

捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案
開發內容及管制規定

桃園市政府

中華民國 110 年 12 月

目錄

一、開發用地範圍.....	1
二、土地使用分區管制規定及都市設計準則.....	1
三、規劃構想.....	4
四、建物設計指導原則.....	4
五、開發時程.....	8
六、其他有關事項.....	9

圖目錄

圖 1 捷運機場線山鼻站車站專用區用地都市計畫圖.....	10
圖 2 捷運機場線山鼻站車站專用區用地地籍圖.....	11
圖 3 「桃園機場捷運 A10 站地區區段徵收開發案」公共開放空間示意圖.....	12

表目錄

表 1 捷運機場線山鼻站車站專用區用地開發時程表.....	9
表 2 捷運機場線山鼻站車站專用區用地開發範圍土地權屬資料.....	13

附件

- 一、擬定南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案計畫書

捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案

開發內容及管制規定

一、開發用地範圍

捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區位於桃園市蘆竹區南山路三段與機捷路二段交叉口西南側。開發範圍為蘆竹區新鼻段 227 地號計 1 筆土地，面積為 5,000.27 平方公尺。

都市計畫圖如圖 1，地籍圖如圖 2，土地權屬如表 1。

二、土地使用分區管制規定及都市設計準則

A10 車站專用區之土地使用分區及都市設計管制，於主要計畫係依桃園市政府 107 年 5 月 18 日府都綜 1070098105 號公告發布實施「變更崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發)計畫案」，細部計畫則係依桃園市政府 109 年 12 月 31 日府都綜字第 1090311069 號公告發布實施「變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部計畫(配合區段徵收工程及人民陳情意見)(第一階段)案計畫書案」內容，擇要摘錄規定如下：

(一) 土地使用分區管制

1. 為配合捷運通車營運後其周邊土地之發展，就近提供捷運車站商務、金融、餐飲等空間機能，於捷運車站周邊劃設 1 處車站專用區，建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 280%，並得作捷運相關設施及依都市計畫法桃園市施行細則有關商業區相關規定使用，並得適用建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計依商業區之相關規定。
2. 為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定，車站專用區採整體開發方式辦理。
3. 為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，建築基地面積 5,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 15%。車

站專用區基地面積為 5,000.27 平方公尺，適用前項之規定。

4. 車站專用區於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。
 - (1) 臨接未達 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；臨接 15 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；臨接 50 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。
 - (2) 上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。
5. 建築基地內之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，其植栽種類以原生植物為原則。
6. 車站專用區地下開挖率不得超過 80%。
7. 建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：
 - (1) 建築總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。
 - (2) 建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。
 - (3) 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺。
8. 車站專用區申請開發建築，依「桃園市都市設計審議作業要點」應於核發建造執照前經都市設計審議通過。
9. 本要點未規定事項，悉依「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程及人民陳情意見）（第一階段）案計畫書案」及其他法令規定。

(二) 都市設計準則

1. 車站專用區指定留設之公共開放空間系統包含下列，其位置及規範應按圖 3 辦理。
 - (1) 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串聯都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。本基地北側臨 50 公尺之機捷路二段，依規定留設 6 公尺之帶狀公共開放空間；東側臨 15 公尺之計畫道路，依規定留設 4 公尺之帶狀公共開放空間。
 - (2) 廣場式公共開放空間：於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定商業區街廓街角規範留設最小 100 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3：2。本基地依規定於東北隅留設面積至少 100 平方公尺之廣場式公共開放空間。
2. 人行步道系統
 - (1) 退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃設計。
 - (2) 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。
 - (3) 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。
 - (4) 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面除車道外，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。
 - (5) 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。
3. 建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。
4. 建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。

三、規劃構想

前述土地使用分區管制規定部分內容經檢討擬朝下列方向調整，實際將循變更都市計畫程序提報桃園市都市計畫委員會同意修訂後發布實施內容為準。

- (一) 捷運設施（車站、出入口、轉乘設施）使用部分得不計入容積率及建蔽率。
- (二) 車站專用區進行規劃利用時，應考量人行動線做整體連繫配合，得設供公眾使用之架空走道或人行地下道連接人行動線，並得免計建蔽率及容積率。

四、建物設計指導原則

(一) 設計條件

- 1. 興建高度應依「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」規定檢討興建高度。
- 2. 本計畫土地開發建物，應考量與 A10 車站捷運設施之建築設計風格整體規劃設計，且投資人之設計皆需依都市計畫法、建築法、建築技術規則及桃園市政府主管法規等相關法令辦理。
- 3. 本計畫捷運設施（出入口及轉乘設施）若交由投資人設計及施作，其需求空間及設計應依桃園市捷運相關介面設計準則有關規定進行設計，銜接界面應予協調整合。
- 4. 設計條件內容如有變更，依甄選須知相關規定辦理。

(二) 設計原則

1. 設計工作範圍

投資人之設計工作，應涵蓋基地內之土木、結構、建築裝修及景觀等工項，並包括車站專用區內之捷運轉乘設施。

2. 施工

本計畫各項設施施工時，須依捷運系統營運管理之相關規定，不得影響捷運系統之正常營運。

3. 營運與維修

捷運轉乘設施之營運與維修，皆須能獨立作業，並開放供公眾使用。

4. 緊急逃生設施

土開大樓之緊急逃生設施依照建築技術規則、各類場所消防安全設備設置標準及相關法令規定設置，逃生動線需注意不得與捷運出入口旅客動線衝突，以避免產生緊急避難時之危險。

(三) 建築設計原則

1. 車站專用區可供建築之範圍

為提供民眾進出捷運設施之舒適及便利，避免造成擁擠，車站專用區鄰接北側計畫道路側應自建築線退縮 6 公尺無遮掩人行道；鄰接東側計畫道路側應自建築線退縮 4 公尺無遮掩人行道，並留設最少 100 平方公尺街角廣場。以上保留之空地及廣場等開放空間面積得計入法定空地面積，並得適用設置公共開放空間獎勵措施。

2. 捷運連通道

本計畫開發大樓地上樓層應設置捷運出入口，並保留其下各樓層與出入口之通道空間。捷運出入口樓層應與桃園機場捷運 A10 車站進行連通，並符合下列條件：

- (1) 連通空橋應橋接至 A10 車站南側月台層。
- (2) 連通空橋與路面間應留設 8 公尺以上淨高。
- (3) 連通空橋之落柱空間以車站南側之植栽範圍為原則，並得延伸至人行道上，但不得阻礙通行，且不得設置於車道。

3. 地下連通道與連通預留

本計畫開發大樓地下樓層東側牆面應預留未來與基地東側之廣停一用地連通之空間，並以可拆式牆面進行設計。連通道請設置於距停車場基地（本計畫基地東側之廣停一用地）

最短位置，並以接近地面層為佳。投資人須與桃園市政府交通局協商確認地下預留可拆式牆板位置及尺寸。

4. 垂直動線之數目

本計畫開發大樓垂直動線之安排，須依據預估吸引人數與緊急逃生之要求設計。若有捷運旅客共用情況時，須能與捷運系統之垂直動線作完整配合，並須遵守建築技術規則之相關規定。

5. 出入口及維修口設置原則

開發大樓內非捷運設施部份與捷運設施營運時間不同，捷運轉乘設施出入口及其維修人員出入口須各自設置管理維護等適當措施。

6. 標誌設計

開發大樓之非捷運設施部分應配合捷運標誌系統，妥善規劃其標誌。

（四）結構設計原則

1. 結構設計

本計畫開發之設計標準及引用規範，應符合相關法規規定。

2. 界面需求

進行捷運轉乘設施結構設計時，應考量自身及相關界面之所需。

3. 防火區劃

開發大樓之非捷運設施與捷運設施間，投資人應提供 3 小時以上防火時效隔牆完全分開，以確保捷運系統不受其火災之影響。

（五）建築設備設計原則

1. 獨立之設備系統

開發大樓之非捷運設施相關設備，須與捷運設施之設備系

統分離，而具獨立的接頭、位置、線路、儀錶、裝置及維修通道等。

2. 給水電氣及電梯電扶梯系統

開發大樓之非捷運設施之給水、電氣及電梯電扶梯系統，由投資人辦理設計及施工；其配電系統，必須與捷運設施用電部份完全分開。

3. 管線系統預留

投資人應預留捷運設施所需之機電設備與管線系統空間，並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，且土地開發大樓之管線不可穿越捷運範圍。

4. 火警系統

開發大樓之非捷運部分與捷運設施之火警管線，須能供未來雙方之火警系統交互通報使用。防火區劃之自動防火門應和兩側之捷運與非捷運空間之煙感應器連動。

5. 消防系統

開發大樓之非捷運空間所須之消防泵浦及管路，須與捷運設施消防系統分開。

6. 防火區劃

開發大樓內供捷運系統使用之管道空間，須滿足 3 小時防火區劃之規定。

(六) 設計及施工應配合項目

1. 捷運轉乘設施之內部建築裝修及其水電、環控與電梯工程、標誌系統、無障礙動線及設施等，屬本計畫施作範圍。建築物外觀，應配合捷運車站建築整體造型。
2. 捷運轉乘停車設施之停車為專供捷運車站轉乘使用，投資人應另依照相關法規規定，設置符合開發大樓需求之停車設施。捷運轉乘設施之停車數不得低於以下規定：

(1) 汽車：90 輛

(2) 機車：126 輛

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車位。

3. 轉乘設施與非轉乘設施區位間須有實際區隔。
4. 為確保捷運轉乘設施之安全性，須按土木工程設計規範辦理防洪設計，並於出入口處設置防洪閘門或水密門。
5. 投資人進場施作後，須持續觀測地下水位，及採取必要之抗浮措施。
6. 本計畫之建築於施工期間，應依捷運系統興建、營運管理之相關規定，不得影響捷運系統之正常運作。
7. 本計畫之開發建築，投資人應參考交通部鐵路工程局「土建、車站及其他機電設備設計規範（1 版）」與「桃園市大眾捷運系統土地開發與捷運設施介面設計手冊」之相關規定辦理。

五、開發時程

本計畫土地開發大樓與捷運設施皆交由投資人辦理，預定於 111 年 1 月公告徵求投資人，111 年 5 月進行甄選及簽約作業；預估 111 年 11 月進行都市設計審議及請領建照，114 年 1 月完工並取得使照，預定 114 年 7 月完成交屋。

表 1 捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區土地開發案開發時程表

項次	項目	A10車站專用區土地開發案預估開發時程(單位：月)																							
		110				111				112				113				114							
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4				
1	先期規劃																								
2	甄選文件完成報核				110.12	(約1個月)																			
3	招商公告及徵求投資人					111.1	~111.4(約4個月)																		
4	甄選及簽約作業							111.5	~110.10(約3個月)																
5	都市設計審議及請領建照									111.11	~112.6(約3個月)														
6	施工												112.7	~113.10(約16個月)											
7	請領取得使用執照																	113.11	~114.1						
8	驗、交屋																				114.2	~114.7			

註：本預定開發時程表僅供參考，未來將依實際作業時程調整。

上述時程實際仍以桃園市政府辦理為準，投資申請人或投資人應配合辦理。

六、其他有關事項

本計畫開發內容及管制規定公告內容若與都市計畫、建築管理或其他法規不符時，應依相關法規規定辦理。

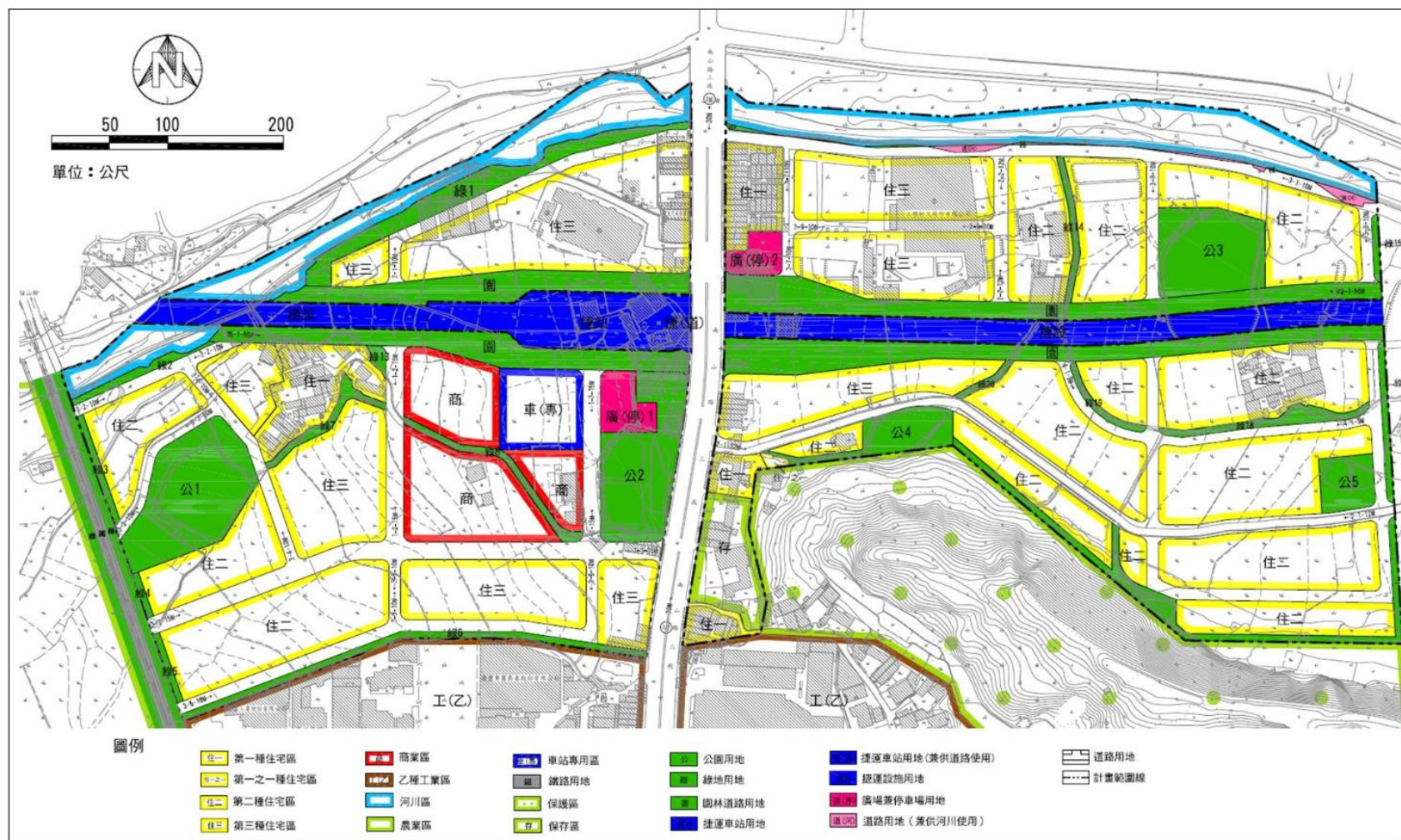


圖 1 捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區用地都市計畫圖

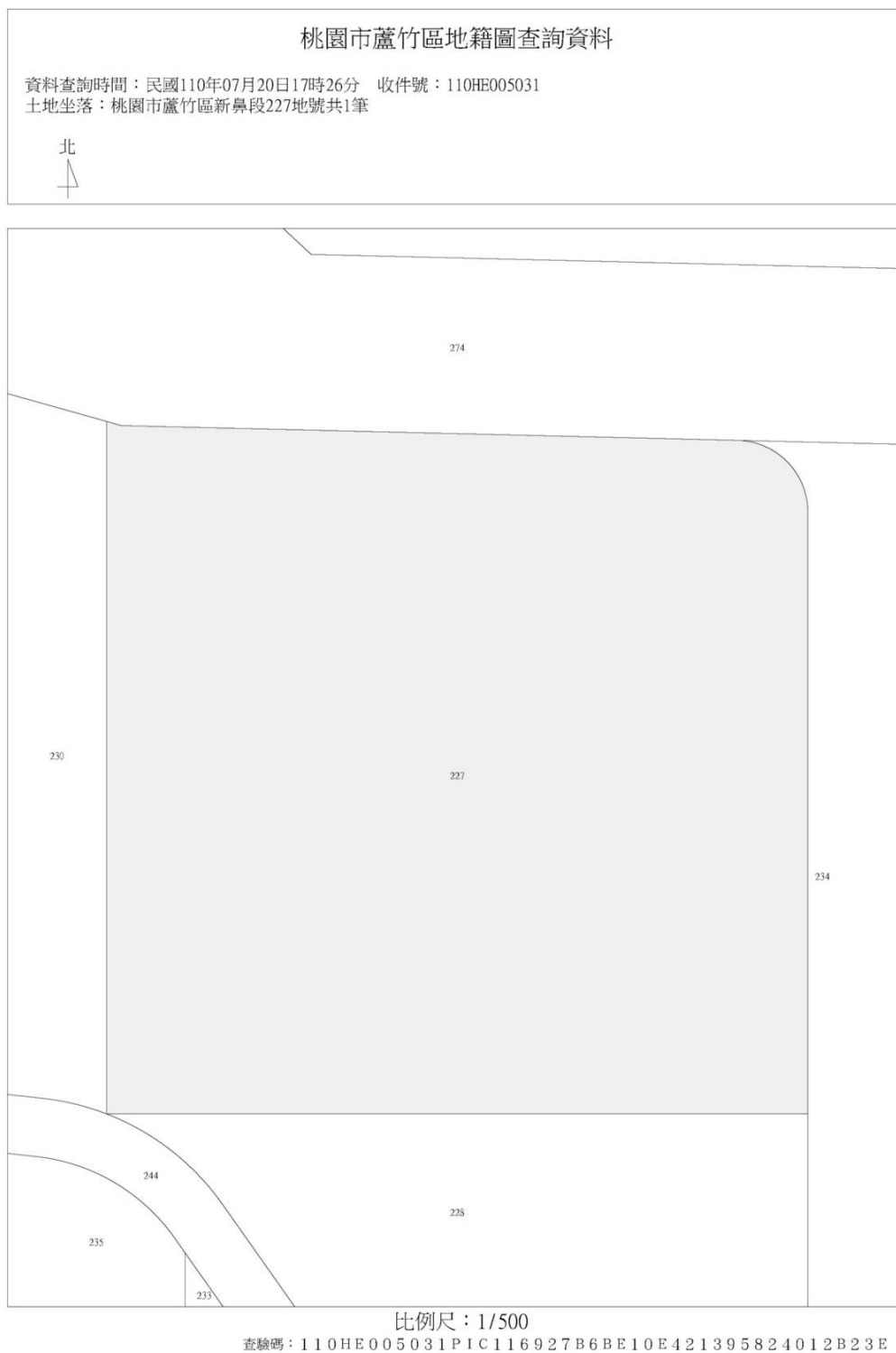


圖 2 捷運機場線山鼻站 A10 車站專用區用地地籍圖

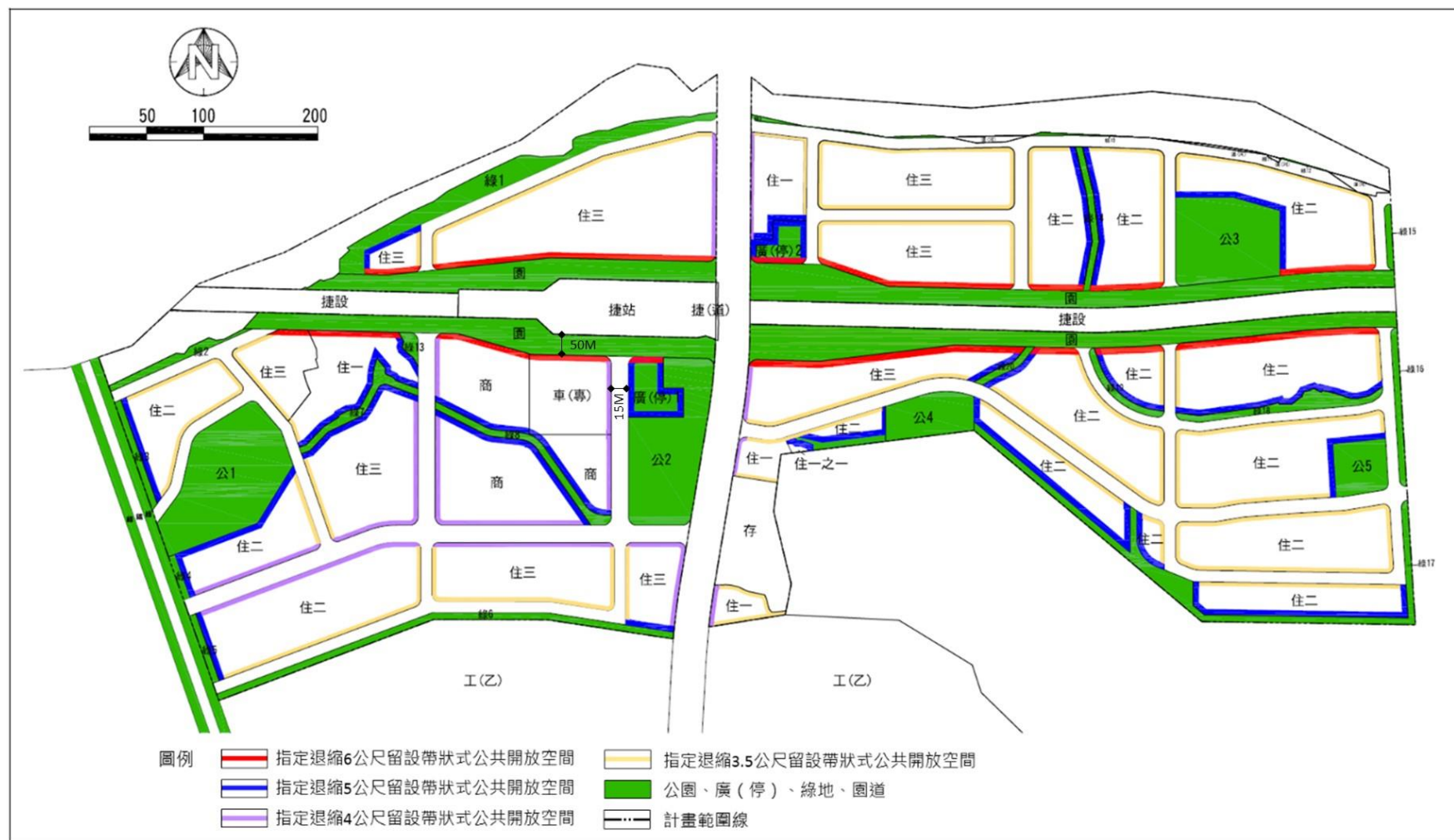


圖 3 建築退縮管制示意圖

表 2 捷運機場線山鼻站車站專用區用地開發範圍土地權屬資料

行政區	段	地號	面積 (m ²)	持分	所有權人
蘆竹	新鼻	227	5,000.27	全部	桃園市