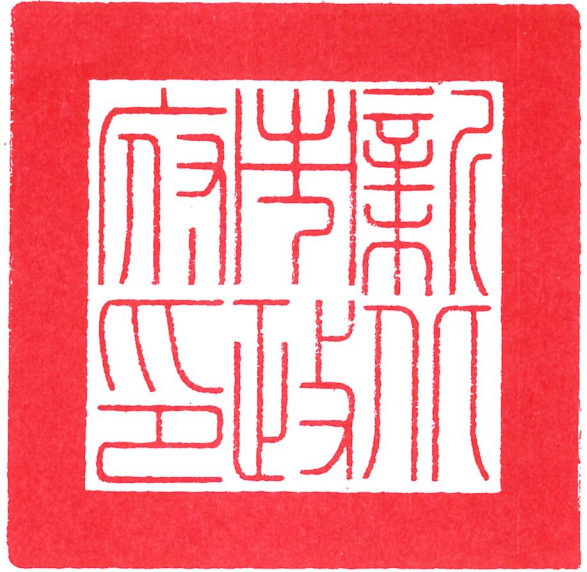


檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國112年4月27日
發文字號：新北府捷開字第1120754709號
附件：三鶯線媽祖田站捷運開發案開發內容及管制規定



主旨：公告「三鶯線媽祖田站捷運開發案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：三鶯線媽祖田站捷運開發案開發內容及管制規定。

市長 侯友宜

新北市大眾捷運系統三鶯線媽祖田站捷運開發案

開發內容及管制規定

(公告版)

新北市政府捷運工程局

中華民國 112 年 04 月

目錄

	頁次
一、開發用地範圍	1
二、土地使用分區管制規定或構想	1
三、建物設計指導原則	2
四、開發時程	5
五、其他有關土地開發事項	6

圖目錄

附圖一、三鶯線媽祖田站捷運開發區都市計畫圖	7
附圖二、三鶯線媽祖田站捷運開發區地籍圖	8
附圖三、三鶯線媽祖田站捷運開發區退縮示意圖	9

表目錄

附表一、三鶯線媽祖田站捷運開發區土地權屬表	10
-----------------------	----

新北市大眾捷運系統三鶯線媽祖田站捷運開發案

開發內容及管制規定（公告版）

一、開發用地範圍

新北市大眾捷運系統三鶯線媽祖田站捷運開發區基地，位於新北市土城區中央路四段與中央路四段 410 巷交叉口西南側，開發範圍包括新北市土城區頂福段 1092、1093、1104、1105-4、1112 地號共 5 筆土地，面積合計 9,850.39 平方公尺，都市計畫圖如附圖一、地籍圖如附圖二，土地權屬如附表一。

二、土地使用分區管制規定或構想

本基地之土地使用分區管制，係依據本府 108 年 4 月 25 日發布實施之「擬定土城（頂埔地區）都市計畫（配合捷運三鶯線建設計畫）細部計畫案」（下稱本計畫）暨土地使用分區管制要點（下稱本要點）等相關規定，擇要摘述如下：

- （一）建蔽率不得超過 80%、容積率不得超過 340%。本基地除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口及相關捷運設施）使用之外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。捷運開發區無償捐建作公益性及社會福利設施使用者，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管，且經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審查通過後，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，惟總容積上限不得超過 370%。
 1. 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。
 2. 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」商業區及住宅區之容許使用項目辦理。
- （二）本計畫不適用「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市計畫容積移轉實施辦法」、「都市更新條例」、開放空間、增設停車或其他有關容積獎勵之規定。
- （三）捷運開發區應自道路境界線退縮至少 6 公尺供公眾通行使用，其中 4 公尺供車道通行使用。面臨中央路四段側應自道路境界線退縮至少 10

公尺並留設沿街開放空間。面臨中央路四段及中央路四段 410 巷交會處，應留設廣場式開放空間，任一邊最小淨寬 10 公尺，最小面積 200 平方公尺（如附圖三）。

- (四) 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。前述規定如因基地限制，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。
- (五) 有關公共開放空間管理維護代金相關事宜，應依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」及「新北市建築物開放空間管理維護要點」辦理。
- (六) 捷運開發區建築物應取得綠建築標章及通過綠建築分級評估銀級以上，並於建造執照核准前與本府完成協議書簽訂。
- (七) 為鼓勵大眾運輸導向之都市發展，本計畫建築物非住宅使用樓地板面積部分，其小汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之 70% 為上限。
- (八) 本計畫區之開發應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會依「新北市都市設計審議原則」審議通過。
- (九) 本要點若執行上有疑義時，得經本市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。
- (十) 本計畫用地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

(一) 設計條件

1. 本基地位於土城（頂埔地區）都市計畫細部計畫範圍，土地使用分區依 108 年 4 月 25 日發布實施之「擬定土城（頂埔地區）都市計畫（配合捷運三鶯線建設計畫）細部計畫案」屬捷運開發區，並佈

設媽祖田站出入口 1，並得依「大眾捷運系統土地開發辦法」辦理開發。

2. 本基地面向中央路四段，建築線內之開發大樓與捷運設施共構，捷運設施部分已設置 2 座電扶梯、1 座 1.8 公尺樓梯、1 座電梯，及其他水電、環控等相關機能之必要機房。
3. 媽祖田站出入口 1 開發大樓依界面報告書設計規劃為一幢三棟建築物，地上 1 樓至 3 樓裙樓規劃為可供商業使用空間，地上 4 樓至 23 樓分為三棟大樓作為住宅使用，其中地上 1 樓至 4 樓之一部分規劃為公益性設施及社會福利設施空間使用，地下 1 樓至 3 樓規劃為捷運機房、開發大樓防空避難室及停車空間、機房等空間。
4. 開發大樓應考量與捷運設施整體設計外，應依都市計畫法、建築法、建築技術規則及地方政府主管法規等相關法令進行設計。
5. 車站出入口與開發大樓為共構設計方式，目前於媽祖田站出入口之穿堂層規劃有 5 米寬可拆除牆板，未來可連通至開發大樓 4 樓屋頂層，開發大樓地下停車場兼防空避難室、停車空間及結構落柱與捷運設施同時施作完成，地面層預留柱頭。

(二) 設計現況及開發應配合項目

1. 建築設計

- (1) 未來若欲申請與捷運車站連通，應依據捷運、建管及消防等相關法令規定辦理（包含防火、防洪等設施設備之建置）。
- (2) 開發大樓與捷運出入口連通處應與穿堂層同高，減少空間壓迫感，分隔處宜使用穿透式設計或材質處理。
- (3) 開發大樓與捷運設施間均須以具有 3 小時防火時效區隔並各自獨立，非經同意管線不得貫穿兩個空間。
- (4) 開發大樓與捷運連通處應設置 3 小時防火時效防火門，開發大樓之火警警報系統訊號應與捷運站相互連通。

- (5) 開發大樓緊鄰高架車站，設計時應注意噪音與振動之防制。
- (6) 若未來依投資人規劃需連通捷運空間，或捷運設施設備需維修保養需經由開發大樓範圍，應依實際使用行為納入未來公寓大廈等相關規約內約定。

2. 地工及結構設計

- (1) 本基地地質大多由礫石、砂及粘土沉積組成，界面報告書規劃開發大樓為地下 3 層及地上 23 層之 RC (鋼筋混凝土) 結構，自地上 4 樓以上分隔為 3 棟建築物，設計時以多塔結構設計之，結構系統採韌性抗彎矩構架系統。
- (2) 於捷運出入口屋頂與開發大樓 1 樓處，預留 150CM 長之柱頭，鋼筋以 SA 級續接器接續後續柱筋，並以低強度混凝土包覆。
- (3) 投資人興建開發大樓結構部份應遵照相關結構設計規範、建築管理及都市計畫法規規定進行設計，並經本市都市設計及土地使用開發許可審議會及建築管理主管機關核可後，才能據以施作。開發大樓施工產生之噪音與振動應符合環保法規規定，且施工應不影響捷運設施運作及旅客動線。

3. 水電環控設計

- (1) 捷運車站地面層預留火警及對講系統界面箱，供與開發大樓區域之間未來交互通報用。
- (2) 開發大樓之電力設備及避雷接地網已先行施作，並設有上引線至開發大樓電力設備及避雷接地用之拉線箱處，供未來開發投資人使用。
- (3) 除地下 1 樓至 3 樓停車場平面車道設置基本照明外，其餘各層開發大樓空間皆無預留照明管路及設備。
- (4) 已預留開發大樓用之電氣、電信、自來水引進套管及汙廢水排放套管。消防送水及採水之管路未來由開發大樓投資人自行規劃設置。

(5) 開發大樓內自用之電力、電信、自來水、排水、消防、瓦斯及火警系統等，由投資人負責安裝。捷運出入口與開發大樓間相互通報火警所需之管線，安裝至責任分界點，供未來雙方火警系統交互通報之用。

(三) 施工

為掌握鄰近設施及建物之穩定及安全，應配置監測系統，隨時觀測記錄大樓施工前後之變化，以確保開發共構大樓施工階段之結構安全性。

(四) 本節為摘要內容，投資人應配合參考本府捷運工程局提供之捷運開發大樓界面報告書，如與上述相異時以本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

本基地共構工程係由本府捷運工程局設計施工，並預計於 113 年底完成共構工程。

(二) 開發大樓部分

實際時程仍依執行機關（本府捷運工程局）辦理為準，投資人應配合辦理。

作業項目	1	2	...	10	11	12	13	14	15	16	17	18	...	23	...	27	28	...	33	34	35	...	43	44	...	64	65	66	67	68	...	72	73							
1 投資人甄選作業及簽約	約11個月																																							
2 開發大樓設計作業						約6個月																																		
3 都審、申請建照等審查													約10個月																											
4 開發大樓工程施工																	約37個月																							
5 申請使用執照																											約3個月													
6 開發大樓驗、交屋																															約6個月									

備註:本預估時程表僅供參考，未來須依實際作業時程調整。

五、其他有關土地開發事項

(一) 捷運轉乘停車設施

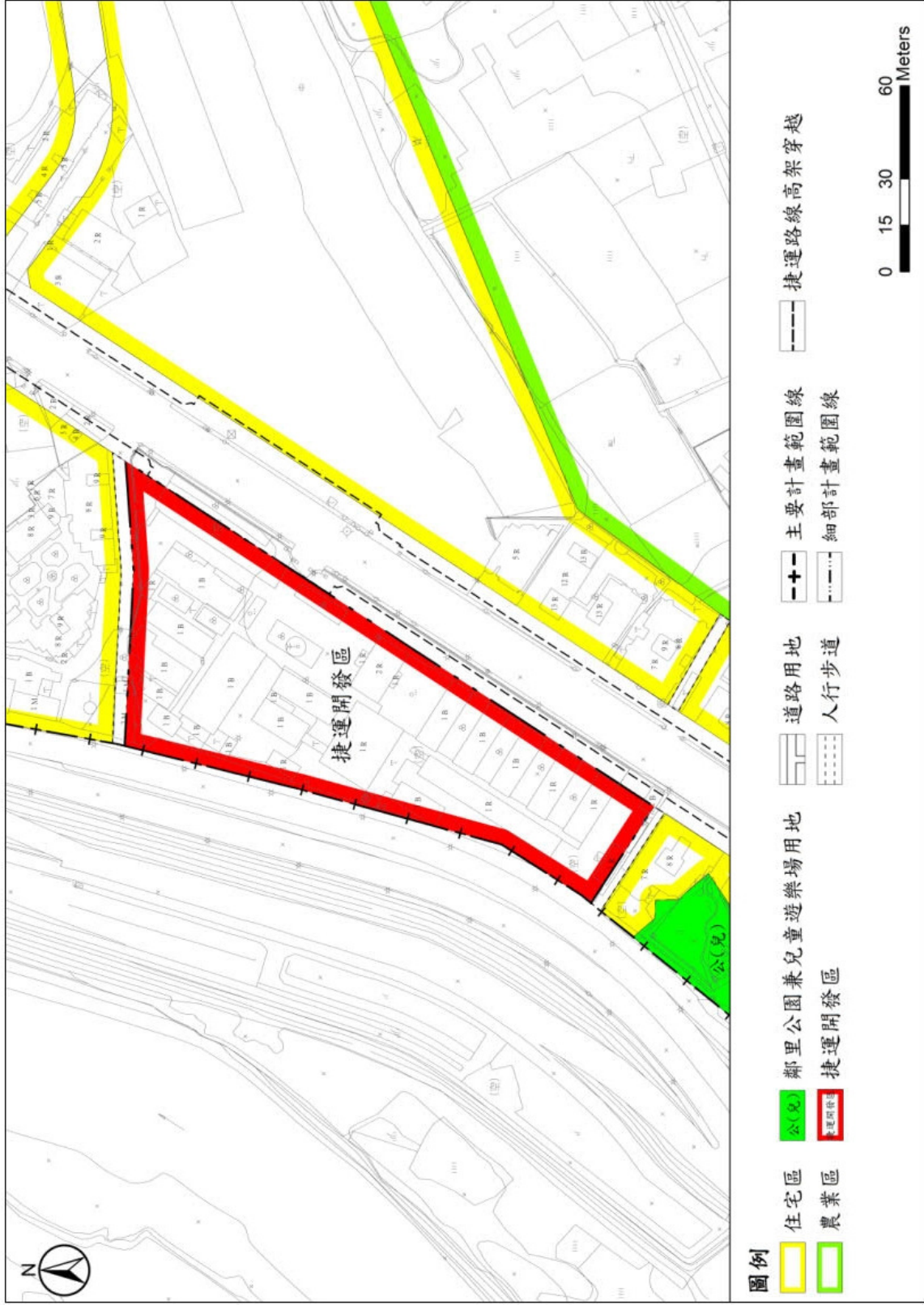
轉乘設施		需求數量	設計數量
臨停設施	公車停靠區	2 部	2 部
	轉乘停車位	1 部	1 部
停車設施	Ubike	18 座	18 座
	腳踏車	15 座	15 座
	機車	81 部	81 部

註 1：轉乘設施與非轉乘設施區位間須有實際區隔，並設置機械化柵欄等。

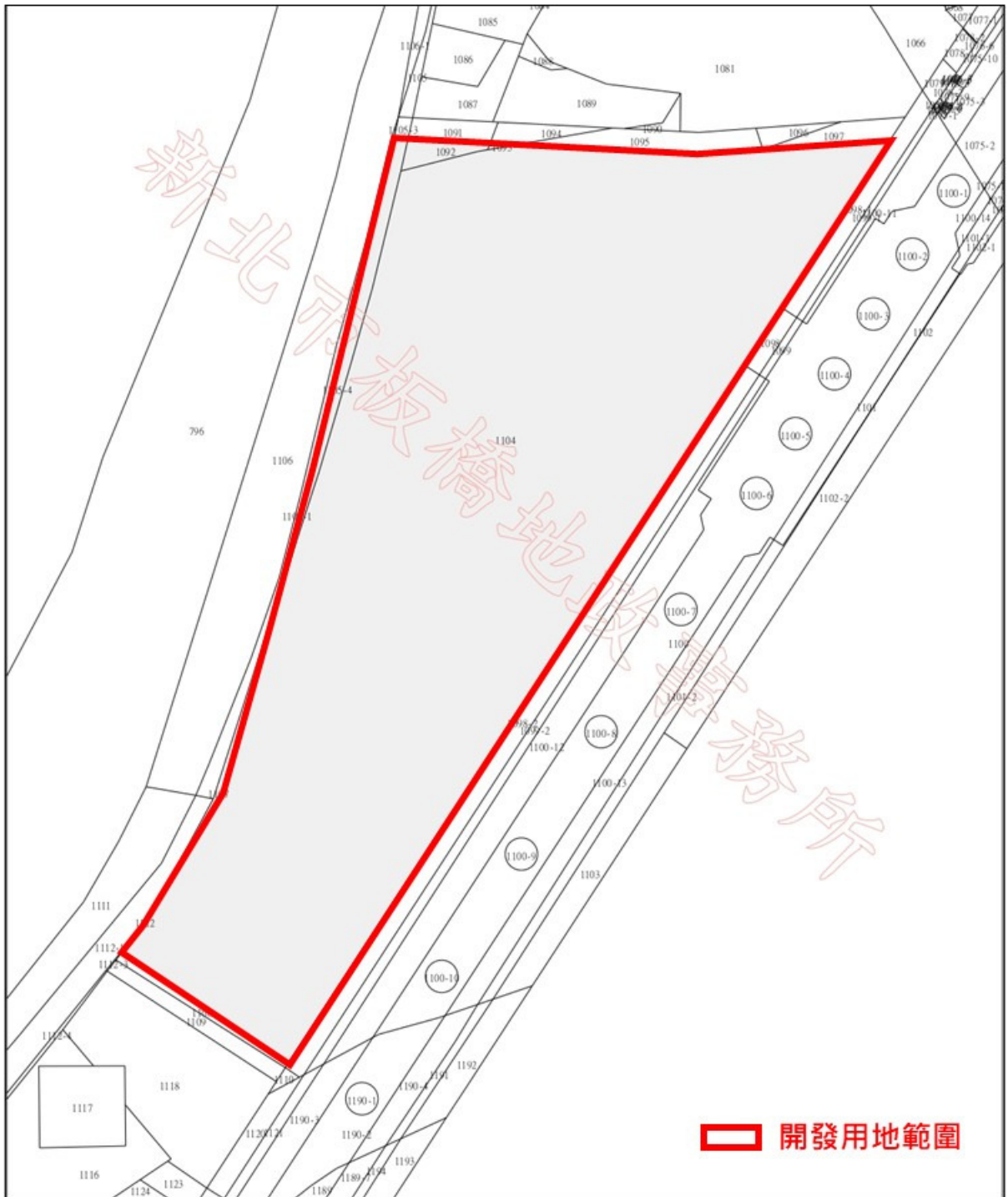
註 2：捷運設施含捷運轉乘機車空間等皆已選定其使用範圍，未來開發大樓不得侵入其範圍使用。

(二) 本基地依據 108 年 4 月 25 日發布實施之「擬定土城（頂埔地區）都市計畫（配合捷運三鶯線建設計畫）細部計畫案」規定辦理。

(三) 開發大樓與捷運設施之共構部分，由本府捷運工程局完成設計及施工，有關開發大樓及捷運設施之界面，應依捷運相關規範辦理。



附圖一、三鶯線媽祖田站捷運開發區都市計畫圖



附圖二、三鶯線媽祖田站捷運開發區地籍圖



附圖三、三鶯線媽祖田站捷運開發區退縮示意圖

附表一、三鶯線媽祖田站捷運開發區土地權屬表

行政區	地段	地號	面積 (m ²)	土地所有權人 (管理機關)	權利範圍
土城	頂福段	1092	52.77	新北市 (新北市政府捷運工程局)	1/1
		1093	2.96	新北市 (新北市政府捷運工程局)	1/1
		1104	9,616.02	新北市 (新北市政府捷運工程局)	1/1
		1105-4	174.22	新北市 (新北市政府捷運工程局)	1/1
		1112	4.42	新北市 (新北市政府捷運工程局)	1/1
合計			9,850.39	--	--