

建築線定義與核發成果分析—以 106 年度為例

新北市政府城鄉發展局

何謂建築線？建築線目前學界對有二種不同之說法：一 建築線目前學界對有二種不同之說法：一 建築線目前學界有二種不同之說法：一 是指建築物外牆面投影在地上所圍成之線；另一是指道路之境（邊）界線；我國建築法第 48 條所稱之建築線即為該法第四章之名—「建築界限」，以後者都市計畫道路境（邊）線之解說為準。

一、建築線之定義

建築線之定義為：「基地與已經依法公布的都市計畫道路間的境界線，或是依法有指定退讓之現有巷道邊界線。」為了確保建築基地與道路出入口之連結，並且明確界定公共領域與私有權屬的界限，以維護良好的都市景觀。基於此項原因，若都市計畫道路已公布，但是尚未拓寬或開闢完成時，仍然必須以公告之計畫道路境界線為建築線，退縮建築；同時，除招牌廣告物外，建築物或雜項工作物不可突出於建築線之外。牆面線之定義為「各地方政府依實際都市設計或都市景觀及交通之需要，得訂定自建築線退縮一定深度建築，以維護整體的都市景觀，此退縮之建築線即為牆面線」由於牆面線之指定屬地方政府的權限，各地指定之退縮深度並不相同。

近年來，都市設計審議制度觀念興起，為控制整體都市景觀品質，各縣市紛紛劃定實施都市設計地區，訂定都市設計規範，以建築退縮、量體、立面顏色作為形塑地區意象的工具，而建築退縮所形成之開放空間多作為人行空間與植栽綠帶之用，兼顧行人安全之外，也營造有綠蔭遮蔽的行的品質，使台灣的都市空間更具人性化與優質化（蔡瓊儀，2006）。

台灣曾經歷長達 50 年的日治時期，復以光復後在諸多政治與社會因素考量之下仍然沿用日治時期的法制，因此在都市計畫與建築管理的理念上深受日治時期影響。至 60 年代在與美援應用小組合作之下方進行本土化之都市計畫法修正，同時也建立了分區管制成為台灣土地使用及開發管制的基礎（劉勝勳，2002），由於日本本國受到西方 19 世紀以來，以建築管制方式改善公共安全與衛生觀念的深遠影響，在台灣也掀起了所謂「市區改正計畫」的工作。由「市區改正計畫」之實施過程擷取經驗，從而漸次轉化為法制化之制度，並由台灣總督發布施行之。惟 1937 年以前之都市計畫當時稱為「市區計畫法制」，因屬制度之創設與試驗期，尚乏嚴密之法制體系；迄 1936 年公布「台灣都市計畫令」及其相關法規，此新制之法規體系，自 1937 年 4 月 1 日起生效施行，台灣之近代都市計畫法制體系，方始確立。由此，都市計畫法制之內涵與計畫之體制，遂能相互契合，近代都市計畫乃臻於圓熟（黃武達，1997）。

在黃武達的研究當中將台灣建築管理制度創設之歷史背景分為以下 3 脈絡：

- (一)配合「市區計畫」之實施而創設之「建築行為許可制」。
- (二)為配合改善公共衛生而創設之「家屋建築」規制。
- (三)對於特定用途建築物之建築規制。

其中「家屋建築」規制之建立即是為確保居室生活空間之衛生，防火、防震之安全，其後總督府於1900年所公布之「台灣家屋建築規則」及該規則之「施行細則」，首先提到「建築線」之相關規定，亦即「建築退縮」規定之起始。

二、建築線之規定及發展歷程

建築線相關研究可將建築線規定之發展分為以下五個階段：

(一)「台灣下水規則」階段：

「台灣下水規則」(共15條)於1899年成立，同年立即成立「同施行細則」(共7條)在陳湘琴與池田孝之的研究中將「下水」一詞視為「道路」而與建築線相關之條文包括第5條與第6條，其內容如下：

第5條：「建築物的新築、改築、增築、使用必須以地方官廳認定之道路為依歸。」

第6條：「建築物的營建必須在公共道路兩側3尺以外的地點，但有地方官廳許可不在此限。」在此階段中，道路成為當時都市結構發展的依據，亦直接關係建築的位置和使用限制以及道路的營建管理(陳湘琴，2005)。

(二)「台灣家屋建築規則」階段：

西元1900年台灣總督府公布適用於台灣全島的「台灣家屋建築規則及其施行細則」計有規則9條、附則1條，施行細則12條；對家屋的新建、增建、改建、修建等以官制法令的作法，企圖建立適用於全島的建築管理制度，其目的主要以維護家屋建築的防火、結構、通風、採光及衛生安全等措施。而後在1907年時，因考慮建築物的防火及衛生因素，繼而提出「台灣家屋建築規則施行細則修正條文」，原本12條施行細則，修正成25條；其中條文內容主要回應1906年嘉義廳大地震及台北城內發生的鼠疫、傳染病等問題，及對家屋的防火與衛生建立以建蔽率、容積率、鄰棟間距、建築線、防火壁等相關建築管理的防護觀念，並對構造上以防止鼠類棲息、防制傳染病源的散播為法令的重點(葉卿秀，2003)而與建築線相關之條文包括第5條與第6條，其內容如下。第2條：「道路旁之家屋，相互間應留3尺以上之間隔，即自地界線各自退縮1.5尺(45cm)建築。相鄰街屋如以厚1尺(30cm)之磚、石或混凝土為隔戶牆，並高出屋頂6吋(18cm)以上，免自地界線退縮1.5尺建築。」第3條：「道路旁之建築物不得逾越地方長官指定之建築線；家屋前方突出部分，不得超過下水溝之中心線。第4條：「道路旁之家屋應於周圍留設寬12尺(364cm)之空地，並設置6尺(182cm)之通路連結道路。」

(三)「街路取締規則」階段

「街路取締規則」(共21條)於1918年成立，其與建築線相關之條文包括第1條與第3條，內容如下：第1條：「街道意指市區內的道路和道路旁的下水溝、步道(含亭仔腳)、橋樑，而由各官廳以及警察署所管。」由此可瞭解當時

道路如亭仔腳等不僅是公共區域以外，亦可透過警察權力來進行取締。第 3 條：「招牌、照明、時鐘、旗竿和遮陽蓬必須高於路面 10 公尺上的位置，突出部分於路寬 6 間以下以 2 尺為限，路寬 6 間以上以 3 尺之建築線為界。」因此，建築線亦包括街道景觀的限制（陳湘琴，2005）。

（四）「台灣都市計畫令」階段

1932 年殖民政府為因應全台各地都市蓬勃發展，台北市也完成都市計畫的擴張變更；所以在 1937 年公布「台灣都市計畫令」，將台灣家屋的建築管理制度完整地納入都市計畫的體系之內，此法令的制定是日治時期最重要的都市計畫里程碑（葉卿秀，2003）其與建築線相關之條文內容如下。

第 30 條：「建築線為都市計畫區域內，道路面寬之境界線。但有特殊情由時，行政官廳得在都市計畫區域內，另行指定建築線。」第 31 條：「都市計畫區域內之建築物，不得建築突出於建築線之外。但建築地盤面以下部分，不在此限。」

第 32 條：「行政官廳在都市計畫區域內於市街之構成上，認為有必要時，對於建築物面向建築線建築物之牆面，得指定其位置。」（黃世孟譯，1992）

（五）「都市計畫法」迄今

為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，國民政府於 1939 年公告實施「都市計畫法」歷經多次修訂，最近一次於 2002 年 12 月修訂實施。在此份法條中明確的指出都市計畫的意義與範圍，說明都市計畫係指在一定區域內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言；在進行一地區之都市計畫之時應依據現在及既往情況，並預計 25 年後之發展情形訂定之。條文內容條述都市計畫之層級、程序、主管機關、權利與義務、進行方式等項目，而在其第 85 條規定：「本法施行細則，在直轄市由直轄市政府訂定，送內政部核轉行政院備案；在省由內政部訂定，送請行政院備案。」將都市計畫法令規制之主導權交由地方政府，以建立符合地方發展脈絡之法令，因此，台北市、高雄市、台灣省皆依據此條法規分別制定其都市計畫施行細則。

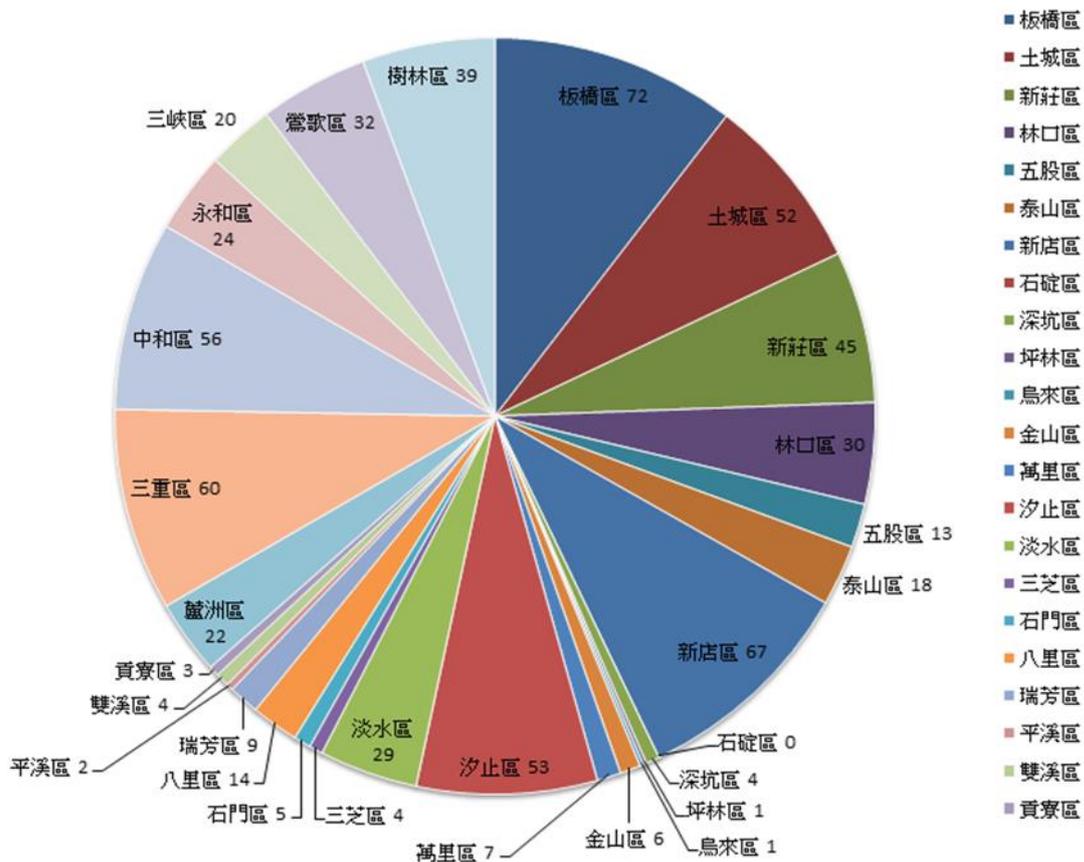
三、新北市執行建築線相關法規彙整

建築線法令依據為都市計畫法第 17 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：「……主管建築機關應指定已經公布道路之境界線為建築線。…必要時，（且）得在已經公布道路之境界以外另定建築線。」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，……政府得依法指定（建築物）牆面線令其（自建築線起）退縮建築。」

四、106 年度建築線業務成果概述

(一)建築線指定案核准量共計 693 件，按行政區域統計分析，其中申請案量前三名分別為板橋(72 件)、新店(67 件)、三重(60 件)。

106年各行政區申請案數量



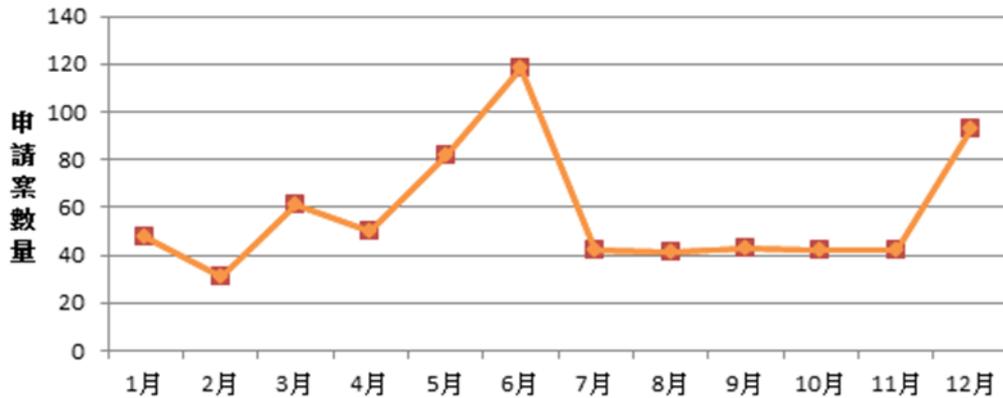
圖一 建築線核准案件數行政區域統計分析圖

依前述圓餅圖(圖一)分析，申請案件數以淡水河側鄰台北市行政區域案件數占大宗，例如板橋、新店、三重、中和、汐止、新莊等占全部案件量三分之二，另評估該區域亦屬原台北縣行政區域(鄉鎮市)縣轄市級區域，評估此區優勢為房價高、人口集中，後續開發建築後促進人口成長亦趨集中。

(二)建築線指定案按各月份申請案件數分析如下表，其中 6 月份與 12 月份是高峰期，係因都市計畫土地使用分區管制及建築法規修訂，致造成季節性或階段性申請案量大增。

目前中央、地方修訂法令或行政規則皆訂有落日條款，避免因修法實施日期過近致衝擊建築產業，尤其建築業因整合權利證明文件、建築設計圖樣、建築線指示圖、地基調查報告、結構計算書等等應備文件需相當時日，故修法實施日期訂有落日條款。另檢視現行修法以建築技術規則、土地使用分區管制為主，該二法皆以當年度 7 月 1 日或隔年 1 月 1 日為實施日期，故有 5~6 月份與 11~12 月份為申請案件數高峰期(如下表一)。

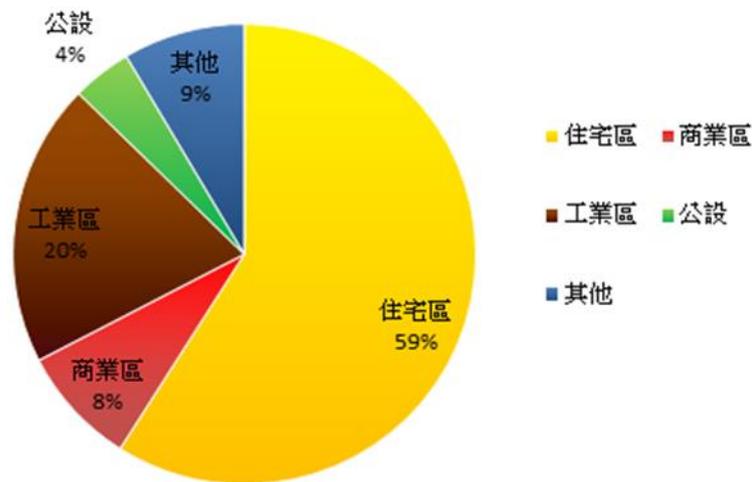
106年申請案數量



表一 建築線指定案按各月份申請案件數分析

(三)建築線申請案土地使用分區統計如下：住宅區占 59%，工業區占 20%，商業區占 8%(如圖二)。

下圖建築線申請案土地使用分區統計占比，係實際依 106 年全年申請案土地面積計算，其中仍以市民住宅需求為申請大宗(亦符合都市計畫規劃比率)，另新北產業所需工業區土地仍有需求，占比約二成，新北商業行為並無鄰近台北市發達，占比約一成，其他含農業區、保護區及風景區等零星土地使用分區約占一成。



圖二 建築線申請案土地使用分區統計占比圖

五、結語

上述分析僅以 1 年度統計量作為分析基準，因案件量數有限恐以偏概全，但仍不失作為建築開發行為推估，建築線申請量目前仍集中淡水河側原縣轄市行政區(如板橋、三重、新店、中、永和等人口集中區)，另申請量占比土地使用分區可建築用地別，推估開發作為住宅使用比率約占 6 成，作工業廠辦開發約占 2 成，作商業開發約占 1 成，與現行都市發展用地規劃比率相當。