

「第一果菜及魚類批發市場改建工程」



財建委員會專案報告

臺北市政府產業發展局、工務局

107年9月11日

目錄-----

| | |
|---------------------------------------|----|
| 一、市場改建願景..... | 1 |
| 二、第一果菜批發市場簡介..... | 2 |
| 三、萬大魚類批發市場簡介..... | 3 |
| 四、第一果菜及魚類批發市場改建工程大事記..... | 4 |
| 五、批發市場改建規劃..... | 5 |
| 六、批發市場改建動畫..... | 7 |
| 七、方案對照表..... | 8 |
| 八、第一果菜及魚類批發市場改建工程大事記..... | 9 |
| 九、市府規畫方案(106/11)之說明..... | 10 |
| 十、農產公司需求(107/03/08) 說明..... | 11 |
| 十一、農產公司需求(107/03/08) 說明(一)..... | 12 |
| 十二、農產公司需求(107/03/08) 說明(二)..... | 13 |
| 十三、滾動式修正方案..... | 14 |
| 十四、農產公司107/07/24來函尚待澄清疑義說明..... | 15 |
| 十五、107.09.10雙首長會議結論方案..... | 16 |
| 十六、農產公司需求v.s市府規劃方案差異比較表..... | 17 |
| 十七、農產中繼市場(107/07/24)滾動式修正方案待確認事項..... | 18 |
| 十八、預定進度..... | 19 |

一、市場改建願景

背景：

自民國64年啟用至今已43餘年，建築物設施老舊、空間不足，設計已不符現代化經營需求。

願景：

- ◆改建後提供市民**健康、衛生、便捷的安心市場**。
- ◆可穩定產銷秩序及**供應大臺北地區民生所需**。
- ◆提升周邊公共服務，並**帶動生活機能改善**。
- ◆有效**提升環境及生活品質**，並對周邊現況產生正面影響



二、第一果菜批發市場簡介

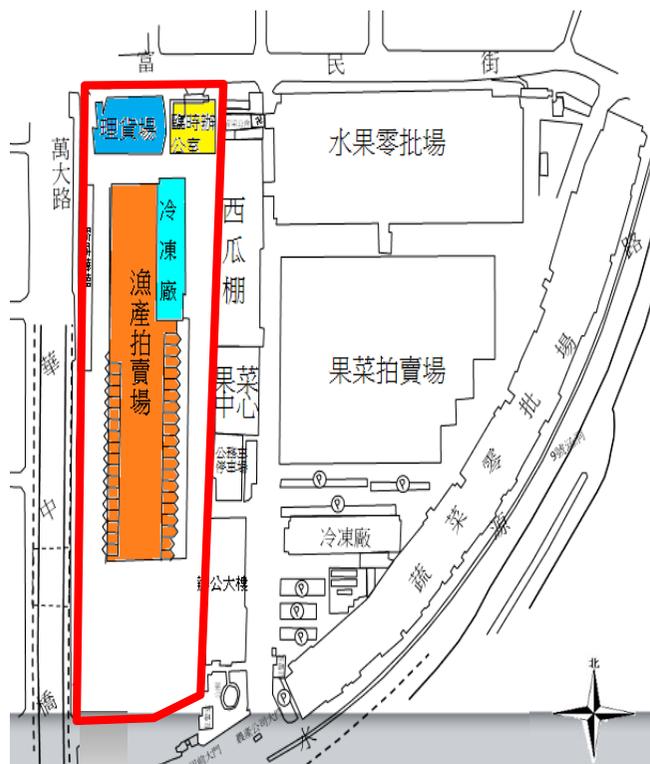
| | |
|---------|---|
| 開業時間 | 64年 |
| 土地使用分區 | 批發市場用地 建蔽率：75% 容積率：300% |
| 基地面積 | 5.26公頃 |
| 零批場攤位 | 蔬菜：551攤 水果：415攤 |
| 零批場營運時間 | 03:00-12:00 (逢周一公休) |
| 承銷人數 | 蔬菜約1,350人 水果約 700人 |
| 拍賣場營運時間 | 03:20-07:00 (逢周一公休) |
| 每日平均交易量 | 蔬果共約 1,600公噸 |
| 每日平均交易值 | 4,700萬 |
| 現況停車格位 | 場內：汽車131格 場外： 大型停車位191格、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

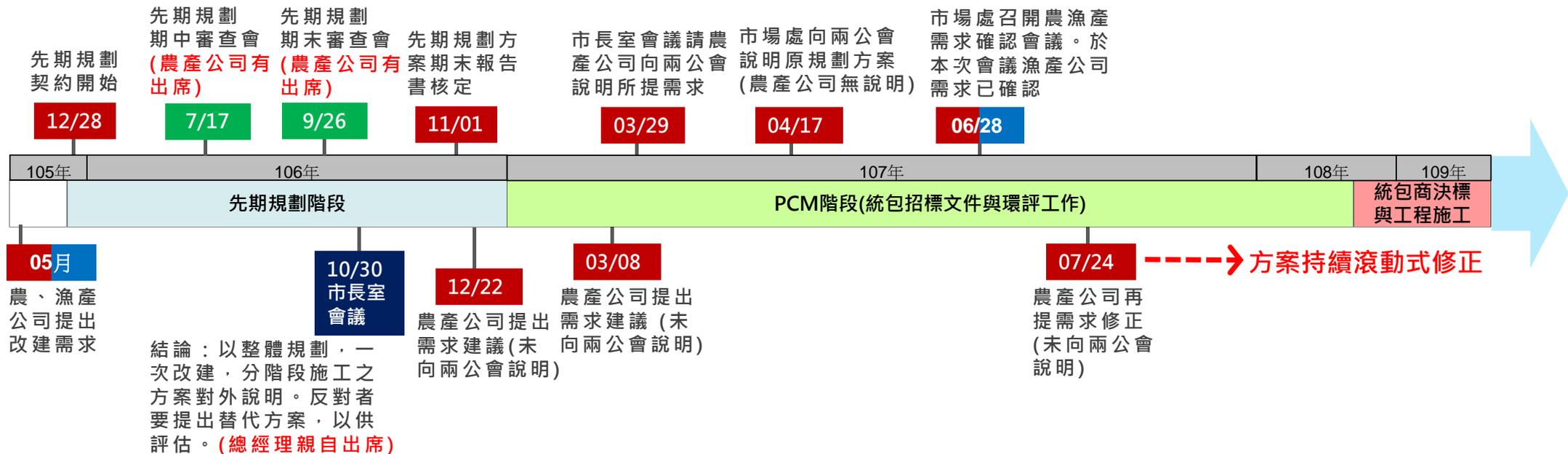
三、萬大魚類批發市場簡介

| | |
|---------|------------------------------|
| 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%

四、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
- 期初核定(106/05/22)
- 期中核定(106/08/29)
- 期末核定(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

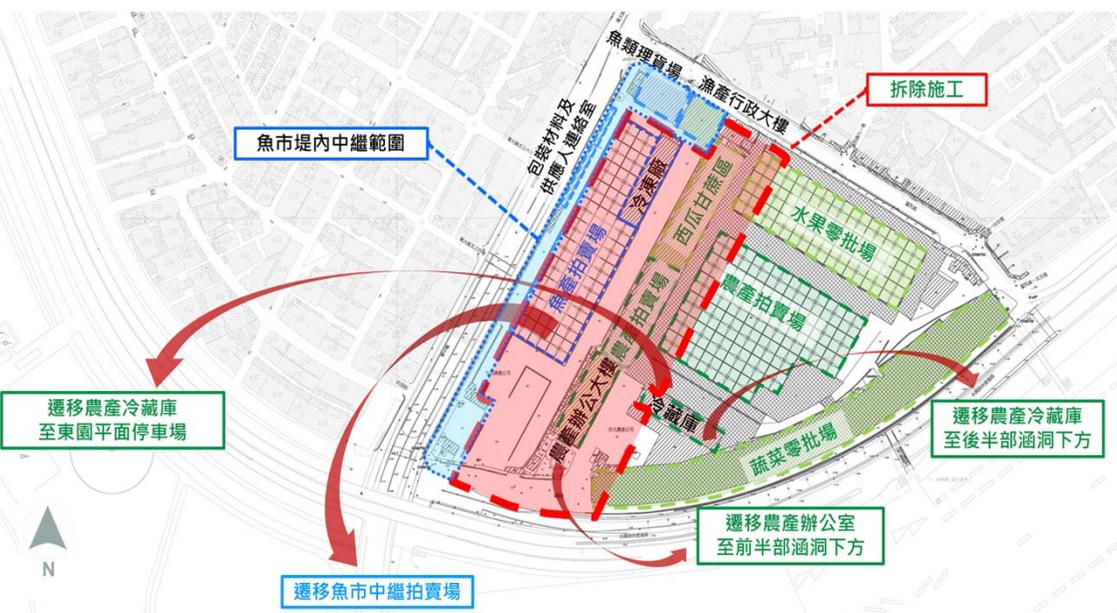
- 107/06/28 漁產公司主要需求已全部確認
- 107/07/24 農產公司主要需求僅剩5項待討論，其中僅3樓樓高增高1m有工程困難，其餘4項均為設備需求，可配合調整。

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。

五、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

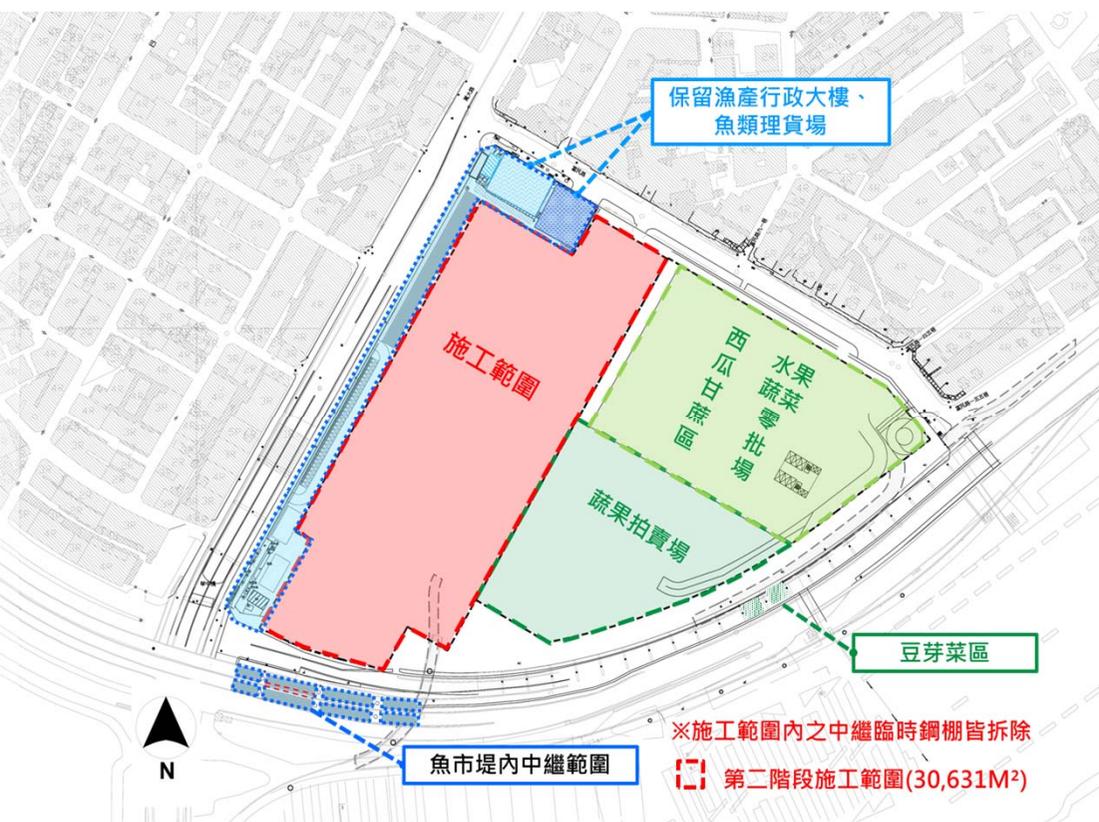


- 1.搬遷農產拍賣場及水果蔬菜零批於中繼鋼棚安置
- 2.拆除農產建物，先進行農產改建

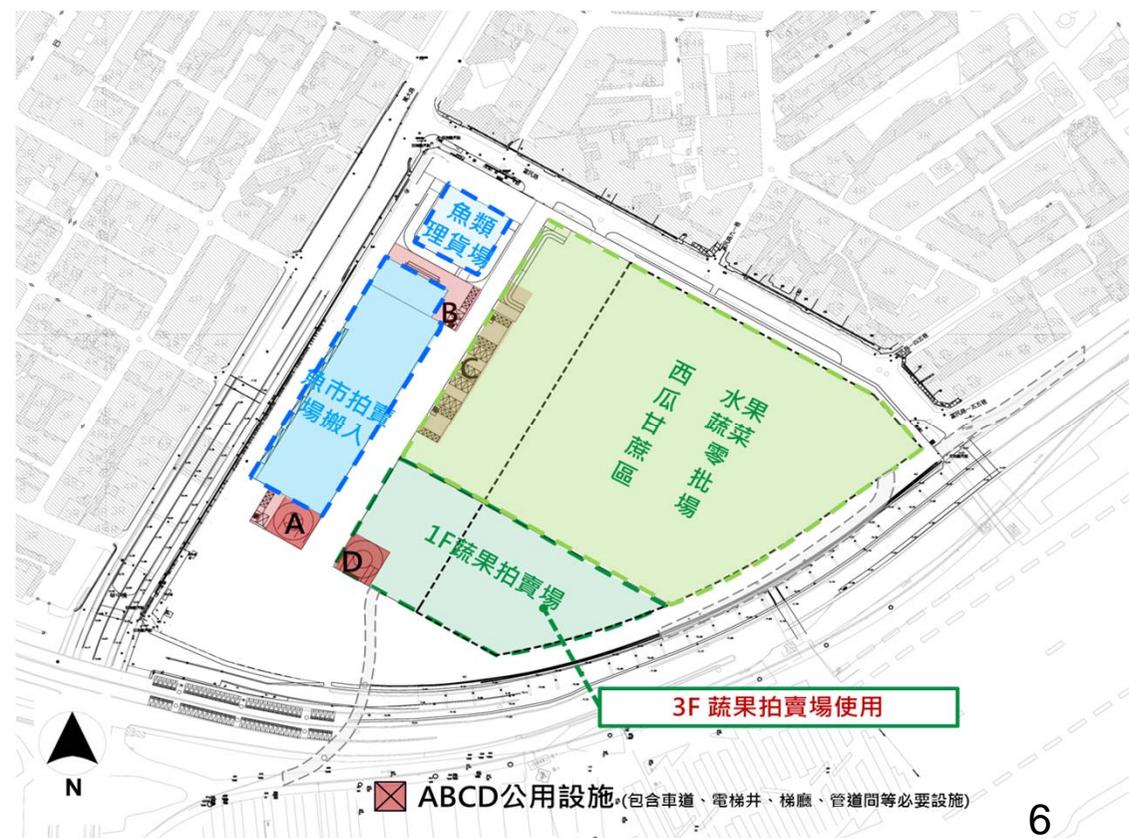


五、批發市場改建規劃(2/2)

- 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。

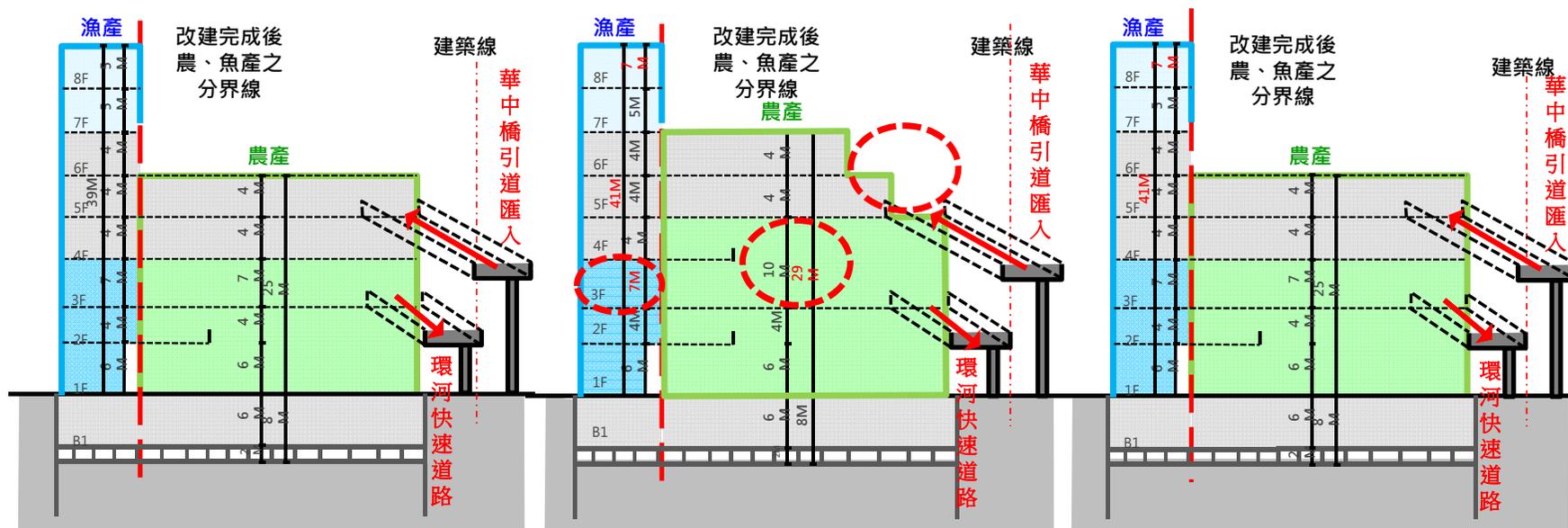


- 西側施工至3F完成，請領部分使用執照，漁市拍賣場正式遷入1F、西側4F以上樓層繼續施工至完工。



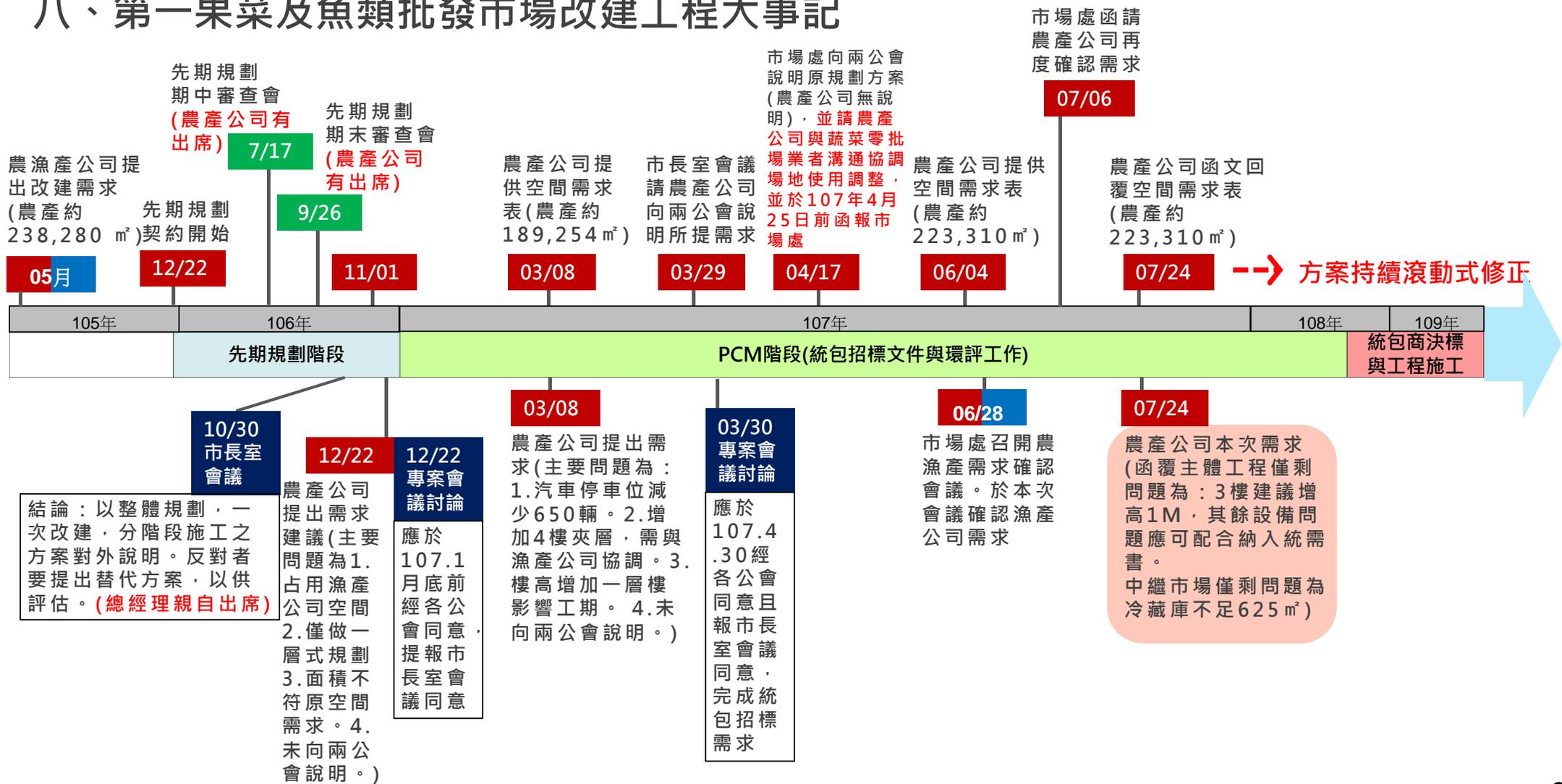
六、批發市場改建動畫

七、方案對照表

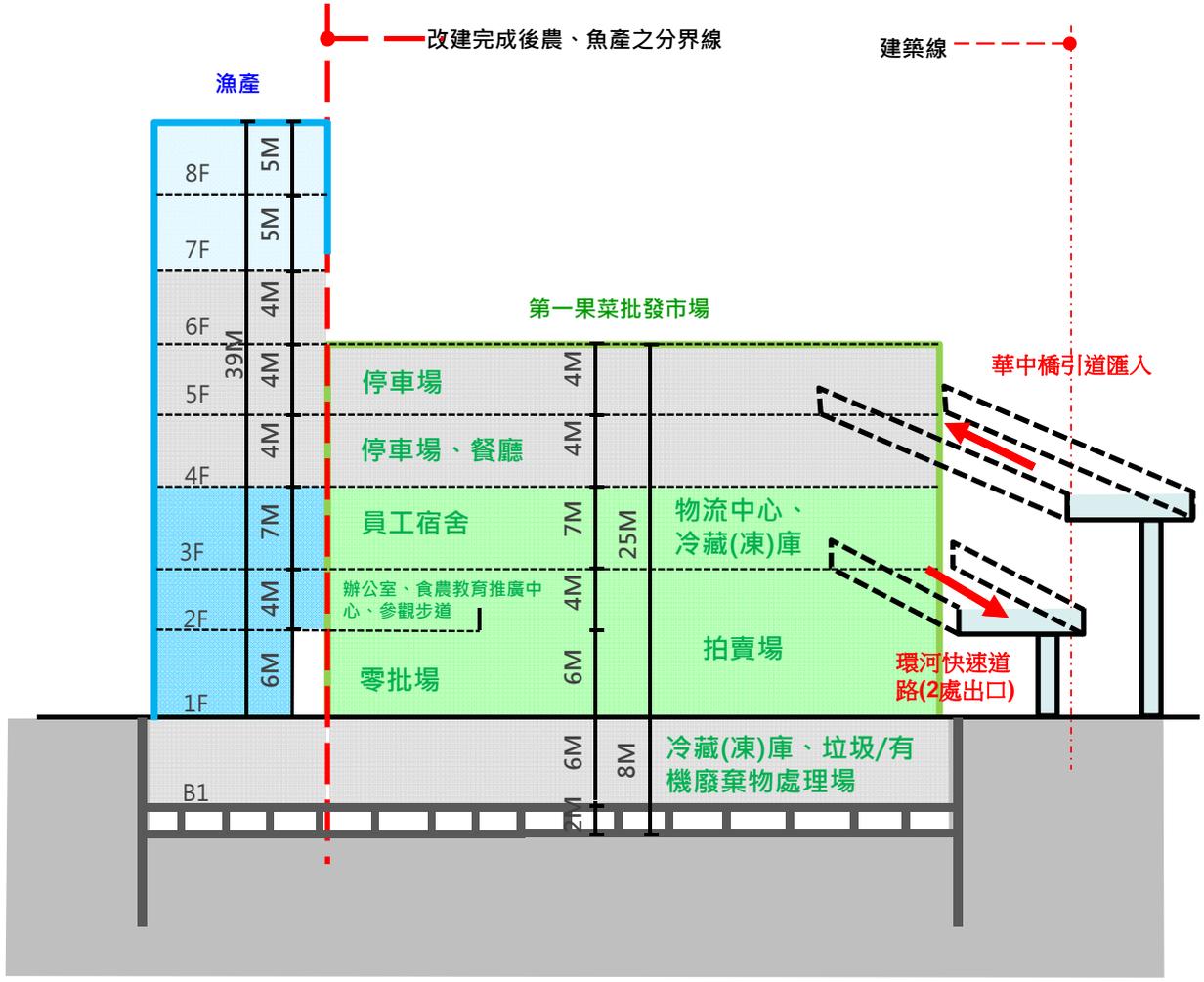


| 先期規劃核定方案 (106/11/01) | | 漁產公司建議方案 (107/01) | 農產公司需求方案 (107/03/08) | 滾動式修正方案 (107/07/24) | |
|---|------------------------|---|-------------------------|---|------------------------|
| 漁產 | 農產 | 漁產 | 農產 | 漁產 | 農產 |
| 地上8層 地下1層 | 地上5層 地下1層 | 地上8層 地下1層 | 地上6層 地下1層 | 地上8層 地下1層 | 地上5層 地下1層 |
| 94,183 m 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 | |

八、第一果菜及魚類批發市場改建工程大事記



九、市府規畫方案(106/11先期規劃期末總結報告)：

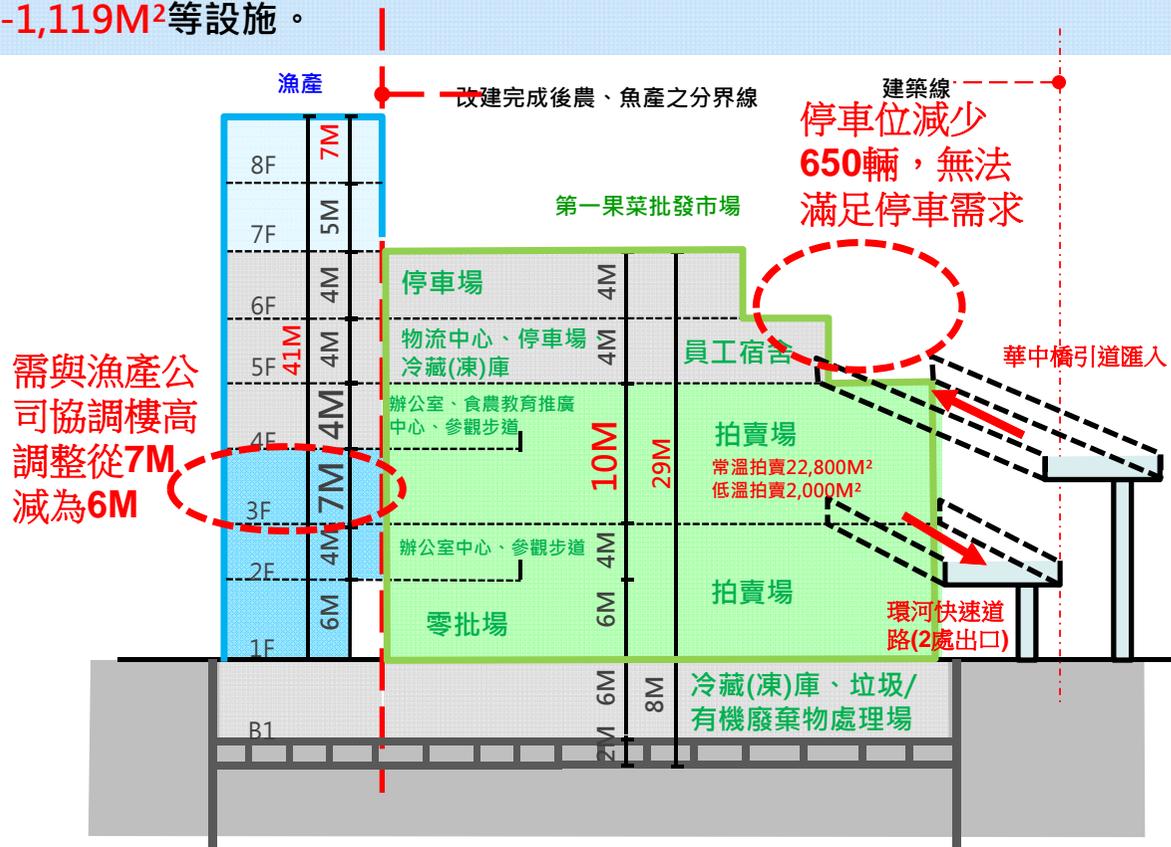


| 項次 | 項目名稱 | 106/11/ 市府先期規劃核定 | | |
|----|-----------------|------------------------|--------|--------|
| 01 | 總樓地板面積 | 223,590 m ² | | |
| 02 | 樓層高度及樓層數 | 建築5層， 總樓高25 m | | |
| A | 拍賣場 | 拍賣場+低溫卸貨區+拍賣區儲藏室+指揮台 | 25,350 | 29,350 |
| | | 電動車斜坡道 | 4,000 | |
| B | 辦公室 | 辦公室及參觀步道 | 5,093 | 8,093 |
| | | 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)
 $10,386.64\text{ 坪} \times 11.5\text{ 萬/坪} = 11.94\text{ 億元}$

十、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 | | |

十一、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。

十二、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：

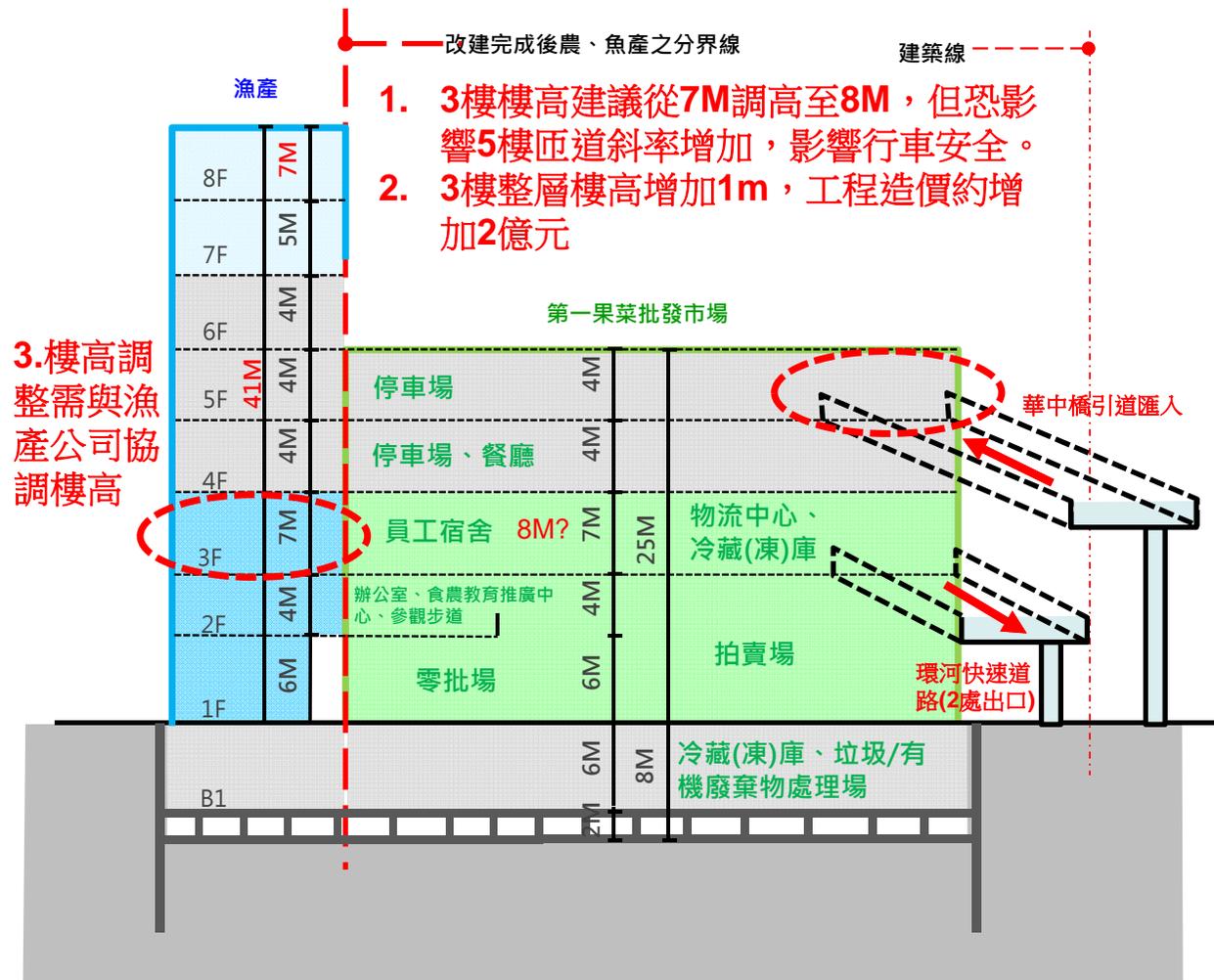
(1) 員工餐廳、垃圾處理廠等屬於批發市場附屬設施，涉及主要使用者(如承銷人與消費者)之需求及便利性，公司應綜合評估思考。

(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。

十三、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 |

十四、農產公司107/07/24來函尚待澄清疑義說明

主體工程：

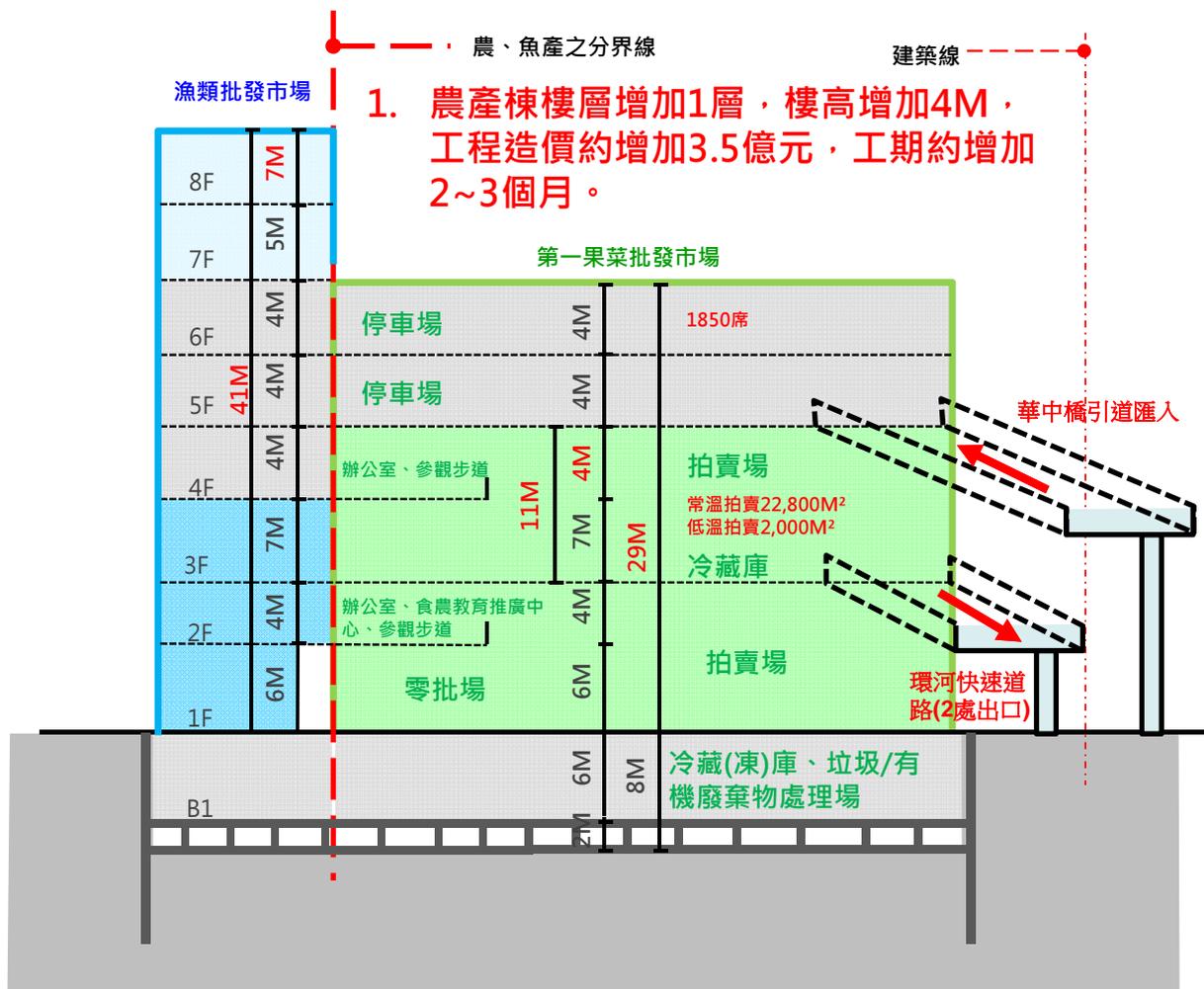
1. 建築需求三樓樓高從7m提高為8m部分，因華中橋匯入匝道橋墩已施工完成，需配合延長匯入匝道長度，受水快高架影響恐無法增設橋墩，**需另案評估**。
2. 機電需求市場在進貨及拍賣運作時可維持良好的空氣品質，目前拍賣場外牆採透空規劃，且拍賣場面積廣大，自然通風有其困難，需設置主動式進排風設備，**應可滿足需求**。
3. 機電需求停車場以規劃車位數1%設置電動汽車充電車位，此部分符合綠智建築趨勢，**應可納入統包需求**。
4. 機電需求銀行、福利店牆面須預留銜接之資訊網路孔，此部分**可納入統包需求**。
5. 建築需求於零批場入口周邊設置幾處行動不便代步車充電車位，此部分**可納入統包需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

十五、107.09.10雙首長會議結論方案：



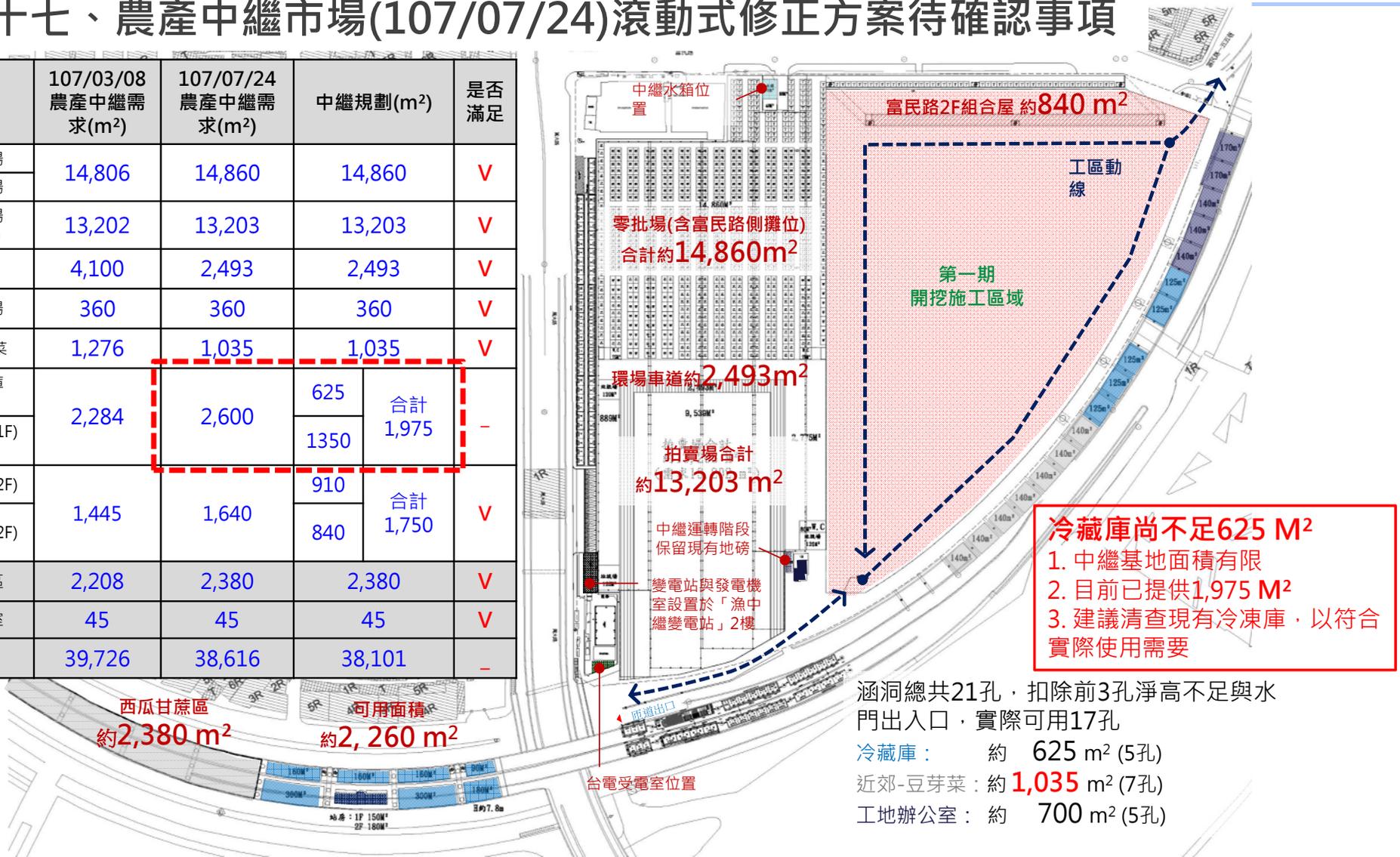
1. 第一果菜批發市場總樓地板面積以 **223,310M²** 為原則規劃，萬大魚類批發市場維持先期規劃面積 **94,183M²**。
2. 第一果菜批發市場所需**停車格位**，依據臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過設計準則**維持1850席**。
3. **4F挑空**，提高3F樓高為**11M**，固定5F樓版高程位置，以利**中華橋**匝道匯入。
4. 第一果菜批發市場**垃圾處理場**需符合**現代化環保原則**。
5. 第一果菜中繼市場**冷藏庫**不足**625M²**面積，請農產公司再行檢討。
6. 爾後第一果菜及萬大魚類批發市場雙局長專案會議議題如涉需求變更，請農產及漁產公司總經理親自出席參與討論。

十六、農產公司需求v.s.市府規劃方案差異比較表

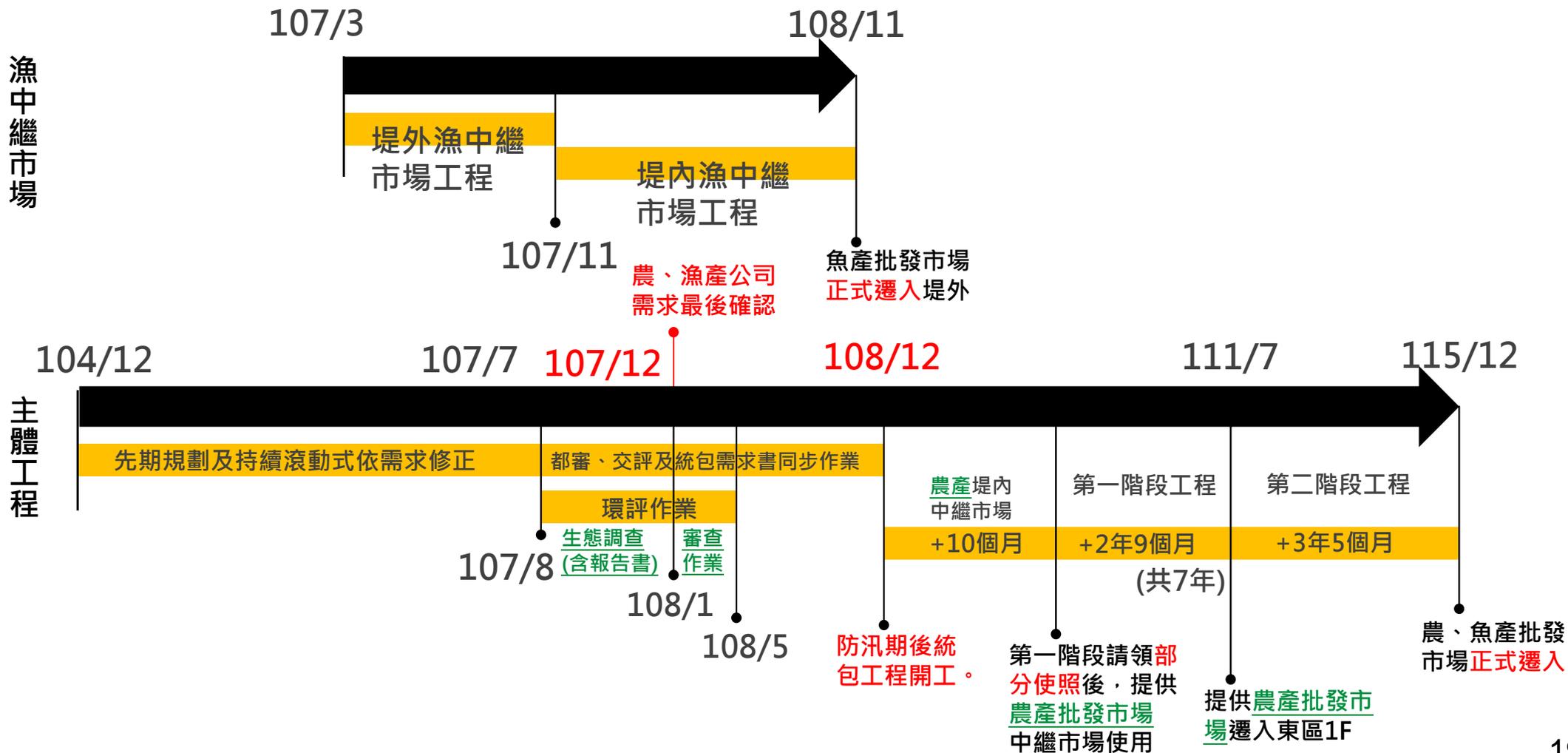
| 項次 | 項目名稱 | (1) 106/11/01 市府先期規劃核定 | (2) 107/03/08 農產公司需求 | (3) 107/07/24 農產公司來函 確認需求 | (4) 107/09/10 雙首長會議 結論方案 | 說明 | | | | | |
|----|-------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| 01 | 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 | 建築6層， 總樓高29m | A~I(含公設面積)。 | | | | | |
| 02 | 總樓地板面積 | 223,590 m ² | 189,254m ² | 223,310 m ² | 223,310 m ² | <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 | 31,865 | 45,965 |
| | | 電動車斜坡道 | 4,000 | | 3,000 | | | 1,4100 | | 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 | 5,623 | 5,773 |
| | | 食農教育推廣中心 | 3,000 | | 150 | | | 150 | | 150 | |
| C | 低溫物流中心 | 9,850 | 50 | 50 | 50 | | | | | | |
| D | 冷藏(凍)庫 | 14,528 | 15,000 | 15,000 | 15,000 | | 農產公司 | 15,000 | | 15,000 | |
| E | 停車場 | 74,000 | 48,000 | 74,000 | 74,000 | | 後續仍須 | 74,000 | | 74,000 | |
| F | 員工宿舍 | 800 | 64 | 64 | 64 | | 檢討各細 | 64 | | 64 | |
| G | 垃圾/有機廢棄物處理場 | 2,019 | 900 | 1,500 | 1,500 | | 項面積 | 1,500 | | 1,500 | |
| H | 餐廳 | 1,500 | 0 | 0 | 0 | | 0 | | 0 | | |
| I | 禮堂 | 1,650 | 350 | 0 | 0 | | 0 | | 0 | | |

十七、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 | - |
| 農產冷藏庫(1F) (含機房) | 1350 | | | | | |
| 大都會 調度站(2層) | 農產辦公室(2F) | 1,445 | 1,640 | 910 | 合計 1,750 | V |
| 富民路 組合屋 | 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 | - | |



十八、預定進度



簡報結束