

臺北市都市計畫書

修訂臺北市萬華區青年段二小段 679 地號等
土地批發市場用地土地使用分區管制細部計畫案

臺北市政府

中華民國 106 年 7 月 20 日府都規字第 10601739300 號公告實施

案 名：修訂臺北市萬華區青年段二小段679地號等
土地批發市場用地土地使用分區管制細部
計畫案

申 請 單 位：臺北市市場處

辦 理 單 位：臺北市政府

計 畫 範 圍：詳如計畫示意圖所示

類 別：修訂

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

臺北市第一果菜批發市場自 63 年完工啟用，魚類批發市場自 64 年 5 月 20 日遷入後，營運迄今已逾 40 年，依據當時果菜及魚類每日需求設計，隨著經濟發展的結果，人口往都市集中，果菜及魚類需求量逐年增加，70 年以後市場即達飽和。93 年本市辦理萬華區都市計畫通盤檢討案，基於本案基地使用性質、規模及位置等特性，規範應於本案基地位置內提供公共停車、社區公益等公共服務設施。

目前每日平均蔬果及魚類成交量已超過原設計範圍，因此陸續出現行政辦公區、業務管理辦公室、卸貨場地、停車數量、冷藏庫不足，加以設備老舊、作業環境不佳、環境髒亂、通道狹小，購物環境不良等問題，亟需進行規劃改建，本府刻辦理該市場改建計畫。

然因本改建計畫，魚類市場、果菜市場及其相關設施必須配置於一樓，經檢討所需建蔽率達 75%，超過現行土地使用分區管制建蔽率 60%之規定。考量足夠之一樓空間為市場經營之重要關鍵，為利於未來改建順暢，爰配合修訂細部計畫提高建蔽率。另為保留空間使用彈

性，併修正 93 年萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案內規定「應」設置之公共服務設施為「得」設置之公共服務設施，前開修訂內容業經市府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理本次修訂都市計畫。

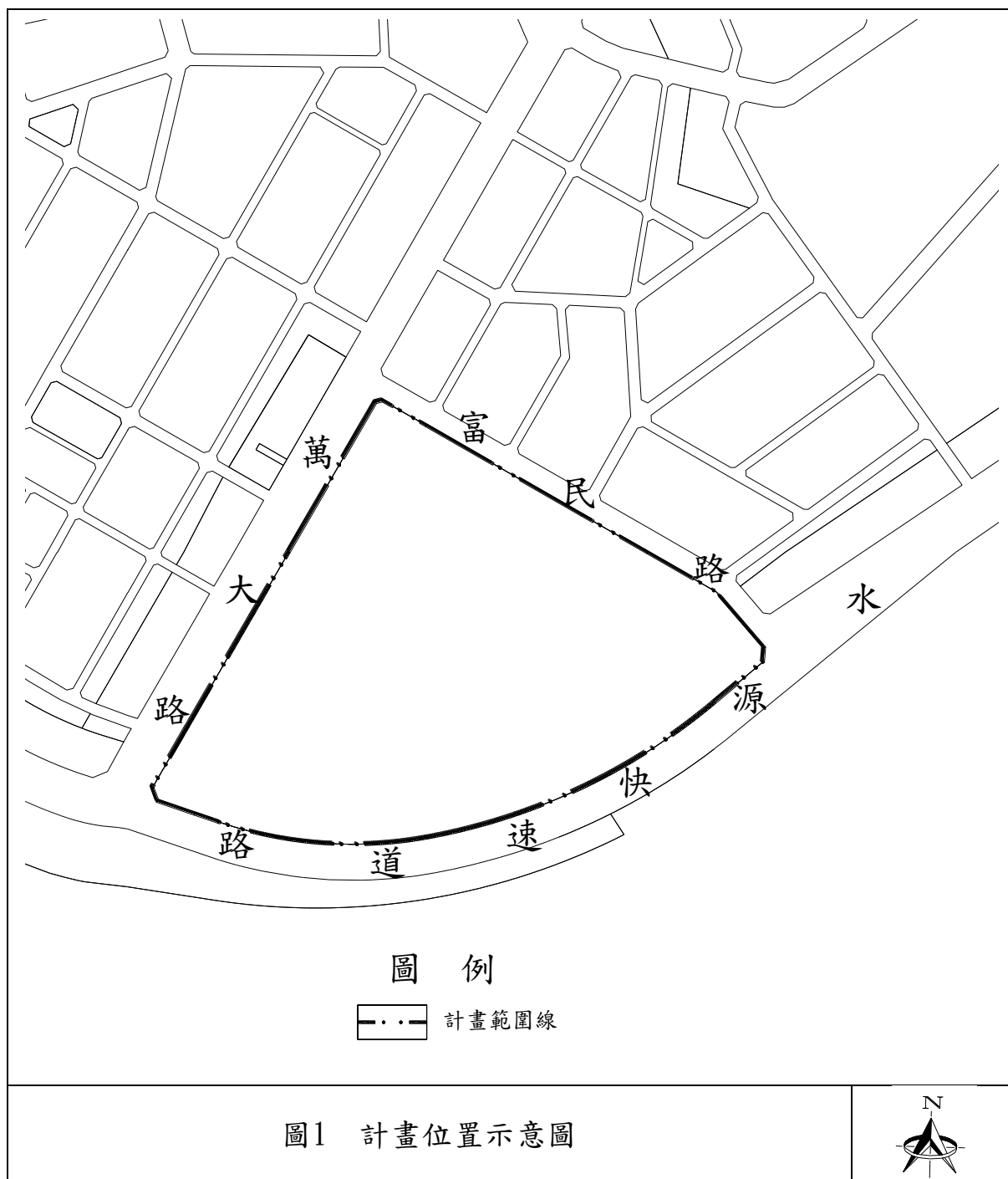
貳、原都市計畫辦理情形

一、原發布實施都市計畫名稱及文號

原公告計畫案名	日期及公告文號
本市新型屠宰場預定地案	50 年 07 月 07 日府工字第 33671 號
第 38 號細部計畫案	56 年 08 月 25 日府工二字第 39448 號
擬變更東園街電氣屠宰場保留地為菜魚市場用地案	61 年 03 月 24 日府工二字第 8953 號
變更原轄區使用分區調整商業區、行政區及混合區案	65 年 07 月 07 日府工二字第 25576 號
修訂西藏路、中華路、水源路、萬大路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	69 年 01 月 21 日府工二字第 53514 號
修訂西藏路、中華路、水源路、萬大路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	73 年 11 月 05 日府工二字第 46073 號
修訂臺北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	79 年 09 月 13 日府工二字第 79049926 號
修訂臺北市萬華區都市計畫主要計畫通盤檢討案	93 年 06 月 11 日府都規字第 09313971700 號
修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案	93 年 09 月 21 日府都規字第 09319100500 號

二、計畫範圍與面積

本計畫區包含臺北市萬華區青年段二小段 679、681-1、682-2、695-2 地號等 4 筆土地，位於水源高架快速道路、萬大路、富民路所圍範圍，略呈三角形，面積計 7.5303 公頃。



二、土地權屬

本計畫區土地為本市萬華區青年段二小段 679、681-1、682-2、695-2 地號等 4 筆土地，皆為市有土地，管理機關分別為本市市場處及本府工務局新建工程處，土地權屬詳表 1。

表1 公私有土地比例表

土地座落		面積 (m ²)	土地權屬	管理單位
區段	地號			
萬華區 青年段 二小段	679	66,550	臺北市	臺北市市場處
	681-1	10		臺北市市場處
	682-2	1		臺北市政府工務局 新建工程處
	695-2	8,742		臺北市市場處
面積合計		75,303		

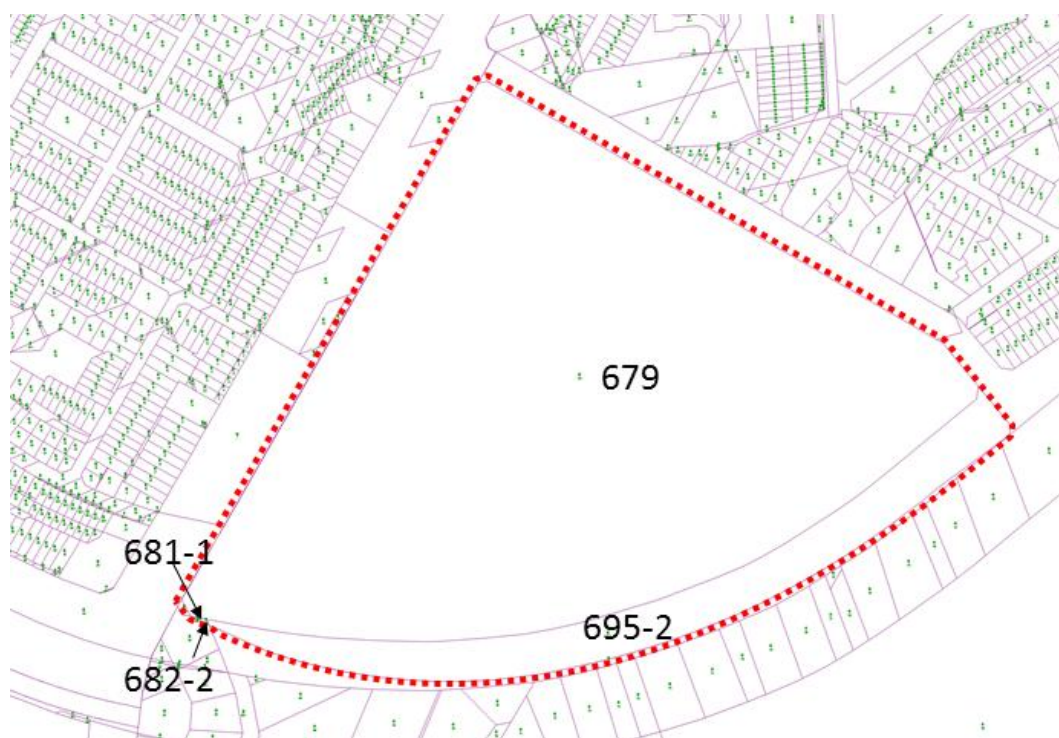


圖 3 計畫範圍地籍圖

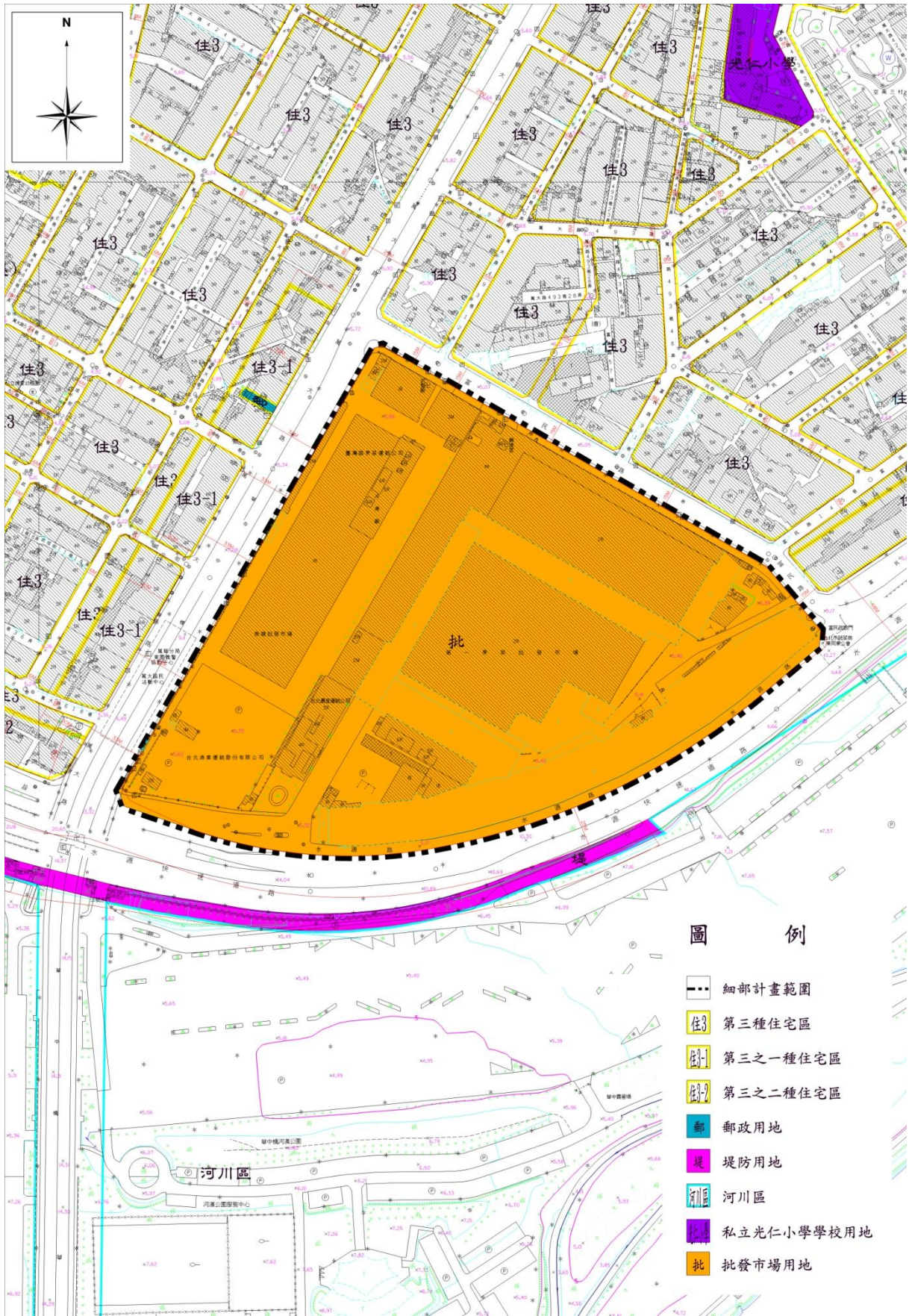


圖 4 現行都市計畫示意圖

肆、計畫目標與構想

一、因應使用需求放寬建蔽率：

依本市土地使用分區管制自治條例規定，「批發市場用地」建蔽率不得大於 60%。本次改建案考量零售及批發市場必須設置於地面層，且拍賣場亦應設置於地面層為原則，無法容納於地面層之部分將設置於地面層以上之樓層。另本案有超過 3,000 輛大、小型車輛停車需求，無法全數容納於地下層之停車空間，必須規劃有設置地面層以上樓層之上下斜坡車道及匝道（約 4,220 m²），斜坡車道及匝道面積即佔總建蔽率約 5.6%，爰放寬建蔽率為不超過 75%。

二、變更應設置公共設施內容規定：

原 93 年萬華通檢細部計畫書內規定華中批發市場改建時規範應於基地內設置充足之公共設施項目，並加以詳列細項，現為促進批發市場改建速度並維持後續設置設施項目，爰將應設置項目改為得設置項目保留規劃彈性。

伍、修訂內容

一、土地使用強度

批發市場用地之法定建蔽率不得超過 75%，法定容積率不得超過 300%。

二、土地使用分區管制

修訂本府 93 年 9 月 21 日公告「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」三、土地使用分區管制內容如下表：

新計畫	原計畫	說明
<p>三、土地使用分區管制(六)、華中批發市場改建時，得設置公共停車、公用設備等供本府相關公共服務設施之使用。</p>	<p>三、土地使用分區管制(六)、華中批發市場改建時，應提供公共停車、萬華區環保公務停車、社區公益空間、災害物資接收發放管制中心、污水與中水處理設施、垃圾處理設施、並預留地區大眾運輸平面起迄場站空間，發停車總數以不超過二十部為原則，另得於地下設置變電所，以供應地區電力設施使用。另為提倡運動休閒之風氣，促進土地經濟利用，並與地區居民建立良好之互動關係，改建計畫應將非營利性社區遊憩設施納入考量。</p>	<p>依本府 93 年公告「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」規定華中批發市場改建時，應提供公共停車、萬華區環保公務停車、預留地區大眾運輸平面起迄場站空間，得於地下設置變電所等公共服務設施並納入非營利性社區遊憩設施；本次修訂都市計畫前業洽相關需求單位協商、討論，考量目前尚無前開所列空間設置需求，並為加速本案整體改建進度並保留後續符合公眾利益規劃之彈性，爰修正原計畫規定，以符實際需求。</p>

陸、其他

其餘未規定事項，悉依 93 年 09 月 21 日府都規字第 09319100500 號公告「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」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。

柒、臺北市都市計畫委員會審議情形

本計畫案經提臺北市都市計畫委員會 106 年 6 月 15 日第 711 次委員會議審議。

一、決議：

(一)本案依公展計畫書圖及本次會議市府補充資料修正通過(包括建蔽率修正為不得超過 75%，另土地使用分區管制內容所載應提供之公共服務項目，修正為「『得』設置公共停車、公共設備等供本府相關公共服務設施之使用」，以維彈性。

(二)公民或團體陳情意見審決同決議。

二、附帶決議：


(一)有關批發市場之建蔽率，應顧及全市性通則規定，故建議後續修訂臺北市土地使用分區管制自治條例時，併同納入修訂參考。

(二)案後續於都市設計審議階段應特別重視交通外溢效應、韌性海綿城市、基地保水、以及對周邊社區之環境友善等，另臨富民路及萬大路側除留設足夠退縮開放空間外，應妥適運用法定空地，提供更友善的人行及綠化空間。

(三)有關委員所提，基地內既有建築物為六〇年代特色建築形式，建議後續市場規劃設計，能思考保留其建築意象(例如透過影像保存、或以建築設計手法保留舊有意象等)，請市府各行政機關納入後續參採。

捌、本都市計畫案業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣。

臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表

案 名	修訂臺北市萬華區青年段二小段 679 地號等土地批發市場用地土地使用分區管制細部計畫案案		
編 號	1	陳情人	江○○
陳 情 理 由 與 建 議 辦 法	<p>各位委員好：</p> <p>我是萬華的當地居民，看到華中果菜和魚類批發市場要改建很高興，但是看到都市計畫內容覺得有很多問題都沒有談到解決策略或規範，希望委員能將以下四個問題納入都市計畫、或都市設計的管制內容。</p> <p>一、批發市場應規劃安全且足夠寬度的人車分道空間（請納入都市設計管制規範）：</p> <p>現況批發車輛、家用車輛、零售採買機車、零售販賣的攤商，全都擠在富民街兩側人行道；我們居民有好幾次在人行道上被機車撞的經驗。未來就算批發市場改建了，這些周邊的小型批發零售業一定也還是會冒出來，希望批發市場的規劃不要只想到自己的建築物，應該要提供行人安全、足夠寬度的通行環境、或是適當的零售空間、汽機車停車規劃等。（現況混亂的狀況請參見下列照片）</p>		
			



二、批發市場應規劃連通河堤的友善空間，或足夠寬度的人車分道規範（請納入都市設計管制規範）：

現況富民疏散水門那邊真的太危險了，那邊已經發生過很多次人車擦撞車禍。居民要去河堤也是冒著生命危險。目前南萬華要去華中河濱公園，只能走富民疏散水門，或是華中一疏散門，但是這兩個水門都非常危險，而且只為了車道設計；希望趁著華中果菜和魚類批發市場改建，能夠有比較好的友善交通配套，一起進行改善。

另外，柯市長有說：批發市場未來是要改建為觀光市場。請問是否有機會從改建的建築物直接連通到河堤外的河濱公園。



(富民水門前面各種交通動線混亂)



(富民水門很窄，人行道不但很窄還只做一半，橋下面只有車道沒有人行道；但是車子多的不得了)

三、批發市場改建應提供空間容納周邊的加工業：

由於批發市場所引發的相關產業需求，現況周邊地區有許多與批發市場相關的加工生產業，必須與居住區一起使用相同空間（從萬大路、環河南路三段交匯口，一直延伸到環河南路三段、德昌街口），這一大片住宅區每天凌晨到中午前，近進出出的卡車，帶來龐大的噪音和隨處的並排停車；加工所需要的設備也都堆在騎樓，嚴重影響周邊居住生活品質。



(生活環境混亂)



(住宅區到處堆滿加工設備、而且騎樓高低不平，車子隨意臨停併排)

四、萬大路東西兩側很難聯通，橋下的迴轉空間又窄又危險：萬大路中間被完全分隔，每次要從萬大路西側到果菜市場，一定得走華中橋下的狹窄空間，非常危險。批發市場改建應該一起考量萬大陸東西側的安全銜接對策。



萬大路東西兩側完全被阻隔(從西側往東側看)



華中橋兩側空間很窄，但是公車班次很多；橋下的迴轉空間超窄但車子超多。

市府回應
說明

一、本案係位於 93 年 9 月 21 日公告「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」都市設計管制範圍(一)萬華區重要景觀特色街廓地區 2. 淡水河沿岸地區內，未來市場改建須依前述計畫之都市設計管制規定及相關法令規定檢討規劃。爰無另訂都市設計管制規範之必要。

二、本次改建計畫於基地臨計畫道路側將配合退縮無遮簷人行道，且為改善富民路之行人交通問題，該側無遮簷人行空間將留設至 5 公尺，以提供充足友善人行空間。

三、本次改建計畫預計增設匝道銜接華中橋，降低批發菜車進出市場之平面交通衝擊，並提供人車分離之人行空間和貨車進出交通系統，減少交通事故及增加行人安全。

四、本案市場改建除規劃果菜、魚類批發零售空間外，農漁產公司亦於範圍內規劃相關附屬設施空間如魚類加工、蔬果低溫物流等空間。

五、本案已於萬大路及富民路交叉口指定留設 1000 平方公尺之開放空間，並於四周規劃無遮簷人行道，可提供民眾於市場周邊之步行及活動之空間。至於萬大路中央分隔島及橋下迴轉空間過小問題，因非屬本計畫範圍，本府將由本府相關單位另案提出改善計畫。

決議：

一、 本案依公展計畫書圖及本次會議市府補充資料修正通過（包括建蔽率修正為不得超過 75%，另土地使用分區管制內容所載應提供之公共服務項目，修正為「『得』設置公共停車、公共設備等供本府相關公共服務設施之使用」，以維彈性。

二、 公民或團體陳情意見審決同決議。

附帶決議：

一、 有關批發市場之建蔽率，應顧及全市性通則規定，故建議後續修訂臺北市土地使用分區管制自治條例時，併同納入修訂參考。

二、 本案後續於都市設計審議階段應特別重視交通外溢效應、韌性海綿城市、基地保水、以及對周邊社區之環境友善等，另臨富民路及萬大路側除留設足夠退縮開放空間外，應妥適運用法定空地，提供更友善的人行及綠化空間。

委員會決議

三、有關委員所提，基地內既有建築物為六○年代特色建築形式，建議後續市場規劃設計，能思考保留其建築意象（例如透過影像保存、或以建築設計手法保留舊有意象等），請市府各行政機關納入後續參採。

臺 北 市 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	修訂臺北市萬華區青年段二小段 679 地號等土地批發市場用地土地使用分區管制細部計畫案
都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
申請單位	臺北市市場處
本案公開展覽起訖日期	自民國 106 年 4 月 18 日起至 106 年 5 月 17 日止，共計 30 天（刊登於 106 年 4 月 18 日聯合報、106 年 4 月 19 日自由時報）
本案說明會舉辦日期	106 年 5 月 4 日下午 2 時（假本市萬華區農產公司第一果菜批發市場 2F 會議室）
公民團體對本案之反映意見	詳公民或團體所提意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	<p>臺北市都市計畫委員會審議情形：</p> <p>一、本案經臺北市都市計畫委員會 106 年 6 月 15 日第 711 次委員會審議決議：</p> <p>（一）本案依公展計畫書圖及本次會議市府補充資料修正通過（包括建蔽率修正為不得超過 75%，另土地使用分區管制內容所載應提供之公共服務項目，修正為「『得』設置公共停車、公共設備等供本府相關公共服務設施之使用」，以維彈性。</p> <p>（二）公民或團體陳情意見審決同決議。</p> <p>二、附帶決議：</p> <p>（一）有關批發市場之建蔽率，應顧及全市性通則規定，故建議後續修訂臺北市土地使用分區管制自治條例時，併同納入修訂參考。</p> <p>（二）本案後續於都市設計審議階段應特別重視交通外溢效應、韌性海綿城市、基地保水、以及對周邊社區之環境友善等，另臨富民路及萬大路側除留設足夠退縮開放空間外，應妥適運用法定空地，提供更友善的人行及綠化空間。</p> <p>（三）有關委員所提，基地內既有建築物為六〇年代特色建築形式，建議後續市場規劃設計，能思考保</p>

	留其建築意象(例如透過影像保存、或以建築設計手法保留舊有意象等)，請市府各行政機關納入後續參採。
附註	

臺北市政府
都市發展局

業務主管

承辦者

繪圖者

校對者