

二、建築管理

建築管理的目的係在維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，以提昇本市國際都市形象，並保障市民合法權益，兼顧便民及利民，實現管制與服務之雙重目的。僅就建照管理、施工管理、公寓大廈及廣告物管理、公共安全檢查、違建管理、營建管理、土石方管理、資訊資料便民服務、便民服務措施等項工作績效概述如下：

(一) 建照管理

1. 建造執照、變更設計、變更起造人、拆除執照、雜項工作物核發 95 年至 98 年新北市政府工務局核發建造總樓地板面積屢居全國第一名，99 年位居全國第三名，100 年位居全國第二名，101 年位居全國第一名，102 年位居全國第二名；102 年度新北市政府各區核發總樓地板面積第一名為淡水區，第二名為新莊區，第三名則為中和區。

2. 變更使用、免辦變更使用室內裝修及簡易室內裝修

102 年變更使用執照核發 279 件(101 年 293 件)；102 年免辦理變更使用執照核發 522 件(101 年 498 件)；102 年室內裝修核發 369 件(101 年 970 件)；102 年簡易室內裝修核發 587 件(101 年 675 件)。

3. 建造發照後一週內抽查 2 次及早發現缺失，避免公私兩損

102 年抽查件數 1194 件(101 年 1189 件)；102 年符合規定一般案件 42 件、協審案件 227 件；102 年須修正報備一般案件 262 件、協審案件 420 件；102 年需變更設計一般案件 127 件、協審案件 116 件。

4. 委託建築師公會辦理協助建造執照審查作業計畫

102 年建照核准總案件 1,860 件(101 年 1,581 件)；102 年協審核准案件 1,192 件(101 年 1,064 件)；102 年協審占總核准 64.09%(101 年 67.29%)。

5. 健全 e 化資料庫

(1) 建築管理數化，加強便民服務

建置建築物基地套繪系統，將套疊使用分區圖、地籍圖、現有巷道圖及建築物套繪圖等，並整合原有便民系統—使照存根系統、建造執照基本查詢系統等三合一措施，避免重複使用法定空地的爭議。

(2) 新北市環境地質資料庫更新計畫-空拍資料更新及系統維護：本局前於 99 年至 101 年辦理本市環境地質圖資更新計畫，更新地質資料庫圖資共計 268 幅圖資，新增山崩潛感圖與土地利用潛力圖成果資料，

並於 101 年 10 月全數完成，目前已開放全市調查範圍供民眾線上查詢本市環境地質狀況，並可於本府 5 樓工務局建照科臨櫃申請圖資；另該圖資作為本府業務檢索、山坡地社區建築使用管理及防災規劃等參考，得以加強本市山坡地社區安全維護管理，掌握居住環境地質狀況。

(二) 施工管理：

本局施工科受理申報開工、開（竣）工展期、變更承造人、變更監造人及受理申報一般樓層勘驗及必須勘驗樓層，實施工程品質抽查，辦理建築物竣工勘驗使用執照核發，其他為民服務之業務，其 102 年度成果如下：

1. 受理申報開工：600 件。
2. 受理申報開（竣）工展期：672 件。
3. 受理變更承造人：41 件。
4. 受理變更監造人：23 件。
5. 受理申報一般樓層勘驗：5616 件。
6. 現場勘驗：641 件。
7. 核發使用執照：634 件。
8. 辦理建築工程施工發生損害鄰房事件之處理：218 件。

(三) 營建管理：

1. 本市營造業計有 2017 家，其中甲等營造業 335 家，乙等營造業 173 家，丙等營造業 796 家，專業營造業 75 家，舊制營造業 32 家；另本市土木包工業計有 606 家。
2. 本市自九十年七月起辦理營造業登記業務，而 102 年度共召開 6 次(128 案)營造業審議委員會。
3. 為落實本市營造廠專任工程人員『人、照合一』制度，並依營造業法第 17 條規定，實施營造業抽查及查核其專任工程人員受聘情形。

(四) 土石方管理(土資場管理)：

本局施工科對於營建剩餘土石方管理主要業務，其 102 年度成果如下：

1. 本市建築工程申報剩餘土石方處理計畫書之審查：692 件。
2. 審核勘驗文件土石方運送資料：基礎版 226 件。
3. 營建工程剩餘土石方之流向管制抽查作業：442 件。

(五) 公寓大廈管理

1. 公寓大廈應依公寓大廈管理條例規定申請報備成立公寓大廈管理組織，自 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止，全市完成公寓大廈管理組織報備件數計 331 件；自 85 年截至目前為止，全市完成公寓大廈管理組織報備總件數計 7,596 件。
2. 本府依公寓大廈管理條例規定執行公寓大廈管理業務，對於本市公寓大廈外牆變更構造或頂樓、法定空地違建等情事，若經管委會制止不從者，依照公寓大廈管理條例規定處以罰鍰，自 102 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止，罰鍰件數計 38 件；自 85 年截至目前為止，罰鍰總件數計 823 件。
3. 印製公寓大廈維護管理條例及其施行細則、公寓大廈管理組織申請報備處理原則、公寓大廈管理條例問與答、居家建築保健手冊建築物使用管理問與答、公寓大廈規約範本，提供市民索取；另透過本府網站提供市民查詢或下載相關法令說明及申請書表。

(六) 廣告物管理

1. 有關廣告物申請設置許可作業，本局於 102 年度，共許可 197 件廣告物申請案。
2. 配合本府其他單位招牌廣告專案巡查，例如觀光旅遊局辦理之「新烏路及環山路沿線違規招牌廣告整頓」及本府違章建築拆除大隊「淡水區關渡橋頭至淡金路沿線違規鐵架廣告物」專案等。

(七) 公共安全檢查

1. 建築公共安全檢查簽證及申報：主要係依建築法第 77 條第 3 項及內政部頒定「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」之規定辦理。依上開辦法之檢查申報期間，自 93 年度起概分為 4 個階段時程辦理，另遵依行政院 90 年 8 月 29 日臺 90 內字第 040248 號函所訂頒「維護公共安全方案－營建管理部分」之實施要項，並依其所訂之建築物公共安全檢查簽證申報為原則辦理。
2. 第 1 階段：辦理 A 類（公共集會類）H 類（住宅類）應申報場所，並以檢查申報期間（1 月 1 日起至 3 月 31 日止）為主。102 年度列管 A 類場所應申報家數共計 88 家，總計 102 年已申報家數為 79 家（申報頻率 1 年及 2 年），申報率為 90%；102 年度列管 H 類場所應申報家數共計 301 家，總計 102 年已申報家數 200 家（申報頻率 2 年及 3 年）申報率 66%。

3. 第 2 階段：辦理 B 類（商業類）應申報場所，並以檢查申報期間（4 月 1 日起至 6 月 30 日止）為主。102 年度列管 B 類場所應申報家數共計 1349 家，總計已申報家數為 1092 家（申報頻率 1 年），申報率為 81%。
4. 第 3 階段：辦理 C 類（工業、倉儲類）、D 類（休閒、文教類）應申報場所，並以檢查申報期間（7 月 1 日起至 9 月 30 日止）為主。102 年度列管 C 類場所應申報家數共計 999 家，總計已申報家數為 987 家（申報頻率 2 年及 4 年），申報率為 99%；102 年度列管 D 類場所應申報家數共計 3511 家，總計已申報家數為 2213 家（申報頻率 1 年、2 年及 4 年），申報率為 63%。
5. 第 4 階段：辦理 F 類（衛生、福利、更生類、幼稚園、托兒所）、G 類（辦公、服務類）應申報場所，並以檢查申報期間（10 月 1 日起至 12 月 31 日止）為主。102 年度列管 F 類場所應申報家數共計 1098 家，總計申報家數為 629 家（申報頻率 1 年及 2 年），申報率為 57%。102 年度列管 G 類場所應申報家數共計 493 家，總計申報家數為 406 家（申報頻率 2 年及 4 年），申報率為 82%。

（八）違建處理

新北市轄境遼闊，所轄行政面積及人口數量皆佔全國之冠，東面太平洋、北臨東海、西至臺灣海峽，民眾多集中聚居於少數鄉鎮市之重要都會區，在都市居住高密度化狀況下，使生活空間極度壅塞且活動空間相當難求，且民眾普遍性的法制觀念淡薄，罰則輕微、落實不易，凡事多抱持僥倖心理，罔顧法令規定，違法利用空間情形層出不窮，以致違章建築之管理、處理形成高難度業務，雖經全國各階層有關機關皆戮力設法解決，至今仍無法有效全面遏止。

再者現今社會工商業進步經濟發展迅速，生活步伐日漸急促，大部份地區已都會化。現今實施都市計畫地區大樓林立，往往違建發生地點多居高樓層處，以致違建拆除業務之執行日益困難且須耗費大量行政資源、執行經費與時日方得些許之執行成效。

綜上所述事實，違章建築拆除大隊擬具相關措施以為因應，違建拆除政策須以大眾之利益為考量而區分拆除之輕重緩急，尤須考慮公共安全、公共交通、公共衛生等民眾需求等因素與政策有關者而研擬拆除順序、妥善規劃貫徹落實。

加強違章建築管理，維護公共安全，確保市民居家生活環境：

1. 遏止新違章建築之產生：

(1)即報即拆-由違章建築拆除大隊以不定期方式，會同各區公所人員或

個別至各轄區內巡查，凡發現、查獲施工中之違建，以即報即拆方式即刻通知執行拆除，以遏止新違建之產生，102 年度隨報隨拆件數計 1,416 件。

(2)移送法辦-違章建築經強制執行拆除後，再經發現拆後重建者，除將違建體部分立即強制執行拆除外，違建人將依建築法第 95 條及 93 條之規定移送法辦，追究其刑責。102 年度移送法辦件數計 71 件。

2. 加速拆除待拆違章建築：鑑於本市轄地遼闊，違章建築案件累計截至 102 年底查報認定計有 380,278 件，已拆除計 197,128 件，待拆除計 183,150 件，違章建築拆除大隊已訂有「新北市違章建築拆除優先次序表」分類為 A（即報即拆）、B（政策性專案）、C（影響公共安全）、D（一般性案件）等四類依序排拆，並因應社會型態之日益變遷修正類組型態，以維護公眾安全。

3. 污水下水道用戶接管配合專案：配合本市污水下水道接管工程進展，針對涉及工程範圍內一樓違建，專案認定及拆除，96 年執行拆除違建結案 2,836 件，97 年執行拆除違建結案 3011 件，98 年執行拆除違建結案 6,431 件，99 年度執行拆除違建結案 8,777 件，100 年度執行拆除違建結案 6,071 件，101 年度執行拆除違建結案 7,737 件，102 年度執行拆除違建結案 6,718 件。

(十) 未來展望

1. 建照管理

(1)建立建築執照一定規模單一窗口服務計畫：新北市政府五層以下(工廠倉儲／辦公服務類)建築單一窗口發照服務

(2)委託公會團體建照協審機制再精進

(3)推廣社區建築師機制

(4)推動 BIM 建築執照審查制度

(5)執照檔案數位化

2. 建築施工管理及救災處理：

(1)加強建築工程施工管理，提升住宅工程品質；推動建管資訊系統，辦理網路申報施工勘驗。

(2)為推動「新北市花園城市」並促進市容觀瞻及響應市政推動低碳政

策，本市建築工程美化施工圍籬，改變市民對建築工地的刻板印象。

3. 落實營建剩餘土石方資源管理：

- (1) 加強建築工程剩餘土石方流向管制及管制土資場營運管理；落實運送憑證管理，遏止工程剩餘土石方違規棄置，防止公害產生。
- (2) 落實 B6、B7 類泥漿納入管理，並結合刷卡系統推動泥漿管制措施，加強刷卡系統穩定性，達到泥漿即時化與資訊化管理。

4. 簡化使用執照核發作業：

- (1) 資訊透明化：透過全國建管資訊系統將退件理由詳為列舉一次通知申請人
- (2) 審查速度化：為加速審查效率，確實落實「分層負責」，九樓以下科長代為決行、七樓以下股長代為決行。
- (3) 控管制度化：定期召開公有建築物使用執照申請會議，以加速解除紛爭。

5. 落實營造業管理：

- (1) 藉由營造業法之充分授權，強化「營造業審議委員會」之功能，防杜營造業租借牌情事，健全營造業管理。
- (2) 配合推動營造業法暨相關子法之檢討與修正。

6. 公寓大廈管理：輔導公寓大廈成立管理組織，推行社區自治事務，塑造「友善、宜居」城市。

7. 廣告物管理：配合執行【幸福城市—幸福、美麗、大台北】，本局業於 97 年 8 月起，定期針對轄內 110 條道路兩側違規之招牌廣告進行取締查報作業，並輔導民眾申請合法之招牌廣告。

8. 公共安全檢查：

為鼓勵應申報建築物公共安全檢查及簽證之場所主動申報，於國稅局有關副本來函時，均以書面告知場所使用人其是否應申報及其應申報之類組。亦針對應申報未申報、已申報但未合格，應改善完竣後重新申報者，定期追蹤，並依建築法相關法規處理。另除本科年度重點稽查計畫，並配合各機關與新北市政府聯合稽查小組，對各重點場所進行建築物公共安全之稽查，及早找出有公共安全疑慮之場所並輔導其改善完竣。

9. 違建處理：

- (1)撤拆杜絕新違建：建立資訊平台縮短作業程序、建立府會協調機制、以新違建撤拆為結案標準，杜絕拆後重建投機心態。
- (2)減量去化既存違建：依訂定期程分期執行拆除影響公共安全之既存違建、舊有違建因自行拆除或配合相關公共工程及其他使用計畫之違建逐一清查以減量違建數量，及對於已逾5年未執行之案件予以清查列管。
- (3)以管理取代強制拆除：確實裁罰以民眾自拆為執行導向、向下紮根教育宣導不違建觀念，於國中小課程編制相關違建法令規定，納入必修課程，以養成法治觀念，有利違建管理之推動。