

「第一果菜及魚類批發市場改建工程」



專案會議

臺北市政府工務局、產業發展局

107年9月10日

簡報大綱

(一)第一果菜批發市場改建主體及中繼市場需求確認

(二)第一果菜中繼市場搬遷計畫及中繼期間內部配置(拍賣場、蔬果零批場攤位分配、冷藏庫及西瓜甘蔗區) 規劃進度說明(北農公司報告)

一、第一果菜批發市場簡介

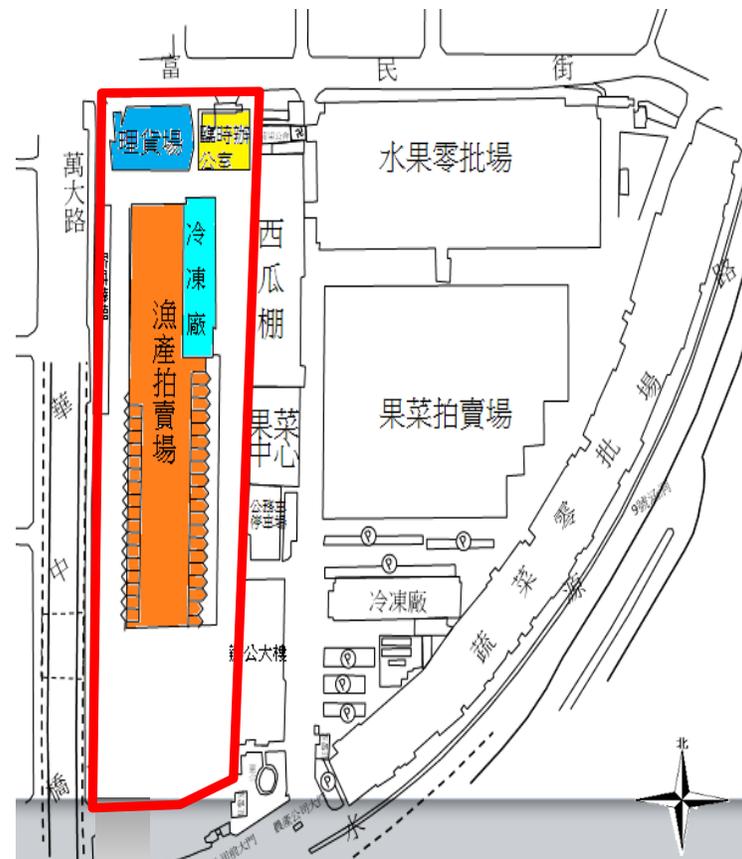
開業時間	64年
土地使用分區	批發市場用地 建蔽率：75% 容積率：300%
基地面積	5.26公頃
零批場攤位	蔬菜：551攤 水果：415攤
零批場營運時間	03:00-12:00 (逢周一公休)
承銷人數	蔬菜約1,350人 水果約 700人
拍賣場營運時間	03:20-07:00 (逢周一公休)
每日平均交易量	蔬果共約 1,600公噸
每日平均交易值	4,700萬
現況停車格位	場內：汽車131格 堤外： 大型停車位191格、小型停車位2,203格、 機車停車位294格、電動搬運車256格



本案經第711次都市計畫委員會會議，同意建蔽率由60%放寬至75%

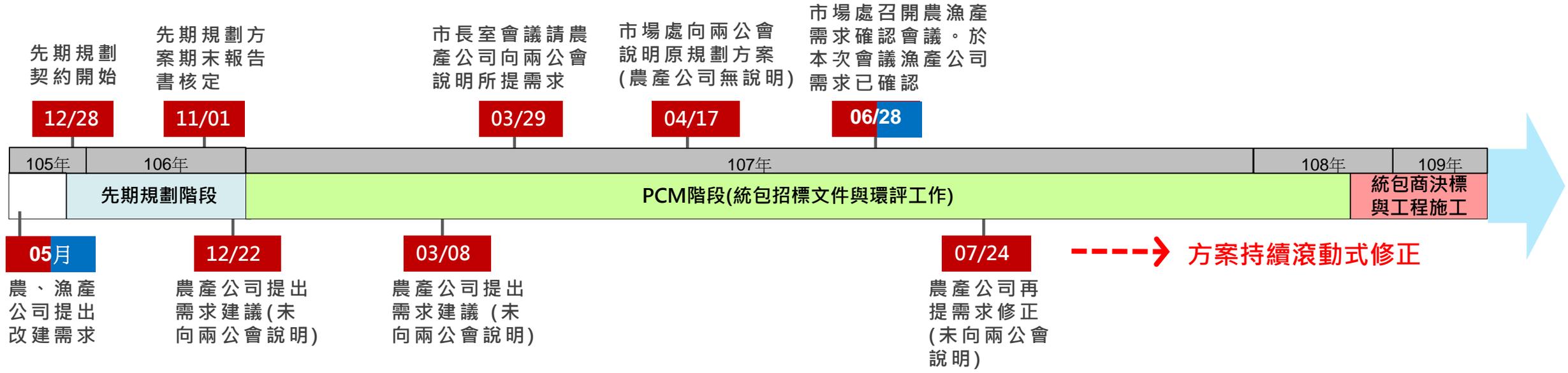
二、萬大魚類批發市場簡介

開業時間	64年
土地使用分區	批發市場用地 建蔽率：75% 容積率：300%
基地面積	2.26公頃
零批場攤位	138攤
零批場營運時間	02:00-12:00 (逢周一公休)
承銷人數	370人
拍賣場營運時間	03:30-07:00 (逢周一公休)
每日平均交易量	82公噸
每日平均交易值	1,000萬
現況停車格位	場內：汽車180格 場外：無



本案第711次都市計畫委員會會議，同意建蔽率由60%放寬至75%

三、第一果菜及魚類批發市場改建工程大事記



先期規劃階段工作：

- 每週工作例會
- 每月雙局長專案會議
- 農產公會說明共12次
- 期初審查(106/05/22)
- 期中審查(106/08/29)
- 期末審查(106/11/01)
- 都市設計審議(107/01/22)



PCM階段(滾動式討論修正)：

- 每週工作例會
- 每月雙局長專案會議
- 農產公會說明共1次

PCM工作辦況

- 107/06/28 漁產公司主要需求已全部確認
- 107/07/24 農產公司主要需求僅剩5項待討論，其中僅3樓樓高增高1m有工程困難，其餘4項均為設備需求，可配合調整。

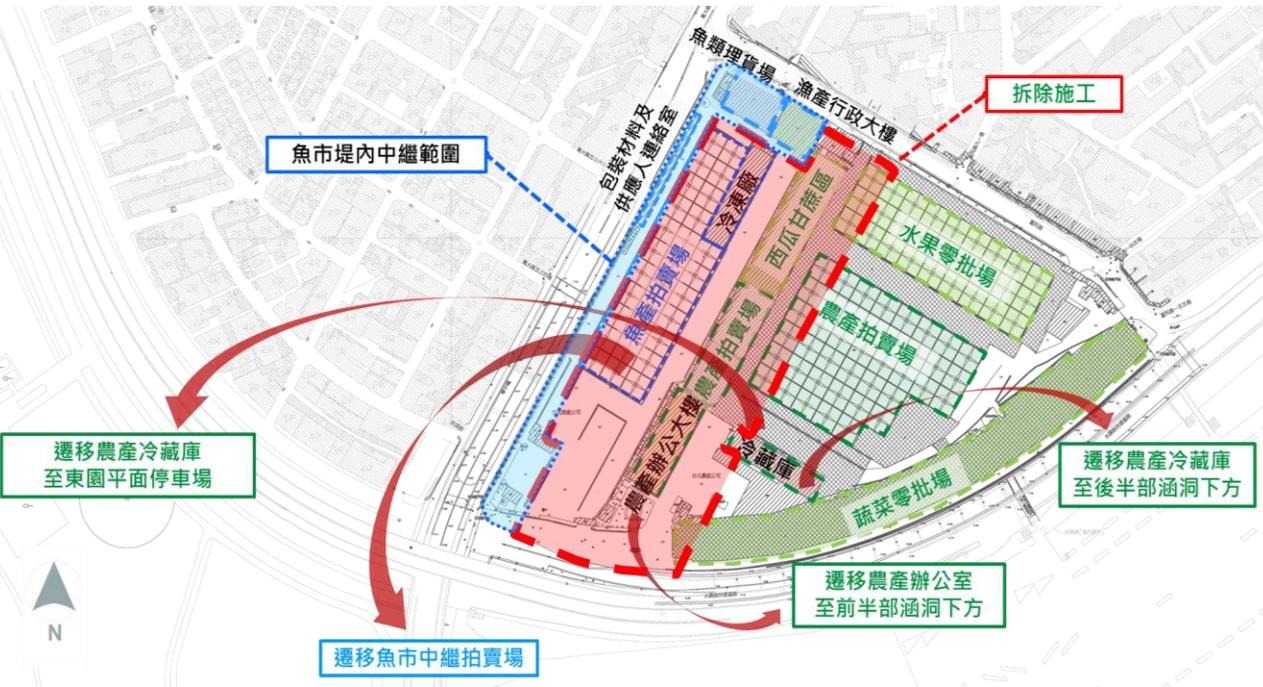


後續配合事項：

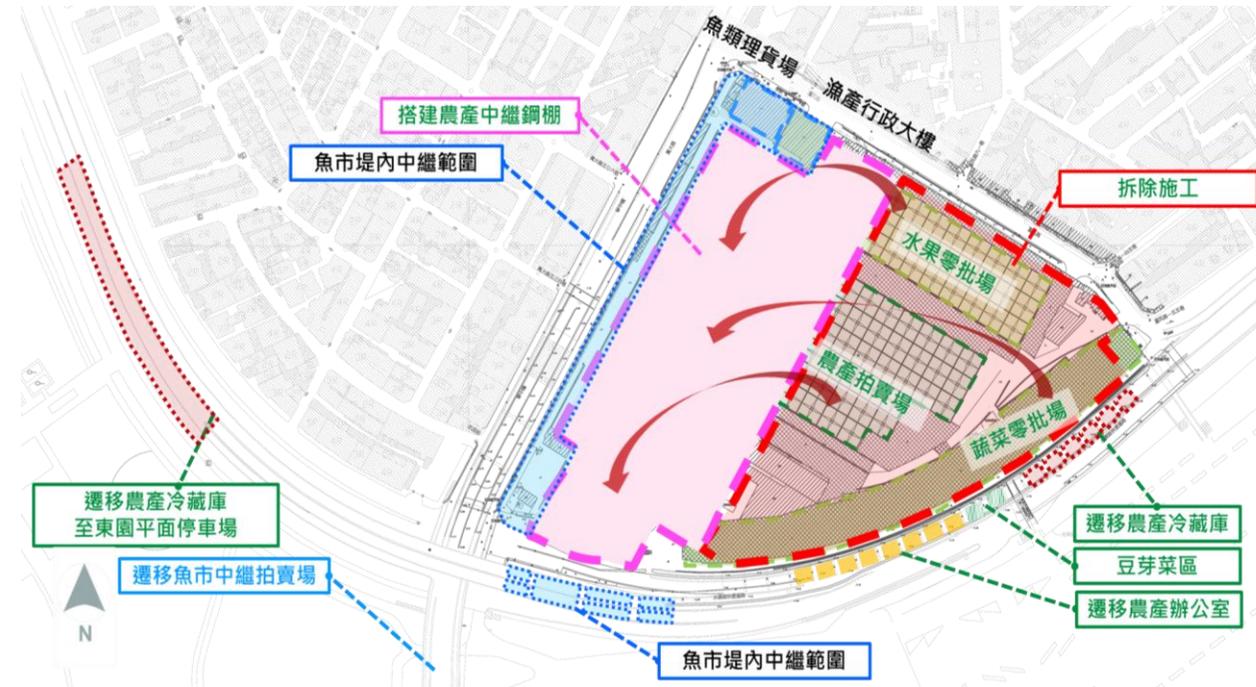
- 下列事項請農產公司盡速提送，以利統包需求書彙整
- 需求調整定案
 - 提供市場營運計畫，以利確認規劃符合使用需求，及供統包商據以實質設計。

四、批發市場改建規劃(1/2)

- 1.先安置漁市中繼拍賣場於堤外華中橋
- 2.拆除漁產及農產部分傘柱，搭建農產中繼鋼棚



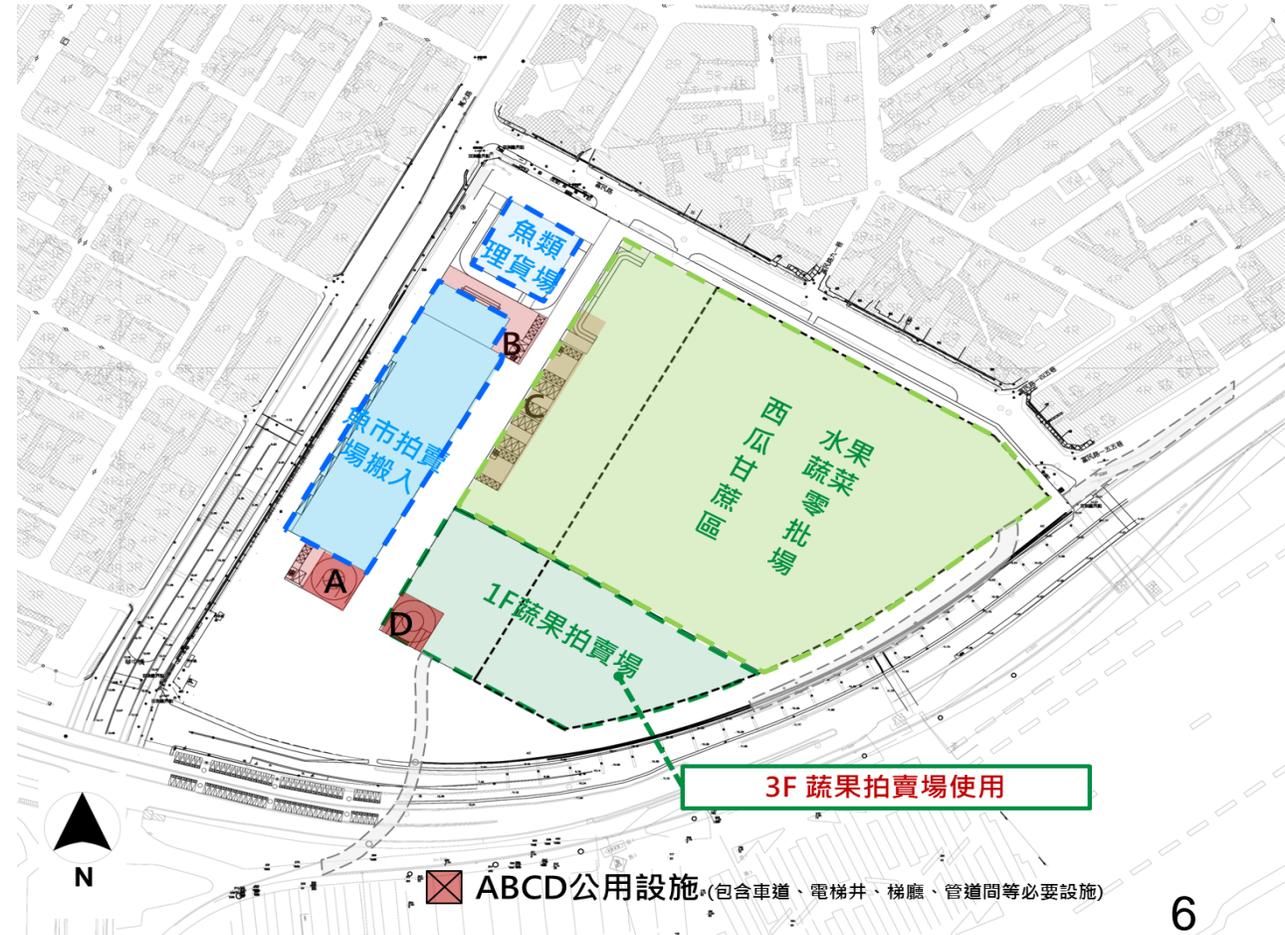
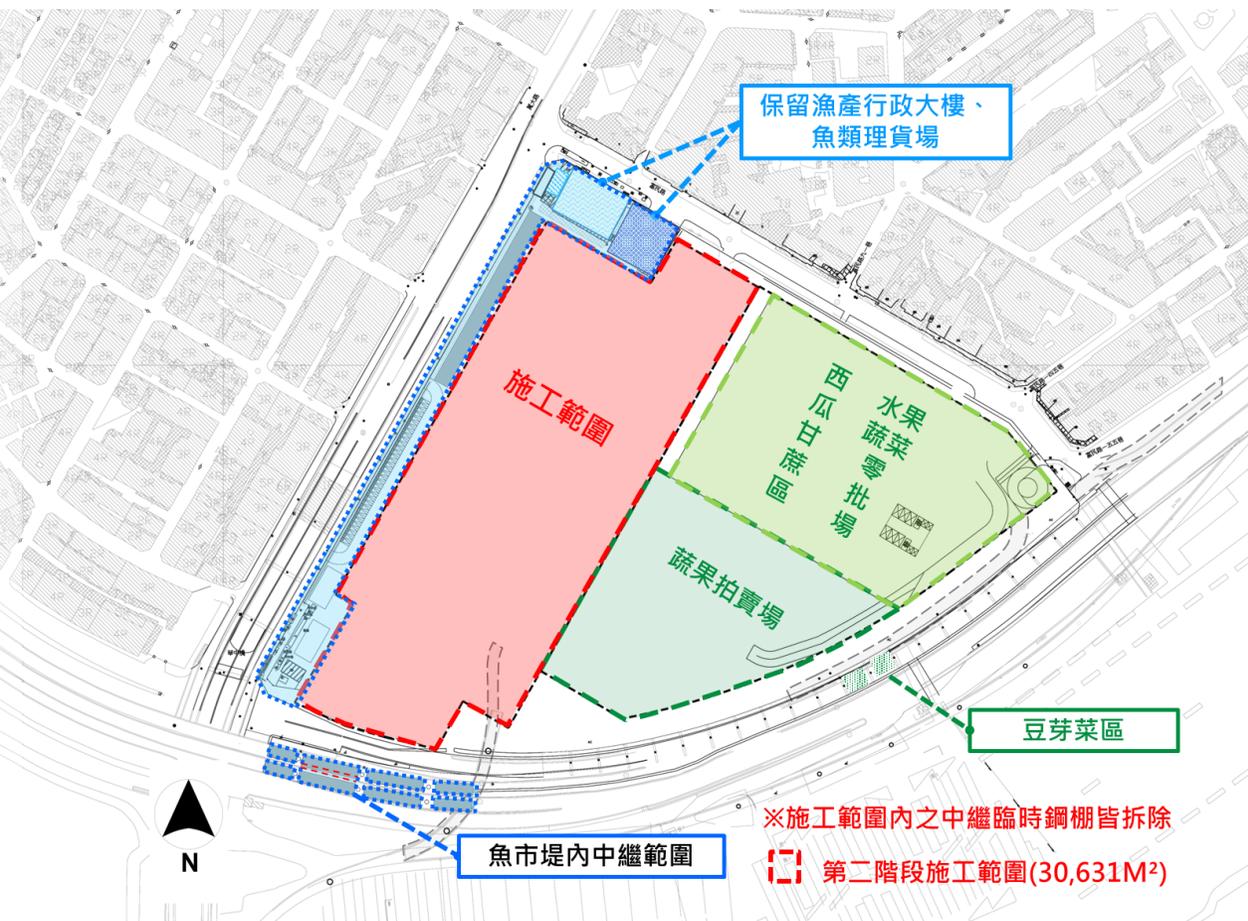
- 1.搬遷農產拍賣場及水果蔬菜零批於中繼鋼棚安置
- 2.拆除農產建物，先進行農產改建



五、批發市場改建規劃(2/2)

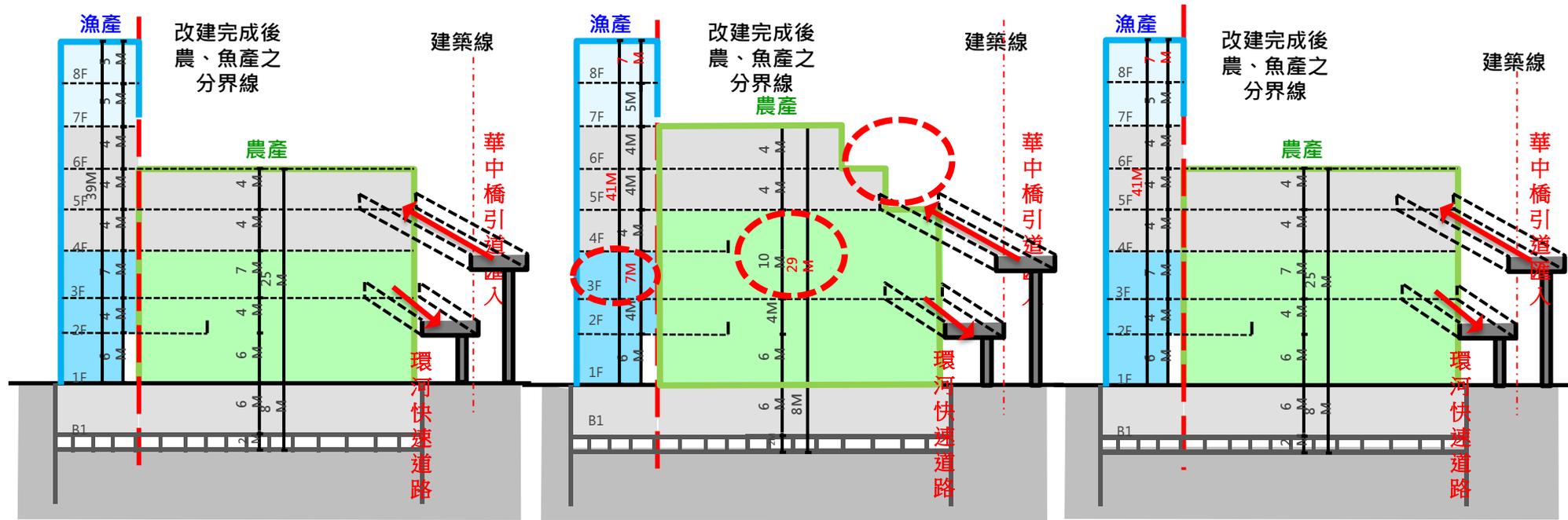
1. 東側施工至3F完成，請領部分使用執照，農產拍賣場及蔬果零批場正式遷入1F。
2. 東側4F以上樓層繼續施工至完工、西側漁產開始施工。

西側施工至3F完成，請領部分使用執照，漁市拍賣場正式遷入1F、西側4F以上樓層繼續施工至完工。



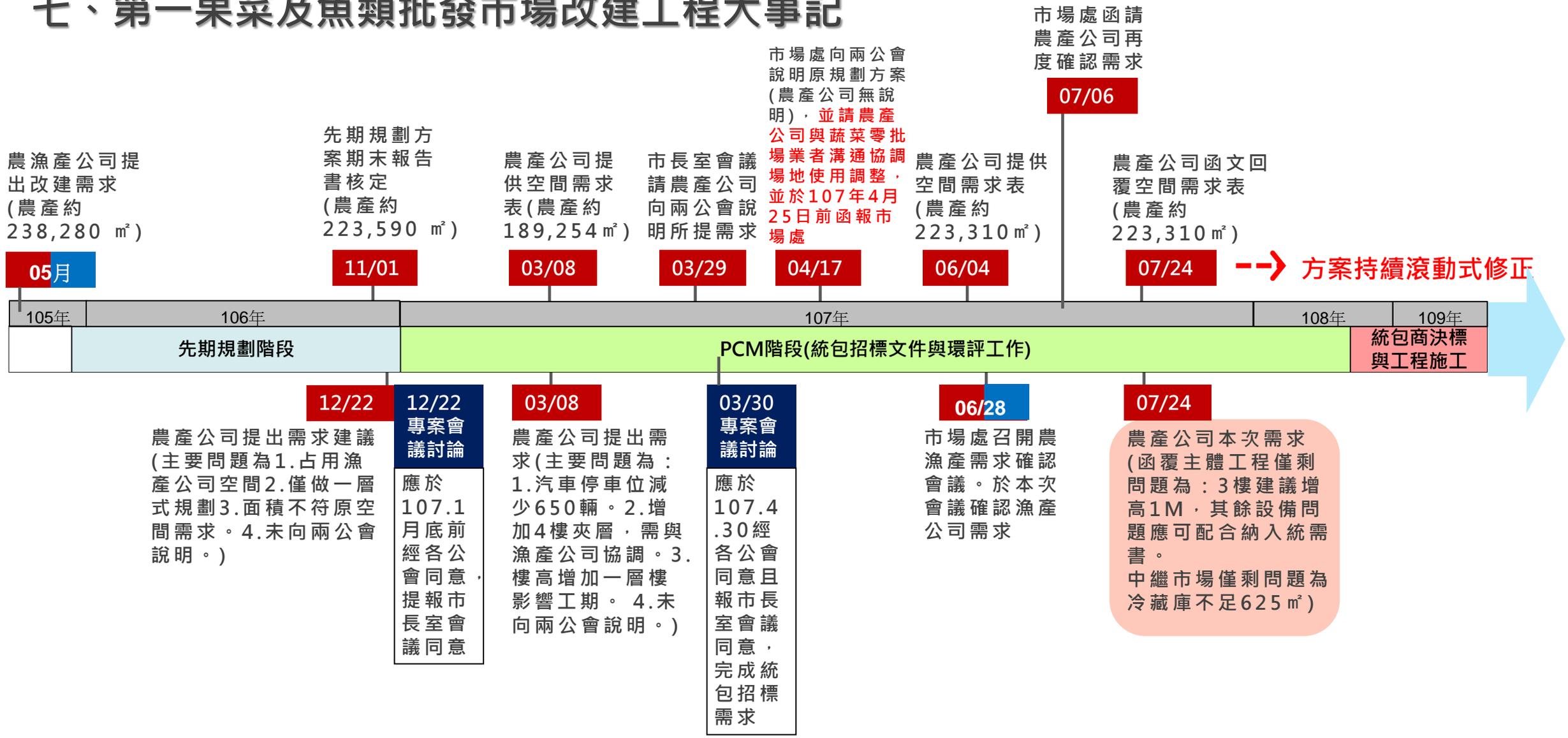
九、批發市場改建動畫

六、方案對照表

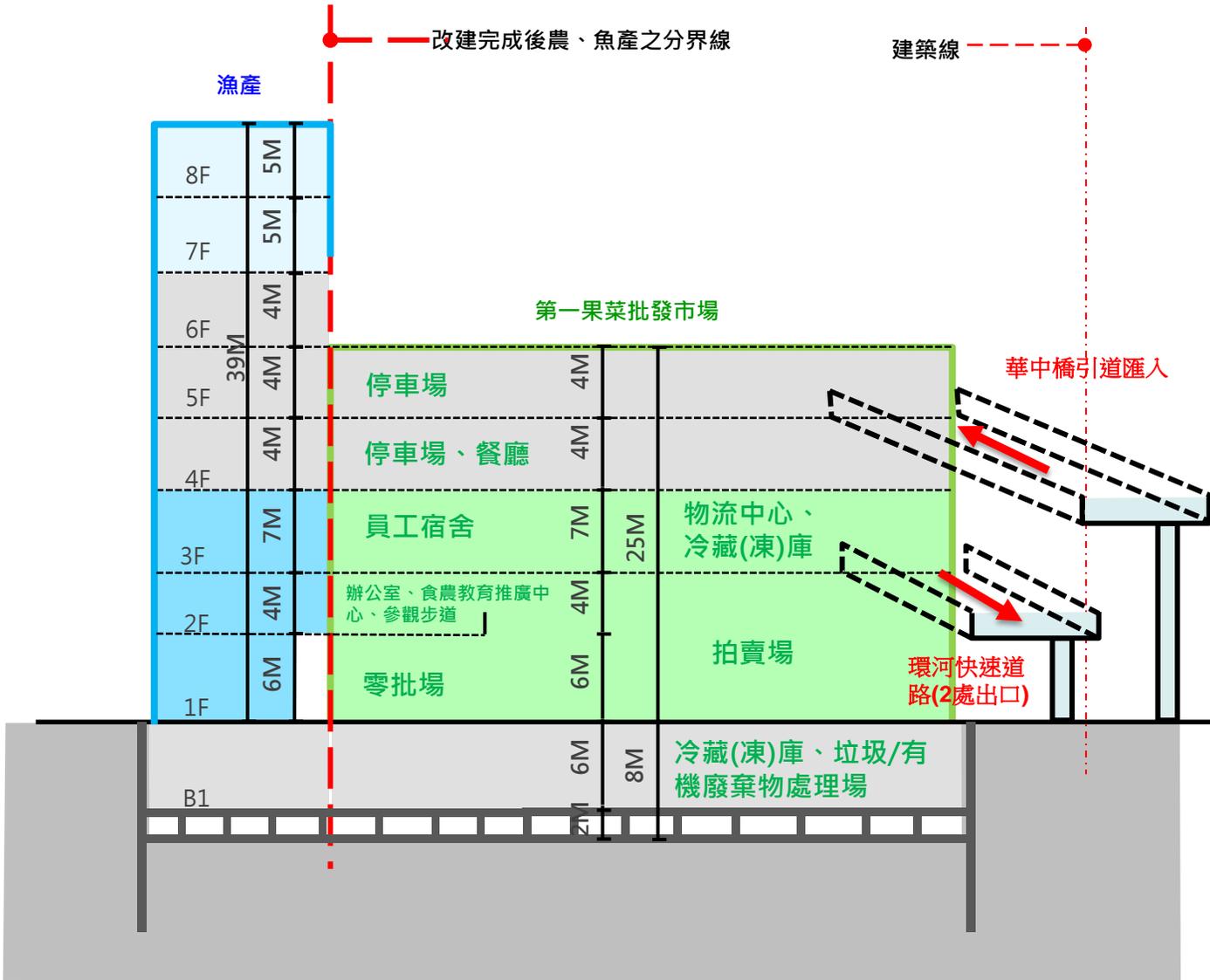


先期規劃核定方案 (106/11/01)		漁產公司建議方案 (107/01)	農產公司需求方案 (107/03/08)	滾動式修正方案 (107/07/24)	
漁產	農產	漁產	農產	漁產	農產
地上8層 地下1層	地上5層 地下1層	地上8層 地下1層	地上6層 地下1層	地上8層 地下1層	地上5層 地下1層
94,183 m ²	223,590 m ²	94,183 m ²	189,254 m ²	94,183 m ²	223,310 m ²
總樓地版面積(含公共設施) 317,773 m ²		總樓地版面積(含公共設施) 283,437 m ²		總樓地版面積(含公共設施) 317,493 m ²	

七、第一果菜及魚類批發市場改建工程大事記



八、市府規畫方案(106/11先期規劃期末總結報告)：

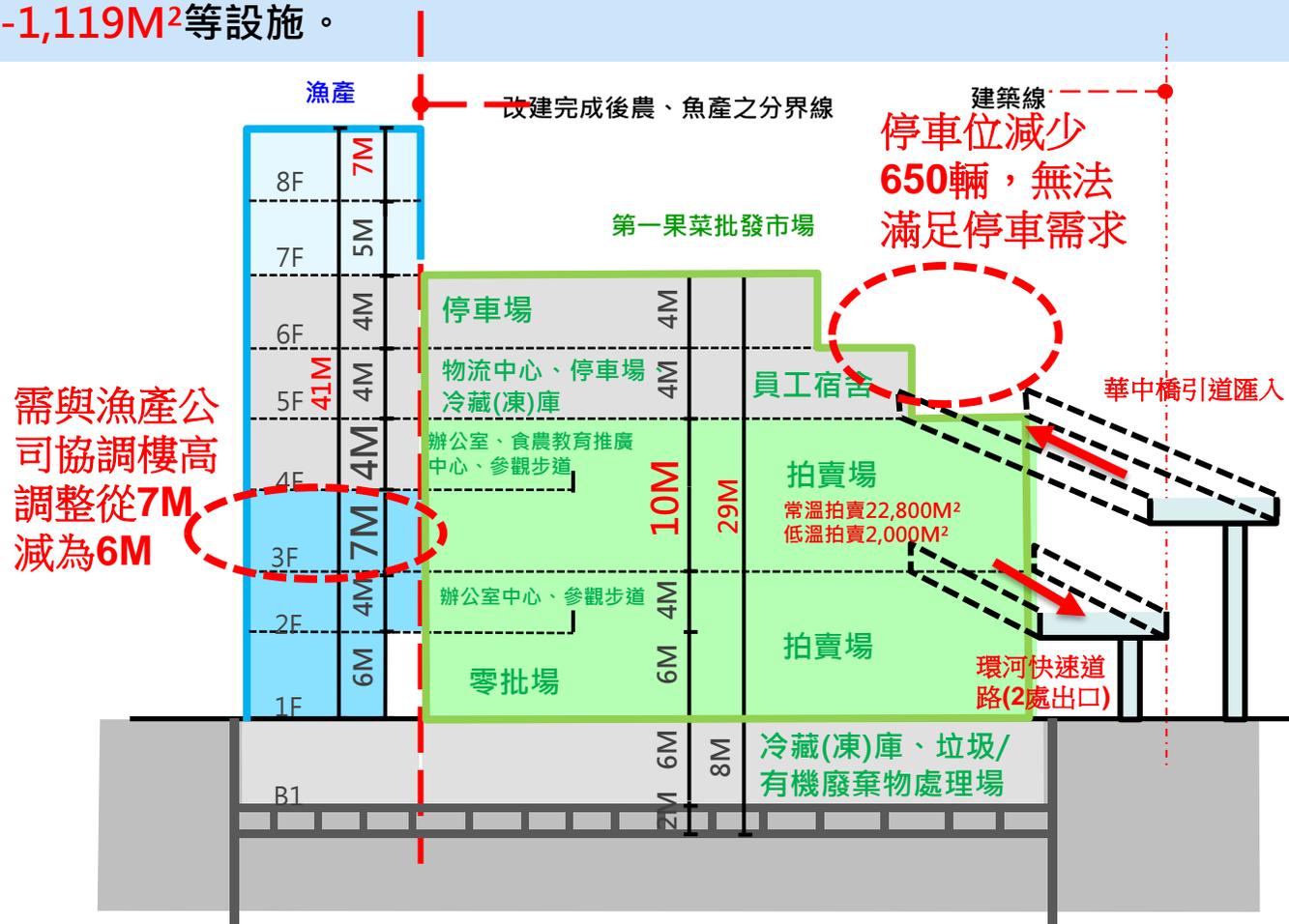


項次	項目名稱	106/11/ 市府先期規劃核定		
01	總樓地板面積	223,590 m ²		
02	樓層高度及樓層數	建築5層， 總樓高25 m		
A	拍賣場	拍賣場+低溫卸貨區+拍賣區儲藏室+指揮台	25,350	29,350
		電動車斜坡道	4,000	
B	辦公室	辦公室及參觀步道	5,093	8,093
		食農教育推廣中心	3,000	
C	物流中心	9,850		
D	冷藏(凍)庫	14,528		
E	停車場	74,000		
F	員工宿舍	800		
G	垃圾/有機廢棄物處理場	2,019		
H	餐廳	1,500		
I	禮堂	1,650		

農產公司需求與106.11市府先期規劃比較
 $223,590\text{ m}^2 - 189,254\text{ m}^2 = 34,336\text{ m}^2$ (10,386.64坪)
 $10,386.64\text{ 坪} * 11.5\text{ 萬/坪} = 11.94\text{ 億元}$

九、農產公司需求(107/03/08) 說明：

1. 停車位大幅減少：停車位由1,850輛縮減為1,200輛(車位數減少650輛，面積減少26,000M²)。
2. 刪除低溫物流中心：三樓低溫物流中心空間移作拍賣場使用(物流中心-9,800M²，拍賣場等+9,630M²)。
3. 結構系統調整造價成本提高：三樓拍賣場挑高，四樓改為夾層，原四樓停車場移至六樓設置。
4. 自刪附屬空間面積：縮減食農教育推廣中心-2,850M²、員工餐廳-1,500M²、宿舍-736M²、禮堂-1,300M²、垃圾處理廠-1,119M²等設施。



項次	項目名稱	107/03/08 農產公司需求		
01	總樓地板面積	189,254m ²		
02	樓層高度及樓層數	建築6層，總樓高29 m		
A	拍賣場	拍賣場+低溫卸貨區+拍賣區儲藏室+指揮台	34,980	37,980
		電動車斜坡道	3,000	
B	辦公室	辦公室及參觀步道	9,600	9,750
		食農教育推廣中心	150	
C	物流中心	50		
D	冷藏(凍)庫	15,000		
E	停車場	48,000		
F	員工宿舍	64		
G	垃圾/有機廢棄物處理場	900		
H	餐廳	0		
I	禮堂	350		

十、農產公司需求(107/03/08)問題說明(一)

停車需求外溢：

1. 依先期規劃調查分析，第一市場作業時間內，果菜市場採購車停車需求為1,665席，另顧客停車需求為158席，合計總停車需求為1,823席。本案規劃實設1850席，可滿足內化停車需求。
2. 倘停車供給減少650席，將導致停車需求外溢，恐衍生違規停車問題，不符都市設計審議原則。
3. 如遇防汛期堤外停車場封閉及年節停車需求大增，亦將產生停車位不足之問題。

影響魚產量體：

1. 若農產公司建議將3樓及4樓改為挑高10m(6m+4m)，因為本案採連棟共構設計，將同步影響漁產公司3樓樓高從原樓高7m減為6m，此部分尚需與漁產公司協調確認可行性。

需求面積減少應再考慮確認：

1. 因農產公司需求方案經持續滾動式修正檢討，已於107/07/24正式確認需求，已無大幅面積減少及挑空樓層。
2. 減少低溫物流中心及批發市場附屬設施影響使用空間面積及坪效，需請農產公司考慮市場未來發展性後再行確認。

十一、農產公司需求(107/03/08)問題說明(二)

有關農產公司自刪需求部分，可能存在問題為：

自刪除低溫物流中心：

公司本業為批發市場交易業務，低溫物流中心屬他項事業，惟目前公司於濱江市場設有果菜物流中心，第一果菜批發市場三樓低溫物流中心減少9800M²部分，建議需同時考慮目前營運需要，及未來彈性調整需求，請同步審慎再予檢討。

自刪附屬空間面積，尊重公司決定，惟仍須思考：

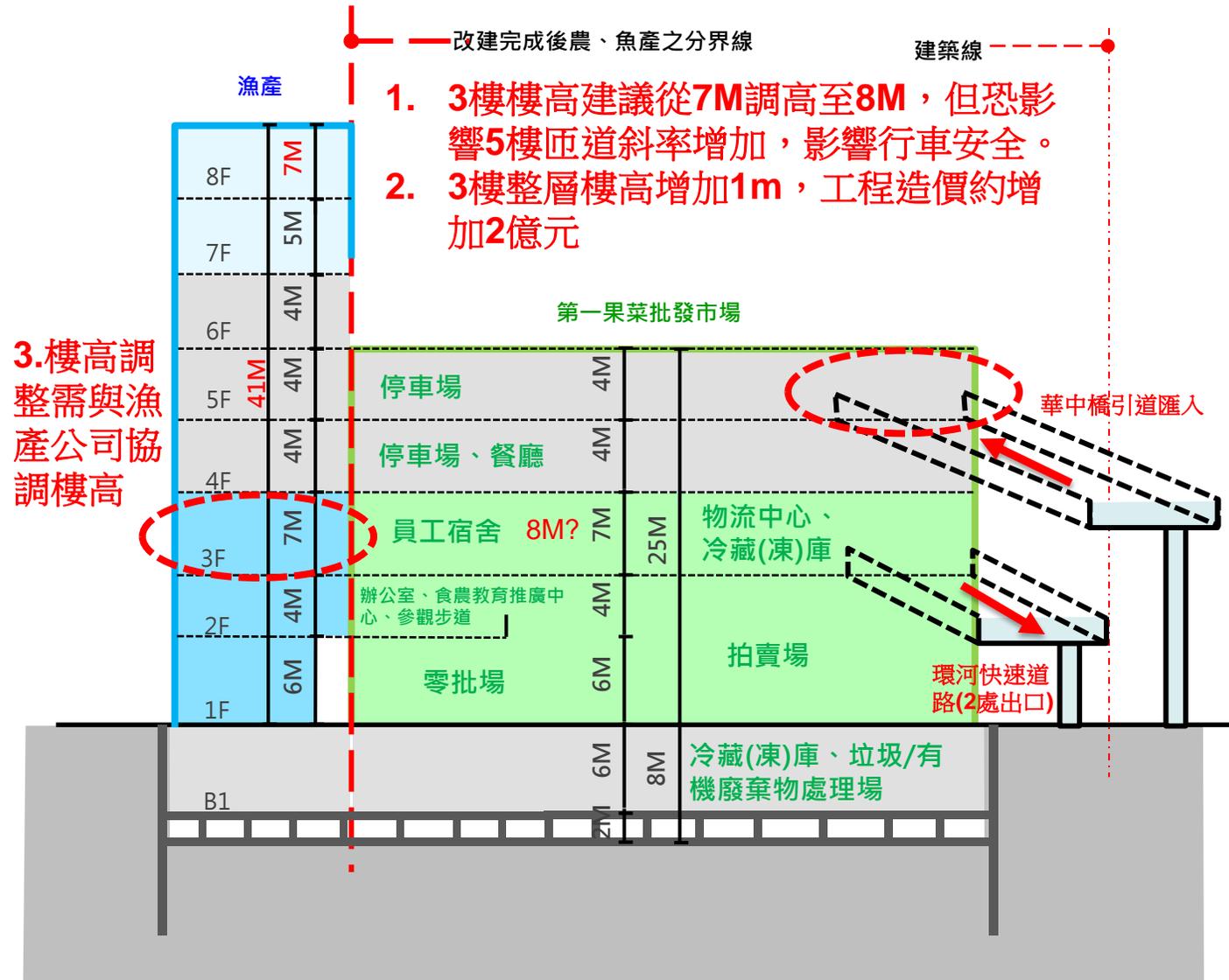
(1) 員工餐廳、垃圾處理廠等屬於批發市場附屬設施，涉及主要使用者(如承銷人與消費者)之需求及便利性，公司應綜合評估思考。

(2) 員工餐廳：第一果菜批發市場從業人員(員工、承銷人與搬運工等)眾多且為工作時間多為深夜與凌晨，公司仍應思考滿足餐飲空間需求。

(3) 垃圾處理廠：市場改建後須同步提升管理現代化，現代化管理的5S要求整理 (SEIRI)、整頓 (SEITON)、清掃 (SEISO)、清潔 (SEIKETSU) 及紀律 (SHITSUKE)，且果菜批發市場每日交易量惟1600至3000公噸，垃圾處理場的管理將是現代化的重要指標，建議公司審慎思考。

十二、滾動式修正方案(依農產公司107.7.24來函確認需求):

已確認事項：
 農產公司同意恢復停車場，並取消4樓空間挑高



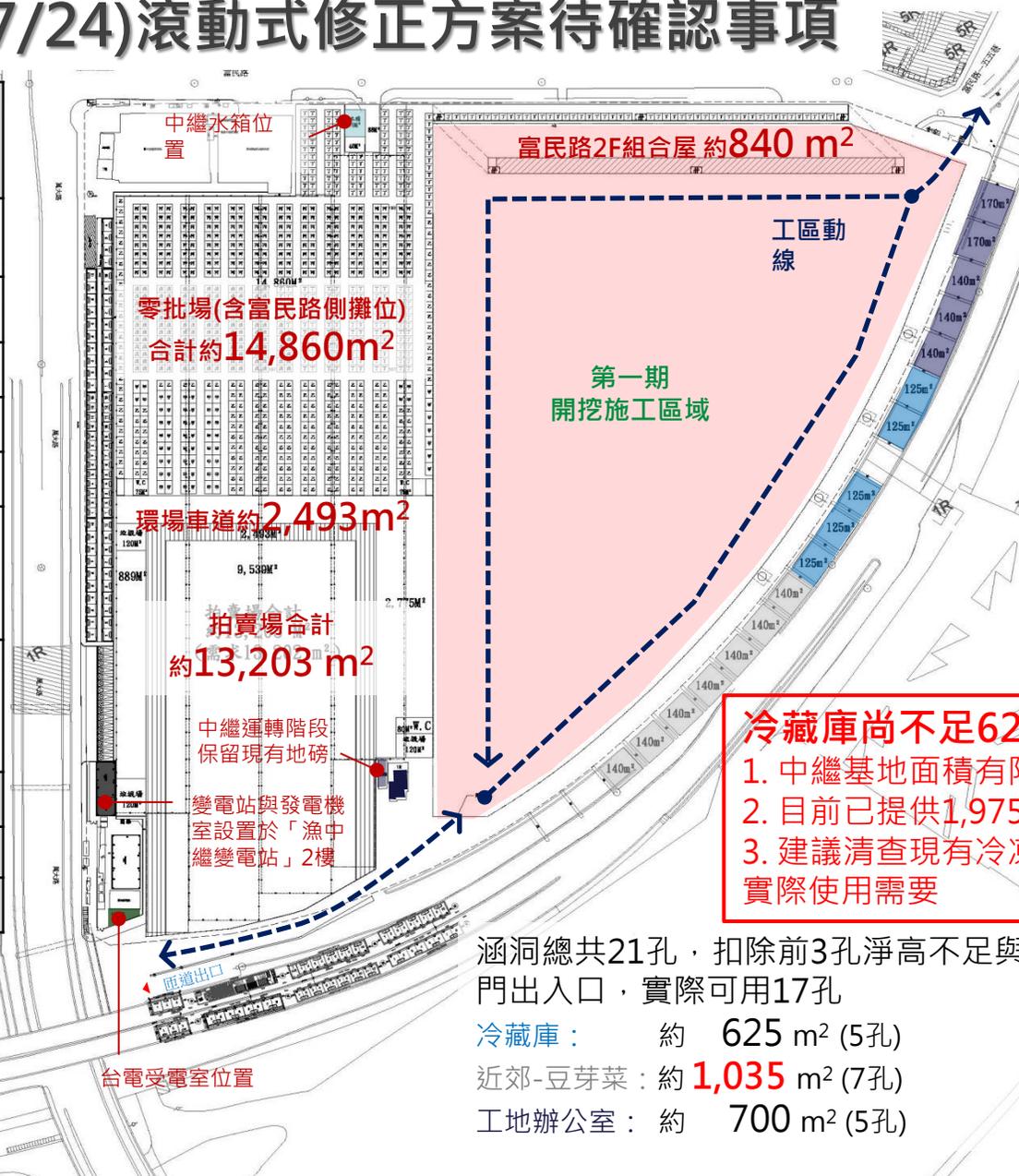
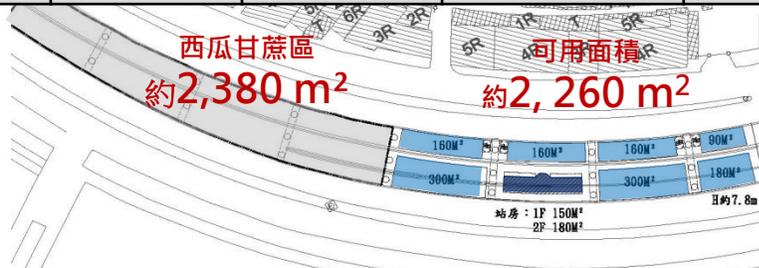
項次	項目名稱	滾動式修正方案
01	總樓地板面積	223,310 m ²
02	樓層高度及樓層數	建築5層，總樓高25m
A	拍賣場	拍賣場+低溫卸貨區+拍賣區儲藏室+指揮台 31,865
	電動車斜坡道	1,4100
B	辦公室	辦公室及參觀步道 5,623
	食農教育推廣中心	150
C	物流中心	50
D	冷藏(凍)庫	15,000
E	停車場	74,000
F	員工宿舍	64
G	垃圾/有機廢棄物處理場	1,500
H	餐廳	0
I	禮堂	0

十三、農產公司需求v.s.市府規劃方案差異比較表

項次	項目名稱	(1) 106/11/01 市府先期規劃核定	(2) 107/03/08 農產公司需求	(3) 107/07/24 農產公司來函確認需求	說明				
01	總樓地板面積	223,590 m ²	189,254m ²	223,310 m ²	A~I(含公設面積)。				
02	樓層高度及樓層數	建築5層， 總樓高25 m	建築6層， 總樓高29 m	建築5層， 總樓高25m	<p>已確認項目： 農產公司同意恢復停車場，並取消3樓空間挑空</p> <p>差異說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 3樓樓高建議從7M調高至8M，但恐影響5樓匝道斜率增加，影響行車安全。 3樓整層樓高增加1m，工程造價約增加2億元 樓高調整需與漁產公司協調樓高 電動車斜坡道需求面積由3000m²，於滾動式方案修正為14,100m²(4處斜坡道)，增加面積恐影響零批場及拍賣場面積。 <p>提醒事項： 低溫物流中心取消，未來若需增設，則相關空調及冷藏庫體需另行籌資設置。</p>				
A	拍賣場	拍賣場+低溫卸貨區+拍賣區儲藏室+指揮台	25,350	29,350		34,980	37,980	31,865	45,965
		電動車斜坡道	4,000			3,000		1,4100	
B	辦公室	辦公室及參觀步道	5,093	8,093		9,600	9,750	5,623	5,773
		食農教育推廣中心	3,000			150		150	
C	低溫物流中心		9,850			50		50	
D	冷藏(凍)庫		14,528			15,000		15,000	
E	停車場		74,000			48,000		74,000	
F	員工宿舍		800			64		64	
G	垃圾/有機廢棄物處理場		2,019			900		1,500	
H	餐廳		1,500		0		0		
I	禮堂		1,650		350		0		

十四、農產中繼市場(107/07/24)滾動式修正方案待確認事項

分區	空間	107/03/08 農產中繼需求(m ²)	107/07/24 農產中繼需求(m ²)	中繼規劃(m ²)	是否 滿足	
1F	蔬菜零批場	14,806	14,860	14,860	V	
	水果零批場					
	蔬果拍賣場 (含卸貨區)	13,202	13,203	13,203	V	
	環場道路	4,100	2,493	2,493	V	
	垃圾處理場	360	360	360	V	
涵洞	近郊-豆芽菜	1,276	1,035	1,035	V	
	農產冷藏庫 (含機房)	2,284	2,600	625	合計 1,975	-
大都會 調度站(2層)	農產冷藏庫(1F) (含機房)			1350		
富民路 組合屋	農產辦公室(2F)	1,445	1,640	910	合計 1,750	V
	農產辦公室(2F)			840		
東園停車場	西瓜甘蔗區	2,208	2,380	2,380	V	
-	地磅辦公室	45	45	45	V	
面積總計		39,726	38,616	38,101	-	



冷藏庫尚不足625 M²

1. 中繼基地面積有限
2. 目前已提供1,975 M²
3. 建議清查現有冷凍庫，以符合實際使用需要

涵洞總共21孔，扣除前3孔淨高不足與水門出入口，實際可用17孔

冷藏庫：約 625 m² (5孔)

近郊-豆芽菜：約 1,035 m² (7孔)

工地辦公室：約 700 m² (5孔)

十五、農產公司107/07/24來函尚待澄清疑義說明

主體工程：

1. 建築需求三樓樓高從7m提高為8m部分，因華中橋匯入匝道橋墩已施工完成，需配合延長匯入匝道長度，受水快高架影響恐無法增設橋墩，**建議另案評估**。
2. 機電需求市場在進貨及拍賣運作時可維持良好的空氣品質，目前拍賣場外牆採透空規劃，且拍賣場面積廣大，自然通風有其困難，需設置主動式進排風設備，**應可滿足需求**。
3. 機電需求停車場以規劃車位數1%設置電動汽車充電車位，此部分符合綠智建築趨勢，**應可納入統包需求**。
4. 機電需求銀行、福利店牆面須預留銜接之資訊網路孔，此部分**可納入統包需求**。
5. 建築需求於零批場入口周邊設置幾處行動不便代步車充電車位，此部分**可納入統包需求**。
6. 低溫物流中心、從業人員餐廳等設施之需求，**建請農產公司再審慎評估**。

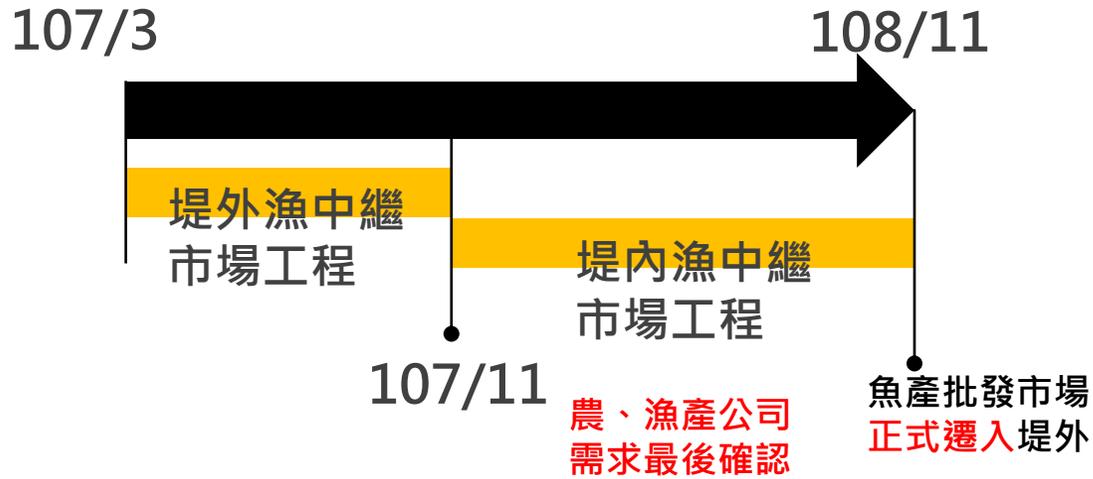
中繼市場：

1. 機電需求西瓜甘蔗區統一設置一個公共水錶，此部分**可納入統包需求**。
2. 空間需求新增設其他辦公室535m²，此部分**可納入統包需求**。
3. 空間需求冷藏庫面積尚不足625m²，此部分**提請討論或納入後續統包需求研議**。

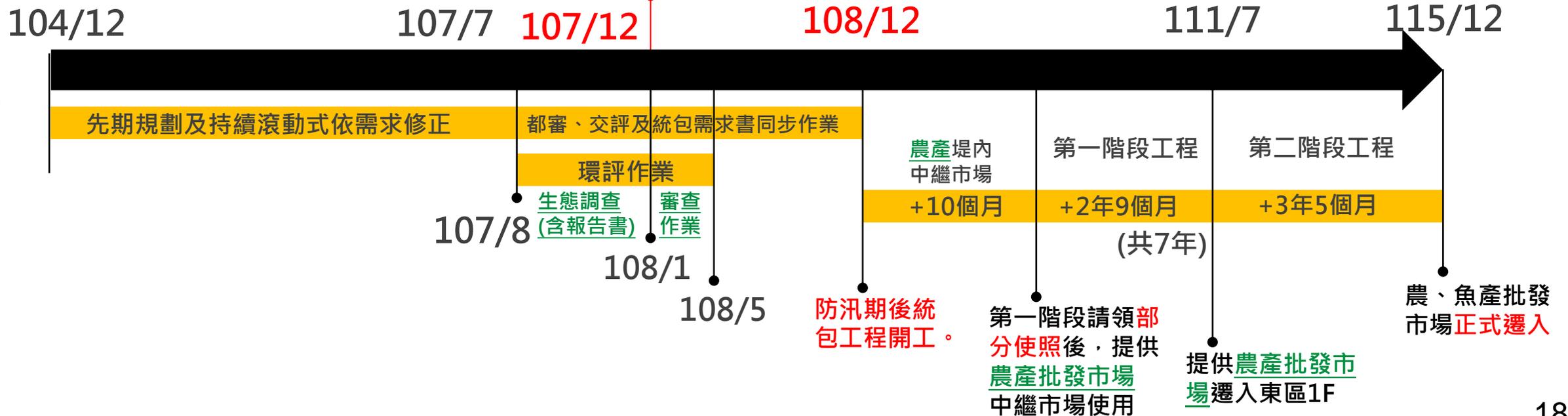
以上需求確認後將據以進行統包需求書編撰工作。

十六、預定進度

漁中繼市場



主體工程



簡報結束