

檔 號：

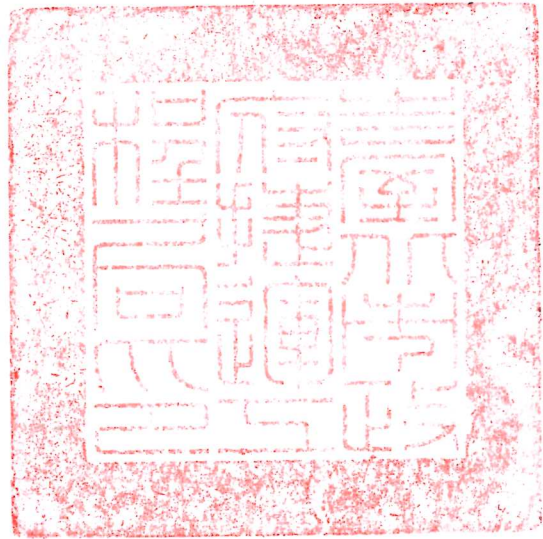
保存年限：

臺北市政府捷運工程局 公告

發文日期：中華民國113年5月28日

發文字號：北市捷聯字第1133010532號

附件：開發內容及管制規定



主旨：公告「捷運環狀線第二階段路線Y21站（出入口B）捷運開發區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Y21站（出入口B）捷運開發區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
Y21站（出入口 B）捷運開發區
開發內容及管制規定

臺北市政府捷運工程局

中華民國113年5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

圖目錄

圖1 Y21站（出入口 B）捷運開發區都市計畫示意圖	12
圖2 Y21站（出入口 B）捷運開發區地籍示意圖	12

表目錄

表1 原土地使用分區開發強度及使用組別表	1
表2 捷運開發區開發強度及使用組別表	2
表3 Y21站（出入口 B）捷運開發區預估開發時程表	10
表4 Y21站（出入口 B）捷運開發區土地面積表	13

捷運環狀線第二階段路線 Y21站（出入口 B）捷運開發區 開發內容及管制規定

一、開發用地範圍

開發用地範圍為捷運環狀線第二階段路線Y21站（出入口 B）捷運開發區（細部計畫編號 2），位於新北市蘆洲區中山一路與集賢路口之集賢路道路東南側。範圍內包括重陽段 232 地號等 1 筆土地，總面積為 1,124.00 平方公尺（約 340.01 坪）。都市計畫示意圖如圖 1，地籍示意圖如圖 2，土地面積表如表 4

二、土地使用分區管制相關規定

依據新北市政府 109 年 10 月 21 日新北府城都字第 10919649023 號公告發布實施之「擬定蘆洲都市計畫（配合臺北捷運系統環狀線第二階段）細部計畫案」、新北市政府 111 年 4 月 6 日新北府城都字第 11105865511 號公告發布實施之「變更蘆洲都市計畫（配合臺北捷運系統環狀線第二階段）細部計畫（捷運開發區容積率調整）案」，土地使用分區管制相關規定如下：

（一）捷運開發區，其原土地使用分區及原開發強度規定如表 1。

表 1 原土地使用分區開發強度及使用組別表

原土地使用分區	住宅區
建蔽率	60%
基準容積率	300%
開挖率	70%

(二) 捷運開發區之開發強度及使用組別不得超過表 2 所列規定。

表 2 捷運開發區開發強度及使用組別表

土地使用分區	捷運開發區
建蔽率	80%
容積率上限	900%
開挖率	不予規定
使用組別	<ol style="list-style-type: none"> 捷運開發區供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風井、冷卻水塔、逃生豎井、路線、主變電站、機廠、轉乘設施及其相關捷運設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 土地使用除細部計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區及住宅區之容許項目使用項目辦理，並得比照「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。

1. 捷運開發區建築物，不再依「都市計畫法新北市施行細則」、「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市更新條例」申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉實施辦法」、「水利法第 82 條第 4 項」或其他法令規定申請容積移轉。

2. 容積分配原則依下列方式辦理：

(1) 依據前述變更細部計畫，係以變更前土地使用分區基準容積率之 2 倍為基礎，並參依「大眾捷運系統土地開發辦法」第 29 條之精神，加計 50% 捷運容積獎勵，作為變更後之捷運開發區之容積率規劃上限，爰臺北市政府應依上述原理計算取得之容積。

- (2) 土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的 2 倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積樓地板面積，除依「大眾捷運系統土地開發辦法」計算所得之容積半數由臺北市政府取得外，其餘容積由新北市政府取得。前述臺北市政府及新北市政府各自取得之容積，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。
- (3) 新北市政府取得容積，其使用除優先依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定之公益性設施使用，並作為新北市政府負擔自償性捷運設施經費之貢獻額度，以挹注捷運建設經費。
- (4) 如因法規因素限制，致無法完全使用之容積時，應先保障土地所有人原有基準容積後，餘由土地所有人與臺北市政府及新北市政府依前述增加之容積分配比例均攤。

(三) 捷運開發區辦理土地開發時，應依下列規定辦理：

1. 土地開發建築物面臨 10 公尺以上計畫道路應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行道，並應依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其建築物間之鄰棟間距應留設至少 8 公尺，以維持用地內建築物通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。

前述原則如因基地限制，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後，不受其限制辦理。

2. 捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。
3. 土地開發建築物應取得綠建築標章。
4. 捷運開發區設置之汽車停車位，以法定停車空間為上限，並得供轉

乘使用。若因鋪設捷運系統地下設備致無法附建防空避難設備或法定停車空間時，經當地主管建築機關勘查屬實者，得免予附建。

5. 捷運相關設施不計入容積率計算。

6. 應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「新北市捷運系統及其設備都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照。

(四) 規定若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

三、建物設計指導原則

(一) 捷運設施需求

本用地已由執行機關委託廠商先行辦理開發大樓基本設計，作為投資人進行規劃設計之參考。開發大樓與捷運設施採共構規劃設計，捷運設施主要位於地下 4 層至地上 2 層，包含出入口 B（樓梯、電扶梯、無障礙電梯及無障礙坡道等）及穿堂層附屬空間（公共男廁、無人銀行、販賣店等），投資人進行之規劃設計須滿足捷運設施空間需求。

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，執行機關與投資人簽訂「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），除結構體外之捷運設施，包括內部裝修、標誌、水電、環控、電梯及電扶梯等仍屬捷運廠商之工作項目，投資人須配合界面協調與整合工作。

為能配合捷運建設期程，投資人應配合進場並於委建契約書之期限內完成共構結構體之設計及施工，如無法達成則執行機關將依約接管工地，改委由捷運廠商興建共構結構體，相關事宜依委建契

約書辦理。

(二) 設計概述

1. 人車出入口及動線規劃

- (1) 開發大樓商業及住宅使用之出入口、捷運車站出入口應做有效地區隔規劃，原則上各動線皆為獨立出入口，使用不同電梯及樓梯，空間獨立分開，並考慮各空間之便利性。
- (2) 捷運空間設置於基地西北側，捷運車站出入口由主要道路集賢路（30m 計畫道路）進出。
- (3) 開發大樓住宅空間主要出入口設置於集賢路，提供 2 座升降機、1 座緊急升降機、2 座特別安全梯，可由電梯及樓梯通達各層樓空間及地下機房空間；1樓商店空間出入口分別設置於集賢路及重陽街。開發大樓汽車出入口設置於東南側，以重陽街（8m 計畫道路）為進出方向。
- (4) 依內政部 108 年 7 月 1 日施行之「建築物無障礙設施設計規範」檢討，開發大樓各獨立出入口皆順平基地高程，再各自進出梯廳，以建構無障礙之居住及商業空間。

2. 出入口防洪高程

與捷運設施連通之所有開口須予以防洪保護，至少需抵抗 200 年重現一次之洪水位再加 1,100mm 之淹水位高程，且符合比相鄰地面高程最少高 600mm，但不超過 1,200mm 之規定，並依執行機關相關規定辦理。

3. 開發大樓與捷運設施裝修介面

因應未來開發大樓之都審及整體立面考量，於低層捷運設施部分外觀，在出入口應採取捷運通車時能獨立呈現之外觀，同時非出入口位置應提供未來開發大樓設計者較大之彈性，建議表面採耐候

建材以易於外加材料，或可拆除式牆板，使在空間及外觀上更有發揮空間。

(三) 防火區劃與連通申請

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且沒有任何連通之處，且不得在區隔牆上有任何管路等貫通兩個空間。
2. 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。

(四) 結構及大地工程

1. 開挖擋土

本基地緊鄰鄰房建物開挖施工，依據工址區域地質特性，多為軟弱砂黏土情況，初步建議擋土工法施作連續壁工法，除加強支撐設計以外，配合現況若有建物保護需求，可考量設置地中壁、扶壁等工法以加強開挖支撐。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。

2. 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。
- (2) 捷運地下車站之連續壁已考量作為車站抗浮之功能，開發大樓設計應考量維持原地下車站連續壁抗浮功能，不致影響捷運地

下車站結構安全。

(五) 建築設備

1. 共構範圍內如水箱、集水坑、污水坑、油脂分離器等固定結構物之容量除依法規檢討外，並依建築物用途可能變化（如餐廳店數或住宅戶數增加等）預留餘裕。

2. 地下一至四層部分為捷運設施空間，其他部分為開發大樓空間。共構範圍內之捷運與土開管線應明確分離，不得穿越對方空間，並儘可能規劃明管配置，避免預埋管線之位置、尺寸、路徑不符後續投資人需求。

3. 給水系統

日用水箱位置預留於開發大樓地下一層及屋突二層、屋突三層。

4. 消防系統

(1) 消防泵浦室預留於開發大樓地下四層。

(2) 開發大樓應設置火災警報設備，其受信機應集中管理。為使能與捷運系統保持密切連繫及共同監視，及早發現潛在之危險區域，使損失降至最低。

(3) 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)。

5. 排水系統

(1) 廢水集水坑設於筏基層。

(2) 廢水集水坑均藉助壓力泵浦抽至地面層消能陰井後接入道路U型邊溝或雨水下水道。

6. 污水系統

(1) 污水處理設施考量基地鄰近衛工管系統，將地面層以上之污水以重力排之方式分別接入道路下方之衛工管中，如於地面層以下樓層規劃汗水需求，則應另行規劃汗水坑。

(2) 預留共構部份污水預埋管路與套管。

7. 電力系統

(1) 台電配電場所、受電箱區、電表區及相關機房位置預留於地下一層。

(2) 緊急發電機室位置預留於地下一層。

8. 電信/資訊系統

電信室位置預留於地下一層。

9. 避雷及接地系統

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。

10. 各系統管線

共構部份設置有主要垂直向管道間，供開發大樓配置管路使用，管道間並配設維修用維修門，捷運與土開須獨立設置。

(六) 如執行機關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執行機關核可。

6. 未來開發大樓結構須與捷運站體預留之柱位相接，著重防水工程之施作。

(七) 其餘介面處理及注意事項請參照執行機關提供之「Y21 站出入口 B 捷運開發區開發大樓基本設計報告書」，內容如有疑義時以執行機關解釋為準。

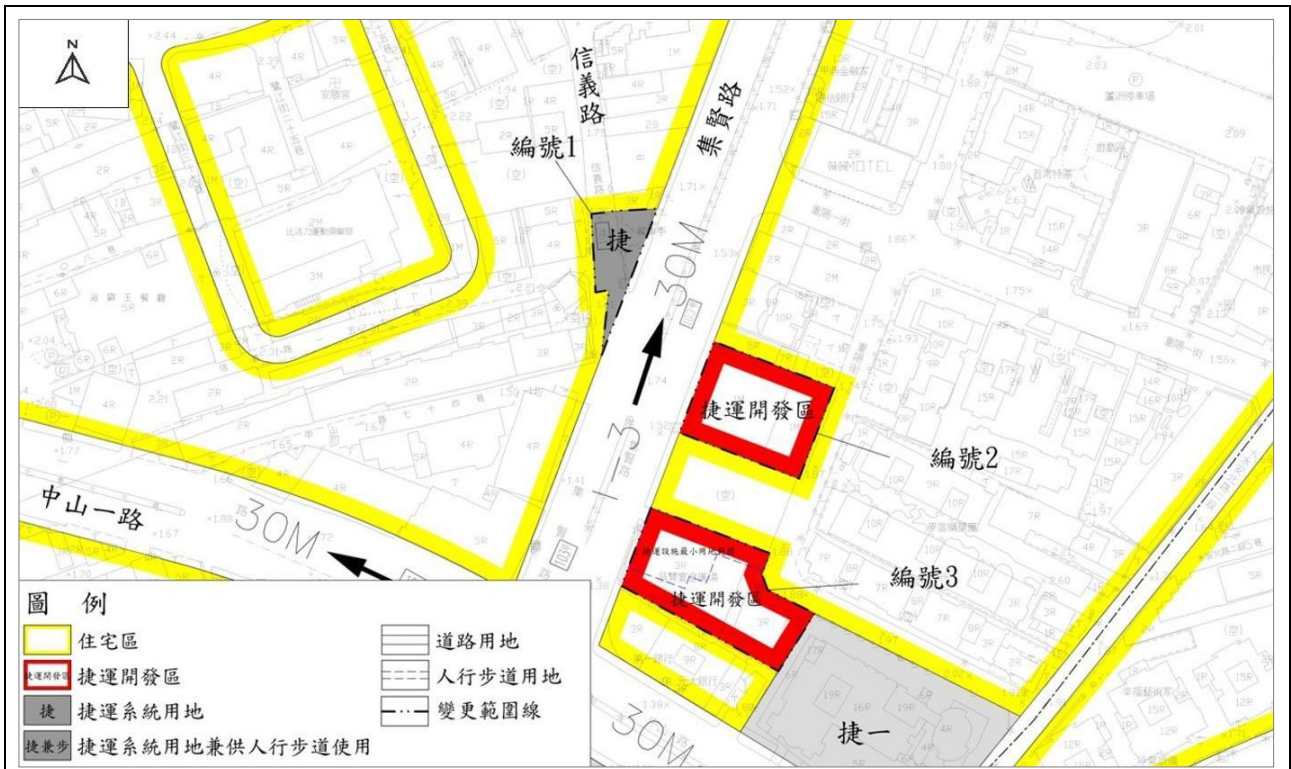
四、開發時程

(一) 開發大樓與捷運設施之時程配合部分

依捷運系統環狀線北環段建設期程需求，捷運設施共構結構體工程須於委建契約約定共構交付日期前完成並於完工前 1 年提供捷運設施電梯、環控等廠商進場安裝施工。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工程局通知配合辦理相關作業。

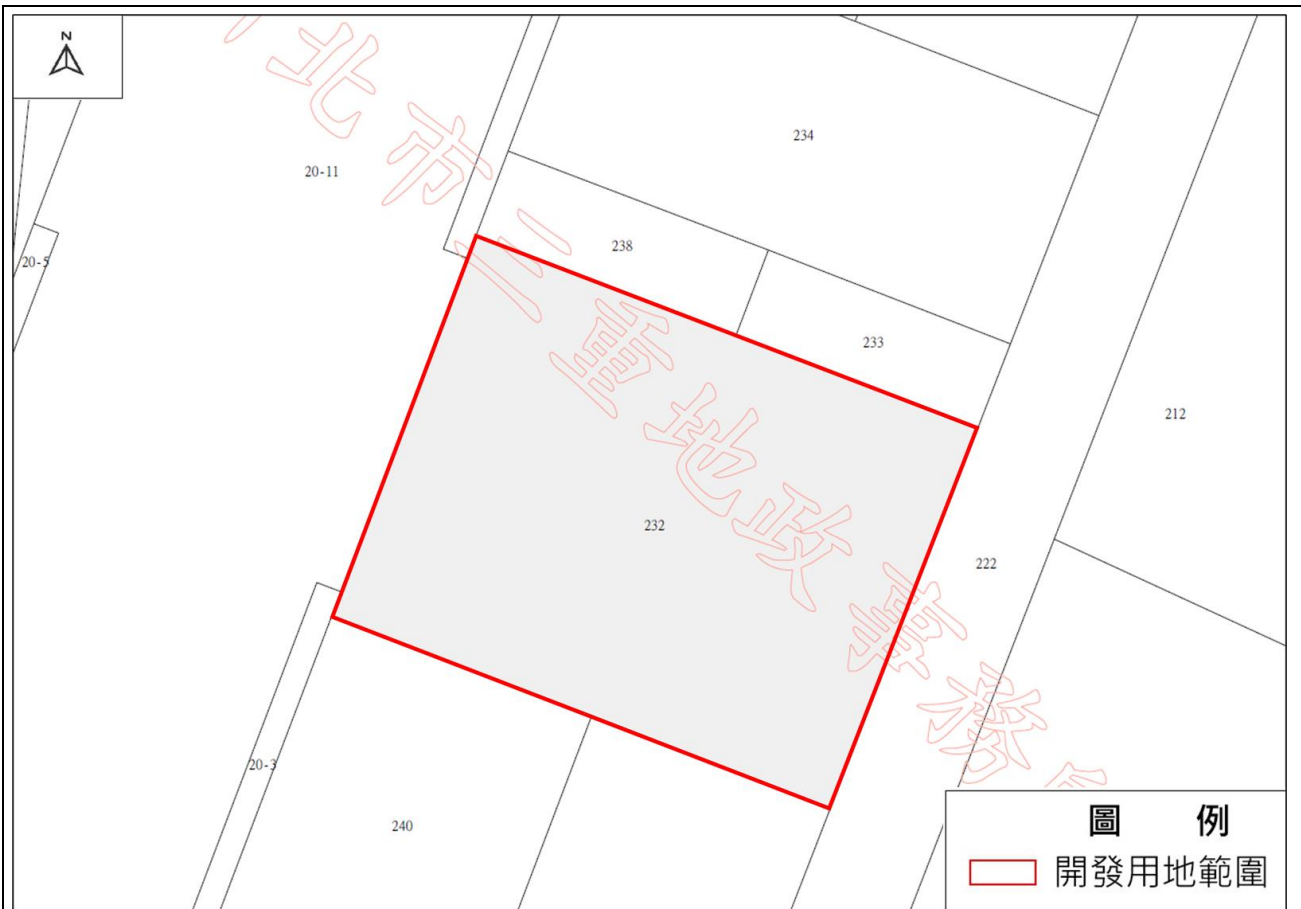
五、其他有關事項

- (一) 開發大樓及捷運設施之界面，應依「臺北都會區大眾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。
- (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、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。



都市計畫示意圖，Y21站（出入口 B）開發用地範圍，為圖中紅色框線之捷運開發區（編號2），位於新北市蘆洲區集賢路以東、中山一路以北。

圖1 Y21站（出入口B）捷運開發區都市計畫示意圖



地籍示意圖，Y21站（出入口 B）開發用地範圍，為紅色框線所圍之土地，其包含重陽段 232等1筆地號。

圖2 Y21站（出入口 B）捷運開發區地籍示意圖

表4 Y21站（出入口 B）捷運開發區土地面積表

編號	轄區	行政區	地段	地號	面積 (m ²)
1	新北市	蘆洲區	重陽段	232	1124.00
合計					1124.00