



財政部國有財產署

NATIONAL PROPERTY ADMINISTRATION, MINISTRY OF FINANCE



國產E化 快速便利
服務民眾 提高效益

閒置公共空間活化與創新應用 研討會

民間參與閒置空間活化的推動

引言人：曾國基 財政部國有財產署署長

2018年11月7日



閒置公共空間活化與創新應用 研討會

民間參與閒置空間活化的推動

大綱

壹、前言

貳、民間參與閒置公共空間活化

參、案例分享

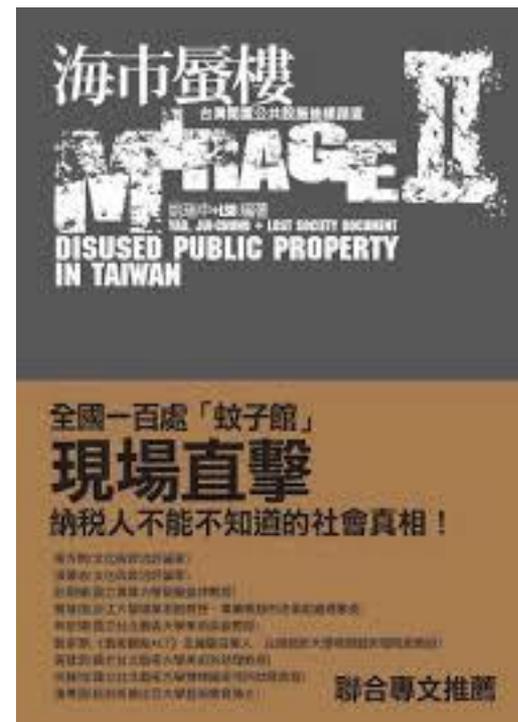
肆、建議與結語



壹、前言

■ 國有房地閒置、低度利用與不經濟使用之界定

- 閒置(荒廢蚊子館)
 - 公共工程委員會列管之蚊子館
 - 國防部閒置營區檢討列管
 - 國產署檢核公產管理列管
- 低度利用
 - 建築已逾耐用年限
 - 未逾耐用年限但管理維護成本過高
 - 建築容積率未達法定容積率50%
- 不經濟使用
 - 管理成本過高
 - 面積過大等不合經濟效益情形





貳、民間參與閒置公共空間活化與創新

■ 閒置公共空間活化與創新作法

引進民間機構參與

公共建設需求增加

政府部門自己執行

增加資金來源

引進民間創意

提升服務品質

改善維管品質

財源不足

設計不良

管理無效

維管不當

政府
公共
空間
閒置
或低
度利
用

增加預算編列

改進決策能力

改善政府職能

修訂政策法令

更好的公共建設與公共服務



■ 民間參與基本概念

- 決策
- 招商
- 監督

政府

民間

- 財力
- 能力
- 創新

公私合夥 (PPP)

- 加速公共建設完成
- 提升公共服務水準
- 促進社會經濟發展



■ 民間參與基本概念

- 引進民間活力與創意 ▶▶ 提供服務，搏節財政支出
- 虧錢生意沒人做 ▶▶ 合理報酬與利潤
- 政府與民間是夥伴關係 ▶▶ 共榮共生





■ 民間參與閒置公共空間之法源

促進民間參與公共建設法

獎勵民間參與
交通建設條例

政府採購法

民間參與閒置公共空間
(公共服務?收益?活化?)

商港法

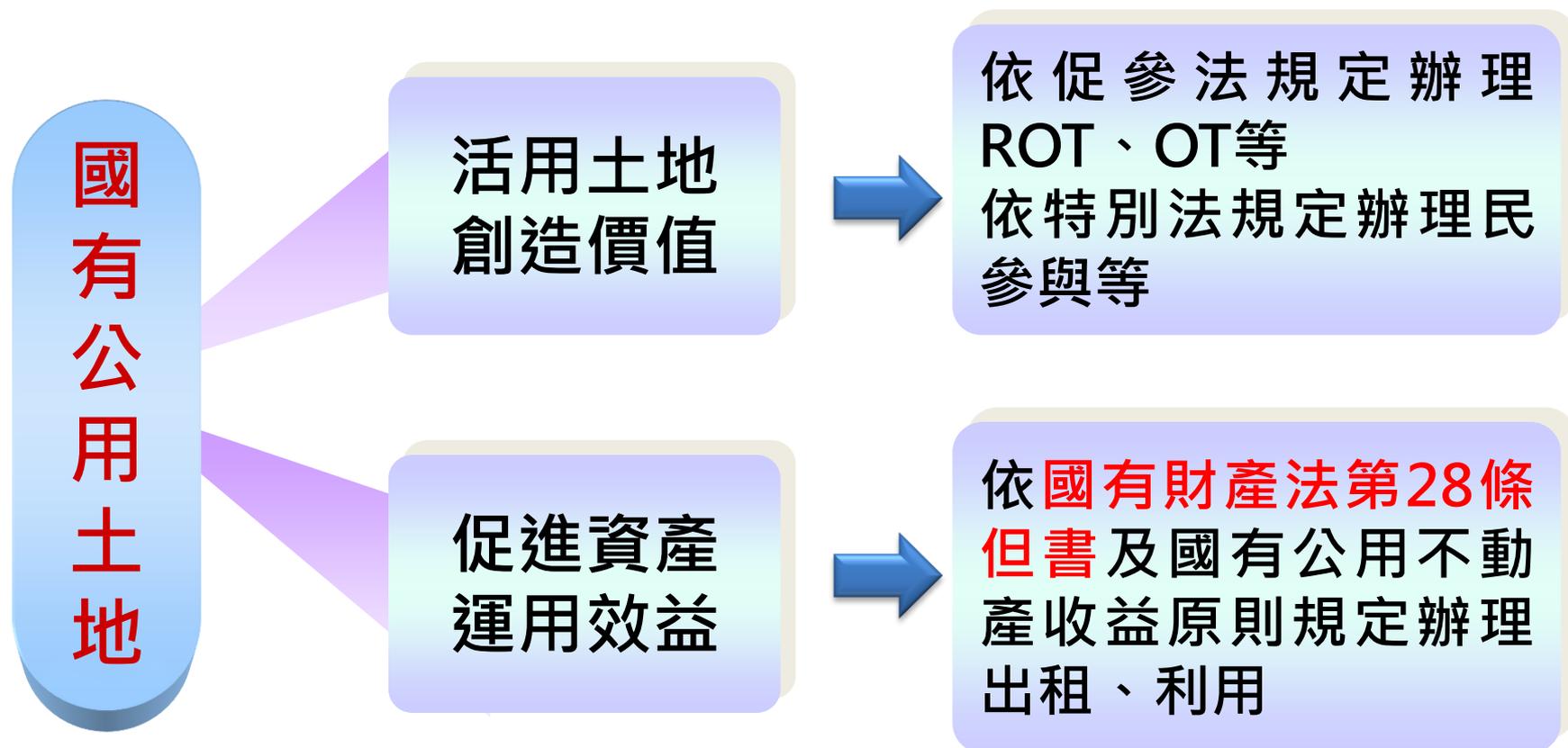
目的事業法

國有財產法
或地方公產管理法令
招標設定地上權
或標租

都市更新條例
(公有土地)



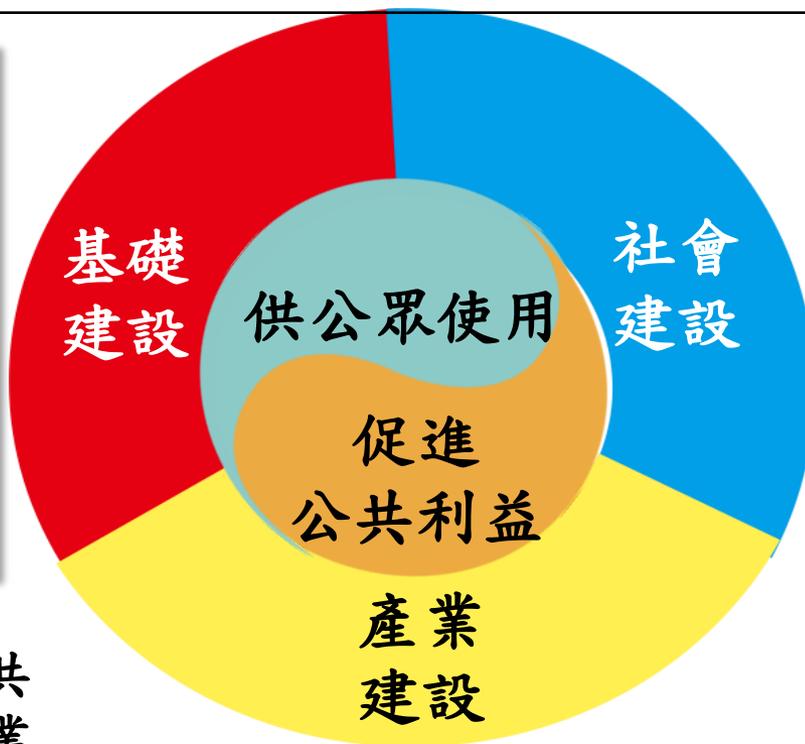
■ 國有公用房地活化方式





■ 促參法所稱公共建設，指供公眾使用且促進公共利益之建設

1. 交通建設
2. 共同管道
3. 環境污染防治設施
4. 污水下水道
5. 自來水設施
6. 水利設施
7. 電業設施
8. 公用氣體燃料設施



09. 衛生醫療設施
10. 社會福利設施
11. 勞工福利設施
12. 文教設施
13. 觀光遊憩設施
14. 運動設施
15. 公園綠地設施
21. 政府廳舍設施

(細2至22)：各款公共建設，由中央目的事業主管機關做定義；個案由(中央)目的事業主管機關、直轄市、縣(市)政府認定之。

16. 工業設施
17. 商業設施
18. 科技設施
19. 新市鎮開發
20. 農業設施

(細23)：各項公共建設，其認定如有疑義，由主管機關會商中央目的事業主管機關認定之。



BOT

民間機構**投資新建**並為**營運**；營運期間屆滿後，**移轉**該建設之所有權予政府。

BTO

民間機構**投資新建**完成後，政府**無償取得所有權**；或一次/分期給付建設經費以**取得所有權**，並由該民間機構**營運**；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

ROT

民間機構**投資增建、改建及修建**政府現有建設並為**營運**；營運期間屆滿後，營運權**歸還**政府。

OT

民間機構營運政府**投資興建完成**之建設，**營運**期間屆滿後，營運權**歸還**政府。

BOO

配合國家政策，由民間機構自行備具私有土地**投資新建**，擁有所有權，並自為**營運**或委託第三人營運。



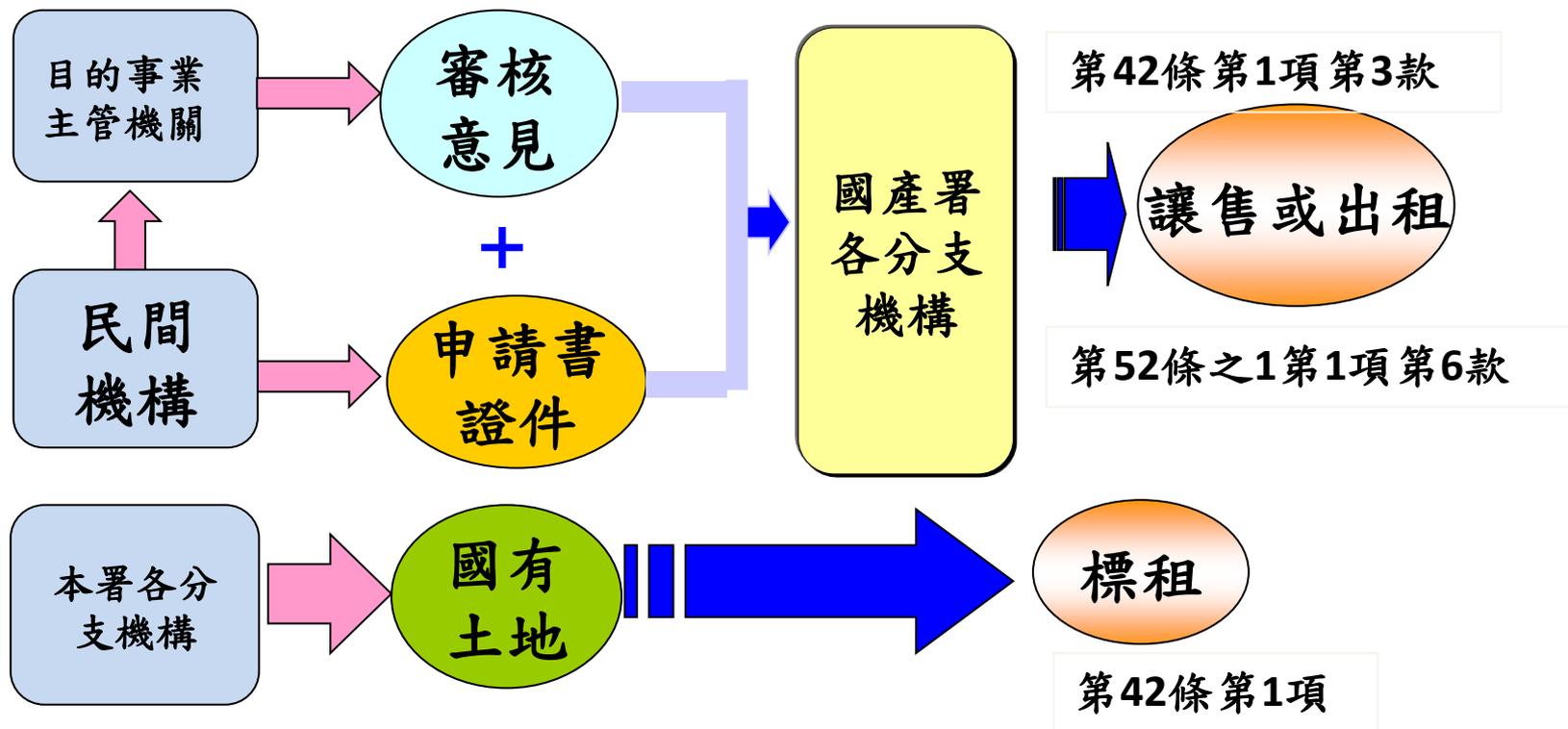
■ 國有非公用房地活化方式

- **出租**：依國有財產法第42條規定辦理出租或標租
- **出售**：
 - **讓售**：依**產業創新條例**第42條、第43條規定**讓售開發產業園區土地**
 - **專案讓售**：依國產法第52條之1規定
 - **標售**：依國產法第53條及第54條規定
- **設定地上權**：依國有非公用土地設定地上權作業要點規定
- **共同開發**：依國產法第47條規定，以合作、委託方式
- **委託經營**：依國有非公用財產委託經營實施要點規定



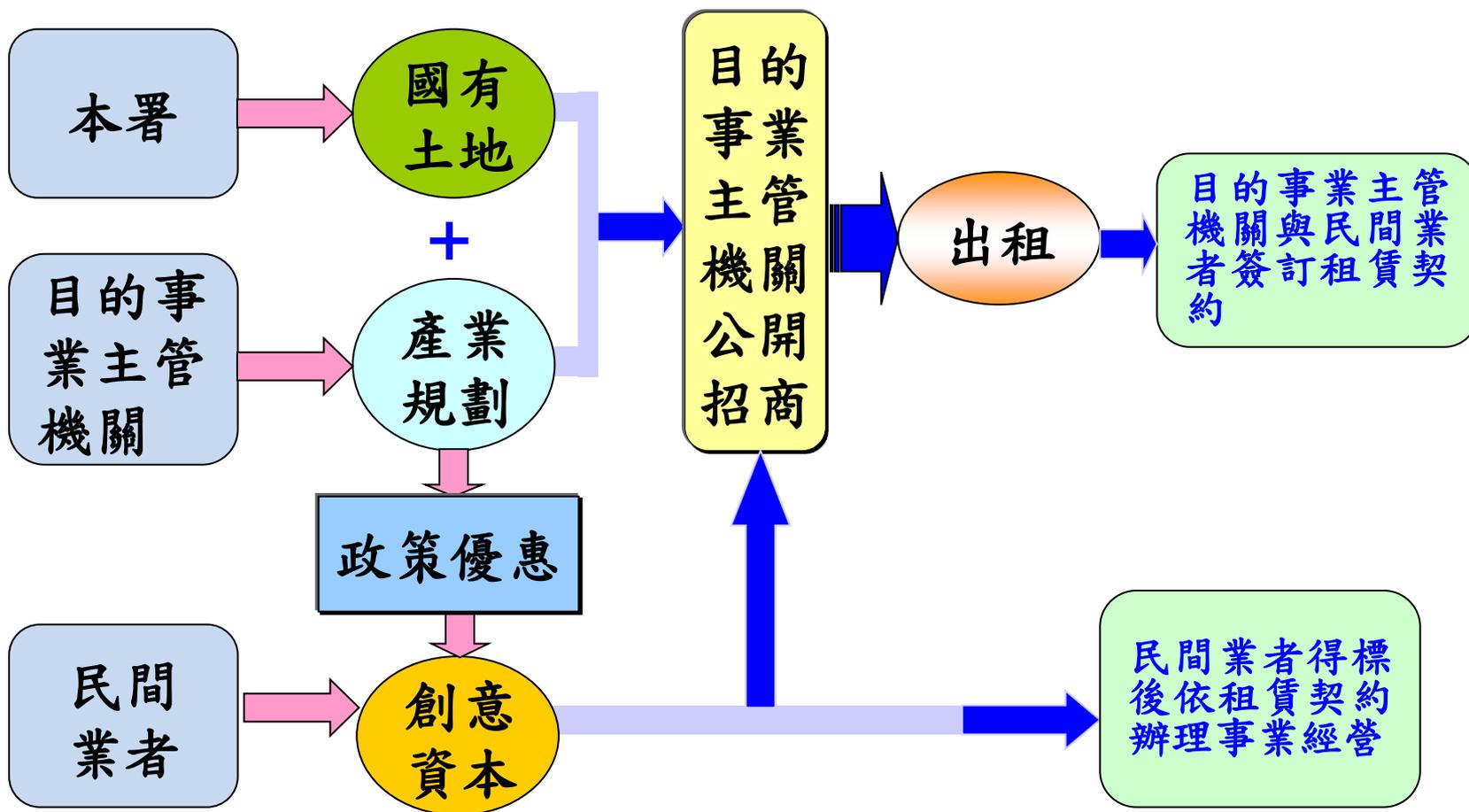
■ 國有非公用房地活化方式

- **出(標)租**：依國有財產法第42條規定辦理出租或標租
- **專案讓售**：依國產法第52條之1規定
- **出(標)售**：依國產法第53條及第54條規定



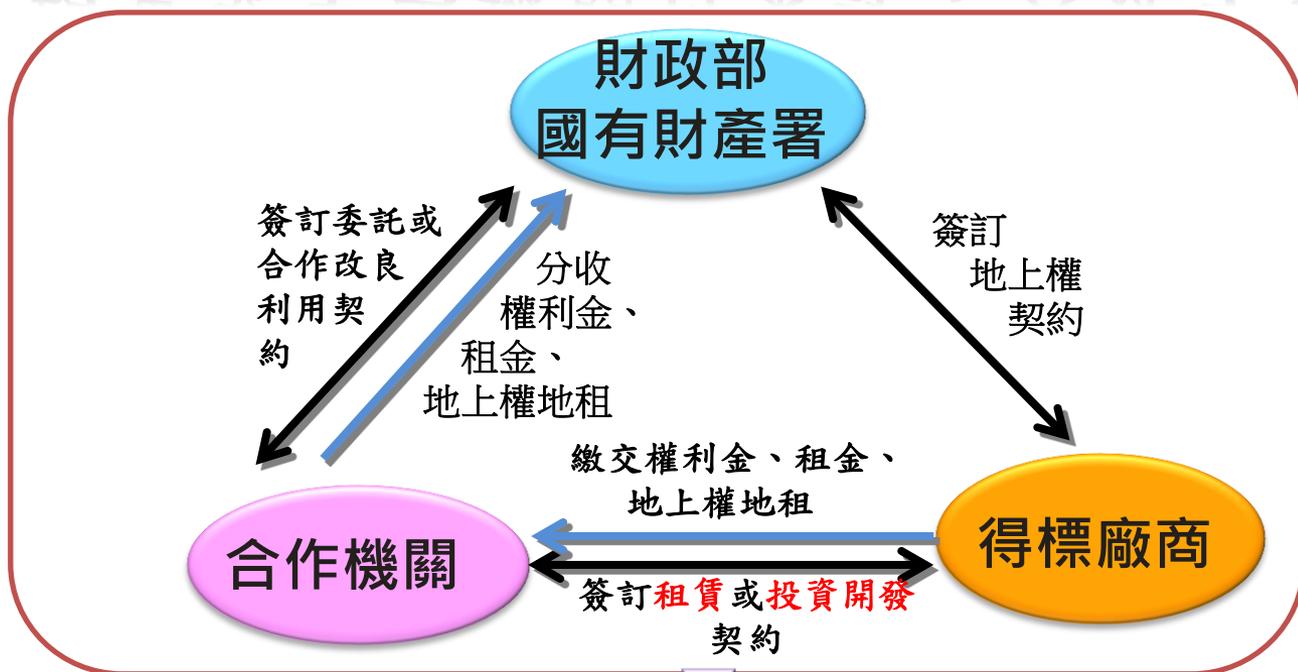


■ 委託目的事業主管機關辦理改良利用





■ 結合目的事業主管機關以委託、合作方式開發利用



- 觀光旅館、電影商城、文創園區
- 渡假園區、產業園區、長照產業
- 遊憩區、商場、市場、綠能設施



參、案例分享

■ 國有公用房地活化(依促參法OT招商)

林務局檜意森活村依促進民間參與公共建設法(OT)公開徵求民間機構參與經營，每年收取租金及權利金約824萬元。



OT





民航局—松山機場商務航空中心(依國產法28條但書)

依國產法第28條但書及國有公用不動產收益原則規定，以公開招標方式辦理出租，以10年租期推估，可挹注國家財政約5億5,000萬元。



標租





國產E化 快速便利
服務民眾 提高效益



■ 國有公用房地活化(依採購法99條選商)

日月潭OPOT館(舊台銀)



日月潭捷安特館(地下室)



日月潭梅荷園(舊憲兵班哨)





肆

國產E化 快速便利
服務民眾 提高效益

■ 地方政府辦理公有土地活化(依採購法) 南投縣埔里鎮西站(轉運站)活化案



- 102年3月12日以每年租金為**260萬元**標租成功。
- 一樓設置美食區，2至4樓變更為商務旅館，103農曆春節開始營運。





■ 國有非公用房地活化(依國產法標(出)租)

以租售方式
提供青年創
業者辦理之
國有房地開
發案

➤ 臺北市萬華區青年段二小段666地號暨地上
2045建號

- ✓ 以標租方式提供
- ✓ 青年創業做餐飲業使用



➤ 台中市中山73案 - 財團法人臺中市影視發展基金會承租案

- ✓ 依文化創意產業發展法第22條及國有非公用不動產租賃作業程序第12點第6款規定。
- ✓ 設置藝文創作者培育、輔助及展演場所。
- ✓ 租期5年，每月租金 12,917元。





■ 國有非公用房地活化(委託共同開發)

幸福轉運站- 委託宜蘭縣政府辦理宜蘭市 壯一段國有房地改良利用案

1. 本案國有房地原為台汽國光客運車站舊址，土地面積3,822平方公尺，建物893.98平方公尺。該車站配合宜蘭縣交通轉運站規劃搬遷，僅餘舊址遺留老舊站體，並納入宜蘭縣「蘭城之星」都市更新計畫範圍。都更過渡時期本署與宜蘭縣政府共同開發，結合社福團體組織，經營園藝、烘焙、文創藝品等工坊及設置市集，協助弱勢社群就業自立，重新創造城市景觀與人文風貌。
2. 本署結合地方政府共同開發協助推動社會福利事業之首例，每年收取租金約24萬元；105年5月24日營運。



(開發前)



(開發後)



■ 國有非公用房地活化(委託改良利用)

福安菸葉站再利用-委託高雄市政府辦理 高雄市美濃區國有房地改良利用案

1. 本案國有房地（即福安菸葉輔導站）係民國45年（西元1956年）設立，為倉庫建築形式，土地面積**1,888.21平方公尺**，建物**613.42平方公尺**，位於美濃區主要交通幹道上，沿途客家文化景點豐富，版條店林立，透過多角經營、專業管理，整合在地藝文、音樂、美食資源，薈萃美濃客庄歷史與文化，打造客家音樂美食館。
2. 本案完成招商，並於**107年1月19日營運**，每年可收取租金**16.6萬元**，吸引民間投資**45,000萬元**，提供在地藝文活動交流平台，帶動地方音樂美食文化繁榮發展。



(開發前)



(開發後)



■ 國有非公用房地活化(委託改良利用)

藍晒圖文創園區-委託臺南市政府辦理臺南市南區司法宿舍國有房地改良利用案

1. 本案國有房地原屬臺南市舊有司法宿舍群建物，臺南市政府為活化再利用該舊有建築物，規劃設置「藍晒圖文創園區」文創聚落，並與周邊服務業、旅館業、餐飲、精品百貨等異業結盟，以打造文創氣息濃厚，同時具備商業活動條件的微型文創產業聚落。
2. 本案已完成招商，並於**105年12月30日正式營運**，每年可收取租金160萬元。



(開發前)



(開發後)



■ 國有非公用房地活化(委託改良利用)

委託臺中市政府
及國立中興大學
辦理審計新村國
有房地改良利用

1. 國有房地原為臺灣省政府舊宿舍群，土地面積**0.4公頃**，地上建物樓地板面積**2,560平方公尺**，屬第二種住宅區，為活化國家資產與老舊閒置空間增值再利用，本署分別與臺中市政府、國立中興大學共同開發，提供文創產業發展需求空間，**啟動青年微型文創產業與小農市集之創業實踐平台**。
2. 本案完成招商，預估每年可收取租金**406萬元**，吸引民間投資**3,090萬元**，創造總產值**5億8,050萬元**。



(開發前)



(開發後)



蚊子(館)走了，文青來了-監察委員巡查審計新村改良利用情形

■ 國有非公用房地活化(委託改良利用)

委託臺中市政府辦理光復新村國有房地改良利用

1. 國有房地原為臺灣省政府舊宿舍群，土地面積約**2,880坪**，地上建物有**41棟**，樓地板面積約**804坪**，屬住宅區，經臺中市政府公告登錄為**文化景觀**，極具文化創意產業發展潛力。臺中市政府規劃區隔為70個單位，以**出租方式**釋出使用權利，吸引有志創業的青年進駐。
2. 青年創業者進駐率達**100%**，每年可收取租金138萬元；**104年12月5日開幕營運**。



(開發前)



(開發中)



(開發後)



■ 國有非公用房地活化(委託改良利用)

稻米創意產業園區-委託臺東縣池上鄉公所辦理池上農業用地改良利用案

1. 土地原為卑南溪沖積平原之池上新生浮覆地，池上鄉公所規劃推動稻米創意產業園區，辦理水稻育苗中心及採種田農地招租，打造池上米專業品牌，扶植稻米產業。
2. 本署及臺東縣池上鄉公所，以委託改良利用方式辦理面積約45.15公頃國有土地開發。
3. 臺東縣池上鄉公所106年2月2日完成招商，吸引27位民眾投入開發，發展小農經濟，並實現產業觀光。





■ 國有非公用房地活化(委託改良利用)

✓ 委託屏東縣政府辦理屏東職人町國有房地改良利用案

1. 屏東縣政府為推動青年創業聚落，辦理青創育成及營運開發青年創業基地，規劃透過「**屏東職人町@屏東製造**」發展理念，鼓勵與號召青年返鄉，讓青創事業成長茁壯。
2. 本署提供位於屏東市區1筆國有土地，**面積1,749平方公尺，及其地上30棟國有老屋，樓地板面積2,395.17平方公尺**，由屏東縣政府規劃扶植青年創業發展，並透過老屋活化再利用，增進國有房地使用效能。
3. 本案106年12月25日完成簽訂改良利用契約，刻由屏東縣政府「**青年學院專案辦公室**」規劃辦理開發。





■ 國有非公用房地活化(委託改良利用)

✓ 委託文化部辦理空總舊址改良利用案

1. 文化部為執行「空總文化實驗室整體發展計畫(107-112)」，本署提供臺北市大安區懷生段二小段222-1地號國有土地，面積約7.2公頃，及地上70棟國有房屋、土地改良物8座，樓地板面積44,012.98平方公尺，由文化部規劃朝整體利用、共同開發方式辦理活化利用，以達最大國家整體社會及經濟效益。
2. 本案106年9月22日完成簽訂改良利用契約，刻由文化部辦理古蹟修復、先期規劃及後續公開招商作業。





■ 國有非公用房地活化(委託合作開發)

✓ 委託桃園市政府改良利用辦理幼獅國際青年創業村開發案

1. 為響應行政院推動「亞洲·矽谷推動方案」，本署提供桃園市楊梅區高獅段888地號等8筆國有土地（前為退輔會經營之榮民化工廠），面積約11.5公頃，由桃園市政府規劃以「工業4.0」及「健全青創生態系」概念為基礎，設置「幼獅國際青年創業村」，提供創意交流場域。
2. 桃園市政府規劃採委託方式辦理改良利用，本署105年4月13日同意該府續處研擬改良利用工作計畫及契約書草案。
3. 本署106年11月29日召開工作計畫及契約書草案研商會議，並已同意桃園市政府受託管理，以利其辦理規劃作業。





■ 國有非公用房地活化(委託合作開發)

✓ 與臺南市政府共同改良利用天馬電台開發案

1. 臺南市政府為發展文化產業，促進觀光人潮及商機，本署配合提供原屬中央廣播電台臺南分台（天馬電台）坐落之臺南市安南區天馬段518地號等190筆國有土地，**面積約29公頃**，由該府辦理臺南市第5次都市計畫通盤檢討**變更為創意文化專用區**，並規劃以共同開發及民間參與等方式辦理活化。
2. 本署106年3月17日函同意辦理都市計畫通盤檢討變更案。
3. 本署106年10月12日同意續處研擬改良利用工作計畫及契約書草案，並**為加速開發時程**，先行同意市府辦理政策公告。





老房子文化運動計畫內容

適用範圍

➤ 國有古蹟及歷史建築

推動方式

- 臺北市政府文化局撥用國有古蹟及歷史建築
- 公開招商自費修復老房子
- 修復後活化再利用，並收取租金
- 鼓勵民間參與，租金酌予優惠
- 收益解繳國庫

計畫效益

- 節省政府修繕費用及房屋稅、地價稅等負擔
- 增加租金收入，且修繕增值全部歸公，提升收益及效益
- 提供文創展示空間，並改善市容、美化都市景觀，消除髒亂及治安死角，達成多重目的



新生北路三段62巷24號歷史建築（第四種商業區）

- 土地面積450平方公尺，建物面積210.55平方公尺
- 實收使用費：74,025元/月

文化創意產業



（活化後）





杭州南路二段67號歷史建築（第三種住宅區）

- 土地面積680平方公尺，建物面積149.95平方公尺
- 實收使用費：174,143元/月



（活化前）

藝術美學餐廳

（活化後）





和平東路一段187號歷史建築（聚落風貌保存專用區）

- 土地面積629平方公尺，建物面積155.37平方公尺
- 實收使用費：243,155元/月



（活化前）



（活化後）



肆、建議與結語

一. 建立民間參與正確觀念

■ 政府機關與民間業者為夥伴關係

應基於**長期夥伴及契約平等**立場，於**法律許可**範圍內，政府機關應盡力協助民間業者如期如質營運，確保**公共利益與公共服務**之提供。

■ 民間參與公共空間活化案並非一定要收取權利金

應考量民間業者成本及風險，**合理規劃**收費機制，避免因權利金(租金)過高而犧牲公共利益；個案特性互異，不宜比較援引。

■ 民間業者負營運之責，政府機關負監督之責

雙方應依簽訂契約，以財務狀況及營運進度為案件推動重點，政府不宜過度介入，以免權責糾葛。



肆、建議與結語

二. 跨域業務整合，適時檢討法令政策

■ 政府機關應成立跨域業務推動專案小組

閒置公共空間活化涉及業務包括活化項目主管機關、財產管理、土地使用、建築、水保、商業登記與特殊事項(如文資)，應有相關部門人力加入或協助。

■ 適時檢討法令政策

- 活化設施目的事業相關法令
- 房地權屬釐清
- 土地使用符合土地管制規定：都市計畫之容許使用或變更；非都市土地使用管制分區或用地變更與容許項目調整
- 建築規定符合：建照取得或補照；建築物使用符合土管或建管規定；山坡地建築開發；水土保持計畫
- 商業登記取得



肆、建議與結語

三. 財務計畫之可行

□ 民間投資計畫之財務可行

投資金額、投資年期、建築與營運成本、收益來源與預估、投資報酬率等檢視。

□ 權利金與租金之彈性調整

- 權利金非必收項目
- 租金減收與調整機制

□ 政府協助強化財務措施

- 分攤設施整修建費用
- 協助爭取計畫補助(如文化保存推廣、照護幼托補助)
- 修復費用抵租金(文資設施)

□ 政府協助營運推廣



結語

民間參與公共空間活化三贏願景

