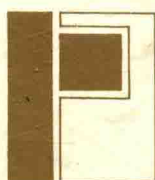


產業升級列車

民間產業大學

嵐 德



台灣嵐德科技顧問(有)公司
嵐德傳播事業(股)公司
嵐德出版社
台北市敦化南路2段200巷6號6樓
TEL:(02)737-2121(代表號) FAX:738-7802

嵐德「民間產業大學」研討會講義

民間企業參與國建六年計畫33種
重要法規彙編
(下)



嵐 德 出 版 社

大眾捷運系統土地聯合開發辦法

中華民國七十九年二月十五日

交通部交路發字第七九〇二號令

內政部台內營字第七五二一四二號令

第一章 總 則

第一條 本辦法依大眾捷運法（以下簡稱本法）第七條第四項規定訂定之。

第二條 大眾捷運系統場、站與路線土地及其毗鄰地區之土地聯合開發依本辦法之規定；本辦法未規定者，適用其他法令之規定。

第三條 本辦法用語定義如左：

一、聯合開發：係指地方主管機關依執行機關所訂之計畫，與私人或團體合作開發大眾捷運系統場、站與路線土地及其毗鄰地區之土地，以有效利用土地資源之不動產興辦事業而言

二、聯合開發用地：係指大眾捷運系統場、站與路線之土地及毗鄰地區之土地中，經劃定為聯合開發計畫範圍內供聯合開發使用之土地。

三、場、站鄰近建築物：係指聯合開發計畫地區範圍內與大眾捷運系統場、站設施或站前廣場、道路土地毗鄰之建築物。

第四條

聯合開發之主管機關，為各該大眾捷運系統地方主管機關（以下簡稱主管機關）；其執行機關為各該大眾捷運系統主管機關所屬之工程建設機構、營運機構（以下簡稱執行機關）。

前項地方主管機關辦理本法所規定之聯合開發事宜，必要時得授權執行機關為之。

第五條

為有效推動聯合開發業務，以配合大眾捷運系統之興建，主管機關得設立聯合開發基金，其基金來源如左：

一、主管機關編列預算。

二、本基金利息收入。

三、出售（租）聯合開發不動產及經營管理之部分收入。

四、其他收入。

前項基金之收入、運用及保管辦法，由地方主管機關訂定報交通部核備。

第二章 聯合開發之規劃

第六條

執行機關得依大眾捷運系統路網計畫，衡酌當地都市計畫、人口分布及地區發展情形，擬定聯合開發計畫，併同申請人資格與申請期限、訂約履約及保證事項、以及權利、義務分配事項，報請主管機關核定公告實施。

前項聯合開發計畫土地使用涉及都市計畫或區域計畫變更者，應於公告實施前先依法完成變更程序。

第七條

前條聯合開發計畫內容應包括左列事項：

一、計畫範圍。

二、現況分析：包括人口、經濟活動、土地使用現況、公共設施現況、土地權屬狀況、道路系統狀況等之調查分析。

三、開發計畫：包括可容納人口、經濟活動預測、土地使用計畫、公共設施配置、建物配置計畫、建物設計指導原則、預期效益、預定開發進度、合作開發方式等構想。

四、開發計畫對鄰近地區影響之評估。

五、經營管理計畫。

六、其他有關事項。

第八條

聯合開發計畫變更時，依本章有關規定辦理。

第三章 土地取得與開發方式

第九條

聯合開發之用地取得以協議爲原則，協議二次不成者，得由該主管機關依法報請徵收或依市地重劃、區段徵收方式辦理。

聯合開發所需用地若屬公有者，得由該主管機關依規定申請撥用或讓售或租用之。

第十條

以市地重劃方式取得聯合開發用地時，由聯合開發執行機關擬具開發計畫，送請該管市地重劃主管機關依平均地權條例有關規定辦理。

第十一條

以區段徵收方式取得聯合開發用地時，由聯合開發執行機關擬具開發計畫及徵收土地計畫書，送請該管區段徵收主管機關依平均地權條例有關規定辦理。

第十二條

聯合開發用地部分爲公有，部分爲私有或全部爲私有時，其開發投資人依左列順序定之：

一、土地所有權人。

第十三條

二、公告徵求其他私人、團體。

前條第一款土地所有權人應於執行機關書面徵求投資意願之日起二個月內明確答覆，逾期不為答覆者，視為放棄優先投資。

聯合開發用地為共有者，土地所有權人為前項之答覆時，應一併檢附共有人應有部分合計逾三分之二，或共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意書，未檢附或檢附不齊者，視為放棄優先投資。

前條第二款有二以上私人或團體申請投資時，除斟酌各申請人之開發能力及開發建議書外，以其開發計畫對於都市發展之貢獻程度及其提供主管機關獲益成數較高者為優先考慮因素。

第四章 開發項目管制

第十四條

場、站建築物上下層空間及其毗鄰地區得聯合開發項目如左：

- 一、多戶住宅。
- 二、戶內遊憩設施。
- 三、社區通訊設施。
- 四、社區安全設施。
- 五、公務機關。
- 六、文教設施。
- 七、日常用品零售業。
- 八、超級市場。
- 九、一般零售業。
- 十、日常服務業。
- 十一、一般事務所。
- 十二、自由職業事務所。
- 十三、金融機構。

十四、娛樂健身服務業。

十五、遊樂、運輸服務業。

十六、旅社。

十七、停車場。

十八、其他經主管機關核定之項目。

場、站供旅客候車及上下車以外空間得聯合開發項目如左：

第十五條

一、簡易商店，但不得販賣食品或飲料。

二、遊行社、航空運輸公司辦事處。

三、金融分支機構。

四、其他經主管機關核定之項目。

第十六條

大眾捷運系統路線採用高架設施者，其下層空間得聯合開發項

目如左：

一、商場。

二、停車場。

三、倉庫。

四、集會所。

五、超級市場。

六、戶內遊憩設施。

七、政府必要之公務機關。

八、其他經主管機關核定之項目。

第十七條

場、站周圍廣場及鄰近道路下層空間得聯合開發項目如左：

一、停車場。

二、商場。

三、其他經主管機關核定之項目。

第十八條

前條地下商場不得供左列用途之使用：

一、住宅、旅社及其他以供住宿為主要用途者。但因建物管理

所必要者，不在此限。

二、醫院、診療所及其他供醫療用途者。

三、有產生噪音、惡臭氣味及其他致人體器官不適之行業，如工廠、作業廠、販魚場、金屬物熔接場等。

四、從事大型物品之處理，有妨礙行人通行之虞之行業，如批發商、傢俱商等。

五、易造成大量行人同時進出之處所，如學校、電影院、演藝場、展示場、集會堂等。

六、有危害公共安全之虞之設施或物品，如加油站、煤、礦油行、爆竹行等貯藏危險物品處所。

七、從事特定服務業或殮葬業。

八、其他經主管機關認為不適當之用途者。

場、站鄰近建築物以人行陸橋或地下道與場、站連接之聯合開

第十九條

發，其建築物不得供下列用途之使用：

- 一、從事大型物品之處理，有妨礙行人通行之虞者。
- 二、從事危險物品、氣味惡臭物品或產生噪音物品之製造、販賣、保管，有危害行人安全或影響公共衛生之虞者。
- 三、從事特定服務業或殮葬業者。

第五章 申請表件及審查程序

第二十條

申請投資聯合開發應備具左列書件各二份，向執行機關提出之。

- 一、申請書：載明申請人姓名、年齡、籍貫、住址、職業或法人名稱、主事務所、代表人姓名，申請聯合開發之地點及範圍。

- 二、申請人身分證影本、法人登記證明文件。

三、財力證明文件或開發資金來源證明文件及類似開發業績證明文件。

四、開發建議書：包括開發項目、內容、用途、構造、施工方法、預定進度、初步設計圖、資本額、土地權利取得方法與使用計畫、建築設計計畫、防災計畫、水土保持計畫、與大眾捷運系統相關設施銜接計畫、財務分析、開發成果之處分方式及營運管理事項。

五、申請人與主管機關合作條件、分收比例及其他相關權利義務。

六、其他有關聯合開發事項。

第二十一條

執行機關受理之申請投資聯合開發案件，應於三個月內會同有關機關就申請內容作成初審意見核轉該管地方主管機關審核。但申請內容繁複者，得延長三個月。

前項申請投資聯合開發案件應備書件不全者，執行機關應詳爲列舉通知申請人限期補正，逾期不補正或補正仍不全者，不予受理。

第二十二條

主管機關對於執行機關核轉之申請投資聯合開發案件，應於二個月內審核決定，審核時，並得通知申請人或其他有關機構或人員列席。

第二十三條

經審核決定之申請投資聯合開發案件，由執行機關通知申請人自核准之日起三十日內按審定條件與執行機關簽訂聯合開發契約，自簽約之日起三十日內繳交開發經費總額百分之三履約保證金。

第二十四條

前條履約保證金，申請人應以現金或銀行本票或無記名之政府公債，逕向執行機關指定之金融機構繳納，或以記名之政府公債設定質權爲之。

前項保證金於計畫範圍內之工程完成百分之五十時，無息退還

二分之一，餘款於開發計畫範圍內之建築物全部領得使用執照後，無息退還。

第二十五條

經審核決定之申請投資聯合開發條件，申請人應自簽訂聯合開發契約之日起一年內，依建築法令規定領得建造執照。

申請人申請前項建造執照內容變更時，應先經該管執行機關之同意後再依建築法令規定辦理。

第二十六條

申請人變更時，應自變更之日起三十日內檢具有關證明文件送請執行機關核備。必要時並應轉請主管機關備查。

第六章 監督、管理及處分

第二十七條

申請人應於申請使用執照前，檢具其所訂營運管理章程報經執行機關核轉主管機關核備，並與執行機關簽訂營運契約書，依本法規定受執行機關之監督與管理。

前項營運管理章程之內容應包括左列事項：

一、營運人及營運計畫。

二、管理組織。

三、管理經費來源。

四、管理規章。

五、營運保證金。

六、違反管理規章之處罰規定。

前項第五款營運保證金之數額及管理辦法由主管機關定之。

第二十八條

依本辦法興建之人行陸橋及地下道，其所需建築及維護費用，由申請人負擔，或視合作條件，協議比例分擔，並由該管執行機關代為施工或派員協助監督施工。

前項人行陸橋及地下道穿越公共設施並供公共通行使用者，應於興建完成後將該部分之產權捐贈各該公共設施所在地之地方政府。