

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園縣政府 函

33001

桃園縣桃園市縣府路1號

地址：330桃園縣桃園市縣府路一號

承辦人：歐政一

電話：03-3322101轉5710

受文者：本府城鄉發展局

發文日期：中華民國96年9月26日

發文字號：府城更字第0960317553號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如文

主旨：檢送「桃園市正發大樓及永和市場周邊都市更新地區劃定案」
公告1份及說明書、圖各2份，請張貼公告周知。

說明：本案本府業以96年9月26日府城更字第09603175531號公告實施。

正本：桃園市公所

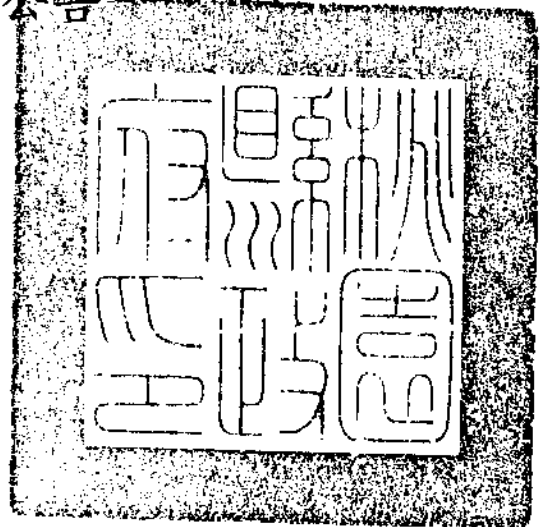
副本：臺灣省建築師公會桃園辦事處（公告及說明書、圖各1份）、桃園縣建築開發商業
同業公會（公告及說明書、圖各1份）、本府城鄉發展局（公告1份及說明書、圖
各7份）

縣長 朱立倫

桃園縣政府

公告

發文日期：中華民國96年9月26日
發文字號：府城更字第09603175531號
附件：



主旨：公告實施「桃園市正發大樓及永和市場周邊都市更新地區劃定案」。

依據：

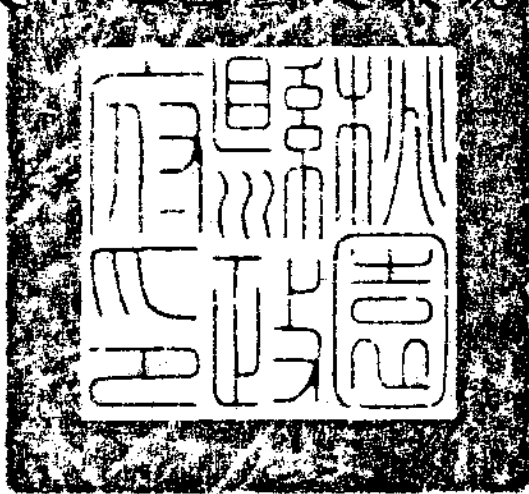
- 一、都市更新條例第六、八條及都市更新條例施行細則第二條。
- 二、本縣都市計畫委員會96年8月28日第15屆第8次會議紀錄。

公告事項：

- 一、生效日期：自96年9月28日生效。
- 二、公告期間：自96年9月26日起30天。
- 三、附貼本案說明書、圖於本府城鄉發展局、桃園市公所。
- 四、本案更新地區依都市更新條例第六條優先劃定。

縣長 朱立倫

桃園市正發大樓及永和市場周邊
都市更新地區劃定案說明書



公告實施

劃定機關： 桃園縣政府

中華民國九十六年八月

中華民國96年9月26日

府城更字第096 0717553 號

桃園市正發大樓及永和市場周邊
都市更新地區劃定案說明書

劃定機關： 桃園縣政府

中華民國九十六年八月

目錄

目錄.....	I
圖目錄.....	II
表目錄.....	III
壹、 劃定地區.....	1
貳、 法令依據.....	1
參、 詳細說明：.....	2
一、 辦理緣起及目的.....	2
二、 發展現況.....	2
三、 劃定更新地區.....	13
四、 再發展原則.....	14
五、 其他.....	16

圖目錄

圖 1	桃園市正發大樓及永和市場周邊地區都市更新範圍示意圖.....	1
圖 2	本案更新地區周邊土地及建築物現況.....	4
圖 3	桃園市都市計畫示意圖.....	6
圖 4	桃園市正發大樓及永和市場周邊地區交通系統圖.....	11
圖 5	桃園市正發大樓及永和市場周邊地區公共設施圖.....	12

表目錄

表 1	變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）前後土地使用計畫面積 對照表.....	7
表 2	桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用管制規定.....	8
表 3	劃定更新地區內容表.....	14

桃園市正發大樓及永和市場周邊 都市更新地區劃定案說明書

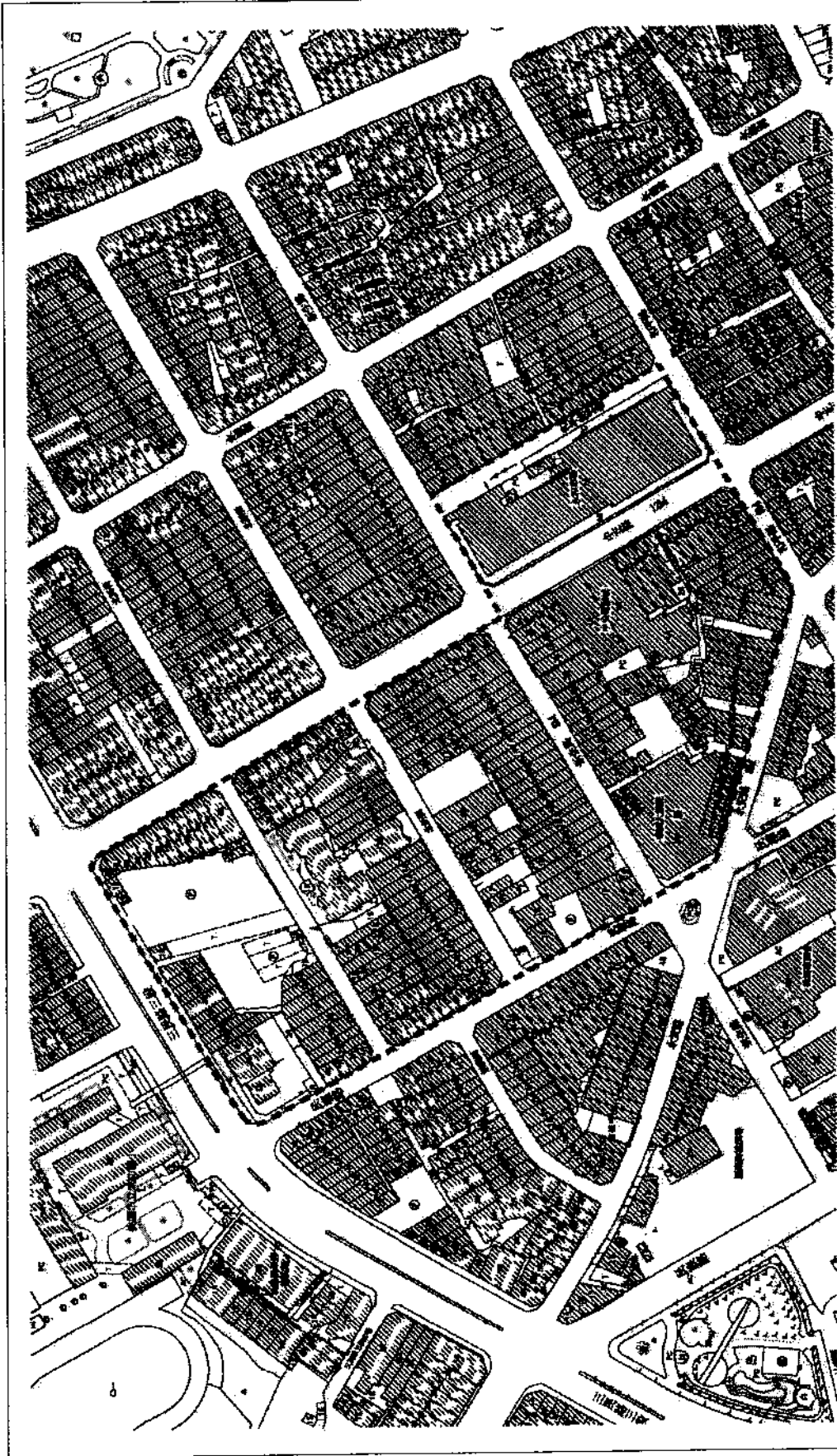
案名：桃園市正發大樓及永和市場周邊都市更新地區劃定案

壹、劃定地區

本案更新地區面積共 46,963.6 平方公尺，其範圍詳如圖 1。

貳、法令依據

都市更新條例第六條。



比例尺 0 10 30公尺

更新範圍線

圖1 桃園市正發大樓及永和市場周邊都市更新地區範圍示意圖

參、詳細說明：

一、辦理緣起及目的

民國 92 年迄今，都市更新作為國家重大經濟建設計畫之一，且於行政院 95 年 1 月 25 日院臺建字第 0950081323 號函准予修正核定「加速推動都市更新方案」，在未來三年內將選定 50 處由政府主導、70 處以民間為主之具發展潛力之更新地區，以促進土地有效利用、帶動地方產業發展與經濟成長，並改善周邊公共設施與居住環境、復甦都市機能、創造地區發展新契機。

桃園縣有多處地方屬早期發展區，其建物老舊窳陋，且由於歷年商業活動型態改變，致使環境品質降低、產業活動逐漸沒落及土地低度使用，對都市景觀與安全造成極大傷害。於此，而桃園縣政府配合上述方案，特選定桃園市正發大樓及永和市場周邊地區（包含正發大樓及永和市場，參見圖 1）作為桃園縣第一期都市更新示範計畫實施地區。未來，本案將可作為桃園縣實施都市更新之開端，並作為辦理本縣都市更新作業之遵循依據。

二、發展現況

（一） 土地使用與建物權屬現況（參見圖 2）

1. 土地使用現況

(1) 三民路街面

臨三民路之人行步道鋪面老舊且空間狹小，路旁設有一處私人收費停車場，街面多為3層樓以下之住商混合建物，1樓主要作為五金與電器百貨商行使用，2樓以上為住宅。

(2) 中正路街面

臨街面多為3~4層樓之住商混合建物，商業活動密集分布於此，經營型態以小吃店、服飾業為大宗，愈往南行經永和市場，其周邊步行人潮愈趨顯著，最終以景福宮為街道端點。

(3) 北興街周邊

主要為3層樓以下之老舊住宅，比鄰土地公廟，臨近街口處零星分布數家傳統產業店鋪，街面北側設有二處私人收費停車場。

(4) 北新街周邊

為密集住商混合區，建物新舊雜陳，高度多在5層樓以下，諸多小吃攤分布於臨街交叉口附近。

(5) 正發大樓周邊

本案更新地區西南側之正發大樓原為正發百貨公司（後為華國戲院），早年因經營不善而將1樓及地下室改為小吃街，2至3樓為古早人理髮廳，4樓為華國電影院，5樓以上則為賓館。民國79年

除夕，正發大樓發生大火，因樓梯與逃生門被堵塞而造成重大傷亡。民國 91 年，該大樓再度發生大火，至今仍無法重建而成為廢棄建物，對桃園市中心的發展或市容觀瞻皆有負面影響。

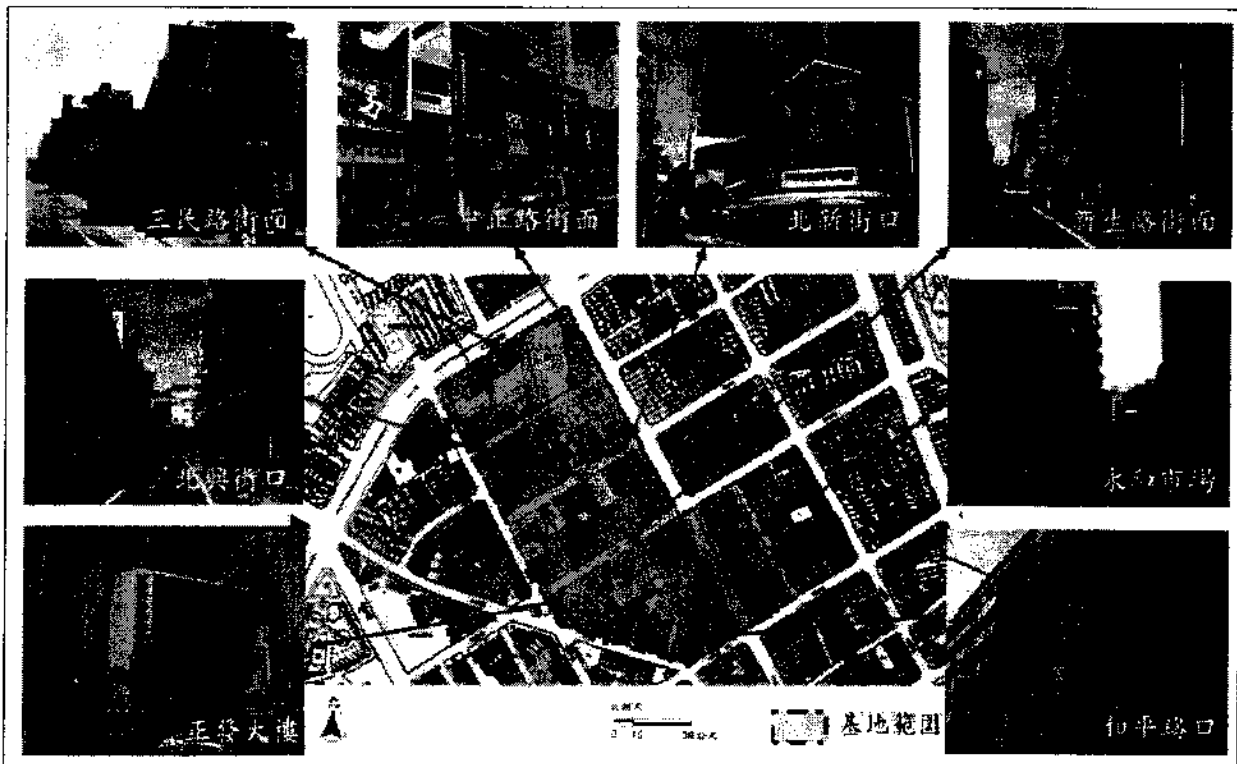


圖2 本案更新地區周邊土地及建築物現況

資料來源：本計畫繪製。

(6) 新生路及永安路街面

沿正發大樓兩側之新生路及永安路街面，多為 3 至 5 層之住商混合建物，地面層主要作為商鋪使用，2 樓以上則為私人住宅。此處之建築外觀大多顯得老舊窳陋，且部分空間或已廢棄多日。

(7) 永和市場周邊

位在本案更新地區東南側之永和市場建於民國 21 年，由於地

處中正路要點，營運情況甚佳，全部攤販舖位共 402 個，臨時攤位 31 個。然而，因建築老舊、攤位擁擠且通道狹小，已無法因應日益升高的需求，故於民國 66 年進行改建，而民國 72 年再度因應市民需求而進行整修。

永和市場為地上 7 樓、地下 2 樓的建築，目前地下 1 樓至地上 2 樓作為零售攤位空間，經營內容以蔬果、魚肉、雜貨、五金等為主，計有 256 攤位、122 舖位；4~7 樓曾一度作為商場、餐廳、電影院使用，4 樓部分空間亦曾改為兒童遊樂場，惟目前多為閒置，且地下 2 樓停車空間也陸續停用。

2. 土地權屬現況

本更新地區包括埔子段北門埔子小段 33-2 地號等 334 筆土地，面積約 46,963.6 平方公尺。其中，北門埔子小段 33-25、33-29、34-15、35-21、35-22、82-1、83-4、83-10、84-54、84-61、94-36、93-4、108-1、110-10、111-1 地號為國有財產局所有，共 15 筆土地，面積 1,544 平方公尺。另外，埔子段北門埔子小段 70-3、81-5、81-10、84-14、85-3、91-2、101-6 地號等 7 筆土地乃為桃園市公所之公有地，面積 6,318 平方公尺。埔子段北門埔子小段 9031-2 地號等 9 筆土地為未登錄地，面積約 1,584.87 平方公尺。其餘皆為私有土地。

(二) 都市計畫情形

1. 現行都市計畫

本案更新地區屬民國 93 年 9 月 8 日發佈實施之「桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)」案範圍，計畫人口 200,000 人，計畫面積為 1122.61 公頃，並配合北部區域計畫年期，計畫目標年為民國 94 年。現行都市計畫土地使用分區如圖 3 所示，本案更新範圍除永和市場為市場用地外，其餘周邊地區均屬商業區。

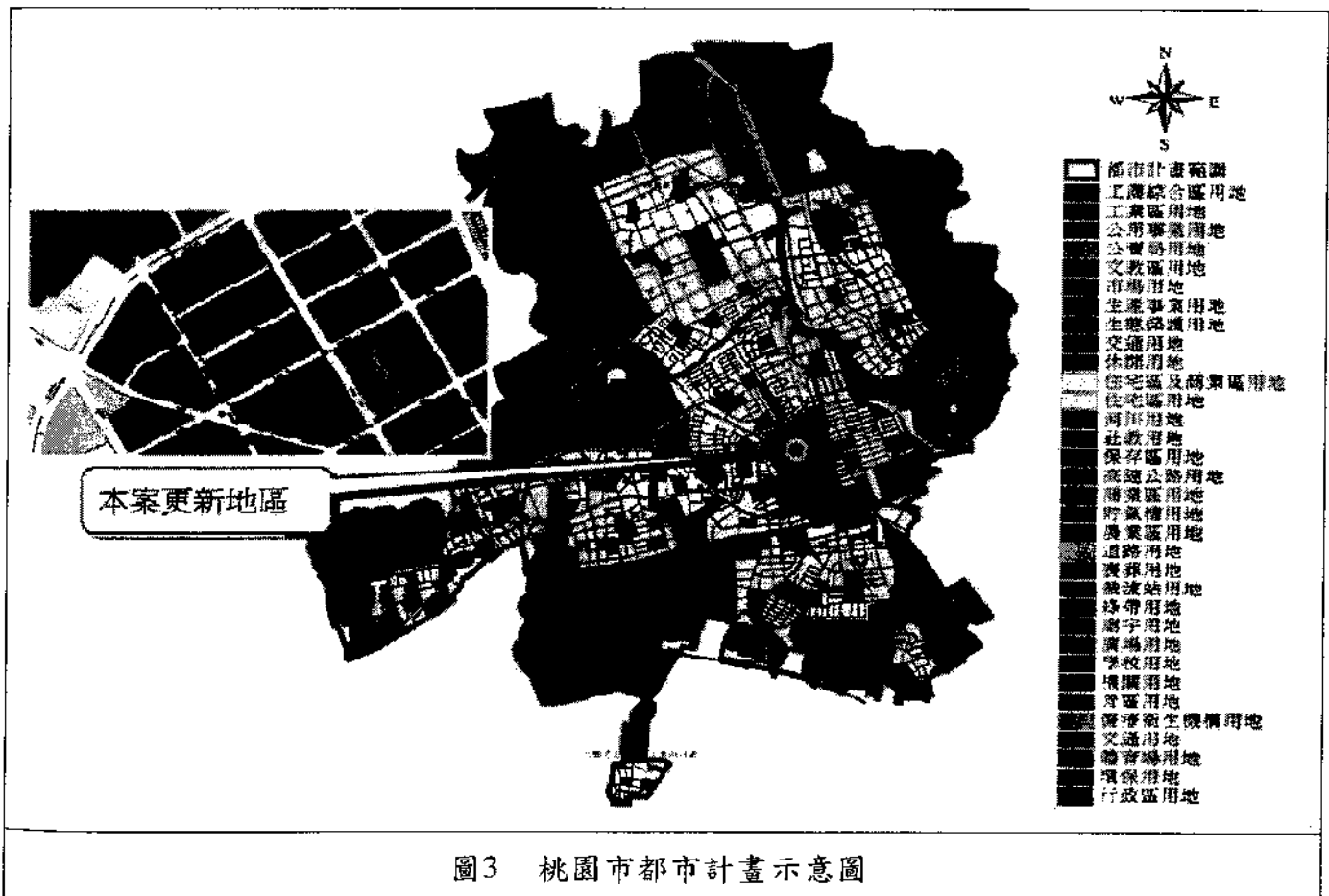


圖3 桃園市都市計畫示意圖

資料來源：變更桃園市都市計畫(第二通盤檢討)書，桃園縣政府，93年9月8日。

表1 變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）前後土地使用計畫面積對照表

項	目	檢 討 後			備註	
		計畫面積 (公頃)	百分比(1)%	百分比(2)%		
土地 使用 分區	住 宅 區	346.40	36.82	30.86		
	商 業 區	67.56	7.18	6.02		
	工 商 綜 合 專 區	3.42	0.36	0.30		
	工 業 區	甲 種 工 業 區	74.41	7.91	6.62	
		乙 種 工 業 區	65.78	6.99	5.86	
		零 星 工 業 區	0.17	0.02	0.02	
	倉 庫 區	1.20	0.13	0.11		
	文 教 區	1.33	0.14	0.12		
	宗 教 專 用 區	0.21	0.02	0.02		
	車 站 專 用 區	4.25	0.45	0.38		
	農 業 區	152.13		13.55		
	河 川 區	29.56		2.63		
小 計	746.42	60.02	66.49			
公 共 設 施	機 關 用 地	30.97	3.29	2.76		
	學 校	文 小	26.61	2.83	2.02	
		文 中	22.64	2.41	2.37	
		文 高	34.92	3.71	3.11	
	公 園 用 地	65.54	6.97	5.84	含虎頭山公園	
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	0.44	0.05	0.04		
	兒 童 遊 樂 場 用 地	2.09	0.22	0.19		
	綠 地、生 態 綠 地	4.08	0.43	0.36		
	廣 場 用 地	0.56	0.06	0.05		
	體 育 場 用 地	7.86	0.84	0.70		
	醫 院 用 地	1.04	0.11	0.09		
	醫 療 衛 生 機 構 用 地	6.46	0.69	0.58		
	營 區 用 地	1.50	0.16	0.13		
	社 教 用 地	0.32	0.03	0.03		
	市 場 用 地	3.90	0.41	0.35		
	停 車 場 用 地	0.75	0.08	0.07		
	加 油 站 用 地	0.54	0.06	0.05		
	電 力 事 業 用 地	0.60	0.06	0.05		
變 電 所 用 地	0.18	0.02	0.02			

項	目	檢 討		備註	
		計畫面積 (公頃)	百分比(1)%		百分比(2)%
公共設施	電 路 鐵 塔 用 地	0.03	0.00	0.00	
	貯 氣 槽 用 地	0.76	0.08	0.07	
	截 流 站 用 地	0.68	0.07	0.06	
	道 路 用 地	155.71	16.55	13.87	
	鐵 路 用 地	5.69	0.60	0.51	
	高 速 公 路 用 地	2.32	0.25	0.21	
	小 計	376.19	39.98	33.51	
	合 計 (1)	940.92	100.00	83.82	都市發展用地
	合 計 (2)	1122.61	-	100.00	計畫總面積

註：1.表內面積應與依據核定圖實地分割測量面積為準

2.都市發展用地不含農業區、河川區

3.資料來源：變更桃園市都市計畫(第二通盤檢討)書，桃園縣政府，93年9月8日。

2. 土地使用分區管制規定

本案更新地區依據「桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)」土地使用分區管制要點規定。其中，基地東南側之永和市場為市場用地，建蔽率為60%，容積率為240%(參見圖3、表2)；其餘部分除道路用地外，均屬商業區，建蔽率為80%，容積率為380%(參見圖3、表2)。

表2 桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用管制規定

使用分區	建蔽率	容積率
商業區	80%	380%
市場用地	60%	240%

資料來源：變更桃園市都市計畫(第二通盤檢討)書，桃園縣政府，93年9月8日

(三) 交通系統

本案更新地區位於桃園市成功國小斜對面，由三民路、民權路、永安路、中正路、和平路所圍之街廓。基地東側有中正路穿越其間（參見圖 4），與三民路同為本案更新地區之重要聯外道路。

1. 重要聯外道路

(1) 三民路

臨接基地北面，為環繞桃園市中心商業區北側邊界之 30 公尺計畫道路，沿途行經西門國小、桃園國中、成功國小、桃園市藝文中心、朝陽森林公園等文教公共設施。

(2) 中正路

位在基地東側，為路寬 12 公尺之南北向道路，往南穿越基地內中央電影城與永和市場之間，途中行經景福宮而逕達桃園車站，往北行經三民路通往蘆竹鄉。

2. 區內聯絡道路

(1) 民權路

位在基地西側，為路寬 9 公尺之南北向道路，北起三民路，南至復興路。

(2) 北興街

橫越基地內側，為路寬 7 公尺之東西向道路，東起自民生路，西至民權路。

(3) 北新街

橫越基地內側，為路寬 9 公尺之東西向道路，東起自民生路，西至民權路。

(4) 新生路

橫越基地內側，為路寬 9 公尺之東西向道路，往東連結朝陽森林公園，往西先後與民權路、民族路相交而到達三民路口。

(5) 和平路

位在基地南側，屬路寬 9 公尺之東西向道路，往東通往青溪國小並連至三民路，往西民族路。

(6) 和平路 84 巷

位在永和市場東側，寬度 9 公尺，為該市場用地範圍內留設之南北向出入通道，北起自新生路，南至和平路。

(7) 永安路

位在基地西南側，屬路寬 9 公尺之西北、東南向道路，往西北方穿越三民路連至 110 號縣道，往東南方可逕達三級古蹟景福宮。

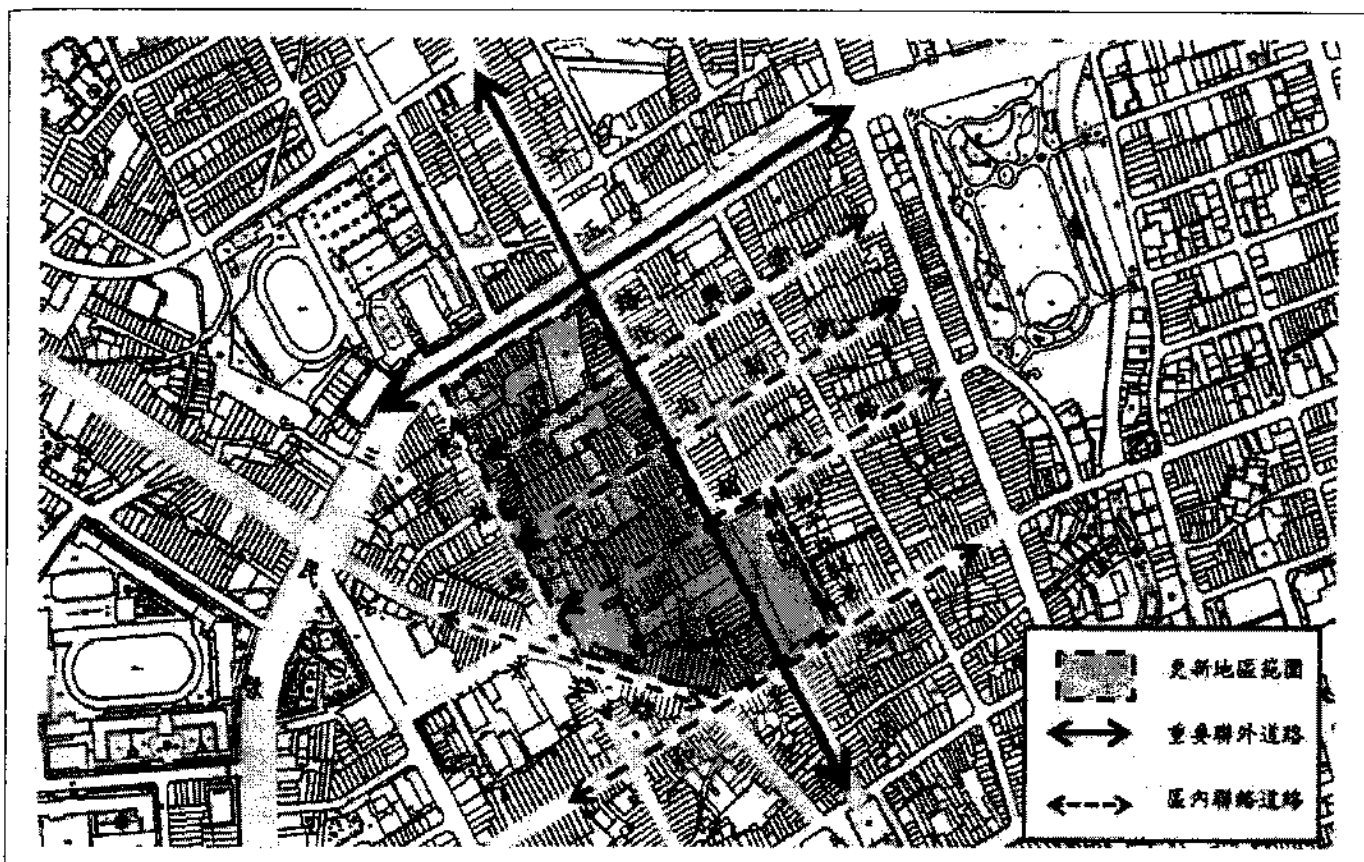


圖4 桃園市正發大樓及永和市場周邊地區交通系統圖

資料來源：本計畫繪製

(四) 鄰近公共設施用地開闢情形

本案更新地區位於桃園市中心密集分布之商業區內，屬於早期發展地區，鄰近公共設施用地主要包括學校用地、公園用地、市場用地以及機關用地（參見圖5）。

1. 學校用地

本案更新地區周邊鄰近文四（成功國小）、文九（西門國小）、文三（東門國小）、文二（桃園國小）、文中一（桃園國中）、文高一（桃園農工）等各級學校。

2. 公園用地

本案更新地區周邊鄰近公六（朝陽森林公園）、公三（文昌公園）、公五（民族公園）、東溪綠園等公園綠地。

3. 市場用地

本案更新地區基地南側鄰近市三（南門市場）。

4. 體育場用地

本案更新地區鄰近體一（縣立體育場）之公共設施。



資料來源：本計畫繪製

三、劃定更新地區

(一) 劃定原則

依據「都市更新條例」第六條規定，本案都市計畫區內之土地，擬依下列原則檢討，以劃定市都市更新地區範圍：

1. 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
2. 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全。
3. 建築物未符合都市應有之機能。
4. 建築物未能與重大建設配合。
5. 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
6. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

(二) 更新地區劃定範圍

依上述原則及更新地區之特性，本案符合「都市更新條例」第六條第 1~3 款，乃劃定三民路、民權路、永安路、中正路、和平路所圍之街廓（包含正發大樓及永和市場）為更新地區，地籍範圍包括埔子段北門埔子小段 33-2 地號等 334 筆土地，面積約 46,963.6 平方公尺。劃定內容如表 3，劃定地區如圖 1。

其中，永和市場周邊之埔子段北門埔子小段 70-3、72、81-5 及 81-9 地號等 4 筆土地，面積 5,224 平方公尺，都市計畫分區為市場用地(參見表 3)。另外，除埔子段北門埔子小段 34-11、81-10、82-1、83-2、83-5、84-14、85-3、91-2、91-4、93-4、101-1、103-1、108-1、109-1、114-6、114-7、114-8 地號等 17 筆土地，面積 3,583 平方公尺為道路用地外，其餘更新地區(含正發大樓)範圍均屬商業區。

表3 劃定更新地區內容表

都市更新地區位置	基地面積 (平方公尺)	都市計畫 使用分區	劃定原則
正發大樓周邊地區	38,156.6	商業區	都市更新條例第六條第 1、2、3 款
永和市場	5,224	市場用地	
街廓道路	3,583	道路用地	
合計	46,963.6		

四、再發展原則

(一) 活絡傳統商業街區

本案更新地區包含中央戲院、永和市場以及其他傳統產業之住商混合街區，其以三民路為界，中正路為軸，形塑出早期桃園商業市街發展的空間輪廓。據此，本計畫乃透過都市更新手段，得以重建方式改善原有商圈環境雜亂窳陋之情形，並提供一處融合商業、休閒之優質休閒商圈，滿足店家空間需求，以繁榮地區商業發展。

(二) 促進土地合理利用

本案更新地區之土地使用計畫包含商業區及市場用地，其中，基地西南側之正發大樓由於早期經營不善，經歷數次火災之後，迄今早已廢棄；另位於基地東南側之永和市場位處中正路要道且過去曾享有繁榮景況，亦因產業變遷之故，目前多為閒置。今透過劃設更新地區之契機，配合規劃臨中正路以至三民路邊界之老舊住宅街廓，期許此處地利要素能盡其所用，以再現昔日桃園市區商圈盛景。

(三) 改善核心商圈之市街景觀

本案更新地區位於三民路、中正路等早期桃園市發展軸線旁，乃為城市周邊進入中心商業區之重要樞紐。但目前區域內之建物現況老舊且紊亂，造成都市景觀窳陋而使環境品質不易提升。於此，本案透過整體規劃手法，除重建優質美觀之建物外，並提供足夠開放空間與綠美化，改善現有都市景觀。

(四) 整合鄰里市集生活圈

本案更新地區實質生活環境與當地居民生活密不可分，從基地北側中正路旁的現代化商街，乃至基地南側永和市場與景福宮的傳統市集風貌，因此除著重基地內之產業發展外，應搭配整合鄰里生活住宅與停車公共設施，以創造優質生活之便利性及舒適性。

五、其他

本案劃定之更新地區，其土地及合法建築物所有權人依「都市更新條例」第十條規定，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，以申請辦理都市更新事業。