

## 建築技術規則建築設計施工編部分條文修正總說明

建築技術規則（以下簡稱本規則）自三十四年二月二十六日發布施行後，歷經九十六次修正施行。有鑑於我國都市土地使用強度較高，高層建築密集，且各類容積獎勵造成新建建築量體加大，影響周圍居民之日照取得，爰修正本規則建築設計施工編有關日照及採光相關條文，以維護居住健康之日照需求。其修正要點如下：

- 一、配合日照陰影規定納入同編第八節整體檢討修正，現行條文有關日照陰影之檢討，予以刪除，並酌作文字修正。（修正條文第二十三條、第二十四條）
- 二、考量居住健康之日照需求，增訂擴大應檢討冬至日所造成日照陰影之建築物範圍，並參酌氣象條件模擬分析及土地利用效率，訂定免予檢討之情形，又依實務案例統計分析，明定建築物日照陰影之檢討方式，並將建築物可產生日照陰影部分及陽臺等不計入建築面積部分一併納入檢討。（修正條文第三十九條之一）
- 三、為提升室內採光效能，修正窗或開口不得計入採光面積之範圍，並配合幼兒教育及照顧法之制定，將幼稚園及托兒所予以整併規定。（修正條文第四十一條）
- 四、配合免計入建築物面積之陽臺、屋簷及建築物出入口雨遮深度之修正，爰一併修正有效採光範圍。（修正條文第四十二條）
- 五、修正容積管制地區有關建築物高度限制應檢討之規定，以兼顧日照、採光、通風及景觀之影響。（修正條文第一百六十六條）。

## 建築技術規則建築設計施工編部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<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。</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<u>千</u>平方公尺以上。</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 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>第一項係規定住宅區建築物高度之一般限制，第二項立法原意係就符合第一項得超過二十一公尺及七層樓之條件者，應予檢討日照陰影，其內容已納入本編第二章第八節日照、採光相關條文，整體檢討修正，第二項爰予刪除，並酌作文字修正。</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、基地面積在一千五百平方公尺以上，平均</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</p>	<p>本條係規定未實施容積管制地區有關建築物高度之限制，原第二項日照限制之規定，納入本編第二章第八節日照、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>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。</p> <p>二、基地面積在<u>一千五百</u>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<u>五千</u>平方公尺以上。</p>	<p>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<u>一、五〇〇</u>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<u>五、〇〇〇</u>平方公尺以上者。</p> <p><u>前項建築物日照限制</u>，應依前條規定。</p>	
<p>第三十九條之一 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。但符合下列情形之一者，不在此限：</p> <p>一、基地配置單幢建築物，且其投影於北向面寬不超過十公尺。</p> <p>二、建築物外牆面自基地北向境界線退縮六</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。本條係有關建築物及建築基地日照檢討之規定，爰置於「第八節 日光、採光、通風」之後，俾符本規則之體例。</p> <p>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。</p> <p>三、為利於面積較小之建築</p>

<p>公尺以上淨距離，且投影於北向最大面寬合計不超過二十公尺。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，該相鄰建築物投影於北向之面寬得分別計算。</p> <p>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，留設三公尺以上前院、後院或側院。基地配置之各建築物，應合併檢討有效日照。但符合下列各款規定者，各建築物得個別檢討有效日照：</p> <p>一、各建築物外牆面自基地北向境界線退縮六公尺以上淨距離，如基地北向鄰接道路者，其北向道路寬度得合併計算退縮距離。</p> <p>二、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。</p>		<p>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，爰於第一項但書第一款、第二款規定得免予檢討。</p> <p>四、考量都市計畫商業區得允許高密度利用，為避免影響商業需求建築物之土地利用效率，爰於第一項但書第三款規定，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三公尺以上之前院、後院或側院者，得免予檢討。</p> <p>五、基地配置之各建築物，應合併檢討有效日照，惟為考量建築基地形狀及建築配置規劃之實際情形，基地各建築物之配置，如同時符合第二項但書第一款及第二款規定者，得個別檢討日照陰影，即基地內如兩相鄰建築物符合建築物外牆面自基地北向境界線退縮六公尺以上，且兩相鄰建</p>
--	--	--

前二項檢討有效日照之建築物範圍，應包括不計入建築面積及建築物可產生日照陰影之部分。

基地境界線任一點之法線與正北向夾角在四十五度以下時，該境界線視為北向境界線。

建築物間之最外緣部位連線角度在十二點五度以上，兩建築物相鄰淨距離在六公尺以上時；或最外緣部位連線角度在三十七點五度以上，相鄰淨距離在三公尺以上時，兩建築物得分別予以檢討日照陰影。

六、第二項第一款及第二款之檢討方式，係以冬至日之太陽自日出七時至日沒十七時，平均每小時運行十二點五度，以此角度作為冬至日每小時可受日照範圍，並配合檢討各建築物之相鄰淨距離，經實務案例統計分析之結論。

七、冬至日所造成之日照陰影檢討，應包括建築物於冬至日可產生日照陰影之部分，又如本編第一條第三款規定，陽臺、雨遮、花臺…等不計入建築面積部分，亦將造成日照陰影，爰於第三項規定一併納入檢討建築物之日照陰影。

八、為明確本條所稱北向境界線之意義，爰訂定第四項。

九、衡量各地方政府辦理都市更新案審查作業時程，於本條修正施行前已報核之都市更新事業計畫或已報核之權利變換計畫，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，得依本條修正施行前規定辦理。
<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內。</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採光面積之內。</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>」及第二款之之「<u>托兒所</u>」。</p> <p>二、依據相關研究結果，有關開窗向度因子分析：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七十六公分，因此，參酌實務設計慣例，第三款修正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>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<u>下式</u>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<u>部分</u>之垂直距離)(H)與自該部分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分(如天井)之水平距離(D)之</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<u>左式</u>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</p>	<p>本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>

<p>比，不得大於下表規定：</p>	<p>比，不得大於左表規定：</p>																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>土地使 用區</th> <th>H/D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)</td> <td>住宅 區、行政 區、文教 區</td> <td>4/1</td> </tr> <tr> <td>(2)</td> <td>商業區</td> <td>5/1</td> </tr> </tbody> </table>		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	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>土地使 用區</th> <th>H/D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1)</td> <td>住宅 區、行政 區、文教 區</td> <td>4/1</td> </tr> <tr> <td>(2)</td> <td>商業區</td> <td>5/1</td> </tr> </tbody> </table>		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	
	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																		
	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																		
<p>二、前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。</p> <p>三、用天窗採光者，有效採光面積按其採光面積之三倍計算。</p> <p>四、採光用窗或開口之外側設有寬度超過二公尺以上之陽臺或外廊(露臺除外)，有效採光面積按其採光面積百分之七十計算。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>三、用天窗採光者，有效採光面積按其採光面積之三倍計算。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>																			
<p>第一百六十六條 本編第二條、第二條之一、第十四條第一項有關建築物高度</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</p>	<p>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</p>																		

<p>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>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>影響，本編第十四條第二項規定仍應適用，及配合本編第二十三條修正，爰酌作文字修正。</p>
---	--	---