

臺北市市有尚未利用不動產清理計畫

111年12月5日府授財產字第11130304062號函訂頒
112年5月1日府授財產字第1123016586號函修訂

壹、目的

為建立臺北市政府（以下簡稱本府）所屬各機關學校經管臺北市市有不動產（以下簡稱市有不動產）清理機制，俾最適當有效管理使用尚未利用市有不動產（以下簡稱尚未利用不動產），以提升其利用效能及減少財政支出，特訂定本計畫。

貳、尚未利用不動產清理範圍

本計畫清理範圍包含各機關學校經管之市有公用不動產，但下列不動產除外：

- 一、 土地：道路用地、公園綠地用地、公墓用地、學校用地、農業區、行水區、風景區、保護區及依大眾捷運法規定供大眾捷運系統使用之捷運財產。
- 二、 建物：校舍、高架橋下構造物等另訂有相關規範或相關規定及依建築法令檢討無法作其他使用者。

參、尚未利用不動產清理標的及認定標準

符合前點清理範圍之市有不動產，如有下列尚未利用情形之一，管理機關應依第肆點規定清理列管：

- 一、 土地：
 - （一） 尚未依本府核定計畫開闢利用之空地。
 - （二） 尚未或無法依都市計畫規定用途使用之空地。
- 二、 建物：
 - （一） 全部未使用且無使用計畫者。
 - （二） 全部尚未依計畫使用者。
 - （三） 建物部分獨立可使用空間面積達100平方公尺以上未使用者。
 - （四） 經一級主管機關（以下簡稱一級機關）或管理機關檢討可提供全部或部分空間供其他機關使用者。
 - （五） 搬遷計畫已奉核定者。

肆、尚未利用不動產清查方式

各機關學校應隨時清查經管市有不動產之使用現況，並保持公用用途使用，財政局並將不定期辦理實地查核。

- 一、 如有前點第一款、第二款第（一）目至第（三）目之情形，應於發現日起10日內，於本府財產管理系統-公有尚未利用子系統填報，如有異動並應隨時釐正資料。
- 二、 前點第二款第（四）目及第（五）目所列經一級機關或管理機關檢討可釋出供其他機關使用之建物：
 - （一） 管理機關應於搬遷計畫一併交代原有房地之後續使用規劃，檢討可否釋出及預估得提供使用日期，並於搬遷計畫奉核定後1個月內將房地基本資料（附件1）函送財政局，並註明使用限制、特殊經費支出或屋頂漏水等其他應注意事項，俾辦理預先調配作業。
 - （二） 倘搬遷後原使用建物仍未媒合調配完成，管理機關應於搬遷完成之日起1個月內，於本府財產管理系統-公有尚未利用子系統填報，如有異動並應隨時釐正資料。

伍、後續處理作業

- 一、 各列管之未開闢或未使用之市有不動產，管理機關應依原定用途、事業目的或已奉核定計畫，預估利用期程儘速開闢或規劃使用，並評估依下列方式辦理：
 - （一） 屬公共建設具自償性者，應儘量運用民間資金採BOT、OT、委託經營等方式辦理開發或規劃利用。
 - （二） 因應本市市有建物及用地改建、新建之需求以及後續處理不同基地特性之發展議題，評估以TOD、EOD方式開發利用，以提高土地開發及公共設施配置之效益。
- 二、 經管理機關檢討原定用途廢止或評估無法使用之市有不動產，應依下列方式辦理：
 - （一） 將可開發之土地或堪用建物納入供給資料庫，供本府有需求機關評估活化利用之可行性。

- (二) 公共設施用地由本府檢討最適用途，並配合檢討都市計畫後，移權責機關規劃。
- (三) 如屬徵收取得，應依規定查明是否已依徵收計畫完成使用，有無依法應發還原土地所有權人或應辦理撤銷或廢止徵收等情事；如屬撥用取得，應依規定查明是否應辦理廢止撥用。
- (四) 位於住宅區、商業區等具商業效益之市有不動產，倘經各機關學校評估均無公務使用需求，應於清理完善後，由本府檢討辦理標租、都市更新、促參、設定地上權等多元活化利用方式。
- (五) 不堪使用之建物應依規定程序辦理報廢拆除。

三、 列管之市有不動產未開闢或未使用前管理原則：

- (一) 於調配媒合前，由原管理機關續為管理或由本府就近指定機關代為管理。
- (二) 注意環境整潔以免孳生病媒蚊，使用保管單位並應隨時巡查妥善管理，以防止被占用。
- (三) 市有不動產未開闢或未使用前，得依臺北市市有公用房地提供使用辦法提供使用、專案簽報暫時標租作臨時平面停車場、提供作機車停車場、設置簡易運動設施等臨時性使用。
- (四) 如無其他適宜之臨時性使用，則檢討依照「臺北市市有閒置土地提供綠美化及認養作業要點」辦理簡易綠美化或圍籬管理。

四、 已列管之市有不動產符合下列情形之一者，得敘明解除列管原因及辦理經過，函報財政局解除列管：

- (一) 已自行規劃使用，或擬訂開發利用計畫，且已編列工程興建預算，預定年度內發包施工。
- (二) 已依「臺北市市有不動產供需調配計畫」提報本市市有資產供需整合會議（以下簡稱供需整合會議）調配供其他機關使用。
- (三) 已委託民間經營。

- (四) 已提供民間有償使用。
- (五) 已報廢拆除。
- (六) 已不堪使用，惟因拆除影響毗鄰結構安全，無法立即拆除。
- (七) 變更為非公用財產移交財政局接管。
- (八) 其他特殊原因解除列管。

陸、可供調配之尚未利用不動產

本計畫清理列管且經一級機關檢討已無利用計畫或無法依都市計畫規定用途使用之公用不動產及財政局經管之市有非公用不動產，應依「臺北市市有不動產供需調配計畫」第2點第1款納入供給資料庫列管，透過調配機制辦理活化利用。但有下列情形者除外：

- 一、可合併開發之土地面積合計未達300平方公尺。
- 二、土地業經檢討變更都市計畫，並由都市發展局辦理變更程序中。
- 三、屬特殊情形暫時無法開發利用，並經報府核准或經專案檢討已有確定用途或開發計畫。
- 四、建物老舊或結構安全有疑慮不堪使用，尚待會同建築法令主管機關釐清。
- 五、各機關學校參與都市更新、聯合開發或危老重建分回之住宅。

柒、監督管制

- 一、各機關學校應隨時檢核系統填報資料之正確性，並於每年辦理財產檢查及內部控制自行查核時，就辦理情形填列本府每年度財產檢查（含內部控制）紀錄表。
- 二、依計畫列管之市有不動產，管理機關未依限完成活化者，應由一級機關督導儘速依預定計畫完成活化利用。
- 三、財政局得不定期派員辦理查核各機關學校空間清理及活化利用之進度，如有必要並得提報供需整合會議報告。

捌、獎懲

由財政局依「臺北市政府各機關學校辦理財產管理業務人員獎懲基準」辦理獎懲事宜。

玖、本計畫所定書表格式，由財政局視年度業務重點及實務作業需要調整修正。