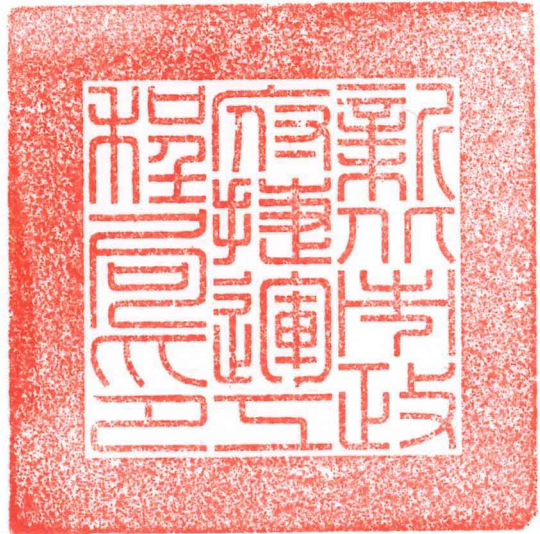


檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府捷運工程局 公告

發文日期：中華民國111年8月8日  
發文字號：新北捷開字第1111475801號  
附件：甄選文件釋疑回復表



主旨：「新北環狀線板橋站土地開發案」徵求投資人第2號補充公告。

依據：大眾捷運系統土地開發辦法第14條。

公告事項：

- 一、依據旨案徵求投資人公告，申請釋疑收件截止日期為111年7月6日，回復釋疑日期為111年8月8日，「新北環狀線板橋站土地開發案甄選文件釋疑回復表」如附。
- 二、本次公告非屬重大改變，爰無延長申請書件截止收件日。

局長李政安

「新北市大眾捷運系統環狀線板橋站(Y15)土地開發案」

甄選文件釋疑及說明

日期：111 年 8 月 8 日

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
<b>投資人須知</b>				
1	須知-7	14. 申請人應依權益分配原則辦理，並提出申請人與土地開發主管機關、土地所有權人合作條件、分收比例等。	請問於開發建議書內是否需提出明確之各地主選配產品、面積、位置、戶別等詳細條件？	地主選配產品、面積、位置等可於開發建議書提出規劃構想，詳細權益分配內容，由投資人於領得建造執照後，依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」規定，提送權益分配建議書，並於完成權益協商後，製作權益分配協議書。
2	須知-8	(五)申請書件製作規則如下：3. 開發建議書應以 A4 尺寸(21 公分x29.7 公分)紙張由左到右橫式直書撰寫，圖表摺成 A4 尺寸，裝訂成冊並依數位檔案規格提送掃描檔及可供編輯之文字檔、CAD 圖檔。開發建議書內容包含但不限於本點(四)所列，應製作「目錄」，並標示各章節名稱及本須知附件三「審查及評選作業原則」附表三「評選申請人評分表」評分項目等所在頁碼以利評分作業。開發建議書本文(包含建築設計圖說)頁數不得超過 200 頁，超過部分不列入評分	請問摘要是否包含在 200 頁計算標準內？	開發建議書摘要內容，依投資人須知七、(五)3. 規定，開發建議書本文(包含建築設計圖說)頁數不得超過 200 頁，超過部分不列入評分依據，惟其「封面」、「封底」、「隔頁」、「目錄」、「附件」不計，故摘要內容須計入本文頁數，合計不得超過 200 頁。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		依據，惟其「封面」、「封底」、「隔頁」、「目錄」、「附件」不計。		
3	須知-9	(三)申請保證金繳納方法： 1. 現金、銀行本行本票或支票、保付支票；(2)除現金外，申請人得將銀行本行本票或支票、保付支票直接附於申請書件內寄(送)達，執行機關於收件後製發憑據送交申請人。	請問如以支票方式繳納保證金，是否需註記禁止背書轉讓等文字。	如以銀行支票繳納申請保證金，申請人可自行評估是否註記禁止背書轉讓等文字。
4	須知-15	2. 土地開發主管機關取得依土開辦法第29條所增加之產權樓地板之半數，係以委託建造方式依投資人開發進度，由土地開發主管機關編列預算分期支付，支付費用與方式依權益分配原則辦理。	請問依土開辦法第29條所增加之產權樓地板之半數面積為何？	一、本案基地依土地使用分區管制要點規定，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之相關規定，均不適用。 二、依105年11月3日核備之都市設計審議報告書，土開辦法第29條所增加之產權樓地板面積為8,463.44m <sup>2</sup> ，半數為4,231.72m <sup>2</sup> ，相關計算方式可參考投資人須知參考文件(二)板橋站土地開發設計介面報告書附錄二未來捷運辦理土地開發預估量體模擬專章(頁碼P6-66至P6-68)。
5	須知-17	6. 本站倘規劃作為辦公產品使用，該辦公產品須採集中配置，並應擬具完善物	請問本案地主分回產品之意向是否即為辦公產品？	本府以地主及主管機關身分分回之產品，目前尚無特殊需求，後續將依「新北市大眾捷

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
		業管理計畫，可提供作為企業總部等頂級商務辦公室空間需求使用。	或有其他分回產品之需求？	運系統土地開發權益分配作業原則」第 20 條規定，與投資人進行區位選擇協議。
6	須知附件三(新北市大眾捷運系統環狀線板橋站土地開發案申請投資案件審查及評選作業原則)-3	4. 第一階段： (2)第一階段最多擇平均得分 80 分(含本數)以上最高之前 3 名為合格申請人進入第二階段，如申請人家數不足 3 家時，則以平均得分 80 分(含本數)以上，且至多取平均得分最高之前 2 名(含本數)進入第二階段。	第一階段平均得分最高之第 3 名有 2 家以上時，是否全數進入第二階段？	第一階段如有發生平均得分 80 分以上之第 3 名有 2 家以上之情形，得全數進入第二階段評選。
7	須知附件三(新北市大眾捷運系統環狀線板橋站土地開發案申請投資案件審查及評選作業原則)-12	附表四之一 新北市大眾捷運系統土地開發評選投資申請人評分總表	請問本表〇〇.〇〇%之具體數字是否為本案公告之土地所有權人最低分配比率 55.08%?	附表四之一中〇〇.〇〇%(對應分數 80.00 分)之具體數字為投資人須知十、(五)所列本開發案土地所有權人最低分配比率 55.08%。
8	須知附件四(新北環狀線板橋站土地開發案開發內容及管制規定)-5	本案應設置轉乘設施數量如下： 1. 機車轉乘停車車位:0 個 2. 自行車轉乘停車車位:88 個	請問停車位設置是否有位置與樓層之要求？	本案轉乘停車位目前已設置於地面層，後續倘配合開發大樓規劃有移設需求時，應經捷運主管機關同意。
9	須知附件四(新	(八)辦理土地開發之建築物設置法定停	請問若於停車位檢討時，因無法	一、依大眾捷運法第 20 條規定，因鋪設大眾

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
	北環狀線板橋站土地開發案開發內容及管制規定)-6	<p>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，致無法附建法定停車空間時，經本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，免予附建法定停車空間。</p> <p>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。</p>	<p>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，或以 1:5(汽車:機車)比例係數以替代，且無法有替代方案時，經地方交通主管機關審查認定後同意免設之情況發生時，是否得免予繳納代金？</p>	<p>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施或法定停車位時，經當地主管建築機關勘查屬實者，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。</p> <p>二、本案前於 109 年 3 月 7 日已邀集本府工務局、城鄉發展局、交通局辦理現場會勘確認，確因受設置捷運必要設施而無法依相關法令規定附建足額法定停車位(汽車、機車及自行車)。故請投資人依土地使用分區管制要點第 8 點規定，研提替代方案，實無法有替代方案，經交通局審查認定後同意免設。</p> <p>三、另依交通部 90 年 5 月 9 日交路九十字第 033014 號函示，依大眾捷運法第 20 條減(免)部分，應免再繳納代金。可參考投資人須知參考文件(十一)1_交通部 90 年 5 月 9 日交路九十字第 033014 號函大眾捷運法第二十條規定執行疑義說明。</p> <p>四、投資人就開發大樓規劃倘有前述法定停</p>

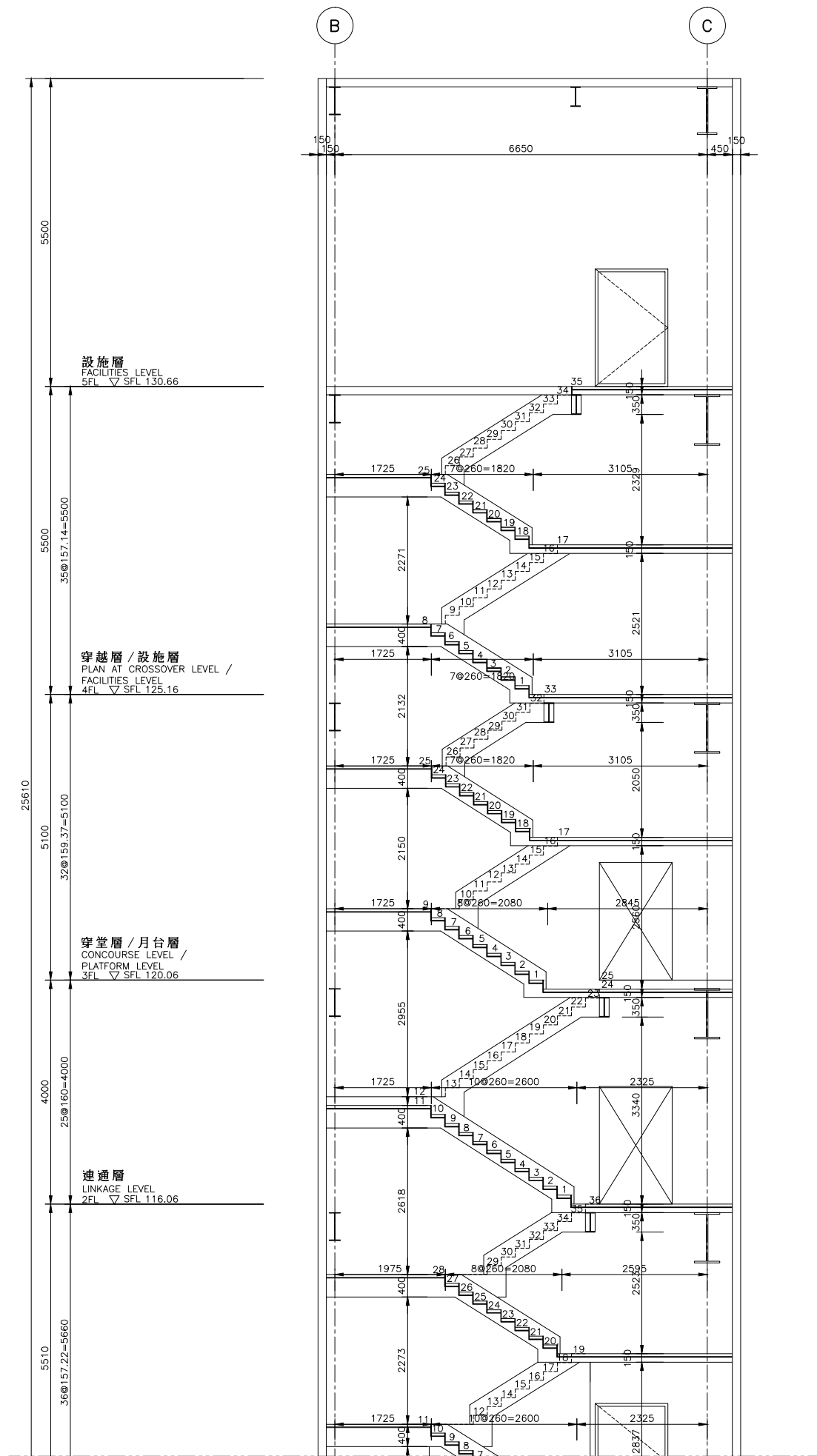
項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
				車位減設或免設情形，得於都市設計審議時，具體敘明原由，提請審議免繳納代金。本局屆時可協助與會共同說明。
10	須知附件四(新北環狀線板橋站土地開發案開發內容及管制規定)-6	(十一)土地開發建築物之規劃設計，應適切反映當地地域特色，配合基地條件發展各地之獨特性，並應依內政部「綠建築評估指標系統」、「建築技術規則」綠建築專章及「臺北縣綠建築都市設計審議原則」進行設計，並至少取得銀級綠建築標章。	因本案投標須知內僅載明可於對都市發展貢獻作綠建築之規劃，請問本處所稱「至少取得銀級綠建築標章」是否為本案投標須知之規定？	依投資人須知附件四「新北環狀線板橋站土地開發案開發內容及管制規定」，土地開發建築物之規劃設計至少應取得銀級綠建築標章，屬本案投標須知之規定。
11	須知附件六(土地開發資料數位檔案規格)	土地開發資料數位檔案規格	請問本格式規範是否為開發建議書內表格制式格式之要求？	投資人須知六、土地開發資料數位檔案規格，係指「依投資契約規定所提送之文件」格式要求，非指開發建議書格式。
12	3-2 須知參考文件(二)_設計介面報告書_第二章土開大樓共構之捷運細設 P.2-2 及第三章土開大樓共構部份之界面處理 P.3-1	土建於 B7 層至 2 層先行預留共用進氣管道及共用排氣管道，作為未來土開大樓地下停車及相關機房的通風之用(P.2-2) 防火措施：所有捷運設施與土開連結部份，均以 3hr 防火時效之牆面區劃，且二者管道亦無互相貫通情形(P.3-1)	土開部份 B7 層至 2 層預留「共用」進氣及排氣管道，請問是土開與捷運、客運站共用嗎？ 捷運與客運站樓層已啟用，請問現況各層管道間 3hr 防火時效施作方式？ 請問共用管道間之權屬分配？	一、土開部份 B7 層至 2 層預留之共用進氣及排氣管道依共構結構設計，為土開與捷運、轉運站共用。 二、3hr 防火時效施作方式為 15 公分 RC 牆。 三、共同管道權屬分配，請投資人提出規劃建議，本局可協助與相關維管單位協調確認後，納入建造執照申請圖說標示，與執照註記事項。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
13	3-2 須知參考文件(二)_設計介面報告書_第二章土開大樓共構之捷運細設 P. 2-4	倘投資人開發此區域...，既有捷運冷卻水塔遷移至聯開屋頂層工程，經捷運局審查核准後施作。 5. 五層至聯開屋頂層應有獨立管道間...	五層至聯開屋頂層依規範應有獨立管道間，請問是否須設置通達聯開屋頂層之專屬維修樓梯？	如投資人規劃捷運冷卻水塔遷移，5 層至土開屋頂層應有獨立管道間，其維修需求由投資人自行依相關法令規定評估，提出適當規劃，並得依土地開發辦法第 21 條及投資契約書第 6 條(十四)約定，於建使照、公寓大廈規約、銷售契約等註記或載明與區分所有權人之特別約定事項。
14	3-2 須知參考文件(二)_設計介面報告書_第三章土開大樓共構部份之界面處理 P. 3-3 及 P. 3-4、P. 3-5	5. 地上五層捷運冷卻水塔因通風需求需要挑空六至八層(P. 3-3) 2. 若投資人需使用本區(黃色區塊)六層、七層空間則需施作冷卻水塔移設(P. 3-4~5)	土開如使用五層捷運空調設備上方空間，請問依規定是須挑高六至八層或六層、七層？ (兩者文字陳述不同)	為通風需求，捷運冷卻水塔區 5 層樓板以上至 8 層樓板以下應保持挑空。
15	3-2 須知參考文件(二)_設計介面報告書_附錄三 P-19~P-20	土開法定裝卸位建議規劃於土開區地下四層，地下三層部分樓板需配合挖空	土管規定離街裝卸位露天或有頂蓋均可，有頂蓋者高度不得小於 4.8m；報告書將裝卸位設置於地下室，其車道淨高及樓板梁下淨高皆不符 4.8m 規定？	一、土開區裝卸車位由投資人規劃設置，如於地下層規劃法定裝卸位，則須依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第 12 點規定設置，如有基地情形特殊或窒礙難行部分，可依上開要點第 14 點規定，提請本市都市設計審議委員會放寬。

項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
				二、另甄選文件所附有關本案開發建物資料僅供投資人初步規劃參考，實際設計仍應由投資人自行依相關法令規定評估，提出適當規劃。
16	3-2 須知參考文件(二)_設計介面報告書_第四章土開大樓共構部份以外之基設 P. 4-6	鄰新站路及站前路已分別退縮留設 3 公尺及 4 公尺之無遮簷人行空間	鄰新站路側退縮 3 米人行步道，竣工圖扣除外牆裝修不足 2.9m? 鄰站前路留設高層緩衝 5mx12m，其不符 6mx12m 規定且此部份與 4 米人行步道重疊?	一、依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)(車站用地(車四)、廣場(廣停三)為車站用地兼捷運系統用地、廣場兼捷運系統用地(事業及財務計畫暨土地使用分區管制要點修正)案)」土地使用分區管制要點第 7 點規定，鄰新站路側如因基地限制，無法自建築線退縮留設 3 公尺無遮簷人行空間，後續得經本市都市設計審議委員會審議通過後，依其決議辦理。 二、有關高層緩衝空間設置，甄選文件所附有關本案開發建物資料僅供投資人初步規劃參考，實際設計仍應由投資人自行依相關法令規定評估，提出適當規劃。
<b>投資契約</b>				
1	契約-17	(二)開發建議書內有關統一經營之部分，不納入契約範疇。	請問何謂「統一經營之部分」？可否舉例或具體說明。	申請人得於開發建議書提出統一經營構想，其內容包含但不限於承諾回租面積、年期、



項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
				租金單價、租金調幅、營運方式、管理維護計畫；依投資人須知十六、(四)，於取得最優申請人資格後，提出統一經營概要(包含但不限於租金單價、年期、營運人資格、租金調幅機制)，經土地開發主管機關同意後，按投資契約書(草案)第 15 條(二)約定，依營運管理計畫所訂營運管理章程，經土地開發主管機關核定後，於開發建物產權登記前，併同營運人與本局簽訂營運契約書。
<b>其他</b>				
1	Y15 土開大樓各樓層平面圖	圖號 F662/Y15/AR137	B1F 客運站於土開車道側開設大門，請問產權劃分及維護管理方式？	B1 層車道側大門係台電要求維修轉運站內設施所設置，門內屬轉運站，門外屬土開大樓。
2	Y15 土開大樓各樓層平面圖	圖號 F662/Y15/AR142	土開東側樓梯級深為 25cm 不符無障礙樓梯 26cm 規定？	一、土開樓梯級深應由投資人自行依相關法令規定檢討，提出適當規劃。 二、另提供圖號 F662/Y15/AR590#3 樓梯詳圖(附件 1)參考。
3	Y15 土開大樓各樓層平面圖	圖號 F662/Y15/AR152	土開兩座電梯間留設之進排煙管皆未連通各層(3-5F 未設置)？	土開兩座電梯間留設之進排煙管連通，請投資人自行依相關法令規定評估，提出適當規劃。



接圖 Y662/Y15/AR589  
MATCH LINE DRG Y662/Y15/AR589

土開樓梯-03 剖面圖  
SECTION OF STRS-03 FOR J/D USE

S=1:50

1  
AR590

比例尺  
SCALE 1:50  
0 1 2 3 4M

108.2	CN-C14 依據102.07.17 北市捷土字第 10231910600 號函辦理 (新增圖說)		
-------	--	--	--

次序 No.	日期 Date	內容 Description	DDC. DORTS 核准 Approved
		修改 Revisions	核准 Approved

參考圖號 Ref. No. 電腦圖號 CAD No. AR590-00

比例 Scale 1:50 單位 Unit MM

中華民國臺北市政府捷運工程局  
DEPARTMENT OF RAPID TRANSIT SYSTEMS  
TAIPEI CITY GOVERNMENT  
REPUBLIC OF CHINA

臺北市政府捷運工程局  
年月日  
工程圖核備章

細部設計顧問 DETAIL DESIGN CONSULTANT

MOH AND ASSOCIATES, INC.  
亞新工程顧問股份有限公司  
泰興工程顧問股份有限公司

繪圖 Drawn	ACAD	日期 Date	複核 Rechecked	日期 Date
設計 Design		建築師 Architect		
初核 Checked		計劃經理 Project Manager		

臺北都會區捷運系統  
TAIPEI METROPOLITAN AREA  
RAPID TRANSIT SYSTEMS

環狀線計畫第一階段  
CIRCULAR LINE PROJECT PHASE I

板橋站 (Y15)  
土開樓梯-03 剖面圖  
第 2 張 共 2 張  
BANQIAO STATION (Y15)  
SECTION OF STAIR-03 FOR J/D USE  
FOR J/D USE SHEET 2 OF 2

圖號 Drg. No. F662/Y15/AR590