

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11月24日

發文字號：府都建字第1100176176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11月15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

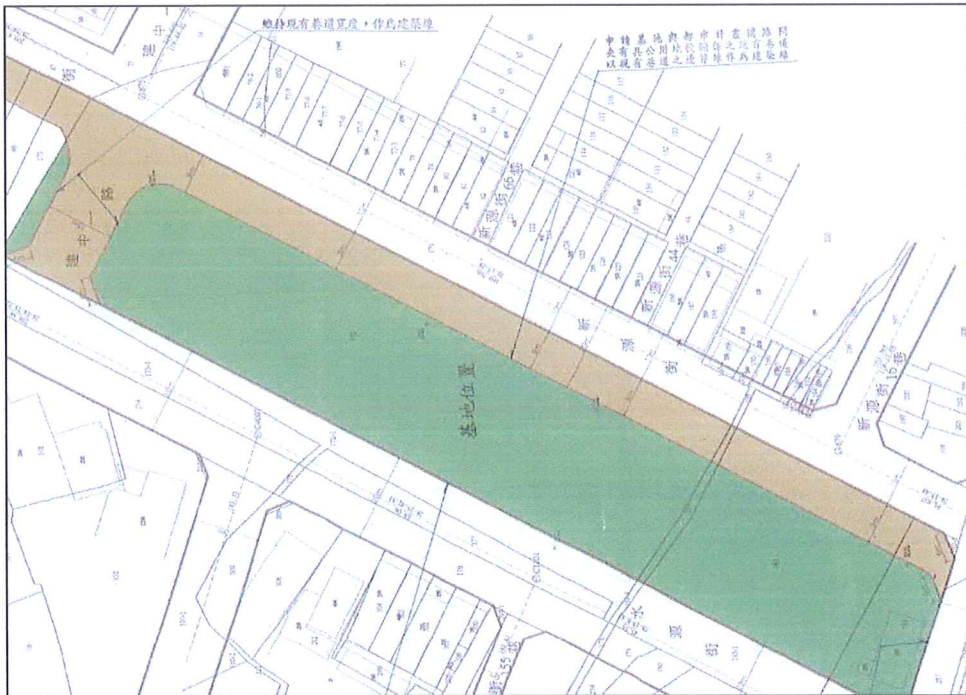
本案依分層負責規定授權主管科長決行

新竹市建築師公會
收 110年11月25日
文 第 1307 號

110年11月15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宣導注意事項 (公會)

壹、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、繼續宣導，建築線申請書圖，以電腦製圖(CAD)及上色方式辦理，提升數位化
加值運用資料庫功能。



二、法定空地套繪管制，私權糾紛，案列討論：

(一) 《建築法》第26條第2項：建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。

(二) 《建築法》第11條第3項：應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。

三、自道路中心線退讓三公尺以上建築，臨接道路寬度在六公尺以上者，仍應保持原有寬度，免再退讓，初步討論：

【新竹市建築管理自治條例】 第5條 第1項 第1款

一、巷道為單向出口長度在四十公尺以下，雙向出口在八十公尺以下，寬度不足四公尺者，以該巷道中心線為準，兩旁均等退讓，以合計達到四公尺寬度之邊界線作為建築線；巷道長度超過上開規定者，其兩旁亦應均等退讓，以合計達到六公尺寬度之邊界線作為建築線。但面臨工業區內現有巷道之基地，應以合計達八公尺寬度之邊界線作為建築線。

<http://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=B050070000000300-1040602&ShowType=Ref&FLNO=5000>

【實施區域計畫地區建築管理辦法】 第11條 第1項

建築基地臨接公路者，其建築物與公路間之距離，應依公路法及其有關法規辦理，並應經當地主管建築機關指定（示）建築線；臨接其他道路其寬度在六公尺以下者，應自道路中心線退讓三公尺以上建築，臨接道路寬度在六公尺以上者，仍應保持原有寬度，免再退讓。

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0070123&flno=11>

四、 施工中建築工地，損壞「私設社區公設：擋土牆、排水設施、道路鋪設、通路等（實際開放供公眾通行使用）」，私權及公共安全疑義：

（一） 議題一：本市未成立管理委員會之（老丙建）住宅社區，可分成：開放式、半封閉式、全封閉式，三種態樣，其私設社區公設：擋土牆、排水設施、道路鋪設、通路等，當實際開放，供公眾通行使用時，其管理維護權責疑義。

（二） 議題二：無管委會（老丙建）開放型社區，其私設社區公設：擋土牆、排水設施、道路鋪設、通路等（實際開放供公眾通行使用），權責單位。

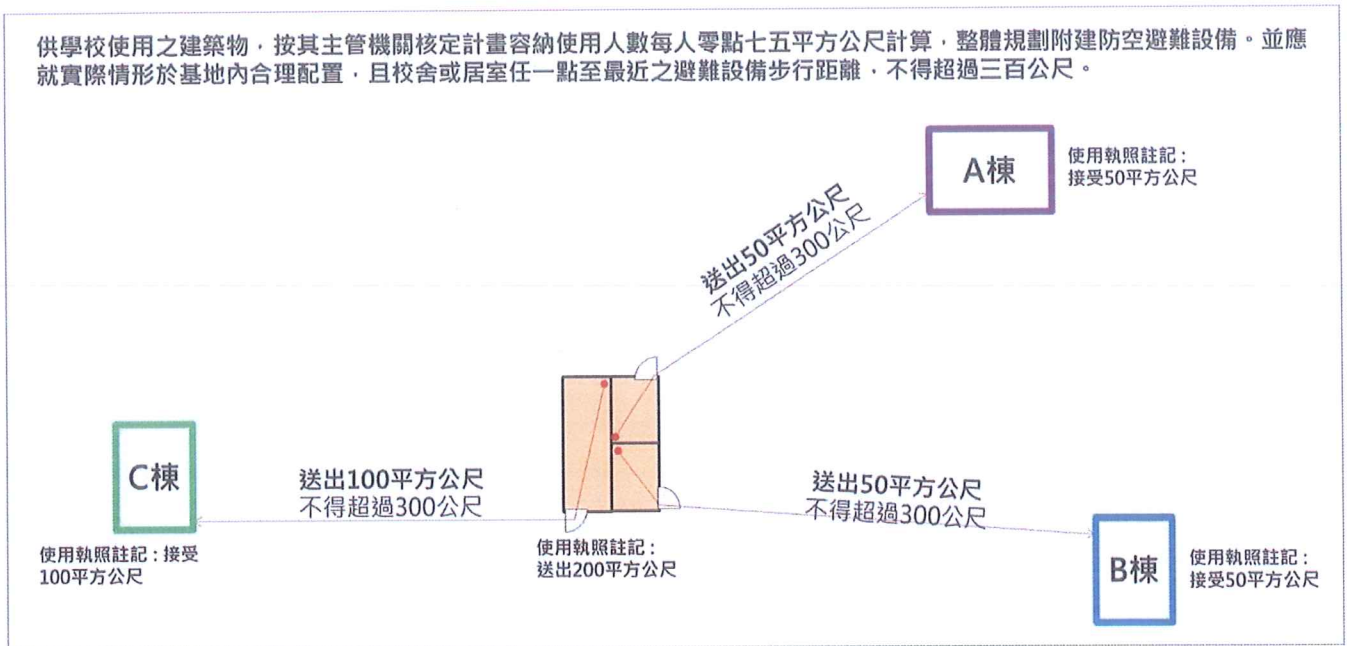
（三） 議題三：山坡地住宅社區開發計畫之地區，按分期分區計畫分期核發執照，其成立管理組織疑義，初步討論。（內政部函 92.11.17.台內營字第 0920089857 號參照）

<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%87-2/31568-2018-10-08%2002-38-37.html>

貳、 相關法規、函釋宣導及建築法規聯席研討會提案案件：

一、 承辦建築師將非屬依規定應交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理之業務，交由不具相關證照人員協助辦理，尚無不可。惟一切業務行為應依建築師法第 21 條規定，由該建築師負法律責任【內政部營建署函 92.04.28.營署建管字第 0920019748 號】，初步討論。

二. 【建築技術規則建築設計施工編】第 141 條，書圖檢討方式/執照註記，初步討論：



三. 【新竹市建築管理相關自治法規草案】異動內容，繼續追蹤。

【新竹市建築物有效日照檢討辦法】已正式生效。

都發處網站公告

<https://reurl.cc/XINkGE>

新竹市政府主管法規查詢系統

<https://law.hccg.gov.tw/LawContent.aspx?id=GL000117>

四. 二宗以上在同一街廓之基地 - 停車空間集中留設，初步討論：

- (一) 依《建築法》第 11 條第 1 項：本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。
- (二) 依《建築技術規則建築設計施工編》第 1 條第 1 項後段：建築基地為道路、鐵路或永久性空地等分隔者，不視為同一宗土地。
- (三) 依《建築技術規則建築設計施工編》第 59-1 條第 1 項第 1 款後段，二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。
- (四) 內政部函 91.07.24.台內營字第 0910085102 號函會議記錄參照。
- (五) 「送出停車空間」基地、「接受停車空間」基地，執照註記管理。
 1. 二者，應同時申請建造執照掛件。

2. 「送出停車空間」基地，應於建造執照備註：「停車空間集中留設於『接受停車空間』基地(坐落新竹市○段○小段○地號等○筆土地)，辦理套繪管制○輛法定停車位，並應於『接受停車空間』基地領得使用執照後，始得領取『送出停車空間』基地之使用執照。」。

▲檢送研商有關建築物申請變更使用，其增設停車空間，得否設置於相鄰之空地案會議紀錄乙份

內政部91.7.24台內營字第0910085102號函

結論：

提案一：有關建築物申請變更使用，其增設停車空間，依本部七十八年八月廿四日台內營字第七二七二九一號函示規定，其所謂「相鄰空地」是否為建築技術規則建築設計施工編第五十九條之一第一款規定之「相鄰街廓」空地案。

決議：有關建築物申請變更使用，其增設停車空間設置於「相鄰街廓」或「同一街廓」之空地，該空地仍應依本部七十八年八月廿四日台內營字第七二七二九一號函示辦理，即依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之一規定，應同時請領建照。該請領建照由變更使用之建築物辦理變更使用執照，設置增設停車空間之空地辦理請領建照執照或雜項執照，以符規定。

提案二：有關建築物申請變更使用，其增設停車空間，如設置於相鄰之空地，是否可以租用一定期限取得土地使用同意之方式辦理案。

決議：增設停車空間設置於空地時，除應依本次會議結論提案一決議辦理外，並應依本部八十九年四月廿七日台八九內營字第八九八三一六七號函（如附件）說明二「如以土地租賃契約為土地權利證明文件申請建築，為保護善意第三者權益，主管建築機關志於建造執照及使用執照上註明以供建築為目的使用之租賃契約為土地權利證明文件」之規定，於申辦變更使用執照上註記其停車空間係以土地租賃方式提供使用及租賃期限辦理。

參、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，12月份宣導勾稽事宜，繼續追蹤。
- 二. 營造業法業務線上申辦，繼續宣導。
- 三. 中央聯單電子化 / APP（系統硬體設備-GPS）整合事宜，GPS / 去後端化修法事宜，繼續追蹤。

肆、跨科別事務：

- 一、 涉及違章建築物疑義，加註提醒事項，繼續討論。本市科學園區周邊地區，青年出租住宅，市場需求高。造成「違章小套房熱點區」、「違規出租套房公安」，引發輿論媒體屢屢關注，請公會團體注意。

【5樓違建加蓋到9樓出租 新竹市金山街違建限期強拆】

<https://tw.appledaily.com/local/20180117/Z4YWB2QP2TWRHT5EOUEBQTTFOM/>

- 二、 水土保持目的事業主管機關，初步討論：

《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/%E6%9C%80%E6%96%B0%E8%A8%8A%E6%81%AF/%E5%88%97%E5%8D%B0/15349.html>

伍、文書程序、應附書表、體例格式：

一. 檔案管理，保存年限：

- (一) 《機關檔案保存年限及銷毀辦法》第3條第1項6款：具有國家、機關、團體或個人重要財產稽憑價值者，永久保存。
- (二) 《新竹市建築管理自治條例》第29條第5項：勘驗紀錄應與建築執照申請書件及工程圖說一併保存，至該建築物拆除或損毀為止。

<http://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=B050070000000300-1040602&ShowType=Ref&FLNO=29000>

二. 111年1月1日，新表格/措施，彙整事宜（11月底，放置網頁上）：

- (一) 書表：【建造執照附表(29項)】。
- (二) 書表：【建築線申請書(直式橫書)】。
- (三) 書表：【航道管制地區(新建/改建)建築物申請書】110.9.27版。
- (四) 經濟部標準檢驗局【應施檢驗建築用防火門商品之相關檢驗規定】，舊版檢驗標準維持自111年1月1日起停止適用，即自111年1月1日起，依舊版檢驗標準申請者，不予登錄或延展。
- (五) 已全面落實線上套繪系統，即日起，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。
- (六) 智慧化案件操作(APP)系統，全面實施事宜。

陸、新竹市建築管理業務，推動注意事項：

一. 重要輿情：

工人墜落遭鋼筋刺穿喪命 未加護套違法勒令停工

https://liff.line.me/1454987169-1WAXAP3K/v2/article/DRRxrqV?utm_source=lineshare

「藝文高地」挖到廢棄物 竹市將嚴罰

<https://udn.com/news/story/7324/5864892>

二. 110年底，設計監造建築師，申請書圖更正，次數記點總結算，辦理教育訓練說明會議事宜。目前超過2點者，目前累積4位。

柒、建築檔案資料保存及資訊化事項：略。

捌、委員會待審案件統計情形：略。