

檔 號：

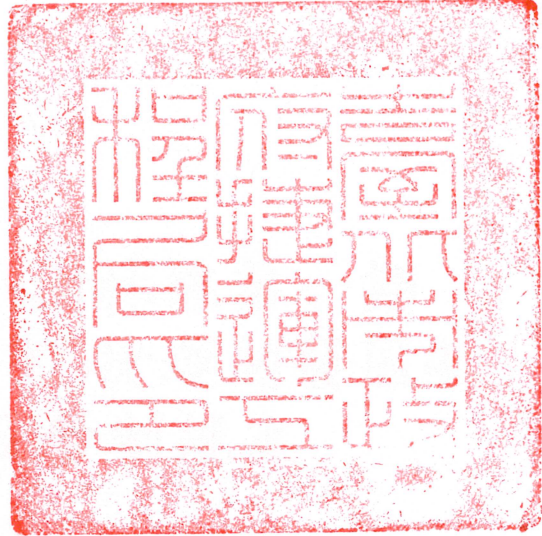
保存年限：

臺北市政府捷運工程局 公告

發文日期：中華民國112年10月24日

發文字號：北市捷聯字第11230209791號

附件：捷運萬大-中和-樹林線第一期連城錦和站(LG07)捷運開發區4開發內容及管制規定



主旨：公告「捷運萬大-中和-樹林線第一期連城錦和站(LG07)捷運開發區4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：捷運萬大-中和-樹林線第一期連城錦和站(LG07)捷運開發區4開發內容及管制規定。

局長鄭德發

捷運萬大-中和-樹林線第一期
連城錦和站(LG07)捷運開發區4
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

捷運萬大-中和-樹林線第一期 連城錦和站(LG07)捷運開發區 4 開發內容及管制規定

一、開發用地範圍

捷運系統萬大-中和-樹林線第一期路線連城錦和站(LG07)捷運開發區 4(下稱本開發區)位於新北市中和區連城路及錦和路口，開發範圍包括新北市中和區台貿段 193 地號等 11 筆土地，面積約 730.56 平方公尺，土地權屬如附表 1，都市計畫圖如附圖 1，地籍圖如附圖 2。

二、土地使用分區管制相關規定

本開發區所涉之都市計畫，其主要計畫為依新北市政府 105 年 5 月 5 日新北府城審字第 10507767261 號公告自 105 年 5 月 10 日起發布實施之「變更中和都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)(部分乙種工業區、住宅區、農業區、保護區為捷運開發區及部分綠地用地為捷運系統用地)主要計畫」案；細部計畫為依新北市政府 105 年 8 月 17 日新北府城審字第 10515301251 號公告自 105 年 8 月 19 日起發布實施之「擬定中和都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)細部計畫」案。土地使用分區均為「捷運開發區」。茲摘錄前揭計畫書規定如下：

(一) 主要計畫

本開發區採土地開發方式開發，依其他應表明事項，本計畫土地使用分區管制要點，詳載於細部計畫說明書之土地使用分區管制要點專章。

(二) 細部計畫

細部計畫之土地使用分區管制摘述如下：

1. 本開發區供設置捷運設施(通風豎井、捷運車站、車站出入口、通風井、冷卻水塔、緊急出口、轉乘設施、主變電站、機廠及相關設施)使用，用地內之捷運設施為特種建築物，不適用「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案之規定，並免送新北市都市設計審議委員會審議。
2. 本開發區依「大眾捷運系統土地開發辦法」辦理土地開發，其原土地使用分區及開發強度規範如表 1。

表1 原土地使用分區開發強度及使用組別表

編號及土地使用分區	捷運開發區4
原土地使用分區及用地別	住宅區
建蔽率	50%
基準容積率	300%
開挖率	70%

3. 本開發區其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

編號及 土地使用分區	捷運開發區4
建蔽率	60%
容積率上限	750%
開挖率	不予規定
使用組別	(一) 本開發區除供設置捷運設施(捷運車站、車站出入口、通風井、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施、主變電站、機廠)之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。 (二) 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。 (三) 土地使用除本計畫另有規定者外，悉依「都市計畫法新北市施行細則」商業區之使用項目管制。

(1) 表2捷運開發區之容積率上限與表1原土地使用分區基準容積率之差額容積項目說明如下:

- A. 該差額容積除依「大眾捷運系統地開發辦法」計算所得之捷運獎勵容積外，其餘容積即為都市計畫獎勵容積。
- B. 捷運獎勵容積之半數由臺北市政府取得。都市計畫獎勵容積之半數由新北市政府取得，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。
- C. 如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分，由所有土地所有人與臺北市政府及新北市政府均攤。

(2) 土地開發建築物除上述容積項目外，不適用容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新或其他有關容積獎勵之規定。

(3) 本開發區臺北市政府及新北市政府各自取得之獎勵容積，由其

支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分。

4. 本開發區辦理土地開發時，應依下列規定辦理：

- (1) 本開發大樓面臨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審議委員會審議通過後，不受其限制辦理。

- (2) 本開發大樓應於實設空地進行綠化。於屋頂設置捷運設施冷卻水塔時，免進行立體綠化及設置綠能設施或設備。
- (3) 有關都市計畫法新北市施行細則第56條，透水面積、雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施之規定，本開發大樓因基地條件限制，得經新北市都市設計審議委員會審議通過後，不受前述規定之限制。
- (4) 捷運開發區3應增設本開發區依建築相關法令計算應設置之停車數量，並提供本開發區區分所有權人於使用執照取得後6個月內，依捷運開發區3出售之同一價格優先承購；若本開發區早於捷運開發區3優先取得使用執照，則以捷運開發區3取得使用執照後6個月內計。
- (5) 本開發區土地開發建築物應取得綠建築標章。
- (6) 本開發區係以捷運設施最小用地範圍辦理土地開發，捷運設施得設置於法定空地上，土地開發建築物依大眾捷運法免留設防空避難設備及法定停車空間。
- (7) 應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照。

5. 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。

6. 本開發區內土地及建築物之使用應依本要點規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

三、建物設計指導原則

本開發區共構開發大樓之基本設計，已由捷運局委託台灣世曦工程顧問股份有限公司完成設計。以下依本開發大樓介面報告書之規劃，摘錄建物設計指導原則如下：

(一) 設計說明

本開發大樓基本設計規劃地上15層、地下3層。捷運設施共構範圍為地上2樓至地下3樓，2樓僅施作捷運電梯及進風、排氣管道；非捷運設施部分於地下1~3樓為開發大樓機房、地上1樓為一般零售場所，地上2~15樓為集合住宅。

(二) 設計概述

1. 建築設計

(1) 本開發區範圍內高程詳下表：

200年洪水位 +1.10(M)	鄰近人行道 現況高程(M)	出入口門檻 設計高程(M)
110.06	108.65	109.30

- (2) 本開發區依細部計畫書土管規定，免留設防空避難設備及法定停車空間，捷運開發區3應增設本基地依建築相關法令計算應設置之停車數量。
- (3) 地下空間依地下開挖空間及捷運空間需求，並依基本設計所需機房佈設。
- (4) 共構部分結構已考量1~15樓為一般住宅使用、1樓部分空間作為設置一般零售業。
- (5) 為將容積率完整規劃且因基地狹小，難以滿足建築技術規則高層建築專章之落物曲線、17人份緊急昇降機通達各樓層以及高層建築空地比比值15之規定，故以檢核表建議之3.2m設計樓高並規劃15層、總樓高49.9m高之方案，另本基地面積甚小結構柱位不佳，且屬台北微分二區不易設計，大梁深0.8m~1.0m，大梁下淨高2.2m~2.4m，小梁下淨高2.6m，投資人若為達到梁下淨高2.8m要求，可依LG07捷運開發區4基地開發大樓介面報告書2.2.7節(3)H項說明，調整結構系統，以滿足淨高需求。本基地共構建築物用途係數採 $I=1.25$ 設計。

2. 防火區劃與使用管制

土地開發各部分與捷運設施之區隔，應符3小時防火時效之防火區劃。未來開發大樓之火警系統，由投資人自行負責設計安裝。車站與土開間相互通報火警所需之管線，將由各自水電標廠商安裝至責任分界點，供未來雙方火警系統交互通報之用；車站與土地開發大樓區域間須設有直通對講機設施，並由各自水電標廠商安裝至責任分界點。

3. 地工設計報告

(1) 地質概述

地工分析所採用之地質資料及參數評定，詳見本開發大樓介面報告書附件之地質鑽探報告資料。

(2) 開挖擋土工法

地下室於基地內開挖深度約18.72m，採厚1.0m連續壁作為臨時擋土，連續壁深度36m，於錦和路下開挖深度約13.32m，採直徑1.0m排樁作為臨時擋土，排樁深度30m。

4. 結構設計

本開發區位於新北市中和區連城路、錦和路交叉口東側。建物北側與捷運軌道及連城路相鄰，西側鄰錦和路，東側及南側緊鄰既有建築物。本基地共構建築物於浮力檢算以捷運共構結構物為主，即採地下3層，地上1層及通風井為計算校核基準，且僅含施作部分結構；而於結構分析以完整土地開發建築物為設計基準，即採地下3層，地上15層之RC結構物為設計基準。共構結構物土地開發大樓之接頭介面，於屋頂柱頭皆預留足夠搭接鋼筋長度，以提供未來施作者施作土地開發大樓共構建築物之韌性接頭。

5. 機電設計

- (1) 共構部分之地下室機房設備由進、排風機房預留樓板開孔進入，地面層以上非共構部分由投資人規劃相關設備運送方式。
- (2) 地下室外牆(含擋土連續壁或排樁)預留之外接管線採預埋接管方式留設。
- (3) 地下空間預已留通風機房及進排風管道間。
- (4) 本開發大樓將日用水箱及消防水箱設置於地下3層。未來投資

人依其需求及法規規定規劃。

- (5) 地下層結構空間無車道故無預留截水溝，並於筏基設置連通管，並於內部預留集水坑、消防水箱及汙水處理空間。
- (6) 於土開接續層設置防水，廠商施作時應注意於當層屋頂施作完成前不得破壞防水層以免造成地下層之捷運及土開空間漏水。
- (7) 本開發大樓已設置電信室於地下2層，未來投資人依其需求及法規規定規劃。
- (8) 本開發大樓已設置台電配電室於地下1層，緊急發電機室於地下2層，未來投資人依其需求及法規規定規劃。
- (9) 本開發大樓已規劃管道間、昇降設備，未來投資人依其需求及法規規定規劃。
- (10) 捷運各類電氣機房正上方位置，如屬土開樓層，請投資人規畫土開設施時不可配置水箱、廁所及茶水間等。

6. 接地及避雷系統

本開發大樓之避雷和接地系統，須由投資人負責安裝，並自行將接地管線連接至已預留，供土開電力及設備接地用之接線盒處；另避雷接地亦應將管線接至已留設之避雷接地系統處。

7. 消防及火警系統

- (1) 消防系統：逃生、避難、防火、消防之有關規定，需依相關規範進行設計，以確保安全。
- (2) 火警系統：未來開發大樓之火警系統，由土開投資人自行負責設計安裝。車站與土開區域間相互通報火警所需之導線管，將由各自水電承商安裝至責任分界點，供未來雙方火警系統交互通報之用。

8. 管線系統

- (1) 捷運樓層部分針對捷運系統設置管道空間，開發大樓也規劃預留管道間及管道開口，以利日後投資人進場避免二次施工。
- (2) 為了確保捷運系統之獨立及安全，開發大樓與捷運設施空間之出入口，均各自獨立且沒有任何連通之處，亦無在隔間牆上有任何管路等貫通兩個空間，五大管線預埋管均已預埋。
- (3) 捷運設施及開發大樓使用之(進/排氣)管道間，應分開獨立設

置，不應共用；另開發大樓通風管道出風口應避免影響捷運設施通風(如進氣)需求。

(三) 施工

1. 本開發大樓採共構方式設計，共構樓層為地下3層地上1層，兩者介面於共構設計時即已考量。
2. 共構部分立面設計以整體性考量為原則，本基地因共構部分立面完整，立面材質建議配合建築物用途做規劃，日後由投資人依都市設計審議結果辦理。
3. 車站與土開施工介面皆有安全、防水設施，如各項外部開口設置封板，屋頂設女兒牆、防水層，排水口及維修用樓梯間出口等。
4. 本開發區並未設置連通通道。

上述應配合參考捷運局提供之「LG07 捷運開發區 4 基地開發大樓介面報告書」，如與上述相異時以捷運局解釋為準。

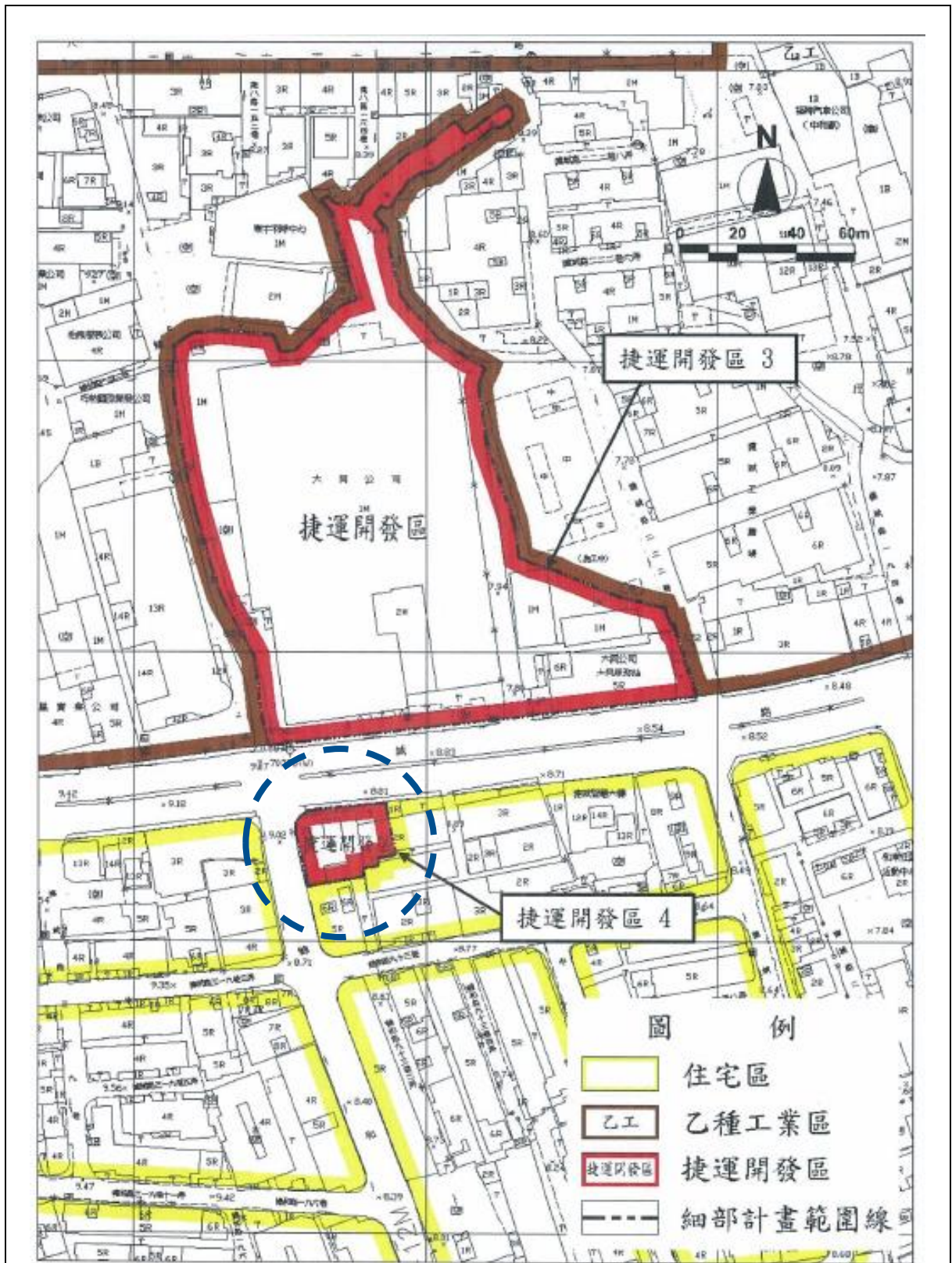
四、 開發時程

(一) 開發大樓與捷運設施之時程配合部分

本開發區內共構工程由捷運局設計施工，預估於113年8月完成共構結構體並交由投資人接續辦理開發大樓施工作業。上述捷運建設預估時程若有調整，申請人或投資人應依捷運局通知配合辦理相關作業。

附表 1 連城錦和站(LG07)捷運開發區4土地權屬表

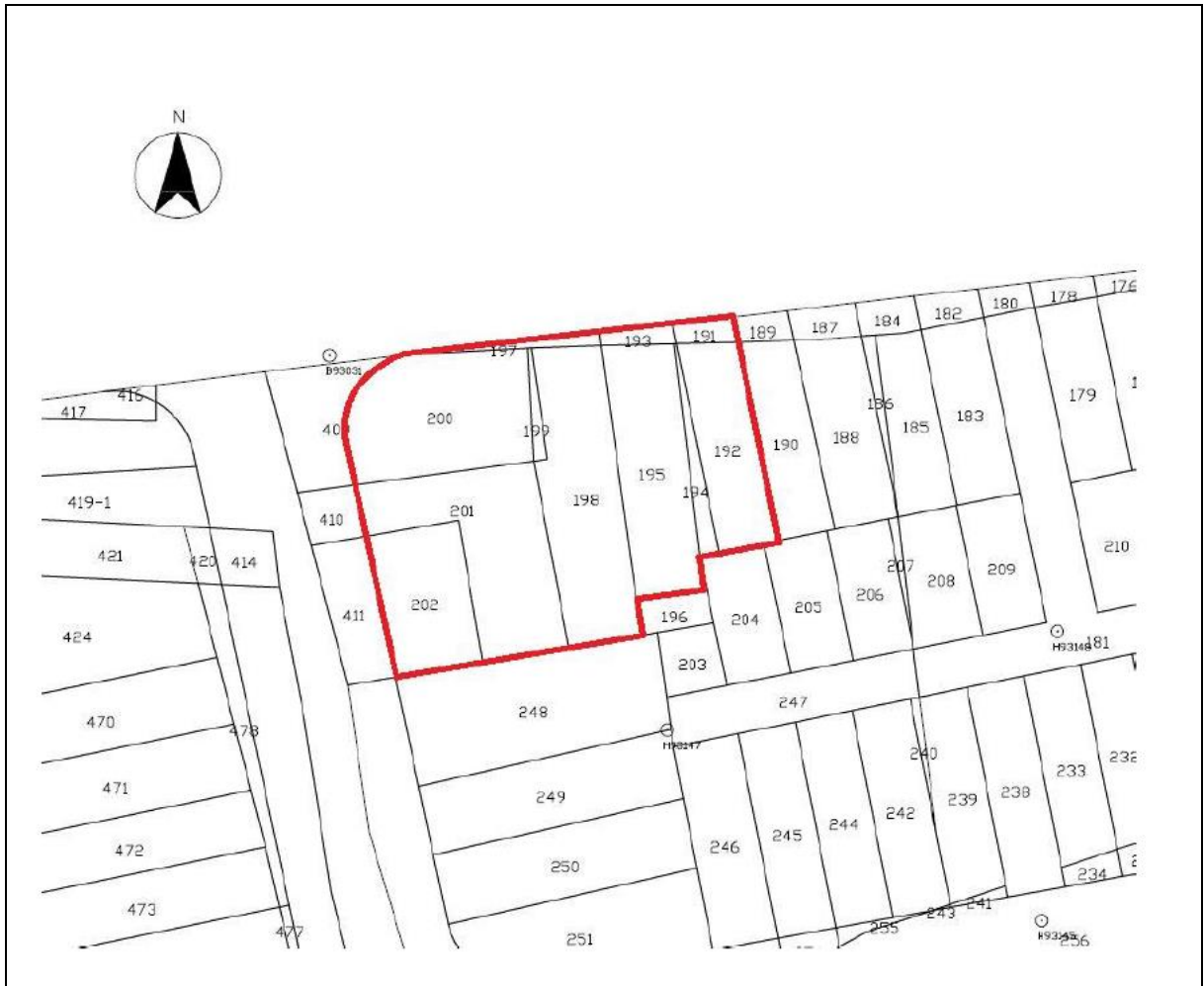
行政區	段	小段	地號	面積(平方公尺)	土地所有權人	管理機關	權利範圍
中和	台貿	--	191	8.69	臺北市	臺北市政府捷運工程局	全
中和	台貿	--	192	79.25	臺北市	臺北市政府捷運工程局	全
中和	台貿	--	193	7.77	臺北市	臺北市政府捷運工程局	全
中和	台貿	--	194	14.7	臺北市	臺北市政府捷運工程局	全
中和	台貿	--	195	112.53	臺北市	臺北市政府捷運工程局	全
中和	台貿	--	197	7.57	臺北市	臺北市政府捷運工程局	全
中和	台貿	--	198	141.05	臺北市	臺北市政府捷運工程局	全
中和	台貿	--	199	6.31	臺北市	臺北市政府捷運工程局	全
中和	台貿	--	200	135.22	臺北市	臺北市政府捷運工程局	全
中和	台貿	--	201	134.42	臺北市	臺北市政府捷運工程局	全
中和	台貿	--	202	83.05	臺北市	臺北市政府捷運工程局	全
合計				730.56			



黑色虛線所圍之捷運開發區 4，位於連城路及錦和路口東南隅，為本開發區範圍。

擬定中和都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)細部計畫案，105.08

附圖 1 連城錦和站(LG07)捷運開發區 4 都市計畫圖



本開發區地籍示意圖，紅色框線所圍範圍即為本案用地範圍，位於連城路及錦和路口東南隅，包含新北市中和區台貿段 191 地號等共計 11 筆土地。(詳細地號參閱附表 1)

附圖 2 連城錦和站(LG07)捷運開發區 4 地籍圖