

# 高雄市畸零地使用自治條例

中華民國101年5月31日高雄市議會第1屆第3次定期大會  
第43次會議三讀制定通過

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 本自治條例所稱畸零地，指適用建築法地區內面積狹小或地界曲折之基地。但不包括農業區、保存區及保護區之基地。

本自治條例所稱裡地，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。

第四條 本自治條例所稱面積狹小基地，指下列情形之一：

- 一、側面應留設騎樓、側院或退縮地之建築基地，其深度或寬度未達附表二規定者。
- 二、前款以外之建築基地，其深度或寬度未達附表一規定者。

依獎勵投資條例、促進產業升級條例或產業創新條例開發之工業住宅社區，得按前項附表一之甲、乙種建築用地及住宅區規定辦理。

第五條 本自治條例所稱正面路寬、最小寬度及最小深度，其定義如下：

- 一、正面路寬：指基地面前道路之寬度。但以私設通路連接建築線者，以私設通路之寬度為正面路寬。
- 二、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。
- 三、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。

前項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。

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 建築基地臨接二條以上道路者，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者，其寬度或深度由起造人選定之。

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。

臨接綠帶（地）退縮建築之基地，其寬度應自退縮線起算，深度應自綠帶（地）境界線起算。

第七條 本自治條例附表一及附表二所規定之基地深度、寬度，得依寬度每增加十公分，其深度即減少二十公分之方式予以調整。但調整後之深度不得小於八公尺。

依前項規定調整時，應符合下列規定：

- 一、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。
- 二、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。
- 三、應留設騎樓地區、臨接綠帶（地）應退縮建築之土地及都市計畫說明書規定應自建築線退縮之基地，其基地深度減騎樓地或退縮地深度之差不得小於六公尺。

第八條 本自治條例所稱地界曲折基地，指下列情形之一者：

- 一、不含騎樓地、前院或依法令應退縮建築之基地深度未達五公尺，且左右任一側境界線之突出或延伸部分與建築線平行之最大截線長度大於五點五公尺之基地。
- 二、基地為角地者，其不含騎樓地、前院或依法令應退縮建築之基地深度未達三公尺，且臨接任一邊建築線之長度逾前條規定之深度加五點五公尺之基地。
- 三、其他經主管機關認定為地界曲折基地。

第九條 面積狹小之基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、軍事設施或公共設施用地。
- 二、鄰接土地業已建築完成，致無法合併建築使用，且申請基地寬度在三公尺以上，深度在五公尺以上，面積在二

十平方公尺以上者。但側面應設置騎樓地之角地，其寬度應在一點五公尺以上，面積應在二十平方公尺以上。

三、地界曲折之基地符合附表一、附表二或第七條規定之最小寬度及深度。

地界曲折之基地非經整理，不得建築。但因地形上之障礙無法合併使用，不在此限。

第一項所稱寬度及深度，不包含側面應設置之騎樓地、前院或依法令應退縮建築部分；所稱已建築完成，指下列情形之一者。但不包括車棚、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：

一、都市計畫發布前或實施都市計畫以外地區建築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、中華民國六十年十二月二十三日修正公布之建築法生效前領有建造執照之二層樓建築物。

第十條 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發布之台灣省畸零地使用規則施行前，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附表三規定之最小寬度、深度及面積者，准予建築。

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。

第一項建築基地應留設側院者，其基地寬度減側院寬度之差，不得小於三公尺。

第一項建築基地臨接綠帶（地）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。

第十一條 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，在中華民國八十二年四月十三日前，業經地政機關完成分割登記者，或工業區以外之使用分區在中華民國八十三年四月十二日前，

已依法核定應合併使用之保留土地，建築基地符合附表四規定之最小寬度、深度者，准予建築。

第十二條 鄰接計畫道路之畸零地非與其相鄰之唯一土地合併，無法建築使用時，該相鄰之土地除其土地所有人協議價購畸零地之全部供合併使用外，非經保留合併使用所必需之土地，不得建築。但畸零地有下列情形之一者，不在此限：

一、位於道路交叉處且依建築管理相關法令規定應截角退讓之公有土地。

二、基地上有第九條第三項之建築物。

三、符合前條規定。

相鄰土地依前項規定保留合併使用所必須之土地，致保留後所餘之土地形成畸零地時，應全部合併使用。

第十三條 前條第一項之合併使用，於中華民國九十三年五月十三日後，業經地政機關辦理分割完竣之未建築土地，因自行分割產生之畸零地，應先行與分割前之同筆土地合併使用。但經主管機關認定不能先行合併使用者，不在此限。

第十四條 相鄰土地所有權人無法依第十二條第一項規定協議價購畸零地之全部供合併建築使用，得向主管機關申請調處。

前項情形，經一次調處仍無法協議成立時，主管機關得准予建築。

第十五條 第十二條第一項補足或整理後之土地，不含騎樓地、前院或依法令應退縮建築部分，其深度或寬度應逾第四條規定之深度或寬度。但側面應留設騎樓地之角地，其地上有第九條第三項之建築物者，合併後之寬度應在一點五公尺以上，面積應在二十平方公尺以上。

前項之補足或整理，其地界線應以垂直建築線、平行街廓線或鄰地地界線為原則。

第十六條 依本自治條例應補足或保留合併使用之基地，遇有爭議時，其土地所有權人得檢附下列文件，向主管機關申請

調處：

- 一、需合併土地之土地登記簿及地籍圖謄本各一份。
- 二、相關土地地盤圖及現況圖各十五份，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。

第十七條 為認定及處理下列畸零地調處事項，主管機關得設畸零地調處會：

- 一、第八條第三款地界曲折基地之認定。
- 二、第十三條不能合併使用之認定。
- 三、第十四條第一項與第十六條之調處。
- 四、第十四條第二項准予建築之審議。

前項畸零地調處會之設置要點，由主管機關另定之。

第十八條 主管機關受理調處畸零地合併使用之申請時，應於收受申請書之日起一個月內，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及訂定底價。
- 三、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。

主管機關為前項調處時，一方無故不到場或無正當理由請求改期兩次者，視為調處不成立。

第十九條 前條情形，經調處一次不成立者，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，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。

第二十條 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、土地登記簿(含鄰接各有關地號)。

二、建築線指示(定)圖。

三、合併使用申請圖。

前項第三款合併使用申請圖，應分別載明自有地、畸零地及裡地之寬度與深度，並分別以綠色、紅色及橙色標示之。

第一項證明書之核發要點，由主管機關另定之。

第二十一條 已完成市地重劃或區段徵收之地區，不適用本自治條例

例之規定。但重劃或區段徵收土地分配成果圖公告確定後，再行分割者，不在此限。

第二十二條 本自治條例自公布日施行。

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	四·〇〇	六·〇〇	七·〇〇	四·〇〇
	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	四·〇〇	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

附表二

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



附表三

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

附表四

使用分區		丁種建築用地 及工業區
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

