

臺北市政府辦理市有土地參與都市更新分配分回之房地及實施都市更新容積獎勵，由民間回饋捐贈之公益設施，間有利用率偏低情事，經審計機關促請檢討改進，業獲研提改善措施

臺北市政府為改善窳陋市容及建築生活機能，依據都市更新條例第 27 條，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新之規定，推動市有土地參與都市更新；又為鼓勵民間參與都市更新，並協助政府開闢公益設施，給予實施者捐贈公益設施額外之建築容積獎勵。經審計部臺北市審計處查核臺北市政府財政局辦理市有土地參與都市更新之權利分配結果，發現該局未事先考量未來分配房地之使用需求，以作為市有土地參與都市更新房地選配之依據，肇致獲配 2 戶商場、3 戶辦公室及事務所，面積計 2,662.57 平方公尺，權利價值計 3 億 8,183 萬餘元，因標的面積過大，民間廠商進駐意願低，未能順利標租，閒置逾 2 年未使用。

另臺北市政府各機關對於民間實施都市更新給予容積獎勵相對獲得之公益設施，事前未能就受贈房地訂定選擇之評估標準，且受贈機關未積極參與規劃，部分受贈之區（里）民活動中心，無設置殘障坡道及電梯，民眾使用意願低；或受贈文化設施因空間過大，經多次招商經營均流標，空置近 4 年未開放供公眾使用等情事，經函請臺北市政府針對市有土地參與都市更新及民間捐贈之公益設施，研擬具體選配原則及管理機制，並積極利用閒置之房地。

臺北市政府已研議採取下列改善措施：1. 閒置之商場已出租作為財團法人臺北市都市更新推動中心辦公地點，其餘辦公處所仍持續尋求作為公務使用之可能性。未來除將積極利用分回之房地，並衡酌個案情形審慎選配外，刻正研訂市有土地參與都市更新權利分配基準原則及監督考核機制中。2. 已函示各機關接受公益設施回饋時，應避免僅供特定對象使用之公益設施，且於決定受贈公益設施前應詳為評估規劃，公益設施如有閒置或使用效益不彰情形，當儘速檢討改善。3. 各活動中心經研提具體改善作法後，使用率已明顯提升。

有關臺北市政府市有土地參與都市更新分回房地，及因實施都市更新容積獎勵獲贈公益設施使用及後續改善情形，詳附表。



左圖為臺北市北投區公所原受贈之清白里活動中心外觀，因無設置殘障坡道及電梯，民眾使用意願低，啟用後使用率為 0%，目前已移交文化局規劃為藝響空間，供藝文團體租借使用，如上圖。

（臺北市政府文化局提供）

附表 臺北市政府市有土地參與都市更新分回房地，及因實施都市更新容積獎勵獲贈公益設施使用及後續改善情形一覽表

編號	類別	案名	地址	面積(m ²)	截至 100 年 12 月底止之使用情形	截至 102 年 2 月底止之後續改善情形
1	市有土地參與都市更新分回房地	臺北市中正區南海段二小段 332、405 等地號都市更新案	和平西路 1 段 59 號	2,222.57	閒置未使用	出租予財團法人都市更新推動中心。
2		臺北市中山區吉林段四小段 350-2、360、361、370-1 等地號都市更新案	新生北路 2 段 53 號	440	閒置未使用	仍持續尋求作公務使用。
3	因實施都市更新容積獎勵獲贈公益設施	臺北市內湖區康寧段三小段 544-10 等地號都市更新案	星雲街 150 巷 50 號(原清白區民活動中心)	154.84	使用率 0%	移交文化局接管作為藝響空間。
4		臺北市北投區奇岩段四小段 195 等地號都市更新案	清江路 177 巷 12 號(清江區民活動中心)	112.03	使用率僅 39.84%	經推廣宣導民眾使用，已有顯著成效。
5		臺北市中山區長春段二小段 100 等地號都市更新案	龍江路 168 號 B1 (朱馥區民活動中心)	634.75	使用率僅 28.88%	經改善內部空間設備，民眾租借踴躍。
6		臺北市北投區大業段三小段 493 等地號都市更新案	光明路 22 號	974.71	閒置未使用	1 樓開放作為臺北攝影中心；2 樓已移交社會局規劃作為親子館。