



# 建築線與畸零地使用

主講人：張貴財建築師

# 主講人簡歷

姓名：張貴財

張貴財建築師



## 經歷：

高雄市都市計畫技師公會理事長

- 前高雄市政府都市發展局主任秘書
- 寶成建設開發部專員
- 高苑、崑山、樹德、正修、義守、高應大等科技大學兼任講師

## 考試

- 建築師高考及格
- 都市計畫技師高考及格
- 不動產經紀人及格

## 學歷

- 文化大學建築系畢業
- 淡江大學建築研究所畢業

## 現任

- 自然集團公益執行長
- 張貴財建築師／都市計畫技師事務所主持人
- 現代地政及高雄市不動產經紀人工會講師
- 正修、崑山科技大學兼任講師



- 條條道路通羅馬
- 路是人走出來的
- 那麼你走的是什麼路？



即時-最新

即時

日報

動新聞

Live

台師





【洪玲玲、陸運陞、呂健豪／台北報導】新北市新莊區一處九坪大畸零地，地主低價收購後以高出三倍的價格向商家兜售，商家不願購買，地主竟以鐵籠在人行道間圍起一個長條狀區域，不但影響四戶商家生意，民眾購物也得繞路，遭擋商家日前憤而向交通隊、拆除隊等單位投訴，但各單位均兩手一攤，指稱該地屬私有地，又無違建問題，無權介入。



商家不願以高價買畸零地，地主竟用鐵籠在人行



## 黃金畸零地 喊價排名

### 1.2011/05/17 台北市

復興南路姜太太包子店前0.3坪畸零地，地主喊價800萬元，換算1坪約2645萬元

### 2.2010/12/02 台北市

餐飲大樓Bristro 98前約36坪畸零地，引來遠東集團及元利建設搶標，地主喊價到2.5億元，每坪近700萬元

### 3.2009/11/18 桃園縣

中壢客運為與桃園客運競爭，花2300萬元買下桃園客運中壢總站前約6坪畸零地，每坪約380萬元

### 4.2010/05/06 新北市

興南夜市有黑道低價收購畸零地後，以1坪100萬元迫店家購買

資料來源：《蘋果》資料室





- 五、基地面前道路中間夾有綠帶或河川，以該綠帶或河川兩側道路寬度之和，視為基地之面前道路，且以該基地直接臨接一側道路寬度之二倍為限。
- 前項基地面前道路之寬度未達七公尺者，以該道路中心線深進三·五公尺範圍內，建築物之高度不得超過九公尺。特定建築物面前道路寬度之計算，適用本條之規定。



張貴財建築師









● = 10 萬噸



238 萬噸

合併前的  
↑ 23 倍



建築師





你眼睛看到的是「假的」？！  
是你的眼睛的業障重？





1、什麼是計畫道路、既成道路、現有巷道、私設通路、類似通道、增設巷道？



# 私設通路、基地內通路、 現有巷道區別

張貴財建築師



- **道路**（建築技術規則設計施工編：第一章用語定義第1條第36款）：指依**都市計畫法或其他法律公布之道路**（得包括人行道及沿道路邊綠帶）或經指定建築線之**現有巷道**。除另有規定外，不包括私設通路及類似通路。
- **※需能指定建築線才稱道路。**



# 公路法

張貴財建築師



- 第 2 條 本法用詞，定義如下：
- 一、**公路**：指國道、省道、市道、縣道、區道、鄉道、專用公路及其用地範圍內之各項公路有關設施。
- 二、**國道**：指聯絡二直轄市（省）以上、重要港口、機場及重要政治、經濟、文化中心之高速公路或快速公路。
- 三、**省道**：指聯絡二縣（市）以上、直轄市（省）間交通及重要政治、經濟、文化中心之主要道路。



- 四、**市道**：指聯絡直轄市（縣）間交通及直轄市內重要行政區間之道路。
- 五、**縣道**：指聯絡縣（市）間交通及縣與重要鄉（鎮、市）間之道路。
- 六、**區道**：指聯絡直轄市內各行政區及行政區與各里、原住民部落間之道路。
- 七、**鄉道**：指聯絡鄉（鎮、市）間交通及鄉（鎮、市）與村、里、原住民部落間之道路。
- 八、**專用公路**：指各公私機構申請公路主管機關核准興建，專供其本身運輸之道路。



- 第 9 條
- 公路需用之土地，得依法徵收或撥用之。公路主管機關規劃、興建或拓寬公路時，應勘定用地範圍，其涉及都市計畫變更者，應協調都市計畫主管機關依都市計畫法規定辦理變更；



- 涉及非都市土地使用變更者，依區域計畫法及非都市土地使用管制規則規定辦理變更編定。
- 前項公路需用之土地，得逕為測量、分割、登記、立定界樁，公告禁止建築或限制建築，並通知土地所有權人。



- 第 59 條

- 公路主管機關為維護公路路基、行車安全及沿途景觀，得會同當地直轄市、縣（市）政府於公路兩側勘定範圍，公告禁止或限制公、私有廣告物及其他建築物之設置或建築，不受相關土地使用管制法令規定之限制。



- 前項公告管制前原有之廣告物與其他建築物及障礙物有礙路基、行車安全或觀瞻者，得商請當地建築主管機關限期修改或強制拆除。但其為合法者，應給予相當之補償。
- 前二項禁建、限建範圍、劃設程序、管理及補償等事項之辦法，由交通部會同內政部定之。

# 河川管理辦法



- 二、**堤防用地**：指預定堤防用地或已建築堤防及其附屬建造物、水防道路 用地。
- 三、**水防道路**：指便利防汛、搶險運輸所需之道路及側溝，並為堤防之一 部分。

# 行政院農業委員會 農路養護管理要點

張貴財建築師



- 二、本要點所稱**農路**，係指農產及生產資材運輸，路寬在**六公尺以下，三公公尺以上**（山坡地得視需要降低至二公尺）**未依公路法管理且由本會輔建或改善之農用道路**。



# 何謂增設巷道？



- 何謂增設巷道？
- 市地重劃實施辦法
- 第 28 條
- **重劃區**內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者，得於不妨礙原都市計畫整體規劃及道路系統之前提下，**增設或加寬為八公尺以下巷道**，並依第二十六條規定計算**臨街地特別負擔**。



- 前項增設或加寬之巷道，主管機關應於重劃分配結果公告確定後，通知有關機關依法辦理都市計畫細部計畫變更。



- 重劃前供公共通行之**既成巷道**或**私設巷道**應予保留者，視為**增設巷道**，並依前二項規定辦理。但該巷道如兼具**法定空地**性質者，應按重劃前原位置面積分配予原土地所有權人，不計算其重劃負擔，並得配合重劃工程同時施工



- **私設通路**（建築技術規則設計施工編：第一章用語定義第1條第38款）：基地內建築物之主要出入口或共同出入口（共用樓梯出入口）至建築線間之通路。
- ※**裡地**為連接建築線**約定通行**，非建築基地之法定空地（規劃形成或已私人通行在先）。



- **基地內通路**(建築技術規則設計施工編：第九章容積設計第163條)：基地內各幢建築物間及建築物至建築線間之通路，得計入法定空地面積。
- ※基地內通路顧名思義屬**建築基地內之法定空地**，屬**規劃形成**

# 現有巷道

張貴財建築師



- 供公眾通行具有公用地役關係之巷道。
- 未計入法定空地之私設通路，或經土地所有權人出具土地使用權同意書，同意供公眾通行使用之基地內通路。
- 捐獻私有土地供公眾通行，並完成土地登記手續。
- 經主管機關指定建築線之現有巷道。
- 依其他法令認定之現有巷道。



- 三十七、**類似通路**：基地內具有二幢以上連帶使用性之建築物（包括機關、學校、醫院及同屬一事業體之工廠或其他類似建築物），各幢建築物間及建築物至建築線間之通路；類似通路視為法定空地，其寬度不限制。

-



## 2、公用地役關係與現有巷道 有何關係





# 具有供公眾通行之**公用地役關係** 之現有巷道為「既成道路」

## 認定要件

- 85年司法院大法官釋字400號。
- 1、首須為**不特定之公眾通行所必要**，而非僅為通行之便利或省時。
- 2、其次，公眾通行之初，土地所有權人並無**阻止之情事**。
- 3、其三，須經歷之**年代久遠而未中斷**，所謂年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概為必要」。



- 舊案地盤圖，於85年司法院大法官解釋前「既成巷/路、舊路、現行路、私設巷... 名詞不統一」，原則上得概括承受為今日所稱之「既成道路」，但注意該「私設巷」如原卷為同意特定通行者，雖今已形成公用地役關係，但巷路形成之初負有義務而屬私設通路性質，故仍需同意通行權利證明文件



- 涉及現有巷道勘查（現有巷道不等於既成道路）及認定注意事項
- 申請基地涉及非都市計畫巷道，應由申請人查明巷道屬性，並檢具相關證明文件，會同主管機關派員現場勘測。



- 現有巷道可否指示建築線，依「  
高雄市建築管理自治條例」第四條  
、第五條規定認定之。

- 申請人須鑑界(現地需有界址)
  - 、道路非直線形狀、路形複雜者
  - 、需測量現況。



- 於現場界址處量測路寬及**界址至道路邊界線之距離**，檢核申請書圖標示內容是否正確。
- **以公用地役關係指示定之現有巷道公告**，依內政部97年函示辦理。
- 具有供公眾通行之公用地役關係。



- 現有巷道旁已有編釘門牌房屋二戶以上，且其門牌編釘或戶籍登記已逾二十年。（註：建物謄本舉證或提供門牌由建築線承辦單位協助函詢戶政機關）
- 土地登記謄本之地目登記為道。（註：第二十五條第二項其寬度以地籍界線為準。）



### 3、計畫道路與現有巷道的關係



# 現有巷道

張貴財建築師



- 供公眾通行具有公用地役關係之巷道。
- 未計入法定空地之私設通路，或經土地所有權人出具土地使用權同意書，同意供公眾通行使用之基地內通路。
- 捐獻私有土地供公眾通行，並完成土地登記手續。
- 經主管機關指定建築線之現有巷道。
- 依其他法令認定之現有巷道。





- 第4條基地臨接供公眾通行之**現有巷道**，其**最小寬度二公尺**以上並符合下列規定之一者，得於申請指定建築線後申請建築：
  - 一、具有公用地役關係。
  - 二、現有巷道旁已有編釘門牌房屋二戶以上，且其門牌編釘或戶籍登記已逾二十年
  - 三、土地登記謄本之地目登記為道。



- 四、未計入法定空地之私設通路或基地內通路，且符合下列情形之一者：
  - (一)經土地所有權人出具經公證人認證之同意供公眾通行土地使用權同意書。
  - (二)經捐贈供公眾通行，並已依法完成土地登記。



- 五、未計入法定空地且法令容許得作為道路使用之土地，經土地所有權人同意捐贈予本市作為道路使用，並依法完成土地移轉登記手續，且其寬度不小於六公尺；其位於工業區及丁種建築用地者，寬度須不小於八公尺。
- 六、經主管機關認定為現有巷道。



- 4、什麼是建築線？
- 那些情況需申請建築線？
- 又有哪些情況免申請建築線？
- 其審查申請的依據為何？

# 建築基地與 建築線之關係

張貴財建築師



按建築法第42條：「**建築基地與建築線應相連接**，其接連部分之最小寬度，由直轄市、縣（市）主管建築機關統一規定。但因該建築物周圍有廣場或永久性之空地等情形，經直轄市、縣（市）主管建築機關認為安全上無礙者，其寬度得不受限制。」，**故建築基地與建築線應相連接。**

# 何謂建築線

張貴財建築師



建築法48條：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，應指定已經**公告道路之境界線為建築線**。但都市細部計畫規定須退縮建築時，從其規定。前項以外之**現有巷道**，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，認有必要時得**另定建築線**；其辦法於建築管理規則中定之。」，



- 次按同法第49條：「在依法公布尚未闢築或拓寬之道路線兩旁建造建築物，應依照直轄市、縣（市）（局）主管建築機關**指定之建築線退讓**。」



- 簡言之，建築線為建築基地與依法公告道路之間的境界線或經主管建築機關依法指定退讓之現有巷道邊界。
- 其意義係為確保建築基地與道路之連結，並明確界定公共領域與私有權屬之界限。





- 按高雄市建築管理自治條例第4條：「基地臨接供公眾通行之現有巷道，其最小寬度二公尺以上並符合下列規定之一者，得於申請指定建築線後申請建築。」  
（註：二公尺以下原則保持現況通行）
- 第8條：「**建築基地未臨接建築線者，不得建築。**」
- 第9條：「**建築基地非經申請指示(定)建築線，不得申請建築執照。**」



- 故建築線之指示（定）攸關建築執照之申請。但因**基地條件特殊無從毗連建築線**（另詳建築基地未臨接建築線核准建築執照認定基準）
- 或**鄰接已公告免申請指示（定）建築線之計畫道路**、依獎勵投資條例及促進產業升級條例設置之工業區，不在此限。



- 第8條建築基地未臨接建築線者，不得建築。但有下列情形之一者，不在此限：
  - 一、基地臨接永久性之空地或隔河川、水路溝渠以臨接建築線。
  - 二、山間基地無從臨接建築線。
  - 三、都市計畫農業區或非都市土地之建築基地無從毗連建築線，並經主管機關認定無礙通行及安全。
- 前項第三款之認定基準，由主管機關另定



- 建築基地未臨接建築線核准建築執照認定基準

- 有關都市計畫農業區或非都市土地之建築基地無從毗連建築線，並經主管機關認定無礙通行及安全，得申請建築部分，依據高雄市建築管理自治條例規定訂定其認定基準，其條文如下表：



- 第2條都市計畫農業區或非都市土地之建築基地未臨接建築線，符合下列情形之一，且經本局認定無礙通行安全者，得申請建築：
  - (一)戶外廣告物設施或農舍。
  - (二)非供加工、運銷之農業設施、畜牧設施、養殖設施或林業設施。
  - (三)點狀或線狀公用事業設施。



# 如何確定建築線？





- 第二十三條 細部計畫擬定後.....，

- 細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。

- 前項都市計畫樁之測定、管理及維護等事項之辦法，由內政部定之。

# 台灣的三角點



- 日本在明治維新後為了實際管理需要而在**總督府**設立「臨時臺灣土地調查局」，快速地以三年時間在明治36年（1903年）完成基本土地測量，埋設三等三角點標石 1028 顆（因用途為地籍測量，故俗稱「**地籍三角點**」）、圖根點標石約 2300 顆，製圖成果為「**臺灣堡圖**」。





- 之後又由陸軍的「陸地測量部」於明治42年（1909年）開始實施數次更正式、更詳細的三角測量，埋設一等至三等三角點標石共約 1176 顆（俗稱「**陸測三角點**」）
- 因繼日本本土之後測量，故編號也相接），製圖成果為「臺灣地形圖」（前後發行 1:25000、1:50000 兩種）。



- 狹義的三角點由測量範圍的大到小可分為
- 一等三角點、二等三角點、三等三角點和四等三角點（圖根點、圖根補點）。
- 一等三角點的半徑常達到數十公里。
- 一、二等三角測量多用於大地測量及相關科學研究之用
- 三、四等三角點較多用於土地測量或工程控制

# 地籍測量實施規則



- 第 3 條 地籍測量之程序如下
- 一、三角測量、三邊測量或精密導線測量。
- 二、圖根測量。
- 三、戶地測量。
- 四、計算面積。
- 五、製圖。
- 前項第一款之測量方法，得隨科技發展，採衛星定位測量或其他同等精度 測量方法為之。



- 第 47 條 圖根測量作業方法如下：
- 一、檢測已知點。
- 二、規劃、選點並視需要埋設永久標誌
- 三、觀測。
- 四、計算。
- 五、調製成果圖表。



- 第二節 地籍調查

第 79 條地籍調查，係就土地坐落、界址、原有面積、使用狀況及其所有權人、他項權利人與使用人之姓名、住所等事項，查註於地籍調查表內。

- 前項所有權人之土地界址，應於地籍調查表內繪製圖說，作為戶地界址測量之依據。

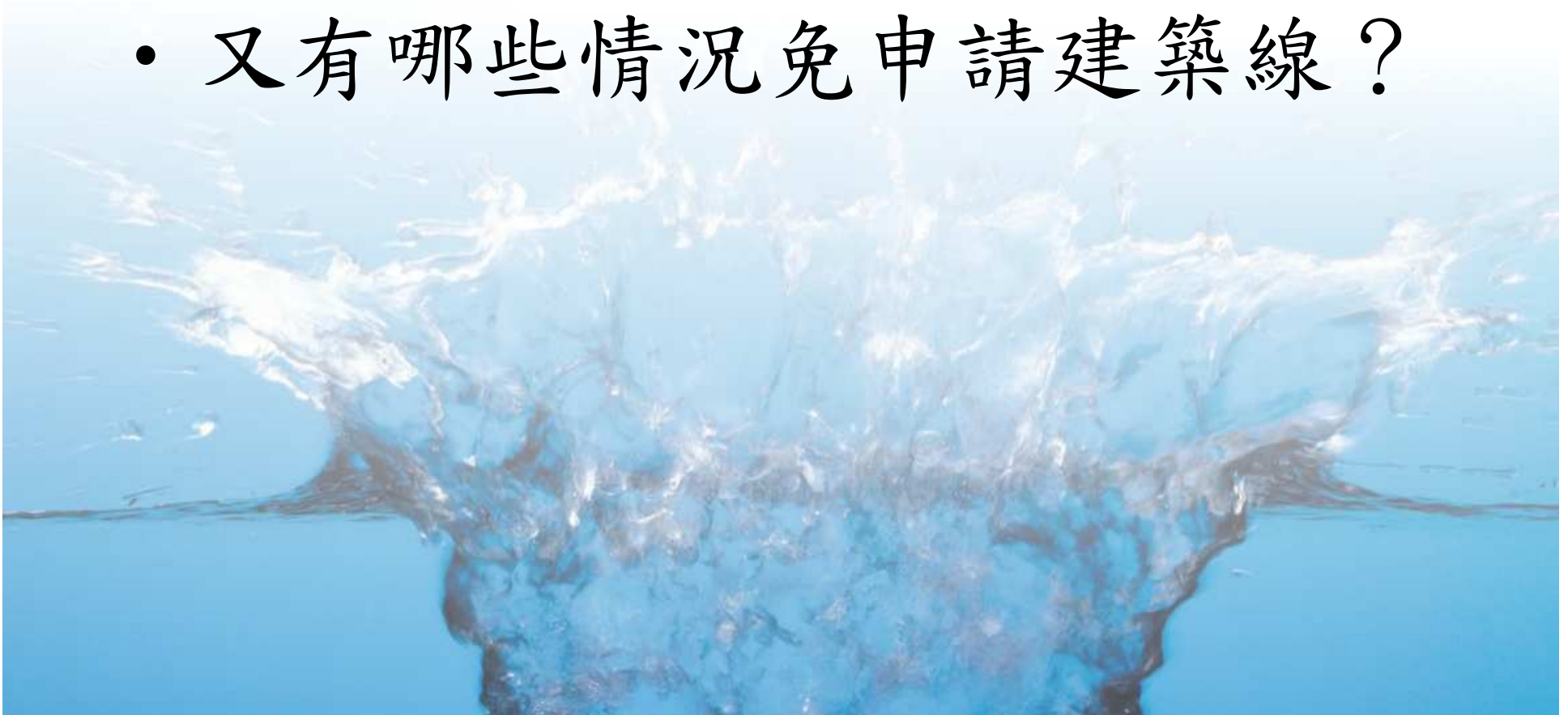


• 戶地測量採數值法為之者，其作業方法如下：

- 一、**地籍調查**。
- 二、編定界址點號。
- 三、界址測量。
- 四、建立基本資料檔及展繪。



- 又有哪些情況免申請建築線？





- 免指定建築線區域以縣市合併後之高雄市而言，大多位屬「區段徵收」、「市地重劃」、「自辦重劃」等區域內。有關「工業區」部分，則有「臨海工業區」、「大工社業區」、「仁武工業區」、「永安工業區」、「林園工業區」、「岡山本洲工業區」、「大發工業區」。
- 另免指定建築線區域範圍圖，可至工務局建築管理處網站下載



公告免申請指定區域(原高雄縣)



公告澄清湖特定區計畫部分街廓（八德市地重劃區）免指定建築線範圍圖

中華民國 100 年 5 月 11 日高市工務建字第 1000028396 號公告附件



比例尺 1 : 2000

變更澄清湖特定區計畫（土地使用管制要點通盤檢討案）及擬定澄清湖特定區計畫（社區中心商業區）細部計畫案之土地使用分區管制要點規定辦理

圖	例
商	停車場用地
公	廣場用地
綠地	建築線
免指定建築線之街廓範圍	

張貴財建築師



# 建築線實務



第一章 建築線與建築基地之關係與相關法令

申請建築線指示(定)  
流程簡圖

檢具書圖文件  
及繪製方式注  
意事項說明

**第10條**  
建築線指示(定)申請,除依電子化建築管理系統申請,得免檢附地籍圖謄本外,應檢具下列文件,向主管機關為之:  
• 以透明圖製作之申請書圖一份。  
• 地籍圖謄本一份。  
前項之申請,主管機關應於受理後七日內決定之。  
申請指示(定)建築線應收取規費;其收費標準,由主管機關另定之。

• 申請書圖繪製方式,請依第12條規定繪製。  
• 著色、圖例、標註,請依建築線指示(定)申請書圖繪製注意事項製作。

免現勘及會辦  
案件

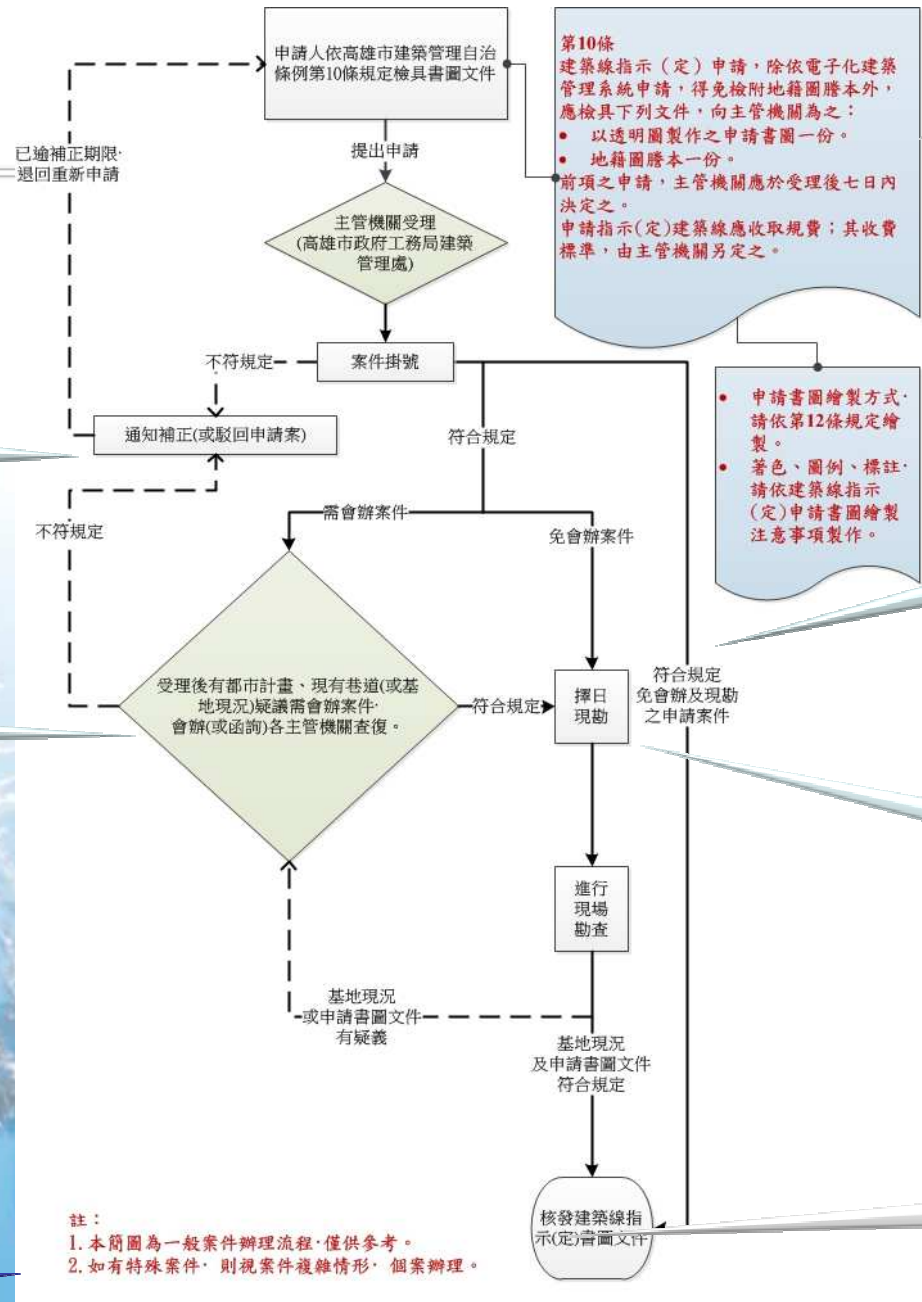
需現勘案件

發結案核

通知補正  
或駁回申  
請

需會辦或  
函詢案件

備註說明



註：  
1. 本簡圖為一般案件办理流程，僅供參考。  
2. 如有特殊案件，則視案件複雜情形，個案辦理。

申請建築線應備書圖文件及載明事項相關條文

張貴財建築師

第10條

建築線指示(定)申請，除依電子化建築管理系統申請，得免檢附地籍圖謄本外，應檢具下列文件，向主管機關為之：

■以透明圖製作之申請書圖一份。

■地籍圖謄本一份。

前項之申請，主管機關應於受理後七日內決定之。申請指示(定)建築線應收取規費；其收費標準，由主管機關另定之。

第11條

前條申請書圖及指定建築線之文件應載明事項，由主管機關公告之。

第12條

前條申請書圖，應依下列方式繪製：

■地籍套繪圖：應以實線描繪建築基地四周二十五公尺及道路對側境界線之地籍線後，套繪上開範圍內之道路(包括計畫道路、公路及現有巷道)、道路退縮地、溝渠及廣場之境界線(境界線非地籍線者，應以虛線表示)，並標明地號、方位、基地範圍、道路寬度及比例尺。

■基地位置圖：應簡明標出基地位置、附近道路、機關學校或其他明顯建築物之相關位置。

■現況計畫圖：應標明地形、鄰近現有建築物、道路及溝渠，並標明方位、基地範圍及道路寬度，其比例尺不得小於地籍套繪圖；建築基地如面臨計畫道路者，並應套繪計畫道路境界線及相關都市計畫樁位。

■切結欄：申請人應切結負責下列事項並核章。

地籍套繪圖及現況計畫圖套繪，如有錯誤或造假等情事之法律上一切責任。

透明圖與藍晒圖，如有不符之法律上一切責任。

前項申請建築基地面臨現有巷道者，另應檢附現有巷道之彩色照片一份。第一項申請書圖之格式，由主管機關另定之。



- 第12條前條申請書圖，應依下列方式繪製：

- 一、**地籍套繪圖**：應以實線描繪建築基地四周二十五公尺及道路對側境界線之地籍線後，套繪上開範圍內之道路（**包括計畫道路、公路及現有巷道**）、道路退縮地、溝渠及廣場之境界線（**境界線非地籍線者，應以虛線表示**），並標明地號、方位、基地範圍、道路寬度及比例尺。



- **二、基地位置圖**：應簡明標出基地位置、附近道路、機關學校或其他明顯建築物之相關位置。



- 三、**現況計畫圖**：應標明地形、鄰近現有建築物、道路及溝渠，並標明方位、基地範圍及道路寬度，**其比例尺不得小於地籍套繪圖**；建築基地如面臨計畫道路者，並應**套繪計畫道路邊界線及相關都市計畫樁位**。



- 四、**切結欄**：申請人應切結負責下列事項並核章。
  - (一)地籍套繪圖及現況計畫圖套繪，如有錯誤或造假等情事之法律上一切責任。
  - (二)透明圖與藍晒圖，如有不符之法律上一切責任。前項申請建築基地面臨現有巷道者，另應檢附現有巷道之彩色照片一份
- 第一項申請書圖之格式，由主管機關另定之。





- 建築線指示定申請圖載明事項之**檢核約計有8點**，分述如下：
  - **1樁位及建築線位置。**
  - **2基地之都市計畫土地使用分區**；都市計畫外土地，應於用分區欄註明「都市計畫外」。(註：土地登記簿謄本上載有「使用分區、使用地類別」詳謄本標示)
  - **3現行都市計畫發布實施日期及文號。**



- 4道路寬度。
- 5是否涉及坐落軍事、飛航及高速公路兩側等禁限建範圍。
- 6都市計畫土地使用分區管制規定。(建蔽率、容積率、騎樓、截角、退縮)
- 7都市計畫附帶條件規定事項。
- 8都市設計準則。

## 第二章 建築線指示(定)申請書圖文件及應載明事項

張貴財建築師

建築線指示(定)申請書圖

申請人姓名: 張貴財  
 事務所名稱: 張貴財建築師事務所  
 事務所地址: 高雄市鳳山區鳳城路100號

申請地點: 高雄市鳳山區鳳城路100號  
 地號: 鳳城路100號

申請日期: 中華民國102年3月21日

申請人: 張貴財 (蓋章)  
 建築師事務所: 張貴財建築師事務所

應載明事項:

- 建築線位置
- 基地之都市計畫土地使用分區
- 都市計畫外土地，應於用分區欄註明「都市計畫外」。(註：土地登記簿謄本上載有「使用分區、使用地類別」，詳謄本)
- 現行都市計畫發布實施日期及文號。
- 道路寬度。
- 是否涉及坐落軍事、飛航及高速公路兩側等禁限建範圍。
- 都市計畫土地使用分區管制規定。(建蔽率、容積率、騎樓、截角、退縮)
- 都市計畫附帶條件規定事項。
- 都市設計準則。

### 建築線申請圖載明事項之檢核：

- ✓ 樁位及建築線位置。
- ✓ 基地之都市計畫土地使用分區；都市計畫外土地，應於用分區欄註明「都市計畫外」。(註：土地登記簿謄本上載有「使用分區、使用地類別」，詳謄本)
- ✓ 現行都市計畫發布實施日期及文號。
- ✓ 道路寬度。
- ✓ 是否涉及坐落軍事、飛航及高速公路兩側等禁限建範圍。
- ✓ 都市計畫土地使用分區管制規定。(建蔽率、容積率、騎樓、截角、退縮)
- ✓ 都市計畫附帶條件規定事項。
- ✓ 都市設計準則。

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國102年03月21日  
 登記原因：變更編定

地目：(空白) 等則：--  
 面積：745.98平方公尺

使用分區：鄉村區  
 使用地類別：乙種建築用地

民國102年01月公告土地現值：\*\*\*\*2,600元/平方公尺

地上建物建號：(空白)

其他登記事項：本筆係重劃抵費地  
 依據原臺南縣政府99年4月13日府城綜字第0990086589號函核准分區及用地變更，限依其農村社區土地重劃事業計畫作為乙種建築用地之容許使用項目使用。

地籍謄本：都市計畫外土地之標示

## 第二章 建築線指示(定)申請書圖文件及應載明事項

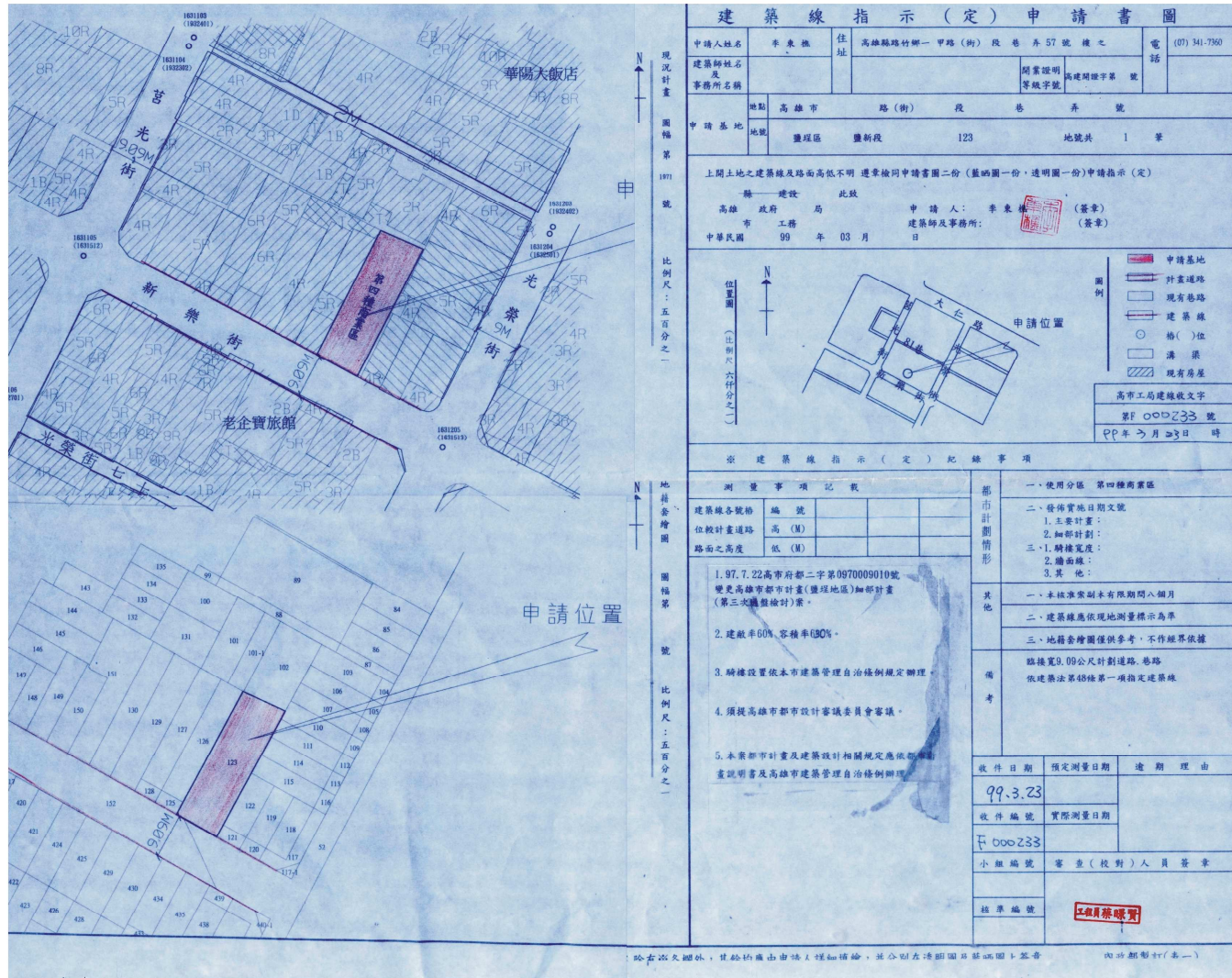
建築線申請指示圖載明事項(都市計畫區內)填註如下：

■：必需填註 □：依都市計畫區條件加註

項次	項目內容
1	■申請基地訂有土地使用分區管制要點，請依《計畫名稱》案內土地使用分區管制要點規定辦理(《發佈日期》函發佈)。
2	■建蔽率： 容積率：
3	□道路交叉處截角退讓部分依本市建築管理自治條例辦理。
4	□退縮及騎樓設置規定依本市建築管理自治條例辦理。
5	□都市設計相關規定請依上開計畫書內都市設計基準、規範及高雄市政府都市發展局公告規定辦理。
6	■都市計畫附帶條件規定及特殊使用規定應依高雄市政府都市發展局公告之都市計畫說明書、圖辦理。
7	□申請基地位飛航(小港機場或岡山機場或台南機場或屏東機場『有者擇一』)禁限建管制地區範圍內。【無者免加註】
8	□申請基地位軍事禁限建範圍內。【無者免加註】
9	□申請基地位高速公路(國道一號或國道三號或國道十號『有者擇一』)禁限建範圍內。【無者免加註】
10	□申請基地位高速鐵路禁限建範圍內。【無者免加註】
11	□申請基地位本市大眾捷運(紅線或橘線『有者擇一』)禁限建範圍內。【無者免加註】
12	□申請基地(非屬或位於『擇一』)土地使用分區管制要點所稱於實施區段徵收或市地重劃地區(本計畫發佈實施前已完成配地者)。【註：】
13	□申請基地(非屬或位於『擇一』)土地使用分區管制要點所稱實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區。【註：湖內(大湖地區)都計、湖內都計、】。
14	□申請基地(非屬或位於『擇一』)土地使用分區管制要點所稱實施區段徵收但尚未配地之地區。【註：茄萣都計】
15	□申請基地(非屬或位於『擇一』)土地使用分區管制要點所稱實施區段徵收地區。【註：彌陀都計】
16	□申請基地(非屬或位於『擇一』)土地使用分區管制要點所稱由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區。【註：湖內(大湖地區)都計、湖內都計、阿蓮都計、茄萣都計】
17	□申請基地(非屬或屬『擇一』)於「整體開發地區、本次通盤檢討公告實施後實施區段徵收或市地重劃之住宅區、商業區」。【適用：澄清湖特定區計畫】
18	□「農業區」應依都市計畫法高雄市施行細則相關規定辦理。本案建築線指定圖記載之發布實施日期為最近一次都市計畫發布日期，故申請基地如依都市計畫法高雄市施行細則規定申請建築及使用時，應洽本府都市發展局查詢都市計畫原始發布日期。
19	□計畫區內機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上適當長度之緩衝車道。
20	□計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。
21	《土管退縮》

### 建築線 申請指 示圖 載明事 項彙整 表 (都市 計畫區 內)

# 建築線指示(定)圖



1-3 建築線指示圖

## 第二章 建築線指示(定)申請書圖文件及應載明事項

張貴財建築師



### 位置圖檢核：

- ✓位置圖可依市售地圖、網路電子地圖、都市計畫圖(限有地形地物者)繪製。
- ✓要標示路線、路名、重要或明顯地標。
- ✓以能憑圖就能找出申請基地為原則。

### 現況計畫圖檢核要項：

- ✓樁位是否標示。圖幅號碼(原高雄市)。
- ✓是否符合都市計畫圖(使用分區界線)。
- ✓路名、鄰近建築物門牌(則一即可)。
- ✓道路寬度、公路編號、現有巷道套繪。



- 地籍套繪圖檢核要項：**
- ✓申請基地範圍是否與申請地號一致、是否與現況計畫圖一致。
  - ✓有指定建築線之現有巷道其套繪尺寸是否與現場丈量吻合。
  - ✓道路、都市計畫分區界線標示。
  - ✓道路寬度標示、道路退縮地(公路、有指定建築線之現有巷道)標示、註記。
  - ✓建築線位置、註記。

## 第二章 建築線指示(定)申請書圖文件及應載明事項

### 第三節 土地使用分區管制要點

為落實本計畫區細部計畫之規劃、健全地區發展，並塑造計畫區獨特之都市意象、提昇居住環境品質，特訂定前金、新興、苓雅細部計畫地區土地使用分區要點。

#### 壹、土地使用分區管制規定

本計畫區土地使用管制應依下列規定辦理。其餘未規定事項，適用其他法令規定：

第 1 條 本要點依「都市計畫法高雄市施行細則」第 30 條規定訂定之，未規定事項，適用其他法令規定。

第 2 條 本計畫區各類土地使用分區容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
第2種特定商業專用區	50	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	申請建築時，其負擔回饋須依 85.11.01 公告「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」（編號 357 案）之特定商業專用區回饋規定辦理。
第3種特定商業專用區	60	490		
醫療衛生用地	40	400	依「醫療法」、「衛生法」或經醫療衛生主管機關	

### 第四節 都市設計基準

本計畫區現行都市設計基準，因計畫區含有捷運建設，配合捷運建設，將捷運站周邊之公共設施用地納入管制範圍，配合捷運建設規劃開放空間與轉乘設施及串連計畫區大型開放空間及園道系統，故本次通盤檢討之都市設計基準僅配合本市都市設計審議委員會更名，修正委員會名稱。其規劃設計原則如下：

第 1 條 為創造本計畫區良好之都市景觀，計畫區內以下地區之建造，應送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱本委員會）就規劃開發等事項進行審核。

1. 臨河東路、海邊路、中山路、民族路、民權路、民生路、新光路及五處圓環之住宅區、商業區及特定商業專用區基地（請參見圖 10-4-1）。
2. 捷運場站、出入口及其聯合開發地區之住宅區、商業區及特定商業專用區。
3. 捷運車站出入口 300 公尺範圍內完整之都市計畫公共設施用地（請參見圖 10-4-2）。

第 2 條 第 1 條所指之都市設計審議地區申請都市設計審查所應檢具之資料及一切審查程序，均比照現行高雄市都市設計審議規範之規定辦理。

## 都市計畫土管規定 張貴財建築師



## 都市設計準則





# 建築線指定特殊態樣





- 「臨現有巷道（公有土地、農會或水利會土地、私有土地）」、
- 「現況道路大於計畫道路（或人行步道）」、
- 「市有公路系統」、
- 「人行廣場或廣場」、
- 「高速公路或高架道路喇叭口之道路寬度認定」等5種類型，



- 高速公路或高架道路喇叭口漸變段不等寬(地籍套繪圖)
- 註：有關申請基地臨接高架道路漸變段之寬度認定，須由建築線承辦單位會辦都市計畫主管機關協助查明後，標註於建築線指示(定)圖說內。



## 7、巷道截角與留設與建築線的關係







一、單位：公尺。

二、都市計畫書圖標示直線截角者，其截角部分應為以表中截角長度為底邊所形成之等腰三角形（如圖一）；標示為圓弧截角者，其截角部分應為此三角形兩腰延長線與對應於底邊之旁切圓之劣弧所包圍之閉合圖形（如圖二）；未標示者應直線截角；其樁位測定所需算式如圖註：

（一）圖一，圖中L為表中截角長度，b為等腰三角形之腰長， $\theta$ 為道路交叉處建築線交角。

（二）圖二，圖中L為表中截角長度， $\theta$ 為道路交叉處建築線交角，圓O為等腰三角形對應於底邊之旁切圓。

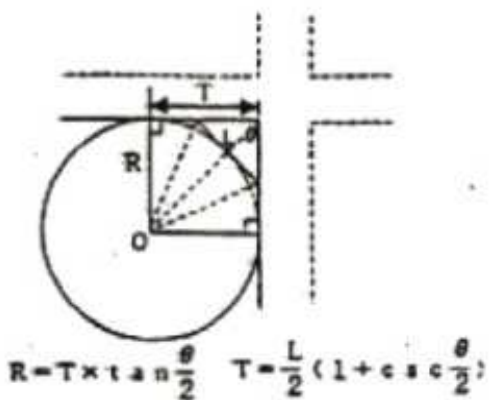
（三）道路交叉處建築線交角大於一百二十度時，不須截角。

三、都市計畫書圖規定四公尺道路兩邊各退縮一公尺之建築基地，除都市計畫說明書另有規定外，比照六公尺計畫道路截角。

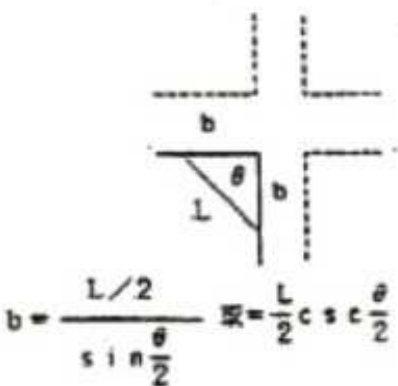
四、未列入表中之道路寬度，以表中最接近之寬度為寬度，表中空白者不需截角。

五、本表所稱之道路係指依有關法令公告之道路。

圖一



圖二





# 8、計畫道路夾帶現有巷道的 處理方式





- 第6條
- 建築基地與都市計畫道路間夾有具公用地役關係之現有巷道者，得以現有巷道之邊界線作為建築線，並得考量納入都市計畫道路範圍。





- 第7條
- 建築基地臨接之計畫道路或經指定建築線之現有巷道，其舖面、排水溝等公共設施尚未闢築完成者，申請建築應依規定辦理其出入通路及排水系統之拓築。
- 前項出入通路及排水系統拓築之規定，由主管機關另定之。

# 現有巷道大於

張貴財建築師

## 計畫路案例（或人行步道）



- 依高雄市建築管理自條例第6條規定：  
「建築基地與都市計畫道路間夾有具公用地役關係之現有巷道者，得以現有巷道之邊界線作為建築線，並得考量納入都市計畫道路範圍」。
- 另於101年7月6日研商申請建築線文件及現有巷道指示等執行方式會議結論：



- 屬公部門管理維護。
- 經主管機關指定建築線在案。
- 大於都市計畫道路寬度全部土地屬公有土地等三種情形之一者，以現有巷道之邊界線作為建築線。
- 其他不屬前述情形者，則以計畫道路之邊界線作為建築線。



# (1) 解決畸零地有何商機





有能力解決畸零地的問題可以創造利潤

(如：拯救大面積的裡地)





如何讓裡地起死回生！





# 申請徵收流程圖





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。





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。



# 如何申請徵收？





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。



# 臺南市畸零地使用規則



# 臺南市畸零地使用規則

張貴財建築師



- 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：

# 臺南市畸零地使用規則

張貴財建築師



- 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。

# 臺南市畸零地使用規則

張貴財建築師



- 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：

# 臺南市畸零地使用規則

張貴財建築師



- 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。



# 臺南市畸零地使用規則

張貴財建築師



- 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。



# 高雄市畸零地使用自治條例





## 高雄市畸零地使用自治條例

第二條 本自治條例之主管機關為高雄市政府，執行機關為**高雄市政府工務局**。

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。



3、透天的最小寬度及最小深度規定為何？



附表一

張貴財建築師



基地情形(公尺)		使用分區 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
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

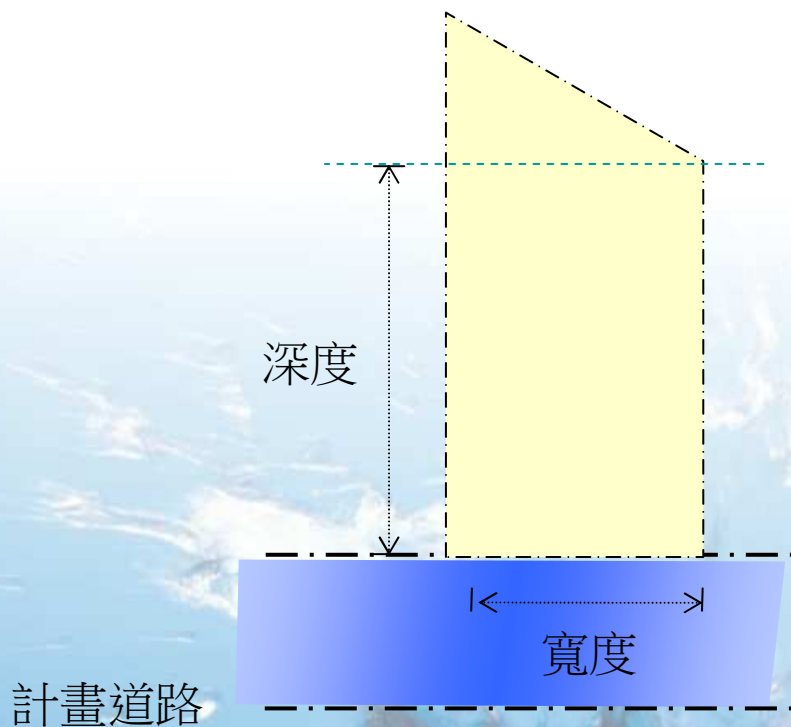


## 4、何謂深度及深度？



# 畸零地之判定

高雄市畸零地使用自治條例



- 一、地籍圖謄本與計畫道路間之關係
- 二、臨接計畫道路之長度(亦即該土地之寬度)，
- 三、臨接計畫道路之境界線起算其基地之深度
- 四、如果其寬度及深度均符合表列規定或折算後亦符合規定時，則標的物本身即非屬畸零地；

如果標的物基地所量測得之寬度及深度其中一項未符表列規定時，那標的物土地即為「面積狹小」之畸零地。

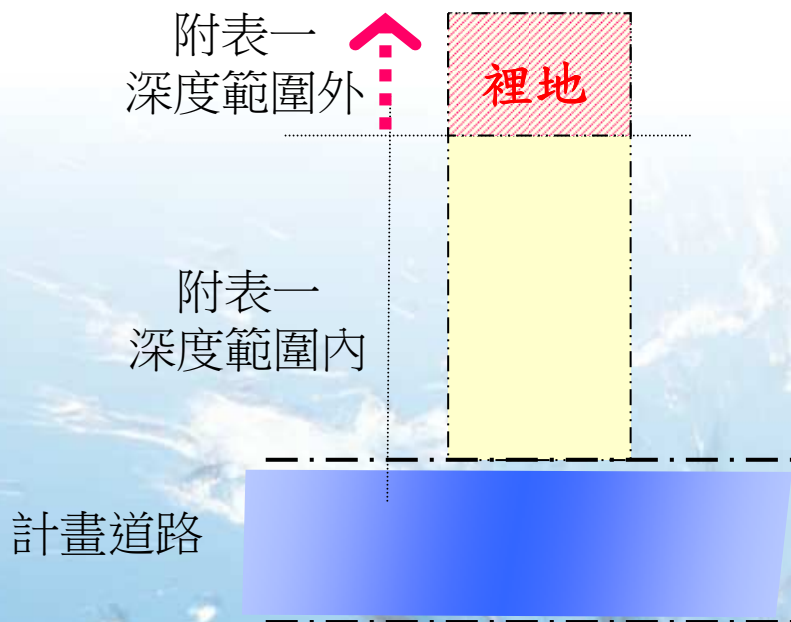


- 本自治條例所稱**裡地**，指未臨接計畫道路建築線且位於附表一規定深度範圍以外之基地。



# 畸零地與裡地之判定

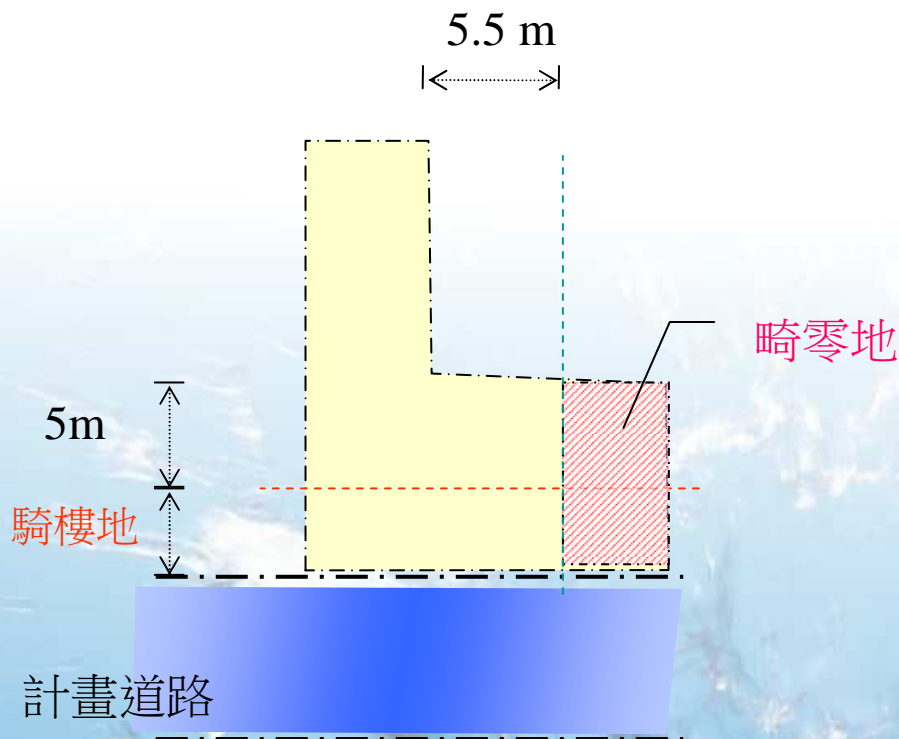
高雄市畸零地使用自治條例



- 一、**畸零地**，係指位於附表一規定探度範圍以內之基地。
- 二、**裡地**，係指未鄰接建築線且位於附表一規定探度範圍以外之基地。

# 地界曲折之畸零地

地界曲折之畸零地係指：



基地深度未達五公尺之部分（不含騎樓地、前院或依法令應退縮建築部分），左右任一側境界線突出或延伸其突出或延伸之部分與建築線平行之最大截線長度大於**5.5公尺**之基地。

如果標的物基地為不規則形，則可畫定一最小正方形來確認其寬度及深度，其中一項未符表列規定時，那標的物土地即為「面積狹小」之畸零地。



是否法定空地重複使用？





- 第二條 直轄市或縣市主管建築機關核發建造執照時，應於執照暨附圖內標註土地座落、基地面積、建築面積、建蔽率，及留設之空地位置等，同時辦理空地地籍套繪圖。

前項標註及套繪內容如有變更，應以變更後圖說為準。



- 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



附表二



基地情形(公尺)		使用分區			
		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



## 5、若深度不足時怎麼辦？



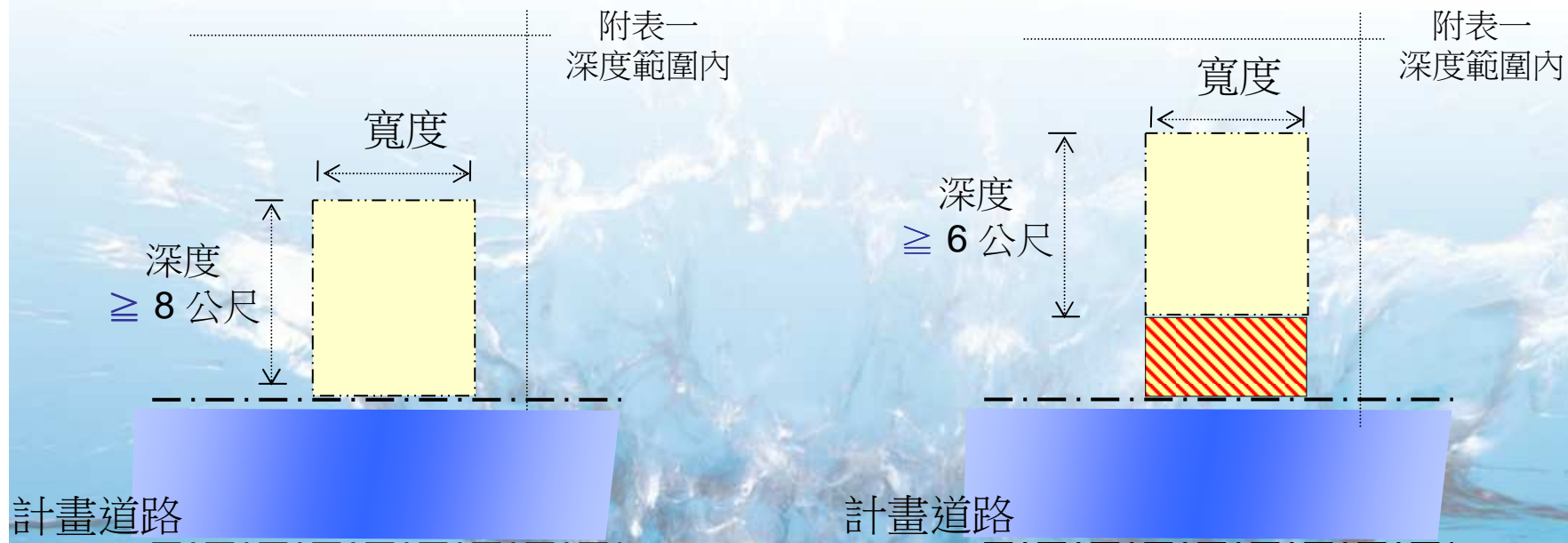


第七條 本自治條例附表一及附表二所規定之基地深度、寬度，得依寬度每增加十公分，其深度即減少二十公分之方式予以調整。但調整後之深度不得小於八公尺。



# 畸零地之寬測度折減規定

- 一、基地寬度可折減**2**倍基地深度。
- 二、折減後基地最小測度不得小於**8公尺**。(應留設騎樓者不得小於**6+3.9=9.9公尺**)



$$\begin{aligned} \text{深度} &\geq (\text{附表一深度}) - 2 \times ((\text{基地寬度}) - (\text{附表一寬度})) \\ &\geq 8 \text{ 公尺 (騎樓及退縮者} \geq 6 \text{ 公尺)} \end{aligned}$$



6、若必須退縮前院及後院後最小深度為何？





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**。



7、若基地四周均已有合法建築物無  
從合併其他土地時可否建築？



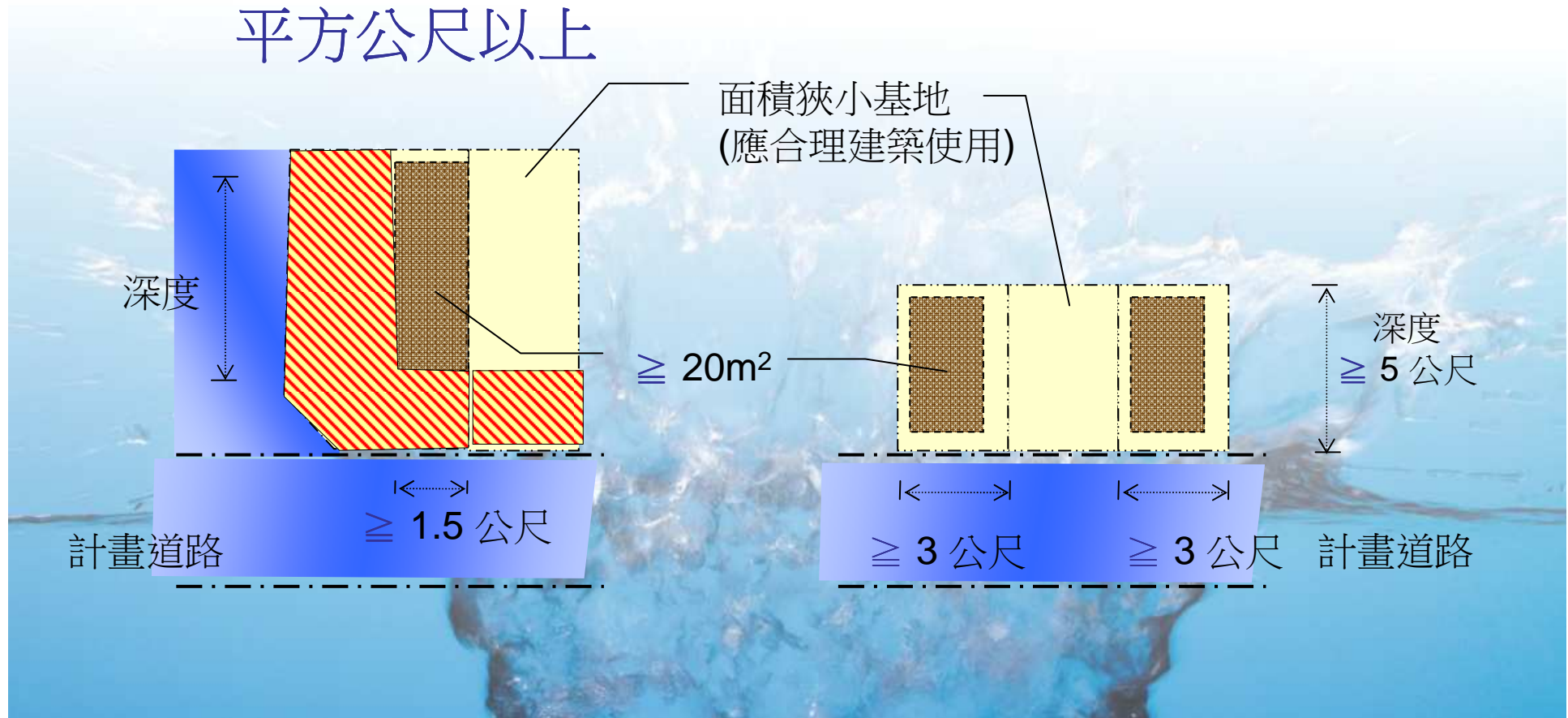


第九條 面積狹小之基地非經補足最小寬度、深度，不得建築。但合於下列情形之一者，不在此限：

- 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。

## 例外規定

- 一、鄰接已建築完成之基地，無法合併建築使用，且其寬度在**3公尺**以上，深度在**5公尺**以上，面積在**20平方公尺**以上者。但側面應設置騎樓地之角地，其寬度應在**1.5公尺**以上，面積應在**20平方公尺**以上





所稱**已建築完成**，指下列情形之一者。

一、**都市計畫發布前**實施都市計畫以外地區建築物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。

張貴財建築師



謝謝  
你的  
聆聽

