



# 修訂臺北市內湖區舊宗段70-10地號等批發 市場用地土地使用分區管制規定細部計畫案

中華民國108年9月19日

---

臺北市政府都市發展局  
臺北市市場處



# 簡報大綱

---

- 計畫緣起
- 發展現況分析
- 計畫目標與構想
- 變更計畫內容
- 公民或團體陳情意見與回應
- 都委會初研意見與回覆
- 公展計畫修正對照

# 1

## 計畫緣起

民國86年~103年

內湖區瑞光路臨時攤棚營運（舊花市）  
地上一層實際營業面積約為6,140坪。

103年3月遷場至內湖區新湖三路現址，為亞洲最早以電腦化拍賣執行切花交易之花卉市場。

民國103年3月~

受限現行土地使用分區管制建蔽率不得超過60%之規定，現況建築實設建蔽率已達59%(地上一層實際營業面積約為5,000坪)，惟實際營運後地上1層樓平面使用空間有所不足，無法滿足攤商、批發及運輸環境需求，經檢討有提高建蔽率上限之必要。

民國108年~

- 108.07.31公告公開展覽。(自108.07.31至108.08.29)
- 108.08.23公開展覽說明會。(於內湖區行政中心8樓大禮堂)

為符合本市土地使用分區規範及上開緣由，爰依都市計畫法第27條第1項第3款之規定，辦理本次都市計畫變更。

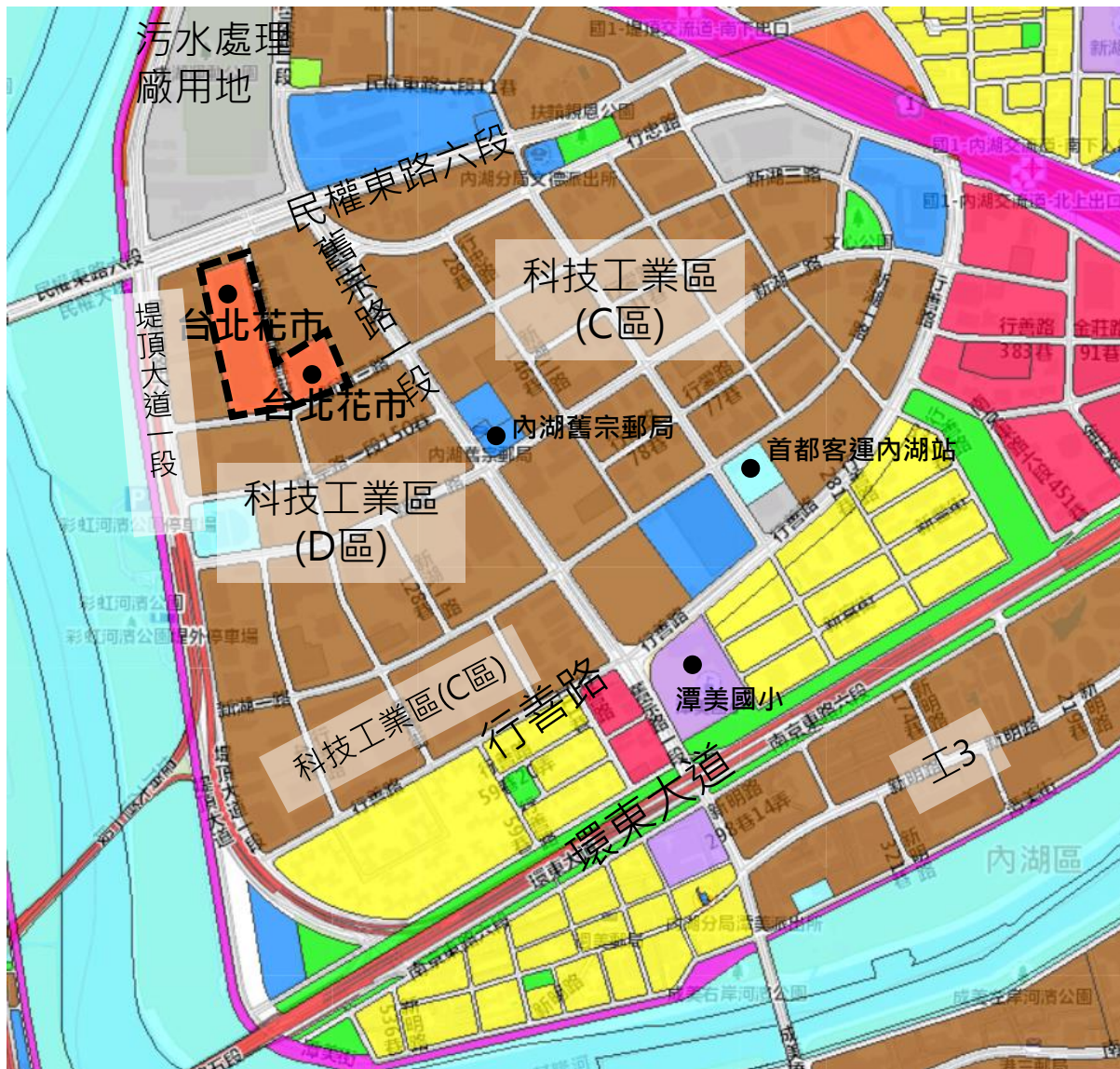


# 發展現況分析

本計畫範圍位於臺北市內湖區民權東路六段、堤頂大道一段、舊宗路一段及新湖三路所圍部分街廓。

## ➡ 計畫區周邊現況

本計畫北側隔民權東路六段為污水處理廠用地，東側為科技工業區(C區)、南側為科技工業區(D區)等使用。





## 發展現況分析

- 本計畫範圍以民善街區分為二塊基地，總面積為28,763.78平方公尺。

### (一)基地一

位於本市內湖區民善街西側及新湖三路北側部分土地，面積21,311.88平方公尺。

### (二)基地二

位於本市內湖區民善街東側及新湖三路北側部分土地，面積7,451.90平方公尺。

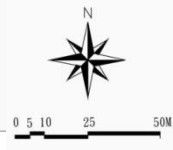
- 現行都市計畫：

96年5月22日公告「變更臺北市內湖區舊宗段70-10地號等土地工業區(供倉儲使用)為批發市場用地主要計畫案」。

96年6月11日公告「擬定臺北市內湖區舊宗段70-10地號等土地批發市場用地細部計畫案」。

本計畫範圍內之兩處基地，**使用分區皆為批發市場用地**，**建蔽率為不得超過60%**，**容積率為不得超過200%**。





本計畫範圍共4筆土地，土地權屬為臺北市，管理單位為臺北市市場處。

(一)基地一

包括舊宗段76-10及76-14地號等2筆土地。

(二)基地二

包括舊宗段70-10及70-13地號等2筆土地。

編號	土地坐落			面積(m <sup>2</sup> )	土地權屬	管理單位
	區	段	地號			
基地一	內湖區	舊宗段	76-10	10,514.36	臺北市	臺北市市場處
			76-14	10,797.52		
70-10			6,950.99			
70-13			500.91			
面積合計				28,763.78		

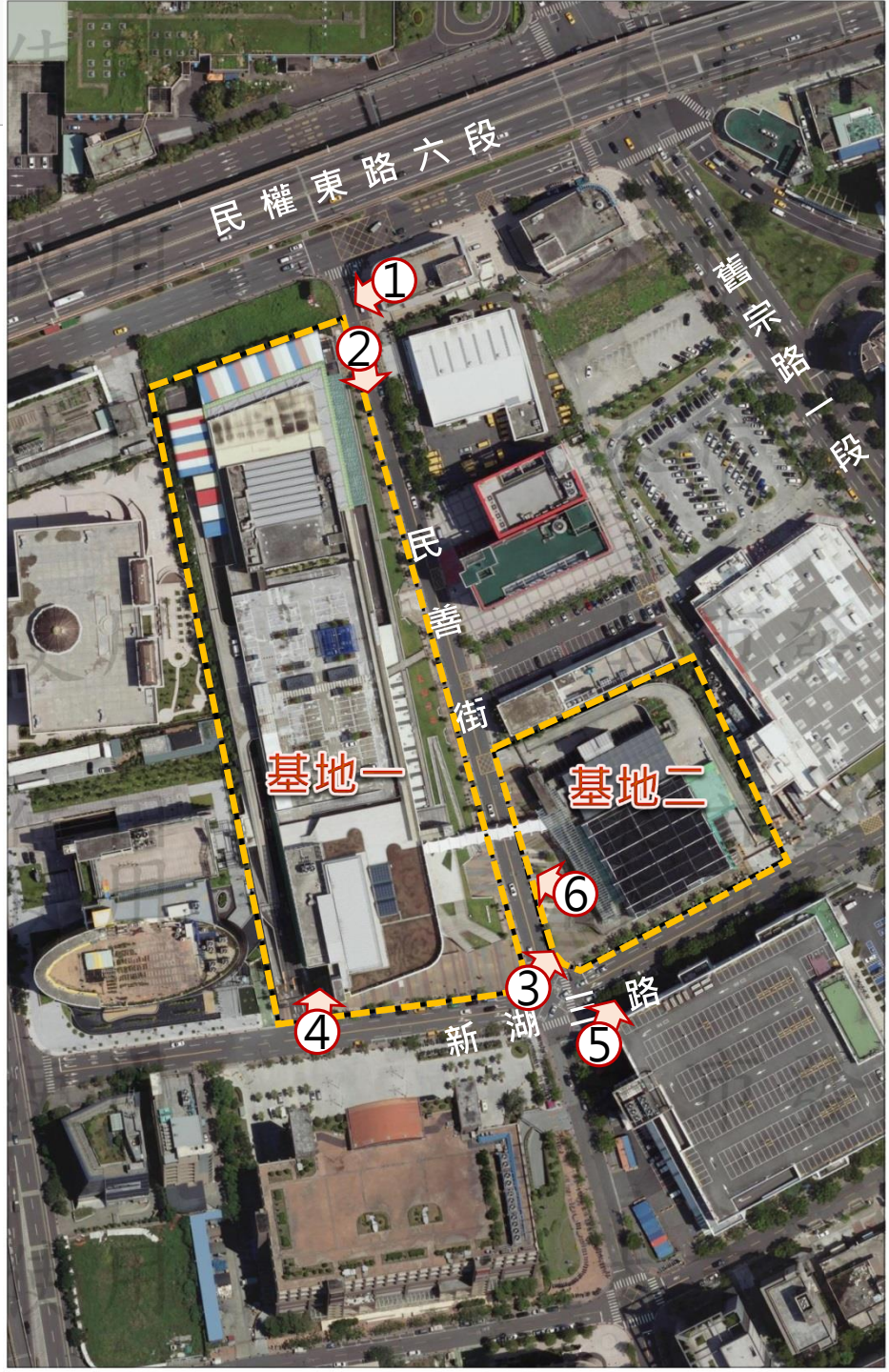
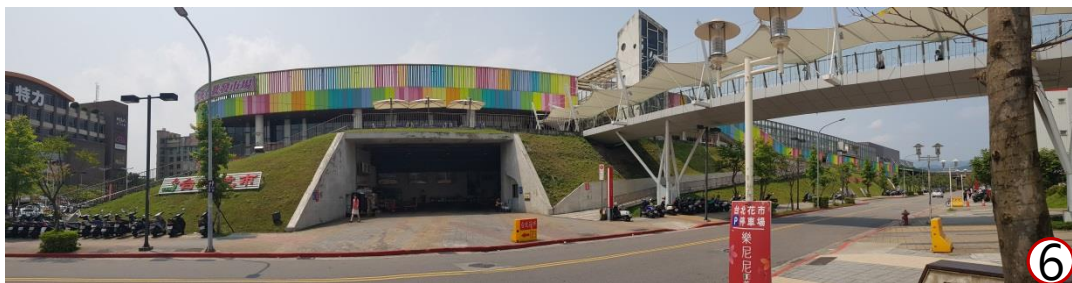


圖例

細部計畫範圍



# 發展現況分析





## 發展現況分析

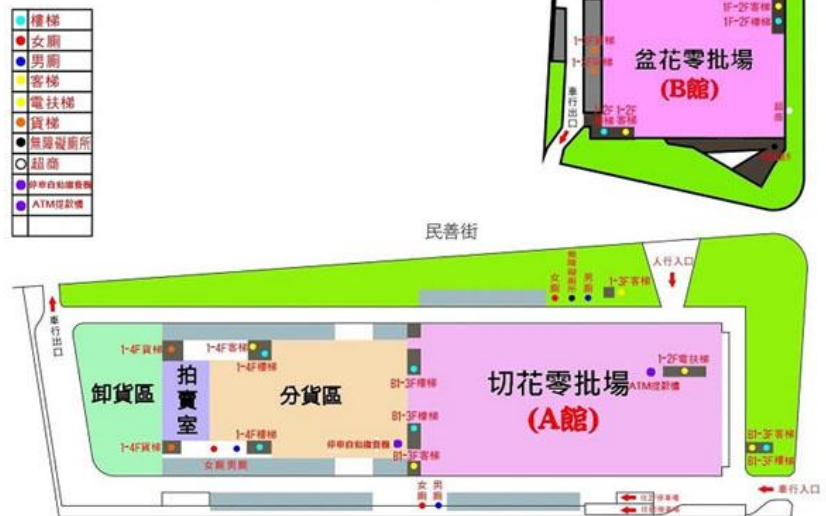
本計畫範圍內係為「臺北花卉批發市場（台北花市）」，原位於濱江市場二樓，因濱江市場改建遂於86年遷至內湖區瑞光路舊址營業，103年3月11日遷入現址(內湖區新湖三路)，本批發市場係由臺北市政府委託台北花卉產銷股份有限公司經營管理。

基地一1樓為鮮切花拍賣場及163攤鮮切花零批場，2樓為37攤花器、盆器零批場；基地二1樓為86攤盆花零批場，2樓為盆花及蘭花溫室。

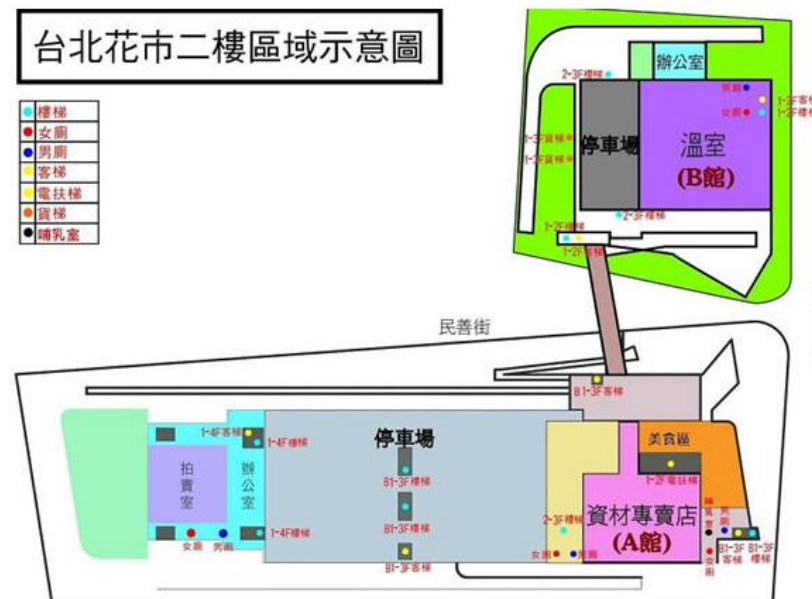
台北花市近年切花交易量體統計

年度	105年	106年	107年	108年1-8月
年箱數	1,507,158	1,514,961	1,550,391	1,054,993
年把數	27,265,615	27,122,226	27,670,366	18,859,426
營業日數	303	299	299	199
日平均(箱)	4,974	5,067	5,185	5,301
單日最大值(箱)	15,862	15,414	15,774	16,093

台北花市一樓區域示意圖



台北花市二樓區域示意圖



新湖三路

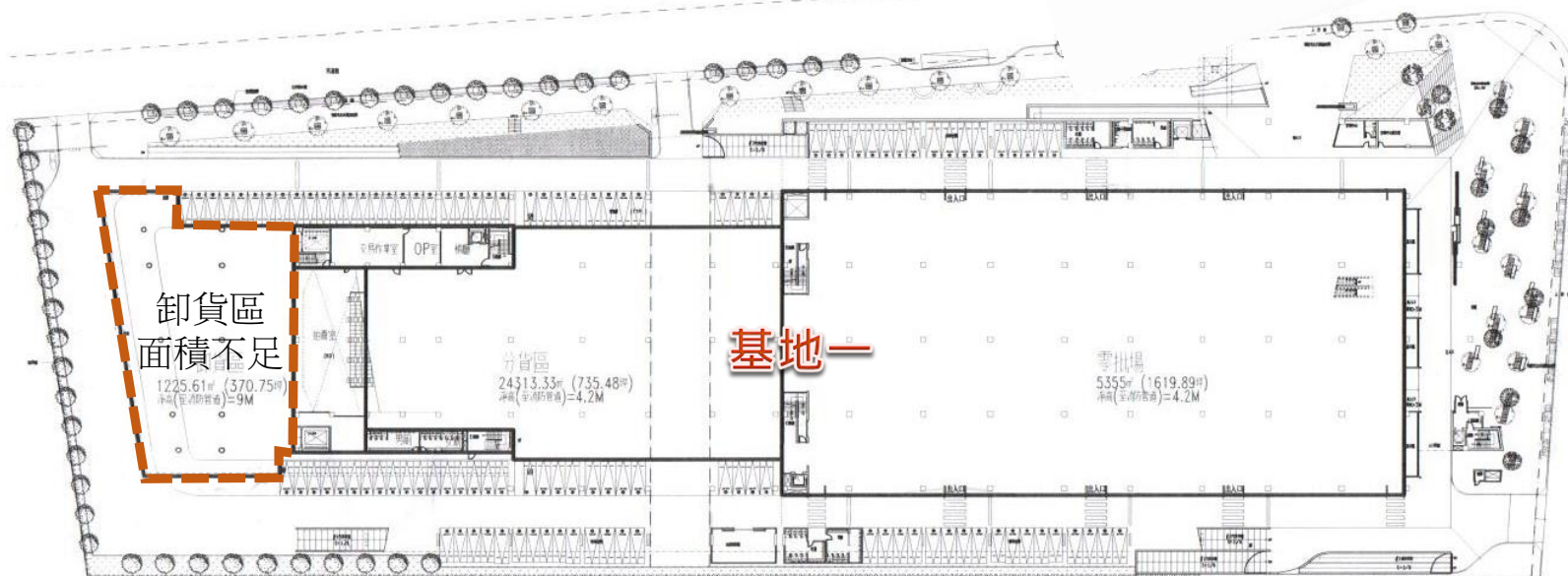
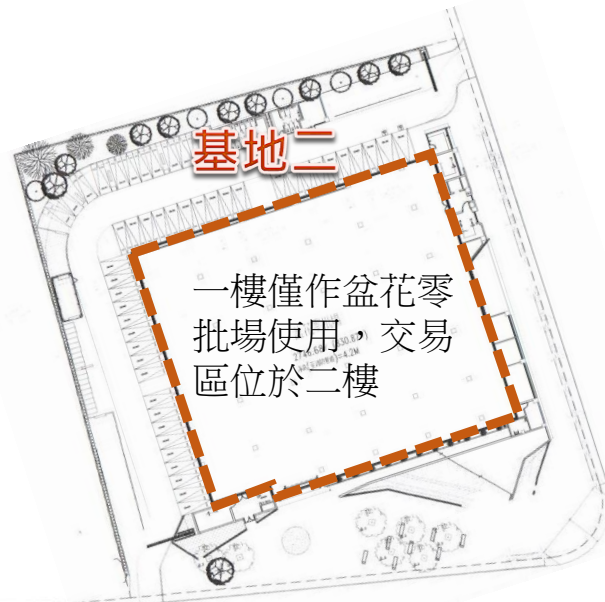
新湖三路



# 計畫目標與構想

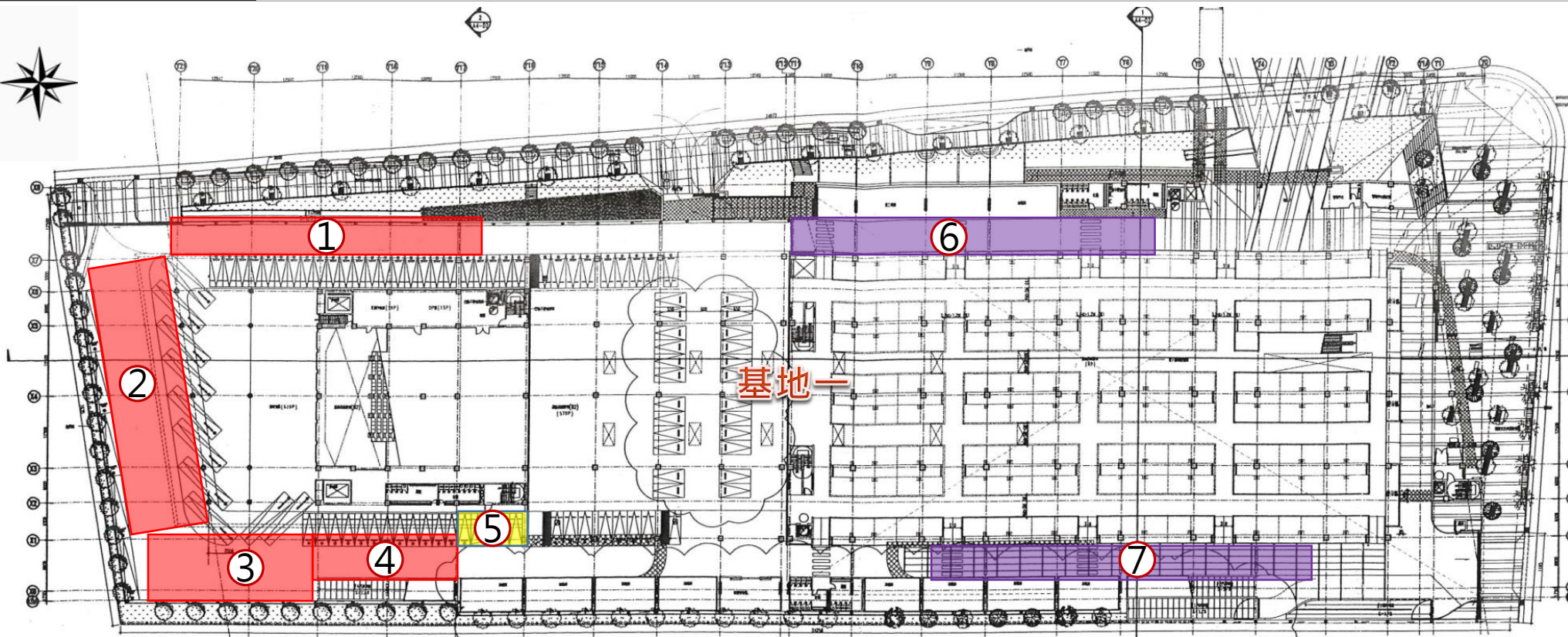
現況花市因受限於建蔽率60%及車道設計等因素，致使實際可建面積不足使用

- (一) 依前三年平均日進貨量約為5,000箱 (每箱平均尺寸為長1.15m\*寬0.35m)，以每m<sup>2</sup>堆放3箱為準，實際約需1,666m<sup>2</sup>面積，加上作業迴轉空間至少需總堆貨面積之50%以上空間，故卸理貨區合理面積至少約需2,500m<sup>2</sup>以上，惟現況只有約1,223m<sup>2</sup>，嚴重影響裝卸貨效率。
- (二) 基地一資材交易專賣區及停車場等，分別設置於2、3樓，需要垂直物流設備如手扶梯、電梯等，增加物流快速集中分散作業之困難。
- (三) 基地二1樓平面面積亦不足使用，僅能作盆花零批場使用，交易區移至2樓，需要垂直物流設備如貨梯等，增加物流快速集中分散作業之困難。



基地一總需增加使用面積=2,206m<sup>2</sup> 建蔽率約69.92%





增加卸理貨區(紅色區塊)  
=1,353m<sup>2</sup>

① 50m\*5.5m=275m<sup>2</sup>

② 45m\*12m=540m<sup>2</sup>

③ 23m\*14m=322m<sup>2</sup>

④ 24m\*9m=216m<sup>2</sup>

增加貨梯區(黃色區塊)  
=50m<sup>2</sup>

⑤ 10m\*5m=50m<sup>2</sup>

增加零批場暫存貨區(紫色區塊)  
=803m<sup>2</sup>

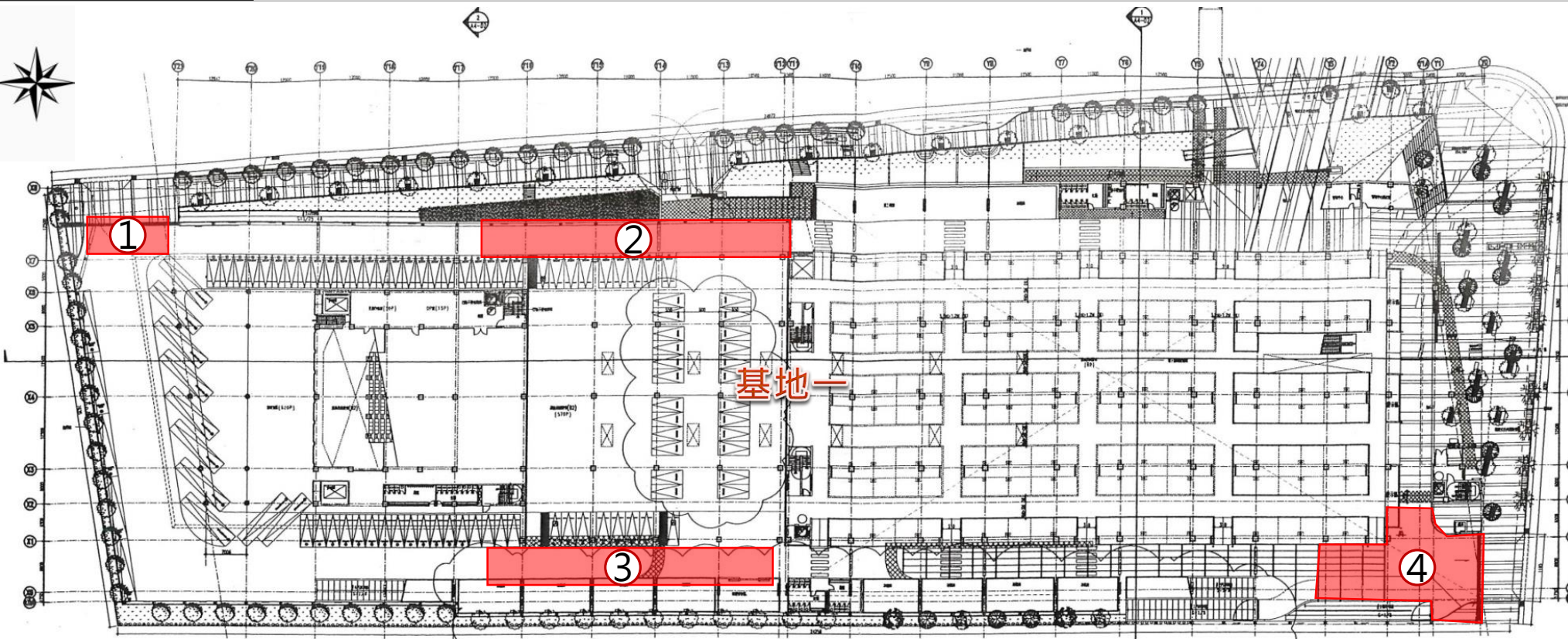
⑥ 70m\*5.5m=385m<sup>2</sup>

⑦ 76m\*5.5m=418m<sup>2</sup>

基地一總需增加使用面積=2,206m<sup>2</sup>

建蔽率約69.92%





車行出入口設施使用頻繁，需增設遮雨設施計約504m<sup>2</sup>。① 72m<sup>2</sup> ④ 432m<sup>2</sup>

因應未來網路交易提升物流分區作業需求，出貨作業區域增設遮雨設施計約253m<sup>2</sup> ② 253m<sup>2</sup>

國際貿易區增設遮雨設施計約228m<sup>2</sup> ③ 228m<sup>2</sup>

基地一總需增加使用面積 = 985m<sup>2</sup> + 2,206m<sup>2</sup> = 3,191m<sup>2</sup>

建蔽率約74.54% 13

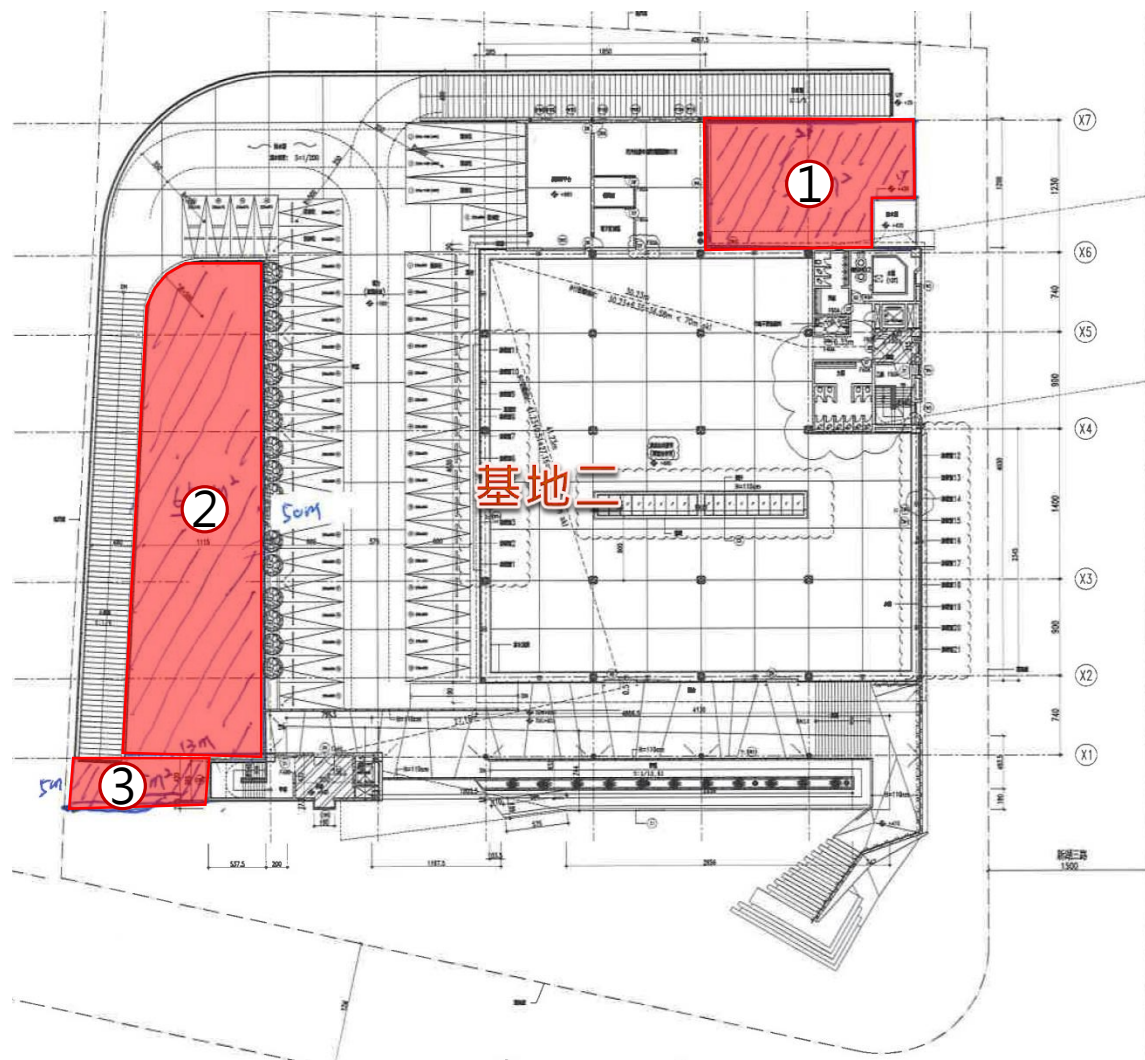
除為增加物流快速集中所需之垂直物流設備如貨梯等設備，為確保蘭花類商品及高單價盆栽盆景上下貨作業仍維持良好花卉品質，就停車場區及車行出入口區域增設遮雨設施計約965m<sup>2</sup>。

增設遮雨設施區(紅色區塊)  
=965m<sup>2</sup>

- ① 250m<sup>2</sup>
- ② 650m<sup>2</sup>
- ③ 65m<sup>2</sup>

基地二總需增加使用面積=965m<sup>2</sup>

建蔽率約72.90%



# 4

## 變更計畫內容

新計畫	原計畫	修訂說明
<p>伍、計畫內容</p> <p>一、土地使用分區管制</p> <p>(一)本計畫批發市場用地之<b>建蔽率不得超過75%</b>，容積率不得超過200%，並允許兩基地容積得互為移轉調派，其中，70-10、70-13小基地容積以移出為原則。</p>	<p>伍、計畫內容</p> <p>一、土地使用分區管制</p> <p>(一)本計畫批發市場用地之建蔽率不得超過<u>60%</u>，容積率不得超過200%，並允許兩基地容積得互為移轉調派，其中，70-10、70-13小基地容積以移出為原則。</p>	<p>考量批發市場主要功能為大量集中，快速分貨，作業以平面運輸為主。惟目前臺北花卉批發市場建蔽率受限於不得超過60%因素，致使地上第1層樓平面使用面積不足，故為因應實際使用需要，調整建蔽率為不得超過75%，以<b>增加交易卸貨區、批發區及增設外掛式貨梯等之使用空間。</b></p>

其餘未規定事項悉依原計畫及「臺北市土地使用分區管制自治條例」等相關法令規定辦理。

# 5

公民或團體陳情意見與回應



編號	1	陳情人	謝○展
訴求 意見 與建 議	<p>理解台北花市為業務需求提升建蔽率。惟因本案提高之15%建蔽率而喪失之可綠化面積及可入滲面積，依都市計畫法都市環境整備精神以及水利法逕流分擔出流管制精神，不論該土地現況如何，都應要在都市計畫層次提出相對應之補償措施。具體建議可能有幾種作為，1)增訂土地使用管制或都市設計條文，未來造成建蔽率增加之建築實體，應達成屋頂綠化及降低地表逕流功能；2)作為公用市場建築，不論改建程度如何，將其列入都市設計審議程序，整體檢討本案基地都市綠化及都市防災機能。</p>		
市府 回應 說明	<p>一、本案係為96年6月11日公告「擬定臺北市內湖區舊宗段70-10地號等土地批發市場用地細部計畫案」範圍，該案業已訂有土地使用分區管制、都市設計管制等內容，現況「基地一」綠覆面積為11,900.96平方公尺，綠覆率達139.60%，高於法定綠覆率50%。本次變更係調整細部計畫「土地使用分區管制」部分，其餘未規定事項悉依原計畫及「臺北市土地使用分區管制自治條例」等相關法令規定辦理。</p> <p>二、另陳情人建議未來造成建蔽率增加之建築實體，應達成屋頂綠化、降低地表逕流功能與整體檢討本案基地都市綠化及都市防災機能等內容，將納入未來建築設計階段參考。</p> <p>三、另有關本案增建是否列入都市設計審議程序，查本基地依本府96年6月11日公告「擬定臺北市內湖區舊宗段70-10地號等土地批發市場用地細部計畫案」內規定須經都市設計審議後始得核發建照，但後續倘本案經檢討符合本市「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第八條規定之情形則不在此限。</p>		

編號	2	陳情人	彭○華
訴求 意見 與建 議	<p>一、查「基地一」位於本市內湖區民善街西側及新湖三路北側部分土地，面積21,311.88平方公尺，1樓為鮮切花拍賣場及163攤鮮切花零批場，2樓為37攤花器、基地二面積7,451.90平方公尺。1樓為86攤盆花零批場，2樓為盆花及蘭花溫室。建蔽率為不得超過60%，容積率為不得超過200%。兩基地現況建築實設建蔽率已達59%，其中斜坡車道即佔約2,091m<sup>2</sup>。</p> <p>二、所陳述面積兜不攏。面積如何不足，請澄清。</p> <p>(一)5000箱每日貨量=1,666m<sup>2</sup>。增50%以上空間=1,666 m<sup>2</sup>×50%=833m<sup>2</sup>。合計=2499m<sup>2</sup>。</p> <p>(二)卸理貨區總面積約需=2,576 m<sup>2</sup>(1,223 m<sup>2</sup>+1,353 m<sup>2</sup>)，以遮風擋雨。</p> <p>(三)「基地一」迫切需求建築面積約 2,206 m<sup>2</sup>(卸理貨區約1,353 m<sup>2</sup>、零批場臨時暫存區約 803 m<sup>2</sup>、搭建遮雨棚及增建貨梯空間約 50 m<sup>2</sup>)。</p> <p>(四)「基地一」批發攤位現有 163 攤，每攤面積約 13 m<sup>2</sup> (約4坪)，扣除內設櫃台及包裝台，實際陳列花卉面積約僅8m<sup>2</sup>，攤位已不敷使用。</p> <p>(五)「基地二」=1樓建築面積亦不足，僅能作盆花零批場使用，</p> <p>三、請用事業計畫說明(含：現有樓地板面積及建照號碼)。財務計畫等。</p>		

市府  
回應  
說明

- 一、批發市場主要功能為大量集中，快速分貨，作業應以平面運輸為主。花卉批發市場目前受限基地規模採兩棟建築立體使用，惟實際營運後與逐年成長的交易量，經評估確有調整建蔽率之必要，以下為空間需求補充說明：
- (一)有關5,000箱推估增加的空間 $2,499\text{m}^2$ ，係為卸理貨區空間需求。
- (二) $2,576\text{m}^2$ 為卸理貨區空間增加後總和= $1,223\text{m}^2$ (現況面積)+ $1,353\text{m}^2$ (卸貨區增加面積)。
- (三)「基地一」迫切需求增加建築面積約 $2,206\text{m}^2$ (為「基地一」增加面積)。
- (四)係說明攤位使用面積已不敷使用。擬於零批場兩側與冷藏庫之間車道，搭建遮雨棚面積約 $803\text{m}^2$ ，提供攤商臨時置放及整理套袋包裝等相關作業。
- (五)「基地二」受限基地大小，目前一樓為盆花零批場，交易區移至二樓，導致物流快速集中分散作業之困難，雖目前不如「基地一」迫切性需求，惟隨著交易量增加，保留未來擴充配置垂直物流設備等彈性，一併納入變更。
- 二、本案批發市場用地係提供花卉批發市場及其附屬相關設施使用，現況已開闢完成使用，本次變更係調整細部計畫「土地使用分區管制」建蔽率上限由不得超過60%修訂為不得超過75%，其餘未規定事項悉依原計畫及「臺北市土地使用分區管制自治條例」等相關法令規定辦理。

# 6

都委會初研意見與回覆

## 都委會幕僚初研意見

一、請補充說明本案基地現況使用情形，以及未來提高建蔽率上限至75%之整體規劃配置構想。

## 本府研析意見

一、本計畫範圍內係為「臺北花卉批發市場（台北花市）」，以民善街區分為二塊基地，總面積為28,763.78平方公尺(大基地面積21,311.88平方公尺、小基地面積7,451.90平方公尺)，自民國103年3月由內湖區瑞光路遷場營運至今，現況係由臺北市政府委託台北花卉產銷股份有限公司經營管理，為亞洲最早以電腦化拍賣來執行切花交易之花卉市場，在公平、公正、公開的交易制度下，進行四線公開自由競價，2小時內約可完成四千到六千件切花交易，交易規模為全台之冠，交易價量為台灣各花卉批發市場的指標。以切花交易量體近4年統計(詳下表)，日平均(箱)每年皆為成長趨勢，卸理貨區、零批場暫存貨區及垂直物流設備等已無法滿足攤商、批發及運輸環境需求。

台北花市近年切花交易量體統計

年度	105年	106年	107年	108年1-8月
年箱數	1,507,158	1,514,961	1,550,391	1,054,993
年把數	27,265,615	27,122,226	27,670,366	18,859,426
營業日數	303	299	299	199
日平均(箱)	4,974	5,067	5,185	5,301
單日最大值(箱)	15,862	15,414	15,774	16,093

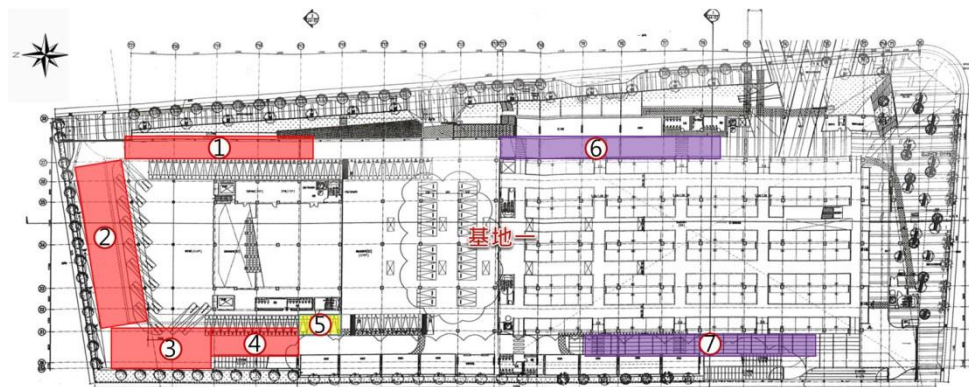


### 都委會幕僚初研意見

### 本府研析意見

#### 二、(一)現況急需使用面積範圍

- 1.卸理貨區空間需求：擬依卸貨區及兩側臨車道空間之建築外牆形式，增建遮雨棚1,353m<sup>2</sup>。
- 2.批發區空間需求：擬於零批場兩側與冷藏庫之間車道，搭建遮雨棚面積約803m<sup>2</sup>。
- 3.貨梯之需求：建置地上第1層樓至第3層樓外掛式貨梯空間約需50m<sup>2</sup>。



增加卸理貨區(紅色區塊)  
=1,353m<sup>2</sup>

- ① 50m\*5.5m=275m<sup>2</sup>
- ② 45m\*12m=540m<sup>2</sup>
- ③ 23m\*14m=322m<sup>2</sup>
- ④ 24m\*9m=216m<sup>2</sup>

增加貨梯區(黃色區塊)  
=50m<sup>2</sup>

- ⑤ 10m\*5m=50m<sup>2</sup>

增加零批場暫存貨區(紫色區塊)  
=803m<sup>2</sup>

- ⑥ 70m\*5.5m=385m<sup>2</sup>
- ⑦ 76m\*5.5m=418m<sup>2</sup>

基地一總需增加使用面積=2,206m<sup>2</sup>

建蔽率約69.92%

### 都委會幕僚初研意見

### 本府研析意見

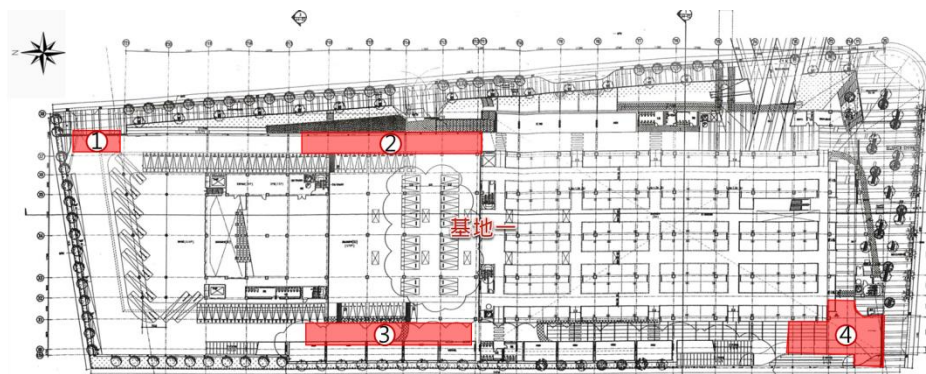
#### (二)未來發展規劃

##### 1.基地一

(1)車行出入口設施使用頻繁，需增設遮雨設施計約504m<sup>2</sup>。

(2)因應未來網路交易提升物流分區作業需求，出貨作業區域增設遮雨設施計約253m<sup>2</sup>。

(3)國際貿易區增設遮雨設施計約228m<sup>2</sup>。



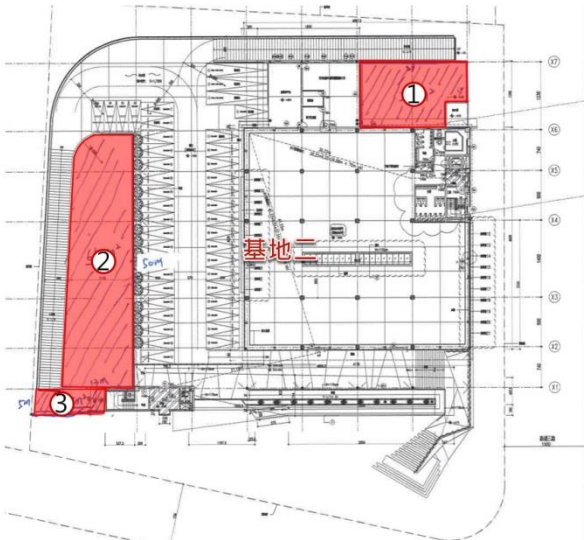
車行出入口設施使用頻繁，需增設遮雨設施計約504m<sup>2</sup>。 ① 72m<sup>2</sup> ④ 432m<sup>2</sup>

因應未來網路交易提升物流分區作業需求，出貨作業區域增設遮雨設施計約253m<sup>2</sup> ② 253m<sup>2</sup>

國際貿易區增設遮雨設施計約228m<sup>2</sup> ③ 228m<sup>2</sup>

基地一總需增加使用面積=985m<sup>2</sup>+2,206m<sup>2</sup>=3,191m<sup>2</sup>

建蔽率約74.54%

都委會幕僚初研意見	本府研析意見
	<p>2.基地二</p> <p>除為增加物流快速集中所需之垂直物流設備如貨梯等設備，為確保蘭花類商品及高單價盆栽盆景上下貨作業仍維持良好花卉品質，就停車場區及車行出入口區域增設遮雨設施計約965m<sup>2</sup>。</p> <p>除為增加物流快速集中所需之垂直物流設備如貨梯等設備，為確保蘭花類商品及高單價盆栽盆景上下貨作業仍維持良好花卉品質，就停車場區及車行出入口區域增設遮雨設施計約965m<sup>2</sup>。</p> <p>增設遮雨設施區(紅色區塊) =965m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 250m<sup>2</sup></li> <li>② 650m<sup>2</sup></li> <li>③ 65m<sup>2</sup></li> </ul> <p>基地二總需增加使用面積=965m<sup>2</sup> 建蔽率約72.90%</p> 
<p>二、全案請市府就前述初研意見進行回應與說明後提請委員會討論公決。</p>	<p>遵照辦理。</p>



# 公展計畫修正對照



項次	頁次	修正後內容	原108.07.31公展內容	說明
—	11	肆、計畫目標與構想 ...綜上，目前「基地一」迫切需求建築面積約2,206m <sup>2</sup> (卸理貨區約1,353m <sup>2</sup> 、零批場臨時暫存區約803m <sup>2</sup> 、搭建遮雨棚及增建貨梯空間約50m <sup>2</sup> )，增加後「基地一」遮蔽率將提高至約 <u>69.92%</u> ；	肆、計畫目標與構想 ...綜上，目前「基地一」迫切需求建築面積約2,206m <sup>2</sup> (卸理貨區約1,353m <sup>2</sup> 、零批場臨時暫存區約803m <sup>2</sup> 、搭建遮雨棚及增建貨梯空間約50m <sup>2</sup> )，增加後「基地一」遮蔽率將提高至約 <u>69.70%</u> ；	修正相關檢討數據。

# 簡報結束



---

■ Thank you for listening.