

臺中市大坑風景區開發許可審查要點停止適用總說明

- 一、為加強臺中市大坑風景區開發保育管理，促進土地合理利用，維護自然景觀，確保公共安全，臺中市政府（以下簡稱本府）於一百零一年一月二十六日以府授都建字第○九九一○○三五四五號函訂定下達臺中市大坑風景區開發許可審查要點（以下簡稱本要點）。
- 二、一百零三年四月二十五日府授都計字第一○三○○六七六一二號公告發布實施「擬定臺中市大坑風景特定區計畫案」，其土地使用分區管制要點第十九點規定，發布實施後二年內得依原臺中市大坑風景區開發許可審查要點續行辦理，於取得開發許可後，另依都市計畫法定程序變更為適當分區，原規劃為大坑風景區開發許可制之落日條款，並於第十八點規定土地使用景觀管制事項，規劃改由「臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會」進行景觀審議制。
- 三、惟前述都市計畫執行後，考量本要點尚未停止適用，且續行審議已取得開發許可而擬變更開發計畫之案件確有其必要性，並解決前述都市計畫土地使用分區管制要點第十九點規定未臻完備之處，經一百零八年八月九日臺中市都市計畫委員會第九十七次會議審決，於一百一十年三月十八日以府授都管字第一一○○○五九一三五號函修正本要點，據以續行審查申請變更開發許可案件。之後再於一百一十三年一月十二日以府授都計字第一一三○○一○二六一號函修正本要點，以落實委員性別比例原則。
- 四、本府辦理前述大坑風景特定區計畫第一次通盤檢討及主要計畫與細部計畫拆離作業，業於一百一十四年十月三日以府授都計字第一一四○二六八九二二號公告發布實施「變更臺中市大坑風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案」及以同年月日府授都計字第一一四○二六八九二二一號公告發布實施「擬定臺中市大坑風景特定區細部計畫案」。都市計畫經通盤檢討後，細部計畫土地使用分區管制要點第十八點第一款規定，由本府設置「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。該審議機制及委員會組織規劃整併自原臺中市大坑風景區開發許可審議

委員會及原臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會，以統一事權並簡化行政流程。本府業另案訂定臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀審議作業要點，考量其適法性，併同停止適用本要點。

停止適用規定整理表

規定名稱	下達日期文號	停止適用理由
臺中市大坑風景區開發許可審查要點	臺中市政府一百年一月二十六日府授都建字第○九九一○○三五四五號函訂定。	<p>一、為加強臺中市大坑風景區開發保育管理，促進土地合理利用，維護自然景觀，確保公共安全，臺中市政府（以下簡稱本府）於一百年一月二十六日以府授都建字第○九九一○○三五四五號函訂定下達臺中市大坑風景區開發許可審查要點（以下簡稱本要點）。</p> <p>二、一百零三年四月二十五日府授都計字第一○三○○六七六一二號公告發布實施「擬定臺中市大坑風景特定區計畫案」，其土地使用分區管制要點第十九點規定，發布實施後二年內得依原臺中市大坑風景區開發許可審查要點續行辦理，於取得開發許可後，另依都市計畫法定程序變更為適當分區，原規劃為大坑風景區開發許可制之落日條款，並於第十八點規定土地使用景觀管制事項，規劃改由「臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會」進行景觀審議制。</p> <p>三、惟前述都市計畫執行後，考量本要點尚未停止適用，且續行審議已取得開發許可而擬變更開發計畫之案</p>

件確有其必要性，並解決前述都市計畫土地使用分區管制要點第十九點規定未臻完備之處，經一百零八年八月九日臺中市都市計畫委員會第九十七次會議審決，於一百十年三月十八日以府授都管字第一一〇〇〇五九一三五號函修正本要點，據以續行審查申請變更開發許可案件。之後再於一百十三年一月十二日以府授都計字第一一三〇〇一〇二六一號函修正本要點，以落實委員性別比例原則。

四、本府辦理前述大坑風景特定區計畫第一次通盤檢討及主要計畫與細部計畫拆離作業，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號公告發布實施「變更臺中市大坑風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案」及以同年月日府授都計字第一一四〇二六八九二一號公告發布實施「擬定臺中市大坑風景特定區細部計畫案」。都市計畫經通盤檢討後，細部計畫土地使用分區管制要點第十八點第一款規定，由本府設置「臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀

		<p>審議委員會」進行開發許可及景觀審議。該審議機制及委員會組織係規劃整併自原臺中市大坑風景區開發許可審議委員會及原臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會，以統一事權並簡化行政流程。本府業另案訂定臺中市大坑風景特定區開發許可及景觀審議作業要點，考量其適法性，併同停止適用本要點。</p> <p>五、檢附「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」。</p>
--	--	--

臺中市大坑風景區開發許可審查要點

- 一、臺中市政府（以下簡稱本府）為加強臺中市大坑風景區（以下簡稱本區）開發保育管理，促進土地合理利用，維護自然景觀，確保公共安全，特訂定本要點。
- 二、本要點之主管機關為臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。
- 三、本要點所稱本區，係指中華民國七十八年十二月七日公告發布實施之變更臺中市擴大都市計畫（大坑風景地區）主要計畫（第一次通盤檢討）範圍內風景區土地。
- 四、本要點受理審查案件，係指依本要點取得開發許可及雜項使用執照（含中華民國一百零三年四月二十五日發布實施「擬定臺中市大坑風景特定區計畫」後依土地使用分區管制要點第十九點規定取得開發許可及雜項使用執照）之變更案件。
- 五、依本要點申請開發建築者，應依下列順序辦理。
 - （一）申請開發許可。
 - （二）申請雜項執照。
 - （三）申請建築執照。
- 六、有下列情形之一者，得免申請開發許可：
 - （一）中華民國七十九年十二月十三日前地目為「建」地之基地。
 - （二）中華民國七十九年十二月十三日前已設籍之建築物，其修建、增建、改建或拆除後新建。
 - （三）經行政院核定並經本府公告屬山坡地範圍以外之地區。
前項建築物高度不得超過十點五公尺，並以三層樓為限，建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十，且僅限自用住宅用途。
- 七、開發建築基地於中華民國七十九年十二月十三日後再行分割者，基地面積仍應合併計算。但前點各款建築基地，不在此限。
- 八、申請開發許可者，應填具申請書，並檢附下列文件：
 - （一）開發計畫：須明列開發建築基地環境分析、整體建築開發內容及規模，並載明其分期分區計畫（含公共設施開闢完成時程）。

- (二)土地使用管制計畫。
- (三)開發財務計畫。
- (四)交通計畫。
- (五)公用事業設備計畫：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。
- (六)敷地及建築計畫。
- (七)地質調查及安全評估計畫。
- (八)水土保持計畫：須一併檢附合法取棄土區之同意許可證及經主管機關核定之公文。
- (九)低衝擊開發對策與防災與逃生避難計畫。
- (十)環境影響評估計畫及經主管機關核定之公文。
- (十一)其他經本府指定應檢附之文件。

申請變更開發許可內容者，除依前項規定檢附相關文件外，應一併檢附變更計畫。

無法取得第一項第五款同意供水文件者，得檢附水權、衛生及環保之主管機關同意於開發建築基地內自行開鑿取用地面或地下水源設施之函文。

九、開發建築基地之形狀應完整並臨接長度七點五公尺以上之道路。

臨接道路用地退縮規定，依臺中市大坑風景特定區計畫土地使用分區管制規定辦理。

十、於開發建築基地內設置道路，應按公路路線設計規範六級路以上道路之規定設計，並符合下列規定：

- (一)順沿地形地貌，維護自然景觀。
- (二)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。

十一、開發建築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。

十二、本區之開發建築行為，應以可建築基地面積為限，其建蔽率不得超過百分之二十，容積率不得超過百分之四十，綠蔽率不得少於

百分之五十；綠蔽率之計算，依附表規定辦理。

前項所稱可建築基地面積之計算方式如下：開發建築基地面積－（不可開發面積＋公共設施面積＋公用事業設備面積）。

本府得依基地本身及周邊之環境條件，並視道路容量限制降低其建蔽率、容積率。

十三、供住宅社區使用，應留設下列必要空間：

（一）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。

（二）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。

十四、申請人應捐贈開發建築基地面積百分之十土地予市府，並以折繳代金方式辦理，且需於申請使用執照前，完成代金繳納。

前項代金繳納方式依臺中市大坑風景特定區計畫土地使用分區管制規定辦理。

十五、開發建築基地之開挖整地，依水土保持技術規範之規定，其土石挖填方總量，以不得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。但經臺中市大坑風景區開發許可審議委員會（以下簡稱本會）同意免分期分區施工者，不在此限。

十六、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，本府亦不受理該基地之申請案。

十七、本區開發建築基地之調查、測量、設計及監造等，應由依法登記開業建築師為之。其有關專業工程部分，應由承辦建築師交由依法登記開業之各有關專業技師簽證負責。

十八、申請人應備妥相關申請文件並繳納審查費用，由本府受理申請及開發計畫書、圖公開展覽十天，任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，供作本會審議時參考。

原核准開發許可有效且已公開展覽之變更開發許可案件，得免辦理公開展覽。

十九、前點審查費用，依臺中市都市設計審議及都市計畫區開發許可審查收費標準收費。

二十、申請開發許可不合規定或資料不全者，經本府通知申請人補正者，請人應於文到三個月內補正；屆期不補正或不能補正者，得駁回其申請。

二十一、本府為審查開發計畫，特設本會。

本會置委員十三人至十五人，其中一人為主任委員，由都發局局長兼任；一人為副主任委員，由都發局副局長兼任；其餘委員，由下列人員聘(派)兼之：

(一) 都發局都市計畫單位與建築管理單位主管各一人。

(二) 臺中市政府建設局(或其所屬機關)主管一人。

(三) 臺中市政府水利局主管一人。

(四) 臺中市政府交通局主管一人。

(五) 相關專家學者六人至八人。

本會委員任期二年，期滿得續聘(派)之。

代表機關或團體出任委員者，應隨其本職進退。

本會委員於任期內出缺時，得補派(聘)兼至原任期屆滿之日止。

本會委員單一性別比例應不低於委員人數三分之一。

二十二、本會會議由主任委員召集並擔任主席，主任委員因故不能出席時，由副主任委員代理，主任委員及副主任委員均不能出席時，由出席委員互推一人代理主席。

本會開會應有二分之一以上委員出席；決議事項應經出席委員過半數同意；可否同數時取決於主席。

本會委員應親自出席會議。但本府或本府所屬各機關人員兼任之委員因故無法出席時，得指派代表出席。

本會開會時得邀請申請人列席說明。

二十三、本會得現場會勘或組專案小組進行審查，或要求申請人委託專業機構、學術團體代為審查，所需相關費用由申請人負擔。

二十四、申請人應依本會決議修正開發計畫。

開發計畫經本會審議通過者，由本府核發開發許可，副知相關機關單位，並公告三十日。

開發計畫經審議而未通過者，駁回其申請。

二十五、本要點於「變更臺中市大坑風景特定區計畫主要計畫(第一次通盤檢討)案」發布實施之日起，不再受理申請變更開發許可審查。

二十六、開發計畫經許可後，申請人應於核准開發許可之日起一年內依規定申請雜項執照；逾期未申請者，原開發許可失其效力。開發人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。

附表

綠蔽率 = (綠化覆蓋面積 / 可建築基地面積) × 100%

綠化覆蓋面積指喬木、灌木樹冠垂直投影面積 + 草坪花卉種植面積 + 垂直綠化面積之總和。

綠化覆蓋面積計算表

綠化數種		綠化面積	備註
常綠大喬木		每株16m ²	
落葉大喬木		每株16m ²	
常綠亞喬木		每株16m ²	
落葉亞喬木		每株10m ²	
行道樹	成行	4m*長度 (m)	株距3-6m
單叢灌木	小	每 m 種植帶長度1-1.5m	
	大	每 m 種植帶長度3-4m	
成行灌木	中、小	1-1.2m*長度 (m)	株距0.5-1m (未滿)
	大	1.6-2m*長度 (m)	株距1-3m
綠籬	單行	1m*長度 (m)	
	雙行	2m*長度 (m)	
草坪、花壇、垂直綠化		按實際面積	草坪中樹木不另計