

內政部營建署 開會通知單



受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國109年5月18日

發文字號：營署建管字第1091099833號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註一 (1091104884_1091099833_109D2015159-01.pdf、
1091104884_1091099833_109D2015160-01.pdf、
1091104884_1091099833_109D2015161-01.pdf、
1091104884_1091099833_109D2015162-01.pdf)

開會事由：研商建築技術規則建築設計施工編第39條之1日照規定施行配套措施會議

開會時間：109年5月28日(星期四)上午10時整

開會地點：本署107會議室(臺北市松山區八德路2段342號)

主持人：朱副處長慶倫

聯絡人及電話：技士張譯云02-87712699

出席者：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、內政部法規委員會、本署都市計畫組、建築管理組、都市更新組

列席者：

副本：

備註：



- 一、檢附會議資料1份，敬請攜帶與會。
- 二、建築技術規則建築設計施工編第39條之1第1項第3款涉及都市計畫相關規定部分，如各直轄市、縣(市)政府有配合研修都市計畫規定之規劃者，請都計單位與建管單位併同與會。
- 三、為響應防疫，出席人員請戴口罩，並自備水杯，如有發燒、咳嗽、呼吸道症狀等，請勿出席會議。如不克出席，

理事長	會務常務理事	財務常務理事	主任委員	秘書長	秘書	承辦人

全國建築師公會			
收	109年	5月	19日
文	第		1042號

內政部營建署 開會通知單



受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國109年5月18日

發文字號：營署建管字第1091099833號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註一 (1091104884_1091099833_109D2015159-01. pdf、
1091104884_1091099833_109D2015160-01. pdf、
1091104884_1091099833_109D2015161-01. pdf、
1091104884_1091099833_109D2015162-01. pdf)

開會事由：研商建築技術規則建築設計施工編第39條之1日照規
定施行配套措施會議

開會時間：109年5月28日(星期四)上午10時整

開會地點：本署107會議室(臺北市松山區八德路2段342號)

主持人：朱副處長慶倫

聯絡人及電話：技士張譯云02-87712699

出席者：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、中華民國
不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、內政部法
規委員會、本署都市計畫組、建築管理組、都市更新組

列席者：

副本：

備註：

- 一、檢附會議資料1份，敬請攜帶與會。
- 二、建築技術規則建築設計施工編第39條之1第1項第3款涉及
都市計畫相關規定部分，如各直轄市、縣(市)政府有配
合研修都市計畫規定之規劃者，請都計單位與建管單位併
同與會。
- 三、為響應防疫，出席人員請戴口罩，並自備水杯，如有發
燒、咳嗽、呼吸道症狀等，請勿出席會議。如不克出席，





書面意見請寄至yyun2000@cpami.gov.tw。

四、各單位如有日照檢討困難之案例擬於會議中討論配套措施者，請於會前提供相關檔案。

電
交
2020/05/19
文
章

裝

訂



線

研商建築技術規則建築設計施工編第 39 條之 1 日照規定施行配套措施會議

壹、會議說明：

一、依據中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會所提北向日照規定實施之影響分析說明及案例（如附件 1），

39 條之 1 施行後可能產生以下衝擊：

（一）容積用不完：都更危老案無法合理配置建築量體而破局。

（二）商業區東西寬、南北窄基地配置困難：立面規劃受限、無法形成連續騎樓或店面、採多塔樓設計無法符合國際觀光旅館或企業總部需求。

（三）影響都市景觀：形成不連續騎樓及狹窄立面之特殊景觀。

二、本部前以 109.2.17 台內營字第 1090802997 號函(如附件 2)就日照檢討補充解釋，就基地北向境界線於都市計畫法令或書圖已有前院、後院或側院規定，然規定留設距離未足 3 公尺之情況，同意申請案可自行增加留設至 3 公尺以上，並適用條文但書免予檢討；至基地北向境界線於都市計畫法令或書圖無前院、後院或側院規定者，如依法檢

討日照確有困難，得由直轄市、縣（市）主管建築機關依建築技術規則總則編第3條之2因應當地發展特色及地方特殊環境需求，因地制宜另定日照相關規定報部核定後實施。考量建築基地態樣繁雜，短期內研訂因地制宜的日照規定實屬不易，為協助地方政府進行配套法制作業，兼顧土地開發權益與日照權，爰邀集各直轄市、縣（市）政府、本部法規委員會及相關公會團體共同研商討論。

貳、討論事項：

案由：建築技術規則建築設計施工編第39條之1日照規定施行配套措施。

說明：本案已由業務單位初步彙整相關配套措施(如附件3)，短期可採審查原則搭配個案審查會議方式報部核定後執行，累積一定案例經驗後再予修法。請各直轄市、縣（市）政府就擬採行之措施及預估所需作業時間提供意見。

審查原則訂定方式例舉如下：

- 一、基地北向境界線於都市計畫法令或書圖無前院、後院或側院規定者，自行退縮一定距離。

- 二、日照陰影投影於基地北側商業區依都市計畫應退縮範圍，該退縮範圍免予檢討。
- 三、基地北側商業區建成現況或容許使用項目不包含住宅，或建成現況建築物臨基地側未開窗或為空地者。

內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段
342號(營建署)

聯絡人：張譯云

聯絡電話：02-87712699

電子郵件：yyun2000@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709



受文者：如行文單位

發文日期：中華民國109年2月17日

發文字號：台內營字第1090802997號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關建築技術規則建築設計施工編第39條之1第1項第3款
適用條件疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、依王喆建築師事務所108年12月4日108王建字第003號函辦理。
- 二、按建築技術規則建築設計施工編第39條之1（109年7月1日施行版本）第1項規定：「新建或增建建築物高度超過21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1小時以上之有效日照。但符合下列情形之一者，不在此限：...三、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3公尺以上前院、後院或側院。」上開規定增列但書第3款之立法意旨，係考量都市計畫地區之允許開發強度由都市計畫法令及書圖整合控管，如已定有合宜之院落留設等規定，並允許較高密度利用，應已達到有效管制目的。故為避免建築技術規則過度影響商業需求建築物之土地利用效率，爰規定建築基地與北向鄰近基地為商業區，依各地區

都市計畫法令或書圖之相關規定，在基地北向境界線留設3公尺以上之前院、後院或側院者，得免予檢討。

三、有關來函所詢都市計畫法令或書圖規定之前院、後院或側院未足3公尺時之適用疑義1節，倘基地北向境界線於都市計畫法令或書圖已有前院、後院或側院規定，然規定留設距離未足3公尺，如申請案已自行增加留設至3公尺以上，仍適用上開條文第1項但書第3款規定；至基地北向境界線於都市計畫法令或書圖無前院、後院或側院規定者，除依同規則總則編第3條之2直轄市、縣（市）主管建築機關已另定有效日照、日照等規定報經核定後應從其規定外，仍應依建築設計施工編第39條之1規定檢討。

正本：王喆建築師事務所、臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、苗栗縣政府、新竹縣政府、彰化縣政府、南投縣政府、臺南市政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、臺東縣政府、花蓮縣政府、宜蘭縣政府、澎湖縣政府、基隆市政府、新竹市政府、嘉義市政府、金門縣政府、連江縣政府、行政院農業委員會、東部農業生物技術園區籌備處、交通部高速公路局、科技部、科技部新科學園區管理局、科技部南部科學園區管理局、經濟部加工出口區管理處、經濟部水利署、經濟部水資源特定區管理局、陽明山國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、玉山國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、金門國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、中華全國建築師公會、中華全國不動產開發商業同業公會、全國聯合會

副本：本部營建署建築管理組

冬至一小時北向日照檢討修正後規定實施之影響分析

109 年 2 月

① 都更危老案無法合理配置建築量體而破局：

→ 容積用不完；勉強用完因高層退縮致高公設比。

② 商業區東西寬、南北窄基地量體配置困難(例如晶華酒店或臨路條件更差之類似基地)，降低城市競爭力：

A>若採自北向退縮

→ 正立面更窄、或 21 公尺以上退縮成 L 型立面

→ 無法形成連續騎樓或店面

→ 影響建物正立面，影響街景

B>若採多塔樓設計

→ 不能滿足國際觀光旅館、企業總部需求

③ 改變街道兩側商業區建築形態，影響都市景觀：

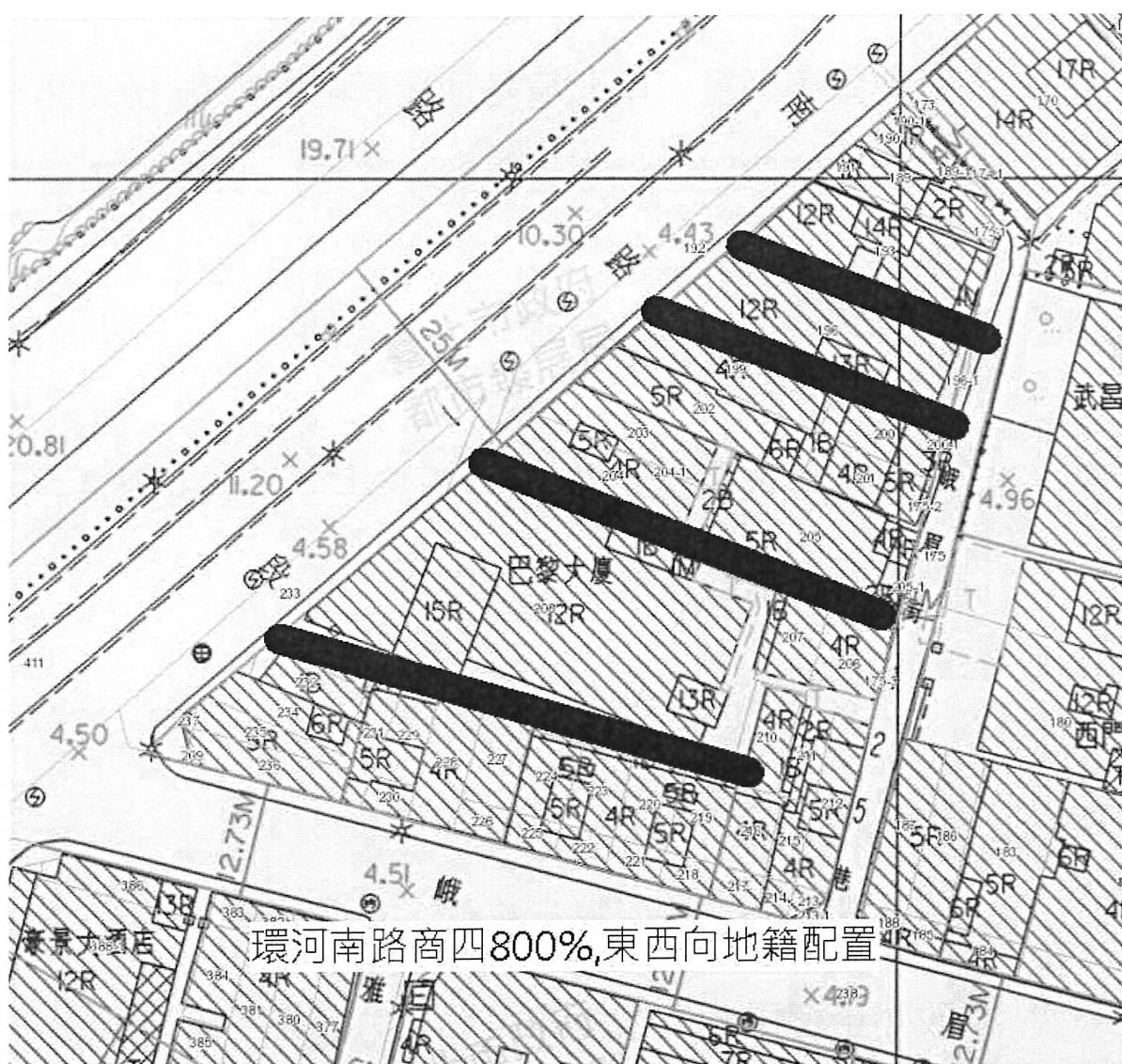
→ 形成不連續騎樓及狹窄立面之特殊景觀

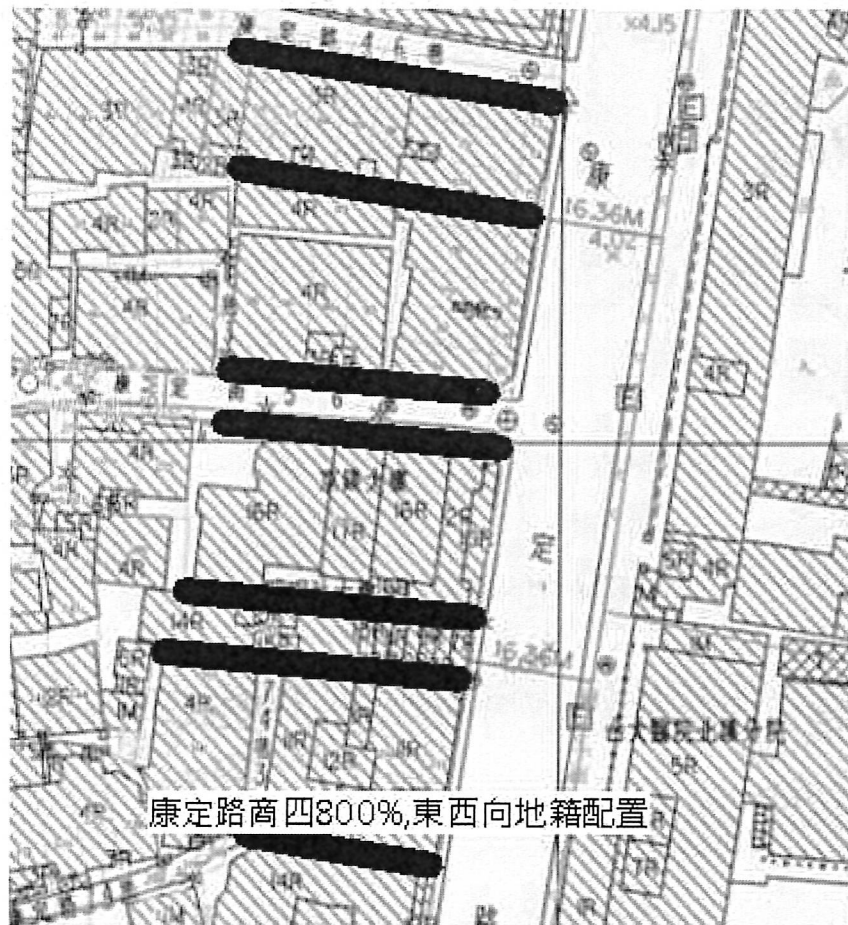
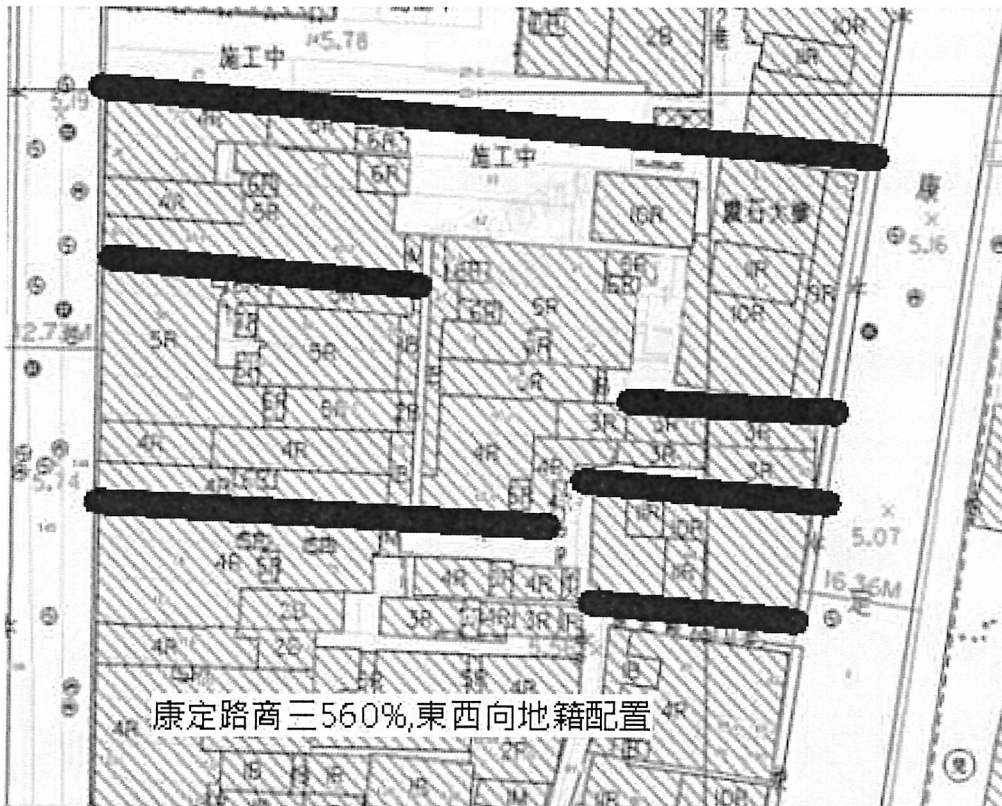
商業區北向日照問題

一. 本市商業區固有東西向的地籍配置型態

現有地籍型態產生建物呈現東西軸向配置的都市紋理,建物以 15F 以下,東西向

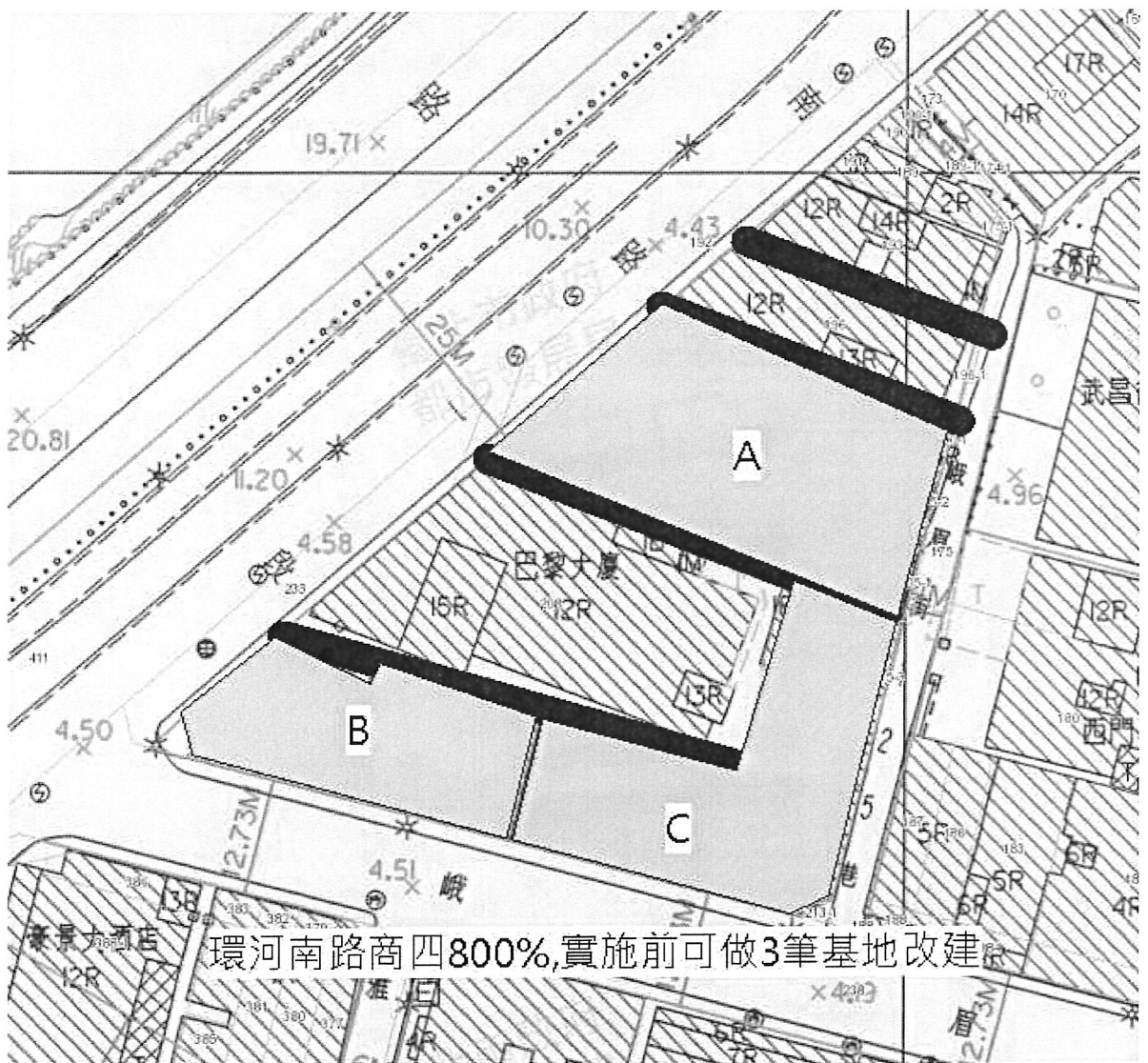
採光配置。

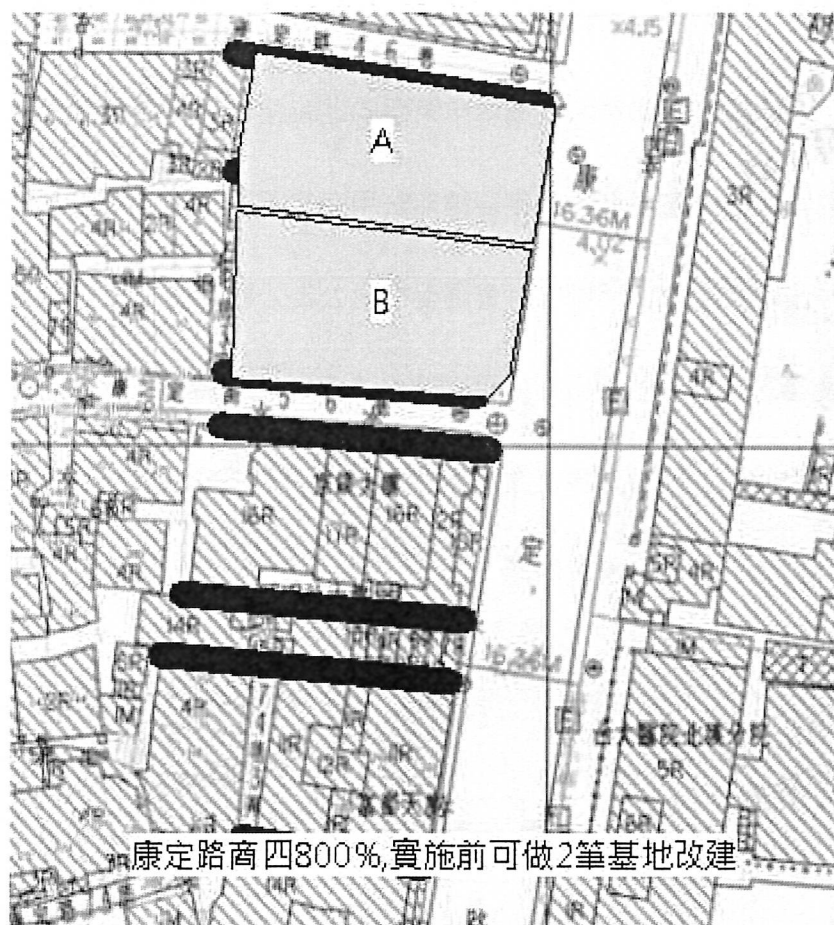
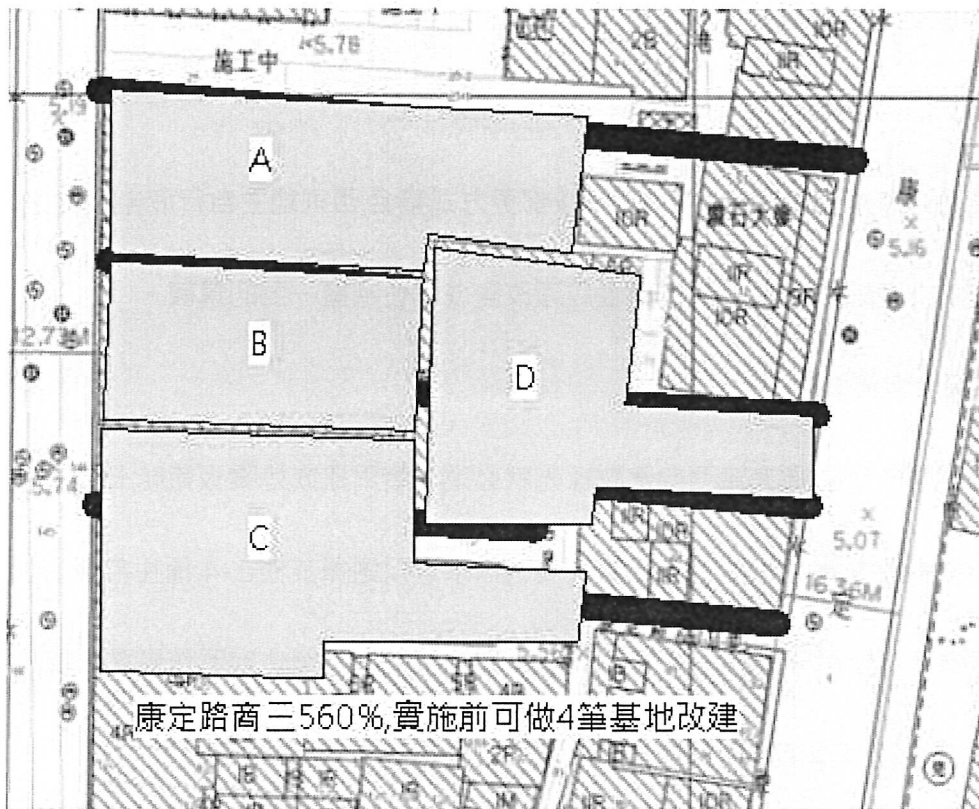




二.商業區北向日照實施前的改建模式:

以 4-6 間面寬的地籍可達 300 坪左右基地,即可改建成坡道平面車位的大樓,原地主鄰里需整合戶數較少,約 2-3 年可以談成改建;由於商業區法定容積較高,遮蔽率蓋滿情況約 12-14F 用完容積。





三.商業區北向日照實施後的困難

1.都市紋理的改變:

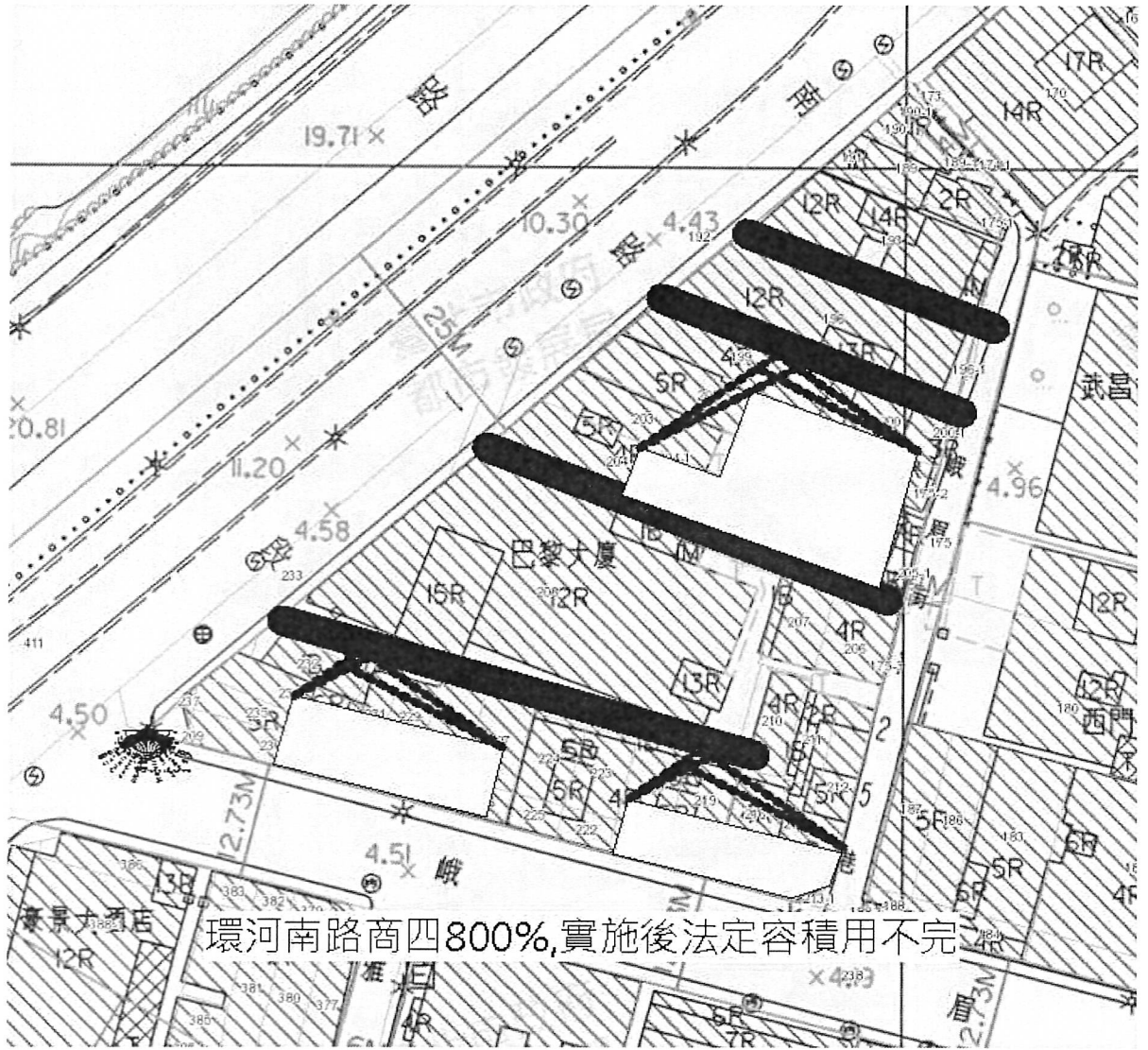
實施後除非有大型建商能花 6-10 年以都更方式整合,否則地主自行危老改建之基地將縮小退縮,將商業區的連續性紋理改變成與住宅區一致的景觀。

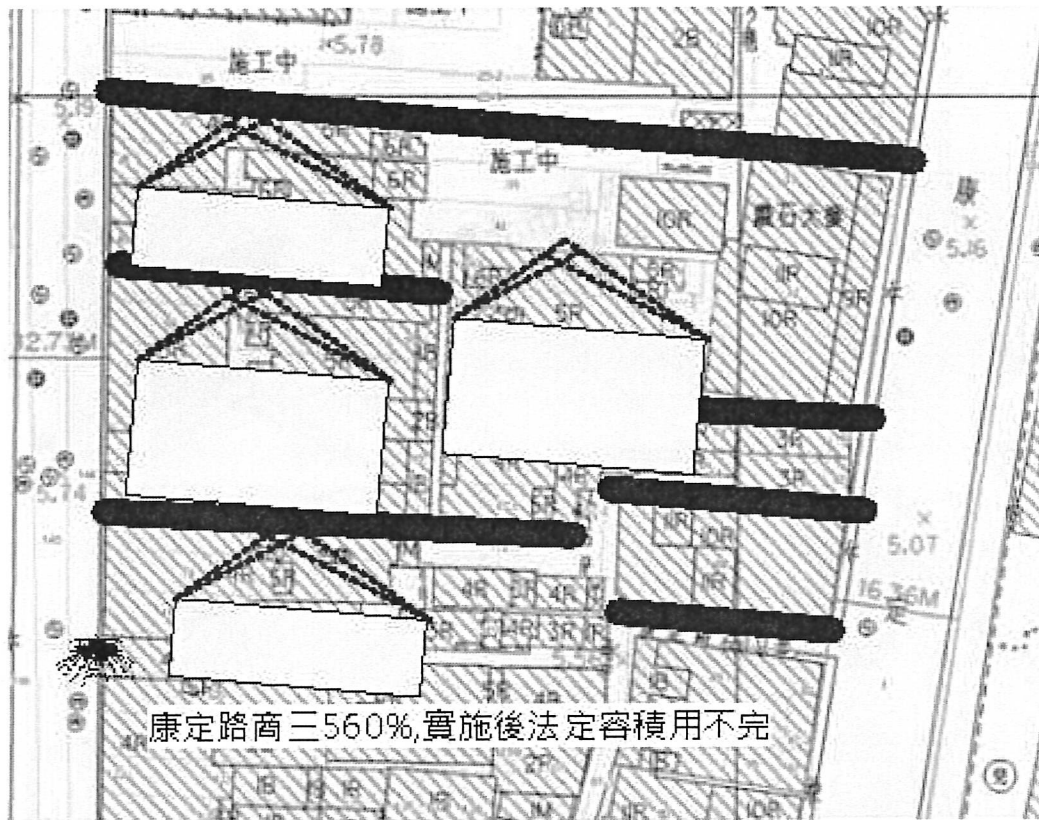
2.日照需求與節能問題:

本市屬亞熱帶地區,原有東西向建物採光就必須加裝雨遮或遮陽板節能,日照往往不及節能的需求高;住戶如有對日照較高的需求可以選擇其他 1-4 種住宅區居住,可以誘導住宅使用分區的正常發展;不宜將商業區強制比照住宅區作量體配置的要求,造成依建築技術規則限縮都市計畫與土管的法定容積的問題。

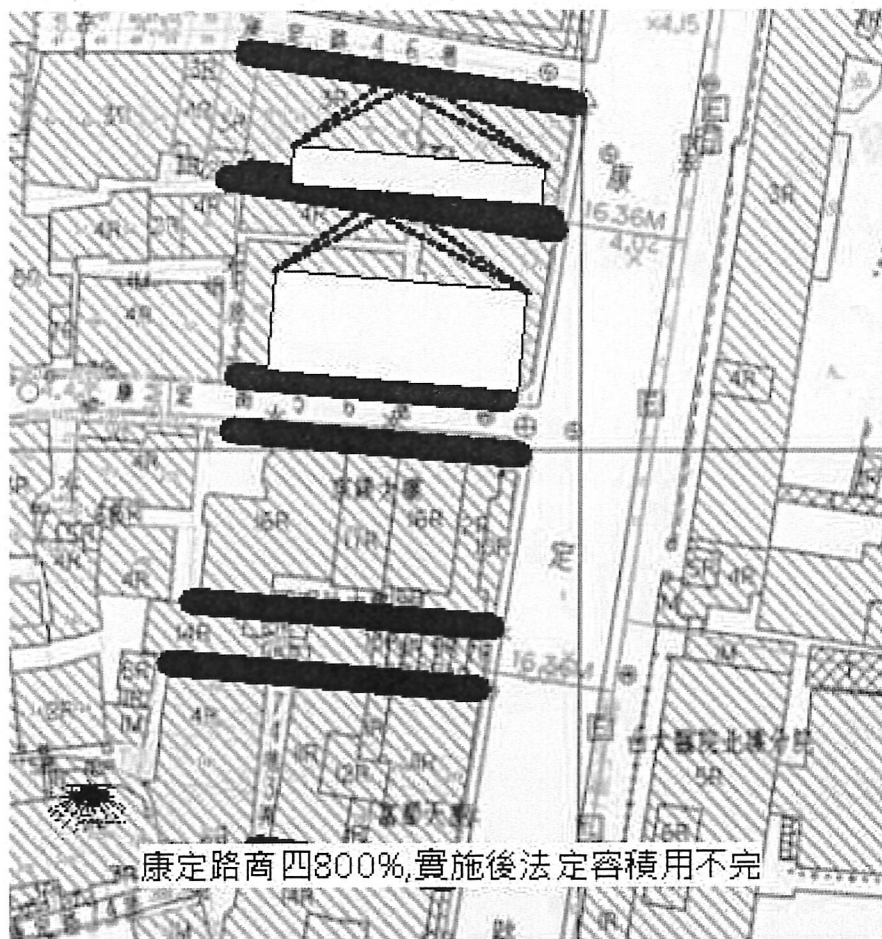
3.危老改建停滯問題:

以下街廓模型顯示,北向日照實施後將造成本市東西向地籍配置基地,不僅無法使用危老的容積鼓勵與高度放寬,更發生法定容積無法用完的困境,類此大規模禁限建影響地主權益的法令實施,應比照都市計畫通盤檢討公告公展流程,充分告知當地市民權益;都市舊屋改建並非三年緩衝期可以達成,本案實施後將造成本市商業區改建停滯,不僅因供給減少而炒高房價,在火災地震來臨時,諸多因北向日照無法改建的舊屋,恐造成本市極大的傷亡問題。





康定路商三560%,實施後法定容積用不完



康定路商四800%,實施後法定容積用不完

臺北市中心衝擊區域及案例模擬(109年5月7日整理)



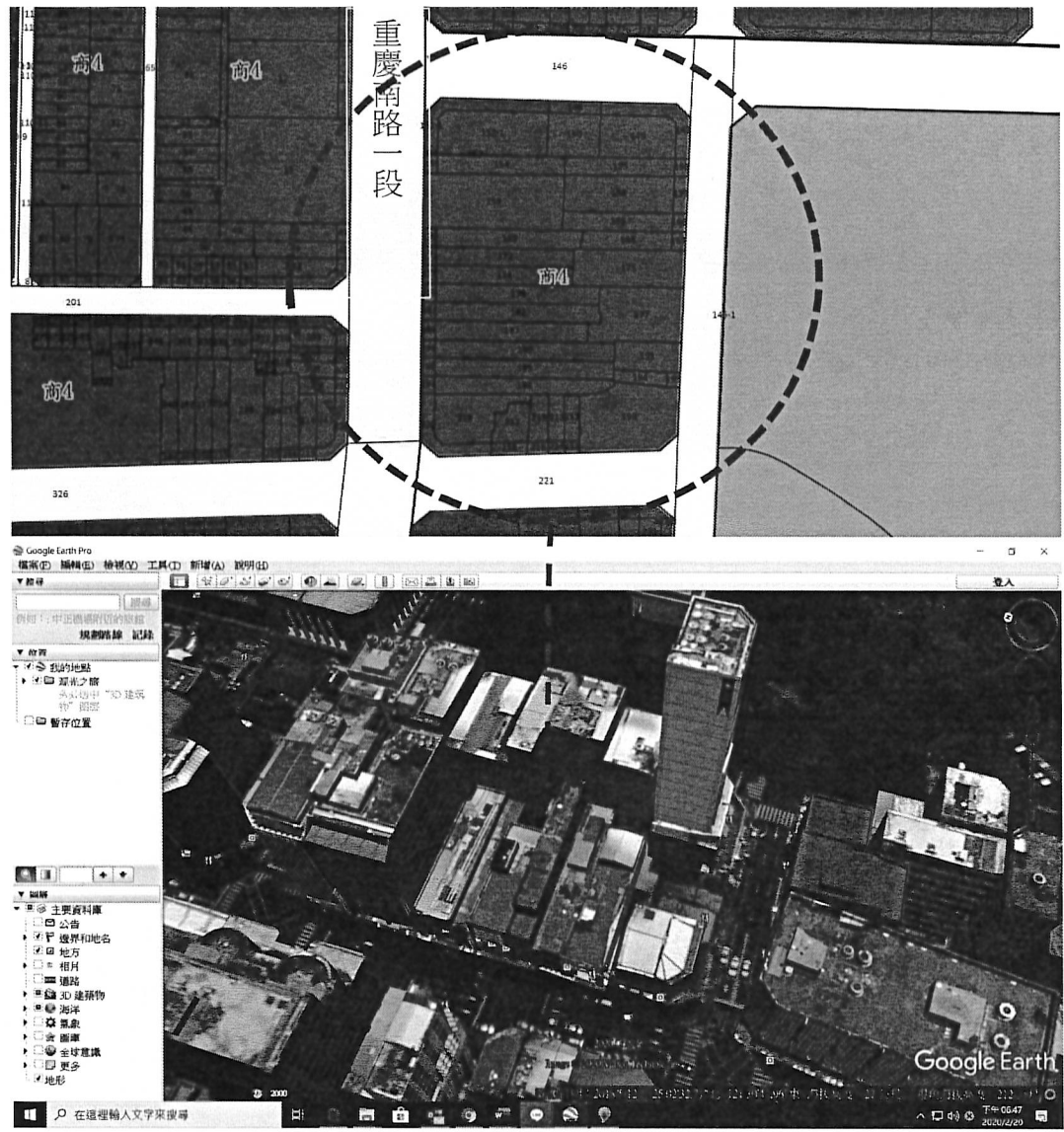
【案例一】(商業區)

【案例二】(商業區)

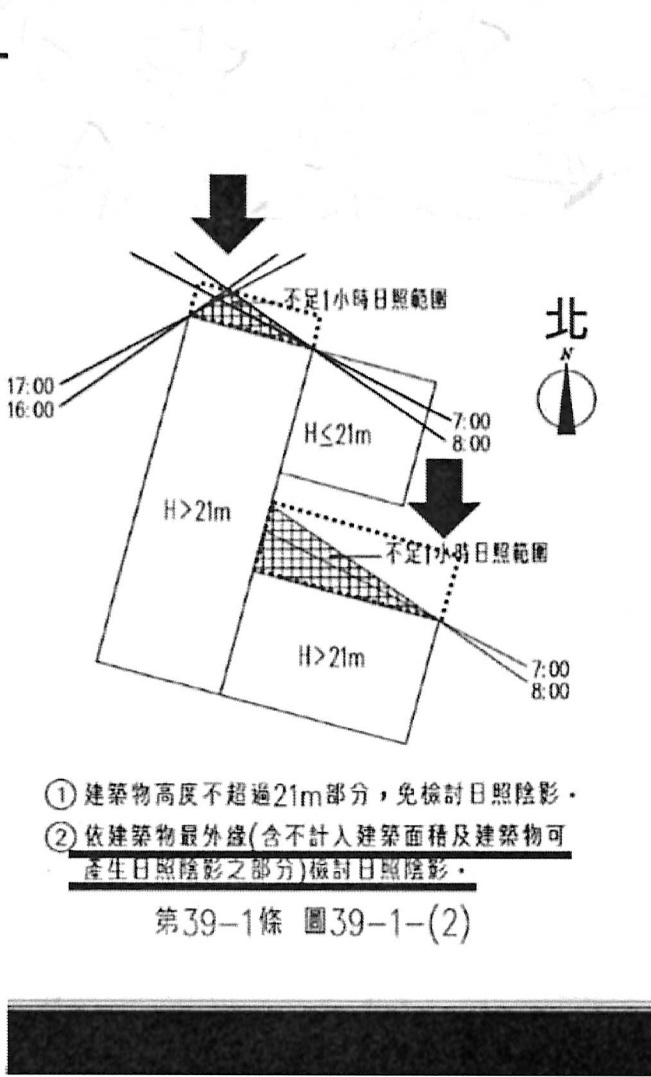
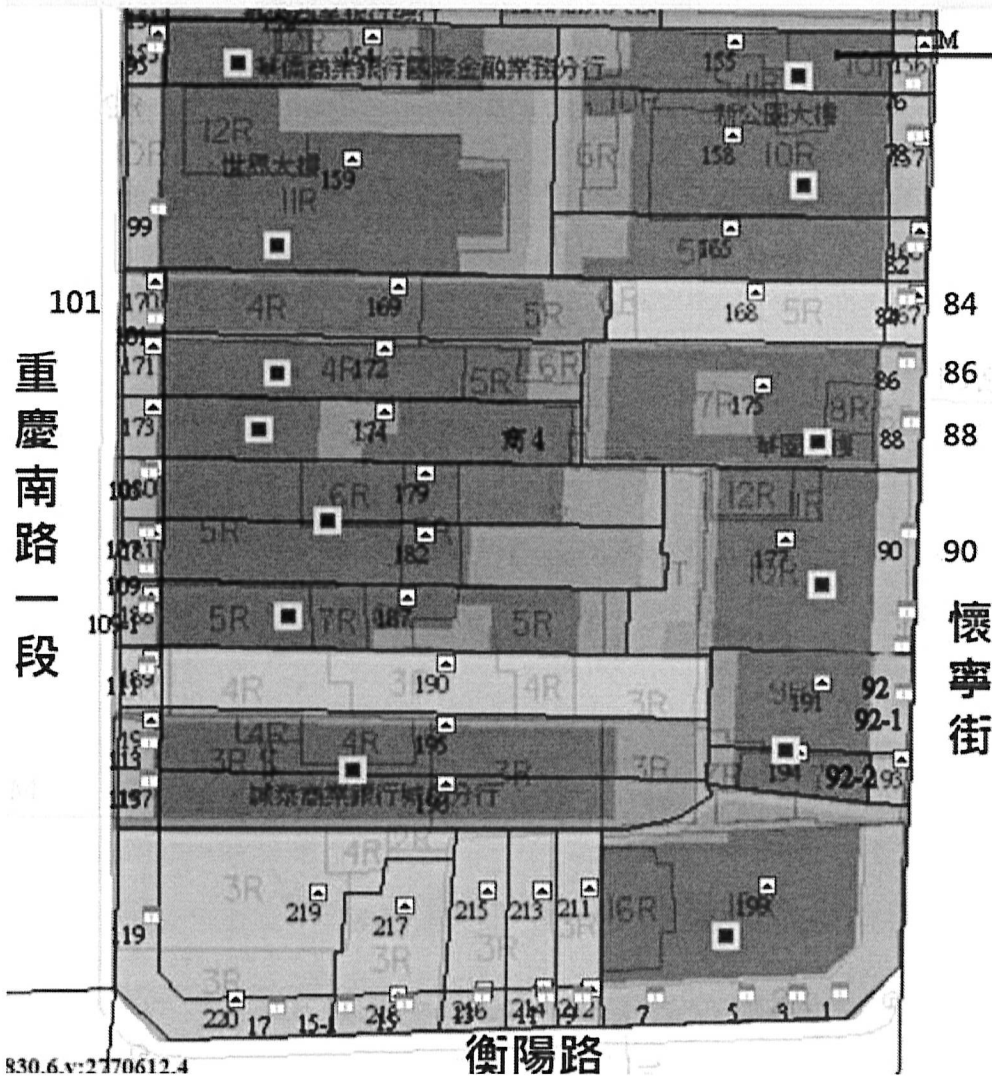
○【案例三】(某住宅區基地)

□: 南北向道路兩側商業區

【案例一】



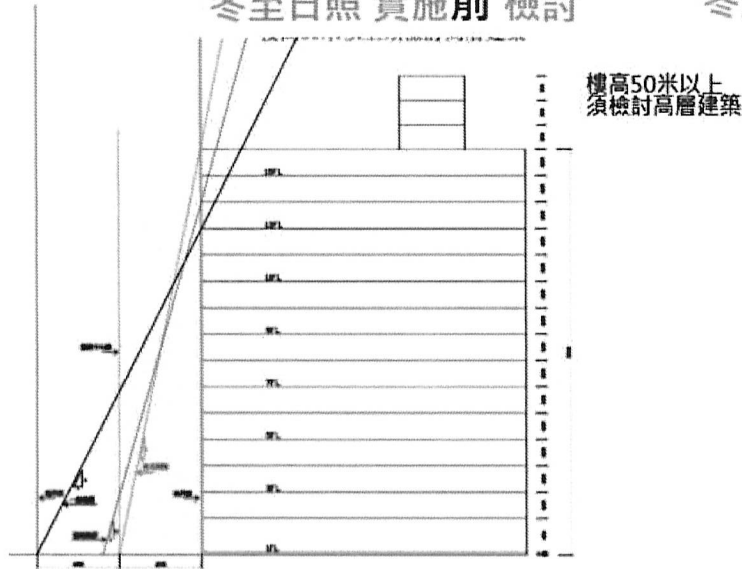
本案基地為東西向，冬至日照實施 將檢討北方日照~影響甚鉅



【案例一】

109.7.1商業區實施冬至日照檢討-舉 重慶南路一段103號(興建中) TPG COMMERCIAL

冬至日照 實施前 檢討



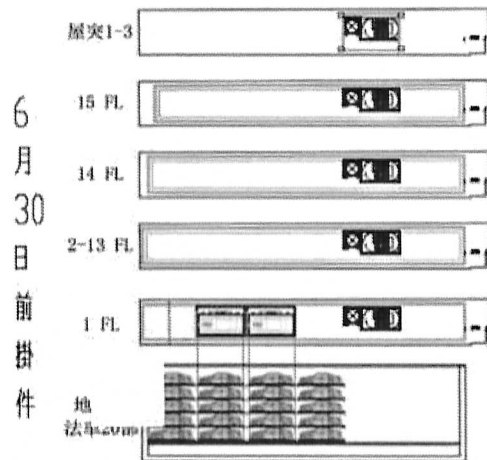
冬至日照 實施後 檢討



長條型基地：

~未趕上7/1日冬至日照實施前改建...

- 7樓退縮,
- 可興建面積減少約 64%
- 資產減少約 64%

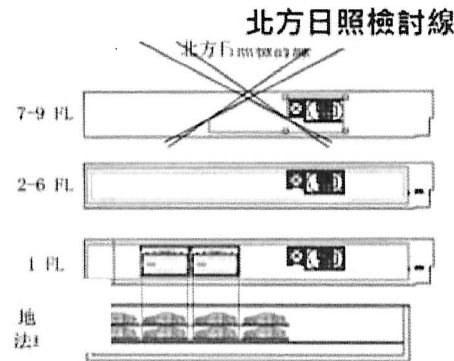


6月30日前掛件

平面配置參考圖

地下層
法車20部

7月1日後掛件



地下層
法車6-8部

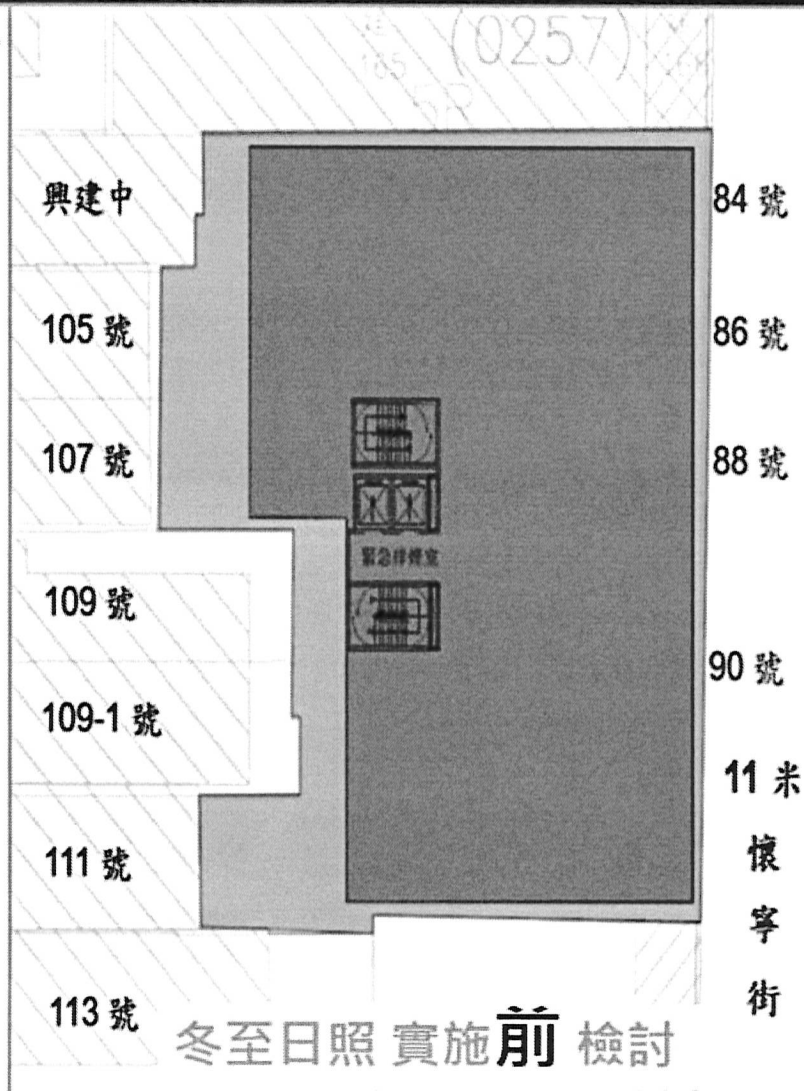
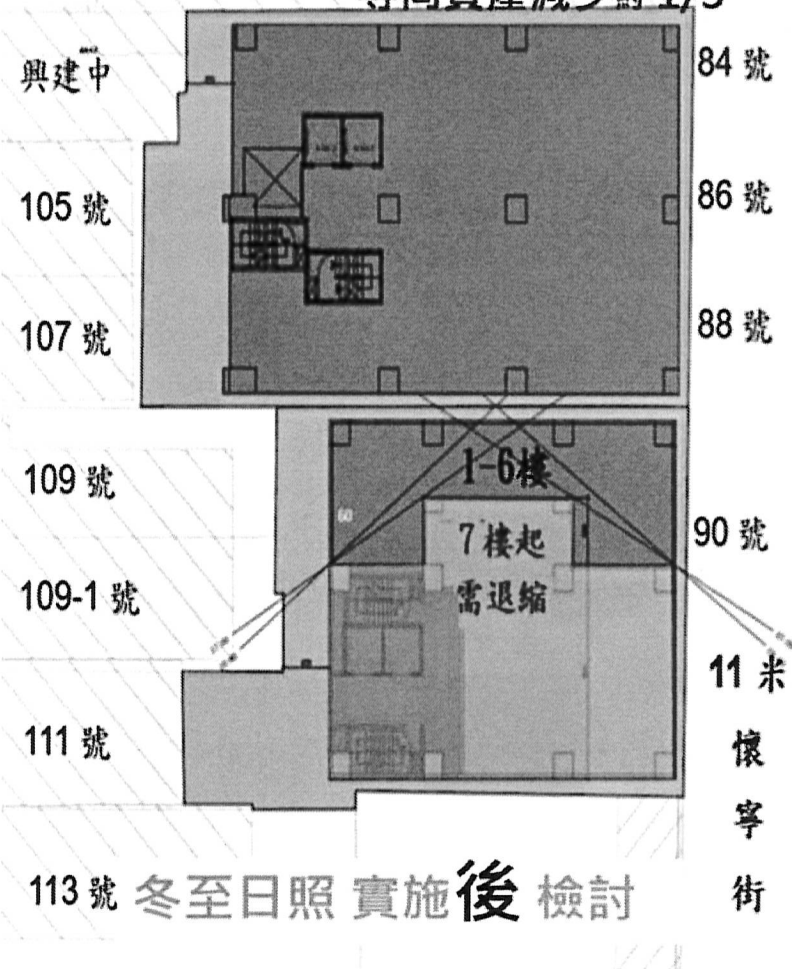
【案例一】

109.7.1商業區實施冬至日照檢討-舉 懷寧街84~90號

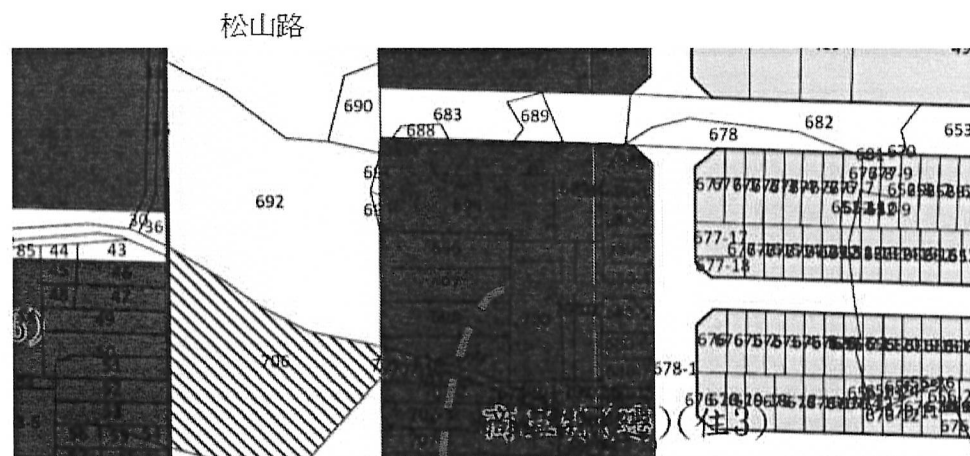
TYCOON COMMERCIA

90號大樓 未趕上7/1日冬至日照實施前改建...

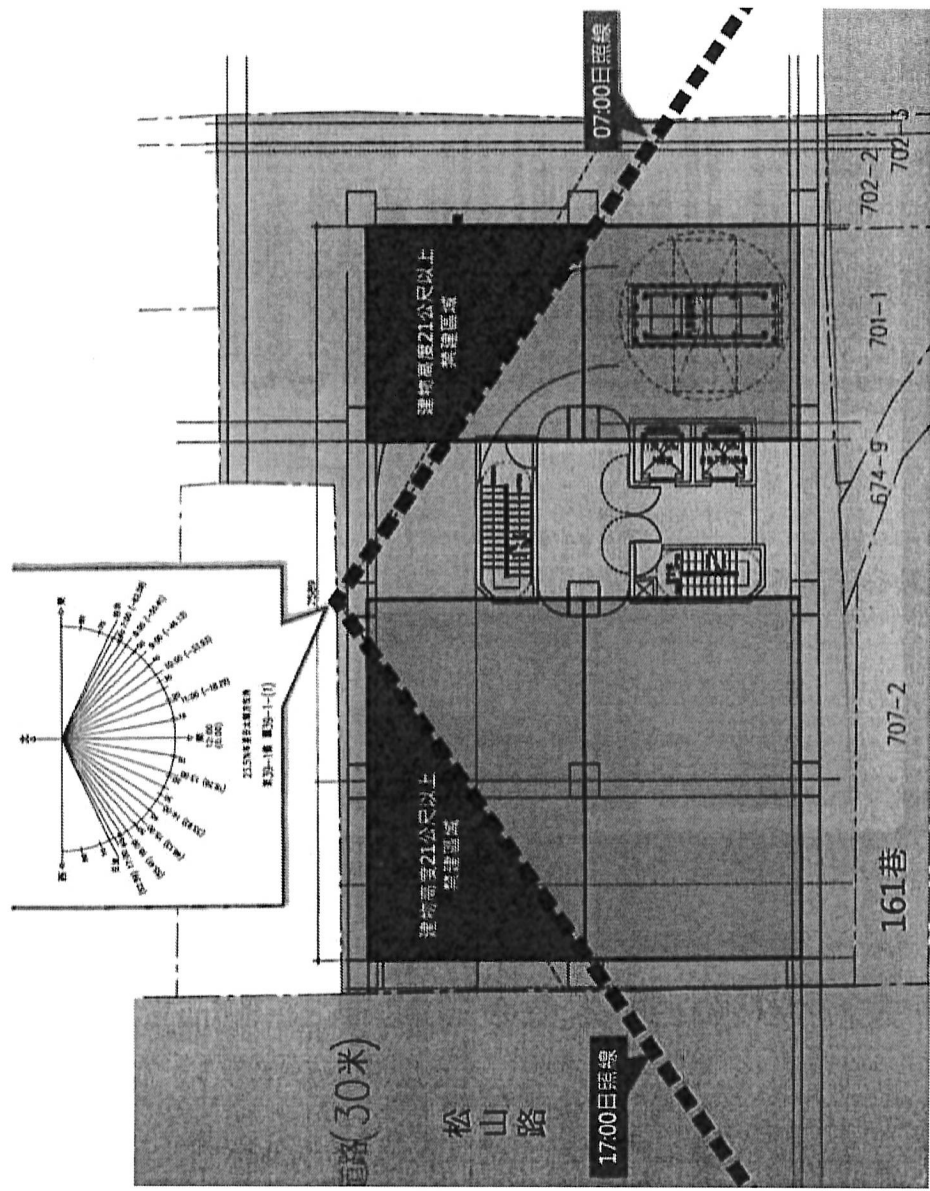
- 7樓退縮,可興建 當層面積減少約 1/2
等同資產減少約 1/3



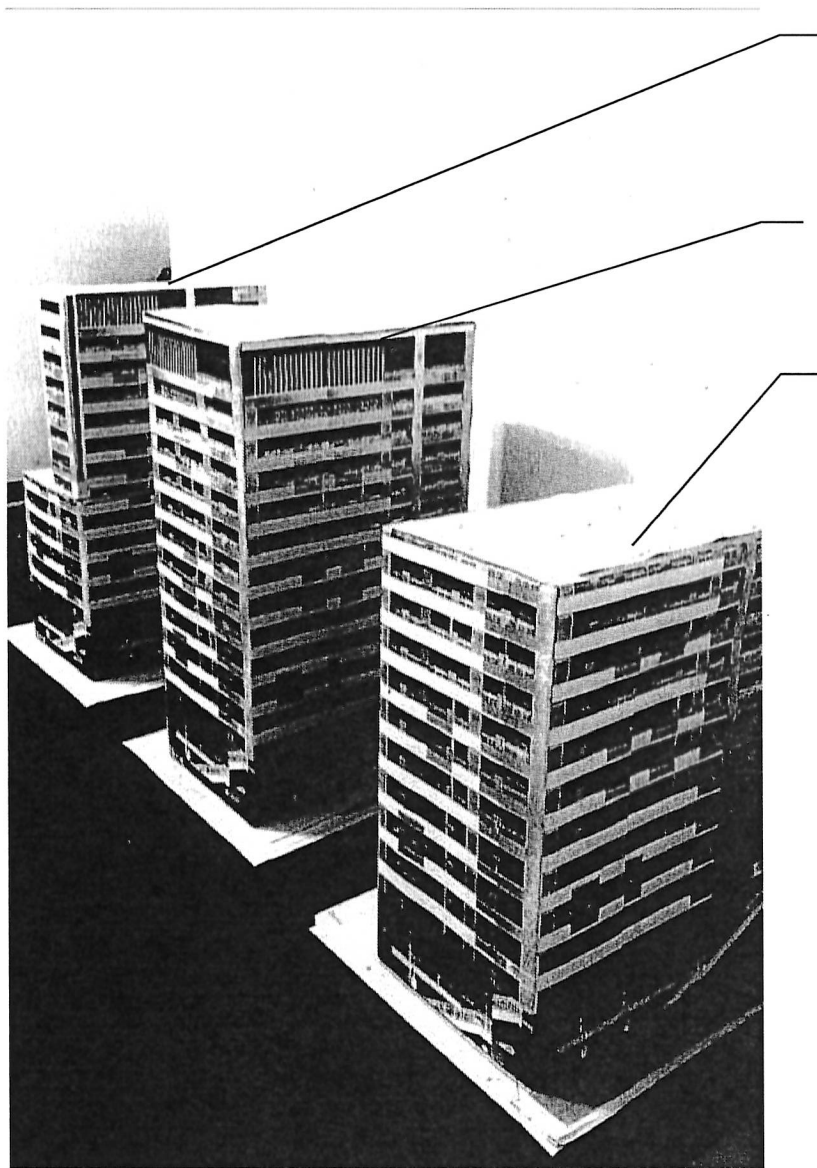
【案例二】松山路五分埔某基地(基地寬 17m，深 32m，面積 192 坪)



【案例二】



【案例二】

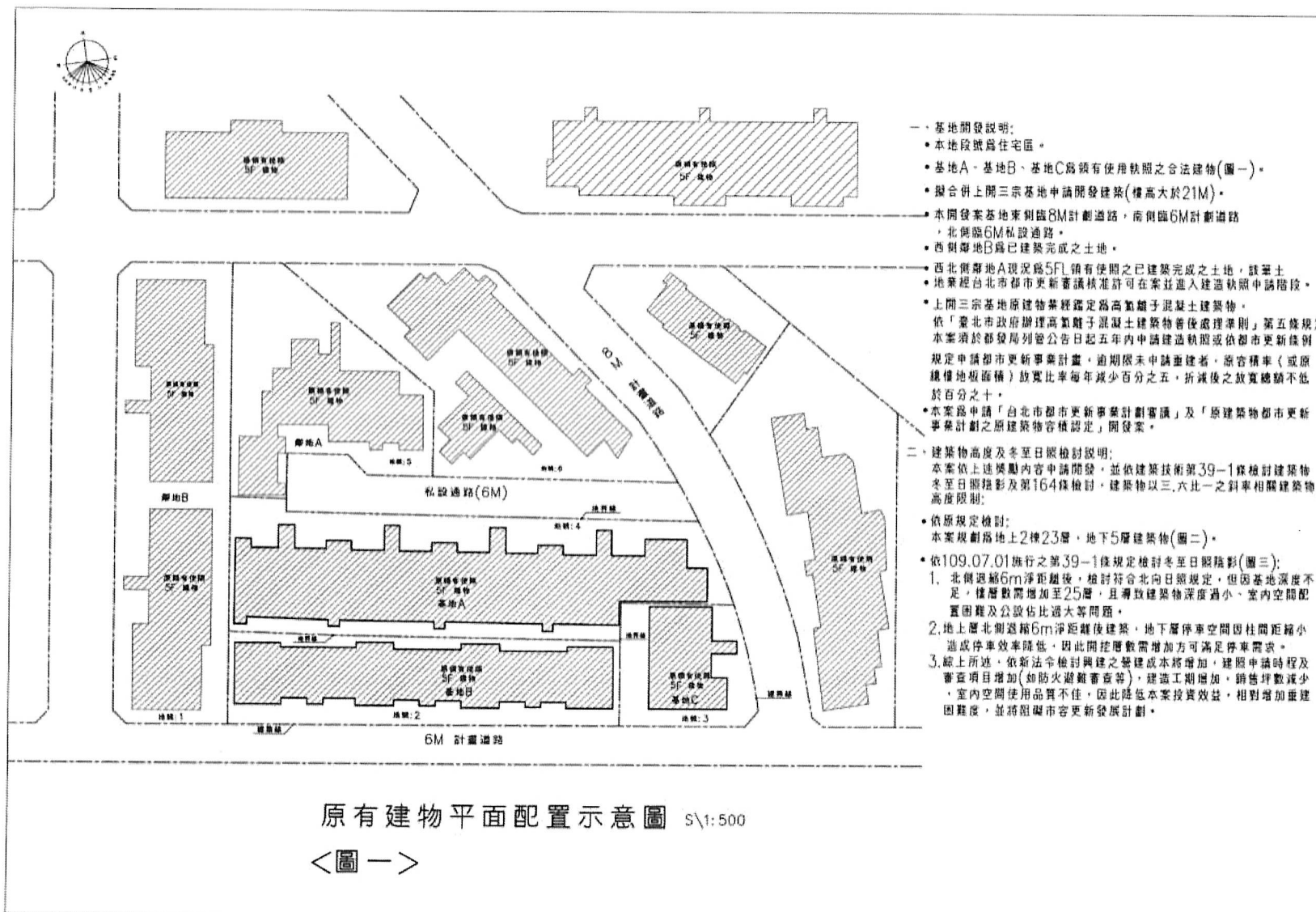


109.7.1 北向日照新規定實施
後申請危老重建或一般建照

109.7.1 前申請危老重建建照
(商業區免檢討北向日照)

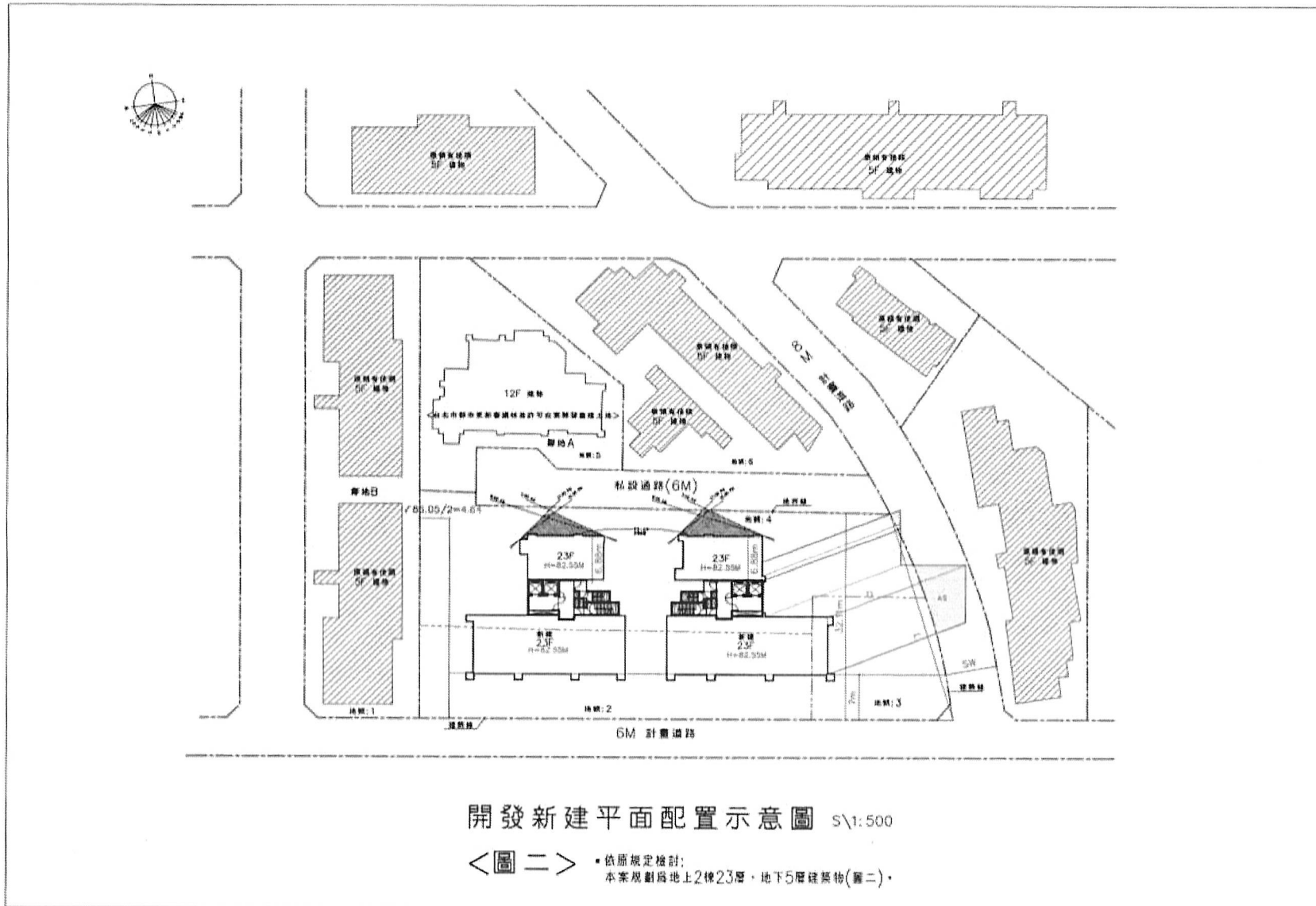
109.7.1 前申請一般改建建照
(商業區免檢討北向日照)

【案例三】



- 一、基地開發說明:
- 本地段號為住宅區。
 - 基地A、基地B、基地C為領有使用執照之合法建物(圖一)。
 - 擬合併上開三宗基地申請開發建築(樓高大於21M)。
 - 本開發案基地東側臨8M計畫道路，南側臨6M計畫道路，北側臨6M私設道路。
 - 西側鄰地B為已建築完成之土地。
 - 西北側鄰地A現況為5F領有使用執照之已建築完成之土地，該筆土地業經台北市都市更新審議核准於在案並進入建造執照申請階段。
 - 上開三宗基地原建築物經鑑定為高氣矽子混凝土建築物。
 - 依「臺北市政府辦理高氣矽子混凝土建築物善後處理原則」第五條規定本案須於都發局刊登公告日起五年內申請建造執照或依都市更新條例規定申請都市更新事業計畫，逾期未申請建造者，原容積率(或原積儲地板面積)放寬比率每年減少百分之五，折減後之放寬總額不低於百分之十。
 - 本案為申請「台北市都市更新事業計畫審議」及「原建築物都市更新事業計畫之原建築物容積認定」開發案。
- 二、建築物高度及冬至日照檢討說明:
- 本案依上述獎勵內容申請開發，並依建築技術第39-1條檢討建築物冬至日照投影及第164條檢討，建築物以三.六比一之斜率相關建築物高度限制:
- 依原規定檢討:
 本案規劃為地上2棟23層，地下5層建築物(圖二)。
 - 依109.07.01施行之第39-1條規定檢討冬至日照投影(圖三):
1. 北側退縮6m淨距離後，檢討符合北向日照規定，但因基地深度不足，僅層數需增加至25層，且導致建築物深度過小、室內空間配置困難及公設佔比過大等問題。
 2. 地上層北側退縮6m淨距離後建築，地下層停車空間因柱間距離小造成停車效率降低，因此開挖層數需增加方可滿足停車需求。
 3. 綜上所述，依新法令檢討興建之營建成本將增加，建照申請時程及審查項目增加(如防火避難審查等)，建造工期增加，銷售坪數減少，室內空間使用品質不佳，因此降低本案投資效益，相對增加重建困難度，並將與都市更新發展計劃。

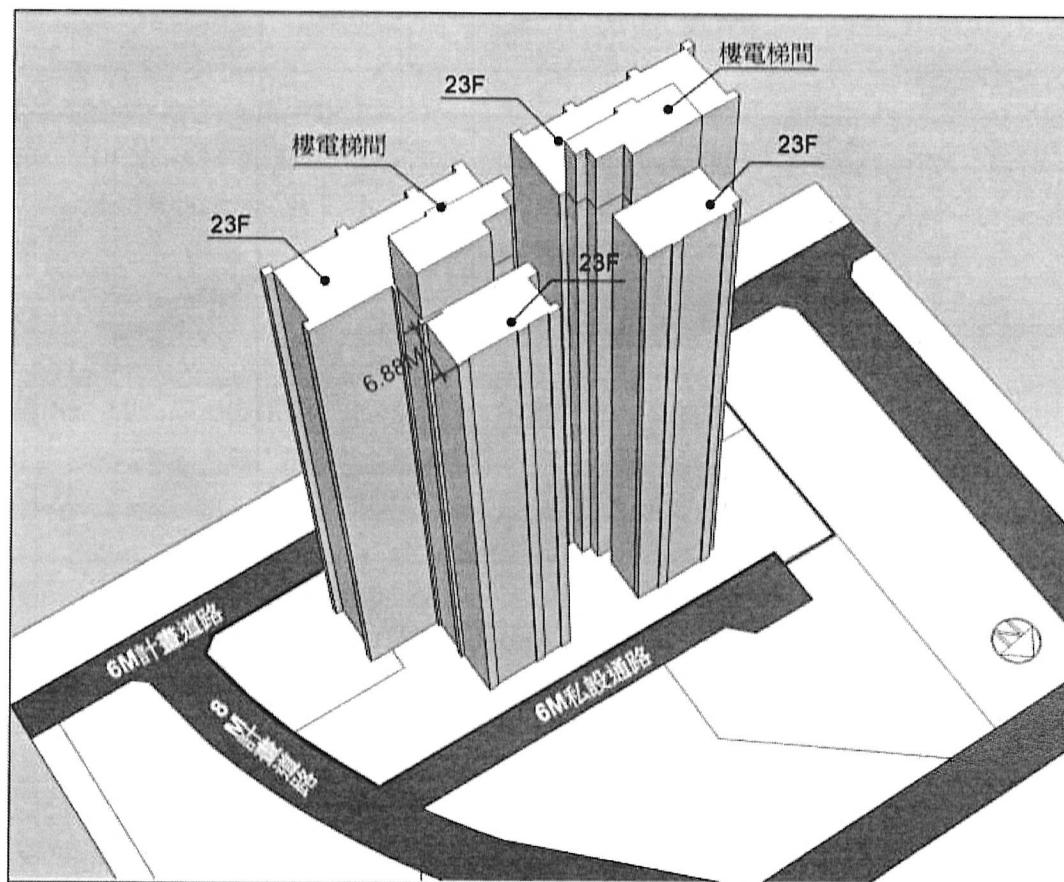
【案例三】



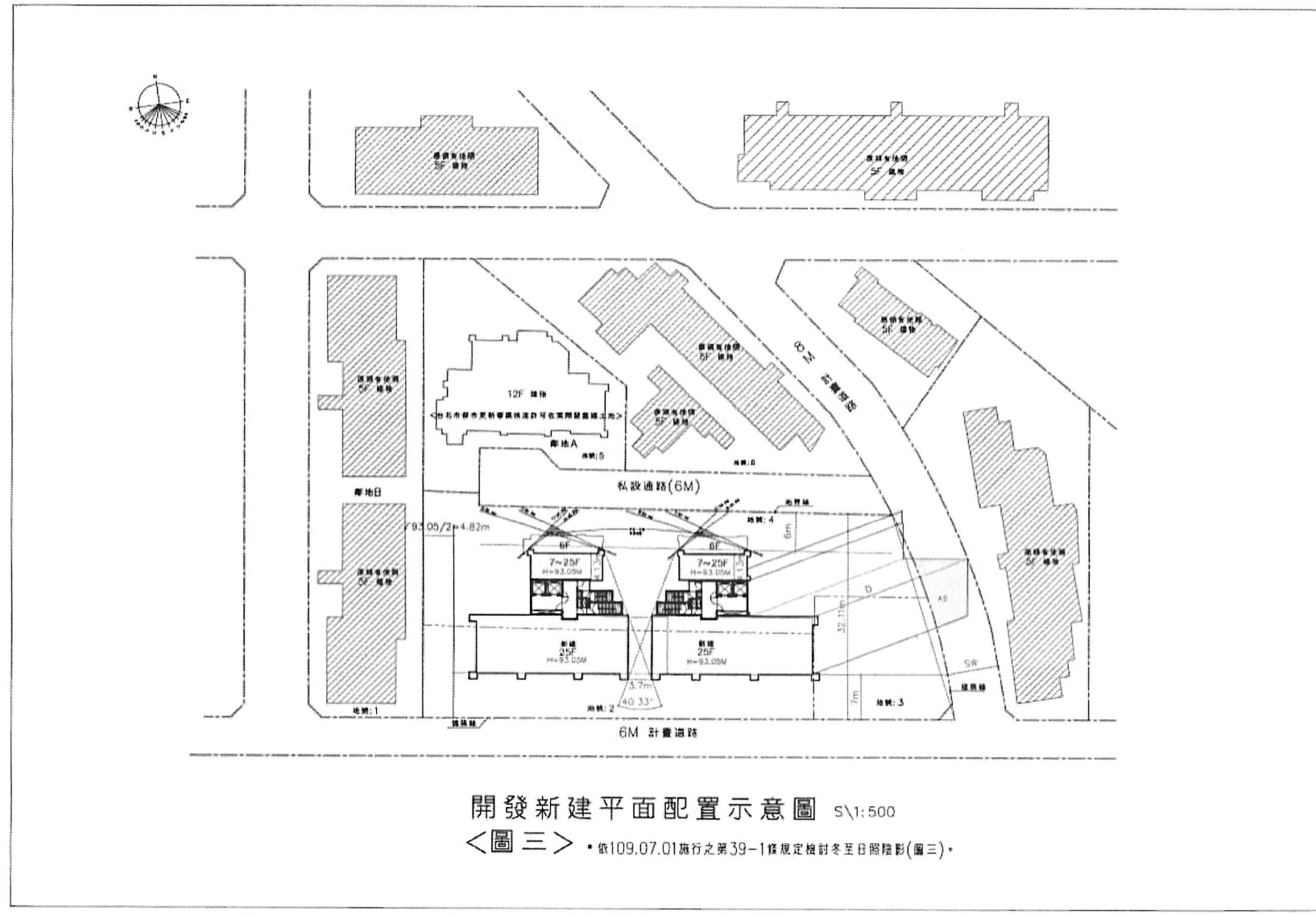
【案例三】

依原規定檢討：

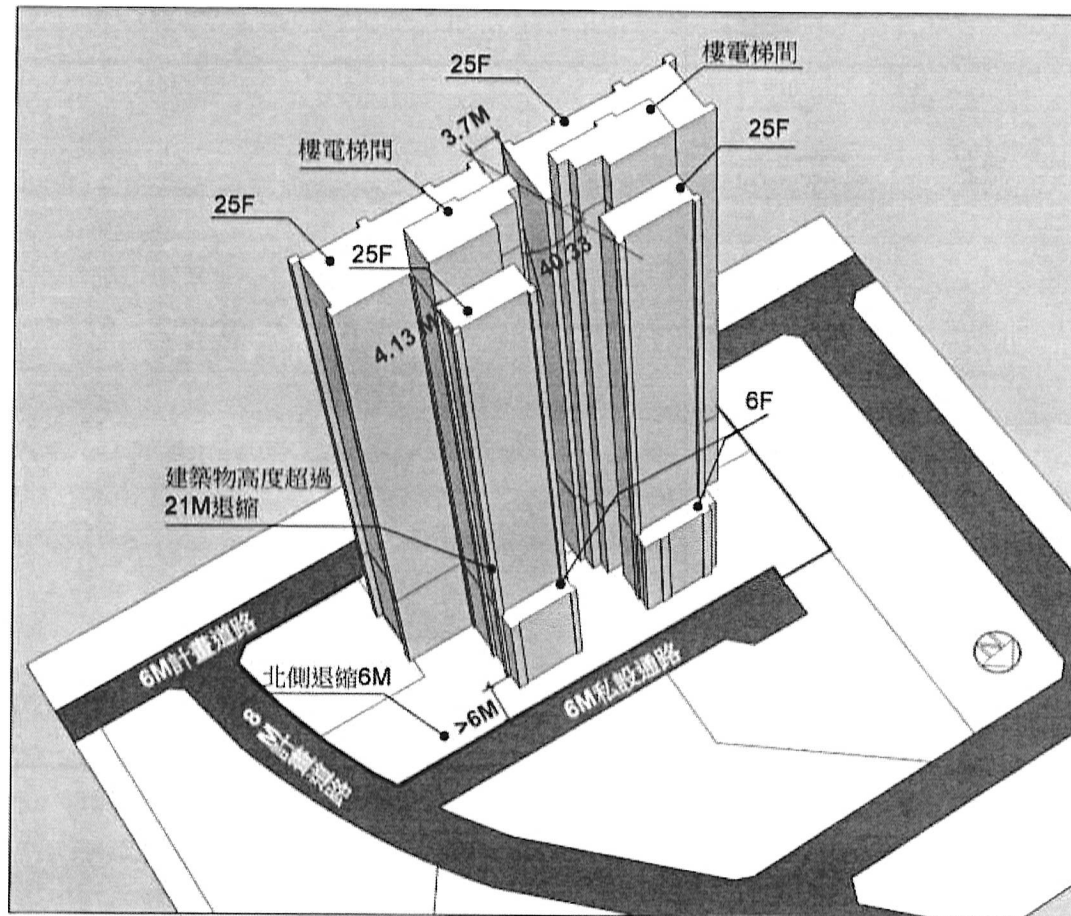
本案規劃為地上2棟23層，地下5層建築物
(圖二 量體模擬)。



【案例三】



【案例三】



依109.07.01施行之第39-1條規定檢討
冬至日照陰影(圖三 量體模擬)。

依第39-1條 圖39-1(5) 檢討:

1. 建築物高度超過21m部分,自基地北向境界線退縮6m以上淨距離。
2. 建築物相鄰間最外緣部位連線角度37.5度以上,且建築物相鄰間淨距離在3m以上。

地方政府另訂日照規定之執行方式

法源依據：建築技術規則總則編3-2條/因應當地發展特色及地方特殊環境需求/另定規定報本部核定後實施

短期/立即可執行方式 — 個案審查

累積個案審查經驗

長期/立法 — 因地制宜的檢討方式

專家委員會個案審查
都市設計審議/都市更新審議
建照預審小組/抽查會審會議
或其他專家委員會議

地方審查經驗回饋本
部作為後續修法參據

修訂都市計畫/土管
高度/前後側院/鄰棟間隔
(依都計法制程序辦理)

or

訂定自治規則
另一套日照檢討方式
(應依3-2報部核定)

or

專家委員會個案審查
依審查經驗難以另訂單一檢討方式
仍可採用個案審查處理

地方政府敘明得適用之個案條件/審
查方式/審查原則報部核定即可實施
個案條件例如:基地條件(面積/形狀/方位)或北側
鄰地條件(已建成用途/設計)

本部將持續協助
相關法制作業