

檔 號：

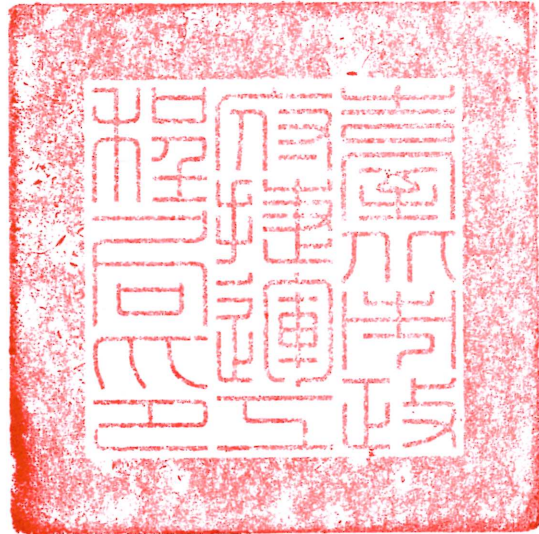
保存年限：

## 臺北市政府捷運工程局 公告

發文日期：中華民國113年2月26日

發文字號：北市捷聯字第1133003558號

附件：開發內容及管制規定



主旨：公告「修正捷運系統土城線延伸頂埔地區頂埔站(出入口C、通風井Y及轉乘設施)用地開發內容及管制規定」。

依據：大眾捷運系統土地開發辦法第7條。

公告事項：修正捷運系統土城線延伸頂埔地區頂埔站(出入口C、通風井Y及轉乘設施)用地開發內容及管制規定。

局長鄭德發

修正捷運系統土城線延伸頂埔地區頂埔站  
（出入口C、通風井Y及轉乘設施）用地  
開發內容及管制規定

臺北市政府捷運工程局

113年2月

# 修正捷運系統土城線延伸頂埔地區頂埔站 (出入口C、通風井Y及轉乘設施)用地 開發內容及管制規定

## 一、開發用地範圍

捷運系統土城線延伸頂埔地區頂埔站(出入口C、通風井Y及轉乘設施)用地，位於新北市土城(頂埔地區)都市計畫(原陸軍後勤學校產業專用區)細部計畫範圍內，基地坐落土城區運校段81-3、145、146、147地號等4筆土地，面積合計為5,177.27 m<sup>2</sup>，細部計畫圖詳如附圖一，地籍圖詳如附圖二，用地權屬表詳如表1。

表1 頂埔站(出入口C、通風井Y及轉乘設施)用地權屬表

段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理機關
運校段	81-3	1236.29	臺北市	臺北市政府 捷運工程局
運校段	145	2956.60	臺北市	
運校段	146	680.38	臺北市	
運校段	147	304.00	臺北市	
	合計	5,177.27		

## 二、土地使用分區管制規定

本開發用地之土地使用分區管制規定，須依照新北市政府107年11月29日北府城審字第10722621801號公告，並自107年12月4日起實施之「變更土城(頂埔地區)(原陸軍後勤學校產業專用區)細部計畫(產業專區(四))(配合三鶯線建設計畫修正土地使用分區管制要點)」案規定辦理。相關土地使用分區管制內容如下：

- (一) 本土地使用分區管制依都市計畫法第22條、都市計畫法新北市施行細則第40條相關規定訂定之。
- (二) 本計畫區內土地及建築物使用，應依本規定辦理。除本細部計畫案說明變更者外，悉依台北縣政府91年9月26日北府城規字第091956967號公

告，91年9月27日發布實施「擬定土城（頂埔地區）都市計畫（原陸軍後勤學校產業專用區）細部計畫」原細部計畫內容及其他有關法令規定辦理。

(三) 本計畫區之土地使用分區管制，其建蔽率及容積率不得超過下述規定：

站別		頂埔站(BL36/LB01)
細 部 計 畫 管 制	土地使用分區	產業專用區(四)
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	使用組別	(一) 本計畫基地除供設置捷運設施(捷運車站、轉乘設施、出入口、通風井及其相關設施)之使用外，並得依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」、「臺北市臺北都會區大眾捷運系統開發所需土地協議價購優惠辦法」等相關規定辦理土地開發。 (二) 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」相關規定。 (三) 土地使用悉依「都市計畫法新北市施行細則」有關商業區之使用項目管制，其商業使用樓地板面積不得小於容積樓地板面積之30%。

本計畫建蔽率由70%變更為80%，其增加部分，係僅供捷運設施使用。  
本計畫之捷運設施部分已於99年8月23日完成共構備查在案，故後續辦理土地開發大樓申請建築執照時，已開發之捷運設施部分以共構備查之時間點為建照申請之法令適用日。

(四) 辦理土地開發時，其供捷運設施使用之部分，免計樓地板面積。

(五) 本計畫基地容積獎勵，適用「大眾捷運系統土地開發辦法」、「建築技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」、「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(原陸軍後勤學校產業專用區)細部計畫書」有關提

供公益性設施等相關獎勵規定，上開獎勵面積之總和，不得超過法定容積之0.5倍。

(六) 本計畫基地不適用容積移轉規定及增設停車場空間容積獎勵規定。

(七) 為利疏散捷運旅客並避免與路面行人動線衝突，捷運出入口應儘量退縮適當之緩衝空間。

(八) 捷運出入口與土地開發基地，應整體規劃結合設置最舒適之街角廣場，供民眾使用，以紓緩人潮並增加開放空間使用率。

(九) 為符合土地開發基地劃定及容積獎勵精神，沿計畫道路地面層空間除必要門廳外，應規劃商業空間為原則，並配合捷運營業時間，創造較為安全之都市環境。

(十) 依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬：

1. 除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以1/2為限。

2. 除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情酌予增加，但增加部分以不超過該基地面前道路寬度之一倍，並以30公尺為限。

(十一) 為減輕政府辦理捷運頂埔延伸線建設之財務負擔，新北市政府取得因捷運土地開發變更都市計畫規定扣除增加容積率應回饋部分後所增加之樓地板面積之半數及其應持分土地所有權。

(十二) 本計畫基地應設置轉乘設施數量如下：

1. 汽車轉乘停車車位：67個。

2. 機車轉乘停車車位：346個。

3. 腳踏車轉乘停車車位：109個。

前項汽車、機車設置數量應包含依「身心障礙者權益保障法第56條」規定設置之身心障礙者專用停車位。

(十三) 本計畫土地開發建築物應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過後始可核發建造執照。另本計畫基地如因基地限制無法依本分區管制相關規定設計時，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，依其決議辦理。

(十四) 辦理土地開發之建築物設置法定停車空間，應依相關規定設計之，如因鋪設大眾捷運系統地下軌道或其他地下設備，致無法附建防空避難設備或法定停車空間時，經新北市政府建管單位勘查屬實者，得就該地下軌道或其他地下設備直接影響部分，免予附建防空避難設備或法定停車空間。

前項確因無法附建足夠法定停車空間應於適當地點興建或購置停車場所，或得以1:5(汽車：機車)比例係數以資替代(依據「建築物交通影響評估準則」)，但前項實無法有替代方案時，經地方交通主管機關審查認定後同意免設。

(十五) 本計畫基地為鼓勵大眾運輸工具之利用，及符合計畫需求，必要時應配合設置臨時停靠彎及計程車招呼站，若因受基地限制無法設置，得協調交通主管機關同意納入周邊轉乘機制處理。

(十六) 有關本計畫基地建築物之規劃設計，應適切反映當地地域特色，配合基地條件發展獨特性。

(十七) 捷運車站出入口大廳高度應至少5公尺以上。

(十八) 本計畫基地留設廣場空間應與周邊商場動線串接與聯繫。

(十九) 有關辦理土地開發時，私有土地所有人須於申請使用執照前，捐贈

申請開發範圍之私有土地總面積之30%乘基地平均容積再乘0.7之方式，回饋樓地板面積予新北市。

(二十)捷運系統及其轉乘設施穿越或使用公共設施用地應依下列原則辦理：

配合捷運三鶯線軌道運輸系統經過，本計畫區內公共設施用地得供捷運路線、場站及其相關設施等通過使用，土地上空供軌道路線穿越使用依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」規定辦理。

### 三、 建物設計指導原則

本開發區共構開發大樓之基本設計，已由臺北市政府捷運工程局及新北市政府捷運局委託亞新工程顧問股份有限公司完成設計。以下依本開發大樓界面說明報告書、界面變更說明書之規劃，摘錄建物設計指導原則如下：

(一) 設計條件：

1. 土城線延伸頂埔段，係自捷運土城線永寧站(BL37)西端，向西沿土城區中央路3、4段延伸，頂埔站位於土城區中央路4段道路下方，南側毗鄰頂埔高科技產業專用區(原為陸軍運輸兵學校)，為一端點站，亦為與規劃設置於該產業專用區前10公尺廣場綠帶及高科技園區用地之三鶯線(LB01)站交會之轉乘站。
2. 開發大樓除應考量與捷運設施整體規劃設計外，亦應依都市計畫法、建築法、建築技術規則等相關規定進行設計。
3. 開發大樓建築概念設計，規劃為地上19層、地下5層之大樓，地下層分別為轉乘設施、進排氣管道、防空避難室、開發大樓停車空間及機房，地上層分別為頂埔/三鶯出入口、商場及集合住宅。
4. 捷運設施與開發大樓共構部分，臺北市政府捷運工程局施作範圍為1F捷運設施及地下層，即土城線延伸頂埔段工程出入口C地面層及開

發大樓共構之B1至B5地下層，另臨中央路2F至4F施作部分係由捷運三鶯線廠商施作，並供捷運三鶯線使用。捷運設施需求空間及其設計，應依相關捷運規劃及設計手冊規定辦理，銜接界面應予協調整合。

5. 設計條件內容如有變更，另依甄選須知相關規定辦理。

## (二) 設計現況及開發應配合事項：

### 1. 建築設計

- (1) 捷運設施量體之空間需求，須符合捷運設施規劃手冊之規定，開發大樓設計需考量相關空間尺寸之配合。
- (2) 捷運設施內部裝修工程、標誌系統、無障礙動線及設施，不屬開發設計及施作範圍；與捷運設施相關部分之外觀設計，須依捷運局頒布之各項規定及標準圖說規劃設計，並經捷運局審核通過後方得施作。
- (3) 捷運車站與開發大樓連結之通道，依需求規劃為出入口 C 及通風井 Y 之通風管道，應保持與捷運車站為各自獨立運作互不影響，且不會對捷運系統營運產生衝擊。
- (4) 為使捷運車站之設施在開發用地範圍內皆能保持絕對之防洪安全性，位在開發建築物內且與捷運設施或車站相連通之各類通道，如出入口及通風井等，均應以下表之防洪保護高程進行設計，否則需設置具水密性之防水設施以抵擋入侵之洪水；另通道之樓板、外牆與外露管線等均應具有足夠之抗壓強度（大於捷運防洪保護標準之水頭壓），且應加強連通管道及管路之水密性，並以水密性材料予以填塞，以避免防洪弱點產生，進而危害捷運設施之安全，相關高程如表 2：



表 2 BL36 頂埔站出入口 C 及通風井 Y 地面開口防洪設計高程評估表

評估項目	出入口及通風井	
	C	Y
50年洪水位	119.64m	
100年洪水位	119.78m	
200年洪水位	119.94m	
人行道高程	119.10m	118.60m
防洪保護高程	121.04m	121.04m
門檻及捷運結構設計高程	119.95m	-
防洪設施需求高度	1.09m	-

## 2. 地工及結構設計

(1) 共構工程之地工及結構設計，需依據建築技術規則及捷運局提供之「土木工程設計準則」相關規定辦理。

(2) 開發大樓施工時，應考量與土城線及三鶯線捷運設施相關界面。

## 3. 機電設計

(1) 車站主體工程與開發大樓界面銜接處，將預留照明、火警、電力、給水、排水、冷卻水管，另為符合消防法規、捷運車站安全監控需要，設置火警警報綜合訊號、對講機線路、防火鐵捲門、訊號接點、防火鐵捲門電源，以供開發大樓工程依捷運需求予以接續。

(2) 對於捷運冷卻水塔噪音防制，除設備本身之環控系統考量外，開發大樓於設計時，亦應配合加強防制效果。另開發大樓施作時程若無法配合捷運需求時，除應於開發大樓內依原計畫施築相關管線及管道間外，冷卻水塔等相關設施之臨時設置地點及移設工作，亦應納入考量。

(3) 投資人應考量置於開發大樓屋頂層之捷運用冷卻水塔，所需之給排、水、電力等系統設施，應規劃為獨立系統及管道空間，不得與

開發大樓住戶共用相關管路設施，且應考量足夠夜間維修所需照明設施。

- (4) 共構建物設置供捷運系統使用之冷卻水塔，其設置原則及費用分方式，應依捷運局頒訂之「捷運系統土地開發與捷運設施介面設計準則」規定辦理，並須考量結構載重、噪音、振動等事宜。
- (5) 開發大樓須考量捷運機電所需之管線空間，即需預留相關由建築線外引進供線路等所使用之預埋管路、預留牆套管及相關管道空間。

#### 4. 施工計畫

開發大樓結構系統與站體工程之接續，須考量結構安全、施工方式、順序、時程之搭配，適當之鄰房建物保護措施、擋土設施、支撐系統、伸縮縫及接縫防水處理等項目，擬訂安全及周延之施工計畫。

### 四、開發時程

開發大樓施工，以能配合捷運通車同時完工起用為最佳時程安排，可避免於通車後施作開發大樓，影響乘客進出站動線。本案預定於113年5月辦理公告徵求投資人，113年9月投資申請人提送開發建議書，114年5月投資人與本府簽訂土地開發投資契約書，115年11月完成細部設計、取得建照，並接續施工興建開發大樓，預定119年3月完成產權登記與使用（開發時程僅為預估）。

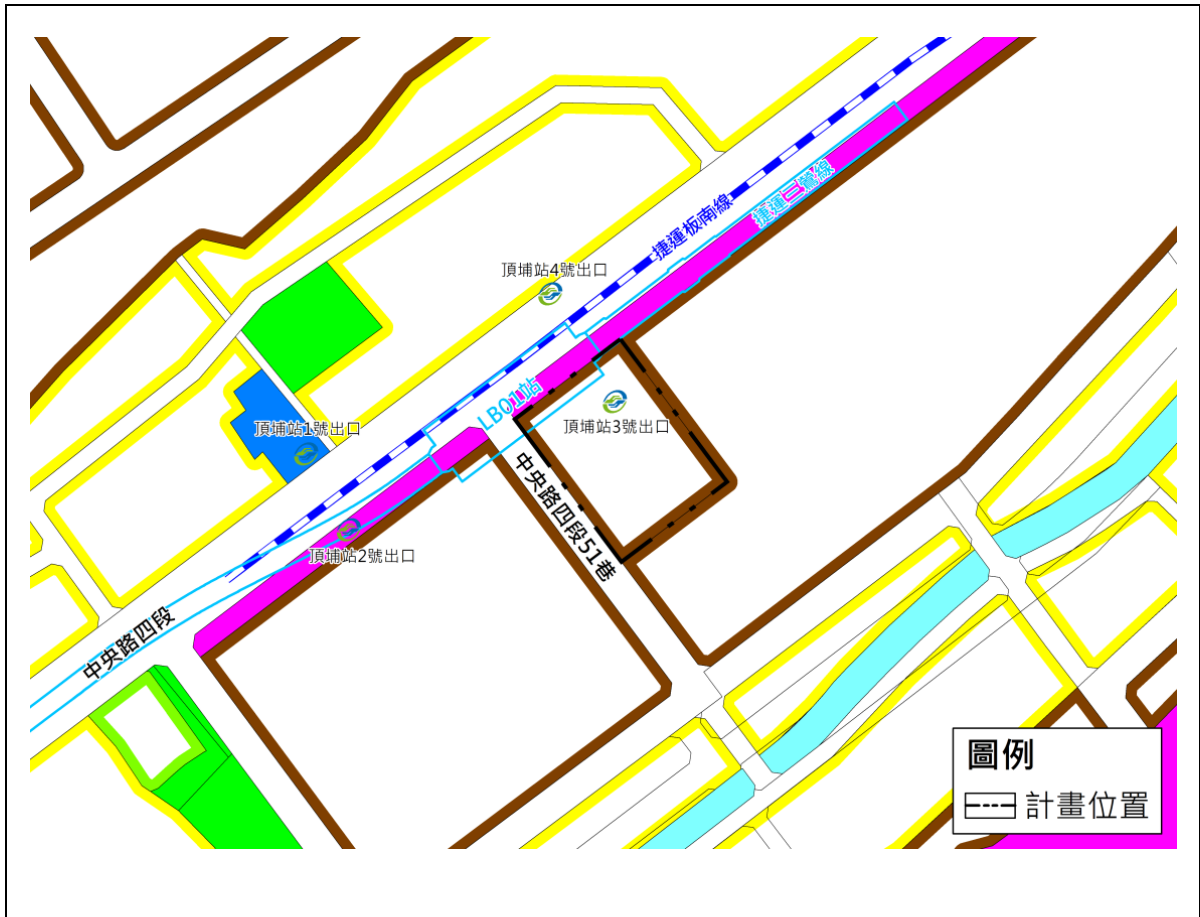
表 3 頂埔站（出入口 C、通風井 Y 及轉乘設施）用地預定開發時程表

編號	項目/工期(月)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
一	公告甄選投資人及提送申請文件	1	2	3	4																
二	審標、評選、決標、簽約					1	2	3	4	5	6										
三	規劃設計至申請建造執照											1	2	3	4	5	6				
四	執照審議(含都市設計審議)至領得建造執照																	1	2		
五	施工前準備(預算、發包施工等)																				
六	施工階段																				
七	取得使用執照																				
八	交屋																				
編號	項目/工期(月)	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36		
一	公告甄選投資人及提送申請文件																				
二	審標、評選、決標、簽約																				
三	規劃設計至申請建造執照																				
四	執照審議(含都市設計審議)至領得建造執照	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
五	施工前準備(預算、發包施工等)																				
六	施工階段																				
七	取得使用執照																				
八	交屋																				
編號	項目/工期(月)	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54		
一	公告甄選投資人及提送申請文件																				
二	審標、評選、決標、簽約																				
三	規劃設計至申請建造執照																				
四	執照審議(含都市設計審議)至領得建造執照	21	22	23	24																
五	施工前準備(預算、發包施工等)					1	2	3													
六	施工階段								1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
七	取得使用執照																				
八	交屋																				
編號	項目/工期(月)	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74
一	公告甄選投資人及提送申請文件																				
二	審標、評選、決標、簽約																				
三	規劃設計至申請建造執照																				
四	執照審議(含都市設計審議)至領得建造執照																				
五	施工前準備(預算、發包施工等)																				
六	施工階段																				
七	取得使用執照																				
八	交屋																				

註1：編號一~二項目依大眾捷運系統土地開發辦法辦理。  
 註2：編號三~七項目參考其他開發大樓案例，並考量本案特性推估。  
 註3：編號八項目依本開發案投資契約書辦理。

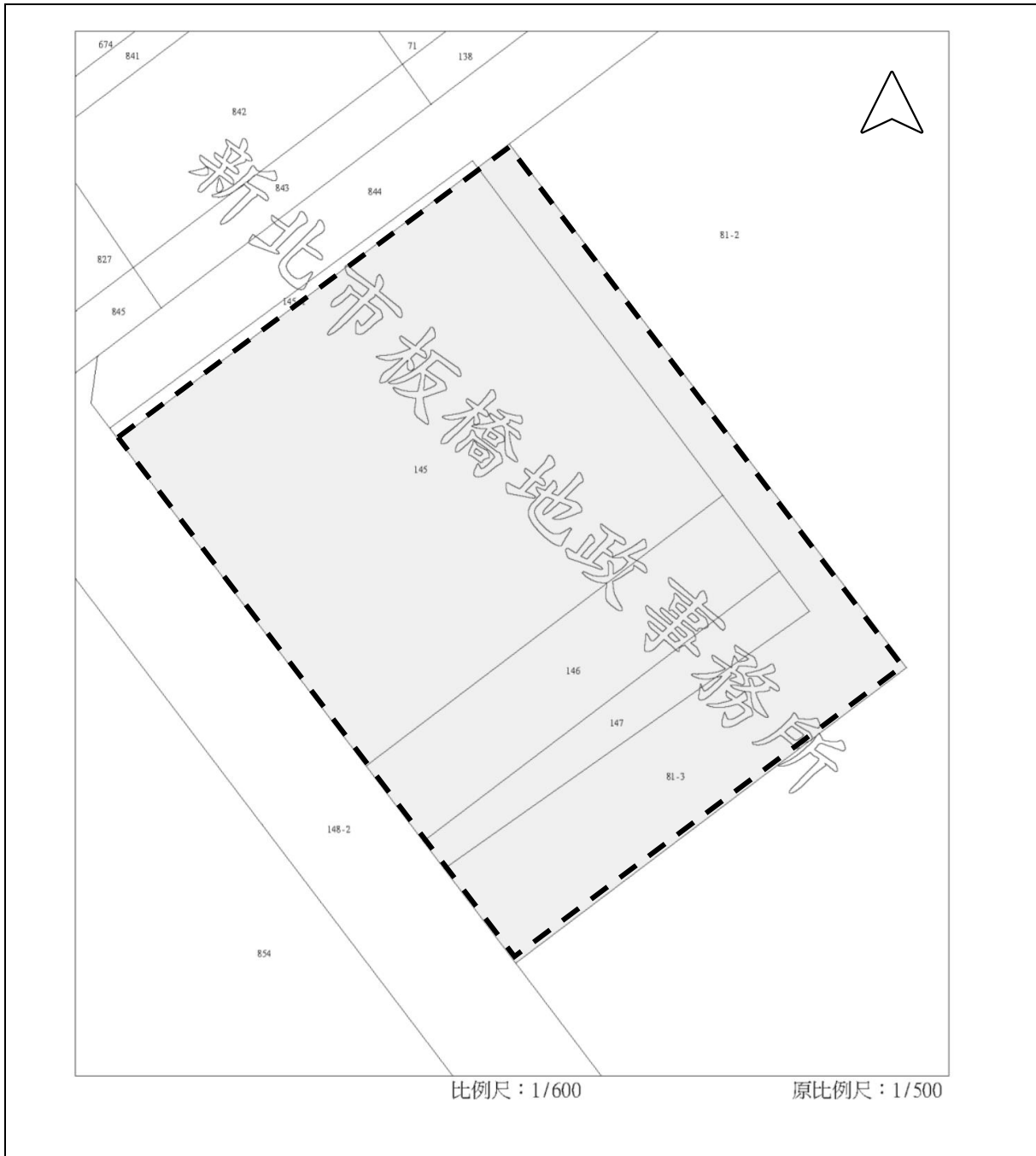
## 五、 其他有關事項

- (一) 公告內容圖說若與相關都市計畫、建築管理或其他法令規定不符時，應依相關法令規定辦理，相關圖說僅供參考。
- (二) 共構工程捷運設施若依大眾捷運系統土地開發辦法第8條之規定委由投資人代為設計及施工，須由捷運局所屬工程處另與投資人簽訂「捷運設施委託投資人興建契約」。
- (三) 開發大樓與捷運設施共構建築設計圖說，新北市政府工務局99年8月23日北工建字第0990604213號函同意備查。
- (四) 開發大樓共構屬土城線捷運設施(地面層及開發大樓共構之B1至B5地下層)已由臺北市政府捷運工程局設計施工完成，2F至4F部分供三鶯線使用空間由新北市政府捷運工程局設計施工。
- (五) 開發大樓與捷運設施管理維護界面併與捷運有關之特別約定事項、開發大樓因申請建造執照經相關審議(包括環境影響評估、都市設計審議等)要求設置之公益性設施及其分管規定與圖說等，應納入申請使用執照之公寓大廈管理規約、營運管理章程及營運契約，以供未來使用管理遵循，另須納入銷售、讓售契約，使買受人及其繼受人確知使用管理之限制。
- (六) 開發大樓及捷運設施之界面，應依臺北市政府捷運工程局「捷運系統土地開發與捷運設施介面設計準則」及捷運相關規範辦理。
- (七) 公告內容如與都市計畫、建築管理或其他法令規定不符時，應依相關法規辦理，相關圖說僅供參考。



頂埔站(BL36/LB01)產業專用區(四)都市計畫圖，用地範圍以黑色虛線所圍係於中央路四段及中央路四段 51 巷交叉口之東南側街廓內之長方形。

附圖 一 頂埔站(BL36/LB01)產業專用區(四)都市計畫圖



頂埔站(BL36/LB01)產業專用區(四)地籍示意圖，黑色虛線所圍係中央路四段及中央路四段 51 巷交叉口之東南側街廓內，新北市土城區運校段 81-3、145~147 地號等 4 筆土地之地籍線分割情形。

附圖 二 頂埔站(BL36/LB01)產業專用區(四)地籍圖