

內政部 函

機關地址：10556台北市松山區八德路2段342號（營建署）  
聯絡人：張譯云  
聯絡電話：02-87712689  
電子郵件：yyun2000@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

11052

臺北市信義區基隆路2段51號13樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國101年6月22日

發文字號：內授營建管字第1010805694號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：核定臺南市畸零地使用規則一案，如核定本，復請查照。

說明：復貴府101年5月11日府工管一字第1010386265號號函。

正本：臺南市政府

副本：臺北市政府、新北市政府、臺中市政府、高雄市政府、臺灣15縣（市）政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、中華民國全國建築師公會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、內政部法規委員會、營建署建築管理組（營建署建築管理組第一科）（二份）  
（以上均含附件）

部長李鴻源

請(即時上網) (1010710上網公告)

抄轉知各會員公會

全國建築師公會  
101年 06月 27日



# 臺南市畸零地使用規則（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 本規則用詞，定義如下：

- 一、畸零地：指本法第三條適用地區內建築基地（以下簡稱基地）面積畸零狹小者。
- 二、面前道路：指基地鄰接之道路或私設通路。
- 三、正面路寬：指基地面前道路之寬度。
- 四、基地深度：指臨接之道路境界線至該基地後側境界線之垂直距離。基地深度不同者，以其平均深度為基地深度。
- 五、基地寬度：指基地深度範圍內基地兩側境界線間平行於道路境界線之距離。基地寬度不同者，以其平均寬度為基地寬度。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。
- 六、最小面積矩形：指依附表一寬度及深度或依第六條第一項換算而成之矩形平面。
- 七、自由配置：指基地在配置最小面積矩形時，得選擇任一方為深度及寬度。

基地屬應截角之角地時，前項第四款基地深度與第五款基地寬度指截角前之深度及寬度。

第三條 本規則所稱基地面積畸零狹小，指基地深度或寬度未達附表一規定。

前項附表一之其他使用分區不包括都市計畫內農業區、保護區及實施都市計畫以外地區農業用地。但依獎勵投資條例、促進產業升級條例或產業創新條例開發之工業住宅社區，依附表一之甲、乙種建築用地及住宅區規定辦理。

第四條 在基地內或在其平均深度及平均寬度之矩形範圍內自由配置，能容納最小面積矩形者，不屬畸零地。

第五條 建築基地鄰接兩條以上面前道路，起造人得任擇其一為面前道路。

基地位於面前道路末端，其深度及寬度由起造人選定之。

道路境界線以外另定建築線之基地，其深度及寬度自建築線起算。

臨接綠帶退縮建築之基地其深度自綠帶境界線起算，寬度自退縮線起算。

第六條 附表一之基地寬度，每增加十公分，其深度得減少二十公分。但減少後之深度不得小於四公尺。

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四公尺。

應留設側院地區，其基地寬度減側院寬度之差不得小於三公尺。

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四公尺。

第七條 基地面積畸零狹小者，非經補足所缺深度及寬度，不得建築。但符合下列情形之一者，不在此限：。

一、鄰接地為道路、水溝、永久性空地、軍事設施或公共設施用地。

二、鄰接土地業已建築完成不能合併建築使用。

三、因地形上之障礙不能合併使用。

前項第二款所稱業已建築完成，指符合下列情形之一者：

一、領有使用執照之建築物。

二、中華民國六十年十二月二十二日建築法修正公布前領有建造執照之建築物。

三、在該地區都市計畫發布實施前，建築完成之原有建築物。

四、現況為加強磚造、鋼筋混凝土造或鋼（鐵）造之建築物。

第八條 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臺灣省畸零地使用規則發布施行前，經地政機關辦理分割完竣，或因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二規定之深度、寬度及面積，准予建築。

前項基地騎樓部分應計入深度。

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矩形之深度及寬度，基地深度減退縮地深度之差，不得小於四公尺。

第九條 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，經地政機關辦理分割完竣之基地，符合附表三規定之深度及寬度，准予建築。

第十條 畸零地所有權人與鄰地所有權人申請調處時，應填具申請書並檢

具下列文件正本一份、副本十份，向臺南市政府工務局（以下簡稱工務局）提出：

- 一、 合併使用土地之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。
- 二、 相關土地地盤圖，註明需合併使用土地最小面積矩形之寬度及深度。
- 三、 相關土地所有權人、承租人及他項權利人之姓名、住址。
- 四、 公告現值及市價概估。
- 五、 建築線指示（定）圖。

前項第一款之文件，工務局能以網路查詢者，得免提出。

第十一條 工務局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，其程序如下：

- 一、 審查合併土地之位置、形狀與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，視為調處不成立。

經調處二次不成立者，一年內不再受理調處。

第十二條 經前條調處二次不成立，基地所有權人或鄰接土地所有權人得就本法第十一條規定範圍內之土地，於第二次調處不成立之日起六個月內，依本法第四十五條之規定預繳承買價款申請徵收。

基地所有權人及鄰接土地所有權人，均於期限內預繳承買價款申請徵收時，於完成徵收後以競標決定之。

第十三條 工務局為處理畸零地調處業務，得設畸零地調處小組，置委員十一人至十三人，其中一人為召集人，由工務局局長兼任；其餘委員由下列人員組成，並置幹事一人，由工務局人員兼任：

- 一、 地政局及財政處代表各一人。
- 二、 工務局建築管理科科長及都市發展局都市計畫管理科科長。
- 三、 臺南市建築師公會代表二人。
- 四、 臺南市建築開發公會代表二人。

五、專家學者二人至四人。

前項委員任期二年，期滿得續聘（派）之。

開會時，由召集人主持；召集人因故不能出席，召集人得指派或由出席委員推選一人代理。

第十四條 申請承購公有畸零地，應檢具公有畸零地合併使用證明書。

前項證明書之核發規定另定之。

第十五條 本規則自發布日施行。

附表一

一、一般建築用地：

使用分區或 使用地別		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
基地情形（公尺）						
正面路寬 七公尺以 下	寬度（公尺）	三・〇〇	三・五〇	六・〇〇	七・〇〇	三・五〇
	深度（公尺）	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	寬度（公尺）	三・五〇	四・〇〇	六・〇〇	七・〇〇	四・〇〇
	深度（公尺）	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	寬度（公尺）	四・〇〇	四・五〇	六・〇〇	七・〇〇	四・五〇
	深度（公尺）	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	寬度（公尺）	四・〇〇	四・五〇	六・〇〇	七・〇〇	四・五〇
	深度（公尺）	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		住宅區		商業區		工業區		其他使用分區	
		住宅區	商業區	工業區	其他使用分區				
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	寬度 (公尺)	六·六〇	六·六〇	八·〇〇	六·六〇				
	深度 (公尺)	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	寬度 (公尺)	七·一〇	七·一〇	八·〇〇	七·一〇				
	深度 (公尺)	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	寬度 (公尺)	七·六〇	七·六〇	八·〇〇	七·六〇				
	深度 (公尺)	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	寬度 (公尺)	七·六〇	七·六〇	八·〇〇	七·六〇				
	深度 (公尺)	一六·〇〇	一八·〇〇	一六·〇〇	一八·〇〇				

附表二

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	寬度 (公尺)		三・〇〇
	深度 (公尺)		五・〇〇
	面積 (平方公尺)		二〇・〇〇
正面路寬超過七公尺至十五公尺	寬度 (公尺)		三・五〇
	深度 (公尺)		六・〇〇
	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	寬度 (公尺)		三・五〇
	深度 (公尺)		六・〇〇
	面積 (平方公尺)		三五・〇〇
正面路寬超過二十五公尺	寬度 (公尺)		四・〇〇
	深度 (公尺)		七・〇〇
	面積 (平方公尺)		四〇・〇〇

附表三

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