

# 桃園市不動產開發商業同業公會

## 拜會市府 議題《結論》

20190702

※本會於6/27(四)下午由李文科理事長率領第14屆理監事拜會市府，並將業界近期關心議題提前交付各局處研議，僅將當日雙向溝通後結論彙整如後，提供給同業參酌。

### 都發局

#### (一) 續辦『桃花源建築獎』

本市『桃花源建築獎』曾於94年、97年舉辦，獎項對於業界有相當正面的成效，目前已停辦。為了提升本市建築設計品質，維護良好居住環境，形塑優良都市風貌，獎勵表揚優秀建築同業，提供同業參訪觀摩學習成長，建請繼續辦理『桃花源建築獎』之評選。

※結論：都發局帶回研議。

#### (二) 推動桃園在地特色之『宜居建築』法規

- (1) 繼「宜蘭厝」、「高雄厝」實施多年後，進階版的「台中厝」《台中市鼓勵宜居建築設施設置及回饋辦法》已於108年4月公布實施，辦法中參考新加坡花園城市的概念：鼓勵增設垂直綠化、雙層遮陽、植生牆、複層式露台及鄰里空間等，減少都市熱島效應，打造生態特色的城市發展模式，增加都市風貌。
- (2) 建議吸取「宜蘭厝」、「高雄厝」及「台中厝」相關法規的優點，推動桃園在地特色之『宜居建築』法規制定。

※結論：都發局交付業務單位著手草案彙整。

#### (三) 都市計畫整併及調高基準容積

- (1) 目前桃園市有33幾個都市計畫，甚至同一個行政區域範圍，常常有數個都市計畫，造成一條路左右邊分屬不同都市計畫，容積、建蔽各不相同，市容發展程度大相逕庭，而且容積移轉申請卻無法互為送出基地及接受基地之不合情理現象。建請都發局盡速進行都市計畫整併之變更作業，維護地主權益。

※結論：都發局交付業務單位加速作業。

- (2) 本市已升格成為第六都，但市內基準容積強度卻是六都之末(詳下方列表)，桃園市在重大建設計畫之加持下，未來發展指日可待，建請都發局進行調高本市基準容積之作業，以趕上其他五都之市容發展，維護地主權益。

六都容積率列表

	商業區	住宅區
台北市	360%~800%	225%
新北市	280%~460%	200%、300%
桃園市	240%~320%	200%
台中市	280%~350%	220%~300%
台南市	240%~320%	200%
高雄市	300%~630%	240%

**※結論：舊都市計畫區調高容積率機會不高（考量公設地比例不足及既有地主須繳交容積率差額回饋金之意願），新公告的都市計畫區之容積率有機會訂高一些。**

#### （四）屋頂造型框架

(1) 近年來業界對於都市風貌及企業形象日益注重，因此在建案外觀上都花費相當多的心思以及營建費用，每個建案屋頂都設置了不同的造型框架爭奇鬥艷，豐富了都市天際線的風貌。但是在送審時，部分委員及承辦會質疑……某些地方過了幾根樑，有疑似二次施工的嫌疑，要求圍塑的部分範圍必須計入容積，導致於部分柱樑需移除，反而造成結構的安全問題或乾脆改變成一般性的造型，影響了創作的初衷及原動力。

(2) 建商花了心思及費用，只想把建案做得更好，未來交給管委會，屋頂若真有違章則難逃管委會的強勢驗收，管委會更不可能有經費及能力去做屋頂違章的事。但是，審查階段還是常常被質疑……

**※建議回歸建築技術規則的規定檢討**

**※結論：集合式住宅的大樓屋頂造型框架回歸建築技術規則的規定檢討。**

(3) 目前都審依決議再次送審及變更設計案件均比照第一次送審收費，建議市府將都審依決議再次送審及變更設計案件收費標準比照預審收費標準降低，減輕申請人之負擔。

**※結論：都發局帶回研究。**

(4) 建議開放屋突空間作為社區公設合法使用，避免屋突空間閒置浪費，解決業界長期面臨之交屋困擾。

**※結論：都發局帶回研究。**

## 地方稅務局

### (一) 房屋稅

本會建議多年的房屋稅徵收率調整案遲遲未見下文。

財政部 106 年 1 月 13 日台財稅字第 10500171190 號函示，起造人興建房屋係以銷售無目的，其生產之新屋屬商品存貨，非囤房性質，其房屋稅徵收率宜從最低法定稅率 1.5%起考量；並由各地方政府據以檢討修正房屋稅徵收率自治條例，不宜僅以持有戶數多寡作為適用差別稅率之唯一依據，俾使租稅負擔更為公平合理。

建請修改本市房屋稅徵收率自治條例相關規定，將起造人興建房屋之房屋稅三年內免稅，第四年起稅率以 1.5%課徵。

**※結論：房屋稅徵收率為本市房屋稅徵收率自治條例所規定，建議公會向議會提出修法，依程序辦理。**

## 交通局

### (一) 交評

- (1) 近期案件送交評時，承辦人員會提出法規外的額外要求意見：斜坡車道上下起始點 2 公尺須留設緩衝空間。如此會造成建案損失汽車位數（每層 2-4 輛 x3-4 層，少則 6 輛多則 16 輛），建案公設比增加，影響開發效益。**強烈建議取消此項不合法的個人要求意見。**

**※結論：本項要求係交通局依據交評相關規定所提出之建議，申請人可提出相關配套之警示改善措施討論，經交通局審查同意後，不必依原要求留設緩衝空間。**

經查 101 年有停車獎勵時，當時考量有獎勵容積，因此建照科將停車獎勵案件相關設計準則併入預審作業手冊內，供申請人規劃時提早考量設計，而且相關設計準則也是經過與業界商討後才定稿實施，其中規定：斜坡車道上下起始點**內側** 2 公尺須留設緩衝空間（當時考量車輛駕駛視線問題）。如果交通局針對交評有額外審查意見，建議彙整後找業界商討，取得共識後再實施。

另外，交評審查時要求地下室機車位需集中設置於 B1F, B2 以下的樓層都不讓設置，與實務上機車停放習慣有相當大的落差，如此會造成未來住戶的違規使用，徒增管委會管理的困擾；社區內機車通常都停放在就近自己電梯旁的區域，因此 B2、B3、B4 只要有車位可停，不要停放在馬路邊，住戶就深感方便，而且機車的性能日益強大，地下各層上下通行已經不是問題。另外，機車無法單獨出售給住戶，機車的數量也是開發業者考量住戶的實際使用需求才設置，建商並未因此而有任何獲利。**建議：地下室機車位可以設置自由。**

※結論：本項要求係交通局依據交評相關規定所提出之建議，原則上希望機車位盡量留設在較高樓層（B1F、B2F），並建議盡量集中留設，如果因為空間規劃因素無法將應設法定機車位留設在 B1F、B2F，則可再往 B3F 劃設，自設機車位可不受以上限制。

(2) 本會建議修改交評法規相關條文，內容整理如后：

類別	建築物用途	基準表		建議修改	
		停車位數 (停車位)	總地板 面積 (M <sup>2</sup> )	停車位數 (停車位)	總地板 面積 (M <sup>2</sup> )
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	150	24,000	<u>200</u>	<u>36,000</u>
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	250	36,000	<u>300</u>	<u>48,000</u>

※若建築物設有第一類用途（商業），該用途面積低於地面層總樓地板 10% 者，則以其它主用途分類門檻為送審依據。

※結論：交通局曾於 100 年函示中央，希望能將一樓設置局部商用空間之住宅建案，歸納為第二類，但中央函示只要有商用用途之住宅建案須歸納為第一類。交通局表示再次行文請示中央爭取。

## 地政局

### (一) 標售土地須告知重要詳細資訊

(1) 市府近期公告標售捷運 A10 站的土地，依據土管規定能申請開放空間獎勵、增額容積及容積移轉，據了解該區有航高限制，大約只能興建 33m~39m，上述的總獎勵容積恐怕無法完全用完。但是標售網站的相關資料圖說並未揭露航高限制的資訊，如此會造成不知情的人誤判開發評效而損失慘重，建議地政局能盡快補足資訊，未來在標售土地時能將各項重要資訊揭露。

※結論：地政局已將航高資訊揭露於招標網站。