

附件 大桃園都市計畫(第一階段)案人民或團體陳情意見綜理表

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
逾1	吳○敬	<p>都市計畫容積移轉實施辦法第九條規範了接受基地(建地)可以移入容積總量的計算方式,其計算之基礎是送出基地(公設保留地)與接受基地(建築基地)當期土地公告現值總值之比例去換算,所以在房價較高的區域(如桃園、南崁),土地公告現值較高,該區的公設保留地的價格也比較高,相對房價較低的區域(如龜山、大湳),該區的公設保留地的價格也比較低。現五區合併,容積移轉互通,是否就造成房價高(地價高)的區域,取得地價較低區域的公設保留地作為容積移轉的現象?如果依照市場自由機制,如同變相讓利予建商,此等作法恐怕更難以實現「居住正義」的目標。再言之,都市發展本就有區域性的差異,否則土地公告現值就不會有高低之別,原發展成熟密集之區域,因容積移轉機制,政府取得公設保留地的比例會相對高於發展落後的區域,所以都市計畫容積移轉實施辦法第9-1條第三項才會規定:「接受基地同一主要計畫區內無第六條第一項第三款土地可供取得者,不得依本條規定申請移入容積」,其目的就是希望藉由容積移轉機制所造成高密度發展之現象,可以有終止之日,而回歸到都市計畫法中相關容積管制</p>	<p>建議都市計畫合併後第二段實質檢討公共設施存廢(解編)確定,再容許容積移轉跨區流通。</p> <p>109年7月8日補充意見: 都市計畫整併,對於提升行政效率與計畫完善,具有實質功效;以宏觀的角度規劃都市整體開發與公共設施興闢,在此個人深表贊同長官們的想 法。惟對於都市計畫區整併後,原舊計畫區內的容積移轉可以跨區流動一事,深感不妥與憂慮,其理由分述如下: 一、原舊都市計畫區內,所有建築開發都受原計畫的容積管制,而容積管制最大的目的何在?不就是希望在計畫區內以有限的公共設施能夠確保良好之生活環境及服務水準。但是因為財政困難,政府無力全面取得計畫區內公共設施保留地,所以才有變通的方法,就是利用容積移轉機制來取得計畫區內的公共設施保留地。這樣的想法也無可厚非,犧牲一點生活品質來換取更多的公共設施服務,在政府財政困窘的當下,也有不得不為的無奈。但是,容積移轉機制,並不是無限擴大適用,畢竟容積移轉機制是例外,所以在實施辦法第9-1條最後一項,做了限縮容積移轉使用的規定。限縮的條件就是「同一主要計畫區內無第六條第一項第三款土地(公設保留地)可供取得者,不得依本條規定申請移入容積」。在確認這個前提沒有錯誤之下,我們來</p>	<p>陳情人建議都市計畫合併後第二段實質檢討公共設施存廢(解編)確定,再容許容積移轉跨區流通乙節,不予採納;其餘事項酌予採納,理由如下: 1.依都市計畫容積移轉實施辦法第7條規定送出基地申請移轉容積時,以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限,得考量都市整體發展情況,但並無規定主要計畫之規模差異。 2.本案整併前之原各都市計畫區不僅彼此相鄰,發展上更同屬一生活圈,公共設施互通使用,惟因人為都市計畫界線,致其分屬不同都市計畫區,故無法整體考量未來發展。現予以整併為同一都市計畫區,並依都市計畫容積移轉規定實施容積移轉;而容積移轉之接受基地因可容納人口增加,致周邊公共設施負荷加重,服務水準下降情形,除</p>	

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
		<p>的規範；現若因五區合併容積移轉得以流通，可以想像原取得比例較高公設保留地之計畫區內，即難以實現原先計畫所欲規範容積管制之初衷，而「居住正義」與「容積利益歸於社會」之期待更是遙遙無期，建請欲藉由都市計畫合併之手段，達成行政效益提升之目的時，請一併思考如何實現「居住正義」之目標。</p>	<p>探究，都市計畫整併後，容許跨區容積移轉所帶來的衝擊與不公，會造成甚麼樣的結果。</p> <p>本次要合併的兩個主計畫「大桃園都市計畫」與「大中壠都市計畫」都有相同的問題，我們先看桃園的部分，這次整併的有南崁都市計畫、龜山都市計畫、桃園都市計畫、大湳都市計畫、縱貫公路桃園至內壠間都市計畫，依據最新(106-107年)的公共設施用地通盤檢討內容：</p> <p>南崁都市計畫劃設公共設施用地面積 695.80 公頃，已開 607.55 公頃，未取得 80.26 公頃，未取得比例為 11.53%。</p> <p>龜山都市計畫劃設公共設施用地面積 123.91 公頃，已開關 109.76 公頃，未取得 17.43 公頃，未取得比例為 14.07%。</p> <p>桃園都市計畫劃設公共設施用地面積 381.26 公頃，已開關 347.32 公頃，未取得 56.78 公頃，未取得比例為 14.89%。</p> <p>縱貫公路內壠間計畫劃設公共設施用地面積 298.92 公頃，已開關 218.04 公頃，未取得 80.08 公頃，未取得比例 26.79%。</p> <p>大湳都市計畫劃設 129.96 公頃，已開關 99.45 公頃，未取得 20.30 公頃，未取得比例 15.62%。</p> <p>由此得知，原計畫區內以南崁地區的未取得公設保留地比例最低(11.53%)，縱貫公路桃園至內壠間地區為最高(25.79%)，原因在於南崁</p>	<p>按都市計畫容積移轉實施辦法第9-1條規定有容積移入上限外，亦宜透過地方政府容積移轉運作機制予以掌控。</p> <p>3. 至較具開發價值之地區有較多容積移入申請案件，係屬市場機制的運作；有關移出基地及接受基地因地價差異而造成容積量不同則依都市計畫容積移轉實施辦法第9條之計算公式換算。</p>	

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>都市計畫內有經國重劃區、藝文特區、中路重劃區、以及南崁交流道附近地區的大量開發，而開發的誘因在於房價較其他區域優，所以開發效益與利潤也優於其他區域，故其容積移轉需求相對高於其他地區，政府亦因此大量取的該地區的公設保留地，故未取得比例是最低的。</p> <p>回到最原始的初衷，我們希望透過都市計畫有效管制開發容積，係為了追求生活品質與公共設施的服務水準，但是政府財政困難，所以犧牲一點生活品質（提高開發密度），來協助政府取得公設保留地也無可厚非。眼看就要完全取得了（只剩11.53%），不用再犧牲生活品質，現在卻因為允許跨區流動，變成無窮無盡，這要到何時才是盡頭？而且這樣的作法也違背了實施辦法第9-1條最後一項的立法精神：所造成的都市開發衝擊損益巨大。尤其是自7月1日開始實施的行政程序法-都市計畫專篇，已將此種損害列為提起訴訟的理由，故懇請各位長官多加慎重考慮。（大中壠都市計畫所要合併的中壠平鎮地區與中壠龍岡地區也存在有相同的問題，請一併考量）。</p> <p>二、就開發商的角度思考，都市成熟度越高的區域，越具開發價值，相對地價與房價也會高於成熟度較低的地區；從地政局實價登錄的資料中發現南崁：桃園地區的平均房價與地價，都高於龜山地區與</p>		

案次	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	專案小組初步建議意見	市都委會決議
			<p>大涌地區，所以相對的公共設施保留地的交易價格，也是如此。現今因都市計畫合併之後，容積移轉得以跨區流通，可以預期到的現象，就是開發房價高的地區，使用價格較低地區的公設保留地來做為容積移轉，而這當中獲利最大的，應該不是政府，也不是人民。所以要請各位長官多多三思。最後，各位長官為都市計畫整併所做之努力深表贊同與敬意，惟對於跨區允許容積移轉一事，可否建議等到合併後各區公共設施用地逐一檢討存廢需求，配套完善的取得方式與管制措施之後再做開放。個人淺見或許不值一哂，如有謬誤，還請各位長官多多指教，感謝！</p>		