

指定建築線簡化程序作業流程與統計分析

一、指定建築線簡化摘要說明：

建築線為公告道路之境界線或依法認定現有巷道均等退讓之邊界線；另都市計畫內部分地區附帶條件規定應辦理整體開發，整體開發地區內將重新規劃區內之道路位置，配置必要之公園、學校等公共設施，開發完成後，將配合公告已開闢完成的道路路邊線作為建築線，無須個案申請指定，可以大幅縮短建築開發之期程。以新北市為例，整體開發地區公告得免個案申請指定建築線地區作為行政流程簡化成效之探討；另再配合行政手段函告建築線指示(定)案核准後已逾 8 個月至 2 年內重新申請作業簡化，可加速建築線核辦效率讓行政效率實質有感。

(一)緣起：

新北市（原台北縣）都市計畫從 44 年起陸續開始發布實施，44 年公告三重、中和、新店等地都市計畫，53 年公告瑞芳都市計畫，55 年公告野柳、烏來都市計畫，57-59 年公告汐止、樹林、鶯歌、淡水、澳底都市計畫，61 年中和、三重擴大板橋修訂，66 年至 70 年，汐止擴大、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陸續公告發布實施，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認定有案之現有巷道指定建築線，民國 60 至 80 年代建築線指示圖，如下圖 1.1、1.2、1.3，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，建築線指示圖如下圖 1.4，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的特性，而必須由數值、電腦的觀點來看待地形資料如何被紀錄，自然它也連帶影響如測量技術的改進（例如全測站及記錄器、編碼系統的發展）及相關軟硬體週邊（例如繪圖機、編圖製圖軟體）等的進步。基本上初期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，重點可說是較為集中於製作程序的考量（洪榮宏）。以電腦繪圖取代傳統圖解手繪的方式，精度提升，圖例等標註亦較為清晰且清楚。

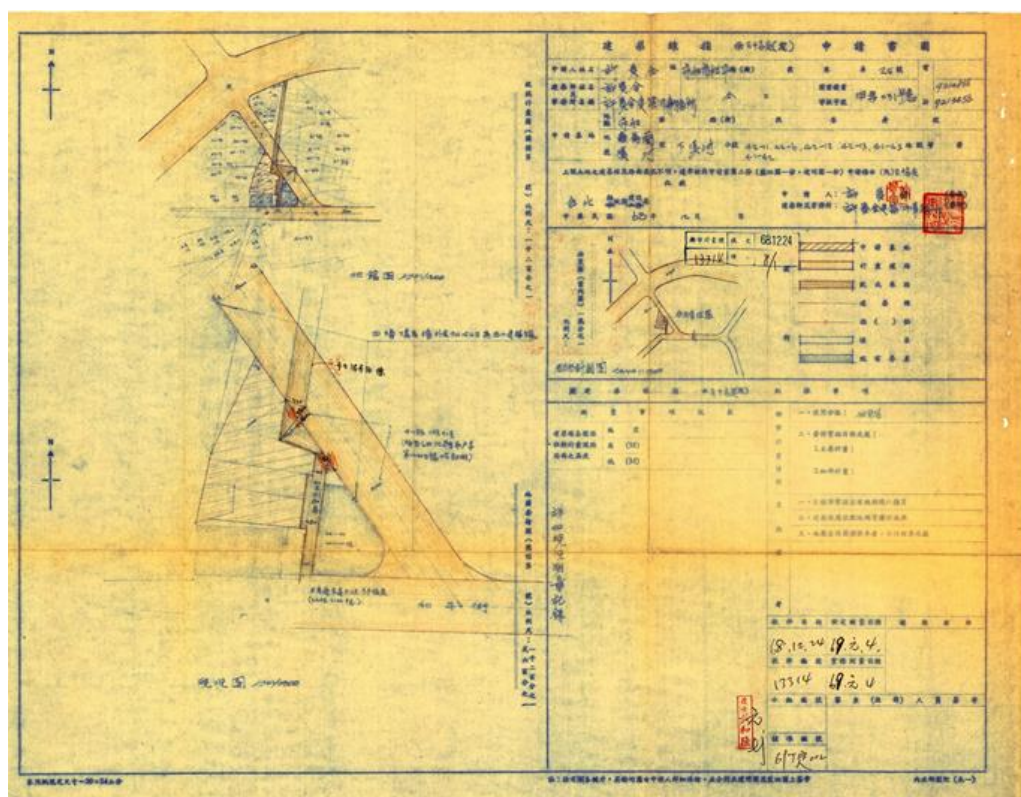


圖 1.1、民國 60 年代建築線（資料來源：新北市府建築線暨現有巷道查詢系統）

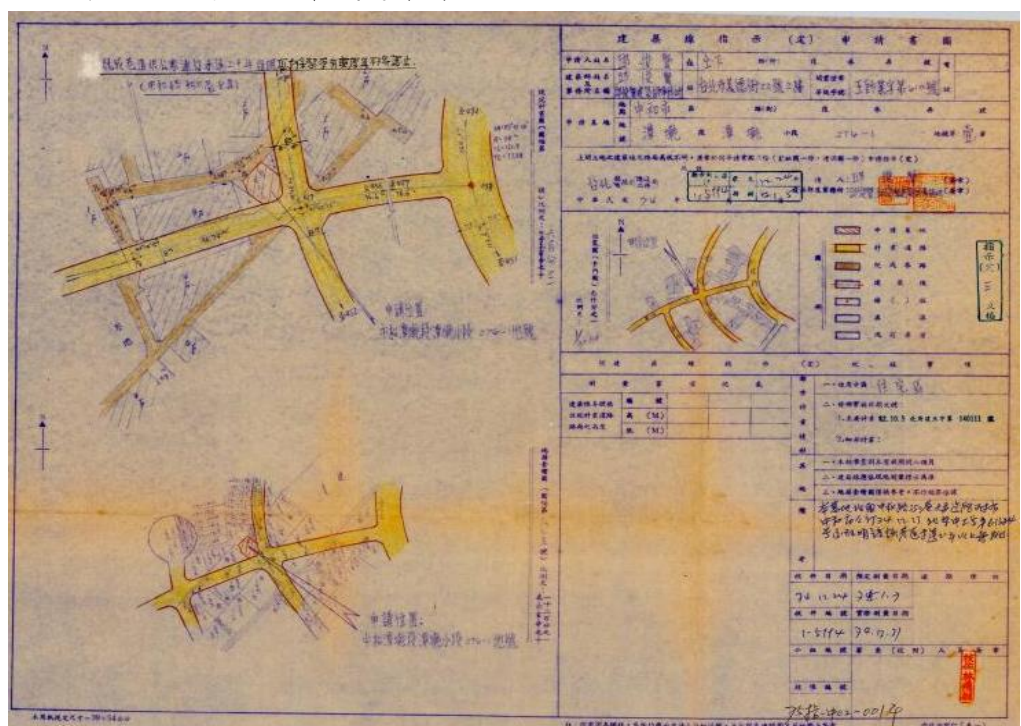
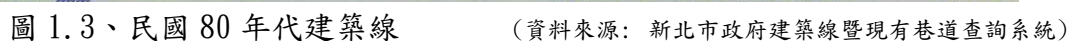


圖 1.2、民國 70 年代建築線（資料來源：新北市府建築線暨現有巷道查詢系統）



(二)整體開發地區公告得免個案申請指定建築線

都市計畫係為改善居民生活環境，於一定地區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。依都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用…」另基於社會公平合理，依都市計畫法第 27 條之 1 規定：「土地權利關係人依第 24 條規定自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關依第 26 條或第 27 條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地，可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所…」此等變更應提供或捐贈之項目、比例、辦理程序等規定，即為都市計畫整體開發地區附帶條件規定內容之緣由。

附帶條件規定應辦理整體開發地區之土地，多係非建築用地變更為建築用地，或原為低使用價值土地變更為高使用價值之土地，應依規定內容辦理整體開發，方能符合都市計畫實施之公平原則及其基本精神（嘉義縣都市計畫整體開發地區資訊網），整體開發地區將重新規劃道路位置，配置必要之公園、學校等公共設施，經整體開發後各宗土地直接臨路、立即可供建築使用，依建築法第 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。但都市細部計畫規定須退縮建築時，從其規定。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。」及臺灣省建築管理規則第 2 條第 4 項：「道路或廣場開闢完成，其境界線經縣市主管建築機關確定為建築線者，應於一個月內公告得免申請指定建築線，其有變更時應即公告修正。」，故整體開發完成後，將配合公告已開闢完成的道路路邊線作為建築線，無須個案申請指定，大幅縮短建築開發之期程。

(三)小結

建築線之意義，為了確保建築基地與道路出入口之連結，使建築物有出入口，確保人車通行無虞，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，指定建築線業務之重要性不言而喻，而整體開發地區因開發時同時考量都市計畫及地籍，開發完成後較不易產生地籍及都市計畫不相符之疑義，且開發完成後配合公告已開闢完成的道路路邊線作為建築線，大幅減少建築線指定時涉及各項疑義之機會，並節省個案指定建築線的辦理時程。

二、新北市整體開發地區公告得免個案申請指定建築線成效分析：

各年代間建築線案因圖解平板量測或數值儀器光波測量精度間有不一致之情形，加以當時資訊不發達，常有前後指定案不合，或涉及都市計畫或現有巷道疑義之狀況，而整體開發地區因開發時同時考量都市計畫及地籍，開發完成後較不易產生地籍及都市計畫不相符之疑義，且開發完成後配合公告已開闢完成的道路路邊線作為建築線，無涉現有巷道問題，不僅免去個案申請建築線指定之時程，也大幅減少涉及各項疑義之機會。

(一) 新北市整體開發地區公告得免個案申請指定建築線查詢系統：

新北市政府於 97 建置新北市整體開發地區公告得免個案申請指定建築線查詢系統，方便民眾查詢公告得免個案申請指定建築線範圍，該系統建置於城鄉資訊查詢平台(<https://urban.planning.ntpc.gov.tw/NtpcURInfo/>)內之「建築線暨現有巷道」「得免指定建築線」頁籤內，將已公告之免個案申請指定建築線地區之公告文圖及範圍供民眾查詢。



圖 2.1、新北市整體開發地區公告得免個案申請指定建築線查詢系統畫面

(資料來源:新北市政府城鄉資訊查詢平台)

(二) 新北市整體開發地區公告得免個案申請指定建築線地區：

得免個案申請指定建築線地區自 77 年起陸續依建築法第 48 條或臺灣省建築管理規則第 2 條第 4 項公告，至 108 年 12 月為止新北市境內已有 38 個公告得免個案申請指定建築線地區，總面積約 2800 公頃，未來將視各整體開發區辦理情形陸續公告更多得免個案申請指定建築線地區，目前新北市已公告免個案指定建築線地區詳如表 2.1。

表 2.1、公告免個案指定建築線地區整理表

實施年度	編號	都市計畫地區	公告文號	面積(公頃)
77	1	林口特定區計畫 工二段及國宅段	台灣省住都局 77 年 3 月 3 日七七住都管字第 09166 號函	208.40
81	2	蘆洲都市計畫(灰嚙及重陽市地重劃區)	台北縣政府 81 年 7 月 9 日北府工都字第 228692 號	158.37
82	3	淡水都市計畫(沙崙重劃區)	台北縣政府 82 年 9 月 14 日北府工都字第 337271 號	9.29
82	4	新店都市計畫(直潭社區)細部計畫	台北縣政府 82 年 9 月 15 日北府工都字第 331550 號	19.70
86	5	八里都市計畫 八里全細部計畫地區	台北縣政府 86 年 8 月 5 日北府工都字第 294555 號	96.44
90	6	三峽都市計畫 台北大學特定區	台北縣政府 90 年 6 月 29 日九十北府城開字第 235878 號	185.20
90	7	蘆洲都市計畫 南港子市地重劃區	台北縣政府 90 年 11 月 19 日北府城開字第 420461 號	63.98
93	8	林口特定區計畫(林口新市鎮第三、四期)中心商業區及鄰近地區範圍內土地	台北縣政府 93 年 6 月 25 日北府城測字第 0930529044 號	222.47
93	9	新板橋車站特定專用區免指定建築線地區範圍	台北縣政府 93 年 8 月 9 日北府城測字第 0930424552 號	47.03
93	10	林口特定區計畫(第三、四期發展區(第二次免指定建築線區範圍內部分土地)	台北縣政府 93 年 10 月 21 日北府城測字第 0930706892 號	278.65
94	11	三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪拆遷戶安置方案)	台北縣政府 94 年 4 月 26 日北府城測字第 0940333410 號	60.21
95	12	配合淡水國內商港闢建住宅區部分	台北縣政府 95 年 5 月 17 日北府城測字第 0950381375 號	5.46
95	13	泰山都市計畫東側住宅區細部計畫	台北縣政府 95 年 8 月 10 日北府城測字第 09505589461 號	25.30
96	14	淡海新市鎮特定區計畫(第一期發展區第一、第二開發區)	台北縣政府 96 年 6 月 26 日北府城測字第 0960402366 號	446.10
96	15	新店都市計畫七張地區細部計畫	台北縣政府 96 年 7 月 20 日北府城測字第 0960456164 號	2.88
97	16	土城(頂埔地區)都市計畫範圍內部分已完竣之都市計畫道路	台北縣政府 97 年 1 月 18 日北府城測字第 0960844512 號	204.42
98	17	新莊都市計畫(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫案	台北縣政府 98 年 11 月 09 日北府城測字第 0980937708 號	44.88
98	18	新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫案	台北縣政府 98 年 11 月 17 日北府城測字第 0980974205 號	115.95
98	19	板橋都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(市地重劃第一區、第二區、第三區範圍)	台北縣政府 98 年 12 月 09 日北府城測字第 0981031904 號	4.75
99	20	五股都市計畫(洲子洋地區)細部計畫案	台北縣政府 99 年 05 月 07 日北府城測字第 0990348095 號	60.76
100	21	中和都市計畫(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫案	新北市政府 100 年 01 月 05 日北府城測字第 1000006158 號	22.99
103	22	新北市臺北港特定區區段徵收開發案	新北市政府 103 年 4 月 14 日北府城測字第 1030650954 號	135.33

103	23	擬定鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫案	新北市政府 103 年 4 月 15 日 北府城測字第 1030646901 號	51.28
104	24	三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫區(市地重劃範圍)	新北市政府 104 年 2 月 6 日新 北府城測字第 1040198948 號	69.78
104	25	新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫區(區段徵收範圍)	新北市政府 104 年 6 月 2 日新 北府城測字第 1040973452 號	33.59
104	26	變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第四階段)(市地重劃 D 及 E 單元)案	新北市政府 104 年 6 月 15 日 新北府城測字第 1041078258 號	26.35
104	27	變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第三階段)(市地重劃 C 單元)案	新北市政府 104 年 12 月 7 日 新北府城測字第 10423251181 號	16.37
105	28	指定本市土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫區市地重劃範圍內之公共設施已開闢完竣之計畫道路境界線為建築線	新北市政府 105 年 3 月 31 日 新北府城測字第 10505147781 號	45.08
106	29	指定本市三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫區(市地重劃範圍)內已開闢完竣之計畫道路境界線為建築線	新北市政府 106 年 2 月 14 日 新北府城測字第 10602395061 號	22.50
106	30	指定本市新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫區內已開闢完竣之計畫道路境界線為建築線	新北市政府 106 年 3 月 28 日 新北府城測字第 10605582151 號	39.86
106	31	指定『變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第五階段)(市地重劃 F 及 G 單元)案』案內已開闢完竣之計畫道路境界線為建築線	新北市政府 106 年 10 月 13 日 新北府城測字第 10619773351 號	32.46
108	32	指定本市金山都市計畫(三處市地重劃區)細部計畫區內已開闢完竣之計畫道路境界現為建築線	新北市政府 108 年 6 月 19 日 新北府城測字第 10811128111 號	6.99

(資料來源:新北市政府城鄉資訊查詢平台 張明助整理製表)

(三)行政手段函告建築線指示(定)案核准後已逾 8 個月至 2 年內重

新申請作業簡化:

有關「建築線指定(示)申請書圖」格式內紀錄事項「其他」欄位加註:「本核准案副本有效期間八個月」之法令依據,經函詢內政部查告結果:「因歷時年代久遠已不可考;另有關『建築線指定(示)申請書圖』內之相關格式、內容得否修改乙節,業授權本府主管建築機關於訂定本縣建築管理自治條例修改訂定。」,故依據本府 93 年 12 月 14 日北府城測字第 0930780991 號函暨 107 年 2 月 5 日新北府城測字第 1070232471 號函,訂定「建築線指示(定)案核准後已逾 8 個月至 2 年內重新申請作業注意事項」並放置於建築線暨現有巷道查詢系統(<https://topography.planning.ntpc.gov.tw/urdbdaly/>)供民眾查閱,倘民眾

之建築線指定案已逾 8 個月至 2 年內重新申請，如申請基地與原建築線指定核准案相同、申請基地範圍內地上物結構體未拆改建、都市計畫情形(含土管)無變更、都市計畫樁位無異動，則申請人可直接檢附申請書、建築線副本、建築線指示(定)申請書圖、地籍圖、照片，依該注意事項向本府申辦建築線指定，以簡化行政流程。



圖 2.2、建築線暨現有巷道查詢系統畫面

(資料來源:新北市府建築線暨現有巷道查詢系統)

三、結論：

目前新北市辦理建築線指定之辦理期限為 12 至 24 天不等，現有巷道認定辦理期限為 68 天，辦理期間可能遭遇都市計畫、樁位、地籍不相符、歷年建築線核發不一致、甚至認定現有巷道時公用地役權不明確導致認定困難等疑義，常導致建築開發期程延宕，而「公告得免個案申請指定建築線地區」及「建築線指示(定)案核准後已逾 8 個月至 2 年內重新申請作業注意事項」皆能大幅縮短建築線指定之办理流程，分述如下：

「公告得免個案申請指定建築線地區」因為整體開發地區，土地已配合都市計畫配置，將大幅減少都市計畫、樁位、地籍不相符之疑義，且土地直接面

臨道路，開發完成公告得免個案申請指定建築線後，以開闢完成的道路境界線作為建築線，無須個案申請指定，減少公用地役權糾紛，將大幅縮短建築開發之期程。

而依「建築線指示(定)案核准後已逾8個月至2年內重新申請作業注意事項」辦理之建築線指定案，申請人可直接檢附申請書、建築線副本、建築線指示(定)申請書圖、地籍圖、照片向本府申請建築線指定，主辦單位審查階段亦無需再重複檢附都市計畫書圖、土管、都市計畫樁位等書面資料，亦可大幅縮短建築線指定案核發時間。

四、建議：

(一)立即可行之建議：

目前新北市境內已有31個公告得免個案申請指定建築線地區，總面積約2700公頃，佔總都市計畫面積約2%，其餘地區在申請建築線指定時常遭遇都市計畫、樁位、地籍不相符之疑義，為解決前述問題，許多都市計畫刻正辦理計畫圖重製作業，透過全面檢視都市計畫圖、樁位圖、地籍圖，釐清各圖資不相符之問題。而依「建築線指示(定)案核准後已逾8個月至2年內重新申請作業注意事項」辦理之建築線指定案，因檢附資料精簡，亦可大幅減少申請建築線指定案核發時間。

(二)長期之建議：

各整體開發區公共設施開闢完成後應盡速辦理得免個案申請指定建築線公告，以加速後續開發進度。另得免個案申請指定建築線地區以開闢完成的道路路邊線作為建築線，地籍線亦與都市計畫及樁位相符，未來能否直接以地籍線作為建築線及都市計畫之區界線，不再測定樁位，節省行政流程，亦是值得努力的課題。