

新北市建築管理規則（核定本）

第一章 總則

第一條 新北市政府(以下簡稱本府)為實施建築管理，依建築法(以下簡稱本法)第一百零一條之規定，訂定本規則。

第二條 本規則所稱現有巷道，其範圍如下：

- 一、公用地役關係之巷道。
- 二、私設通路，經土地所有權人出具供公眾通行之同意書者。
- 三、捐獻土地為道路使用，經依法完成土地移轉登記手續者。
- 四、本法於中華民國七十三年十一月七日修正公布前，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。

前項第一款所稱公用地役關係之巷道，須於供通行之初，土地所有權人並無阻止情事，繼續和平通行達二十年，且為不特定公眾通行所必要者。

第三條 建築物或雜項工作物有下列情形之一者，免由建築師設計、監造及營造業承造：

- 一、工程造價在一定金額以下者。
- 二、建築物之建築面積在四十五平方公尺且簷高在三·五公尺以下者。
- 三、依區域計畫法、都市計畫法、農業發展條例及相關法令規定，准予興建非集村方式之自用農舍者。
- 四、鳥舍、涼棚、容量二公噸以下之水塔、高度在六公尺以下之瞭望臺、廣告牌、廣播塔或煙囪或高度二公尺以下之圍牆、駁坎或挖填土石方者。

建築物或雜項工作物有下列情形之一者，免由建築師監造：

- 一、總樓地板面積一千平方公尺以下之竹木造建築物，或三百平方公尺以下之三樓以下無附建地下室之加強磚造建築物，且其高度在十公尺、樑跨度在六公尺、肱（懸）臂樑跨度在二公尺或屋架跨度在十二公尺以下者。
- 二、雜項工作物之承載物頂端高度在九公尺以下，其載重量二公噸以下者。

前二項之建築物分次申請執照時，其金額、面積、高度、跨度、容量及重量等數額應合併計算。

第一項第一款工程造價之一定金額及其估算標準，由本府另定之。

第二章 建築許可

第四條 起造人申請建造執照或雜項執照，應檢附之土地權利證明文件，係指土地登記簿謄本、地籍圖謄本。起造人為非土地所有權人者，並應檢附之土地使用權利證明文件。

第五條 起造人申請建造執照，應檢附之工程圖樣及說明書，其種類及製作規定如下：

一、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區域計畫土地使用編定及比例尺。
- (二)地盤圖：載明基地之方位、地號及境界線、建築線、臨接道路之名稱及寬度、建築物之配置。
- (三)配置圖：載明基地之方位、地形、四週道路、附近建築物之層數、構造及其他情況、申請建築物之位置、騎樓、防火間隔、空地、基地標高、排水系統及各排水方向。
- (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，並註明碰撞間隔。
- (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。
- (八)結構詳圖：載明各部斷面大小及所用材料；但所附結構計算書業已載明斷面大小及材料者，其結構詳圖得於放樣前，補送本府備查。
- (九)設備圖：載明本規則第二十五條規定建築物主要設備之配置。

二、結構、應力計算書。

三、地基調查報告書：依建築技術規則建築構造編規定。

四、建築線指定圖。

五、使用共同壁者，應檢附協定書。

六、起造人委託建築師申請建築執照者，應檢附委託書。

七、申請興建自用農舍者，應檢附無自用農舍證明書。

八、增建者，應檢附合法房屋證明文件。

九、辦理空地套繪所需之地籍套繪圖。

十、本法或其他相關法令規定應檢附者。

前項第一款第九目設備圖，其相關電力、電信、給水及污水等設計之許可文件，得於放樣前補送本府備查。

依第一項第二款應檢附結構、應力計算書之建築物，其標準及種類如下：

一、四層以上建築物者，應檢附結構計算書。

二、三層之鋼筋混凝土構造建築物，樑跨度超過五公尺者，應檢附結構計算書。

三、二層以下且跨度超過六公尺之鋼筋混凝土樑，應檢附該混凝土樑之應力計算書。

四、跨度超過十二公尺之鋼架構造，應檢附鋼架應力計算書。

第 六 條 起造人申請雜項執照，應檢附之工程圖樣及說明書，依前條第一項第一款第一目、第二目、第四目至第六目及第四款至第六款之規定。

雜項工作物位於山坡地者，應檢附地下探勘資料。

第 七 條 起造人申請建築執照，其原有合法房屋位於非都市土地及實施都市計畫範圍內農業區及保護區，且面臨巷道者，免附該巷道土地使用權利證明文件。

第 八 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，本府得於核發建造執照時，規定溝渠構造、規格及型式。

第 九 條 建築工程施工中，因防免緊急危險之必要，須即時變更設計者，起造人得於施工後七日內補行變更申請。

第 十 條 申請拆除執照者，應檢附建築物之位置圖、平面圖及立面圖。

第三章 建築界限

第 十 一 條 現有巷道之改道或廢止，應向本府申請。其應檢附書圖、文件之種類及製作規定如下：

一、申請書。

二、擬認定位置現況圖：應實地測量並標明道路寬度，其比例尺不小於六百分之一。

三、申請日前一個月內地籍圖、土地登記簿及建物謄本之正本。

四、現況照片。

五、同意書。

前項第五款之同意書，於廢止，應取得該廢止巷道及臨接巷道全部土地及建物所有權人之同意；於改道，並應取得新設巷道土地所有權人供公眾通行及變更地目為道，或捐獻土地為道路使用之同意。

本府應將現有巷道改道或廢止之公告、都市計畫位置圖、地籍套繪圖及實測現況圖於本府、區公所及該巷道兩端公開展覽三十天，任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向本府提出意見，由本府參考審議。

本府就現有巷道改道或廢止之申請，於必要時得舉行聽證。

第 十 二 條 起造人申請建築執照，其基地面臨計畫道路、市區道路、公路、現有巷道或廣場者，應向本府申請指定建築線。

第 十 三 條 申請指定建築線，應檢附書圖、文件之種類及製作規定如下：

一、申請書。

二、基地位置圖：應依現行都市計畫圖之比例尺描繪並著色，簡明標出基地位置、附近道路、機關學校或其他明顯建築物之相關位置。

三、實測現況圖：應就測繪範圍之實測成果，以比例尺五百分之一製作，並標明地形、鄰近現有建築物、道路及溝渠。

四、地籍套繪圖：應依實測現況圖之比例尺描繪一個街廓以上，並標明建築基地之地段、地號、方位、基地範圍及著色標明鄰近之各種公共設施、道路之寬度。

五、地籍圖謄本：申請日前八個月內之正本。

六、基地現況照片：包括基地四周全景照片。

前項第二款測繪範圍應及於申請基地四周二十五公尺以上。基地鄰接計畫道路者，測繪範圍為計畫道路對側境界線再加十公尺。

第一項第二款標明事項，基地鄰接計畫道路者，應標示相關都市計畫樁位與計畫道路、申請基地、鄰近地形、地物之關係位置；基地鄰接現有巷道者，應標示每二十公尺測設一點之現有巷道中心位置、境界線及其與計畫道路、申請基地、鄰近地形、地物之關係位置，並標明巷弄名稱、門牌號碼及照片拍攝之位置、方向。

申請指定建築線之收費標準，由本府另定之。

第 十 四 條 實施都市計畫範圍內之建築基地，其正面臨接寬度二公尺以上之現

有巷道者，應以巷道中心線為準，兩旁均等退讓合計達下列標準之邊界線為建築線：

一、單向出口巷道長度在四十公尺以下，或雙向出口巷道在八十公尺以下，且其寬度不足四公尺者，四公尺。

二、巷道長度超過前款規定者，六公尺。

三、位於工業區者，八公尺。因地形、地物或其他特殊情形，依前項第一款及第二款規定之標準為建築線之指定顯有困難者，其退讓標準得各減為三公尺或四公尺以上。

合於第一項第一款及第二款巷道長度之現有巷道，其寬度大於退讓標準者，應依原有寬度指定建築線。

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。

第十五條 前條第一項現有巷道之寬度，為路面兩側間之距離。但路面外設置有人行步道、溝渠或其他公共設施者，為該公共設施外緣間或與路面側面間之距離；現有巷道之長度為現有巷道與連接之計畫道路間之距離；現有巷道中心線為現有巷道寬度之各中心點連成之線。

第十六條 建築基地正面臨接計畫道路，側面或背面臨接現有巷道者，申請指定建築線時，應併申請指定該巷道之邊界線。

依前項指定巷道之邊界線而退讓之土地，得計入法定空地。

第十七條 建築基地兩側面臨道路者，應以圓弧或等腰三角之方式退讓，其退讓標準依附表之規定。

依前項以圓弧方式退讓者，其截角長度即為該弧之切線長。

第四章 施工管理

第十八條 建築期限依下列標準，並加計三個月計算。但建築物因構造特殊、施工困難、工程鉅大或情形特殊，顯未能於建築期限內完工者，本府於核定時，得酌予增加：

一、地下層每層四個月。

二、地面各樓層每層二個月。

三、雜項工作物三個月。

前項建築期限，自開工之日起算。

因天災或其他不應歸責於起造人、承造人事由，致建築工程停工者，其停工之日數不計入建築期限。

第十九條 建築物施工計畫書應載明下列事項：

一、工程概要。

二、監造計畫。

三、施工品質管制計畫。

四、安全衛生計畫。

五、剩餘土石方處理計畫。

六、施工防救災計畫。

前項第五款及第六款計畫，得於放樣勘驗前，送本府備查。

非供公眾使用之建築物或雜項工作物，本府得簡化施工計畫書之內容。

第二十條 本法第五十四條所稱之開工，係指建築基地實施拆除原有房屋、整地、挖地、打樁及從事安全措施等工程。但僅搭建工寮或設圍籬者，

不在此限。

第二十一條 建築工程除本規則第三條規定者外，必須勘驗部分及其實施，依下列規定辦理：

- 一、建築物放樣後，挖掘基礎土方前，辦理放樣勘驗。
- 二、基礎土方挖掘後，澆置混凝土前，其為鋼筋混凝土構造者，須配筋完畢，如有基樁者，須完成基樁施工，辦理基礎勘驗。
- 三、鋼筋混凝土構造及加強磚造者，各層樓地板或屋頂配筋完畢，澆置混凝土前，辦理配筋勘驗。
- 四、鋼骨鋼筋混凝土構造者，各層鋼骨組立完成配筋完畢，澆置混凝土前，辦理鋼骨鋼筋勘驗。
- 五、鋼骨構造者，各層鋼骨結構組立完成防火覆蓋前，辦理鋼骨勘驗。
- 六、屋架豎立後蓋屋面前，辦理屋架勘驗。

前項勘驗之項目，應包括建築物位置、主要構造尺寸、公共交通、衛生及安全措施。

放樣勘驗及基礎勘驗，有關建築物位置之量測，臨接建築線部分，以本府所定建築線為準；土地界址部分，以地政機關鑑定之界址為準。

勘驗報告書及相關文件，應由承造人會同監造人查核簽章後，於各施工階段前送達本府，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，並於三日內向本府補正。

勘驗應製作勘驗紀錄，記載時間、地點、勘驗過程與結果，並由承造人、監造人及其專任工程人員簽名或蓋章。

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。

第二十二條 承造人應備置建築執照、工程圖樣及說明書於施工場所。

第二十三條 建築基地面臨道路，於施工時須使用道路者，應由承造人填具申請書，檢附使用範圍圖及道路主管機關許可文件，向本府申請核定。

前項使用範圍之寬度如下：

- 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公尺半。
- 四、道路寬度十二公尺以上者，使用寬度不得超過二公尺。

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。

第二十四條 申請核發使用執照時，起造人或承造人應先完成下列工作：

- 一、修復損壞之道路、溝渠、路燈、都市計畫樁等公共設施或公有建築物。
- 二、補植損毀之行道樹。
- 三、鋪設完成私設通路之路面。
- 四、拆除安全措施設置之設施、工寮、樣品屋及舊有建築物，並清理一切廢棄物及疏通水溝。

第五章 使用管理

第二十五條 竣工建築物與核定建築圖樣之容許誤差標準依下列各款之規定。但

臨接騎樓線或指定牆面線部分，其誤差不得超過五公分：

- 一、建築物高度誤差在百分之一以下，未逾三十公分者。
- 二、各樓層高度誤差在百分之三以下，未逾十公分者。
- 三、各樓地板面積誤差在百分之三以下，未逾三平方公尺者。
- 四、其他部分尺寸誤差在百分之二以下，未逾十公分者。

第二十六條 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、污水處理設備。
- 四、昇降設備。
- 五、防空避難設備。
- 六、附設停車空間之設備。

第二十七條 申請使用執照者，應檢附下列文件：

- 一、各向立面、屋頂、法定空地、防火間隔、天井、停車空間、擋土牆等之建築物竣工照片。
- 二、新建者，應檢附門牌證明。
- 三、本府或其他相關法令規定應檢附者。

第六章 附則

第二十八條 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，已建築完成者，其所有權人向本府申請核發使用執照時，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、建築線指定證明文件。
- 三、土地及房屋權利證明文件。
- 四、基地位置圖、地盤圖、配置圖、建築物之平面圖、立面圖。
- 五、具公信力鑑定單位出具之安全鑑定報告書。
- 六、房屋完成日期證明文件。
- 七、本府或其他相關法令規定應檢附者。

前項使用執照之核發，不受現行都市計畫法及相關法令有關建蔽率及高度規定之限制。

第二十九條 中華民國六十年十二月二十二日本法修正公布前，已領有建造執照而未取得使用執照之建築物，得向本府申請核發使用執照。

依前項規定申請者，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、原領建造執照及核准之設計圖說。
- 三、施工中有辦理中間勘驗者，其勘驗紀錄；未辦理者，檢附公信力鑑定單位出具之安全鑑定報告書。
- 四、同時變更起造人名義者，應檢附土地及房屋權利證明文件。
- 五、房屋完工日期證明文件。
- 六、本府或其他相關法令規定應檢附者。

第三十條 依前二條規定申請核發使用執照者，應符合舊有建築物防火避難設施及消防設備改善辦法之規定。

第三十一條 本法第九十九條第一項規定之建築物，符合下列規定者，得由起造

人敘明理由，向本府申請不適用本法全部或一部之規定：

- 一、紀念性之建築物者，依原有形貌保存；其有修復必要者，應提出修復工程計畫，先申請古蹟主管機關許可。
- 二、候車亭、電話亭、警察崗亭及地面下之建築物，於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、航空站等範圍內雜項工作物之建造，其工程計畫應先申請目的事業主管機關許可。
- 四、臨時性之建築物竣工，經申報查驗合格者，核定其使用期限，發給臨時使用執照。

前項第一款至第三款之建築物，如不適用本法全部之規定者，起造人應將工程圖樣、說明書及建築期限報本府備查。

因興辦公共設施，在拆除合法建築物之建築基地內改建或增建者，其管理辦法由本府另定之。

第三十二條 本規則自發布日施行。