檔　　號:
保存年限:

桃園市政府都市發展局 函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號10樓
承辦人：羅詠絮
電話：03-3322101#6100
電子信箱：10053515@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國115年10月8日
發文字號：桃都建照字第1150034062號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (380360200G_1150034062_ATTACH1.pdf、380360200G_1150034062_ATTACH2.pdf、380360200G_1150034062_ATTACH3.pdf)

主旨：檢送貴會115年9月9日召開「加速建照案審查修正意見相關事宜暨疑義會議(74)」會議紀錄1份，請查照。

說明：依貴會115年8月28日桃市建字第1452號開會通知單續辦。

正本：桃園市建築師公會
副本：桃園市政府建築管理處 電子公文交換章 2026/10/08 11:52:56

加速建照案審查修正意見相關事宜暨疑義會議(74)討論

會議時間：115 年 9 月 9 日 16:00　　記錄: 吳騏珅
會議地點：桃園市政府 1101 會議室
會議主席：邱副局長英哲
參與人員：邱副局長英哲、陳副處長育時、黃科長康捷、羅詠絜、詹理事長健鴻、劉副理事長國慶、吳清楓、林星岳、吳騏珅、張清華、邱彥誌、周子傑。

◆個案討論：

1. 桃園市桃園區桃園段武陵小段 115-1、115-12、115-15、115-16 等地號商業區北向日照退縮(詳附件一說明)，得否引用桃園市 114 年度第 4 次法規執行疑義案由一決議退縮三米後免退縮(詳附件二)，其中退縮距離是否可設置非屬建築面積之陽台、雨遮、冷氣版…等構造物，提請討論。

決議：

本案因基地深度等因素個案同意，並參考台北市及新北市等之檢討方式處理，退縮 3m 之計算方式比照技規建築面積計算方式辦理，既已退縮 3m 則免再依 39-1 檢討。

2. 有關涉及河川管制線之領有使用執照建築物，因原計入法定空地之河川管制線範圍，依當前規定變更為不得計入法定空地，其辦理垂直增建之執行疑義，提請討論。

一. 依內政部 94 年 1 月 5 日台內營字第 0930014079 號函釋(附件三)，基地位於河川管制線內部份，應不得計入法定空地。

二. 本案建築基地前於 93 年 2 月 5 日領得使用執照，當時未有前項函釋，故河川管制線內雖不得建築，但仍得計入法定空地(詳附件四)。

三. 現起造人擬申請垂直增建(詳附件五)，如依函釋說明河川管制線內部分不得計入法定空地,原有建物之設計建蔽率將自 64.86% 變更為 73.68%，大於法定建蔽率之 70%，因其發生原因非可歸責於起造人，如因此原合法部分變為違法，顯有違信賴保護原則。
申請增建增加樓地板面積之樓層，含該樓層原有之樓地板，均符合扣除河川管制線範圍土地之法定建蔽率。

決議：

一. 建築基地辦理增建時，因都市計畫使用分區變更或法規變更造成建蔽率之檢討基準變更時，依內政部函 65.01.08 台內營字第 659083 號(詳

附件七)及其所附臺北市政府工務局 64 年 12 月 10 日北市工建字第 56944 號函(詳附件六)處理原則，原領有使用執照部分，如無申請水平增建，應得維持原核准之建築面積。

二. 有關垂直增建之樓層部分，其增建部分應依申請增建時之法令規定辦理，檢討合於法定建蔽率。

◆臨時提案：

1. 本案原為地下一層地上五層一幢一棟 5 戶供寺廟使用(詳附件八)，因設立之需要擬依「建築物增/減編門牌變更戶數辦理簡易報備作業說明」辦理門牌減編報備(詳附件九)，有關原設計依技規 162 條免計容積樓地板部分，得否援用內政部營建署 91.11.07 營署建管字第 0910069282 號函辦理，提請討論。

決議：

依內政部營建署函 91.11.07.營署建管字第 0910069282 號之說明二(詳附件十)，以區分型態申請者，即有建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條第一項第一款有關每層共同使用之樓梯間、昇降機間之梯廳，其淨深度不得小於二‧〇公尺；其梯廳面積未超過該層樓地板面積百分之十部分，得不計入該層樓地板面積之適用，故本案應符合上述之適用。

附件一

桃園市加速建照案審查修正意見相關事宜暨疑義會議
桃園市桃園區桃園段武陵小段 115-1、115-12、115-15、115-16 地號等 4 筆 個案認定請議

北向境界線留設 3 公尺退縮空間之量測基準

本案所依循桃園市 111 年度第 4 次法規執行疑義（建築技術諮詢小組）暨審查基準檢討會議案由一決議

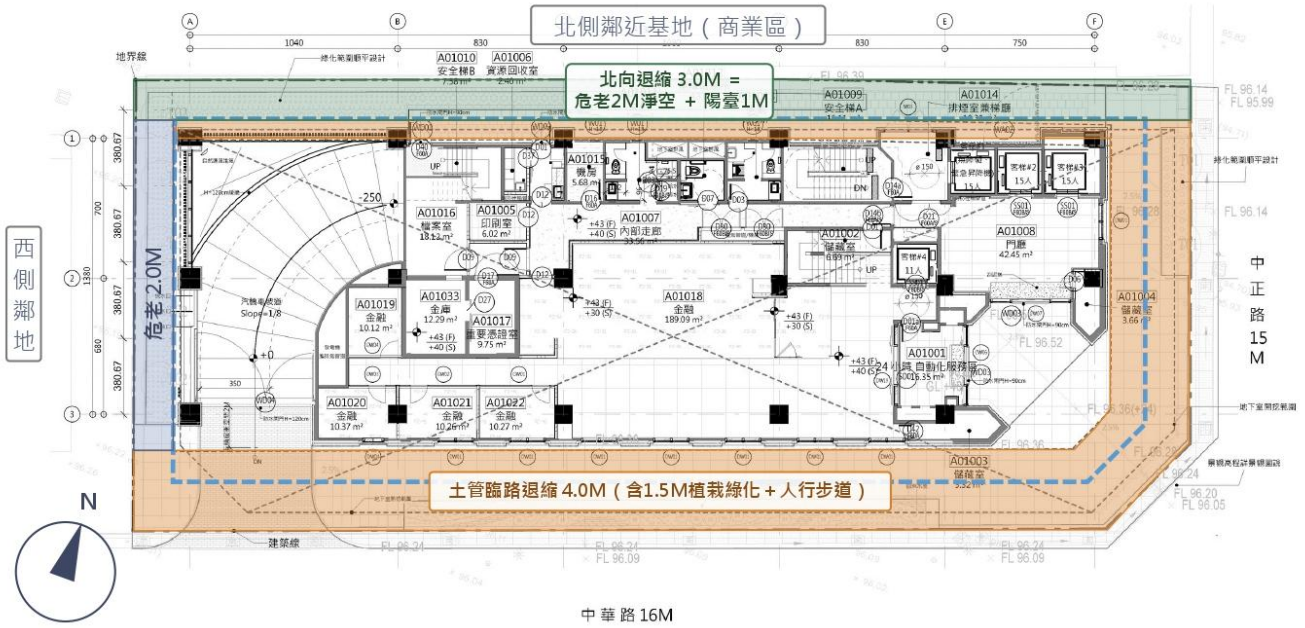
會議時間
115 年 9 月 9 日

會議地點
（待確認）

提會單位
桃園市建築師公會梁瀞文建築師
(彰化銀行委託九典聯合建築師事務所)

一 技規39-1條第一項第三款 基地北向境界線....已留設三公尺以上前院、後院或側院 針對本案(北向為商業使用的小基地危老案件)量測標準

位置分區說明：桃園市區商業區。東臨中正路 15M、南臨中華路 16M；北側、西側為鄰地，北鄰亦屬商業區(實際使用為土地銀行)。



- **北(鄰商業區)**
  自行留設 3M 深度（含危老 2M 淨空、1M 自行留設退縮）。
  北鄰現況為土地銀行營業使用。
- **臨中正路(東側)**
  危老2M淨空＋土管退縮共4M
- **臨中華路(南側)**
  危老2M淨空＋土管退縮共4M
  (另外要再依照技規164條檢討高度退縮)
- **西(鄰地)**
  危老2M淨空

基地約 52M×22M 之長形街廓；量體受三面退縮，與道路斜線同時拘束。
危老應留設之 2 公尺淨空間，本案完全淨空；陽臺僅出挑 1.0M，設置於自行留設之第 3 公尺，皆免計入建築面積。
北鄰為商業區且現況實際作商業使用（土地銀行），第 39 條之 1 所欲保護之住宅日照利益，於本案並不存在。

3 公尺自何處起算，究應如何量測方能與本市各項建築法規一致，爰藉本案請益。

二 本案之法規檢討順序

1 **建築技術規則建築設計施工編 第 39 條之 1 第 1 項**
109.7.1 施行

法規原文

... 基地及北向鄰近基地均為商業區，且在基地北向境界線已依都市計畫相關規定，留設三公尺以上前院、後院或側院。

本案：
第三款 基地及北鄰均為商業區，
北鄰現況為銀行營業使用要件符合。

2 **訂定桃園市都市計畫（臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫車站周邊及沿線地區）（第一階段）細部計畫**
111.08.29 發布實施

法規原文

（一）臨接計畫道路 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築；臨接計畫道路未達 15 公尺者至少退縮 3.5 公尺建築

本案：
東臨中正路 15M、南臨中華路 16M，
均已退縮 4M並留設植栽綠化及人行步道

3 **都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第 5 條第 2 款**
106 年 8 月 1 日發布施行

法規原文

... 退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計：基準容積百分之八。

本案：
四周均已留設 2M 淨空間，
其上方完全淨空、無任何構造出挑。

4 **內政部 109 年 6 月 10 日 台內營字第 1090810389 號函**

法規原文

...自應優先依都市計畫位階之相關管理規定辦理，得免再依第三十九條之一規定檢討，上述執行方式無需另行函報本部核定。

本案：
土管所定之退縮，
是否屬本函所稱之密度管制作為。

5 **桃園市 111 年度第 4 次法規執行疑義（建築技術諮詢小組）暨審查基準檢討會議　案由一決議**
111.11.15 府都建照字第 1110315620 號函頒

法規原文

都市計畫如無前院、後院或側院之規定，且基地北向日照側已留設三公尺退縮空間，得視為符合建築技術規則建築設計施工編第三十九條之一第一項第三款但書規定。

本案：
爰依本決議，
北向自行留設 3 公尺退縮空間。

6 **建築技術規則建築設計施工編 第 1 條第 41 款「退縮建築深度」**

法規原文

退縮建築深度：建築物外牆面自建築線退縮之深度；外牆面退縮之深度不等，以最小之深度為退縮建築深度。但第三款規定，免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，不在此限。

本案：
退縮之量測不因免計入建築面積之陽臺、
雨遮而折減。

7 **建築技術規則建築設計施工編 第 1 條第 3 款「建築面積」**

建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。但.....陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮突出建築物外牆中心線或其代替柱中心線超過二點零公尺，或雨遮、花臺突出超過一點零公尺者，應自其外緣分別扣除二點零公尺或一點零公尺作為中心線；每層陽臺面積之和，以不超過建築面積八分之一為限.....

本案：
陽臺出挑 1.0M，未逾 2 公尺，
免計入建築面積。

8 **桃園市建築物裝飾性構造物設置要點 第四點**
112.9.1 府都建照字第 1120245323 號令發布

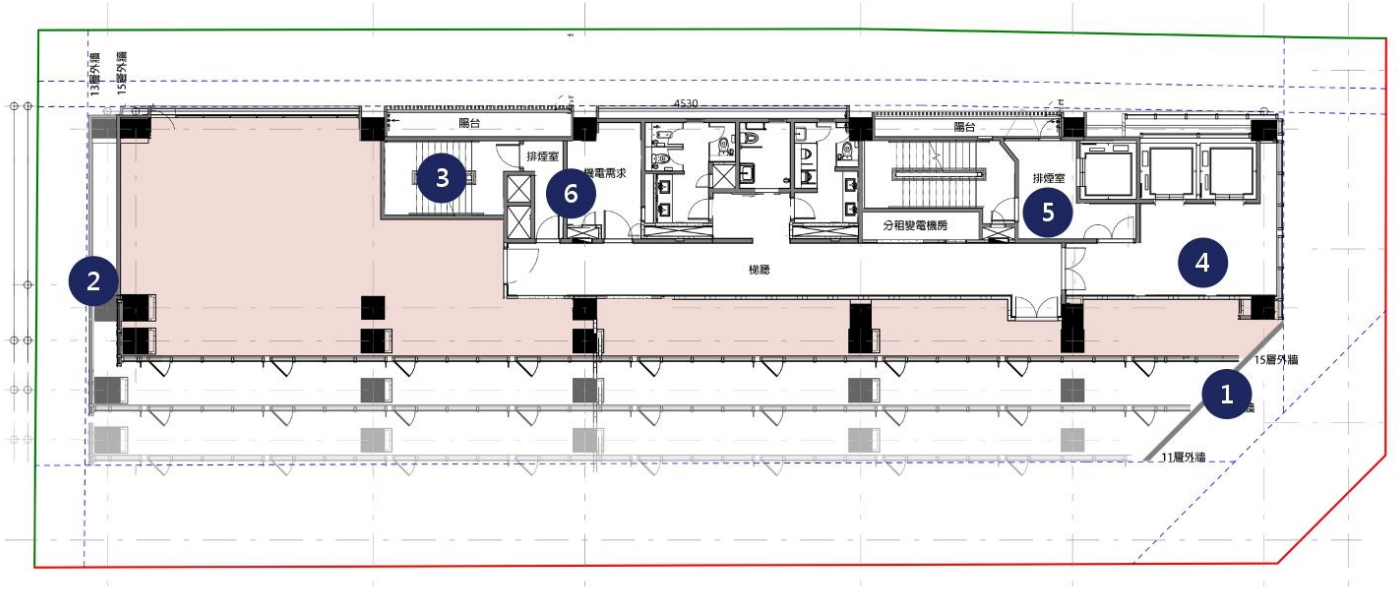
法規原文

四、符合下列規定之裝飾柱、裝飾板、空調室外機專用板、透空格柵、複層外殼及無壁體花架，得免計入建築面積及各層樓地板面積。但超出部分納入建築面積及各層樓地板面積檢討，或經桃園市建造執照預審小組審議通過者，不在此限。

本案：
北向擬設之空調室外機專用板與透空格柵，
均依本要點檢討。

三 淨空調整後 高度及15層

一張標準層平面，六個原因；圖面含四周地界線



影響容積面積 928 ㎡

北向留設 3M 淨空
全棟樓地板損失

建築高度 49M → 61M

補足面積所需之
樓層與高度

公設比 35% → 42.6%

機房增加後
公設比逾合理值

1 南側道路削線

1:3.6，12F 起每層 −1.55M

2 西側落物曲線

§229 逾 50M 須退
3.80M，現況僅 2M

3 特別安全梯 ×2

§241 二方向避難

4 昇降機間區劃

§242 自成獨立防火區劃

5 排煙室共用加大

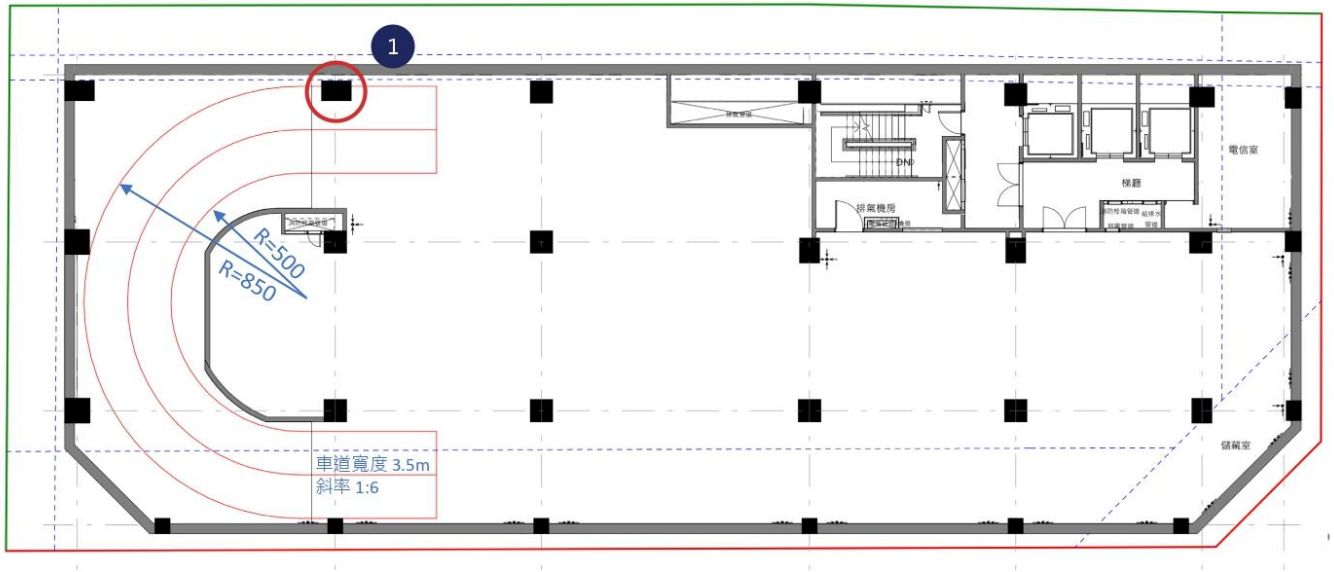
§241；§97 各層 ≥ 3%

6 管道間加大

§245 層間變位、
§246 維修空間

四 北側柱位退縮對地下車道影響

地下二層平面：迴轉車道之行駛軌跡與北側中柱重疊；紅線為車輛行駛軌跡



R = 5.0 M

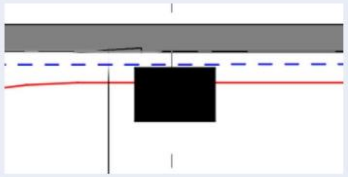
內側曲線半徑
恰為 §61 法定下限

R = 8.5 M

外側軌跡外緣
已壓至北側中柱

3.5 M | 1:6

單車道寬度下限、坡度上限
§61 之餘裕均已用盡



1 北側中柱

柱身橫跨車輛行駛軌跡之外緣線。北向柱列若須再南移，迴轉半徑無從再縮，車輛無法通過。

※ 圖上 R=500、R=850 為車輛行駛軌跡之內、外側半徑，單位公分。

北向柱列即便改扁，南移仍壓至迴轉軌跡；本案車道之寬度 3.5M、坡度 1:6、內側半徑 5.0M 均已為 §61 之法定極限，無從再行調整。

五 院落量測參考 & 初擬決議文字

本所僅就量測基準請求釐清，並非請求一般性之放寬。以下三者均為現行既有之規定，供長官參考。

1 建築技術規則之名詞解釋

建築面積係量至建築物外牆中心線，或其代替柱中心線。

免計入建築面積之部分不予計入，法定陽臺自外緣扣除二公尺以內者也視同不予計入。

（建築設計施工編第 1 條第 3 款）

2 都市計畫法系之" 院落深度"

以建築物牆或柱中心線與基地線間之平均水平距離為準。

臺北市土管自治條例 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水 平距離。

都市計畫法新北市施行細則 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽臺或露臺突出二公尺範圍內得計入前院深度。

3 本府相關規定之體例

需自構造物外緣量至地界線者，係以明文定之。

桃園市建築物裝飾性構造物設置要點： 符合下列規定之裝飾柱、裝飾板、空調室外機專用板、透空格柵、複層外殼及無壁體花架，得免計入建築面積及各層樓地板面積。

三者用語雖異，量測基準則同：均以建築物牆或柱中心線為準，與建築技術規則計算建築面積之方式一致。

初擬之個案決議文字（初擬，敬請卓裁）

桃園市桃園區桃園段武陵小段 115-1、115-12、115-15、115-16 地號等 4 筆土地北向境界線退縮之認定，依下列事實核認：

（一）本案基地及北向鄰接基地均為商業區，北鄰現況並實際作商業使用（土地銀行與停車場），符合建築技術規則建築設計施工編第 39 條之 1 第 1 項第 3 款前段之要件。

（二）本案北向自境界線起留設 3 公尺退縮空間；其中自境界線起算 2 公尺範圍完全淨空、無任何構造物出挑，第 3 公尺範圍內設置出挑 1 公尺之法定陽臺與結構柱，依同編第 1 條第 3 款免計入建築面積。

（三）本案北向退縮深度之量測，依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款建築面積之計算方式，以建築物外牆中心線或其代替柱中心線為準；於該退縮範圍內設置之構造物，依建築技術規則或本府各項規定免計入建築面積者，不折減其退縮深度。爰核認本案北向已符合本府 111 年度第 4 次法規會案由一決議所稱『已留設 3 公尺退縮空間』，得視為符合建築技術規則建築設計施工編第 39 條之 1 第 1 項第 3 款但書規定，免依該條檢討。

一、北鄰為商業區且實際商業使用，第 39 條之 1 所欲保護之住宅日照利益於本案並不存在；
二、危老所要求之 2 公尺淨空，本案完全遵守，本決議僅在討論量測自行加設之第 3 公尺定義；
三、決議載明地段地號、明定不生通案效力，符合都建會之權限範圍。

附 附錄一、 各縣市有效日照之處理方式

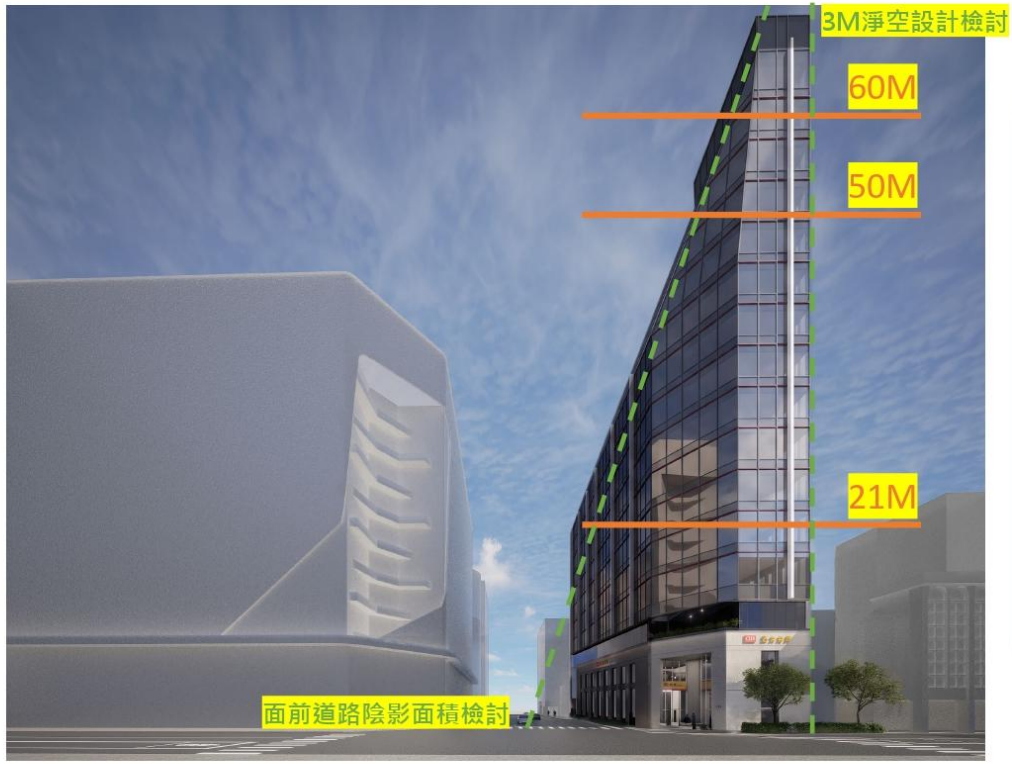
本頁為備詢資料，所列各市都市計畫條件不同，僅供了解本議題在各地之處理層次。

桃園市	桃園市 111 年度第 4 次法規執行疑義（建築技術諮詢小組）暨審查基準檢討會議案由一決議： 都市計畫如無前院、後院或側院之規定，且基地北向日照側已留設 3 公尺退縮空間，得視為符合第 39 條之 1 第 1 項第 3 款但書規定。
臺北市	臺北市建築物有效日照檢討辦法：受保護對象限住宅區；商業區之基地不適用第 39 條之 1。
新北市	110.1.26 新北府工建字第 1100149431 號公告：危老、都更、簡易都更、防災都更四類案件免依第 39 條之 1 檢討。另 109.7.2 函：都市計畫層面已有相當之高度及密度管制者，優先依都市計畫辦理。
新竹市	新竹市建築物有效日照檢討辦法 §4 第 1 項第 3 款：依都更或危老條例開發，並符合各項退縮淨空條件，且北向未鄰近住宅區者，免予檢討。
臺中市	110.8.3 府授都建字第 11001936681 號公告：北鄰屬公告附表一者，建築物外牆面自北向境界線退縮淨深度 3 公尺以上，免予檢討。
中央依據	內政部 109.6.10 台內營字第 1090810389 號函：地方政府於都市計畫管理層面已訂有相當於第 39 條之 1 之高度及密度管制作為者， 得免再依該條檢討，且無需另行函報中央核定。

本案並非請求比照上列任何一種處理方式，僅係就「退縮」二字之量測基準請求釐清。

附 附錄二、留設 3 公尺量體模擬

量體自 49.95 公尺增為 61.80 公尺，三道門檻同時踩線



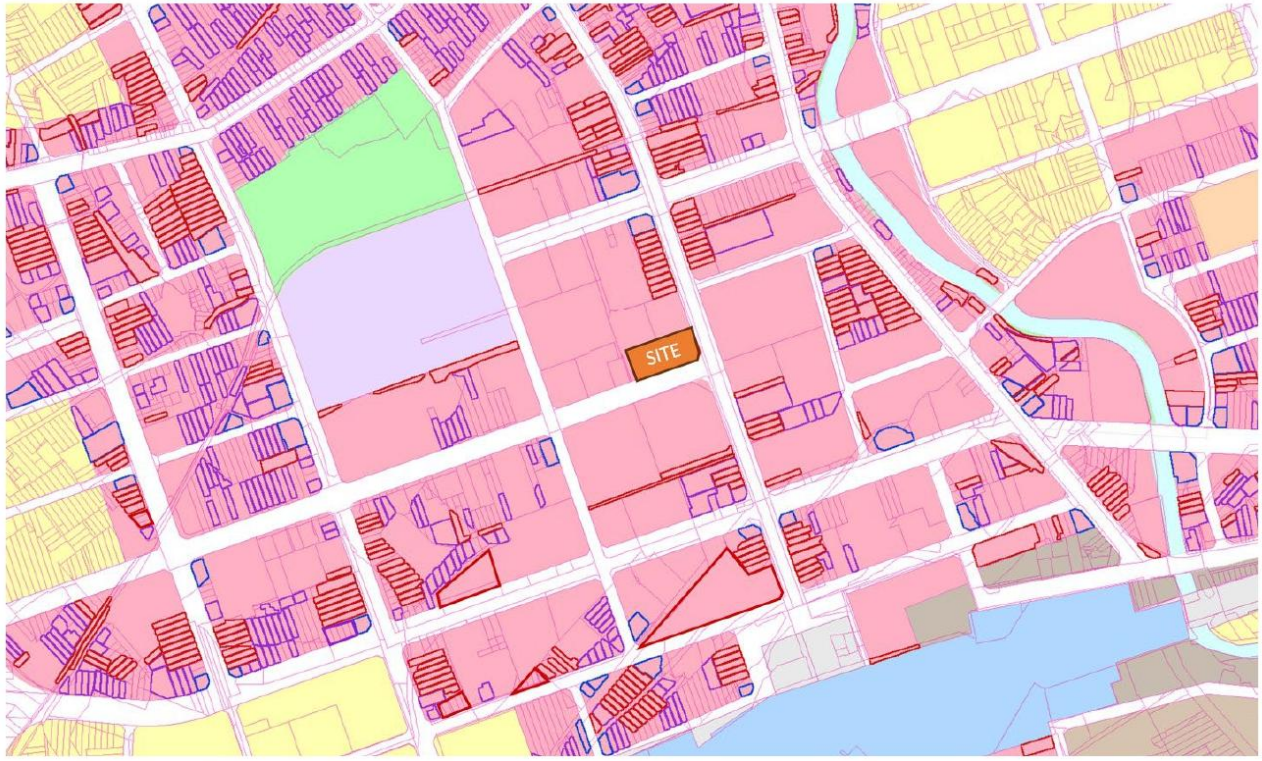
高度門檻

61.80 M	15F 為補回面積所需之高度
60.00 M	§251・§252 中繼幫浦、航空障礙燈
50.00 M	§227 高層建築物，全棟適用第十二章
49.95 M	12F 原設計高度
21.00 M	§39-1 北向日照檢討起算

北向立面全段淨空，空調設備須移至臨路面；此一結果並非本案獨有，詳附錄二。

附 附錄三、從地籍圖視桃園土管保留彈性之重要

本案並非單一個案，舊市區細分商業宗地 1,198 筆 / 11.08 公頃，逾半數退完之後沒有可用進深



黃框為本案基地（三筆地號合併，1,144 ㎡）。底圖為都市計畫使用分區暨地籍圖，粉紅為商業區、黃色為住宅區。

東西向長條・三角形

342 筆 / 2.18 ha

北向境界線就是長邊
退 3 M 折損比例最大

兩側臨路角地

66 筆 / 0.79 ha

兩面臨路各退 4 M（土管第十點）
另加北向淨空 3 M

南北深度不足 22 M

822 筆 / 5.17 ha

臨路 4 M ＋
北向 3 M 後餘寬不足 16 M
北鄰為道路者不計入

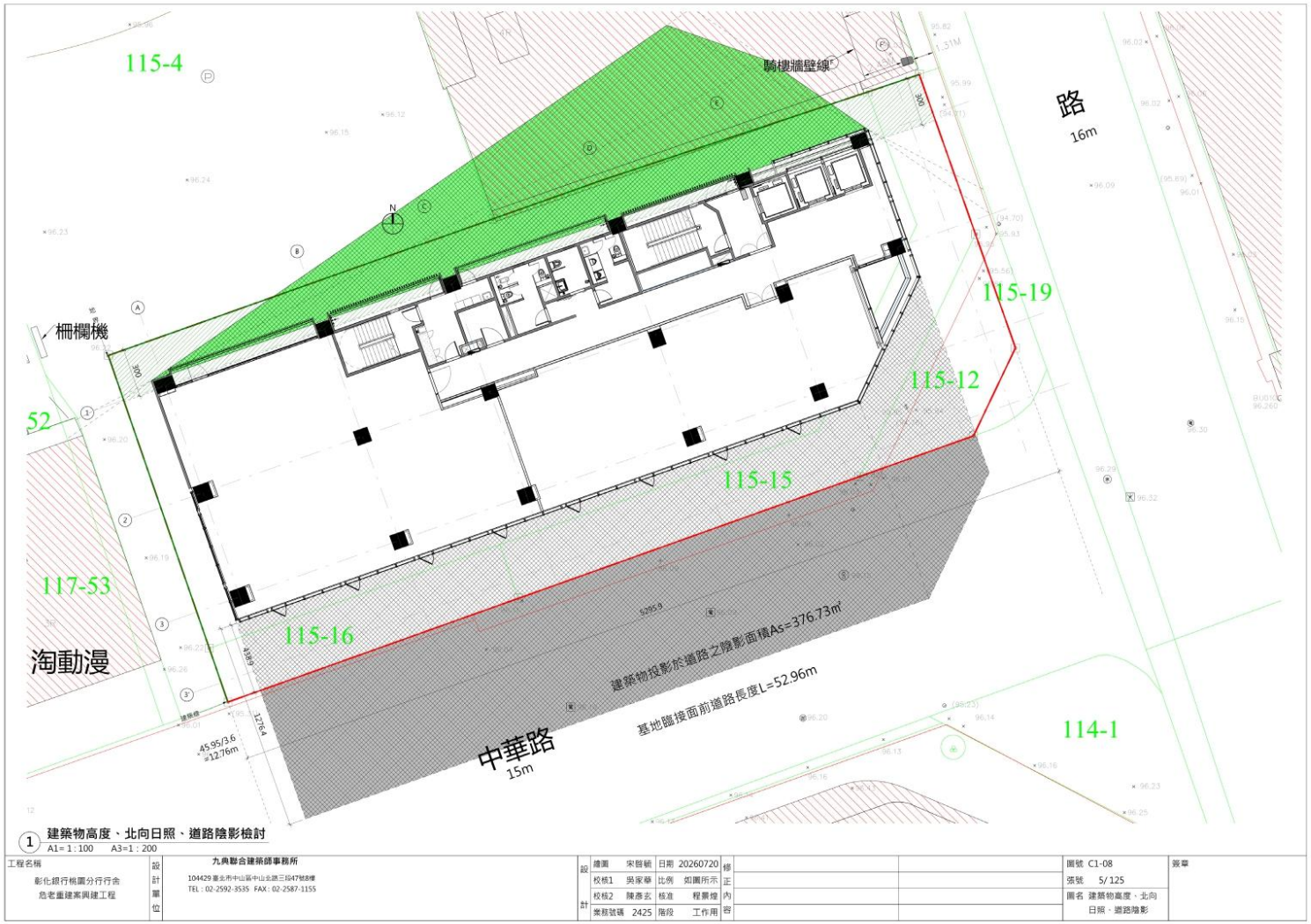
三類合計 5.78 公頃，佔可辨識細分宗地面積 52.2%。同一基準若套用於全市舊市區，將反覆以個案認定處理。

附

附錄四、 建築物高度、北向日照、道路陰影檢討

綠色網格為冬至日照陰影投影；灰色網格為道路陰影（As＝376.73㎡、L＝52.96m）；基地西北側標有指北針。

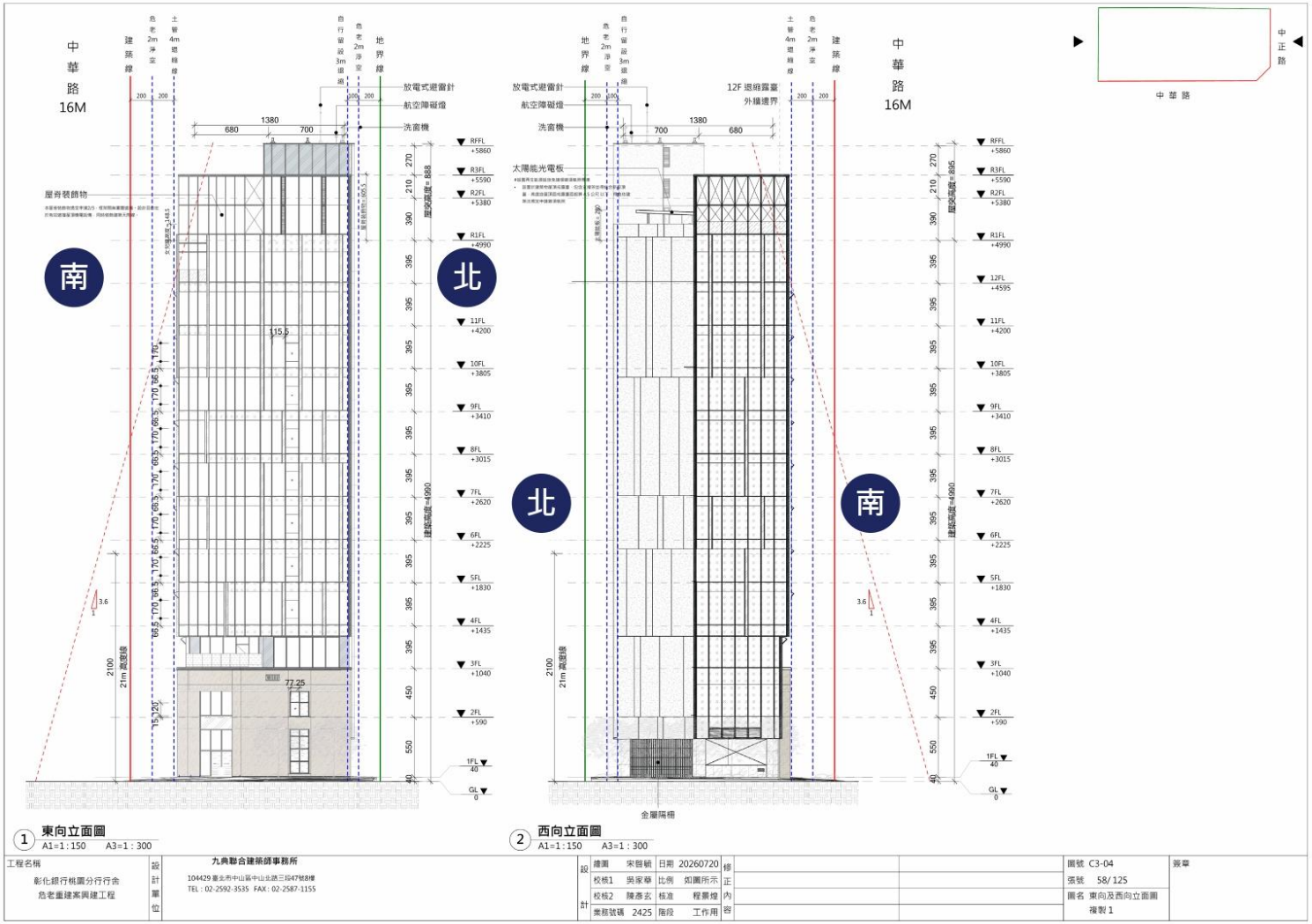




附

附錄五、東向及西向立面圖

東向立面圖已標明六條線：
建築線 / 危老 2m 淨空 / 土管 4m 退縮線 .. 自行留設 3m 退縮 / 危老 2m 淨空 / 地界線，並標示 21m 高度線與道路斜線。



工程名稱：彰化銀行桃園分行行舍危老重建案興建工程	設計單位	九典聯合建築師事務所 104429 臺北市中山區中山北路三段47號8樓 TEL：02-2592-3535 FAX：02-2587-1155	設計	繪圖 宋晉毓 日期 20260720 校核1 吳家華 比例 如圖所示 校核2 陳彥玄 核准 程景煌 案務號碼 2425 階段 工作用	修正內容		圖號 C3-04 張號 58/125 圖名 東向及西向立面圖 複製 1	簽章

附件二

桃園市政府建築管理處
Office of Building Administration, Taoyuan

桃園市政府建築管理處會議紀錄

會議名稱：111 年第 4 次建築法規執行疑義(建築技術諮詢小組)

暨審查基準檢討會議

會議時間：111 年 10 月 27 日(星期四) 14 時 00 分

會議地點：桃園市建築師公會會議室(桃園區中山北路 83 號 5 樓)

主席/主持人:邱處長英哲　　**記錄：**簡世賓

出列席人員：高國安、陳大榮、劉國慶、張建鴻、康文在、黃盈通、徐文哲、林芳正、邱彥誌、黃志新、黃妙禎、梁瀞文、林宗良、洪嘉雯、曹中誌、羅央新、林秀芬、許惠渝、王繼忠、蔡宜妏、何恭凱、錢俊青、蕭淑文、李祐安

壹、主席致詞

貳、提案內容：

【案由一】(提案人: 劉國慶建築師)

有關桃園區水汴頭段37地號，基地狹長並因都市設計管制準則南向退縮4米，東側需退6米；另本案依建築技術規則第三十九條之一第一項第三款: 「基地及北向鄰近基地均為商業區，且在基地北向境界線已依都市計畫相關規定，留設三公尺以上前院、後院或側院。」已留設三公尺側院，以創造商業帶延續性價值，提請討論。

說明:

一、有關建築設計施工編第 39 條之 1 冬至日照規定執行方式，依府都建照字第 1090242285 號函，說明三:「另案建築技術規則總則編第 3 條之 2 已授權地方政府得就有效日照及日照另定規定。至於若確有實際特殊案例時，申請人得就其特性、差異性、合理性妥適說明，並依下列方式辦理：(二)一般案件：由本府建築技術諮詢小組審議，並依決議事項辦理。」(詳附件一)

二、依變更南崁地區都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫(第一階

段)土地使用分區管制要點(配合桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線【綠線】)案附錄一、圖 4(P.16)，本基地東側應臨 30 公尺計畫道路退縮 6 公尺建築，南側臨集中式開放空間需退縮 4 公尺建築。

三、且依變更南崁地區都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)案計劃書土地使用分區管制要點，附錄一 南崁新市鎮都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫案都市設計管制準則附圖一 公共開放空間留設位置示意圖(附-5)，本基地須留設廣場式開放空間(面積至少 100 ㎡以上，長寬比 1:1.5 以內)。(附件二)

四、依建築技術規則施工編第三十九條之一第一項第三款：「基地及北向鄰近基地均為商業區，且在基地北向境界線已依都市計畫相關規定，留設三公尺以上前院、後院或側院。」本案基地為延續性商業帶，已於北側退縮 3 米設計本棟建築，已保留法規設計原意，發揮商業帶延續性價值。

五、本案因北側退縮三米、東側退縮六米、南側退縮四米已導致本基地建築面積僅剩約 54%，然審圖建築師針對北向日照依據第三十九條之一第一項第三款檢討提出疑義，請釐清。

六、依府都建照字第 1090242285 號函冬至日照規定:「…至於若確有實際特殊案例時，申請人得就其特性、差異性、合理性妥適說明…」本案將依據個案提出差異性及合理性說明：

1. 特性:

本基地面寬約 20 公尺縱深約 53 公尺之長型基地，因基地朝南北向北向日照影響甚深。

2. 差異性：

本案依北向日照其他適用法條檢討本案平面(詳附件三)

(1)同棟

依第三十九條之一第一項「新建或增建建築物高度超過二十一公尺部分，在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近之住宅區或商業區基地有一小時以上之有效日照。」因規劃後建物呈不規則形已至室內空間無法使用。

(2)分棟檢討

依第三十九條之一第一項第二款、「建築物相鄰間最外緣部位連線角度在十二點五度以上，且建築物相鄰間淨距離在六公尺以上；或最外緣部位連線角度在三十七點五度以上，且建築物相鄰間淨距離在三公尺以上。」本案需於北側退縮約 6 公尺，並於超過 21 公尺部分拆分為兩建築物，建物依法規設置兩支樓梯、電梯及廁所空間後，室內空間僅剩原有 50%且地下室空間皆無法使用。

3. 合理性：

本案依都市設計管制準則需於東側退縮 6 公尺建築、南側 4 公尺建築，且於東南側留設 100 ㎡以上廣場式開放空間；另依建築技術規則北側退縮約 6 公尺建築，並拆分為兩建物，使用上極為不便，另依上述退縮 21 公尺以上可用建蔽率僅為 35.8%，遠小於法定建蔽率 80%，實屬不合理，且不符合原都市計畫規劃之開發效益。

公會建議：本案經國路為連續性商業帶，建議依建築技術規則設計施工編第三十九條之一第一項第三款：「基地及北向鄰近基地均為商業區，且在基地北向境界線，留設三公尺以上前院、後院或側院。」發揮延續性商業帶價值，已保留法規設計原意，留設三公尺側院以延續本案北向之商業帶。

決　議: 都市計畫如無前院、後院或側院之規定且基地北向日照側已留設3公尺退縮空間，得視為符合建築技術規則設計施工編第39條之1第1項第3款但書規定。

附件1-1

附件一：1090921 府都建照字第 1090242285 號

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔　號：
保存年限：

桃園市政府　函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：副工程司 吳柏毅
電話：03-3322101#6111
傳真：03-3341478
電子信箱：10011235@mail.tycg.gov.tw

桃園市桃園區縣府路232號

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國109年9月21日
發文字號：府都建照字第1090242285號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

登入本會網站
影本轉知各會員

主旨：關於本市建築技術規則建築設計施工編第39條之1冬至日照規定執行方式一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依本府109年8月5日府都建照字第1090190558號開會通知單暨8月25日會議結論續辦。

二、依內政部109年6月10日台內營字第1090810389號函所釋，如地方政府認定其於都市計畫管理層面已訂有相當於日照規定之高度及密度管制作為者，自應優先依都市計畫位階之相關管理規定辦理云云。然查都市計畫相關規定之院落設計並無日照考量，基於建築技術規則屬剛性條文，為最基本建築需求之規範，又首揭條文旨在保障建築周圍居民之日照需求，且前於106年12月21日即已發布，109年7月1日方始施行，本市建造執照申請案件仍應依該等規定執行。

三、另按建築技術規則總則編第3條之2已授權地方政府得就有效日照及日照另定規定，未來若有窒礙難行情事，再依前述授權另定相關規定。至於若確有實際特殊案例時，申請人得就其特性、差異性、合理性妥適說明，並依下列方式辦理：

(一)都市設計審議案件：授權都市設計審議委員會審議，並依決議事項辦理。

(二)一般案件：由本府建築技術諮詢小組審議，並依決議事項辦理。

附件 1-2

四、未來俟特殊個案資訊搜集齊備後，再研訂相關規範。

正本：內政部營建署、桃園市建築師公會、桃園市不動產開發商業同業公會
副本：本府都市發展局都市計畫科、本府都市發展局都市設計科、本府建築管理處

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

附件 1-3

附件二：1000915_擬定南崁新市鎮都市計畫(經國特區第一期開發計畫)細部計畫(第一階段)案



附圖1 公共開放空間留設位置示意圖

附-5

附件 1-4

附件三：

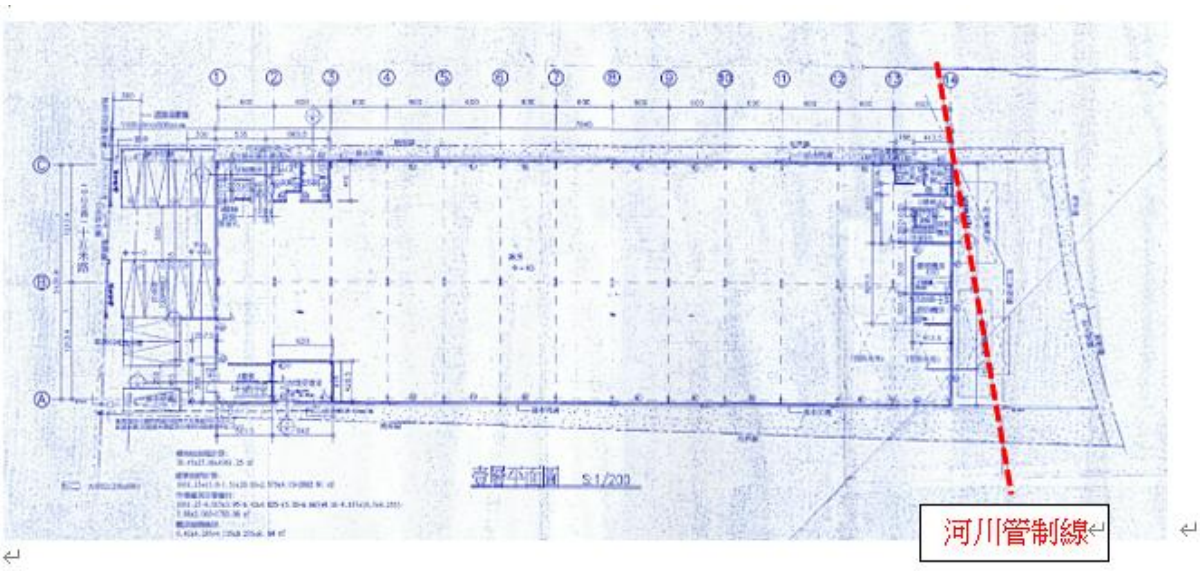
(附件二)

項目	法規依據	圖說	說明
1.原方案	第三十九條之一第一項第三款「基地及北向鄰近基地均為商業區，且在基地北向境界線已依都市計畫相關規定，留設三公尺以上前院、後院或側院。」		
2.同棟檢討	第三十九條之一第一項「新建或增建建築物高度超過二十一公尺部分，在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近之住宅區或商業區基地有一小時以上之有效日照。」		因建物呈現不規則形以致基地無法使用。
3.分棟檢討	第三十九條之一第二項第二款、「建築物相鄰問最外緣部位連線角度在十二點五度以上，且建築物相鄰問淨距離在六公尺以上；或最外緣部位連線角度在三十七點五度以上，且建築物相鄰問淨距離在三公尺以上。」		分棟設置機能設施樓電梯及廁所占全案一半以上之面積，以致室內空間及地下室皆無法使用。

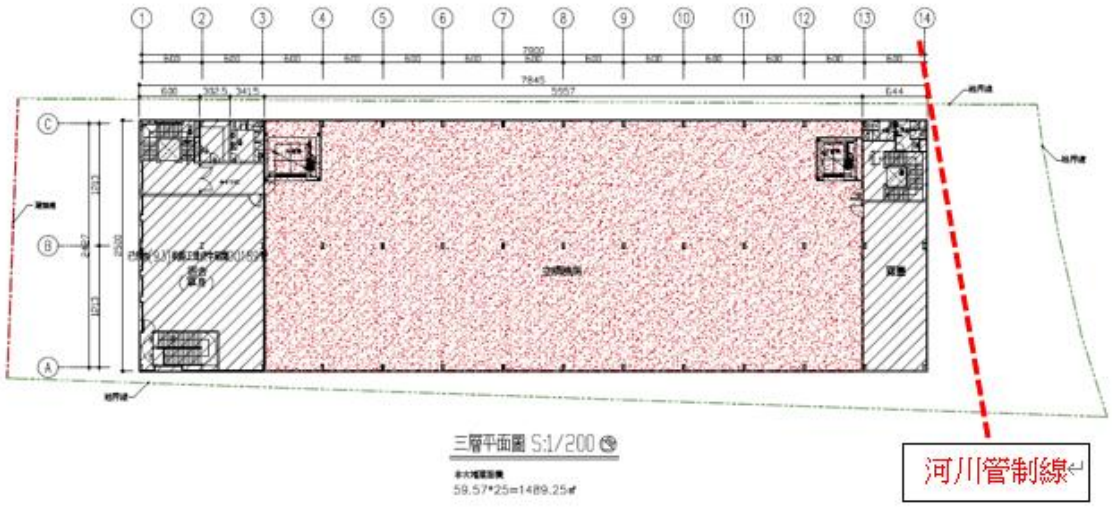
附件三 內政部 94 年 1 月 5 日台內營字第 0930014079 號函

函 基地部份位於河川管制線內非行水區土地，得否計入法定空地
歷史沿革
中華民國94年1月5日 台內營字第0930014079號
法規內文
主旨：為南華大學梵音館基地部份位於河川管制線內非行水區土地，得否依大部八一年四月三十日台（八一）內營字第八一七六四三六號函計入法定空地乙案，復請查照。 說明： 一、復貴府93年10月28日府城建字第0930129376號函。 二、案經轉據經濟部水利署93年11月17日經水政字第09350472750號函及93年12月16日經水政字第09350523650號函示：查本案土地位於三疊溪河川區城線內，依水利法第七十八條規定禁止建造房屋。依河川管理辦法第七條第三項規定，河川區域劃定及變更公告時，函送當地都市台非都市計畫主管機關配合辦理使用分區變更為河川區，河川區域之限制使用除使河川有足夠排洪斷面外，亦為保障人民生命財產之安全，是本案南華大學梵音館基地位於河川管制線內部份，應不得計入法定空地；其使用分區或用地尚未變更為河川區或河川用地者，應儘速配合辦理變更，以利河川域土地之使用管制。

附件四原使用執照(93.2.5)一層平面圖



附件五 擬增建之三層平面圖



附件六

建築管理組　　最後更新日期：2018-10-08

有關都市計劃使用分區變更後，原有建築物申請增建時，其建蔽率應如何核算，擬處理原則如說明，請釋示。

臺北市政府工務局函 64.12.10.北市工建字第56944號

說明：

一、查都市計劃使用分區變更時，如係由較大容許建蔽率之使用分區變更為較小時，其增建時建蔽率之核算，應依左列方式處理：

（一）使用分區變更後致超出新容許建蔽率之原有建物如申請立體增建時，某立體增建之該層面積自應符合新使用分區容許建蔽率，惟原有房屋超出部分為顧及拆除時結構安全，擬予放寬准予維持原狀，免予拆除。

（二）如使用分區變更後，原有建物面積仍未達容許建蔽率申請平面增建時：

01.是否可就原有建物依原有使用分區規定扣除其原有法定空地依新使用分區規定申請增建。

02.抑或應以整筆基地概依新使用分區規定計算其原有及增建後之容許建蔽率。

二、以上兩項處理方式，請釋示以憑辦理。

發布日期：1975-12-10

附件七

建築管理組

最後更新日期：2018-10-08

貴局所擬都市計畫使用分區變更後，原有建築物申請增建時，其建蔽率如何核算之處理原則乙案，復請 查照。

內政部函 65.01.08.台內營字第659083號

說明：

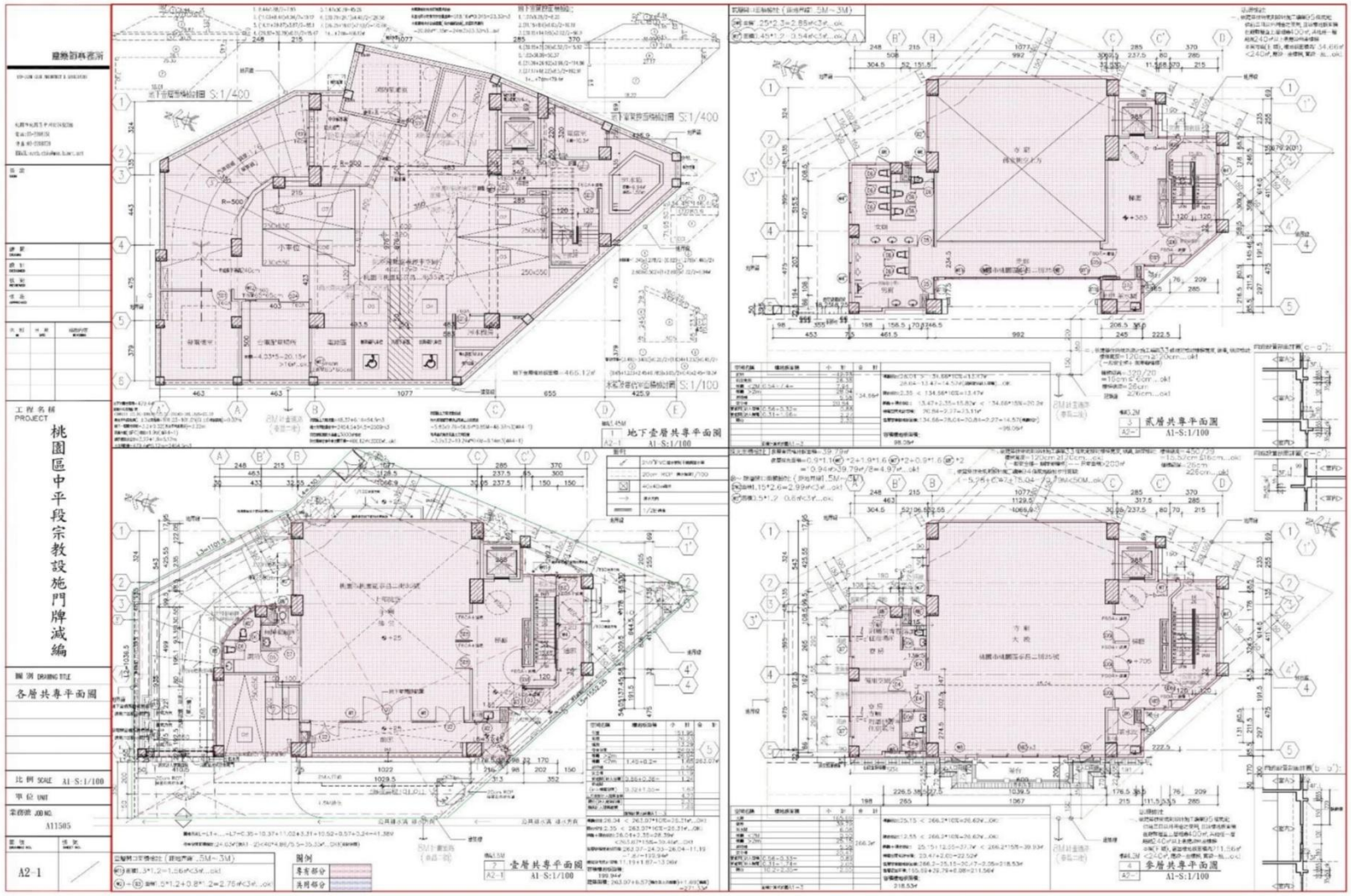
一、依據 貴局65.12.10.北市工建字第56944號致本部營建司函辦理。

二、查該處理原則第1項之規定，經核尚屬可行，惟原有房屋如未留設防火巷，應依本部64.02.26.台內營字第624900號函之規定留設防火巷後，方得准予增建。

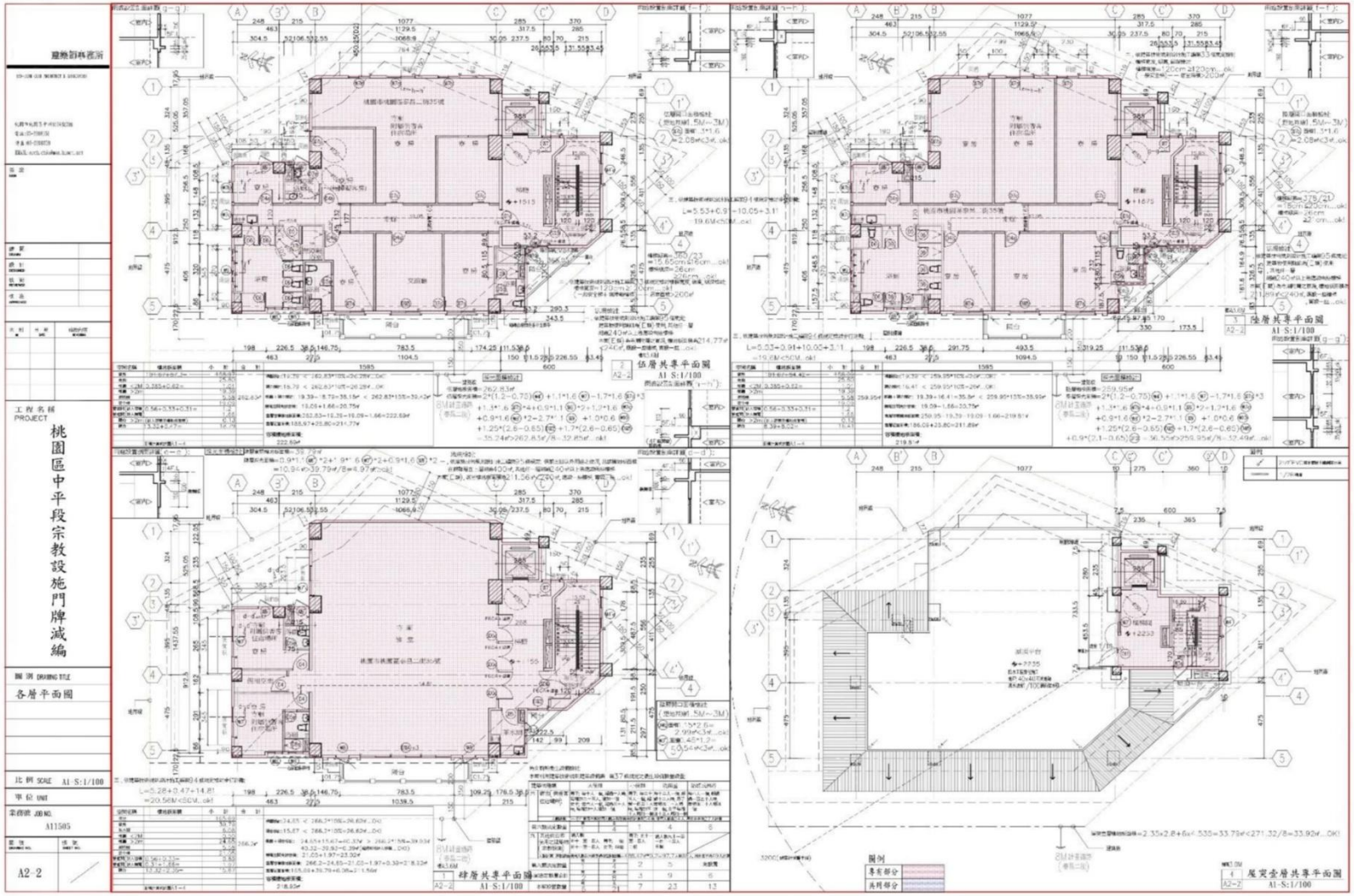
三、使用分區變更後，原有建築物申請增建時，應以該建築基地之全部，依新使用分區之規定，重新核算其建蔽率。

四、副本及台北市政府工務局函影本抄送台灣省政府建設廳及本部營建司。

發布日期：1976-01-08



建築師事務所
工程名稱
PROJECT
桃園區中平段宗教設施門牌減編
圖例 DRAWING TITLE
各層共專平面圖
比例 SCALE A1-S:1/100
單位 UNIT
A11505
A2-1
地下壹層共專平面圖
A1-S:1/100
壹層共專平面圖
A1-S:1/100
貳層共專平面圖
A1-S:1/100
參層共專平面圖
A1-S:1/100
圖例
專有部分
共用部分


建築師專業簽訂
工程名稱
PROJECT
桃園區中平段宗教設施門牌減編
圖例 DRAWING TITLE
各層平面圖
比例 SCALE A1-S:1/100
單位 UNIT
A11505
A2-2
伍層共享平面圖
A1-S:1/100
陸層共享平面圖
A1-S:1/100
肆層共享平面圖
A1-S:1/100
屋突壹層共享平面圖
A1-S:1/100
圖例
專有部分
共用部分

附件九

建築物增/減編門牌變更戶數辦理簡易報備作業說明

一、建築物增/減編門牌變更戶數，倘皆符合下列3項情形，得以報備方式辦理，免辦理變更使用執照。惟應符合建築法、建築技術規則及公寓大廈管理條例等相關規定。

(一)未涉及室內裝修、用途變更。

(二)與原核准使用執照圖說或合法建築物證明文件相符者。

(三)門牌減編後，各戶均有獨立出入口。

二、符合前揭規定，以報備方式辦理增/減編門牌變更戶數之建築物，申請人應備齊下列文件，報請本府備查：

(一)申請書

(二)建築物使用執照或合法建築物證明文件

(三)建築物權利證明文件

(四)相關圖說

1. 原核准使用執照圖說或合法建築物現況圖說。(原有圖說查無存檔或合法建築物應由建築師參照地政事務所之保存登記及現況製作圖說)

2. 門牌增/減編後圖說(應標示範圍面積)

(五)切結書

桃園市合法建築物增/減編門牌報備申請書			編號	
申請人		聯絡電話		
申請日期	115 年 8 月 17 日			
申請地點	桃園市桃園區泰昌二街 號、 號3樓、 號4樓、 號5樓、號6樓等五戶			
聯絡地址	桃園市桃園區			
建築物概要	【使用執照或合法建築物證明文件】(111)桃市都施使字第桃961號 【建物層數】地下一層地上六層 【建物用途】:E1 寺廟、E1 寺廟附屬供香客住宿場所			
增/減編門牌變更戶數概要 (本欄位得依實際變更戶數自行增減)	【變更前概要】 【棟別】1 【戶別】 A戶 【層別】地上一層至地上二層 【門牌號碼】:桃園市桃園區泰昌二街 號 【原有面積】:397.73 ㎡ 【棟別】1 【戶別】 B戶 【層別】地上三層 【門牌號碼】:桃園市桃園區泰昌二街 號3樓 【原有面積】:266.2 ㎡ 【棟別】1 【戶別】 C戶 【層別】地上四層 【門牌號碼】:桃園市桃園區泰昌二街 號4樓 【原有面積】:266.2 ㎡ 【棟別】1 【戶別】 D戶 【層別】地上五層 【門牌號碼】:桃園市桃園區泰昌二街 號5樓 【原有面積】:266.83 ㎡ 【棟別】1 【戶別】 E戶 【層別】地上六層 【門牌號碼】:桃園市桃園區泰昌二街 號6樓 【原有面積】:259.95 ㎡			

	【變更後概要】 【棟別】 1 【戶別】 1戶 【層別】地下一層、地上一至六層 【門牌號碼】：桃園市桃園區泰昌二街　　號 【變更後面積】：2020.4 ㎡
檢附證件	■ 申請人身分證或戶口名簿影本 ■ 建築物所有權狀影本 ■ 使用執照或合法建築物證明文件影本 ■ 相關圖說： 1. 原核准使用執照圖說或竣工圖說 2. 門牌增/減編後圖說(應標示範圍面積) ■ 切結書
備註	1. 以報備方式辦理增編門牌變更戶數者，設置其中建築物如屬連棟式或集合住宅者，其分界牆並應符合建築技術規則建築設計施工編第 86 條第 2 款規定。 2. 未領有使用執照之合法建築物得免檢附使用執照影本及竣工圖說，應另檢附建築師依建物測量成果圖按比例繪製之現況平面圖，並標示增/減編前、後範圍及面積。

附件十

內政部國土管理署

解釋函彙編

建築管理組

最後更新日期：2018-10-08

函為建築物申請為單戶之工廠用途使用，且為同一權利主體所有者，其樓梯間、昇降機間之梯廳是否適用建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條第一項第一款得不計入容積樓地板面積乙案，復請查照。

內政部營建署函 91.11.07.營署建管字第0910069282號

說明：

一、復貴府91年10月25日府工建字第0910236527號函，兼復中華民國建築師公會全國聯合會91年10月22日建師全聯字第0585號函。

二、按建築物為同一權利主體所有，若以區分所有建物型態申請者，即有建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條第一項第一款有關每層共同使用之樓梯間、昇降機間之梯廳，其淨深度不得小於二・〇公尺；其梯廳面積未超過該層樓地板面積百分之十部分，得不計入該層樓地板面積之適用，為本部86年8月6日台內營字第8605874號函所明釋。至本案建築物為單戶之工廠用途使用，且為同一權利主體所有，若以區分所有建築型態申請者，即有前開函釋之適用。

發布日期：2002-11-07