

貳拾貳、都市發展局主管

都市發展局主管計有公務機關 3 個，非營業特種基金單位 3 個，各該單位決算及附屬單位決算非營業部分之審核情形如次（重大公共建設計畫執行情形之查核，請參閱戊、伍、重大公共建設計畫及採購執行情形之查核）：

一、單位決算部分

都市發展局主管包括都市發展局、住宅發展處及建築管理處等 3 個機關，掌理桃園市都市設計、都市計畫、綜合規劃、都市行政、國土計畫、都市更新、住宅政策及建築使用管理等事項。茲將 111 年度決算審核結果說明如次：

（一）計畫實施之查核

業務計畫 6 項，下分工作計畫 11 項，包括劃設全市國土功能分區及使用地；鐵路地下化沿線都市機能再造；打造南昌公園及臺鐵林口線路廊綠美化；改善違章建築及違規廣告物；推動公辦都市更新案；興建社會住宅實踐居住正義；加強建築安全及無障礙場所檢查；落實公寓大廈管理及公共設施維護等重要施政項目，其中已執行完成者 1 項，尚在執行者 10 項，主要係社會住宅包租代管及臺鐵林口線路廊活化工程（第三期）等計畫尚未完成，仍須繼續執行。

（二）預算執行之審核

1. 歲入預算數 40 億 9,941 萬餘元，決算審核結果，審定實現數 40 億 8,365 萬餘元，應收保留數 3,073 萬餘元，主要係中央補助款依計畫實際執行情形撥款；合計決算審定數為 41 億 1,439 萬餘元，較預算增加 1,498 萬餘元（0.37%），主要係建築工程之證照費較預計增加。

2. 以前年度歲入轉入數計 3,307 萬餘元，決算審核結果，審定實現數 830 萬餘元（25.10%）；減免（註銷）數 718 萬餘元（21.71%），主要係行政罰鍰已取得債權憑證，辦理註銷；應收保留數 1,759 萬餘元（53.19%），主要係行政罰鍰尚待收繳。

3. 歲出預算數 17 億 6,880 萬餘元，決算審核結果，審定實現數 12 億 395 萬餘元（68.07%），應付保留數 1 億 9,586 萬餘元（11.07%），保留原因詳「（一）計畫實施之查核」說明；合計決算審定數為 13 億 9,982 萬餘元，預算賸餘 3 億 6,898 萬餘元（20.86%），主要係住宅租金補貼經費改由中央支應之經費結餘。

4. 以前年度歲出轉入數計 2 億 6,187 萬餘元，決算審核結果，審定實現數 1 億 5,294 萬餘元（58.40%）；減免（註銷）數 6,296 萬餘元（24.05%），主要係社會住宅包租代管計畫經費結餘；應付保留數 4,595 萬餘元（17.55%），主要係桃林鐵路廊道周邊綠地景觀改善等工程尚未完成，須保留繼續執行。

二、附屬單位決算非營業部分

都市發展局主管包括(一)作業基金：桃園市都市發展基金、桃園市住宅基金；(二)特別收入基金：桃園市建築物無障礙設備與設施改善基金等共3個單位。茲將111年度決算審核結果說明如次：

(一) 計畫實施之查核

業務(營運)計畫主要有都市發展計畫、住宅業務計畫、建築物無障礙設備與設施改善計畫等3項，實施結果，計有住宅業務計畫、建築物無障礙設備與設施改善計畫等2項，因配合社會住宅業務推動期程，依實際作業情形支用；或依實際業務需求執行等，致未達預計目標。

(二) 餘絀之審定

1. 作業基金：決算審核結果，審定賸餘59億6,268萬餘元，較預算賸餘19億5,781萬餘元，增加40億486萬餘元，主要係都市計畫增額容積價金及容積移轉代金收入較預計增加所致。

2. 特別收入基金：決算審核結果，審定賸餘60萬餘元，與預算短絀75萬餘元，相距136萬餘元，主要係新建或增建公共建築物申請無障礙設施勘檢，起造人實際依規定繳納勘檢費之勞務收入較預計增加所致。

三、重要審核意見

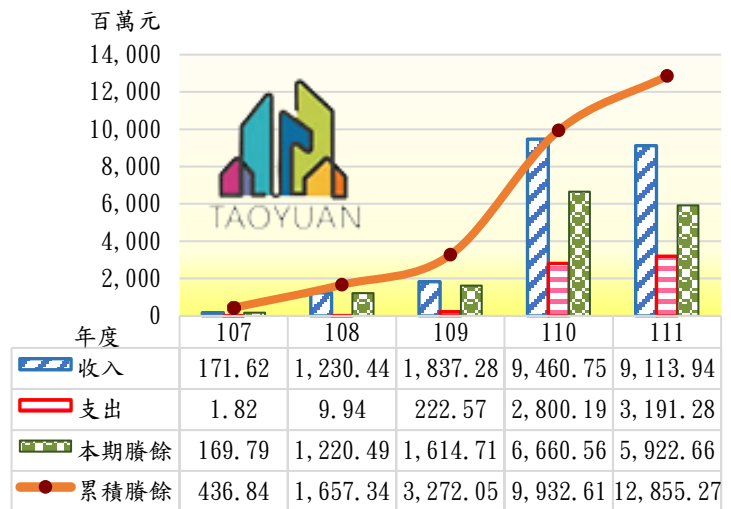
(一) 為健全都市發展，積極推動都市計畫及都市更新事業，惟桃園市都市發展基金之收支運用及管理未臻周妥，有待積極規劃並妥為運用，以落實基金設立目的及強化資金財務效能。

市政府為配合市政重大建設及落實都市計畫，提升都市生活環境品質，促進都市健全發展，增進公共利益，設立桃園市都市發展基金，以都市發展局為管理機關，該基金111年度決算審定賸餘59億2,266萬餘元，連同前期未分配賸餘99億3,261萬餘元，合計賸餘158億5,527萬餘元，經依預算解繳公庫30億元後，尚有賸餘128億5,527萬餘元。經查基金之收支保管運用情形，核有下列事項：

1. 基金累積餘額龐鉅且快速攀升，亟待積極規劃妥為運用，並訂定補助管考規範，以提升資金財務效能，落實基金設立目的：該基金近5年度累積賸餘由107年度4億3,684萬餘元快速增加至111年度128億5,527萬餘元，鉅幅成長，主要係桃園市自107年12月起因應捷運及鐵道建設，陸續於都市計畫訂定增額容積規定，及自110年1月1日起實施容積移轉代金制度等，增額容積價金及容積移轉代金等收入大幅增加，致基金收入由107年度1億7,162萬餘元逐年遽增至111年度91億1,394萬餘元，而支出未能同幅成長所致(圖1)。基金專戶均依桃園市

市庫集中支付作業程序規定納入市庫集中調度運用，107 至 111 年度專戶餘額分別為 5 億 380 萬餘元、18 億 3,151 萬餘元、35 億 5,885 萬餘元、112 億 2,213 萬餘元及 126 億 9,269 萬餘元，占基金資產比率 8 成以上，占基金淨值比率 9 成以上（表 1），龐鉅資金長期由市庫調度運用，未能依法定基金用途落實推動都市計畫及都市更新事業、公共設施用地取得及開闢、公共建設等，核與基金設立目的不符；又該基金近 3

圖 1 桃園市都市發展基金收支餘絀情形



資料來源：整理自桃園市都市發展基金 107 至 111 年度附屬單位決算。

年度補（協）助政府機關（構）支用金額均占基金總支出金額達 9 成以上，惟對於補助項目尚無整體規劃，亦未訂定管考及追蹤機制，允宜參考其他直轄市政府作法，覈實辦理督導考核等情事，經函請檢討改善。據復：後續將主動協助市政府相關機關盤整各都市計畫內亟需開闢、取得之公共設施用地，優先以符合之容積移轉代金收入支應，並將研擬都市計畫各類公共設施補助原則及管考規範，以提升應用度及財務效能。

表 1 桃園市都市發展基金收支餘絀、專戶餘額及市庫調度情形

單位：新臺幣元、%

年 度	107	108	109	110	111
收入	171,628,017	1,230,441,749	1,837,287,741	9,460,757,592	9,113,942,433
支出	1,829,056	9,949,902	222,576,157	2,800,194,388	3,191,281,760
本期賸餘	169,798,961	1,220,491,847	1,614,711,584	6,660,563,204	5,922,660,673
累積賸餘	436,849,935	1,657,341,782	3,272,053,366	9,932,616,570	12,855,277,243
期末專戶餘額（註 1）	503,808,218	1,831,511,490	3,558,852,053	11,222,136,585	12,692,693,662
市庫調度金額占資產比率	100.00	81.61	90.44	97.51	97.04
市庫調度金額占淨值比率	108.06	108.59	107.80	112.65	98.51

註：1. 期末專戶餘額均納入集中支付。

2. 資料來源：整理自桃園市都市發展基金 107 至 111 年度附屬單位決算。

2. 未定期檢討規費收費基準，亟待審酌行政費用或成本變動趨勢檢討修正，並研議提供多元繳費服務，以提升民眾生活便利性：依據規費法第 11 條規定，規費之收費基準，每 3 年至少應辦理檢討 1 次。經查都市發展局為落實使用者付費原則，於 105 年 4 月 19 日訂頒「桃園市都市計畫及都市設計審查收費標準」，適用範圍包括「依都市計畫法申請都市計畫個案變更及自行

擬定或變更細部計畫者」及「依都市計畫書或其他法令規定申請桃園市都市設計審議委員會審查者」等 2 項，收費標準雖於 110 年 3 月間檢討，惟距法規訂頒日已近 5 年，與規費法規定未合，允宜審酌行政費用或成本變動趨勢，及考量消費者物價指數消長情形，適時檢討相關訂頒已逾 3 年之收費基準，以健全規費徵收機制；另為因應無紙化及後疫情時代之需求，允宜提供多元繳費服務，以提升民眾生活便利性等情事，經函請檢討改善。據復：將定期辦理相關收費標準檢討，其中都市設計審查收費標準，預計於 113 年修正完竣並公布施行；至繳費方式，除臨櫃繳納及匯款外，臺灣銀行公庫服務網系統已於 110 年增加臺灣 Pay 行動支付服務，以便民眾繳費。

3. 部分應撥入桃園市軌道建設發展基金之增額容積價金仍未撥入，有待積極辦理，以及時增益捷運建設財源：依「桃園市政府都市計畫增額容積與容積移轉代金及捐贈重大公共設施設計畫土地申請案件審查許可要點」第 14 點規定，增額容積繳納之價金及容積移轉折繳之代金，由桃園市都市發展基金統籌收支。按航空城捷運線（綠線）及機場捷運延伸線場站之增額容積價金，應納入桃園市軌道建設發展基金，以挹注捷運建設經費，惟查截至 111 年 10 月底止，軌道建設發展基金之長期負債餘額高達 85 億 9,710 萬餘元，尚有逾 11 億元之增額容積價金仍帳列都市發展基金應付保管款，未撥入軌道建設發展基金等專戶，作業核欠積極，經函請檢討改善。據復：111 年度以前核准之案件收入已全數挹注捷運建設，後續將滾動式檢討修正與軌道建設發展基金之溝通機制及帳務處理，以及時挹注捷運工程建設費用。

（二）持續辦理都市更新，有助改善都市景觀，惟更新規劃及危老建物管制執行成效未如預期，影響市容及公共安全，允宜檢討改善，俾確保都市更新推動效益。

桃園市轄內部分地區因發展較早且未妥為規劃，已有人口過於密集、建物老舊、市容雜亂及道路狹小等問題，影響市民生活及都市景觀。都市發展局為促進都市土地再開發利用，並解決都市危險及老舊建築物問題，持續辦理都市更新及危老建物安全性評估重建作業，另為加速都市更新進度，部分案件由市政府主導執行。經查都市更新規劃及危老建物管制執行情形，核有：1. 按 107 年 10 月 24 日修正「桃園市都市更新單元劃定基準」，迄今已逾 3 年仍未依都市更新條例第 23 條之規定完成修正事宜；另土地及合法建築物所有權人向市政府提議劃定更新地區，以及權利變換實施者向市政府申請代為辦理拆除事宜等，迄未依都市更新條例第 10 條及第 57 條之規定，訂定相關申請規範；2. 截至 112 年 3 月底止，已核定之 22 案都市更新計畫中，計 13 案尚未提出都市更新事業計畫，其中 5 案已核定逾 10 年以上，2 案已核定逾 5 年以上未滿 10 年，均有待積極辦理（表 2）；3. 截至 112 年 3 月底止，由市政府主導之都市更新案計 15 案，累計編列招商作業規劃預算 4,058 萬餘元，其中「桃園市龜山區建國一村南側街廓公辦都市更新招商

作業規劃案」等 10 案，共計執行發包金額達 2,298 萬餘元，惟因政策或招商等因素影響，導致後續並未採都市更新方式辦理，致已投入先期規劃費用未能發揮預期效益；4. 內政部自 108 年度起補助危險及老舊建築物結構安全性能評估，截至 111 年底止，實際完成耐震初評件數 842 件，僅占目標值 2,340 件之 35.98%，耐震詳評則未有建築物所有權人提出申請；另高風險危老建物之重建計畫，受理及核准件數分別為 148 件及 134 件，均為六都之末（表 3），執行成效尚待提升等情事，經函請檢討改善。據復：1. 已於 112 年 4 月 24 日發布修正後「桃園市都市更新單元劃定基準」，相關申請規範亦將陸續發布實施；2. 已依都市更新方式重新檢討或規劃，將儘速擬訂或實施相關事業計畫；3. 已重新檢討依都市更新方式執行，部分案件已拆除或改建；4. 已主動篩選建築物並逐址發文，通知可申請免費進行結構初評；倘有重建需求，可依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定，享有重建容積獎勵等優惠，亦有專業危老輔導團體提供相關法令解說等服務，協助民眾規劃重建。

表 2 已核定都市更新計畫尚未提出事業計畫案件

計畫核定後 歷時	更新計畫名稱
未滿 5 年	1. 桃園市桃園區大有段 635 部分地號等 82 筆土地及桃園區忠義段 6 地號等 79 筆土地都市更新計畫 2. 桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線(綠線)G04-1、G04-3、G04-5 公告更新計畫 3. 桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線(綠線)G09 公告更新計畫 4. 桃園都會區大眾捷運系統航空城捷運線(綠線)G31 公告更新計畫 5. 桃園舊城區計畫 6. 桃園市龜山區建國一村周邊地區都市更新計畫
5 年以上 未滿 10 年	1. 桃園市桃園區中平段 716 地號等 9 筆土地(集賢社區大樓)都市更新計畫 2. 桃園縣楊梅市草湳坡段埔心小段(埔心營區)都市更新計畫
10 年 以上	1. 桃園縣內壢火車站周邊更新地區都市更新計畫 2. 桃園縣中壢火車站周邊更新地區都市更新計畫 3. 桃園市東門市場都市更新計畫 4. 中壢市新明市場都市更新計畫 5. 桃園市正發及永和市場都市更新計畫

註：1. 資料日期：截至 112 年 3 月底止。
2. 資料來源：整理自都市發展局提供資料。

表 3 六都危老重建計畫受理及核准案件數

直轄市	受理件數	核准件數
臺北市	940	805
新北市	606	488
桃園市	148	134
臺中市	733	518
臺南市	304	276
高雄市	306	242

資料來源：整理自內政部營建署都市更新入口網資料。

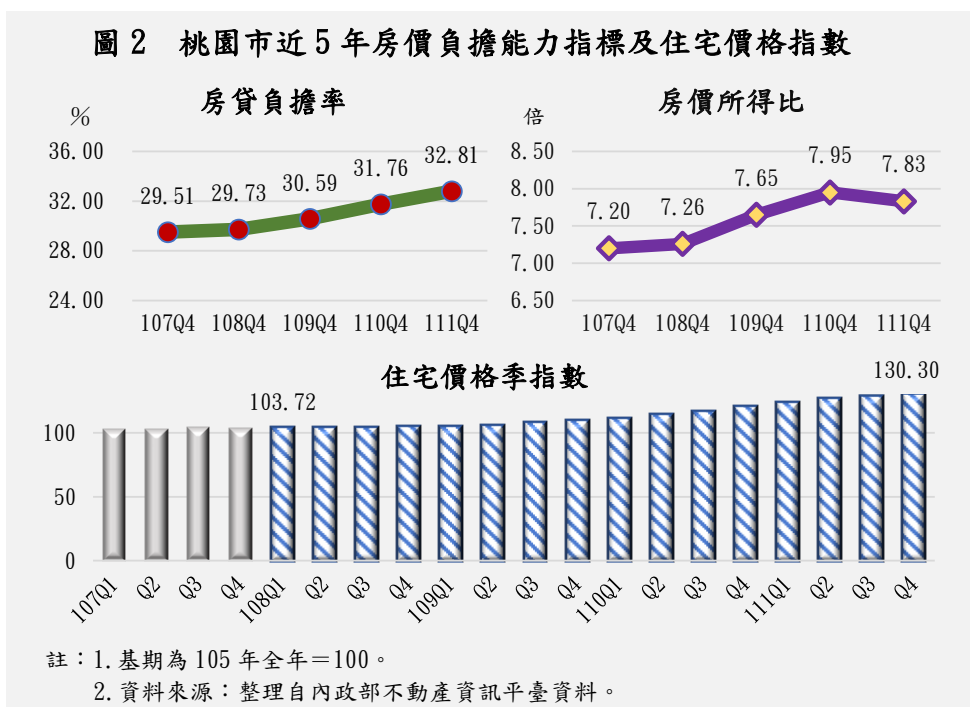
(三) 房貸負擔率及房價所得比均低於全國平均值，亦為六都最低，顯示桃園市家戶房價負擔能力相對較高，惟近 5 年房價負擔能力指標及住宅價格指數走勢持續上揚，房價負擔能力弱化，且執行社會住宅政策成效未如預期，允宜積極研謀改善，以落實居住正義。

為照顧弱勢及青年族群之居住需求，實現居住正義並健全住宅市場，政府推動社會住宅政策，以 8 年（106 至 113 年）興辦 20 萬戶社會住宅為目標，並於 106 年 1 月公布修正住宅法，

為推動社會住宅機制建立法制基礎。行政院續於同年 3 月核定「社會住宅興辦計畫」，結合政府興建與包租代管等 2 種供給方案，增加政府住宅政策供給資源，同時透過包租代管民間住宅，發揮租屋市場與購屋市場相互調控之市場均衡機制，以達穩定住宅市場及安定人民居住之目標。經查住宅發展處執行社會住宅政策情形，核有下列事項：

1. 近 5 年房價負擔能力指標及住宅價格指數走勢持續上揚，房價負擔能力弱化，影響青年世代婚育意願，加劇我國少子女化問題：內政部於 112 年 4 月發布 111 年第 4 季全國房價負擔能力統計，全國房貸負擔率為 40.25%，較上季下降 0.30 個百分點，較 110 年同季上升 2.42 個百分點；全國房價所得比為 9.61 倍，較上季下降 0.19，較去年同季增加 0.15；全國住宅價格指數為 127.51，較上季

上漲 0.94%，較去年同季上漲 8.52%。其中桃園市 111 年第 4 季之房貸負擔率為 32.81%，房價所得比為 7.83 倍，均低於全國平均值，亦為六都最低，顯示桃園市家戶房價負擔能力相對較高。惟經分析桃園市近 5 年（107 至 111 年）表現，房貸負擔率及房價所得比等 2 項房



價負擔能力指標，於 107 年第 4 季降至近 5 年低點後，即呈逐年上升趨勢，房貸負擔率由 107 年第 4 季之 29.51%，上升至 111 年第 4 季之 32.81%，創 5 年新高，房價所得比由 107 年第 4 季之 7.20 倍，上升至 111 年第 4 季之 7.83 倍；此外，住宅價格指數亦自 108 年第 1 季之 103.72，上漲至 111 年第 4 季之 130.30，已連續 16 季上漲（圖 2）。鑑於房價與民眾生活負擔密切相關，國內房價持續高漲，使得青年世代在「買不起」的居住困境下，不敢婚育或延遲婚育計畫，進而加劇我國少子女化問題，不利國家及城市之總體競爭力，允宜研謀善策並積極推動執行，以落實居住正義，經函請檢討改善。據復：桃園市優先推動社會住宅，並輔以租金補貼及包租代管等多元方式協助青年安居，社會住宅將陸續完工，亦將持續整合政府及民間資源，提供市民不同居住需求及選擇。

2. 政府興建社會住宅進度未如預期，未能如期達標之風險日益增加，且因興建進度落後致償債財源遞延，及全球升息腳步尚未歇止，原規劃之自償性債務償還與舉借風險俱增：經檢視內政部不動產資訊平臺所列桃園市興建社會住宅推動進度，截至 111 年底止，擬興建總戶數 12,937 戶，分由桃園市政府（8,561 戶）及中央（4,376 戶）辦理興建事宜，其中由市政府自辦興建者，計有中路二號等 9 處（3,407 戶）已完工、八德三號等 5 處（968 戶）興建中、1 處（75 戶）已決標待開工、4,111

戶規劃中；另由中央（國家住宅及都市更新中心）興建者，計有 2 處（438 戶）興建中、1 處（465 戶）已決標待開工、3,473 戶規劃中（表 4）。市政府自辦案件中，八德三號、平鎮一號、中壢老小段 100 地號都市更新事業（中興巷警察宿舍）、東門段 208-1 地號都市更新事業（東門停車場）等 4 處（752 戶），原預定陸續於 111 年度完工，實際因營建工程缺工缺料等因素致工程進度延宕，迄未能如期開放民眾入住。

表 4 桃園市興建社會住宅個案計畫執行情形

單位：戶

執行情形	案名	戶數	開工日期	完工日期
合計		5,353		
小計（由桃園市政府興辦）		4,450		
已完工	中路二號	212	106/01/25	108/06/21
	八德一號	418	106/10/31	109/07/21
	八德二號	354	106/10/31	109/12/31
	蘆竹二號	416	107/04/10	111/01/25
	中壢一號	957	108/08/07	111/08/12
	中路一號	169	107/10/31	110/07/30
	中路三號	417	107/11/19	111/06/27
	中路四號	350	108/02/27	111/09/16
	蘆竹一號	114	109/01/22	111/10/03
興建中	八德三號	524	107/09/07	（預定） 112/01/31
	中壢老小段 100 地號都市更新事業（中興巷警察宿舍）	94	109/04/01	（預定） 112/07/31
	東門段 208-1 地號都市更新事業（東門停車場）	70	109/07/14	（預定） 112/07/31
	平鎮一號	64	109/07/18	（預定） 112/02/28
	楊梅一號-第一期	216	109/07/18	（預定） 112/09/03
已決標待開工	桃園段武陵小段 31 地號都市更新事業（復興路）	75	（預定） 112/08/31	（預定） 115/08/31
小計（由國家住宅及都市更新中心興辦）		903		
興建中	慈文安居	288	111/03/07	（預定）114/01/31
	龍岡好室	150	111/06/02	（預定）112/10/31
已決標待開工	龍安安居	465	（預定） 113/02/29	（預定）116/11/30

註：1. 資料日期：111 年 12 月 31 日。

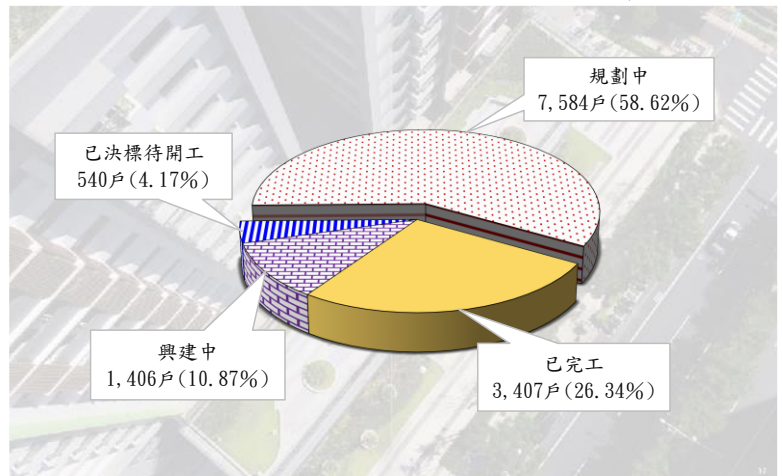
2. 資料來源：整理自內政部不動產資訊平臺資料。

整體觀之，中央及地方政府於桃園市直接興建社會住宅推動迄今超過 6 年，已完工 3,407 戶，連同興建中 1,406 戶、已決標待開工 540 戶，達成數合計 5,353 戶，占擬興建總戶數（12,937

戶) 比率 41.38% (圖 3)，占行政院核定目標值 (15,000 戶) 比率 35.69%，均未滿 5 成，且有 6 成以上戶數尚在規劃中或尚未規劃，未能如期達標之風險日益增加。按住宅發展處為興建社會住宅，由桃園市住宅基金規劃舉借自償性債務 331 億 7,128 萬餘元，截至 111 年底，實際借款餘額 161 億 7,814 萬餘元，受社會住宅興建進度落後影響，致租金收入等償債財源遞延，又全球升息腳步尚未歇止，債務負擔加劇，原規劃之自償性債務償還與舉借風險俱增，允宜籌謀善策因應，積極推動完成，經函請檢討改善。據復：因缺工缺料及新型冠狀病毒肺炎 (COVID-19) 疫情影響等因素，致

圖 3 桃園市社會住宅興辦進度

單位：戶、%



興辦主體	截至 111 年底達成數				規劃中 (E)	合計 (D) + (E)
	已完工 (A)	興建中 (B)	已決標待開工 (C)	小計 (D) = (A) + (B) + (C)		
中央	—	438	465	903	3,473	4,376
地方	3,407	968	75	4,450	4,111	8,561
合計	3,407	1,406	540	5,353	7,584	12,937
占比	26.34	10.87	4.17	41.38	58.62	100.00

資料來源：整理自內政部不動產資訊平臺資料。

社會住宅興建進度未如預期，後續將持續積極推動；另興建計畫配合興建進度定期檢討及申請中央補助，並採行各項作法增加額外收入，以降低債務負擔。

(四) 持續推動營建工程剩餘土石方之管理，惟未將營建混合物應在工地現場先行分離之原則納入自治條例，且有餘土收受供需失衡情事，允宜研謀改善，以提高轄內餘土處理量能及達到源頭減量之循環經濟目標。

市政府持續推動各項公共工程建設，及一般建築工程日益增加，均產生大量之營建剩餘土石方，經統計 108 至 110 年度桃園市轄內產出之營建剩餘土石方數量，合計為 2,545 萬餘立方公尺，規模龐巨，且居全國之冠。建築管理處除就跨市縣土方運送處理情形、工程查核等管理面向持續推動外，另就收容處理場所後端轉運及再利用管制、航空城土石方調度中心等創新管理作為，持續強化轄內營建剩餘土石方管理，該處並獲內政部「111 年度營建工程剩餘土石方處理與規劃設置土資場及流向管制督導考核計畫」評定優等，並連續 4 屆獲得優等肯定。經查營建剩餘土石方之管理執行情形，核有：1. 桃園市轄內自 108 至 110 年度，每年產生公共工程與建築工程剩餘土石方總量，分別為 795 萬、794 萬及 955 萬餘立方公尺，其剩餘土石方總處理量能分別為 760 萬、758 萬及 892 萬餘立方公尺 (表 5)，該 3 年度之總處理量能分別不足 35 萬、36 萬及 63 萬餘立方公尺，且有逐年上升趨勢，剩餘土石方處理量能尚待提升，允宜研擬長期管

理機制，俾提高轄內剩餘土石方處理量能，降低剩餘土石方外運情形；2. 迄未將內政部營建署函頒之「營建混合物應在工地現場先行分離之原則」納入「桃園市營建剩餘土石方管理自治條例」辦理修正，允宜積極修正營建土石方及營建廢棄物於施工工地現場先行分離原則，以符營建混合物源頭減量之原則，經函請檢討改善。

表 5 桃園市營建剩餘土石方總出土量與總處理量

單位：立方公尺

年 度	合 計	108	109	110
總出土量	25,455,208	7,956,292	7,946,461	9,552,455
公共工程	10,588,987	3,597,240	3,139,404	3,852,343
一般建築工程	14,866,218	4,359,051	4,807,056	5,700,111
總處理量	24,113,468	7,605,223	7,585,880	8,922,365
收容處理場所容量	15,660,000	5,220,000	5,220,000	5,220,000
逕為交易	1,713,301	365,644	578,462	769,195
土方交換及可再利用物料	6,740,167	2,019,579	1,787,418	2,933,170
處理量不足	1,341,740	351,069	360,581	630,090

註：1. 總處理量=收容處理場所容量+逕為交易量+土方交換及可再利用物料量。

2. 資料來源：整理自建築管理處提供資料，111 年度資料尚未更新。

善。據復：1. 已修訂桃園市合法登記砂石碎解洗選場等作為營建剩餘土石方收容處理場所審查作業要點，部分民間合法登記砂石碎解洗選場業者已申請增加該場所日處理量能，並持續推動轄內收容處理場所增設政策；航空城工程處刻正研擬桃園航空城區段徵收工程收受民間剩餘土石方管理機制，可提升轄內剩餘土石方收容處理量能；2. 已函知相關公會宣導所屬工地之營建混合物於工地現場先行分離之作法，以利達源頭減量政策及資源再利用之循環經濟目標，並預計於 112 年底前將上開原則納入營建剩餘土石方管理自治條例修正。

(五) 為加強公寓大廈之管理維護，提升居住品質，積極輔導成立管理組織並編列經費協助維護修繕，惟執行成效未如預期，亟待檢討改善，以持續營造宜居桃園好環境。

市政府 111 年獲內政部「公寓大廈管理組織報備及相關業務考核」評選為優等，截至 111 年底止，轄內報備在案之公寓大廈管理組織計 6,993 個。經查公寓大廈管理情形，核有：1. 為落實公寓大廈管理條例之立法目的，於 105 年 12 月間訂定「桃園市輔導公寓大廈成立管理組織計畫」，針對領得使用執照達一定年限等 3 類對象，優先輔導成立管理組織，計畫自 106 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日止，分為 4 期執行，8 年合計擬輔導 750 處社區，惟執行以來未定期對各期達成情形進行追蹤考核，不利管理階層評估掌握計畫實際執行情形；又公寓大廈管理條例於 111 年 5 月修正，明定經認定有危險之公寓大廈，一律限期成立管理組織，上開輔導計畫亦未因應法令變遷辦理檢討修正；2. 持續辦理「桃園市輔導公寓大廈成立管理組織暨辦理教育訓練業務委託案」，第 1 次後續擴充原規劃輔導未報備公寓大廈成立管理組織 13 處、總計 390 戶以上，實際僅完成 2 處 (15.38%) 共 228 戶 (58.46%)，允宜促請廠商分析瞭解輔導過程中是否有影響達成率之共通性因素，並提供具體建議，俾供後續推動改進參考；3. 為協助公寓大廈共用部分之修繕、管理與維護，訂有「桃園市公寓大廈共用部分維護修繕補助辦法」及執行計畫，110 及

111 年度分別編列獎補助費預算 4,688 萬元，截至 111 年底止，實際執行數分別為 4,583 萬餘元 (97.77%) 及 2,894 萬餘元 (61.74%)，其中部分補助對象資格與規定不符；4. 懸列 10 年以上起造人已繳交之公共基金達 1 億 4,167 萬餘元 (表 6)，允宜儘速研訂處理機制及相關配套細則，以清結懸帳；5. 部分公寓大廈建築物公共安全檢查申報已逾期半年以上未申報或申報不合格，亟待督促該等場所積極辦理改善，以保障居民生命財產安全等情事，經函請檢討改善。據復：1. 將於 112 年度專案期程內，要求廠商定期提供輔導成立進度表及追蹤輔導成效，並滾動檢視輔導計畫；2. 目前未成立管理組織者多為老舊社區，成立管理組織需負擔社區之長期修繕、維護及管理，影響成立意願，已藉由補助公安簽證申報及改善等較高額支出，再由輔導廠商介入輔導，以提升輔導成立之達成率；3. 與執行計畫規定不符之案件，將追回補助款；4. 已於「桃園市公寓大廈輔導管理自治條例」訂定公共基金之處理原則，亦將另訂執行要點據以執行；5. 截至 112 年 4 月 20 日止，6 處中已有 4 處完成公共安全檢查申報，餘 2 處仍在辦理中，將持續追蹤改善。

表 6 公寓大廈公共基金帳齡分析

單位：筆、新臺幣元、%

帳 齡	筆數	金額	筆數占比	金額占比
合 計	1,614	981,187,454	100.00	100.00
10 年以上	509	141,673,563	31.54	14.44
3 年以上未滿 10 年	504	284,566,793	31.23	29.00
未滿 3 年	601	554,947,098	37.24	56.56

資料來源：整理自建築管理處提供資料。

四、110 年度重要審核意見追蹤查核情形

本處於 110 年度審核報告內列重要審核意見 4 項，經賡續追蹤查核實際辦理結果，仍待繼續改善者 3 項、已依改善措施持續辦理者 1 項 (表 7)，其中仍待繼續改善者，經再研提審核意見 3 項通知檢討改善。

表 7 110 年度審核報告所列都市發展局主管重要審核意見覆核辦理情形

重要審核意見標題	說明
仍待繼續改善	
(一) 為實現居住正義，執行社會住宅政策，惟部分住宅興建及包租代管計畫推動進度未如預期，致償債財源遞延，及全球進入升息循環，原規劃之自償性債務償還與舉借風險俱增，允宜籌謀因應，積極推動完成。	因執行社會住宅政策進度仍未如預期，業再研提審核意見詳「三、重要審核意見(三)」。
(二) 土資場設置與管理所涉權責機關及法規繁雜，且部分有設置或營運不當情事，潛存危害民眾生命財產安全風險，亟待研議建立聯合稽查機制並健全法制，有效遏止違法行為。	因營建工程剩餘土石方管理成效仍未如預期，業再研提審核意見詳「三、重要審核意見(四)」。
(三) 持續推動都市更新及危老建築重建作業，惟執行成效仍有待提升，允宜積極輔導民間參與，擴大都市更新及危老重建量能，提升整體居住環境品質。	因都市更新及危老建築重建作業執行成效仍未如預期，業再研提審核意見詳「三、重要審核意見(二)」。
已依改善措施持續辦理	
違章建築查報拆除業務屢獲中央考評肯定，惟違章建築案件仍呈逐年增加趨勢，砂石場違建未考量公安疑慮優先列入排拆，且轄內部分政府機關或集會表演場所未能如期完成建築物公共安全檢查申報，執行績效有待提升，允宜研謀改善，以維護公共安全。	