

東京市政調查會編
王先強譯

地政叢刊第二種

都市地域制度

中國地政學會印行

民國二十三年十月

MG
TU984
16.

1085

333
W221

財団法人 東京市政調査會
市政調査資料第七號

都市地域



王先強譯



3 2173 2263 9

都市地域制度目錄

譯者序	一
譯者贅言	五
原序	九
緒言	一
第一章 地域制之意義	二
第二章 地域制之沿革	八
第三章 地域制之規定	一三
第一節 用途地域	一三
第二節 高度地域	二〇
第三節 面積地域	二六
第四節 防火地區風致地區及風紀地區	二八
第五節 對於不合地域制規定之固有建築物之處置	三〇

第六節	地域之境界及其變更	三三二
第三章之附錄	巴賽特氏地域制度原則	三三三
第四章	地域制之實例	二一九
第一節	日本之地域制	三九
第二節	紐約之地域制	四七
第三節	芝加哥之地域制案	六五
第四節	密耳窩基之地域制	七一
第五節	阿喇貢達之地域制	七三
第六節	英吉利之地域制	七五
第四章之附錄	歐美主要大都市建築物之最高限度	七八
附錄		八二
一、	日本市街地建築物法	八三
二、	日本市街地建築物法施行令	八六
三、	首都分區規則草案	九七
四、	天津市分區規程草案	一一一
五、	南京市新住宅區建築章程	一一九

譯者序

吾國都市建設，方在萌芽發展之中。綜計現時全國都市，直轄於行政院者，有南京，上海，北平，青島，西京等五市。直轄於省政府者，有天津，漢口，廣州，濟南，汕頭，杭州，蘭州，成都，貴陽等九市。（以上各市，均經明令設置，惟蘭州市因經費種種關係，至今尚未成立）正在籌設中者又有包頭，福州，廈門，昆明等市。東省特別區，威海衛行政區，亦皆早具市之模型。其他通商口岸，省會大邑，已有設市需要而未正式成立者，尚屬甚多。去年八月，內政部又有設置市政局之計畫，其條件為（一）工商業發達者，（二）居民複雜者，（三）地位重要者，（四）在政治上經濟上有其他特殊情形者。凡具備上列條件之一之地方，不受人口之限制，皆得成立具體而微之市政府，專重公平與建設。此項計畫，尚在立法院審議中，將來如果見諸法律，則據此而設市者，必不在少數。

惟近年以來，鄉村運動，頗為盛行，國人若又甚厭懼都市之發展者。實則都市之發展，乃現代國家共有之趨勢，中國亦何能例外？蓋都市制度與新興產業，有相因而至之關係。中國固有之生產方式，既已逐漸潰敗，新興產業，勢必代之而起。加之近年農村破產，盜匪充斥，都市人口，尤見增加，故都市之興起，實為必然之現象。彼厭惡都市之發展者，莫非為主觀之心理，且僅

鑒於吾國租界都市之狀況耳。若在各國則都市之數，年有增加，且其結果，有助於國民經濟之發展者甚大。吾國果能懲前毖後，取長舍短，自不難獲其功效。余固素主積極發展全國市鎮，以救濟農村之衰敗者。誠以市鎮之發展，苟善導之，非惟無害，而且有益。市鎮者，乃農村經濟之中心，一切在大都市之金融機關，苟欲投資或放款於農村者，均須以市鎮為其樞紐，否則將終為都市中人作投機買賣公債交易而已耳，調劑金融云乎哉？故由市鎮以發展農村，若網振綱，若衣挈領，事半功倍。倘使全國農村皆以市鎮為其樞紐，各小市鎮又以各大都市為其中心，則全國將形成多數之經濟單元，譬如一身，細胞健全，血脈貫通矣。故推行市制，以輔助農村，抵制租界，實為不可緩也。

所可惜者：國人至今注意都市計畫者尚極少，而研究為都市計畫之基礎的地域制度者，尤可謂絕無而僅有。夫地域制度，效用甚廣：直接對於市民生活之改善與新興產業之發展，間接對於地方自治與行政之效率，皆有密切之關係。即如吾國首都及其他各地之都市，向使早已採取地域制度，則拆毀民房修築馬路之事，必不致層見迭出，而市民亦必不致頻懷恐懼，羣起反對矣。又如現時各地之資產階級，寧願將其資金存入外國銀行，而不願為新興都市建設事業之投資者，亦以都市計畫與為都市計畫之根本的地域制度，未能確立也。蓋嘗論之：農村之金融，盡量流入外國銀行，或租界之中，實為我國民經濟之致命傷。假令能因勢利導，發展內地都市而採用地域

制度，使全國農村金融，皆得安全的流入於內地之各都市，則此項金融，不僅能構成民族資本而為我國國民經濟之重要部份，且其效用將益增大，必不致如今日之齋寇以糧，使帝國主義者更得操縱我國內之市場而增加其在經濟上之侵略也。其次地域制度與地方自治區劃，關係尤重，現時國內各市，對於自治區域之劃分，大都隨人事為轉移，無客觀之標準。如南京市過去為二十一區，後驟改為八區，而都市計畫如何不與焉。今後如有人欲再改為十二區十五區或十八區者，亦似無不可，此固非當局之不盡心推行自治，實以地域制度（尤其為用途地域制度）未能確定故也。以上僅略舉數例，其他效用，不遑縷數。

考地域制度，發源於德國，盛行於英美，漸及於東亞之日本。自十九世紀末期以來，先進之各國政府，率有都市計畫法，特別都市計畫法（如日本之東京橫濱兩市），市建築地域規則或市街地建築物法等法規之頒布，各市政府亦多設置都市計畫委員會，土地區劃整理委員會，市地域制定委員會，或市政調查會等組織，學者間又有成立都市計畫學會者，以協助政府之進行。由此可見各國朝野對於都市制度之注意矣。日本臺灣小國，迄今適用都市計畫法者，達八十八市，（昭和四年統計）適用市街地建築物法者，達九十四市。（同上統計）其在美國，據一九二六年末之統計，已有地域制者，達四百七十市。我國則可能發展之都市，以千百數，僅在南京有首都建設委員會之設置，但最近又已取消。（我主張將該會改組為全國都市計畫委員會）其他如西京等新設

之市，尤宜未雨綢繆，計畫及此。且地域制度之實施，並非如實施一般都市計畫之需要鉅款也，僅少數之調查費已足。故實施地域制度，非經費之問題，乃知識之問題也。

余於都市地域制度，素無專門之知識。去年十一月，因職務上之關係，奉交審查首都建設委員會所擬之「首都分區規則」一案，於是乃搜集材料，以資參考。事後復得東京市政調查會編輯兼發行之「地域制」一書，（昭和二年十一月再版發行）內容取材，頗為精審，余頗愛悅之。為適應客觀之需要與推行地域制度起見，乃將是書抽暇譯出，以餉國人。為取便閱者，將原書題名改成今名，書共分四章，敘述扼要，第三四兩章，頗多參攷。附錄美國巴塞特（Bassett）氏之地域制原則一篇，尤有價值。惟譯者遂譯此書，乃在從政之暇，以碎餘時間，倉卒執筆，疵謬之處，或不能免，幸乞同志諸君有以教之。

為使讀者易於明瞭本書，並因年來國人頗有懷疑都市之發展者，故特於書前略加敘述如此。

譯者贅語

一 本書係一九二三年日本大地震後之產物，為財團法人東京市政調查會所編輯者，搜集各國之事例甚多，而加以簡明之敘述，實為不可多得之資料。其後東京市復興及其他都市計畫，均以此冊為重要參攷也。

一 本書最大部分，均已譯載中國地政學會主編之「地政月刊」第一卷第四五八九等期內。茲刊行者，乃係原書全文，並將原譯稿重加校訂。所有各國都市名稱，亦均參照漢譯外國地名標準辭典改訂，以期一律。

一 余嘗謂作文易，譯書難。蓋作文係直抒個人之心情與意見，其抒寫之工拙與否為另一問題，然確比較容易；至於譯書，則須曲達他人之意思（且多係素不相識之他人），有時為一段一句，乃至一字之意義，須費推敲甚久，方得了事。且有時原書行文，不盡明瞭，必須闡述者，則更不輕易矣。本書篇幅甚少，而為一種新成制度之敘述，其翻譯之難易參半。雖其僅為余從政之副產物，然決未敢苟且從事，蓋亦深知譯書工作之不易也。

一 譯者作文向用白話，此次譯本兼用文言者，固為稍省版墨，亦為隨手寫來，更覺方便耳。又本書譯筆，係兼採直譯與意譯，惟大體上仍偏重直譯，為恐變原意也。

- 一 爲取便閱者計，特將原書第一第二兩章互易；又將原書附錄第一，改置於第三章第六節之後，作爲第三章之附錄；原書附錄第二，改置於第四章第六節之後，作爲第四章之附錄；但內容文字，均毫無增減，以昭信實。
- 一 本書所用「地域」一名詞，亦可作「區域」或「分區」解釋（如住宅地域，亦稱住宅區域，地域制度亦稱分區制度等是）。其他所用之術語及名詞，可參看書後附錄「首都分區規則」第二章之解釋，雖然名詞不盡相同。
- 一 譯本所用「建築物」一名詞，雖往往涉及一般建築物（即泛指以土木竹石或金屬物構造之物而言），然在大部分地方，實係專指房屋而言。因有時不易劃然分開，故併用之。
- 一 本書既譯爲中文，爲使參攷材料更加充實起見，特由譯者搜集關係法案數種，作爲本書附錄。第一第二兩種，爲日本實施地域制度之最高準則，且可爲閱本書第三四兩章之重要參攷（第四章第一節尤有關係）。第三種「首都分區規則草案」乃爲我國計畫施行地域制度最完備之一種方案，且爲外面所不易輕見者；至「天津市分區規程草案」，係天津市設計委員會所擬訂簡便易行，足資借鏡；又「南京市新住宅區建築章程」，規定亦頗扼要。故一併附錄書後，以便利國人之參考。
- 一 地域制度，爲一種初成科學之新興制度，適用此項制度，必須因地制宜，不可拘於一式。如

在南京市規定之房屋高度，面積及用途等，在天津，漢口等市，即未必完全適用。故留心此制度者，對於本書第四章所述各國之實例，甚盼特加注意；而於本書附錄之數種章則，尤宜併加研究也。

譯者因時間關係，本書附錄日本市街地建築物法及其施行令，係請鄒序儒先生代譯而由本人略加校訂者；（其與書中所引條文措詞略異而無重大關係者，則仍其舊。）又第四章第一節中，有若干化學專門名詞，承單壽父先生代請專家註譯中英文名詞，其無適當中文譯名者，則直用音譯並查註英文原名於其下，俾閱者易於瞭然。謹此聲明，並以誌謝。

王先強 二十三年九月於南京

原序

都市計畫之理想，非惟使都市之外表美觀或居住適宜而已；實含有社會運動之意義；為改善市民生活之環境而使之為更衛生，經濟，秩序且道德的，以誘導全市民之生活於幸福之途者也。故就都市計畫之必要而言，任何人亦無異議之餘地。然而都市計畫之實施，比較遲緩；或雖有完密之計畫，而屢被縮小，延期乃至躊躇不行，亦頗不少。原此計畫之實施，往往不僅為除去都市生活之弊害豐富其內容而已；且在長期間內，對於經濟上亦有齎予甚大之利益者。故在現時，理想的計畫之採用，其所以被遲疑躊躇之最大理由，實不外為需要鉅大之犧牲與經費耳。

地域制度，在此點上，與其他都市計畫事業，顯異其趣。彼為都市計畫之基礎，又為統制合理的都市之發達者。當其施行之時，除少許之調查費而外，幾不需要何等之事業費也。惟其採用，愈早則愈容易，於促進都市之發達固為有利，為市民之健康及為助長其道德的生活，亦有甚大之利益。且無論在何種都市，均有逕即採用之可能性。其最要者，非為經費而僅為當局者之明敏達識與市民之公共精神。

至於地域制度之設定，與其考求都市百年之大計，無甯暫且偏重現狀之為易也。原來，都市之現狀，大體為示自然的發達之傾向，故始終不應輕視此種傾向。在一時之便宜與敷衍交錯實行

之今日的現狀，固非理想之狀態，惟同時妄想甚遠之將來而立計畫，亦未見其有成。蓋拘泥現狀，則有不能導引組織的發達而防止都市混亂之虞；豫想甚遠之將來，則有錯誤時代推移之判斷而反阻害都市發達之危險。故須一面以現狀為基礎而不為所拘泥，一面希望遠的將來而不流於空想；對於現在市民之生活，須給與甚大之便宜，同時助長其將來之發達；申言之，一面須確保市民之利益至於某程度之安定，同時須應將來世態之變化而有可得適當的改變之適應性。如此之地域制度，不僅使市民生活之環境，為更健康的，秩序的，且將使其產業得更有效率且經濟也。

現在日本適用都市計畫法及市街地建築物法之都市，數逾三十。（譯者按早已不止此數）其中如京都，神戶，名古屋等市，都已實施地域制度；東京，大阪，橫濱等市，近亦見其施行。想見全國之主要都市，均將於短時期內實施此制度矣。

日本之地域制度，實不能謂完全者，然以聰慧敏達之當局者的努力與市民之有理解的道德的援助，則藉此統制並指導組織的都市之發達，殆無疑義。吾人對於都市計畫之當局者及市民，實具有極大之期待也。

本書係本會參事弓家七郎氏之執筆而經理事池田宏氏之校閱者，倘得於地域制度之採用，聊供一般之參考，則吾人所大為欣幸者也。

財團東京市政調查會
法人

都市地域制度

緒 言

都市雖有依地勢以定其大體的自然膨脹之傾向，而主要左右之者，乃為交通機關與產業兩點。尤其在以產業為特色之近代都市，依港灣，鐵道停車站，或河川，運河等之位置及設備，而可決定某土地之繁榮或衰微，又可使某地方為工業地或住宅地。都市之成長，實依管理而成長也。

(註一)庫卜(Cowper)有言，以田舍為神造者，則都市為人造也。故都市如管理不良，則將為亂雜無章之發展而市民苦其弊；如管理之方法得當，則可為合理之發達而人人受其福。企圖管理都市之發達而助長其繁榮，改善市民之環境而使其生活為更經濟，衛生且道德者，即都市計畫之理想也。(註二)而為該都市計畫之根基者，即此地域制也。

(註一) Robinson, C. M., *City Planning*, P. 295.

(註二) Culpin, E. G., "Sociological Aspect of Town Planning" in *A Record of the Town Planning Exhibition and Conferences*, Manchester, Oct., 1922.



(南)

06271

第一章 地域制之意義

何謂地域制？依前紐約市地域制制定委員會長愛得華德，巴賽特氏(Edward Bassett)言曰：

「地域制者，乃依區域與不同之規則而以法律禁止營繕有害及不適當的建築物或禁止土地與建築物之有害及不適當的使用之一種制度也。」(註一)

又依韋廉姆斯(Frank Baokus Williams)言曰：

「地域制者，基於都市各部門，現在並可豫見之將來的差別狀態而為計畫者也。」(註二)

又考斯特氏(Frank Koester)以社會的見地解說如下：

「定地域之目的，在使生活及勞作之場所為健康的——防止密住，便於集散，適當的規定勞動者之家庭與勞動場所之關係，更使收入及趣味相同之人人，在可能範圍內得聚集於一處。」(註三)

羅勒斯氏(Morris Knowles)辭：

註一 Bassett, E. M., Zoning, P. 332.

註二 Williams, F. B., op. cit. P. 197.

註三 Koester, F., op. cit. P. 38.

「劃分地域，爲都市計畫必要而不可缺之要素，與街路之配置，幅員及性質等有密切之關係。」(註四)

芝加哥市之地域制制定委員會稱：

「地域制之目的，在保護現今土地及建築物之最高且最良的使用，減少其課稅價格，限制妨害公眾之健康，安全，愉樂，道德，秩序等不合適的土地及建築物之使用。」(註五)

又聖美利加之某商務卿，對於地域制之如何，曾有平易簡單之說明，且可作成模範地域制案。據云：

「地域制者，對於統制私有不動產之使用的公共規則爲常識與公平之適用者也。尤其對於各地區域或近鄰，必須誠實的努力給與適當之保護與自由，若爲同一種類之建築物時，則無論在郊外地，在住宅地，在工場地，在商業地或在經濟財政之中心地，皆須避免適用無差別的同一規則之謬誤。……地域制者，乃對於居住營業之人人，使其均得享有妥當權利之機會，同時禁止爲妨害他人而謀個人利益之土地及建築物之利用方法，並保障不許鄰人與以

註四 Knowles, M., Industrial Housing, P. 56.

註五 Tentative Report and a Proposed Zoning Ordinance for the City of Chicago, Jan. 5th 1923.

不妥當之損害。(註六)

又遜都瑞斯市之都市計畫委員會稱：

「關於都市之街路，公園，學校，公共建築物及其他公用之土地，通常約占全市面積百分之二十五乃至四十，對於比等土地之利用，雖有相當之苦心，惟其他百分之六十乃至七十五之土地，則全然為私人所占有，任其自由經營，若與大部分之都市，並無何等公共之關係者。統制此等土地而使為有秩序之發展者，即為地域制。」(註七)

要之，所謂地域制者，為謀都市之合理的發達而以警察權因地域以統制土地及建築物之利用的規則也。即地域制者，第一，為企圖都市之合理的發達之規則也。自來都市之合理的發達，皆依都市計畫而進行者，地域制則為此都市計畫之根基。無論何種都市計畫，倘無地域制，則必不能收其效果。假令某都市之交通系統規定如何良好，街路鋪裝如何美麗，下水設備如何完成，公園，廣場，九十字路中之曠地等皆是，建設如何堂皇，然若其市街之發達亂雜無章，工場，店舖，住宅等混淆而無秩序，大小高低多種多樣之建築物，僅適合於個人之趣味與打算，則組織的都市經營之方策無由樹立，都市之有機的發達亦無有希望，其市民將永久不能脫離危險，不快，不

註六 Lewis, N. P., *The planning of the Modern City*, p.294.

註七 *Problems of St. Louis. A Report of the City Planning Commission, 1917*, pp.95-99

衛生之環境，其產業將萎靡而不振，其市民之生活，亦將常在不衛生與不經濟之中矣。地域制者，即防止此種結果於未然，而謀都市之合理的發達之規則也。

第二，地域制者，爲欲統制土地及建築物之構造與其用途之規則也。都市之發達，最主要者，在能依據土地及建築物之構造與其用途之統制而管理之。土地之中，非僅爲建築用之劃地，亦有爲道路與公園等之劃地，建築物之中，有私有之建築物，亦有官署，學校，圖書館等之公共建築物。統制之方法，主要爲限制土地或建築物之用途；其次爲消極的限制土地或建築物之高度與面積等；更進而爲建築物之構造內容與其外觀之種種積極的要求。前者之例，普通稱爲用途地域或高度地域，後者之例，普通稱爲防火地區或美觀地區。

第三，地域制者，因地域而爲不同之統制的規則也，普通之法規，以不因地域而有差別爲原則，惟地域制則依地域而異其統制之方法及程度者也。

最後，地域制者，以警察權而爲統制之規則也，即爲維持公共之秩序與市民之健康，除去有害於公共福利者之規則，而非以都市之收入或地價之騰貴爲目的之規則也。因而此規則適用之結果，對於受任何損害者，皆以不賠償爲原則，此爲與其他都市計劃事業不同之點。

以此之故，對於地域制，亦有非難與反對者，第一之非難，爲蹂躪依憲法而受保護之財產權。非難者曰：「若無此種限制，則土地之所有者，既有於全體空地爲建築之自由，又可隨意爲

數百尺高層之建築。且又能隨心所欲，或建工場，或建住宅，或營商店。」地域制在此點上，誠然限制財產權，如無此規定，則對於某種土地或建築物之所有者，有恰當或甚利益之事，亦未可知。爲限制此自由，必使土地存置百分之幾之空地，或限制高度不得過若干尺以上，或禁建工場，或禁設商店等事，實際上對於土地或建築物之所有者，有若干之損失，亦未可知。惟在此場合，若對於財產權有侵害時，則國家或自治體，概須給與相當之補償。雖有任何理由，無補償而沒收或侵害私人之財產者，不僅爲正義觀念所不許，即在憲法上亦有所禁止也。（譯者按晚近之憲法，已無絕對的財產自由權矣）

地域者，乃立於不侵害何等財產權之立場者也。或有非難一面限制土地及建築物等之自由使用，一面又謂不侵害財產權爲強辯者。惟無論如何苟爲保護其他一般之生命或財產作必要的限制，則決非侵害財產權。所以然者，則以財產權存在之社會的價值，不能否認之也。認私有財產制度，爲現今社會組織之樞紐者，必以社會的見地認爲私有制度優於公有或共有之制度也。（註八）善哉，岩林奧教授之言曰：「在財產權的觀念中，以爲含有財產之絕對支配權者，誤也。此等財產，若在社會上認爲不應存在時，則亦未嘗存在也，在財產的觀念中與社會的觀念不相容者，一切皆無有也。」（註九）是即謂：若爲一般社會作必要的限制，則雖有任何規定，亦決非侵害財產切。

對於地域制第二之非難曰：「對財產權而為社會上必要的限制，善則善矣，惟依存在之場所設差別之限制，則實違反公平之原則，蓋嚴守法律之規定者，其所與之保護或限制，皆為一樣而無差別者也，今若對於甲土地給與之保護或限制，較之對於乙土地給與之保護或限制為大，則豈非至不公正之事乎？法律之根柢，無論在形式上抑在實質上，要皆為道德的。然則如此不公平之規定，果為何種之根據乎？任何國家，對其國民給與之保護乃至限制，皆以無差別的為原則，故由此點觀察，地域制者，實憲法上不可認許之制度也。」

然而法律上所謂平等之保護或限制者，非對於一切之財產，不論其性質之如何，皆為無差別的保護或限制也。法律上為求公平與妥當，甯依財產之性質而給予不同之保護或限制。然則，以地域制而對於不同之地區適用不同之規定，豈非常然之事乎？所成爲問題者，惟在保護或限制之方法及程度耳。其保護乃至限制之程度，則依國民之法律知識與其社會之進化等情形而異，即依國家與時代而不同一者也。有僅限於保安上或衛生上等消極的要求之國家，亦有更積極的含有風致乃至美觀上等要求之國家。

總之，地域制度，在理論上應明白是認之也。

註八 Ely, R. T., *The Property and Contract in Their Relation to the Distribution,*

註九 *Of Wealth*, Vol. I, pp. 16-199

Inering, *Der Zweck im Recht (Dritte Auflage)*, Bd. I, S. 523.

第二章 地域制之沿革

所謂「地域」或「地帶」，即德意志語之Zone。蓋含有一種細長的帶狀的意味。在昔中世紀時代，歐羅巴諸國之都市，為防禦外敵計，皆曾繞築高而堅固之城壁。然自十九世紀中葉以後，初因強力中央政府之建立，隨有都市產業之發達與人口之膨脹，城壁之存在，非獨無其必要，抑且妨礙都市之繁榮，於是城壁乃漸次毀壞矣。在此時期，其環繞城壁而形成之新市街，與舊市街實有種種不同之點，且為避免舊市街之密住狀態，均已適用個別之建築法規。（註一）此等環狀之新市街，通稱為「地域」或「地帶」。「故溯」之語源，所謂「地域」或「地帶」者，即環狀地帶也。惟因都市之發達，此通稱之地域或地帶，無論何時，皆不能拘泥於語源之義。有面積縱橫而廣大之一園地，發展為同一性質之市街，亦有如某種商業地沿街路而為細長形之發達者。如此則原來環狀地之意味漸失矣。如卓斯頓（Dresden）市之市街，即其一例。蓋在有幾個中心地之都市，若僅設定其中之一為中心的環狀地帶，則不僅經濟上為不利益，且在實際上亦為不可能也。故任此等都市內，不妨定出幾個集團的地域，又如富蘭克佛特，阿莫，馬因（Frankfurt am Main）市，在大體上為有一個中心之都市，其地帶確設定為自然環狀，但其幹線街路之兩側，經濟的乃至社會的

註一 Bassett, E. M., Zoning (The National Municipal Review, May, 1920), 頁 318.

狀況，與此等地帶均不必一致——在自然各地帶中，是毫不受限制的作成路綫的個別地帶。故今日所謂地域或地帶，不必限於昔日之意義，因而在一般地方，雖仍襲用 Zone & Zoning 之名詞，(註二)但避去 Zono 或 Zoning 之名詞而用所謂 District 或 Districting 或等級的建築規 (Graded Building Regulation) 之名詞者亦有之。(註三)

地域制之最初有組織的採用，是在拿破崙一世治下之德意志諸亂市。惟在行政上為防火衛生或秩序等之需要，按職業與人種而劃分區域界限，在各國固已早經實行，皆顯為一種之地域制。此等習慣之存在，實為今日地域制之容易為一般所採用之原因。拿破崙之法律，所以被認為地域制之濫觴者，亦以其規定為有組織的且通用也。依伯買斯特兒 (Baumeister) 之研究，拿破崙一世，為萊茵聯邦之保護者，於一八一〇年十月十五日曾發布一種法律，規定萊茵地方諸都市之保護區域。在該區域內禁止一切發散臭氣不衛生或不愉快之工場的建設，對於某種工場，且特別嚴格的限制，使與住宅地保持某種程度之距離。(註四)此種法律，為其後一八四五年一月十七日發佈

註二 Basset, E. M., op. cit. P. 319.

註三 1916 年之德國制法及 1909 年英吉利住宅及都市計畫法。

註四 Baumeister, R., Stadterweiterungen in Technischer. Baupolizeiregung Wirtschaftlicher Beziehung, 1876 ss. 84.

之普魯士營業條例 (Allgemeine Gewerbnung) 一八六九年六月二十一日北德意志聯邦之營業法及有名的德意志帝國營業條例 (Reichsgewerbeordnung) 之基礎，且廣行於全德意志而與其他社會的立法同為他國所接受所摹仿者。(註五) 惟是此種法律，其目的僅為保護住宅之危險不衛生或不愉快而已，在積極方面並未謀及工商業之便利。適應經濟上之要求，而使地域制有深一層之進步者，乃由於新興產業之力。蓋新興之工業尤其為大工業，因經濟的關係，皆就自然都市之郊外營建工場，而於其地為工業上之一切必要的設備，於是遂造成所謂工業地域矣，然此時住宅地域與商業地域尙未能顯然分判也。

夫依照此等法律，在都市中，雖可救濟工場與住宅之混淆，然在都市發展之途上，亦僅可排除工場與店舖及住宅混同之障礙。德意志之都市，在過去幾世紀間，即已有建築法規矣，此項建築法規，對於市內一般地方皆為無差別的適用。產業勃興，都市亦隨之而急激的興起，有許多都市，於其外圍雖曾繞以城壁，然因其國民有羣居之癖，以致市內人口之密度，日益加甚，尤其自十九世紀後半以來，在都市周圍之城壁，漸被撤廢，郊外之新市街，亦已出現。在如此產生之新市街的居住狀態，亦與舊市街同有混亂與密住之傾向。因郊外之發達，而欲防止都市發達之混亂並緩和其密住之狀態者有之，惟其希望不易實現。於是彼等對於此郊外之新市街，比對於舊市街

乃認為有適用更嚴重的建築法規之必要。結果遂使關於建築之高度，面積，庭園等等級的建築法規制定成功。而建築容積地域 (Bulk Zoning) 乃產生矣。

首先採用建築容積地域制者，為一八八四年在漢堡市 (之郊外的阿耳多那 (Altona))。其市丁即為後年被謳歌為富蘭克佛特，阿莫，馬因市 (Frankfurt, M.) 之名市長的富蘭茲阿迪愷斯 (Franz Adickes) 博士。博士為富蘭克佛特阿莫，馬因市之市長，於一八九一年，曾採用極大規模的用途地域制及建築物之容積地域制，以示範於天下。惟此市之地域制，雖曾將全市分為別莊地域，住宅地域，混合地域及工業地域之四部分，然尚未能將住宅地與商業地及商業地與工業地為嚴格的區分。就大體言之，此等地域之區分，在歐陸之諸都市不及英美之嚴重。此亦由於國情尤其由於都市生活式樣之不同也。(註六) 在英美國家，大都是以小住宅為都市住宅之基準，在大陸諸國，則甯以集合住宅為基準。故在大陸諸國，其商店或事務所等之階上即為住宅，實為普通之事，殆無於住宅地全然禁止商業者，有時且許營輕工業焉。現在柏林全然禁止商業之住宅地域，實無一處，在巴黎 (Paris) 及維因 (Wien)，此例亦極稀少。(註七) 蓋凡某種工業，如有惡臭惡煤氣煤煙

註六 Williams, F. B., op cit., P. 212.

Koester, F., Modern City Planning and Maintenance, P. 177.

註七 Williams, F. B., op. cit., P. 215.

聲響等之發散或增加車馬交通之頻繁或妨害四周之平穩秩序者，雖均被禁止，但若無此等情形之輕工業，則不在禁止之列，如普魯士之裁判所，亦以上述之見地，爲不能驅逐一切工業於住宅地以外之判決。惟在一九一八年之居住法(Wohnungsgesetz)對於各都市，曾授權得禁止一切工商業於住宅地域之內。(同法第四章第一節第三項)建築地域制之著名者，爲一九〇二年普魯士政府在柏林近郊施行之法律。此項法律，因有最嚴峻之規則，故當時之土地所有者，雖有不少反對，然普魯士政府認爲在市民之衛生上保安上及道德上，均有必要，最高行政裁判所，亦以此爲都市衛生之條規，而給與正當且有效之判決。

地域制之施行較困難者。爲亞美利加。蓋亞美利加者，乃個人主義思想最盛行之國家也。彼等對於私有財產權之主張，向爲強硬，當彼等宣布獨立時之人權宣言(The Bill of Rights)首即表示：「無論何人……非依法律手續，不得侵奪生命，自由或財產，又無相當之補償，則不得徵收私有財產爲公共之用」。(第五條)至南北戰爭後，更修正憲法第十四條，規定「無論何州，非依法律手續，不得制定或實施可以侵奪人之生命，自由或財產之法律，又對於此等事項，法律上不得拒絕平等之保護。」似此以財產與生命同列，則其擁護財產權之努力可知。彼等對於以土地或建築物之統制爲目的之法律，凡不當的妨害個人之自由與干涉財產權者，皆已久懷怨憤；至於於以差別爲原則之地域制，尤根據修正憲法第十四條，作猛烈之反對。故在許多都市中，地域進

行，極爲困難，只長期聽其自然發展。高層之建築，到處皆是，且互相競爭；工場則自由侵入住宅地而使煤煙降落；在閑靜之高級住宅地內，亦有建築便易低級之獨家租住房屋，以迷亂其近鄰。於是人人乃漸以都市之無政府的發展爲苦惱。（註八）其不安於現狀者，則與其鄰保互結契約，以求互相保護，而防止其他不規則者之侵入其區域。惟以單獨居住者與少數土地所有者之契約，執行如此重要之都市統制，未免太無力耳。（註九）彼等高價之犧牲，常爲一部份不節制的地主，房主或租屋者之私慾所蹂躪。彼等爲飽嘗無秩序的都市發展之弊害，乃漸漸痛感依地域之差別之限制，實爲必要，並認爲必須以法律之力而強制的統制都市之發展。

亞美利加最初採用之地域制，爲關於建築物之高度。特別限制建築物高度之法律，係一八八五年紐約州所制定。（紐約州法律第四百五十四號）此種法律，係以街路之幅員爲基準而限制住宅用建築物之高度者。在街路幅員未滿六十尺之地方，其高度至七十尺爲止，在六十尺以上之地方，則至八十尺爲止。此乃亞美利加限制建築物高度之最初的法律。（註十）自此以後，與此相同之法律，曾發布於其他諸州。惟無論如何，皆以建築物之構造或街路之幅員爲劃一之標準，依地域

註八 Swan H. S., *The Law of Zoning*. 1921.

McBain, H. L., *American City Progress and the Law*, P. 110.

註九 Bassett, E. M., *The Zoning Plan in Suburban New York and Long Island*.

註十 McBain, H. L., *op. cit.* P. 92-98.

而異其限制者，蓋無有也。(註十一)

依地域而限制建築物高度之法律，最初實施者，為華盛頓。此不過以聯邦之法律而實施於市之一部分者，至一九〇四年，波士頓市 (Boston) 已全市採用之。同年，保的摩爾市 (Baltimore) 亦布建築地域制於其市之一部分。翌年，印地安那波里市 (Indianapolis) 亦制定相同之法律，其後各都市皆繼續仿效，限制建築物之高度與建築之面積。當時反對及非難者，固非無人，勉強之法律與條例，依裁判所之判決而宣告無效者，亦頗有之。因而多數都市，嘗採取方法，使占有土地面積二分之一以上之過半數地主，提議採用地域的建築法，以壓抑一部分地主之反對。

次於建築地域制者，為用途、地域制之採用，依普通之觀念，限制土地及建築物之使用方法，較之限制其高度或面積者，為更抵觸財產權之根基。因之對此議論，亦更喧擾。

用途地域制之最初有組織的採用，當推洛斯，按吉爾斯市 (Los Angeles)。該市於一九〇九年，繼對於市之全部採用地域制，其特長之一，在於設置產業地域之努力。(註十二)即將市之大部份分為產業地域與居住地域兩種。更於居住地域內設除外地域，而於其地容許某種之產業。產業

註十一 Koester, F., op cit Pp. 171-174

註十二 Lawrence Valleray, Proceedings of the Sixth National Conference on City Planning,
 Trout, May, 9 Pp. 23-27

地域，共有二十七區，形狀面積，各有多種，大部份爲集團式的。其中面積達數平方哩，長五哩，寬二哩者有之，僅一街之廣而不餘一部分之地方亦有之。住宅地域內之除外地域，約有百所，其中初爲商業地域，亦有葬儀社，活動照相館，自動車停留場或廣告招牌等類地區。其區域概甚狹小，每一所，大約僅有半平方哩之面積，其他大者有二街之廣，小者僅有一劃地乃至二劃地之譜。（譯者按：一劃地即一段地(Lot)或一方地(Pole)之意。）其第二之特長，在爲溯及的。地域制在原則上，皆不干涉既存之狀態，然在洛斯，按吉斯市，對於某種類之工業場所，例如使用動物以外之動力的工場—碎石工場，印刷工場，機械工場，製材工場，墊蒲團洗濯工場，乾草存儲場洗濯場，石炭存儲場，乘馬教習所，酒類釀造場等，縱令在地域制設定以前存在者，其所在地如被指定於住宅地域時，亦不許其繼續營業。對於此點，雖有不少反對者，惟依加利富尼亞州高等法院之判決，認爲此種禁止命令，並不違反憲法。

在美國各市場域之變更或指定，雖係經市議會之議決而由市長執行者，實則皆根據都市計畫委員會之決定，經市議會之議決與市長之同意也。惟若變更住宅地爲商業地或改甲之除外地域爲乙之除外地域時，則其地價將立見轉變，有時且可獲得巨額之利益。於是投機，請託等行爲，不免發生。故近來對於市議會不依都市計畫委員會之決定而任意變更地域者，頗有非難。（註十三）

次於洛斯，按吉斯市而行地域制者，有密爾窩基(Milwaukee)，保的摩爾(Baltimore)等都市。其後有若干大小都市，亦相繼探行。就中爲採用地域制而要求改正州憲法者亦有之，惟多數之都市，爲市民之保健，安甯或秩序而行之地域制，依幾度之行政訴訟，皆認爲決不違反憲法之本旨。又爲行地域制之規定，曾確立決不侵害財產權之原則。至一九二六年末，全美國已有地域制及將行地域制者，共達四百七十市。美國都市人口之過半數，皆居於有地域制之都市中。

等三章 地域制之規定

第一節 用途地域

地域制之發生，原由於保護上之必要也。假令對於土地或建築物之使用方法，不行何等之統制，則宜於閑靜和平之住宅地，宜於清潔繁榮之商業地及宜於廣闊便利之工業地，均將全部混同，而市街內亦無處不充滿煤煙、惡臭、塵埃與喧囂矣。其有害於住民之健康，自無待言。又盡分地域而使市民適當的分散於全市，在交通政策上，亦最為必要也。(註一)再由經濟上見之，對於住宅必要之設施與對於商業或工業必要之設施，自不相同。置工場於工業設備不完全之住宅地或商業地，對於工場亦決無利益也；而況由住宅方面言之，於其近鄰有工廠或車庫或以洗濯廠，接待室、宴酒館、茶園、劇場等為鄰人，則不僅無其必要，且住宅地之價值，亦因此而大受損失矣。(註二)再就商業方面言之，於堂堂大百貨商店之周圍，建設幾多之大工場，則其受打擊者，亦必甚大。(註三)巴塞特氏曰：「在繁華的商業地之正中，若有值二萬五千元之自動車停留場，則

註一 Final Report of the Commission on Building District and Restriction, City of New York 1921, P. 3.

註二 池田宏「都市計畫法制度論」P. 132-133.

註三 Aronovici, C., Housing and the Housing Problems, P. 83-84.

將與其附近以十萬元之損害。」(註四)

都市在如此無節制之狀態中，其難於發展，固不待言。若勉強維持之，則其產業將首先減少效能，而都市亦漸次失其繁榮；其市民將常處於污濁之環境中，死亡率增加，道德程度亦隨之而低下，故分別地域規定用途，使各遂其發展而不相妨礙，實為必要之事也。

用途地域之種類，宜如何畫分？則依地域制規定限制之寬嚴而不同。即應考慮其土地之地理的狀況社會的經濟的要求並將來之傾向等而定也。有僅大別為工業地域、商業地域、住宅地域之三類者，亦有如洛斯安吉斯市 (Los Angeles) 更細分為二十餘種地域者。日本則分為住宅地域、商業地域及工業地域之三類；遇必要時，得於工業地域內設甲乙二種之特別地區。(註五)若欲都市之各部分為機能的而使各個地區皆各有其特色，則地域之種類，自以多為得策。例如工業之中，有爆發性或引火性之危險的工業，有噪響而發散臭氣、煤氣、塵埃等之製鐵工場或製革工場，又有毫不迷亂其近鄰之裁縫工場。商業之中，批發商與零售業，亦各異其要求。住宅地之中，勞動者之住宅地與所謂高級之住宅地，自亦不能一律。惟地域之種類過於細分，則恐於都市將來之發達，不免有拘束也。

註四 Basset, E. M., Zoning, P. 216.

註五 市街地建築物法第一條及第四條

考斯特氏認普通之亞美利加都市，分作以下八種地域。最為適當：（註六）

- 第一種住宅地域
- 第二種住宅地域
- 第一種商業地域
- 第二種商業地域
- 第一種工業地域
- 第二種工業地域
- 共同住宅地域
- 倉庫地域

又由限制之方法言之，有採禁止主義者；有採許可主義者。又有於採禁止主義或許可主義之中，一一列舉其產業之種類者，亦有僅示概括的大體之規準者。惟採概括主義者，有取纒不周密之困難，故在多數之都市，雖有忽視制度之適應性的缺點，但為易於達到目的，普通皆採用列舉主義。

第二節 高度地域

都市依其統制土地及建築物之使用方法，則可防止住宅與店鋪及工場之混淆，且導其發達於合理之狀態。惟若於建築物之高度或面積等，不加限制，則防止不衛生之密住生活，除去遭遇地震，火事等之危險及解決將來日益困難之交通問題，而確保都市生活之安全與愉快等事，皆將不可能矣。

元來都市之發達，一面促進其對於外部之膨脹，一面益增大其在內部之集中力。都市之繁榮愈甚，則此種傾向亦愈強。其結果將使在中心部之商業地域，建立高層之建築物也。此等高層建築，往往超越於必要之範圍以外，蓋欲依此而顯示其建築物及在其中的商店或事務所等之存在，實頗含有廣告招徠之意味。且此等高層建築，一旦成功以後，則其附近之建築物，將益互競增高，無疑也。

高層建築，固自有一種之美觀，且直為都市繁榮之象徵。尤其就經濟生活，商業交易之便利上言之，亦可防止商業中心區域之隨便擴大。故在某種限度以內之高層建築，實為現代產業都市必要而不可缺者也。惟其高度若超過某程度時，則不僅有害市民之健康，且將增大都市生活之危險。試先就保健上言之，高層建築，於其附近之多數小建築物之採光通風，實有妨礙。依紐約市

之實例：高四百二十四呎之阿當轉運公司大樓〔Adams Express Building〕，其所投之影，長達八百七十五呎；高五百四十六呎之勝家公司大樓〔Singer Building〕，其所投之影，長達千一百一十七呎；高七百九十一呎之物爾物斯大樓〔Woolworth Building〕，其所投之影，長達千六百三十五呎；高四百九十三呎，屋基一・一四埃克（Acre）（為英國土地面積之單位）之愛達特波爾大樓〔Equitable Building〕，當正午時投影之面積，達七・五九埃克。（計七）因而在此等高層建築物之庇陰下之小建築物，不僅其經濟上及外觀上常受甚大之壓迫，且在衛生上亦幾至不宜居住。於是乃不得不求與此足相匹敵之高層建築。及乎高層之建築物，逐漸驕次櫛比，則在其下層之各室，將竟日需要燈火與換氣，而害及於住此者之健康矣。據一九一六年八月紐約市之保健局，就同市商業地區內建築屋宇之室數九百二十八室之服務者二萬三千二十八人加以調查，則終日以燈火執務者，達百分之八五・三二。夫日光在保健上之必要，固無疑義，而其在精神上及道德上，亦有至大之關係。芝加哥市之衛生部長卡爾斯（Charles B. Paul）曾謂：室內之採光換氣，不良時之影響如次：

（A）生理的：(1)血色不佳(2)食慾減退(3)體重減少(4)視力差減(5)神經衰弱

（B）精神的：(1)元氣喪失(2)心神不安

註七 池田去「改訂都市經營論」P.136.

(C) 道德的：變成頹廢者(註八)

此外，值勤於高層建築物中之婦人，因日夕使用昇降機之故，致其妊娠率減少，流產之危險亦增加。

其次，使建築物為無限制之發展，由保安上言之，亦頗危險。縱令其構造為耐震耐火的，然當萬一之際，對於自然之暴威不能完全克服時，則其及於生命財產等之損害，恐不可免。在未有絕對的安全建築以前，地震時之危險，固無待言。其次應攷慮者，為火災之場合。現世界土被稱為有消防機關而最發達之芝加哥市，在該市之消防部，由建築物之外部而得消防之最高限度，亦僅八層而已耳。(註九)同市之消防部技師長約翰·卜蘭特氏(John Plant)且曾明言六七層以上之消防，為不可能也。(註十)至於日本之現狀，在五十呎以上，即難望有效的消防，殊覺可憐。假令於二十級，三十級之高層建築物中，一旦出火，則其昇降機既已破壞而不為用，上下之連絡斷絕，縱使得防止延燒，其損害亦決不少。而况不幸發生全燒之殃難，則其悲慘，更不可以言語形容。如此者決非杞憂，現已有幾多之實例，可為證明。蓋雖為耐火之建築，亦決不能完全耐火，此在大正十二年之大震災，固可十分證明也。

註八 Studies on Building Height Limitation in Great Cities, P.38.

註九 Studies on Building Height Limitation in Great Cities, P.40-41

註十 Ibid, P.46.

再次對於高層建築有考慮者，為交通問題。因建築物高度之增加，其收容能力亦增加。近代之大建築，一房屋內之收容人員，超過二萬乃至三萬者，決非稀奇。即如現在東京丸之內建築，據大正十二年六月之調查，每日之值勤者，數逾五千，再計算每日之出入於此者，則平均在三萬二千以上。(註十一)至震災後，至少亦增加十分之三四以上。如此之大建築，在某區域內連檐接壁，則朝夕時其街路之雜鬧與交通機關之混雜，將至如何程度，可想而知。街路之雜鬧，比之建築物之容積，殆有幾何級數的增加之傾向。(註十二)在紐約市之下街道中，若使居於屋內者全部佇立於其前面之街路上，則縱令將街道上之車馬全部除去，亦僅能收容全體百分之九六·三乃至三七·五耳。(註十三)街路上之雜鬧與街路上之事故，成正比例。(註十四)尤其當一朝事變突發之際，想見其災害，實不寒慄然危懼也。

又次，由經濟上攷察，高層建築，亦未必有利也。因其高度之增加，則每坪(日本地積之單位即六尺平方一步)之建築價格，亦隨之而增加，蓋為昇降機及樓梯階台等需要多量之面積，故比較上亦出來多畝無用之空室。美國建築協會(National Association of the Building Owners)

註十一 據三菱合資會社地所部之調查

註十二 Studies on Building Height Limitation in Great Cities, P.15

註十三 Williams, F. B., op. Cit. P.194.

註十四 Studies on Building Height Limitation in Great Cities, PP.41-42

and Managers), 曾就其本國四十都市之主要的租爲事務所用之建築物百八十五所, 調查其收入、支出、利潤等而作成調查表, 在此表中, 對此事實, 已爲有力之說明。(註十五)

高層建築, 有若干之缺點, 亦有若干之優點, 故其高處, 對於居住者及其近隣, 均不可不因社會之情形而爲最適當程度之限制。限制之程度, 應依建築物之構造或種類而異, 固無待論, 惟依其土地之狀況, 亦自應有所不同。此高度地域制之必要, 所以發生也。

依建築材料之高度的限制, 以全市一律爲常, 而與本問題無直接之關係。依地域制爲高度限制之基準者, 普通爲土地之狀況與在其前面之街路的幅員。(幅員係指寬度而言) 大概在商業地域, 容許高的建築, 居住地域則顯然須有限制。

建築物與其前面之街路, 有至大之關係。多數之建築物, 其採光或通風, 主要的皆仰給於街路。然而建築物之高度與日光之照射的關係, 依其地之緯度與街路之方向而不相同。大概言之, 在南北方向之街路, 無論其建築物有若干之高度, 當正午前後的某時間內, 總可受日光之照射。惟建築物之高度愈增, 其照射之時間愈短, 而射入於室內之光線亦愈少。

在東西方向之街路的北側建築物, 在其前面者低, 則終日得受日光之照射, 其南側之建築物, 則僅朝夕得受微弱之光線而已。此皆因緯度而大有變化者也。如此雖依緯度與街路之方向而有

不同，惟僅以日光之照射，實不能規定街路之幅員與建築物之高度的關係。(註十六)由衛生上所見高度之限制，建築物之下層部份，以由上空受得光線(Sunlight)之角度而定，寧為適當。在此角度之範圍內規定高度，則建築物由建築綫愈後退時，愈能增加其高度。(譯者按：建築綫者，即街道兩側或一側所定之邊綫，所有建築物之新建、改造、或修理，皆不得超過此界綫也。)通常在理論上依角度算出高度，頗有不便，故多數就方便上，皆以街路之幅員為基準而定之。例如日本之市街地建築物法施行令，乃以前面道路幅員之一倍四分之一為高度之標準，在住宅地域外，則以此一倍二分之一為限。由建築綫每有後退時，則在住宅地域內，可容許至六十五尺之高度，在住宅地域外，可容許至百尺之高度。(註十七)至於紐約市，則大體以街路之幅員為標準而以全市分為四分之一地域、二分之一地域、四分之三地域、一倍地域、一倍四分之一地域、一倍二分之一地域、二倍地域、二倍二分之一地域之八種地域。惟不以街路之幅員為標準而僅依地域以限制建築物之最高限度或階層數者亦有之。例如密爾窩基市(Milwaukee)，建築物之高度，與街路之幅員無關係，該市將高度地域分為四種，第一種地域，限百二十五呎，第二種地域限八十五呎，第三種地域限六十呎，第四種地域限四十呎。又如亞拿賣達市，亦不準據街路之幅

註十六 Thompson, F. L., "Making the Most of the Sun" in *Garden Cities and Town Planning*, March, 1924.

註十七 都市計畫法施行令第四條及第五條

員，而以階層數及高度為標準：第一種地域，限二層半三十五呎以下；第二種地域，限三層四十呎以下；第三種地域，限四層五十呎以下；第四種限八層九十呎以下。

第三節 面積地域

限制建築物之高度所認為必要的理由，在某面積之土地內，限制建築物應占在之面積，亦有必要。尤其就保健衛生上觀察，無論如何限制建築物之高度，若不限制建築物之面積，則不能防止採光通風之不良的建築物之密集。由保健上或保安上言之，在建築物之周圍的空地，雖希望其能盡量寬廣，惟使在極殷盛之商業中心地區與郊外住宅地，受同樣之限制，則非但無其必要，且結果將害及都市之繁榮。故此地域的限制，仍有必要也。

依地域而限制房屋之占在面積的方法甚多：第一之方法，為不關劃地之大小，以一定之比例而定屋基及空地之面積也。例如日本，每一劃地內之建築面積，其限制之程度，在商業地域內，以十分之八為限，在住宅地域內，以十分之六為限，在商業地域及住宅地域外，以十分之七為限。（註十八）至於紐約市，分全市為五個區域，應建築物之高度而定空地之最小限度。依此等方法，在某地域內，即可維持一定比率之空地，惟是劃地之面積，若無最小之限度，則矮小的家屋之

註十八 市街地建築物法施行令第十四條。

密集建築，不可避免。原夫面積地域制之根據，爲欲依此而對於房屋之各室給與採光換氣之便利，並對於居住者給與相當之空間容積也。然在劃地之面積狹小時，則應使存留之空地的面積，亦爲狹小，又因規定房屋之高度與劃地之面積無有關係，故在此地區之建築物內，其採光或換氣，實難望得十分之便利。尤其因建築物之體積被限制之結果，在一室內之居住者的密度，反爲增大，乃必然也。

又如德意志之諸都市，對於居住者每一人之室內的面積或容積，規定最小之限度。此種辦法，若勵行之，則得減免幾分之弊害，亦未可知；然終不能達到最大之目的。故此種方法，在亞美利加諸都市，其劃地有若干適當的面積之場合，最爲有效，若在日本，其劃地之區分極爲細小，則決無有十分之效果。

第二之限制方法，爲先定建築之單位而於某面積內限制其密度。此爲英國之諸都市所採行者。英吉利與日本同爲採用小住宅制之國家，以一間之居室與三間之寢室並加上廚房及浴室爲一個家庭住宅之必要之最小限度。大體上以此標準爲一建築單位，依地成而限制每一埃克(Acre)之居住的密度。一區域之單位，不能超出七埃克以上。其居住之密度，則依都市與區域而不一致：在田園都市之萊權斯(Letchworth)，以十二戶爲標準，保維爾市(Bourville)以六戶爲限度，唔德蘭茲市(Woodlands)，則以五戶爲限度。一九二三年二月發布之所謂模範條款(Model Clauses for

Use in the Preparation of Schemes), 實為英國保健部 (Ministry of Health) 之都市計畫設計的基準。依此條款, 則每一埃克, 以 A 地域六戶, B 地域八戶, C 地域十二戶, 為住宅地域內之標準, 因都市之不同, 亦有容許二十戶乃至二十四戶之密度者。惟在此面積中, 道路或廣場, 均包含在內。(按廣場即如十字路中心之公共遊憩場所者是, 已見前註。)假令一埃克為十二個之建築單位, 道路或廣場等, 占全面積十分之三, 則平均一戶之面積, 為七十一坪強; 一埃克為二十個之建築單位, 則平均一戶之面積, 約為四十二坪餘。在此面積中, 應建築之房屋的體積, 既經規定, 應居住之人數, 亦有限制, 故在衛生設施上, 乃最能完備者也。

第四節 防火地區、風致地區及風紀地區

地域之種類, 以上述之三種為主要者。此外在建築物之地域的統制中一般通行者, 尚有防火地區、風致地區及風紀地區等。

就確保火災之安全而言, 則都市之房屋, 以全部不燃質為之為最宜。依經濟上等之理由, 對於全部而強制使用不燃質, 或不可能, 惟致少對於主要之地區, 若不依集團的或路線的強制某種程度之耐火建築, 則不能期望都市生命財產之確實保障。故在主要之都市, 自往古以來, 對其建築物即有某程度之防火規程。此種規程, 全市並不一律, 依地域而適用時, 起初即稱為防火地

區。

風致地區，雖為維持都市之風致及美觀而有必要，然往往被人所忽視。自來形成都市之風致或美觀者，主要為房屋、橋梁、街路、樹林等人工之設備。而此中為地域制之目的者，建築物也。對於建築物之美觀的統制，得分消極的與積極的兩種。消極的統制，例如禁止或限制外觀不體裁之廣告、招牌、高塔及其他之建築物等；積極的統制，則指強制此等建築物外觀上之某種的要求。如德意志之紐萊姆拜耳奧市，於其舊城內之房屋，強制為十四世紀式之形態而維持獨特之風致；又如得勒斯登市(Dresden)，對其住宅地域之一部份，要求一定之構造，高度及樣式等，皆為最適切之實例也。(註十九)日本之都市計畫法，亦有在必要之場合，得指指風致地區之規定。

(註二十)惟在美國之諸都市，尙未明認為維持美觀而行使警察權也。(註廿一)

風紀地區之設，為對於住宅地域之某地方或學校附近等而禁止酒館、舞蹈場、劇場、活動照像館及其他有關風紀之不好建築物等，惟多數之場合，皆已規定於用途地域內，特別設定風紀地區者，尙不多見。

註十九 Koester, F., op. cit., P. 176.

註二十 都市計畫法第十條

註廿一 MeBain, H. L. op. cit., P. 36.

第五節 對於不合地域制規定之固有建築物的處置

根據地域制而指定地域時，最成爲問題者，爲與地域制之規定不相合(Nonconformity)之固有建築物及其使用方法之處置。由地域制制定之旨趣言之，凡此等建築物或其使用方法，皆屬有害其地域之特性或足迷亂其近鄰者；故當速急除去或變更其用途；惟地域制者，原則上乃以警察權而行之豫防的取締規則，並非積極的命令或禁止某土地或某建築物之改造，拆除或使用也。其在日本，雖曾有得積極的命令之規定。(註二十二)但因此而受之損失，必須補償。通常意見，均以無償而漸減的使其務速除去爲當。(註廿三)先就建築地之本身，有不合於地域之要求者而言，通常皆允許建築物之依舊繼續存在或爲維持其存在而加以必要之修繕。此種修繕，應以維持現狀爲度，以修繕爲名而無限的保持其反規則的狀態，固所不許。惟究以如何程度爲維持上必要之修繕乎？則依都市之狀態而不相同。大概影響於建築物價格百分之四十乃至七十五之修繕，即爲超過必要之限度而須加以禁止。又就建築物之用途，有不合於地域之要求者言之，則各都市規定之處置方法甚多；或直接禁止之，或不變更其用途許其繼續維持現狀，或隨事業者之變更而禁

註廿二 市街地建築物法第十八條同法施行令第十七條

註廿三 Williams, F. B. op. cit., P.302.

止之，或僅許其由地域制上限制之較寬者變更為限制之較嚴者。總之，原則上不許擴張其使用部分或由限制之嚴者變更為寬者。例如在住宅地域內之工業用建築物，變更為商業用建築物者有之，然以商業的建築物變更為工業用者，則絕對不許。又在直接禁止之場合，以補償其損害為原則。愛德霍德，巴賽特氏，對於不合地域制規定之固有建築物的處置，下如次之原則：（註廿四）

一、不適合規定之建築物構造之變更，達建築物價格二分之一以上時，應禁止之。又此種建築物，除改變為合法的場合而外，一概不許其擴張建築。

二、縮小在用途規定上之合法的建築物之部分，而使其改為不適合用途之規定者，不許之。

三、住宅地域內之建築物的使用方法，在商業地域內，雖仍為適法的，惟在住宅地域認為不適合時，使改於商業地域內仍為不適合的使用，則亦不可。

四、住宅地域或商業地域之建築物的使用方法，在輕工業地域內，雖仍為適法的，惟在住宅地域或商業地域內認為不適合時，使改用於輕工業地域內仍為不適合者，則亦不可。

五、住宅地域，商業地域或輕工業地域內之建築物，其用途已被禁止於輕工業地域內者，若於地域制定後，欲變更為其他之用途而同為輕工業地域所禁止時，則不能許其構造上之變更。

六、住宅地域，商業地域或輕工業地域內之建築物，其用途在輕工業地域內已被禁止者，若於地域制定後改變其構造為其他之用途而同為輕工業地域內所禁止時，則亦不可。

第六節 地域之境界及其變更

其次應考慮者，為地域制之區域。此種區域與普通都市計畫之區域雖屬相同，惟其範圍，須較廣大，而其區劃，亦須盡量之自由。由制度之便宜上言，固希望地域之境界與都市之行政的境界相同，惟都市之發達，決不當拘於其行政的區劃，若過顧慮其行政的區劃時，則雖用意周到之地域制，亦將不能適合實際之要求。其結果於優良住宅地之近旁，貧民窟與工場地，皆不能限制其無有。(註廿五)故當規定地域制時，不僅應考慮現在之狀態，且應深究遠的將來之經濟的社會的狀態並參酌其鄰近市街村之狀況而定之。(註廿六)

又某一地域與他地域之境界或於同一地域內之甲地區與乙地區之境界的劃分，應為漸進的或順序的，決不應為急激的。如為急激的，則將來要求某地域之擴張或縮小時，將不免發生甚大之困難。

註廿五 Bassett, E. M., *The Zoning Plan in Suburban New York and Long Island*, pp. 5-6
 註廿六 Ashhead, S. D., *Town Planning and Town Development*, pp. 98-102.

地域一旦被規定以後，以永不變更爲理想，然而都市之發達，往往不能豫見，有不得已而變更者。變更之事，有由當局者直接爲之，亦有依一定比例以上之地主等的請願而爲之。無論如何，最後決定權，應歸諸事實上關於都市計畫之負責官廳。

在此情形之下，倘或與損害於土地或房屋之所有者，則須如數賠償。惟在實際上要求地域之變更者，多爲由住宅地域變爲商工業地域或由工業地域變爲商業地域，通常幾盡爲有益於土地所有者之場合，故補償問題，不至發生。

第三章之附錄 巴賽特氏地域制度原則(註一)

此乃紐約市地域制度制定委員會(Districting Commission of the City of New York)之議長愛德華·巴賽特氏(Edward Bassett)於一九二〇年美國都市計畫學會(American City Planning Institute)年會席上發表之地域制度原則(Principles of Zoning)也。惟此並非原案，在同年會席上曾有幾分之訂正。氏亦自謂此案決非完全者。以其頗富有參考之價值，故全錄於此。

(一)關於此種都市計畫之事項，稱爲地域制度(Zoning)。其委員會稱爲地域制度委員會(Zoning Board or Commission)在法律及條例上之題目，用「地域制度」一語，在規定該地域之法律及

(註一) Bassett, E. M., Zoning, Supplement to the National Municipal Review, May, 1920. Pp. 332-338.

條文內，用區域(Districting)之名辭。

(二) 地域制度，係以不同之規程各別的適用於不同之區域而以禁止有害或不適當的房屋之建築並土地及房屋之使用的區域法 (Law of Districts) 而規定者也。

(三) 地域制度，應適用州之警察權而不依土地收用之方法。

(四) 以州之警察權而為之地域的限制，應以社會之衛生、安寧、道德、秩序及公共的福利等為目的；因而以警察權而為之地域的限制，僅可限於火災之危險，採光及換氣之不充分，密住之居室及其他害及公共福利之狀態等警察的理由。基於此等理由之豫防規程，須以不同之方法適用於不同之地區，即須因建築物之用法，建築物之高度，建築物所占之面積等而分別類集之。地域制度，得更進一步包含防火地區，建築後退線及其他種種之規程。惟僅以地價之騰貴或美觀為目的而依警察權以規定時，則裁判所不以此為地域制度之基礎而認為十分妥當也。

(五) 制定地域制度之規程之市，先須由州立法部獲得關於此項權限。在此項權限之中，市須將可得規定該區域內之土地，建築物之使用方法及建築物因地域而不同的諸規程事項，明白揭出。

(六) 地域制度，為都市計畫之一部，對於土地，須儘先與路線同時設定。對於尚未發達為市街地

之土地欲施行地域制度時，則敷設主要街路及第二級街路之事項，亦須與此同加考慮。

(七) 在既存之都市，欲適用地域制度時，須依既存之狀態適宜的定之。但須努力抑止不愛好之傾向。

(八) 在同一都市內之性質及位置類似的地方，須以同一之方法定其地域。無定見之斷片的或部分
的定法，既危險而又非法。

(九) 地域制度，對於保護適合於法律之規定的土地建築物，須為無遺憾的十分安定的。同時在應
狀態之變化或不認為適當之狀態欲使其後為適合之場合，雖得有將其改成適當之可能性，惟
須在嚴格的州法之限制下行之。

(十) 對於使土地所有者得發議有其利害關係之地域的變更案，須設規定；但對於土地，實際的適
用地域制度之規程或地域制度規程之變更者為市，而非土地建築物之所有者。又其變更，如
非與當該所有者以實質上過半數之同意，則須市當局者過半數或全員一致之投票，此實為賢
明之規定也。

(十一) 在地域制度之規程的補充意味上，對於單純美觀的理由並劃一的住宅之建設或其他之目的，
採用得以私契約限制之方法，似為適當。

(十二) 同樣可以適用於無關區域之同一階級的一切建築物之規程，例如屋內導管之敷設，建築材料

之強度，安全設備或火災等之場合應保護從業者之設備等，均非應規定於地域制法之事項。此等事項，規定為住宅法、工場法或建築物法等之一部，乃為適當。惟在依區域而異其規程之場合，始入於地域制法中。

(十三)用途地域，通常分為住宅地域、商業地域、輕工業地域及重工業地域等。在輕工業地域應被禁止之工業的種類，採列舉主義。在商業地域，得許可有住宅。又住宅及商店，在輕工業地域，亦被許可。在重工業地域，應禁止住宅否？又在如何的狀態下應禁止之？均有討論之餘地。用途地域之種類要少。應地方的必要更須詳細規則之適用時，原則上應在已定條例於面積地域制度及高度地域制度中之條件下或在除建築物外例有許可權能之訴願委員會 (Board of Appeal) 的審查之下，以容許特別使用之方法而規定之。樓房、一層樓之租賃住屋 (Flat of Apartment)、獨家住宅 (Tenement-house) 及其他之集合的住宅，限於一戶建築住宅之某地區而禁止之，為適法的抑為希望的？議論尙頗不一致。

(十四)地域制度條例，在僅被適用於可以重新建築之房屋 (須有比較安全的實例) 之地方，則不適合於用途地域之規定的建築物，須注意不斷的改正而使其次第適合於規定：

(a) 不適合於規定之建築物構造的變更，在達建築物價格二分之一以上時，應禁止之。又其建築物除適法的改正之場合，不許其擴築。

- (b) 縮小用途規定上適法的建築物之部分而使其改爲不適合於用途規定者，則不可也。
- (c) 住宅地域內之建築物，其使用方法，在商業地域內雖爲適法者，但改住宅地域之不適合者，使用於商業地域內亦不適合者，則不可也。
- (d) 住宅地域或商業地域內之建築物，其使用方法，在輕工業地域內雖爲適法者，但在住宅地域或商業地域內改不適合者使用於輕工業地域內亦不適合者，則不可也。
- (e) 住宅地域、商業地域或輕工業地域內之建築物，在輕工業地域內已被禁止用途者，若在條例發布之後，欲變更爲同被禁止於輕工業地域之其他用途時，則不許其構造上之變更。
- (f) 住宅地域、商業地域或輕工業地域內之建築物，在輕工業地域內已被禁止用途者，若在條例發布之後，欲改其構造時，則不可使爲同被禁止於輕工業地域內之其他用途。
- (五) 在商業地域及工業地域內，對於某種已被限定之高度以內之塔，應許可之。但塔所占之面積，須在劃地面積四分之一以內。塔，得許其傍路綫而建築。但從適當之規定，應離開隣地之境界線而建築之。
- (六) 建築物之高度，主要的應依道路之幅員並其土地及建築物之用途而限制之。道路之幅員，得應地方的必要而定之，建築物之高度，則無關於此，須規定一定之限度。

(七) 在關於面積限制之中，對於建築物可得占在之劃地面積的比例及每一埃克 (Acre) 戶數之限制或每一戶劃地面積之最小平方呎等的制度等，亦須設置規定。

(六) 基於州法設置有權限之執行委員會，得賦與如次之權限：

(a) 依訴願糾正建築監督官對於建築許可請求而為之謬誤。

(b) 決定條例上特定之建築物的除外事項及境界線。

(c) 有不必要而頗困難之原因，且法律之目的，依其他之方法亦得達成時，則對於各個之建築物，變更法律之文理的要求。

此種委員會之權限，不僅在條例中有規定之必要，且州立法部對於市設置此種委員會，在條例中須便有規定其權限之範圍及其應決定之除外之事項之權限。在表決時，應以僅過半數較多之投票為必要。委員會之經過及記錄，應公表之。而有相當之理由時，須得黜免其委員。又此委員會之決定，並不妨礙裁判所之覆審也。

第四章 地域制之實例

第一節 日本之地域制

日本之地域制，乃依市街地建築物法而規定者也。即因用途而分爲住宅地域，商業地域及工業地域之三種，依此地域而規定房屋之高度及一劃地（即一個劃定之地段或地區）之建築面積等，是爲其特色。（註一）

第一 用途地域

（一）住宅地域

在住宅地域內，不許建築如下之建築物：（註二）

（甲）常時使用職工十五人以上之工場。常用原動機馬力數合計在二馬力以上之工場及使用汽罐之工場。但行政官廳認爲無害於任居之安寧或公益上不得已者，不在此限。

（乙）常時收容五輛以上自動車之車庫。

（丙）劇場，電影院，戲書館及觀物場。

註一 關「住宅問題與都市計畫」p.128。

註二 市街地建築物法施行令第一條。

(丁) 招妓館或宴酒館。

(戊) 營倉庫業之倉庫。

(己) 火葬場。

(庚) 屠宰場。

(辛) 垃圾物焚燒場。

(壬) 此外行政官廳認為有害居住之安寧以命令指定者。

(二) 商業地域

在商業地域內，不許建築如下之建築物：(註三)

(甲) 常時使用職工五十人以上之工場，常用原動機馬力數合計在十馬力以上之工場。但日刊新聞印刷所及行政官廳認為無害於商業之利便或認為公益上不得已者，不在此限。

(乙) 火葬場，屠宰場，垃圾物焚燒場。

(丙) 此外行政官廳認為有害商業之利便以命令指定者。

(三) 工業地域

在上述住宅及商業兩地域，已舉出在該地域內用途上應禁止之建築物；但在工業地域，則列

註三 市街地建築物法施行令第二條。

舉不許在工業地域以外作用途之建築物。而就用途之性質上顯有害及衛生或危及治安之虞者，則更由內務大臣，指定特別工業地區焉。(註四)

非在工業地域內，則不許使用之建築物：(註五)

(甲)常時使用職工百人以上之工場，常用原動機馬力數合計在三十馬力以上之工場，但行政官應認為無害於居住之安寧或商業之利便或公益上有必要者，不在此限。

(乙)營左揭事業之工場。但行政官應認為於衛生上無害或治安上無危險者，不在此限。

(1) 銃砲火藥類取締法所定火藥類之製造。

(2) 鹽素酸鹽類，過鹽素酸鹽類，苦味酸 (Picric acid)，苦味酸鹽類，黃磷，赤磷，硫化磷，鉀 (Kalium)，鈉 (Natrium)，鎂 (Magnesium)，過酸化水素，過酸化鉀，過酸化鈉，過酸化鋇，硫化炭素，醇精 (Ether)，膠棉，酒精，木精，丙酮 (Acetone)，澆 (Benzol)，二甲澆 (Xylol)，甲澆 (Toluol)，松節油，硝化纖維素，蠟 (Collutoid)，石油類及其他類此之引火性或發火性物品之製造。

(3) 硫黃，碘，溴 (Bromide)，四鹽化炭素，鹽化硫黃，鹽化硫，硫酸，硝酸，磷酸，酸

註四 市街地建築物法第四十二條。

註五 市街地建築物法施行令第三條。

化水素，醋酸，無水醋酸，石炭酸，安息香酸，苛性加里，苛性曹達，阿姆利亞水，炭酸加里，炭酸曹達。二氯化鈣，次硝酸蒼鉛，氰之化合物，砒素化合物，銀之化合物，水銀化合物，鉛化合物，銅化合物，亞硫酸鹽類，蟻醛(Formalin)，三氧甲烷(Chloroform)，伊皮氣俄兒(Lahlyol)甘油(Glycerine)安太婆不潤(antifibin)阿斯匹靈(Aspirin)，臭液(Creosote)格阿亞靠兒(guanoil)等及其他常製造時發生臭氣或有害之煤氣或廢液等物品之製造。

(4) 用水銀之計器的製造

(5) 火柴之製造

(6) 金屬之熔解或精煉

(7) 用乾燥油或溶劑為擬黃紙布及防水紙布之製造

(8) 肥料之製造

(9) 動物質原料之化製

(10) 皮革或毛皮之精製

(11) 骨，革或貝殼之乾燥研磨

(12) 製油或製蠟

- (13) 染料，顏料或塗料之製造。
- (14) 煉瓦，或坭塼之製造（譯者按坭塼之原名爲 *Crucible* 是一種用途頗廣之工業品，如合金之製造及物質之熔融時多用之。通常係以磁器，耐火粘土，白金，鐵，黑鉛，石灰等製成，雖遇強烈之熱度，亦不罅裂。因此物在我國尚無適當之譯名，故仍襲用日譯名詞而略加註解於此。）
- (15) 地松香 (*Asphalt*) 之製造
- (16) 四門汀泥 (*Cement*)，石膏，石灰，煨製石灰，炭化石灰或石灰壘素之製造。
- (17) 舊棉或襪襪類之精製。
- (18) 鑽石類，黑鉛，玻璃，煉瓦，陶磁器等之粉碎。
- (19) 石炭瓦斯或壓縮瓦斯之製造（按瓦斯即 *Gas* 之譯名或譯煤氣）
- (20) 焦煤 (*Coal*) 之製造。
- (21) 骸炭，木屑，石油蒸溜產物或其殘渣爲原料之製造。
- (22) 石鹼之製造。
- (23) 製紙。
- (24) 使用溶劑之橡皮 (*Gum*) 製品的製造。

(25) 鋼釘或鋼球之製造。

(26) 汽罐之製造。

(27) 金屬之壓延或伸線。

(28) 炭素製品之製造。

(丙) 此外行政官廳認其所營事業有害及衛生或危及治安之虞經以命令指定之工場。

(丁) 供第二款(1)(2)(5)(9)及(17)之物品貯藏或處理者。但行政官廳認爲於衛生上無害或治安上無危險之虞者，不在此限。

(戊) 除前款所揭者外，行政官廳認爲供物品之貯藏或處理於衛生上有害或治安上有危險之虞經以命令指定者。

惟若在被指定爲特別地區之場合，如以下所述者，非在特別地區內則不許營造：(註六)

(甲) 銃砲火藥類取締法施行規則之火藥庫。

(乙) 營左列事業之工場：

1. 銃砲火藥類取締法之火藥類製造。但除銃砲火藥類取締法施行規則第四十四條第二項之火工品。

註六 依市街地建築物法第四條第二項之規定的工業地域內特別地區規則。

2. 硝化纖維素，假象牙，鹽素酸鹽類，苦味酸鹽類，黃磷，過酸化鉀，過酸化鈉，硫化炭素，醇精(Ethylar)，丙酮(Acetone)，烄，1-1甲烄，甲烄，或松節油之製造。

3. 石油類，鹽化硫黃，硫酸，硝酸，氟化水素，二氯化鈣，氮之化合物，砷素化合物，水銀化合物，亞硫酸鹽類及動物質肥料之製造並動物質原料之化製。

若將特別地區分為甲乙二種時，該當於第二項(3)者，可入於乙種內。

第二 高度地域

高度地域，以用途地域為標準而分為二種：

(一)住宅地域內

(甲)建築物之高度，原則上最高不得超過六十五呎。但在建築物之周圍有廣闊的公園，廣場，道路及其他空地時，不在此限。(註七)

(乙)建築物各部分之高度，不得超過其前面街路幅員之一倍又四分之一。且以其前面街路幅員之一倍又四分之一加添二十五呎者為最高限度。(註八)

若其建築，由前面街路之境界綫後退時，其後退之部分，得算入於街路之幅員中。

註七 市街地建築物法施行令第四條。

規八 市街地建築物法施行令第七條。

(註九)

(二)住宅地域外

建築物之高度，最高為 呎以內。且除以其前面街路幅員之一倍四分之一得為一倍二分之一外，餘均與住宅地域內之規定完全相同。(註十)

惟此種規定，對於煙突，守望塔，(亦稱瞭望台)起重機，水槽，氣槽，無線電信用電柱之類及工業用建築物等，行政官廳，按其用途，認為不得已而許可者或受行政官廳許可之社寺建築物，不適用之。(註十一)

第三 面積地域

面積地域，亦以用途地域為標準而分為三種：

(一)住宅地域

住宅地域內之建築物及雖在住宅地域外者而主要為應供住居之用的建築物，不得占建築空地十分之六以上之面積。(註十二)

註九 市街地建築物法施行令第九條。

註十 都市計畫法施行令第四條第七條第九條。

註十一 都市計畫法施行令第十三條第十四條。

註十二 都市計畫法施行令第十四條。

(二)商業地域

在商業地域內之建築物，不得占建築空地十分之八以上之面積。但在行政官廳特別指定之角地或其他地區之建築物的第一層及地梯，不在此限。(註十三)

(三)住宅地域及商業地域外

在住宅地域及商業地域外之建築物，不得占建築基地十分之七以上之面積。(註十四)

第二節 紐約市之地域制

紐約市於一九一四年以州法 (The New York Zoning Law for New York City) 採用地域制。為同市之最高理事會的財務委員會 (Board of Estimate and Apportionment)，復根據此項法律，於一九一六年七月二十五日採用建築地域規則 (Building Zone Regulation)。此規則在亞美利加採用同種之規則中，要算最包括而最精細者，為其後各都市地域制之模範。紐約市先就其土地及建築物之用途，將全市分為住宅地域，商業地域及無限制地域之三種；建築物之高度，以街路之幅員為標準而為四分之一倍地域，二分之一倍地域，四分之三倍地域，一倍地域，一倍四

註十三 都市計畫法施行令第十四條。

註十四 都市計畫法施行令第十四條。

分之一地域，一倍二分之一地域，二倍地域及二倍二分之一地域等八種地域；更以在一建築劃地內可得建築之房屋的面積與空地之比例為基礎而分 A B C D E 之五種地域。其要點略述如次：

第一 用途地域 (Use district)

(一) 住宅地域 (Residence district)

在住宅地域內，不許為下列用途之建築物及其附屬建築物以外之建築：(註十五)

- (甲) 住宅。但包含寄宿舍及旅館。
 - (乙) 俱樂部 (Club)。但除為營業而經營者。
 - (丙) 教會。
 - (丁) 學校，圖書館，博物館。
 - (戊) 慈善的或救恤的營造物。但除感化院。
 - (己) 病院及療養所。
 - (庚) 旅客停車場。
 - (辛) 耕作，野菜栽培，花卉栽培及溫室。
- 汽車五輛以下之收容場，看作附屬建築物，許可其建設。

註十五 紐約市建築地域規則第二章第三條。

(二) 商業地域 (Business district)

在商業地域內，不許爲下列產業用之房屋或構造物之建築及使用：(註十六)

A (一) 阿姆利亞，鹽素或漂白粉之製造。

(二) 土瀝青 (Asphalt) 之製造或精製。

(三) 金屬分析。但金及銀除外。

(四) 鍛冶及馬蹄鐵工。

(五) 製罐。

(六) 酒類之釀造。

(七) 熱蒲團之洗濯。

(八) 假象牙之製造。

(九) 火葬場。

(十) 石炭，木材，骨等之蒸溜。

(十一) 乾洗及染色。

(十二) 發電所，變壓所。

註十六 同規則第二章第四條。

- (十三) 脂肪抽取。
- (十四) 肥料製造。
- (十五) 汽車五輛以上之收容場。但除收容使用以外之倉庫，陳列場等。
- (十六) 瓦斯(燈火用或熱用)製造或貯藏。
- (十七) 膠，膠水及膠質(Gelatine)之製造。
- (十八) 厨芥，廢肉，動物死屍或塵芥等之焚燒或還元。
- (十九) 荒貨，紙屑，襪襪等之貯藏或裝修。
- (二十) 鐵，鋼鐵，青銅或銅之工業。
- (廿一) 煤煙製造。
- (廿二) 石灰，西門汀或石膏粉製造。
- (廿三) 牛乳瓶收納所或遞送所。
- (廿四) 油布或烏麻布(Linoleum)之製造。
- (廿五) 墨水，油，塗漆(Varnish)或松節油之製造。
- (廿六) 石油之精製或貯藏。
- (廿七) 印刷用墨水製造。

- (廿) 未製獸皮之貯藏，精製或着色。
- (廿一) 汽車修繕工場。
- (廿二) 粗製材料橡皮之製造。
- (廿三) 製材工場。
- (廿四) 毛織物再製所或羊毛洗滌。
- (廿五) 屠宰牲畜。
- (廿六) 金屬之精煉，冶金。
- (廿七) 石鹼製造。
- (廿八) 五頭以上之馬廐。
- (廿九) 澱粉，葡萄糖或漿糊精之製造。
- (三十) 材料收容場。
- (卅一) 石或紀念碑製作所。
- (卅二) 砂糖精製場。
- (卅三) 亞硫酸，硫酸，硝酸，鹽酸等之製造。
- (卅四) 獸脂，脂肪，豚脂等之製造及精製。

(三)煤膏(Coal-tar)之蒸溜或製造。

(四)煤膏引或煤膏防水品之製造。

B 發散臭氣，塵芥，煤煙，瓦斯或音響等而足擾亂其近鄰者。但車庫或娛樂場所除外。

C 對於前二項以外之製造業，得禁止建築物所坪占數百分之二十五以上之使用。但基地坪數

相同，得使用所有坪數。

新聞紙印刷，不看做製造業。又在住宅地域許可者，在商業地域內不得禁止之。

(三)無限制地域(Unrestricted district)

在此地域內，既許住居，亦許商業，又許可工場之存在，對於此等一切，均不為何等之限制

。(註十七)

第二 高度地域(Height district)(註十八)

(一)四分之一倍地域(One-quarter times district)

在此地域內之建築物的高度，以前面街路幅員四分之一為限度。但由路綫每後退二呎，得增

加一呎之高度。

註十七 同規則第二章第五條。

註十八 同規則第三章。

(二) 二分之一倍地域 (One half times district)

在此地域內之建築物的高度，以前面街路幅員二分之一為限度。但由路線每後退一呎，得增加一呎之高度。

(三) 四分之三倍地域 (Three-quarter times district)

在此地域內之建築物的高度，以前面街路幅員四分之三為限度，但由路線每後退一呎，得增加一呎之高度。

(四) 一倍地域 (One times district)

在此地域內之建築物的高度，以街路幅員為限度。但由路線每後退一呎，得增加二呎之高度。

(五) 一倍四分之一地域 (One and one-quarter times district)

在此地域內之建築物的高度，以街路幅員之一倍四分之一為限度。但由路線每後退一呎，得增加二呎半之高度。

(六) 一倍半地域 (One and one-half times district)

在此地域內之建築物的高度，以街路幅員之一倍四分之一為限度。但由路線每後退一呎，得增加三呎之高度。

(七) 二倍地域 (Two times district)

在此地域內之建築物的高度，以街路幅員之二倍為限度。但由路線每後退一呎，得增加四呎之高度。

(八) 二倍半地域 (Two and one-half times district)

在此地域內之建築物的高度，以街路幅員之二倍半為限度。但由路線每後退一呎，得增加五呎之高度。

(九) 例外 (註十九)

(甲) 接於幅員五十呎未滿之街路的劃地與接於幅員五十呎之街路的劃地，同樣辦理；又對接於幅員百呎以上之街路的土地與接於幅員百呎者，適用同樣之規則。

(乙) 在廣狹二種街路交叉的場合，對於由銜接狹的街路之街角至百呎為止之土地，適用廣的街路之規定。又對於當街角之建築物，在百五十呎以內，適用廣的街路之規定。

(丙) 在窗櫺，昇降機之隔壁或其他，其橫徑土地之寬度，不超過建築物橫徑土地寬度十分之六者，得不拘於前述之規定建造之。但對於該部分每高一呎，則須以百分之一之比例縮小其橫徑土地之寬度。

註十九 同規則第四章第九條。

(丁)已被許可之平面內建築物面積，不超過基地面積四分之一時，則對於該部分不為高度之限制。但加街路幅員之半於路綫與其後退之距離，其長度至少要有七十五呎。

(戊)當既呈請建築之際，在與其基地同一路綫之五十呎以內或街路之對面，若已有超過此規定之高度之建築物時，則得建築至該建築物固有之高度為止。

(己)建築物之外壁，非如蛇腹突出路綫五呎以上者，則不受此規定之拘束。但其突出，不得在街路幅員百分之五以上。又僅為裝飾之用而無窗之胸壁或如蛇腹突出於限制以上非達五呎半者或不超過最大限度百分之五者，皆為例外而不受此限制。

(庚)此種規定，對於寺廟之尖塔、更樓、煙突、瓦斯池(Gas tank)等，概不適用。

第三 面積地域(Area district)(註二十)

(一) A 地域(A district)(註二十一)

A 地域內，至少須要一個庭院(Court)。已在被許可之建築物的高度上，庭院之幅員，至少對於建築物之高度每一呎須有一吋。

(二) B 地域(B district)(註二十二)

註二十 同規則第四章。

註二十一 同規則第四章第十一條。

註二十二 同規則第四章第十二條。

在 B 地域內，須要後園 (Rear Yard) 一個及外院 (Outer Court) 一個或側園 (Side Yard) 一個。在已被許可之建築物的高度之後園的面積，對其高度，至少每一呎須有二吋。而其直徑，至少亦須有基地之直徑十分之一以上。但在十呎以上，則不必要。在某種已被許可之建築物的高度上，外院或側園之幅員，至少對於高度每一呎須有一吋，又在某種已被許可之點之外院的幅員，至少對長度每一呎須有一吋半以上。但依以上之規定，對於某種已被許可之建築物的高度之外院的幅員，比依其長度而被要求之最少限度較廣時，則對其高度，得基於二十四呎與一吋之比例，由最少幅員減少之。又在由街道五十呎以內之側園，在此點上亦與外院同樣看待。

(三) C 地域 (District) (註廿三)

在 C 地域內，須要後園一個，外院一個及內院 (Inner Court) 一個，如有共同庭園時，則應其寬度而加適當之斟酌。

(甲) 後園

在某種已被許可之建築物的高度之後園的幅員，對其高度每一呎至少須有三吋。而其直徑，須有基地直徑十分之一以上。但在十呎以上，則不必要。

註二十三 同規則第四章第十三條。

(乙) 外院或側園

在某種已被許可之建築物的高度之外院或側園的幅員，對其高度每一呎至少須有一吋半以上。在某種已被許可之點之外院的幅員，至少對其長度每一呎須有一吋半以上，其幅員在平均未達三十呎之劃地，則對於某種已被許可之建築物的高度，其外院或側園之面積，對其高度每一呎須不少於一吋。

(丙) 內院

在某種已被許可之建築物的高度之內院的幅員，須要：

1. 對其高度每一呎有二吋以上；
2. 與本法第十七條 O 項之規定有同一之面積。

(丁) 共同庭園

若在 O 地域內全部或一部之土地所有者等，有被規定於 B 地域之面積的庭園及院落，且至少以總面積十分之一以上為恆久的娛樂之用時，則對此區域適用 B 地域之規定。此等共同庭園，每一個至少須有幅員四十呎，面積五千方呎，且須依訴願委員會 (Board of Appeal) 之承認為住民之共同娛樂用 (Joint recreational use) 而適當者。

(四) D 地域 (D district) (附註 E)

在D地域內，須要後園一個，外院一個或側園一個及內院一個；且其地若被指定為住宅地域時，則可得建築之面積的比例，亦被限制。又在其地內，亦有其共同庭園等之規定。

(甲)後園

在某種已被許可之建築物的高度之後園的幅員，對其高度至少每一呎須有四吋。又其直徑，至少要為宅地直徑十分之一以上；但最長不要十呎以上。若在住宅地域時，後園之直徑，要為宅地直徑二十分之一以上；但最長不要二十呎以上。又後園之直徑為十呎以上時，對於十呎以上之部分，每一呎容許在路綫與房屋外壁之間，以空地一呎代用。

(乙)外院或側園

在已被許可之建築物的高度之外院或側園的幅員，對其高度每一呎至少須為二吋以上。又在某種已被許可之點之外院的幅員，每長度一呎至少須有二吋。在平均幅員三十呎以內之劃地，對於已被許可之建築物的高度之外院或側園的幅員，每高度一呎，至少須有一吋半以上。在此等劃地上，關於已被許可之點之外院的面積，每長一呎須有一吋半以上。又在此等劃地上，對於已被許可之建築物的高度之內園的幅員，必須合於下列之規定

註二十四 同規則第四章第十四條。

1. 對於建築物之高度，每高一呎，幅員不得小於三吋；
2. 至少與第十七條C項之規定有同等之面積。

(丙) 建築面積之限制

住宅地域，若為邊隅地段(Corner Lot)時，則在屋基面積十分之八以上為沿道地段(Edge Lot)之場合，不得設占面積十分之六以上之建築物。但在此場合，邊隅地段之面積超過八千平方呎以上之部分，看作沿道地段。

(丁) 有共同庭園之場合

如果在D地域內之全部或一部之土地所有者等，有如C地域規定之面積的院落及庭園，且至少以總面積十分之一以上為恆久的共同娛樂場所時，則對其區域，適用C地域之規定。此等共同娛樂用地，每一個至少須有幅員四十呎，面積五千平方呎以上，且須依訴願委員會之承認為住民之共同娛樂用而適當者。

(五) 區 地 域 (District) (註廿五)

在E地域內，必要後園一個，及外院一個或側園一個，此外就可得建築之面積，有嚴格之限制。

註二十五 同規則第四章第十五條。

(甲)後園

對於已被許可之建築物的高度之後園的幅員，每高度一呎，須有五吋以上。後園之直徑，至少要達劃地直徑十分之一。五以上；但在此場合，並無超過十五呎之必要。若在住宅地域內，則其直徑，必須達劃地直徑十分之二。五以上；但在此場合，亦無超過二十五呎之必要。又後園之直徑為十呎以上時，則對於十呎以上之部分，每一呎得以路綫與房屋外壁之間之空地一呎代用。住宅地域內之B地域，至少在房屋之片側，須與劃地之直徑相等，即須設側園接續後園。

(乙)外院或側園

對於已被許可之建築物的高度之外院或側園的幅員，至少每高度一呎，須有一吋半。在平均幅員五十呎以下之劃地，對於已被許可之高度的外院或側園的幅員，至少每高度一呎須有二吋。又在已被許可之點之外院的幅員，至少對其長度每一呎須有二吋半以上。

(丙)建築面積之限制

住宅地域，若為邊隅地段時，則在房屋基地面積十分之七以上若為沿道地段之場合，禁止設置占面積十分之五以上之建築物。又無論何種建築物，在高出道路面十八呎以上之點如為邊隅地段，則不許占面積十分之四以上，如為沿道地段，則不許占十分之三以上。

。邊隅地段之面積超過八千平方呎之部分，看做沿道地段。

(六) 後園 (註廿六)

(甲) 在 A 地域以外之地域，劃地後方之全部或一部分之境界，與其他劃地之後方境界相接，而其距離在由街路達五十呎以上時，則必須使有後園，並以其全部或一部分為幅員也。其面積至少須與前述者相當，在由街路五十呎以內之地方，不設後園亦可。在邊隅劃地或在邊隅劃地反對方面之劃地，不設後園亦宜。

(乙) 在住宅地域以外，後園之最低部分，至少須較住宅第二層之窗限（即置於窗戶下之橫木，為限制窗門之內外者）為低。又無論何種場合，不能高出街路面二十三呎以上。

在住宅地域內，後園之最低部分，不能高於街路面之高度。但在高於由街路面十八呎以上之建築物的面積，為園之面積十分之四以下之場合，不在此例。寺院則不問在住宅地域之內外，如其建築面積僅至園之面積十分之四為止，則得建造高出街路面三十呎為止之建築物。

(丙) 總容積不超出五平方呎之煙突，以不妨礙通風為限，得建造於後園內。

(丁) 在 A 地域外，若在劃地與劃地之間有不面於街路之裏劃地，在該裏劃地上有建築物，而

註二十六 同規則第四章第十六條。

由街路達於後園，貫通街廓，或由街路引入五十五呎以上可設通路之場合，則接於該通路兩側之境界綫，須設後園，後園之幅員，至該建築物第二層之窗限爲止，或對於二十三呎之高度，須比要求於外院者爲大。

(戊)建築物若依此規定辦理，則在有直徑小的後園之建築物的劃地與在互相靠背的劃地之場合，關於該劃地之後園的直徑，不須比在互相靠背的劃地之後園的直徑爲深。但無論何種場合，對於某種建築物之高度的後園之直徑，不可比其高度之外院所要的最小幅員爲小。

(七)庭園 (Court) (註廿七)

(甲)在爲人之住居、睡眠、服務或會合之室，直接由有建築物之劃地的空地採取光線及空氣之全部或一部時，至少在窗外須有一個內院外院，側園或後園。此等內院外院或側園之幅員及面積，至少須有面積地域上規定之最小幅員及最小面積。

又該後園，須有其所存在之面積地域的內院所要之最小限度的幅員及面積。關於A地域之此等內院、外院、側園或後園之幅員及面積，至少須有A地域規定之院的最小限度。窗前面之空地，至少須有直角三呎以上之幅員。在本條規定以外之院、園或其他空地等，

註二十七 同規則第四章第十七條。

不適用此規則。又本條之規定，對於浴室、便所、廊下、階段等之院或小路，概不適用。

(乙)外院、內院或側園之幅員，至少須有四呎以上；但限於在劃地內之側園，其牆壁之高度平均在二十五呎以下，長度在四十呎以下時，不在此限。在此場合，除地城外，至少須有三呎以上之幅員。若外院通於街路時，其街路得視為當該外院之一部。

(丙)在某種已被許可之建築物的高度之內院的最小幅員，至少比與此同等之高度的後園應有之一呎的寸法要大。(寸法即長短之度也。製圖時有寸法線 [Dimension-line] 之名稱。)但其幅員在直徑二分之一以上，面積在與此相同時，不在此限。若內院以側園通於街路，其側園在由橫徑(對直徑而言)六十五呎以內時，則對於該側園之深度一呎，建築物之高度每十五呎，得比要求於內院之面積減少一平方呎。若依此規定，而劃地不要後園時，則不通於街路之外院，與接於劃地之裏境界線的內院須要連絡。在此等場合，此內院看作後園。

第四 不測及之原則(註二十八)

紐約之地域制度，主要在限制將來建築之房屋之用途、高度、建築面積等。而於現存之房屋不合此規定者，並不禁止其使用或強制其改築。此為同規則第二章第六條及第五章第十九條所明

註二十八 同規則第二章第六條及第五章第十九條

記者。

故在用途地域內之建築物，雖為供該地域所禁止之用途的建築物，然在規則發布之前已有者，仍得依舊使用，且與以無論繼續使用至於何時均無妨礙之特權，惟欲為擴張，改築或構造之變更時，則須依照新的規定；因而即失去其特權。若其修繕或構造之變更不違建築物價格十分之五時，則在不變更用途之條件下，仍容許其依舊繼續使用之特權也。

第五 地域之變更(註二十九)

地域之變更方法有二：第一，為當局進行變更之場合，第二，為地主請求變更之場合。

(一)財務委員會，因自己之發意及基於請願，得為此規定及地域之修正變更。在此場合，須預為公告或公開聽取。

(二)面於某區域或其一部之街路的土地所有者，以百分之五十以上之署名，對其土地之規則的修正、變更、增補等，得請願於財務委員會。委員會受理請願在九十日內，須為裁決。若對此請願，有該地區橫徑百分之二十以上的土地所有者，或在該地區之裏面有土地百分之二十以上的土地所有者，或在該地區之對面有土地百分之二十以上的土地所有者，提出抗議時，則委員會非以全會一致，不得為地域之變更。

註二十九 同規則第五章第二十三條

第三節 芝加哥之地域制案

芝加哥市，於一九二二年七月二十一日，為制定地域制度，曾任命數名之委員。委員等就調查之結果，作一成案，於一九二三年五月報告於市長。此案先分全市為用途地域 (Use district) 與建築地域 (Bulk district) 之二種。更將用途地域分為住宅地域 (Residence district) 樓房地域 (Apartment district) 商業地域 (Commercial district) 製造業地域 (Manufacturing district) 之四種。建築地域，則依容許於該地域內之建築物的面積容積及高度等而分為五種。故計算之基礎，不僅為面積與高度等，且運容積在內，是為其特色。為供參考起見，併介紹其大體於次。

第一 用途地域

(一) 住宅地域 (註三十)

在此地域內可得建築之房屋，限於住宅、教會、學校等。不許建設樓房、旅館及其他之工商業建築物或變更既存之建築物為此等之用途。

(二) 樓房地域 (註三十一)

註三十 芝加哥市地域制規則案第四條

註三十一 芝加哥市地域制規則案第七條

除已被許可於住宅地域者外，得建設樓房、旅館、圖書館、病院、俱樂部等；但不許建設工業、商業用之建築物或變更既存之建築物為工商業用。

(三)商業地域(註三十二)

在商業地域，除被許可於前二地域者外，容許商業用及輕工業用之建築物。

而於此更^註為分類：即(一)若在商業地域內，無論何處均被許可者；(二)加入某種之限制者；(三)依土地之情形而不容許者。今再略述之如下：

第一類：如小賣業，自動車停車場，自動車油供給所、倉庫、銀行、事務所、劇場、濯洗場、活動照像館等，若在商業地域內，則無論何處，均被許可。

第二類：若為不發散塵埃、煤煙、臭氣、瓦斯或音響等之小規模的輕工業，而在完全的建築物之中，有不使其近鄰感覺擾亂之設備者，則其作業場在建築物周圍面積二分之一以內且不比建築物地域之面積較大時，應許可之。但其位置，若在距離住宅地域或樓房地域百二十五呎以內存在時，則夜間之作業，應禁止之。

第三類：為染色、洗濯、大食料品製造、煤炭起運場、製冰場、牛乳工場、廐舍等對於居住多少有給與擾亂可能之輕工業。此等輕工業，在離住宅地域或樓房地域百二十五呎以

註三十二 芝加哥市地域制規則案第八條

內，不許可之。(註三十三)

(四) 製造業地域(註三十四)

在製造業地域內得被容許用途，更分爲三類：

第一類爲輕工業，在此地域內，則無論如何大規模者，亦被許可。

第二類爲在某種範圍內有發散塵埃、瓦斯、煤烟、臭氣或音響等可能之製造業，在離住宅地域或樓房地域四百呎以內，不得設之。

第三類爲肥料、膠、水門汀及澱粉等之製造，煤油精製、製革等之工場，在離住宅地域或樓房地域二千呎以內之地地上，不許設之。(註三十五)

此外，地域度制之適用，以不溯既往爲原則，故在此法律頒布之日，對於一切原有之建築物，縱令其使用法違反本法之規定，亦許其依舊繼續焉。惟若變更或擴張使用方法，則不許之。

(註三十六)

第二 容積地域 (Volume district)

註三十三 同上案第十條

註三十四 同上案第十一條

註三十五 同上案第十二條

註三十六 同上案第十四條

(一)第一容積地域(1st volume district) (註三十七)

第一容積地域，主要的包含有廣大的庭園等之住宅地域、樓房地域之一部及在其附近之商業地域等。在此地域內之建築物，有如下之限制：

(甲)建築面積 第一容積地域，在住宅地域及樓房地域內之土地，以割地面積百分之五十(邊隅地區為百分之六十五)為度；又在商業地域及製造業地域，以割地面積百分之六十五為度，過此以外，則不許建築。

(乙)建築容積 建築物之容積，在住宅地域及樓房地域，可為割地面積之十倍(邊隅地區為十三倍)，在商業地域及製造業地域，可為三十六倍以下。但屋頂不在此限。

(丙)建築物之高度 在路線上之屋簷高度，應為三十三呎以下。但在最高不超過六十六呎之範圍內，由路線每後退一呎，得更增加二呎。

(二)第二容積地域(2nd volume district) (註三十八)

主要的包含有三層樓之大的樓房建築之傾向的地域及其接近的商業地域。

(甲)建築面積 第二容積地域，在住宅地域及樓房地域內之土地，以割地面積百分之六

註三十七 同上案第十六條

註三十八 同上案第十七條

十(邊隅地區爲百分之七十五)爲度；過此以外，則不許建築。但在商業地域及製造業地域，不在此限。

(乙)建築容積 建築物之容積，不超出劃地面積之四十倍。但在邊隅地區，容許至五十倍；在商業地域及製造業地域，容許至七十二倍。

(丙)建築物之底度 在路線上之屋簷高度，應爲六十六呎以下。但在最高不超過百三十呎之範圍內，每由路線後退一呎，得更增加二呎。

(三)第三容積地域(3rd volume district)

此種地域，主要的乃以有大的樓房、旅館等建築之傾向的土地及雖不在中央部位而因爲工商業地有高度的發展之土地而構成者。

(甲)建築面積 在住宅地及樓房地域內之土地，以劃地面積百分之七十五爲度(邊隅地區爲百分之九十)。過此以外，則不許建築。但在商業地域及製造業地域，不在此限。

(乙)建築容積 建築物之容積，不超出劃地面積之百倍。但在邊隅地區，容許至百二十倍，商業地域及製造業地域，容許至百四十四倍爲止。

(丙)建築物之高度 在路線上之屋簷高度，應爲百三十二呎以下。但在最高不超過百九

(四) 第四容積地域 (4th volume district) (註三十九)

十八呎之範圍內，由路綫每後退一呎，得更增加二呎。

此種地域，係以近於市之中心地方及主要的有倉庫或事務所用之建築物的地域而構成者。

(甲) 建築面積 同於第三容積地域之規定。

(乙) 建築容積 不超出劃地面積之二百十六倍。

(丙) 建築物之高度 在路綫上之屋簷高度，應為百九十八呎以下。但在最高不超過二百

六十四呎之範圍內，由路綫每後退一呎，得更增加三呎。

(五) 第五容積地域 (5th volume district) (註四十)

此種地域，主要的係以工商業中心地域而構成者。

(甲) 建築面積 同於第三容積地域之規定。

(乙) 建築容積 無何等之限制。

(丙) 建築物之高度 在路綫上之屋簷高度，應為二百六十四呎以下。但高度超過二百六

十四呎部分之面積，在建築物基地百分之十五以下，且面積為三千六百平方呎以上

註三十九 同上案第十九條

註四十 同上案第二十條

時，則其高度得至四百呎爲止。

此外關於高度，所有各容積地域，無論在割地之後方及側方，均被要求若干之空地或後退。又塔及水槽 (Tanks) 等，不拘於此等之規定，各地域均容許之。

(六) 建築線 (圖四十一)

在商業地域及製造業地域，路線與建築線大概相同，惟在住宅地域及樓房地域等，雖由路線後退幾分，而爲建築習慣之存在，亦尊重之，在住宅地域，以割地直徑百分之十五，在樓房地域，以割地直徑百分之十之線定建築線。超過此線，則不許建築。

第四節 密耳窩基 (Milwaukee) 之地域制

第一 用途地域 (Use district)

(一) 住宅地域 (Residence district)

(二) 小賣業地域 (Local business district)

(三) 商業及輕工業地域 (Commercial and light manufacturing district)

(四) 工業地域 (Industrial district)

註四十一 同上案第二十二條

第二 高度地域 (Height district)

(一) 百二十五呎地域 (One hundred and twenty-five Foot district) 但商業用建築物，容許至二百二十五呎爲止。

(二) 八十五呎地域 (Eighty-five Foot district)

(三) 六十呎地域 (Sixty Foot district)

(四) 四十呎地域 (Forty Foot district)

第三 面積地域 (Area district)

在面積地域，除應建築物之高度而規定前園、後園、側園及內院等之最小面積外，建築物之後退線，在某面積內可得居住之家族數及在一劃地內可容許之建築面積等，亦均被規定。又面積地域，分爲以下幾種：

(一) A 地域 (A district)

主要的爲商業中心地域而受限制最少。

(二) B 地域 (B district)

在邊隅地域區，至劃地面積百分之八十五爲止，在普通地區，至劃地面積百分之七十爲止，容許建築。

(三)C 地域 (C district)

在邊隅地區，至劃地面積百分之六十爲止，在普通地區，至劃地百分之五十爲止，容許建築。但在商業地域內，邊隅地區，容許至百分之八十五爲止，普通地區，容許至百分之七十爲止。又每一埃克 (Acre) 不得建築可收容五十家族以上之房屋。但在小商業地域，不許超過二十家族。

(四)D 地域 (D district)

在邊隅地區，至劃地面積百分之四十爲止，在普通地區，至劃地面積百分之三十爲止，容許建築。但劃地之面積有一埃克十分之一以上時，容許至百分之三十五爲止。

又每一埃克，不得建築可收容二十家族以上之房屋。

又可得居住一家族之家屋，其被建築之劃地之面積，須不小於一埃克之二十分之一；可得居住二家族之家屋，其被建築之劃地之面積，須不小於一埃克之十五分之一。

第五節 亞拿買達 (Alameda) 之地域制

第一 用途地域

(一)住宅地域 (Residence district)

第一種 一家庭之住宅。

第二種 住宅、獨家住宅 (Tenement-house) 俱樂部 (Club)、樓房、旅館等。

(二) 商業及公用地域 (Business and public use districts)

第三種 小賣業、自由職業、交易業及被許於第一種、第二種者。

第四種 學校、公共用或準公共用房屋、寺院、運動場、溫室、公園及被許於第一種者。

第五種 自動車停留場、染色業、洗濯 (Cleaning) 業、躉賣商業 (即批發商業)、浴場、

娛樂場、給油所、食料品店及可容許於前四種者。

第六種 病院、療養所、救濟院及被許於第一種、第二種之居住用房屋。

(三) 工業地域 (Industrial districts)

第七種 不為害之工場、倉庫。但禁止居住用房屋之新築。

第八種 作工業用。不許居住用房屋之新築。

第二 高度地域 (Height districts)

(一) 二層半地域 高度三十五呎、二層及屋層以下。

(二) 三層地域 高度四十呎、三層以下。

(三)四層地域 高度五十呎、四層以下。

(四)八層地域 高度九十呎、八層以下。

第三 面積地域

住宅地域與商業及公用地域等，在一劃地內應有之空地面積，主要的係依州集合住宅法 (State Tenement House Act) 及州住宅法 (State Dwelling House Act) 等，而比例房屋之高度或依照關於房屋與房屋間應使存留之空地的限制而規定之。

在工業地域，對於房屋之高度，每一呎至少應使存留幅員二呎以上之空地，而其空地之直徑，最小須有五呎以上。

第六節 英吉利之地域制

在英國內各都市，並無一般的地域制度之規定。其內容隨都市而不同。然依同國之衛生部，一九二三年二月對於地方政府發布可為都市計畫設計之基準的所謂模範條款 (Model Clauses for Use in the Preparation of Schemes) 第三章，則其在大體上係將都市計劃區域分為用途地域、面積地域及高度地域之三種；更將各地域分為若干類。其大略如次：

第一 用途地域

(一)住宅地域

持一定不許可住宅用以外之建築物的方針。將一切發散音響、臭氣、瓦斯、塵埃等工商業及有危險性之工商業，全然禁止。對於其他之工商業，考慮其必要而許可之。

(二)商業地域

以店舖及居住用之房屋爲主，禁止發散音響、臭氣、瓦斯、塵埃等及有危險性之工商業。對於其他之工商業，考慮其必要而許可之。

(三)工業地域

特別危險或不衛生之工業用建築物，須受監督官廳之許可。

(四)特別工業地域

將一切危險或不衛生之工業用建築物，集於此處。

第二 面積地域

雖以規定在一劃地內可得占有之建築物的面積與空地之比例爲原則，但在住宅地域內，亦規定在一埃克(Acre)內可得存在之建築物的密度。在一劃地內可得存在之建築物的面積，依前面街路之廣狹，亦有多少之差異，惟主要係依建築物之高度而規定者。即：

(一)在小住宅(一戶一 가족者)則

- | | |
|----------|------|
| 高度三十呎未滿時 | 三分之一 |
| 高度三十呎以上時 | 四分之一 |
- (二) 在居住用房屋及為學校、病院、店、舖等而亦供居住用者，則
- | | |
|----------|------|
| 高度三十呎未滿時 | 二分之一 |
| 高度三十呎以上時 | 三分之一 |
- (三) 在其他之建築物，則
- | | |
|----------|------|
| 高度三十呎未滿時 | 四分之三 |
| 高度三十呎以上時 | 三分之二 |
- 英、國、對、於、居、住、用、房、屋、，、係、以、採、用、小、住、宅、制、為、主。對於防止密住，頗加以周密之注意。即設定建築單位 (Building unit) 及土地單位 (Land unit)，以限制可得建築於一埃克內之建築單位的數目。所謂一建築單位者，乃可居住一家族之一戶的家屋也。以有便室一、寢室三並有廚房及浴室等之設備者為甲種，外加客室一者為乙種，以此二種為適當之標準。獨家住宅或其他之集合住宅，亦以上述之比例為標準而定其單位之數。模範條款，對於每一埃克，在A區域內以十二戶，在B區域內以八戶，在C區域內以六戶為適當。土地單位者，乃可為住宅地計畫之單位的區域也。面積則限於七埃克以內。對於不包含於土地單位內之土地，亦得禁止建築，以防邊無計畫的市

街之發達。

第三 高度地域

英國之都市計畫法，對於限制建築物之高度，第一，依建築物之性質，第二，依地域，第三，以前面街路之幅員為標準。即對於住宅地域內之小住宅，禁止二層樓以上之建築；在商業地域內，除產業用建築物外，對於其他之建築物，最高不得超過七十呎，且禁止由其前面街路之境界線，為五十六度之仰角的接點以上之高度（街路幅員之一倍半）。在住宅地域，則容許至四十五度即與街路之幅員同等之高度為止，有時因由建築線後退而得使之增高。但依建築物之種類，亦得有特別許可之例外也。

第四章之附錄 歐美主要大都市建築物之最高限度（註四十二）

（一九二一年調查）

（一）美國都市

都 市 名 稱	最 高 限 度 (呎)	備 註
---------	----------------	-----

巴爾的摩(Baltimore)

一五七

註四十二 Studies on Building Height Limitations in Large Cities, Published by the Chicago

Real Estate Board, 1924, P. 27.

波斯顿(Boston)		不得超過前面街路之二倍半
A 地域	1 二五	
B 地域	80-100	
法布羅 (Buffalo)	1 二五	不得超過平均最少幅員之四倍
查爾斯頓 (Charleston)	1 二五	不得超過前面街路幅員之二倍半
芝加哥 (Chicago)	1 二五	
克利夫蘭 (Cleveland, Ohio)	1 二五	不得超過前面街路幅員之二倍半
伊爾利 (Erie)	1 二五	同 上
印地安那波利 (Indiana Polis)	1 二五	
洛杉磯 (Los Angeles)	1 二五	
曼徹斯特 (Manchester)	1 二五	
密爾瓦基 (Milwaukee)	1 二五	
新奧爾良 (New Orleans)	1 二五	不得超過前面街路幅員之二倍半
波特蘭 (Portland, Ore.)	1 二五	不得超過平均最少幅員之四倍
羅徹斯特 (Rochester)	1 二五	
斯克朗敦 (Scranton)	1 二五	不得超過前面街路幅員之二倍半
楊格斯頓 (Youngstown)	1 二五	
福特·外田 (Fort Wayne)	1 二五	
普羅維登斯 (Providence)	1 二五	
鹽湖城 (Salt Lake City)	1 二五	
特倫頓 (Toronto)	1 二五	
華盛頓 (Washington, D. C.)	1 二五	
彭德爾外尼路街 (Pensylvania Ave.)	1 二五	

商業街路 (Business streets)
住宅街路 (Residence streets)

一三〇

西特里 (Seattle)

密蘇波利 (Minneapolis)

約二〇呎

一七五

(二) 歐洲都市

部 市 名 稱

最高限度

續

要

埃克斯拉查佩爾 (Aix-la-Chapelle)

呎

阿爾多那 (Altona)

柏林 (Berlin)

不來梅 (Bremen)

布勒斯勞 (Breslau)

哥爾林 (Köln)

道爾門特 (Dortmund)

得勒斯登 (Dresden)

杜塞爾道夫 (Dusseldorf)

愛丁堡 (Edinburgh)

易北菲爾特 (Elberfeld)

富蘭克佛·特·阿爾 (Frankfurt, M.)

六五·六

七二·二

七二·二

七二·三

七二·二

六五·六

六五·六

七二·二

六五·六

六〇·〇

六五·六

六五·六

加二十呎於前面街路之幅員者以下
在前面街路七十呎以上之場合，為六十呎乃至八五呎，但不得
比由街路之幅員減一十呎者為高，在街路之幅員六十呎乃至七
十呎之場合，容許至六十呎，在街路幅員六十呎以下之場合，
容許至街路之幅員為止。

但旅館等至一八五呎為止

哈勒(Halle)	五九・〇
漢堡(Hamburg)	七八・七
哈羅威(Hanover)	六五・六
特雷(Kiel)	七二・二
勒夫十德(Leipzig)	七二・二
倫敦(London)	八〇・〇
盧卑舍(Lubeck)	五九・〇
馬德堡(Magdeburg)	六五・六
明打(Muncheu)	七二・二
巴黎(Paris)	六五・六
波森(Posen)	六五・六
羅馬(Roma)	七八・五
斯德哥爾摩(Stockholm)	七二・二
斯多德大德(Stuttgart)	六五・六
維也(Wien)	八二・〇
蘇黎世(Zurich)	四三・〇

〈本書已完〉

附 錄

一 日本市街地建築物法 大正八年四月五日公布

第一條 主管大臣得就適用本法之區域內，指定住宅地域商業地域與工業地域。

第二條 建築物之使用，有防礙居處安甯者，不得於住宅地域內建築之。

第三條 建築物之使用，有防礙商業利便者，不得於商業地域內建築之。

第四條 工場倉庫與其他類似建築物之規模宏大且其使用有危害衛生保安者，不得於工業地域以

外建築之。

前項建築物，主管大臣認為危害衛生保安特甚者，於必要時，得就工業地域內指定特別地區，建築之。

第五條 前三條規定建築物之種類，以勅令定之。

第六條 建築物改變用途者，視為改變用途之建築物，其限制適用前四條之規定。

第七條 建築線應為道路基地之境界線，但有特殊情形者，得由行政官廳另行劃定之。

第八條 建築物基地，應連接建築線，但有特殊情形經行政官廳許可者不在此限。

第九條 建築物不得突出於建築線外，但建築線指定在道路幅員境界線以內者，在境界線範圍以

內其建築物之前面突出部或基礎，得依命令突出建築之。

第十條 行政官廳爲求市街上之美觀，於必要時，得指定建築物建築線上壁面之位置。

第十一條 關於建築物之高度與基地內應留空地得參酌地方土地情況，地域地區種類，建築物構造及其前方道路幅員等關係，以勅令爲必要之規定。

第十二條 主管大臣對於建築物基地及其構造與設備，得因衛生保安上關係爲必要之規定。

第十三條 主管大臣爲求火災之預防計，於必要時，得指定防火地區，並得爲防火地區內防火設備與防火構造等必要之規定。

防火地區內建築部分之防火壁，得連接土地疆界線建築之。

第十四條 主管大臣對於學校、會場、戲院、旅館、工場、倉庫、病院、市屠宰場、火葬場及

其他命令指定特殊建築物等之位置、構造、設備與基地，得爲必要之規定。

第十五條 主管大臣對於指定美觀地區內建築物之構造設備及基地，得爲必要之規定。

第十六條 主管大臣對於建築物工事之施行，得爲必要之規定。

第十七條 行政官廳對於建築物有左列情形之一者，得令其廢除、改築、修繕、使用禁止、使用停止或其他必要方法處置之：

一、對於保安上有危險者，

二、對於衛生上有防碍者，

三、違反本法及依本法所公布之命令者。

第十八條 原有建築物，在本法適用區域設定或變更及地域地區指定或變更後新建，必違反本法或依本法所公布命令者，行政官應得於相當期間內，爲前條所規定之必要處置。

對於前項規定之處置，建築物所在地之公共團體，依勅令規定，補償其損失。

接受前項補償規定者，對於補償金額有不服時，自接到決定金額通知日起三個月內，得出訴於通常裁判所，但不得訴願或出訴於行政裁判所。

第十九條 建築人、包工人、工事管理人、所有權人或占有人，違反根據本法或依本法所公布命令所爲處分者，處二千元以下之罰金或科料。

第二十條 前條規定之違反者，爲未成年或禁治產人時，處罰其法定代理人；但其所爲營業與成年人有同等能力者，不在此限。

其代理人戶主、家族、同居人、雇人或其他之從業人，因其營業而違反前條規定時，爲本人指揮上之疏忽，不得藉故避罰。

第二十一條 關於本法或依本法公布命令之規定事項，不服行政官廳所爲處分者，得提出訴願。依本法得出訴於行政裁判所者，不得出訴於主管大臣。

第二十二條 關於本法或依法公布命令之規定事項，因行政官廳所為違反處分而致權利損害者，得向行政裁判所出訴之。

第二十三條 本法適用區域，為勅令指定之市區及其他之市街地。因特殊關係，得以勅令指定前項市街地外連接地區，為適用本法之區域。

第二十四條 本法凡依勅令規定工事中設計中之建築物或非建築物之工作物，均適用之。

第二十五條 本法本部或一部適用不必要之建築物，以勅令定之。

第二十六條 本法所稱道路，指幅員在九尺以上者。

道路有新設或變更計畫時，依勅令規定視為道路附則。

本法施行日期，以勅令定之。

二 日本市街地建築物法施行令

第一條 左列各款之建築物，不得於住宅地域內建築之：

一、常用職工在十五人以上之工場，常用原動機馬力合計在二馬力以上之工場，及應用汽罐之工場，但行政官廳認為無害於居住安寧或公益上不得已者，不在此限；

二、常時收容汽車在五輛以上之車庫；

三、戲院、電影院、說書館；

四、營業倉庫業之倉庫；

五、招妓館或妓院；

六、火葬場；

七、屠宰場；

八、拉圾燒棄場；

九、其他行政官廳認為有害於居住安寧以命令指定之建築物。

第二條 左列各款之建築物，不得於商業地域內建築之：

一、常用職工在五十人以上之工廠，常用原動機馬力合計在十馬力以上之工廠，但日刊新聞

印刷所及行政官廳認為無害於商業利便或公益上所必要者，不在此限；

二、前條第六款乃至第八款之建築物；

三、其他行政官廳認為危害商業利便以命令指定之建築物。

第三條 左列各款之建築物，不得於非工業地域內建築之：

一、常用職工在一百人以上之工廠，常用原動機馬力合計在三十馬力以上之工廠，但合乎第

一條第一款與第二條第一款但書之規定者，不在此限；

二、經營左列事業之工廠，但行政官廳認為於衛生保安上無危害者，不在此限：

(1) 銹砲火藥類取締法所規定火藥類之製造，

(2) 鹽素酸鹽類，過鹽素酸鹽類，Peritic acids 及其鹽類，黃磷，赤磷，硫化磷，Nitram, Nitric Magnesium 過酸化水素，過酸化 Potassium, 過酸化 Sodium, 過酸化 Barium, 硫化炭素, Ether, Colloidal alcohol, 木精, Acetone, Benzol, Xylol, Toluol, Oil of Turpentine, 硝化纖維素, 蠟, 石油類與其他引火性或發火性物品之製造。

(3) 硫黃, 碘, Bromine 四鹽化炭素, 鹽化硫黃, 鹽酸, 硫酸, 硝酸, 磷酸, 磷化木素, 醋酸, 無水醋酸, 石炭酸, 安息香酸, 苛性加里, 苛性曹達, 阿母尼亞水, 炭酸加里, 炭酸曹達, Caol, 石灰, 次硝酸銻鉛, 氫之化合物, 砒素化合物, Barium 化合物, 水銀化合物, 鉛化合物, 銅化合物, 亞硫酸鹽類, Formalin, Chloroform, Toluol, Glycerine, Antifebin, Aspirin, Creosote, Guarwool 等及其他當製造時發生臭味或有害煤氣或廢液等物品之製造；

(4) 用水銀之計器的製造，

(5) 火柴之製造，

(6) 金屬之熔融或精煉，

- (7) 用乾燥油或溶劑爲母草紙布及防水紙布之製造，
- (8) 肥料之製造，
- (9) 動物原料質之化製，
- (10) 皮革毛類之精製，
- (11) 骨、角及貝殼之乾燥研磨，
- (12) 製油或製蠟，
- (13) 染料顏料塗料等之製造，
- (14) 煉瓦或坭塼之製造，
- (15) 柏油 (Asphalt) 之製造，
- (16) 洋灰 (Cement)、石膏、石灰煨製石灰、炭化石灰及石灰壅素之製造，
- (17) 舊綿或襪襪類之精製，
- (18) 礦石類、黑鉛、玻璃、煉瓦、陶磁器等之粉碎，
- (19) 石炭瓦斯及壓縮瓦斯之製造，
- (20) 焦煤 (Coke) 之製造，
- (21) 骸炭、木油、石油蒸溜產物或其殘渣爲原料之製造，

(22) 石鹼之製造，

(23) 製紙，

(24) 使用溶劑之橡皮 (Gum) 製品的製造，

(25) 鋼釘、鋼球之製造，

(26) 汽罐之製造，

(27) 金屬之壓長，

(28) 炭素製品之製造；

三、其他行政官廳認其所營業有害及衛生或危及保安之虞而以命令指定之工廠；

四、供第二款(1)(2)(5)及(17)各種物品之貯藏或處理者但行政官廳認爲於衛生或保安上無防碍者，不在此限；

五、除前款外，行政官廳認爲供物品之貯藏或處理於衛生上有害或治安上有危險之虞經以命令指定者。

第三條之一 地域或工業地域內特別地區之指定或變更時，其原有建築物，依前三條規定所不得於現在地建造者，自指定或變更更日起十年間，經行政官廳許可，在左列各款規定限制內，得增築改築或變更使用：

- 一、增築或改築，不得超過地域或地區指定或變更當時原有建築物之基地；
 - 二、因增築或改築而增加之建築面積，不得超過地域或地區指定或變更當時原有建築物建築面積之二分之一；
 - 三、因增築或改築而增加之地板基地面積，不得超過地域或地區指定或變更當時原有建築物之地板基地面積，依第二十六條規定許可建築之建築物，適用前項規定視為地域或地區指定或變更當時之建築物。
 - 第四條 住宅地域內之建築物高度，不得超過六十五呎；在住宅地域以外者，不得超過一百呎。但建築物周圍有寬大公園、廣場、道路或空地，經行政官廳認為於交通衛生保安無防礙者，不在此限。
 - 第五條 煉瓦石造或木造等類之建築物，高以四十二尺，簷高以三十尺為限；木骨煉瓦建築物或木骨石造建築物，高以二十五尺，簷高以十五尺為限。
- 前項所稱石造，包括人造石造及混凝土造；所稱木造，包括土藏造。
- 第一項所稱木骨造建築物，係用煉瓦砌積（厚在三寸以上）後以木骨被蓋或填塞其外壁之謂。木骨石造建築物，係用石入造石或混凝土練積（厚在三寸以上）後，以木骨被蓋或填塞其外壁之謂。

一建築物外壁爲二種以上材料所構成者，適用第一項規定依最嚴密之限制。

第六條 前二條規定所稱建築物之高度，指地盤上至建築物最高部分之高度。

前條第一項規定所稱登高，指地盤上至外壁上端部分之高度；其外壁上端有扶欄扶壁或蛇腹者，至其最高部分；出軒建築物，至其軒桁之上端；但砌砌部分，不得併入軒高計算。

前二項規定地盤面，有高低不等時，由行政官廳認定之。

第七條 建築物各部分之高度，不得超過該部分至前面道路對側境界線水平距離之一倍又四分之一。並以前面道路幅員一倍又四分之一加二十五呎爲最高限度。但住宅地域外之建築物，其一倍四分之一，得爲一倍又二分之一。

前項所稱高度，係前面道路中央面上之高度。

第八條 建築物基地接臨幅員不等之道路線時，其一道路境界線止之水平距離，在其道路幅員一倍二分之一以內且在八十尺以內區域內所有建築物各部分之高度，適用前條規定，視其道路爲前面道路。

依前項規定，前面道路有二線以上而幅員不等時，幅員小之前面道路，與幅員大之前面道路，視爲同一幅員。

第一項規定區域外所有建築物各部分之高度，以最大幅員之道路爲前面道路計定之。

第九條 道路境界線與建築線不一致者，適用關於道路境界線與道路幅員之前二條之規定，視建築線為其道路之境界線。

第十條 左列各款之建築物基地，不限於前三條之規定，得由行政官廳另行規定之：

- 一、接臨公園廣場河海等之基地，
- 二、前面道路對側為公園廣場河海等之基地，
- 三、其地盤與前面道路面高低相差甚著之基地，
- 四、接臨高低相差甚著二道路以上之基地，
- 五、位於道路終點之基地。

第十一條 行政官廳得以命令指定道路並規定其路旁建築物高度之最低限度。

第十二條 煙通飾棟避雷針旗竿等屋上突出建築物之高度，不得算入建築物之高度。

裝飾塔、守望塔、屋窗、昇降機塔等屋上突出部之建築物，得依行政官廳命令之規定，不算入建築物之高度。

第十三條 在本施行令中，關於高度之規定：如煙通、守望塔、起重機、水槽、氣槽、無線電信用電柱及工業用建築物等類，行政官廳因其用途認為必需而經許可者，得不適用之。社寺建築物，經行政官廳許可者，亦得不適用本施行令關於高度之規定。

第十四條 建築物建築面積，在住宅地域內，不得超過其基地面積十分之六；在商業地域內者，其基地面積十分之八；在住宅地域及商業地域以外者，其基地面積十分之七；但行政官廳指定之角地或其地區內之建築物，不在此限。

第十五條 前條所稱建築面積，為建築物水平斷面即外壁或外柱中心線內面積中之最大面積。但地下室通出口，建築在外壁高地盤面上六尺以下者，所占之面積不算入建築面積。

軒庇出椽等類，突出前項中心線在三尺以上者，自其外端退進三尺之線，視為前項中心線。前條所稱建築物基地，為建築物基地水平斷面積中之最大面積。

第十六條 第七條第八條第十條第十二條前條及第十七條所稱建築物基地，為屬一座建築物之一段土地。

第十七條 依市街地建築物法第十八條第二項之補償規定，以有左列各款情形之一者為限：

- 一、因地域或工業地域內特別地區之指定或變更，致建築物受禁止使用或主要部分受拆廢命令者；
- 二、因美觀地區之指定或變更，致建築物主要部分受拆廢命令者；
- 三、因建築線之指定或變更，致建築物主要部分受拆廢命令者；
- 四、因面建築線建築物壁面位置之指定，致建築物主要部分受變更或拆除命令者；

五、因建築物高度或其基地應留空地之規定，致建築物主要部分受拆除命令者。

第十八條 依市街地建築法第十八條第二項規定之補償損失，以普通所受之損失為限。

第十九條 依前二條之規定請求補償損失者，自接受市街地建築法第十八條第一項規定之處置

命令日起三個月內為之。

第二十條 市街地建築物法第十八條第二項所稱公共團體，為依同法第二十三條規定屬於同法

適用區域之市町村。

第二十一條 補償義務之有無，與補償金額之多少，由補償審查會決定之。

第二十二條 補償審查會，按第二十條規定市街地建築物法第十八條第二項公共團體設置之。

第二十三條 補償審查會，由會長一人委員十二人組織之。

會長由地方長官充任之，

委員由左記吏員充之：

- 一、關係各廳高等官 四人
- 二、前條第一項公共團體吏員 二人
- 三、前款公共團體議會之議員 四人
- 四、有學識經驗者 二人

前項第一款第二款及第四款之委員，由主管大臣任命之。第三款之委員，由其議會選舉之。

第二十四條 關於補償審查會之審查，濫用土地收用法第二十七條乃至第三十一條第三十七條第三十九條第四十條第一項第二項第四十二條乃至第四十五條第六十九條第七十二條乃至第八十三條各條之規定。

關於跨連第二十二條第一項之公共團體在二團體以上之建築物，由各關係補償審查會聯席會議決之。

第二十五條 市街地建築法第十八條之規定，凡建築工事中或建築設計中之建築物均適用之。

第二十六條 行政官應對於工事中或設計中之建築，於完成後，認為無依市街地建築物法第一項規定處置之必要者，得許可建築之。

第二十七條 市街地建築物法，不適用於適用或準用國寶保存法或史蹟名勝天然紀念物保存法之各種建築物。

第二十八條 牌坊、形像、紀念門、紀念塔及其他之建築物，占用道路而設施者，不適用市街地建築物法第八條第九條及第十一條之規定。

第二十九條 博覽會建築物、觀覽場、飾門、飾塔、踏板及棧橋等臨時設施者，得不適用市街地建築物法第二條乃至第六條第九條及第十一條之規定。

第二十九條之二 市街地建築物法第二十六條第一項道路區域內行政官廳認為無障礙者，不限於

同法第八條第九條及第十一條之規定，得許可建築有期間之臨時建築物。

第三十條 市街地域建築物法第二十六條第一項道路有新設或變更計畫時，經行政官廳公告後，視計畫道路為正式道路。

第三十一條 第四條乃至第十六條之規定為市街地建築物之適用區域，經內務大臣指定者，不在此限。

附則：

本令自市街地建築物法施行日起施行。

三 首都分區規則草案 民國二十一年十一月首都建設委員會擬訂

第一章 總則

第一條 首都建設委員會，為促進首都繁榮及其有秩序之發展起見，制定本規則。

第二條 本規則公布後，如區內土地之使用及一切建築物之新建改造修理或使用，悉應遵照本規則辦理，並須經首都建設委員會之核准。

第三條 本規則公布後，各區內之空地，如因受本規則之限制，其寬度或面積不合使用者，

得由首都建設委員會施行土地整理，其規則另訂之。

第二章 釋義

第四條 本規則所用術語，依本條解釋之。

(一) 建築或建築物 謂以土、木、竹、石或金屬物構造之物，附着於固定之土地者。

(二) 新建之建築物 謂該建築物所附着之土地原無建築物者。

(三) 建築物之改造 謂就已有之建築物加以結構上之更改者。

(四) 建築物之修理 謂就原建築物施以修繕整理或小部份材料之更換而不變更其原結構者。

(五) 公共建築 謂建築物之供公眾享用，非以營利為目的者。

(六) 火車客站 謂火車停留處之建有乘客上下之設備，而非裝卸貨物者。

(七) 火車貨站 謂火車停留處之建有裝卸貨物之設備者。

(八) 火車儲車場 謂火車停留處之建有停儲車輛之設備者。

(九) 居住之房屋 謂房屋之專供居住不作營業之用者。但醫生，書畫家，音樂家，律師，

建築師，工程師及其他自由職業者，如於其住所經營業務僱用助手不過五人者，皆以居

住論。

(十) 營業用之房屋 謂房屋內陳列貨品或具有設備以供營業之用者。

(十一)房屋之高度 其量法自臨街人行道平均面或基地平均面，垂直向上，依屋頂之結構，分別量計如左：

(甲)平頂屋至平頂上面為止。

(乙)尖頂屋至屋脊與簷口之平均為止。

(十二)房屋各層之計算 自每一上層地板面至下層地板面之空間為一層。其頂層則自天花板底面或簷口起至該層地板止為一層，但地窖及氣樓，不在層數計算之列。

(十三)建築綫 謂街道兩側或一側所定之邊綫，所有建築物之新建改造或修理不准超越之界線。

(十四)基地 謂建築物所佔之土地，連同本規則所規定應留之空地。

(十五)並排或相連房屋 謂同一結構之房屋，公用牆壁相連至三所以上者。

(十六)房屋所在街 謂房屋所臨之公路。

第三章 分區

第五條 首都區域內之土地，劃分下列各區：

(一)行政區

(二)軍用區

(三)公園區

(四)高等教育區

(五)第一住宅區

(六)第二住宅區

(七)第一商業區

(八)第二商業區

(九)第一工業區

(十)第二工業區

第六條 各區之界址，詳誌於分區圖內，由首都建設委員會測定公布之。

第四章 行政區

第七條 在行政區內土地之使用及一切建築物之新建改造或使用，不得為下列各項以外之用途：

(一)中央或地方黨政機關及其附屬建築，

(二)圖書館，博物院，美術館及其他同樣性質之公共建築，

(三)公園及游藝場，

- (四)各項紀念建築，
- (五)消防使用之建築，
- (六)其他為便利行政設施有關之建築。

第五章 軍用區

第八條 在軍用區內土地之使用及一切建築物之新建改造或使用，不得為下列各項以外之用途：

- (一)軍事學校及其附屬建築，
- (二)營房，
- (三)操場及打靶場，
- (四)飛機場，
- (五)車站或碼頭，
- (六)行政區內准許之建築或使用，
- (七)其他與軍用有關之建築。

第六章 公園區

第九條 在公園區內土地之使用及一切建築物之新建改造或使用，不得為下列各項以外之用

途：

(一) 公園農場及墓園，

(二) 圖書館，博物院，美術館及其他同樣性質之公共建築，

(三) 體育館，運動場，游藝場及其他同樣性質之公共場所，

(四) 各項紀念建築，

(五) 自來水之水池，水井，水塔等，

(六) 有美術性之不相連續住宅四圍留有空地者，

(七) 消防使用之建築，

(八) 茶社，餐館，照相館及其他便於游人之建築，

(九) 特許之公墓。

第十條 在公園區內，所有居住用之房屋，其高度不得超過二層或十二公尺。

第十一條 在公園區內各基地建築物之總面積，不得超過該基地面積百分之四十。

第七章 高等教育區

第十二條 在高等教育區內土地之使用及一切建築物之新建改造或使用，不得為下列各項以外

之用途：

(一) 學校及其附屬建築，

(二) 第九條第一項至第七項准許建築或使用，

(三) 書店，文具店，銀行，郵電局，照相館，餐館，成衣店，洗衣作，浴室，理髮館及其他零售商店，

(四) 火車客站，

(五) 其他有關教育設施之建築。

第十三條 在高等教育區內，所有居住用或營業用之房屋，不得高過三層或十六公尺。

第十四條 在高等教育區內，各基地建築物之總面積，不得超過該基地面積百分之五十。

第八章 第一住宅區

第十五條 在第一住宅區內土地之使用及一切建築物之新建改造或使用，不得為下列各項以外之用途：

(一) 第九條第一項至第七項准許之建築或使用，

(二) 四周留有空地不相連續之住宅，

(三) 廟宇教堂及中等以下之學校，

(四) 火車客站及郵電局，

(五)存放不過二輛汽車之私用車房。

第十六條 在第一住宅區內之房屋，其高度不得超過三層或十六公尺；如所在街之寬度不及十六公尺時，其高度不得超過該街之寬度。

第十七條 在第一住宅區內，各基地面積，最少須有三百平方公尺，其最窄一邊之寬度，須有十五公尺。

第十八條 在第一住宅區內，各基地建築物之總面積，不得超過該基地面積百分之五十。

第九章 第二住宅區

第十九條 在第二住宅區內土地之使用及一切建築物之新建改造及使用，不得為下列各項以外之用途：

- (一)第一住宅區內准許之建築或使用，
- (二)並排或相連房屋，
- (三)公寓，
- (四)俱樂部或慈善機關，
- (五)醫院或療養院，
- (六)存放不過四輛汽車之私用車房。

第二十條 在第二住宅區內之房屋，其高度不得超過四層或二十公尺；如所在街之寬度不及二十公尺時，其高度不得超過該街之寬度。

第二十一條 在第二住宅區內，各基地面積，最少須有二百平方公尺，其最窄一邊之寬度，須有八公尺。

第二十二條 在第二住宅區內，各基地建築物之總面積，不得超過該基地百分之六十。

第十章 第一商業區

第二十三條 在第一商業區內土地之使用及一切建築物之新建改造或使用，不得為下列各項以外之使用：

(一) 第二住宅區內准許之建築或使用，

(二) 公司，行號，商店，旅館，戲園等及他項條業用之建築，

(三) 菜市，餘食店，洗衣作，洗澡堂，理髮館，成衣店及其他各種零售商店，

(四) 汽車房，但容量不得超過十輛，並不得有修理之設備。

第二十四條 在第一商業區內之房屋，其高度不得超過四層或二十公尺；如所在街之寬度不及二十公尺時，其高度不得超過該街之寬度。

第二十五條 在第一商業區內，各基地建築物之總面積，不得超過該基地面積百分之七十。

第十一章 第二商業區

第二十六條 在第二商業區內土地之使用及一切建築物之新建改造或使用，不得為下列各項以外之用途：

(一) 第一商業區內准許之建築或使用，

(二) 電話郵政電報總局，

(三) 火車貨站，

(四) 商品倉棧為存貯建築材料日用品服裝糧食等項之用而不妨礙公共衛生者，

前項倉棧之使用為儲其揮發性之油類者，其容量不得超過三百加倫，

(五) 乾洗衣店，布疋織造廠，牛奶房，麵包廠，木石手工廠，鐵器店，印刷所等，

(六) 其他無妨公共衛生之商店修理廠及所用之機器不超過五匹馬力之小工廠。

第二十七條 在第二商業區內之房屋，其高度不得超過五層或二十四公尺；如所在街地之寬度不及二十四公尺時，其高度不得超過該街之寬度。

第二十八條 在第二商業區內，如基地建築物之總面積，不得超過該基地面積百分之八十，在第一層樓面以上之面積，不得超過該基地面積百分之七十。

第十二章 第一工業區

第二十九條 在第一工業區內土地之使用及一切建築物之新建改造或使用，不得爲下列各項以外之用途：

- (一) 第二商業區內准許之建築或使用，
- (二) 存儲舊料之場廠，
- (三) 米廠，麵粉廠，榨油廠，釀酒廠，造冰廠等，
- (四) 染坊，機器洗衣廠，地氈織造廠等，
- (五) 木器石器水泥製造廠，磚瓦製造廠等，
- (六) 火車儲車場，
- (七) 翻砂廠，鑄鐵廠，機器碎石廠，電力廠等，
- (八) 碼頭，船塢，造船廠等，
- (九) 其他各種工業製造廠。

第三十條 在第一工業區內之房屋，其高度不得超過五層或二十四公尺；如所在街之寬度不及二十四公尺時，其高度不得超過該街之寬度。

第三十一條 在第一工業區內，各基地建築物，其第一層樓面以上之面積，不得超過該基地面積百分之七十。

第十三章 第二工業區

第三十二條 在第二工業區內土地之使用及一切建築物之新建改造或使用，不得為下列各項以外之用途：

- (一) 第一工業區內准許之建築或使用，
- (二) 各種工業或化學製造廠，
- (三) 屠宰場
- (四) 焦炭，煤油，火藥等倉庫，其地點須經首都建設委員會分別指定，
- (五) 其他經首都建設委員會特准者。

第三十三條 在第二工業區內之房屋，其高度不得超過五層或二十四公尺；如所在街之寬度，不及二十四公尺時，其高度不得超過該街之寬度。

第三十四條 在第二工業區內各基地之建築物，其第一層樓以上之面積，不得超過該基地面積百分之七十。

第十四章 特例

第三十五條 汽車上油或燃料站或同類之事業，其所用一切設備，須完全安置在私人基地內，並須留有適當空地，分別進口出口，以便車輛駛入上油。

第三十六條 凡旗桿，無線電桿，紀念碑，烟突，水塔，升降機，或樓梯屋頂，戲台頂，瞭望台，其高度超過本規則所規定者，仍許建造；但各該面積，不得逾該基地總面積百分之十。

第三十七條 屋簷上裝飾之欄牆或飛簷，雖逾本規則所規定之高度而未超出一公尺半者，准其建造。

第三十八條 在任何住宅區，商業區及工業區內，其房屋之任何部份，皆得建至超過本規則所定之高度及層數，惟須先得首都建設委員會之核准，並該部份每建高一公尺，即須從四圍規定界線起各縮進一公尺。

依前項規定退縮，但其總高度，不得超過四十公尺。

第三十九條 在任何工業區內建築房屋，若所在街之寬度逾二十八公尺者，得不必如第三十八條之規定再行退縮，准建六層樓或二十八公尺之高度；但該屋第一層樓面以下之面積，不得超過該基地面積百分之八十五，在第一層樓以上之面積，不得超過百分之五十五。

第四十條 在第二商業區或任何工業區內建塔，不限高度；但該塔面積不得逾該基地總面積百分之十，且須周圍留出四公尺以上之空地。

第四十一條 建築物之基地，在街道轉角地方，其建築面積，得較在同一分區內之普通基地多佔百分之五。

第四十二條 任何建築物，如在街道轉角地方，須退縮至轉角建築線直線以外，該線係由該街道邊綫轉角交點起，各沿邊縮退入二公尺半所得之兩點連接而成者。

第四十三條 在任何區域內，非經首都建設委員會之核准，不得用泥土，茅草，草蓆或其他引火之物料，建築房屋之外牆及屋頂。

第四十四條 在第一第二住宅區內，所有本規則公布施行以前之原有基地，如因面積或寬度窄狹不合本規則第十七條或第二十一條之規定，且其四周基地非屬於同一業主者，得准其建築四周留有空地之不相連住宅，但不得違反本規則第十八條及第二十二條之規定。

第四十五條 規定區內建築物之面積或土地之使用，跨越至取締較嚴之毗連區域者，首都建設委員會得按照規定區內之規則核准之。但跨越之範圍，不得逾十五公尺。

第四十六條 每一建築物應有之空地，不得作為其他建築物所需之空地計算。

第十五章 不符規定之使用

第四十七條 在本規則公布施行以前，所有建築及土地之使用，有與本規則抵觸者，稱為不符規定之使用。

第四十八條 不符規定之使用，得由首都建設委員會規定年限，准予繼續存在，但在核准期內，除修理外，如有改造，應改為適合規定之使用。

第十六章 附則

第四十九條 本規則施行後，如分區界線之位置，本在分區圖上用尺度指定者，以在該界線左右兩街之中線爲界線；如分區界線之位置無法確定時，首都建設委員會得由圖中用尺量度決定之。

第五十條 本規定施行後，如發生事實上之困難，首都建設委員會得於不違反本規則之原則範圍內，酌量情形予以適當之處置。

第五十一條 本規則施行細則另訂之。

第五十二條 本規則如有未盡事宜，得由首都建設委員會議決，呈請國民政府修正之。

第五十三條 本規則自呈奉 國民政府核准公布之日施行。

四 天津市分區規程草案 民國二十年擬訂

第一條 分區

第一款 本市劃分各區如左：

(一)住宅區

(一) 商業區

(二) 工業區

(三) 公園區

第二款 各分區之界限，詳誌於分區圖內。如發生界限爭執時，由市政府判定之。

第三款 解釋與施行本規程時，須以增進公共衛生安寧及利益為主旨。

第二條 住宅區

第一款 住宅區分為兩種，曰甲種住宅區；曰乙種住宅區。

第二款 住宅區內應注重清潔及安寧，不得起造下列各項建築物：

第一項 各種工廠或作坊。但市政府認為不妨礙居住上之安寧及在公益上認為不可少者，不在此限。

第二項 灰煤行棧，甄瓦行棧，鷄鳴行棧及革原料行棧，牲畜行棧，及其他相類行棧。

第三項 香舖，冥器舖，槓房，棺材舖。

第四項 戲館，雜耍場，妓館。

第五項 屠宰場，拉圾場。

第六項 傳染病院及癩狂病院。

第七項 兵房，

第八項 發生濃煙之烟囪其高度在二十公尺以下者。

第九項 平時收容汽車五輛以上之車房。

第十項 其他一切妨害公共安寧及便利者。

第三款 房屋正檐距路面之高度限制如下：

第一項 在甲種住宅區至多等於其所臨最寬街衢之寬度，但建築物之周圍有廣闊之公園，廣場道路，及其他空地時，不在此限。

第二項 在乙種住宅區至多等於其所臨最寬街衢之寬度一倍半。

第三項 屋面之亭閣，其面積越過正房之面積四分之一者，受本款第一第二兩項之限制。

第四項 房屋由前面路線後退者，每後退若干，其高度亦可增加若干。

第四款 由房基線至最近便道之最近邊，須留空地以備各戶自植花木。其限制如下：

第一項 在一等道二等道方面，至少須四公尺。

第二項 在三等道四等道方面，至少須二公尺。

第五款 門房得建在前項空地之上，但其面積不得超過空地四分之一。

第六款 台階及涼棚之邊，以不侵佔房基綫為限。

第七款 房檐之超過牆面者，最多以半公尺為限，若超過一公尺，則其房基線應後退。

第八款 在甲種住宅區內建築，以不相連住宅為原則；每座房屋左右均須隔離，至少以二公尺為限。

第九款 主要房屋及附屬房屋之面積限制如下：

第一項 在甲種住宅區，至多等於建築地面十分之五，

第二項 在乙種住宅區，至多等於建築地面十分之七。

第三項 建築物在兩街相交之轉角地段較普通地段在同一分區內者，得多佔地段面積百分之

五。

第十款 房屋之地平層，即主要之第一層，脚地高於路面之尺寸如下：

第一項 在甲種住宅區，須高於路面至少一公尺。

第二項 在乙種住宅區，須高於路面至少五公分。

附屬房屋如廚房車房等項不在此限。

第十一款 主要房屋之主要部份，如臥室及事務室，至少須有一面直通空氣並直受陽光。

第十二款 屋面之雨水及屋內之穢水均不得散流於地面。

第三條 商業區

第一款 商業區內不得起造下列各項建築物：

第一項 應在工業區內之各項建築物。

第二項 平時雇用職工五十名以上之工廠，或使用發動機之馬力數總計在十單位以上之工廠。但報館印刷所及無礙商業上之便利或在公益上所不可少者，不在此限。

第三項 傳染病院及癲狂病院。

第四項 兵房

第五項 屠宰場，垃圾場。

第六項 危險物或燃火物之貨棧或倉庫。惟煤棧存煤在一百公噸以下者不在此限。

第七項 其他一切妨害公共安全及商業之便利者。

第二款 主要房屋及附屬房屋之總面積至多等於所占地段面積十分之八。

第三款 房屋正檐距路面之高度至多等於其所臨最寬街衢之寬度之一倍半。

第四款 住宅區內第十一、第十二兩款於商業區內之建築物亦適用之。

第五款 商業區內之住宅，須合於住宅區內最低之條件。

第四條 工業區

第一款 工業區分為二種：曰甲種工業區；曰乙種工業區，以泥塵，臭味，煤烟，喧聲，震動

，危險等項程度之較輕者，列入甲種工業區；較重者列入乙種工業區。

第二款 甲種工業區內得設下列各項：

鐵路火車場及車庫；電力廠；電光廠；汽車廠；碼頭；奶廠；冰廠；菸廠；棉花毛織絲織各廠；糖菓各廠；石器各廠；瓷器玻璃各廠；汽水啤酒各廠；印刷廠；喧聲及震動不大之五金各廠及機器廠；洗染廠；廢物堆棧；胰皂廠。

第三款 乙種工業區內得設下列各項：

染料廠；紙廠；藥廠；蛋廠；油酒及各種釀造廠；鷄鴨行棧；牲畜行棧；魚肉罐頭廠；屠宰場；澱粉廠；米麥碾磨廠；皮革廠，鹽類醃類化學工廠；油漆廠；水石；硫黃；石灰；西門土各廠；囊袋地毯等項之洗滌廠。

第四款 凡其他各項工廠或貨棧及倉庫，不妨礙公安衛生及商業上之便利或為公益日用上所不可缺者，皆得設於工業區內。

第五款 本條二三兩款內之建築物如不悖於第一條之原則，得酌量變更之。

第六款 凡火藥，煤氣，煤油，火柴及其他易於燃燒爆炸或有碍衛生有危公安等物品之製造廠或倉庫，應更設於乙種工業區之外。其地點由政府指定之。

第七款 在甲種或乙種工業區內，建築物之高度不得超過二十公尺，但遇有特殊情形者，得呈

請工務局核准變更之。

第八款 在甲種或乙種工業區內，建築物之面積不得超過該地段總面積十分之七。

第五條 公園區

第一款 公園區內之土地，屬於私有者，遇必要時得由市政府以公平價格收買之。其價格由土地局規定。

第二款 凡在公園區內之房屋或產業，不得為下列各項以外之使用，但在日用及公益上所不可缺者，不在此限：

第一項 公園

第二項 政府機關建築物，圖書館，博物院，美術館，學校，氣象台，廟宇之類。

第三項 遊戲場，體育場，游泳池，電影院。

第四項 不相連屬之住宅。

第五項 敷設電車軌道，但不得建築儲車場。

第六項 農田，菜園，菜圃，花廠。但以無臭味者為限。

第七項 凡便利公眾不礙觀瞻之各項事務。

第三款 公園區內之建築物，須較住宅區內者尤為莊雅宏敞清潔。

第四款 在公園區內，所有各住宅之房屋，不得高過三層或十二公尺。

第六條 特別規定

第一款 自本規程公布之後，凡原有建築物之使用其與本規程發生抵觸者，是為不符規定之使用。

第二款 不符規定之使用，苟無損於鄰近產業及事務者，得繼續存在，但不得擴大之。

第三款 汽車給油站所用灌氣筒及其他設備，須完全設在私人地段內，並須有當適空地，分進出路口，以便汽車之停止。如汽車須停在公共街道上者，不得為給油站之設備。

第四款 凡旗杆，無線電杆，紀念碑，瞭望塔，水塔，煤罐煙囪起重機及工業用建築物等，得超過本規程所規定之高度，但其面積不得逾各該建築地段總面積十分之一。

第五款 裝飾之欄牆或飛簷，雖逾本規程所規定之高度而未越一公尺半及無銜在規定高度之上者，仍准其建造。

第七條 執行

第一項 本規程於公布後由工務局負責執行。

第二項 本規程所未規定之細節，另以建築規則定之。

第三項 本規程如有未盡事宜，得提出市政會議修正之。

第四項 本規程自公布之日施行。

五 南京市新住宅區建築章程 南京市政府製訂公布(二十二年六月)

第一條 凡在新住宅區內建築屋宇及雜項營造工程者，均應先向工務局購取呈報圖則兩份，照式填明，連同設計圖樣兩份，說明書計算各一份，及財政局土地勘丈圖二份，勘丈單一紙，一併送至工務局查核，發給執照。

第二條 正屋及附屋建築地盤之總面積，不得超過總地盤面積百分之五十。除公用建築及指定之商號外，正屋四週，應各留出空地距宅地界址至少四公尺。但如鄰近宅地，係同一地主或經同意者，不在此限。

第三條 作住宅用之屋宇層數，不得超過兩層。惟地下層及假樓不在此限。

第四條 住宅房屋脊頂之高，不得超過地平綫上十三公尺。

第五條 住宅第一層地面，至少高出宅地前路脊三十公分；其備有地下室者，至少應高出地平綫一公尺。

第六條 圍牆不得高出地平綫二五公尺，其式樣結構外觀色彩，應經工務局之核定。

第七條 在新住宅區內所有屋宇或基地，除特別指定地位者如公衆會堂，銀行，郵政分所，茶

37250

場，戲院，小學校，療養院，俱樂部等外，不得爲下列各項以外之使用：

一、住宅

二、雜貨舖，照相館，（宅地位應先由工務局核定）

三、其他一切爲住宅必須之建築及設備

第八條 凡旗杆，無線電杆，紀念碑，煙突，瞭望台等，其頂之高度。不能超過地平線十五公

尺，如超過時，須經工務局核定，方准建築。

第九條 屋宇四週，應設適當之溝管或水溝，以洩雨水，並須接通至路中總溝。

第十條 每一住宅，應設化粪池一所，其構造圓樣裝置地點，應由工務局核定。

第十一條 每一住宅之污水，不得混入雨水溝管，應另行排洩之。此項下水道總管，由京工務局

代辦，每具衛生設備，應繳工務局接管費洋三十元，于接管前繳納之。

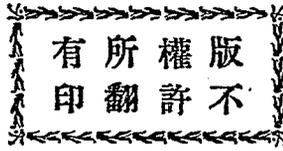
第十二條 本章程未規定事項，准用南京市工務局取締建築章程。

第十三條 本章程自公布日施行。

06271

都 市 地 域 制 度

民國二十三年十月出版



原編輯兼
發行者

東京市政調查會

翻譯者 王先強

發行者 中國地政學會
南京四象橋

印刷者 東南印刷所
南京洪武路二十五號

分售處 各省各大書店

每冊定價大洋四角

6

1/1/21

5