

## 臺中市大坑風景區開發許可審查要點

中華民國 100 年 1 月 26 日府授都建字第 0991003545 號函訂定

- 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。
- 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。
- 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。
- 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：
  - (一)七十九年十二月十三日前地目為「建」地之基地。
  - (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。
  - (三)行政院核定並經本府公告之山坡地範圍以外地區。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。
- 五、 本區開發建築，應向本府依下列順序申請辦理：
  - (一)申請開發許可。
  - (二)申請雜項執照。
  - (三)申請建築執照。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。
- 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。

前項書圖文件製作應依相關法令規定格式。

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。

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：

(一)建蔽率：建築面積與可建築基地面積之比。

(二)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。

(三)綠蔽率：（綠化覆蓋面積/可建築基地面積）\*100%（詳附錄）

(四)可建築基地面積等於「基地面積」減「不可開發面積」減「公共設施面積」減「公共設備用地面積」減「預撥用地面積」。

(五)預撥用地面積以每戶=7.1 m<sup>2</sup>×戶數×4人。

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。

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。

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。

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。

十二、開發土地形狀應完整且連接道路，該臨接道路長度最小七點五公尺，以利整體規劃開發及水土保持計畫。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。

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：

(一)污水與雨水須分流收集、處理排放。

(二)基地污水排放應符合主管機關所訂之放流水標準。

十四、 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。

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。申請開發業者應覓得合法取棄土區之同意許可證。

十五、 整地應配合自然景觀風貌，並符合下列原則：

(一)整地應儘量自然化，依不同狀況分為

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。

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面或與自然地形相接之坡面，均應採此方式整地。

(二)整地之綠化應與自然環境配合：

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。

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，以維護基地之自然景觀。

(二)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。

(三)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。

(四)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。

- 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代為審查。其所需費用由申請開發人負擔。
- 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。
- 十九、基地開發應檢附相關事業(電力、電信、垃圾)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。
- 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。
- 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、地物、地貌配合，並應保持以自然景觀為主之特色。
  - (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。
  - (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。
  - (五)擋土牆及人工邊坡均應作平面及垂直綠化。
- 二十二、為維護開發之建築整體景觀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。
- 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：
  - (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。
  - (二)以公共步道銜接視野優良之公共開放空間。
  - (三)建物之配置宜提供大多數住戶良好的視覺景觀。
- 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。

- 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。
- 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，供作審查小組審議時參考。主辦單位於受理申請之日起五十天內將審查結果通知申請人。開發計畫經審查核准後，應將開發許可內容公告三十天。變更開發許可，得免辦理公開展覽。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。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。
- 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。
- 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。