

新竹市建築管理自治條例

中華民國 90 年 8 月 13 日 90 府行法字第 59499 號令公布

中華民國 96 年 10 月 23 日府行法字第 0960110817 號令公布

中華民國 98 年 9 月 3 日府行法字第 0980096094 號令公布修正第 12 條條文

中華民國 99 年 3 月 8 日府行法字第 0990022445 號令公布修正第 2 條、第 8 條條文

第 一 條 本自治條例依建築法（以下簡稱本法）第一百零一條規定制定之。

第 二 條 建築基地面臨計畫道路、廣場、市區道路、公路或合於本自治條例規定之現有巷道者，得申請指定建築線。

申請指定建築線者，應繳納規費，視申請基地面臨建築線所應指示(定)樁位而定，基本樁數二支應繳新臺幣五百元，每增加一支增繳新臺幣一百元。

新竹市政府(以下簡稱本府)工務處指定建築線應自收件次日起七日內辦理完竣，並將指定圖發給申請人。但面臨公路須會同道路主管機關辦理者，為十五日。

道路或廣場開闢完成，其境界線經本府工務處確定為建築線者，應於確定時起一個月內公告得免申請指定建築線；其有變更時，應即公告修正。

第 三 條 申請指定建築線應填具申請書，並檢附下列文件：

- 一、地籍套繪圖：應描繪一個街廓以上，並應標明建築基地之地段、地號、方位、基地範圍與鄰近各種公共設施及道路寬度。
- 二、基地位置圖：應標出基地位置、附近道路、機關學校或其他明顯建築物之相關位置。
- 三、現況圖：應標明地形、鄰近現有建築物、道路及溝渠，其比例尺不得小於地籍圖之比例尺。
- 四、位於實施都市計畫地區基地，應檢附土地使用分區證明。
- 五、非都市土地應檢附土地登記謄本。
- 六、基地位置現況照片。
- 七、面臨現有巷道基地應另檢附該巷道現況照片。

第 四 條 本自治條例所稱現有巷道，係指符合下列情形之一者：

- 一、供公眾通行，具有公用地役關係之巷道。
 - 二、私設通路經土地所有權人同意供公眾通行者。
 - 三、私設通路經土地所有權人捐贈土地為道路使用，並依法完成土地移轉登記手續者。
 - 四、中華民國七十三年十一月七日本法修正公布生效前，曾指定建築線之現有巷道，經本府認定無礙公共安全、公共衛生、公共交通及市容觀瞻者。
- 前項第一款所稱供公眾通行之巷道應由本府依法就其寬度、使用性質、使用期間、通行情形及公益上需要認定之。

第 五 條 面臨現有巷道寬度一公尺以上之基地，其建築線之指定，應依下列規定辦理：

- 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。

- 二、地形特殊不能通行車輛者，前款巷道之寬度得分別減為三公尺及四公尺。
- 三、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。
- 四、現有巷道之寬度大於四公尺或六公尺者，仍應保持原有之寬度。
- 五、建築基地與都市計畫道路間夾有具公用地役關係之現有巷道，得以現有巷道之邊界線作為建築線，並納入都市計畫道路。

依前項第一款退讓土地，不得以空地計算。但供作自用住宅使用者，可將其退讓土地之容積計算，合併使用。

第一項第一款所稱單向出口係指巷道僅一端接通計畫道路者。

都市計畫區內巷道之長度應自與計畫道路連接之出口起算。

- 第 六 條** 現有巷道之改道或廢止，應向本府申請，本府應將改道或廢止之路段通知該巷道臨接兩側住戶及土地所有權人，並公告三十日，徵求異議。公告期滿，無異議或認定異議無理由者，核准其申請。

依前項申請改道者，除檢附新設巷道位置圖外；並應檢附新設巷道土地所有權人出具供公眾通行及變更地目為道之同意書或捐贈土地為道路使用之同意書。經核准改道後，原巷道於新巷道開闢完成並辦理變更地目為道，或新巷道土地完成捐贈移轉登記手續之日起廢止之。現有巷道改道後之寬度應合於前條規定，並自開闢完成供公眾通行之日起，其土地所有權人不得為違反供公眾通行之使用。

第一項現有巷道之改道或廢止之處理程序，由本府另定之。

- 第 七 條** 建築基地面臨現有巷道申請建築，免附該巷道之土地權利證明文件。

建築基地以私設通路連接建築線者，應檢附該私設通路之土地權利證明文件。但已依法申請建築並領有使用執照者，所留設之私設通路，其原面臨該通路建造之建築物申請增建、改建、修建或拆除後重建者，不在此限。

- 第 八 條** 現有巷道之認定發生疑義時，由新竹市現有巷道認定評議小組(以下簡稱評議小組)審議之。前項評議小組置委員七人，以本府工務處處長為委員兼召集人，其餘委員就下列人員聘(派)兼之：

- 一、台灣省建築師公會新竹縣市辦事處二人。
- 二、台灣區營造業同業公會新竹市連絡處一人。
- 三、本府行政處法制科科長。
- 四、本府都市發展處都市計畫科科長。
- 五、本府工務處建築管理科科長。

前項委員任期為二年，委員為無給職。

相關疑義之評議，應邀該區民意代表及當地里長參加。

- 第 九 條** 建築基地與建築線接連部分之最小寬度，規定如下：

- 一、建築基地寬度不得小於新竹市畸零地使用規則所定基地最小寬度之規定。
- 二、建築基地為畸零地，其寬度不足，惟依規定不必補足者，不得小於二公尺。
- 三、以私設通路連接建築線者，其寬度不得小於建築技術規則所定私設通路之最小寬度。

第十條 本府應於測定建築線後，在指定建築線之文件上註明下列事項：

- 一、樁位。
- 二、基地所屬之使用分區用地。
- 三、主要計畫及細部計畫發布實施日期文號。
- 四、騎樓寬度。
- 五、道路寬度、標高及牆面線。
- 六、建蔽率及容積率。
- 七、其他與設計有關之各項資料。

第十一條 建築物之排水溝渠與出水方向應配合該地區之排水系統設計，必要時得由本府規定溝渠構造規格與型式。

第十二條 申請建造執照除依本法規定外，並應檢附下列文件：

- 一、土地權利證明文件：
 - (一)土地登記謄本。
 - (二)地籍圖謄本。
 - (三)土地使用同意書(土地自有者免附)。
- 二、工程圖樣：
 - (一)基地位置圖：載明基地位置、方位、都市計畫土地使用分區或非都市土地使用編定及比例尺。
 - (二)地盤圖：載明基地之方位、地號與境界線、建築線、臨接道路之名稱、寬度及建築物之配置。
 - (三)配置圖：載明基地之方位、地形、四週道路、附近建築物情況(含層數及構造)、申請建築物之位置、騎樓、防火間隔、空地、基地標高、排水系統及排水方向。
 - (四)各層平面圖及屋頂平面圖：註明各部分之用途及尺寸，並標示新舊溝渠位置及流水方向。
 - (五)建築物立面圖：各向立面圖應以座向標示之。
 - (六)剖面圖：註明建築物各部尺寸及所用材料。
 - (七)各層結構平面圖。
- 三、地質鑽探報告書：建築技術規則建築構造編第六十四條規定之建築物或因基地地質異狀者經本府認有必要者，應檢附地質鑽探報告書。
- 四、建築線指示(定)圖。
- 五、其他有關文件：
 - (一)使用共同壁者，應檢附協定書。
 - (二)起造人委託建築師辦理者，應檢附委託書。
 - (三)申請興建自用農舍者，應檢附無自用農舍證明及相關文件。
 - (四)增建者應檢附合法房屋證明文件。
 - (五)使用訂有三七五租約耕地者，應檢附承租人同意書。
 - (六)辦理空地套繪所需之地籍套繪圖。
 - (七)起造人為建築開發業者，應檢附加入本市建築開發商業同業公會之會員證書。

(八)依有關法令之規定應檢附者。

前項建造執照申請人應於開工前將下列圖說補送本府備查：

- 一、結構詳圖：載明各部斷面大小及所用材料。
- 二、設備圖：載明第三十四條所定建築物主要設備之配置及詳細設計圖說。
- 三、結構計算書：
 - (一)二層以下之鋼筋混凝土構造建築物或木構造建築物，樑跨度超過六公尺者。
 - (二)跨度超過十二公尺之鋼架（含鋼骨）構造者。
 - (三)三層之鋼筋混凝土構造建築物，樑跨度超過五公尺者。
 - (四)三層以上木構造建築物及其他四樓以上建築物。

第十三條 申請雜項執照，除依本法規定外，並應檢附下列文件：

- 一、土地權利證明文件：
 - (一)土地登記謄本。
 - (二)地籍圖謄本。
 - (三)土地使用同意書（土地自有者免附）。
- 二、工程圖樣：位置圖、地盤圖、平面圖、立面圖及剖面詳細圖。
- 三、建築線指示（定）圖。
- 四、其他有關文件：
 - (一)使用共同壁者，應檢附協定書。
 - (二)起造人委託建築師辦理者，應檢附委託書。
 - (三)使用訂有三七五租約耕地者，應檢附承租人同意書。

開發山坡地範圍內之土地申請雜項執照者，除應依前項規定辦理外，並應依山坡地建築管理辦法之規定辦理。

第十四條 申請使用執照除依本法規定外，並應檢附下列文件：

- 一、建築物竣工照片（各向立面、屋頂、法定空地、防火間隔、天井及停車空間等）。
- 二、建築物係申請新建者，應檢附門牌證明。
- 三、有關法令規定應檢附者。

第十五條 申請拆除執照除依本法規定外，並應檢附下列文件：

- 一、建築物之位置圖及平面圖。
- 二、建築物權利證明文件或其他合法證明。
- 三、依有關法令規定應檢附者。

第十六條 供公眾使用建築物應於建築執照申請書及建築執照上註明之。

第十七條 申請變更使用執照，除依本法第七十四條規定檢附相關文件外，並應依下列程序辦理：

- 一、變更用途說明書（圖）經審核符合規定者，依本法第七十五條規定期限，核定其圖說及施工期限，並通知申請人。
- 二、依圖說施工完竣，經檢查合格者，發給變更使用執照。

前項第一款施工期限為六個月，申請人因故不能如期完成，得申請展期。但展期不得超過三個月，逾期核准圖說作廢。

第十八條 本法第十六條規定得免由建築師設計、監造或營造業承造之建築物或雜項工作物如下：

- 一、工程造價在新臺幣三十萬元以下者。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、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。

前項各款之建築物或雜項工作物分次申請建築時，其金額、面積、高度及容積重量等數額應累計計算。

第十九條 建築物之造價估算標準，由本府定之。但標準所未列舉之構造及雜項工作物之造價，應由建築師覈實估算後，送本府核定。

第二十條 建築工程使用道路者，應依下列規定辦理：

一、使用道路寬度：

- (一)道路寬度在四公尺以下者，不得使用。
- (二)道路寬度超過四公尺未達六公尺者，使用寬度不得超過一公尺。
- (三)道路寬度六公尺以上未達十二公尺者，使用寬度不得超過一.五公尺。
- (四)道路寬度十二公尺以上者，使用寬度不得超過二公尺。

二、申請使用道路，應於開工前填具申請書，檢附使用範圍圖，由本府核定。

三、使用道路應依核准使用之範圍設置安全圍籬。使用人行道者，應在安全圍籬外設置有頂蓋之行人安全走廊。

四、經核准使用道路之範圍，仍應依本法第六十四條規定辦理。

第二十一條 面臨計畫道路之建築基地，其騎樓、庇廊或無遮簷人行道之設置，除都市計畫說明書另有規定外，得由本府依據地方實際情形訂定設置標準。

第二十二條 本府為改善環境、增進市容觀瞻及調整路段內建築物之位置，得指定牆面線。

第二十三條 建造執照、雜項執照、拆除執照應影印一份懸掛或張貼於施工地點之明顯處所。並另將核准之工程圖樣及說明書，置於施工地點之明顯處所。

本府對於前項規定得隨時派員查驗。

建築工程之廣告物應載明建築執照字號、設計人、監造人之姓名、開業證字號及承造人之名稱。

建築物於竣工時得將設計人、監造人、承造人及開工、竣工日期標明於建築物上。

第二十四條 已領有建築執照尚未開工或正在施工中之建築物，因都市計畫之變更而有妨礙變更後之都市計畫者，本府應通知起造人於六個月內，辦理變更設計。但依下列規定完成之樓層，得按其核准範圍申領使用執照：

- 一、已完成基礎工程者，准其完成至一層樓為止。
- 二、超出一層樓並已建成外牆一公尺以上或建柱高達二公尺半以上者，准其完成至各該樓層為止。但僅豎立鋼筋不得視為建柱。

第二十五條 本府依本法第五十三條核定建築期限時，以三個月為基數，並依下列規定增加日數：

- 一、地下層每層四個月。每層超過一千平方公尺部分，每達一千平方公尺增加一個月。

二、地面各樓層每層二個月。

三、雜項工程三個月。

前項建築期限，如因構造特殊、施工困難、工程鉅大或情形特殊，顯有增加日數之必要者，得視實際需要，酌予增加。

第一項建築期限以開工之日起算。

第二十六條 依本法第五十三條、第五十四條作廢之建造執照或雜項執照，本府應於執照作廢後三十日內派員實地勘查，其擅自建築者，應依本法第八十六條規定處理。

第二十七條 本法第五十四條所稱之開工，係指起造人會同承造人、監造人依本法規定向本府申報開工，並在現地實施拆除原有房屋、整地、挖地、打樁、或從事安全措施等工程，但未在現場設置圍籬及工程告示牌及交通安全措施者，不得視為已開工。

第二十八條 建築物施工計畫書之內容應包括下列事項：

- 一、承造人之專任工程人員、工地負責人、勞工安全衛生管理人員之姓名、地址及連絡電話。
- 二、工程概要。
- 三、施工程序及預定進度。
- 四、施工方法及作業時間。
- 五、施工場所佈置各項安全措施、工寮、材料堆置及加工場之圖說及配置。
- 六、施工安全衛生措施、施工安全衛生設備、工地環境之維護、剩餘土石方處理、建築廢棄物處理及防災緊急應變措施。

前項施工計畫書於實施都市計畫以外地區或偏遠地區內，非供公眾使用或四樓以下之建築物，本府得依據當地情形簡化其內容。

第二十九條 建築工程必須申報勘驗部分，除因特殊工法依本府核定之施工計畫書辦理外，依下列施工階段辦理：

- 一、放樣勘驗：建築物放樣後，挖掘基礎土方前。
- 二、基礎勘驗：基礎土方挖掘後、澆置混凝土前，其為鋼筋混凝土構造者，配筋完畢，如有基樁者，基樁施工完成。
- 三、配筋勘驗：鋼筋混凝土構造及加強磚造各層樓板或屋頂配筋完畢，澆置混凝土前。
- 四、鋼筋勘驗：鋼骨鋼筋混凝土構造，各層鋼骨組立成裝置模板前；鋼骨構造、鋼骨結構組立完成，作防火覆蓋之前。
- 五、屋架勘驗：屋架豎立後蓋屋面之前。

前項勘驗應包括建築物位置相關事項、防空避難設備、配筋、騎樓及其標高、公共交通、衛生及安全措施。

申報勘驗前應由承造人及其專任工程人員先行勘驗，其申報文件並應會同監造人查核簽章後，於該階段工程施工前送達本府，於送達之次日方得繼續施工。但有緊急施工之必要者，監造人或承造人得監督先行施工，並於三日內報請備查。依第十八條規定免由營造業承造及建築師監造之建築物由起造人自行依核定圖樣施工，免予施工勘驗。

放樣及基礎之勘驗，有關建築物之位置，臨接建築線部分，以本府所定建築線為準，如有不符由承造人負責，土地界址由土地所有權人申請主管地政機關鑑定之，地界未經鑑定致越界建築者，由起造人負責。

本府得指定必須申報勘驗部分，應經本府派員勘驗合格後，方得繼續施工。其勘驗方式及勘驗項目由本府另定之。

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。

第三十條 工程進行中變更設計者，應依本法第三十九條前段規定提出申請。但地下層部分因防範緊急危險，得於施工後七日內補辦手續。

第三十一條 建築物之竣工尺寸，高度誤差在百分之一以下，未逾三十公分；各樓層高度誤差在百分之三以下，未逾十公分；各樓地板面積誤差在百分之三以下，未逾三平方公尺；其他部分尺寸誤差在百分之二以下，未逾十公分者，視為符合核定計畫。但臨接騎樓線或指定牆面線部分，其誤差不得超過五公分。

第三十二條 建築物竣工時，起造人或承造人應將損壞之道路、溝渠、路燈、都市計畫椿等公共設施或公有建築物修復，並將損毀之行道樹補植，私設通路路面鋪設完竣；搭蓋之圍籬、遮板、鷹架、工棚、樣品屋及須拆除之舊有建築物拆除完竣、清理一切廢棄物及疏通水溝後，始得申請核發使用執照。

前項公共設施、公有建築物之修復，起造人或承造人得以繳納代金方式由本府或有關主管機關關於繳納代金之日起一個月內代為修復。

第三十三條 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。

第三十四條 供公眾使用建築物之檢查簽證及申報結果，本府應依本法第七十七條辦理抽（複）查。

第三十五條 本府對於面臨河湖、廣場等地帶申請建築，認有退讓必要者，得會同有關單位劃定退讓之界線，經本府核定後公告之。

沿道路交叉口建築者，除都市計畫書圖已明示退讓界線者外，應依附表規定退讓。

第三十六條 本法第九十九條第一項規定之建築物，起造人應依下列規定辦理後，敘明不適用本法之條款及其理由，申請本府核定：

- 一、紀念性之建築物為古蹟者，應照原有形貌保存，有修復必要者，其修復之工程計畫，應先報經古蹟主管機關許可。
 - 二、候車亭、郵筒、電話亭、警察崗亭、變電箱、開關箱及地面下之建築物，在市區道路範圍內建造者，其工程計畫應先申請市區道路管理機關許可。
 - 三、海港、碼頭、鐵路車站及航空站等範圍內雜項工作物之建造，其工程計畫應先經各該主管機關許可。
 - 四、臨時性之建築物於竣工查驗合格後，發給臨時使用執照，並核定其使用期限，使用期滿由起造人自行拆除，逾期不拆者，強制拆除之，所需拆除費用由起造人負擔。
- 興辦公共設施，在拆除合法建築基地內改建或增建建築物之管理辦法，由本府另定之。

第一項第一至第三款建築物，經核定不適用本法全部之規定者，仍應將工程圖樣說明書及建築期限申報本府備查。

第三十七條 風景區之建築物應依下列規定維護之：

- 一、具有觀瞻及保存價值之古樹、林木及地貌應予保存。
- 二、建築物之高度、色彩及造型應配合周圍自然環境與景觀。
- 三、原有建築物之修繕（包括外牆粉刷、屋面修改、搭蓋涼棚等）應報經該風景區主管機關核准。

第三十八條 建築物在適用本法前或實施都市計畫以外地區建築物管理辦法施行前，已建築完成，申請補發使用執照者，應檢附下列文件，並免由建築師及營造業簽章：

- 一、使用執照申請書。
- 二、建築線指示（定）圖。
- 三、土地權利證明文件：
 - (一)土地登記謄本。
 - (二)地籍圖謄本。
 - (三)土地使用同意書（土地自有者免附）。
- 四、房屋權利證明文件。
- 五、基地位置圖、地盤圖、建築物之平面圖及立面圖。
- 六、建築師或專業技師出具結構安全鑑定書。
- 七、房屋完成日期證明文件。
- 八、其他有關文件。

第三十九條 中華民國六十年十二月二十二日本法修正公布生效前已領有建造執照之建築物，申請補發使用執照，應檢附下列文件，並免由建築師及營造業簽章：

- 一、使用執照申請書。
- 二、原領建造執照。
- 三、原核准之設計圖說或基地位置圖、地盤圖、建築物之平面圖及立面圖。
- 四、施工中有辦理中間勘驗者，檢附勘驗紀錄，未辦理者，檢附建築師安全鑑定書。
- 五、同時變更起造人名義者，應附土地及房屋權利證明文件。
- 六、房屋完成日期證明文件。
- 七、其他有關文件。

前項第四款無勘驗紀錄者，應依本法第八十七條規定予以處罰。

第四十條 供公眾使用之建築物，依前二條規定申請補發使用執照者，其出入口、走廊、樓梯及消防設備應符合建築技術規則及消防法規之規定。但樓梯及走廊如利用原有樓梯修改構造或增設之安全梯免計入建築面積及容積。

第四十一條 依第三十八條及第三十九條規定申請補發使用執照之建築物，其建蔽率、高度應符都市計畫法及有關法令規定。但建築物在適用本法前或實施都市計畫以外地區建築物管理辦法施行前已建築完成或符合原核准建造執照者，不在此限。

前項建築物之用途，應符合都市計畫法及有關法令之規定。但在都市計畫發布前已取得營業許可者，不在此限。

第四十二條 本自治條例自公布日施行。