

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國111年10月6日
發文字號：新北府捷開字第1111873288號
附件：三鶯線永吉公園站捷運開發案開發
內容及管制規定



主旨：公告「三鶯線永吉公園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：三鶯線永吉公園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永吉公園站捷運開發案
開發內容及管制規定

新北市政府

中華民國 111 年 10 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

附圖一：三鶯線永吉公園站捷運開發區都市計畫圖	7
附圖二、三鶯線永吉公園站捷運開發區地籍圖	8
附圖三、三鶯線永吉公園站捷運開發區退縮示意圖	9
附圖四、三鶯線永吉公園站捷運出入口 2 位置圖	10

表目錄

附表一：三鶯線永吉公園站捷運開發區土地權屬表	11
------------------------	----

新北市大眾捷運系統三鶯線永吉公園站捷運開發案

開發內容及管制規定

一、開發用地範圍

新北市大眾捷運系統三鶯線永吉公園站捷運開發區基地，位於鶯歌區鶯桃路與鶯桃路 295 巷交叉口西南側，開發範圍包括永吉段 132、135、136、137、138、139 及 151 地號共 7 筆土地，面積合計 1,978.5 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 109 年 5 月 5 日發布實施之「擬定鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（配合捷運三鶯線建設計畫）細部計畫書」（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 428%。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。
 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) 原屬公共設施用地，土地所有權人應回饋 45% 土地面積給予本府，該部分之容積率以 (200%) 的 1.7 倍計算；剩餘 55% 的土地面積，容積率以 (200%) 的 2.5 倍計算。即捷運開發區容積率 = $(45\% \times 200\% \times 170\%) + (55\% \times 200\% \times 250\%) = 428\%$ 。土地所有權人回饋土地面積及容積由本府依大眾捷運法及相關法令參與捷運

土地開發，其使用除配合本府政策優先提供「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，並作為本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。

- (四) 捷運開發區建築物面臨鶯桃路側，應自道路境界線或分區界線退縮 5 公尺沿街開放空間，再留設騎樓（如附圖三）。
- (五) 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，得經本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。
- (六) 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。
- (七) 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。
- (八) 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。
- (九) 本計畫區之開發應經本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。
- (十) 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。
- (十一) 本計畫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. 本開發用地位於鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫範圍，土地使用分區依 109 年 5 月 5 日發布實施之「擬定鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（配合捷運三鶯線建設計畫）細部計畫」屬捷運開發區，並佈設永吉公園站出入口 2（如附圖四），並得依「大眾捷運系統土地開發辦法」辦理開發。
2. 本基地捷運出入口之設施需求包含：電扶梯 4 座（含揚程 5 公尺 2 座、揚程 4.1 公尺 2 座）及無障礙電梯 1 座、機房設施及銜接車站之連通空橋。為服務捷運轉乘需求，並建議於出入口設置轉乘自行車及機車停車位。
3. 永吉公園站開發大樓建築概念設計規劃為地上 14 層、地下 3 層，另地上 1 至 4 樓層部分面積規劃作為捷運三鶯線永吉公園站出入口 2 地面層、設備層、穿堂層使用。地上 1 樓至 4 樓規劃可供商業使用空間，地上 1 樓至 2 樓規劃為商場，地上 3 樓至 4 樓規劃為辦公空間使用，地上 5 樓至 14 樓規劃為住宅單元，地下 1 樓至 3 樓規劃為捷運集水坑、開發大樓防空避難室及停車空間、機房等。
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、建築技術規則及本府主管法規等相關法令進行設計。
5. 永吉公園站出入口 2 之捷運設施需求空間及其設計應依捷運有關規定進行設計，銜接界面應予協調整合。

（二）設計現況及開發應配合項目

1. 建築設計

- （1）捷運設施量體之空間需求，須符合捷運相關規定，開發大樓設計須配合捷運設施空間需求併同考量。
- （2）捷運設施內部裝修工程、水電環控工程、標誌系統、無障礙動線等設施，均屬捷運開發設計及施作範圍；與捷運設施相關部分之外觀設計，須依本府捷運工程局頒布之各項規定及標準圖說規劃設計，並經該局審核通過後方得施作。
- （3）捷運開發範圍內出入口高程及開口，必須符合捷運相關防洪規

定：

- A. 出入口臨 20 公尺鶯桃路，捷運設計規範規定門檻高程須高於 200 年洪水位加 0.15 公尺，且高於相鄰人行道或地面 60 公分以上，如有機電設施則需符合 200 年洪水位加 1.1 公尺。永吉公園車站周邊依 200 年重現期降雨估算，最大淹水高程實測平均地面高程為 100.41 公尺，最大淹水高程為 100.45 公尺。
 - B. 相關捷運防洪保護包括結構物或裝設水密門、水密蓋板、防洪閘門等，並儘可能於建築物或結構物內部操作。
 - C. 凡與捷運系統相連通之開發大樓，其連通處應設置防洪設備且其功能必須設計符合上述規定之防洪保護標準。
- (4) 開發大樓與捷運設施間均須以具有 3 小時防火時效牆分隔並各自獨立，非經同意管線不得貫穿兩個空間。
 - (5) 開發大樓與捷運連通處設置 3 小時防火時效防火門，開發大樓擬與捷運出入口連通前，應依相關規定提出申請，俟本府捷運工程局審查通過，並符合相關建築及消防法規規定方可辦理。
 - (6) 開發大樓緊鄰高架車站，設計時應注意噪音與振動之防制。

2. 地工及結構設計

- (1) 三鶯線沿線地質主要由淘選不良之礫石及砂質黃棕色紅土間夾組成。有關捷運車站報告書所附地質鑽探報告，因採分構方式興建，開發大樓基礎由投資人施作，永吉公園站捷運開發區目前無相關鑽探成果，規劃設計參考既有附近鑽探點位及鑽探成果，後續應由投資人於施工前辦理地質鑽探作業。
- (2) 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，須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，且大樓施工產生之噪音與振動應滿足環保法規規定，且施工應不影響捷運設施運作及旅客動線。有關捷運設施部分，應

符合捷運設施介面設計手冊，及捷運相關規定與建築法規規定施作。

3. 機電設計

- (1) 機電、消防、空調系統各自獨立，且管線於捷運設施與開發大樓間需有空間區隔。另對於管道間、檢修空間及進出口皆亦應各自獨立。
- (2) 本基地須考量捷運機電所需之管線空間，即須預留相關由建築線外引進供線路等所使用之預埋管路、預留牆套管及相關管道空間。
- (3) 本基地興建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，將由投資人負責安裝。捷運車站與開發大樓區域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

開發大樓結構系統與捷運站體工程之接續，須考量結構安全、施工方式、順序、時程之搭配，適當之鄰房建物保護措施、擋土設施、支撐系統、伸縮縫及接縫防水處理等項目，擬訂安全及周延之施工計畫送審。

- (四) 本節應配合參考本府捷運工程局提供之捷運設施基本設計及捷運開發概念設計報告，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。

		捷運三鶯線永吉公園站捷運開發區																																	開發預估時程表														
作業項目		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														
1	投資人甄選作業及簽約	約9個月																																															
2	開發大樓設計/共構備查					約10個月																																											
3	捷運設施工程施工															約22個月																																	
4	都審、申請建照及申報開工												約15個月																																				
5	開發大樓工程施工																					約25個月																											
6	申請使用執照																																				約3個月												
7	開發大樓驗、交屋																																				約6個月												

備註：
(1)本預估時程表僅供參考，未來須依實際作業時程調整。
(2)「開發大樓設計/共構備查」時程，包含捷運設施空間細部設計及捷運設施委建契約簽約作業。

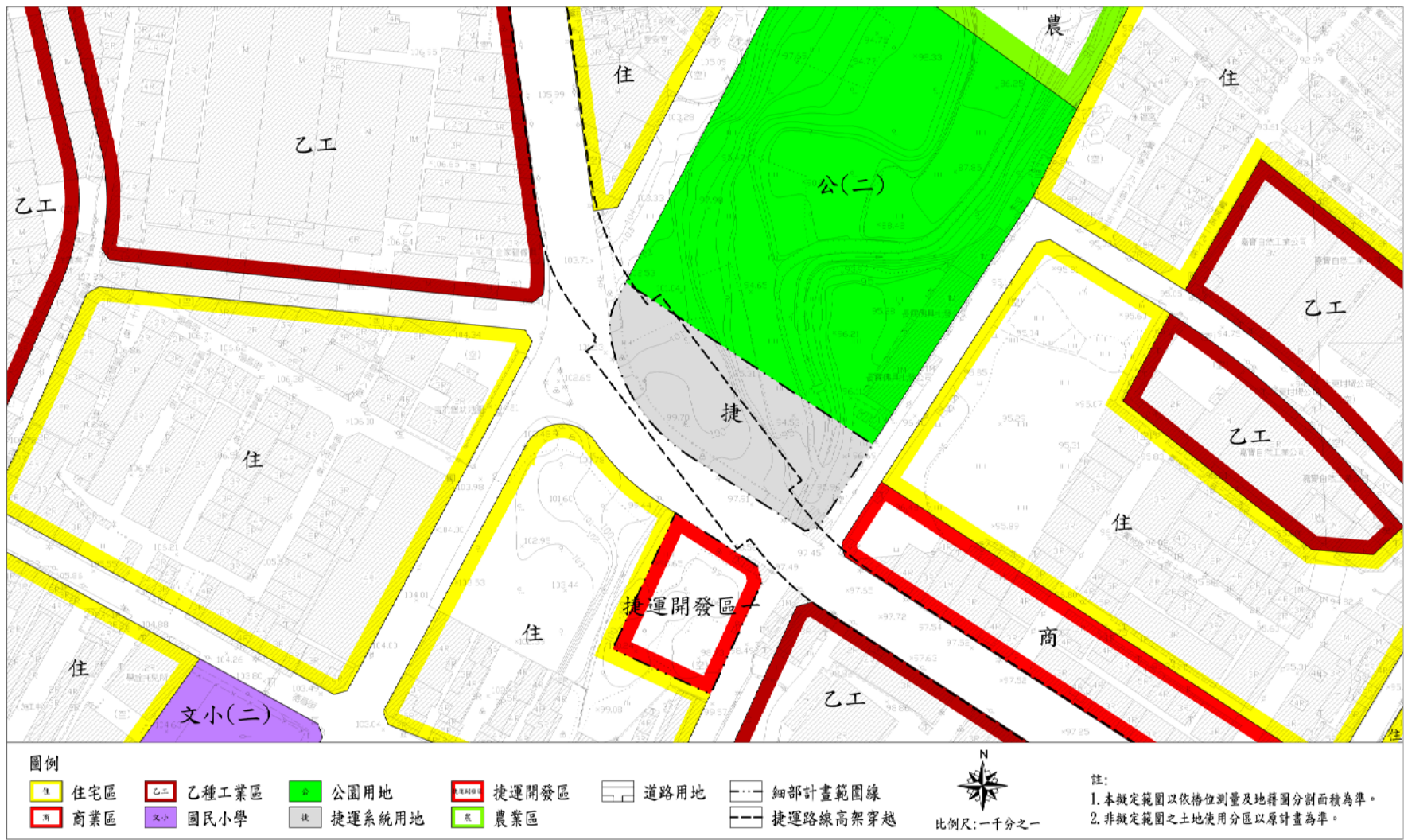
(二) 開發大樓與捷運設施之時程配合

本基地內共構工程之捷運設施（即捷運出入口2）經本府捷運工程局核准交由投資人負責設計及施工，依照三鶯線捷運系統預定通車時程，未來投資人進場施工時，捷運永吉公園站已通車營運，相關捷運工程之水電、環控及電梯等廠商進場施工時，應依照相關法規規定辦理審查，並依審查成果執行。

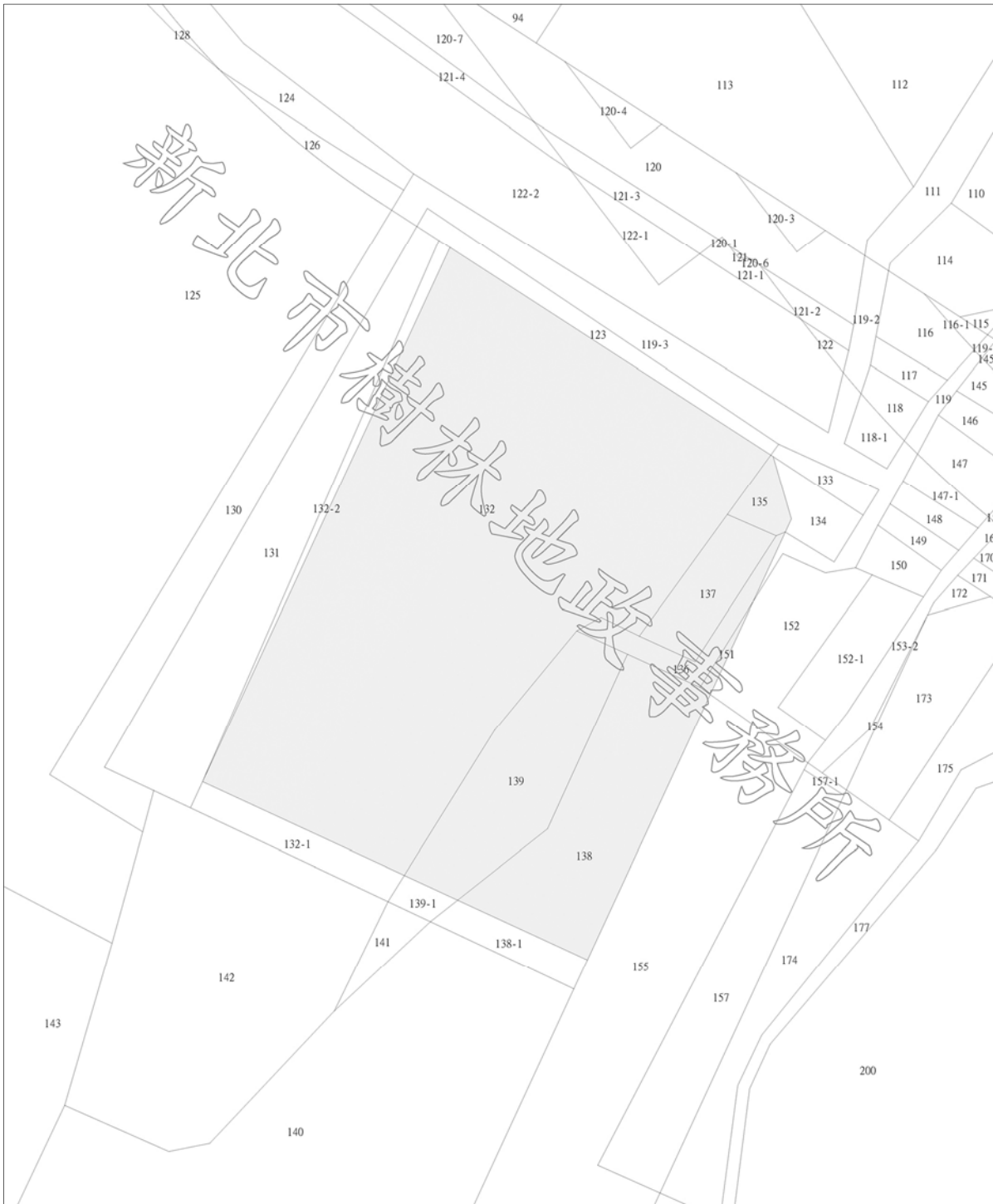
三鶯線捷運系統預定通車時程若有調整，致後續捷運開發之進場及整體時程須配合調整時，投資人應無條件配合，亦不得向本府捷運工程局及相關單位請求賠償。

五、其他有關土地開發事項

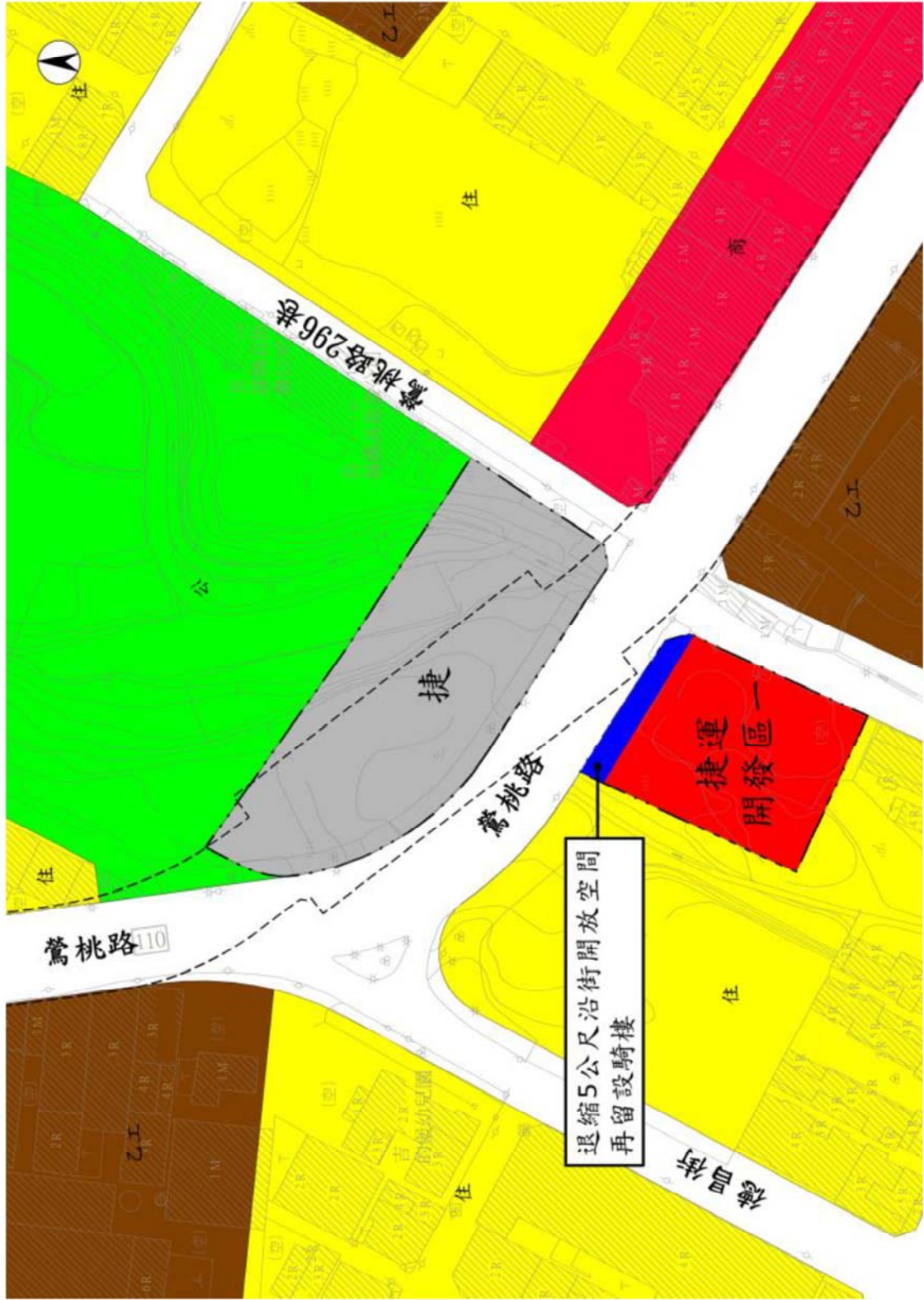
- (一) 本基地依據 109 年 5 月 5 日發布實施之「擬定鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（配合捷運三鶯線建設計畫）細部計畫書」規定辦理。
- (二) 共構工程捷運設施（即捷運出入口2）若依大眾捷運系統土地開發辦法第 8 條之規定委由投資人設計及施工，須由本府捷運工程局另與投資人簽訂「捷運土地開發用地內之捷運設施委託投資人興建契約」。



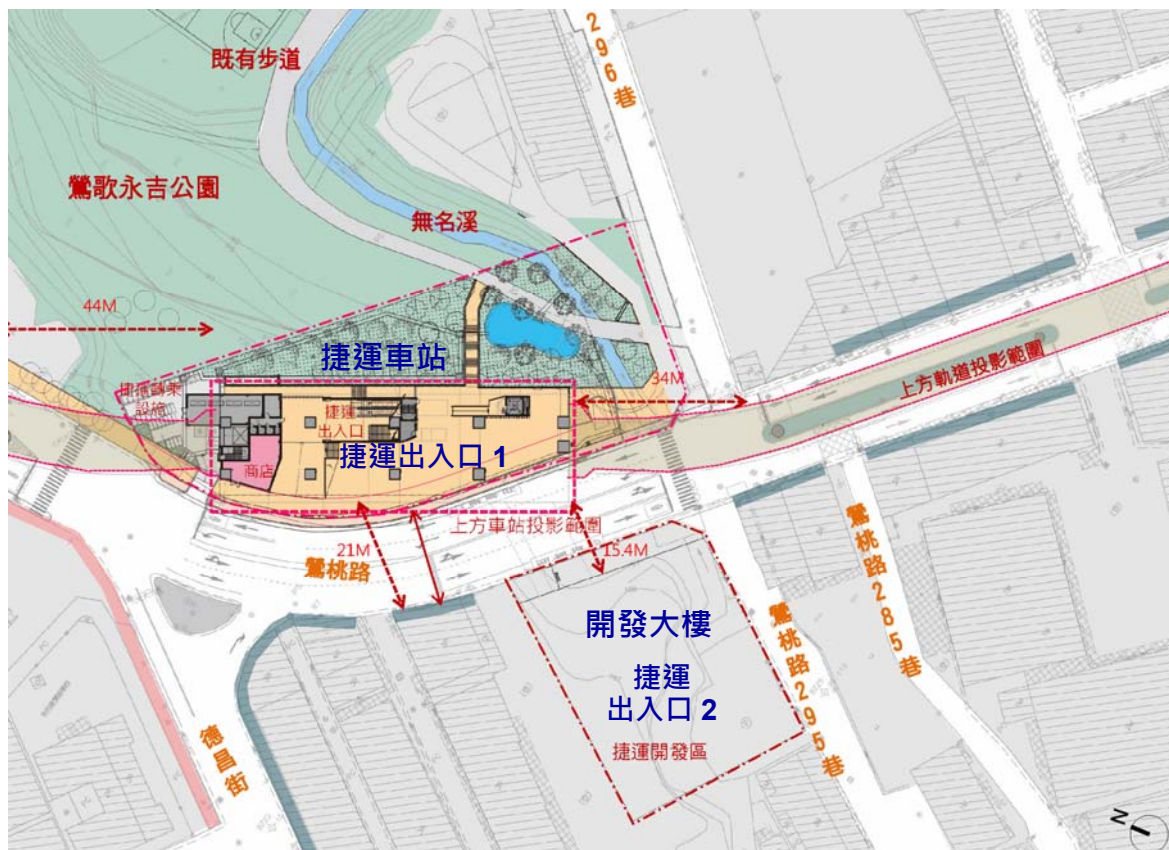
附圖一：三鶯線永吉公園站捷運開發區都市計畫圖



附圖二、三鶯線永吉公園站捷運開發區地籍圖



附圖三、三鶯線永吉公園站捷運開發區退縮示意圖



附圖四、三鶯線永吉公園站捷運出入口 2 位置圖

附表一：三鶯線永吉公園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
鶯歌	永吉段	132	1,395.01	新北市 (新北市政府捷運工程局)	1/1
		135	22.56	新北市 (新北市政府捷運工程局)	1/1
		136	41.37	新北市 (新北市政府捷運工程局)	1/1
		137	70.82	新北市 (新北市政府捷運工程局)	1/1
		138	247.77	新北市 (新北市政府捷運工程局)	1/1
		139	195.72	新北市 (新北市政府捷運工程局)	1/1
		151	5.25	新北市 (新北市政府捷運工程局)	1/1
合計			1,978.5	--	--