

新竹市畸零地使用規則

民國 90 年 8 月 14 日府行法字第 59336 號令發布

民國 92 年 7 月 3 日府行法字第 0920054569 號令發布修正第 11 條至第 13 條

民國 97 年 11 月 6 日府行法字第 0970110561 號令發布修正第 14 條

- 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任一項未達下列規定者：
- 1、 一般建築用地
 - 2、 側面應留設騎樓之建築基地前項其他使用分區不包括農業區、保存區及保護區。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，按前項第一款之甲、乙種建築用地及住宅區之規定辦理。
- 第四條** 本規則所稱地界曲折基地，係指下列情形之一：
- 1、 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。
 - 2、 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。
 - 3、 基地為三角形者。
- 第五條** 本規則所稱正面路寬、最小寬度及最小深度，其定義如下：
- 1、 正面路寬係指基地面前道路之寬度。
 - 2、 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，以該曲線與基地二側境界線交點之連線視為道路境界線。
 - 3、 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。
- 第六條** 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。
- 第七條** 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。
應留設側院地區，其基地寬度減側院寬度之差不得小於四公尺。
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。
- 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。但經新竹市政府(以下簡稱本府)查勘認為該基地周圍情形確實無法補足或整理，且可建築使用，並合於下列情形之一者，不在此限：

- 1、 鄰接地為道路、水溝、軍事設施或其他公共設施用地者。
- 2、 鄰接土地業已建築完成無法合併建築使用者。
- 3、 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物。

第九條

在民國七十三年十月十五日實施區域計畫地區非都市土地編定，使用前或實施都市計畫地區在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，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：

- 1、 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。
- 2、 應留設側院地區，其基地寬度減縮側院寬度之差，不得小於三公尺。
- 3、 臨接綠帶應退縮建築之基地，其退縮部分不計入最小面積，其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者，及實施都市計畫地區劃定為工業區之土地，在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：

第十一條

畸零地所有權人與鄰地所有權人無法達成協議者，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：

- 1、 合併使用土地之土地登記謄本及地籍圖謄本。
- 2、 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。
- 3、 相關土地所有權人、承租人及他項權利人之姓名、住址。
- 4、 公告現值及市價概估。
- 5、 建築線指示(定)圖。

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：

- 1、 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。
- 2、 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。
- 3、 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。

第十三條

畸零地於調處二次不成立時，基地所有權人及鄰接土地所有權人得依本法第四十五條規定預繳承買價款，向本府申請徵收後辦理出售。

第十四條

畸零地調處會置委員八人，以本府工務處長為主任委員，其餘委員就下列人員聘(派)兼之：

- 1、 臺灣省建築師公會新竹縣市辦事處代表二人。
- 2、 本府地政處代表一人。
- 3、 本府財政處代表一人。
- 4、 本府行政處法制科科長。
- 5、 本府都市發展局處都市計畫科科長。

6、 本府工務處建築管理科科长。

前項聘任委員任期為二年，委員為無給職。但得依規定支給交通費或出席費。

第十五條 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。

第十六條 本規則自發布日施行。