

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8月6日
發文字號：府都建字第1090119366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20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 公假
副市長沈慧虹 代行

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8月10日
文 第0906號

109年7月20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) 私人建築基地範圍內存有已依「新竹市道路命名及門牌編釘辦法」或「其他法令」認定之○街、○巷、○弄、道路紀錄，而未曾依「建築法」公告認定現有巷者。

1. 涉及民法通行權(私權)爭議，載明請當事人及利害關係人，自行依私法自治精神處理。
2. 涉「新竹市道路命名及門牌編釘辦法」事宜時，另會辦目的事業主管單位。

(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、本府民政處、工務處、各區戶政機關)

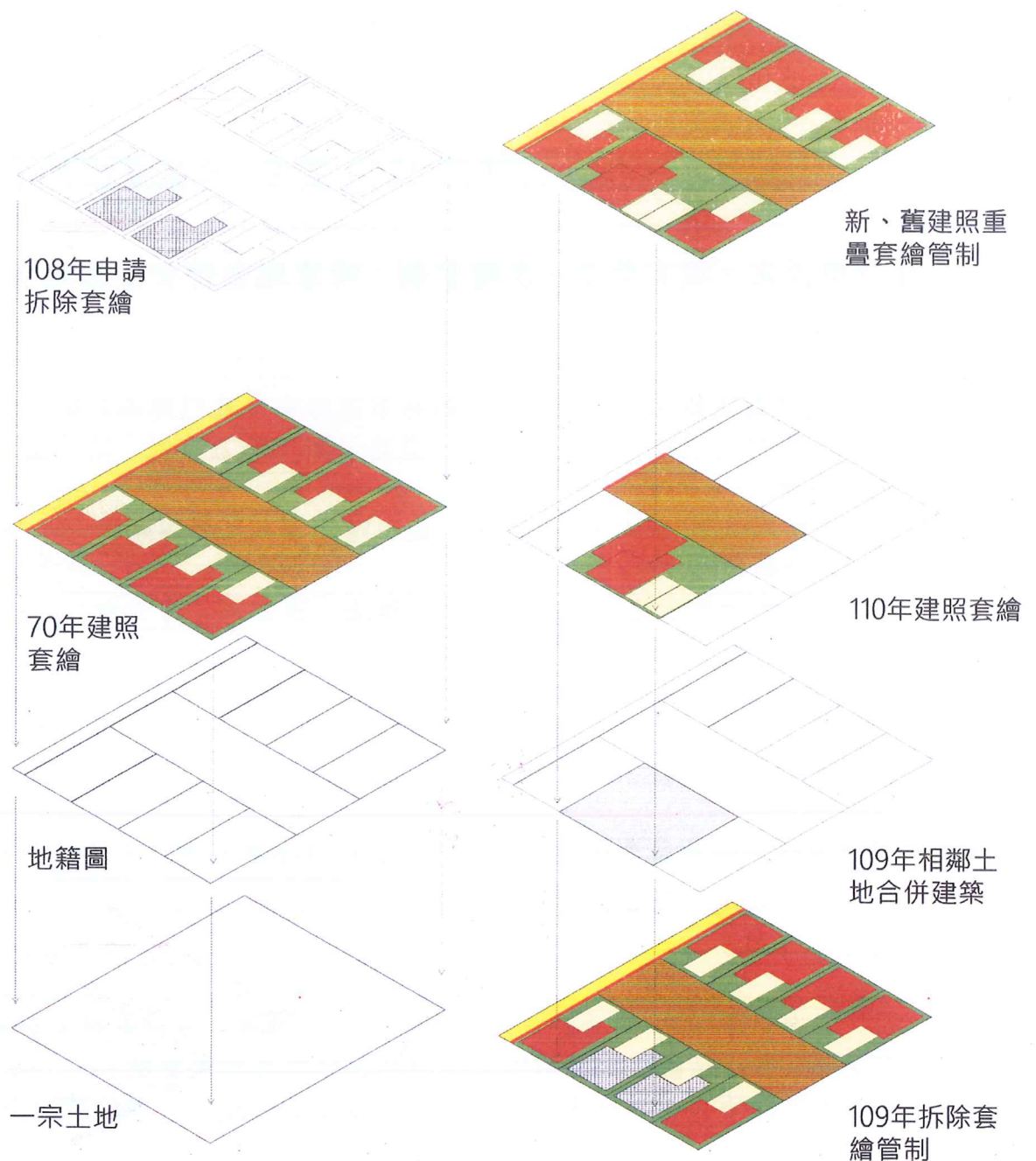
(二) 新竹市建築物地籍套繪資訊系統，已上線試運轉，繼續宣導配合，預計109年9月1日起，落實執行，申領建築執照(建照、變更、拆照)前，應完成地籍套繪管制。

1. 解除套繪功能:僅允許建築管理科內同仁操作，不對外科室開放:

- (1) 解除套繪功能 (應於解除套繪時註記解除套繪之文號)。
- (2) 法定空地分割 (地政事務所正式完成分割完成後，申請解除套繪)。

2. 原有合法建築物申請拆除執照時，原建照範圍內，若仍有保留管制事項(如:停車空間、建築物、防空避難室、雜項工作物、私設通路_計入法空等)，應單獨繪製「建築物拆除範圍」之套繪圖，執行方式再參照其他縣市政府執行經驗，與資訊廠商聯繫確認，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)



(三) 除《都市計畫法》、《市區道路條例》、《新竹市道路命名及門牌編釘辦法》等劃設之道路外，申請建築行為涉及通行權，常見疑義態樣，整理如下：

1. 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。
2. 現有巷道：依建築法第 48 條第 2 項規定，其為現有巷道得指定建築線之規定，新竹市建築管理自治條例第 4 條定有相關認定規定。

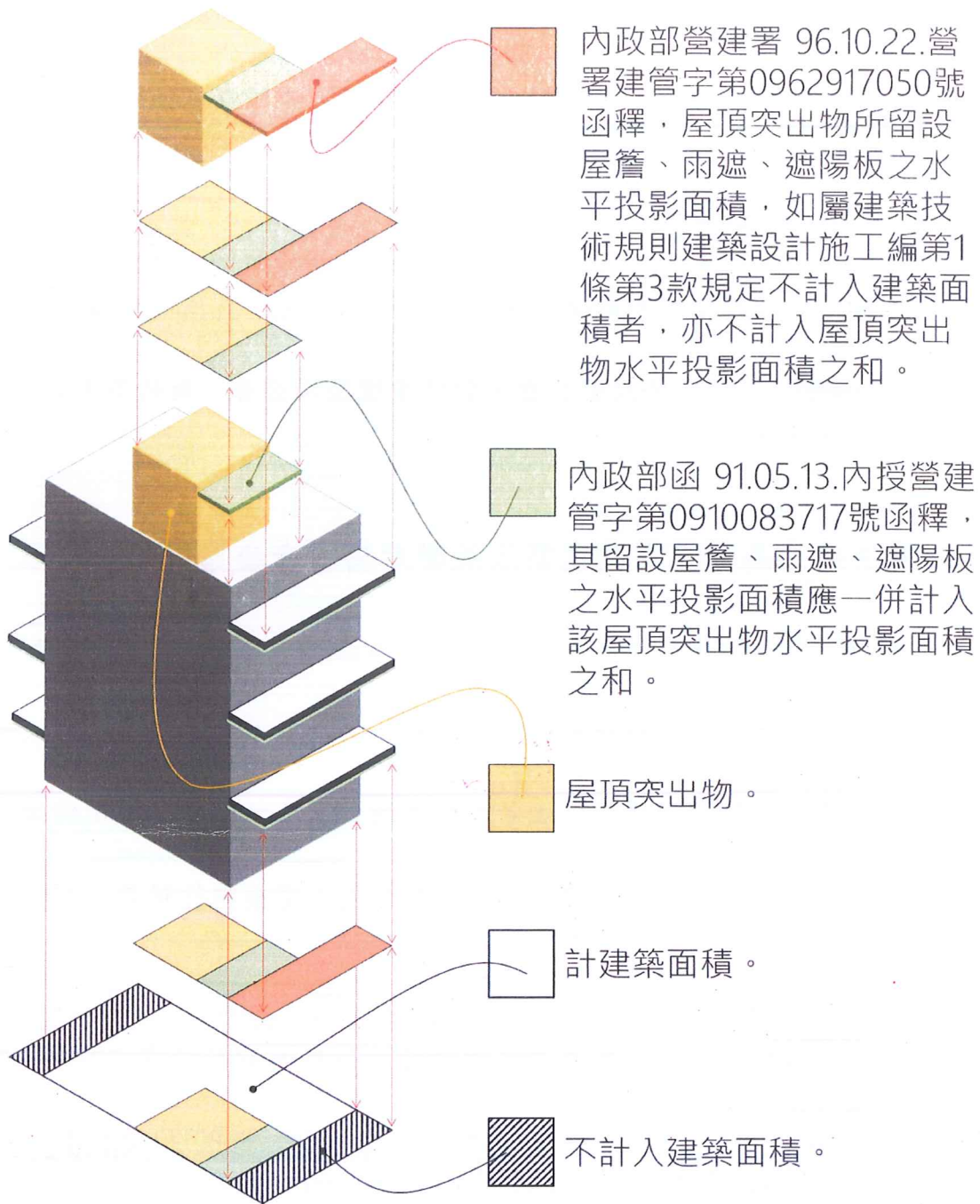
3. (私權) 私設通路：土地所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。
4. (私權) 地役權通行：以他人不動產供自己不動產通行或其他以特定便宜之用為目的之權。其為用益物權之一種。
5. (私權) 袋地通行：土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。前項情形；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金。

(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**：

1. 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。
 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. 申請建造執照有關屋頂突出物設置疑義，審查執行疑義，初步建議依內政部營建署函示辦理。
- (1) 《內政部函 91.05.13.內授營建管字第 0910083717 號》所報謀○○建築師事務所為江○○君等二人申請建造執照有關屋頂突出物設置疑義乙案，復請查照。
<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E8%A7%A3%E9%87%8B%E5%87%BD%E5%BD%99%E7%B7%A8-1/32022-2018-10-08%2002-39-08.html>
- (2) 《內政部營建署函 96.10.22.營署建管字第 0962917050 號》檢送本署 96 年 10 月 12 日召開之「研商建築技術規則涉屋頂突出物、防火窗及具阻熱性防火捲門規定相關事宜」會議紀錄乙份，請查照。
<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E8%A7%A3%E9%87%8B%E5%87%BD%E5%BD%99%E7%B7%A8-1/159-%E5%BB%BA%E7%AF%89%E7%AE%A1%E7%90%86%E7%AF%87-2/31987-2018-10-08%2002-39-06.html>



4. 供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地檢討方式，審查執行疑義：

(1) 算式一：建築基地面積 \times (1 - 法定建蔽率)

(2) 算式二：實設建築面積 \times [(1-法定建蔽率) \div (法定建蔽率)]

(二) 《內政部 109.7.13 內授營建管字第 1090812109 號函》有關建築物高度檢討，得否依建築技術規則建築設計施工編第 160 條規定，以都市計畫等已訂有相關規定，免再依同法第 164 條檢討疑義，宣導注意。

http://www.arch.org.tw/Laws/laws_more?id=afdc903617834b40833f5fd2a771b3e3

- (三) 《內政部營建署 109.7.6 營署建管字第 1091135796 號》有關建造執照逾期失效，重新申請建造執照時之無障礙法規適用疑義，宣導注意。

http://www.arch.org.tw/Laws/laws_more?id=bd1fd46b5b754c58be5d99cced19ac2d

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，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，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) 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，通案性會辦各該目的事業主管單位。

- (二) (工務處)「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)」(附件一)，一併照會各排水溝渠目的事業主管機關(新竹市各區公所、新竹市農田水利會、本府工務處)，預計 109 年 9 月 1 日起適用。

六、文書程序、應附書表、體例格式：

- (一) 拆除執照執行，登載事項討論：

1. 有關一樓陽台(法定空地)，拆除執照面積登載疑義：

- (1) 陽台(法定空地)者，仍屬陽臺，其面積自應計入陽臺面積，並依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款及第 162 條陽臺之規定檢討建築面積及容積總樓地板面積。

- (2) 按建管機關為工程設計、施工及結構力學計算需要，其建築面積計算係依建築技術規則之規定辦理，地政機關為保障人民產權，按建物所有權人或管理人申請辦理建物所有權第一次測量及登記，係就其合法建物之權利範圍及位置，依建物測量辦理規定測繪平面圖並計算面積。因建築設計與建物所有權第一次測量及登記，其實際狀況及需要不同，故建物面積之計算標準不一(內政部 74 年 3 月 18 日台(74)內地字第 393173 號函參照)。
- (3) 初步建議：
- 甲、拆除執照之面積若用以估算「拆除所產生之建築廢棄物數量計算之基準」時，以實際營建材料之占有空間為登載計算數額，尚屬合宜，但非唯一絕對登載方式。
- 乙、整幢、整棟全部拆除時，申請人因引用建管或地政行政機關資料，造成之拆除面積計算誤差，倘屬行政機關(建築管理法系與土地登記法系)之差異範圍，允宜視為容許誤差範圍，得免退補正。

(照繪)：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) 勞動部職業安全衛生署已可由「營建署開竣工工程相關資料庫」網站取得資料，為配合政府推動無紙化作業，爰請貴府日後無需檢送建築工程開工報告及使用執照等相關資料。
- (三) 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**。

七、新竹市建築管理業務，推動注意事項：

(一) 重要輿情：


1. 北市建管處人員涉收賄 1 聲押 1 交保
<https://www.cna.com.tw/news/asoc/202007160035.aspx>
2. 大巨蛋變更設計成功 北市府今核發建照
<https://ec.ltn.com.tw/article/breakingnews/3231428>


(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。

(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，數位化進度瞭解，建造執照圖、歷年建築線執行情況。

 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）。

 建管檔案數位化檔案硬碟、升級存放事宜

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 ，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 176 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：申請人留存

申請人：

地址：

電話：