

正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 函

300076

新竹市北區北大路307號15樓之4

地址：300191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9月1日

發文字號：府都建字第1100132331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8月24日建築管理業務推動與宣導
注意事項，請查照。

說明：依行政程序法第165條規定辦理。

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)

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9月3日
文 第 0979 號

110年8月24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、即時性宣導事項及臨時交辦事項：

指揮中心自8月24日至9月6日維持疫情警戒標準為第二級，請民眾持續配合防疫措施，共同維護國內社區安全

<https://www.cdc.gov.tw/Bulletin/Detail/CH9uIKnJV8KjzHAoNAS49g?typeid=9>

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. 法定空地分割，有無申領使照、實施建築管理前後態樣討論：

建築基地申請法定空地分割態樣				
未領有使用執照 且無套繪紀錄之 建築基地 (只有違章建築)	有套繪紀錄或領有使用執照建築基地			
	實施建築管理前或民國60年12月22日建築法修正 前建造完成之建築基地。			實施建築管理後之 建築基地
	無違章	僅有舊違章	有新違章 (實施建築管理後之 違章建築行為)	無論新舊違章
免檢討建蔽率	免檢討建蔽率	免檢討建蔽率	合併檢討建蔽率	合併檢討建蔽率

二. 新竹市政府都市發展處(網頁) — 一般公告(資訊揭露)事項，繼續追蹤：

- (一) 現有巷道擬認定及結果公告(處網頁)。
- (二) 現有巷道之改道或廢止(處網頁)。

內政部函

66.01.24.台內營字第699516號

主旨：為現有道路寬度或地籍圖道路寬度大於都市計畫道路寬度，核發畸零地合併使用證明書疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復65.12.08.建四字第125384號函。
- 二、查都市計畫道路係依據都市計畫法之規定而劃定，在法律上有其法定效力。又建築法第48條規定，地方主管建築機關應指定已經公告道路之境界線為建築線。是既成巷路既因都市計畫之發布實施而納入都市計畫之道路系統內，但未將現有道路寬度全部納入計畫道路範圍時，主管建築機關仍應指定該公告道路之境界線建築線以資配合，其因此造成之畸零地得准予依法合併使用。惟該計畫道路尚未依法開闢或該既成巷路未依法定程序廢止前，該既成巷路因公用地役權之存在，其部分土地縱以畸零地予以合併，仍不得妨礙他人對於該巷路公共地役權之行使。

標 號：
保存期限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：洪嘉雯
聯絡電話：02-87712890
傳真：02-87712709

受文者：臺南縣政府

發文日期：中華民國97年11月4日
發文字號：內授營建字第0970808809號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：無

已電子交換

主旨：為受理民眾申請認定具有公用地役關係之現有巷道乙案，請依說明二確實辦理，請查照。

說明：

- 一、依據本部97年10月9日台內訴字第0970104619號函附本部訴願審議委員會97年9月26日第1052次會議附帶決議事項辦理。
- 二、請各直轄市、縣(市)政府受理認定具有公用地役關係之現有巷道申請案件，應就系爭巷道是否年代久遠、供不特定公眾通行，且公眾通行之初土地所有權人有無阻止之情事等構成要件逐一判斷，於處分書詳予載明，同時依行政程序法規定對外公告。

正本：臺北市政府、高雄市政府、臺灣省21縣(市)政府、金門縣政府、福建省連江縣政府

副本：內政部訴願審議委員會、內政部法規委員會、本部營建署建築管理組

三. 建築線申請表格，直式橫書格式，已放置於都發處網頁，111年1月1日開始適用，至110年底年，採雙軌併行制。

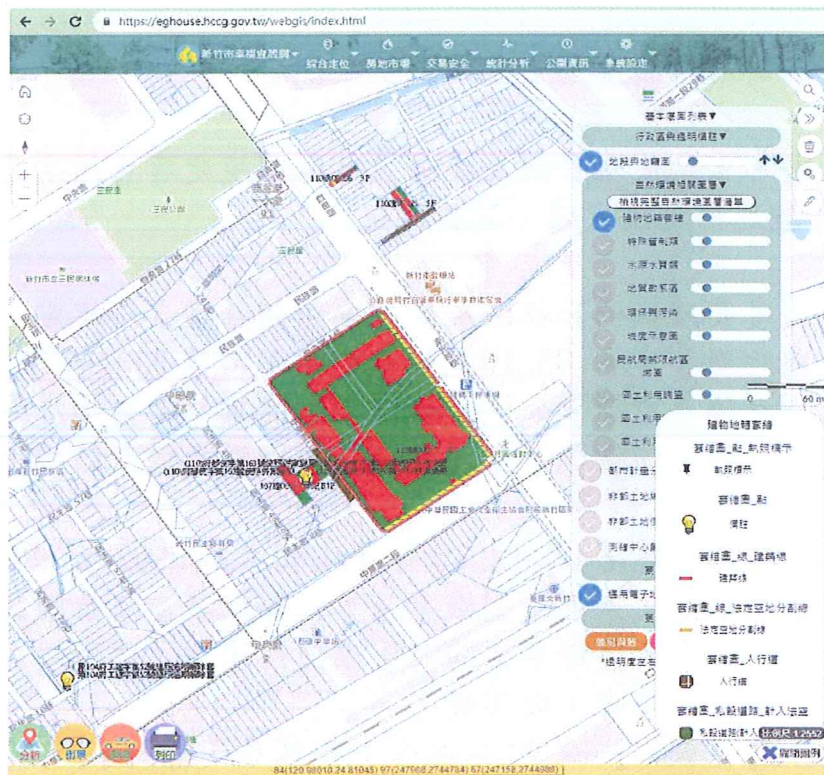
四. 畸零地涉製圖工具量測繪製誤差疑義，以三角函數邊角計算，專題討論：

(練習8) 池塘旁有 B,C 兩點，小明想知道 B,C 兩點間的距離，他採用底下兩種方法，試根據所得資料求出 \overline{BC} 距離？(兩者所在地點可能不同)

法一：
他走到遠處 A 點，並量得 $\angle BAC=60^\circ$ ， $\overline{AC}=7m$
 $\overline{AB}=10m$ ，請問 $\overline{BC}=?$

法二：
他走到遠處 A 點，並測得 $\angle ACB=60^\circ$ ， $\angle ABC=75^\circ$
 $\overline{AB}=10m$ ，請問 $\overline{BC}=?$ Ans：(1) $\sqrt{79}$ (2) $\frac{10\sqrt{6}}{3}$

五. 本府地政處宜居網已完成網路資料庫介接-建築物地籍套繪圖資系統，初步建議111.1.1起，得免再以光碟片提供《政府建物測量與建築管理聯繫作業要點》圖資給地政處。



參、相關法規、函釋宣導及建築法規聯席研討會提案案件：

一. 有關「經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告」交通密集地區，應實施交通影響評估標準，繼續追蹤。

交通部-停車場法系-【建築物交通影響評估準則】第 2 條第 1 項

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=K0040064&flno=2>

新北市政府交通局-新北市建築物交通影響評估

<https://www.traffic.ntpc.gov.tw/home.jsp?id=4448a69be9753ff4>

臺北市府政府交通局-臺北市建築物交通影響評估審查作業程序

https://www.laws.taipei.gov.tw/lawsystem/wfLaw_Information.aspx?LawID=P07B2008-20151030&RealID=07-02-3013

府交運字第 10802608791 號令-桃園市基地開發交通影響評估審查規定

<https://law.tycg.gov.tw/LawContent.aspx?id=GL001204>

府授交行字第 1080131993 號函-臺中市交通影響評估審查作業要點

<https://lawsearch.taichung.gov.tw/GLRSout/LawContent.aspx?id=GL001916>

臺南市實施建築物交通影響評估區域公告及相關規定

<https://traffic.tainan.gov.tw/ApplicationServiceFormDetail.aspx?Cond=f753bc96-d2d3-4b65-acdf-01a26c15c817>

高雄市政府交通局-建築物交通影響評估審查

<https://www.tbkc.gov.tw/Service/TrafficPlan/abc26>

二. 建築物「機車停車位，設置於地下二層以下樓層。」之法規檢討，初步討論：

(一) 建築法及建築技術規則，並無禁止之規定。

(二) 都市計畫、土地使用管制及都市設計相關規定等皆屬建築管理上位之管理事項，另有較嚴格之規定時，從其規定。

(三) 《公寓大廈管理條例》社區規約若有相關社區自治規定，屬私權範疇。

1. 參照【內政部營建署 93.10.28.營署建管字第 0932917542 號】：有關建築物原核准之停車空間，如停放機車、腳踏車，有無涉及未經核准變更使用擅自使用乙節，涉個案事實及貴府免辦理變更使用執照之規定，請本於職權逕為核處。

2. 參照【內政部營建署 99.12.15 營署建管字第 0992923686 號】：汽缸總排氣量 550CC 以上之大型重型機車得單獨停放於建築物附設停車空間之汽車停車位，惟公寓大廈停車空間之管理使用事宜，倘規約或區分所有權人會議之決議另有規定者，從其規定。

3. (甲說)參照【最高法院 98 年度台上字第 677 號民事判決】：社區有效規約制訂之「地下停車場管理辦法」(下稱系爭管理辦法)所明文禁止將機車停放於汽車停車格內，以及機車不得停放地下二層暨其下各樓層之規定，通知上訴人勿將機車停放於地下二樓之系爭停車位，應無違反首開規定或系爭大廈規約之可言。

<https://law.judicial.gov.tw/FJUD/data.aspx?ty=JD&id=TPSV,98%2c%e5%8f%b0%e4%b8%8a%2c677%2c20090416>

4. (乙說)參照【台中高等行政法院 96 年度簡字第 401 號判決】：惟查本件如

前所述，系爭停車位既係原告向建商買受之停車位，即屬原告之專有部分，原告就其買受之停車位停放機車，並非存放其他物品，亦未占用公共設施部分，即未違反停車空間與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。

<https://law.judicial.gov.tw/FJUD/data.aspx?ty=JD&id=TCBA,96%2c%e7%b0%a1%2c401%2c20080218%2c2>

三. 新竹市空軍機場(軍事機關)特種建築物案例討論。

- (一) 《軍事機關建築物辦理免建築執照及委請地方政府指示(定)建築線注意事項》

<https://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=A040060021002300-0980720>

- (二) 《內政部 92 年 12 月 4 日台內營字第 0920013452 號》應國防戰備任務需要，申請免辦建築執照乙案，復請查照。

http://www.dbaweb.tcg.gov.tw/TempRules/rules/front/Rule_show.aspx?entry=696

- (三) 《內政部 92 年 2 月 7 日營署建管字第 0910092007 號》軍事機關建造之建築物依行政院六十四年十二月四日台六四內九一〇〇號函規定申請免辦建照相關規定

http://www.dbaweb.tcg.gov.tw/TempRules/rules/front/Rule_show.aspx?entry=694

- (四) 《內政部函 97.10.16.台內營字第 0970808268 號 說明四》免申請建築執照者，其後續辦理建築物室內裝修者，應由該特種建築物之中央目的事業主管機關國防部依內政部審議行政院交議特種建築物申請案處理原則第 8 點規定本於權責核處。

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E8%A8%A%E6%81%AF/%E5%88%97%E5%8D%B0/16997.html?tmpl=print&print=1>

- (五) 《內政部 106.12.14 內授營環字第 1060819572 號函》適用免辦建築執照範圍，如其用戶排水設備接用下水道以排洩下水，貴府應依據下水道法第 22 條及下水道法施行細則第 15 條規定辦理。

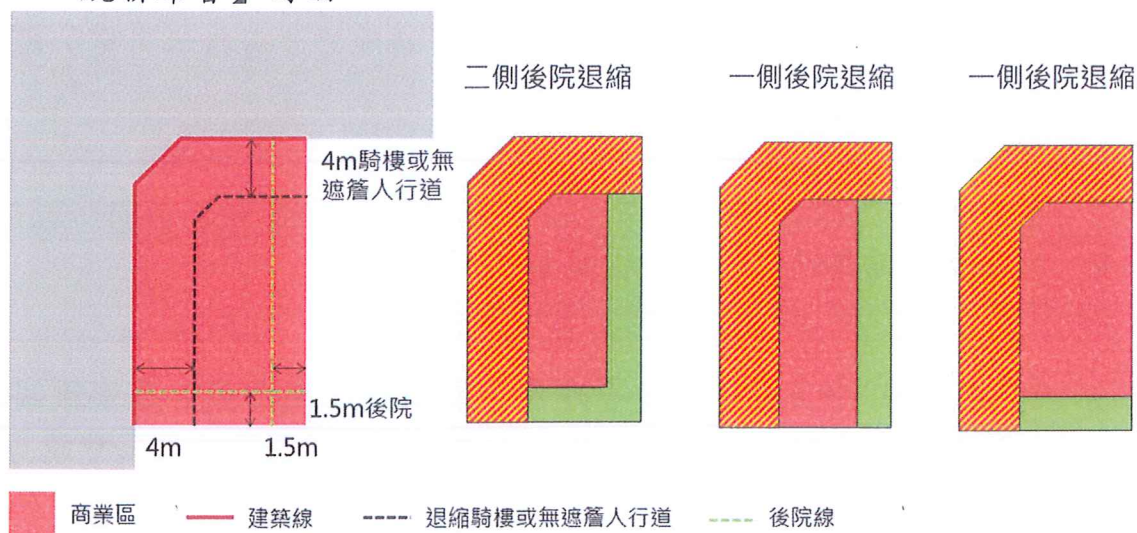
<https://www.cpami.gov.tw/%E9%A6%96%E9%A0%81/289-2018-01-12%2011-36-52/28807-%E6%9C%89%E9%97%9C%E6%9D%B1%E7%B7%AF%E5%B7%A5%E6%A5%AD%E9%9B%BB%E6%A9%9F%E6%8A%80%E5%B8%AB%E4%BA%8B%E5%8B%99%E6%89%80%E5%87%BD%E8%AB%8B%E9%87%8B%E7%96%91%E5%B1%AC%E8%BB%8D%E4%BA%8B%E6%A9%9F%E9%97%9C%E5%BB%BA%E7%AF%89%E7%89%A9%EF%BC%8C%E6%8E%92%E6%B0%B4%E8%A8%AD%E8%A8%88%E5%9C%96%E8%AA%E...>

- 四. 有關申請人詢問:二側面臨都市計畫道路，應留設騎樓或無遮簷人行道之角地，依【《新竹市都市計畫委員會第 266 次會議紀錄》臨時動議 - 變更新竹(含香山)都市計畫(香山地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案有關土地使用分區管制要點第四點建築退縮及院落規定(三)所稱「面積狹小之基地」- (3)退縮後法定建蔽率:建築基地經退縮後，剩餘基地面積小於法定建蔽率可興建之最大建築面積。】，檢討疑義：

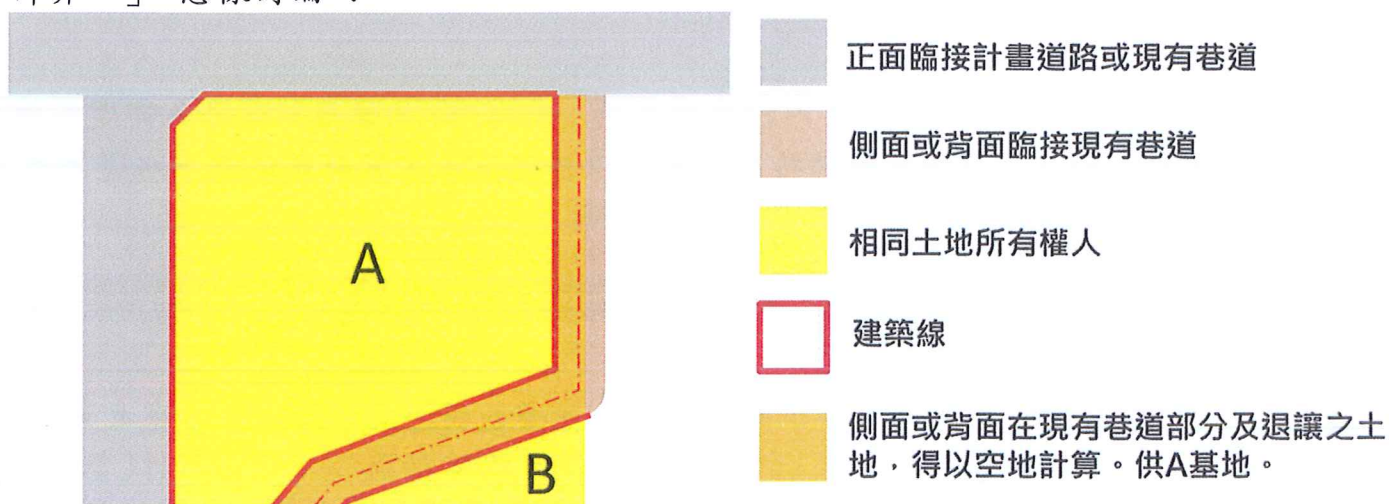
- (一) 依《建築技術規則建築設計施工編》第 28 條第 1 項規定:商業區之法定

騎樓或住宅區面臨十五公尺以上道路之法定騎樓所占面積不計入基地面積及建築面積。

- (二) 本案商業區角地，依《新竹市都市計畫委員會第 266 次會議紀錄》臨時動議(3)退縮後法定建蔽率，檢討時：任一單側退縮、二側退縮後，剩餘基地面積，是否小於法定建蔽率可興建之最大建築面積，請建築師簽證檢討。
- (三) 通案性檢討方式，請提案建築師一併提【新竹縣、市、科學園區建築法規聯席會】討論。



- 五. 【新竹市建築管理自治條例】第五條第一項第三款：「建築基地正面臨接計畫道路或現有巷道，側面或背面臨接現有巷道者，於申請指定建築線時，應一併指定該巷道之建築線或邊界線，其側面或背面在現有巷道部分及退讓之土地，得以空地計算。」，態樣討論：



- 六. 新竹市地政士公會就【本府 104.2.17 府工建字第 1040034313 號函】說明三及四，執行疑義，經函詢內政部營建署，請本府自行核處。本案因涉及通案執行方式，後續另提「新竹縣、市、科學園區建築法規聯席會議」研商。

檔 號：
保存年限：

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：陳華仁
電話：03-5216121分機293
傳真：03-5269388
電子信箱：02537@cms.hccg.gov.tw

受文者：新竹市地政事務所

發文日期：中華民國104年2月17日
發文字號：府工建字第1040034313號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：有關本市西濱段261地號、福林段1208地號等2筆土地上建物涉及複丈分割乙案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴所104年2月9日新地測字第1040001094號及104年2月9日新地測字第1040000716號函。
- 二、依「建築基地法定空地分割辦法」第5條規定，實施建築管理前或民國六十年十二月二十二日建築法修正前建造完成之建築基地，其中請分割者，得以土地登記規則第七十條第二項所列文件辦理，先予敘明。
- 三、依上開規定顯示，非以使用執照辦理建物保存登記者，其原登記之土地必為其建物之建築基地；依建築法第11條規定，建築基地為建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。
- 四、另依上開規定顯示，非以使用執照辦理建物保存登記申請分割事宜者，請貴所逕依土地登記規則第七十條第二項所列文件辦理，惟經核准分割後之土地，仍應於土地謄本註記為該建物之建築基地。

第1頁，共2頁

七. 【新竹市建築管理相關自治法規草案】異動內容，繼續追蹤。

八. 提醒相關公會團體知悉注意，建築執照注意事項新增項目草案，預計納入(111年版)修正參考：111年1月1日起改版，新增事項(草案)

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(草案)》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。

位於自來水水質水量保護區，開發規模大於下水道法施行細則第4條規定之可容納五百人以上居住或總計興建一百住戶以上之社區，應檢具(或免辦理)環境影響評估證明文件。

位屬國定古蹟(進士第、新竹州廳、迎曦門、火車站、鄭用錫墓)定著土地所在街廓及隔都市計畫道路之相鄰街廓為範圍內，開工前施工計畫需取得文化局許可。

肆、營造業法及新竹市營建剩餘土石方處理自治條例


一. 公共工程土石方，9月份宣導勾稽事宜。

伍、跨科別事務：

一. 提醒申請人知悉注意，建造執照申請案，涉及容積移轉者，於會辦(簽)補正程序完成前，應檢附：「公共設施用地捐贈證明」及「容積移轉目的事業主管許可函」，俾利辦理後續領照作業。

二. 依《文化部》110.8.17文授資局蹟字第1103008672號函，建造執照申請案，位於「新竹市5處國定古蹟(進士第、新竹州廳、迎曦門、火車站、鄭用錫墓)周邊街廓」範圍內者，請申請人釐清主管單位管制事項：文化局、都市設計科。

初步討論：111年起，建照執照備註(草案)，加註，位屬國定古蹟定著土地所在街廓及隔都市計畫道路之相鄰街廓為範圍內，開工前施工計畫需取得文化局許可。

<p>信 號： 保存年限：</p> <p>文化部 函</p> <p>地址：402227臺中市西區復興路三段362號 聯絡人：李思儀 電話：04-22177667 傳真：04-22292017 信箱：ch0281@boch.gov.tw</p>	<p>發展處依《文化資產保存法》第38條規定會同本部審查。</p> <p>正本：研委員畢、研委員吳慈、研委員黃敏、新竹市政府都市發展處、新竹市文化局 副本：本部文化資產局綜合規劃組法制科、本部文化資產局古蹟聚落組</p>
<p>受文者：新竹市政府都市發展處</p> <p>發文日期：中華民國110年8月17日 發文字號：文授資局蹟字第1103008672號 類別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：如五頁 (110D007468_110D2005402-01.pdf、110D007468_110D2005403-01.png)</p> <p>主旨：檢送110年7月23日「新竹市5處國定古蹟周邊街廓開發行為需送審範圍」研商會議會議紀錄，請查照。</p> <p>說明： 一、依據本部110年7月15日文授資局蹟字第1103007380號開會通知單彙續辦理。 二、本案會議結論： (一)有關新竹市5處國定古蹟周邊街廓開發行為需送審範圍，除迎曦門和新竹火車站之範圍有所調整外，餘皆依新竹市政府都市發展處建議範圍。調整後範圍詳如附件圖說。 (二)為利古蹟風貌之保存，建請新竹市政府規範所有位於上述國定古蹟周邊街廓需送審範圍內之營建工程或開發案，均需都市設計審議。至於原不需要都市設計之案件，需經幹事會議決或委員會會議決，建請由市政府自行評估。 (三)未來國定古蹟涉及前揭之審議事項，請新竹市政府都市</p>	<p>第 1 頁，共 2 頁</p>  <p>第 2 頁，共 2 頁</p>

陸、文書程序、應附書表、體例格式：

一. 《國土計畫法》、《區域計畫法》、《非都市土地使用管制規則》及申請建築許可，會辦(簽)討論：

(一) 涉及興辦事業計畫、開發許可、農村重劃、新訂擴大都市計畫(草案)議題。

- (二) 一般非都土地(甲、乙、丙)編定。
- (三) 其他特定目的事業用地。

公告實施「新竹市國土計畫」

https://urban.hccg.gov.tw/ch/home.jsp?id=3&parentpath=0,1&mcustomize=announcement_view.jsp&toolsflag=Y&dataserno=202104280009&t=Announcement&mserno=201601300009

- 二. 《山坡地保育利用條例》、《水土保持法》、《山坡地建築管理辦法》及申請建築許可會辦(簽)討論，繼續追蹤。
- 三. 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。
- 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)。



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：略。

捌、建築檔案資料保存及資訊化事項

- 一. 繪製及彙整【建管檔案庫-紙本檔案存放-區塊位置示意圖】，繼續追蹤。
- 二. 【建築管理檔案—數位化典藏計畫】執行狀況及電子檔存放位置及路徑，繼續追蹤。
- 三. 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，目前執行情況，繼續追蹤。