

# 台北市不動產開發商業同業公會 案例調查表

敬致會員同業：根據 103 年 11 月 14 日內政部函送會議紀錄，內政部建築技術審議委員會已經初步通過「建築技術規則」建築設計施工編第 40 條修正草案(請於本會網站下載 <http://www.redat.org.tw/>)，該案就建照案北向鄰地(冬至日至少 1 小時)日照之適用範圍，由現行僅有住宅區，擴及商業區。本會為後續陳情說明之需要，謹徵求會員同業相關困難案例，做為佐證。 貴公司若有相關案例，懇請於 103 年 12 月 31 日以前填具下列表格傳真至本會，敬頌商祺

公司名稱：	聯絡人：
電子郵件帳號：	電話號碼：

- - - - - (以上欄位為公會通知聯繫專用，不對外提供) - - - - -

## 「建築技術規則」日照條文草案之困難案例

第__案 (共__案，超過一案時，請另外影印使用。)		
基地規模	使用分區(面積)	備註
基地面積 _____m <sup>2</sup>	_____區 (_____m <sup>2</sup> )	容積移入？(勾選) <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 移入容積_____m <sup>2</sup>
基地寬度 _____m	_____區	獎勵容積？(勾選)
基地深度 _____m	(_____m <sup>2</sup> )	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 獎勵容積_____m <sup>2</sup>
容積使用(勾選)： <input type="checkbox"/> 法定容積可以全數配置 <input type="checkbox"/> 法定容積無法全數配置 <input type="checkbox"/> 移入容積可以配置 <input type="checkbox"/> 移入容積無法配置		

註：(1) 敬請提供簡略之**基地配置、都計圖、平面圖、日照陰影檢討圖**

(2) 表格不敷填寫時，請影印使用 (3) 惠請於 103 年 12 月 31 日前傳給公會

傳真 02-2740-5659 或 02-2740-5668；聯絡 02-2740-5665 #119 莊弘逸 #116 張興邦

建築技術規則建築設計施工編部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>(本條照案通過)</p> <p>第二十三條 住宅區建築物之高度不得超過二十一公尺及七層樓。但合於下列規定之一者，不在此限。其高度超過三十六公尺者，應依本編第二十四條規定：</p> <p>一、基地面前道路之寬度，在直轄市為三十公尺以上，在其他地區為二十公尺以上，且臨接該道路之長度各在二十五公尺以上者。</p> <p>二、基地臨接或面對永久性空地，其臨接或面對永久性空地之長度在二十五公尺以上，且永久性空地之平均深度與寬度各在二十五公尺以上，面積在五、〇〇〇平方公尺以上者。</p>	<p>第二十三條 住宅區建築物之高度不得超過二十一公尺及七層樓。但合於左列規定之一者，不在此限。其高度超過三十六公尺者，應依本編第二十四條規定：</p> <p>一、基地面前道路之寬度，在直轄市為三十公尺以上，在其他地區為二十公尺以上，且臨接該道路之長度各在二十五公尺以上者。</p> <p>二、基地臨接或面對永久性空地，其臨接或面對永久性空地之長度在二十五公尺以上，且永久性空地之平均深度與寬度各在二十五公尺以上，面積在五、〇〇〇平方公尺以上者。</p>	<p>因本條係規定未實施容積管制地區有關建築物高度，至原第2項日照陰影之規定，納入同編第8節日照、採光相關條文，整體檢討修正，爰予以刪除，並酌作文字修正。</p>

	<p style="text-align: center;"><u>依本條興建之建築物在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近基地有一小時以上之有效日照。</u></p>	
<p>(本條照案通過)</p> <p>第二十四條 未實施容積管制地區建築物高度不得超過三十六公尺及十二層樓。但合於下列規定之一者，不在此限：</p> <p>一、基地面積在一、五〇〇平方公尺以上，平均深度在三十公尺以上，且基地面前道路之寬度在三十公尺以上，臨接該道路之長度在三十公尺以上者。</p> <p>二、基地面積在一、五〇〇平方公尺以上，平均深度在三十公尺以上，且基地面前道路之寬度在二十公尺以上，該基地面前道路對側或他側(或他側臨接道路之對側)臨接永久性空地，面對或臨</p>	<p>第二十四條 未實施容積管制地區建築物高度不得超過三十六公尺及十二層樓。但合於左列規定之一者，不在此限：</p> <p>一、基地面積在一、五〇〇平方公尺以上，平均深度在三十公尺以上，且基地面前道路之寬度在三十公尺以上，臨接該道路之長度在三十公尺以上者。</p> <p>二、基地面積在一、五〇〇平方公尺以上，平均深度在三十公尺以上，且基地面前道路之寬度在二十公尺以上，該基地面前道路對側或他側(或他側臨接道路之對側)臨接永久性空地，面對或臨</p>	<p>因本條係規定未實施容積管制地區有關建築物高度，至原第2項日照限制之規定，納入同編第8節日照、採光相關條文，整體檢討修正，爰予以刪除，並酌作文字修正。</p>

<p>接永久性空地之長度在三十公尺以上，且永久性空地之平均深度與寬度各在三十公尺以上，面積在五、〇〇〇平方公尺以上者。</p>	<p>接永久性空地之長度在三十公尺以上，且永久性空地之平均深度與寬度各在三十公尺以上，面積在五、〇〇〇平方公尺以上者。  <u>前項建築物日照限制，應依前條規定。</u></p>	
<p>(經本次委員會討論，修正條文後通過)  第四十條 <u>新建或增建建築物高度大於二十一公尺部分，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。但符合下列情形之一者，不在此限：</u></p> <p>一、<u>建築基地僅配置一幢建築物，且其投影於北向面寬不超過十公尺。</u></p> <p>二、<u>建築物外牆面自基地北向境界線退縮六公尺以上，且投影於北</u></p>		<p>一、本條新增。  二、為考量居住健康之日照需求，新建或增建建築物應檢討其所造成之日照陰影，使鄰近住宅區或商業區之基地，於冬至日有一小時以上之有效日照。  三、為利於面積較小之建築基地及建築物之檢討，經以氣象條件模擬分析，如基地僅有一幢建築物且投影於北向面寬不超過十公尺，以及基地配置之建築物臨</p>

北向面寬不超過二十公尺。

三、建築基地及鄰近基地均為商業區時，如該建築基地之都市計畫法令或都市計畫書圖，在基地北向境界線已有退縮三公尺以上建築之前院、後院、側院或其他管制等規定，或各直轄市、縣(市)主管建築機關已依總則編第三條之二另定有效日照規定。

建築基地配置之各建築物，其相鄰間最外緣部位連線角度在十二點五度以上時，各建築物得以該連線分別與冬至日出、冬至日落方位角計算冬至日所造成之日照陰影，或將各建築物合併檢討日照陰影。

各建築物相鄰間最外緣部位連線角度未達十二點五度時，各建築物應合併檢討日照陰影。

前三項日照陰影

北向面寬不超過二十公尺，且自北向境界線退縮六公尺以上者，均可確保鄰近基地在冬至日有一小時以上之有效日照，為簡化檢討，爰於第一項規定得免予檢討。

四、考量都市計畫商業區得允許高密度利用，為避免因本條之實施影響商業需求建築物之土地利用效率，爰於第一項第三款規定，建築基地為商業區時，得依各地區都市計畫法令或書圖之相關規定，或各地方政府依總則編第三條之二規定，另定有效日照規定者，得從其規定，免予檢討。

五、冬至日太陽日出七時至日沒十七時，以平均每小時運行十二點五度(如附表)作為依據，並經實務案例統計分析，對基地內

之檢討包含同編第一條第三款不計入建築面積部分。

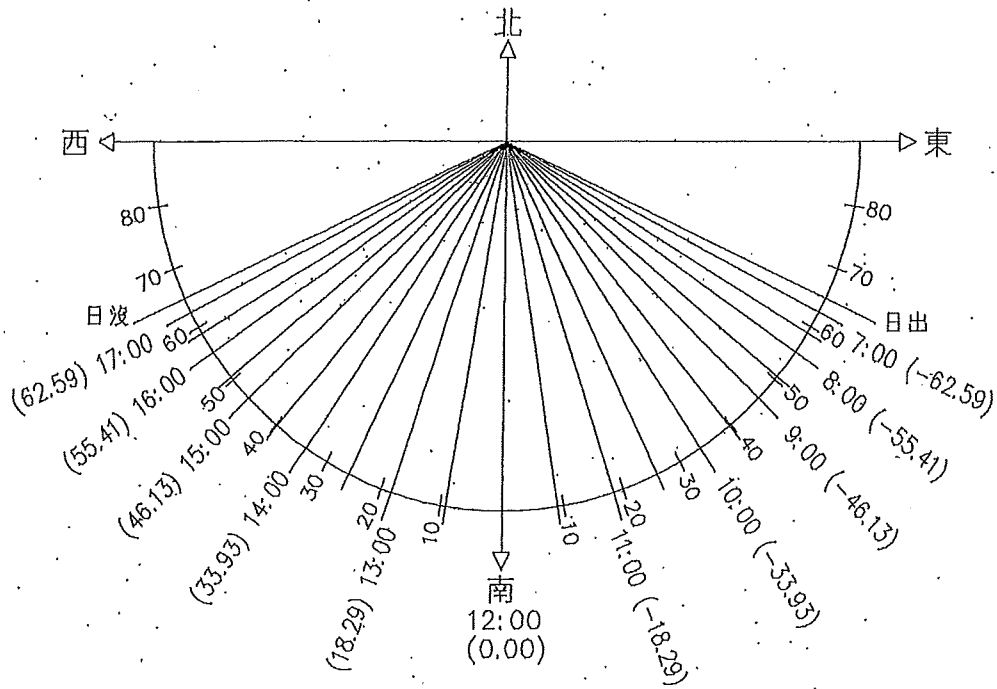
各建築物相鄰間之最外緣部位連線角度在十二點五度以上時，各建築物得以該連線分別檢討冬至日所造成之日照陰影，或合併檢討；至連線角度未達十二點五度時，則應合併檢討日照陰影，爰於第二項及第三項訂定檢討規定。

六、同編第一條第三款規定，陽台、雨遮、花臺…等不計入建築面積部分，亦將造成日照陰影，是於第四項訂定應一併納入檢討。

七、衡量各地方政府辦理都市更新案審查作業時程，有關都市更新事業計畫於本條修正生效前已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定於期限內申請建造執照者，得依本條修正生效前規定辦理。

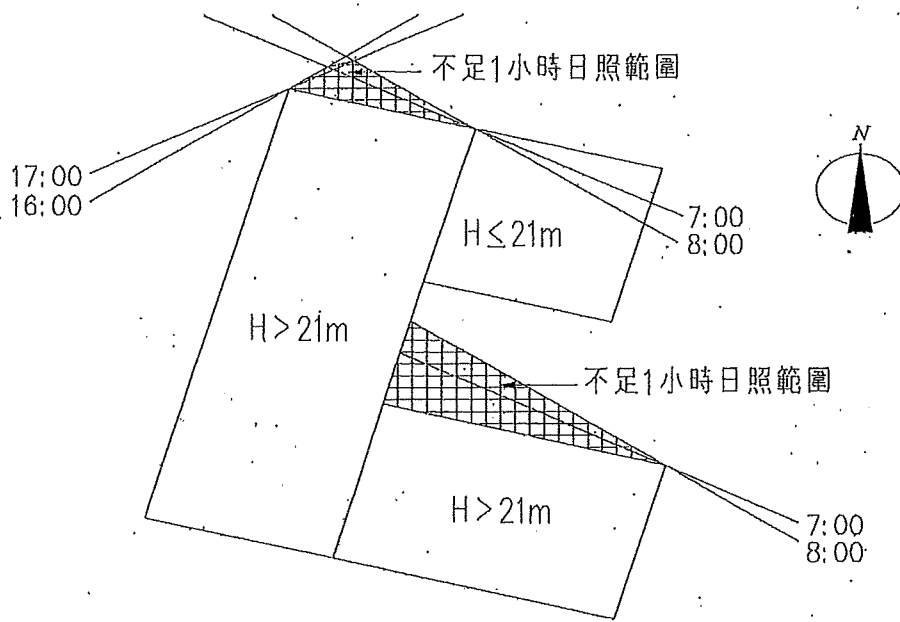
附表： $\phi=23.5^\circ$  冬至日平均太陽時之太陽方位

地區	時	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
$23.5^\circ$	方位	-62.59	-55.41	-46.13	-33.93	-18.29	0.0	18.29	33.93	46.13	55.41	62.59
	度/hr	7.18	9.28	12.2	15.64	18.29	18.29	15.64	12.2	9.28	7.18	
	最大(度/hr)						18.7					
	平均(度/hr)	12.52(取 $12.5^\circ$ )										



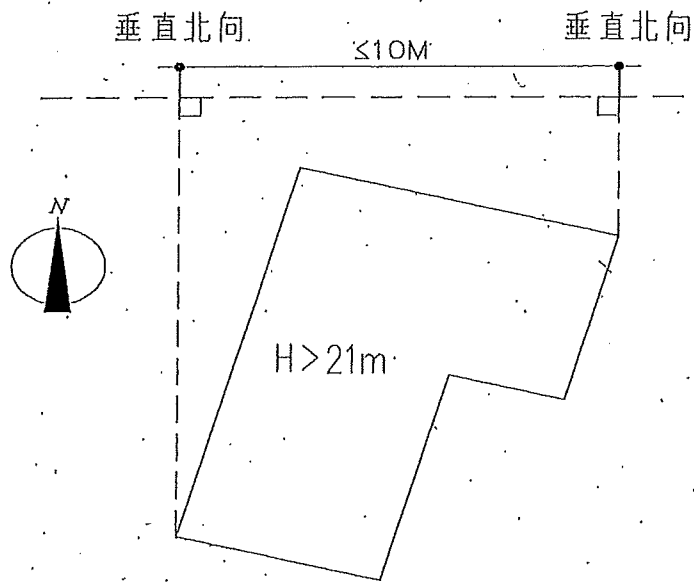
23.5°N 冬至日太陽方位角

第40條 圖40-(1)



- ① 建築物高度不超過21m部分，免檢討日照陰影。
- ② 依建築物最外緣(含不計入建築面積部分)檢討日照陰影。

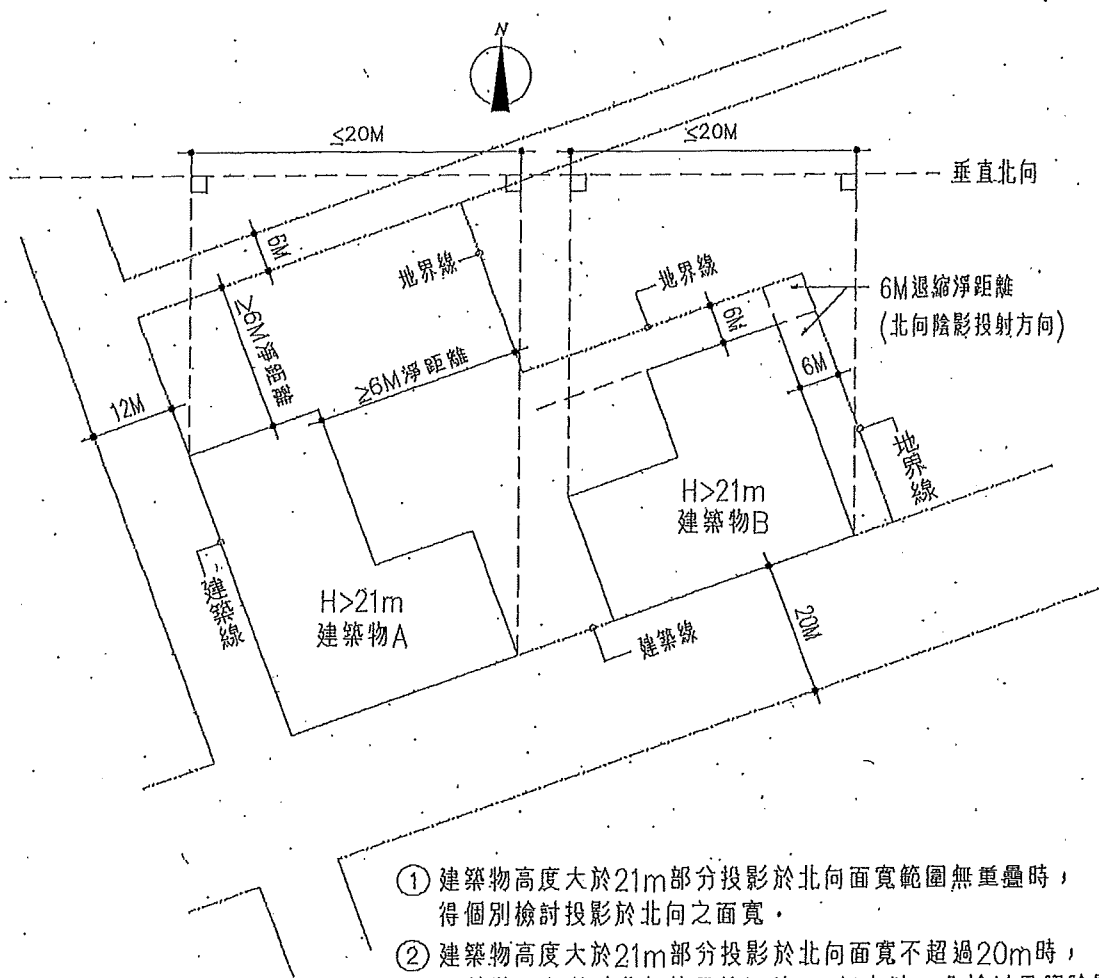
第40條 圖40-(2)



單幢建築物投影於北向之寬度不超過10m，免檢討日照陰影。

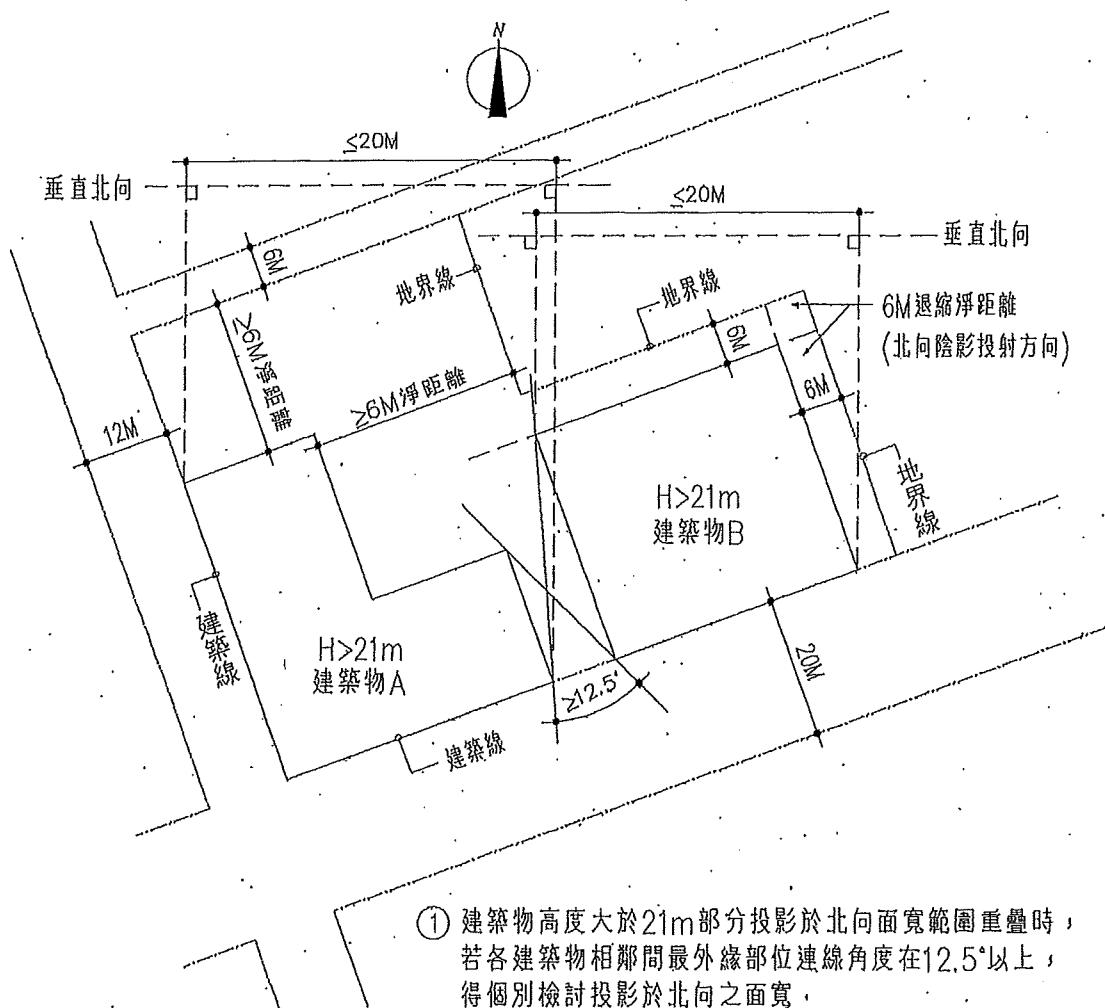
第40條 圖40-(3)





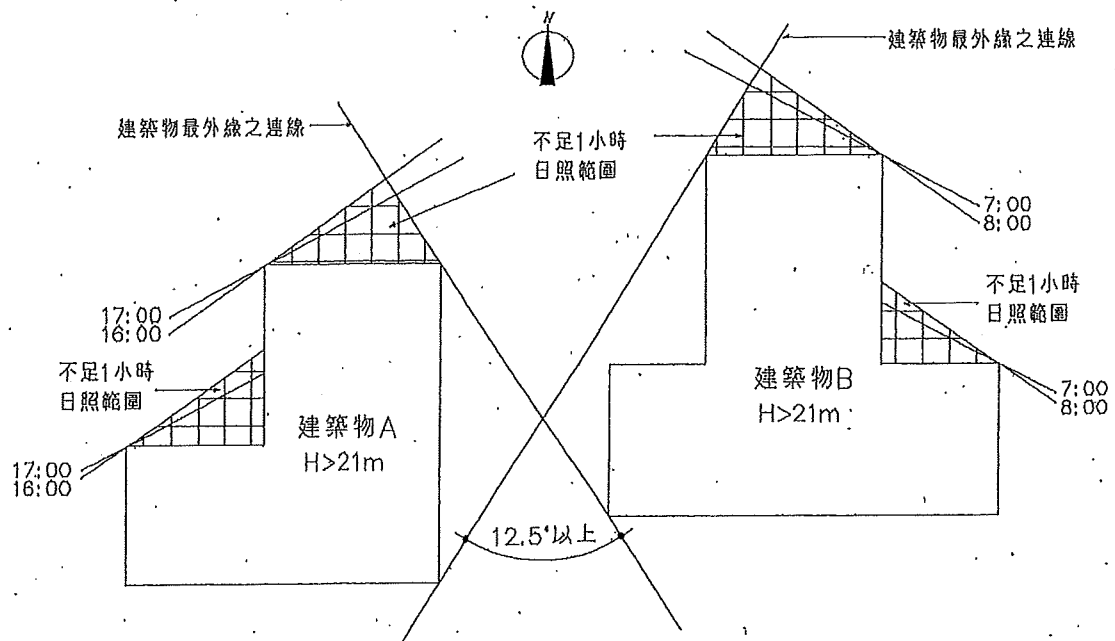
- ① 建築物高度大於21m部分投影於北向面寬範圍無重疊時，得個別檢討投影於北向之面寬。
- ② 建築物高度大於21m部分投影於北向面寬不超過20m時，且外牆面自基地北向境界線退縮6m以上時，免檢討日照陰影。

第40條 圖40-(4)



- ① 建築物高度大於21m部分投影於北向面寬範圍重疊時，若各建築物相鄰間最外緣部位連線角度在 $12.5^\circ$ 以上，得個別檢討投影於北向之面寬。
- ② 建築物高度大於21m部分投影於北向面寬不超過20m時，且外牆面自基地北向境界線退縮6m以上時，免檢討日照陰影。

第40條 圖40-(5)



- ① 建築物高度大於21m部分，若各建築物相鄰間最外緣部位連線角度在12.5°以上時，得依本圖例方式檢討日照陰影。
- ② 建築物高度大於21m部分，若各建築物相鄰間最外緣部位連線角度未達12.5°時，各建築物應合併檢討日照陰影。

第40條 圖40-(6)

修正條文	現行條文	說明
<p>(保留原第四十條條文，條次變更後通過)</p> <p>第四十條之一 住宅至少應有一居室之窗可直接獲得日照。</p>	<p>第四十條 住宅至少應有一居室之窗可直接獲得日照。</p>	<p>條次變更。</p>
<p>(已於本委員會第 59 次會議討論，本條照案通過)</p> <p>第四十一條 建築物之居室應設置採光用窗或開口，其採光面積依下列規定：</p> <p>一、<u>幼兒園</u>及學校教室不得小於樓地板面積五分之一。</p> <p>二、住宅之居室，寄宿舍之臥室，醫院之病房及兒童福利設施包括保健館、育幼院、育嬰室、養老院等建築物之居室，不得小於該樓地板面積八分之一。</p> <p>三、位於地板面以上<u>七十五公分</u>範圍內之窗或開口面積不得計入採光面積之</p>	<p>第四十一條 建築物之居室應設置採光用窗或開口，其採光面積依左列規定：</p> <p>一、<u>幼稚園</u>及學校教室不得小於樓地板面積五分之一。</p> <p>二、住宅之居室，寄宿舍之臥室，醫院之病房及兒童福利設施包括保健館、<u>托兒所</u>、育幼院、育嬰室、養老院等建築物之居室，不得小於該樓地板面積八分之一。</p> <p>三、位於地板面以上<u>五〇公分</u>範圍內之窗或開口面積不得計入</p>	<p>一、幼兒教育及照顧法業將幼稚園及托兒所改制整合為「<u>幼兒園</u>」，爰配合修正整併第一款之「<u>幼稚園</u>」及第二款之「<u>托兒所</u>」。</p> <p>二、內政部建築研究所籌備處八十一年「<u>建築技術規則採光相關規定之研究</u>」有關開窗向度因子分析結果：開窗高度位置在七十公分以下，採光效果不佳，可視為無效開窗；高於八十公分者，則有助於室內採光效能。然考量一般作業面高度為七</p>

<p>內。</p>	<p>採光面積之內。</p>	<p>十六公分，因此，參酌實務設計慣例，建議位於地板面以上七十五公分範圍內之窗或開口面積不得計入採光面積。</p>						
<p>(已於本委員會第 59 次會議討論，本條照案通過)</p> <p>第四十二條 建築物外牆依前條規定留設之採光用窗或開口應在有效採光範圍內並依下式計算之：</p> <p>一、設有居室建築物之外牆高度（採光用窗或開口上端有屋簷時為其頂端部份之垂直距離）(H)與自該部份至其面臨鄰地境界線或同一基地內之他幢建築物或同一幢建築物內相對部份(如天井)之水平距離(D)之比，不得大於下表規定：</p>	<p>第四十二條 建築物外牆依前條規定留設之採光用窗或開口應在有效採光範圍內並依左式計算之：</p> <p>一、設有居室建築物之外牆高度（採光用窗或開口上端有屋簷時為其頂端部份之垂直距離）(H)與自該部份至其面臨鄰地境界線或同一基地內之他幢建築物或同一幢建築物內相對部份(如天井)之水平距離(D)之比，不得大於左表規定：</p>	<p>同編第一條第三款已將免計入建築面積之陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮深度修正為二公尺，爰配合檢討修正第四款有效採光範圍之規定，並酌作文字修正。</p>						
<table border="1"> <tr> <td></td> <td>土地使 用區</td> <td>H/D</td> </tr> </table>		土地使 用區	H/D	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>土地使 用區</td> <td>H/D</td> </tr> </table>		土地使 用區	H/D	
	土地使 用區	H/D						
	土地使 用區	H/D						

(1)	住宅 區、行政 區、文教 區	4/1
(2)	商業區	5/1

二、第一款外牆臨接道路或臨接深度六公尺以上之永久性空地者，免自境界線退縮，且開口應視為有效採光面積。

三、用天窗採光者，有效採光面積按其採光面積之三倍計算。

四、採光用窗或開口之外側設有寬度超過二公尺以上之陽台或外廊(露台除外)，有效採光面積按其採光面積百分之七十計算。

五、在第一款表所列商業區內建築物；如其水平間距已達五公尺以上者，得免再增加。

六、住宅區內建築物深度超過十公尺，各樓層背面或側面之採光用窗或開口，應在有

(1)	住宅 區、行政 區、文教 區	4/1
(2)	商業區	5/1

二、第一款外牆臨接道路或臨接深度六公尺以上之永久性空地者，免自境界線退縮，且開口應視為有效採光面積。

三、用天窗採光者，有效採光面積按其採光面積之三倍計算。

四、採光用窗或開口之外側設有寬度超過一·五公尺以上之陽台或外廊(露台除外)，有效採光面積按其採光面積百分之七十計算。

五、在第一款表所列商業區內建築物；如其水平間距已達五公尺以上者，得免再增加。

六、住宅區內建築物深度超過十公尺，各樓層背面或側面之採光用窗或開口，應在有

效採光範圍內。	效採光範圍內。	
<p>(已於本委員會第 59 次會議討論，本條照案通過)</p> <p>第一百六十六條 本編第二條、第二條之一、第十四條<u>第一項</u>有關建築物高度限制部分，第十五條、第二十三條、第二十六條、第二十七條，不適用實施容積管制地區。</p>	<p>第一百六十六條 本編第二條、第二條之一、第十四條有關建築物高度限制部份，第十五條、第二十三條<u>第一項</u>、第二十六條、第二十七條，不適用實施容積管制地區。</p>	<p>一、為因應實施容積管制後，有關建築物高度之管制能兼顧日照、採光、通風及景觀之影響，建築設計施工編第十四條第二項規定應仍適用，爰修正僅第十四條第一項不適用。</p> <p>二、又配合同編第二十三條修正為一項，本條併予修正。</p>