

金門縣議會第七屆第三次定期會

制定金門地區停車空間獎勵辦法  
執行進度  
專案報告

報告人：建設處 文處長水成

中華民國 109 年 5 月 20 日

## 壹、計畫緣起

為鼓勵建商將大廈停車位開放給公眾使用，提供地區所需停車空間，本府前配合地方發展需求，研訂「金門縣建築基地增設停車空間供不特定公眾使用獎勵辦法」。

## 貳、執行情形

有關「為鼓勵建築物增設停車空間提供不特定公眾使用」部份，業經監察院糾正及內政部「修正建築技術規則建築設計施工編第五十九條之二」規定，考量增設停車位管理困難且增設車位多未落實釋出供公眾使用，該條施行期限至中華民國101年12月31日止，全國皆已廢止相關規定。

本府原研擬之「金門縣建築基地增設停車空間供不特定公眾使用獎勵辦法」於函報內政部備查後，經來函告知該辦法因牴觸上位法規無效，本府爰研擬於本縣「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」及其他都市計畫書增修訂相關規定，以符民需。其相關辦理歷程詳如下述：

### 一、管制要點調整

於106年10月6日公告實施之「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」業增訂「已發佈細部計畫之住宅區、商業區、自然村專用區及公共設施用地，於法定空地每增設一部停車空間得酌予獎勵40平方公尺之樓地板面積。」之規定及訂定「鼓勵建築物增設停車空間供不特定公眾使用規定或自治條例」之授權

### 二、研訂金門縣建築物增設停車空間供不特定公眾使用獎勵要點

依據監察院糾正及內政部修正「建築技術規則設計施工篇第59條之2理由，鼓勵增設之停車空間應作為營業停車場使用，俾符供公眾使用之目的。本府爰依相關意旨就後續執行、管理、等

機制研擬依「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」授權之草案規定，並於108年10月8日與相關單位會商，修正草案內容

### 三、管制要點及都市計畫檢討

惟經與內政部確認法規及行政程序，本縣「鼓勵建築物增設停車空間提供不特定公眾使用」之相關規定仍應依都市計畫法第39條規定於都市計畫法省（市）施行細則，或依都市計畫法第15條、第22條之規定於都市計畫書表明。倘於土地使用管制要點之計畫書敘明授權，仍有牴觸之疑慮，爰納相關規定於刻正辦理之「變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）（108年度專案通盤檢討）案」。

另考量未來金門大橋興建完工後，除大金門與烈嶼居民往來交通之便利，亦將帶來大量遊客，產生各類產業活動及公眾需求。再以本縣刻正推動烈嶼低碳島計畫，擬減少私人運具於烈嶼之活動量，將致大橋兩端計畫區公眾停車需求增加，故於「金門特定區（金寧地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫」增訂建築基地增設停車空間供不特定人使用之獎勵及獎勵辦法。該案業於109年4月13日至5月12日公開展覽30日，公開展覽期滿後賡續提縣都委會審議，會議預計於5月下旬至6月上旬召開，通過後即可公告發布實施。

### 參、綜合結論

為使本縣停車空間獎勵措施得順利推動，就適法性、後續執行管理已與相關單位及內政部達具體共識，並配合於相關都市計畫案檢討時曾修相關規定。「金門特定區（金寧地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫區」之都市計畫案檢討預計於109年6月得公告發布實施，屆時得視該計畫區之推動成效，賡續於本縣

其餘都市計畫區檢討納入相關規定。

## 增設停車空間供不特定公眾使用獎勵辦法

- 一、本辦法所稱增設停車空間，指新建之建築物依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第三十四條或相關法令規定設置法定停車空間、核准之自設停車空間以外，再增設營業使用之停車空間，並依停車場法或相關法令規定對外開放供公眾停車使用者。
- 二、適用基地不包含以申請基地為中心，半徑二百公尺範圍內，已開闢之公有路外公共停車場供汽車停車位合計總數達二百輛以上者。
- 三、增設停車空間之建築物，其額外增加建築物樓地板面積( $\Delta FA$ )，依下列公式計算。

$$\Delta FA = 25 \times N \times M \times L \leq FA \times P$$

FA：建築物基準總樓地板面積。

N：獎勵增設停車空間之停車數量。總停車數（含法定停車及自設停車數量）小於申請戶數時，或每層增設停車位數量小於十五輛者（採用全自動昇降之機械停車設備者，不在此限），或以機械停車設備設置者，N 值以零計算；設全自動機械停車設備者，每一停車空間 N 值應乘以零點六計算。

M：已開闢面前道路寬度鼓勵係數，如下表：

使用分區 已開闢面前道路寬度	住宅區 M 值	商業區 M 值
	$6M \leq WR < 8M$	1/3
$8M \leq WR < 15M$	1/2	2/3
$15M \leq WR$	2/3	1

WR：已開闢面前道路寬度。

基地臨接兩條以上寬度不同之道路時，其獎勵係數依設置車道出入口道路寬度認定。

L：規劃設計鼓勵係數，如下表：

規劃內容	L 值
除樓梯間、電梯間及必要設備外，整層設置獎勵增設停車空間且有獨立車道及人行出入口者	1.5
設有獨立車道及人行出入口者	1.2
設有獨立人行出入口者	1.0
其他	0

P：獎勵上限係數  $P = 0.1$ 。

前項得增加之樓地板面積，應計入核算法定停車空間之樓地板面積。

供獎勵增設停車空間使用之樓地板免計入容積總樓地板面積核算。但每個停車空間免計額最大不得超過四十平方公尺。

四、建築物允建高度、允建樓層數、高度比、深度比之檢討，得將基地地面提高 $\Delta H$ 值起算， $\Delta H$ 值等於獎勵增設停車空間之樓層高度總和。但地下層每層獎勵增設之停車空間數量在二十輛以上或地面以上每層獎勵增設之停車空間數量在十五輛以上者，其樓層高度始得符合獎勵。

鼓勵增加之樓層高度及樓層數最大值依下列表規定。但每層停車空間超過三公呎者，以三公呎計算，且 $\Delta H$ 值超過九公尺者，以九公尺計算。

鼓勵增加之樓層高度及樓層數最大值如下表：

已開闢面前道路寬度	可提高高度或樓層數( $\Delta H$ 值)
-----------	--------------------------

$6M \leq WR < 8M$	三公尺或一樓
$8M \leq WR < 15M$	六公尺或二樓
$15M \leq WR$	九公尺或三樓

建築物應依建築技術規則建築設計施工編第二十三條第二項及第一百六十四條檢討日照及陰影，並應以提高前之基地地面檢討。

五、防空避難設備不得兼做獎勵增設停車空間使用。獎勵增設停車空間與其他住宿類用途併列同一樓層者，應以無開口之防火牆區隔及設立各自獨立之出入口；與法定停車空間併列同一樓層者，應集中留設於近車道出入口處，除車道外，應以分間牆予以區劃。

六、於地面層上增設獎勵停車空間者，應自地面層向上連續樓層設置；於地下層增設獎勵停車空間者，應自地下層向下連續樓層設置。

七、地面層以上供獎勵停車空間使用之樓層，其面向道路之外牆，每一立面應透空二分之一以上（樓梯間、電梯間、及排煙室除外），並不得設置窗戶。但設置符合國家標準全自動昇降之機械停車空間者，不在此限。

地面層以上供獎勵停車空間使用之樓層，臨地界側應設置外牆，不得透空，且每一立面開設門窗之面積不得大於三分之一。

八、適用本辦法之建築物汽車停車位總數量在一百輛以上者（含法定及自設停車空間），應實施交通影響評估審核。

九、建築物獎勵增設停車空間之建造執照、使用執照及詳細平面圖上應加註或標示「於 X 層增設 Y 個營業用停車空間，為公寓大廈之專有部分，所有權人以單獨編列建號辦理登記，並依停車場法或其他法令規定對外開放供公眾停車使用」。

十、本辦法所需之設施及設備需包含警示燈、反射鏡，另於建築物進出口明顯位置需設置動態剩餘車位顯示裝置及標示牌，標示牌規格如下：

金門縣				鄉鎮		獎勵增設停車空間標示牌	
本獎勵增設停車空間依規定對外開放供公眾停車使用							
所有者				編號			
獎勵增設停車空間之樓層				容 量			
層				輛			
層				輛			

十一、起造人申請使用執照時，應檢附本府審核同意之停車空間營業管理規範；其領得使用執照後六個月內應依停車場法相關規定申領停車場登記證，對外開放供公眾停車收費使用。

前項營業管理規範應納為公寓大廈管理規約草約之附件。

增設獎勵停車空間經核准後其建築圖說應標明獎勵停車空間之位置、面積、數量並於使用執照上註記，並由建管單位於核發使用執照後，於建物參考資訊檔登錄參考事項。

十二、依本辦法核准獎勵增設之停車空間，應依停車場法相關向主管單位申請，並應受相關規定之管理、查核。

十三、未依第十點規定設置設施及設備者，除通知所有權人或管理單位限期改善外，並依建築法及停車場法相關規定處理。