

法規名稱：大鵬灣風景特定區計畫地區開發許可審議作業規範

時間：中華民國114年6月10日

壹、總則

一、交通部（以下簡稱本部）依大鵬灣風景特定區計畫（以下簡稱本特定區計畫）之土地使用分區管制要點（以下簡稱土管要點）第三點第一款規定，辦理開發許可審查、開發許可文件核發等事項，特訂定本規範，作為行政執行之依據。

本部得將前項規定辦理事項，委任所屬觀光署大鵬灣國家風景區管理處（以下簡稱主辦機關）執行。

二、本規範適用地區範圍係以本特定區計畫之遊憩區（遊一至遊八）及遊艇港區為限。

三、本規範用詞定義如下：

- （一）審議委員會：係依土管要點第三點第一項規定組成之「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」。
- （二）專案小組：係由「大鵬灣風景特定區開發許可審議委員會」召集人遴選該委員會委員三人以上所組成之專案審查小組。
- （三）申請人：
 1. 依「促進民間參與公共建設法」相關規定取得本規範適用地區土地開發經營權之民間機構。
 2. 擬依本規範提出申請開發之土地所有權人、發起人或公司。其中發起人得為個人、依公司法設立登記之公司、及其他經各目的事業主管機關核定之私法人團體。
- （四）促參案件：係指依「促進民間參與公共建設法」於本規範適用地區範圍內辦理之開發案件。
- （五）都設審議規範：係指本部依土管要點第五點第二項規定訂定之「大鵬灣風景特定區計畫地區都市設計審議規範」。

貳、開發許可程序

四、申請人應依本規範第十五點規定，備具完整申請文件，向主辦機關申請開發。

主辦機關受理申請文件，並查核確認符合規定齊全後，應函文通知申請人於三十日內（以送達日起計）完成審查費用繳納，逾期未繳納者，主辦機關應駁回其申請。審查費用繳納金額參見「大鵬灣風景特定區計畫地區開發許可及都市設計審議作業收費標準」。

前項主辦機關查核文件期限以不超過二十日為原則。

申請文件依第二項經查核需補正者，主辦機關應詳細列明（如表一），並函文通知申請人限期補正，申請人屆期未補正或未補正完備者，主辦機關應駁回其申請。

表一

五、主辦機關應於申請人繳交審查費用之次日起算九十日內，將申請文件及初步查核建議意見（詳表一至表四）提送審議委員會審查，並作成審查結論，由主辦機關通知申請人及副知有關機關。但有特殊情形者，經審議委員會同意後，得延長一次，其延長以五十日為原則，並應通知申請人。

前項審議委員會審查得視申請開發內容及案性，先以審議委員書面審查或組成專案小組會議審查方式，獲具體初步建議意見後，提交審議委員會決議之。

申請開發案件部分內容須請委外單位協助審查者，其委外審查時程不計入第一項規定時程內。

表二

表三

表四

- 六、申請開發案件於審查期間，其整體開發計畫內容有應補正事項者，應以函文通知申請人限期補正，其補正時間不計入第五點規定之審查期間。申請人屆期未補正或未補正完備者，應駁回其申請。
- 申請人於前項通知補正期限屆滿前，得敘明理由申請延展或撤回案件，屆期未申請延展、撤回或理由不充分者，應駁回其申請。
- 前項申請延展以二次為限，每次延展時間不得超過三十日；屆期未補正或未補正完備者，應駁回其申請。
- 七、申請開發案件經審議委員會審決通過後，申請人應依審查結論修正整體開發計畫，並經審議委員會及主辦機關書面審查核定、同意備查後，由主辦機關核發開發許可同意文件，並報請本部所屬觀光署備查及副知屏東縣政府。
- 申請人於前項辦理計畫核定时，對審查意見認為有空礙難行者，得敘明理由向審議委員會申請複審，並應依複審結論辦理。申請複審次數以一次為限。
- 八、申請開發案件涉及依『開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準』規定應進行環境影響評估審查者，依下列規定辦理：
- (一) 申請人應依審議委員會審議通過之整體開發計畫內容，依環境影響評估法相關規定辦理。
 - (二) 環境影響評估審查結論及其核定內容應納入整體開發計畫書圖之修正。
 - (三) 申請開發案件未通過環境影響評估審查者，主辦機關應駁回其申請。
- 九、申請開發案件經審決未予同意通過、或經駁回者，申請人須依本規範第四點至第七點規定，重新提出申請。

十、辦理申請開發許可審議作業流程如附圖一所示。

圖一-開發許可審議作業流程

十一、申請人依本規範第十七點辦理開發許可與都市設計併同審議，並經審議委員會審決通過者，由主辦機關於核發開發許可同意文件時，併同核發都市設計審議通過同意備查文件。

十二、經核定之整體開發計畫於興建前、興建中或興建完成營運中，需辦理計畫內容變更者，申請人應檢送變更開發計畫，並依第四點第二項至第四項、及第五點至第九點規定辦理。

促參案件應取得其投資契約簽訂機關同意文件後，始得提出變更申請。

申請變更內容涉及環境影響說明書內容變更者，應依環境影響評估法相關規定辦理變更。

十三、依前點申請變更案件之變更事項符合下列情形之一者，其變更開發計畫得由主辦機關逕為同意備查，並副知有關機關後，再提審議委員會報告：

- (一) 變更計畫案名，但未影響原核定之整體開發計畫性質及實質內容。
- (二) 變更設施名稱，但未涉及原核定之整體開發計畫性質、設施項目、及配置位置等異動。
- (三) 調整相同容許使用項目設施之間建築面積及樓地板面積分配比例，但不涉及總建築面積、容積總樓地板面積之異動，且符合土管要點相關規定。
- (四) 調整開發進度及次序，但不涉及原核准開發項目及內容之異動。

主辦機關對前項第三款有礙難同意者，得提交審議委員會決議之。

十四、申請變更案件係為配合都市設計審議結果而需提出者，審議委員會得於都市設計審議併同審查之。

前項變更案件係依都設審議規範第二十五點提出者，得依該點規定辦理併審。

參、申請開發書圖文件

十五、依本規範辦理開發許可申請時，申請人應檢具下列文件，向主辦機關提出申請：

(一) 申請書（書圖格式詳附件之壹）

1. 開發許可申請書。
2. 申請人基本資料：
 - (1) 以個人名義申請者：身分證明文件正反面影本。
 - (2) 以法人團體名義申請者：法人團體登記證明文件影本及其負責人（或法定代表人）身分證明文件正反面影本。
3. 土地登記謄本（應以最近三個月內核發者為憑）。
4. 地籍圖謄本（應以最近三個月內核發者為憑，並著色標明申請開發範圍，其比例尺以能明確顯示申請開發範圍內所有土地之地號為原則）。
5. 土地使用分區證明文件。
6. 土地使用權利或同意之相關證明文件（申請開發土地屬申請人所有部分得免附）。
7. 現況實測地形圖：標示申請開發範圍、座標（依主辦機關現行使用座標系統）、標高及土地使用現況（等高線間距不得大於一公尺）、及測繪日期（檢附依法核准執業之測量技師簽證），其比例尺不得小於千分之一。
8. 規劃團隊人員名冊及其專業資歷證明文件：規劃團隊成員應依計畫內容需要，延攬如都市計畫、建築設計、土木（或水利、水土保持）工程、河海工程、生態、環境工程、景觀工程、地質（或大地）工程、觀光遊憩、餐飲及旅館管理（或企業管理）、財務分析等相關專業人士參與。
9. 進出基地之通行權證明文件。基地已鄰接都市計畫道路者

，得免附；緊急聯絡道路經確認足供消防車輛通行者，得免附。

(二) 整體開發計畫(書圖格式詳附件之貳)。

前項申請書及整體開發計畫得分冊裝訂之。

書圖格式-附件之壹

書圖格式-附件之貳

十六、申請人檢具整體開發計畫之內容應注意下列事項：

(一) 申請開發範圍內土地之實質規劃內容應以符合本特定區計畫土管要點、都市設計原則、及都設審議規範之「貳、都市設計準則」所列之相關規定為基準。

(二) 申請開發範圍內之水域範圍界定如下：

1. 利用自然水道或以開鑿人工水道方式，自內灣水域引入海水所構成之覆蓋範圍(包括其相關之護岸設施)。
2. 鄰接灣域水域且無設置人工護岸部分以最大漲潮時之海水可及邊緣處為其範圍界。但經開發許可審議委員會同意者，不在此限。
3. 以地下涵管串聯水道部分不得計入水域面積計算。

(三) 污(廢)水道系統應與雨水道系統採用分流方式處理，污(廢)水經二級以上處理後之排放，應符合下列規定：

1. 回收再利用比例應達百分之三十以上。
2. 經處理後符合「海域環境分類及海洋環境品質標準」規定者，始得逕為排放至內灣水域內。
3. 擬排放至公有人工濕地者，應先取該濕地管理機關之同意後，始得辦理，並自行負責接管。

十七、為縮短審議作業時程，申請人就整體開發計畫之實質開發計畫內容部分，得參據都設審議規範之書圖格式(詳都設審議規範附件一)，提供完整細部設計圖說資料，併同辦理都市設計審議。

十八、申請人依第十二至十四點申請辦理變更開發計畫時，應備具之書圖文件格式詳附件之參。

書圖格式-附件之參

十九、申請開發土地係受政府中華民國一百零五年後為公共工程建設需要所價購土地而致分割，經主辦機關確認者，其被價購土地部分得計入申請基地及連接寬度之檢討。

肆、開發義務負擔

二十、基於政府協助整頓大鵬灣內灣水域環境、興闢主要公共設施，便利地區交通、提昇整體觀光事業投資環境品質與土地價值，為維護社會公平原則，遊四至遊八遊憩區申請開發案件應繳交回饋金，撥交主辦機關所設之開發建設基金專戶，專供本特定區內灣水域及公共設施管理維護之用。有關回饋金之繳納時機及其繳納金額計算基準如下：

- (一) 回饋金繳交時機應於主管機關核發開發許可日起一年內，一次全數繳交之。
- (二) 回饋金繳納金額以不少於繳交時當年度申請開發範圍全部土地公告現值總值之百分之六為計算基準。

伍、簽訂協議書

二十一、為確保經開發許可核准後之開發案件實施，開發許可同意文件核發前，申請人應依核准計畫內容與主辦機關簽訂協議書，並納入整體開發計畫書圖內，其協議內容基本應載明事項包括：

- (一) 具結保證依核准之整體開發計畫實施。
- (二) 開發期限。
- (三) 回饋金繳交方式及期限。

(四) 違反規定之處理方式：如「申請人違反協議書規定事項者，主辦機關應限期改善，必要時得撤銷開發許可」等相關條文。

陸、附則

二十二、經核准之開發許可案件應於開發許可同意文件核發之日起一年內，申請辦理都市設計審議；屆期未提出申請者，開發許可之核准失其效力，由主辦機關廢止其核准同意文件，並副知屏東縣政府及申請人。但有正當事由者，得敘明理由，於期間屆滿前向主辦機關申請延展。

前項之延展，以二次為限，每次不得超過九十日；屆期未申請者，開發許可之核准失其效力。

二十三、經核准之開發許可案件應於都市設計審議通過同意備查文件核發之日起一年內，依建築法相關規定，向屏東縣政府申請建築執照；屆期未提出申請者，開發許可與都市設計審議之核准失其效力，由主辦機關廢止其核准同意文件，並副知屏東縣政府及申請人。但有正當事由者，得敘明理由，於期間屆滿前向主辦機關申請延展。

前項之延展，以二次為限，每次不得超過九十日；屆期未申請者，開發許可與都市設計審議之核准失其效力。

二十四、本規範為審查作業之指導原則，若有未盡事宜或未規定事項，除從其他法令規定者外，得以審議委員會之決議為準，或由審議委員會決議增（修）訂後，報請本部備查。