辦理，並應提出捐贈計畫，經目的事業主管機關同意。

六、景觀及綠化計畫：

(一)整體景觀應考量基地周邊及原存景觀元素，盡量維持原有自然地形地勢、水文水路與植生適當配合，及開發後之逕流水，並應尊重自然生態與歷史文化紋理及以低衝擊方式規劃。

(二)綠化計畫應考量緩衝、遮蔽、隔離、綠蔭、防音、防風、防火及地被等機能植栽與景觀植栽之空間配置，並以喬木、灌木、蔓性植栽、草花、地被植物及草皮搭配設計，以多樣性及複層植栽方式設計。行道樹選種則以樹冠開展、具遮蔭效果之中大型喬木，且枝下離地淨高二點五公尺以上為原則。

(三)指定退縮地植栽及人行通道配置，應配合現有公有人行道，並符合下列規定：

1. 退縮十公尺以上者，配置兩列喬木為原則，得依基地特性，

留設至少寬四公尺以上連續淨空人行通道。

2. 退縮未達十公尺者，配置一列喬木為原則，得依基地特性，留設至少寬二點五公尺之連續淨空人行通道。

3. 得依基地特性配置街道傢俱。

(四)指定退縮地之人行通道，鋪面應採防滑材質，並與鄰地人行通道及公有人行道色彩、材質相互協調且連續順平，並採鋪面引水或入滲設計；鋪面以外之空間，應採帶狀植穴設計，植穴應與地面順平，並採自然入滲設計。

(五)面臨指定退縮地之圍牆，採透空或圍牆綠美化為原則，高度不得高於二點五公尺，牆面透空率扣除牆基應大於百分之七十以上；牆基高度，不得超過四十五公分。

(六)建築基地法定空地之綠覆率，以達百分之七十為原則。前述綠覆率，指建築基地法定空地範圍內所有由植被所覆蓋面積與建築基地法定空地面積之百分比值。

(七)建築基地法定空地種植喬木，應以每三十六平方公尺種植一棵為原則，不足一棵者以一棵計，每宗基地至少應種植三棵。

(八)建築基地法定空地設置平面式停車場，且面臨公共開放空間者，應作適當之綠美化遮蔽處理。

(九)公用事業設備及管線應配合周邊自然景觀及環境特色，採地下化或綠美化處理。

(十)設置垃圾貯存空間，應符合下列規定：

1. 設置於建築物者，於基地地面一層或地下一層集中設置為原則。

2. 設置於法定空地者，應採綠美化設計，並設公共衛生維護設施，且需臨接基地內通路。

3. 垃圾貯存設備如採垃圾子車者，應留設供垃圾收集車進出車道及臨停操作空間。

4. 垃圾貯存空間與臨停操作空間，不得設置於指定退縮地。

(十一)擋土及護坡設施應以自然工法或景觀式設計為原則，使人工坡面與相鄰自然地形整體延續，並配合坡地景觀，利用植物

特性進行具視覺層次之綠化與色彩處理；針對公共空間及公眾視野可及之設施立面，應利用植物之攀爬或懸垂特性垂直綠化，但有妨害結構安全或特殊用途之虞者，不在此限。

(十二)開發基地內照明設計應以分時、分段、分區整體規劃，並避免造成光害及影響生態，光源照射方向採向下式照射為原則。

七、建築物之配置、量體及造型設計，應斟酌技術可行性、經濟可行性及山坡地保育、景觀需求及安全，依下列規定：

(一)開發許可案應於建築計畫提出建築基地細分規模與各宗建築基地範圍、面積及地籍合併分割計畫。

(二)建築配置及退縮規定應符合下列原則：

1. 臨接計畫道路用地退縮，依土管要點第十四點規定辦理。

2. 臨接現有巷道、通路之退縮，依臺中市建築管理自治條例、建築技術規則建築設計施工篇相關規定辦理。

3. 有關建築物安全退縮距離及空間採光退縮距離，應由專業技師或設計建築師簽證負責，符合建築技術規則建築設計施工篇相關規定。

(三)各宗建築基地之地下室開挖率以不超過法定建蔽率加百分之十為原則。

(四)建築物高度應配合自然景觀風貌，以不破壞自然天際線與山稜線為原則。

(五)建築物量體應採高低錯落之層次設計，立面以自然材質及低明度、低彩度色彩與環境調和，避免單調與大面積建築量體或反光材質造成視覺衝擊。

(六)面向公共開放空間之建築物立面，應採立體綠化設計並設置自動澆溉系統，避免設置空調設備機台、工作曬衣陽台，如須設置，應採格柵百葉遮蔽；屋頂水箱、冷卻塔等建築物設備，應配合整體設計，收納於建築物之設備空間，以維護整體視覺品質。

(七)建築物之屋頂層，應實施綠化且屋頂層綠覆率以達三分之一以上為原則。採斜屋頂設計或屋頂設置再生能源設備者，屋頂層

扣除斜屋頂投影面積及再生能源設備投影面積外之綠覆率以達三分之一以上為原則。

八、分期分區發展計畫：

- (一)以分期分區開發者，應提出分期分區發展計畫，說明各分期分區設施與公用事業設備之項目、內容、規模、完成時間；其全區開發期程，除土管要點另有規定者外，自核准開發許可之日起至取得建築物使用執照或營運許可，不得超過十年；因故未能於期限內取得者，得於期限屆滿前提出展期計畫向本府申請核准後，於核准展期期限內取得之；展期計畫之期間不得超過五年，並以一次為限。
- (二)全區主要通路整地與設施應分別於第一期建築物使用執照取得前完成。但區內主要通路採分期分區規劃，可供各期開發區獨立通達對外聯絡道路及全區性公共設施與公用事業設備者，得按分期分區規劃完成各期主要通路整地與設施。
- (三)全區性公共設施及公用事業設備，應於第一期建築物使用執照取得前完成。但基地採分期分區規劃且各該設施規劃二處以上者，得於完成第一期所需設施後，依各期需要完成。

九、住宅社區管理維護計畫：

(一)社區管理委員會輔導成立計畫

1. 申請人須提出可行之執行策略，敘明計畫之擬定、推動及轉移方式，釐清申請人與住戶之責任分界，並明定與社區管理委員會交接時相關之權利義務關係。
2. 申請人應負輔導成立社區管理委員會之責。其成立與運作，應依公寓大廈管理條例相關規定，並考量社區之分期分區施工。其管理委員會之成員及管理範圍，於完工時需涵蓋全部社區，一社區以設置一管理委員會為原則，社區管理委員會得視情況，將公共設施或必要性服務設施之維護管理委託其他單位代行。
3. 申請人應檢附詳列專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之圖說及社區規約草約。前述圖說須明確區

分管理維護權責，作為社區規約草約之附件。

(二)社區公共設施及公用事業設備維護管理計畫及社區管理維護基金提撥計畫：

1. 社區公共設施及公用事業設備維護管理計畫應就設施之項目、規模、服務標準、管理及維護方式、管理主體、權責分工、經費來源與財務規劃、定期檢查及安全管理與應變機制、管理維護責任之交接時程與方式等事項為整體規劃。
2. 申請人應提撥社區管理維護費用，其數額依實際工程造價、維護成本及需要計算，由本委員審議確定，並不得低於整地工程費、水土保持工程費、景觀植栽工程費、社區公共設施與公用事業設備興建費合計金額之百分之五。
3. 社區管理維護費用之支用範圍以依第五點設置之公共設施與公用事業設備為限，並以原設施及設備之管理維護、重置為原則。
4. 申請人應於核發開發許可前，將社區管理維護費用提撥至本府公庫，倘為已核發開發許可者，則應於核准變更開發許可前或核發建築執照前提撥；於住宅社區成立管理委員會，且其成員及管理範圍涵蓋全部社區時，依社區管理委員會輔導成立計畫向本府申請撥付社區管理維護費用於其所管理之專戶。
5. 住宅社區成立管理委員會，且其成員及管理範圍涵蓋全部社區前，依第五點設置之公共設施及公用事業設備，其維護管理由申請人負擔。但按分期分區計畫及社區管理委員會輔導成立計畫，除全區共用之公共設施及公用事業設備外，得移轉各期區內公共設施及公用事業設備維護管理責任及該期區維護管理費用者，按該等計畫移轉由社區管理委員會負擔。
6. 住宅社區內各建築物，應依公寓大廈管理條例第十八條第一項第一款規定標準，提撥社區管理維護費用。

十、本規範中所為原則性之規定，如申請案經本委員會審議通過，除抵觸法令規定者外，得不受此原則性之規定限制。

十一、依原臺中市大坑風景區開發許可審查要點核准之開發計畫，及依原臺中市大坑風景特定區景觀審議作業要點審定之景觀審議報告書，依臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀審議作業要點申請變更時，其申請變更部分應依本規範審議。

依原臺中市大坑風景區開發許可審查要點核准住宅社區開發計畫之變更，除依前項規定辦理外，亦應依第九點規定檢討。