

# 新北市建築線核發成果統計分析-以 108 年至 111 年為例

新北市政府城鄉發展局

本文介紹建築線之定義、沿革及歷年建築線核發情形，並利用108年至111年建築線核發案件之統計分析，輔以人口數、都更案件等統計資料，進行建築線核發成果統計分析。

## 一、何謂建築線

目前學界對建築線有二種不同之說法：一是指建築物外牆面投影在地面上所圍成之線；另一是指道路之境（邊）界線。我國之建築法第48條所稱之建築線即為該法第四章之章名—「建築界限」，以後者都市計畫道路之境（邊）界線之解說為準。

建築線法令依據為都市計畫法第17條第2項規定：「未發布細部計畫地區，應限制其建築使用...，但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線...者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。」，同法第40條：「都市計畫經發布實施，應依建築法之規定，實施建築管理。」；建築法第48條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線為建築線。...前項以外之現有巷道，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，認有必要時得另定建築線；其辦法於建築管理規則中定之。」建築法第51條規定：「建築物不得突出於建築線之外，...」建築技術規則建築設計施工編第7條規定：「為景觀上或交通上需要，直轄市、縣（市）政府得依法指定牆面線令其退縮建築...」。

## 二、新北市建築線核發單位歷史沿革

新北市建築線核發於民國53年前隸屬台北縣政府建設局土木課都計組；53至71年隸屬於台北縣政府建設局都計課；71年7月台北縣政府成立工務局，建築線核發業務移撥至該局都計課；88年12月1日成立住宅及城鄉發展局，建築線核發業務係由開發課辦理；不久後，考慮市場供需情形，政府停止新建國民住宅，因此於92年間，將國宅管理課併入企劃建築課，此時，城鄉發展局正式定名；93年9月20日建築線核發業務移撥測量課；96年10月以後，臺北縣正式成為準直轄市，而城鄉發展局亦由縣府內部單位變更為機關層級，編制由課改科，測量課

改為都計測量科，而後由99年12月25日改制直轄市，建築線業務迄今皆由都計測量科辦理。

### 三、 新北市歷年建築線核發情形

新北市（改制前為台北縣）都市計畫從44年起陸續開始發布實施，44年公告三重、中和、新店等都市計畫，55年至56年公告野柳、瑞芳、烏來等都市計畫，57年至59年公告汐止、樹林、鶯歌、淡水、澳底等都市計畫，61年至65年公告土城、中和、三重擴大、板橋修訂，66年至71年公告樹林三多里、樹林山佳、土城頂埔、淡水竹圍、八里龍形等都市計畫，迄今29區共計49個都市計畫。

都市計畫發布實施並經都市計畫樁公告程序確立後，依公告道路境界線或指定在案之現有巷道指定建築線。民國60至80年代建築線指示圖，大多以傳統平板測量，使用平板儀利用相似圖形的原理，即圖紙上多邊形的邊與實地相應多邊形的邊應相當的平行或重合，直接在圖紙上繪畫方向線代替觀測方向，再根據所測量的距離依比例尺定出測點在圖紙上的位置。傳統平板測量的特點是觀測與繪圖同時於野外進行，由圖紙上可以了解現場測繪了那些地形點，若有遺漏隨即補繪，因此可免除測量記錄和繪製草圖註記，作業程序相當迅速簡便，雖然具有快速、簡便和成本低廉等優點，但是因圖解法受限於測圖誤差和圖紙伸縮的影響，致使精度不高，製圖的方式仍以手繪或藍曬圖為主。

至民國90-100年代，因測繪技術進步，測量與製圖以數值的方式取代傳統圖解方法，電腦科技被大量引入數值地形圖資料的生產，也就是所謂「數值製圖」技術的發展。數值製圖技術的發展促使我們跳脫紙製媒介紀錄之特性，而由數值、電腦之觀點來看待地形資料如何被紀錄。數值製圖系統之目標主要在改進以人工機械方式生產紙製地圖的效率，並可同時改善如紙製地圖儲存保管及編輯修改複製不易的缺點；而以電腦繪圖取代傳統圖解手繪方式，可使製圖精度提升，圖面繪製亦較為清晰且清楚。

### 四、 108年至111年建築線核發統計分析

以下將透過108年至111年建築線核發案件統計資料、人口數資料、都更案件分布等資料進行分析及比較，惟須注意，因本市境內已公告32處得免個案申請指定建築線地區，故本分析報告與全市都市計畫範圍內申請建築之總體情形仍會有出入。

#### (一)、 108年至111年建築線核發案件量比較

利用 108 年至 111 年各年度建築線總核發量進行比較，可發現 109 年核發約 800 件，相對其他年度核發約 700 件左右增加許多，109 年核發量又以 4 月為高峰，推測其原因，應係 109 年業界原傳出危老獎勵一次性由 10% 減少至 5% 之傳聞，故導致建築線搶掛情形(如下圖 1 所示)。

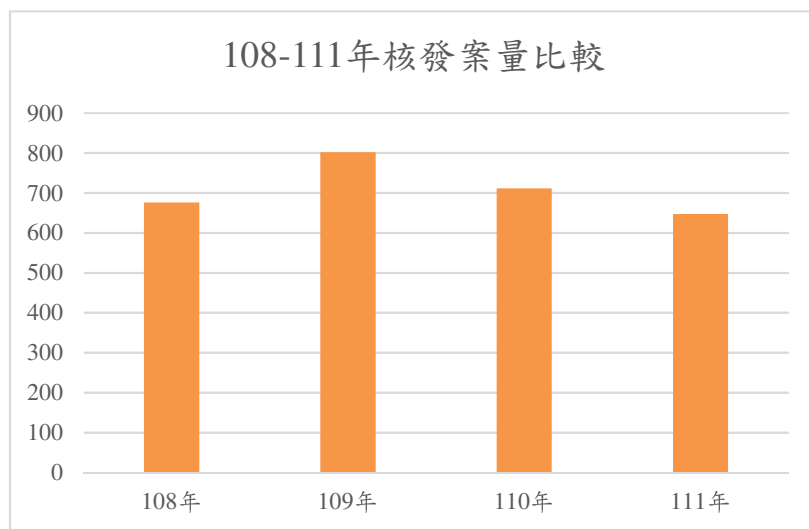


圖 1、108 年至 111 年各年度建築線核發案件量

如圖 2 所示，將 108 年至 111 年建築線核發案件量進行更深入分析，可發現該 4 年間皆為 4 月核發量最高，係因目前中央、地方修訂法令或行政規則皆訂有落日條款，上述危老獎勵自 109 年起每年 5 月遞減 2%，而因建築線申請需進行內業圖面審查、外業現地會勘，案件申請平均需 10-15 日左右，故案件高峰期皆為 4 月；2 月核發量最低，則係因農曆年假導致工作日減少。

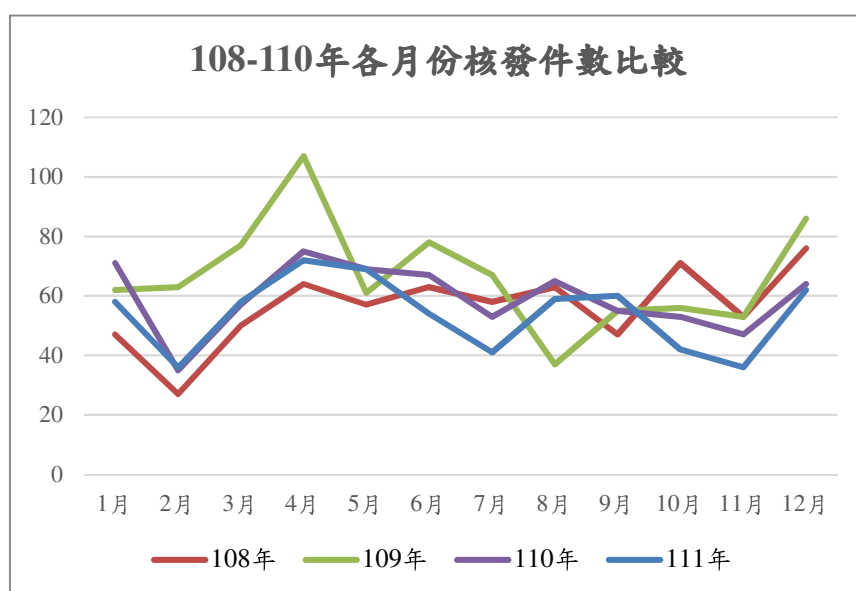


圖 2、108 年至 111 年各月份建築線核發案件量

如圖 3 及表 1 所示，利用 108 年至 111 年建築線核發案件，分析不同行政

區於4年內核發案件量，發現4年內變化趨勢不大，皆以板橋區核准案量最高，其次為新店區、中和區；另110年核發量第2高為三重區，第3高為土城區及新莊區，與其他年度較為不同。

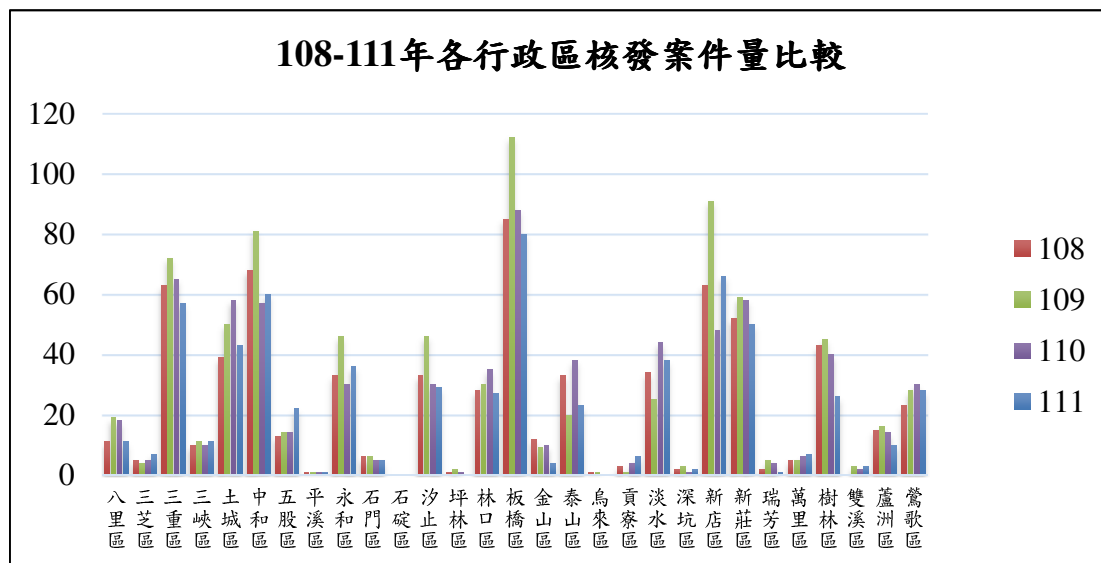


圖 3、108 年至 111 年各行政區建築線核發案件量

108-111 年核發案件量前 3 高行政區				
	108 年	109 年	110 年	111 年
NO.1	板橋 85	板橋 112	板橋 88	板橋 80
NO.2	中和 68	新店 91	三重 65	新店 66
NO.3	三重、新店 63	中和 81	土城、新莊 58	中和 60

表 1、108 年至 111 年建築線核發案件量前 3 高行政區

## (二)、 108 年至 111 年建築線平均核發天數比較

利用 108 年至 111 年各年度建築線平均核發天數進行比較，如下圖 4 所示，可發現 111 年平均核發天數最低，108 年次之，109 年及 110 年平均核發天數最高。

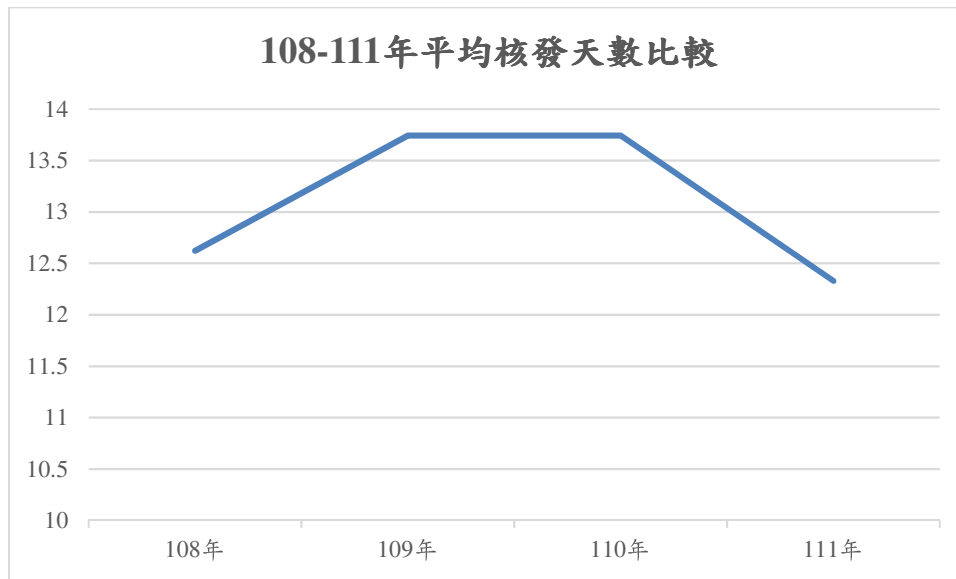


圖 4、108 年至 111 年建築線平均核發天數

如下表 2 及圖 5 所示，建築線案件核發量會影響建築線平均核發天數，108 年案件核發量為 676 件，109 年因危老獎勵逐年遞減，導致核發量大幅提升至 802 件，連帶平均核發天數亦增加至 13.74 天；而 111 年核發量降至 674 件，平均核發天數亦為 4 年最低。

年度	核發案件數	平均核發天數
108 年	676	12.62
109 年	802	13.74
110 年	711	13.74
111 年	647	12.33

表 2、108 年至 111 年建築線核發案件數及平均核發天數

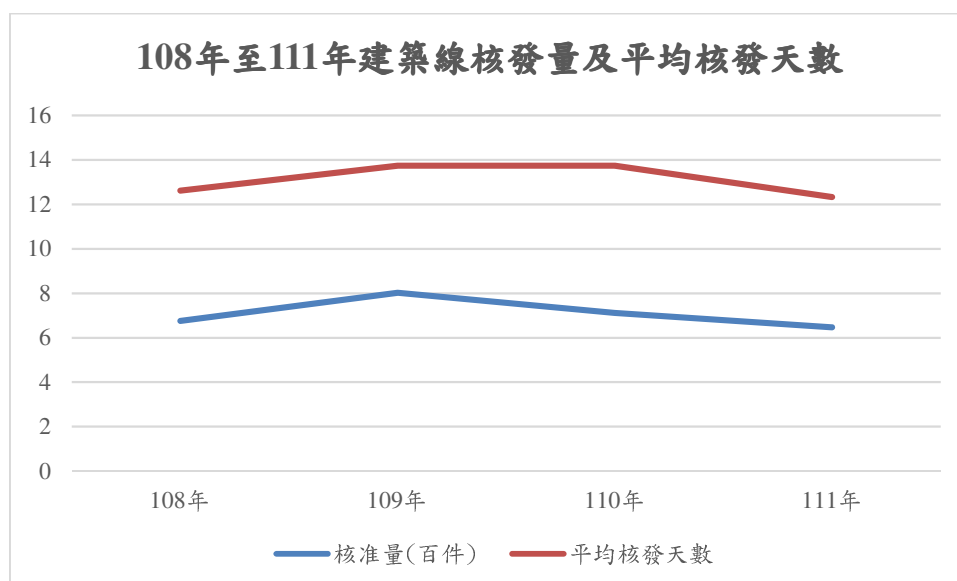


圖 5、108 年至 111 年建築線核發量及平均核發天數

### (三)、 建築線核發量與人口數間之關係

利用 108 年至 111 年各行政區建築線核發量與該區人口數資料進行比較分析，可發現 4 年來各行政區建築線核准量與人口數趨勢大致相符，僅蘆洲及三峽區建築線案量比例較低較為明顯，經分析可能係因蘆洲及三峽區以整體開發為主，如蘆洲灰磘及重陽市地重劃區、南港子重劃區及三峽臺北大學重劃區，皆為得免個案申請指定建築線地區，如圖 6 所示。

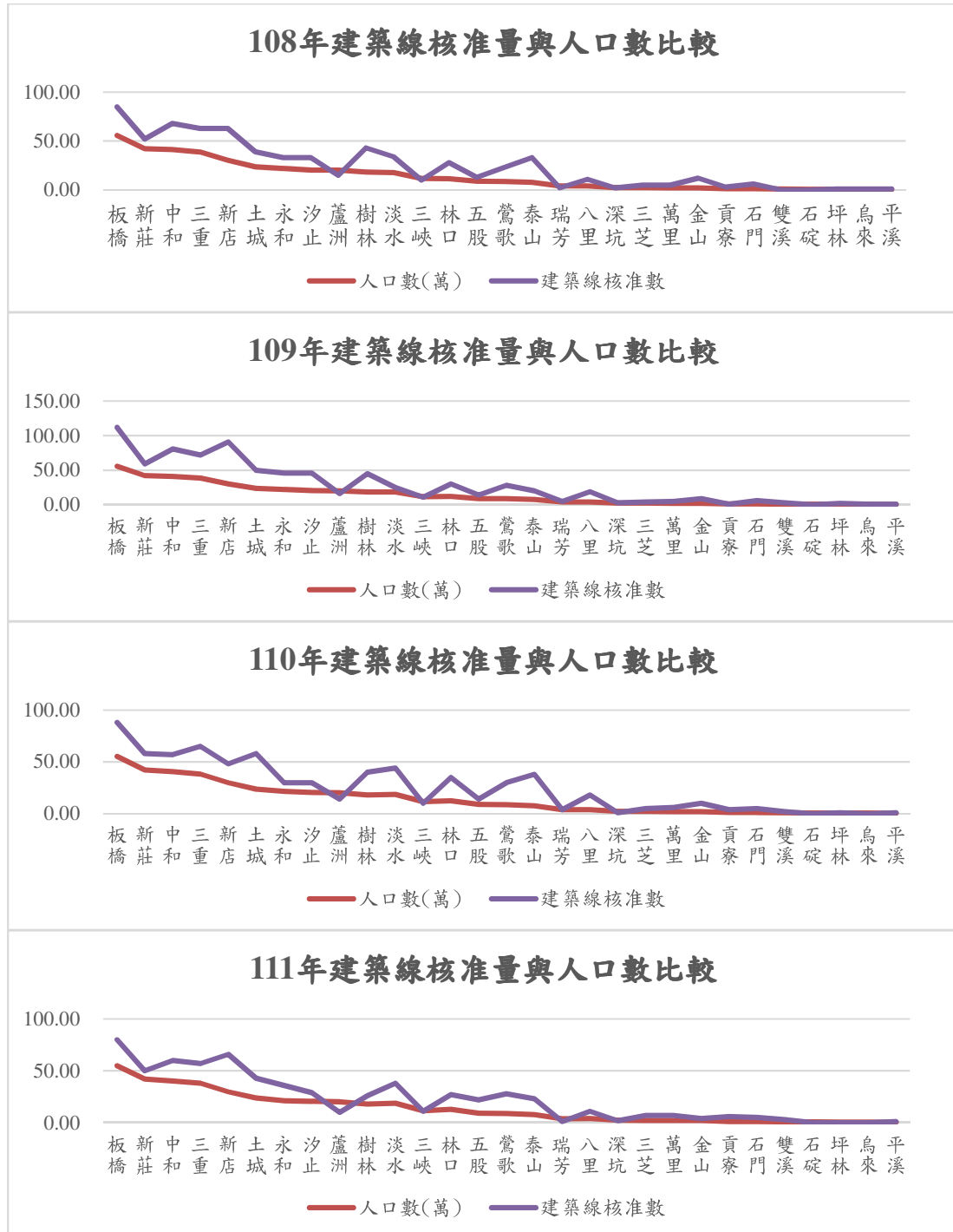


圖 6、108 年至 111 年各年度不同行政區建築線核准量與人口數







## 五、 結語

透過上述 108 年至 111 年建築線核准案件之統計分析，可發現建築線申請時間點會受到法令調整影響，且案件量多寡亦會影響建築線核發的天數，而人口數與建築線核發案件量大致呈現正相關。經由不同建築線核發案件之分布圖，可清楚了解建築線案件、現有巷道集中區域，可提供規劃單位於後續都市計畫通盤檢討之參考；透過剔除基地面積小於 1500 平方公尺、已申請都更案件及住宅區、商業區及工業區以外之土地使用分區之建築線案件後，製作之建築線核發情形分布圖，亦可作為潛在都更需求之參考。