

金門縣議會第八屆第11次臨時會

金門縣閒置空間委外營運檢討
專案報告



金門縣政府-財政處

報告人：處長 陳國庭

中華民國 113 年 11 月 4 日

目 錄

壹、前言：	1
貳、閒置空間態樣：	1
參、活化措施及態樣：	2
肆、辦理成果：	3
伍、持續滾動式檢討案件：	11
陸、未來改善方向：	14
柒、結論：	15

金門縣閒置空間委外營運檢討-專案報告

壹、前言：

為強化各機關閒置空間管理，本府各機關(單位)對於金門縣閒置空間規劃經管公有財產，妥善評估符合撥用計畫規定者，採取許多措施與具體作為，適時辦理委外經營、標租活化、地上權設定等，未來仍將持續以防杜新增並加速活化閒置公共設施，本府將持續滾動式檢討辦理金門縣閒置空間委外營運，俾利活絡金門觀光。

貳、閒置空間態樣：

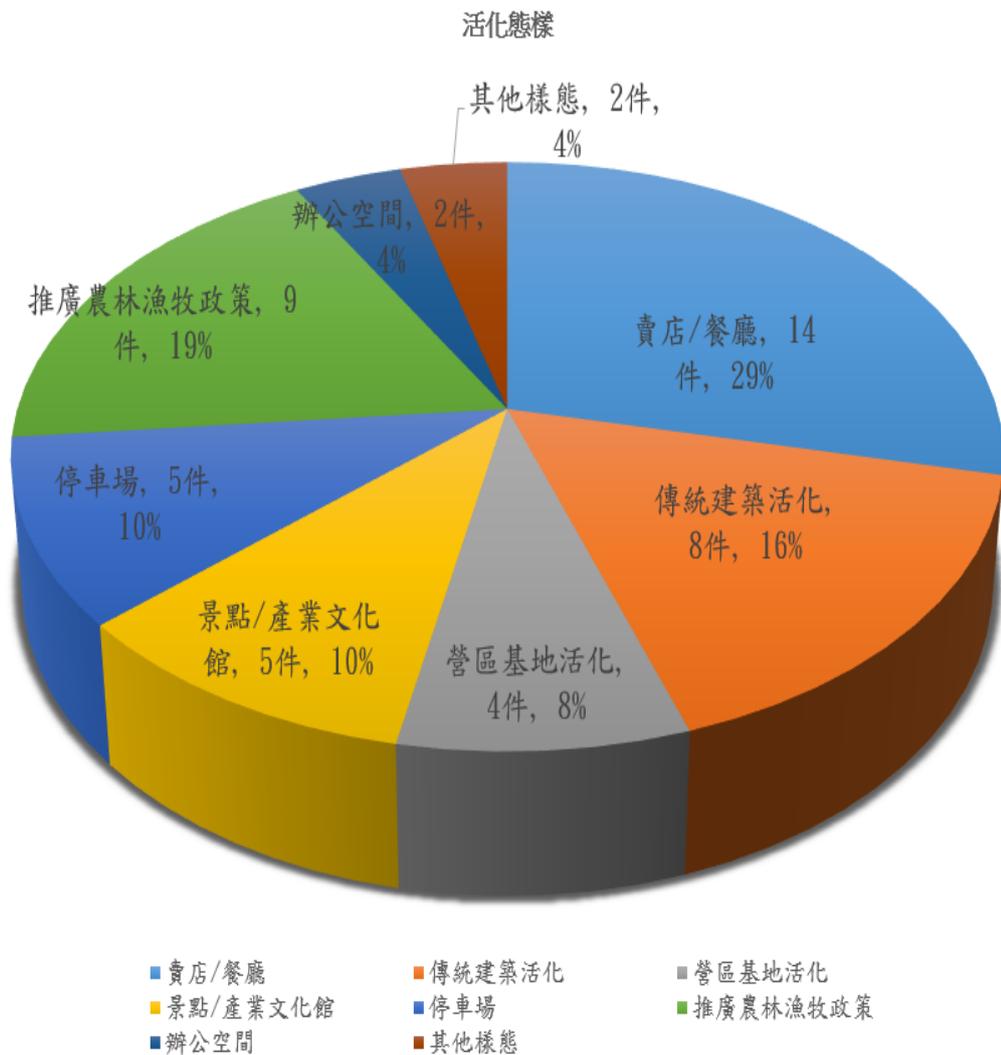
- 一、廢棄的建築物：如舊學校、軍方廢棄營舍、社區中心或體育館，這些建築物可能因為經費不足或使用需求下降而閒置。
- 二、空置的公共空間：例如未使用的公園、廣場或綠地，可能因缺乏維護或社區活動而被忽視。
- 三、停用的交通設施：如停車場，這些地方通常在交通模式改變後變得閒置。
- 四、過時的產業設施：如舊工廠、養殖場或倉庫，這些設施可能因市場變化或產業結構調整而被遺棄。
- 五、公共藝術與文化設施：一些文化中心或藝術空間可能因資金不足或缺乏活動而閒置。

這些閒置空間如果能有效活化開發重新利用，往往可以成為社區再生的契機，例如社區活動中心或綠化空間等，對提升金門地區活力和吸引力具有重要意義。

參、活化措施及態樣：

為有效改善本縣公有設施閒置情形，本府採持續「以防杜新增並加速活化閒置公共設施」為理念，辦理活化方針。

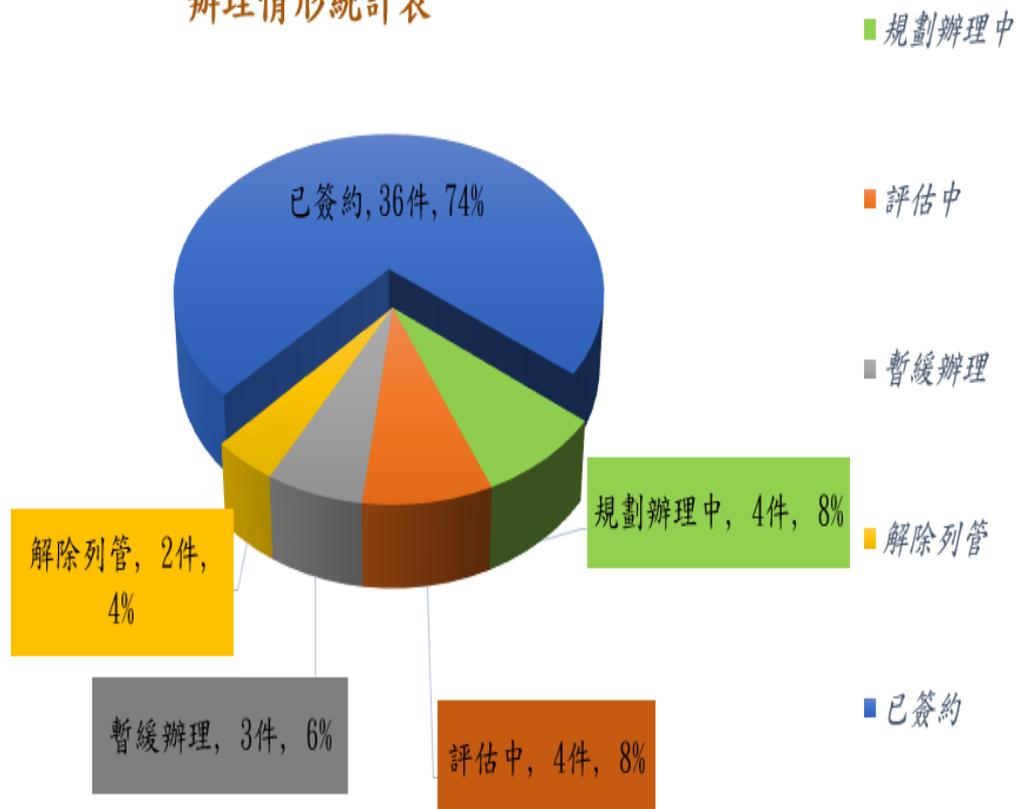
由本府組成公有不動產活化再利用工作小組，由秘書長為主席率領各局處定期開會研商各案辦理進度及協助事項，找尋具活化再利用潛力地點，透過定期活動、維護與管理、或民間廠商、非營利組織或社區團體合作參與擬定再利用計畫等開展項目或活動，共同利用閒置空間。



肆、辦理成果：

對於金門縣閒置空間具有開發價值、經濟效益者，已持續由各業管單位檢視評估辦理委外經營活化，業經檢討目前計 49 件，其中已簽約共計 36 件、規劃辦理中 4 件、評估中 4 件、暫緩辦理 3 件、解除列管 2 件，後續本府及所屬相關單位亦會視閒置空間屬性，彈性調整活化模式持續滾動式推動委外經營，俾利實質利用閒置空間，增加縣府財政收入，促進地方觀光效益。

辦理情形統計表



簽約案件舉例：

- 一、柳營營區：112年11月30日辦理第三次標租公告，並於112年12月27日召開評審會議，由麥拏拱股份有限公司得標，租約年限為4年，契約期間自113年1月31日至117年1月30日止，刻由得標廠商規劃活化運用，打造親子遊樂及遊憩探險場域。



- 二、光華園基地：112年9月與得標廠商「二毛旅行社股份有限公司」簽訂契約，計畫租約年限為4



三、獅山砲陣地旅服中心賣店：已於 110 年 1 月 1 日點交完成，本標案可續約 2 次，每次 2 年，契約期間自 110 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日止，目前辦理第 1 次續約，故契約期限至 114 年 12 月 31 日止，目前履約中。



四、同安渡船頭旅服賣店：112 年 9 月 11 日辦理公開標租，後由興展創意數位有限公司得標，租約年限為 4 年，刻由得標廠商規劃戰地風情特色餐飲賣店。



五、貴山四營區：提升貴山四營區使用效益，結合烈嶼地區特殊觀光資源，推廣生態旅遊，活絡地區產業、經濟，爰辦理活化經營標租案，契約期間自 112 年 2 月 1 日至 114 年 1 月 31 日止。



六、金門航空站
第三停車場、水頭碼頭小三通停車場、烈嶼通勤停車場、山外車站停車場：



為落實金門智慧好停車之目標及使用者付費原則，本府將逐步推動停車智慧化，導入智慧車牌辨識系統、即時車輛空餘數資訊顯示、電子票卡自動收費系統、身障車牌自動辨識優惠等多項便民設施，提高停車周轉率、便利性、友善性、資訊即時性，並已委外經營管理。

七、金湖路邊
停車收費，收費路段為林森路、新市里籃球場舊市場旁、台灣



銀行前等 3 處：已於 112 年 7 月 6 日公開標租委外管理，並於 8 月 23 日決標，計 108 格停車格，已於 113 年 1 月 1 日啟動收費。

八、金寧轉運站、山外車站及航空站第三停車場等場域建置太陽光電系統：為配合節能減碳政策，同時開拓財源，增加機關營運收入，辦理「金門縣航空站第三停車場等 3 場公有路外停車場設置太陽光電發電系統標租案」。



九、畜試所行政大樓 1 樓遊客中心：辦理「金門縣畜產試驗所遊客中心 1 樓等商業設施委外經營」標租活化，目前經營金犇餐廳以金門酒糟牛肉餐飲及特色牛肉商品販賣部，增加所內的觀光遊憩多樣性，以及提供地區遊客更多樣化的服務，已取得良好成效，每月遊客數量約計 5,000 人次，為觀光客經常性拜訪之景點。



十、金門縣農業試驗所「休閒農場養生渡假村」：為創造金門縣東半島觀光休憩亮點，活化金門縣農業試驗所休閒農場養生渡假村建築，推廣農業體驗、親子友善之生態旅遊，同時帶動遊憩服務及地區產業、經濟發展，辦理金門縣農業試驗所「休閒農場養生渡假村」場地經營管理標租案，可帶動遊憩服務及地區產業經濟發展，增加本府收益，並減少場地設施營運管理費用。



十一、傳統建築

活化利用：
本府建設處
為活化傳統
建築，透過
設定地上權
並辦理標租



之方式活化，諸如在奎星樓段 22、23、24、浯坑劃段 1030、陽宅段 1153、古寧頭測段 1070、西園段 1513 等多處，租期自 112 年 9 月 8 日至 117 年 9 月 7 日止，並作為民宿或賣店等用途。

十二、 田埔養殖場標租活化：為推廣及厚植金門在地養殖漁業，同時活化田浦九孔養殖場(舊水產試驗所)空間場域，並於經濟效益與環境保護之間取得平衡，由廠商評估營運計畫、土地管理、安全維護及水產養殖廢水處理計畫等經營企劃書，並於111年9月20日決標公告，租約自111年10月1日至116年9月30日止。



伍、持續滾動式檢討案件：

規劃辦理中 4 件、評估中 4 件、暫緩辦理 3 件、解除列管 2 件，後續會視閒置空間屬性彈性調整活化模式持續滾動式推動委外經營，俾利實質利用閒置空間。

略舉案例如下：

- 一、134 高地：本案採標租土地委外廠商經營活化方式，經辦理三次標租公告，均為流標或廢標。本府觀光處 112 年 12 月 14 日召開「研商本府委外標租營運案方向執行方向」研商會議，後續視環境需求彈性調整園區發展方向持續滾動式檢討。



二、西洪二營區：本案採標租土地委外廠商經營活化方式，因前經辦理一次標租公告，無廠商投標以致流標，後續持續滾動式檢討。



三、后湖濱海公園：針對營區活化可鼓勵青創業者進駐，將研討青創業者進駐可行性，並參考金門國家公園湖南高地標租案，辦理標租公告事宜。



四、溪邊海水域場：預計推動與民間單位合作之策略聯盟，以導入觀光活動之合作模式，評估 OT 及 BOT 方式，結合民間力量投入景點活化營運。



五、太武電廠：已於 112 年 5 月辦理現勘作業，評估一、二樓展示廳及周邊設備皆有安全疑慮，無法達到開放營運條件，且考量目前財政狀況，避免支用後續鉅額維修及營運成本，故暫不活化利用。



陸、未來改善方向：

早期面對閒置空間之處理方式，係基於避免原先建設經費浪費為前提，以回復原使用目的或轉型再利用促其活化為主，然而為活化閒置空間，無可避免仍須再投入相關經費，包括軟硬體修繕或改善，但完成相關活化措施，不代表閒置空間一定會成功活化，面對環境的快速變遷、市場消費的多變因素，往往使管理機關一再投入活化經費卻績效不佳。

本府將持續辦理清查閒置空間提報列管，主動發掘閒置或低度利用設施予以提報列管，以督促設施管理機關確實完成活化，進而充分利用民間及政府資源。

另一方面落實源頭管理，各機關研提工程興建計畫時，強化全生命週期概念，詳實評估其需求性、必要性、財務可行、使用人次、自償性、營運管理計畫等，確實擬具設施之使用管理計畫，而各目的事業主管機關辦理計畫審議時，秉持專業，讓不必要的潛在閒置設施不再產生，不再浪費公帑。

柒、結論：

政府有限、民力無窮。政府往往受制於資源有限，無法提供民眾滿意的服務。閒置公共設施常受到各界關注，本府期望從源頭管理並透過成因研析，採取「防杜新增，加速活化」策略，主動積極思考如何防範閒置公共設施新增及加速活化，滿足新的社會需求，例如結合地方創生、長期照顧、青年創業、托嬰、觀光等需求，並加入非政府組織公益單位參與發揮活化創意，藉由民間力量協助政府，一齊讓珍貴的公共資源能夠充分發揮效益，共創雙贏。