

**「三鶯線臺北大學站捷運開發案」  
甄選文件釋疑及說明**

日期：113 年 4 月 19 日

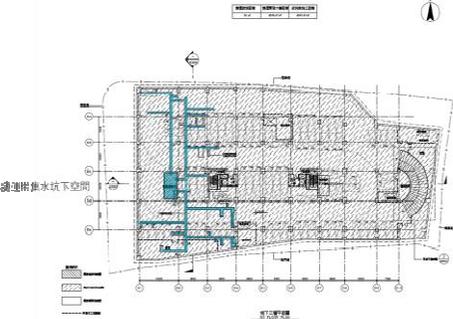
項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
1	須知-8	七、申請書件(格式詳附件一) (四)開發建議書 5. 建築計畫… (3)建材規格與設備系統說明：(附件 1-12)…	建材規格與設備系統列出項目若於本階段未提出，後續是否可於施工階段，於工程月報中提出？(如：保全及監控系統設備、地下智能停車管制系統等項目)	投資人應依本項須知規範於開發建議書中載明建材規格與設備系統詳細表，並依附件三審查及評選作業原則附表三列為評分項目之一，先予敘明；若欲變更建材設備則應依投資契約書第六條(十二)規定辦理。 另依本案投資契約書(草案)第七條權益分配(四)規定：「乙方應以建造執照領得日為調查分析與評估價格之鑑價基準日，並於鑑價基準日起 6 個月內提送開發建物總價值評估報告、建築相關施工圖說、建築物裝修表、 <u>建材設備說明書</u> 、工程預算書(含工程總表、詳細表、單價分析表)、樓層區位價格建議表、權益分配建議書等文件資料及電腦檔予甲方。乙方權益分配應提送資料一覽表詳附件○。」，所提建材設備將納入建物興建成本後，計算權益分配權值，倘有變更，應另依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」(下稱權益分配作業原則)第 27 條規定辦理。

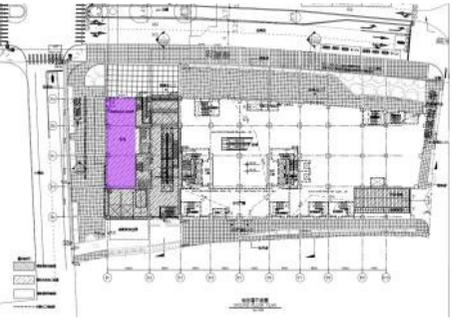
項次	文件頁次	公告內容(條號及條文)	釋疑內容及建議	執行機關回應與說明
2	須知-18	<p>十六、特別條款</p> <p>(一)權益分配</p> <p>2. 依 108 年 4 月 25 日發布實施「擬定三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫案」土地使用分區管制要點第三項(二)第 1 點規定，捷運開發區二容積率不得超過 <b>449.4%</b>，其中原土地所有權人回饋予土地開發主管機關之分配容積率為 127.6%，原土地所有權人應分配容積率為 202.1%，屬於權益分配原則所訂之主管機關委託建造容積率為 119.7%。故本案投資人參與權益分配權值公式如下：</p> $\Delta BS = [BC \times (1+m\%) - \Delta RC] + (S - rT) \times p\%$ <p>其中 rT：主管機關委託建造容積分配率應分得權值 (=Sxrv%) rv%：主管機關委託建造容積分配率 (=119.7%/449.41%)</p>	<p>一、容積率上限是否應為 449.4%？</p> <p>二、「其中原土地所有權人回饋予土地開發主管機關之分配容積率為 127.6%，…」，土地開發主管機關或執行機關得否確認投資人不需負擔變更回饋。</p>	<p>一、本案容積率上限為 449.4%。須知十六、(一)2. 後段誤繕為 449.41%，將於第 3 號補充公告進行修正。</p> <p>二、有關土地開發主管機關基於回饋取得之容積率 127.6%，係由原土地所有權人負擔，非由投資人負擔。</p>
3	須知附件三-18	<p>附表四之一</p> <p>土地所有權人最低分配比率計算表</p>	<p>表格中並無顯示 38.8%~39.7%之分數，是否表示承諾土地所有權人最低分配比率如填寫 39%時，換算第二階段得分仍為 80 分，或換算第二階段得分為 80.2？</p>	<p>依須知附件三審查及評選作業原則附表四新北市捷運開發評選申請人評分總表之備註說明：「…4. 申請人承諾之土地所有權人最低分配比率計分方式：達投資</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																																				
		<p>附表四之一 土地所有權人最低分配比率計算表</p> <table border="1" data-bbox="392 279 891 710"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th colspan="2">土地所有權人最低分配比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="15">計分方式</td> <td>38.80%</td> <td>80.00分</td> </tr> <tr> <td>38.80%+1.00%</td> <td>81.00分</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>38.80%+1.10%</td> <td>81.10分</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>38.80%+1.11%</td> <td>81.11分</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>38.80%+1.15%</td> <td>81.15分</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>38.80%+2.00%</td> <td>82.00分</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>38.80%+2.55%</td> <td>82.55分</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>38.80%+3.00%</td> <td>83.00分</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>38.80%+20.00%</td> <td>100.00分</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：申請人依本須知附件1-9填列之「承諾土地所有權人最低分配比率」，如填至小數點以下第三位，則採無條件捨去計算至小數點以下第二位後依本表計算得分。</p>	項目	土地所有權人最低分配比率		計分方式	38.80%	80.00分	38.80%+1.00%	81.00分	...	...	38.80%+1.10%	81.10分	...	...	38.80%+1.11%	81.11分	...	...	38.80%+1.15%	81.15分	...	...	38.80%+2.00%	82.00分	...	...	38.80%+2.55%	82.55分	...	...	38.80%+3.00%	83.00分	...	...	38.80%+20.00%	100.00分		<p>人須知所訂土地所有權人最低分配比率為 80 分，未達者不予計分。……」。</p> <p>為落實綜合評選精神，規格標與價格標分數變動敏感度應儘量相當，經執行機關檢討後，修正土地所有權人最低分配比率每加 1%，增加 0.6 分，按比例計分，並依申請人承諾土地所有權人最低分配比率計算至小數點以下第 3 位，詳如第 3 號補充公告。</p> <p>故倘承諾土地所有權人最低分配比率為 39%時，即較投資人須知所訂承諾土地所有權人最低分配比率 38.8%再加 0.2%，依上述規定，以 80 分加計 0.12 分計算，亦即換算第二階段得分為 80.12 分。</p>
項目	土地所有權人最低分配比率																																							
計分方式	38.80%	80.00分																																						
	38.80%+1.00%	81.00分																																						
	...	...																																						
	38.80%+1.10%	81.10分																																						
	...	...																																						
	38.80%+1.11%	81.11分																																						
	...	...																																						
	38.80%+1.15%	81.15分																																						
	...	...																																						
	38.80%+2.00%	82.00分																																						
	...	...																																						
	38.80%+2.55%	82.55分																																						
	...	...																																						
	38.80%+3.00%	83.00分																																						
	...	...																																						
38.80%+20.00%	100.00分																																							
4	<p>須知附件八-3~5 (新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則)</p>	<p>第九點至第十三點</p>	<p>一、委建部分，投資人評估之工程造價倘若與捷運局委任之營建管理廠商估價價值有所差異時，如何處理？</p>	<p>一、執行機關依權益分配作業原則第 9 點及第 10 點進行建物興建成本評估作業後，將依第 22 點規定，邀集專業營建管理廠商(即執行機關委託鑑定建物興建成本之廠商)及投資人召開專案會議，經說明評估結果，倘投資人認有明顯差異，將先請廠商補充說明或釐清，並視釐清結果配合修正，再行提報本市大眾捷運系統土地開發權益分配審議委員會權益分配初審小組，進行權益協商事項審查作</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
			<p>二、若地工採結構補強，衍生之費用，是否可反映於最低分配比率及工程造價？</p> <p>三、煩請提供歸墊費完整細項，若捷運設施面積調整、增加，是否可調整歸墊費用？</p>	<p>業。倘最後權益協商事項執行機關與投資人無法達成協議，將由上述委員會代為協調，協調不成，再行交付仲裁或民事訴訟。</p> <p>二、依本須知十六、(三)：「4. 投資人須以開發大樓新開發量體及原設計載重重新檢核整體結構設計作適當結構補強之必要性，並依法提送結構外審。惟投資人須自行評估並於開發建議書中提出新開發量體進行結構補強之可行性及其對捷運設施空間之影響，經主管機關同意後由投資人施作，該結構補強施作所需項目及費用，應由投資人全額負擔並得納入建物興建成本，但最終仍應以執行機關依權益分配原則核定者為準，且投資人不得再向執行機關主張任何補償或賠償。」，故依上述規定結構補強所需費用，得納入建物興建成本，並於價格封所提出之申請人承諾土地所有權人最低分配比率一併納入考量。</p> <p>三、本案共構歸墊費用請參考須知參考文件(六)應歸墊費用表，該費用已由本局依「新北市政府捷運工程局</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
				<p>辦理捷運工程與土地開發共構費用分攤原則」計算，並經審查核定，目前金額已屬確定。倘捷運設施經執行機關同意變更調整時，得依前述分攤原則重新計算共構歸墊費用，調整投資人所需歸墊金額。</p> <p>至於共構歸墊費用之詳細項目、面積及費用分攤計算方式得參考本案須知參考文件(二)界面報告書 6. 捷運開發共構投資人應歸墊之費用章節內容。</p>
5	須知參考文件(一)	本用地土地標示、面積及原土地所有權人權利範圍明細表、原私有土地所有權人分回產品類型意向統計表	土地所有權人(捷運局、私地主)是否有分回產品類型?及後續分配方式(垂直分 or 水平分)之需求?	原私有土地所有權人分回產品類型意向請參閱本須知參考文件(一)之統計表；至於本府對於分回產品目前暫無偏好，將以處分挹注捷運建設自償性經費為主要考量，分回產品儘量朝集中選配為原則。
6	須知參考文件(二)界面報告書-7	2.1.6 轉乘停車位 6. 捷運設施含捷運轉乘機車空間等皆已選定其使用範圍(詳圖 2.1-3)，未來捷開不得侵入其範圍使用。	未來景觀規劃在轉乘停車數量、面積不變動的情況下，是否可調整轉乘停車空間或動線優化設計?	依本須知十六、(三):「1. 投資人應參考「臺北大學站(LB07)出入口 2 捷運開發大樓界面報告書」(112 年 11 月 0 版)進行規劃設計，如投資人認為有更佳設計構想或修正必要時，得提出修正方案經土地開發主管機關同意後辦理。」並經都市設計審議通過後執行。

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
7	須知參考文件 (二)界面報告書	本案開發大樓 B3 層捷運用集水坑下空間 	捷運用集水坑、管線下方，請提供集水坑、管線施工圖、下方淨高，以優化地下室停車空間。	B3 層集水坑詳圖，詳見第 3 號補充公告圖說(LB070/AR6012)。
8	須知參考文件 (二)界面報告書	地下停車空間	倘地下室車位無法滿足一戶一車位，是否可依大眾捷運法§20、投資人須知參考文件 03-08-04 交通部 90 年 5 月 9 日交路九十字第 033014 號大眾捷運法第二十二條規定執行疑義說明，免予附建防空避難設備或法定停車空間及免以代金方式補足？	本案得以共構結構備查申請日 109 年 5 月 19 日為法令適用日，故依 108 年 9 月 18 日發布之新北市都市設計審議原則第 3 點第 1 款第 1 目規定：「新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。」或以未來開發大樓建築執照申請日為法令適用日進行建築設計檢討，惟須一體適用全法，不可選擇部分條款適用，請申請人自行評估參酌。 倘地下停車空間因共構結構已施作完成，無法附建足夠法定停車位數量時，執行機關將協助邀集本府建築及交通主管機關辦理勘查，屬實者，得依須知參考文件(八)4.交通部 90 年 5 月 9 日交路九十字第 033014 號函有關大眾捷運法第二

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
				十條規定執行疑義說明二，免予附建法定停車空間，與免以繳納代金。
9	須知參考文件(二)界面報告書	<p>本案開發大樓西北側 1F 商場空間</p> 	<p>一、標示之空間是否為聯開大樓範圍？是否由市府優先分回？如為捷運設施，是否不計容積？</p> <p>二、如有規劃較大型之店面，店面之持分方式係依承諾地主分配比例持分或是由單一所有權人依權值進行找補？</p>	<p>一、所述空間非屬捷運設施，為開發大樓範圍，故需依建築技術規則相關規定，進行容積率檢討。另依本投資契約書(草案)第 7 條(六)、(七)約定及權益分配作業原則第 20 點規定，區位選擇優先順位為私地主，第 2 順位始由本府及投資人協議進行區位選擇，故本府尚無優先分回權利。</p> <p>二、前述權益分配作業原則同點第 4 項規定：「第一項各權益關係人之選定區位，該權益分配應以完整區位且不分割所有權方式取得為原則。」故各區位應依上述規定選取，並依規定進行找補。</p>
10	須知參考文件(二)界面報告書	本案開發大樓地下層圖說	<p>一、地下室住宅棟之電梯機坑是否有預留？若時程銜接得宜，是否可配合投資人調整電梯位置？</p> <p>二、現有圖面之地下室機電空間是否可</p>	<p>一、有關捷運開發大樓區之電梯機坑位置係屬預留，可參考本案須知參考文件(二)界面報告書附錄一建築圖說(LB070/JD1240、JD1250)。本共構工程目前尚未施作筏基回填作業，於不影響捷運統包工程施工及通車時程下，執行機關將協助評估配合投資人需求進行調整。</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
			<p>以調整？或哪些可調整？</p> <p>三、筏基內水池連通管及水池容量及位置是否依各系統法規配置完成（含連通管及人孔）。</p> <p>四、土開大樓之台電、電信、自來水、雨污水等管線是否已預留？</p>	<p>二、現有圖面之捷運開發大樓空間(包含地下室機電空間)可由申請人依需求進行最適產品規劃。</p> <p>三、目前筏基內水池連通管及水池容量及位置已依各系統法規檢討配置，惟申請人仍應配合產品規劃進行檢討。</p> <p>四、捷運開發大樓之台電、電信、自來水、雨污水等管線皆已於共構結構預留，可參考本案須知參考文件(二)界面報告書附錄二水環圖說(LB070/ME0601)。</p>
11	須知參考文件(二)界面報告書	本案開發大樓各樓層圖說	<p>一、目前圖面高程標示僅於捷運區、捷運出入口及室內樓地板，其餘地面高程是否有資料可以提供？</p> <p>二、由現行預留捷運站與土開連通處預留可拆除式牆板，後續因捷運閘門管制關係無法 24 小時進出，捷運站是否有其他空間預留作為增設空橋之可行性？</p>	<p>一、有關捷運開發大樓預估樓層高度及地面高程，可參考本案須知參考文件(二)界面報告書附錄一建築圖說(LB07/JD3003)。</p> <p>二、目前僅規劃於穿堂層預留設置可拆除式牆板，可通往捷運開發大樓，尚無預留其他空間作為增設空橋規劃。</p>
12	須知參考文件(三)	臺北大學站開發大樓共構部分結構及配筋圖說(含 CAD 檔)及樓板及樓層設計載重	<p>一、結構承载力上限？</p> <p>二、可否於現階段即時變更設計，於地</p>	<p>一、目前共構結構設計可承載地上 19 層鋼筋混凝土結構，詳細結構分析及設計，可參考本案須知參考文件(二)界面報告書附錄四共構結構計算書。</p> <p>二、投資人倘有地下柱補強需求，於不影</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
			<p>下柱做結構補強？</p> <p>三、捷運出入口樓層與土開大樓樓高不同，是否有可配合土開大樓未來樓高，預留樑柱頭續接？</p> <p>四、筏基層預留之雨水回收池、消防蓄水池、雨水滯洪池、集水坑實設容量？</p>	<p>響捷運設施施工及營運下，於執行機關同意後，將協助協調現場施工介面，由投資人先行進場進行共構結構補強作業。</p> <p>三、有關預留樑柱接頭資料，可參考本案須知參考文件(三) 共構部分結構及配筋圖說(含CAD檔)及樓板及樓層設計載重圖說(LB070/SE6693)。</p> <p>四、筏基層預留之雨水回收池、消防蓄水池、雨水滯洪池、集水坑實設容量，可參考本案須知參考文件(三) 共構部分結構及配筋圖說(含CAD檔)及樓板及樓層設計載重圖說(LB070/SE6601)。</p>
13	須知參考文件(八)5.細部計畫-62	陸、土地使用分區管制要點 「捷運開發區二」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…(略以)。	提問本案土開大樓開發使用是否比照「都市計畫法新北市施行細則」第十七條，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積？或其他相關住商使用比例之規定？	本案基地為捷運開發區，考量「都市計畫法新北市施行細則」未就捷運開發區訂定使用規定，爰於本案細部計畫之土地使用分區管制要點規定，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。故上述施行細則第17條有關商業區作住宅使用之基準容積規定，與本基地無涉，投資人可自行就市場、財務考量規劃最適產品，倘規劃全棟作住宅產品亦無不可。