



五、常見缺失及查驗重點



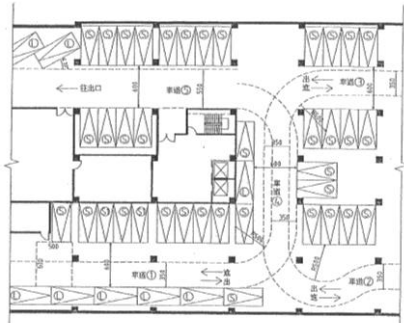
五、常見缺失及查驗重點

- 1、停車位尺寸
- 2、容積檢討部份
- 3、開放空間獎勵案件
 - 停車空間獎勵案件
 - 都市設計審議案件
- 4、騎樓、無遮簷人行道及1.5m人行步道
- 5、無障礙設施
- 6、戶外安全梯開口
- 7、免計容積之機電空間
- 8、防火門
- 9、使用執照業務執行之室內裝修審查原則
- 10、夾層空間
- 11、外牆開口(建築技術規則第45條、110條)
- 12、類似通路、基地內通路
- 13、樓梯淨高、淨寬
- 14、建築技術規則地38條欄桿扶手規定，不可有供攀爬之水平橫條等
- 15、其他



1、停車位部份

- (一)注意事項:
 1. 停車位前方空間是否足夠
 - (1) 99年6月30日前：前方車道之寬度應為5.5公尺以上。
 - (2) 99年7月1日起：前方應留設深5.5公尺，寬5公尺以上之空間。
 - (3) 102年7月1日起：前方應留設深6公尺，寬5公尺以上之空間。
 2. 應為淨尺寸。
 3. 大、小車位是否與原建照相符。
 4. 汽車坡道下方高度。



103年施政計畫管考職能教育訓練

209



1、停車位部份

- (二)法令依據:
 1. 建築技術規則§60:
 - (1) 99年6月30日前：停車位為寬2.5公尺，長6公尺；設置於室內之停車位，其1/2車位數，每輛停車位寬度及長度各寬減25公分。
 - (2) 99年7月1日起：設置於室內之停車位，其1/4車位數，每輛停車位寬度及長度得各寬減25公分。但停車位長邊鄰接牆壁者，寬度不得寬減。
 - (3) 102年7月1日起：每輛停車位為寬2.5公尺，長5.5公尺。但停車位角度在30度以下者，停車位長度為6公尺。
設置於室內之停車位，其1/5車位數，每輛停車位寬度得寬減20公分。但停車位長邊鄰接牆壁者，不得寬減，且不得連續設置。
 2. 建築技術規則§61
 3. 建築技術規則§62：
供停車空間之樓層淨高，不得小於2.1公尺。

103年施政計畫管考職能教育訓練

210



1、停車位部份

- 車道設置迴轉盤不得替代迴轉半徑

法令依據—88.10.28(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

1、停車位部份

- 機械停車位

- **法令依據**—

- 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內授營建管字第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。



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

1、停車位部份

寬度為250cm或225cm



淨高 $\geq 2.1\text{m}$, 係指淨尺寸不含機箱或軌道



停車位長邊鄰接牆壁者，寬度不得寬減。

103年施政計畫管考職能教育訓練

213

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

1、停車位部份—停車位淨空間不足改善



改善前照片



改善後照片

103年施政計畫管考職能教育訓練

214

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

1、停車位部份—車道淨寬不足改善



改善前照片，門框造成淨寬不足

改善後照片，調整門框

215

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

2、容積檢討部份

• (一)注意事項：

1. 自設或法定車位數量變更，是否影響免計容積計算。
2. 分戶牆、隔間牆、梯廳牆面位置調整是否涉及變更容積檢討。

• (二)法令依據：

1. 法定車位或都審規定者不得任意變更。
2. 容積應依建築技術規則§162規定檢討。
3. 內政部94.5.18台內營字第0940083309號函

僅安全梯之梯間、緊急升降機之機道、特別安全梯與緊急升降機之排煙室及機電設備設置於依法設置之防空避難設備、裝卸、停車空間內者，其面積得併入屋頂突出物、防空避難設備、裝卸、停車空間項目檢討。

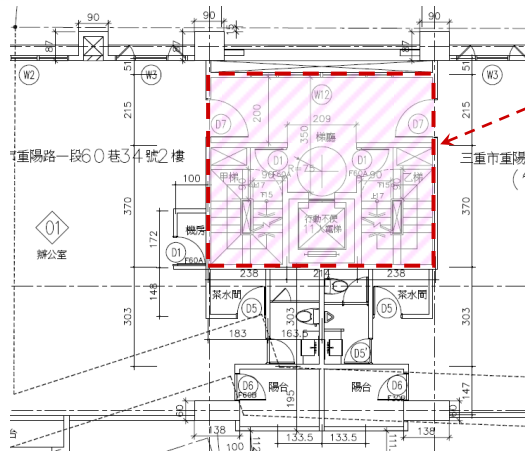
216

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

2、容積檢討部份



梯廳或安全梯間變更
須檢討免計容積面積
，且非屬筆誤得併案
修改竣工圖項目

103年施政計畫管考職能教育訓練

217

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

3、開放空間獎勵、停車空間獎勵、都市設計審議

- (一)注意事項:
 1. 開放空間與原圖說不符，應會建照科。
 2. 獎勵停車與原圖說不符，應會建照科。
 3. 都市設計審議案件，應檢討是否應辦理都市設計審議變更設計程序。

103年施政計畫管考職能教育訓練

218

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



3、開放空間獎勵、停車空間獎勵、都市設計審議

(二)法令依據:

新北市都市設計審議作業要點

不影響原都市設計審議決議內容(包含建築物配置、開放空間景觀配置、主要出入口動線、基地內停車出入動線,及特殊個案回饋及都市設計審議承諾事項等)前提下

1. 綠化設施植栽種類微調變更者 --> 屋頂綠化設施變更得比照辦理
2. 停車位置、數量變更: 停車位置、數量調整小於總停車位數百分之十且三部(含)以下, 並無涉及停車獎勵內容變更者
 ↳ 有關停車數量之變更, 係指汽、機車停車位數量調整合併計算小於總停車位數百分之十且三部(含)以下者, 至汽車停車位大、小車位之變更, 尚無涉及都市設計審議事項, 請依建築管理法令規定辦理
3. 內部隔間變更無涉及戶數變更、空間用途合理性者
4. 不涉及整體造型之建築立面微調(如開窗位置、尺寸等), 尺寸調整在±2%且小於30公分範圍以內者
 ↳ 係指整體建築物立面尺寸調整增減值在百分之二, 尺寸調整合計值小於30公分, 且不涉及整體造型之變更

103年施政計畫管考職能教育訓練

219



3、開放空間獎勵、停車空間獎勵、都市設計審議

都審綠化變更: 植栽數量不減少

以喬木替代喬木、喬木替代灌木、灌木替代灌木



告示牌應與現場設置相符

103年施政計畫管考職能教育訓練

220



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

3、開放空間獎勵、停車空間獎勵、都市設計審議

1. 告示牌應與設置數量相符
2. 告示牌應予固定(停獎或開放空間)



103年施政計畫管考職能教育訓練

221



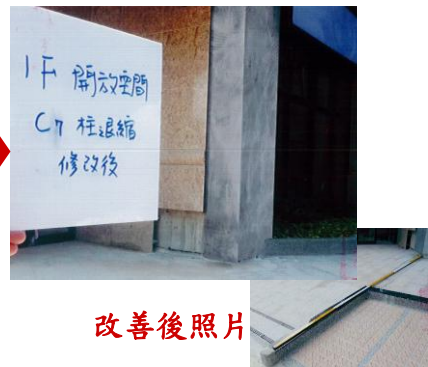
使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

3、開放空間獎勵、停車空間獎勵、都市設計審議

—開放空間淨寬不足改善



改善中照片



改善後照片

103年施政計畫管考職能教育訓練

222



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

4、騎樓、無遮簷人行道及1.5m人行步道

(一)注意事項:

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，並應向道路境界線作1/40瀉水坡度。
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，其退縮距離不小於一點五公尺。

103年施政計畫管考職能教育訓練

223

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government

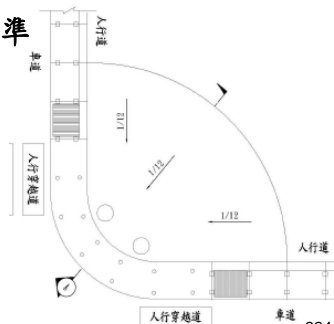
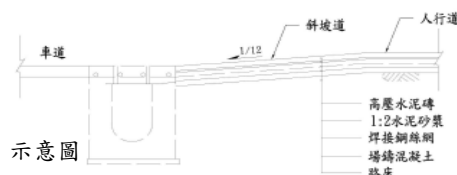


使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

4、騎樓、無遮簷人行道及1.5m人行步道

(二)法令依據:

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



224

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

4、騎樓、無遮簷人行道及1.5m人行步道

- 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)



103年施政計畫管考職能教育訓練

225

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

5、無障礙設施通路部分

- (一)注意事項：經勘檢小組查驗不符規定者，即便按圖施工，仍應改善至符合法規
1. 與人行道連接處、是否設置車擋或台階。
 2. 室外通路淨寬不得小於130cm、室內通路淨寬不得小於120cm。
 3. 出入口淨寬 ≥ 90 公分
 4. 無障礙坡道斜率 $\leq 1/12$
- (二)法令依據：
1. 建築技術規則建築設計施工編第十章無障礙建築物
 2. 建築物無障礙設施設計規範

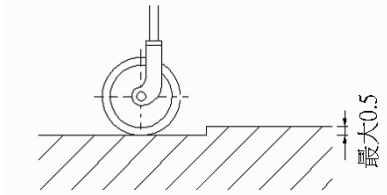
226

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government

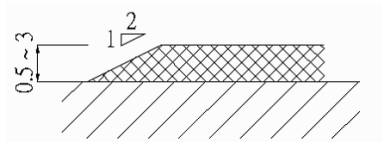


使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

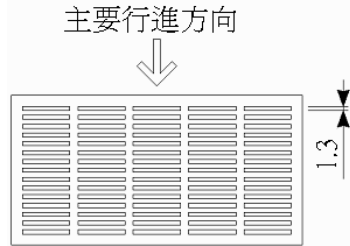
5、無障礙設施通路部分



最大0.5



高程差之限制



主要行進方向

1.3

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

103年施政計畫管考職能教育訓練

227

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

5、無障礙設施通路部分



室外通路銜接處應破口



順平並勿設置車檔

103年施政計畫管考職能教育訓練

228

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



6、戶外安全梯部分

(一)注意事項:

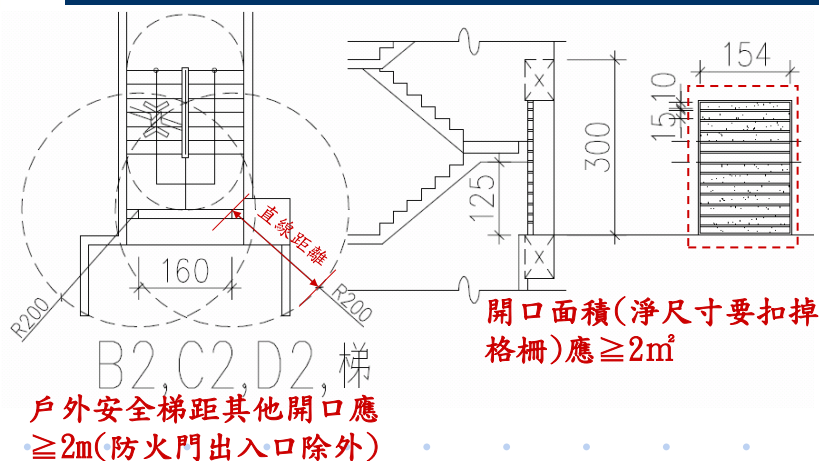
1. 對外單一開口面積應達2平方公尺以上。
2. 與建築物任一開口距離應達2公尺以上。
3. 出入口應裝設具有一小時以上防火時效且具有半小時以上阻熱性之防火門，並不得設置門檻，其寬度不得小於九十公分。
4. 開口檯度仍應符合規定 (110cm/120cm)

(二)法令依據:

1. 建築技術規則建築設計施工編§97



6、戶外安全梯部分



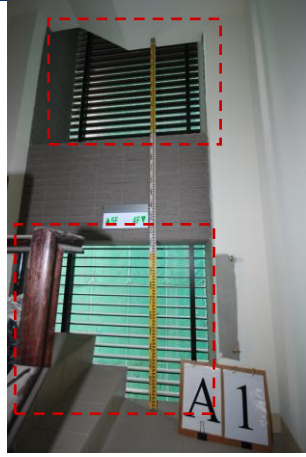


使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

6、戶外安全梯部分



每層樓單一開口
面積 $\geq 2\text{m}^2$



103年施政計畫管考職能教育訓練

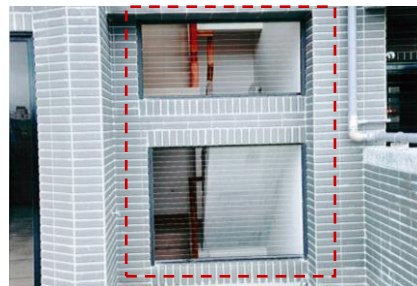
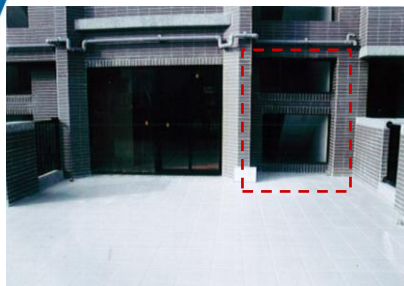
231

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

6、戶外安全梯部分



戶外安全梯開口-安全防護措施改善

103年施政計畫管考職能教育訓練

232

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

7、免計入容積之機電空間

(一)注意事項:

1. 可以變更位置或形狀，但不可變更面積。
2. 免計入容積之檢討。

(二)法令依據:(內政部94.11.30台內營字第0940087432號函)

1. 機電設備空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及管理委員會使用空間面積之和 $\leq 15\%$ 法定容積。
2. 各層「機電設備空間」面積之和 $\leq 1/10$ 當層居室面積。
3. 寬度 $\leq 2m$ ，長度無限制，應設置1hr時效防火門。

103年施政計畫管考職能教育訓練

233

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

7、免計入容積之機電空間



寬度 $\leq 2m$
應設置1hr時效防火門用途區劃



103年施政計畫管考職能教育訓練

234

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



8、防火門

(一)注意事項：

1. 防火時效。
2. 門扇應往避難層方向開啟，**不得與樓梯迴轉半徑相交。**
3. 是否設有門弓器或地鉸鏈。
4. 不得設置門檻或臺階。
5. 一般安全梯**1hr防火時效**、免阻熱性；戶外安全梯與特別安全梯**1hr防火時效+0.5hr阻熱性**。
6. 常時關閉式之防火門門扇或門樘上應標示常時關閉式防火門等文字。

103年施政計畫管考職能教育訓練

235



8、防火門

(二)法令依據：

1. 建築技術規則建築設計施工編§76：
防火門窗係指防火門或防火窗，其組件包括門窗扇、門窗樘、開關五金、嵌裝玻璃、通風百葉等配件或構材。
2. 建築技術規則建築設計施工編§97



103年施政計畫管考職能教育訓練

236



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

8、防火門



檢驗合格防火門
設有自動關閉設施(門弓器)



103年施政計畫管考職能教育訓練

237

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

8、防火門



安全梯防火門不得設置門檻或
台階, 應予拆除或順平



103年施政計畫管考職能教育訓練

238

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



8、防火門—地坪未順平改善



改善前照片



改善後照片



9、使用執照業務執行之室內裝修審查原則

(一)法令依據:

1. 建築法§25、§39、§77-2
2. 室內裝修管理辦法

(二)注意事項:

1. 申請範圍以整個建築執照認定，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，不得於竣工時併使照申請，應先逕洽本局建照科辦理變更設計，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。



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

9、使用執照業務執行之室內裝修審查原則



室裝材料應符合建築
技術規則第88條規定

103年施政計畫管考職能教育訓練

241

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

10、地上1樓夾層部份

(一)注意事項:

1. 涉及建築法第39條部份外，可變更樓梯位置。

(二)法令依據:

1. 93.10.28建照科建築法規研討會會議紀錄:依建築技術規則設計施工編第164條之1規定…夾層設計，依該條文第5款檢討，惟為避免類似廁所挑高等不合理情形、及預留非必要過梁衍生違建疑慮，夾層仍需檢討同條文第1、2、3款。
2. 夾層樓梯方向、位置可調整,但樓地板形狀不可變更。(可併案變更設計依附表二第一項次(一)項目3.修改事項辦理)

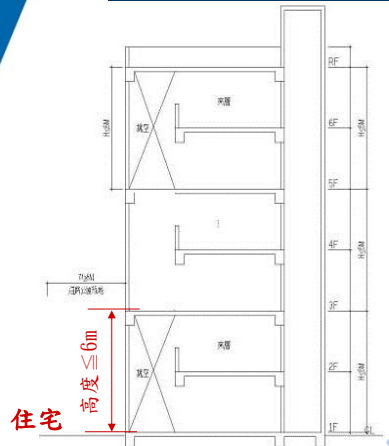
103年施政計畫管考職能教育訓練

242

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



10、地上1樓夾層部份



每戶設1處, 高度小於6m,
面積小於1/3FA或100m²



103年施政計畫管考職能教育訓練

243



11、建築技術規則外牆開口之檢討

(一) 注意事項:

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。
2. 建築物自基地境界線退縮未達1.5公尺範圍內之外牆開口應裝設1小時以上防火時效之防火門或固定式防火窗。
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，不可單以鋼絲玻璃。

(二) 法令依據:

建築技術規則建築設計施工編§45、§110

103年施政計畫管考職能教育訓練

244



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

11、建築技術規則外牆開口之檢討

※離地界以玻璃磚改善，惟應注意防火時效

改善前



改善後



103年施政計畫管考職能教育訓練

245

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

11、建築技術規則外牆開口之檢討

※需注意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§73)

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。



103年施政計畫管考職能教育訓練

246

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



12、基地內通路

- (一)注意事項：
 1. 不得設置障礙物或門窗。
- (二)法令依據：
 1. 定義：基地內建築物之主要出入口或共同出入口（共用樓梯出入口）至建築線間之通路(私設通路)。
 2. 寬度依建築技術規則# 2檢討，至少 $\geq 6\text{m}$ 寬。
 3. (97.05.28本局建照科建築法規研討會會議紀錄)本質上比照「台北縣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障礙物**。(免計容積部分依95.02.06本局建照科建築法規研討會會議紀錄內容檢討。)

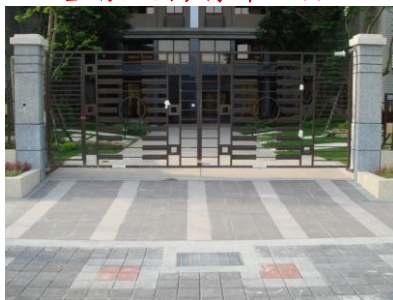
103年施政計畫管考職能教育訓練

247



12、基地內通路

改善前照片, 有障礙物



改善後照片, 已清除鐵門



103年施政計畫管考職能教育訓練

248



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

13、樓梯淨高、淨寬

(一)注意事項:

1. 寬度是否與原核准圖說相符。
2. 淨高是否達 $\geq 190\text{cm}$ 。
3. 樓梯寬度75cm者，不得包含扶手。
4. 樓梯之寬度在三公尺以上者，應於中間加裝扶手，但級高在十五公分以下，且級深在三十公分以上者得免設置。

(二)法令依據:

1. 寬度規定依建築技術規則§33、§37檢討。
2. 高度依建築技術規則§35檢討。
3. 扶手依建築技術規則§36檢討。

103年施政計畫管考職能教育訓練

249

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

13、樓梯淨高、淨寬



樓梯淨高至少190cm以上



250

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

13、樓梯淨高、淨寬—樓梯淨寬不足改善

樓梯寬度75cm者，不得包含扶手。



改善前照片



改善中照片



改善後照片

103年施政計畫管考職能教育訓練

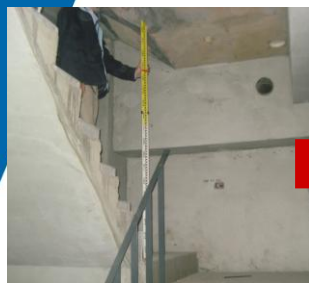
251

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

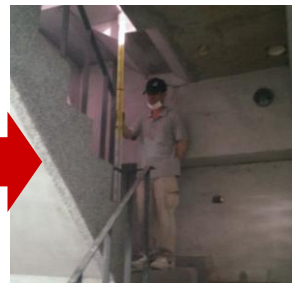
13、樓梯淨高、淨寬—樓梯淨高不足改善



改善前照片



改善中照片



改善後照片

103年施政計畫管考職能教育訓練

252

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



14、露臺、陽臺、室外走廊、室外樓梯、平屋頂及室內天井部分等之欄桿扶手及窗檯高度規定

- ◎建築技術規則建築設計施工篇第38條規定：設置於露臺、陽臺、室外走廊、室外樓梯、平屋頂及室內天井部分等之欄桿扶手高度，不得小於一·一〇公尺；十層以上者，不得小於一·二〇公尺。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。
- ◎建築技術規則建築設計施工篇第45條規定：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檯高度不得小於一·一〇公尺；十層以上不得小於一·二〇公尺。但其鄰接露臺、陽臺、室外走廊、室外樓梯、室內天井，或設有符合本編第三十八條規定之欄杆、依本編第一百零八條規定設置之緊急進口者，不在此限。

改善前

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



改善後

以封板方式改善

253

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

14、露臺、陽臺、室外走廊、室外樓梯、平屋頂及室內天井部分等之欄桿扶手及窗檯高度規定

改善前照片，窗檯高度不足



改善後照片，內側施作格柵



103年施政計畫管考職能教育訓練

254

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government

15、其他(未按圖施工-退縮空間不足改善)



改善前照片



改善中照片



改善後照片

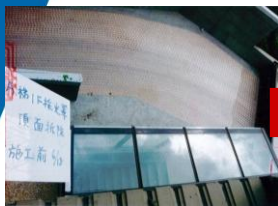
103年施政計畫管考職能教育訓練

255



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

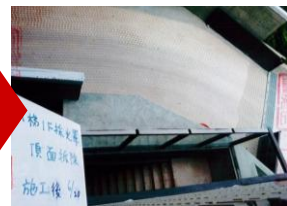
15、其他—停獎梯採光罩未計入建築面積拆除改善



改善前照片



改善中照片



改善後照片

103年施政計畫管考職能教育訓練

256



六、常見竣工照片錯誤樣態



量測照片缺失



手遮住尺面



箱尺傾斜



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

量測照片缺失



尺面模糊



箱尺未完全拉出

103年施政計畫管考職能教育訓練

259

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



使用執照審查常見缺失及現場查驗重點

量測照片缺失



用電子儀器量測

103年施政計畫管考職能教育訓練

260

新北市政府工務局 Public Works Department, New Taipei City Government



~簡報結束~
謝謝指教