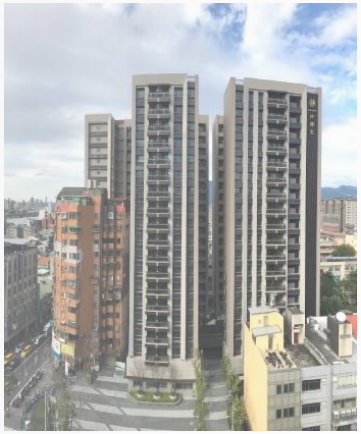
臺北市政府捷運工程局
Department of Rapid Transit Systems
Taipei City Government

規劃階段
僅供參考

捷運建設與聯合開發

臺北市政府捷運工程局　110年10月29日



規劃階段
僅供參考

捷運建設與土地開發沿革

- 臺北都會區大眾捷運系統工程建設之推動始於民國64年
- 民國75年4月行政院核定初期路網，6月27日籌備處成立。
- 民國76年2月23日改制，捷運工程局正式成立為臺北市政府之一級機關。
- 民國77年7月頒布「大眾捷運法」
- 民國78年3月22日正式辦理聯合開發相關作業
- 民國79年2月頒布「大眾捷運系統聯合開發辦法」（現稱「大眾捷運系統土地開發辦法」）

建設里程數152.3公里
營運車站131個

規劃階段
僅供參考

捷運建設財務計畫自償性財源

附屬事業
店舖、廣告、停車、週邊商品...等

票箱收入

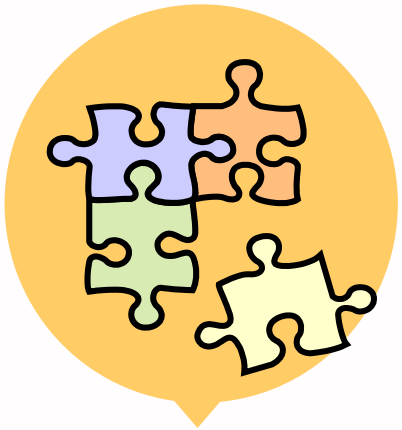
場站土地開發JD

週邊土地開發TOD
增額容積

週邊租稅增額TIF
地價稅、房屋稅、增值稅、契稅...等

規劃階段
僅供參考

捷運土地開發之目的



順利取得捷運系統用地

提供地主在徵收以外多一選擇

增加收益挹注捷運建設

創造地主、投資人、政府三贏

規劃階段
僅供參考

捷運土地開發三方權利義務

地主

- 無償提供土地
- 依貢獻比例取得樓地板及其土地持分(含增加之都市計畫及獎勵半數)
- 負擔委建費用或投資人應分得之樓地板及其土地持分
- 公共設施回饋或公益設施之提供

投資人

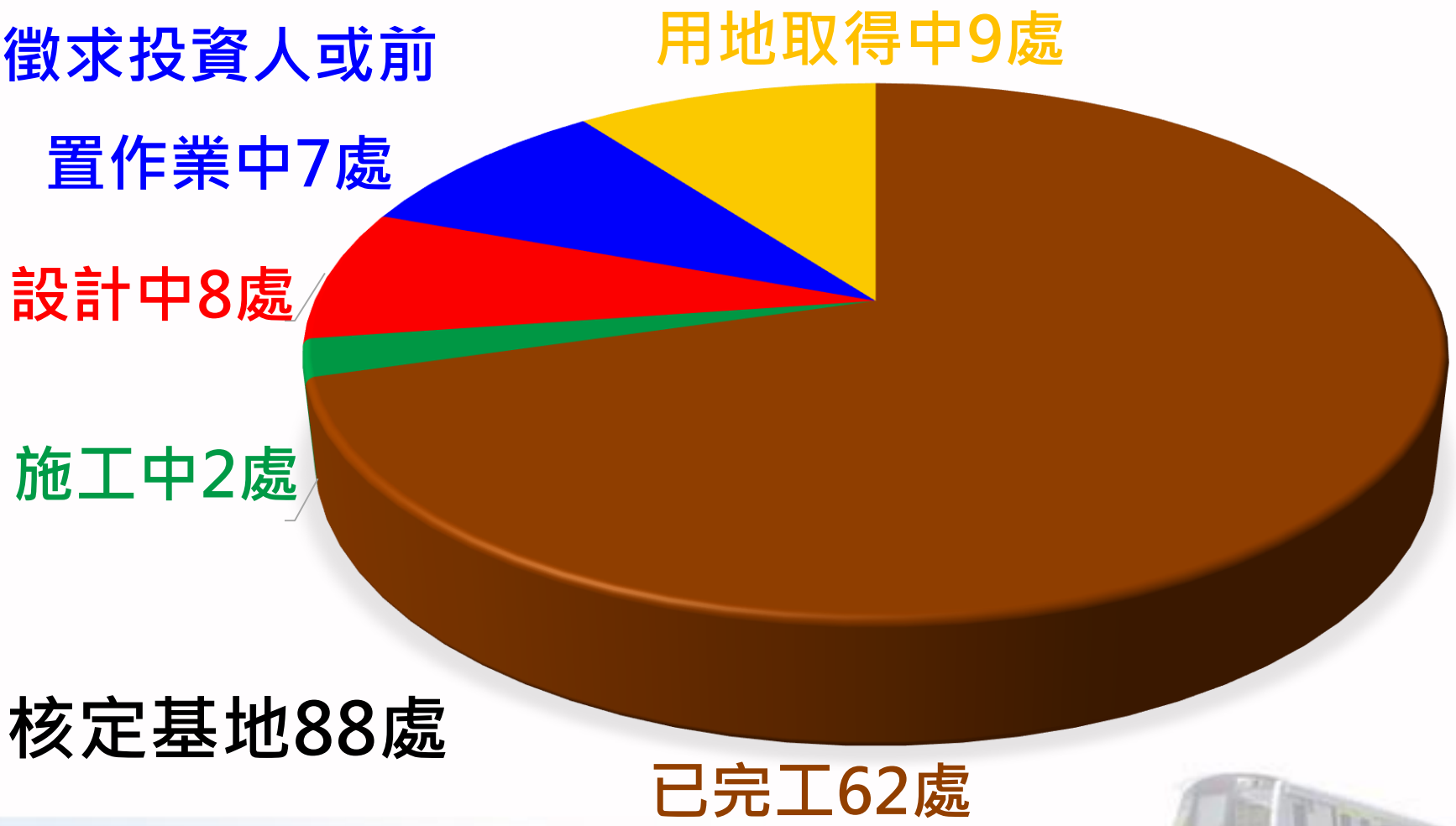
- 出資及興建土開建物
- 與地主協商權益分配
- 依權益分配結果辦理產權登記
- 簽訂營運契約統一經營土開建物

主管機關

- 開發內容規劃及用地取得
- 徵求投資人並與投資人簽約興建事項
- 支付或抵繳捷運設施委託投資人建造成本
- 取得捷運設施需用樓地板及其土地持分
- 取得增加之都市計畫及獎勵樓地板半數及其土地持分

規劃階段
僅供參考

捷運土地開發辦理現況



核定基地88處

規劃階段
僅供參考

捷運土地開發基地一覽表

文湖線10基地

木柵站
萬芳社區站
辛亥站
麟光站
科技大樓站
大安站
忠孝復興站
中山國中站
港墘站
內湖站

新店線16基地

新店站
新店機廠
新店區公所站(2)
七張站
大坪林站(3)
景美站(2)
萬隆站(2)
公館站
臺電大樓站
古亭站(2)

松山線7基地

松江南京站(2)
南京三民站(2)
南京復興站
中山站(2)

板橋線3基地

江子翠站
龍山寺站
新埔站

南港線5基地

永春站(2)
後山埤站(2)
臺北車站

土城線1基地

頂埔站

淡水線3基地

臺北車站
關渡站
淡水站

信義線4基地

大安森林公園站
大安站
信義安和站
廣慈/奉天宮站

新莊線12基地

東門站(2)
忠孝新生站
松江南京站
行天宮站(3)
大橋頭站
臺北橋站
菜寮站
三重站
先嗇宮站

中和線6基地

頂溪站(3)
永安市場站
景安站
南勢角站

蘆洲線2基地

徐匯中學站
蘆洲站

機場線2基地

臺北車站特定區C1、D1

萬大線10基地

中正紀念堂站
廈安站
加納站(2)
中和站
連城錦和站(2)
中和高中站(2)
金城機廠莒光站

環狀線第二階段7基地

Y3
Y20
Y21B
Y21C
Y22
Y23
Y26

規劃階段
僅供參考

捷運土地開發案例

經營特性 management

- 統一經營 Unified Management
- 非統一經營 Non-Unified Management
- 設定地上權 Establishment of Superficies (BOT)

開發產品 Product

- 住宅 Housing
- 辦公室 Offices
- 商場 Malls
- 複合大樓 Compound Building

開發型式 Type

- 機廠 Depot
- 一般大樓 General Building
- 共構 Integrated Structure
- 分構 Separated Structure

規劃階段
僅供參考

捷運土地開發案例A

住宅
Housing

非統一經營
Non-Unified management

一般大樓
General Building

共構
Integrated Structure

信義線大安森林公園站
Daan Park Station
(2,994㎡;42.87E)

新莊線臺北橋站
Taipei Bridge Station
(3,481㎡;18.75E)

規劃階段
僅供參考

捷運土地開發案例B

辦公室
Offices

非統一經營
Non-Unified Management

一般大樓
General Building

共構
Integrated Structure

新店線台電大樓站
Taipower Building Station
(280㎡;1.35E)

文湖線中山國中站
Zhongshan Junior High School Station
(1,251㎡;3.96E)

規劃階段
僅供參考

捷運土地開發案例C

商場
Malls

統一經營
Unified Management

一般大樓
General Building

共構
Integrated Structure

蘆洲線徐匯中學站
St. Ignatius High School Station
(2,670㎡;10.43E)

文湖線忠孝復興站
Zhongxiao Fuxing Station
(7,691㎡;48.29E)

規劃階段
僅供參考

捷運土地開發案例D

複合大樓
Compound Building

非統一經營
Non-Unified Management

一般大樓
General Building

共構
Integrated Structure

新店線公館站
Gongguan Station
(1,852㎡;8.44E)

新店線新店市公所站捷22
Xindian District Office Station
(1,688㎡;6.48E)

規劃階段
僅供參考

捷運土地開發案例E

複合大樓
Compound Building

非統一經營
Non-Unified Management

分構
Separated Structure

淡水線關渡站
Guandu Station
(6,146㎡;16.85E)

規劃階段
僅供參考

捷運土地開發案例F

複合大樓
Compound Building

非統一經營
Non-Unified Management

機廠
Depot

共構
Integrated Structure

分構
Separated Structure

新店線新店機廠
Xindian Depot
(92,503㎡;196.45E)

規劃階段
僅供參考

捷運土地開發案例G

複合大樓
Compound Building

設定地上權
Establishment of Superficies

一般大樓
General Building

共構
Integrated Structure

新莊線松江南京站捷九
Songjiang Nanjing Station
(1,397㎡;16.14E)

臺北車站特定專用區交九用地
Taipei Main Station District Parcel No.T9
(21,363㎡;118.9E)

規劃階段
僅供參考

捷運土地開發成效

節省經費	• 已完成用地取得79基地約撙節355億元用地經費
土地利用	• 已完工62基地使照面積約68萬坪
創造投資	• 已完工62基地投資金額約1,094億元 • 設計及施工中10基地投資金額881億元
挹注財源	• 商用約6萬4千坪、住宅約4萬3千坪，年租金約13億元 • 公有不動產出售1,674戶，金額約333億元

規劃階段
僅供參考

捷運土地開發遭遇課題及策略

遭遇課題	策略
釋字第732號解釋以徵收方式取得毗鄰地區辦理開發所需土地不符憲法第23條之比例原則。第743號解釋以大眾捷運法第6條徵收之捷運用地，不得用於依第7條規定之土地開發。限縮開發範圍，基地範圍劃設缺乏法令依循，非捷運設施需用土地不能徵收。	開發用地統一名稱為捷運開發區，並以大眾捷運系統與其依都市計畫法等相關法規規定所需之開發用地為開發範圍。
	捷運開發區用地取得法令依據一律為大眾捷運法第7條，非捷運設施必要性，不辦理徵收。
	委託三家估價師依不動產估價技術規則及徵收市價查估辦法二種規定查估，以總價最高者與地主協議價購。
	捷運開發區放寬使用項目及提升開發強度，增加地主參與開發意願。

規劃階段
僅供參考

捷運土地開發課題與策略-提升開發強度

台北市

建蔽率：原分區+5%+5%(都設審通過)
小型基地不予規定

捷運開發區土地開發後總容積核計

F = F0 + F1 + F2 + F3

F：土地開發後總容積。但總容積加計各項容積獎勵不得超過基準容積2倍。

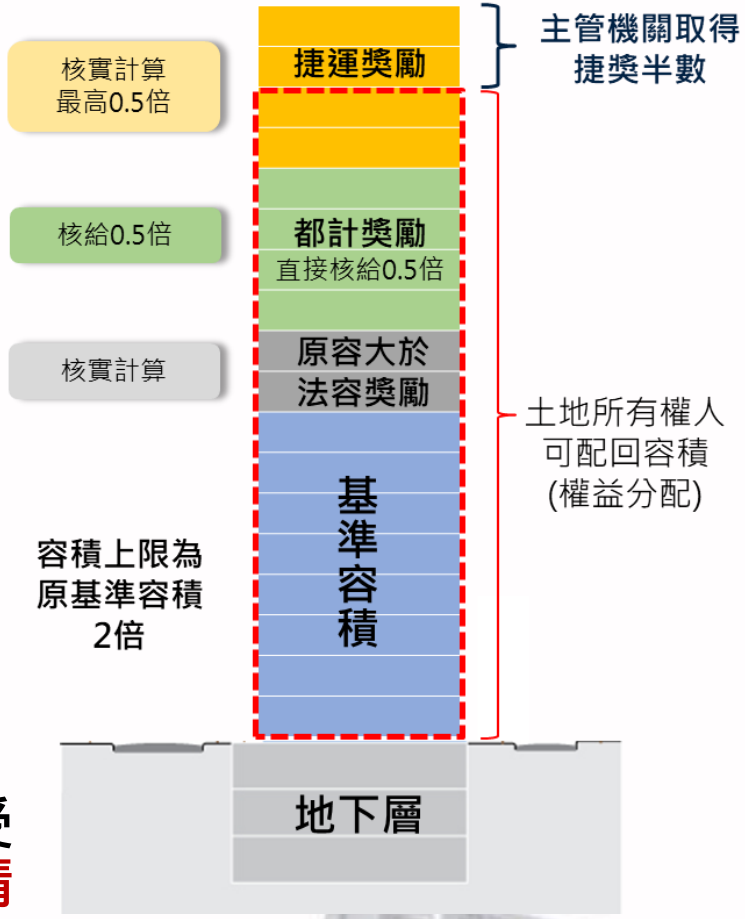
F0：基準容積。

F1：原合法建築容積高於基準容積時，以原合法容積高於基準容積部分核計

F2：核給基準容積50%之都市計畫獎勵(全數由地主取得後參與分配)。

F3：依大眾捷運系統土地開發辦法核給之容積獎勵。

✓ 捷運開發區基地不得作為容積移轉接受基地，除前項獎勵容積外，不得再申請其他法令規定之獎勵容積



規劃階段
僅供參考

捷運土地開發課題與策略-提升開發強度

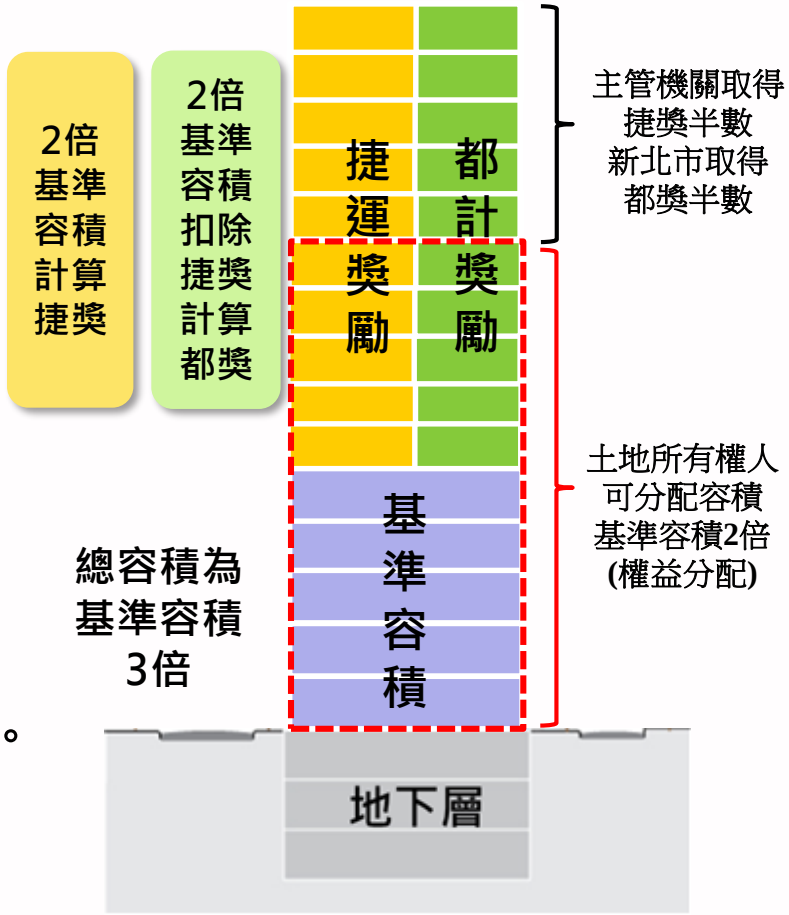
新北市

建蔽率80%

以變更前土地使用分區之基準容積率2倍為基礎，加計50%之捷運容積獎勵後，為捷運開發區容積率，即為變更前土地使用分區基準容積率3倍。

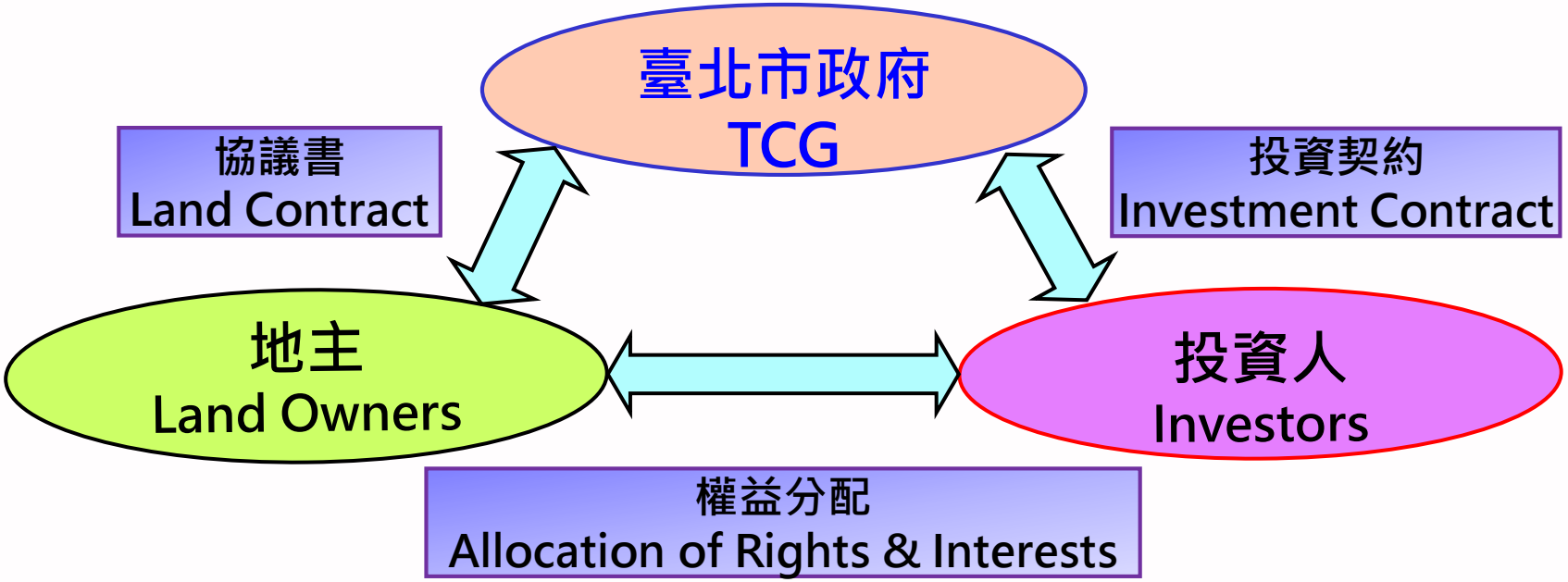
土地面積乘以變更前原土地使用分區基準容積率的2倍，由土地所有權人依「大眾捷運法」及相關法令參與捷運土地開發，其餘之容積樓地板面積，除依「大眾捷運系統土地開發辦法」計算所得之容積半數由捷運主管機關取得外，其餘容積由新北市政府取得。

✓ 捷運開發區不適用容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新或其他有關容積獎勵之規定。



規劃階段
僅供參考

結語



- 新程序、新制度、公開透明、公平合理
  New SOP, New regulations, Fair & Reasonable
- 三方共同合作、共享捷運土地開發成果
  Cooperation & Sharing of Benefits

簡報完畢
恭請指導