

大坑風景特定區計畫一通公告發布實施前開發許可執行機制相關規定 (1/5)

■ 103年臺中市大坑風景特定區計畫土管規定

開發許可案件之土地使用分區管制條文 (建蔽率不得大於20% , 容積率不得大於40%)

特二種住宅區	依開發許可審查要點取得開發許可並已申請開發 (含原核准建築計畫) 之一般住宅、住宅別墅。依建築技術規則建築設計施工篇第13章山坡地建築專章規定不得開發為建築基地部分，不得計入建築基地面積檢討建蔽率與容積率。
第一種遊憩區	依開發許可審查要點取得開發許可並已申請開發 (含原核准建築計畫) 之俱樂部、旅館、遊樂設施、高爾夫球場。 並應提供建築基地面積10%土地折算為代金辦理回饋，代金繳交標準以繳交當年當期公告現值加40%計算，並應於申請或變更使用執照前交予臺中市政府納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。

預撥用地回饋之土地使用分區管制條文

依「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」規定留設之預撥用地，俟本計畫發布實施後應無償捐贈為臺中市有或改以繳交代金為之。代金繳交標準以繳交當年預撥用地當期公告現值加百40%計算，並應於申請或變更使用執照前交予臺中市政府納入「臺中市都市更新及都市發展建設基金」。

需經「臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會」審查之地區

- 1.申請建築之樓地板總面積超過二百平方公尺或建築戶數為三戶以上之基地。
- 2.區內所有公有建築及公共工程。
- 3.第二種遊憩區及第三種遊憩區之開發計畫。
- 4.區內入口意象區及重要交通節點，經本府認為應特別管理維護之地區。

大坑風景特定區計畫一通公告發布實施前開發許可執行機制相關規定 (2/5)

■ 101年2月3日臺中市大坑風景區開發許可審查委員會第1次會議紀錄

開發人變更開發計畫，應依「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」規定申請變更開發許可。但符合下列規定者，得檢附由建築師或相關技師簽證負責之變更差異分析表及圖說報請本府主管機關(依法規職掌劃分)備查，免辦理變更開發許可：

免辦理開發許可變更情形：

- 申請人之變更者(需檢附拋棄承攬書等)。
- 不增加原開發許可核准開發土地範圍及土地面積者(因地籍重測而導致土地面積增加者，仍符合本項規定)
- 不增加土地使用強度、變更建築物使用性質者(惟容積微幅變動不超10%，且變動後仍符合臺中市擴大都市計畫(大坑風景地區)主要計畫規定者不在此限)。
- 四、不變更原核定水土保持計畫及原核准開發許可公共與公用設施及公用事業者(惟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)。

權責單位：開發案件是否適用前項免辦理變更開發許可項目認定如產生疑義時，請建築師或相關技師檢具變動內容差異分析表及書圖由本府都市發展局建造管理科查核後，送本府都市發展局都市更新工程科(現今權責單位為：使用管理科)確認是否需辦理變更開發許可事宜。

大坑風景特定區計畫一通公告發布實施前開發許可執行機制相關規定 (3/5)

■ 「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」規範許可函失效規定

「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」 審查規範 (79年12月13日公告版本)

第27條 開發計畫經許可後，開發人應於收受通知之日起1年內依規定申領建築線指示(定)、雜項執照，逾期未申領者，應將原開發許可作廢並公告周知。

開發人因故不能於前項期限內申領時，應敘明原因，申請展期，但展期不得超過6個月。

「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」 審查規範 (87年7月20日公告版本)

第31條 開發計畫經許可後，開發人應於核准開發許可之日起1年內依規定申請雜項執照，逾期未申請者，原開發許可自行作廢，開發人因故不能於前項期限內申請時，應敘明原因，申請展期，以一次為限，但展期不得超過6個月。

大坑風景特定區計畫一通公告發布實施前開發許可執行機制相關規定 (4/5)

■ 相關函釋規定

內政部相關函釋與建築法規定

內政部85年10月11日台內營字第8506586號函

關於「山坡地開發建築管理辦法」第16條規定：「開發計畫許可後，開發人應於收受通知之日起1年內申領雜項執照...」，其申領雜項執照，究係申請或領取，抑或申請並領取雜項執照疑義一案，查前開辦法第16條規定，係指開發人應於收受通知之日起1年內，向主管建築機關申請雜項執照，復請查照。

內政部函 91年7月23日台內營字第0910085056號函

三、另查開發計畫經許可後，開發人應於收受通知之日起1年內申領雜項執照，逾期未申領者，直轄市、縣(市)主管建築機關應將原開發許可公告作廢，為山坡地開發建築管理辦法第16條所明定。本案開發人若於收受開發許可通知之日起1年內申請雜項執照，惟該執照申請案經該管主管建築機關依建築法第36條規定予以註銷後，並已逾前開法定申領期限時，直轄市、縣(市)主管建築機關即應依前開規定將其原開發許可公告作廢。

建築法第53、54條

起造人自領得建造執照或雜項執照之日起，應於6個月內開工，起造人因故不能於前項期限內開工時，或承造人因故未能於建築期限內完工時，得申請展期。未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未開工、完工者，其建造執照或雜項執照自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。

大坑風景特定區計畫一通公告發布實施前開發許可執行機制相關規定 (5/5)

■ 開發許可案件失效判斷原則及處理方式

參酌相關法規、函釋、本局實際執行情形及本府法制局提供資料與意見後，大坑地區開發許可案件失效情形及處理方式如下：

失效情形：

- 未依規於收受通知之日起1年加計展期6個月期限內提出展期並申請雜項執照者。
- 於期限內申請雜項執照，惟該雜項執照申請經主管建築機關依「建築法」第36條規定予以註銷，並已逾1年6個月申請期限者。
- 於期限內申請雜項執照，惟已核發之雜項執照未依「建築法」53、54條規定申報開工、完工，且未依「建築法」規定申請展期致失其效力，並已逾1年6個月申請期限者。

處理方式：

- 倘屬開發許可失效案件（不論適用法規時間點），原則於本府將通盤檢討案件陳報內政部審議前，由本局使用管理科完成公告廢止程序，並由本局城鄉計畫科依103年土管第19點規定，納入後續通盤檢討中辦理變更為適當分區，惟實際仍以公告發布實施內容為準。

■ 備註：

- 上述雜項執照係指接獲開發許可函後之雜項執照申請案件。
- 上述原則僅為通案性處理，倘有特殊基地情形，請逕洽本局城鄉計畫科詢問。