

中央政府機關辦公廳舍建置審核原則

104年3月4日行政院院授發社字第1041300305號函訂定

105年9月22日行政院院授發社字第1050019370號函修正

113年5月7日行政院院授發社字第1131301134號函修正

一、為使國家資源作最有效運用，引導政府機關善盡廳舍空間充分運用、確實評估之責，兼顧國家施政需要及土地效益，基於「整建優先」及「新建嚴審」二大核心理念，並依行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點規定辦理，以強化辦公廳舍管制措施，爰訂定本原則。

二、中央政府機關辦公廳舍之建置，應依下列規定辦理：

（一）優先運用現有閒置廳舍予以整建。

（二）廳舍之興建，應有新規劃及財政思維，使投入資源及廳舍空間運用，達到最大效益，並應併同考量資源共享、創新之財務思維、引進民間資源共同開發及區域平衡發展評估設置等規劃設計。

三、適用範圍：

（一）本原則適用中央政府機關於國內以辦公為主要用途廳舍之建置。但下列情形不適用之：

1、機關依促進民間參與公共建設法規定，辦理民間參與公共建設，經評估具可行性者。

2、機關依都市更新條例及相關法令規定，參與都市更新取得辦公廳舍者。

（二）廳舍建置方式包括新建、整建及購買，並視其面積朝合署辦公規劃。

四、本原則用詞，定義如下：

（一）新建：指建築法第九條第一款所定新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。

（二）整建：指建築法第九條第二款至第四款所定增建、改建或修建。

（三）自償率：指投資計畫自興建至主要設備使用年限為止，以

其現金淨流入可以償付投資成本之百分比。

(四) 還本期：指投資金額回收之年限。

五、第一階段審查作業（現有廳舍整建評估審查）：

(一) 有建置辦公廳舍需求之機關（以下簡稱提報機關）應就辦公廳舍使用現況進行分析（包含人員與面積規模、特殊空間需求、必要性及實質環境）。

(二) 提報機關應就建築物使用狀況進行分析（包括建築物是否已屆使用年限、建物結構狀況、是否有整建之可能性、建築能效評估等）；如建築物確實已達狀況不佳，需辦理新建作業之情形，應檢附相關技師公會或專業機構出具之鑑定報告，並填列補強結構費用推估。

(三) 中央主管機關應綜合評估提報機關整建辦公廳舍之必要性，並確實檢視提報機關現行辦公廳舍空間之使用是否已達充分利用狀態，與所管其他機關是否有現有辦公廳舍空間可供調配進駐，並檢討將進駐後所餘空間釋出。

(四) 提報機關經中央主管機關確認有辦公廳舍之需求且所管機關無廳舍可供調配進駐時，應函詢財政部國有財產署（以下簡稱國產署）有無適宜空間提供。廳舍空間之提供，以機關服務轄區為範圍，必要時，得考量交通及資通科技便捷程度，提供其他適宜地點；如無特定之服務轄區，應考量區域平衡發展因素；並將進駐空間之淨零效益納入考量。

(五) 經國產署提供適宜空間者，應優先進駐；如尋無可供使用空間，應檢附協覓需求證明文件及評估報告，並依第八點之提報程序報核。

六、第二階段審查作業（新建或購買辦公廳舍可行性評估審查）：

(一) 選址評估及土地取得分析：提報機關就辦公廳舍之地點選擇，有服務轄區考量者，應視其轄區及業務推動需要，審酌公共關係網絡，以區位概念考量業務往來頻繁之政府機關所在地，或利用國土資訊系統（NGIS）分析，選擇適當之地點；無特定服務轄區者，應考量區域平衡發展因素。

前開地點之選擇，應以同機關用地整併使用或跨機關整併使用同一用地為原則，並應分析土地權屬，評估可行之取得方法。

(二) 基地使用最大效益及跨域加值之分析：提報機關應具體就基地面積、總樓地板面積，以最高使用效益規劃及跨域加值之可行性進行分析。規劃內容亦可納入鄰近地區機關（構）租用辦公廳舍情形，進行合署辦公之評估，並檢討將進駐後所餘空間釋出。

(三) 財務規劃及引進民間資源之可行性：

1、提報機關應研擬財務規劃及估列經費需求，評估財源籌措方式及以創新思維規劃引進或結合民間資源，開源節流以減少政府公務預算之支出，並兼顧國家施政需要及土地開發效益。

2、新建案財務規劃除應就新建時期進行評估及規劃外，並應就新建完竣後之收益訂定因地制宜之自償性門檻規劃，作為擬訂中長程個案計畫之參據；自償率高者，計畫得優先核定、預算得優先編列。新建案應確認所需經費得於部會中程歲出概算額度內容納支應。合署辦公者，應考量分擔比例。

(四) 營（維）運管理之可行性：

1、提報機關對辦公廳舍內部空間規劃，應朝多目標使用之空間規劃，多元活化使用，並結合商業活動方式進行活化，以提高計畫之自償率，為有效提升該辦公廳舍之利用，並宜加強後續維運之品質；外部空間規劃，得考量結合區域特色設計，增加用地複合性功能，進而形塑區域發展。

2、建築物設計應配合淨零轉型政策，朝近零碳建築方向及減低後續營（維）運管理成本預為考量規劃，如：建築物以智慧綠建築節能設計，納入永續公共工程、無障礙環境及通用設計理念，動線安排宜區隔洽公民眾與辦公

區，採電子化門禁設施取代傳統警衛或保全進駐模式。

- (五) 對周遭環境之影響：分析進駐辦公後對周遭環境可能之衝擊或影響。
- (六) 時程規劃：分析時間因素對計畫之影響。
- (七) 計畫效益分析：提報機關應就成本效益，具體分析自償率及還本期；另就社會效果、經濟效益及淨零效益做綜合性分析。
- (八) 替選方案之分析及評估：提報機關應就待解決之問題或困難進行說明及提出替選方案，並應就替選方案進行分析及評估。

七、第三階段審查作業（整建、新建或購買辦公廳舍之中長程個案計畫審查）：

(一) 推動整建、新建或購買之辦公廳舍案規劃重點：

- 1、整建、新建或購買之辦公廳舍之造價應依行政院主計總處訂定之各年度中央政府總預算編製作業手冊之「共同性費用編列基準表」辦理。
- 2、空間之規劃應妥善運用基地容積空間，依行政院與所屬各機關辦公處所空間及面積規劃原則之規定辦理，並宜採複合性功能設計，朝擰節原則使用空間，以利釋出空間，交由國產署協調鄰近地區有需用辦公空間之機關進駐，提高運用效益。
- 3、如有合署辦公情形，相關經費規劃應依比例分攤。
- 4、整建之辦公廳舍應配合淨零轉型政策，如建築物能效等級未達一級，應將建築能效改善費用納入。
- 5、新建之辦公廳舍應配合淨零轉型政策，朝近零碳建築方向規劃，並依綠建築標章及建築能效標示申請審核認可及使用作業要點規定及「公有智慧綠建築實施方針」辦理。

(二) 中長程個案計畫應依據辦公廳舍建置方式之性質及需要，依行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點規定擬訂。

八、提報程序：

(一) 提報機關應於第一階段作業擬具「現有廳舍整建評估報告」，並填列「第一階段作業檢核表」(如附件一)，納入評估報告；第二階段作業，應擬具「新建或購買辦公廳舍可行性評估報告」，並填列「第二階段作業檢核表」(如附件二)，納入評估報告；第三階段作業，整建、新建或購買辦公廳舍案應依行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點規定擬具「中長程個案計畫」。

(二) 提報機關應依下列程序報核，其擬具之評估報告及計畫應經中央主管機關審查：

1、有新建或購買辦公廳舍需求者：應依序辦理三階段作業；中央主管機關應將各階段之評估報告報行政院審核，經行政院核定者，始可辦理下一階段作業。

2、有整建現有辦公廳舍需求者：

(1) 總經費達新臺幣一億元以上者，由中央主管機關將第一階段評估報告函報行政院審核，經行政院核定後，研擬中長程個案計畫逕予辦理第三階段作業。

(2) 總經費未達新臺幣一億元者，由中央主管機關本於權責核處。

(三) 三階段作業之審核流程，如附件三-流程圖。

九、附則：提報機關就所騰空之舊有國有辦公廳舍不動產，應依規定變更為非公用財產移交國產署統籌規劃運用，並由該署加強督導政府辦公廳舍之繳還及活化利用作業。

**中央政府機關辦公廳舍建置審核原則
第一階段作業檢核表**

附件一

計畫名稱			
提報機關填列內容 (簡要敘明分析結果)			主管機關 審查
一、現況分析	提報機關已就辦公廳舍使用現況進行分析，並敘明基本需求。(包含人員與面積規模、特殊空間需求、必要性以及實質環境說明)。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
二、建築物狀態	提報機關應就建築物狀況進行分析(包括建築物是否已屆使用年限、建物結構狀況、是否有整建之可能性、建築能效評估等)，如建築物確實已達狀況不佳，需辦理新建作業之情形，應檢附相關技師公會或專業機構出具之鑑定報告，並應填列補強結構費用推估。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
三、空間利用情形	提報機關現行辦公廳舍空間之使用是否已達充分利用狀態，所管其他機關是否有現有辦公廳舍空間可供調配進駐，並將進駐空間之淨零效益納入考量及檢討進駐後所餘空間釋出。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
四、洽詢國產署	以服務轄區為範圍(如勞動部勞動力發展署中彰投分署應以臺中、彰化及南投為範圍)，並已函詢財政部國產署有無適宜空間提供。(並應檢附協覓需求相關證明文件)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
五、區域平衡發展設置評估	是否已考量區域平衡發展評估設置辦公廳舍之所在區域。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

中央政府機關辦公廳舍建置審核原則
第二階段作業檢核表

計畫名稱		
評估項目	提報機關填列 內容（簡要敘明就新建或購買分析結果）	主管機關 審查
一、選址評估及土地取得分析		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
二、基地使用最大效益及跨域加值分析，並檢討將進駐後所餘空間釋出		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
三、財務規劃及引進民間資源之可行性		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
四、營(維)運管理之可行性		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
五、對周遭環境之影響		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
六、時程規劃		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
七、計畫效益分析 (就成本效益、社會效果、經濟效益及淨零效益分析)		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
八、替選方案之分析及評估		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
綜合評估結果		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合

中央政府機關辦公廳舍建置審核原則-流程圖

