

桃園市東門市場、永和市場、正發大樓及中壢市新民市場 都市更新案討論會議

一、時間：2008年2月19日 16:30

二、地點：台北市松山區南京東路五段102號9樓（都市更新專案管理辦公室）

三、主持人：陳金令理事長

四、出席人員：

(一)專家學者：戚雅各建築師、林明教授、林旺根顧問、林宗憲總監

(二)營建署都市更新組：柯茂榮、陳元

(三)桃園縣政府：歐政一

(四)規劃團隊：永奕不動產顧問有限公司

五、會議紀錄：

(一)、會議結論

1.建議重新劃定更新地區

本案由縣府先指定為更新單元，再辦理先期規劃，因此都市更新案件僅考量個別土地的再利用效益，並無法達到改善區域環境的目標，建議應重新劃定更新範圍。

2.個案開發策略建議

(1)永和市場：

A.目前永和市場被選為捷運場址，應另行考量作為捷運場址的規劃案。

B.永和市場屋齡僅約二十年，若機能未改變，應採用整建維護的方式。

C.應尊重市場機制，若市場使用的需求不大，建議作市場多目標使用。

(2)正發大樓：

A.正發大樓重建後，地區商業環境仍不佳，開發風險大。

B.二次火災後，建物重新利用仍會產生使用上的心理負作用，建議若可行的話，作為開放空間使用。

C.因為正發大樓都市更新訊息的釋放，周邊已有土地所有權人開始進行整合其他土地，為避免無上位計畫指導而個別零星發展，建議重新劃設更新地區。

(3).東門市場：

可用權利變換方式換算成價值轉移，其承租人之權利可作保存。

(4).新民市場：

A.建議新明市場採整頓維護及改變使用機能為主，如改變一、二樓之商業使用機能及外牆整建維護。

B.更新使用機能，採多目標使用如停車空間之設置。

(二)、後續配合與具體建議事項：

建議縣府正發大樓及東門市場以公開徵求實施者方式推動更新作業；永和市場則採整建維護，調整使用功能為主，並由縣府或桃園市公所公開徵求實施者或採 O.T 方式辦理。