

檔 號：

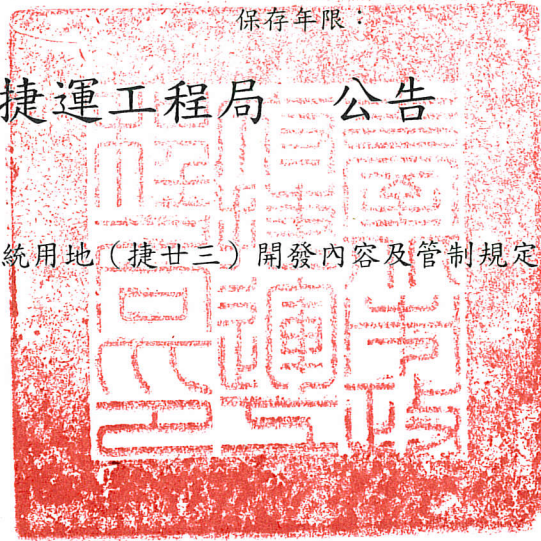
保存年限：

臺北市政府捷運工程局 公告

發文日期：中華民國107年9月7日

發文字號：北市捷聯字第1076004853號

附件：捷運新店線新店區公所站捷運系統用地（捷廿三）開發內容及管制規定。



主旨：公告「捷運新店線新店區公所站捷運系統用地（捷廿三）開發內容及管制規定」案。

依據：大眾捷運系統土地開發辦法第7條。

公告事項：

- 一、捷運新店線新店區公所站捷運系統用地（捷廿三）開發內容及管制規定。
- 二、原本府87年4月17日府捷五字第8702152300號公告並自87年4月18日起生效實施之「臺北都會區大眾捷運系統新店線新店市公所站(捷廿三)基地聯合開發計畫」，因內容未與其後新北市政府99年5月21日起發布實施之「變更新店都市計畫(捷運系統新店市公所站聯合開發用地(捷23))細部計畫(土地使用分區管制規定修正)案」及106年3月30日起實施之「變更新店都市計畫(捷運系統新店區公所站捷運系統用地(捷23))(範圍調整及土地使用分區管制規定修正)細部計畫」規定相符，故自本「捷運新店線新店區公所站捷運系統用地(捷廿三)開發內容及管制規定」公告之日起停止適用。

局長 張澤雄

捷運新店線新店區公所站捷運系統用地(捷廿三)
開發內容及管制規定

臺北市政府捷運工程局

中華民國107年9月

目錄

	頁次
一、開發用地範圍	1
二、都市計畫及土地使用分區管制相關規定	1
三、建物設計指導原則	2
四、開發時程	4
五、其他有關事項	5

圖目錄

圖一：新店區公所站捷運系統用地(捷廿三)都市計畫圖

圖二：新店區公所站捷運系統用地(捷廿三)地籍圖

表目錄

附表一：新店區公所站捷運系統用地(捷廿三)土地權屬表

捷運新店線新店區公所站捷運系統用地(捷廿三)

開發內容及管制規定

一、開發用地範圍

捷運系統新店線新店區公所站捷運系統用地(捷廿三)位於新北市新店區中華路與北新路1段交口處東側，開發範圍包括新北市新店區行政段545、546、546-1、546-2、及546-3地號等5筆土地，面積約866.88平方公尺，都市計畫圖如圖一，地籍圖如圖二，土地權屬如附表一。

二、都市計畫及土地使用分區管制相關規定說明

新店區公所站捷運系統用地(捷廿三)之土地使用分區管制，係依據106年3月27日新北府城審字第10604966081號公告並自106年3月30日起核定實施「變更新店都市計畫(捷運系統新店區公所站捷運系統用地(捷23))(範圍調整及土地使用分區管制規定修正)細部計畫」案之都市計畫及土地使用分區管制相關規定，擇要摘述如下：

- (一)本捷運系統用地係供捷運車站、轉乘設施、停車場、路線(軌道)及其相關設施之使用，並得依大眾捷運法及其他規定辦理土地開發。
- (二)若土地所有權人同意將其土地供捷運設施使用時，可仍維持原都市計畫分區使用，供捷運設施使用之部分免計樓地板面積，其建築物高度得增加因配合設置捷運系統設施所必需增加之高度，惟其建築開發行為應徵詢捷運主管機關之意見。
- (三)建蔽率不得超過80%(一樓捷運設施平面設計得免依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」之規定設置，惟應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會通過，並考量公眾通行之權益。)，容積率為610%(其獎勵後最大容積率不得大於770%)；土地開發建築物除依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法予以獎勵外，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；如獎勵容積因法規因素限制，致無法完全使用部分，由土地所有人與臺北市政府均攤。

(四)得作捷運相關設施及依「都市計畫法新北市施行細則」有關住宅區之管制及其他相關法令規定辦理。

(五)本計畫用地內土地及建物之使用應依前述細部計畫之土地使用分區管制要點規定辦理，該要點未規定者，適用其他有關法令規定。

(六)前述細部計畫之土地使用分區管制要點若執行上有疑義時，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)設計說明

1. 捷運設施部分

本用地內緊急出口變更為一般出入口工程，將一併由未來投資人設計及施工，初步規劃於 B2~2F。

2. 開發大樓部分

開發大樓規劃為地上 15 層，地下 4 層之住宅產品，地面 1 樓規劃為捷運出入口、住宅門廳、地下停車出入口及沿街店面；2~15 樓規劃為住宅單元及附屬公共設施。

(二)設計概述

1. 建築設計

1-1 應考慮退縮供綠化及廣場空間使用。

1-2 為降低空間壓迫感，應有景觀之特別考量。

1-3 申請建築時應先經新北市都市設計審議委員會審議通過。

1-4 本用地範圍內之建築物，應適度予以挑高，以利採光及通風。

1-5 開發大樓部分

開發大樓一樓沿街面規劃零售店面，二樓以上部分規劃為住宅單元。

1-6 防火區劃與使用管制

所有捷運設施與開發大樓間皆以 3 小時防火時效隔牆完全分開。

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，且不得在區隔牆上有任何管路等貫通兩個空間。如開發大樓擬與捷運出入口連通，應依相關規定提出申請俟臺北市政府捷運工程局審查通過，並需符合相關建築及消防法規規定方可辦理。

1-7 出入口高程詳下表：

車站	200 年頻率洪水水位+1.1m	地面高程	防洪保護高程
新店區公所站（捷 23） 用地	117.4m	120.15m	120.75m

2. 結構設計

開發大樓投資人於未來設計時，應確認不使共構結構體之應力及應變超過法規容許值，須符合捷運相關規定及建築法規。

3. 機電設計

開發大樓所用之電源，是由電力公司直接供電，並且需與捷運設施用電分開，未來開發大樓正式供電系統，將由開發大樓投資人負責設計施作，施工期間所需之電源亦由開發大樓投資人負責。

捷運各類電氣機房正上方位置，如屬土開樓層，投資人規劃土開設施時不可配置水箱、廁所及茶水間等。

4. 火警系統

開發大樓之消防設備為進場後施工，為符合消防法規及捷運車

站安全監控需要，未來開發大樓之火警系統須與捷運相連通。

5. 管線系統

捷運設施及開發大樓需有各自獨立之管道間且管線不得互相穿越，若有互相穿越之情形，需提專案計畫書，經臺北市政府捷運工程局審查核定後辦理。

(三) 施工

1. 施工要求

1-1 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。

1-2 未來開發大樓施工所需工作場地，應由承造人自行取得。

1-3 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。

1-4 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。

1-5 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臺北市政府捷運工程局核可。

(四) 上述應配合事項如相異時以臺北市政府捷運工程局解釋為準。

四、開發時程

(一) 開發大樓與捷運設施之時程配合部分

本用地內之捷運緊急出口99年5月21日經都市計畫變更為一般出入口。臺北市政府捷運工程局將依大眾捷運系統土地開發辦法與投資人簽訂捷運設施委建契約交由投資人興建。

本用地緊急出口釋壓井內之現有設備(包含消防管、廢水管、透氣管、排煙風機、高壓氣源管及重載風門…等)，未來投資人應配合設計調整。

(二) 開發大樓部分

項目	新店區公所站(捷23)用地預估開發時程																																							
	1	3	5	7	9	11	13	15	17	19	21	23	25	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	61	63	65	67	69	71	73			
1. 委託專業顧問(註1)	■	■	■	■																																				
2. 甄選文件完成報核(註1)				■	■																																			
3. 公告徵求投資人						■																																		
4. 提送申請文件(註2)							■	■	■	■																														
5. 審查及評選(註2)										■	■	■	■																											
6. 回復審定條件及簽約(註2)																■	■																							
7. 都審及建照請領(註3)																																								
8. 開工,興建及領使用執照(註4)																																								
9. 交屋(註5)																																								

註1：依最新頒訂捷運土地開發投資甄選暨權益分配標準作業程序辦理

註2：依大眾捷運系統土地開發辦法辦理(4個月)

註3：參考其他開發大樓案例推估

註4：本案初步規劃為地下4層，地上15層住宅大樓，依新北市建築管理規則並參照其他開發大樓案例推估，地上每層1.5個月，領照後6個月開工，2個月請領使照，工期約31個月

註5：依107年修訂投資契約書辦理

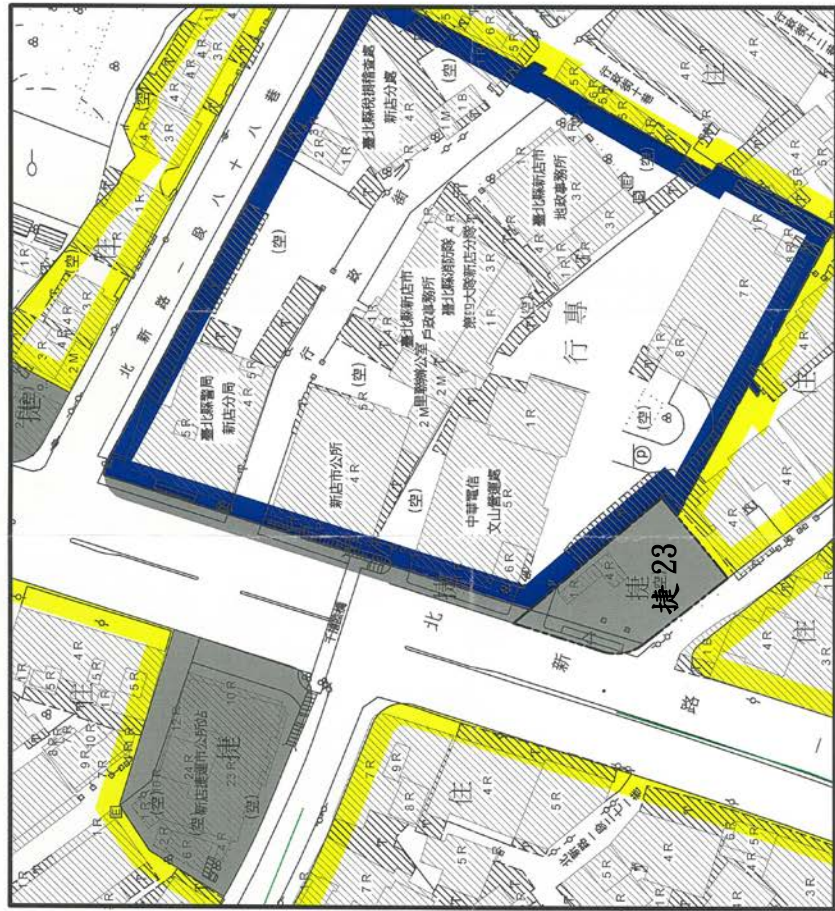
上述甄選時程仍以臺北市政府捷運工程局實際辦理時程為準，投資申請人或投資人應配合辦理。

五、其他有關事項

- (一)有關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界面設計手冊及捷運相關規範辦理。
- (二)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。

核定實施

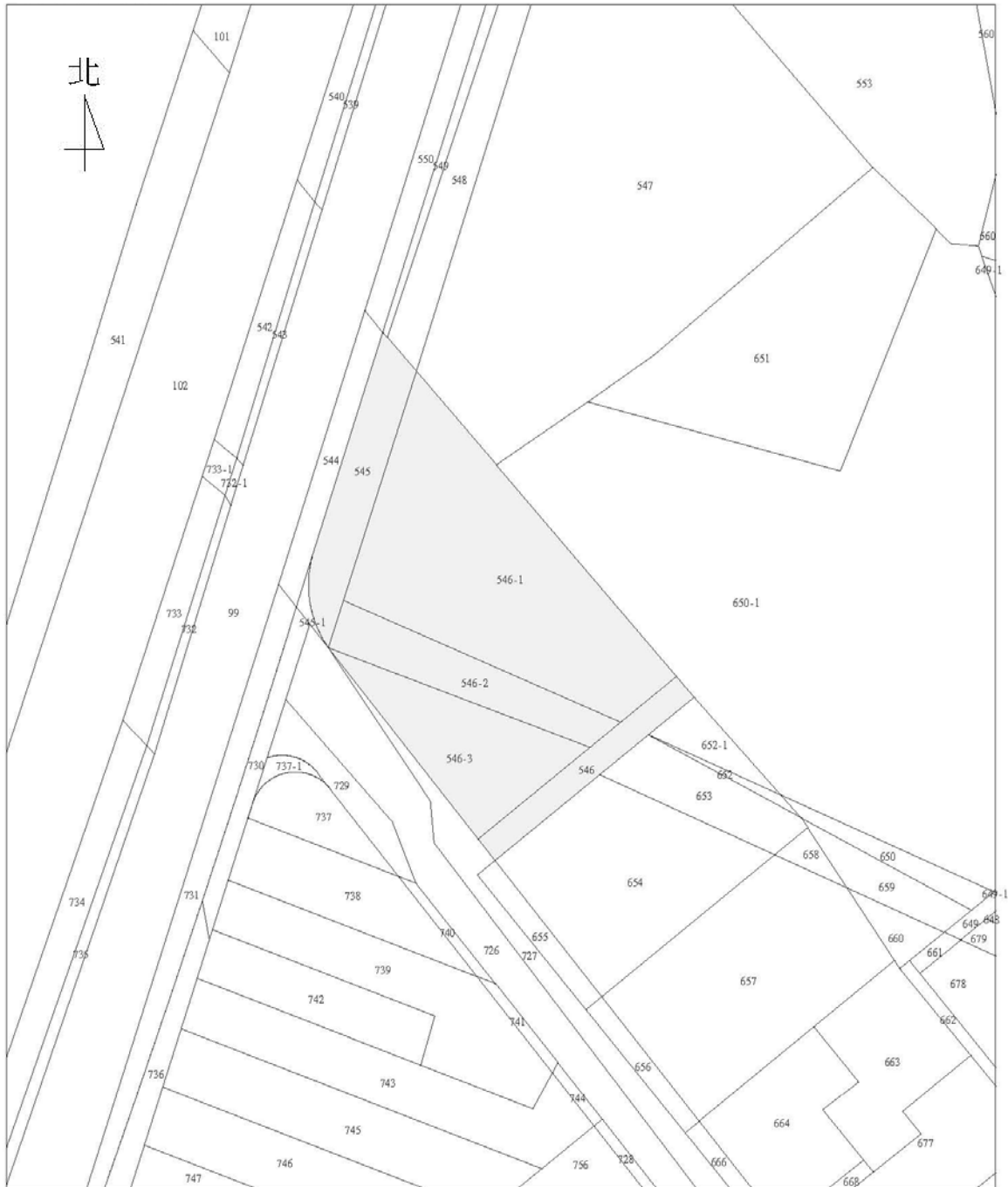
變更新店都市計畫（捷運系統新店區公所站捷運系統用地（捷23））
（範圍調整及土地使用分區管制規定修正）細部計畫圖



圖例

- 住宅區
- 行政區區特定專用區
- 捷
- 捷運系統用地
- 變更後細部計畫範圍線

圖一：新店區公所站捷運系統用地(捷廿三)都市計畫圖



☐：新店區公所站捷運系統用地(捷 23)

圖二：新店區公所站捷運系統用地(捷廿三)地籍圖

附表一 新店區公所站捷運系統用地(捷廿三)土地權屬表

行政區	段	地號	面積 (m ²)	土地所有人 (管理機關)	權利範圍
新店	行政	545	104.91	中華民國 (交通部公路總局)	全
新店	行政	546	60.99	龔書鳳	全
新店	行政	546-1	440.99	龔書鳳	全
新店	行政	546-2	106.99	龔書鳳	全
新店	行政	546-3	153	龔書鳳	全