

新竹市拆除合法建築物剩餘部分就地整建辦法

中華民國九十一年二月七日府行法字第○九一○○一○五三六號令發布

中華民國 97 年 11 月 6 日府行法字第 0970110577 令發布修正第 8 條、第 11 條、第 12 條及第 14 條

第一條 本辦法依新竹市建築管理自治條例第三十六條第二項規定訂定之。

第二條 剩餘建築物就地整建應依下列規定辦理：

- 1、 寬度：臨接建築線長度應為二公尺以上。
- 2、 深度：自建築線起扣除騎樓之深度後最小為一·五公尺，最大為十六公尺。
- 3、 高度：整建建築物沿路面之簷高以不超過拆除面斜面之高度為準，拆除面與建築物成斜面，而高度不同者，以平均高度為準，拆除面之高度低於原建築物簷高者，得維持原建築物簷高。拆除面高度低於十三公尺者，得以十三公尺為準。屋頂如係木架或鐵架之房屋，屋頂最高高度得自簷高加屋架跨度四分之一高度。
- 4、 總樓地板面積：原有空地得合併整建。但其總樓地板面積扣除騎樓面積後，不得超過拆除前原有建築物總樓地板面積。
- 5、 建蔽率、容積率：整建範圍得不受建蔽率及容積率規定之限制。

前項第四款拆除前原有建築物總樓地板面積未達三百三十平方公尺者，整建時得以三百三十平方公尺為準。

整建建築物與毗連建築物如最高簷高相差三十公分以內者，得由整建人聯合申請統一高度及統一正面裝修。

整建應依建築技術規則建築設計施工編規定留設防火間隔。但整建之基地，其深度在十公尺範圍內部分，不在此限。

第三條 前條第一項第三款建築物之簷高超過十三公尺者除修復門面外，不適用本辦法之規定。

第四條 騎樓之深度、高度及構造應依建築法及其他有關法令辦理。

第五條 修復門面得免申請就地整建，由修復人自行沿拆除面，按拆除剩餘之建築高度修復之。

第六條 就地整建之基地內如有公共設施用地，得依下列規定辦理：

- 1、 剩餘建築物所有權人得向新竹市政府(以下簡稱本府)申請補償後，一併拆除之。
- 2、 剩餘建築物如有部分位於公共設施用地上者，得檢附公共設施開闢時無償自行拆除切結書申請同時整建，整建之建築物以原高度為限；該公共設施開闢時應依本府通知限期自行無條件拆除，逾期未拆者，由本府強制拆除之。

第七條 剩餘建築物有下列各款情事，其所有權人得向本府申請補償後，一併拆除：

- 1、 不符合本辦法規定無法申請整建者。
- 2、 具有危險性而不申請整建者。
- 3、 使用價值偏低，不申請整建者。

第八條 本府應於工程開工時將預定完工期限通知拆除戶，就地整建最遲應於公共工程完工驗收後六個月內向本府工務處(以下簡稱本處)提出申請，逾期不予受理。

本處應於收到申請書之日起十日內予以准駁；申請文件不全者，應即通知申請人限期補正，逾期未補正或補正仍不齊全者，駁回其申請。

第九條 剩餘建築物逾期未申請整建而有傾頹或朽壞情事致有危害公共安全者，依建築法有關規定

處理。

第十條 申請就地整建應檢附下列文件：

1、 土地權利證明文件：

土地登記謄本。

地籍圖謄本。

土地使用同意書(土地自有者免附)。

共同壁協定書。

2、 工程圖樣：

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。

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。

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。

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。

建築物立面圖：各向立面圖應以座向標示之。

剖面圖：註明建築物各部尺寸及所用材料。

各層結構平面圖。

3、 建築線指示(定)圖。

4、 整建之高度超過七公尺(二樓)者，應檢附建築師或專業技師安全證明並依下列情況檢附結構計算書備查：

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，應檢附結構計算書。

跨度超過十二公尺之鋼架(含鋼骨)構造，應檢附結構計算書。

三層之鋼筋混凝土構造建築物，樑跨距超過五公尺者應檢附結構計算書。

三層之木構造建築物及其他四樓以上建築物一律檢附結構計算書。

第十一條 就地整建應於核定完成整建期限內依核准圖樣整建完成，無法如期完成者得申請展期；其展期以二次為限，每次不得超過六個月。

前項整建期限以三個月為基數，並以本處核定之日起算，依下列規定增加日數：

一、地下層每層四個月。

二、地面各樓層每層二個月。

第十二條 整建完成後應檢附竣工平面圖、立面圖及各向立面照片向本局申請核發完工證明。

本處應於收到申請書之日起十日內派員實地查驗合格後發給完工證明，並於地籍套繪圖上予以套繪。

第十三條 未經核准擅自整建或未依照核准圖樣施工者，依建築法第八十六條第一款規定或其他有關法令規定辦理。

第十四條 本辦法規定之書表格式及整建須知，由本處訂定並印製免費供應。

第十五條 本辦法自發布日施行。