

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 開會通知單

89350

金門縣金城鎮民權路226巷4弄22號4樓

受文者：福建金門馬祖地區建築師公會

發文日期：中華民國106年12月18日

發文字號：府建都字第1060098387號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議資料乙份

開會事由：召開本縣都市計畫委員會專案小組審查「金門縣建築物
增設停車空間供不特定公眾使用獎勵要點（草案）」第
三次會議

開會時間：中華民國106年12月25日（星期一）下午2時0分

開會地點：本府第二會議室

主持人：李委員兼召集人 斌

聯絡人及電話：謝欣融技士（082）318823#62322

出席者：劉委員 華嶽、陳委員 勝川、陳委員 文傑、周委員 壽海、莊委員 瑞洪、陳委
員 志瓶、金門縣不動產開發商業同業公會

列席者：金門縣地政局、本府觀光處、工務處、行政處、福建金門馬祖地區建築師公會

副本：本府建設處

備註：請攜帶會議資料與會，時間、地點若有更動另行電話通知。

金門縣政府

本案依分層負責規定授權參議決行

福建金門馬祖地區建築師公會收文				年 月 日 第		號	
理事長	副 理事長	財 務 理 事	會 務 理 事	主 任 委 員	辦 公 室 主 任	幹 事	承 辦 人

金門縣建築物增設停車空間供不特定公眾使用獎勵要點 (草案)總說明

為改善金門地區建築物法定附設停車位數量無法符合人口、經濟及市區發展成長之趨勢，以獎勵額外增加樓地板面積及建築物高度之方式，鼓勵開發業者以增加停車空間供不特定公眾使用方式，紓解因公共停車位不足所產生之問題，並改善市區空間品質，爰擬具本要點(草案)，其要點如下：

- 一、明定適用鼓勵增設停車空間之地區及除外之規定，並示明都市更新案之法規適用條件。(草案第三條)
- 二、增設停車空間符合規定者，獎勵樓地板面積之計算方式及各鼓勵參數值之條件限制。(草案第四條)
- 三、增設停車空間符合條件者，除允建高度、允建樓層數外，鼓勵得酌予增加樓層或高度之計算方式。(草案第五條)
- 四、明定防空避難空間不得兼作獎勵增設停車空間使用，並示明該停車空間與其他停車空間或住宿類用途空間應區劃之方式。(草案第六條)
- 五、增設停車空間之樓層使用方式規定。(草案第七條)
- 六、地面層以上供鼓勵停車空間之樓層，其立面開口應視基地臨道路或境界線之狀況而規定其開口設置門窗之比例與形式。(草案第八條)
- 七、明定建築物交通影響評估審核規定。(草案第九條)
- 八、建築物獎勵增設停車空間於建造執照及使用執照上應予加註之事項。(草案第十條)
- 九、明定本要點所需設施及設備之標準。(草案第十一條)
- 十、起造人申請使用執照時，應檢附交通主管機關審核同意之文件，並納為公寓大廈管理規約之附件；使用執照領得後於一定期限內辦妥停車場登記證，並對外開放營業。(草案第十二條)
- 十一、確保停車空間之正常使用，應予列管並不定期抽查。(草案第十三條)
- 十二、確保依本要點申請獎勵者，需依規定設置相關設施及設備。(草案第十四條)

金門縣建築物增設停車空間供不特定公眾使用獎勵要點	
法 規 名 稱	說 明
金門縣建築物增設停車空間供不特定公眾使用獎勵要點	為改善金門地區建築物法定附設停車位數量無法符合人口、經濟及市區發展成長之趨勢，以獎勵額外增加樓地板面積及建築物高度之方式，鼓勵開發業者以增加停車空間供不特定公眾使用方式，紓解因公共停車位不足所產生之問題，並改善市區空間品質，爰擬具本要點(草案)
條 文	說 明
第一條 依「金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」第 34 點訂定本要點。	說明立法法源。
第二條 本獎勵要點所稱增設停車空間，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。	增設停車空間之定義，為位於都市土地之新建建築物，依都市計畫或相關法令應附設之停車空間外，並明示所增設營業使用之停車空間，應對外開放供不特定公眾使用者。
第三條 獎勵增設停車空間之適用地區，應依都市計畫法或都市更新條例相關法令規定辦理。其相關法令未規定者，應為都市計畫住宅區、商業區、已完成細部計畫公告之第三種自然村專用區等使用分區及機關用地之建築基地。但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。 都市更新案其都市更新事業計畫依都市更新條例第六十一條之一規定，申請建造執照其法規之適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，不受前項之限制。	明定適用鼓勵增設停車空間之地區及除外之規定，並釋明都市更新案之法規適用條件。

<p>第四條 依本要點增設停車空間之建築物，其樓地板面積合計之最大值(ΣFA)，依附件之規定。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>增設停車空間符合規定者，獎勵樓地板面積之計算方式及各鼓勵參數值之條件限制。</p>
<p>第五條 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ΔH值起算，ΔH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。</p> <p>鼓勵增加之樓層高度及樓層數最大值依附件之規定。但每層停車空間超過三公尺者，以三公尺計算，且ΔH值超過九公尺者，以九公尺計算。</p> <p>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。</p>	<p>增設停車空間符合條件者，除允建高度、允建樓層數外，鼓勵得酌予增加樓層或高度之計算方式。</p>
<p>第六條 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。</p>	<p>明定防空避難空間不得兼作獎勵增設停車空間使用，並釋明該停車空間與其他停車空間或住宿類用途空間應區劃之方式。</p>
<p>第七條 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。</p>	<p>增設停車空間之樓層使用方式規定。</p>
<p>第八條 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</p>	<p>地面層以上供鼓勵停車空間之樓層，其立面開口應視基地臨道路或境界線之狀況而規定其開口設置門窗之比例與形式。</p>

<p>車空間者，不在此限。</p> <p>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。</p>	
<p>第九條 適用本要點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。</p>	<p>明定建築物交通影響評估審核規定。</p>
<p>第十條 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」。</p>	<p>建築物獎勵增設停車空間於建造執照及使用執照上應予加註之事項。</p>
<p>第十一條 本要點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，標示牌規格依附件之規定。</p>	<p>明定本要點所需設施及設備之標準。</p>
<p>第十二條 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。</p> <p>前項營業管理規範應納為公寓大廈管理規約草約之附件。</p>	<p>起造人申請使用執照時，應檢附交通主管機關審核同意之文件，並納為公寓大廈管理規約之附件；使用執照領得後於一定期限內辦妥停車場登記證，並對外開放營業。</p>
<p>第十三條 依本要點核准獎勵增設之停車空間，應予列管且不定期抽查。</p>	<p>確保停車空間之正常使用，應予列管並不定期抽查。</p>
<p>第十四條 未依第十一條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。</p>	<p>確保依本要點申請獎勵者，需依規定設置相關設施及設備。</p>
<p>第十五條 本要點自發布日施行。</p>	<p>本要點之施行日。</p>

金門縣建築物增設停車空間供不特定公眾使用獎勵要點 (草案)

第一條 依「金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」第34點訂定本要點。

第二條 本獎勵要點所稱增設停車空間，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。

第三條 獎勵增設停車空間之適用地區，應依都市計畫法(書)或都市更新條例相關法令規定辦理。其相關法令未規定者，應為都市計畫住宅區、商業區、已完成細部計畫公告之第三種自然村專用區等使用分區及機關用地之建築基地。但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。

都市更新案其都市更新事業計畫依都市更新條例第六十一條之一規定，申請建造執照其法規之適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，不受前項之限制。

第四條 依本獎勵要點增設停車空間之建築物，其樓地板面積合計之最大值(ΣFA)，依附件之規定。

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。

第五條 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 ΔH 值起算， ΔH 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附件之規定。但每層停車空間超過三公尺者，以三公尺計算，且 ΔH 值超過九公尺者，以九公尺計算。

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。

第六條 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。

第七條 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。

第八條 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。

第九條 適用本要點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。

第十條 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」。

第十一條 本要點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，標示牌規格依附件之規定。

第十二條 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。

第十三條 依本獎勵要點核准獎勵增設之停車空間，應予列管且不定期抽查。

第十四條 未依第十一條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。

第十五條 本要點自發布日施行。

附件：

一、依本獎勵要點增設停車空間之建築物，其樓地板面積合計之最大值（ ΣFA ），依下列公式計算：

$$\Sigma FA = FA + \Delta FA$$

FA：建築物基準總樓地板面積，依都市計畫法規及其相關法令規定該基地之容積率與基地面積之乘積。

ΔFA ：依本獎勵要點增設停車空間之建築物，得額外增加建築物樓地板面積。

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

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、第三種自然村 專用區、機關用地 M值	商業區 M值
$6M \leq WR < 8M$	1/3	1/2
$8M \leq WR < 15M$	1/2	2/3
$15M \leq WR$	2/3	1

WR：已開闢面前道路寬度。

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 $P = 0.1$ 。

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。

- 二、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 ΔH 值起算， ΔH 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及地面以上每層獎勵增設之停車空間數量在十五輛以上者，其樓層高度始得計算在內。

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(ΔH 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

- 三、本要點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

最小基地面積試算：

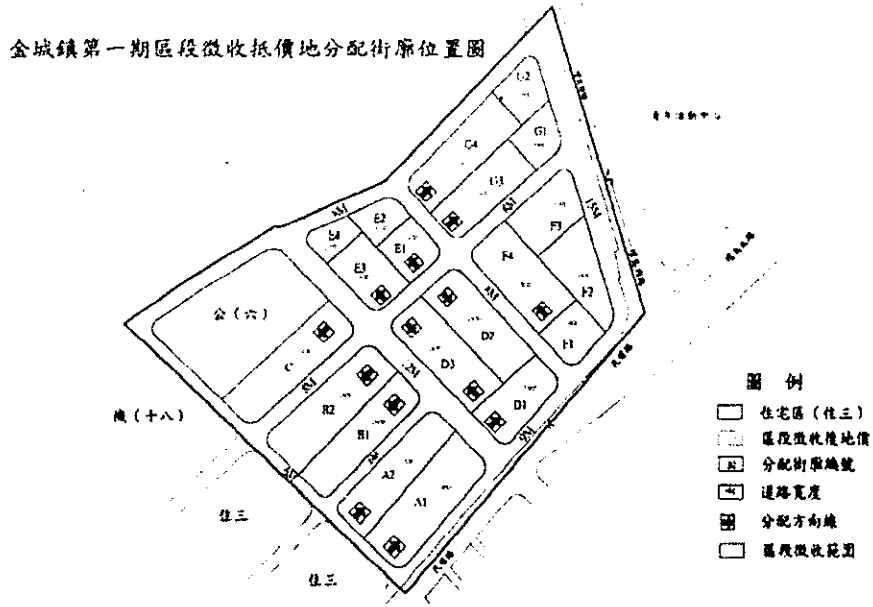
每車位面積(m ²)	車位(輛)	小計	地下層開挖率	最小基地面積(m ²)
40	15	600	0.7	857
		600	0.8	750
45	15	675	0.7	964
		675	0.8	844

說明：

1. 依『金門縣建築物增設停車空間供不特定公眾使用獎勵要點』(草案)第五條條文，每層(地面以上)增設停車位數量小於 15 輛者， $\Delta FA=0$ 。
2. 適用本要點之最小基地面積，依地下層開挖率及車位所需面積之差異，約為 750 ~ 964 m²。

金城鎮祥豐段

第一期區段徵收範圍，最小道路寬度 6m。



金湖鎮市港段

區段徵收範圍，最小道路寬度 6m。

