

桃園市議會第3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 江 南 志

中華民國 112 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) 建構桃園發展願景藍圖.....	1
(二) 規劃捷運都市.....	1
(三) 儲備產業發展用地.....	2
二、國土計畫業務.....	3
(一) 推動國土計畫新制.....	3
(二) 辦理鄉村地區整體規劃.....	3
(三) 整併都市計畫.....	3
三、都市計畫業務.....	3
(一) 全市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討.....	3
(二) 全市都市計畫定期通盤檢討.....	4
(三) 地方發展需求之都市計畫變更.....	4
四、都市行政業務.....	6
(一) 持續推動容積移轉及增額容積.....	6
(二) 都市計畫資訊數位化及便民服務.....	6
(三) 持續辦理都市計畫樁位之測釘及維護管理.....	6
五、都市設計業務.....	7
(一) 舊市區空間再生策略規劃.....	7
(二) 都市設計為城市整體景觀提升把關.....	7
(三) 加速都市設計審議時效及措施.....	7

（四）臺鐵林口線路廊活化.....	7
（五）清淨家園整理環境.....	7
六、住宅發展業務.....	8
（一）持續推動興辦社宅.....	8
（二）籌措社會住宅興建及營運經費.....	11
（三）統籌航空城安置住宅.....	11
（四）妥善居住服務.....	12
（五）推動都市再生.....	14
七、建築管理業務.....	15
（一）公私協力提昇建築管理品質.....	15
（二）強化建築物使用安全管理.....	16
（三）協助公寓大廈良善管理.....	16
（四）加強營建剩餘土石方管理.....	16
（五）遏止違章建築.....	16
貳、未來努力方向.....	17
參、結語.....	17

表目錄

表 6-1 社會住宅基地彙整表	8
表 6-2 航空城安置住宅基地資料及進度表	12

附錄

附錄 1 都市發展局各科室處電話一覽表	18
---------------------------	----

邱議長、李副議長、各位議員女士、先生：

欣逢貴會召開第3屆第1次定期會，謹就本局111年12月至112年3月重要工作概況與階段進度，分別就本局業務職掌包含綜合規劃、國土計畫、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）建構桃園發展願景藍圖

鐵路地下化、捷運等重要交通建設動工，新的公共運輸系統即將成形，原有區域發展及經濟活動面臨轉變，為引導發展，透過盤點現有資源及城市發展潛力，擘劃都市發展藍圖，並訂定具體目標、執行策略，及明確城市結構、部門計畫空間布局，有助推動本市重大建設及整體開發案。本案刻正辦理招標作業中。

（二）規劃捷運都市

為建設本市為大眾運輸城市，辦理捷運線車站及周邊地區土地規劃及都市計畫變更，取得捷運興建所需用地，引導沿線周邊土地開發。

1. 鐵路地下化開發

（1）車站及沿線設施都市計畫變更

地下化所需沿線工程用地及兩側公共設施用地之變更內容（第一階段）於110年7月發布實施；桃園、內壢與中壢站站區都市計畫變更案於112年2月21日審定（第二階段），其餘變更內容（第三階段）刻由內政部都委會審議。

（2）車站周邊整體開發

為紓解核心發展地區都市發展飽和壓力，結合車站周邊土地整體開發，以擴大建設效益，辦理鐵路地下化新增中路車站周邊整體開發計畫案，刻於內政部都委會審議。

2. 捷運綠線開發

（1）車站及沿線設施都市計畫變更

捷運沿線各車站及設施變更案皆已陸續發布實施；另捷運開發區之G09、G31車站，後續配合本府捷運工程局與地主簽訂協議書情形，

分階段報請內政部核定計畫書圖。

(2)G12~G13a 車站周邊整體開發

G12~G13a 車站周邊整體開發計畫案面積 642 公頃，經本市都委會專案小組審議後，配合人民陳情意見調整，朝整體規劃分期開發，後續將辦理重新公開展覽。

(3)G04 車站周邊活化整體規劃：

保一總隊大湳營區（機關用地（機六））釋出活化為八德大湳森林公園，考量營區周邊捷運綠線 G04 站、捷運三鶯延伸線八德段 LB14 站及東側將開闢生活圈六號道路等重大交通建設引入，面積 16.89 公頃，分別採區段徵收及公辦都市更新方式開發，案經內政部都委會 111 年 11 月審議通過，刻由本府地政局及住宅處接續辦理開發。

3. 捷運棕線開發

桃園都會區大眾捷運系統棕線計畫(桃園-龜山-迴龍段)由桃園火車站北側起，經龜山銜接捷運新蘆線及萬大線，沿線共設 7 座車站。為取得沿線車站及相關設施設置所需土地，辦理都市計畫變更，111 年 7 月辦理公開展覽，刻於本市都委會審議。

4. 捷運綠線延伸線開發

捷運綠線延伸中壢起於八德區捷運綠線 G01 站，沿建德路至崁頂路新闢道路、中山東路、環中東路、龍岡路與健行路至捷運機場線 A23 站，以銜接捷運綠線與捷運機場線，全長約 7.2 公里。為取得 GE02 至 GE05 車站及相關設施設置所需土地，辦理都市計畫變更，111 年 11 月辦理公開展覽，預定 112 年 3 月提本市都委會審議。

(三) 儲備產業發展用地

1. 楊梅幼獅工業區擴大（第二期）計畫

為逐步儲備及釋出本市產業發展用地，延續本市產業發展動能，並同時考量楊梅幼獅交流道周邊既有工業區已飽合，擇定幼獅工業區北側楊梅都市計畫農業區辦理工業區擴大都市計畫變更，面積 126 公頃，案經本市都委會審議通過，刻由內政部都委會審議。

2. 變更暨擴大林口特定區(工五工業區)計畫

林口地區工三、工四、工五工業區已發展飽和，為因應產業發展需求，以工五工業區東側農業區 49.68 公頃辦理都市計畫變更，本案刻由

內政部都委會審議中。

二、國土計畫業務

(一) 推動國土計畫新制

本市國土計畫已公告實施，現行區域計畫制度將於 114 年 4 月 30 日公告國土功能分區圖後正式退場，轉軌為國土計畫新制，本市國土功能分區圖業經本市國審會審議通過，111 年 4 月送內政部國審會審議，本府將待內政部確保功能分區及土地使用管制能保障民眾權益下，始與內政部進行協商審議。

(二) 辦理鄉村地區整體規劃

依全國國土計畫指導，縣市應針對轄內鄉、鎮、市、區辦理鄉村地區整體規劃，做為縣市國土計畫之補充；本府先行啟動新屋區及觀音區鄉村地區整體規劃，業經本市國審會審議通過，111 年 9 月送內政部國審會審議，刻正研提沿岸濱海觀光遊憩規劃構想及土地使用管制相關配套措施，並將補充納入本案鄉村地區整體規劃內容。

(三) 整併都市計畫

本市現有 33 處都市計畫區，按彼此依存關係分為六大生活圈，優先擇定 11 處相鄰接且都市發展依存度較高之都市計畫區，整併為大桃園、大中壢及八德埔頂都市計畫等 3 處主要計畫區，預計於 112 年 12 月完成八德埔頂都市計畫，113 年 12 月完成大桃園、大中壢都市計畫。

三、都市計畫業務

(一) 全市都市計畫公共設施用地專案通盤檢討

1. 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，本府統籌規劃變更使用及開發方式。為加速作業程序，將各都市計畫區劃分為六大生活圈範圍。
2. 全案業於 108 年報請內政部審議，平鎮(山子頂)、縱貫、桃園、八德(八德)、八德(大湳)、中內壢、大竹、四鄉鎮、新坡、龍壽迴龍、龍潭、石門、大溪、石門水庫、小烏來、巴陵及復興等 17 個都市計畫陸續經內政部都委會審定、發布實施。涉整體開發地區刻由本府地政局接續辦理市地重劃作業中。

(二) 全市都市計畫定期通盤檢討

本市目前執行 21 處都市計畫定期通盤檢討，其中中壢(龍岡地區)主要計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案及小烏來風景特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案暨細部計畫已於 112 年 1 月、2 月發布實施，尚有 19 處通盤檢討案持續由內政部都委會審議。

(三) 地方發展需求之都市計畫變更

1. 大溪埔頂營區都市計畫變更

本營區面積 13.6 公頃，區內規劃為大溪轉運站、社會住宅及公園等公共設施用地，前經內政部都委會審議通過，本府地政局 111 年 12 月完成區段徵收發價作業，112 年 1 月送內政部核定。

2. 虎頭山成功路周邊地區整體開發

為提供虎頭山創新園區擴充所需腹地，促進鄰近工業區轉型帶動在地醫療及照護產業之發展，變更桃園都市計畫東北側(南崁溪右岸)農業區，以區段徵收方式開發，面積 29.58 公頃，內政部都委會預定 112 年 3 月審議。

3. 大園三處細部計畫整體開發

大園老街溪西側(第 2 處)整開區已取得地主過半同意參加市地重劃，已於都市計畫載明以市地重劃方式開發，111 年 4 月送內政部都委會審議。另三二號道路西南側特一號道路東側、民生路西側(第 1、3 處)整開區個案變更，刻於內政部都委會，土徵小組預定 112 年 4 月審議。

4. 中壢長青運動中心變更

為推廣體育活動、設置高齡者友善無障礙運動設施與運動醫療機構進駐，變更中壢區晉元路南側農業區以區段徵收整體開發取得體育場用地，面積 4.33 公頃，111 年 12 月送內政部都委會審議。

5. 新屋農業區整體開發

為提升新屋教育品質、醫療照護機能、休閒遊憩功能，增設住宅及改善區內道路系統，變更三民路北側及新屋國小西北側農業區以區段徵收整體開發，面積 9.63 公頃，111 年 9 月送內政部都委會審議。

6. 中壢家商周邊地區整體開發

為改善都市機能，加速釋出無保留需求之公共設施用地，變更文高

(職)用地為商業區，以市地重劃方式整體開發，112 年 1 月已完成公開展覽，刻於本市都委會審議。

7. 小烏來旅館區擬定細部計畫

本區面積 3.92 公頃，為推動羅浮溫泉產業發展計畫，計畫採市地重劃方式辦理整體開發，取得旅館區及停車場用地，經本市都委會 111 年 12 月審議通過，112 年 2 月辦理重新公開展覽。

8. 配合菓林市地重劃變更

配合「桃園市第 39 期大園區菓林市地重劃區」重劃作業所需辦理都市計畫變更，111 年 9 月送內政部都委會審議。

9. 大嵙崁清淤輸送系統道路變更

為配合興建大嵙崁清淤輸送系統以協助水庫淤砂及解決阿姆坪防淤隧道土方去化之運輸需求，改善大溪地區交通問題，已完成部分農業區、風景區及河川區變更為道路用地，112 年 2 月發布實施。

10. 平鎮(山子頂地區)中庸路變更

中庸路一段現況道路蜿蜒且寬度僅 4~6 公尺寬，為加強行車安全並增加山子頂地區東西向聯繫道路，辦理拓寬變更。經內政部都委會 111 年 11 月審議通過，112 年 1 月辦理重新公開展覽。

11. 幸福國中校地擴大

為改善龜山幸福國中教學環境，變更幸福國中東側保護區為學校用地，供學校興建操場，面積 1.3 公頃，經內政部都委會 111 年 10 月審定，因重新公開展覽期間有人民陳情，預定 112 年 3 月再提內政部都委會審議。

12. 幸福路延伸至中正路

為開闢延伸幸福路跨越南崁溪銜接至中正路，變更南崁地區都市計畫部分農業區為道路用地，內政部都委會預定 112 年 4 月審議。

13. 平鎮第九公墓變更

中壢平鎮都市計畫西側農業區之第九公墓於 111 年完成遷葬，原址變更為公園用地，作為民眾休閒遊憩活動使用及提供適量停車空間，面積 0.88 公頃，111 年 12 月送內政部都委會審議。

14. 南園二路延伸中豐北路道路工程

為紓解中壢區新生路及環北路交通壅塞，提供桃園機場捷運 A21 站

往返中壢工業區之替代道路，變更部分農業區、學校用地、公園用地為道路用地，112 年 1 月送內政部都委會審議。

15. 中壢生活圈二號道路變更

生活圈二號道路延伸至中壢區五權段計畫道路新闢工程，位於國道一號西側，橫跨兩都市計畫區，變更面積約 12.24 公頃，主要係變更農業區為道路用地，112 年 3 月送內政部都委會審議。

16. G05 車站轉乘設施細部計畫變更

考量捷運通車後轉乘民眾車輛停放需求及場站周邊住、商發展，調整道路寬度及路型，將停(三)用地調整至 G05 站出入口西側，打造舒適人本空間與友善環境，111 年 12 月完成公開展覽，刻由本市都委會審議。

17. 中壢龍岡綠地檢討

本案係檢討變更無需求之綠地用地，並考量周邊住宅區仍有新增道路通行需求，為維護公保地土地所有權人權益，且確有其公益性及必要性，爰辦理解編並取得開闢道路用地。經 112 年 2 月 22 日公告公開展覽，後續由本市都委會審議。

四、都市行政業務

(一) 持續推動容積移轉及增額容積

1. 容積移轉:自 111 年 12 月 25 日至 112 年 2 月 28 日止許可容積移轉案件計 3 件，取得公共設施用地共 2,312.33 平方公尺。
2. 容積移轉代金:自 111 年 12 月 25 日至 112 年 2 月 28 日止許可容積移轉代金案件計 3 件，收取容積移轉代金計 2.09 億元。
3. 增額容積:自 111 年 12 月 25 日至 112 年 2 月 28 日止許可增額容積案件計 12 件，收取增額容積價金計 4.22 億元。
4. 捐贈重大公共建設給予容積:自 111 年 12 月 25 日至 112 年 2 月 28 日止許可捐贈重大公共設施建設核予容積案件計 1 件，取得五福國小 243.22 平方公尺。

(二) 都市計畫資訊數位化及便民服務

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及因應本府辦理地籍圖重測作業等需求，辦理都市計畫樁位新釘及補建作業，自 111 年 12 月 25 日至 112 年 2 月 28 日止已完成 62 支樁位。

五、都市設計業務

（一）舊市區空間再生策略規劃

配合本市桃園捷運系統與台鐵地下化建設，藉由人本設計優化場站周邊公共設施服務水準並指認重要景觀改善地區與活化閒置空間，展現城市新風貌，提升城市美學。

（二）都市設計為城市整體景觀提升把關

本市都市設計審議案件針對公共開放空間留設、植栽綠化面積及建築物造型與立面色彩嚴格把關，提升整體環境品質與市容美化，於 111 年 12 月 25 日至 112 年 2 月 28 日，計召開 4 次會議，審議案件共 12 件。

（三）加速都市設計審議時效及措施

因應各項重大施政計畫時效需求，目前已整合完成都市設計審議及交通影響評估審查程序，首案將協助交通部鐵道局審查鐵路地下化桃園車站區施工設計，未來對於涉及其他局處權管委員會之都市設計審議案件，將賡續檢討審查機制朝聯合審查方向推動。

（四）臺鐵林口線路廊活化

1. 臺鐵林口線(桃林鐵路)停駛後，利用鐵路路廊空間，作為自行車道及民眾步行綠帶，同時串聯鄰近路廊周邊幾處綠地，提供市民休憩空間，達到都市活化再生利用之目的。
2. 桃林鐵路全段 19.4 公里，工程分五期執行，第一期成功路至南山路、第二期南山路至捷運桃園機場線高架橋下均已完工開放；第三、四期工程自捷運桃園機場線高架橋(山腳橋)延伸至海湖站，工程進行中，預定 112 年 6 月完工，9 月開放使用；第五期工程預計自海湖站延伸至台 61 線，經市區道路可串聯至濱海自行車道，將爭取今年度中央補助經費持續推動。

（五）清淨家園整理環境

1. 蘆竹區營盤溪水綠共生計畫

本計畫位於蘆竹區營盤溪及周遭公有地，自榮安路起至桃林鐵路，廊帶總計約 530 公尺，總面積約 3 公頃，私有土地已取得同意使用，計畫整合桃林鐵路自行車廊帶，透過閒置空間景觀營造，整理既有開放空間，打造都市型綠廊帶。

2. 社區環境營造

為協助民眾自主參與在地社區環境營造，利用中央城鄉風貌補助計畫，以「清淨家園」概念推動社區環境營造計畫。111 年度補助 7 個社區提案；112 年預計 5 月啟動計畫開放受理提案。

六、住宅發展業務

(一) 持續推動興辦社宅

本市社會住宅基地 60 處，本府興辦 40 處、中央計畫興建 20 處，目前本府已啟動興建計畫之基地共 31 處、可興建約 8,000 戶，已完工 9 處、約 3,407 戶，興建中 6 處，112 年可完工約 968 戶，累計提供 4,375 戶。另挑選交通便利及生活機能良好之市區、捷運車站及工業區周邊地區規劃社會住宅，112 年有捷運 A10 站等 8 處基地上網招標，可再增加 1,834 戶，未來將依期程持續推動興建。

表 6-1 社會住宅基地彙整表

項次	案名	興建戶數	完工時間	辦理進度	備註
1	中路二號社會住宅	212	108.06	已完工 3407 戶	本府直接 興建
2	八德一號社會住宅	418	109.07		
3	八德二號社會住宅	354	109.12		
4	中路一號社會住宅	169	110.07		
5	蘆竹二號社會住宅	416	111.01		
6	中路三號社會住宅	417	111.06		
7	中壢一號社會住宅	957	111.08		
8	中路四號社會住宅	350	111.09		
9	蘆竹一號社會住宅	114	111.10		

項次	案名	興建戶數	完工時間	辦理進度	備註
10	八德三號社會住宅	524	112	興建中 968 戶	都更分回
11	平鎮一號社會住宅	64	112		
12	楊梅一號社會住宅	216	112		
13	中壢老小段都市更新事業 (中興巷)	94	112		
14	東門段都市更新事業	70	112		
15	中正段都市更新事業(正光路警察宿舍)	255	115	興建中	都更自建
16	大溪區田心子段	40	116	112 年工程招標 8 處 1834 戶	本府直接興建
17	捷運 A10 站	350	116		
18	蘆竹區大興段	64	116		
19	龜山區善捷段	280	116		
20	龜山區興安段	140	116		
21	北富台新村	210	116		
22	捷運 A20 站	400	116		
23	中壢區遠東段(居廣、居敬、篤行五村)	350	116		
24	中壢區雙嶺段(石管處)	77	未定		農水署合作興建
25	大溪區仁武段(石管處)	45	未定		農水署合作興建
26	桃園區三民段	120	117	規劃中	本府直接興建
27	八德區茄苳段	100	117	規劃中	
28	桃園區桃合段	260	117	規劃中	
29	中壢區青溪段(桃管處)	80	未定	規劃中	農水署合作興建
30	桃園段武陵小段都市更新事業(復興路)	75	115	規劃中	都更分回

項次	案名	興建戶數	完工時間	辦理進度	備註
31	內壢第三市場	42	117	規劃中	都更分回
32	中壢區內壢段(大江捐贈案)	230	未定	儲備基地	已取得
33	龍岡體育園區	640	未定	儲備基地	113.3 取得土地
34	捷運 A21 站	未定	未定	儲備基地	114.3 取得土地
35	埔頂營區	未定	未定	儲備基地	114.12 取得土地
36	台鐵地下化中路段周邊整體開發計畫案	未定	未定	儲備基地	114.12 取得土地
37	八德區興豐段	未定	未定	儲備基地	長期儲備
38	大園區北園段	未定	未定	儲備基地	長期儲備
39	桃園區中路一段(農水署)	未定	未定	儲備基地	農水署合作興建
40	觀音區大觀段(農水署)	未定	未定	儲備基地	農水署合作興建
本府興辦 40 處 8,133 戶					
41	桃園區慈文段(慈文安居)	300	114	興建中	住都中心興建
42	中壢區前寮段(龍岡好室)	150	112	興建中	住都中心興建
43	中壢區平寮段(龍安安居)	429	未定	設計中	
44	中壢區振興段(振興安居)	365	未定	工程招標	
45	平鎮區湧星段(湧光安居)	223	未定	工程招標	
46	南富台新村(富台安居)	280	未定	工程招標	
47	龍潭區龍華段(上林好室)	130	未定	工程招標	
48	大溪區太武段(太武安居)	469	未定	工程招標	
49	楊梅區金龍段(埔心安居)	545	未定	規劃中	

項次	案名	興建 戶數	完工 時間	辦理 進度	備註	
50	八德區瑞祥段(瑞祥安居)	270	未定	規劃中		
51	中壢區雙嶺段(過嶺安居)	204	未定	規劃中		
52	蘆竹區宏華段 937 等地號	487	未定	評估		
53	蘆竹區宏華段 767 等地號	822	未定	評估		
54	蘆竹區宏華段 955 等地號					
55	楊梅區金龍段 5 地號	530	未定	評估		
56	楊梅區金龍段 13 地號					
57	龜山區公西段(長庚自辦市地重劃區)	350	未定	評估		
58	八德區前程段(大勇公辦市地重劃區)	955	未定	評估		
59						
60	龜山區樂捷段	498	未定	評估		
中央興辦 20 處 7,007 戶						
本市合計 60 處 15,140 戶						

(二) 籌措社會住宅興建及營運經費

本府編列住宅基金 45.2 億元，並依財務計畫於 108 年起辦理低率融資作業，視各案工進撥款進度核實舉借，降低利息支出，截至 111 年底融資共計 161.78 億元；爭取中央補助興建與營運，目前 12 處社宅已獲得內政部同意補助興建工程期間貸款利息及營運期非自償性經費(65.5 億元，依實際核定金額撥付)，未來持續爭取中央補助，作為挹注社宅興建及維護成本，減輕市府財政負擔。

(三) 統籌航空城安置住宅

配合航空城先建後遷及就近安置政策，興建安置住宅基地 A11、A18、G17 規劃興建 858 戶，機場園區規劃興建 1,067 戶，均開工，預計 113 年完工交屋。另設立安置住宅服務中心，提供住宅諮詢服務，預計 112 年 5 月辦理配售說明會，下半年受理申請。

表 6-2 航空城安置住宅基地資料及進度表

主管機關	行政區	基地名稱	基地面積	住宅戶數	完工時間	目前進度
地政局	蘆竹區	A11 基地	0.51 公頃	104	113.07	施工中
	大園區	A18 基地	2.55 公頃	548	113.07	
		G17 基地	0.98 公頃	206	113.09	
合計(地政局興辦 3 處)				858	-	
民航局	大園區	街廓 1	1.24 公頃	233	114.02	施工中
		街廓 2	1.16 公頃	205	113.09	
		街廓 3	1.91 公頃	318	113.09	
		街廓 5	0.72 公頃	144	113.08	
		街廓 6	1.03 公頃	167	113.08	
合計(民航局興辦 5 處)				1,067	-	

(四) 妥善居住服務

1. 青銀共居全齡宅

(1) 多元房型滿足需求

依據本市人口結構規劃格局、房型，有一房、二房、三房等三種房型，坪數(含公設)約於 14 坪、25 坪及 34 坪，部分三房型還配有大觀景陽台，可滿足青銀依家庭人口數多寡及需求選擇。

(2) 規劃全齡社福機能

本府興建社宅不只是住宅，而是結合托育、親子館、圖書館、社區關懷據點、高齡者日照中心、幼兒園等公益設施具多元機能的全齡宅，青年、勞工朋友們可放心居住、安心打拼的堅強後盾，社福設施與地方居民共享，社宅是大家歡迎的好厝邊。

(3) 鼓勵青年世代共居

為鼓勵青年成家，協助育兒托老，於社宅公告招租時保留總戶數 10% 給育(孕)有兩名以上未成年子女或三代同堂家庭申請，已於蘆竹一號社會住宅開辦，受理申請時間自 112 年 4 月 7 日起至 112 年 4 月 14 日止，後續依申請入住情形滾動檢討。

(4)無界限醫療服務

與衛生所、地方醫院合作，於社會住宅提供遠距及視訊醫療進行健康評估之服務。

2. 弱勢家庭安居：

檢討現行申請須知，延長社會住宅續租期限，弱勢戶租期得延長為 6+6 年，65 歲以上者得延長總租期最少為 18 年。

3. 住宅補貼方案

(1)租金補貼

111 年度租金補貼由內政部營建署統一受理，中央政策採分級補貼制度，補貼 2,400 元/月、4,000 元/月及 5,000 元/月，針對初入社會青年、育有未成年子女、原住民或 65 歲以上者不同族群享有加碼福利，本市市民 45,830 戶申請，合格戶 38,259 戶。

(2)放寬原住民補貼

本市自辦，放寬原住民族自有住宅距離租屋地 30 公里以上者不受自有住宅規定限制，只要設籍於本市原住民族即可申請，每戶最高補貼 4,000 元/月，補貼期限為期一年。

4. 包租代管計畫

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。截至 112 年 3 月 7 日止，包租代管第一期至第三期共開發媒合 6,033 戶。

5. 高齡友善換居社會住宅專案

為照顧居住在無電梯公寓裡 65 歲以上之高齡長輩，將推出「高齡友善換居社會住宅」專案，申請人只要將原住自用住宅(限 1 戶)委託包租代管業者轉為社會住宅資源，出租給符合社會住宅承租資格的民眾，即可免抽籤入住本府興建社會住宅，預計 112 年 6 月受理申請。

6. 加強居住服務

(1) 社會住宅服務中心專責服務

成立「桃園市社會住宅服務中心」專責社會住宅及店鋪的招租及營運。目前中路二號、八德一號、八德二號、中路一號、蘆竹二號、中壢一號、中路三號及中路四號等 8 處該中心營運中，並開辦申請隨到隨辦服務，建立符合資格者候補名單，有空戶即可入住。

(2) 社會住宅營運管理資訊化

本府建置社會住宅申租管理系統，提供民眾線上申請社會住宅、線上 720 度看屋。另建置智慧化營運管理平台，提供社會住宅興建、完工、入住、基本資料及可承租戶數等資訊。

(3) 新完工社宅開始受理申請

112 年上半年完工之八德三號、中路四號及平鎮一號 3 處社會住宅已完成受理申請，中路四號 275 戶已於 112 年 3 月起租，平鎮一號 64 戶預計 112 年 8 月起租，八德三號招租 524 戶預計 112 年 9 月起租。原計畫保留安置航空城居民用之中繼宅蘆竹一號 112 戶也解除任務，將於 112 年 4 月受理申請，112 年 7 月起租。

(五) 推動都市再生

1. 活化土地公辦都更

(1) 公有土地權屬比例較高者，由本府主導徵選實施者，結合興建社會住宅、辦公廳舍，及地方活動中心、樂齡學習中心、青創中心等公益設施需求，整合土地，改善環境，帶動周邊發展。

(2) 在建工程有中壢區中興巷及桃園區東門段都更 2 案，預定 112 年 12 月完工。112 年可開工有 2 案：桃園區正光路警察宿舍都更預定 112 年 7 月開工；桃園區復興路都更預定 112 年 9 月開工。

2. 老屋活化再生

舊市區再生從老屋活化開始，「桃園舊城區、楊梅富岡火車站周邊老屋再生活化補助計畫」藉由補助老屋整、修建改善外部景觀，保存原有建築風貌特色，補助內部修繕及經營復甦活化使用機能，今年度於 112 年 3 月開放申請。

3. 協助民間加速危老更新

(1) 檢討法規增加誘因

112 年計畫修訂「桃園市都市更新單元劃定基準」、「桃園市都市更新權利變換共同負擔提列基準」、「桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準」3 項法規，藉放寬申請劃定都市更新基地門檻及增加容積獎勵項目，加速協助推動，增加民間申請誘因。

(2) 改造行政流程縮短時間

為加速本市境內危老重建執行效率，112 年 1 月 30 日發布就未涉及建築物高度放寬之危老申請重建案件，得免經預審小組審查，預計可減少 2-3 月審查時程，另檢討修訂本市建造執照預審審議作業要點，徹底簡化作業程序。

(3) 補助費用減輕負擔

①補助耐震能力評估：透過與專業團體的合作鑑定危老，依中央最高補助額度辦理建物耐震初評作業，以利民眾依報告書所載建議改善事項進行必要之修繕維護、補強或危老重建，改善居住環境提升建築安全。本年度經費 676 萬元將持續受理申請。

②自行實施更新補助：為鼓勵住戶自主更新，將放寬危險建築物清冊內建築物，如經內政部核定得以中央都市更新基金補助者，本市亦給予相同經費補助，加速協助住戶辦理老舊建築物重建、整建或維護，以提升居住環境品質，改善都市景觀風貌。

七、建築管理業務

(一) 公私協力提昇建築管理品質

1. 落實建築師簽證發照，委託專業建築師公會協助執照審查，增進發照效率。111 年 12 月 25 日至 112 年 2 月核發建造執照 236 件（樓地板面積約 89 萬平方公尺）、使用執照 162 件（樓地板面積約 60 萬平方公尺）。
2. 為確保建築施工品質，落實專業管理，委託第三方專業技師、建築師公會辦理建築物施工勘驗，111 年 12 月 25 日至 112 年 2 月共會勘 250 人次，嚴格審核工地施工品質並提昇行政效率。
3. 檢討修正「桃園市建築物施工中管制要點」，放寬工地圍籬可應實際需求選用具安全、美觀、易維護之多元型式圍籬施作，解決以往工地施工圍籬以植栽美化，因工地管理不當，植栽泛黃枯萎，反而景觀不佳問題，兼可提高城市整體形象。

（二）強化建築物使用安全管理

1. 執行建築物公共安全申報檢查及稽查

(1)本市 12 層～15 層住宅類建築物於 112 年 1 月 1 日起每三年應委託專業人員安檢並申報。

(2)為強化營業場所公共安全，持續不預警之專案聯合稽查。111 年 12 月 25 日至 112 年 2 月共 310 家次，合格 241 家次，合格率 78%，不合格者均要求立即改善。

2. 定期監測山坡地住宅社區

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

（三）協助公寓大廈良善管理

1. 已訂定「桃園市公寓大廈輔導管理自治條例」，加速協助本市公寓大廈成立管理組織。

2. 本市現有公寓大廈管理組織計 7,010 個，持續並積極輔導管理組織成立及報備。

3. 持續補助公寓大廈修繕共用區域，並優先補助 8 樓以上公寓大廈改善公共安全設施之費用。

（四）加強營建剩餘土石方管理

1. 完成收容場所遠端監控

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，落實監督管理。

2. 利用科技手段管理

施行多項營建剩餘土石方管理精進措施，包含電子聯單試辦、車牌辨識，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。

（五）遏止違章建築

1. 截至 111 年底已依「桃園市違章建築處理要點」查報案件 7,184 件，拆除結案 4,689 件(65.3%)。

2. 105 年 5 月 20 日後新增之施工中農地大型違建均列為最優先拆除標的，至 112 年 1 月 31 日總列管案件計 369 案，已拆除結案 231 案（62.6%）。

貳、未來努力方向

- 一、推動區域計畫轉軌國土計畫新制，完成本市國土功能分區圖公告。
- 二、完成本市公保地專案通檢審議，次第進行市地重劃開發。
- 三、持續儲備產業及居住用地，滿足都市發展之需要。
- 四、執行容積移轉及增額容積制度，加速公共建設土地取得興闢。
- 五、公有閒置土地及營區綠美化，增加市民休閒活動空間。
- 六、持續推動興辦社宅，提升居住服務及環境品質。
- 七、公、自辦都市更新雙管齊下，帶動老舊市區活化再生。
- 八、建築管理文件電子化，提高申請及管理效率。
- 九、協助公寓大廈良善管理，維護公共安全與居住品質。

參、結語

為達到豐富都市機能、改善居住環境及增進公共利益之目的，本局目標與重點，將置於加速辦理轉軌國土計畫新制、建構都市發展藍圖、各都市計畫通盤檢討、社區環境改造、妥善居住服務、舊市區更新、建築物使用安全及簡化行政程序便民措施等作業，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

【附錄】都市發展局各科室聯絡電話一覽表

單位別	職稱	姓名	電話	傳真
局長室	局長	江南志	3322101#5210	3325780
副局長室	副局長	歐政一	3322101#5210	3325780
主任秘書室	主任秘書	劉怡吟	3322101#5211	3325780
專門委員室	專門委員	黃國媚	3322101#5211	3325780
簡任技正室	簡任技正	周健杰	3322101#5211	3325780
綜合規劃科	科長	郭蕙萍	3322101#5220	3393767
國土計畫科	科長	陳志偉	3322101#5830	3328779
都市計畫科	科長	宋仲浩	3322101#5227	3375226
都市設計科	科長	陳松長	3322101#5781	3322963
都市行政科	科長	高宜民	3322101#5101	3363617
秘書室	主任	張菁華	3322101#5780	3322963
會計室	主任	許建寧	3322101#5784	3322963
人事室	主任	林芳如	3322101#5213	3322963
政風室	主任	鍾啓鳴	3322101#5215	3322963
建築管理處				
單位別	職稱	姓名	電話	傳真
處長室	處長	邱英哲	3322101#6111	3341478
住宅發展處				
單位別	職稱	姓名	電話	傳真
處長室	處長	莊敬權	3324700#3000	3324668