

臺中市大台中不動產開發商業同業公會 函

機關地址：420台中市豐原區社皮路70號1樓

聯絡人：蕭任峰

電話：(04)2515-4212

傳真：(04)2515-4690

受文者：內政部國土管理署

發文日期：中華民國113年4月15日

發文字號：(113)大台中不動產開發字第11300013號

速別：普通件

主旨：有關台中市政府建議內政部國土管理署，修改「建築技術規則
建第設計施工編第 59 條」「第二類用途之建築物於實施容積
管制地區者，每一居住單元應至少設置一輛。」以降低停車空
間外部化的問題。茲整理公會建議如下，請查照。

說明：

- 一、以台中市水湳經貿園區為例，所規劃人口及道路服務面積比例不符，導致車道過於狹小，目前人口尚未移入已產生塞車問題，未來應從都市計畫著手，徹底解決停車問題。而公共設施及大型展場所規劃的接駁位置及停車空間也不符目前需求。
- 二、以台中市重劃區為例，如果在小基地的透天住宅強制設停車位，應開放一樓停車免計容積。

台中市有許多地區建蔽率50%，容積率為120%或140%，在此條件下，基地面積勢必要60坪以上才能規劃基本住宅，若一樓停車無法扣除容積，百姓可能要花七、八千萬才能購置基本

住宅，建議住宅應開放面臨20米以下道路一樓停車免計容積。

三、增加大眾運輸及優化道路交通才是解決之道

以台中烏日高鐵為例，大型商場尚在規劃中，商辦及住宅大樓也在興建中，目前只有30%的預估人口進駐，全區只有幾個出入口，上下班或雨天塞車都非常嚴重，應從都市計畫之初就該整體考量與設計，避免交通問題，而非一味的要求百姓不斷增加成本設置停車空間，直接造成房價的攀升，這與政府降低房價與實行居住正義的理念也背道而馳。

四、目前市民感受停車空間不足的問題，大多是在商場購物、辦公洽商等外出活動時，而非在居家時期。而台中市的捷運系統、公車系統、UBike 系統等大眾運輸系統的建置都尚未完善，銀行、學校、百貨商場、行政單位、醫院、展覽中心等大型公共設施的停車規劃尚且不足，未來台中都市發展的重鎮—水湳經貿園區的公共停車與交通也尚待解決，停車空間「外部化」的問題應優先從這些大型公共設施著手改善。

五、目前許多大企業都在積極開發自駕車，未來將是無人車時代，住家甚至無需擁有車輛，未來的五年到十年，停車空間需求量也將大幅減少，強制一戶一車位並未考量未來都市居家空間的轉變。

六、結論：

建築技術規則為全國通用的上位法規，各縣市城鄉發展情況不同，統一修改將造成地方適用性問題。且一戶一車位除墊高房屋成本外，亦有增加開挖深度的安全疑慮，新北市政府於2021年初因開挖深度與安全考量等因素，已取消一戶一車位規定。政府應積極建置大眾運輸系統，優化整體都市交通動線，不應該強制一戶一車位，不但推升房價，民眾購屋更加困難，也不符合未來居家空間的轉變與發展。

正本：內政部國土管理署

副本：臺中市大台中不動產開商業同業公會存查

理事長 王至亮