

桃園市議會第1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 李 憲 明

中華民國 104 年 3 月

目錄

目錄.....	I
壹、現階段重要工作執行情形.....	1
一、綜合規劃業務.....	1
(一) 推動桃園航空城計畫.....	1
(二) 都市計畫整併及擬定「桃園市區域計畫」.....	2
(三) 專案計畫.....	3
二、都市計畫業務.....	6
(一) 通盤檢討案.....	6
(二) 專案變更案.....	9
(三) 法令制定.....	11
三、都市行政業務.....	11
(一) 行政業務.....	11
(二) 桃園市都市計畫地理資訊系統擴充建置計畫.....	12
(三) 都市計畫樁位測釘.....	13
四、都市設計業務.....	13
(一) 推動生態城市都市設計，建置都市設計審議 系統.....	13
(二) 落實城鎮風貌形塑整體計畫，改造桃園景觀 風貌.....	14
(三) 啟動均衡城鄉計畫，打造三生一體永續城市.....	14
(四) 觀音崙坪閒置公有土地整體規劃及用地變更.....	14
(五) 埤塘活化再生計畫，創造優質水岸環境.....	15
(六) 營造桃園永續海岸，串連海岸景觀資源.....	15
五、住宅發展業務.....	15
(一) 都市活化再生計畫.....	15

(二) 都市老城區環境改造工程.....	18
(三) 居住服務.....	19
六、建築管理業務.....	20
(一) 建築管理工作.....	20
(二) 公寓大廈及使用管理工作.....	22
(三) 違章建築工作.....	25
貳、未來努力方向.....	26
一、綜合規劃業務.....	26
(一) 持續推動桃園航空城計畫.....	26
(二) 引導大眾運輸導向(TOD)城市發展.....	26
(三) 推動都市計畫整併及擬定桃園市區域計畫.....	27
(四) 檢討軍方閒置土地活化發展.....	27
二、都市計畫業務.....	27
三、都市行政業務.....	28
(一) 整合各項都市計畫資訊、提供民眾多元且便 捷的查詢管道.....	28
(二) 促進都市土地開發.....	28
四、都市設計業務.....	29
五、住宅發展業務.....	29
(一) 結合重大建設計畫推動都市活化再生.....	29
(二) 完備都更推廣機制協助民間辦理.....	29
(三) 興建社會住宅.....	30
(四) 成立「住宅發展處」推動多元的居住服務協助.....	31
六、建築管理業務.....	31
(一) 加速建築執照核發服務.....	31
(二) 落實建物逐公共安全.....	32

(三) 提升公寓大廈服務品質	32
參、結語	32

邱議長、李副議長、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會召開第 1 屆第 1 次定期會，謹就本局 103 年 11 月至 104 年 3 月重要工作概況與具體成果，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) 推動桃園航空城計畫：

1. 擬定都市計畫過程：

(1) 行政院於 100 年 9 月 18 日宣布啟動「桃園航空城計畫」，並於 101 年 10 月 2 日設立「行政院推動桃園航空城核心計畫專案小組」，由行政院副院長擔任召集人，下設「都市計畫及用地取得」、「開發建設」、「產業規劃及招商」3 個分組，全面推展各相關工作。

(2) 桃園航空城都市計畫(「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫」)係由內政部擬定，內政部營建署城鄉發展分署辦理規劃。內政部區委會於 102 年 4 月 25 日通過新訂都市計畫範圍後，都市計畫內容於 102 年 7 月 24 日公開展覽，歷經近百場說明會及內政部都委會 50 次專案小組會議聽取民眾意見及審查，於 103 年 7 月 29 日經內政部都委會大會審定。

- (3) 內政部於 103 年 11 月 10 日檢送審定版計畫書圖，請交通部及本府據以辦理後續區段徵收法定程序。

2. 審定都市計畫內容摘要：

內政部都委會審定計畫內容摘要如下：

- (1) 都市計畫面積 4,687 公頃，其中「機場專用區」1700 公頃、「自由貿易港區」140 公頃、「產業專用區」592 公頃、「商業區」318 公頃、「住宅區」633 公頃；另劃設所需公園、道路、廣場等公共設施用地共 945 公頃。

- (2) 開發方式以交通部及桃園市政府為開發主體，分期分區辦理區段徵收，說明如下：

①交通部辦理地區：

包括新增第三跑道、擴大自由貿易港專用區、原海軍基地及周邊地區，面積共 1,481 公頃。

②桃園市政府辦理地區：

包括產業專用區及捷運 A11 坑口站、A15 大園站及 A16 橫山站附近地區，面積共 1,674 公頃，並分二期開發，第一期面積 1,160 公頃，第二期面積 514 公頃；第二期啟動時間，為第一期開發區之「產業專用區」招商率達 60% 以上時，始得啟動。

(二) 都市計畫整併及擬定「桃園市區域計畫」：

1. 本市現有 33 個都市計畫區分散各處，缺乏計畫之整體性與連貫性，為因應本市升格直轄市之整體發展需求，需以大桃園市發展格局，檢討整併都市計畫，並將全市產業、交通、住宅…等各相關部門發展策略，納入整合規劃，以因應全球城市競爭挑戰。
2. 本局業於 103 年 11 月 11 日委外辦理本案，將考量地方需求、專家學者意見及相關案例經驗，研提本市都市計畫整併規劃方案。
3. 另本局今年度已編列 1500 萬元(104 年 700 萬元，105 年 800 萬元)，將委外辦理擬定「桃園市區域計畫」，除本市都市計畫整併規劃，將納入計畫彙整外，並將提出全市總體發展計畫，據以指導非都市土地及都市計畫區發展。

(三) 專案計畫

1. 航空城捷運線（綠線）都市計畫變更案：
 - (1) 本局配合交通局捷運建設計畫，辦理本捷運線車站及周邊地區土地規劃及都市計畫變更，以協助交通局取得捷運興建所需用地，並藉由沿線周邊土地開發，發展大眾運輸導向(TOD)都市，帶動都市發展及改善都市生活環境。
 - (2) 本計畫案已於 102 年 5 月 13 日公開展覽，目前由本市都委會專案小組審查中，變更內容摘要如下：
 - ①配合捷運各車站出入口及所需相關設施用地(如通

風豎井)，辦理沿線捷運設施用地變更。

②八德大湳 G05 站、桃園 G06 站、桃園蘆竹 G12~G13a 站周邊土地整體開發計畫，採區段徵收開發，面積共約 800 公頃。

③本市都市計畫委員會於 102 年 10 月至 103 年 10 月期間，已召開 7 次專案小組會議審查，並聽取民眾陳述陳情意見。

2. 機場捷運 A10、A20 及 A21 車站周邊土地計畫案：

(1) A10 站（山鼻站）及 A20 站（興南站）計畫案：本 2 案都市計畫已分別於 101 年 2 月及 102 年 4 月審定，本局協助地政局辦理區段徵收相關作業中。

(2) A21 站（環北站）計畫案：本案都市計畫已於 104 年 2 月 10 日經內政部都委會大會審定，俟細部計畫再提本市都委會審定後，即可由地政局辦理區段徵收作業。

3. 暫緩辦理「臺鐵桃園段高架捷運化都市縫合暨都市計畫變更案」：

(1) 本局原配合交通部臺鐵局辦理「臺鐵都會區捷運化-桃園段高架化建設計畫」之都市計畫變更案，已於 103 年 6 月 10 日經內政部都委會大會審定。

(2) 本府刻正積極協調交通部，爭取本市鐵路改採地下化興建，原高架化都市計畫已不符合實際，本局已暫緩

辦理報內政部核定及公告作業。

4. 桃園縣軍方管有土地檢討及發展研究規劃：

(1) 本縣人口已達 205 萬人，都會區人口擁擠且公共設施普遍不足，而本市軍方管有土地有諸多閒置或低度使用情形，本局正透過全面清查與檢討軍方管有土地之利用與發展現況，進行全市軍方管有土地發展檢討，以因應城鄉發展需求，活化軍方土地。

(2) 本局已於 103 年 8 月委外辦理本規劃案，刻正進行軍方土地資料建置，並積極協調國防部軍備局，爭取釋出軍方閒置土地，提供地方所需公共設施。

5. 變更桃園高鐵特定區計畫「環保設施用地」為「機關用地」案：

(1) 高鐵桃園車站特定區內「環保設施用地」（鄰近捷運 A17 站），面積 4.2 公頃，原規劃供區內污水及垃圾處理使用，經本府環保局及水務局評估已無使用需求。而為因應本市升格直轄市之辦公空間需求，爰辦理變更本「環保設施用地」為「機關用地」，以提供本府興建辦公廳舍及航空城願景館使用。

(2) 本變更案已於 103 年 12 月 23 日經內政部都市計畫委員會會議審議通過，並經內政部於 104 年 3 月 16 日核定，刻正辦理公告實施作業。

6. 大園都市計畫區內三處整體開發區擬定細部計畫案：
 - (1) 「大園都市計畫(第二次通盤檢討)案」指定區內三處土地，由農業區及工業區變更為住宅區，計畫面積約13公頃，採區段徵收方式開發，並規定須另擬定細部計畫，始得開發。
 - (2) 本細部計畫案已於103年11月委外辦理，刻正辦理研提細部畫草案，預定104年7月公開展覽。

二、都市計畫業務

(一) 通盤檢討案：

1. 變更觀音(新坡地區)都市計畫(第三次通盤檢討)：
 - (1) 本次通盤檢討主要針對重製計畫圖之轉繪，因應地方發展需求及人民陳情意見等，進行通盤檢討作業。另為落實地方自治，將現行都市計畫拆分為主要計畫及細部計畫。
 - (2) 本案已於103年11月5日提原本縣都委會第2次專案小組審查，目前尚於本市都委會審議中。
2. 變更龍潭都市計畫(第四次通盤檢討)：
 - (1) 本次通盤檢討因應龍潭行政園區設立，變更4.41公頃非都市土地為機關用地，並配合龍潭區公所辦理計畫區東北側農業區整體開發。另配合辦理行政園區設立，將計畫區內原機一、機二及機四用地予以檢討變更。

- (2) 本案已於 103 年 10 月 15 日提原本縣都委會第 2 次專案小組審查，目前尚於本市都委會審議中。
3. 大溪都市計畫圖重製及第三次通盤檢討：
- (1) 本次通盤檢討主要為解決本府 87 年公告實施「變更大溪都市計畫（第二次通盤檢討）案」大溪行政園區無法依附帶條件擬定細部計畫問題，需通過本次通盤檢討修正計畫內容，據以辦理區段徵收開發。另本計畫將木藝生態博物館土地變更為文化設施用地，供保留活化。
- (2) 本案已於 103 年 9 月 18 日提內政部都委會第 5 次專案小組審查，目前尚於內政部都委會審議中。
4. 變更平鎮(山子頂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)：
- (1) 本次通盤檢討主要檢討道路系統及人民陳情意見，後期發展區(市地重劃)部分則不予檢討，以符合未來發展需要。
- (2) 本案重新公展後，已於 104 年 1 月 21 日再提內政部都委會專案小組審查，目前尚於內政部都委會審議中。
5. 變更八德(大湳地區)都市計畫(第三次通盤檢討)：
- (1) 本次通盤檢討主要配合中華電信及航空城捷運線(綠

線)，將機關用地(機一)(14.31公頃)變更為住宅區、文中小用地及捷運系統用地等，除捷運系統用地以徵收取得外其餘以市地重劃方式開發。

(2) 本案已於 104 年 3 月 5 日報請內政部提會續審，目前尚於內政部都委會審議中。

6. 變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)：

(1) 本計畫區擬定機關為內政部，規劃單位為內政部營建署城鄉發展分署，目前研擬檢討草案中。

(2) 另本計畫區之土地使用分區管制要點，城鄉發展分署另正辦理第二次專案通盤檢討案，並已經 104 年 2 月 10 日內政部都委會審議通過，後續將補辦公開展覽。

7. 變更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)：

(1) 本次通盤檢討以新測地形圖為基本圖，將原計畫之都市計畫範圍線、土地使用分區線及計畫道路境界線等進行轉繪。另因應殯葬設施不足及殯葬服務產業需求，規劃殯葬設施園區(後續考量其急迫性，將另循專案變更方式辦理)。

(2) 本案已於 104 年 1 月 15 日公开展覽，並已於 104 年 2 月 3 日至 2 月 5 日辦理地方說明會。

8. 桃園市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案：

- (1) 依據內政部營建署 103 年統計，本市約有 1,895 公頃之未徵收公共設施用地。為妥善解決公共設施用地久未取得問題，內政部於 102 年 11 月 29 日訂定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並函文各縣、市政府，應辦理各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討。
- (2) 本府已於 102 年 12 月 23 日公告辦理「桃園縣各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討」公告徵求意見。
- (3) 內政部於 103 年 10 月 31 日核定補助本案辦理經費 1900 萬元，本局刻正辦理本案招標作業程序，將全面檢討變更非必要之公共設施用地，維護土地所有權人權益，並因應地方實際發展需求。

(二) 專案變更案

1. 南崁文高一變更案：

- (1) 鑑於蘆竹區之文高一用地已無使用需求，考量土地之活化使用、保障土地所有權人之權益及滿足文小用地迫切性之需求，爰辦理都市計畫變更為 2 公頃文小用地、1.46 公頃住宅區，並以區段徵收方式開發。
- (2) 本案已於 103 年 8 月 15 日提內政部都市計畫委員會第 3 次專案小組，並於 104 年 1 月 8 日及 104 年 3 月 4 日報內政部審議公益性必要性報告，目前尚於內政

部都委會審議中。

2. 國際路延伸整體開發計畫：

(1) 本府為改善桃園區及南桃園交流道間之交通，並縫合桃園區之都市發展，計畫將國際路延伸至南平路，透過農業區變更以區段徵收方式整體開發。計畫面積約97公頃，目前已完成初步規劃草案。

(2) 考量捷運綠線都市計畫案刻於本市都委會審議中、中路地區開發計畫甫配地予地主開發，本府將視周邊整體規劃及開發程度，再進行本案都市計畫程序，以避免各計畫間之競合衝突。

3. 高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫貨物轉運中心都市計畫檢討變更：

(1) 本案貨物轉運中心自68年劃設迄今逾35年，土地仍閒置未開發利用，隨著時空環境之變遷，應重新評估貨物轉運中心之功能定位，並檢討修正都市計畫內容，以解決長期無法開發問題。

(2) 本案已於103年11月11日委外辦理，刻正研擬修正計畫草案中。

4. 中壢(龍岡地區)龍慈路延伸都市計畫變更：

(1) 本府為改善中壢、平鎮區域連絡道路之不足，並紓解環中東路之交通量，計劃將現有30公尺寬之龍慈路

延伸至台 66 線。

(2) 本案已於 103 年 3 月 27 日委外辦理，都市計畫變更案已於 104 年 3 月 30 日公開展覽。

(三) 法令制定：

1. 都市計畫法桃園市施行細則：

(1) 為因應本市改制為直轄市後之都市結構轉變，並就都市發展管制作全面性檢討，爰需制訂「都市計畫法桃園市施行細則」，以符合本市都市發展需求，並促進本市都市計畫執行之公平性及一致性。

(2) 本案已於 103 年 6 月 17 日及 104 年 1 月 19 日召開 2 次產官學座談會；另於 103 年 10 月 31 日及 104 年 3 月 10 日送本府法務局檢視，刻正依相關單位建議意見修訂細則草案，後續將辦理本施行細則草案公告預告作業。

三、 都市行政業務

(一) 行政業務：

1. 核發都市計畫土地使用分區證明：

自 103 年 7 月 1 日至 104 年 3 月 15 日止，計核發 30,599 件（含線上申請 13,982 件）。

2. 都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換：

104 年度部分，目前由財政局彙整國有財產局提供可

被交換土地資料中，預計於 6 月辦理公告，8 月受理申請。

3. 容積移轉：

自 103 年 7 月 1 日至 104 年 3 月 31 日止，核定許可案件計 57 件，取得公共設施用地共 63,680.17 平方公尺。

4. 都市計畫使用分區管制：

本市都市計畫土地違規使用案件，在民眾檢舉、國土監測系統及公所查報等多管道管控查核下，案件量日益增多，自 103 年 7 月 1 日至 104 年 3 月 15 日止，本局查處土地違規使用取締案件，已開立處分書 152 件（罰款金額總計 1051 萬元）。

(二) 桃園市都市計畫地理資訊系統擴充建置計畫：

1. 建置全面 e 化都市計畫管理資訊暨查詢系統，供府內外單位、民眾線上查詢本市土地使用分區、甲乙種工業區容許使用、容積移轉資訊、都市計畫書圖等都市計畫相關資訊。
2. 全面推動全市都市計畫書圖、樁位、建築線、公告文件等都市計畫管理圖資數值化，整合本局既有相關數值圖資。建置都市行政管理資訊系統，以資訊化作業方式提升服務效率，強化為民服務績效。
3. 本案因系統仍有部分誤差，本局目前與廠商進行系統及圖資問題討論與修正中。

(三) 都市計畫樁位測釘：

1. 都市計畫樁位測釘案：

本案已於 103 年 7 月 2 日委外辦理，並於 103 年 11 月 4 日完成第一期驗收結案，104 年 3 月 27 日完成第二期驗收結案，未來將持續受理各級公務機關及民眾申請案件。

2. 變更南崁地區都市計畫(高速公路北側地區)工 14 至工 33 工業區細部計畫(第一次通盤檢討)都市計畫樁位測釘案：
本案已於 103 年 12 月 6 日辦理驗收，於 104 年 2 月 16 日公告該都市計畫樁位，並於 104 年 3 月 25 日函請蘆竹地政事務所辦理逕為分割。

四、 都市設計業務

(一) 推動生態城市都市設計，建置都市設計審議系統

1. 為塑造都市環境景觀，落實生態都市設計，將挑選本市不同特性區域作示範，透過都市設計審議機制及相關行動方案，促進新建工程達成節能減碳、基地保水、節約水資源、廢棄物減量等目標。
2. 自 103 年 11 月 1 日至 104 年 3 月 15 日止，都市設計審議委員會第一審議會召開 4 次會議，共審議 28 案；都市設計審議委員會第二審議會召開 3 次會議，共審議 17 案。另為強化都市設計審議功能與效率，將開發都市設計審議資訊化平台，將都市設計審議作業資訊化及系統化。

(二) 落實城鎮風貌形塑整體計畫，改造桃園景觀風貌

本局配合內政部營建署城鎮風貌形塑整體計畫，辦理環境景觀總顧問計畫，針對桃園整體環境景觀研擬發展願景目標與策略，並協助辦理中央城鎮風貌相關提案輔導及管考事宜。本府 103 年度獲補助經費 1,446 萬元，辦理「異域-臺灣眷村生活文化空間營造整體規劃案」(中壢忠貞龍岡地區)、社區規劃師駐地輔導計畫、環境景觀總顧問及龍潭國中綠圍籬改造建置工程等，本年度將持續執行計畫及爭取相關經費。

(三) 啟動均衡城鄉計畫，打造三生一體永續城市

為達成城鄉均衡之目的，減少人口遷出、扶植在地產業、創造就業機會及培訓青年人才返鄉就業，本市以「觀音埤塘生活趣、新屋宜居桃花源」一案，向內政部爭取前期整體規劃案經費補助，經內政部核定補助 150 萬元並編列配合款 150 萬元，共計 300 萬元辦理，已於 103 年 12 月 11 日委外辦理。前期規劃完成後於 104 年 2 月 26 日送內政部爭取執行經費補助，內政部已於 104 年 3 月 19 日辦理計畫遴選初審會議，若初審通過，預計 104 年 4 月底辦理複審通過後，提報行政院核備，104 年 6 月完成計畫核定及據以執行。

(四) 觀音崙坪閒置公有土地整體規劃及用地變更

為打造具有環境教育、埤塘體驗及草花產業等特性之主題公園，選定觀音區崙坪埤周邊閒置公有土地逐步規劃及改善，首先於 103 年 10 月完成埤塘與崙坪國民小學介面及休憩點營造，並已完成國防部軍備局 1.1 公頃閒置土地撥用，後續將針對相鄰約 10

公頃之閒置土地（國產署及中華電信共同持分），進行土地撥用程序、協議分割、整體規劃及土地變更事宜。

（五）埤塘活化再生計畫，創造優質水岸環境

為保存並善加利用本市特有之埤塘文化資產，本局持續針對農田水利會及本市管有埤塘土地，作環境整理及景觀改善。另為因應本市升格直轄市，本府業務局部調整，自 104 年 4 月 1 日起埤塘活化再生工程將改由工務局主政，本局則持續完成執行中之大溪區永昌埤、新屋區香心埤及觀音區崙坪埤第二期等景觀改善工程，並於完工驗收後移請工務局管理維護。

（六）營造桃園永續海岸，串連海岸景觀資源

因應環境變遷及國土永續規劃，本府以「桃園整合性海岸管理計畫」獲營建署補助 360 萬元，將蒐集分析桃園海岸地景資源資料、建置資料庫平台、整合及評估規劃議題，並於今年度提出桃園海岸復育及景觀改善策略。

五、住宅發展業務

（一）都市活化再生計畫

1. 桃園火車站周邊策略再開發地區都市更新規劃案：

為配合臺鐵桃園段捷運化，本府爭取內政部補助 900 萬元(總經費 1,200 萬)辦理本案，已於 103 年 12 月完成先期規劃審查，後續將辦理擬定都市更新計畫等相關作業。

2. 內壢火車站周邊策略再開發地區都市更新規劃案：

本案已爭取內政部營建署補助 400 萬元(總經費 540 萬元)，業於 103 年 12 月擬定規劃方案及都市計畫變更草案，刻正辦理包含召開都市更新權利關係人說明會等工作。

3. 老街溪兩側地區水岸空間都市環境改造暨都市更新活化再生計畫：

都市更新第一期開發計畫「捷運 A22 站周邊地區」，區段徵收工程已於 103 年 4 月 10 日開工，刻正進行相關工程中。

4. 都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助案：

本局依據「桃園縣都市更新整建維護補助辦法」，業於 3 月 13 日函知相關單位及機構團體，於 104 年 4 月 1 日公告受理本市 104 年度都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助，同時公告「桃園火車站周邊更新地區」、「內壢火車站周邊更新地區」、「中壢火車站周邊更新地區」、「老街溪兩側更新地區」及中壢區新明路、民權路、中央西路、義民路圍成之街廓為本年度本市都市更新整建維護策略地區，鼓勵民眾依都市更新相關法令規定辦理老舊建築物之整建維護。

5. 中壢家商周邊都市更新整體規劃案：

已於 103 年 11 月完成先期規劃提出本區發展願景，103 年 12 月啟動駐點工作站以推動民眾參與式規劃，後續將辦理優先更新單元再開發等相關作業。

6. 中壢市民生路西側住宅區及新榮國小北側住宅區二處都市更新單元輔導擬訂都市更新事業計畫：

本案獲得內政部核定補助款 660 萬元，配合中央防災型都更推動，輔導居民自組更新團體及擬訂都市更新事業計畫，期透過都市更新手段，將臨街商業機能升級再造，提升老舊社區居住安全及環境品質，104 年 4 月研提都更事業計畫草案。

7. 「中壢平鎮都市擴大修訂計畫-營 2 用地暨機 14 用地」都市更新暨招商規劃案委託技術服務案：

本案於 103 年獲內政部營建署全額補助新台幣 1,100 萬元，並於 103 年 11 月至 12 月間，進行用地現勘及針對中壢工業區(含周邊部分私有地主)進行意願訪談，後續將研商土地使用調整方案。

8. 成立自主更新輔導團，協助桃園市境內老舊公寓辦理都市更新規劃：

(1) 歷經 6 個月於 103 年 11 月 21 日成功協助桃園區中平段集賢大樓成立都市更新團體，後續將持續輔導及整合市內有意願之社區成立都市更新團體，並協助其爭取內政部都市更新規劃補助費，目前計有桃園區正光花園新城海砂屋社區、中壢區遠東雙星大廈、中壢區石頭段 44-17 地號等 18 筆土地街廓辦理輔導作業中。

- (2) 歷經 8 個月於 103 年 12 月 25 日成功協助桃園區和平段宏銘經典大樓取得內政部之都市更新整建維護規劃補助費，後續將持續輔導有意願之社區爭取上開補助費，目前計有桃園區西門段六福大樓及桃園區埔子段埔子小段桃園廿一世紀大樓辦理輔導作業中。

9. 正光街警察宿舍都市更新：

本案為改善桃園市正光街警察宿舍及周邊地區之建物窳陋、巷弄狹小及景觀不佳等現況窘境，已於 103 年 12 月委外辦理基礎資料勘查，現刻正辦理地區周邊都市更新先期規劃研擬作業。

10. 更新法規及機制增修：

- (1) 修正「桃園縣都市更新整建維護補助辦法」部分條文，並於 103 年 11 月 21 日公告。
- (2) 新訂「桃園市都市更新及爭議處理審議會設置要點」並於 104 年 1 月 22 日下達。

(二) 都市老城區環境改造工程

1. 老街溪兩側水岸景觀風貌改善：

中壢市老街溪兩側立面整建維護計畫(第二階段)(臨環北路至中豐北路側)於 103 年 2 月 6 日經市府審議通過，並於 103 年 4 月 25 日公告發布實施，整建維護工程於 103 年 12 月完工並辦理驗收通過。

2. 潤仔壠人行空間網絡（康樂路暨博愛路）串聯計畫：

本案於102年11月29日開工，已以陶磚鋪設方式改善中興巷鋪面，並於康樂路設置島型花圃，啟動閒置空地綠美化，引導老舊市區景觀風貌之改善，已於103年11月底竣工，104年3月完成驗收作業。

（三）居住服務

1. 社會住宅計畫

研擬社會住宅短中長程計畫，以分期推動及都市計畫、軍用地及閒置房舍轉型活化、容積獎勵交換等多元方式增加社會住宅存量，第一期將於中路及八德區段徵收地區，以政府直接興建方式辦理，刻正辦理都市計畫土地使用強度調整及簽辦新建社會住宅委託專案管理(含監造)技術服務案招標文件。

2. 成立「住宅發展處」，專責推動社會住宅

已於4月1日成立「住宅發展處」，辦公室位於原龜山區市民代表會。本年度已由市庫撥款15億元成立住宅基金，未來將以貸款融資方式籌措財源興辦各項計畫。

3. 受理內政部年度住宅補貼方案

103年度本市補助租金補貼1,589戶、自購住宅貸款利息補貼335戶、修繕住宅貸款利息補貼272戶。

4. 市府加碼租金補貼方案

本(104)年度特別加碼編列 1 億 4,000 萬預算，使無法獲得中央補助之 2,810 戶合格弱勢家庭均可得到房租補貼，總計中央及本府額度，本市共有 4,399 戶獲得租金補貼，已於 104 年 2 月核撥第一次租金補貼，後續按月核發租金補貼 1 年，每戶最高 4,000 元，補助 12 個月。

5. 整體住宅計畫

為因應住宅法施行，住宅補貼、社會住宅、居住品質、住宅市場及居住權利平等工作之推行，本府已著手規劃 104 年至 107 年之住宅年度及中程計畫，俾持續推動本市各項住宅政策目標，本年度「住宅年度及中程計畫委託專業服務案」之採購業於 104 年 3 月 3 日開標，並於 3 月 20 日召開評選委員會擇定最優勝廠商，刻正辦理後續議價作業。

六、 建築管理業務

(一) 建築管理工作

1. 建築許可核發業務：

持續推動簡化建築許可流程及落實建築師簽證發照制度，自 103 年 11 月至 104 年 1 月核發之各項建築許可件數統計如下：

- (1) 建造執照：742 件（樓地板面積約 260 萬平方公尺）。
- (2) 使用執照：338 件（樓地板面積約 73 萬平方公尺）。
- (3) 變更使用執照：179 件。
- (4) 室內裝修審查：127 件。

2. 建築行政業務：

- (1) 為避免因簡化核發建築執照之行政流程，造成核發建築執照品質低落，每個月持續辦理抽查工作，103 年 11 月至 104 年 1 月召開建造執照抽查 6 場次，共計抽查 160 件，其中列管共 59 件；並抽查內容填具紀錄表及通知設計建築師辦理改正，已完成改善 9 件，有效監督發照品質。
- (2) 辦理建造執照預審，就開放空間植栽綠化、公益性、公共安全、公共交通、公共衛生及市容觀瞻等影響予以審查評估，103 年 11 月至 104 年 1 月召開審查會計 13 場次，審查共計 52 件。
- (3) 為提升建築物施工品質，特邀集相關專業團體共同推動建築物施工勘驗機制，期望藉由相關技師專業把關，有效保障建築物施工品質，103 年 11 月至 104 年 1 月勘驗件數共計 603 件，現場經由建築師及專業技師勘驗，確能嚴格審核工地施工品質以及提昇行政效率。
- (4) 依防制二次施工專案執行計畫，自 103 年 11 月至 104 年 1 月施工中加強勘驗共計 1,532 件，執行施工安全管理，以降低施工中違規事項。使照核發時，副本檢送本局拆除科及各鄉鎮市公所落實源頭管制，103 年 11 月至 104 年 1 月計 326 件。

3. 營建剩餘土石方管理：

- (1) 目前本縣營運土資場計 4 家及砂石洗選碎解場兼收容營建剩餘土石方計 9 家，合法收容處理場所共計 13 家。
- (2) 為加強土資場之營運查核，完成土資場即時遠端監控系統設備建置；另提供縣內各公共工程主辦單位進行土石方撮合交換，開放土石方交換資訊平台提供撮合平台，並與工程主辦機關、鄉鎮市公所及環保局等相關單位密切配合，落實營建剩餘土石方管理工作。

(二) 公寓大廈及使用管理工作

1. 公寓大廈管理組織報備與管理：

- (1) 為便利民眾就近申報，公寓大廈管理組織報備自 103 年 12 月 25 日推動由各區公所受理、核發證明，相關資料再送本局留存與建置於建管系統中，103 年 11 月至 104 年 3 月中成立公寓大廈管理組織計有 39 家，現有公寓大廈管理組織計 4,823 家。
- (2) 為使轄內公寓大廈確實有效運用公共基金及管理事務遂行，印製『公寓大廈管理手冊』、『公寓大廈管理條例問與答』、『公寓大廈規約範本』，供民眾索取，並提供臨櫃諮詢服務。相關資訊皆公告於網站，便民服務申辦項目作業查詢，民眾均可自行下載相關資訊及檔案使用。

2. 辦理 103 年度公寓大廈修繕補助：

為協助本市公寓大廈之公共設施維護，提昇生活品質及優質居住環境，103 年度編列至 6 千萬預算，於 103 年 7 月 15 日~11 月 15 日受理申請，基於公平原則，補助方式為每一管委會每 2 年度申請補助一次為限，期於編列預算內使更多社區受惠，補助金額以小、中、大型社區區分，補助金額上限分別為 2、4、6 萬元。另領得建築物使用執照滿 10 年以上建築物，管理委員會得申請專案補助（每五年補助一次）修繕屋頂平台、外牆面（非專有或約定專用部分）、地下室結構體，以小、中、大型社區區分，補助金額不超過實際修繕支出金額之 1/2 且上限分別為 10、15、20 萬元。受理期間計 888 個社區申請，金額達新台幣 5,100 多萬元，執行率為 85%。

3. 山坡地住宅社區管理：

每年針對列管的山坡地社區（共 15 處）於防汛期前均會同專業技師前往勘查。已於 12 處山坡地住宅社區安裝監測儀器設備，定期觀察，如遇颱風豪雨、地震可視需求增加量測，如監測結果出現異狀，即通知該社區管委會立即做好因應作為。

4. 執行建築物公安稽查業務：

(1) 妨礙風化列管場所稽查：

針妨礙風化特種行業列管場所，配合警方加強依建築法相關規定查察，以利維護建築物公共安全及其合法使用。至 104 年 3 月中共列管 183 家數。

(2) 執行「淨安專案」計畫：

自 100 年 3 月起，執行聯合稽查，針對重大違規場所，除執行斷水、斷電措施，並持續進行列管追蹤。另針對違規使用及相關違反建築法案件，依據建築法相關規定進行裁處。

淨安專案執行期間，針對市內十大行業，進行全面稽查，自 103 年 11 月至 104 年 3 月中，稽查計 1421 家次，扣除未見營業(歇業)家次計 396 家次，稽查合格計 548 家次，不合格計 475 家次(除令其限期改善，併處罰鍰計有 65 件次)；執行斷水斷電計有 2 件次。許多違法業者面對強力掃蕩，紛紛歇業或規避稽查，本府將持續排班複查，提昇維護建築物公共安全成效。

5. 建築物公共安全之檢查申報：

(1) 為確保建築物公共安全，建物所有權人或使用人(為公寓大廈者，得由管理委員會或管理負責人代為辦理)應委託中央主管機關認可之專業機構或人員依法辦理定期檢查，並配合內政部營建署辦理建築物公共安全線上申報作業，經自 103 年 11 月至 104 年 3 月中，受理建築物公安申報計 1815 件，審查完成且合格計 1327 件，其餘持續審查及未合格退件追蹤續處中。

(2) 為提升本市建築物公共安全申報品質，確保建築物公

共安全並落實建築法第 77 條相關規定，特執行本市加強建築物公共安全申報抽(複)查委託等相關業務計畫，以達到落實複查制度，並可增加人民對政府行政行為之信賴。

(三) 違章建築工作

1. 一般違章建築查報暨移送法辦件數：

(1) 興建中違章建築 11 月至 1 月查報 203 件，違規樹立型廣告物查報 189 件，鄉鎮市公所查報一般案件 694 件，合計 1086 件。

(2) 興建中違章建築 11 月至 1 月拆除 56 件，拆後重建移送地檢署偵辦 14 件，違規廣告物拆除 159 件，鄉鎮市公所查報一般案件拆除 8 件，合計 237 件。

2. 重大違章建築辦理情形：

104 年 1 月 30 日已公布第一期營業型違建共計 20 件，並於每日排定拆除案件中維持排入 1 件上開類型案件。目前統計至 104 年 2 月 3 日已拆除 6 件，本局並於 7 日後派員複查，如有違法復水復電、違法營業或拆後重建等情事者，仍將再次強制拆除。

3. 推動違建內控機制：

(1) 針對興建中違章建築持續查報與拆除，加強辦理拆後重建移送法辦，俾以遏阻不法違建之情事。

- (2) 為維護市容觀瞻，主動清查本縣境內國道高速公路、快速道路、省縣道路、示範道路沿線暨各交流道口及三十公尺以上道路等列管重要道路之大型招牌及樹立式廣告物與強制拆除重要道路之違規廣告物。

貳、未來努力方向

一、綜合規劃業務

(一) 持續推動桃園航空城計畫：

1. 本府將秉持 5 大原則：包括計畫透明、民主參與、綠色經濟、公共利益思考及產業投資優先等原則，持續推動桃園航空城計畫。
2. 本府為落實民眾參與機制，建立程序透明制度，刻由本府地政局進行本府辦理地區之「全區聽證」規劃，以使民眾意見充分陳述，並減少民眾疑慮，提升計畫的透明度。
3. 上開聽證會之民眾意見，本局將予重視，並將適時向交通部及內政部反應檢討調整航空城計畫內容，以維民眾權益，並利後續開發執行。

(二) 引導大眾運輸導向(TOD)城市發展：

本府刻正積極推動機場捷運、捷運綠線及鐵路地下化建設，本局將持續配合各大眾運輸建設，辦理各車站周邊都市計畫變更及開發計畫，透過老舊市區都市更新及周邊農業區整體開發，強化捷運沿線公共設施服務。除了可提供鄉親更便捷的大眾運輸服務外，同時充分發

揮大眾運輸系統服務效能，使各車站成為都市的發展核心，引導大桃園發展為大眾運輸導向(TOD)的節能減碳都市。

(三) 推動都市計畫整併及擬定桃園市區域計畫：

本市現有 33 處都市計畫係依傳統城鎮發展而成，在升格後，配合重大交通建設陸續通車，將使行政界線越趨模糊，整體空間規劃須從大桃園市交通建設、產業配置及都市發展整體思考。爰此，大桃園之都市計畫區整併與擬定桃園市區域計畫，有其必要性及迫切性，本局並將借重國內重要智庫經驗，提出桃園市長程發展願景，做為桃園都市長程發展目標，以因應全球城市競爭挑戰。

(四) 檢討軍方閒置土地活化發展：

本市都會區人口擁擠且公共設施普遍不足，位於都市化地區之軍方管有土地，需優先檢討釋出，以提供都市公共設施服務，改善都市環境品質。本局除全面清查與檢討軍方管有土地之利用與發展現況外，並將積極協調軍方營產管理單位與本府合作進行閒置土地規劃開發，創造多贏活化發展，以有效運用有限國有土地資源。

二、 都市計畫業務

本局目前辦理中之都市計畫通盤檢討案共計 24 案，專案變更共計 11 案、私人申請共計 27 案、法令制定 1 案，其中通盤

檢討案有 10 案於草案規劃中，1 案於公開展覽中，6 案於本市都市計畫委員會審議中，7 案於內政部都市計畫委員會審議中。本局將加速辦理本市各都市計畫地區之通盤檢討及個案變更作業，以因應都市發展、加速重大建設推動並維護民眾權益。

為因應改制為直轄市後之都市結構轉變，針對都市發展管制作全面性檢討並制定一全盤性「都市計畫法桃園市施行細則」，以符合本市都市發展需求，並促進本市都市計畫執行之公平性及一致性。

為妥善解決公共設施用地久未取得之問題，本局將加速辦理本市各都市計畫公共設施用地專案通盤檢討，預計於 104 年度委外發包，將非必要之公共設施用地檢討變更，以維護土地所有權人權益，並促進地區整體發展。

三、都市行政業務

(一) 整合各項都市計畫資訊、提供民眾多元且便捷的查詢管道：

本局辦理之「桃園市都市計畫地理資訊暨電子書圖管理系統建置計畫」，除完成土地使用分區證明線上核發系統、土地使用查詢系統、基本圖資建置及各項城鄉發展業務資訊系統整合作業，俟系統完成驗收作業後，研議開放便利商店及各區公所領件功能，以提供更便民的領件服務。

(二) 促進都市土地開發：

考量本市各項重大建設逐步完成及本府組織調整，研擬各項都市開發申請流程改善機制，同時依據各項法令規定，辦理都市計畫範圍內免指定建築線作業，以促進都市發展。

四、 都市設計業務

持續推動生態城市都市設計，透過都市設計審議制度使都市內的公私有建築物更美觀、更融合於都市環境，營造直轄市都市景觀風貌。另為兼顧都市及鄉村均衡發展，啟動均衡城鄉計畫，先期以觀音、新屋為示範地區，打造結合生活、生產、生態之富麗風情小鎮。另啟動桃園海岸整體規劃，研擬海岸地區遊憩據點串聯、海岸復育及景觀改善的具體策略。

五、 住宅發展業務

(一) 結合重大建設計畫推動都市活化再生

桃園火車站及內壢火車站具有捷運化之發展契機，將結合機場捷運線及航空城捷運線建設，並透過車站周邊地區都市更新計畫推動，整體規劃車站周邊地區及沿線土地整體發展，引導土地使用配合都市空間縫合之契機，帶動地區活化與再生。

(二) 完備都更推廣機制協助民間辦理

為加速民間推動都市更新，賡續推動自主更新輔導團並培訓自主更新人才，協助有辦理更新需求之社區自行實施更新。並以「擴大參與」及「加速推動」為目標，進行法令成效檢討與修法。

(三) 興建社會住宅

本府首批社會住宅將在公共設施完善及交通便捷的八德及桃園中路區段徵收範圍內興建社會住宅，並刻正研擬都市計畫土地使用強度調整方案，預計將可規劃2,155戶只租不賣之社會住宅，另104年將辦理規劃設計，預計105年下旬辦理興建工程，惟實際規劃時將依公布實施之細部計畫辦理。

此外，本府已著手通盤檢討選擇於機場捷運沿線、交通便利地點之市內公有土地、區段徵收配餘地及利用國有土地撥用、都市更新公益設施獎勵回饋及公有閒置空間再利用等多元方式取得用地，分期推動社會住宅，全面啟動社會住宅興建計畫，增加住宅存量，同時研議採取貸款或獎勵民間投資興辦社會住宅，預計長期可提供2萬戶以上社會住宅。並以鼓勵非營利團體進行物業管理，降低政府財政負擔，並結合社會局、勞動局及青年事務局，提供真正需要的市民入住，讓社會住宅實踐居住正義，實現市府對市民居住權益之保障與承諾。

而本府興辦之社會住宅將提供多樣化房型，並評估建置諸如托嬰中心、社區照顧關懷據點、老人日間照顧中心、親子館等公共福利設施，滿足住戶生活需求及減輕居住負擔，讓社會住宅達成照顧年輕人與受薪族的政策目標。

另本府刻正研擬社會住宅相關規劃作業，有關入住資格及申請時間，仍在研議中，預計於工程完工前辦理公告，初步規劃如下：

1. 租賃戶數：先期於八德基地興建約 1,137 戶、中路興建約 1,018 戶。
2. 坪數：初步規劃單人套房、二房、三房等三種房型，坪數(不含公設)分別約為 10 坪、20 坪及 26 坪左右。
3. 租金定價：考量合理負擔及公平性，後續將委請不動產估價師，視當年度家庭年收入水準及當期住宅租賃市場價格後進行租金行情估價，並以低於市場租金價格一定成數之水準訂定租金價格。

(四) 成立「住宅發展處」推動多元的居住服務協助

為使不同所得水準、家戶組成、族群文化之本市市民，擁有適居且有尊嚴的居住環境，本府成立「住宅發展處」，除持續辦理租金補貼、購置住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼及興辦社會住宅等方案外，專責推動社會住宅政策，朝建立完善住宅補貼機制、健全住宅市場及提昇居住品質方向，提供多元居住服務協助，滿足不同市民多元居住需求，落實居住正義。

六、 建築管理業務

(一) 加速建築執照核發服務：

1. 將針對建築管理相關程序及書表制訂相關標準作業程序加以依循，進而提升為民服務品質及簡化作業程序。

2. 為落實工地監督、確保施工品質。推動專業團體實施勘驗委外制度，以達到提升施工品質與確保公共安全之目的。

(二) 落實建築物公共安全：

1. 推動山坡地社區安全分級、鑑定勘查及監測示警措施。
2. 針對各營業場所配合各目的事業主管機關加以稽查，如稽查有違反建築法等相關規定，加以裁罰或執行斷水斷電作業，以維護建築物公共安全。
3. 提高昇降設備向內政部核可之檢查公司定期申請許可證抽(複)查比例至少達 20%，以敦促管理者依規定期申請並妥適維護相關設備，保障使用者安全。

(三) 提升公寓大廈服務品質：

1. 推動公寓大廈組織報備線上申報，落實便利與便民服務。提高社區共用設施維護修繕補助經費。
2. 積極輔導未成立管委會之老舊社區成立管委會，健全本市公寓大廈組織籌組與報備。

參、結語

本局將全力推動都市計畫整併、檢討都市計畫內公共設施保留地及軍事用地、擬定都市計畫法桃園市施行細則、輔導老舊社區更

新，以促進都市土地合理使用，開創直轄市都市發展格局。並透過提升都市機能、塑造都市環境、提供多元居住服務等政策，為市民鄉親創造直轄市都市新風貌。

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。