

# 高雄市建築管理自治條例

中華民國101年6月1日高雄市議會第1屆第3次定期大會  
第44次會議三讀制定通過

第一條 為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，並依建築法第一百零一條規定制定本自治條例。

第二條 本自治條例之主管機關為本府工務局。

第三條 本自治條例用詞定義如下：

- 一、共同壁：指相鄰二宗建築基地各別所有之建築物，所共同使用以地界中心線上構築之牆、柱及樑之構造物。
- 二、開工：指起造人會同承造人、監造人，依建築法規定向主管機關申報，並在現地實際開始實施挖土、整地、打樁、從事安全措施等建築行為。
- 三、原高雄市轄區：指中華民國九十九年十二月二十五日高雄縣、市合併改制前原高雄市所轄管之區域。
- 四、原高雄縣轄區：指中華民國九十九年十二月二十五日高雄縣、市合併改制前原高雄縣所轄管之區域。

第四條 基地臨接供公眾通行之現有巷道，其最小寬度二公尺以上並符合下列規定之一者，得申請指定建築線後申請建築：

- 一、具有供公眾通行之公用地役關係。
- 二、現有巷道旁已有編釘門牌房屋二戶以上，且其門牌編釘或戶籍登記已逾二十年。
- 三、土地登記謄本之地目登記為道。
- 四、未計入法定空地之私設通路或基地內通路，且符合下列情形之一者：
  - (一)經土地所有權人出具經公證人認證之同意供公眾通行之土地使用權同意書。
  - (二)捐贈供公眾通行，並已依法完成土地登記。
- 五、未計入法定空地且法令容許得作為道路使用之土地，經土地所有權人同意捐贈予本府作為道路使用，並經依法完成土地移轉登記手續，且其寬度不小於六公尺；其位於工業區及丁種建築用地者，寬度須不小於八公尺。

六、經主管機關認定為現有巷道。

前項第四款私設通路之原建築基地，以不違反建築法相關規定者為限；其範圍並應自建築線起算。

第五條 經主管機關指定建築線且已完成建築之現有巷道，於主管機關認定無礙公共安全、公共衛生、公共交通及市容觀瞻者，不受前條規定之限制。

第六條 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者，得以現有巷道之邊界線作為建築線，並得考量納入都市計畫道路範圍。

第七條 建築基地未臨接建築線者，不得建築。但有下列情形之一者，不在此限：

一、基地臨接永久性之空地或隔河川、水路溝渠以臨接建築線。

二、山間基地無從臨接建築線。

三、都市計畫農業區或非都市土地之建築基地無從毗連建築線，並經主管機關認定無礙通行及安全。

前項第三款之認定基準，由主管機關另定之。

第八條 建築基地非經申請指示(定)建築線，不得申請建築執照。但臨接已公告指示(定)建築線之計畫道路、依獎勵投資條例及促進產業升級條例設置之工業區，不在此限。

第九條 建築線指示(定)申請，除依電子化建築管理系統申請，得免檢附地籍圖謄本外，應檢具下列文件，向主管機關提出申請：

一、以透明圖製作之申請書圖一份。

二、以藍晒圖製作之申請書圖二份。

三、地籍圖謄本一份。

前項之申請，主管機關應於受理後七日內決定之。

申請指示(定)建築線應收取規費；其收費標準，由主管機關另定之。

第十條 前條申請書圖及指定建築線之文件應載明事項，由主管機關公告之。

第十一條 前條申請書圖，應依下列方式繪製：

- 一、地籍套繪圖：應以實線描繪建築基地四周二十五公尺及道路對側境界線之地籍線後，套繪上開範圍內之道路（包括計畫道路、公路及現有巷道）、道路退縮地、溝渠及廣場之境界線（境界線非地籍線者，應以虛線表示），並標明地號、方位、基地範圍、道路寬度及比例尺。
- 二、基地位置圖：應簡明標出基地位置、附近道路、機關學校或其他明顯建築物之相關位置。
- 三、現況計畫圖：應標明地形、鄰近現有建築物、道路及溝渠，並標明方位、基地範圍及道路寬度，其比例尺不得小於地籍套繪圖；建築基地如面臨計畫道路者，並應套繪計畫道路邊界線及相關都市計畫樁位。
- 四、切結欄：申請人應切結負責下列事項並核章。
  - （一）地籍套繪圖及現況計畫圖套繪，如有錯誤或造假等情事之法律上一切責任。

（二）透明圖與藍晒圖，如有不符之法律上一切責任。

前項申請建築基地面臨現有巷道者，另應檢附現有巷道之彩色照片一份。

第一項申請書圖之格式，由主管機關另定之。

第十二條 建築線指示(定)圖有效期限為八個月，逾期失其效力。

第十三條 道路或廣場開闢完成，其境界線經主管機關確定為建築線，主管機關得公告其為建築線，免申請指示(定)建築線；其有變更時，並應即時公告修正。

第十四條 原高雄市轄區臨接寬度八公尺以上計畫道路之建築基地，除都市計畫或都市設計法令另有規定外，應依下列規定辦理：

- 一、位於商業區及住宅區者，於建築時應留設三點九公尺之法定騎樓地或無遮簷人行道。
- 二、位於第一款以外之地區者，於建築時應退縮三點九公

尺。

前項第一款住宅區有下列情形之一者，應於建築時退縮三點九公尺，無需留設為法定騎樓地或無遮簷人行道。但為配合街廓整體景觀，經主管機關查勘而認有必要者，不在此限：

- 一、中華民國八十八年十二月十五日後開始受理建築許可申請之重劃區、區段徵收地區或第三十三期、第四十期重劃區域內之建築物。
- 二、建築技術規則所定之高層建築物或實施都市計畫綜合設計之建築物。

前項第一款退縮地之地面層，得自建築線起退縮三十公分後，設置圍牆或停車空間。

第十五條 原高雄市轄區臨接未達八公尺計畫道路之建築基地，其地面層應於建築時退縮四十五公分。

第十六條 前二條退縮地之地面層，除第十四條第二項第一款情形外，不得設置圍牆或障礙物；其於二樓以上設置陽台或雨遮等遮蓋物者，應依建築技術規則之規定為之。

前項規定，於第十四條第一項第一款情形，準用之。

第十七條 原高雄縣轄區建築基地，除都市計畫或都市設計法令另有規定外，有下列情形之一者，建築時，應留設三點九公尺之法定騎樓地或無遮簷人行道：

- 一、位於商業區或市場用地，且面臨七公尺以上計畫道路。
- 二、位於住宅區，且面臨十五公尺以上之計畫道路。
- 三、經指定建築線之人行廣場。

前項退縮騎樓地距建築線一點四公尺範圍內，得植栽及設置高度一公尺以下花台；其退縮騎樓地地坪如採透水性材質施築，應符合第十九條第一款規定。

第十八條 第十四條第一項及前條第一項情形，無遮簷人行道之退縮部分，得作為空地計算。

第十九條 法定騎樓地或無遮簷人行道之構造，規定如下：

- 一、地面應作成坡高十公分之瀉水坡度，其外緣並應與人行道齊平；無人行道者，除因地勢關係經主管機關核准者外，應高出道路邊界處十公分至二十公分。
- 二、自騎樓地面外緣處至正面過樑底之騎樓高度，不得小於三點五公尺。
- 三、騎樓柱正面除局部造型裝飾需要外，應自道路境界線退縮三十公分。

第二十條 建築基地正面或側面所臨接之現有巷道寬度大於四公尺者，應保持原有寬度；不足四公尺者，巷道兩旁之建築物應均等退讓建築，但面臨現有巷道之基地，因其對側為河川、大排或山崖等地形障礙，而無法依現有巷道中心線退讓指定建築線者，主管機關得依現有巷道之邊界線單側退讓以指定建築線。

第二十一條 前條建築基地屬非都市土地者，其面臨現有巷道之建築線指定應依下列規定辦理：

- 一、巷道之寬度在六公尺以下者，應以巷道中心線退讓三公尺以上建築。
- 二、巷道寬度逾六公尺者，應保持原有寬度，免再退讓。

第二十二條 前二條情形，現有巷道如經主管機關認定過於曲折者，主管機關得重新選定兩側建築物應均等退讓建築之適當中心線。

第二十三條 前三條規定，於建築基地面臨計畫道路或背面、側面臨接現有巷道者，準用之。

第二十四條 現有巷道無排水溝或水溝加蓋後可供人、車通行，其寬度以兩旁建築物之外牆或現有圍牆間之最小淨距離為準；巷道二側臨接無蓋水溝或斷崖者，以臨接可供人、車通行處所之水溝或斷崖邊緣作為巷道寬度之計算基準點。

第四條第一項第三款之現有巷道，其寬度以地籍界線為準。

第二十五條 依第二十條及第二十一條核准建築而退讓之土地，除建物單獨退讓致超過均等退讓部分之土地得計入法定空地外，不得以法定空地計算。但依第二十二條規定重新選定中心線所退讓之土地或臨接第二十三條現有巷道(含退讓部分)之土地，得計入法定空地。

第二十六條 細部計畫未完成之地區，除符合都市計畫法第十七條第二項但書規定者外，不得面臨現有巷道建築。

第二十七條 於都市計畫道路或依法公告道路之交叉處建築者，應依附表一規定截角退讓。但都市計畫書圖另有截角規定者，從其規定。

前項情形，依都市計畫書圖規定不予截角者，不予截角。但截角部分已徵收完竣，或地籍已分割且其地目登記為道者，仍應截角。

都市計畫書圖未規定截角而依本自治條例截角退讓之土地，得計入法定空地。但依前項規定截角退讓之土地，不得計入法定空地。

第二十八條 申請建築執照應檢具申請文件，向主管機關提出申請。

第二十九條 建築物工程造价及其調整原則，由主管機關另定之。

第三十條 為建立電子化建築管理系統，主管機關得命申請人檢附電子化之申請書圖文件，其格式由主管機關另定之。

第三十一條 建築物利害關係人或公寓大廈管理委員會得檢具申請書及建築物權利證明文件或公寓大廈管理條例規定之報備文件各一份，向主管機關申請核發建築物竣工圖影本或補發建築執照謄本。

前項申請，主管機關應於受理後七日內決定之，並應收取規費；其收費標準，由主管機關另定之。

第三十二條 建築工程有使用道路之必要時，除有下列情形之一者外，得向主管機關申請許可後，使用道路：

一、未開闢完成之計畫道路。

- 二、寬度在四公尺以下道路。
- 三、經政府列為管制地區。
- 四、有其他妨礙公益之事由。

第三十三條 建築工程申請使用道路時，應檢具申請書、切結書、建築線指示(定)書圖及道路平面圖，向主管機關為之。

第三十四條 道路許可使用之寬度如下：

- 一、道路寬度超過四公尺未滿六公尺者，許可使用之寬度不得超過一公尺。
- 二、道路寬度在六公尺以上未滿十七公尺者，許可使用之寬度不得超過一點五公尺。
- 三、道路寬度在十七公尺以上者，許可使用之寬度不得超過三公尺。

第三十五條 建築工程使用道路之許可及其使用期限，主管機關得於工程申報開工時一併核定之。

第三十六條 前四條規定，於免申請建築許可之建築物整修或類似工程，準用之。

第三十七條 建築工程施工期限規定如下：

- 一、十五層以下及地下層部分，每層為三個月。
- 二、十六層以上部分，每層為二個月。
- 三、雜項工作物均以一年為工程期限。

前項建築工程期限未達一年者，以一年計。

第一項建築工程期限以申報開工日起算，如因構造特殊、施工困難或其他特殊情形者，主管機關得依申請酌予增加施工期限。

第三十八條 拆除執照之拆除期限以六個月為限，並自拆除執照領取或圖說審查合格之次日起算。

前項拆除因故不能於期限內完工時，應敘明理由申請展期一次；展期不得逾三個月，逾期執照作廢。

第一項拆除執照併同變更使用執照申請之案件，得展延至變更使用執照有效期限；併同建造執照申請之案件，經主管機關核定者，得展延至建造執照有效期限。

拆除工程施工時，應設置安全防護措施，其安全管理，申請人應自行或委由專業人員辦理。

第三十九條 建築物變更使用之施工，準用前條第四項之規定。

第四十條 有下列情形之一者，建築物或雜項工作物得免由建築師設計、監造或營造業承造：

一、建築物之建築面積在四十五平方公尺以下，且高度在四點五公尺以下。

二、依規定准予興建之自用農舍，其總樓地板面積在一百六十五平方公尺以下，且高度在八公尺以下或二層樓以下。但集村興建之農舍，不在此限。

三、雜項工作物造價在新臺幣五十萬元以下。

四、經農業主管機關核准，非供加工、運銷之農業設施、畜牧設施、養殖設施或林業設施，其構造規模符合下列標準者：

(一)建築物簷高十點五公尺以下。

(二)鋼筋混凝土造、加強磚造構造物，樑跨度小於六公尺。

(三)鋼骨、鋼筋造樑跨度小於十二公尺。

前項各款以外之非供公眾使用建築物或雜項工作物，其工程造價在新臺幣六百萬元以下，且無附建地下室或鋼筋混凝土擋土牆高度在二公尺以下者，得由土木包工業承造。

第四十一條 有下列情形之一者，建築物或雜項工作物得免由建築師監造：

一、竹木造或加強磚造二樓以下無附建地下室者，其高度在六公尺以下，懸臂樑跨度在二公尺以下或屋架跨度在十二公尺以下，且其總樓地板面積，竹木造在一千平方公尺以下或加強磚造在三百平方公尺以下。

二、雜項工作物之承載物頂端高度在九公尺以下，載重量在二公噸以下。



第四十二條 選用並適用住宅標準圖說之建築物，得免由建築師設計。

前項住宅標準圖說，由主管機關另定之。

第四十三條 建築物或工作物分次申請建築，適用前三條所定之標準時，工程造價應以同一建築物或同一工作物累計之。

第四十四條 七層或高度二十一公尺以上之建築物，施工時所需鷹架應以鋼管或鋼料搭設之。

第四十五條 承造人應於施工現場之臨時辦公室或圍籬前明顯位置設置告示牌，並將建造執照、核准圖樣或申請道路使用範圍圖之複印本張掛或置放於施工地點，以便查驗。

前項告示牌材料、規格、設置方式及告示內容，由主管機關另定之。

第四十六條 建築法第五十四條第一項之施工計畫書，應載明下列事項：

一、承造廠商專任工程人員及承造廠商派駐工地負責人之姓名、住址及聯絡電話。

二、工程概要。

三、施工場所配置圖(含工寮、樣品屋及建材堆置等)。

四、施工安全衛生設備：

(一)安全圍籬之設置及必要時所設置之安全走廊等事項。

(二)衛生設備之設置及維護事項。

五、施工作业計畫：

(一)施工方法(含工法、地下擋土措施種類與混凝土澆置及其拆模期限)、施工進度及施工流程。

(二)施工及材料運送所需之機械設備及臨時用水用電設備。

(三)施工安全防護設備：含地下室抽水設備、鷹架與安全護網設備、垃圾導管及警示燈或警告標誌設備等。

(四)工作時間。

(五)營建廢棄土處理計畫：含營建剩餘土石方及營建廢棄物數量、處理作業時間、處理場所之地點、使用範圍、期限、聯絡電話及管理單位、營建剩餘土石方及營建廢棄物運送時間(含每車次運送時間)、運送路線(圖)、處理作業方式及污染防治說明等事項。

六、公共設施及公共交通等維護設備。

七、防災及防火設備。

施工計畫書於建築物達一定規模時，主管機關得召集施工計畫書諮詢小組提供專業意見，並收取費用。

前項建築物規模、諮詢小組設置要點及收費標準，由主管機關另定之。

依第一項提送施工計畫書，其屬非供公眾使用或四樓以下之建築物者，主管機關得依據地區特殊情形簡化其內容。

第四十七條 建築工程勘驗項目及申報勘驗時間如下：

一、地坪勘驗：應於建築物基礎或地坪完成後五日內申報。

二、各層樓板勘驗：應於各層樓板完成後五日內申報。

各層樓板採特殊工法施工者，應詳載於施工計畫書內送主管機關備查，並據以申報勘驗。

第四十八條 建築工程必須勘驗項目，應由承造人及其專任工程人員會同監造人查核。經查核確依核准設計圖說施工時，應於建築工程勘驗報告書及勘驗查核報告表上會同簽章，向主管機關申報，並自申報之次日起准予繼續施工。但依第四十條第一項各款規定免由營造業承造者，其申報及查核由起造人為之。

前項情形，如遇有緊急事故，不立即處理有發生危險之虞時，得先行施工；必要時，並得採取緊急應變措施。但處理完畢後，承造人應即會同專任工程人員、監

造人報請主管機關備查。

主管機關得指定應經其派員勘驗合格後，始可繼續施工之勘驗項目；其勘驗方式，由主管機關另定之。

第一項勘驗紀錄應與建築執照申請文件及工程圖說一併保存，並保存至該建築物拆除或損毀為止。

第四十九條 承造人於建築工程施工時，除依施工計畫確實執行外，並應遵守下列規定：

- 一、施工場所周圍應設置適當之安全圍籬及施工安全標誌。
- 二、六樓以上建築工程於地面層施工前，原為人行道者，應另設安全防護之臨時通道。
- 三、有行道樹者，應設置保護設施。
- 四、使用道路時，應將路旁水溝以鐵板加蓋，並隨時清理，以防止堵塞。
- 五、施工中不得將建築材料及機具堆置於圍籬外或道路上。
- 六、設置衛生及洗車設備。
- 七、維護工地及其四周環境清潔衛生。

第五十條 建築工程施工中，原有行道樹、消防栓、消防水池、給水道、煤氣管、油管、電線管、電線電桿、拉桿、交通標誌、排水系統及其他公共設施，如有妨礙施工時，應由起造人及承造人商請各該目的事業主管機關或所有權人遷移、拆除，不得任意剪斷或移動。未經主管機關核准前，不得損壞路面或公共設施。

第五十一條 建築法第七十條所稱建築物主要設備，指下列設備：

- 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、附設之停車空間。

七、通風設備。

第五十二條 因建築工程之施工損壞鄰房所生之爭議，得依高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法申請調處。

前項爭議調處辦法，由主管機關另定之。

第五十三條 建築工程完成後，承造人應即將所搭蓋之圍籬、遮板、鷹架、其他臨時棚屋與工寮及同一宗建築基地內之樣品屋等設施拆除，並整理現場環境完竣後，始得申請使用執照。

第五十四條 建築工程竣工尺寸與核定計畫之尺寸，其誤差有下列情形者，視為符合核定計畫。但臨接建築線、騎樓線或指定牆面線部分之施工，其誤差不得超出五公分：

一、長寬各誤差在百分之二以下，且未超過十公分。

二、各樓層高度誤差，在百分之三以下，且未超過十公分。

三、建築物總高度誤差在百分之一以下。

第五十五條 起造人應提供供公眾使用建築物、昇降設備、停車空間及防空避難設備之資料圖說予主管機關建檔；其防空避難設備圖說，主管機關並應檢送本府警察局列管。

前項資料圖說之格式，由主管機關另定之。

第五十六條 建築法第九十九條第一項第三款規定之臨時性建築物，除樣品屋、選舉候選人競選辦事處及臨時展演場所搭建臨時建築物之設置辦法，由主管機關另定外，由申請人檢附申請文件，向主管機關申請設置。

第五十七條 臨時性建築物之設計、監造及構造安全，應由申請人委由建築師負責；結構及設備專業部分應由建築師委託相關專業工業技師辦理。

第五十八條 臨時性建築物之設置期限由主管機關核定之，並以六個月為限。但經目的事業主管機關簽報本府核定或其他法規另有規定者，得延長使用期限。

前項設置及使用期限屆滿時，應無條件自行拆除。

第五十九條 建築物因興闢公共設施而遭部分拆除後增建或改建，應於興闢公共設施完工一年內檢附申請文件向主管機關提出申請。但整修建築物門面得免申請，而由修復人自行沿拆除面按拆除剩餘之建築物高度修復之；其騎樓之深度、高度及構造並應依第十四條至第十九條規定設置。

主管機關應於收到前項申請書起七日內核定；申請文件不全者，應通知申請人限期補正。

第一項拆除剩餘建築物，以領有使用執照或都市計畫公告實施前興建之建築物為限。

公共設施主辦工程機關，應將工程預定完工期限通知應拆除建築物所有權人。

主管機關得於第一項建築物增建或改建期間，派員就地輔導。

第六十條 前條增建或改建，應依下列規定辦理：

- 一、寬度：臨接拆除線長度應為二公尺以上。
- 二、深度：自拆除線起扣除騎樓深度後應為一點五公尺以上。
- 三、高度：以原有建築物高度為準。但最高不得超過十三公尺或四層樓。
- 四、總樓地板面積：被拆除面積得於平面或立體增建補足。但增建或改建後不得超過原有建築物總樓地板面積。
- 五、不受建蔽率及容積率規定之限制。但應依建築技術規則建築設計施工編有關防火間隔規定留設防火間隔。
- 六、騎樓之深度、高度及構造應依第十四條至第十九條規定設置。

第六十一條 依前二條規定就地增建或改建者，應於核定興建期限內，依核准圖興建完成；無法如期完成者，得申請展期六個月，並以一次為限。

申請人於前項增建或改建完成後，應檢附竣工平面圖、各向立面圖及竣工照片三份，向主管機關申請核發

完工證明；主管機關於收到申請書起七日內派員實地查驗，查驗合格後發給完工證明。

第六十二條 依第五十九條及第六十條規定就地增建或改建之剩餘建築物，如在公共設施保留地上，應檢附切結書，切結於公共設施開闢時，無償自行拆除建築物；剩餘建築物不堪使用時，土地所有權人得向主辦工程機關申請補償，一併拆除之。

第六十三條 申請自行打通巷、街、道及騎樓而拆除建築物，並就建築物剩餘部分申請就地增建或改建者，準用第五十九條至第六十二條之規定。

第六十四條 都市計畫發布實施前或實施都市計畫以外地區建築物管理辦法施行前，已建築完成未領有建築執照之建築物，得申請核發使用執照，免由建築師及營造業簽章。  
前項建築物申請核發使用執照時，其涉有違章建築物部分，另依違章建築處理辦法規定辦理。

第六十五條 中華民國六十年十二月二十三日修正公布之建築法生效前已建築完成，並領有建造執照之建築物，起造人或所有權人得檢附申請文件申請核發使用執照，免由建築師及營造業簽章。

前項建築物申請核發使用執照時，其涉有違章建築物部分，另依違章建築處理辦法規定辦理。

第六十六條 供公眾使用之建築物，依前二條規定申請核發使用執照者，其出入口、走廊、樓梯及消防設備應符合原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法之規定。

前項所增設之安全梯，免計入建築面積。

第六十七條 依第六十四條或第六十五條規定申請核發使用執照之建築物，其用途應符合都市計畫法、非都市土地使用管制規則及有關法令之規定。但在都市計畫發布實施前已取得營利事業許可者，得為原來之使用。

第六十八條 七層或高度二十一公尺以上之建築物，應設置改善鄰近地區無線電視收訊之集中式共同電視天線設備。

前項天線設備，受該建築物影響電視收視之鄰近社區住戶，得請求外接使用，該建築物所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人不得拒絕。

第一項集中式共同電視天線設備設置標準，由主管機關另定之。

第六十九條 主管機關得就下列事項委託專業公會或團體辦理：

- 一、建築許可之審查。
- 二、施工中之勘驗。
- 三、施工計畫書之審查。
- 四、室內裝修審查暨竣工查驗。
- 五、廣告物設置許可之審查。
- 六、變更使用執照之審查及竣工查驗。
- 七、建築物公共安全檢查申報之審查。
- 八、綠建築之審查。
- 九、建造執照及雜項執照簽證項目抽查作業。

第七十條 為解決建築執照申請案件之建築技術疑義，主管機關得設置建築技術諮詢小組；其設置要點由主管機關另定之。

第七十一條 一定規模以下智慧建築或防災建築之設備設施，得免請領雜項執照。

前項一定規模以下免請領雜項執照之設備設施容量、高度或面積標準，由主管機關另定之。

主管機關為推動第一項工作，得另定補助與獎勵措施、規劃研究及爭議處理機制；其相關規定由主管機關另定之。

第七十二條 第二十八條、第五十六條、第五十九條、第六十四條及第六十五條規定應檢附之申請文件，依附表二之規定。

第七十三條 本自治條例自公布日施行。

