

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11月18日

發文字號：府都建字第1090174538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11月2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11月23日
文	第 1342 號

# 109年11月2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，呼籲營建產業公會注意。

## 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：略。

## 參、相關法規、函釋宣導及建築法規聯席研討會提案案件：

- 一. 宣達新竹市政府重要政策，落實騎樓、無遮簷人行道，順平、步行城市政策，請公會團體特別注意。
- 二. 109年11月1日，以後掛件之建築執照申請案，涉及騎樓或無遮簷人行道者，請於圖面、執照備註、公文書載明下述規定事項。自110年起，前揭騎樓或無遮簷人行道簽證檢討結果，將納入「新竹市建造執照及雜項執照案件抽複查項目表」所列之項目辦理。
  - (一) 依《建築法》第43條第2項前段：建築物設有騎樓者，其地平面不得與鄰接之騎樓地平面高低不平。
  - (二) 依《建築技術規則建築設計施工編》第57條第1項第2款前段：騎樓地面應與人行道齊平，無人行道者，應高於道路邊界處十公分至二十公分，表面鋪裝應平整，不得裝置任何台階或阻礙物。
- 三. 有關《新竹市各項活動搭建臨時建築物管理作業程序》，請起造人及預售屋代銷公司知悉。  
<https://law.moj.gov.tw/CrossGov/StockPage.ashx?pid=0E10B007C00F05D0850580120EB0C402A0F301E0CF02D0A1&k1=%E5%88%87%E7%B5%90%E6%9B%B8&k2=&k3>
- 四. 有關《建造執照及雜項執照簽證項目抽查作業要點》第八點：「建築師或專業工業技師簽證項目經抽查有違反建築師法或技師法規定者，應分別依建築師法或技師法

有關規定移送懲戒。」，執行方式、時機及程序事宜，請公會團體注意。

#### 五. 非都市土地使用管制規則相關函釋：

- (一) 《內政部 84.8.10 台內營字第八四〇五〇五一號函》，本案若因調整配置，而增加原核准開發範圍內之總戶數或容納人口數，超過原核定開發計畫之總量者，將明顯影響其居住環境品質，且不符開發計畫精神，應依規定辦理變更開發計畫。

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E8%A8%8A%E6%81%AF/%E5%88%97%E5%8D%B0/1102.html?tmpl=print&print=1>

- (二) 《內政部 94.3.23 台內營字第 0940082241 號函》，就本案申請建造執照時擬調整各宗建築基地原核定之開發戶數，雖總和不超出原開發許可計畫核定之總戶數，如涉及原核定開發計畫變更，仍應依前揭非都市土地使用管制規則第 22 條第 1 項規定辦理。

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E8%A8%8A%E6%81%AF/%E5%88%97%E5%8D%B0/583.html?tmpl=print&print=1>

- (三) 《內政部 94.4.28 台內營字第 0940082885 號函》，按開發許可屬於規劃許可層次，經核可之開發計畫書內容部分屬於規劃構想，開發者應可依據市場變化酌予調整變更開發計畫書之內容，此項變更與變更開發許可應管制事項（建築基地面積及地號、土地使用強度及土地使用性質、開發許可之主要公共設施及公用設備）之變更程序應有差別。

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E8%A8%8A%E6%81%AF/%E5%88%97%E5%8D%B0/601.html?tmpl=print&print=1>

#### 六. 新竹科學工業園區特定區（第一期、第二期、第三期發展地區、高峰里保護區）地面層以上增設機車停車空間換算容積總樓地板面積之計算標準關於自行增設機車停車位：免計容積率、設置位置、樓層、數量，審查執行基準，初步整理：

- (一) 《內政部營建署函 100.11.04.營署建管字第 1000065489 號函》

<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%87-2/32714-2018-10-08%2002-39-57.html>

- (二) 《新竹縣、市、科學園區建築法規聯席會研商會議紀錄》

1. 地面層以上樓層設置停車空間之樓層高度，住宅之停車空間比照住宅規定高度辦理，如：確有需要得酌加梁深。但，如經都審通過則無高度限制。
2. 機械車位以單層車位數檢討 40 平方公尺（上下兩層車位以一部車位計）。
3. 自設機車位若配置合理，得援引同自設停車位可免計容積（每部 4 平方公尺）。

- (三) 依《交通路統計處 108 年 10 月機車使用狀況調查報告》，新竹市機車使用者平居每戶機車數，平均值：2.2 輛。

<https://www.motc.gov.tw/uploaddowndoc?file=survey/201911011142510.pdf&filedisplay=201911011142510.pdf&flag=doc>

七. 新竹科學工業園區特定區（第一期、第二期、第三期發展地區、高峰里保護區）地面層以上增設機械式停車空間換算容積總樓地板面積之計算方式、樓層高度，審查執行基準，初步整理如下：

(一) 依《內政部營建署函 101.03.26. 營署建管字第 1010015990 號函》

<https://www.cparni.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%A8-1/32297-2018-10-08%2002-39-28.html>

(二) 屬住宅、集合住宅等類似用途建築物之機械式停車空間

1. 雙層機械式停車空間，挑空樓層高度，不得超過四·二公尺+樑深。
2. 三層以上機械式停車空間，挑空樓層高度，應經都市設計審議委員會或建造執照預審小組審查同意。
3. 挑空部分計入容積率之機械式停車空間，其挑空部分之位置、面積及高度得不予限制。

八. 《內政部函 75.11.29. 台內營字第 450467 號》按建築法係為實施建築管理而制定，是建築法第 7 條所稱之「挖填土石方工程」，應以建築有關之工程範圍，其與興建建築物為目的無關者，應依其他有關法令規定辦理。

<https://www.cpami.gov.tw/最新消息/解釋函彙編-1/159-建築管理篇-2/25253-為建築法第7條所稱挖填土石方工程疑義乙案·復請查照·html>

九. 建築基地申請拆除執照，鄰房共用未拆除之共同壁及共同梯間，檢討建蔽率及容積率，各縣市政府執行案例如下：

(一) 新北市政府工務局建照科業務工作手冊-108 年版（容積檢討類）第 5-13 頁

<https://www.publicwork.ntpc.gov.tw/uploaddowndoc?file=law/201912251412351.pdf&filedisplay=108%E5%B9%B4-%E5%B7%A5%E4%BD%9C%E6%89%8B%E5%86%8ACH5-%E5%AE%B9%E7%A9%8D%E6%AA%A2%E8%A8%8E%E9%A1%9E20191124.pdf&flag=doc>

(二) 102 年 1 月 30 日召開桃園縣政府工務局 102 年度第 1 次法規會，第 14 案。

[http://www.tyaa.org.tw/dl\\_file.php?id=546](http://www.tyaa.org.tw/dl_file.php?id=546)

(三) 台北市政府建管處 86.1.10. 營建法規小組第一八零次會議紀錄。

[http://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/law\\_content.aspx?ID=8361](http://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/law_content.aspx?ID=8361)

(四) 台中市政府 107 年第 4 次建築執照審查作業及法令討論會議紀錄，第 6 案。

<https://www.ud.taichung.gov.tw/media/377551/107%E5%B9%B4%E5%BA%A6%E7%AC%AC4%E6%AC%A1%E5%BB%BA%E7%AF%89%E5%9F%B7%E7%85%A7%E5%AF%A9%E6%9F%A5%E4%BD%9C%E6%A5%AD%E5%8F%8A%E6%B3%95%E4%BB%A4%E8%A8%8E%E8%AB%96%E6%9C%83%E8%AD%B0%E7%B4%80%E9%8C%84.pdf>

陸、臨時動議：

提案一：原有連棟或雙併建物拆除重建，其保留共同壁未拆面積應無需計入拆除後重建基地建築面積。(提案單位：臺中市大臺中建築師公會)

說明：

1. 按建築面積及各層樓地板面積以牆心計算殆無疑義，保留共同壁無增未拆建物建築面積，亦非屬鄰地佔用申請基地，應無再計實質共同壁面積之理由。
2. 按相關建築法令並無明文保留共同壁應計入申請基地建築面積之規定。
3. 有拆除重建之需求多為老舊建築，俟後保留共同壁亦隨鄰房拆除重建拆除，建築面積計算並無增減差異。

決議：本案仍請依本市建管作業參考手冊編號 ch06-01-01 之結論計入建築面積方式辦理。

## 第六章 建築基地、建築面積及容積檢討類

### 第一節 建築基地/法定空地

編號：CH06-01-01(原 103 手冊 05-07)

依據：101 年第 9 次復核(提案六)

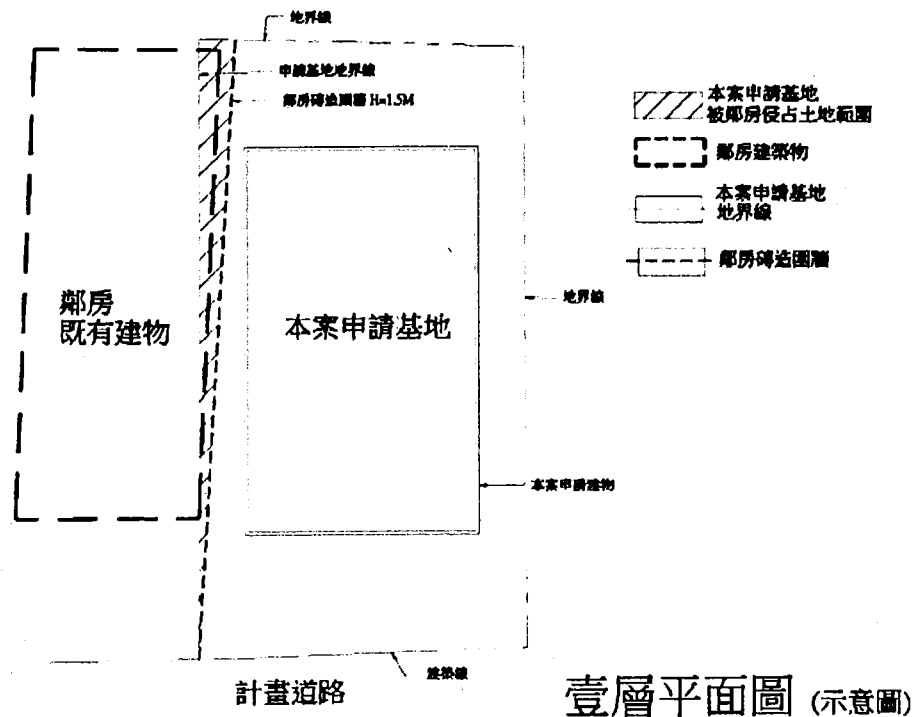
案由：鄰房侵占建築基地如何檢討事宜。

決議：1. 不計入建築基地方式：建築基地整界扣除基地面積。

2. 計入建築基地方式：

- (1) 被侵佔地仍應計入基地面積。
- (2) 侵佔地面積於檢討容積率時可視為空地。
- (3) 基地面積先扣除侵佔地面積後，就剩餘部分檢討建蔽率。

圖例：



肆、營造業法及新竹市營建剩餘土石方處理自治條例：略

伍、跨科別事務：略

陸、文書程序、應附書表、體例格式：

- 一、 二次施工疑義，由建築師依建築法規定簽證負責，惟為避免有蓄意為日後二次施工違規預留空間，副請使用管理單位，依《新竹市領得使用執照建築物複查作業原則》，列入後續稽查列管清冊，並於建築執照加註注意事項。
- 二、 跨縣市案件之相關報告書，建築執照檔案歸檔方式，將其他縣市之書面意見合併一起裝訂歸檔。

柒、新竹市建築管理業務，推動注意事項：

一、 重要輿情

沒有建照沒有銷售！預售屋買賣熱潮假象

[https://www.moi.gov.tw/chi/chi\\_news/news\\_detail.aspx?type\\_code=02&sn=18979](https://www.moi.gov.tw/chi/chi_news/news_detail.aspx?type_code=02&sn=18979)

捌、建築檔案資料保存及資訊化事項：略。