

檔 號：

保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國113年10月9日

發文字號：新北府捷開字第1131971774號

附件：土城樹林線LG19站出入口A捷運開發案開發內容及管制規定



主旨：公告「土城樹林線LG19站出入口A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：土城樹林線LG19站出入口A捷運開發案開發內容及管制規定。

市長 侯友宜

土城樹林線LG19站(出入口A)捷運開發案
開發內容及管制規定

新北市政府捷運工程局

中華民國113年8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：LG19站(出入口A)捷運開發區都市計畫圖	8
圖二：LG19站(出入口A)捷運開發區地籍圖	9
圖三：捷運出入口位置圖	11
圖四：捷運開發區退縮示意圖	11

表目錄

表一：LG19站(出入口A)捷運開發區土地權屬表	10
--------------------------	----

土城樹林線LG19站(出入口A)捷運開發案

開發內容及管制規定

一、開發用地範圍

土城樹林線LG19站(出入口A)捷運開發區位於新北市樹林區中正路與三多路口附近。開發用地範圍包括新北市樹林區圳德段443地號等15筆土地，面積合計為2,120.02平方公尺，其都市計畫圖如圖一、地籍圖如圖二及土地權屬如表一。

二、土地使用分區管制規定

本基地係依據新北市政府，111年11月29日起發布實施之「擬定樹林（三多里地區）細部計畫（配合捷運萬大—中和—樹林線第二期路線）(LG19站)」案，其規定擇要摘述如下：

- (一) 建蔽率不得超過80%、容積率不得超過600%。除供設置捷運設施（捷運車站、車站出入口、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」及相關法令辦理捷運開發。
 1. 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。
 2. 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，並得比照「建築技術規則建築設計施工編」商業區之相關規定。
- (二) LG19站(出入口A)捷運開發區屬整體開發範圍，土地所有權人應捐贈60%土地予新北市政府參與開發，其使用應配合新北市政府政策優先提供「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。

(三)捷運開發大樓(下稱捷開大樓)不得再依「大眾捷運系統土地開發辦法」、「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令規定申請容積獎勵，及不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉實施辦法」、水利法第82條第4項或其他法令規定申請容積移轉。

(四)捷運設施(出入口、轉乘設施及其相關設施)不計入容積計算(捷運出入口位置如圖三)。

(五)捷開大樓面臨10公尺以上計畫道路應退縮3.52公尺以上(捷運開發區退縮示意如圖四)設置無遮簷人行道，並依新北市無遮簷人行道設置相關規定辦理；鋪設止滑、透水、硬質鋪面且供公眾通行。其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。

前述原則如因基地限制，得經本府捷運工程局審定並報請新北市都市設計及土地使用開發許可審議會議報告後，不受其限制辦理。

(六)捷運開發區辦理土地開發時，應考量地面層捷運出入口空間服務品質，不減損公共通行便利性。

(七)本案捷開大樓應取得綠建築標章。

(八)本案捷開大樓非住宅使用樓地板面積部分，其汽車停車空間之留設依「建築技術規則」之70%為上限。

(九)本案捷運開發區基地面積為2,120.02平方公尺，依「新北市政府捷運工程局辦理捷運土地開發建築物都市設計審議執行政程序」第2點規定，由新北市政府捷運工程局辦理都市設計審議程序。

(十)本要點未規定者，適用其他有關法令規定。若本要點執行上有

疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

三、建物設計指導原則

(一) 設計條件

本捷開大樓基本設計，已由新北市政府捷運工程局委託台灣世曦工程顧問股份有限公司完成設計，其中捷運設施應符合本開發案公告招商文件之基本設計報告書所載之內容與需求，並與新北市政府捷運工程局討論設計構想或其他問題，最終設計結果應獲得新北市政府捷運工程局之同意。

共構結構體屬捷運設施部分，原則委託投資人負責細部設計及施工，並由臺北市政府捷運工程局與投資人簽訂「捷運土地開發基地內之捷運設施委託投資人興建契約」，至於捷開大樓內捷運設施之內部裝修、標誌、水環、電扶梯及電梯等，仍由臺北市政府捷運工程局委託所屬區段標廠商進行變更設計、界面協調、整合等工作。

(二) 設計現況及開發應配合項目

1. 與捷開大樓共構之捷運出入口設施需求

(1) 捷運旅客使用空間

- A. 應含捷運電扶梯4座(註:包括地面層至中間層2座、中間層至捷運穿堂層2座；或亦可依投資人未來配置規劃，考量是否合併為地面層至捷運穿堂層2座，惟電扶梯寬度等規格仍應符合捷運設計規範及需求)、1.8m寬樓梯及無障礙電梯1座，以上皆需由地面層通達捷運穿堂層。
- B. 另包含捷運站詢問處、售票處、驗票閘門、公共廁所、販賣店等捷運相關供公眾使用設備。

- C. LG19站(出入口A)開發範圍內各項高程設計，請參照「臺北都會區大眾捷運系統萬大—中和—樹林線第二期工程DQ126標LG19站新建工程都市設計審議報告書」內容，有關相鄰人行道、200年洪水位高程、出入口設計、穿堂/月台層銜接面等規定。有關開發範圍內各項高程設計，請參照CQ890標工程契約圖說。
- D. 捷開大樓與捷運站體銜接區位：捷開大樓於地上3層與捷運站穿堂/月台層(3樓)之預留通道口需無錯位銜接，且符合無障礙坡道相關管制規定。
- E. 捷運轉乘設施：LG19站應設置總數共45個轉乘機車位(含無障礙2個)、(依據LG19車站都市設計審議報告書：出入口A配置21席、出入口B配置24席；無障礙各1席)、52個轉乘自行車位(依據LG19車站都市設計審議報告書：出入口A配置12席、出入口B配置40席)，惟實際分配數量應經捷運開發大樓都市設計審議委員會審議結果為準。

(2)捷運機房空間

包含消防水箱室、通風機房、通訊號誌設備室、車站過電壓保護設備室、管道間、不斷電系統室、電池室、車站設備配電室、鋼瓶室、環控系統控制室、氣冷式主機房、共作人員梯、各電氣機房與捷運用室外機空間等必要機房空間，且為集中設置及管理。

(3)捷運職員區空間

包含現金室、資訊設備室/自動收費設備室、安全走道、候勤室、儲藏室等空間。

2. 連通

捷開大樓與捷運設施結合的捷運開發案，投資人應依相關規定向捷運主管機關申請連通作業。

- (1)未來捷開空間與捷運空間銜接者，需設置3小時防火時效鋼板門，連通捷運空間設置可敲除式牆板。
- (2)未來若有其他單位欲申請與捷運車站連通，申請連通單位應依據捷運系統土建水環固定設施需求規劃設計手冊(包含設計準則)與建管、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)。

3. 防火

捷開大樓與捷運設施間，均需以具有三小時防火時效RC牆分隔並各自獨立，非經同意管線不得貫穿兩個空間。捷開大樓共構的捷運出入口與車站主體連通，並宜於相隔之分隔處以穿透式設計或材質處理，以創造開敞優質公共空間。捷開大樓火警警報系統訊號，應與捷運站相互連通互傳訊號，及與車站詢問處設置直通對講機聯繫。

4. 結構介面設計

捷運車站施工時已預定銜接至捷開大樓捷運出入口之走道，並預留可供連通道載重的托架結構。捷開大樓廠商施工時，應依車站原訂預留開口位置，與捷運車站連通道銜接。捷開大樓投資人進場施工，須考量以不影響捷運出入口樓設施正常營運及操作，且應避免相互干擾，設計考量以下原則處理：

- (1)若有連續介面，應留設搭接鋼筋或預留續接器或鋼結構續接接頭，經與承包商點交後隨即接續施工，若短期內未能進場施作，對於板、梁、柱銜接段將以低強度混凝土澆置，藉以保護搭接鋼筋或預留主筋續接器，待日後再敲除混凝土接續施工。若為鋼結構續接接頭應考量以防銹底漆處

理，並於開孔部位適當封板以阻絕水份入侵鋼柱內部。

- (2)若短期內介面之電梯升降、管道間及電扶梯樓版開口未能進場施作，暫以強度較低之混凝土澆置封閉牆版，未來興建時，敲除混凝土並與預留鋼筋搭接，或續接器接續施工。

5. 連通橋銜接申請及變更

捷運開發案投資人應依相關規定向捷運主管機關申請連通作業，變更時亦同。

6. 其他一般介面處理與配合原則說明

- (1)捷開大樓於捷運車站共構界面設計須依據本市為「新北市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊」108年7月版本規定辦理。
- (2)捷開大樓用途分兩大部分：一、與捷運設施共構範圍；二、非捷運設施部分，例如商場、辦公室或住宅區。
- (3)投資人進場時機，應與捷運施工時程互相配合，設計過程中，相關界面應充分討論及因應。設計應考量界面部分，應互相配合事項及設計圖說文件應詳細說明，預留界面注意事項，並說明施工進場時程、施作廠商、材料及計價責任歸屬等相關事宜。
- (4)本捷開大樓兼具捷運車站之出入口功能。採車站與捷開大樓分屬不同振動單元結構系統，於與連通道間應設置伸縮縫，使車站與捷開大樓間，側向水平地震力交互影響消除或降低。
- (5)另外本捷運開發區基地目前無相關鑽探成果，後續投資

人應於細部設計及施工前辦理地質鑽探作業。

(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基本設計報告書，如與上述相異時以本府捷運工程局解釋為準。

四、開發時程

本基地捷運設施未來委由投資人一併施作，後續依開發計畫期程辦理。

		LG19站(出入口A)預估開發時程(單位：月)																																	
作業項目	時程	1	2	...	8	9	10	11	...	20	21	22	...	...	41	42	...	...	...	90	91	92	93	94	95	...	98	99		
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12個月																													
3. 捷運設施工程施工												約70個月																							
4. 都審、申請建照及申報開工												約20個月																							
5. 開發大樓工程施工															約50個月																				
6. 申請使用執照																						約2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。

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

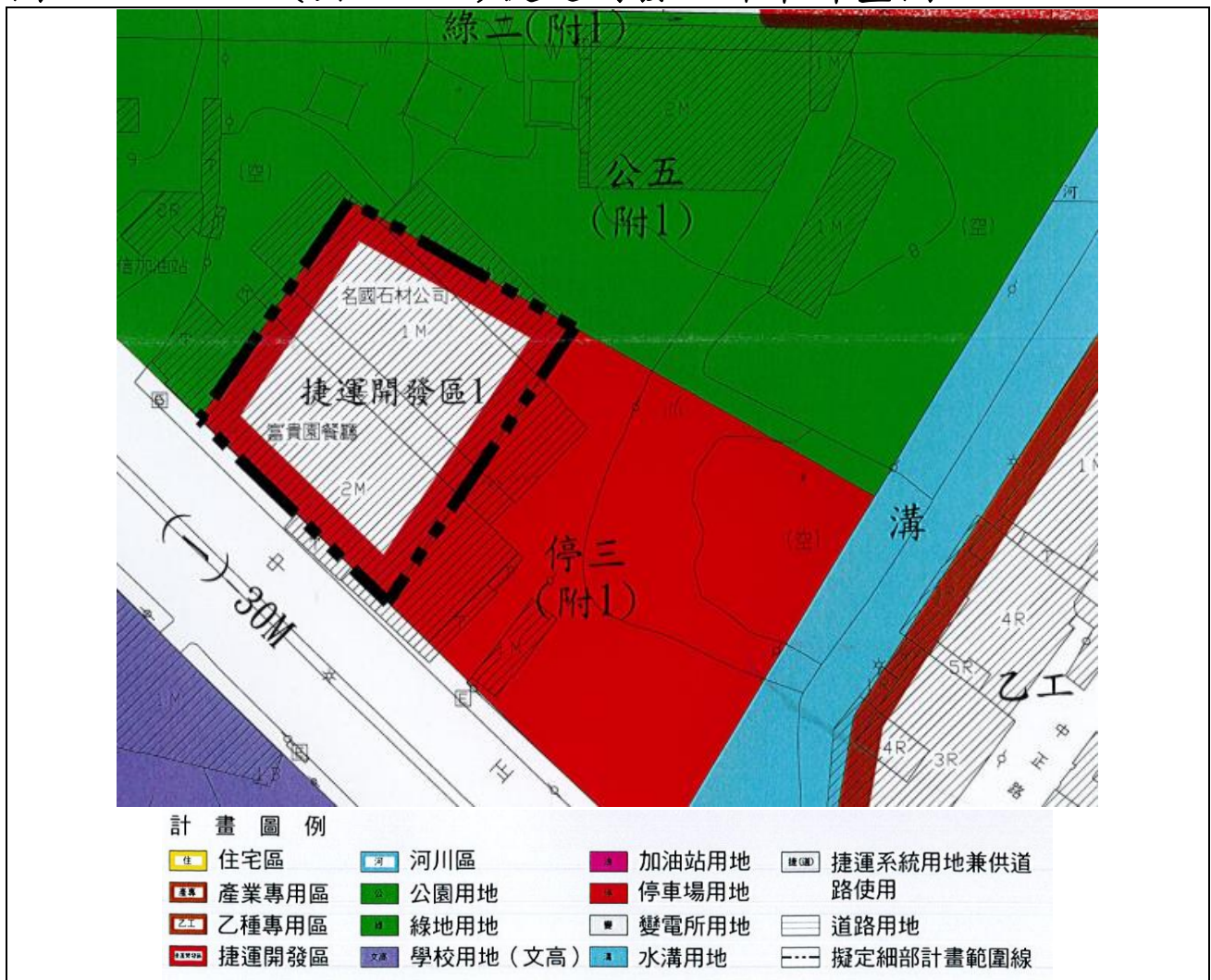
(一) 捷開大樓及捷運設施之介面，應依新北市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊及捷運相關規範辦理，相關逃生檢核亦應符合捷運設施規範及需求。

(二) 捷開大樓與捷運設施管理維護界面併與捷運有關之特別約定

事項、捷開大樓因申請建造執照經相關審議(包括環境影響評估、都市設計審議等)要求設置之公益性設施及其分管規定與圖說等，應納入申請使用執照之公寓大廈管理規約、營運管理章程及營運契約，以供未來使用管理遵循，另須納入銷售、讓售契約，使買受人及繼受人確知使用管理之限制。

- (三) 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。
- (四) 投資人應依申請建造執照當時相關法令及細部計畫規定辦理建築設計。
- (五) 本案為高架段捷運開發案，未來捷運營運及冷卻水塔衍生之振動噪音問題，應有相應之降噪措施。

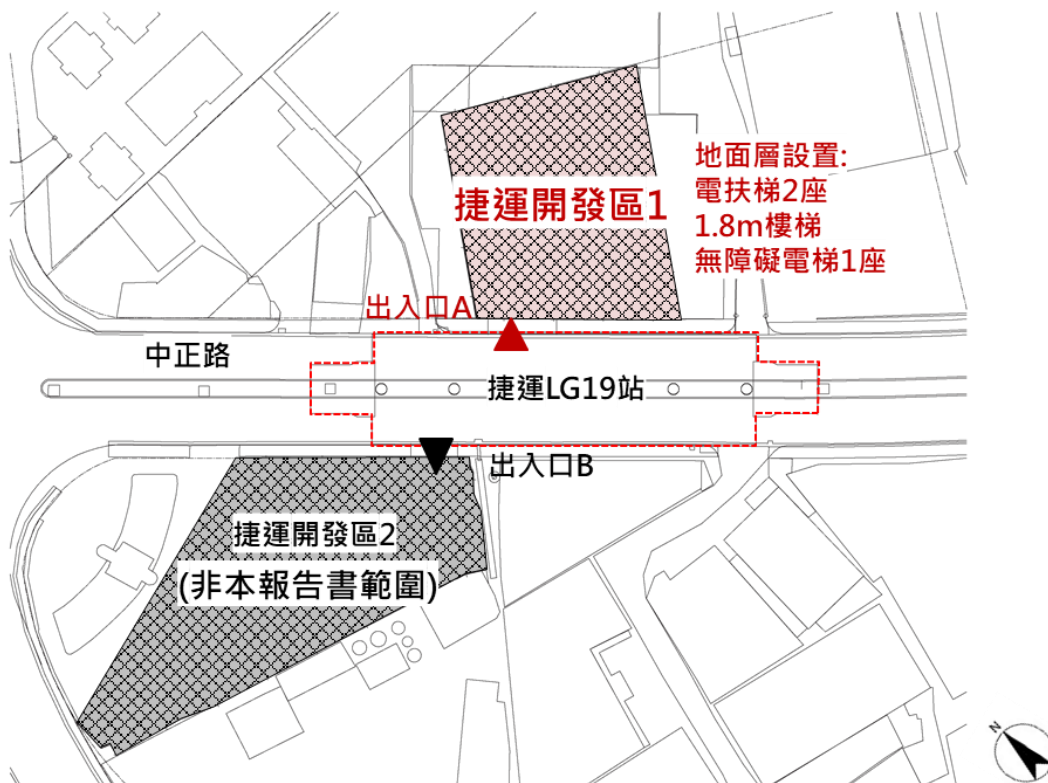
圖一 LG19 站(出入口 A)捷運開發區都市計畫圖



表一 LG19 站(出入口 A)捷運開發區土地權屬表

編號	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
1	樹林	圳德段	443-2	231.73	新北市政府 (新北市政府捷運工程局)	1/1
2	樹林	圳德段	448-1	155.15	新北市政府 (新北市政府捷運工程局)	1/1
3	樹林	圳德段	449	285.86	新北市政府 (新北市政府捷運工程局)	1/1
4	樹林	圳德段	450-1	102.25	新北市政府 (新北市政府捷運工程局)	1/1
5	樹林	圳德段	451-1	38.34	新北市政府 (新北市政府捷運工程局)	1/1
6	樹林	圳德段	462	9.30	新北市政府 (新北市政府捷運工程局)	1/1
7	樹林	圳德段	463	45.55	新北市政府 (新北市政府捷運工程局)	1/1
8	樹林	圳德段	464	10.43	新北市政府 (新北市政府捷運工程局)	1/1
9	樹林	圳德段	465	317.28	新北市政府 (新北市政府捷運工程局)	1/1
10	樹林	圳德段	466-1	82.02	新北市政府 (新北市政府捷運工程局)	1/1
11	樹林	圳德段	467	383.29	新北市政府 (新北市政府捷運工程局)	1/1
12	樹林	圳德段	468-3	0.14	新北市政府 (新北市政府捷運工程局)	1/1
13	樹林	圳德段	476	122.54	新北市政府 (新北市政府捷運工程局)	1/1
14	樹林	圳德段	477-1	187.41	新北市政府 (新北市政府捷運工程局)	1/1
15	樹林	圳德段	478-2	148.73	新北市政府 (新北市政府捷運工程局)	1/1
合計				2120.02	--	--

圖三 捷運出入口位置圖



圖四 捷運開發區退縮示意圖

