

高雄市市有公用閒置及低度利用房地清理利用計畫

111年7月修訂

一、目的：

為提升本府所屬各機關學校經營公有公用房地之有效合理利用，避免閒置浪費，加速推動市政建設，進而減少市府財政支出，增裕市庫收入，爰訂定本計畫。

二、清理範圍：

本府所屬各機關學校經營之市有公用房地(學校用地、水利用地、道路用地、公園綠地用地、公墓用地、風景區、保護區、捷運財產、租(售)國宅及財政局經營非公用建物除外)。

三、執行機關：

- (一)主管機關：指本府財政局。負責計畫擬定、檢核、列管。
- (二)業務主管機關：指本府各一級機關。負責督辦所屬各管理機關清理及利用之執行，並配合主管機關辦理檢核。
- (三)管理機關：指管理市有公用不動產之本府所屬各機關學校及醫院。負責實際清理及利用計畫之執行。

四、清理標的及認定標準：

(一)屬下列情形之閒置房地：

- 1、土地(建物)全部未使用且無使用計畫者。
- 2、土地(建物)全部尚未依都市計畫規定用途使用者。
- 3、土地(建物)仍未依原核定計畫開闢利用者。
- 4、場館搬遷計畫已奉核定者。

(二)屬下列情形之低度利用房地：

- 1、建物使用範圍未達總樓地板面積百分之五十者。
- 2、土地上建物大部分毀損不堪使用者。
- 3、獨立可提供申請使用之建物空間，如會議室、活動中心、體育場館、禮堂等，每月使用率未達百分之五十者：

(1)使用率計算公式：每月使用次數/22*100%。

(2)計算公式內「22」係將一個月以二十二天(扣除週休二日)計算。惟使用率如有特別規定者，從其規定。

4、經財政局依事實認定者。

五、清理方式：

- (一)本府各機關學校應詳實清查所經管之市有房地，如有屬前述清理標的者，應由管理機關於每一年分別填列「各機關學校經管市有公用閒置及低度利用土地清冊」或「各機關學校經管市有公用閒置及低度利用建物清冊」(如表 1、表 2)，送交直屬一級機關彙整後，於次年一月十五日前函送本府財政局列管(區公所部分請逕送本府財政局)。
- (二)各機關學校如發現有新增閒置或低度利用房地時，應於發現日(或場館搬遷計畫核定日)起一個月內，依上開規定填報清冊並連同土地、建物登記資料(或登記謄本)、地籍圖謄本、平面圖影本、建物位置圖、使用分區證明及建物外觀照片等相關資料，分別函送直屬一級機關及本府財政局列管。

六、列管房地後續處理作業：

- (一)依公用用途及使用計畫，儘速開闢使用：
經列管之閒置或低度利用房地，管理機關應依原定用途、事業目的或已奉核定計畫，預估利用期限儘速使用；興辦之公共建設具自償性者，應儘量運用民間資金採 BOT、OT 等民間參與方式辦理。
- (二)擬訂活化對策辦理活化利用：
低度利用房地，應以原功能強化、委外經營、轉型再利用、一館多用途、安排活動參訪等方式提升使用效率。
- (三)經檢討原定用途廢止或評估無法使用之處理：
1、公共設施用地請原管理機關洽本府都市發展局檢討最適用途，並變更都市計畫後，移權責機關規劃。

- 2、如屬徵收或撥用取得，應查明是否應辦理撤銷徵收或廢止撥用。
- 3、不堪使用之建物，除拆除將影響毗鄰結構安全或有其他特殊情形者外，應依規定程序辦理報廢拆除，以維護安全衛生或增加土地利用價值。
- 4、現行都市計畫使用分區屬住宅區、商業區土地者，各管理機關不得擅自挪作他用，應於清理完善後，依高雄市市有財產管理自治條例規定移交本府財政局接管。

(四)未使用及活化利用前之管理原則：

- 1、注意環境整潔以免孳生病媒蚊。
- 2、管理機關應隨時巡查妥善管理。
- 3、有被占用情形，應依「高雄市政府處理被占用市有不動產作業要點」積極處理。
- 4、閒置土地如無其他適宜之臨時性使用，除徵收取得者，因受土地法第二百十九條、土地徵收條例第九條及都市計畫法第八十三條等法令限制外，其餘土地得作下列臨時使用：
 - (1)專案簽報暫時標租作臨時平面停車場或提供作機車停車場、設置簡易運動設施等適宜之臨時使用。
 - (2)以不妨礙都市計畫為原則並依高雄市市有財產管理自治條例規定辦理。
 - (3)簡易綠美化。
- 5、低度利用房地已研擬長期使用計畫者，得暫維持現狀使用；或由本府需用機關整體規劃利用。

(五)召開市有公用閒置及低度利用房地清理專案小組會議

- 1、針對各機關無活化方向、活化遭遇困難、法令適用疑義或需要協調處理之房地，財政局每半年或視需要召

開市有公用閒置及低度利用房地清理專案小組會議共同研商。

2、專案小組會議由財政局、研考會、都發局組成，必要時得邀請其他局處共同參加提供協助及諮詢。

(六)建置高雄市空間再利用資訊整合平台

1、清查房地資訊置於財政局網站「高雄市空間再利用資訊整合平台」供各機關參考運用。

2、需求機關向財政局提出申請，並敘明計畫用途名稱、短期使用或長期性使用、使用需求性質、區位選擇是否具可替代性、現有建物使用之情形及未來規劃等事項，由財政局媒合使用；倘有二以上機關同時提出者，得召開臨時市有公用閒置及低度利用房地清理專案小組會議予以協調議定。

3、需求機關簽報本府同意變更管理機關或辦理短期借用。

七、監督控管：

(一)管理機關應積極擬訂列管房地之利用方式、建立管理使用機制、並填報執行情形。

(二)已逾預估利用期限尚未使用案件，應由管理機關檢附現場照片，敘明原因並擬訂處理方式，專案簽報市長核定，並加會本府都市發展局、研考會及財政局。

(三)本府財政局得會同相關機關不定期派員查核各管理機關執行本計畫情形。

八、解除列管作業：

(一)列管之閒置房地有下列情形者，應檢附清冊及相關證明文件函報本府財政局解除列管：

1、已自行規劃使用者。

2、已委託民間經營者。

3、已變更為非公用財產，移由財政局接管者。

4、已移由他機關接管者。

5、建物已報廢拆除者。

6、建物已不堪使用，拆除影響毗鄰結構安全，無法立即拆除者。

7、其他特殊原因解除列管者，應一併說明辦理經過及解除列管緣由。

(二)列管之低度利用房地有下列情形者，應檢附清冊及相關證明文件函報本府財政局解除列管：

1、使用面積已達標準。

2、連續三個月使用率已達標準。

3、已變更為非公用財產，移由財政局接管者。

4、已移由他機關接管者。

5、其他特殊原因解除列管，應一併說明辦理經過及解除列管緣由。

九、獎懲：

本案執行績效良好之機關及承辦人員，由財政局專案簽報市長核准從優敘獎。

各機關學校經管市有公用閒置及低度利用土地清冊(表1)

管理機關：

製表日期： 年 月 日

行政區	地段	地號	宗地資料			使用分區 或 使用編定	是否為基 金財產	使用情形			辦理情形及預估處 理時程	備註(說明四)	本案聯絡人 及電話
			持分分 子	持分 分母	面積(m ²)			閒置或低度利 用(說明二)	可使用面積 (m ²)	使用現況(說明三)			

承辦人：

單位主管：

機關首長：

填表說明：

一、調查範圍：本府所屬各機關學校經管之市有公用土地。

二、認定標準：

(一)屬下列情形為閒置土地：

- 1、土地全部未使用且無使用計畫者。
- 2、土地全部尚未依都市計畫規定用途使用者。
- 3、土地全部仍未依原核定計畫開關利用者。
- 4、場館搬遷計畫已奉核定者。

(二)屬下列情形為低度利用土地：

- 1、土地部分未使用且無使用計畫者。
- 2、土地部分尚未依都市計畫規定用途使用者。
- 3、土地部分仍未依原核定計畫開關利用者。
- 4、土地上建物大部分毀損不堪使用者。
- 5、經財政局依事實認定者。

三、除說明土地現況外，倘有預定使用計畫、地上物、占用、出租(借)等影響土地未來使用之情事應於本欄位簡述。

四、其他重要事項請於本欄位說明。

各機關學校經管市有公用閒置及低度利用建物清冊(表2)

管理機關：

製表日期： 年 月 日

基本資料								建物資料				坐落基地資料(說明七)						
行政區	名稱	建號 (說明三)	門牌	建物總樓 地板面積 (m ²)	建物總 樓層數	有無 電梯	是否 為基 金財 產	各閒置或低度利用樓層使用情形(說明四)				辦理情形及預 估處理時程	備註(說明六)	本案聯絡人 及電話	地段	地號	使用分區 或 使用編定	是否為 基金財 產
								樓層	閒置或低 度利用(說 明二)	可使用 面積 (m ²)	使用現況(說明五)							

承辦人：

單位主管：

機關首長：

填表說明：

一、調查範圍：本府所屬各機關學校經管之市有公用建物。

二、認定標準：

(一)屬下列情形為**閒置**建物：

- 1、建物全部未使用且無使用計畫者。
- 2、場館搬遷計畫已奉核定者。

(二)屬下列情形為**低度利用**建物：

- 1、建物使用範圍未達總樓地板面積百分之五十者。
- 2、獨立可提供申請使用之建物空間，如會議室、活動中心、體育場館、禮堂等，每月使用率未達百分之五十者：
 - (1)使用率計算公式：每月使用次數/22*100%。
 - (2)計算公式內「22」係將一個月以二十二天(扣除週休二日)計算。惟使用率如有特別規定者，從其規定。
- 3、經財政局依事實認定者。

三、若屬未辦保存登記之建物，建號部分請填寫**未辦保存登記**。

四、請以**樓層**為單位逐一填寫，非閒置或低度利用之樓層**不必**填列。

五、除說明建物現況外，倘有**預定使用計畫、占用、出租(借)**等影響建物未來使用之情事應於本欄位簡述。

六、其他重要事項請於本欄位說明。

七、所有坐落基地請依地號逐筆列出。