法規

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府都市發展局 函

地址：110051臺北市信義區市府路1號南區二樓
承辦人：蘇廉能
電話：02-27208889分機8518
電子信箱：qk2103@gov.taipei

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國115年8月4日
發文字號：北市都授建字第1156147496號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（44209429_1156147496_1_ATTACH1.odt、44209429_1156147496_1_ATTACH2.pdf）

主旨：檢送「臺北市綠化管理維護計畫範本」1份，自即日起供本市新建建築物於申請建造執照及使用執照階段，檢附綠化管理維護計畫書之編製參考使用，請查照並轉知所屬。

說明：

一、依「臺北市綠建築自治條例」第9條至第11條及「臺北市新建建築物綠化實施規則」第15條第2項規定辦理。

二、為協助建築物起造人、設計人及管理維護負責人建立綠化設施管理維護制度，並確保建築物綠化設施於使用期間持續維持綠覆率、綠容率及植栽存活狀態，發揮降溫、生態及景觀效益，爰訂定本範本供參考使用。

三、本範本內容包括綠化設施基本資料、圖說文件、植栽配置、維護管理制度、巡檢機制、維護紀錄、經費管理及設施變更等事項，供本市新建建築物於執照申請及管理維護作業參考。

四、本範本係提供參考使用，得依建築物特性、綠化型態及管

理需求酌予調整。

五、本案納入本局115年度臺北市建築法令及函釋彙編第035號，目錄第一組，編號第010號，網址：https://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law_Query.aspx。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產建築開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會

副本：臺北市建築管理工程處施工科（含附件）、臺北市建築管理工程處公寓大廈科（含附件）電子公文交換章 2026/08/04 10:35:40

裝

訂

線

臺北市綠化管理維護計畫範本

（115年8月版）

壹、計畫目的

本計畫依「臺北市綠建築自治條例」第9條至第11條及「臺北市新建建築物綠化實施規則」第15條第2項規定訂定，作為新建建築物於申請使用執照及後續使用管理階段之綠化設施維護管理依據。

本計畫目的在於確保建築物綠化設施，維持綠覆率及綠容率，持續發揮綠覆、保水、降溫及景觀功能，並建立管理維護機制、權責分工、巡檢方式及維護紀錄制度，供公寓大廈管理組織、所有權人、使用人及住戶共同遵循。

本計畫視為公寓大廈規約草約之一部，為本建築物綠化設施管理維護之依據文件，如未依本計畫執行，得依相關法令辦理限期改善或裁罰。

貳、基本資料

一、建築物名稱：

二、 建築基地地址：

三、使用執照字號：

四、 起造人：

五、 設計人：

六、 總綠化面積：_____m^2

（綠覆率：_____%、綠容率：_____%）

※ 綠化設施於取得建造執照後涉及變更部分，應於核發使用執照前修正計畫。

參、綠化設施圖說及文件

一、 綠化配置圖（含共用部分及約定專用部分）

（詳附件）

二、植栽配置圖及植栽數量表

（詳附件）

三、綠化設施維護動線圖

（詳附件）

四、排水系統配置圖

（詳附件）

五、澆灌系統（設備可複選）

設備	數量	位置	共用/約定專用	管理人
□自動噴灌				
□滴灌				
□雨水收集槽 （容量_____立方公尺）				
□過濾器				
□貯留水箱				
□自動感測器				
□澆灌管線-連結立體（陽臺）綠化覆土層				

六、竣工圖說顯示管線佈設、感測器位置及排水接口

（詳附件）

七、竣工現況照片（申請使用執照時檢附）

（詳附件）

※ 建造執照階段應先確認綠化設施量，應於取得使用執照前補充設施詳圖。

肆、綠化植栽現況概要

一、 法定空地綠化

植栽類型		植栽編號	植物名稱	覆土深度(m)	植栽特性描述	共用/約定專用	管理人
喬木	大	（依圖說）					
	中	（依圖說）					
	小	（依圖說）					
灌木		（依圖說）					
其他植栽類型		（依圖說）					

二、屋頂及露臺綠化

植栽類型		植栽編號	植物名稱	覆土深度(m)	植栽特性描述	共用/約定專用	管理人
喬木	大	（依圖說）					
	中	（依圖說）					
	小	（依圖說）					
灌木		（依圖說）					
其他植栽類型		（依圖說）					

三、立體（陽臺）綠化設施

植栽類型		植栽編號	植物名稱	覆土深度(m)	植栽特性描述	共用/約定專用	管理人
喬木	大	（依圖說）					
	中	（依圖說）					
	小	（依圖說）					
灌木		（依圖說）					
其他植栽類型		（依圖說）					

※植栽特性描述可參考內政部建築研究所出版之「應用於綠建築之台灣原生植物圖鑑」。

※植栽配置、位置及種類，得以既有植栽配置圖或A3植栽圖說附錄方式辦理。

※喬木、灌木、草花及草皮等得依植栽特性分別列表，不以單一格式限制。

伍、維護管理制度

一、 維護管理原則

（一）共用部分綠化設施，由管理委員會或管理負責人統籌管理。

（二）約定專用部分之綠化設施，由約定專用使用人負責維護。

（三）約定專用部分如委由管理委員會代為維護者，得由使用人負擔相關費用。

（四）綠化設施維護管理，應優先維持植栽存活、排水順暢及設施安全。

二、 澆灌系統管理

（一）依實際需求採自動噴灌、滴灌方式。

（二）細部管線配置及設備規格，得於施工及竣工階段調整。

（三）綠化範圍應具基本澆灌覆蓋能力。

三、 維護項目及建議頻率

（一）澆灌作業：視季節及植栽需求辦理。

（二）修剪及整枝：每季或視實際需求辦理。

（三）病蟲害防治：發現異常時即辦理。

（四）土壤及排水檢查：每半年至少一次。

四、 安全檢查：每年至少一次。

專業維護機制

（一）管理委員會應視社區規模及經費，委託專業景觀、園藝或樹木維護廠商辦理。

（二）專業廠商資格及維護方式，得依社區實際需求彈性調整。

（三）涉及高空作業或結構安全者，應由具相關專業資格者辦理

五、 維護紀錄

（一）各項維護工作宜建立書面或照片紀錄。

（二）維護紀錄應保存至少五年。

（三）植栽枯損時，應視季節及植栽條件適時補植。

陸、維護經費及財務管理

一、 管理委員會應依社區規模及維護需求編列綠化維護預算。

二、 綠化維護費用之分攤方式，得由區分所有權人會議決議。

三、 共用部分與約定專用部分之維護費用，得分別計算。

四、 社區視應實際需要設置綠化維護專用項目或基金。

五、 本範本所列經費及比例，僅供社區參考。

柒、巡檢及異常處理

一、 管理委員會應定期辦理綠化設施巡檢。

二、 主管機關得視需要辦理抽查或輔導。

三、涉及專業檢測、樹木安全或高空維護事項者，應委託專業團體協助。

四、住戶如有未善盡維護情形，應優先以勸導、改善及社區自治方式處理。

五、涉及公寓大廈共用部分修繕或維護需要時，得依「公寓大廈管理條例」第6條相關規定辦理，住戶不得任意拒絕。

捌、設施變更及違規處理

一、綠化設施不得任意拆除或變更用途。若植栽因不可抗力枯死，建議補植原設計物種，或選擇適合臺北市氣候之原生種。

二、如有涉及綠覆率或綠容率之減少，管理委員會應委託開業建築師檢討變更前後差異，報請主管機關核備。住戶怠於履行綠化設施維管義務者（植栽存活率＜80%），管理委員會應書面通知限期改善。經通知而不遵從者，得按規約處理，仍不遵從者通報主管機關依「行政執行法」第30條處新臺幣5千元以上30萬元以下怠金。

三、主管機關若稽查發現綠化設施維護不良（如雜草叢生、植栽病蟲害未處理等），將發函通知管理委員會、管理負責人、建築物所有權人或使用人限期改善，逾期未改善者，依「行政執行法」第30條處新臺幣5千元以上30萬元以下怠金。

玖、附則

一、 本範本供建築物申請人、設計人及管理組織參考使用。

二、本範本得依建築個案特性、綠化型態及管理需求調整。

三、未盡事項，依建築法、公寓大廈管理條例及相關法令規定辦理。

臺北市綠化管理維護計畫範本

（115年8月版）

壹、計畫目的

本計畫依「臺北市綠建築自治條例」第9條至第11條及「臺北市新建建築物綠化實施規則」第15條第2項規定訂定，作為新建建築物於申請使用執照及後續使用管理階段之綠化設施維護管理依據。

本計畫目的在於確保建築物綠化設施，維持綠覆率及綠容率，持續發揮綠覆、保水、降溫及景觀功能，並建立管理維護機制、權責分工、巡檢方式及維護紀錄制度，供公寓大廈管理組織、所有權人、使用人及住戶共同遵循。

本計畫視為公寓大廈規約草約之一部，為本建築物綠化設施管理維護之依據文件，如未依本計畫執行，得依相關法令辦理限期改善或裁罰。

貳、基本資料

一、建築物名稱：

二、建築基地地址：

三、使用執照字號：

四、起造人：

五、設計人：

六、總綠化面積：_____㎡

（綠覆率：_____%、綠容率：_____%）

※ 綠化設施於取得建造執照後涉及變更部分，應於核發使用執照前修正計畫。

參、綠化設施圖說及文件

一、綠化配置圖（含共用部分及約定專用部分）

（詳附件）

二、植栽配置圖及植栽數量表

（詳附件）

三、綠化設施維護動線圖

（詳附件）

四、排水系統配置圖

（詳附件）

五、澆灌系統（設備可複選）

設備	數量	位置	共用/約定專用	管理人
□自動噴灌				
□滴灌				
□雨水收集槽 （容量_____立方公尺）				
□過濾器				
□貯留水箱				
□自動感測器				
□澆灌管線-連結立體（陽臺）綠化覆土層				

六、竣工圖說顯示管線佈設、感測器位置及排水接口

（詳附件）

七、竣工現況照片（申請使用執照時檢附）

（詳附件）

※ 建造執照階段應先確認綠化設施量，應於取得使用執照前補充設施詳圖。

肆、綠化植栽現況概要

一、法定空地綠化

植栽類型		植栽編號	植物名稱	覆土深度(m)	植栽特性描述	共用/約定專用	管理人
喬木	大	（依圖說）					
	中	（依圖說）					
	小	（依圖說）					
灌木		（依圖說）					
其他植栽類型		（依圖說）					

二、屋頂及露臺綠化

植栽類型		植栽編號	植物名稱	覆土深度(m)	植栽特性描述	共用/約定專用	管理人
喬木	大	（依圖說）					
	中	（依圖說）					
	小	（依圖說）					
灌木		（依圖說）					
其他植栽類型		（依圖說）					

三、立體（陽臺）綠化設施

植栽類型		植栽編號	植物名稱	覆土深度(m)	植栽特性描述	共用/約定專用	管理人
喬木	大	（依圖說）					
	中	（依圖說）					
	小	（依圖說）					
灌木		（依圖說）					
其他植栽類型		（依圖說）					

※植栽特性描述可參考內政部建築研究所出版之「應用於綠建築之台灣原生植物圖鑑」。

※植栽配置、位置及種類，得以既有植栽配置圖或A3植栽圖說附錄方式辦理。

※喬木、灌木、草花及草皮等得依植栽特性分別列表，不以單一格式限制。

伍、維護管理制度

一、維護管理原則

（一）共用部分綠化設施，由管理委員會或管理負責人統籌管理。

（二）約定專用部分之綠化設施，由約定專用使用人負責維護。

（三）約定專用部分如委由管理委員會代為維護者，得由使用人負擔相關費用。

（四）綠化設施維護管理，應優先維持植栽存活、排水順暢及設施安全。

二、澆灌系統管理

（一）依實際需求採自動噴灌、滴灌方式。

（二）細部管線配置及設備規格，得於施工及竣工階段調整。

（三）綠化範圍應具基本澆灌覆蓋能力。

三、維護項目及建議頻率

（一）澆灌作業：視季節及植栽需求辦理。

（二）修剪及整枝：每季或視實際需求辦理。

（三）病蟲害防治：發現異常時即辦理。

（四）土壤及排水檢查：每半年至少一次。

四、安全檢查：每年至少一次。

專業維護機制

（一）管理委員會應視社區規模及經費，委託專業景觀、園藝或樹木維護廠商辦理。

（二）專業廠商資格及維護方式，得依社區實際需求彈性調整。

（三）涉及高空作業或結構安全者，應由具相關專業資格者辦理

五、維護紀錄

（一）各項維護工作宜建立書面或照片紀錄。

（二）維護紀錄應保存至少五年。

（三）植栽枯損時，應視季節及植栽條件適時補植。

陸、維護經費及財務管理

一、管理委員會應依社區規模及維護需求編列綠化維護預算。

二、綠化維護費用之分攤方式，得由區分所有權人會議決議。

三、共用部分與約定專用部分之維護費用，得分別計算。

四、社區視應實際需要設置綠化維護專用項目或基金。

五、本範本所列經費及比例，僅供社區參考。

柒、巡檢及異常處理

一、管理委員會應定期辦理綠化設施巡檢。

二、主管機關得視需要辦理抽查或輔導。

三、涉及專業檢測、樹木安全或高空維護事項者，應委託專業團體協助。

四、住戶如有未善盡維護情形，應優先以勸導、改善及社區自治方式處理。

五、涉及公寓大廈共用部分修繕或維護需要時，得依「公寓大廈管理條例」第6條相關規定辦理，住戶不得任意拒絕。

捌、設施變更及違規處理

一、綠化設施不得任意拆除或變更用途。若植栽因不可抗力枯死，建議補植原設計物種，或選擇適合臺北市氣候之原生種。

二、如有涉及綠覆率或綠容率之減少，管理委員會應委託開業建築師檢討變更前後差異，報請主管機關核備。住戶怠於履行綠化設施維管義務者（植栽存活率＜80%），管理委員會應書面通知限期改善。經通知而不遵從者，得按規約處理，仍不遵從者通報主管機關依「行政執行法」第30條處新臺幣5千元以上30萬元以下怠金。

三、主管機關若稽查發現綠化設施維護不良（如雜草叢生、植栽病蟲害未處理等），將發函通知管理委員會、管理負責人、建築物所有權人或使用人限期改善，逾期未改善者，依「行政執行法」第30條處新臺幣5千元以上30萬元以下怠金。

玖、附則

一、本範本供建築物申請人、設計人及管理組織參考使用。

二、本範本得依建築個案特性、綠化型態及管理需求調整。

三、未盡事項，依建築法、公寓大廈管理條例及相關法令規定辦理。