

公共設施閒置空間之活化及防範策略方案

工程會研訂「公共設施閒置空間之活化及防範策略方案」提報99年11月11日行政院第3221次院會，奉 院長裁示：對於閒置的公共設施，應予以活化或轉型，活化閒置公共設施專案小組列管之低度使用及閒置設施，請各主管部會依據本院工程會訂定之「公共設施閒置空間之活化及防範策略方案」，督促所屬機關擬定具體期程表，並管控於1年內完成活化。特撰文詳述方案內容，供各界參考。

◎ 范良鏐（前政務委員兼行政院公共工程委員會主任委員）

壹、前言

公共設施之或有低度利用或有閒置之被重視，係因聯合報於94年8月8日起一系列報導部分公共建設有閒置或使用率偏低情形，行政院於94年8月17日第2953次院會，院長指示工程會會同經建會、研考會、主計處、內政部、交通部……等相關機關，組成專案小組，

並持續檢討閒置之公共設施，以減少浪費閒置情況。

99年10月8日院長接見國立台北藝術大學姚瑞中教授、林宏璋教授暨學生代表等人，院長請工程會針對各縣市蚊子館的問題，彙整研議因應對策，工程會據以研訂「公共設施閒置空間之活化及防範策略方案」提報行政院院會通過，並於99年11月22日函頒施行，

期能提供各機關做為活化及防範閒置公共設施之參考。

貳、閒置原因及處理情形

一、閒置原因分析

經分析工程會列管164件閒置設施案件，在各部會盡心盡力的努力之下，128件已完成活化，使原本投資建造金額

約234億元的公共設施再度發揮使用效益，36件列管中，造成閒置原因如下表所示。

二、研訂活化標準

- (一) 95年4月20日第5次專案小組會議通過活化標準；另於96年6月29日第11次專案小組會議依據各目的事業主管機關所提活化標準修正建議，第一次通案檢討修正活化標準。
- (二) 另依立法院第7屆第4會期交通委員會第9次全體委員會議決議，為避免活化標準過於寬鬆，經99年1月20日第22次專案小組會議與99年4月30日第23次專案小組會議討論後，修正為現行的活

化標準。(附表1)

三、專案列管

專案小組列管36件閒置設施(件數統計詳附表2，36件繼續列管案件明細詳附表3、4)，以市場及停車場為主(共19件)，占了列管件數(36件)1半以上。另地方自籌案件，以市場及文物館(共15件)為主，比列管件數(24件)一半多出許多。

四、輔導協助

- (一) 工程會已針對新增、待解除列管案件或完全閒置案件，安排至現場現勘實際執行情形與協助解決困難問題，至100年2月底已完成231次實地現勘，並

召開25次專案小組會議與58次列管案件執行情形檢討會議。

- (二) 工程會為加速活化閒置公共設施，100年1至2月間針對活化專案小組列管36件閒置公共設施，其中12件遭遇困難者，逐一由工程會協同各相關部會進行訪查。如宜蘭縣頭城鎮第5公墓火化場檢討會議時，工程會並當場解決問題—協調宜蘭縣政府及內政部營建署處理聯外道路建設經費不足3千萬元の問題。

參、公共設施閒置活化及防範之策略方案

一、活化對策

- (一) 原設施功能之強化。
- (二) 機關人力不足時委外經營：鄉鎮公所得依採購法第99條委託經營，縣市政府得依促參法委託(OT

閒置原因件數比率統計表

閒置原因	規劃不周 (含決策失當 及不符需求)	環境變遷	行政程序 未完成	經費不足	管理不善	其他
件數	38	40	32	25	18	11
比率	23%	24%	20%	15%	11%	7%

或ROT)。

(三) 必要時可將原設施「轉型再利用」，以更多元之方式將既有設施予以運用。

1. 多目標使用：如閒置停車場，透過公共設施多目標使用，結合汽車美容多目標使用等方式進行活化。

2. 無法依原目標使用之設施採都市計畫變更方式：如閒置市場變更為商業區，由民間建商場，不需要花政府的錢興建及管理。

(四) 各級政府均應加強列管閒置公共設施活化執行情形，並建置媒合機制，配合政府政策，適當扶持相關之NGO組織。

(五) 結合教育部資源，因應少子化，可運用學校閒置空間，提供藝文創作者及藝文團體作為展演場所、工作室、排練場或辦公室等使用。

(六) 安排中小學參訪文物館或

文化館，並結合「社區營造」組織協會創造特色，以提升學子文化素養及地方文化館使用率。

(七) 結合青輔會青年創業減飛計畫-「活化閒置館舍創意經營計畫」，提供閒置館舍，藉由青年團隊提供創意提案作為館舍再利用構想，評選優勝提案申請經濟部中小企業處地產基金挹注，以活化館舍。

(八) 請各縣市政府參考臺北市政府文化局辦理「藝響空間網」實施計畫，將閒置公用房舍以免租金方式提供給藝文創作者及藝文團體作為展演場所、工作室、排練場或辦公室等使用，以扶持達到藝文人才留在當地進行創作，並促進藝文發展及塑造地方人文特色之目的。

(九) 報廢拆除：評估整體公共利益、結構安全因素，確

實無法活化、轉型乃至無存在必要者，不惜拆掉重新規劃，也可作為綠地變成都市之肺。

二、防範產生閒置設施 注意事項

(一) 對興辦計畫案件

1. 各機關於擬具公共設施興辦計畫及編列預算時，應於規劃階段即納入包含土地取得至營運維護階段等整體生命週期費用之估算，並於設計階段覈實估算及掌握工程經費到位期程。

2. 先期規劃（可行性研究）應務實完成用地評估，對基地內部條件（基地規模、地形地質、土地容許使用項目及容許開發強度等）及外部條件（區域城鄉發展、聯外交通、配套公共設施等）核實評估，擇定適當基地建設。

3.對於設計內容之掌握，於規劃階段、展開實質設計（基本設計及細部設計）前即應確認設施需求內容，進行覈實之調查與預測，並據以執行實質設計。

4.請各中央主管機關對各地方政府補助計畫之內容及成本效益評估，應嚴加審議，以避免不當浪費。

（二）對興建中案件

1.各機關應積極排除施工中延宕原因（如變更設計、施工履約爭議、驗收爭議等履約管理延宕事項、使照取得等），縮短行政流程，爭取時效。

2.對於施工中之工程品質加強查核及稽核，如有偷工減料之情形，除依法究責外，若有犯罪嫌疑者，由該工程主管機關移送檢調機關偵查。

3.變更設計部分無論係設計單位因技術需求引發者，

或主辦機關因施工後為使用需求改變者均應依據「採購契約變更或加減價核准監辦備查規定一覽表」之規定辦理，並注意變更設計工程費用、工期與估驗付款之處理。

（三）對營運中案件

1.設施管理機關應積極作為，排除阻礙營運之因素，並因應外在環境及政策之變更，速予檢討調整營運計畫，以有效利用資產。

2.各目的事業主管機關應建立設施營運績效常態性督導機制，對所管業務設施定期檢討使用效益，並指導調整營運方向（式），及回饋檢討補助興建計畫之施政內容。

肆、公共設施閒置空間活化成功案例之經驗分享

一、案例一：臺北縣貢寮鄉澳底公園地下停車場（公營）

活化措施：整修停車場、停車場周邊劃設禁停標線、擴大宣傳等，使得原無經營條件之停車場徹底活化，發揮使用效益。

二、案例二：彰化縣陽明國中運動場地下停車場（ROT委外）

活化措施：委外簽定投資經營管理契約，期初整建期2個月、營運期10年。停車場以月租車輛停放為主，平均小時停車率達80%以上。

三、案例三：台中縣梧棲鎮第二公有零售市場（委外經營）

活化措施：委外由全聯社進駐營運，不僅為週邊民眾提供便捷的購物環境，而且活化鄰近商機，帶動地方繁榮。

四、案例四：花蓮縣壽豐鄉豐田公有零售市場（轉為社團使用）

活化措施：98年7月1日標租予牛犁社團營運，年租金32萬元，進行「豐田市場文化促進活化營運計畫」辦理各項文化產業活動。

五、案例五：高雄縣永安鄉衛教館（轉型為身心障礙者住宿型養護機構）

活化措施：97年2月以準用ROT精神，以勞務外包加上設施附帶修繕及自備營運設備方式完成公有身心障礙者住宿型養護機構委託經營。

六、案例六：桃園縣綜合

性身心障礙福利服務中心（由公益機構認養）

活化措施：委由財團法人桃園縣美好社會福利基金會，辦理原設施功能包括日間托育、身障重度養護、視障服務，並新增身障體驗中心等服務。

伍、結語

各部會應加強列管閒置公共設施活化執行情形，並建置媒合機制，配合政府政策，適

當扶持相關之NGO組織，活化閒置設施。另為防範產生新的閒置公共設施，各主管部會辦理計畫審查時，應落實審查計畫之需求、使用方式及效益評估，避免造成公共建設及設施興建完成後閒置造成浪費。工程會並持續辦理實地查訪低度使用或閒置案件實際使用情形，以瞭解各機關辦理情形，並提供建議及協助，共同朝向杜絕閒置公共設施的目標努力。

附表1 閒置公共設施活化標準

項次	類別	子類別	活化標準	備註
1	交通建設	停車場	「一個月內平均小時停車率 $\geq 30\%$ 」或「尖峰小時停車率 $\geq 70\%$ 」。	1.個案尖峰時間之期間由設施管理機關提出，由目的事業主管機關審查。 2.經設施管理機關委外經營之特殊個案得由目的事業主管機關核定活化標準。
		機場	1.空間使用率達70%以上；或 2.年租金收入占總投資金額5%以上；或 3.機場配合政策完工使用	
		觀光遊憩	預估遊客量之70%以上。	
		道路工程（含橋樑）	完工開放使用。	
				1.基本設施：堤岸防護設施、碼頭設

附表1 閒置公共設施活化標準 (續)

項次	類別	子類別	活化標準	備註
		漁港	基本設施配合政策完工使用且公共設施正常開放使用。	<p>施、水域設施、運輸設施、航行輔助設施、公害防治設施、漁業通訊設施。</p> <p>2. 公共設施：魚市場、曳船道、上架場、漁具整補場、曬網場、卸魚設備、漁民活動中心、漁民休憩設施等設施。</p> <p>3. 若漁港內有其他類別之相關設施閒置，如辦公廳舍與魚貨直銷中心等，則須一併達到相關設施活化標準。</p>
2	工商園區	工業，科技，生化，環保園區	完成開發土地之出租(售)率達70%以上。	「完成開發」為完成園區內整體公共設施。
3	文教設施	訓練所	設施利用率40%以上。	
		文物館	1. 預估參觀人數之70%以上。 2. 一年開館日達300天以上。 3. 演藝廳部分一年達30場次。	特殊個案之標準，得由目的事業主管機關核定。
		校舍	設施正常開放使用。	取得使用執照，並完全使用。
4	體育場館	室內體育場館	場地及內部空間活動使用率須達全年天數50%以上。	
		戶外封閉式（以圍牆、鐵絲網等隔離）體育場地	場地活動使用率須達全年天數60%以上。	
		戶外開放式體育場地	除維修整建情形外，全年開放使用。	
		其他特殊屬性體育場館	由目的事業主管機關（本會）認（核）定，惟場地活動使用率仍須達全年天數20%以上。（如國際標準棒球場、沙灘排球場等）	
5	社福設施	社福設施	設施正常開放使用。	
		殯儀館，火化場	設施完成啓用。	
6	展覽場館	展覽館，產業交流中心，農業中心	全年展覽日數達50%以上及參觀人數達預估人數之70%以上。	取得使用執照，並完全使用。
7	辦公廳舍	辦公廳舍	設施正常開放使用。	
8	市場	零售市場	出租(售)率達50%以上。	如屬多樓層建物有不同用途者，出租(售)率得分樓層計算。
9	工程設施	污水處理廠	生活污水或截流污水進廠處理。	

附表2 行政院活化閒置公共設施專案小組列管案件統計表

目的事業主管機關	低度使用 (件)	完全閒置 (件)	繼續列管 (件)	已達活化 標準(件)	小計 (件)	活化達成率 (%)
行政院原住民族委員會	0	0	0	14	14	100.00%
教育部	0	0	0	5	5	100.00%
國防部	0	0	0	1	1	100.00%
行政院海岸巡防署	0	0	0	1	1	100.00%
行政院客家委員會	0	0	0	1	1	100.00%
財政部	0	0	0	1	1	100.00%
外交部	0	0	0	1	1	100.00%
交通部	9	1	10	50	60	83.33%
內政部	0	6	6	21	27	77.78%
行政院體育委員會	0	3	3	9	12	75.00%
行政院文化建設委員會	2	1	3	8	11	72.73%
經濟部	1	5	6	12	18	66.67%
行政院環境保護署	0	1	1	1	2	50.00%
行政院農業委員會	4	3	7	3	10	30.00%
合計	16	20	36	128	164	78.05%

附表3 行政院活化閒置公共設施專案小組列管低度使用設施

(100.2.24)

項次	公共設施名稱	設施管理機關	目的事業主管機關
1	林園鄉第一市場	高雄縣林園鄉公所	經濟部
2	後龍濱海遊憩區促進民間參與公共建設投資興建暨營運案	苗栗縣政府建設處觀光課	交通部
3	臺中縣大里運動公園地下停車場	臺中縣政府交通旅遊局	交通部
4	南投縣埔里鎮停四(仁愛)立體停車場	南投縣埔里鎮公所	交通部
5	南投縣名間鄉停一立體停車場	南投縣名間鄉公所	交通部
6	台南縣新化鎮廣停二地下停車場	臺南縣新化鎮公所	交通部
7	萬丹鄉游泳池地下停車場	屏東縣萬丹鄉公所	交通部
8	綠島南寮漁港交通船專用港	臺東縣政府農業處	交通部
9	花蓮縣花蓮市忠孝立體停車場	花蓮縣花蓮市公所	交通部
10	虎尾鎮現代化大型批發魚市場	雲林縣虎尾鎮公所	行政院農業委員會
11	興達遠洋漁港	高雄縣政府	行政院農業委員會

附表3 行政院活化閒置公共設施專案小組列管低度使用設施 (續)

(100.2.24)

項次	公共設施名稱	設施管理機關	目的事業主管機關
12	安平漁港觀光魚貨直銷中心	臺南市政府建設處	行政院農業委員會
13	前鎮漁港魚貨直銷中心	高雄市政府海洋局	行政院農業委員會
14	補助地方政府興建示範停車場計畫—花蓮縣吉安鄉停四(仁里)立體停車場	花蓮縣吉安鄉公所	交通部
15	雲林縣斗六行啓紀念館	雲林縣政府文化處	行政院文化建設委員會
16	花蓮市玫瑰石文化館	花蓮市公所	行政院文化建設委員會

附表4 行政院活化閒置公共設施專案小組列管完全閒置設施

(100.2.24)

項次	公共設施名稱	設施管理機關	目的事業主管機關
1	宜蘭縣頭城鎮第5公墓火化場	宜蘭縣頭城鎮公所	內政部
2	宜蘭縣三星鄉第2公墓納骨堂	宜蘭縣三星鄉公所	內政部
3	高雄縣旗山運動公園旅遊服務中心	高雄縣旗山鎮公所	內政部
4	茄荳鄉停二立體停車場	高雄縣茄荳鄉公所	內政部
5	屏東縣枋山鄉荊桐腳濱海遊憩區	屏東縣枋山鄉公所	內政部
6	海安路地下街	臺南市政府工務處	內政部
7	南投縣集集鎮公有第一零售市場	南投縣集集鎮公所	經濟部
8	臺西鄉台西公有零售市場	雲林縣臺西鄉公所	經濟部
9	嘉義縣大埔鄉公有零售市場	嘉義縣大埔鄉公所	經濟部
10	高雄縣茄荳鄉興達港特定區公有市場(第五期)	高雄縣茄荳鄉公所	經濟部
11	苗栗縣外埔漁港景觀木棧道商店	苗栗縣政府	行政院農業委員會
12	麥寮六輕北堤魚貨批發市場及直銷中心興建計畫	雲林縣雲林區漁會	行政院農業委員會
13	台南玉井芒果文化館	玉井鄉農會	行政院農業委員會
14	南投縣草屯鎮小型焚化廠	南投縣草屯鎮公所	行政院環境保護署
15	新竹縣五峰多功能體育館	新竹縣五峰鄉公所	行政院體育委員會
16	內埔鄉游泳池	屏東縣內埔鄉公所	行政院體育委員會
17	馬祖經國先生紀念堂	連江縣政府文化局	行政院文化建設委員會
18	彰化縣永靖簡易棒球場	彰化縣永靖鄉公所	行政院體育委員會
19	彰化縣社頭鄉產業發展推廣中心	彰化縣社頭鄉公所	經濟部
20	彰化縣芳苑鄉舊王功旅遊服務站	彰化縣政府	交通部