

桃園市議會第2屆第1次定期會

桃園市政府都市發展局  
工作報告

報告人：局長 盧維屏

中華民國108年3月

## 目錄

壹、現階段重要工作執行情形 .....	1
一、綜合規劃業務 .....	1
(一) 擘劃都市發展新格局 .....	1
(二) 打造捷運都市 .....	2
(三) 活化閒置公有土地 .....	3
二、都市計畫業務 .....	3
(一) 辦理都市計畫通盤檢討 .....	3
(二) 因應地方發展需求辦理都市計畫個案變更.....	5
三、都市行政業務 .....	11
(一) 持續辦理各項都市行政業務 .....	11
(二) 都市計畫資訊數位化及便民服務 .....	12
(三) 持續辦理都市計畫樁位之測釘及維護管理.....	12
四、都市設計業務 .....	12
(一) 都市設計審議分級審查，縮短作業流程.....	12
(二) 辦理社區環境改善計畫，營造桃園好生活.....	12
(三) 完成重點地區環境改善 .....	12
(四) 打造崙坪文化地景園區 .....	13
五、住宅發展業務 .....	14
(一) 擬定整體住宅計畫 .....	14

(二) 興辦社會住宅 .....	15
(三) 妥善居住服務 .....	19
(四) 推動都市更新活化老舊市區 .....	20
六、建築管理業務 .....	21
(一) 提昇建築管理品質 .....	21
(二) 提高公寓大廈管理效率 .....	22
(三) 強化建築使用安全 .....	23
(四) 遏止違章建築 .....	23
貳、未來努力方向 .....	24
一、綜合規劃業務 .....	24
二、都市計畫業務 .....	24
三、都市行政業務 .....	24
四、都市設計業務 .....	24
五、住宅發展業務 .....	25
六、建築管理業務 .....	25
參、結語 .....	26
都市發展局各科室處電話一覽表 .....	27



邱議長、李副議長、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會召開第 2 屆第 1 次定期會，謹就本局 107 年 9 月至 108 年 1 月重要工作概況與階段進度，分別就綜合規劃、都市計畫、都市行政、都市設計、住宅發展及建築管理等業務提出報告，敬請 各位議員女士、先生不吝賜教。

## 壹、現階段重要工作執行情形

### 一、綜合規劃業務

#### (一) 擘劃都市發展新格局

##### 1. 鐵路地下化沿線都市機能再造

本局配合臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫，刻正辦理地下化後騰空路廊、車站及其車站周邊地區都市計畫變更，以重新定義鐵路地下化沿線都市機能，促進沿線地區更新發展，已於 108 年 3 月初步完成都市計畫公展草案。

##### (1) 騰空路廊結合兩側公設用地打造桃園新園道

本府針對鐵路地下化後騰空路廊，將結合沿線兩側公共設施用地(含未徵收之公設保留地)整體規劃設計，提供沿線地區交通通行機能，並將規劃連續且完善之人行活動空間與綠色廊道，打造人本綠意的桃園新園道。

##### (2) 既有車站地區結合周邊閒置土地更新開發

桃園、內壢及中壢三既有車站範圍由鐵路用地變更為車站專用區，未來拆除重建後，除車站使用外，將可比照商業區使用強度及容許使用項目，興建成為多功能地標建築。另針對車站周邊現況閒置之工業區、倉庫區、台銀住宅區等土地，本局亦同時辦理檢討變更，賦予新的都市機能，促進其更新開發。

##### (3) 新增車站周邊土地整體開發

為紓解核心發展地區都市發展飽和壓力，並依行政院核定可行性研究報告，結合車站周邊土地整體開發，以擴大捷運建設效益及適度挹注捷運建設財務計畫，本局刻正辦理中路站、桃園醫院站(原永豐站)、中原站及

平鎮站周邊農業區土地整體檢討規劃作業，預計於 108 年上半年辦理都市計畫變更前座談會及計畫草案公開展覽。

## 2. 訂定桃園市國土計畫

內政部已於 107 年 4 月 30 日公告實施「全國國土計畫」，依法本市應於 109 年 4 月 30 日及 111 年 4 月 30 日前分別公告實施本市國土計畫及國土功能分區圖，本府已於 108 年 2 月成立本市國土計畫審議會，另已初步完成本市國土計畫（草案），訂於 108 年 3 月 11 日、3 月 12 日針對產業及人口議題召開座談會、108 年 4 月前再召開原住民議題等 2 場專家學者座談會，並於本市國土計畫審議會報告後，接續辦理公開展覽及 13 場公聽會。

### (二) 打造捷運都市

本局配合捷運建設計畫，辦理捷運線車站及周邊地區土地規劃及都市計畫變更，以協助取得捷運興建所需用地，並引導沿線周邊土地開發，發展大眾運輸導向(TOD)都市：

#### 1. 辦理機場捷運線車站周邊開發都市計畫

A10 山鼻站都市計畫業於 107 年 5 月公告實施；A20 興南站及 A21 環北站都市計畫案，已分別 107 年 12 月及 106 年 10 月審定，刻由本府地政局辦理區段徵收作業中。

#### 2. 辦理航空城捷運線(綠線)都市計畫變更

(1) 沿線捷運車站相關設施用地變更案：包含 G04 站、G05 站、G06 站、G08 站、G09 站、G12 站、G13 站、G13a 站、G14 站及 G31 站變更案，除部分涉及捷運開發區(G04-1、G04-3、G05、G09、G31)，尚須與地主簽訂協議書始得發布實施外(本府捷運局刻正接續辦理中)，其餘均已發布實施。

(2) G05 站、G06 站、G12~G13a 站等 3 處車站周邊整體開發計畫案：參酌本市人口及住宅需求核實檢討，並補充公益性必要性內容，目前於本市都委會專案小組審議中。

### (三)活化閒置公有土地

#### 1. 八德保一總隊(大湳營區)整體規劃

本營區鄰近捷運綠線 G04 車站及三鶯延伸線 LB13 站，面積約 16 公頃，因應保一總隊搬遷及地方發展需求，本府刻正進行都市規劃，並將保留現有生態環境，規劃地方所需公共設施。目前已於 107 年 11 月 27 日完成北營區都市計畫變更供大湳森林公園、玩具圖書館、市民活動中心等使用；另為取得北營區私有土地並配合捷運建設檢討周邊農業區，賡續辦理「八德（大湳地區）都市計畫機六用地暨兩側農業區都市計畫變更案」，採區段徵收方式整體開發。

#### 2. 虎頭山創新基地(機十五)整體規劃

本基地鄰近桃園高中，面積約 5 公頃，已協調海洋委員會海巡署同意以代拆代建方式配合搬遷，並規劃該址為「虎頭山物聯網創新基地」，將原有建物修繕活化利用作為培訓物聯網技術新創廠商所需行政辦公室，並保留未建築使用空間進行環境綠美化，提供作為民眾休憩開放空間及新創廠商技術試驗場域。本案都市計畫已於 107 年 6 月公告實施，刻辦理環境綠美化。

#### 3. 閒置軍事用地檢討活化

本市軍方管有土地有諸多閒置或低度使用情形，需進行檢討活化使用。自 104 年 6 月 5 日起，本市定期召開跨機關溝通平台會議，與軍方合作推動境內軍事用地釋出活化，目前已優先擇定「大溪埔頂營區」、「中原營區」及「內壢北營區」等營區土地釋出整體開發，並陸續完成土地代管及撥用作業，將可改善都市環境，提供地方所需公共設施。

## 二、都市計畫業務

### (一)辦理都市計畫通盤檢討

1. 近 3 年已發布實施 7 案分別為：
  - (1) 平鎮(山子頂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案
  - (2) 八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案
  - (3) 大園(菓林地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案
  - (4) 觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案
  - (5) 大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案
  - (6) 林口特定區都市計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案
  - (7) 桃園航空貨運園區(大園南港地區)特定區計畫(第一次通盤檢討)案
2. 「高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」於本市都委會審議中。
3. 於內政部都委會審議中共 13 案分別為：
  - (1) 大溪都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案
  - (2) 八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案
  - (3) 林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案
  - (4) 楊梅都市計畫(第四次通盤檢討)案
  - (5) 中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第三次通盤檢討)案
  - (6) 觀音(新坡地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案
  - (7) 新屋都市計畫(第四次通盤檢討)案
  - (8) 中壢、楊梅、新屋、觀音(四行政轄區交界處)主要計畫(第三次通盤檢討)案
  - (9) 龍潭都市計畫(第四次通盤檢討)案
  - (10) 石門都市計畫(第三次通盤檢討)案
  - (11) 中壢(龍岡地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案
  - (12) 小烏來風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案
  - (13) 巴陵達觀山風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案
4. 桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討

本市都市計畫公共設施保留地約有 1,016 公頃，為妥善解決長期未取得之問題，由各公共設施用地主管機關檢討保留需求，本局統籌規劃變更使用及開發方式。為加速作

業程序，本局以本市六大生活圈為範圍，全案自 106 年 9 月至 108 年 1 月，已召開 3 次市都委會大會及 30 次市都委會專案小組會議，將分批送內政部核定。

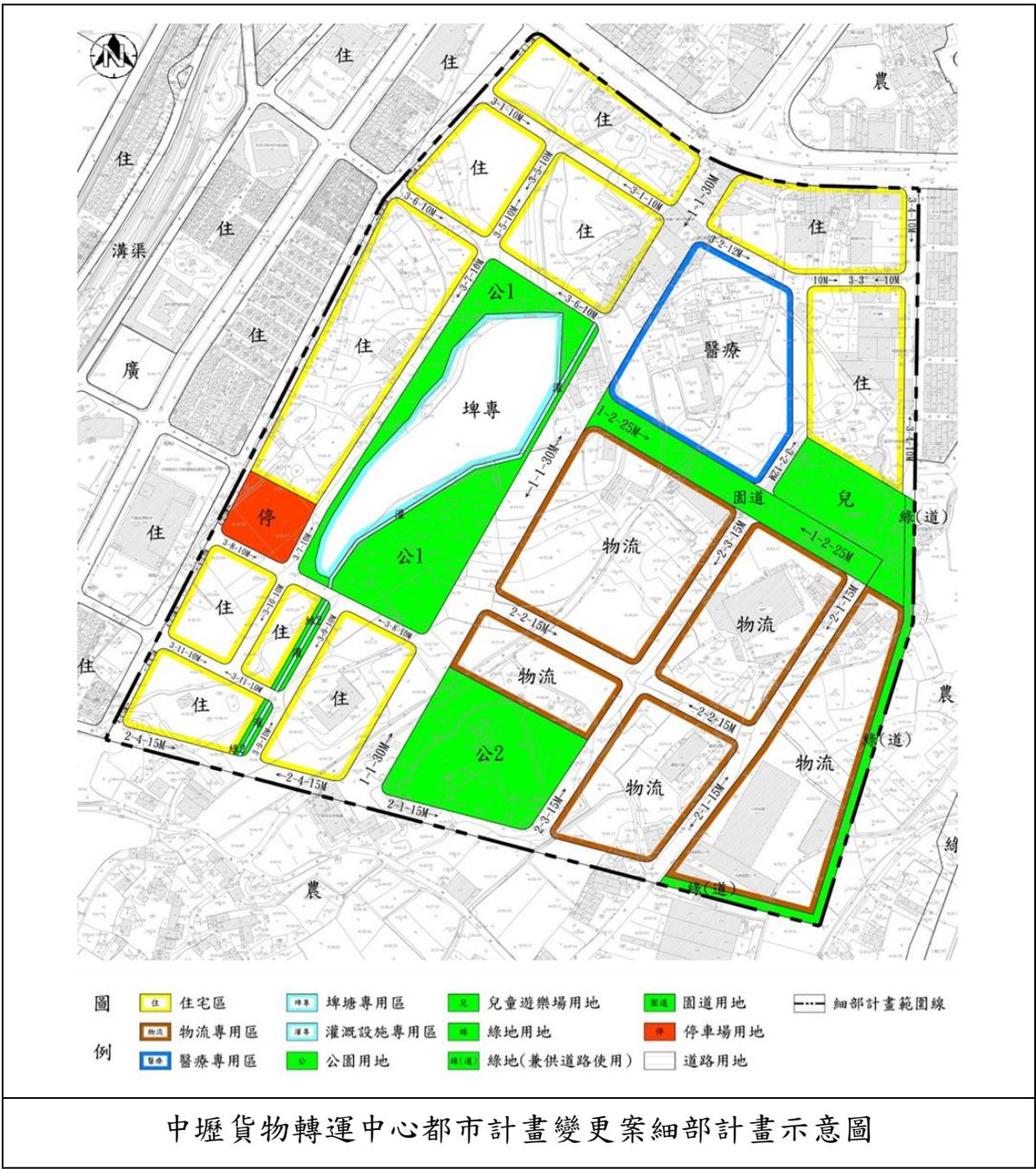
(二)因應地方發展需求辦理都市計畫個案變更

1. 南崁文高一都市計畫變更案

因應蘆竹區南崁地區急需文小用地及文高一用地已無使用需求，爰辦理都市計畫變更為文小用地及住宅區。因本案開發方式改為市地重劃，本案業經內政部都委會於 108 年 1 月 29 日審議通過，將俟市地重劃計畫書核定後公告實施。

2. 中壢貨物轉運中心都市計畫變更案

本案貨物轉運中心面積 32.6 公頃，經重新檢討貨物轉運中心之功能定位，並修正都市計畫內容，自 106 年 10 月至 107 年 10 月召開 3 次內政部都委會專案小組會議，將續提該部都委會大會審議。



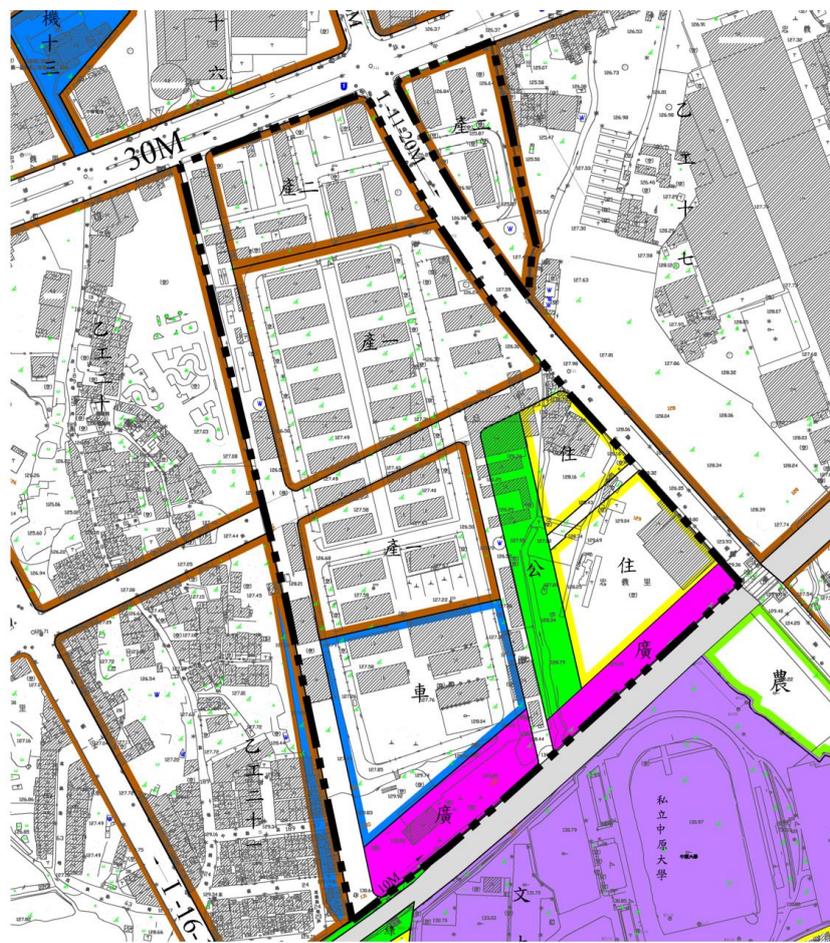
### 3. 大溪埔頂營區都市計畫變更案

大溪埔頂營區面積 13.6 公頃，採區段徵收整體開發，區內規劃為大溪轉運站、社會住宅及公園等公共設施用地。本案於 105 年 12 月 29 日經本市都委會審議通過，目前分別由內政部都委會及土地徵收審議小組專案小組審查區段徵收公益性必要性報告中。



#### 4. 中原營區都市計畫變更案

為活化市區閒置低度利用營區，因應鐵路地下化沿線土地活化利用，本案變更中原營區及相鄰工業區土地，面積約 11 公頃，做為創新及文創等發展專區，並劃設車站所需廣場及公園等公共設施用地。於 106 年 8 月 21 日經本市都委會審議通過，目前分別由內政部都委會及土地徵收審議小組專案小組審查區段徵收公益性必要性報告中。



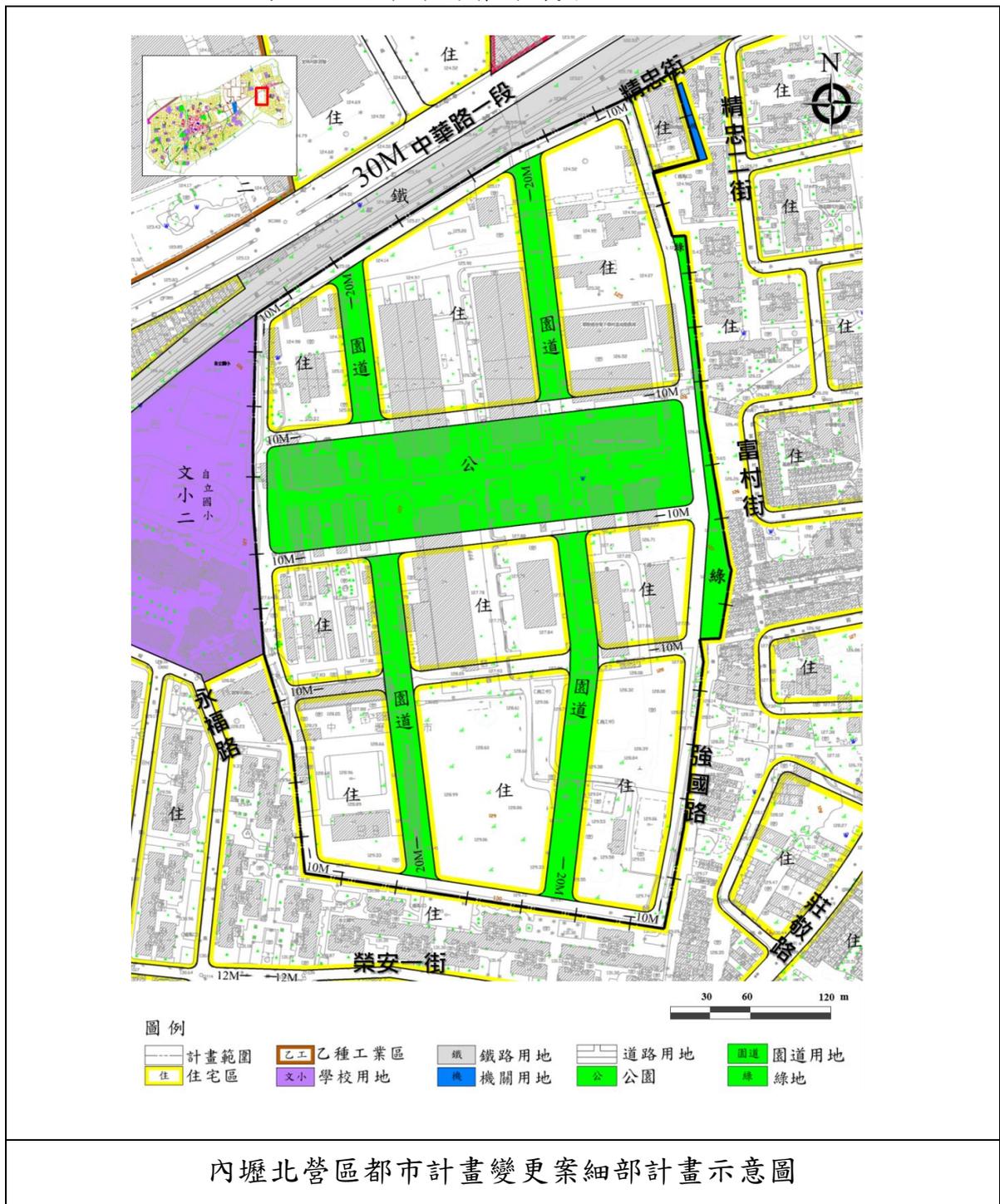
圖例

住宅區	第二種產業專用區	廣場用地
工業區	機關用地	學校用地
農業區	公園用地	道路用地
車站專用區	綠地	計畫範圍
第一種產業專用區	鐵路用地	

中原營區都市計畫變更案細部計畫示意圖

### 5. 內壢北營區都市計畫變更案

為活化利用軍方營區、因應地方發展需求及改善交通系統，本案變更面積約 16.43 公頃，劃設 2 公頃公園用地及所需道路用地，創造優質居住環境。本案於 106 年 12 月 26 日經本市都委會審議通過，於 107 年 3 月報請內政部審議，目前於內政部都委會審議中。



#### 6. 桃園殯葬園區都市計畫變更案

本案擬將現有部分住宅區、墓地用地及殯儀館用地變更為殯葬設施用地，以解決殯葬設施及停車空間不足等問題。本案於 108 年 1 月 30 日公告實施。

#### 7. 中壢生命園區都市計畫變更案

配合中壢生命園區計畫，都市計畫由現行的殯儀館用地、火葬場用地、墓地用地及部分農業區變更為殯葬設施用地，面積共 3.39 公頃，並以一般徵收方式取得土地，以提供多元的殯葬服務與設施。本案於 108 年 1 月 31 日公告實施。

#### 8. 配合亞洲矽谷創新研發中心高鐵特定區都市計畫變更案

本案擬將高鐵特定區文中三用地變更為產業專用區，供「亞洲·矽谷」創新研發中心使用；變更文小三用地為文教用地，供本地區及國際學生就學需求使用。本案於 107 年 11 月 5 日公告實施。

#### 9. 擬定泰豐輪胎細部計畫案

本案原為工業區(工 23)，於 84 年變更為住宅區(附)，規定須另擬細部計畫並以市地重劃方式開發，面積共 21.7 公頃。為推動本案開發，本案於 106 年 8 月 7 日公告重新公開展覽，目前於本市都委會審議中。

#### 10. 國道 1 號桃園交流道動線改善工程變更案

本案係為紓解國道 1 號桃園交流道及周邊道路台 4 線交通壅塞情形，計畫將增加桃 17(蘆興南路)匝道與中正北路匝道銜接，以滿足桃園地區未來交通需求，並節省行車時間及成本。本案於 107 年 11 月 22 日公告實施。

#### 11. 楊梅電信專用區變更案

本案擬將電信專用區變更為產業專用區、學校用地、綠地用地及道路用地，促使都市土地資源合理有效利用，建立智慧物流場域，活化產業環境，並規劃適宜校地空間範圍，以形塑完善教育環境。本案於 107 年 3 月 16 日經本市都委會審議通過，並自 107 年 8 月至 107 年 12 月召

開 2 次內政部都委會專案小組會議，將續提該部都委會大會審議。

#### 12. 龍岡國民運動中心變更案

本案係配合教育部體育署推動「改善國民運動環境計畫」，滿足中壢地區運動人口對於運動設施之需求，提供民眾優質且多元之運動休憩環境。本案經 107 年 11 月 27 日內政部都委會審議通過，預定 108 年 3 月公告實施。

#### 13. 中壢生活圈二號道路變更案

本府交通局考量本市桃園-中壢生活圈近年來人口持續成長，及高鐵特定區與未來航空城發展後將持續引入人口，故規劃「生活圈二號道路延伸至中壢區五權段道路新闢工程計畫」路線，將新闢 30 公尺寬，以串聯市道 112 線(中壢區中正路)與市道 110 線(中壢區中園路二段)。本案由新工處辦理都市計畫變更及道路開闢事宜。本案於 106 年 12 月 13 日公開展覽，目前於本市都委會專案小組審議中，有關路線規劃及最適方案已由工務局檢討並辦理道路定線作業。

#### 14. 巴陵加油站變更案

本案考量本市復興區巴陵地區居民生活、農業生產及觀光旅遊之加油需求，擬將部分停車場用地變更為加油站用地，增設巴陵加油站。本案經 107 年 12 月 18 日內政部都委會審議通過，預定 108 年 3 月公告實施。

#### 15. 平鎮南勢行政園區變更案

本案為配合平鎮南勢行政園區大樓新建工程，供平鎮地政、戶政、稅務分局、市民活動中心及社區關懷服務據點之綜合型行政中心進駐，以發揮行政機關群聚效益。本案經 108 年 1 月 29 日內政部都委會審議通過，預定 108 年 4 月公告實施。

### 三、都市行政業務

#### (一)持續辦理各項都市行政業務

#### 1. 簡化民眾申請土地使用分區證明書程序

(1) 線上申請服務：105年1月開放土地使用分區證明書線上申請服務，民眾採線上申請案件107年9月至108年1月底計16,735件，採線上申請比例78%。

(2) 簡訊通知領件服務：105年4月啟動簡訊通知領件服務，107年9月至108年1月底計發出7,784封，便利民眾掌握辦理進度，節省民眾等待時間。

2. 許可容積移轉：自107年9月至108年1月底許可容積移轉案件計30件，取得公共設施用地共26,604.7平方公尺。

3. 許可增額容積：自107年9月至108年1月底許可增額容積案件計3件，收取增額容積價金計約6,256萬元。

#### (二) 都市計畫資訊數位化及便民服務

持續更新及整合各項都市計畫資訊系統，提高使用分區精準度，以利民眾查詢。

#### (三) 持續辦理都市計畫樁位之測釘及維護管理

配合本市公共建設興辦、協助民眾釐清土地界線疑義及因應本府地政局辦理地籍圖重置作業等需求，持續辦理都市計畫樁位新釘及補建作業，於107年9月至108年1月底266支樁位已完工。

### 四、都市設計業務

#### (一) 都市設計審議分級審查，縮短作業流程

本市107年度第一審議會召開23次會議，審議案件96件，第二審議會召開23次會議，審議案件112件，合計召開46次審議會會議，審議案件共計208件。

#### (二) 辦理社區環境改善計畫，營造桃園好生活

本局以「清淨家園」為概念推動「桃園市社區環境空間營造計畫」，107年度完成23處社區環境改善，108年度社區環境計畫預計於108年5-6月間受理申請，完成至少23處社區環境改善。

#### (三) 完成重點地區環境改善

為配合本市重大建設進行地區環境改善，107 年度完工案件有：崙坪文化地景園區第一期景觀改善、北富台社宅基地綠美化、南富台社宅基地綠美化、平鎮 1 號社宅基地環境改善、機 15 用地環境改善、大園區建國八村改善、建國九村環境改善、五權砲陣地環境整理、建置農博草地劇場、興建農博好客食堂、桃園富岡車站環境改善等 11 處。

另爭取內政部補助經費約 1 億 1,163 萬元及客委會補助經費約 9,422 萬元，合計爭取中央補助款約 1 億 2,099 萬元，續以改善桃園城鄉環境景觀。

#### (四) 打造崙坪文化地景園區

1. 結合觀音地區客家文化特色、在地草花及農業產業，規劃「客家工藝聚落」、「綠野體驗區」、「庭園展銷區」及「崙坪兒童森林公園」等主題空間。
2. 園區預定分三期執行：
  - (1) 第一期景觀工程已於 106 年底完成建置 6.3 公頃之步道系統、景觀植栽設施整理、戶外家具及崙坪兒童森林公園。
  - (2) 第二期工程於 107 年 4 月開工，包括客家工藝聚落之工藝工作坊、展示館等既有建築物之整修工程及部分新建建築工程。
  - (3) 第三期為新建建築工程，預定於 109 年完工，包括客藝食堂及南側環境景觀營造，景觀案於 108 年 2 月開工，預定 108 年 7 月完工，客藝食堂預定 109 年完工，以提供更完善的遊客服務機能。



崙坪文化地景園區整體規劃圖

## 五、住宅發展業務

### (一) 擬定整體住宅計畫

#### 1. 規劃社會住宅

為落實居住正義，扶持青年、經濟及社會弱勢市民居住照顧，目前除規劃自建社會住宅外，並納入都更分回、都市計畫回饋、航空城安置住宅及水利會合作等方案，共可提供 31 處約 1 萬 2,000 戶社會住宅，並視推動情形滾動檢討。

#### 2. 籌措社會住宅興建經費

本府於 104 至 106 年編列住宅基金共計 45 億 2,000 萬元，主要作為自辦興建社會住宅經費，並依財務自償計畫辦理融資，本市已於 107 年 3 月爭取獲得內政部同意補助營運期非自償性經費補助款約 54 億 5,000 萬元，以減輕市府財政負擔。

#### 3. 提供多元租屋資源

推辦每年包租代管及租金補貼等方案，共計每年約可提供

1 萬 2,000 戶的租屋補助資源，適切提供市民多元的租屋管道。

## (二)興辦社會住宅

### 1. 確保社會住宅品質

本府興建社會住宅將配合中央推動之採購政策，工程皆採最有利標，確保後續工程品質；各案社會住宅皆將打造具有智慧綠建築、耐震及無障礙通用設計特色。

### 2. 掌握發包興建進度

(1) 首批 10 處由本府興建之社會住宅，分別設置於桃園中路、八德、中壢、蘆竹等區，預計興建約 4,000 戶，目前已有 9 處興建中，1 處規劃完成，辦理工程發包作業中，預定 108 年起陸續完工及入住。

(2) 107 年分別於楊梅區及平鎮區各再規劃 1 處社宅基地，且已完成勞務案發包作業，刻正規劃設計中。

12 處社會住宅基地資料及進度表

行政區	基地名稱	基地面積	住宅 戶數	目前進度
桃園區	中路一號	2,723 m <sup>2</sup>	169	興建中，刻正進行土方開挖及清運。
	中路二號	4,546 m <sup>2</sup>	212	結構體完成，刻進行室內外裝修作業。
	中路三號	6,389 m <sup>2</sup>	417	興建中，刻正進行衝擊樁施作。
	中路四號	6,392 m <sup>2</sup>	350	興建中，刻進行開工前置作業。
八德區	八德一號	6,822 m <sup>2</sup>	418	興建中，工程進行地上 13 層結構施作。
	八德二號	4,605 m <sup>2</sup>	354	興建中，工程進行地上 3 層結構施作。
	八德三號	9,860 m <sup>2</sup>	559	興建中，刻正進行土方開挖及清運。
中壢區	中壢一號	24,750 m <sup>2</sup>	1,010	統包工程已決標，刻進行統包設計作業。
蘆竹區	蘆竹一號	2,509 m <sup>2</sup>	114	已取得建照，工程上網招標中。
	蘆竹二號	10,314 m <sup>2</sup>	416	興建中，工程進行地上 1 層結構施作。
楊梅區	楊梅一號	16,108 m <sup>2</sup>	220	勞務案已決標，刻正辦理規劃及統包需求擬定作業。
平鎮區	平鎮一號	2,389 m <sup>2</sup>	70	勞務案已決標，刻正辦理規劃及統包需求擬定作業。



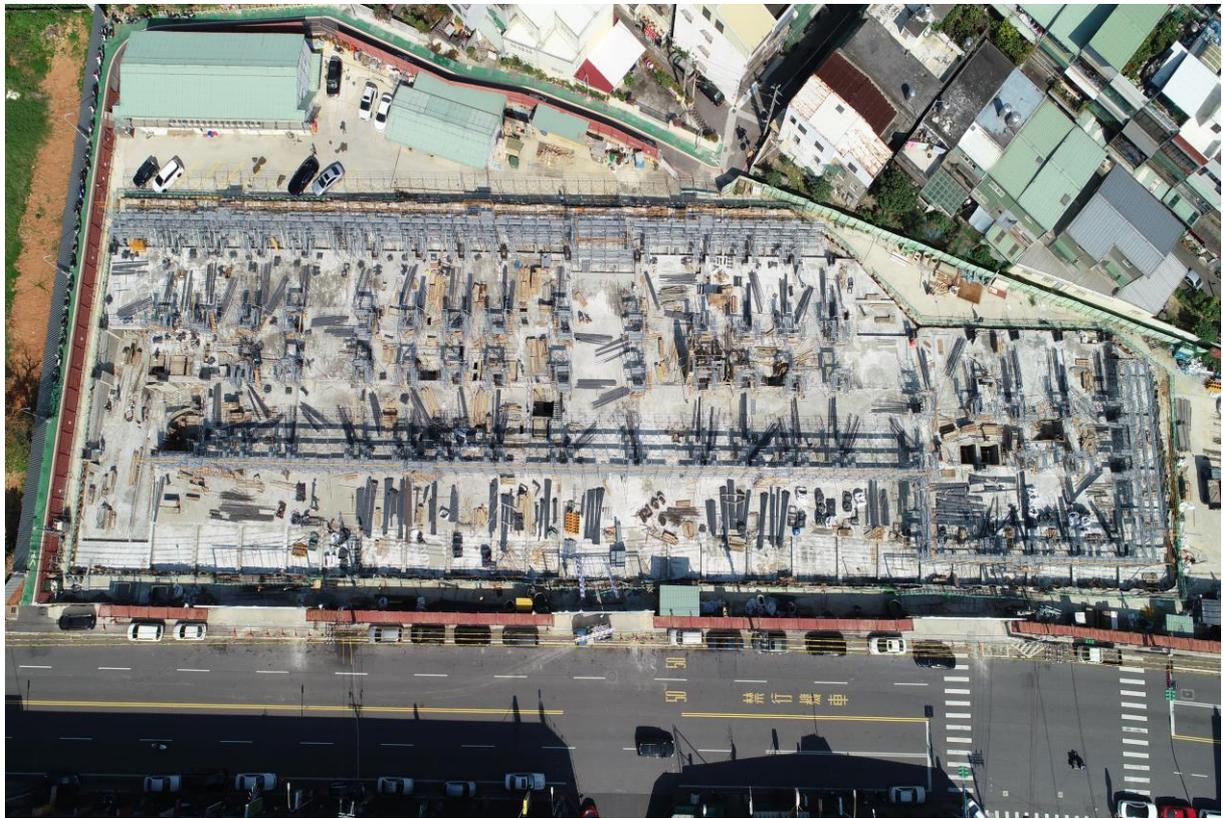
中路二號基地社會住宅施工現場圖



中路三號基地社會住宅施工現場圖



八德一號基地社會住宅施工現場圖



蘆竹二號基地社會住宅施工現場圖

### 3. 多元取得社會住宅

經全面盤點全市公有土地，納入第二階段社會住宅儲備基地，包含楊梅區金門新村、平鎮區南勢段及中壢區平寮段、南富台新村、北富台新村、福德段、中壢區興南段(中興巷警察宿舍)及桃園區東門段(東門停車場)2處都更分回、航空城安置住宅、水利會合作開發模式等。

### 4. 多元入住社會住宅

- (1) 社會住宅採多元房型滿足不同需求，規劃一房、二房、三房等三種房型，坪數(室內淨坪)分別約為10、18坪及24坪。
- (2) 評估地區社福需求，規劃納入托嬰中心、圖書館、親子館、社區照顧關懷據點、老人日間照顧中心、幼兒園及市民活動中心等設施，營造本市友善青年就業及學習環境。
- (3) 為照顧弱勢族群需求，提供政策戶出租予經濟或社會弱勢者。
- (4) 推動服務性入住計畫，藉由提供多元活動及參與社區服務等，期以結合居民需求並凝聚社區意識。

### (三) 妥善居住服務

#### 1. 受理中路二號社會住宅招租申請

桃園首案中路二號社會住宅於108年2月20日起至3月5日止受理申請，共受理1,804件(含服務性入住36件)。本案可提供212戶住宅單元，其中7成給一般戶，3成給政策戶(含原住民10戶)；18歲以上設籍桃園滿1年或在桃園市有就學、就業之具體事實，且家庭成員持有住宅、所得及不動產價值符合資格者皆可申請，預計108年9月底入住。

#### 2. 住宅補貼方案

- (1) 本府配合內政部辦理之「住宅補貼-租金補貼」方案，凡20歲以上市民且家庭成員符合資格者皆可申請，每戶每月最高補貼新臺幣4,000元整。

- (2) 107 年度住宅補貼於 7 月 23 日至 9 月 7 日開放受理申請，其中租金補貼計畫戶數 1 萬戶，申請 1 萬 1,187 戶，合格 9,969 戶；購屋貸款利息補貼計畫戶數 586 戶，申請 1,427 戶，合格 969 戶；修繕貸款利息補貼計畫戶數 387 戶，申請 214 戶，合格 110 戶。
- (3) 107 年持續委由各區公所代為收件，讓市民可就近申請。
- (4) 另為提供高齡身心障礙者友善之便民措施，107 年首度提供年滿 65 歲以上之身心障礙者預約到府服務，使其免於舟車勞頓。

### 3. 青年租金補貼

針對內政部營建署租金補貼方案所排除之單身未滿 40 歲之青年族群，於 107 年 3 月 29 日至 107 年 5 月 31 日首度受理青年租金補貼申請，為期 1 年，每月最高可領新臺幣 4,000 元整，至申請截止日，總收件數共計 555 件，合格 447 件。

### 4. 包租代管計畫

本市為活化運用閒置的民間住宅，委託廠商開發媒合房屋物件，並結合稅賦減免、租金優惠補助、保險及房屋修繕補助等配套，以先行因應市民承租社會住宅之需求。本市「包租代管計畫」自 107 年 1 月 22 日起開辦(原本市 106 年 8 月 1 日起先行推動「包租包管計畫」一併納入)，執行戶數 1,600 戶，委託 5 家租屋服務業者共同辦理中，統計至 108 年 2 月 13 日止，房東申請 1,132 件、合格 931 件；房客申請 2,739 件、合格 760 件，媒合成功共 508 件。

### 5. 桃園市社會住宅申租管理系統

本府已於 106 年建置本市社會住宅申租管理系統，將提供民眾線上申請社會住宅、線上看屋、線上預約看屋，並可即時瞭解本市社會住宅基本資料及可承租戶數，提升維護管理效率。

### (四) 推動都市更新活化老舊市區

## 1. 推動公辦都更

- (1) 中壢區中興巷都市更新案於 107 年 1 月 5 日與實施者昇陽建設企業股份有限公司簽約，並於 107 年 12 月 25 日召開公聽會，預定今年 7 月開始施工。
- (2) 桃園區東門停車場都更案於 107 年 9 月 12 日與實施者立信工營造股份有限公司完成契約作業，目前由該公司研擬事業及權利變換計畫作業中，預計於今年 6 月底前提送都市更新暨權利變換計畫、12 月底前完成審議。
- (3) 龜山區建國一村(南區段)都更案(龜山區山德段 378 地號等 7 筆土地)已於 108 年 2 月由本府辦理公辦都更，預計 108 年 4 月上網公告徵選實施者。

## 2. 持續推動整建維護補助

本府於 108 年 2 月 12 日公告本年度都市更新整建維護補助資訊，並公告擴大「桃園區舊城區周邊」整建維護策略地區範圍，並新增「龜山區桃林鐵路兩側」整建維護策略地區，鼓勵市民辦理老舊建築物之整建維護，預計 108 年至少核定 8 件申請補助案，另本府成立自主更新輔導團，協助民眾辦理重建、整建維護及申請相關補助。

## 3. 推動老屋活化再生補助

去(107)年 1 月公告受理補助，屋齡達 40 年以上之合法建築物，可申請老屋建築修繕及經營補助。本府同時成立輔導團協助申請案件，並舉辦多場說明會等方式加速推廣，統計去(107)年共有 8 件申請案(楊梅區 1 件、中壢區 2 件、大溪區 4 件、蘆竹區 1 件)，已核定 2 件申請案，補助金額計約新臺幣 97 萬元。

今(108)年補助計畫甫於 2 月公告受理，預計至少 6 件申請案，持續宣導及輔導民眾送件中。

## 六、建築管理業務

### (一) 提昇建築管理品質

## 1. 推動公私協力

- (1) 落實建築師簽證發照，委託建築師公會協助執照審查，107年9月1日至108年1月31日核發建造執照618件（樓地板面積約203萬平方公尺）、使用執照534件（樓地板面積約180萬平方公尺）、變更使用執照43件及室內裝修審查309件。
- (2) 為確保建築施工品質，落實專業管理，委託第三方專業公正團體辦理建築物施工勘驗，嚴格審核工地施工品質並提昇行政效率。

## 2. 加強營建剩餘土石方管理

### (1) 完成收容場所遠端監控

本市現有營運土資場4家、砂石洗選碎解場兼收容營建剩餘土石方計8家，均已完成建置場內即時遠端監控系統設備，納入監督管理。

### (2) 追蹤清運車輛流向管制入法

依「桃園市營建剩餘土石方管理自治條例」規定，轄內載運本市建築工程土石方之車輛均需裝設可供追蹤流向設備(GPS)，以落實逐車記錄行車軌跡，截至108年1月31日轄內經核可運作中之車輛數為3,663輛。

### (3) 精進管理措施

本局刻正辦理多項營建剩餘土石方管理精進措施，包含聯單電子化、以GPS軌跡分析違規、以UAV(無人飛行載具)輔助土資場管理等，以數位化及智慧化作為本市營建剩餘土石方管理策略，提升管理效能。

## (二) 提高公寓大廈管理效率

1. 積極輔導公寓大廈管理組織成立及報備，本市現有管理組織計5,760個(統計至108年1月31日止)。
2. 另為發展優質居住環境，107年公寓大廈共用部分修繕補助，持續補助社區一般修繕、重大修繕及增設電梯等補助；自107年5月15日開始收件至收件截止日11月1日止，共補助983件社區申請案，補助金額為58,913,974元，執行率達

73.64%。

### (三)強化建築使用安全

#### 1. 定期監測山坡地社區

為維護市民居住安全，本市列管之13處山坡地住宅社區，均安裝監測儀器設備定期觀測。107年4月防汛期已會同專業技師前往勘查，且將勘查結果依照等級列管，並函知社區勘查建議改善事項。

#### 2. 執行建築物公共安全申報

107年9月1日至108年1月31日辦理建築物公共安全線上申報，共受理3,880件，審查合格計2,971件，909件追蹤辦理改善。另執行建築物公共安全聯合稽查共697家次，合格331家次，不合格366家次。

#### 3. 推動建築物結構快篩作業及老舊建物耐震能力評估

(1) 為確保建築物耐震能力，107年9月1日至108年1月31日委託桃園市建築師公會及桃園市土木技師公會辦理建築物結構快篩作業計有2,500案，並已完成全數作業。

(2) 為落實維護建築物安全，本府於107年12月31日委託專業團體協助辦理建築物現地勘檢並輔導其辦理建物耐震初評作業完成。已執行110棟建物之耐震初評。

### (四)遏止違章建築

1. 本市訂有「桃園市違章建築處理要點」，以分類、分階段方式處理違章建築，107年9月1日至108年1月31日，施工中違章建築計查報227件，既存違章建築計查報1,866件，持續辦理拆除。

2. 本市農地大型違建近來有增加趨勢，為遏止農地違建擴張，已由空照圖交叉比對出「搶建型」農地大型違建，與施工中違建同列為優先拆除名單，目前執行中共計131件，拆除結案97件，共計拆除243棟。

## 貳、未來努力方向

### 一、綜合規劃業務

- (一)研商推動本市國土計畫，依全國國土計畫指導循序完成擬定作業。
- (二)持續配合大眾運輸建設，推動各車站周邊都市計畫變更及開發，強化捷運及鐵路沿線公共設施服務，使各車站成為都市的發展核心，引導本市發展為大眾運輸導向(TOD)的節能減碳都市。
- (三)持續檢討活化閒置軍方土地，爭取軍方土地釋出，提供地方居民休憩與活動空間。

### 二、都市計畫業務

- (一)加速辦理各都市計畫通盤檢討案及審議程序，因應都市發展需求。
- (二)逐步完成本市公共設施用地專案通盤檢討法定程序，並將民眾意見納入都委會審議，解決公設用地長期未取得之問題。
- (三)協助完成本市重大建設都市計畫變更案及民眾申請之都市計畫個案變更，縮短都市計畫變更審議時程。

### 三、都市行政業務

- (一)持續辦理都市計畫相關圖資更新及維護，提高使用分區套疊精準度，並擴充都市計畫書圖管理系統功能。
- (二)全面清查都市計畫樁位資料，建立本市都市計畫樁位資料庫及查詢功能，以利協助民眾釐清地籍疑義。

### 四、都市設計業務

- (一)提升都市設計審議作業效率，除分級審議外，並朝修訂審議通則方式辦理。
- (二)持續推動社區環境改造，引導社區民眾、學校團體參與社區公共環境改善，共同討論社區需求、願景及行動方案，

並鼓勵提案協助爭取經費補助。

(三)持續「崙坪文化地景園區」，108 年完成全數工程，提供完善的休憩服務。

## 五、住宅發展業務

(一)持續以國有土地撥用、都市計畫回饋、都市更新分回及水利會合作等多元方式取得社宅儲備基地。

(二)以低率融資方式興建社宅，並持續向中央爭取補助經費，籌措基金財源。

(三)規劃設立「桃園市社會住宅服務中心」，依法以行政法人方式，穩健推動社宅營運管理及服務效能。

(四)擴大辦理包租代管計畫，提供市民多元的居住協助。

(五)持續辦理本市都市更新規劃，擇定公有土地比例多之窳陋地區，以公部門力量帶動私有土地整併辦理公辦都更，推動都市活化再生。

(六)持續辦理整建維護及老屋活化，鼓勵及協助民眾對老舊建築物進行整建維護，改善都市環境景觀；或針對有保存價值之老屋進行活化，復甦街區活力及振興在地產業。

## 六、建築管理業務

(一)持續推動執照圖說電子化作業，建置智慧化管理方式，開發建照 BIM 行政審查機制，簡化書件、圖說調閱及行政作業流程，加速申請及核發效率，以達簡政便民。

(二)加強營建剩餘土石方查察及取締違法。

(三)持續辦理農地大型違章建物查察及拆除作業。

### 參、 結語

推動本市都市發展、建築管理及住宅發展為本局之任務，加速推動本市國土計畫、各都市計畫通盤檢討、軍事用地檢討變更、社區環境改造、都市更新及興建社會住宅等，提升本市整體競爭力，提供市民優質的都市生活環境。

以上是都市發展局的工作報告。

敬請 各位議員女士、先生批評指正

都市發展局各科室處聯絡電話一覽表

單位別	職稱	姓名	電話
局長室	局長	盧維屏	0921-040-103
副局長室	副局長	劉振誠	0928-565-031
主任秘書室	主任秘書	歐政一	0928-370-159
專門委員室	專門委員	劉怡吟	0937-033-532
簡任技正室	簡任技正	周健杰	0931-043-324
綜合規劃科	科長	陳志偉	0936-630-829
都市計畫科	科長	游立偉	0937-170-362
都市設計科	代理科長	鄭緯仁	0955-110-812
都市行政科	科長	郭建志	0937-097-320
秘書室	代理主任	黃子釗	0937-965-500
會計室	代理主任	張美珍	0934-190-683
人事室	主任	吳錦棉	0911-998-631
政風室	主任	施榮勳	0975-206-209
建築管理處			
單位別	職稱	姓名	電話
處長室	處長	邱英哲	0936-772-225
住宅發展處			
單位別	職稱	姓名	電話
處長室	處長	莊敬權	0932-365-001