

建照委審 檢討座談會

社團法人高雄市建築師公會 法規委員會/委審小組 109.11.19

大綱

壹.委審執行案件成效

貳.委審合約執行

參.審查重點

肆.委審執行 議題討論與建議

壹.委審執行案件成效

建照委託審查案件統計				
月份	件數	核准	退回補正	備註
8	11	11	0	
9	28	22	6	
10	35	30	5	
11/13	17	11	1	5件審查中
				統計至109.11.13

貳.委審合約執行

「高雄市政府工務局委託專業公會辦理建造執照協助審查作業」行政契約書

1

「高雄市政府工務局委託專業公會辦理建造執照協助審查作業」

行政契約書

立契約人：甲方：高雄市政府工務局

乙方：社團法人高雄市建築師公會

雙方同意依高雄市政府工務局委託專業公會協助審驗建築管理業務作業原則（以下簡稱作業原則）之規定訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第二條 委託服務項目

一、 甲方提供辦公廳舍作為乙方辦理第二項作業時之工作場所。

二、 乙方受託協助審查符合下列項目之建造執照申請案件：

- (一) 非供公眾使用建築物。
- (二) 建築物樓層 5 層樓以下且總樓地板面積 4000 平方公尺以下。
- (三) 建築物用途限為店鋪、住宅、集合住宅、辦公室。

三、 前項受託項目因甲方政策變更或其他法令變更而需異動時，甲方得要求乙方配合辦理，乙方不得拒絕。

貳.委審合約執行

第三條 委託服務期限

- 一、本契約之服務期限自雙方用印完成之日起生效至110年7月31日止。

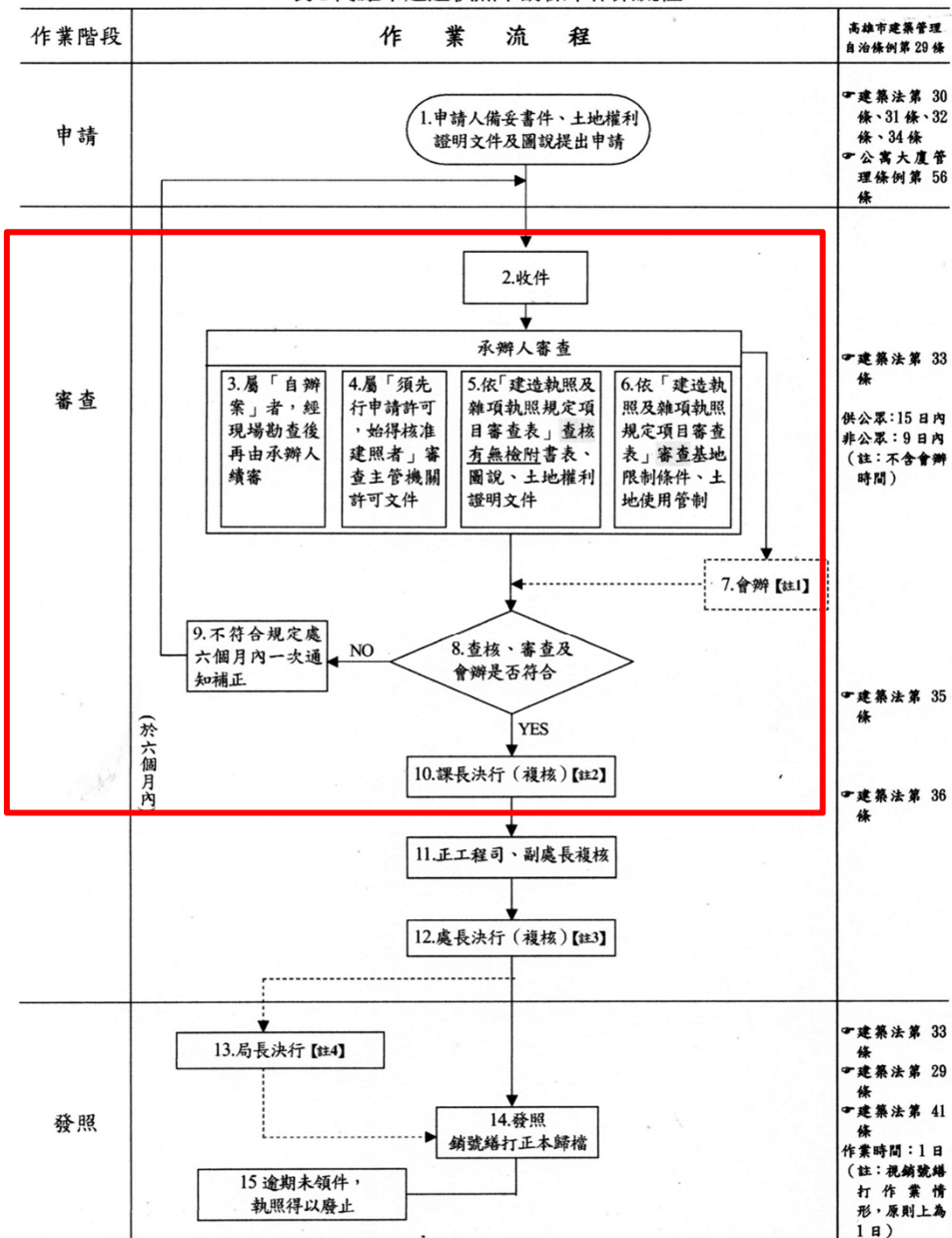
第四條 審查工作規定

- 三、乙方自接獲甲方委託審查之申請案件，應於申請書上加蓋「委審案」印章，並應於收到建造執照申請書件次日起九日內審查完竣，並將經審驗人員簽署結果之審查案件併同檔案於簽署次日送甲方辦理。
- 四、乙方應於每週一、三、五（必要時應增加日數）上午8時30分至下午5時30分指派2名以上審驗人員至甲方提供之辦公處所執行建造執照審查作業。為使審查工作順利進行，乙方應於該日審驗人員之中推派1名組長負責綜理審查事宜，並對甲方負督考責任。
- 十二、為維護政府形象及增加行政效率，乙方應將審驗人員定期輪調並定期辦理教育訓練，以維護審查品質。
- 十三、為使審查工作經驗傳承，乙方每年應辦理2場以上之審驗人員教育訓練講座，每場受訓名額至少30人，若報名人數不足時，應經甲方同意後方可辦理。
- 十四、除本契約另有規定外，審查工作作業流程，應依乙方提送之工作執行計畫書辦理，非經甲方同意者，不得擅自變更。
- 十五、審查程序依據「高雄市建造執照、變更設計委託審查作業流程圖」辦理。

表 1 高雄市建造執照申請標準作業流程

叁. 審查重點

建照審查作業流程



【註 1】：虛線表示之流程圖，倘涉及相關局處執行權管法令規定，由工務局建管處先行會辦。
 【註 2】：非供公眾使用建築物之核決權限。
 【註 3】：供公眾使用建築物之核決權限。
 【註 4】：超高層建築物之核決權限。

叁. 審查重點

高雄市政府工務局建築管理處
建造執照委託建築師公會審查
(規定項目審查表操作手冊)

109.07.31 版

一、書表

1. 建造執照或雜項執照申請書.....	01
2. 規定項目審查表.....	04
3. 現地彩色照片.....	05
4. 起造人委託建築師之委託書(免由建築師者，免附).....	06

二、土地權利證明文件

5. 土地使用權同意書(限土地非自有者).....	07
6. 使用共同壁協定書(未使用共同壁者，免附).....	08
7. 土地登記(簿)謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符) ..	09
8. 地籍圖謄本或土地所有權狀影本(載明與正本相符)	10
9. 地上物拆除同意書(本次無委託拆除執照)	
10. 建物所有權狀或其他產權證明文件影本(載明與正本相符)....	11

叁. 審查重點

三、圖說

11. 地基調查報告

(建築基地全部或一部位於地質敏感區內且基地地質調查及地質安全評估結果報告經其他目的事業主管機關審查通過者，並應包括經審查通過之基地地質調查及地質安全評估結果報告及證明文件.....12

12. 建築法第三十二條規定之建築物工程圖樣及說明書.....15

~~13. 經預審者，其審定結果通知文件~~

(本次委託為非公眾一定規模以下，故先排除預審案件)

14. 建築線指示(定)圖或免指示(定)建築線證明文件.....16

15. 需經都市設計或都市更新審議案件，其審議通過之書圖及證明文件.....18

~~16. 特殊結構或設備之建築物其由經委託或指定之專家、機關、團體審查通過之工程圖樣及說明書~~

(本次委託為非公眾一定規模以下，故先排除結構外審案件)

17. 直轄市、縣(市)政府規定之查核項目(目前無須審查)

叁. 審查重點

四、基地條件限制

- 18. 套繪圖查核結果基地無違反規定重複建築使用.....19
- 19. 基地符合畸零地使用規則規定.....22
- 20. 基地符合禁限建規定.....25
- 21. 建築基地全部或一部位於地質敏感區內且無基地地質調查及地質安全評估結果報告經其他目的事業主管機關審查通過之證明檔者，其基地地質調查及地質安全評估結果報告.....32

五、土地使用管制

- ~~22. 農業用地申請建築時其申請人身分規定(目前無須審查).....35~~
- 23. 容積率、建蔽率、建築物層數或建築物高度規定值.....37
- 24. 都市計畫或區域計畫土地使用管制用途.....38
- 25. 都市計畫書或非都市土地開發許可計畫書附條件規定.....40
- 26. 建築物用途.....42
- 27. 直轄市、縣(市)政府規定之其他項目(目前無須審查)

六、附件

附件一：高雄市畸零地使用自治條例

附件二：高雄市政府工務局處理違反建築法事件裁罰基準

附件三：高雄市禁限建管制地區列表-1090226

附件四：建造執照加註事項表

肆.委審執行 議題討論與建議

- 備忘錄(重點項目審核表)
- 議題討論

肆.委審執行 議題討論與建議

■ 備忘錄(檢核表)

委審小組會依審查案件屬於較重要或容易遺漏之法令或規定製表，以提醒審查建築師檢核。

社團法人高雄市建築師公會建造執照及雜項執照(委審案) 重點項目審查表 (此表僅供委審建築師參考檢核用) 109.09.21 委審小組修				
【1.起造人】				
【2.建築地址】 【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號等 筆 【地址】				
檢查項目	檢查結果			
	有 (符合)	無 (不符合)	免	備註
書表 軍方禁限建(免審地段)				1. 位於免審地段，檢附軍方免審公文(含該地段)於卷宗內。
書表 法定空地套繪有無重複使用				1. 重劃後之土地，應無需查詢重測前之套繪資料，僅查詢目前土地與相鄰基地有無法定空地重複使用。
建築技術規則 私設通路				1. 原有私設通路透天重建案，其中部分戶數拆除後之重建申請，其私設通路寬度是否與現有技規第二條規定相符，若原有私設通路寬度未相符者，需自行退縮(不計入基地)。 <建築技術規則 設計施工篇第2條>
建築技術規則 私設通路(基地內通路)				1. 通路為單向出口，且長度超過三十五公尺者，應設置汽車迴車道。 <建築技術規則 設計施工篇第3條之1>
備註	1. 本表項目內容係針對委審過程有發生缺漏或建管抽查之重點項目，僅供提醒委審建築師參考，視審查案件易疏漏之缺失內容，不定期增修! 2. 本表由建築師公會存查，免檢附至建照卷宗。			
綜合查核及審查意見:				
審查建築師:				

地質敏感區線上查詢系統查詢結果

查詢列印檢查詢碼：016P06559415A751BA11866A883CB1C1054A6E9
 查詢時間：中華民國106年02月14日 22:51:05
 查詢地點：高雄市美濃區德美段56號
 查詢網址：http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/ gsb97-1/sys_2014b/

查詢範圍如下圖：

查詢結果：
 是 位於公告之地質敏感區內
 查詢區域位於地質敏感區面積約 0.00 平方公里
 地質敏感區種類：無

如「是」應檢討是否涉及地質法所稱「土地開發行為」，如有則應檢附「基地地質調查及地質安全評估結果報告」

地質敏感區查詢系統
http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys_2014b/

經濟部 令

發文日期：中華民國 105 年 04 月 13 日
 發文字號：經地字第10504601550號

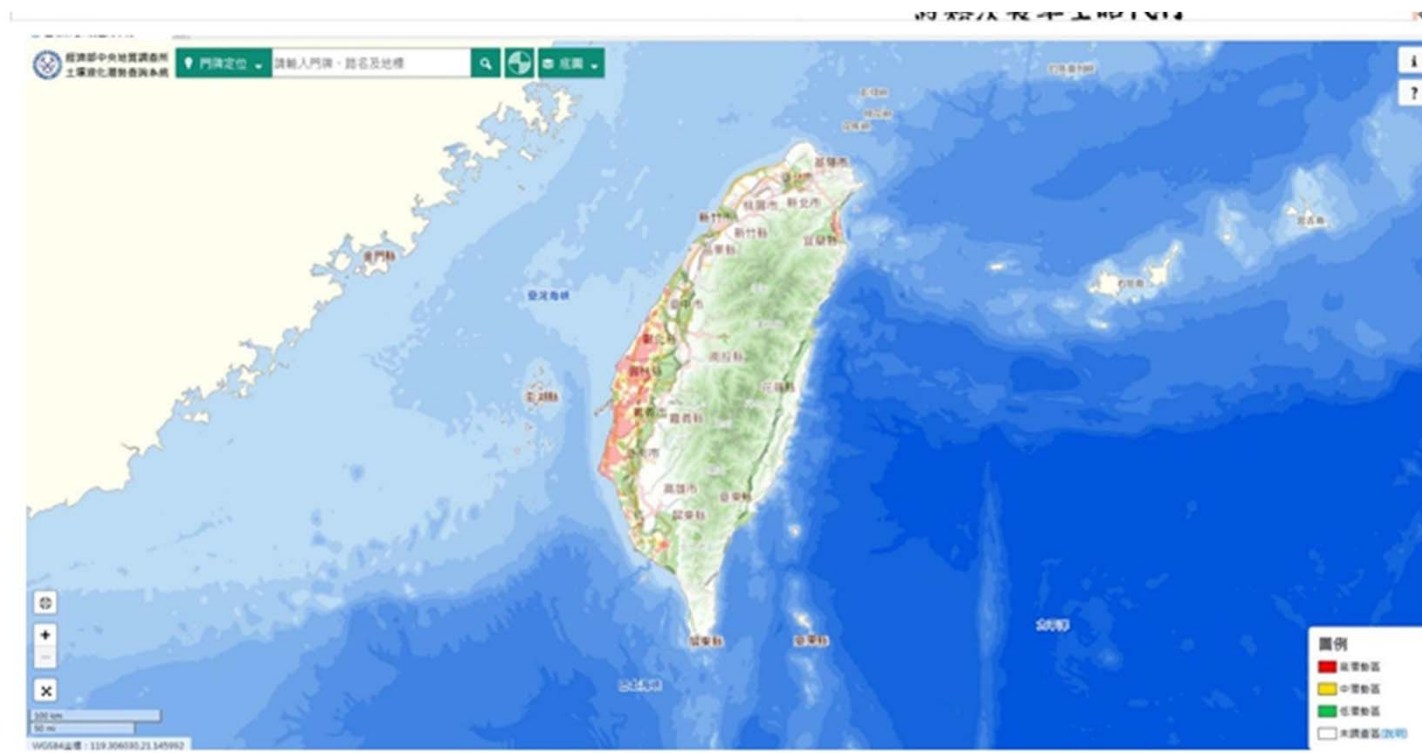


有關地質法第三條第七款及第八條所稱「土地開發行為」，指資源開發、土地開發利用、工程建設、廢棄物處置、天然災害整治或法令規定有關土地開發之規劃、設計及施工，而有下列情形之一：

- 一、依環境影響評估法第五條規定，應實施環境影響評估者。
- 二、應適用或準用土地使用分區變更規定，且其依相關法令規定須送審之書圖文件應由依法登記執業之應用地質技師、大地工程技師、土木工程技師、採礦工程技師、水利工程技師或水土保持技師辦理及簽證者。
- 三、應擬具水土保持計畫，且其依相關法令規定須送審之書圖文件應由依法登記執業之應用地質技師、大地工程技師、土木工程技師、採礦工程技師、水利工程技師或水土保持技師辦理及簽證者。
- 四、依建築法相關規定，應進行基地地下探勘者。

部長鄧振中公出
 政務次長卓士昭代行

請依 高雄市政府公布版本，勿以中央地質調查所版本查詢



<https://www.liquid.net.tw/CGS/Web/Map.aspx>

土壤液化區查詢，留意是否標示基地位置

肆.委審執行 議題討論與建議(以下開放討論)

■ 議題討論

議題1. 是否符合委審案件有否機制把關?

委審案件類型 EX 依技規設計施工編55條 增建昇降機案件。
前提也符合5樓以下，非公眾使用之店鋪住宅類...
是否可委審?

(屬於建照或雜照?)

(若有牽涉原有建物需變更使用?)

肆.委審執行 議題討論與建議(以下開放討論)

■ 議題討論

議題2.

案件可以審多少次複審?是否限制2次(9天內)?
何種狀況該案件駁回(6個月內需完成補正，是否只限一次?)，
案件駁回後再次掛件時費用需重新繳納。

建築法 第三十六條

起造人應於接獲第一次通知改正之日起六個月內，依照通知改正
事項改正完竣送請復審；屆期未送請復審或復審仍不合規定者，
主管建築機關得將該申請案件予以駁回。

9/28 建管掛號 ⇨ 9/28 排定初審 ⇨ 9/28 退回補正(退件)↵

10/12 建管重新掛號 ⇨ 10/12 排定複審 ⇨ 10/21 退回補正(退件)↵

類別	一般審驗案件計費方式
3. 變更設計(未增加造價)	法定工程造價萬分之三收取，每件最高 15,000 元，最低 3,600 元。
4. 變更設計(減少造價)	法定工程造價萬分之三收取，每件最高 15,000 元，最低 3,600 元。
註： 一、申請案件除自行註銷或經依建築法第三十六條予以駁回外， <u>書面審查以計費一次為原則，不受審查次數限制。</u> 二、 <u>委審案件計費方式係以法定工程造價為基準。</u>	

肆.委審執行 議題討論與建議

■ 議題討論

議題3.

案件兩人一組共同審查，審查時間控制? 第二人複審機制?

舉例 ...3小時的時限，若當天有4件，則甲建築師+乙建築師各分2件，甲案件審畢後是否有時間由乙建築師執行重點審查

(如1.法定空地有無重複使用?

2.土管規定:土管最新?退縮規定?建蔽容積?綠化?...等等

3.高市建管自治條例 如騎樓規定..

3.高市畸零地自治條例 畸零地尺寸檢討

4.都市計畫法高雄市施行細則 ...如住宅區/店鋪類使用一或二樓(路寬>15米) 以及分戶牆構造..

議題4.

委審案件核准後之抽查作業，目前由建管執行，往後是否由委審建築師執行?

建照委審 檢討座談會

其他議題 請踴躍提出討論

簡報結束 感謝參與