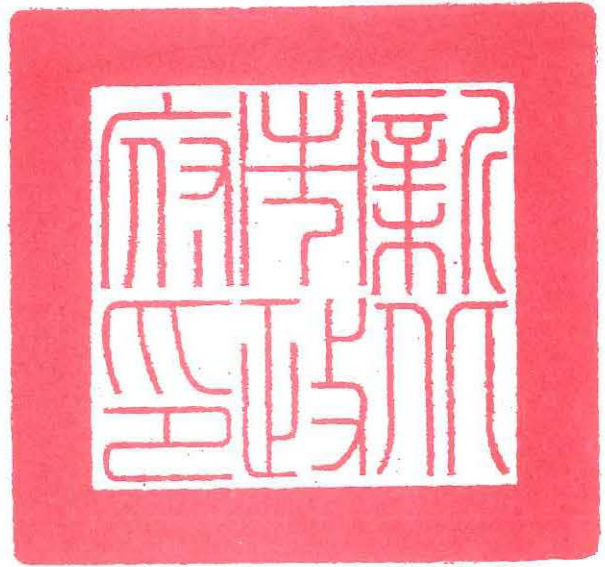


檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國108年5月14日
發文字號：新北府捷開字第1080842852號
附件：捷運系統環狀線第一階段景平站
(Y9)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景平站 (Y9) 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景平站 (Y9) 捷運系統用地開發內容及管制規定。

市長 侯友宜

捷運系統環狀線第一階段景平站(Y9)
捷運系統用地開發內容及管制規定

新北市政府捷運工程局

中華民國108年5月

目錄

	頁次
一、開發用地範圍	1
二、土地使用分區管制規定	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：景平站(Y9)捷運系統用地都市計畫圖	9
圖二：景平站(Y9)捷運系統用地地籍圖	10

表目錄

表一：景平站(Y9)捷運系統用地土地權屬表	11
-----------------------	----

捷運系統環狀線第一階段景平站（Y9） 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景平站（Y9）捷運系統用地，位於新北市中和區景平路、景平路123巷交叉口東南側，臨近警政署保安警察第二總隊。開發用地範圍包括新北市中和區景新段9、10-1地號及秀峰段289地號共3筆土地，面積為1,165.86平方公尺，其都市計畫圖如圖一、地籍圖如圖二、土地權屬如表一。

二、土地使用分區管制規定

景平站（Y9）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09701494441號公告，並自97年3月28日起發布實施之「擬定中和都市計畫（Y9捷運系統用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）細部計畫案」，其規定擇要摘述如下：

- （一）建蔽率不得超過75%，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。
- （二）鄰景平路應自建築線與建築物牆面淨距離至少留設3.52公尺之騎樓。
- （三）本計畫基地除適用「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，並配合捷運營業時間，創造較為安全之都市環境。
- (五) 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計不入高度限制外，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。
- (六) 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。
- (七) 本案捷運系統用地應設置轉乘設施數量如下：
- 1.機車轉乘停車車位：10個。
 - 2.腳踏車轉乘停車車位：118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用專用停車位。
- (八) 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。

- (九) 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查屬實者，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) 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。
- (十一) 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。
- (十二) 捷運車站出入口大廳高度應至少5公尺以上。
- (十三) 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，由臺北市政府捷運工程局（以下簡稱北捷局）完成設計及施工。本案依本

府102年8月9日北府城設字第1022349829號函備查之「臺北都會區捷運系統環狀線第1階段工程DF112、DF113設計標Y8~Y19車站聯開容積上限檢討案」都市設計審議報告書所載，總容積率上限為416.19%，而依景平站（Y9）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12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景平站（Y9）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)
景平站 (Y9)	110.95	112.19	111.6

1-2土地開發大樓部分

土地開發共構區域預留設置電梯1組(2部)供住宅及商場使用，其中1部電梯停靠地下3層至地面層。

1-3連通

本車站出入口與土開大樓並未設置連接通道。

1-4防火區劃與使用管制

所有捷運設施與土地開發大樓建築物間皆以3小時防火時效隔牆及防火門完全分開。

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臺北市政府捷運工程局（以下簡稱北捷局）審查通過，並符合需要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設定，詳甄選文件所附之地質鑽探報告資料。

3.結構設計

依景平站（Y9）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建築物為主，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大樓建築物為主，即地下3層、地上12層採全面積為設計基準。

土地開發設計者於未來設計時，應確認不使下部既成共構建築物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

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

未來土地開發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。

6.火警系統

未來土地開發大樓之火警系統，由土開投資人自行負責設計安裝。車站PAO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（接線盒），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地開發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地開發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，土地開發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）施工要求

- 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）。
- 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。
- 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。
- 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。
- 5.為避免損及現有捷運設施及鄰房，土地開發營造承商應先將施工計畫書提送北捷局核可。

6.未來土地開發大樓結構須與捷運站體預留柱位相接，並著重防水工程之施作。

(四) 本節應配合參考北捷局提供之景平站(Y9)土地開發大樓設計界面報告書，如與上述相異時以北捷局解釋為準。

四、開發時程

(一) 土地開發大樓與捷運設施之時程配合部分

本基地共構工程係由北捷局設計施工，已完成共構工程。

(二) 土地開發大樓部分

項目	景平站(Y9)預估開發時程(單位：月)																											
	1	3	5	7	9	11	13	15	17	19	21	23	25	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47				
1.公告甄選投資人	■																											
2.提送申請文件(註1)	■	■	■																									
3.審查及評選(註1)			■	■	■																							
4.回復審定條件及簽約(註1)					■	■	■																					
5.都審及建照請領(註2)						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
6.開工興建及領使用執照(註3)															■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
7.交屋(註4)																										■	■	

註1：依99年大眾捷運系統土地開發辦法辦理。

註2：參考其他土開案例推估。

註3：本案依景平站(Y9)土地開發大樓設計界面報告書為地下3層，地上12層，地下3層~地上5層已由北捷局發包施作，地上6層~12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。

上述時程實際仍以本府捷運工程局辦理為準，投資申請人或投資人應配合辦理。

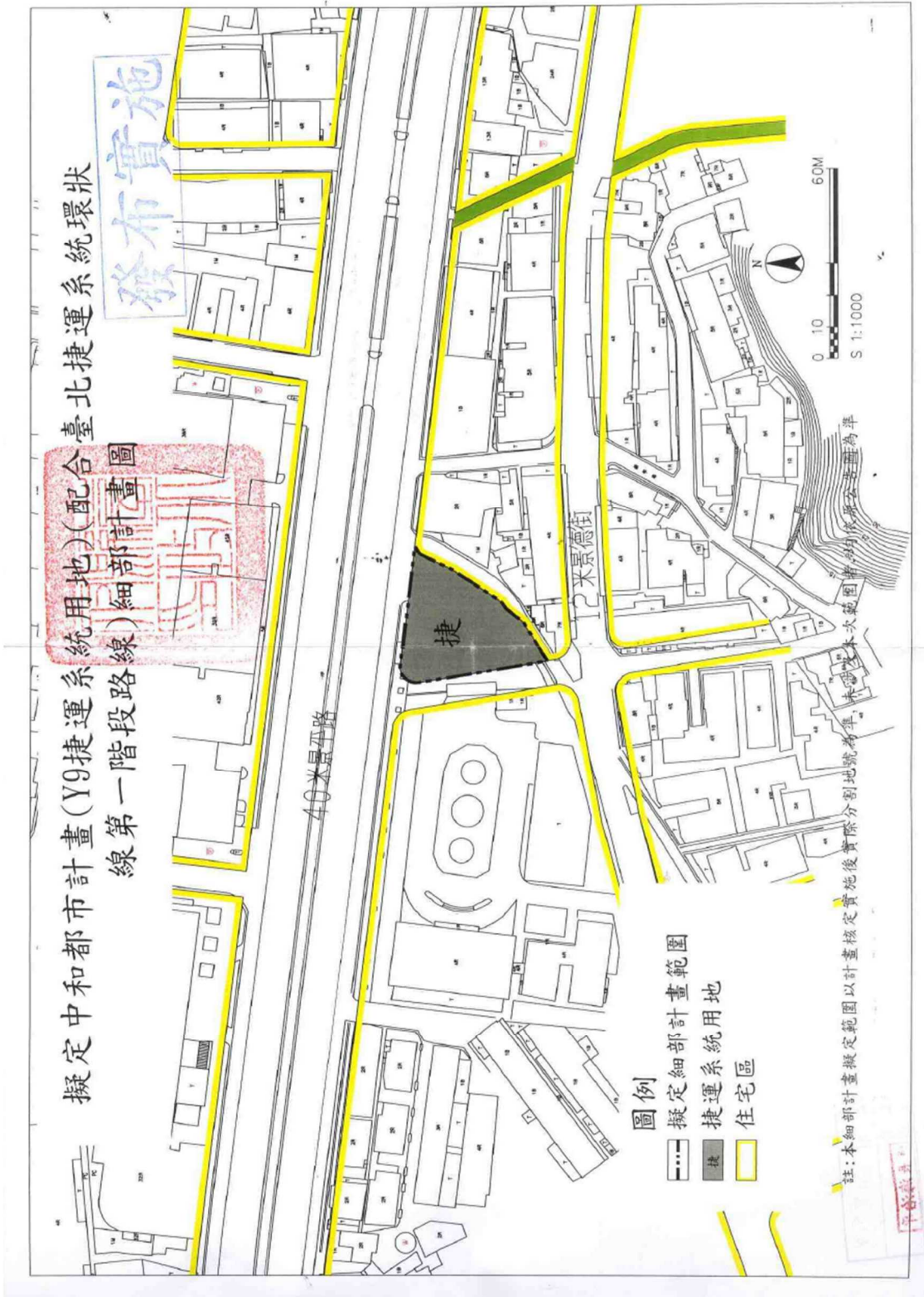
五、其他有關事項

(一) 本案土地開發大樓與捷運設施之共構部分，係由北捷局依臺北市相關規定完成設計及施工，爰本案土地開發大樓及捷運設施介面，依捷運環狀線主管機關臺北市政府

之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 景平站(Y9)捷運系統用地都市計畫圖



圖二 景平站(Y9)捷運系統用地地籍圖



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

表一 景平站(Y9)捷運系統用地土地權屬表

行政區	段	地號	面積(m ²)	土地所有權人 (管理機關)	權利範圍
中和	景新	9	110.38	臺北市 (臺北市政府捷 運工程局)	1/1
		10-1	842.52		1/1
	秀峰	289	212.96		1/1

※本案由本府擔任土地開發主管機關，後續將配合「大眾捷運法」第7條規定，依「政府建設之大眾捷運系統財產管理辦法」第5條規定更正土地所有權人為本市，管理機關更正為本府捷運工程局。