

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12月14日

發文字號：府都建字第1100185706號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

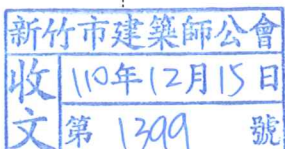
主旨：檢送本府都市發展處110年11月29日建築管理業務推動與宣導注意事項，請查照。

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



110年11月29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、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、 國有土地，公用地役關係，維持供公眾通行，案例討論：

裁判字號：最高行政法院 102 年度判字第 421 號判決
 裁判日期：民國 102 年 07 月 11 日
 裁判案由：確認法律關係存在（不存在）

五、本院查：(一)按「公用地役關係乃私有土地而具有公共用物	134
性質之法律關係……久為我國法制所承認。既成道路成立公	135
用地役關係，首須為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通	136
行之便利或省時；其次，於公眾通行之初，土地所有權人並	137
無阻止之情事；其三，須經歷之年代久遠而未曾中斷，所謂	138
年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以時日長久，一般人無	139
復記憶其確實之起始，僅能知其梗概（例如始於日據時期、	140
八七水災等）為必要。……」經司法院釋字第400號解釋理	141
由書闡釋在案。因此所謂「既成道路公用地役關係」之成立	142
，須具備：「一、不特定之公眾通行所必要。二、於公眾通	143
行之初，土地所有權人並無阻止。三、經歷之年代久遠未曾	144
中斷。」等要件。亦即具備上開要件，即可認定已形成「既	145
成道路公用地役關係」，並不以該道路業經鋪設柏油路面或	146
設置排水溝為必要。至於因地理環境或人文狀況改變，既成	147
道路喪失其原有功能者，則應隨時檢討並予廢止，亦為上揭	148
解釋意旨所揭明。(二)原判決本於職權調查證據後，認定被	149

<https://law.judicial.gov.tw/FJUD/default.aspx>

二、 【現有巷道認定疑義】、【廢道改巷】、【現有巷道認定公告】行政處分做成後， 一併於「新竹市建築物地籍套繪系統」地號註記，初步討論。

三、 內政部營建署 91.12.16 營署工程字第 0910077498 號函

■ 依法劃定公告為道路而未徵收取得之私人土地是否屬道路交通管理處罰條例第3條定義之道路，並以排除路障、路
壟

• 公共工程組

最後更新日期：2010-05-07

內政部營建署91.12.16營署工程字第0910077498號函

- 一、按尚未徵收開闢之道路保留地屬都市計畫公共設施保留地之一種，依都市計畫法第50條、51條規定，公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時使用，又依法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用，但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用；是以除既成道路（已有公共地役關係）外，自可依上開規定作使用，合先敘明。
- 二、查市區道路條例第2條規定，市區道路係指都市計畫區域內所有道路、直轄市及市行政區域以內，都市計畫以外所有道路及中央主管機關核定人口集居區域內所有道路，同條例第6條亦規定，市區道路之修築，其系統及寬度，應依照都市計畫之規定辦理，未有都市計畫者，應依據第32條所訂定之市區道路工程設計標準，參酌當地實際需要及可能發展，擬訂道路系統圖，並註明寬度，連同修築計畫，報經上級市區道路主管機關核定後，公布施行。前項道路系統圖經核定公布施行後，建築主管機關應即規定建築物之境界線。
- 三、次查建築技術規則建築設計施工編第1條第1項第32款規定之道路，指依都市計畫法或其他法律公布之道路（得包括人行道及沿道路邊緣帶）或依指定建築線之現有巷道，除另有規定外，不包括私設通路及類似通路。

(一) 新竹市政府 110 年 9 月 10 日府行法字第 1100136747 號令，修正【新竹市建築管理自治條例】第四條-第一項-第五款、第六款規定：

五、巷道內部兩側已編有二戶門牌以上之合法建築物，其戶籍登記或建築完成已逾二十年。

六、經道路主管機關出具曾執行該道路開闢、養護或管理之道路證明文件。

(二) 【其他縣市政府】案例：巷道內部兩側已編有二戶門牌，其戶籍登記或建築完成已逾二十年。

【桃園市建築管理自治條例】第 14 條第 1 項第 4 款：

四、巷道內部兩側存在二幢及編釘二戶以上門牌之建築物，其戶籍登記或建築完成已逾二十年。

<http://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=B070060000007100-1051207&ShowType=Ref&FLNO=14000>

【高雄市建築管理自治條例】第 4 條第 1 項第 2 款：

二、現有巷道旁已有編釘門牌房屋二戶以上，且其門牌編釘或戶籍登記已逾二十年。

<http://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=B180060000005800-1070517&ShowType=Ref&FLNO=4000>

【南投縣建築管理自治條例】第 16 條第 1 項第 3 款：

三、巷道兩旁已有編釘門牌房屋二戶以上，且其門牌編釘或戶籍登記已逾二十年。

<http://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=B120070000000600-1040903&ShowType=Ref&FLNO=16000>

【屏東縣建築管理自治條例】第4條第1項第4款：

四、現有通路旁已有編釘門牌房屋二戶以上，且其門牌編釘或戶籍登記已逾二十年。

<http://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=B210050000000700-1030826&ShowType=Ref&FLNO=4000>

<p>正本</p> <p>新竹市政府 公告</p> <p>發文日期：中華民國110年10月1日 發文字號：府都建字第11001481211號 附件：如文</p> <p>主旨：預告訂定「新竹市建築管理自治條例第四條執行辦法」草案公告事項：</p> <p>一、訂定機關：新竹市政府。</p> <p>二、訂定「新竹市建築管理自治條例第四條執行辦法」草案（如附件）；本案另載於本府都市發展處網頁-一般公告（網址：https://urban.hecg.gov.tw/ch/home.jsp?id=3&parentpath=0,1）。</p> <p>三、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於預告期限內，以書面載明意見向本府提出或洽詢： (一)承辦單位：新竹市政府都市發展處（建築管理科）。 (二)地址：新竹市中正路146號。 (三)電話：03-5282064。 (四)電子信箱：021053@ems.hecg.gov.tw。</p> <p>市長林智堅</p> <p>第1頁，共1頁</p>	<p>新竹市建築管理自治條例第四條執行辦法草案總說明</p> <p>一、建築法規認定現有巷道，其目的在於供為指定建築線之用，指定建築線目的在於供為建築基地之境界線之用。<u>新竹市(以下稱本市)轄區內，存有許多私有權通路之「現有巷道」，該等道路依建築法規及民法等之規定，提供土地作為公眾通行之道路，與因時效而形成之「既成道路」不同，並不發生現有巷道範圍內土地有公用地役關係之效力。私有權通路之「現有巷道」，未完成徵收程序前，易造成使用上及權利上之糾紛，或因地理環境或人文狀況改變，情事變更，轉換其原有功能，或無繼續供公眾通行之必要認定，或原道路所有權人發生分割、移轉情形，造成權屬關係複雜，造成使用或處分上糾紛。此種情形不但易衍生行政救濟案件，影響土地利用，同時對國家、社會整體土地利用與管理也有不利影響。新竹市政府為依建築法規認定現有巷道之寬度、使用性質、使用期間、通行情形及公益上需要，受理申請指定建築線，達成建築管理目的，特訂定此規定。</u></p> <p>二、本案為新法。</p> <p>三、其他縣市處理情形： 基隆市、新北市、台東縣、宜蘭縣、台南市，皆訂有類似規定。</p> <p>四、本辦法共計十條，其訂定說明如下： 第一條：本辦法之立法目的及執行依據。 第二條：建築基地面臨現有巷道指定建築線，應負擔公眾通行情形及公益責任。 第三條：建築基地面臨本自治條例規定之現有巷道，申請指定建築線之審查、勘查及書件補正程序。 第四條：透過資訊揭露及公示效果，確保利害關係人知悉相關資訊之可能性，及許其適時向本府以書面陳述意見，以主張或維護其權利。 第五條：本自治條例第四條第一項第一款規定之證明文件。 第六條：本自治條例第四條第一項第二款及第三款規定，結合建立土地參考資訊權。 第七條：本自治條例第四條第一項第四款規定之證明文件。</p>
--	--

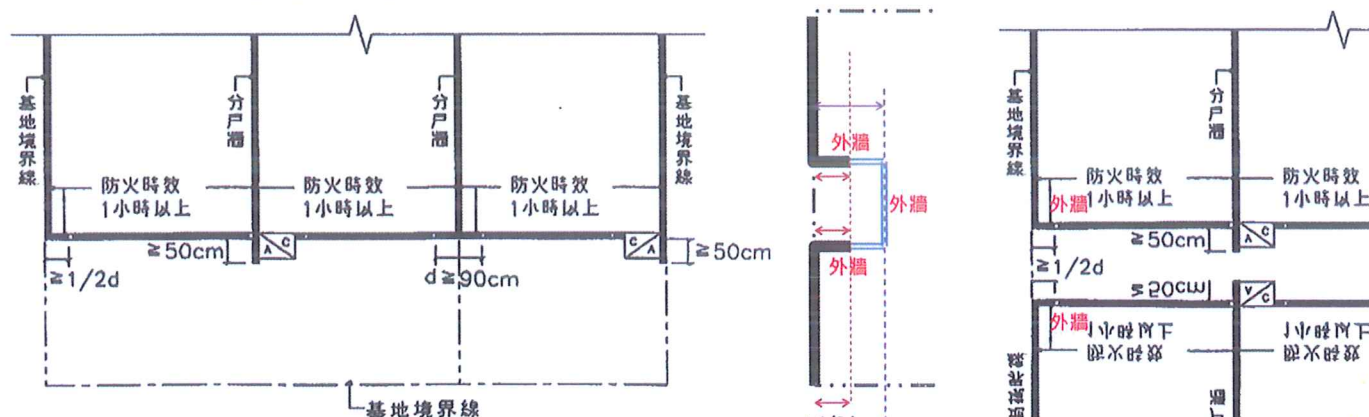
(三) 【應否檢附土地權利證明文件】態樣討論：應○、免X

1. () 建築基地面臨，尚未開闢徵收，都市計畫發布實施之道路申請建築，是否應檢附未開闢徵收道路地主同意書？
2. () 建築基地面臨，尚未開闢徵收，道路系統圖發布實施之道路申請建築，是否應檢附未開闢徵收道路地主同意書？
3. () 已依法申請建築並領有使用執照，以私設通路連接建築線，其原面臨該通路建造之建築物，「原址」申請增建、改建、修建或拆除後重建，是否應檢附私設通路地主同意書？
4. () 建築基地面臨「釋字第400號－既成道路」申請建築，是否應檢附未徵收道路地主同意書？
5. () 建築基地面臨「現有巷道」申請建築，是否應檢附未徵收道路地主同意書？
6. () 建築基地面臨「私設通路」申請建築，是否應檢附未徵收道路地主同意書？

7. () 建築基地原面臨「已開闢私設通路」，後經都市計畫發布實施之道路(未開闢徵收)申請建築，是否應檢附未徵收道路地主同意書?
8. () 建築基地原面臨「已開闢私設通路」，後經道路系統圖發布實施之道路(未開闢徵收)申請建築，是否應檢附未徵收道路地主同意書?。
9. () 建築基地原面臨「已開闢私設通路」，後經《新竹市建築管理自治條例》第四條規定程序，發布實施為「現有巷道」申請建築，是否應檢附未徵收道路地主同意書?

貳、相關法規、函釋宣導及建築法規聯席研討會提案案件：

- 一. 外牆開孔 / 防火間隔 / 防火門窗，二者檢討，**同時符合**《建築技術規則建築設計施工編》規定，初步討論：



建築物側面外牆(或分戶牆)突出正面/背面外牆50cm以上，或分戶牆與正面/背面之外牆交接處 $d \geq 90\text{cm}$ 以上，或正面/背面之外牆至距離側面外牆 $1/2d$ 以上始設開口者，開設於正面/背面外牆之門窗防火性能得不受與側面境界線距離之限制。

第110條 圖110-(6)

- 二. 【新竹市建築管理相關自治法規草案】異動內容，繼續追蹤。

「新竹市分戶樓板之衝擊音隔音構造執行注意事項」，110. 11. 23 公告發布實施
<https://reurl.cc/V5vQ65>

參、營造業法及新竹市營建剩餘土石方處理自治條例：略。

肆、跨科別事務：

- 一、提醒相關營建產業公會團體知悉注意，新開發社區(100戶以上)專用污水下水道系統及其他指定地區或場所專用污水下水道系統，注意事項。

【水污染防治措施計畫及許可申請審查管理辦法】 第11條 第4項 第2款

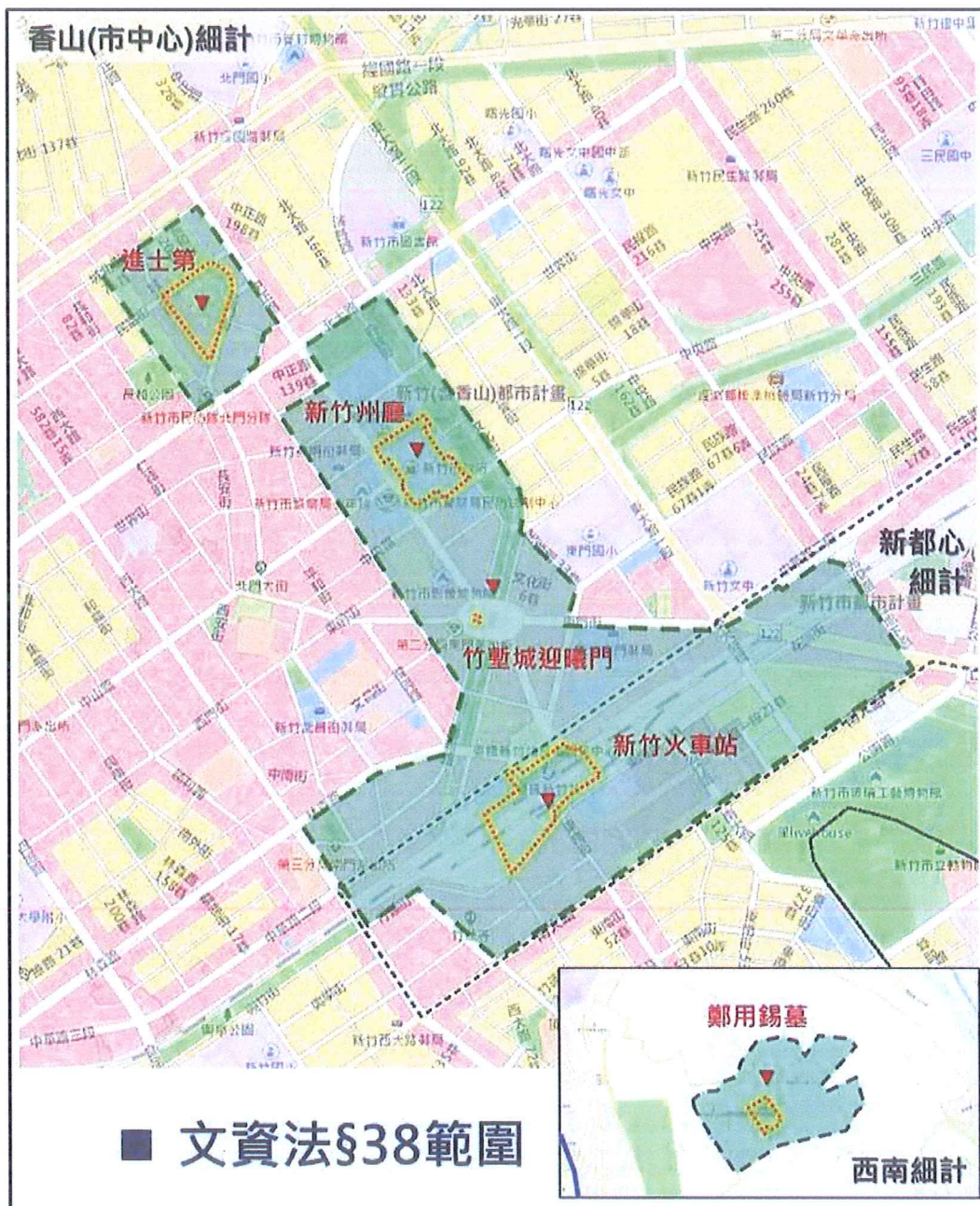
<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?>

【下水道法施行細則】 第4條 第1項 第1款，新開發社區：可容納500以上居住或總計興建100住戶以上之社區。

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0070059&flno=4>

二、提醒相關公會團體知悉注意，新竹市建築基地涉《文資法》第38條國定古蹟介面，需依文化部意見辦理：

【新竹市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】



伍、文書程序、應附書表、體例格式：

- 一. 公有土地，申請建造執照時，若由管理機關擔任起造人，因該管理機關實兼具公有土地之管理人及得行使所有權權能者之地位。

【裁判字號：最高行政法院 104 年度判字第 325 號判決】

【裁判日期：民國 104 年 06 月 18 日】

國有土地之登記所有權人為中華民國，然實際上由管理機關行使所有權人之權利。是以國有土地之管理機關，實兼具國有土地之管理人及得行使所有權權能者之地位。

<https://law.judicial.gov.tw/FJUD/default.aspx>

- 二. 建築物概要表 A 1 1 - 4，每層陽臺面積，回計該層樓地板面積/計入容積，態樣討論：

(一) 【○樓層概要】—【申請面積】

陽臺(A) m^2 ，樓地板面積(B) m^2

(二) 【○樓層概要】—【申請面積】

陽臺(A+C) m^2 (其中 C m^2 計入容積總樓地板面積)，樓地板面積(B) m^2

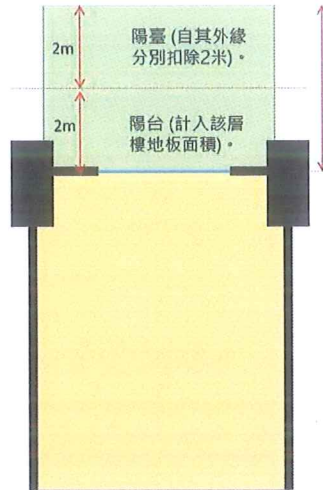
(三) 【○樓層概要】—【申請面積】

陽臺(A) m^2 ，樓地板面積(B+C) m^2 (陽臺面積超過 C m^2 ，計入該層樓地板面積。

(四) 陽臺面積超過 C m^2 ：

1. 每層陽臺突出建築物外牆中心線或柱中心線超過二公尺，應自其外緣分別扣除二公尺或一公尺作為中心線，計算該層樓地板面積。
2. 每層陽臺面積超過該層樓地板面積之百分之十部分，計入該層樓地板面積。
3. 每層陽臺面積與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之百分之十五部分者，應計入該層樓地板面積。
4. 無共同使用梯廳之住宅用途使用者，每層陽臺面積之和，超過該層樓地板面積百分之十二點五或超過八平方公尺部分，計入容積總樓地板面積。

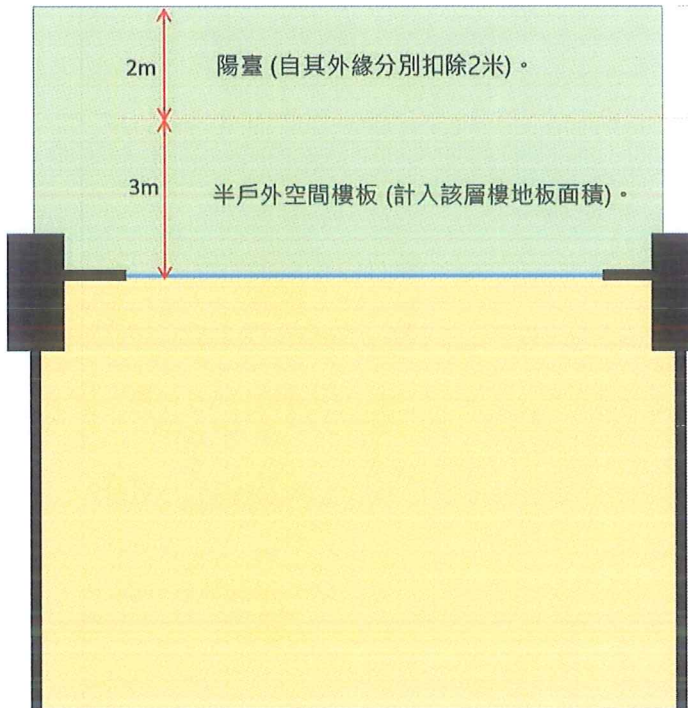
態樣一：



深度4米懸挑式景觀大陽台



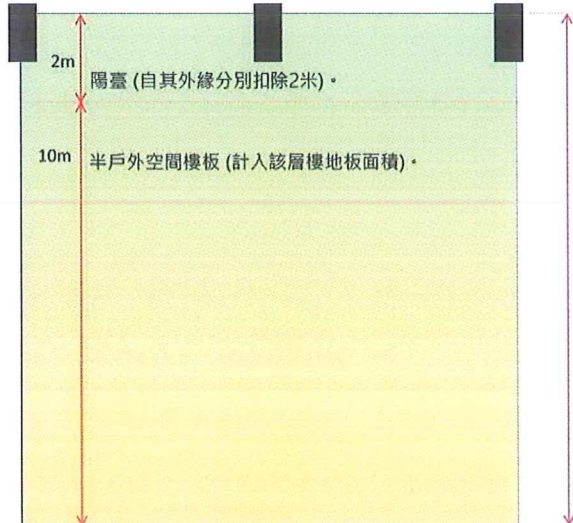
態樣二：



深度5米懸挑式 半戶外空間

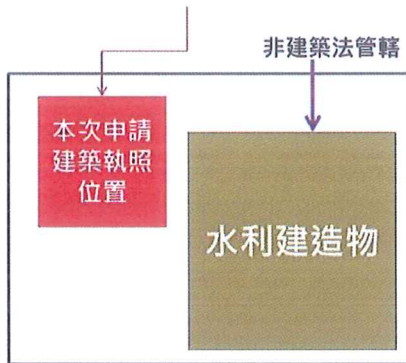


態樣三



三. 【建築基地內】同時涉及其他目的事業法令設施物，介面討論，如有發生建築行為認定疑義，請監造人及專任工程人員，簽證說明。

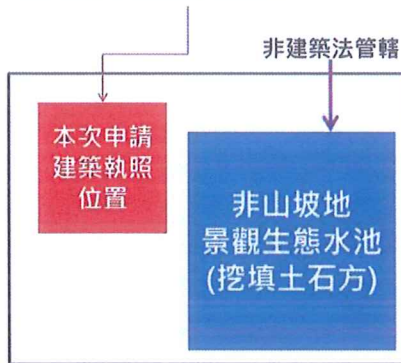
應按建築執照核定圖說施工



《內政部函 103.11.21.台內營字第 1030813442 號》

旨揭水利建造物之附屬建造物使用型態多元且尚須有人員進行相關維護或操作工作，如經各直轄市、縣（市）主管建築機關查認確為非以提供個人或公眾使用為目的，而非屬本法前揭條文所稱建築物或雜項工作物者，尚無須申請建築執照。

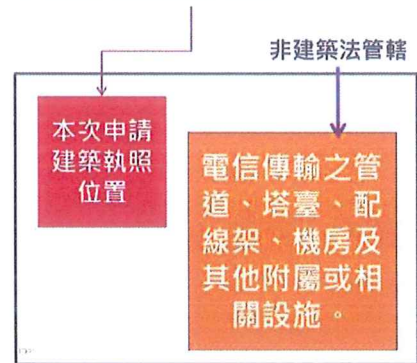
應按建築執照核定圖說施工



《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。

應按建築執照核定圖說施工



《內政部函 91.09.03.台內營字第 0910085978 號》

按電信法第2條第3款所稱之管線基礎設施，係指為建設電信網路所需之架空、地下或水底線路、電信引進線、電信用戶設備線路、及各項電信傳輸線路所需之管道、人孔、手孔、塔臺、電桿、配線架、機房及其他附屬或相關設施。本案第一類電信事業或公設專用電信設置機關設置上開管線基礎設施以電桿型式設置者（如交通部電信總局函送附圖一、二、三、四、五、六、七），及以機櫃型式設置其水平投影面積未超過十平方公尺，高度未超過3公尺，且不含人員工作及住宿者，非屬建築法第7條所稱之雜項工作物，無庸申請雜項執照。

【案例一】水利設施

確為非以提供個人或公眾使用為目的，而非屬本法前揭條文所稱建築物或雜項工作物者，尚無須申請建築執照。

內政部函 103.11.21.台內營字第 1030813442 號

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E8%A8%8A%E6%81%AF/%E5%88%97%E5%8D%B0/15280.html?tmpl=print&print=1>

【案例二】挖填土石

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。

內政部函 75.11.29.台內營字第 450467 號

<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>

【案例三】電話中繼臺

關於行動電話中繼臺（基地臺）之建築管理事宜案

內政部函 91.09.03.台內營字第 0910085978 號

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E8%A8%8A%E6%81%AF/%E5%88%97%E5%8D%B0/15378.html?tmpl=print&print=1>

【案例四】機電房

是本案機電房既屬旨揭道路新建工程二號隧道之附屬設施，應非屬建築法第4條所稱供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物，得免依建築法規定請領建築執照，宜請依公路法及相關法令規定辦理。

內政部 99.03.30.內授營建管字第 0990043705 號

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E8%A8%8A%E6%81%AF/%E5%88%97%E5%8D%B0/15270.html?tmpl=print&print=1>

【案例五】風力發電機組

關於風力發電機應否申請雜項執照事宜一案。風機葉片與風機塔身部分，皆係屬預製完成，僅於現地進行組裝，該塔身內部空間僅供專業工程人員短暫維護（修）之用。又風力發電機組係經經濟部依電業法、電業登記規則、電業竣工查驗作業要點.....等電業相關規定審核特許設立之發電設備，其設立自應依電業相關規定辦理。

內政部函 102.09.24.台內營字第 1020809844 號

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E8%A8%8A%E6%81%AF/%E5%88%97%E5%8D%B0/15279.html>

- 四. 提醒相關產業公會團體注意，拆除執照應影印一份懸掛或張貼於施工地點之明顯處所。

《新竹市建築管理自治條例》第 23 條

<https://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=B05007000000300-1040602&ShowType=Ref&FLNO=23000>

- 五. 申領使用執照 - 分離式窗型冷氣(家電設備:冰箱、電風扇、廚房廚具) / 安裝疑義

【建築法】第 7 條，本法所稱雜項工作物，為建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備等。

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0070109&flno=7>

【新竹市建築管理自治條例】第 33 條，本法第七十條所稱建築物主要設備，係指下列各項：

- 一、消防設備。
- 二、避雷設備。
- 三、污物、污水或其他廢棄物處理設備。
- 四、昇降設備。
- 五、防空避難設備。
- 六、附設之停車空間。
- 七、通風設備。

<http://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=B05007000000300-1040602&ShowType=Ref&FLNO=33000>

- 六. Covid-19 疫情建築工期，增加 1 年，即將截止，提醒相關產業團體知悉注意，僅適用領照日期在 110.12.31(五)以前者。

主旨：因應嚴重特殊傳染性肺炎對營建產業的衝擊，有關建築期限之延長，請依下列紓困及振興措施規定辦理，並自即日起生效。

依據：依《建築法》第五十三條第三項及《新竹市建築管理自治條例》第二十五條第二項規定辦理。

公告事項：

- 一、建築物於110年1月1日（含本日）至110年12月31日（含本日）期間領得本市建造執照或雜項執照（以執照核發日期為準）者，或建築工程已申報開工至110年12月31日（含本日）建造執照仍為有效（即仍在竣工期限內）者，其建築期限除得依建築法第53條之規定，得申請展期1年，並以1次為限外，准其自動延長建築期限1年，無須另行申請；惟經本府勒令停工且未經同意復工者，不得適用。
- 二、依前開規定延長建築期限之案件，不限於應依建築法第53條第2項規定申請展期後始得適用，亦不限於已依法展期者不得適用。
- 三、已適用本府109年3月24日府都建字第10900496291號公告增加建造執照及雜項執照工期期限1年之建築工程，亦得繼續適用今(110)年之紓困及振興措施。

陸、新竹市建築管理業務，推動注意事項：

- 一. 【建照抽複查】爭議處理→抽查(市府)→複查(市府)→建照複核會議(市府)→內政部釋示。
- 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，發文通知(邱/王)。

柒、建築檔案資料保存及資訊化事項

- 一. 建築管理檔案書圖調閱，民眾影印大圖，建築管理科/日期印章戳記，格式討論：



- 二. 建築執照書圖檔案 - 調卷種類（配筋圖、結構平面圖、結構計算書）。

- (一) 短期措施：個案專案申請，專案掃描，電腦閱覽，列印遮蔽職名章。
- (二) 長期措施：即日起採「去個資通用性騎縫章(無職名銜)」，111年起，結構書圖一併數位化。

捌、委員會待審案件統計情形：略。