

城市建筑间距管理的任务与对策注册建筑师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022__E5_9F_8E_E5_B8_82_E5_BB_BA_E7_c57_644994.htm

1、由“阳光权”纠纷案引发的深思 随着我国人民生活水平的提高和民众法制观念的增强，有关“阳光权”的纠纷案不断出现。这些纠纷案件的共同点都是涉及到建筑间距是否被合理控制的问题。这表明了建筑间距正成为广大民众衡量居住环境的一个重要标准，同时也为我们敲响了警钟：在城市规划管理中，对建筑间距的管理不容忽视，任何忽视建筑间距管理或管理不当的行为，都会给城市发展和人民的合法权益造成很大损失，甚至使政府陷入被告的尴尬境地。在城市高速发展的今天，有必要重新认识建筑间距的内涵及其对城市可持续发展的作用，这对改善我们的城市建筑间距管理方法，使之适应时代发展的步伐，无疑具有非常重要的现实意义。

2、建筑间距的内涵及当前城市建筑间距管理的常用方法

2.1建筑间距的内涵

www.Examda.CoM考试就到百考试题 建筑间距是指两幢建筑物外墙面之间的最小垂直距离。在城市规划管理中，建筑间距是一个敏感的指标。对居住建筑而言，住宅间距特指被遮挡住宅的南侧外墙面与遮挡建筑的最高遮光点垂直投影线的水平距离。对开发商而言，追求经济利润和降低建筑成本是其首要考虑的因素，建筑间距越小，建筑密度就越大，意味着可用于回收资金的面积就越大；而对广大民众而言，建筑间距不足，就会影响住宅的采光、通风，并影响居住者的视野和情绪，所以，广大民众追求的是尽可能大的建筑间距，以获得高质量的居住环境。

2.2决定建筑间距的因素 决定建

筑间距的因素主要有消防安全、通风、视线干扰、日照等。根据我国所处地理位置、气候状况和多年的规划实践，绝大多数地区的建筑间距只要满足日照要求，其它要素基本都能达到，所以，一般认为日照因素是决定建筑间距的最重要因素。

2.3 城市规划管理中常用的控制日照间距的方法系数法

目前，我国各地城市规划管理中控制日照间距的方法基本都采用系数法，即以拟建建筑物高度系数来确定建筑间距的方法。利用系数法控制建筑间距的优点是容易掌握，审批速度快，故系数法长期以来是城市建筑间距管理的常用方法。

百考试题 - 全国最大教育类网站(100test.com)

3、以广州为例对比现行系数法与计算机日照软件分析法的测算结果

根据广州规划局现行《城市规划管理办法实施细则》中的有关规定，建筑物南北向建筑间距按表1的系数控制。现选三组不同高度的建筑进行实际计算对比。三组建筑高度分别为：25m、55m、80m。由于实际计算的需要，设定25m组为30×70条型，55m和80m组为50×50塔型高层建筑，对比情况如表2所示。由表2可以看到，现行标准25m多层建筑南北朝向在密度1、2区间距不足，东西朝向在密度2区新建地区和密度3、4区间距不足，55m、80m建筑东西朝向在密度2区新建部分和密度3、4区间距不足，其余均偏大。因而根据现行标准审批的案例存在日照不足或土地资源浪费的现象。（注：根据新规范规定，广州为IV气候区，大城市，计算标准日为大寒日，标准时数3小时。规范同时规定旧城改造可采用大寒日1小时，因而，日照分析软件对广州地区1、2类密度区分别计算了1小时和3小时，3、4类密度区仅计算3小时。）

4、造成城市建筑间距失控的原因

4.1 历史原因

本文来源:百考试题网 其一，《城

市居住区规划设计规范》于1994年2月1日起施行，许多城市在此之前无明确的建筑间距管理法规，故根据自身的发展需求制定了不同的发展政策，如广州市在20世纪80年代~90年代经济高速发展时期曾学习香港要求高密度、高容积率的发展以求达到土地价值的最大收益，在这种指导思想下造成部分建筑间距失控问题。其二，对于由历史原因形成的零星用地，业主为了获得用地的最大效益，常常不顾相邻基地建筑物之间的防火间距、消防通路以及通风、采光和日照等需要，而将建筑物紧临用地边界线建造，而当时的城市规划管理中未能对此及时进行行之有效的控制，也造成了部分建筑间距失控问题。其三，城市旧城改造政策的失误或措施的延误，使一些城市在旧城改造地段见缝插针的建设，致使建筑物过于密集，城市的居住建筑间距不能满足日照要求，而居住建筑与其它建筑之间没有明确的规定和标准，造成居民生活环境质量不佳和建筑空间的失调。

4.2 技术手段的薄弱

(1) 基础数据库的缺乏。基础数据的缺乏使建筑管理无法照顾拟建建筑周边的建设情况，致使对拟建建筑的日照分析不可能周全或完全无法考虑。

(2) 系数法的弊端。首先，由于系数法公式是由理想的数学模型推导出来的，不可能照顾如纬度、地区以及太阳光本身的折射、漫射等复杂因素；其次，由于系数法适合正南北、东西向建筑间距控制，对不规则的建筑布局，系数法没有有效的应对措施；再次，国家规范要求的是对建筑物的窗户日照时间的控制，如果是被遮挡物处没有窗户，或者有窗户而没被遮挡的情况，系数法没有提供方法。可见，系数法不能灵活适用于各种实际问题，其缺陷是显而易见的。

4.3 管理过程中协调机制的欠缺来源

：www.100test.com 在城乡规划管理中用地红线的管理与建筑管理缺乏有机的反馈机制，使用地红线管理与建筑管理之间不能及时进行信息传递和沟通，致使用地红线出现划分不合理的情况，使建筑建设时无法满足正常的建筑间距，而不得不按照用地红线退缩本方间距，造成建筑物与周边原有建筑的实际间距不足。

4.4规划编制自身的欠缺来源：考试大 由于无精确的日照分析支撑，规划编制提供的技术文件自身存在欠缺，编制过程中对城市建筑空间的整体密度、高度和具体地块的开发强度研究不够，造成编制技术文件中有关数据在规划管理过程中无指导作用。

4.5规划编制与规划管理之间缺乏有效的协调 由于规划编制人员与规划管理人员自身对技术重点的侧重不同，管理过程中一些实际问题在规划编制过程中不能有针对性地解决，致使编制归编制，管理归管理，大家都知道问题的所在，却没有机制来协调解决此类问题，城市规划存在图上画画、墙上挂挂的普遍现象，严重地影响到城市规划学科自身的意义和价值，城市规划的龙头作用远未被认识和重视。

5、改善建筑间距管理，全面提高城市综合效益 城市规划是为了实现城市发展的社会、经济、环境的综合长远目标，通过制定未来城市空间发展战略和借助合法权威对各种城市资源（包括自然资源和社会资源）进行合理配置的方法，引导、调节和控制城市发展时空程序的一种社会活动过程。城市规划本质是通过土地、空间等资源的安排来进行利益分配，故可以认为城市规划是政府调整利益分配的权威性方式之一。而建筑间距管理是城乡规划管理的主要指标之一，是控制城市空间资源的主要手段，因此，它直接影响着城市社会、经济、环境的发展目标，影响着整体城市的

综合效益。所以，有理由认为，改善建筑间距管理归根到底关系到城市综合效益的提高。（1）在规划编制中借助发达国家先进的规划技术手段，有效地保证城市空间合理控制。采用最小开发地块、最小地块宽度、空权转移、容积率奖励等措施，可有效避免规划编制自身的缺陷，有助于控制由于市场经济下对土地效益的最大追求而对城市间距管理和城市空间造成的不利影响。最小开发地块和最小地块宽度都是确保最基本地块开发单元的“相邻权”得到有效保证的措施，以避免用地红线管理和建筑间距管理之间矛盾的产生。空权转移、容积率奖励可以有效地保证城市空间的合理控制，为规划管理提供有效的技术手段。（2）加强规划编制与规划管理之间的联系。来源：考试大 建立规划编制与规划管理之间有效的协调机制（如：广州市城市规划编制研究中心的建立），使规划编制和规划管理之间形成长期的、动态的联系，使编制能够行之有效的为管理服务。如对某一管理区域固定编制人员与管理人員设立联系机制，通过他们长期、动态的对固定区域的研究，使规划编制不断完善，规划管理的信息也可及时反馈，这样才能达到有效联系编制与管理的目的。（3）建立建筑基础数据库，为规划管理提供精确管理的基础平台。www.Examda.CoM考试就到百考试题 在建筑间距管理工作中，我们对被审批的建筑自身关注的较多，而忽视了周边的其它建筑。也就是说应当包括可能产生日照影响的周边建筑，而不是仅仅考虑我们规划管理中涉及的需要审批的拟建建筑，只计算一栋建筑的日照遮挡无异于掩耳盗铃。以往的管理过程中，由于基础数据缺乏也没有办法对周边建筑的影响进行考虑。而今天，日照软件已在技术上进行了新

的探索，可以完全避免多栋建筑的综合日照影响而只计算一栋建筑的日照的情况。计算机作为一种模拟手段，在建立基础数据库的基础上，使用日照分析软件已能够做到这一点。目前，上海等城市已开展了这样的工作，也就是说通过建立一个数据库，将城市中所有建筑的形体和所有住宅窗户的坐标记录在其中。这样，在审批当中把拟建建筑的模型输入以后，我们就可以随时查阅周边任何住宅建筑任何一扇窗户的日照时间，建筑间距计算范围的问题可以及时得到解决。

（4）引进先进的计算机日照分析软件作为辅助手段，实现高精确度的成熟管理。来源：www.100test.com 在规划管理的实际情况中，由于建筑的组合变化很多，日照问题也就变得比较复杂，仅靠日照间距（系数法）的控制对较复杂的情况是很难解决问题的。在很多发达国家，计算机辅助日照计算非常普及，而且日照分析已作为规定的报审文件，对检测住宅的日照情况非常地准确和及时。目前，我国在开发日照分析软件方面积累了相当的经验，科技成果也日趋成熟，广泛应用日照软件将是我国城市规划管理和居住区规划设计中新技术应用的重要发展方向。因此，引进先进的计算机日照分析软件作为辅助手段，是实现高精确度，进行成熟管理的必由之路。相关推荐：加快我国城市郊区化进程 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com