

市政叢書之一

都市分區論

上海大東書局印行

都 市 分 區 論

董 修 甲 著

1 9 3 1

大 東 書 局
上 海 行 印

都市分區論序

都市分區制度，爲各國都市最近發明之方法，其目的，在維護公共治安，與公共衛生。蓋各國都市，當其建設之始，向採放任主義，對於市內建築物，毫無限制，因之房屋建築，高低不一，建築面積，多少不等，土地用途，尤其凌亂無度，以致市民商店與住宅之日光空氣，均至缺乏，衛生惡劣，至不堪言。近年來，各國都市，人口日增，工商發達，都市居民，羣集市內，毫無秩序，致生居住問題，衛生問題。各國都市，因感前日放任主義之非，故相率提倡都市分區制度。最先採用者，爲德國各都市，繼其後者，爲其他歐洲各都市。現在美洲各國

，及日本，亦均規定分區法律，切實執行，施行之後，市民分區居住，秩序井然，都市衛生，日臻完善，市民生活，亦日益進步矣。現在中國各都市，多已創辦市政矣，惟各市採用分區制度者，尙不甚多。予爲促進國人，注意分區制度之研究，特作都市分區論，先述各國採用分區制度之經過，及其分區制度之要點。再論我國各大市之分區制度。最後更將各種制度，略加比較，以明其利弊之所在，藉供我國各市之參考焉。鼎三董修甲，序於南京首都建設委員會，民國二十年五月十四日。

都市分區論 目錄

序

一 緒論

二 依土地用處分區法

甲 各國都市依土地用處分區法之採用及其分區法之要點

乙 我國各市依土地用處分區法之採用及其分區之要點

丙 依土地用處分區制度之原則

三 依房屋容量分區法

甲 依房屋面積分區法

子 各國都市依房屋面積分區法之採用及其分區法之要點

四

總結

丙 依房屋容量分區法之原則

丑 中國各市依房屋高下分區法之採用及其分區法之要點

乙 依房屋高下分區法

丑 中國各市依房屋面積分區法之採用及其分區法之要點

都市分區論

一 緒論

都市分區者，劃分一市爲各區之謂也。此種都市各區之劃分，概以法律規定之，其規定分區制度之權，於單一政體之國家，則由中央政府，授之都市，於聯邦國家，概由各邦政府，授之都市。關於都市分區之定義，維立母氏云：「分區者，乃計畫都市各部分現時，與將來可能的發展之差異」。(F. B. Willia ms P. 197 Zoning) 卜色特氏云：「分區者，乃於都市內，用法律，劃定區域，并於各種不同區域內，規定不同之規則，禁止

有妨害或不適宜之建築物，及有妨害，或不適宜建築物與土地之使用」。(E.M. Bassett: Zoning, Supplement to the National Municipal Review Vol. IX, No. 5 May 1920, P. 332 VI. [2])

關於分區之目的，羅倫氏曰：「分區之目的有二：(一)尋求都市各部分之差異，并規定不同的適當法律，以管理之。(二)保護或產生各區適宜之特性」。(John Nolen: City Planning P. P. 78-79) 紐約市房屋與分區委員會之報告云：「分區之目的，有三：(一)維護公共治安，——所謂維護公共治安者，指防備火患而言。(二)維持公共衛生，——所謂維持公共衛生者，指保持房屋能得相當空氣，與日光，并免去居住擁擠，有礙衛生而言。(三)維護公共利益，——所謂維護公共利

益者，又分三種：（甲）維護住宅，公事房，工廠等之安適，以能得相當之空氣，與日光爲準，并特別保護住宅區附近，可以維持其住宅區之本性。（乙）保持現在與將來地價之穩定，鼓勵房屋適宜的發展，使已有房屋之日光，與空氣，均可保全無礙，不改原來區域之本性。（丙）防止街道之擁擠，免去車輛之肇禍。

再依美國卜色特氏之意，「執行分區制之權，應以國家之警察權行之，不應以收用權行之。（收用權 *Condemnation*）再依國家警察權，執行分區制，必須涉及都市之衛生、公安、道德、及公共利益各事，是以警察權之分區法，須限制於警察權之理由，此指火患、日光、空氣缺乏、居處擁擠、及其他有礙公

共利益各情形而言。依據此種理由，而訂預防規則，必須於不同區域內，分別施用不同之規則，故能依照建築與土地之用處，房屋之高度，及建築之面積，各自分成各區。有時分區制，更可進一步，涉及火患之界限，建築之後移，以及其他各種之規則。至以警察權保持價值之增長，或美觀等，現在美國法院，尙未認爲分區之充分根據。再分區規則，爲謀美觀，或謀住宅區之一致，或其他目的時，附訂規則，以限制之，亦得認爲「適宜辦法」。(E. M. Bassett: Zoning, Supplement to the National Municipal Review Vol. IX, No. 5, May, 1920 Pp. 332-333 [3][4][11])

再威立母氏云：「分區規則，是依警察權，限制私人之財產

，不償代價者」。(F. B. Williams: *The Law of City Planning and Zoning* P. 207 *Zoning and Land Values*)

上述各節，爲各專家所指爲現在分區之意義。查歐洲中世紀時代，及現在我國舊都市，概有城牆，牆之內外，卽其內外之區域。自十九世紀工業革命後，歐洲各都市，工商各業，日見發達，城內地方，擁擠過甚，於是各拆城牆，而城牆之基地，往往卽作公園基地，或林蔭大道，其牆基以外之土地，概劃分爲各區。有時并有規定某某地段，爲某種住宅區，或商業區基地者。此種劃分區域之基地，則名爲都市之分區。再都市分區制，乃依房屋容量而劃分，或依土地用處而劃分。所謂依房屋容量而劃分區域者，指依房屋之高下，與建築之面積，而劃分

區域而言。所謂依土地用處，而劃分區域者，指依土地之用途之性質，而劃分所謂工業、住宅、商業、等區而言。是以分區之意義，簡言之，爲依照警察權，劃都市之土地，或建築物，爲不同之區域，并規定各種適宜規則，以限制之之謂也。

歐洲各都市之分區制度，行之甚久，制度一再改良，完善之分區辦法，各市概已施用矣。惟歐洲各國，概無成文憲法，法律由最高權力機關訂定公布後，即可發生效力，法院無權可以推翻之。都市政府中之房屋管理科，經長官之許可，得於各種劃定之區域內，任便准許建築某某房屋之計劃，或批駁其他某某之計劃。有時關於建築方面之式樣，亦可由房屋科，自由規定之。譬如德國卜月門市（Bremen）之新房屋，尙有中世紀房

屋之外觀，此因該市房屋科，對於房屋圖樣，非有某種式樣者，不予批准也。又有少數都市，規定工業，必須分區設立，因各該市中，常有某種之風向，可以將工廠之煙，遠飛市外，不致妨礙都市之公共衛生。更有時，關於分區法律，完全為顧全都市之美觀起見，於訂定時，并未切實研究，似為隨便草定之法律。是以歐洲各市分區，不能完備者，亦屬不少。

美國各洲，皆有成文憲法，可以遵守。而各法院，遇有不合憲法之法律，又可判決無效，故美國各市之分區辦法，概須整個計劃之。美國人民，最初以分區辦法，與美國憲法，頗有抵牾，認為不能採用，但此種理想，完全錯誤，即美國法院，對此理想，亦無贊助之論調。不獨如此，美國法院，并極力贊助

有理由之分區辦法，對於隨意規定無理由之分區法律，自然不贊成也。

我國各市，對於分區制度，亦在採用之中，惟市民程度太低，不能明白分區之意義。反以分區之限制太嚴，殊不方便。其實分區利益，至爲明顯，凡有普通常識者，均應贊成之。蓋一市居住之不安，衛生之惡劣，交通之不便，火患之繁多，地價之高低無定，皆因都市，缺少分區制度，致市民任便建築高大房屋，互相侵佔各人之地地權，夫地主如不能自由支配其土地之用處，則不能認自己之地產，實爲己有。有時地主，頗願以公平態度，對於其鄰地地主，但所須者，卽其鄰地地主，亦能待之以公平也。是以各地主，如望其自己之地產，能有極大之

用處，極大之價值，必須其鄰地地主，毫不侵害其土地權。倘某地地主，可以准許其自由建築特別高大房屋，將所有自己之土地，完全用盡，所有房屋之窗門，皆開通於鄰人之土地上，當時固可得較多之房租收入，但遇鄰地地主，亦建築同樣高大房屋，其所開之窗，既無空氣，又無光線，則無用處矣。而其房屋之價值，亦因之大減，當此時也，其原來建築高大房屋之地主，方知都市政府，對於土地之限制，以保全各房屋之光線，與空氣，實爲要圖。是以都市政府，以適當法律，限制各地主，各須多留自己之土地，以保持各房屋之光線，與空氣，於各地主，均有裨益。

二 依土地用處分區法

甲 各國都市依土地用處分區法之採用及其分區法之要點

所謂依土地用處分區者，指各都市所分之工業、商業、住宅等區是也。依美國羅倫 John Nolan 先生之分類，祇有工、商、住宅、三區。依美國白色梯 先生之分類，則有住宅、商業、輕便工業、笨重工業、四區。Edward M. Bassett 亦有分爲工業、住宅、混合區者，更有分爲大、小商業區，大、小工業區，與普通，及高等住宅區者，此外并有分爲公園、碼頭、行政、工、商、住宅、各區者。是依土地用處分區制度，尙無一定之標準。查依用處分區制度，最先由德國都市設計專家，卜邁司特 先生，Baumeister 所提倡，但至一八八四年時，始由 Altona 阿爾通納市市長，愛的克司博士實行採用。Dr. Franz Adickes

及至一八九一年，愛的克司博士，爲弗蘭克梯翁則面市市長時，Frankfort-on-the-Main 又介紹於該市。實行之後，成績昭著，於是其他德國都市，均採用之。自德國傳至瑞士，自瑞士又傳至那威司維登各國。英國一九〇九年之都市設計法律，亦曾採用分區辦法。加拿大、美國、及日本，現在均已採用分區之原則，即我國各大市，亦採用矣。

德國採用分區制度最早者，爲弗蘭克梯翁則面市。（一八九一年）Frankfort-on-the-Main 該市先分舊市區，與新市區，舊市區內，并無如何之限制，但新市區內，則分爲住宅、工業、混合、三區。在住宅區域以內，工廠固不絕對禁止，但不十分歡迎。在工業區域內，關於工業上一切之需要，則設備完善。

自一九一二年以後，所有住宅，均禁止之。混合區，與工業區相近，區內可以開設小工廠也。此外該市較遠之處，則留爲別墅之用。在各區經過之處，爲該市最重要之通衢大道，沿路并有商店，與小工廠等，其房屋亦較高。

美國加州納司安節勒思市，Los Angeles 於一九〇九年，通過市法令，除市郊兩處外，將全市分爲工業住宅兩種區域。前者，計分二十五處，後者，祇一處而已。但所謂住宅區一處者，并非於該市某一區域內，規定專爲住宅之用，卽工業區，亦分布於全市各處。其餘則均爲住宅區之地域，是以住宅區，完全包圍各工業區也。不特如此，按該市住宅區域內，并有五十八區，規定爲住宅區之例外段，於該各例外段內，在相當範圍之

中，并可開設商店，即該市工業區之範圍，與形式，亦均有極大之出入。最大者，佔地若干平方里，最小者，祇一方塊地方而已。其工業住宅混合之部分，祇占住宅區十分之一之地段而已。再該市某一住宅區之例外段，有爲半平方里之週圍者，其他，則佔地甚小。該市之限制，并不甚嚴，在大多數之工業區內，各種工商業，均不在禁止之列。但在住宅區內，祇有某某特別商店，不能開設，且有住宅區例外段，仍可開設普通之商鋪也。（N. P. Lewis: *The Planning of The Modern City* P. P. 28-2983）

一九一三年，紐約州令知各二等市之市議會，凡有三分之一之產主，呈請規定住宅區時，各該議會，均得批准之，并於住

宅區內，限制除一家或兩家之小住宅外，稍大之房屋，均不能建築之。至此種之限制，非經同樣之呈請，與批准後，不得取銷也。同年，米立所託州，令准米立阿波立斯市、生梯怕、及德路斯、三市，遇大多數市民，呈請劃分工業、住宅區域時，經市議會三分之二議員之通過，得劃分之。（Minnesota, Minneapolis, St. Paul Duluth）同令，并准該三市，分各種工業為各等，規定各等之工業，必須於適宜區域內創辦之。如有同樣之呈請，上述限制，即可取銷。即工業區，改為住宅區，或住宅區，改為工業區，均無不可也。米立阿波立斯市，曾利用州政府法令所許之特權，劃分該市，為工商兩區，但此種市法令是否無違憲法，尙未經法院決定也。

紐約市，於一九一六年，亦通過一種較詳之分區辦法，除依土地用處，分全市爲貿易、住宅、無限制、與未決定四區外，并依房屋之高低，與建築面積之多寡兩種辦法，而分區也。所謂住宅區者，市民不得在區內，建築工商房屋，但可自由建築居住房屋，與私人之俱樂部，及慈善機關之房屋。至所謂居住房屋者，包括公寓房屋，與住客三十人左右之旅館房屋而言。再普通之附帶房屋，如私人之汽車間，附連於私人之住宅者，亦不禁止。惟私人之汽車間內，放五輛以上之汽車者，則不能建。再俱樂部，以營業爲目的者，亦不能建。惟醫生與牙醫生，雖係營業性質，但安靜無聲，并不禁止。再公寓旅館內，附設商店者，則禁止也。所謂貿易區者，住宅、與商業，均不禁

止，惟工業，則分兩種辦法，有某某工業完全禁止者，有其他工業，祇限於房屋一部分者。

所謂未決定區，與無限制區者，指市內不加限制之區域而言。但規定無限制區者之意，是希望其將來，可以發達爲工業區也。至所謂未決定區者，是任聽其發展爲工業區、或商業區、或住宅區，要以其港口碼頭之發達爲定。而未決定區，與無限制區之區別，則以前者，過其發展之趨勢，較明顯時，卽規定其一部分爲商業，或住宅之用。(Commission on Building Districts and Restrictions, Final Report June 2, 1916 Chapter III)

紐則謝州之紐爲克市，Newark, New Jersey 分全市爲笨重工業區、輕便工業區、商業區、與住宅區四種。對於笨重工業區

內，自分區後，一切新住宅房屋，均不得建築之。

現在日本之東京、京都、大阪、橫濱、神戶、名古屋、六大都市，均分住宅、商業、工業、三區。其分區之法律，爲日本市街地建築物法，及建築物法施行令，請略述其要點於左：（見都市計劃講習錄李耀商譯一百四十頁至一百四十二頁）

按建築物法，第一條，規定區域爲居住地域，商業地域，工業地域，指住宅、工、商、三區也。第二、第三、第四、各條，則規定建築物之用途性質上，有妨害住居安寧之虞者，不得建築之。於住居地域內，有妨害商業便利之虞者，不得建築之。於商業地域內，有妨害衛生，或妨害保安之虞者，非在工業地域內，不得建築之。其市街建築物法施行令，則限制住居地

域內，不得建築常時使用工人十五名以上之工廠，或常時使用之原動機馬力數合計超過於二之工廠，以及使用汽罐之工廠。但行政官廳，認爲無妨害住居安寧之虞者，或認爲公益上，不得已而建築者，不在此限。此指變電所，及關於自來水道之各種設備等而言。又限制於住居地域內，不得建築常時收容五架以上汽車之車房、戲院、影戲院、貸用客堂、營業用倉庫、火葬場、屠宰場、垃圾燒棄場等類建築物。又限制於商業地域內，不得建築常時使用工人五十名以上之工廠，或常時使用之原動機馬力數合計超過於十之工廠。惟日刊、新聞紙、印刷所、及行政官廳，認爲無妨害商業便利之虞者，不在此限。再商業地域內，不得建築火葬場、屠宰場、垃圾燒棄場等。更規定常

時使用工人百名以上之工廠，或常時使用之原動機馬力數合計超過三十之工廠，非在工業地域內，不得建築之。再製造火藥、鎂、鉀、鈉、硫酸、硝酸、硫化炭、素過酸化水素或製造引火性發火性物品之工廠，以及製造硫黃、沃度等類，發生有臭有害之汽液工廠，均須建築於工業地域內。即建築物之用途，如儲藏及處理火藥類、火柴、舊棉襪類、動物質原料之化製物等，亦須於工業地域內建築之。

再日本內務省工業地域內，特別地區規則，規定工業地域內，得指定特別地區，專供建築製造火藥、假象牙、鹽素酸、火油、動物質原料，化製品之工廠。并禁止於特別地區外，不得建築此等物品之儲藏處理處。再特別地區，又分甲乙兩種：甲

種之特別地區內，准建築製造儲藏火藥等類之引火性，發火性物品之建築物，乙種特別地區內，則集中有臭、有害、汽液、之建築物。

乙 我國各市依土地用處分區法之採用及其分區之要點

我國各市，創辦市政者，亦正在採用分區辦法，請分述數市之分區計畫於左：（見上海特別市工務局民國十七年二三兩期業務報告第一編第一章）上海市之分區計畫，規定上海市，爲市中心、工業、碼頭、商業、住宅、五區。所謂市中心區者，指上海市之行政區而言，現在已規定在江灣附近。行政區內，將建築上海市之行政機關、銀行、博物院，及其他公共建築等之房屋。工業區，已劃吳淞江、蘊藻浜一帶，高昌廟沿浦之處

，陸家嘴、洋涇鎮附近，及眞茹、大場、之沿鐵道一帶。碼頭區，已劃定殷行鎮以北，沿黃浦之濱，與浦東陸家嘴地方，及江心沙各處。商業區，已劃定北部沿浦一帶，迤西至南北幹道，南至引翔，北迄寶山各處，及浦東方面之沿碼頭一帶。住宅區已劃定租界之西部，及其毗連之地。新西區一帶，已劃爲建築學校別墅，及高等住宅之用。

漢口市，分住宅、工業、行政、與大小商業各區。其理由，與各區域之詳細辦法列左：（見漢口特別市政府市政計畫概略工務局計畫）

分區問題，爲工務計劃中，至爲重要者，市區畫分適宜，方不致有礙都市之發展，否則，不能使其進行無阻。現本特別市

，爲國內最重要之商業中心，其所負之使命，至大且重，更不能不將各種區域，畫分適宜。查本特別市，包括武陽夏三鎮，貫以揚子江，與襄河，又有平漢川漢粵漢三鐵路，自應將沿江沿河兩岸，及鐵路左右之地，畫爲商業，或工業區域。而工業區域，應於可能範圍內，畫在江河下流，商業區，畫在上流，至住宅區域，應爲有山有水之地。但我國國民之習慣，往往喜於商業區居住，但無論如何，大小商業區之幹路兩旁，不能作住宅也。此外行政區域，應以接近大小商業區爲最宜，並應定爲一市最重要之集中點。再此種分區，係指新市區而言，其舊市區，則應酌量各區實在情形，因地制宜，而畫分之。有時一區之中，既有商店，又有住宅，應依其地位可成將來住宅區者

，即定爲住宅區，其適於將來商業區者，即定爲商業區。雖現在不能嚴格的分出商店或住宅各區，亦不能不顧及之，但自此畫分後，有一定之標準，將來可依此逐漸改正矣。謹依此標準，畫定漢口漢陽各區如左：

(一) 漢陽城內，定爲行政區，(二) 自襄河琴斷口起，經保豐閘，沿童陽湖、扁擔山北岸，經湯孫湖、月湖，至龜山南面，轉東沿揚子江，再轉西沿襄河，至琴斷口，爲工業區。(三) 東自琴台西沿墨水湖北岸經李家祠南行沿市界東南至行新咀爲住宅區。(四) 沿揚子江一帶及界於上述工業住宅兩區之間者均爲商業區。

首都除分中央行政區，與市行政區外，并擬分公園區，第一

、第二、第三、住宅區，第一、第二、商業區，及第一、第二、工業區各區。請分別述之於次：（見首都計畫一五三頁至一六四頁）

甲、公園區 在公園區內，私人房屋，或產業，及將蓋造，或更改之房屋，均須限制爲下列之使用，并須得設計委員會之許可。

（一）不連屬之房屋，其性質爲臨時者，（二）圖書館、博物院，（三）公園、遊戲場、體育場、飛機場、及自來水之水塘、水井、水塔、及濾清池等。（四）敷設火車路軌，但不得建築儲車場。（五）農田菓園菜圃。

乙、第一住宅區 在第一住宅區內，新建或改造之屋宇，或

地方，均須限制爲下列各種之使用：（一家住宅區）

- （一）公園區內，特准使用之一，（二）不相連住宅，（三）學校廟宇教堂，（四）公園、遊戲場、運動場、自來水塘、水井、水塔、濾水池，（五）火車搭客車站，（六）電話分所，但須無公衆辦事室、修理室、儲藏室、或貨倉在內者，（七）客載不過二輛汽車之車房，且係私人所用者。

丙、第二住宅區 在第二住宅區內，新建或改造之屋宇，或地方，均限制爲下列各種之使用：（多家住宅區）

- （一）公園區，特許使用之一，及第一住宅區內，所許可之各項使用。（二）平排住宅，或聯居住宅，（三）旅館，（四）私立俱樂部，（五）公衆會所，（六）私人汽車房，祇可容

在該地段，每家一汽車之數，且該汽車，係作附用者。

丁、第三住宅區 在第三住宅區內，新建或改造之屋宇，或地方，均須限制爲下列各種之使用：（公寓住宅區）

（一）公園區特許使用之一，及第一或第二住宅區內所許可之各項使用，（二）私立會所，或慈善機關，（三）醫院或療養院，而非治療癲狂、神經衰弱、傳染症、或煙酒癖者。

戊、第一商業區 在第一商業區內，新建或改造之屋宇，或地方，均須限制爲下列各種之使用：（小商業區）

（一）公園區內，特許使用之一，及任何住宅區內所許可之各項使用，（二）銀行事務所、照相館、浴堂，（三）零售商店，成衣肆、餐館、麪食館、洗衣館，（四）汽車房，但容量

不得超過十輛，及不得有修理之設備，（五）汽車上油，或其燃料站。

已、第二商業區 在第二商業區內，新建或改造之屋宇，或地方，均須限制爲下列各種之使用：（大商業區）

- （一）公園區，特准使用之一，及任何住宅區，及第一商業區內所許可之各項使用，
- （二）戲院影戲院，公衆會堂，
- （三）公益汽車房，修理汽車店，馬房，貨車廠，獸醫院，
- （四）發行商店，貨倉，或棧房，所貯爲建築器料衣服棉花藥料布疋秣芻食物傢私銅鐵器造冰機五金油類，及煤油，（其量不得逾一櫃車）顏料樹膠商店，用品羊毛或煙草，
- （五）電話總局，
- （六）感化院、醫院、或療養院，
- （七）印刷所，
- （八）打鐵

店，（九）造冰廠、糖菓製造廠、牛奶裝瓶、或分發廠、牛奶房、或麪包廠，（十）染房、或乾洗衣館，其僱傭不逾五人者，（十一）雞鴨行，或就地屠宰，或零佔雞鴨場所，（十二）布匹或地氈製造廠，（十三）除第一，第二工業區，甲乙二款，所列各種工業外，得設置本條例所未載之各種製廠，但所用機器，不得超過五匹馬力，製造時，不得發生有泥塵臭味煤煙喧聲，或致振動地面，而與第一第二工業區甲乙二款所列各使用之性質，或分量相等者。

庚、第一及第二工業區

子、在第一工業區內，新建或改造之屋宇，或地方，均須限制爲下列各種之使用：（普通工業區）

(一)公園區，特許使用之一，及任何住宅區，或商業區內，所許可之各項使用，(二)存貯廢鐵，或舊貨之貨倉，(三)鑄造廠、蒸汽、或機器洗衣廠，(四)石器、或碑碣製造廠，(五)磚瓦磁磚或水泥磚、製造廠，沙或碎石坑，(六)鐵路貨車站、鐵路車場、電力廠，(七)鑄鐵廠、機器碎石廠、車輛製造廠，(八)碼頭船塢造船廠，(九)除乙款所列各種使用外，得設置本條例所未載之各種工業，或製造廠，但製造時，不得發生有泥塵臭味煤煙喧聲，或致振動地面，而與乙款所列各種使用之性質，或分量相等者。

丑、在第二工業區內，新建或改造之屋宇，或地方，均須限制爲下列各種之使用：(笨重工業區)

(一)公園區，所許之使用，及任何住宅區，商業區，或第一工業區內所許可之各項使用，(二)皂胰製造廠，(三)糞袋，及地氈洗滌所，(四)蒸釀灑水廠，(五)雞鴨，及牲口屠宰場，(六)漿糊、糖醬、或澱粉製造廠，(七)焙穀廠芻秣製造廠，機器磨麥或磨芻廠，(八)用煤製造之煤氣焦炭，或煤油廠，或該項煤氣倉，(九)炭素或油煙製造廠，容量逾一櫃車之煤油倉，拾彈製造廠，火藥製造廠，或貯藏所，(十)廢物薙場，(十一)製紙廠，(十二)其他爲本條例所未載之工業，或製造而發生有泥塵臭味喧聲，或致振動地面，較多於本條所列各種使用者。

依前面所述，各國都市依土地用處分區之辦法，有較詳者，

有較簡者，但詳簡雖有不同，其所取之分區原則，則大致相同。即各市所定關於各區准許之建築物，及其禁止者，亦無如何之大出入。至我國各市之分區原則，亦與各國所取之原則相同。惟我國各市之辦法，除首都分區草案，規定各區應有之建築物，并分別詳定其禁止之建築物外，其他如上海、漢口、各市，均未規定各區應有之建築物，與禁止之建築物爲何。此種辦法，殊無一定之標準，於實行時，徒增種種之困難，不甚妥善。再上海市之碼頭區，實即工業區之一種，或即笨重工業區也。

丙 依土地用處分區制度之原則

予意都市可分笨重工業區、輕便工業區、大小商業區、住宅

區、及市行政區、六種。所謂笨重工業區者，指各種工業有妨擾性質，其房屋廠場，須佔寬大之土地之工業而言。此種工業區，如於規定街道制度之先，或與決定街道問題，同時決定時，其段落，應比大小商業區，及住宅區，均較大，因其所佔之土地，均較寬大之故。再此種笨重工業區，概須與鐵路，及江湖碼頭附近。據各國專家之主張，此種笨重工業區內，須禁止一切住宅房屋之建築，其理由，以笨重工業區內，煤煙惡氣太多，有礙衛生之故。但予意，如土地高爽，氣候乾淨，經市府之特許，少數普通住宅，亦可建築。倘地主無論如何，不准許其起造住宅，地主之損失，必然太大。况住宅之建築，并不妨害他人之工業，是妨害他人之自由，不能成爲理由也。再有時

笨重工業區，於土地未能利用之先，卽早劃定，如規定極嚴，使產主不能建築住宅房屋，必須守時待機，再建工廠，則地主既須按季付稅，而又不能得土地之收入，不免使產主之損失，更爲重大。更有時，所餘之土地過小，不適工廠之用，但該地周圍，則皆係工廠，如不許另建小住宅房屋，是地主無法建築矣。雖然，有時土地過低，不能通水者，情形既不相同，自應斟酌情形，另行規定。按分區辦法，不能任意規定，不加研究，如禁止土地使用太嚴，致土地必須空閒不用，則非振興市面之道。輕便工業區，與大商業區，性質無大出入。凡十輛以上汽車之公共汽車行，應准許其建築之，但須得市府特別之許可。再輕便工業，不能於商店區內，完全禁絕，因百貨商店、襪

店、及鐘表店等，有時須有一部分之地位，作輕便製造廠之用。紐約市，規定四分之一地位，可作輕便工業之用。大商業區幹道，與電車街道，係商業街道，如住宅區內，有零售商店，必須迫令其遷移時，應迫令其遷至大商業區幹道，或電車道爲宜。倘電車道或幹道，兩旁之住宅段落中，已有商店，五六家後，最好即規定該段，爲小商業區。因該段，既有商店數家，是商業區之趨勢，已經明顯，不如即定爲小商業區，較能順其發展之趨勢。小商業區內，不能有輕便，及笨重工業，亦不得有大百貨商店，但不應禁止十輛以下之汽車行，并須與住宅區相近也。

住宅區內，不應禁止住宅、俱樂部、教堂、學校、圖書館、

醫院、鐵路乘人車站、農房、花房、及其附屋等，私人住宅旁之汽車房放車五輛以內者，亦不得於住宅區內禁止之，有時有人主張，住宅區內，不得有醫院，與療養院，因該院等，有時亦有礙及安寧之處之故。但醫院等，既不能於住宅區內建築，究應建築何處，乃成一問題，蓋此種醫院等，自然不能建築於工商業之區域內，實非於住宅區內建築之不可。但此種建築物，於建築時，應得市政當局之特別許可，不能與普通房屋，請照辦法相同也。招牌於紐約市，不能懸掛於住宅區內，此種限制，已於紐約市實行甚久，頗為有效。再現在中等都市人口，不甚繁多，有規定一家住宅區，兩家住宅區，多家住宅區者，此亦至善之辦法。行政區者，指市政廳所在之區域而言。此區

之內，應建市政府，與各局之辦公署，即總圖書館、郵政局、博物院等，亦均應建築於此。但一切輕重工業，均應禁止，并應與大商業區相近，或即在大商業區之中心點。為明瞭起見，請詳述各種區域劃分之原則數點於左：

(1) 凡近鐵路江河之處，應定為大商業區，或工業區，以其交通方便，運輸容易也。

(2) 凡與山川相近，或與林木較多之處相近者，應定為住宅區，以其幽美雅秀，可以陶冶情感也。

(3) 凡與住宅區相近之處，應畫一小商業區，以其日用所需各物，便於購買也。

(4) 凡都市各處之園林湖池，以及小山土壟，均應特別保

存，並加工修理培植，以供市民之遊覽與休息，使都市空氣，可以藉以調和。

(5) 凡市區之中心點，空地尚多，並無如許大建築物者，應定爲都市之行政中心區，以其行政公署之建築地，不致缺乏，而拆毀舊有之建築物，亦可以免。再市行政區，可與大商業區相近，或即規定附於大商業區以內，（現在所謂都市中心點者，指交通集中點而言，并非指都市地域之中心也）。

(6) 凡一市之住宅區，可以分布於各處，但無論如何，不能與大商業區，或工業區相近。蓋工廠之惡煙，至爲污穢，極不適合衛生。大商業區，車輛衆多，各種聲音，至爲煩擾，有礙身心之發育。

(7) 欲都市衛生，可以與鄉村比美，除市區內，多闢公園，與通氣草地外，更應將市區附近，多畫風景地點，使都市可得（田園都市）之風味。

(8) 於可能範圍內，暫時保留舊有之商業區，爲商業區域，免致無味之損失。而傷市民之元氣。但於新市區發達後，再視該區發達之趨勢，規定其適宜之區域。

三 依房屋容量分區法

所謂依房屋容量分區法者，指依房屋高下，與房屋面積，而分區之謂也。按依房屋容量分區法，亦創始於德國之都市，當十九世紀時，德國多數都市之人口，集中過甚，并且見擴展，

將致擁擠不可收拾之勢，當時，德國各都市之舊市區，因地價早高，不能建築低價房屋，亦不能規定法律，以限制之，恐徒使產主大受損失，發生反對風潮，於是即於舊市區以外之地方，規定適當之限制法律，此種限制法律，即係依房屋高下，與房屋面積，而分區域也。

查此種分區之重要利益，除前面所述可以改善都市之衛生狀況，使日光空氣，於各區房屋內，均可充足適宜，可以免去火患，及火患起時，免去延燒房屋過多，損失太大之弊，與維護公共利益各點外，更可增加街道之雄壯美麗，免去房屋高低不一，前後不齊之怪狀。關於改善衛生，免除火患，維護公益之目的，各國均承認應由都市切實加以限制，且此種限制，并認

爲屬於警權範圍以內之一部。至保持外觀之目的，在英美各國、尙有認爲侵佔個人之自由，不應加以限制者。但大陸各國，對於保持外觀之限制，則均早已承認，毫無疑義。其所持之理由，乃以凡事與街道外觀有礙者，皆能影響於全市，應用警權，予以相當之限制。雖然近年來，英美各國，對於大陸之主張，贊成者，日見加多，對於私人之自由理論，多皆放棄，故於各市之分區辦法，提倡極力。予意，處今複雜之都市社會中，如許個人絕對的自由，恐社會全體之安全，實難維持。歐陸主張，犧牲個人自由，以維護都市外觀之理論，至爲正大，英美各國，所以近年來，亦贊成之。

甲、依房屋面積分區法：

子 各國都市依房屋面積分區法之採用及其分區法之要點

按各國都市，規定建築面積辦法之法律，出入頗大，不能一一討論研究，祇得略述重要者數市而已。查各國都市，規定建築面積辦法最詳盡，最複雜者，莫如德國。譬如德國懋立斯市，與葛阿司月兩市，Munich Karlsruhe之法律，其各種街道，均規定各種不同之法律，而葛阿司月市，於一九一二年，并以市法令，畫分街道為十六種之多。柏林市某一基地建築面積之決定，概依基地之大小，與地位為定。凡基地至三十二公尺深者，無論在舊市之內外，其限制之法律，皆無出入。但其深度，超過於三十二公尺時，其舊市以內，與舊市以外之限制，法律則不相同。為使某一基地，可以建築房屋若干，易於計算起

見，則分土地爲各區，自房屋線起，深至六公尺止，爲第一區。自六公尺線起，至三十二公尺之房屋線止，爲第二區。在第一區內之土地，可以完全建築房屋，在第二區內之土地，祇能以十分之七之土地，建築房屋。倘土地深於三十二公尺者，其在舊市以內之土地，自三十二公尺之部位起，所有房屋，可佔十分之六，其在舊市以外之土地，如城牆已經拆去，則房屋所佔之部分，祇能爲十分之五也。計算建築面積之多寡，即將各區准許建築房屋之地位相加，即得其總數，不須計算各區房屋面積之比例也。

佛蘭克梯翁則面市之規則，其某一基地，應留之面積，概以土地之地位爲定。中區之土地，其中間之四分之一，與各外角部

位之六分一土地，必須留出，不得建築房屋。在工業區域內之基地，則須保留十分之三之面積，不建房屋。在中間之住宅區，及混合區內之土地，其內面之部位，應保留十分之四，其四角之部位，應保留十分之三。如在外圈，及郊外之土地，其內面之部位，應保留十分之五，其四角之部位，應保留十分之四。

懸立斯市，規定市內建築物密布之部分，所有新房屋，除前面花園，與所留之通光線地位外，祇能佔地三分之二。但舊房屋，佔地在四分之三以下者，可擴充至四分之三。如已佔地在四分之三以上時，亦可略加擴充，增至五分之一空場爲止。而兩種房屋前面之花園，與通光線之地位，均不在內。再此種房

屋之增建，關於其建築之式樣，與防火，及衛生之設備，均須依照最良之通例辦理。再分立之房屋，其中間者，各屋後面，應留之空地，於第一第二第三等房屋區內，須為三分之一，於第四等房屋區內，須為二分之一，其在四角部位者，無論於第一第二第三等房屋區內，或於第四等房屋區內，均須保留空地五分之一。但遇特別房屋，亦須保留六分之一。所謂特別房屋者，指特許之高度房屋而言。此種房屋之最大深度，應為二十二公尺，在羣聚一團之房屋，其長度於第一第二兩等者，不得超過四十五公尺。於第三第四兩等者，不得超過三十六公尺。但兩團房屋之間之最短距離，於第一等房屋區內，應為七公尺，於第二等房屋區內，應為九公尺。於第三第四二等房屋區

內，應爲十公尺。

漢堡市，對於房屋佔地之大小，并無如何之規定，但房屋以外空地之大小，則依各種房屋外牆所准許高度之大小爲定。對色大夫市，分全市爲五區，各定不同之房屋高度，但每一區內房屋，可佔之土地，則分二等，至五等不同。在第一區內，房屋分爲三等，第一等房屋，可佔地三分之二，第二等房屋，如有後面房屋者，可佔地二分之一，第三等房屋，如其高度，不過二層樓，或十公尺者，則可佔地四分之三。在第二區內，房屋分爲三等，第一等房屋，可佔地二分之一，第二等房屋，如有後面房屋者，可佔地十分之四，第三等房屋，可佔地十分之六，但須爲一二三或四家之住宅，或爲四家以上之住宅，其每

層房屋內，祇可有房間二間，或為公寓之房屋，其每層之房間，祇為三間。再此等房屋全部分之深度，均不得超過二十公尺也。在第三區內，房屋分為二等，第一等房屋，可佔地十分之四，第二等房屋，如為第二區，第三等房屋之情形者，則可佔地二分之一，在第四區內，房屋分為五等，第一第二第三等房屋，指特別街道之房屋而言，其限制房屋所佔之地位，為四分之三，但其高度，必不得超過八公尺。如其房屋所佔之地位，為三分之二者，其高度應自八公尺，至十二公尺。如其所佔之地位，為十分之六者，其高度，應為十二公尺以上。第四等房屋，指第四區內其他各部分之房屋而言，其可佔之土地，如遇第五等房屋，於第二區第三等房屋所規定之限制內，准許佔

地二分之一時，得爲十分之四。在第五區內之房屋，分爲三等，第一等房屋，可佔地十分之三，第二等房屋，如其深度不超過十六公尺，或爲一家或兩家之住宅，或爲公寓房屋，其每層房屋內之房間，不超過兩間，并其深度，不超過二十公尺時，其前面房屋，可佔地十分之四。第三等房屋，爲小家庭房屋，其各家房屋，可佔之地位，得爲二分之一。

可倫恩市，分房屋爲六等，此包括連接成段，與分立之房屋而言。此種房屋，或附有地屋，*Parapetment* 與花園，或無地屋花園者，但四角土地之裏角，爲決定土地之用地面積。第一第二第三三等房屋，指互連之房屋而言，第一等房屋，包括四部分，其中間百分二十五，至六十地位，必須留爲空場。第二等

房屋，包括兩部分，其中間百分之五十，至六十地位，必須留爲空場。再此兩等房屋之前面六公尺深之空地，或花園，於計算空場時，并不包括在內。第三等房屋，建有地屋者，其中間土地之百分之七十，必須留爲空場，如無地屋者，則祇需留空場百分之六十，但無論如何，各房屋前面之花園，深至五公尺者，均不包括在空場之內。第四等房屋，指分立之房屋而言，其中間土地，須留空場百分之六十。至房屋相互間之距離，則以房屋之高度深度與長度爲定。但無論如何，凡房屋建有地屋者，其距離不得小於六公尺，無地屋者，不得小於五公尺，而房屋前面之花園，或空地，深至五公尺者，與兩屋必須保留之距離，均不包在空場之內。第五等房屋，指羣集成團之房屋，

包括三部分，其中間之土地，須保留空場百分之五十，至六十。雙重房屋之長度，以三十公尺爲限，四團房屋集建一起者，其共長，不得超過五十公尺。七團房屋集建一起者，其共長，不得超過七十公尺。各團房屋相互間之距離，不得少於第四等房屋所規定之距離。第六等房屋，爲特等房屋，指房屋之高度，有限制，及無地屋之房屋而言。其所須保留之空場，大概與前面之規定相同，但雙重房屋最長之度，以四十五公尺爲限。

前面所述，乃德國各市，規定房屋四面空場之重要規則，均各不相同，其他德國各市之規則，亦頗多出入。但其限制之目的，均係防止房屋佔地太多，致空氣不良，及防止街道前後不齊，有礙觀瞻之弊。至何市之規則最善，不能評論，蓋因各市

，有各市之特殊情形，與特殊需要，德國各市之規則，各市民，均能遵守勿違，故其成績，至爲優良也。

英國各市限制建築面積辦法，無大出入，請述最著名之兩市辦法於左：

白敏恆市，*Birmingham* 之房屋建築細則，規定凡建築新屋者，其房屋之後面，必須保留空場在三百平方尺以上。其空場上面，無論如何，不得有如何之建築物，但廁所與垃圾坑，不在此限。如係改建房屋，其房屋以外之空場，不得小於一百五十平方尺。除此後另有規定者外，此種保留空場之寬度，必須與全房之寬度相等。其四面之深度，自房屋各外邊起，均須爲十五尺。如房屋高度，爲十五尺，或十五尺以上，但在二十五

尺以下者，其空場之深度，至少須爲二十五尺。如房屋高度，爲二十五尺，或二十五尺以上者，其空場之深度，至少則須爲三十尺。倘房屋後面所建築之廚房外作屋，不超過十尺六寸，其空場之大小，并不在三百平方尺以下時，空場之深度，可以減少十尺。

協非爾德市，規定 *Setback* 空場須留於各房屋之後面，此種空場，如係十五尺高之房屋，則須爲一百五十平方尺。如係二十五尺高之房屋，則須爲二百平方尺。如係三十五尺高之房屋，則須爲二百五十平方尺。至房屋高度，超過三十五尺時，則須爲三百平方尺。再房屋高度之計算，乃自平地起，至房屋正梁頂一半之地位止。

美國各市，對於房屋面積之限制，亦至嚴厲，但不如德國各市法律之詳盡。查美國已有數都市之法律，採用分區制度，惟所謂分區者，指依房屋之高下而分區，非依房屋四週空場而分區也。至關於房屋四面之空場，乃於房屋建築規則，或衛生章程，或工廠勞工法規，或市法令中規定者。各市之規定，出入極大，與德國各市之法律相同。但各市法規所取之原則，則不相同，此與德國之法律又不同也。請分述數市之規定於次：

紐約市，於一九一六年以前之規定，至爲簡單，又不甚嚴，該年另行規定，則至詳矣，請分別言之：

(甲) 一九一六年前之規定 凡房屋住居兩家以下者，祇可佔地百分之九十。旅館房屋，在兩層樓以上者，於中間之土地

，得佔地百分之九十，於四角之土地，得佔地百分之九十五。但在五層樓以上者，每高一層樓，須多留空場百分之二又半地位。及至第十五層樓時，其中間之土地，須留出百分之三十五，其四角地位，須留出百分之三十。如係住宅房屋，其中間地位，應留出之空場，須爲百分之三十五，其四角之地位，須留出百分之八。如公事房屋，在中間地位者，其第二層樓，及第二層樓以上之地位，須留空場百分之十，但於四角地位時，如全段土地面積，在三千平方尺，或三千平方尺以內者，則不須留出空地，如係公寓房屋，或房屋住居三家，或三家以上者，其四角之地位面積，不超過三千平方尺者，可留出空場百分之十。但在中間地位者，其深度在九十尺以上，百零五尺以下者

，則應留出百分之三十之空場。

(乙)一九一六年以後之規定 是年之法令，分市內各房屋，爲甲乙丙丁戊五種，各有一定之空場，不得隨意，或加或減。甲種房屋，大概可作堆棧之用，位於河邊碼頭附近，及火車電車終點之週圍，此種房屋，不需日光與空氣，故不須於房屋之四周，建設甚多之空場，其所需者，祇應於辦公室，及作工之處，取得相當之光線，設一二空場而已。此種空場之大小，定爲房屋每高一尺，應有一寸寬大之空場。乙種房屋之四周，必須留有空場，其房屋後面空場之大小，定爲房屋每高一尺，應有兩寸寬大之空場。前面及兩旁空場之大小，定爲房屋每高一尺，應有一寸寬大之空場。在乙種房屋區內各房屋，無論其

爲公寓房屋，或營業房屋，或工廠房屋，如其後面與他房屋相近，必需有相宜之空場，其規定如下：凡房屋高至百二十尺，或十層者，應有二十尺寬之後園，其高至百五十尺，或十二層者，應有二十五尺寬之後園。丙種房屋之四周，亦須有相宜之空場，其後園之大小，與房屋高度之比例，定爲房屋每高一尺，應有三寸寬大之空場，或後園，其前面及兩旁空場之大小，定爲房屋每高一尺，應有一寸半寬大之空場。凡房屋高至五十六尺，或五層者，應有十四尺寬大之後園，及七尺寬大之前園。丁種房屋之四周，亦需有相當之空場，其後園之大小，與房屋高度之比例，定爲每高一尺，應有四寸寬大之空場，或後園。前面空場，及兩旁空場之大小，應定爲二寸寬大。凡房屋位

於各住宅區之中間者，不必佔地百分之六十，其在四角地位者，可佔百分之八十。丁種各房屋，最適宜於一家，或兩家之用，如將房屋築成一排形式，則前後應設空場。即大家庭之家族，亦可適宜。丁種房屋周圍各空場，較乙種房屋周圍各空場，寬大一倍。在丁種中心點內公寓之房屋，得佔地百分之六十，其房屋高在四層，或四十四尺者，應有二十尺寬大之空場。其前面之空場，須有七尺四寸之寬大。戊種各房屋之規定，最適宜於孤立之房屋，其所佔之地位，大概在四丈左右。此種房屋，在住宅區之內部分者，四面有走廊，或他種附屋，其第一層房屋所佔之土地，得爲百分之五十，其第二層，及其他各層之房屋，得爲百分之三十。如此種房屋，在四角地位者，其第一

層所佔之地，得爲百分之七十，其第二層，及其他各層所佔之地，得爲百分之四十以上。各種房屋之後園，與房屋高度相比，每高一尺，應爲五寸寬大。房屋兩旁之空場，及房屋中心之天井，每高一尺，應爲二寸半也。

費市關於旁屋四面空場之規定，至爲簡單，即無論何種住居房屋之建築，其前面之地位，不得在十四尺以內。其應保留之空場，至少須爲一百四十四平方尺。巴斯登市，規定凡公寓房屋兩面無空場者，須留天井一方，其寬度，須與房屋之寬度相等，其房屋之後面，亦須留十二尺深之空場。其房屋所佔之土地，不得過一千八百平方尺。若測司特 Rochester 市，規定公寓房屋，不得佔某一基地百分之七十以上。

日本六大都市，建築面積之限制，大概如左：（來源見前）

（1）在商業區內，最注重土地之利用，空場佔地較少，建築物，可佔地十分之八。

（2）在住宅區內，專注重保持住居之安寧，空場應稍大，故建築物，可佔地十分之六。

（3）在住宅區，與商業區以外之建築物，須佔地十分之七，但前面有寬大公園，後面有寬大道路之建築基地，經市政府之特許，可不受建築面積之限制。

丑 中國各市依房屋面積分區法之採用及其分區法之要點

中國各市，關於建築面積之限制，亦頗有出入，請分別言之於左：

(甲) 南京市建築面積之限制如左：

凡沿公路之基地，其深度，在路面寬度二分之一以下者，除里巷或便道外，得全部作為建築面積。除此規定外，其餘一切建築物，占地面積，不得超過基地面積百分之五十，但圍牆不計在內，里巷或便道之寬度，不得小於二公尺。

(乙) 首都計畫中，有首都分區條例草案，其限制各房屋之建築面積，大概如左：

第一住宅區，每地段面積，最少須有五百四十方尺。(即五千八百十二方英尺)其最窄之寬度，須有十八公尺。(即五十九英尺)旁院寬度，最少須有二公尺，兩旁院寬度之和，最少須有五公尺。後院之深度，最少須有八公尺。前院之深度，最少

須有七公尺，屋宇及附屋之總面積，不得超過該地段面積十分之四。第二住宅區，每地段面積，最少須有三百五十方公尺。（即三千七百六十七方英尺）其最窄之寬度，須有十一公尺。第二住宅區內之屋宇，無須建築旁院，但願建者，亦不禁止，惟有旁院之住宅，其旁院寬度，不得少過一公尺。其有旁院，而非住宅之屋宇，如旁院寬度，不逾該屋高度之八分一，或一公尺，或兩旁院寬度之和，不及四公尺者，須有適當之天井。至關於天井之限制，容詳述於后。第二住宅區內，後院之深度，最少須有七公尺，其前院之深度，最少須有六公尺。凡有旁院之屋宇，及其附屋之總面積，不得超過該地段面積百分之四十五。如無旁院者，不得超過該地段面積百分之五十五。第三住

宅區，每地段面積，最少須有二百方公尺。其最窄之寬度，須有八公尺。在此區內之房屋，無須建立旁院，欲建者，并不禁止。惟建築旁院之住宅，其旁院寬度，不得少過一公尺。其有旁院而非住宅之屋宇，如旁院寬度，不逾該屋高度之八分之一，或一公尺者，須有適當之天井，至於關於天井之規定，另詳於後。此區內之房屋，其後院之深度，最少須有七公尺。前院之深度，最少須有三公尺。再有旁院之屋宇，及其附屋之總面積，不得超過該地段面積十分之五。如無旁院者，不得超過該地段面積十分之六。第一商業區之屋宇，無須建旁院，欲建者聽，惟有旁院之住宅，其旁院寬度，不得少過一公尺。其有旁院而非住宅之屋宇，如旁院寬度，不逾該屋高度之八分之一，或一

公尺者，須有適當之天井。關於天井之規定，另詳於後。第一商業區內之後院，深度最少須有七公尺，前院深度，最少須有三公尺。此區內之屋宇，及其附屋之總面積，不得超過該地段面積百分之五十五。第二商業區之屋宇，亦無須建旁院，欲建者聽。惟有旁院之住宅，其旁院寬度，不得少過一公尺，其非住宅之屋宇，如其旁院，從第一層樓面築起，而寬度不逾該屋高度之八分之一，或一公尺者，則在一層樓以上，須有適當之天井。關於天井之規定，另詳於後。此區內房屋後院之深度，最少須有七公尺。再屋宇及其附屋之總面積，如在第一層樓面以上，不得超過該地段面積十分之六。在第一層樓以下，不得超過十分之八。在第一第二工業區內屋宇，在第一層樓面以上之

面積，不得超過該地段面積十分之七。其屋宇無須建築旁院，欲建者聽，如有旁院之住宅，其旁院寬度，不得少過一公尺。其非住宅之屋宇，如其旁院從第一層樓面築起，而寬度不逾該屋高度之八分一，或一公尺者，則在第一層樓面以上，并須有適當之天井。至關於適當之天井，另詳於後。在第一工業區內，凡非營業住宅，須有一後院，在地面之深度，最少須有七公尺。凡經營商業，或工業之屋宇，須有一後院，在第一層樓面之深度，最少須有七公尺，但第一層樓面以下，可免築後院。

(三) 天井之規定

首部分區條例草案，關於天井之規定，計有數點如下：

(1) 在地段旁界線之天井，其深度與該旁界線垂直量度，

最少須有三公尺。

(2) 在地段旁界線之天井，其寬度與該旁界線平行量度，最少須有六公尺。

(3) 天井三面有牆，其餘一面通至屋前或屋後者，該寬度，與開通之面，平行量度，最少須有三公尺。

(4) 內天井之深度或寬度，最少須有六公尺。在該天井之上之屋宇，如其高度，不逾二層樓者，其屋蓋之四面，均可伸出該天井中一公尺半以內。

(丙) 上海市，規定建築之面積，大概如左：

建築面積之限制 二層樓，及二層以下之房屋，其建築面積，不得超過基地面積百分之六十。三層樓，及三層樓以上之房

屋，其建築面積，不得超過基地面積百分之五十。沿公路之基地，其沿路深入六公尺（或二十尺）以內之部分，除里街外，得全部作爲建築面積。六公尺以外之地，則應照二層樓，與二層樓以下，及三層樓，與三層樓以上之規定辦理。凡於二層樓屋頂內，另闢一層假樓時，如屋面斜度，在四十五度以下，樓板面不低於簷口者，得按二層樓辦理。惟此項假樓，不得爲居住之用。基地除建築物面積所佔者外，所餘之地，應平均分布作爲天井，里弄之用，除圍牆外，不得添建任何建築物。凡挑出之洋臺、平臺、及天井上玻璃天棚之裝有搖窗，其所佔面積，在天井面積三分之一以上者，得酌予變通辦理。關於三層樓，及三層樓以上房屋，里弄寬度之規定，大概如下：

(子) 前面里弄，至少須寬三·五公尺。(或十二呎) 其前後建築物之距離，至少須寬六·〇公尺。(或二十呎)

(丑) 後面里弄，至少須寬三公尺。(或十呎) 如後面房屋，爲二層者，得減至二·五公尺。(或八呎)

(寅) 前項里弄，除工務局特許外，與應房屋前後牆平行，其長度并須與開間相等。關於二層樓，及二層以下房屋里弄寬度之規定，大概如下：

(子) 兩面前門之里弄，至少寬二公尺，(或十呎)

(丑) 一面前門，或前後門相對者，至少寬二·五公尺，(或八呎)

(寅) 後門弄，至少須寬一·五公尺。(或五呎) 再總弄不

得較支弄狹，總弄通連里弄，在四條以上者，至少須寬三公尺。
（或十呎）

無論何種房屋，均須有後門與出路，惟同時，有下列二種情形者，工務局得酌予變通辦理：

（子）房屋高度不過二層者

（丑）基地寬度與深度，均不滿九〇公尺（或三十呎）者，或基地之深度，滿九〇公尺，而樓板及樓梯建築，悉用鋼骨水泥者。兩家以上出入之里弄，應照該里弄之規定寬度，分別收進，若凸凹者，酌量收齊。如遇特殊情形，工務局，得酌予變通辦理。里弄寬度，不滿四·五公尺，（或十五呎）而有房屋三十幢以上者，至少須有兩條出路，與公路相通。

(丁)漢口市關於建築面積之限制，大概如左：

凡住宅區域內二層樓以上之建築面積，不得超過基地面積百分之六十。如在其他區域內建築住宅，亦須限於百分之六十以內。凡商業區域內二層樓以上之建築面積，不得超過基地面積百分之八十。非住宅及商業區以外之區域，其建築面積，不得超過基地面積百分之七十。沿道路之基地，其沿路深入九公尺以內之部分。除里弄外，得全部作為建築面積。九公尺以上之地，須照前面之規定，為百分之六十，百分之七十，及百分之八十不等。沿道路公衆集合場所前面，須留相當空場，以作停車之用。房屋在三層樓以上者，其前面里弄，至少須寬七公尺，其後面里弄，至少須寬五公尺。房屋在二層樓以下者，其兩

面前門里弄，至少須寬四·五公尺。其一面前門，或前後門相對者，至少須寬四公尺。其後門里弄，至少須寬三公尺。無論何種房屋，應有後門出路，惟沿道路，或里弄內之單幢房屋，高不過二層，深不滿九公尺者，得變通辦理。里弄寬度，不滿四·五公尺，而有房屋內三十幢以上者，至少須有出路兩條，與道路相通。

乙、依房屋高下分區法

子 各國都市依房屋高下分區法之採用及其分區法之要點

以上，係限制房屋面積之規定，請再言依房屋高低分區之規定焉。按房屋愈高，遇有火患時，危險則愈大，是以歐美各市，對於房屋之高度，現在均有一種限制之法律。但反對此種法

律者，以現在科學進步，房屋建築方法與材料，既均有改進之處，房屋內部之設備，亦有相當之改良，如升降梯，太平水管等是。即救火機器與方法，更是日新月異，進步迅速，是房屋無論如何之高，可採用防火材料，建築避火房屋，即有火患時，亦可以救火機器，以熄滅之。故各國都市高大房屋甚多，出租極易，且高在十數層，至數十層者，均不獨至為安全，且皆設備美麗。各處房主房客，均以限制房屋之高度，實為限制土地，與房屋收入之能力，殊屬不善。但限制房屋高度，固有限制土地，與房屋收入能力之處，即現在建築方面，固亦有避火防火方法，及救滅火患方面，亦固日有進步。但一切房屋，均許其建築極高，則於街道之日光、空氣，均有損害。如少數房

屋，准許其特高，則其鄰近房屋較低者，必無充足之日光與空氣，均非衛生之道，故卜色特氏云：「現在建築房屋至特別高大之地位，非都市發達之表徵，實都市缺少智識之標誌」。雖然；對於房屋高度之限制，任便規定，或限制太嚴，亦不甚善，總以適合中庸之道爲是。請分述各國限制房屋高度之規定，則知各國法規，是否適宜矣。

柏林市，規定房屋高度，限於與街道之寬度相等，但其普通之規定，凡街道一面無居住房屋者，其高度，得爲五層樓，而屋頂可更較高。但須自前面牆頂起，無論何處，向後斜退，不得過四十五度。如係後面房屋，或房屋之前面，向天井裏面者，其高度，則以天井之大小爲定，最高不得超過前面天井寬度

六公尺以上。但無論如何，其房屋之高度，均不能超過三十二公尺也。

佛蘭克梯翁則面市，規定九公尺寬以下街道之房屋，不得高於十一公尺。市之中心點，及工廠區域內之寬大街道，其房屋之高度，可較街道寬度，多二公尺，但無論如何，房屋之高度，不得超過二十公尺。住宅區之房屋，無論位於中間者，或外圍者，均不得高於十八公尺。但在郊外之住宅區，與混合區內，其高度之限制，為十六公尺。再房屋高度，依街道之寬度為標準者，其房屋與街道線之間之前面花園寬度三分之二，可以加於房屋之高度。六公尺以內寬度天井之後面房屋，不得高於八公尺。在市之中心點，或工廠區域內，其房屋之高度，不得

超出天井寬度二公尺，但無論如何，最高之房屋，不能超出二十公尺。在市中心之住宅區，或混合區，及其外圈之混合區，其後面房屋之最高者，限制爲十三公尺。但在外圈之住宅區，及郊外之住宅區，與混合區者，其最高之房屋，限制爲九公尺。在鄉村區域者，其最高房屋，限制爲六公尺。

懋立斯市，規定房屋建築成段落者，其高度，以街道之寬度爲準。關於分立之房屋，則規定高度爲四等。互連之房屋，其高度，不得超過其前面街道平均之寬度，即前面之花園，亦包括在內。但無論如何，所有房屋之高度，均不得超出二十二公尺。在十二公尺寬以內之街道，其房屋之高度，限於十二公尺。再房頂無論如何，不得高於前面街道之寬度。住宅房屋，不

能高於五層樓，後面地位之房屋，不得高於三層樓，即可特許增高，無論如何，總不能高於前面所准許之高度。分立房屋，高度分爲四等：第一等房屋之前後面者，均限於二十公尺高。第二等房屋，其前面者，限於十八公尺高，其後面者，限於十二公尺高。第三等房屋，其前面者，限於十五公尺高，其後面者，限於十二公尺高。第四等房屋，其前面者，限於十二公尺高，其後面者，限於九公尺高。

漢堡市之規則，較德國其他各都市者爲簡易。該市有所謂市內區域，與市郊區域之分別，但無論市內區域，或市郊區域，其房屋之高度，均不得超出三十公尺。房屋前面牆壁，不得高於三十公尺，其他圍牆，均不得高於二十四公尺。在市郊區域

之房屋，因有最多層數之限制，減少其高度甚多，有時於數種特別區內，其房屋，祇許建築一層而已。

對色大夫市，分全市爲五區，其各區房屋高度之限制如下：第一區，二十公尺。第二區，十六公尺。如建築四層樓時，則可加高至二十公尺。第三區，與第二區相同。第四區，十六公尺。第五區，十三公尺。如建築三層樓時，則可加高至十六公尺。在各區內之房屋，無論如何，其高度，不能超出其前面街道之寬度。有時各區所准許之房屋高度，均大略相同也。

可倫恩市，分全市房屋高度爲六等，與該市房屋面積分區之辦法相同。（參看前面）第一、第二、第三、三等房屋，指互連之房屋而言。第一等房屋，限於二十公尺高。第二等房屋，

限於十五公尺高。第三等房屋，如有地屋者，亦限於十五公尺高，無地屋者，則限於十二公尺半高。第四等房屋，指分立之房屋而言，凡有地屋者，則限制為十五公尺，其無地屋者，則限於十二公尺半。第五等房屋，包括羣集之房屋而言，其高度之限制，與第三、第四、兩等房屋之限制相同。第六等，為特等房屋，指房屋無地屋，其高度在十五公尺者而言。

乃卜錫司市之規則，至為簡單，祇規定房屋高至三角頂之處，不得超出其前面街道之寬度，但市中心區域內之房屋，其高度，無論如何，不得超出二十二公尺。關於房屋之限制，英國各市，法律甚簡，茲略述之於左：

額丁卜革市，為高房屋之發源地，其房屋常時極高，但其高

房屋，概建築於山之上面。白敏恆市之房屋，不得高於百尺以上。協非爾德市，自一九〇〇年起，已規定房屋之高度，不得超出前面街道之寬度，但得市政府之特許者，其高度可以稍增若干。立非卜市，住居房屋，於新街道兩旁建築者，其高度不得超過其前面街道之寬度。至貿易房屋之高度，則無限制也。

美國各市，關於房屋高度之限制，出入亦屬至大，此與美國各市限制房屋面積之多少辦法相同。按查美國芝加哥市之規定，凡公寓房屋，或居住房屋，不得高於其前面最寬街道寬度之倍半以上。如房屋自街道線後退若干，致街道寬度，較前爲寬，則可加高房屋之高度。公事房房屋，或貿易房屋，用避火材料建築者，自人行道面起計算，其高度，可至二百尺。但一

九一一年，九月以前之法律，則規定高度，爲二百六十尺，自該月起，方修改也。巴斯登市之貿易區房屋，不得高於街道寬度兩倍半以上，并無論如何，不能高於一百二十五尺以上。至其他區域內之房屋，則限制，不得高於八十尺。如街道，祇一面建築房屋，或街道寬度，爲八十尺，或在八十尺以上者，其房屋之高度，可增至一百尺。木料房屋，自地屋起，祇准建至三層樓，但自街道面起算，無論如何，不得高於四十五尺也。

。華盛頓市，最寬之街道，爲朋薛凡立亞路，Pennsylvania 其兩面房屋之最高度，限制爲一百六十尺，其他各貿易區街道之房屋，得比較其房屋寬度，高二十尺，但最高度，不得超過一百三十尺。住宅區內之房屋，限制爲八十五尺，如街道寬度，

在七十尺者，其高度，得不比其街道寬度少十尺。如街道爲六十至七十尺寬者，其房屋之高度，限制爲六十尺。如街道之寬度，在六十尺以下者，其房屋之高度，祇可與街道寬度相等。茶乃斯登市、紐阿爾李恩市、克利夫蘭市、及法梯威市等等，Charleston, New Orleans, Cleveland and Fort Wayne 限制房屋之高度，爲最寬街道寬度兩倍有半，但在茶市，無論如何，不得超過一百二十五尺，在紐市不得超過一百六十尺，在克市與法市，均不得超過二百尺。北法羅市，若切思特市，均限制房屋之高度，爲最小房屋周身之平均之四倍，并不規定高度之尺寸。加拿大之托爾翁託市，亦規定房屋之高度，爲最小房屋周身之平均之五倍，但限制，無論如何，不能高於一百三十尺。一

九一六年，紐約市關於房屋之高度，分市內房屋，爲甲乙丙丁戊五區：

(甲)區，爲一倍區，

(乙)區，爲一倍四分之一區，

(丙)區，爲倍半區，

(丁)區，爲兩倍區，

(戊)區，爲兩倍半區。

各區之房屋，有最高之限度，亦有最低之限度。如有房屋，遇最高限度時，則應將房屋移後若干尺。其各區房屋，應移讓之規定如下：

(甲)一倍區，凡房屋高出最高度以外者，每高兩尺，應移

後一尺。

(乙)一倍四分之一區，凡房屋高出最高度以外者，每高兩尺半，應移後一尺。

(丙)倍半區，凡房屋高出最高度以外者，每高三尺，應移後一尺。

(丁)兩倍區，凡房屋高出最高度以外者，每高四尺，應移後一尺。

(戊)兩倍半區，凡房屋高出最高度以外者，每高五尺，應移後一尺。

日本六大都市，(見前面)對於建築高度，亦有一定之限制，請述明之：(來源見前)

關於高度之限制，大概如下：

(甲) 從地域限制之高度，共有二點：

(1) 在住宅區內之建築物，不得超過六十五尺。

(2) 在住宅區外之建築物，不得超過一百尺。

(乙) 從構造限制之高度，亦分二點：

(1) 磚瓦之建築物，石料之建築物，及木料之建築物，其高度，均不得超過四十二尺。

(2) 木骨磚瓦之建築物，及木骨之建築物，其高度，不得超過二十五尺。

(丙) 從前面道路廣度限制之高度，亦分二點：

(1) 在住宅區內之建築物，其高度，不得超過達到前面道

路對側境界線水平距離之一倍，又四分之一，加二十五尺。

(2) 在住宅區外之建築物，其高度，不得超過達到目前道路對側境界線水平距離之一倍，又二分之一，加二十五尺。

丑 中國各市依房屋高下分區法之採用及其分區法之要點

中國各市，限制房屋之高下，亦不相同，請分述之於次：

(甲) 南京特別市工務局，取締建築章程，第三章之規定，爲限制房屋之建築高度，請述其大概於左：

凡沿公路之房屋，其高度不得超過當地路面之寬度，其在公路轉角，而兩邊沿路門面相等者，以較寬之路面爲準。在未展寬之路線，其兩旁房屋之高度，得依據計劃寬度決定之。用木柱載重之舊式房屋，其高度，不得超過八公尺，并不得建築三

層樓。凡未用防火材料建築之房屋，其高度，不得超過十五公尺。至所謂房屋之高度者。以路面至屋簷爲準。其屋頂附有鐘樓，或其他建築物，面積在全屋之十分之一以下者，不在此限。

(乙) 首都計劃中，有首部分區條例草案，其限制各區房屋之高度，至爲詳細，分別言之於下：

(一) 建築高度之限制，公園區內之居住房屋，其高度不得過一層，或三公尺，其全部，或一部分，其爲居住之用者，不得蓋至兩層以上，或不得高過六公尺。層數或高度之限制，各擇其取縮最嚴者。第一住宅區之房屋，不得高出三層樓，或十一公尺，或所在街之寬度，就中，取其最低之一項，以爲限制。

。第二住宅區之房屋，不得高於四層樓以上，或十四公尺，或所在街之寬度，就中，取其最低之一項，以爲限制。第三住宅區之房屋，不得高於四層樓，或十四公尺，或所在街之寬度，就中，取其最低之一項，以爲限制。第一商業區之房屋，不得高於四層樓以上，或十四公尺，或所在街之寬度，就中，取其最低之一項，以爲限制。第二商業區，與第一、第二、工業區之房屋，不得高於五層樓以上，或十七公尺，或所在街之寬度，就中，取其最低之一項，以爲限制。但例外與特別規定，不在此限。（參看首都分區條例草案第十三條之例外與特別規定）

（丙）廣州市，關於房屋高度之限制，規定（見廣州市新訂取締建築章程）至爲簡單，祇於該章程，第三十二條至第三十

三條二條中，稍有限制而已，請略述於次：

(1) 凡內街新建，有樓房屋，屋內，由地面至樓底，第一層，不得低過十三尺，餘層，不得過十一尺，最高一層高度，係由樓面至簷口，與由樓面至金字頂兩數之半。

(2) 凡舊街寬度，不及二十尺者，其兩旁屋宇之高度，不得超過三十五英尺，如屋宇，另有面臨馬路者，不在此限。

(丁) 上海市，關於房屋高度之限制，亦有相當之規定，請分述於次：（見上海特別市暫行建築規則第三十條至四十七條）沿公路之建築物，其高度，不得逾該路寬度之一倍半，高度逾上項規定時，應將上層建築，依一與一倍半之比例，逐漸收進。轉角處之建築物，其沿狹路方面之建築高度，得以較寬之

公路爲標準，其門面長度，與沿較寬公路門面相當，惟不得超過二十公尺，（六十五呎）用木柱載重之舊式房屋高度，不得過十一公尺，（或三十六呎）并不得過四層樓。四周用磚牆實砌之房屋，其內部之建築材料，不足以防火者，高度不得過十八公尺。（或六十呎）建築物之用防火材料構造者，高度不得過二十五公尺。（或八十二呎）如遇特殊情形，或建築物前面空地進深，在四十五公尺（或一百五十呎）以上者，得呈請工務局，特予增加高度。建築物之高度，以路面至屋簷爲準。如屋面上，另有附屬建築物，超過全屋面積十分之二者，則該建築物之高度，應以此項附屬建築物爲準。

（戊）漢口市，關於房屋高度之限制，亦有數種規定，請略

述於次：（見漢口特別市工務局業務報告法規編武漢特別市暫行建築規則）凡房屋高度，須與該路之寬度，爲一與一·五之比。逾此規定時，應將上層，仍依比例逐次退縮，但在住宅區內之高度，若超過二十公尺，或在他區域內，超過三十五公尺時，須經該市工務局查考其鄰近情形，堪爲可能者，方准起造。沿路角房屋之高度，得以較寬之道路爲準，但其深度，超過該路寬一倍以上之部分，仍須依照其比例，逐漸退縮。凡房屋高度，在二十公尺以下者，得用磚石實砌之，如內部之建築材料，不足以防火者，則不得過十五公尺。凡建築樓房，第一層高度，須在三·五公尺以上，餘層，不得低過三·三公尺。屋頂上有附屬建築物，超過全屋面積十分之二者，該建築物之高

度，應以附屬建築物爲準。

(己) 寧波市，關於房屋高度之限制，至爲簡單，請分述之於次：(見寧波市建築條例第二章) 新建或添築房屋，須依街道寬度，分別讓足。四面外牆，雖未拆造，其中房屋，確係新建者，亦須依街道寬度縮讓。臨街建築物之高度，其面於街道者，不得過街寬之兩倍。面於二街相交之轉角者，應以較闊之街道爲準。

丙、依房屋容量分區法之原則

按各國都市，關於房屋高度，與建築面積之限制，有甚詳者，如德國各市，美國各市之規定，及我國首都分區草案之規定，皆足。有較簡者，如英國各市，及我國上海漢口各市皆是。至

英國之卜敏頓市、美國之茶乃斯登市、紐阿爾恩市，及克利夫蘭市，與我國之廣州寧波市等，則皆過於簡單，而我國廣州寧波兩市，更未依土地用處而分區，是房屋高度，與建築面積之限制，乃於全市各區域內，皆可用者，殊非科學方法，不可法也。我國各市，如欲仿效，當以德國美國各市之辦法，及我國首都分區草案之辦法為最善也。再限制房屋之高度與面積，必須先依土地用處，分為住宅、商業、工業、行政，等各區，然後再依各區之性質，分別限制其高度與面積。如依廣州寧波各市之方法，祇略定房屋之高度，與建築之面積，并不預先畫分市內為各區，則不同性質區域內之房屋，勉強使之一律為若干尺之高低，或一律佔地若干大小，萬不能與各區之需要相符合

。譬如工業區，與大商業區房屋之面積或高度，已不能勉強使之一律，如使之與住宅區房屋，為同樣之高低，及佔地一律，則非住宅區房屋過高，即工商業區房屋過低，非住宅區房屋佔地太多，即工商業區房屋佔地太少，均不相宜。

茲為易於明瞭起見，請分述依房屋高下，與房屋面積，分區法之原則於左，以資參考：

子、依房屋面積分區法之原則：

(1) 依房屋面積分區法，應以土地所在地之地位為標準，不得隨便規定全市房屋所佔之面積為一律。

(2) 依房屋面積分區法，應以基地之大小為標準，其大基地，應佔之面積，與小基地，應佔之面積，亦不能為一律之限

制。

(3) 凡在一市中區之土地，其房屋所佔之基地，應較少，其在外圍者，則房屋所佔之基地，可較多。

(4) 凡在某一基地之中間者，其房屋所佔之土地，應較少，其在某一基地之外圍者，可佔地較多。

(5) 工商業區之基地，其房屋所佔之土地，可以較多，住宅區之基地，其房屋所佔之土地，應較少。

丑、依房屋高下分區法之原則：

(1) 住宅區房屋之高度，應較最低。

(2) 商業區房屋之高度，可以較住宅工業各區為高。

(3) 工業區房屋，不必如商業區房屋之高度，但可較住宅

區之房屋爲稍高。

(4) 兩面街道之房屋，其高度，應較一面街道房屋之高度爲稍低。

(5) 木料房屋之高度，應較磚料房屋之高度爲低。

(6) 磚料房屋之高度，應較鐵筋洋灰房屋之高度爲低。

(7) 外圈區域內房屋之高度，可較中間區域者爲稍高。

(8) 某一基地轉角房屋之高度，可較中間者爲稍高。

四 總結

分區制度，利益極大，德國各都市，採用最早，是以都市外觀美麗，衛生維持至善，交通至爲方便，凡到德國參觀者，無

不贊美之。英國各市，對於家宅問題，Housing Problem 至有研究，成績尙好，惜分區辦法簡陋，殊非至善。美國各市，現方注意分區制度，各市採用分區辦法，日益加多，而最詳盡者，要推紐約市一九一六年所通過之制度，不獨依照土地用處，分爲住宅，商業等區，并依房屋高下，與建築面積，劃分區域也。我國各市，現在採用分區制度，自然極好，惟應注意兩點：一應於劃分房屋高下，與規定建築面積區域之先，須依土地用處，而分區域。依土地用處所畫分之區地，即作各區建築物之高下，與面積之標準，庶幾各區之限制，可以適當，各區之需要，亦可相宜矣。二應注意將來，不追既往。區域雖已畫定，房屋高下，與建築面積，雖經規定，但與分區制度有礙之舊

建築，祇能暫時任其存在，俟將來改建時，另行飭令遵章改建，不能於分區制度定後，即令各市民照改，則與法律不追既往之旨，既有違背，實徒引起種種之糾紛也。但新造之建築物，無論如何，總應遵照分區規定辦理，不能隨便徇情通融，此即所謂注意將來，不追既往也。我國創辦市政之市，日見增多矣，已採行分區制者，亦有數市，但尙不詳盡。吾望已採用分區制者，日加改良，後起之市，與未採用各市，亦能切實研究，早日採用，則數十年後，我國各市之建設成績，何嘗不能與德美各都市媲美也。

——完——

中華民國二十年七月初版

都市分區論

△(全一册實價洋三角)

(外埠酌加郵費匯費)

董修甲

上海北福建路二號

沈駿聲

上海北福建路二號

大東書局

上海福州路九十九號

大東書局

著者

發行人

印刷所

發行所

分發行所

不准翻印

南京 杭州 長沙 瀋陽 徐州
廣州 梧州 汕頭 哈爾濱 重慶
北平 天津 開封 南昌 漢口

大東書局

市政叢書

上海大東
書局印行

• 研員期政作畫新設政外國貢
究的學時訓 • 計的建市內獻

京滬
杭漢
四大都市之市政

董修甲著 一册 大洋五角

日本之農村都市

吳孝侯譯 一册 大洋六角

交通警察概論

張仲美譯 一册 四角五分

市政與民治

董修甲著 一册 三角

都市分區論

董修甲著 一册 三角

市政舉要

白敦庸著 一册 大洋七角

