

擬定中壢市新明市場更新地區  
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 北部區域計畫（第一次通盤檢討）.....	7
第二節	相關計畫.....	8
<b>第三章</b>	<b>更新地區現況分析.....</b>	<b>12</b>
第一節	現行都市計畫.....	12
第二節	土地使用分區管制內容.....	15
第三節	土地及建物權屬.....	16
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>22</b>
<b>第五章</b>	<b>再發展構想.....</b>	<b>24</b>
第一節	基本更新目標與策略.....	24
第二節	實質再發展原則.....	26
<b>第六章</b>	<b>更新單元劃定.....</b>	<b>28</b>
第一節	劃定基準.....	28
第二節	劃定範圍.....	28
<b>第七章</b>	<b>結論與建議.....</b>	<b>31</b>
第一節	結論.....	31
第二節	未來執行建議.....	31

## 圖目錄

圖 1	新明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	中壢平鎮都市擴大修訂計畫示意圖 .....	13
圖 7	新明市場周邊地區土地使用分區示意圖 .....	13
圖 8	新明市場土地權屬示意圖 .....	16
圖 9	新明市場周邊地區土地及建築物現況示意圖 .....	18
圖 10	新明市場周邊地區公共設施示意圖 .....	19
圖 11	新明市場周邊地區交通系統示意圖 .....	21
圖 12	新明市場都市更新單元示意圖 .....	30

## 表目錄

表 1	劃定新明市場都市更新地區內容表 .....	3
表 2	變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用面積分配表 .....	14
表 3	中壢平鎮都市計畫各土地使用分區之使用強度一覽表 .....	15
表 4	新明市場建物樓層面積一覽表 .....	18
表 5	市場用地多目標使用項目表(零售市場) .....	25
表 6	劃定新明市場都市更新單元內容表 .....	29

# 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。

本基地為中壢市新明市場周邊地區，位於中壢市明德路、民權路及民權路 39 巷，其建築老舊且內部使用率較低，但基地周邊仍有大量攤販聚集，經常影響周邊環境，造成動線混亂，產生停車、公共安全與防災問題。

因此，中壢市公所希望透過都市更新方式，改善市場機能及周遭環境，故本計畫依據「都市更新條例」第五條，由本府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，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，進而活絡中壢市整體商業活動，促進都市窳陋地區之更新。故其主要目的為：

- (一) 改善核心商圈之市街景觀
- (二) 進行都市更新，促進土地合理利用
- (三) 復甦市場機能，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」第六條第 1~3 款，本更新計畫乃劃定中壢火車站西北側之新明市場周邊，東以中壢市民權路為界，南臨民權路 39 巷，西以明德路為界，其所圍街廓為本案更新地區範圍，僅有一筆土地，為三座屋段舊社小段 195-7 地號，面積約 3,205 平方公尺，其土地及建物產權皆為中壢市公所之公有財產（參見表 1、圖 1）。

表1 劃定新明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
中壢市三座屋段舊社 小段 195-7 地號	3,205	市場用地	「都市更新條例」第六條 第 1~3 款

擬定中壢市新明市場更新地區都市更新計畫案



圖1 新明市場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

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。



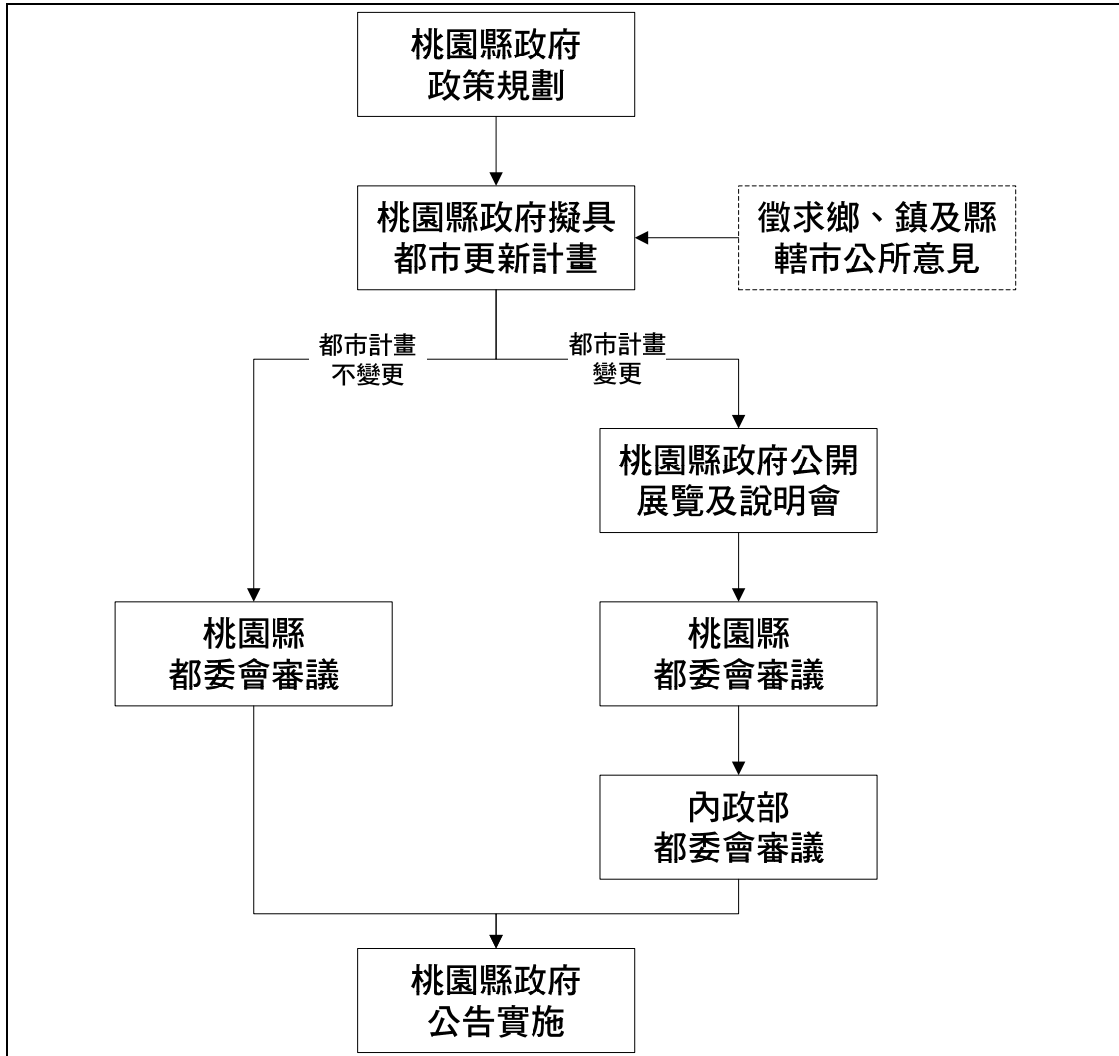


圖2 擬定都市更新計畫流程示意圖

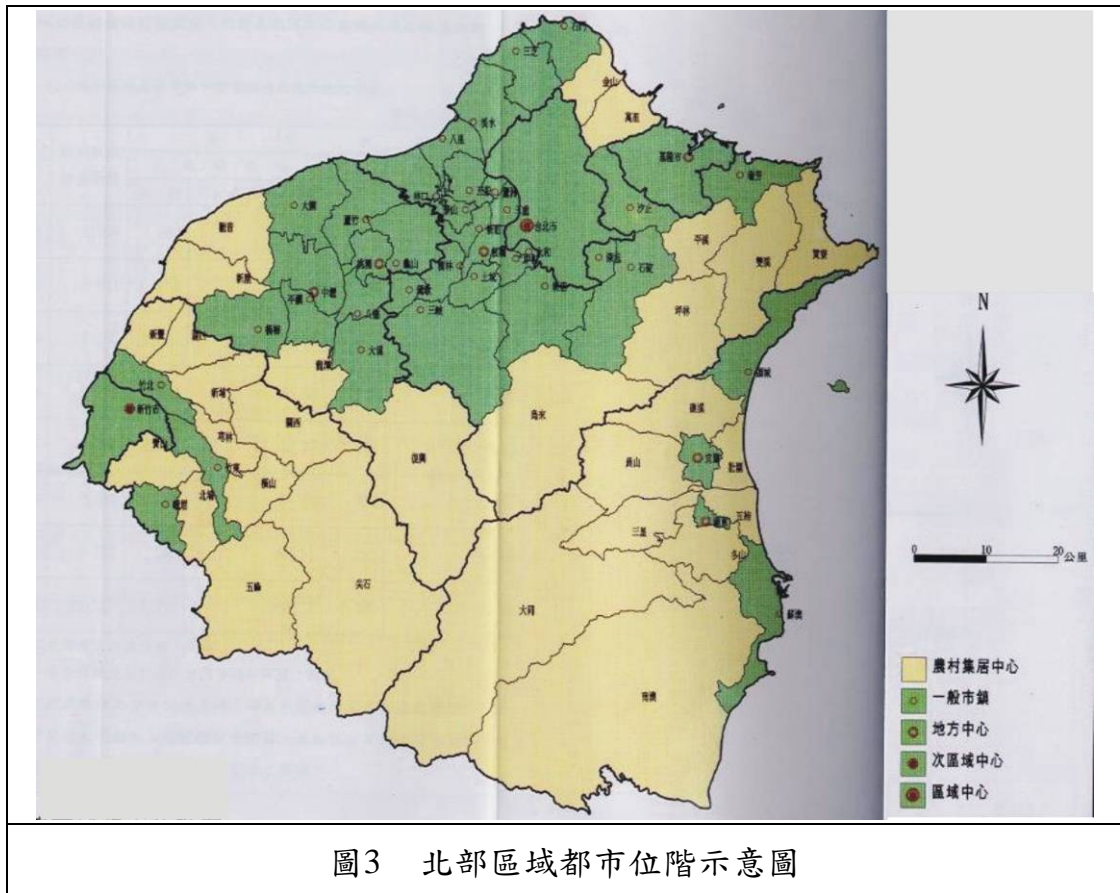
資料來源：內政部營建署，2001，都市更新作業手冊。

## 第二章 上位及相關計畫

### 第一節 上位計畫

#### 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）。

## 第二節 相關計畫

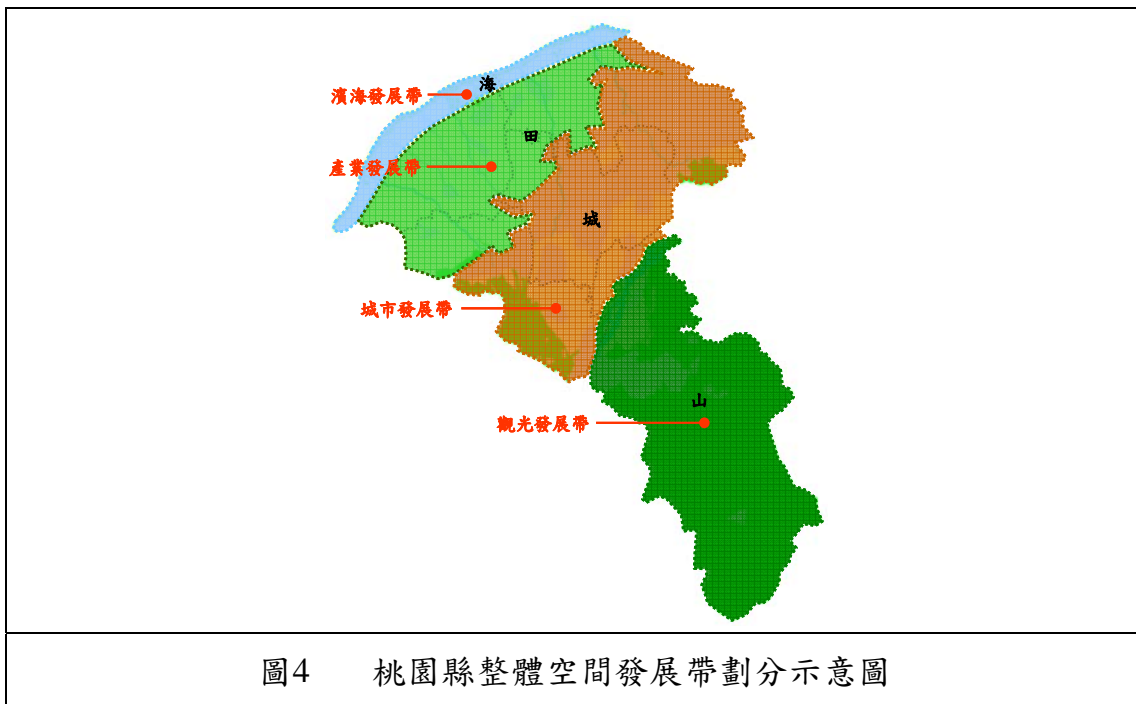
### 一、 桃園縣綜合發展計畫（94年）

#### （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。

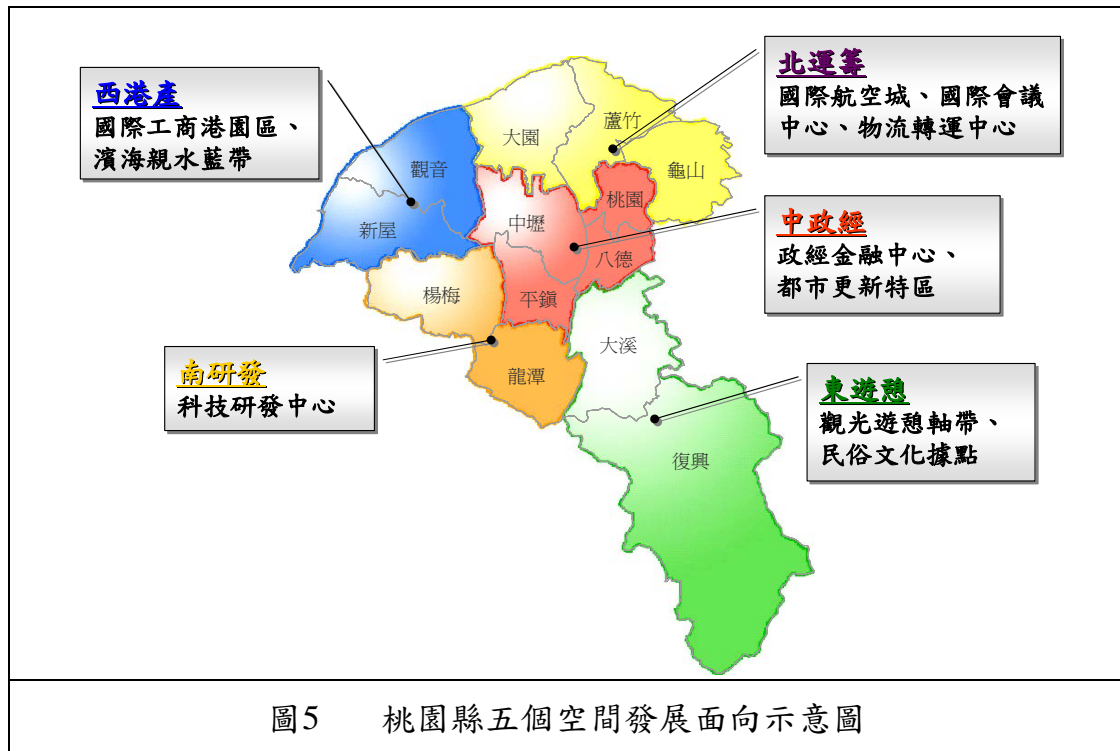
#### 3. 東遊憩

- (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）。

## 二、中壢市綜合發展計畫（91年）

中壢市位於桃園縣中心位置，為南桃園地區重要的縣轄市。藉由高鐵桃園站（中壢市青埔地區）的設置與桃園國際機場聯接，除與桃園市成為桃園都會區的雙核心都市外，更是台灣地區通往國際的門戶城市，以期在既存的城鄉發展基礎上，將中壢市規劃成為：精緻農業區、工業發展住宅使用區、消費商圈、青埔新市鎮等。以提高城市的經濟活力，改善都市空間，提升生活品質，促進整體區域發展。

桃園縣中壢市在下一個世紀要推動都市建設，從成長管理角度來建構未來都市發展政策，並將以「成長管理」競爭化取代「計畫管制」，追求現有都市品質之提升比量的提升更為重要。中壢市綜合發展計畫，在於指引城市開發建設方針，將中壢市建構成為：

1. 永續發展的都市
2. 生態共生的都市
3. 資訊城市
4. 新科技城市
5. 競爭力城市
6. 全球化與地方化的城市

## 第三章 更新地區現況分析

### 第一節 現行都市計畫

本更新地區屬變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫（第二次通盤檢討）。該計畫範圍東起內壢桃園大圳，西迄高速公路中壢交流道，南至台電普仁變電所南側約 80 公尺處，北臨中福派出所，全區主要為中壢與平鎮兩市之行政轄區，另小部分為桃園市及八德鄉之轄區。其相關內容概述如下：

#### 一、計畫年期

以民國 85 年為計畫目標年。

#### 二、計畫面積、人口及密度

計畫面積為 3,103.43 公頃，計畫人口 300,000 人，居住密度每公頃 340 人。

#### 三、土地使用計畫

通盤檢討後之土地使用計畫詳圖 6 及圖 7。



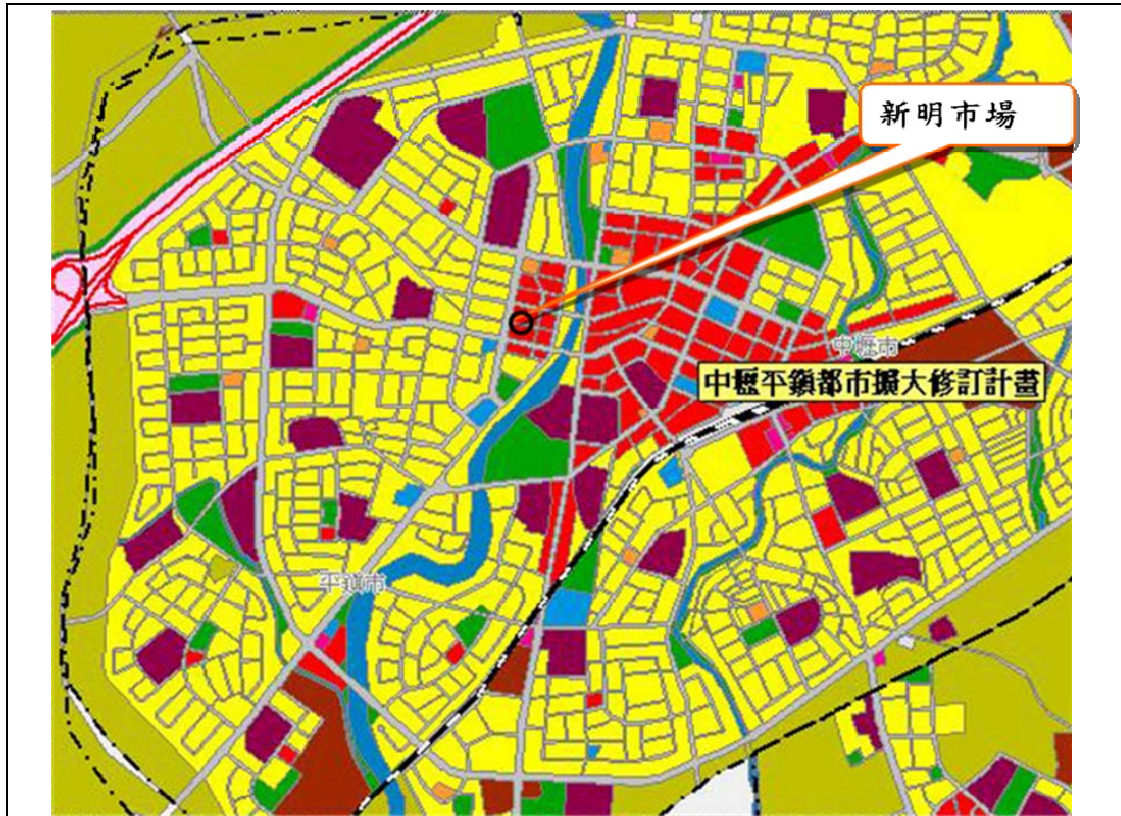


圖6 中壢平鎮都市擴大修訂計畫示意圖

資料來源：桃園縣現行市都市計畫書圖查詢系統  
(<http://gistest.tycg.gov.tw/NowUrban/Default.aspx>)，民國 96 年 7 月查詢。



圖7 新明市場周邊地區土地使用分區示意圖



表2 變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫（第二次通盤檢討）土地使用面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	估計畫面積 百分比% (1)	佔都市面積 百分比% (2)
土地 使用 分區	住宅區	815.47	38.77	47.17
	商業區	76.75	3.65	4.44
	工業區	289.48	13.76	16.75
	保存區	0.65	0.03	0.04
	農業區	326.50	15.52	18.89
	文教區	6.53	0.31	0.38
	河川區	33.21	1.58	1.92
	行政區	2.12	0.10	0.12
	加油站專用區	0.05	0.00	0.00
	農會專用區	0.28	0.01	0.02
	其他(營區)	30.37	1.44	1.76
	小計	1,581.41	75.18	91.48
公共 設施	機關用地	19.64	0.93	1.14
	學校用地	112.72	5.36	6.52
	市場用地	7.59	0.36	0.44
	加油站用地	0.92	0.04	0.05
	變電所用地	0.59	0.03	0.03
	停車場用地	3.32	0.16	0.19
	體育場用地	10.34	0.49	0.60
	廣場用地	2.67	0.13	0.15
	兒童遊樂場用地	1.26	0.06	0.07
	公園用地	42.13	2.00	2.44
	綠地	37.74	1.79	2.18
	河川用地	0.00	0.00	0.00
	溝渠用地	0.98	0.05	0.06
	水質監測站用地	0.06	0.00	0.00
	社區活動中心用地	1.70	0.08	0.10
	鐵路用地	14.90	0.71	0.86
	道路用地	265.49	12.62	15.36
小計	522.05	24.82	30.20	
合計(1)	1,728.62	82.18	100.00	
合計(2)	2,103.46	100.00	-	

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：變更中壢平鎮都市擴大修訂主要計畫（第二次通盤檢討），桃園縣政府，82年3月。

## 第二節 土地使用分區管制內容

本更新地區依據民國 90 年 7 月發佈實施之「訂定中壢平鎮都市計畫（土地使用分區管制要點）」，其土地使用分區為市場用地，建蔽率為 60%，容積率為 240%（參見表 3）。

表3 中壢平鎮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（%）
住宅區		60	200
商業區		80	380
乙種工業區		60	210
保存區		40	120
文教區		50	200
行政區		50	120
加油站專用區		40	100
農會專用區		50	250
營區		40	120
公共設施	機關用地		250
	學校用地	國小國中	150
		高中大專	200
	市場用地		240
	加油站用地		100
	變電所用地		250
	停車場用地	立體使用	480
		多目標使用	400
	體育場用地		120
	兒童遊樂場		30
	公園用地		30
	水質監測站用地		200
	社區活動中心用地		250

資料來源：訂定中壢平鎮都市計畫土地使用管制要點書，民國 90 年 7 月。

### 第三節 土地及建物權屬

#### 一、 土地產權分析

本案更新地區之土地權屬單純，僅一筆地籍，乃為中壢市三座屋段舊社小段 195-7 地號，面積 3,205 平方公尺，土地產權為公有（中壢市公所）。

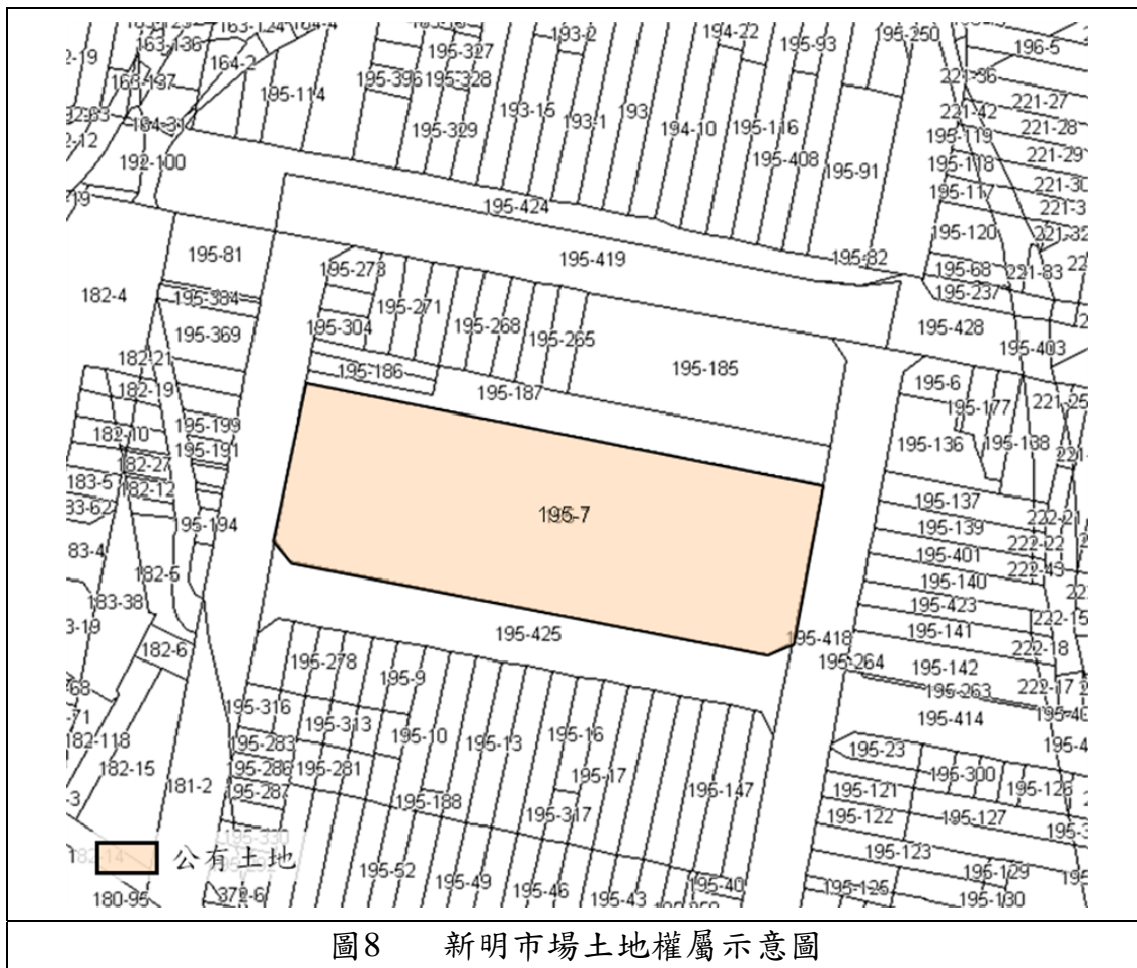


圖8 新明市場土地權屬示意圖

#### 二、 合法建物產權分析

本更新地區建物權屬為地上七層一棟一戶之公有建築，位於中壢市明德路 60 號，總計建物樓地板面積 20,426.66 平方公尺，產權屬中壢市公所所有。

## 第四節 土地使用及建築物現況

### 一、 土地使用現況

本更新地區以商業使用為主，人潮熱絡，基地範圍內之新明市場大樓（即中壢市第二公有市場）空間使用率並不高，大部分攤商於建築物周邊擺攤售貨，附近居民多將機車停放在市場1樓出入口處，整體環境相當喧鬧且髒亂。且雖然該市場內部（地下2樓）設有停車場，但由於鄰近周邊地區之市集商業活動熱絡，仍無法滿足大部分需求，致使人車爭道之情形經常發生，易造成公共安全問題。

### 二、 建築物現況

新明市場大樓於民國79年9月完成竣工，其為地上7層、地下2層，屬鋼筋混凝土造。其地下2樓為防空避難室兼停車場（規劃80格停車位，出入口位於明德路），地下1樓及地面層1樓為市場區，主要容納魚販、肉市及百貨飲食等攤商；地上2樓至5樓原規劃為商業區，6至7樓為住宅區。目前因中壢市公所預定進行都市更新作業，全棟除地下1樓以及地面1樓市場區外，其他部分均已封閉停用（詳見表4）。



圖9 新明市場周邊地區土地及建築物現況示意圖

表4 新明市場建物樓層面積一覽表

建物樓層	室內面積 (平方公尺)	空間用途
地下二層	3,076.62	防空避難室兼停車場
地下一層	3,083.05	商場
地上第一層	2,141.37	商場
地上第二層	2,627.88	商場
地上第三層	2,493.30	商場
地上第四層	2,627.88	集會堂、餐廳
地上第五層	1,045.10	集會堂、辦公室
地上第六層	1,665.73	集合住宅
地上第七層	1,665.73	集合住宅
合計	20,426.66	--

資料來源：桃園縣政府工務局使用執照，桃縣工建收字第 5240 號。

## 第五節 附近土地使用現況

### 一、鄰近公共設施用地分佈情形

新明市場周邊主要為商業區及住宅區，南邊有一公園（公十



一)，西側及北側分別有新明國中、新明國小及公九公園（現況使用為縣立網球場），而東邊有老街溪流經，溪旁有規劃河岸公園、美食街、百貨商場等。另外，新明路亦有著名的中壢觀光夜市（參見圖 10）。



圖10 新明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

本更新基地的道路系統主要由明德路（25 公尺）、中山路（15 公尺）、民權路（10 公尺）、民權路 39 巷（10 公尺）等四條道路所組成。整體而言，雖然基地周邊鄰近中正路、中山路等主要聯外道路，但由於中壢市區道路主要呈環狀包圍對外發散型態，道路走向多彎曲轉折，且市中心區停車空間缺乏，加以假日人潮壅擠，時常造成車輛壅塞之情況。

## (一) 主要道路

### 1. 明德路

臨接基地西側，為寬 30 公尺之南北向道路，北起新明路，南至中正路，於中山路與民權路 39 巷之間為新明市場大樓地下室人車動線之出入口。

### 2. 中山路

位在基地北側，為寬 15 公尺之東西向道路，往東穿越中壢市核心商業區通往中原大學，往西連結中正路（新明國中斜對面）。

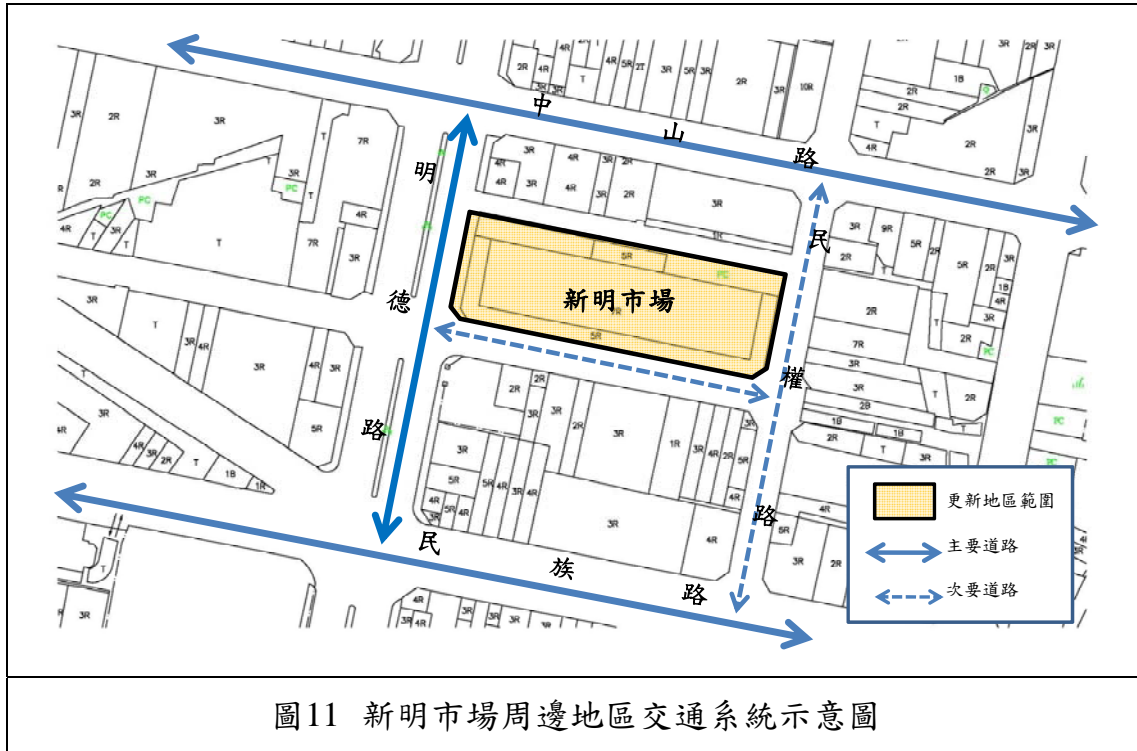
## (二) 次要道路

### 1. 民權路

臨接基地東側，為寬 10 公尺之南北向道路，往北連結義民路通往石門大圳，往南連接中正路主要幹道。

### 2. 民權路 39 巷

臨接基地南側，為寬 10 公尺之東西向道路，亦為新明市場大樓地面人行出入之門面街道，東起民權路，西至中正路。



## 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。

經初步訪談中壢市公所都市發展課以及新明市場管理人員，得知市場原規劃 157 個攤位以及 93 個鋪位，共 250 家，合約租賃期限為 4 年，租約期限至民國 97 年底。

該建物於民國 79 年 9 月竣工完成，由於內部功能未臻完善，今為進行後續都市更新工作，目前已將該市場大樓 2 樓以上封閉。近幾年經過市公所與承租戶不斷的溝通協調，原則上，原承租戶多能接受都市更新的進行，惟希望更新後擁有市場攤位的優先承租權。



## 第四章 更新課題與因應對策

**課題一：**中壢市新明市場環境雜亂無章，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，此市場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，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。

**課題二：**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，除了作景觀道路、更換招牌之外，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。因都市更新非屬「採購法」所屬財務或勞務等項目，故不適用「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，店商不再是坐享其

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。

## 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) 維繫鄰里市集風貌，活化市場商業機能
- (二) 營造舒適明亮的優質公共服務環境
- (三) 提升都市景觀環境與人行街道品質

#### 二、更新策略

##### (一) 市場多目標使用

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 5 所示。

表5 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>

## (二) 多元化的使用內容

1. 地面 1 樓仍出租市場攤商使用，管理權則交由中壢市公所攤販市場管理處統一管制。
2. 地面 2 樓部分主要配合作為公共使用或商業使用。
3. 地下層與地面 3 樓以上則作為收費停車場，並委託民間實施者進行營運管理，而由公部門相關業務單位擔任監督之責。

## (三) 獎勵留設開放空間及提供停車空間

中壢市新明市場周邊街道攤販熱絡，人車壅塞，且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、活化原有市場功能

本案原則採用「整建維護」方式進行都市更新，但不排除「重建」方式整體重新規劃。採取整建維護方式時，應由後續實施單位重新整合室內外空間動線，強化市場內部的設備機能。整建後之地面層主要仍作市場攤商使用，管理權則交由中壢市公所市場攤販管理所統一管制。

另採取重建方式時，後續實施單位可考量整體市場需求，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法中零售市場多目標使用之原則辦理。但在停車位部分，除應滿足基地本身之需求外，並需考量周邊停車需求，提供適量停車空間。

## 二、 建立整體人車動線及完善之停車系統

本更新基地街廓周圍之攤販商業活動熱絡，一到假日更是人潮絡繹不絕，鄰近停車空間被攤販所佔據，常見人車爭道景況，連帶造成人車動線不明，因此本計畫應著重建立整體人車動線與停車系統，以助於推展當地之市集產業活動。

## 三、 促進民間參與興建公共設施

本案更新地區周邊攤商活動頻繁，人潮車輛眾多，停車需求設施可謂短缺。透過都市更新手段，以秉持民間參與興建公共設施之訴求，由中壢市公所提供土地建物，實施者則提供資金及工程技術，對外舉行招商計畫甄選實施者進行更新規劃。

## 四、 營造鄰里市集風貌

本案更新地區的市集環境與當地居民生活密不可分，周遭攤商活動朝夕絡繹不絕，故除了維持居民的基本生存條件外，應提昇基地產業發展並維持其市集風貌。於此，本案更新地區實施後之1樓市場空間至少應可容納150個攤位，配合市場周邊地區實施「攤販證照」之管制措施，同時保有市集風貌以及都市街道秩序。

## 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，建議劃定全區為一更新單元，劃設範圍如圖 12 所示。

表6 劃定新明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
新明市場	3,205	市場用地	「桃園縣都市更新單元劃定基準」 第二點





圖12 新明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

未來辦理新明市場都市更新工作期間，對周遭現有攤販之影響應予以評估，並加強溝通協調。

## 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。

中壢市新明市場更新地區  
都市更新計畫圖  
(1/1000)

---