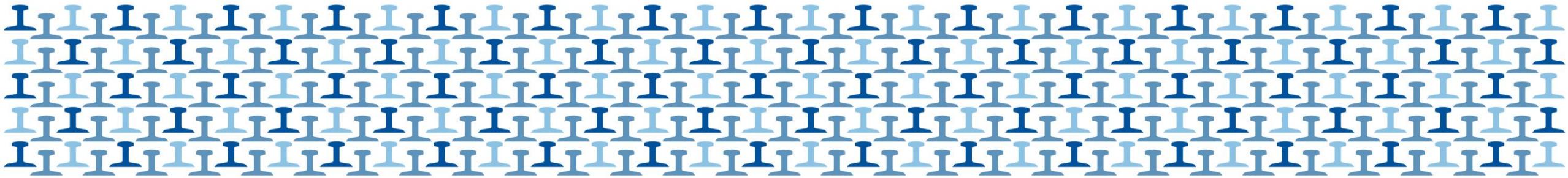


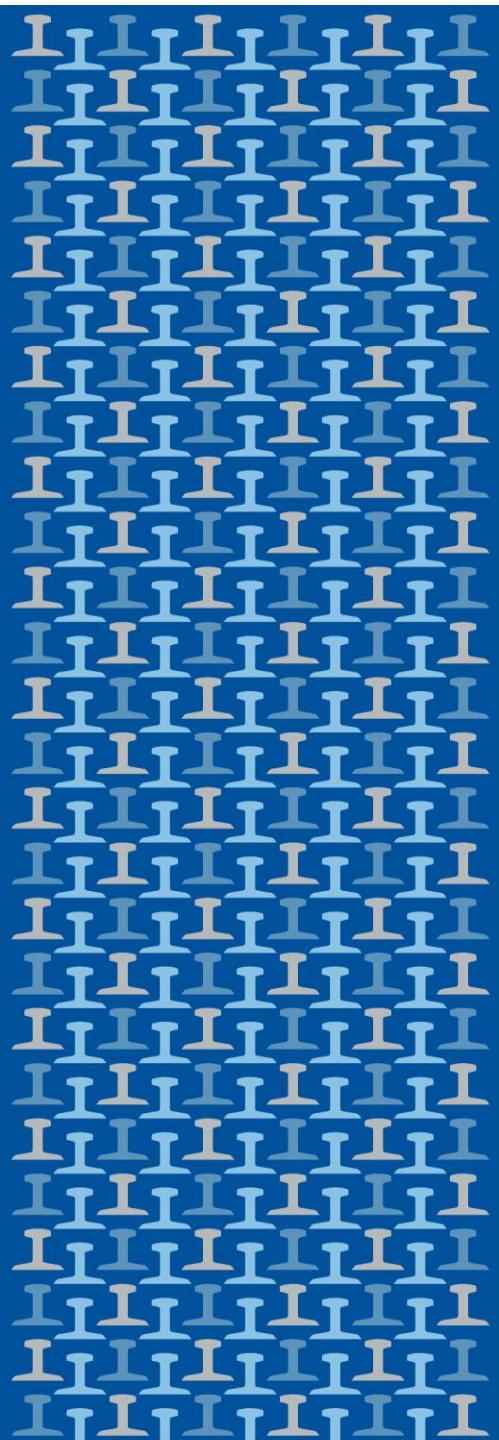


鐵路立體化與車站再開發 縫合城市脈動，啟動車站經濟

國營臺灣鐵路股份有限公司
企劃處處長江明宣

114.11.25





簡報大綱

壹 | 軌道運輸創造發展機會

貳 | 鐵路立體化計畫推動機制

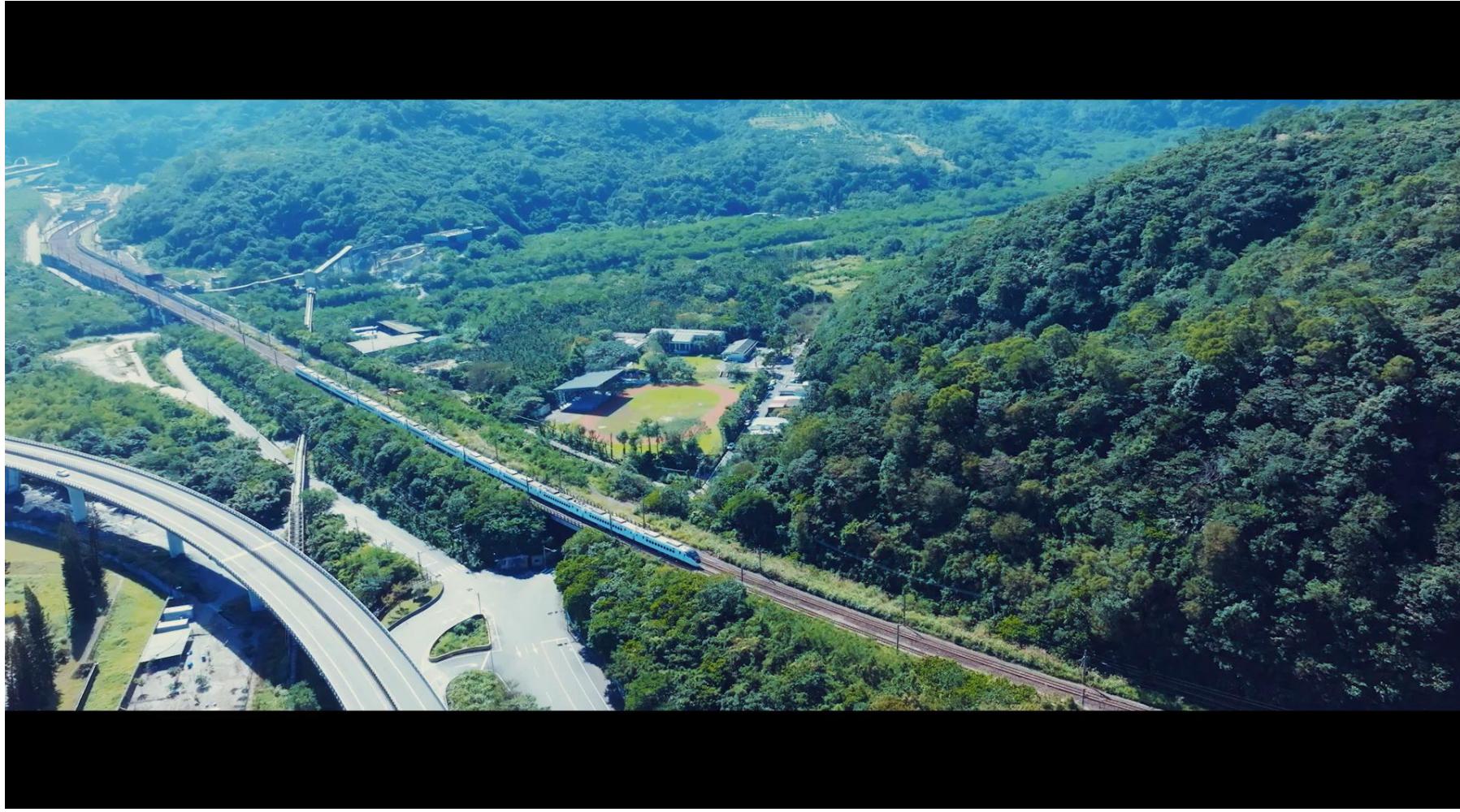
參 | 鐵路立體化建設

肆 | 鐵路大平台計畫

伍 | 車站再開發策略

陸 | 結語

《生活不在他方》臺鐵陪您抵達每一個遠方



壹

軌道運輸創造發展機會

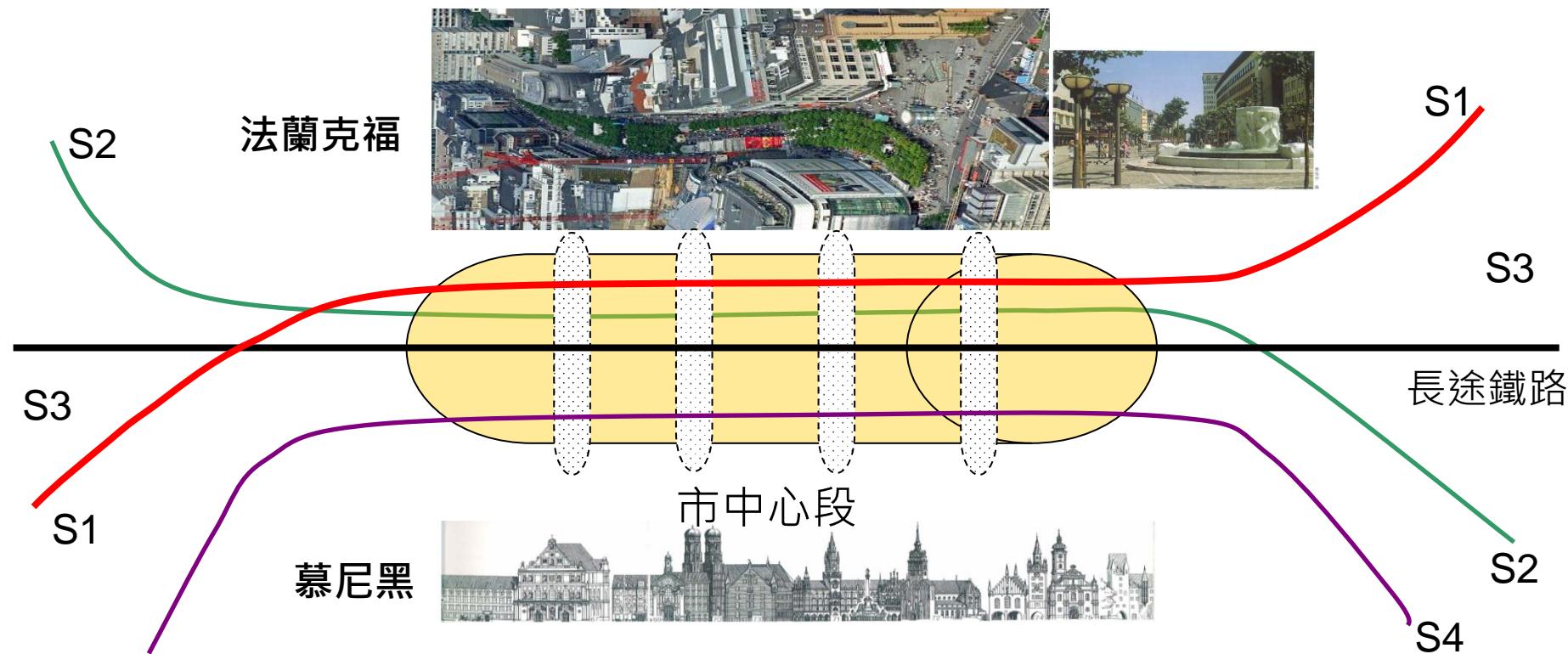
軌道運輸創造發展機會

軌道運輸網路的 Mobility 、 Accessibility 、 Opportunity 、 Connectivity 是否與領域、面積、活力呈何種關係。



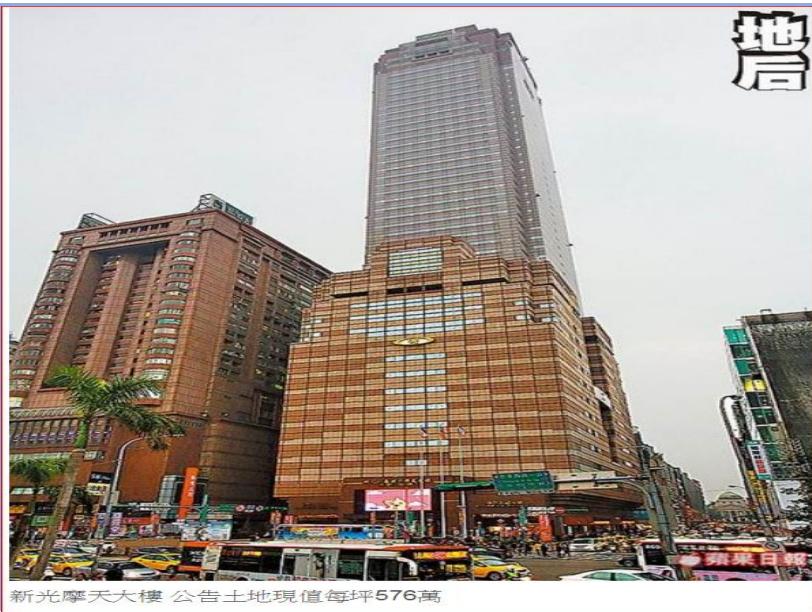
軌道運輸創造發展機會

軌道等時圈較大且集中在走廊型態，有利擴大又集中零售消費市場的顧客普及範圍。



軌道運輸創造發展機會

都市房地產的增值普遍靠優質生活圈或商圈條件，其中公共運輸（尤其軌道）占首。



2023年台北商業區地后由台北車站周邊的「新光摩天大樓」奪下，每坪629萬元，周邊房價最鍍金

全台捷運站房價漲幅前十大站點

編號	縣市	行政區	2021年 交易量(件)	住宅單價(萬元/坪)		漲跌幅
				2020年	2021年	
1	高雄市	生態園區站	461	18.2	22.9	25.8%
2	高雄市	青埔站	101	15.5	19.1	23.2%
3	高雄市	楠梓加工區站	133	12.5	14.9	19.2%
4	新北市	新莊站	292	35.6	42.2	18.5%
5	台中市	文心中清站	451	20.0	23.6	18.0%
6	高雄市	市議會站	323	17.7	20.6	16.4%
7	桃園市	桃園體育園區站	265	25.2	29.2	15.9%
8	高雄市	小港站	179	10.7	12.3	15.0%
9	台北市	龍山寺站	181	44.2	50.8	14.9%
10	台北市	忠孝敦化站	149	83.2	95.6	14.9%

資料來源／永慶房產集團

2023年桃園機場捷運旅運量前十名站點、周邊住宅行情

排名	站點	進出站旅運量(人 次)	2017 年均價	2023 年均價	房價漲 跌幅%
			(萬元/坪)	(萬元/坪)	
1	A1 台北車站*	7,265,143	62.1	73.9	19%
2	A18 高鐵桃園站*	3,351,856	24	34.8	45%
3	A12 機場第一航廈站*	3,320,333			
4	A8 長庚醫院站*	3,017,370	29.7	36	21.2%
5	A13 機場第二航廈站*	2,791,300			
6	A3 新北產業園區站*	2,182,710	41.1	51.1	24.3%
7	A7 體育大學站	1,804,457	28.6	31.2	9.1%
8	A9 林口站*	1,788,650	34.4	39	13.4%
9	A2 三重站*	1,465,337	40.9	52	27.1%
10	A21 環北站	1,150,736	22.6	25.8	14.2%

資料來源：桃園捷運、內政部實價登錄

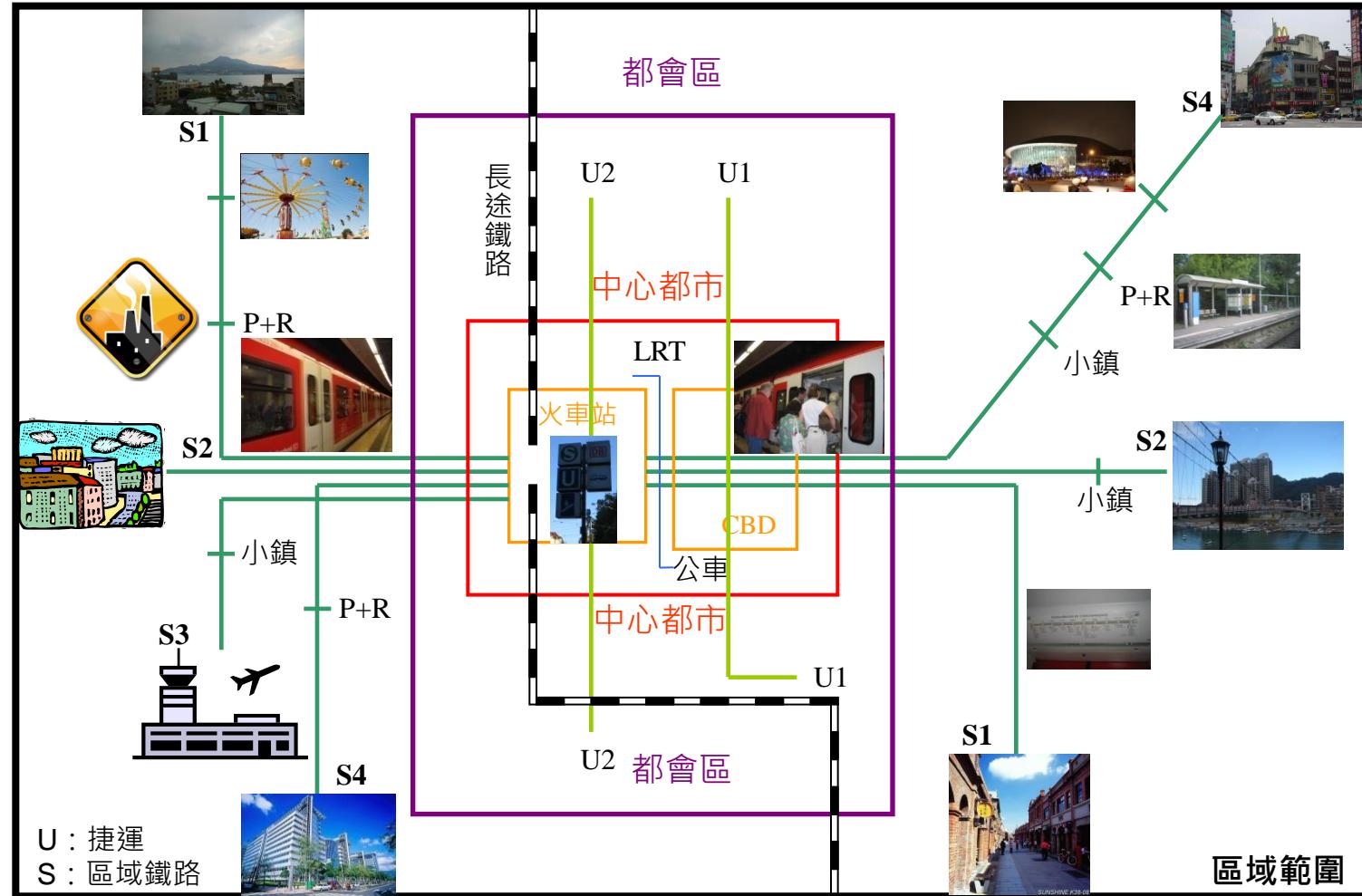
台灣房屋集團趨勢中心

車站再開發-資產開發多元化

車站將不再只是車站，而是一座小型的城市。



軌道社會-都會區域TOD發展



軌道經濟-都會區域TOD發展



南港車站

2023年
約970萬人次

增加↑ 1.9倍

2014年
約504萬人次

車站商場.辦公.旅宿

大型BOT車站大樓

交通+辦公+旅宿
都市機能垂直複合

車站城市

交通·人流·經濟

南港站-全臺最大車站百貨城

珍珠串鍊下的車站城市

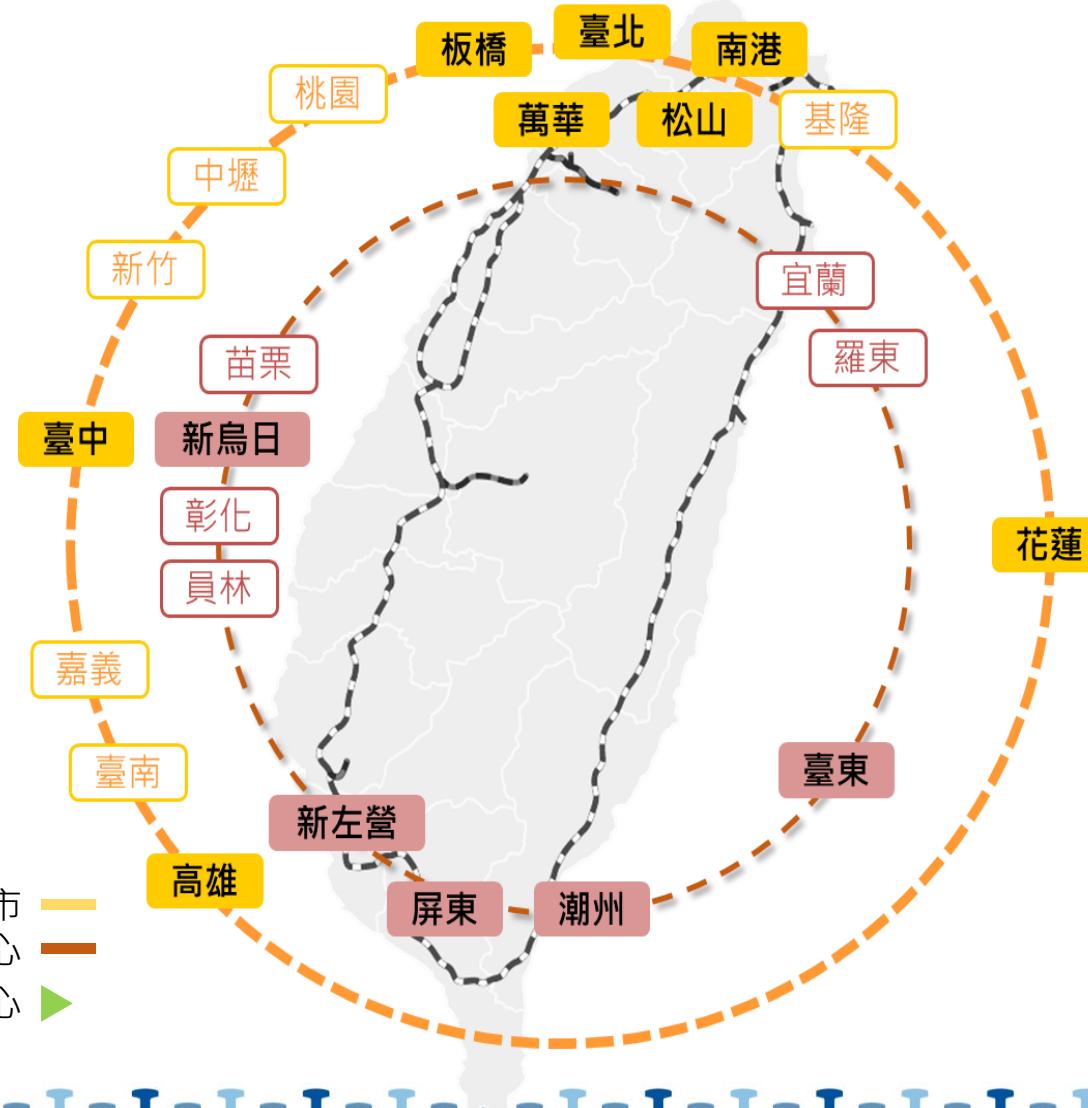
◆ 珍珠串鍊計畫 ◆

臺鐵軌道經濟的願景
輪廓1,065公里環島
鐵路
如同一條項鍊
串起**242**個車站珍珠

從車站核心擴散至站
區腹地，結合地方市
政需求與展望，打造
車站城市經濟體

◆ 軌道經濟新開端 ◆

■ 車站城市
■ 地區中心
■ 旅遊中心



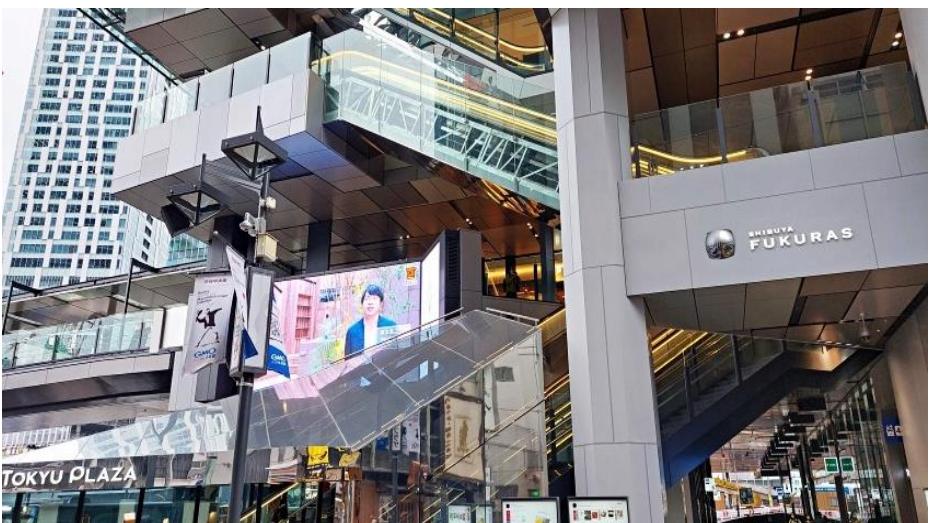
貳

鐵路立體化計畫推動機制

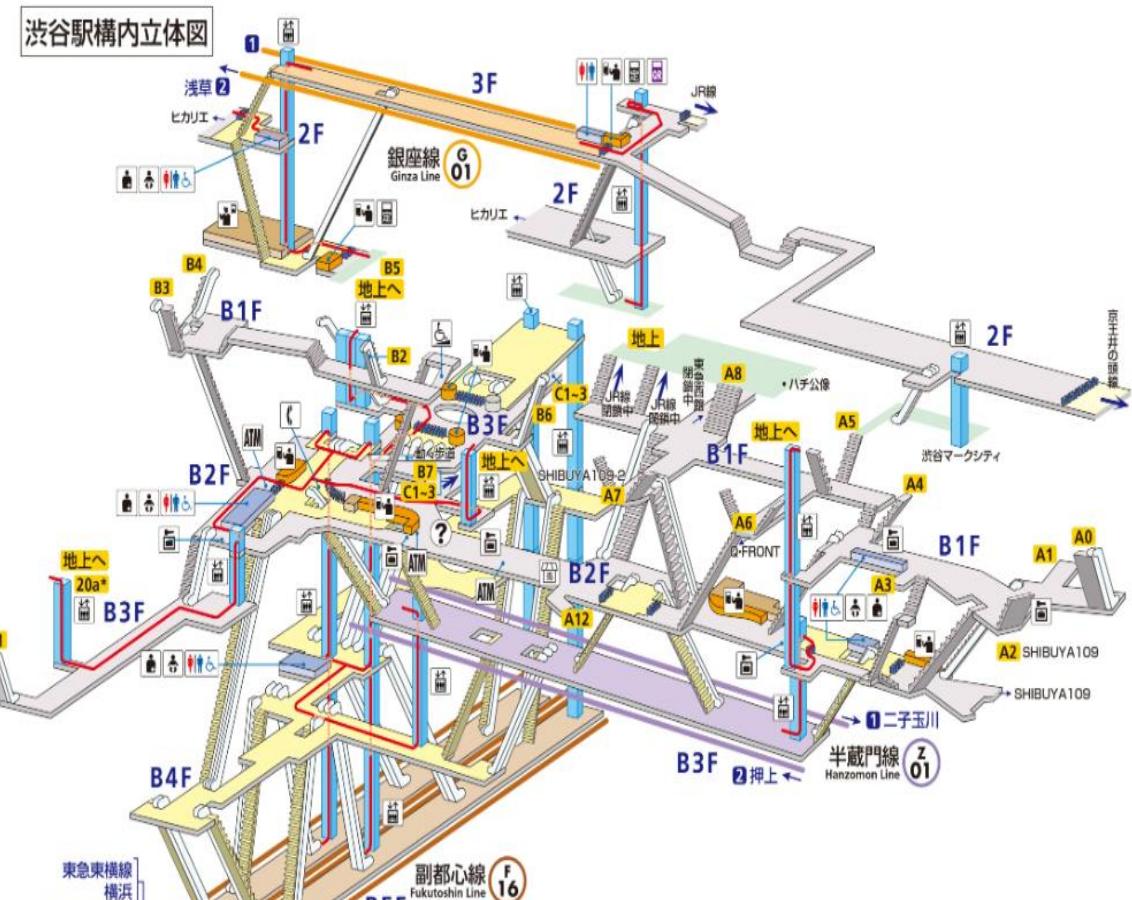
英國倫敦國王十字車站 (King's Cross station)



日本澀谷車站しぶや駅



澀谷站JR西口：東急PLAZA、空中花園的複合施設



[2025.1現在]

澀谷車站內部立體圖

什麼是鐵路立體化？

定義

鐵路立體化係指將平面鐵路改建為高架或地下的鐵路系統，完工後可消除平交道，提升交通安全，並連接被鐵路分割的都市區域，提升土地利用價值，促進都市發展。

參與者

鐵路立體化涉及政府（中央、地方）、營運單位(臺鐵公司)、顧問團隊（工程、都市、環境）、營造商、開發商及民眾等多元角色，共同推動都市發展。

重要性

消除平交道，改善交通，縫合都市空間，促進土地再利用，提升生活品質，啟動車站經濟，是都市發展的重要策略。

城市如何透過鐵路立體化提升發展



提升交通效率

1. 消除平交道提升道路交通安全，減少交通堵塞。
2. 縫合被鐵路分隔的區域，促進都市的整體發展。

促進土地再開發

1. 釋放鐵道沿線資源，創造更多商業與住宅空間。
2. 帶動車站周邊發展黃金地段發展。
3. 活化都市空間及，可將閒置的車站空間再利用。

帶動車站經濟

1. 將車站打造為商業中心，引進購物、餐飲辦公等功能。
2. 吸引企業進駐增加就業機會
3. 結合周邊景點打造觀光遊憩區，吸引國內外遊客。

提升城市環境

1. 降低鐵道噪音與汙染，創造移居環境。
2. 增加綠地與公共空間，促進都市美化。

鐵路立體化計畫推動機制-鐵路立體化審查作業要點

101年8月
交通部頒訂

「鐵路立體化建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」

審議要點包含

- ✓ 都市發展整合與土地開發
- ✓ 發揮鐵路立體化效益
- ✓ 合理化鐵路營運機構財務結構

107年2月
更名

「鐵路平交道與環境改善建設及周邊土地開發計畫審查作業要點」

除推動

- ✓ 消除市區平交道
- ✓ 平衡前後站的發展
- ✓ 車站與沿線土地開發

更著重於

- 合理評估計畫能具備其必要性與整合性
- 降低對鐵路營運機構之營運衝擊
- 國家資源合理有效運用

名稱：鐵路平交道與環境改善建設及周邊土地開發計畫審查作業要點

中華民國107年2月21日，並自即日生效 修正

一、為改善鐵路平交道及沿線都市環境之需要，使直轄市、縣（市）政府（以下簡稱地方政府）在國土計畫及整體都市發展指導下，且經具體評估後採行之改善計畫能具備其必要性與整合性，同時降低對鐵路營運機構之營運衝擊，使國家資源能合理有效運用，爰訂定本要點。

二、地方政府得自籌經費辦理鐵路平交道與環境改善建設及周邊土地開發計畫（以下簡稱本計畫）可行性研究，或依本要點規定提出申請計畫書向交通部申請補助。本計畫範圍跨越不相隸屬之行政區域者，由各有關地方政府協議決定申請機關。

三、地方政府向交通部申請補助辦理本計畫可行性研究之經費需求，應提出申請計畫書，報請交通部審核，申請計畫內容應包括下列項目：

(一) 都市發展構想與問題界定：包括都市計畫或都市更新之構想與範圍及初步預期效益，以及因應都市發展需要所衍生並涉及鐵路路線及車站之問題分析。

(二) 改善方案構想：改善構想須循序漸進，應優先考量設置智慧型平交道安全控制系統、車輛改造、公路立體化及鐵路車站停站式站房等可能措施。

(三) 基本社經資料，包括各車站進出旅客數。

(四) 土地開發構想，鐵路路線、場、站或鄰近地區可開發範圍之概述，開發方式及預估開發效益，中央或鐵路營運機構可獲取之效益概估，以及可提供鐵路營運機構之優惠措施。

(五) 財源籌措構想，包括可挹注本計畫之經費來源，並註明初步建議中央政府分擔比率，及推動租稅增額財源、專案融資、成立基金或專戶等構想。

(六) 鐵路與其他公共運輸系統整合規劃及相關配套措施之構想。

(七) 其他相關文件，包括申請補助辦理本計畫可行性研究期程及作業費之概估。

(八) 依據申請計畫書內容填具附件一「鐵路平交道與都市環境改善建設及周邊土地開發計畫補助可行性研究經費申請表」。

鐵路立體化審查作業要點-執行流程

Step 1

地方政府提報「**申請計畫書**」，向交通部申請「**可行性研究**」補助經費。

計畫書內容包含：都市發展構想、改善方案構想、土地開發構想、財源籌措構想、鐵路與其他公共運輸整合規劃等。

Step 2

地方政府辦理「**可行性研究**」。

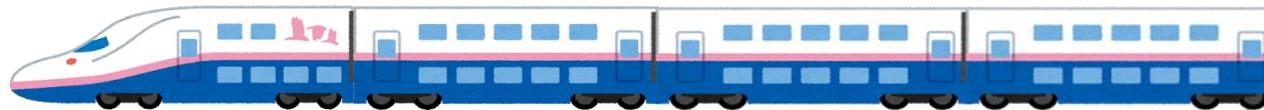
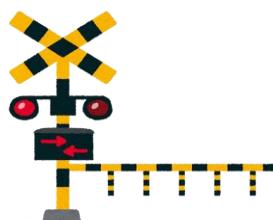
評估事項包含：改善方案構想、對鐵路營運之衝擊分析：如造成鐵路營運機構虧損，應提出具體優惠並取得同意函、土地開發構想、財源可行性分析、召開公開說明會等。

Step 3

交通部指定所屬機關(構)辦理綜合規劃

報院核定

細部設計



鐵路立體化審查作業要點-審查機制

主辦

可行性研究
地方政府

綜合規劃
鐵道局

設計施工
鐵道局

營運
臺鐵公司

行政院

審議

審查機制

交通部

審查委員會

召集人
兼委員

副召集人
兼委員

學者專家
委員

機關委員

鐵道局

初審

現勘

書審

初審會議

內政部
財政部
主計總處
國發會
臺鐵公司
交通部會計處
交通部路安司

鐵路立體化&車站大平台



鐵路立體化面臨的挑戰與契機

挑戰

- ① 建設經費龐大
- ② 工期漫長
- ③ 用地拆遷困難
- ④ 營運容量下降
- ⑤ 財務可行性低

契機

- ① 提升交通效率
- ② 促進都市更新
- ③ 帶動車站經濟
- ④ 提升都市競爭力
- ⑤ 促進永續發展





鐵路立體化建設

鐵道建設-鐵路立體化

桃園計畫

在建

鳳鳴-平鎮19.15公里★

1817.01億元★、123/12屆期★

Q2修正計畫核定

續辦鳳鳴、桃醫、內壢站招標

臺南計畫

在建

大橋站-大林8.23公里

413.28億元★、120/03屆期★

Q1修正計畫核定

續辦土建及機電工程

宜蘭高架

綜規

四城-冬山15.85公里

501.29億元(評估中)

Q3綜規核定

大臺中山海線(地方)

可研

山線 4.7公里，83.4億元(審查中)

海線10.9公里，398.87億元(審查中)

平鎮臨時站

在建

增設平鎮臨時站

4.97億元、115/11屆期

續辦土建及系統機電工程

高雄計畫

在建

左營-鳳山15.37公里

998.69億元、114/10屆期

Q4計畫結束

彰化高架

綜規

彰化市-花壇9.5公里

399.5億元(評估中)

Q2環評送環境部審議

Q3綜規報部審議

斗六立體化(地方)

可研

達豐廠-後庄6.5公里

219.89億元(審查中)

永康立體化(地方)

在建

大橋站-永康站7.2公里

357.24億元(審查中)

水上高架(地方)

可研

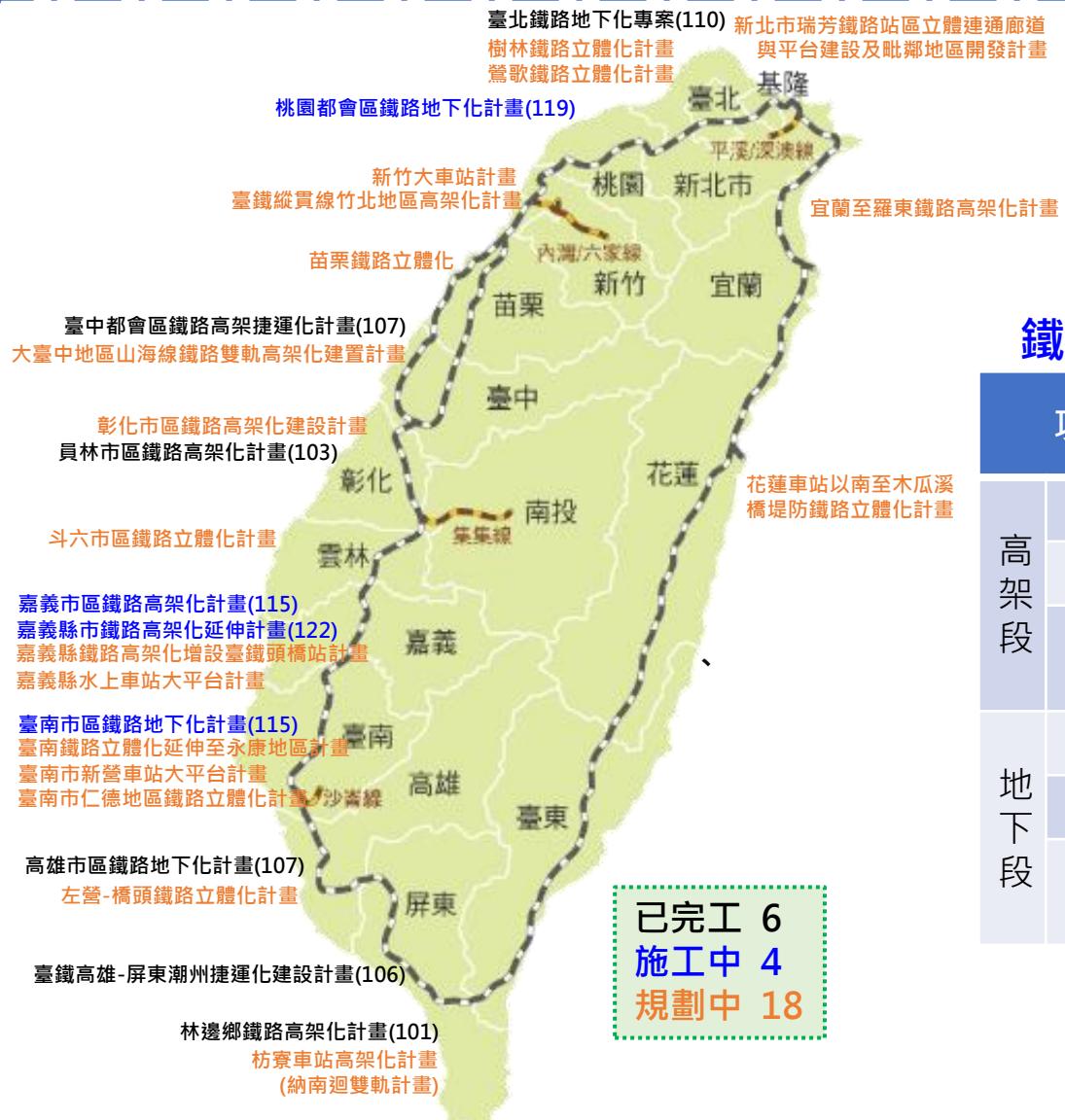
世賢路-台82高架橋6.2公里

(縣府爭取經費重啟可研)



★修正計畫

鐵道建設-鐵路立體化



鐵路立體化對臺鐵營運成本影響

項目	車站營運成本 (萬元/座.年)	路線營運成本 (萬元/km.年)
高架段	改建前	528
	改建後	1,505
	增加額 (%)	977 +185%
地下段	改建前	824
	改建後	5,439
	增加額 (%)	4,615 +560%

資料來源：鍾慧諭，鐵路立體化建設的迷失與真相

可行性研究階段-大臺中山海線鐵路雙軌高架化

計畫範圍

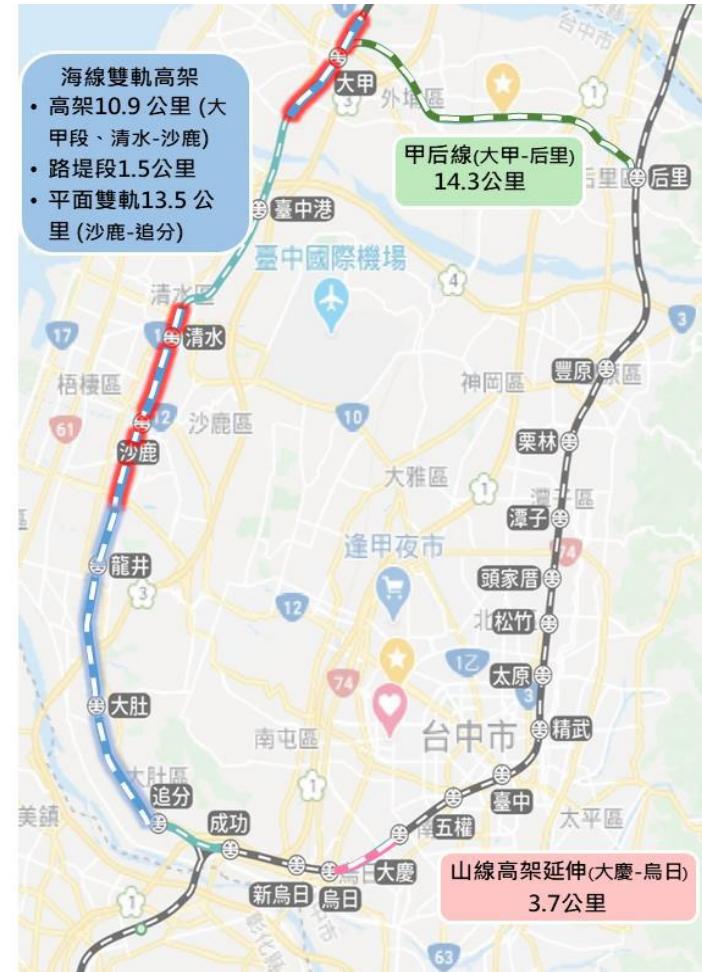
1. 山線：大慶車站至烏日車站鐵路高架，全長3.7公里
 2. 海線：由大甲車站至追分車站，雙軌高架路段長度10.9公里、路堤段長度1.5公里、平面雙軌路段13.5公里

計畫經費

1. 山線：總經費83.4億元，中央負擔36.54億元，臺中市46.86億元
 2. 海線：總經費398.87億元，中央221.41億元，臺中市177.46億元

辦理情形

交通部113.3.29中將臺中市政府所報山線及海線可研陳報行政院審查；國發會6.19函復各機關審查意見，本局6.27函請臺中市政府依審查意見修正



可行性研究階段-臺南永康地下化

計畫範圍

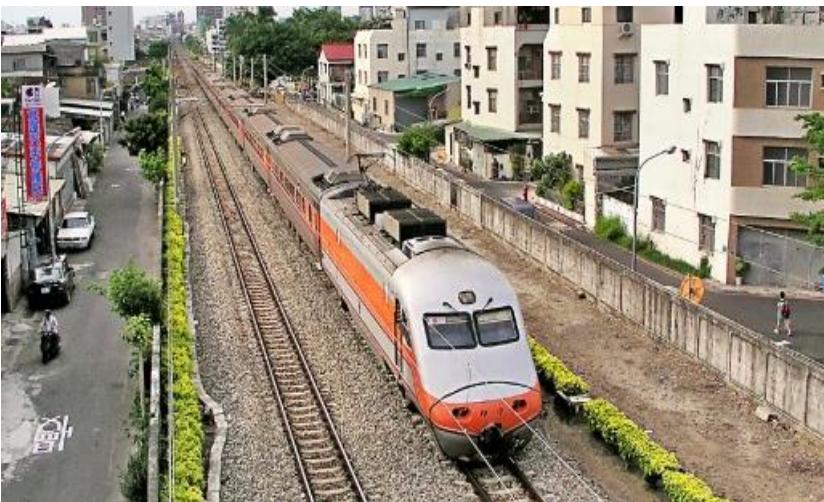
大橋車站至永康車站，長7.2公里，計畫將改建大橋站及永康站為地下站，新增康橋地下站、消除3處平交道、4處跨越橋

計畫經費

357.24億元(可研評估中)
中央負擔215.53億元、臺南市141.71億元
(含用地36.55億元)

辦理情形

- 交通部111.11.22函報行政院
- 經國發會112.1.9、5.26、10.4函復綜合審議意見，交通部於113.8.20函轉國發會續審



綜合規劃階段-彰化鐵路高架化

計畫範圍

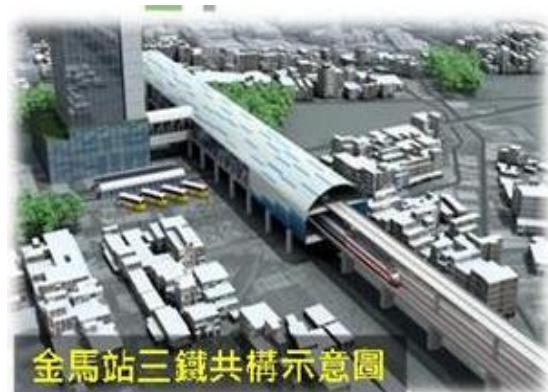
臺鐵西部幹線過國道3號至花壠大埔截水溝，長9.5公里，新建金馬、中央2座通勤站、改建彰化站及機檢段遷建

計畫經費

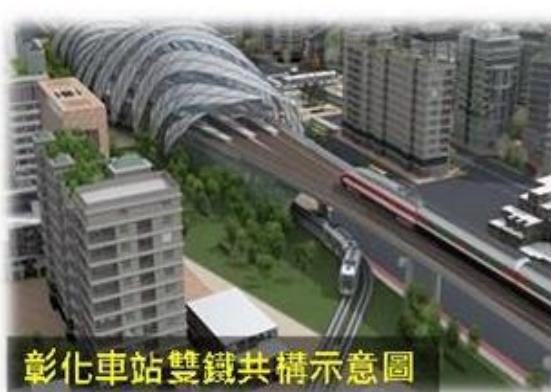
399.50億元(可研核定，綜規評估中)

辦理情形

- 113.7.22經與彰化縣政府、臺鐵公司達成花壠+二水(雙基地)方案共識，並於同日啟動環境影響評估作業
- 預訂113.12.31前完成綜合規劃期末報告初稿
- **預計114年底行政院核定**



金馬站三鐵共構示意圖



彰化車站雙鐵共構示意圖



中央通勤站示意圖

綜合規劃階段-宜蘭鐵路高架化

計畫範圍

由四城站南端至冬山排水橋，長15.85公里(含已高架4.23公里)，宜蘭、二結、中里、羅東4站改高架，新增宜蘭新站

計畫經費

概估501.29億元
(中央394.41億元/臺鐵1.16億元/地方105.72億元)

辦理情形

- 綜合規劃：113.2完成期末審查。**113.6.25函報交通部審議中**
- 環境影響評估：於113.6.12經環境部環境影響評估審查委員會第14次會議審議通過



全長15.8公里

建設中-桃園鐵路地下化

計畫範圍

北起鶯歌區鳳鳴陸橋，南至台66線南端，17.95公里，3座既有車站地下化，並增設5座地下通勤站
(計畫範圍擬自平鎮端南延1.2公里)

計畫經費

原核定總經費1,047.93億元
中央785.95億元(75%)、地方261.98億元(25%)
修正計畫總經費1,817.01億元，增加769.08億元
(含平鎮端南延115億元)

計畫期程

- 第1階段通車

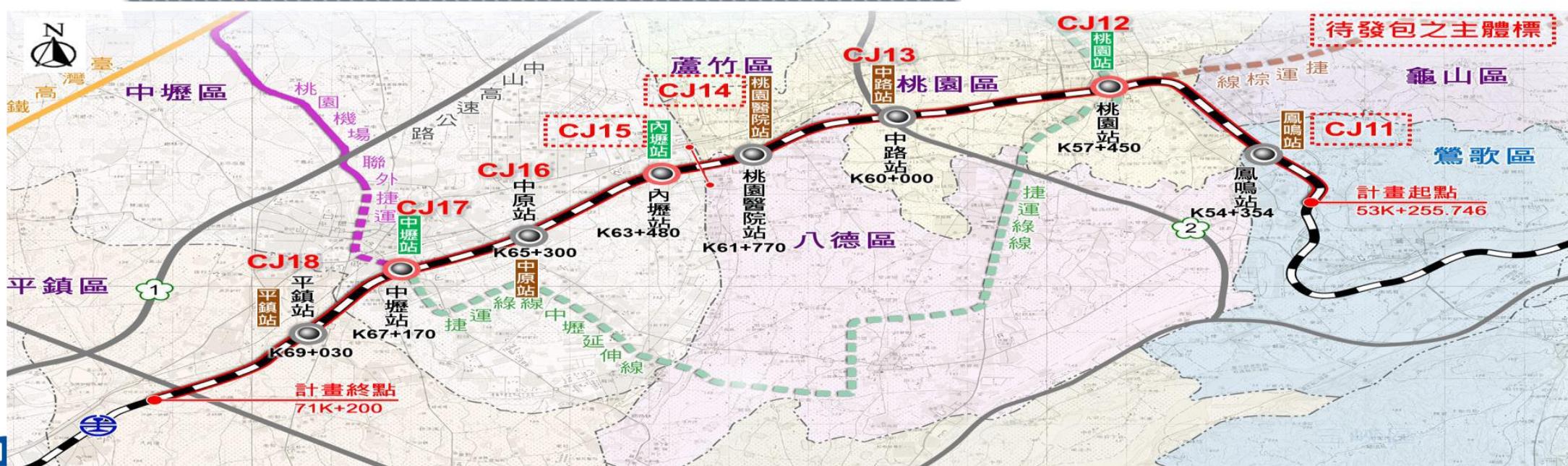
(桃園/內壢/中壢/鳳鳴/平鎮)

118.4 → 122.1

- 第2階段通車

(中路/桃園醫院/中原)

119.7 → 123.9



建設中-113年桃地計畫陸續開工



鐵路地下化後騰空路廊約16公里，串聯7個車站形成開放性的綠色廊道，提供自行車道、公園等更多的綠色風貌與民眾休憩空間，同時引導沿線周邊工業區等土地的發展轉型。

6月中壢臨時前站啟用



6月中路車站工程開工



7月桃園車站工程開工



9月中原車站工程開工



9月中路車站工程開工



建設完成-高雄鐵路地下化(含左營、鳳山)

計畫範圍

全長15.37 km，將左營、高雄、及鳳山車站改建為地下站外，並新增內惟、美術館、鼓山、三塊厝、民族、科工館及正義等7處地下通勤車站

計畫經費

總經費998.69億元

計畫期程

已於107.10通車
114.10計畫完成

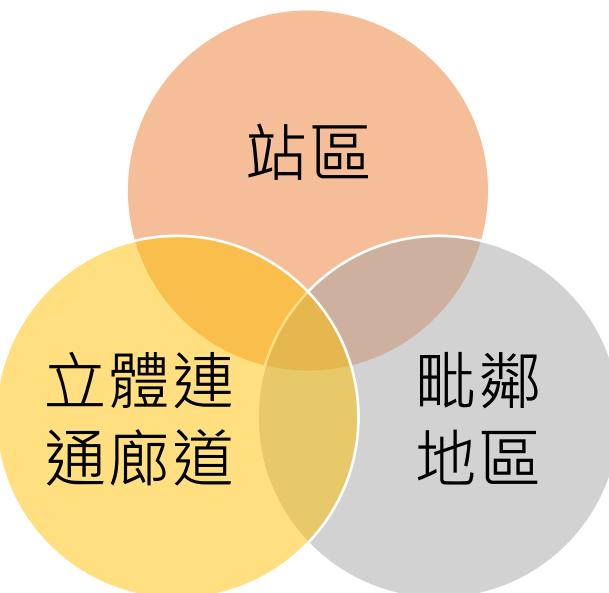




鐵路大平台計畫

鐵路站區立體連通廊道與平台建設 及毗鄰地區開發計畫審查作業要點

交通部108年8月頒訂「鐵路站區立體連通廊道與平台建設及毗鄰地區開發計畫審查作業要點」，以改善鐵路設施對都市發展造成之阻隔，整合規劃車站與其毗鄰地區人車動線，具體評估確定鐵路站區立體連通廊道、平台建設之必要性及整合性。



立體連通廊道及平台建設應具有公共性及與周邊相鄰街廓需有一定的聯結性，因此如何**創造毗鄰土地開發相聯的誘因及效益**是土地開發很重要的關鍵。

荷蘭Arnhem火車站



國外主要車站案例(大型複合式跨站平台)

主要形式以車站設施於軌道上方跨站式人工平台、平台除付費區外可供人車自由通行、平台結合商業設施或公共廣場空間、周邊建築開發與平台串接。

日本

品川車站



英國

伯明罕新街車站



日本

岡山車站



臺灣首例-新竹大平台

1 個古蹟車站為中心

3 處運輸轉乘整合

5 項開發計畫

2 個公園串連

4 周連結



鐵道建設-新竹大平台

計畫範圍

新竹站至北新竹站間進行車站跨站平台整體規劃，融合鐵路兩側、整合大眾運輸轉乘及周邊都市活動發展

計畫經費

概估134.47億元
(中央105.69億元/地方28.78億元)

辦理情形

- 可行性研究：行政院109.3.31核定
- 綜合規劃：新竹市政府111.12.21提送修正報告，交通部112.2.2函復審查意見，刻由市府檢討修正中



規劃面積約2.6公頃，以跨站式平台連結前後站開發

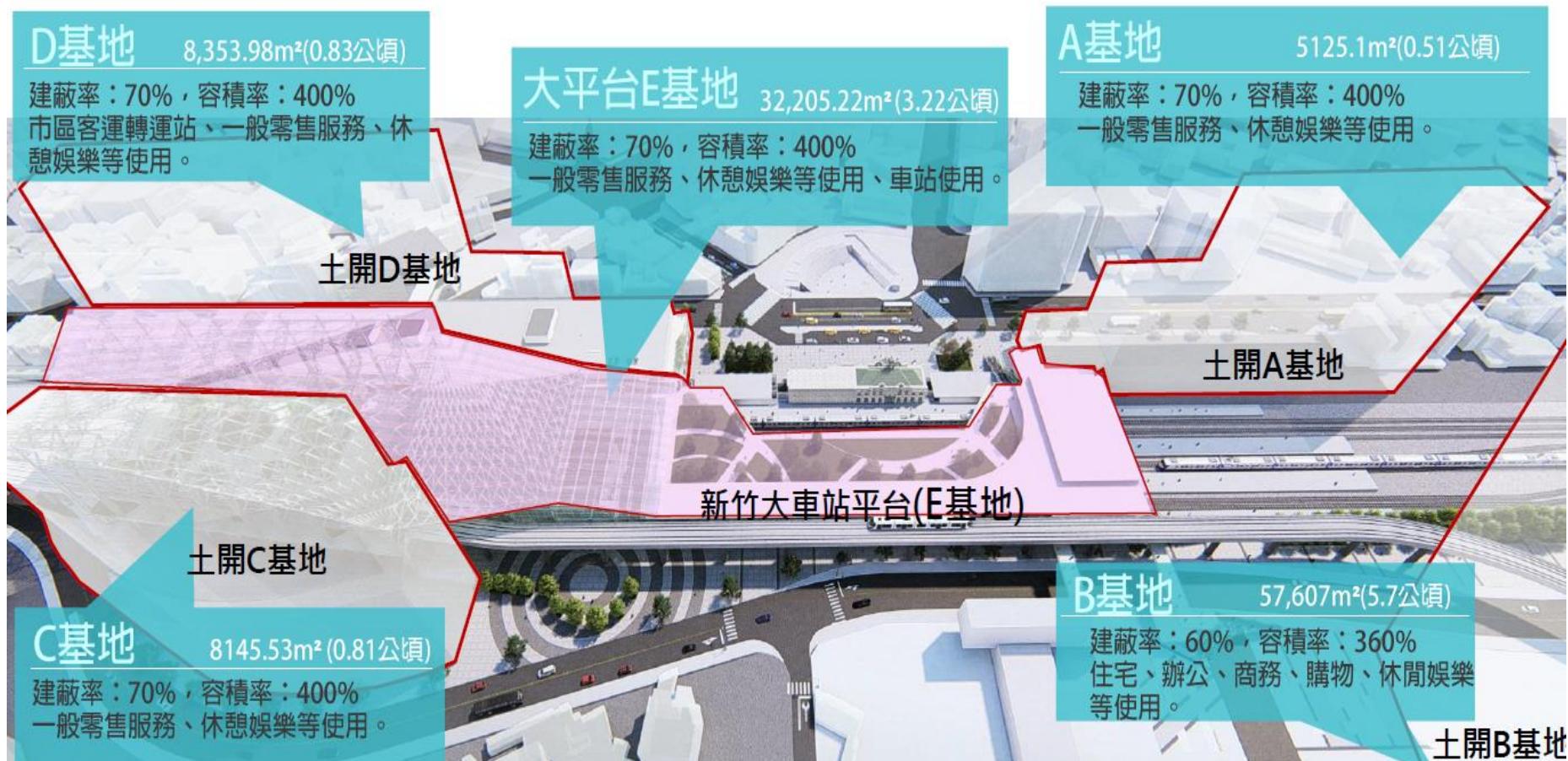
鐵道建設-新竹大平台

3項運輸整合(臺鐵、輕軌及客運)



鐵道建設-新竹大平台

5項開發計畫



鐵道建設-嘉義水上大平台

計畫範圍

嘉義水上車站，車站南移遷建400公尺

計畫經費

48.08億元(113.1可研報告)

中央負擔42.66億元、嘉義縣5.42億元(含用地0.153億元)

辦理情形

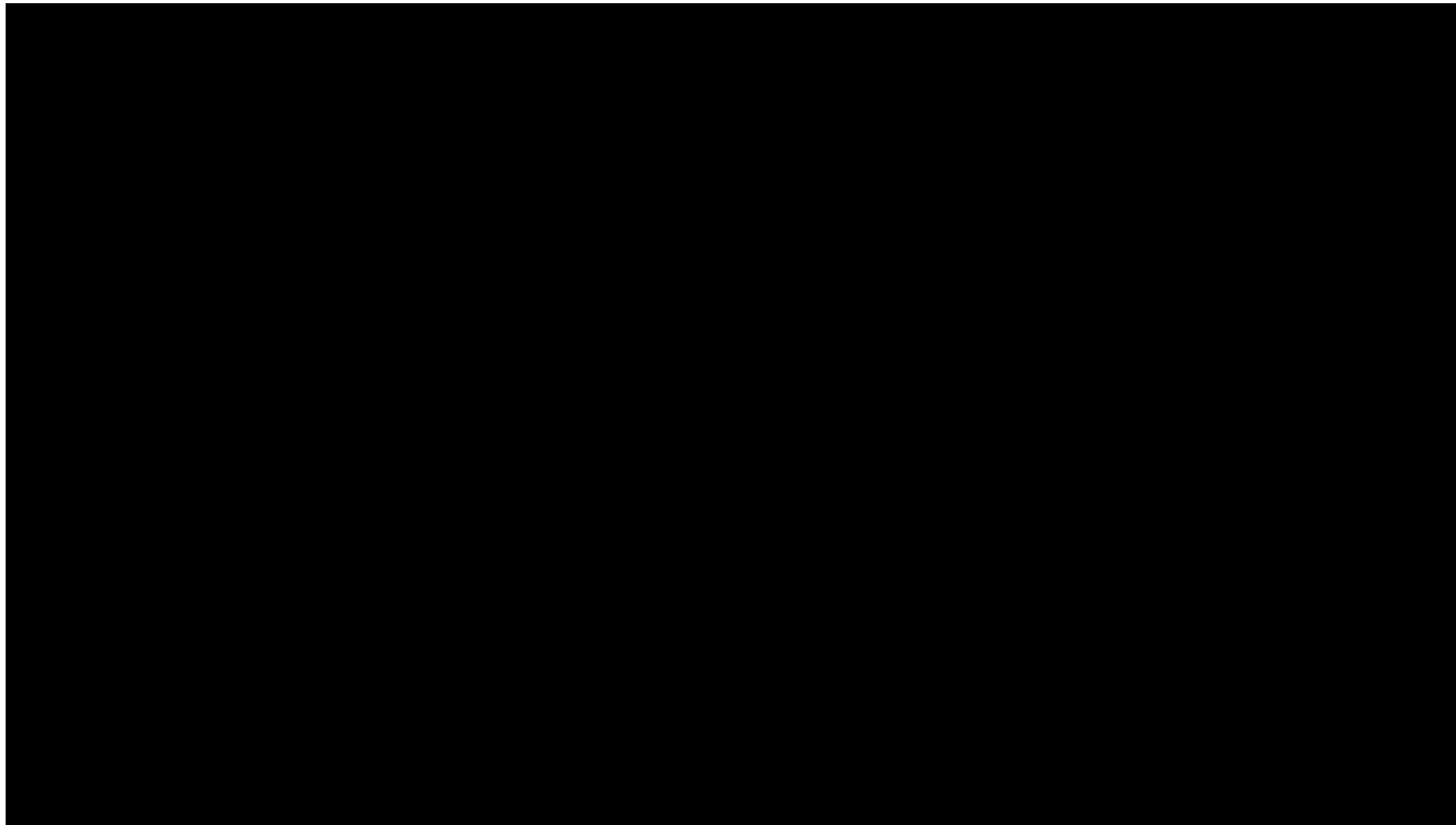
嘉義縣政府112.9.5、113.1.8提送報告書，交通部113.3.21函復縣府審查意見，本局113.7.4邀嘉義縣政府、臺鐵公司、運研所等召開研商會議，協助縣府報告書修正事宜



伍

車站再開發策略

臺南城中樞紐-車站站區土地開發案



臺鐵資產發展願景與目標



臺鐵資產開發推動模式

加速推動開發案件，挹注本業永續經營

設定地上權



合建開發



多元
開發方式



已招商案件：南港車站商場整建營運移轉案 南港車站大樓興建營運案

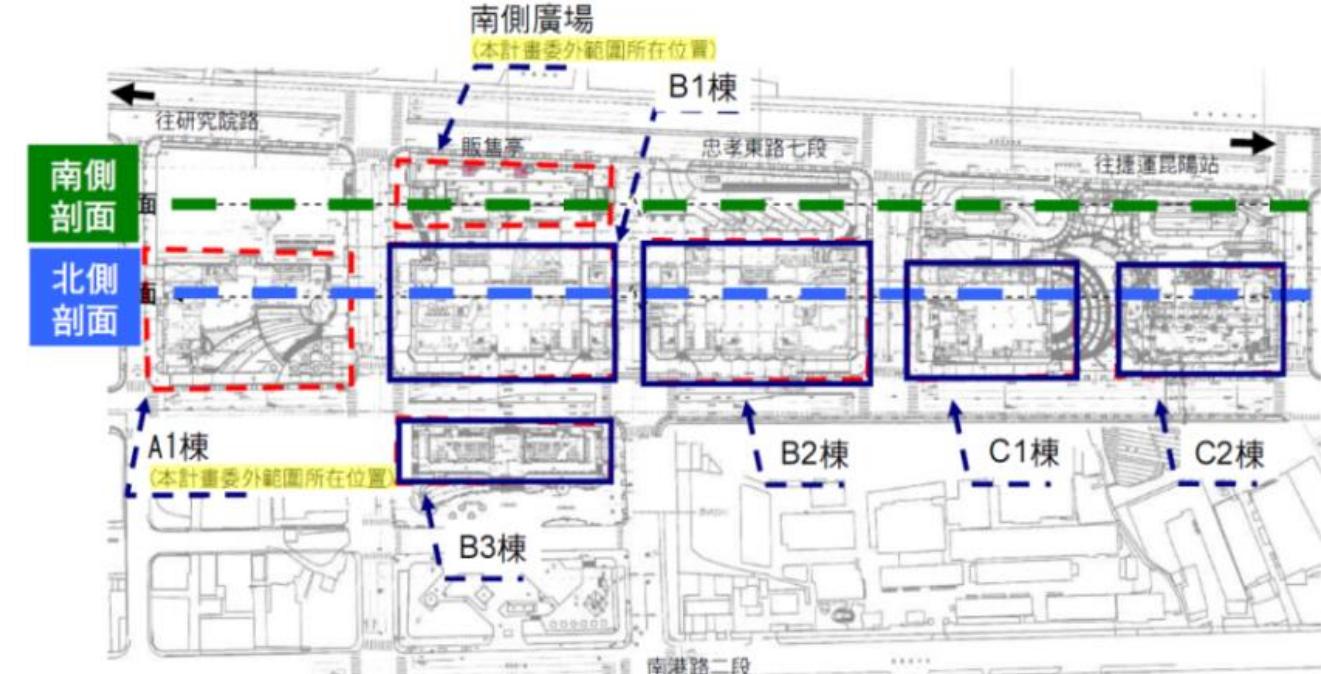
棟別 樓層	A1 棟	B1 棟	B2 棟	C1 棟	C2 棟	南側廣場
G+4 以上		潤泰 BOT 範圍 G+4~G+28	潤泰 BOT 範圍 G+4~G+25		潤泰 BOT 範圍 G+5~G+16	
	RF 層			RF 層		
G+3	設備空間 (商場專用機電空間 為 ROT 委外範圍)			潤泰 OT 範圍 G+1~G+14	G+1~G+4	
G+2	商場 (ROT 委外範圍)	潤泰 OT 範圍 G+1~G+3	潤泰 OT 範圍 G+1~G+3			販售亭 (ROT 委外範圍)
G+1	商場 (ROT 委外範圍)					
U-1A	高鐵月台					商場、停車場 (商場為 ROT 委 外範圍)
U-1						商場、停車場 (商場為 ROT 委 外範圍)
U-2	售票處及穿堂層					商場、停車場 (商場為 ROT 委 外範圍)
U-3A	臺鐵月台					停車場
U-3						



已招商案件：南港車站商場整建營運移轉案

- 招商面積：9,766.1平方公尺
- 都市計畫土地使用分區：交通用地、道路用地、第三種商業區、車站用地
- 簽約廠商：冠樺生活股份有限公司
- 經營空間：B1棟南側廣場(地下2層、地下1層、地下夾層、地上1層)、A1棟(地上1層、地上2層、地上3層)
- 本公司收益：
 - 開發權利金一次性繳付：2,500 萬元
 - 土地租金及營運權利金：約6.5億(計16年)

特許權範圍 – 全區示意

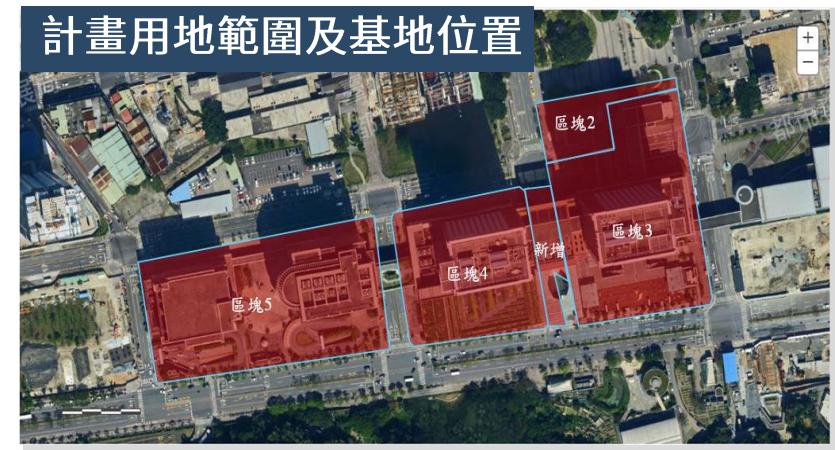


已招商业案：南港車站商場整建營運移轉案



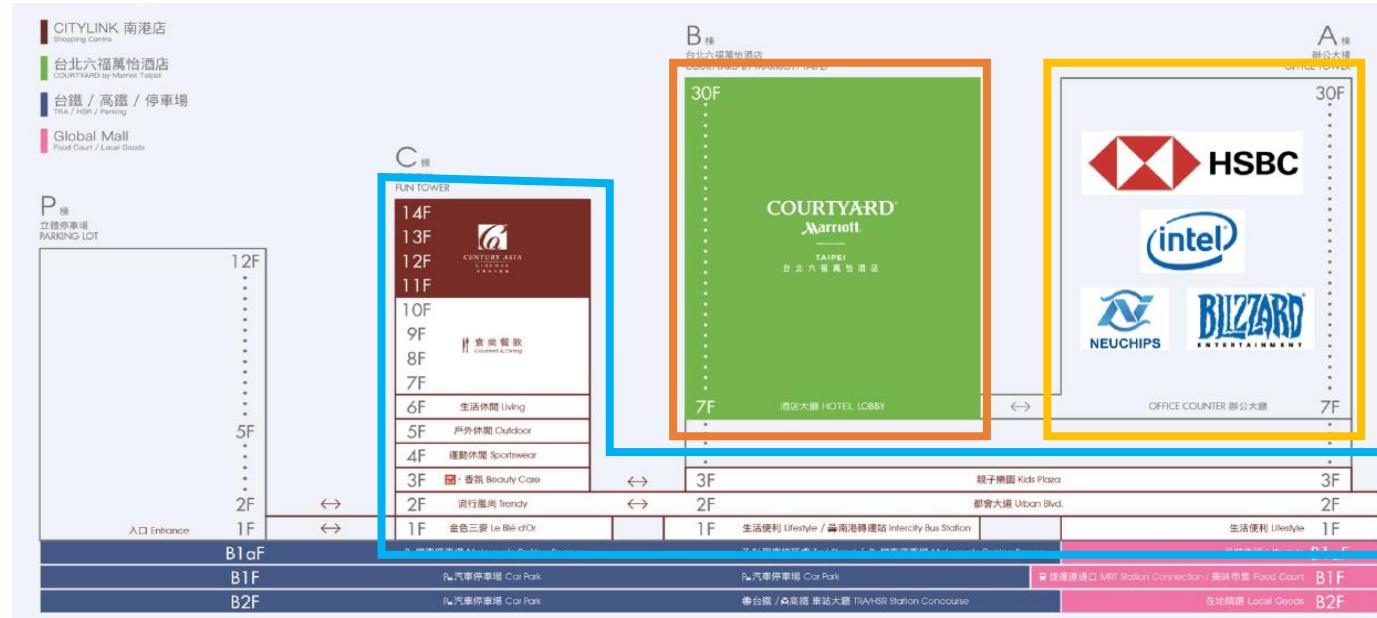
已招商业案：南港車站大樓興建營運案

- 基地面積：約 42,622 m²，樓地板面積約 190,398 m²。
- 開發機構：潤泰旭展股份有限公司
- 開發方式：興建營運範圍(BOT)及委託營運範圍(OT)二部份
- 功能定位：多功能開發，複合型商場(CITY LINK、影城、餐飲、零售)、國際級連鎖飯店(六福萬怡酒店)、辦公室(國際企業總部)、停車場
- 簽約日期及許可年限：95年12月11日簽約，許可年限共計約 52.8 年(興建期+營運期 101年9月27日至154年7月14日)
- 廠商投資金額：新臺幣 70 億元
- 本公司收益：
 - 開發權利金一次性繳付：8,000 萬元
 - 土地租金及營運權利金(每年繳付)：約新臺幣 1.7 億 (113年度)



已招商案件：南港車站大樓興建營運案

興建與委託經營面積與使用現況



已招商业案：南港車站大樓興建營運案

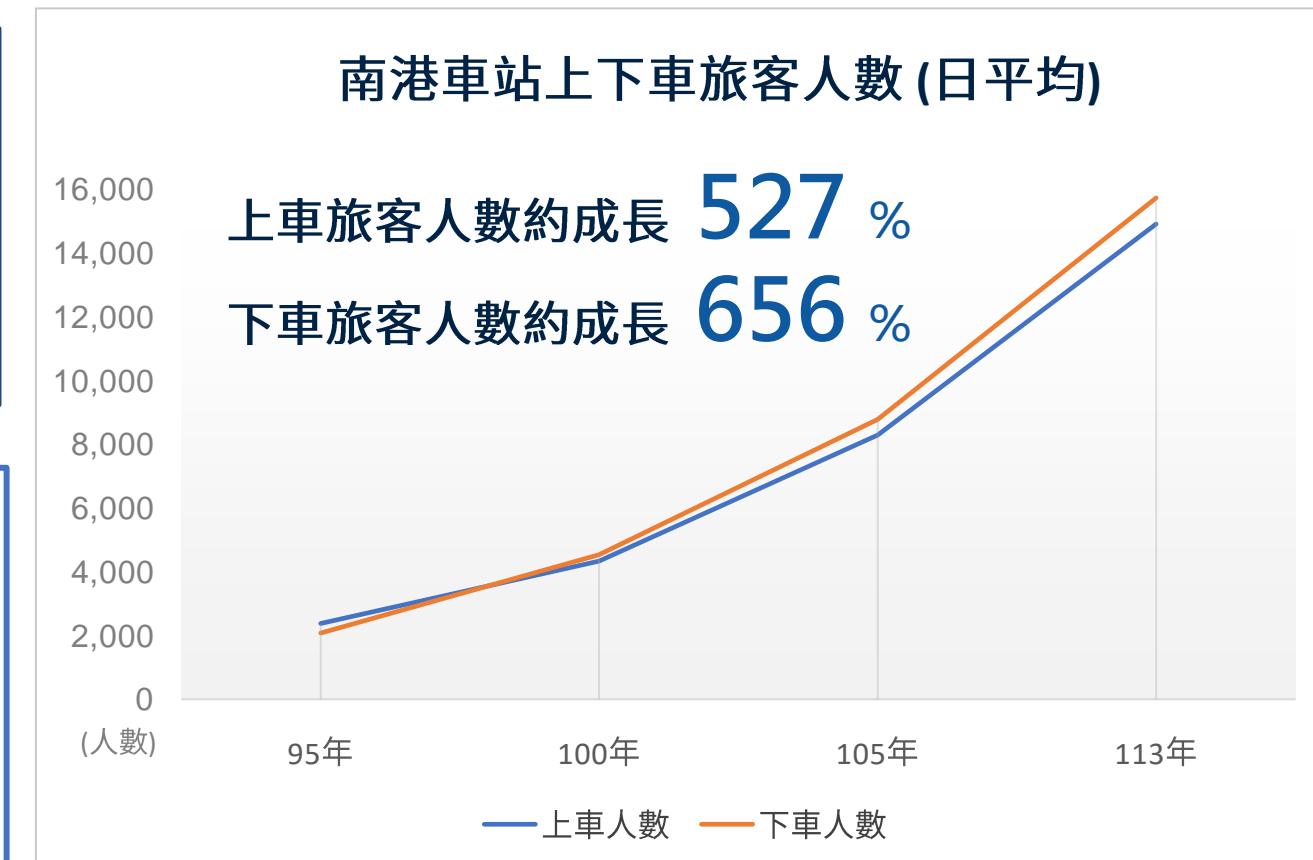
鐵路立體化及車站再開發效益

增加臺鐵公司收益合計約 **1.7** 億

- 營運權利金:約1億846.5萬元
- 土地租金:約6,308.5萬

增加政府稅收收益 合計約 **1.7** 億

- 房屋稅:約8,465萬元
- 營利事業所得稅:9,331萬元



已招商案件：板橋車站大樓整建營運案

- 營運面積：24,774.64 平方公尺
- 都市計畫土地使用分區：車站用地
- 案件目前辦理進度：已完成招商
- 簽約廠商：冠誠生活股份有限公司
- 營運日期：99年4月1日至114年3月31日；已完成優先訂約，期間6年
- 營運範圍：板橋車站地下一樓、一樓、二樓、二十四及二十五樓
- 本公司收益：約9.5億元(續約期間)



已招商案件：板橋車站大樓整建營運案



進駐廠商

Global Mall主導多家知名品牌進駐，
如哈肯舖、亞尼克、乾杯列車及環球健
身中心。



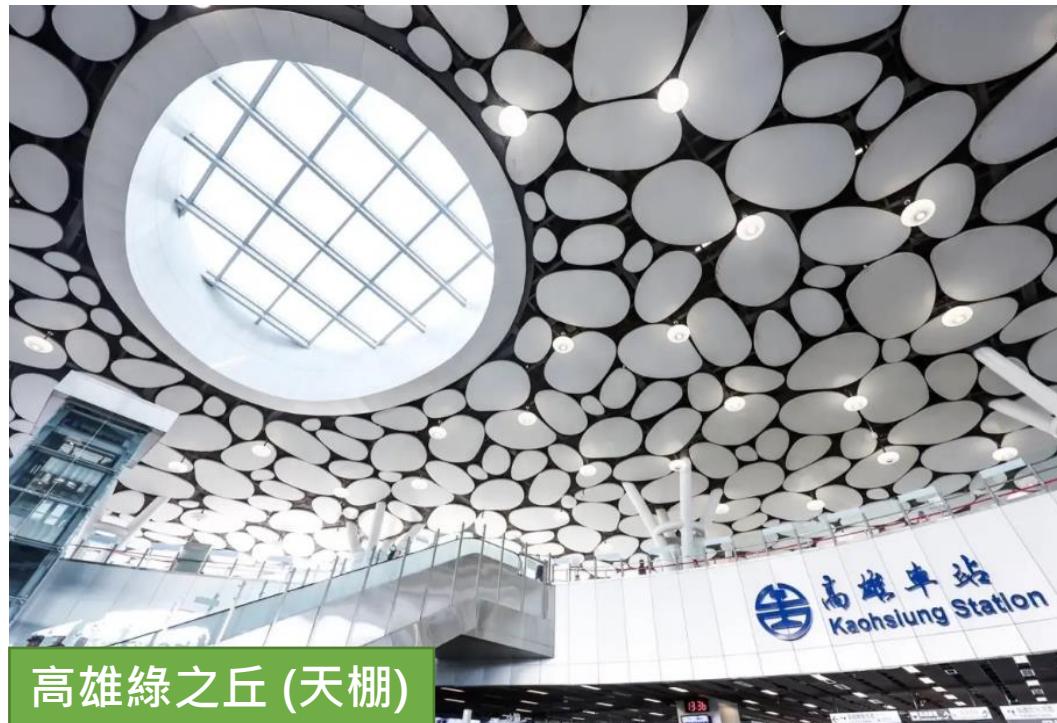
招商中案件：高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案



招商中案件：高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案

「高雄車站周邊大都更計畫」，通盤檢討車站周邊土地使用，藉由國公有土地開發，引入民間投資，重塑高雄車站成為南高雄的成長核心，將與新左營車站形成高雄雙核心車站特區。

113年12月高雄車站廣場天棚啟用

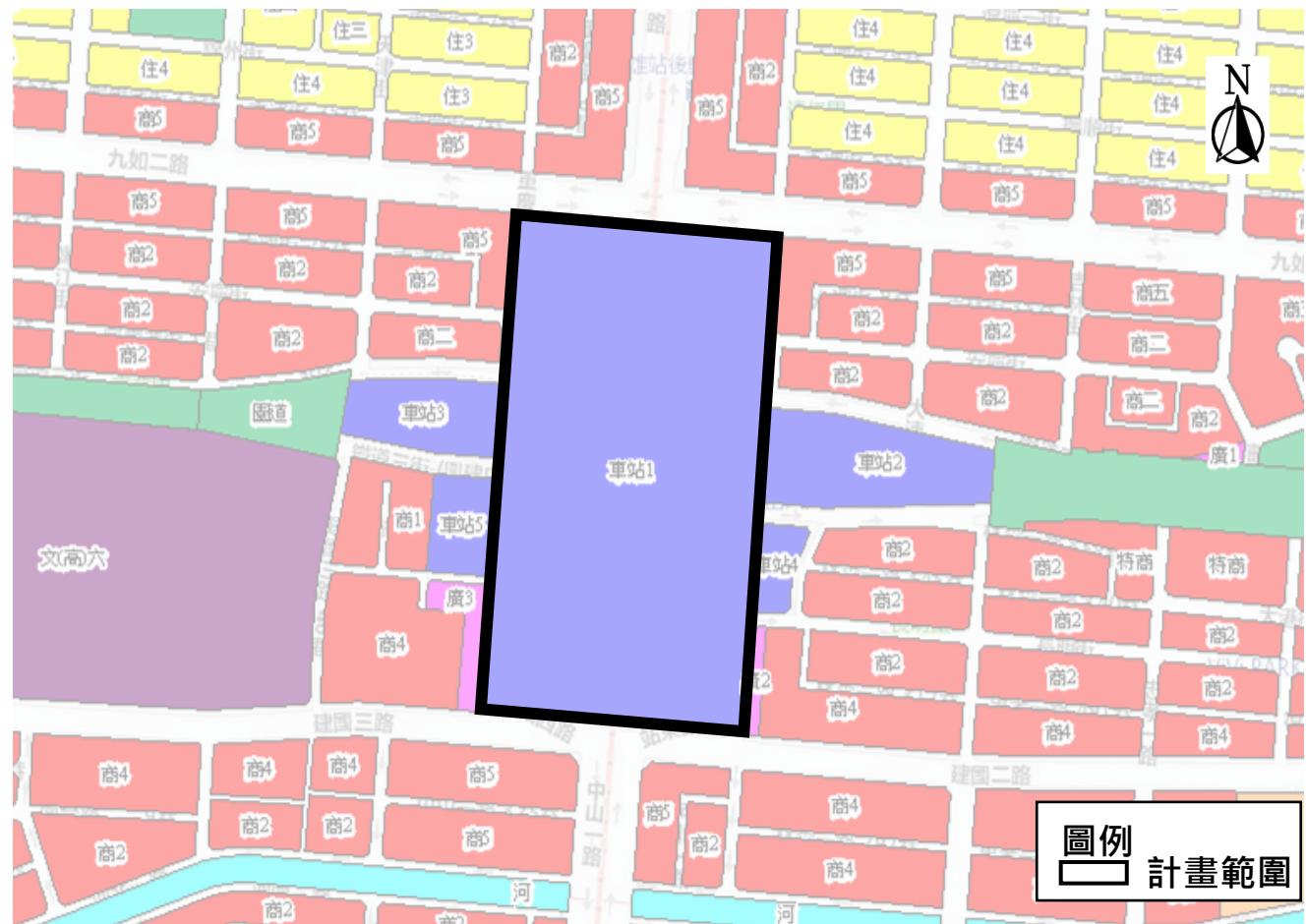


天棚除了作為銜接商業大樓及旅館大樓的平台通道，並透過兩翼橫跨站東、站西路銜接2側平面綠園道。



招商中案件：高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案

- 基地面積：76,184.95m²(約23,046坪)
- 都市計畫土地使用分區：車站專用區
- 案件目前辦理進度：本案於3月7日起進行招商公告，預計6月4日截止，預計於公告截止後遴選最優申請人進行簽約。
- 臺鐵公司可經營空間：
 - 商業大樓建築體地上10層。
 - 車站商業空間：地上1層、地下1層及地下3層，租賃範圍之總樓地板面積合計53,777.41平方公尺。
- 預計效益：臺鐵公司增加27億營收。



資料來源：「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部『臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫』）案（第二階段：站區及站東）」、「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部『臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫』）案（第二階段：站區及站東）」（99年3月公告實施）。

招商中案件：高雄車站商業大樓暨車站週邊商業空間遴選出租案



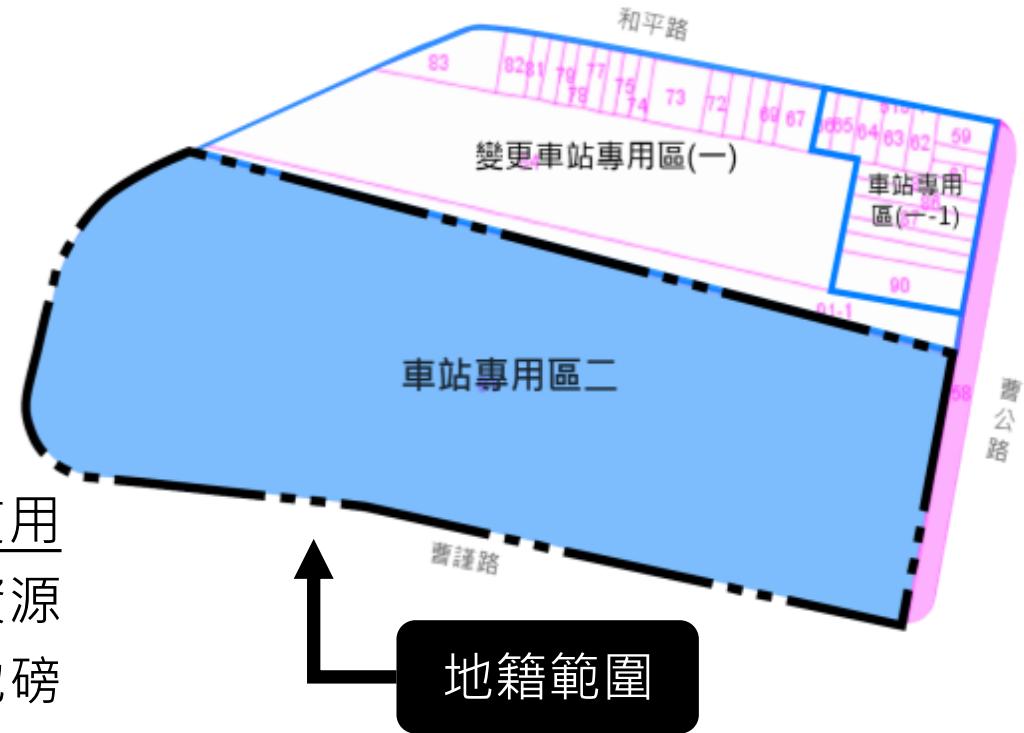
114.03.17舉辦招商說明會

招商中案件：鳳山車站開發大樓整建營運移轉案



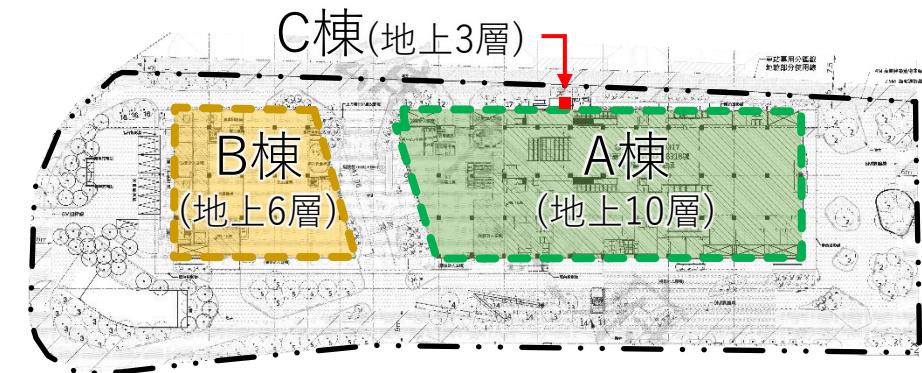
招商中案件：鳳山車站開發大樓整建營運移轉案

- 基地面積：18,195.2m² (以土地登記謄本為準)
- 土地權屬：國營臺灣鐵路股份有限公司
- 使用分區：車站專用區（二）
- 使用強度：建蔽率50%，容積率250%
- 使用限制：以供鐵路之車站及其附屬設施與開發使用為主，其建築物與土地之使用，除不得為工廠、資源回收貯存場所、汽機車修理業、殯葬業辦公室、地磅業、資源回收業之使用外，其餘依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之土地使用管制規定辦理。

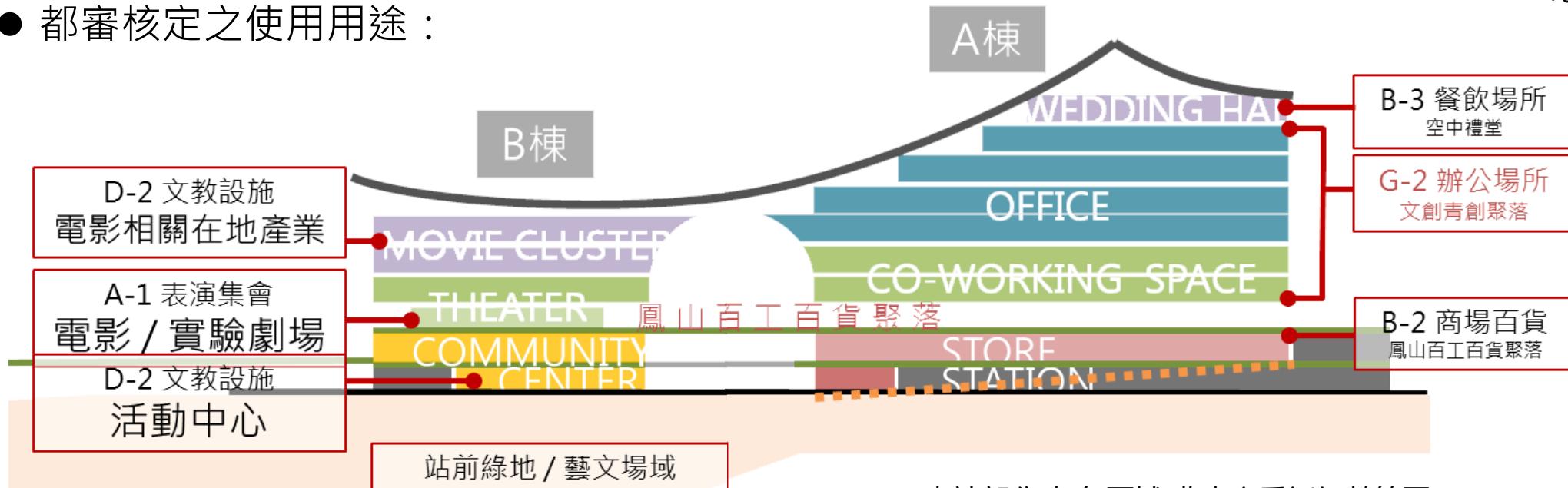


招商中案件：鳳山車站開發大樓整建營運移轉案

- 建築面積：8,764.16平方公尺
- 總樓地板面積：42,809.99平方公尺
- 樓層資訊：A棟(10樓)、B棟(6樓)、C棟(3樓)
- 都審核定之使用用途：



地籍範圍



*車站部分(灰色區域)非本案委託經營範圍

招商中案件：鳳山車站開發大樓整建營運移轉案



開發大樓外觀照片



開發大樓外觀設計示意圖

招商中案件：鳳山車站開發大樓整建營運移轉案



招 商 期 間 舉 辦 說 明 會

預計招商业案：桃園車站站區土地開發案

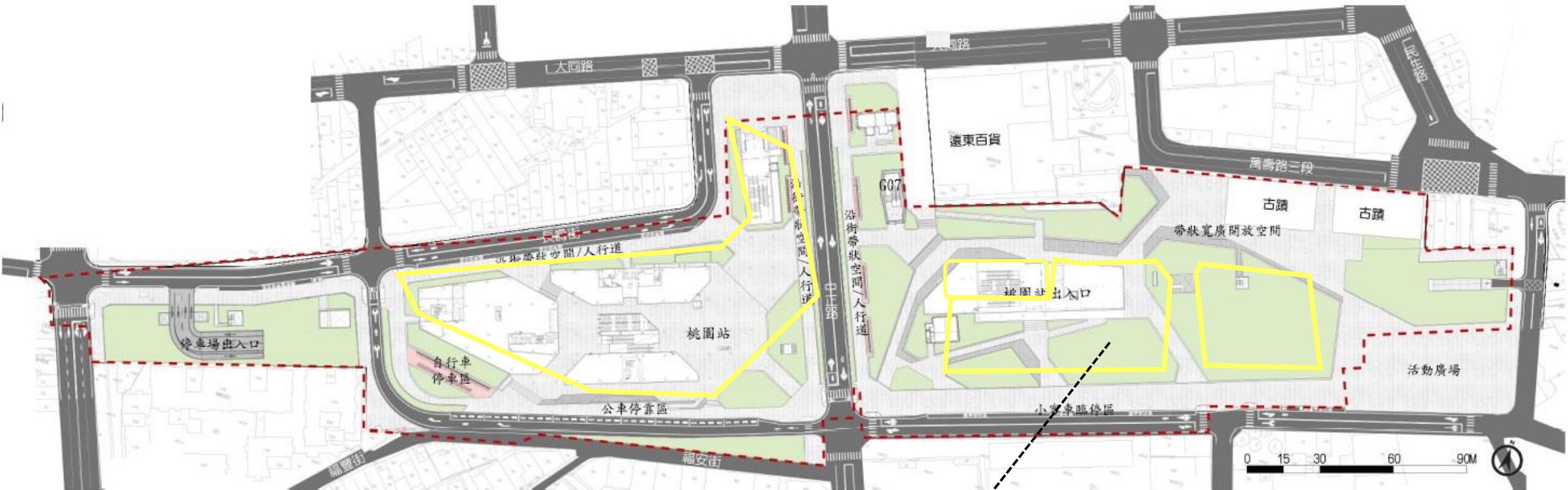


預計招商案件：桃園車站站區土地開發案

- 面積：44,227.94m²。
- 都市計畫土地使用分區：車站專用區、鐵路用地
- 目前辦理進度：刻正辦理都市計畫變更程序，主要計畫業經內政部都市計畫委員會審議通過。
- 民間投資金額：預估86億元。



預計招商案件：桃園車站站區土地開發案



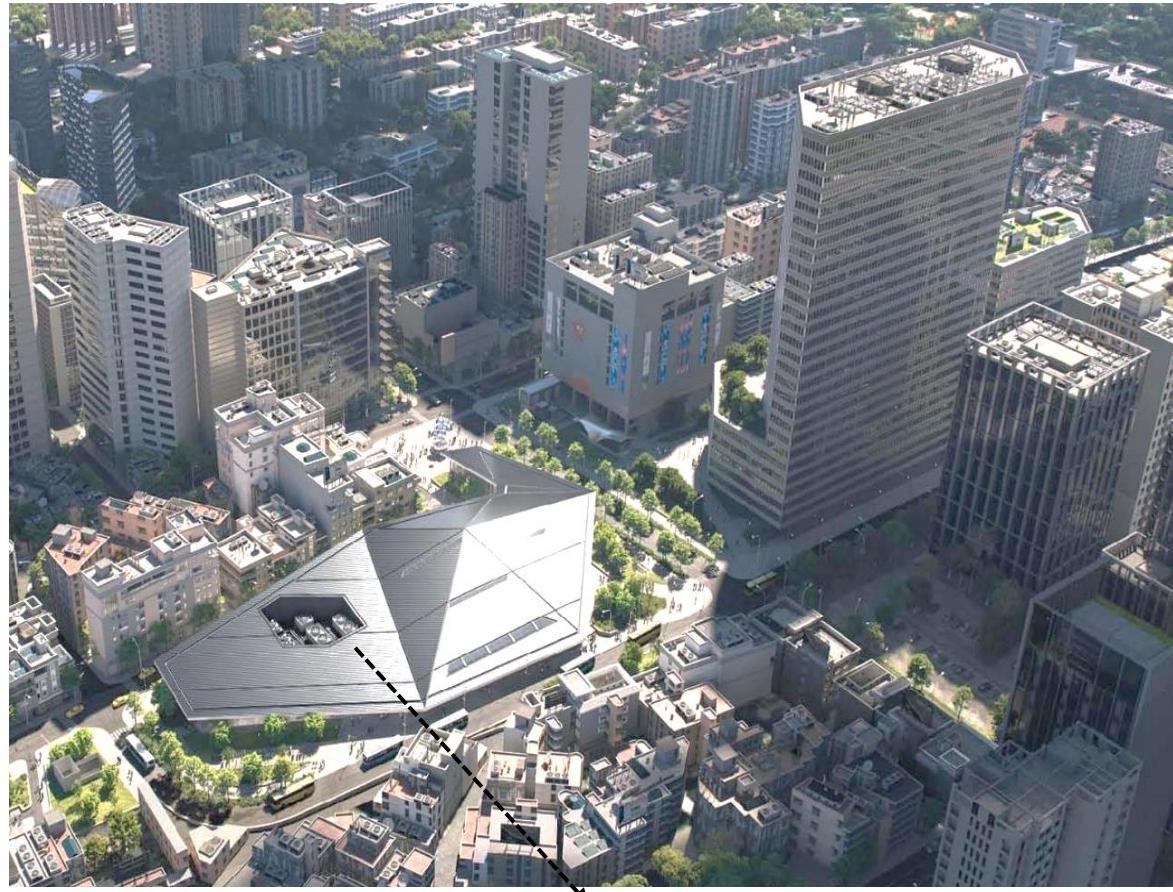
圖例

計畫範圍

站區未來發展構想示意圖

臺鐵車站商業大樓

預計招商案件：桃園車站站區土地開發案



桃園車站新站由鐵道局委託荷蘭建築事務所 Mecanoo 打造，規劃地上 3 層、地下 2 層，並設置 2 座島式月台及 3 處出入口。



預計招商案件：臺南車站站區土地開發案



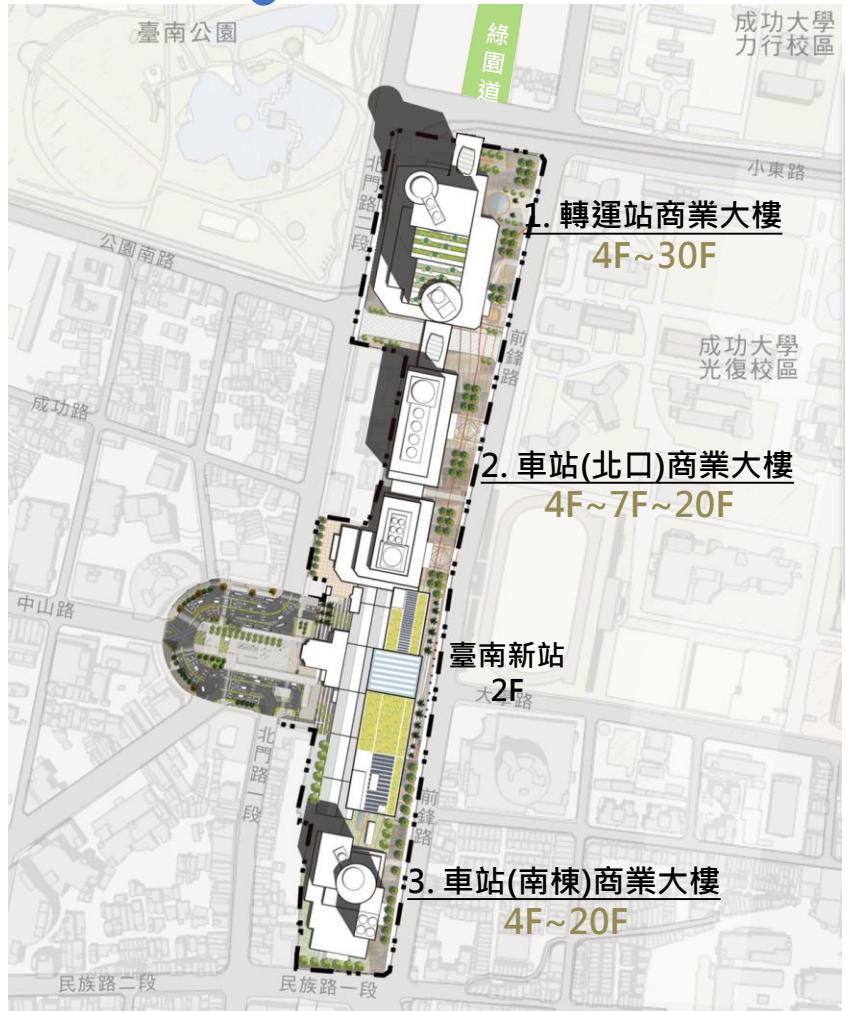
預計招商案件：臺南車站站區土地開發案

- 面積：85,037.45平方公尺
- 現行土地使用分區：鐵路用地、創意文化專用區、第五種住宅區、廣場用地
- 規劃構想：新建3座商業大樓，結合現有文資，留設綠蔭大道，新舊融合，打造臺南城中樞紐。
- 目前辦理進度：
 - 刻正辦理都市計畫變更程序，未來全區預計變更為車站專用區。
 - 已於113年10月21日函送主要計畫及細部計畫書圖至臺南市政府，刻正與市府討論修正方向。
- 民間投資金額：預估247億元。



基地位置圖

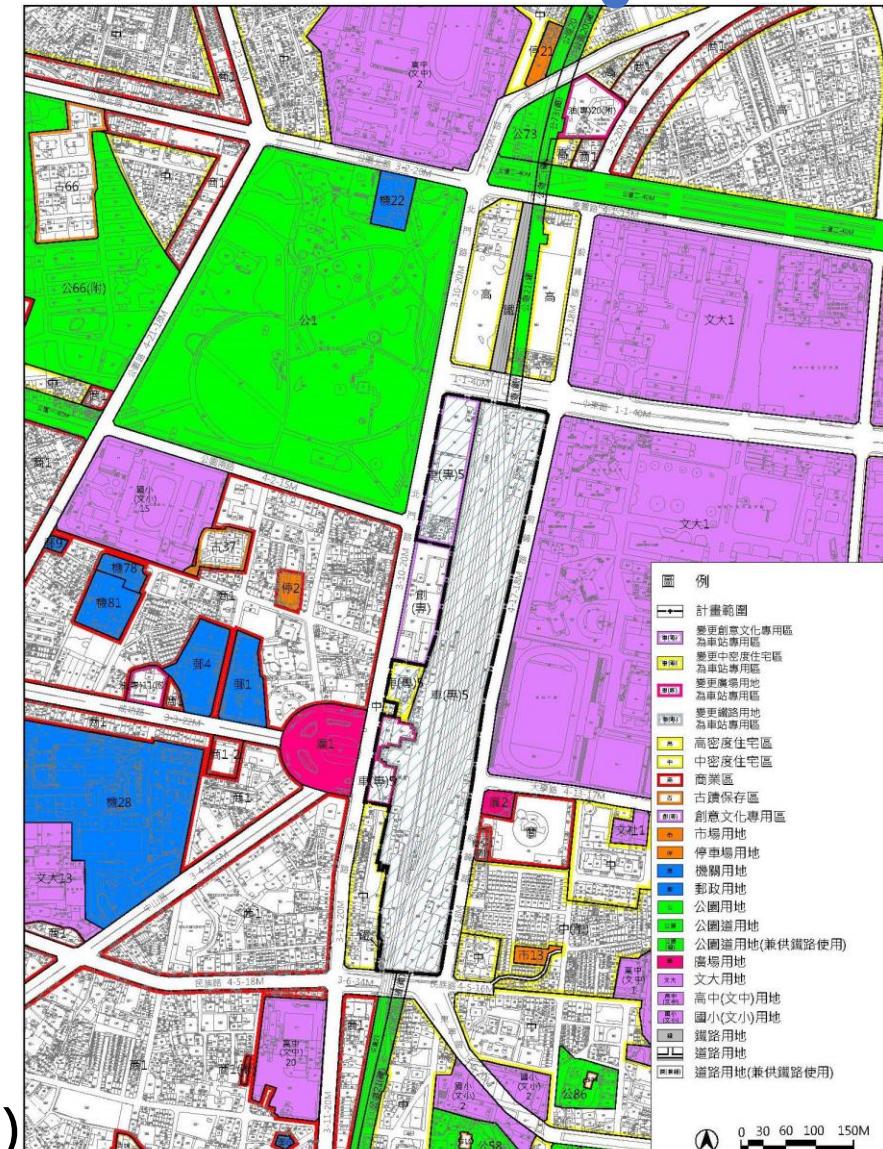
預計招商案件：臺南車站站區土地開發案



開發構想示意圖

平均容積率380%
建蔽率70%
車專區(一) 2.19公頃
車專區(二) 5.61公頃
車專區(三) 兼道路 0.26公頃

臺鐵公司土地99%
國產署土地1%



都市計畫土地使用分區(草案)

預計招商案件：臺南車站站區土地開發案



未來規劃構想模擬圖



結語

鐵路立體化推動城市再生

在城市發展的脈絡下，鐵路立體化與車站再開發不僅是單純的交通建設，更是**推動城市再生的核心策略**。透過立體化工程，得以釋放地面空間，縫合被鐵道切割的都市紋理，促進區域間的連結與交流。

而車站的再開發，更可轉化為城市的新樞紐，**融合商業、文化、休憩等多重功能**，創造多元的都市生活空間，提升城市整體競爭力，為居民帶來優質的生活環境，為城市的可持續發展奠定堅實的基礎。





THANK YOU

全心投入 嶄新服務

