

高雄市畸零地使用自治條例

中華民國101年8月16日高市府工建字第10134913100號令制定

中華民國107年8月1日高市府工建字第10736108100號令修正

第 一 條 為促進畸零地有效利用及增進市容觀瞻，並依建築法第四十六條規定制定本自治條例。

第 二 條 本自治條例之主管機關為本府工務局。

第 三 條 本自治條例適用範圍如下：

一、位於依都市計畫劃定為住宅區、商業區、工業區之建築基地。

二、位於非都市土地依區域計畫法編定為甲、乙、丙、丁種建築用地之建築基地。

第 四 條 本自治條例用詞，定義如下：

一、畸零地；指建築基地屬下列情形之一者：

（一）側面應留設騎樓之建築基地，其寬度或深度未達附表二規定。

（二）前目以外之建築基地，其寬度或深度未達附表一規定。但依法側面應退縮建築之基地，其退縮部分不計入最小寬度。

（三）基地未符合都市計畫規定之最小面積、寬度或深度。

二、裡地：指未臨接計畫道路建築線且位於附表一規定深度範圍以外之基地。

三、最小建築基地規模：指基地寬度至少三公尺，深度至少五公尺，面積至少二十平方公尺以上。其側面依法應設置騎樓之角地，其寬度應

在一點五公尺以上，該騎樓部分不列入最小寬度和最小面積。

四、正面路寬：指基地面前道路之寬度。但以私設通路為連接建築線者，指私設通路之寬度。

五、最小寬度：指基地二側境界線間與道路境界線交角度達六十度以上至一百二十度平行距離之最小值。但道路境界線為曲線者，以該曲線與基地二側境界線交點之連線為道路境界線。

六、最小深度：指最小寬度範圍內，臨接之道路境界線至該基地後側境界線垂直距離之最小值。

第 五 條 建築基地臨接二條以上道路，起造人得選擇任一得建築道路為面前道路。

建築基地位於道路末端者，其寬度由起造人選定之。

道路境界線以外另定建築線之建築基地，其寬度及深度應自建築線起算。

建築基地最小寬度及深度之計算應以連續平行四邊形方式為之。

建築基地如屬角地應截角時，其寬度及深度，指截角前之寬度及深度。

第 六 條 本自治條例附表一及附表二所規定之建築基地，寬度每增加十公分，其深度得減少二十公分。但調整後之深度不得小於八公尺。

前項應留設騎樓地區及依法應退縮建築之基地，其深度減騎樓地或退縮地深度之差不得小於六公尺。

第 七 條 畸零地非經補足最小寬度、深度，不得建築。但合於下列情形之一者，不在此限：

一、鄰接地為道路、溝渠、軍事設施、公共設施用地或因使用分區、用地類別、地形上之障礙致無法合併使用，且申請基地符合最小建築基地規模。

二、鄰接土地業已建築完成，致無法合併建築使用，且申請基地符合最小建築基地規模。

三、袋形基地。

四、其他經本府建築技術諮詢小組同意。

前項袋形基地認定辦法，由主管機關另定之。

第一項第二款所稱鄰地業已建築完成，指鄰地有下列建築物之一者。但車棚、花棚、圍牆及其他類似構造之簡易工作物、應拆除之新違章建築與傾頹或朽壞之建築物，不屬之：

一、都市計畫發布前或實施都市計畫以外地區建築物管理辦法施行前已建築完成之建築物。

二、領有使用執照之建築物。

三、於建築法中華民國六十年十二月二十三日修正公布施行前領有建造執照之二層樓建築物。

第 八 條 畸零地有下列情形之一者，其最小寬度、深度及面積符合附表三規定者，准予建築：

一、實施區域計畫地區非都市土地在編定使用前，業經地政機關辦理分割完竣。

二、實施都市計畫地區在中華民國六十二年七月十二日台灣省畸零地使用規則發布施行前，業經地政機關辦理分割完竣。

前項情形因都市計畫公共設施用地之劃定逕為分割完竣者，仍適用之。

第 九 條 建築基地位於非都市土地依區域計畫法編定為丁種建築用地，或依都市計畫劃定為工業區，在中華民國八十二年四月十三日前，經地政機關完成分割登記者，於符合附表四規定之最小寬度、深度時，得准予建築。

第 十 條 畸零地所有權人與同屬畸零地之鄰地所有權人，無法依建築法第四十五條規定達成協議時，得檢附下列文件向主管機關申請調處：

- 一、需合併土地之土地登記（簿）謄本及地籍圖謄本各一份。
- 二、相關土地地盤圖及現況圖各十七份，表明需合併使用土地最小面積之寬度及深度。
- 三、相關土地所有權人及他項權利人之姓名、通訊地址。
- 四、公告土地現值、市價概估及地上物補償之概估。
- 五、建築線指示(定)圖。
- 六、未能自行達成協議說明書。

第十一條 為處理前條調處事宜，主管機關得設畸零地調處會，並通知有關土地所有權人、他項權利人及其他利害關係人進行調處。

前項調處程序如下：

- 一、審查申請人所規劃合併使用土地最小面積、寬度及深度，必要時得酌予調整。
- 二、查估合併土地附近之買賣市價，徵詢各權利人意見，促成各土地所有權人，以公開議價之方式達成買賣或其他合併使用之合意。

前項調處時，一方無正當理由不到場者，視為調處

不成立。

第一項畸零地調處會之設置要點，由主管機關另定之。

第十二條 前條情形，經調處二次不成立者，土地所有權人得就規定最小面積之寬度及深度，預繳承買價款及相關費用，申請主管機關辦理徵收出售或標售。

前項畸零地徵收出售、標售作業程序，由主管機關另定之。

第十三條 公有畸零地、公有裡地得由鄰地所有權人檢附下列文件向主管機關申請核發合併使用證明書：

一、有關土地之地籍圖謄本、土地登記（簿）謄本（含鄰接各有關地號）。

二、建築線指示（定）圖。

三、合併使用申請圖。

前項證明書之核發要點，由主管機關另定之。

第十四條 本自治條例自公布日施行。

附表一

使用分區或使用地類別		住宅區及 甲、乙種建 築用地	商業區	丙種建築用 地	工業區及丁種 建築用地
基地情形 (公尺)					
正面路 寬 七公尺 以下	最小寬度	三・〇〇	三・五〇	六・〇〇	七・〇〇
	最小深度	一二・〇〇	一一・〇〇	二〇・〇〇	一六・〇〇
正面路 寬超過 七公尺 至十五 公尺	最小寬度	三・五〇	四・〇〇	六・〇〇	七・〇〇
	最小深度	一四・〇〇	一五・〇〇	二〇・〇〇	一六・〇〇
正面路 寬超過 十五公 尺至二 十五公 尺	最小寬度	四・〇〇	四・〇〇	六・〇〇	七・〇〇
	最小深度	一六・〇〇	一五・〇〇	二〇・〇〇	一六・〇〇
正面路 寬超過 二十五 公尺	最小寬度	四・〇〇	四・〇〇	六・〇〇	七・〇〇
	最小深度	一六・〇〇	一八・〇〇	二〇・〇〇	一六・〇〇
農業區建地目及依原獎勵投資條例及原促進產業升級條例或產業創新條例開發之工業區供住宅使用，應按附表一之住宅區及甲、乙種建築用地規定辦理。					

附表二

使用分區		住宅區	商業區	工業區
基地情形 (公尺)				
正面路寬 七公尺以下	最小寬度	六・六〇	六・六〇	八・〇〇
	最小深度	一二・〇〇	一一・〇〇	一六・〇〇
正面路寬超 過七公尺至 十五公尺	最小寬度	七・一〇	七・一〇	八・〇〇
	最小深度	一四・〇〇	一五・〇〇	一六・〇〇
正面路寬超 過十五公尺 至二十五公 尺	最小寬度	七・六〇	七・六〇	八・〇〇
	最小深度	一六・〇〇	一五・〇〇	一六・〇〇
正面路寬超 過二十五公 尺	最小寬度	七・六〇	七・六〇	八・〇〇
	最小深度	一六・〇〇	一八・〇〇	一六・〇〇

附表三

使用分區或使用地類別		住宅區、商業區 及甲、乙種建築 用地
基地情形(公尺)		
正面路寬 七公尺以下	最小寬度	三・〇〇
	最小深度	五・〇〇
	最小面積(平方公尺)	二〇・〇〇
正面路寬超過 七公尺至十五 公尺	最小寬度	三・五〇
	最小深度	六・〇〇
	最小面積(平方公尺)	三〇・〇〇
正面路寬超過 十五公尺至二 十五公尺	最小寬度	三・五〇
	最小深度	六・〇〇
	最小面積(平方公尺)	三五・〇〇
正面路寬超過 二十五公尺	最小寬度	四・〇〇
	最小深度	七・〇〇
	最小面積(平方公尺)	四〇・〇〇
<p>一、建築基地騎樓部分應計入最小深度。但不列入最小寬度及最小面積。</p> <p>二、依法應退縮之建築基地，其基地寬度減退縮地寬度之差不得小於三公尺。</p> <p>三、建築基地臨接依法應退縮建築之基地，其退縮部分不計入最小面積。</p>		

附表四

使用分區或使用地類別		工業區及丁種建築用地
基地情形(公尺)		
正面路寬 七公尺以下	最小寬度	三・五〇
	最小深度	一二・〇〇
正面路寬超過 七公尺至十五 公尺	最小寬度	四・〇〇
	最小深度	一六・〇〇
正面路寬超過 十五公尺至二 十五公尺	最小寬度	四・五〇
	最小深度	一七・〇〇
正面路寬超過 二十五公尺	最小寬度	四・五〇
	最小深度	一八・〇〇