

臺中市議會第 4 屆第 2 次定期會

臺中市都更與危老重建成效檢討、策進
作為暨工程損鄰處理確保工地安全
專案報告



報告人

臺中市政府都市發展局 局長 李正偉
臺中市政府勞工局 局長 張大春

中華民國 112 年 10 月

目錄

壹、前言	1
貳、都市更新及危老重建成效檢討、策進作為.....	2
一、成效檢討	2
二、策進作為	6
參、工程損鄰處理確保工地安全	11
一、損鄰發生原因	11
二、臺中市施工損鄰處理規定.....	11
三、策進作為	17
肆、總結	21
附件、臺中市施工損鄰處理參考法令	22

表目錄

表1、都市更新重建核定案件統計表	2
表2、都市危險及老舊建築物加速重建核定案件統計表	3
表3、臺中市建造執照與雜項執照申報開工查核表	17

圖目錄

圖1、公版鑑定手冊	13
圖2、六都損鄰規則對照表	14
圖3、損鄰事件流程圖(1)	15
圖4、損鄰事件流程圖(2)	16
圖5、112年7月起逐月檢送本市開工案件清冊予相關機關加強稽查 ...	18
圖6、施工勘驗現場照片	19

壹、前言

臺灣位處環太平洋地震帶，地震頻繁，都市內老舊建築物群聚且人口密集，老舊建築物容易受到地震或施工因素影響，一旦出現受損倒塌的情形，將會造成龐大的生命財產損失。

依據內政部112年第2季最新統計資料，臺中市住宅高達110.25萬戶，平均屋齡29.87年，其中屋齡30年以上之住宅占全市住宅比例44.56%，為六都房屋平均屋齡第二年輕之直轄市。因老舊建築不僅影響城市形象外，一旦遭遇地震等災害，將造成人民生命財產重大損失，故進行都市更新及危老重建已刻不容緩。

以下由本府都市發展局及勞工局對於「臺中市都更與危老重建成效檢討、策進作為暨工程損鄰處理確保工地安全」議題進行專案報告。

貳、都市更新及危老重建成效檢討、策進作為

為改善都市老舊及危險建築物強度，提升生活環境品質，本市積極推動都市更新及危老重建，其執行成效及策進作法說明如下：

一、成效檢討

依據執行方式不同，成效檢討分為重建類(包含都市更新及危老重建)、整建維護類(包含都市更新整建維護補助、老舊街區活化整修補助)，相關內容說明如下：

(一)重建類

都市更新條例自87年1月1日公布，108年1月30日修正執行迄今；另為加速都市計畫範圍內危險及老舊建築物之重建，中央於106年5月10日發布實施「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(以下簡稱危老條例)，針對土地及建築物所有權人百分之百同意的建築基地，可循更簡化的程序辦理。

1. 都市更新重建

截至112年8月31日止，本市都市更新重建案件報核數為144案(含整建維護、921案件)，已核准案件為112案。

表1、都市更新重建核定案件統計表(統計至112年8月31日)

年度	已受理件數	核准件數
108年以前	82	73
108	10	3
109	23	15
110	9	11
111	16	5
112	4	5
合計	144	112
核准率	77.77%	

備註：核准案件包含其他年度報核案件。
資料來源：本府都市發展局彙整

2. 都市危險及老舊建築物重建

截至112年8月31日止，本市受理符合重建計畫條件申請案件數計有688件，已核准593件。

表2、都市危險及老舊建築物加速重建核定案件統計表(統計至112年8月31日)

年度	已受理件數	核准件數
108年以前	40	15
108	75	58
109	151	138
110	136	132
111	189	156
112	97	94
合計	688	593
核准率	86.19%	

備註：核准案件包含其他年度報核案件。
資料來源：本府都市發展局彙整

(二) 整建維護類

除前述拆除、重建外，本府訂有「臺中市都市更新整建維護補助實施辦法」，都市計畫轄區內的老舊建築物符合上開規定者，得擬具計畫書，向本府提出申請，並依據都市更新條例規定程序辦理並進行審議。惟因都市更新法規要求應辦理公聽會等相關流程，所需時程較長，本市自107年開始，啟動「臺中市老舊街區活化整修補助計畫」，補助市區範圍內小規模的老舊建築物辦理活化整修，與都市更新整建維護並進，提供老舊建築物再生第二春的契機。

1. 都市更新整建維護補助

(1) 中央補助

A. 預算金額

依據中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知規定，補助金額依建物規模分級距補助。

B. 補助項目

老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程、老舊招牌、違規物或違建及突出外牆面之鐵窗拆除、空調、外部管

線整理美化、建築基地景觀綠美化、屋頂防水及綠美化、增設或改善無障礙設施、依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施、其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要或特殊工程項目、增設昇降設備、提高建築物耐震能力等項目。

C. 公告期間

每年約2至5月公告，至10至12月底截止受理，相關補助規定公告於內政部國土管理署都市更新入口網及本府都市發展局網站，本府並函轉相關公會及區公所週知。

D. 歷年成果

歷年來透過本府都市發展局爭取補助的案件包括：惠宇公爵、四維、非凡比、台中大自然、龍門世家、中商新村福星、藝術世家等公寓大廈管理委員會共7案，補助金額達2,480萬元。

(2) 本府補助

A. 預算金額

自103年起逐步編列最高1,000萬元預算補助辦理都市更新整建維護。

B. 補助範圍

- i. 位於本市都市計畫範圍內屋齡20年以上之合法建築物。
- ii. 屬「連棟透天或獨棟透天式建築物接續達5棟以上」、「3層樓以上雙併式建築物2棟以上」或「6層樓以上整幢建築物」。
- iii. 如位於本市已劃定之優先整建或維護更新地區者，可不受前述建築物型態之限制。

C. 補助項目

社區道路綠美化工程、騎樓整平或門廊修繕工程、無遮簷人行道植栽綠美化、鋪面工程、街道家具設施、立面修繕工程、外觀綠美化工程、維護公共安全必要之公用設備修繕及更新、增設或改善無障礙設施、增設昇降機設備、提高建物耐震能力等項目。

D. 公告期間

每年約3月公告，至9月底截止受理，相關補助規定公告於本府都市發展局網站，並函轉相關公會及區公所週知。

E. 歷年成果

歷年來補助案件包括：長生金融大樓、中央書局、臺灣仕紳館、雙美行旅、富樂旅店、吳眼科舊址、日日新戲院、惠宇公爵等8個指標案，7案位於中區，補助金額達2,750萬元。

2. 老舊街區活化整修補助

補助計畫以改善老舊街屋外部景觀，以保存原有建築風貌特色，並活化老屋使用機能為目的。秉持著「修舊如舊、重修舊好」改造精神，重現臺中中城街區特色，促進中城再生。

(1) 預算金額

本府自107年起逐步編列最高1,000萬元預算補助辦理老舊街區活化。

(2) 補助範圍

A. 本市中區及其周邊部分西區、南區、東區為補助範圍(由五權路、林森路、忠孝路、復興東一街、雙十路、公園路以內為申請範圍)。

B. 且屋齡達30年以上之合法建築物為補助範圍及標的。

(3) 補助項目

建物外部環境改善、室內裝修與外牆拉皮等項目。

(4) 公告期間

每年約4月公告，至12月底截止受理，相關補助規定公告於本府都市發展局網站，並函告補助範圍內區公所週知。

(5) 歷年成果

107年至111年核定案件計20件，已竣工案件有雅文齋印舖、銀都西服、丸文食品、蔡內科、大智路詠馨診所等5件，總補助經費達479萬元。

(三) 小結

上述重建及整建維護補正案件，本市危老重建核定案件數量為全國第二名，僅次於臺北市，申報開工數為全國第一。

二、策進作為

為加速都市更新及危險及老舊建築物之重建量能，本市策進作為包括：輔導加速成案、提升行政效能、擴大都市更新量能等。

(一) 輔導加速成案

成立總顧問及輔導團專業團隊，提供民眾諮詢，協助提案輔導，辦理說明會，教育講習，加強法令宣導，提升專業職能等，以加速案件推動。

1. 臺中市都市更新總顧問

本市成立都市更新總顧問專業團隊，主要係協助更新案件之諮詢、輔導及溝通協調；協助研擬相關法規及作業規範等，以提升本市都市更新業務之質量，並透過辦理行動講堂、專業人才培訓課程，強化宣導服務工作，加速推動都市更新。

(1) 預約線上諮詢或實體諮詢(都更幫幫忙)

配合都市更新總顧問協助，啟動每月提供1次臺中市都市更新民眾諮詢服務，服務提供線上諮詢及實體諮詢二種形式，民眾可選擇適合自己的諮詢方式，由總顧問提供法令諮

詢及建議。

(2) 都市更新教育訓練

為加強都市更新政策法令，增加民眾推動都市更新信心，透過都市更新總顧問擴大規劃辦理「初階」課程(觀念宣導)及「進階」課程(實務案例分享)之教育訓練，拉近民眾與都市更新距離，認識都市更新，以利都市更新案件順利執行。

2. 臺中市都市危險及老舊建築物加速重建輔導團

老舊建築的公共安全常引發疑慮，係老舊複合性住宅，為避免潛在風險釀災，本府配合中央「都市危險及老舊建築物加速重建條例」政策，成立危老輔導團。

(1) 協助推動及整合提案申請重建計畫

危老輔導團為協助本市各轄區市民辦理危老重建，舉辦重建獎助說明會，提供有重建需求的民眾法令諮詢及協助研提重建計畫。此外，危老輔導團並開設LINE官方帳號，回覆市民申請危老重建相關法規疑義、定時發布最新消息與危老重建專區聯絡方式，快速解決民眾問題。

(2) 重建講習及人才培訓計畫

加強法令宣導及人員專業素養，辦理人員教育訓練(包含通識及專業課程)，編製危老重建作業參考手冊。

3. 臺中市老舊街區活化整修補助輔導團

107年起辦理「臺中市老舊街區活化整修補助輔導委託技術服務案」，希望透過老舊街區活化補助，鼓勵老店新妝及改善商圈環境，活絡舊市區經濟活動，改善都市空間，提升公共安全。

(1) 辦理客廳說明會

針對補助範圍內有意願參與補助計畫之民眾，舉辦個別之客廳說明會。

(2) 辦理老屋活化學堂

邀請老屋活化案經營者分享成功案例經驗談，提供市民

瞭解老屋整建的技術和觀念，讓補助計畫的推動更具效率。

(3) 舉辦老舊街區活化參訪活動

辦理老舊街區活化成功案例之參訪活動，以現場參訪及導覽之型式，讓潛在申請者可以直接與成功案例的屋主對話並參觀成果。

(4) 舉辦老舊街區活化踩街活動

辦理踩街活動，以實地走訪及導覽之方式，展現辦理成果，讓更多有意願參與之民眾，瞭解本補助計畫。

(二) 提升行政效能

為提升行政效能，透過法令精進及簡化程序等方式，加速都市更新、危險及老舊建築物之重建審查程序。

1. 法令精進-研擬都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後變更簡化程序(草案)

為使申請變更經核定之本市都市更新事業計畫及權利變換計畫簡化作業程序有所依循，研擬訂定「臺中市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則(草案)」。

2. 程序簡化

(1) 臺中市都市更新爭議處理審議會(專案小組)授權機制

為簡化審議流程，加速都市更新審議期程，本市都市更新及爭議處理審議會決議已授權另組專案小組審查，或依個案性質專簽指派成立專案小組。

(2) 都市危險及老舊建築物重建簡化及聯合審查機制

A. 簡化審查程序

如申請容積獎勵項目：結構安全、時程獎勵及規模獎勵之案件者，採平行會辦方式，免提送審查會議。

B. 聯合審查機制

除審查危老重建法令及容積獎勵要件外，也一併檢

視土地管制及建築法令等是否符合規定，為利後續建照申請。

(三) 擴大都市更新量能

為擴大都市更新量能，研擬成立都市更新處及獨立運作行政法人(都更中心)之可行性，並以短、中長期規劃階段進行說明：

1. 短期規劃

(1) 推動都市更新專案辦公室計畫(研擬成立都更專責機構可行性)

為擴大都市更新量能，研擬成立都市更新處及獨立運作行政法人(都更中心)之可行性，已爭取並獲得內政部經費補助，辦理推動都市更新專案辦公室計畫，研擬都市更新政策推動策略、研擬設置都更專責機構可行性，並將配合修訂臺中市都市更新相關法規。

(2) 成立都市更新推動小組

A. 建立都市更新推動小組機制，並由府層級督導配合跨部門之任務編組，以利推動都市更新決策、協調跨局處合作及協調其他都更有關事項。

B. 本府都市發展局已於112年4月27日頒布訂定「臺中市政府都市更新推動小組設置要點」，後續將成立都市更新推動小組。

2. 中、長期規劃

(1) 成立都市更新處

因應都市更新案件增加，加速審議量能，及制定都更政策，研議成立都市更新處之可行性。

(2) 成立行政法人(都更中心)

為擴大都市更新量能，研議成立府外正式且獨立運作之行政法人(都更中心)，獨立推動執行市府交付都市更新任務。執行內容包括：

- A. 推動公辦都市更新，擴大量能。
- B. 協助私有產權複雜，且尚在整合中或停滯重建困難者。
- C. 透過組織編制之專職人員協助都市更新完工後之物業管理機制。

(四) 小結

本府將持續推動都市更新及危老重建，簡化行政流程，加強輔導並協助民眾提案，進而達到改善居住環境的目標。

參、工程損鄰處理確保工地安全

一、損鄰發生原因

經檢視歷年損鄰案件，常見發生原因主要有「未掌握鄰房相關資訊（例如：鄰房屋齡、構造及基礎型式…等），而有相對應之合適施工方式及安全防護措施」、「未依規落實人員教育訓練及施工管理作業，施工不慎或不當作業」及「未依核准圖說施作安全防護措施」等，本府除依據現行法規予以規範，並將提出相關策進作為因應，以維公共安全及市民權益。

二、臺中市施工損鄰處理規定

施工損鄰案件之處理依規可分為施工前之「鄰房現況調查」，及損鄰案件發生後之「責任釐清、公共安全之認定、損鄰鑑定報告之提出與案件列管及解除列管機制…等」兩大部分，相關內容分述如下。

(一)法令依據

臺中市建築物施工管制辦法第五章施工損鄰處理第29~39條規定。

(二)鄰房現況調查報告或損鄰鑑定報告提出時機：

1. 鄰房現況調查報告提出時機：
 - (1) 具地下室之建築物施工應於放樣勘驗前，以基礎開挖深度一倍以上距離內鄰房之各層為範圍，請第三方鑑定單位辦理鄰房現況調查，並於申報放樣勘驗時一併檢附報告備查。
 - (2) 經臺中市政府都市發展局或監造人、承造人勘查認定鄰房因施工有發生公共安全之虞者，應向第三方鑑定單位申請鄰房現況調查報告，送臺中市政府都市發展局備查。
2. 損鄰鑑定報告提出時機：經臺中市政府都市發展局（註：均會同第三方專業公會）或監造人、承造人勘查認定鄰房因施工受損者，應向第三方鑑定單位申請損鄰鑑定報告送臺中市政府都市發展局備查。

(三)損鄰處理流程

1. 公共安全之認定方式：由臺中市政府都市發展局召集起造人、監造人、承造人、營造業之專任工程人員及受損戶，並會同第3方專業公會辦理會勘；會勘認定係因施工而損壞者，應予列管，並依下列程序處理：
 - (1) 無危害公共安全之虞：得准予繼續施工，並責由承造人直接與受損戶協調損害修復賠償事宜及加強維護安全措施；但監造人無法當場認定，應暫時停工並於七日內提出書面報告，經臺中市政府都市發展局核准後始得繼續施工。
 - (2) 有危害公共安全之虞：經監造人或臺中市政府都市發展局指派之第三方公會專業技師認定有危害公共安全之虞者，應立即停工，承造人及監造人應依建築法相關規定，辦理有關公共安全措施，並向臺中市政府都市發展局提出報告。
2. 自行協調不成處置：損鄰事件發生後，應由雙方自行協調，協調不成經受損房屋所有權人向臺中市政府都市發展局請求處理時，臺中市政府都市發展局應於文到七日內通知工程起造人、監造人、承造人、營造業之專任工程人員及受損戶會同勘查損壞情形。
3. 不予處理及例外：已申報屋頂板或屋頂構架勘驗逾三十日或已申請使用執照，始提出施工損鄰事件請求者，不予處理。但受損戶已檢具損鄰鑑定報告，其鑑定結果認為損壞情形係由施工所致者，不在此限。
4. 列管及超距列管：經會勘認定係因施工而損壞者，應予列管；經勘查無法認定係因施工損壞或鄰房房屋邊緣線與工地開挖境界線間之水平距離大於開挖深度三倍以上者，除受損戶洽請鑑定單位鑑定屬施工所致損壞者外，不予列管。
5. 解除列管方式：
 - (1) 損鄰事件會勘後，起造人或承造人應於七日內與受損戶進行協商並作成紀錄；損鄰事件達成協議者，應繕具和解書函請

臺中市政府都市發展局解除列管。

- (2) 施工損鄰事件經列管者，應於建造執照檔案備註欄中予以載明，並暫緩核發使用執照。但有下列情形之一者，其列管得予解除：
- A. 起造人或承造人依評審會決議之賠償費用，以受損戶為受擔保利益人或受清償人向法院提存。
 - B. 經評審會決議不負賠償責任。
 - C. 起造人或承造人已履行賠償責任。
 - D. 鄰房受損部分不屬於合法建築物或鄰房之所有權人、使用人無正當理由而拒絕第3方鑑定單位之調查者，得不予受理申請審議。
 - E. 爭議雙方已循司法途徑解決，且起造人或承造人業以結構安全鑑定報告修復金額，依損壞鄰房賠償費用提存法院數額表規定比例計算後提存。

(四) 損鄰未解列不予發照

經列管之施工損鄰事件，應以施工e化系統載明於該建築工程之建造執照或拆除執照檔案備註欄，並暫緩核發使用執照或拆除竣工證明。

(五) 公版鑑定手冊

臺中市政府都市發展局委託臺中市結構工程技師公會、臺中市建築師公會、財團法人臺中市土木技師公會、財團法人臺灣省土木技師公會等四公會協助編定「臺中市建築物施工損鄰及安全鑑定手冊」，作為第三方鑑定單位鄰損鑑定之依據，統一鑑定的標準及工項，減少爭議。

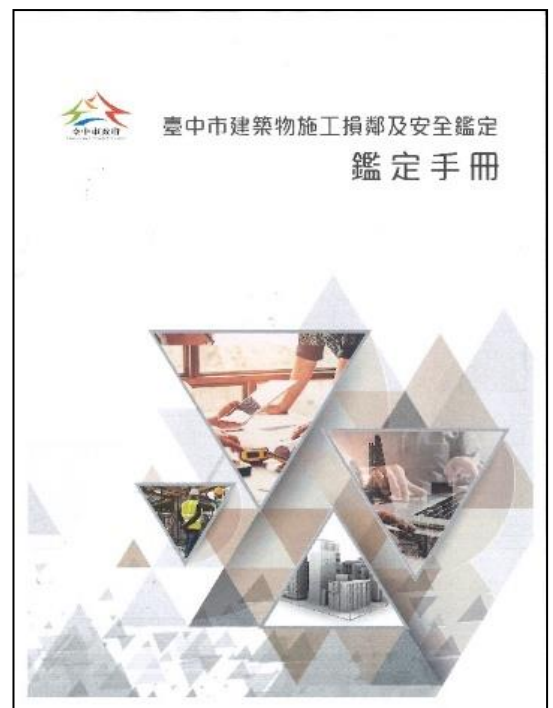


圖1、公版鑑定手冊

(六) 第三方鑑定單位(機構或團體名義出具)

1. 建築師公會及相關技師公會：其業務項目核准內容應包括受理委託辦理各種建築、土木工程鑑定與估價。
2. 學術研究機構：教育部立案之大專以上學校，設有土木、營建、建築相關科系或研究所者。
3. 其他經臺中市政府都市發展局認可之機構或團體。

(七) 六都損鄰規則對照表及損鄰事件流程圖

臺中市近5年，每年約有3000個工地同時施工，工地數量及大樓規模為全國之冠，臺中市政府都市發展局經內政部建築施工管理評鑑，連續6年獲內政部考評「特優等」，施工管理法令較其他六都尤為嚴謹，同時每年編列「建築工程指定必須勘驗工作委託查核計畫」經費，委託技師公會協助工地管理，故損鄰案件會勘皆會委派技師共同到場，為本市建築工地管理特色。

臺中市政府於辦理損鄰案件會勘時，針對責任之釐清與公共安全之認定，均會同第3方專業公會認定，避免建案相關人員球員兼裁判之疑慮，優於其他五都之現行做法；「六都損鄰規則對照表」詳圖2，「損鄰事件流程圖」詳圖3及圖4。

六都損鄰規則對照表						
六都	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
施工前現況鑑定	應辦理	應辦理	(有開挖)應辦理	應辦理	(一般)得辦理 (一定規模)應辦理	施工計畫書要求
損鄰會勘	公共安全 認定方式	建築師、技師 修法第三方專業 公會複核	建築師、技師 (書面認定)	建築師、技師 第三方專業公會 共同現勘或報告	建築師、技師 (書面認定)	建築師、技師、 第3方現勘
	損害責任	建築師、技師 修法第三方專業 公會複核		建築師、技師 第三方專業公會 鑑定報告		無公共安全： 建築師(書面認定)
會同勘察	無 修法第三方專業 公會會同	視狀況	有	有 第三方專業公會 會同	有	有
鄰房不服 (責任鑑定)	鄰房不服：住 戶先自費找第 三方公會鑑定 修法建商先付費	1. 建商先付費 2. 鄰房不服： 住戶先自費找 第三方公會鑑 定(鑑定為施 工損害，營造 方付費)	1. 建商先付費 2. 鄰房不服： 住戶先自費找 第三方公會鑑 定(鑑定為施 工損害，營造 方付費)	1. 建商先付費 2. 鄰房不服： 住戶先自費找 第三方公會鑑 定(鑑定為施 工損害，營造 方付費)		
損鄰規則 處理範圍	開挖深度3倍	開挖深度4倍	開挖深度3倍	開挖深度3倍	開挖深度3倍	開挖深度2倍

《臺中市建築物施工管制辦法》
第29條時機：放樣前、公安之虞。

《臺中市建築物施工管制辦法》
第30條：(確係損鄰)
無危害公共安全處理：列管，有條件
施工。
有危害公共安全處理：列管，停工。
第4條：重大公(工)安，復工除鑑定
報告外需再提第3方施工諮詢，方可
申報復工。

《臺中市建築物施工管制辦法》
第31條：
1. 雙方合意擇定鑑定單位。
2. 住戶自費鑑定，確係施工損鄰，
費用由承造人負擔。

《臺中市建築物施工管制辦法》
第30條：水平距離大於開挖深度三倍
以上者，除受損戶洽請鑑定單位鑑定
屬施工所致損壞者外，不予列管。

圖2、六都損鄰規則對照表

資料來源：本府都市發展局彙整

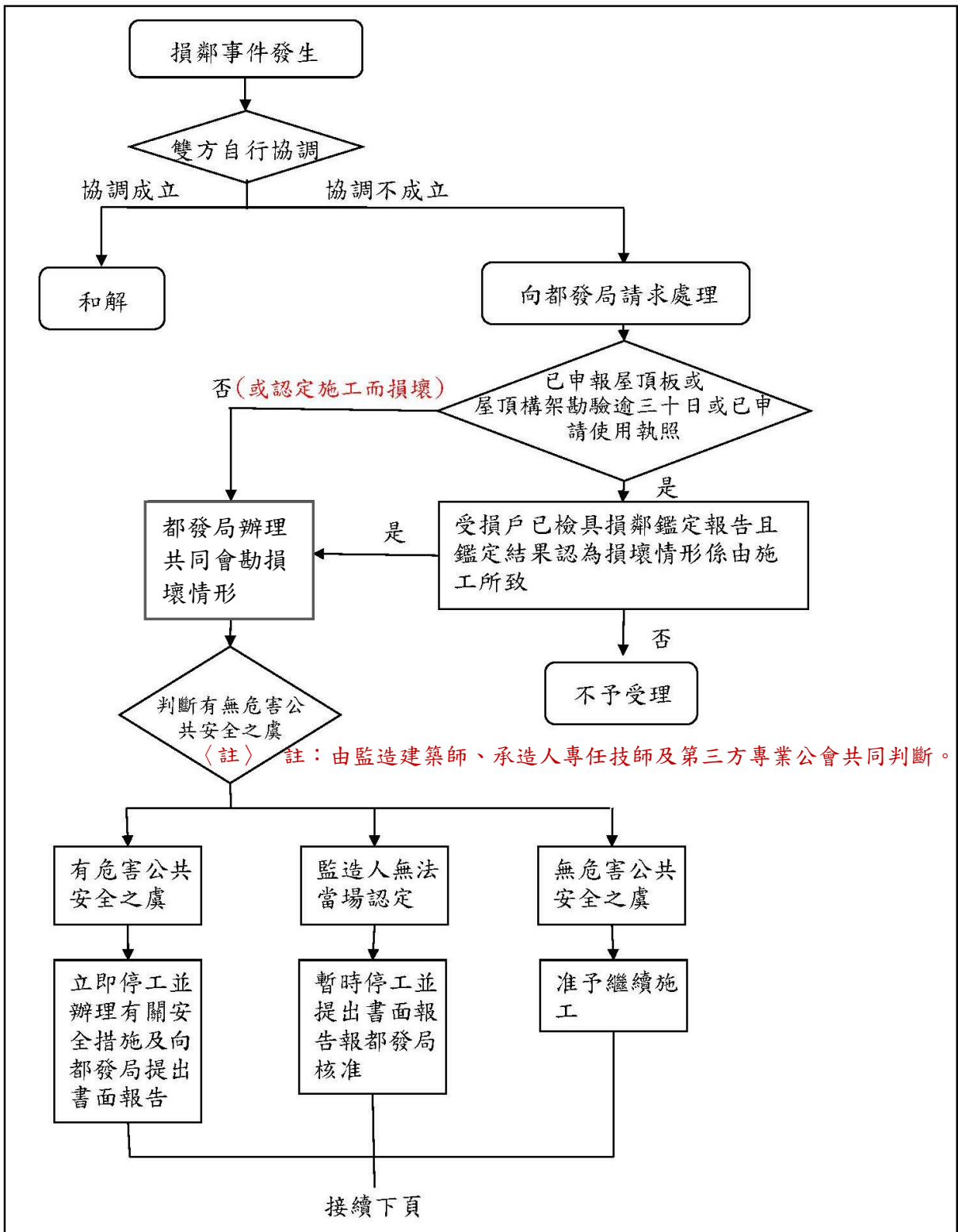


圖3、損鄰事件流程圖(1)

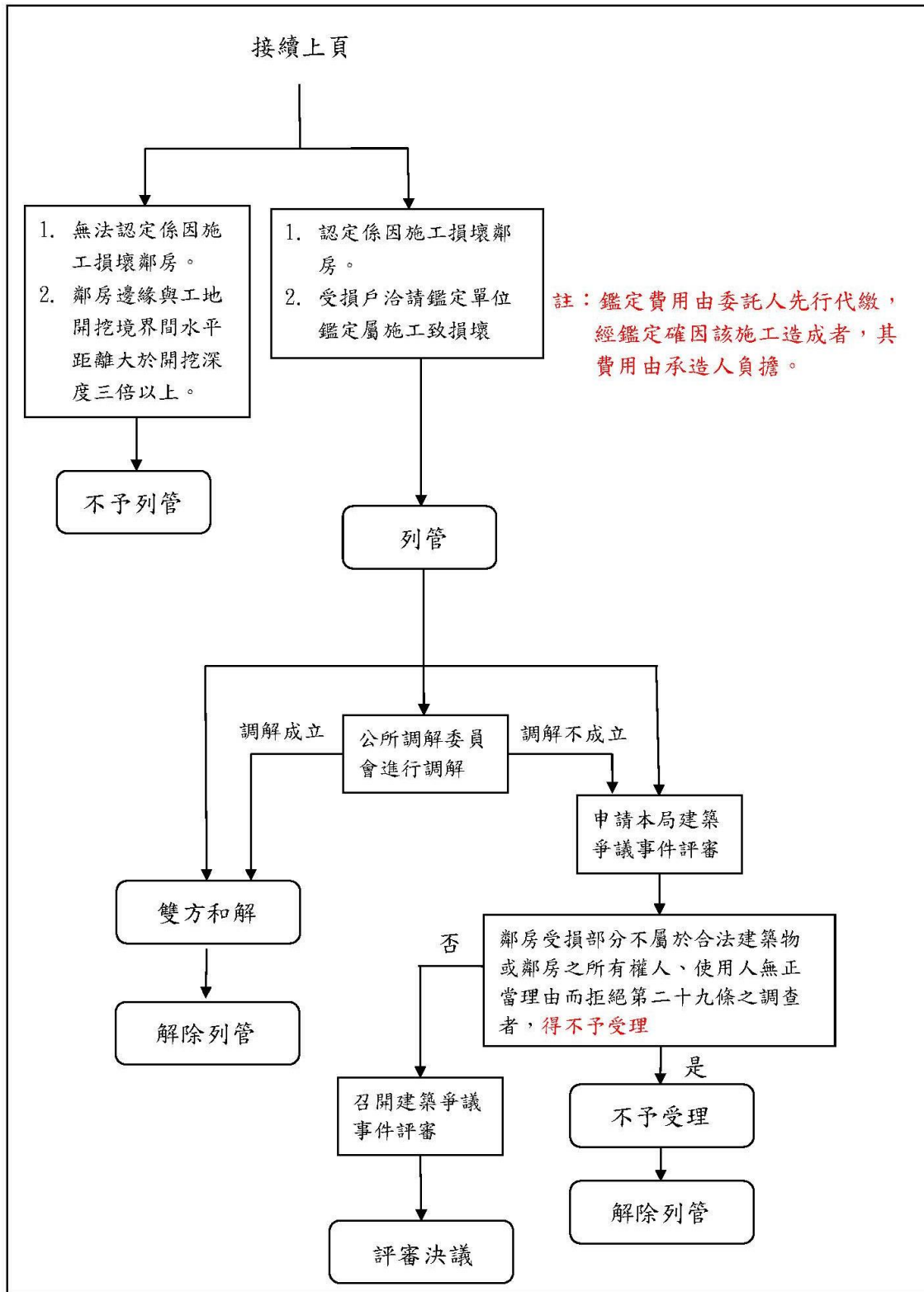


圖4、損鄰事件流程圖(2)

三、策進作為

針對前揭損鄰常見主要發生原因，本府提出以下策進作為，以維護公共安全及市民權益。

(一)強制要求鄰房資訊之調查及第三方專業公會施工諮詢

本府都市發展局受理開工申報時，除要求「拆除建築物規模達2層樓以上及有拆除共同壁者，現場須有安全防護設備」，另針對「危老重建案」或「鄰房屬危險或老舊建物」要求需檢附說明書、相片(及施工諮詢函)，倘鄰房屬50年以上老舊(或危險)建物，另要求於施工計畫書載明防護措施，並強制施工計畫書應依臺中市建築物施工管制辦法第4條規定送公會施工諮詢；詳「表3、臺中市建造執照與雜項執照申報開工查核表」。

表3、臺中市建造執照與雜項執照申報開工查核表

臺中市建造執照與雜項執照申報開工查核表			
112年7月版			
開工階段應檢附項目			
備查項目	可	否	免 查驗項目
1 執造正本			(領照日期： 年 月 日/逾期開工： <input type="checkbox"/> 是； <input type="checkbox"/> 否)
2 營造業承攬建築工程查報表			
3 開工申報書1份			應註記工程規模、造價、開工日期、聯絡人資訊。
4 不動產公會函文			建設公司、公司營業項目含：H701010 住宅及大樓開發租售業。
5 列印十日內營建署營造業資訊系統廠商基本資料			公司狀態不得為歇、停業；申請所填專任工程人員須為現任。
6 空污費申報表及繳款收據正本			
7 施工計畫書2份 (一份交工地留存)			拆除執照併建造執照申請者，拆除執照註記有含石棉者其拆除施工計畫書應明訂拆除前之施工勘查、施工中對環境及施工人員之汙染防護及施工後之清除處理。 專任工程人員證書正反面影本。 工地主任執業證明影本(含公會會員證)及勞保局投保證明(未達造價5千萬以上或一定規模以上工程者免附)。 職安人員資格證明及勞保局投保證明影本 (無勞保卡可由承造人提供僱用證明)。 配置圖、剖面圖、地下室安全支撐圖、壹層平面圖(安全圍籬、安全走廊、出入口、告示牌、警示燈、污水處理槽、活動廁所、施工架、材料堆置場、施工程序及預定進度表)。注意：屬11-1者，請圖文敘明安全防護措施。 前七日內工地現場照片(依規定免申報勘驗之工地，需檢附安全圍籬照片，拆除建築物2層樓以上及有拆除共同壁者，現場須有安全防護設備。) 借用道路切結書及現況調查：借__公尺(4<路寬<6,可借1m以下；6≤路寬<12,可借1.5m以下；12≤路寬,可借2m以下)。 施工圍籬綠美化計畫及圖說(非屬後述情況者免附：都市設計審議/獎勵容積/容積移轉/環境影響評估/面前道路寬度達20公尺以上、臨接長度25公尺以上且建築物層數在6層以上者)。
8 塔吊施作計畫書			含作業範圍，如作業範圍涵蓋道路，施工前須取得交通維持計畫同意函，高度50公尺或15樓以上未使用塔吊者，須檢附切結書。
9 建築工程施工計畫諮詢檢核表			
10 符合加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點(基地面積3000M ² 以上之山坡地)			應檢附「申請開發山坡地雜項執照及申報施工計畫書圖文文件須知」規定書件：施工計畫書與營建綜合險、第三人身意外險及勞工保險之保險契約、保險單及收據影本。
11 建照列管事項證明文件			建造執照備註欄內註記應於開工前完成事項。
11-1「危老重建案」或「鄰房屬危險或老舊建物」需檢附說明書、相片(及施工諮詢函)			鄰房屬50年以上老舊(或危險)建物，請於施工計畫書載明防護措施，並應送第三方公正單位進行施工諮詢。

(二)加強橫向聯繫

都市發展局已加強相關目的事業主管機關（本市勞動檢查處、勞動部職業安全衛生署、本府交通局、本府警察局）之橫向聯繫，自112年7月起，定期每月主動提供本市申報開工之在建工程案件清冊，供各目的事業主管機關加強現場稽查作業。

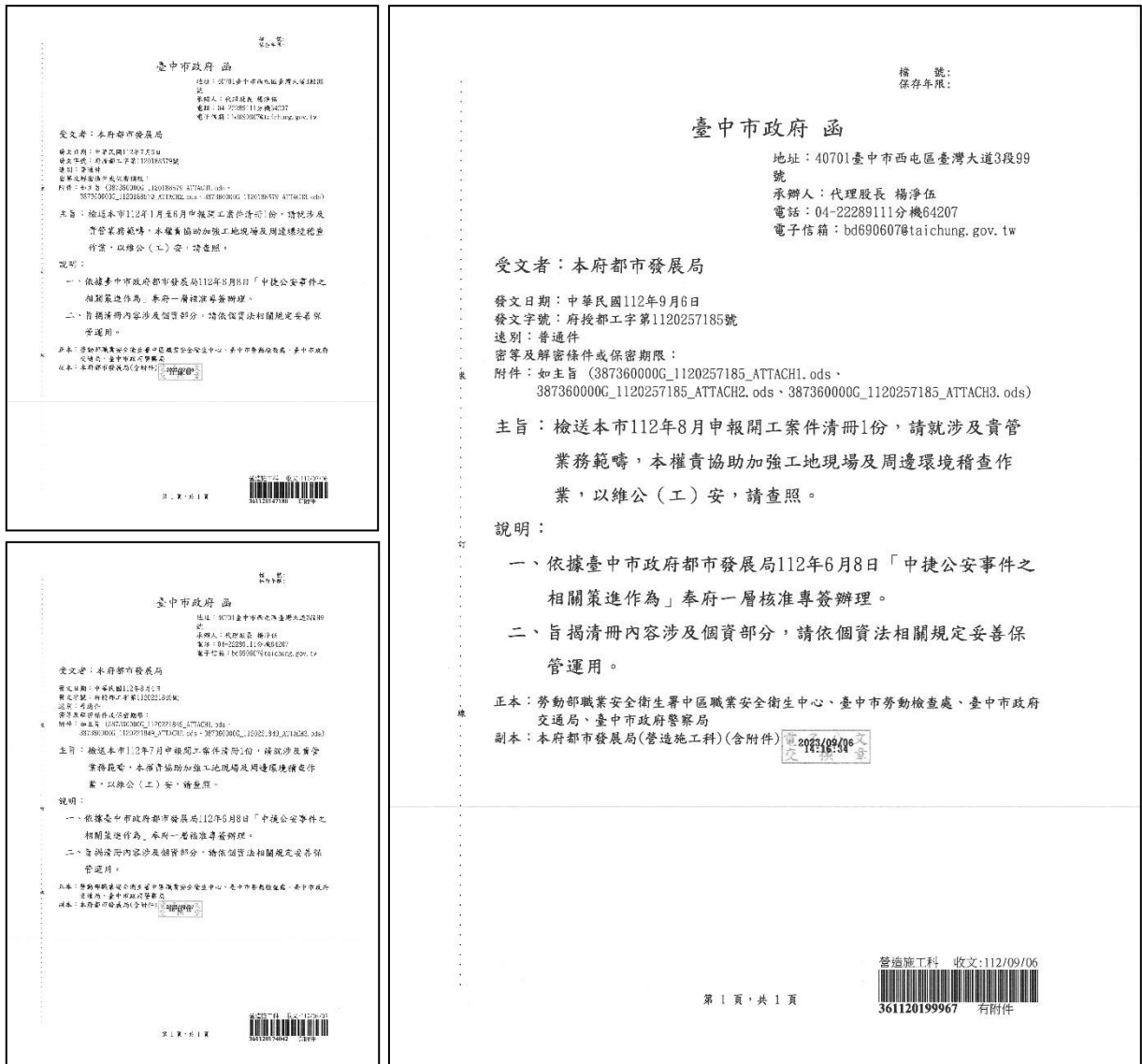


圖5、112年7月起逐月檢送本市開工案件清冊予相關機關加強稽查

(三)委託第三方技師公會協助建築管理

本府都市發展局每年編列「建築工程指定必須勘驗工作委託查核計畫」969餘萬元，委託3家技師公會協助工地管理；113年再增編343萬元預算經費，加強塔吊工地巡檢、拆除工程勘查、高樓安全防護措

施假設工程勘查、汛期開挖擋土設施、春節前抽查工地施工架…等，以強化事前防範，降低意外發生機率。



圖6、施工勘驗現場照片

(四)勞工施工安全(勞工局主責)

1. 強化風險評估機制

依據職業安全衛生法第5條及營造工程風險評估技術指引等規定，從業主、設計單位、施工單位等應在適當的時機進行施工風險評估並實施有效的風險管理措施，以提高整個施工過程的安全性。

2. 落實技師簽證

對營造工地內之假設工程依據營造安全衛生設施標準第40、73、131條規定之施工架、施工構臺、擋土支撐及模板支撐，應查明是否由所僱之專任工程人員或委由相關執業技師，依結構(土壤)力學原理妥為設計，置備施工圖說及強度計算書，經簽章確認後，據以執行，建立按施工圖說施作之查驗機制，同時保護工地區內勞工安全。

3. 防範災害擴大及原因調查

若工作場所發生重大職業災害時，依規立即指派勞動檢查員前往實施檢查，調查職業災害原因及責任；其發現非立即停工不足以避免職業災害擴大者，應就發生災害場所以書面通知事業單位部分或全部停工。

肆、總結

本市於執行都市更新及危老重建之推動上，透過都市更新總顧問、危老輔導團及老舊街區活化整修補助輔導團，藉由產、官、學合作整合各界力量，協助案件之諮詢、輔導及溝通；並利用說明會方式加強法令宣導，以加速推動都市更新、危險及老舊建築物之重建作業。另為擴大都市更新量能部分，現正研擬成立專責機構或法人之可行性，以短、中長期階段構想進行規劃，希冀透過該法人或機構推動，增加專責人力資源，有效加速重建工作。

近年來由於本市建築開發蓬勃發展，目前約有3,000個在建工地，隨之帶來更高的營建公安風險及管理壓力，由於建築工程施工環境嚴峻，常因施工方法不當或雇主未使勞工具備專業知識與訓練等導致施工災害發生，主管機關更應妥慎應對，除加強宣導工地做好自主檢查外，本市並於113年度增編專案稽查經費，期望能透過提高稽查次數及強度，補強建築物施工中指定勘驗作業，有效降低建築工地公安風險及衍生施工損鄰情形之發生。

附件、臺中市施工損鄰處理參考法令

臺中市建築物施工管制辦法(第五章 施工損鄰處理)

第二十九條 (鄰房現況調查報告或安全鑑定報告提出時機及配合事項)

起造人或承造人應依下列規定提出鄰房現況調查報告或鄰房損壞修復及安全鑑定報告(以下簡稱損鄰鑑定報告)：

- 一、具地下室之建築物施工，應於放樣勘驗前，以基礎開挖深度一倍以上距離內鄰房之各層為範圍，向符合第三十六條規定之機構、學校或團體(以下簡稱鑑定單位)申請鄰房現況調查，並於申報放樣勘驗時一併檢附報告備查。但因鄰房使用人或所有權人拒絕調查，並事先報經都發局備查者，或鄰房屬施工中之建築物者，不在此限。
- 二、經都發局或監造人、承造人勘查認定鄰房因施工有發生公共安全之虞者，應向鑑定單位申請鄰房現況調查報告，送都發局備查。
- 三、經都發局或監造人、承造人勘查認定鄰房因施工受損者，應向鑑定單位申請損鄰鑑定報告送都發局備查。但雙方自行達成協議者，不在此限。

鑑定單位得於建造執照掛號後開始辦理前項報告會勘通知，並以郵務雙掛號通知鄰房所有權人配合會勘；各次會勘時間應間隔七日以上，且至少應於七日前通知鄰房所有權人。經鑑定單位三次通知無法送達或配合會勘時，得由鑑定單位於領得建造執照後，檢具歷次通知文件函請主管機關代為通知一次。

經都發局為前項通知，仍無法送達或鄰房所有權人未配合調查，而發生與其有關之損害鄰房建築爭議事件，不適用本辦法之處理程序。但有特殊原因經都發局同意者，不在此限。

第三十條 (損鄰事件發生處理程序)

損鄰事件發生後，應由雙方自行協調，協調不成經受損房屋所有權人(以下簡稱受損戶)向都發局請求處理時，都發局應

於文到七日內通知工程起造人、監造人、承造人、營造業之專任工程人員及受損戶會同勘查損壞情形，經會勘認定係因施工而損壞者，應予列管，並依下列程序處理：

一、無危害公共安全之虞者得准予繼續施工，並責由承造人直接與受損戶協調損害修復賠償事宜及加強維護安全措施；承造人、監造人及營造業之專任工程人員應親自或指派專人處理協調事宜。但監造人無法當場認定，應暫時停工並於七日內提出書面報告，經都發局核准後始得繼續施工。

二、經監造人或都發局委派之專業技師認定有危害公共安全之虞者，應立即停工，承造人及監造人應依建築法相關規定，辦理有關公共安全措施，並向都發局提出報告。

經勘查無法認定係因施工損壞或鄰房房屋邊緣線與工地開挖境界線間之水平距離大於開挖深度三倍以上者，除受損戶洽請鑑定單位鑑定屬施工所致損壞者外，不予列管。

受損戶申請損鄰鑑定報告，鑑定單位應通知起造人或承造人配合會勘。

損鄰事件會勘後，起造人或承造人應於七日內與受損戶進行協商並作成紀錄；達成協議者，應繕具和解書函請都發局解除列管。

第三十一條

(損鄰事件發生協調程序及鑑定費用負擔責任)

施工損鄰爭議事件，得向都發局申請損鄰爭議協調。

損鄰事件之協調處理程序如下：

一、現場會勘後七日內，爭議雙方未達成協議時，由雙方合意擇定鑑定單位委託申請受損房屋損害鑑定；未達成合意者，任一方得自行擇定鑑定單位委託鑑定。鑑定費用由委託人先行代繳，經鑑定確因該施工造成者，其費用由承造人負擔，並得併損壞鄰房賠償費用提存法院。

二、鑑定後仍不能自行達成協議者，得由任一方向都發局申請建築爭議事件審議。但鄰房受損部分不屬於合法

建築物或鄰房之所有權人、使用人無正當理由而拒絕第二十九條之調查者，得不予受理申請審議。

第三十二條

(建築爭議事件審議程序)

建築爭議事件審議之程序如下：

- 一、申請人應檢具申請文件、歷次協調紀錄、爭議當事人之意見理由、鑑定報告及其他有關處理資料，向都發局申請建築爭議事件審議或由都發局逕提建築爭議事件評審委員會（以下簡稱評審會）審議。
- 二、都發局應於受理申請一個月內召開評審會審議。
- 三、評審會開會時，應由都發局通知起造人、承造人、監造人、營造業之專任工程人員及受損戶列席說明陳述意見，並得通知鑑定單位派員列席報告。
- 四、爭議人經通知而拒不出席者，得由評審會就所提書面資料逕予審議決議，爭議當事人不得異議。
- 五、爭議事件經評審會認為有必要時，得推請委員組成專案小組再予協調或調查處理，並擬具書面意見提會討論。
- 六、經評審會協調，雙方未達成協議，且經鑑定安全無虞者，得由評審會決議依鑑定單位鑑定之受損房屋所需修復費用賠償。起造人或承造人經依損壞鄰房賠償費用提存法院數額表(如附表)分段累計確定數額後，以受損戶名義提存於法院，得向主管機關申請解除列管；受損戶如有爭議，應循司法途徑解決。

第三十三條

(停工及安全措施)

建築物施工中有下列情形之一者，應立即停工，並應為必要之安全措施：

- 一、經勘查認定因施工影響有危及公共安全之虞者。
- 二、經地政機關鑑界後，確定建築物之主要結構物越界者。
- 三、經法院禁止施工之裁判確定或假處分者。
- 四、其他依建築法相關規定應立即停工者。

第三十四條

(解除列管)

經列管之施工損鄰事件，應載明於該建築工程之建造執照或拆除執照檔案備註欄，並暫緩核發使用執照或拆除竣工證明。

有下列情形之一者，得解除列管：

- 一、起造人或承造人依評審會決議之賠償費用，以受損戶為受擔保利益人或受清償人向法院提存。
- 二、經評審會決議不負賠償責任。
- 三、起造人或承造人已履行賠償責任。
- 四、依第三十一條第二項第二款不予受理申請審議。
- 五、爭議雙方已循司法途徑解決，且起造人或承造人業以結構安全鑑定報告修復金額，依損壞鄰房賠償費用提存法院數額表規定比例計算後提存。

損鄰事件調解成立或爭議雙方已循司法途徑解決者，再申請建築爭議事件審議，不予受理。

審議程序進行中，雙方另循司法途徑解決時，都發局得停止審議程序。

第三十五條

(不予處理及例外)

已申報屋頂板或屋頂構架勘驗逾三十日或已申請使用執照或建築物已拆除完竣，始提出施工損鄰事件請求者，不予處理。但使用執照或拆除竣工證明核發前，受損戶已檢具損鄰鑑定報告，其鑑定結果認為損壞情形係由施工所致者，不在此限。

第三十六條

(鑑定單位資格)

符合下列規定之機構、學校或團體得辦理鄰房現況調查及鄰房損壞修復及安全鑑定業務：

- 一、建築師公會及相關技師公會：其業務項目核准內容應包括受理委託辦理各種建築、土木工程鑑定與估價。
- 二、學術研究機構：教育部立案之大專以上學校，設有土木、營建、建築相關科系或研究所者。
- 三、其他經都發局認可之機構或團體。(例如台中市建築學會)

前項第一款及第三款之機構或團體所出具之報告，應以機構或團體名義出具，鑑定人員應具備相關科系專業技師、建築師資格且為開業者；第二款機構所出具之報告，應以學校名義為之。

第三十七條 **(鑑定單位處理時間)**

鑑定單位應於受理申請後一個月內提出鄰房現況調查或損鄰鑑定報告。但案情複雜或戶數眾多，經都發局核准延長者，不在此限。

第三十八條 **(現況調查報告項目)**

施工前鄰房現況調查報告應包括下列項目：

- 一、申請人姓名、地址、電話、身分證字號。
- 二、申請日期及文號。
- 三、現況調查標的物標示。
- 四、現況調查時間。
- 五、會勘人員。
- 六、會勘要旨。
- 七、會勘紀錄。
- 八、現況調查標的物之構造、用途及現況。
- 九、附件：
 - (一)現況調查申請書。
 - (二)標的物位置圖。
 - (三)測量點位資料。
 - (四)鄰房建築物平面圖、現況及瑕疵之調查紀錄及照片。
- 十、報告完成日期。
- 十一、現況調查人員及鑑定單位簽章。

第三十九條 **(損鄰鑑定報告項目)**

損鄰鑑定報告應包括下列項目：

- 一、申請人姓名、地址、電話、身分證字號。
- 二、申請日期及文號。
- 三、鑑定標的物標示。

- 四、鑑定時間。
- 五、會勘人員。
- 六、會勘要旨。
- 七、鑑定過程。
- 八、鑑定標的物之構造、用途及現況。
- 九、鑑定分析：
 - (一)與現況調查報告做比較分析。
 - (二)調查分析。
 - (三)計算分析。
 - (四)鑑估分析。
- 十、結論：
 - (一)損壞原因及責任歸屬。
 - (二)安全性之說明。
 - (三)修復費用(含傾斜沈陷、地盤改良費及建物修復費)。
- 十一、附件：
 - (一)申請書。
 - (二)會勘紀錄。
 - (三)試驗及測量等結果。
 - (四)照片。
- 十二、報告完成日期。
- 十三、鑑定人員及鑑定單位之簽章。