

發文方式：紙本遞送

檔 號：
保存年限：

大台南不動產開發公會
日期：108.5.27
108年度收文字號第0216號

臺南市議會 函

710
臺南市永康區中華路349號16樓之2

地址：70848臺南市安平區永華路2段2號
承辦人：李佳蓉
電話：06-3903952
傳真：06-2971105
電子信箱：besel@mail.tncc.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108年4月30日
發文字號：南議工務字第1080003270號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送108年4月9日「研商縮短建照、使照核發時程及建築爭議條例修正相關事宜」座談會會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本會108年3月21日南議工務字第1080002325號開會通知單續辦。

正本：臺南市政府工務局、臺南市政府都市發展局、台南市建築經營協會、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
副本：陳昆和議員、本會議長室、議事組、工務委員會（均含附件）

議長 郭信良

網路公告

擬：電郵周知會員
轉會理監事會

身計帳身兼

**研商縮短建照、使照核發時程
及建築爭議條例修正相關事宜座談會
會議紀錄**

- 一、時 間：108 年 4 月 9 日(星期二)下午 2 時 30 分
- 二、地 點：本會一樓小型簡報室
- 三、出席人員：詳簽到簿
- 四、列席人員：詳簽到簿
- 五、主 席：郭議長信良
- 六、討論事項結論（共計 12 案）：

（一）臺南市大台南不動產開發商業同業公會（共 8 案，詳如附件）：

- 1. 提案一～三：請工務局先行邀集建築師公會及營造公會，就前述提案進行討論後，本會再擇期邀集各單位開會討論。
- 2. 提案四：工務局表示自明年起已將抽查經費提升為 50 萬元，且前年起工務局已每年另核撥綠建築抽查費用 150 萬元予建築師公會，因此總抽查經費 107～108 年度皆為 160 萬元，並自 109 年度起將提升為 200 萬元。另加速建造執照抽查效率部分，可採協審及落實行政與技術分立審查方式作業改善並盡力補足短缺之人力。本案請工務局加強設計缺失態樣之宣導，避免後續發生無法請領執照之情形。
- 3. 提案五：本案待下次會討論。
- 4. 提案六：核發之建造執照內容誤植而申請更正事宜，經工務局說明已要求同仁於 2 週內完成。

5. 提案七：建築工程完竣查驗時，缺失以一次告知為原則，盡量避免第二次告知。

6. 提案八：工務局承諾於送審文件齊備前提下，非供公眾使用建築物可於1個月內核發使用執照，供公眾使用建築物則在2個月內核發。

(二)臺南市不動產開發商業同業公會（共3案，詳如附件）：

1. 提案一：本案將邀集建築師公會、工務局、都市發展局、文化局及交通局局長，於下次會出席參與討論。並請工務局、都市發展局與建築師公會及營造公會，分別就本案先行開會討論，將相關意見整合後，於下次會再行討論。

2. 提案二：本案請市府研議，並待下次會討論。

3. 提案三：請都市發展局於一個月內完成草案，並邀請相關公會進行交流、討論。

(三)建築爭議條例修正：

本案將待下次會邀請法制處處長一同出席參與討論，並請陳昆和議員與法制處就本案先行溝通。

七、主席裁示：

本次座談會有部分討論事項尚待處理，因事涉其他相關公會及市府各局處且會中提及外縣市投資建商設籍課稅等問題，故將於108年4月29日下午4時，再次召開會議，除邀集今日與會人員外，亦邀集文化局、交通局、財政稅務局、法制處及建築師公會及營造公會等單位出席。

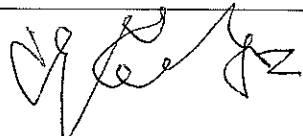
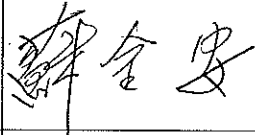
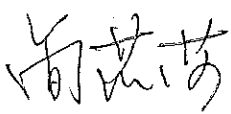
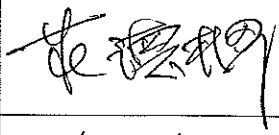
八、散會：下午3時40分

「研商縮短建照、使照核發時程及 建築爭議條例修正相關事宜」座談會

簽 到 表

日期：108 年 4 月 9 日(星期二)下午 2：30

地點：本會一樓小型簡報室

單位	職稱/姓名	簽到
臺南市議會	議長 郭信良	
	議員 陳昆和	
臺南市政府 工務局	局長 蘇金安	
	建築管理科 科長簡莉莎	
	使用管理科 科長林尚卿	
臺南市政府 都市發展局	局長 莊德樑	
	都市計畫發展科 科長	

單位	職稱/姓名	簽到
台南市 建築經營協會	理事長 陳煌億	陳煌億
臺南市 不動產開發商業同 業公會	常務監事 郭建志	郭建志
	秘書長 許治中	許治中
臺南市大台南 不動產開發商業同 業公會	理事長 詹雅曉	詹雅曉
	榮譽理事長 洪德勝	洪德勝
	理事 陳清乾	
	秘書長 楊勢煌	楊勢煌
臺南市不動產開發商業同業公會	榮譽理事長	張鴻博



臺南市大台南不動產開發商業同業公會 建議事項

提案一：建議工務局建築管理科補足編制內人員，以提升行政效率。

說明：據了解目前工務局建築管理科編制內承辦人員共缺九位，實足影響到建築執照核發效率及行政效益提升，對於市政府整體服務效能而言，已無法滿足民眾期望及需求了，理應設法補足人員，以有效提升行政效率。

提案二：建造執照申請案件，倘已完成開放空間審查及都市設計審議委員會審議通過，如建造書圖齊備者，建議於5日內核發建造執照。

說明：經查高雄市政府工務局於108年3月14日召開「研商改善核發建造執照、使用執照效率措施會議」中決議略以，對於建造執照申請案件，倘已完成開放空間審查及都市設計審議委員會審議通過，如建造文件齊備者，將於5日內核發建造執照，是以，建請比照上該決議辦理，以改善核發建照效率。

提案三：為節省建造執照申辦時程，請確實落實行政與技術分立審查規定執行。

說明：

一、臺南市政府工務局業於106年11月29日公告，「臺南市政府工務局建造(雜項)執照(含變更設計)審查作業行政審查項目之圖說及項關報告書圖袋(A)」及「臺南市政府工務局建造(雜項)執照(含變更設計)審查作業建築師(含專業工業技師)簽證負責之建築物工程圖樣及說明書圖袋(B)」，自107年1月1日起施行。

二、據了解目前仍有部分建管科承辦人員，未能確實依上開公告規定配合辦理，以致建造執照核發期程仍

無法有效縮短。

提案四：為加速建造執照抽查效率，建請編足委託預算。

說明：工務局建管科目前僅以每年九萬九千元委託台南市建築師公會辦理建造執照抽查，而整年度將近一千多件抽查案件，約需經費一百萬元左右，在經費嚴重不足情況下，將會影響到抽查案件審查效率，導致申報開工延遲。

提案五：建造執照第一次審查後暫存時，建議應作實質審查，以利更正後，約時間第二次審查時，審查期程可以有效縮短，以提升建造執照核發效率。

說明：鑒於目前建管科有部分承辦人員，業務繁忙情況下，在第一次審查上僅流於形式部分審查後先暫存，待更正後，等約定時間對圖時再作實質審查，屆時將會列出缺失，再做第二次更正，更正後等待承辦員排定時間，作第三次審查，如此建造執照核准速度將無法加快。

提案六：核發之建造執照內容誤植申請更正，建請於1至2週內完成更正事宜，以利開工、勘驗申報及使照核發。

說明：目前建管科承辦人員在處理建造執照內容誤植申請更正業務部分，往往須超過一個月後才能辦理完成，如此對於建築物申報開工、勘驗進度及使照核發影響甚大。

提案七：建議建築工程完竣查驗時，現場全部缺失需一次通知，俾修正後提送複驗，以提升使照核發效率。

說明：按建築法第70條第一項規定略以，建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣(市)(局)主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等設計圖相符者，發給使

用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。而目前有些承辦員在第二次複查時又列出新缺失，屆時又需第三次複驗，如此勢必影響到使用執照核發效率，請建管科加強承辦人員確實依發照流程辦理。

提案八：建議使用執照核發期限，在非歸責於申請人情形下，非供公眾使用建築物，一個月以內，供公眾使用建築物，二個月內，完成發照。

說明：按建築法第 70 條第一項規定略以，建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣(市)(局)主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等設計圖相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。但供公眾使用建築物之查驗期限，得展延為二十日。是以，如複驗後現場均符合規定，文件、書圖也已齊備，在非歸責申請人情況下，自申請使用執照之日起，非供公眾使用建築物，一個月以內，供公眾使用建築物，二個月內，完成使用執照核發。

臺南市不動產開發商業同業公會 建議事項

108.4.9

提案一：建請 鈞長協助建議臺南市政府各相關單位全面檢討修正過於嚴格之法規，簡化各相關審議委員會之申請流程，增加審議次數，嚴謹考量遴選委員之專業素仰及適任性，承辦人員縮短審查時程，以加快核發建照速度。

說明：

- 一、目前市府各局處所成立之審議委員會計有：都發局〈都市設計審議委員會〉、交通局〈交通影響評估審議委員會〉、工務局〈開放空間審議委員會〉，各委員會各自訂定審議規定，並無跨局處通盤考量如何簡化流程，縮短審查時間，導致影響後續建照核發速度，故建議 鈞長邀集各相關單位研議如何加快審議時程。
- 二、據查，上開各審議委員會訂定之法規、要點大部分屬六都最嚴格的，建議參考高雄市法規並邀集業界各相關單位研議，修訂較寬鬆之版本以供本業遵循。

提案二：建請 鈞長協助建議臺南市政府彈性調整本市商業區面臨 9M、住宅區面臨 12M 以上計劃道路之基地基礎容積，以因應快速環境變遷與時代進步，邁向整體且進步的都市發展。

說明：

- 一、自從馬政府核定六都以來，其他都市大力推動公共建設，創造利多，順勢帶動都市繁榮發展，其中最發展鮮明的應屬台中市及高雄市。反觀文化古都臺南為何仍停滯不前敬陪六都之末呢？本會認為原因出在本市容積率太低限縮六都及經濟發展，甚至大幅衰退。
- 二、本市自從合併升格以來市府從未以邁向國際化都市的格局來彈性檢討調整容積率，因此出現都會區林森路 40M 道路容積率僅 165%〈蓋 3 樓〉，中華南路 30M 道路容積率僅 120%〈蓋 2 樓〉，鄉村區非都市土地卻有 240% 的容積率〈用不完〉之亂象，這麼多年來市府卻都視而不見，不見補救調整，任憑都市逐漸沒落。
- 三、由於容積率太低，導致市民因居住空間不足便以違建來增加使用面積，不僅亂象叢生，破壞都市景觀，政府更無力解決。
- 四、有鑑於此；本會身為臺南市產業界的一份子，誠心建議市府在大力

臂劃臺南的基礎建設之餘，多多關心如何提升本市容積率進而創造優質的都市景觀，讓文化首都再度恢復往日榮景。

提案三：建請 鈞長協助建議臺南市政府修正臺南市都市計畫容積移轉審查許可要點第四點；住宅區、商業區之土地，臨接八公尺以上計劃道路即可當『容積移轉接受基地』。

說明：

- 一．檢送內政部及六都容積移轉接受基地之規定，供參酌。
- 二．本會遍查內政部及其他五都之都市計畫容積移轉之辦法，均訂為臨接八公尺以上計劃道路即可當容積移轉接受基地，唯獨本市規定住宅區需臨接十公尺以上計劃道路、商業區需臨接十二公尺以上計劃區道路才能容積移轉，甚不合理。爰；本會建議放寬修正臨接八公尺以上計劃道路即可當容積移轉接受基地。

三．本會建議修正草案如下：

臺南市政府都市計畫容積移轉 審查許可要點	本會建議修正草案
四、接受基地應以下列地區或土地為限： (一) 都市計畫指定之地區。 (二) 位於住宅區之土地，且符合下列各款情形之一： 1. 基地臨接寬度達十公尺以上之計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達五百平方公尺以上。 2. 基地臨接寬度達二十公尺以上之計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達一千平方公尺以上。 (三) 位於商業區之土地，基地臨接寬度達十二公尺以上之計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達一千平方公尺以上。 (四) 位於其他使用分區之土地，基地臨接寬度達十五公尺以上計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達一千平方公尺以上。前項第二款至第四款所稱計畫道路如有二條以上，其寬度擇一認定之。	四、接受基地應以下列地區或土地為限： (一) 都市計畫指定之地區。 (二) 位於住宅區之土地，且符合下列各款情形之一： 1. 基地臨接寬度達八公尺以上之計畫道路，且面積達五百平方公尺以上。 2. 基地臨接寬度達二十公尺以上之計畫道路，且面積達一千平方公尺以上。 (三) 位於商業區之土地，基地臨接寬度達八公尺以上之計畫道路，且面積達一千平方公尺以上。 (四) 位於其他使用分區之土地，基地臨接寬度達十五公尺以上計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達一千平方公尺以上。前項第二款至第四款所稱計畫道路如有二條以上，其寬度擇一認定之。
第一項所稱接受基地不得有下列各款情形之一：	第一項所稱接受基地不得有下列各款情形之一：

(一) 位於農業區、河川區、風景區、保護區 等其他非都市發展用地。 (二) 古蹟所在及毗鄰街廓面向古蹟之建築基 地。	(一) 位於農業區、河川區、風景區、保護區 等其他非都市發展用地。 (二) 古蹟所在及毗鄰街廓面向古蹟之建築基 地。
--	--

內政部營建署 都市計畫容積移轉實施辦法	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
第八條 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。 位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。	第六條 接受基地以位於下列地區為限： 一、第三條第一項第一款之送出基地，其容積僅得移轉至本市政府管轄範圍內之可建築土地。 二、第三條第一項第二款之送出基地，其容積僅得移轉至下列地區： (一) 基地位在大眾捷運場站車站出入口半徑八百公尺範圍內，且須面臨八百公尺以上已開闢之都市計畫道路。 (二) 基地所在位置半徑五百公尺範圍內，有已開闢且其面積在零點五公頃以上之公園綠地或廣場，且須面臨十五公尺以上已開闢之計畫道路，或面臨二條已開闢之計畫道路，而其中一條計畫道路，其寬度須達十二公尺者。	四、接受基地之面積及連接之道路性質，應符合下列各款規定： (一) 面積應達五百平方公尺以上。 (二) 連接之道路（同一路段）面寬及路寬應達八公尺以上。 (三) 符合前款規定之道路應足寬開闢達八公尺以上，並連通已開闢達八公尺以上之道路。 前項第二款、第三款所稱之道路，指都市計畫法新北市施行細則第二條定義之道路，除都市計畫書另有規定外，不包括私設道路及類似道路。 依都市更新條例劃定之更新地區或經「新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則」認定之地區，連接之道路路寬得為八公尺以下，其可移入之容積依第六點之規定。	九、接受基地之面積，應超過一千平方公尺，可移入容積與其臨接道路寬度、面寬等，應依下列規定辦理： (一) 臨接十公尺以上之計畫道路、綠地用地（兼供道路使用）、廣場用地（兼供道路使用）者： 1、臨接該道路之最小單一面寬應大於十公尺。 2、可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之三十。 3、接受基地如屬本辦法第八條第二項規定者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。 (二) 臨接八公尺以上未達十公尺之計畫道路者： 1、臨接該道路之最小單一面寬應大於十公尺，臨接範圍須全長開闢，並二向通車八公尺以上已開闢之計畫道路。其連通路段應至少開闢達四公尺以上寬度。 2、接受基地如臨接二條以上計畫道路者，得擇一檢討。 3、可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之五十。 4、接受基地如屬本辦法第八條第二項規定者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。 前項接受基地，應符合都市計畫土地使用管制規定之建築基地最小開發規模，如位於都市計畫書規定增額容積適用範圍，應優先申請增額容積，增額容積全數申請後，始得依本辦法申請容積移轉。	十八、接受基地可移入容積量與其臨接道路寬度之規定如下： (一) 整體開發地區：臨接已開闢八公尺以上未滿十二公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十；臨接已開闢寬度十二公尺以上未滿十五公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之二十；臨接已開闢寬度十五公尺以上之道路，可移入容積量為基準容積之百分之四十。 (二) 整體開發以外地區：臨接已開闢八公尺以上未滿十二公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十；臨接已開闢寬度十二公尺以上未滿十五公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之十五；臨接已開闢寬度十五公尺以上未滿二十公尺之道路，可移入容積量為基準容積之百分之二十；臨接已開闢寬度二十公尺以上之道路，可移入容積量為基準容積之百分之三十。	四、接受基地應以下列地區或土地為限： (一) 都市計畫指定之地區。 (二) 位於住宅區之土地，且符合下列各款情形之一： 1、基地臨接寬度達十公尺以上之計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達五百平方公尺以上。 2、基地臨接寬度達二十公尺以上之計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達一千平方公尺以上。 (三) 位於商業區之土地，基地臨接寬度達十二公尺以上之計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達一千平方公尺以上。 (四) 位於其他使用分區之土地，基地臨接寬度達十公尺以上之計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達一千平方公尺以上。 前項第二款至第四款所稱計畫道路如有二條以上，其寬度擇一認定之。	八、接受基地應臨接八公尺以上都市計畫道路或臨接計畫道路相連接，且面積達一千平方公尺以上。

第一項所稱接受基地不得有下列各款情形之一：
(一) 位於農業區、河川區、風景區、保護區等其他非都市發展用地。
(二) 古蹟所在及毗鄰街廓面向古蹟之建築基地。