

臺中市都市計畫委員會第 118 次會議紀錄

一、開會時間：109 年 12 月 7 日(星期一)下午 4 時

二、開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 901 會議室

三、主持人：黃主任委員國榮

紀錄彙整：陳歆柔

四、出席委員：(詳會議簽到簿)

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

六、確認第 117 次會議紀錄及執行情形

決定：准予確認。

七、討論審議案件：

第一案：「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」修正草案

決 議：

一、本案除重新申請開發許可案件俟「變更臺中市大坑風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案」內政部審竣，附件二條文再提會審議外，其餘依委員意見修正後(詳附件一臺中市大坑風景區開發許可審查要點修正草案對照表之市都委會決議欄)，循法制作業程序辦理。

二、針對原屬於大坑風景區開發許可審查類型之土地使用管制方式，為維持開發範圍之坡地、水土保持設施之開發秩序及未來社區公共設施之管理維護，請業務單位研議將開發許可機制之土地使用管制型態，納入「臺中市大坑風景特定區計畫」通盤檢討內容。

八、散會：下午 5 時 10 分

討論事項	第一案	所屬行政區	北屯區
案由	「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」修正草案		
說明	<p>一、辦理背景</p> <p>(一) 大坑開發許可背景</p> <p>臺中市政府為加強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，依據都市計畫法臺灣省施行細則(71.6.29版)第24條及內政部都市計畫委員會第312次會議決議，訂定「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」，並於79年12月13日公告實施。</p> <p>103年4月25日公告發布實施「擬定臺中市大坑風景特定區計畫」，依據開發許可審查要點取得開發許可並已申請開發者(含原核准建築計畫)，依土地實際發展情形及允許使用項目劃設為「特二種住宅區」、「第一種遊憩區」、「宗教專用區」及「社福專用區」。至於特定區計畫發布實施前已取得開發許可，尚未完成開發建築；已申請開發許可尚未核准；及已取得雜項執照並完成雜項工作物施作之建築基地，依臺中市大坑風景特定區計畫土地使用分區管制要點第19點規定，於特定區計畫發布實施後二年內(105.4.29)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。</p> <p>(二) 續行變更開發許可案件</p> <p>續行2年之開發許可審議制度已於105年4月29日落日，大坑風景區開發許可審查委員會亦已解散。然部分已核准開發許可並已劃定為特定分區之開發許可案，因市場景氣、環境變化等因素，仍有變更原開發許可計畫之需要，經提本會108年8月9日第97次會議紀錄要旨：「考量本要點尚未停止適用，且為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，決議籌組委員會續行受理其案件申請。」，有關聘派委員會事宜，經108年11月5日簽奉指示：「1.委員應著重在大地工程背景。2.委員數21名考量縮減。3.後續考量修正要點。」。</p> <p>為使續行辦理申請變更開發許可案件之審查有所憑據，爰修正「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」有關「訂定依據」、「續行受理變更開發許可範圍」、「審議委員會組織方式」、「代金繳納方式」、「完備開發許可流程」等條文，條文詳參附件一，提請本市都市計畫委員會審議。</p> <p>(三) 重新申請開發許可案件</p> <p>本府發布實施上開「擬定臺中市大坑風景特定區計畫」時，將已申請或已核准開發許可案件劃定為特二種住宅區或第一種遊憩區，惟部分案件未按規定依限領得雜項使用執照，原取得之開發許可已失效。本會</p>		

	<p>第 105 次會議，考量上開案件已劃定為特二種住宅區或第一種遊憩區，爰決議維持現行都市計畫土地使用分區，同時增訂附帶條件「應依開發計畫取得雜項使用執照，未依規定時間取得者，於下次通盤檢討恢復為風景區。」（「開發許可案件類型與建議處理原則表」B-1 類案件）。</p> <p>「變更臺中市大坑風景特定區計畫(第一次通盤檢討)」現於內政部都市計畫委員會專案小組審議中，倘上開案件經內政部都市計畫委員會同意依本會決議辦理，於通盤檢討發布實施後，此類案件有重新申請開發許可之必要。為配合該類案件後續執行需求，應將「重新申請開發許可案件」納入「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」受理案件類型，建議於前開通盤檢討案審竣後，修正「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」，建議修正內容詳參附件二，提請本市都市計畫委員會審議。</p> <p>二、辦理機關：臺中市政府</p> <p>三、提請大會審議事項</p> <p>(一)「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」修正草案 條文詳參附件一。</p> <p>(二)B-1 類案件續行處理機制</p> <p>「開發許可案件類型與建議處理原則表」B-1 類案件倘經內政部都市計畫委員會同意依本市都市計畫委員會決議辦理，於「變更臺中市大坑風景特定區計畫(第一次通盤檢討)」審竣後，應修正「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」，以利後續執行。條文詳參附件二。</p>
<p>市 都 委 會 決 議</p>	<p>一、本案除重新申請開發許可案件俟「變更臺中市大坑風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案」內政部審竣，附件二條文再提會審議外，其餘依委員意見修正後(詳附件一臺中市大坑風景區開發許可審查要點修正草案對照表之市都委會決議欄)，循法制作業程序辦理。</p> <p>二、針對原屬於大坑風景區開發許可審查類型之土地使用管制方式，為維持開發範圍之坡地、水土保持設施之開發秩序及未來社區公共設施之管理維護，請業務單位研議將開發許可機制之土地使用管制型態，納入「臺中市大坑風景特定區計畫」通盤檢討內容。</p>

附件一

臺中市大坑風景區開發許可審查要點修正草案總說明

臺中市大坑風景區開發許可審查要點（以下簡稱本要點）係臺中市政府以一百年一月二十六日府授都建字第○九九一○○三五四五號函訂定下達。現依據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紀錄要旨，考量本要點尚未停止適用，且為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，又為解決擬定臺中市大坑風景區計畫案之土地使用分區管制要點第十九點規定之未臻完備之處，是為使續行辦理申請變更開發許可案件之審查有所憑據，爰修正本要點之部分規定，其修正要點如下：

- 一、訂定目的、訂定依據、主管機關、適用範圍、申請要件與順序、免申請開發許可情形、建築基地分割合併計算及申請應備書件。（修正規定第一點至第八點）
- 二、開發土地與建築物退縮、道路設計、污水處理、開發建築行為限制。（修正規定第九點至第十二點）
- 三、住宅社區規定、代金繳納、開挖土地管制、基地鑑界、建築師及專業技師簽證、公開展覽、審查費用、開發許可補正程序。（修正規定第十三點至第二十點）
- 四、臺中市大坑風景區開發許可審議委員會聘（派）規定、會議召開方式、代理事宜及調查勘驗。（修正規定第二十一點至第二十三點）
- 五、核發、駁回規定。（修正規定第二十四點）
- 六、受理申請期限、展期及補充規定。（修正規定第二十五點及第二十六點）
- 七、刪除現行規定第十點、第十一點、第十五點、第十九點、第二十一點至第二十三點、第二十九點、第三十一點。

臺中市大坑風景區開發許可審查要點修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明	市都委會 決議
一、臺中市政府（以下簡稱本府）為加強 <u>臺中市大坑風景區</u> （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。	一、臺中市政府（以下簡稱本府）為加強本市大坑風景區（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。	一、依據七十七年三月十七日內政部都市計畫委員會第三一二次會議決議，本區土地之建築使用應從嚴管制，本府爰訂定本要點，就開發保育、自然景觀、公共安全等項目詳加規範。 二、文字酌作修正。	照案通過。
	二、本要點依都市計畫法、都市計畫法臺灣省施行細則第二十五條暨內政部都市計畫委員會第三一二次會議決議規定訂定之。	一、 <u>本點刪除</u> 。 二、為避免產生相關援引法規為授權依據之疑慮，爰予刪除。	照案通過。
二、本要點之主管機關為 <u>臺中市政府都市發展局</u> （以下簡稱 <u>都發局</u> ）。		一、 <u>本點新增</u> 。 二、敘明主管機關。	照案通過。
三、本要點所稱本區，係指 <u>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</u> 。	三、本要點所指大坑風景區，係指本市北屯區內和平里、部子里、民政里、民德里、大坑里、東山里及軍功里一部份等七里。	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）範圍內風景區土地即為本要點適用範圍，爰作文字修正。	照案通過。
四、本要點受理審查案件，係指已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		一、 <u>本點新增</u> 。 二、依一百零八年八月九日本市都市計畫委員會第九十七次會議決議，考量現行規定尚未廢止，且續行審議變更開發計畫確有其必要性，亦未牴觸一百	照案通過。

修正規定	現行規定	說明	市都委會 決議
<p>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。</p>		<p>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」土地使用分區管制要點第十九點規定，爰增訂第四點，續行受理變更開發計畫。</p>	
<p>五、依本要點申請開發建築者，應依下列順序辦理。</p> <p>(一)申請開發許可。</p> <p>(二)申請雜項執照。</p> <p>(三)申請建築執照。</p>	<p>五、本區開發建築，應向本府依下列順序申請辦理：</p> <p>(一)申請開發許可。</p> <p>(二)申請雜項執照。</p> <p>(三)申請建築執照。</p> <p><u>前項第一款申請開發許可，於依法已得為建築使用基地者不適用之。</u></p>	<p>現行規定第二項「……於依法已得為建築使用基地者不適用之。」係指已得為建築使用土地不需申請開發許可，而本要點係為續行審查一百零三年四月二十五日公告發布實施「擬定臺中市大坑風景特定區計畫」發布兩年內取得或變更開發許可之案件，此類案件皆已劃定為特二種住宅區或第一種遊憩區，已不符合現行審查需求，爰予刪除。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>六、有下列情形之一者，<u>得免申請開發許可</u>：</p> <p>(一)<u>中華民國七十九年十二月十三日前</u>地目為「建」地之基地。</p> <p>(二)<u>中華民國七十九年十二月十三日前</u>已設籍之建築物，其修建、增建、改建<u>或</u>拆除後新建。</p> <p>(三)<u>經行政院核定並經本府公告屬山坡地範圍以外之</u>地區。</p>	<p>四、本區應依本要點之規定申請開發許可後，始得開發使用，但有下列情形之一者不在此限：</p> <p>(一)七十九年十二月十三日前地目為「建」地之基地。</p> <p>(二)七十九年十二月十三日前已設籍之建築物，其修建或增建、改建、拆除後新建。</p> <p>(三)行政院核定並經本府公告之山坡地範圍以外地區。</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、文字酌作修正。</p> <p>三、現行規定第二項後段改列為第七點。</p>	<p>照案通過。</p>

修正規定	現行規定	說明	市都委會 決議
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。	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 <u>為申請興建自用住宅者。建築基地於七十九年十二月十三日後再行分割者，仍應合併計算，但前項各款建築基地不在此限。</u>		
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。		一、本點新增。 二、現行規定第四點係規定得免申請開發許可範圍，為免適用上產生欸慮，爰將該點第二項後段改列為第七點。	照案通過。
八、 <u>申請開發許可者，應填具申請書，並檢附下列文件：</u> <u>(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）。</u> <u>(二)土地使用管制計畫。</u> <u>(三)開發財務計畫。</u> <u>(四)交通計畫。</u> <u>(五)公用事業設備計畫：須一併檢附電力、電</u>	六、申請開發許可應檢附下列書圖文件： (一)申請書。 (二)開發計畫書、圖。（含地理位置圖、地籍套繪圖、開發前後地形套繪圖及現況相片） (三)土地使用分區管制計畫書、圖。 (四)開發財務計畫書。 (五)地質調查報告書、圖。 (六)水土保持規劃書、圖。 (七)景觀計畫書、圖。	一、點次變更。 二、本府於一百零三年至一百零五年續行受理變更開發計畫案件時另訂有資料審查表，為明確檢附文件項目，爰將現行規定第十八點、第二十點及第二十八點等相關應備書件規定，統一將應檢附之文件列入本點。 三、另因景觀計畫現已委由臺中市大坑風景特定區景觀審議委員會審議，爰予刪除。	照案通過。

修正規定	現行規定	說明	市都委會 決議
<p><u>信、給水、污水處理及廢棄物清運等正式同意供給文件。</u></p> <p>(六)<u>敷地及建築計畫。</u></p> <p>(七)<u>地質調查及安全評估計畫。</u></p> <p>(八)<u>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。</u></p> <p>(九)<u>低衝擊開發對策與防災與逃生避難計畫。</u></p> <p>(十)<u>環境影響評估計畫及經主管機關核定之公文。</u></p> <p>(十一)<u>其他經本府指定應檢附之文件。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>前項書圖文件製作應依相關法令規定格式。</p> <p>十八、基地開發應檢附自來水事業機構之同意供水文件，但該機構不能供應自來水，而由該基地內自行開鑿取用地面或地下水源設施解決，並經水權、衛生及環保主管機關同意者不在此限。</p> <p>二十、開發計畫中應明列由開發者提供之各項服務設施內容及規模，並於分期分區發展計畫中明確說明該等服務設施之完成時程。</p> <p>二十八、為利本風景區之經營管理，考量民間投資興建，申請人得依都市計畫法等有關規定於計畫書內敘明實施進度、經費及事業財務計畫等依規定申請之。</p>		
<p><u>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</u></p>	<p>十二、開發土地形狀應完整且連接道路，該臨接道路</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、現行規定第十六點第四款係規範建築</p>	<p>照案通過。</p>

修正規定	現行規定	說明	市都委會決議
<p><u>之道路。</u> <u>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。</u></p>	<p>長度最小七點五公尺，以利整體規劃開發及水土保持計畫。<u>若基地中有部份為非申請開發範圍之地區，則應維持該等地區出入道路之功能。</u></p>	<p>物應退縮建築部分，爰改列至本點。 三、一百零三年四月二十五日公告發布實施「擬定臺中市大坑風景特定區計畫」土地使用分區管制要點已明定退縮建築規定，爰不再贅述。 四、非申請開發土地範圍，涉及土地所有權人私權問題，爰予刪除不予限制。</p>	
	<p>十、不得開發為建築基地之認定基準，應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之規定辦理。 有關安全退縮距離及空間採光退縮距離，應由專業技師簽證負責，並不得小於建築技術規則建築設計施工編第十三章山坡地建築專章之規定。</p>	<p>一、本點刪除。 二、本要點性質屬行政規則，為避免產生本要點優先於其他較高法位階規定適用之疑慮，爰予刪除。</p>	照案通過。
<p>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)坡度陡峭路段避免路邊停車，必要時得將道路採用高</p>	<p>十六、道路應順沿自然地形地貌而設置，道路設計應採交通部頒佈公路路線設計規範中六級路以上道路標準設計。並符合下列原則： (一)避免道路整地造成長期之陸地開發傷痕，以維護基地之自</p>	<p>一、點次變更。 二、為配合法制體例，爰刪除各款內不確定概念之文字，並予以精簡修正。 三、現行規定第四款涉及建築物退縮建築部分，爰改列第九點。</p>	<p>修正後通過。 修正後條文： 十、於開發建築基地內設置道路，… (二)坡度陡峭路段應禁止路</p>

修正規定	現行規定	說明	市都委會 決議
架方式。	<p>然景觀。</p> <p>(二) <u>道路之設置應表達基地之自然地形結構，避免平行道路產生之階梯狀，建築基地平台所形成之山坡地平地化建築現象，並避免產生違背基地自然特性之僵硬人工線條。</u></p> <p>(三) <u>道路行經陡峭地區，必要時得將道路採用高架方式，坡度陡峭路段應避免路邊停車。</u></p> <p>(四) <u>臨接區內主要道路兩側之建物應退縮六公尺以上及次要道路兩側之建物應退縮四公尺以上，並綠化處理。</u></p>		<p>邊停車，必要時得將道路採用高架方式。</p> <p>修正理由：考量山坡地開發之交通安全，坡度陡峭路段應禁止路邊停車。</p>
	十一、基地開發水土保持之處理與維護，應依水土保持法及其施行細則之相關規定，擬定水土保持計畫書；而有關開挖整地、水土保	<p>一、<u>本點刪除。</u></p> <p>二、本要點性質屬行政規則，為避免產生本要點優先於其他較高法位階規定適用之疑慮，爰予刪除。</p>	照案通過。

修正規定	現行規定	說明	市都委會 決議
	持設施、開發期間之防災措施、預定施工方式等技術準據，則應依水土保持技術規範之相關規定，進行調查、規劃、設計及分析。		
<p><u>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<u>水污染防治法及下水道法等相關規定</u>，將污水與雨水分流收集、處理排放。</u></p>	<p>十三、基地內應設置污水處理設施以排放污水，並應依下水道法等有關規定辦理不得造成下游水質之污染：</p> <p>(一) <u>污水與雨水須分流收集、處理排放。</u></p> <p>(二) <u>基地污水排放應符合主管機關所訂之放流水標準。</u></p>	<p>一、點次變更。文字酌作修正。</p>	<p>照案通過。</p>
<p><u>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。</u></p> <p><u>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+</u></p>	<p>八、本風景區之開發建築行為，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，並依下列規定計算：</p> <p>(一) <u>建蔽率：建築面積與可建築基地面積之比。</u></p> <p>(二) <u>容積率：建築總樓地板面積（含地下樓地板面積）與可建築基地面積之比。</u></p> <p>(三) <u>綠蔽率：（綠</u></p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、依據第一點大坑風景區簡稱修正文字為本區。</p> <p>三、綠蔽率計算詳附表。</p> <p>四、建蔽率、容積率定義已明訂於建築技術規則，故不再贅述。現行規定第一項第四款改列為第二項，現行規定第二項項次遞移。</p> <p>五、「用地」係都市計畫法專有名詞，為避免民眾搞混，爰酌作修正。</p> <p>六、查自七十九年公告發布「臺中市大坑</p>	<p>照案通過。</p>

修正規定	現行規定	說明	市都委會 決議
<p><u>公用事業設備面積</u>)。</p> <p>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。</p>	<p><u>化覆蓋面積 / 可建築基地面積</u>) *100% (詳附錄)。</p> <p>(四)<u>可建築基地面積</u>等於「<u>基地面積</u>」減「<u>不可開發面積</u>」減「<u>公共設施面積</u>」減「<u>公共設備用地面積</u>」減「<u>預撥用地面積</u>」。</p> <p>(五)<u>預撥用地面積</u> <u>以每戶=7.1 m²</u> <u>x戶數x4人</u>。</p> <p>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。</p>	<p>風景區開發許可審查要點」之審查規範內容僅規定計算方式，再查已核准開發許可案件，審查委員多以「準公共設施」性質對預撥用地提出意見，惟留設位置多位於不可開發區或無臨接道路等土地利用不便處，爰改以繳納代金方式辦理，並於另訂第十四點規定代金辦理方式。</p>	
<p><u>十三、供住宅社區使用，應留設下列必要空間：</u></p> <p>(一)<u>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x四人x戶數。</u></p> <p>(二)<u>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x四人x戶數。</u></p>	<p><u>九、開發為住宅社區者，以每戶四人為標準，提供必要之公共設施用地(以每人七點一平方公尺計算)，每人至少擁有樓地板面積以五十平方公尺以上為原則。</u></p>	<p>點次變更及文字酌作修正。</p>	<p>照案通過。</p>
<p><u>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</u></p>		<p>一、<u>本點新增。</u></p> <p>二、<u>原預撥用地留設位置多位於不可開發區或無臨接道路等</u></p>	<p>照案通過。</p>

修正規定	現行規定	說明	市都委會 決議
<p>代金方式辦理，且需於申請使用執照前，完成代金繳納。</p> <p>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。</p>		<p>土地利用不便處，爰統一以繳納代金方式辦理，並依一百零三年四月二十五日公告發布實施「擬定臺中市大坑風景特定區計畫」土地使用分區管制要點第十六點規定繳納代金，爰增訂此規定。</p>	
	<p>十五、整地應配合自然景觀風貌，並符合下列原則：</p> <p>(一)整地應儘量自然化，依不同狀況分為：</p> <p>1. 一般整地方式：整地後之坡面應處理成和緩的曲面，避免形成過高、過陡之坡面，以及造型僵硬刻板之平面或線條。此方式適用於社區內部一般整地。</p> <p>2. 景觀整地方式：整地後坡面上方及底部均呈曲線狀，以模擬自然地形之方式配合自然環境；凡暴露於公眾視野之坡</p>	<p>一、本點刪除。</p> <p>二、本點規定過於籠統，為避免解釋疑慮，爰予刪除。</p>	<p>照案通過。</p>

修正規定	現行規定	說明	市都委會 決議
	<p>面或與自然地形相接之坡面，均應採此方式整地。</p> <p>(二)整地之綠化應與自然環境配合：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 植栽的樹木，地被植物應配合現況環境的植生風貌。 2. 人工自然界處，應以植栽增進兩者的協調。 3. 所有整地的坡面，均應全面植被綠化並訂定綠化計畫，依循計畫進度達到全面綠化的目標。 		
<p>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</p>	<p>十四、<u>整地應儘量維持原有之自然地形、地貌，以減少開發對環境之不利影響，並達到最大的保育功能及基地穩定性。</u></p> <p>開發建築用地之開挖整地，依水土保持技術規範之規定：其土石挖填方總量，以不得超過申請基地可開發總面積乘以每公頃一萬五千立方公尺之</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、為配合法制體例，爰刪除各項內不確定概念之文字，並予以精簡修正。</p> <p>三、現行規定第三項屬應檢附文件，爰改列第八點。</p>	<p>照案通過。</p>

修正規定	現行規定	說明	市都委會 決議
<u>會) 同意免分期分區施工者，不在此限。</u>	最高範圍之內為之，並儘量分期分區施工，減少土壤裸露面積，加強植生綠化。 <u>申請開發業者應覓得合法取棄土區之同意許可證。</u>		
<u>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。</u>	三十、基地地界應由開發者申請地政單位鑑界，並將基地地界測繪在比例尺一千分之一以上之地形圖上，以查核有無擅自變更地形。 <u>若基地之原始地形經明顯擅自變更者除依法懲處外，本府得暫停兩年核發開發同意書。其期間之計算自本府完成依法懲處之日起算至屆滿二年為止。</u>	一、點次變更。 二、基地之原始地形經明顯擅自變更者，按非都市土地開發審議作業規範第十三點規定：「基地之原始地形或地物經明顯擅自變更者，除依法懲處外，並依水土保持法相關規定暫停兩年申辦，其不可開發區之面積，仍以原始地形為計算標準。」及水土保持法第二十四條規定：「有第八條第一項第三款至第五款之開發、經營或使用行為者，應繳納水土保持保證金……。」辦理。	照案通過。
<u>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。</u>	七、本區開發建築基地之調查、測量、設計及監造等，應由依法登記開業之建築師為之。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。	一、點次變更。 二、文字酌作修正。	照案通過。

修正規定	現行規定	說明	市都委會 決議
<p>十八、<u>申請人應備妥相關申請文件並繳納審查費用，由本府受理申請及將開發計畫書、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。</u></p>	<p>二十六、受理申請後，將開發計畫書、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<u>審查小組</u>審議時參考。<u>主辦單位</u>於受理申請之日起五十天內將審查結果通知申請人。<u>開發計畫</u>經<u>審核</u>核准後，應將開發許可內容公告三十天。<u>變更開發許可</u>，得免辦理公開展覽。</p>	<p>一、點次變更。 二、為確實實施審查費用收取機制，故增訂需於繳納審查費用後，始得辦理公開展覽及審查程序，另刪除原規定後段，另於第二十四點規定開發許可核發後之公告事宜。 三、為加速行政流程，原開發許可有效且已公開展覽過案件，得免辦理公開展覽，故增訂第二項。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>十九、<u>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費徵收標準收費。</u></p>	<p>二十五、為審查開發許可，得收取審查費，其收費標準由本府另訂之。</p>	<p>一、點次變更。 二、審查費用係由臺中市都市設計審議及都市計畫區開發許可審查費徵收標準訂定之。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>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，申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。</p>		<p>一、<u>本點新增</u>。 二、為完善申請開發許可流程，故增訂通知補正規定。</p>	<p>照案通過。</p>
	<p>十九、<u>基地開發應檢附相關事業（電力、電信、垃</u></p>	<p>一、<u>本點刪除</u>。 二、本要點性質屬行政規則，為避免產生</p>	<p>照案通過。</p>

修正規定	現行規定	說明	市都委會 決議
	<p>圾) 主管機關正式同意之文件，倘有高壓輸電鐵塔經過基地，應依電力主管機關有關規定辦理。</p>	<p>本要點優先於其他較高法位階規定適用之疑慮，爰予刪除。</p>	
<p><u>二十一、本府為審查開發計畫，特設本會。</u> <u>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：</u> <u>（一）都發局都市計畫單位與建築管理單位主管各一人。</u> <u>（二）臺中市政府建設局（或其所屬機關）主管一人。</u> <u>（三）臺中市政府水利局主管一人。</u></p>	<p>二十四、為審查開發許可，應由本府都市發展局邀集都市更新科、城鄉計畫科、建造管理科、使用管理科、建設局養護科、農業局水土保持科、臺中市風景管理所、交通局、環保局等有關單位及專家、學者組成審議委員會進行書面審查，並得邀請申請開發人列席說明。 前項審查如有疑慮時，審議委員得現場會勘或組專案小組進行審查。</p>	<p>一、點次變更。 二、現行規定所列單位及慣例聘任委員人數計二十一名，於一百零八年十一月十九日會辦秘書長表示：「……二、委員應著重在大地工程背景。三、委員數二十一名考量縮減……」故此次修正僅保留臺中市政府都發局都計單位、建管單位、臺中市政府建設局、臺中市政府水利局、臺中市政府交通局計五人及專家學者計六人以上（視情況調整）。 三、為加速審查行政效率，原委員任期為一年一聘，修正為兩年一聘，並增訂大坑風景區開發許可審議委員會任期規定。</p>	<p>照案通過。</p>

修正規定	現行規定	說明	市都委會 決議
<p><u>(四) 臺中市 政府交 通局主 管一 人。</u></p> <p><u>(五) 相關專 家學者 六人至 八人。</u></p> <p><u>本會委員任期 二年，期滿得 續聘(派) 之。</u></p> <p><u>代表機關或團 體出任委員 者，應隨其本 職進退。</u></p> <p><u>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。</u></p>			
<p>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。</p> <p>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</p>		<p>一、<u>本點新增。</u></p> <p>二、為考量委員因故無法出席時，得指定代理人。</p>	照案通過。

修正規定	現行規定	說明	市都委會 決議
<p>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。</p>			
	<p>二十一、基地內建築物，庭園植栽與遊憩設施等應依有關法令規劃設計之，並以保留原有自然之特色為原則。 （一）建築量體、線條、尺度宜順應自然地形、地貌之結構，表達並加強各個地形景觀。 （二）建築尺度、色彩、材質及造型，宜與相鄰地形、地貌配合，並</p>	<p>一、本點刪除。 二、開發許可審議係著重開發、水土保持、結構等專業部分，另景觀部分本府已成立「臺中市大坑風景區景觀審議委員會」另行審議，故本點無留設之必要，爰予配合刪除。</p>	照案通過。

修正規定	現行規定	說明	市都委會 決議
	<p>應保持以自然景觀為主之特色。</p> <p>(三)建築物與各種遊憩設施之高度宜隨坡度之高低而有所不同，以確保大多數坡地建築的視野景觀。</p> <p>(四)利用地形的高低差或建築物本體，提供停車空間以避免增加整地的面積及地形大規模的停車場。</p> <p>(五)擋土牆及人工邊坡均應作平面及垂直綠化。</p>		
<p><u>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、學術團體為審查，所需相關費用由申請人負擔。</u></p>	<p>十七、為確保開發區之周遭環境之公共安全，本府得就影響公共安全之項目，委託專業機構或學術團體為審查。其所需費用由申請開發人負擔。</p>	<p>點次變更。</p> <p>二、本會得視實際情況提出現場會勘要求。</p>	<p>照案通過。</p>
	<p>二十二、為維護開發之建築整體景觀</p>	<p>一、<u>本點刪除。</u></p> <p>二、開發許可審議係著</p>	<p>照案通過。</p>

修正規定	現行規定	說明	市都委會 決議
	<p>風貌及社區的視野景觀品質，基地若與相鄰基地同時暴露於主要道路之公共視野中，或位在山脊線者應做視覺分析，塑造和諧的整體意象。</p>	<p>重開發、水保、結構等專業部分，另景觀部分本府已成立「臺中市大坑風景區景觀審議委員會」另行審議，故本點無留設之必要，爰予刪除。</p>	
	<p>二十三、開發基地宜提供民眾享有接觸良好景觀之最大機會：</p> <p>(一)優先提供可及性高且視覺，良好之觀景點為公共空間，如公園、步道及社區中心等。</p> <p>(二)以公共步道銜接視野優良之公共開放空間。</p> <p>(三)建物之配置宜提供大多數住戶良好的視覺景觀。</p>	<p>一、<u>本點刪除</u>。</p> <p>二、開發許可審議係著重開發、水保、結構等專業部分，另景觀部分本府已成立「臺中市大坑風景區景觀審議委員會」另行審議，故本點無留設之必要，爰予刪除。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>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</p>		<p>一、<u>本點新增</u>。</p> <p>二、為完善申請開發許可流程，故增訂核發及駁回規定。</p>	<p>照案通過。</p>

修正規定	現行規定	說明	市都委會 決議
<p>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。</p>			
<p>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。</p>		<p>一、本點新增。 二、為規範申請開發許可之審查期限，期限內已受理案件均已依規審竣或駁回時，本要點應予停止適用。爰訂定本落日條款。</p>	照案通過。
<p>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。</p>	<p>二十七、開發計畫經許可後，開發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，但展期不得超過六個月。</p>	<p>一、點次變更。 二、文字酌作修正。</p>	照案通過。
<p>二十七、本要點未盡事宜，依本會之決議辦理。</p>	<p>三十二、本要點為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以審議委員會之決議為準。</p>	<p>一、點次變更。 二、文字酌作修正。</p>	照案通過。

修正規定	現行規定	說明	市都委會 決議
	二十九、依本要點規定核發之開發許可，僅為對申請開發計畫之許可，其開發人、起造人、設計人、監造人，相關專業技師或承造人，如有侵害他人財產、或以不實資料肇致公共危險傷害他人時，應分別依法負其責任，直至改善為止。	一、 <u>本點刪除</u> 。 二、本要點性質屬行政規則，為避免產生本要點優先於其他較高法位階規定適用之疑慮，爰予刪除。	照案通過。
	三十一、開發人變更開發計畫，應依本要點規定申請變更開發許可。	一、 <u>本點刪除</u> 。 二、申請變更開許可之要件已另訂定於修正規定第四點，本點已無存在必要，爰予刪除。	照案通過。

＜附錄＞（修正前）

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 16 m ²	
落葉大喬木		每株 16 m ²	
常綠亞喬木		每株 16 m ²	
落葉亞喬木		每株 10 m 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	草坪中的樹木不另計

附表（修正後）

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 16 m ²	
落葉大喬木		每株 16 m ²	
常綠亞喬木		每株 16 m ²	
落葉亞喬木		每株 10 m 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	草坪中的樹木不另計

臺中市大坑風景區開發許可審查要點修正草案

- 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「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」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)坡度陡峭路段避免路邊停車，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費徵收標準收費。

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，申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。

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。

二十七、本要點未盡事宜，依本會之決議辦理。

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 16 m ²	
落葉大喬木		每株 16 m ²	
常綠亞喬木		每株 16 m ²	
落葉亞喬木		每株 10 m 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	草坪中的樹木不另計

附件二

「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)」審竣後修正條文對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>四、符合下列情形之一者，得依本要點申請開發許可審查：</p> <p>(一)已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。</p> <p>(二)「<u>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(以下簡稱特定區計畫一通)</u>」增訂附帶條件之特二種住宅區及第一種遊憩區之申請案件。</p>	<p>四、本要點受理審查案件，係指已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。</p>	<p>本府發布實施「擬定臺中市大坑風景特定區計畫」時，將已申請或已核准開發許可案件劃定為特二種住宅區或第一種遊憩區，惟部分案件未按規定依限領得雜項使用執照，原取得之開發許可已失效。經內政部都市計畫委員會決議維持現行都市計畫土地使用分區，同時增訂附帶條件「應依開發計畫取得雜項使用執照，未依規定時間取得者，於下次通盤檢討恢復為風景區。」。配合上開決議，此類案件有重新申請開發許可之必要，爰增訂第四點第二款，續行受理申請開發計畫。</p>
<p>二十五、本要點於<u>特定區計畫一通</u>發布實施之日起，不再受理申請變更開發許可審查。但<u>屬第四點第二款申請開發許可者</u>，得延長至<u>特定區計畫一通發布實施之日起一年內提出申請</u>。</p>	<p>二十五、本要點於「<u>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</u>」發布實施之日起，不再受理申請變更開發許可審查。</p>	<p>配合第四點第二款受理申請開發許可案件，增列審查期限但書。</p>
<p>二十六、<u>第四點第二款申請開發許可之案件</u>，其開發計畫經許可後，申請</p>	<p>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</p>	<p>變更開發許可案件均屬開發許可有效案件，本點已無存在必要；惟第四點第二款受理申請開發許可案</p>

<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>件，其原開發許可已失效，需依附帶條件重新申請開發許可時，仍需依期限申請雜項執照及取得雜項使用執照，爰明訂開發許可失效案件適用條款及開發期限，以茲明確。</p>
---	--	--

附件三

開發許可案件類型與建議處理原則表

類型	處理原則	
A. 現行計畫與開發許可不符	A-1. 許可範圍與住宅區、遊憩區範圍不符	參酌開發許可核准範圍訂正
	A-2. 計畫擬定前已取得「開發許可函」及雜項使用執照但未劃為特定分區	考量開發許可之行政處分情形並依原計畫意旨及開發許可核准內容劃設為特定分區
	A-3. 查未有取得「開發許可函」之記錄但劃為特定分區	參酌鄰近分區調整為「風景區」或「農業區」
	A-4. 開發許可項目與現行分區不符	參酌開發許可核准內容調整
	A-5. 開發許可核准範圍經劃定為都市計畫公共設施用地	參酌原計畫公共設施用地劃設原意及開發許可範圍檢討為適當分區
B. 開發許可失效	B-1. 取得「開發許可函」且已劃定為特定分區（不論取得時間點），惟未依規申請並取得雜項使用執照（不符合臺中市大坑風景區開發許可審查要點第 27 條規定）	開發許可範圍維持原分區，並增訂附帶條件限期依開發計畫取得雜項使用執照，未依規定時間取得者，於下次通盤檢討恢復為風景區
	B-2. 取得「開發許可函」且未劃定為特定分區（不論取得時間點），惟未依規申請並取得雜項使用執照（不符合臺中市大坑風景區開發許可審查要點第 27 條規定）	檢討恢復為風景區
C. 計畫發布 2 年內取得或變更開發許可之案件	C-1. 已取得或已變更「開發許可函」，並依規申請並已取得雜項使用執照	考量開發許可之行政處分情形，依開發許可核准內容變更分區
	C-2. 尚未依規申請雜項執照或已申請惟尚未取得雜項執照	檢討為適當分區並予以開發時程附帶條件
D. 新案未審議完成（都市計畫發布實施前已申請開發）	D-1. 已完成環評及水保	併入人民陳情案件或依據個案特性檢討，並以檢討變更為風景區為原則
	D-2. 尚未完成環評及水保	