

臺北市都市計畫書

修訂臺北市北投區溫泉段二小段 617 地號市場用地 土地使用分區管制規定細部計畫案



臺北市政府

中華民國 114 年 3 月 3 日府都規字第 11430110911 號公告公開展覽

**案 名：修訂臺北市北投區溫泉段二小段 617 地號市場用
地土地使用分區管制規定細部計畫案**

申請單位：臺北市市場處

辦理機關：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫示意圖

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

臺北市北投市場原於中央北路形成攤販集中場，經市府徵收現址市場用地（臺北市北投區新市街 30 號），於民國 70 年完成一期工程，73 年完成二期工程，收容有 200 攤及臨時 400 攤左右攤販進入市場營業。

北投大樓暨市場現為 2 幢建築物，A 棟地上 6 層及地下 1 層之建築物於 70 年完工；B 棟地上 3 層及地下 1 層之之建築物，於 72 年完工，因氣離子過高，建築物亦老舊不堪使用，故為提供更加良好之市場環境，後續將改建為地上 10 層、地下 5 層之綜合辦公大樓，並容納原有之北投區行政中心、戶政事務所等各公務機關，預計於 120 年完工。

原北投市場為結合周遭外圍商業帶形成傳統市街商鋪販賣型態，不同於內聚型商場形式，舊市場之建蔽率為 70.32%，改建後市場使用空間將考量不同業種的分層分區規劃並整合各合署公務機關進駐，惟本案市場用地依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定建蔽率不得超過 60%，改建後地上 1 層樓平面使用空間將有所不足，無法滿足實際需求。

為使臺北市北投市場改建後亦能容納既有之市場攤商、提供更加良善之購物環境，同時滿足原有公務機關之參建需求，故經檢討有放寬建蔽率之必要，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定（詳附件），辦理本次都市計畫變更。

貳、原都市計畫辦理情形

一、原都市計畫發布實施名稱及文號

本計畫區歷年都市計畫發布情形詳表 1。

表 1 原都市計畫發布實施名稱及文號表

編號	計畫名稱	日期及文號
1	陽明山管理局轄區主要計畫案	59.07.04 府工二字第 29248 號
2	擬定北投區北投火車站附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	65.07.09 府工二字第 25577 號
3	修訂北投區北投火車站附近地區細部計畫(通盤檢討)案	72.07.11 府工二字第 25182 號
4	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
5	修訂北投區北投火車站附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	79.11.05 府工二字第 79062361 號
6	變更臺北市北投區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(不含陽明山國家公園區、住宅區(保變住)、關渡農業區等地區)案	96.08.15 府都規字第 09604422900 號
7	臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	97.03.04 府都規字第 09730017400 號
8	臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	111.10.07 府都規字第 11130730551 號
9	臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)	112.11.23 府都規字第 11230555731 號
10	擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案	113.03.28 府都規字第 11330206031 號
11	擬定「臺北市開發基地體感降溫專案」細部計畫案	113.11.12 府都設字第 11300917561 號

二、計畫範圍與面積

本計畫範圍於臺北市北投區新市街30號（北投區溫泉段二小段617地號），土地總面積為7,748平方公尺（詳圖1）。

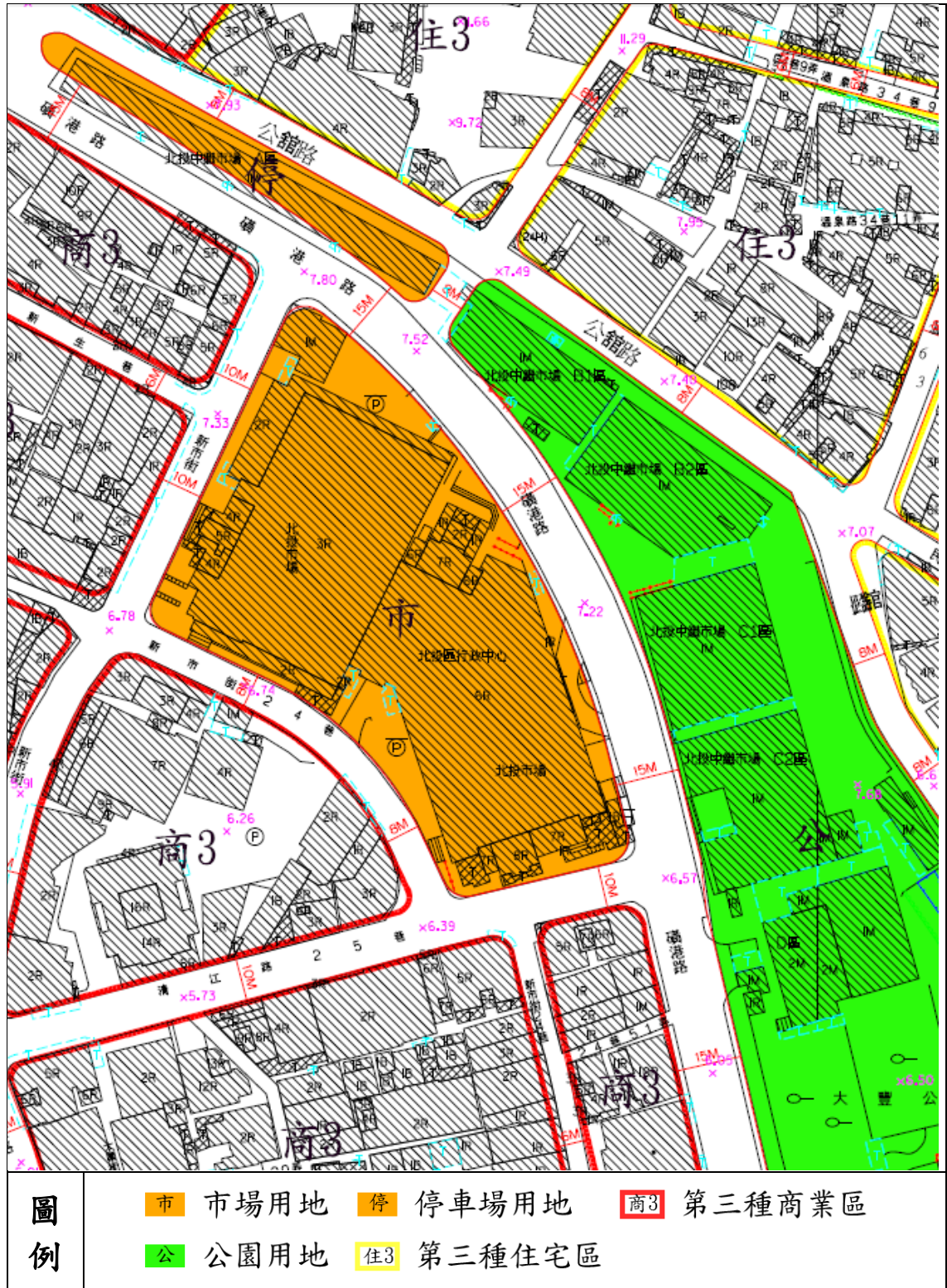


圖1 計畫範圍位置示意圖

參、發展現況

一、土地權屬

本計畫範圍共 1 筆土地，土地權屬為臺北市，管理單位為臺北市市場處，基地範圍詳表 2。

表 2 計畫範圍土地權屬表

土地地段	地號	面積(m ²)	土地權屬	管理單位
北投區溫泉段二小段	617	7,748	臺北市	臺北市市場處
面積合計		7,748		

註：表內面積應以實際測量分割為準

二、土地使用現況

- (一) 本案設計範圍內現存既有建物兩棟、地形平坦、周圍四面臨道路，市場用地東側臨大豐公園（部分公園面積現作為中繼市場使用）、西北側為北投傳統市集。
- (二) 建築物 1、2 樓為舊北投市場，容納 623 個攤位，3~8 樓為北投區行政中心，設有北投社會福利服務中心、臺北市立聯合醫院附設北投門診部、臺北市北投就業服務站、臺北市北投區公所、臺北市北投區調解委員會、地政便民工作站、臺北市北投區戶政事務所、臺北市稅捐稽徵處北投分處等機關，滿足附近民眾洽公需求。

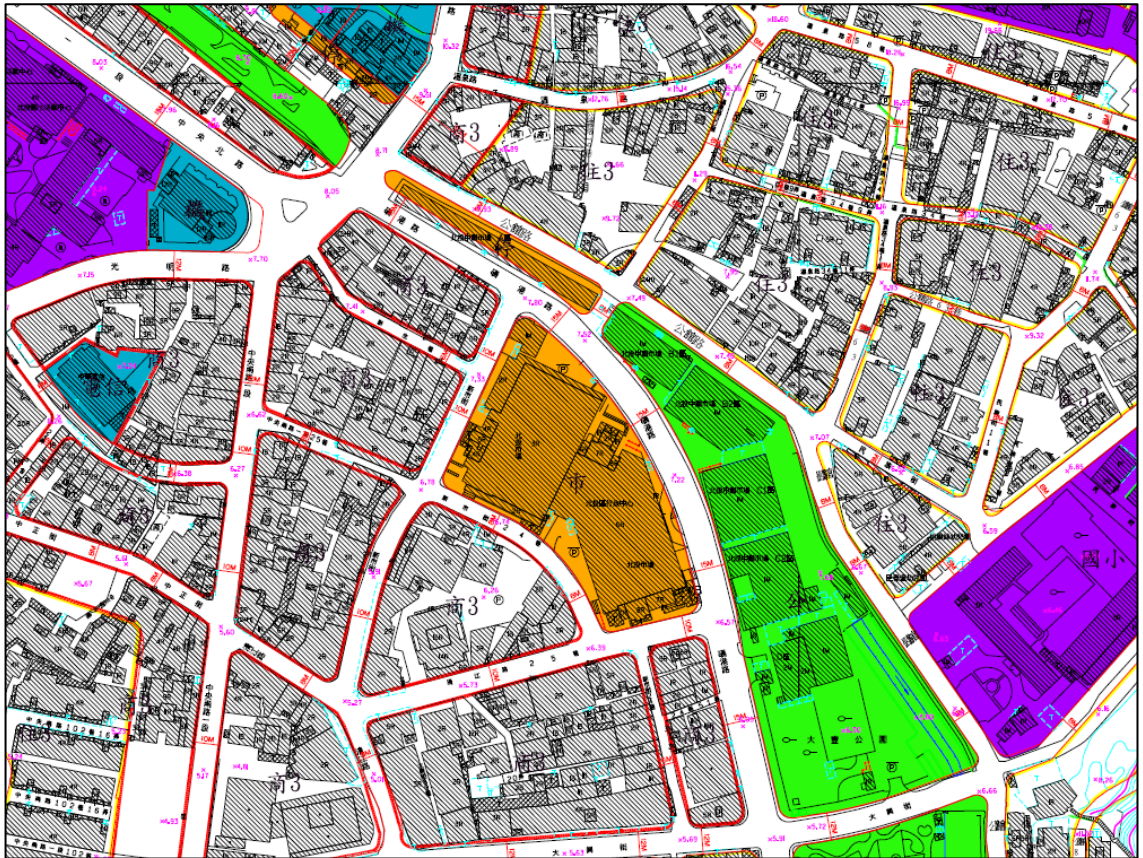


圖 2 土地使用分區示意圖

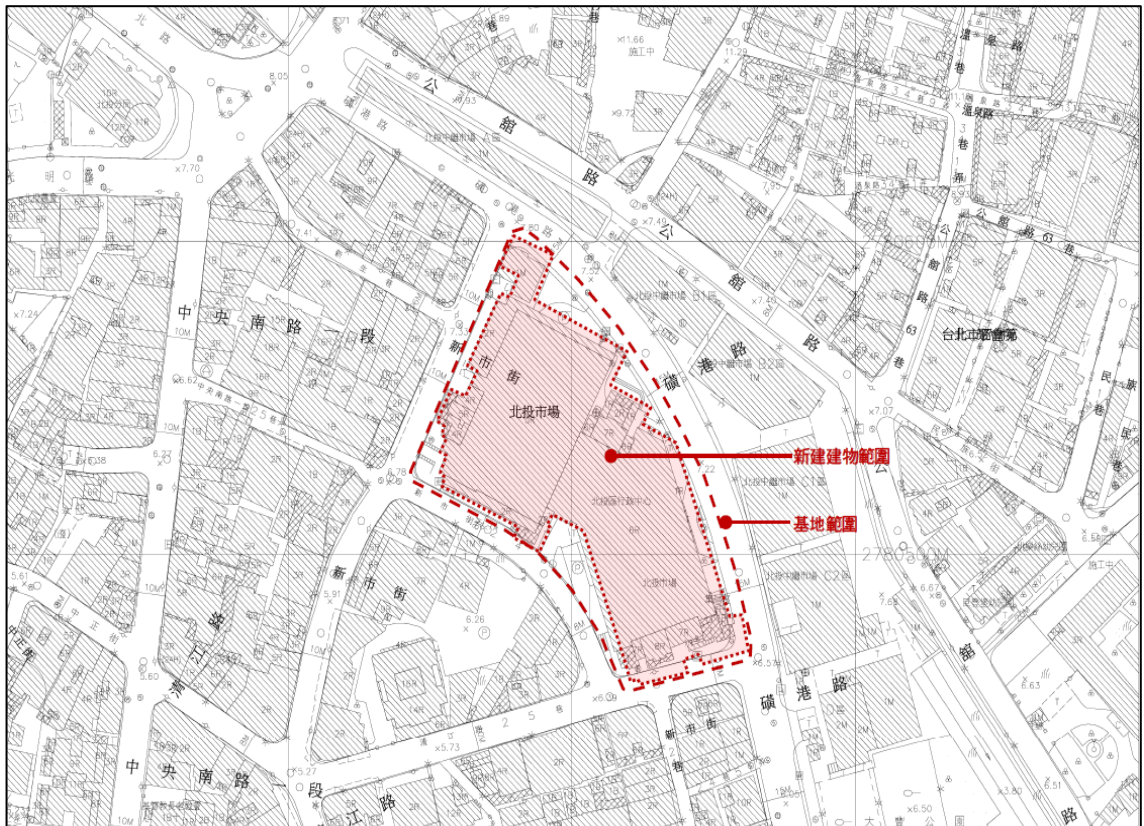


圖 3 基地現況示意圖

三、市場使用狀況

舊北投市場 1 樓攤位數 315 攤（蔬菜青果類 169 攤、百貨類 77 攤、其他類 68 攤、飲食類 1 攤）及 2 樓 308 攤（飲食類 110 攤、漁產類 69 攤、雜貨類 48 攤、其他類 16 攤、獸肉類 32 攤、家禽類 30 攤、百貨類 3 攤）共計 623 攤，其中青果蔬菜類占 27%、飲食類 18%、百貨類 13%、其他類 13%、漁產類 11%、雜貨類 8%、獸肉 5%、家禽 5%。

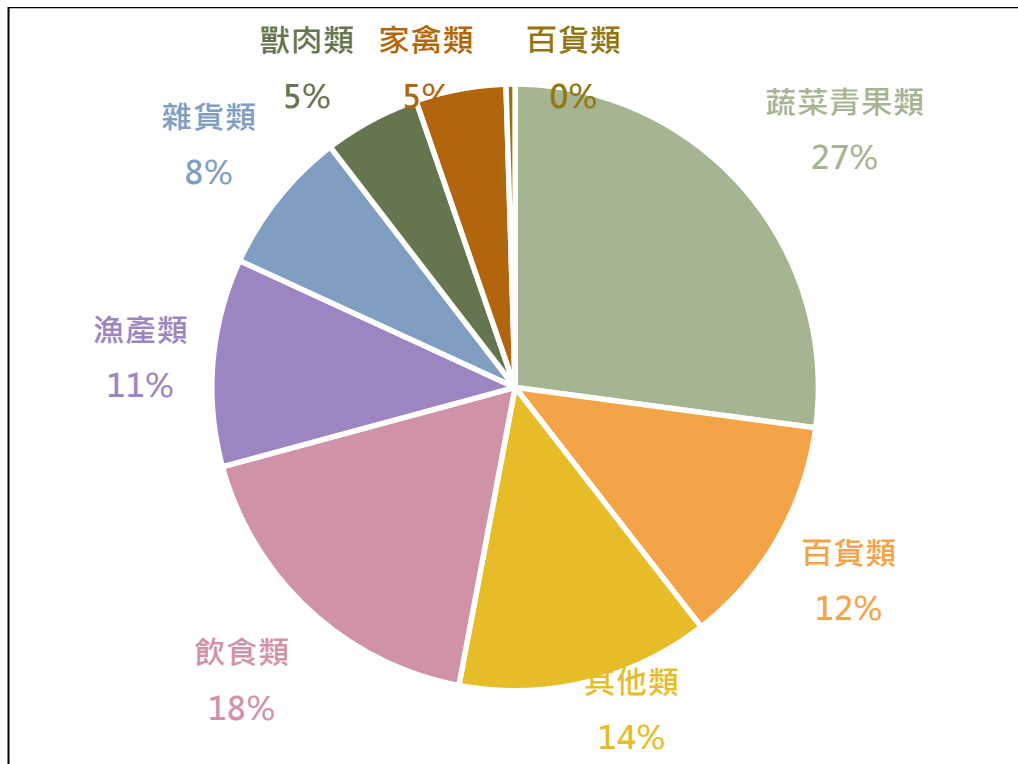


圖 4 舊北投市場攤商比例示意圖

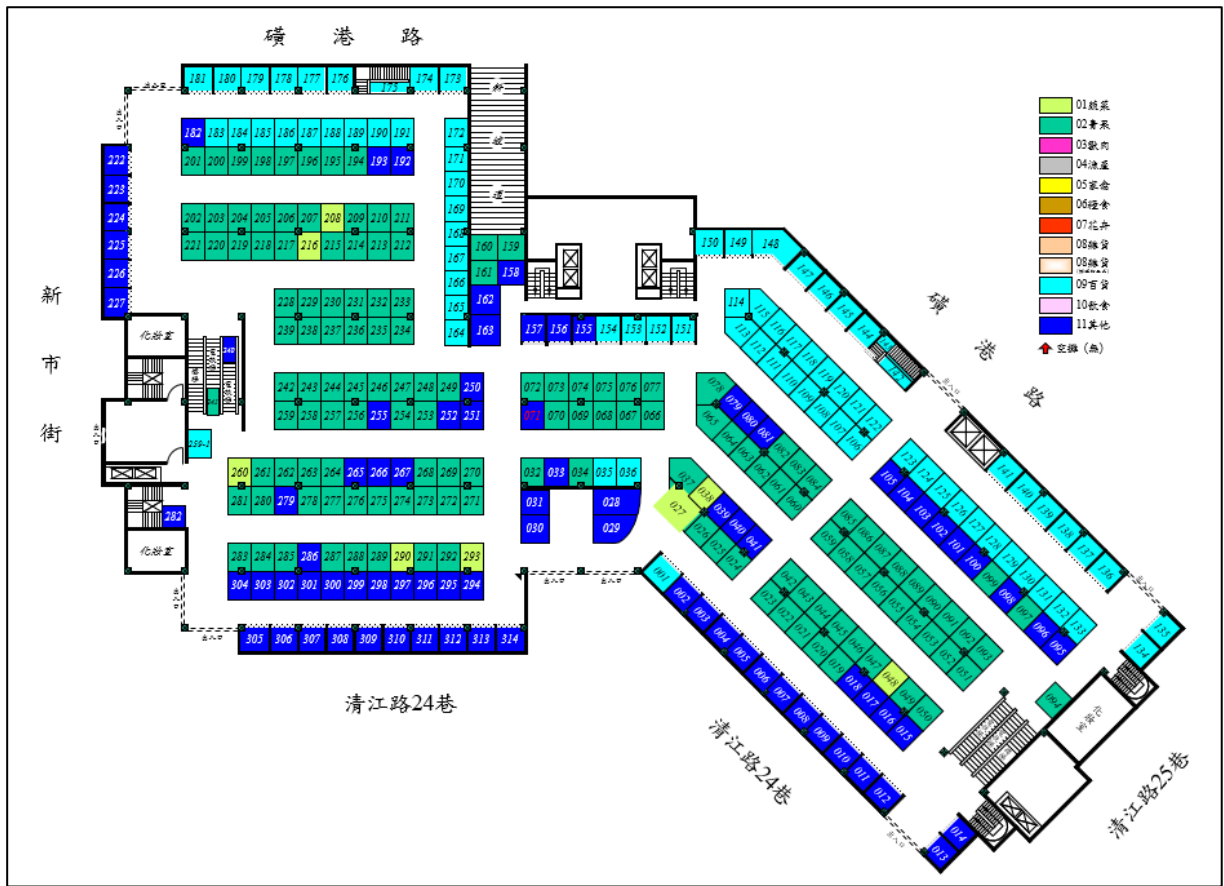


圖 5 舊北投市場 1 樓攤商示意圖

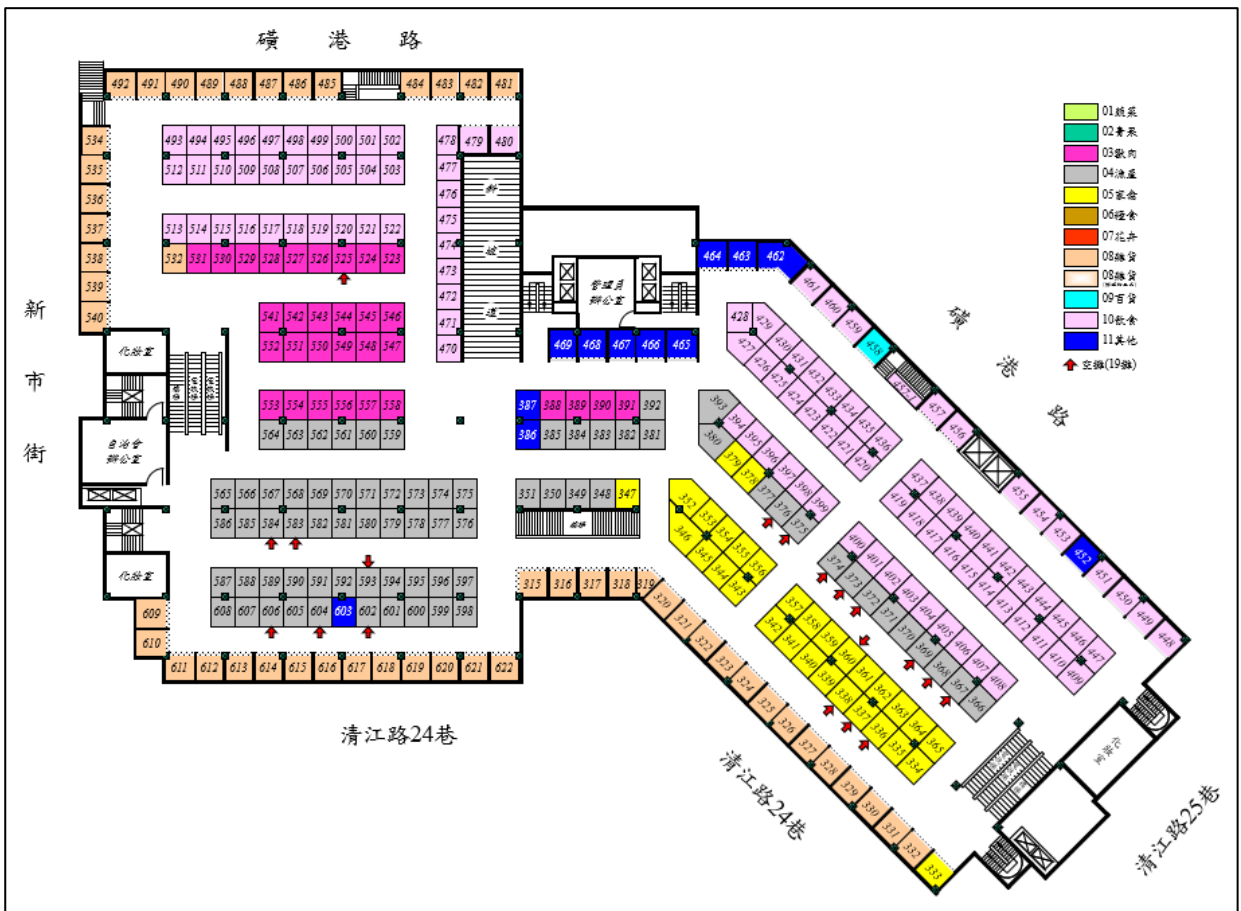


圖 6 舊北投市場 2 樓攤商示意圖

肆、計畫構想

北投市場為臺北市歷史悠久之公有傳統市場，計 623 個攤位，為全臺北市第二大傳統零售市場，前經結構鑑定報告結論：「建議結構體補強修復工程效益不佳，拆除重建不失為最佳選擇，爰建議旨案辦理改建事宜。」故預計辦理拆除改建並編列預算。

原北投市場建蔽率 70.32%，設置攤位數 623 攤，改建後預計退場 96 攤，進駐 527 攤，惟目前依本市土地使用分區管制自治條例規定，北投市場建蔽率不得超過 60%，相較於舊市場，單層面積大幅縮小，經評估僅能容納 477 攤。然而攤商多期望得以原低樓層配置、原面積分配，故倘以建蔽率 60% 進行規劃設計，地面層難以容納原有之市場攤商。

為使改建後之北投市場亦能滿足地方居民之民生購物需求，並容納原有公務機關並提升洽公環境，爰本案以未來改建後仍得以容納原有市場攤商為目標。經檢討後，倘以建蔽率 70% 進行規劃設計，可滿足市場攤位數 527 攤之需求空間，故本案參考舊北投市場建蔽率 (70.32%)，同時兼顧市場攤商之空間需求，擬調整本案市場用地之建蔽率為 70%。

伍、修訂計畫內容

本次修訂計畫內容如下表所示：

表 3 修訂計畫內容表

位置	面積 (m ²)	原計畫 建蔽率	新計畫 建蔽率	修訂理由
北投市場	7,748	不得超過 60%*	不得超過 70%	依法定建蔽率 60%設計規劃，市場攤位僅能劃設 477 攤不敷市場使用因素，故因應實際使用需要，調整建蔽率為不超過 70%。

*原都市計畫對建蔽率未有特殊規定，則依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 83 條有關市場用地建蔽率不得超過為 60%。

陸、其他

本計畫未規定事項，悉依「臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)」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。

附件、個案變更認定函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：103012臺北市大同區迪化街1段21號
6樓
承辦人：陳稜方
電話：0225505220#2307
電子信箱：dt8580@gov.taipei

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國114年2月7日
發文字號：府授產業市字第1143001817號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為本府產業局市場處辦理北投區市場改建而有「變更臺北市北投區溫泉段二小段617地號（配合北投大樓暨市場拆除工程及改建工程）市場用地土地使用分區管制規定細部計畫案」事宜，經核符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，請查照。

說明：

- 一、依內政部113年7月17日內授國都字第1130808277號函送內政部都市計畫委員會第1058次會議紀錄：「第一案……請補充臺北市政府同意辦理個案變更正式公文相關文件，並納入計畫書敘明。」暨本府產業局市場處114年1月21日簽奉市長核可簽辦理。
- 二、北投區北投市場為臺北市歷史悠久之公有傳統市場，營運規模於本市中僅次於環南市場，係屬地區民眾關切之公共議題，且納入本府「列管重大計畫」，實屬施政方針、施政計畫之重大公共工程設施建設計畫；且地區多方意見領袖多次建議應依原市場建蔽率放寬至70%規劃設計重建，

電子
文
附
錄



都市發展局 1140207



BCAA1143010363

以營造安全舒適的採買空間並串聯本府既有洽公機關。另傳統市場是城市生活的縮影，提供在地文化特色，乾淨整潔的市場提供地域性居民日常生活所需，並符合內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函送會議記錄結論「(一) 3、(1) 已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者」之情行。惟北投通檢細部計畫(第二階段)甫於 112 年 11 月 23 日公告實施，短期尚難再啟通盤檢討。旨案確具迅行變更辦理都市計畫之急迫性及必要性，經核符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定。

正本：臺北市市場處

副本：臺北市政府都市發展局



臺北市市政府 都市發展局
業務主管
承辦人員

繪圖員
校對者