

正本

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 函

30044
新竹市北區北大路307號15樓之4

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

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28日
發文字號：府都建字第1090114930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13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：財團法人台灣建築中心、系統上線資訊股份有限公司、本府都市發展處(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

| | |
|----------|----------|
| 新竹市建築師公會 | |
| 收 | 109年7月1日 |
| 文 | 第0895號 |

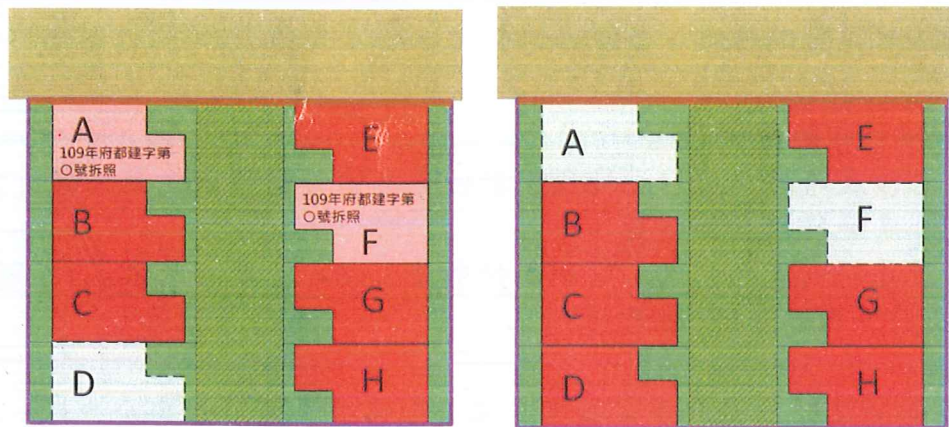
109年7月13日新竹市政府建築管理業務推動宣導注意事項 (營建產業公會版)

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) 建築物地籍套繪資訊系統，已上線試運轉，繼續宣導配合，預計109年9月1日起，落實執行，申領建築執照(建造執照、雜項執照、拆除執照、變更設計)前，應完成地籍套繪。

(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)



(二) 本府民國70年代以後，實施建築物套繪管制，紙本套繪圖圖資，隨時間逐漸破損、變形、退色、不易辨識。發生【紙本套繪歷史資料】、【科學園區管理局移交套繪資料庫】與【本府新建置電子套繪資料庫】資料衝突處理方式，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)

1. 首要檢核：法定空地是否重複利用。

(1) 若涉及法空擅自分割、重複利用疑義，應先查明後原委後，再繼續辦理。

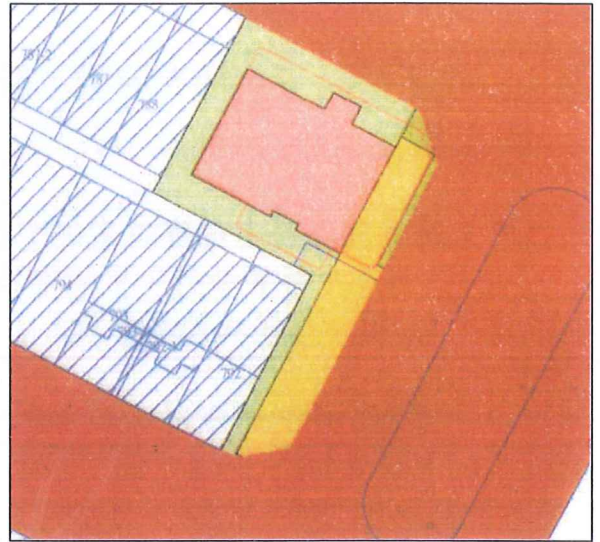
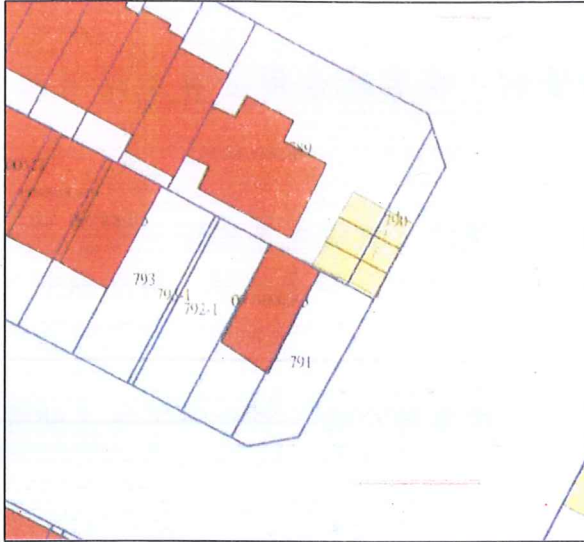
(2) 若屬「整宗建築基地」拆除重建，加註請申請人補辦解除套繪程序。

2. 資料認定執行依據時間點(再行討論)

(1) 109年8月31日以前(含)，資料有衝突時，以紙本套繪資料為準。

(2) 109年9月1日起，資料有衝突時，以電子資料庫為準。

3. 正式通知請申請人，於領得使用執照前完成，補辦解除套繪程序。



【左圖:園區管理局移交套繪資料】

【右圖:本府新建置電子套繪資料】

(三) 歷年建築線數位化歸檔

1. 若涉及跨越二處以上地段。數位化之建築線檔案，應同時複製，放置於二處地段檔案資料夾。

2. 若是同一現有巷道，同一年份申請二次，檔案命名方式:日期早的(檔名_1)、日期晚的(檔名_2)。

(四) 現有巷道之改道或廢止申請案，審查認可後，應於本府公告欄、申請所在地之區公所及里辦公處與申請巷道改道或廢止之巷道口、巷道尾公開展覽三十日，並將公開展覽日期及地點登報周知，提醒注意。

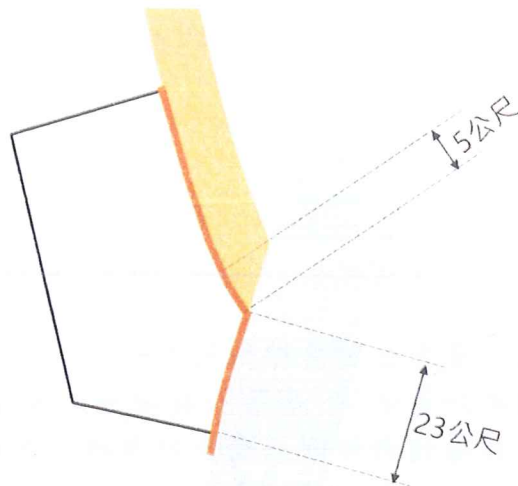
(照會：新竹市地政士公會、新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會)

三、 相關法規、函釋宣導及建築法規聯席研討會提案案件：

(一) 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：新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會)

1. 《建築技術規則設計編》第 89 條第 1 項第 5 款規定：「五、本章各節關於樓地板面積之計算，不包括法定防空避難設備面積，室內停車空間面積、騎樓及機械房、變電室、直通樓梯間、**電梯間**、蓄水池及屋頂突出物面積等類似用途部分。」。其中「等類似用途部分」之函攝範圍，審查執行疑義，初步建議：
 - (1) 《建築技術規則設計編》第四章各節關於樓地板面積之計算結果，為防火避難設施設置數量或等級之計算依據，影響公共安全尤其直接、嚴重。
 - (2) 建築師於面積計算簽證時，非屬技術規則正面表列事項，應覈實從嚴檢討。
 - (3) 至有關「類似用途部分」，因涉具體個案事實認定，宜請申請人檢具書圖，提「法規聯席會研商」或「函詢內政部營建署」釋示。
2. 建築基地同時跨越縣市行政轄區時，法規聯席會，研商建照核發方式。
3. 《技規設計施工編》第 136 條第 1 項第 1 款，道路中心線之垂直線左右各六十度以上範圍無礙視線之空間，應不得有障礙物，提醒注意。
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。
5. 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》。
6. 《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》。
7. 《技術規則施工編》第 282 條：【**基地臨接寬度在八公尺以上之道路，其連續臨接長度在二十五公尺以上**】**審查執行疑義**。



某建築基地，臨接二條道路，依實施都市計畫地區建築基地綜合設計檢討疑義？

- 20公尺計畫道路
- 6公尺不等寬現有巷道
- 建築基地(周長165公尺)
- 指示(定)建築線

(1) 【甲說】不得申請。

說明：基地臨接寬度在八公尺以上之道路(以法定寬度檢討)，其連續臨接長度僅 23 公尺，不足 25 公尺，且未達周界總長度六分之一。

(2) 【乙說】得申請。

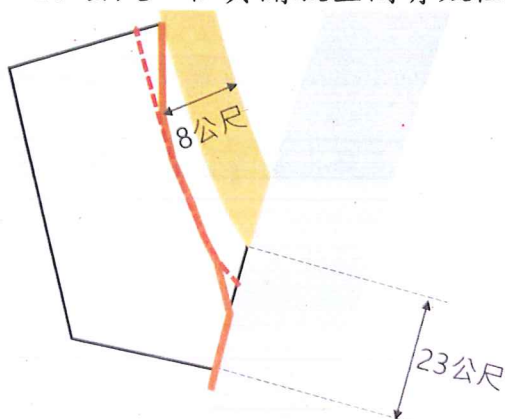
說明：基地臨接寬度在八公尺(以現況實際累計寬度檢討)以上之道路，其連續臨接長度 28 公尺，大於 25 公尺。

(3) 【丙說】得申請「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」，但有附帶條件，有效係數亦需經委員審議修正酌減。

說明：

甲、鄰接現有巷道側，建築基地退讓，補足達八公尺寬度之邊界線作為建築線，重新辦理現有巷道認定公告，退縮範圍同意供公眾通行。

乙、基地臨接寬度在八公尺以上之道路，其連續臨接長度 28 公尺，大於 25 公尺，但其開放空間有效性較低。

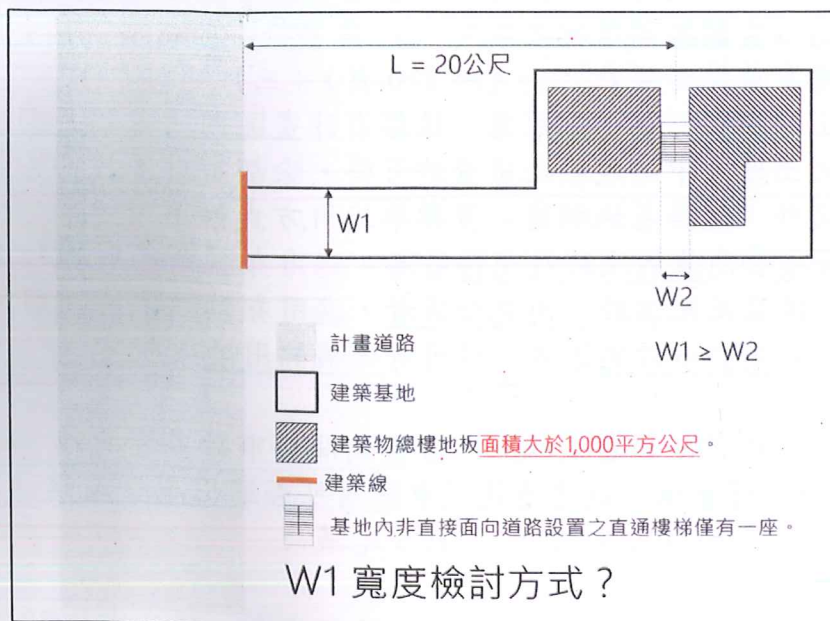
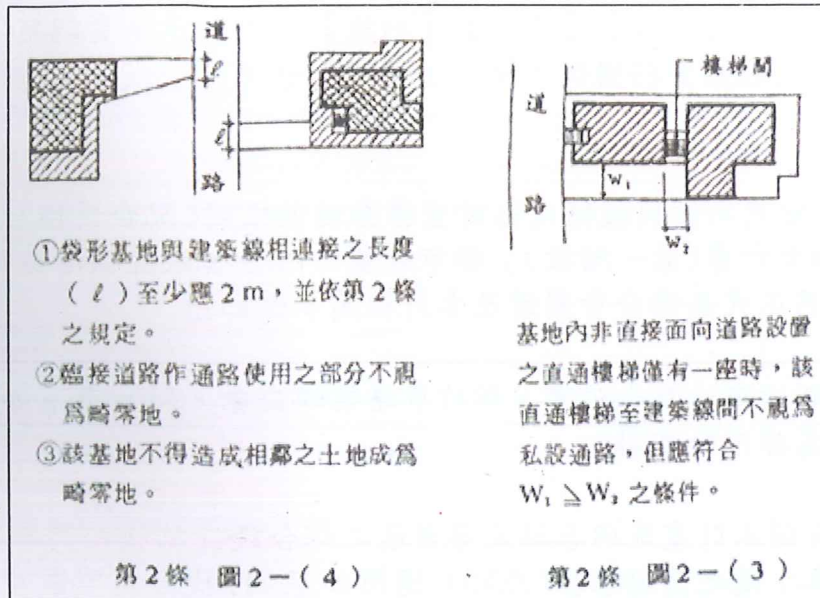


- 20公尺計畫道路
- 6公尺不等寬現有巷道
- 建築基地(周長165公尺)
- 指示(定)建築線
- 單側退讓，以達到八公尺寬度之邊界線作為建築線

(4) 【丁說】其他檢討方式。

有關上述【甲說】、【乙說】、【丙說】、【丁說】因涉個案事實認定，宜請設計建築師檢具具體資料圖說，提「法規聯席會研商」或「函詢內政部營建署」釋示。

8. 《建築技術規則設計編》基地內通路、私設通路，寬度審查執行疑義。



(1) 【甲說】屬袋形基地， W_1 寬度應達 6 公尺。

說明:依《建築技術規則設計編》第 2 條圖 2-(4)。屬袋形基地，建築物總樓地板面積合計在一、〇〇〇平方公尺以上。

(2) 【乙說】W1 寬度 \geq W2 寬度，最小應 2 公尺。

說明：依《建築技術規則設計編》第 2 條圖 2-(3)。基地內非直接面向道路設置之直通樓梯僅有一座，該直通樓梯至建築線間不視為私設通路，但應符合 $W1 \geq W2$ 之條件。

(3) 【丙說】其他檢討方式。

有關上述【甲說】、【乙說】、【丙說】因涉個案事實認定，宜請設計建築師檢具具體資料圖說，提「法規聯席會研商」或「函詢內政部營建署」釋示。

(二) 本市「變更新竹科技特定區計畫專案通盤檢討(配合世博台灣館產創園區周邊開發)細部計畫(第一階段)」都市計畫區內騎樓設置標準適用方式，初步建議如下，另正式函請公會團體及本府相關單位知悉。

(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. 按「有關本計畫區內各特定專用區之綜合設計放寬之獎勵容積($\Delta V4$)、增設停車空間之獎勵容積($\Delta V5$)適用如下：1. 複合商業區及科技商務區適用有關商業區之規定。2. 住商混合區適用有關住宅區之規定。3. 特定公用設施區適用有關機關用地之規定。」，係旨揭都市計畫《附件一之一開發獎勵要點變更前後對照表》—《附 1-6 頁》(三)明訂在案。
2. 揆諸上開都市計畫規劃原意，該都市計畫區內，無論是否已完成開發許可程序之土地，申請建築之審查許可時，除都市計畫說明書另有規定者，從其規定外，建築基地騎樓設置標準適用方式如下：
 - (1) 位於複合商業區及科技商務區者，適用有關商業區之規定。
 - (2) 位於建築基地位於住商混合區者，適用有關住宅區之規定。
 - (3) 位於特定公用設施區者，適用有關機關用地之規定。

(三) 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、本處綜合規劃科、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

- (四) 農舍申請案，首次掛件應檢附文件。初步建議，申請人應一併檢具符合《農業用地興建農舍辦法》第 2 條規定，身分適格證明文件。

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=M0110013&flno=2>

(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)

四、營造業法

- (一) 研議停止營造業出入登記，繼續追蹤。

- (二) 《營造業法》第 19 條、第 57 條，未確實辦理工程記載事項罰鍰，持續宣導注意。

- (三) 《營造業法施行細則》第 14 條，法定工程造價之 3 倍。《營造業承攬工程造價限額工程規模範圍申報淨值》承攬手冊登載方式，持續宣導注意。

(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) (照會：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「請領建築執照」二者，採通案性會辦各該目的事業主管單位。

- (二) (照會：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。

- (三) 「既成水路」得否成立公用地役關係(最高行政法院一〇七年度判字第一七六號判決參照)，建築基地新舊溝渠及出水方向介面疑義，初步建議如下：

1. 「建築基地」與「既成水路」介面

- (1) 建築基地範圍內：依《新竹市建築管理自治條例》第十一條規定辦理，建築物之排水溝渠與出水方向應配合該地區之排水系統設計，必要時得由本府規定溝渠構造規格與型式。
- (2) 建築基地範圍外：「指示(定)既成水路」及「既成水路之廢改道」乙節，請申請人另依《下水道法》及《水利法》等規定申請辦理。

2. 最高行政法院 107 年判字第 176 號行政判決

- (1) 裁判日期：民國 107 年 04 月 03 日
- (2) 裁判案由：返還公法上不當得利
- (3) 被上訴人：臺中市政府水利局
- (4) 行政判決選錄(原文)

「私人土地供水路等排水設施使用之事實，其土地因供排水、排洪公益目的之必要，而由公眾使用，其性質與司法院釋字第 400 號解釋理由書所指之既成道路為不特定之公眾通行所必要，而供公眾通行之性質相似，應可類推適用，惟仍須具備上述 3 項要件，始得成立公用地役關係。」

「易言之，既成水路成立公用地役關係，應符合下列要件：(1)排水設施(含水路本身)須為供不特定之公眾排水需求所必要者；(2)土地供水路等排水設施使用之初，土地所有權人並無阻止之情事；(3)經歷之年代久遠而未曾中斷。」。

<https://law.judicial.gov.tw/FJUD/data.aspx?ty=JD&id=TPAA,107%2c%e5%88%a4%2c176%2c20180403%2c1>

- (四) 承上，有關建築基地範圍外既成水路成立公用地役關係疑義，依 109 年 7 月 6 日【建築執照工程圖樣及說明書涉《下水道法》及《水利法》應包括項目】工務處、都發處、營建產業相關公會會議結論之執行方式辦理，宣導注意。

1. 申請建築執照審查許可時，申請人應檢附建築基地排水平面圖說，應包括：
 - (1) 大比例尺圖說，標示建築基地四周鄰接之排水溝渠及出水方向。
 - (2) 下列之一項補充資料：
 - 甲、 建築師或建築師及專業工業技師簽證，與該地區排水系統關係圖，並標示水流方向。
 - 乙、 或，經排水溝渠目的事業主管機關出具，曾執行該四周鄰接之排水溝渠開闢、養護或管理之證明文件。
 - 丙、 或，取得排水溝渠目的事業主管機關同意排水之會勘紀錄。

2. 前項「建築基地四周鄰接既成水路設施已開闢、養護或管理詢問函(稿)」(如附件一)，一併照會各排水溝渠目的事業主管機關，預計109年9月1日起適用。

(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、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、新竹市各區公所、本府工務處)

3. 其他縣市執行案例

(1) 桃園市政府

非都市土地丁種建築用地申請工廠建造執照，應於執照核准前檢具搭排許可證明：

甲、灌溉溝渠：洽農田水利會。

乙、河川、區排：洽水務局。

丙、道路側溝：洽工務局養護工程處、或區公所。

丁、未登錄或國有地之道路側溝：洽工務局養護工程處、或區公所。

戊、其他私有水體：洽土地所有權人

<http://www.tyaa.org.tw/download.php?tb=article&&id=3669>

(2) 臺中市政府(水利局)

搭排輸水許可申請相關表格

<https://www.wrs.taichung.gov.tw/30832/798721/798731/800458/post>

(3) 彰化縣政府(水利資源處)

搭排申請文件檢核表

https://water.chcg.gov.tw/06service/service01_con.asp?data_id=12661

(五) 有關其他目的事業法令規定，起造人「申領使照前協助取得及開闢公共設施用地」之應備文件：

1. 其他目的事業主管機關法令，另有規定，從其規定者。
2. 次依《建築法》第70條規定辦理，初步建議執行方式如下：

(1) 【起造人協助取得用地者】

甲、類推適用《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第10條第2項規定：「完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並開闢完成且將土地產權移轉登記為市有。」。

乙、申領使照時應備文件：土地登記謄本。

(2) 【起造人開闢完成公共設施者】

甲、類推適用《公共工程專業技師簽證規則》第七條：「…公共工程應實施簽證之事項，其屬政府機關、公營事業或公法人依其他法律自行辦理時，應指派所屬依法取得相關技師證書者辦理，其簽證準用本規則之規定。」、《公共工程施工品質管理作業要點》第十一點規定：「審查竣工圖表、工程結算明細表及契約所載其他結算資料。」、《公寓大廈管理條例》第五十七條第一項移交規定。

乙、申領使照時應備文件：起造人會同承造人及經監造單位(建築師、或技師)檢具：

(甲)協助開闢公共設施工程竣工報告表(附件二，參考：行政院公共工程委員會 - 施工綱要規範與工項編碼 - 各類別施工綱要規範工具書- 00562 工程竣工報告表)。

(乙)竣工圖。

(丙)竣工相片。

(丁)其他證明。

3. 【其他目的事業主管機關法令待解決事項】

(1)倘民間興辦公共工程過程，有延遲驗收、公共設施點交、開發義務與回饋爭議、瑕疵擔保責任及其他待解決事項，經公共設施之目的事業主管機關正式函文通知本處者，配合列管。

(2)列管案件解除前，不予核發使用執照。

4. 「協助取得及開闢公共設施用地」，類推適用下述規定。

【註1】《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法》第10條第2項

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0070258&flno=10>

【註2】《公共工程專業技師簽證規則》第7條

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0070069>

【註3】《公共工程施工品質管理作業要點》第11點

<http://lawweb.pcc.gov.tw/LawContent.aspx?id=FL003734>

【註4】《公共工程委員會》施工綱要規範與工項編碼 - 各類別施工綱要規範工具書 - 00562 工程竣工報告表

https://pcces.pcc.gov.tw/csi/Default.aspx?FunID=Fun_9_8&Sno=01

(照會：新竹市不動產開發商業同業公會、本府城銷處、工務處、地政處、本處都計科、都設科、都更科)

六、文書程序、應附書表、體例格式：

(一) 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**。

(二) 【建築爭議委員會】組成委員會簽辦事宜，**繼續追蹤**。

(三) 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:略。

(二) 建管業務資訊委託案，已開始履約，委託「系統上線資訊股份有限公司」執行，因與建管科整體相關，請務必參加相關需求調查會議。109.7.16(四)下午，第二梯次訪談。

(三) 建築執照，陳判發照後，執照繕打，互為代理措施，繼續追蹤。

八、 建築檔案資料保存及資訊化事項

(一) 永久保存檔案，數位化進度，建造執照圖、歷年建築線執行情況，繼續追蹤。

(二) 其他數化協調事宜（新竹市非都市土地開發計畫、山坡地開發計畫、營造業出入登記）。

(三) 建管檔案數位化檔案硬碟、升級存放事宜，繼續追蹤。

1. 第一級 臨時存取
2. 第二級 機房資料庫
3. 第三級 備份保險庫

(四) 東光路橋，檔案庫房安排討論事項(移動櫃體、固定櫃體採購案)，繼續追蹤。

附件一：建築基地四周鄰接既成水路設施已開闢、養護或管理詢問函(稿)

既成水路設施詢問函(稿)

受文者：新竹市東區、北區、香山區區公所、新竹市政府工務處、其他機關(構)或公、
民營事業機構：_____ (請自行依實際權管單位調整增減勾選)

發文日期：○年○月○日

附件：既成水路設施現況相片、位置圖

主旨：

有關「新竹市○區○段○小段○地號等○筆都土地」四周鄰接之既成水路設施(如附件)，是否係由 貴單位開闢、或養護、或管理，惠請 查照。

說明：

一、依司法院最高行政法院 107 年度判字第 1 7 6 號判決要旨辦理。

二、申請人因規劃設計用戶排注雨污水新舊溝渠及出水方向，將依《水利法》、《下水道法》、《建築法》、《民法》等相關規定，辦理納管、搭排或聯接使用旨揭之既成水路設施。

三、前揭用戶建築物之排水溝渠與出水方向應配合該地區之排水系統設計，並配合規定溝渠構造規格與型式施作。

正本：新竹市東區、北區、香山區區公所、新竹市政府工務處、其他機關(構)或公、
民營事業機構：_____ (請自行依實際權管單位調整增減勾選)

副本：申請人

申請人：

地址：

電話：

附件二：協助開闢公共設施工程竣工報告表（參考：行政院公共工程委員會 - 施工網要規範與工項編碼 - 各類別施工網要規範工具書- 00562 工程竣工報告表）

○○○股份有限公司、○○○君、○○○君等○人
協助開闢公共設施工程竣工報告表(稿)

| | | | |
|---|---|----------------|--|
| 協助開闢公共設施工程名稱 | 新竹市○段○小段○地號等○筆土地都市計畫變更/都市更新/危老重建/容積移轉/工業區容許使用/等事業計畫附帶條件 | 協助開闢內容 核定文號 | 新竹市政府○年○月○日○號函 |
| 工程地點 | 位於新竹市○路、○路及○街之□公園、□兒童遊樂場、□廣場、□綠地、□道路、□鐵路、□體育場、□停車場，等□其他公共設施_____。 | | |
| <p>一、本公共設施工程已於中華民國○年○月○日，經監造單位確認按圖施工完竣。</p> <p>二、依《建築法》第 26 條，本竣工報告表，僅為對申請建築物使用之許可應備文件。建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。</p> <p>三、本公共設施工程主辦單位，自行負責將協助開闢公共設施與其附屬設施設備、或設施設備使用維護手冊及廠商資料、或竣工圖說、或水電、或機械設施、或消防及管線圖說，會同各該公共設施目的事業主管機關，現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。</p> <p>四、前揭水電、或機械設施、或消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，由本公共設施工程主辦單位自行負擔瑕疵擔保責任。</p> | | | |
| 公共設施工程主辦單位 | ○○○股份有限公司、○○○君、○○○君等○人 | 開闢完竣期 限 | <input type="checkbox"/> 領得建造執照前 <input type="checkbox"/> 申報開工前 <input type="checkbox"/> 領得使用執照前 |
| 監造單位 | ○ ○ ○ 建築師事務所 / ○ ○ ○ 技師事務所 | | |
| 承造單位 | ○ ○ ○ 股份有限公司 / ○ ○ ○ 土木包工業 | | |
| 公共設施開工日 | | 公共設施竣工日期 | |

公共設施工程主辦單位(簽章)

監造單位(建築師或技師簽證)

承造單位(簽章)