

變更板橋都市計畫(江翠北側)細部計畫批發市場用地土地使用分區管制修正案

業主

台北縣政府

期間

民國 96 年 12 月~民國 97 年 8 月



專案摘要

1. 計畫緣起

為配合中央防疫政策之需要，臺北縣政府於本計畫批發市場用地規劃設置綜合性果菜及家禽批發市場（附設屠宰場），由於批發市場之營運特性均需設置於一樓，俾利各式車輛進場卸貨及進行批發交易，致使原有建蔽率之上限嚴重不足，在時空背景變化下恐難符合現今發展趨勢，為加速地方發展，爰優先依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理土地使用分區管制之修正。

是以本案配合民間參與先期規劃作業，同步檢討本區批發市場用地發展現況及因應都市發展需求，訂定合宜之土地使用分區管制，使整體規劃設計更務實，充分發揮使用效率，健全批發市場之交易。

2. 變更位置及範圍

本基地屬「擬定板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫」內批發市場用地。基地土地包括板橋市國光段 100、840、840-1、840-2、840-13、841-5、1568 及僑中段 796、797、798-2 等共 10 筆土地，面積約 42,276 平方公尺。基地東邊為住宅區，以 20 公尺道路相隔，西邊緊鄰環河道路、四汴頭抽水站及溝仔溝，北邊為環保用地，南邊則為公園用地。計畫範圍如右圖。

3. 變更內容

建蔽率 50%變更為 65%。

4. 變更理由

本批發市場原規劃供設置台北縣綜合果菜批發市場使用，惟現階段需配合農委會禁止傳統市場活禽宰殺政策之推動，擬將家禽批發市場與屠宰場一併設置於本基地，故考量批發市場及屠宰場營運特性與消費者之使用習慣，貨物裝卸及交易活動均集中於地面層，故擬規劃低樓層建築配置，有效利用地面層做為市場主要營運空間，以達市場最大經濟效益。有鑒於目前建蔽率 50%限制，無法妥善利用地面層面積，故擬變更本基地建蔽率至 65%。現況基地面積約為 4.2 公頃，原建蔽率 50%之地面層可建築面積約為 20,900 平方公尺，變更後面積約為 27,170 平方公尺，可容納更多攤位。容積率維持 150%不變。