

所有條文

法規名稱：臺南市建築管理自治條例（民國 105 年 03 月 01 日修正）

第一條 本自治條例依建築法（以下簡稱本法）第一百零一條規定制定之。

第二條 本自治條例之主管機關為臺南市政府；必要時，主管機關得委任所屬機關辦理。

第三條 建築基地面臨計畫道路、廣場、市區道路、公路或符合第六條規定之現有巷道者，得申請指定建築線。

道路或廣場開闢完成，其境界線經主管機關公告指定為建築線者，免申請指定建築線。

申請興建農舍及農作產銷設施、林業設施、自然保育設施、水產養殖設施、畜牧設施、休閒農業設施、綠能設施等農業設施之土地得免臨接道路。

實施區域計畫特定農業區、一般農業區之甲種建築用地及都市計畫農業區建地目之土地，其建築總樓地板面積六百六十平方公尺以下且非供公眾使用之建築基地得免臨接道路。但於本自治條例修正後分割基地或增建、改建建物者，應合併計算總樓地板面積。

前二項基地之進出通路應由土地所有權人、起造人自行解決，並依本法第二十六條第二項規定負其責任。

申請指定建築線者，應繳納手續費，其數額由主管機關另定之。

申請指定建築線案件應自收件次日起七日內辦理完竣，並將指定圖發給申請人。但需會同道路主管機關辦理者，得延長至三十日。

指定建築線之業務，都市土地由臺南市政府(以下簡稱本府)都市發展局(以下簡稱都發局)辦理，非都市土地由本府工務局(以下簡稱工務局)辦理，另主管機關得委任各區公所辦理。

第四條 申請指定建築線應檢附下列文件，並載明相關事項：

- 一、申請書：申請人姓名、住址及申請地點。
- 二、地籍套繪圖：應描繪一個街廓以上，並標明建築基地之地段、地號、方位、基地範圍與鄰近之各種公共設施及道路之寬度。
- 三、基地位置圖：標明基地位置、附近道路、機關學校或

其他明顯建築物之相關位置。

四、現況圖：標明地形、鄰近現有建築物、道路及溝渠，其比例尺不得小於地籍圖之比例尺。

五、都市計畫圖、樁位圖、高程規劃圖、樁位及中心樁高程。

六、基地所屬之使用分區（或公共設施用地）、建蔽率、容積率。

七、主要計畫及細部計畫發布實施日期文號。

八、騎樓地寬度。

九、道路寬度及牆面線。

十、其他與設計有關之各項資料。

前項第一款至第五款事項應由申請人於申請時載明，其餘各款由申請人依主管機關指示事項填註之。

第五條 建築基地臨接之計畫道路或經指定（示）建築線之現有巷道，其鋪面、排水溝等公共設施尚未闢築完成者，申請建築應依規定辦理其出入通路及排水系統之拓築。

前項出入通路及排水系統拓築之規定，由主管機關另定之。

第六條 本自治條例所稱現有巷道，指非都市計畫道路，並符合下列情形之一者：

一、依其寬度、使用性質、使用期間、通行情形及公益上需要認定屬供公眾通行，具有公用地役關係之巷道。

二、非屬法定空地之私設通路經土地所有權人出具供公眾通行同意書。

三、非屬法定空地之私設通路經土地所有權人捐獻土地為道路使用，並依法完成土地移轉登記手續。

四、於中華民國七十三年十一月七日本法修正公布前，曾指定建築線之巷道，經主管機關認定無礙公共安全、公共衛生、公共交通及市容觀瞻。

前項第二款及第三款之土地，其寬度或截角應符合第三十三條規定。

前二項現有巷道業務，都市土地由都發局辦理，非都市土地由工務局辦理，主管機關得委任區公所辦理。

為處理現有巷道認定疑義，主管機關得組成現有巷道評議小組評議之。評議小組之組織及相關作業規定，由都發局另定

之。

第七條 面臨現有巷道之基地，其建築線之指定，應依下列規定辦理：

- 一、現有巷道之寬度達二公尺以上且單向出口長度在四十公尺以下，雙向出口在八十公尺以下者，以該巷道中心線為準，向兩旁均等退讓，以合計達到四公尺寬度之邊界線作為建築線；巷道長度超過上開規定者，以合計達到六公尺寬度之邊界線作為建築線。但地形特殊不能通行車輛者，巷道之寬度得分別減為三公尺及四公尺。
- 二、現有巷道之寬度未達二公尺者；以該巷道中心線為準，向兩旁均等退讓，以合計達到三點五公尺寬度之邊界線作為建築線，第一層應加退零點二五公尺退縮建築。
- 三、基地位於非都市土地且現有巷道寬度未達六公尺者，以該巷道中心線為準，向兩旁均等退讓，以合計達到六公尺寬度之邊界線作為建築線。
- 四、建築基地正面臨接計畫道路或現有巷道，側面或背面臨接現有巷道者，於申請指定建築線時，應一併指定該巷道之邊界線，其側面或背面在現有巷道部分及退讓土地，得以空地計算。
- 五、現有巷道之寬度大於指定建築線寬度者，仍應保持原有之寬度。
- 六、建築基地與都市計畫道路間夾有具公用地役關係之現有巷道，得以現有巷道之邊界線作為建築線。

依前項第一款至第三款規定退讓之土地，不得以空地計算。

。

第一項第一款所稱單向出口，指巷道僅一端接通計畫道路者。都市計畫區內巷道之長度應自與計畫道路連接之出口起算。

。

第八條 現有巷道之改道或廢止，應向主管機關申請，經公告一個月徵求異議後，進行評議。評議通過後其屬現有巷道廢止者即行公告實施；其屬改道者，應依核准書圖完成公共設施建設後，始得公告實施。

前項現有巷道改道或廢止，在實施都市計畫地區由都發局

辦理，非都市土地由工務局辦理。

第九條 建築基地面臨現有巷道申請建築，免附該巷道之土地權利證明文件。

建築基地以私設通路連接建築線者，應檢附該私設通路之土地權利證明文件。但已領得使用執照或合法建築物證明者申請建築所留設之私設通路，其原面臨該通路建造之建築物申請增建、改建、修建或重建者，不在此限。

第十條 建築基地與建築線接連部分之最小寬度，規定如下：

- 一、建築基地寬度不得小於臺南市畸零地使用規則所定基地最小寬度之規定。
- 二、建築基地為畸零地，其寬度不足，依規定不必補足者，不得小於二公尺。

第十一條 申請建造執照除依本法規定外，並應檢附下列文件：

一、土地權利證明文件：

- (一) 土地登記簿謄本。
- (二) 地籍圖謄本。
- (三) 土地使用同意書；土地自有者，免附。

二、工程圖樣：

- (一) 基地位置圖：載明基地位置、方位、都市計畫土地使用分區及比例尺。
- (二) 地盤圖：載明基地之方位、地號與境界線、建築線、臨接道路之名稱及寬度、建築物之配置。
- (三) 配置圖：載明基地之方位、地形、四週道路、附近建築物情況含層數與構造、申請建築物之位置，騎樓、防火間隔、空地、基地標高、排水系統及排水方向。
- (四) 各層平面圖及屋頂平面圖：註明各部分之用途與尺寸，並標示新舊溝渠位置及流水方向。
- (五) 建築物立面圖：各向立面圖應以座向標示之。
- (六) 剖面圖：註明建築各部尺寸及所用材料。
- (七) 各層結構平面圖。

三、地質鑽探報告書：建築技術規則建築構造編第六十四條規定之建築物或經主管機關認有必要者，應檢附地質鑽探報告書。但符合第十五條第一項第四款規定者得免地下探勘。

四、建築線指定（示）圖。

五、起造人為建築開發業者，應檢附加入臺南市之建築開發商業同業公會之當年度會員證書。

六、其他有關文件：

（一）使用共同壁者，應檢附協定書。

（二）起造人委託建築師辦理申請建築執照者，應檢附委託書。

（三）土地登記簿謄本有記載三七五租約事項者應辦理塗銷。

（四）辦理空地套繪所需之地籍套繪圖。

（五）依有關法令之規定應檢附者。

前項第一款第一目及第二目之文件，能以電子處理方式查詢者，得免提出。

第一項建造執照申請人應於開工前將下列圖說補送工務局備查：

一、結構詳圖：載明各部斷面大小及所用材料。

二、設備圖：載明第二十八條所定建築物主要設備之配置及詳細設計圖說。

三、結構計算書：

（一）二樓層以下跨度超過六公尺之鋼筋混凝土樑，應檢附該部分應力計算書。

（二）跨度超過十二公尺之鋼架構造，應檢附鋼架應力計算書。

（三）三樓層之鋼筋混凝土構造建築物，樑跨度超過五公尺者，應檢附結構計算書。

（四）四樓層以上建築物一律檢附結構計算書。

第十二條 申請雜項執照，除依本法規定外，並應檢附下列文件：

一、土地權利證明文件：

（一）土地登記簿謄本。

（二）地籍圖謄本。

（三）土地使用同意書；土地自有者，免附。

二、工程圖樣：位置圖、地盤圖、平面圖、立面圖及剖面詳細圖。

三、建築線指定圖。

四、其他有關文件：

- (一) 使用共同壁者，應檢附協定書。
- (二) 起造人委託建築師設計及請領建築執照者，應檢附委託書。
- (三) 使用訂有三七五租約耕地者，應檢附承租人同意書。

前項第一款第一目及第二目之文件，能以電子處理方式查詢者，得免提出。

開發山坡地申請雜項執照者，除應依第一項規定辦理外，並應依山坡地建築管理辦法之規定辦理。

第十三條 申請使用執照除依本法規定外，並應檢附下列文件：

- 一、建築物竣工照片：含各向立面、屋頂、法定空地、防火間隔、天井及停車空間等。
- 二、建築物申請新建者，應檢附門牌證明。

第十四條 申請拆除執照應依建築物拆除施工規範備具申請書並檢附下列文件：

- 一、建築物之位置圖及平面圖。
- 二、建築物權利證明文件或其他合法證明。
- 三、施工計畫書。

第十五條 本法第十六條規定得免由建築師設計、監造及營造業承造之建築物或雜項工作物如下：

- 一、大內區、北門區、山上區、楠西區、南化區、左鎮區、龍崎區、東山區、白河區等地區之建築物工程造價在新臺幣七十萬元以下者，其他地區之建築物工程造價在新臺幣三十萬元以下者。
- 二、建築物之建築面積在四十五平方公尺以下，簷高在三點五公尺以下者，或依規定准予興建之自用農舍。
- 三、鳥舍、涼棚、容量二公噸以下之水塔、高度在六公尺以下之瞭望台、廣播塔或煙囪或高度在二公尺以下之圍牆、駁坎或挖填土石方者。
- 四、經農業主管機關核准非供居住使用之一定規模以下農作產銷設施、畜牧設施、水產養殖設施或林業設施。
- 五、招牌廣告及樹立廣告高度在六公尺以下，其主要結構造價在新臺幣五十萬元以下，且結構重量在二公噸以下者。

本法第十六條規定得免由建築師監造之建築物或雜項工作

物如下：

- 一、竹木造或加強磚造三樓以下無附建地下室者，其高度在十公尺以下，樑跨度在六公尺以下，肱（懸）臂樑跨度在二公尺以下或屋架跨度在十二公尺以下，其總樓地板面積，竹木造未逾一千平方公尺，加強磚造未逾三百平方公尺者。
- 二、雜項工作物之承載物頂端高度在九公尺以下，其載重量未逾二公噸者。

前二項各款之建築物分次申請建築時，其金額、面積、高度及容量等數額應累計計算。

第一項第四款之一定規模由主管機關另定之。

第十六條 建築物之造價估算表，由主管機關定之。但造價估算表所未列舉之構造及雜項工作物之造價，應由建築師或起造人覈實估算後，併建造（雜項）執照申請案核定。

第十七條 建築工程使用道路者，應依下列規定辦理：

一、使用道路寬度：

- （一）道路寬度在四公尺以下者，不得使用。
- （二）道路寬度超過四公尺，未達六公尺者，使用寬度不得超過一公尺。
- （三）道路寬度六公尺以上，未達十二公尺者，使用寬度不得超過一點五公尺。
- （四）道路寬度十二公尺以上者，使用寬度不得超過二公尺。

二、申請使用道路，應於開工前填具申請書，檢附使用範圍圖，送主管機關依相關規定辦理。

三、使用道路應依核准使用之範圍設置安全圍籬；使用人行道者，應在安全圍籬外設置有頂蓋之行人安全走廊。

第十八條 面臨計畫道路之建築基地，其法定騎樓、無遮簷人行道之設置，除都市計畫說明書另有規定外，其標準由主管機關另定之。

第十九條 承造人應於施工現場前顯明位置豎立施工內容告示牌，並將建造執照、雜項執照、拆除執照等核准圖樣複印本張掛或留置施工地點以便查驗。

主管機關對前項規定得隨時派員查驗。

第二十條 已領有建造執照尚未開工或正在施工中之建築物，因都市計畫之變更而有妨礙變更後之都市計畫者，主管機關應通知起造人於六個月內，辦理變更設計。但依下列規定完成之樓層，得按其核准範圍申領使用執照：

- 一、已完成基礎工程者，准其完成至一層樓為止。
- 二、超出一層樓並已建成外牆一公尺以上或建柱高達二點五公尺以上者，准其完成至各該樓層為止。但鋼筋混凝土造或加強磚造，僅豎立鋼筋未澆灌混凝土者不得視為建柱。

第二十一條 依本法第五十三條核定建築期限時，以三個月為基數，並依下列規定增加日數：

- 一、地下層每層四個月。每層超過二千平方公尺部分，每達一千平方公尺增加一個月。
- 二、地面各樓層每層二個月。
- 三、雜項工程三個月。

前項建築期限，因構造特殊、施工困難、工程鉅大或情形特殊，顯有增加日數之必要者，得視實際需要，酌予增加。

第一項建築期限以核准開工之日起算。

第二十二條 本法第五十四條所稱之開工，指起造人會同承造人、監造人依本法規定向主管機關申報開工，並在現地實施拆除原有房屋、整地、挖地、打樁或從事安全措施等工程。但搭建工寮或設圍籬而無實際工作者，不得視為已開工。

第二十三條 建築物申報開工應檢附下列文件：

- 一、建築工程開工查報表。
- 二、建築工程開工報告書。
- 三、電信配管審核證明單。
- 四、空氣污染防治費繳納證明。
- 五、建造執照正本。
- 六、建築工程勘驗表。
- 七、建造執照備考欄加註應檢附文件。
- 八、營造業承攬工程手冊；無承造人者，免附。
- 九、施工計劃書。
- 十、建築物使用土地範圍切結書。

建築物施工計畫書之內容應包括下列事項：

- 一、承造人專任工程人員、工地負責人、勞工安全衛生管理人員之姓名、地址、連絡電話。

- 二、工程概要。
- 三、施工程序及預定進度。
- 四、施工方法及作業時間。
- 五、施工場所布置各項安全措施、工寮、材料堆置與加工場之圖說及配置。
- 六、施工安全衛生措施、施工安全衛生設備、工地環境之維護、施工廢棄物處理及剩餘土石方處理。

非供公眾使用之四樓層以下建築物，主管機關得依當地情形簡化前二項內容。

第二十四條 建築工程必須申報勘驗部分，除因特殊工法依主管機關核定之施工計畫書辦理外，承造人、監造人員，依下列施工階段辦理：

- 一、放樣勘驗：建築物放樣後，挖掘基礎土方前。
- 二、基礎勘驗：基礎土方挖掘後、澆置混凝土前，其為鋼筋混凝土構造者，配筋完畢，如有基樁者，基樁施工完成。
- 三、配筋勘驗：鋼筋混凝土構造及加強磚造各層樓板或屋頂配筋完畢，澆置混凝土前。
- 四、鋼骨鋼筋勘驗：鋼骨鋼筋混凝土構造，各層鋼骨組立完成裝置模板前；鋼骨構造、鋼骨結構組立完成，作防火覆蓋之前。
- 五、屋架勘驗：屋架豎立後，天花板未施作前。

前項勘驗應包括騎樓與其標高、公共交通、衛生及安全措施。

申報勘驗前應由承造人與其專任工程人員先行勘驗並檢附前階段混凝土、氯離子含量檢測報告及本階段鋼筋或鋼骨無輻射污染檢測報告等文件會同監造人查核簽章後，於該階段工程施工前送達主管機關，於送達之次日方得繼續施工。但有緊急施工之必要者，監造人或承造人得監督先行施工，並於三日內報請備查。

依第十五條規定免由營造業承造及建築師設計、監造之建築物由起造人自行依核定圖樣施工，免予施工勘驗。

放樣及基礎之勘驗，有關建築物之位置，臨接建築線部分，以主管機關所定建築線為準，土地界址由土地所有權人申請主管地政機關鑑定之，地界未經鑑定致越界建築，由起造人負

責。

主管機關得指定必須申報勘驗部分，並經派員勘驗合格後，方得繼續施工。其勘驗方式及勘驗項目由主管機關另定之。

第一項勘驗紀錄應與建築執照申請書件及工程圖說一併保存，至該建築物拆除或損毀為止。

第二十五條 工程進行中變更設計者，應依本法第三十九條前段規定提出申請。但地下層部分因防範緊急危險，得於施工後十四日內補提申請。

第二十六條 建築物之竣工尺寸，高度誤差在百分之一以下，且未逾三十公分；各樓層高度誤差在百分之三以下，且未逾十公分；各樓地板面積誤差在百分之三以下，且未逾三平方公尺；其他各部分尺寸誤差在百分之二以下，且未逾十公分者，視為符合核定計畫。但臨接建築線、騎樓線或指定牆面線部分，其誤差不得超過五公分。

第二十七條 建築工程完竣後，起造人或承造人應將工地臨時棚屋、安全圍籬與鷹架拆除修復損壞之道路、水溝及其他公共設施並清理現場環境完畢後，始得申請使用執照。私設通路部分或基地內通路，路面應鋪設完成。但因管線施工，得僅完成可供通行之路基。

前項公共設施、公有建築物之修復，起造人或承造人得以繳納代金方式由各相關主管機關辦理修復。

第二十八條 本法第七十條所稱建築物主要設備，指下列各款：

- 一、消防設備。
- 二、避雷設備。
- 三、污物、污水或其他廢棄物處理設備。
- 四、昇降設備。
- 五、防空避難設備。
- 六、機械停車設備。

第二十九條 建築物在本法、實施都市計畫以外地區或實施區域計畫以外地區建築物管理辦法施行前，已建築完成者，得檢附下列文件，申請補發使用執照，並免由建築師及營造業簽章：

- 一、使用執照申請書。
- 二、都市計畫地區需檢附建築線指定證明。
- 三、土地及房屋權利證明文件。
- 四、基地位置圖、地盤圖、建築物之平面圖、立面圖。

- 五、建築師安全證明書。
- 六、房屋完成日期證明文件。
- 七、其他有關文件。

前項第三款所指土地證明文件能以電子處理方式查詢者，得免提出。

第三十條 供公眾使用之建築物，依前條規定申請補發使用執照者，其出入口、走廊、樓梯與消防設備應符合建築技術規則及消防法規之規定。但樓梯係利用原有樓梯或修改構造，得不限制其寬度。其依法增設之樓梯，依下列規定辦理：

- 一、免計入建築面積及各層樓地板面積，其增設之樓梯各層樓地板面積不得超過二十五平方公尺。
- 二、不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。
- 三、增設樓梯所需增加之屋頂突出物，其高度應依建築技術規則建築設計施工編第一條第九款第一目規定設置。但投影面積不計入同目屋頂突出物水平投影面積之和。

第三十一條 於中華民國六十年十二月二十二日本法修正公布前已領有建造執照之建築物，應檢附下列文件，申請補發使用執照者，並免由建築師及營造業簽章：

- 一、使用執照申請書。
- 二、都市計畫地區需檢附建築線指定證明。
- 三、原領建造執照及核准之設計圖說。
- 四、施工中有辦理中間勘驗者，檢附勘驗紀錄，未辦理者，應檢附建築師安全證明書。
- 五、土地及房屋權利證明文件。但能以電子處理方式查詢者，得免提出。
- 六、房屋完成日期證明文件。
- 七、其他有關文件。

前項第四款無勘驗紀錄者，應依本法第八十七條規定處罰。

第三十二條 依第二十九條或第三十一條規定，申請補發使用執照者，其建築物應符合都市計畫法、區域計畫法及有關法令之規定。但在都市計畫法、區域計畫法及相關法令施行前，已取得營利事業或目的事業主管機關許可者，不在此限。

第三十三條 主管機關對於面臨河、湖、廣場等地帶及都市計畫道路申請建築，認有退讓必要者，得會同有關機關劃定退讓之界線。

沿道路交叉口建築者，除都市計畫書、圖已明示退讓界線者外，應依附表規定退讓。

第三十四條 本法第九十九條第一項規定之建築物，起造人應依下列規定辦理後，敘明不適用本法之條款及其理由，向主管機關申請許可：

- 一、紀念性之建築物：古蹟、歷史建築、古老聚落及與著名歷史人物或事件關聯之建築物及其附屬設施，經目的事業主管機關審定具有紀念價值，應照原有形貌保存者，其修復或重建之工程計畫應先報經目的事業主管機關許可。
- 二、候車亭、郵筒、電話亭、警察崗亭、變電箱、開關箱及地面下之建築物，在市區道路範圍內建造者，其工程計畫應先申請市區道路主管機關許可。
- 三、海港、碼頭、鐵路車站、航空站等範圍內雜項工作物之建造，其工程計畫應先經各該主管機關許可。
- 四、臨時性之建築物應先行檢附圖說向目的事業主管機關申請核定使用計畫，於竣工查驗合格後，發給臨時使用執照，並核定其使用期限，使用期滿由起造人自行拆除。未拆除者，經書面通知限期拆除，屆期未拆除者，得強制拆除之，所需拆除費用由起造人負擔。

興辦公共設施，在拆除合法建築基地內改建或增建建築物之管理辦法，由主管機關另定之。

第一項第一款至第三款建築物，經許可不適用本法全部之規定者，仍應將工程圖樣說明書及建築期限申報主管機關備查。

第三十五條 下列事項主管機關得委託專業公會或團體協助審查：

- 一、建築許可之審查。
- 二、施工中勘驗。
- 三、竣工查驗。
- 四、變更使用執照之審查。
- 五、變更使用執照竣工查驗。
- 六、建築物公共安全檢查申報之複查。
- 七、綠建築審查。

申請人應向審查單位繳交審查費用，其標準由主管機關另
定之。

第三十六條 本自治條例自公布日施行。

圖表附件：

臺南市建築管理自治條例.附表.doc

