

正本

檔 號：

保存年限：

新竹市政府 函

300
新竹市東區中央路164號5樓

地址：30051新竹市中正路146號
承辦人：陳華仁
電話：03-5282064
傳真：03-5269388
電子信箱：02537@ems.hccg.gov.tw

受文者：新竹市地政士公會

發文日期：中華民國108年12月24日
發文字號：府都建字第1080194571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108年12月16日建築管理業務推動會議紀錄1式1份，
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辦事處
副本：社團法人新竹縣建築師公會、新竹縣政府工務處、新竹市稅務局、新竹市文化局、新竹市地政事務所、新竹市東區區公所、新竹市北區區公所、新竹市香山區公所、新竹市東區戶政事務所、新竹市北區戶政事務所、新竹市香山戶政事務所、國家發展委員會檔案管理局、內政部營建署、新竹市衛生局、本府行政處(法制科)、工務處(下水道科)、財政處、地政處、政風處、教育處、社會處、產業發展處、城市行銷處、都市發展處(處長室、綜合規劃科、都市計畫科、都市更新科、使用管理科、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

108年12月16日新竹市政府建築管理業務推動會議紀錄：

一、 本府列管重大建設計畫

- (一) 新竹市立動物園。
- (二) 新竹市衛生局兒童醫院。
- (三) 有關內湖國小(社區型日照中心)。

二、 建築線指定、現有巷道及私設通路認定執行：略。

三、 建管法規：

有關「新竹市建築物及雜項工作物造價標準」修正草案，請相關公會團體表示意見。
(照會：新竹縣/新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商同業公會、新竹縣政府工務處)

1. 新竹市建築物及雜項工作物造價標準(以下簡稱本標準)，於民國99年8月18日發布實施迄今將達10年，其內容已與現今之社會經濟環境之實務有所差異；加以考量配合實務操作狀況等因素，故評估研提修正草案。
2. 為求合於當前實際操作需要，歡迎相關公會團體依實務需求，提出建議調整之項目、內容，使標準可因應個案情況彈性調整，更符合執行需要。

四、 跨科別事務：

(一) 108.12.25(三)10:00，召開「新竹市建築工程開工申報六大管線審查證明」簡化程序會議，討論議題暫訂：

1. 議題一：

本市公共建設申請建築許可及申報建築許可開工備查案，得免檢附水、電力、電信相關圖說審查合格證明，並於基礎勘驗前補正。

2. 議題二：

其他申請建築許可及申報建築許可開工備查案件，符合一定規模(5樓、5戶且總樓地板面積2,000平方公尺以下)者，得免檢附水、電力、電信相關圖說審查合格證明，並於基礎勘驗前補正。

3. 議題三：

《新竹市建築師公會》詢問：「供公眾使用新建建築物申領使照時，使用環保

署/內政部核准之預鑄式汙水處理設施時，下水道主管機關『污水處理設施』查驗標準。」之執行疑義。

4. 議題四：

《新竹市建築師公會》詢問：「實施建築法或都市計畫以外地區建築管理辦法前，已建築完成之建物，其申請補發使用執照程序，下水道主管機關『污水處理設施』查驗標準。」之執行疑義

(二) 申領拆除執照範圍內，若現勘時發現疑似涉及「新竹市老屋普查與舊建築空間再利用調查研究計畫」之地籍或門牌，申請程序增加會辦新竹市文化局。申請閱覽「新竹市老屋普查與舊建築空間再利用調查研究計畫」，可逕洽新竹市文化局「竹塹文獻室：週二至週日 9:00~12:00;13:00~17:00 (3樓)」。(照會:新竹市文化局、本處綜合規劃科、新竹市建築師公會、不動產開發商同業公會、地政士公會，)

(三) 本市非都市土地新訂或擴大都市計畫，尚未依法發布實施期間，未依法禁止建築，其「申請指定建築線」或「建築執照申請案」若因抵觸上開變更案時之執行疑義，初步建議如下。(照會:內政部營建署、本處綜合規劃科、新竹市建築師公會、不動產開發商同業公會、地政士公會。)

1. 為避免造成公私兩損，勸導申請人暫緩申請，至少三次。(內政部 80.4.30 台內營字第九一三四二五號函參照)。

2. 依《行政程序法》第 165 條、《新竹市建築管理自治條例》第 10 條及第 22 條之規定，一併在指定建築線之文件上載明：

(1) 因應「新竹市『都市計畫』尚未依法發布實施期間之地區」指定牆面線行政指導事項。

(2) 依據：《行政程序法》第 165 條、《新竹市建築管理自治條例》第 10 條及第 22 條。

(3) 指定牆面線行政指導：

甲、 建築基地涉及都市計畫草案範圍內公共設施用地者，自該公共設施用地位置，退讓 30 公分，指定牆面線。退縮部分，計入法定空地面積。

乙、 前款牆面線套繪時，涉及最大允許誤差、實際測量誤差等情況特殊之基地，因涉事實認定，申請人得依具體情況個別，正式函請都市計畫擬定單位，協助提供詳細圖資，以利參考。

(四) 非都市土地開發審議作業業務移交，文件書表及計畫書清冊等事宜。(照會：本府綜合規劃科。)

(五) 有關非都市土地更正編定為一般建築用地案件，因實地建物於編定後有毀損、坍塌或修(改、新)建，其編定前合法建物(房屋)之面積認定原則，依《內政部地政司》107.01.26 公布之方式辦理。

<https://www.land.moi.gov.tw/law/lawexplainedet/100?Nid=3713>

考量更正編定為一般建築用地案件因個案情形(態樣)不一，且涉及實施建築管理前事實審認及實務執行，另照會相關公會團體、地政事務所、區公所及府內建築、農業、稅務、戶政等相關單位，依上開處理原則，共同研訂齊一新竹市作法，以利實務執行(照會：新竹市地政事務所、新竹市稅務局、各區公所、各戶政事務所、本府產發處、新竹市建築師公會、不動產開發商同業公會、地政士公會。)

五、 文書程序、應附書表、體例格式：

(一) 建請建置新竹市都市發展書圖(都市計畫、都市設計、都市更新、建築管理)永久保存庫房事宜。(照會：新竹市建築師公會、不動產開發商同業公會、新竹市文化局、本府財政處、本處都市更新科、使用管理科)

1. 研商請都市更新實施者依《都市更新建築容積獎勵辦法》第七條，提供指定之社會福利設施或其他公益設施(建築書圖永久保存庫房)，建築物及其土地產權無償登記為公有者，除不計入容積外，申請相關獎勵容積。

2. 研商請都市更新實施者，參依《檔案法施行細則》第九條規定方式，提供檔案庫房之設置。

<https://www.archives.gov.tw/Publish.aspx?cnid=1492&p=1751>

(二) 有關建築法第 58 條賦予「行政機關」裁量權：「建築物在施工中，有必要時，得隨時加以勘驗。」。提醒注意，若非「行政機關之代表」若以「行使職權」名義，就建築物在施工中，主動要求「行政機關」派員，一起會同進入時，仍應先徵詢土

地所有權人之同意。

另外行政處有擬訂《市府同仁落實傾聽民意現場關心案件處理標準流程圖》，請於執行公務時依循。(照會：本府行政處(法制科)、政風處)

(三) 有關地方立法機關認定「○○建造執照審查許可」涉違反建築法規，以「行使職權」名義，要求調閱及審查「已由建築師簽證之『建築物工程圖樣及說明書』」。(照會：國家發展委員會檔案管理局、內政部營建署、新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商同業公會、本府行政處(法制科)、政風處)

1. 為尊重地方立法機關，行使「監督行政機關」職權，業務單位另研議參依《建造執照及雜項執照簽證項目抽查作業要點》，就指稱「『○○建造執照審查許可』涉違反建築法規」內容，委託或指定具有學識及經驗之專家或機關(構)、學校或團體辦理抽查會議。
2. 抽查會議結果及紀錄，另正式以公函函覆「地方立法機關」，建築師或專業工業技師簽證項目經抽查，若有違反建築師法或技師法規定者，另分別依建築師法或技師法有關規定移送懲戒。

六、 108.12.2 ~ 108.12.6 新竹市建築管理業務，推動注意事項：

(一) 第一期業務推動計畫，繼續加速辦理(建築執照核發及抽查業務精進計畫；建築管理行政作業電腦系統昇級；收納檔案櫃建置計畫)。

(二) 另與行政處法制科確認適法性，依建築法第101條授權，訂定建築管理規則，委託專業公會或團體協助辦理：

- (1) 建築執照之審查及竣工勘驗。
- (2) 施工勘驗。
- (3) 變更使用執照之審查。

- (4) 變更使用執照竣工勘驗。
- (5) 公寓大廈管理條例第 57 條第 1 項規定之見證移交事項。
- (6) 建築物辦理使用執照設置行動不便者使用設施竣工勘驗。

(三) 說明申請建造執照之申請流程，並分別以「五層以下非供公眾使用之建築物(小透天住宅)」及「五層以上供公眾使用之建築」為例。

(四) 相同起造人，就比鄰之數宗建築基地作整體性規劃，以分照方式申請建築，建管科受理掛件分案時，單一主審以受理三件為原則，超過部分，仍依排序方式。

(五) 研議《新竹市夾層屋處理方案(稿)，如附件一》，請相關公會約束所屬會員，避免造成違規夾層屋之蔓延；設計上有蓄意為日後二次施工違規預留空間者，應避免，以免造成糾紛。

請建築師公會、室內設計裝飾商業同業公會及建築投資商業同業公會，約束其所屬會員，不得從事或推出有違法令或游走法令邊緣之設計或產品，以維其專業形象，並避免破壞居住環境品質，滋生糾紛及造成困擾。

1. 不得將原合法之挑空設計，於領得使用執照後，擅自將挑空部分補平。
2. 不得利用挑高的樓層，在原有的空間、高度下，於領得使用執照後，擅自加設另一樓層或部分樓層亦即夾層。
3. 不得利用複層式之空間高低變化，在領得使用執照後，於原係供作空間變化之四·二公尺部分擅自增設另一樓層。

(照會:本府地政處、新竹市地政事務所、新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商同業公會、本處使用管理科)

新竹市夾層屋處理方案(稿)

一、刻正申請建照者：

- (一)目前已掛號申請案件，其樓層高度依建築技術規則辦理。
- (二)依目前法令申請挑空及複層式設計而核發之建照，研議於注意事項欄加註「建築物樓層中任意加設夾層者係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並負擔拆除費用，且列入產權移轉交代，使用執照核發後列管巡查」。
- (三)核發使用執照時，研議於使用執照上加註「建築物樓層中任意加設夾層者均係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除外，並負擔拆除費用。」，起造人向地政事務所申請建物所有權第一次登記時，請地政事務所協助依使用執照所載，於登記簿其他事項欄加註「本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用」。

二、已領有建照，尚未施工者：

- (一)對已領有建照案件，其樓層高度依建築技術規則辦理。
- (二)使用執照核發後，研議請使用管理科巡查列管，期限為一年。
- (三)建管處核發使用執照時，研議於使用執照上加註「建築物樓層中任意加設夾層者均係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除外，並負擔拆除費用。」，起造人向地政事務所申請建物所有權第一次登記時，請地政事務所協助依使用執照所載，於登記簿其他事項欄加註「本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用」。

三、已領有建照，施工中，未領使照者：

核發使用執照時，研議於使用執照加註「建築物樓層中任意加設夾層者均係屬違建，不因使用質而為室內裝修，除應無條件接受拆除外，並負擔拆除費用。」，起造人向地政事務所申請建物所有權第一次登記時，請地政事務所協助依使用執照所載，於登記簿其他事項欄加註「本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，

並負擔拆除費用」。

四、建築物已違建夾層屋者：夾層屋違建於八十四年一月一日以後完成者，且未曾向主管建築機關報備者，一律查報拆除。