

# 新北市校園閒置空間多元活化實施計畫(草案)

112 年 1 月 3 日修訂草案

## 壹、依據

- 一、教育部 99 年 12 月 22 日臺國(一)字第 0990206598 號函公布「校園空間多元活化實施計畫」。
- 二、教育部 108 年 5 月 27 日修訂之「公立國民中學及國民小學校園(舍)空間多元活化注意事項」。
- 三、新北市公立高級中等以下學校校園場地開放使用要點。
- 四、「新北市市有公用不動產辦理收益及無償提供使用原則」暨「新北市市有非公用不動產標租作業原則」。

## 貳、實施目標

- 一、活化校園閒置空間，擴展空間使用效益。
- 二、結合地方資源與需求，創造教育新價值。
- 三、達成學習對象普及化，教育功能多元化。
- 四、營造學校與社區良善的互動關係。
- 五、落實教育永續經營的目標。

## 參、實施對象

新北市立各級公立學校(以下簡稱各校或學校)

## 肆、實施期程

自 112 年 1 月 1 日起至 114 年 12 月 31 日止，以 3 年為 1 期分階段施行；爾後依前階段成效研議修正。

## 伍、實施內容

- 一、本計畫所稱校園(舍)閒置空間，係依教育部「國民中學及國民小學設施設備基準」、「普通型高級中等學校設備基準」、「技術型高級中等學校設備基準」或本市訂定之法令規定核算後，得供外部單位於教學時間內、外作其他特定用途之空間。
- 二、本市各級學校閒置空間得循程序提報本市統籌調配使用，尚未獲調配，再依本案計畫草案辦理。
- 三、辦理活化用途如下：
  - (一)幼兒教育：教保服務機構等。
  - (二)社會教育機構：親子中心、樂齡中心、新移民學習中心、圖書館(室)、博物館、文物陳列室、科學館、童軍園地、生態園區、示範農場、部落語言及文化傳承中心等。
  - (三)實驗教育團體或機構：依高級中等以下教育階段非學校型態實驗教

育實施條例、學校型態實驗教育實施條例或公立高級中等以下學校委託私人辦理實驗教育條例之規定，辦理實驗教育所需場所。

(四)社會福利設施：公共托育中心、老人日間照顧、身心障礙者日間服務機構、兒童與少年之托育、早期療育、身心障礙休閒中心、小作所、心理輔導或家庭諮詢及其他社會福利場所等。

(五)社區大學。

(六)藝文展演場所：藝文展覽、藝術家工作室、藝術館、音樂館及其他推廣藝術教育之交流場所等。

(七)課後輔導或弱勢者教育用途。

(八)休閒運動設施：健身房、體適能中心、樂活運動站、游泳池及其他增進身體健康之活動場館等。

(九)觀光服務設施：觀光文化園區、紀念公園、旅客服務中心、露營區及其他觀光服務設施所需場所等。

(十)產業發展機構：青年創業籌備處、文創產業籌備處、科技研發中心及職業技能教育推廣場所等。

(十一)社區集會場所：災害避難收容場所、社區公園與各鄉(鎮、市、區)公所有關之村(里)集會場所及社區活動中心等。

(十二)一般辦公處所：政府機關(構)、個人、法人、團體或民間機構所需辦公或存放檔案之場所等。

(十三)校外宿舍：鄰近各級學校所需宿舍。

(十四)校內非教學目的設施：合作社、哺乳室、行政及相關用途所需場所。

(十五)其他與文教相關之用途。

## 陸、實施方式：

### 一、閒置校舍租借(用)方式：

(一)標租：依公開招租方式辦理出租。

(二)逕予出租：管理機關為配合業務、公用事業、公共工程或簡易便民服務設施之需要，得報局核定後逕予出租予特定對象，以提供公部門使用為原則。

(三)提供利用：非以出租方式，按次或按期收取費用，提供運用，並請依照「新北市公立高級中等以下學校校園場地使用收費標準」及相關規定辦理。

### 二、可申請租借(用)對象：

包括政府機關(構)、個人、依法設立或登記之法人、團體或民間機構，並以文教及公益法人、團體為優先。

### 三、底價訂定方式：

(一)土地為年租金率百分之五；或以公告招標時，當期土地申報地價總額乘以年租金率百分之五換算所得之租金額。

計算公式：土地租金(A)=標租面積\*公告地價\*5%

(二)建築物為租金率百分之十；或以公告招標時，房屋課稅現值乘以年租金率百分之十換算所得之租金額。

計算公式：建物租金(B)= 房屋課稅現值\*標租面積÷課稅面積\*10%

(三)土地及建築物一併公告招標時，為依第一款及前款規定計算合計之租金額。

計算公式：標租底價=土地租金(A)+建物租金(B)

學校依前項規定訂定標租底價時，得參考鄰近租金行情、最近一次得標金額或委託查估，並將整體經濟環境、利率等因素納入考量，調高標租底價。

本市閒置空間經公告招標後，倘二次無人投標或廢標者，學校得酌減底價，再行公告辦理標租。

符合前項規定酌減底價者，每次酌減數額應為底價百分之二十以下，且酌減後底價不得低於管理學校應負擔之稅費總額。

### 四、招標應注意事項

(一)學校辦理本市閒置空間標租，有下列情形之一者，應明訂於招標文件中，內容之訂定，授權出租機關依實際情形辦理：

1. 以年租金率招標之租金訂有漲幅上限。
2. 有特殊情形而給予租金減免。

(二)各代管學校得視閒置校舍之個別狀況，決定租賃期間、使用限制、招標程序、是否依現狀標租、地上物之騰空及拆遷補償等招標內容，並公告之；其規定如下：

1. 依現狀標租者，其地上物之騰空、拆遷補償等事宜，均由得標人自行處理。
2. 租賃期限訂定：租賃期間由學校依其性質自定，自租賃契約簽訂之日起算，可採招租最多 9 年，期滿得辦理後續擴充，後續擴充租期累計不得逾原租期，且擴充

次數至多以二次為限。前項租期累計超過 8 年者（含後續擴充），於出租前應先報府核准，原承租人得於租賃期間屆滿前六個月內，符合契約規定後續擴充條款，申請後續擴充。

3. 押標金及履約保證金：

投標人應繳交押標金；最優承租人應繳交履約保證金。

押標金為標租底價換算一個月月租金總額。

履約保證金為得標年租金率或租金額換算二個月月租金總額。

但招標文件載明可建築使用時，得酌予調高押標金及履約保證金之金額。

第一項押標金或履約保證金之繳交、退還及抵付方式，應於招標文件定之。

五、契約訂定應注意事項

（一）租賃契約書應載明下列事項，並應公證；公證費用，由承租單位負擔：

1. 雙方當事人。
2. 租賃標的物。
3. 租賃期間。
4. 租金及繳納方式。
5. 租金調整基準及方式。
6. 違約金及計收基準。
7. 租賃標的物之使用限制。
8. 終止租約之條件。
9. 承租人應給付之租金，及租賃期間屆滿後租賃標的物返還，得逕受強制執行之約定。
10. 第五條第四項所定事項及其他約定事項。

（二）租賃契約書簽訂後，代管學校應依現狀將租賃標的物點交予得標人；點交後，租賃標的物有第三人占用或侵害權益之情形者，由得標人自行排除。

（三）承租人非經代管學校報局核准同意，不得將地上私有房屋轉讓第三人，亦不得將租賃標的物轉租、轉借或以其他名義供第三人使用。承租人非經代管學校報局核准同意，不得將租賃權轉讓第三人；其經同意轉讓者，原承租人仍應擔任新訂租約承租人之連帶保證人。

（四）租期屆滿時，租賃關係即行消滅，承租人應返還租賃物及停止使用，不得主張民法第 451 條以不定期限繼續契約之規定。

### 柒、各級學校應辦理事項：

- 一、在不影響教學及生活管理及親師生安全之原則下，依據校區土地屬性類別及可釋放空間，評估可供以教育性質為目的之活化利用方式。
- 二、依規定與租(借)用團體定相關契約及規劃活化方式。
- 三、掌控閒置數量：各校應依教育部頒定之「國民小學及國民中學設施設備基準」、「普通型高級中等學校設備基準」、「技術型高級中等學校設備基準」所規定之各類教學或行政空間，並依發展校務實際需求，規劃學校空間用途，並確實掌握學校空間使用狀況，於每學年初回報新北市政府教育局彙整。
- 四、空間集中管理：各校倘有空餘教室，應集中管理勿分散於各棟校舍，致無法有效統一利用。
- 五、發揮經濟效益：有關閒置空間之活化再利用，並非大量經費補助才能發揮效益，請各校朝好維護、好管理、具教學意義等方向，規劃活化方式，以最少之經費，發揮最大使用效能。
- 六、去除本位主義：各校倘有閒置空間，請於不影響教學、校務推展及生活管理之原則下，配合市府各局處之業務推展，積極騰出合用空間，共創雙贏。
- 七、安全使用原則：學校閒置空間活化應以安全使用為原則，倘閒置校區建物已逾使用年限且有安全疑慮，應提報相關拆除計畫，以確保使用安全。

### 捌、預期效益

- 一、善用學校既有空間及設施，擴展多元教育用途，提升學習領域及創造地方創生的契機。
- 二、透過外部機關團體資源之投注，增加校園內閒置空間再利用之機會，提供社會大眾學習基地。
- 三、活絡社區與學校互動關係，促進社區化教育功能。
- 四、引導教育型態的更新進步，永續經營校園。

### 玖、獎勵方式

本局將視現況需求辦理實地訪查，並對於推動校園(舍)空間多元活化有功學校及績優人員，得予以獎勵，獎勵方式將以另案辦理。