

正本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔 號：

保存年限：

## 新竹市政府 函

30076

新竹市北區北大路307號15樓之4

地址：300017新竹市中正路146號

承辦人：范僑芸

電話：03-5282064

傳真：03-5269388

電子信箱：021041@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110年3月12日

發文字號：府都建字第1100047924號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

本案系統顯示未交換成功，  
茲於7月17日補發紙本，  
如有重複，請併案處理。

裝

主旨：檢送本府都市發展處110年3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、台灣區綜合營造工程工業同業公會新竹辦事處、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)

訂

# 市長 林智堅

本案依分層負責規定授權主管科長決行

線

# 110年3月2日新竹市政府建築管理宣導注意事項 (公會)

壹、「嚴重特殊傳染性肺炎 (COVID-19)」嚴謹防疫恢復正常辦公。

一. 配合防疫指揮中心，洽公民眾，強制要求佩戴口罩。

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

一. 裁判字號：最高行政法院 109 年判字第 546 號判決

裁判日期：民國 109 年 10 月 29 日

裁判案由：巷道爭議

「建築法於73年11月7日修正公布前，曾指定建築線」及「經本府認定無礙公共安全、公共衛生、公共交通及市容觀瞻」之要件，並不發生現有巷道範圍內土地有公用地役關係之效力。

<https://law.judicial.gov.tw/FJUD/data.aspx?ty=JD&id=TPAA,109%2C%E5%88%A4%2C546%2C20201029%2C1>

參、相關法規、函釋宣導及建築法規聯席研討會提案案件：

一. 三層以上，五層以下防火構造之建築物，供住宅使用，非屬同一權利主體所有，其構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，區分為數部分(二戶以上)之建築物及其基地。其樓梯間、升降機間之梯廳是否視為共同使用，不計入容積樓地板面積，依《內政部函 86.08.06.台內營字第8605874號》及《2020年12月17日新竹縣市科學園區法規會會議紀錄》辦理時，

供住宅分戶使用時，依《公寓大廈管理條例》第56條規定於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。

【內政部函 86.08.06.台內營字第8605874號】

<https://www.cpami.gov.tw/%E9%A6%96%E9%A0%81/159->

【公寓大廈管理條例第56條】

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0070118&flno=56>

二. 【新竹市建築管理相關自治法規草案】異動內容，繼續追蹤。

【第一案】「新竹市建築管理自治條例第四條(現有巷道認定基準)」草案

【第二案】「新竹市建築物有效日照檢討辦法」草案

【第三案】「新竹市山坡地建築基地免予退縮人行步道認定原則」草案

【第四案】「新竹市分戶樓板之衝擊音隔音構造執行注意事項」草案

【第五案】「新竹市建築物建照抽查、施工管理考核配套措施」草案

【第六案】「新竹市建築工程樣品屋管理辦法」草案

【第七案】建築執照注意事項新增項目草案，納入111年版修正參考：

屬《消防法》第13條規定一定規模以上供公眾使用建築物，增、改、修建開工前，應擬具消防防護計畫送消防局同意備查。

建築物設有騎樓或無遮簷人行道，應依《建築法》第43條第2項、《新竹市都市計畫區騎樓設置標準》第5條第1項、《建築技術規則建築設計施工編》第57條第1項規定辦理。

建築基地應依《新竹市建築管理自治條例第四條執行規定》於取得使用執照前，依道路主管機關標準完成排水系統，並將建築基地面前同寬範圍內出入通路鋪設柏油路面供公眾通行使用。

三. 新竹市自來水水質水量保護區內，三戶以上之集合住宅或社區興建或擴建，與《開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準》第25條第1項第1款第5目執行介面疑義，以往辦理情形，繼續追蹤。

四. 提醒公會團體注意，有關【新竹市建築管理自治條例】第32條前段規定：「建築物竣工時，起造人或承造人應將損壞之道路、溝渠、路燈、都市計畫樁等公共設施或公有建築物修復，並將損毀之行道樹補植，私設通路路面鋪設完竣...。」。

<http://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=B050070000000300-1040602&ShowType=Ref&FLNO=32000>

五. 提醒公會團體注意，【電波傳輸障礙防止區域建築物改善或使用補償辦法】自110.3.1起實施，其中，直轄市、縣(市)政府受理內政部公告電波傳輸障礙防止區域內之建築物起造人(以下簡稱起造人)建築許可申請時，發現有妨礙防救災專用微波傳輸之虞，應送內政部審核。

<https://glrs.moi.gov.tw/LawContent.aspx?id=GL000187#lawmenu>

六. 提醒公會團體知悉，中央函轉相關禁限建查詢系統：

(一) 高鐵限建範圍查詢暨安全管制系統

<https://www.rb.gov.tw/>

(二) 內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢

<https://eland.cpami.gov.tw/seportal/>

七. 提醒公會團體知悉，消防法第13條規定，一定規模以上供公眾使用建築物，涉及增改修建建造執照者，開工申報前，應一併檢附已完成消防防護計畫備查之許可。

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=d0120001&flno=13>

**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：**

一、 宣導相關公會注意，有關近來預售屋消費者投訴，本市起造人就「預售屋買賣定型化契約」之履約品質不良乙節，加強宣導，促請所屬會員及所委託監造人、承造人，要求落實執行其法定工作，俾以克盡其法定職責。

二、 內政部草擬預售屋聯合稽查實施計畫。

三、 全市建築許可證明（包括，使管科核發之變使、室裝、廣告物、謄本、更正）繕打、領件，自110年3月1日起窗口：

(一) 收文桌:王文月小姐

(二) 分文桌:岳素維小姐

(三) 領照【東區】桌:劉莉花小姐

(四) 領照【北區、香山區】桌:朱邵盈小姐

四、 有關【新竹市建築物有效日照檢討辦法草案】都市商業區土地定義，法規預告版本，初步整理如下：「十二、都市商業區土地：商業區、科技商務區、休閒商務區、複合商業區、科技產業專用區及其他都市計畫書為促進商業發展非供居住使用為主，而劃定之土地使用分區。」。

**陸、文書程序、應附書表、體例格式：**

一、 建築執照申請書圖檔案，永久保存(申請版、第1次、第2次、第n次補正版、…、核定版)歸檔內容。初步建議，永久保存歸檔內容為：「法規適用日封面頁」及「核定版內容」。

- 二、 建築物地籍套繪圖複審機制→製作建照副本圖時，請申請人提供「已成功上傳套繪之網頁畫面(列印、手機畫面、電腦螢幕截圖…等)」。
- 三、 提醒公會團體注意，110. 1. 1以後掛件之建照執照，依照建築技術規則，登載建築物使用類組英文字母。(110.1.1以號掛建之使用執照，採勸導方式)
- 四、 繼續宣導，配合步行城市政策—建築基地涉騎樓或無遮簷人行道者—申領使用執照時，建築物竣工照片(各向立面，應能辨識騎樓與相鄰二側、面前道路，高程關係)。



騎樓地面與人行道齊平

- 五、 建築施工勘驗，網路申報系統，正式上線 (施工勘驗登入網址如下)申請人：  
<http://build.hccg.gov.tw/WsTecOnline/Welcome.do>

## 柒、新竹市建築管理業務，推動注意事項：

### 一、 重要輿情：

花敬群強調，在健全房市措施下，去年10月、11月內政部曾與地方政府發動聯合稽查，不排除在未來幾個月再度發動聯合稽查。

<https://ctee.com.tw/news/real-estate/421786.html>

## 捌、建築檔案資料保存及資訊化事項

建築管理資訊廠商一年保固期內，應改正或補正事項(附件二、營建署施工考核業務。檢討納入：相關統計資料庫表單欄位(110年及111年))，雙向磨合、接軌中，列冊記錄檢核，業者教育訓練，繼續追蹤。