

正本

檔 號：
保存年限：

新竹縣政府 函

302

新竹縣竹北市縣政九路130號3樓

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：使用管理科12

電話：035518101*6362

傳真：03-5586160

電子郵件：10011241@hchg.gov.tw

受文者：社團法人新竹縣建築師公會

發文日期：中華民國103年06月23日

發文字號：府工使字第1030094651A號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明

主旨：修正「新竹縣政府辦理建築物變更使用執照申請案違章建築部分處理原則」，並自即日起生效，如附件，請查照。

說明：檢送「新竹縣政府辦理建築物變更使用執照申請案違章建築部分處理原則」乙份。

正本：社團法人新竹縣建築師公會、社團法人新竹市建築師公會、新竹縣建築開發商業同業公會、新竹市建築開發商業同業公會、新竹縣各鄉鎮市公所群組

副本：本府綜合發展處法制科、本府綜合發展處文書檔案科（請刊登縣府公報並張貼公佈欄）、本府工務處處長室、本府工務處建築管理科、本府工務處使用管理科15、本府工務處使用管理科12

縣長邱鏡淳

撥：2151001

新竹縣建築師公會
收 103年 6月 23日
文 第 308 號

檔 號：

保存年限：

新竹縣政府 公告

發文日期：中華民國103年06月23日

發文字號：府工使字第1030094651B號

主旨：修正「新竹縣政府辦理建築物變更使用執照申請案違章建築部分處理原則」。

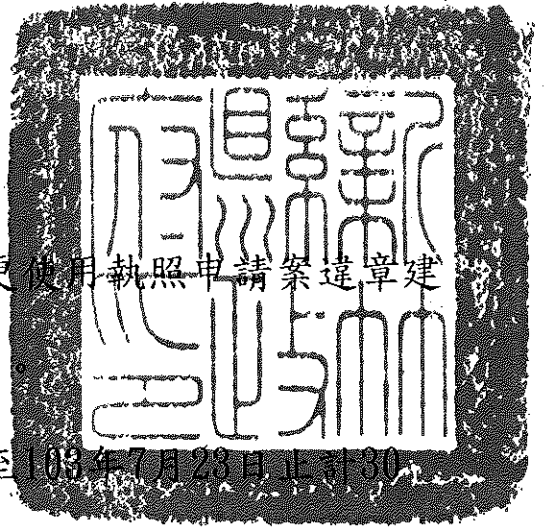
依據：依據建築法第73條第2項規定辦理。

公告事項：

一、公告日期：自民國103年6月24日至103年7月23日止計30天。

二、公告地點：本府工務處公告欄。

三、本案自民國103年6月24日零時起生效。



縣長邱鏡淳

新竹縣政府辦理建築物變更使用執照申請案違章建築部分處理原則

修正總說明

為有效遏止違章建築之興建，本縣於102年5月15日頒訂「新竹縣政府辦理建築物變更使用執照申請案違章建築部分處理原則」，迄今已滿一年，上揭行政作為雖屬主動積極管理原則，申請人必須針對影響避難逃生動線及消防搶救之違章建築部分，先行主動自行拆除後，再行申請變更使用，以達積極管理違章建築業務之效果。

上揭原則頒訂後，事後查察，違規情形並非偶一數件，申請人雖先行主動拆除違章建築部分後，再依據行政程序辦理建築物變更使用執照，雖依法申請以茲適法，惟變更使用後之建築物併違章建築使用之過程易發生公共安全意外，且顯與建築法第77條第1項課予「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全之責任」之立法理由相悖。又按建築法第73條第2項規定，變更後仍持續違規使用，其違章故意灼然。

經查自101年迄今，本府辦理建築物變更使用執照之申請案件共計148件，其變更為補習班（D5）、托育中心及幼兒園（F3）用途使用之申請件數共計為77件，佔申請建築物變更使用執照總量5成之上，又其中申請變更使用且具違章建築事實案件以補習班居多，建築物所有權人及使用人未善盡合法使用，將足以威脅幼兒及學童之生命 safety 及民眾財產安全，不可不慎。

本府准予變更使用執照係屬行政處分，修訂前法令規定係因違章建築屬建築物所有權人或使用人私權建築行為，且本府各年度編列拆除經費尚無法支應轄區13鄉鎮違章建築拆除。為維護民眾使用建築物安全，降低本縣因違章建築造成公共安全意外案例，提升建築物所有權人善盡管理維護建築物之責，後續民眾申請變更使用執照時，倘屬違章建築者，將不予受理該申請案件。依據實際情況進行全面檢討事項之必要，以降低不良影響，爰擬具修正草案，其修正要點如下：

- 一、明訂負面表列之內容，以提高行政審查效率。（修正條文第二點第一項第一款、第七款）
- 二、陽台違建之建築物所有類組一併適用。（修正條文第二點第一項第九款）

三、增訂法定空地上之違建相關規定。(修正條文第二點第一項第十款)

四、公寓大廈之建築使用管理回歸區域計畫法、都市計畫法、建築相關法令及本條例之規定，無須重複訂定。(刪除條文第四點)

新竹縣政府辦理建築物變更使用執照申請案違章建築部分處理原則

- 一、新竹縣政府為處理建築物變更使用執照申請案內之違章建築，以維護公共安全及建築物避難逃生基本要求，特訂定本原則。
- 二、申請變更使用執照案件有涉及下列情形之一，應由申請人於變更使用執照申請案核准前，自行或協調所有權人拆除完竣或恢復原狀，並檢附施工前後相片憑辦：
 - (一) 地面層出入口有阻礙或封閉，違反建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱本編）第九十條、第九十條之一出入口寬度規定之違建者。
 - (二) 屋頂平台有違反本編第九十九條避難面積之違建者，應拆除部分違建使其屋頂避難平台面積達建築面積二分之一。如以走道連接避難平台者，走道有效寬度須大於樓梯寬度。
 - (三) 直通樓梯範圍內有阻礙，違反本編法定樓梯寬度之違建者。
 - (四) 緊急進口有阻礙或封閉，違反本編第一〇八條規定之違建者。
 - (五) 防火間隔之違建。
 - (六) 騎樓之違建。
 - (七) 天井之違建。
 - (八) 夾層之違建。
 - (九) 陽台違建。
 - (十) 法定空地上之違建。

前項圖說應將違建之判定及位置、尺寸標示、面積計算等於圖上明標示並敘明。

- 三、前點以外之違章建築，應由建築師提出建築物結構安全證明，並於申請案核准變更時，將違建位置圖說及相片，隨同執照副本依違章建築處理規定辦理。

新竹縣政府辦理建築物變更使用執照申請案違章建築部分處理原則

修正草案條文對照表

修正名稱	現行名稱	說明
新竹縣政府辦理建築物變更使用執照申請案違章建築部分處理原則	新竹縣政府辦理建築物變更使用執照申請案違章建築部分處理原則	名稱未修正
修正條文	現行條文	說明
<p>一、新竹縣政府為處理建築物變更使用執照申請案內之違章建築，以維護公共安全及建築物避難逃生基本要求，特訂定本原則。</p>	<p>一、新竹縣政府為處理建築物變更使用執照申請案內之違章建築，以維護公共安全及建築物避難逃生基本要求，特訂定本原則。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>二、申請變更使用執照案件有涉及下列情形之一，應由申請人於變更使用執照申請案核准前，自行或協調所有權人拆除完竣或恢復原狀，並檢附施工前後相片憑辦：</p> <p>(一) 地面層出入口有阻礙或封閉，違反建築技術規則建築設計施工編(以下簡稱本編)第九十條、第九十條之一出入口寬度規定之違建者。</p> <p>(二) 屋頂平台有違反本編第九十九條避難面積之違建者，應拆除部分違建使其屋頂避難平台面積達建築面積二分之一。如以走道連接避難平台者，走道有效寬度須大於樓梯寬度。</p> <p>(三) 直通樓梯範圍內有阻礙，違反本編法定樓梯寬度之違建者。但不經由直通樓梯而直接避難逃生者，免檢</p>	<p>二、申請變更使用執照案件有涉及下列情形之一，應由申請人於變更使用執照申請案核准前，自行或協調所有權人拆除完竣或恢復原狀，並檢附施工前後相片憑辦：</p> <p>(一) 地面層出入口有阻礙或封閉，違反建築技術規則建築設計施工編(以下簡稱本編)第九十條、第九十條之一出入口寬度規定之違建者。<u>但遮雨棚架等無礙逃生之設施列管，得暫緩拆除。</u></p> <p>(二) 屋頂平台有違反本編第九十九條避難面積之違建者，應拆除部分違建使其屋頂避難平台面積達建築面積二分之一。如以走道連接避難平台者，走道有效寬度須大於樓梯寬度。</p> <p>(三) 直通樓梯範圍內有阻礙，違反本編法定樓梯寬度之</p>	<p>一、第一項第一款及第七款酌做文字修正，本條例負面表列與正面表列並列，避免混淆及降低行政效率，一併修正為負面表列，以茲明確。</p> <p>二、第一項第九款酌做文字修正，陽台違建之建築物相關使用類組刪除，建築物所有類組一併適用，另有關但書部分一併刪除，使臻明確。</p> <p>三、新增第一項第十款法定空地上之違建，法定空地為了管制土地使用強度與密度，除了實施容積管制外，以維持基地內一定比率之空地面積。法定空地，顧名思義係應保持「空地」其上不得有任何建物之狀態，否則即不符空地之意義，其理甚明。而建築法規之所以規定建物應維持一定比例之空地，有安全及景觀上之考</p>

<p>討此項。</p> <p>(四) 緊急進口有阻礙或封閉，違反本編第一〇八條規定之違建者。</p> <p>(五) 防火間隔之違建。</p> <p>(六) 騎樓之違建。</p> <p>(七) 天井之違建。</p> <p>(八) 夾層之違建。</p> <p>(九) 陽台違建。</p> <p>(十) <u>法定空地上之違建。</u></p> <p>前項圖說應將違建之判定及位置、尺寸標示、面積計算等於圖上明確標示並敘明。</p>	<p>違建者。但不經由直通樓梯而直接避難逃生者，免檢討此項。</p> <p>(四) 緊急進口有阻礙或封閉，違反本編第一〇八條規定之違建者。</p> <p>(五) 防火間隔之違建。</p> <p>(六) 騎樓之違建。</p> <p>(七) 天井之違建，但<u>採光罩等無礙逃生之設施列管，暫緩拆除。</u></p> <p>(八) 夾層之違建。</p> <p>(九) 陽台違建，<u>屬建築物使用類組及變更使用辦法(使用項目舉例表)之B類、I類各組及醫院、療養院、長期照護機構、養護機構、安養機構、老人服務機構、護理之家機構、產後護理機構、育嬰中心、幼稚園、托兒所等用途建築，將陽台內牆拆除及外緣加蓋遮雨棚等，妨礙緩降機、救助帶等設備操作之一切障礙物。另陽台外緣加裝鐵窗等(各類用途建築)，須留設寬度七十五公分以上及高度一點二公尺以上開口。</u></p> <p>前項圖說應將違建之判定及位置、尺寸標示、面積計算等於圖上明確標示並敘明。<u>但第(七)(八)兩款</u>得由申請人協調該所</p>	<p>量。</p> <p>法定空地留設之目的在使建築物便於日照、通風、採光及防火等，以增進居住環境之舒適，安全與衛生等公共利益，爰增列此項。</p>
---	--	--

	<u>有權人以RC牆或磚牆封閉切結不使用，並由建築師提出建築物結構安全證明。</u>	
三、前點以外之違章建築，應由建築師提出建築物結構安全證明，並於申請案核准變更時，將違建位置圖說及相片，隨同執照副本依違章建築處理規定辦理。	三、前點以外之違章建築，應由建築師提出建築物結構安全證明，並於申請案核准變更時，將違建位置圖說及相片，隨同執照副本依違章建築處理規定辦理。	本點未修正。
	<u>四、變更使用執照申請案違章建築部分，如經公寓大廈管理組織檢舉者，列為優先強制拆除。</u>	<p>一、本點刪除。</p> <p>二、公寓大廈之建築使用管理，應依其設置目的及通常使用方法為之，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築相關法令之規定，其上開法令之規定業已彰明較著，故爰予刪除。</p>