

臺中市建築管理自治法規之探討



服務單位：臺中市政府都市發展局

姓名：陳永欣、黃金安、江毅生

研究日期：九十五年一月起至九十五年八月

臺中市建築管理自治法規之探討

目 錄

摘 要	2
壹、前言	3
貳、臺中市建築管理自治法規概述	4
參、臺中市建築管理自治法規研定方向探討	6
一、在「落實合理化及在地化」方面	6
二、在「公私合力、共創多贏」方面	11
三、在「化繁為簡、創造特色」方面	13
四、在「公會參與、溝通無礙」方面	14
五、在「簡化流程、顧客導向」方面	14
肆、結論與建議	15
伍、參考文獻	19

摘 要

自從地方制度法實施後，授與地方政府部份職權，各縣市政府即積極訂定建築法規，包括建築管理自治條例、自治規則等作為地方建築管理之依據。自治法規增加地方的彈性措施，但地方與中央為訂定、修定、解釋法規耗費大量人力，同時亦某種程度造成地方區域間之法規障礙，間接影響產業投資環境。又由於建管業務法令規定複雜、專業性高、行政處理期程長以及標的價額高且攸關民眾權益等因素，建管機關經常受理陳情檢舉之事項，相關業務人員如處理不當易招致民眾質疑或反感。

本篇研究期能透過本市已制（訂）定完成之建築管理自治法規，與現行之建築管理機制，調查台中市現行建築管理自治法規種類並予整理，以及分析現況建築管理執行問題，探討政府建管業務政策及法規未來走向，進而提出未來台中市建築管理自治法規研定架構方向之建議，希望對於台中市「建築管理」的政策有所助益，朝向「友善健康的城市」的目標邁進。

臺中市建築管理自治法規之探討

壹、前言

近年來，為達成行政程序法保障人民權益，提高行政效能，增進人民對行政機關之信賴，建築法業已配合修正，將相關建築法規命令提昇至法律位階，並明確規定授權依據，以強化建管行政之法制依據。而為配合地方競爭特色，突顯各地特有的競爭優勢，建築法亦已授權各直轄市、縣（市）政府因地制宜訂定相關建築自治法規及組織功能彈性化等機制，以利各地建築特色的發展，進而提昇建築產業的整體競爭優勢。

臺中市建築管理業務隸屬臺中市政府都市發展局（以下簡稱本局），依「臺中市政府組織自治條例」第六條第一項第七款明定本局掌理住宅管理、都市規劃、都市設計、都市開發、建造管理及使用管理等事項，置五課一隊（住宅行政課、都市計畫課、都市更新發展課、建造管理課、使用管理課、違章建築拆除隊），業務攸關本市未來發展，且與市民權益息息相關。建築管理業務之執行，在都市計畫指導下，從建築許可之建照核發、施工中建築物管理、建築完成領得使用執照後之使用管理及違章建築之查報拆除等，涉及許多不同時段的作業程序，關係各種不同角色行為人之權益，故建築管理主管單位是政府與民眾接觸最頻繁，關係最密切的部門之一，且建築管理之良窳直接影響都市計畫之成敗。

由於建管業務法令規定複雜、專業性高、行政處理期程長以及標的價額高且攸關民眾權益等因素，建管機關經常受理陳情檢舉之事項，相關業務人員如處理不當易招致民眾質疑或反感。

本篇研究期能透過本市已制（訂）定完成之建築管理自治法規，與現行之建築管理機制，探討政府建管業務政策及法規未來走向

，希望對於本市「建築管理」的政策有所助益，朝向「友善健康的城市」的目標邁進。

貳、臺中市建築管理自治法規概述

實施建築管理，在維護公共安全、公共交通、公共衛生，增進市容觀瞻，為建築法第一條開宗明義所揭櫫的立法旨意。建築管理是貫徹都市計畫理想，健全都市發展之主要配合手段，因此建築法規必須配合都市成長，並考量環境保護、公共安全、公共交通、公共衛生及市民權益之保障等面向適時的配合檢討修正。

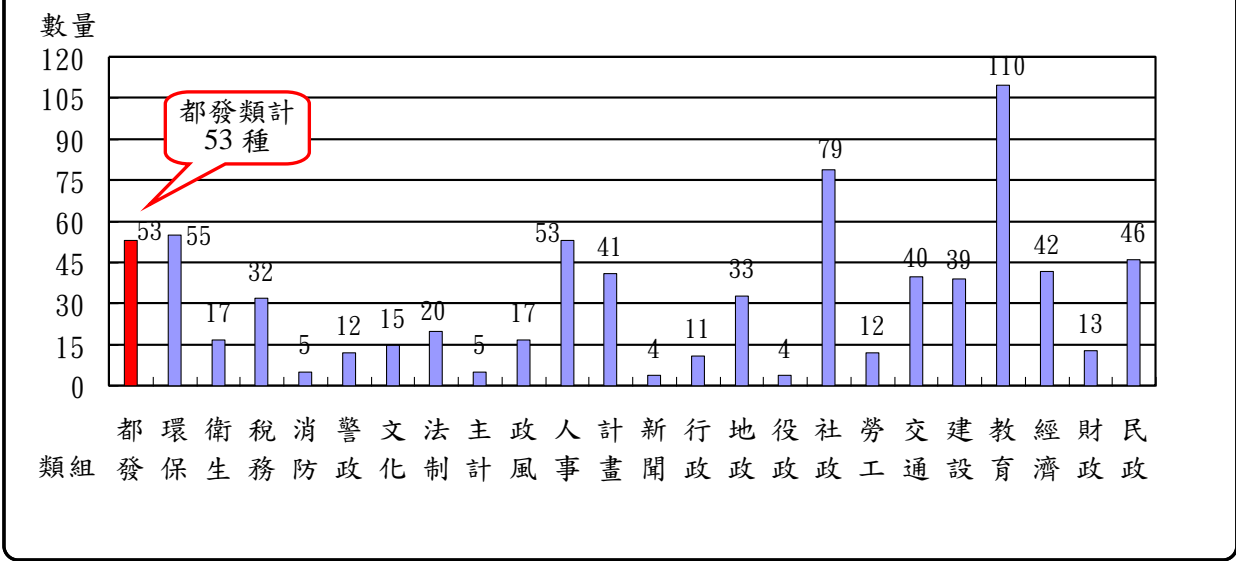
建築管理所賴以執行的最重要工具—建築法規，依地方制度法第二十五條規定：「直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）得就其自治事項或依法律及上級法規之授權，制定自治法規。自治法規經地方立法機關通過，並由各該行政機關公布者，稱自治條例；自治法規由地方行政機關訂定，並發布或上達者，稱自治規則」。

就建築管理而言，自從於 88 年間「地方制度法」及「台灣省政府功能業務與組織暫行條例」公布施行後，於建築法及其相關法規中，明定授權直轄市、縣（市）主管建築機關訂定自治法規之事項，本府亦積極推動建築管理自治法規的訂定。建管法規依其制（訂）定之主管機關區分，在中央為內政部，縣（市）為縣、市政府；綜觀本府依地方制度法所定就自治事項或依法律及上級法規之授權，以及配合精省作業，依業務調整承接原台灣省政府業務，透過建築管理授權地方自治事項，在兼顧公共安全的建築管理目標原則下，修正不合時宜的法令規定，研議簡化行政作業規定及推動建築管理法規合理化及在地化，逐步制（訂）定符合本市地方特性之建築管理相關自治法規，訂定過程均邀集建築師公會、建築開發商業同業公會、營造工程工業同業公會等相關公會及單位（團體）共同研議或召開公聽會參考各界意見以求週延，循法制作業程序辦理。

經統計本府都市發展局目前已制(訂)定完成之自治法規依其業務性質概可分類為都市計畫及都市設計類十四種、建築許可及綜合類十七種、施工管理類四種、使用管理類十八種，合計有五十三種之多，如附件一(網址：<http://law.tccg.gov.tw/>)，在本府各局室(類組)自治法規數量上列屬第四位，如圖一，如在加上本市四十餘種實施細部計畫地區之土地使用管理相關規定，數量佔本府之第二位(僅次於教育類)，由此可見建築管理相關法規繁多與複雜之特性。

茲以「臺中市建築管理自治條例」為例，本自治條例係依建築法第一百零一條規定制定，全文計四十七條，自中華民國 91 年 11 月 14 日府法規字第 09101690562 號令公布後，配合地方特色及參酌相關公會反映事項、專家學者及市政建設座談會建議案，多次召會討論、舉辦公聽會廣納各界意見，復於民國 92 年 10 月 31 日府法規字第 09201719572 號令、94 年 3 月 25 日府法規字第 0940052049 號令、95 年 1 月 20 日府法規字第 0950013802 號令、95 年 7 月 21 日府法規字第 0950140750 號令計有四次修正部分條文在案。概分為第一章總則篇，第二章建築許可篇，第三章建築基地篇，第四章建築界線篇，第五章施工管理篇，第六章使用管理篇，第七章拆除管理篇，第七章之一罰則篇，第八章附則篇，該自治條例為本市實施建築管理，維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻之重要自治法規，另有依上開自治條例授權訂定之相關自治規則，如「臺中市建築物施工管制辦法」、「臺中市建築物及雜項工作物造價標準」、「臺中市臨時性展演設施許可及管理辦法」等六種，詳如附件二。另本市依建築法授權地方主管建築機關制(訂)定之自治法規，計有十五種，詳如附件三。

臺中市政府各局室(類組)自治法規數量表較圖



資料來源：臺中市政府法制室

圖一：臺中市政府各局室(類組)自治法規數量表較圖

參、臺中市建築管理自治法規研定方向探討

今日的各项建築管理工作，要能充分掌社會脈動，放眼未來預為擘劃，以引導業者及教育民眾走向，如僅以嚴刑峻罰強力取締不但勞民傷財且無法長久，徒惹民怨，故本文提出應從「友善的建築管理」出發，並以「落實合理化及在地化」、「公私合力、共創多贏」、「化繁為簡、創造特色」、「公會參與、溝通無礙」、「簡化流程、顧客導向」五大面向來檢視本市建築管理自治法規尚應加強研定之方向以開啓建築管理良性循環的大門。

一、在「落實合理化及在地化」方面

一般建管法規給人的印象，多是陳舊僵化、墨守成規，缺乏彈性應變及創新之作為，故本文建議應由觀念的建立、工作的修正並配合各界及專業團體之意見，修正不合理之法規並考量本市之實際

需求，建立落實在地化之法規。茲就現行重要法規建議修正方向簡述如下：

一、臺中市建築管理自治條例【註一】

(一) 應明確規範土木包工業承造建築工程或雜項工程規模及範圍

參酌內政部 93 年 2 月 23 日台內營字第 0930082037 號函說明二釋示略以『...土木包工業承攬工程得參照原土木包工業管理辦法規定，其中有涉建築工程者，自應依建築法及各直轄市、縣（市）政府建築管理自治條例辦理』、內政部 93 年 12 月 14 日「營造業承攬工程造價限額、工程規模範圍、申報淨值及一定期間承攬總額認定辦法（草案）」第二條第九次協商會議結論略以：『...是土木包工業其承攬工程之規模範圍可由直轄市、縣（市）政府定之，以適應當地需求。...』及高雄市、台南市、花蓮縣建築管理自治條例之現有規定，建議修正本自治條例第二條，增訂第三項（草案）有關土木包工業承造建築工程或雜項工程規模、範圍之規定：「第一項各款規定範圍以外應由建築師設計、監造之非供公眾使用建築物或雜項工作物，其工程造价在六百萬元以下、高度在一〇·五公尺以下，且樓層在三樓以下無附建地下室者，得由土木包工業承造。」（修正第二條）

(二) 增訂騎樓、無遮簷人行道、迴廊及帶狀開放空間得設置綠美化設施、街道家俱其設置管理辦法之授權條文

騎樓及無遮簷人行道之設置功能，除供公眾一般通行外，考量本市已逐步邁向國際化都市，為豐富都市景觀風貌與建構多元變化、舒適便利、休閒趣味之人行空間，建議於本自治條例增訂第十五條之一第四項：『騎樓、無遮簷人行道、迴廊及帶狀開放空間得設置綠美化設施、街道家俱，其管理辦法由本府另定之』之授權條文。（修正第十五條之一）

- (三) 為應臨時建築物之管理需要，訂定『臨時性之建築物許可、施工及使用管理辦法』之授權條款

依建築法第九十九條第一項規定，臨時性建築物經直轄市、縣（市）主管建築機關許可者，得不適用本法全部或一部之規定。同條第二項並規定其許可程序、施工及使用等事項之管理，得於建築管理規則中定之。由於臨時性建築物範圍包含公共設施保留地臨時建築、臨時展演設施等，並因應未來臨時性建築物多元型態發展，有必要予以適度納入管理，建議將本自治條例第四十二條第四項原條文『臨時性展演設施許可及管理規定，由本府另定之。』修正為：『臨時性之建築物許可、施工及使用管理辦法，由本府另定之。』以適應現有及未來臨時建築物之管理需要。（修正第四十二條）

- (四) 增訂建築法九十二年六月五日修正公佈前業已設置之招牌廣告及樹立廣告，應於一定期限內向本府申請審查許可

建議增訂第四十四條之一，針對建築法九十二年六月五日修正公佈前業已設置之招牌廣告及樹立廣告，應於一定期限內向本府申請審查許可，違反者將比照建築法第九十五條之三規定，處建築物所有權人、土地所有權人或使用人新台幣四萬元以上十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，得連續處罰。必要時，得命其限期自行拆除。（修正第四十一條之五）

- (五) 增訂一定規模以下之違規廣告物其處罰條款

建築法修正公布後，對於修正前業已設置之一定規模以下廣告物，於管理法令尚有疏漏，為健全本市招牌廣告及樹立廣告之管理制度，建議增訂第四十四條之一規定，理由說明如下：

建築法業於 92 年 6 月 5 日修正公布，其中第九十七條之三

第一項規定：「一定規模以下之招牌廣告及樹立廣告，得免申請雜項執照。」第九十七條之三第二項規定：「招牌廣告及樹立廣告之設置，應向直轄市、縣（市）主管建築機關申請審查許可，直轄市、縣（市）主管建築機關得委託相關專業團體審查，其審查費用由申請人負擔。」第九十五條之三規定：「本法修正施行後，違反第九十七條之三第二項規定，未申請審查許可，擅自設置招牌廣告或樹立廣告者，處建築物所有權人、土地所有權人或使用人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，得連續處罰。必要時，得命其限期自行拆除其招牌廣告或樹立廣告。」故該法修正前業已設置之既有違規廣告物並無第九十五條之三之適用。

另建築法第七條規定招牌廣告及樹立廣告係屬雜項工作物，同法第二十五條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。」故建築法公布實施前設置之一定規模以上違規廣告物，未經許可擅自設置時，得依違章建築認定予以強制拆除。再者一定規模以下免申請雜項執照之廣告物，經本局於九十三年十二月三日以府都管字第 0930199445 號函釋營建署是否得以強制拆除，經營建署九十三年十二月二十日營署建管字第 0930076646 號函釋示：「一定規模以下免申請雜項執照之招牌廣告及樹立廣告，非屬違章建築處理辦法之適用，應無依違章建築處理辦法之規定予以查報拆除之適用。」故一定規模以下之違規廣告物目前尚無有效法令可約束。（修正第四十四條之一）

二、臺中市畸零地使用規則

為避免土地在開發過程中因為過於狹小或不規則無法充分建築

使用，影響都市土地細分，造成土地資源的浪費，依建築法第四十六條規定訂定本使用規則以期土地能有效利用。

本市畸零地使用規則與原台灣省畸零地使用規則最大修正處，在於回歸建築法第四十四條：「直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」之規定，建立建築基地申請建築許可得以有效利用的最小基地規範以及土地所有權人調處的程序規定。同時回歸建築法係指基地本身畸零狹小不得建築之管制，而非間接限制鄰地建築之規定。

依臺中市畸零地使用規則第七條規定：「面積狹小之基地非經補足所缺寬度、深度，地界曲折之基地非經整理，除計入法定空地外，不得配置建築。」放寬建築基地已達最小寬深，但境界線曲折時該畸零地形之建築管制。

惟目前對於非位於最小寬度及深度範圍之裡地，受限於建築法之授權不足，尚無法於畸零地使用規則訂定處理方式，為使公有裡地之有效利用，宜提昇法令位階以自治條例制定，應可解決公有裡地合併使用之執行問題。

三、臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點

政府為配合都市發展，並解決日趨嚴重的停車問題，獎勵建商或起造人於建造時依縣市建築物增設停車空間鼓勵要點的規定，在政府以增加樓地板面積等為鼓勵條件之情形下，所設置之停車位，即為獎勵停車位。亦即係指建築物依都市計畫書、建築技術規則及其他有關法令規定所應附設停車空間樓地板面積外另行增設之停車空間。

獎勵停車位通常是用於停車位不足的區域，鼓勵提供公眾停車使用，政府以放寬容積率的方式，鼓勵建商增設室內車位空間，增設的停車空間得獎勵允建高度或得不計入容積。

惟近來都市迅速之發展，現行鼓勵規定已淪為業者爭取放寬容積率及獎勵允建高度之規劃手法，更有於領得使用執照後即將停車空間擅自變更供居室使用，嚴重違反社會公益及打擊政府威信，實已兩敗傷。本文建議應全盤再檢討鼓勵停車使用設置之合理性及公益性，包含建築物之樓層數、高度、樓地板面積之核計標準或其他限制事項，或於規劃上即應考量應要求集中設置並有獨立出入之管制，以利日後可獨立供公眾使用之可行性。

二、在「公私合力、共創多贏」方面

公共事務的推行，除了政府親自推動外，民間參與亦成大勢所趨，而為先進國家陸續推行。建築管理業務錯綜複雜，具有高度的專業性與技術性，如能藉由民間專業團體協助推動，除可解決目前建管人力不足問題外，亦可共創多贏局面。茲就現行執行情形探討分析如下：

一、本市建築物室內裝修圖說審查、竣工查驗業務由內政部指定審查機構中之台灣省建築師公會台中市辦事處辦理

為配合中央政策結合公私協力理念，自九十三年十二月一日起本局已將室內裝修審核及查驗業務由經內政部指定建築物室內裝修之審查機構（台灣省建築師公會台中市辦事處）辦理，希誘發政府公權力與民間社會力的相互加值，以擴大服務市民。

考量公益及服務原則，有關審查費用之計算與收取依建築物室內裝修管理辦法第七條規定，係以使用者付費為原則，由申請人繳納。對於變更使用執照併案辦理室內裝修之案件，申請人得選擇向

審查機構或本局申請室內裝修審核及查驗，其他不涉及變更使用執照審查之建築物室內裝修審查申請案件，則依建築物室內裝修管理辦法及臺中市建築物室內裝修審核及查驗作業規範之規定由台灣省建築師公會台中市辦事處辦理。

實務上而言，大多室內裝修申請案係併同變更使用用途而申請，惟受限中央法令僅得將建築物室內裝修圖說審查、竣工查驗業務委外辦理，單僅室內裝修案件數不多，對委外之執行成效有限，為提昇成效，宜取得變更使用用途委外之法源，併同實行，以竟其功。

二、臺中市建築管理自治條例中增訂授權條款

鑑於建管人力不足及專業技術審核考量，本府前於 93 年 8 月起辦理建造執照申請案得交由台灣省建築師公會台中市辦事處協檢，目前之協檢制度係以臺中市建築師公會臺中市辦事處以協助其會員之角度出發，由公會派員審核後始向本府掛號申請審查，前因礙於尚無法源依據，故本府與公會並未訂定相關契約書。

建管業務委外辦理，並非責任的推卸，所移轉的是審查例行工作，至於考核管理，仍是屬於主管機關份內的事，基於公私合力、共創多贏的理念，建議於本自治條例第四十四條之二增訂委外審查、勘驗及依公寓大廈管理條例第五十七條第一項規定見證點交事項之法源條文，並明定委託審查、勘驗、見證點交及費用標準由本府另定之。(修正第四十四條之二)

三、臺中市建築管理自治條例明定有關自治條例解釋事項應通知本市相關公會，以藉助其公會團體力量協助法令宣導事宜

建議修正本自治條例有關自治條例解釋事項，除原規定應通知本市建築師公會、營造業公會、建築開發商業同業公會外，增列本

市土木包工商業同業公會、廣告工程商業同業公會及其他相關公會，以藉助其公會團體力量協助法令宣導事宜。(修正第四十六條)

四、與相關公會成立建築師、專業技師免費諮詢櫃台，服務市民

目前本局與台灣省建築師公會台中市辦事處每天上班日均有承辦人員及建築師公會指派建築師共同成立建築師諮詢櫃台，每日上午九時至十二時提供建管相關法令諮詢、以及申辦案件進度查詢等作業。

惟建管業務非僅建築師之專業技術即可完成，尚需土木技師、結構技師等相關專業技師之配合，建議應積極與各相關業技師公會協調，爭取派員進駐，以擴大服務市民，除可提昇公會正面形象並可減輕本府同仁工作負擔。

三、在「化繁為簡、創造特色」方面

本市目前已有四十餘種細部計畫地區之土地使用管理相關規定，各區規定不盡相同，致造成在執行或認定上困擾。例如在用語定義、土地使用分區限制、退縮建築、停車空間、景觀及綠化原則、招牌廣告物、都市設計審查等規定上即待整合，以做為本市其他細部計畫在訂定土管要點時能有所遵循讓民眾及業者能易於查詢了解本市之投資環境。

建議對於建管法規上位計畫研定「台中市細部計畫土地使用管制要點(專案通盤檢討)」，整合本市土地使用管制規定，化繁為簡，讓民眾及業者能易於查詢了解本市之投資環境，並形塑本市城鄉特色。

另為創造本市城鄉風貌特色，型塑都市廣場意象，宜鼓勵建築基地於街角留設開放空間(街角廣場)供公眾使用、設置公益性設施、空地綠美化者，宜有獎勵優待措施。

四、在「公會參與、溝通無礙」方面

建管相關自治法規應以民意為依歸，因為法規之能落實執行實有賴於各界之支持與配合，尤其在建築管理的領域中，基於其專業性技術性，各專業團體及相關公會如建築師公會、建設公司、營造業廠商等是主要的顧客，更是主管機關與一般市民溝通的橋樑。

目前建立之「復核會議」及「建築法規小組」溝通平台，對於自治法規之研訂與執行遇到疑義或爭議需釋疑時，均可透過該機制解決爭議。

一、復核會議

依「建造執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點」第八點規定辦理。提供建築師與本局意見溝通之平台，實施至今反應及成效良好。

二、建築法規小組

依本市建築管理自治條例第四十三條規定：本府設建築法規小組，其職掌如下：一、研訂本市建築自治法規。二、處理建築法規適用疑義事項。前項法規小組成員由相關業務單位主管及超過半數具有法規素養之民間專業人士組成。

經擬訂「臺中市政府建築法規小組設置要點」，明定建築法規小組成員之組成、幕僚組織及其權責、會議之召開方式等，以研訂本市建築自治法規及處理建築法規適用疑義事項，對本市建築管理自治法規之研訂助益甚大。

五、在「簡化流程、顧客導向」方面

建議透過法規合理授權，全面檢視並積極研訂簡化流程與符合顧客導向之自治法規，茲擇要建議如下：

一、台中市建築物免辦變更使用執照規則

臺中市政府為簡化市民辦理建築物變更使用執照程序，已依據建築法第七十三條授權規定，擬定「台中市建築物免辦變更使用執照規則」，對於同一戶建築物，使用類組與使用執照登載之類組不符，除出入口、走廊、樓梯外，未變更主要構造、防火區劃、停車空間及防空避難設備者，得依本規則規定免辦理變更使用執照。並對現行「臺中市營利事業登記建築物用途登記審查作業規定」內容中部分用途類組再予放寬，以提昇市民變更使用建築物之便利性。

二、臺中市公寓大廈管理維護使用空間設置辦法

本辦法係依據 92 年 12 月 31 日總統華總（一）義字第 09200243911 號令修正之公寓大廈管理條例第五十六條第五項之授權規定訂定。針對本市於中華民國九十三年一月一日以前已領得使用執照之公寓大廈，得依本辦法設置一定規模、高度之管理維護使用空間，並不計入建築面積及總樓地板面積。俾供本市各公寓大廈設置管理維護使用空間有所依循，並利本府執行公寓大廈之建築管理。

三、「臺中市營建剩餘資源及處理場所管理自治條例」

建議明定餘土如屬可直接利用物料，得以逕為交易方式處理，並免于流向管制，如屬公共工程應納入契約辦理。一定數量以下餘土處理得簡化管理，並增訂授權條款（建議修正第八、十四條）。另建議增訂遠端監控機制協助流向查核規定，朝簡化稽查流程並可減輕本局人力負擔。（第十一條）

肆、結論與建議

一、結論

（一）自民國 88 年 1 月 25 日公布「地方制度法」及自 89 年 12 月 20

日總統公布修正「建築法」第二條主管機關，授與地方政府部份職權至今，本局目前已完成建築法規整體構架，包括建築管理自治條例及相關自治規則等作為本市建築管理之依據。

- (一) 建築管理業務有其專業及複雜性，必須因時因地制宜，如果制(訂)定硬梆梆不合時宜的自治法規，將造成地方發展障礙，必須建立有效管理機制加上建築市場的自律，才能更具競爭力。
- (二) 建築管理面對環境的發展趨勢及地方競爭時代的迫切需求，未來建築管理的時代趨勢，應積極建立永續發展的建築環境及推動因地制宜的彈性機制，以提昇優質生活及強化競爭優勢。

二、建議具體措施

(一) 強化建築管理之法律化基礎

為達成行政程序法保障人民權益，提高行政效能，增進人民對行政信賴之目標，將現行建築相關法規命令提昇至法律位階，並明確規定授權依據，以強化建管行政之法制依據。另有關於授權規定明確化，使授權訂定的法規之目的、內容及範圍具體明確，以保障人民權益，提高行政效能，增進人民對行政信賴。

(二) 中央與地方應各有其權限

對於具全國應有一致性之管理方式者，應由中央統一訂定，涉及地方特色者應授權由各縣市政府自行訂定，以建立友善的投資環境，減少法規繁複產生之障礙。如營建剩餘資源及處理場所之管理是涉及跨區域性之問題，以現行由各縣市政府自行訂定實為不妥，造成執行及管理落差，業者難以遵循。又如「免由建築師設計、監造及營造業承造之建築物或雜項工作物」應如同建築師管理、營造業管理由中央明定為宜。

- (三) 自治法規增加地方的彈性措施，但地方與中央為訂定、修定、解釋法規耗費大量人力，同時亦某種程度造成地方區域間之法

規障礙，間接影響產業投資環境。又地方法規如過於繁瑣，應予簡化，以避免影響投資環境，並應落實責任簽證制度，簡化審查程序。

(四) 加強都市設計、景觀設施、廣告物管理機制

都市設計、景觀設施、廣告物之管理政策應授權地方政府訂定自治法規，以因應各類型廣告物之設置，並得以建構因地制宜之城鄉風貌改造及有效改善都市景觀環境。

(五) 組織再造新思維

面臨全球化、資訊化競爭時代的挑戰，建議應積極推動本府組織再造工程，不斷改革創新，加強便民服務，使本府有限之人力資源，作最有效的配置和運用，提昇整體競爭力，維持發展優勢。在建管業務簡化及效率提昇方面，應以落實「民間能做，政府不做」、「地方能做，中央不做」之政策指示，並達成建管業務簡化及效率提昇之目標。

本府組織宜配合時代趨勢、適應現代社會發展。利用地方制度法賦予直轄市、縣(市)政府組織之自主權限，使組織功能更有彈性，以反應本市特色與市長施政理念。

(六) 建構全面化之建管電子網路作業系統

包含違建查處、廣告物查處、建築物套繪、建築圖說以電子檔格式建置等，達成連線作業之目標，以即時掌控處理各項建管業務，推動網路申請與處理作業，提昇建管服務品質。

(七) 建築管理檔案應予減量、加強文件電子化之作業。

因應電子化時代，未來應以檔案減量、文件電子化管理，以減少資源浪費。

(八) 促進建築行為人之自律化管理及加強建築行為人的罰則

行為規範之法規命令，往往是採最低標準，對於品質的提昇，缺乏積極性。因此，為提昇效率及品質，應建立自律的管理機制，而自律化的管理，需立於民主化及自主性的管理機制下。

若行為人違反規定，依法應責成行為人限期自行改善，若負有行為或不行為義務，經於處分書或另以書面限定相當期間履行，逾期仍不履行者，得結合行政執行法之規定，由執行機關依間接強制或直接強制方法執行之，以促使建築行為人自律化之管理得以落實。

目前草擬之違章建築收費自治條例，其制定要旨即為強化建築行為人的罰則，落實管理的民主性，並促進管理的自主性，以提昇建築管理之品質。

(九)彙整建管法令與解釋令

目前雖於本府法制室網站均可查詢各類法規，仍建議積極整編建築管理自治法規與相關解釋令彙編成冊，供相關單位、承辦同仁及市民參用，並定期修編，以便利各界使用。

(十)加強宣導法令供各界瞭解及遵循

為落實維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻的目標，唯有透過合理有效制度之運作，始能發揮最大效能。目前，建築管理自治法規的建立雖已趨周延，然徒法不足以自行，仍有賴於民眾守法觀念的建立及政府貫徹執法的決心，故建議於定期記者會或與各相關公會、團體加強溝通宣導始能達成此基本目標。

伍、參考文獻

- 一、台中市法制作業手冊（台中市政府法制室 2005 年）
- 二、第一屆縣市地方自治建築管理作業研討會成果報告（2005 成果報告）
- 三、「台中市細部計畫土地使用管制要點（專案通盤檢討）案（草案）」（台中市政府都市發展局）
- 四、台中市政府都市發展局施政白皮書（2006 年）

【註一】：有關臺中市建築管理自治條例建議修正條文業已依法制作業程序於中華民國 95 年 7 月 21 日府法規字第 0950140750 號令修正第 2 條、第 4 條、第 15 條之 1、第 20 條、第 39 條、第 41 條之 6、第 41 條之 7、第 42 條及第 42 條之 1 條文在案，特此說明。

附件一：臺中市政府建築管理自治法規種類

I、建築許可及綜合類

自治法規名稱	公布（修訂）日期	備註
臺中市建築管理自治條例	中華民國九十一年十一月十四日府法規字第0九一0一六九0五六二號令公布 中華民國九十二年十月三十一日府法規字第0九二0一七一九五七二號令修正 中華民國94年3月25日府法規字第0940052049號令修正部分條文 中華民國95年7月21日府法規字第0950140750號令修正第2條、第4條、第15條之1、第20條、第39條、第41條之6、第41條之7、第42條及第42條之1條文	
臺中市建築物及雜項工作物造價標準表	中華民國九十二年四月二十一日府法規字第0九二00五五二三七二號令頒發 中華民國九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正附註二	
臺中市特殊結構建築物委託審查辦法	中華民國九十二年七月二十一日府法規字0九二00七二二0二號令發布全文八條 中華民國九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正部分條文	
臺中市興辦公共設施拆餘合法建築物就地整建辦法	中華民國九十二年四月二十一日府法規字第0九二00五五二四七二號令頒發全文十三條 中華民國九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正第七條條文 中華民國94年6月30日府法規字第0940108286號令發布修正第四條及第七條條文	
臺中市建築物增設停車空間鼓勵要點	中華民國九十年六月八日臺中市政府九十府工建字第六七0三七號函頒發 中華民國94年7月22日府都建字第0940114971號函修正第三點、第四點、第九點條文	
臺中市違章建築物補辦建築執照辦法	中華民國九十二年七月二十一日府法規字第0九二00七一九一二號令發布全文八條 中華民國九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正第三、六條條文	
臺中市高氣離子混凝土建築物善後處理辦法	中華民國九十年九月十九日臺中市政府九十府行法字第一三0四一三號令發布全文九條 中華民國九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正第三條條文	

臺中市畸零地使用規則	中華民國九十一年十二月十七日府法規字第0九一0一八一八九二二號令發布 中華民國九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正第十三條條文	
臺中市公有畸零地合併使用證明書核發基準	中華民國九十二年四月十八日府工建字第0九二00五五三六九二號令頒發全文六點	
臺中市畸零地調處及徵收作業要點	中華民國八十年十一月二十七日臺中市政府府工建字第一一七七00號函頒發 中華民國94年7月22日府都建字第0940114971號函修正第三點、第四點、第九點、第十一點、第十三點、第十四點及第二十二點條文	
臺中市九二一震災災區原地重建建築管理簡化作業要點	中華民國九十二年四月十日府工建字第0九二00五一六五九號函公布 中華民國九十二年八月二十七日府工建字第0九二0一三一七二號函修正 中華民國94年10月18日府都建字第0940183022號函修正	
臺中市臨時性展演設施許可及管理辦法	中華民國九十三年六月三日府法規字第0九三00八二九五一二號令發布全文十四條 中華民國九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正部分條文	
臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例	中華民國九十三年八月三十一日府法規字第0九三0一三四一一二二號令發布全文九條並「廢止臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用辦法」 中華民國94年4月20日府法規字第0940068625號令修正第六條條文	
臺中市市地重劃區整體性防火間隔留設及變更原則	中華民國九十三年五月二十八日府工建字第0九三0八四五四三二號令 中華民國94年7月22日府都建字第0940114971號函修正第二點條文	
臺中市政府建築法規小組設置要點	中華民國九十三年九月十七日府都建字第0九三0一五0三一七號函頒發全文十二點	
臺中市公寓大廈管理維護使用空間設置辦法	中華民國94年9月21日府法規字第0940168609號令發布全文	
臺中市干城及豐樂里附近細部計畫地區建築物附設停車空間繳納代金要點	中華民國八十六年二月二十一日臺中市政府府工都字第二二0一四號函頒發	

II、施工管理類類

自治法規名稱	公布（修訂）日期	備註
臺中市建築物施工管制辦法	中華民國九十二年七月二十四日府法規字第0九二0一0六四一二號令發布全文三十九條 中華民國九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正部分條文及附表二、三及附表四	
臺中市營建剩餘資源及處理場所管理自治條例	中華民國九十二年十月七日府法規字第0九二0一五五一四三二號令發布全文五十四條 中華民國94年1月28日府法規字第0940019703號令修正部分條文	
臺中市建築工程剩餘資源申報作業辦法	中華民國九十三年六月四日府法規字第0九三00八八五五六二號令發布全文十條 中華民國九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正第二、八條條文及附表二、三及附表五 中華民國94年5月13日府法規字第0940082105號令修正第三、四條及第六條條文並修正附表一、二、四、五、六、七、八	
臺中市營建剩餘資源處理場所餘土場外直接轉運作業辦法	中華民國九十三年六月四日府法規字第0九三00八八五五0二號令發布全文十條 中華民國九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正第三、四條及附表二 中華民國94年5月13日府法規字第0940084229號令修正第四條條文	

III、使用管理類

自治法規名稱	公布（修訂）日期	備註
臺中市建築物免辦理變更使用執照規則	中華民國九十三年六月四日府法規字第0九三00八二九五六二號令發布全文七條 中華民國九十三年九月一日府法規字第0九三0一三六五一四二號令修正第三、四條 中華民國94年9月2日府法規字第0940156581號令發布修正	
臺中市建築物室內裝修審核及查驗作業規範	中華民國九十年二月二十六日臺中市政府九十府工建字第2470二號函頒發全文十四點 中華民國九十三年七月十四日府工建字第0九三0一一一一四六二號令修正 中華民國94年7月22日府都建字第0940114971號函修正第四點、第五點、第六點、第八點、第九點、第十點、第十一點及第十三點條文	
臺中市特定目的事業停止供水供電及強制拆除作業要點	中華民國八十八年九月一日臺中市政府八八府工建字第一二三0九六號函頒發 中華民國八十九年十月二十六日臺中市政府八九府工管字第一五0九五四號函修正全文十六點 中華民國八十九年十一月十五日臺中市政府八九府工管字第一五五一九四號函修正 中華民國94年7月22日府都建字第0940114971號函修正第八點、第九點、第十點、第十一點、第十二點、第十四點條文	
臺中市建築物恢復使用及供水供電審查作業要點	中華民國八十七年七月十六日臺中市政府八七府工建字第九九四八五號函頒發 中華民國九十年九月十四日臺中市政府九十府工管字第一三00一二號函修正 中華民國94年7月22日府都建字第0940114971號函修正第三點、第四點、第五點、第六點、第九點、第十點條文	
臺中市政府執行違規建築物構造設備強制拆除作業注意事項	中華民國九十年一月十日臺中市政府九十府工管字第00五三五七號函頒發全文十一點 中華民國94年7月22日府都建字第0940114971號函修正第二點、第三點、第五點、第六點、第十點、第十一點條文	
臺中市違章建築拆到不堪使用尺度認定基準	中華民國八十九年九月六日臺中市政府府工建字第一二一九0七號函頒發全文三點	

臺中市營利事業登記建築物用途審查作業規定	中華民國九十三年一月七日府工管字第0九三0000一六八號頒發全文十二點	
臺中市未領得使用執照建築物申請接用水電許可辦法	中華民國九十二年十月二十日法規字第0九二0一六五二七三二號令發布全文七條 中華民國九十三年九月二十二日府法規字第0九三0一四九八三九二號令修正第二、四條及第五條條文 中華民國94年9月2日府法令字第0940156580號令發布修正第4條條文	
台中市政府取締違規廣告物督導小組設置要點	中華民國九十二年六月二十五日府工管字第0九二00九五二九二號函頒發全文七點 中華民國94年7月22日府都建字第0940114971號函修正第四點條文及附表	
臺中市公共建築行動不便者使用設施改善諮詢審查小組組織及作業規定	中華民國八十七年八月一日臺北市政府八七府工建字第一0七六八七號函頒發	
臺中市公共建築無障礙環境分類、分區、分期改善執行計畫	中華民國八十九年八月十八日臺中市政府府工管字第一一0八八八號函頒發全文七點	
臺中市政府辦理建築物公共安全檢查違法案件處理注意事項	中華民國八十九年一月二十四日臺中市政府八九府工管字第九0四八五一號函頒發 中華民國八十九年三月十四日臺中市政府八九府工管字第一九四七0號函修正 中華民國八十九年四月十四日臺中市政府八九府工管字第三八二四九號函修正 中華民國九十年十月二日臺中市政府九十府工管字第一三六八六七號函修正全文十六點 中華民國94年7月22日府都建字第0940114971號函修正第一點、第五點、第七點、第十六點條文	
臺中市違規廣告物執行查報拆除作業要點	中華民國九十年八月三日臺中市政府九0府工管字第一0七四0六號函頒發全文六點 中華民國94年7月22日府都建字第0940114971號函修正第二點條文	
臺中市申請設置招牌廣告物及樹立廣告物執行要點	中華民國九十年七月二十三日臺中市政府九十府工管字第一0一0七七號函頒發全文十點	

臺中市建築物辦理技師執業登記房屋證明作業要點	中華民國九十年四月二十五日臺中市政府九十府工管字第五六六八三號函頒發全文八點 中華民國94年7月22日府都建字第0940114971號函修正第七點條文	
臺中市建築物公共安全檢查申報案件複查執行要點	中華民國八十九年五月十日臺中市政府八九府工字第五五〇四四號函頒發全文九點 中華民國94年7月22日府都建字第0940114971號函修正第二點、第三點、第五點、第六點、第九點條文	
臺中市國民住宅管理維護基金動支要點	中華民國八十六年十一月三日臺中市政府八六府宅管字第一五〇三四五號函頒發 中華民國九十年四月二十七日臺中市政府九十府工宅字第五八二四七號函修正 中華民國九十一年一月三十日臺中市政府九一府工宅字第0九一〇〇一六一四八號函修正	
國民住宅社區管理維護辦法臺中市補充規定	中華民國八十八年一月二十二日臺中市政府八十八府管字第0一一三〇八號函頒發全文二十二點 中華民國九十三年十二月十六日府都住字第0九三〇二〇八八六〇號函修正 中華民國94年10月5日府都住字第0940185839號函修正	

IV、都市計畫及都市設計類

自治法規名稱	公布（修訂）日期	備註
臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點	中華民國八十八年五月二十九日臺中市政府八八府工建字第七四八五一號函頒發 中華民國八十八年十一月十日臺中市政府八八府工建字第一五六二七二號函修正 中華民國九十一年二月二十六日臺中市政府九一府工發字第0九一00二六九一0號函修正 中華民國九十三年二月十日府工發字第0九三00二0一三八號函修正	
臺中市社區規劃師諮詢委員會設置要點	中華民國九十年八月二十七日臺中市政府九十府工都字第一一九一三一號函頒發 中華民國94年7月22日府都建字第0940114971號函修正第三點條文	
臺中市都市設計審查委員會設置要點	中華民國八十九年四月十四日臺中市政府八九府工發字第四一五八九號函修正全文九點 中華民國94年7月22日府都建字第0940114971號函修正第二點、第五點條文	
臺中市徒步區管理維護辦法	中華民國八十九年十二月二十七日臺中市政府八九府行法字第一八二六0一號令發布全文十四條 中華民國九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正第四、六及十三條條文	
臺中市都市更新及都市發展建設基金收支保管運用辦法	中華民國94年5月23日府法規字第09400893622號令發布全文八條	
臺中市都市更新自治條例	中華民國94年7月11日府法規字第0940117996號令發布全文	
臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋金分期繳納作業辦法	中華民國八十九年十一月十日臺中市政府八九府行法字第一五八五七0號令發布全文六條 中華民國九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正第二條條文	

臺中市中清路交流道附近乙種工業區開發建設基金收支保管及運用辦法	中華民國八十八年九月十三日臺中市政府八八府秘法字第一二九三六四號令發布全文十條條文 中華民國九十一年十月二十九日府法規字第○九一○一六一四二九一號令修正名稱及第三條（原名稱：臺中市中清路交流道附近乙種工業區開發建設作業基金收支保管及運用辦法） 中華民國九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正第二條條文	
臺中市都市計畫農業區土地使用審查辦法	中華民國九十二年十月二日府法規字第0九二0一四九七四六二號函發布全文十七條 中華民國九十三年九月二十二日府法規字第0九三0一四九八四九二號令修正第十二條條文	
臺中市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用標準	中華民國九十三年九月十日府法規字第0九三0一四三二六八二號令發布全文十二條	
臺中市都市計畫原住宅區變更為商業區留設十分之一停車場用地之建築線及建照核發處理要點	中華民國八十二年六月二十五日臺中市政府府工都字第七二五四四號函頒發	
臺中市都市計畫通盤檢討發布實施土地使用及建築管理要點	中華民國七十五年四月二十五日臺中市政府府工都字第二九九一三號函頒發	
臺中市政府地理資訊都市計畫圖資料流通管理要點	中華民國八十六年五月三十一日臺中市政府府工土字第七二七0七號函頒發 中華民國94年7月22日府都建字第0940114971號函修正第二點、第六點及第七點條文	

附件二：臺中市政府都市發展局依建築管理自治條例本職權制(訂)定之自治法規彙總表

項次	授權子法名稱	授權條文依據	發布日期文號或執行情形
一	臺中市建築物及雜項工作物造價標準表	建管自治條例第三條	九十二年四月二十一日府法規字第0九二00五五二三七二號令頒發 中華民國九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正附註二
二	臺中市建築物施工管制辦法	建管自治條例第二十五條第四項	九十二年七月二十四日府法規字第0九二0一0六四一二號令發布 中華民國九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正部分條文及附表二、三及附表四
三	臺中市違章建築物補辦建築執照辦法	建管自治條例第三十七條之一	中華民國九十二年七月二十一日府法規字第0九二00七一九一二號令發布全文八條 中華民國九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正第三、六條條文
四	臺中市興辦公共設施拆餘合法建築物就地整建辦法	建管自治條例第四十二條第三項	中華民國九十二年四月二十一日府法規字第0九二00五五二四七二號令頒發全文十三條 中華民國九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正第七條條文 中華民國94年6月30日府法規字第0940108286號令發布修正第四條及第七條條文
五	臺中市臨時性展演設施許可及管理辦法	建管自治條例第四十二條第四項	中華民國九十三年六月三日府法規字第0九三00八二九五一二號令發布全文十四條 中華民國九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正部分條文
六	臺中市政府建築法規小組設置要點	建管自治條例第四十三條	中華民國九十三年九月十七日府都建字第0九三0一五0三一七號函頒發全文十二點

附件三：臺中市政府(都市發展局)依建築法授權地方主管建築機關制(訂)定之自治法規彙總表

項次	授權子法名稱	建築法授權 條文依據	發布日期文號或執行情形
一	臺中市建築管理自治條例	第一百零一條	九十一年十一月十四日府法規字第0九一0一六九0五六二號令公布 九十二年十月三十一日府法規字第0九二0一七一九五七二號令修正 九十四年三月二十五日府法規字第0九四00五二0四九號令修正部分條文
二	臺中市畸零地使用規則	第四十六條規定	九十一年十二月十七日府法規字第0九一0一八一八九二二號令發布 九十三年十月二十六日府法規字第0九三0一六九五八三二號令修正第十三條條文
三	臺中市建築物免辦理變更使用執照作業規則	第七十三條第三項	中華民國九十三年六月四日府法規字第0九三00八二九五六二號令發布全文七條 中華民國九十三年九月一日府法規字第0九三0一三六五一四二號令修正第三、四條 中華民國94年9月2日府法規字第0940156581號令發布修正
四	臺中市執行強制拆除違章建築收費自治條例	第九十六條	已制定完成，惟經本市議會審議後退回。
五	臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用辦法	第一百零二條之一第二項	九十三年八月三十一日府法規字第0九三0一三四一一二二號令發布全文九條並「廢止臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用辦法」 九十四年四月二十日府法規字第0九四00六八六二五號令修正第六條條文

六	臺中市未領得使用執照建築物申請接用水電許可辦法	第七十三條第一項但書	九十二年十月二十日法規字第0九二0一六五二七三二號令發布全文七條 九十三年九月二十二日府法規字第0九三0一四九八三九二號令修正第二、四條及第五條條文中華民國94年9月2日府法令字第0940156580號令發布修正第4條條文
七	免由建築師設計、監造及營造業承造之建築物或雜項工作物	第十六條	已明定於臺中市建築管理自治條例第二條
八	申請建築執照應檢附之結構、設備計算書及圖說	第三十二條	已明定於臺中市建築管理自治條例第四條
九	現有巷道之指定建築線	第四十八條	已明定於臺中市建築管理自治條例第九條至第十八條
十	建築期限基準	第五十三條第三項	已明定於臺中市建築管理自治條例第九條至第二十四條
十一	施工計畫書之內容	第五十四條	已明定於臺中市建築管理自治條例第二十五條
十二	建築工程勘驗申報及配合事項	第五十六條第二項	已明定於臺中市建築管理自治條例第二十七條
十三	建築物主要設備	第七十條第二項	已明定於臺中市建築管理自治條例第三十三條
十四	舊有建築物補發使用執照及安全處理	第九十六條第二項	已明定於臺中市建築管理自治條例第三十四條等
十五	興辦公共設施拆除合法建築物基地內改建或增建建築之管理辦法，及臨時性展演設施等	第九十九條第二項	已明定於臺中市建築管理自治條例第四十二條第二、三項（另訂之）