

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府建築管理處 函

33053

桃園市桃園區縣府路232號

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號

承辦人：吳琇瑩

電話：03-3322101#6101

電子信箱：10033963@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市建築師公會

發文日期：中華民國105年8月16日

發文字號：桃建照字第1050041181號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送本府制定「桃園市畸零地使用自治條例」，業經本府105年8月10日府法制字第1050192712號令公布施行，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本府105年8月10日府法制字第1050192712號令辦理。
- 二、另本府105年8月10日府法制字第10501927121號公告廢止繼續適用「桃園縣畸零地使用自治條例」，並自中華民國105年8月12日生效。

正本：桃園市建築師公會、桃園市不動產開發商業同業公會

副本：

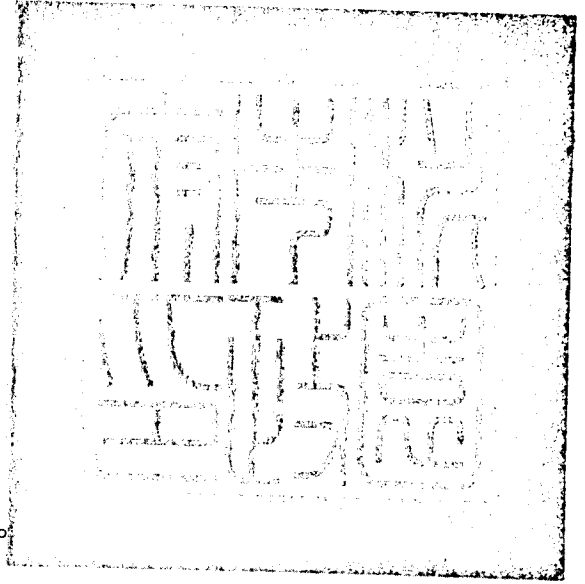
處長 **王振鴻** 請假
副處長 邱英哲 代行

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 令

發文日期：中華民國105年8月10日
發文字號：府法制字第1050192712號
附件：



制定「桃園市畸零地使用自治條例」。
附「桃園市畸零地使用自治條例」

市長鄭文燦

裝

訂

線



桃園市畸零地使用自治條例條文

第一條 本自治條例依建築法（以下簡稱本法）第四十六條規定制定之。

第二條 本自治條例用詞定義如下：

- 一、畸零地：指本法第三條規定地區內臨接道路之建築基地（以下簡稱基地）面積狹小或地界曲折者。
- 二、面前道路：指基地臨接之道路。
- 三、正面路寬：指基地面前道路之寬度。
- 四、最小深度：指基地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。
- 五、最小寬度：指基地最小深度範圍內，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，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、退縮地：指依都市計畫書規定應退縮建築、依其他法規規定應退縮建築或經桃園市政府（以下簡稱本府）指定應退讓建築之基地內退縮範圍。

第三條 本自治條例所稱面積狹小基地，指基地最小深度、最小寬度或最小面積未達下列規定者：

- 一、一般建築用地，應依附表一檢討。
- 二、側面應留設騎樓或退縮地之基地，應依附表二檢討。

三、其他法規規定最小建築規模之基地。

前項附表內所示其他使用分區，不包括農業區及保護區。

依原獎勵投資條例及促進產業升級條例開發之工業住宅社區，應按附表一之甲、乙種建築用地及住宅區之規定。

第四條 本自治條例所稱地界曲折基地，指下列情形之一：

一、基地界線曲折不齊，且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未達六十度或逾一百二十度者。

三、基地為三角形者。

前項地界曲折基地，其最小寬度及最小深度符合本自治條例之規定者，非屬畸零地。

第五條 第三條規定之基地寬度，每增加十公分，其最小深度得減少二十公分。但減少後最小深度不得小於八公尺。

依法應留設前後院地區，其基地深度減前後院深度之差，不得小於六公尺。

依法應留設側院地區，其基地寬度減側院寬度之差，不得小於四公尺。

依法應留設騎樓或退縮地之基地，其基地深度減騎樓或退縮地深度之差，不得小於八公尺。

第六條 基地屬應截角之角地，其寬度及深度指截角前之寬度及深度。

道路境界線以外另定建築線之基地，其寬度及深度

應自建築線起算。

第七條 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。

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，其基地寬度及深度達到本自治條例所定最小寬度及深度之標準以上者，非屬畸零地。

第八條 畸零地非經與鄰地合併補足或整理前，不得建築。但有下列情形之一，並經本府勘查認定基地周圍確實無法補足或整理者，不在此限：

- 一、鄰接土地為道路、水溝、軍事設施或公共設施用地。
- 二、鄰接土地業已建築完成無法合併建築使用。
- 三、因地形障礙致無法與鄰接土地合併使用。

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本法修正公布前，領有建造執照之建築物。
- 三、該地區都市計畫發布實施前，建築完成之原有建築物。
- 四、非屬車棚、花棚、圍牆及其他類似構造之簡易工作物、新違章建築或傾頹、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

度及面積符合附表三規定者，得准予建築，不受第三條之限制：

一、實施區域計畫地區非都市土地於編定使用前，經地政機關辦理分割完竣。

二、實施都市計畫地區於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。

三、都市計畫公共設施用地之劃定，逕為分割完竣。

前項基地之騎樓及退縮地部分，應計入最小深度，且基地深度減退縮地深度之差，不得小於五公尺。但退縮地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。

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，於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基地，且符合附表四規定之最小寬度及深度者，得准予建築，不受第三條規定之限制。

第十一條 畸零地所有權人與同屬畸零地之鄰地所有權人無法依本法第四十五條規定達成協議時，應填具申請書，並檢附下列書件正本一份及副本十五份，向本府申請調處：

一、合併使用土地之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。

二、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、承租人與他項權利人之姓名、通訊住址及電話。
- 四、當年期公告土地現值、市價概估及地上物之重建價格概估。
- 五、本市區公所調解不成立之證明文件。
- 六、現況相片及有效期限內之建築線指定(示)圖。
- 七、其他經本府認定必要之文件。

第十二條 本府畸零地調處小組受理畸零地合併之調處案件時，應於收到申請書之日起一個月內，以雙掛號方式郵寄通知相關土地所有權人、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、形狀及申請人所規劃合併土地之最小面積、寬度及深度，必要時得酌予調整。
- 二、查估合併土地之買賣市價，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。
- 四、調處二次不成立後，一年內不得再受理同案件之調處申請。

前項畸零地調處小組之設置及執行要點，由本府定之。

第十三條 經前條調處二次不成立時，畸零地所有權人或鄰接土地所有權人得就第三條規定範圍內之土地，於第二次

調處不成立之日起三個月內，依本法第四十五條之規定預繳承買價款，申請辦理徵收及標售事宜。逾期者不予受理，並註銷該申請案。

依前項規定期限內預繳承買價款者，於辦理公開標售時，有優先承購權。如申請地及合併地所有權人均依規定於期限內繳款者，無論參加投標與否，均有優先承購權，若有二人以上同時主張優先權時，則另行以比價決定之。標售所得超過徵收補償者，其超過部分發給被徵收之原土地所有權人。

申請畸零地調處及徵收標售之收費標準、相關文件格式及徵收標售作業程序，由本府定之。

第十四條 因畸零地合併需要申請承購公有土地，得向本府申請核發公私有畸零地建議合併使用證明書。

前項證明書之核發基準，由本府定之。

第十五條 本自治條例自公布日施行。

附表一：

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	三·五	六·〇	七·〇	三·五
	最小深度	一二·〇	一一·〇	二〇·〇	一六·〇	一二·〇
正面路寬超過 七公尺至十五 公尺	最小寬度	三·五	四·〇	六·〇	七·〇	四·〇
	最小深度	一四·〇	一五·〇	二〇·〇	一六·〇	一六·〇
正面路寬超過 十五公尺至二 十五公尺	最小寬度	四·〇	四·五	六·〇	七·〇	四·五
	最小深度	一六·〇	一五·〇	二〇·〇	一六·〇	一七·〇
正面路寬超過 二十五公尺	最小寬度	四·〇	四·五	六·〇	七·〇	四·五
	最小深度	一六·〇	一八·〇	二〇·〇	一六·〇	一八·〇

附表二：

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	六·六	八·〇
	最小深度 一二·〇	一一·〇	一六·〇	一二·〇	
正面路寬超過七公尺 至十五公尺	最小寬度 七·一	七·一	八·〇	七·一	
	最小深度 一四·〇	一五·〇	一六·〇	一六·〇	
正面路寬超過十五公 尺至二十五公尺	最小寬度 七·六	七·六	八·〇	七·六	
	最小深度 一六·〇	一五·〇	一六·〇	一七·〇	
正面路寬超過二十五 公尺	最小寬度 七·六	七·六	八·〇	七·六	
	最小深度 一六·〇	一八·〇	一六·〇	一八·〇	

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(公尺、平方公尺)		
正面路寬七公尺以下	最小寬度	三·〇
	最小深度	五·〇
	最小面積	二〇·〇
正面路寬超過七公尺至十五公尺	最小寬度	三·五
	最小深度	六·〇
	最小面積	三〇·〇
正面路寬超過十五公尺至二十五公尺	最小寬度	三·五
	最小深度	六·〇
	最小面積	三五·〇
正面路寬超過二十五公尺	最小寬度	四·〇
	最小深度	七·〇
	最小面積	四〇·〇

12

附表四：

使用分區或使用地別		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
	最小深度	一二·〇
正面路寬超過七公尺至十五公尺	最小寬度	四·〇
	最小深度	一六·〇
正面路寬超過十五公尺至二十五公尺	最小寬度	四·五
	最小深度	一七·〇
正面路寬超過二十五公尺	最小寬度	四·五
	最小深度	一八·〇

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國105年8月10日
發文字號：府法制字第10501927121號
附件：



主旨：公告廢止繼續適用原「桃園縣畸零地使用自治條例」，並自中華民國一百零五年八月十二日生效。

依據：地方制度法第八十七條之二。

公告事項：

- 一、旨揭自治條例前經本府一百零三年十二月二十五日府法制字第一〇三〇三二〇七三四號公告繼續適用，經檢討後重新訂定「桃園市畸零地使用自治條例」，旨揭自治條例應予廢止。
- 二、旨揭自治條例自本公告生效日起，於改制前原行政區域內，失其繼續適用之效力。

市長 鄭文燦