

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 函

6

地址：300新竹市中正路一二〇號
電話：03-5282064
傳真：03-5269388

受文者：建築管理科)

發文日期：中華民國108年11月28日

發文字號：府都建字第1080181168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：檢送本府都市發展處建築管理科召開108年11月25日科務會議紀錄1式1份，請查照。

正本：社團法人新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會新竹辦事處、新竹市地政士公會

副本：新竹市立動物園、新竹市衛生局、新竹市消防局、新竹市地政事務所、新竹市稅務局、本府工務處、本府地政處、本府城市行銷處、本府交通處、本府都市發展處(處長室、都市計畫科、綜合規劃科、都市設計與開發科、建築管理科)(均含附件)

市長 林智堅

本案依分層負責規定授權主管科長決行

治家格言

新竹市政府都市發展處 建築管理科科務會議 簽到簿

一、 時間：108.11.25 上午 8:30

二、 地點：建管科辦公室

三、 主持：翁嘉陽科長

翁嘉陽

四、 出席：

王文月

陳華仁

劉莉花

岳孝維

林昇模

黃奇生

郭中成

陳承

劉水輝

許慧真(與科長108年11月28討論)

一、本府重大建設會議列管建築計畫：

- (一) 新竹市立動物園 108.12.28 開園(照會:新竹市立動物園、城銷處)。
- (二) 協助公道三拆遷安置 (照會:工務處、本處都計科、綜規科)。
- (三) 新竹市兒童醫院 (照會:衛生局)。

二、建築線指定、現有巷道及私設通路認定執行：

- (一) 建築線指示(定)作業，攸關民眾財產權及公共通行權益，除按建築法系外，應審酌大法官解釋、民法、土地利用法規、法院判例等，謹慎辦理。
- (二) 依內政部營建署函 103.01.03.營署工程字第 1032900003 號：
 1. 道路:依道路交通管理處罰條例第 2 條第 1 款名詞釋義，指公路、街道、巷、街、廣場、騎樓、走廊或其他公眾通行之地方。
 2. 現有巷道:係出自建築法第 48 條第 2 項規定，其為現有巷道得指定建築線之規定。
 3. 既成道路:依司法院大法官議決釋字第 400 號，係以符合一定要件而成立公用地役關係者。
- (三) 現有巷道改道或廢止審議案件
 1. 竹光路側廢道改巷(繼續列管)。
 2. 茄苳里山坡地廢道改巷(繼續列管)。
- (四) 私設通路土地所有權人，經 100%同意，出具同意書(附件一)，願無償供公眾通行，指定現有巷道時注意事項(照會:新竹市地政事務所、本府地政處、新竹市稅務局)。
 1. 回覆時權益提醒告知。

2. 無償提供公共通行使用的既成道路或私設巷道，在使用期間內，得依土地稅減免規則辦理；但屬於建造房屋應保留之法定空地不適用。
3. 請申請人一併依《土地參考資訊檔作業要點》建立土地參考資訊檔(附件二)，提供相關機關及社會大眾參考使用，並達到土地、建物資訊單一窗口服務之功能。

(五) 共有私設通路，該土地之各共有人，未取得 100%所有權人同意時，申請建築時，執行疑義，初步建議如下。仍請相關地政、建築、不動產公會團體，表示意見，滾動檢討(照會:新竹市地政士公會、新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會、本府地政處)。

1. 按「共有私設通路，除有民法第 818 條規定所稱『契約另有約定』之情形外，各共有人基於所有權人之地位，於『無害他共有人對於該土地行使權利之前提』下，而為通行使用，無須經其他共有人同意；各共有人應有比例之多寡，與基於其所有權而為通行使用無關。」，係內政部 106.7.10 台內營字第 1060810205 號函所明示(參考資料:內政部 106.7.10 台內營字第 1060810205 號函、內政部 71.9.29 台內營字第 110154 號函、內政部 101.8.8 內授營建管字第 1010807478 號函、內政部 95.3.10 台內營字第 0950801069 號函、內政部 86.7.26 台內營字第 8681553 號函。)

2. 共有私設通路，該土地之各共有人，申請建築執行，初步建議如下：

(1) 就共有私設通路已有約定者：土地權利證明文件，應依民法第 820 條規定，一併檢附「全體共有人約定之共有物分管協議書」。

(2) 就共有私設通路尚無約定者：土地權利證明文件，依行政程序法第 165 條、內政部 106.7.10 台內營字第 1060810205 號函，請申請人檢附下列辦理過程紀錄文件(附件三)：

甲、申請指定建築線前三個月內，申請人同意自行舉辦第一次公聽會，聽取共有人意見，並說明無害他共有人對於該土地行使權利。

乙、申請指定建築線前一個月內，申請人同意再舉辦第二次公聽會，與第一場間隔不少於 30 日，聽取共有人意見，再次說明無害他共有人對於該土地行使權利。

- 丙、前二項公聽會之日期及地點，應登報周知，邀請有關機關、新竹市現有巷道改道或廢止審議委員會委員、當地里長，並以雙掛號通知全體共有物所有權人。
- 丁、任何共有物所有權人得以書面載明姓名或名稱及地址，表示意見。
- 戊、申請人與他共有人對於該土地行使權利若有爭議，應另訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理後再提出申請。
- 己、本府再另依新竹市建築管理自治條例第四條第一項第一款規定，辦理公告認定現有巷道相關程序。
- 庚、依公告認定現有巷道結果指示建築線。

三、 建管法規：

(一) 新竹市建築管理自治條例第五條第一項一款，均等退讓審查執行疑義。

1. 以巷道中心線為準，兩旁均等退讓，以合計達到四或六公尺寬度之邊界線作為建築線，如無法均等退讓時(因巷道之另一側為河川、排水圳、鐵軌、或山崖等地形障礙)，仍應自行單邊退讓至四或六公尺。
2. 今前揭退讓範圍內，可否設置法定停車位及台電配電場操作空間？

(1) 否定說：

- 甲、依本府 101 年 2 月 13 日府工建字第 1010012798 號「研商本市建築基地臨接系統道路及位屬擴大都市計畫(草案)」範圍內之建築線指示(定)執行疑義」會議紀錄(如附件四)，第二點：「建築基地面臨本市尚未開闢之公路系統者，建築線指示(定)仍應依據『實施區域計畫地區建築管理辦法』第 11 條及『新竹市建築管理自治條例』相關規定辦理；同時依據公路系統之計畫寬度指定退縮線。」，揆其意旨，係因應都市發展，兼顧防救災及交通上(公路系統計畫寬度)之需要，而令其退縮建築。
- 乙、按我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足。自計畫道路及現有巷道退縮設置無遮簷人行步道；於退縮建築採淨空設計時，應不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構

造物(內政部 106.10.13 內授營更字第 1060814077 號函參照)。

丙、今建築線至退縮線間之退縮地，既為未來都市防救災及交通上需要，除供設置行道樹、植栽、照明設施及街道傢俱外，不宜設置有礙通行設施物及圍牆。類推適用騎樓(無遮簷人行道)管制概念，所有權人雖不因此完全喪失管理、使用、收益、處分之權能，但其利用行為原則上不得有礙都市防救災及交通(大法官 92 年 8 月 8 日釋字第 564 號解釋理由書參照)。

(2) 肯定說:

造成限制人民財產權之結果，人民之財產權應予保障，憲法第十五條設有明文。惟基於增進公共利益之必要，對人民依法取得之土地所有權，國家並非不得以法律為合理之限制，此項限制究至何種程度始逾人民財產權所應忍受之範圍，應就行為之目的與限制手段及其所造成之結果予以衡量。

(3) 初步建議，採否定說，納入後續修法辦理(附件五)。(**證會**：新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會、消防局、本府交通處、工務處、本處都計科、綜規科，表示意見。)

甲、行政機關之行為如對人民財產權之行使有所限制，就行為之要件及標準，須具體明確規定，前揭不得設置有礙通行設施物、圍牆、法定停車位，自應以維持都市防救災及交通之必要為限。

乙、本府 101 年 2 月 13 日府工建字第 1010012798 號「研商本市建築基地臨接系統道路及位屬擴大都市計畫(草案)」範圍內之建築線指示(定)執行疑義」會議紀錄，第二點：「...依據公路系統之計畫寬度指定退縮線。」，揆其意旨，其土地所有人於建築之初即負有都市防救災及交通之義務。

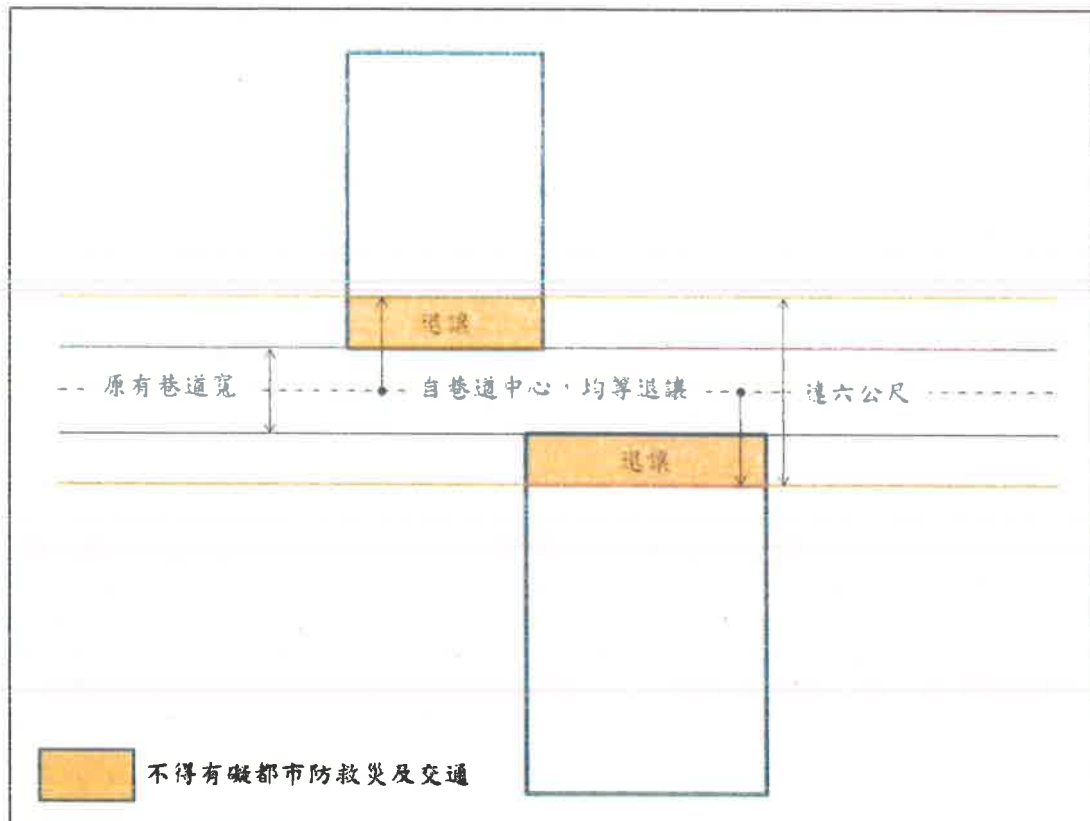
丙、原則上未經許可即不得設置法定停車位，唯依上揭條文為禁止設置法定停車位，均係對人民財產權行使之限制，其行為之作成，宜審酌准否設置法定停車位地區之交通流量、道路寬度或禁止之時段等因素而為之，或以其他法律為更具體之規範。

丁、按中央法規標準法第 18 條規定，各機關受理人民聲請許可案件適用法

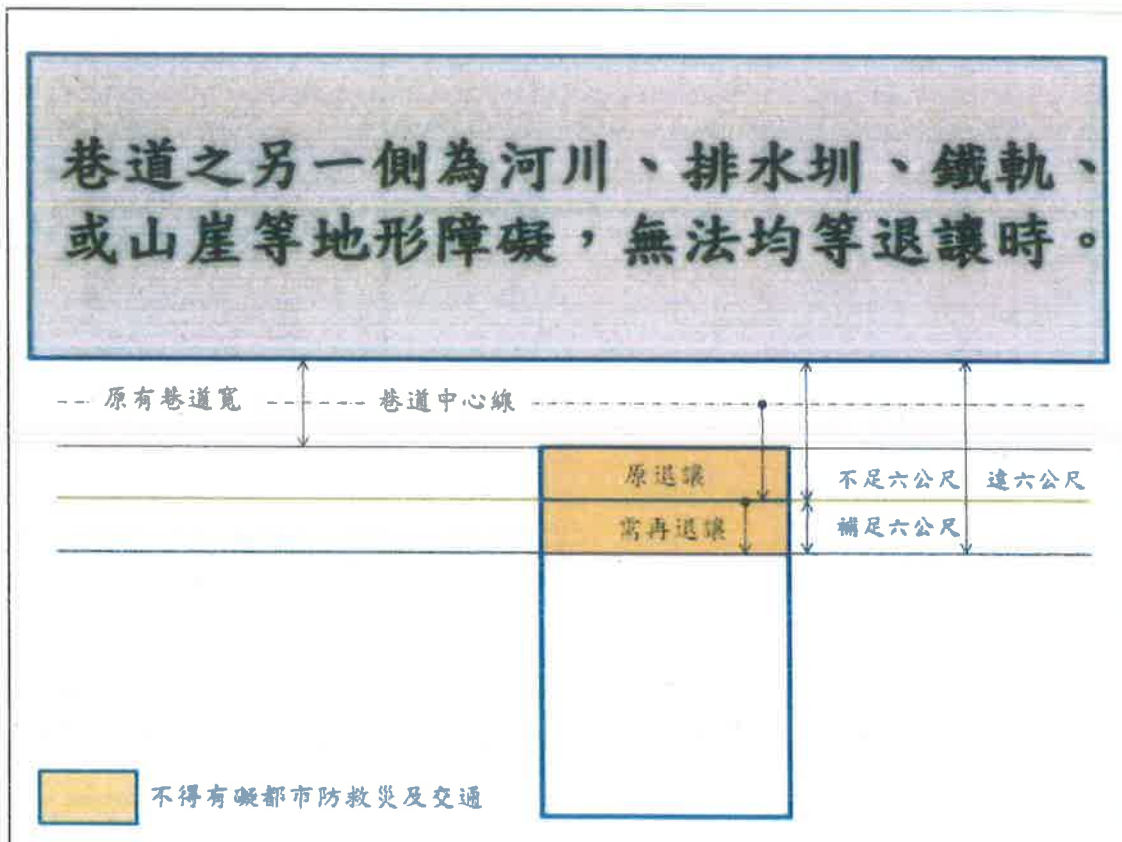
規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。

戊、現階段依行政程序法第 165 條規定，以行政指導方式，以輔導、協助、勸告、建議或其他不具法律上強制力之方法，促請特定人為一定作為或不作為之行為。

圖一：兩側均等退讓。



圖二：無法均等退讓，退讓合計達到六公尺寬度。



(二) 新竹市建築物申請天井，是否計入建築面積、是否計入各層樓地板面積，初步建議，依下列營建署函釋及會議紀錄執行(照會：新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會)。

1. 為建築物中央部份緊依鄰地開設天井，其緊依鄰地之開口部分設置主要結構樑應否計入建築面積乙案【內政部函 70.01.31.台內營字第 000886 號】。內政部於 69 年 11 月 28 日邀集有關單位會商研議，獲致結論如次：「建築物中央部份緊依鄰地開設天井，其緊依鄰地之開口部份設置穿過結構樑，在結構安全及經濟上確有其必要。又基地之建蔽率及建築物通風採光之要，建築技術規則建築設計施工編第四、八節均有明文規定，是上開開口部份已無計入建築面積之必要。但其有違反上開規定，擅自加蓋搭建或增加建築面積者，應以實質違建論處，用維公益。」。
2. 有關建築物各層結構性過樑應否計入各層樓地板面積乙案【內政部函 89.10.05.台內營字第 8984527 號】。按建築物因結構安全因素設置過樑時，其開口部分應無計入建築面積之必要。但其違反規定，擅自加蓋搭建或增加建築面積者，應以實質違建論處。上開結構性過樑部分之水平投影面積，應計入建築面積；因其非供居室使用，得不計入各層樓地板面積。
3. 新竹市政府建設局 71 年 10 月 71 市建管字第 2498 號函，檢送之「本市建築物中央留設空地(天井)申請建築案件審查要點」(附件六)。

(三) 本市非都市土地新訂或擴大都市計畫範圍，未完成法定程序發布實施前之期間內，私人土地申請建築之審查許可，初步建議如下(照會：新竹市地政士公會、新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會、本處都計科、綜規科，表示意見)。

1. 既有執行方式：

- (1) 依行政程序法第 165 條，以勸告、建議，達三次，促請申請人為一定作為或不作為《參照內政部 80.4.30 台內營字第九一三四二五號》(附件七)。
- (2) 申請人願自行同意，預先依「新竹市都市計畫區騎樓設置標準」及「依都市計畫(草案)公共設施劃設位置」預留 30 公分緩衝空間。

(3) 申請人願自願切結：「如因抵觸都市計畫內公共設施而需拆遷時，願無償自行拆除，本人日後如有轉讓第三者時，定負告知之責。」。

(4) 依「建造執照申請時之法令規定」審查。

2. 既有執行方式之新增權宜措施：

(1) 建築基地妨礙「都市計畫(草案)範圍內之公共設施劃設」者

甲、繼續依循「既有執行方式」。

乙、此外，於申請指定建築線之初，即勸告：「**為避免造成公私兩損，仍宜勸導申請人暫緩申請。**」，並一併檢送最高行政法院 70 年度判字第 213 號判例供參(附件八)。

(2) 建築基地未涉及「都市計畫(草案)範圍內之公共設施劃設」者，除自願切結之內容調整外(附件九)，餘依循「既有執行方式」。

3. 另請都市計畫擬定單位，評估是否需依都市計畫法第 81 條規定，提請都市計畫委員會通過後，禁止該地區內一切建築物之新建、增建、改建，並禁止變更地形或大規模採取土石。

(四) 建築技術規則山坡地專章，涉及「活動斷層」及「自然河岸高度超過五公尺範圍」不得開發建築執行疑義，初步建議如下(照會：新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會、本處綜規科。)

1. 技術規則建築設計施工編第 262 條第 1 項第 3 款「無記錄者」之「回溯對象」與「回溯時間期限」審查執行方式。

(1) 按技術規則建築設計施工編第 261 條第 1 項第 5 款規定，活動斷層，指有活動記錄之斷層或依地面現象由學理推論認定之活動斷層及其推衍地區。

(2) 「日本活斷層研究會定為第四紀(約一百六十萬年)，美國原子能委員會定為 35,000 年，張徽正等(1998)則採用更新世晚期(即十萬年)。建築技術規則對於活動斷層之定義，非常獨特，規定有活動記錄之斷層均為活動斷層，此活動記錄『**並未有年限規定**』。」【參考資料來源：台北市應用地質技師公會理事長闕河淵，建築技術規則有關活動斷層規定之探討。】

(3) 活動斷層國內的定義，為距今 10 萬年內曾經活動過，且未來有可能再度活動的斷層。【參考資料來源：經濟部中央地質調查所】

(4) 綜上，有關建築技術規則建築設計施工編第 13 章山坡地建築第 262 條第 1 項第 3 款，依歷史上最大地震規模 (M) 劃定在表列範圍內之山坡地，均不得開發建築之規定，依內政部營建署函 99.06.04. 營署建管字第 0992910620 號函會議結論辦理。

2. 第 262 條第 1 項第 6 款規定，河岸或向源侵蝕，免退縮建築，執行方式(一併照會本府工務處下水道科)。

(1) 依內政部函 87.03.25. 台內營字第 8771504 號函會議紀錄「問:第 6 款有關「河岸」之定義及範圍?另建築基地所瀕臨之河岸，如於申請雜項執照時一併設計護坡或河堤，是否仍受本條款應退縮規定之限制案。答:第 6 款，係指自然河岸，已有護坡或河堤者，不在此限。」。

【<https://www.cpami.gov.tw/最新消息/解釋函彙編-1/159-建築管理篇-2/32865-2018-10-08%2002-40-09.html>】

(2) 山坡地有前揭情形者，申請開發建築時，應經護坡或河堤之目的事業主管機關確認，係符合「既有『護坡』或『河堤』規劃設計標準及安全要求」或由申請人「於申請雜項執照時一併設計『護坡』或『河堤』」。

(五) 新竹市建築師公會來函：108.12.05 法規會議，新竹市建築師公會提案事項初擬意見，初步意見疑義。

1. 有關供公眾使用建築物設計採用環保署認可之預鑄式污水處理設施，該設備須否委託環境工程技師設計簽證疑義? (照會:本府工務處)

(1) 建築技術規則建築設備編第二十六條，建築物給水排水系統設計裝設及設備容量、管徑計算，除自來水用戶用水設備標準、下水道用戶排水設備標準，及各地區另有規定者從其規定外，應依本章及建築物給水排水設備設計技術規範規定辦理。

(2) 本案環保署認可之預鑄式污水處理設施，依本府工務處下水道科(下水道用戶排水目的事業主管機關)規定事項辦理。

2. 有關建造執照申請案已檢附政府核發之建築線指示文件，須否再檢附土地使用分區證明疑義，提請討論。

(1) 以交叉方式檢核資料，可增加正確性。

(2) 建議一併檢附。

3. 有關非山坡地建築基地之空地或人工地盤上，設置突出基地地面超過 1.2M 之階梯或看台等構造物，須否計入建築面積疑義，提請討論。

(1) 依《建築技術規則建築設計施工編—第一章用語定義—第一條第一項第三款》規定，建築面積：「建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。但電業單位規定之配電設備及其防護設施、地下層突出基地地面未超過一點二公尺或遮陽板有二分之一以上為透空，且其深度在二點零公尺以下者，不計入建築面積。」，係採正面表列方式。

(2) 有關「設置突出基地地面超過 1.2M 之階梯或看台等構造物」如非屬正面表列事項，則應計入建築面積。

4. 有關都市計畫內商業區建築基地，得否申請八大行業或電子遊藝場等類似用途之建築疑義，提請討論（**照會**：本處都市設計科、都市計畫科）。

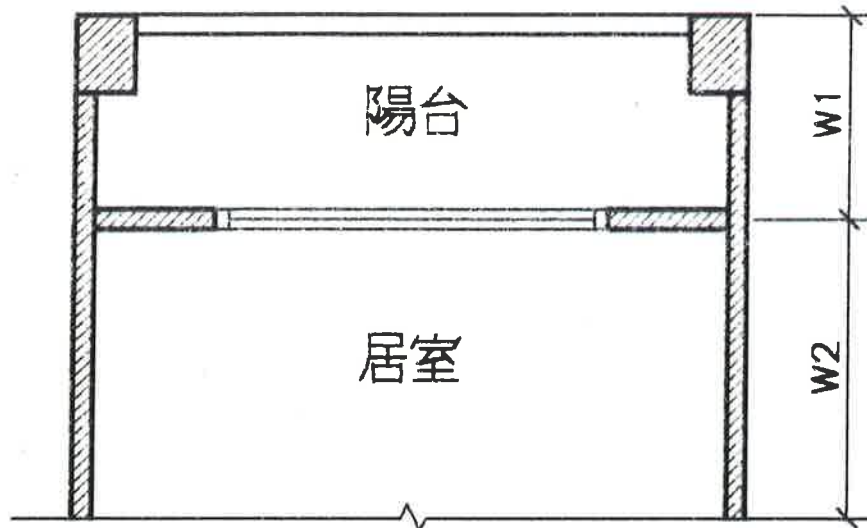
(1) 依《都市計畫法臺灣省施行細則》第 35 條及《新竹市都市設計及土地使用開發許可審議作業程序》第 2 條規定，申請人對法令或回饋計畫內容、開發內容及允許獎勵容積與環境衝擊等事項有疑義時或申請案內容複雜、具爭議性或已進行陳情、訴願、行政訴訟案件及可能產生環境影響衝擊者，得列舉有關事項，並檢附簡易圖說（如基地周邊環境概況、整體配置、造形草圖、量體等），申請幹事會預審。

(2) 上開疑義，因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形，涉關個案審查執行事項，請依上開規定辦理。

5. 有關新竹市擬定「免申請指示（定）建築線指示概況表」，其項目及相關規定由建築師簽證之法律責任疑義，當日法規聯席會議討論（**照會**：本處都市計畫科）。

6. 有關內凹式陽台及出入口雨遮，建築面積計算範圍疑義，計算範圍：應為 A-C-D-F 或 A-B-E-F，提請討論。

(1) 依建築技術規則建築設計施工篇第 1 條第 1 項第 3 款規定辦理，且設計之室內空間深度不得小於陽台深度。



$$W1 < W2$$

(2) 建築物陽台，其外側有結構柱，如陽台與室內有明確界線及高程差、設有落水頭，並詳細會至於平面圖及剖面圖，依陽台面積檢討原則辦理。

(3) 參考資料：臺中市建管作業參考手冊，編號 CH06-04-08、CH06-04-09。

<https://www.ud.taichung.gov.tw/28928/29030/29033/349764/>

四、跨科別事務：

- (一) 都市計畫法範圍內，依建築法第 48 條指定為公眾通行之現有巷道，如非屬法定空地，涉及私有土地時，一併副請都市計畫擬定單位，衡酌街廓、計畫道路之規劃情形及實際需求，按交通量、道路設計標準，於辦理主要計畫或細部計畫全面通盤檢討時，評估留設為計畫道路（**照會**：綜合規劃科、都市計畫科）。
- (二) 本府 108 年 10 月 8 日府都規字第 10801464851 號「變更新竹市都市計畫（人行步道用地土地使用分區管制要點有關停車空間設置標準專案通盤檢討）（市中心地區等 9 處細部計畫）案」，涉及民眾申請建築執照權益，需再釐清辦理期程（**照會**：綜合規劃科）。
- (三) 建築執照書圖資料永久保存調閱庫房，建置需求及管理要點，擬提案由相關都市更新案捐贈公益空間使用，或新竹市文化局總圖書館庫房空間需求（處務會議討論）。



- (四) 新竹市非都市土地開發許可計畫，相關審議計畫書檔案建置及移交事宜(照會：綜合規劃科)。

五、文書程序、應附書表、體例格式：

- (一) 「工程告示牌」體例格式、應載明及揭露資訊內容(附件十)，執行方式。
- (二) 修正，委託專責窗口聲明書(稿)(附件十一)，108.11.25版。
- (三) 有關法定車位、自設車位、獎勵車位，著色方式，統一依「營建署建築物地籍套繪圖電子檔繳交」圖例方式辦理。

六、108.11.18 ~ 108.11.22 新竹市建築管理業務，推動注意事項：

- (一) 新訂「開工前辦理鄰房之現況鑑定」之強制性規定、內容、其他直轄市、縣(市)政府執行案例，執行疑義，再請相關公會團體表示意見。
- (二) 請起造人、設計人、及委託專案管理代辦業者，就「非都市土地開發審議許可計畫」及「非都市土地重劃案件」，除土地謄本外，應一併提供「土地參考資訊」(附件十二)。

附件目錄

- 一、 附件一：私設通路土地所有權人出具同意書(稿)。
- 二、 附件二：《土地參考資訊檔作業要點》建立土地參考資訊檔。
- 三、 附件三：共有私設通路尚無約定者，申請建築時，依行政程序法第165條、內政部106.7.10台內營字第1060810205號函，檢附辦理過程紀錄文件。
- 四、 附件四：本府101年2月13日府工建字第1010012798號「研商本市建築基地臨接系統道路及位屬擴大都市計畫(草案)」範圍內之建築線指示(定)執行疑義」會議紀錄。
- 五、 附件五：現有巷道單側退縮，補齊寬度修法草案。
- 六、 附件六：新竹市政府建設局71年10月71市建管字第2498號函，檢送之「本市建築物中央留設空地(天井)申請建築案件審查要點」。
- 七、 附件七：內政部80.4.30台內營字第九一三四二五號。
- 八、 附件八：最高行政法院70年度判字第213號判例。
- 九、 附件九：建築基地未涉及「都市計畫(草案)範圍內之公共設施劃設」者，依行政程序法第165條，自願切結之內容調整。
- 十、 附件十：建照開工「工程告示牌」體例格式、應載明及揭露資訊內容。
- 十一、 附件十一：委託專案管理聲明書(稿)108.11.25版。
- 十二、 附件十二：「非都市土地開發審議許可計畫」及「非都市土地重劃案件」申請案件，應一併提供「土地參考資訊」。

土地供公眾通行同意書(稿)

本人係下列土地全部所有權人，同意下列土地範圍完全無償供公眾通行，以符合新竹市建築管理自治條例之規定申請指定建築線，並由新竹市政府依《土地參考資訊檔作業要點》建立土地參考資訊檔，特立此同意書為憑。(本同意書應從同意日起一年內提出申請建築線，經依法核發指定建築線後永遠有效，於土地移轉時並應通知善意之第三者。)

土地標示及使用範圍如下：

區別	段	小段	地號	本號土地面積	同意使用面積	備註
新竹市東區	親仁段	二小段	壹貳叁	伍拾伍點叁M ²	拾貳點陸M ²	如後附圖
附土地所有權登記謄本 壹 張 地籍圖謄本 壹 張						
土地所有權人姓名		住 址		身分證字號(公司統一編號)		
王甲乙(簽章)		新竹市中正路一段一二〇號		A123456789		

中 華 民 國 年 月 日

注意：

- (1)土地標示應用大寫。
- (2)地主如未成年應加法定代理人印章。
- (3)如土地為同意部分使用者，應於地籍圖謄本著色表示。
- (4)本同意書應依公證法規定辦理公、認證。

公 證 人

核 章

附件三

共有私設通路尚無約定者，申請建築時，依行政程序法第 165 條、內政部 106.7.10 台內營字第 1060810205 號函，應檢附辦理過程紀錄文件。

(待相關公會團體回饋意見後，併同訂定)

附件四：本府 101 年 2 月 13 日府工建字第 1010012798 號「研商本市建築基地臨接系統道路及位屬擴大都市計畫(草案)」範圍內之建築線指示(定)執行疑義」會議紀錄。

副本

第 一 頁
頁 數

新竹市政府 函

地址：30051 新竹市中正路 120 號
承辦人：林昇暉
電話：03-5216121*293
傳真：03-5269388
電子信箱：02234@ems.hccg.gov.tw

受文者：本府工務處(建管科)

發文日期：中華民國 101 年 2 月 13 日

發文字號：府工建字第 1010012798 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：檢送召開「研商本市建築基地臨接系統道路及位屬擴大都市計畫(草案)範圍內之建築線指示(定)執行疑義」會議紀錄乙份，請查照。

正本：陳處長炳煌、新竹市建築師公會、新竹縣建築師公會、新竹市建築開發商業同業公會、新竹縣建築開發商業同業公會、本府都發處(綜合規劃科、都市計畫科、都市設計與開發科)、地政處、工務處(土木科、建管科蘇科長文彬)

副本：本府工務處(建管科、吳技士明火、洪技士珮璇、盧技佐延仲、陳華仁 先生)

市長許明財

本案依分層負責規定授權主管處長決行

召開「研商本市建築基地臨接系統道路及位屬擴大都市計畫(草案)範圍內之建築線指示(定)執行疑義」會議紀錄

一、開會時間：中華民國 101 年 11 月 7 日(星期二)上午 10 時 00 分

二、開會地點：本府工務處會議室

三、主持人：陳處長炳達

記錄：林昇祺

四、出席單位人員：如簽到簿

五、會議結論：

- (一) 本市公路系統業經交通部 96 年 11 月 2 日交路(一)字第 0960010308 號公告解編在案，且已依本府 100 年 11 月 22 日工處工上字第 1000102581 號函編入本市市區道路管理，為考量前開道路尚未依其規劃寬度劃定道路徵收範圍線，且本市擴大都市計畫目前處草案階段，尚未發布實施，若建築基地依其公路系統退縮指定建築線，將影響建築基地所有權人開發之權利，先予說明。
- (二) 建築基地面臨本市尚未開闢之公路系統者，建築線指示(定)仍應依據「實施區域計畫地區建築管理辦法」第 11 條及「新竹市建築管理自治條例」相關規定辦理；同時依據公路系統之計畫寬度指定退縮線。
- (三) 上開依規指定之建築線至退縮線間之退縮地得計入法定空地，建築物陽臺及雨遮則不得突出退縮線。
- (四) 有關「新竹市鄉道公路系統計畫寬度彙整表」之公路系統寬度、路線位置與本市擴大都市計畫(草案)計畫道路之差異部分，請土木科與都發處核對後修正。
- (五) 本案之建築線指示(定)案件，於簽會都發處及土木科時，請分別提供建築基地面臨公路系統及擴大都市計畫(草案)道路之建議退縮寬度、路線位置、相關意見及圖說，以利辦理。
- (六) 有關依本會議決議辦理建築線指示(定)之建築基地，後續若仍有無法開發建築之特殊情形，俟個案提出後，本府再另行召開會議討論。

七、散會：上午 11 時 30 分

召開「研商本市建築基地臨接系統道路及位屬擴大都市計畫(草案)範圍內之建築線指示(定)執行疑義」會議簽到單

一、開會時間：中華民國101年2月7日(星期二)上午10時00分

二、開會地點：本府工務處會議室

三、主持人：陳處長炳煌

陳炳煌

紀錄：林昇樞

四、出席人員：

新竹市建築師公會

吳金素 柯長文 賴志

新竹縣建築師公會

冷世和 徐家廷

新竹市建築開發商業同業公會

李冠

朱冠 林芳澤

新竹縣建築開發商業同業公會

李冠

本府都發處(綜合規劃科)

陳昭蓉

本府都發處(都市計畫科)

本府都發處(都市設計與開發科)

本府地政處

施從言

本府工務處(土木科)

林殿尊

本府工務處(建管科蘇科長文彬)

蘇文彬

本府工務處(建管科)

林昇樞

修正「新竹市建築管理自治條例」第五條(草案)

修正內容	現行內容	說明
<p>第五條</p> <p>面臨現有巷道寬度一公尺以上之基地，其建築線之指定，應依下列規定辦理：</p> <p>一、巷道為單向出口長度在四十公尺以下，雙向出口在八十公尺以下，寬度不足四公尺者，以該巷道中心線為準，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，其兩旁亦應均等退讓，以合計達到六公尺寬度之邊界線作為建築線。但面臨工業區內現有巷道之基地，應以合計達八公尺寬度之邊界線作為建築線。</p> <p><u>二、前款面臨現有巷道之基地，其對側為河川、大排、鐵軌或山崖等地形障礙者，為交通上需要，另依現有巷道之邊界線單側退讓以指定退縮線；退縮部分，計入法定空地面積，採淨空設計。</u></p> <p>三、地形特殊不能通行車輛者，前款巷道之寬度得分別減為三公尺及四公尺。</p> <p>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建築線或邊界線，其側面或背面在現有巷道部分及退讓之土地，得以空地計算。</p> <p>五、現有巷道之寬度大於四公尺或六公尺者，仍應保持原有之寬度。</p> <p>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，並納入都市計畫道路。</p> <p>依前項第一款退讓土地，不得以空地計算。但供作自用住宅使用者，可將其退讓土地之容積計算，合併使用。</p> <p>第一項第一款所稱單向出口係指巷道僅一端接通計畫道路者。</p> <p>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。</p>	<p>第五條</p> <p>面臨現有巷道寬度一公尺以上之基地，其建築線之指定，應依下列規定辦理：</p> <p>一、巷道為單向出口長度在四十公尺以下，雙向出口在八十公尺以下，寬度不足四公尺者，以該巷道中心線為準，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，其兩旁亦應均等退讓，以合計達到六公尺寬度之邊界線作為建築線。但面臨工業區內現有巷道之基地，應以合計達八公尺寬度之邊界線作為建築線。</p> <p>二、地形特殊不能通行車輛者，前款巷道之寬度得分別減為三公尺及四公尺。</p> <p>三、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建築線或邊界線，其側面或背面在現有巷道部分及退讓之土地，得以空地計算。</p> <p>四、現有巷道之寬度大於四公尺或六公尺者，仍應保持原有之寬度。</p> <p>五、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，並納入都市計畫道路。</p> <p>依前項第一款退讓土地，不得以空地計算。但供作自用住宅使用者，可將其退讓土地之容積計算，合併使用。</p> <p>第一項第一款所稱單向出口係指巷道僅一端接通計畫道路者。</p> <p>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。</p>	<p>一、新增第一項第二款，款次併同修正。</p> <p>二、按我國舊市區多為巷道狹窄，都市防救災及人行空間不足。</p> <p>三、自現有巷道退縮地，採淨空設計時，應不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物。</p>

附件六：新竹市政府建設局 71 年 10 月 71 市建管字第 2498 號函，檢送之「本市建築物中央留設空地(天井)申請建築案件審查要點」。

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">記</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">冊</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">張</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">張</td> </tr> </table>	記	冊	張	張	<p>(函) 局設建府政市竹新</p>				
記	冊								
張	張								
<p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">代局長 陳阿</p>	<p style="text-align: right;">台灣省建築師公會新竹縣市辦事處</p> <p style="text-align: center;">✓ 本局建築管理課 本局各建築承辦人(十份)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">文</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">長</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">地址</td> <td style="width: 50%;">計件</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">郵區</td> <td style="width: 50%;">日期</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">社區</td> <td style="width: 50%;">均含附件</td> </tr> </table> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">中華民國七十一年十月廿三</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">七市建管字第 2498 號</p> <p style="text-align: center;">新竹市民權路四〇號</p> <p style="text-align: right; font-weight: bold;">300</p>	文	長	地址	計件	郵區	日期	社區	均含附件
文	長								
地址	計件								
郵區	日期								
社區	均含附件								
<p>主旨：檢送「本市建築物中央留設空地(天井)申請建築案件審查要點」乙份，請查照。</p>									

新竹市建築物中央留設空地（天井）之申請建築條件審查要點

（一）為防止建築物中央留設空地（以下簡稱天井）發生流弊，特訂定本要點。

（二）建築物中央留設天井之設計，除屋頂應留空外，各樓層面臨天井部份應有窗戶或設陽台。其設有陽台者，並應有護欄，及地面應低於^地板面與排水設施之設計，如設計圖未有詳細圖樣說明者，不予核准。

（三）建築物自正面起算，前側深度在八公尺以上，（有騎樓者，自騎樓內面起算六公尺以上），且後側深度在三公尺以上者，始得在建築物中央留設天井。

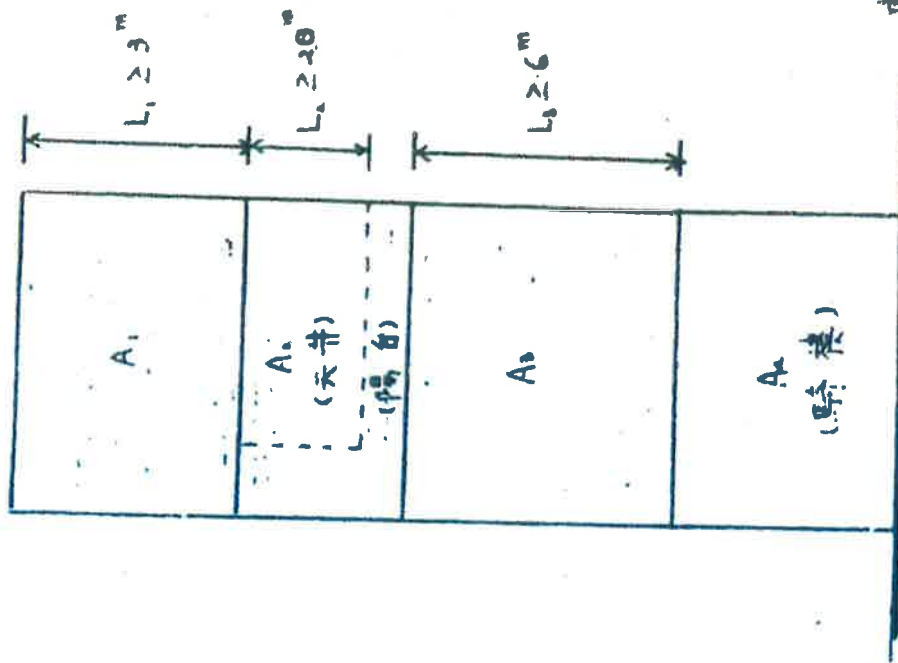
（四）建築物中央留設天井面積，以不超過其建築面積四分之一為原則。天井欲設陽台者，其與側面之淨空，距離應大於二公尺以上，始得設置。

（五）遇有左列各款情事之一者，建築物中央留設天井，不適用（三）（四）條之限制。

- （1）供公眾使用建築物者。
- （2）建築基地前後鄰接道路者。
- （3）建築物配置特殊，基於通風採光確有需要者。
- （4）因特殊情況，經本局核准者。

（六）本要點自本（七十一）年十一月十五日起實施。

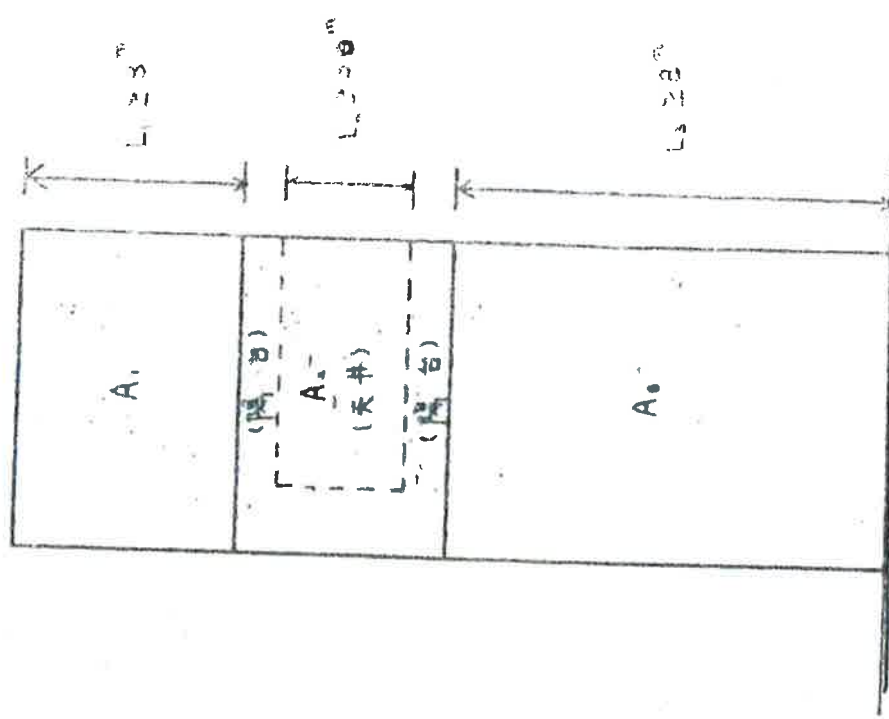
$$A_2 \leq \frac{1}{4}(A_1 + A_3 + A_4)$$



图例 (一)

建築線

$$A_2 \leq \frac{1}{4}(A_1 + A_3)$$



图例 (二)

經省都委會依法審議通過，俟修改圖說後，即可公告發布實施之變更都市計畫（通盤檢討）案，於尚未依法發布實施期間其建築執照申請案若因抵觸上開變更案，可否核發建造執照案

內政部 80.4.30 台內營字第九一三四二五號

查都市計畫法第八十一條規定，「依本法新訂都市計畫、擴大都市計畫、變更都市計畫時，得先行劃定計畫地區範圍，經由該管都市計畫委員會通過後，得禁止在該地區範圍內一切建築物之新建、增建及改建．．．。」，準此，本案在未完成都市計畫變更法定程序前，已依上開法條規定實施禁建，於禁建期間內不符「台灣地區擬定、變更、擴大都市計畫禁建期間特許興建辦法」之規定者，應嚴禁核發建照；如未依上開法條規定實施禁建或依其他法令規定應禁止發照者，自無法禁止申請建築。

惟建築法第五十九條前項規定「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關因都市計畫或區域計畫之變更，對已領有執照尚未開工或正在施工中之建築物，如有妨礙變更後之都市計畫或區域計畫者，得令其停工，另依規定，辦理變更設計。」是以為避免造成公私兩損，本案仍宜勸導申請人暫緩申請。

資料來源：<http://w3.cpami.gov.tw/law/document/urban80.html>

附件八

【裁判字號：最高行政法院 70 年度判字第 213 號】

案由摘要：聲請核發建造執照事件

裁判日期：民國 70 年 03 月 19 日

「都市計劃分區使用變更經發布實施後未發照者，應退回依新核定使用分區修改，並經審核後再准發照，未修改者不予發照」等由，被告機關據以指示不為核發建造執照，並無違誤。

<https://law.judicial.gov.tw/FINT/default.aspx>

附件九：申請建築基地不涉及「都市計畫(草案)範圍內之公共設施用地」之情況

切結書 (108.11.25 版)

本人擬於新竹市○段○地號等○筆土地上申請興建住宅之建造執照，因申請地點位屬本市「新訂或擴大新竹事都市計畫(○○○附近地區)」草案規劃作業範圍內，然因本人有迫切性需求之考量，如因牴觸貴府都市計畫內公共設施而拆遷時，願配合依都市計畫法及建築法規定，依法辦理，本人日後如有轉讓第三者時，定負告知之責。恐空口無憑，特此切結。

此致

新竹市政府

申請人：

身分證字號：

地址：

中華民國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

附件十：

建照開工「工程告示牌」體例格式、應載明及揭露資訊內容。

(待相關公會團體回饋意見後，併同訂定)

委託專責窗口聲明書(稿) 108.11.25 版

聲明人自行擔任申請案專責窗口。

聲明人 ○ ○ ○ 茲因故全權委託 ○ ○ ○ 擔任專責窗口，辦理坐落：

新竹市 區 段 小段 地號等 筆土地。
門牌： 等 戶。

建築線指定(示)申請案

建造執照(變更設計)申請及領件案

雜項執照(變更設計)申請及領件案

申報開工、申請勘驗案

使用執照(含併案變更設計)申請及領件案

變更使用執照申請(竣工許可)及領件案

室內裝修許可申請(竣工許可)及申請及領件案

其他：

之一切申請手續或補正文件及出席會議等事宜。特立聲明書如上。

此致

新竹市政府

聲明人：起造人設計人監造人承造人

簽章

負責人：_____ 簽章

(與原申請案印章相符)

通訊地址：

通訊電話：

受委託專責窗口：

簽章

身份證字號：_____

通訊地址：_____

通訊電話：_____

中華民國 年 月 日

註：本聲明書及相關資料若有虛假，由雙方當事人自負法律責任。

【土地參考資訊檔作業要點】

<https://www.land.moi.gov.tw/law/Resultdet1/105?LCID=376&lawname=%E5%9C%9F%E5%9C%BC%E5%8F%83%E8%80%83%E8%B3%87%E8%A8%8A%E6%AA%94%E4%BD%9C%E6%A5%AD%E8%A6%81%E9%BB%9E>

維護您知的權利

變更編定

土地參考資訊宣導系列二

107.03.19起，核定事業計畫使用項目註記，不再土地標示部註記，欲瞭解相關內容，記得申請土地參考檔詳閱喔！

修法前

(一般註記事項)依據新竹市政府106年8月28日府交規字第1060116801號函及106年12月20日府地用字第1060182266號函核准變更編定，限依其再辦事業計畫作汽車修護業合車輛定期檢驗業務使用。

修法後

本土土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得與辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊。

新竹市政府 地政處

