

檔 號：

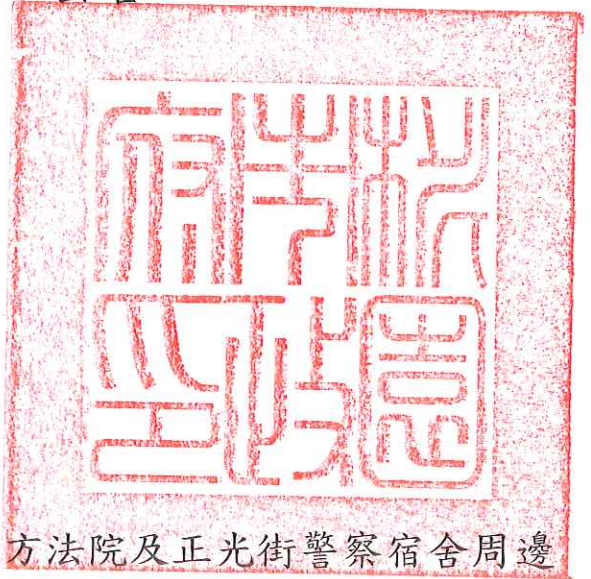
保存年限：

桃園市政府 公告

發文日期：中華民國104年9月16日

發文字號：府都住更字第10402441571號

附件：



主旨：公告實施「擬定桃園市桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區都市更新計畫」案。

依據：都市更新條例第8條及都市更新條例施行細則第2條。

公告事項：

一、公告日期：自民國104年9月18日至104年10月17日止計30天。

二、公告地點：本府住宅發展處、本市桃園區公所。

三、公告圖說：如計畫書所示。

四、公告方式：

(一)書面：公告於本府住宅發展處、本市桃園區公所。

(二)網路：公告於本府住宅發展處網站(<http://ohd.tycg.gov.tw/>)。

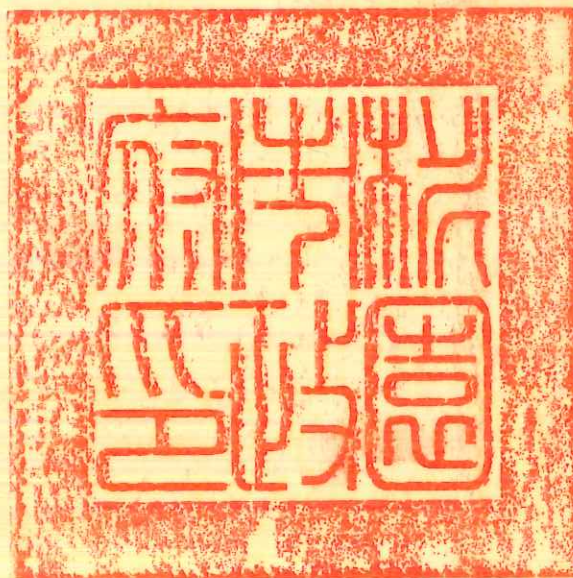
(三)登報：刊登於自由時報。

五、本計畫自民國104年9月18日零時起生效。

六、本案依都市更新條例第6條劃定更新地區。

市長鄭文燦

擬定桃園市桃園地方法院及正光街
警察宿舍周邊地區都市更新計畫案



擬定機關：桃園市政府
中華民國 104 年 8 月

目 錄

壹、辦理緣起與目的.....	1
一、辦理緣起.....	1
二、辦理目的.....	1
三、法令依據.....	2
貳、更新地區計畫範圍.....	4
參、更新地區發展現況.....	6
一、現行都市計畫說明.....	6
二、土地及建築物使用現況.....	12
三、交通系統分析.....	24
四、公共設施概況.....	26
五、土地權屬概況.....	30
六、不動產市場調查分析.....	32
肆、更新課題與對策.....	44
一、周邊地區環境檢視.....	44
二、計畫基地檢視.....	46
伍、計畫定位與再生策略.....	50
一、發展定位與主題.....	50
二、計畫策略.....	52
陸、實質再發展計畫.....	54
一、再發展空間結構.....	54
二、土地使用及公共設施計畫.....	55
三、交通系統規劃構想.....	57
四、都市景觀計畫.....	58
五、都市防災計畫.....	60
柒、更新單元劃定基準.....	63
捌、其他應表明事項.....	63
附錄一 都市更新地區範圍土地清冊	
附錄二 桃園市都市計畫委員會 104 年 6 月 30 日第 2 次會議記錄	
附錄三 桃園地方法院及桃園地方法院檢察署搬遷時程及後續使用函文	

表 目 錄

表 1 劃定桃園市正光街警察宿舍周邊更新地區內容表	4
表 2 縱貫公路桃園內壢間都市計畫實施歷程表	6
表 3 縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫表	8
表 4 縱貫公路桃園內壢間都市計畫土地使用分區管制要點摘要表	8
表 5 桃園市都市計畫實施歷程表	9
表 6 桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫表	11
表 7 桃園市都市計畫土地使用分區管制要點摘要表	12
表 8 桃園地方法院建物使用情形一覽表	19
表 9 計畫範圍周邊捷運場站表	24
表 10 周邊主次要道路幾何特性一覽表	25
表 11 計畫範圍周邊公共設施開闢情形綜整表	27
表 12 正光街警察宿舍周邊地區土地權屬分析表	30
表 13 桃園地方法院範圍土地權屬分析表	30
表 14 桃園市民國 94-103 年住宅使用執照核發概況	32
表 15 桃園市住宅餘絀數統計(99~103 年).....	34
表 16 內政部營建署低度用電住宅統計	34
表 17 基地周邊地區預售屋一覽表	35
表 18 基地周邊地區新成屋一覽表	36
表 19 桃園市 103 年第 4 季住宅需求特性說明表	38
表 20 民國 98 年~102 年建築所有權買賣移轉登記概況.....	39
表 21 桃園區近 2 年平均買賣契約單價及平均買賣契約總價	39
表 22 桃園縣觀光旅館月平均住房率分析表(單位：%)	41
表 23 桃園區商用不動產交易價格	42
表 24 本計畫不動產項目適宜性分析表	43
表 25 都市防災空間系統表	62

圖 目 錄

圖 1 本計畫更新地區範圍示意圖	5
圖 2 縱貫公路桃園內壢間都市計畫示意圖	7
圖 3 桃園市都市計畫示意圖	10
圖 4 正光街警察宿舍周邊地區現況照片示意圖	14
圖 5 基地土地使用示意圖	15
圖 6 基地建築樓層示意圖	16
圖 7 基地建物結構示意圖	17
圖 8 桃園地方法院現況照片示意圖	20
圖 9 桃園地方法院土地使用示意圖	21
圖 10 桃園地方法院建物樓層示意圖	22
圖 11 桃園地方法院建物結構示意圖	23
圖 12 計畫範圍周邊道路系統示意圖	25
圖 13 計畫範圍周邊 1 公里公共設施分布示意圖	29
圖 14 正光街警察宿舍周邊範圍土地權屬示意圖	31
圖 15 桃園地方法院周邊土地權屬示意圖	31
圖 16 桃園區各類型物件成交趨勢圖	35
圖 17 基地周邊地區預售屋分布示意圖	36
圖 18 基地周邊地區新成屋分布示意圖	37
圖 19 計畫區周邊建案分布示意圖	40
圖 20 周邊零售商場分布概況	41
圖 21 桃園區商用不動產分布示意圖	42
圖 22 本計畫整體活化定位示意圖	50
圖 23 本計畫活化主題概念圖	51
圖 24 土地使用配置構想示意圖	56
圖 25 公共設施配置構想示意圖	57
圖 26 交通運輸系統規劃構想示意圖	58
圖 27 都市設計構想示意圖	60
圖 28 都市防災計畫示意圖	62

壹、辦理緣起與目的

一、辦理緣起

桃園升格為直轄市後，提出以「創意、永續、桃花園」為發展願景，期能在全球化趨勢下兼顧城市獨特紋理與文化，調合傳統與創新。以創意啟發城鄉發展潛能，結合地方文化資產與特色，提高城鄉競爭力。

在內政部推動之「都市更新產業行動計畫」目標下，都市更新已由過去「基地再開發」為主的模式，推進至「地區再發展」(redevelopment)及「地域再生」(Renaissance)。為達成桃園市升格後之都市願景，落實多元防災、文化保存、生態節能、創意服務等都市發展目標，將桃園市翻轉成以人為本的樂活適居城市(Lohas city)，期透過公共投資建設的挹注，以及再發展策略方案的導入，重新塑造市中心空間多元機能、景觀美化、提升土地利用價值及整體發展潛力，故積極辦理市區整體更新活化工作。

正光街警察宿舍、桃園地方法院鄰近桃園市政府行政中心，北側則有中路整體開發地區，為桃園都市發展潛力核心地區。惟由於正光街警察宿舍、桃園地方法院周邊為桃園早期發展地區，多數建物老舊且結構不佳，且周邊諸多公共設施未開闢，整體環境亟待活化改善；同時因應北側中路整體開發地區規劃，桃園地方法院未來將遷移至中路計畫區內之司法園區，其現址亦將面臨空間活化再利用之議題。因此，基於提升都市景觀、公眾安全及土地利用效率等目的，本計畫將正光街警察宿舍及桃園地方法院周邊地區依相關法令劃定為更新地區，期能藉此提升整體地區環境品質及景觀，帶動鄰近地區活絡發展，並與中路整體開發地區相互串連，成為桃園市都市更新之示範地區。

二、辦理目的

為配合桃園市政府行政園區及中路整體開發地區發展，落實桃園市都市發展願景，本計畫針對市政府西側之桃園地方法院與正光街警察宿舍周邊地區，依都市更新條例等相關法令，研擬整體都市再生策略與活化方針，同時擬定都市更新計畫，並劃定更新地區，作推動桃園地方法院與正光街警察宿舍周邊地區都市再生之依據，延續行政園區與中路整體開發地區形成桃園市核心發展地區。

本更新計畫之目標包括：

(一)廣續防災型都市更新政策方針，提升都市空間防災機能

面對脆弱的地質環境及日益劇烈的災害風險，都市地區既有老舊建築物與基盤設施，多缺乏防災減害機能，此已嚴重威脅都市居民之生命財產安全。

本計畫期能藉由都市更新規劃及推動，改善計畫範圍既有建築物老舊窳陋情形，同時提升都市基礎設施，諸如排水滯洪設施，以提昇都市防災機能，並依循防災型都市更新規劃之政策方針，以防災為目標、都市更新為手段，針對不同等級災害風險地區研擬預防監控、整備應變、土地發展調適之策略。以防災型都市更新提高市政府周邊核心地區的災害控管能力及節能減碳動力，奠立都市長期發展基礎。

(二)引導計畫民眾參與推動都市更新事業，加速整體都市空間再生活化

為擘劃桃園核心地區長期發展願景，引導計畫範圍內及其周邊投入都市更新事業，本計畫將研擬具體再生活化構想，透過開放空間、人行綠廊系統、都市防災設施及景觀計畫等面向之檢視與規劃，指導並調和計畫範圍之空間機能，具體以公有土地作為示範地區，加速推動都市更新，帶動漣漪效應，促使周邊地區逐步更新再生，令老舊都市機能得以復甦活化。

(三)透過公有土地活化再發展，提升土地利用價值及公共效益

針對區內公有土地活化再利用，本計畫賦予正光街警察宿舍及桃園地方法院周邊街廓明確的活化定位及執行策略，並以公有土地作為優先推動範圍，由桃園市政府主導辦理都市更新事業，針對桃園地方法院、正光街警察宿舍之公有土地與建物進行深入檢討，並依據都市更新條例，推動重建、整建或維護工作，以提升公有土地利用效益，進而提昇周邊整體環境品質，落實地區再生發展之願景。

三、法令依據

本案辦理法令依據說明如下：

(一)都市更新條例第 5 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：

1. 更新地區範圍。
2. 基本目標與策略。
3. 實質再發展。
4. 劃定之更新單元或其劃定基準。
5. 其他應表明事項。

(二)都市更新條例第 6 條

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

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，足以妨害公共交通或公共安全。
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。

(三)都市更新條例第 8 條

更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。

貳、更新地區計畫範圍

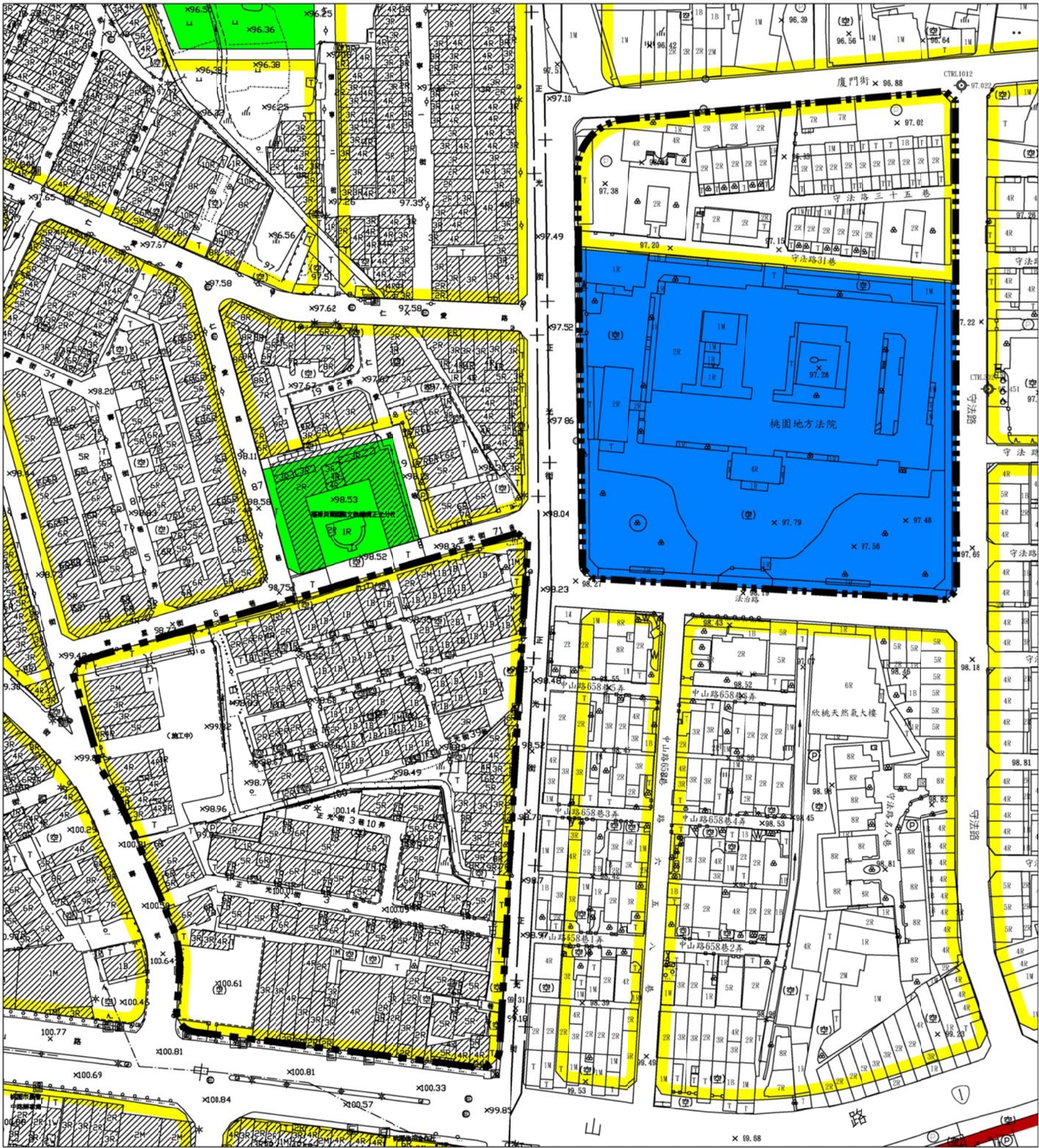
本案依都市更新條例第 5 條、第 6 條及第 8 條等規定，擬將桃園市正光街警察宿舍周邊地區及桃園地方法院範圍劃定為都市更新地區。其中，正光街警察宿舍更新地區範圍，包含警察宿舍在內之完整街廓，面積為 24,240.08 平方公尺；桃園地方法院更新地區範圍，包含地方法院及其北側供職員宿舍使用之住宅區為更新地區範圍，面積為 24,808.00 平方公尺。

表 1 劃定桃園市正光街警察宿舍周邊更新地區內容表

基地	面積(m ²)	都市計畫使用分區	基地現況	劃定依據	涵蓋範圍
正光街警察宿舍周邊地區	24,240.08	縱貫公路桃園內壢間都市計畫第二種住宅區/道路用地	老舊警察宿舍(仍有部份眷戶居住)、住宅社區等使用	都市更新條例第 6 條	北側以壽星街 8 巷及正光街 71 巷為界，東側鄰接正光街，西側以壽星街及延壽街為界，南面中山路(省道台 1 線)
桃園地方法院	24,808.00	桃園市都市計畫住宅區/機關用地	桃園地方法院及職員宿舍		北側鄰接廈門街，東側鄰接守法路，西側以正光街為界，南面法治路

資料來源：本計畫整理。

劃定桃園市桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區都市更新地區圖



圖例
——更新地區

圖 1 本計畫更新地區範圍示意圖

參、更新地區發展現況

一、現行都市計畫說明

正光街警察宿舍更新地區範圍屬「縱貫公路桃園內壢間都市計畫區」之第二種住宅區，桃園地方法院更新地區則為「桃園市都市計畫區」之住宅區及機關用地。以下摘列都市計畫內容及土地使用分區管制要點：

(一)縱貫公路桃園內壢間都市計畫

1. 實施歷程

縱貫公路桃園內壢間都市計畫區自民國 68 年發布實施後，經歷 3 次都市計畫通盤檢討，並於民國 86 年訂定土地使用管制要點。計畫實施歷程彙整如下：

表 2 縱貫公路桃園內壢間都市計畫實施歷程表

計畫案名稱	公告時間	公告字號
變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)案	102/01/11	府城都字第 1010331803 號
擬定縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫案	102/01/11	府城都字第 1010331803 號
「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)」案	95/01/09	府城鄉字 0940369332
訂定縱貫公路桃園內壢間都市計畫土地使用分區管制要點案	86/01/13	(85)府工都字 285600
縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第二次通盤檢討)案	83/09/05	(83)府工都字 171900
變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(通盤檢討)計畫案	71/08/03	(71)府建都字 92763
高速公路桃園交流道附近特定區計畫案 ^(註)	68/03/17	(68)府建都字 21347

註：台灣省都委會 71.01.21 第 207 次會議決議修正計畫名稱為「縱貫公路桃園內壢間都市計畫」

資料來源：桃園市政府都市發展局

2. 計畫內容摘要

縱貫公路桃園內壢間都市計畫於民國 68 年 3 月 17 日公告實施後，分別於民國 71 年 8 月、83 年 9 月辦理第一次及第二次通盤檢討。另為配合中路整體開發地區，於 102 年 1 月辦理專案變更。依變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)案(95.01)，都市計畫內容摘要如下：

(1)計畫範圍及面積

本計畫區位於桃園區、八德區及蘆竹區，其範圍東至桃園都市計畫界線，南至石門灌溉圳，西至中壢平鎮都市擴大修訂計畫界線，北至省一號幹道北面約兩公里平行線，包括中山等 9 個村里，計畫面積合計 1,389.68 公頃。

(2)計畫人口及密度

計畫人口為 120,000 人，居住密度每公頃 360 人及 480 人。

(3)土地使用計畫

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為 9 個住宅鄰里單元。住宅區面積合計 195.24 公頃(其中住一面積 8.49 公頃；住

二面積 186.75 公頃)，未含農業區依規定辦理變更之住宅區面積。並劃設商業區、工業區、文教區、行政區、倉儲區、宗教專用區、自來水事業專用區、加油站專用區及農業區等土地使用分區。

(4) 公共設施計畫

本計畫區劃設機關用地 9 處、學校用地 18 處、公園用地 11 處、兒童遊樂場用地 34 處、綠地 1.98 公頃、停車場用地 10 處、市場用地 8 處、廣場用地 2 處、醫院用地 1 處、變電所用地 1 處、電路鐵塔用地 2 處及圳渠溝渠用地 5.56 公頃。

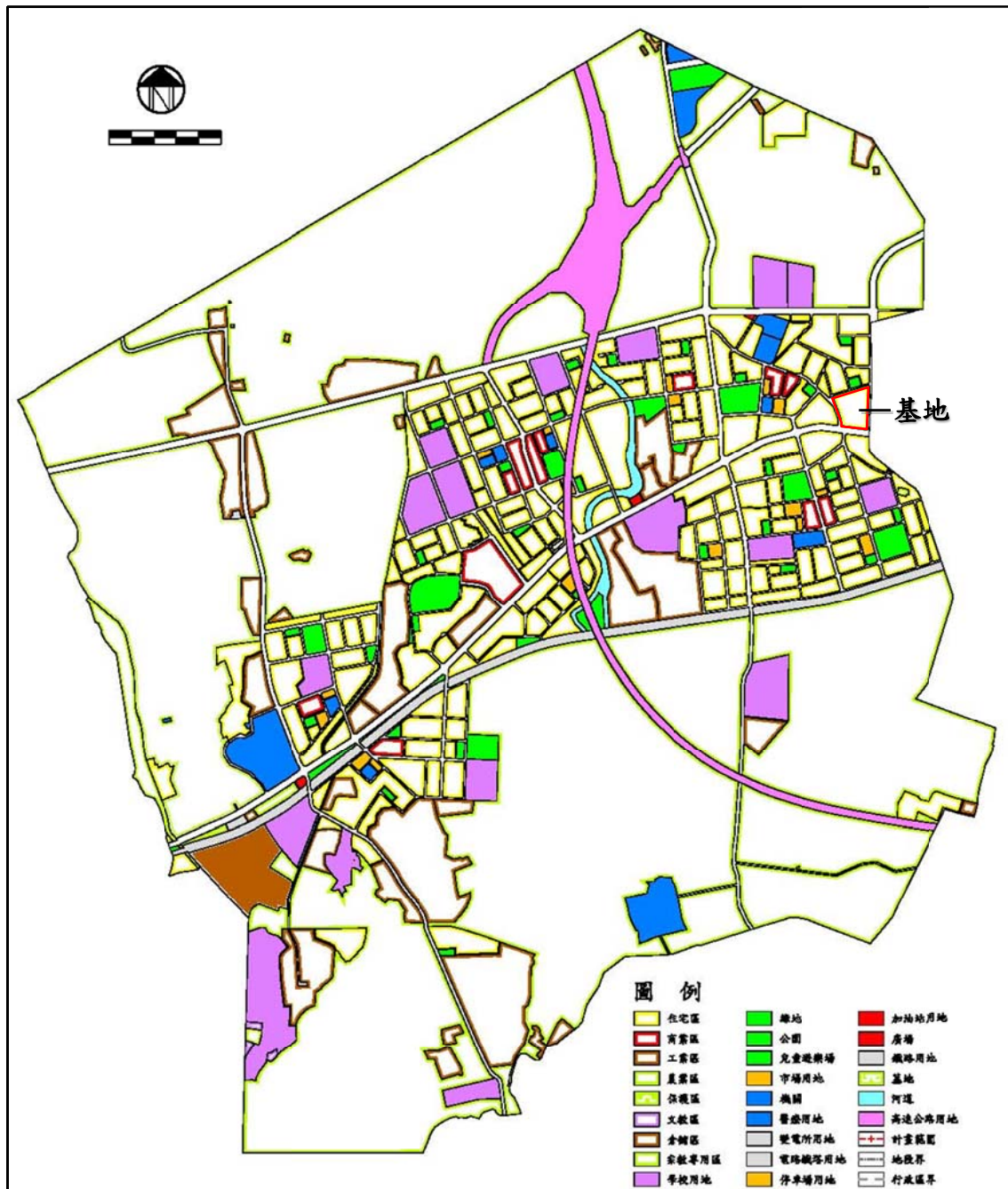


圖 2 縱貫公路桃園內壢間都市計畫示意圖

表 3 縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫表

項目	計畫面積(公頃)	佔都市發展用地面積比率	佔計畫總面積比率
土地 使用 分區	住宅區	195.21	34.23%
	商業區	13.09	2.29%
	乙種工業區	98.49	17.27%
	零星工業區	5.44	0.95%
	文教區	0.94	0.17%
	行政區	2	0.35%
	倉儲區	10.23	1.79%
	宗教專用區	0.27	0.05%
	自來水事業專用區	5.07	0.89%
	加油站專用區	0.4	0.07%
	農業區	819.25	-
	小計	1,150.39	58.05%
公共 設施 用地	機關用地	5.85	1.03%
	文小用地	21.73	3.81%
	文中用地	15.45	2.71%
	高中(職)用地	11.09	1.94%
	文大用地	8.8	1.54%
	公園用地	16.92	2.97%
	兒童遊樂場用地	7.59	1.33%
	綠地用地	1.98	0.35%
	停車場用地	1.52	0.27%
	市場用地	3.13	0.55%
	廣場用地	0.04	0.01%
	醫院用地	6.68	1.17%
	變電所用地	0.33	0.06%
	電路鐵塔用地	0.14	0.02%
	圳渠溝渠用地	5.56	0.97%
	高速公路用地	32.42	5.68%
	鐵路用地	14.73	2.58%
	道路用地	85.33	14.95%
	小計	239.29	41.94%
	都市發展用地	570.43	100.00%
合計		1,389.68	-
			100.00%

資料來源：變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)案，95.01

3. 土地使用分區管制要點

正光街警察宿舍屬縱貫公路桃園內壢間都市計畫之第二種住宅區，摘列「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)」案之土地使用分區管制要點如下表，以做為後續規劃參考。

表 4 縱貫公路桃園內壢間都市計畫土地使用分區管制要點摘要表

條次	計畫項目	計畫內容
第 2 點	使用強度	第二種住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
第 16 點	退縮規定	1. 臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築。 2. 臨接 15 公尺(含)以上者，至少退縮 4 公尺建築。 3. 公共設施及公共事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。 4. 該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。
第 16 點	停車位標準	住宅區、商業區：建築樓地板面積在 250m ² (含)以下者，應留設 1 部小客車停車空間，超過部分每 150 m ² 應增設 1 部小客車停車空間。
第 17 點	法定空地	建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

資料來源：變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)書，95.01

(二)桃園市都市計畫

1. 實施歷程

桃園市都市計畫始於民國 44 年 5 月 30 日公告實施，於民國 61 年辦理擴大修訂計畫，直至民國 73 年第一次通盤檢討發布實施；第二次通盤檢討則於民國 93 年 8 月發布實施，並合併桃園市行政轄區內之大樹林地地區與部份大湳地區(八德都市計畫)。第二次通盤檢討發布實施迄今，期間辦理數次專案變更、擬定細部計畫或土地使用分區管制要點修訂等。計畫實施歷程彙整如下表：

表 5 桃園市都市計畫實施歷程表

計畫案名稱	公告時間	公告字號
變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合區段徵收及土地使用分區管制要點)案	103/11/22	府城都字第 1030287398 號
變更桃園市都市計畫(三民路以北、民生路內側以東至南崁溪整治線間)主要計畫案	103/06/04	府城都字第 1030119696 號
變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)案	102/01/11	府城都字第 1010331803 號
修訂桃園市都市計畫(土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築)案	98/10/30	府城規字 0980420348
變更桃園都市計畫(第二通盤檢討)案	93/09/08	府城鄉字 0930225678
變更桃園都市計畫(通盤檢討)案	73/01/11	(73)府建都字 162422
桃園(大樹林地地區)都市計畫案	68/06/29	桃府建都字 68230
桃園都市擴大修訂計畫	61/01/12	府建都字 18686
桃園鎮都市計畫	44/05/30	府建都字 12712

資料來源:桃園市政府都市發展局

2. 計畫內容摘要

(1)計畫範圍及面積

本計畫區位於桃園區東南側，其範圍北至慈文路，南至八德區及新北市鶯歌區界，東以虎頭山及龜山區為界，西至桃園大圳第一支線，計畫面積合計 1,122.61 公頃。

(2)計畫人口及密度

計畫人口為 200,000 人，居住密度每公頃約 450 人。

(3)土地使用計畫

本計畫劃設有住宅區、商業區、工商綜合區、工業區、倉庫區、文教區、宗教專用區、車站專用區、農業區及河川區等土地使用分區。

(4)公共設施計畫

本區劃設機關用地、學校用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、綠地、生態綠地、廣場用地、體育場用地、醫院用地、醫療衛生機構用地、營區用地、社教用地、市場用地、停車場用地、加油站用地、電力事業用地、變電所用地、電路鐵塔用地、貯氣槽用地、截流站用地、道路用地、鐵路用地及高速公路用地等。

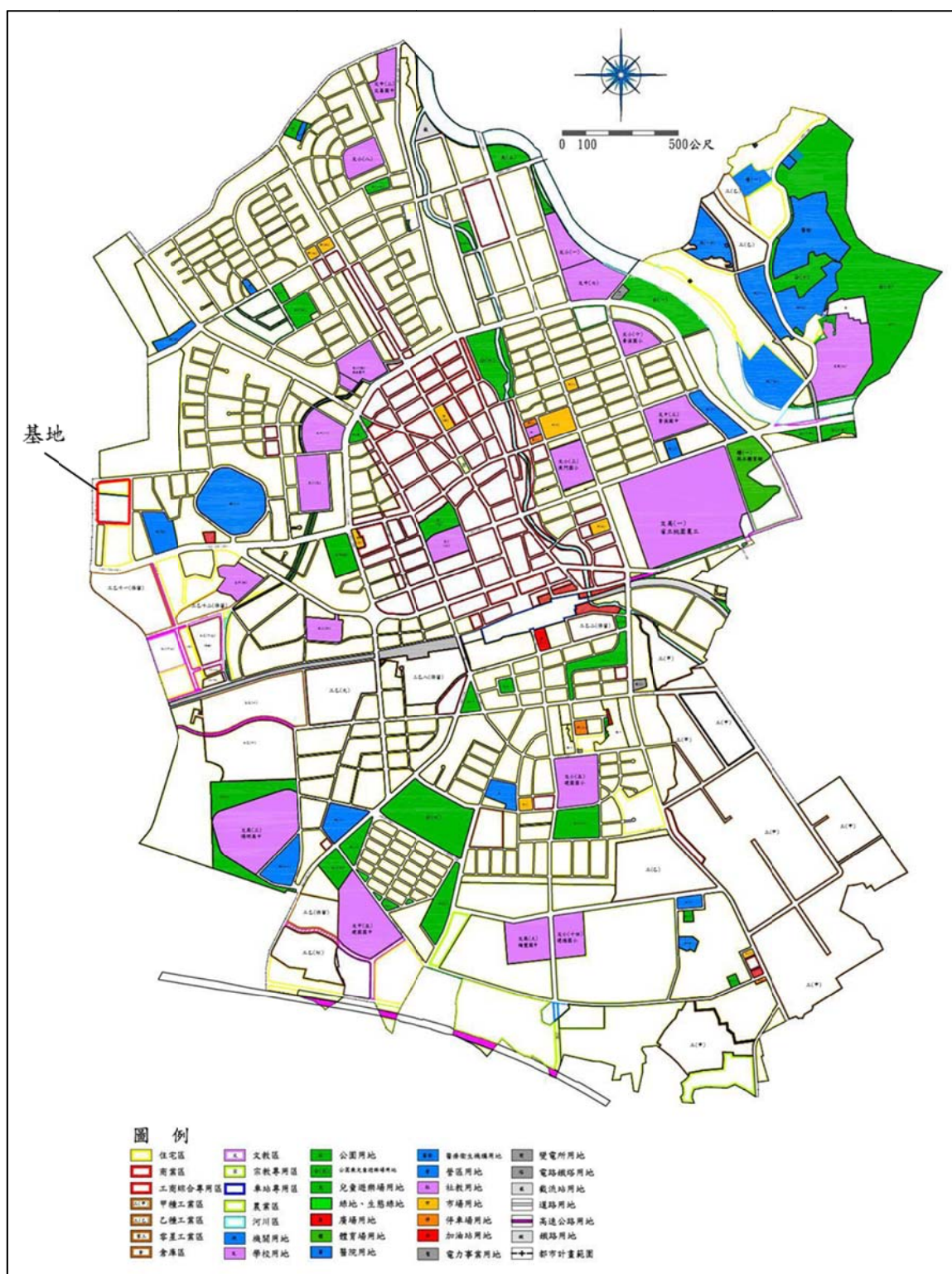


圖3 桃園市都市計畫示意圖

表 6 桃園市都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫表

項目		計畫面積(公頃)	佔都市發展用地面積比率	佔計畫總面積比率
土地 使用 分區	住宅區	346.4	36.82%	30.86%
	商業區	67.56	7.18%	6.02%
	工商綜合專用區	3.42	0.36%	0.30%
	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	1.2	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 用地	機關用地	30.97	3.29%	2.76%
	文小用地	26.61	2.83%	2.02%
	文中用地	22.64	2.41%	2.37%
	文高用地	34.92	3.71%	3.11%
	公園用地	65.54	6.97%	5.84%
	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	1.5	0.16%	0.13%
	社教用地	0.32	0.03%	0.03%
	市場用地	3.9	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	0.6	0.06%	0.05%
	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	0.08%	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%
都市發展用地		940.92	100.00%	-
合計		1,122.61	-	100.00%

資料來源：變更桃園都市計畫(第二通盤檢討)案，93.09

3. 土地使用分區管制要點

桃園地方法院及其北側職員宿舍屬桃園市都市計畫之機關用地及住宅區，以下摘要「修訂桃園市都市計畫(土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築)」案之土地使用分區管制要點做為後續規劃參考。

表 7 桃園市都市計畫土地使用分區管制要點摘要表

條次	計畫項目	計畫內容
第 2 點	使用強度	住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 230%。 機關用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
第 16 點	退縮規定	臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築。 臨接 15 公尺(含)以上者，至少退縮 4 公尺建築。 公共設施及公共事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。該退縮部分應自計畫道路境界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。
第 16 點	停車位標準	住宅區、商業區：建築樓地板面積在 250m ² (含)以下者，應留設 1 部小客車停車空間，超過部分每 150 m ² 應增設 1 部小客車停車空間。
第 17 點	法定空地	建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

資料來源：修訂桃園市都市計畫(土地使用分區管制要點第十點地下層退縮建築)案

二、土地及建築物使用現況

(一)正光街警察宿舍周邊地區

基地北側以壽星街 8 巷及正光街 71 巷為界，東側臨正光街，西側壽星街，南面中山路(省道台 1 線)，範圍內主要包含正光街警察宿舍、正光花園新城(海砂屋)、中路派出所及中山路沿街透天厝。

正光街警察宿舍基地內之建物結構除正光街警察宿舍內多屬磚造建物以外，其餘以鋼筋混凝土為主，主要分布於中山路、正光街、延壽街及壽星街沿線地區；其中位於基地中段之正光花園新城，其建物經鑑定判定屬高氯離子混凝土建物。另有零星鐵皮建物，主要分布於基地北側。

1. 周邊土地使用現況

基地北側鄰接福祿貝爾幼兒園外，周邊多為住宅使用；北側距離約 300 公尺處即為中路整體開發地區範圍。另因鄰近桃園地方法院，正光街周邊聚集諸多律師事務，亦有部份地區型商業活動，包含餐飲、診所等使用。

西側主要則為住宅使用，於壽星街及延壽街一帶有市場使用行為，其餘為零星鄰里型商業活動；另於中山路及延壽街路口處有中路里集會所。南側中山路一帶地區型商業活動較為集中，包含桃園信用合作社、餐飲、診所、藥局等使用等，往西約 1 公里設有大型家俱用品賣場(Ikea 桃園店)。

2. 基地使用現況

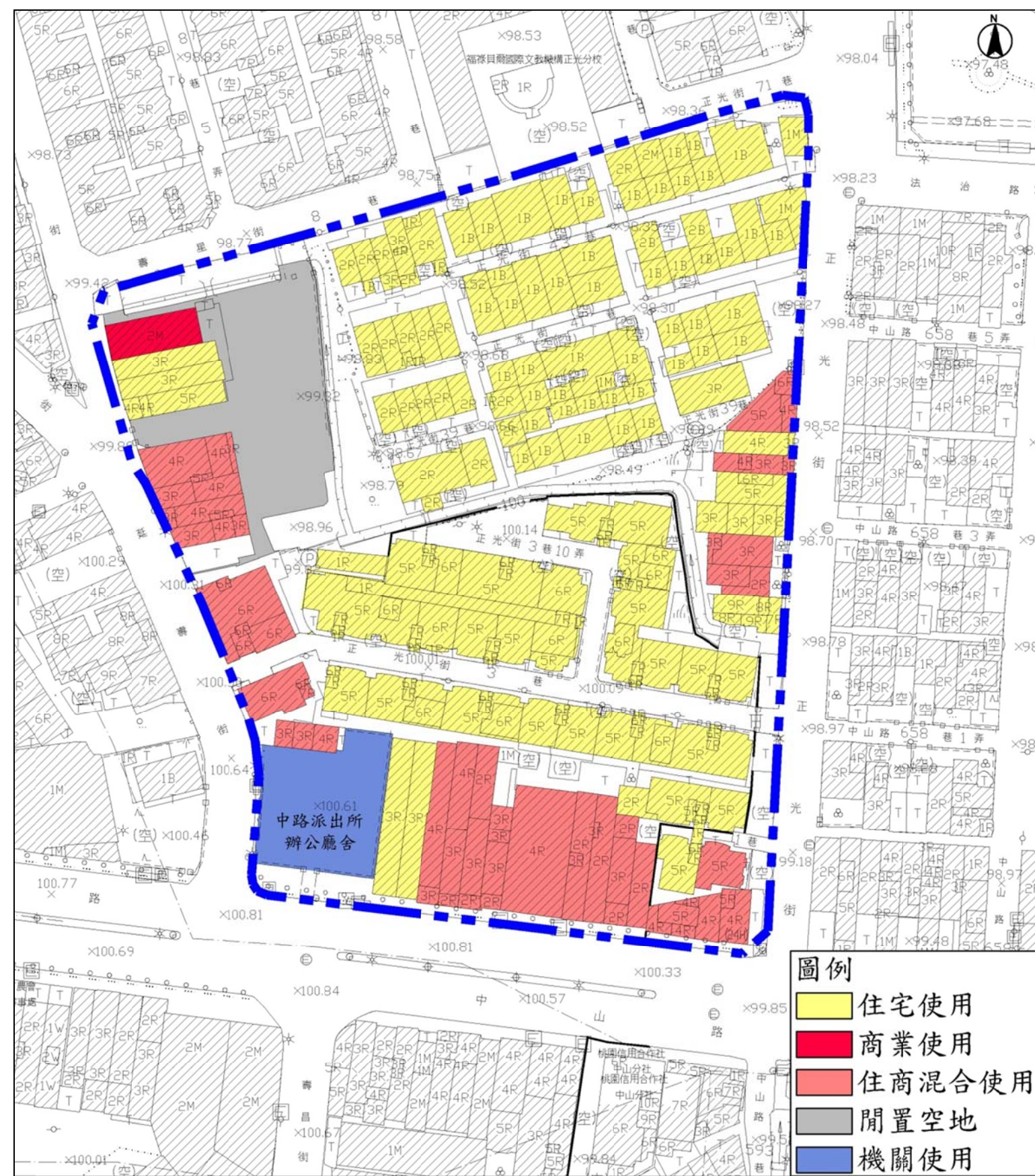
(1)北側：主要為正光街警察宿舍使用，房舍周圍有菜圃及臨時搭建之停車棚，其餘皆為空地，目前仍有部分住戶居住使用。正光街警察宿舍除正光街 39 巷一棟 3 層樓建物外，其餘多為 1~2 層樓高之平房；其建築物興建於民國五十年代，屋齡約 50 年。

(2)東側：多為律師事務所及正光花園新城住宅社區使用，北段正光街警察宿舍部份有部份空地做停車場使用。正光花園新城為 5 層樓之公寓社區，其餘周邊多為 2~3 層樓高之低矮平房及 3~7 層樓高之獨棟透天厝；其中正光花園新城建物屋齡達 30 年，其餘多數建物屋齡逾 30 年。

- (3)西側：多為住宅使用，僅零星鄰里型商業活動，沿街多為 3 層樓高之獨棟透天厝及 5 層樓高公寓；其建物屋齡多數已逾 30 年。
- (4)南側：中山路除新落成啟用之中路派出所辦公廳舍外，其餘多為地區型商業活動，如便利超商、診所、汽車保養廠等使用。建築多為 2~4 層獨棟透天厝，而中路派出所辦公廳舍則為一棟地下 2 層、地上 7 層之大樓；除中路派出所辦公廳舍外，其餘建物屋齡多數已逾 30 年。



圖 4 正光街警察宿舍周邊地區現況照片示意圖



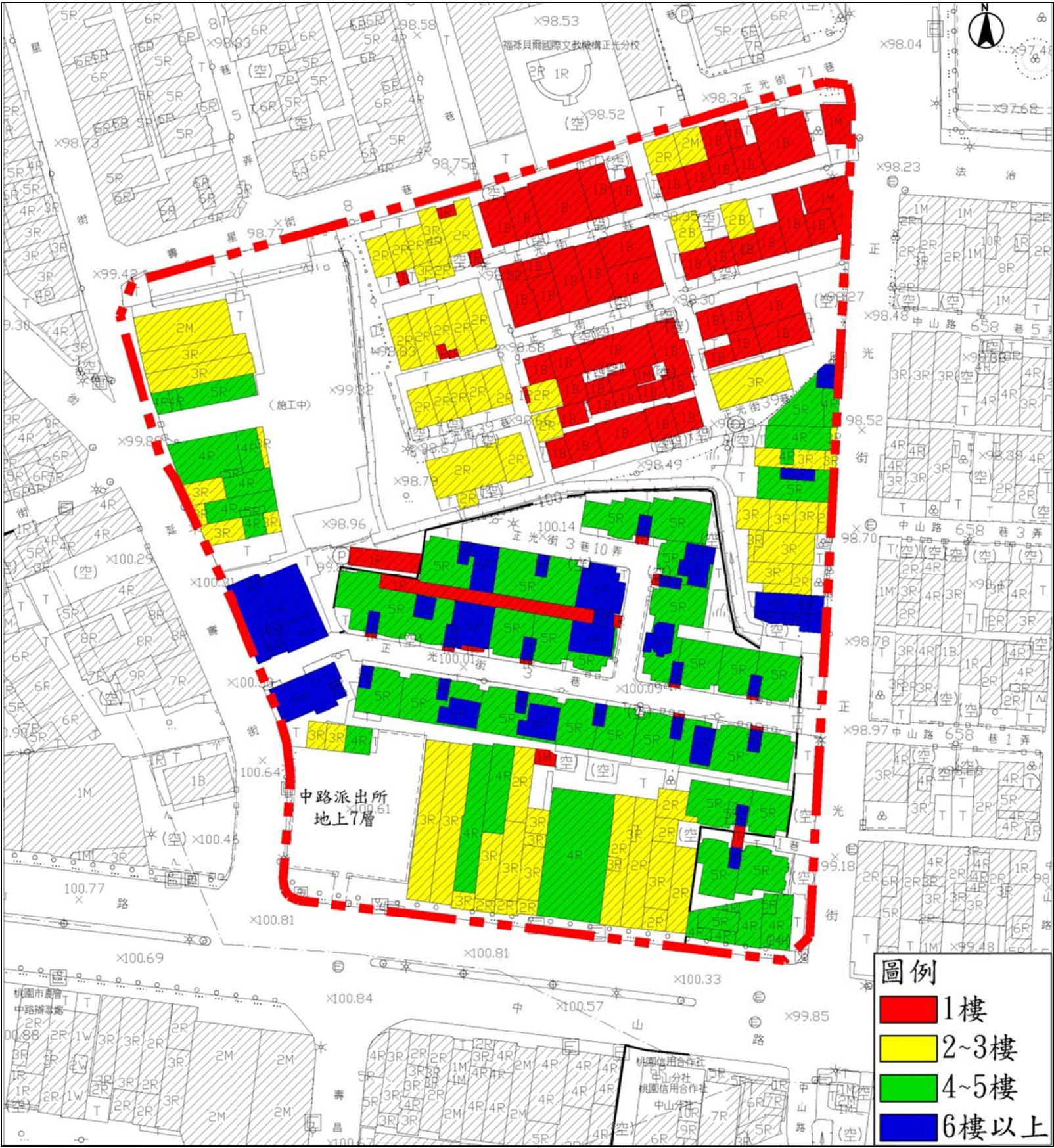


圖 6 正光街警察宿舍周邊地區建築樓層示意圖

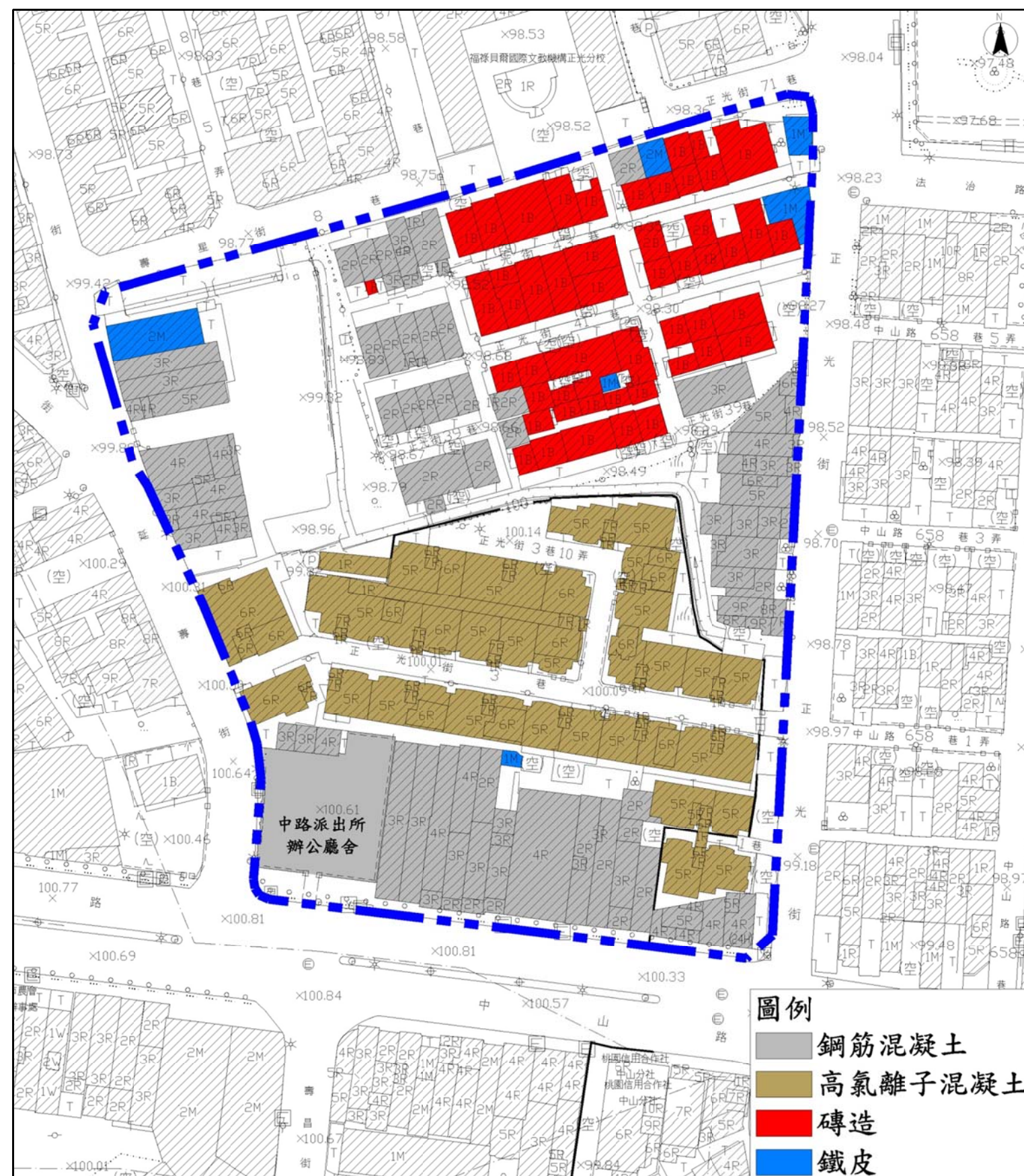


圖 7 正光街警察宿舍周邊地區建物結構示意圖

(二)桃園地方法院

桃園地方法院位於正光街警察宿舍東北側，其北側鄰接廈門街，東側鄰接守法路，西側以正光街為界，南面法治街，範圍內主要包含桃園地方法院及其北側職員宿舍。

1. 周邊環境現況分析

基地北側鄰接中路整體開發地區，現況已完成整地及基礎公共設施工程。除了基地東側桃園農田水利會及其工作站外，西側正光街、東側守法路及南側法治街沿街面多為律師事務所、部份地區性商業活動(餐飲、診所、超商等)及公司行號(欣桃天然氣總辦公室)等使用，其餘多屬住宅使用。

2. 基地內使用現況

基地內屬機關用地部份，現況為桃園地方法院及桃園地方法院檢察署之辦公廳舍使用，主要出入口設置於法治路，入口東側為桃園地方法院辦公廳舍，主要有刑事庭、刑事紀錄科及書記處、統計室、政風室、資訊室、訴訟輔導科、文書科、研考科、法警室等行政科室。西側為桃園地方法院地檢署辦公廳舍，設置資訊室、研考科、法警室、偵查庭、詢問室以及主官(管)辦公室等行政科室。

北側住宅區係於 63 年 6 月 8 日經都市計畫變更發布實施，由原機關用地(機四)變更部份土地(面積約 8,530 平方公尺)供其職員作職務宿舍使用。現況主要為 2 層樓平房宿舍，以及北側一棟 7 層樓與一棟 5 層樓公寓，其中 2 層樓平房宿舍共計 23 戶，公寓共計 24 戶；另西側及東北側有私人停車場使用，整體使用性質較為單純。

3. 基地內建築物現況

桃園地方法院院區內建物主要分為北側職務宿舍及南側院本部，說明如下：

(1)職務宿舍

目前宿舍區戶數合計有 60 戶，主要為鋼筋混凝土造建物，除 1 棟 2 層樓鋼筋混凝土造建物為區內較近期(屋齡 30 年以下)興建之建物外，其餘建物屋齡多為 30~40 年，亦有少數建物屋齡已逾 40 年。其中，區內另有 2 棟建物分別為 7 層樓鋼筋混凝土造建物及 4 層樓鋼筋混凝土造建物，亦屬屋齡 30 年以下之建物。

宿舍區內建物主要由桃園地方法院、桃園地方法院檢察署分別管有，僅 1 棟建物由桃園地方法院及桃園地方法院檢察署共同管理使用。

(2)院本部

院區內建物主要為 30 年以上建物，除入口處 1 棟 4 層樓鋼筋混凝土造建物外，以 2 層樓鋼筋混凝土造建物為主體，整體建物情況尚屬良好，皆為辦公廳舍使用。其中，東側部分屬於桃園地方法院辦公處，西側為桃園地方法院檢察署所使用。院區內共計 6 筆建

號，建物所有權人為中華民國及桃園地方法院，管理機關分別為桃園地方法院及桃園地方法院檢察署，其中 715 建號則為桃園地方法院及桃園地方法院檢察署共同管有，未來建物處分需由 2 機關共同協調。

表 8 桃園地方法院建物使用情形一覽表

地段	建號	座落地號	樓層	總面積(m ²)	建築完成日期	所有權人	管理機關
法政段	714	1200	2	825.36	63.11.7	中華民國	臺灣桃園地方法院
	715	1200	2	5,885.69	62.7.17	中華民國	臺灣桃園地方法院(2/3) 臺灣桃園地方法院檢察署(1/3)
	715-2	1200	2	261.38	69.6.5	中華民國	臺灣桃園地方法院
	716	1200	2	175.50	66.5.1	中華民國	臺灣桃園地方法院
	717	1200	2	80.66	66.5.1	中華民國	臺灣桃園地方法院
	718	1200	2	80.66	66.5.1	中華民國	臺灣桃園地方法院
	719	1200	2	80.66	66.5.1	中華民國	臺灣桃園地方法院
	720	1200	2	331.36	63.10.14	中華民國	臺灣桃園地方法院檢察署
	721	1200	2	334.26	63.11.7	中華民國	臺灣桃園地方法院(2/3) 臺灣桃園地方法院檢察署(1/3)
	724	1200	2	175.50	66.5.1	中華民國	臺灣桃園地方法院檢察署
	725	1200	2	80.66	66.5.1	中華民國	臺灣桃園地方法院檢察署
	961	1200	2	244.50	70.8.30	中華民國	臺灣桃園地方法院
	962	1200	2	559.04	70.9.26	中華民國	臺灣桃園地方法院
	962-1	1200	3	1,837.37	78.3.30	臺灣桃園地方法院	
	979	1200	2	346.50	70.8.22	中華民國	臺灣桃園地方法院檢察署
	1961	1200	7	1,601.39	79.9.20	臺灣桃園地方法院	
	2405	1200	4	1,062.77	79.4.17	中華民國	臺灣桃園地方法院檢察署
	2406	1200	2	401.68	80.7.4	中華民國	臺灣桃園地方法院檢察署
	2524	1200	2	79.38	69.7.12	中華民國	臺灣桃園地方法院檢察署
	2525	1200	2	79.38	69.7.12	中華民國	臺灣桃園地方法院檢察署
	2639	1200	5	1,087.09	80.5.23	中華民國	臺灣桃園地方法院
	共 21 筆			15,610.79			

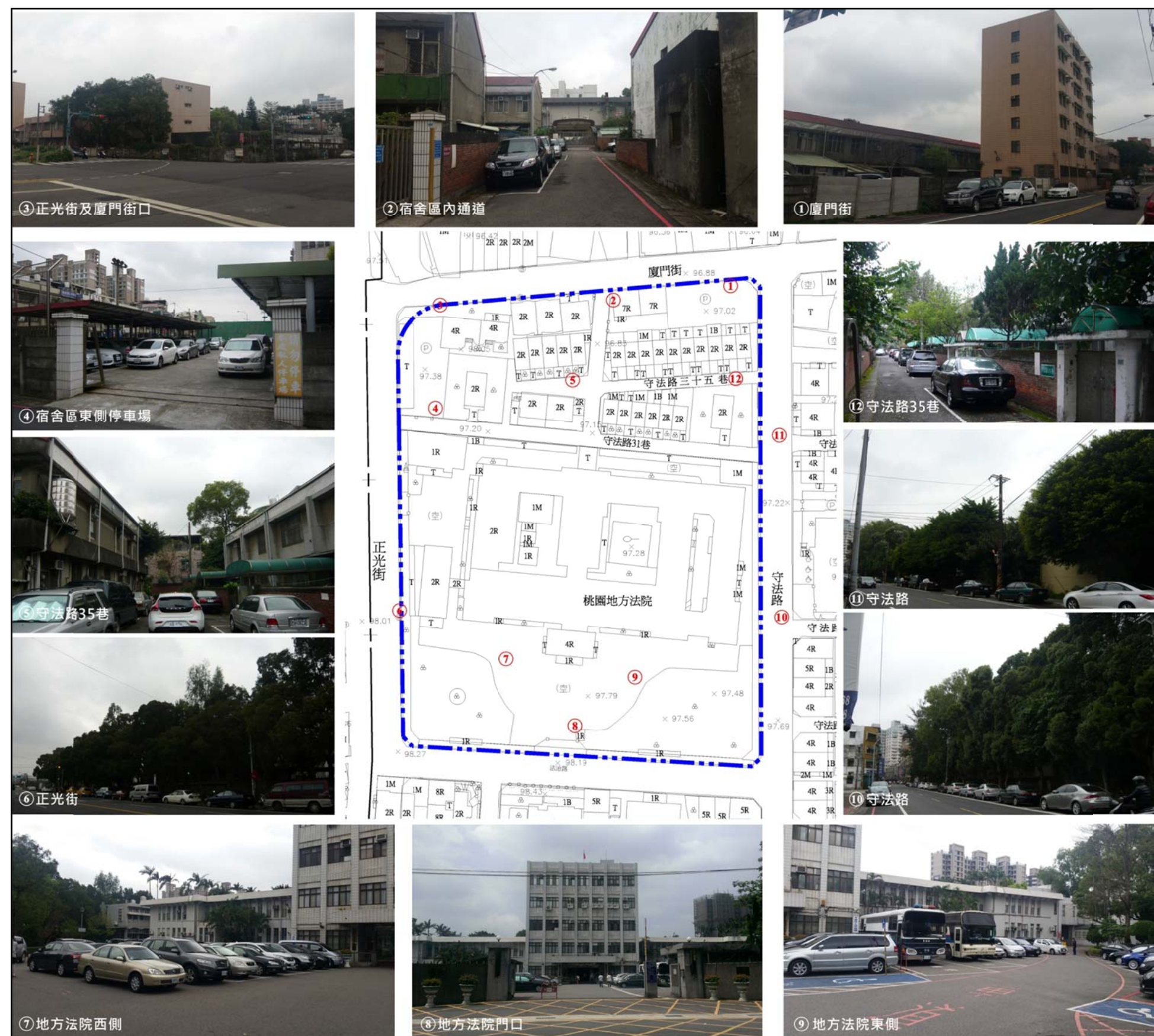


圖 8 桃園地方法院現況照片示意圖



圖 9 桃園地方法院土地使用示意圖

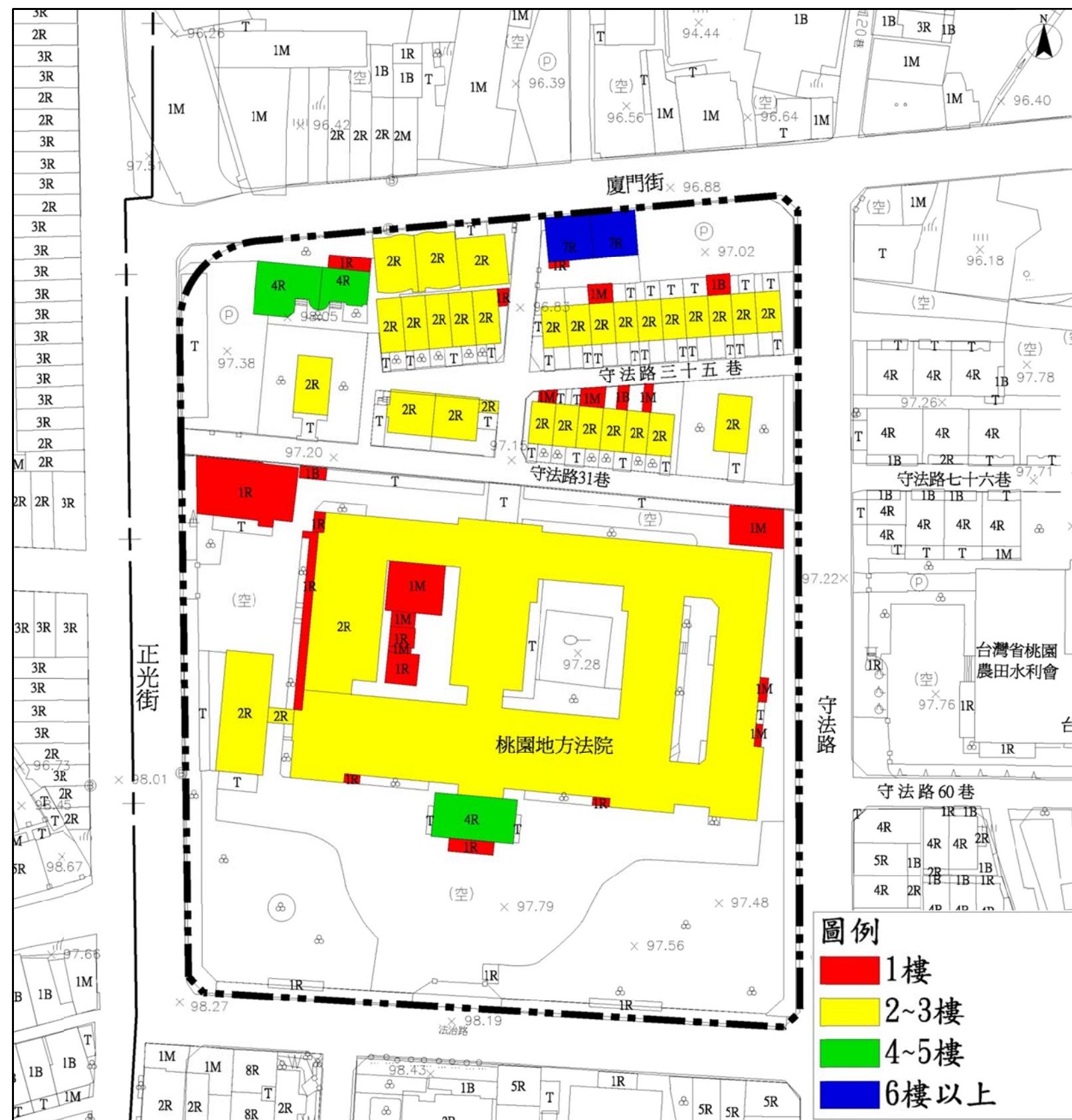


圖 10 桃園地方法院建物樓層示意圖

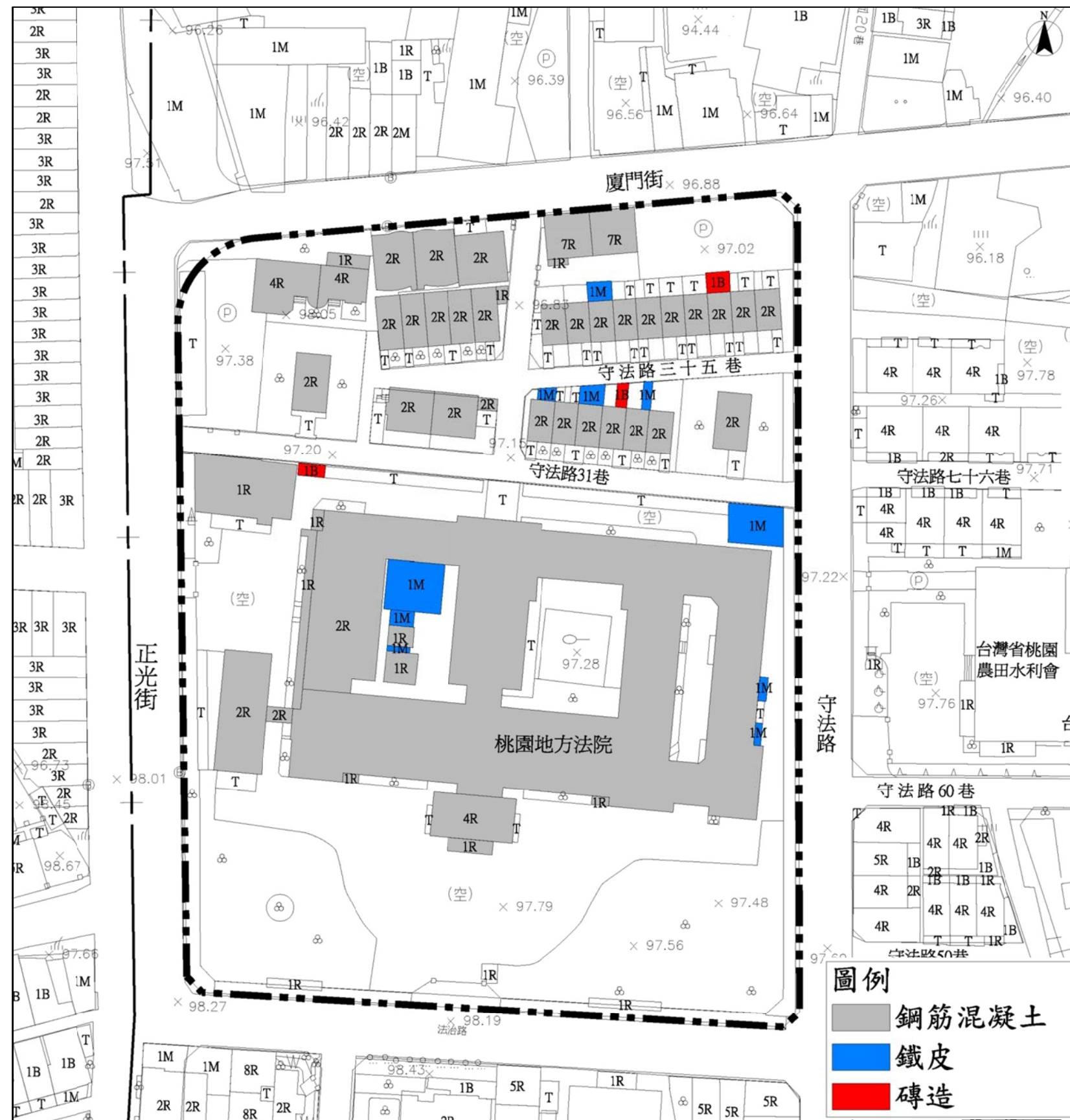


圖 11 桃園地方法院建物結構示意圖

三、交通系統分析

(一)大眾運輸系統

1. 鐵路運輸：台鐵桃園站

桃園火車站為台鐵縱貫線一等站，旅客進出人次為全國排名第二，僅次於台北車站。未來將與桃園捷運綠、紅線系統形成雙鐵共構，服務桃園市區及周邊區域居住人口之旅次通勤。

2. 大眾捷運系統(計畫中)

本計畫區鄰近大眾捷運系統預定站址包含東側捷運綠線 G07 及 G08 捷運站、西側捷運站 012 捷運站，以及南側捷運紅線中路站。

表 9 計畫範圍周邊捷運場站表

捷運系統	站名	預定站址
綠線	G07	桃園市延平路桃園火車站
	G08	桃園市中正路永和市場前
紅線	中路站	國際路 1 段與宏昌十三街交叉路口附近
橘線	012	中興國中西側

(二)道路系統

1. 聯外道路：

- (1) 中山路(省道台 1 線)：位於本計畫區南側，大致呈東西走向貫穿縱貫公路桃園內壢間都市計畫區，計畫道路寬度 30 公尺。往東銜接三民路可至新北市泰山區；往西可銜接至平鎮市，另可經鄉道桃 53 線銜接至國道二號南桃園交流道系統。
- (2) 三民路(省道台 4 線與台 1 線共線)：位於本計畫區東側，大致呈南北走向貫穿都市計畫區，往北可轉春日路至蘆竹區，沿台 1 線續行可至新北市泰山區，途經桃園市土地公文化館及桃園市立體育館；往南可至新竹縣關西鎮。

2. 主要道路

- (1) 正光街至文中北路：呈南北走向，往北可至中路整體開發地區，往南銜接中山路。往北續行至桃園觀光夜市轉中正路北行可達桃園展演中心。
- (2) 國際路(桃 53 線)：呈南北走向，銜接國道二號南桃園交流道系統，往北銜接文中路，往南接中山路。
- (3) 文中路(桃 53-1 線)：呈東西走向，往西可直達中壢區，往東銜接正光街及文中北路。
- (4) 永安路(縣道 110)：呈西北-東南走向，往北可至蘆竹區，往南銜接三民路。

3. 次要道路

- (1) 壽星街：大致呈南北走向，往北可銜接至北側文中路，往南銜接中山路，屬於住宅區內巷道。

- (2)延壽街：呈東南-西北走向，往西北可銜接至國際路，往東南則銜接至中山路，途經桃園監獄。
- (3)廈門街：呈東西走向，西連正光街，東接縣府路。
- (4)民安路：大致呈南北走向，往北可銜接至永安路，往南可續行縣府路。
- (5)縣府路：圍繞桃園市政府等機關之圓圈道路，部分路段為單一車行方向。



圖 12 計畫範圍周邊道路系統示意圖

表 10 周邊主次道路幾何特性一覽表

路名	寬度(M)	車道分配	分隔型態	停車管制	人行道
中山路(正光街以西)	30	雙向 4 混	中央分隔	紅黃線	有
中山路(正光街以東)	20	雙向 4 混	標線分隔	白線	無
三民路	20	雙向 4 混	中央分隔	汽機車格	騎樓
正光街 (中山路至廈門路段)	10	雙向 2 混	標線分隔	白線	無
正光街(廈門路以北)	30	雙向 4 混	中央分隔	汽車格	有
文中北路	30	雙向 4 混	中央分隔	汽車格	有
文中路	30	雙向 4 混	中央分隔	汽機車格	有
國際路	20	雙向 4 混	中央分隔	紅黃線	有
永安路	20	雙向 4 混	標線分隔	白線	有
延壽街	10	雙向 2 混	標線分隔	白線	無
壽星街	8	雙向 2 混	標線分隔	白線	無
廈門路	15	雙向 2 混	標線分隔	汽車格	無
民安路	10	雙向 2 混	標線分隔	紅黃線	無
縣府路	15	雙向 2 混	標線分隔	汽車格	有

資料來源：本計畫整理。

四、公共設施概況

本計畫範圍周邊 1 公里範圍涵蓋桃園市及縱貫鐵路桃園內壢間都市計畫區，其中包含部份中路整體開發地區。中路整體開發區以區段徵收方式開發，區內除文中二用地尚未開闢外，其餘多數公共設施皆已開闢；而中路整體開發地區以外之部份，則約有半數尚未開闢完成。

整體而言，僅計畫範圍東側及西南側開闢率較高，其中以機關用地、學校用地開闢率較高，停車場用地及兒童遊樂場用地開闢率偏低，且公園用地、綠地用地及市場用地皆尚未開闢，顯示計畫區周邊十分缺乏公園綠地，整體生活機能尚未完善。有關計畫範圍周邊桃園市、縱貫鐵路桃園內壢間都市計畫區公共設施現況如表 11、圖 13 所示。

(一)機關用地：周邊機關用地共有 7 處，皆已開闢完成

周邊機關用地皆已開闢完成，包括縱貫鐵路桃園內壢間都市計畫區之機一(桃園監獄)、機二(台灣菸酒公司)、機三(桃園市立圖書館及中華電信)以及桃園市都市計畫區之機一(桃園市政府)、機三(桃園市政府消防局及桃園市警察局桃園分局)、機四(桃園地方法院檢察署)及機五(土地改革陳列館)用地。

(二)學校用地：周邊學校用地共 10 處，其中 7 處已開闢

周邊學校用地共有 10 處，其中 7 處已開闢。西側縱貫鐵路桃園內壢間都市計畫區之文小三(中山國小)及文高一(武陵高中)用地已開闢完成，文小二及文小四用地則尚未開闢；東側桃園市都市計畫區之學校用地皆已開闢，包括文小九(西門國小)、文中一(桃園國中)及文中四(振聲高中)用地；北側中路整體開發地區文小九(文山國小)及文中一(中興國中)用地已開闢完成，文中二用地則尚未開闢。

(三)公園用地：周邊公園用地共 7 處，僅中路整體開發地區 3 處開闢完成

周邊公園用地共 7 處，僅中路整體開發地區之公一、公二及公三用地開闢完成，其餘西側縱貫鐵路桃園內壢間都市計畫區之公二、公三、公四及公十一用地皆未開闢。

(四)綠地用地：周邊綠地用地共 7 處，僅中路整體開發地區 4 處開闢完成

周邊公園用地共 7 處，僅中路整體開發地區之綠七、綠九、綠十及綠十一用地開闢完成，其餘桃園市都市計畫區之綠地、綠三及綠四用地則尚未開闢。

(五)兒童遊樂場用地：周邊兒童遊樂場用地共 15 處，其中 9 處開闢完成

周邊兒童遊樂場用地共 15 處，9 處開闢完成，其中 6 處位於西側縱貫鐵路桃園內壢間都市計畫區內，包括兒四(忠孝公園)、兒五(國強公園)、兒十(中山兒童公園)、兒十三(仁愛兒童遊樂場)、兒十四(國信公園)及兒十五(中信公園)用地；3 處位於中路整體開發地區，兒四、兒五及兒六用地。

(六)市場用地：周邊市場用地共 5 處，皆未開闢

周邊市場用地皆位於縱貫鐵路桃園內壢間都市計畫區內，共有 5 處，

全數皆未開闢。

(七)停車場用地：周邊停車場用地共 6 處，僅 3 處開闢

周邊已開闢之停車場用地包含縱貫鐵路桃園內壢間都市計畫區之停二及停三用地、中路整體開發地區之停五用地；縱貫鐵路桃園內壢間都市計畫區之停一及停四用地、桃園市都市計畫區之停車場用地皆未開闢。

(八)園道用地：1 處已開闢之園道用地

北側中路整體開發地區規劃 30 公尺園道用地已開闢完成。

表 11 計畫範圍周邊公共設施開闢情形綜整表

都市計畫區	公共設施項目	設施編號	使用現況	開闢情形
縱貫鐵路桃園內壢間都市計畫區	機關用地	機一	桃園監獄	已開闢
		機二	台灣菸酒公司	已開闢
		機三	桃園市立圖書館	已開闢
	學校用地	文小二	停車場	未開闢
		文小三	中山國小	已開闢
		文小四	托兒所、汽車駕訓場	未開闢
		文高一	武陵高中	已開闢
	公園用地	公二	雜林	未開闢
		公三	桃園市立游泳池	未開闢
		公四	雜林	未開闢
		公十一	汽車駕訓場	未開闢
	兒童遊樂場用地	兒一	雜林、廢棄房舍	未開闢
		兒二	幼兒園	未開闢
		兒三	住宅使用	未開闢
		兒四	忠孝公園	已開闢
		兒五	國強公園	已開闢
		兒七	零售商店	未開闢
		兒八	空地	未開闢
		兒十	中山兒童公園	已開闢
		兒十一	幼兒園	未開闢
		兒十三	仁愛兒童公園	已開闢
		兒十四	國信公園	已開闢
		兒十五	中信公園	已開闢
	市場用地	市一	雜林	未開闢
		市二	籃球場	未開闢
		市三	廣場及籃球場	未開闢
		市四	農作	未開闢
		市十	住宅使用	未開闢
	停車場用地	停一	雜林及部份私營停車場	未開闢
		停二	仲平黃昏市場停車場	已開闢
		停三	停車場	已開闢
		停四	私人停車場	未開闢
桃園市都市計畫區	機關用地	機一	桃園市政府	已開闢
		機三	桃園市政府消防局	已開闢
		機四	桃園地方法院檢察署	已開闢
		機五	土地改革陳列館	已開闢
	學校用地	文中一	桃園國中	已開闢
		文中四	振聲高中	已開闢
		文小九	西門國小	已開闢

都市計畫區	公共設施項目	設施編號	使用現況	開闢情形
	綠地用地	綠地	道路、空地、住宅	未開闢
		綠三	道路	未開闢
		綠四	道路	未開闢
	停車場用地	停	雜林	未開闢
中路整體開發地區	學校用地	文小九	文山國小	已開闢
		文中一	中興國中	已開闢
		文中二	空地	未開闢
	公園用地	公一	風禾公園	已開闢
		公二	都會景觀運動公園	已開闢
		公三	鄰里藝術公園	已開闢
	綠地用地	綠七	綠地	已開闢
		綠九	綠地	已開闢
		綠十	綠地	已開闢
		綠十一	綠地	已開闢
	兒童遊樂場用地	兒四	兒童遊樂場	已開闢
		兒五	兒童遊樂場	已開闢
		兒六	兒童遊樂場	已開闢
	園道用地	園道	園道	已開闢
	停車場用地	停五	停車場	已開闢

資料來源：本計畫整理。



圖 13 計畫範圍周邊 1 公里公共設施分布示意圖

五、土地權屬概況

本計畫範圍包含正光街警察宿舍周邊地區及桃園地方法院，地籍包含中正段及法政段，相關土地資料如下。

(一)正光街警察宿舍周邊地區

正光街警察宿舍周邊地區範圍包含中正段 1172-4、1172-33、1172-34 地號等共 110 筆土地以及法政段 1222 地號 1 筆土地，基地範圍共計 111 筆土地，面積為 24,240.08 平方公尺。其中，公有土地面積為 9,146.87 平方公尺，約佔基地總面積之 37.73%；私有土地(含公營)面積為 13,707.42 平方公尺，約佔基地總面積之 56.55%；公私共有土地面積為 1,385.79 平方公尺，約佔基地總面積之 5.72%。土地明細及權屬分布詳如下圖、表所示。

表 12 正光街警察宿舍周邊地區土地權屬分析表

地段	權屬性質	所有權人	筆數	面積(m ²)	比例(%)	公告現值總值(萬元)
中正段	公有	中華民國	1	419.77	1.73	2,497.63
		桃園市	10	8,727.10	36.00	55,584.69
		小計	11	9,146.87	37.73	58,082.32
	公營	臺灣桃園農田水利會	4	95.91	0.40	1,064.62
	公私共有	--	12	1,365.79	5.63	8,309.07
	私有	--	83	13,611.51	56.15	91,733.66
	合計		110	24,220.08	99.92	159,189.67
法政段	公私共有	--	1	20.00	0.08	119
總計			111	24,240.08	100.00	159,308.67

資料來源：本計畫整理

(二)桃園地方法院

桃園地方法院包含北側住宅區基地全區皆屬法政段，包含 1033-3、1198、1199 地號等共計 7 筆土地，基地面積為 24,808 平方公尺，其中，公有土地面積為 24,578 平方公尺，約佔基地總面積之 99.07%；私有土地(含公營)面積為 230 平方公尺，約佔基地總面積之 0.93%。有關土地清冊及權屬分布詳如下圖表所示。

表 13 桃園地方法院範圍土地權屬分析表

地段	權屬性質	所有權人	筆數	面積(m ²)	公告現值總值(萬元)
法政段	公有	桃園市	3	24,578.00	174,995.36
	公營	臺灣桃園農田水利會	2	202.00	1,438.24
	私有	--	2	28.00	199.36
合計			7	24,808.00	176,632.96

資料來源：本計畫整理

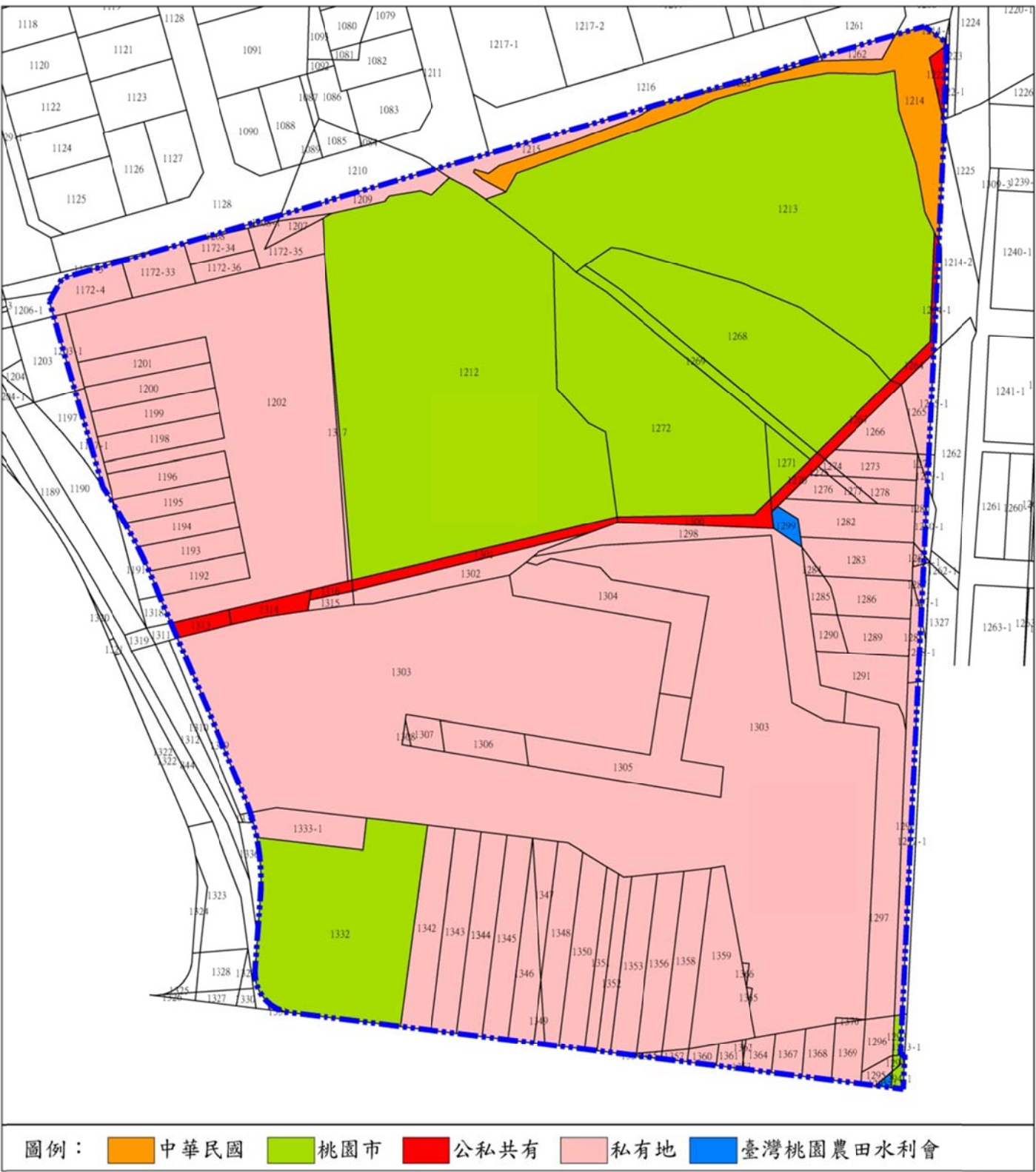


圖 14 正光街警察宿舍周邊範圍土地權屬示意圖



圖 15 桃園地方法院範圍土地權屬示意圖

六、參與意願說明

(一)正光街警察宿舍周邊地區

範圍內主要為正光街警察宿舍及正光花園新城使用，其中正光街警察宿舍土地管理關機桃園市警察局，將配合都市更新推動計畫，依法協調搬移現住戶，另正光花園新城現由民間自行申請辦理都市更新事業中。

(二)桃園地方法院

依桃園地方法院民國 104 年 6 月 29 日桃院勤總字第 1040101053 號函示，桃園地方法院新廈工程預計於 109 年 7 月完竣並續行搬遷，至於北側職務宿舍目前尚無相關使用計畫。另依桃園地方法院檢察署民國 104 年 7 月 7 日桃檢兆總字第 10409001030 號函示，桃園地方法院檢察署則預計於 106 年開始搬遷，目前使用之辦公廳舍及職務宿舍亦無相關使用計畫，後續將依相關法令參與都市更新事業。

七、不動產市場調查分析

(一)市場供給分析

1. 執照核發量與住宅存量

(1)使用執照核發量

以住宅使用執照之核發量分析，桃園市歷年核發之使用執照歷年偶有波動，其數量多維持在 10,000 戶以上，平均成長率為 -1.69%；近 5 年呈現穩定成長趨勢，平均成長率為 24.52%。

就每年核發使用執照之總樓地板面積而言，近 10 年平均成長率 -0.58%；而近 5 年則呈現成長趨勢，平均成長率為 21.81%。

另桃園市歷年核發使用執照之平均每戶樓地板面積多數皆在 160 平方公尺(約 48 坪)以上，可見桃園市住宅推案多傾向於中大坪數住宅，惟近 5 年平均每戶樓地板面積有下降趨勢，但仍維持 160 平方公尺至 190 平方公尺之間(約 48~57 坪)。

表 14 桃園市民國 94-103 年住宅使用執照核發概況

年度	使用執照核發量(戶)	總樓地板面積(m ²)	平均樓地板面積(m ² /戶)
94	18,705	2,925,654	156.41
95	23,122	3,789,749	163.90
96	20,360	3,207,843	157.56
97	15,032	2,459,237	163.60
98	8,287	1,468,207	177.17
99	5,358	1,035,498	193.26
100	10,474	1,774,730	169.44
101	8,611	1,656,748	192.40
102	13,355	2,507,377	187.75
103	16,040	2,776,691	173.11
近 5 年平均成長率	24.52%	21.81%	-2.18%
近 10 年平均成長率	-1.69%	-0.58%	1.13%

註：使用執照核發量及總樓地板面積皆不計入農舍之戶數及面積。

資料來源：1. 內政部不動產資訊平台；2. 本計畫整理。

(2)住宅存量與空屋率

根據內政部之統計，桃園市近 5 年之住宅戶數及住宅存量數皆呈現增加趨勢，由於近年桃園市住宅推案大幅增加，其住宅存量已超過住宅戶數，桃園市整體呈現供給大於需求之現象(住宅餘絀數為正值)，惟對照家庭戶數後所得之住宅餘絀數顯示，不論全市或桃園區住宅餘絀數皆有明顯下降趨勢，尤其桃園區近 5 年住宅餘絀數平均成長率達-20.53%，可知整體市場去化現象快速。

表 15 桃園市住宅餘絀數統計(99~103 年)

年度	桃園市			桃園區		
	家庭戶數(戶)	住宅存量(戶)	住宅餘絀數(戶)	家庭戶數(戶)	住宅存量(戶)	住宅餘絀數(戶)
99	673,477	722,565	49,088	143,821	156,060	12,239
100	686,273	727,412	41,139	147,001	157,460	10,459
101	701,827	739,904	38,077	150,281	159,396	9,115
102	716,582	748,503	31,921	153,199	161,239	8,040
103	733,004	748,529	15,525	156,369	161,250	4,881
近 5 年 平均成 長率	2.14%	0.89%	25.01%	2.11%	0.82%	-20.53%

資料來源：1. 內政部不動產資訊平台；2. 桃園市政府住宅及不動產資訊網；3. 本計畫整理。

另依營建署發佈之「低度使用(用電)住宅統計資訊」，桃園市全市 98 年之空屋戶數為 91,352 棟(空屋率 12.9%)，至 102 年底空屋戶數已下降至 81,992 棟(空屋率 11.0%)，5 年內空屋共下降 9,360 棟，去化率約為 10.25%；此外桃園區亦有類似情形，全區 98 年之空屋戶數為 18,267 棟(空屋率 11.9%)，至 102 年底空屋戶數已下降至 16,343 棟(空屋率 10.1%)，5 年內空屋共下降 1,924 棟，去化率約為 10.53%。

表 16 內政部營建署低度用電住宅統計

年度	桃園市		桃園區	
	空屋戶數(戶)	空屋比例(%)	空屋戶數(戶)	空屋比例(%)
98	91,352	12.9%	18,267	11.9%
99	85,376	11.9%	17,164	11.1%
100	76,746	10.5%	15,282	9.7%
101	79,969	10.8%	15,751	9.9%
102	81,992	11.0%	16,343	10.1%
平均成長率(%)	-2.67%	--	-2.74%	--

資料來源：1. 內政部營建署；2. 本計畫整理。

2. 基地周邊不動產市場現況

桃園市受惠於重大建設如五楊高架完工通車、高鐵青埔站設立，大幅縮短北北桃之間通勤時間，由於桃園房價較雙北市低，吸引許多台北人前往桃園置產，儘管近期壓抑高房價政策讓桃園房屋交易量有所萎縮，但在升格直轄市及航空城等議題發酵下，桃園房市還是後勢看漲。而若以個別地區分類，近年桃園最熱門之推案地區分別為桃園區、中壢區及蘆竹區。以下就本計畫所處之桃園區之推案進行分析。

(1) 中古屋市場

桃園區各類型物件平均交易價格從去年五月 17.7 萬/坪上升到 20.3 萬/坪，平均成長幅度將近一成五。而交易類型比例方面，電梯大樓 64% 占最多數，其次為華廈 17%、公寓 8%、透天 7% 及套房 4%；在成交價格部份，電梯大樓平均價格為 20.9 萬/坪，成長 19.9%，將近兩成，華廈與公寓為 16.6 萬/坪，成長 15.6%，套房為 20.5 萬/坪，成長 19.5%，透天價格為 29 萬/坪，成長高達 28%，將近 3 成，可見桃園區住宅市場呈穩健成長當中。

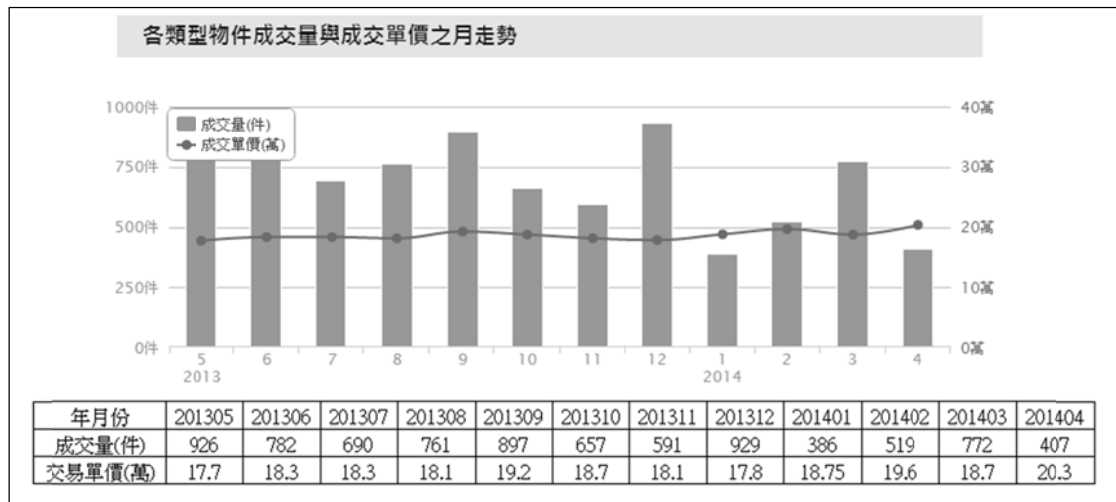


圖 16 桃園區各類型物件成交趨勢圖

(2)預售屋市場

桃園區預售屋皆集中於本計畫區周邊3公里範圍內，目前計有9個新推案，產品類型皆為電梯大樓，坪型與房型以40~50坪、2~4房為主，推案平均單價約30~40萬/坪。

表 17 基地周邊地區預售屋一覽表

案名	類型	基地位置	總戶數	樓層	坪型(坪)	房型(房)	車位數量	總價(萬元)	平均單價(萬元/坪)	公設比
誠豐	預售/電梯大樓	國強一街168-1號	24戶	13F/B2	75~122	3~5	平面44	2,500~4,500	32.5~34	30%
中路御品	預售/電梯大樓	龍安街140號斜對面	254戶	15F/B3	26~50	2~4	平面254 機械128	850~1,600	28.5~32	31%
和瑞大安	預售/電梯大樓	泰昌九街	104戶	15F/B2	29~40	2~3	平面98	1,000~1,400	29~35	31.9%
豐達藝	預售/電梯大樓	泰昌三街	97戶	14F/B3	26~58	2~4	平面82	900~2,000	33	33%
縣府峰馥	預售/電梯大樓	廈門街	104戶	15F/B3	43~55	3~4	平面148	1,500~2,000	34	31%
禧堂	預售/電梯大樓	北新街49號旁	26戶	11F/B1	29~40	2~3	機械22	1,000~1,400	36	30.5%
瑞御首席	預售/電梯大樓	中埔一街、同德六街	54戶	13F/B3	41~51	3	平面31、機械18個	1,557~2,044	38~40	31%
美樂地	預售/電梯大樓	樹林八街、樹仁一街	102戶	12F/B3	27~41	2~3	85	810~1,230	27~41	32%
力璞悅	預售/電梯大樓	大興西路、永順街111巷	138戶	14 F/B3	27~62	2~4	207	1,120~2,480	40	31%

註：預售屋資料統計時間至104年4月止。資料來源：各大代銷網站、本計畫整理



圖 17 基地周邊地區預售屋分布示意圖

(3)新成屋市場

本計畫區周邊一年內屋齡新成屋交易狀況，平均行情約為 29.6 萬/坪，最高價為 39 萬/坪，以 50~60 坪左右之 4 房 2 廳 3 衛房型為最多，其次為 40~50 坪左右之 3 房 2 廳 2 衛房型。

表 18 基地周邊地區新成屋一覽表

案名	類型	基地位置	總戶數	樓層	坪型(坪)	房型(房)	車位數量	總價(萬元)	平均單價(萬元/坪)	公設比
遇見鴻築	新成/電梯大樓	國強一街	132	15F/B3	27~40	2~3	平面 95	730~1200	25~26	32%
廣騰王者耀	新成/透天	忠二路 112 號	3	5.5F	87~94	4~6	室內車庫	3,368~3,688	39	--
天空樹	新成/電梯大樓	玉山街 78 巷旁	94	13F/B2	32~58	2~4	平面 128	600~1,400	18.5~24	30%
益駢新帝標	新成/電梯大樓	龍泉二街 65 號	405	19F/B4	24~52	2~4	407	660~1,430	27.5	31%
重久馥邦 2	電梯大樓	大原路 13 號	77	10F/B2	37~47	1	94	925~1,175	25	30%
合雄鳳璽	電梯大樓	中正路 1398 號之 1	185	21F/B3	57~71	2~4	402	2,082~2,592	36.5	30%
耀時代	電梯大樓	大興路 120 巷 21 號	95	10F/B3	28~38	2~3	109	812~1,102	29	31%

資料來源：各大代銷網站、本計畫整理

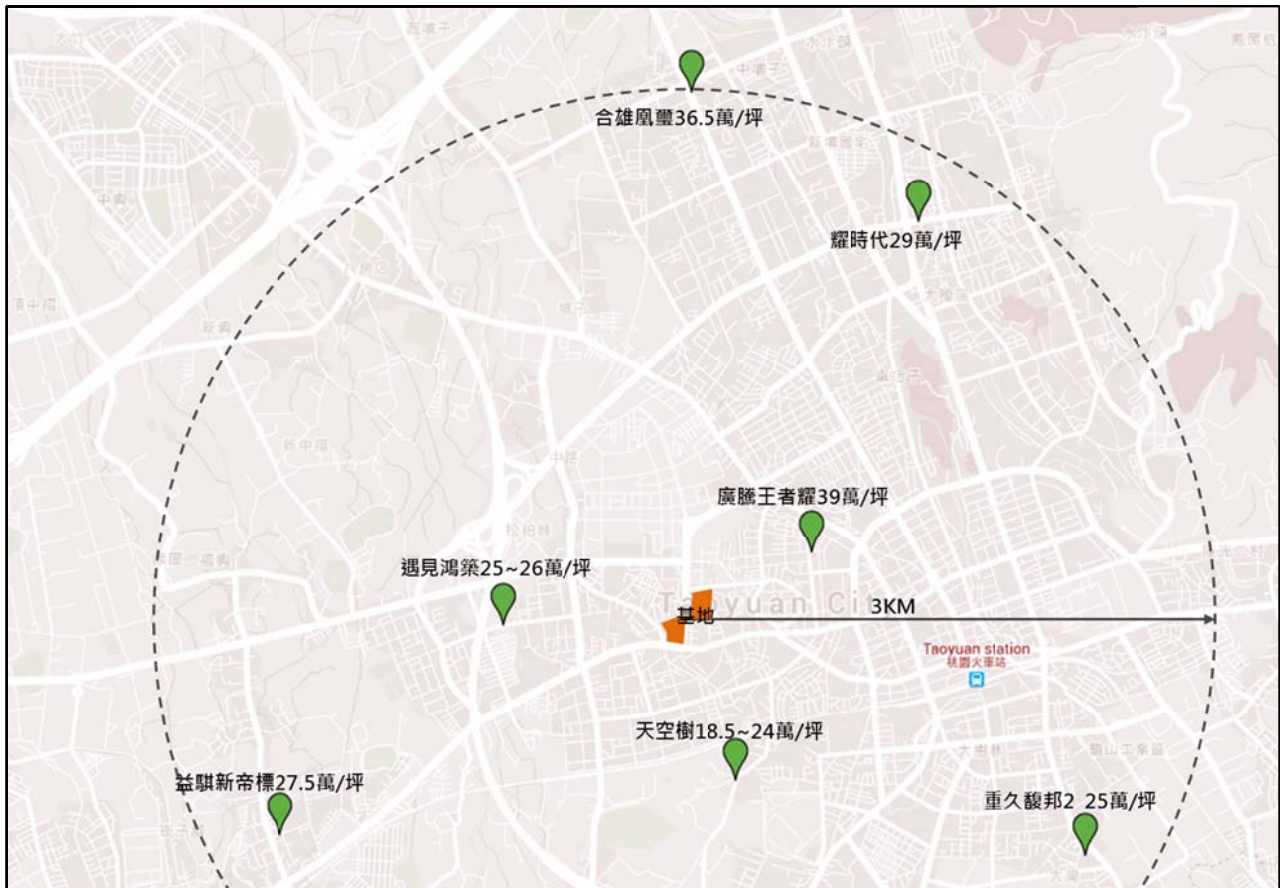


圖 18 基地周邊地區新成屋分布示意圖

(二)市場需求分析

1. 住宅需求特性

依據內政部營建署「住宅需求動向調查」103年第4季資料顯示，桃園地區在購屋動機方面以自住客(78.3%~78.7%)為主，投資客所占比例較少，顯示自住動機仍為支撐市場之主要類型。而目前市場類型仍以中古屋(59.9%~75.7%)買賣為大宗，新成屋所占比例較少，其中新成屋類型又以電梯大樓(43.2%~61.8%)占多數，而平均(欲)購屋面積則以25~40坪之中小型坪數為主。此外，期望購屋價格主要落在600~900萬區間，最受歡迎之公共設施以大眾運輸車站(27.7%)為主。另外，目前(欲)購屋者普遍看好市場，認為未來一年房價將小幅上漲及維持平穩。有關桃園市住宅者之需求特性詳見下表所示。

表 19 桃園市 103 年第 4 季住宅需求特性說明表

項目	新購置住宅者	欲購置住宅者
購屋動機	1. 整體購屋動機：以首購自住(49.5%)為主，其次為換屋自住(28.8%)，其中首購自住者，主要動機為改善居住環境(33.8%)。因此自住動機仍為支撐市場之主要類型，但首購自住者相對於上一季減少，轉換為換屋自住動機增加。 2. 擁屋數：以 1 戶為主(62.8%)，但投資者多擁有 2 戶以上(70.3%)。	1. 整體購屋動機：以首購自住(46.1%)為主，其次為換屋自住(32.6%)，其中首購自住者，主要動機為改善居住環境(29.3%)、其次則為結婚(25.3%)。因此自住動機亦為預購住宅者支撐市場之主要類型。 2. 擁屋數：以 1 戶(63.7%)為主，但投資者多擁有 2 戶(45.3%)以上。
購屋類型	1. 市場類型：以購買中古屋(75.7%)比例最高，其次為新成屋(15.4%)。 2. 產品類型：以電梯大樓(43.2%)類型為主，其次為透天厝／別墅(30.8%) 3. 房屋面積：平均購屋面積為 40.1 坪，自住者平均每人居住面積 15.7 坪	1. 市場類型：優先購買中古屋(59.9%)比例最高，其次為新成屋(29.8%)。 2. 產品類型：優先選則以電梯大樓(61.8%)為主，其次為透天厝／別墅(29.8%)。 3. 公共設施：期望購置住宅地點鄰近之公共設施以大眾運輸車站為主(27.7%)，其次為學區(26.6%)及市場(22.4%)。 4. 房屋面積：集中於 25~45 坪之間。
購屋價格	1. 購屋價格：集中於每戶 300~600 萬(34.9%)間，其次為 600~900 萬(28.2%) 2. 購屋負擔：主要購屋資金來源為自有儲蓄現金或存款(39.4%)，其次才為金融機構貸款(35.5%)。新購置住宅者購置住宅後對實際生活影響程度以「部分影響」為主 3. 房價趨勢：認為未來一年房價小幅上漲(35.8%)為主，其次則認為未來一年房價將會維持平穩(35.1%)。	1. 期望購屋價格：期望購屋價格約在每戶 600~900 萬元間。 2. 購屋負擔：欲購置住宅者之購屋壓力為部分有壓力(46.0%)。 3. 房價趨勢：認為未來一年房價小幅上漲為主(30%)，其次則認為房價會小幅下跌(28.8%)及維持平穩(25.3%)。
新購置住宅者特性	1. 換屋者前屋居住年數：集中於 5~10 年(37.0%)，平均換屋期間約在 11.9 年。 2. 家庭平均月收入：以 3~6 萬元(28.0%)及 6~9 萬元(27.9%)最多。平均家戶年收入為 121.7 萬元。	--

資料來源：1. 內政部營建署「住宅需求動向調查」；2. 本計畫整理。

2. 買賣及成交行情

(1) 買賣移轉登記

建築所有權買賣移轉登記可顯示不動產交易熱度，依下表所示，桃園市及桃園區近 5 年之買賣移轉登記逐年增加，並於 102 年達到交易高峰，年平均成長率皆分別達到 6.52%及 6.24%，顯示桃園整體地區不動產市場交易活絡，並維持一定熱度。

表 20 民國 98 年~102 年建築所有權買賣移轉登記概況

年度	桃園市移轉棟數(棟)	桃園區移轉棟數(棟)
98	26,945	7,030
99	30,437	8,943
100	30,709	8,888
101	30,448	8,843
102	34,695	8,957
平均成長率	6.52%	6.24%

資料來源：1. 內政部不動產資訊平台；2. 本計畫整理。

(2) 成交行情

依據內政部不動產資訊平台統計資料，桃園區近 2 年房屋平均買賣契約單價約在 18 萬/坪至 20 萬/坪之間，買賣契約總價 750~895 萬之間，無論單總價皆有上升趨勢。另近 2 年「公寓」產品之買賣契約單價約在 11 萬/坪至 18 萬/坪。「電梯大廈」產品之買賣契約單價約在 16 萬/坪至 20 萬/坪。

另根據內政部實價登錄網站資料分析，103 年桃園區近一年屋齡為一年內新成屋電梯大樓集中於基地周遍 3 公里範圍內，交易平均行情約 23.3 萬/坪，最高價為 41.1 萬/坪，商品主流為近 40~50 坪之 3 房 2 廳 2 衛房型。

表 21 桃園區近 2 年平均買賣契約單價及平均買賣契約總價

時間	買賣契約價格 平均單價(不 分類別)	買賣契約價格 平均總價(不 分類別)	買賣契約價格 平均單價(公 寓)	買賣契約價格 平均總價(公 寓)	買賣契約價格 平均單價(電 梯大廈)	買賣契約價格 平均總價(電 梯大廈)
103Q3	20.91	872.6	16.69	472.7	20.88	892.4
103Q2	22.35	892.3	18.5	539.3	22.41	895.3
103Q1	22.13	895.9	---	---	---	---
102Q4	20.35	817.6	---	---	---	---
102Q3	19.08	824.9	14.36	458	19.18	831.4
102Q2	18.16	841.1	14.09	464.8	18.17	845.1
102Q1	16.3	747.4	11.83	369.5	16.17	726.7

資料來源：1. 內政部不動產資訊平台；2. 本計畫整理。

(三) 發展趨勢分析

綜整上述住宅供需概況及未來發展趨勢，約有下列幾項重點：

1. 首購自住及換屋自住者為市場主力客群

依住宅需求分析，新購及欲購住宅者皆以首購自住佔多數，而目前市場產品仍以中、大型坪數為主，較不符合首購自住族之需求，建議可朝首購族需求規劃產品類型。

2. 市場主力產品為中大坪數住宅，較缺乏中小坪數產品

由住宅供給面來看，目前市場主力產品為中大坪數住宅，坪數大、總價高，不符合首購自住之坪數適當、低總價之需求。另本計畫位於新推案主要聚集處，因此考慮市場供需狀況後，未來推案類型應部分以新成屋、中小坪數(20~40 坪)為主，以利進行市場區隔。

3. 鄰近大眾運輸車站將有助於提高產品價格

依住宅需求分析結果，購屋者較偏好鄰近大眾運輸車站之產品，其次為學區及市場，本計畫鄰近未來捷運中路站(約 1.5 公里)，將有助於產品去化及提升產品價格。

4. 各項重大建設陸續完成，將帶動新一波房價上漲

桃園市升格直轄市、臺鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫、桃園都會區大眾捷運系統及中路整體開發地區等議題持續發酵，對於未來桃園區影響較深，預計未來桃園區推案仍集中於中路整體開發地區、桃園龍安市地重劃區、中正藝文特區及中山東路等地區。

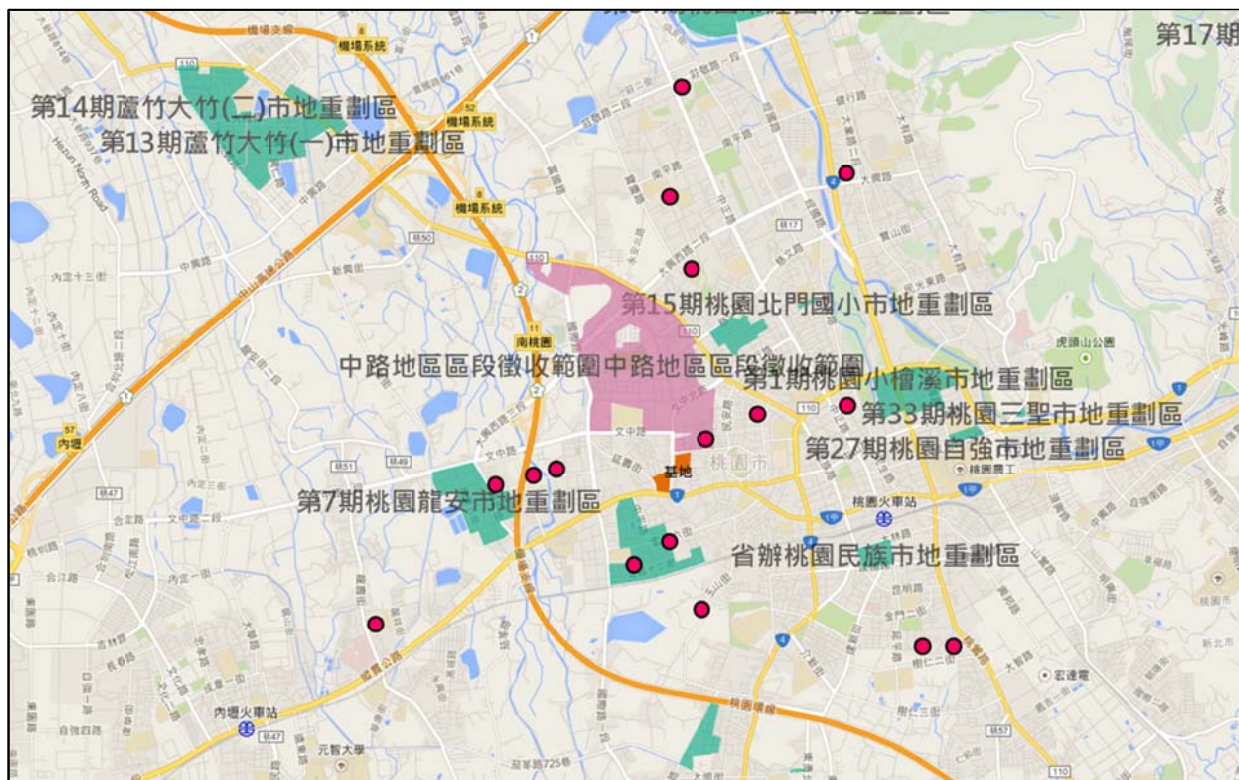


圖 19 計畫區周邊建案分布示意圖

(四)零售市場

1. 百貨公司/購物中心

目前桃園地區共有 5 間百貨公司，多屬 90 年代開幕營運的傳統百貨，主要集中於桃園火車站附近；中壢市原有 2 間 SOGO 百貨，但因區位及定位相近造成排擠效應，SOGO 中央新館之營運績效持續不佳，並已於 2012/2 結束營業。整體營運績效以桃園遠東百貨及 SOGO 中壢元化店最好，2012 年坪效分別達 39.2 萬元/營業坪及 34.7 萬元/營業坪。

除了百貨公司外，郊區購物中心於 2000 年初左右興起，標榜提供充足停車空間、寬敞舒適的購物環境，包括台茂及大江購物中心，坪效約在 14~17 萬元/營業坪左右。未來新供給包括桃園高鐵特定區內，鄰接捷運 A19 站的環球購物中心桃園店，預計於 2017 年開出；以及桃園高鐵站旁由華泰飯店經營的 outlet mall，預計於 2015 年 8 月開幕。

2. 量販店

桃園地區目前共有 costco、家樂福、大潤發、愛買等 11 間連鎖量販店，主要集中於中壢區及桃園區周邊省道。就供給層面，以桃園市 101 年底統計人口數 203 萬人而言，平均每家庭服務人口數量約為 18.5 萬人。

一般而言，每家量販店服務規模約 10~20 萬人，本計畫基地周邊開設有愛買及家樂福量販店，其中與愛買桃園店僅 5 分鐘車程距離。

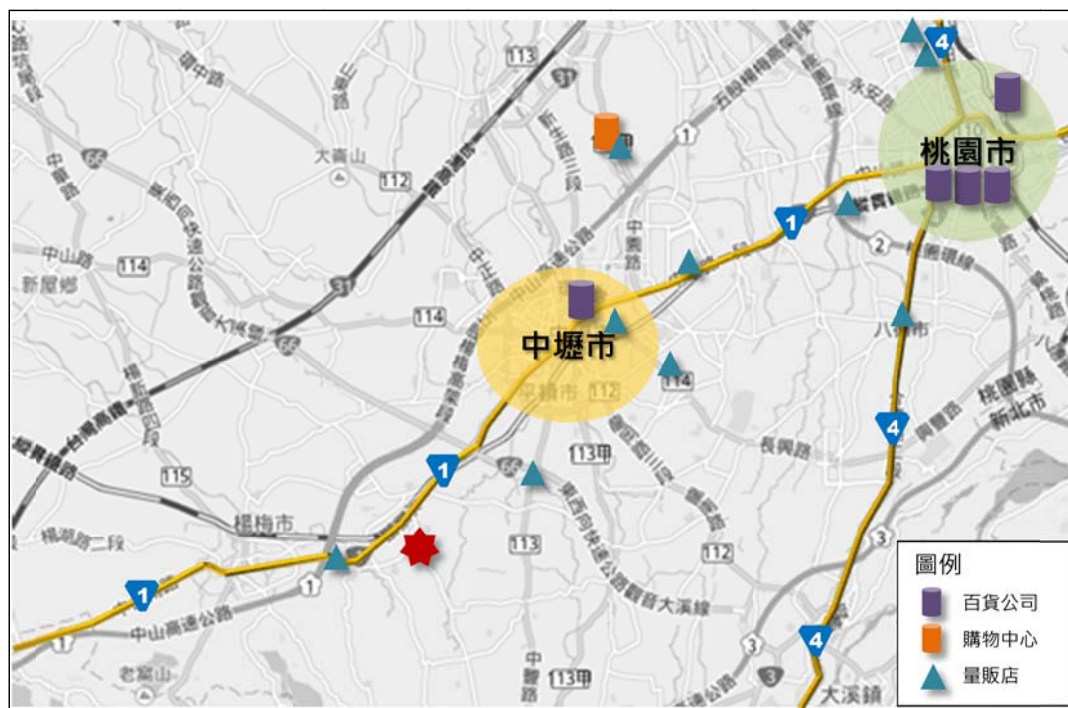


圖 20 周邊零售商場分布概況

(五)旅館市場

桃園地區目前共有 4 間國際級觀光旅館、4 間一般觀光旅館，平均住用率達 83.32%，其中以桃園大飯店因其鎖定團客、平價等策略奏效，101 年住房率達 93.66%，為桃園地區最高。

桃園地區旅館平均住房率達 8 成以上，初步推估尚有新增旅館的需求。本計畫區位鄰接省道台 1 線(中山路)，區位便捷，周邊為設有市政府、桃園地方法院，為桃園地區行政中心，具潛在商務客源。

表 22 桃園縣觀光旅館月平均住房率分析表(單位：%)

飯店名稱	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年
福容大飯店(桃園)	36.42	52.78	61.24	70.98	74.29	79.87%
桃園大飯店	67.66	91.90	91.44	93.66	87.85	98.62%
尊爵大飯店	62.16	69.08	71.64	80.71	75.90	86.57%
古華花園飯店	42.86	65.85	72.27	84.70	80.05	85.46%
南方莊園	41.01	50.41	47.78	60.42	60.03	74.05%
尊爵天際大飯店	27.42	56.47	69.17	82.37	80.45	76.04%
台北諾富特華航桃園機場飯店	42.41	67.83	79.89	86.34	86.07	89.17%
福容大飯店(林口)	43.60	88.75	82.09	83.32	76.23	97.14%

資料來源：交通部觀光局觀光旅館營運統計月報

(六)辦公/廠辦市場

桃園地區辦公室以企業分支機構及中小型公司、事務所為主要進駐者，主要集中於中壢及桃園市區；近年新供給主要位於桃園中正藝文特區。其中桃園區以中正藝文特區為最熱門的地點，售價大約落在每坪 6-10 萬元之間，而經國特區售價較高，行情約介於 12-13 萬元間。

本計畫基地鄰近桃園市政府、桃園地方法院等重要行政機關，其各行業衍生之辦公服務需求甚大，足形成聚集效益(如正光街律師事務所)，故考量區位條件、產業群聚性等，初步評估本計畫基地具規劃辦公/廠辦產品之潛力。

表 23 桃園區商用不動產交易價格

行政區	區位	案名	售價(萬元/坪)
桃園區	中正藝文特區	經貿天下	6~8
		中正鉅星	10
	中平路商圈	擎天領袖	6~8
	經國特區	經國麗品	13
		達天下	12~13

資料來源：擬定桃園縣桃園火車站周邊更新地區都市更新計畫書。



圖 21 桃園區商用不動產分布示意圖

(七)不動產市場小結

初步分析桃園地區各主要類型之不動產項目，建議本計畫後續規劃除了住宅外，如經後續規劃設計與潛在投資人訪談後，亦可考慮優先納入旅館及商業辦公室等項目。

表 24 本計畫不動產項目適宜性分析表

項目	適宜性評估	說明
住宅	○	周邊交通、生活便利，可鎖定年公務員、律師為主目標客群，產品以 2~4 房中坪數為主。
零售	X	基地周邊 5 分鐘車程距離已設有愛買量販店。
旅館	△	位於省道旁，惟觀光景點有限，具商務旅館潛力。
辦公室	○	行政機關集聚，相關產業集，具辦公室需求。

註：○表適宜、△表具潛力、X 表不適宜

資料來源：本計畫整理

肆、更新課題與對策

一、周邊地區環境檢視

課題一：本計畫周邊地區之社區公共服務及休憩空間多未開闢利用，周邊社區整體環境生活、交通、休憩機能不甚健全完整，居住機能及環境品質有待提昇。

說明：

依據 95 年 1 月 9 日公告發布實施之「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)」書內容，本計畫周邊地區(中山路北側)劃設有公園用地(公十一)、兒童遊樂場用地(兒一、兒二、兒三及兒五)、市場用地(市一)與停車場用地(停一)等社區公共及休憩設施。惟實際勘查後目前僅兒五用地開闢為國強公園，其餘公共設施均未開闢使用，周邊社區缺乏鄰里性公共設施及休憩活動空間，整體居住機能及公共環境品質有待提昇。

對策：

1. 依「都市更新條例」、「都市更新建築容積獎勵辦法」等規定，實施者得協助開闢周邊公共設施之獎勵規定，以增加建築容積樓地板面積提高更新後價值，以此作為實施者協助開闢周邊公共設施之誘因。在適當的容積獎勵下，提昇區內居住環境品質，共創實施者與市民雙贏的局面。
2. 除透過都市更新建築容積獎勵規範方式開闢相關公共設施外，並透過都市更新事業手法，以建築退縮方式留設廣場空間或都市設計準則等規範，改善休閒遊憩空間不足之情形。

課題二：周邊部份計畫道路及開放空間未開闢，整體地區救災動線不佳，亦缺乏臨時避難空間，影響都市防災機能。

說明：

1. 區內部份計畫道路未完全開闢致使防災動線未能通暢連貫；另參考「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」有關消防車輛救災動線及活動空間相關原則，以 5 層樓以下建築物而言，其救災消防車輛通行道路所需寬度為 3.5 公尺以上，救災活動空間淨寬度需達 4.1 公尺以上。區內部份道路寬度僅約 3 公尺，消防車難以通行亦未能提供足夠救災活動空間。
2. 依據「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(第三次通盤檢討)」有關都市防災計畫內容，將計畫區內之兒童遊樂場、廣場、廣(停)、中小學外部空間指定為臨時避難場所；惟區內兒童遊樂場(兒一、兒二及兒三)及停車場用地(停一)現況皆未開闢，地區防災機能未臻完善。

對策：

1. 根據「都市更新建築容積獎勵辦法」等相關規定，獎勵都市更新實施者協助開闢周邊公共設施；且更新單元周界計畫道路之開闢，不僅提昇建築基地及周邊地區之防災機能，亦有利於增加建築單元內動線設

計之彈性，透過都市更新手法，改善救災動線不佳之情形。

2. 透過都市更新及都市設計規範退縮建築所留設之廣場空間，亦可提供作周邊地區緊急避難使用，並以中路派出所做為防災指揮中心及情報蒐集站，規劃區內道路作避難輔助道路，供作區內災民緊急疏散避難使用，導引至鄰近長期避難場所，藉此改善區內整體防災機能，提昇居住安全品質。

課題三：地區環境缺乏安全舒適且連貫之步行空間，整體人行動線不明，不利於長期發展；未來配合桃園捷運系統計畫之建設，步行空間需求將有所提昇，應透過都市更新改善步行空間。

說 明：

本研究範圍內住宅區主要依原發展現況劃設，惟早期未有留設步行空間，即使部份集合住宅有退縮騎樓，現況多有佔用且不連貫之情形。未來桃園捷運系統建置後，整體空間結構及利用方式將逐漸改變，其將衍生步行空間需求。目前本研究範圍及其周邊南側臨省道台一線(中山路)、北側文中路及西側國際路有設置人行步道，其餘地區多未留設步行空間，整體人行系統亟待提昇加強。

對 策：

1. 退縮建築並留設人行步道，改善周邊步行空間，建議未來更新地區可透過研擬都市設計準則、退縮建築管制，同時配合相關都市更新之建築設計容積獎勵，留設人行步道及開放空間，強化步行安全空間並提升地區居住環境品質。
2. 區內步行空間嚴重缺乏，建議透過都市更新方式，並根據未來桃園捷運站址，重新檢視步行空間需求。同時善用桃園地方法院現況樹木植栽豐富特性，透過區內步行空間綠美化手法，將區內步行空間與桃園地方法院開放空間相互連結，往北更可銜接至中路整體開發地區內劃設之 30 公尺林蔭道路，打造完善的綠帶系統。

課題四：依桃園捷運系統規劃內容，本計畫周邊規劃設有「紅線-中路站」及「橘線-012 站」，惟站址步行距離及時間皆逾行人可容忍範圍。未來應加強捷運站與本地區之轉乘接駁機能，提昇都市更新效益。

說 明：

參考「市區道路人行道設計手冊」內容，一般行人可容忍步行距離為 400~800 公尺，可容忍步行時間為 5~10 分鐘。依目前桃園捷運系統規劃方案及規劃時程，本計畫範圍距「橘線-012 站」較近，但橘線屬後期推動路網，規劃方案仍有變數。因此倘以「紅線-中路站」做為本計畫主要捷運出入場站，估計其步行距離約 1,500 公尺，步行時間約 20 分鐘，逾可容忍步行時間，計畫範圍與捷運系統利用效益稍差。

對 策：

隨桃園市捷運系統建置，未來桃園地區大眾運輸系統將逐漸健全成熟。因此為延伸大眾運輸系統之服務品質與範圍，轉乘接駁機能將是關鍵因素。本區距離鄰近捷運紅線中路站約 1,500 公尺，步行距離較長約

20 分鐘，建議未來可透過完善的公車運輸及公共自行車方式滿足接駁轉乘之需求，同時配合退縮建築留設人行道及開放空間，提供舒適的接駁候車空間，並建置完善的人行與自行車道系統增加計畫範圍與捷運站之可及性，藉此提升整體大眾運輸系統的服務品質，以及計畫範圍的交通機能。

課題五：中路整體開發地區公共設施已開闢完成，成為桃園重要新興開發地區，由於本計畫範圍與其區位相近，兩者可能產生市場競逐，因此必要突顯本計畫主題，發揮都市更新公益性等效益，為本計畫重要挑戰之一。

說明：

本區鄰近中路整體開發地區，該計畫公共設施已開闢完成，並於 103 年 2 月辦理區段徵收抵價地分配作業，目前亦正辦理區段徵收土地標售，為本計畫都市更新開發主要之市場競爭對象，如何透過適當的開發定位及策略，突顯都市更新特色與公益性，為本計畫規劃重點。

對策：

透過綜合、完整的基地環境分析，釐清計畫範圍之空間屬性與機能特性，並檢視桃園地區及本計畫周邊不動產市場環境，瞭解相關市場趨勢。另彙整上位及相關計畫指導，研究桃園市相關住宅政策方向，藉以提高本計畫都市更新公益性及政策示範效益，透過整體主、客觀環境之分析掌握本計畫獨特性及市場區隔，加速計畫推動期程，並以防災、生態及公益性為本計畫主軸，提高環境及空間獨特性，以進行市場區隔。

二、計畫基地檢視

課題一：正光街警察宿舍為本計畫範圍重要公有土地資產，其活化對本計畫具指標性作用，惟正光街警察宿舍現住戶能否順利遷移安置，為本計畫推動之關鍵因素。

說明：

正光街警察宿舍合計設有 66 戶，經查現況共有 43 戶為合法使用戶、2 戶為違規佔用戶，另有 17 戶已搬遷閒置、4 戶陸續搬遷中，其中佔用戶尚與市府進行法律訴訟。現住戶之搬遷安置為本計畫都市更新事業之關鍵課題，而其搬遷與否涉及安置補償機制之可行性，為使都市更新得以順利推動，現住戶之拆遷與安置議題必須減少爭議妥善處理。

對策：

依內政部警政署 97.06.22 修正發布之「警察機關宿舍管理要點」，相關職務宿舍使用之規定，其中民國 72.4.29 事務管理規則修正前合法配住之退休人員及其眷屬，係續住至宿舍處理時為止，而依相關調查資料，除違規佔用戶外，正光街警察宿舍均為 72.4.29 合法配住之退休警員及其眷屬。而管理要點所謂「處理」包含因政策及地區發展需求之都市更新，即本計畫後續為推動都市更新事業，得以終止宿舍使用並要求現住戶遷移，現住戶應依法應配合遷離且未無相關遷拆補償之權利。

惟考量現住戶搬遷時程將影響本計畫推動進度，建議可研究編列預

算專案補償方式，協助現住戶搬遷作業，以推動後續都市更新事業，達成復甦都市機能與改善居住環境之目標。

另後續可研擬相關配套之安置方案，如利用社會住宅短期安置、分期分區開發現地安置等，亦可循都市更新機制，運用權利變換分回部份房地空間，以承租、承購等方式提供退休警員及眷屬得以回到原地居住，藉此降低都市更新推動阻礙與爭議，亦可增進都市更新事業之公共效益。

課題二：正光街警察宿舍周界私有土地經查屬畸零地，其參與都市更新意願及方式，將影響後續都市更新事業之推動。

說明：

經查北側及東側臨道路面、南側部份正光街 39 巷之土地，屬私有土地與公私共有土地，根據「桃園縣畸零地使用自治條例」標準檢討，皆屬未能單獨建築之畸零地。因此在不影響鄰地單獨開發使用之原則下，本計畫後續辦理都市更新單元劃定時，建議將其納入更新單元範圍內，其參與意願亦將影響都市更新事業之推動。

對策：

1. 後續辦理都市更新單元劃定及相關作業時，依「桃園縣都市更新單元劃定基準」相關規定，更新單元之劃定應以不造成街廓內相鄰土地無法辦理都市更新為原則。後續應透過鄰地協調會、公聽會等方式協調，事前須與相關權利人說明協調，掌握並提高其參與都市更新意願。
2. 根據「桃園縣畸零地使用自治條例」規定，周界私有土地皆屬畸零地，建築基地面積狹小而未能單獨建築；根據都市更新條例第 31 條規定，未來實施權利變換後，因其可分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，將以領取現金補償為主。

課題三：正光街警察宿舍北側 8 公尺計畫道路尚未完全開闢，影響周邊地區通行便利性，亦影響正光街警察宿舍更新開發之建築與動線設計方式。

說明：

正光街警察宿舍北側臨接土地為一未完全開闢之 8 公尺計畫道路，目前為幼兒園校園使用，由於道路未能連貫通行，造成周邊社區居民對外交通及防災救災之不便，亦影響後續都市更新規劃與開發方式。

經查未開闢路段包含中正段 1214-1、1216、1260 及 1261 地號等 4 筆土地，面積共計 755.17 平方公尺，其中 1216 及 1261 地號土地涉及私有產權，且現況有部份幼兒園使用，未來計畫道路開闢較為不易。

對策：

考量該計畫道路不僅影響未來正光街警察宿舍基地之動線設計彈性，更影響周邊地區交通便利性及防災機能，為提高都市更新事業之公益性，建議後續亦將該計畫道路範圍納入都市更新單元一併規劃，由更新事業實施者協助整合並開闢取得，並依都市更新建築容積獎勵有關協助開闢公共設施之獎勵項目，給予實施者適當之建築容積獎勵，以完成道路之開闢取得。

課題四：本計畫範圍內正光花園新城社區經鑑定屬高氯離子鋼筋混凝土之建物（海砂屋），其居住環境安全堪慮，亟待都市更新重建。

說明：

計畫範圍內正光花園新城於民國 72 興建完工，為 5 層樓住宅公寓，合計共 195 戶。惟其於民國 85 年經專業機構鑑定屬高氯離子鋼筋混凝土建物（即海砂屋），該社區建物已有混凝土塊掉落、建物外牆磁磚脫落等情形，整體居住環境安全堪慮，亟需更新重建，改善居住環境。

對策：

正光花園新城為計畫範圍應急迫辦理更新重建區段之一，目前相關所有權人已開始整合及籌備提案；於民國 104 年 4 月已召開都市更新事業計畫公聽會，顯示相關所有權人意見整合已有初步成果。後續應掌握其規劃內容並追蹤相關辦理期程，同時研究將其提報為防災型更新示範地區之可行性，透過提供適當補助獎勵，以利加速其都市更新事業之推動。

課題五：正光街警察宿舍及桃園地方法院為本計畫範圍內重要空間元素及紋理記憶，對周邊空間型態與樣貌之形塑具引導作用，如何尊重其空間記憶與特性，延續地區紋理為本計畫重要規劃課題之一。

說明：

正光街警察宿舍及桃園地方法院經分析雖尚未具歷史保存價值，仍為周邊居民共同的生活記憶及重要地標。未來針對正光街警察宿舍與桃園地方法院遷移後公有土地再利用，需要透過適當的規劃手法，延續地區紋理及社區記憶。

對策：

正光街警察宿舍興建於五十年代，低矮房舍、井字街道、水塔及水路溝渠等皆為周邊地區長久以來的社區記憶。而桃園地方法院自民國 62 年正式成立後，由於其機能屬性，吸引眾多律師事務所設立於周邊地區，形成特殊的空間意象與氛圍，更因其周界樹木成群圍繞，亦是周邊地區民眾休閒遊憩節點。未來應善用既有空間元素並配合建築景觀設計，適度整修再利用，並以綠色步行空間串連桃園地方法院，讓地方發展歷程得以永續留存。

課題六：桃園地方法院自民國 62 年 6 月正式設立，與周邊發展息息相關；未來配合搬遷至中路整體開發地區後，法院現址再利用將影響地區發展。

說明：

桃園地方法院及地方檢察署目前正於中路整體開發地區內司法園區建興全新辦公廳舍，後續將陸續遷移至司法園區。法院與地檢署遷移後現址包含機關辦公廳舍及職務宿舍使用，未來將面臨再利用之課題，其利用型態及屬性亦將影響之本計畫範圍整體活化再生效益。

對策：

桃園地方法院之使用屬性有其特殊性，周邊地區亦吸引許多律師事務所等相關行業之進駐。然而隨著桃園地方法院搬遷至中路整體開發地區，未來針對桃園地方法院現址之利用方式，將逐步影響周邊地區使用型態。

為避免未來辦公廳舍及職務宿舍閒置而產生不動產資源的不用或低度利用，更期望現址能持續扮演地區發展之核心，參考「桃園市都市更新先期規劃」構想，將結合周邊臺灣土地改革陳列館、國際土地政策研究訓練中心等機關用地範圍，規劃複合式機能之公教會館，並規劃具典藏文物、表演與展覽等文藝機能之圖書館，未來配合本計畫再生策略，針對桃園地方法院北側職務宿舍引入居住機能，並以完善之綠色廊帶串連周邊地區，進而帶動周邊土地活化。

課題七：桃園地方法院現址及其職務宿舍區內有 50 種以上豐富植栽樹木，部分樹木生長狀況良好具保存價值，未來更新計畫應考量其保存維護方式。

說 明：

桃園地方法院及其北側住宅區周界，以及院區內入口處東、西兩側庭園內，現況樹木成群且植栽種類繁多，雖未列入桃園市農業發展局珍貴老樹保存清冊中，但生長狀況良好，有周邊社區居民休憩及學校戶外教學之去處，目前亦有相關非營利組織推動聯署請求相關單位保存維護。

對 策：

老樹保存維護為現今環境規劃設計之共同意識與價值觀，本更新計畫之推動亦將生態環保作為重要規劃概念，因此針桃園地方法院及其周邊之樹木，後續將詳加考量其分布與生長狀況，以現地保存為原則，研究適宜之再生活化策略，配合建築規劃與景觀設計，讓生態保育與土地再利用併行不悖，創造具有生態視野之更新示範計畫。

伍、計畫定位與再生策略

一、發展定位與主題

(一) 整體活化定位：兼具行政、綠活、安全、文化功能的適居樂活園地

計畫範圍周邊係以行政、居住及公共服務為主要空間元素組成，而透過本計畫的分析與檢視，本計畫範圍在空間區位上可作為北側中路整體開發地區與東側桃園行政中心的連結介面，積極運用計畫範圍豐富且獨特的司法文化特色、生態綠蔭資源、公共服務氛圍及社區歷史紋理，延續既有的居住、行政空間結構並以之為中心，加入行政、綠活、安全及文化機能，在「生態社區」、「韌性社區」、「低碳建築」與「智慧城市」等規劃概念的指導下，將本計畫整體活化定位為「兼具行政、綠活、安全、文化功能的適居樂活園地」。



圖 22 本計畫整體活化定位示意圖

(二) 整體活化主題

本計畫以「兼具行政、綠活、安全、文化功能的適居樂活園地」為再發展定位，最終企圖讓整體空間環境能達到適居樂活的目標，因此本計畫進一步以「宜居、移居、義居、益居」為本計畫主軸，期結合計畫範圍及其周邊之環境資源，發展為本計畫範圍之活化內容與主題。

1. 「宜居」：防災韌性、永續社區

強調生活環境的**安全性、永續性**。安全方面包含改善都市基盤設施、排水滯洪功能，並建置完備的防災救災路線與空間，另引導重建區段採制震設計建築。

永續性則發揮生態社區、低碳建築概念，妥善維護利用既有綠蔭生態資源，開闢都市計畫鄰里公園等開放空間，引導重建區段配合生態景觀系統留設開放空間，鼓勵重建區段符合低碳建築標準。

2. 「移居」：便利可及、多元共榮

在安全永續的基礎下，進一步提升整體空間的**便利性及可及性**，營造可及且精緻的都市生活空間，吸引桃園民眾願以腳投票到此生活。其中，即提升既有的行政、消費機能外，並以人行可及的概念，建置完整的人行、自行車道路網，開闢社區內計畫道路，並配合捷運紅線提供市區公車等接駁選擇，以完備的交通系統連結都市機能，同時採混合使

用、緊湊集約的方式，經營利用基地內之新舊建築，形成良善的循環，共榮共生。

3. 「義居」：公益良善、福祉社區

本計畫除致力改善空間環境的品質及便利度，亦提升土地利用效益及價值，而此效益及價值應不限於特定階層及身份所享有，為延續本計畫基地既有之公共行政的服務性質與精神，亦將環境活化的公平性、服務性納入考量。

針對計畫範圍內大面積公有土地的利用方式，以提升公益使用為原則，除改善其環境景觀外，針對其利用方式、設施內容及開發模式，考量公益價值，並配合政策需求提供社會住宅、藝術文化、公共服務、行政空間及社會福利設施等。

4. 「益居」：人本設計、友善環境

延續本計畫公益福祉的主題，對於本計畫範圍之更新工作，包含老舊建築的整建維護、窳陋區段的重建開發及公設道路的興闢使用，均強調以人本友善為原則，在硬體上考量各階段使用者需求採用通用設計，加強無障礙設施，在軟體上考量管理維護的永續性。

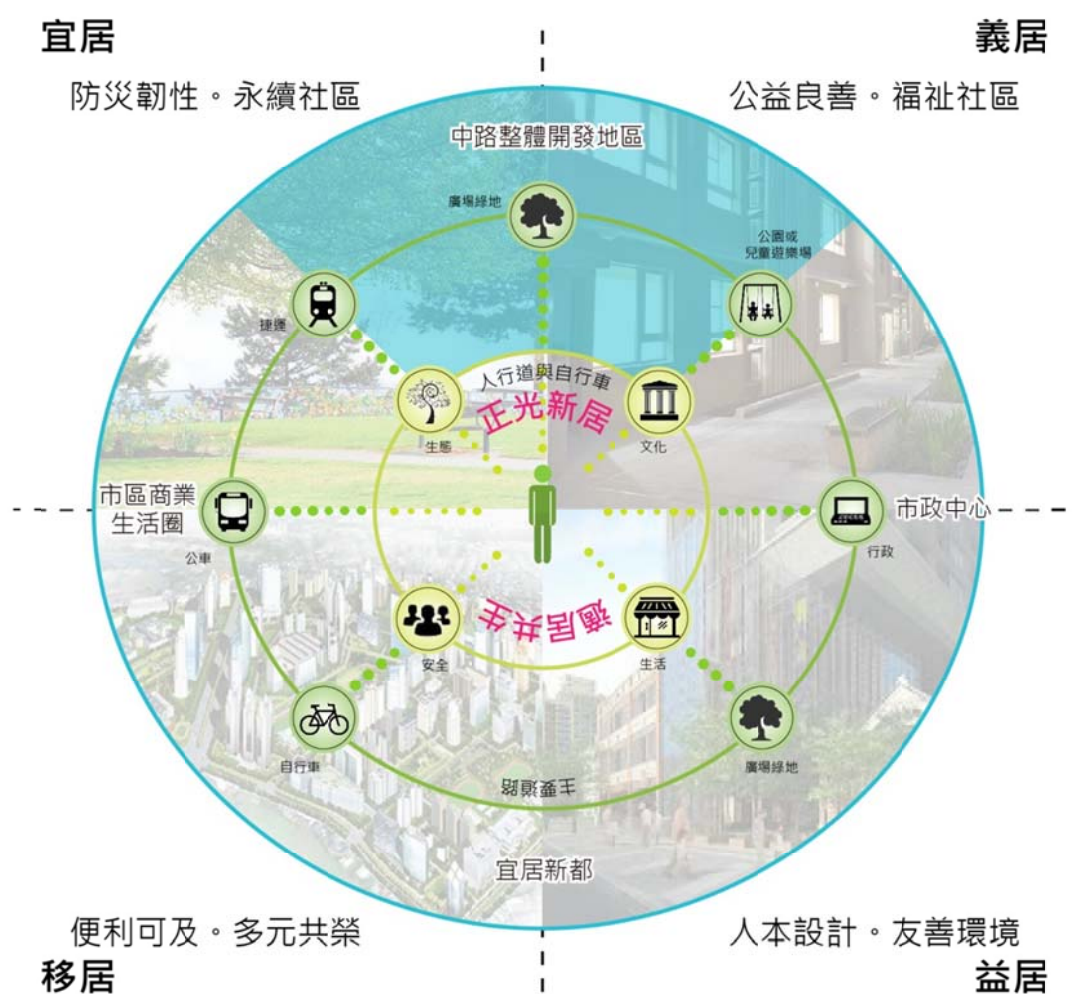


圖 23 本計畫活化主題概念圖

二、計畫策略

(一)執行原則

1. 串連綠色網絡提昇環境品質

考量基地區位特性，北側鄰近之中路整體開發地區，其以生活機能便利及都市綠色意象打造新興住宅社區，輔以司法園區之進駐，將使整體地區衍生大量的移居需求。本基地在鄰近桃園地方法院及行政特區之既有區位優勢下，加以周邊地區皆能於步行可及範圍內相互連結，透過都市更新改善居住空間及周邊環境品質，以生態社區規劃理念，規劃人行綠廊，增加與周邊地區連結性及舒適之步行空間，並與周邊綠帶相互連結，以都市綠色網絡圍塑整體適居之生活環境。

2. 創造綠色休憩及佇足空間，維繫社區情誼

本計畫希冀藉由都市開放空間之綠地及多樣化植栽，提供都市環境所需之調節及緩衝機能，並提供各項休閒活動所需之場所。而在各式各樣的休閒遊憩活動中，周邊居民得以享有相互交流的空間場域，藉以維繫社區情誼，進而建立社區意識。

3. 都市更新啟動地區發展誘因

為解決周邊地區相關公共設施多未開闢之情形，並透過都市更新機制改善區內老舊建築之居住環境，規劃策略將利用正光街警察宿舍及桃園地方法院土地多為公有土地之屬性，積極針對二處基地推動都市更新事業，提昇局部居住環境品質，藉由都市更新成功案例凝聚周邊地區民眾共識。社區共識越趨成熟，亦將有利於更新實施者挹注資源之意願。

(二)行動方案

1. 短期行動策略

考量周邊地區長期發展目標，若於短期內由公部門主導推動都市更新事業並樹立成功案例典範，將可以短期計畫效果趨使周邊地區中長期之發展。同時透過都市更新關連性工程提昇地區環境品質，亦可增加都市更新事業價值，提高民眾對都市更新之認同感，進而凝聚共識。

是以，短期行動策略應針對區內公有土地(如正光街警察宿舍土地)推動都市更新事業，輔以整建維護方式改善計畫區內環境景觀意象，彰顯都市更新推動之效益，短期行動策略說明如下：

(1)推動正光街警察宿舍更新事業

正光街警察宿舍現況仍有 45 戶現住戶，短期應由主管機關積極協調搬遷，俾利都市更新事業之推動。另因正光街警察宿舍土地幾為桃園市政府所有，建議可指定為優先更新單元，由市府積極主導辦理都市更新事業，並循更新容積獎勵機制，由實施者協助開闢北側計畫道路，改善居住環境品質，提昇地區防災機能。

(2)協助輔導正光花園新城辦理更新事業

自民國 85 年 7 月經鑑定判定屬海砂屋迄今，仍未完成重建更新。社區內共計 195 戶住戶之居住環境安全堪慮，短期應協助輔導

其更新事業，加速推動更新重建，改善居住環境安全。

(3)沿街面建物整建維護

考量中山路、正光街及延壽街沿線雖有部份建築物較為老舊，但整體使用情形良好，短期內並無迫切更新之必要性。短期可循整建維護之更新方式，改善其街道空間及美化都市景觀。

(4)改善現況人行步道系統

為建構步行尺度的居住環境，短期可針對中山路沿線既有人行步道加以改善及綠化，並檢討區內人行步道劃設需求，俾利人行步道系統之建置。

2. 中長期行動策略

透過中長期行動策略促進整體地區發展及健全機能，以下列各項策略落實生態社區及韌性社區之目標。

(1)桃園地方法院活化再利用

桃園地方法院未來搬遷後，透過再利用不僅可使空間得以活化，其過程亦使民眾更加瞭解地方及社區之發展沿革，在過程中更可藉由民眾共同參與之方式，凝聚社區意識並延續社區記憶。是以，針對桃園地方法院活化之策略，除整體考量行政機關使用需求，亦應融入地區發展脈絡元素，並延續現況樹木成群之綠色意象，以既有空間框架為原則，賦予其新的使用機能及社區意涵。

同時配合桃園地方法院再利用計畫，善用公有土地之職務宿舍現址，未來可由公部門主導推動都市更新事業之方式，滿足相關社會住宅政策亦可樹立都市更新典範。

(2)周邊地區環境改善及都市機能復甦

透過都市更新及空間活化策略，促使周邊地區人行綠廊得以完整串連，自正光街警察宿舍周界之人行步道向外延伸，包含中山路、壽星街、延壽街及正光街等，與北側桃園地方法院綠廊及開放綠地相互銜接，往北可與中路整體開發地區 30 公尺綠廊連接，往東更可步行至行政特區，營造友善且富綠意之步行空間。

另藉由都市更新協助開闢公共設施之方式，包含計畫道路及公園綠地之開闢，不僅增加地區通行便利性及多樣化之休憩空間據點，更可復甦地區防救災之都市機能，打造具舒適、友善、安全、人文等特性之樂活園地。

陸、實質再發展計畫

一、再發展空間結構

在居住為首的發展定位下，需要藉由多元的商業活動、社區關懷及照護、休閒遊憩等服務機能，在步行可及範圍內得以滿足各種日常生活需求。本計畫空間配置構想分別以居住機能、商業活動、休閒遊憩場域及綠色軸帶等空間層次說明如下，

(一)居住機能

呼應地區以居住機能為主軸之發展紋理，考量其鄰近行政特區及中路整體開發地區等區位優勢，針對其特有之環境特性及發展潛力，未來配合都市更新再生活化手法，以建築退縮留設開放空間及協助開闢公共設施等方式，增加綠化空間節點及休閒遊憩空間，並以綠色廊道銜接周邊活動系統，不僅增加居住機能便利性，同時亦可作為居民情感交流之場域，增加社區認同感，藉此打造友善且舒適的質感社區典範。

(二)商業活動

1. 地區型商圈

桃園區主要商業活動集中於桃園車站一帶，向北沿春日路、經國路、中正路等路段蔓延發展，往西沿中山路至桃園市政府行政特區呈帶狀發展。未來配合大眾運輸系統建設及中路整體開發地區等新興地區之開發，都市機能及環境品質大幅提昇，商業活動需求亦將隨之增加。綜合考量地區商業活動分佈現況及地區發展潛力，將中山路規劃作為既有商業軸帶之延伸；而文中路北側鄰接中路整體開發地區，國際路現況則已有新建大樓，極具商業發展潛力，將中山路、文中路及國際路規劃為地區型商圈。

2. 鄰里型住商街區

區內除了零星分佈之商家外，主要多以複合式住商空間使用型態為主，呈帶狀街區式發展，並以仁愛路及壽星街之商家較為密集。有別於中山路等地區型商圈發展模式，主要係為服務區內居民日常生活之商業需求，屬鄰里型之商街發展型態。未來透過都市更新獎勵促進地區活化再生，居住環境改善將衍生更多的商業服務需求，遂將區內具發展潛力之區段規劃為鄰里型住商街區。

(三)休閒遊憩場域

正光街警察宿舍周邊地區規劃多處公園用地及兒童遊樂場用地，東側桃園地方法院區內亦擁有豐富的樹木植栽，加以北側中路整體開發地區綠色廊道系統之規劃，形塑整體環境之綠色框架；未來配合都市更新活化所規劃之綠化空間，將使綠色意象更為豐富。綠化空間不僅具有實質之生態意義，亦提供社區居民休閒遊憩及佇足空間，更是社區情感聯繫之場域。故將以區內公園用地及兒童遊樂場用地等綠化空間為節點，以桃園地方法院現址為核心，往北更可銜接至中路整體開發地區綠色廊道系統，建構完整的綠色生態系統。

(四)綠色軸帶

將前述各項開放空間所形成之綠色框架作為綠色廊道系統節點，將區內主要街道進行綠化植栽，並結合都市更新事業推動所留設之綠化人行空間，串連區內各處綠色節點，並與區內商業及居住空間相互連貫，形塑整體生活綠廊系統。

二、土地使用及公共設施計畫

(一)土地使用配置構想

為落實「兼具行政、綠活、安全、文化功能的適居樂活園地」主題定位，承接上述空間架構之配置構想，轉置於土地使用之實質配置，可分為使用型態、居住空間、及生態綠化等面向說明構想如下：

1. 緊湊式的複合使用型態

為營造步行可及之空間且呼應既有住商混合使用模式之紋理，除南側臨中山路部份朝地區型商圈發展外，區內建議朝複合式住商空間模式發展，並以鄰里型商街為主，降低商業活動對居住環境的干擾，提供便利且多元之居住空間。

除住商混合使用之模式外，考量桃園地方法院未來搬遷後衍生活化再利用之契機，適度規劃文化展演空間及綠色開放空間，強化與周邊地區之連結，並使區內複合使用型態更為多元，形塑特殊之社區風貌及空間氛圍。

2. 兼顧人文與生態的適居環境

在適居樂活為主題的發展定位下，將正光街警察宿舍現址及桃園地方法院北側住宅區(職務宿舍)維持既有居住機能，透過都市更新機制改善實質整體居住空間，同時提昇周邊人行空間及開放綠地環境品質，並配合未來桃園地方法院現址活化再利用相關計畫，規劃人文展演及開放綠地空間提供居民休閒遊憩空間，以綠色意象及文化內涵營造安心、安全的適居環境。

3. 串連區內活動系統的綠色廊道系統

於正光街、延壽街、壽星街及仁愛路等主要街道規劃綠色人行步道，除了與居住、商業及行政特區等空間相互串連，提昇人行系統可及性與便利性，並銜接各綠色節點，圍塑完善的綠色廊道系統網絡，強化社區綠化意象。考量目前正光街警察宿舍周邊地區之公園用地、兒童遊樂場用地及綠地多未開闢，未來應透過都市更新獎勵機制，促進綠色節點之開發，藉以提昇區內居住環境品質。

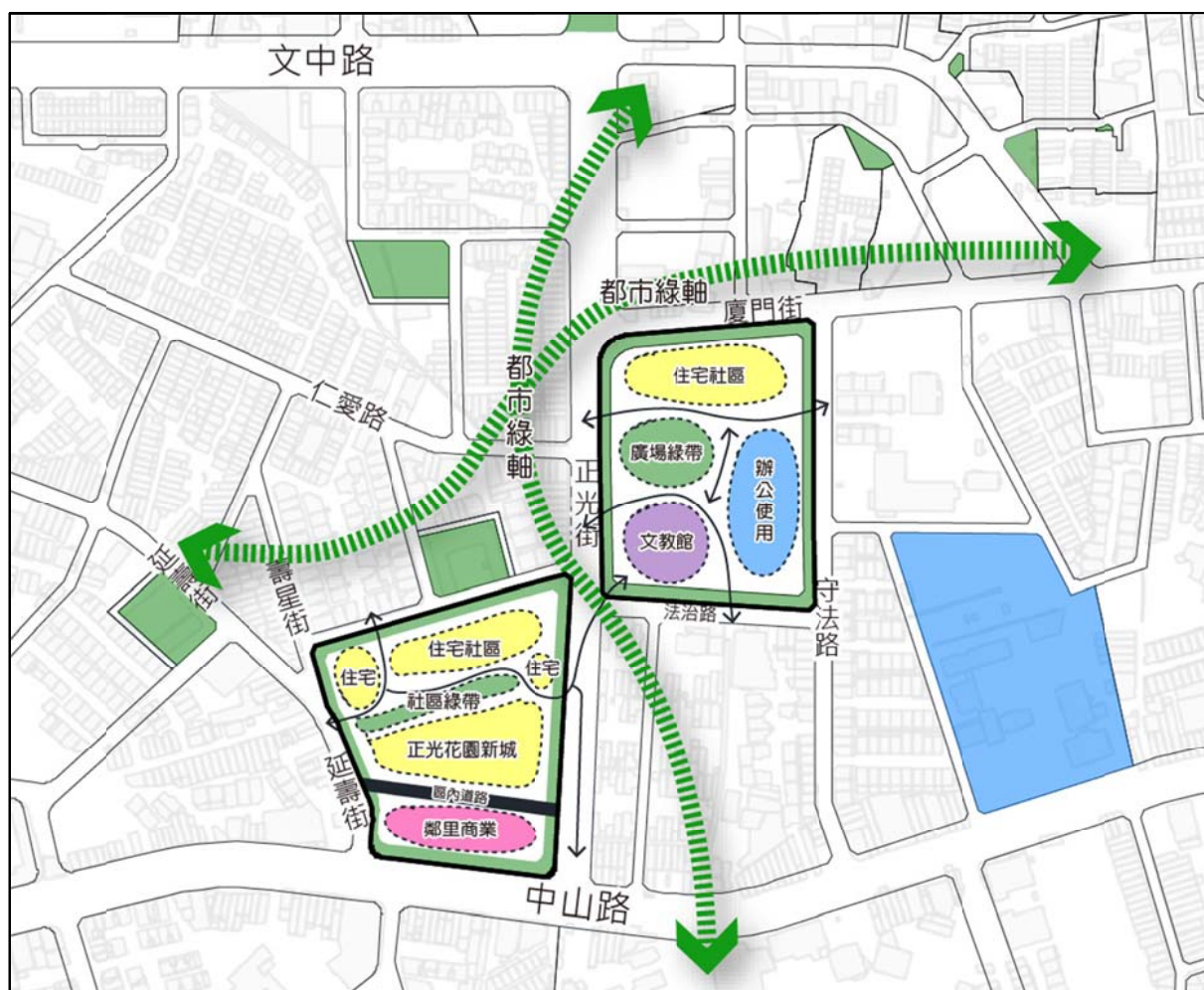


圖 24 土地使用配置構想示意圖

(三) 公共設施配置構想

正光街警察宿舍周邊地區主要公共設施包含機關用地(桃園地方法院)以及公園用地、兒童遊樂場等開放空間性質之公共設施。

1. 機關用地再利用

桃園地方法院未來配合中路整體開發地區規劃，將遷移至該區內之司法園區，桃園地方法院現址將出現轉型再利用之契機。延續複合式機能公教會館與兼具展演機能圖書館之規劃構想，在不影響其使用需求空間之前提下，適度開放機關用地內之綠色空間，輔以本計畫規劃之綠色廊道系統，與公教會館園區規劃之綠色廊帶串連，建構完善綠色網絡，並賦予機關用地更多元的社會意義。

2. 開放空間

根據目前都市計畫劃設之公園用地(公十一)及兒童遊樂場用地(兒一、兒二、兒三及兒五)所建構之綠色空間架構，考量現況僅兒五(國強公園)已開闢，未來將透過都市更新獎勵機制，鼓勵實施者開發區內未開闢公共設施，以人行綠廊系統相互串連，並結合桃園地方法院開放綠地空間，具體落實都市生態綠色網絡。

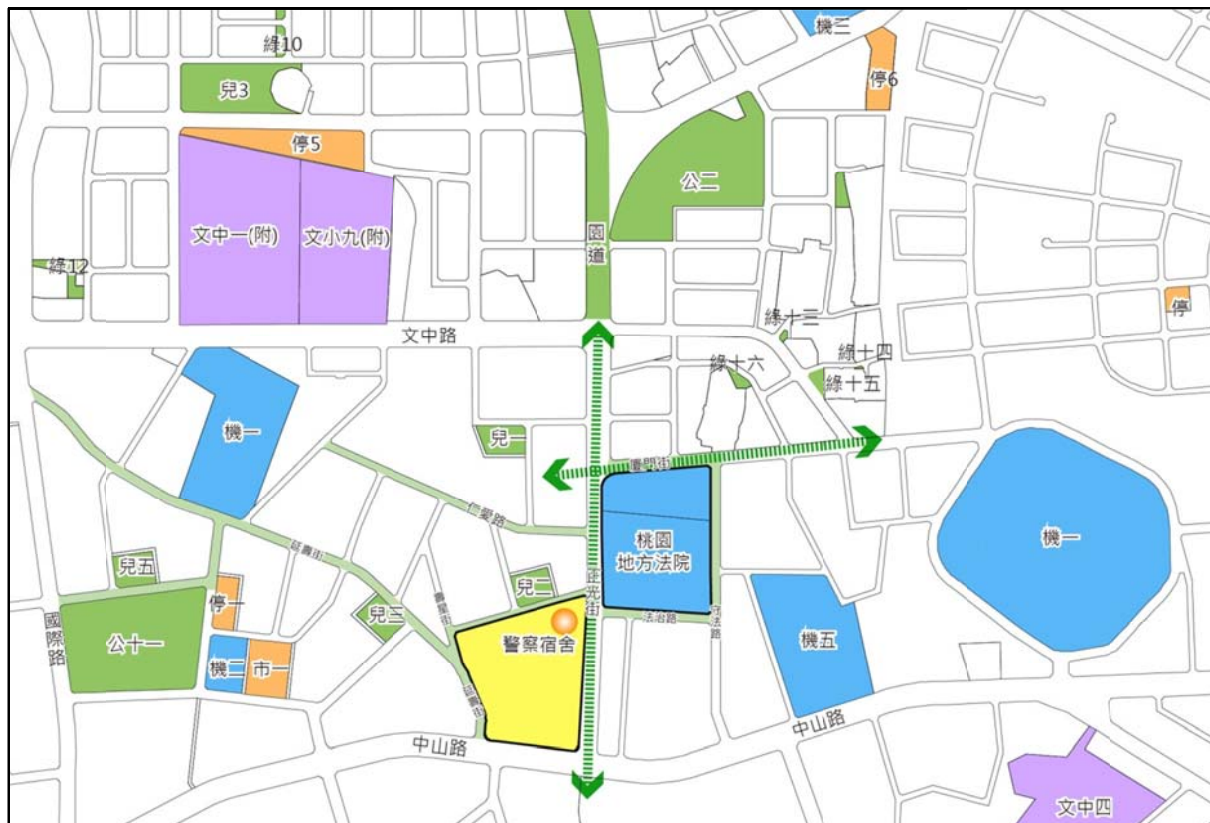


圖 25 公共設施配置構想示意圖

三、交通系統規劃構想

(一)大眾運輸系統

未來配合桃園捷運建設計畫落實，將提供本區居民更為便捷之大眾運輸服務，根據目前計畫方案內容，距離本區較近之站址包含「紅線-中路站」及「橘線-012 站」，配合既有公車運輸網絡，並加強區內社區巴士便捷性，提昇大眾運輸網絡服務品質與機能。

(二)道路系統

以南北向之國際路(鄉道桃53線)及東西向中山路(省道台1線)作為本區聯外道路，除了東西向連接新北市新莊區及桃園市中壢區，往北更可經由國道2號-南桃園交流道進入國道系統，聯外機能相當便利。區內主要道路以正光街、文中路、延壽街及廈門街為主，可連結周邊中路整體開發地區及桃園市區。

考量區內生活巷道主要以居住及鄰里型商業活動為主，透過人行步道之規劃打造友善的通行環境，並落實人車分離之交通系統。同時為維護居住環境寧適及安全，應限制大量穿越性車流及大型車輛進入，並規範行車速限提高用路人通行之安全性。

(三)人行步道

區內現況整體人行步行機能匱乏，考量區內主要活動集中於正光街、延壽街、壽星街及仁愛路等路段，優先提昇其步行機能。同時藉由綠化植栽改善東側桃園地方法院周邊現有人行步道，並提昇廈門街步行空間，銜

接至行政特區。另考量中山路周邊將規劃為地區型商圈模式發展，將改善其人行步道提供舒適的步行空間，並結合國際路及文中路既有較為完善之人行步道，建構完善的人行步道系統。

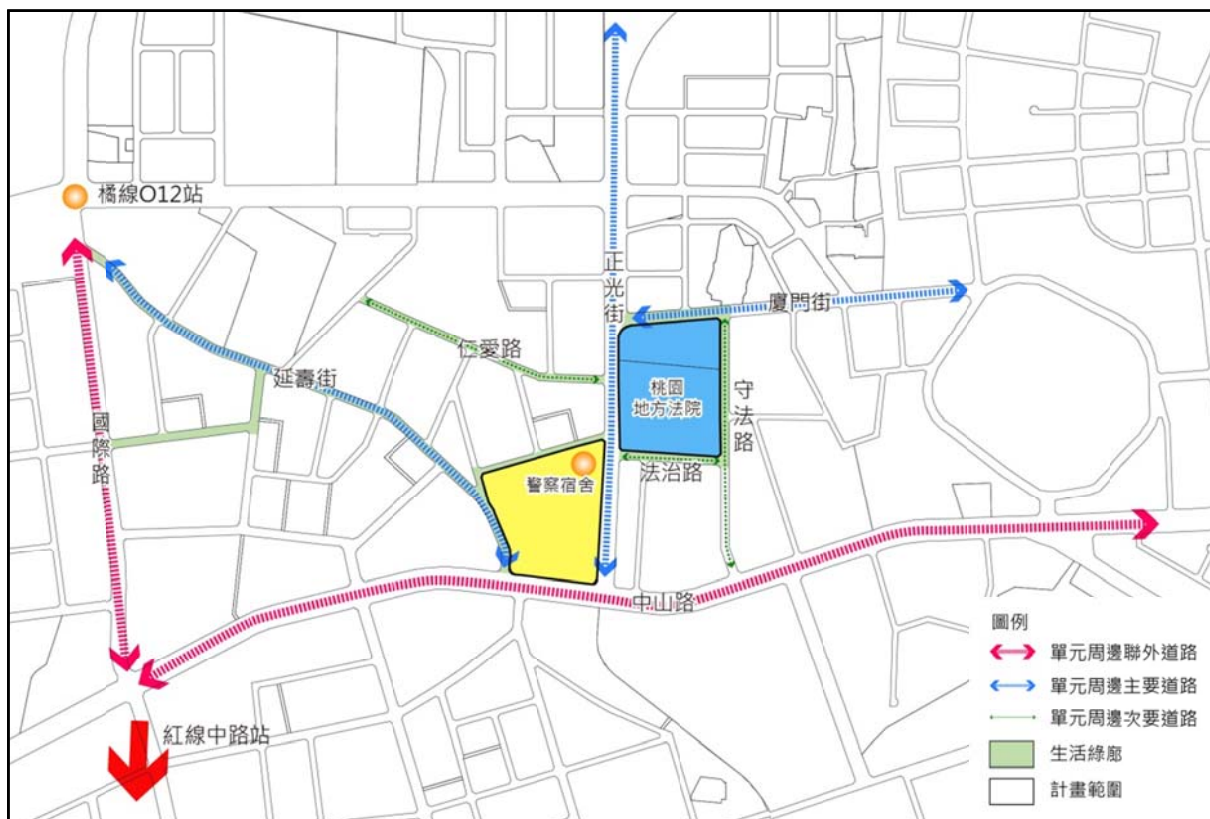


圖 26 交通運輸系統規劃構想示意圖

四、都市景觀計畫

透過都市設計輔助都市計畫在形塑地區特質及開放空間品質面向之不足，針對建築退縮、開放系統及整體景觀計畫等加以管制，藉此營造都市空間自明性，提高都市空間環境品質。

(一)退縮建築管制

1. 參酌桃園縣都市計畫區騎樓設置標準及中路地區整體開發計畫土地使用分區管制有關退縮建築之規定，並根據本計畫基地特性研擬退縮建築管制構想。另經指定應退縮建築、留設開放空間部分得計入法定空地計算，但不得設置圍牆或屏障物並應予綠化。
2. 為兼顧中山路沿街朝地區型商圈發展及提供完善步行空間，臨中山路一側基地至少應退縮 4 公尺建築。為延續中路整體開發地區 30 公尺綠廊意象，於桃園地方法院西側及警察宿舍東側之正光街路段，至少應退縮 6 公尺供作人行綠廊。
3. 桃園地方法院(包含北側住宅區)周界臨計畫道路側包含守法路、法治路及廈門街路段，至少應退縮 4 公尺，藉此改善基地現況人行空間狹窄與不連貫之情形。
4. 正光街警察宿舍周邊地區臨計畫道路部份(正光街除外)，應退縮 3.5 公

尺建築，增加人行空間並減緩整體開發地區對整體都市風貌造成之壓迫感。

(二)公共開放空間系統

更新地區公共開放空間系統應結合周邊地區公共設施用地，包含桃園地方法院及中路整體開發地區公園用地等，以及基地應留設之法定空地，作整體規劃，形塑都市綠色網絡。

1. 建築基地內開放空間

- (1)以動線節點留設之開放綠地或廣場串連周邊公共開放空間，利用退縮建築空間及留設帶狀開放空間提供舒適之步行空間。退縮建築部分得計入法定空地且不得設置圍牆或其他屏障物，除留設人行步道外，其餘應植栽綠化。
- (2)為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施。增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

2. 公共開放空間設計原則

- (1)公共開放空間之規劃設計應考量基地開發對透水性、保水性之影響，以綠化為原則，並應與臨接之公共開放空間連接成為整體之開放空間。
 - (2)本計畫區建築基地面臨計畫道路、人行步道與開放空間部分設置圍牆或綠籬者，其總高度不得大於 1.5 公尺，圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45 公分且得不納入透空率檢討範圍；圍牆以綠籬代替者不受透空率之限制。
 - (3)開放空間之景觀設計應以塑造入口及地方意象為主題，並適時設置人行步道及休憩設施。
3. 綠地、廣場用地或建築基地指定留設之開放空間內，應設置充足照明設備，並應配合步行空間設置照明設備，提供具延續性且豐富多元之空間。

(三)景觀計畫

1. 建築基地綠化

- (1)綠化及綠覆率計算及管理應依「桃園縣建築基地綠化自治條例」辦理；綠化植栽樹種以原生植物為優先，並依據「桃園縣都市設計審議案件建議與不建議植樹種整理表」辦理。
- (2)本區內建築基地之法定空地綠覆率應達 50%；植樹位置原則上應在公共開放空間，但其不得妨礙公共設施、公共安全。

2. 建築立面及屋頂綠化

鼓勵建築物以綠建築設計，並於建築物立面及屋頂綠美化增加綠覆率。其中綠屋頂設計之綠覆面積不得小於頂層樓地板面積之 50%。



圖 27 都市設計構想示意圖

五、都市防災計畫

在防災型都更政策指導下，提昇地區防災機能為本計畫主要目標之一，計畫區內以韌性社區設計理念，規劃綠色開放空間並以退縮建築方式增加道路寬度，同時透過都市更新獎勵機制，以適度的建築容積獎勵實施者協助開闢區內計畫道路，增加區內防災避難路線及避難空間，藉此與鄰近防災空間系統相互銜接，以利提昇整體都市防災機能。

鄰近防災空間系統主要分為消防救災據點(防災救難指揮中心及醫療據點)、防災避難場所(緊急疏散地區及災民安置場所)與防(救)災路線(緊急避難道路、救援輸送道路、避難輔助道路及火災延燒防止地帶)三部份，透過各處都市更新事業之投入，引導相關防災避難空間及動線之設計，建構周邊地區防救災空間系統。

(一)消防救災據點

1. 防災救難指揮中心

利用計畫區內西南側新建成之中路派出所，做為未來周邊地區災害處置及應變作為之運作核心，將中路派出所指定為本計畫區主要之防災救難指揮中心，於災害發生時發揮通報、聯繫、動員、調度、協調及整

合等救災功能。

2. 醫療據點

醫療據點指定以離災害發生後最短時間可達之中、大型醫院為主，根據桃園市急救責任醫院分布情形，桃園區內包含 1 處輕度急救責任醫院(臺北榮民總醫院桃園分院)及 3 處中度急救責任醫院(敏盛綜合醫院、財團法人天主教聖保祿修女會醫院及行政院衛生署桃園醫院)；其中，以本計畫區西側行政院衛生署桃園醫院距離最近，與基地距離約 3 公里，車程時間約 7-10 分鐘。

(二)防災避難場所

1. 緊急疏散地區

緊急疏散地區劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，未能即時進入較高層級之避難空間，供作暫時避難空間使用；本計畫以鄰近之學校用地及公園用地為緊急疏散地區，包括中興國中、文山國小、國強公園及中路整體開發地區內之公二等開放空間。

2. 災民安置場所

災民安置場所主要供暫時避難空間，並做為災後都市復建完成前避難生活所需設施，須提供較完善設施及可供庇護空間。本計畫區鄰近之學校用地，包含中興國中及文山國小等皆可為災民安置場所。

(三)防(救)災路線

1. 緊急避難道路

指定本計畫區周邊寬度 20 公尺以上之道路，包括中山路、正光街、文中北路及國際路，為第一層主要防災道路，可通達全市主要防災指揮中心、醫療救護中心及外部大型集散中心。

2. 救援輔助道路

指定本計畫區周邊寬度 12 公尺道路為救援輔助道路，包括延壽街、國強一街、廈門街、法治路、守法路，可連接緊急避難道路，災害發生時，主要為消防救災及援助物資前往各災害發生地點及各防災據點之機能。

3. 避難輸送道路

指定本計畫區周邊寬度 10 公尺以下之道路為避難輔助道路，包括仁愛路、延壽街 154 巷、國強一街、守法路 60 巷及中山路 658 巷，主要供避難人員前往臨時避難場所，並做為輔助性道路，供避難場所及防救據點等設施未臨接緊急道路時使用，以構成完整防(救)路網。

4. 火災延燒防止地帶

以區內道路及開放空間為火災延燒防止地帶，以空間阻隔效果來降低都市大火延燒發生之機率。

表 25 都市防災空間系統表

空間系統	層級	項目	對應至全區空間之構想
消防救災據點	防災救難指揮中心	派出所	中路派出所
	醫療據點	醫院	行政院衛生署桃園醫院(距離約3公里)
防災避難場所	緊急疏散地區	公園	國強公園、公二(中路整體開發地區)
		學校	中興國中、文山國小
	災民安置場所	學校	中興國中、文山國小
防(救)災路線	緊急避難道路	20公尺以上道路	中山路、正光街、文中北路、國際路
	救援輸送道路	12公尺道路	延壽街、國強一街、廈門街、法治路、守法路
	避難輔助道路	10公尺以下道路	仁愛路、延壽街154巷、國強一街、守法路60巷、中山路658巷
	火災延燒防止地帶	-	區內交通系統及建物之退縮空間

資料來源：本計畫整理。

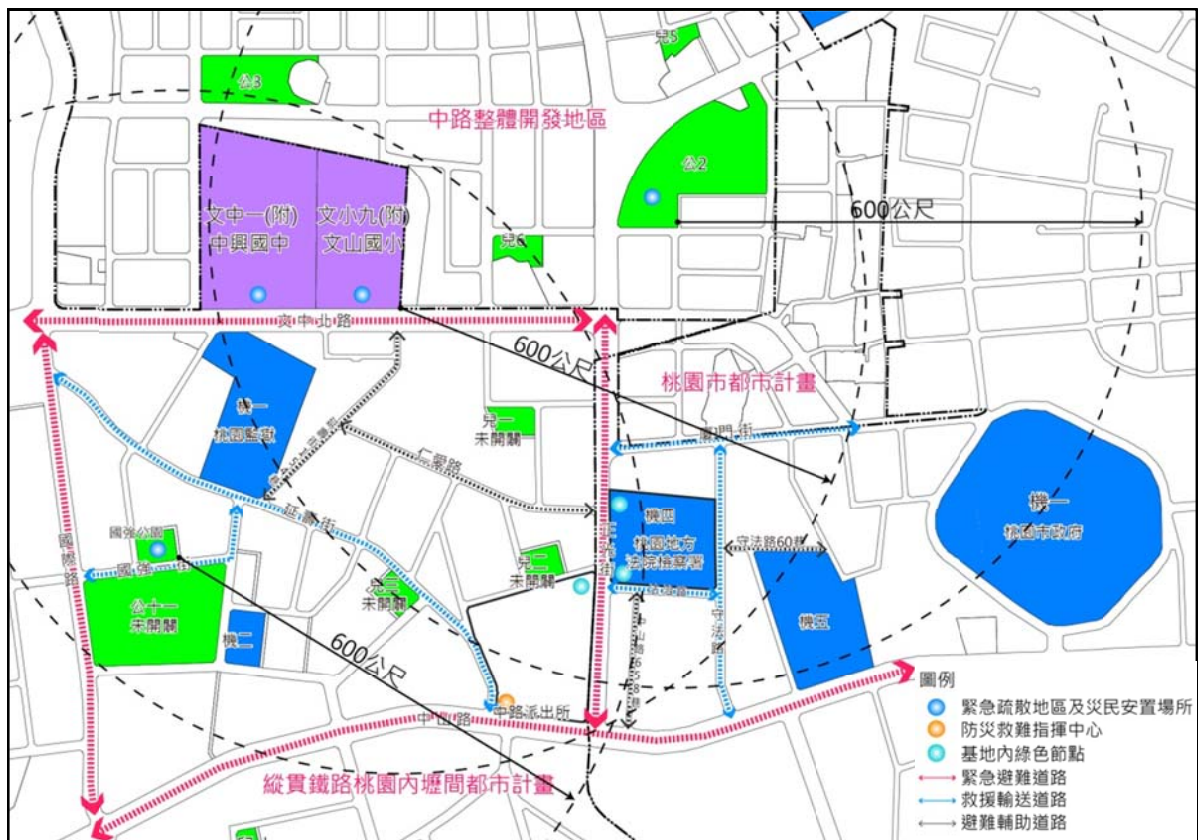


圖 28 都市防災計畫示意圖

柒、更新單元劃定基準

本計畫劃設之更新地區範圍，得依桃園市政府 102 年 6 月 25 日府城更字第 1020151215 號令修正之「桃園縣都市更新單元劃定基準」劃設更新單元，以推動都市更新事業。劃定基準說明如下：

一、都市更新單元之劃定，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)臨接計畫道路且街廓內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，且街廓內面積達一千平方公尺以上者。
- (四)街廓內相鄰土地無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者，經敘明理由，提經本市都市更新審議委員會審議通過者。
- (五)跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合前四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。

前項所稱街廓，係以基地四周面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。

二、經本府劃定應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元時，除應符合前點規定外，並應以不造成街廓內相鄰土地無法辦理都市更新為原則。無法依前項原則辦理者，應於依都市更新條例第十條規定舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人參加公聽會，徵詢參與更新之意願並協調後，依規定申請實施都市更新事業。

捌、其他應表明事項

一、建築容積獎勵之適用

本計畫區內適用「桃園縣都市更新建築容積獎勵核算標準(103.12.25 修正)」規定者，得申請相關都市更新獎勵；惟其申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，將不適用「桃園縣都市更新建築容積獎勵核算標準」規定之獎勵。

二、基地設計整體性

都市更新基地內規劃留設之開放空間、公共設施及建築配置應與周邊更新後建築單元相互配合。倘開發申請案件未能配合本計畫內容及都市更新構想，開發申請人應提出說明，並提出與周邊都市發展及公共設施配合之替選方案。

附錄一 都市更新地區範圍土地清冊

附錄一、都市更新地區範圍土地清冊

段名	地號	段名	地號	段名	地號
中正段	1172-4	中正段	1284	中正段	1355
中正段	1172-33	中正段	1285	中正段	1356
中正段	1172-34	中正段	1286	中正段	1357
中正段	1172-35	中正段	1287	中正段	1358
中正段	1172-36	中正段	1288	中正段	1359
中正段	1192	中正段	1289	中正段	1360
中正段	1193	中正段	1290	中正段	1361
中正段	1194	中正段	1291	中正段	1362
中正段	1195	中正段	1292	中正段	1363
中正段	1196	中正段	1293	中正段	1364
中正段	1197-1	中正段	1294	中正段	1365
中正段	1198	中正段	1294-1	中正段	1366
中正段	1199	中正段	1295	中正段	1367
中正段	1200	中正段	1295-1	中正段	1368
中正段	1201	中正段	1296	中正段	1369
中正段	1202	中正段	1297	中正段	1370
中正段	1203-1	中正段	1298	法政段	1033-3
中正段	1207	中正段	1299	法政段	1198
中正段	1208	中正段	1300	法政段	1199
中正段	1208-1	中正段	1301	法政段	1200
中正段	1209	中正段	1302	法政段	1201
中正段	1212	中正段	1303	法政段	1203
中正段	1213	中正段	1304	法政段	1204
中正段	1214	中正段	1305	法政段	1222
中正段	1215	中正段	1306		
中正段	1262	中正段	1307		
中正段	1263	中正段	1308		
中正段	1264	中正段	1313		
中正段	1265	中正段	1314		
中正段	1266	中正段	1315		
中正段	1267	中正段	1316		
中正段	1268	中正段	1317		
中正段	1269	中正段	1332		
中正段	1270	中正段	1333-1		
中正段	1271	中正段	1342		
中正段	1272	中正段	1343		
中正段	1273	中正段	1344		
中正段	1274	中正段	1345		
中正段	1275	中正段	1346		
中正段	1276	中正段	1347		
中正段	1277	中正段	1348		
中正段	1278	中正段	1349		
中正段	1279	中正段	1350		
中正段	1280	中正段	1351		
中正段	1281	中正段	1352		
中正段	1282	中正段	1353		
中正段	1283	中正段	1354		

附錄二 桃園市都市計畫委員會 104 年 6 月 30 日第 2
次會議記錄

抄 本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：柯佩婷
電話：03-3322101#5226
傳真：03-3375226
電子信箱：076105@mail.tycg.gov.tw

受文者：王主任委員明德等

發文日期：中華民國104年7月24日

發文字號：府都計字第1040182186號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：檢送本市都市計畫委員會104年6月30日第2次會議紀錄1份，
請查照。

說明：

- 一、依本府104年6月16日府都計字第1040153576號函開會通知單續辦。
- 二、隨文檢附本會議書面會議紀錄1份予本市都市計畫委員會委員，並請委員以書面方式確認，如委員對本次會議紀錄有任何意見，請於文到7日內以書面方式提出，如未提出，即視為無意見；至其餘相關單位及人員則請至本府「公文整合資訊系統」網站下載會議紀錄。

正本：王主任委員明德、游副主任委員建華、盧委員維屏、李委員憲明、陳委員錫禎、高委員邦基、顏委員愛靜、劉委員博文、廖委員祐君、林委員曉薇、張委員蓓琪、劉委員宜君、王委員秀娟、陳委員文舜、林委員坤德、蘇委員榮淇、林委員揚盛、吳委員東憶、羅委員武銘、陶委員成濬、邱委員志揚

副本：桃園市議會、中壢區籍市議員（討論第1案）、平鎮區籍市議員（討論第1案）、桃園區籍市議員（討論第2、3、4、5案）、龜山區籍市議員（討論第2、3、4案）、大溪區籍市議員（討論第6案）、立法委員陳根德國會辦公室（討論第2、3、4案）、本府市長室、正揚工程顧問有限公司（討論第6案）、交通部公路總局（討論第2、3、4案）、臺灣桃園地方法院（討論第5案）、臺灣桃園地方法院檢察署（討論第5案）、桃園市中壢區公所（討論第1案）、桃園市平鎮區公所（討論第1案）、桃園市桃園區公所（討論第2、3、4、5案）、桃園市龜山區公所（討論第2、3、4案）、桃園市復興區公所（討論第6案）、本府經濟發展局（討論第1案）、本府交通局（討論第1、2、3、4、6案）、本府地政局（討論第2、3、4、6案）、本府警察局（討論第5案）、本府水務局（討論第6案）、本府觀光旅遊局（討論第6案）、本府原住民族行政局（討論第6案）、本府便民服務中心、永奕不動產顧問有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、台灣西堤工程顧問有限公司、長豐工程顧問股份有限公司、本府都市發展局副局長

、本府都市發展局簡任技正、本府建築管理處(討論第2、3、4、5案)、本府住宅發展處(討論第2、3、4、5案)、本府都市發展局都市行政科(討論第2、3、4案)、本府都市發展局都市設計科(討論第2、3、4案)

電子交換：王主任委員明德、桃園市議會、立法委員陳根德國會辦公室(討論第2、3、4案)、交通部公路總局(討論第2、3、4案)、臺灣桃園地方法院(討論第5案)、臺灣桃園地方法院檢察署(討論第5案)、桃園市中壢區公所(討論第1案)、桃園市平鎮區公所(討論第1案)、桃園市桃園區公所(討論第2、3、4、5案)、桃園市龜山區公所(討論第2、3、4案)、桃園市復興區公所(討論第6案)、本府經濟發展局(討論第1案)、本府交通局(討論第1、2、3、4、6案)、本府地政局(討論第2、3、4、6案)、本府警察局(討論第5案)、本府水務局(討論第6案)、本府觀光旅遊局(討論第6案)、本府原住民族行政局(討論第6案)、永奕不動產顧問有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、本府都市發展局副局長、本府都市發展局簡任技正、本府建築管理處(討論第2、3、4、5案)、本府住宅發展處(討論第2、3、4、5案)、本府都市發展局都市行政科(討論第2、3、4案)、本府都市發展局都市設計科(討論第2、3、4案)

郵寄：顏委員愛靜、劉委員博文、廖委員祐君、林委員曉薇、張委員蓓琪、劉委員宜君、王委員秀娟、陳委員文舜、林委員坤德、蘇委員榮淇、林委員揚盛、吳委員東憶、羅委員武銘、陶委員成濬、邱委員志揚、邱議長奕勝、魯議員明哲、彭議員俊豪、袁議員明星、王議員浩宇、張議員運炳、葉議員明月、梁議員為超、黃傅議員淑香、劉曾議員玉春、蘇議員志強、舒議員翠玲、莊議員玉輝、黃議員敬平、劉議員仁照、楊議員家俚、謝議員彰文、蘇議員家明、李副議長曉鐘、詹議員江村、黃議員婉如、萬議員美玲、黃議員景熙、陳議員美梅、范議員綱祥、林議員政賢、邱議員素芬、李議員光達、林議員俐玲、李議員雲強、林議員正峰、陳議員志謀、楊議員進福、林議員志強、李議員柏坊、陳議員治文、楊議員朝偉、陳議員瑛、本府市長室、正揚工程顧問有限公司(討論第6案)、本府便民服務中心、台灣西堤工程顧問有限公司、長豐工程顧問股份有限公司

紙本遞送：游副主任委員建華、盧委員維屏、李委員憲明、陳委員錫禎、高委員邦基

桃園市都市計畫委員會第2次會議紀錄

壹、時間：104年6月30日（星期二）下午2時30分。

貳、地點：本府16樓1602會議室。

參、主持人：王主任委員明德

紀錄彙整：柯佩婷

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）。

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

陸、本會第1次會議紀錄確認情形：

桃園市都市計畫委員會104年5月12日第1次會議紀錄業以本府104年6月3日府都計字第1040127115號函送各委員，並以書面方式確認，惟劉委員博文於104年6月11日提出書面意見，爰修正會議決議如下，會議紀錄併予確認：

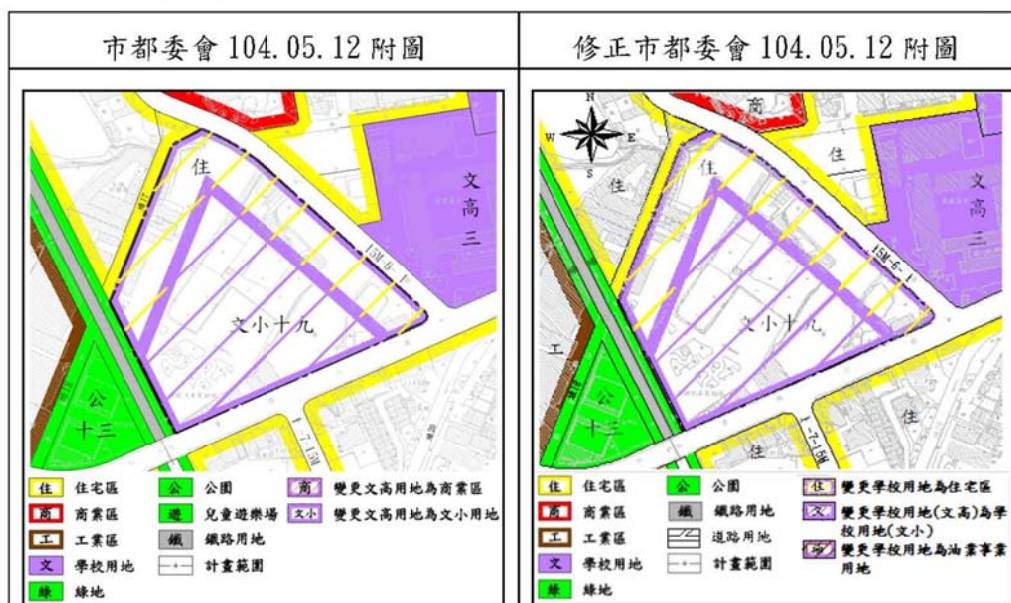
一、討論事項第1案：再審議「變更八德（八德地區）細部計畫（配合區段徵收）案」修正下表會議決議：

土地使用分區管制要點修正對照表

市都委會 104.05.12 決議	修正市都委會 104.05.12 決議
十三、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： （一）建築容積樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 （二）建築容積樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 因應本府住宅政策及社會住宅屬性所需，本條文增訂第三款規定，條文內容如下： （三）依本府住宅政策辦理之興建計畫使用者，於基地開發時應設置適當數量之停車空間，並應依建築	十三、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理： （一）建築容積樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 （二）建築容積樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。 （三）依本府住宅政策辦理之興建計畫使用者，於基地開發建築時，其附屬停車空間除應依建築技術規則之規定設置汽車停車空間外，並應設置至少一戶一部機車停車空間，其衍生之機

市都委會 104.05.12 決議	修正市都委會 104.05.12 決議
技術規則規定設置法定汽車車位，而機車車位至少以一戶一機車設置，其衍生之機車停車需求由該基地自行內化設置，並開放部分停車空間作為公共使用，其中開放公眾使用之車位應集中設置，且充分提供停車資訊，不受第一、二款限制。	車停車空間需求應由該基地自行內部化設置，不受第一、二款之限制；應開放部分停車空間供公眾停車使用，並應集中設置，且充分提供停車資訊。

二、討論事項第2案：再審議「變更南崁新市鎮都市計畫(文高一用地為商業區及文小用地)案」暨「擬定南崁新市鎮都市計畫(文高一用地為商業區及文小用地)細部計畫案」修正下圖會議決議：



柒、討論事項：

- 第 1 案：審議「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫(修訂市場用地規定)案」
- 第 2 案：審議「變更桃園市都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合桃園陸橋及社會住宅增修訂土地使用分區管制要點)」
- 第 3 案：審議「變更南崁地區都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合桃園陸橋及社會住宅增修訂土地使用分區管制要點)」
- 第 4 案：審議「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫(配合中路地區整體開發計畫)細部計畫(配合桃園陸橋及社會住宅增修訂土地使用分區管制要點)」
- 第 5 案：審議「擬定桃園市桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區都市更新計畫案」
- 第 6 案：審議「變更小烏來風景特定區計畫(第二次通盤檢討)(暫予保留第一案旅館區附帶條件)案」暨「擬定小烏來風景特定區計畫(第二次通盤檢討)(旅館區整體開發區)細部計畫案」

捌、散會時間：下午 6 時 40 分。

第 5 案：審議「擬定桃園市桃園地方法院及正光街警察宿舍周邊地區都市更新計畫案」。

說 明：

一、辦理緣起：

為落實「桃園市正光街警察宿舍周邊都市更新先期規劃報告書」規劃各項都市活化再生之願景，透過都市更新手段，改善正光街警察宿舍周邊地區環境現況雜亂不堪，部分建物頹壞、荒廢，巷弄狹小、衛生條件不佳，影響新興地區居住品質及妨礙公共安全等情形，提昇地區環境品質並賦予都市空間多元機能。

本案希冀藉由公部門主導區內公有土地之都市更新活化，賦予周邊地區明確的活化定位及執行策略，打造桃園市都市更新之示範地區，以做為周邊地區再發展之指導計畫，俾利引導及加速鄰近私有土地之更新活化。爰此，本案擬將桃園市正光街警察宿舍及其周邊地區併同規劃，同時考量桃園地方法院現址將配合中路地區整體開發計畫搬遷，未來將有活化再利用之需求，遂劃定正光街警察宿舍周邊地區及桃園地方法院 2 處基地為都市更新地區，俾利整體都市環境活化再生之推動。

二、擬定機關：桃園市政府。

三、計畫性質：都市更新計畫。

四、法令依據：都市更新條例第 5、7、8 條。

五、計畫位置：本案將劃定正光街警察宿舍周邊地區及桃園地方法院範圍 2 處都市更新地區：

(一)正光街警察宿舍周邊地區：北側以壽星街 8 巷及正光街 71 巷為界，東側鄰接正光街，西側以壽星街及延壽街為界，南面中山路(省道台 1 線)。

(二)桃園地方法院：北側鄰接廈門街，東側鄰接守法路，西側以正光街為界，南面法治路。

六、計畫內容：詳計畫書。

七、本案主要提會審議事項如下：

(一)本案整體活化定位以「兼具行政、綠活、安全、文化功能的適居樂活園地」為主軸，依循都市更新條例第 5 條、第 7 條及第 8 條等相關規定，擬將正光街警察宿舍周邊地區及桃園地方法院 2 處基地劃定為都市更新地區(詳圖一、二、三及表一)。

(二)依循桃園縣都市更新單元劃定基準第 2 條及第 3 條等相關規定，擬將區內公有土地包含正光街警察宿舍現址(更新單元一，面積 8,490.24 平方公尺)及桃園地方法院職務宿舍(更新單元二，面積約為 8,178.52 平方公尺)劃定為優先更新單元(圖四及圖五)，期能透過公辦都市更新帶動周邊地區活化再生。

(二)本案係以重建方式辦理之公辦都市更新，有關本案更新實施方式將依循都市更新條例第 25 條等相關規定，除得以權利變換方式實施外，亦得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之。

決 議：本案修正後通過，修正內容如下：

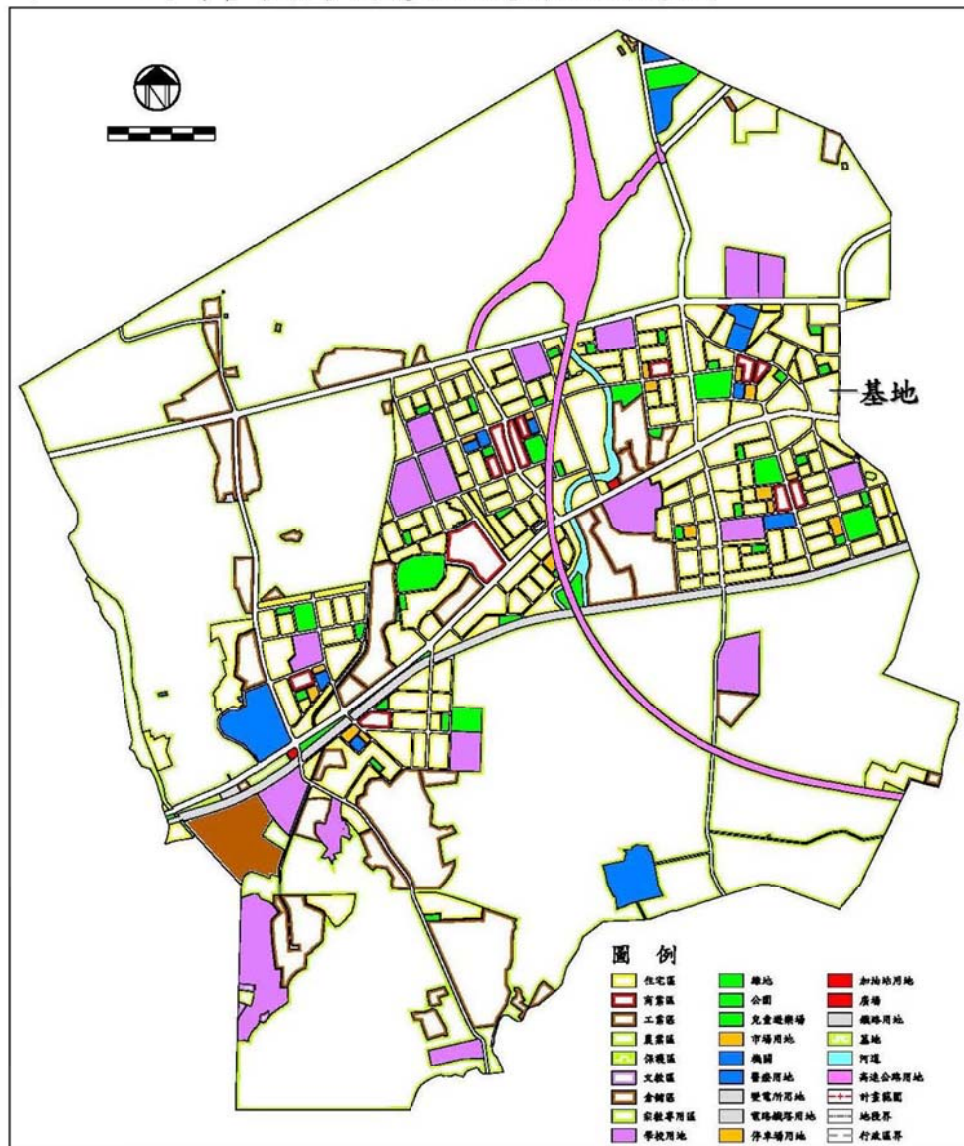
一、本案准予劃定都市更新地區，惟優先更新單元則暫不予劃定，俟未來實際推動需要依都市更新條例等相關規定另案申請辦理。

二、考量本案擬定都市更新計畫及劃定更新地區，係基於正光街警察宿舍周邊地區部份建物老舊窳陋未符合應有之都市機能，同時考量桃園地方法院搬遷後公有土地活化利用等緣由，本案法令依據修正為都市更新條例第 5 條、第 6 條與第 8 條。

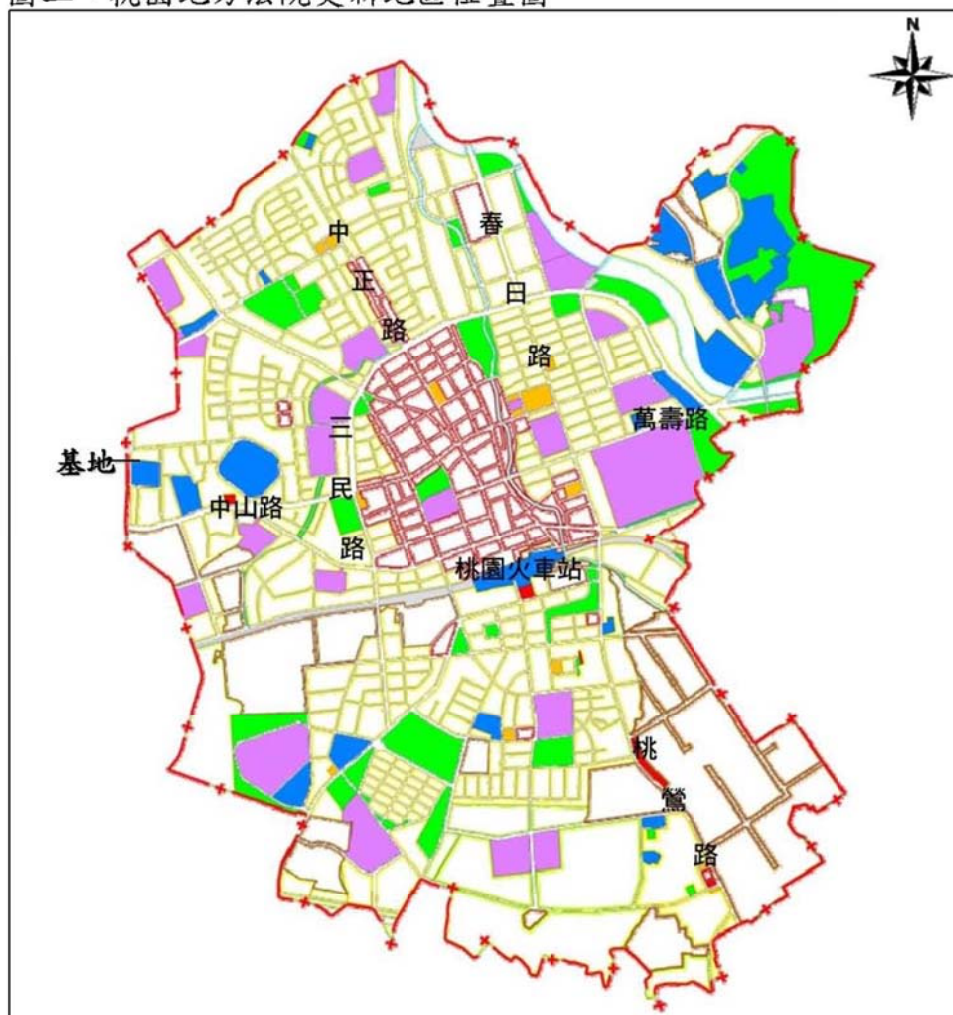
表一、劃定都市更新地區內容表

基地	面積(m ²)	都市計畫 使用分區	基地現況	劃定依據	涵蓋範圍
正光街 警察宿舍 周邊 地區	24,240.08	縱貫公路桃園 內壢間都市計 畫 第二種住宅區/ 道路用地	老舊警察宿舍 ；仍有部 份眷戶居住	都市更新 條例第5、7 、8條	北側以壽星街8巷及正光街71巷為界，東側鄰接正光街，西側以壽星街及延壽街為界，南面中山路(省道台1線)
桃園地 方法院	24,808.00	桃園市都市計 畫 住宅區/機關用 地	桃園地方法 院及職員宿 舍		北側鄰接廈門街，東側鄰接守法路，西側以正光街為界，南面法治路

圖一、正光街警察宿舍周邊地區更新地區位置圖



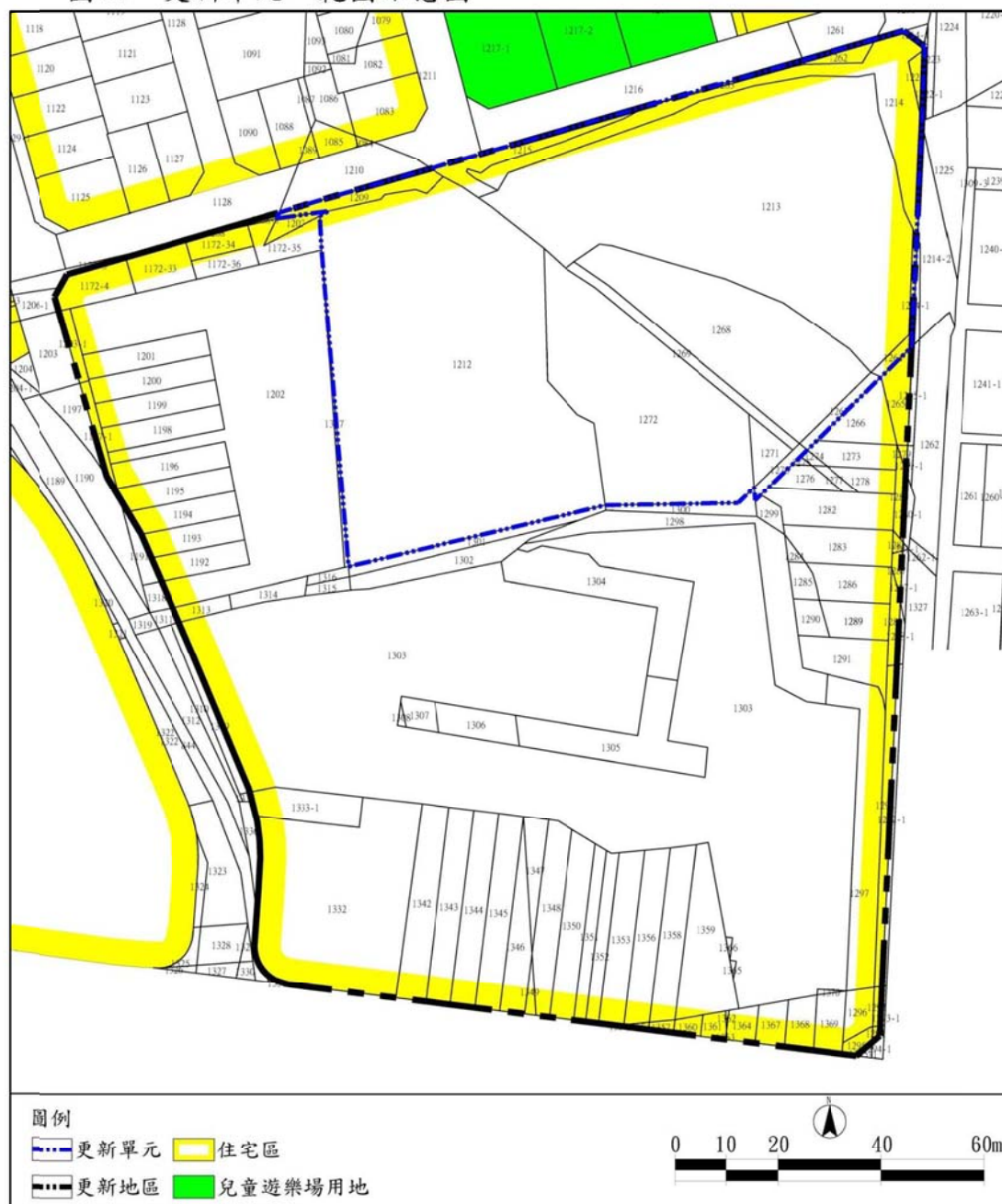
圖二、桃園地方法院更新地區位置圖



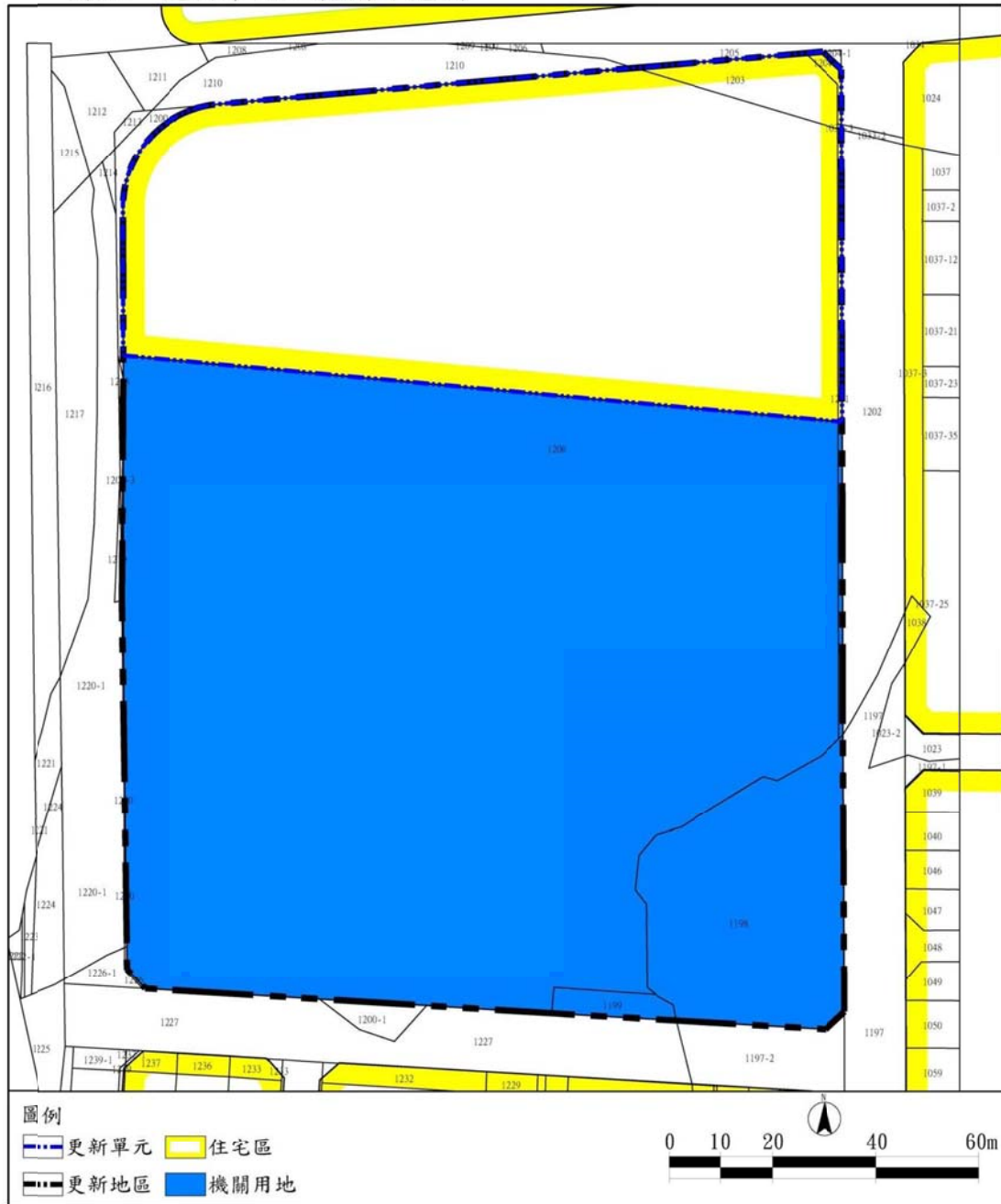
圖三、本案更新地區範圍示意圖



圖四、更新單元一範圍示意圖



圖五、更新單元二範圍示意圖



桃園市都市計畫委員會第2次會議簽到簿

一、時間：104年6月30日（星期二）下午2時30分

二、地點：本府16樓1602會議室

三、主持人：王主任委員明德

紀錄彙整：柯佩婷

四、出席委員：

王主任委員明德		劉委員宜君	劉宜君
游副主任委員建華		王委員秀娟	王秀娟
盧委員維屏	盧維屏	陳委員文辭	
李委員憲明	李憲明	林委員坤德	林坤德
陳委員錫禎	陳錫禎	蘇委員榮洪	蘇榮洪
高委員邦基		林委員揚盛	
顏委員愛靜	顏愛靜	吳委員東憶	吳東憶
劉委員博文	劉博文	羅委員武銘	羅武銘
廖委員祐君	廖祐君	陶委員成濬	陶成濬
林委員曉薇		邱委員志揚	邱志揚
張委員蓓琪	張蓓琪		

五、列席單位及人員：

桃園市議會	
中壢區籍市議員 (討論第1案)	彭俊豪 王浩宇代
平鎮區籍市議員 (討論第1案)	董敬平
桃園區籍市議員 (討論第2、3、4、5案)	
龜山區籍市議員 (討論第2、3、4案)	林和利代 陳志謀 陳雅倫代
大溪復興區籍 市議員 (討論第6案)	
山地原住民議員 (討論第6案)	
林根德 梁 服務處	李德男

正揚工程顧問有限公司 (討論第6案)	卓怡君
交通部公路總局 (討論第2、3、4案) 第一工程處	古亨雲 徐五珠 楊錫輝
臺灣桃園地方法院 (討論第5案)	陳致雄 羅太郎
臺灣桃園地方法院 檢察署 (討論第5案)	林文玉 鍾慧娟
中壢區公所 (討論第1案)	王耀煌
平鎮區公所 (討論第1案)	范昌健 吳榮明
桃園區公所 (討論第2、3、4、5案)	吳俊毅
龜山區公所 (討論第2、3、4案)	吳俊毅 陳振綺
復興區公所 (討論第6案)	
永奕不動產顧問有限公司	黃淑娟 張智山
安邦工程顧問股份有限公司	洪明通
台灣西堤工程顧問有限公司	李世凱 陳鈺傑

本府經濟發展局 (討論第1案)	黃耀德 曾湘珩
本府交通局 (討論第1、2、3、4、6案)	許昌忠
本府地政局 (討論第2、3、4、6案)	黃一勳
本府警察局 (討論第5案)	蕭貴英 黃一勳 陳清平
本府水務局 (討論第6案)	
本府觀光旅遊局 (討論第6案)	彭鈺斌
本府原住民族行政局 (討論第6案)	劉建民
本府建築管理處 (討論第1、2、3、4、5案)	
本府住宅發展處 (討論第2、3、4、5案)	郭敬楷 杜宜緒
本府都市發展局	劉振誠
都市行政科	高宜民 徐榮輝
都市設計科	宋仲浩

都市計畫科	歐政一 李佩蓉 王世亭 黃麗慧 柳佩亭 楊琬涵 劉嘉品
-------	--

陳情人	
黃平斗	
黃智群	
卓清松	
陳宏仁	

附錄三 桃園地方法院及桃園地方法院檢查署搬遷時
程及後續使用函文

檔 號：
保存年限：

臺灣桃園地方法院 函

地址：33053桃園市桃園區法治路1號
承辦人：羅太郎
電話：03-3795470#2351
傳真：03-3320694

受文者：桃園市政府都市發展局

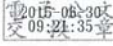
發文日期：中華民國104年6月29日
發文字號：桃院勤總字第1040101053號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：檢送本院經管桃園區法政段1200地號之辦公廳搬遷時程及
後續使用相關資訊，如說明二，請查照。

說明：

- 一、復貴局104年6月8日桃都住更字第1040000660號函。
- 二、本院新廈工程預計於109年7月完竣，並續行搬遷；北側職務宿舍後續使用等情形，待奉上級核示，再依相關規定辦理。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：

都市更新科04/06/30 09:33



檔 號：

保存年限：

臺灣桃園地方法院檢察署 函

地址：33053桃園市桃園區法治路1號
承辦人：鍾慧綺
電話：03-3370737#125
傳真：(03)3328852
電子信箱：tycz@mail.moj.gov.tw

受文者：桃園市政府都市發展局

發文日期：中華民國104年7月7日

發文字號：桃檢兆總字第10409001030號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本署座落桃園市桃園區法政段1200地號之辦公廳舍搬遷
時程及後續使用乙節，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局104年6月8日桃都住更字第1040000660號函。
- 二、本署新建工程預計於106年開始搬遷，現使用辦公廳舍及職務宿舍後續使用等情形，待奉上級核示，再依相關規定辦理。

正本：桃園市政府都市發展局

副本：

檢察長 朱兆民