

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
114年度收文字號第0164號
日期：114. 4. 23

臺南市政府工務局 函

710044

臺南市永康區中華路349號16樓之2

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：陳逸倫

電話：06-2991111#7851

電子信箱：alaninol331@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國114年4月17日

發文字號：南市工使一字第1140533199號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：公告修正「臺南市建築基地開放空間管理維護要點」，法規名稱並修正為「臺南市政府工務局建築物開放空間管理維護要點」，並自即日起生效，請查照。

說明：

- 一、依臺南市法制作業準則第30條第1項規定辦理。
- 二、檢附旨揭要點修正總說明、對照表及修正後條文供參。

正本：臺南市政府工務局建築管理科、臺南市政府工務局使用管理科

副本：社團法人臺南市建築師公會、臺南市公寓大廈管理維護商業同業公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、臺南市政府法制處、臺南市政府都市發展局、臺南市政府工務局王副局長室（均含附件）

局長陳世仁

臺南市政府工務局建築物開放空間管理維護要點修正草案總說明

「臺南市建築基地開放空間管理維護要點」於一百一十年十月六日發布施行，鑑於近年執行本市建築基地開放空間管理維護抽查時，時有發現開放空間告示牌未設置或設置位置不明之情形，故為使開放空間確實開放提供公眾自由通行或休憩，維護市民使用權益，爰有修正必要。其修正要點如下：

- 1、因配合法規名稱修正，爰刪除現行規定第二點。
- 2、明定管委會未成立前以起造人為管理負責人。(修正規定第二點)
- 3、新增加開放空間管理維護執行計畫書相關規定。(修正規定第三點)
- 4、修正開放空間告示牌設置規定。(修正規定第四點)
- 5、修正既有鐵絲網圍籬、柵欄式圍籬或喬木灌木樹叢(含花台基座)高度限制。(修正規定第六點)

臺南市政府工務局建築物開放空間管理維護要點修正草案 條文對照表

修正名稱	現行名稱	說明
臺南市政府工務局建築物開放空間管理維護要點	臺南市建築基地開放空間管理維護要點	依臺南市法制作業準則第二十六條第二項規定修正。
修正規定	現行規定	說明
	二、本要點主管機關為臺南市政府工務局。	一、本點刪除。 二、配合法規名稱修正，爰予刪除。
<u>二、</u> 本要點用詞，定義如下： (一) 本要點所稱開放空間，係指廢止前未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法及實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法所納管與建築技術規則建築設計施工編第二百八十三條所規定之供公眾通行或休憩之空間。 (二) 本要點所稱建築物管理人，係指建築物之所有權人、使用人、公寓大廈管理委員會或管理負責人。	<u>三、</u> 本要點用詞，定義如下： (一) 本要點所稱開放空間，係指廢止前未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法及實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法所納管與建築技術規則建築設計施工編第二百八十三條所規定之供公眾通行或休憩之空間。 (二) 本要點所稱建築物管理人，係指建築物之所有權人、使用人、公寓大廈管理委員會或管理負責人。	一、點次調整。 二、依據公寓大廈管理條例第28條第3項規定，明定管委會未成立前以起造人為管理負責人。

<u>公寓大廈管理委員會尚未成立前，以起造人為管理負責人，負責建築物開放空間之管理維護。</u>		
三、<u>辦理建造執照時，起造人應檢附開放空間管理維護執行計畫書(以下簡稱執行計畫書)，本要點生效前，已領得建造執照但未領得使用執照者，應於辦理變更建造執照時併同檢附，未變更建造執照者，應併同於申請使用執照時檢附。</u> <u>前項執行計畫書應載明下列事項：</u> <u>(一)建築物、公寓大廈管理委員會或管理負責人基本資料。</u> <u>(二)開放空間設施及其管理維護事項。</u> <u>(三)管理維護方式。</u> <u>(四)其他管理維護執行有關事項。</u>		一、<u>本點新增。</u> 二、<u>明定起造人在申請執照時檢附開放空間執行計畫，以利民眾購買建物時了解應履行之義務及自身權益。</u>

四、起造人或建築物管理人應依原核准圖說設置開放空間告示牌，如圖說未載明者，應於開放空間臨接道路側、主要出入口或其他明顯可見位置，並以圖面載明開放空間位置範圍。如有破損、被遮掩或遭移除者，由主管機關通知限期改善。	四、起造人或建築物管理人應於開放空間臨接道路側、主要出入口或其他明顯可見位置設置開放空間告示牌，並以圖面載明開放空間位置範圍。如有破損、被遮掩或遭移除者，由主管機關通知限期改善。	明定開放空間告示牌應依原核准圖說設置；如圖說未載明者，則須於開放空間臨接道路側，主要出入口或其他明顯可見之處設置之，以免淪為私用。
六、除本要點施行前已領得使用執照之建築物，其開放空間已設置之既有鐵絲網圍籬、柵欄式圍籬或喬木灌木樹叢（含花台基座），高度在一點二公尺以下且不影響公眾使用者，得予拍照列管外，其餘有封閉開放空間或阻礙公眾使用之情形，由主管機關通知建物管理人限期回復原狀。	六、除本要點施行前已領得使用執照之建築物，其開放空間已設置之既有鐵絲網圍籬、柵欄式圍籬或喬木灌木樹叢（含花台基座），高度在一點五公尺以下且不影響公眾使用者，得予拍照列管外，其餘有封閉開放空間或阻礙公眾使用之情形，由主管機關通知建物管理人限期回復原狀。	配合「建築技術規則建築設計施工編」第二百八十九條第一項，修正高度為一點二公尺。

臺南市政府工務局建築物開放空間管理維護要點

一、為使臺南市建築基地之開放空間確實開放提供公眾自由通行或休憩，維護市民使用權益，特訂定本要點。

二、本要點用詞，定義如下：

(一) 本要點所稱開放空間，係指廢止前未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法及實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法所納管與建築技術規則建築設計施工編第二百八十三條所規定之供公眾通行或休憩之空間。

(二) 本要點所稱建築物管理人，係指建築物之所有權人、使用人、公寓大廈管理委員會或管理負責人。

(三) 公寓大廈管理委員會尚未成立前，以起造人為管理負責人，負責建築物開放空間之管理維護。

三、辦理建造執照時，起造人應檢附開放空間管理維護執行計畫書(以下簡稱執行計畫書)，本要點生效前，已領得建造執照但未領得使用執照者，應於辦理變更建造執照時併同檢附，未變更建造執照者，應併同於申請使用執照時檢附。前項執行計畫書應載明下列事項：

(一) 建築物、公寓大廈管理委員會或管理負責人基本資料。

(二) 開放空間設施及其管理維護事項。

(三) 管理維護方式。

(四) 其他管理維護執行有關事項。

四、起造人或建築物管理人應依原核准圖說設置開放空間告示牌，如圖說未載明者，應於開放空間臨接道路側、主要出入口或其他明顯可見位置，並以圖面載明開放空間位置範圍。如有破損、被遮掩或遭移除者，由主管機關通知限期改善。

五、本要點施行前已領得使用執照之建築物，其開放空間仍應供公眾通行或休憩使用，開放時間至少應為每日上午8時至下午8時，其餘時段得依既有設施設備管制。

六、除本要點施行前已領得使用執照之建築物，其開放空間已設置之既有鐵絲網圍籬、柵欄式圍籬或喬木灌木樹叢(含花台基座)，高度在一點二公尺以下且不影響公眾使用者，得予拍照列管外，其餘有封閉開放空間或阻礙公眾使用之情形，由主管機關通知建物管理人限期回復原狀。

七、主管機關對於已核發使用執照之開放空間，應予列管並不定期實施抽查。

八、違反本要點相關規定，經主管機關限期改善或恢復原狀，逾期不為改善或回復原狀者，主管機關得依相關法令規定處理。