

擬定桃園市東門市場更新地區  
都市更新計畫案

擬定機關： 桃園縣政府

中華民國九十七年四月

## 目 錄

<b>第一章</b>	<b>緒論</b> .....	<b>1</b>
第一節	緣起與目的.....	1
第二節	計畫範圍與內容.....	2
第三節	計畫流程.....	5
<b>第二章</b>	<b>上位及相關計畫</b> .....	<b>7</b>
第一節	上位計畫.....	7
第二節	相關計畫.....	10
<b>第三章</b>	<b>更新地區現況分析</b> .....	<b>13</b>
第一節	現行都市計畫.....	13
第二節	土地使用分區管制內容.....	16
第三節	土地及建物權屬.....	17
第四節	土地使用及建築物現況.....	17
第五節	附近土地使用現況.....	18
第六節	都市更新意願調查.....	21
<b>第四章</b>	<b>更新課題與因應對策</b> .....	<b>23</b>
<b>第五章</b>	<b>再發展構想</b> .....	<b>26</b>
第一節	基本更新目標與策略.....	26
第二節	實質再發展原則.....	28
<b>第六章</b>	<b>更新單元劃定</b> .....	<b>30</b>
第一節	劃定基準.....	30
第二節	劃定範圍.....	30
<b>第七章</b>	<b>結論與建議</b> .....	<b>33</b>
第一節	結論.....	33
第二節	未來執行建議.....	33
<b>附件</b>	<b>土地騰本清冊</b> .....	<b>35</b>

## 圖目錄

圖 1	東門市場都市更新地區範圍示意圖 .....	4
圖 2	擬定都市更新計畫流程示意圖 .....	6
圖 3	北部區域都市位階示意圖 .....	7
圖 4	桃園縣整體空間發展帶劃分示意圖 .....	8
圖 5	桃園縣五個空間發展面向示意圖 .....	10
圖 6	桃園市綜合發展計畫定位示意圖 .....	11
圖 7	東門市場周邊更新地區都市計畫示意圖 .....	14
圖 8	東門市場土地權屬示意圖 .....	17
圖 9	東門市場周邊地區土地及建築物現況示意圖 .....	18
圖 10	東門市場周邊地區公共設施示意圖 .....	19
圖 11	東門市場周邊地區交通系統示意圖 .....	21
圖 12	東門市場都市更新單元示意圖 .....	32

## 表目錄

表 1	劃定東門市場都市更新地區內容表 .....	3
表 2	變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用計畫面積表 .....	15
表 3	桃園市都市計畫各土地使用分區之使用強度一覽表 .....	16
表 4	市場用地多目標使用項目表（零售市場） .....	27
表 5	劃定東門市場都市更新單元內容表 .....	31

# 第一章 緒論

## 第一節 緣起與目的

### 一、 辦理緣起

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。

桃園縣有多處地方屬早期發展區，其建物老舊窳陋，對都市景觀與安全造成極大傷害。因此，桃園縣政府配合上述方案，擬定第一期都市更新示範計畫，以作為桃園縣實施都市更新作業之開端與遵循依據。依該計畫，本案即為其實施地區之一。

本計畫基地為桃園市東門市場周邊地區，位於桃園市春日路及成功路二段附近之東門市場，其區位良好、權屬單純，惟其建築物已逾 40 年，目前外觀老舊，與週邊發展無法配合。

故本計畫依據「都市更新條例」第五條劃定更新地區並擬具都市更新計畫，期望透過都市更新手段，整合政府政策及民間資源，除進行老舊空間之實質環境改善之外，並期望能考量相關權利關係人與現住戶之權益，擬定整體性規劃，達到復甦都市機能、改善都市環境、增進公共利益之目標。

### 二、 辦理目的

為達到有效實施都市更新，提升都市生活品質，本計畫期望能將現今已閒置廢棄之都市空間盡其所用，進而活絡桃園市整體商業活動，促進都市窳陋地區之更新，再現昔日桃園市區商圈盛

景。故其主要目的為：

- (一) 改善核心商圈之市街景觀
- (二) 進行整體開發，促進土地合理利用
- (三) 復甦都市機能，整合鄰里市集生活圈

## 第二節 計畫範圍與內容

### 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，以劃定都市更新地區範圍：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 建築物未符合都市應有之機能。
- (四) 建築物未能與重大建設配合。
- (五) 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
- (六) 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

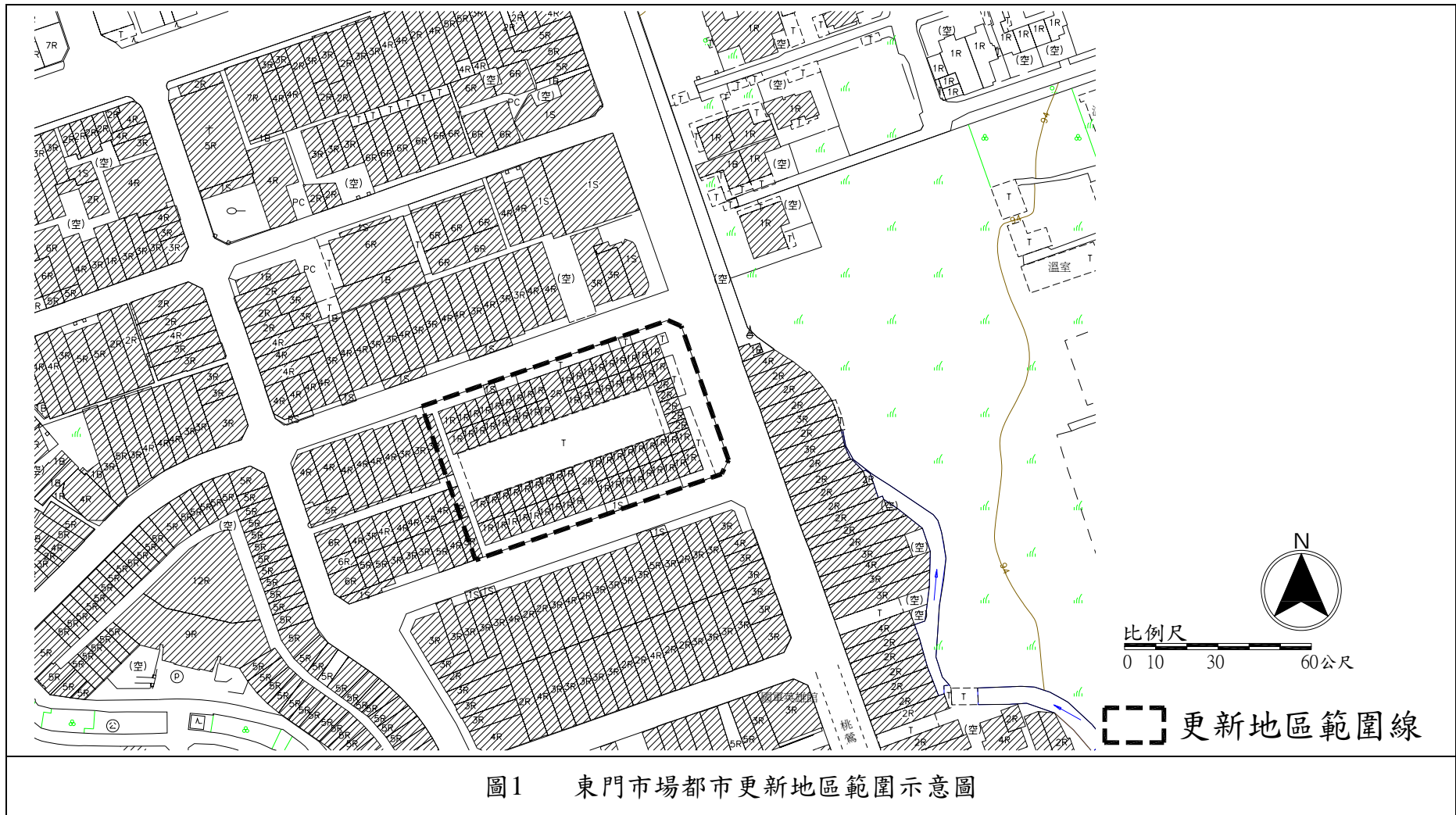
## 二、計畫範圍

本案因東門市場目前為閒置狀態，其主體建築現已老舊而不堪使用，而在東門市場西側之商業區則已有部分新建物落成，本府希望優先推動東門市場之更新，作為一示範地區，同時帶動周邊地區之發展，故依據「都市更新條例」第六條第 1~3 款，劃定桃園市春日路、安樂街、鎮安街所圍之東門市場街廓為更新地區範圍，地籍範圍包括東門段 328、329、330、334-1、335-1、336、337、338、339 地號等 9 筆土地，面積約 4,116 平方公尺，其土地產權屬桃園市公所之比例達 99.98%，私有僅佔 0.02%；建物則皆為桃園市公所所有（計畫範圍參見表 1、圖 1）。

表1 劃定東門市場都市更新地區內容表

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
桃園市東門段 328 地 號等 9 筆土地	4,116	市場用地	都市更新條例第六條第 1~3 款

註：東門段 339 地號僅部分座落於本範圍。



### 三、計畫內容

依據「都市更新條例」第五條，直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：

- (一) 更新地區範圍
- (二) 基本目標與策略
- (三) 實質再發展
- (四) 劃定之更新單元或其劃定基準
- (五) 其它應表明事項

### 第三節 計畫流程

本案依據「都市更新條例」第五條擬具都市更新計畫，其中流程參見圖 2。其不涉及都市計畫變更時，應擬具都市更新計畫草案後，提送當地都市計畫委員會審議，經都市計畫委員會審議通過後，由地方政府公告實施。



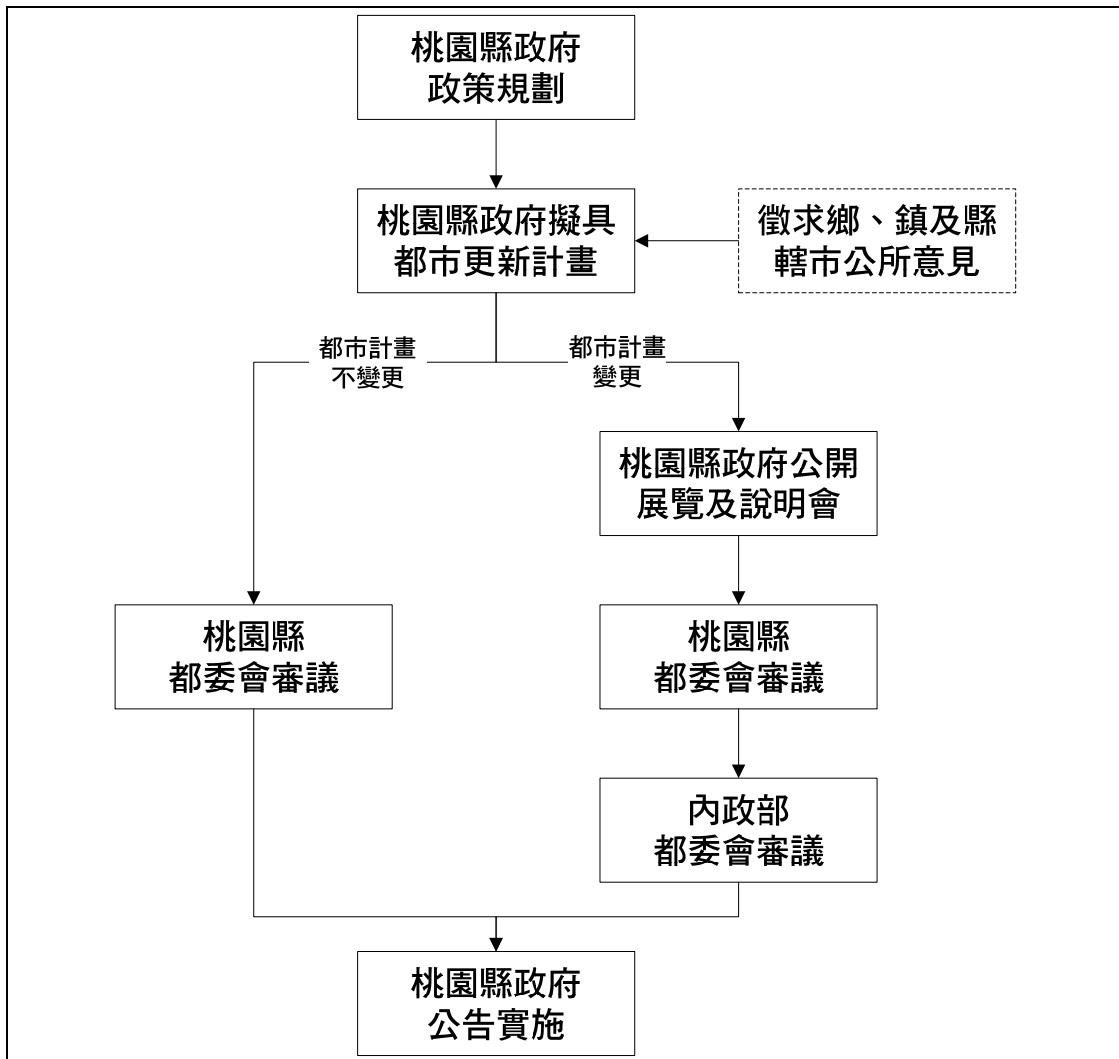


圖2 擬定都市更新計畫流程示意圖

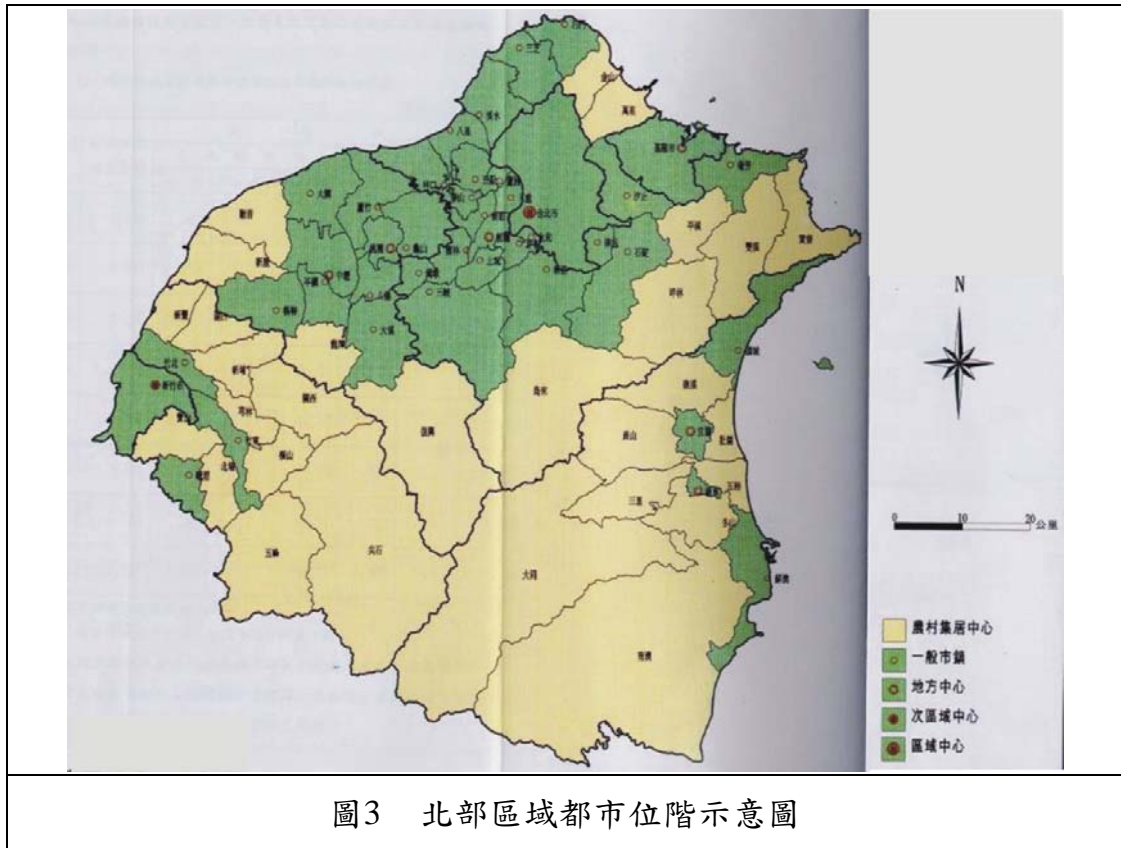
資料來源：內政部營建署，2001，都市更新作業手冊。

## 第二章 上位及相關計畫

### 第一節 上位計畫

#### 一、 北部區域計畫（第一次通盤檢討）

北部區域計畫（第一次通盤檢討）於民國 84 年 11 月 24 日由內政部發布實施，其計畫範圍包括台北市、基隆市、新竹市、台北縣、桃園縣、新竹縣、宜蘭縣等七個縣市，全部之行政區域合計七十個市鄉鎮，區分為五個生活圈，分別為基隆、台北、桃園、新竹、宜蘭生活圈。其中，台北市為區域中心，基隆市、台北市、桃園市與中壢市、新竹市、宜蘭市等為各生活圈之中心都市（地方中心），其餘鄉鎮市為一般市鎮，都市體系如圖 3 所示。



資料來源：北部區域計畫（第一次通盤檢討）。

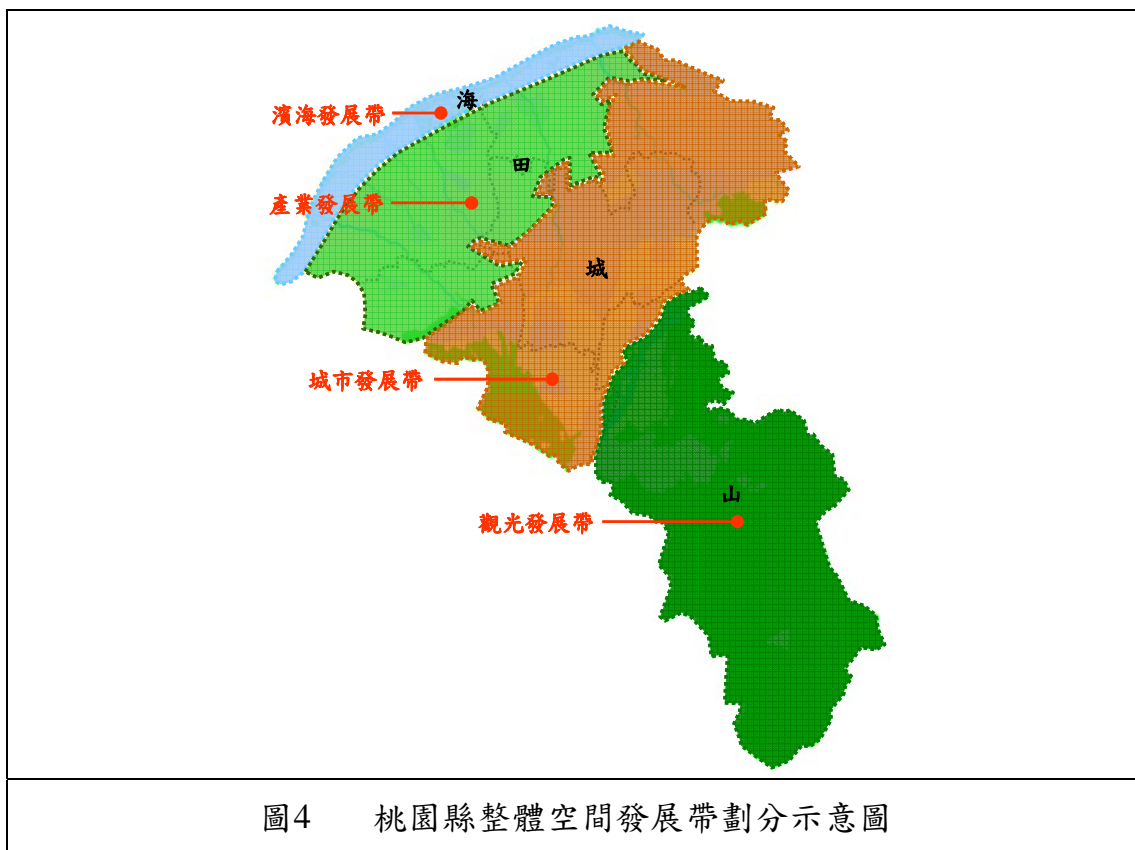
## 二、 桃園縣綜合發展計畫（94年）

### （一） 空間發展帶之劃分

依桃園縣自然與實質環境特徵—海、田、城、山，由西至東分為濱海發展帶、產業發展帶、城市發展帶與觀光發展帶等四個空間發展帶（參見圖4）。

### （二） 發展願景

其勾勒出桃園縣未來之發展願景，期發展為一個海空中心（中正國際航空城及桃園國際港）、二個都市核心（桃園及中壢都市發展核心）、三個T產業（即運輸 Transportation、觀光 Tourism 與科技 Technology 等三T產業）、四個藝文園區（客家文化園區、部落文化園區、文化藝術園區與漁港休閒園區）及五個發展面向（即北運籌、中政經、東遊憩、南研發與西港產）（詳見圖5）。



資料來源：桃園縣綜合發展計畫（94年）。

### (三) 五個面向之地區性策略

#### 1. 北運籌

- (1) 加強物流倉儲及關聯性產業之整合機制，提高貨物轉運加值服務。
- (2) 完善地方、區域及國際之交通動線系統，營造國際門戶新氣象。

#### 2. 中政經

- (1) 推動舊街區都市更新計畫，重新活絡都市發展。
- (2) 遷移區內鄰避性設施，提高桃園縣政經核心之土地利用效率。

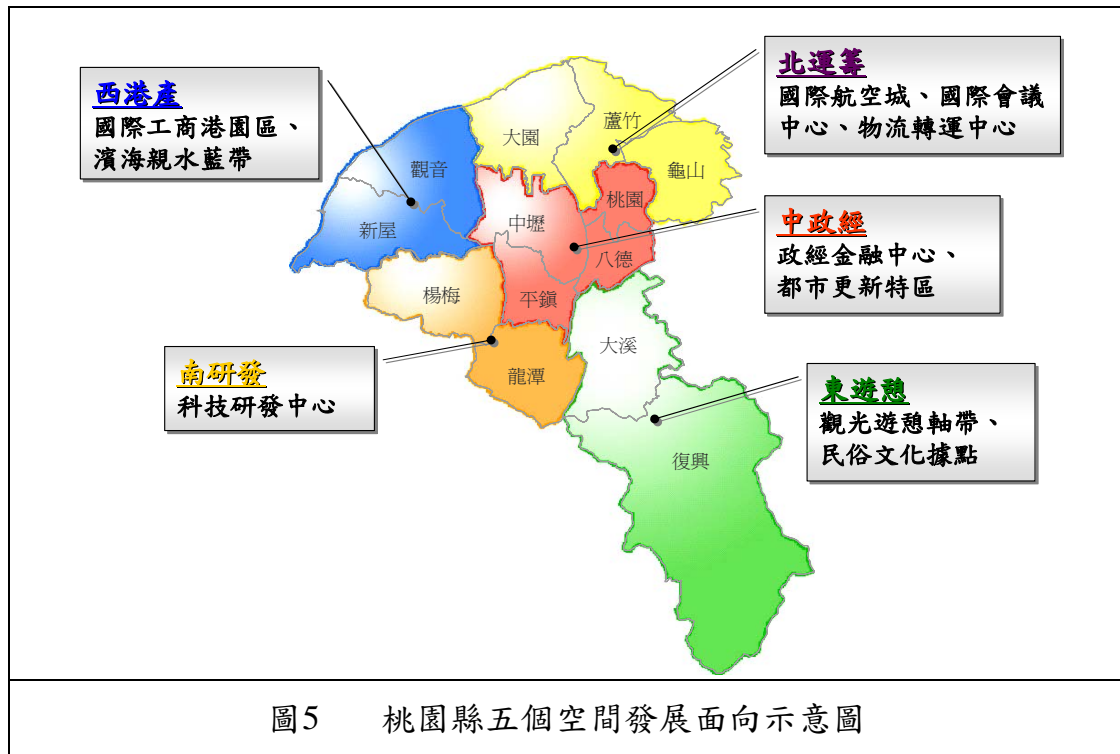
#### 3. 東遊憩

- (1) 善用人文民俗及自然生態資源，串聯地區特色遊憩廊帶。
- (2) 建置觀光遊憩管理系統，完善運輸系統及相關服務性設施。

#### 4. 西港產

- (1) 善用濱海藍色親水軸帶與漁港風情，推廣休閒遊憩及生態教育之旅。
- (2) 輔導傳統產業轉型或發展，提高土地單位面積之生產利用價值。

#### 5. 南研發：增加產業研發升級之獎勵誘因，提高產業發展競爭力。



資料來源：桃園縣綜合發展計畫（94年）。

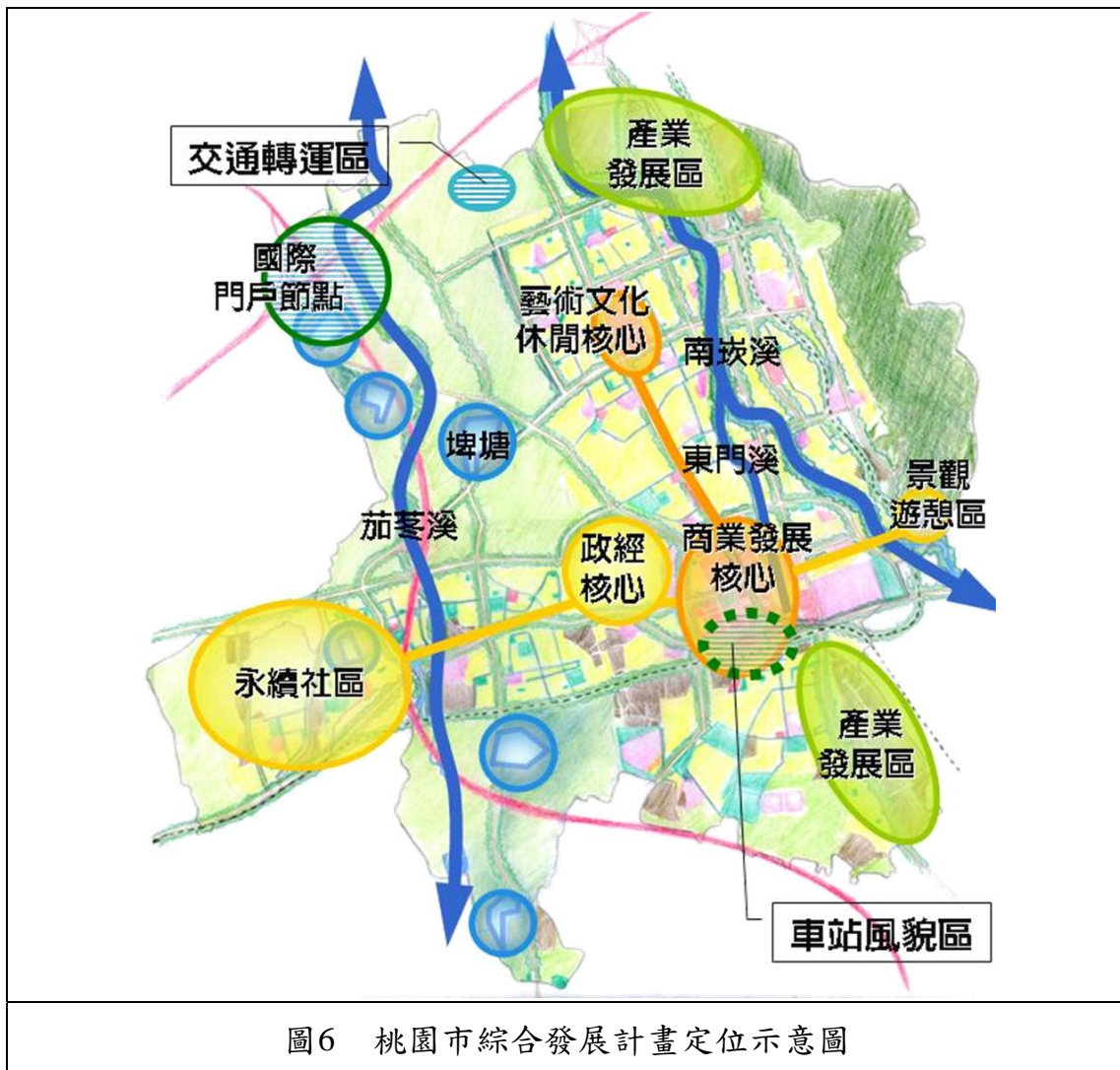
## 第二節 相關計畫

### 一、 桃園市綜合發展計畫（96年）

依據桃園縣綜合發展計畫之規劃，桃園市乃作為桃園縣的政治經濟與金融發展中心，且因其境內有縱貫鐵路及高速公路通過，亦鄰近台北都會區域，故而近年來人口及產業發展相當熱絡。唯在目前產業外移及產業轉型之時空環境下，以及桃園縣政府積極施行各項重大建設開發之發展下，桃園市應妥善利用地區資源、整合全縣發展力量，找出桃園市的發展定位，提升市民生活品質、都市環境及產業發展。

因此，必須綜合思考包括市民生活、產業生產及環境生態等各方面之空間發展課題及規劃對策，建立具有指導性、前瞻性及行動性的都市發展藍圖，以提升桃園市的發展競爭力及市民生活品質。其主要計畫目的包括：

- (一) 引入永續發展理念，建構整體發展願景，達成美麗桃園、幸福城市之目標。
- (二) 整合現有發展資源，合理規劃未來藍圖，塑造多樣機能的優質城市。
- (三) 商業發展核心應透過商圈塑造、都市更新等方式，重塑良好逛街購物環境，打造區域性觀光購物中心。



資料來源：桃園市綜合發展計畫（96年）。



## 二、 南崁新市鎮都市計畫（多功能藝文園區）特定區計畫

南崁新市鎮藝文園區位於桃園市，計畫範圍位於桃園市中正路、新埔六街、南平路及大興西路間，計畫面積為 16.1 公頃，並將朝 BOT 之開發方式進行規劃。該計畫是結合國內外流行文化趨勢與需求而成，旨在成為一具多元規劃之國際級專業藝文展演用地，包括大型音樂演出用地、表演廳、美術館、數位研究中心、戶外音樂廣場及藝術花園等。此外尚可規劃附屬設施如：藝術商業區、購物商場中心、美食街等等。

## 三、 桃園縣桃園市東門市場及周邊地區都市更新規劃案

其計畫範圍以春日路、朝陽街、復興路及鎮江街為界，建議以東門市場重建作為地區新地標，並沿春日路以退縮建築方式留設人行空間，希望藉由規劃區中市場用地之轉型帶動地區更新，並提供地區鄰里性的商業服務。計畫中除提出整體性之規劃構想外，並針對更新地區研擬更新單元，建議相關分區調整策略，評估財務之可行性，同時提出土地開發策略。

在東門市場部分，其建議維持市場用地，並採權利變換方式實施更新及設定地上權等兩種開發方式，進行都市更新。

## 第三章 更新地區現況分析

### 第一節 現行都市計畫

本基地位於桃園市都市計畫區內，現行都市計畫為「變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）書」，其範圍包含桃園都市計畫、桃園（大樹林地區）都市計畫之全部、八德（大湳地區）都市計畫中屬於桃園市行政轄區部分。現行都市計畫土地使用分區如圖 7 所示，本更新地區範圍之土地使用分區為市場用地。其計畫內容概述如下：

#### 一、計畫年期

以民國 94 年為計畫目標年。

#### 二、計畫面積、人口及密度

計畫面積為 1122.61 公頃，計畫人口為 200,000 人，居住密度為每公頃約 450 人。

#### 三、土地使用計畫

通盤檢討後之土地使用計畫詳圖 7 及表 2。



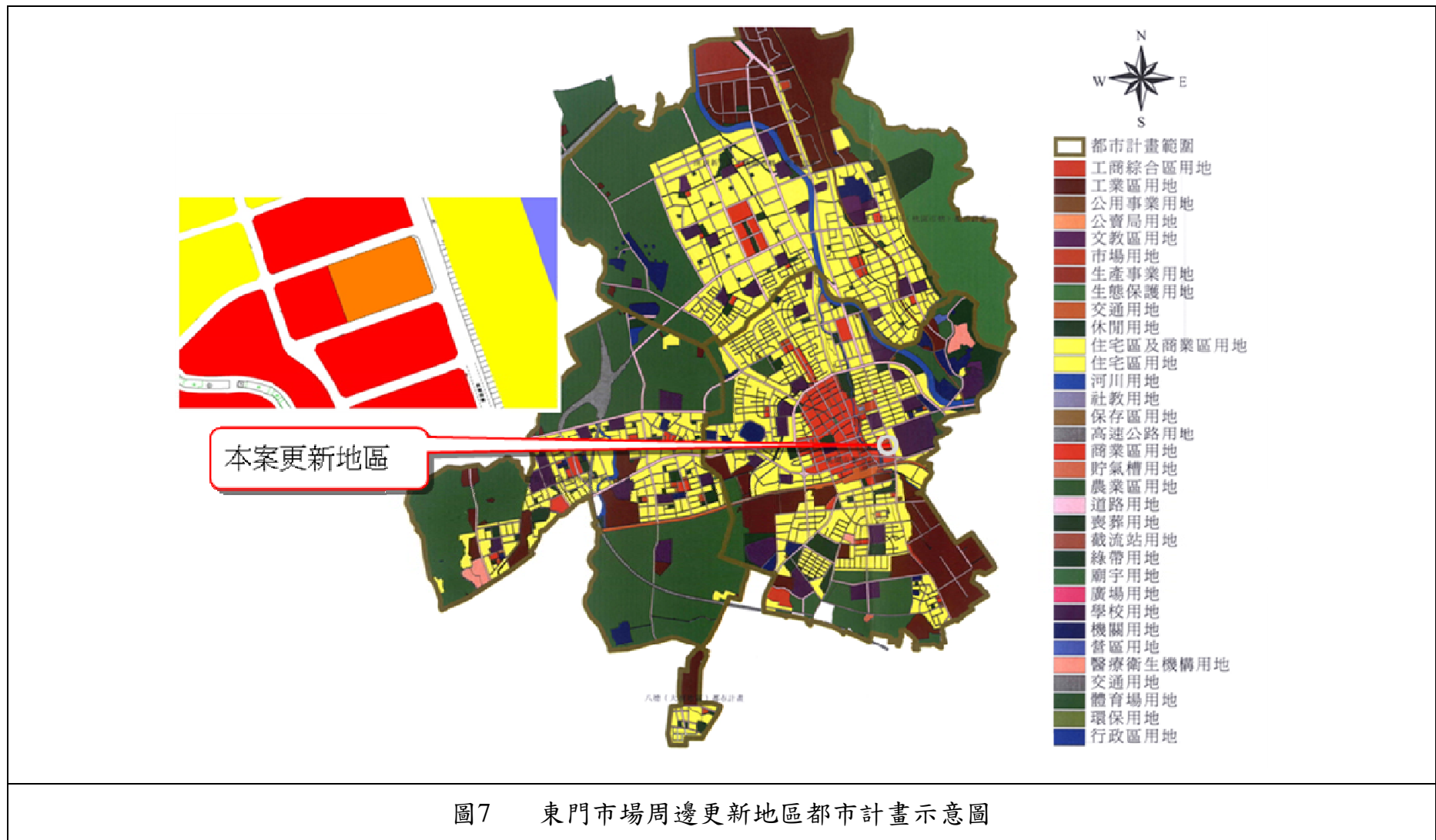


圖7 東門市場周邊更新地區都市計畫示意圖

表2 變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	估計畫面積 百分比% (1)	估都市面積 百分比% (2)		
土地 使用 分區	住宅區	346.4	30.86	36.82		
	商業區	67.56	6.02	7.18		
	工商綜合專區	3.42	0.30	0.36		
	工業區	甲種工業區	74.41	6.63	7.91	
		乙種工業區	65.78	5.86	6.99	
		零星工業區	0.17	0.02	0.02	
	倉庫區	1.2	0.11	0.13		
	文教區	1.33	0.12	0.14		
	宗教專用區	0.21	0.02	0.02		
	車站專用區	4.25	0.38	0.45		
	農業區	152.13	13.55	16.17		
	河川區	29.56	2.63	3.14		
	小計	746.42	66.49	79.33		
公共 設施	機關用地	30.97	2.76	3.29		
	學校	文小	26.61	2.37	2.83	
		文中	22.64	2.02	2.41	
		文高	34.92	3.11	3.71	
	公園用地	65.54	5.84	6.97	含虎頭山公園	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.44	0.04	0.05		
	兒童遊樂場用地	2.09	0.19	0.22		
	綠地、生態綠地	4.08	0.36	0.43		
	廣場用地	0.56	0.05	0.06		
	體育場用地	7.86	0.70	0.84		
	醫院用地	1.04	0.09	0.11		
	醫療衛生機構用地	6.46	0.58	0.69		
	營區用地	1.5	0.13	0.16		
	社教用地	0.32	0.03	0.03		
	市場用地	3.9	0.35	0.41		
	停車場用地	0.75	0.07	0.08		
	加油站用地	0.54	0.05	0.06		
	電力事業用地	0.6	0.05	0.06		
	變電所用地	0.18	0.02	0.02		
	電路鐵塔用地	0.03	0.00	0.00		
	貯氣槽用地	0.76	0.07	0.08		
	截流站用地	0.68	0.06	0.07		
	道路用地	155.71	13.87	16.55		
鐵路用地	5.69	0.51	0.60			
高速公路用地	2.32	0.21	0.25			
小計	376.19	33.51	39.98			
合計 (1)		940.92	83.82	100.00	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

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。

## 第二節 土地使用分區管制內容

依據「變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）書」土地使用分區管制要點規定，本案更新地區-東門市場屬於市場用地（參見表3），建蔽率為60%，容積率為240%。

表3 桃園市都市計畫各土地使用分區之使用強度一覽表

土地使用分區		建蔽率	容積率	備註
住宅區		60	230	註1
商業區		80	380	註2
工業區	甲種工業區	60	180	
	乙種工業區	60	210	
	零星工業區	60	210	
倉庫區		60	210	
學校	文小	50	150	
	文中	50	150	
	文高	50	200	
機關用地		50	250	
公園用地		15	30	
兒童遊樂場用地		15	30	
體育場用地		40	120	
醫院用地		50	250	
營區用地		40	120	
社教用地		50	250	
市場用地		60	240	
停車場用地		70	480	
加油站用地		40	120	
變電所用地		50	250	
貯氣槽用地		40	120	

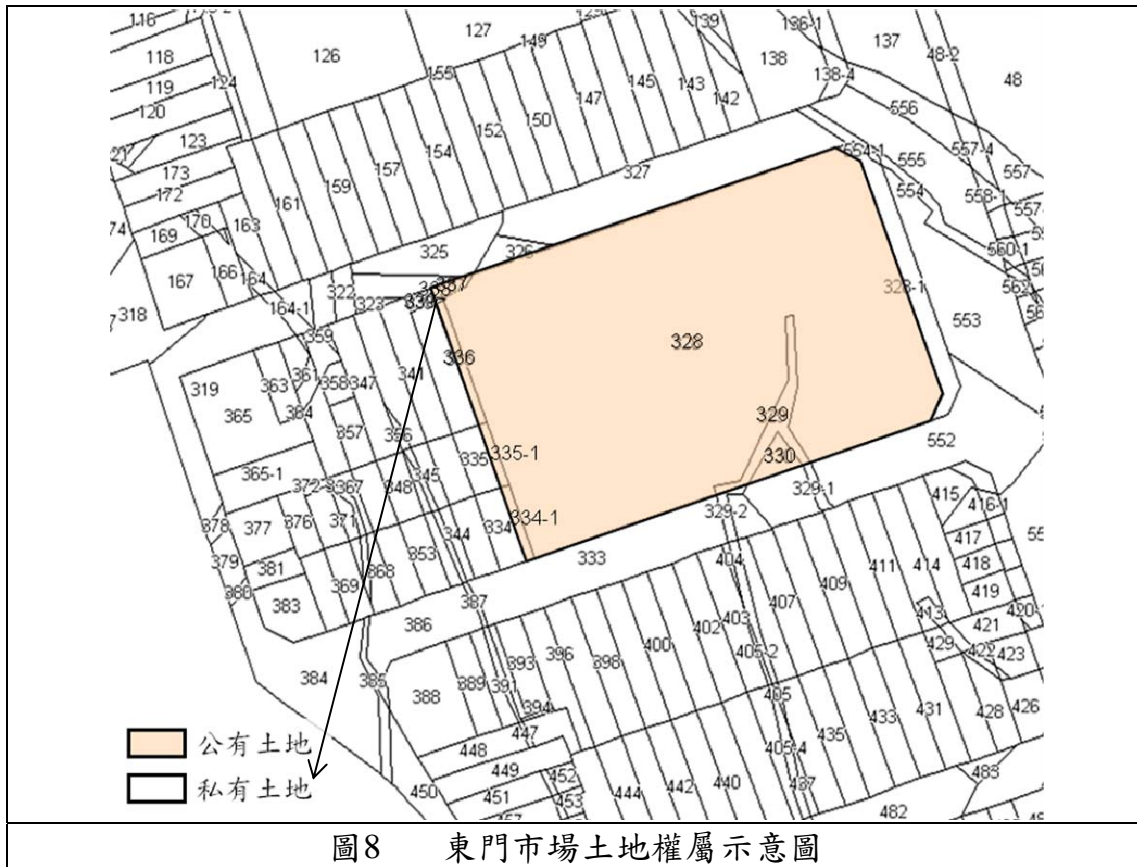
註：1.住一之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於140%；住宅區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250<sup>㎡</sup>（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過250<sup>㎡</sup>者，超過部分每150<sup>㎡</sup>應增設一部停車空間。

2.商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在250<sup>㎡</sup>（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過250<sup>㎡</sup>者，超過部分每150<sup>㎡</sup>應增設一部停車空間。

資料來源：變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）書，民國93年9月8日。

### 第三節 土地及建物權屬

本案更新地區包括東門段 328、329、330、334-1、335-1、336、337、338、339 等 9 筆土地，面積約 4,116 平方公尺，土地多為桃園市公所，佔 99.98%，建物則皆為桃園市公所所有。



### 第四節 土地使用及建築物現況

#### 一、 土地使用現況

東門市場籌建之初原以繁榮地方為目的，後來受到桃鶯陸橋興建以及周邊缺乏停車空間規劃之影響，使得市場逐漸沒落。桃園市公所每年均編列經費修繕，因年代久遠，現況外觀環境殘破混亂，使用情形不盡理想，極度影響市容觀瞻（參見圖 9）。

在其西側為商業區，但商業活動不高，其以純住宅使用為

主，少數為一樓商業使用（包含藥房、印刷材料行、乾洗店等）、二樓以上住宅使用。



## 二、 建築物現況

在東門市場西側之商業區建物新舊夾雜，以 3-5 樓之公寓大樓為主。而東門市場為 2 層樓磚造建築物，使用年限已逾 40 年以上，原規劃有 156 個出租位，包括 52 個攤位及 104 個舖位，而目前市場內僅餘 7 家攤位及舖位仍繼續營業，其中少數空間則被當作居住使用，惟市場的建築狀況及衛生環境皆不好，亟待更新重建。

## 第五節 附近土地使用現況

### 一、 鄰近公共設施用地開闢情形

本案東門市場更新地區位於桃園市中心密集的商业區邊



緣，屬於早期發展地區，鄰近公共設施之使用類別主要包括學校用地以及公園用地（參見圖 10）。

### （一）學校用地

本更新地區鄰近文三（東門國小）、文二（桃園國小）、文中三（青溪國中）、文高一（省立桃園農校）等各級學校。

### （二）公園用地

本更新地區鄰近公六（朝陽森林公園）、東溪綠園等公園綠地。

### （三）體育場用地

本更新地區鄰近體一（縣立體育場）公共設施。



圖10 東門市場周邊地區公共設施示意圖

資料來源：本計畫繪製

## 二、交通系統

本案更新地區位於春日路、安樂街、鎮安街所圍之市場用地街廓，係屬桃園市中心區域之邊緣地帶，周邊多為商業區（參見圖 11）。

### （一）春日路

位在基地東側，為路寬 15 公尺之南北向道路，亦為桃園市區重要聯外道路，於上下班尖峰時段之交通量相當繁多，往南連結後火車站（桃鶯陸橋）逕直通往北縣鶯歌，往北行經東門國小通往南崁交流道。

### （二）安樂街

位在基地北側，為路寬 9 公尺之東西向道路，東側起自省立桃園農校，往西行穿越東溪綠園連接民生路。

### （三）鎮安街

位在基地南側，為路寬 9 公尺之東西向道路，屬於東門市場街廓之區域巷道，東側起自省立桃園農校，往西直抵安東街。鎮安街目前尚有公車通行及載客服務，因而減緩該地區周圍車輛的通行速度，且路邊多有違規停車以及攤販佔用道路。





續規劃中應考慮未來發展性及可行性，檢討是否仍作傳統市場，且應妥善考量更新後之停車問題。

## 第四章 更新課題與因應對策

**課題一：**目前基地周邊無舒適之人行空間，巷內路邊停車頻繁。

**說明：**桃園市民多使用自用小汽車及機車，基地範圍內缺乏舒適寬敞之人行步道規劃，巷內路邊停車頻繁，造成都市街道景觀零亂，雖非假日時尚能負荷其交通量，但假日人潮較多，加上部分民眾常並排停車阻礙交通，造成假日時交通擁擠，且有人車爭道的現象。

**對策：**建議於部分地區增設路邊停車格，並加強拖吊管理，且要求新的開發案必須提供一定數量之停車空間。考量春日路屬桃園市地區主要聯外道路，尤須加強沿街景觀，故建議沿春日路側應退縮建築 5 公尺以上留設人行步道空間，並於後續都市更新機制探討增設其相關之更新獎勵。另外本區與桃園火車站距離相近，春日路上亦有公共交通工具之轉運站牌，希望能鼓勵民眾多利用大眾運輸結合步行的方式前來此區，此有助於解決停車問題。

**課題二：**東門市場環境雜亂無章，亟需整理與整頓。

**說明：**商業活動空間的外部環境是給予顧客的第一印象，且對於消費族群的層次、消費行為的舒適度以及購買慾均有顯著的影響，市場周邊經常有大量攤販佔據公共空間，加上停車位的缺乏，使消費者進行消費行為時顯得擁擠且急促，無法舒適的進行購物，另外市場內部整體環境惡化的情況嚴重，在衛生環境方面十分髒亂。

**對策：**就市場急需整頓方面，應將相同性質的產業集中規劃與管理。由於商圈復甦是整合性的工作，將鼓勵商家自行成立委員會，有系統的管理，並配置合乎使用需求之商業空間。在停車位缺乏尚可配合商業區整體的開發機會增加必要的停車空間，且對周圍停車費率、取締違規、路邊停車

位劃設等規定予以配套處理。

**課題三：以縣府為推動主體，惟相關招商機制尚待建立。**

**說明：**目前政府可投入改善硬體環境之經費有限，除了短期小規模的景觀環境改善工程之外，並無可供長期誘導民間機構自發性改善硬體環境之財務規劃，且從公共財政及經濟之社會公平性觀之，乃為多數納稅人之稅金補貼特定區域之店商，並非為一明智之舉。因都市更新條例第9條所稱之公開評選程序委託實施者非屬「政府採購法」所屬財務或勞務等項目，故不適用「政府採購法」相關規定，另在「促進民間參與供更建設法」之適用項目亦未將都市更新項目列入，相關招商機制與文件尚待建立。

**對策：**可由政府與更新基地設立共同基金，由基金做為推動商圈復甦之基本動力，另外再輔以租稅優惠之財務支援等配套措施，此種做法誘使商圈及民間投資人共同參與都市更新，在目標一致、風險共擔之前提下，更新地區之土地與建物所有權人不再是坐享其成的受施者，而是共同的推動者。本計畫擬參考目前已執行公辦招商更新之台北縣、基隆市經驗，研擬招商文件，作為後續推動之依據。

**課題四：土地開發策略之評估。**

**說明：**本基地屬於市場用地，其現況使用率不高，應考量分區調整等方式，提高土地使用效益。

**對策：**建議採公共設施用地多目標使用，促進土地使用方式更多元化，塑造其成為地區商業活動中心，帶動地方產業活絡。

**課題五：現住戶與承租戶之拆遷安置。**

**說明：**「都市更新條例」僅規定須取得土地及建物所有權人之同意，對於現住戶之權益，視為建物所有權人與現住戶之租賃關係必須自行處理，惟在老舊地區推動都市更新過程中，現住戶與承租戶之處理問題常造成阻力。

**對策：**擬定拆遷安置計畫及配套措施，並多與民眾溝通，建立互信關係。

## 第五章 再發展構想

### 第一節 基本更新目標與策略

#### 一、更新目標

- (一) 創造地區發展核心，活化地區服務機能
- (二) 促進市區土地有效集約利用
- (三) 改善都市景觀及環境品質

#### 二、更新策略

##### (一) 引入多元化使用內容

為使都市中心在日夜間皆能維持活力，本案希望以多元化的服務內容充實基地內涵，吸引各階層顧客，創造消費人潮，並間接促進都市日夜環境的安全，故建議依以下二種策略進行。

##### 1. 市場多目標使用-市場、商業及停車服務為主

依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，零售市場可作立體多目標使用，配合公共造產或引進民間投資方式辦理，可創造多元化功能，提升土地價值，市場用地可作立體使用之項目如表 4 所示。

表4 市場用地多目標使用項目表（零售市場）

使用項目	准許條件
一、住宅	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.在直轄市地下一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用者，三樓以上。 其他地區二樓以上。</li> <li>2.經營型態應為超級市場。</li> <li>3.面積 0.1 公頃以上。</li> <li>4.面臨寬度十公尺以上之道路，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積，並設專用出入口、樓梯、通道及停車空間。</li> <li>5.不得兼作第三項之使用。</li> <li>6.在直轄市地下一樓非作市場使用者，其使用一樓作市場確已足數需要者，二樓得作第二項及第三項之使用；在其他地區一樓、二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足數需要者，其二樓得作第二項及第三項之使用。但如須回復二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。</li> </ol>
二、公共使用	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.在直轄市地下一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用者，三樓以上。 其他地區二樓以上。</li> <li>2.面臨寬度十公尺以上道路，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積，並設專用出入口、樓梯及通道。</li> <li>3.在直轄市地下一樓非作市場使用者，其使用一樓作市場確已足數攤位需要者，二樓得作第三項之使用。但如須回復二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。</li> </ol>
三、商業使用	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.在直轄市地下一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用者，三樓以上。 在其他地區二樓以上。</li> <li>2.面臨寬度十公尺以上之道路，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積，並設專用出入口、樓梯及通道。</li> <li>3.在臺北市未毗鄰商業區者，依第一種商業區之土地使用分區管制規定辦理，毗鄰商業區者，依毗鄰商業區之土地使用分區管制規定辦理；其他地區依商業區之使用管制規定使用。但不得作為酒家（館）、特種咖啡茶室、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。</li> <li>4.不得兼作第一項之使用。</li> <li>5.在直轄市地下一樓非作市場使用者，其使用一樓作市場確已足數攤位需要者，二樓得作第二項及本項之使用。但如須回復二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。</li> </ol>
四、停車場、資源回收站、變電所及其必要機電設施	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.作停車場使用限於三樓以上及地下層；作資源回收站、變電所及其必要機電設施使用限於地下層。</li> <li>2.面積 0.1 公頃以上。</li> <li>3.面臨寬度十公尺以上之道路，並設專用出入口、樓梯及通道。其面臨道路其中一面可規劃為單行道系統者，准許面臨道路寬度為八公尺以上。</li> <li>4.作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令實施管理。</li> </ol>

## 2. 變更市場用地為商業區

由於現今超級市場及量販店已有取代傳統市場之跡象，且變更商業區可提供更完善之商業機能，故本案建議將市場用地變更成商業區，以帶動周邊不動產價值，刺激商業環境成長。

### (二) 獎勵留設開放空間及提供停車空間

桃園市中心區相當缺乏開放空間及停車空間，故就都市活動及景觀方面考量，建議獎勵留設區內開放空間與提供停車空間，以創造舒適都市環境，改善視覺景觀。

## 第二節 實質再發展原則

### 一、 積極活化低度利用之公有房地

規劃區內之東門市場為民國 47 年成立之市場，原先設置之 156 個室內出租攤位，目前僅餘 7 家攤位及舖位仍繼續營業，且部分已違規作為居住使用。本案希望藉由重建方式，改善原有市場環境雜亂窳陋之情形，滿足市場經營需求，更期許創造一處融合商業、休閒之優質購物商圈，以活化國家資產。

### 二、 帶動周邊商業發展的改造核心

本案更新地區原作為市場使用，但受到後來的桃鶯陸橋興建以及周邊缺乏停車空間規劃之影響，而導致民眾購物意願不高，外觀環境日顯殘破窳陋。規畫區周邊多為中低密度住商混合，地區商業主要為分布於地面層的鄰里性商業，本案乃以公權力先行開發公有土地作為示範，期許成為提振周邊商業發展的改造核心。

### 三、 環境景觀元素的改善及塑造

本案更新地區位於桃園市中心之邊緣地帶，鄰近春日路作為主要聯外道路，往南、北方向分別連結北縣鶯歌與南崁交流道，具有交通節點的發展優勢以及都市意象。故建議應強化開放空間及街道景觀之塑造，包括步道鋪面、街道家具的改善與設置，乃至於植栽綠化與廣告招牌、標示指引系統的美化設計，以創造地域特質，展現地區活力與魅力，營造令人耳目一新的街道景觀。

### 四、 營造鄰里性活動中心

本案更新地區的實質環境與當地居民生活密不可分，故除了維持居民的基本生存條件外，應提昇基地內之產業發展，創造優質生活之安全性、便利性及舒適性，規劃本區為鄰里性活動中心。



## 第六章 更新單元劃定

### 第一節 劃定基準

根據桃園縣政府 96 年 5 月 25 日公布實施之「桃園縣都市更新單元劃定基準」第二點所示，都市更新單元劃定基準，應符合下列規定之一：

- (一) 完整之計畫街廓。但為明顯地形、地物阻隔者，不在此限。
- (二) 臨接計畫道路且面積達一千五百平方公尺以上者。
- (三) 臨接二條以上之計畫道路，且面積達一千平方公尺以上者。

另外，更新地區範圍內土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元時，除應符合上述規定外，並應以不造成街廓內相鄰土地無法建築為原則。且更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況應符合都市更新條例第六條各款情形之一，並於更新事業概要內載明。

### 第二節 劃定範圍

本計畫依據「桃園縣都市更新單元劃定基準」之相關規定，並考量未來基地整體發展、街廓面積大小與機能之規劃設計，以及符合未來實務規劃需求，擬劃定本基地全區為一更新單元，劃設範圍如圖 12 所示。

表5 劃定東門市場都市更新單元內容表

都市更新單元範圍	基地面積 (平方公尺)	都市計畫 使用分區	劃定原則
東門市場	4,116	市場用地	「桃園縣都市更新單元劃定基準」 第二點

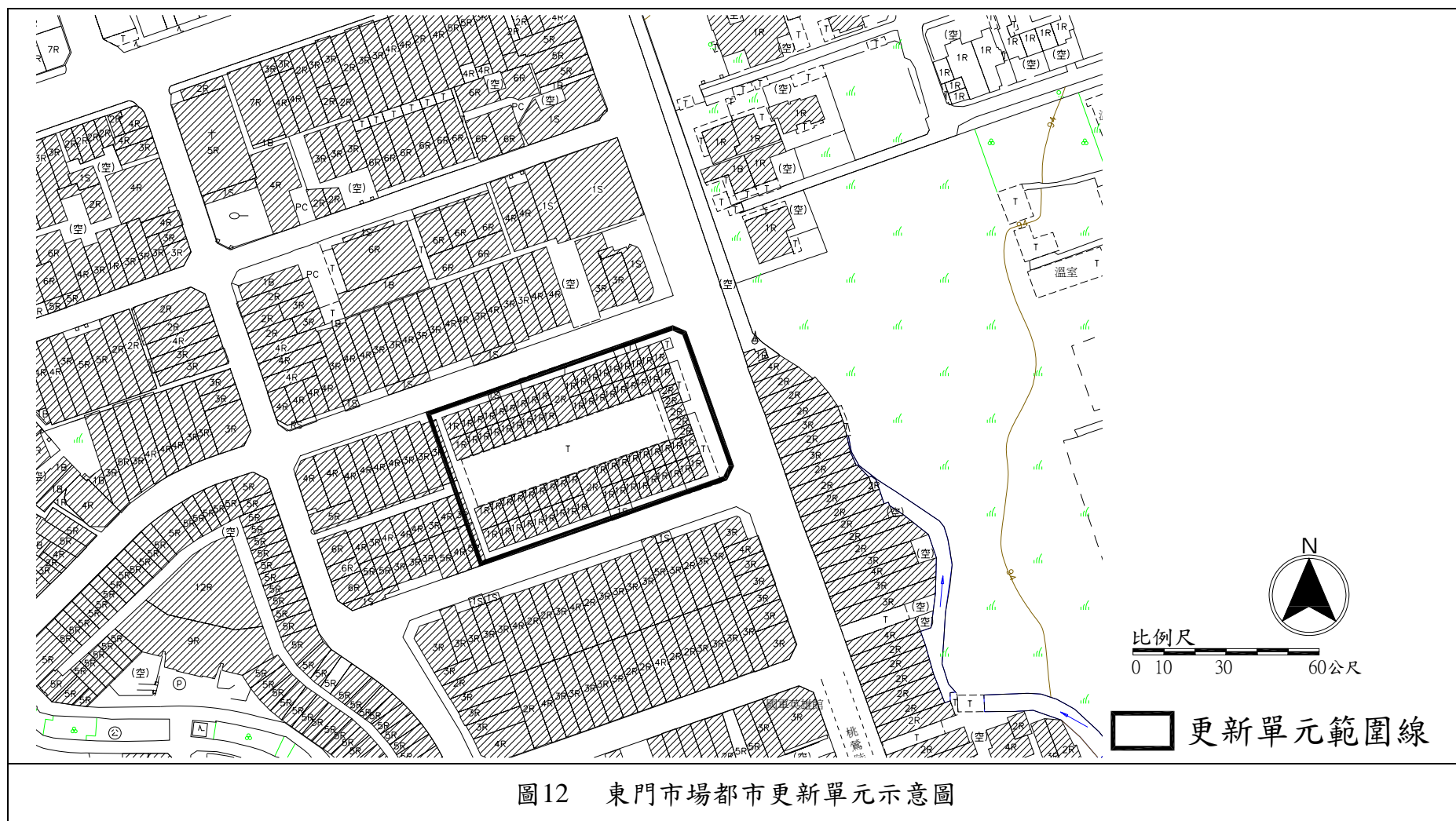


圖12 東門市場都市更新單元示意圖

## 第七章 結論與建議

### 第一節 結論

本更新計畫係以桃園縣都市發展窳陋地區周邊之土地、建物、人文特色與經濟關係進行全面調查及評估，據此劃定更新地區範圍，作為擬定未來都市更新事業計畫之指導。經由本計畫提出整體現況分析及再發展原則，發現確實可透過都市更新來帶地方繁榮發展的契機，其衍生出的更新效益包括：

#### 一、 景觀面-更新都市風貌

本基地之都市更新可以改善老舊社區及窳陋街景，提升地區景觀品質，促進都市風貌的呈現。

#### 二、 社會面-提升服務設施

規劃者與實施者可以藉著更新而整合地區發展共識，充分發揮公有市場原有的都市功能，解決不合時宜的租賃關係。

#### 三、 經濟面-促進商業繁榮

本案都市更新在環境改善後，可以更加刺激消費活動，提升就業機會，創造地區營業收入，增加政府稅收。

### 第二節 未來執行建議

#### 一、 更新處理方式之建議

整體的更新作業中，為使未來工作進行順利，需特別重視承租戶之安置問題。承租戶之安置問題與配套措施之規劃方案，需

是與承租戶加強溝通與協調，強化民眾對政府之信心，以利後續更新事業計畫之執行。

## 二、政府機關應配合事項

建議政府機關應配合協助之相關事項，茲分述如下：

### (一) 確認更新實施方式

於都市更新進行前，確認欲採取之都市更新實施方式，由政府實施（包括委託實施及政府同意實施與自行實施等）或由民間實施。

### (二) 協助辦理公開展覽

主管機關應於公展日期及地點刊登公報，並協助發文至里辦公室。

### (三) 提供測量相關資料

由主管單位協調地政事務所提供地籍圖根點、控制點、供執行單位據以施測，以利地形測量圖與地籍圖之套繪判讀。

### (四) 協助安排審議程序

由於更新作業中民眾參與及溝通協調所需時間經常較長且無法掌握進度，因此主管機關應協助安排審議程序，以利作業進行。

## 附件 土地謄本清冊

序號	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人
1	東門段	328	3,903	桃園市公所
2	東門段	329	83	桃園市公所
3	東門段	330	38	桃園市公所
4	東門段	334-1	22	桃園市公所
5	東門段	335-1	19	桃園市公所
6	東門段	336	38	桃園市公所
7	東門段	337	9	桃園市公所
8	東門段	338	3	桃園市公所
9	東門段	339	1 <sup>註</sup>	私有地主
合計	--	--	4,116	--

註：東門段 339 地號總面積為 8 平方公尺，但僅部分座落於本範圍，約為 1 平方公尺。

桃園市東門市場更新地區  
都市更新計畫圖  
(1/1000)

---