

臺北市都市計畫書

變更臺北市大安區大安段3小段14-1地號等土地部分
道路用地為廣場用地（兼供市場使用）細部計畫案

臺北市政府

中華民國 105 年 3 月 24 日府都規字第 10530028800 號公告公開展覽

案名：變更臺北市大安區大安段 3 小段 14-1 地號等土地部分
道路用地為廣場用地（兼供市場使用）細部計畫案

申請單位：臺北市政府（產業發展局）

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫書圖

類別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

詳細說明：

壹、計畫緣起

成功市場現址為都市計畫公共設施之道路用地，係於民國 69 年 11 月 9 日府工二字第 47601 號公告「變更台北市大安區成功新村附近地區細部計畫案」中變更住宅區、公園用地為道路用地。依據民國 80 年 9 月 25 日府工二字第 80061449 號公告「修訂縱貫鐵路、敦化南路、和平東路、復興南路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」提及：「成功新村國宅基地範圍內東側 30、45、57 公尺計畫道路，係計畫闢設地下街及廣場，未全部作道路使用……」，惟原計畫 57 公尺道路用地，實際未開闢地下街及廣場，而自民國 75 年供臨時安置成功市場使用至今，目前有 196 攤位，面積約 1,980 平方公尺。

因道路用地上作成功臨時市場使用有違都市計畫相關規定，且臨時市場攤棚外觀窳陋亟需改建處理，為達管用合一，並妥為處理成功市場攤商並兼顧周邊住戶之權益，經市府自民國 95 年溝通至今，達成初步共識採市場半地下化方式規劃，上方作廣場供公眾使用，並應確保兩側未來住宅區改建權益。

本計畫乃配合成功市場改建而變更細部計畫，以加速成功市場改建為具現代化的零售市場，增強其公共設施之服務效益與功能性。本計畫將部分道路用地變更為廣場使用，配合週邊道路地下整體規劃開發作零售市場及停車場使用，屬本府興建

之重大設施，經檢視符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定，爰辦理都市計畫變更。

貳、計畫位置與範圍

一、計畫位置與範圍

本計畫位置位於臺北市大安區敦化南路二段、四維路 192 巷（含）、和平東路三段 1 巷及四維路 198 巷（含）所圍街廓內，面積約 8,355 平方公尺。（詳圖 1）

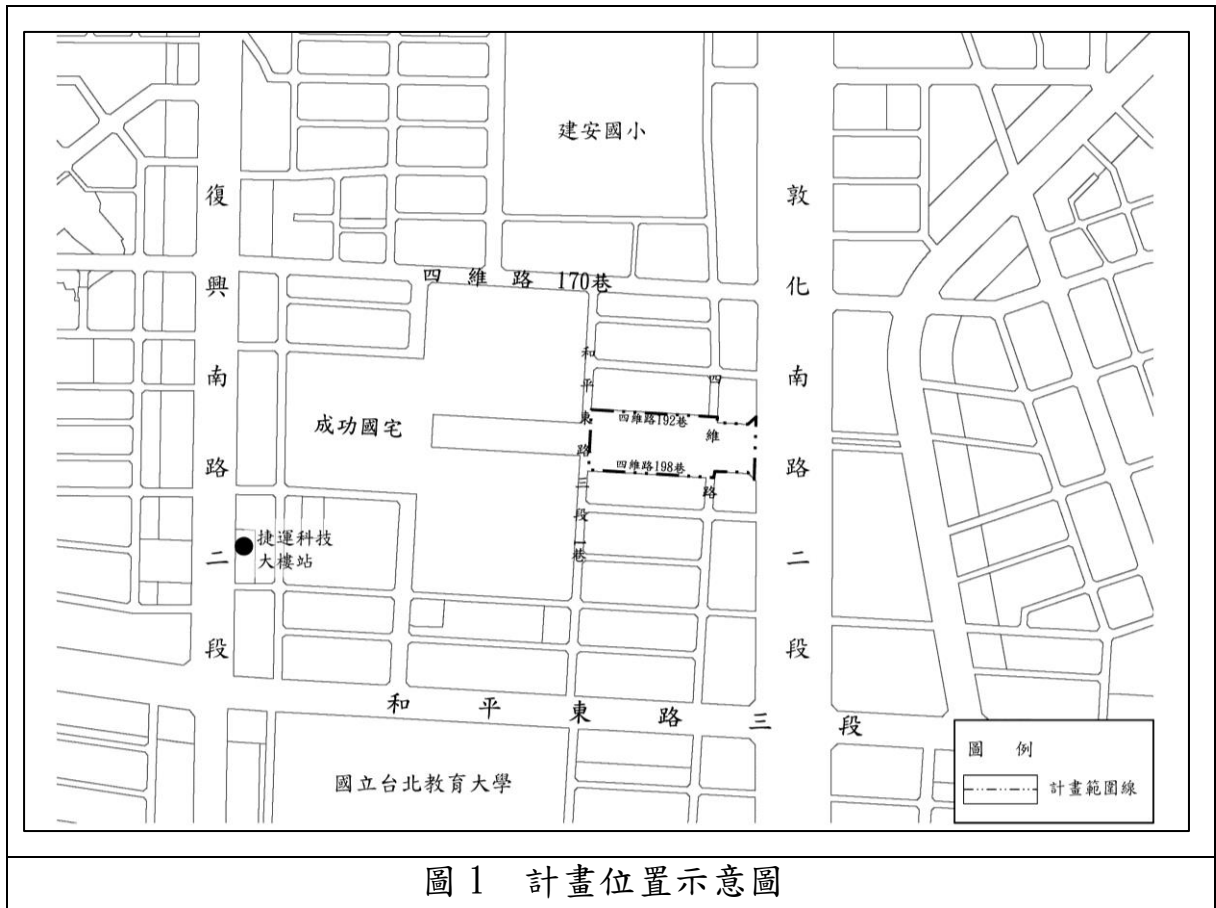


圖 1 計畫位置示意圖

二、土地權屬

計畫範圍包含臺北市大安區大安段 3 小段 14-1 地號等 45 筆土地，土地權屬詳圖 2 及表 1，計畫範圍皆屬都市計

畫道路用地，分屬臺北市及中華民國所有，管理單位為臺北市政府新建工程處，面積為 8,355 平方公尺。

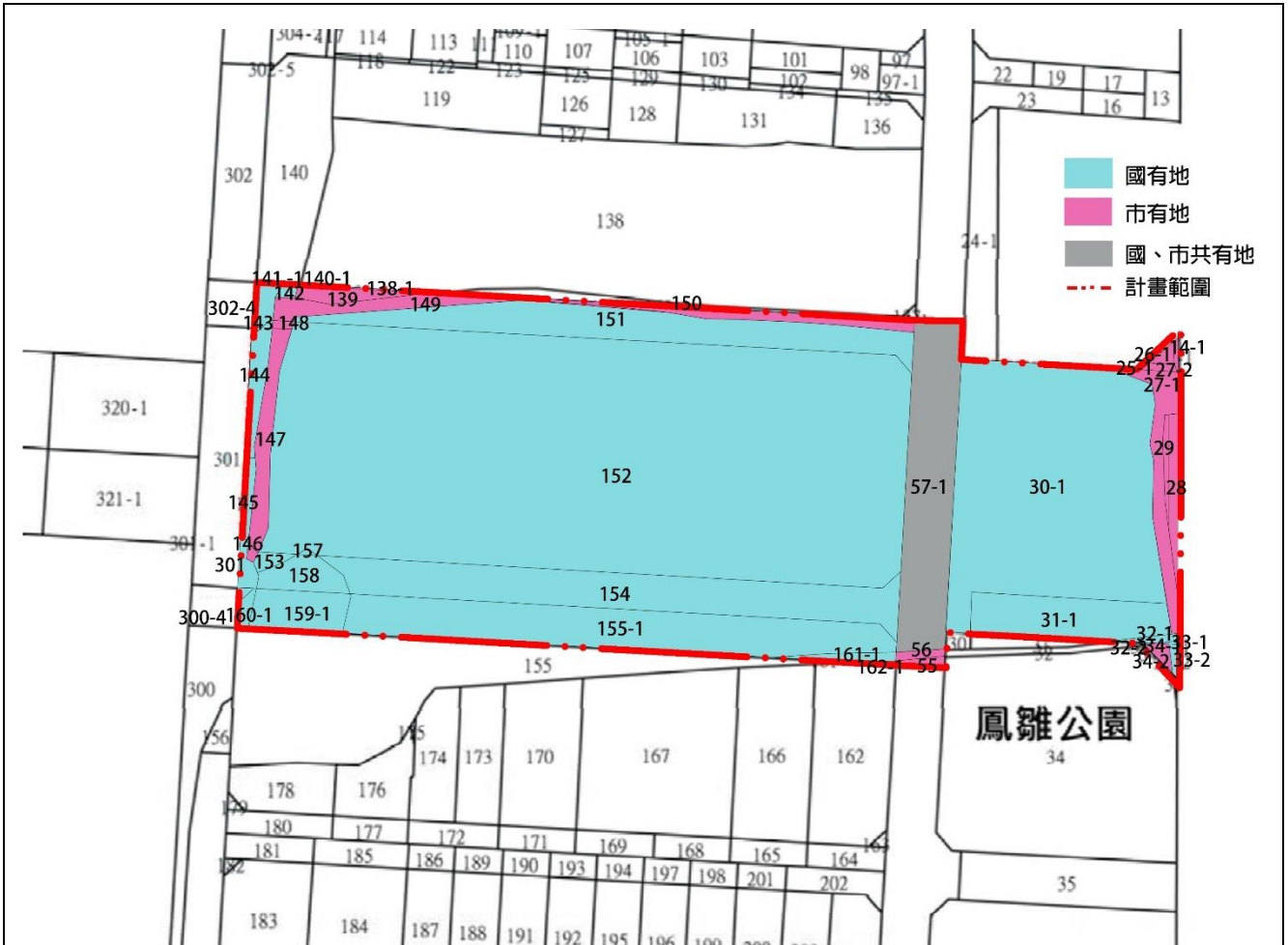


圖 2 地籍權屬分布示意圖

表 1 地籍權屬綜整表

權屬	管理機關	面積 (平方公尺)	百分比 (%)
中華民國	臺北市政府工務局 新建工程處	7,401	88.58%
臺北市		516	6.18%
國市共有		438	5.24%
合計		8,355	100.00%

註：土地面積應依地政機關鑑界分割成果為準。

參、原都市計畫情形

本計畫範圍內現行土地使用分區為道路用地(詳圖 3)。其歷年都市計畫名稱及發布時間詳表 2。

表 2 歷年都市計畫發佈實施名稱及文號

編號	計畫名稱	發布日期及文號
1	變更台北市都市計畫(士林區、北投區除外)公共設施保留地計畫(通盤檢討)案	66.10.28 府工二字第 44282 號
2	修訂信義路、復興南路、和平東路、敦化南路竹圍地區細部計畫(通盤檢討)案	68.03.26 府工二字第 07720 號
3	變更台北市大安區成功新村附近地區細部計畫案	69.11.29 府工二字第 47601 號
4	修訂縱貫鐵路、敦化南路、和平東路、復興南路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	73.10.05 府工二字第 41716 號
5	修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案	79.09.13 府工二字第 79049926 號
6	修訂縱貫鐵路、敦化南路、和平東路、復興南路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案	80.09.25 府工二字第 80061449 號
7	擬定「台北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」條文案	91.07.18 府都二字第 09115304500 號

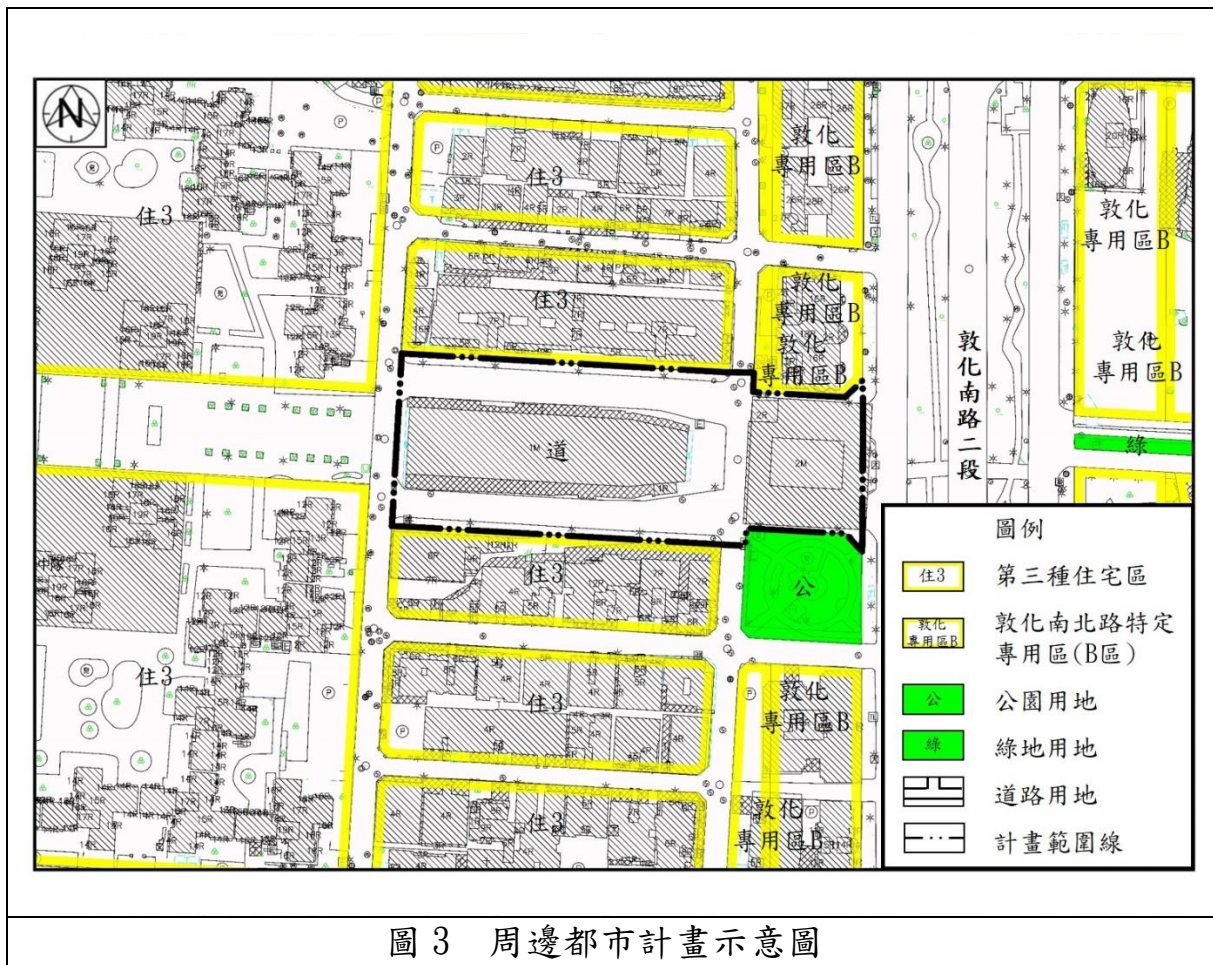


圖 3 周邊都市計畫示意圖

肆、發展現況

一、土地使用現況

(一) 基地使用現況

計畫範圍現為成功臨時市場使用，本計畫區被四維路區分為東、西二部分，東側為臨時攤棚停車場，西側為成功臨時市場營業區域。周邊道路除東側之敦化南路二段為70公尺寬外，其餘道路寬度約為8公尺（包含人行道）。

成功臨時市場之建築物為民國75年所設立，臺北市政府將原陸軍成功新村內攤販及其外之路邊攤販遷至現址之臨時攤棚內營業，為1層樓之公有傳統零售市場。現有攤商196攤，市場內販售各項生鮮及日用品，如蔬菜、青果、肉類、漁產、家禽、雜貨、百貨、飲食、花卉及其他

日用品等（詳圖4）；市場臨時攤棚因內部老舊，於民國98年整修內部，改善市場購物環境，另於99年配合舉辦花卉博覽會，於攤棚屋頂設置綠屋頂。



圖 4 成功市場內部使用現況示意圖

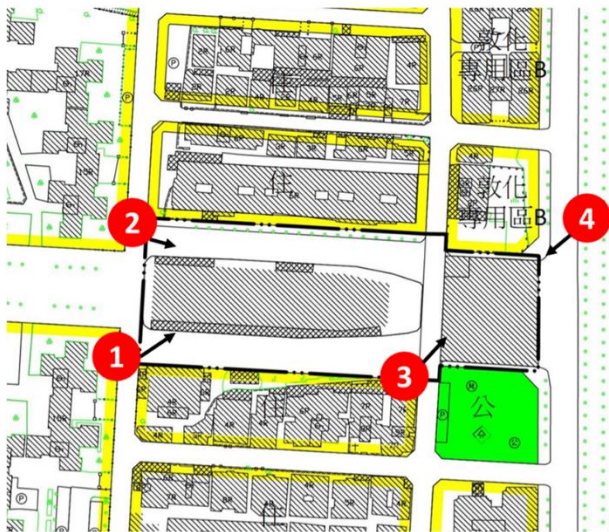


圖 5 本計畫範圍使用現況示意圖

(二) 鄰近土地使用情形

本計畫區週邊為住宅區及敦化南北路特定專用區，提供住宅及金融商業服務機能。

1. 商業使用

本計畫區鄰近敦化南北路特定專用區，該專用區係

為提升並健全本市金融與辦公服務業之發展功能特色所劃設，並查計畫區周邊半徑1.5公里之土地商業使用，多為住宿餐飲、金融保險、醫療保健、批發零售、文化運動休閒服務等，皆沿主要道路設置。

2.市場、商場使用

本計畫區半徑1.5公里涵蓋超市共8間，其一位於成功國宅社區內；公有市場位在計畫區北邊信維市場及西邊安東市場兩處，往東則有臨江街觀光夜市，惟周邊地區較缺乏以提供以生鮮肉品蔬果等為主之傳統市場。

3.住宅使用

本計畫區兩側四維路192巷及198巷住宅多為4-5層樓老舊住宅，西側鄰近成功國宅住宅社區。

二、公共設施使用發展情形（詳圖6）

- （一）公園用地：本計畫區半徑500公尺範圍內計有3處公園用地，分別為鳳雛公園（1,390平方公尺）、群賢公園（834平方公尺）及安東公園（1,363平方公尺），面積共3,587平方公尺。
- （二）學校用地：本計畫區半徑500公尺範圍內計有建安國小、大安國中及國立臺北教育大學等3處學校用地。
- （三）市場用地：本計畫區半徑500公尺範圍內僅有1處市場用地，現況使用為頂好超市，此外並無其他傳統市場。

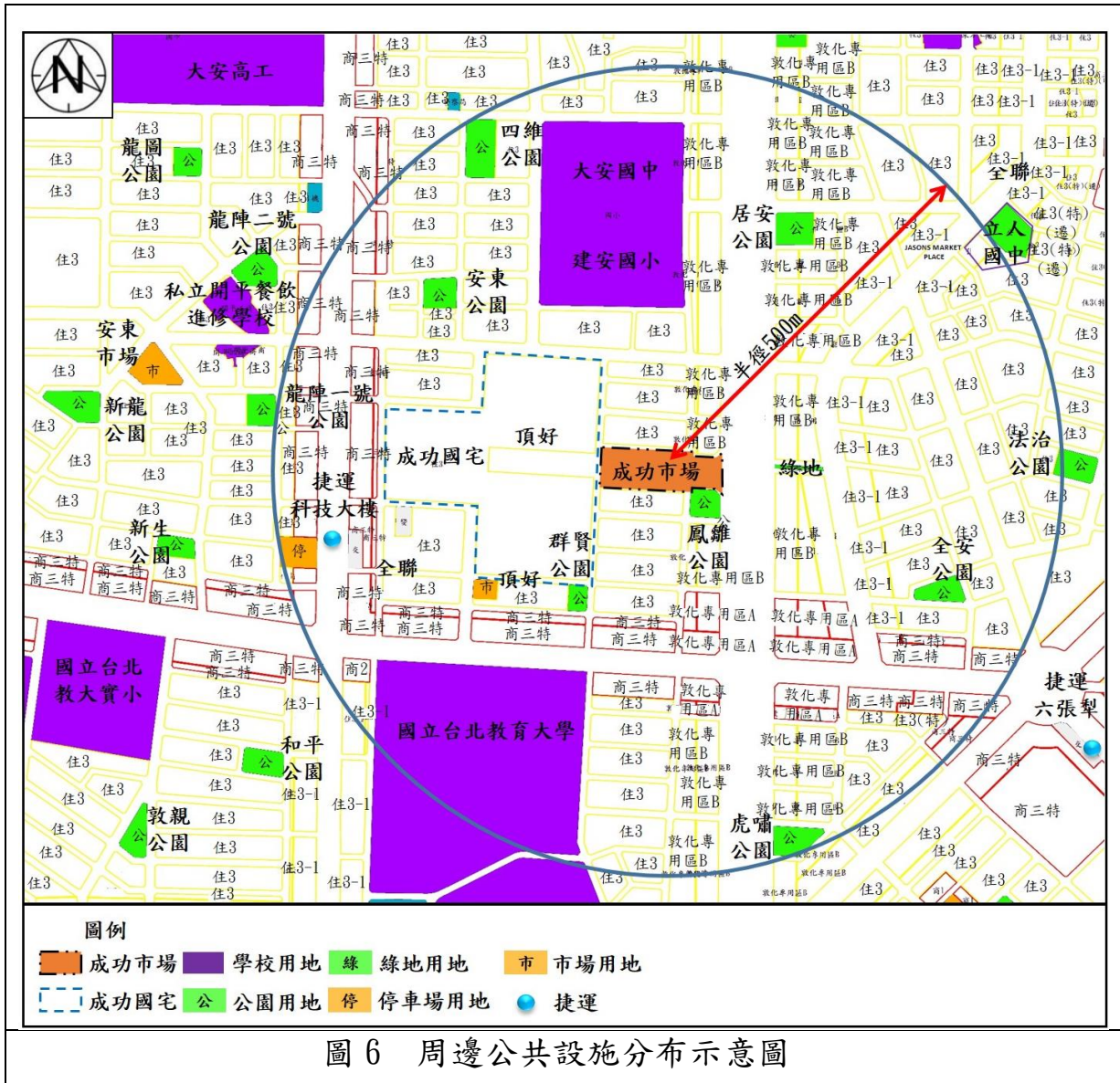


圖 6 周邊公共設施分布示意圖

三、現況交通系統分析

(一) 道路系統現況

計畫區周邊道路系統，敦化南路二段為周邊主要南北向幹道，通過性交通量較高；四維路為往北單行方向，多為通過性車流；和平東路三段1巷為地區性主要巷道；四維路192巷與四維路198巷為周邊社區居民往來成功市場主要單行巷道。基地周邊道路多屬單行道系統，車行方向如圖7所示。

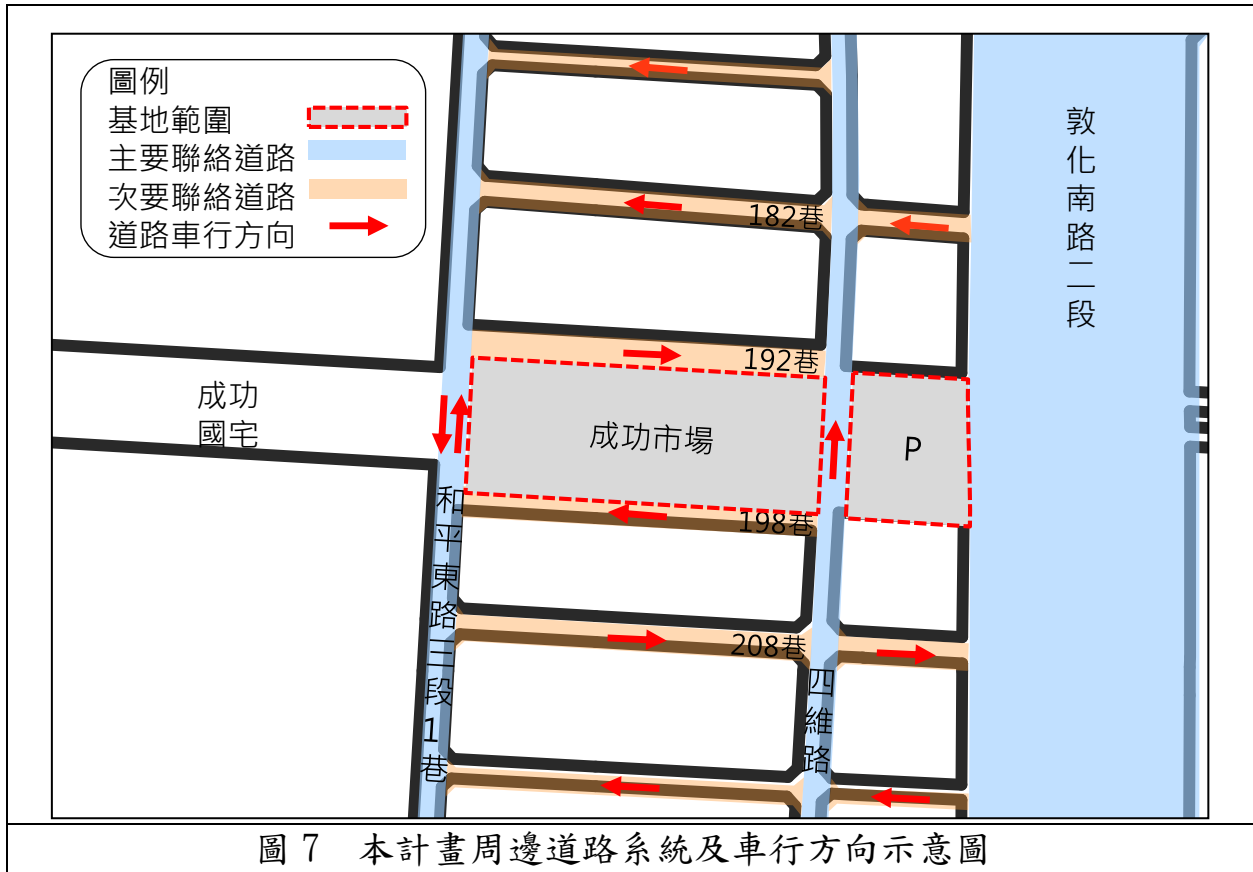


圖 7 本計畫周邊道路系統及車行方向示意圖

(二) 大眾運輸系統

1. 公車系統

距離計畫範圍最近之公車站為敦化南路二段上的鳳雛公園站及成功國宅站，目前有52、275、275副、285、294、902、902區、905、905副、906、906副、909、敦化幹線等線可直達；位在和平東路二段上則有臥龍街站及國立台北教育大學站，公車有3、15、18、52、72、211、235、284、662、663、680、685及和平幹線等線可達，位在復興南路二段上的公車站則有捷運科技大樓站，公車為74、685等可直達，大眾運輸便捷。

2. 捷運系統

捷運木柵線行經基地西側約300公尺復興南路二段，最近之捷運站為科技大樓站，自科技大樓站出口往成功國宅方向穿越中庭廣場或經復興南路巷弄轉和平東路三段1巷往北即可到達。

(三) 公共停車場

本計畫區所在位置附近內之公共停車場，緊鄰著基地東側有成功市場臨時攤棚停車場，北側有四維廣場停車場，南側過了和平東路二段有臥龍街臨時平面停車場，三者合計共可容納小客車111部。

(四) 停車供需分析

本計畫未來規劃設置汽車位約300席與機車位約56席，除滿足基地內部攤商與顧客汽、機停車需求，並可於日間時段（攤商營業時段）提供汽車位200席，於夜間時段（非攤商營業時段）提供約汽車位300席，開放鄰近社區與外部民眾使用，協助紓解基地周邊停車位不足問題。

伍、計畫目標

- 一、促進地方生活機能，改善市場環境品質。
- 二、市場採半地下化方式，達到市場現代化經營型態，並於計畫區內增設停車空間以紓緩鄰近停車需求。
- 三、地面層作廣場使用，打造優質開放空間，並維護南北兩側住戶未來改建權益。

陸、計畫構想

一、規劃半地下化市場及地下停車場

本計畫區原57公尺道路用地，考量周邊社區生活機能及交通動線，並兼顧市場營業品質，於南北兩側各留設12公尺道路，其餘變更為廣場用地，規劃地下作半地下化市場，提供良好動線與採光通風環境，以打造現代化經營型態市場為目標。此外，為滿足機內部因市場衍生之停車需求，並紓緩鄰近社區住戶停車位不足問題，規劃於計畫區內增設地下停車場，將停車需求內部化及滿足週邊停車需求。

二、地面上作綠化廣場使用

廣場用地之地面層除必要性之地面突出物外，其餘供作廣場使用，並採公共開放空間綠化原則，以提供宜居之大面積開放空間予周邊居民使用，提升地區環境品質。

三、周邊交通及人行道妥適規劃

為形塑本計畫區整體開放空間品質，透過廣場用地臨道路側退縮留設指定人行道，並配合開放空間整體規劃設計，提供友善步行空間，並配合計畫區內交通動線以人車分離為原則，建構本區兼具安全、生活機能、適居之公共空間環境。

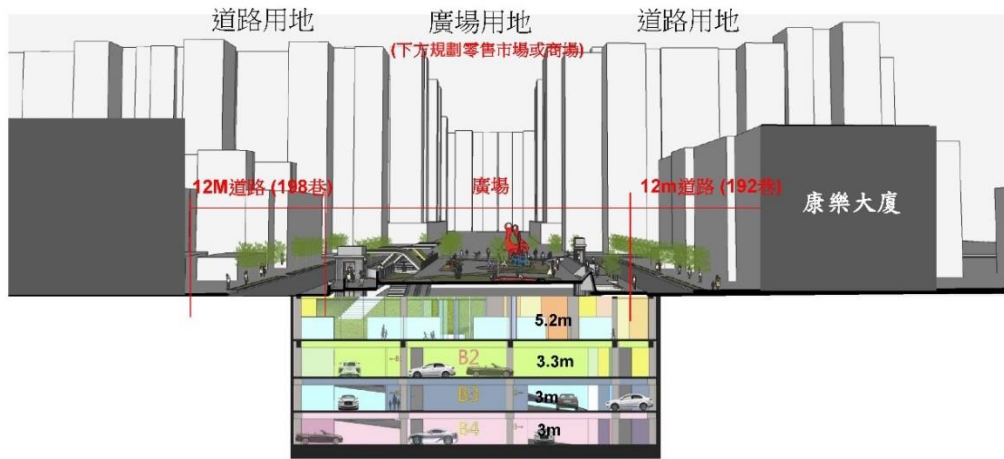


圖 8 開發內容示意圖



圖 9 成功市場改建後地面廣場示意模擬圖

柒、變更細部計畫內容

一、變更內容

表 3 變更內容綜理表

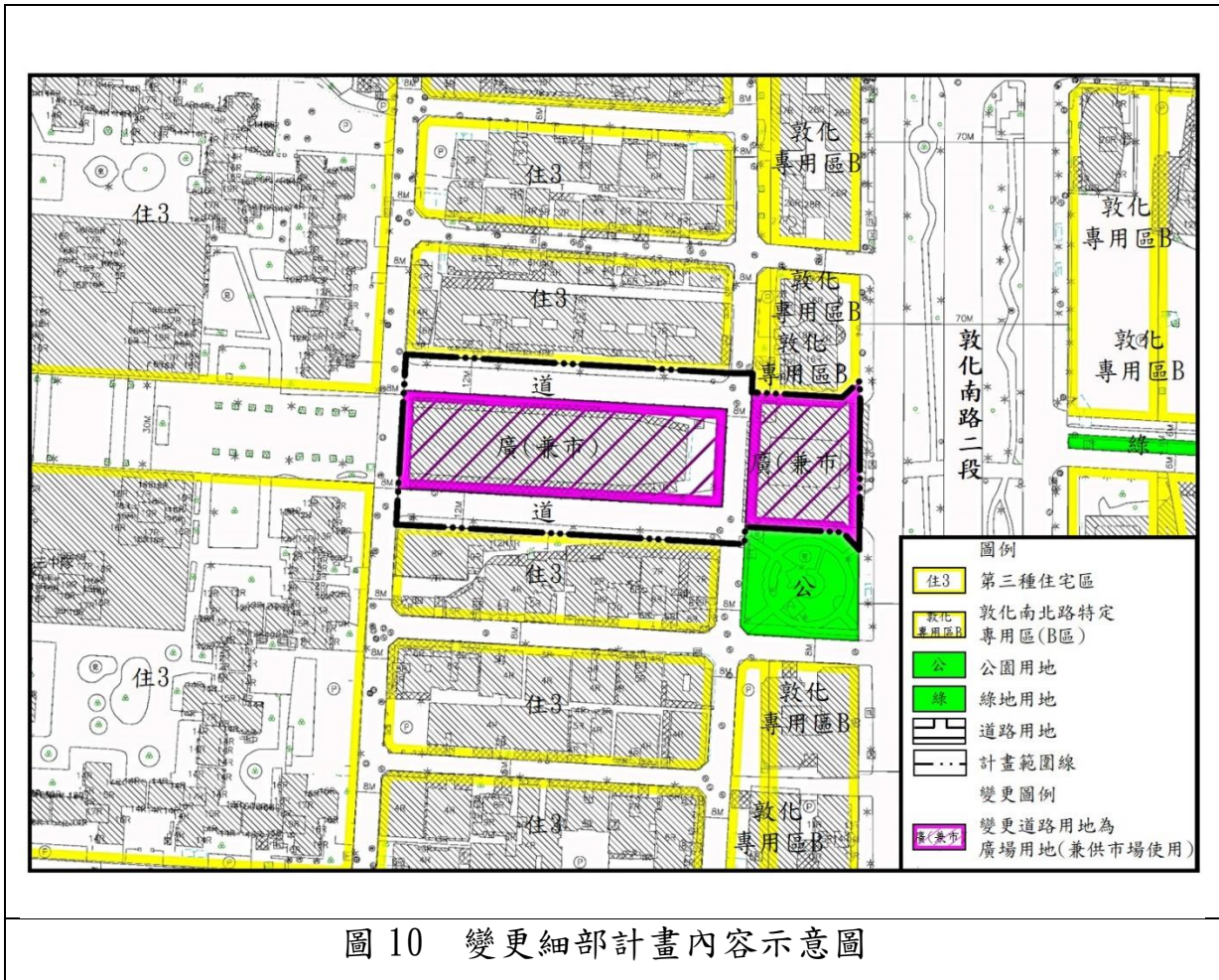
位置	變更內容			變更理由	備註
	原計畫	新計畫	面積 (m ²)		
臺北市大安區大安段 3 小段 14-1、25-1、 26-1、27-1、 27-2、28、29、 30-1、31-1、 32-1、32-2、 33-1、33-2、 34-1、34-2、 144(部分)、145、 146(部分)、 147(部分)、 152(部分)、 154(部分)、157、 301(部分)地號	道路用地	廣場用地 (兼供市場 使用)	5,287	一、提供大面積開放空間，提升環境品質。 二、辦理成功市場改建，解決攤商安置問題。	

註：實際變更面積以地籍分割測量為準。

二、土地使用管制

(一) 廣場用地及道路用地下方應整體規劃作零售市場、商場及停車場使用。

(二) 廣場用地之地面層除採半地下化方式市場建物突出部分及必要設施外，不得有其他建築物，其餘綠美化以廣場、綠地供公眾開放空間使用。



捌、都市防災規劃

參考災害防救法規定應實施之災害應變措施，並依照目前現況規劃設置足夠之防災避難場所、設施及消防救災路線、火災延燒防止地帶，有關計畫區規劃情形說明如下：

一、防災避難場所

本計畫區以大安森林公園為主要防災公園，人員由建築物疏散至此緊急避難。計畫地區周邊計有成功區民活動中心、龍門國中、建安國小等可作為地區防災據點及臨時收容場所，提供人員避難臨時收容、救災指揮中心或臨時物資發放處所。

二、火災防止延燒地帶

於主要建築四周即沿街面留設之人行通道、開放空間作為阻隔帶，防止火災對外延燒，並結合計畫區西、南、北三側鄰接之道路，擴大阻隔帶範圍並充分發揮防止火災延燒之功能。

三、消防救災路線

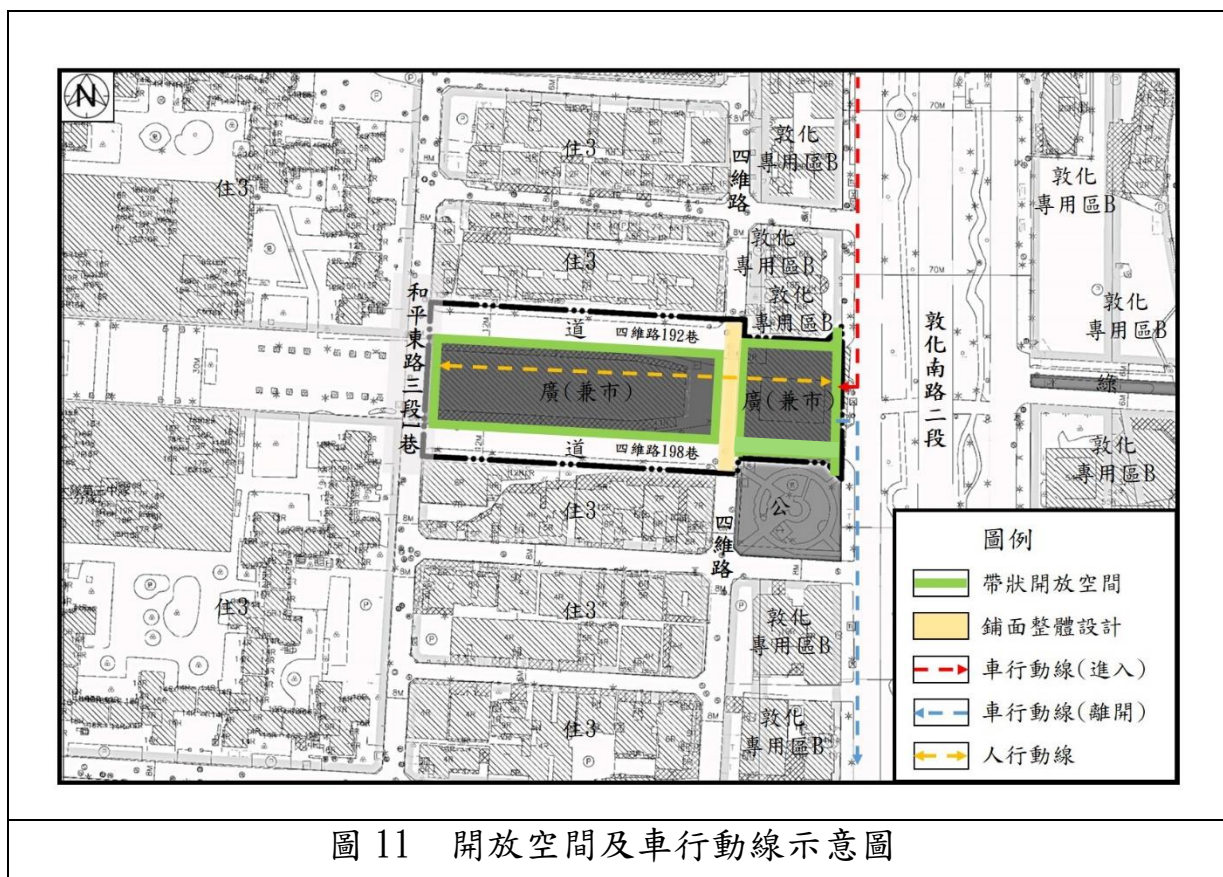
消防救災路線主要為計畫區東側敦化南路二段及計畫區中央四維路、四維路 192 巷及 198 巷，以都市計畫道路作為救援車輛及人員疏散主要出入道路。

玖、都市設計準則

為維護本計畫區良好之環境品質，本案須經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，始得核發建造執照。

一、開放空間

- (一) 廣場用地（兼供市場使用）四周臨道路側應留設2公尺帶狀式開放空間供人行及自行車通行使用為原則。
- (二) 廣場用地（兼供市場使用）相夾之四維路道路鋪面，得配合開放空間整體規劃設計，使人行空間與步道系統連續無間斷。
- (三) 廣場用地應規劃為無障礙環境，其設計有高程差時，應設置斜坡道，以利通行。



二、建築量體

- (一) 廣場用地上方，相關突出物除市場出入口及相關通風

採光空間外，其餘為廣場及綠化空間。

- (二) 廣場與道路用地下方為能容納原攤商於地下一層全部安置，其開挖率得依實際需求不受限制，並得整體開發。
- (三) 半地下化之零售市場或商場空間應考量設計高度，使其達到自然通風、採光之效果。

三、都市景觀設計

廣場用地應配合鄰近鳳雛公園整體規劃設計。

四、動線與停車空間

- (一) 交通動線以人車分離為原則。四維路192巷與198巷路型為12公尺寬道路用地，供車輛通行均維持6公尺寬；其餘寬度扣除既有人行道寬度後，道路用地留設人行道與廣場用地留設帶狀式開放空間整體規劃。
- (二) 停車場出入口設置於敦化南路二段側為原則。
- (三) 開發後所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求，應於計畫區內自行滿足。

五、本準則列為原則之規定，如經臺北市都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過者，得不受該原則性規定。

拾、事業及財務計畫

本計畫之事業及財務計畫如表 4。

表 4 事業及財務計畫概估表

公共設施	面積 (m ²)	土地取得 方式	開闢經費(億元)			主辦單位	預定 完工期程	經費 來源
			工程費	土地取得	總計			
廣場用地	5,287	其他	約八億七 仟萬	-	約八億七 仟萬	臺北市政府 工務局公園 路燈工程管 理處	廣場用地及道路 用地下方作市場 及停車場使用之 相關工程由臺北 市政府產業發展 局主辦，預計民 國109年完工。竣 工後地面層以上 之維護、管理， 回歸廣場用地及 道路用地主管機 關，地面層以下 之市場部分由臺 北市市場處維護 管理，停車空間 部分由臺北市停 車管理工程處管 理。	逐年 編列 預算
道路用地	3,068	其他				臺北市政府 工務局新建 工程處		

備註：本計畫預定完成期限及經費得由主辦單位視年度實際辦理狀況酌予調整。

拾壹、其他

- 一、本計畫未規定事項係依臺北市土地使用分區管制自治條例及相關法令辦理。
- 二、為兼顧本計畫範圍南北兩側建築基地未來改建之權益，變更上開建築基地，如以計畫範圍南北兩側12公尺計畫道路為面前道路，未來申請建築時，高度比須依臺北市土地使用分區管制自治條例第12條、第13條、第84條規定檢討；依建築技術規則第160條之規定免受第164條3.6:1投影於道路陰影之限制。

附錄 本計畫地籍權屬綜整表

編號	地段	地號	地籍面積(m ²)	計畫範圍面積(m ²)(註)	所有權人	備註
1	大安段 三小段	14-1	3	3	臺北市	
2		25-1	1	1	臺北市	
3		26-1	7	7	臺北市	
4		27-1	109	109	臺北市	
5		27-2	6	6	臺北市	
6		28	37	37	臺北市	
7		29	12	12	臺北市	
8		30-1	1,282	1,282	中華民國	
9		31-1	217	217	中華民國	
10		32-1	9	9	中華民國	
11		32-2	1	1	中華民國	
12		33-1	1	1	中華民國	
13		33-2	4	4	中華民國	
14		34-1	1	1	臺北市	
15		34-2	10	10	臺北市	
16		55	9	9	臺北市	
17		56	11	11	臺北市	
18		57-1	438	438	中華民國(416/1264) 臺北市(848/1264)	
19		138-1	4	4	臺北市	
20		139	37	37	臺北市	
21		140-1	1	1	中華民國	
22		141-1	1	1	中華民國	
23		142	6	6	中華民國	
24		143	1	1	中華民國	
25		144	49	49	中華民國	
26		145	23	23	中華民國	
27		146	3	3	臺北市	
28		147	92	92	臺北市	
29		148	4	4	臺北市	
30		149	160	160	臺北市	
31		150	8	8	臺北市	
32		151	428	428	中華民國	
33		152	3,975	3,975	中華民國	
34		153	13	13	中華民國	
35		154	563	563	中華民國	
36		155-1	571	571	中華民國	
37		157	2	2	中華民國	
38		158	68	68	中華民國	
39		159-1	102	102	中華民國	
40		160-1	14	14	中華民國	
41		161-1	18	18	中華民國	
42		162-1	2	2	臺北市	
43		300-4	57	4	中華民國	
44		301	363	21	中華民國	
45		302-4	86	27	中華民國	
總計	—	8,809	8,355	—		

註：土地面積應依地政機關鑑界分割成果為準。

臺 北 市 政 府
都 市 發 展 局

業 務 主 管

承 辦 人 員

繪 圖 者

校 對 者