法規名稱：臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點

修正日期：民國 109 年 04 月 16 日

當次沿革：中華民國 109 年 4 月 16 日臺北市政府（109）府都設字第 10930394081 號令修正發布全文 12 點；並自 109 年 5 月 1 日生效

一、本要點依臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱土管自治條例）第八十二條之一規定訂定之。

二、本要點適用範圍為依土管自治條例第十一章規定所留設之公共開放空間。

三、公共開放空間之配置，應考量整體都市景觀與公共使用結合，需具可及性及可視性，並依下列規定辦理：

（一）公共開放空間集中配置面積不得少於其公共開放空間總面積之百分之五十，且臨接道路之連續長度不得小於八公尺。

（二）公共開放空間應至少配置一處臨接道路之廣場式開放空間，其臨接道路面寬與其自道路境界線起算之最大深度比不得小於一比三。

（三）公共開放空間應易於公眾使用，並與臨接道路、人行道、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場及相鄰開放空間連續，且其地坪面以與相臨之人行道順平為原則。

公共開放空間側之建築物地面層應配置商業或對外供公眾使用之類似用途空間。

四、公共開放空間有效面積之計算，應依下列規定辦理：

（一）下列範圍不得計入公共開放空間有效面積：

1. 停車空間及其出入動線。

2. 自行車停車空間。

3. 高層建築物緩衝空間及其寬度三．五公尺範圍內之出入動線。

4. 寬度二公尺範圍內之建築物主要人行出入動線。

5. 設備空間。

6. 陽臺、雨遮、招牌廣告、樹立廣告或裝飾性構造物等之垂直投影面積。惟三分之二以上透空遮陽板，不在此限。

（二）建築基地依規定留設騎樓者，其淨寬度四公尺以上且淨高度六公尺以上之騎樓與公共開放空間臨接部分，得計入有效面積。

（三）公共開放空間為坡地地形且與臨接道路有高程差者，其出入動線應配合坡度規劃，並應採適當之基地高程作為計算公共開放空間有效面積之基準。

五、公共開放空間之設施基準規定如下：

（一）公共開放空間臨道路側，應維持人行空間暢通，不得設置圍塑或封閉性設施阻隔，並沿街種植喬木。樹穴及植栽槽邊緣應與人行鋪面順平，使地表逕流可直接排

入。

（二）公共開放空間內相關設施，應依下列規定辦理：

1. 公共開放空間設置花臺或灌木綠籬者，其花臺高度不得超過四十五公分，灌木加花臺高度不得超過一百公分；設置假山、土堆者，其高度不得超過一百公分。

2. 花臺或綠籬連續長度每八公尺內應有一處至少二．五公尺寬之開口。開口兼作無障礙出入口者，寬度不得小於四公尺。公共開放空間臨接道路或地界者，其無障礙出入口之總寬度應不得少於臨接道路或地界總長度三分之一。

3. 公共開放空間應設置座椅供公眾使用，並應依下列規定辦理：

(1)座椅應配合公共開放空間各處合理配置。

(2)座椅尺寸應考量人體尺度合理規劃。

(3)座椅總投影面積不得小於公共開放空間面積百分之二。

4. 公共開放空間應設置照明設施，並應依下列規定辦理：

(1)燈光配置應整體規劃，提供公眾使用舒適、安全必需之照明。

(2)照明設施應於公共開放空間保持電力供應與夜間照明，並應於夜間提供維持至少六小時之照明供應。

5. 地面層相關設施及通風設施應避開主要公共開放空間及人行動線，以設置於建築物內或遮蔽美化為原則。

6. 景觀水池應配合公共開放空間整體配置，以設置於開挖區為原則。

（三）公共開放空間之人行通行淨寬應達二．五公尺以上。

（四）公共開放空間與基地內其他公共開放空間或建築物銜接處地坪有高低落差者，應以二．五公尺寬以上之階梯或坡道相連通。該階梯或坡道之水平投影面積不得大於該公共開放空間面積百分之十，階梯級高不得大於十五公分，級深不得小於二十八公分。

（五）公共開放空間之地盤面應設置排水、防水等設施，其人行徒步舖面應做防滑處理。

（六）車道出入口應自指定退縮人行空間或獎勵之公共開放空間後留設四．五公尺以上之車輛緩衝空間。

（七）公共開放空間應設置標示牌，其設置位置應配合公共開放空間整體規劃，並應儘量設置於臨接道路側、主要出入口或明顯可視區位，且其內容應載明公共開放空間位置範圍、平面配置、管理維護單位、臺北市建築管理工程處及申訴電話，且應明確載明「本公共開放空間提供民眾使用，應遵守相關法令」。

六、公共開放空間之植栽，應依下列規定辦理：

（一）公共開放空間之喬木覆土深度應達一．五公尺以上，樹間距為五至八公尺，並應儘量採複層植栽設計，且非開挖區應多種植喬木。

（二）公共開放空間之植被、植栽穴與土壤裸露處，應做防止土壤沖刷流失之處理。

（三）公共開放空間臨接二條道路境界線交角或截角十公尺範圍內，植栽之灌木高度不得高於道路路面八十公分，喬木樹冠底部距道路路面高度不得低於三公尺，並不得遮擋交通設施號誌。

七、公共開放空間之設計圖說，應包括下列內容：

（一）設計標的位置圖：比例尺不得小於五千分之一，並說明基地面積、建築面積、土地使用分區、建蔽率、容積率、建築高度、各層樓地板面積（含地下各層）、各層使用狀況及公共開放空間設施內容、用途與建築物使用需求之說明。

（二）影響圈分析圖：比例尺不得小於三千分之一，以基地相鄰街廓範圍內環境綠地、廣場、公園、步道、道路之關係及停車規劃、動線系統說明，並檢附建築基地開發對周圍（基地相鄰街廓）環境之影響說明。

（三）配置圖：比例尺不得小於三百分之一，並標明建築物與周圍至少一個街廓之建築關係配置，建築外部空間處理構想及出入口、通道、圍籬與周圍道路動線之連繫關係。

（四）公共開放空間設計圖：比例尺不得小於百分之一，包含公共開放空間配置及面積計算、景觀設計、空間活動、設施用途及建築物地面層配置。

（五）各項設施細部設計圖說：載明公共開放空間設施使用材料、尺寸、構造、顏色、質感，以說明各項設施之使用性、安全性與管理維護需求。

（六）植栽計畫：比例尺不得小於百分之一，含植栽配置、綠覆率檢討、日照與陰影對植生之影響、澆灌系統、花臺與人工地盤覆土部分之剖面圖。植栽表內應依臺北市新建建築物綠化實施規則第十三條第二項規定之附表，標明植株種類、規格、數量等。

（七）照明計畫：公共開放空間配置之照明效果，各時段供應照明之變化。

（八）建築高度超過六十公尺者，應做風洞效應評估，尤其側重超高層建築物所可能產生之微氣候及對公共開放空間使用之影響。

（九）基地周圍現況照片。

八、起造人應按該建築申請案樓地板單位面積工程造價金額百分之五十與受獎勵樓地板面積乘積所得之金額提列公共開放空間管理維護基金（以下簡稱管理維護基金），並於申請使用執照時提交臺北市（以下簡稱本市）公庫代收證明。但社會住宅依住宅法相關規定辦理。

成立公寓大廈管理委員會或推選管理負責人後，併同依公寓大廈管理條例第十八條規定

提列之公共基金向臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）申請提領管理維護基金，並由本市公庫代為撥付。

九、起造人應於依公寓大廈管理條例第五十六條第一項規定檢附規約草約時，檢附公共開放空間管理維護執行計畫書（以下簡稱執行計畫書）並納為規約草約之附件，並於產權移轉時列入交代。但社會住宅之管理維護依住宅法相關規定辦理。

前項執行計畫書應載明下列事項：

（一）公共開放空間範圍及設施。

（二）管理維護事項及方式。

（三）管理維護基金金額、管理人及支用管理規定。

（四）專戶儲存等有關事項。

（五）其他管理維護執行有關事項。

十、管理維護基金為全體所有權人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

十一、都發局對於已核發使用執照之公共開放空間，應予列管並不定期實施抽查。

十二、適用本要點之建築基地，應將下列事項納入使用執照記載，並於公寓大廈管理規約、買賣契約及產權移轉列入交代：

（一）本案適用綜合設計獎勵，公共開放空間應依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會或都發局審核通過之配置與設施計畫二十四小時開放供不特定公眾無償使用，不得擅自圍蔽或設置阻礙物。

（二）公共開放空間由管理委員會或管理負責人依執行計畫書負責維護，非經變更使用執照不得變更。

（三）公共開放空間之使用未依審核通過之配置與設施計畫辦理或違反相關規定者，除通知管理委員會或管理負責人改善外，並依建築法及公寓大廈管理條例相關規定處理。