苗栗縣畸零地使用自治條例草案

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　畸零地及其相鄰土地之使用管理，依本自治條例之規定。但本縣原住民族地區得不適用。

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　本自治條例所稱面積狹小基地，係指建築基地深度與寬度任一項未達下列規定者：

使用分區或使用地別 基地情形（公尺）		甲、乙種建築用地、住宅區及商業區	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15公尺以下	最小寬度	3.00	6.00	6.00	3.00
	最小深度	12.00	20.00	15.00	12.00
正面路寬超過15公尺	最小寬度	4.00	6.00	6.00	4.00
	最小深度	12.00	20.00	15.00	12.00

側面應留設騎樓或沿街步道空間之建築基地，前項最小度不包含應留設寬度。

第一項其他使用分區不包括農業區暨保護區。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，按第一項表列之甲、乙種建築用地、住宅區及商業區之規定辦理。

第四條　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、正面路寬係指基地面前道路之寬度。

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自治條例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六、五公尺。

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六、五公尺。

第七條　本自治條例所稱地界曲折基地，係指最小寬度與最小深度未達第三條規定，並合於下列情形之一：

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。

前項第二款基地本身可單獨建築且不致使毗鄰土地形成畸零地者，不在此限。

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。但經主管建築機關查勘認為該基地之最小面積已達規定寬度及深度或周圍情形確實無法補足或整理，可供建築使用，並合於下列情形之一者，不在此限：

一、鄰接地為道路、水溝、軍事設施或公共設施用地者。

二、鄰接土地業已建築完成無法合併建築使用者。

三、因地形上之障礙無法合併使用者。

四、第一款、第二款或第三款深度無法合併，但寬度經分割後面積達一百平方公尺者。

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　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於下列規定之最小寬度、深度及面積者，准予建築：

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 15 公尺以下	最小寬度（公尺）	3.00
	最小深度（公尺）	5.00
	最小面積（平方公尺）	20.00
正面路寬超過 15 公尺	最小寬度（公尺）	3.50
	最小深度（公尺）	6.00
	最小面積（平方公尺）	30.00

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者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：

基地情形＼使用分區或使用地別		丁種建築用地、工業區
正面路寬15公尺以下	最小寬度（公尺）	3.50
	最小深度（公尺）	12.00
正面路寬超過15公尺	最小寬度（公尺）	4.00
	最小深度（公尺）	15.00

第十一條　　刪除。

第十二條　　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、副本十份向苗栗縣政府（以下簡稱本府）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、相關土地地籍套繪圖，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、公告現值及市價概估。

五、建築線指定（示）圖。

第十三條　　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。

第十三條之一　　依第十二條規定調處不成立時，基地所有權人或鄰接土地所有權人，得於畸零地調處會決議函文到日起三十日

內，就規定最小面積之寬度及深度範圍內之土地，按徵收補償金額承買鄰地之價款，申請本府徵收辦理出售，申請時除申請書外，並應檢附下列書件：

一、徵收範圍內之土地登記簿謄本、地籍圖謄本。

二、徵收土地地籍配置圖及現況圖，並註明核定徵收之最小面積之寬度、深度範圍。

三、相關土地所有權人及他項權利人之姓名、地址。

四、徵收土地範圍內地上物有關證明文件。

五、地價之市價概估，當期土地公告現值證明書及建築物重建價格概估。

六、畸零地調處決議紀錄。

七、徵收土地範圍內現況彩色照片。

申請徵收檢附之書件，經本府審查合格者，應即核計預繳承買價款及徵收作業費，(每件為新台幣二萬八千五百元，並隨物價指數調整之)，通知申請人於文到之日起三十日內辦理預繳，逾期註銷該申請案。

前項承買價款之核計，土地以市價為準，建築物以重建價格為準。徵收土地之出售，不受土地法第二十五條程序限制。辦理出售時應予公告三十日，並通知申請人，經公告期滿無其他利害關係人聲明異議者，即出售予申請人，發給權利移轉證明書，如有異議，公開標售之。如基地所有權人與鄰地所有權人均提出申請時，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，均有優先購買權，若有兩人以上同時主張優先權時，則另行以比價決定之，標售（比價）所得超過徵收補償者；其超過部份發給被徵收之原土地所有權人。

前項比價以標定價款為比價底價，無標定時，以第三項之核計價款為比價底價。

第十四條　畸零地調處委員會，置委員十一人，其中一人為主任委員，由本府工商發展處處長兼任；委員由下列人員組成，任期二年。期滿得另行聘（派）之。開會時由主任委員主持，如主任委員因固不能出席，得指派委員一人代為主持：

一、本府工商發展處副處長、建築管理及國宅科科長、都市計畫科科長。

二、本府地政處、財政處及行政處法制科代表各一人。

三、台灣省建築師公會苗栗縣辦事處代表二人。

四、苗栗縣建築開發商業同業公會代表一人。

五、學者專家代表一人。

前項人員均為無給職。但得依規定支給交通、出席費或研究費。

第十五條　申請承購公有畸零地或裡地，應檢附本府核發之公有畸零地或裡地合併使用證明書。

前項所稱裡地係指未臨建築線且位於第三條、第九條、第十條規定最小深度範圍以外之基地。

前二項證明書之核發基準由本府另定之。

第十六條　本自治條例自公布日施行。