

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：300017新竹市中正路146號

承辦人：邱琬臻

電話：03-5282064

傳真：03-5269388

電子信箱：021053@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7月14日

發文字號：府都建字第1100108180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110年07月05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	110年7月19日
文	第 0794 號

110年7月5日新竹市政府建造執照審核行政管理措施- 審查制度與品質改善基準宣導注意事項 (公會)

壹、即時性宣導事項

- 一. 嚴重特殊傳染性肺炎 (COVID-19) 防疫措施，持續依據指揮中心所發布最新防疫等級，滾動檢討：
 - (一) 全科(上班日、例假日)，優先配合支援市府執行防疫，110.7.4 至 110.7.17 由都發處負責東區防疫站業務。
 - (二) 居家辦公實施對象，仍需辦理防疫行政支援業務，遇有平常日與例假日應實施防疫業務時，即取消居家辦公，恢復實施防疫輪班、輪休制。
- 二. 《內政部營建署 110 年 7 月 1 日營署中建字第 1100044391 號》函釋，因應「嚴重特殊傳染性肺炎 (COVID-19)」疫情嚴峻持續蔓延，為減少群聚接觸感染風險，於疫情期間得採登記機關以視訊方式辦理「親赴登記機關簽名」之程序，並以視訊錄音錄影方式留存該視訊紀錄，請相關公會團體知悉。

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. 「新竹市建築物地籍套繪圖系統底圖」介接「地政事務所之地籍圖」資訊同步更新事宜，繼續追蹤。
- 二. 新竹市政府建築線指示(定)申請書(稿)調整為，直式橫書(附件一)，自 111 年 1 月 1 日起改版，歡迎先行參考使用，放在都發處網頁供民眾下載。
- 三. 內政部函 82.10.27.台內營字第 8205839 號函釋，就建築物面對道路之外牆均應「緊沿」該「牆面線」建築執行疑義，另案再函請內政部釋示。

【內政部函 82.10.27.台內營字第 8205839 號】

<https://www.cpami.gov.tw/最新消息/解釋函彙編-1/159-建築管理篇-2/32140-2018-10-08%2002-39-17.html>

四. 為兼顧公共安全、公共交通，建築基地內或任一側，存有未經公告之道路，外觀具有公眾通行功能時，依《行政程序法》第 165 條採建議【加註方式】：

【現況寬度大於 2 公尺者】：依《行政程序法》第 165 條，建議維持現況通行寬度為邊界線，退縮建築。退縮部份，計入法定空地面積。

【現況寬度不足 2 公尺者】：依《行政程序法》第 165 條，建議以合計維持現況達 2 公尺寬度為邊界線，退縮建築。退縮部份，計入法定空地面積。

五. 《新竹市公有畸零地合併使用證明書核發基準》第二條第一項 (三) 私有土地屬畸零地，非與其相鄰之公有土地合併無法建築使用者，審查執行疑義：

(一) 《建築法》尚無得任意分割公有地。私有畸零地與鄰接公有土地，若涉及協議調整地形，請先洽公有土地管理機關協議調整地形方式，或依《建築法》第 45 條規定程序辦理。

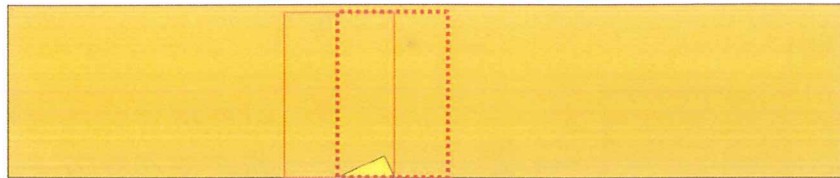
(二) 次按「…審酌案內公有土地高達近 9 成且私有土地僅 1 成之權屬分布狀態，未考量鄰地老舊公寓未納入更新單元範圍之妥適性，即率予核定都市更新單元範圍，及財政部國有財產署涉不當放棄主導都市更新，損及公產權益等情案。」，前經《監察院》108 年 4 月 18 日 107 內調 0005 調查報告，明示在案。

(三) 類推適用前揭《監察院》調查報告意旨，若有 1. 公私有權屬比例懸殊狀況。2. 任意請求分割大面積公有地。依《建築法》第 44 條規定，請申請人洽詢鄰接公有土地管理機關，釐清公有土地是否放棄主導協議調整地形或合併使用，雙方先確認達到規定最小面積之寬度及深度方式後，檢具簽定協議書，俾憑辦後續。

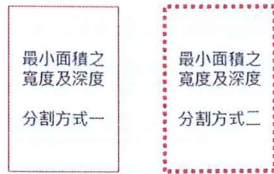


計畫道路

- 1 私有畸零地
- 2 公有地



計畫道路



參、相關法規、函釋宣導及建築法規聯席研討會提案案件：

- 一. 【新竹市建築管理相關自治法規草案】異動內容，繼續追蹤。
- 二. 有關申請人詢問【第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計】建築技術規則檢討執行疑義，請申請人另函詢內政部營建署或提請新竹縣市科學園區法規會研議。

「建築基地採綜合設計」正面臨接寬度在八公尺以上之道路之建築線，側面及背面之「地界線」範圍內臨接「經指定建築線」之現有巷，其側面及背面是否仍應檢討建築技術規則設計施工編第 286 條第 1 項第 2 款第 2 目規定：「(二) 臨接道路部分，應自道路中心線起退縮六公尺建築，且自道路中心線起算十公尺範圍內，其高度不得超過十五公尺。」？

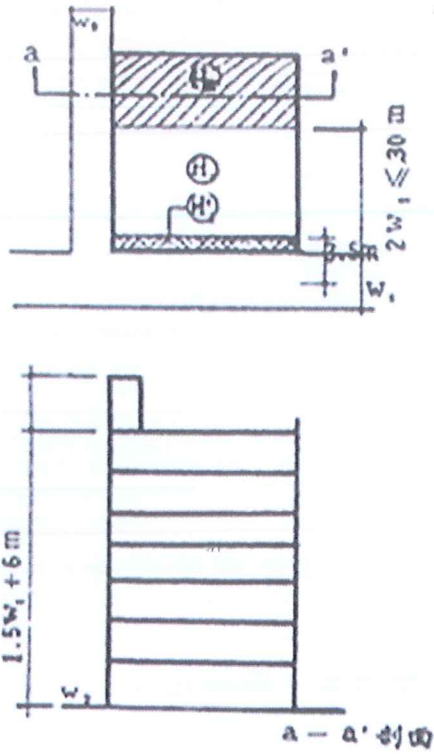
【見解一】：得免檢討。

得援引《設計施工編》第 8 條第 2 項規定，基地他側同時臨接較寬之道路並為角地者，建築物高度不受現有巷道寬度之限制。

【見解二】：仍應檢討。

1. 第 8 條的立法背景，係在未實施容積管制前針對同編第 2 條、第 2-1 條、第 14 條第 1 項有關建築物高度限制放寬部分。

2. 圖例第 8 條圖 8，已有明示檢討方式，與「建築基地綜合設計」高度檢討立法意旨不同。



- W_1 計畫道路或指定建築線之現有巷道
 W_2 指定建築線之現有巷道
 若 $W_1 \geq W_2$,
 則 $\square H_1 = 1.5W_1 + 6m$,
 且應依第 14 條第 2 項之規定。
 $\text{斜線} H_2 = H_1$, 即不受 W_2 道路之限制, 亦免受第 14 條第 2 項之限制。
 $\text{網格} H_1' = H_1$,
 且 $H_1' \leq 9m$

第 8 條 圖 8

3. 綜合設計係屬專章特別規定，基於特別法優於普通法原則之法理。享有特別容積獎勵者，應受特別之公益管制。

4. 再者，類推適用《內政部 110.2.23 內授營建管字第 1100802670 號函》函釋，第 286 條意旨係為減輕鄰棟之視覺壓力，同時增加都市步行景觀公益性，茲以道路中心線起算十公尺範圍內，其高度不得超過十五公尺。是建築基地面臨現有巷道，並以該現有巷道指定建築線者，依上開規定立法意旨，應以該道路中心為準據，檢討高度，以維都市步行景觀公益性。

<https://www.cpami.gov.tw/首頁/159-建築管理篇-2/35957-有關高層建築基地正面面臨都市計畫道路之建築線，側面及背面之「地界線」範圍內臨接「經指定建築線」之現有巷，其側面及背面是否仍依「地界線」檢討建築技術規則設計施工編第 229 條相關落物曲線距離退縮建築疑義 1 案.html?tmpl=print&print=1&page=>

三. 提醒相關公會團體知悉，「變更新竹(含香山)都市計畫(第二次通盤檢討)書」及「擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫」，就新竹市歷史街區，訂有建築物立面、造型及材質、都市設計準則、容積移轉標準。提醒設計簽證建築師，檢討法規時，請特別注意。

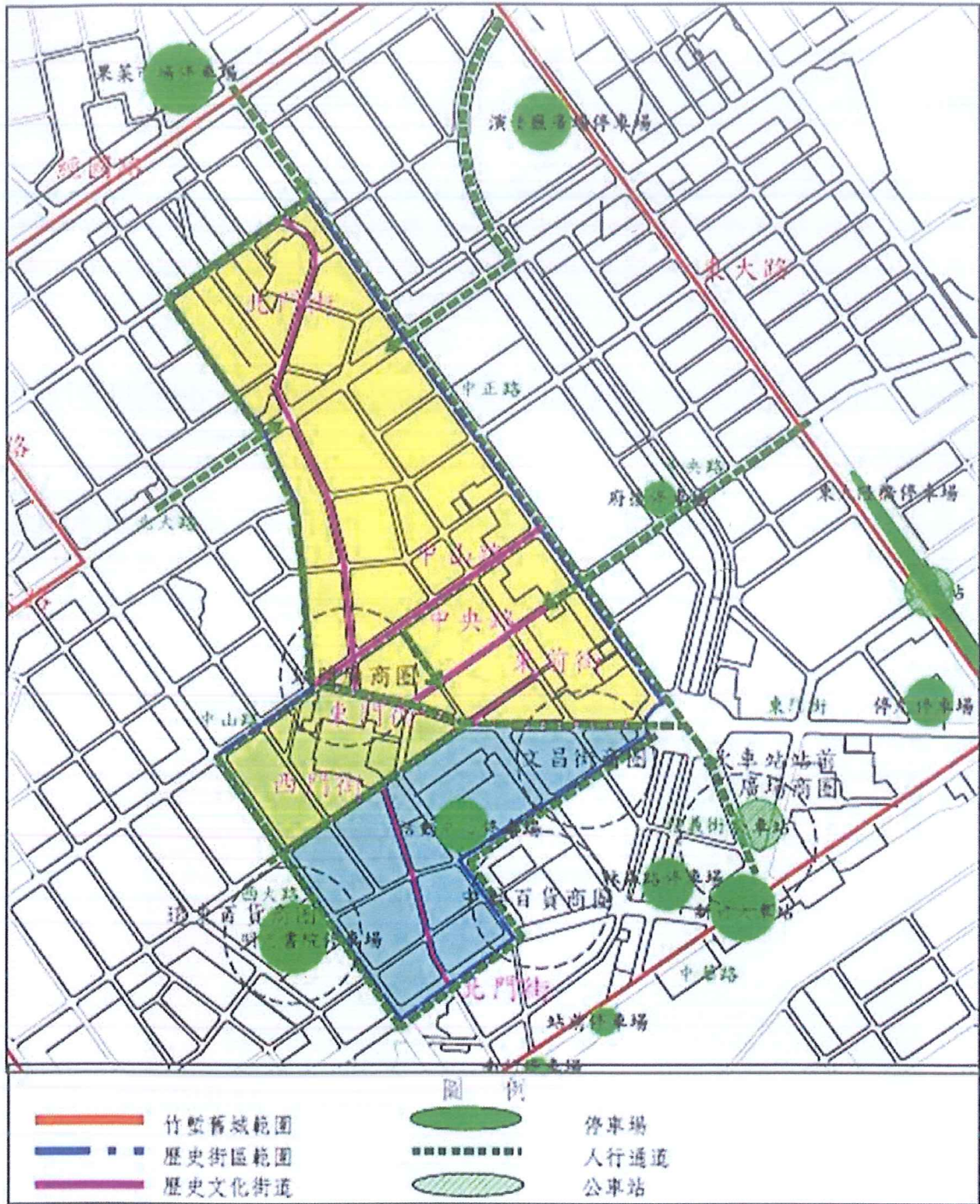


圖 4-2-2 歷史街區與人行動線整體規劃示意圖

四. 提醒相關公會團體知悉，建築基地全部或一部位於地質敏感區規定事項（附件二）：

（一）《直轄市縣（市）主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書規定項目》第三點（三）

地基調查報告（建築基地全部或一部位於地質敏感區內且基地地質調查及地質安全評估結果報告經其他目的事業主管機關審查通過者，並應包括經審查通過之基地地質調查及地質安全評估結果報告及證明文件）。

<https://glrs.moi.gov.tw/LawContent.aspx?id=GL000791>

(二) 《地質法》第三條第七款及第八條所稱「土地開發行為」
<https://law.moea.gov.tw/LawContent.aspx?id=GL000292>

(三) 《建築技術規則建築構造編》第 64 條第 2 項

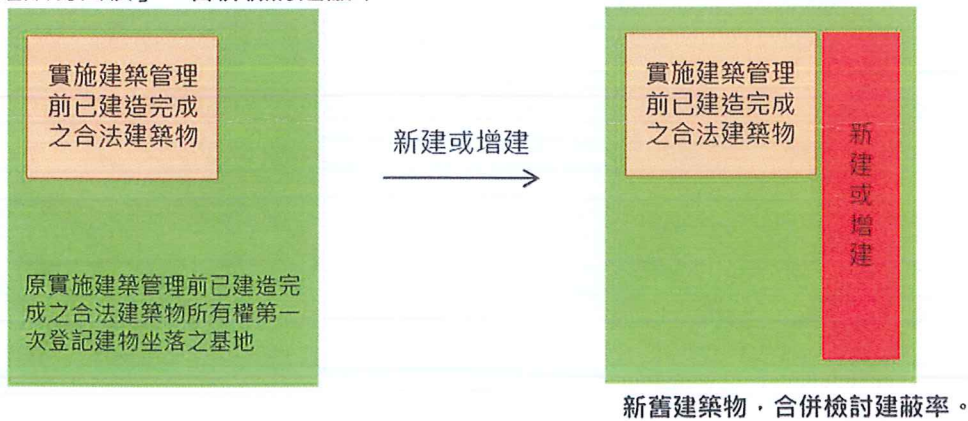
四層以下非供公眾使用建築物之基地，且基礎開挖深度為五公尺以內者，得引用鄰地既有可靠之地下探勘資料設計基礎。無可靠地下探勘資料可資引用之基地仍應依第一項規定進行調查。但建築面積六百平方公尺以上者，應進行地下探勘。

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0070116&flno=64>

五. 實施建築管理前已建造完成，未領有使用執照，但已辦竣建物所有權第一次登記之合法建築物，於其登記簿「建物坐落」土地範圍內申請新建或增建時，依《建築法》第 11 條規定執行疑義態樣，另案函詢內政部營建署，繼續追蹤。

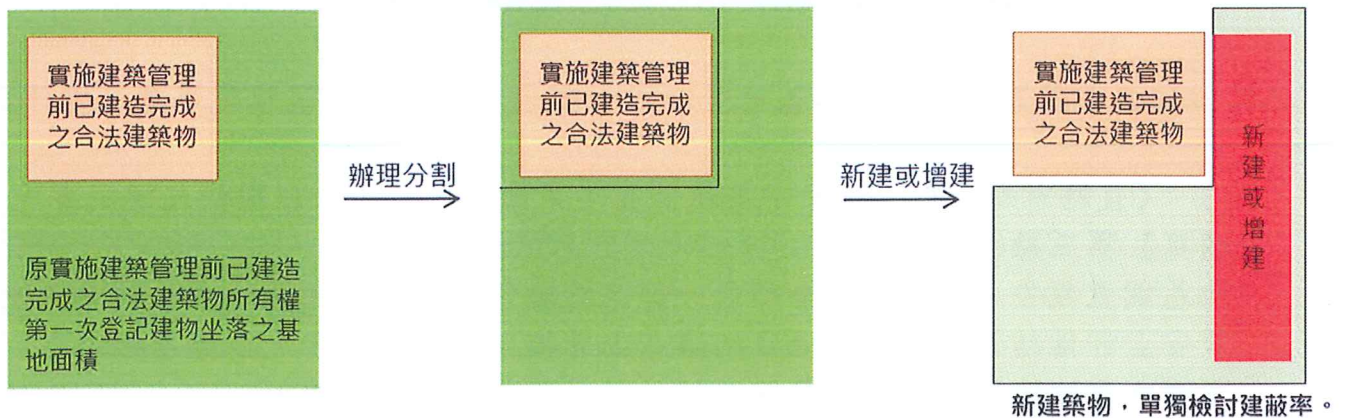
(一) 態樣一：

第一次登記建物坐落之基地未辦理分割，應就「實施建築管理前已建造完成之合法建築物面積」與「該基地上『新建或增建』建築物面積」，合併檢討建蔽率。



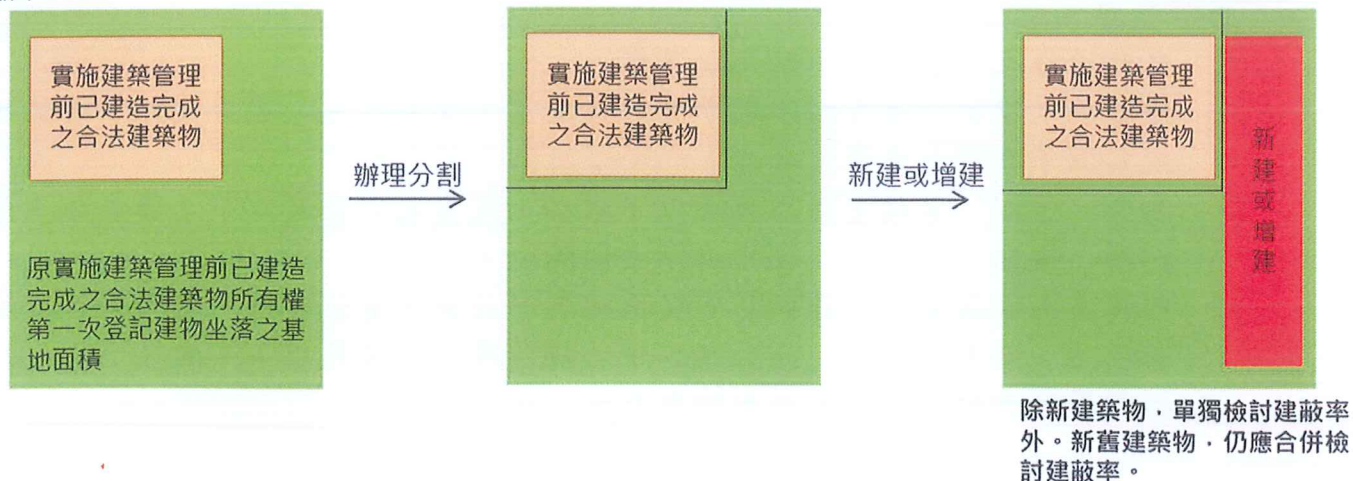
(二) 態樣二：

第一次登記建物坐落之基地已辦理分割時，僅就「新建或增建建築物面積」之建築基地，單獨檢討建蔽率。



(三) 態樣三：

縱第一次登記建物坐落之基地已辦理分割時，除「新建或增建建築物面積」之建築基地，單獨檢討建蔽率外，仍應就「實施建築管理前已建造完成之合法建築物面積」與「該基地上『新建或增建』建築物面積」，合併檢討建蔽率。



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。

- 一. 提醒公會團體知悉注意，建照執照 - 公文定型稿 - 加註事項 - 地政處行政協助事宜(110年6月2日處地價字第1100003854號書函)。

公文加註定型稿：「平均地權條例第47條之3及第81條之2修正案，定於民國110年7月1日施行，本建案若於上開日期後，以預售屋型態銷售者，請先向地政機關(本府地政處或本市地政事務所)申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查，以免受罰。」。

陸、文書程序、應附書表、體例格式：

- 一. 提醒相關公會團體知悉，有關《建築法》第78條規定，建築物之拆除應先請領拆除執照。但左列各款之建築物，無第83條規定情形(古蹟之古建築物、遺址及其他文化遺跡)者不在此限：

- (一) 第十六條規定之建築物及雜項工作物。
- (二) 因實施都市計畫或拓闢道路等經主管建築機關通知限期拆除之建築物。
- (三) 傾頹或朽壞有危險之虞必須立即拆除之建築物。
- (四) 違反本法或基於本法所發布之命令規定，經主管建築機關通知限期拆除或由主管建築機關強制拆除之建築物。

為簡化程序

(一) 非屬建築物之拆除，免請領拆除執照。

(二) 新竹市依《建築法》第 16 條訂定之建築物及雜項工作物之拆除，免請領拆除執照。

1. 工程造價在新臺幣三十萬元以下者。

2. 建築物之建築面積在四十五平方公尺以下，簷高在三.五公尺以下者或依規定准予興建之自用農舍者。

3. 鳥舍、涼棚、容積重量二公噸以下水塔、高度在六公尺以下之廣告牌、廣播塔、煙囪或高度在二公尺以下之圍牆者。

4. 經農業主管機關核准非供居室使用之農業設施、畜牧設施、養殖設施或林業設施。其簷高在三.五公尺以下，樑跨度在六公尺以下，肱（懸）臂樑跨度在二公尺以下或屋架跨度在十二公尺以下者。

二. 提醒公會團體注意，建造預審報告書最後的核定本，請依《建造執照預審辦法》第 4 條第 2 項規定，連同審定書一併裝訂歸檔。

直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應於預審會議之日起十日內，將審定結果製作審定書通知申請人。

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0070135&flno=4>

三. 提醒公會團體注意，建造執照及使用執照申請書，請依《建築技術規則總則編》第 3-3 條規定，填寫所屬建築物用途分類之類別、組別定義之英文代碼。

四. 因應「建築工程線上申報勘驗作業」正式上線:指定勘驗樓層 - 職名章勘驗紀錄表 - 用印後 - 紙本由本府審查人員取回銷毀。承造人僅留存 - 數位化圖像記錄。

五. 提醒相關公會團體，樓板衝擊音執行前(109 年底)搶掛件案件，請儘速辦理，避免因退件補正、新舊法律適用，衍生爭議。

六. 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)。



相片說明：騎樓應與相鄰二側、面前道路順平，上圖高差建議修正。

柒、新竹市建築管理業務，推動注意事項：

一. 重要輿情：

市政新聞：

「高周數孕婦優先施打」計畫 林智堅市長：7/2 九站全開為 73-74 歲長輩、孕婦施打莫德納

<https://reurl.cc/Q9Ezp0>

市政新聞：

預售屋管理新制 7/1 明天上路 紅單轉讓走入歷史

<https://reurl.cc/W3AA09>

捌、建築檔案資料保存及資訊化事項

一. 建管科所屬相關資訊平台

- (一) 建築物地籍套繪系統
- (二) 施工勘驗線上申報系統
- (三) 建築管理資訊系統/APP 查詢系統
- (四) 營造業淨值申報資訊系統

二. 新竹市建築管理業務，智慧化案件操作(APP)已上線，目前開放徵求試用者，歡迎營建產業相關業者電話洽詢，許小姐，03-5282064。

三. (許) 後續建管 APP 得來速、網頁/站，資訊廠商保固事項，確認進度。

玖、委員會待審案件統計情形：略。

新竹市政府建築線指示（定）申請書（稿）

110.7.5 討論版

申請人姓名	陳小明	住址	新竹市香山區中華路五段 125 巷 520 號 15 樓之 10	電話	03- 6201234
簽證建築師 (技師)工程 顧問公司	陳小明 陳小明建築師事務所		新竹市香山區中華路五段 125 巷 520 號 15 樓之 10		03- 6201234
開業證書 等級字號	竹市建開證字 第 J000066 號	事由	<input type="checkbox"/> 申請建築執照 <input type="checkbox"/> 畸零地合併證明 <input type="checkbox"/> 法定空地分割 <input type="checkbox"/> 其他：		
申請基地	鄰近位置	新 竹 市 香 山 區 中 華 路 六 段 120 巷 16 弄 10 號			
	地號	香 山 區 中 隘 段 小 段 100 地 號 等 1 筆 <small>註：請填寫全部地號，若欄位有限，請填寫代表號，並檢附地號表。</small>			
	土地使用分 區圖或編定 用地				
申請基地 座落概況	<input type="checkbox"/> 第一類:位於都市計畫區內，僅有面臨已開闢之都市計畫道路或廣場用地者，且未面臨其他非都市計畫道路或未經公告之道路。 <input type="checkbox"/> 第二類:任一側面臨非都市計畫道路或未經公告之道路。 <small>註：第一類建築基地，得以書面審查核發建築線指（示）定圖，若有現場勘查需要，將另行通知或請洽詢本處建築管理科。</small>				
茲檢具上開土地之申請書、建築線指（示）定申請圖及相關資料，申請指（示）定建築線 此 致 新竹市政府都市發展處 <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> 申請人：陳小明 (簽章) </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> 建築師或測量技師：陳小明 (簽章) </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> 中 華 民 國 110 年 6 月 1 日 </div>					