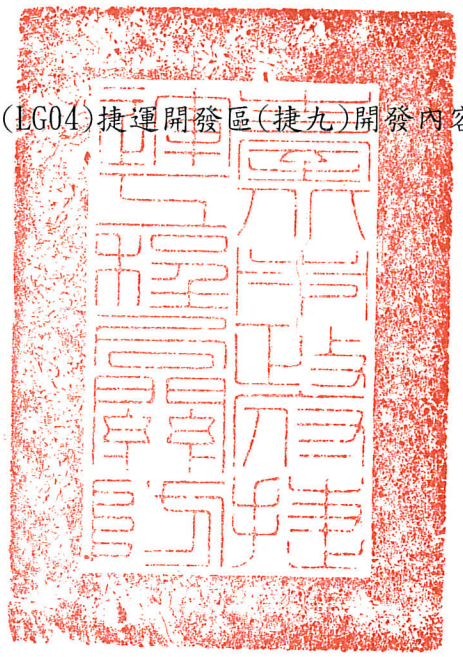
檔　　號：
保存年限：

臺北市政府捷運工程局　公告

發文日期：中華民國107年2月6日
發文字號：北市捷聯字第10730024600號
附件：捷運萬大—中和—樹林線第一期路線加蚋站(LG04)捷運開發區(捷九)開發內容及管制規定



主旨：公告「捷運萬大—中和—樹林線第一期路線加蚋站(LG04)捷運開發區(捷九)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：捷運萬大—中和—樹林線第一期路線加蚋站(LG04)捷運開發區(捷九)開發內容及管制規定。

局長 張澤雄

裝 訂 線

捷運萬大—中和—樹林線第一期路線加蚋站
(LG04)捷運開發區(捷九)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1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	3
四、開發時程	7
五、其他有關事項	7

圖目錄

圖一：加蚋站(LG04)捷運開發區(捷九)都市計畫圖

圖二：加蚋站(LG04)捷運開發區(捷九)地籍圖

表目錄

附表一：加蚋站(LG04)捷運開發區(捷九)土地權屬表

捷運萬大—中和—樹林線第一期路線加蚋站(LG04)捷運開發區(捷九)開發內容及管制規定

一、開發用地範圍

捷運系統萬大—中和—樹林線第一期路線加蚋站(LG04)捷運開發區(捷九)位於臺北市萬華區萬大路與長泰街交口東南側，開發範圍包括臺北市萬華區青年段一小段 965-2、965-3、966、966-1、967、968、969、970、971、972、及 973 地號等 11 筆土地，面積約 423 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

加蚋站(LG04)捷運開發區(捷九)之土地使用分區管制，係依據臺北市政府105年3月21日府都規字第10500205200號公告，並自105年3月22日起核定實施之「擬定臺北市捷運萬大-中和-樹林線捷運開發區(不含LG01站)細部計畫案」(下稱細部計畫)，都市計畫及土地使用分區管制相關規定擇要摘述如下：

(一)使用強度

本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。土地使用強度建蔽率不予規定，基準容積率為 225%。

(二)使用項目

捷運開發區之使用，除細部計畫另有規定者外，其使用依原土地使用分區第三種住宅區之規定辦理；另為帶動周邊地區商業發展，其建築物地面一、二樓應做原使用分區允許或附條件允許之商業使用，且不受附條件允許使用核准標準之樓層限制。

(三)停車需求

捷運開發區基地法定停車數量得減設，減設數額以百分之三十為原則。另考量基地位於大眾運輸場站，其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。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辦理。

(四)地下開挖率

考量本基地受限基地規模不足，故本基地之地下室開挖率不予限制。

(五)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。但總容積樓地板面積倘已滿足土地開發前後總室內面積達一坪換一坪者，雖未達總容積上限，則不再給予獎勵容積。

F0：基準容積

F1：原建築容積高於基準容積時，以原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)捷運開發區不得作為容積移轉接受基地(含容積代金)，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. 本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 5 倍。本基地免檢討後院深度比，及免退縮後院深度。

(六)都市設計

1. 本計畫捷運開發區之開發，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. 本基地臨 8 公尺以上道路側，應退縮留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道為原則。
3. 本計畫之捷運開發區不得設置圍牆，並應開放供公眾使用。
4. 捷運開發區之建物及開放空間之設計，應與捷運做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。
5. 步行與自行車系統應以安全、連續、平順為首要原則。
6. 車站出入口應與開放空間或廣場之設置結合，以舒緩人潮集散，並具明顯、可辨識之意象。
7. 為避免捷運開發區之汽、機車出入影響主要道路車流及公共開放空間品質，其汽、機車出入口應考量集中設置為原則。
8. 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，不受前述原則性規定之限制。

三、建物設計指導原則

(一)設計說明

加蚋站(LG04)捷運開發區(捷九)共構開發大樓之基本設計，已由捷運局委託中興工程顧問股份有限公司（下稱 DDC）完成設計，共構結構體之細部設計原則由投資人負責設計及施工，但開發大樓內捷運設施之內部裝修、標誌、水電、環控、電扶梯及電梯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份空間及機電設施位於共構開發大樓內，共構結構體（含捷運設施之內部裝修、標誌、水電、環控、電扶梯及電梯等）細部設計將由捷運局委託該捷運車站之廠商與 DDC 進行變更設計施工以配合通車時程。開發基地建築線內之捷運設施，由捷運局完成設計及施工。本開發大樓建築設計規劃為地上 7 層，地下 3

層。

(二)設計概述

1.建築設計

1-1 加蚋站(LG04)捷運開發區(捷九)開發範圍內出入口高程詳下表：

站　別	防洪設計高程	人行道高程	騎樓高程	捷運出入口平台高程
加蚋站(LG04)捷九	107.19 m	FFL 105.57	FFL 105.64	FFL 106.19

1-2 捷運車站出入口大廳高應至少 5 公尺以上。

1-3 開發大樓部分

開發大樓屬土開設施範圍為地下 3 層、地上 7 層之建築物，地下層為防空避難室、機電及安全梯等空間，地上 1 至 2 層共用部分做梯廳、安全梯及電梯等空間，非共用部分做日常服務業使用。3 至 7 層共用部分做門廳、安全梯及電梯等空間，非共用部分做住宅使用。屋頂層設置屋頂平台、樓梯間、機房、水箱及機電設施區等空間。

1-4 防火區劃與使用管制

所有捷運系統設施與開發大樓建物設施間應以具 3 小時以上防火時效之結構分隔。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捷運局審查通過，並需符合相關建築及消防法規規定方可辦理。

2.地工設計報告

地工分析所採用之地質資料及參數評定，詳甄選文件所附之地質鑽探報告資料。

3.結構設計

捷運車站出入口及開發大樓，初步規劃為地下 3 層、地上 7 層之結構物，結構系統為鋼筋混凝土韌性立體抗彎矩構架系統，基礎型式為筏式基礎(含連續壁)。開發大樓投資人於未來設計時，應確認不使下部既成共構結構體的應力及應變超過法規容許值，有關結構設計依據載重及載重組合、地震力等，詳甄選文件所附之結構計算書。

4.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。另捷運各類電氣機房正上方位置，如屬開發大樓樓層，投資人規劃開發大樓設施時不可配置水箱、廁所及茶水間等。

5.接地及避雷保護系統

接地系統:開發大樓使用設備所需之接地網應埋設於開發大樓基地內，並埋設電力、電話及電腦系統之接地網及其引出線，由開發大樓投資人負責施作；接地端子箱，提供接地網 P、T 及 C 之接地引接線連接用，由開發大樓投資人負責施作；開發大樓變電室、配電室及電話設備機房，應裝設接地線出線箱，並預留 1000mm 長之連接線；提供二支獨立接地棒之接地極，供台電系統接地使用，並於地下一樓台電受電室內裝設二只接地出線箱，並預留 1000mm 長接地線。

避雷系統:開發大樓屋頂避雷針接地所需之設施，包含避雷接電網及其引上線，應由未來開發大樓投資人負責施作，並符合建築技術規則之需求，接地電阻須小於 10 歐姆。

6.消防及火警系統

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，分別設有手提式滅火器、室內消防栓設備及低汙染氣體自動滅火設備；停車場內則設有泡沫滅火設備，上述項目由開發大樓投資人負責。

火警系統:開發大樓之火警系統及管線由其投資人負責安裝。車站與開發大樓區域間相互通報火警所需之管線及直通對講機設施，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相互通報之用。

7.給水及衛生排水系統

給水系統:供應開發大樓之給水系統用水,經由當地自來水外管線及水錶箱內的水錶、制水閥、持壓閥及逆止閥後再流入開發大樓內部之儲水槽以供日常給水系統、消防系統及空調系統使用；日常用水及消防用水之儲水槽採個別設置。儲水槽儲水加壓送至屋頂水箱，再藉重力管路分流至各用水點。

衛生排水系統:主要蒐集自馬桶、小便斗、洗手台、拖布盆和地板落水頭等所排放之汙水，排至路面汙水陰井，流入公共汙水下水道；若無設置公共汙水下水道之地區，需設置汙水處理設備，並設置適當之通風管路以利重力式排水，通氣管之末端須排放於最高處，由開發大樓投資人負責。

(三)施工

1.施工要求

1-1 未來開發大樓細部設計或施工時，以不影響共構之進度和捷運系統之營運為原則。

1-2 未來開發大樓施工所需工作場地，應由投資人自行取得。

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辦理施工，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捷運局核可。

1-6 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。

(四)上述應配合參考捷運局提供之「LG04 站捷九基地土地開發大

樓基本設計報告書」，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

開發區內共構工程由捷運局設計施工時，依照捷運系統萬大線預定通車時程，捷運局預估於113年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，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

項目	加蚋站(LG04)捷九預估開發時程																									
	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
1.委託專業顧問(註1)																										
2.甄選文件完成報核(註1)																										
3.公告甄選投資人																										
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

註3：參考其他開發大樓案例推估

註4：本案為地下3層，地上7層，地下3層~地上1層將由捷運局發包施作，地上2~7層依臺北市土地使用分區管制自治條例並參照其他土開案例推估，地上每層1.5個月，領照後6個月開工，2個月請領使照。

註5：依104年修訂投資契約書辦理

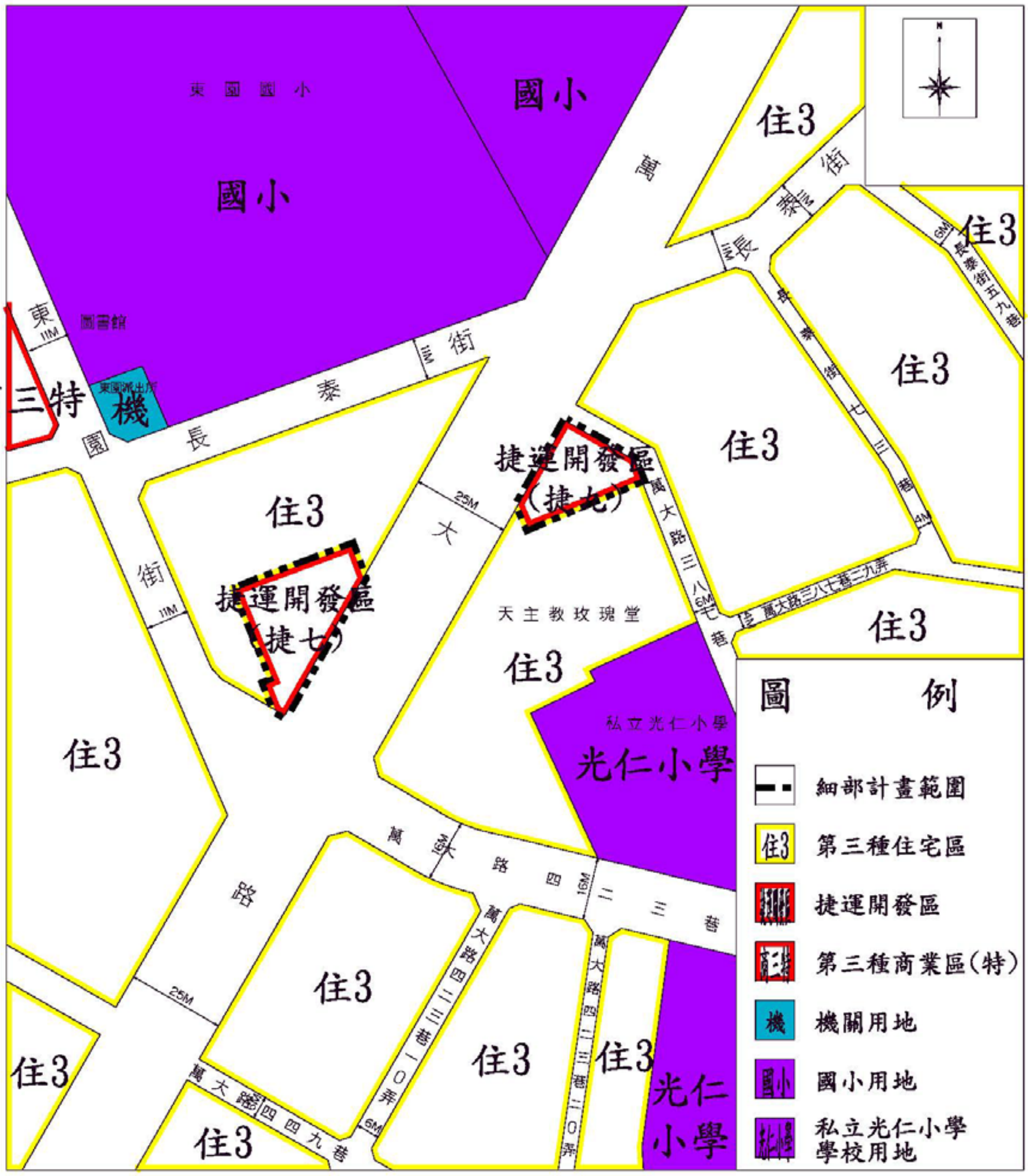
上述時程實際仍以執行機關（捷運局）辦理為準，投資申請人或投資人應配合辦理。

五、其他有關事項

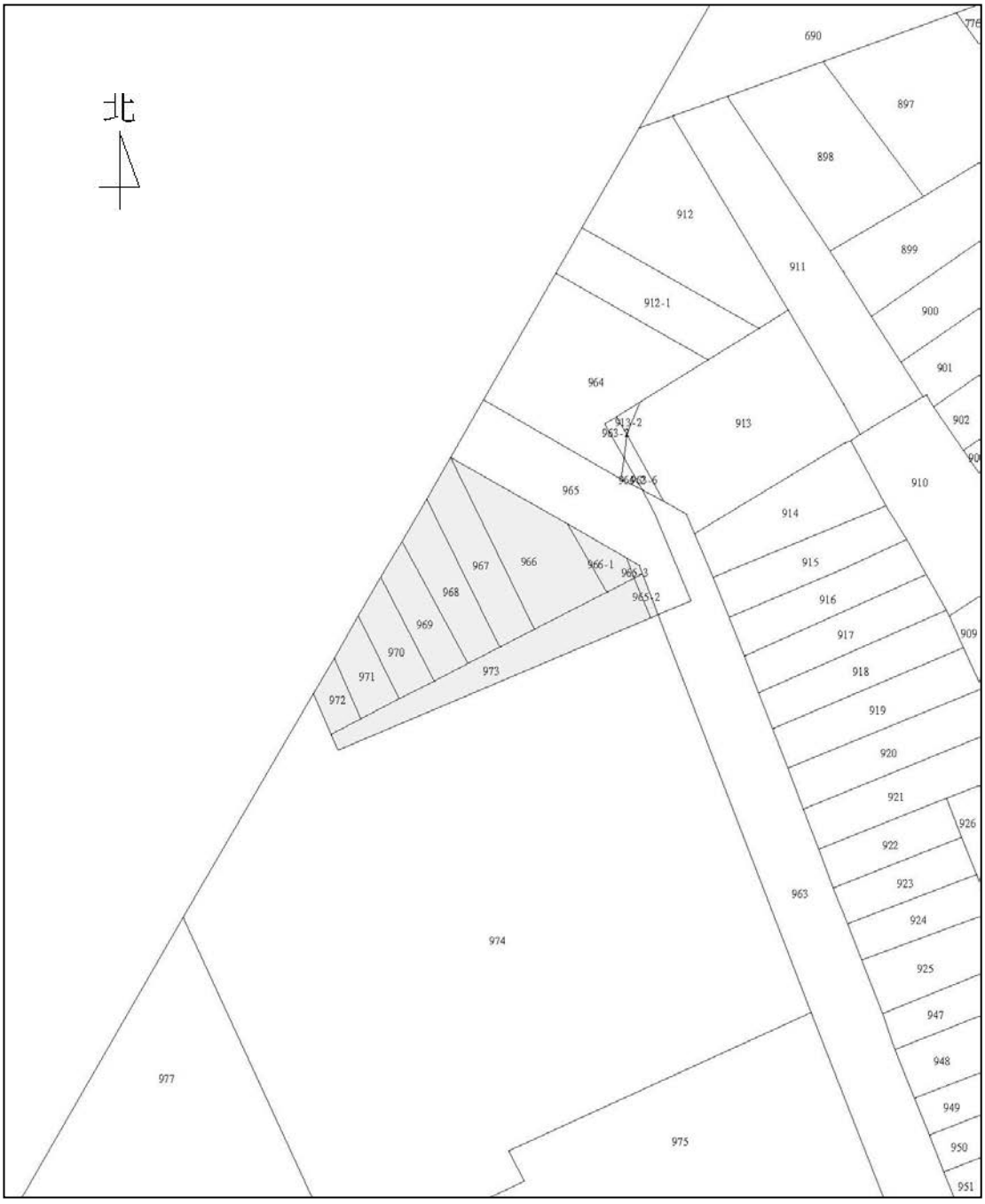
(一)有關開發大樓及捷運設施之界面，應依捷運局臺北都會區大眾捷運系統土地開發與捷運設施界面設計手冊及捷運相關規範辦理。

(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。

擬定臺北市捷運萬大-中和-樹林線捷運開發區(不含LG01站)細部計畫案計畫圖



圖一：加蚋站(LG04)捷運開發區(捷九)都市計畫圖



：加蚋站(LG04)捷運開發區

圖二：加蚋站(LG04)捷運開發區(捷九)地籍圖

附表一 加蚋站(LG04)捷運開發區(捷九)土地權屬表

行政區	段	小段	地號	面積 （㎡）	土地所有人 （管理機關）	權利範圍
萬華	青年	一	965-2	3.00	臺北市 （捷運工程局）	全
萬華	青年	一	965-3	1.00	臺北市 （捷運工程局）	全
萬華	青年	一	966	89.00	臺北市 （捷運工程局）	全
萬華	青年	一	966-1	14.00	臺北市 （捷運工程局）	全
萬華	青年	一	967	60.00	臺北市 （捷運工程局）	全
萬華	青年	一	968	50.00	臺北市 （捷運工程局）	全
萬華	青年	一	969	41.00	臺北市 （捷運工程局）	全
萬華	青年	一	970	34.00	臺北市 （捷運工程局）	全
萬華	青年	一	971	28.00	臺北市 （捷運工程局）	全
萬華	青年	一	972	16.00	臺北市 （捷運工程局）	全
萬華	青年	一	973	87.00	臺北市 （捷運工程局）	全