

# 釜底抽薪遏止都市空地

為規避空地管制，地主做象徵性的建築，政府應立即據以降低該筆土地的容積做為對應。

台灣都市發展地區有許多閒置的空地，這些空地並未依照法令規章的許可內容做實質建設，使得土地應有的使用功能無法發揮。尤有甚者，這些空地成為投機者追逐土地價格飛漲的原料，在一夕之間轉手獲取暴利或坐擁空地待價而沽，這都是對都市建設沒有實際貢獻，而且造成資源浪費的不良現象。

為杜絕都市空地，政府正擬定高稅率空地稅及限期建築或收購的管制措施。記得數年前政府亦曾實施類似管制，結果在建築物的認定方面被地主的點綴式建設所困，無法突破。在照價收買方面也囿於財源不足，無法妥訂收購的優先順序，而使得該項管制成效無疾而終。此番舊事重提，應有萬全準備，否則徒然再喪失民眾對政府在都市建設管理能力的信心。

都市空地是否容許存在，與空地所在地區的公共設施興關情況有直接關係。在空地限建中，其限期建築地區的劃定應該與各地區公共設施完成的程度成正比。換言之，在公共設施已完成地區的空地應屬最嚴格管制的類別，給予限期最短，餘則類推。所以在空地限建的措施中訂定限建優先次序是很重要的先期工作。

筆者有感於高稅率以及收購的成效不彰，為免重蹈覆轍，特提出以都市計畫的管制技巧來達到限制都市空地的目的。該構想是在限建地區的限建時限妥為規劃後，當限期屆滿各該空地的建築發展強度尚不足土地使用管制容積的百分之八十時，政府立即修改各該容積標準以反映其實際的發展強度，使其可發展權利受到限制，將來不予放寬。這種讓抉擇權操在地主手中的限建標準，可有效避免地主的象徵式建築，當一個空地可以興建一萬坪時，地主在限期內建八千坪以上時即符合限期建築的要求，反之，若地主只建一千坪，我們便將法定容積改為一千坪，相信這會是很值得考慮的有效途徑。

聯合晚報79.01.14