

屏東縣畸零地使用規則修正草案（核定版）

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 畸零地及其相鄰土地之使用管理，依本規則之規定。

前項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。

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	一三·〇〇	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：

使用分區或 使用地別 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	最小寬度	七·六〇	七·六〇	八·〇〇	七·六〇

十五公尺至二十五公尺	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、保存區、保護區、公共設施用地及表列以外非都市土地。但依獎勵投資條例或促進產業升級條例開發之工業住宅社區，按前項第一款之甲、乙種建築用地及住宅區之規定辦理。

除興辦事業計畫同意免臨接建築線之特定目的事業用地外，特定目的事業用地準用第一項其他使用分區規定。

應留設側院地區，基地寬度減側院寬度之差，不得小於第一項各表最小寬度。

第四條 本規則所稱正面路寬、最小寬度及最小深度之定義如下：

- 一、正面路寬係指基地面前道路之寬度。如以符合建築技術規則第二條規定之私設通路連接建築線者，得以私設通路寬度視為面前道路寬度。
- 二、最小寬度係指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、最小深度係指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，其寬度與深度應自建築線起算。

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。

依前項規定調整最小寬度、深度，須留設前院、後院、法定騎樓、臨接綠帶退縮及都市計畫規定退縮建築者，減少後之深度不得小於六公尺。

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。

前項如可配置符合第三條或第六條規定最小寬度及最小深度之六十度至一百二十度平行四邊形者，非屬畸零地。

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。但符合下列情形之一者，不在此限：

- 一、臨接地為道路、水溝、軍事設施或公共設施用地。
- 二、寬度符合第三條最小寬度且深度部分臨接土地業已建築完成者，其基地最小深度扣除騎樓地或退縮地後，未小於六公尺。
- 三、深度符合第三條最小深度且寬度部分臨接土地業已建築完成者，其基地最小寬度扣除騎樓地或退縮地後，未小於二公尺。
- 四、臨接土地業已領得建造執照並已完成地上一樓頂版勘驗或為合法房屋。
- 五、因地形上之障礙無法合併使用。

第九條 實施區域計畫地區非都市土地在編定使用前或實施都市計畫地區在中華民國六十二年七月十二日前業經地政機關辦理分割完竣，或因都市計畫公共設施用地之劃定逕為分割完竣，面積狹小之基地符合下列規定之最小寬度、深度及面積者，准予建築。

使用分區或使用地別		甲、乙種建築用地、住宅區、商業區
基地情形		
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，符合下列規定之最小寬度、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	最小寬度（公尺）	三・五〇
	最小深度（公尺）	一二・〇〇
正面路寬七公尺以下	最小寬度（公尺）	四・〇〇
	最小深度（公尺）	一六・〇〇
正面路寬超過七公尺至十五公尺	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）	一八・〇〇

第十一條 畸零地所有權人與鄰地所有權人無法達成協議時，欲申請調處時，應填具申請書並檢附下列書件正本一份，副本十份向本府申請調處：

- 一、合併使用土地之土地登記簿謄本、地籍圖謄本。
- 二、相關土地地盤圖，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、承租人及他項權利人之姓名、住址。
- 四、公告現值。
- 五、建築線指示（定）成果圖。
- 六、調解委員會二次調解不成立證明文件。

第十二條 本府受理調處畸零地合併時，應於收到申請書之日起一個月內，通知有關土地所有權人、承租人及他項權利人進行調處，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。
- 三、調處時，雙方意見不一致或一方缺席經再次通知不到者，視為調處一次不成立。

經調處二次不成立者，一年內不再受理調處。

第十三條 畸零地調處二次不成立時，基地所有權人及臨接土地所有權人得依本法第四十五條之規定預繳承買價款，申請徵收。

第十四條 本府調處委員會，以下列人員為委員，由本府城鄉發展處處長為召集人：

- 一、城鄉發展處處長。
- 二、本府地政、財政、法制單位代表各一人。
- 三、本府建築管理科及都市計畫科科长。
- 四、社團法人屏東縣建築師公會、中華民國不動產估價師協會、屏東縣不動產開發商業同業公會代表各一人。

第十五條 公有畸零地合併使用證明書之核發基準由本府另定之。
第十六條 本規則自發布日施行。