

正本

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 函

地址：300新竹市中正路一二〇號

承辦人：許慧真

電話：03-5282064

傳真：03-5269388

電子信箱：010355@ems.hccg.gov.tw

30044

新竹市北區北大路307號15樓之4

受文者：社團法人新竹市建築師公會

發文日期：中華民國109年7月21日

發文字號：府都建字第1090111185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109年7月6日建築管理業務推動與宣導
注意事項，請查照。

正本：新竹市地政士公會、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、臺灣區綜合營造業工程同業公會新竹市辦事處、新竹市土木包工業同業公會

副本：本府都市發展處(建築管理科)(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

新竹市建築師公會
收 109年7月24日
文 第0832號

109年7月6日新竹市政府建築管理業務宣導注意事項 (營建產業公會版)

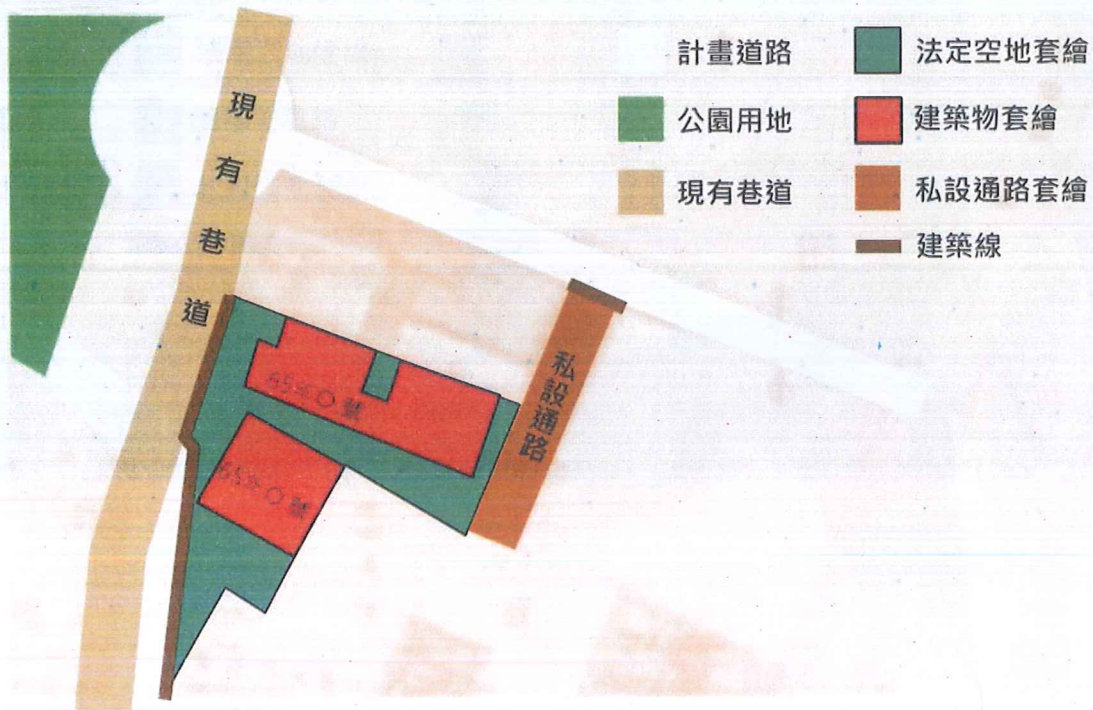
- 一、「嚴重特殊傳染性肺炎 (COVID-19)」嚴謹防疫恢復正常辦公。
- 二、建築線指定、現有巷道、套繪管制、畸零地合併公有土地及私設通路認定執行

(一) 新竹市建築物地籍套繪資訊系統，已上線運轉，繼續宣導。如有圖檔格式錯誤，請建築師事務所協助重新繪製。

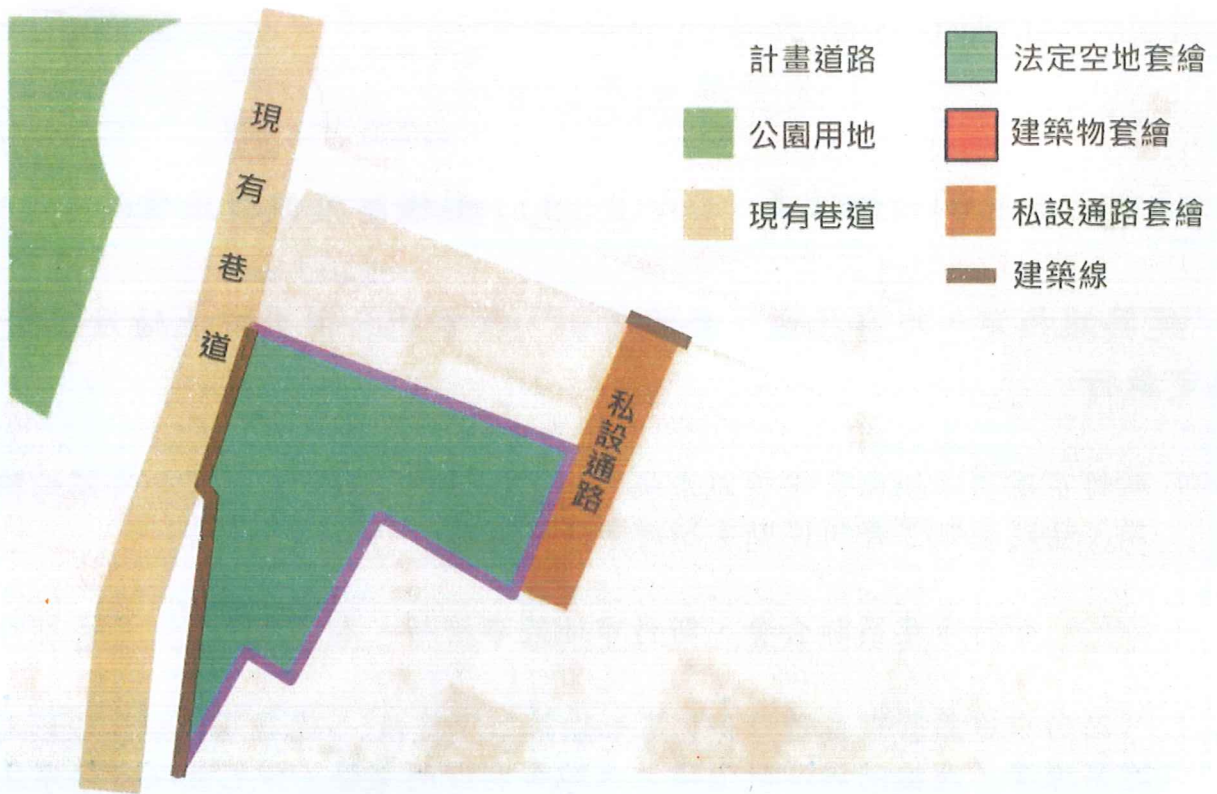
(照會:新竹市建築師公會、新竹市地政事務所、本府地政處、本處都計科)

(二) 《新竹市建築管理自治條例》第七條第二項後段:「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。但已依法申請建築並領有使用執照者，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、修建或拆除後重建者，不在此限。」，審查執行疑義。

(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)

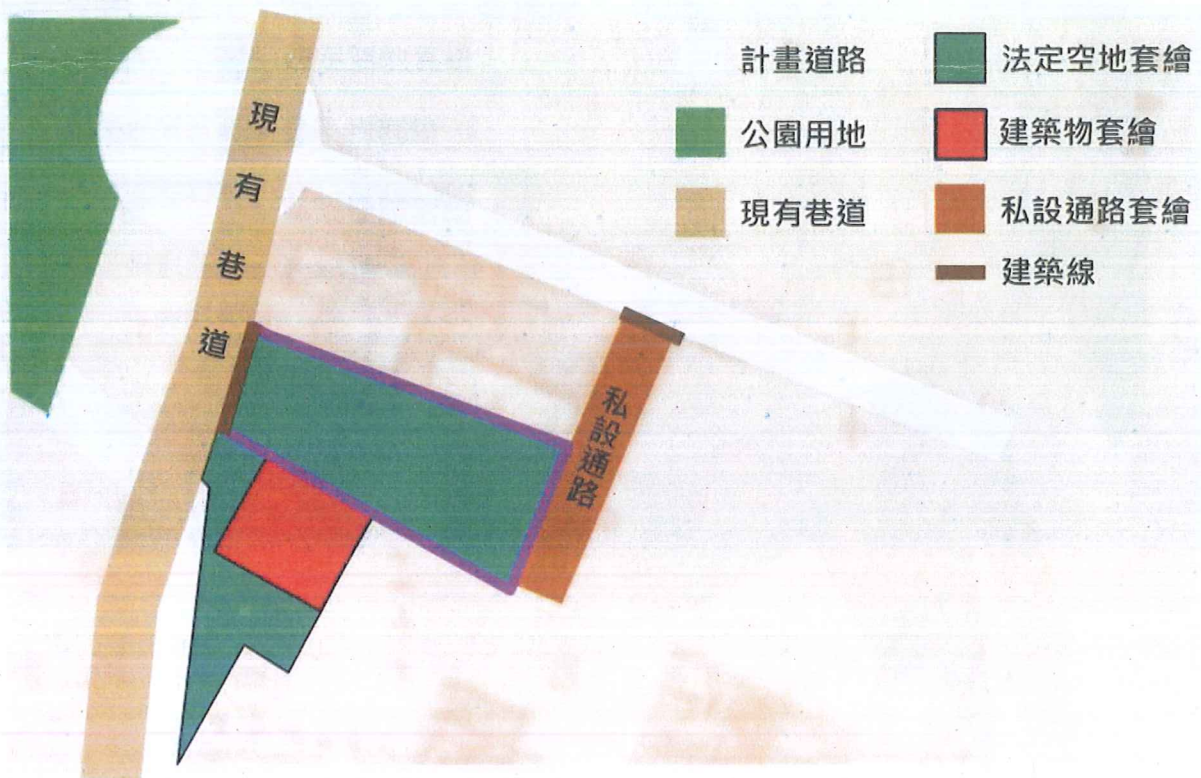


某建築基地位於○段○小段○地號等○筆土地，領有本府65年核發建照。



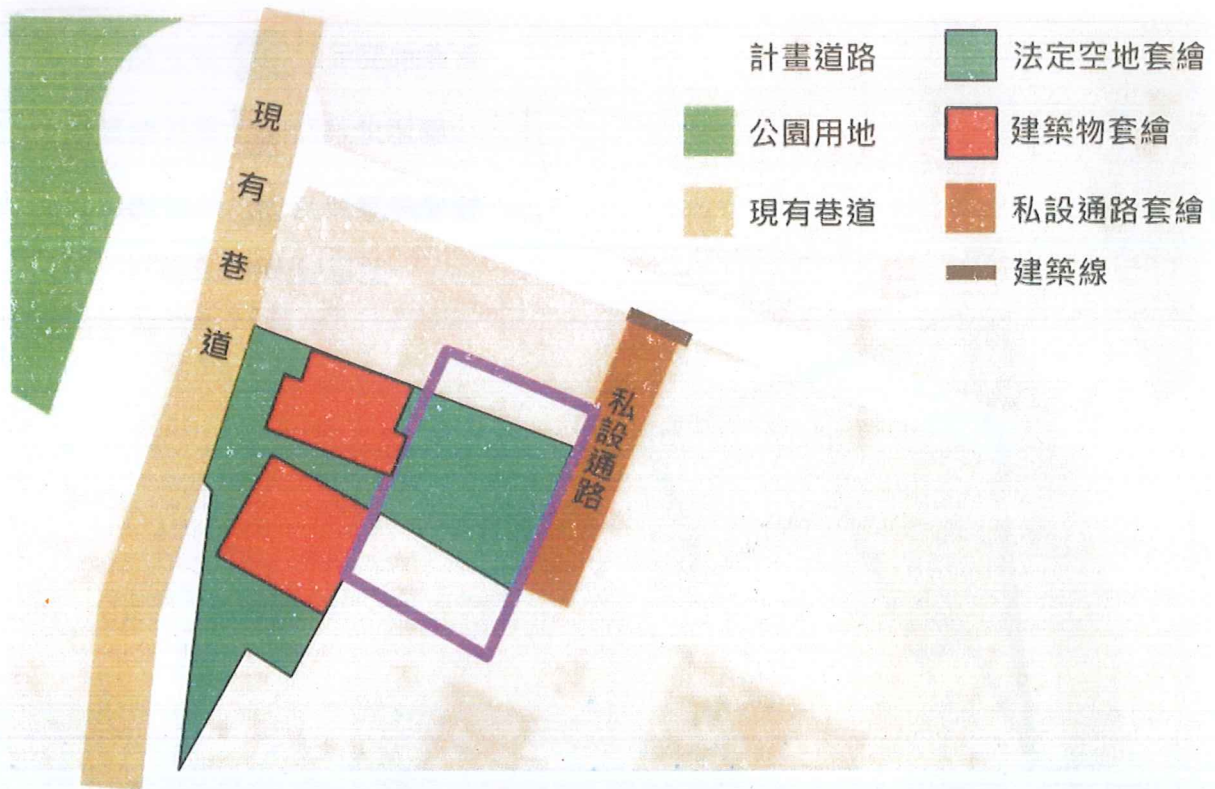
狀況一：全部拆除重建。

重建範圍，得免檢附該私設通路之土地權利證明文件。



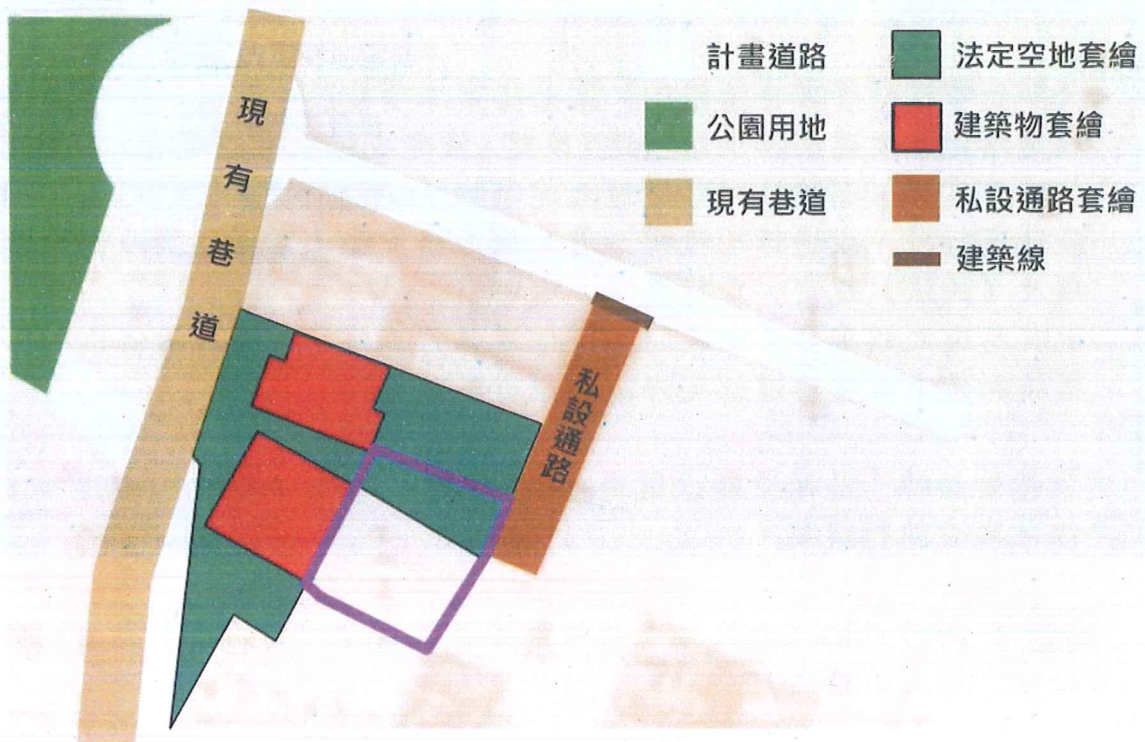
狀況二：地籍已分割，部分拆除重建。

重建範圍，得免檢附該私設通路之土地權利證明文件。



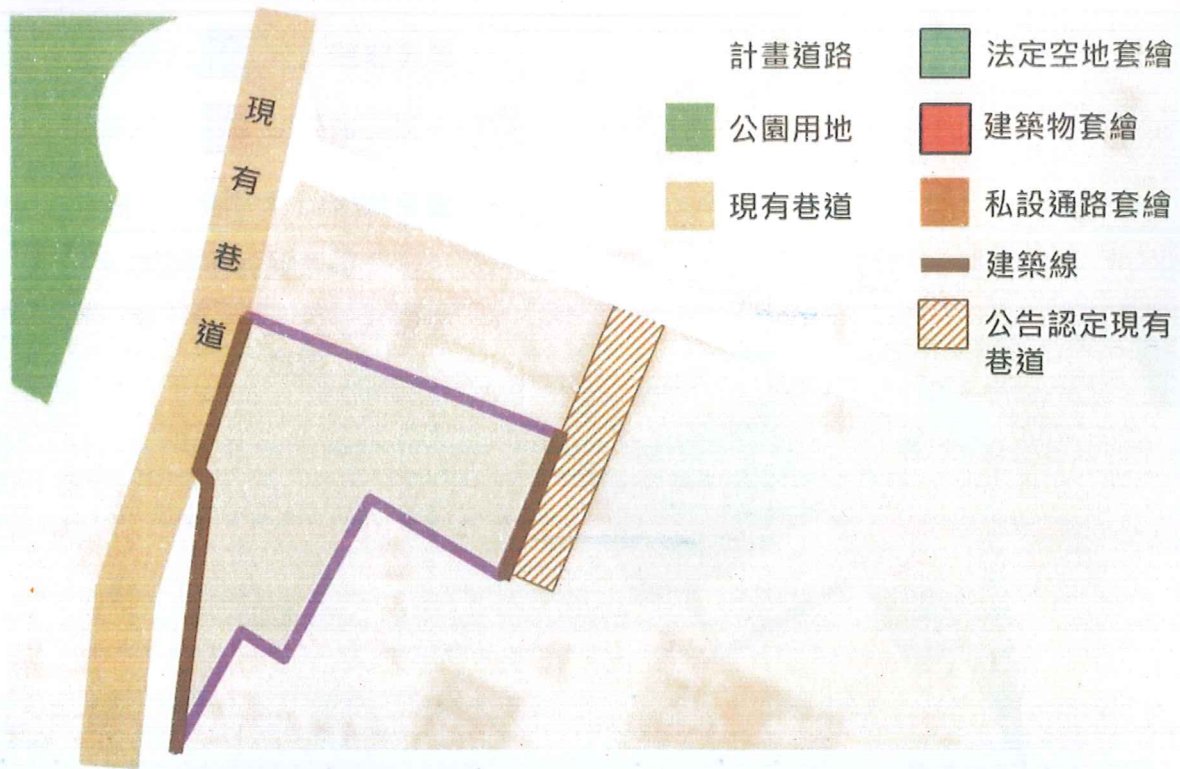
狀況三：地籍已分割，部分拆除，納入鄰地 (小於50%) 重建。

重建範圍，是否得免檢附該私設通路之土地權利證明文件？



狀況四：地籍已分割，部分拆除，納入鄰地 (大於50%) 重建。

重建範圍，是否得免檢附該私設通路之土地權利證明文件？



狀況五：全部拆除重建，申請全部解除65年之套繪管制後。

□ 重建範圍，另申請以「公告認定現有巷道」指定建築線。

初步建議執行方式如下：

1. 《新竹市建築管理自治條例》第七條第二項後段，已明示：「其『原』面臨該通路建造之建築物申請增建、改建、修建或拆除後重建者，不在此限。」，故「非『原』面臨該通路建造之建築物」，不得適用。
2. 袋地通行權、或通行地役權，屬私權，請申請人依《建築法》第26條第2項及《民法》規定，自行協議妥處。
3. 現有巷道之認定發生疑義時，得依《新竹市建築管理自治條例》第8條，提請新竹市現有巷道認定評議小組審議之。

(三) 建築基地面臨「茄苳景觀大道道路(高架路段)」以立體化引道連接，申請建築線，審查執行疑義。

(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、本府工務處)

1. 依「本府93年6月18日研商『新竹市茄苳景觀大道道路兩旁建築線指示原則』相關事宜會議紀錄」辦理(如附件一)。
2. 申請建築基地之現況，如因地形、水土保持工事設施、道路橋梁安全設施、河川之障礙或天然地形阻隔，照會各目的事業主管機關(單位)本權

責釐清。

3. 其他縣市執行案例：

(1) 《新北市政府辦理非都市土地建築基地建築線指定及現有巷道認定作業要點》第3點

<http://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=B020180001026500-1050406>

(2) 《宜蘭縣建築管理自治條例》第4條

<http://glrslaw.e-land.gov.tw/LawContent.aspx?id=FL023420&Range=5%7C19>

三、 相關法規、函釋宣導及建築法規聯席研討會提案案件：

(一) 有關「已掛號申請建造執照，審查期間都市計畫變更後，始申請都市設計及土地開發許可審議，該建造執照申請案可否適用原申請建造執照掛號時之建築及都市計畫相關法令疑義案」，初步建議：

(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、本處都市計畫科)

1. 都市計畫書規劃原意已廢除或禁止所聲請之事項者，依《建築法》第35條規定辦理。

2. 其他事項依《內政部營建署97年1月28日營署建管字第0972901854號函》結論二辦理。

http://www.dbaweb.tcg.gov.tw/TempRules/rules/front/Rule_show.aspx?entry=618

(二) 促請「新竹市建築師公會」協助草擬協檢注意事項，繼續追蹤：

(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)

1. 建築基地同時跨越縣市行政轄區案件。

2. 編輯《新竹市建築管理法令及歷年新竹區法規聯席會議記錄彙編》。

3. 《建築物樓層高度、夾層、挑空、屋頂突出物等協檢注意事項草案》

4. 《新竹市建築師公會花臺構造形式協檢注意事項(草案)》

(1) 花臺底板與該層居室樓地板高低相差十五公分以上。

(2) 外牆開設門窗、開口之下緣距花臺底板十五公分以上。

(3) 陽臺外緣設計花臺，其突出牆面線總和不超過二公尺。

- (4) 花臺側牆突出建築物外牆部分，應有二分之一以上之透空，但兼作分戶牆、或承重牆、或結構必要之樑柱、或距境界線一公尺範圍內時，不予限制。
- (5) 花臺計入容積總樓地板面積，或計入該層陽臺面積之和，其構造形式得不予限制。

(三) 「水源、水質、水量保護區內建造住宅，其污水處理設施如何設置乙案。」，宣導注意。《內政部營建署 86.3.14 營署公字第 51320 號函》：該保護區內「興建房舍，應具有廢污物處理衛生設備，其設計標準及廢污水放流應符合有關法令之規定」。查放流水標準訂有建築物之標準，本案屬一般建築物之興建，其廢污水應遵其規定辦理。

(照會：新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會、台灣區綜合營造工程工業同業公會新竹市辦事處、新竹市土木包工業同業公會)

<https://www.cpami.gov.tw/最新消息/解釋函彙編-1/161-公共工程篇-2/3388-有關台北縣○○○君擬於基隆河水源、水質、水量保護區內建造住宅，其污水處理設施如何設置乙案.html>

四、營造業法

(一) 研議參照各縣市政府執行經驗，停止營造業出入登記，繼續追蹤。

(照會：台灣區綜合營造工程工業同業公會新竹市辦事處、新竹市土木包工業同業公會)

五、跨科別事務：

(一) (本處綜規科、都計科、都更科、都設科)，「涉及其他目的事業法令規定『開發行為應負擔義務』」與「依建築法請領執照」二者，介面整合

(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. 通案性請各該目的事業主管單位會辦審查。
2. 確認申領建築執照時有無涉及應辦理回饋義務負擔事項。

(二) (地政處)配合建物測量與建築管理聯繫作業，建築執照圖書附件，宣導以電子檔(光碟片，格式 pdf. 檔)提供。

(照會：新竹市地政士公會、新竹市建築師公會)

(三) 建築基地留設騎樓或遮簷人行道，申領使用執照時，須注意順平及無障礙環境，繼續宣導。

六、 文書程序、應附書表、體例格式：

(一) 【拆除執照申請書】—【拆除面積】數據登載時，適用優先原則，初步建議如下：

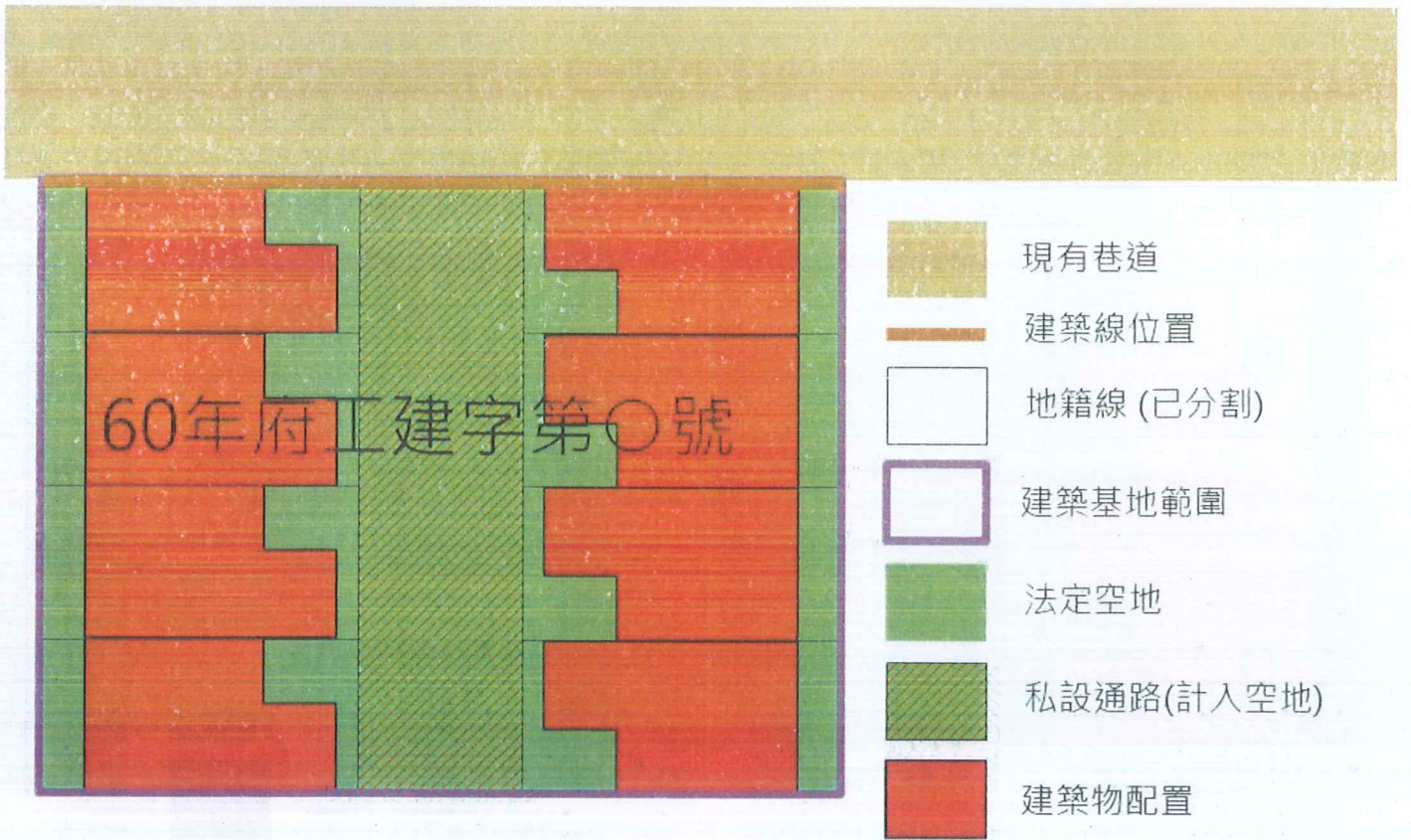
(照會：新竹市地政士公會、新竹市建築師公會)

1. 建築主管機關核准文件填列之面積。
2. 地政機關核發地籍測量測算所得之面積。
3. 經開業之建築師、測量技師或其他依法規得為測量相關簽證之專門職業及技術人員辦理繪製及簽證之面積。
4. 屬容許誤差範圍為下列之一者，得免補正。
 - (1) 屬《新竹市建築管理自治條例》第三十一條規定範圍。
 - (2) 屬《建築技術規則》與《地籍測量實施規則》之差異範圍。
 - (3) 屬《內政部 74 年 3 月 18 日台(74)內地字第 393173 號函》地政機關與建管機關計算建物面積之標準差異範圍。
<https://www.land.moi.gov.tw/law/explainlist/105?lid=851>

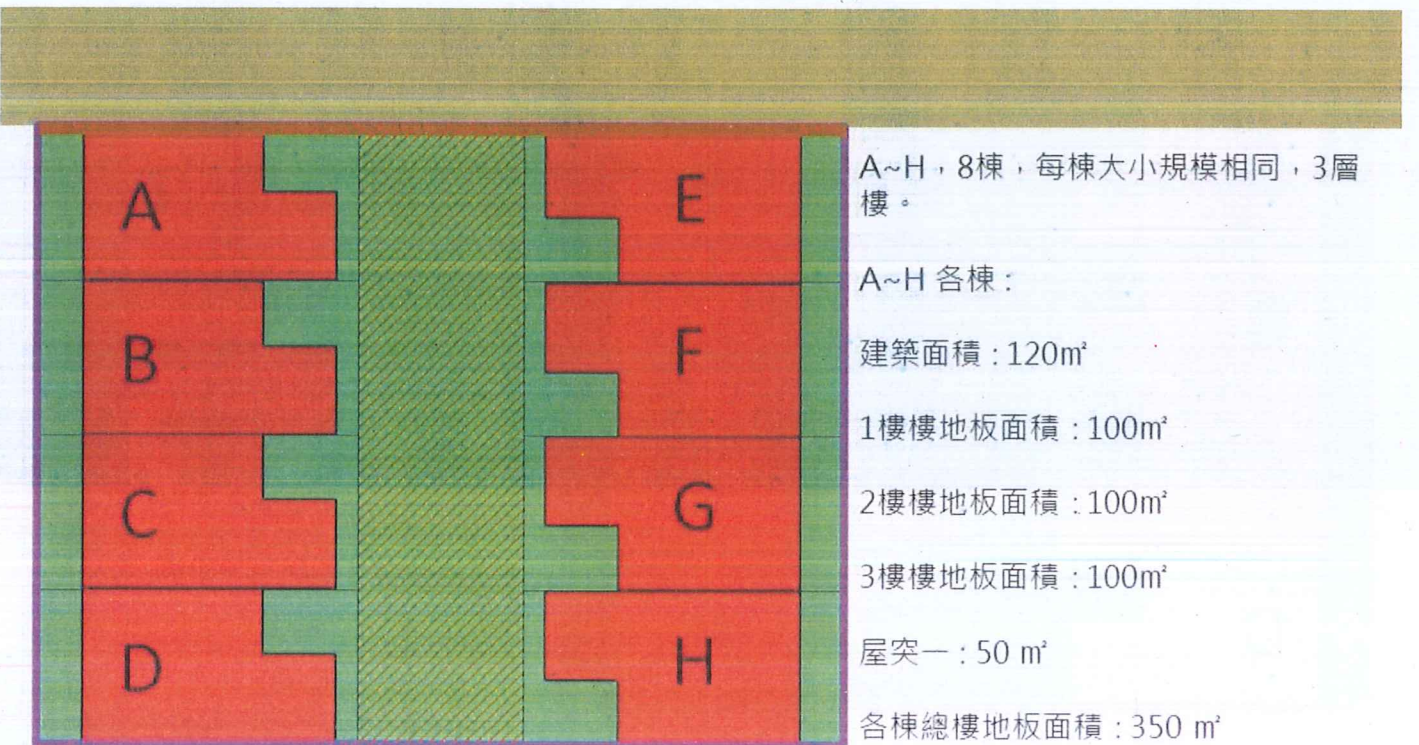
(二) 拆除執照執行，登載事項討論：

(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)

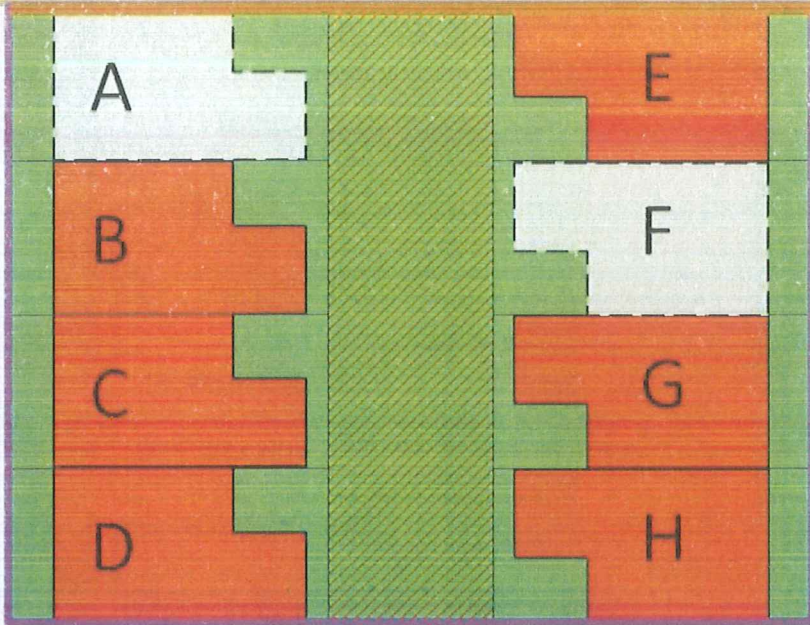
1. 拆除範圍，若涉及共同壁時，應注意出具權利證明文件。
2. 連棟/獨棟社區(原一張使用執照)，已依土地法所有權分割地籍圖(但未依建築法分割法定空地)。審查執行疑義。面積、書圖表件體例格式。



套繪管制：60年府工建字第○號



使照登載，總樓地板面積：2,800 m²



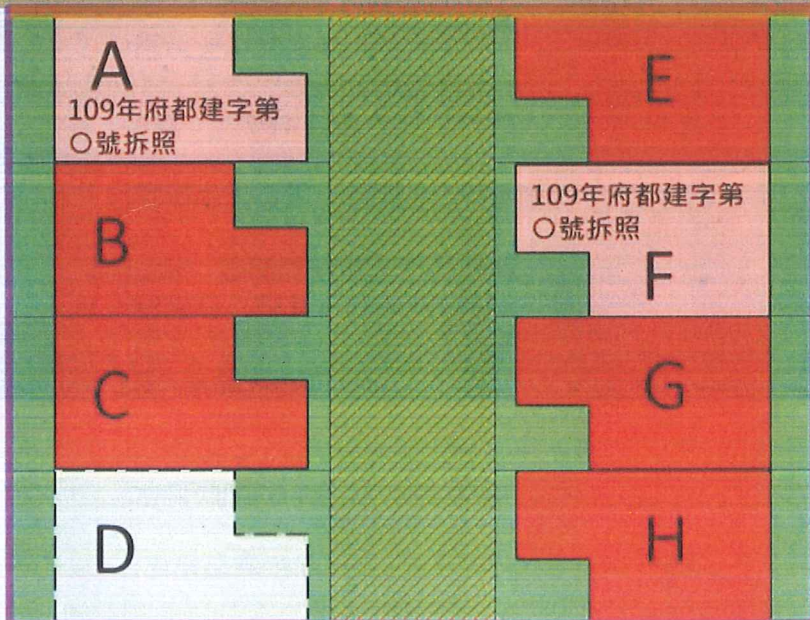
今試問：

A棟所有權人於109年5月，申請拆除重建時，其拆除執照備註事項，是否需載明B~H棟未拆除部分之樓地板面積和？

承上，又假若，

A棟未領得拆除執照前，F棟所有權人於109年6月，亦申請拆除重建時，其拆除執照備註事項，是否需載明B、C、D、E、G、H棟未拆除部分之樓地板面積和？

假若需載明未拆除部分之樓地板面積和，則當A棟與F棟所有權人，互不認識時，如何填寫剩餘總和面積？



再承上，又假若，

A棟、F棟所有權人都已領得拆照。

但都尚未拆除，或延後1年拆除。

此時，D棟於109年7月，申請拆除重建時，則其拆除執照備註事項：

(1) 是否需載明

B、C、E、G、H棟未拆除部分之樓地板面積和？

(2) 還是需載明

A、B、C、E、F、G、H棟未拆除部分之樓地板面積和？

- (三) 建築法相關申請案，掛件申請書格式，參考新竹縣執行經驗，研議學習，**繼續追蹤**。
- (四) 建造執照注意事項附表(更新版)，依營建產業公會回饋修正意見彙整中，**繼續追蹤**。
- (五) **【建築爭議委員會】**組成委員會簽辦事宜，**繼續追蹤**。
- (六) 建築執照抽複查採購案進度
 - 1. 「108年建造抽複查，不合格、尚未改正完成之清冊」，已登載註記在彙整簿，繼續追蹤。
 - 2. 110年度委辦案，繼續追蹤。

七、新竹市建築管理業務，推動注意事項：

- (一) 重要輿情
推動下個世代創新產業園區！行政院長蘇貞昌參訪竹科X基地 宣布國發會
審查通過182.3億元預算
<https://reurl.cc/R434DG>

八、建築檔案資料保存

- (一) 永久保存檔案，數位化進度瞭解，建造執照圖、歷年建築線執行情況，200dpi以上，繼續追蹤。
- (二) 新竹市非都市土地開發計畫、山坡地開發計畫數化協調事宜，繼續追蹤。
- (三) 東光路橋，檔案庫房安排討論事項，繼續追蹤

附件一：「本府 93 年 6 月 18 日研商『新竹市茄苳景觀大道道路兩旁建築線指示原則』
相關事宜會議紀錄」

發文方式：郵寄

新竹市政府 函

受文者：本府工務局(建管課)

速別：普通件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十三年七月五日

發文字號：府工建字第 0930074657 號

附件：如主旨

主旨：檢送本府工務局研商「新竹市茄苳景觀大道道路兩旁建築線指示原則」相關事宜會議紀錄，請查照。
說明：依據本府九十三年六月十五日府工建字第 093008403 號函辦理。

正本：臺灣省建築師公會新竹縣市辦事處、本府交通局、建設局(農林課)、(生態保育課)、地政局、都市發展局、工務局(林副局長祐諺、土木課、建管課程課長理明、吳技士明火、吳技士敬堂、許技士朝淵、林約僱員昇模)
副本：本府工務局(建管課)

市長林政則

本案依照分層負責授權局長決行

號：
保存年限：

研商「新竹市茄苳景觀大道道路兩旁建築線指示原則」相關事宜會議紀錄

一、開會時間：中華民國九十三年六月十八日星期五下午三時三十分

二、開會地點：本府地政局會議室

三、主持人：陳局長炳煌

四、出席人員：如簽到簿

五、提案討論及決議：

提案一、本市茄苳景觀大道之定位。

決議：本道路正式名稱為「北二高茄苳交流道往市區連絡道路」，係屬一般市區道路；原則上，以臨接該道路路權徵收範圍線作為建築線。

提案二、道路沿線因地形及開闢方式不同而產生不同型態道路橫斷面，應如何指示建築線。

決議：有關位於本道路沿線建築基地建築線指示(定)圖之核發，僅供作為申請建築之使用，不得藉以擅自破壞本道路既有之水土保持、公共設備及交通安全設施；申請建築基地之現況，如因地形、水土保持工事設施、道路橋樑安全設施、河川之障礙或天然地形阻隔，致無法作為實際出入口時，應由申請人自行依法向各目的事業主管機關(單位)申請辦理或逕循法律途徑解決。

六、散會：下午四時三十分

記錄：詹銘鐘