

淡海輕軌淡水行政中心站捷運開發案  
開發內容及管制規定

新北市政府捷運工程局

中華民國115年2月

## 目錄

	頁次
一、開發用地範圍	1
二、土地使用分區管制規定	2
三、建物設計指導原則	5
四、開發時程	17
五、其他有關事項	18

## 圖目錄

圖一：淡水行政中心站地籍圖	1
圖二：淡水行政中心站都市計畫圖	4

## 表目錄

表一：淡水行政中心站土地權屬表	1
附表一：停車空間規定	9

# 淡海輕軌淡水行政中心站捷運開發案

## 開發內容及管制規定

### 一、開發用地範圍

淡海輕軌淡水行政中心站（下稱V07站）位於新北市淡水區濱海路一段及中山北路二段交叉口，並為淡海新市鎮第一期發展區第二開發區內。開發用地為新北市淡水區公司田段17地號土地，面積為3,011.24平方公尺，其用地權屬及地籍圖如下：

表一 淡海輕軌淡水行政中心站捷運開發案用地土地權屬表

行政區	段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人(管理機關)	權利範圍
淡水	公司田	17	3,011.24	新北市 (新北市政府捷運工程局)	1/1
合計			3,011.24	--	--

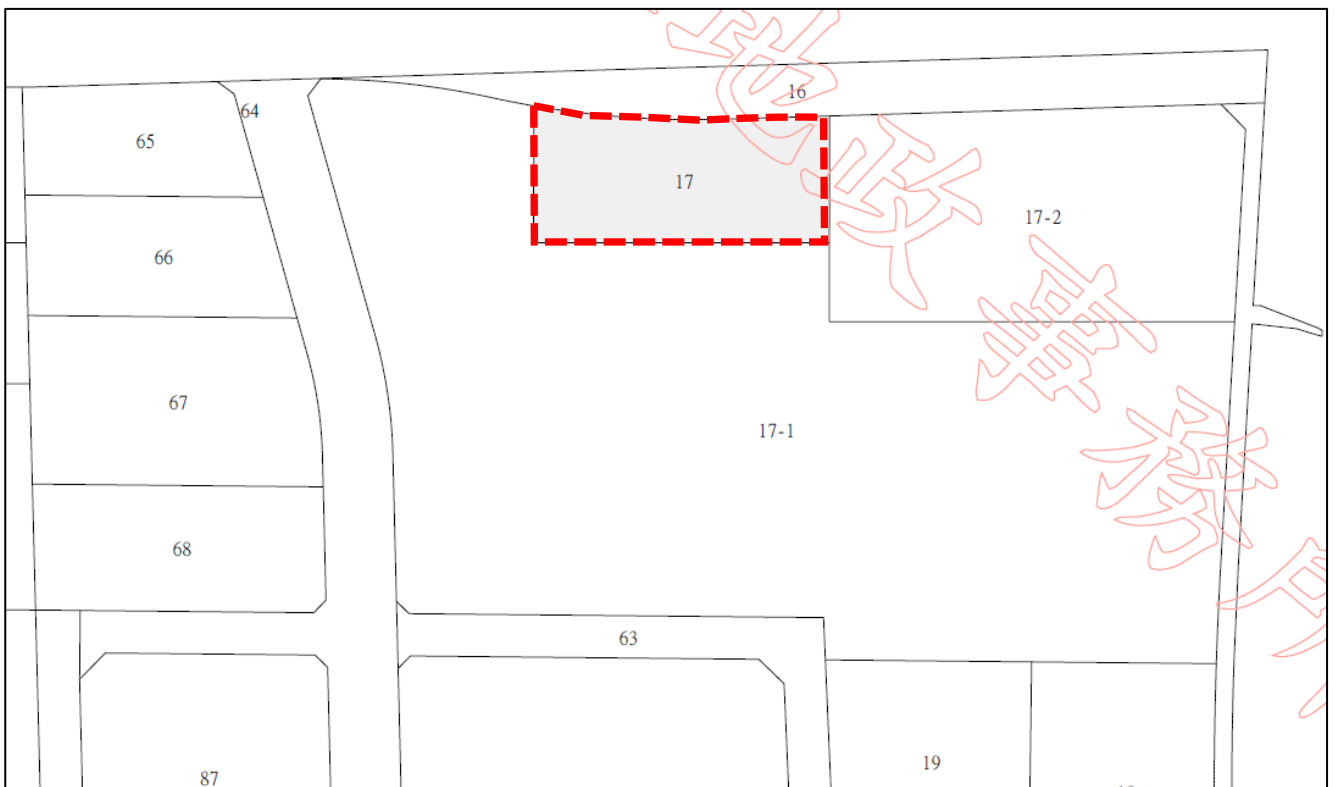


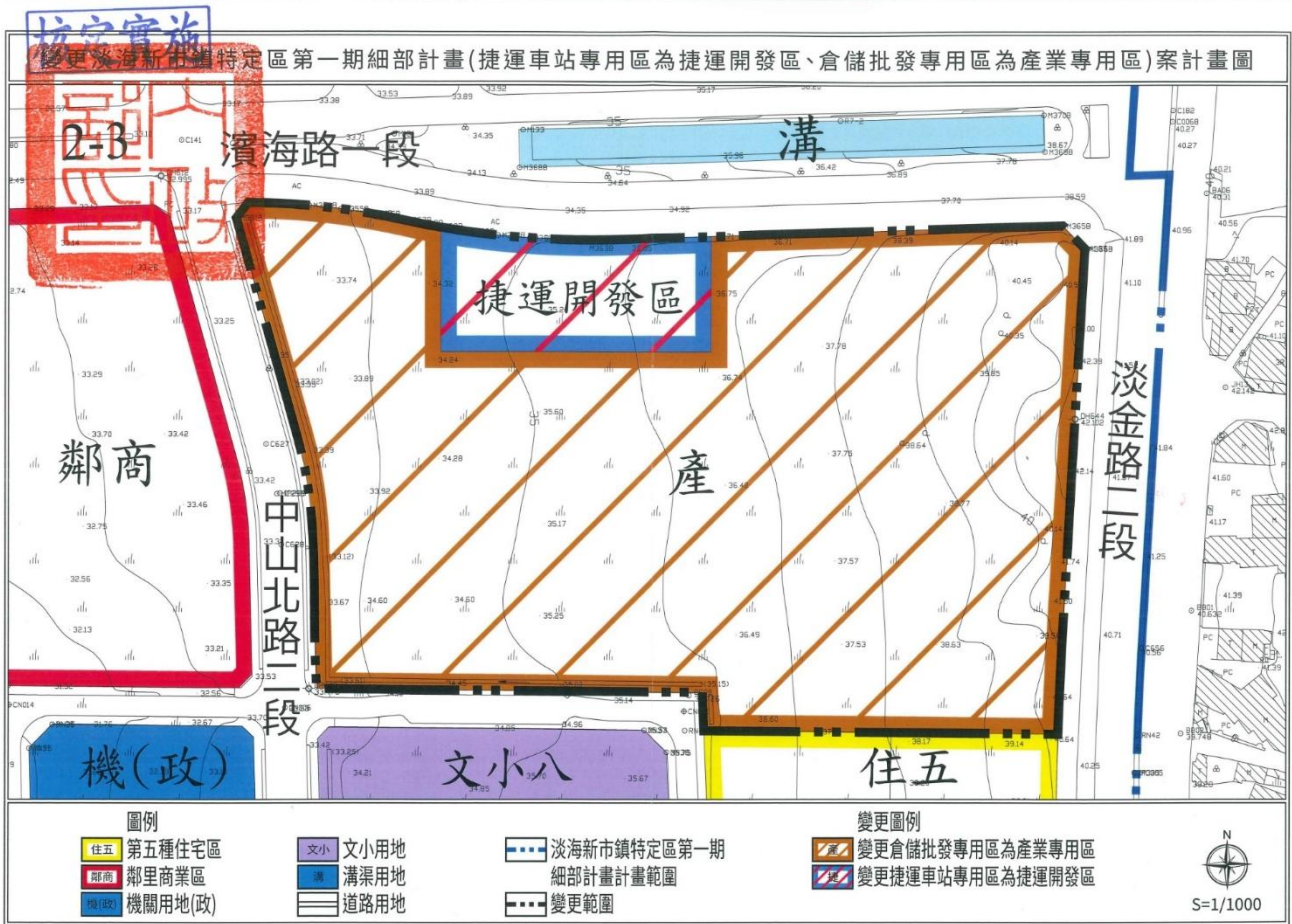
圖1 淡海輕軌淡水行政中心站捷運開發案用地地籍圖

## 二、土地使用分區管制規定

111年1月13日發布實施「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）」案，及111年1月14日發布實施「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）」案，公司田段17地號土地使用分區為捷運開發區，其都市計畫圖及土地使用分區管制規定，摘述如下：

- (一) 捷運開發區建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 340%。建築容積不適用「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。
- (二) 捷運開發區地下最大開挖率為 90%
- (三) 捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定
- (四) 得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第十九組、第二十三組、第二十四組、第二十八組須經主管機關核准。
  1. 第一組：低樓層住宅。
  2. 第二組：中、高樓層住宅。
  3. 第三組：電業、電信及郵政業。
  4. 第四組：社區安全設施。
  5. 第五組：醫療保健設施。
  6. 第六組：福利設施，限辦事處。
  7. 第七組：一般遊憩設施。
  8. 第八組：社區教育設施。
  9. 第九組：文教設施。
  10. 第十組：公用設施。
  11. 第十二組：住宿服務設施。

12. 第十三組：宗祠及宗教設施。
  13. 第十四組：日用品零售或服務業。
  14. 第十五組：一般零售或服務業。
  15. 第十六組：事務所及工商服務業。
  16. 第十七組：金融、保險機構。
  17. 第十八組：運輸及倉儲業，其中第2、7、8 款限須面臨15公尺以上寬度之計畫道路，第9款倉儲業限須面臨30公尺以上寬度之計畫道路。
  18. 第十九組：特種零售或服務業。
  19. 第二十一組：文化運動及休閒服務業。
  20. 第二十二組：批發業。但第11款不得囤積砂石及鋼筋。
  21. 第二十三組：維修服務業，其作業廠房面積，不得超過都市計畫法新北市施行細則第16條規定。
  22. 第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。
  23. 第二十八組：公害較輕微之工業。
- 前項第七組第1款、第十二組第2款、第十八組、第十九組、第二十一組第1款、第2款(1)、(3)使用者，出入口（含大門、側門）應與文中、文小用地設置距離100公尺以上。



**圖2 淡海輕軌淡水行政中心站開發用地都市計畫圖**

### 三、建物設計指導原則

#### (一) 設計條件

本開發範圍內之捷運設施（含出入口及連通道）未來委由投資人一併辦理設計及施工，其中捷運設施應符合本開發案公告招商文件之開發概念設計報告書所載之內容與需求。又本開發基地位於淡海新市鎮特定區第一期細部計畫區範圍，都市設計應遵循「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」，由內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審議小組辦理審議，並應依「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）」案所載之內容辦理規劃，該細部計畫案之其他應表明事項，擇要摘述如下：

1. 為發揮基地最大效益，本計畫「捷運開發區」與「產業專用區」得整體規劃開發，並得為一宗基地檢討申請建造執照。
2. 捷運開發區得以「大眾捷運法」及其相關法令辦理開發。
3. 捷運開發區本次變更後增加容積之半數，由捷運建設主管機關支付建造成本後取得，作為負擔自償性捷運設施經費，挹注捷運建設。如因法規限制，致無法完全使用之部分容積，由土地所有權人與捷運建設主管機關均攤。
4. 捷運開發建築物除上述容積項目外，不適用容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新或其他有關容積獎勵之規定。

#### (二) 規劃原則

依「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）」案之變更後計畫內容，擇要摘述如下：

## 1. 開放空間計畫

本計畫區之景觀規劃，除考量土地使用外，應配合與四周環境之協調性與和諧感。開放空間建議考量配合淡海輕軌V07站，於濱海路中山北路口留設廣場空間以利人流集散，並於本計畫區中段留設南北向人行通廊及中繼廣場，增加計畫區南側國小與東南側居民對輕軌站體之可及性，以及視覺通透性。

本計畫區四周除依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」等相關規定退縮設計，應配合以綠色植栽加以綠美化，一方面利用植栽調合、柔化功能，創造空間層次，型塑良好景觀，另一方面利用植物可以淨化空氣、涵養濕度與水分、隔絕噪音、防風、防塵等功能維護環境品質。

## 2. 交通動線系統計畫

本計畫交通動線於車行出入口留設包含捷運開發區之濱海路側主要出入口，以及產業專用區中山北路與濱海路側出入口為原則，本案後續開發應送交通影響評估審查，並視交通影響評估結果，調整出入口位置、動線與數量，並視需求設計退縮，於基地內調節減少車流延滯情形。為提高行人通行之舒適性、安全性及車行動線之合理性，整體規劃本計畫人行與車行動線如下：

### 2.1 人行及自行車動線

本計畫變更範圍位於淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範管制範圍內，依其規範，應於濱海路指定留設8m帶狀式開放空間、於淡金公路側、中山北路側、新市一路三段101巷側指定留設6m帶狀式開放空間，帶狀式開放空間內人行步道寬度應大於3m，捷運站周邊

300m範圍內，人行步道寬度至少6m；都市設計審議規範並於淡金公路及濱海路側指定留設2m自行車道。

變更範圍規劃周邊退縮帶狀式開放空間並留設人行步道，並建議除淡金公路及濱海路原有自行車道外，沿中山北路自行留設自行車道，以利延續周邊路側人行道及自行車道之規劃，維持使用之流暢性，串聯周邊之人行及自行車道系統。

## 2.2 車行動線

本計畫變更範圍主要聯外道路為淡金公路，由淡金公路往南可銜接淡水、臺北市區方向，往北銜接三芝、石門等北海岸地區；而透過北側濱海路及西側中山北路可深入連結淡海新市鎮。

本案車行出入口以留設於濱海路與中山北路為原則，考量本基地周邊道路特性與周邊新市國小、淡水行政中心、賣場等各項設施之道路使用情形，變更範圍車行出入口位置建議規劃如下：捷運開發區於濱海路側設置主要出入口(小客車、機車、轉運大客車)。本案後續開發需提送交通影響評估審查，應視後續新市鎮發展及開發後之開發量體規模及車流衍生量之交通影響評估結果，調整出入口位置、動線與數量，並依周邊道路服務影響情形規劃相關交通改善措施。

## 2.3 建議公車停靠席位數

北側濱海路一段設置市內公車與接駁專車停靠區2席，提供轉運空間使用。

## 2.4 停車位數

本計畫除分別以全日分時累積量方式推估基地最高小汽

車、機車停車需求量，亦依據「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」附表一停車空間規定推算本計畫所需車位數。為引導大眾運輸導向發展，捷運開發區之建築物得依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，且應於地面層鄰近捷運出入口處預留至少40柱公共自行車之設站空間。捷運開發區之小汽車及機車位之設置標準，其建築物非住宅使用樓地板面積部分，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組同意並經交通影響評估者，得依本表停車空間規定停車位數量之70%為下限，酌予折減留設。

附表一 停車空間規定

建築物用途	建築物總樓地板面積 (平方公尺)	應附設小汽車車 位數	應附設機車位 數
第一組：低樓層住宅	-	每滿 150 平方公 尺設置一輛	每滿 100 平方 公尺設置一輛
第二組：中、高樓層住宅	-	每滿 120 平方公 尺設置一輛	每滿 100 平方 公尺設置一輛
第十一組：行政機構	-	停車空間不小於核准容積率之 35%	
第四組：社區安全設施 第五組：醫療保健設施 第六組：福利設施 第七組：一般遊憩設施 第八組：社區教育設施 第九組：文教設施 第十組：公用設施 第十三組：宗祠及宗教設施 第十四組：日用品零售或服務業	(一)2,000 以下部分  (二)超過 2,000 以上 未滿 4,000 部分  (三)超過 4,000 以上 未滿 10,000 部分  (四)超過 10,000 部分	每滿 100 平方公 尺設置一輛  每滿 150 平方公 尺設置一輛  每滿 200 平方公 尺設置一輛  每滿 250 平方公 尺設置一輛	每滿 100 平方 公尺設置一輛  (國中、國小減 半設置)
第十二組：住宿服務設施 第十五組：一般零售或服務業 第十六組：事務所及工商服務業 第二十一組：文化、運動及休閒 服務業 第二十二組：批發業 第二十三組：維修服務業 第二十四組：電影片製作業、廣 播電視業	(一)4,000 以下部分  (二)超過 4,000 以上 未滿 10,000 部分  (三)超過 10,000 部 分	每滿 100 平方公 尺設置一輛  每滿 120 平方公 尺設置一輛  每滿 150 平方公 尺設置一輛	每滿 50 平方公 尺設置一輛
第三組：電業、電信及郵政業 第十七組：金融、保險機構 第十八組：運輸及倉儲業 第十九組：特種零售或服務業	(一)2,000 以下部分  (二)超過 2,000 以上 未滿 4,000 部分  (三)超過 4,000 以上 未滿 10,000 部分  (四)超過 10,000 部 分	每滿 100 平方公 尺設置一輛  每滿 150 平方公 尺設置一輛  每滿 200 平方公 尺設置一輛  每滿 250 平方公 尺設置一輛	每滿 70 平方公 尺設置一輛
第十七組：金融及保險業	-	屬特殊使用組別，由內政部視實際 情形及相關開發計畫時所附交通評 估報告，另定之。	

### 3. 防災系統計畫

本計畫區南側之文小八(新市國小)與西南側之公八公園用地，皆為大型開放空間，作為緊急逃生時之避難疏散空間；其中文小八(新市國小)為細部計畫規劃鄰里生活圈之緊急避難場所(集中點)。

本計畫區周邊道路，東側之淡金路二段及北側之濱海路一

段，為聯外防災避難道路、西側之中山北路二段為次要防災道路。依據劃設消防車輛救災活動空間指導原則，供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。變更範圍周邊道路皆超過規定寬度，符合消防車輛救災活動所需空間。

本計畫區人行疏散動線主要配合人行動線設計，分別以計畫區南側之文小八(新市國小)與西南側之公八公園用地等兩個主要防災避難空間進行疏散。

#### 4. 整體空間配置原則

本計畫位於淡海新市鎮特定區第一期細部計畫區範圍，都市設計應遵循現行之「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」，為塑造整體空間品質與舒適的公共空間及建物量體關係，本計畫區未來在整體規劃、土地使用、建築物量體、開放空間、交通動線等方面應以下列原則規劃：

##### 4.1 整體規劃：應與北側淡海輕軌V07站相互配合，帶動周邊產業發展

- A. 捷運開發區之低樓層以轉運設施為主要機能，作為捷運設施與周邊產業接軌之平台。
- B. 建築物之高度、造型及比例，應考量北側淡海輕軌V07站，延續完整的都市意象。
- C. 建築物外牆、材質、色彩運用應與周邊地景協調為原則，友善整體環境網絡。

##### 4.2 公共開放空間：建構兼具生活、生態與安全的公共空間環境

- A. 計畫範圍於濱海路側應自建築線及地界線退縮留設8公尺以上帶狀式開放空間、於淡金路、中山北路、新市一路三段101巷側應自建築線及地界線退縮留設6公尺以上帶狀式開放空間。帶狀式開放空間應與公有人行道整併規劃，種植間距6公尺至8公尺之開展型喬木為原則。
- B. 本計畫區內部地面層留設南北向淨寬8公尺之穿越通道並設置中繼廣場為原則，串連(南側)新市一路三段101巷與(北側)濱海路一段，加強基地內部人行動線之便利性。
- C. 本計畫區開放空間應採無障礙之環境規劃，避免階梯式設計活動設施。
- D. 本計畫區既有之喬木，應以原地保留為優先，或於基地內移植為原則。
- E. 本計畫區指定留設沿街帶狀式開放空間範圍應避免地下室開挖為原則，並應採透水性鋪面，以利基地保水。

#### 4.3 建築物規劃原則

- A. 本計畫區不得設置圍牆，並避免封閉式構造物，減少治安死角並維持視覺之通透性。
- B. 建築物量體應儘量以簡潔造型作為建築外觀之基調，強調自然節能為設計原則。
- C. 各機電出風口管道設施物必須有適當之遮蔽美化設計，且廢氣排出口方向不得面向人行道及行人通道。
- D. 建築物附設之廣告物招牌及各立面之附屬設施，不得妨礙都市防災救援逃生之主要動線；且同一棟建築物之廣告招牌，應以招牌整體設計為原則。

#### 4.4 交通動線與出入口設置

本計畫區未來聯外之交通動線以淡海輕軌V07站配合捷運開發區內設置轉運大樓為基礎，將以輕軌捷運、市內公車系統、觀光接駁專車、私人汽車、自行車及人行步道系統等六大系統共同建構，故規劃後基地交通動線與出入口規範如下：

- A. 捷運開發區建築物應設置頂蓋式通廊等供立體連通之捷運設施，連接捷運輕軌V07站，並設置無障礙設施，以便民眾轉乘。該頂蓋式通廊得不計入建築面積及容積樓地板面積。
- B. 捷運開發區建築物與產業專用區建築物之間，得設置頂蓋式通廊相互連接，並設置無障礙設施，並24小時供公眾通行，該頂蓋式通廊得不計入建築面積及容積樓地板面積。
- C. 供捷運開發區轉運大樓使用之市內公車與接駁專車停靠區，以面臨北側濱海路一段為原則。
- D. 停車場以基地內地下停車場為主要停放區域，建築物附屬汽、機車停車位以分別集中設置為原則。
- E. 車道出入口應避免影響重要道路車流及人行動線，車道出入口地坪與相鄰之人行空間應順平處理，鋪面系統應以不同材質、顏色與人行道鋪面區隔，並考量車輛防滑及相關警示措施，以維人行安全。
- F. 本計畫區開發所衍生之停車、臨時停車與裝卸貨等停車需求，應於基地內自行滿足，且臨時停靠與裝卸空間並設置於地下層，以維護街區空間人之順暢與沿街面商業活動之延續。

### (三) 設計概述

#### 1. 建築設計

1-1行政中心站開發範圍內車站月台、出入口及連通道高程詳下表：

站別	車站月台高程 (公尺)	連通道及捷運出入口 高程(公尺)
行政中心站	45.82	45.50

備註：地面層高程約33.63公尺。

#### 1-2開發大樓部分

開發大樓未來委由投資人依據得標後之產品定位辦理規劃，惟本開發基地之建築高度依淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範限高為51公尺，未來亦配合周邊環境加強綠美化，塑造舒適之休憩與人行通行空間。開發大樓應將本開發案開發概念設計報告書所載捷運設施需求納入規劃，另捷運設施與開發大樓之機電、水環、消防排煙等應分別規劃，不得干擾彼此獨立運作。

#### 1-3連通道

- (1)為增進捷運開發共構大樓與捷運車站間之便利性，並縮短進入捷運車站之動線，將委由投資人興建捷運出入口及連通道，連通道應自淡水行政中心站銜接至本開發基地，其規劃設置應符合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。
- (2)為利旅客來往V07車站與產業專用區大樓，本開發大樓與V07車站連通之樓層應預留銜接口供產業專用區大樓連通道串聯；銜接口如有設置牆面包覆，應採可敲除式牆板設置。

## 2. 機電設計

開發大樓所用之電源，是由電力公司直接供電，且需與捷運設施用電分開，未來開發大樓正式供電系統，將由投資人負責設計，施工期間所需之電源亦由投資人負責。

捷運各類電氣機房正上方位置，如屬捷運開發樓層，投資人規劃捷運開發設施時不可配置水箱、廁所及茶水間等。

## 3. 環境控制

(1)開發大樓與捷運車站連通部分之消防排煙規定，需依輕軌設施之相關規範進行設計，以確保安全。

(2)與輕軌站相關之辦公區域或機房，若位於開發大樓範圍內，則相關之空調/通風之管道及機房應先行預留。

## 4. 機電系統

於開發大樓內供輕軌系統使用之監控設備(CCTV)等其相關需求應先經捷運公司及投資人雙方進行需求及界面確認，其訊號亦須併入輕軌系統監控設備內，以利捷運公司即時監控處理臨時事件。

## 5. 電梯及電扶梯

捷運設施出入口之電梯/電扶梯部分，本案不委由投資人負責代辦建造。惟投資人須設計預留電梯及電扶梯之設置空間，以供捷運公司後續委託廠商施作相關工程，其相關之機坑及昇降道需求應先經捷運公司及投資人雙方進行需求及界面確認。

## 6. 介面管理維護注意事項

6-1開發大樓之相關水系統管線設施，不得侵入輕軌車站重要電氣機房上方之空間，避免日後因漏水等問題造成捷運相關電氣設備損壞，影響輕軌車站之營運。

- 6-2未來開發之投資人進行大樓之細部設計前，請參考本捷運開發區之開發概念設計報告書、圖及相關資料，並與本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同意。
- 6-3逃生、避難、防火、消防之有關規定，需依捷運設施有關規範進行設計，以確保安全。
- 6-4開發大樓與捷運車站連通部分，投資人應與捷運公司就雙方維護管理範圍及界面進行確認。
- 6-5按本站及連通道結構設計計算書所載，已假設大樓與捷運車站連通道反力 $DL=30tf$ 、 $LL=18tf$ (2處)，施加於捷運車站結構體，後續新設連通道細部設計需納入考量，且不得逾越原假設載重條件；另查淡海輕軌車站場站結構尚未留設新設連通道相關接合托梁，投資人應配合需求，經捷運局同意後施工。

#### (四) 施工要求

1. 未來開發大樓施工時，絕對不能對捷運站營運及旅客安全造成影響（包括且不限於對捷運設施之機電系統運作造成影響或中斷）。
2. 未來開發大樓施工所需工作場地，應由投資人自行取得。
3. 未來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，投資人應依建管相關規定及投資契約內容辦理。

6. 於捷運範圍施工時，須先行施作相關防護、阻隔設施，防止旅客進入施工區域，並先行提送相關施工計畫，經捷運公司同意後據以施工。

(五) 捷運開發區開發大樓之捷運設施需求，如下表：

項次	項目及說明	單位	數量	備註
一	土建工程(含水電環控工程)	M <sup>2</sup>	741.42	1. 含結構、建築等土建結構。 2. 實際規劃設計位置與面積以新北市政府捷運工程局核定之內容為準。
二	捷運連通道工程	座	1.00	含結構、建築等土建結構。

(六) 本節應配合參考本開發案招商文件內之開發概念設計報告書，如與上述相異時應以本府解釋為準。

## 四、開發時程

### (一) 開發大樓與捷運設施之時程配合部分

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。

### (二) 開發大樓部分

項目	淡水行政中心站預估開發時程(單位：月)																					
	1	3	5	7	9	11	13	15	17	19	21	23	25	27	29	31	33	~	6	7	7	7
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					■	■	■	■														
5. 都市設計審議及建造執照請領(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：本案依投資契約書規定，乙方應於簽約後6個月內將建造執照申請圖書提送甲方審查，通過後依建築法令規定申請建造執照；另依新北市建築管理規則並參照其他捷運開發案例推估，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。

註3：參考其他捷運開發案例推估。

註4：依本開發基地最新公告招商投資契約書規定辦理。

上述時程實際仍以新北市政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) 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。
- (二) 共構工程捷運設施（即出入口相關設施及連通道）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」。