

摘 要

臺鐵局經管不動產（土地、房屋）環繞臺灣一整圈，除了軌道用地連接各縣市鄉鎮，各地火車站大部份座落於都會區的精華位置。各縣市機關需用臺鐵土地時，例如穿越埋管、排水溝、道路開闢、環境髒亂、環境綠美化、土地撥用、土地價購、地上物查估補償等配合辦理工程，需如何處理計價、界定。產業人員於辦理會勘前，必須有周全的規劃與因應的方案提供上級長官參考，以期達成會勘的圓滿結論。

辦理穿越鐵路埋設管線，其穿越軌道下使用面積較少，工程施工時間短，依據臺鐵經管國有土地出租作業規定，會勘、核算、出租作業繁瑣不敷成本（一案租金約僅千元以內）。咸認為以一次收費計算最適宜，經大局研究核定「穿越埋管一次使用費」為一案以最少 2 萬元起算，外加 5% 營業稅。各段依據核定辦法處理「穿越埋管一次使用費」，符合效益成本。

民眾陳情遇雨積水不退的問題，會勘前產業人員搜集相關資料，於會勘時證明積水確是因建商水溝排入路基並非本局所造成，係區域排水未施設產生不良的結果，是地方政府的權責，讓陳情民眾轉向地方政府要求施設排水溝。此案例是產業人員發揮高度的創意，與地方機關互動展現合作的密切關係，從而將改善

路基安全，排水不良地段原擬由臺鐵自辦施設之排水溝，轉移由地方政府負責編列預算施設區域排水溝。是故，產業人員總以本局利益為優先，用心搜集相關資料參會，其所貢獻本局的無形利益，也是節省本局成本的支出，相對也是增裕營收的一環。

各地車站區域環境嚴重污染，而本局財源拮据，爭取經費不易，本著「降低成本、創造利潤」符合臺鐵最大的利益為優先，透過景觀綠美化方式改善，營造優質環境帶動車站周邊人潮與閒置空間的再利用，間接提高經營的土地增值，達成美化城鄉風貌與地方機關合作雙贏的目標。

臺鐵人有感於外在競爭的激烈，內在競爭條件不足，因而可從工作中的表現發揮臺鐵人的信心及韌性，敬業的表露出「輸人不輸陣」的臺鐵人精神，正是臺鐵企業的「軟實力」。

臺鐵不只是運輸本業的營收，臺鐵車站為附業營業站，臺鐵人更是行銷策略的備用人員，責成規劃行銷臺鐵各區配合當地活動，以捷運化區間車為交通，臺鐵的附業行銷才是主軸，有配套才有賣點。研發相關的產品配合（例如臺鐵懷舊商店販賣便當、軌道紀念品、汽笛、配合當地活動行銷旅遊券…等。）配套行銷附業機動依照年度企劃推展，善用「創新獎」辦法使得同仁嚮往參與踴躍參加提升向心力，臺鐵的明日充滿著無限商機。

目 錄

摘要：	1
前言：	5
一、產業業務配合工程緣起與目標	7
1、環境髒亂分析	9
2、穿越埋管一次使用費的來源	11
3、消除環境污染與排水溝配合工程	12
4、都市計畫道路開闢有償撥用與地上物補償	14
小結：	16
二、臺鐵區域捷運化與車站景點之因緣關係	17
1、臺鐵車站於區域捷運化後的影響	20
2、台鐵車站於區域捷運化跨站站房研討	21
3、區域捷運化後各車站環境景觀的影響	23
小結：	27
三、臺鐵閒置土地與車站周邊綠美化之遠見研討	28

1、閒置土地分類及使用分析	29
2、車站周邊閒置土地綠美化後之影響	31
3、臺鐵捷運化後行銷旅客搭乘之研討	34
4、臺鐵車站周邊規劃成果研討	37
小結：	41
四、結論：	43
參考文獻：	46

前言：

臺鐵局嘉義工務段產業室係綜理轄區不動產業務（土地、房屋），土地部份分類為軌道、站場、置場、道路等使用及房屋新增、改建、拆除等。經辦不動產業務依據法令規定及都市計畫使用分區之用途辦理，其綜理之業務與地方機關接觸較為頻繁，各經辦產業業務人員對於土地法令規定、建築法規定需熟稔，才能妥善處理不動產業務。

縱貫鐵路貫穿各縣市鄉鎮精華區段，近年來各地方政府針對本局各車站周邊環境景觀；房屋老舊、髒亂、污染嚴重妨害環境衛生，地方環保單位屢次接獲居民檢舉，因而本局各地車站常被開處罰單或要求勸導改善，故此項業務（因與土地有關）自然移轉至產業室處理，以往大面積環境衛生整理以編列經費，發包或雇工整理或商由各使用單位派員共同處理，完成後再由產業室函請環保單位及使用單位會同現場勘查結案。

基於重視民意，改善各車站周邊環境衛生配合防止登革熱政策非常迫切需要，而本局囿於預算拮据，爭取經費緩不濟急，因此，產業人員轉為商請環保單位請求支援共同整理，透過清除整

理大量廢棄物改善環境景觀，利用環境維護、種植花草樹木，綠美化現有閒置空地頗具成效。

臺鐵依據交通部核備頒布「經管國有土地提供綠美化及環境維護作業要點」之規定。各縣市鄉鎮申請辦理國有土地提供綠美化及環境維護，臺鐵提供土地簽訂使用契約 3 年，契約使用範圍之環境維護、水、電及綠美化工程費用，概由各縣市鄉鎮公所編列經費支應，臺鐵並未支出經費，亦能改善車站周邊環境景觀促進營運，實為臺鐵同仁努力以赴【節省公帑、增裕營收】的標竿。



路橋下地界經加安全圍牆並綠美化
景觀防止民眾進入路線內



-站內側線綠美化施工中

根據此項規定「綠美化及環境維護」本段轄區各車站周邊環境衛生、景觀、綠美化、漸次改善並配合臺鐵「二鐵策略」行銷

「鐵馬行」，旅客顯然逐漸增加，各縣市鄉鎮地方政府亦適時推出節慶活動，各車站周邊環境煥然一新，人潮聚集後已然形成繁榮的商圈。各車站周邊本局可放租的土地租金節節升高，在產業室經辦同仁的用心、努力以赴結果是成功的。因此，臺鐵提供土地各縣市鄉鎮地方政府提供經費合作下，透過景觀綠美化手法改善，營造優質環境帶動車站周邊人潮與閒置空間的再利用，並能達成美化城鄉風貌與地方機關合作雙贏的目標。

一、產業業務配合工程緣起與目標

臺鐵經管不動產（土地、房屋）環繞台灣一整圈，除了軌道用地連接各縣市鄉鎮，各地火車站大部份都座落於都會區的精華位置。在寸土寸金鄰接民地的關係中，衍生糾紛、占用、取締、勘界、租用、讓售等不動產處理業務，



附近農民種植農作物取締鏟除



路警所支援取締鏟除

臺鐵縱貫鐵路沿線土地鄰接農民耕地、民宅後院常以漸進的方式侵入使用、占用、占建造成環境髒亂，尤以雜草成長快速，取締鏟除後隔離時日雜草又叢生，占建、占耕一再重複發生，亦有少數個案占建人請託民意代表為其服務，滋生困擾。縱貫鐵路沿線占用、占建案例屢見不鮮，如何有效管理減少浪費人力、物力必需共同討論，有鑑於此，產業同仁常有個案提出熱烈討論解決方法供參考。

各縣市鄉鎮地方政府及他機關需用本局土地時，例如穿越埋管、排水溝、道路開闢、環境髒亂、環境綠美化、土地撥用、土地價購、地上物查估補償等配合辦理工程，需如何處理計價、界定。產業人員於辦理會勘前，必須有周全的規劃與因應的方案（以臺鐵利益為先）提供上級長官參考，以期達成會勘的圓滿結論。



上級長官召開車埕站規劃會議



原產管處 何副處長參加開會

1、環境髒亂分析：

鐵路沿線土地鄰接農民耕地及民宅後院為滋生占用、占建地利關係，而恣意使用種菜、種樹及搭建棚架、房屋常於取締、拆除後經過一段時日，荒廢閒置土地上又見占耕、占用或鄰近居民拋棄廢棄物形成環境髒亂的來源。



公告占用占耕取締期限



公告期滿後強制拆除

產業室依據局頒取締占建、占耕執行要點作業方式如下列：

- (1) 路地巡查及各管理單位發現占用、占建之通報應於最速時間內會同相關單位現場取締。
- (2) 占用、占建之地點應先行核對有無租約，確認本局地界與民眾私有地間之相關位置，以免取締時不察發生錯誤產生糾紛。
- (3) 取締占建、占耕時應先核地籍圖與現地是否無誤，再請占建、

占耕者表示是否該地為其私人所有…等，令其自知理虧，告知占建者限期自行拆除。

- (4) 取締占建、占耕時，應記錄占建占耕人之姓名、住址、電話以便公文告知限期拆除，並會知相關單位。
- (5) 取締占建、占耕非常費時、費力吃力又不討好，動則得咎，亦常有暴力相向，取締人員備極辛苦，取締拿捏鬆寬的尺度要如何運用，最終又務必要處理完成，的確需要產業人員發揮談判的技巧與創意功力才能達成工作。
- (6) 取締占建中亦有諸多難以搞定的案例：占建者中有的既不能辦理承租又堅持不拆屋還地，不過仍然依期繳納「土地使用補償金」，此例以年邁獨居者居多，只能設法協助其找資料辦理承租。(占建承租)
- (7) 另有占建者因不符辦理承租，又拒不拆屋還地亦不繳納「土地使用補償金」，取締占建、占耕過程必需於現場張貼限期拆除告知及照相存證，限期屆滿仍未拆除時，需商派道班同仁支援拆除占建、占耕工作(如必須路警或地方管區警察支援，應以公文請求)。
- (8) 取締占建過程中有時當事人會請求民意代表關切，此種情況通常以現場會勘方式作成記錄為佳。

- (9) 如預估現場與會人員眾多時，應注意交通安全（因地處軌道邊極為危險）。
- (10) 取締占建過程中，占建者拒不拆屋還地時，其因占用期間之不當得利，本局當可據以開單收繳「土地使用補償金」，直到拆屋還地時為止。
- (11) 取締占建完成後應函請協助單位，獎勵參與取締員警保護公產辛勞，以建立單位間協調互信之關係。

2、穿越埋管一次使用費的來源

各縣市鄉鎮地方政府及他機關需用本局土地時，辦理穿越鐵路埋設管線，其穿越軌道下使用面積較少，工程施工時間短（約一個月），依據本局經管國有土地出租作業規定，會勘、核算、出租作業繁雜不敷成本（一案租金約僅千元以內）。

因此，經本段研討結果面積少，工程施工時間短，出租作業繁雜不敷成本，咸認為以一次收費計算最適宜，報請大局研究核定「穿越埋管一次使用費」為一案最少以2萬元起算，外加5%營業稅。各段依據核定辦法處理「穿越埋管一次使用費」，各需地機關於會勘後，由各段產業室依據規劃設計圖，套用本局經管土地範圍計算使用面積，核列「一次使用費費用」函請該機關匯款本

局指定帳戶後方同意施工。

3、消除環境污染與排水溝配合工程：

臺鐵沿線經管土地鄰界民地、農地，為改善路基安全及排水不良地段，本局自當施設排水溝。唯工商發達經濟繁榮後鄰界民地房屋林立，建商常未施設排水溝以致遇雨積水不退，造成環境衛生不良，恐滋生登革熱病源成為傳染病，一經查報後必然為管制對象。因此，夏天一到本局產業人員，就需面臨消除環境髒亂、污染的堅苦作業。地方政府、衛生單位組成稽查小組強制取締、登記列管絕不容寬待，不過產業人員為配合防止登革熱政策，而辦理消除髒亂工作非常迫切，需要協助改善各車站周邊環境衛生，而臺鐵囿於財源拮据，爭取經費緩不濟急。因此，產業人員設法商請當地里長協調環保單位支援共同整理，讓原本雜草叢生髒亂的閒置空地，透過清除整理大量廢棄物改善環境景觀，再善加遊說民代爭取用中央綠美化經費，規劃車站周邊環境維護、種植花草樹木，將現有閒置空地髒亂一舉消除、呈現美化環境，達到閒置土地的再利用並增裕本局營收的目標。



車站前廁所加木板牆美化



閒置空間的再利用

為解決遇雨積水不退的問題，會勘前產業人員搜集相關資料，於會勘時證明積水並非臺鐵所造成，係區域排水不良的結果，是地方政府的權責，讓陳情民眾轉向地方政府要求施設排水溝。



拆除員工宿舍及髒亂環境綠美化後交貨運所辦理停車場業務

此案例亦是產業人員發揮高度的創意，與地方機關互動展現合作的密切關係，從而將改善路基安全，排水不良地段原本局擬自辦施設之排水溝，轉移由地方政府負責編列預算，配合區域排水規劃施設排水溝。是故，產業人員總以本局利益為優先，用心搜集相關資料參會，其所貢獻本局的無形利益，也是節省本局成本的支出，相對也是增裕營收的一環。

4、都市計畫道路開闢有償撥用與地上物補償

臺鐵經管土地都市計畫編定使用分區：分別為鐵路用地、道路、商業區、工業區、住宅區…等。依據使用分區辦理開發，例如「道路用地」「廣場」的開發，地方政府必須辦理撥用、地上物補償。各縣市鄉鎮對於都市計畫內之既成道路，本局雖依法要求辦理有償撥用，其復函略以「…暫無財源」回應，至今仍未能達成共識。



車站前廣場公共藝術景觀



車站前廣場綠美化景觀

產業人員辦理經管土地，雖已努力要求地方政府辦理有償撥用，但強勢的民意首長指示常以「暫無財源」回應，因此，地方使用本局經管「道路用地」「廣場」迄今仍然未依規定辦理有償撥用。

有關「道路用地」「廣場」的開發，雖地方政府未辦理有償撥用，其實地方政府開闢道路、規劃站前「廣場」解決了環境髒亂、綠美化環境，達到閒置空間的再利用，的確改善車站周邊環境景觀，帶動車站周邊人潮促進商旅營運效益，何況土地仍然為本局所用、經管，其將來道路、廣場之規劃、變更仍必須徵詢本局同意辦理，較能符合本局的利益。（詳見站前廣場照片）



各鄉鎮火車站前廣場綠美化景觀已成觀光之景點

臺鐵經管土地都市計畫使用分區如「道路」、「廣場」之規劃開闢、更新，除了土地撥用款，較難要求依法辦理。不過也有例

外的案例：本段轄區的鄉公所其辦理道路拓寬工程，產業人員緊迫要求土地一定需辦有償撥用，結果該工程預算 4 千多萬，撥付本局土地款及地上物補償費合計達 3 千餘萬。為使地方機關地上物之補償期能照實際之「地上物補償標準」辦理補償，產業人員與地方機關會同現場勘查時，用心的逐項一一提出要求補償，因此每年度臺鐵局業外的收入極為可觀。



閒置土地經鄉公所整理後辦理標租供旅客停車

小結：

各地火車站大部份都座落於都會區的精華位置，在產業室經辦同仁的用心、努力透過景觀綠美化手法改善，營造優質環境帶動車站周邊人潮與閒置空間的再利用，間接提高經管的土地增值，達成美化城鄉風貌與地方機關合作雙贏的目標。

二、台鐵區域捷運化與車站景點之因緣關係

近年來臺鐵因各車站周圍環境髒亂，民眾環保意識強烈，經常向環保單位檢舉，臺鐵各地區經管宿舍、閒置土地、房屋倒塌、雜草叢生急需整頓。經年累月後常有閒雜人破壞、占用，亦時有空屋發生火災等情事，已造成該區域環境嚴重污染，而本局財源拮据，爭取經費不易，產業人員用心努力請求各地區縣市鄉鎮機關協助處理。因此，經由民意代表優先爭取地方政府開闢道路、規劃站前「廣場」解決了環境髒亂、綠美化環境達到閒置空間的再利用，的確大大改善車站周邊環境景觀，更需待地方政府爭取經費辦理代管綠美化及環境維護。

產業人員因業務關係與地方機關公務來往頻繁，熟識人士較



閒置土地房舍環境髒亂整頓拆除



整地後築圍牆管理防止閒人進入



房屋拆除整地廢棄物待清運

廣泛，遇有相關車站周邊工程，其互動、討論、提議接受度甚佳，舉例：嘉義工務段轄區車站其規劃、設計經討論後皆能融入在地精神與意象，如後壁車站廣場主題為「無米樂、冠軍米」，搭乘台鐵捷運電聯車，由後壁車站為中心以放射狀的導遊，分向各景點出發再配合「鐵馬行」，行銷各縣市民眾攜帶自行車搭乘火車，到後壁車站下車一日遊活動。

台南縣政府規劃以車站為景點中心，行銷車站周邊各鄉鎮，本局應有相關行銷人員搜集各地區活動資訊，作為本局配合行銷計劃，以期借助各地區之活動，提高本局營運量及其他業外之營收。(例如配套行銷專案臺鐵便當、切片鐵軌紀念品…等方案)



圖上人物雕塑像就具有獨特的意像，「無米樂、冠軍米」已經揚名國際，家喻戶曉無法仿製不能取代。如今，後壁車站在「鐵道迷」促成後壁車站成為列管【歷史性的文化建築】，俱備懷舊老站的朝聖之站，「濱伯無米樂」高知名度的招牌，各地遊覽車業已列入旅遊的重點。因此，地方政府經常藉以辦理相關活動，已然提高後壁車站周邊環境景觀成為旅遊觀光必到之處，馬總統曾下鄉蒞臨後壁鄉各處參訪對於環境綠美化、古蹟維護等深獲好評。

臺鐵經管土地遍佈各地精華區域先天條件優厚，如能改變心態全局一心，臺鐵任一件事、物都有相關，每位同仁於規劃時主動積極參與，必定有「臺鐵心、臺鐵人」的理想，才是企業經營者所需要的觀念與期待。

站前廣場乾式噴泉之複式活動空間

站內閒置土地綠美化後



1、臺鐵車站於區域捷運化後的影響：

高鐵興建政策決議後已定位臺鐵局為「區域捷運化交通運輸」，本局依據中央決策區域捷運化縮短車站間的距離，增設人口密集地區車站，因此，本局全線漸次新建現代跨站站房，甚至有部分新站裝置電扶梯服務旅客，本局受到高鐵局、捷運局新穎的建築與設備相形比較之下影響甚大，唯臺鐵百年老店員工心理積壓相當的無奈，欲求「輸人不輸陣」的情勢，員工積極以百年老店根基，配合現代化交通建設迎向未來，臺鐵員工的信心及韌性強度，從臺鐵員工緊急事故發生時各單位其任勞任怨，辦理搶修工作、尤甚者晚間路線切換工程工務同仁專業又快速，一切按照工作流程，艱苦一心達成使命，工作的進行中難免會產生不易克服的狀況，封鎖時間有限當遇到寒風急雨時，現場工作人員沒人躲雨避開，為了準時讓第一班列車安全通過，臺鐵人的精神在現場所見到的，令人感動的場面，的確非言語所能形容，唯有身歷其境才足以感同身受。

臺鐵人有感於外在競爭的激烈，內在競爭條件不足，因而從工作中的表現發揮臺鐵人的信心及韌性，敬業的表露出「輸人不輸陣」的臺鐵人精神才是臺鐵企業的競爭力。



夜間路線搶修工作進行中



路線搶修完成列車安全通過

2、臺鐵車站於區域捷運化跨站站房研討：

區域捷運化新設車站縮短車站間的距離，現代化跨站站房貫通前後站，方便後站旅客搭車的動線，間接提高後站的土地價值，各縣市鄉鎮地方政府相繼觀摩比較，要求民代爭取籌措財源進行規劃，將本局現有老舊車站改建。



新建斗六站站房



新建大村站跨站站房

產業人員因與地方機關、民代較有接觸，於開會、會勘時常有提議如何辦理老舊車站改建，考慮本局囿於財源拮据，爭取經費不易，建請向已改建跨站站房之車站考察及地方機關請益、觀摩參考規劃，如何配合民代爭取籌措財源進行規劃較有可能。舉例：本段轄區田中站為最先完成跨站站房，其後大村、斗六、大林、民雄、嘉北及施工中員林高架鐵路，均藉此模式由相關人員偕同民代至田中站觀摩跨站站房交換意見後爭取經費挹注本局配合辦理，各方人員相繼努力達成。

今日臺鐵百年老店員工心理積壓的怨氣，為求「輸人不輸陣」的情形，員工努力已漸有成效，但同仁仍需努力！加油！！臺鐵的老舊車站及周邊環境，地方政府辦理景觀規劃設計時，產業人員必需有相關的資料，提供建築師參考規劃並詳細審視

期中規劃內容，務必以本局利益為優先與地方政府達成雙贏的成果。

老舊車站應有適度的保留，百年老店懷舊的故事、物皆能勾起懷念的情感，它是臺鐵的文化財產；自從各地文化局辦理

【歷史性的文化建築】調查、鑑定後。本段轄區已被列管之歷史性的文化建築有：集集、斗南、嘉義、後壁、林鳳營等

車站，因此，本段除了善盡保存維護並藉此發揚光大，逐漸辦理綠美化後，已成為該地區的觀光景點。



文化資產：嘉義車站



文化資產：集集車站

3、區域捷運化後各車站環境景觀的影響

臺鐵局自從高速公路、高速鐵路相繼通車後，營運受到嚴重的影響，尤以貨物運輸幾近停擺，長途旅客又被瓜分。臺鐵人內心的掙扎和吶喊謙卑的透過鐵路工會向上表達，但必竟中

央財源有限，要求達到捷運化的標準仍然不足。



文化資產：後壁車站



文化資產：斗南車站

本段轄區經各單位的努力，尤以產業人員善用接觸地方機關、民代的機會回應問題得宜，促使爭相規劃前後站藉以向中央要求補助經費。如今陸續完成現代化建築「跨站站房」：大村、田中、斗六、大林、民雄、嘉北等 6 站及員林、嘉義高架鐵路規劃施工。

臺鐵車站周邊環境由縣市鄉鎮公所，藉由擴大內需執行方案之經費，辦理規劃綠美化亦已漸次完成，仍有部份鄉、鎮公所積極陸續再規劃 2~3 期中。當今，臺鐵各車站周邊環境由髒亂、妨礙衛生遭受批評、檢舉、處罰等狀況，漸漸地環境改觀，旅客駐足觀賞到處拍照，形成一處觀光景點。

臺鐵區域捷運化後，從各項表報、進出站的旅客人數逐年增加，車站站長漸漸有行銷臺鐵的概念，也希望配合地方政府所舉辦之活動，提供臺鐵應對的服務，爭取方便旅客搭乘之配套策略。新建跨站站房及懷舊老車站景觀、懷舊典故，本局各級列車「電子資訊廣告」同時加入行銷的陣容，提高乘車率。



車站前休閒廣場供約會等候



車站前綠美化景觀



老舊車站經整粧配合轉運



車站周邊美化裝飾



車站前廣場之綠美化



集集線風景區旅客湧入

新建跨站站房及懷舊老車站景觀，如果各站串聯提供一日遊讓旅客任意搭乘之配套辦法。各級主管必需要有企業主（CEO）的觀念，帶領員工於工作中如何「降低成本、創造利潤」，本著臺鐵是我「衣食父母」的觀念，以每一項工作皆能符合臺鐵最大的利益為優先，如實積極用心預期臺鐵的前景仍然可觀。



原車站前景觀



老車站之古董保護

產業人員辦理本局閒置土地消除髒亂，理應由本局編列經費處理，總因本局財源拮据，爭取經費不易。於是本著「降低成本、創造利潤」以每一項工作皆能符合臺鐵最大的利益為優先，會勘時順應地方政府爭取之經費配合，即可搭便車一舉消除髒亂並植栽綠美化。(詳見上貼圖片)

小結：

各地車站區域環境嚴重污染，而本局財源拮据，爭取經費不易，本著「降低成本、創造利潤」符合臺鐵最大的利益為優先，產業人員費心努力商請各地區縣市鄉鎮機關，協助觀摩各車站優劣比較處理。經由民意代表積極督促地方政府，推動老舊車站改建開闢道路、規劃站前「廣場」解決了環境髒亂、綠美化環境達到閒置空間的再利用，間接提高後站的土地價值，的確大大改善車站周邊環境景觀。唯仍有諸多閒置土地尚待地方政府爭取經費，辦理代管綠美化及環境維護共創雙贏。

註：

臺鐵車站人員精簡後各站已無力顧及站內廣大的閒置土地環境維護，地方政府重視車站為其鄉鎮入口的門面，因此，產管處研核「代管綠美化及環境維護契約」之創舉，令本局各段產業人員針對各車站，周邊環境的改善及閒置土地再利用有著力點，而有效運用地方鄉鎮經費積極配合爭取，辦理代管綠美化及環境維護，已經疏解車站大部份環境維護的工作。(依據本局辦理代管綠美化及環境維護契約，契約內容要求辦理代管單位於契約期間應負責綠美化、區域清潔、電費、管理等維護。)

三、臺鐵閒置土地與車站周邊綠美化之遠見研討

臺鐵閒置土地散落車站周邊區域，雜草叢生造成環境髒亂，治標的辦法是雇工除草清除垃圾，但是雜草生長快速，管理不易。到了夏季時期登革熱病媒滋生，需各單位協助才能達到至善。



閒置土地經整理後成為停車場



車站周邊房屋拆除環境處理中



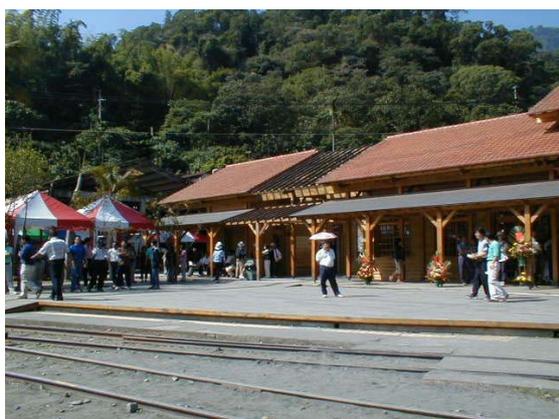
報廢的轉軸器整理為展示場提
升台鐵企業形象



台北機廠創意作品可放置大站

1、閒置土地分類及使用分析

車站周邊區域依據都市計畫使用分區有鐵路用地、商業區、工業區、道路、廣場等用地。臺鐵使用分區「鐵路用地」之面積為最大幅有 90 % 多供軌道使用，小部份為閒置荒廢（舊路基），商業區、工業區、道路、廣場等用地等均分佈於車站周邊。工商業發達車站周邊商圈繁榮，而臺鐵經管土地仍舊閒置荒廢，造成環境衛生問題影響附近居民生活，屢屢投訴環保單位取締、勸導、開罰單，因此，產業人員居間協調處理，成效卓然有成。



車站及地板均為木質製品



車站重新規劃後旅客湧入



全路第一座綠建築跨站車站



車站周邊閒置土地綠美化

例如臺鐵車站周邊閒置荒廢土地，近年來透過地方政府的協助，漸次改善成為綠美化景觀的旅遊重點。

臺鐵對於閒置土地僅提供鐵路用地、道路用地、廣場用地等公共使用區域辦理綠美化及環境維護，其他商業區、工業區暫不提供，未變更為非業務用地移交國產局前，騰空地上物後交與貨運服務所辦理標租收益。(如圖停車場)



車站前景觀規劃的地標



停車場創意設施廢料 pc 枕止檔



地方政府出資規劃老車站創新



水里老車站原貌



閒置土地整理為停車場



閒置土地整理為火車展示場

各車站周邊閒置土地，優先配合地方政府辦理規劃停車場、綠美化後，車站周邊商圈逐漸形成人潮聚集，本局保留之商業區、工業區地價亦節節升高，達到養地的目的。



閒置土地整理綠美化



站前廣場可供規劃停車場

2、車站周邊閒置土地綠美化後之影響

台鐵捷運化規劃新設車站，因應前後站旅客進出車站的方便及前後站的平衡發展，新設車站設計之「跨站站房」，一舉解決前後站旅客、居民進出車站通行無止的方便。車站周邊閒置土地環

境髒亂形成強烈的對比，因此得以受到關切，由地方政府爭取經費辦理車站周邊環境改善規劃。



站前雜亂停車



老舊房屋拆除

各地方政府機關均非常重視火車站的門面，因為臺鐵車站均座落於當地熱鬧地區，不容環境髒亂景觀不雅。經民眾反應、民代爭取經費後，各地火車站的門面漸次改善，臺鐵的形象亦趨提升。



車站周邊環境綠美化



辦公室周邊環境綠美化



倉庫周邊環境綠美化



車站周邊整理提供停車場出租



站前廣場綠美化



站前廣場綠美化

3、臺鐵捷運化後行銷旅客搭乘之研討

臺鐵各車站位居各地商業繁榮地區，其提供便捷、參觀旅遊的服務，為本局永續經營擴展行銷的重要議題。

各車站站長自從接受企業經營管理訓練後，少數站長已有行銷臺鐵捷運化並配合地區性重要活動，主動出擊合情、合理、合法的作為，已然默默的行銷並提高臺鐵捷運化乘客率。期待各單位主管亦俱備企業經營管理的觀念行銷臺鐵，一切行事作法務必符合臺鐵的利益、服務為優先，進而領導員工朝向行銷配套方案，邁向臺鐵的「雙核心」價值為目標。

臺鐵捷運化後新建跨站及老舊車站，周邊環境綠美化、閒置土地再利用，本段轄內現況已約有 40%處理完成，唯仍需各同仁繼續努力，善用地方政府的經費規劃車站周邊環境，期待臺鐵捷運化串聯各車站行銷策略。(如二鐵鐵馬行等)

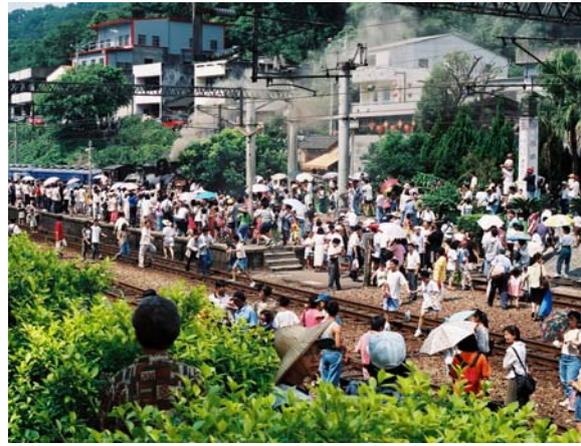


鐵馬行旅客希望在各地區辦活動時，臺鐵局應主動提供配合策劃，行銷配套共襄盛舉（此可發掘從不搭乘鐵路的客人來搭火車---開源）

註：本文僅就綠美化、閒置土地再利用研討，臺鐵的雙核心價值及多目標經營，只淺述要點之提列（如結論）暫不作深入論述。



CK-101 環島運行火車迷到處追逐



企劃活動將可帶動旅客搭乘

(照 片 翻 拍 自 台 鐵 資 料)



CK-101 可企劃行銷配合各地區活動如苗栗—桐花節等

臺鐵閒置土地業經整理為停車場，已有可供大量停車的空間，地方政府辦理相關大型活動，各車站站長應確實掌握信息提供企劃單位，擬定配合計劃行銷臺鐵、列車（CK-101）、便當、紀念品…等（預售活動券），搭乘臺鐵方便並行銷騎腳踏車上火車的現代旅行方式。因此透過每月、每年分別計劃CK-101走透透各地區支線必然瘋迷全台。茲將全台年度（經常性）大型活動資訊供

參考；一月嘉義-管樂節、二月臺南-鹽水放蜂炮、平溪放天燈、三月雲林-媽祖生、四月彰化-花之祭、屏東-春天吶喊、五月苗栗-桐花祭…等。臺鐵本業結合業外配套企業經營，榮景可期。



臺鐵便是行銷的利器（照片翻拍自臺鐵資料）CK-101 媚力無限



CK-101 與阿里山森林鐵路同
步到達嘉義是火車迷的最愛

扇形車庫可規劃行銷亦是
火車迷的最愛

4、臺鐵車站周邊規劃成果研討

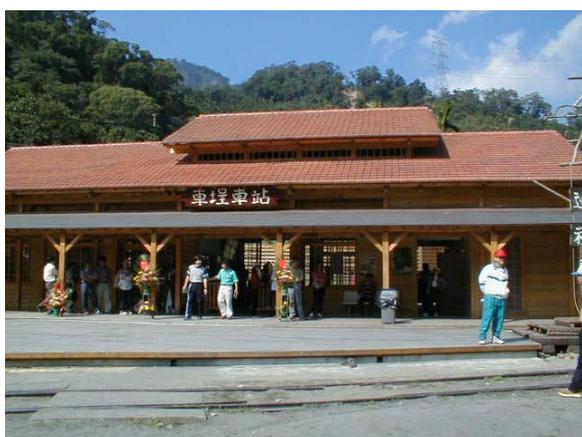
臺鐵各車站周邊閒置土地經規劃，環境髒亂清除辦理綠美化後業已成為該地區新的景觀區，車站周邊停車場、廣場俱全，旅客、遊憩人潮聚集，如車站周邊配合當地之活動，善加規劃提供短期出租利用，長期達到養地增值作為本局增裕路收之目標。



上級長官視察集集站前



集集站前景觀地標



車埕火車站整修後人潮聚集



原有車埕火車站



垃圾桶地點應改設為營收利用



車站周邊尚可歸規劃出租空間



車站周邊閒置已綠美化空地



車站前長廊內可供使用空間

企業經營者見到的事、物處處是商機，臺鐵人都是寶，只要有行銷策略與 CEO 管理者，臺鐵不僅是運輸業的營收，全臺鐵的車站及地區臺鐵人更是行銷策略的備用人員，各地車站更是當地行銷中心，臺鐵的附業行銷策略得宜，才是臺鐵今後營收的主要來源。例如（頁 35）計劃行銷臺鐵分區配合當地活動，捷運化區間車為本業交通運輸，臺鐵附業行銷才是主軸，有配套才有賣點。



老火車頭是行銷賣點 (照片翻拍自臺鐵資料) 老舊斷橋也是行銷賣點



永保安康仍然熱賣車票不退



追分成功-熱賣車票



廢棄山線行銷資源豐富與

地方政府合辦方式創業績



可成立鐵道行動博物館

參與各地區行銷活動



車站前廣場已完成開發可供行銷



車站前廣場辦行銷場所



(照片翻拍自臺鐵資料)

CK-101 是可以表演特技

行銷場所老火車可帶來熱潮



捷運化列車是行銷下鄉的一環



復古式：可加以包裝行銷



臺南車站是行銷的珍寶站房



老舊站房是臺鐵的珍寶應妥善保養

(行銷最佳的地點)

小 結：

臺鐵經管車站周邊土地仍有閒置荒廢，造成環境衛生問題影響附近居民生活品質，有損臺鐵形象，因此，經地方政府協助處理規劃停車場，並辦理代管綠美化及環境維護，車站周邊商圈逐漸活絡人潮聚集，臺鐵保留之商業區、工業區地價亦節節升高，工商業發達促成養地的效果，車站周邊商圈繁榮產業人員居間協調處理，成效卓然有成。

各地車站周邊土地以企業經營者觀點，善加規劃應用，研發相關的產品配合（例如臺鐵懷舊商店販賣便當、紀念品、配合當地活動行銷旅遊券…等。）配套行銷副業機動依照年度企劃推展。

【臺鐵懷舊商店】可參考原職工福利社組織方式，由各單位推薦



火車展示場動線規劃順暢將是套裝
旅遊的賣點（如結論四）



媽祖廟亦是套裝旅遊的賣點
（如結論四）



苗栗山線五月「桐花季」配合當地活動臺鐵提供套裝預約
（如結論四）（照片翻拍自臺鐵資料）

人選辦理經營任期滿成效佳給予調升，建立規範使得同仁嚮往參與，臺鐵頒布之「創新獎」辦法建請每年二問，精確臺鐵目標以問卷調查方式，廣徵意見讓同仁發揮創意，一旦獲致採用通通有獎，鼓勵同仁踴躍參與提升向心力發揮臺鐵人的精神。

四、結 論

臺鐵地大物博人文豐富，車站遍佈全臺鐵各地精華區段，憑藉地方政府改善火車站周邊環境景觀之要求，產業人員得以借力使力以符合臺鐵利益為優先，達到當地政府改善環境景觀綠美化的政績，實現地方民意代表為民服務的政見，促進三贏的目標。



朱副處長、鄭國忠立委
等討論站前規劃綠美化



張副局長、張花冠立委
等討論站前規劃綠美化

一、臺鐵經管土地在寸土寸金的都市計畫內鄰接民地的關係中，不動產處理業務在產管人員積極有效處理後將原本環境髒亂影響觀瞻，逐漸透過地方政府之協助，將閒置土地轉變成當地的地標，旅遊觀光的景點。臺鐵車站成為環境優雅的空間，提供旅客舒適交通場所，地方政府展現施政業績優秀，實現民意代表為民服務的成效。

- 二、 臺鐵捷運化改建為跨站及老車站周邊環境景觀綠美化，成為旅遊觀光聚集，行銷車站周邊各鄉鎮，本局應有相關行銷人員搜集各地區活動資訊，作為本局配合行銷計劃，以期借助各地區之活動，提高本局營運量及其他附業之營收。
- 三、 各車站周邊閒置土地，優先配合地方政府辦理規劃停車場、綠美化後，車站周邊商圈逐漸形成人潮聚集，本局保留之商業區、工業區地價亦節節升高，達到出租養地的目的。
- 四、 行銷臺鐵區間捷運及套裝配合當地活動，其目的在發掘從不搭乘火車的旅客，(例如麥當勞之套餐行銷之策略)引導其他的客源加入，達到行銷結果。
- 五、 臺鐵不僅是運輸業(本業)的營收，全臺鐵的車站及地區臺鐵鐵人更是開發行銷策略的備用人員，各地車站也是行銷中心，臺鐵的附業行銷策略得宜，才是臺鐵今後營收的主要來源。行銷臺鐵區間捷運及套裝配合當地活動之附業經營的效益才是明日臺鐵主要收益。
- 六、 愛臺鐵的鐵道迷及臺鐵退休人員，應有良好的「志工」制度，規劃運用以期達到盡善盡美的互助合作模式。
- 七、 贏在「軟實力」發揮運用臺鐵員工心智力量，以達到企業目標的能力。而臺鐵本業旅客搭乘率大量流失後，迫切需要變

革改進並貫徹「雙核心計畫」創造本業及附業營運目標，配合開發附業才能增加本業搭乘率，發揮附業經營的效益。綜上各項研究議題；從本業既有基礎發展「套裝」模式行銷，以現有設備、人員、材料、場地加演戲碼，達到營運倍增的效益，臺鐵有豐富的「軟實力」等待專案「CEO」的規劃發號，相信臺鐵的優良傳統「軟實力」吹起號角，喚醒各界「臺鐵套裝旅遊列車」開動了。

參考文獻：

- 1、臺鐵資料期刊
- 2、臺鐵通訊期刊
- 3、臺鐵 97 年資產開發及管理講習
- 4、中央政府振興經濟擴大內需方案(愛台 12 項建設-綠美化部份)
- 5、地方政府城鄉風貌規劃方案
- 6、「贏在軟實力」天下遠見出版公司 王力行主編

臺鐵產業工作配合地方政府辦理綠美化及臺鐵區域捷運活化研討

著 者：張民福

出版機關：交通部臺灣鐵路管理局嘉義工務段

機關地址：60088 嘉義市中興路 1-3 號

機關電話：05-2324615

網 址：<http://www.railway.gov.tw/>

出版年月：民國 99 年 12 月

定 價：新臺幣壹佰伍拾元

版 次：初版（電子全文同步登載於臺鐵網站）

展 售 處：

（1）國家書店松江門市

地址：10485 台北市松江路 209 號 1 樓 TEL：02-25180207

國家網路書店：<http://www.govbooks.com.tw>

（2）五南文化廣場（<http://www.wunanbooks.com.tw>）

地址：40042 台中市 中區 中山路 6 號 TEL：04-22260330

GPN：1009903710

ISBN：978-986-02-5323-8

著作財產權人：交通部臺灣鐵路管理局嘉義工務段

本書保留所有權利，欲利用部分或全部內容者，須徵求著作財產權人書面同意或授權。