

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106年3月3日

發文字號：北市捷聯字第10630027000號

附件：捷運系統環狀線第一階段中原站（Y13）捷運系統用地開發內容及管制規定



主旨：公告「捷運系統環狀線第一階段中原站（Y13）捷運系統用地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：捷運系統環狀線第一階段中原站（Y13）捷運系統用地開發內容及管制規定。

局長 張澤雄

捷運系統環狀線第一階段中原站（Y13）
捷運系統用地開發內容及管制規定案

臺北市政府捷運工程局

中華民國106年3月

目錄

	頁次
一、開發用地範圍	2
二、土地使用分區管制規定	2
三、建物設計指導原則	4
四、開發時程	7
五、其他有關事項	8

圖目錄

圖一：環狀線第一階段中原站(Y13)捷運系統用地都市計畫圖

圖二：環狀線第一階段中原站(Y13)捷運系統用地地籍圖

表目錄

環狀線第一階段路線中原站(Y13)捷運系統用地土地權屬表

捷運系統環狀線第一階段中原站（Y13）

捷運系統用地開發內容及管制規定

一、開發用地範圍

捷運系統環狀線第一階段中原站（Y13）捷運系統用地，位於新北市中和區板南路東側、立言街及中正路間，開發範圍包括新北市中和區中原段 475-1、476、477-1、479-1、480-1 地號等 5 筆土地，面積約 1949.25 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、土地使用分區管制規定

中原站（Y13）捷運系統用地之土地使用分區管制，係依據臺北縣政府 97 年 3 月 13 日北府城規字第 09701495161 號公告，並自 97 年 3 月 28 日起核定實施之「擬定中和都市計畫（Y13 捷運系統用地）（配合臺北捷運系環狀線第一階段路線）細部計畫案」，擇要摘述如下：

- （一）建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 400%，除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、通風口、緊急出口、轉乘設施、停車場、路線及其相關設施）之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關辦法辦理土地開發，捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。土地使用依「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用項目管制，其商業使用樓地板面積不得小於允建總樓地板面積之 20%。
- （二）基地圍於深度不足，故鄰板南路應自建築線退縮留設適當之無遮簷人行空間及必要之消防救災空間。
- （三）除適用「大眾捷運系統土地開發辦法」之容積獎勵外，其他容積獎勵及容積移轉之相關規定，均不適用。

- (四)為利疏散捷運旅客並避免與路面行人動線衝突，捷運出入口與退縮無遮簷人行空間或騎樓側銜接處，應盡量退縮適當之緩衝空間。
- (五)為符合土地開發基地劃定及容積獎勵精神，沿計畫道路地面層空間除必要門廳外，應規劃商業空間為原則，並配合捷運營運時間，創造較為安全之都市環境。
- (六)依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬：
1. 除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限。捷運建設主管機關可無償取得獎勵容積部分二分之一樓地板面積，並挹注捷運環狀線之建設經費。
 2. 除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該基地面前道路寬度之一倍，並以 30 公尺為限。
- (七)為減輕政府辦理捷運環狀線建設之財務負擔，捷運建設主管機關取得因捷運土地開發變更都市計畫規定扣除增加容積率應回饋部分後所增加之樓地板面積之半數，該容積處分與收益所產生之效益應完全挹注捷運環狀線建設所需經費。
- (八)本案捷運系統用地應設置轉乘設施數量如下：
1. 機車轉乘停車位：0 個。
 2. 腳踏車轉乘停車位：60 個。
- 前項數量係包含依「身心障礙者權益保障法」規定設置之身心障礙者專用停車位。

(九)申請開發建築執照前，應先經新北市都市設計審議委員會審查通過後始可發照。另如因基地限制無法依本管制規定設計時，得經新北市都市設計審議委員會審議通過後，依其決議辦理。

(十)辦理土地開發之建築物設置法定停車空間，應依相關規定設計之，如因鋪設大眾捷運系統地下軌道或其他地下設備，致無法附建防空避難設備或法定停車空間時，經新北市政府建管單位勘察屬實者，得就該地下軌道或其他地下設備直接影響部分，免予附建防空避難設備或法定停車空間。

前項確因無法附建足夠法定停車空間應於適當地點興建或購置停車場所，或得以1：5（汽車：機車）比例係數以資替代（依據「建築物交通影響評估準則」），但前項實無法有替代方案時，經地方交通主管機關審查認定後同意免設。

(十一)本基地為鼓勵大眾運輸工具之利用，及符合計畫需求，必要時應配合設置臨時停靠彎及計程車招呼站，若因受基地限制無法設置，得協調交通主管機關同意納入周邊轉乘機制處理。

(十二)有關本基地建築物之規劃設計，應適切反映當地地域特色，配合基地條件發展各地之獨特性。

(十三)捷運車站出入口大廳高度應至少5公尺以上。

(十四)土地及建築物使用應依本管制規定辦理，本管制規定未規定者，適用其他有關法令規定。

三、建物設計指導原則

(一)設計

開發基地建築線內之捷運設施，由捷運局完成設計及施工。依中原站(Y13)土地開發大樓設計界面報告書，本土地開發大樓建築設計規劃為地上14層，地下3層，未來實際建築設計規劃依投資人申請並經建築主管機關核准之建造執照及使用執照為準。

(二)設計概述

1. 建築設計

1-1 中原站(Y13)開發範圍內出入口高程詳下表：

站 別	地面高程 (公尺)	200 年洪水高程 +1.1 公尺 (公尺)	車站 1F 高程 (公尺)
Y13 (中原站)	106.547	108.707	107.73

1-2 捷運車站出入口大廳高度應至少 5 公尺以上。

1-3 土地開發大樓部分

土開南側出入口設置電梯 2 座，連通各層商業空間及辦公室至地下停車場。住宅/辦公室門廳含 2 座電梯及安全梯，連通各層住宅/辦公室至地面層及地下停車場。住/辦用電梯於商場各層無開口，以便管理。

1-4 防火區劃與使用管制

所有捷運設施與土開建物間皆以 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，土地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。如土地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

依中原站(Y13)土地開發大樓設計界面報告書，本土地開發大樓共構建築物於浮力檢算以共構結構物為主，即採地下 3 層，

地上 5 層為校核基準；而於結構分析以完整土地開發建築物為主即地下 3 層，地上 14 層採全面積為設計基準。

土地開發設計者於未來設計時，應在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下進行設計，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

土地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，未來土地開發大樓正式供電系統，將由土地開發大樓設計者負責設計，施工期間所需之電源亦由土地開發起造人負責。

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。

5. 接地及避雷保護系統

未來土開大樓之避雷和接地系統，須由土開投資人負責安裝，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；另車站 SSMS、LCR 所需增設點數則由 DF111(CF614A)廠商先行確認予以預留。另避雷接地亦應將管線接至已留設之避雷接地系統處。

6. 火警系統

未來土開大樓之火警系統，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。捷運水電標將由捷運車站之火警受信總機安裝連接電纜及導線管至位於土開大樓一樓服務台牆上之接線盒。

7. 管線系統

捷運系統範圍內和土開大樓範圍內之機電設施、給排水系統，應分離且有各自的供應來源，土開大樓之管線不可穿越捷運範圍、另儀表計量、運作、維護、修理和出入口各自獨立設置。

土地開發大樓地下室已預留五大管線預埋管供未來投資人銜

接使用。

(三) 施工

1. 施工要求

- 1-1 未來土地開發大樓施工時，絕對不能對捷運營運及旅客安全造成影響（包括且不只於對捷運設施的機電系統及運作造成影響或中斷）。
- 1-2 未來土地開發大樓施工所需工作場地，應由承造人自行取得。
- 1-3 未來土地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 未來土地開發大樓施工期間，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，開發營造承商應先將施工計畫書提送捷運局核可。
- 1-6 未來土地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) 本節應配合參考捷運局提供之中原站(Y13)土地開發大樓設計界面報告書，如與上述相異時以捷運局解釋為準。

四、開發時程

(一) 開發建物大樓與捷運設施之時程配合部分

本基地共構工程係由捷運局設計施工，捷運局預計於107年8月完成共構工程。

(二) 開發大樓部分

項目	中車站(Y13)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	
1. 委託財務顧問(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105年訂頒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99年大眾捷運系統土地開發辦法辦理

註3：參考其他土開案例推估

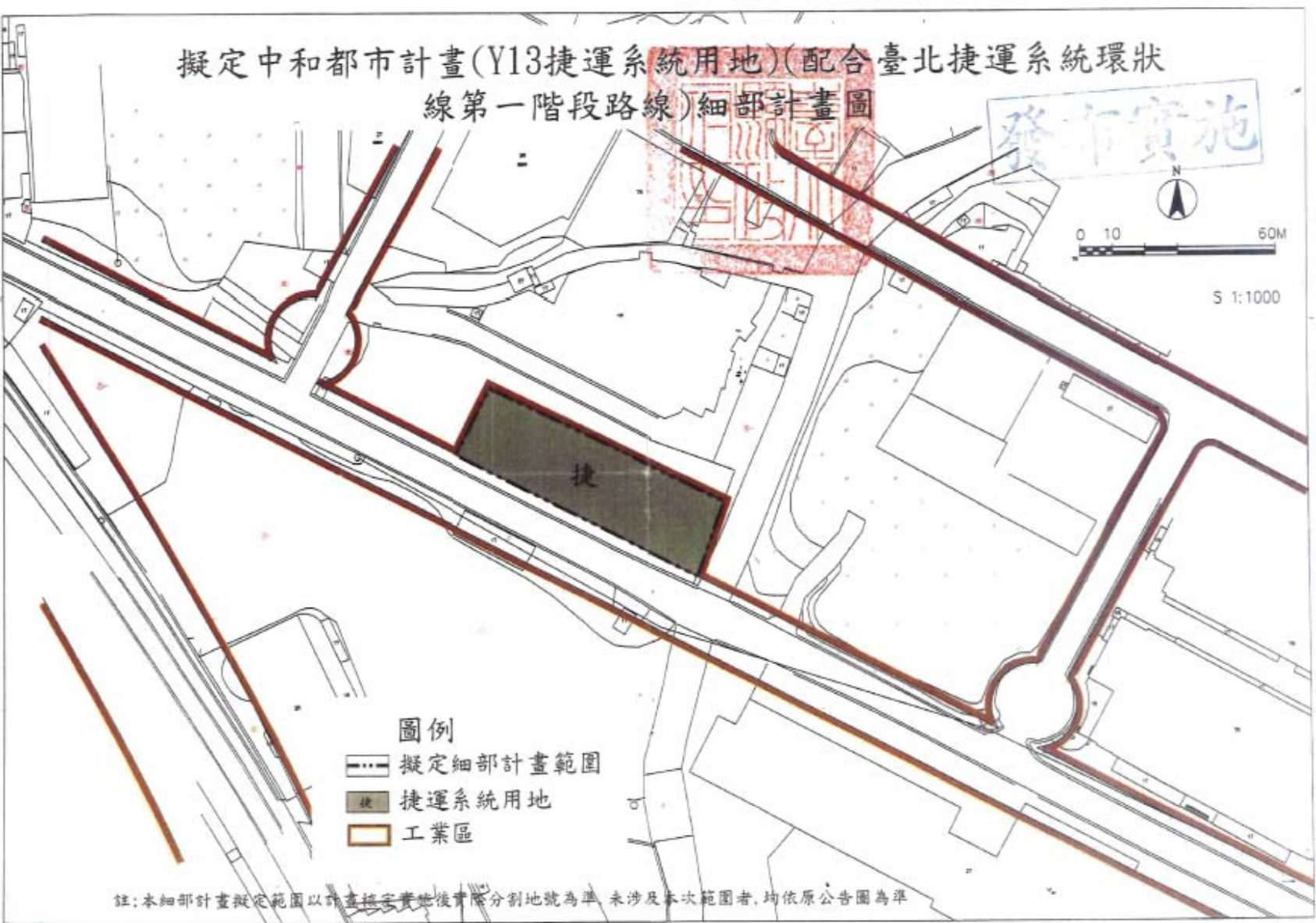
註4：本案依中車站(Y13)土地開發大樓設計界面報告書為地下3層，地上14層，地下3層~地上5層已由捷運局發包施作，地上6層~14層依新北市建築管理規則並參照其他土開案例推估，地上每層1.5個月，領照後6個月開工，2個月請領使照，實際建築規劃設計及工期仍依建築主管機關核准之建造執照為準。

註5：依104年修訂投資契約書辦理

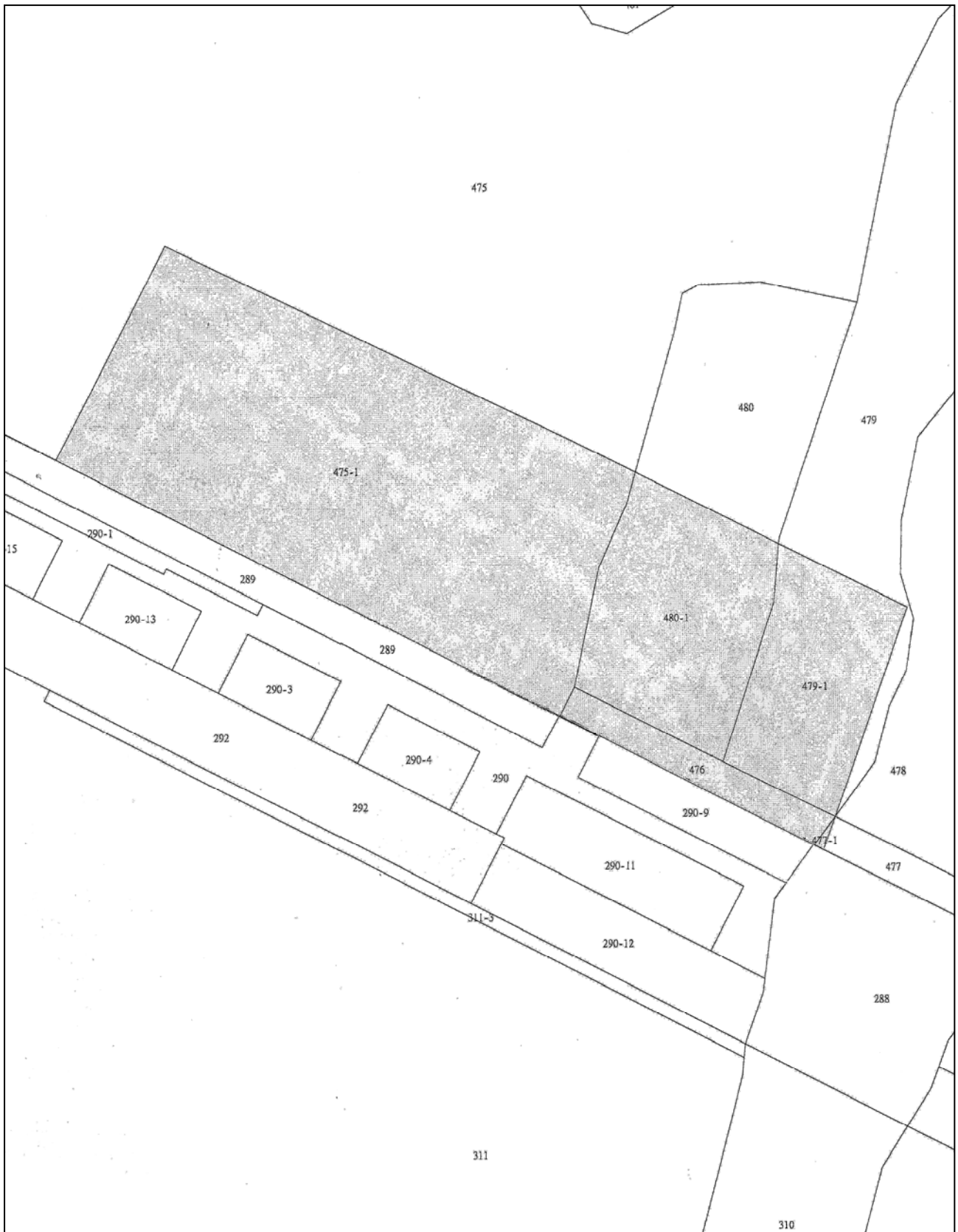
上述時程實際仍以執行機關（捷運局）辦理為準，投資申請人或投資人應配合辦理。

五、其他有關事項

- (一)土開大樓與捷運設施之共構部分，由捷運局完成設計及施工，有關土開大樓及捷運設施之界面，應依本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)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。



圖一：環狀線第一階段中原站(Y13)捷運系統用地都市計畫圖



：中原站捷運系統用地

圖二：環狀線第一階段中原站(Y13)捷運系統用地地籍圖

環狀線第一階段中原站(Y13)捷運系統用地土地權屬表

行政區	段	地號	面積 (m ²)	土地所有人 (管理機關)	權利範圍
中和	中原	475-1	1,244.01	私有	1/30
				私有	1/30
				私有	1/30
				私有	1/30
				私有	1/30
				私有	1/6
				私有	1/6
				私有	1/6
				私有	1/6
				私有	1/6
中和	中原	476	90.27	臺北市 (捷運工程局)	全
中和	中原	477-1	1.68	臺北市 (捷運工程局)	全
中和	中原	479-1	262.62	私有	1/3
				私有	1/3
				私有	1/3
中和	中原	480-1	350.67	私有	1/3
				私有	1/3
				私有	1/3