

擬定桃園市正發大樓及永和市場周邊 更新地區都市更新計畫案

擬定機關： 桃園縣政府

中華民國九十七年一月

目錄

第一章	緒論.....	1
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
第二章	上位及相關計畫.....	7
第一節	上位計畫.....	7
第二節	相關計畫.....	10
第三章	更新地區現況分析.....	13
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	土地權屬.....	17
第四節	土地使用及建築物現況.....	18
第五節	附近土地使用現況.....	20
第六節	都市更新意願調查.....	23
第四章	更新課題與因應對策.....	26
第五章	再發展構想.....	29
第一節	基本更新目標與策略.....	29
第二節	實質再發展原則.....	31
第六章	更新單元劃定.....	33
第一節	劃定基準.....	33
第二節	劃定範圍.....	33
第三節	更新單元再發展定位與原則.....	36
第七章	結論與建議.....	42
第一節	結論.....	42
第二節	未來執行建議.....	43
附件一	土地謄本清冊.....	45
附件二	本計畫更新地區各階段預定時程	56

圖目錄

圖 1	正發大樓及永和市場周邊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	正發大樓及永和市場周邊更新地區都市計畫示意圖	14
圖 8	正發大樓及永和市場周邊更新地區土地及建築物現況	18
圖 9	正發大樓及永和市場周邊地區公共設施示意圖	21
圖 10	正發大樓及永和市場周邊地區交通系統示意圖	23
圖 11	正發大樓及永和市場周邊地區優先實施都市更新單元示意圖	35

表目錄

表 1	劃定正發大樓及永和市場周邊更新地區內容表	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	桃園市都市計畫土地使用分區管制一覽表	16
表 4	正發大樓及永和市場周邊更新地區土地權屬統計表	17
表 5	劃定正發大樓及永和市場周邊地區優先實施更新單元內容表	34
表 6	市場用地多目標使用項目表（零售市場）	41

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。依 96 年 8 月 28 日桃園縣都市計畫委員會第 15 屆第 8 次會議決議，劃定本計畫範圍為都市更新地區，且目前已完成審議及公告實施。

本計畫基地為桃園市正發大樓及永和市場周邊地區，位於桃園市中心地區，以重要幹道三民路、中正路、民權路、永安路及和平路為界。其區位良好，但建築較為老舊，與周邊發展無法配合，且其中正發大樓歷經 2 次大火，已不堪使用；永和市場亦因建築老舊、攤位擁擠且通道狹小，且亦不符合居民實際需求。

故本計畫依據「都市更新條例」第五條擬具都市更新計畫，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，達到復興都市機能、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

依據「都市更新條例」第六條，本更新計畫乃劃定桃園市三民路、民權路、永安路、中正路、和平路所圍街廓（包含正發大樓及永和市場）為更新地區範圍，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。

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。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（參見表 1、圖 1）。

表1 劃定正發大樓及永和市場周邊更新地區內容表

都市更新地區位置	基地面積 (平方公尺)	都市計畫 使用分區	劃定依據
正發大樓周邊地區	38,156.6	商業區	都市更新條例 第六條
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		



圖1 正發大樓及永和市場周邊都市更新地區範圍示意圖

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

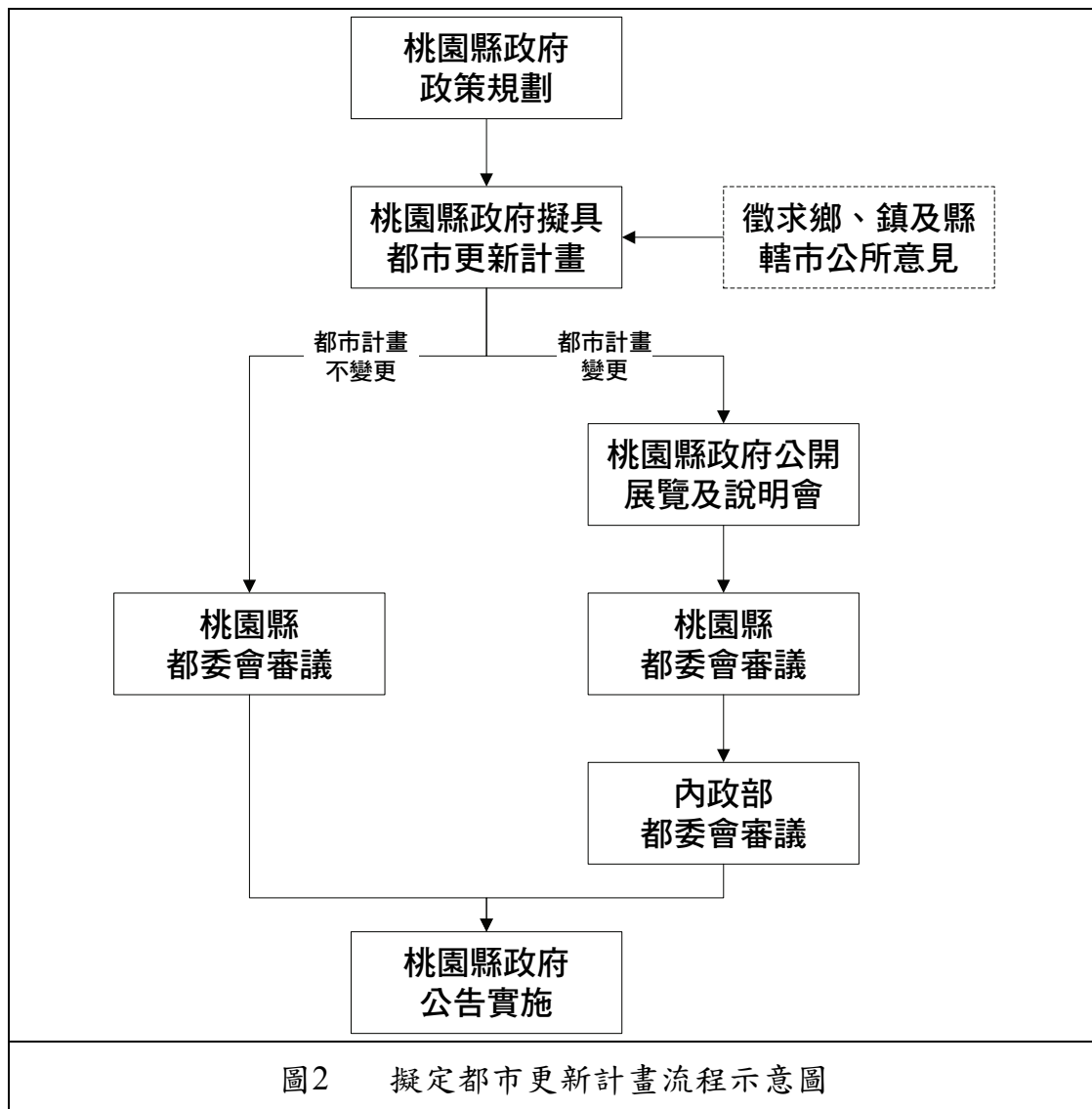
縣政府可依據「都市更新條例」第五條擬具都市更新計畫，其中流程參見圖 2。

其中，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。

若涉及都市計畫變更時，應擬具都市更新計畫及都市計畫擬定或變更草案，若都市計畫變更部分屬鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫，應依都市計畫法第十八條規定，先徵求有關鄉、鎮及縣轄市公所意見，以供參考。並依都市計畫法第十九條規定，於提送當地都市計畫委員會審議前，於縣政府所在地公開展覽 30 天，並

於公開展覽期間舉辦說明會。將公開展覽期間之書面意見提供都市計畫委員會參考。

其後，由縣政府提送都市更新計畫併主要計畫或細部計畫擬定或變更說明書、圖至當地都市計畫審議委員會審議。經審議通過，縣政府應連同審議結果及該計畫一併報請內政部都市計畫委員會審議核定或備案。經核定或備案後，再由縣政府發佈實施。



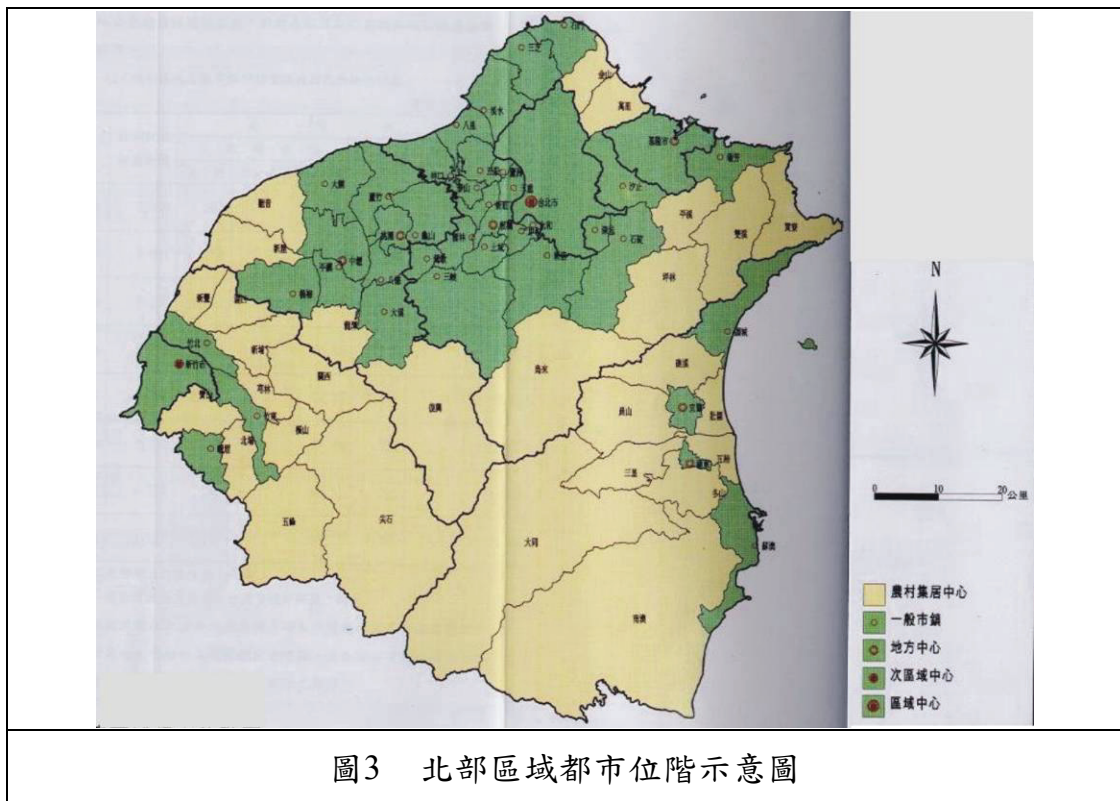
資料來源：內政部營建署，2001，都市更新作業手冊。

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）。

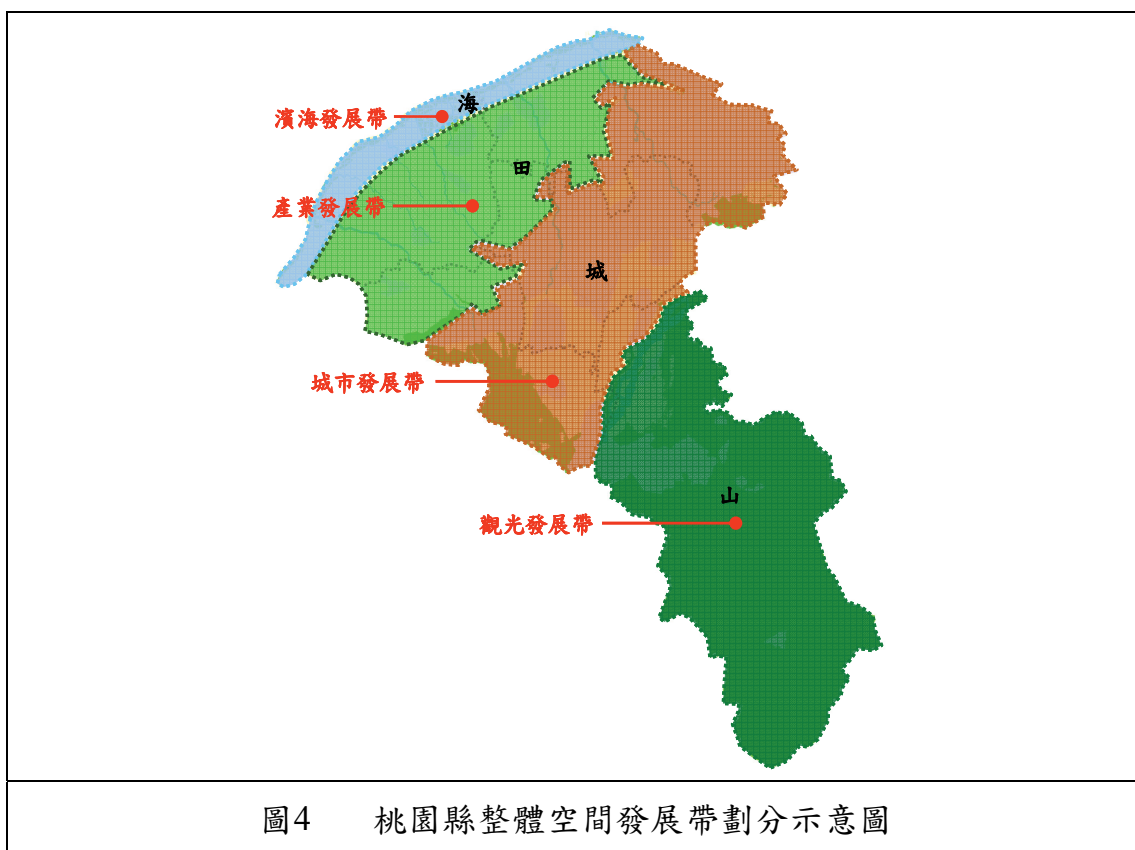
二、 桃園縣綜合發展計畫（94 年）

（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。

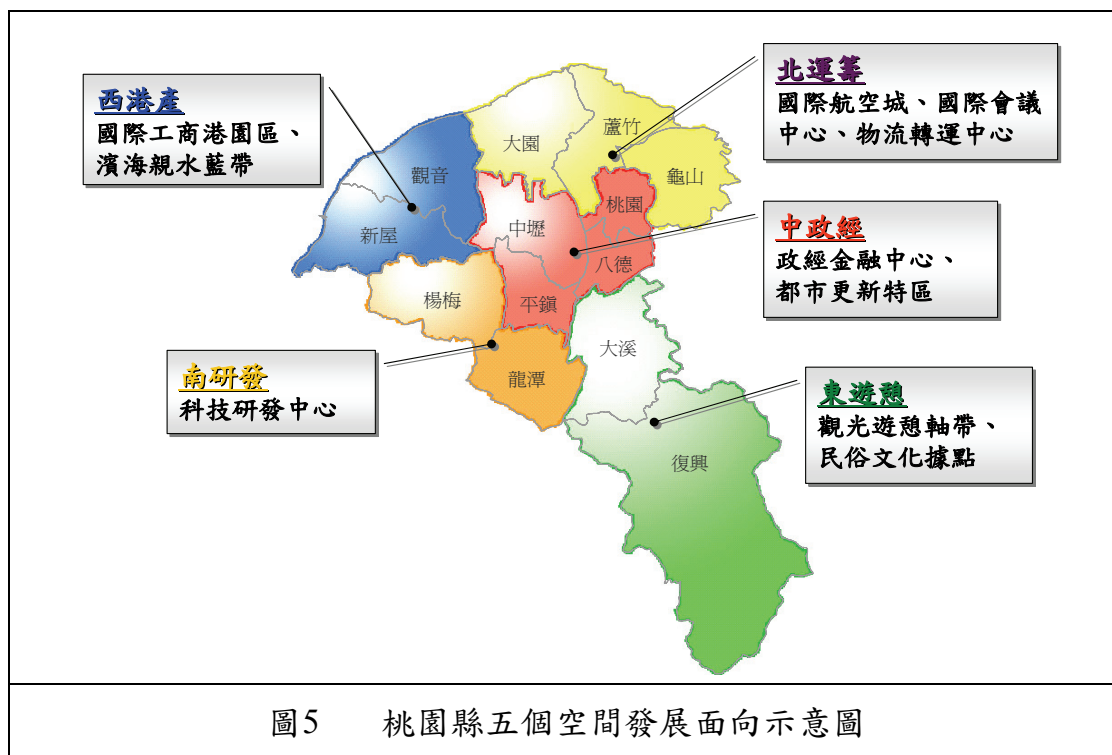
3. 東遊憩

- (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。

第三章 更新地區現況分析

第一節 現行都市計畫

本更新地區屬民國 93 年 9 月 8 日發佈實施之「變更桃園市都市計畫（第二次通盤檢討）」案範圍，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，本更新地區範圍除永和市場為市場用地外，其餘周邊地區均屬商業區。其計畫內容概述如下：

一、計畫年期

為配合北部區域計畫年期，其計畫目標年為民國 94 年。

二、計畫面積、人口及密度

計畫面積為 1122.61 公頃，計畫人口 200,000 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。

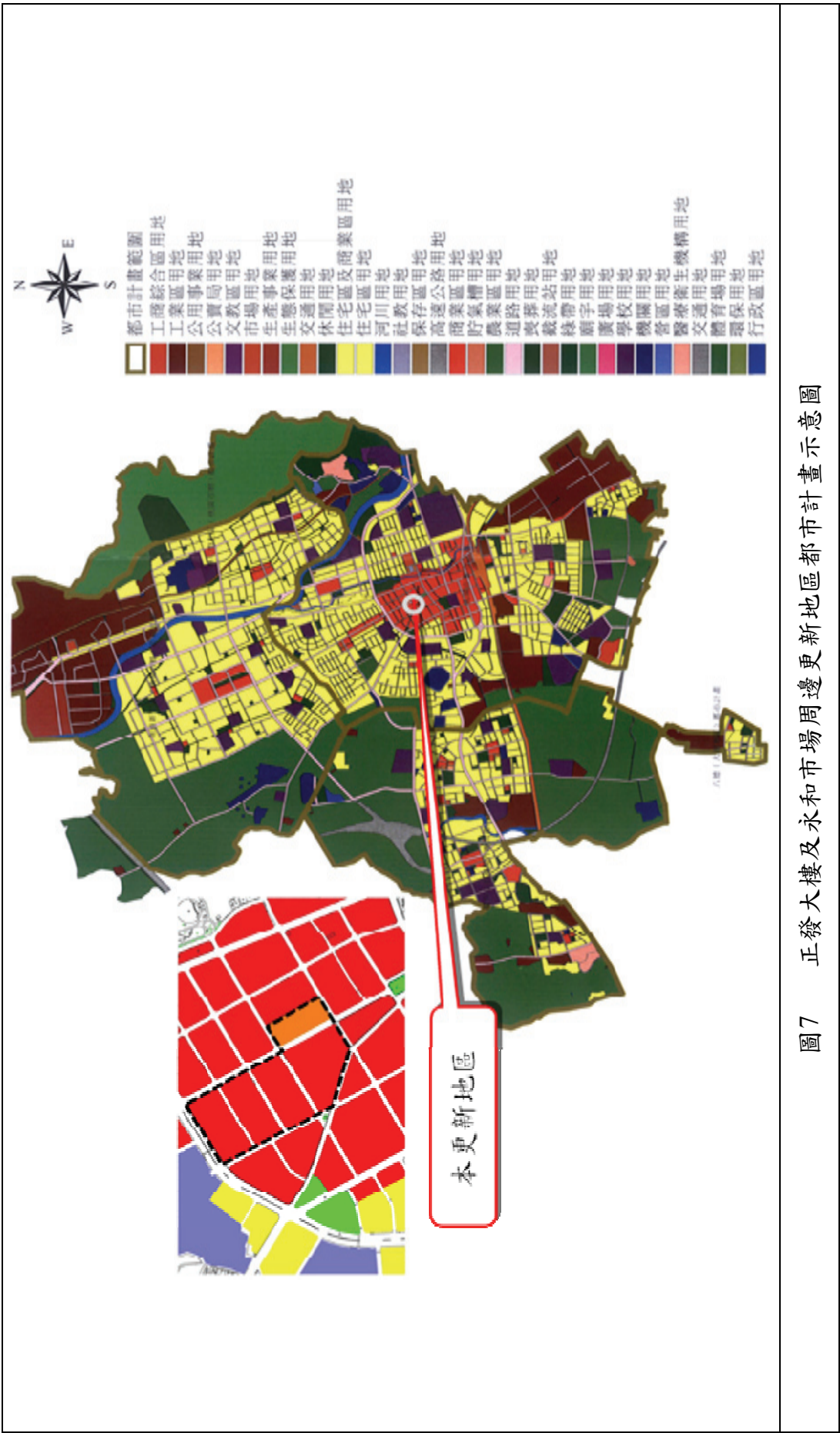


圖7 正發大樓及永和市場周邊更新地區都市計畫示意圖

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)	估計計畫面積 百分比%(1)	佔都市面積 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

本更新地區依據「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，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%；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%（參見表 3）。

表3 桃園市都市計畫土地使用分區管制一覽表

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.住宅之建蔽率不得大於 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 m²（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 m²者，超過部分每 150 m²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 m²（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 m²者，超過部分每 150 m²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 土地權屬

一、 公有土地

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（參見表 4）。

二、 私有土地

本更新地區範圍內，私有土地總面積 37,516.73 平方公尺，佔更新範圍之 79.88%，共涵蓋 303 筆私有土地（參見表 4）。

三、 未登錄地

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（參見表 4）。

表4 正發大樓及永和市場周邊更新地區土地權屬統計表

土地權屬		面積 (m ²)	面積合計 (m ²)	佔總基地面積比率
公有	中華民國（國有財產局）	1,544	7,862	16.74%
	桃園市公所	6,318		
未登錄地		1,584.87	1,584.87	3.38%
私有		37,516.73	37,516.73	79.88%
合計			46,963.6	100.00%

第四節 土地使用及建築物現況

一、 土地使用現況

本更新地區鄰近桃園市三級古蹟景福宮，為早期都市發展地區，北至三民路，南接和平路，西側臨民權路，東側為中正路鄰接永和市場。目前基地之土地使用分區，除永和市場為市場用地（市4）外，其餘均屬商業區。

桃園市的核心商業區主要以中正路為發展軸線，而多年來的產業與環境變遷，致使本區商業環境不佳，未能充分發展原本商業區之規劃。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，愈往南行接近永和市場，其周邊步行人潮愈趨顯著。就本更新地區範圍內，其商業使用多分佈於沿街面，一樓地面層為店鋪，二樓以上則作住宅使用，其建物多屬於二至五層樓高之建築物，土地利用度與開發強度均較不足（參見圖8）。



圖8 正發大樓及永和市場周邊更新地區土地及建築物現況

二、建築物現況

(一) 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。

(二) 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。

(三) 北興街面

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。

(四) 北新街面

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。

(五) 正發大樓

本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。

(六) 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。

(七) 永和市場

位在本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。

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 9）。

(一) 學校用地

本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。

(二) 公園用地

本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。

(三) 市場用地

本更新地區基地南側鄰近市三（南門市場）。

(四) 體育場用地

本更新地區鄰近體一（縣立體育場）之公共設施。



二、 交通系統

本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 10），與三民路同為本案更新地區之重要聯外道路。

(一) 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。

(二) 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。

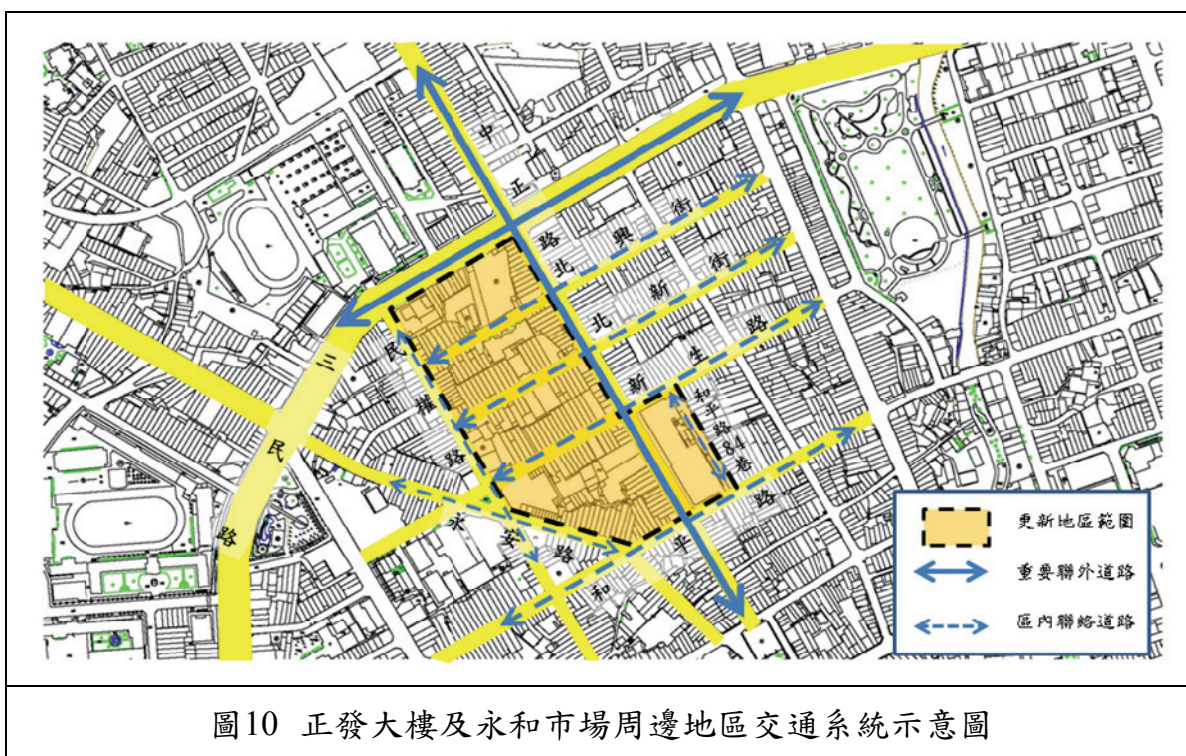


圖10 正發大樓及永和市場周邊地區交通系統示意圖

第六節 都市更新意願調查

本計畫擬以訪談口述方式並參酌相關會議紀錄文獻，以彙整更新地區周邊相關人員對於未來實施更新計畫之各種意見。

一、 正發大樓部分

針對正發大樓一地，自從民國 79、91 年陸續發生火災危安事件以來，該棟建物已荒廢閒置多年，其土地與建物皆為私有，且權屬複雜。於此，桃園縣政府在民國 96 年 3 月 8 日以「正發大樓都市更新」一案舉辦公聽會，會後並寄予相關所有權人（建物所有權人 227 位）填具「都市更新意向書」以資參考，其書面表達主動意願者僅回收 18 份。因此，若純由所有權人籌措資金自辦更新，整合工作將不易進行，故縣政府主管單位宜採輔導監督角色，以公辦更新方式引入民間投資廠商進行更新重建工作。正發大樓更新範圍內之相關權利人所關注議題事項主要包括：

（一） 更新後之權利分配

正發大樓更新單元預計採「權利變換」方式進行重建更新，並擬以不影響都市安全為由拆除現有地上建物，然本基地範圍內擁有建物產權卻無土地產權者共 12 位，可能因而喪失之分配權益，後續應考量此問題，擬定配套措施。

（二） 原住戶（租戶）安置問題

目前正發大樓除一樓尚有少數店家營業外，其土地與建物所有權人幾乎皆已搬離該大樓，故重建期間之安置問題僅需考量一樓營業店家。

二、 永和市場部分

針對桃園市公所產業課轄內之永和市場一地，該主管機關已匯集都市發展課、產業課、財政課、工程課以及市長室等相關人員組成「更新小組」，以期推動後續都市更新計畫。近幾年經過市公所與承租戶不斷的溝通，建議考量適切之安置地點，並擬給予承租戶更新後之優先承租權。永和市場更新範圍內之相關權利

人所關注議題事項主要包括：

(一) 更新後之權利分配

經訪問桃園市公所產業課以及永和市場管理人員，得知永和市場計有 256 攤位、122 舖位，共 378 家。現有租約年限為 4 年一期，原租約期限至民國 97 年 7 月到期，目前市場內部空間已閒置多年，承租戶多早已另覓他處，但仍有 369 家攤商持續繳納租金。

在環境窳陋的現況下，原承租戶多能接受以都市更新重建方式改善市場環境，尤其是承租地下室攤位的兩百餘攤商（約佔三分之二攤商總人數）亟待重建後的市場環境品質獲得改善，而部分原先已配有一樓攤位者（約佔三分之一攤商總人數）對於更新後之攤位分配尚有疑義。惟針對未來更新後各樓層之空間分配與價值差異等權利問題且需再持續進行溝通協調。

(二) 原住戶（租戶）安置問題

根據桃園市公所都市發展課初步了解，原攤商安置問題仍是目前永和市場更新計畫之考量重點。原先，中央戲院負責人表示願提供轄內場地以供安置永和市場攤商，但經桃園市公所「更新小組」人員現場初步勘查結果，認為該場地空間面積仍有不足，約 500 坪的室內面積並未能夠完全滿足所有攤商（繳納租金者 369 家）的安置需求。

因此，有關安置攤商的妥切地點尚待尋找，永和市場管理員林先生表示，攤商代表目前暫時希望以桃園市中正三街的御花園，或桃鶯公園附近地區作為安置攤商之考量備案。

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。考量中正路屬桃園市地區主要聯外道路，尤須加強沿街景觀，故建議沿中正路側應退縮建築 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，中正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：更新地區範圍之窳陋建物再發展。

說明：由於本案更新基地之建物現況多窳陋，如正發大樓全棟建物甚至已因歷遭火災而廢棄閒置多年，影響都市觀瞻與公共安全，加上其周邊如北興街、北新街一帶巷道狹小，以及永和市場旁之和平路 84 巷多攤販人潮，且未規劃相關防災系統及設施，易危害周邊住戶居住安全，造成消防救災人員出入之阻礙等。

對策：運用容積獎勵措施，鼓勵開發提供公共開放空間，提高生活環境品質。重新檢討周圍尚未開發之老舊社區予以劃設為都市更新地區，並加強永和市場周邊停車與人行徒步空間之基礎公共設施。此外，並以地區居民為主體，應於基地內進行整體街廓防災系統的動線規劃，研擬救災疏散之

安全地圖，建立更新地區內防災據點。

課題三：桃園市永和市場周邊之攤商環境雜亂無章，亟需整理與整頓。

說明：本案更新範圍內之永和市場屬產業課轄內財產，除市場內部硬體環境惡化情況嚴重，衛生環境條件亦髒亂不佳，且周邊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，易造成人車活動的潛在危安問題。

對策：就永和市場急需整頓的環境議題上，宜將相同性質的攤商活動集中規劃與管理（如採乾濕性質的空間分離管制）。由於商圈復甦是整合性的工作，應鼓勵商家自行成立委員會，以進行有系統的輔導管理，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。

課題四：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。

課題五：土地權屬問題整合不易。

說明：本案更新範圍土地權屬除永和市場為公有地外，其餘部分包含正發大樓在內全為私有土地，空間形式多為3~5樓建物，1樓多作商業使用，新舊建物夾雜，地主意見整合不易。

對策：建議以永和市場等公有土地為優先更新單元，吸引民間投資者參與更新計畫，以刺激地方房地產市場。

課題六：土地開發策略之評估。

說明：本計畫更新範圍內之永和市場屬市場用地，且現況使用率不高，應考量調整規劃內容等方式，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。

課題七：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) 營造現代化且服務完善之商業空間
- (二) 提升公共設施品質，帶動周邊商業發展
- (三) 規劃明亮舒適的市場環境，提供多樣化的休閒購物經驗

二、更新策略

(一) 多元化的使用內容

為使都市中心在日夜間皆能維持活力，以多元化的服務內容充實基地內涵，除可吸引各階層顧客，創造消費人潮，亦能間接促進都市日夜環境的安全。

(二) 提供舒適開放空間

因桃園市中心區相當缺乏開放空間及停車空間，加上無良好大眾運輸規劃，故就都市活動及景觀方面考量，各基地皆應重視開放空間之塑造與停車空間之提供，以創造舒適都市環境，改善視覺景觀。

(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，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，本案宜透過整體規劃手法，除重建優質美觀之建物外，並提供街道旁充足的開放空間與綠美化設施，改善現有都市景觀。

(四) 沿街面留設徒步空間

本案更新地區範圍內道路包含三民路、中正路、和平路、新生路，以及北興街、北新街等巷道。其中，除三民路、民權路等部分路段設有 1.2 米左右之紅磚步道外，其餘道路均嚴重缺乏人行徒步空間，且路邊停車情況普遍。日後針對本更新地區範圍內之開發案，須明確規範退縮一定寬度或比例以留設人行步道、廣場等公共開放空間。

(五) 滿足周邊停車設施需求

本案更新地區多為住商混合街區，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。惟在周邊地區公共設施不足的情況下，現有停車設施服務量不敷所需，日後針對本更新地區範圍內之開發案，須規範其依開發基地比例留設公共停車空間。

(六) 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。

(七) 研擬拆遷安置措施

本計畫初步建議由本案之實施者擬具拆遷安置計畫，提供現

住戶與承租戶搬遷補助，並輔導其遷往其他地點，並給予其優先承購權或承租權，而實施者於安置計畫中之負擔成本可計入權利價值，以保障各方權益。

且因加強縣政府、市公所、現住戶及承租戶與實施者間的溝通，建立交流平台及互信關係。

第二節 實質再發展原則

一、 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，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，本案宜透過整體規劃手法，除重建優質美觀之建物外，並提供街道旁充足的開放空間與綠美化設施，改善現有都市景觀。

二、 沿街面留設開放徒步空間

本案更新地區範圍內道路包含三民路、中正路、和平路、新生路，以及北興街、北新街等巷道。其中，除三民路、民權路等部分路段設有 1.2 米左右之紅磚步道外，其餘道路均嚴重缺乏人行徒步空間，且路邊停車情況普遍。日後針對本更新地區範圍內之開發案，須明確規範退縮一定寬度或比例以留設人行步道、廣場等公共開放空間。

三、 滿足周邊停車設施需求

本案更新地區多為住商混合街區，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。惟在周邊地區公共設施不足的情況下，現有停車設施服務量不敷所需，日後針對本更新地區範圍內之開發案，須規範其依開發基地比例留設公共停車空間。

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。

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，建議以更新地區範圍西南側之正發大樓與東側之永和市場作為優先實施更新單元，劃設範圍如圖 11 所示。

(一) 正發大樓更新單元

本計畫之正發大樓更新單元位於商業區，建蔽率為 80%，容積率為 380%（參見表 5），基地範圍包括埔子段北門埔子小段 104、104-11、104-10、105-3、107-1、108-2 等 6 筆土地，面積約 2,272 平方公尺；建物則包含第 864、865、866、867、868、869、870、871、872、873、874、875、876 等 13 筆建號，樓地板面積約 12,034.32 平方公尺，其土地及建物皆為私有。

(二) 永和市場更新單元

本計畫之永和市場更新單元為市場用地，建蔽率為 60%，容積率為 240%（參見表 5），基地範圍包括埔子段北門埔子小段 70-3、72、81-5 及 81-9 等 4 筆土地，面積約 5,224 平方公尺。公有地為 70-3 及 81-5 地號，面積 4,978 平方公尺，為桃園市公所所有，約佔 95.3%，私有地為 72 及 81-9 地號，面積 246 平方公尺，約佔 4.7%。建物產權為公有（桃園市公所）。

表5 劃定正發大樓及永和市場周邊地區優先實施更新單元內容表

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
正發大樓更新單元	2,272	商業區	「桃園縣都市更新單元劃定基準」 第二點
永和市場更新單元	5,224	市場用地	
合計	7,496	-	

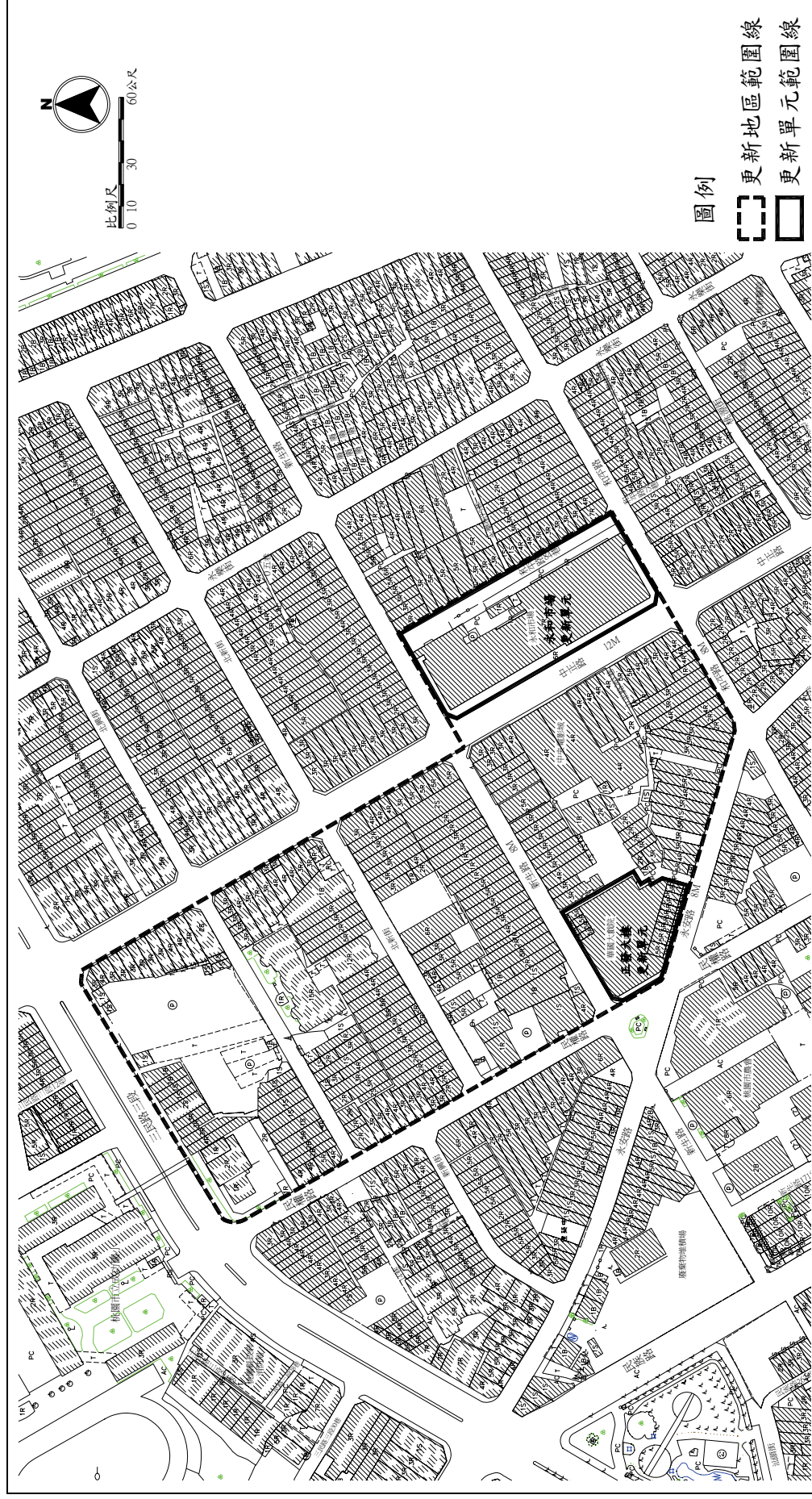


圖11 正發大樓及永和市場周邊地區優先實施都市更新單元示意圖

第三節 更新單元再發展定位與原則

一、 正發大樓更新單元

(一) 替選方案：結合觀光及商業機能之複合式商場

正發大樓因連續意外而使該大樓閒置多年。基於區位特性與民間風俗考量，開發作住宅使用恐有疑慮，故建議可朝商業、公共設施發展，以吸引消費人潮匯聚為原則，繼而帶動周邊商業區之再生發展。

待正發大樓實施重建後，本案擬規劃提供多樣化的商業服務內容，融合美食、零售、購物、娛樂等機能於一體，以吸引各階層顧客，匯聚消費人潮，進而改變本地區的面貌與印象，創造新的觀光消費話題。

(二) 再發展原則

1. 促進土地合理利用

正發大樓舊名曰華國戲院，過去曾享有繁榮景況，但由於往後經營不善，且經歷數次火災後，迄今早已廢棄。此一佔地 2,145 平方公尺規模的都市核心商業區就此閒置荒廢，不僅影響都市景觀，更因此空白損耗土地使用的都市機能。今透過劃設更新地區之契機，期許此處地利要素能盡其所用，再現昔日桃園市區商圈盛景。

2. 活絡都市核心商業街區

本案更新計畫乃透過都市更新手段，創造投資條件吸引民間實施者進行開發，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、休閒機能之優質商圈，滿足店家空間需求，以繁榮地區商業發展。

(三) 實施方式：以「政府主導更新」模式施行重建

本案更新地區之正發大樓產權純屬私有，但因該大樓曾接連發生火災意外，予周邊居民帶來顯著的負面觀感，且該大樓產權權屬複雜，且地主考慮即便重新改建也可能不易出租或出售。然而，考量市容觀瞻及市中心土地之利用效率，本案由公部門主導辦理更新，透過公權力施行「權利變換」並引入民間投資廠商進行更新重建工作。如有民間更新團體申請自辦更新，公部門亦可加以輔導以利民間自主更新事業。

二、永和市場更新單元

(一) 替選方案一

1. 市場多目標使用--市場結合商業使用

由於永和市場周邊已為商業區所環繞，故建議採用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，土地使用仍以市場為主，引進多樣化的使用內容，以帶動周邊地區活化發展。原則上，地面一樓及地下一樓維持原有市場機能，二樓以上則用作公共設施與商業空間使用。其可作立體使用之項目參考表 6。

本案更新地區內之永和市場可秉持超級市場經營理念，提供顧客乾淨的選購環境；二樓以上部分則可引入多樣化的零售批發及商業服務空間，亦可規劃為藝文活動場所，舉行文化活動，改善都市發展面貌，提升桃園市的藝文形象，促進市中心區的土地發展價值。

2. 再發展原則

(1) 乾淨現代化市場

本方案以「觀光市場」為定位，除規劃現代化、乾淨且明亮通風的市場環境，更融合桃園著名小吃、購物商場等，提供多樣

化的休閒購物體驗。並可規劃藝文展演場所等文化空間，配合各種美食、購物、觀光文化活動之舉辦，打造為桃園市著名的觀光市場。

(2) 多元的商業活動

建議秉持超級市場經營理念，提供顧客乾淨的選購環境；二樓以上部分則可引入多樣化的零售批發及商業服務空間，亦可規劃為藝文活動場所，舉行文化活動，改善都市發展面貌，提升桃園市的藝文形象，促進市中心區的土地發展價值。

(二) 替選方案二

1. 市場多目標使用--市場結合停車空間

在考量本基地周邊地區皆為商業區，但停車空間相當稀少，因此為解決停車問題及攤商問題，本方案建議結合維持原有市場機能及立體停車場，供未來攤商及周邊民眾使用。

2. 再發展原則

(1) 維繫傳統市場生態風貌

永和市場位在更新地區東南側，且面臨出入桃園市區軸線的中正路要道上。愈近永和市場，人潮聚集效應愈顯著。然而，因逐年產業變遷之故，目前市場攤位空間多為閒置，但市場周邊外圍之攤商消費行為仍趨熱絡，造成整體都市環境紊亂的負面景象。今透過都市更新，除解決攤商管理的環境問題外，更須以整備現有消費活動、維繫傳統市集生態為原則。

(2) 營造乾淨明亮的現代化採購空間

提供傳統市集功能的永和市場由於原先規劃管理不佳而造成環境髒汙、空間紊亂，如今藉由都市更新契機，乃選擇以重建方式，對外委託民間專業廠商實施規劃重整，包含改善整體空間配置、人車動線與環境硬體設施，並針對承租攤商進行確實的管理與經營制度。

(3) 塑造安全及親和環境

利用植栽綠美化整體環境，減低停車場給人的冰冷不親和感，並加強空間照明及管理措施，提升民眾安全性。

(三) 替選方案三

1. 變更市場用地為商業區

因變更商業區可提供更完善之商業機能，帶動周邊不動產價值，刺激商業環境成長。故本方案建議將市場用地變更成商業區。

2. 再發展原則

(1) 強調休閒時尚意象

本方案建議以繽紛多樣的色彩及造型營造出溫暖而活潑有朝氣之感，引入時尚精品、美食，結合開放空間，提升視覺焦點。

(2) 連續的沿街步行空間

沿街可適度退縮或將巷道改為不同鋪面，以達到行人優先的提示效果，配合規劃地下停車空間，使商業活動維持連續性，增進行人活動的延續。

(3) 充足的停車空間及流暢的動線規劃

本方案之商業活動強度更高，因此對於基地出入口、人行及車行動線、及停車空間，更應考量開發衍生之需求，並與週邊環境作串連。

(四) 實施方式

本案針對永和市場更新地區提出二種實施方式，如下：

1. 甄選民間實施者永續經營

建議引進民間資金，擬以甄選民間實施者進行更新規劃工作。且待完成重建工程後，建議原攤商享有優先承租權，且可由

實施者繼續經營管理，或另行委託其他專業經營管理機構，以現代經營方法改造傳統市場面貌，提供民眾高品質的市場購物環境及服務。

2. 市公所自行籌措經費興建管理

考量時效性及後續管理單純化，建議擬由桃園市公所自行籌措經費重建永和市場，以改善原有市場服務機能及整體環境，且維繫當地傳統市場氛圍。

表6 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	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。 2.經營型態應為超級市場。 3.面積 0.1 公頃以上。 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。 5.不得兼作第三項之使用。 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敷需要者，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敷需要者，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。
二、公共使用	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。 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。 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敷攤位需要者，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。
三、商業使用	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。 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。 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。 4.不得兼作第一項之使用。 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敷攤位需要者，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。
四、停車場、資源回收站、變電所及其必要機電設施	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。 2.面積 0.1 公頃以上。 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。 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。

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

(一) 持續進行溝通與關注

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) 協調私有土地及建物所有權人參與更新

由於本計畫具有良好的區位條件，且擁有部分之公有土地與建物，政府應以之作為示範標的，並持續保有積極態度，進而主動出面協調其他私有地主，讓地主明白都市更新的好處及利益，以及政府願意協助的決心，俾利更新計畫之推動執行。

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) 協助辦理公开展覽

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之公告牌。

(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) 協助安排都市審議程序

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。

附件一 土地謄本清冊

一、 正發大樓及永和市場周邊更新地區

序號	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人
1	埔子段北門埔子小段	0033-0002	86	民間私有
2	埔子段北門埔子小段	0033-0003	90	民間私有
3	埔子段北門埔子小段	0033-0005	73	民間私有
4	埔子段北門埔子小段	0033-0006	61	民間私有
5	埔子段北門埔子小段	0033-0007	52	民間私有
6	埔子段北門埔子小段	0033-0008	44	民間私有
7	埔子段北門埔子小段	0033-0009	34	民間私有
8	埔子段北門埔子小段	0033-0021	33	民間私有
9	埔子段北門埔子小段	0033-0022	44	民間私有
10	埔子段北門埔子小段	0033-0023	17	民間私有
11	埔子段北門埔子小段	0033-0025	20	國有財產局
12	埔子段北門埔子小段	0033-0028	17.95	民間私有
13	埔子段北門埔子小段	0033-0029	40	國有財產局
14	埔子段北門埔子小段	0033-0030	20	民間私有
15	埔子段北門埔子小段	0034-0001	103	民間私有
16	埔子段北門埔子小段	0034-0002	112	民間私有
17	埔子段北門埔子小段	0034-0003	114	民間私有
18	埔子段北門埔子小段	0034-0004	160	民間私有
19	埔子段北門埔子小段	0034-0005	157	民間私有
20	埔子段北門埔子小段	0034-0006	96	民間私有
21	埔子段北門埔子小段	0034-0007	90	民間私有
22	埔子段北門埔子小段	0034-0008	29	民間私有
23	埔子段北門埔子小段	0034-0010	20	民間私有
24	埔子段北門埔子小段	0034-0011	176	民間私有
25	埔子段北門埔子小段	0034-0012	24	民間私有
26	埔子段北門埔子小段	0034-0014	13	民間私有
27	埔子段北門埔子小段	0034-0015	40	國有財產局
28	埔子段北門埔子小段	0035-0002	89	民間私有
29	埔子段北門埔子小段	0035-0003	76	民間私有
30	埔子段北門埔子小段	0035-0004	78	民間私有

序號	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人
31	埔子段北門埔子小段	0035-0011	97	民間私有
32	埔子段北門埔子小段	0035-0012	69	民間私有
33	埔子段北門埔子小段	0035-0013	63	民間私有
34	埔子段北門埔子小段	0035-0020	70	民間私有
35	埔子段北門埔子小段	0035-0021	27	國有財產局
36	埔子段北門埔子小段	0035-0022	48	國有財產局
37	埔子段北門埔子小段	0035-0023	17	民間私有
38	埔子段北門埔子小段	0036-0011	47	民間私有
39	埔子段北門埔子小段	0036-0029	3	民間私有
40	埔子段北門埔子小段	0036-0038	68	民間私有
41	埔子段北門埔子小段	0070-0003	50	桃園市公所
42	埔子段北門埔子小段	0072-0000	85	民間私有
43	埔子段北門埔子小段	0081-0005	4,928	桃園市公所
44	埔子段北門埔子小段	0081-0009	161	民間私有
45	埔子段北門埔子小段	0081-0010	343	桃園市公所
46	埔子段北門埔子小段	0082-0001	1,250	國有財產局
47	埔子段北門埔子小段	0082-0003	52	民間私有
48	埔子段北門埔子小段	0082-0014	143	民間私有
49	埔子段北門埔子小段	0082-0015	143	民間私有
50	埔子段北門埔子小段	0082-0016	146	民間私有
51	埔子段北門埔子小段	0082-0024	14	民間私有
52	埔子段北門埔子小段	0082-0025	14	民間私有
53	埔子段北門埔子小段	0082-0026	14	民間私有
54	埔子段北門埔子小段	0083-0001	1	民間私有
55	埔子段北門埔子小段	0083-0002	188	民間私有
56	埔子段北門埔子小段	0083-0003	5	民間私有
57	埔子段北門埔子小段	0083-0004	33	國有財產局
58	埔子段北門埔子小段	0083-0005	13	民間私有
59	埔子段北門埔子小段	0083-0006	59	民間私有
60	埔子段北門埔子小段	0083-0008	169	民間私有
61	埔子段北門埔子小段	0083-0009	147	民間私有
62	埔子段北門埔子小段	0083-0010	2	國有財產局
63	埔子段北門埔子小段	0083-0011	74	民間私有
64	埔子段北門埔子小段	0083-0012	58	民間私有
65	埔子段北門埔子小段	0083-0013	58	民間私有

序號	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人
66	埔子段北門埔子小段	0084-0000	167	民間私有
67	埔子段北門埔子小段	0084-0002	23	民間私有
68	埔子段北門埔子小段	0084-0004	267	民間私有
69	埔子段北門埔子小段	0084-0005	53	民間私有
70	埔子段北門埔子小段	0084-0006	273	民間私有
71	埔子段北門埔子小段	0084-0007	134	民間私有
72	埔子段北門埔子小段	0084-0014	424	桃園市公所
73	埔子段北門埔子小段	0084-0015	75	民間私有
74	埔子段北門埔子小段	0084-0016	143	民間私有
75	埔子段北門埔子小段	0084-0017	149	民間私有
76	埔子段北門埔子小段	0084-0018	155	民間私有
77	埔子段北門埔子小段	0084-0019	162	民間私有
78	埔子段北門埔子小段	0084-0023	177	民間私有
79	埔子段北門埔子小段	0084-0026	160	民間私有
80	埔子段北門埔子小段	0084-0027	143	民間私有
81	埔子段北門埔子小段	0084-0028	143	民間私有
82	埔子段北門埔子小段	0084-0029	143	民間私有
83	埔子段北門埔子小段	0084-0030	143	民間私有
84	埔子段北門埔子小段	0084-0031	155	民間私有
85	埔子段北門埔子小段	0084-0035	136	民間私有
86	埔子段北門埔子小段	0084-0036	123	民間私有
87	埔子段北門埔子小段	0084-0037	112	民間私有
88	埔子段北門埔子小段	0084-0038	109	民間私有
89	埔子段北門埔子小段	0084-0042	90	民間私有
90	埔子段北門埔子小段	0084-0043	19	民間私有
91	埔子段北門埔子小段	0084-0045	27	民間私有
92	埔子段北門埔子小段	0084-0046	37	民間私有
93	埔子段北門埔子小段	0084-0047	17	民間私有
94	埔子段北門埔子小段	0084-0048	52	民間私有
95	埔子段北門埔子小段	0084-0050	112	民間私有
96	埔子段北門埔子小段	0084-0053	116	民間私有
97	埔子段北門埔子小段	0084-0054	9	國有財產局
98	埔子段北門埔子小段	0084-0059	14	民間私有
99	埔子段北門埔子小段	0084-0060	9	民間私有
100	埔子段北門埔子小段	0084-0061	27	國有財產局

序號	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人
101	埔子段北門埔子小段	0084-0062	6	民間私有
102	埔子段北門埔子小段	0084-0063	9	民間私有
103	埔子段北門埔子小段	0084-0064	9	民間私有
104	埔子段北門埔子小段	0084-0065	118	民間私有
105	埔子段北門埔子小段	0084-0066	235	民間私有
106	埔子段北門埔子小段	0084-0067	186	民間私有
107	埔子段北門埔子小段	0085-0001	8	民間私有
108	埔子段北門埔子小段	0085-0003	271	桃園市公所
109	埔子段北門埔子小段	0085-0006	4	民間私有
110	埔子段北門埔子小段	0085-0007	5	民間私有
111	埔子段北門埔子小段	0085-0008	289	民間私有
112	埔子段北門埔子小段	0085-0015	148	民間私有
113	埔子段北門埔子小段	0085-0016	137	民間私有
114	埔子段北門埔子小段	0085-0017	159	民間私有
115	埔子段北門埔子小段	0085-0018	117	民間私有
116	埔子段北門埔子小段	0085-0019	95	民間私有
117	埔子段北門埔子小段	0085-0020	14	民間私有
118	埔子段北門埔子小段	0085-0021	108	民間私有
119	埔子段北門埔子小段	0085-0022	120	民間私有
120	埔子段北門埔子小段	0085-0023	122	民間私有
121	埔子段北門埔子小段	0085-0026	10	民間私有
122	埔子段北門埔子小段	0085-0027	9	民間私有
123	埔子段北門埔子小段	0085-0028	10	民間私有
124	埔子段北門埔子小段	0085-0029	7	民間私有
125	埔子段北門埔子小段	0085-0030	3	民間私有
126	埔子段北門埔子小段	0086-0000	1,590	民間私有
127	埔子段北門埔子小段	0086-0001	190	民間私有
128	埔子段北門埔子小段	0086-0005	22	民間私有
129	埔子段北門埔子小段	0086-0006	14	民間私有
130	埔子段北門埔子小段	0086-0007	7	民間私有
131	埔子段北門埔子小段	0087-0000	1,806	民間私有
132	埔子段北門埔子小段	0088-0000	960	民間私有
133	埔子段北門埔子小段	0088-0001	129	民間私有
134	埔子段北門埔子小段	0090-0002	479	民間私有
135	埔子段北門埔子小段	0091-0000	823	民間私有

序號	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人
136	埔子段北門埔子小段	0091-0001	285	民間私有
137	埔子段北門埔子小段	0091-0002	292	桃園市公所
138	埔子段北門埔子小段	0091-0004	289	民間私有
139	埔子段北門埔子小段	0091-0005	1,925	民間私有
140	埔子段北門埔子小段	0091-0007	131	民間私有
141	埔子段北門埔子小段	0091-0009	10	民間私有
142	埔子段北門埔子小段	0091-0010	86	民間私有
143	埔子段北門埔子小段	0091-0011	87	民間私有
144	埔子段北門埔子小段	0092-0000	701	民間私有
145	埔子段北門埔子小段	0093-0001	102	民間私有
146	埔子段北門埔子小段	0093-0002	102	民間私有
147	埔子段北門埔子小段	0093-0003	102	民間私有
148	埔子段北門埔子小段	0093-0004	29	國有財產局
149	埔子段北門埔子小段	0093-0005	219	民間私有
150	埔子段北門埔子小段	0093-0006	3	民間私有
151	埔子段北門埔子小段	0093-0007	125	民間私有
152	埔子段北門埔子小段	0093-0008	328	民間私有
153	埔子段北門埔子小段	0093-0009	162	民間私有
154	埔子段北門埔子小段	0093-0010	325	民間私有
155	埔子段北門埔子小段	0093-0013	97	民間私有
156	埔子段北門埔子小段	0093-0017	93	民間私有
157	埔子段北門埔子小段	0093-0019	163	民間私有
158	埔子段北門埔子小段	0093-0020	3	民間私有
159	埔子段北門埔子小段	0093-0034	51	民間私有
160	埔子段北門埔子小段	0093-0038	42	民間私有
161	埔子段北門埔子小段	0094-0003	56	民間私有
162	埔子段北門埔子小段	0094-0033	32	民間私有
163	埔子段北門埔子小段	0094-0034	4	民間私有
164	埔子段北門埔子小段	0094-0036	8	國有財產局
165	埔子段北門埔子小段	0098-0003	160	民間私有
166	埔子段北門埔子小段	0098-0004	61	民間私有
167	埔子段北門埔子小段	0098-0005	2	民間私有
168	埔子段北門埔子小段	0098-0006	160	民間私有
169	埔子段北門埔子小段	0098-0014	37	民間私有
170	埔子段北門埔子小段	0100-0007	1	民間私有

序號	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人
171	埔子段北門埔子小段	0100-0067	62	民間私有
172	埔子段北門埔子小段	0100-0068	59	民間私有
173	埔子段北門埔子小段	0100-0069	132	民間私有
174	埔子段北門埔子小段	0100-0070	207	民間私有
175	埔子段北門埔子小段	0100-0074	79	民間私有
176	埔子段北門埔子小段	0100-0075	75	民間私有
177	埔子段北門埔子小段	0100-0076	74	民間私有
178	埔子段北門埔子小段	0100-0077	64	民間私有
179	埔子段北門埔子小段	0100-0078	64	民間私有
180	埔子段北門埔子小段	0100-0080	116	民間私有
181	埔子段北門埔子小段	0100-0081	64	民間私有
182	埔子段北門埔子小段	0100-0091	4	民間私有
183	埔子段北門埔子小段	0101-0006	10	桃園市公所
184	埔子段北門埔子小段	0101-0009	28	民間私有
185	埔子段北門埔子小段	0101-0020	83	民間私有
186	埔子段北門埔子小段	0101-0022	239	民間私有
187	埔子段北門埔子小段	0101-0061	91	民間私有
188	埔子段北門埔子小段	0101-0105	17	民間私有
189	埔子段北門埔子小段	0101-0106	8	民間私有
190	埔子段北門埔子小段	0102-0000	1,165	民間私有
191	埔子段北門埔子小段	0103-0000	141	民間私有
192	埔子段北門埔子小段	0103-0001	680	民間私有
193	埔子段北門埔子小段	0103-0002	109	民間私有
194	埔子段北門埔子小段	0103-0003	4	民間私有
195	埔子段北門埔子小段	0103-0005	16	民間私有
196	埔子段北門埔子小段	0103-0006	2	民間私有
197	埔子段北門埔子小段	0103-0007	12	民間私有
198	埔子段北門埔子小段	0103-0008	19	民間私有
199	埔子段北門埔子小段	0103-0009	163	民間私有
200	埔子段北門埔子小段	0103-0010	198	民間私有
201	埔子段北門埔子小段	0103-0011	235	民間私有
202	埔子段北門埔子小段	0103-0012	0.02	民間私有
203	埔子段北門埔子小段	0103-0014	140	民間私有
204	埔子段北門埔子小段	0103-0015	143	民間私有
205	埔子段北門埔子小段	0103-0016	11	民間私有

序號	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人
206	埔子段北門埔子小段	0104-0000	966	民間私有
207	埔子段北門埔子小段	0104-0002	14	民間私有
208	埔子段北門埔子小段	0104-0003	1	民間私有
209	埔子段北門埔子小段	0104-0006	34	民間私有
210	埔子段北門埔子小段	0104-0007	28	民間私有
211	埔子段北門埔子小段	0104-0008	39	民間私有
212	埔子段北門埔子小段	0104-0009	78	民間私有
213	埔子段北門埔子小段	0104-0010	115	民間私有
214	埔子段北門埔子小段	0104-0011	759	民間私有
215	埔子段北門埔子小段	0104-0012	1	民間私有
216	埔子段北門埔子小段	0105-0003	190	民間私有
217	埔子段北門埔子小段	0105-0008	20	民間私有
218	埔子段北門埔子小段	0106-0000	195	民間私有
219	埔子段北門埔子小段	0106-0001	19	民間私有
220	埔子段北門埔子小段	0106-0002	107	民間私有
221	埔子段北門埔子小段	0106-0003	72	民間私有
222	埔子段北門埔子小段	0106-0006	24	民間私有
223	埔子段北門埔子小段	0106-0009	136	民間私有
224	埔子段北門埔子小段	0106-0010	7	民間私有
225	埔子段北門埔子小段	0106-0011	11	民間私有
226	埔子段北門埔子小段	0106-0012	9.705	民間私有
227	埔子段北門埔子小段	0106-0013	60	民間私有
228	埔子段北門埔子小段	0106-0015	14	民間私有
229	埔子段北門埔子小段	0107-0000	502	民間私有
230	埔子段北門埔子小段	0107-0001	145	民間私有
231	埔子段北門埔子小段	0107-0002	73	民間私有
232	埔子段北門埔子小段	0108-0000	13	民間私有
233	埔子段北門埔子小段	0108-0001	1	國有財產局
234	埔子段北門埔子小段	0108-0002	97	民間私有
235	埔子段北門埔子小段	0108-0003	20	民間私有
236	埔子段北門埔子小段	0108-0004	20	民間私有
237	埔子段北門埔子小段	0108-0005	11	民間私有
238	埔子段北門埔子小段	0108-0006	10	民間私有
239	埔子段北門埔子小段	0108-0007	124	民間私有
240	埔子段北門埔子小段	0108-0008	255	民間私有

序號	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人
241	埔子段北門埔子小段	0108-0009	8	民間私有
242	埔子段北門埔子小段	0109-0000	147	民間私有
243	埔子段北門埔子小段	0109-0001	534	民間私有
244	埔子段北門埔子小段	0109-0002	16	民間私有
245	埔子段北門埔子小段	0109-0005	75	民間私有
246	埔子段北門埔子小段	0109-0008	83	民間私有
247	埔子段北門埔子小段	0109-0009	100	民間私有
248	埔子段北門埔子小段	0109-0010	103	民間私有
249	埔子段北門埔子小段	0109-0011	104	民間私有
250	埔子段北門埔子小段	0109-0012	113	民間私有
251	埔子段北門埔子小段	0109-0013	112	民間私有
252	埔子段北門埔子小段	0109-0014	31	民間私有
253	埔子段北門埔子小段	0109-0017	9	民間私有
254	埔子段北門埔子小段	0109-0018	1	民間私有
255	埔子段北門埔子小段	0110-0000	43	民間私有
256	埔子段北門埔子小段	0110-0002	43	民間私有
257	埔子段北門埔子小段	0110-0007	25	民間私有
258	埔子段北門埔子小段	0110-0008	13	民間私有
259	埔子段北門埔子小段	0110-0009	2	民間私有
260	埔子段北門埔子小段	0110-0010	8	國有財產局
261	埔子段北門埔子小段	0111-0000	72	民間私有
262	埔子段北門埔子小段	0111-0001	2	國有財產局
263	埔子段北門埔子小段	0111-0002	70	民間私有
264	埔子段北門埔子小段	0111-0006	1,221	民間私有
265	埔子段北門埔子小段	0112-0004	96	民間私有
266	埔子段北門埔子小段	0112-0006	24	民間私有
267	埔子段北門埔子小段	0112-0007	4	民間私有
268	埔子段北門埔子小段	0113-0000	151	民間私有
269	埔子段北門埔子小段	0113-0001	5	民間私有
270	埔子段北門埔子小段	0113-0002	152	民間私有
271	埔子段北門埔子小段	0113-0003	151	民間私有
272	埔子段北門埔子小段	0113-0005	135	民間私有
273	埔子段北門埔子小段	0113-0006	40	民間私有
274	埔子段北門埔子小段	0114-0002	96	民間私有
275	埔子段北門埔子小段	0114-0004	7	民間私有

序號	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人
276	埔子段北門埔子小段	0114-0006	4	民間私有
277	埔子段北門埔子小段	0114-0007	49	民間私有
278	埔子段北門埔子小段	0114-0008	7	民間私有
279	埔子段北門埔子小段	0114-0009	88	民間私有
280	埔子段北門埔子小段	0114-0024	45	民間私有
281	埔子段北門埔子小段	0114-0025	65	民間私有
282	埔子段北門埔子小段	0114-0026	65	民間私有
283	埔子段北門埔子小段	0114-0027	65	民間私有
284	埔子段北門埔子小段	0114-0029	131	民間私有
285	埔子段北門埔子小段	0114-0030	132	民間私有
286	埔子段北門埔子小段	0114-0031	132	民間私有
287	埔子段北門埔子小段	0114-0032	137	民間私有
288	埔子段北門埔子小段	0114-0033	102	民間私有
289	埔子段北門埔子小段	0114-0034	52	民間私有
290	埔子段北門埔子小段	0114-0035	35	民間私有
291	埔子段北門埔子小段	0114-0036	28	民間私有
292	埔子段北門埔子小段	0114-0037	14	民間私有
293	埔子段北門埔子小段	0114-0038	13	民間私有
294	埔子段北門埔子小段	0114-0039	13	民間私有
295	埔子段北門埔子小段	0114-0040	13	民間私有
296	埔子段北門埔子小段	0114-0041	14	民間私有
297	埔子段北門埔子小段	0114-0042	14	民間私有
298	埔子段北門埔子小段	0114-0043	13	民間私有
299	埔子段北門埔子小段	0114-0047	29	民間私有
300	埔子段北門埔子小段	0114-0048	27	民間私有
301	埔子段北門埔子小段	0114-0049	21	民間私有
302	埔子段北門埔子小段	0114-0057	76	民間私有
303	埔子段北門埔子小段	0115-0002	166	民間私有
304	埔子段北門埔子小段	0115-0003	359	民間私有
305	埔子段北門埔子小段	0115-0004	141	民間私有
306	埔子段北門埔子小段	0115-0006	155	民間私有
307	埔子段北門埔子小段	0115-0007	165	民間私有
308	埔子段北門埔子小段	0115-0008	47	民間私有
309	埔子段北門埔子小段	0115-0009	66	民間私有
310	埔子段北門埔子小段	0115-0010	41	民間私有

序號	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人
311	埔子段北門埔子小段	0115-0011	138	民間私有
312	埔子段北門埔子小段	0115-0018	170	民間私有
313	埔子段北門埔子小段	0115-0019	74	民間私有
314	埔子段北門埔子小段	0115-0022	90	民間私有
315	埔子段北門埔子小段	0115-0023	74	民間私有
316	埔子段北門埔子小段	0115-0024	4	民間私有
317	埔子段北門埔子小段	0116-0002	136	民間私有
318	埔子段北門埔子小段	0116-0003	131	民間私有
319	埔子段北門埔子小段	0116-0004	132	民間私有
320	埔子段北門埔子小段	0116-0005	122	民間私有
321	埔子段北門埔子小段	0116-0006	115	民間私有
322	埔子段北門埔子小段	0116-0007	82	民間私有
323	埔子段北門埔子小段	0116-0008	61	民間私有
324	埔子段北門埔子小段	0116-0009	7.011	民間私有
325	埔子段北門埔子小段	0116-0010	37.12	民間私有
326	埔子段北門埔子小段	9031-0002	查無資料	未登錄地
327	埔子段北門埔子小段	9040-0002	查無資料	未登錄地
328	埔子段北門埔子小段	9040-0005	查無資料	未登錄地
329	埔子段北門埔子小段	9040-0011	查無資料	未登錄地
330	埔子段北門埔子小段	9040-0012	查無資料	未登錄地
331	埔子段北門埔子小段	9040-0013	查無資料	未登錄地
332	埔子段北門埔子小段	9041-0002	查無資料	未登錄地
333	埔子段北門埔子小段	9041-0003	6.062	未登錄地
334	埔子段北門埔子小段	9041-0004	查無資料	未登錄地

二、 正發大樓更新單元

序號	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人
1	埔子段北門埔子小段	0104-0000	996	民間私有
2	埔子段北門埔子小段	0104-0010	115	民間私有
3	埔子段北門埔子小段	0104-0011	759	民間私有
4	埔子段北門埔子小段	0105-0003	190	民間私有
5	埔子段北門埔子小段	0107-0001	145	民間私有
6	埔子段北門埔子小段	0108-0002	97	民間私有
合計			2,272	-

三、 永和市場更新單元

序號	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人
1	埔子段北門埔子小段	0070-0003	50	桃園市公所
2	埔子段北門埔子小段	0072-0000	85	民間私有
3	埔子段北門埔子小段	0081-0005	4,928	桃園市公所
4	埔子段北門埔子小段	0081-0009	161	民間私有
合計			5,224	-

附件二 本計畫更新地區各階段預定時程

工作里程	工作內容	96 年 06 月	96 年 07 月	96 年 08 月	96 年 09 月	96 年 10 月	96 年 11 月	96 年 12 月	97 年 01 月	97 年 02 月	97 年 03 月	97 年 04 月	約 四 年 期 間
劃定更新 地區	協調各方意見並提交說明書圖予當地縣(市)都委會審議	■	■										
擬定都市 更新計畫 階段	參酌各方意見並提交更新計畫書圖草案予當地縣(市)機關初審	■	■	■									
	提交修正後更新計畫書圖予當地縣(市)都委會審議				■	■							
	審議後之修正都市更新計畫書圖送機關公告實施					■							
	擬定都市更新事業計畫階段												
擬定都市 更新事業 計畫階段	提送招商計畫書草案送機關審核						■	■	■				
	製作修正後之招商計畫書定稿本										■		
	完成公告招商(甄選都市更新實施者)相關作業										■	■	
	舉辦招商說明會										●		
核定實施 都市更新 事業計畫 階段	1.協議合建 2.權利變換 3.監督與管理												■

■ 預定期程

■ 實際進度

● 擇日實施

桃園市正發大樓及永和市場周邊
更新地區都市更新計畫圖
(1/1000)
