

正本

發文方式：郵寄

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9月11日

發文字號：府都建字第1090139786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8月31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9月15日
文 第 1053 號

109年8月31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)

壹、「嚴重特殊傳染性肺炎 (COVID-19)」嚴謹防疫恢復正常辦公。

(一) 嚴防疫情回溫，請民眾至市府洽公必須配戴口罩。

(二) 疫情衝擊營建業，給予增加建築期限一年的放寬措施，109年12月底即將截止，呼籲營建產業相關公會注意。

(**協會**): 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)

貳、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

(**協會**): 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，應完成電子地籍套繪管制。

參、相關法規、函釋宣導及建築法規聯席研討會提案案件：

(**協會**): 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)

一、 省、市畸零地使用規則所保留與相鄰畸零地合併使用土地議題討論，繼續追蹤。

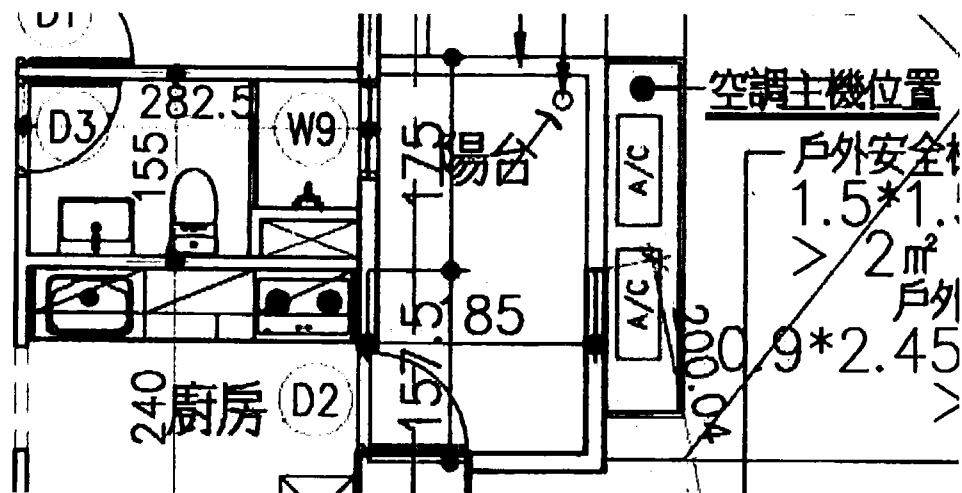
二、 建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物(空調室外機設備空間)，議題討論：

【背景】

國人生活水準提升，住宅普遍都有安裝冷氣機。以往國人分離式空調室外機，係任意掛置於外牆，進而衍生：破壞建築物立面、都市景觀、安裝冷氣工安事故等問題。

起造人、建築師，為兼顧建築物立面、都市景觀、減少冷氣安裝事故，於建築物外牆設計所謂「空調室外機專用樓板」。專門放置：分離式空調室外機。俾達建物使用上立面整齊、降低冷氣安裝事故生。

唯，「空調室外機專用樓板」之建管法令檢討方式，目前意見分歧，雖立意甚佳，但極易衍生二次施工、違規使用等議題。



(一) 營建署函釋及各縣市政府執行案例：

【內政部】100.4.15 台內營字第 10008022591 號令，授權依各地方政府規定辦理。

五、考量建築物造型及立面景觀而於建築物外牆設置之裝飾板或裝飾物，仍依各直轄市、縣（市）政府規定辦理。

<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%87-2/31993-2018-10-08%2002-39-06.html>

【臺北市】類推適用：陽台、雨遮概念。

一般分離式室外機：以陽台外露樑 + 裝飾格柵（深 < 60 CM，不計陽台深度）、或以雨遮 + 裝飾格柵（深 < 1M）檢討。大型變頻室外機：則以陽台檢討。

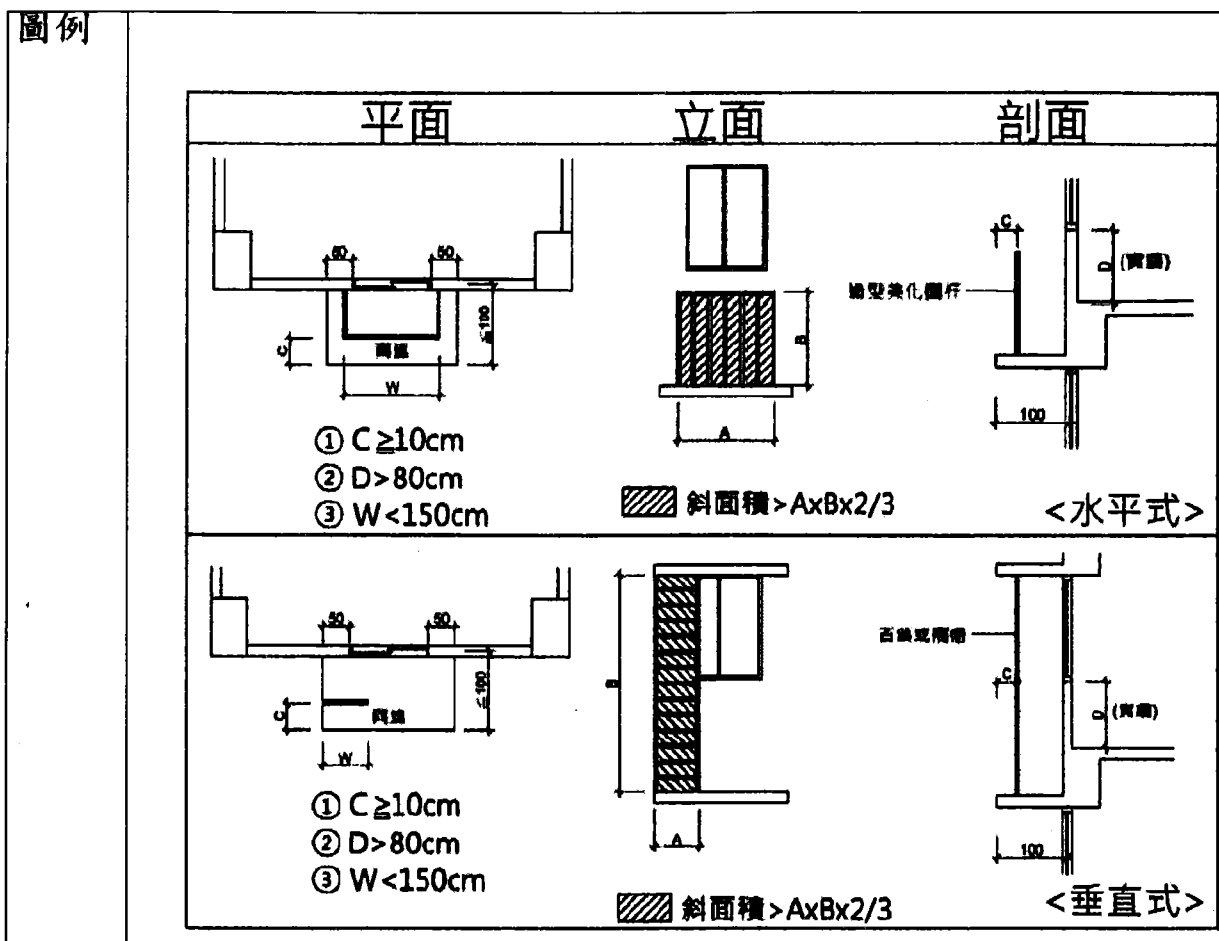
107 年臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議暨建築管理案例彙編 — 四、有關裝飾物、附屬物。

http://www.arch.org.tw/FileDn/fdn_more?id=29f01338d97640f19e092dbec34bd

【新北市】類推適用：雨遮概念。

以雨遮+裝飾格柵（深<1M，寬）檢討。經都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核通過者，得不受限。

編號	05-30(107年版編號 05-37)
依據	104年10月21日局法規研討會議紀錄及決議
案例	雨遮欄杆設置原則。
處理原則	<p>如於雨遮上設置欄柵目的係為都市景觀考量，原則同意，惟欄柵之設置原則如下：</p> <p>一、每一住宅單元面積小於 70 m²，僅得施作一處；超過 70 m²，僅得施作二處。</p> <p>二、建築物外牆之窗臺高度應符合建築技術規則建築設計施工編第 45 條規定高度，惟其構造應檢討符合外牆之規定（包括防火、防水、隔熱、氣密…等性能）。</p> <p>三、於雨遮上設置欄杆距離雨遮外緣應大於 10CM，寬度不得超過 150CM，並須檢討透空率達 2/3 以上。</p> <p>四、設置時安全性由建築師與專業工程技師加強確認、簽證負責，經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核通過者，得不受上開第一點至第三點之限制。</p>
圖例	<p>① $C \geq 10\text{cm}$ ② $D > 80\text{cm}$ ③ $W < 150\text{cm}$</p> <p>斜面積 $> AxBx2/3$</p> <p><水平式></p>



【桃園市政府】創設：空調室外機專用板概念。

1. 深度 $< 0.8\text{M}$ ，總設置面積 $<$ 該戶居室面積 5%，裝飾格柵高度 $< 1\text{M}$ （空調室外機以垂直擺設且裝飾格柵以上下連續設置，得不受高度 1M 之限制）。
2. 陽台外設置空調室外機專用板，其自外緣起算 $> 2\text{M}$ 範圍應計入該層容積樓地板面積。但經預審小組審查同意，不再此限。
3. 陽台外設置空調室外機專用板，應與陽台間作適當區隔，且板外緣距離地界線之水平淨距離應 $> 1\text{M}$ 。

4. 桃園市建造執照預審審議原則 第五點

<https://law.tycg.gov.tw/LawContent.aspx?id=GL001824>

(二) 新竹市建築師公會協檢，常見態樣：

【一】審議許可，不可登記、不可計價。

經「建造執照預審小組」或「都市設計審議委員會」審議同意者，不計入建築面積，

不計入容積總樓地板面積，於圖說登載空調室外機後，得據以辦理。

【二】合併檢討(視為陽台、花臺之裝飾板)，不可登記、不可計價。

若置與陽台外緣，應合併計算，深度不得大於 2m，超出部分計入建築面積、容積總樓地板面積。

若置與花臺外緣，應合併計算，深度不得大於 1m，超出部分計入建築面積、容積總樓地板面積。

【三】單獨檢討(視為花臺裝飾板)，不可登記、不可計價。

若單獨設置，類推適用花臺，深度不得大於 1m，超出部分計入建築面積、容積總樓地板面積。

【四】總量檢討

應與該戶居室總面積，有適當之比例關係，惟目前多由協檢建築師以經驗值判斷，尚無訂定標準數據。

【五】管理維護

各戶冷氣室外機安裝之位置、構造方式，依《公寓大廈管理條例》規定，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制，且應於規約(草稿)及執照備註欄，載明管理維護方式。

【六】若以機電設備空間檢討，則可登記、可計價。

設於公寓大廈專有部分或約定專用部分之機電設備空間，應計入容積總樓地板面積。(按技術規則設計施工編第 162 條第 2 項，機電設備空間：係指電氣、電信、燃氣、給水、排水、空氣調節、消防及污物處理等設備之空間。)

(三) 初步建議：**【新竹市空調室外機安裝區(視為外牆設置之裝飾板)執行原則(草案)】**如下，並提請近期「新竹縣、市、科學園區建築法規會」研商討論：

1. 平面圖「空調室外機安裝區」，應套繪空調室外機位置，其底板與該層居室樓地板，高低相差十五公分以上，設置深度小於零點八公尺，設置裝飾格柵應檢討百分之八十以上透空，總設置面積小於該戶居室面積百分之五。

2. 陽臺外緣設置「空調室外機安裝區」，自外緣起算大於二公尺之範圍應計入建築面積、計入該層容積樓地板面積。
3. 花臺外緣設置「空調室外機安裝區」，自外緣起算大於一公尺之範圍應計入建築面積、計入該層容積樓地板面積。
4. 向鄰地或鄰幢建築物，或同一幢建築物內之相對部分，「空調室外機安裝區」底板外緣，其距離境界線或相對之水平淨距離應在一公尺以上。
5. 經都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核通過者，得不受限。
6. 各戶冷氣室外機安裝之位置、構造方式，應於規約(草稿)或執照備註欄，載明管理維護方式。

三、《單一戶透天住宅》，一樓平面，同時存有「停車空間」與「直通樓梯」時，將涉及分間牆區劃(防火區劃)，提醒設計簽證建築師注意。

(一) 【建築技術規則設計編第 59-1 條 1 項 3 款】三、停車空間部分或全部設置於建築物各層時，於各該層應集中設置，並以分間牆區劃用途。

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0070115&flno=59-1>

(二) 【營署建管字第 1070072461 號，停車空間與其他用途空間防火區劃疑義】

http://www.arch.org.tw/Laws/bulletin_more?id=81d0daf2abed45c1887d57d1c1df958e

(三) 建築技術規則設計施工編第 86 條第 1 項第一款及第二款：

1. 連棟式或集合住宅之分戶牆，應以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該處之樓板或屋頂形成區劃分隔。
2. 建築物使用類組為 A 類、D 類、B-1 組、B-2 組、B-4 組、F-1 組、H-1 組、總樓地板面積為三〇〇平方公尺以上之 B-3 組及各級政府機關建築物，其各防火區劃內之分間牆應以不燃材料建造。但其分間牆上之門窗，不在此限。

四、本府 109 年 8 月 13 日府都建字第 1090121099 號函「新竹市建照預審小組第四三一次會議」會議記錄，提醒注意：

(三) 「建築基地綜合設計涉及變更設計提請委員會審議通
案原則」(草案)

1. 委員審查意見：

(略)

2. 決議：

為避免法規競合、重複關係，新竹市建造執照預審合格案件變更設計時，準用「新竹市都市設計及土地使用開發許可審議作業程序」第六條之規定者，得免再送建造執照預審小組審議。

五、 司法院—最高行政法院—107 年判字第 134 號判決案例，請營建產業相關公會團體，注意知悉。

判決書(原文，第 503 行，法院見解):「一旦主管機關核發建造執照後，人民之申請事項已獲得滿足，則其申請建造執照之程序即告終結。至人民若於取得建造執照後再申請變更設計，即屬另一新的處理程序，應適用申請變更設計當時之法規辦理，與原申請建造執照時之法規無涉。蓋法律係規範社會秩序而生，隨著時代與社會民情變化而與時俱轉，人民不致於相信法律永遠不會變更，苟申請建築許可之處理程序係指申請建造執照之日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前而言，無異鼓勵人民投機取巧利用申請建造執照變更設計之方式，規避新建築法規範之審查，應非修正建築法相關法規範之立法本旨。」

判決書(原文，第 513 行，法院見解):「是以，營建署 84 年及 87 年函釋中有關申請建築許可之「處理程序終結」之解釋，顯與建築法規範目的相違，核非可採。」

<https://law.judicial.gov.tw/FJUD/data.aspx?ty=JD&id=TPAA,107%2CE5%88%A4%2C134%2C20180315%2C1>

六、 《地質法》第 11 條第 1 項規定，基地地質調查及地質安全評估執行方式：

(一) 依《經濟部 105 年 5 月 11 日 10520900360 號函》說明三(三)、類推適用《新竹市建造執照申請有關特殊結構委託審查原則》第 5 條第 1 項第 1 款規定(略以)：

1. 審查機關如訂有相關規定，同意土地開發申請人自行依審查機關之規定，選擇相關專業團體(如相關技師公會)，先行初審，提供審查意見供後續機關審查時之參據。
2. 審查所需之結構計算書及設計圖說文件，由設計建築師逕自洽送審查機關或團體；審查鑑定費用由審查機關或團體逕自向起造人收取。

(二) 起造人依《地質法》基地地質調查及地質安全評估結果，請依《地質法》第 1

0 條、第 11 條第 2 項規定辦理審查後，併入建築執照申請書圖，供後續建築主管機關審查時之參據。

(三) 《經濟部 105 年 5 月 11 日 10520900360 號函》說明三(三)

<https://www.moeacgs.gov.tw/laws/detail?id=8241530548c84c3596ab122d6384e6e4>

七、 有關南投縣政府來函：農糧產品加工室，於都市計畫內總樓地板面積 200 平方公尺以上及都市計畫外總樓地板面積 500 平方公尺以上，且取得工廠登記者，本府實務上是否認定為供公眾使用建築物。本府目前尚無實務執行經驗。

伍、營造業法

一、 研議停止營造業出入登記，繼續追蹤。

陸、跨科別事務：略。

一、 地政參考資訊檔，改為提供本府地政處(改為提供地政處)。

柒、文書程序、應附書表、體例格式：

(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)

一、 更新建造執照注意事項附表，會議記錄及可編輯檔案，繼續追蹤(附表二)。

二、 「鄰損案件爭議處理程序」與「使用執照會辦審查程序」，介面疑義

(一) 參考《訴願法》第 93 條：「原行政處分之執行，除法律另有規定外，不因提起訴願而停止。原行政處分之合法性顯有疑義者，或原行政處分之執行將發生難以回復之損害，且有急迫情事，並非為維護重大公共利益所必要者，受理訴願機關或原行政處分機關得依職權或依申請，就原行政處分之全部或一部，停止執行。前項情形，行政法院亦得依聲請，停止執行。」。

(二) 除法律另有規定外，「鄰損案件爭議處理程序」與「使用執照會辦審查程序」原則併行辦理，但起造人仍需檢據「和解書」或「法院提存單」後，始得申領使用

執照。

三、 「鄰損案件爭議處理程序」與「陳述意見、提新事證期間」疑義

- (一) 參考《訴願法》第 97 條第 1 項：「於有左列各款情形之一者，訴願人、參加人或其他利害關係人得對於確定訴願決定，向原訴願決定機關申請再審。但訴願人、參加人或其他利害關係人已依行政訴訟主張其事由或知其事由而不為主張者，不在此限：十、發見未經斟酌之證物或得使用該證物者。」、同條第 2 項：「聲請再審，應於三十日內提起。」。

捌、新竹市建築管理業務，推動注意事項：

- 一、 重要輿情：簡化地方政府代拆程序，免除實施者與政府最後的協調程序，直接依建築法第 81 條規定拆除。




<https://house.udn.com/house/story/5886/4815729>

<https://times.hinet.net/mobile/news/23027841>

玖、建築檔案資料保存及資訊化事項：略

建造執照附表(草案)。109.8.24版

修正事項	現行事項	內容說明
用水設備及電信管線圖應送管線事業單位審查核可後方得申報基礎勘驗。但電信管線設計部分，應檢據審驗機關開立之建築物電信圖說審查收執回	<input type="checkbox"/> 一、用水設備及電信管線圖應送管線事業單位審查核可後方得 <u>開工</u> 。	申報基礎勘驗前。
電力設備圖說應送電力應送事業單位申報基礎勘驗。	<input type="checkbox"/> 二、電力設備圖說應送電力事業單位審查後得 <u>開工</u> 。	申報基礎勘驗前。
消防安全設備圖說應送消防主管機關後方得開工。	<input type="checkbox"/> 三、消防安全設備圖說應送消防主管機關審查核可後方得開工。	本項未修正。
開工時應檢附候選綠建築證書。	<input type="checkbox"/> 四、申報開工時應檢附候選綠建築證書。	本項未修正。
超高层建築物需結構外審者，於開工前應經審查核可後方得開工。	<input type="checkbox"/> 五、超高层建築物需結構外審者，於開工前應經審查核可後方得開工。	本項未修正。
建築基地位於山坡地者，申報開工時應檢附山坡地開發利用回饋金繳納證明。	<input type="checkbox"/> 六、建築基地位於山坡地者，申報開工時應檢附山坡地開發利用回饋金繳納證明。	本項未修正。
污水下水道系統已到達區者或污水下水道系統未到達區設有專有下水道設施者，開工前應送下水道科審查核可後方得開工。	<input type="checkbox"/> 七、污水下水道系統已到達區者或污水下水道系統未到達區設有專有下水道設施者， <u>開工</u> 前應送下水道科審查核可後方得開工。	申報基礎勘驗前。
變更專用下水道設施污水排放口位置者，應於申請使用執照前，將污水排水設計圖說先送下水道科辦理變更設計審查。	<input type="checkbox"/> 八、變更專用下水道設施污水排放口位置者，應於申請使用執照前，將污水排水設計圖說先送下水道科辦理變更設計審查。	本項未修正。
依水污染防治法之規定於申請使用執照前，向環保主管機關申請排放許可證。	<input type="checkbox"/> 九、依水污染防治法之規定於申請使用執照前，向環保主管機關申請排放許可證。	本項未修正。
請憑建造執照先行辦理水電瓦斯外管線申請。	<input type="checkbox"/> 十、請憑建造執照先行辦理水電瓦斯外管線申請。	本項未修正。
應於開工前完成結構計算書圖申報備查。	<input type="checkbox"/> 十一、應於開工前完成結構計算書圖申報備查。	本項未修正。
申請使用執照時，應檢附公寓大廈公共基金繳納證明。	<input type="checkbox"/> 十二、申請使用執照時，應檢附公寓大廈公共基金繳納證明。	本項未修正。
申報開工及使用執照時，請檢附空污費繳費聯單方可申報。	<input type="checkbox"/> 十三、申報開工及使用執照時，請檢附空污費繳費聯單方可申報。	本項未修正。
申報開工時，應檢附鑑界後之土地複丈成果圖。	<input type="checkbox"/> 十四、申報開工時，應檢附鑑界後之土地複丈成果圖。	本項未修正。
申請使用執照時，應檢附污水處理槽出廠證明或經專業技師簽證合格場鑄式污水處理設施證明文件。	<input type="checkbox"/> 十五、申請使用執照時，應檢附污水處理槽出廠證明或經專業技師簽證合格場鑄式污水處理設施證明文件。	本項未修正。
開工前應提送「交通維持計畫書」審查核可函後方得開工。	<input type="checkbox"/> 十六、開工前應提送「交通維持計畫書」審查核可函後方得開工。	本項未修正。
申報開工時應檢附營建剩餘土石方處理計畫書等相關資料;申請基礎勘驗時應檢附營建剩餘土石方處理證明文件。	<input type="checkbox"/> 十七、申報開工時應檢附營建剩餘土石方處理計畫書等相關資料;申請基礎勘驗時應檢附營建剩餘土石方處理證明文件。	本項未修正。

	完成證明文件。	
<input type="checkbox"/> 十八、為維護道路完整及挖掘管制，開工時應提出管線需求申報書，並於使用執照會辦無路損證明時，應提出切結已完成需求外管線開挖申請；使用執照核發後2年內，不受理管線開挖路面申請。	<input type="checkbox"/> 十八、為維護道路完整及挖掘管制，開工時應提出管線需求申報書，並於使用執照會辦無路損證明時，應提出切結已完成需求外管線開挖申請；使用執照核發後2年內，不受理管線開挖路面申請。	本項未修正。
<input type="checkbox"/> 十九、於基礎、地面層及每達7層樓時為指定樓層勘驗。	<input type="checkbox"/> 十九、於基礎、地面層及每達7層樓時為指定樓層勘驗。	本項未修正。
<input type="checkbox"/> 二十、設有無障礙設施設備者，應於申請使用前勘查竣檢合格。	<input type="checkbox"/> 二十、設有無障礙設施設備者，應於申請使用前勘查竣檢合格。	本項未修正。
<input type="checkbox"/> 二十一、依《山坡地建築管理辦法》第5條，起造人應會同承造人及監造人於雜項工程開工前，檢附證件，併同施工計畫，申請備查後，始得動工		山坡地建築管理辦法第5點
<input type="checkbox"/> 二十二、依《加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點》第8點，起造人應於開工前，會同承造人及監造人檢附營建綜合險、第三人身意外險及勞工保險之保險契約、保險單及收據影本，申請該備查。		加強山坡地雜項執照審查及施工查驗第8點
<input type="checkbox"/> 二十三、開工前，應檢附下列相片備查。 (一) 基地主要出入口及連外道路應依規定標準鋪設柏油或碎石路面，以供車輛出入。 (二) 上、下邊坡及鄰地之安全防護措施完成。 (三) 先期環境監測警報系統安排完成。 (四) 施工場所之防護圍籬、警示與警戒標誌燈號及滅火設備等安全管理措施完成。		加強山坡地雜項執照審查及施工查驗第9點
<input type="checkbox"/> 二十四、領得使用執照前，應協助取得及開闢周邊公共設施、捐贈用地、產權登記為公有，或履行其他回饋義務負擔事項。		本項新增，依都市計畫法、都市更新條例、危老重建條例、整體開發許可規定。
<input type="checkbox"/> 二十六、(挑空夾層)核發使用執照，副本通報所在地區區公所，使用執照核發後巡查列管期限增為一年，以避免日後二次施工或違規使用之疑慮。		