

## 建軍站藝文展覽表演場所租賃案

2015-TF-01

版本：V3 2017/07/05

因應高雄市公共汽車管理處（以下簡稱原高雄市公車處）營運改革，並於103年1月1日機關裁撤，原該處管理之建軍站等場站已由交通局依據相關規定提供接駁路線之客運業者使用。其中建軍站屬高雄市灣子內地區機17用地，目前提供統聯客運、東南客運、港都客運及高雄客運部分使用，其餘客運業者未使用建物暫作為原高雄市公車處待標售財產存放。

為促進本市建軍站土地與建物等不動產之公共利益，以活化增進其使用效益，交通局規劃將該站辦公大樓、材料庫大樓未使用部分房地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」採立體多目標使用方式作為藝文展覽表演場所，並依「高雄市市有財產管理自治條例」第43條規定出租廠商營運管理。本計畫期望達到之目標如下：

- (一) 短期活化市有財產，節省交通局房地管理費用及增加本市稅賦。
- (二) 活化本市建軍站土地與建物，並增加其公共效益。

本個案係由高雄市政府交通局陳局長勁甫及交通局運輸設施科陳科長榮輝帶領黃麗燕、萬羿伶共同撰寫而成。所有資料皆來自於公開資訊。個案之目的在作為研討會討論之教材，而非指該企業經營良窳之論述。

## 壹、問題探討 (Questions)

### 背景說明

因應高雄市公共汽車管理處（以下簡稱原高雄市公車處）營運改革，高雄市公車處於 103 年 1 月 1 日機關裁撤，原該處管理之建軍站等場站已由交通局依據相關規定提供接駛路線之客運業者使用。其中建軍站（位置如圖一）屬高雄市灣子內地區機 17 用地，目前提供統聯客運、東南客運、港都客運及高雄客運部分使用。建軍站土地使用分區屬機關用地，目前由交通局辦理都市計畫變更及後續土地處分，為避免建軍站土地及建物閒置，爰辦理建軍站短期活化作業。



圖一：建軍站位置圖

### 推動方式

因建軍站屬高雄市灣子內地區機 17 用地，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」採立體多目標使用方式，並考量後續建軍站都市計畫及土地處分作業，爰規劃將建軍站活化為短期藝文展覽表演場所，另依「高雄市市有財產管理自治條例」第 43 條規定出租廠商營運管理。

## 貳、解決策略(Strategies)

為短期活化建軍站土地及建物，本案規劃依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定將部份空間作為藝文展覽表演場所，並依本市市有財產管理自治條例規定出租。考量建軍站非藝文空間發展建築，進駐營運初期須投入較高硬體建置成本，為提高廠商進駐營運意願，租金部份規劃以出租期間租賃總土地與建物面積之地價稅與房屋稅為最低計收標準，並採公開標租方式辦理。

另考量建軍站土地都市計畫變更與未來處分作業，本案租期預估以 3 年為原則，並於契約中明訂終止契約之條文，以避免影響都市計畫變更與處分作業期程。

## 參、執行成效(Results)

本案活化後成效如下：

- (一)短期活化市有財產，節省交通局房地管理費用及增加本市稅賦。
- (二)活化本市建軍站土地與建物，並增加其公共效益。
- (三)短期展演團體南風劇團於 105 年 1 月開始進駐建軍站 1 樓場域，吸引各領域藝術家進駐創作，目前已辦理多場藝術展演及聯展等活動，並於 106 年 5 月中旬舉辦「越境而過-站藝術節」系列活動，提供民眾多元而豐富的藝文生活；另鑒於藝術團體陸續增加及活動規模日益擴大，106 年 3 月已擴充承租建軍站 2 樓空間，規劃作為圖書室、會議室、舞蹈教室、藝術家工作室及行政空間等使用，持續活絡場域。



圖二：藝文展演活動及劇場表演

## 肆、檢討建議 (Suggestions)

本案活化後將減少交通局房地管理費用及增加本市稅賦，並可增加公共效益。考量建軍站非藝文空間發展建築，進駐營運初期須投入較高硬體建置成本，及後續營運後場站維護經費及整體場站行銷規劃，考驗出租廠商營運能力。未來如有相關案例可由活化方案之權管機關合作，配合行政資源投注及行銷宣傳，擴大活化成效並增進公共利益。