

檔 號：

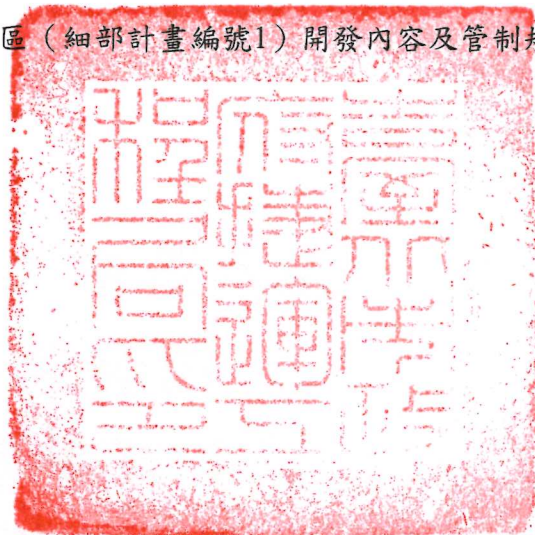
保存年限：

臺北市政府捷運工程局 公告

發文日期：中華民國112年10月26日

發文字號：北市捷聯字第1123021380號

附件：捷運環狀線第二階段路線Y3站捷運開發區（細部計畫編號1）開發內容及管制規定



主旨：公告「捷運環狀線第二階段路線Y3站捷運開發區（細部計畫編號1）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：捷運環狀線第二階段路線Y3站捷運開發區（細部計畫編號1）開發內容及管制規定。

局長鄭德發

捷運環狀線第二階段路線
Y3 站捷運開發區
(細部計畫案編號 1)
開發內容及管制規定

臺北市政府捷運工程局
中華民國 112 年 10 月

目錄

一、	開發用地範圍	1
二、	土地使用分區管制相關規定.....	1
三、	建物設計指導原則	4
四、	開發時程.....	9
五、	其他有關事項	11

表目錄

表 1：	Y3 站捷運開發區使用強度一覽表.....	1
表 2：	Y3 站捷運開發區預估開發時程表.....	10
表 3：	Y3 站捷運開發區土地權屬表	12

圖目錄

圖 1：	Y3 站捷運開發區都市計畫圖	13
圖 2：	Y3 站捷運開發區地籍圖	14

捷運環狀線第二階段路線 Y3 站捷運開發區 (細部計畫案編號 1) 開發內容及管制規定

一、開發用地範圍

本捷運開發區位於臺北市文山區木柵路二段與興隆路四段交叉口之東北側，範圍包括文山區萬芳段三小段 747、747-1、747-2、748-1、956、956-1、956-2、956-3、975 地號共 9 筆地號，基地面積為 957 m²，土地權屬如表 3，都市計畫圖如圖 1，地籍圖如圖 2。

二、土地使用分區管制相關規定

依臺北市政府 108 年 10 月 17 日府都規字第 10830865761 號公告發布實施之「擬定臺北市捷運系統環狀線第二階段路線捷運開發區細部計畫案」（下稱「細部計畫案」），土地使用分區管制相關規定如下：

(一) 土地使用分區管制

1. 使用強度

本計畫所劃設之捷運開發區係供設置捷運設施（捷運系統地下穿越隧道、車站出入口、緊急出口、通風井（含冷卻水塔）、轉乘設施等相關設施）之使用，採土地開發方式開發，供捷運設施使用部分不計入容積計算。其土地使用強度依下表規定辦理。

表 1：Y3 站捷運開發區使用強度一覽表

車站	使用分區名稱	原使用分區	建蔽率	基準容積率	備註
Y3	捷運開發區	商一特 (原屬第三種住宅區)	不予規定	依原土地使用分區規定辦理	捷運開發區範圍考量地面需提供捷運設施設置使用，建蔽率不予規定。

2. 使用項目

- (1) 捷運開發區之使用，除本計畫另有規定者外，其使用依原土地使用分區之規定辦理；另為帶動周邊地區商業發展，其建築物地面一、二樓以作原使用分區允許或附條件允許之商業使用為原則，且不受附條件允許使用核准標準之樓層限制。
- (2) 捷運開發區土地原使用分區屬「商一特（原屬住3）」，考量其未來後續開發基地整體配置使用，其使用得比照第一種商業區，並依全市商業區通盤檢討案等相關回饋規定辦理。

3. 停車需求

考量基地位於大眾運輸場站，捷運開發區基地法定停車數量得減設，法定停車數量得經本府交通主管機關審查通過依實際需求配置之，減設數額以百分之三十為原則。倘因受限基地規模限制而無法依臺北市土地使用分區管制自治條例規定設置法定停車位，得依大眾捷運法第二十條規定免予附建。

4. 地下開挖率

考量捷運開發區受限基地規模不足，故地下開挖率不予限制。

5. 本計畫地下穿越基地部分不適用「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」第19條第1項之規定。

(二) 容積獎勵、高度及後院深度放寬

1. 捷運開發區容積獎勵

- (1) 為確保土地開發後原住戶居住品質、減少土地開發不確定性，以鼓勵民眾參與大眾捷運系統土地開發，本計畫捷運開發區之容積得予放寬，容積獎勵項目說明如下：
 - a. 原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築。
 - b. 直接核給基準容積百分之五十之都市計畫獎勵。
 - c. 依大眾捷運系統土地開發辦法核給之容積獎勵。

(2) 土地開發後總容積依下列公式核計：

$$F = F0 + F1 + F2 + F3$$

F：土地開發後總容積。但總容積加計各項容積獎勵不得超過基準容積 2 倍。

F0：基準容積。

F1：原合法建築容積高於基準容積時，以原合法容積高於基準容積部分核計。

F2：核給基準容積百分之五十之都市計畫獎勵。

F3：依大眾捷運系統土地開發辦法核給之容積獎勵。

(3) 有關都市計畫獎勵容積（F2），全數由地主取得後參與分配；臺北市政府以主管機關身分不參與分配。

(4) 捷運開發區基地不得作為容積移轉接受基地，除前項獎勵容積外，不得再申請其他法令規定之獎勵容積。

2. 捷運開發區基地內建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。

(三) 都市設計

1. 捷運開發區之開發，應經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後，始得核發建造執照。

2. 捷運開發區基地臨 8 公尺以上道路側，應視鄰地之現況，配合留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺無遮簷人行道為原則，人行空間淨寬至少 2.5 公尺。

3. 為延續商業紋理及吸引人潮駐足，地面層使用宜延續周邊商業行為，沿街面優先設置商業空間為原則。

4. 本計畫之土地開發基地依規定留設之開放空間，不得設置圍牆，應與鄰地順平，且鋪面應具透水性及防滑性，並應開放供公眾使用。

5. 開發基地內之轉乘設施，應設置於捷運設施範圍內與開發大樓共構，避免設置於法定空地衍生產權及維護管理爭議。

6. 開發基地之建物及開放空間之設計，應與捷運作整體景觀之規劃為原則，並塑造地區特色，維護環境景觀，提供延續、齊平之無障礙使用空間及環境。

7. 步行與自行車系統應以安全、連續、平順為首要原則。
8. 車站出入口為市民集中停等之重要節點，應與開放空間或廣場之設置結合，以舒緩人潮集散，及應留設足夠緩衝空間容受人潮，並配合設置遮陰、遮雨設施，與周邊騎樓紋理相連接，並具明顯、可辨識之意象。
9. 為避免土地開發基地之汽、機車出入影響主要道路車流及公共開放空間品質，其汽、機車出入口應儘可能考量集中設置為原則。
10. 本計畫建築申請案因基地條件限制，得經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後，不受計畫書內原則性規定之限制。

三、 建物設計指導原則

(一) 設計

本捷運開發區開發大樓（下稱開發大樓），已由臺北市政府捷運工程局（下稱捷運局）委託台灣世曦工程顧問股份有限公司（下稱DDC）完成基本設計。開發大樓與 Y3 出入口 A 及通風井 X 等捷運設施共構，捷運空間主要位於地下 5 層至地上 2 層，包含出入口 A（包括上下行電扶梯、樓梯、無障礙電梯）、通風井 X（包括進氣通風井、排氣通風井、釋壓通風井、送排風機房、回風機房、空調箱機房、通風機房、排水泵室、污水泵室及電氣機房）、捷運冷卻水塔（包括屋頂層之捷運冷卻水塔場、通至屋頂層之獨立管道間及專用維修樓梯），以及轉乘自行車停車設施設置空間等。

共構結構體屬捷運設施部分，原則委託投資人負責細部設計及施工，捷運局與投資人簽訂「捷運開發區內之捷運設施委託投資人興建契約書」（以下簡稱委建契約書）。惟屬捷運空間內之電梯及電扶梯、水環、裝修、標誌等仍由捷運車站所屬標段之廠商及 DDC 配合進行變更設計、界面協調與整合工作。

當投資人未及進場時，由於捷運車站出入口及營運所需部分空間及

機電設施位於開發大樓內，共構結構體細部設計將由捷運局委託 DDC 與施工廠商進行變更設計及施工（含地下 5 層至地上 2 層之捷運出入口、機房及通風井等設施，並將先行施作臨時捷運冷卻水塔及其相關設施），以配合開發大樓共構部分完工時程。

(二) 設計概述

1. 建築設計

(1) Y3 站捷運開發區範圍內出入口高程詳下表：

站別	200 年 洪水位+0.0	200 年 洪水位+1.1	鄰近人行道 現況高程	出入口門檻 設計高程	出入口 防洪閘門 最小高度
Y3 站 出入口 A	116.37M	117.47M	115.65M	116.25M (+0.6)	117.47M (+1.82)

註 1：“（）”內為開發大樓入口連接車站出入口者，將採用與車站相同之防洪標準之設計依據，但相鄰之分隔牆應檢討足夠之抗水壓強度設計。

註 2：開發大樓入口連接車站出入口者，出入口平台將採用與車站相同之防洪平台設計高程 60 公分高度，不足 200 年洪水位+1.10m 者再以防洪閘門補足高程。

(2) 開發大樓

開發大樓預估規模為地下 5 層、地上 13 層之建物。地下 1 至 3 層為大樓機電設備空間及防空避難室（部分空間為捷運設施使用）；地下 4 至 5 層整層規劃為捷運設施使用；地面層為住宅大樓門廳、商業使用空間與捷運出入口，第 2 層須作商業使用空間。

(3) 捷運設施

捷運空間主要位於地下 5 層至地上 2 層，包含出入口 A（包括上下行電扶梯、樓梯、無障礙電梯）、通風井 X（包括進氣通風井、排氣通風井、釋壓通風井、送排風機房、回風機房、空調箱機房、通風機房、排水泵室、污水泵室及電氣機房）等，另地上 1 層至頂層（或屋突層）則有捷運冷卻水塔維修、管道間、捷運冷卻水塔場；出入口 A 西側應留設供捷運局設置轉乘設施自行車停車位 10 部之空間。

2. 防火區劃與使用管制

- (1) 為了確保捷運系統之獨立及安全，開發大樓與捷運設施間，均需以具有3小時防火時效區隔牆分隔並各自獨立，非經同意管線不得貫穿兩個空間。
- (2) 管線若須於防火區劃處穿牆連通，防火填塞須符合3小時防火時效，且須事先徵求捷運局同意。
- (3) 如開發大樓擬與捷運設施設置連通道，應依相關規定於申請投資時即於開發建議書提出該連通規劃，並符合相關建築及消防法規規定，經核定為土地開發計畫後方可辦理。

3. 地工設計報告

(1) 地質概述

依據捷運局 105 年 12 月「臺北都會區大眾捷運系統環狀線北環段及南環段土建基本設計服務暨測量、地質及管線調查工作 DF114 設計標地質調查及分析工作成果報告」所示鑽探資料，Y3 站工址地質如下表所示。地下水位約介於地表下 1.0m~3.5m 之間，除隨地形高低而異外，排水邊溝滲漏亦會影響。

車站	地質概述	地下水位
Y3	<ol style="list-style-type: none">1. 表土層 1.5m 之下為粉質粘土層，厚約 3.5m 至 9m (SPT-N 值約為 3~8)，其間偶夾有薄層砂土 (SPT-N 值約為 8~16)。2. 岩盤面約位在 GL-5m 至 GL-10m，屬砂岩及砂頁岩互層。3. 岩盤面分布大致均勻。	GL.-1.0~3.5m±

(2) 開挖擋土工法

依據工址區域岩盤面較高的地質特性，並考量機具入岩能力以及在岩盤中施作之施工性，初步建議擋土工法可採用鑽掘式擋土排樁工法或配合引孔施作連續壁工法。本工程開挖期長且緊鄰建物深開挖施工，投資人需參考過往捷運

工程施工經驗及施工階段補充地質調查資料，由土木或大地技師提出適合之開挖擋土工法，並須符合相關法規規定。

基地內之地質鑽探投資人應依建築技術規則規定辦理，故本基地應至少鑽探3孔。投資人進場時仍應依最新法規檢討本開發用地內之地質鑽探數量。

4. 結構設計

(1) 開發大樓與捷運地下車站間分屬不同結構系統，施工時將於預定可敲除牆板位置，沿開口四周施作補強鋼筋。開發大樓與車站主體結構間應設置伸縮縫，使之間側向水平地震力交互影響消除或降低。開發大樓結構形式則不限定採 RC 或 SRC 等，惟應符合相關結構設計規範，主體結構形式建議採 RC 構造。

(2) 捷運地下車站主體之連續壁已考量作為車站抗浮之功能，連續壁與地下車站外牆以剪力樁機制連結，因此開發大樓設計考量，應維持原地下車站連續壁抗浮功能，並檢討不致影響捷運地下車站結構安全。

5. 機電設計

開發大樓使用之台電受電室、變電室、緊急發電機室及相關機房位置須符合相關法規規定。

6. 接地及避雷系統

開發大樓之電力設備及避雷接地網須由開發投資人負責安裝，並有上引線留設至開發大樓電力設備接地及避雷接地用之拉線箱處。

7. 消防系統

(1) 消防系統應採用消防主管機關頒布之最新消防法規，選擇適當之消防設備，亦需依捷運設施之相關規範進行設計，以確保安全。

(2) 開發大樓與捷運設施之火警移報訊號及直通對講設備訊號線等設備，應接至指定位置或預留銜接位置（介面箱）。

8. 管線系統

開發大樓應有之五大管線（包含引進管、屋內管路等）俟土開投資人進駐後，交由投資人自行設計，並由土開自行完成相關配合之工程（如開挖、回填、洗孔、管道空間等）。

(三) 施工

1. 如捷運局改委由捷運廠商興建共構結構體，投資人辦理後續開發大樓施工時應注意事項：

(1) 未來開發大樓施工時，絕對不能對捷運設施的機電系統及運作造成影響或中斷。

(2) 未來開發大樓施工所需工作場地，應由投資人自行取得。

(3) 未來開發大樓施工所需臨時管線，應向當地有關單位申請，並與捷運系統設施分開。

(4) 未來開發大樓施工期間，所有現有構造物、管線及系統均需加以保護。

(5) 為避免損及現有捷運設施及鄰房，投資人應先將施工計畫書提送捷運局核可。

(6) 未來開發大樓結構須與捷運站體相接，應著重防水工程之施作。

2. 上述若投資人進場時機適當時，可由投資人設計施工，應參考捷運局提供之「Y3 站捷運開發區土地開發大樓基本設計報告書」，內容如有疑義時應以捷運局解釋為準。

四、開發時程

(一) 開發大樓與捷運設施之時程配合部分

配合環狀線南環段建設期程需求，捷運設施共構結構體工程須於委建契約書約定期限前完成，並於施工完工前 1 年提供捷運局進場併行施作必要空間之電梯及電扶梯、水環、裝修、標誌等工作。上述捷運建設預估時程若有調整，投資申請人或投資人應依捷運局通知配合辦理相關作業。

(二) 開發大樓部分

表 2：Y3 站捷運開發區預估開發時程表

項目／工期(單位：月)	2	~	14	16	18	20	22	24	26	28	~	50	52	54	56	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76	78	80	82	84	86											
1 甄選作業及投資契約簽約(註1)	約 13 個月																																								
2 捷運設施委建契約書簽約			約 3 個月																																						
3 捷運設施共構設計與審查					約 9 個月																																				
4 捷運設施共構施工(註2)											施工約 36 個月																														
5 開發大樓設計、請照(註3)											約 32 個月																														
6 開發大樓施工(註4)																																									
7 請領取得使用執照(註5)																																									
8 開發大樓驗、交屋																																									
註 1：甄選作業包含：一、甄選公告(約 1 個月)；二、提送申請文件依土開辦法規定自公告期滿後 4 個月內提出(以 4 個月估算)；三、依作業程序，採一次送件分段開標，包含資格審查、規格審查評選、價格評比(約 6 個月)；四、選出最優申請人至簽約完成以 2 個月估算。																																									
註 2：捷運設施共構設計、施工包含：一、捷運共構細部設計成果提送及審查以 9 個月計算；二、捷運共構為特種建築物，完成共構備查後可逕行 B5F~2F 共構工程施工，工期按委建契約書以 36 個月計算；三、3F~R1F 捷運冷卻水塔場維修梯、管道間及捷運冷卻水塔場則配合開發大樓取得建照後接續施作。																																									
註 3：設計、請照項目包含開發大樓細部設計、介面整合、建造執照與都設審議等，僅須於捷運共構工程 2 樓頂板完工前完成即可。																																									
註 4：領得開發大樓建造執照 6 個月內應申報開工。開發大樓施工包含構築 3F 至頂層及屋突，工期依臺北市建築管理自治條例並參照其他土開案例推估，工期約 21 個月。																																									
註 5：實際建築規劃設計及工期仍以建築主管機關核准之建造執照為準。																																									

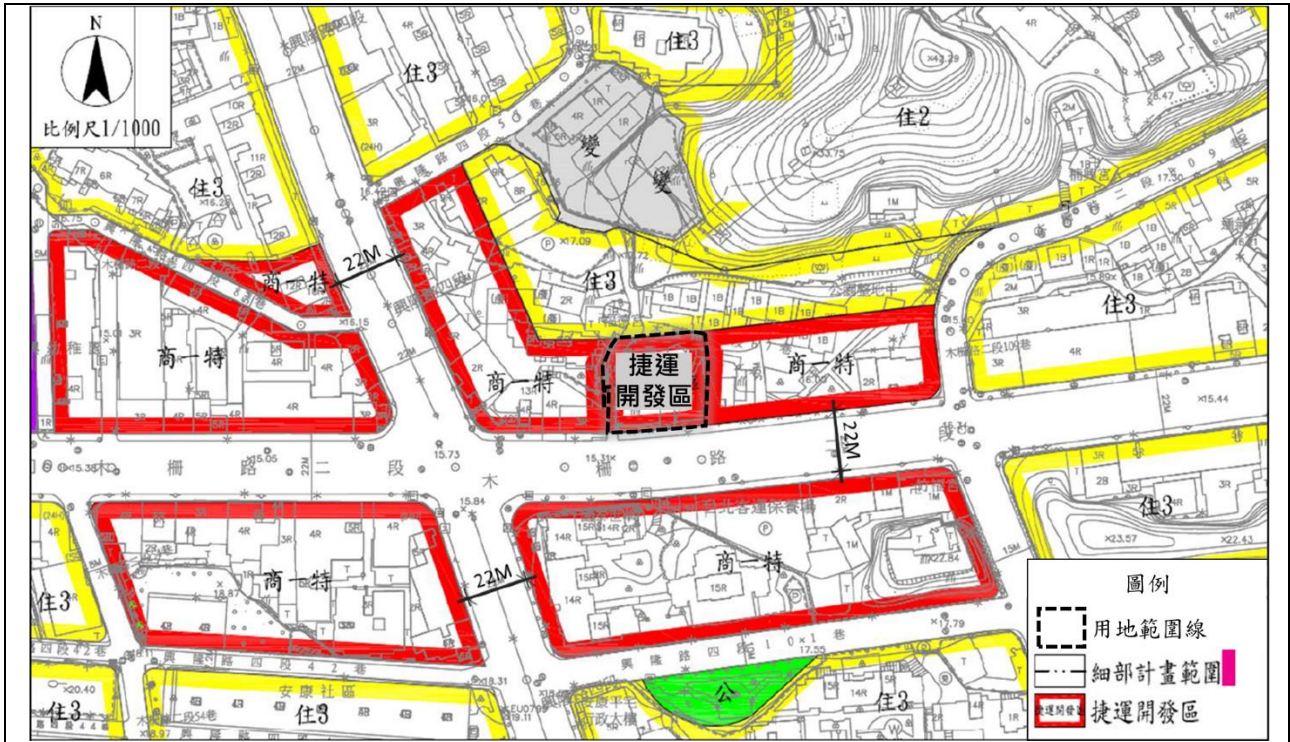
上述時程實際仍以捷運局辦理為準，投資申請人或投資人應配合辦理。

五、其他有關事項

- (一) 開發大樓及捷運設施之界面，應依臺北市政府捷運工程局臺北都會區大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊及捷運相關規範辦理。
- (二) 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、土開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，使買售人及其繼受人確知使用管理之限制。
- (三) 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。
- (四) 投資人應依申請建造執照當時相關法令及細部計畫規定辦理建築設計。

表 3：Y3 站捷運開發區土地權屬表

行政區	地段	小段	地號	面積 (m ²)	持分	所有權人
文山	萬芳	三	747	79.00	全部	臺北市 管理機關：臺北市 政府捷運工程局
文山	萬芳	三	747-1	82.00	全部	臺北市 管理機關：臺北市 政府捷運工程局
文山	萬芳	三	747-2	227.00	全部	臺北市 管理機關：臺北市 政府捷運工程局
文山	萬芳	三	748-1	70.00	全部	臺北市 管理機關：臺北市 政府捷運工程局
文山	萬芳	三	956	27.00	全部	臺北市 管理機關：臺北市 政府捷運工程局
文山	萬芳	三	956-1	21.00	全部	臺北市 管理機關：臺北市 政府捷運工程局
文山	萬芳	三	956-2	3.00	全部	臺北市 管理機關：臺北市 政府捷運工程局
文山	萬芳	三	956-3	8.00	全部	臺北市 管理機關：臺北市 政府捷運工程局
文山	萬芳	三	975	440.00	全部	臺北市 管理機關：臺北市 政府捷運工程局
合計				957.00		



Y3 站捷運開發區都市計畫圖，用地範圍以黑色虛線所圍，概略呈正方形之基地，坐落於木柵路二段與興隆路四段交叉口東北側，用地南側面臨木柵路二段，東西兩側皆與商一特分區土地相鄰，北側與第三種住宅區土地相鄰。

圖 1：Y3 站捷運開發區都市計畫圖

