發文方式：郵寄

檔　　號：
保存年限：

大台南不動產開發公會
110年度收文字號第0376號
日期：110. 8. 20

4 抄

臺南市政府工務局　函

地址：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：許大維
電話：06-6322231#6641
傳真：06-6330995
電子信箱：DVarch2019@mail.tainan.gov.tw

71084
臺南市永康區中華路 349 號 16 樓之 2

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110年8月18日
發文字號：南市工管二字第1100246342A號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送本局修正發布「臺南市政府工務局核發建築物使用執照執行要點」令1份，並自即日生效，請查照。

訂

正本：臺灣區綜合營造業同業公會(一處)、臺灣區綜合營造業同業公會(二處)、台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、社團法人臺南市建築師公會、臺南市土木包工商業同業公會、臺南市大台南土木包工商業同業公會、臺南市政府都市發展局、臺南市政府地政局、臺南市政府水利局、臺南市政府農業局、臺南市政府教育局、臺南市政府民政局、臺南市政府經濟發展局、臺南市政府觀光旅遊局、臺南市政府文化局、臺南市政府交通局、臺南市政府警察局、臺南市政府消防局、臺南市七股區公所、臺南市下營區公所、臺南市大內區公所、臺南市山上區公所、臺南市中西區公所、臺南市仁德區公所、臺南市六甲區公所、臺南市北門區公所、臺南市北區區公所、臺南市左鎮區公所、臺南市永康區公所、臺南市玉井區公所、臺南市白河區公所、臺南市安平區公所、臺南市安定區公所、臺南市安南區公所、臺南市西港區公所、臺南市佳里區公所、臺南市官田區公所、臺南市東山區公所、臺南市東區區公所、臺南市南化區公所、臺南市南區區公所、臺南市後壁區公所、臺南市柳營區公所、臺南市將軍區公所、臺南市麻豆區公所、臺南市善化區公所、臺南市新化區公所、臺南市新市區公所、臺南市新營區公所、臺南市楠西區公所、臺南市學甲區公所、臺南市龍崎區公所、臺南市歸仁區公所、臺南市關廟區公所、臺南市鹽水區公所

線

副本：內政部營建署、臺南市政府研究發展考核委員會(請刊登公報)、臺南市政府法制處(請刊登市府公開資訊法規)、臺南市政府工務局王副局長室、臺南市政府工務局新建工程科、臺南市政府工務局養護工程科、臺南市政府工務局公園管理科、臺南市政府工務局工程企劃科、臺南市政府工務局第一工務大隊、臺南市政府工務局第二工務大隊、臺南市政府工務局第三工務大隊、臺南市政府工務局建築管理科(一股)、臺南市政府工務局建築管理科(二股)(均含附件)

局長蘇金安

擬：網站公告
電郵周知會員
紙本寄發會員周知

檔　　號：
保存年限：

臺南市政府工務局　令

發文日期：中華民國110年8月18日
發文字號：南市工管二字第1100246342B號
附件：臺南市政府工務局核發建築物使用執照執行要點

修正「臺南市政府工務局核發建築物使用執照執行要點」，並自即日生效。

附「臺南市政府工務局核發建築物使用執照執行要點」。

局長蘇金安

裝

訂

線

臺南市政府工務局核發建築物使用執照執行要點修正總說明

臺南市政府工務局核發建築物使用執照執行要點(以下簡稱本要點)於一百零一年一月五日訂定發布。茲為明確規範竣工建築物核發使用執照時得備具竣工圖一次報驗、併案辦理變更設計之情形、建築物工程完竣標準及現場查驗之執行，爰擬具本要點修正草案，其要點如下：

一、修正得一次報驗之情形。(修正規定第二點)

二、修正建築物工程完竣認定標準。(修正規定第三點)

三、修正申請使用執照併案辦理變更設計之情形。(修正規定第五點)

四、增訂一定規模以上之供公眾使用建築物，本局派員辦理竣工查驗之執行事項(修正規定第六點)

五、增訂申請使用執照應檢附之文件包含工程完竣報告書等文件，及辦理竣工查驗時之抽驗執行事項。(修正規定第七點)

六、增訂不違反建築法及其他法令相關規定得核發使用執照之明文，及本要點所需書表格式之另定依據。(修正規定第八點)

七、配合相關條文修正，酌作文字修正。(修正規定第一點及第四點)

臺南市政府工務局核發建築物使用執照執行要點
草案條文修正對照表

修正規定	現行規定	說明
一、為辦理核發本市建築物使用執照之審查，減少爭議及提升行政效率，特訂定本要點。	一、臺南市政府（以下簡稱本府）工務局為辦理核發本市建築物使用執照之審查，減少爭議及提升行政效率，特訂定本要點。	酌作文字修正。
二、建築工程完竣後，有下列情形之一，符合建築法第三十九條但書且不違反其他相關法令規定者，得備具竣工平面、立面圖，一次報驗 (一)建築物構造： 1、非主要構造之小樑修正，並檢附設計人及受委任之專業工業技師共同立具之建築物結構安全切結書。 2、屋頂桁條及風力拉桿修正。 3、外牆非結構性間柱、斜撐及拉桿修正。 4、樓梯修正不涉及樓地板開口變更者。 5、建築圖配合原核准結構圖或結構計算書修正。 6、建築物屋頂突出物	二、本市竣工建築物核發使用執照時，不違反建築法令相關規定並符合下列標準者，得備具竣工圖一次報驗： (一)建築物不變更主要構造或位置，不增加高度或面積，不變更主要設備容量者。 (二)同一使用單元內之隔間（但不得妨礙防火區劃或防火避難設施）、外觀形狀、飾材、門窗或開口位置如有變更。 (三)建築物之陽台、花台、露台、屋簷及雨遮，其面積尺寸變更不涉及建築法令或建築面積增減。 (四)建築物屋頂突出物之面積不變，僅	一、為明定竣工修正項目，避免掛一漏萬，將竣工修正項目以建築物構造、建築物設備及其他分類敘明。另竣工修正項目除應符合建築法規定外，如需取得目的事業主管機關同意者，應事先取得同意文件。例如農業設施變更。 二、就原條文各款內容予以分類以求明確。 三、原第二點第十三款調整為第二點第一項第一款第一目。原條文規定侷限於小樑數量增減及位置變更，未能因應建築實務需求，爰予修正。另依建築法三十四條，本應由設計人及監造人簽證負責，爰予刪除起造人及承造人立具切結書

之面積不變，僅為構造、形狀或高度修正，且符合下列規定： (1) 高度符合建築技術規定之高度限制。 (2) 不涉及樓梯之垂直淨空距離及防火避難安全原則。 7、建築物之陽臺、花臺、露臺、屋簷、遮陽板、造型版及雨遮修正，且未涉及建築法令或建築面積增減。 8、雜項工作物修正或取消，且未涉及建築面積增減。 9、屋頂女兒牆修正，且高度未逾一點五公尺。 10、原併案申請之室內裝修修正。 (二)建築物設備： 1、停車位修正。 2、預鑄式污水處理設施修正或因與下水道接管而移除。 3、避雷設備修正。 (三)其他項目： 1、同一戶且不妨礙防火區劃或防火避難設施之分間牆修正。 2、外觀形狀、飾材、門窗或開口位置修正。	為構造、形狀或高度變更（但其高度限制不得超出建築技術規則規定），不涉及樓梯之垂直淨空距離及防火避難安全之原則。 (五)建築物設計之停車空間位置或數量變更，不涉及用途面積增減者，且符合都市計畫法或建築技術規則第五十九條規定應設置之法定停車空間規定。 (六)無障礙停車位其位置變更應符合建築物無障礙設施設計規範。 (七)法定空地二分之一以上植栽綠化之位置變更。 (八)原有污水處理設施因與下水道接管而移除者、或建築物設備容量未變更，僅變更設備品牌或位置者；污水設備容量增加，而設備品牌或位置變更；污水設備容量減少，但仍符合法令規定者。 (九)建造執照原核准之起造人名冊、地號、建築物用途、樓地板面積、建蔽	之規定。 四、原第二點第十二款調整為第二點第一項第一款第二目。原條文規定侷限於桁條及風力拉桿數量、尺寸及方向之調整變更，未能因應建築實務需求，爰予修正。 五、新增第二點第一項第一款第三目。非結構性之間柱、斜撐、拉桿變更，於實務上鋼構造施工易有此情形出現，爰予增訂。 六、原第二點第十五款調整為第二點第一項第一款第四目。原條文規定侷限於樓梯平台、寬度等之調整變更，未能因應建築實務需求，爰予修正。 七、原第二點第十六款調整為第二點第一項第一款第五目。原條文未包含結構計算書，難以因應實務需求，爰將建築圖配合結構計算書修正納入規範。八、原第二點第四款次序調整為第二點第一項第一款第六目，並做文字修正。 八、原第二點第四款調整為第二點第一項

3、綠化及綠覆率修正。 4、申請書及所附文件、圖說誤繕修正或增加法令檢討等類似項目。 5、綠建築基準設計內容修正。 6、管道間修正。 7、公寓大廈規約草約（含附圖）配合竣工修正。 工程造價因前項情形致增加者，應依建築法第二十九條規定補繳規費，並於領取使用執照時，一併繳納。	率、容積率、基地面積及工程造價筆誤或漏列者，得在使用執照申請書內敘明更正事項及原因。但其建築物樓地板面積及工程造價如有增加時，應依建築法第二十九條規定補繳納規費，並於領取使用執照時一併繳交完畢。 （十）綠建築設計中外殼節能、綠化、保水、綠建材之內容位置或數量變更，其設計檢討符合規定。 （十一）圍牆、擋土牆及其他雜項工作物變更位置、構造種類、造價、尺寸（長度、寬度、厚度及高度）變更，不涉及建築面積增減。但圍牆高度不得超過二點五公尺，鄰接道路、私設通路或基地內通路側之圍牆以地面層高度加一點五公尺為限。如建築物工程造價增加者，應依建築法第二十九條規定補繳規費，並於領取使用執照時一併繳交。	第一款第六目，並酌作文字修正。 九、原第二點第三款調整為第二點第一項第一款第七目。原條文未提及遮陽板及造型版，而現況建築多有設計此二種構造形式，故新增遮陽板、造型版得竣工修正。並敘明不涉及建築法令及建築面積增減，將不影響建蔽率、容積率等應辦理變更設計項目。 十、原第二點第十一款調整為第二點第一項第一款第八目。原條文只提及雜項構造物變更可竣工修正，而無包含雜項工作物之取消，與實務運作不符，爰予修正。 十一、原第二點第十四款調整為第二點第一項第一款第九目。原條文規定侷限於女兒牆高度、厚度及造型等之調整變更，未能因應建築實務需求，爰予修正。 十二、新增第二點第一項第一款第十目。現行實務就室內裝修面積予消防核可函上所載面積不同者即須辦理變更設計；惟室內裝修依建築

	(十二)屋頂桁條及風力拉桿之數量、尺寸及方向之調整變更。 (十三)非主要構造之小樑數量增減或位置變更，但應檢附起造人、承造人及監造人共同立具之建築物結構安全切結書；如屬自辦案件，應檢附開業建築師或專業工業技師之建築物結構安全切結書。 (十四)屋頂女兒牆之材質、高度、厚度或造型變更且高度未逾一點五公尺。 (十五)樓梯平台、寬度、級深、級高、階數、構造、方向及位置變更，不涉及樓地板變更。 (十六)建築圖配合結構圖修改。 (十七)因設備所需之管道間等類似用途之數量、尺寸、位置變更。 (十八)非主要設備之數量、型式或位置變更。	法三十九條但書規定本得竣工修正。原條文未予規範造成實務困擾，爰予增訂。 十三、原第二點第五款及第六款整併並調整為第二點第一項第二款第一目。原條文未能因應建築實務需求，爰予修正。 十四、原第二點第八款調整為第二點第一項第二款第二目。原條文規範過於侷限，未能因應建築實務需求，爰予修正。 十五、原第五點第十一款移列調整為第二點第一項第二款第三目。實務上建築師之原核准避雷設備圖本無法與避雷設備出廠證明書之型式、高度與數量完全一致。如要求避雷設備之變更均須辦理變更設計，實屬過嚴，爰予修正，並由建築師與專業工業技師於竣工圖檢討簽章確認符合法令。 十六、原第二點第二款前段調整為第二點第一項第三款第一目。原條文「隔間」修正為「分間牆」，以符合建築技術規則之規定。另原條文規

		範過於侷限，未能因應建築實務需求，爰予修正。 十七、原第二點第二款後段調整為第二點第一項第三款第二目。 十八、原第二點第七款調整為第二點第一項第三款第三目。另原條文規範過於侷限，法令綠化相關名稱尚有綠化、綠覆率，爰予修正。 十九、新增第二點第三款第四目。以減少建造執照更正次數。。 二十、原第二點第十款調整為第二點第一項第三款第五目。原條文規定過於複雜，未能因應建築實務需求，爰予修正。 二十一、原第二點第十七款調整為第二點第一項第三款第六目，設備管道間之增、減等類似項目，均可視為管道間修正。 二十二、新增第二點第一項第三款第七目。係配合公寓大廈管理條例第五十六條「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部

		分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。」所增訂。 二十三、原第二點第九款調整至第二項，並酌作文字修正，以符實務需要。
三、建築工程完竣之認定標準如下： (一)建築物四週環境、排水及污水處理設備，應符合下列規定： 1、面前道路 (1)已開闢計畫道路及現有巷道已完成之柏油路面應清理妥善。 (2)私設通路路面應鋪設完成；其因管線施工致路面未能完成鋪設者，應完成可供通行之路基。 2、基地範圍內之排水溝應建造完成可引入公共排水溝且應確實疏通。 3、建築機具、工地殘物、搭蓋之圍籬、遮板、豎架及其他臨時棚屋（工寮、樣品屋）模板、支撐等應拆除，並確實清理現場環境。	三、本市建築物使用執照之核發，工程完竣認定標準如下： (一)建築物四週環境、排水及污水處理設備： 1、面前道路 (1)已開闢計畫道路及現有巷道已完成柏油路面應清理妥善。 (2)私設通路路面應鋪設完成，但因管線施工，至少應完成可供通行之路基。 2、基地範圍內之排水溝應建造完成，並引入公共排水溝且均應確實疏通。 3、建築機具、工地殘物、搭蓋之圍籬、遮板、豎架及其他臨時棚屋（工寮、樣品屋）模板、支撐等應拆除，並將現場環境整理清潔。	一、原第三點引言過於冗長，爰予修正。 二、新增第三點第一款第七目。鑒於實務上時有公所反映建築案件破壞公共設施，並經本局列管使用執照，爰予增訂應取得公所確認損壞修復完成之證明或函文，始屬工程完竣，以求明確。 三、新增第三點第一款第六目。依營建署「強化施工管理作業原則」，第伍點使用執照核發作業原則第三項(十一)建築物電信設備應按核准圖施作完成，以電信設備安裝合格證明或切結書，爰予增訂。 四、原第三點第六款調整並酌作文字修正。依公共建築物無障礙設施勘檢作業原則規定，明定「公共」建築物方有委託查驗無障礙，並應取得

4、建築物法定空地之廢棄物應確實清理。 5、面前道路、排水溝、人行道路及人行道損害者，應確實修復。 6、污水處理設備之雨污分流應經本府水利局會驗合格。 7、區公所通知有損壞公共設施之情事，並由本局列管者，應經區公所函知本局已修復或改善完成。 (二)防火避難設備、防火門窗及緊急出入口應設置完成。 (三)停車空間應完成下列事項： 1、室外停車空間及出入車道應鋪面完成，且車位範圍應按核准圖編號及漆繪完成。 2、室內停車場之車位範圍，應按核准圖編號及漆繪完成。 3、機械停車設備應取得檢查機構或團體核發許可證。 (四)昇降機設備應取得檢查機構或團體核發許可證。 (五)消防設備應取得消防設備檢查核可函。 (六)電信設備應取得安	4、建築物法定空地之廢棄物應清理整潔。 5、面前道路、排水溝、人行道路、人行道損害者，應確實修復。 6、污水處理設備之雨污分流應經本府水利局污水下水道工程科會驗合格。 (二)防火避難設備、防火門窗及緊急出入口應設置完成。 (三)停車空間： 1、室外停車空間及出入車道應鋪面完成且車位範圍應按核准圖編號並漆繪完成。 2、室內停車之車位範圍，應按核准圖編號並漆繪完成。 3、機械停車設備應取得檢查機構或團體核發許可證。 (四)昇降機設備應取得檢查機構或團體核發許可證。 (五)消防設備應取得消防設備檢查核可函。 (六)建築物無障礙設施應取得無障礙主管機關核可函。 (七)建築物立面： 1、都市設計審議案件，建築物立面應	核准公文。 五、新增第三點第八款。依據營建署「強化施工管理作業原則」，第伍點使用執照核發作業原則第三項(十四)建築基地位於山坡地者，應檢附水土保持設施完工證明，爰予增訂。 六、原第三點第七款至第十三款次序變更。 七、原第三點第十三款調整為第十五款，並酌為文字修正。

裝查驗合格證明或起造人、承造人、監造人三方完成切結書。 (七)公共建築物無障礙設施應取得無障礙主管機關核可函。 (八)建築基地位於山坡地者，應檢附水土保持設施完工證明。 (九)建築物立面應完成下列事項： 1、都市設計審議案件：建築物立面應依原核准圖說標示之外表飾材完成。但依本市都市設計審議規定免辦理變更設計者得以竣工圖辦理。 2、門框、窗框應安裝完成。 3、未符合規定之開口（窗）應依核准圖說材料復原或砌磚以水泥粉光封閉。 (十)建築物留設之天井地面排水設備及設施應完成。 (十一)法定騎樓地坪應依核准圖說鋪飾完成；核准圖說未標示飾材者，應粉飾整平。 (十二)建造執照之建築設計有綠化工程	依原核准圖說標示之外表飾材完成。但於本市都市設計審議規定免辦理變更設計者得以竣工圖辦理。 2、門框、窗框應安裝完成。 3、未符合規定之開口（窗）應依核准圖說材料復原或砌磚以水泥粉光封閉。 (八)建築物留設之天井地面排水設備及設施應完成。 (九)騎樓：法定騎樓地坪應依核准圖說鋪飾完成，核准圖說未標示飾材者，應粉飾整平。 (十)建造執照其建築設計有綠化工程者應予綠化。 (十一)照片（沖洗相片或彩色雷射列印）： 1、建築物各立面應將建築物整體拍照（含騎樓與人行道關係）。 2、各立面照片如與鄰房相鄰接及共同壁使用無法拍照者，應將鄰房一併拍照。 3、屋頂突出物、天井、夾層、停車空間、避雷針、防火門及	

者，應予綠化。 (十三)照片（沖洗相片或彩色雷射列印）應符合下列規定： 1、應拍攝建築物各立面之整體照片（含騎樓與人行道關係）。 2、各立面照片如與鄰房相鄰接及共同壁使用，應將鄰房一併拍攝。 3、屋頂突出物、天井、夾層、停車空間、避雷針、防火門、防火窗及雜項工作物應一併拍攝。 4、面前道路、排水溝、行道樹、人行道如有受損，應拍攝留存修復後之照片。 5、依前款規定施工完成之綠化工程，應依核准圖編號依序拍照。 (十四)依公寓大廈管理條例規定應提列公共基金者，公寓大廈之起造人於申請使用執照時，應提出繳交本府公庫代收之證明。 (十五)未完成道路闢建之建築基地，於申請使用執照前應完成排水系統及出入通路路面鋪設（新建五樓以下者面積至少應有	防火窗、雜項工作物應一併拍照。 4、面前道路、排水溝、行道樹、人行道如損壞者，經修復後並拍照留存。 5、依第十款規定應施工完成之綠化工程應依核准圖編號依序拍照。 (十二)依公寓大廈管理條例規定應提列公共基金者，起造人於該公寓大廈申請使用執照時，應提出繳交本府公庫代收之證明。 (十三)未完成道路闢建之建築基地，於申請使用執照前完成排水系統，並完成出入通路路面鋪設（新建五樓以下者應為3.5公尺以上，新建六樓以上者應為4公尺），並應取得各權責機關（路燈－公園管理科、道路及排水系統－養護工程科）竣工查驗核可函。	

三點五公尺；新建六樓以上者面積應為四公尺），並取得本局排水聯審竣工查驗核可函或經本局核准繳納工程保證金。		
四、建築物主要構造或主要設備經初驗與核准圖說不符者，應辦理複驗，並於經現場確認已完成改善後，始得核發建築物使用執照。	四、建築物主要構造或主要設備經初驗與核准圖說不符者，應辦理複驗並現場確認改善完成後，始得核發建築物使用執照。	
五、申請使用執照時，有下列情形之一者，得申請併案辦理變更設計： (一)一宗基地面積、地號增減或形狀變更，而未變更建築物面積。基地面積增加者，應檢附有效建築線指定(示)圖及禁限建查詢結果。 (二)結構圖、結構計算書配合建築圖調整。 (三)結構柱強弱軸轉向、樑變更為反樑。 (四)樓梯修正致樓地板開口變更。 (五)建築物陽臺、花臺、露臺、屋簷、造型版及雨遮之面積尺寸修正，而未變	五、本市竣工建築物核發使用執照時，符合下列標準者，得於申請使用執照併案辦理變更設計： (一)基地面積、地號增加或形狀變更，未涉及建築物面積變更。 (二)結構圖配合建築圖調整。 (三)結構柱強弱軸轉向、樑變更為反樑、<u>風力拉桿變更</u>。 (四)直通樓梯通行方向、階數變更。 (五)陽台之寬度尺寸或位置變更，未涉及建築面積或容積樓地板面積變更。 (六)樓板變更為降版。 (七)車道坡度變更。 (八)屋頂突出物之結構	一、為加速使用執照核發，修正使用執照併案辦理變更設計項目。 二、原第五點引言酌作文字修正。 三、原第五點第一款規定過於侷限，未能因應建築實務需求，爰予修正並明定基地面積增加應檢附建築線指定(示)圖及禁限建查詢結果。 四、原第五點第二款未包含結構計算書，難以因應實務需求，爰將結構計算書配合建築圖調整納入規範。 五、刪除原條文第五點第三款移列至第二點第一項第二目。 六、原第五點第四款規定侷限於樓梯方向

更建築面積或容積樓地板面積。 (六)樓板變更為降版。 (七)車道坡度變更。 (八)屋頂突出物之結構變更。 (九)建築物各樓層高度變更，而未變更總高度。 (十)女兒牆高度增加，致超過一點五公尺。 (十一)增設污水設施或非屬第二點第一項第二款第二目規定之情形。 (十二)消防安全設備配合主管機關審查修正。 (十三)昇降設備之設備內容、尺寸變更，或昇降機道尺寸變更。 (十四)機械停車設備之位置、規格變更，而未變更機械停車位數量。 (十五)新增雜項工作物。 (十六)變更雜項工作物，致增減建築面積。 (十七) 取消雜項工作物，致減少建築面積。 申請併案辦理變更設計，應依建築法第三十四條規定，檢附建築師或開業專業工業技	變更。 (九)建築物各樓層高度變更，建築物總高度不變。 (十)女兒牆高度增加，且超過一點五公尺。 (十一)避雷設備之數量、型式、位置、高度或其他相關變更。 (十二)污水設備未能依本要點第二點第八款規定辦理者。 (十三)消防安全設備配合主管機關審查修正。 (十四)昇降設備之設備內容、尺寸變更，或涉及昇降機道尺寸變更。 (十五)機械停車設備之位置、規格變更，但不變更機械停車位數量。	及階數之變更，未能因應建築實務需求，爰予修正。 七、原第五點第一項第五款侷限於陽臺變更，未能因應建築實務需求，爰新增花臺、露臺、屋簷、造型版及雨遮，以符實際。 八、原第五點第九款酌作文字修正。 九、原第五點第十一款業經納入竣工修正項目，爰予刪除。 十、原第五點第十二款調整為第十一款並酌作文字修正。 十一、原第五點第十三款至第十五款，調整為第十二款至第十五款。 十二、新增第五點第一項第十六款。新增雜項工作物納入併案辦理變更設計，以符實務。雜項工作物變更增減，如涉及建築面積修正，亦納入併案辦理變更設計，例如圍牆寬度變更，為常見增減之雜項工作物。 十三、新增第五點第一項第十七款。取消雜項工作物導致減少建築面積者。例如取消圍牆，為實務常見。

師簽證表及書圖文件。但符合臺南市建築管理自治條例第十五條第一項所列情形之一者，不在此限。		十四、新增第五點第二項，以符合法令規定。
六、供公眾使用之建築物，有下列情形之一者，本局於必要時得指派二人以上人員到場辦理竣工查驗： (一)工業倉儲類(C類)總樓地板面積五萬平方公尺以上。 (二)集合住宅類樓層數十五樓以上且樓地板面積三萬平方公尺以上。 (三)其他類總樓地板面積為一萬五千平方公尺以上。 前項本局指派之人員，得以其中一人為主辦人員，負責查驗主要		一、本點新增。 二、新增特定種類及條件之建築物之使用執照現場查驗得指派二人以上到場辦理，並明確劃分查驗人員之工作分配。

構造、室內隔間及其他項目；其他人員為協驗人員，負責查驗主要設備。		
七、 起造人、承造人、監造人依建築法申請使用執照，應填具申請書、建築工程完竣報告書並檢附相關證明文件向本局為之。 本局查驗人員到場辦理竣工查驗時，應依建築物使用執照現場查驗紀錄表辦理抽驗。		一、本點新增。 二、起造人、承造人、監造人依建築法第七十條規定建築工程完竣報請本局使用執照查驗，故完竣應由起造人、承造人及監造人共同認定，應於申請時檢具完竣報告書。爰於第一項明定申請使用執照應檢附之文件。 三、按本局業訂有「臺南市政府工務局核發建築物使用執照現場查驗紀錄表」，爰明定查驗人員應依上表辦理抽驗。
八、申請使用執照案件，不違反建築法及其他法令相關規定者，由本局核發使用執照。 本要點所需書表格式，由本局另定		一、 本點新增。 二、 使用執照案件之申請，必須在不違反建築法及其他相關規定，有時牽涉農業局之農業許可、都市發展局

之。		或消防局相關單位等等之規定，必須在不違反相關單位之規定下，始得核發使用執照。 三、使用執照案件申請之相關書表由本局另定之，以兼顧彈性。

臺南市政府工務局核發建築物使用執照執行要點

中華民國 110 年 8 月 18 日第 1100246342 號令訂定發布

一、為辦理核發本市建築物使用執照之審查，減少爭議及提升行政效率，特訂定本要點。

二、建築工程完竣後，有下列情形之一，符合建築法第三十九條但書且不違反其他相關法令規定者，得備具竣工平面、立面圖，一次報驗

(一)建築物構造：

1、非主要構造之小樑修正，並檢附設計人及受委任之專業工業技師共同立具之建築物結構安全切結書。。

2、屋頂桁條及風力拉桿修正。

3、外牆非結構性間柱、斜撐及拉桿修正。

4、樓梯修正不涉及樓地板開口變更者。

5、建築圖配合原核准結構圖或結構計算書修正。

6、建築物屋頂突出物之面積不變，僅為構造、形狀或高度修正，且符合下列規定：

（1）高度符合建築技術規定之高度限制。

（2）不涉及樓梯之垂直淨空距離及防火避難安全原則。

7、建築物之陽臺、花臺、露臺、屋簷、遮陽板、造型版及雨遮修正，且未涉及建築法令或建築面積增減。。

8、雜項工作物修正或取消，且未涉及建築面積增減。

9、屋頂女兒牆修正，且高度未逾一點五公尺。

10、原併案申請之室內裝修修正。

(二)建築物設備：

1、停車位修正。

2、預鑄式污水處理設施修正或因與下水道接管而移除。

3、避雷設備修正。

(三)其他項目：

1、同一戶且不妨礙防火區劃或防火避難設施之分間牆修正。

2、外觀形狀、飾材、門窗或開口位置修正。

3、綠化及綠覆率修正。

4、申請書及所附文件、圖說誤繕修正或增加法令檢討等類似項目。

5、綠建築基準設計內容修正。

6、管道間修正。

7、公寓大廈規約草約(含附圖)配合竣工修正。

工程造價因前項情形致增加者，應依建築法第二十九條規定補繳規費，並於領取使用執照時，一併繳納。

三、建築工程完竣之認定標準如下：

(一) 建築物四週環境、排水及污水處理設備，應符合下列規定：

1、面前道路

(1) 已開闢計畫道路及現有巷道已完成之柏油路面應清理妥善。

(2) 私設通路路面應鋪設完成；其因管線施工致路面未能完成鋪設者，應完成可供通行之路基。

2、基地範圍內之排水溝應建造完成可引入公共排水溝且應確實疏通。

3、建築機具、工地殘物、搭蓋之圍籬、遮板、豎架及其他臨時棚屋（工寮、樣品屋）模板、支撐等應拆除，並確實清理現場環境。

4、建築物法定空地之廢棄物應確實清理。

5、面前道路、排水溝、人行道路及人行道損害者，應確實修復。

6、污水處理設備之雨污分流應經本府水利局會驗合格。

7、區公所通知有損壞公共設施之情事，並由本局列管者，應經區公所函知本局已修復或改善完成。

(二)防火避難設備、防火門窗及緊急出入口應設置完成。

(三)停車空間應完成下列事項：

1、室外停車空間及出入車道應鋪面完成，且車位範圍應按核准圖編號及漆繪完成。

2、室內停車場之車位範圍，應按核准圖編號及漆繪完成。

3、機械停車設備應取得檢查機構或團體核發許可證。

(四)昇降機設備應取得檢查機構或團體核發許可證。

(五)消防設備應取得消防設備檢查核可函。

(六)電信設備應取得安裝查驗合格證明或起造人、承造人、監造人三方完成切結書。

(七)公共建築物無障礙設施應取得無障礙主管機關核可函。

(八)建築基地位於山坡地者，應檢附水土保持設施完工證明。

(九)建築物立面應完成下列事項：

1、都市設計審議案件：建築物立面應依原核准圖說標示之外表飾材完成。但依本市都市設計審議規定免辦理變更設計者得以竣工圖辦理。

2、門框、窗框應安裝完成。

3、未符合規定之開口（窗）應依核准圖說材料復原或砌磚以水泥粉光封閉。

(十)建築物留設之天井地面排水設備及設施應完成。

(十一)法定騎樓地坪應依核准圖說鋪飾完成；核准圖說未標示飾材者，應粉飾整平。

(十二)建造執照之建築設計有綠化工程者，應予綠化。

(十三)照片（沖洗相片或彩色雷射列印）應符合下列規定：

1、應拍攝建築物各立面之整體照片（含騎樓與人行道關係）。

2、各立面照片如與鄰房相鄰接及共同壁使用，應將鄰房一併拍攝。

3、屋頂突出物、天井、夾層、停車空間、避雷針、防火門、防火窗及雜項工作物應一併拍攝。

4、面前道路、排水溝、行道樹、人行道如有受損，應拍攝留存修復後之照片。

5、依前款規定施工完成之綠化工程，應依核准圖編號依序拍照。

（十四）依公寓大廈管理條例規定應提列公共基金者，公寓大廈之起造人於申請使用執照時，應提出繳交本府公庫代收之證明。

（十五）未完成道路闢建之建築基地，於申請使用執照前應完成排水系統及出入通路路面鋪設（新建五樓以下者面積至少應有三點五公尺；新建六樓以上者面積應為四公尺），並取得本局排水聯審竣工查驗核可函或經本局核准繳納工程保證金。

四、 建築物主要構造或主要設備經初驗與核准圖說不符者，應辦理複驗，並於經現場確認已完成改善後，始得核發建築物使用執照。

五、申請使用執照時，有下列情形之一者，得申請併案辦理變更設計：

(一)一宗基地面積、地號增減或形狀變更，而未變更建築物面積。基地面積增加者，應檢附有效建築線指定(示)圖及禁限建查詢結果。

(二)結構圖、結構計算書配合建築圖調整。

(三)結構柱強弱軸轉向、樑變更為反樑。

(四)樓梯修正致樓地板開口變更。

(五)建築物陽臺、花臺、露臺、屋簷、造型版及雨遮之面積尺寸修正，而未變更建築面積或容積樓地板面積。

(六)樓板變更為降版。

(七)車道坡度變更。

(八)屋頂突出物之結構變更。

(九)建築物各樓層高度變更，而未變更總高度。

(十)女兒牆高度增加，致超過一點五公尺。

(十一)增設污水設施或非屬第二點第一項第二款第二目規定之情形。

(十二)消防安全設備配合主管機關審查修正。

(十三)昇降設備之設備內容、尺寸變更，或昇降機道尺寸變更。

(十四)機械停車設備之位置、規格變更，而未變更機械停車位數量。

(十五)新增雜項工作物。

(十六)變更雜項工作物，致增減建築面積。

(十七) 取消雜項工作物，致減少建築面積。

申請併案辦理變更設計，應依建築法第三十四條規定，檢附建築師或開業專業工業技師簽證表及書圖文件。但符合臺南市建築管理自治條例第十五條第一項所列情形之一者，不在此限。

六、供公眾使用之建築物，有下列情形之一者，本局於必要時得指派二人以上人員到場辦理竣工查驗：

(一)工業倉儲類(C 類)總樓地板面積五萬平方公尺以上。

(二)集合住宅類樓層數十五樓以上且樓地板面積三萬平方公尺以上。

(三) 其他類總樓地板面積為一萬五千平方公尺以上。

前項本局指派之人員，得以其中一人為主辦人員，負責查驗主要構造、室內隔間及其他項目；其他人員為協驗人員，負責查驗主要設備。

七、起造人、承造人、監造人依建築法申請使用執照，應填具申請書、建築工程完竣報告書並檢附相關證明文件向本局為之。

本局查驗人員到場辦理竣工查驗時，應依建築物使用執照現場查驗紀錄表辦理抽驗。

八、申請使用執照案件，不違反建築法及其他法令相關規定者，由本局核發使用執照。

本要點所需書表格式，由本局另定之。