

桃園市議會第3屆第2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 10 月

目 錄

壹、現階段重要工作執行情形.....	1
一、願景藍圖引領都市發展.....	1
(一) 建構本市未來發展藍圖.....	1
(二) 桃鐵地下化及騰空路廊改造.....	1
(三) 儲備用地延續產業發展動能.....	2
二、國土計畫為永續發展布局.....	2
(一) 持續推動國土新制.....	2
(二) 辦理鄉村地區整體規劃.....	2
(三) 整併都市計畫.....	3
(四) 龍科 3 期周邊可發展用地檢討.....	3
三、都市計畫檢討與推動.....	3
(一) 公共設施保留地專案通檢.....	3
(二) 都市計畫審議成果.....	4
(三) 檢討中案件持續推動.....	4
四、實施容積移轉及增額容積等專案.....	12
(一) 容積移轉及捐贈重大建設土地取得容積.....	12
(二) 容移代金收取運用.....	12
(三) 增額容積價金收取運用.....	12
五、強化資訊系統效能.....	12
(一) 都市計畫資訊數位化及便民服務.....	12
(二) 都市計畫樁位及數值坐標系統轉換暨圖資整合.....	12

六、優化都市景觀.....	13
(一) 舊城再生策略.....	13
(二) 都預審為景觀提升把關.....	13
(三) 形塑城鎮風貌.....	14
(四) 工地圍籬視覺進化.....	15
七、安居宜居桃園.....	15
(一) 持續推動興辦社宅.....	15
(二) 多元住宅供給.....	19
(三) 住宅補貼方案.....	19
(四) 良好全齡照顧.....	20
(五) 高齡友善方案.....	20
八、協助航空城安置工作.....	21
(一) 統籌安置住宅興建.....	21
(二) 協助安置街廓居民重建.....	21
九、擴大都市更新動能.....	21
(一) 鬆綁法令增加整合意願.....	21
(二) 跨街廓容積調派加速更新.....	22
(三) 多元方式推動都更.....	22
十、建築管理與時俱進.....	23
(一) 公私協力精進作法.....	23
(二) 建立施工安全管理機制.....	23
(三) 強化建築物使用安全管理.....	24

（四）加強營建剩餘土石方管理.....	24
（五）違章建築處理專案.....	25
貳、未來努力方向.....	25
參、結語.....	26

表目錄

表 3-1 公共設施保留地專案通檢進度彙整表	3
表 3-2 公告實施都市計畫案一覽表	4
表 3-3 報內政部核定中都市計畫案一覽表	4
表 3-4 本市都委會審議中都市計畫案彙整表	4
表 3-5 內政部都委會審議中都市計畫案彙整表	7
表 7-1 社會住宅基地彙整表	15

附錄

附錄 1 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3屆第2次定期會，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項，謹就本局112年3月至112年8月重要工作概況與執行進度以及各項推動專案計畫提出報告，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、願景藍圖引領都市發展

（一）建構本市未來發展藍圖

鐵路地下化、捷運等重要交通建設動工，新的公共運輸系統成形，原有區域發展及經濟活動面臨轉變，為引導發展，透過分析現有資源及發展潛力，訂定具體目標及策略、明確城市結構及部門空間布局以規劃全市藍圖，業於112年6月完成委外作業，刻界定大型公設分布、產業空間佈局、整體交通路網及土地使用、氣候變遷、淨零碳排等都市重要議題，並同步協助未來城市空間發展會報推動。

（二）桃鐵地下化及騰空路廊改造

1. 站區及沿線周邊開發

桃園、內壢與中壢站站區都市計畫變更，已於112年2月21日審議通過，接續於112年5月15日起公告重新公開展覽30日，本案刻於內政部都委會審議中。另為促進車站周邊地區活化更新辦理都市計畫變更，包含推動桃園後站閒置工業區轉型、桃園後站低度利用住宅區變更為商業區回饋機制(桃園大後站計畫)，以及內壢後站閒置工業區轉型，本案刻於內政部都委會審議中。

2. 沿線農業區整體開發

（1）中路站周邊

為紓解核心發展地區都市發展飽和壓力，結合中路站周邊土地辦理整體開發，以擴大建設效益，刻正重新檢討住商供給需求及公設定位，修正後10月續提內政部都委會審議。

（2）平鎮站周邊

以中壢平鎮未來主要發展軸帶周邊農業區檢討變更整體開發，除規劃完整平鎮高中校地外，亦劃設機關用地以符合未來相關機關

使用需求，本案於 112 年 6 月 19 日於本市都委會重啟，續提市大會審議。

3. 騰空路廊改造

掌握鐵路地下化後都市發展新契機，針對站區、騰空路廊沿線及周邊地區研提整合總體規劃方案，明確鐵路沿線車站發展定位，整合周邊區域土地，重塑都市發展紋理，引導相關都市計畫推展。本案刻正辦理招標作業中。

（三）儲備用地延續產業發展動能

1. 楊梅幼獅工業區擴大（第二期）計畫

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，計畫面積約 126.23 公頃，刻依營建署 112 年 8 月 2 日意見修正資料中，112 年 9 月續提內政部都委會審議。

2. 變更暨擴大林口特定區(工五工業區)計畫

工五工業區為全球半導體產業重要生產基地，目前發展已飽和且區內廠商多有擴廠需求，以工五工業區東側農業區 49.74 公頃辦理都市計畫變更，俟樂善寺整合意願後，續提內政部都委會審議。

二、國土計畫為永續發展布局

（一）持續推動國土新制

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，已於 111 年 4 月報內政部審議，內政部並於 112 年 5 月 8 日函請本府依最新規範修正格式後再行報部，本府將待內政部確保土地使用管制能保障民眾權益下，始再行報送內政部審議，預計 114 年 4 月 30 日前公告實施。

（二）辦理鄉村地區整體規劃

鄉村地區整體規劃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，為地方永續發展，112 年 8 月啟動濱海觀光遊憩產業發展規劃，相關發展策略及對應土地使用管制配套措施，將補充納入新屋區及觀音區鄉村地區整體規劃內容。

（三）整併都市計畫

本市分為六大生活圈，將 33 處都市計畫區優先擇定 11 處相鄰接且都市發展依存度較高者，整併為大桃園、大中壢及八德埔頂等 3 處主要計畫區，八德埔頂都市計畫刻由內政部都委會審議中，預計 112 年 12 月完成，大桃園、大中壢都市計畫預計 113 年 12 月完成。另細部計畫範圍及土管內容同步整合中。

（四）龍科 3 期周邊可發展用地檢討

本計畫基地位於龍潭區八德里、聖德里間非都市土地，開發後預計帶動周邊發展，對於上下游廠商進駐衍生住商用地需求，將適時檢討變更周邊平鎮(山仔頂)、龍潭都市計畫內農業區及調整擴大基地周邊非都市土地納為本市國土計畫未來發展地區。

三、都市計畫檢討與推動

（一）公共設施保留地專案通檢

1. 為解決長期存在公設保留地問題，區分為六大生活圈依序辦理 1,016 公頃土地專案通檢，由公設用地管理機關評估土地需求，對不再必要、無財務計畫支持的用地進行解編，轉換為適當的土地使用分區，並以跨區公辦市地重劃方式，集中取得大型公設用地，以保障私有地主權益，節省市府開發費用。
2. 全案業於 108 年報請內政部審議，29 個都市計畫區中已有 22 處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。

表 3-1 公共設施保留地專案通檢進度彙整表

序	辦理進度	都計區
1	公告實施(8 個)	四鄉鎮、蘆竹(大竹)、觀音(新坡)、復興、小烏來、巴陵、石門水庫、龍壽迴龍
2	都計已審定，由本府地政局展辦重劃作業(13 個)	中壢平鎮、平鎮(山仔頂)、桃園、八德(八德)、八德(大湳)、縱貫、楊梅(富岡豐野)、新屋、大園、大園(菓林)、龍潭、石門、大溪
3	都計已審定，由本府	觀音

	都發局辦理核定作業 (1 個)	
4	內政部都委會審議中 (7 個)	中內壠、楊梅、南崁、龜山、大溪(埔頂)、觀音(草漯)、中壠(龍岡)

(二) 都市計畫審議成果

1. 公告實施：112 年 3 月至 9 月發布實施 5 案如下表。

表 3-2 公告實施都市計畫案一覽表

序	案名	發布日期
1	中內壠貨物轉運中心案	112/03/13
2	大溪埔頂營區整體開發案	112/08/01
3	觀音(新坡)都市計畫(第三次通盤檢討)(一階)案	112/06/02
4	龜山都市計畫幸福國中變更案	112/09/01
5	楊梅都市計畫杏霖醫院變更案	112/09/06

2. 審議通過：112 年 3 月至 9 月審定報請內政部核定 4 案如下表。

表 3-3 報內政部核定中都市計畫案一覽表

序	案名	報部日期
1	石門都市計畫(第三次通盤檢討)案	112/03/31
2	龍潭都市計畫(第四次通盤檢討)案	112/06/20
3	大園都市計畫(都市計畫圖重製)案	112/07/05
4	觀音都市計畫(第四次通盤檢討)案	112/08/11

(三) 檢討中案件持續推動

本市目前執行 17 處都市計畫定期通盤檢討，已全數報請內政部都委會審議，持續由內政部都委會審議中；另配合地方發展需求之都市計畫變更案，審議進度如下：

1. 市都委會：審議中 13 案，內容及辦理進度如下表。

表 3-4 本市都委會審議中都市計畫案彙整表

序	案名	內容說明	辦理進度
1	中平泰豐 細計案(A	本案原為工業區(工 23)， 於 84 年變更為住宅區	112 年 7 月 20 日經本市市地重劃會審查

	區普義重劃)	(附)，規定須另擬細部計畫並以市地重劃方式開發，面積為 8.7 公頃。	通過，112 年 8 月 28 日本市都委會大會審定，後續將發布實施。
2	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，面積為 2.2 公頃。	112 年 1 月完成公開展覽作業，已召開 1 次專案小組會議，112 年 9 月 6 日召開第 2 次會議。
3	南崁 G12、 13、13A 整 體開發	本案以生態城市規劃為原則，保留在地優良農作、現有水圳、動植物生態棲地等藍綠帶系統，並保留既有聚落紋理、地方信仰中心、古厝老屋等特色地景，適度發展捷運車站周邊地區。	111 年 4 月本市都委會專案小組審議，民眾仍反對本案規劃內容，故將重新研擬方案，預定 112 年 12 月辦理公開展覽前座談會。
4	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及防災安全需求，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，面積為 0.37 公頃。	112 年 8 月完成公開展覽作業，112 年 9 月 20 日召開本市都委會大會審議，將續召開大會審議。
5	中平老街 溪細計土 管修訂案	本案原於 103 年配合老街溪開蓋計畫辦理區段徵收整體開發，經檢視該土地使用分區管制要點部分條	112 年 6 月完成公開展覽作業，112 年 8 月 28 日召開本市都委會大會審議，將續

		文已不符現行通案性規定，故辦理修訂作業。	召開大會審議。
6	高 鐵 土 管 修訂案	配合土地使用管制要點及都設準則修訂架空走道設置規定，並依全市通案性修訂開挖率及停車空間設置相關條文。	112 年 8 月完成公開展覽作業，112 年 9 月 20 日召開本市都委會大會審議，將續召開大會審議。
7	石 門 聯 通 管變更案	本案為維持民生及產業供水穩定，規劃設置石門水庫至新竹聯通管工程，提升水源設施原水調度與備援能力，配合變更工程計畫所需土地，辦理都市計畫變更。	112 年 7 月完成公開展覽作業，112 年 8 月 28 日召開本市都委會大會審議。
8	捷 運 棕 線 變更案	為配合桃園捷運棕線(桃園-龜山-迴龍段)辦理，變更為捷運開發區及捷運系統用地兼供道路使用，以提供車站出入口、相關附屬設施所需用地使用。	111 年 7 月完成公開展覽作業，已召開 2 次專案小組會議，待本府捷工局提送修正資料，將續召開第 3 次會議。
9	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 月完成公開展覽作業，已召開 1 次專案小組會議，待本府捷工局提送修正資料，將續召開第 2 次會議。
10	利 大 溪 毗 鄰 工 業 區 案	由利大溪工業股份有限公司申請變更都市計畫工業區毗鄰地土地變更，並擬定細部計畫，面積為 0.16	112 年 2 月完成公開展覽作業，已召開 1 次專案小組會議，預定 112 年 10 月 17 日

		公頃。	召開第 2 次會議。
11	城紹毗鄰工業區案	由城紹科技股份有限公司申請變更都市計畫工業區毗鄰地土地變更，並擬定細部計畫，面積為 0.08 公頃。	112 年 6 月完成公開展覽作業，已召開 1 次專案小組會議，待申請人提送修正資料，將續提市大會審議。
12	正源毗鄰工業區案	由正源企業股份有限公司申請變更都市計畫工業區毗鄰地土地變更，並擬定細部計畫，面積為 2.08 公頃。	112 年 6 月完成公開展覽作業，已召開 1 次專案小組會議，待申請人提送修正資料，將續召開第 2 次會議。
13	時碩農變工案	由時碩工業股份有限公司申請變更都市計畫工業區毗鄰地土地變更，並擬定細部計畫，面積為 4.95 公頃。	112 年 1 月完成公開展覽作業，已召開 1 次專案小組會議，待申請人提送修正資料，將續召開第 2 次會議。

2. 內政部都委會：審議中 19 案，內容及辦理進度如下表。

表 3-5 內政部都委會審議中都市計畫案彙整表

序	案名	內容說明	辦理進度
1	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。	已召開 2 次專案小組會議，112 年 9 月續提小組審議。
2	大園三處細部計畫	1. 大園老街溪西側(第 2 處)整開區已取得地主過半同	1. 第 1、3 處整開區土徵小組

	整體開發	意參加市地重劃，已於都市計畫載明以市地重劃方式開發。 2. 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，調整公設用地配置，並辦理開發期程展延。	已召開1次土徵小組審議，本府已於112年8月報請土徵小組續審。 2. 第2處整開區已召開1次專案小組會議，預定112年9月取得重劃可行性評估函，續報部提小組審議。
3	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。	已召開2次專案小組會議，112年9月續提小組審議。
4	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。	已召開1次專案小組會議，112年10月續提大會審議。
5	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。	已召開1次專案小組會議，待本府體育局提送修正資料，將續提小組審議。
6	捷運綠線延伸線變更	為配合桃園捷運綠線延伸線辦理，變更為捷運開發區及捷	經本市都委會112年3月審議

	更案	運系統用地兼供道路使用，以提供車站出入口、相關附屬設施所需用地使用。	通過， 已於 112 年 6 月報請內政部都委會審議，尚未排會。
7	中平有得 國中小擴校案	由有得學校財團法人桃園市有得國民中小學，為擴校需求申請變更都市計畫農業區、學校用地為文教區，變更面積約 1.14 公頃。	經本市都委會 112 年 6 月審議通過， 待申請人提送修正資料，將報請內政部都委會審議。
8	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。	112 年 1 月完成重新公開展覽作業，已召開 1 次專案小組會議，待本府工務局提送修正資料，將續提小組審議。
9	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。	112 年 4 月專案小組審議後，新工處已於 112 年 7 月簽准納入捷運綠線 G12-13a 整體開發計畫案併同檢討， 待本府工務局提送撤案資料，將續提大會審議。
10	南園二路 延伸中豐	為紓解中壢區新生路及環北路交通壅塞，提供桃園機場	112 年 6 月部大會決議退請專案

	北路道路工程	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。	小組審議，待本府工務局提送修正資料，將續提小組審議。
11	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。	已召開 2 次專案小組會議，待本府新工處提送修正資料，將續提小組審議。
12	楊梅姓姓路變更案	工務局為辦理「配合中山南路（台 1 線）至姓姓路道路新闢工程」，後續採一般徵收方式取得。	經本市都委會 112 年 7 月審議通過， 工務局於 112 年 8 月 25 日提送修正資料，將報請內政部都委會審議。
13	楊梅秀才路變更案	工務局為辦理「楊梅區秀才路 178 巷拓寬暨延伸至中山南路」，後續採一般徵收方式取得。	經本市都委會 112 年 7 月審議通過， 待工務局提送修正資料，將報請內政部都委會審議。
14	中平遠東醫專案	為配合工廠遷移及工業區轉型政策，由遠東資源開發股份有限公司申請乙種工業區變更為商業區、住宅區、醫療專用區、公園用地、廣場用地及道路用地，面積為 10.8 公頃，	已召開 2 次專案小組會議，本府於 112 年 9 月 15 日報請內政部續提大會審議。

		並以自辦市地重劃方式整體開發。	
15	縱貫桃農產專案	配合桃農綜合農產品批發市場股份有限公司及本府農業局果菜市場遷建需求，辦理農業區變更為產專區、市場用地及廣場用地，採捐贈方式開發，面積為 5.2 公頃。	已召開 3 次專案小組會議，待申請人提送修正資料，將續提大會審議。
16	中平立德新工業區變更案	由立德新股份有限公司依中壢平鎮第三次通盤檢討暫予保留第二案提出申請變更，由工業區變更為商業區、停車場用地及道路用地，採捐贈方式開發，面積為 1.55 公頃。	已召開 1 次專案小組會議，並於 112 年 5 月報請內政部都委會專案小組續審，預定 112 年 10 月 23 日召開第 2 次小組會議。
17	縱貫中南紡織工業區變更案	本案配合工業區轉型政策、大中軸計畫及武陵高中擴校，由中南紡織股份有限公司申請變更工業區為住宅區、商業區、學校用地、公園用地及道路用地，採捐贈方式開發，面積為 8.52 公頃。	經本市都委會 111 年 9 月審議通過，並於 111 年 11 月報請內政部都委會審議，預定 112 年 10 月 3 日召開第 1 次小組會議。
18	華勝毗鄰工業區案	由華勝科技股份有限公司因廠區範圍不敷使用，申請變更農業區為第一種工業區，並擬定細部計畫，面積為 0.2 公頃。	經本市都委會 111 年 10 月審議通過，已於 112 年 1 月報請內政部都委會審議，尚未排會。
19	吉利展毗	吉利展精機械有限公司因廠	112 年 2 月內政

	鄰工業區案	區範圍不敷使用，申請變更農業區為乙種工業區，並擬定細部計畫，面積為 0.14 公頃。	部都委會決議請申請人調整公設項目及位置，待申請人提送修正資料，將續提大會審議。
--	-------	--	---

四、實施容積移轉及增額容積等專案

(一) 容積移轉及捐贈重大建設土地取得容積

1. 容積移轉:自 112 年 3 月 1 日至 112 年 9 月 15 日止許可容積移轉案件計 24 件，取得公共設施用地計 17,312.94 平方公尺。
2. 捐贈重大公共建設給予容積:自 112 年 3 月 1 日至 112 年 9 月 15 日止許可捐贈重大公共設施建設核予容積案件計 5 件，取得五福國小 3,326.24 平方公尺、大勇國小 1,086.04 平方公尺。

(二) 容移代金收取運用

自 112 年 3 月 1 日至 112 年 9 月 15 日止許可容積移轉代金案件計 16 件，收取代金計 27.29 億元；為統籌運用容積移轉代金，已專案完成今(112)年度各項重大公共建設所需用地費用的盤整作業，將視各用地主管機關之開闢計畫期程及經費需求，賡續辦理公共設施用地取得，以妥善運用容積移轉代金並提升財務效能。

(三) 增額容積價金收取運用

自 112 年 3 月 1 日至 112 年 9 月 15 日止許可增額容積案件計 26 件，收取價金計 9.35 億元；捷運綠線(G)及鐵路地下化增額容積許可 10 案，收取 1.89 億元，係屬於捷運、鐵路之自償性經費，已持續挹注捷運建設，機場捷運線(A)增額容積許可 16 案，收取 7.46 億元，則用於本市公共建設所需經費。

五、強化資訊系統效能

(一) 都市計畫資訊數位化及便民服務

強化現有都市計畫地理資訊系統及圖資化即時更新功能，新增國土功能分區證明核發系統，並導入資安核心系統等備援機制，提供民眾多樣、便捷、快速、安全的服務及強化行政管理效能。

(二) 都市計畫樁位及數值坐標系統轉換暨圖資整合

配合國土測繪法逐年辦理本市 33 處都市計畫樁位系統坐標轉換及歷史樁位清查、整合作業，以提升本市都市計畫樁位系統精確性並保障民眾土地權益。自 106 年起已完成 8 處都市計畫，112 至 113 年度繼續辦理縱貫公路桃園內壢間、大溪、大溪埔頂、蘆竹大竹、四鄉鎮、南崁等 6 處都市計畫。

六、優化都市景觀

（一）舊城再生策略

1. 以桃園及中壢火車站周邊舊城區為核心，重新梳理空間紋理特性，結合周邊具有歷史價值建築群，進行空間改造，初步按「人本交通改善」、「商圈產業活絡」、「文化場域活化」、「重塑都市景觀」4 大面向規劃執行，並藉由人本設計導入城市美學、結合大眾運輸導向計畫建立步行城市，期以提供市民優質生活環境、帶動產業轉型發展、打造安全友善人居環境，促進本市成為宜居城市，預計優先推動桃園區民權路及成功路「藝文生活通學步道」計畫、桃園區景福宮暨周邊街區歷史人本風華營造計畫及桃園火車站前慢行街區改善計畫，並持續提出其他具體改善方案。
2. 透過舊城區紋理走讀、影片行銷，讓更多人了解桃園舊城之美及其蘊藏的歷史價值，並作為未來舊城再生與新城發展之間的溝通媒介，預計於 112 年 10 月啟動走訪、影片拍攝及宣傳等活動。
3. 老屋活化經營
舊城再生從老屋活化開始，透過「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，已於 112 年 3 月開放申請。

（二）都預審為景觀提升把關

1. 都市設計審議原則修訂：都審係為公共開放空間留設、植栽綠化面積及建築物造型與立面色彩把關；112 年 9 月 1 日公告修正「桃園市都市設計審議原則」，新增建築立面寬度規範，為風留下廊道，放寬喬木樹穴尺寸，讓都市景觀更活潑。為達成審議目的且縮短審議時程，按基地規模分別於都審、或併建照預審階段進行審查，部分案

件聯審，112 年 5 月 15 日完成「桃園市都市設計審議作業要點」修正，重大施政計畫都審及交評聯審、都審及都更聯審。

2. 預審法規檢討及程序簡化

建造執照為申請開放空間獎勵需辦理預審審查，為使申請民眾於規劃設計方案時能有所依循，統整歷年審查重點，修訂本市建造執照預審原則，著重開放空間之開放性、可及性及景觀設計等設計原則，以增益都市景觀及公共利益。

3. 裝飾性構造物免計容積：近年建築工法與時俱進，為增益設計彈性及建築管理，新訂「桃園市建築物裝飾性構造物設置要點」，臚列裝飾柱、版的多樣性圖例，符合設計原則者，可免計建築面積及容積，降低二次施工機會，避免民眾購屋消費糾紛。

承上，本市增修「都市景觀三法」：「桃園市都市設計審議原則」、「桃園市建造執照預審審議原則」及「桃園市建築物裝飾性構造物設置要點」，已於 112 年 9 月發布實施。

4. 都預審無紙化精進作業

申請人及設計單位上傳申請書及送審報告書至雲端系統，於會議審議時，審查委員透過平板、電腦進行審查提供意見，自動化會議紀錄整理，平台直接產製電子報告書核定本，大幅簡省報告書印製成本及時間，達到「提供便捷服務」及「落實透明管理」之目標。

(三) 形塑城鎮風貌

1. 臺鐵林口線路廊活化 2.0

桃林鐵路全段 19.4 公里，工程分五期執行，第一期至第四期工程（成功路至海湖站）已陸續完工開放使用，第五期工程預計自海湖站延伸至台 61 線，約 1 公里，銜接自行車環島一之一號線，刻爭取中央經費補助推動。另針對已完成路段將持續盤點周邊公有土地資源，研提閒置空間優化計畫。

2. 營盤溪水綠共生計畫

本計畫面積約 3.3 公頃，自榮安路起至長興路一段之高鐵橋下範圍，串聯至營盤坑溪綠九公園延伸段，全長總計約 1.03 公里，利用既有高鐵橋下閒置空間營造休憩節點、設置步道，並與桃林鐵路串聯，打造都市生活綠廊帶，預計 112 年底開工，113 年中竣工。

3. 社區規劃師駐地輔導計畫

本計畫係為鼓勵青年共同參與發掘公共議題、公共空間改造活動，凝聚環境意識，一起完成環境營造。目前已完成 4 場徵件說明會，112 年 8 月 25 日開放受理提案，預計於 112 年 9 月 23 日報名截止，112 年 10 月中旬辦理公開評選出具有長期願景藍圖之社區或生活圈改造，並有永續經營成果之提案，最高可獲得 40 萬元補助。

(四) 工地圍籬視覺進化

1. 營建工地圍籬加掛植栽，常見疏於照養而枯萎，損及市容美觀，112 年 3 月 7 日修正「桃園市建築物施工中管制要點」規定，綠化改美化，臨接都市計畫道路側的安全圍籬，應以彩繪、帆布、貼紙或設置綠化設施等方式美化，達到美化城市目的。
2. 為增進市容美觀，改善工地周圍環境，同時宣揚城市美學精神，計畫於 112 年 11 月辦理「桃園市施工圍籬美學競賽」，邀請市民參與，圍籬設計勝選作品將會成為本市建築工程施工圍籬美化之公版。

七、安居宜居桃園

(一) 持續推動興辦社宅

本市社會住宅基地 61 處，本府興辦 40 處、中央計畫興建 21 處，合計逾 1.5 萬戶；目前本府已啟動興建計畫之基地共 31 處，已完工 12 處、約 4,211 戶，興建中 3 處、約 419 戶，累計提供 4,630 戶。另於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 年已完成捷運 A10 站等 5 處基地工程決標，可再增加 920 戶，未來將依期程持續推動興建。

表 7-1 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 4,211 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		

項次	案名	興建戶數	完工時間	辦理進度	備註
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		
10	八德三號社會住宅	524	112.02		
11	平鎮一號社會住宅	64	112.03		
12	楊梅一號社會住宅	216	112.09		
13	中壢老小段都市更新事業 (中興巷)	94	112.12	興建中 419 戶	都更分回
14	東門段都市更新事業	70	113.01		
15	中正段都市更新事業(正光路警察宿舍)	255	115		都更自建
16	桃園段武陵小段都市更新事業(復興路)	75	115	112 年 工程決標 5 處 設計中 920 戶	都更分回
17	捷運 A10 站	352	116		本府直接 興建
18	蘆竹區大興段	73	116		
19	龜山區善捷段	295	116		
20	龜山區興安段	125	116		
21	大溪區田心子段	40	117	規劃中	

項次	案名	興建戶數	完工時間	辦理進度	備註
22	北富台新村	210	117		本府直接興建
23	捷運 A20 站	400	117		
24	中壢區遠東段(居廣、居敬、篤行五村)	350	117		
25	桃園區三民段	120	117		
26	八德區茄苳段	100	117		
27	桃園區桃合段	260	117		
28	八德區大湳森林公園	35	117		都更自建
29	中壢區雙嶺段(石管處)	77	117		農水署 合作興建
30	大溪區仁武段(石管處)	45	117		
31	中壢區青溪段(桃管處)	80	117		
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		113.3 取得土地
34	捷運 A21 站	未定	未定		114.3 取得土地
35	埔頂營區	未定	未定		114.12 取得土地
36	台鐵地下化中路站周邊整體開發計畫案	未定	未定		114.12 取得土地
37	八德區興豐段	未定	未定		長期儲備

項次	案名	興建 戶數	完工 時間	辦理 進度	備註
38	大園區北園段	未定	未定		農水署 合作興建
39	桃園區中路一段	未定	未定		
40	觀音區大觀段	未定	未定		
本府興辦 40 處 8,137 戶					
41	桃園區慈文段(慈文安居)	288	114	興建中	住都中心 興建
42	中壢區前寮段(龍岡好室)	150	112	438 戶	
43	中壢區平寮段(龍安安居)	465	116	設計中 2,976 戶	
44	大溪區太武段(太武安居)	486	116		
45	楊梅區金龍段(埔心安居)	486	116		
46	平鎮區湧星段(湧光安居)	239	117		
47	龜山區樂捷段(樂善安居)	790	117		
48	龍潭區龍華段(上林好室)	140	119		
49	中壢區振興段(振興安居)	370	117		
50	桃園區三民段(日光好室)	未定	未定		
51	南富台新村(富台安居)	280	未定	規劃中	
52	八德區瑞祥段(瑞祥安居)	270	未定		
53	中壢區雙嶺段(過嶺安居)	204	未定		
54	蘆竹區宏華段(大華安居)	487	未定		
55	蘆竹區宏華段 767 等地號	822	未定		
56	蘆竹區宏華段 955 等地號				

項次	案名	興建 戶數	完工 時間	辦理 進度	備註		
57	楊梅區金龍段 5 地號	530	未定				
58	楊梅區金龍段 13 地號						
59	龜山區公西段(長庚自辦市地重劃區)	350	未定				
60	八德區前程段(大勇公辦市地重劃區)1	955	未定				
61	八德區前程段(大勇公辦市地重劃區)2						
中央興辦 21 處 7,312 戶							
本市合計 61 處 15,449 戶							

(二) 多元住宅供給

為照顧社會弱勢居住需求、健全租賃市場，以實踐居住正義，本府與民間房屋租賃業者合作開發媒合房屋，並結合稅賦減免、租金補助、保險及房屋修繕補助等配套鼓勵措施，本市於 112 年 7 月 3 日開辦桃園市社會住宅包租代管第 4 期計畫，截至 112 年 9 月 15 日止，包租代管第 1 期至第 4 期共開發媒合 8,314 戶。

(三) 住宅補貼方案

1. 300 億擴大租金補貼方案

112 年度「300 億中央擴大租金補貼」受理期間自 112 年 7 月 3 日至 113 年 12 月 31 日，採隨到隨辦方式受理，預估本市申請戶數可達 7 萬餘件，截至 112 年 9 月 15 日申請戶數計 55,331 件。

2. 原住民族租金補貼

本市加碼，提供設籍桃園之無自有住宅或有自有住宅，但距離租屋地 30 公里以上者申請，預計 112 年 10 月 2 日開始受理，每戶每月最高補貼 4,000 元，預計 113 年 1 月核撥。

3. 購屋、修繕貸款利息補貼

112 年度「購置住宅貸款利息補貼」及「修繕住宅貸款利息補貼」受理申請期間自 112 年 8 月 1 日至 112 年 8 月 31 日，截至 112 年 8 月 31 日購置住宅申請 2,351 戶，修繕住宅申請 316 戶。

（四）良好全齡照顧

1. 實施 6 級租金標準新制

為擴大幫助經濟弱勢族群，自 112 年 5 月 1 日起，實施六級租金制度，針對收入未達本市最低生活費標準一半（0.5 倍）的社宅家戶，提供較高的補貼，以「平鎮一號」社宅為例，一房型租金約 2,300 元，僅約市價 2 至 3 成，可有效減輕租金負擔，照顧經濟弱勢家庭。

2. 放寬新住民申請資格

本市社會住宅規定申請人現為本國國民，為照顧離婚且扶養未成年子女之新住民家庭安居本市，放寬新住民得為申請人。

3. 延長弱勢租期為 12 年

為健全全齡照顧、宜居桃園之目標，自 112 年 6 月 1 日起，針對續約的社會住宅承租人，其承租資格符合住宅法第 4 條之經濟或社會弱勢條件或具有 65 歲以上長者身份，且承租期間無違規紀錄或無積欠租金，最多得續約 3 次，合計租期最長 12 年。

4. 青年家庭及三代同堂家庭優先入住

為減輕青年家庭育兒或照顧父母之生活壓力，故保留一定比率之社會住宅名額予育有 2 名以上未成年子女或三代同堂家庭優先入住，並於蘆竹一號社會住宅受理申請提供一般戶之 10% 申請名額。

5. 社會福利設施服務

本市社宅除了滿足入住民眾，包含不同年齡層的照顧需求，也考量鄰近社區公共服務設施需求。在規劃設計階段，即開始盤點、整合各類福利資源，目前已納入托育、親子館、圖書館、社區關懷據點、高齡者日照中心、幼兒園等社會福利設施，為勞工、年輕人、長者、育兒家庭及社區鄰里，提供良好全齡照顧。

（五）高齡友善方案

1. 友善換居社宅

為照顧居住在缺乏電梯公寓裡 65 歲以上高齡長輩，推出「換居社宅專案」，透過「以屋換屋」，鼓勵長者將原持有自有住宅加入本府包租代管計畫出租，換居至本市興辦之社宅，112 年 6 月開辦，截至 112 年 9 月 15 日止，諮詢 16 件，媒合 3 件，成案 1 件。

2. 補助老公寓裝電梯

因應長者與行動不便人士的友善空間需求，屋齡 15 年以上老舊公寓，管委會可申請增設電梯補助，每一部電梯補助增設費用 50%，最高 30 萬元。另外也可透過都市更新整建維護方式增設電梯，申請補助。

八、協助航空城安置工作

（一）統籌安置住宅興建

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，預計 113 年完工交屋。另設立服務中心，提供住宅諮詢服務，112 年 7 月 19 日辦理配售說明會，截至 8 月 18 日受理申請結束日止共計收 1,226 件。

（二）協助安置街廓居民重建

為減緩民眾自建負擔、節省各別委託建築師設計的時間，與桃園市建築師公會合作訂定三種（5mx20m、6mx20m、8mx20m）配地尺寸的申請書圖文件，完成法規檢討，民眾只要下載標準圖說申請建照，可快速取得建照動工興建。另公會派遣建築師進駐服務中心免費諮詢。

九、擴大都市更新動能

（一）鬆綁法令增加整合意願

1. 降低申請門檻

修訂「桃園市都市更新單元劃定基準」，放寬都更基地三大檢核條件，包括面臨 8 公尺既有巷道、未能取得 100%同意的危老建物、環境窳陋區域均可辦理都更，以增加民間參與意願，加速推動重建。

2. 合理共同負擔

考量近年工程原物料上漲，檢討「桃園市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，調高營建單價基準及建材設備表增列參考品牌等，讓都市更新成本提列更趨於合理及明確，以利都市更新推動。

3. 建構協商機制

新訂「桃園市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法」，由市府提供實施者與不同意戶間溝通平臺，建構完整協商機制，期望透過公權力介入，保障各方權益，加速都市更新重建推動。

（二）跨街廓容積調派加速更新

舊市區狹小及開發條件不足之基地，透過容積調派方式，釋出容積移至主要幹道旁集中開發，提升容積使用效益，最高可獲得 30% 的基準容積加給，原舊市區空間將規劃為綠地使用，或保留既有建築物由實施者整建維護後再利用作為公共使用空間、社會住宅或中繼住宅，解決舊市區內公共空間不足問題。於 112 年 7 月 1 日起受理申請。

（三）多元方式推動都更

1. 危老建築重建：

（1）補助耐震能力評估費用：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）危老重建計畫申請案截至 112 年 9 月 15 日止共 165 案，114 案已陸續開工。

2. 活化公地公辦都更

（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，及市民活動中心、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 年開工 2 案：桃園區正光路警察宿舍都更已於 112 年 6 月開工；桃園區復興路都更預定 112 年 10 月開工。

3. 協助民辦都更

（1）持續輔導自主更新：為推廣都市更新相關法令及觀念宣導，舉辦都市更新教育訓練，培訓都市更新人才，針對都市更新意願高之社區，20 人聯署申請，配合社區需求及時間舉辦說明會。自 109 年開辦以來，已輔導 13 處社區，參與人數超過 400 人。

（2）擴大補助對象：考量近年來地震造成的危害多屬老舊複合式或耐震能力不足之建築物，本市已建置危險建築物清冊，與高氯離子

建物同，如經內政部核定得以中央都市更新基金補助者，加碼給予相同經費補助，以鼓勵住戶自主更新。

- (3) 海砂屋住戶安置：為協助住戶盡早搬離海砂屋，推出「桃園市高氯離子鋼筋混凝土建築物自行實施都市更新短期安置計畫」，提供「社會住宅」及「包租代管」2種方案，讓民眾依需求選擇。

十、建築管理與時俱進

(一) 公私協力精進作法

1. 建照協審制度：為落實建築師簽證發照，委託專業建築師公會協助執照審查，採行政技術分離，並定期檢討簡化審查書表及流程、增訂稽核管理制度、召開法規共識平台，增進發照效率及精進品質。
2. 簡化室內裝修許可：
自 112 年 6 月起，申請本市 15 樓以下(樓地板面積 300 平方公尺以下)住宅、集合住宅室內裝修許可證，由建築師公會於當日審查後即核發簡易室內裝修許可證，技術法規由相關技師簽證檢討，免除消防審查程序，資料備齊當日即可核發施工許可證。截至 112 年 9 月 15 日已受理 6 件，共核發 5 件，將持續推廣。
3. 放寬未有使照申請接水電
為解決部分未領得使用執照既有建築物無法接用水、電之民生問題，修訂「桃園市未領得使用執照既有建築物申請接用水電許可辦法」放寬既有建築物認定方式，刻辦法規預告，預計 112 年底完成。

(二) 建立施工安全管理機制

1. 施工計畫結構外審：
為加強本市建築工程施工管理，訂定「桃園市建築工程辦理施工計畫諮詢會作業要點」，要求達一定規模之建築工程(高層或地下室開挖超過 2 層建築物、大規模山坡地開發建築等)應於施工前向專業機構申請施工計畫諮詢，提供施工建議避免鄰損發生。
2. 工地深開挖巡檢機制：
112 年 9 月 1 日起實施「建築工地深開挖巡檢作業」，針對開挖深度超過地下二層之建築工地，在深開挖階段，委託專業公會派員展開巡檢作業，檢查內容包括開挖面、開挖支撐、擋土系統等，確保防護措施發揮功能，以減少公安意外風險，維護市民生命財產安全。

3. 加強營造業管理：

針對於本市登記設立之營造業加強督導及查核，加強查察營造業負責人、專任工程人員、工地主任及技術士之設置，以杜絕營造業借牌、人員兼職等問題，截至 112 年 9 月 15 日已清查共 1,946 案，其中查有 9 案違規，均已移送審議會懲戒。

4. 緊急事件通報機制：

要求本市所有領有執照在建工程於本市勘驗申報系統一律登載工地主任(工地負責人)緊急連絡電話。並建立府方緊急連絡建築師、技師名單，於工地發生緊急危難時配合會勘並提出專業建議。

5. 施工損害鄰房鑑定手冊編製

為減少建築工程興建過程損壞鄰房事件對民眾所造成的困擾以及所衍生之爭議，於 112 年 8 月 1 日發布「桃園市建築工程施工損害鄰房鑑定手冊」，建立本市施工損鄰鑑定方法、程序、研判準則及補償判定標準規範，供各鑑定機構共同使用。

(三) 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

(1)為加強集合住宅公共安全，擴大住宅類大樓應辦理公共安全檢查申報之範圍，本市 12~15 層集合住宅，自 112 年 1 月 1 日起每三年辦理公安申報一次，8~11 層集合住宅則於 113 年 1 月 1 日起每三年辦理公安申報一次。

(2)截至 112 年 9 月 15 日，12~15 層集合住宅申報率已達 9 成，後續將持續輔導社區完成申報及改善作業。

2. 輔導社區申報及補助費用

為協助首次辦理公安申報之社區完成公安申報並改善缺失，舉辦宣導說明會，並將公安申報及改善費用納入公寓大廈修繕補助項目，112 年擴大就社區辦理公共安全檢查、簽證及申報、防火門改善等相關項目補助，依戶數最高可補助 30 萬元。

(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。

3. 航空城收容民土

配合航空城工程處執行「非公共工程土石方交換作業實施計畫」之試辦，訂定「收受土資場及民間建築工程土石方分配原則」，確保土石方收容對象擇定之作業程序公平、公正、公開。

(五) 違章建築處理專案

1. 一般違建：依「桃園市違章建築處理要點」查報案件截至 112 年 9 月 15 日已 4,818 件，拆除結案 2,017 件(42%)。

2. 大型農地違建：對於農地上大型及重複的違建，計畫重啟強拆收費規定，以降低浪費、提升建管成效及公平性。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 9 月 15 日總列管案件計 388 案，已拆除結案 245 案(63.1%)。

3. 大型違規廣告物拆除

住宅區內擾鄰之違規廣告物(如設置 LED 電子招牌製造光害)，或位於重要交通要道兩側之大型違規廣告物，專案處理優先排拆。

4. 被占公地處理及活化

為解決閒置公有土地遭占用問題，以專案方式，協助公有土地管理機關排除地上物，收回之土地可因應地方需求進行空間綠美化、設置車格等活化利用，改善居住環境，美化都市景觀。

貳、未來努力方向

一、建構桃園未來願景藍圖，引領都市有序發展。

二、轉軌國土計畫新制，完成國土功能分區圖公告及鄉村地區整體規劃。

三、完成公共設施保留地專案通檢，次第進行市地重劃開發，還地於民。

四、持續儲備產業及住商用地，滿足都市發展之需要。

五、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。

六、優化都市景觀，盤點閒置公有土地綠美化，增加市民休閒活動空間。

七、持續推動興辦社宅，市民租得起、住得起，安居桃園。

八、公、民辦都市更新、危老建物重建多管齊下，帶動舊城再生。

九、完善施工安全管理及緊急聯繫網絡，及時應變及處理緊急事件。

十、執行建築物公共安全檢查、大型違建拆除，保障市民生命財產安全。

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，置於建構未來都市發展藍圖、沿線路廊再造、加速轉軌國土計畫新制、舊城活化再生、形塑城鄉風貌、可負擔住宅安居桃園、擴大都市更新動能及強化建築物使用安全等項，同時持續檢討行政流程適時鬆綁法規，提升本市整體競爭力，提供市民優質的生活環境。

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】都市發展局各科室處聯絡電話一覽表

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
副局長室	副局長	洪嘉潞	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	湯靜文	3322101#5830	3327871
都市計畫科	科長	宋仲浩	3322101#5227	3375226
都市設計科	科長	陳志偉	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	莊敬權	3322101#6111	3341478
住宅發展處				
單位別	職稱	姓名	電話	傳真
處長室	處長	邱英哲	3324700#3000	3324668

