

臺中市建築基地開放空間管理維護要點

105 年 5 月 23 日府授都管字第 1050109043 號令訂定發布

- 一、臺中市政府為使建築基地之開放空間確實開放提供公眾自由通行或休憩，及增進市民使用權益，特訂定本要點。
- 二、本要點主管機關為臺中市政府都市發展局(以下簡稱都發局)。
- 三、本要點所稱開放空間係指依八十五年六月二十六日未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法及九十二年三月二十日實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法廢止前所納管之開放空間與建築技術規則建築設計施工篇第二百八十三條規定之開放空間定義。
- 四、開放空間興闢完竣，起造人申請使用執照時，應檢送竣工圖說及現況照片以憑勘驗，照片拍攝角度及張數以能表示開放空間全貌為準。
- 五、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。
- 六、執行計畫書應載明下列事項：
 - (一) 管理人姓名、職業、住址、身分證號碼
 - (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。
- 七、開放空間所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人等應遵守執行計畫書。
- 八、開放空間屬公寓大廈者，應將執行計畫書列入公寓大廈管理規約草約；非屬公寓大廈建築物及公共開放空間所有權人，如將其房屋出售(典)贈與、繼承而移轉或出租時，應將執行計畫書列入契約。
- 九、起造人於公寓大廈管理委員會正式成立或推選管理負責人後，應

將執行計畫書移交公寓大廈管理委員會或管理負責人接管，並列入公共設施移交項目。

十、都發局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，視違規情形依相關法令規定辦理，其處理流程如附表。

十一、開放空間內於一百零三年十二月二十五日前已存在或既有設施，如符合下列規定，且不佔用他人或公有或公共產權，並無影響公共安全、公共衛生、公共交通者，都發局得拍照列管，除違章建築管理辦法或其他法令已有規定者依其規定處理外，免依第十點附表規定查處：

(一)沿街步道式開放空間全線留設寬度一點五公尺以上連接供通行使用者。

(二)廣場式開放空間，包括有頂蓋及無頂蓋部分，應至少於每日上午九時至下午七時開放供公眾通行、休憩使用，開放之進出口開口寬度應至少留設二點五公尺以上。

前項已存在之既有設施應由所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人舉證。

附表：臺中市建築基地開放空間違規處理流程

	項目	處理流程
1	增設柵欄式圍籬有封閉開放空間致阻礙公眾進出者	固定式屬違章建築部分：由都發局依違章建築處理辦法處理，且不得分期分區緩拆。 固定式非屬違章建築或移動式部分：由都發局通知所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人依限恢復原狀，逾期未恢復原狀者，依建築法第七十三條規定辦理。
2	增設喬木灌木樹叢有封閉開放空間致阻礙公眾進出者	由都發局通知所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人依限恢復原狀，逾期未恢復原狀者，依建築法第七十三條規定辦理。但依政府機關規定鼓勵綠美化者，不在此限。
3	開放空間告示牌	若有破損、被遮掩或移除者，由都發局通知管理委員會（或管理負責人）依限恢復原狀，屆期未恢復原狀者，依建築法第七十三條規定辦理。
4	違章建築行為	由都發局依違章建築處理辦法處理。
5	保全阻擋行為	警衛或保全人員蓄意攔阻民眾使用開放空間者，由都發局通知管理委員會（或管理負責人）改善。
6	其他有妨害公共安全、公共衛生、公共交通等違規使用行為	上列項目以外之違規使用者，由都發局通知所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人依限恢復原狀，逾期未恢復原狀者，依公寓大廈管理條例第四十九條或建築法第七十三條規定處理。