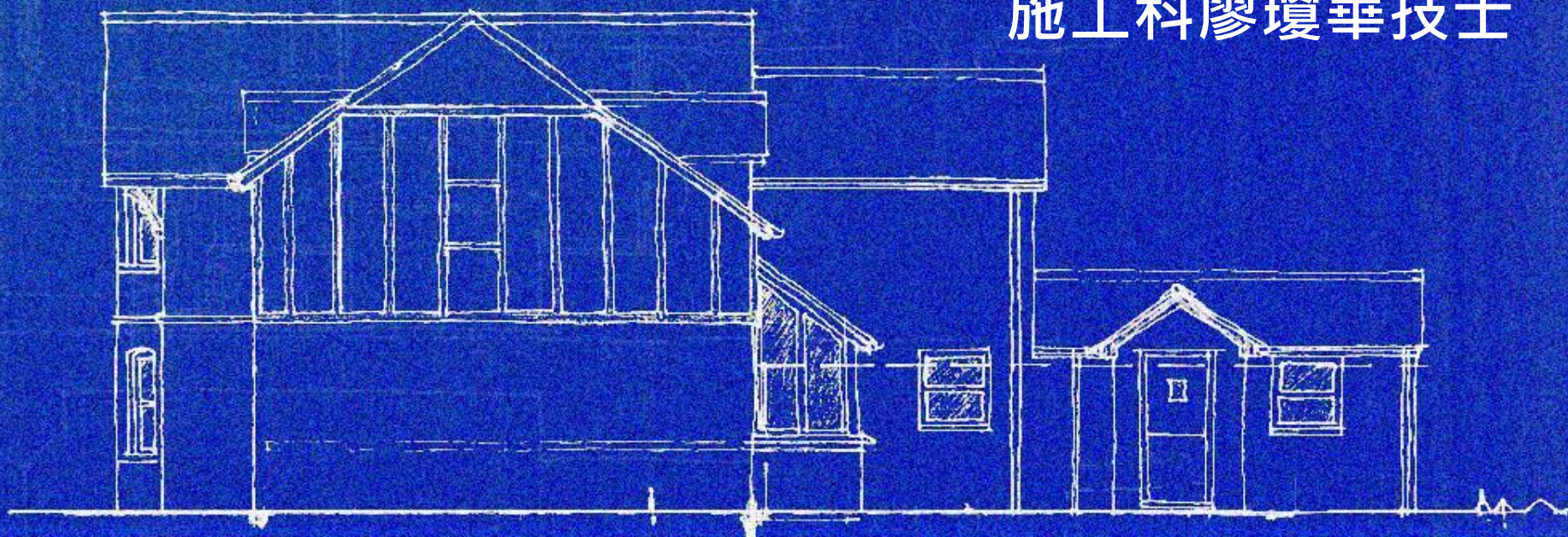


使用執照現場竣工查驗重點及 常見缺失樣態

主講人：新北市政府工務局
施工科廖瓊華技士



簡報大綱



- 壹、法令依據及流程
- 貳、竣工查驗重點
- 參、竣工查驗常見缺失樣態



壹、法令依據及流程

壹、法令依據及流程



法令依據

- 一、建築法第70條

主要構造、主要設備及室內隔間未完成者，將予以**駁回**

- 二、新北市政府建築物竣工查驗注意事項

- 1.公共設施

- 2.建築物四周環境

- 3.建築物位置、主要構造、室內隔間及主要設備之查驗項目（**隱蔽部份**由相關**技師簽證負責**）

- 4.山坡地安全監測系統（**隱蔽部份**由相關**技師簽證負責**）

- 5.室內裝修之天花板型式、淨高是否與核准圖說相符

- 6.變更使用申請範圍內是否已施作完成

- 竣工查驗流程

- 1.掛號後於**20日**(非供公眾**10日**)內安排竣工查驗。
- 2.承造人之**專任工程人員**及**監造人**應會同，否則不予查驗
- 3.無障礙設施由當地主管建築機關相關人員、身心障礙福利團體及建築師公會代表共同組成之勘檢小組實地勘檢
- 4.公共設施部分由各區公所或主管機關負責查驗。
- 5.若涉都市設計審議或開放空間獎勵案件，現場應備妥相關資料以供查驗。

1.現場備妥竣工圖說

3.平行會審單位一同到場

2.承造人之專任工程人員及 監造人到場簽名並會同查驗

4.抽驗是否按圖施工

為甚麼有時候會
有2個以上承辦
人來工地會勘？



- 
- 抽驗數量按「辦理使用執照竣工查驗有關室內隔間查驗數量規定」辦理

派有協驗人員者（總樓地板面積**1萬平方公尺以上1人**，**5萬平方公尺以上2人**），協驗人員負責抽驗地面層以上樓層之室內隔間（含樓梯、梯廳、門窗、挑空挑高）、昇降設備、機房、陽台、露臺、屋頂（含形狀及避雷針）。

以總樓地板面積116,600平方公尺案件為例，協驗有3人



貳、竣工查驗重點

貳、竣工查驗重點

- 按「新北市政府建築物竣工查驗注意事項」
- 一、公共設施
 - 1.地周邊之道路是否修復完成。
 - 2.基地周邊之溝渠(公共排水溝)是否修復完成。
 - 3.基地周邊路燈是否修復完成。
 - 4.基地周邊行道樹是否補植。
 - 5.臨基地上、下游二十公尺內連接管暨雨水下水道設施。

各區公所
或道路主管機關

水利局



• 二、建築物四周環境

1. 私設通路（基地內通路）路面是否鋪設完竣。
2. 施工鷹架、圍籬等是否已拆除完竣。
3. 廢棄物清除並疏通水溝。



- 三、建築物位置、主要構造、室內隔間及主要設備

- 1.建築物位置與核准圖說相符（依**建築線**查核）
建築線、計畫道路、現有巷.....
- 2.**主要構造**已按圖施工
樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂
- 3.室內隔間已按圖隔間完成
以**分戶牆**及**防火區劃牆**為主
- 4.公用部分樓梯間及門廳之地坪及牆壁飾材

5.主要設備

- (1) 消防、專用下水道部分，由消防局、水利局查驗。
- (2) 昇降機設備是否安裝完成，並由內政部指定的檢查機構或協會辦理竣工查驗。

許可證併同使用執照核發

(3) 避雷設備

(4) 防空避難設備

以防空避難室當層為主

(5) 停車空間

A. 停車空間及車道**地坪**是否鋪設瀝青混凝土、混凝土或類似代用品及**畫線**標明。

B. 車位是否按核准圖**編號**並漆繪完成

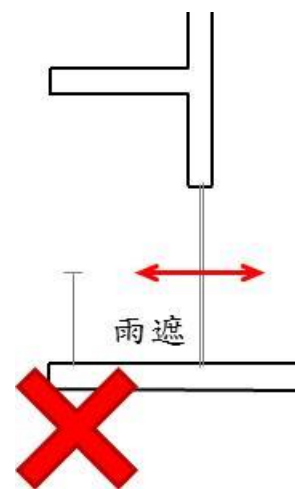
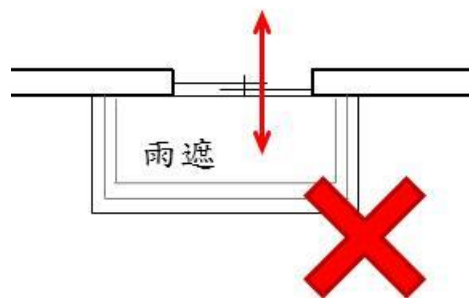
C. 機械停車設備是否按裝完成

採用機械停車者，請注意上層淨高度，另機械停車位尺寸皆為**淨尺寸**。



6.建築物方面

- (1)應完成外表飾材，門窗框含玻璃應按裝完成
雨遮處不得設置落地門窗進出使用



- (2)綠化是否依核准圖說完成
- (3)騎樓或無遮簷人行道是否依核准圖說留設
新北市騎樓及無遮簷人行道設備標準
應與鄰地順平

(4)露台是否依核准圖說留設
上方**不得有頂蓋**



7. 防火避難設施

(1) 防火區劃

高層建築廚房使用燃氣設備者，應予區劃

(2) 防火門窗

安全梯防火門不得上鎖 / **不得有門檻**應設置自動回歸設施 / 向避難方向開啟

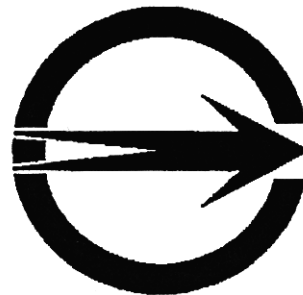
現場應貼標籤



- 數字代表防火時效(單位：分鐘)
- 英文字母A代表具有阻熱性，B代表不具阻熱性
- 例如f(60A)：具有60分鐘防火時效及阻熱性
- 例如f(60/30A)：具有60分鐘防火時效及30分鐘阻熱性
- 例如f(60B)：具有60分鐘防火時效未具阻熱性

建築用防火門驗證登錄檢驗標識範例

圖示 →



識別號碼 →

字號(R)

R3A001

申請人代碼(五碼)

3：為標準檢驗局轄

區代碼

A001：為工廠代碼

001-0-f (60/30A)

型式代碼

系列

防火性能等級

8. 山坡地安全監測系統

103年1月1日起申請建照案件

9. 室內裝修

天花板型式、淨高是否與核准圖說相符

10. 變更使用

申請範圍內是否已施作完成





參、竣工查驗常見缺失樣態

參、竣工查驗常見缺失樣態

- 內政部86年7月29日台內營字第8673349號函釋
按「自樓梯級面最外緣量至天花板底面，梁底面或上一層樓梯底面之垂直淨空距離，不得小於190公分。」建築技術規則建築設計施工編第35條定有明文。樓梯之垂直淨空距離，不得小於190公分係屬**最低標準**，應**無容許誤差**範圍之適用。

- 一、停車空間

1. 停車位前方空間是否足夠
2. 應為淨尺寸
3. 大、小車位是否與原建照相符
4. 汽車坡道及管道下方高度

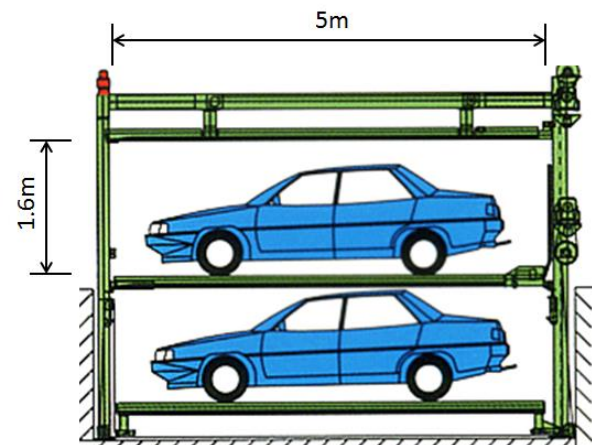
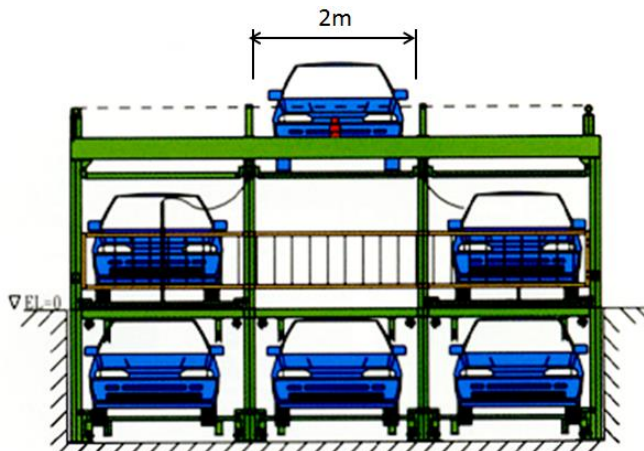


5. 機械停車位

依據：99.7.1建築物附設停車空間機械停車設備規範

內政部92.3.4內授營建管字0910016287號函

- (1) 不供乘車人進出使用之機械停車位，停車位之長度應在**5m**以上，寬度應在**2m**以上。
- (2) 上開規定之最小寬度、長度、淨高，均應為實際可供汽車停放之**淨尺寸**。





- **車道設置迴轉盤不得替代迴轉半徑**

88年10月28日台內營字第8877696

- 1. 為維護停車空間使用者人身安全並保持人員駕駛階段之車道車流通暢，車道之內側曲線半徑應符合建築技術規則設計施工編第61條第3款規定，不得以車道已設置迴轉盤而免依上開規定辦理**
- 2. 車道之內側曲線半徑應為5公尺以上**



改善前



改善後

淨高 $\geq 2.1\text{m}$, 係指淨尺寸不
含機箱或軌道

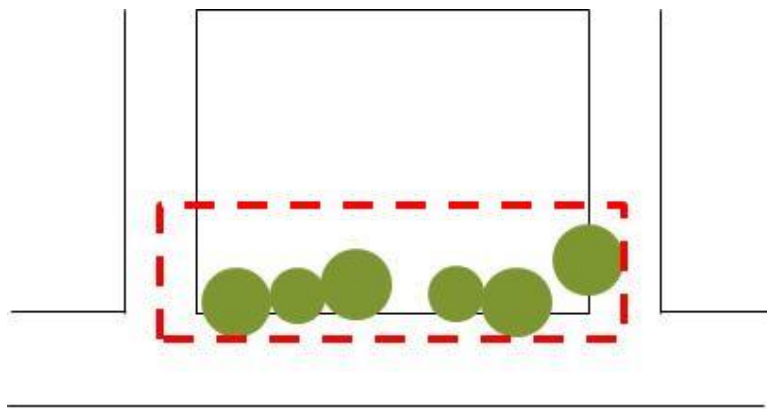


寬度為250cm或225cm
停車位長邊鄰接牆壁者，**寬度不
得寬減**



• 二、開放空間或停車空間獎勵、都審議案件

1. 開放空間或停車空間獎勵與原圖說不符，應會建照科
2. 都市設計審議案件，應依「新北市都市設計審議作業要點」第9條檢討，是否應辦理都市設計審議變更設計程序



主要沿街面之樹種不得變更

都審承諾事項應完成

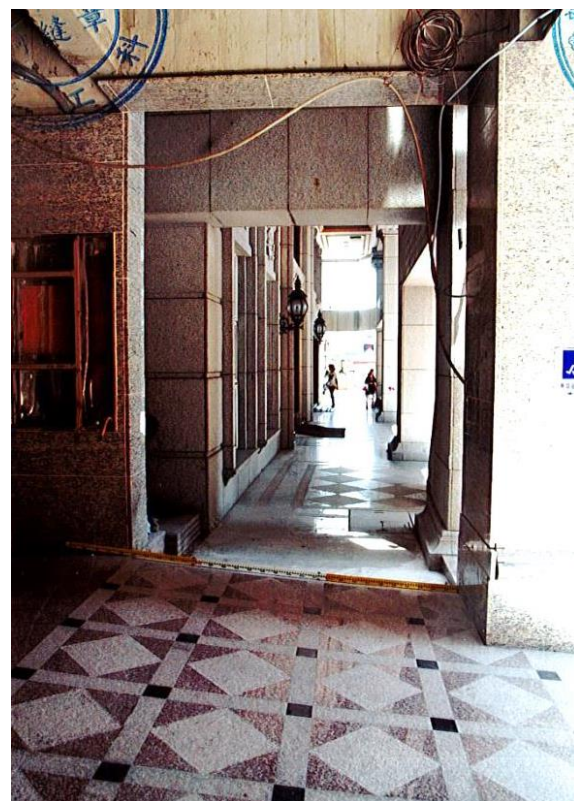


都審承諾事項應完成



• 三、騎樓、無遮簷人行道及人行步道

1. 騎樓或無遮簷人行道應與鄰地順平。
2. 地面應與人行道齊平，無人行道者應高出道路境界處十公分至二十公分，不得設置台階或任何阻礙物，並應道路境界線作1/40瀉水坡度。



• 三、騎樓、無遮簷人行道及人行步道

3. 市區道路兩旁建築物之騎樓及無遮簷人行道地平面，應依照市區道路及附屬工程設計標準及配合道路高程建造
4. **山坡地**基地應自建築線或基地內通路邊退縮設置**人行步道**，其退縮距離不小於**1.5公尺**。

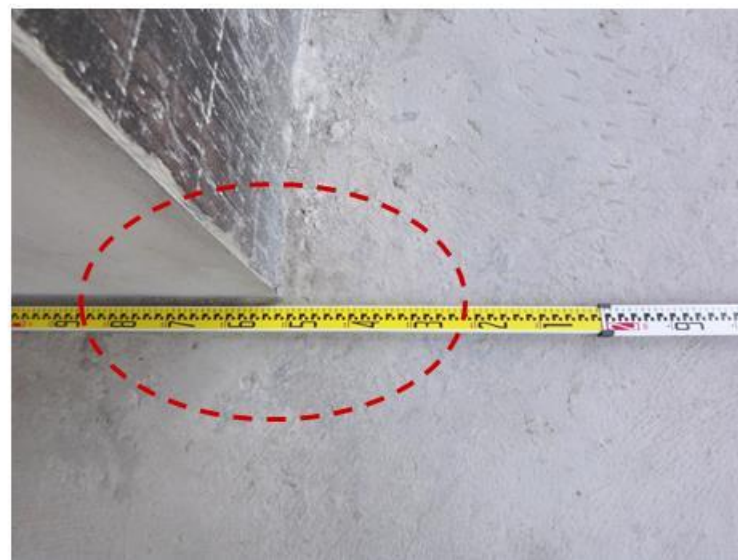


相關法條：

1. 建築法§43
2. 建築技術規則建築設計施工編§57、§263
3. 市區道路條例§9
4. 新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準

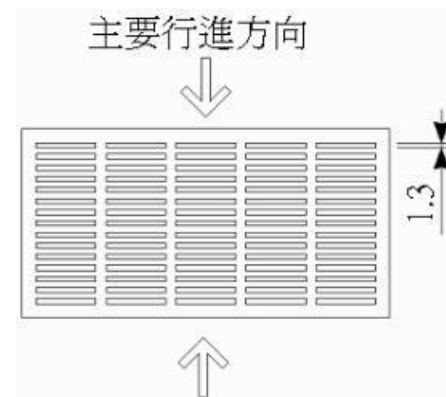
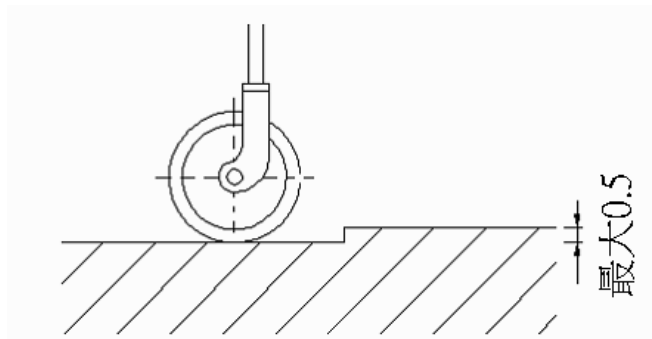


- 騎樓寬度 $\geq 352\text{cm}$, 騎樓柱外緣自建築線退15cm
- 騎樓淨寬 $\geq 250\text{cm}$, 與鄰地順平(水平延續性)



● 四、無障礙設施

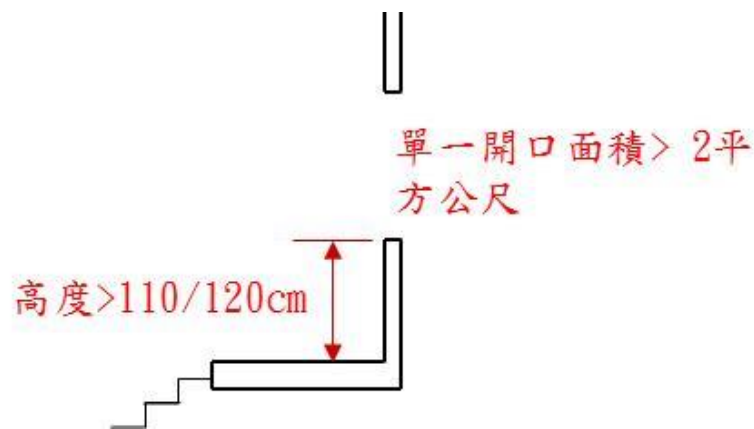
1. 經勘檢小組查驗不符規定者，應改善至符合法規。
2. 與人行道連接處、不得設置車擋或台階。
3. 室外通路淨寬不得小於130cm、室內通路淨寬不得小於120cm。
4. 無障礙坡道斜率 $\leq 1/12$ 。



室外通路避免行經水溝，如有應採垂直方向，水溝開口間距小於1.3cm

• 五、安全梯

1. 戶外安全梯對外單一開口面積應達2平方公尺以上。
2. 與建築物任一開口距離 (90cm/200cm) 。
3. 開口檯度仍應符合規定 (110cm/120cm) 。



戶外安全梯開口-安全防護措施改善，設置隱形鐵窗

4. 出入口應裝設具有一小時以上防火時效且 具有半小時以上阻熱性之防火門，並不得設置門檻，其寬度不得小於九十公分。
5. 寬度**75公分**之樓梯，其淨寬**不含扶手**。



• 六、安全梯防火門

1. 門扇應**往避難層方向開啟**，不得與樓梯迴轉半徑相交。
2. 設有門弓器或地鉸鏈。



3.安全梯防火門不得設置門檻或臺階。



改善前



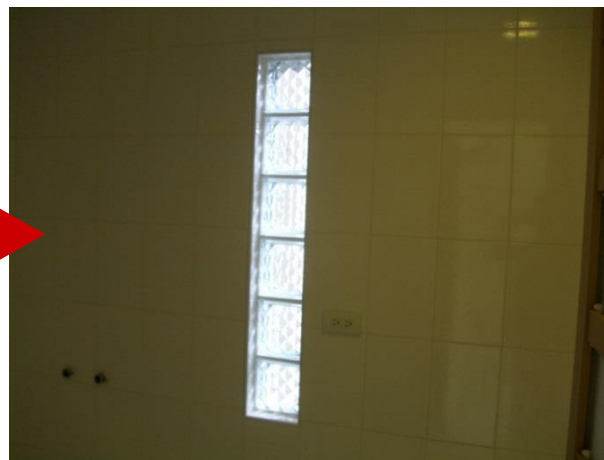
改善後

• 七、臨地界之外牆開口

1. 緊接鄰地之外牆不得向鄰地方向開設門窗、開口及設置陽臺。但外牆或陽臺外緣距離境界線之水平距離達一公尺以上時，或以不能透視之固定玻璃磚砌築者，不在此限。



改善前



改善後砌1hr防火時效玻璃磚

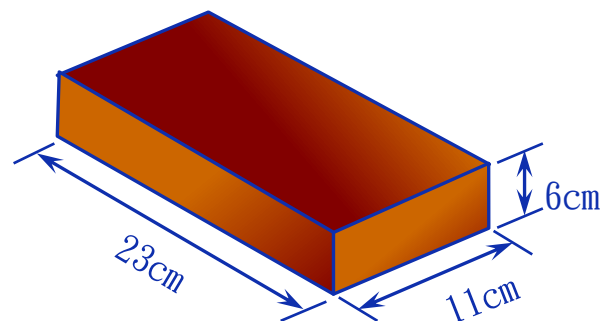
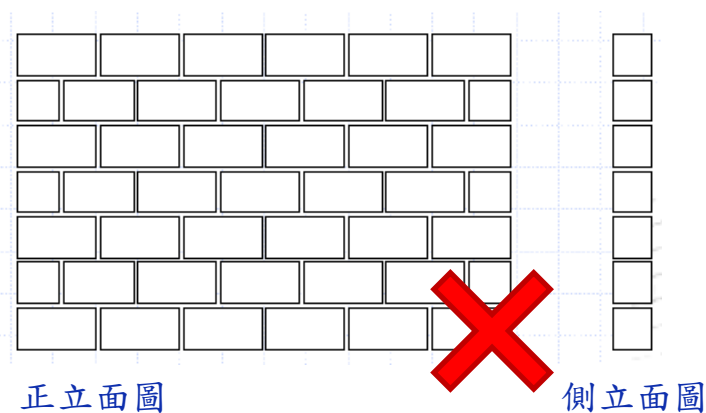
- 
2. 自基地境界線退縮未達1.5公尺範圍內之外牆開口，應設置防火門窗。
 3. 離地界1.5~3m距離可開窗但須檢討同一居室開窗面積不可超過3平方公尺，或施作0.5小時防火時效防火門窗。
 4. 防火窗係以內政部營建署認可文件為主。

磚的砌築方式將影響防火時效

建築技術規則建築設計施工編第73條：具有一小時以上防火時效之牆壁、樑、柱、樓地板，應依左列規定：…（三）磚、石造、無筋混凝土造或水泥空心磚造，其厚度在七公分以上者。



CNS標準紅磚尺寸 $23*11*6\text{cm}$
坊間常見尺寸 $21*10*5\text{cm}$





- 八、基地內通路

- 1.不得設置障礙物或門窗。
- 2.寬度至少 $\geq 6\text{m}$ 寬。
- 3.本局建照科97.05.28建築法規研討會會議紀錄:本質上比照「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」淨高不得小於3公尺，**通行範圍不得有任何阻礙物**。



改善前



改善後

● 九、欄杆扶手規定

1. 設置於露臺、陽臺等處之欄桿扶手高度，不得小於1.1公尺；十層以上者，不得小於1.2公尺。建築物使用用途為 A-1、A-2、B-2、D-2、D-3、F-3、G-2、H-2 組者，前項欄桿不得設有可供直徑十公分物體穿越之鏤空或可供攀爬之水平橫條。



改善前



改善後

A-1供集會、表演、社交，且具觀眾席之場所

A-2供旅客等候運輸工具之場所

B-2供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所

D-2供參觀、閱覽、會議之場所

D-3供國小學童教學使用之相關場所

F-3供兒童及少年照護之場所

G-2供商談、接洽、處理一般事務之場所

H-2供特定人長期住宿之場所

2.建築物使用用途為 H-2、D-3、F-3 組者，外牆設置開啟式窗戶之窗臺高度不得小於1.1公尺；十層以上不得小於1.2公尺。



改善前



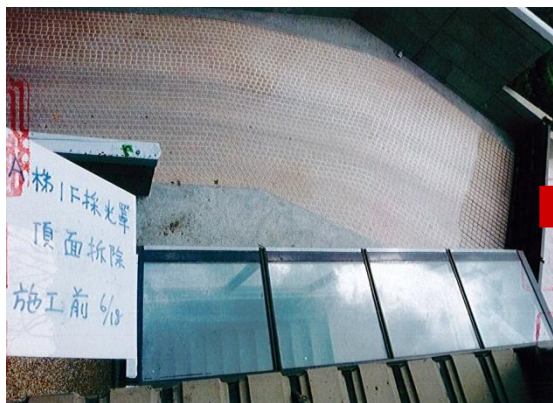
改善後



- 十、室內裝修審查原則

- 1.申請範圍以建照認定，若建照核發或變更設計時已併案辦理室內裝修，其申請範圍、材料、天花板高度，經建築師檢討符合室內裝修管理辦法第30條規定，得併竣工時辦理一次修正。
- 2.若**建照**核發或變更設計時**無併案申請室內裝修**，應先**辦理變更設計**，補辦室內裝修程序。
- 3.消防竣工核准函之室內裝修面積、材料及高度與使照申請竣工不一致，請洽消防局辦理。

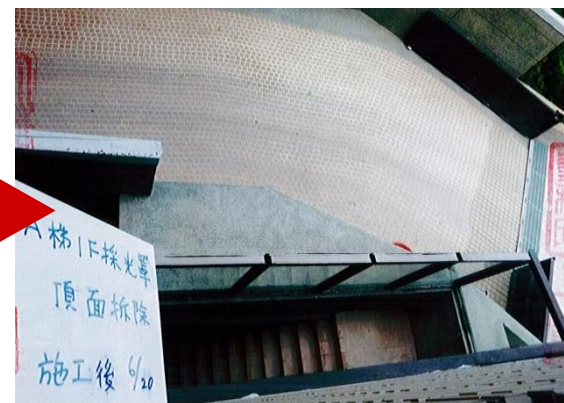
• 十一、其它未按圖施工事項



改善前，增設採光罩



改善中



改善後

自主檢查表



公發布日期 101/1/4 新北市政府公共工程搭建臨時工務所處理要點

公發布日期 102/11/14 新北市公共工程及公有建築工程營建剩餘土石方交換利用作業要點

公發布日期 103/3/15 修正「新北市建築工程施工圍籬綠美化推動實施計畫」

公發布日期 103/9/4 新北市營建剩餘土石方資源堆置處理場區申請臨時建築作業要點

公發布日期 103/2/12 建築工程因工程鉅大申請增加工期案

公發布日期 104/4/8 訂定竣工查驗常見缺失自主檢查表等相關表格(適用即日起申請使用執照案件)

修正日期 104/4/16 「新北市政府核辦使用執照修改竣工圖、併案辦理變更設計及補列筆誤或漏列注意事項」

新北市政府建管法規函釋

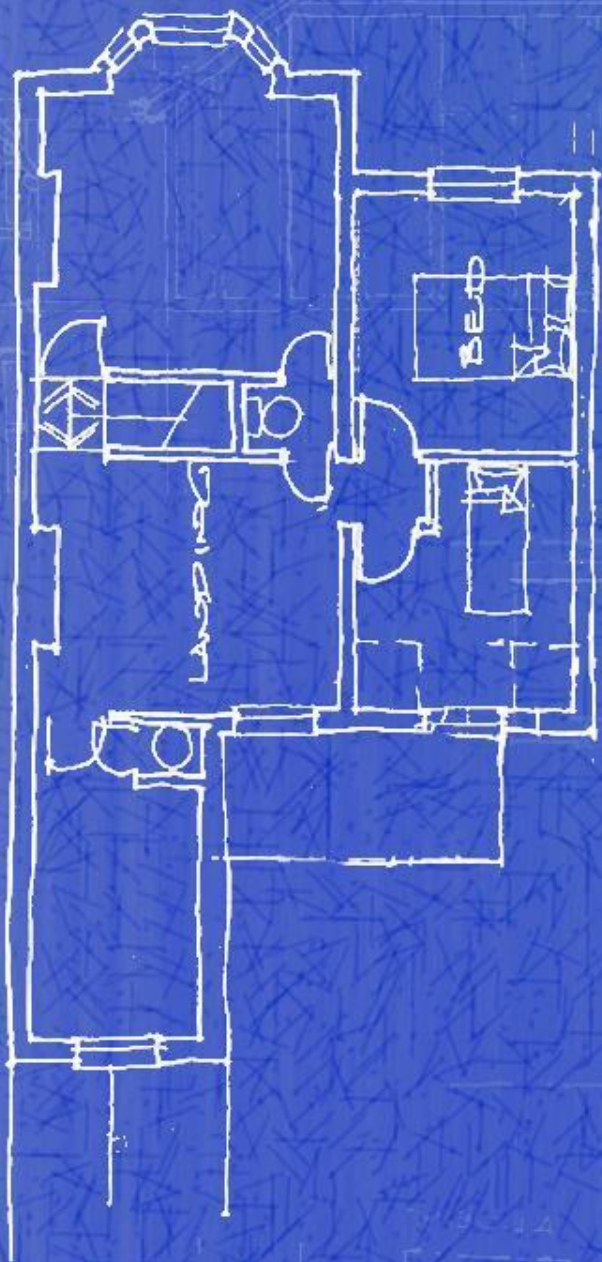
發文日期 102/4/25 「新北市建築工程申請使用執照應檢附之竣工照片簡化作業」會議紀錄 (實施日期：102/7/1起申報開工之案件)

製表日期:104年4月8日

竣工查驗常見缺失自主檢驗表

項目	是	否	備註
一、公共設施			
1 基地周邊之道路是否修復完成			
2 基地周邊之溝渠(公共排水溝)是否修復完成			
3 基地周邊路燈是否修復完成			
4 基地周邊行道樹是否補植			
5 臨基地上、下游二十公尺內連接管暨雨水下水道設施(請檢附竣工基地周邊之連接管暨雨水下水道照片)			
6 基地周邊排水溝是否已疏通			
二、建物四週環境			
1 人行道順平與鄰地是否已順平(騎樓、無遮簷)			
2 車道出入口順平及私設(基地內)通路是否已鋪設完成(出入口是否無設置柵欄)			
3 搭蓋之圍籬、遮板、鷹架、工棚、樣品屋、拆除之舊有建築物是否已拆除完竣			
4 開放空間案件是否已依核准圖說留設			
三、建築物位置、主要構造、室內隔間、主要設備			
1 建築物位置是否與核准圖說相符			
2 樑、柱之位置、斷面尺寸(注意應扣除管道間)、數量、間距是否與核准圖說相符			
3 樓地板是否無擅自降版			
4 樓梯淨高是否大於1.9公尺以上			
5 樓梯淨寬、踏數及方向是否與核准圖說相符			
6 隔(分)戶牆位置是否與核准圖說相符			
7 室內隔間是否已施作完成			
8 機房隔間是否已施作完妥			
9 設置於露臺、陽臺、室外走廊、室外樓梯、平屋頂及室內天井等欄杆扶手是否達1.1公尺以上;10樓以上達1.2公尺以上			
10 使用用途D-3、F-3、H-2組者,外牆設置開啟室窗戶臺度是否達1.1公尺以上;10樓以上達1.2公尺以上			
11 樓梯寬度在三公尺以上者,中間是否已加裝扶手(但級高在15公分以下,且級深在三十公分以上者得免設置)			
12 陽臺落地窗是否已確實固定完成(不能假固定)			
13 陽臺女兒牆是否無設置窗框			
14 使用用途A-1、A-2、B-2、D-2、D-3、F-3、G-2、H-2組者,欄杆是否符合不得設置可供直徑十公分物體穿越之鏤空或可供攀爬之水平橫條欄杆之規定			

項目	是	否	備註
15 防火門開啟方向等是否符合建築技術規則76條規定			
16 防火門地坪是否已順平完妥			
17 雨遮處窗戶是否無擅自改為落地窗			
18 公用部分樓梯間及門廳之地坪及牆壁飾材是否完成粉刷或貼面材			
19 戶外安全梯開口是否已注意平臺欄桿高度(開口面積需大於2平方公尺以上)			
20 排氣墩高度及屋頂層女兒牆高度是否未超出1.5公尺(有另規定者依其規定)			
四、主要設備			
1 避雷針是否已安裝完妥			
2 昇降設備是否已安裝完妥			
3 設有汽、機車昇降機者是否已安裝完妥			
五、停車空間			
1 車道出入口是否已設置完妥			
2 室外內停車空間及車道是否已鋪設瀝青混凝土、混凝土或類似代用品及畫線標明			
3 供停車空間之樓層淨高是否已達2.1公尺以上			
4 各汽、機車位尺寸是否符合規定			
5 雙向汽車車道寬度是否已達5.5公尺以上			
6 單向汽車車道寬度是否已達3.5公尺以上			
7 機車道寬度是否已達1.5公尺以上			
8 機械停車設備之尺寸是否達置車板淨寬2公尺長5公尺以上,高度上層淨高度1.6公尺以上、下層淨高度1.8公尺以上			
六、建物方面			
1 建築物外牆立面是否已完成外表飾材(或水泥粉刷)			
2 建築物外牆門窗開口是否與核准圖說相符			
3 門窗框含玻璃是否已安裝完成並可供使用			
4 綠化部分是否已依綠化圖說樹種及喬木數量、高度相符			
5 天井是否無預留筋及依圖說施作			
6 騎樓寬度是否已達3.52公尺以上、淨寬2.5公尺以上及淨高3公尺以上			
7 露臺是否無擅自設置頂蓋(含飾板)			
七、其他			
1 有施作室內裝修者是否已申請核准			
2 雜項工程物是否已依核准圖說施作完妥			
3 各外審單位應辦理事項是否已施作完妥			
4 防水開門是否已設置完妥			



簡報結束 謝謝指教

