

新北市畸零地使用規則（核定本）

第一條 本規則依建築法（以下簡稱本法）第四十六條規定訂定之。

第二條 本規則所稱畸零地，係指本法第三條規定地區內面積狹小或地界曲折之基地。

畸零地及其相鄰土地之使用管理，除其他法律另有規定外，依本規則之規定。

第三條 本規則所稱面積狹小基地，係指建築基地深度與寬度任一項未達下列規定者：

一、一般建築用地：

使用分區或使用地別 基地情形（公尺）		甲、乙種建築用地及住宅區	商業區	丙種建築用地及風景區	丁種建築用地及工業區	其他使用分區
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	三・五〇
	最小深度	一二・〇〇	一一・〇〇	二〇・〇〇	一六・〇〇	一二・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	四・〇〇
	最小深度	一四・〇〇	一五・〇〇	二〇・〇〇	一六・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・五〇	六・〇〇	七・〇〇	四・五〇
	最小深度	一六・〇〇	一五・〇〇	二〇・〇〇	一六・〇〇	一七・〇〇
正面路寬超過二十五公尺	最小寬度	四・〇〇	四・五〇	六・〇〇	七・〇〇	四・五〇
	最小深度	一六・〇〇	一八・〇〇	二〇・〇〇	一六・〇〇	一八・〇〇

二、側面應留設騎樓之建築基地：

使用分區 基地情形（公尺）		住宅區	商業區	工業區	其他使用分區
正面路寬七公尺以下	最小寬度	六・六〇	六・六〇	八・〇〇	六・六〇
	最小深度	一二・〇〇	一一・〇〇	一六・〇〇	一二・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	七・一〇
	最小深度	一四・〇〇	一五・〇〇	一六・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	七・六〇
	最小深度	一六・〇〇	一五・〇〇	一六・〇〇	一七・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	七・六〇
	最小深度	一六・〇〇	一八・〇〇	一六・〇〇	一八・〇〇

前項其他使用分區，不包括農業區及保護區。但依獎勵投資條例及促進產業升級條例開發之工業住宅社區；依前項第一款之甲、乙種建築用地及住宅區之規定辦理。

第四條 本規則所稱正面路寬、最小寬度及最小深度，其定義如下：

一、正面路寬：基地面前道路之寬度。

二、最小寬度：最小深度範圍內基地二側境界線間與道路境界線平行

距離之最小值。但道路境界線為曲線者，以該曲線與基地兩側境界線交點之連線視為道路境界線。

三、最小深度：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。

建築基地如屬角地應截角時，其寬度及深度，係指截角前之寬度及深度。

第 五 條 建築基地臨接二條以上道路，起造人得選擇任一道路為面前道路。

建築基地位於道路末端，其寬度、深度及方位由起造人選定之。

前二項情形，分別以任一道路為面前道路或以任一方位量距，其寬度及深度達到本規則所定最小寬度及深度之標準以上者，即不必與相鄰土地合併使用。

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。

臨接綠帶退縮建築之基地，其寬度應自退縮線起算，深度應自綠帶境界線起算。

第 六 條 依第三條規定之基地寬度，每增加十公分，其深度得減少二十公分，減少後之深度不得小於八公尺。

應留設前後院地區，其基地深度減前後院深度之差，不得小於六公尺。

應留設騎樓地區及臨接綠帶應退縮建築之土地，其基地深度減騎樓或退縮地深度之差，不得小於八公尺。

應留設側院地區，其基地寬度減側院寬度之差，不得小於四公尺。

第 七 條 本規則所稱地界曲折基地，係指下列情形之一：

- 一、基地界線曲折不齊成為畸形，而該曲折部分無法配置建築物者。
- 二、基地界線與建築線斜交之角度，不滿六十度或超過一百二十度者。
- 三、基地為三角形者。

第 八 條 面積狹小之基地非經補足所缺寬度、深度，地界曲折之基地非經整理，均不得建築。但經新北市政府（以下簡稱本府）查勘認為該基地周圍有下列情形之一，確實無法補足或整理者，不在此限：

- 一、鄰接地為道路、水溝、軍事設施或公共設施用地者。
- 二、鄰接土地業已建築完成，無法合併建築使用者。
- 三、因地形上之障礙，無法合併使用者。

前項第二款所稱業已建築完成，不包括車棚、花棚、圍牆及其他類似構造之簡易工作物或應拆除之新違章建築或傾頹或朽壞之建築物。

第 九 條 有下列各款情形之面積狹小基地，其最小寬度、深度及面積符合下表規定者，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者。
- 二、實施都市計畫地區在中華民國六十二年七月十二日臺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者。
- 三、都市計畫公共設施用地之劃定逕為分割完竣者。

基地情形	使用分區或使用地別	
	甲、乙種建築用地、住宅區、商業區	

正面路寬七公尺以下	最小寬度（公尺）	三・〇〇
	最小深度（公尺）	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（公尺）	三・五〇
	最小深度（公尺）	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（公尺）	三・五〇
	最小深度（公尺）	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（公尺）	四・〇〇
	最小深度（公尺）	七・〇〇
	最小面積（平方公尺）	四〇・〇〇

前項建築基地騎樓部分，應計入最小深度，但不列入最小寬度及最小面積。

應留設側院地區，其基地寬度減側院寬度之差，不得小於三公尺。

臨接綠帶應退縮建築之基地，其退縮部分不計入最小面積，基地深度減退縮地深度之差，不得小於五公尺。

第十條 實施區域計畫地區非都市土地編定為丁種建築用地及實施都市計畫地區劃定為工業區之土地，在中華民國七十五年十一月二日前，業經地政機關辦理分割完竣之建築基地，符合下表規定之最小寬度、深度者，准予建築，不受第三條規定之限制。

使用分區或使用地別		丁種建築用地、工業區
基地情形		
正面路寬七公尺以下	最小寬度(公尺)	三・五〇
	最小深度(公尺)	一二・〇〇
正面路寬超過七公尺至十五公尺	最小寬度(公尺)	四・〇〇
	最小深度(公尺)	一六・〇〇
正面路寬超過十五公尺至二十五公尺	最小寬度(公尺)	四・五〇
	最小深度(公尺)	一七・〇〇
正面路寬超過二十五公尺	最小寬度(公尺)	四・五〇
	最小深度(公尺)	一八・〇〇

第十一條 畸零地所有權人無法依本法第四十五條規定與鄰地所有權人達成協議時，得檢具申請書，並備齊下列書件正本一份、副本十份向本府申請調處：

- 一、合併使用土地之土地登記簿及地籍圖謄本。
- 二、相關土地地盤圖，並註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、他項權利人及承租人之姓名、住址、電話。
- 四、公告現值及市價概估。
- 五、建築線指定（示）圖、現場照片。

第十二條 本府受理調處畸零地合併時，應於申請之日起十日內，通知有關土地所有權人、他項權利人及承租人進行調處，調處之程序如下：

- 一、審查合併土地之位置、形狀及申請人所規劃合併土地最小面積、寬度及深度，必要時並酌予調整。
- 二、查估合併土地附近之買賣市價，徵詢參與調處人之意見，並由各土地所有權人協商合併建築或公開議價，互為買賣或合併建築。調處不成立時，依本法第四十五條規定處理。

第十三條 本府為辦理畸零地調處事件，應設畸零地調處委員會，以下列人員為委員，由工務局局長為召集人：

- 一、工務局局長。
- 二、地政、財政及法制機關代表各一人。
- 三、建築管理及都市計畫機關代表各一人。
- 四、當地建築師公會代表一人。

第十四條 申請承購公有畸零地，應檢附本府核發之公有畸零地合併使用證明書。

前項證明書之核發基準，由本府另定之。

第十五條 本規則自發布日施行。