

臺東縣衛生局
臺東縣住宿式長照機構興建工程前置作業委
託專業服務案

可行性評估報告(定稿版)
(大武案)

湛合工程顧問有限公司
中華民國 115 年 4 月 2 日

臺東縣住宿式長照機構興建工程前置作業委託專業服務案(大武案)

可行性評估報告審查意見

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
1.	請確認大武案未來招商採用 OT 或 ROT 方式，如果採用 OT 則財務評估指標應依促參作業手冊中有關 OT 案財務評估要求採用淨利率而非 IRR。	-	<p>感謝委員的提點。一般 OT 模式因契約年期較短、無興建期、亦無要求對既有公共建設之最低投資金額，且在營運初期無大額資本支出，故其財務效益評估指標以自償能力及稅前淨利率指標為主。</p> <p>惟，本計畫雖採 OT 模式，但其公益性遠高於其他設施，且初步評估仍需民間廠商於期初投資長照設施設備達 3 千萬元以上，而契約年期亦長達 30 年，故財務可行性評估重點除須考量出資額度的大小，及以 SLR (自償能力)為評估重點外，以民間機構角度而言仍須考量投資效益及財務風險為主，因此本計畫之財務效益評估建議以 NPV、IRR 等為主，不建議採稅前淨利率之評估方式。</p>
2.	大武案之 P1 第一章第二節建議修正標題名稱為「計畫範圍及環境背景」	p.1	感謝委員意見，已修正。
3.	大武案 P7 之「社會結構現況」建議修正為「人口年齡結構」	p.7	感謝委員意見，已修正。
4.	大武案 P8 有關周邊醫療資源的診所是一般性還是專科診所？	-	感謝委員提點，周邊皆為一般性診所。
5.	有關大武案民間參與效益，請勿將中央獎補助費用列入，應將廠商需投資的部份放入即可。	p.22	感謝委員提點，本報告之民間參與效益金額僅包括主辦機關可節省之工程經費及可節省之營

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
			運支出，且本案並未估列中央獎補助費用。
6.	有關關山及大武 2 案公共建設目的，應說補足地方長照需求、優質環境。	p.21- p.22	感謝委員意見，已增補。
7.	關山及大武 2 案若採 OT 案，前期投資建議更名為裝修工程費用。	p.73	感謝委員意見，已修正。
8.	有關未來醫護人員配置係依照何種法令或標準規定？	p.73	感謝委員意見，有關「住宿式長照機構」的醫護人員配置，乃根據《長期照顧服務法》及其授權訂定的《長期照顧服務機構設立標準》，並非根據《醫療法》。
9.	<p>大武案</p> <p>壹、有關可行性評估報告審查會議紀錄：編號 46-廠商回覆/執行情形說明，應修正如後紅字標示：</p> <p>感謝委員提點，本案物價基準年為 115118 年，各年度之重置金額皆另按該年物調率進行調整，物價上漲率為每年 1.25%，於 126 年進行第一次照護設備重置時，物調比率為 14.6410.45%，於 133 年進行第二次照護設備重置時，物調比率為 25.06%，以此類推。</p>	XIX (審查會議紀錄-編號 46)	<p>感謝委員提點。</p> <p>依據促參司「促進民間參與公共建設財務評估指引」，物價基準年係指以主辦機關辦理可行性評估年度或前一年度之物價為評估基礎。本計畫自 115 年起辦理可行評估作業，故本案之物價基準年應為 115 年。</p> <p>另，118 年則為評估基期年，係指計畫(契約)開始之年度。</p>
10.	<p>大武案</p> <p>貳、有關第七章財務可行性之審查意見如下：</p> <p>一、以下資訊或數值有誤植，請再確認</p> <p>(一) P.47 第四節施工時程-第 3 行說明：本案預計 117 年底完成，118 年開始營運。但 P.70「表 7-1 重大基本假設」-評估基期，說明 117 年底前完成簽約，118 年</p>	P47、 P71、 P73、 P78、 P81、 P85	<p>感謝委員提點</p> <p>一、數值誤植部份</p> <p>(一)P.48 已修正為：本案建築主體興建工程預計 117 年 5 月完工，並於 117 年底前完成使照核發；本案營運前準備期之室內裝修工程預計 6 個月，裝修規劃設計約 1 個月，裝修許可申請約 1 個</p>

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
	<p>為計畫開始年度，故應更正 P.48 施工時程內容。</p> <p>(二) P.70 「表 7-1 重大基本假設」-折舊年期，裝修工程應為 29.5 年；機電、空調、廚房等設施項目名稱應統一，請更正為「醫氣設備」；照護、住宿設備折舊年限應更正為 7 年。以與 P.76 「表 7-6 初期投資成本每年折舊金額」資訊相符。詳如下表：</p> <div data-bbox="389 831 855 1718" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>以本案各項工程、設備之耐用年數與剩餘營運期限孰短者，採直線法計算。各項工程、設備耐用年限係依經濟耐用年限進行評估，惟不低於所得稅法規定，估計如下：</p> <p>裝修工程為 2929.5 年； 機電、空調、廚房等設施 儀器設備 10 年，每 10 年折舊完畢後，將再投入興建期投資金額之 15% 進行重增置；另，照護、住宿設備等之折舊年限為 57 年，每 57 年折舊完畢後，將重新投入 15% 進行重增置。</p> </div> <p>(三) P.73 「表 7-3 準備期投資經費表」長照營運設施(115 年)金額為 16,492,000 元，與「表 7-4 營運(長照設施設備)」合計金額(115 年物價)18,205,852 元不</p>		<p>月，室內裝修工程約 5 個月，室內裝修竣工審查約 1 個月，相關施工時程規劃詳表 3-3，故本案預計 117 年底完成簽約，自 118 年點交並開始營運(包含營運前準備期)。</p> <p>(二)P.70、已修正。</p> <p>(三)P.73、已修正</p> <p>二、依據促參司「促進民間參與公共建設財務評估指引」，物價基準年係指以主辦機關辦理可行性評估年度或前一年度之物價為評估基礎。</p> <p>本計畫自 115 年起辦理可行評估作業，故本案之物價基準年應為 115 年。</p> <p>三、本計畫設施之公益性遠高於其他類型設施，且本計畫雖採 OT 模式，但廠商所投入之期初金額高達 3 千萬元，而床位數僅 76 床，在未有營運補貼的前提下，本計畫 IRR 尚屬合宜。</p> <p>四、「營業成本費用合計」係不含土地租金及折舊費用。</p>

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
	<p>符，請確認(財務評估係依據「表 7-3 準備期投資經費表」)。</p> <p>二、P.78「表 7-10 營運期間重增置成本」金額有誤，請再確認 本案重增置成本係以 118 年為物價基準年，物價上漲率為 1.25%，於 126 年進行第一次照護設備重置時，物調比率應為 10.45%，非廠商回復之 14.64%，後續年度的重增置成本亦同。</p> <p>三、P.81「表 7-13 評估期間未計算權利金、於計收土地租金之財務效益分析」，本案股權內部報酬率為 3.97%(關山案 4.94%)，是否偏低?個人尊重機關最後的決定。</p> <p>四、P.85 表 7-16 政府財政效益分析 營運成本費用經加總預估損益表「營業成本費用合計」: 1,256,734 仟元扣除土地租金: 1,528 仟元後應為 1,255,206 仟元，與表列 1,208,921 仟元，差異金額 46,285 仟元，請確認。</p>		
11.	<p>大武案第四節是否符合促參法所規定之重大公共建設(P49)(四)提供達百分之三十以上床位予經濟或社會弱勢者。促參司已於日前調整為 15%且為公費床。</p>	p.49	<p>感謝委員提點。</p> <p>感謝委員的提點，截至 26/03/16 的最新法規，仍是為百分之三十(詳見依財政部 114 年 12 月 4 日台財促字第 11425536480 號公告)。目前雖在 26/02/13 公告修正草案，但仍在預告期間，預告期間 2/14~4/14，新法仍未實施。再者，本案無論在新法實施前或</p>

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
			實施後，都不符合現行促參法或草案所規定之重大公共建設條件，故無法列入重大公共建設之認定範圍。
12.	大武案依(P47)施工時程:本案預計 117 年 5 月完工,室內裝修預計 6 個月，預計 118 年開始營運,亦即本案應於 117 年 6 月簽約方能進行裝修工程。惟依表 7-1 重大基本假設(P70):評估基期:本案預計將於 117 年底完成簽約,營運前準備期間至 118 年 6 月,兩者不符。	p.47	感謝委員提點。 P48 請修正為:本案建築主體興建工程預計 117 年 5 月完工，並於 117 年底前完成使照核發;本案營運前準備期之室內裝修工程預計 6 個月，裝修規劃設計約 1 個月，裝修許可申請約 1 個月，室內裝修工程約 5 個月，室內裝修竣工審查約 1 個月，相關施工時程規劃詳 表 3- 3，故本案預計 117 年底完成簽約，自 118 年點交並開始營運(包含營運前準備期)。
13.	大武案 二、準備期投資金額及期程(P73):敘述本計畫之營運(照護)設施建置金額預估為 21,530,582 元，其中由政府負擔 14,142,857 元,未來民間機構僅需負擔 7,387,725 元,惟其後之重置費用由誰負擔?此部分似未估算。	p.75	感謝委員提點。 有關大武案的營運設施約 1650 萬元(p.75)，但並未有政府編列預算補助，故在大武案中，相關重置費用均由民間機構負擔。而左欄中所列的經費，為關山案後續的重置費用，會由民間機構負擔。另，有政府補助的營運設施，如有補助會傾向由政府購置後與機構營運單位點交。
14.	大武案表 7-1 重大基本假設(P72):股東要求報酬率設定為 3%,此與關山案之 4%不同,且兩案皆偏低,其理由為何?	p.72	感謝委員提點。 本計畫設施之公益性遠高於其他類型設施，且本計畫雖採 OT 模式，但廠商所投入之期初金額

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
			<p>高達 3 千萬元(大武)及 4 千 5 百萬元(關山)·而床位數僅 76 床(大武)、99 床(關山)·在未有營運補貼的前提下·本計畫 IRR 分別設定為 3%、4%·其自償能力大於 1·使本計畫兩案皆具財務可行。</p>
15.	<p>大武案依表 7-3 準備期投資經費表(P73)長照營運設施經費預計於 118 年(加計物調後)為 16,492,000 元,惟表 7.4 營運(長照)設施設備(P75)列示之長照營運設施 115 年物價為 18,205,852 元。</p>	p.73	<p>感謝委員提點。 數值誤繕·已修正。</p>
16.	<p>大武案(一)住戶月費收入(P75):本計畫合計共提供 35 戶、76 床。應為 35 房。</p>	p.75	<p>感謝委員提點。已修正。</p>
17.	<p>大武案表 7-3 初期投資成本每年折舊金額(P76):各項設施每年折舊金額高達 300 萬-1700 萬元,是否合理?</p>	p.73	<p>感謝委員提點。 表 7-6 折舊金額單位為仟元。本案室裝工程初期投資 1,133 萬元·折舊年期 29.5 年·平均年折舊金額為 38 萬元;醫氣設備初期投資 317 萬元·折舊年期 10 年·平均年折舊金額為 31.7 萬元;照護設備初期投資 1,712 萬元·折舊年期 7 年·平均年折舊金額為 245 萬元。</p>
18.	<p>大武案 2.共同支援人員(P77):指各機構共同需求之專業人員,採各設施共同支援方式辦理,包含相關管理人員、醫師、治療師、營養師、廚師、清潔人員等,預估人力需求約 8 人,惟表 7-4 共同支援人員人事費用預估列示需求人數僅 4 人。</p>	p.77	<p>感謝委員提點。 文字誤繕·已修正。</p>
19.	<p>大武案(五)三餐點心費用(P78):一般床位每</p>	p.78	<p>感謝委員提點。</p>

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
	月為 3580 元,失智床位每月為 9000 元,為何有如此大差距?同時為何與關山案有差距?		已修正為以平均床位數估算,平均每床每月餐費為 4,365 元。
20.	大武案(六)水電燃料費用(P78):針對機構式住宿服務之膳食材料費用,假設一般床位部分以每服務床位以每月 1790 元估列,失智床部分則以每服務床位每月 4800 元估列。 (1) 應為水電燃料費用。 (2) 失智床位遠高於一般床位,是否合理? (3) 為何與關山案不同?	p.78	感謝委員提點。 已修正為以平均床位數估算,平均每床每月水電燃料費為 2,218 元。 大武案床位數為 76 床,平均每床負擔成本稍高。
21.	大武案預估資產負債表:預估至 123 年淨值只剩 227 千元,自有資金比例為 1.33%,與表 7-1 重大基本假設(P72)規劃自有資金比例不得低於 30%之要求不符。	附件 —	感謝委員提點。 重大基本假設自有資金比例不得低於 30%,係指廠商期初投資金額之自有資金至少達 30%以上;簽約後廠商財報之自有資金比率則於契約中另行約定,目前其他案例契約要求財報之自有資金比率為 20%~ 30%之間。
22.	大武案預估現金流量表:預估於許可期最後一年仍辦理設備重置 3,821 千元,似不合常理。	附件 —	感謝委員提點。 依促參法及施行細則之規定,可行評估報告係以民間參與角度,審慎評估民間投資可行性。 本報告採保守評估原則,如民間機構於許可期最後一年仍辦理設備重置,其仍為財務可行,顯示本案具民間投資之可行。 另,實務上民間機構之設備重置年度,應以其投資執行計畫書內容為準。

臺東縣住宿式長照機構興建工程前置作業委託專業服務案

可行性評估報告審查會議紀錄

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
1	建議可先調查縣內或鄰近已有之住宿長照機構入住率等營運狀況及基本財務分析(如：成功藍景住宿長照機構)。	P27	<p>感謝委員的建議。</p> <p>藍景住宿式長照機構非為促參案件，目前尚難以取得相關財務資訊。</p> <p>本計畫所訂之月費費率均符合 113 年 7 月 8 日府授衛長字 1130024288 號函附件，「臺東縣住宿式長照機構收費標準表」之規定。</p>
2	兩案地區物價及生活水準是否均相同？不同地區用相同薪資是否能聘用到人？	P77	<p>感謝委員的建議。本報告各機構應負擔之人事費用係以各專業人員之月薪資 x 14 個月 x 1.15(勞健保負擔)，並以各年度入住床數規劃各專業人力數；惟，各機構之專業人員人數係按照當年度入住床數推估，故各機構之雇用員工人數並不相同。</p> <p>月薪資之金額均符合或優於當地之同業水準。</p> <p>另，財務計畫僅供民間機構參考，實際聘雇情形除了薪資外，還得視民間機構的相關條件而定。</p>
3	<p>P69 財務基本假設合理性：</p> <p>(1) 興建工程期程過短。</p> <p>(2) 折舊年期每 10 或 5 年重置 30%是否合理？</p>	<p>P48</p> <p>P78</p>	<p>感謝委員的提點。</p> <p>(1) 有關工程期程部份，經詢問建築師，目前內裝部份如油漆、地板等皆由主辦</p>

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
	(3) 自有資金成本 5% 過低。		<p>機關辦理，因此僅要辦理營運設備及其相關營運的前置作業，因此裝修期僅需六個月左右即可。本案僅為室內裝修及營運設備進駐，施工期程約半年。</p> <p>(2) 本案已重新調整，並參考其他同類型促參案件，重置比例調整為 15%。</p> <p>(3) 依據促參司建議，促參案件之自有資金報酬率可視其公益性質，規劃介於 8~12% 之間；惟，若其公益性質更強，亦可酌予調整。本案係屬促參法第 3 條第 1 項第 4 款規定之衛生福利及醫療設施，其設施公益性質高於其他類型設施，參考其他同類型設施案件，其民間機構多為社團法人或非營利型財團法人，原則上本類型設施建議在政府不補貼之前提下，達成自償能力等於 1 之條件，即符合財務可行。</p>
4	營運收入估算太粗略，入住率建議分年估算並分成一般床及公益床。	P76-P77	<p>感謝委員的建議。</p> <p>本案公益床僅有 10 床，入住率與民間機構經營能力，有著極大的關係，實難在細分，但在表 7-7 機構估計每年專業照護人員編制，已粗分失智床</p>

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
			與一般床的分年粗分入住情況，並說明各專業人力之編制安排，並以各年度入住床數規劃人力。
5	P77 護理師日夜班薪資相同是否合理？支援人力 35,000 元/月是否合理？	P77	感謝委員的提點。 本計畫護理師薪資係參考其他同類型促參案件及 1111 人力銀行台東地區照護機構護理師之薪資，平均薪資水準介於 3.8 萬元~4.5 萬元，且須輪三班制；故，本計畫護理師之薪資係以須輪三班制進行設定，每月薪資暫估為 4.5 萬元。另，共同支援人力係採兼職方式，初步所需支援項目以治療師、總務、廚師及清潔人員等為主，考量其工作性質及模式，所規劃薪資尚屬合宜。
6	P78 表 7-10 折舊重置費用其金額是否合理？	P78	感謝委員的提點。 本案已重新調整，並參考其他同類型促參案件，重置比例調整為 15%。
7	營運補貼是否可行？潛在風險說明？	-	感謝委員的建議。目前財務試算本案具自償能力，故無需辦理營運績效補貼。
8	預估損益表建議加入入住率以利估算收入與支出。	附件一	感謝委員意見，已修正。
9	P72 表 7-3 期初投入工程費用表的「假設工成」錯字，應為「假設工程」。	P72	感謝委員意見，已修正。
10	大武案拆除原建築(舊大武鄉衛生所)費用未估列。	P7	感謝委員的提點。 原建築物(舊大武鄉衛生所)已

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
			超過耐用年限，拆除費用由臺東縣政府編列預算進行拆除。
11	P31 至 32 很多引用資料寫明是從 112 年至 116 年，但因為實際是 113 年 11 月之報告，所以應該 113 年以後為預估值，需註記清楚以免誤解。	P31-P32	感謝委員意見，已修正。
13	空間配置部分，廁所是否每間都需要？因有的個案可以走動有些臥床無法行動，每間都配置廁所會增加成本及影響空間面積規劃，另外是否有配置隔離床？	P45-P47	感謝委員意見，依住宿式長照機構，每一寢室應設置洗手檯及馬桶，目前規劃之配置方案每間均有廁所，皆符合規定，本案配置一間隔離床。
13	建物建材是採用 RC 或鋼骨結構？	P45	感謝委員的意見。 本案建築物採 RC 構造。
14	關山案 P48 及大武案 P48 的委託技術服務費設定 5%是否合理？(一般為 8~10%)	P48	感謝委員的意見。 本案未來由民間廠商自行規劃室內裝修，委託設計服務費，(非傳統公共工程委託技術服務案)。
15	因設定是 ROT/OT，預估資產負債表之固定資產 122,008,000 就不合理，另外 125、126 年淨值小於 0 也不合理。	附件一	感謝委員意見，已修正相關數據。 另，ROT 或 OT 類型之促參案件，由民間機構所投資裝修、購置之項目，於移轉前仍屬民間機構之固定資產。
16	收費率與所在地鄰近之薪資結構比較，是否會變成有意願入住卻無能力負擔這種有心無力的情況？	P27	感謝委員的意見。 多人房收費上限 33,000 元 / 月，相較單人房已較符合在地經濟條件，可提升入住可近性；惟其費用水準仍接近在地平均薪資，對中低收入及弱勢家庭而言，本案雖有公益床位

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
			10%，仍可能出現「有入住需求與意願，卻受限於經濟能力而無法長期負擔」之情形。
17	大武案可行性評估報告之電子檔頁數(131頁，附件不算)與寄來之紙本頁數(96頁，附件不算)不一致？	-	感謝委員意見，已重新檢視，並修正其頁碼。
18	大武案 P35 第 9、10 二行「.....故除了一般經濟弱勢外，六十五歲以上老人亦被視為社會弱勢者，故未來在促參案被列為重大公共建設的範圍的可能性提高。」是否有誤？蓋住宅法第 4 條規定是有前提的，即「前項經濟或社會弱勢者身分，指家庭總收入平均分配全家人口之金額及家庭財產，未超過主管機關公告之一定標準」，所以不是滿足 65 歲條件就可享此福利。	-	感謝委員的提點。 依社宅法第四條規定，的確有此前提，但這前提，相對於中低收入的相關規定，一般 65 歲以上的老人，更易於符合此項規定，符合入住機構標準。但本案並不適用於為重大公共建設的認列範圍，因此將此刪除。
19	大武案 P26 (二) 營運面及財務面之 1.收費標準問題中「.....根據臺東縣政府 113 年 7 月 8 日府授衛長字第 1130024288 號，有關臺東市住宿式長照機構收費標準表如所示。」應修正為「.....根據臺東縣政府 113 年 7 月 8 日府授衛長字第 1130024288 號，有關臺東市住宿式長照機構收費標準表如第 26 頁表 2-1 所示。」	P26	感謝委員意見，已修正。
20	大武案 P26 表 2-1 中之日托費標準「多人房：上限 1,300 元/月」、「雙人房：上限 1,500 元/月」、「單人房：上限 1,800 元/月」，是否有誤？「月」是否應改為「日」才對？	P26	感謝委員意見，已修正。
21	大武案 P38，「訪談對象：南迴診所南迴協會總幹事」紀錄中之第 2 點提到「.....	P38	感謝委員的提點。 所謂外地人指的是台東縣以

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
	收費如果依目前規定，業者將負擔不起，須了解現在政策是否允許外地人入住，若開放對營運會有大幫助，目前尚不確定。」此所謂「外地人」是指多外地？是指大武鄉以外？還是臺東縣以外？還是台灣以外？（本紀錄第 3 點有提到「可參考國外模式跟運用的可能性，如日本用長照保險支撐產業，或採候鳥型養老依季節送來台灣照護。」）		外的中華民國國民。針對入住資格的規定與限制，會在先期計畫書與契約書中規定。
22	大武案 P45 - 2.基地地上物概述中第 3 行最後及第 4 行最前之文字似乎，應予以修正，即「.....。目前由將台東縣政府負責拆除後興建四層樓的新建物。」其中「由將」應修正為「將由」。(第 80 頁 1.土地利用之影響第 2 行之末段亦同)	P45	感謝委員意見，已修正。
23	大武案 P45 第 2 節空間配置規劃「依據本案需求說明書大武鄉案住宿式長照機構空間配置圖如所示，地上四層樓之建築物，共計可容納 75 床，建物總樓地板面積 2,292.46 平方公尺，空間機能配置如表 3-1 與圖 3-5 所示。」但從表 3-1 各項空間合計卻僅有 1,282 平方公尺？	P45-46	感謝委員意見，已修正相關數據。
24	大武案 P48 第 3 節工程經費估算，說「大武鄉案住宿式長照機構整建工程經費估算約 6,667 萬 (表 3-2)，每坪直接造價約 8 萬/坪。」但第 57 頁第 2 節空間配置規劃告訴我們「建物總樓地板面積 2,292.46 平方公尺」(即約 $2292.46 \times 0.3025 = 693.46915$ 坪)，8 萬/坪 $\times 693.46915$ 坪即約需 5,547.7532 萬元。與表 3-2 所列需求 6,667 萬似有差	P48	感謝委員意見，已修正。

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
	異？		
25	大武案 P49 第二節民間參與方式之第 4 點中「.....，本案擬於關山鎮設置長照機構，.....。」其中關山鎮應修正為大武鄉。	P49	感謝委員意見，已修正。
26	大武案 P50 第 4 節「是否符合促參法所規定之重大公共建設條件」最後面「然本案床位數僅有 99 床，且投資約為 1 億元，並不符合促參法所規定之重大公共建設條件，故無法列入重大公共建設之認定範圍。」但第 57 頁第 2 節空間配置規劃說本案「共計可容納 75 床」、第 49 頁說「大武鄉案住宿式長照機構整建工程經費估算約 6,667 萬 (表 3-2)，每坪直接造價約 8 萬/坪。」二者矛盾，請澄清並修正之。		感謝委員意見，已修正 P49，本案床位數僅有 75 床，且投資約為 1,396 萬元，並不符合促參法所規定之重大公共建設條件，故無法列入重大公共建設之認定範圍。
27	大武案 P81 表 7-13 及第 83 頁表 7-14 頁，其中之「自償率」一詞，請修正為「自償能力」一詞。	P81 P83	感謝委員的建議，已修正為自償能力。
28	P35 表 2-8 中 SWOT 分析與策略表內容似不完整(少了 ST 及 WT 部分)。	P35	感謝委員意見，已補充說明。
29	關山案 P48 及大武案 P48 有關表 3-2 整建工程經費：僅列示各工作項目金額，建議補充其估算方式。	P48	感謝委員意見。表 3-2 整建工程經費包含假設工程(保護工程與準備工程)、室內裝修工程(含室內家具)、醫療氣體工程費，不含營運設備項目及營業稅。發包工程經費包含直接工程費及相關管理規費、包商利潤等，並另計委託設計服務費及空氣汙染防制費，為本案總工程經費。

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
30	是否提供員工宿舍?	-	感謝委員提點，規劃之建築物未提供員工宿舍。本案委託範圍已無空間可供規劃為員工宿舍，有關員工宿舍應由民間機構自行安排。
31	兩案未規劃設置日照中心?	-	感謝委員的建議，目前本案空間有限，並無太多空間可供規劃日照中心。
32	<p>P70 至 71 表 7-1 重大基本假設：</p> <p>(1) 營業收費：各收費項目以每年調整 1%。惟本案長照收入將受縣府之費率管制，建議依實際調整經驗估算。另附屬設施則可依假設調整。</p> <p>(2) 土地租金：預估公告地價上漲率為每 2 年調漲 3%，高於預估物價上漲率每年 1.25%，是否合理?</p> <p>(3) 長期借款及利率：貸款期間 19 年，包括寬限期 1 年與還款期 15 年，似僅有 16 年?</p>	P70-71	<p>感謝委員提點。</p> <p>(1) 住宿月費成長率修正為每 5 年成長 2%，未來民間機構之收費仍需符合縣府之規定。</p> <p>(2) 依據平均地權條例規定，公告地價為地價稅稅基，直轄市、縣(市)政府每二年重新規定地價一次。經查本案地號之公告地價調整年度不一，前次調整年度為 109 年，再前次則為 99 年，調整幅度分別為 8.3%、20%；如以 109 年為基準值，至本次(115)之調整，如以 2 年一次計算，則此期間共可調整 3 次，自 109 年至 115 年，平均每次調整幅度為 2.7%。故本案擬以每兩年調整 3%進行估算。</p> <p>(3) 經修正後，大武案之融資期間為 15 年，無寬限期。</p>

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
33	P75 住戶月費收入預估一般床位營運後 10 年才達到 90%估床率，是否過於保守？	P75	感謝委員提點，已修正一般床位入住率最高為 95%。
34	P77 表 7-8 機構估計每年專業照護人員編制是否有考量失智症需求？	P77	感謝委員提點，本案已按失智床位數編制照護人員。
35	P85 表 7-16 分年投入資金、還款計畫及融資評估指標：顯示於融資期間利息保障倍數及分年償債比例多年均未達基本要求，建議調整融資規劃。	P85	感謝委員提點，本計畫已進行調整，調整後還款期間分年償債比率平均值為 1.1、利息保障倍數平均為 5.84，具備穩定之償債能力及財務安全性。
36	P84 第七節政府財政效益分析：敘述經評估後土地租金減收至 30 元及政府營運績效補貼後具財政效益；惟 P79 表 7-12 財務效益分析土地租金係減收為 1 元，兩者不符。	P84	感謝委員建議，本案財務具自償能力，依促參法規定，土地租金為全額計收。
37	P96 表 10-1 方案選擇之優劣勢分析：方案一：ROT+營運績效補貼或有償取得公共服務：分析缺點為“程序非常複雜，須辦理政策評估。”，惟衛生福利及醫療設施已經由促參司完成政策評估，不應列為缺點。	-	感謝委員意見，已刪除。
38	大武案 P47 第四節施工時程本案預計何時可完工？	P48	感謝委員提點，本案建築主體預計 117 年 5 月完工，室內裝修工程預計 6 個月，故本案預計 117 年底完工，118 年開始營運。
39	大武案 P70 表 7-1 重大基本假設： (1) 依 P1(二)建物部分：預計於 2025 年完成細部設計與後續工程發包，另依 P48 第四節施工時程：施工時程約 1.5 年，如加上室內裝修時程約 1.5 年，是否可能於 117 年 1 月營運？	P48 P70	感謝委員提點。 (1)建物預計於 2025 年完成細部設計與後續工程發包，本案建築主體預計 117 年 5 月完工，室內裝修工程預計 6 個月，故本案預計 117 年底完

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
	(2) 依第四節施工時程(P47)規劃裝修期程約需 1.5 年，惟本首期興建工程規劃為 1 年。		工，118 年開始營運。 (2)裝修期程預計半年。
40	大武案 P72 裝修工程金額及期程：敘述裝修工程經費為 6,348.1 萬，惟 P47 表 3-2 大武鄉案整建工程經費預估工程經費為 6,667.3 萬元	P72 P48	感謝委員意見，已修正相關數據。
41	大武案附件一：預估財務報表：預估資產負債表：為何 127-129 年出現融資借款餘額？	附件一	感謝委員意見，已修正相關數據。
42	兩案公共藝術設置費是否宜由機關而非廠商負擔較為合理？	-	感謝委員提點，已刪除公共藝術費用。
43	兩案可行性評估報告(下稱可評報告)目錄章節排序-建議依財政部最新發布之「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」第一篇促參案件前置作業及「主辦機關辦理增建、改建、修建、營運及移轉(ROT)案可行性評估作業檢核表-114 年版」之規定撰寫	附件三	感謝委員意見，已附上 OT 檢核表，檢核各項可行性之內容，詳附件三。
44	大武案以下數值誤植，請再確認 (1)P48 表 3-2 大武鄉案整建工程經費，發包工程費合計應為「63,552,286」、總計金額應為「66,507,242」 (2)P71 表 7-1 重大基本假設-長期借款及利率，貸款期間應為「16」年 (3)P72 二、裝修工程金額及期程第二段第一行：...表 5-2 應更正為表 3-2	P48 P71 P72	(1) 感謝委員意見，已修正相關數據。 (2) 已修正為 15 年，無寬限期。 (3) 已修正相關數據。
45	大武案 P72 至 73 表 7-3 期初投入工程費用表，基期年金額正確，但「工程年(加計	P72	感謝委員提點，已按調整後之計畫年期進行修正；本計畫物

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
	物調)」，其金額計算依據？(依基本假設，物價上漲率為 1.25%，但經驗算，其物調約 2.43%~3.01%，與基本假設不符)。		調幅度係每年 1.25%；以物價基準年(115 年)推算，工程年(118 年)之物調約為 3.8%。
46	<p>大武案 P78 表 7-10 營運期間重增置成本，經驗算不符，請問是否加計物調？另物價調整比率為多少？</p> <p>(1)機電設備(水電、裝修、門窗)重增置成本說明為「相關設施工程成本 45,498,511 元之 30%，重置次數為 2 次，重增置金額為 34,633,091 元有錯算。經驗算 $45,498,511 \times 30\% \times 2 = 27,299,107$ 元。</p> <p>(2)照護設備重增置成本說明為「相關設施工程成本 18,663,843 元之 30%，重置次數為 5 次，重增置金額為 35,585,415 元有錯算。經驗算 $18,663,843 \times 30\% \times 5 = 27,995,765$ 元。</p> <p>(3)重增置成本： 本計畫預估於營運後第 1 年起，每隔 5 年進行照護、住宿設備等設施之重置(包括政府負擔部分及民間機構負擔部分)，每隔 10 年進行水電、裝修、門窗等設施之重置，重置成本計新台幣 70,218,506 元。惟表 7-10 營運期間重增置成本之重增置項目並未包括政府負擔部分，是否有誤繕？請再確認。</p>	P78	<p>感謝委員提點，本案物價基準年為 115 年，各年度之重置金額皆另按該年物調率進行調整，物價上漲率為每年 1.25%，於 126 年進行第一次照護設備重置時，物調比率為 14.64%，於 133 年進行第二次照護設備重置時，物調比率為 25.06%，以此類推。</p> <p>(1) 本案已重新編製裝修及設施建置經費，各年度之重置金額皆另按該年之物調率進行調整。</p> <p>(2) 本案已重新編製裝修及設施建置經費，各年度之重置金額皆另按該年之物調率進行調整。</p> <p>(3) 本案已重新編製裝修及設施建置經費。</p>
47	<p>大武案 P82 表 7-16 分年投入資金、還款計畫及融資評估指標</p> <p>(1) 116 年度利息費用應為 1,890 仟元(借</p>	P80 附件一	<p>感謝委員提點。</p> <p>(1) 本案已重新調整相關融資金額；利息費用已修正為</p>

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
	<p>款 63,000 仟元 x 借款利率 3%)，非 945 仟元，請再確認。</p> <p>(2) 117~128 年利息費用是否皆低估了？經以年底借款餘額 x 借款利率 3% 驗算，表列數字皆較驗算結果低。另 129~131 年利息費用較驗算結果高，請再確認。</p> <p>(3) 預估現金流量表，自 127 年(第 12 年)新增借款 430 萬元，且當年未還款，推測可能因營運現金流無法支應所致。惟未於表 7-16 同步顯示。</p> <p>(4) 預估現金流量表「借款借入(償還)」金額及預估損益表「利息費用」金額與表 7-16 不符，請說明其差異原因。</p>		<p>當年度借款餘額 x 借款利率。</p> <p>(2) 本案已重新調整相關融資金額；利息費用已修正為當年度借款餘額 x 借款利率。</p> <p>(3) 本案已重新調整相關融資金額；利息費用已修正為當年度借款餘額 x 借款利率。</p> <p>(4) 本案已重新調整相關資金規劃。</p>
48	<p>大武案預估損益表</p> <p>(1) 第 1 年(116)開辦費 150 萬元，其用途為何？另利息費用應為 1,890 仟元(借款 63,000 仟元 x 借款利率 3%)，非 945 仟元，請再確認。</p> <p>(2) 借款利息費用請再確認(如審查意見第 64 項第(2)點)。</p> <p>(3) 折舊費用自第 7 年(122 年)起，其照護設備應以重增置成本計算攤提，且若依 P.75 表 7-6 初期投資成本每年攤提金額，經驗算第 7 年折舊費用=ROT 工程 697,591+機電設備 4,549,851+照護設備 18,663,843x30%/5=6,367,273，與表列 6,500 仟元有別，是否為物調因素？其物調上漲率為多少？另</p>	P79-P80	<p>感謝委員提點。</p> <p>(1) 本案未來申請人無須成立專案公司，故刪除開辦費用；利息費用已重新估算。</p> <p>(2) 利息費用已重新估算，當年度借款餘額 x 借款利率。</p> <p>(3) 本案已重新編製裝修及設施建置經費；另，本案物價基準年為 115 年，各年度之重置金額皆另按物調進行調整，物價上漲率為每年 1.25%。</p>

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
	所有年期之折舊費用計算似非正確，請再確認。		
49	<p>大武案 P85 表 7-18 政府財政效益分析</p> <p>(1) 土地租金收入為 30 元，不滿仟元，應予省略，故政府財政效益=工程經費 84,393 仟元+營運成本費用 1,035,097 仟元-營運補貼 277,000 仟元=842,490 仟元</p> <p>(2) 前列政府總財政效益未考量營運收入 995,093 仟元，是否宜納入？</p>	P84-P85	<p>感謝委員提點，本案已重新修正計算政府財政效益，土地租金為全額計收。</p> <p>依據財政部促參司「可行性評估作業手冊及檢核表」，於可行性評估作業撰擬內容及注意事項中說明，政府財政效益包括減輕政府財政支出負擔及增加政府財政收入(如土地租金、權利金、營業稅、營利事業所得稅等)。</p> <p>而本案營運收入係為民間機構之收入，非屬政府財政收入性質，不建議納入。</p>
50	請補充說明目前訪商結果各家廠商意願及期許縣府提供哪些支持？	P94	<p>感謝委員提點，有興趣廠商有 5 家(樹子勞動社、南迴協會、佳華康健與皇家康健、門諾基金會)，潛在廠商表示，偏鄉最大問題，在於專業人力的招募，以及本案由政府負責興建，其空間規劃部份，通常較不利於經營效率的提升，以致造成二次施工。</p>
51	建議請向社會處搜集本縣安置在縣外機構之個案以及評估這些個案中有多少可以回台東收治。	-	<p>感謝委員的建議，本案為促參案件，是要在財務計畫具自償能力方可辦理，而本案公益床僅為 10 床，社會局相關安置對象，建議不宜納入本案評估，以免影響民間廠商投資意</p>

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
			願。
52	關山案 P75 及大武案 P75 有關失智專區床位每床 6 萬高於本縣收費標準，請修正。	P75	<p>感謝委員意見，本案收住對象分為一般失能住民及特殊照護住民(具行動能力之失智症)，而特殊照護住民由於照顧成本較高，如日間照服員需每 3 床配置 1 人、夜間照服員需每 6 床配置 1 人，所需照護人力為一般失能住民的 1 倍以上，故其收費機制恐難比照一般失能住民之收費。</p> <p>另，參考其他促參案件，如臺北市秀山長照園區促參案，若有收住特殊照護住民，則其收費標準亦遠高於一般失能住民。</p> <p>又，依據臺東縣住宿式長照機構收費標準表，其中長期照護費之月托費僅有就「一般照護床」之費用進行規定，該表中並無就「特殊照護床」進行規定，故本計畫「特殊照護床」之收費尚屬合宜。</p> <p>本案於失智床位收費於每床每月 6 萬元之假設下，本計畫各案之自償能力分別僅 100.74%(大武)、100.64%(關山)，顯示本計畫之於要求收住特殊照護住民之前提下，收費金額恐無再調整空間。</p>
53	關山案 P18 及大武案 P20 有關合勤健康	P20-P22	感謝委員意見，已將合勤桃園

編號	審查意見	頁碼	廠商回覆/執行情形說明
	共生桃園經國館部份，該機構屬於社區式而非住宿式，其經營模式及設置標準均有所不同，建議拿掉或更換為其他住宿長照機構促參案做說明。		經國館刪除。

目錄

第一章 欲達到公共建設目的、具體項目及民間參與效益.....	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 計畫範圍及環境背景	1
第三節 臺東縣整體社會結構	9
第四節 上位及相關計畫	12
第五節 案例介紹	19
第六節 公共建設目的及民間參與效益	21
第二章 市場面分析	23
第一節 長照產業發展趨勢與課題	23
第二節 臺東縣住宿式長照機構供需現況	27
第三節 市場競爭力分析	33
第四節 在地訪談與投資意願調查	35
第五節 市場定位及發展策略	39
第三章 技術可行性	42
第一節 基礎資料分析	42
第二節 空間配置規劃	44
第三節 工程經費估算	47
第四節 施工時程	47
第四章 法律可行性	48
第一節 公共建設類型	48
第二節 民間參與方式	48
第三節 主辦機關與執行機關	48
第四節 是否符合促參法所規定之重大公共建設條件	49
第五節 本案是否得辦理政府有償取得公共服務模式	50
第六節 本案財務不具自償性之建議	51
第七節 資通安全法之落實	52
第八節 其他相關法規檢討	53
第九節 自治法規檢討	58
第十節 小節	58

第五章 土地取得可行性	59
第一節 土地權屬現況.....	59
第二節 土地取得與變更.....	60
第三節 小結.....	60
第六章 環境影響評估	61
第一節 環境影響分析.....	61
第二節 環境影響減輕措施.....	64
第三節 節能減碳分析.....	66
第七章 財務可行性	69
第一節 基本財務假設.....	70
第二節 準備期初投資及營運收支假設.....	72
第三節 民間參與方式之融資可行性分析.....	79
第四節 土地租金、房屋租金及權利金.....	80
第五節 財務效益分析-投資效益分析指標.....	82
第六節 敏感性分析.....	83
第七節 政府財政效益分析.....	84
第八節 結論與建議.....	85
第八章 國家安全及資通安全疑慮之威脅	86
第一節 資通安全威脅與落實.....	86
第二節 安全維護計畫.....	87
第九章 公聽會意見及說明	89
第一節 公聽會舉辦時間、地點與議程.....	89
第二節 公聽會意見摘要與回應.....	89
第十章 民間參與可行性綜合評估	94
第一節 欲達到公共建設目的.....	94
第二節 市場可行性綜合評估.....	94
第三節 技術可行性綜合評估.....	94
第四節 法律可行性綜合評估.....	95
第五節 土地取得可行性綜合評估.....	95
第六節 環境影響綜合評估.....	95

第七節	財務可行性綜合評估	95
第八節	綜合評估	95
第九節	後續辦理事項	95

附件一 預估財務報表

附件二 公聽會簽到表

附件三 主辦機關辦理增建、改建、修建、營運及移轉(OT)案可行性評估
作業檢核表

圖目錄

圖 1-1 本案大武鄉案基地的土地地籍圖及建物設置位置圖.....	1
圖 1-2 本案基地位置圖.....	3
圖 1-3 本案基地地籍圖.....	4
圖 1-4 大武案現行土地使用分區圖.....	5
圖 1-5 本案基地現況圖.....	6
圖 1-6 大武鄉 103~112 年人數數變化趨勢圖.....	6
圖 1-7 大武鄉 103~112 年現住人口年齡結構.....	7
圖 1-8 大武鄉交通系統圖.....	7
圖 1-9 大武鄉醫療資源分布圖.....	8
圖 1-10 大武鄉觀光資源分布圖.....	8
圖 1-11 臺東縣 112 年遷入人口數(左圖)與遷出人口數(右圖)-來源地.....	9
圖 1-12 106 年底至 113 年底臺東縣老化指數.....	10
圖 1-13 112 年底臺東縣各鄉鎮老化指數.....	10
圖 1-14 近十年臺東縣原住民人口數.....	11
圖 1-15 112 年底臺東縣商業登記資本額比例.....	12
圖 1-16 臺灣高齡化人口數及比例推估示意圖.....	12
圖 1-17 長照 3.0 八大目標.....	14
圖 1-18 長照 3.0 與長照 2.0 主要差異.....	14
圖 1-19 社區整體照顧服務體系示意圖.....	15
圖 1-20 5G 應用-遠端即時醫療處置以及偏鄉醫療共享平台及其功能.....	16
圖 1-21 兆元投資國家發展方案.....	18
圖 1-22 促參提案方式.....	19
圖 1-23 臺中市立仁愛綜合長照機構投資裝修營運移轉 (ROT) 案現況圖.....	20
圖 2-1 長照中心與物聯網智能床墊結合創新案例.....	23
圖 2-2 臺灣連續性長照服務的歷程與課題示意圖.....	25
圖 2-3 全球重要國家老化速度.....	27
圖 2-4 社區整體照顧服務體系示意圖.....	32
圖 2-5 本案的市場定位及目標.....	40
圖 2-6 本案大武鄉案可能規劃的機能.....	41
圖 3-1 地質調查圖.....	42
圖 3-2 地質鑽探點位.....	43
圖 3-3 鑽孔地質柱狀圖.....	43

圖 3-4 本案基地現況(左：前棟，右：後棟).....	44
圖 3-5 大武鄉案住宿長照機構 A、B 兩棟平面圖	46
圖 5-1 本案基地地籍圖	59
圖 5-2 大武案現行土地使用分區圖	60
圖 7-1 財務分析流程與分析架構圖	69
圖 8-1 安全防護管理要領	87
圖 8-2 資安事故之預防、通報及應變機制	88

表目錄

表 1-1 大武案住宿式長照機構空間配置.....	2
表 1-2 大武案土地清冊表.....	4
表 1-3 政府財政效益分析.....	22
表 2-1 臺東縣住宿式長照機構收費標準表.....	26
表 2-2 全國與臺東縣長期照顧、安養機構統計資料表.....	28
表 2-3 台東縣重要的住宿式長照機構與護理之家位置與床位數.....	28
表 2-4 112 ~ 116 年度長照需求人口分布推估一覽表.....	29
表 2-5 113 年臺東縣實施長照十年計畫 2.0 之推估長照需求人數.....	30
表 2-6 112 ~ 116 年大武鄉、太麻里鄉、金峰鄉、達仁鄉長照需求人口推估....	30
表 2-7 112 ~ 116 年大武鄉、太麻里鄉、金峰鄉、達仁鄉長照需求人口推估....	31
表 2-8 SWOT 分析與策略表.....	34
表 2-9 大武案住宿式長照機構房間數量.....	41
表 3-1 大武鄉案住宿式長照機構空間配置.....	44
表 3-2 大武鄉營運前準備期工程經費.....	47
表 3-3 施工時程規劃.....	47
表 5-1 大武案土地清冊表.....	59
表 6-1 環境影響評估認定標準（衛生福利相關設施）.....	62
表 6-2 本計畫環境影響綜合分析表.....	63
表 6-3 本案之環境影響減輕之因應對策綜整表.....	64
表 7-1 重大基本假設.....	70
表 7-2 本計畫財務評估基地範圍.....	72
表 7-3 準備期投資經費表.....	73
表 7-4 營運(長照)設施設備.....	73
表 7-5 住戶租金收入項目表.....	76
表 7-6 初期投資成本每年折舊金額.....	76
表 7-7 機構估計每年專業照護人員編制.....	76
表 7-8 估計每年專業照護人員人事費用表(元/年).....	77
表 7-9 共同支援人員人事費用預估.....	78
表 7-10 營運期間重增置成本.....	78
表 7-11 物業管理及生活支援服務費用預估.....	79
表 7-12 資金來源去路表.....	79
表 7-13 評估期間未計算權利金前、於計收或減收土地租金之財務效益分析...	81

表 7-14 財務效益分析表.....	83
表 7-15 敏感性分析表.....	84
表 7-16 政府財政效益分析.....	85
表 8-1 本案安全維護計畫主要內容.....	88

第一章 欲達到公共建設目的、具體項目及民間參與效益

第一節 計畫緣起

臺東縣地勢狹長，可分為縱谷線、海岸線、南迴線及市區等 4 個區塊，全縣轄內共有一般護理之家 3 家，都位於市區，1 家住宿型長照機構位於成功鎮(屬海岸線)，為因應本縣邁向超高齡化社會，發展住宿式長期照顧資源服務勢在必行，於縱谷線及南迴線設置長照機構以滿足當地居民在地老化及連續性長照服務等需求確有其必要性。

目前縣府已得到中央補助，預計在關山鎮(縱谷線)與大武鄉(南迴線)設置住宿型長照機構。在大武案部份，目前正在進行細部設計的修正工作，並在 2025 年年底辦理工程發包作業。

為能加速滿足在地長照服務等需求，另，依促參法第 8 條第 1 項第 5 款及其施行細則相關規定辦理，民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府(OT)辦理。

第二節 計畫範圍及環境背景

一、計畫範圍

(一) 土地部份

大武鄉復興段 1273、1274、1274-4、1274-5、1275、1275-1、1275-3、1275-4、1276、1277 等 10 筆土地，並排除 1275-0002 號之交通部公路總局土地(9 平方公尺)，本案土地共 1,179.51 平方公尺。如圖 1-1 (左圖) 所示。

(二) 建物部份

基地面積約 1,179.51 平方公尺，建物總樓地板面積 2,292.46 平方公尺。目前規劃為四層樓建物，預計於今(2025)年年底完成細部設計工作與後續工程發包作業。如圖 1-1 (右圖) 所示。

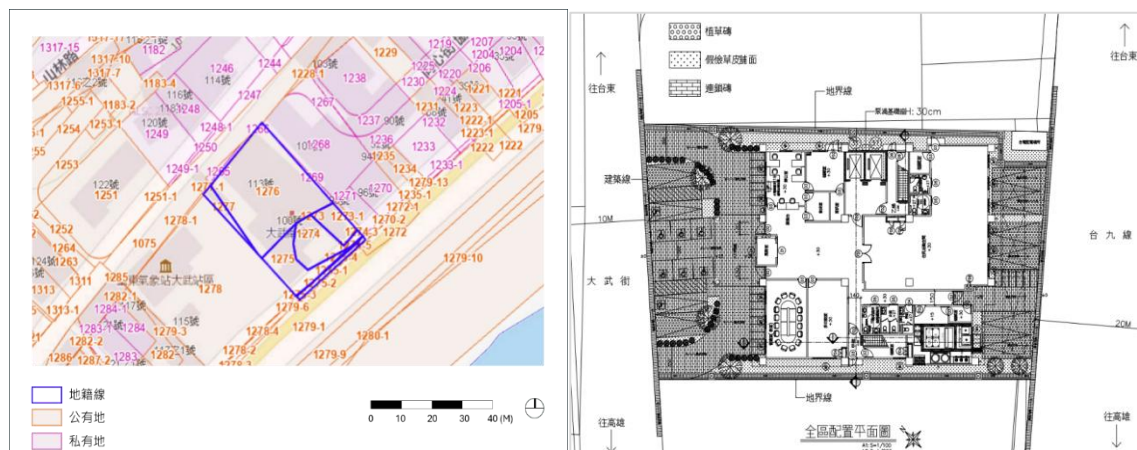


圖 1-1 本案大武鄉案基地的土地地籍圖及建物設置位置圖

表 1-1 大武案住宿式長照機構空間配置

空間機能		功能說明	單間面積 (m ²)	數量	加總面積 (m ²)
1 樓	住民活動空間	住民活動空間、交誼空間、廁所、儲藏室	170	1	170
	多功能教室	多功能教室	40	1	40
	會議室(教室)	會議、教室	40	1	40
	辦公空間	辦公室、會談室、資訊室、儲藏室	65	1	65
	廚房	廚房、儲藏室	62	1	62
	公共空間	走廊、梯廳、廁所	55.46	1	55.46
	小計				
2 樓	單人房	單人房住民空間、廁所、陽台	21	1	21
	雙人房	雙人房住民空間、廁所、陽台	27.2	7	191
	四人房	四人房住民空間、廁所、陽台	42	3	126
	隔離房(1 人)	單人房住民空間、廁所、陽台	21	1	21
	公共空間	公共交誼空間、護理工作站、大浴室、走廊、梯廳	261	1	261
	小計			620	
3 樓	單人房	單人房住民空間、廁所	21	2	42
	雙人房	雙人房住民空間、廁所、陽台	27.2	7	191
	四人房	四人房住民空間、廁所、陽台	42	3	126
	公共空間	公共交誼空間、護理工作站、大浴室、走廊、梯廳	261	1	261
	小計				
4 樓	單人房	單人房住民空間、廁所、陽台	21	2	42
	四人房	四人房住民空間、廁所、陽台	126	3	42



圖 1-3 本案基地地籍圖

表 1-2 大武案土地清冊表

編號	土地標示		騰本面積(m ²)	使用面積(m ²)	使用分區	所有權人	管理者
	地段	編號					
1	復興段	1273	80.08	80.08	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
2	復興段	1274	158.81	158.81	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
3	復興段	1274-4	2.88	2.88	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
4	復興段	1274-5	1.39	1.39	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
5	復興段	1275	163.65	163.65	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
6	復興段	1275-1	29.06	29.06	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
7	復興段	1275-3	0.50	0.50	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
8	復興段	1275-4	4.12	4.12	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
9	復興段	1276	698.63	698.63	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
10	復興段	1277	40.39	40.39	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
合計			1,179.51	1,179.51			

四、土地使用管制規定

本案位於「大武都市計畫」內，現行計畫為 109 年 10 月 13 日起發布實施之「變更大武都市計畫(第四次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討暨都市計畫圖重製)(第二階段)」，土地使用分區為「機關用地」，編號「機四」，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。土地使用分區圖如圖 1-4。

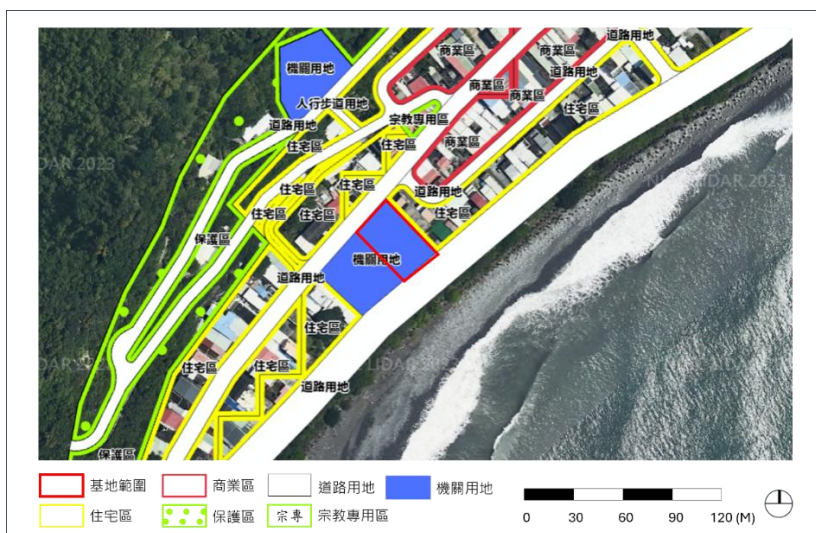


圖 1-4 大武案現行土地使用分區圖

資料來源：內政部國土屬國土規劃地理資訊圖台

五、基地環境現況

計畫範圍內現為大武鄉衛生所舊址(圖 1-5)，既有建物待拆除，原大武鄉衛生所已移至臺東縣大武鄉復興路 2-2 號；未來預計興建 4 層樓住宿式長照機構，將提供多功能教室、住民活動區、會議室與教室等空間，並預計提供 75 個床位。



圖 1-5 本案基地現況圖

六、基地周邊社會環境分析

(一) 人口年齡結構

民國 112 年底本鄉現住人口數為 5,553 人，其中男性 2,908 人，占總人口數 52%；女性 2,645 人，占總人口數 48%，男女性比例為 109.94。民國 112 年遷入人數為 220 人，遷出人數為 274 人，其社會增加率呈負數，為-9.65%，如圖 1-6。而大武鄉原住民人口數為 3,550 人，占該鄉總人口的 63.93%。其中，平地原住民人口數為 3,031 人，山地原住民人口數為 519 人。

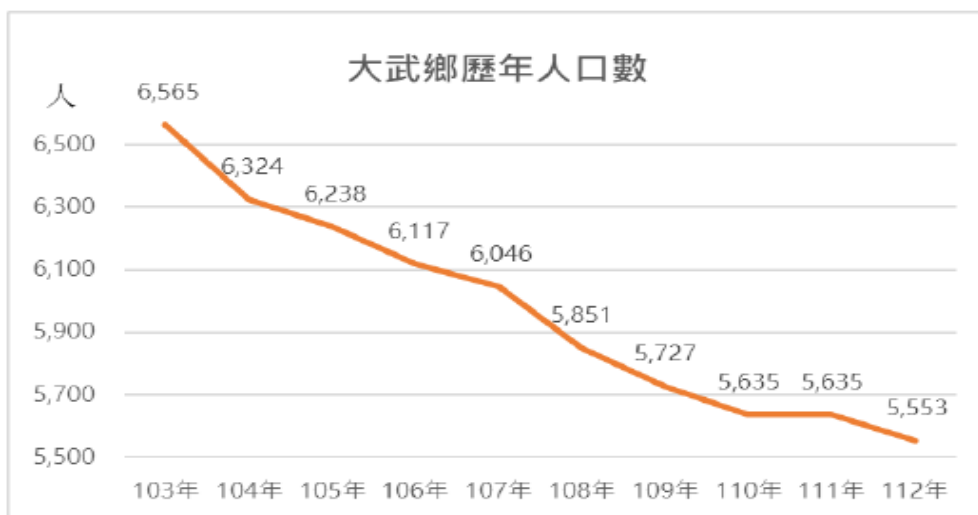


圖 1-6 大武鄉 103~112 年人數數變化趨勢圖

資料來源：大武鄉公所主計室編印，113.10，112 年臺東縣大武鄉統計年報第 21 期

民國 112 年底本鄉總人口中 14 歲以下為 525 人占 9.45%，15-64 歲青壯年人口為 3,948 人占 71.10%，65 歲以上老年人口為 1,080 人占 19.45%，分別較 111 年底減少 0.07、減少 0.02、及增加 0.45 個百分點，詳圖 1-7。

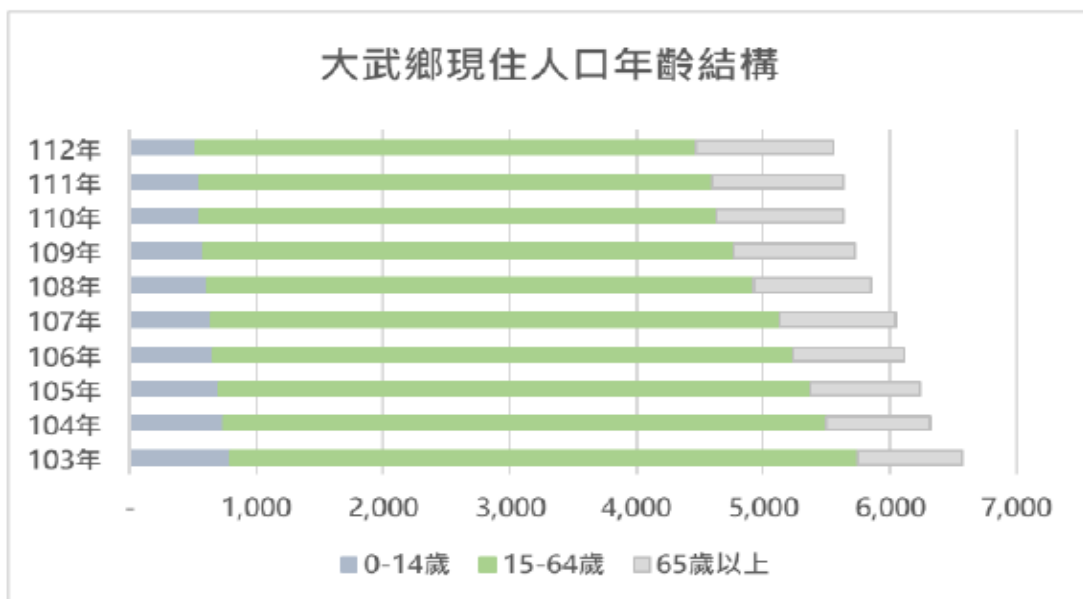


圖 1-7 大武鄉 103~112 年現住人口年齡結構

資料來源：大武鄉公所主計室編印，113.10，112 年臺東縣大武鄉統計年報第 21 期

(二) 交通區位

本案所在之大武鄉以大武溪為界分成南北兩區，區域之間由台九線(濱海路)相連接，本案位於南區；大武鄉西及南側與達仁鄉為界，北鄰太麻里鄉。基地往北經大武橋與民族街可至台鐵大武站，基地正出口之濱海路上則有一國光客運站牌「大武衛生所」，然基地內與周邊尚缺少停車空間，對於未來長者往返長照機構，交通部分尚待考慮與完善，交通系統圖詳見圖 1-8。



圖 1-8 大武鄉交通系統圖

資料來源：本計畫整理

(三) 周邊醫療資源

本案所在之大武鄉目前未設有大型醫療場所，經調查，往北約一公里處為大武衛生所，所內提供專科、一般、復健、牙科門診；周邊有 3 間小型診所，其中南迴診所距基地僅 10 公尺之距離；另有一處臺東縣弱勢者關懷協會，提供餐飲、送餐、關懷訪視、電話問安、等服務。由此判斷，周邊社區的醫療與照護資源仍略顯不足，基地具發展長照機構之潛力，醫療資源分布圖如圖 1-9。

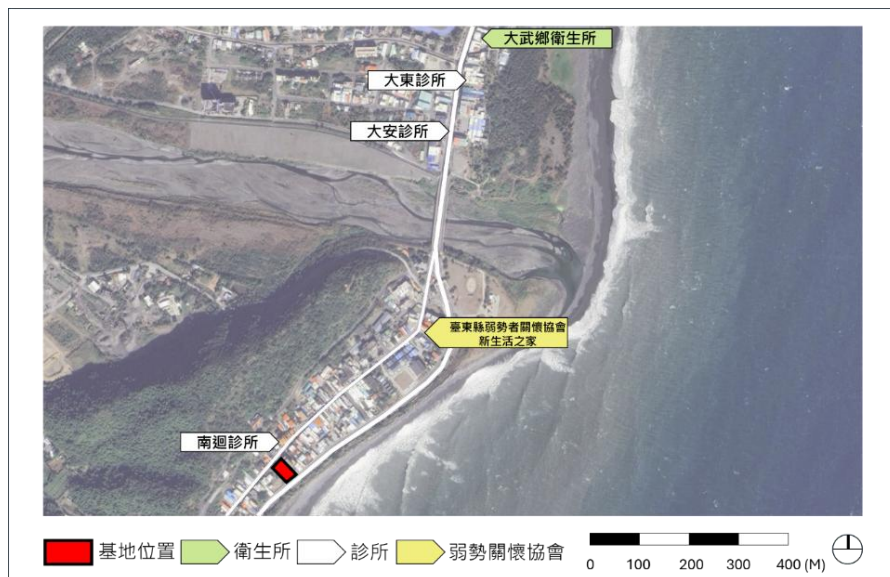


圖 1-9 大武鄉醫療資源分布圖

資料來源：本計畫整理

(四) 周邊觀光遊憩資源

大武鄉地幅較長，周邊鄰近大武火車站，主要觀光景點有沿台 9 縣之大武濱海公園、大鳥裝置藝術區、9420 濱海公園等，往南車程 15 分鐘，有南田海岸親水公園，往北車程 1 小時可抵達臺東市區，詳圖 1-10。

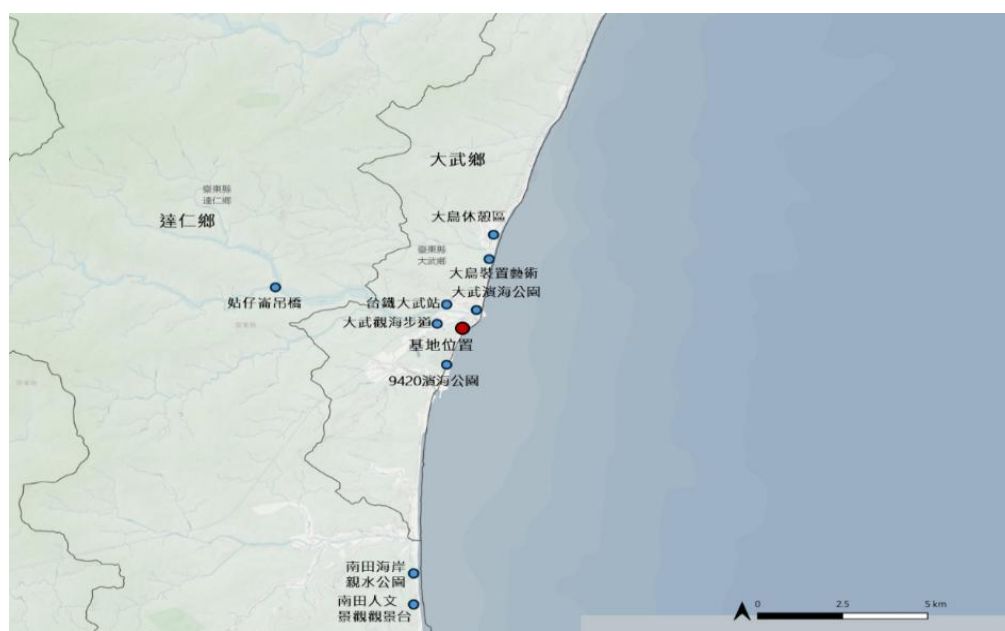


圖 1-10 大武鄉觀光資源分布圖

資料來源：本計畫整理

第三節 臺東縣整體社會結構

一、臺東縣人口結構分析

臺東縣現今人口約有 21 萬人，由於開發時間較晚，因此縣內的臺灣原住民族文化保留下來的相對較多，而該縣的阿美族、卑南族、布農族、雅美族、排灣族、魯凱族、噶瑪蘭族等七族人口佔全縣總人口的三成以上，是全國原住民人口比例最高的縣市。

臺東縣 112 年底人口數為 211,544 人，較 111 年底 212,551 人減少 1,007 人(-0.47%)，但從人口社會增加率（又稱淨遷徙率）¹來看，以近十年資料來看，社會增加率沒有固定趨勢，但近兩年皆為正值，該數據對於臺東縣未來人口動態呈正向意義。雖然自然增加率呈現大致下降趨勢，呈現負成長。值得注意的，以粗出生率觀之，臺東縣近兩年粗出生率終止長年的下跌而反增，表示臺東縣的宜居環境逐漸受到國人的重視，因為這部份可從遷入人口之來源地得到佐證，臺東縣 112 年遷入人數為 7,549 人，其中 10.86%(820 人)自國外遷入，39.60%(2,989)人自國內六都(臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市)，兩者加起來，超過 5 成，如所示。

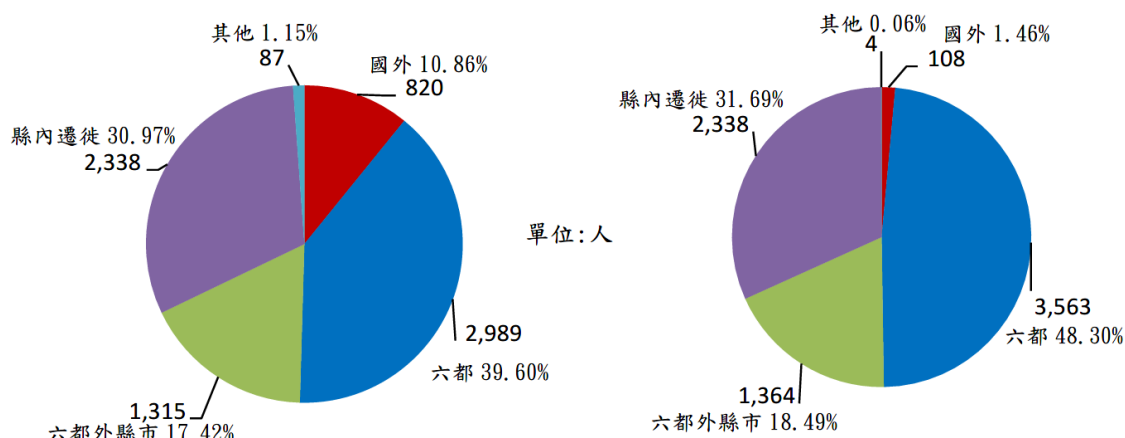


圖 1-11 臺東縣 112 年遷入人口數(左圖)與遷出人口數(右圖)-來源地

民國 113 年底本縣總人口中 14 歲以下為 23,015 人占 10.95%，15-64 歲青壯年人口為 144,920 人占 68.94%，65 歲以上老年人口 42,028 人占 20.11%，扶老比為 29.18，老化指數為 183.72，其中老年人口比例自 113 年底起達 20%，邁入聯合國世界衛生組織(WHO)定義之超高齡社會(Aged Society)，整體而言本縣人口之老化指數歷年來呈現持續上升的趨勢。

¹ 所謂社會增加率，為年度內淨遷入人數除以年中人口數之千分率，代表平均每千人之淨遷入人數。

從臺東縣老化指數來看，自 106 年底至 113 年底老化指數從 129.4 一路攀升至 183.72，如圖 1-12 所示，雖然相較於其他縣市較為緩程，排名第 14 名。臺東縣老年人口比例自 103 年起就已超過 14%，邁入聯合國世界衛生組織(WHO)定義之高齡社會(Aged Society)，整體而言，臺東縣人口之老化指數歷年來呈現持續上升的趨勢。113 年臺東縣老年人口占比突破兩成，正式邁入「超高齡社會」。臺東縣 113 年底總人口 210,219 人，其中老年人口(65 歲以上)達 42,284 人，占總人口的 20.11%。相較於 104 年底的 14.42%，老年人口比例在過去十年間持續上升，累計增加了 5.69 個百分點。臺東縣於 113 年首次突破 20%門檻，正式邁入「超高齡社會」，且此趨勢仍持續上升，顯示高齡化程度日益加劇。

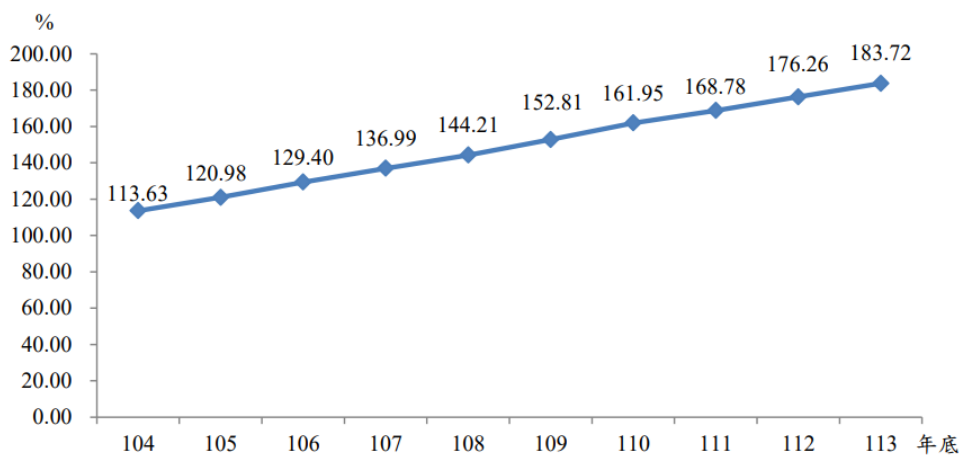


圖 1-12 106 年底至 113 年底臺東縣老化指數

資料來源：臺東縣統計通報(113.01)，臺東縣老年及幼年人口概況

以鄉鎮別來看，長濱鄉老化指數為 464.71 最高，其次為東河鄉 424.55，再其次為鹿野鄉 389.82；蘭嶼鄉 74.36、延平鄉 74.03 及海端鄉 68.94 等原住民鄉鎮老化程度最低。大武鄉人口老化指數約排名第 9，皆高於臺東縣全縣平均，詳圖 1-13。

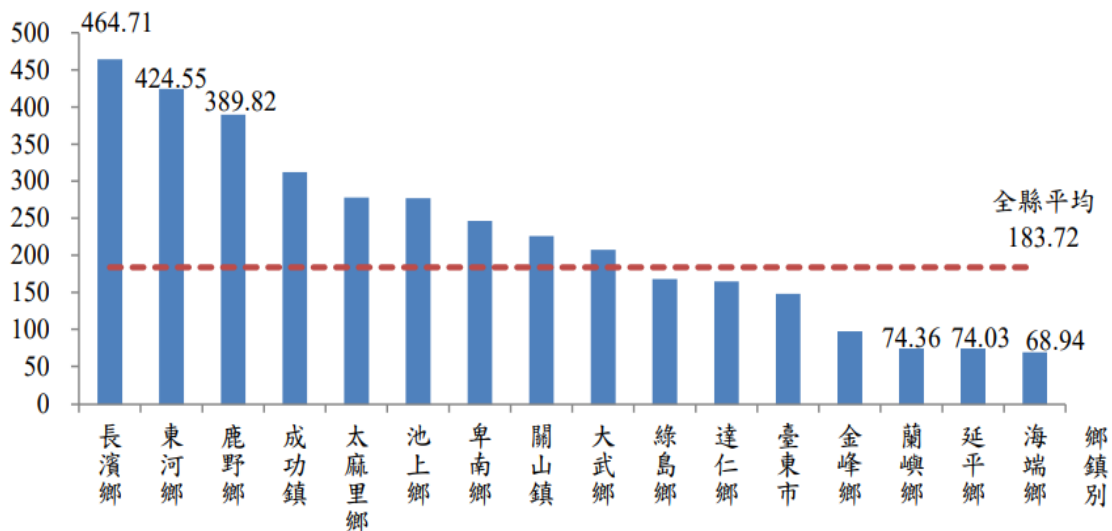


圖 1-13 112 年底臺東縣各鄉鎮老化指數

資料來源：臺東縣政府，臺東縣 113 年統計年報

民國 113 年底原住民人口數為 78,910 人，占本縣總人口之 37.54%，其中平地原住民人口數為 55,650 人，山地原住民人口數為 23,260 人，分別占原住民人口數 70.52%及 29.48%。整體而言臺東縣原住民人口占總人口比例呈現穩定上升的趨勢，如圖 1-14 所示。113 年底臺東縣原住民 14 歲以下幼年人口 11,272 人占 14.28%，15 至 64 歲之青壯年人口數 54,848 人占 69.51%，65 歲以上老年人口 12,790 人占 16.21%。

臺東地區幅員狹長、高齡化嚴重，臺東縣原住民比例居全臺之冠，臺東縣整體人口中，原住民占比偏高，各鄉鎮（尤其偏遠部落）長者照顧需求顯著，而住宿式長照機構的設置，可回應各族群的實際需求。

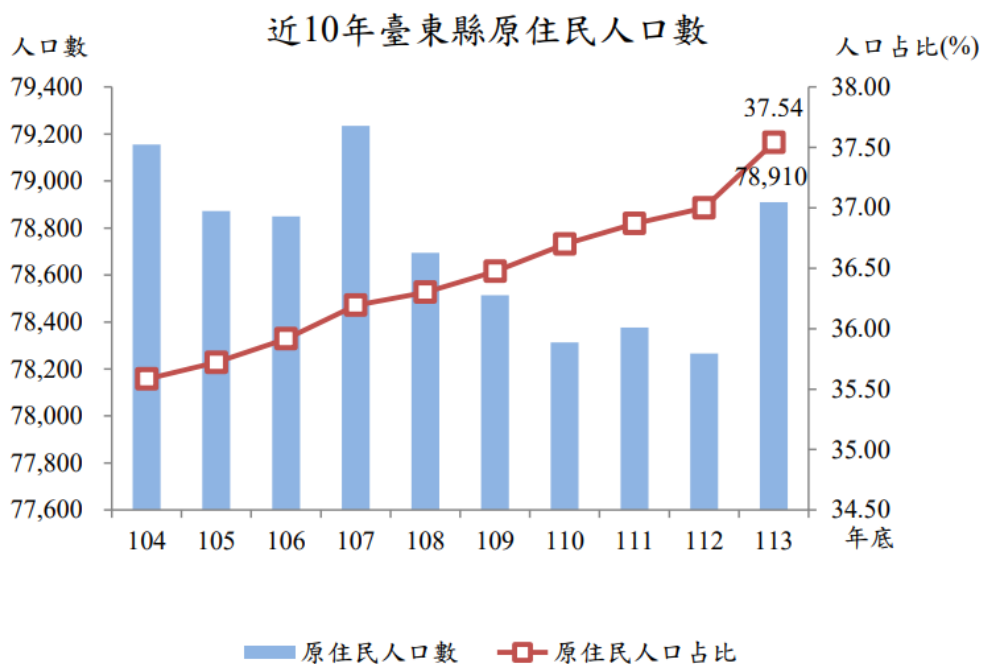


圖 1-14 近十年臺東縣原住民人口數

資料來源：臺東縣政府，臺東縣 113 年統計年報

二、臺東縣整體產業結構現況

112 年底本縣商業登記總家數 19,396 家，較去年增加 357 家，年增 1.88 個百分點，總資本額為 27 億 4,077.7 萬元，較去年增加 1 億 1,484.3 萬元，年增 4.37 個百分點。若按行業別分以資本額統計，前三名分別為批發及零售業(占 29.97%)、營建工程業(占 21.52%)及支援服務業(占 9.77%)。詳圖 1-15。

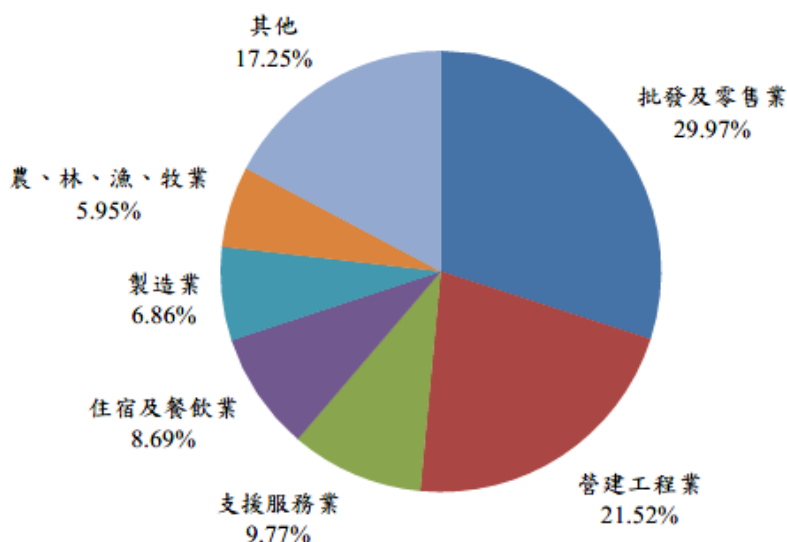


圖 1-15 112 年底臺東縣商業登記資本額比例

資料來源：臺東縣政府·臺東縣 112 年統計年報-工商業及市鄉建設提要

第四節 上位及相關計畫

根據國家發展委員會 2022 年 8 月調查，臺灣已於 1993 年成為高齡化社會，2018 年轉為高齡社會，預估將於 2026 年邁入超高齡社會。所謂超高齡社會，就是 65 歲以上人口占總人口比率達到 20%，據推估，這樣的比率將會持續提高，預估於 2039 年突破 30%，至 2060 年將達 38.9%，詳圖 1-16。

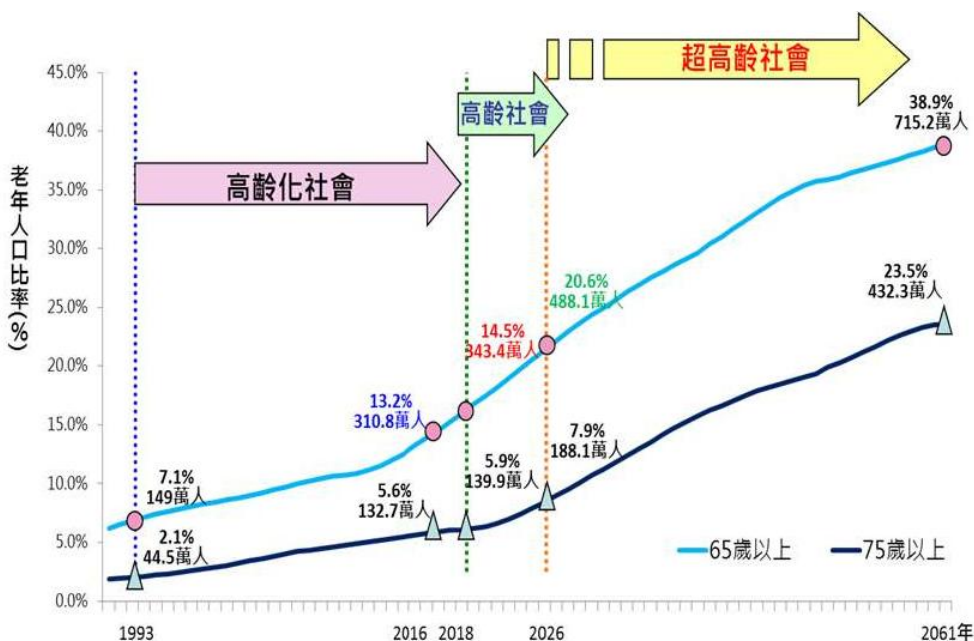


圖 1-16 臺灣高齡化人口數及比例推估示意圖

資料來源：中華民國家庭照顧者關懷總會，113.05.19「長照 3.0 挑戰與展望」專題座談會。

一、推動長照 3.0—實現「健康老化、在地安老、安寧善終」願景

先前衛生福利部為因應高齡化社會，建立優質、平價、普及的長照服務體系，實現在地老化，完善我國長照服務體系，推動「長期照顧十年計畫 2.0(106

年-115 年)」。在推動「長照 2.0」計畫下，已建立優質、平價、普及的長照服務體系，延伸前端初級預防功能，預防保健、活力老化、延緩失能失智，並向後端提供多目標社區式支持服務，也提供民眾照顧及專業服務、交通接送、輔具及居家無障礙環境改善、喘息服務等支持，已初步滿足國人對長照服務的需求。

日前總統賴清德提出「健康臺灣 - 樂齡幸福社會」政見，為持續前瞻性地應對未來長照服務需求與多元化挑戰，並落實打造「健康臺灣」的施政目標，長照十年計畫 3.0 (以下簡稱長照 3.0) 將於 115 年上路，在 2.0 以社區為基礎、以人為本、連續照顧的原則下，擬定 8 大目標為推動主軸，持續普及照護資源、強化家庭支持及完善專業銜接，建構以居家、社區、機構及醫療體系為基礎，並整合社會福利資源之連續性照護服務模式，以達健康老化、在地安老、安寧善終之願景。其八大目標，如下所示 (圖 1-17)。

1. 健康促進：致力打造社區共融照顧圈，廣布基層社區據點及各類長照服務資源，多元管道支持社區發展，把預防保健、活力老化和延緩失能、失智納入服務，擴大不分齡失智症者，獎勵各類社區預防據點共融服務年輕失智症者；並使聘僱外籍看護家庭也能在核定額度內使用社區式照顧服務，讓整體的健康照護網更完整。
2. 醫(療)照(顧)整合：強化醫療與長照無縫接軌，包括於出院前就完成返家照顧計畫，順利銜接各項服務並積極復能，並建構在宅責任醫療網絡，銜接健保住院急性後期照護 (PAC) 復能服務。另透過「大家醫計畫」，整合在宅醫療、在家責任醫療、遠距醫療與安寧緩和醫療，提升醫療與長照體系的協作與連續性。
3. 積極復能：規劃服務對象擴大至不分齡符合 PAC 收案之失能者銜接長照服務，在民眾出院前，個管人員主動與 PAC 團隊共同擬定返家後的長照服務，提升自主生活能力，強化醫療與長照無縫銜接，以延伸急性後期照護黃金治療期之治療成果。同時也規劃增強日間照顧中心功能，導入多元服務與積極復能措施。
4. 提升機構量能：強化中重度照顧，規劃充實晚間照顧及夜間緊急服務量能，深化小規模多機能服務中心的角色，增加夜間照顧與臨時住宿床位數，讓服務更有延展性，滿足不同生活型態家庭的照顧需求，並結合社宅或公私資源於缺乏區布建長照資源，縮小區域間的資源差距。
5. 強化家庭支持：持續提供各種家庭支持，如病患在住院期間，由醫院安排受過訓練的護佐人員與護理師共同照護，住院看護費用由政府與民眾共同分擔，降低家庭的經濟負擔，同時提升住院照護品質。另將服務對象擴大至不分年齡的 PAC 失能者及年輕型失智者，讓更多家屬有喘息的時間。

6. 導入智慧照顧：規劃居家智慧科技輔具租賃制度，依失能程度改變，即時調整合適輔具，並規劃於日間照顧中心（含小規模多機能）及住宿機構導入智慧科技輔具，提升服務對象之安全及自主生活能力，並提高工作人員之效率、降低照顧負荷。

7. 落實安寧善終：為尊重病人醫療自主，鼓勵民眾提早規劃末期醫療照護，接受預立醫療照護諮商（ACP）；增進預立醫療決定服務可近性，落實善終權益，同時對特定疾病且一定年齡以上者，政府支付一生一次免費 ACP。



圖 1-17 長照 3.0 八大目標

8. 人力專業發展：透過優化照服員勞動條件、擴大外籍中階技術人力運用、鼓勵志工參與、婦女再就業計畫等，逐步擴充長照服務所需人力，同時推動照顧分級派工，以補足長照人力缺口。

與「長照 2.0」的不同，在於一是「強化重度失能者照顧，優化住宿式服務機構」，例如利用公有土地，提供更多公共化的住宿式機構；或提高補助費用。二是讓「照顧者不離職、照顧者有喘息」。針對輕中度失能者，「提高一對多的社區照顧服務比例」；三是「提高長照服務涵蓋率，加強照顧服務功能」；四是「打造居家、社區、機構、醫療、社福的一體式服務」，建立以長照社區整體照顧體系為基礎的共生社區。簡單地說，就是擴大服務對象（納入年輕失智、PAC、外籍看護家庭），以及強化醫療與長照銜接（出院無縫接軌），以及導入智慧科技（輔具及遠距監測），目標是打造全齡、全方位、全週期的整合式照顧模式，而非僅是傳統的長者失能照護，使其服務可以更彈性、更整合，甚至涵蓋到銀髮族的就業的機會提升與職場友善等。

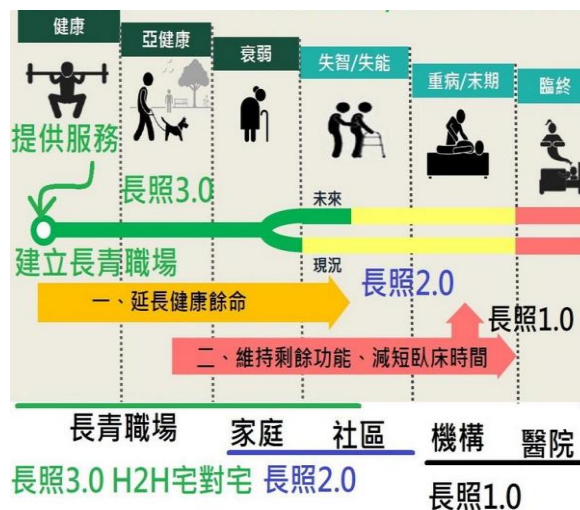


圖 1-18 長照 3.0 與長照 2.0 主要差異

資料來源：<https://www.241.com.tw/article...1159>

二、長照 2.0 「社區整體照顧服務體系」

為達成在地老化目標，透過「長照 2.0」計畫建構的 ABC 社區整體照顧服務體系，以 A 級社區整合型服務中心作為個案管理，協調 B 級複合型服務中心和 C 級巷弄長照站等在地資源，提供從健康預防到失能照護的多元、彈性、連續且可近的長照服務，旨在支援長者在地安養，並減輕家庭照顧者負擔。

A 級社區整合型服務中心負責擬定照顧服務計劃，整合 B、C 級資源；B 級複合型服務中心則包含日間照顧、社區復健、小規模多機能、團體家屋。譬如團體家屋則針對失智症患者所設立，可以提供如家一般溫暖的生活空間，協助患者能從生活中維持既有的功能，延緩退化的速度。C 級巷弄長照站則有共餐、送餐服務、健康促進及預防、延緩失能服務，如肌力強化運動等課程，如圖 1-19 所示。

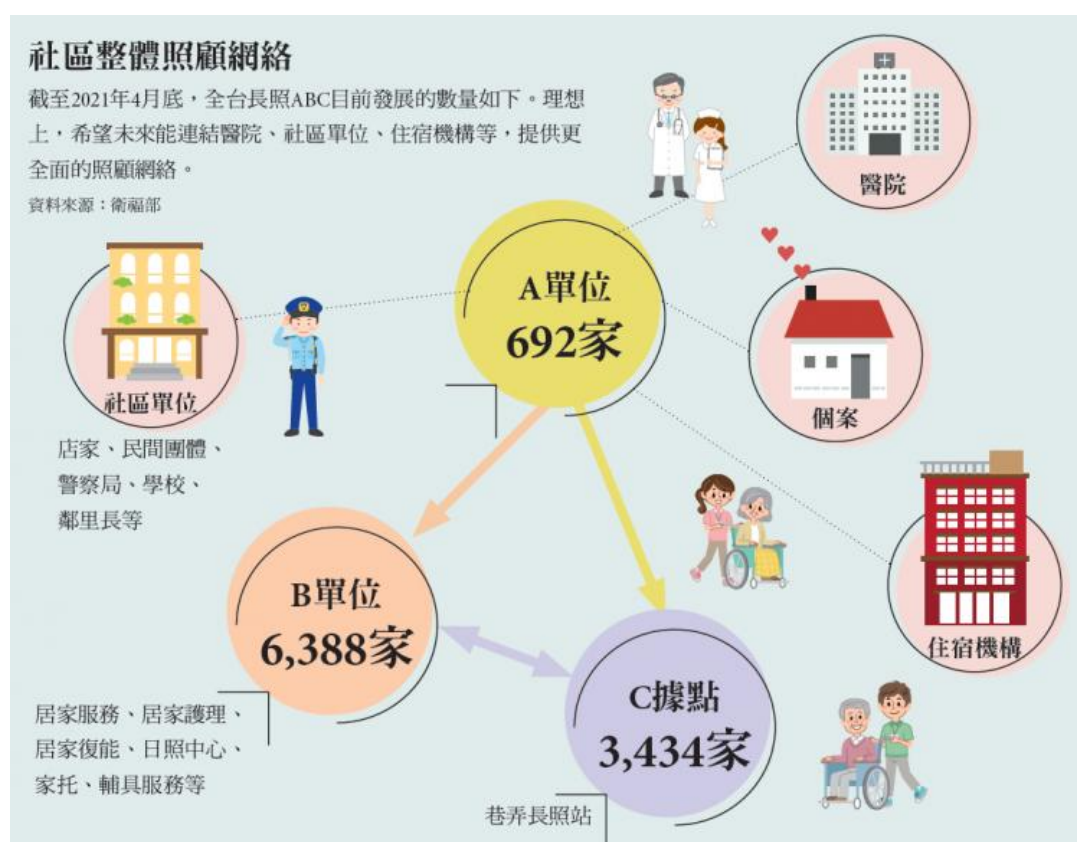


圖 1-19 社區整體照顧服務體系示意圖

圖片來源：<https://reurl.cc/IYWd4Q>

三、衛生福利部 114 年度施政計畫

為維護全民健康與福祉，秉持全球化、在地化及創新化思維，整合社會福利及衛生醫療資源，戮力規劃施政藍圖。從福利服務、長期照顧、社會安全、醫療照護、疫病防治、食品藥物管理到健康促進等攸關全民福祉之議題，擬定具整合性、連續性之公共政策，期能提供完善且一體之服務，達成「促進全民健康與福祉」之使命。其中第二項為「建置優質長照體系，完備長照服務資源」：

- (一) 多元化發展以社區為基礎之照顧量能。
- (二) 長照服務導入智慧輔具及運用。

- (三) 醫療結合長期照顧，強化失智照護資源。
- (四) 持續布建住宿式機構資源、減輕家屬照顧壓力。

四、衛生福利部「獎助布建住宿式長照機構資源計畫」

臺東縣截至 109 年 6 月份推估失能人口達到 10,562 人、65 歲以上人口佔全縣達 17.07%，其中關山鎮 65 歲以上佔該鄉人口達 20.24%；鄰近鄉鎮池上鄉達 22.21%、鹿野鄉達 21.82%，在縱谷線唯獨只有一家創立於 30 多年前的老人養護中心，故臺東縣衛生局積極爭取衛生福利部 108 年及 109 年度「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」，經審查通過，核定關山鎮(99 床)及大武鄉(75 床)，將新建住宿式長期照顧機構，未來將帶給縱谷線民眾更好的長期照顧服務品質，期能提升關山鎮及大武鄉失能長者優質的長期照顧服務，減輕家庭負擔，並提供在地就業機會。

綜合上述，衛服部目標將在多數鄉鎮區皆有布建住宿型長照機構。持續增加住宿型長照機構的床位數，以提升服務可近性，並配合「長照 2.0」計畫建構的 A.B.C 社區整體照顧服務體系，將長照整體服務更具完善。臺東縣地幅狹長，透過公私部門合作、資源整合，完善長照制度。

五、衛生福利部「導入 5G 及智慧科技提升醫療與健康照護計畫」

行政院建設國家五大施政目標之一：智慧國家。為達到智慧國家的發展目標，行政院因應雲端、大數據、超寬頻、物聯網暨數位網路時代，為了找回經濟發展動能，並帶動臺灣產業轉型加值應用，提出「數位國家，創新經濟發展方案」，並優先發展智慧物流、智慧交通、智慧醫療等應用。

此計畫由衛福部提出，旨在建立 5G 智慧醫療標竿實例，並將與經濟部、原委會等相關機構建立協力機制，並紮實在偏鄉等實作環境提出結合 5G 的整合方案以解決相關醫療資源缺乏問題。此計畫將於 5G 網路之下建置二套系統平台以及其功能以及 5G 應用服務：遠端即時醫療處置以及偏鄉醫療共享平台(詳圖 1-20)。

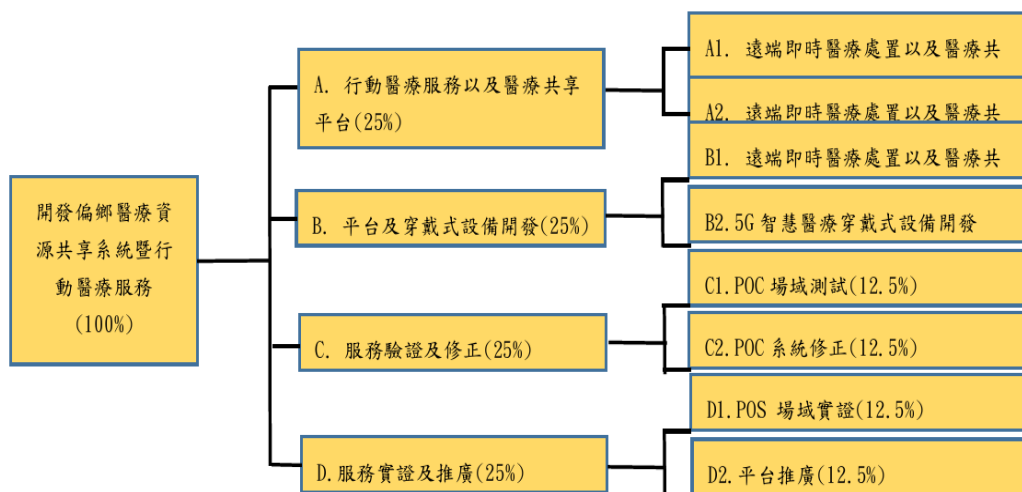


圖 1-20 5G 應用-遠端即時醫療處置以及偏鄉醫療共享平台及其功能

六、福利社區化旗艦型實施計畫

衛生福利部(含前內政部社會司)自2005年開始辦理「福利化社區旗艦型計畫」(以下簡稱旗艦計畫)之政策性補助,期待透過聯合社區的概念,協助社區組織間可以相互協助、互補有無、進行經驗交流等,以達到引導社區組織參與社區型福利工作及進行社區組織實務輔導的目標。旗艦計畫因具有跨社區(至少五個社區)、跨局處、跨年度(三年);以及提供專職(專業)人員人事費用的設計,相對於過去的社區型方案而言,因具有貫穿年度、甚至是跨年度的較長期方案,且範圍較大且又非為「點」狀的方案。其中,大武鄉113年度以「築夢大武-福利啟航 悅活樂齡照護」獲得衛福部的政策性補助。

透過多元整合的福利與長期照顧服務,提升社區長者生活品質與心靈健康,針對長者的生理、心理、社會及靈性需求進行全面性的服務設計,強調以個案為中心的服務模式,並透過社會支持系統的強化,促進長者在老化過程中的自主性與尊嚴感。另,通過多元整合的服務模式,強化其社會連結、心理韌性與生活滿足感,貫徹個人、家庭與社區三重層面的干預,促進長者的積極老化與全人發展。其作法透過簡單的身體鍛鍊、社區訪視,以及綠療癒等活動,例如通過綠療癒活動,幫助長者舒緩情緒、提升心理健康,並促進身心靈的平衡。長者通過綠色療癒活動,情緒得到了顯著改善,並感受到了與自然的聯繫。課程後的調查顯示,80%的參與者認為綠色療癒對心理健康有顯著改善。

七、臺東縣政府114年福利社區化旗艦型實施計畫

(一) 計畫目的：

1. 鼓勵本縣社區發展協會聯合推動福利社區化服務,並建立社區互助合作之模式。
2. 突破單一社區發展協會規模限制,建構聯合社區的概念,以本縣績優社區為領頭社區,並以母雞帶小雞、聯合陪伴方式,讓旗艦社區共同成長朝向永續發展。
3. 持續開發社區人力資源,提升社區工作幹部的專業能力,確保服務品質,建立可近性、可及性、可受性及整合性的社區福利服務支援網絡。

(二) 補助對象：

1. 領航社區(母雞):本縣16鄉鎮立案之社區發展協會,以曾參加衛生福利部金卓越社區評鑑或本縣社區評鑑甲等或優等之社區為限,為本案計畫的主辦單位。
2. 協力社區(小雞):本縣立案之社區發展協會,經鄉、鎮、市公所及提案單位評估具有發展意願及潛力,並有意參與社區評鑑的社區。
3. 提案要件:1個領航社區+2個協力社區(至少)

(三) 福利社區化主題：

1. 老人福利暨長期照顧服務:獨居老人關懷服務、促進老人社會參與、雙老家庭關懷支持、綠色照顧、銀髮人力開發(含志願服務)。

2. 婦女及新住民關懷成長計畫：關懷訪視、生活輔導適應、促進多元文化融合、支持性服務等、婦女志工外展服務、婦女社區成長學苑、親職教育成長團體及研習訓練、婦女培力服務等。
3. 身心障礙者服務計畫：身心障礙者居家關懷、無障礙空間調查評估及改善、身心障礙者陪伴就醫、健康照護、照顧志工支持訓練、身心障礙者照顧者喘息服務、身心障礙者權益宣導等方案。
4. 兒童及少年福利服務計畫：弱勢兒童社區陪伴及輔導、兒少保護或性剝削防制宣導、訪視關懷服務、弱勢兒少暑期生活照顧營隊、青少年心理諮詢講座、兒童營養餐食服務、兒童或青少年各項知識性、成長性融入社區特色課程、家庭親子互動、兒童及少年權益提升等方案。
5. 福利族群自立增能計畫：由社區福利人口及弱勢族群常態性服務方案發展之創造培力、潛質開發或組織培力方案、脫貧方案及就業資源轉介。
6. 社區安全架構方案：如家庭暴力及性侵害、性騷擾防治宣導、高關懷家庭的相關服務方案-高關懷家庭子女課後陪伴服務、高關懷家庭宣導、支持團體及教育訓練等方案。社區防災的相關服務方案-社區防災的編組與動員以因應災害產生時將災害降到最低等方案。

八、兆元投資國家發展方案(兆元計畫)

為引導資金投入國家建設，政府啟動「兆元投資國家發展方案」，透過創新促參推進機制、優化公共建設投融資條件、增加公共建設相關金融商品等三大策略主軸，並藉由設立院層級促參專案會議，架構公私協力平台，政府與民間相互承諾，雙向協議兆元資金投資臺灣，推動國家建設。如圖 1-21 所示。

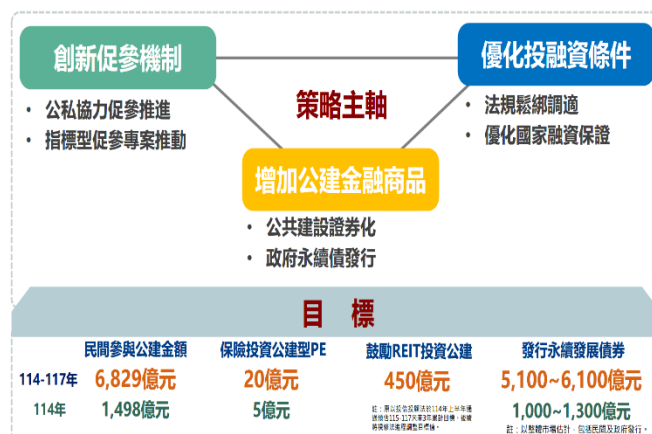


圖 1-21 兆元投資國家發展方案

資料來源：國發會、財政部、金管會，114年，兆元投資國家發展方案進度報告。

(一) 創新促參推進機制

透過院層級促參提案平台，自中央部會新興計畫研擬階段，即審理促參可行性，並廣泛蒐集民間提案，從計畫源頭擴增促參案源；召開院層級促參推進專案會議，下設促參工作小組及法規調適小組，進行跨部會協調溝通、傾聽民間代表及專家學者精進建議，優化促參效率及推進法規鬆綁等事宜；增設促參推進專案辦公室，受理政府及民間提案，提供單一窗口服務諮詢及輔導。

(二) 優化投入公共建設投融資條件

調降保險業透過國內私募股權基金(PE)及創業投資事業(VC) 100%投資公共建設的風險係數，提升保險業透過 PE 及 VC 投入公建的意願；盤點具公共建設性質之策略性產業案件，以利保險業適用較高投資限額；提高國家融資保證機制保證成數，有助降低國內金融機構風險，提高融資意願。

(三) 增加公共建設相關金融商品

透過推動基金架構 REIT、擴大發行永續發展債券及公共建設證券化等多元金融商品化，降低政府公共建設籌資成本，並提供優質金融商品供民間業者投資。

與本案較為相關的，就是優化資金投入策略性產業的投融資條件，本案的長照產業即是屬於策略性產業。雖然本案規模較小，不必然是理想的投資標的，但受青松健康於 2025 年上市的鼓勵，成為臺灣第一家掛牌上市的長照業者，為長照產業與資本市場連結搭起首座橋梁，寫下照顧產業新的里程碑，故使本案可能獲得青睞。

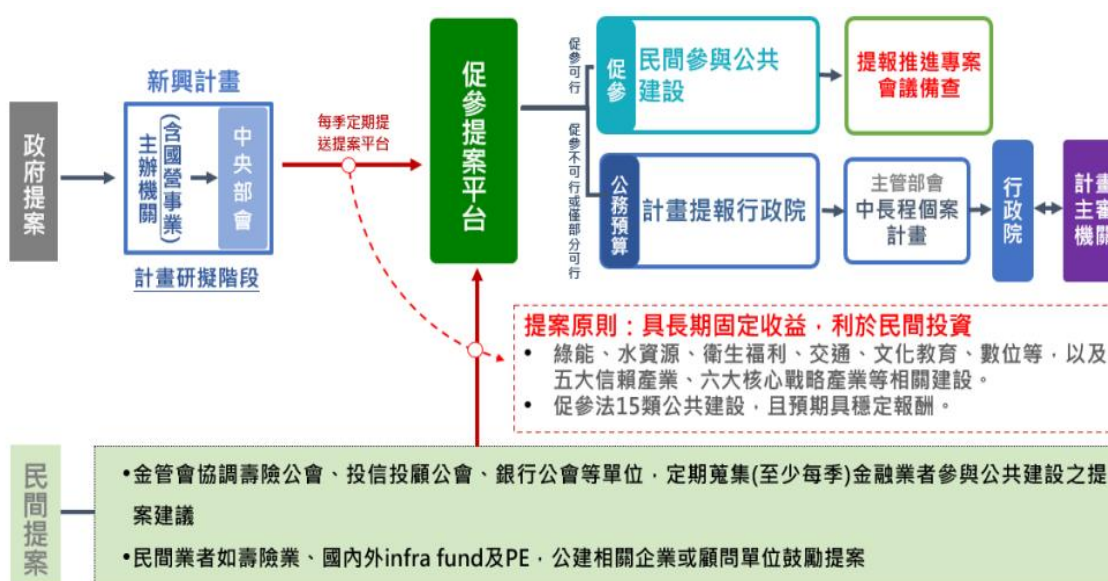


圖 1-22 促參提案方式

第五節 案例介紹

一、臺中市立仁愛綜合長照機構投資裝修營運移轉 (ROT) 案

(一) 計畫簡介

為因應臺中市長照需求人數逐年攀升，為妥善照顧本市失能長輩，以促進民間參與公共建設案件辦理規劃設立「臺中市立仁愛綜合長照機構」，設置 200 床住宿床及日間照顧 60 人服務量，提供「長期照顧、失智照顧」之連續性照顧服務，以提升臺中照護量能，滿足高齡者安置需要，提供臺中市長者多元友善的長期照顧資源，以減輕照顧者照顧負擔，達到在地安老目的。

此計畫是以「樂活溫馨長照」目標，規劃「最先進的智慧科技整合照護」、「最永續的幸福健康園區」、「最堅強的跨專業整合照護」、「最周延的一條龍照護體系」等四大營運方針，透過尊重 (Honor)、健康 (Health)、用心 (Heart)、快樂 (Happiness)、如家 (Home) 等「五福 (有福)」照護，並比照台中慈濟護理之家推動「返家率」，建構以社區為基礎的整合式服務。本計畫為臺中市第一家市立綜合長照機構 ROT 案，許可年期為 20 年，總投資金額高達一億多元，由佛教慈濟醫療財團法人投資整修營運，已為 2024 年 9 月底開始營運。2024 年原編

列十五床公費床費用，2025 年加倍增至卅床，提供孤苦無依的市民長照服務，但教慈濟醫療財團法人 2024 年直接提供卅床公費床。

(二) 值得借鏡之處

1. 提供公益床三十床。
2. 本計畫以住宿式長照機構與日間照護中心為主。



圖 1-23 臺中市立仁愛綜合長照機構投資裝修營運移轉 (ROT) 案現況圖

資料來源：網絡

二、臺北市「東明住宿長照機構」

臺北市政府社會局於民國 108 年 2 月 12 日以公設民營方式，委託民間經營管理『臺北市東明住宿長照機構』，依據《臺北市社會福利機構委託民間經營管理辦法》，透過遴選的機制，由『財團法人台北市私立愛愛院』取得經營管理之權。

東明機構有著完善的硬體設備，以及完整的專業團隊，導入『享尊嚴』、『擁天倫』、『專業護』的三大核心價值以及發展『共享』、『共活』、『共融』、『共照』、『共贏』之五共服務，協助長輩、家庭及所處社區，在一個互助、合作的關係脈絡中，讓長輩真正落實在地老化，創造讓長輩宜養宜居之晚年生活。

(一) 空間配置與服務特色

東明住宿長照機構位於南港區的東明社會住宅 2 樓，佔地約 421 坪，共有 46 床。單人房(1 間)、雙人房(6 間)、三人房(7 間)、四人房(3 間)，公共空間有餐廳區、日光室&宗教室、護理站、大浴室、無障礙廁所等。

- **智慧化的設施設備**：全區為智慧建築，設有環境控制、安全監控與火災預防等智慧控制設施。
- **空氣品質監測器連動全熱交換機**：空氣品質監測器引入新鮮空氣確保住宿環境品質。
- **照顧機器人**：可躺、可坐、可站、可移動的變形機器人，擁有不同的功能，可協助各種需求的長輩。
- **電動升降移位機**：輕巧又方便操作的升降移位機，在協助長輩移位時能夠更

有效的完成移位。

- **不倒翁步行吊帶**：對於可使用助行器、拐杖等輔具行走之長輩，使用不倒翁步行吊帶，可讓行走更加安心、安全搭配活動，讓長輩享有更自在的伸展。

(二) 入住資格

設籍台北市一年以上，且年滿 65 歲(含)以上，需經照護團隊人員評估是否符合入住條件者。

(三) 費用

單人房 60,000 元/月、雙人房 49,000 元/月、三人房 45,000 元/月、四人房 45,000 元/月。

(四) 值得借鏡之處

1. **規劃理念**：『共享』、『共活』、『共融』、『共照』、『共贏』之五共服務，協助長輩、家庭及所處社區，在一個互助、合作的關係脈絡中，讓長輩**真正落實在地老化，創造讓長輩宜養宜居之晚年生活**。
2. **政策面**：臺北市首家以《長期照顧服務法》設立的住宿機構「東明住宿長照機構」，台北第一家位於社會住宅內的長照機構。

三、衛生福利部新營醫院北門分院轉型多元長照資源中心 OT 案

衛生福利部新營醫院北門分院於 101 年 10 月遭遇祝融意外，全棟設施災損已不能使用，原設置的護理之家不再經營。臺南市政府向衛生福利部申請前瞻計畫經費，獲得同意補助 3 億元，由工務局代辦北門分院整建及修繕工程，主體建物自 109 年 6 月開始整建，已 111 年 4 月完工

整建完成後的「台南市北門綜合長照機構」共有四層樓，1 樓為居家醫療資源中心、中央廚房、輔具展示中心及一般日間照顧中心等為主；2 樓做為失智症日間照顧中心及失智症團體家屋；3、4 樓則為多層級住宿型長照機構，透過單元照顧模式，提供溫馨空間，並有利維持照顧及管理品質。在人數方面，一般日間照顧中心共可容維納 30 人、失智症日間照顧中心 30 人、失智症團體家屋兩單元為 18 人、住宿式長照機構四個單元共 85 人。單人房約為 40,000 元起，雙人房約為 35,000 元起，三人房約為 29,000 元起，保證金為 1.5 個月。

辦理方式仍依促參法(OT)方式評選出優質民間單位委託經營管理，已於 111 年 6 月與台灣元氣村長照社團法人辦理簽約，期初投資額為 1000 萬元，許可年期為 10 年，引進日本照護設備、雲端智慧系統，整合醫療、長照、住民資訊，並推動台日長照人員跨國交流，將長照服務帶向新的紀元。

第六節 公共建設目的及民間參與效益

民間參與公共建設主要係為提升公共建設服務品質，其目的在於是否可增進公共建設服務性及公益性、促進社會與經濟發展、減輕政府財政負擔等民間參與的效益。然本案初步欲達成的公共利益與民間參與效益，如下所示。

一、質化目標

1. 建立優質與在地化的長期照顧服務體系，讓有長照需求的長者可以獲得良好優質服務，且儘可能在熟悉的環境安心享受老年生活，減輕家庭照顧負擔。
2. 提供民眾多元、可近之服務，提高長照服務網絡的密度，適時提供家庭照顧者支持服務，減輕住宿式機構住民家屬負擔。
3. 引進民間專業經營能力與相關資源。
4. 減輕政府財政負擔。
5. 透過公私部門協力，完善我國高齡健康與友善的環境。

二、量化目標

本計畫案於評估年期 30 年內對主辦機關可獲得之財務效益，如 表 1-3 所示。

表 1-3 政府財政效益分析

效益類別	數量
創造在地工作機會	約為 41 人
提供長照病床	75 床
主辦機關可節省之工程經費	3161.4 萬元
主辦機關可節省之營運支出 (仟元)	1 億 2089 萬元
貢獻在地經濟	8.42 億元

第二章 市場面分析

第一節 長照產業發展趨勢與課題

一、長照產業發展趨勢

(一) 照老闆夥伴計畫

「找不到人」是長照體系各種服務單位及各種層級人力的痛點-居家服務、日照中心，尤其是住宿機構都面臨「民眾有需求，但找不到人，所以開不了床」的窘境。因此除了提高薪資與福利外，透過組織體系、增加晉升空間是趨勢。

依據《長期照顧服務機構法人條例》第 7 條第 2 項所訂定的《長期照顧服務機構法人設立長期照顧服務機構之區域、分類、家數及規模之限制》，其中第二條規定，依長期照顧服務機構法人（以下稱長照機構法人）所設立之長期照顧服務機構，依長期照顧服務法第二十一條規定，有提供機構住宿式服務之長期照顧服務機構（一般稱為住宿式長照機構），其總數以十家為限。第三條規定長照機構法人設立住宿式長照機構者，各機構床數合計不得逾二千床。因此得出每一機構法不得超過 200 床的結論。為留住人才，讓有經驗與有能力的照顧服務員或護理人員，有機會當老闆。只要擁有相當長照年資，就可以擔任長照機構負責人，有了創業願景，年輕人就比較有意願投入長照服務領域。

(二) 照顧科技化

觀察照顧科技的應用趨勢，資訊系統已逐漸成為長照機構的標準配置，後續朝向協助高齡者維持自主生活，並減輕照護負擔的智慧輔具或機器人應用將是重點，尤其在缺工的情況下，更可能加速照顧科技化，尤其是可以有效減輕照服員工作壓力的相關科技產品。隨著照顧科技化的應用擴大，科技所帶動的創新服務，將深入長照服務中，使個人化精準服務更具可能性。

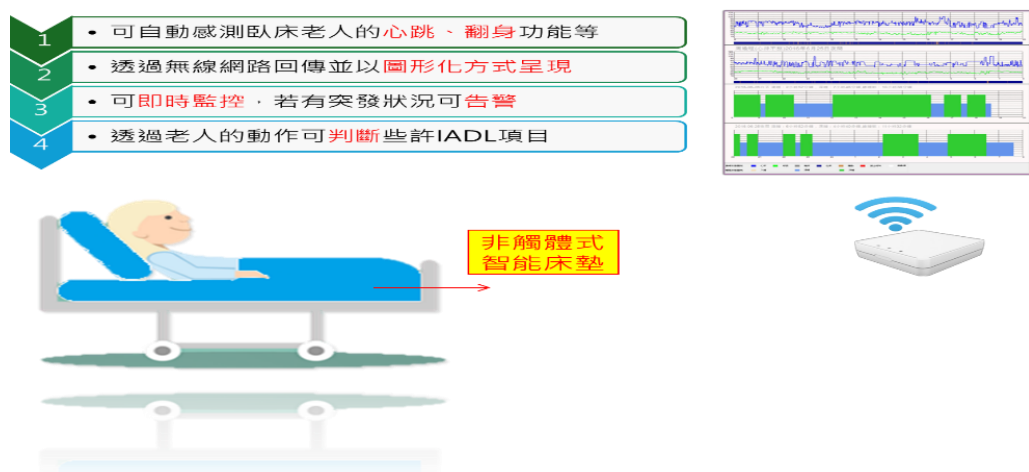


圖 2-1 長照中心與物聯網智能床墊結合創新案例

資料來源：黃明發，2025，臺灣高齡與長照產業趨勢之簡報。

(三) 長照服務逐漸產業化，朝向更加專業化與多樣化成為趨勢

以往長照服務被視為社會福利的一部份，故相關經營模式與收費標準，受

到相當的限制。隨著臺灣社會進入超高齡社會，無論居家與社區服務，以及住宿式長照機構，都面臨資源不足，或資源分配與競爭的新局面，加上照顧人力短缺的問題，使其態勢更為加劇。然青松健康成功 IPO 標誌著長照產業化時代的到來，使得經營模式朝向專業化與多樣化的方向持續發展。此外，兆元計畫將長照產業視為策略性產業，可能加速相關資金流向長照產業，有可能使此態勢愈加明顯，如過去的太平榮家舊址所轉型的臺東縣樂齡健康長照園區，除了住宿式長照機構外，還結合養老宅、科技與旅遊等，成為一複合式旅居養老的新模式。

(四) 以人為本的長期照護服務

2025 年衛福部提出有史以來最大的組織改造計畫，最大的重點是新設「兒少及家庭支持署」，以及「長期照顧及社會發展署」，誠如衛福部部長石崇良所說，這是一次以「以人為中心」的組織改造行動，重點在於兒少、高齡者、身心障礙、婦女 4 大族群。長照服務，不僅要守護每位長者或任何有需要的被照顧者的健康與尊嚴。更重要的，面對日益增加的高齡化與少子化，更需要秉持創新與專業精神，持續提升照護品質與服務效能，並要與社區及長照網絡密切合作，為長者打造安全、溫暖且有尊嚴的生活環境。

(五) 建立有彈性的照顧分工架構

以機構住民的需求與意願為核心，建立有彈性的照顧分工架構，並結合在地社區組織或社福組織，以整合「居家照護」與「社區照護」等相關服務，建構本案成為「連續性照護系統」。也就是說，將長期照護等專業服務與社會或在地資源加以整合，讓機構住民或在地居民可以得到符合需求的照顧支持。

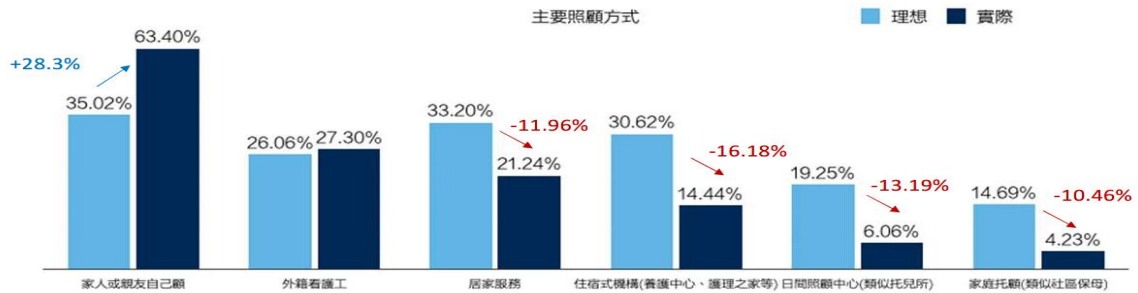
二、關鍵課題

(一) 整體面

1. 住宿式長照機構嚴重不足，連續性服務出現斷鏈

台灣即將於今(2025)年邁入超高齡社會 (65 歲以上人口比例達 20%)，加上臺灣現行社會與家庭結構，55 歲以上老人家庭組成獨居及雙老(僅與配偶同居)之人口占比已達 37.8%，都顯示未來住宿式長照機構的需求人數將會大幅升高。其次，根據中華民國家庭照顧者關懷總會調查顯示，每百人中希望家人自行照顧比例(35.02%)、居家服務(33.02%)與住宿式機構(30.62%)等三者比例非常相近，顯示社會觀念有極大變化，其又以住宿式機構的實際與理想的落差最大，達到 16.18%，詳。依據長期照顧十年計畫 2.0 計畫為實現在地老化，提供從支持家庭、居家、社區到住宿式照顧之多元連續服務，建立以社區為基礎之照顧型社區(caring community)。根據衛福部統計，2022 年長照 2.0 涵蓋率約占 69.51%。其中，居家服務/日間照顧/家庭托顧約占 39%、外籍看護約占 25%與住宿型機構約占 11%。目前長照 2.0 照顧服務有半數以上仰賴外籍看護工或家人自行照顧，在連續性服務中，中度階段的居家服務、日照、家庭托顧較能被涵蓋到，但到了重度階段，連續性服務出現斷鏈，住宿式機構和外籍看護工資源不足，這亦是長照 3.0 最大的挑戰，詳圖 2-2。

對策：近來國發會啟動「兆元投資國家發展方案」，透過創新促參推進機制、優化公共建設投融资條件、增加公共建設相關金融商品等三大策略主軸，已將衛生福利設施列入優先收案原則，故可能加速住宿式長照機構的供給。



臺灣主要照顧方式調查分析圖

資料來源：中華民國家庭照顧者關懷總會，113.05.19「長照 3.0 挑戰與展望」專題座談會



圖 2- 2 臺灣連續性長照服務的歷程與課題示意圖

資料來源：中華民國家庭照顧者關懷總會，113.05.19「長照 3.0 挑戰與展望」專題座談會。

2.以促參方式辦理住宿式長照機構，推動不易

迄今住宿式長照機構以促參方式推動案件很多，其中成功與未成功案例均有之，如基隆市長照福利服務園區經 4 次而無法決標，新北市銀新未來城、淡水長照 BOT 案等則於財務上自償能力不足，使其不易推動。推動不易之原因，除了住宿式長照設施財務自償能力不足外，並不易取得重大公共建設認定，缺乏誘因。

對策：若本案基地可永續發展，需朝向複合多元健康照護系統加以發展，打造新的照顧產業生態圈，鼓勵傳統長照服務業者結合異業、跨域合作能力，建立多元新型產業發展的模式。另外，亦需要提供更多的誘因，以及針對民間資金所面臨的主要問題及障礙，可藉由法規調適、效率優化等方式來加以因應。

(二) 營運面及財務面

1.收費標準問題

有關收費標準乙事，依照長照法第 35 條第二項規定：「長照機構之收費項目及

其金額，應報提供服務所在地之主管機關核定；變更時亦同。」根據臺東縣政府 113 年 7 月 8 日府授衛長字第 1130024288 號，有關臺東市住宿式長照機構收費標準表如第 26 頁表 2-1 所示。事實上，住宿式長照機構與護理之家的法規要求是有所不同，故針對住宿式長照機構的收費項目與內容，原則應考慮機構經營之必要成本，得由機構提具成本算式分析及營運成本說明進行審核，以及服務對象的付費能力等條件，作為綜合考量，而不應僅以縣市政府所制定收費上限為唯一限制²。

對策：建議應考慮機構經營之必要成本，得由機構提具成本算式分析及營運成本說明進行審核，以及服務對象的付費能力等條件，作為綜合考量，而在公益上可透過契約或履約管理方式來加以達成。

2.人力資源問題

目前人力供給已嚴重短缺，未來隨著政府長照政策推動，情況會益加嚴重，本案是否可以成功與順利推動，此一問題為核心議題。

對策：一是與鄰近社區合作，共同進行相關人員培訓或與之合作。其次，提高長照員的薪資及相關配套如社經地位等，三是加重科技比重例如照護機械人的使用，減輕工作負荷。例如目前國立臺東大學開設「高齡健康與照護管理」在職學位學程及「AI 賦能高齡健康與照護人才培訓專班」，台東聖母醫院亦有開設的「照顧服務員職前訓練」課程，利用產學合作方式，培訓相關的人才。

3.經營效率與空間配置乙事

由於本案的建物已獲得衛福部的補助，已由台東縣政府負責興建。然而，由政府興建的建物最大的問題，在於其建物之空間配置通常無法滿足營運所需，易造成營運效率難以提升。

對策：由於本案目前預計於 2026 年進行興建，若可以在完工前，完成招商作業，順利找到民間機構，在興建過程，儘可能納入民間機構的相關意見，以避免二次施工的問題。

表 2-1 臺東縣住宿式長照機構收費標準表

收費項目	項目內容	收費標準(單位：新台幣)
(一)長期照護費	包含住房費、膳食費、照顧費(生活服務如餵食、管灌食、清潔身體及衣物)、一般護理服務、休閒服務等。	(一) 月托費 一般照護床 多人房：上限 33,000 元/月 雙人房：上限 38,000 元/月 單人房：上限 50,000 元/月 (二) 日托費 一般照護床 多人房：上限 1,300 元/日 雙人房：上限 1,500 元/日 單人房：上限 1,800 元/日
(二)管路照護費	含護理費及材料費	鼻胃管：上限 1,200 元/月(不足月按日計算)

²資料來源：高齡醫學暨健康福祉研究中心，住宿式長照機構收費調查分析。

收費項目	項目內容	收費標準(單位：新台幣)
		導尿管：上限 1,200 元/月(不足月按日計算) 氣切管：上限 2,000 元/月(不足月按日計算)
(三)傷口照護費	(一) 含護理費及材料費 (二) 於機構內因照顧不慎產生之傷口不得計費	(一) <10 公分： 上限 50 元/日、上限 1,500 元/月 (二) 10-20 公分： 上限 70 元/日、上限 2,000 元/月 (三) >20 公分： 上限 100 元/日、上限 3,000 元/月 (四) 多處傷口： 上限 100 元/日、上限 3,000 元/月
(四) 造瘻口照護費	含護理費及材料費	上限 3,000 元/月(不足月按日計算)
(五) 氧氣照護費	含護理評估費及材料費(含鼻胃管)	上限 30 元/時(不得逾日收費上限) 上限 360 元/月(不得逾月收費上限) 上限 4,500 元/月

第二節 臺東縣住宿式長照機構供需現況

一、臺東縣長照服務供給分析

台灣正面臨全球最快速的人口老化問題，從高齡人口占比 7%到 14%，法國走 126 年、德國走 40 年，台灣只花 25 年，此階段雖較歐美來得快，但在東亞，老化程度尚且可以。然而，高齡人口比例從 14%邁向 20%的超高齡社會，台灣卻只花 7 年，老化速度堪稱世界第一，如圖 2- 3 全球重要國家老化速度圖 2- 3 所示。



圖 2-3 全球重要國家老化速度

資料來源：天下雜誌，2024，<https://www.cw.com.tw/aging/article/5132779>

雖然臺灣從高齡社會步入超高齡社會的老化速度全球第一，但相關機構的數量，卻不升反降，本案所在台東縣亦然，如表 2-2 所示。臺東縣地勢狹長，南北長度約為 176 公里，可粗略分為縱谷線、海岸線、南迴線及市區等 4 大區塊，但全縣轄內卻只有 3 家一般護理之家(安康護理之家、東基醫療財團法人附設迦南護理之家與衛生福利部臺東醫院附設護理之家)，均位於市區，以及 1 家住宿型長照機構位於成功鎮(屬海岸線)，為衛生福利部臺東醫院附設的「成功藍景住宿長照機構」為全國第一間原鄉地區住宿式長照機構，機構背山面海，可提供單人房、雙人房以及多人房型，僅有 26 個床位，實現在地安養的目標，如表 2-2 所示。未來東基的臺東樂齡健康長照園區預計於 5 年內興建完成，亦可提供約 200 床位。

表 2-2 全國與臺東縣長期照顧、安養機構統計資料表

類型	總計		長照機構		養護型機構		安養機構		失智照顧機構	
	機構數	可供進住人數	機構數	可供進住人數	機構數	可供進住人數	機構數	可供進住人數	機構數	可供進住人數
2017	1,099	62,421	50	2,570	20	5,088	1,028	54,699	1	64
2018	1,098	62,724	51	2,807	19	4,988	1,027	54,865	1	64
2019	1,091	62,651	49	2,724	19	4,976	1,021	54,811	2	140
2020	1,078	61,775	46	2,529	19	4,541	1,011	54,565	2	140
2021	1,081	61,532	43	2,355	19	4,081	1,017	54,958	2	138
2022	1,067	60,925	41	2,280	21	4,580	1,003	53,927	2	138
2023	1,057	60,060	39	2,115	21	4,185	995	53,622	2	138
2024	1,048	59,831	38	2,066	21	4,185	987	53,622	2	138
臺東縣 2024	11	798	1	26	10	749	-	-	-	-
臺東縣 2023	12	816	1	26	11	767				

資料來源：衛生福利部社會家庭署各項統計表，

<https://www.sfaa.gov.tw/SFAA/Pages/List.aspx?nodeid=358>

表 2-3 台東縣重要的住宿式長照機構與護理之家位置與床位數

機構名稱	型態別	機構地址	許可床	開放床
衛生福利部臺東醫院附設成功藍景住宿長照機構	住宿式長照機構	臺東縣成功鎮中山東路 32 號 2 樓	26	26
安康護理之家	一般護理之家	臺東縣台東市中華路三段 195 號	43	-
東基醫療財團法人附設迦南護理之家	一般護理之家	臺東縣台東市寧波街 195 號	135	-
衛生福利部臺東醫院附設護理之家	一般護理之家	臺東縣台東市五權街一號	112	-

資料來源：衛生福利部住宿式長照機構清冊-簡版名單(114 年 5 月底)及本團隊整理。

二、臺東縣住宿式長照機構服務需求分析

臺東縣人口特性，人口組成族群多元性，依據統計資料顯示，臺東縣至 113 年 8 月止總人口數 21 萬 720 人，原住民人口有 7 萬 8,266 人，佔率為 37.08%，全國第 3 高、老年人口有 4 萬 1,275 人，佔率為 19.58%，全國第 8 高，故長期照顧服務議題備受重視。16 鄉(鎮市)中已過半數 65 歲以上人口>20%。爰此，臺東縣 65 歲以上人口增加速度趨快，臺東縣即將邁入超高齡社會(20%)³。根據臺東縣政府 115~116 年推估長照需求人數，約 12,600~13,140 人(表 2-4)。

臺東縣轄地形狹長，南北端距離約 176 公里，服務分布遼闊，臺東縣 16 個鄉(鎮市)含有 15 個原住民族地區及一個離島-綠島鄉。依據各鄉鎮人口分佈推估長照服務需求人數顯示如表 2-5，臺東市推估人口數為 5,386 位佔最多數，大武鄉則排名第 10，約為 350 人。臺東縣醫療院所大部分集中臺東市區，近年積極擴充鄉鎮衛生所量能提升，以應地方基礎醫療需求。

表 2-4 112~116 年度長照需求人口分布推估一覽表

地區	年度	合計 (A+B+C+ D+E)	65 歲以上 失能老人 (A)	64 歲以下 失能身心 障礙者(B)	55-64 歲 失能原住 民(C)	50 歲以 上失智 症者(D)	僅 IADL 需 協助之衰弱 老人(E)
臺東縣 全區	112	9,092	5,299	1,534	739	1,328	192
	113	12,266	5,489	2,601	713	3,268	195
	114	12,197	5,546	2,330	789	3,350	182
	115	12,608	5,658	2,432	756	3,568	194
	116	13,140	5,854	2,648	772	3,678	188

資料來源：臺東縣 114 年長照 2.0 整合型計畫(113.11)，114-116 年為推估數據

³資料來源:依照中央人口推估比率、臺東縣戶政系統 65 歲以上人口數。

表 2-5 113 年臺東縣實施長照十年計畫 2.0 之推估長照需求人數

排序	鄉鎮市	65 歲以上 失能老人	失能身心 障礙者	55-64 歲失 能原住民	50 歲以上 失智症者	僅 IADL 需協 助之衰弱老人	合計
	臺東縣	5,489	2,601	713	3,268	195	12,266
1	臺東市	2,505	1,175	171	1,445	90	5,386
2	卑南鄉	446	226	61	278	16	1,027
3	成功鎮	418	183	77	244	15	937
4	太麻里鄉	316	156	49	196	11	728
5	東河鄉	280	103	43	179	10	615
6	池上鄉	260	125	23	177	9	594
7	長濱鄉	241	91	49	156	9	546
8	關山鎮	251	100	20	163	9	543
9	鹿野鄉	234	104	23	150	8	519
10	大武鄉	145	75	35	90	5	350
11	達仁鄉	74	41	34	34	3	186
12	海瑞鄉	60	58	32	27	2	179
13	蘭嶼鄉	67	40	31	35	2	175
14	金峰鄉	64	39	36	34	2	175
15	延平鄉	50	50	28	25	2	155
16	綠島鄉	78	35	1	35	2	151

資料來源：統計日期 113.8.28 臺東縣 114 年長照 2.0 整合型計畫(113.11)

三、大武鄉及周邊鄉鎮長照服務需求分析

從大武鄉及其南迴地區太麻里、金峰、達仁，顯示 112 年長照需求人口為 1,061 人到 116 年 1,486 人，5 年增加 40%。失智症 (D) 與 64 歲以下失能 (B) 的增加特別明顯，表示除了高齡失能照護外，年齡較低的失能與失智照護負擔也快速提高。應優先強化失智長照服務，並評估年齡較低失能者 (B 類) 的復健、職能介入與長期照護，長照需求人口推估如表 2-6、表 2-7。

表 2-6 112~116 年大武鄉、太麻里鄉、金峰鄉、達仁鄉長照需求人口推估

鄉鎮市區	年度	合計 (A+B+C+ D+E)	65 歲以上 失能老人 (A)	64 歲以下 失能身心 障礙者(B)	55-64 歲 失能原住 民(C)	50 歲以 上失智 症者(D)	僅 IADL 需 協助之衰弱 老人(E)
大武鄉	112	260	137	46	37	35	5
	113	350	145	75	35	90	5
	114	352	158	72	32	86	4
	115	368	162	81	37	83	5
	116	354	153	76	34	87	4
太麻里	112	532	304	92	49	76	11

鄉鎮市區	年度	合計 (A+B+C+ D+E)	65 歲以上 失能老人 (A)	64 歲以下 失能身心 障礙者(B)	55-64 歲 失能原住 民(C)	50 歲以 上失智 症者(D)	僅 IADL 需 協助之衰弱 老人(E)
鄉	113	728	316	156	49	196	11
	114	739	328	168	48	185	10
	115	761	330	171	52	199	9
	116	730	323	165	47	187	8
金峰鄉	112	137	57	28	36	14	2
	113	175	64	39	36	34	2
	114	170	65	36	34	33	2
	115	172	63	32	37	38	2
	116	198	72	38	43	42	3
達仁鄉	112	132	69	26	18	17	2
	113	186	74	41	34	34	3
	114	191	77	43	36	32	3
	115	206	83	44	43	33	3
	116	204	82	40	41	37	4

資料來源：臺東縣 114 年長照 2.0 整合型計畫(113.11) · 114-116 年為推估數據

表 2-7112~116 年大武鄉、太麻里鄉、金峰鄉、達仁鄉長照需求人口推估

年度	大武鄉、太麻里 鄉、金峰鄉、達 仁鄉 (合計)	65 歲以上 失能老人 (A)	64 歲以下 失能身心障 礙者(B)	55-64 歲失 能原住民 (C)	50 歲以上 失智症者 (D)	僅 IADL 需協 助之衰弱老 人(E)
112	1,061	567	192	140	142	20
113	1,439	599	311	154	354	21
114	1,452	628	319	150	336	19
115	1,507	638	328	169	353	19
116	1,486	630	319	165	353	19

資料來源：臺東縣 114 年長照 2.0 整合型計畫(113.11)、本計畫彙整 · 114-116 年為推估數據

四、臺東縣長照 2.0 「社區整體照顧服務體系」布建現況

依照臺東縣政府衛生局統計，臺東縣 ABC 特約服務單位清冊，臺東縣長照 ABC 據點如下，整合型服務中心(A)19 處、複合型服務中心 (B) 91 處、巷弄健康站(C)154 處。

(一) 整合型服務中心 (A)：共計 19 處。

服務單位：臺東縣紅十字會、財團法人一粒麥子社會福利慈善事業基金(臺東市、鹿野鄉、關山鎮)、台灣基督長老教會馬偕醫療財團法人臺東馬偕紀念醫院、東基醫療財團法人臺東基督教醫、晴安居家護理所、東美居家物理治療所、財團法人門諾社會福利慈善事業基金會(東河鄉、長濱鄉)、佛教慈濟醫療財團法人關山慈濟醫院(關山鎮、池上鄉)、天主教花蓮教區醫療財團法人附設聖母居

家護理所(太麻里鄉、金峰鄉、大武鄉)、臺東縣蘭嶼鄉衛生、社團法人中華民國士林靈糧堂社會福利協會。

(二) 複合型服務中心 (B)：共計 91 處。

服務單位：綜合式長照機構、社區式長照機構、居家式長照機構、老人福利機構、護理之家、醫院、居家護理所、治療所、診所、基金會、巷弄長照站等。服務機能包含居家服務、居家喘息、日間照顧、家庭托顧、交通接送、營養送餐、團體家屋、小規模多機能、機構喘息、巷弄喘息等。

(三) 巷弄長照站 (C)：共計 13 處醫事據點、50 處社照巷弄長照站 (社照 C) 與 91 處文化健康站(文健 C)。

13 處醫事據點服務單位：臺東縣私立真善美居家長照機構、天主教花蓮教區醫療財團法人臺東聖母醫院(泰源、東河、北源、嘉蘭、太麻里、成功小馬、南寮)、東基醫療財團法人臺東基督教醫院、佛教慈濟醫療財團法人關山慈濟醫院(關山、瑞和)、天主教花蓮教區醫療財團法人臺東聖母醫院。

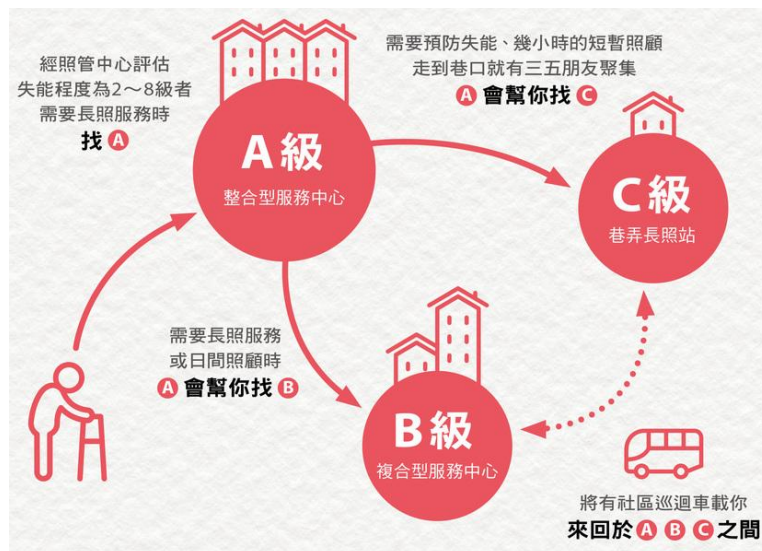


圖 2-4 社區整體照顧服務體系示意圖

圖片來源：shutterstock

五、小結

綜結前述，大武鄉 116 年長照需求人口來到 1,486 人，但在南迴線上目前並無任何住宿式長照機構，可見未來長期照護需求將持續增加，顯示需求人口大於供給數量。另外，依衛生福利部資料提供 112 年 1-12 月長照服務人數涵蓋率，本縣為 107.04 %，高於全國長照服務涵蓋率 80.19%，涵蓋率為全國第 3 名，落實「看得到、找得到、用得到」便民、利民的可近性長照服務。並因應超高齡社會來臨，積極布建轄內 C 級巷弄長照站、文化健康站及醫事 C 據點期透過前端預防延緩失能方案及相關服務介入增促民眾健康時程，以及不定期至各類據點進行主題式服務宣導，視服務對象變化及需求開發潛在個案。未來透過本案的設置，可以使南迴線上的完成「連續性照顧系統」，並使得南迴線上的有照顧需求的居民，不用再遠赴台東市。

第三節 市場競爭力分析

一、競爭對手及範圍界定

本案基地位於大武鄉，屬於南迴線，位於台九線上。在台東市以南的範圍，目前並無住宿式長照機構，目前南迴線上有照護需求的居民，必須前往台東市的護理之家如東基醫療財團法人附設迦南護理之家等。

二、競爭影響分析

南迴線上目前並無住宿式長照機構，本案預計 2028 年即可提供相關服務。綜結本案項目規劃與市場分析，本案競爭力如下所示：

(一) 鄰近南迴診所，可就近提供相關醫療服務

台東縣地形狹長，南北長達 176 公里，但醫療機構集中於北台東，南迴公路行經太麻里、大武、金峰、達仁四鄉，當地居民若需就醫，需要花費一小時以上的車程，才能抵達最近的醫院。而南迴診所提供急慢性醫療，以及居家護理所、在宅醫療與行動醫療等。故南迴線上的大武鄉設置住宿式長照機構，可以達成醫照合一的目標。

(二) 本案基地環境優美，有發展療癒景觀的潛力

本案不僅位於台九線上，路的另一邊即是大海，可遠眺大海，環境優美，有發展療癒景觀的潛力。

(三) 可結合當地社區組織，共同建構連續性長照系統

大武鄉曾在 113 年獲得福利化社區旗艦型計畫的政策補助，足見在地社區組織對長照相關服務的用心，尤其是透過簡單的身體鍛鍊、社區訪視，以及綠療癒等活動，例如通過綠療癒活動，幫助長者舒緩情緒、提升心理健康，並促進身心靈的平衡。長者通過綠色療癒活動，情緒得到了顯著改善，並感受到了與自然的聯繫。課程後的調查顯示，80%的參與者認為綠色療癒對心理健康有顯著改善。本案應積極與在地社區組織合作，共同建構連續性照護系統。

三、SWOT 分析

SWOT 分析為策略規劃時，所使用的一種分析工具，主要是分為內部條件及外部環境作為分析架構主軸。其中內部條件分為優勢 (Strengths) 與劣勢 (Weaknesses) 兩項，外部環境則分為機會 (Opportunities) 及威脅 (Threats) 兩項，並依據「運用優勢、彌補劣勢、掌握機會、排除威脅」的四大原則加以進行規劃，評估過程，進而擬定對策，確實執行並評估檢討，藉以在規劃階段進行修正與改進。綜觀前述，本案大武案的 SWOT 分析與策略規劃，如表 2-8。

表 2-8 SWOT 分析與策略表


外部分析 內部分析	S 優勢 1. 鄰近於台九線上，交通較為便利。 2. 靠近太平洋，容易讓身心靈放鬆。 3. 周邊社區活動能力強，社區參與社會福利事務已有相關不錯的基礎。 4. 台東縣為一慢活城市，生活步調緩慢，且生活成本較低，適合住宿式長照機構發展。 5. 原住民人口高達六成，原住民文化多元豐富。	W 劣勢 1. 位於偏鄉，為台東人口較少的鄉鎮，較不易專業人員的招募。 2. 基地周遭醫療仍較為不足，且距離台東市約 1.5 小時，對於住宿式長照機構的住民的就醫或急症治療較為不便
	○機會 1. 台灣超高齡社會來臨，使得住宿式長照機構供給不及。 2. 新科技創造長照產業轉型機會。 3. 長照成為國家策略性產業，政策資源與資源投入力道加大。	SO 策略 1. 結合在地社區的相關資源，強化連續性長照服務。 2. 利用好山好水，吸引外來人駐足，並協助長照產業發展。
T 威脅 1. 整體經濟環境嚴峻，廠商投資較為保守。 2. 氣候變遷發生頻繁，颱風、洪水、乾旱威脅日增。	ST 策略 1. 善用交通區位與慢活城市特色，發展在地型長照服務模式。 2. 結合在地社區動能與原住民文化，強化社區照顧韌性。	WT 策略 1. 推動跨鄉鎮與跨機構合作，彌補人力與資源不足問題。 2. 導入遠距照護與行動式服務，因應醫療可近性不足與氣候風險。

第四節 在地訪談與投資意願調查

一、在地訪談摘要

訪談對象：大武村村長及村民三位 時間：2025/10/22(三)14:30 地點：大武村路旁 出席人員：范淑敏博士
1. 對其說明本案 2. 對於大武村要設置住宿式長照機構，樂見其成。 3. 談到招商投資，村長建議可以詢問南迴診所，他認為南迴診所經營不錯，又就近處理。
訪談對象：大武鄉尚武發展協會林志堅總幹事 時間：2025/10/22(三)15:30 地點：尚武社區活動中心旁 出席人員：范淑敏博士
1. 對於大武村要設置住宿式長照機構，不僅樂見其成，且認為非常需要。未來若可以營運，可以整合社區長照資源。 2. 目前尚武社區發展協會有一日照中心，由天主教堂辦理但因宗教問題，大都以原民為主。原先社區也要辦理日照中心，但一社區只能設置一個日照中心。 3. 建議可以詢問南迴診所，覺得是一好的選擇。

二、投資意願調查

訪談對象：臺北市私立慧誠老人長期照顧中心(養護型)陳宣全總經理 訪談時間：2025/11/13(四)15:30-16:30 訪談地點：臺北市私立慧誠老人長期照顧中心(養護型) 出席人員：范淑敏博士、翁鈺婷專案經理	
1. 本案規模小、且距離遠，投資意願不高。 2. 客源不擔心，偏鄉最缺的是護理師，人口老化快，這部份需要考慮。 3. 政府推動長照 3.0，定位為國家級產業，有政策加持，長照產業的趨勢朝向大型集團化、養老宅整合、醫照結合等。 4. 補助規模大但監管嚴格。 5. 民間投資審慎，考慮回收年限、人力與法規風險。 6. 目前是用外勞，但外勞也越來越難申請，還有一堆規定，像台北醫院那次火災之後，現在都要求 24 小時都要有護理師。 7. 隨著時間推演，愈來愈多的要求如感染管制師、感染防治人員等聘用，對經營	

<p>者而言，都是成本。</p> <p>8. 台北市這幾年社區型與小規模一直被關掉，主要原因在於管制太重、規模太小難以負擔。</p> <p>9. 待招商條件較為明確時，亦會協助推薦其他可能的投資人與業者。</p>	
<p>訪談對象：樹子勞動社鍾雅玲主任</p> <p>時間：2025/11/18 (四)10:00</p> <p>地點：高雄市中山二路 472 號 10 樓之 7</p> <p>出席人員：范淑敏博士</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前主要經營長照 2.0 項目，以日照中心與培訓相關人員為主。 2. 但目前積極想擴大經營範圍，團隊成員目前亦有經營住宿式長照機構。 3. 以地緣來看，因總部位於高雄，目前僅對大武寮有興趣。 4. 希望有關空間配置部份，目前究竟興建工程會到何種程度，是毛胚屋呢？還是會有油漆呢？還是會有何種設置呢？ 5. 如果條件合適，一定會積極參與。 	
<p>訪談對象：安康護家戴桂雲院長</p> <p>時間：2025/11/19(三)10:00</p> <p>地點：枋寮老人之家</p> <p>出席人員：范淑敏博士、王可妤規劃師</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 台灣未來最大內需市場就是長照與高齡相關產業，只是台東、花蓮、屏東這類地區的人口數是一個限制點。 2. 許多單位(像中心、住居中心等)一直在詢問是否能介紹更多長照機構，因為床位真的不夠、也缺人力。 3. 南部幾位執行長認為現在最缺的不是床，而是「有訓練過的人力」。 4. 科技導入會越來越重要，但照顧業還是需要人的溫度。未來會是「科技協助、人力核心」。 5. 長照本身不是高獲利產業，募資難度高：「同樣 100 萬，投資人可能寧願投高科技產業。」 6. 團隊在台東有與多個體系合作：私人機構、社團法人、護理之家等。地方上亦有像天主教、社福中心，也有一些基本人力與活動，未來若案子成形，也希望有合作機會。 7. 關山、大武這些地方是台東少數還有一些在地照顧力量的區域，適合發展住宿型長照。 8. 台東部分住民經濟狀況不穩，包括原住民家庭、做臨時工、建築業者，收入看天吃飯。過去常出現欠費、賒帳的情況，金額動輒 200 多萬。即使法律追討也很難，因此我們才會把「入住保證金」往上調。 9. 台東優勢，就是氣候非常適合長照、養老、自然環境優美，適合做「候鳥式養 	

<p>老」：來住一段時間、順便在地當志工。當然弱勢，交通為大問題：飛機少、火車票難買，外地家屬探視不便。</p> <p>10. 偏鄉位置讓投資人卻步，怕「人力難找、成本偏高」。</p>	
<p>訪談對象：維新醫院許景琦醫生與陳惠美執行長（目前經營基隆維德醫院）</p> <p>時間：2025 / 11 / 06 與 2025 / 12 / 2</p> <p>地點：電訪 / 親訪</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 表達對台東大武與關山的長照中心有興趣。 2. 目前為醫療法人機構，而非長照法人機構，依據現行法令，故詢問未來本案對申請人的資格究竟有何規定。 3. 有關空間配置與床位數的規劃，覺得目前的規劃不利於後續營運，未來是否有調整的可能性。若無法調整，為使營運能更有效率，可能得進行二次施工，會使期初投資可能增加。 	
<p>訪談對象：皇家康健黃明發董事長</p> <p>時間：2025 / 11 / 07 15 : 42 與 12/02 10:00</p> <p>地點：電訪/親訪</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 表達對關山與大武有興趣。 2. 目前集團正朝向上市與發行不動產證券化 (reits) 方向，積極擴大集團規模。 3. 詢問相關招商條件，會待進一步招商條件確定，會再進一步評估。 	
<p>訪談對象：佳華康健高嘉足醫師</p> <p>時間：2025 / 11 / 07 15 : 42 與 12/02 10:00</p> <p>地點：電訪/親訪</p>	
<p>其團隊建議列為「保留、不主動投入」標的。</p> <p>主要風險：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 人口長期下降，需求成長有限。 2. 醫療與交通資源不足。 3. 床數規模偏小，經濟效益有限。 <p>不適合作為現階段主要投資標的，僅適合政策型或示範型經營。</p> <p>大武鄉案僅列為保留選項，避免過度分散人力與資源。</p>	
<p>訪談對象：南迴診所 南迴協會總幹事</p> <p>時間：2025/11/19(三)14:00-15:00</p> <p>地點：臺東縣大武鄉大武街 114 號 1 樓</p> <p>出席人員：范淑敏博士、王可好規劃師</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 經營台東照護不是只有蓋建築，須了解當地文化習俗，生活方式；台東長者普 	

遍非常有地域歸屬感，有些連醫療器材、醫護人力的需求都已經到達機構等級，卻還是不想離開家。他們認為只要能留在自己的家，就是被照顧，對機構較不信任，也反映照顧壓力並不是單純送進機構就能解決。

2. 現行的收費標準撐不起經營，即使是最基本的設備、床位，政府沒有提供，很多業者自付。收費如果依目前規定，業者將負擔不起，須了解現在政策是否允許外地人入住，若開放對營運會有大幫助，目前尚不確定。
3. 可參考國外模式跟運用的可能性，如日本用長照保險支撐產業，或採候鳥型養老依季節送來台灣照護。泰國也有 400-500 床的大型健康老人社區，甚至一起做簡單工作，互相陪伴。荷蘭模式則是小型、社區化、整合在地生活的方式。這些模式可能都適合台東，但還要需要完整規劃。
4. 長照需求會越來越大，但照服員、醫療人力都不足。如果把長照當服務業，就是人的行業，科技能做的有限，最後還是要有溫度。
5. 業者普遍認為政策限制多，預算少，使蓋機構的意願下降。真正關鍵是商業模式要能走得長遠，而不是一年、兩年就結束。
6. 設計階段就要把長期營運模式納入，不然蓋好也沒人要接。
7. 若能找到合作投資者，或建立「公司+機構」的雙軌方式，會比單靠補助穩定。
8. 目前亦有團隊在經營長照機構，對於大武案有興趣，希望未來可以擴大經營範圍。

訪談對象：門諾基金會

時間：2025/12/31(三)10:00-12:00

地點：台北車站 2 樓

出席人員：門諾基金會執行長李素華、門諾基金會台東處處長劉美桂、范淑敏博士、翁鈺婷專案經理



1. 未來收案對象是否能不限定只有台東縣民才能入住。
2. 優先聘用在地居民，設定在地就業比例，若因人力不足無法完全達標，能否以「盡力達成」為原則，不直接列為懲罰性違約條款。
3. 是否可在規劃設計階段，完成建造前參與討論，避免二次施工，避免增加不必要的成本。

三、小結

(一) 在地訪談部份

在地訪談方面，無論是大武村村長或尚武社區的總幹事都表示對此表達有其需求，以及對本案長照設施的設置，都認為是有助於當地居民的生活，且都表示未來若可由南迴診所接手，對於長照設施的營運是一個不錯的選擇。

(二) 投資意願調查

為初步徵詢民間潛在廠商的投資意願，並了解廠商需求，希望可以在規劃過程中，得以更貼切市場需求，並配合投資意見，適時調整規劃內容，提高未來招商成功機會。調查時間：2025 年 11 月 13 日至 2025 年 12 月 31 日止，以親訪或電訪 (line) 方式加以進行。調查對象主要以具有促參經驗或曾參與長照設施營

運的業者。進行方式為親訪有 7 家，電訪有 2 家。

其調查成果，有興趣廠商有 5 家(樹子勞動社、南迴協會、佳華康健與皇家康健、門諾基金會)，有興趣之潛在廠商表示由於長照 3.0 政策加持，希望未來可朝向建構連續性照護系統邁進，而大武案雖床位數較少，但卻適合想加入住宿式長照機構的非營利組織。亦有潛在廠商表示，偏鄉最大問題，在於專業人力的招募，以及本案由政府負責興建，其空間規劃部份，通常較不利於經營效率的提升，以致造成二次施工。

第五節 市場定位及發展策略

一、市場定位

隨著超高齡社會的來臨，要長壽不難，難的是如何活得健康快樂、活躍老化。要達到這樣的目標，單靠政府是不足，需靠社會與社區的支持。在日本、丹麥、瑞典都已成功地推動以社區為單位的小規模「社區整體照顧服務計畫」⁴，視各個社區條件，因地制宜，分階段發展到宅服務、社區老人廚房、日間托老、日間照顧、小規模多機能照顧服務等彈性服務模式，開放多元的服務概念「服務到位、人力共用」，減輕照護員的負擔，家人也能得到喘息。

無論是台灣的經驗或是國外經驗，要使住民能活得健康快樂，是必須與周邊社區合作，讓住民不是像是被侷限在建物裡，而是像是他們的「第二個家」，一個可以讓在地社區的住民，或外地來的住民，無論是來自臺東縣或台灣其他地區的安心住所。

故本案市場定位，從地域全方位服務的概念著手，主要為**當地住民與臺東周邊住民提供安心·安全·健康的好住所**，故本案市場定位為「**第二個家-一起安心老去的好所在**」，也就是說，只要有了大武鄉的長照機構，無論是在地住民或外地的住民，就像是有了第二家，可以讓住民們有了安心·安全與健康的好住所，甚至進一步可以讓外來住民有了他鄉變故鄉的感覺。本案目標與市場定位詳圖 2-5，並配合臺東縣「社區整體照顧服務體系」據點，結合鄰近長照設施、老人福利資源，從預防、活力老化、減緩失能到失能照護、安寧照顧等不同階段的服務，並與醫療資源整合，形成完整的照護網絡，讓長者能夠在自己熟悉的社區中，獲得全方位的照顧與支持，無需離開家園。

⁴ 「小規模多機能照顧服務」，簡稱「小規模」是一種整合性的社區照顧模式，旨在讓長輩即使在失能或失智的情況下，也能繼續在自己熟悉的社區和家中生活，實現「在地老化」的目標。核心服務內容包含日間照顧(日照)、居家服務(居服)、臨時住宿(夜間喘息)。

第二個家-一起安心老去的好所在

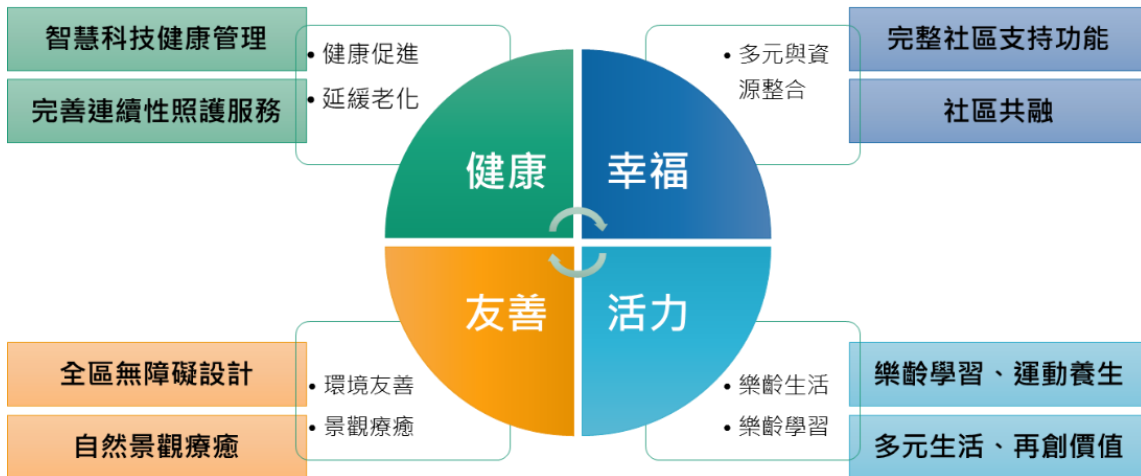


圖 2-5 本案的市場定位及目標

二、發展策略

(一) 結合在地社區的相關資源，強化連續性長照服務

無論是大武鄉近年來透過福利社區化旗艦計畫以及社區營造等相關計畫，通過多元整合的服務模式，強化其社會連結、心理韌性與生活滿足感，貫徹個人、家庭與社區緊密連結，強化連續性長照服務，促進長者的積極正向在地老化，以及推動在地福利。

(二) 利用科技輔助，減輕人力資源的負擔

從合勤共生宅桃園經國館的例子，可以積極科技整合，減輕長照人力的負擔，以及利用民間廠商的專業與資源的優勢，積極利用科技，提出相關解決方案，更可積極成為長照產業的創新場域。

(三) 利用大武鄉的好山好水，吸引外來人駐足，並協助長照產業發展

積極吸引外來志願者來此或以工代宿，利用其專長協助提供相關長照服務，臺東縣的好山好水，總是可以吸引許多人來此駐足與停留，尤其是 50 歲以上的退休者，若可適當地給予相關長照專業技能與知識，可以協助提供相關長照服務或產業發展。

三、營運項目與空間量體規劃

依據本案需求說明書，大武鄉案為地上四層樓之建築物，共計可容納 75 床 (表 2- 9)，建物總樓地板面積 2,292.46 平方公尺，目前尚在規劃設計階段，預計 117 年 5 月完工。

表 2-9 大武案住宿式長照機構房間數量

房型	房間	床位數
單人房	5	5
雙人房	14	28
四人房	9	36
失智專區(1 人房)	6	6
總計		75

據此，大武鄉案可能規劃相關機能，詳圖 2-6。

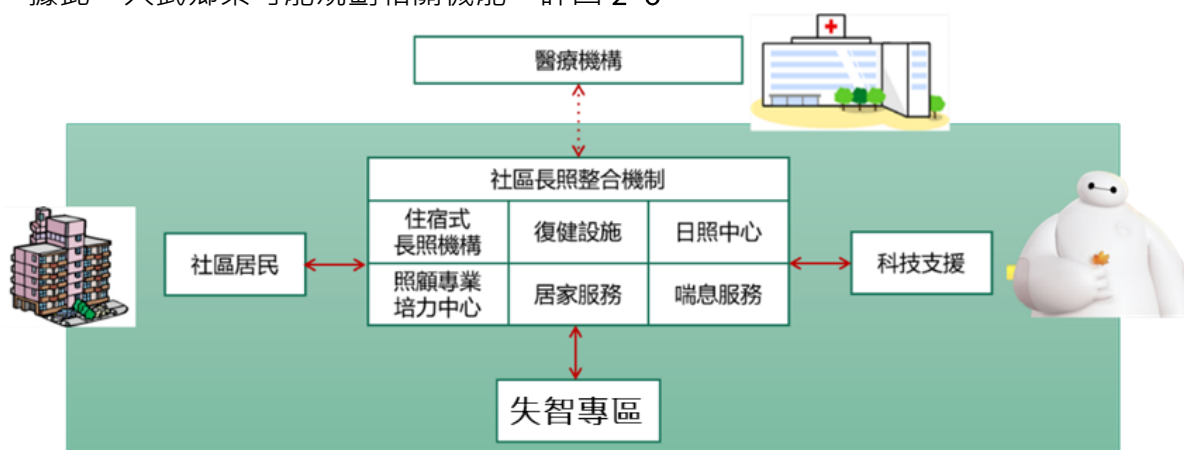


圖 2-6 本案大武鄉案可能規劃的機能

第三章 技術可行性

本案建物正在辦理規劃設計作業；為能加速滿足在地長照服務等需求，依「促進民間參與公共建設辦法」第 8 條第 1 項第 5 款及其施行細則相關規定辦理，民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府(OT)辦理。

第一節 基礎資料分析

一、地形與地質

本案基地地質年代為中新世中期，地質名稱為沖積層，地質組成為泥、砂及礫石。相關區域地質地層分布如圖 3-1 所示。依據中央地質調查所資料顯示(圖 3-1)，基地地勢平坦，經查非屬山坡地範圍，亦非屬山崩與地質地滑敏感區，周邊無土石流潛勢溪流。



圖 3-1 地質調查圖

資料來源：地質資料整合查詢平台



圖 3-2 地質鑽探點位

資料來源：經濟部工程地質探勘資料庫



圖 3-3 鑽孔地質柱狀圖

資料來源：經濟部工程地質探勘資料庫

二、基地地上物概述

基地現況為大武衛生所舊址，為地上 4 層、地下 0 層之建物，建物高度為 15.3200m，建築面積為 1041.8650m²，經臺東縣政府執照資料系統查詢，建物執照號碼為東建管字第 430 號，執照核發日期為民國 86 年 10 月 18 日。本案分為兩建築主體，後棟為 67 年 12 月建置完工，耐用年限 35 年，於 102 年 12 月 30 即可報廢；前棟為 86 年 10 月建置完工，耐用年限 60 年，臺東縣政府委託台灣省結構工程技師公會評估，並且於 109 年 12 月完成耐震詳細評估，評估結果建議拆除重建較符合需求與效益，後續將由臺東縣政府負責拆除後興建四層樓的新建物。



圖 3-4 本案基地現況(左：前棟，右：後棟)

第二節 空間配置規劃

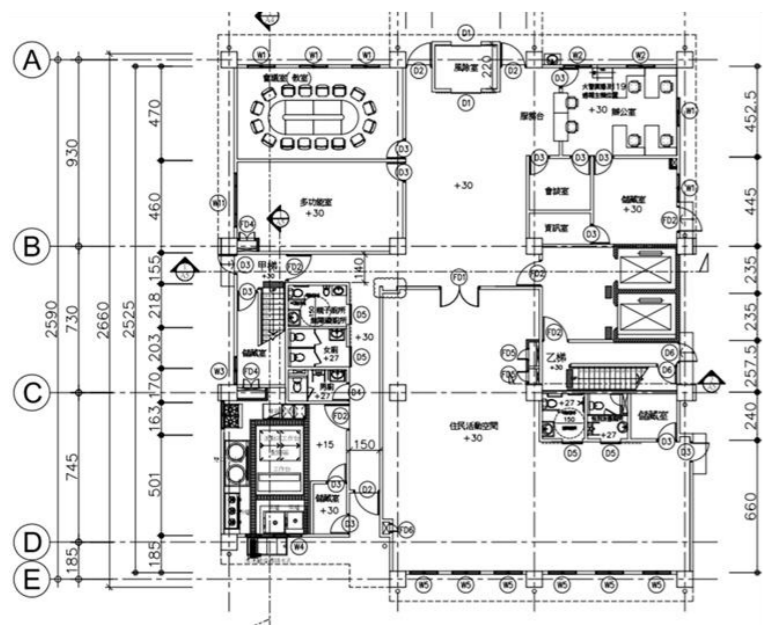
依據大武鄉案住宿式長照機構空間配置圖，本案為地上四層樓之建築物，鋼筋混凝土建築，設立床位共可容納 75 床+1 床隔離床，建物總樓地板面積 2,292.46 平方公尺，空間機能配置如表 3-1 與圖 3-5 所示。

表 3-1 大武鄉案住宿式長照機構空間配置

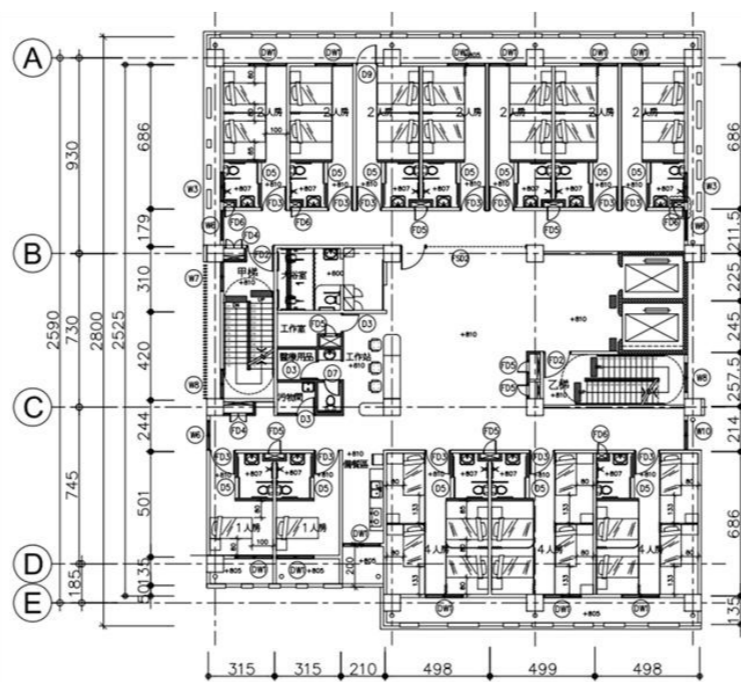
空間機能		功能說明	單間面積 (m ²)	數量	加總面積 (m ²)
1 樓	住民活動空間	住民活動空間、交誼空間、廁所、儲藏室	170	1	170
	多功能教室	多功能教室	40	1	40
	會議室(教室)	會議、教室	40	1	40
	辦公空間	辦公室、會談室、資訊室、儲藏室	65	1	65
	廚房	廚房、儲藏室	62	1	62
	公共空間	走廊、梯廳、廁所	55.46	1	55.46
				小計	432.46
2 樓	單人房	單人房住民空間、廁所、陽台	21	1	21
	雙人房	雙人房住民空間、廁所、陽台	27.2	7	191

空間機能		功能說明	單間面積 (m ²)	數量	加總面積 (m ²)
	四人房	四人房住民空間、廁所、陽台	42	3	126
	隔離房(1人)	單人房住民空間、廁所、陽台	21	1	21
	公共空間	公共交誼空間、護理工作站、大浴室、走廊、梯廳	261	1	261
	小計		620		620
3樓	單人房	單人房住民空間、廁所	21	2	42
	雙人房	雙人房住民空間、廁所、陽台	27.2	7	191
	四人房	四人房住民空間、廁所、陽台	42	3	126
	公共空間	公共交誼空間、護理工作站、大浴室、走廊、梯廳	261	1	261
	小計				620
4樓	單人房	單人房住民空間、廁所、陽台	21	2	42
	四人房	四人房住民空間、廁所、陽台	126	3	42
	失智專區(單人房人)	失智住民空間、廁所、公共客廳、餐廳	39	6	234
	公共空間	公共交誼空間、護理工作站、大浴室、走廊、梯廳	218	1	218
	小計				620
				總計	2,292.46

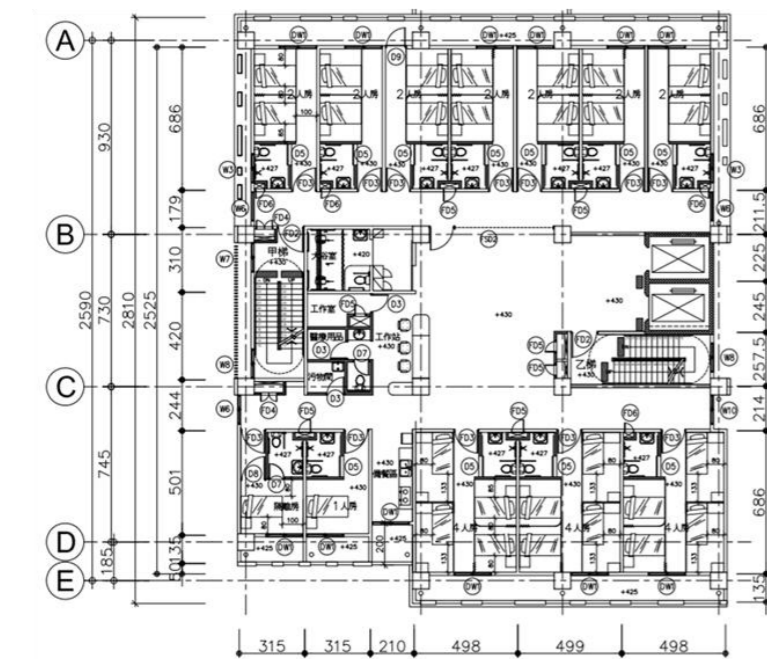
註：規劃面積僅供參考，實際面積依未來竣工設計圖為主。



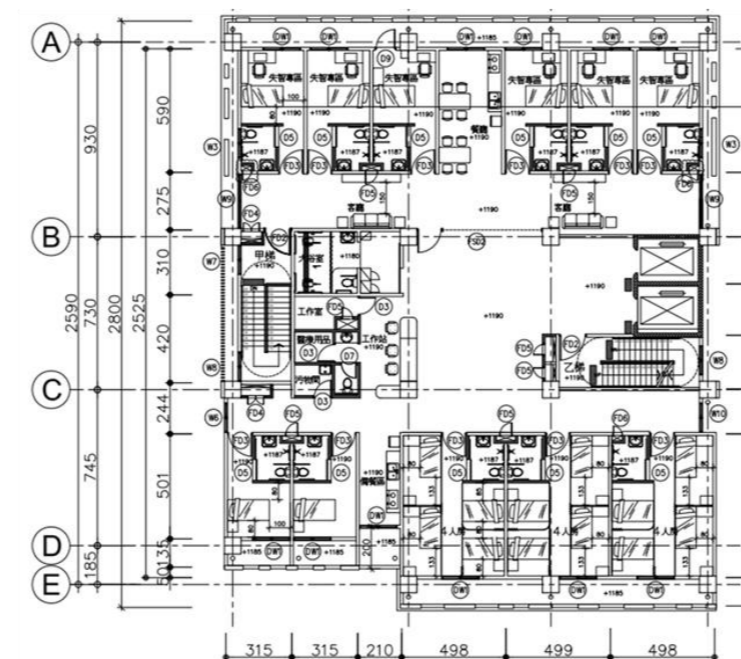
一層平面圖



三層平面圖



二層平面圖



四層平面圖



住民活動空間



客廳



戶外活動空間



單人房



2-4人



餐廳



隔離房(1人)



失智專區

圖 3-5 大武鄉案住宿長照機構 A、B 兩棟平面圖

第三節 工程經費估算

大武鄉案住宿式長照機構營運前準備期工程經費估算約 1,396 萬 (表 3-2)。

表 3-2 大武鄉營運前準備期工程經費

	工作項目	金額(元)
壹	直接工程費	
一	假設工程(保護工程與準備工程)	832,163
二	室內裝修工程(含室內家具)	8,321,630
三	醫療氣體工程費	3,051,264
	小計	12,205,057
貳	職安設施管理費(約壹之 0.8%)	97,640
參	工程品質管理費(約壹之 1%)	122,051
肆	包商利潤(約壹之 7%)	854,354
伍	營造綜合保險費(約壹之 0.3%)	36,615
	發包工程費合計(壹~伍)	13,315,717
陸	委託設計服務費(約壹之 5%)	610,253
柒	空氣污染防制費(約壹至肆之 0.3%)	39,837
	總計	13,965,807

第四節 施工時程

本案建築主體興建工程預計 117 年 5 月完工，並於 117 年底前完成使照核發；本案營運前準備期之室內裝修工程預計 6 個月，裝修規劃設計約 1 個月，裝修許可申請約 1 個月，室內裝修工程約 5 個月，室內裝修竣工審查約 1 個月，相關施工時程規劃，詳表 3-3，故本案預計 117 年底完成簽約，自 118 年點交並開始營運(包含營運前準備期)。

表 3-3 施工時程規劃

工作項目/規劃時程	1	2	3	4	5	6
1.室內裝修規劃設計						
2.室內裝修許可申請						
3.室內裝修工程						
4.室內裝修竣工審查						

第四章 法律可行性

第一節 公共建設類型

- 一、依促參法第 3 條第 1 項第 4 款規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設及服務：...四、衛生福利及醫療設施。」而促參法施行細則第 8 條規定：「本法第三條第一項第四款所稱衛生福利及醫療設施，指醫療機構、精神照護機構、物理治療機構、職能治療機構、醫事放射機構、醫事檢驗機構、護理機構、老人福利機構、身心障礙福利機構、長期照顧服務機構、藥物製造工廠或其他經中央目的事業主管機關認定之核子醫學藥物製造機構、醫事機構及其設施。」
- 二、而參諸上開促參法施行細則第 8 條規定於民國 112 年 12 月 28 日修正時立法理由：「一、配合行政院組織改造，長期照顧機構及相關服務業務移撥衛生福利部，促進民間參與公共建設法（以下簡稱本法）第三條第一項第四款修正為衛生福利及醫療設施，爰配合修正。二、現行條文第九條第一項第三款之『依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施』移列至本條並酌修文字，並增訂符合本條定義之相關機構。」
- 三、是以，過去促參案件實務辦理上，長期照顧服務機構之公共建設類型為社會福利設施，然其後因配合行政院組織改造，長期照顧服務機構及其相關服務業務主管機關已移撥為衛生福利部，故促參法相關規定乃配合修正。準此，本案公共建設類型應屬現行促參法第 3 條第 1 項第 4 款規定之衛生福利及醫療設施，而得適用促參法及其相關規定。

第二節 民間參與方式

- 一、按，促參法第 8 條第 1 項第 5 款規定：「民間機構參與公共建設之方式如下：...五、民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」
- 二、本案於大武鄉設置長照機構，以滿足當地居民在地養護及連續性長照服務等需求，而地上建物將由主辦機關負責興建完成，故未來由民間機構營運政府投資興建完成之建設，此應得採促參法第 8 條第 1 項第 5 款規定 OT 模式辦理，即由民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

第三節 主辦機關與執行機關

依促參法第 5 條第 2 項規定：「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。」本案主辦機關應為臺東縣政府，被授權機關為臺東縣衛生局，主辦機關並可就可行性評估、先期規劃、招商及履約監督管理等作業事項，授權所屬機關執行之。

第四節 是否符合促參法所規定之重大公共建設條件

依財政部 114 年 12 月 4 日台財促字第 11425536480 號公告之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，有關衛生福利及醫療設施重大公共建設範圍之認定為：「一、依法許可設置並符合下列規定之一之衛生醫療相關設施：(一)位於中央衛生主管機關公告衛生醫療資源不足地區者。(二)土地開發面積達二公頃以上者。(三)投資總額不含土地達新臺幣五億元以上者。二、前款衛生醫療相關設施於藥物製造工廠限疫苗製造工廠適用之。三、依法核准設置，且符合下列規定之設有機構住宿式服務之長期照顧服務機構：(一)投資總額不含土地達新臺幣三億五千萬元以上。(二)提供住宿式長照服務且設立床位數規模達一百人以上。(三)機構總樓地板面積達二千七百平方公尺以上，且每人配置面積不得少於二十七平方公尺。(四)提供達百分之三十以上比率床位予經濟或社會弱勢者。」

另查，財政部為配合衛生福利部政策檢討修正，並鼓勵民間參與興辦長期照顧服務機構，故以中華民國 115 年 2 月 13 日台財促字第 11525504420 號預告修正「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」草案。未來正式施行後，有關衛生福利及醫療設施重大公共建設範圍之認定為：「一、依法許可設置並符合下列規定之一之衛生醫療相關設施：(一)位於中央衛生主管機關公告衛生醫療資源不足地區者。(二)土地開發面積達二公頃以上者。(三)投資總額不含土地達新臺幣五億元以上者。二、前款衛生醫療相關設施於藥物製造工廠限疫苗製造工廠適用之。三、依法核准設置，且符合下列規定之設有機構住宿式服務之長期照顧服務機構：(一)投資總額不含土地達新臺幣三億五千萬元以上。(二)提供住宿式長照服務且設立床位數規模達一百人以上。(三)機構總樓地板面積達二千七百平方公尺以上，且每人配置面積不得少於二十七平方公尺。(四)提供公費安置床位比率達設立床位數規模百分之十五以上。」

上述草案立法理由並說明：為提升民間參與公共建設誘因，鼓勵民間參與興辦長期照顧服務機構，放寬床位比率，並為求明確酌修文字，將現行第三款第四目設有機構住宿式服務之長期照顧服務機構須「提供達百分之三十以上比率床位予經濟或社會弱勢者」修正為「提供公費安置床位比率達設立床位數規模百分之十五以上」。其中公費安置床位，係指符合老人福利法第四十一條、第四十二條或身心障礙者權益保障法第七十五條規定之失能老人或失能身心障礙者，由政府補助其入住長期照顧服務機構之收容安置服務。

本案未來若能符合上述條件，即可能依促參法第 36 條至第 40 條規定享有租稅優惠。依促參法規定，列為重大公共建設主要享有「私有土地之徵收(限政府規劃)」、「放寬授信額度(限重大交通建設)」、「五年免徵營利事業所得稅」、「投資支出之營利事業所得稅抵減」、「進口機具設備之關稅優惠」、「地價稅、房屋稅及契稅之減免」、

「營利事業投資股票應納所得稅之抵減」等項優惠，藉此吸引民間投資。

然本案床位數僅有 75 床，且投資約為 3,000 多萬元，並不符合促參法所規定之重大公共建設條件，故無法列入重大公共建設之認定範圍。

第五節 本案是否得辦理政府有償取得公共服務模式

一、政策評估之背景與目的

- (一) 有關政府有償取得公共服務模式，係指公共建設委由民間機構興建或營運，並提供公共服務予民眾使用，主辦機關再依公共服務績效付費予民間機構之模式。而此辦理模式可提高民間資金參與公共建設誘因，並可提早提供民眾所需之公共服務。
- (二) 依 111 年 12 月 21 日修正公布之促參法部分條文，新增第 9 條之 1 有償取得公共服務機制，其第 1 項明訂「公共建設經政策評估具必要性、優先性及迫切性，且確認依本法辦理較政府自行興建、營運具效益者，主辦機關得於民間機構依第 8 條第 1 項各款參與該公共建設營運期間，有償取得其公共服務之全部或一部。」
- (三) 而主管機關並依促參法第 9 條之 1 第 2 項規定授權訂定「政府有償取得公共服務政策評估作業辦法」規範公共建設類別經政策評估通過者，主辦機關始得就通過該類別之個案，規劃採行有償取得公共服務模式辦理，並依促參法及促參法施行細則規定辦理前置作業。
- (四) 亦即，如公共建設類別經政策評估通過，主辦機關即可就該類別之個案，規劃採行有償取得公共服務模式辦理，並依促參法施行細則規定辦理前置作業。

二、政策評估流程

促參法第 9 條之 1 第 1 項所稱「政策評估」，指由主管機關或中央目的事業主管機關作為評估機關，擇定促參法第 3 條第 1 項各款之公共建設類別作為評估標的，擬具政策評估報告，召開專家會議審核，而於定性及定量評估均通過者，則通過政策評估。主辦機關即可視需要，就政策評估通過之公共建設「類別」下，視情形選擇「個案」評估是否採行有償取得公共服務模式辦理。

依政府有償取得公共服務政策評估作業辦法第 9 條規定：「評估標的經政策評估通過後，由本法主管機關公開於本法主管機關資訊網路。評估機關由中央目的事業主管機關或主辦機關擔任者，應將政策評估結果函報本法主管機關，通過政策評估者由本法主管機關依前項辦理公開事宜。」而主管機關即財政部截至 114 年 11 月止，目前政策評估通過可有償取得公共服務之建設類型有「污水下水道、自來水及水利設施」、「環境污染防治設施」、「交通建設及共同管道」、「社會及勞工福利設施」及「衛生福利及醫療設施」。

依上所述，本案屬現行促參法規定之衛生福利及醫療設施，應有促參法第 9 條之 1 規定適用可行性，故主辦機關未來得評估是否採行政府有償取得公共服務模式辦理。若擬採此模式辦理，並應依促參法施行細第 35 條規定：「主辦機關依

本法第九條之一辦理有償取得公共服務者，應於依第二十九條第二項撰擬之可行性評估報告載明下列事項：一、政府有償取得公共服務前後之自償能力差異。二、政府有償取得公共服務之費率與其組成架構、政府給付總額及年期。前項可行性評估報告依第二十九條第三項規定辦理時，主辦機關應將財務可行性評估委託財務專家、學者或機關(構)審查，並確認財務評估結果後，納入可行性評估報告。」等規定辦理。

第六節 本案財務不具自償性之建議

長照促參案件係由主辦機關與民間機構簽訂投資契約，而民間機構與受照顧者簽訂使用契約提供服務，惟囿於長照收費金額有限，個案財務評估常不具完全自償性，除可規劃合適附屬事業如停車場、診所、商店或餐廳搭配公共建設提升財務效益、增進民間參與誘因外，以下謹建議其他可能之民間參與途徑與方式：

- 一、以上述 OT+促參法第 9 條之 1 規定有償取得公共服務模式辦理。
- 二、依促參法第 29 條等規定，補貼所需貸款利息或按營運績效給予補貼：

- (一) 依促參法第 29 條規定：「公共建設經主辦機關評定其投資依促參法其他獎勵仍未具自償能力者，得就其非自償部分，由主辦機關補貼其所需貸款利息或按營運績效給予補貼，並於投資契約中訂明。主辦機關辦理前項公共建設，應於實施前將建設計畫與相關補貼及財務計畫，報請行政院核定或由各該地方政府自行核定。第 1 項之補貼應循預算程序辦理。」
- (二) 促參法施行細則第 57 條規定：「主辦機關依本法第二十九條第一項規定給予民間機構之營運績效補貼，應以民間機構辦理公共建設興建及營運達成投資契約約定成果為依據。」
- (三) 查，上開條文補貼方式並無明文規定。而財務補貼可分為現金補助，政府金錢債權請求權拋棄（如地租、權利金等）、實物（基本設施、設備或勞務）給予、融資保證、擔保或承擔債務或服務、勞務提供之保證價格或免稅或退稅等，該等有形或無形之財務措施似皆可視為「政府補貼」型態。
- (四) 另依促參法第 29 條第 1 項規定，按營運績效補貼案件，除補貼民間機構自償能力不足部分外，依促參法施行細則第 57 條規定，主辦機關依促參法第 29 條第 1 項規定給予民間機構營運績效補貼，應以民間機構辦理公共建設增建、改建、修建及營運達成投資契約約定成果為依據，故亦應依民間機構提供服務水準核定應補貼金額。主辦機關並應於投資契約設置「補貼金額核付機制」內容包括補貼金額核付期程、營運績效補貼評估指標 KPI、評估方法、績效衡量標準及補貼金額核算方式，俾以確認主辦機關每期應補貼金額。
- (五) 若擬適用促參法上開營運績效補貼規定，主辦機關應於投資契約草案載明營運績效補貼事項如(1)補貼方式、上限及調整機制之詳細說明、(2)補貼時機。(3)補貼核付方式及期程。(4)投資契約提前終止之處理。(5)終止補貼時機。(6)政府分年預算經審議刪除或刪減之處理方式等，以明定相關權利義務事項，

避免爭議。

三、以有償 RTO 模式辦理，增加民間投資誘因：

參酌「嘉義縣鹿草垃圾焚化廠升級整備工程案」係以有償 RTO 模式辦理。即由嘉義縣政府申請財政部專案核准採 RTO(整改-移轉-營運) 促參模式辦理招商，由政府編列預算一部分給付民間機構方式，降低政府財政負擔及增加民間投資意願，政府於取得整改後硬體所有權後再委託民間機構營運。而參酌該案申請須知規範，主辦機關給付民間機構之方式略為：

- (一) 民間機構應於簽約日起後 10 個月內，依規定提出「升級整備執行計畫書」送請主辦機關同意，據以辦理準備工作及升級整備。於主辦機關同意升級整備執行計畫書後，民間機構得開立請款發票，由主辦機關於收到請款發票後之 120 日內一次給付工程規劃設計費 24,800,000 元予民間機構。
- (二) 依投資契約規定於所有權完成移轉後，民間機構得開立升級整備費完工款之請款發票，由主辦機關於收到請款發票後之 120 日內一次給付升級整備費完工款 233,000,000 元予民間機構；民間機構並得於所有權完成移轉之 1 年後開立升級整備費尾款之請款發票，由主辦機關於收到請款發票後之 120 日內給付升級整備費尾款 200,000,000 元加計利息費用予民間機構。

四、依臺東縣縣有財產委託經營管理自治條例第 5 條規定

「受託人對於受託業務須獨立設帳並自負盈虧，委託機關不給予任何經費補助。但屬公益性之委託業務，或受託人配合本府推動業務上之行政目的，在委託期間內並無對外收費或顯難自負盈虧者，委託機關得就其業務性質或個案依預算程序及經費補助相關規定給予補助。」故臺東縣政府如依上述自治條例規定，將縣有財產委託經營管理並以公開競標或公開甄選方式辦理時，亦有補助法源依據。

五、以政府採購法規定辦理

參酌「內湖污水處理廠委託操作維護第二期暨設備更新與功能提升案」，為首創污水處理廠採成效式契約納入有償 RTO 精神，結合設備更新與操作維護一次發包分別訂約，鼓勵廠商依操作需求更新設備，維持污水處理最大效能。

第七節 資通安全法之落實

- 一、依據立法院 111 年修正促參法部分條文時之附帶決議，明定民間機構辦理促參案件，應依資通安全管理法相關規定，訂定資通安全維護計畫、訂定資通安全事件通報及應變機制及定期辦理資通安全事件演練等事項。
- 二、另依促參法施行細則第 29 條第 2 項及第 75 條第 3 項規定，明定國家安全及資通安全疑慮應納入可行性評估項目，並增訂營運績效評定之內容，應包含公共建設之軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目是否涉及國家安全及資通安全疑慮之威脅評估。
- 三、再參以財政部以中華民國 113 年 6 月 20 日 (台財促字第 11325519220 號函) 所公告之 OT 案投資契約範本，即要求契約履行應依資通安全法相關規

定辦理，俾利主辦機關與民間機構落實資安防護作為。

- 四、是以，未來於投資契約中應納入民間機構就投資契約履行，應依資通安全管理法相關規定辦理，並包含以下內容：1.訂定資通安全維護計畫。2.訂定資通安全事件通報及應變機制，包含資通安全事件之認定、資通安全事件通報與處理流程及資通安全事件復原措施等。3.定期辦理資通安全事件演練，包含資通安全事件災後復原測試、資通安全入侵測試等。

第八節 其他相關法規檢討

一、長期照顧服務法

- (一) 依長期照顧服務法第 21 條規定：「長照機構依其服務內容，分類如下：一、居家式服務類。二、社區式服務類。三、機構住宿式服務類。四、綜合式服務類。五、其他經中央主管機關公告之服務類。」及第 22 條規定：「前條第三款及設有機構住宿式服務之第四款、第五款長照機構，應以長照機構法人設立之。前項規定，於下列各款不適用之：一、公立長照機構。二、設有長照相關科系之私立高級中等以上學校，且僅以提供學校作為教學、實習及研究用途為限。本法施行前，已依老人福利法、護理人員法及身心障礙者權益保障法設立從事本法所定機構住宿式長照服務之私立機構，除有擴充或遷移之情事外，不受第一項之限制。第一項長照機構法人之設立、組織、管理及其他應遵行事項，另以法律定之。」
- (二) 另，長期照顧服務機構法人條例第 3 條規定：「本條例所稱長期照顧服務機構法人（以下稱長照機構法人），指提供機構住宿式服務，並依本條例設立之長照機構財團法人及長照機構社團法人。」、第 5 條規定：「長照機構法人所設立之長照機構，始得提供機構住宿式服務。但法律另有規定者，不在此限。」及第 44 條規定：「本條例施行前，已依其他法律設立且辦理社會福利事項或醫事服務之財團法人、公益社團法人或醫療法人，經依其設立之各該法律規定辦理章程及登記事項變更，並報經主管機關許可者，得依長期照顧服務法規定設立機構住宿式長照服務機構。」
- (三) 因本案公共建設目的為提供住宿式長照機構，以滿足在地養護及連續性長照服務需求，依上開法令規定，有機構住宿式服務之長照機構應以長照機構法人設立之。故本案未來招商作業辦理上，有關申請人之資格條件，即應設有相關條件限制，俾使未來營運符合法令規定。

二、長期照顧服務法與原住民族保障之相關規範：

條文	內容
第 6 條 第 5 款	本法所定事項，涉及中央各目的事業主管機關職掌者，其權責劃分如下：...五、原住民族事務主管機關：原住民族長照相關事項之協調、聯繫，並協助規劃及推動等相關事項。
第 7 條	主管機關應以首長為召集人，邀集長期照顧相關學者專家、民間相關機構、團體代表、服務使用者代表及各目的事業主管機關代

條文	內容
	表，協調、研究、審議及諮詢長照服務、本國長照人力資源之開發、收退費、人員薪資、監督考核等長期照顧相關事宜。 前項代表中，相關學者專家與民間相關機構、團體代表及服務使用者代表，不得少於三分之二；服務使用者與單一性別代表不得少於三分之一；並應有原住民之代表或熟諳原住民文化之專家學者至少一人。
第 14 條 第 3 項	原住民族地區長照服務計畫、長照服務網區與人力發展之規劃及推動，中央主管機關應會同中央原住民族主管機關定之。
第 24 條 第 2 項	原住民族地區長照機構之設立及人員配置，中央主管機關應會同中央原住民族主管機關定之。
第 40 條	主管機關應依下列原則訂定長照服務品質基準：一、以服務使用者為中心，並提供適切服務。二、訊息公開透明。三、家庭照顧者代表參與。四、考量多元文化。五、確保照顧與生活品質。

三、長期照顧服務機構設立標準：

條文	內容
第 5 條	機構住宿式服務類(以下簡稱住宿式)長照機構業務負責人，應具備下列資格之一：一、具第三條第一款或第二款資格。二、專科以上學校醫事人員相關科、系、所畢業，或社會工作、公共衛生、醫務管理、長期照顧、老人照顧或教育相關科、系、所、學位學程畢業；具三年以上機構住宿式服務類長照機構相關工作經驗。三、專科以上學校，前款以外科、系、所、學位學程畢業，領有照顧服務員技術士證者；具四年以上機構住宿式服務類長照機構相關工作經驗。四、高級中等學校護理、老人照顧相關科、組畢業，或高級中等學校畢業領有照顧服務員技術士證者；具五年以上住宿式長照機構相關工作經驗。
第 12 條	住宿式長照機構之設立標準表，如相關規定。
第 13 條	前三條之所定人員，應符合長期照顧服務人員訓練認證繼續教育及登錄辦法之規定。
第 14 條	社區式及住宿式長照機構，每聘滿社會工作人員四人者，應有一人以上領有社會工作師證書及執業執照。
第 15 條	住宿式長照機構，或綜合式長照機構設有機構住宿式服務者，其設立規模，以二百人為限。但經中央主管機關專案同意者，不在此限。

四、依長期照顧服務機構設立標準第 16 條第 1 項規定

長照機構提供機構住宿式長照服務者，其設立應符合下列規定：

- (一) 建築物之設計、構造及設備，應符合建築法及其相關法規規定，並顧及長照服務使用者之無障礙環境及特殊需要。
- (二) 許可設立之樓層，最高以地面樓層十樓為限。
- (三) 建築物有良好通風及充足光線。
- (四) 消防安全設備、防火管理、防焰物品之消防安全事項，符合消防法及其相關法規規定。
- (五) 用地符合土地使用管制相關法規規定。
- (六) 飲用水供應充足，並符合飲用水水質標準。
- (七) 維持環境整潔及衛生，並有病媒及孳生源防治之適當措施。
- (八) 其他法規有規定者，依其規定辦理。

五、長期照顧服務機構法人條例及長期照顧服務機構法人必要之財產規範

- (一) 依長期照顧服務機構法人條例第 8 條規定：「長照機構法人應有足以達成其設立目的所必要之財產。前項必要之財產，由中央主管機關依其設立之規模及運用條件公告之。」而主管機關衛生福利部並依該條第 2 項規定授權訂定「長期照顧服務機構法人必要之財產」(下稱長照法人必要財產要點)規範。
- (二) 而上述長照法人必要財產要點第 2 點規定：「長期照顧服務機構法人(以下稱長照機構法人)，其必要之財產以淨值計列，並應符合下列規定：(一)由中央主管機關管理及監督者，不得低於新臺幣三千萬元；由直轄市、縣(市)主管機關管理及監督者，不得低於新臺幣一千萬元。(二)長照機構法人設立有提供機構住宿式服務之長期照顧服務機構(以下稱住宿式長照機構)，床數達一百床者，每增加一床，應再增加新臺幣十萬元之財產。」第 5 點規定：「第二點及前點所稱財產，於新設之長照機構法人，以現金、不動產或國內上市櫃公司股票、公司債及政府債券為限。」故未來本案招商文件規範，將依上述規定進行辦理，允許衛生福利部及直轄市、縣(市)主管機關管理或監督之長照法人機構參與。
- (三) 再依長照法人必要財產要點第 3 點規定：「長照機構法人設立之住宿式長照機構，其土地及房舍以自有為原則。但依長期照顧服務法第十七條規定，使用公有非公用財產設立之住宿式長照機構，或符合長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第十二條第一項第四款所定承租規定者，不在此限。」
- (四) 而上述長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第 12 條第 1 項第 4 款：「第十條居家式長照機構以外長照機構完成籌設者，應填具申請書，並檢附下列文件、資料，向直轄市、縣(市)主管機關申請長照機構設立許可；經審查通過發給設立許可證書後，始得營運：...四、土地及建物使用權利證明文件：(一)土地及建物所有權狀影本。(二)土地或建物所有權非屬申請人所有者，其經公證之租賃契約或使用同意書。」同條第 3 項規定：「第一項第四款第二目契約或使用期間至少三年，住宿式長照機構或設有機構住宿式服務之綜合式長照機構至少十年，且於期間屆滿前，不得任意終止；檢附土地使用同意書者，應檢附辦理相同期間之地上權設定登記證明文件。但承租公有、公營事業或公法人土地或建物者，各該法規有較短租期或使用期間規定者，從其規定。」
- (五) 依上述規定，由法人設立之住宿式長照機構，其土地與房舍以自有為原則，而本案土地與建物均非私有，惟仍得依長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第 12 條第 1 項第 4 款規定，以檢附經公證之租賃契約或使用同意書等文件，申請長照機構設立許可。
- (六) 另本案契約期間目前擬為 30 年，亦有符合上開住宿式長照機構或設有機構住宿式服務之綜合式長照機構至少十年之規定。另依長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第 18 條規定：「私立長照機構經許可設立後，不得將全部或部分服務規模，委託他人經營。」故本案未來於招商文件上將明訂此限制，以避免與法規有所牴觸。

六、原住民族基本法：

為保障原住民族在國家中之地位與權利，該法第 24 條規定：「政府應依原住民族特性，策訂原住民族公共衛生及醫療政策，將原住民族地區納入全國醫療網，辦理原住民族健康照顧，建立完善之長期照護、緊急救護及後送體系，保障原住民族健康及生命安全。政府應尊重原住民族傳統醫藥和保健方法，並進行研究與推廣。政府應寬列預算，補助距離最近醫療或社福機構一定距離以上之原住民就醫、緊急醫療救護及後送，長期照護等醫療或社會福利資源使用之交通費用，其補助辦法，由中央目的事業主管機關定之。」及第 26 條規定：「政府應積極辦理原住民族社會福利事項，規劃建立原住民族社會安全體系，並特別保障原住民兒童、老人、婦女及身心障礙者之相關權益。政府對原住民參加社會保險或使用醫療及福利資源無力負擔者，得予補助。」明文規定政府應依原住民族特性建立完善之長期照護體系，藉此保障原住民族長者相關權益。

七、經濟稅賦法規檢討：

項次	法規內容	適用可行性
1	促參法第 30 條規定：主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。但主辦機關提供融資保證，或依其他措施造成主辦機關承擔或有負債者，應提報各民意機關審議通過。	適用
2	促參法第 35 條規定：民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關應會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。	適用
3	促參法第 36 條第 1 項規定：民間機構得自所參與重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，最長以五年為限，免納營利事業所得稅。	如符合上述重大公共建設要件時，即可適用。
4	促參法第 37 條第 1 項規定：民間機構得在所參與重大公共建設下列支出金額百分之五至百分之二十限度內，抵當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之：一、投資於興建、營運設備或技術。二、購置防治污染設備或技術。三、投資於研究發展、人才培訓之支出。	如符合上述重大公共建設要件時，即可適用。
5	促參法第 38 條第 2 項規定：民間機構進口供其經營重大公共建設使用之營運機器、設備、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，其進口關稅得提供適當擔保，於開始營運之日起，一年後分期繳納。	如符合上述重大公共建設要件時，即可適用。

項次	法規內容	適用可行性
6	促參法第 39 條第 1 項規定：參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。	不適用
7	促參法第 40 條第 1 項規定：營利事業原始認股或應募參與重大公共建設之民間機構因創立或擴充而發行之記名股票，其持有股票時間達四年以上者，得以其取得該股票之價款百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度內抵減之。	不適用

第九節 自治法規檢討

- 一、依臺東縣縣有財產委託經營管理自治條例第 4 條第 4 款及第 5 款規定：「縣有財產得提供委託經營管理之項目如下：...四、社會福利、勞工機構或設施：如婦女福利機構、身心障礙福利機構、兒童少年福利機構、老人福利機構等。五、衛生醫療設施。」本案住宿式長照機構應有符合前述得委託經營之項目。
- 二、臺東縣政府為保障接受長期照顧服務者之權益、妥速處理長照服務爭議、維護長照服務體系和諧及穩定，執行長期照顧服務法第 45 條規定事項，訂定「臺東縣政府長期照顧服務爭議調處作業要點」，針對因提供長照服務所致生命、身體、健康、財產或其他權利損害之爭議及其他長照服務有關民眾陳情或申訴案件，經主管機關認有調處之必要者進行調處。此與促參法規定之協調或調解程序，原則上應無牴觸情事，應可適用。
- 三、臺東縣政府為減輕老人及家庭照顧者負擔，補助相關費用，委託臺東縣老人福利機構、提供機構住宿式服務類之長照機構及護理之家辦理中低收入戶一點五倍失能老人機構式養護服務，特訂定「臺東縣長期照顧機構安置補助作業要點」，而提供前述要點補助項目服務之長照機構，應合法立案並經主管機關評鑑（督考）為乙等以上或合格之機構，且應與臺東縣衛生局簽訂臺東縣長期照顧機構安置服務契約。

第十節 小節

本案擬委由民間參與公共建設，經初步評估屬促參法第 3 條第 1 項第 4 款規定之「衛生福利及醫療設施」公共建設，並可依促參法第 8 條第 1 項第 5 款規定之 OT 模式辦理，法律面上應屬可行，且無違目的事業法令及其他相關法令規定。

第五章 土地取得可行性

第一節 土地權屬現況

本案用地範圍為臺東縣大武鄉復興段 1273、1274、1274-4、1274-5、1275、1275-1、1275-3、1275-4、1276、1277 等 10 筆土地；依土地謄本清查，其中五筆土地所有權人為中華民國，另五筆為臺東縣，管理者皆為臺東縣衛生局，土地使用分區為機關用地，10 筆土地共計 1179.51 平方公尺 (0.1 公頃)，地籍圖 (圖 5-1) 與土地清冊 (圖 5-1)。



圖 5-1 本案基地地籍圖

表 5-1 大武案土地清冊表

編號	土地標示		謄本面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	使用分區	所有權人	管理者
	地段	編號					
1	復興段	1273	80.08	80.08	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
2	復興段	1274	158.81	158.81	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
3	復興段	1274-4	2.88	2.88	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
4	復興段	1274-5	1.39	1.39	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
5	復興段	1275	163.65	163.65	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
6	復興段	1275-1	29.06	29.06	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
7	復興段	1275-3	0.50	0.50	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
8	復興段	1275-4	4.12	4.12	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
9	復興段	1276	698.63	698.63	機關用地	臺東縣	臺東縣衛生局
10	復興段	1277	40.39	40.39	機關用地	中華民國	臺東縣衛生局
合計			1,179.51	1,179.51			

第二節 土地取得與變更

計畫範圍所在之機關用地，為辦理「大武鄉住宿式長照機構興建工程」，已於 111 年將工程所需用地完成分割及管理機關變更等作業，現本案 10 筆用地管理機關皆已變更為「臺東縣衛生局」。本案位於「大武都市計畫」內，現行計畫為 109 年 10 月 13 日起發布實施之「變更大武都市計畫(第四次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討暨都市計畫圖重製)(第二階段)」，基地使用分區為「機關用地」，編號「機四」，其建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。土地使用分區圖如圖 5-2。

另，計畫範圍內現有之建築物為大武鄉衛生所舊址，已經報准臺東縣政府及審計單位同意報廢拆處此建物。

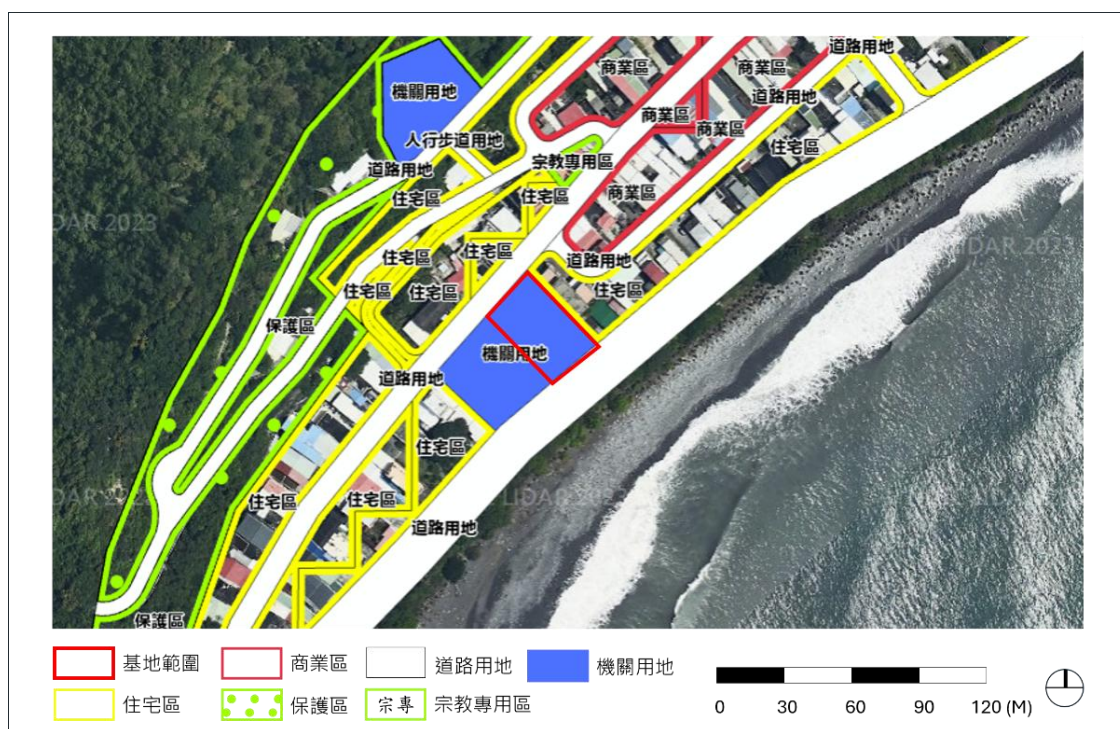


圖 5-2 大武案現行土地使用分區圖

資料來源：內政部國土屬國土規劃地理資訊圖台

第三節 小結

綜結上述，本案基地的所有權人皆為中華民國，管理者皆為臺東縣衛生局，使用地類別為機關用地，建物由台東縣政府負責興建，故本案土地取得無虞，且本案規劃營運項目均符合本案基地之土地使用管制規定，故無需辦理用地變更之需要。

第六章 環境影響評估

第一節 環境影響分析

環境影響分析目的，主要係先就本案未來可能之開發行為所造成之環境影響進行初步分析並預擬對策，作為後續風險評估的參考。

一、土地利用之影響

基地現為大武衛生所，為地上 4 層、地下 0 層之建物，建物高度為 15.3200m，建築面積為 1041.8650m²，目前將由台東縣政府負責拆除後興建四層樓的新建物。由於本案辦理方式依 OT 方式，由主辦機關負責興建，預計於 2028 年興建完成，民間機構僅負責營運，故對土地主要利用形態不致有太大之變動。

二、確認是否要辦理環境影響評估

本案開發內容以長照機構為主的裝修工程，其公共建設項目為衛生福利及醫療設施，應依據環境評估法中第 5 條第 1 項第 7 款之醫療設施之開發；另依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24 條規劃：醫療建設、護理機構、社會福利機構之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

(一) 醫院之興建或擴建，符合下列規定之一者：

1. 位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。
2. 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但位於野生動物重要棲息環境，申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。
3. 位於重要濕地。
4. 位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。
5. 位於自來水水質水量保護區。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。
6. 位於海拔高度一千五百公尺以上。
7. 位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。
8. 位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。
9. 申請開發或累積開發面積五公頃以上。

(二) 機構住宿式之護理機構、老人福利機構或長照服務機構，其興建或擴建工程符合前款第一目至第四目或第六目至第八目規定之一。

綜觀前述，本案開發面積與基地位置，都不符合前列條件，故無需辦理環境影響評估。

表 6-1 環境影響評估認定標準（衛生福利相關設施）

開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準(114.01.16 修正)		
法條	內容	檢核
第 24 條	<p>醫療建設、護理機構、社會福利機構之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：</p> <p>一、醫院之興建或擴建，符合下列規定之一者：</p> <p>（一）位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。</p> <p>（二）位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但位於野生動物重要棲息環境，申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。</p> <p>（三）位於重要濕地。</p> <p>（四）位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。</p> <p>（五）位於自來水水質水量保護區。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。</p> <p>（六）位於海拔高度一千五百公尺以上。</p> <p>（七）位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。</p> <p>（八）位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。</p> <p>（九）申請開發或累積開發面積五公頃以上。</p> <p>二、機構住宿式之護理機構、老人福利機構或長照服務機構，其興建或擴建符合前款第一目至第四目或第六目至第八目規定之一。</p>	<p>本案屬機構住宿式之長照服務機構興建。大武鄉案皆非屬第 1 款第 1 目至第 4 目或第 6 目至第 8 目規定之區位，故本案無需辦理環境影響評估。</p>

三、環境影響之分析

本案開發可能對環境之影響分析如下：

(一) 裝修階段

本案開發項目為住宿式長照機構，以及其他支援性設施如餐飲與零售等裝修工程，在施工階段，對於空氣品質、水質、噪音、廢棄物等層面，均可能造成短期的影響，可透過因應對策減低影響情形。

(二) 營運階段

本案主要營運項目為住宿式長照機構，對於現今已邁入超高齡社會的臺東縣而言，在滿足縣民的公共需求，有其極大的社會效益。就本案基地的施工期間及營運期間對環境可能造成之正負面影響及影響程度，如表 6-2 所示。

表 6-2 本計畫環境影響綜合分析表

環境類別	評估因子	影響程度		可能影響說明	影響評估	
		裝修	營運		範圍	程度
物化生活環境	空氣品質	√		施工機具與運輸車輛所排放廢氣。	鄰近地區	-
			√	本計畫為新建設施，委託民間營運，可能因使用者增加而增加車輛廢氣排放。	鄰近地區	-
	水質	√		施工機具及車輛清洗廢水可能污染鄰近水體。	排水溝渠	-
			√	醫療及商業設施之經營產生之生活污水。	排水溝渠	-
自然生態環境	地形地貌	√		本案施工主要為辦理裝修工程，對地形地貌部份會產生短期影響。	基地範圍	-
			√	但在營運後，因戶外景觀與綠美化，對地形地貌會產生正面影響。		+
	地質土壤	√	√	本案施工與營運所生廢棄物放置戶外定點並定期清運，對地質土壤應不產生影響。	基地範圍	○
社會經濟環境	產業經濟		√	本案為長照設施，民間機構營運可增加就業機會與得到相關服務。	鄰近地區	+
	交通環境	√		施工期間供車輛進出，提高鄰近地區交通危險性。	鄰近地區	-
			√		本計畫為新建設施，民間機構營運後	鄰近

環境類別	評估因子	影響程度		可能影響說明	影響評估	
		裝修	營運		範圍	程度
				使用人數可能增加，增加道路交通負擔。	地區	

資料來源：本團隊編製。註：影響程度符號：○無影響 - 輕微負面影響 - - 中度負面影響 - - - 顯著負面影響 + 輕微正面影響 + + 中度正面影響 + + + 顯著正面影響

第二節 環境影響減輕措施

一、施工環境影響減輕措施

未來施工期間應考量施工條件、施工區域，期能降低施工期間產生氣味、塵埃、噪音、拆卸廢料等，以減低因一般裝修施工對環境衝擊防範措施。

- (一) 規定工程承包商將高噪音工作安排在人流最少的時間進行。
- (二) 規定工程承包商使用不含或低含量揮發性有機化合物的建材，以減少難聞氣味的滋擾。
- (三) 規定工程承包商安裝適當的隔音和隔塵板，如有需要，須直接在所用的設備上安裝消聲器 / 集塵器。
- (四) 就工程分包契約規定不合作或環保表現紀錄欠佳的承包商相關扣款等規定。

二、營運期間可能造成環境影響項目之減輕對策

針對本案營運可能造成之環境影響及各項環境影響因子，研擬相關減輕影響之因應對策，如表 6-3 所示。

表 6-3 本案之環境影響減輕之因應對策綜整表

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		裝修	營運		
生活環境	空氣品質	√		就施工區域與非施工區域設置阻隔設施，減低對非施工區域影響；定期清掃並適度灑水以減低塵土飛揚造成影響	-
			√	尖峰時刻建議進行規劃交通疏導措施，降低因使用人數增加所增加車輛數。	○
	水質	√		將具污染性之施工廢水集中妥善處理，避	-

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		裝修	營運		
				免直接排入附近水體；或廢先應先沈澱處理，或視需要設置截水溝與集水坑。	
			√	將醫療或長照機構所產生污水納入污水系統處理。餐飲設施所產生之污水，應設置油脂截留槽，使其符合法定標準。	○
	廢棄物質	√		施工期間所產生的一般或事業廢棄物須委託合格的清除業者處理。	○
			√	醫院或長照設施所產生的一般廢棄物或事業廢棄物，應確實進行分類，並依法委託合格單位處理。	○
自然生態環境	地形地貌		√	本計畫施工主要為裝修工程，雖在施工期間會對地形地貌部份產生影響，但在營運後，因戶外景觀與綠美化，對地貌產生正面影響。	+
	地質土壤	√	√	本計畫施工與營運所生廢棄物放置戶外定點並定期清運，對地質土壤應不產生影響	○
社會經濟環境	產業經濟		√	規劃民間機構應優先僱用當地居民，增加當地居民就業機會	+
	交通環境	√		施工車輛避開交通尖峰時段進出，減低可能衝擊	○
			√		妥善規劃停車場車輛進出動線與導引設施等，減低停車亂象與以提升道路交通安全。

資料來源：本團隊編製。 註：影響程度符號：○無影響 - 輕微負面影響 - - 中度負面影響 - - - 顯著負面影響 + 輕微正面影響 + + 中度正面影響 + + + 顯著正面影響

第三節 節能減碳分析

一、永續公共工程—節能減碳政策白皮書

未來民間機構進行相關裝修工程時，避免相關工程對環境造成破壞或過度衝擊，應依行政院公共工程委員會「永續公共工程 - 節能減碳政策白皮書」(97 年 10 月 17 日核定本) 相關政策要求辦理。

- (一) 室內裝修或新建優先採用耐久性管材，延長使用年限。
- (二) 進行室內裝修工程時，引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗。
- (三) 採行各項污染防制措施，加強施工過程之工地污染管理，如有效灑水、設置防塵網，以減輕施工過程空氣污染。
- (四) 室內外空間規範僅使用 LED 節能燈具，以降低用電量；針對公共設施空間及夜間照明設備透過電源控制與調光、自動點滅節能設計及例行性的維護管理等方式，可有效減少電力的消耗量，強化整體照明節能效益。
- (五) 空調設備與營運設備電器，如冷氣設備、除濕機等應以獲得政府節能標章為主，降低耗電量。
- (六) 水龍頭、馬桶換裝省水設備。

二、公共工程節能減碳檢核注意事項

為推動公共工程落實節能減碳理念，建構優質永續之公共建設，特於 2022 年 8 月 31 日訂定「公共工程節能減碳檢核注意事項」，有關綠建築評估系統包含生態、節能、減廢及健康等四大範疇，並包含九大指標：生物多樣性、綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳 (CO₂) 減量、廢棄物減量、室內環境、水資源及污水垃圾改善等指標，由於自願性的綠建築標章已將日常節能與水資源兩項指標列為門檻指標，此亦為綠建築標章目前核算節能減碳成效之基礎，爰於但書訂定第四款不適用本注意事項之工程。

節能減碳檢核係促使工程計畫從整體效益、節能節水、減廢再利用、低碳創意作為、植生綠化等策略，落實節能減碳措施，並依工程生命週期分為計畫提報核定、規劃設計、施工及維護管理等作業階段。

(一) 整體效益

1. 確認工程必要性，避免重複性高或使用效能低之工程。
2. 考量最適規模、資源最佳化規劃，避免過度設計，減少不必要之土地利用及

材料消耗。

3. 應用高效能(如高性能混凝土)、低碳(如木材)、低耗能(如飛灰混凝土)、循環再生材料(如焚化再生粒料、鋼質粒料等),或選用當地材料等。
4. 妥善進行耐久性、易維護、減少營運耗能之設計(如營運所需設施節能、建築通風、道路平順等),及依環境設計(如考量保護自然生態環境、加強植生綠化等),延長設施使用時間。
5. 設計考量使用期間易於檢測及維護保養,並提出維護管理計畫等。
6. 提升因應氣候變遷之調適能力。

(二) 節能節水

1. 考量節能規劃(含採光、通風、用水、能源管理),如空調、照明、供水等營運所需設施節能。
2. 節能機具設備選用,如選擇節能效益較高之設備,於施工期間選用耗能標準較佳之施工機具(如取得環保單位所核發自主管理標章)、運輸車輛等。
3. 優先選用當地材料,減少運輸耗能。
4. 採用低耗能材料,如使用飛灰混凝土等生產碳排放較低的材料。
5. 採用綠色能源或低碳能源(包含再生能源如風能、太陽能、生質能等),設計或添購使用綠色能源或低碳能源之設備(如設置友善低碳運具設施、汽車充電樁、機車電池交換站)等。
6. 工程條件符合再生能源設置條件者,優先裝置再生能源發電設備及儲能設備。

(三) 減廢再利用：

1. 以現地廢棄物產生量最少化進行規劃設計,如預鑄、標準化等,並實施廢棄物分類回收。
2. 採用再生及環保材料,減少原生材料之開採及二氧化碳。
3. 廢水、雨水及廢棄物再利用,如施工時將廢棄用水及廢棄物充分利用,經過處理後再次運用於工程使用、使用階段採用中水處理系統,將廢水回收再使用於其他用途,納入雨水貯留利用規劃,減少淹水風險,提升耐災韌性,並結合生態滯流系統建置多功能智慧型雨水花園,兼具水資源再利用、保水降溫及生態景觀效果,減少直接排放等較無效益之行為等。

(四) 低碳創意作為

提出其他有利工程節能減碳實質效益之作為,如有利工程節能減碳之新技術、新工法、新材料或創新管理措施等。

(五) 植生綠化

1. 保留工址植被減少擾動,如整地時,應注意植栽之保留率,避免多餘之砍伐開拓,應以現地保留為首要處理手法,以遷移或再利用次之。
2. 加強植生綠化並以達成複層植被為目標。
3. 加強表土保存及利用,以利植生復育及碳匯等。

三、節能減碳檢核作業原則：

- (一) 計畫提報核定階段：本階段目標為確實評估工程必要性，提出節能減碳構想。其作業原則如下：
1. 透過整體性規劃，掌握本身需求，確認工程必要性。
 2. 設定計畫目標及定位，選擇最適規模及妥適裝修標準。
 3. 依整體效益、節能節水、減廢再利用、低碳創意作為、植生綠化等策略，重視維護管理並合理編列經費提出節能減碳規劃構想及效益。
- (二) 規劃設計階段：本階段目標為落實計畫提報核定階段之節能減碳構想，提出符合節能減碳之工程規劃設計方案，並推估減碳成效。其作業原則如下：
1. 依計畫提報核定階段就整體效益、節能節水、減廢再利用、低碳創意作為、植生綠化等策略，提出具體之工程節能減碳措施及效益，並根據使用特性、結構特性、環境特性提出易於維護之設計方案，完成細部設計。
 2. 提出施工階段落實節能減碳之建議作法。
 3. 提出維護及營運管理機制具體作法。
- (三) 施工階段：本階段目標為落實規劃設計階段所擬定之節能減碳措施，以維護施工環境及品質。其作業原則如下：
1. 施工計畫書應考量廢棄物減量、資源再利用，使用節能減碳之工法及機具，納入維護自然環境措施等作法。
 2. 確實依核定之節能減碳措施執行，執行狀況納入相關工程督導重點及檢核項目。
- (四) 維護管理階段：本階段目標為維護原設計功能，落實設計階段之維護管理機制。其作業原則：建置維護管理機制，並主動有效管理公共設施及提升利用率。

第七章 財務可行性

本章財務可行分析係依據前述市場、工程、營運、法律等相關分析所界定之營運內容，依現階段規劃條件估算本案之資本支出、營運收支等，並考量相關法規與一般公認會計原則之規範，以執行各年度現金流量之預測，並計算各項財務指標及編製評估期間各年度之主要財務報表，以評估合理之費率區間，得出本案之基本財務方案，且就可能面臨之風險型態，測試收入及成本等重要參數變化對財務效益之敏感度，以確定該等不確定因素對財務結果之影響，本案財務分析流程與分析架構如圖 7-1。

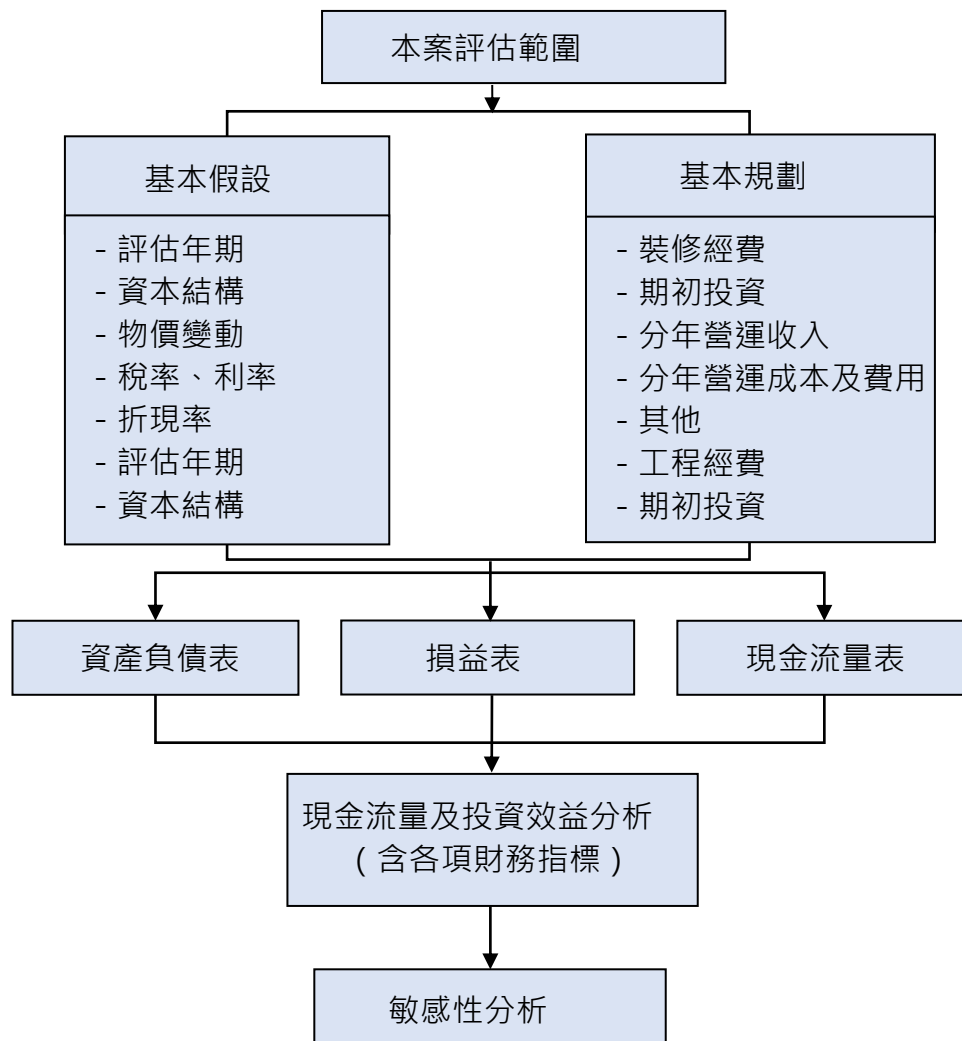


圖 7-1 財務分析流程與分析架構圖

財務可行性評估重點就不同參與角色而有差異，以政府而言，首重出資額度的大小，而此一部分以 SLR (自償能力)為評估重點，而民間機構則以考量投資效益及財務風險為主，此一部份以計畫之 NPV(淨現值)、IRR(股東權益報酬率)等為評估重點。

第一節 基本財務假設

由於本案之財務評估係建立於預測基礎，計畫所設定之基本假設與參數足以影響評估結果與規劃方向，本案分析時所設定之基本假設與參數力求穩健及合理。當假設條件變更時財務評估結果將隨之變更。茲彙整本案重大基本假設條件，詳如表 7-1。

表 7-1 重大基本假設

項目	說明
評估基期	本案物價基準年為 115 年；另，本案預計將於 117 年底前完成簽約，各項財務評估均以計畫開始年度(民國 118 年)為基期，每年各項收支並依物價上漲率調整。
評估年期	促參案之評估年期係隨計畫特性、投資規定及考量設施耐用年限而定。 本計畫案之評估年期時，除考量國內實務之習慣外，亦會將設備耐用年限、現有營運資產之維護成本與民間機構之資金回收情形納入考量。另，本案預計增改修建及營運長期照護機構，普遍預期營運成本較高、投資風險較大，故初步設定評估期間以 30 年評估，評估年期自 118 年 1 月至 147 年 12 月，合計為 30 年，其中包括營運前(裝修、設施建置)準備期間及正式營運期間。 營運前準備期間自 118 年 1 月至 118 年 6 月，共 6 個月。 正式營運期間自 118 年 7 月至 147 年 12 月，合計為 29 年 6 個月。
評估幣別	新臺幣
物價上漲率	營運期間通貨膨脹率則以依據行政院主計總處物價指數統計資料，近 10 年(104 年~113 年)與近 20 年(94 年~113 年)之消費者物價指數年增率平均值為 1.30%與 1.33%，近 30 年(84 年~113 年)之消費者物價指數年增率平均值為 1.28%；另，參酌行政院 109 年 7 月 16 日第 3710 次會議通過之「國家發展計畫(110 至 113 年)」，110 年~113 年之核心消費者物價指數上漲率為 1.0%~1.5%，故建議本計畫營運期間物價上漲率之假設至少以 1.25%為宜。
長期照護費(月費)	本案參酌臺東縣目前長照收費行情、調價頻率，以及現行法規，

項目	說明
上漲率	進行價格調整頻率之假設：收費暫以每 5 年調整 2%。(本假設僅供參考，未來民間機構之收費模式仍應適用當時之法規命令)。
土地租金	<p>土地租金之計算係依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法(109 年 5 月 7 日修正，下稱租金優惠辦法)」規定辦理，興建期以當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收；營運期預計按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價 2%計收。</p> <p>倘財務效益評估結果不具可行性時，擬依財政部 110 年 1 月 22 日台財促字第 11025502030 號函「促參案土地租金及權利金之計收與減免原則」，進行土地租金減收。</p> <p>另，參考本案基地歷年公告地價調整趨勢，假設未來本案公告地價上漲率為每 2 年調漲 3%；惟未來民間機構實際繳付金額以計收當時之公告地價情形為準。</p>
地價稅	地價稅將由納稅義務人(即執行機關)負擔。
房屋稅	房屋稅將由納稅義務人(即執行機關)負擔。
折舊年期	<p>以本案各項工程、設備之耐用年數與剩餘營運期限孰短者，採直線法計算。各項工程、設備耐用年限係依經濟耐用年限進行評估，惟不低於所得稅法規定，估計如下：</p> <p>裝修工程為 29.5 年；儀器設備 10 年，每 10 年折舊完畢後，將再投入興建期投資金額之 15%進行重增置；另，照護、住宿設備等之折舊年限為 7 年，每 7 年折舊完畢後，將重新投入 15%進行重增置。</p>
長期借款及利率	<p>貸款期間：15 年，無寬限期。</p> <p>額度：以期初投資金額之 70%為原則。</p> <p>利率：參考近年來各大型銀行聯貸案，加計手續費、印花稅等相關費用後，目前的融資利率水準約為 3%-3.5%左右，本計畫暫以 3.0%作為本案之融資利率。</p>
利息收入	以 0.15%計算。
營利事業所得稅	營利事業所得稅率依所得稅法規定估算，稅率 20%。
營業稅	<p>考量進銷項互抵，暫不估列。</p> <p>另，於住戶租金收入部分，按財政部 107.1.23 台財稅字第 10600712250 號函釋，屬於營業稅法第 8 條第 1 項第 4 款規定</p>

項目	說明
	可免徵營業稅的社會福利勞務範圍。
資本結構	自有資金比例不得低於 30%。
股東要求報酬率	考量本案經營特性、投資成本及特許期間，設定股東內部報酬率為 3%。
折現率	計畫折現率係以評估期間各年資金結構計算分年年化 WACC 折現率，並計算各年年化 WACC 折現率之平均值，為計畫折現率。
全年營業天數	365 天

資料來源：本團隊整理。

第二節 準備期初投資及營運收支假設

一、本案委託營運範圍

本案規劃委託營運範圍為全區基地，如下表 7-2 所示。

表 7-2 本計畫財務評估基地範圍

促參方式	本計畫範圍	
	建物面積	用地面積
OT	2292.46 平方公尺 (約 693.47 坪)	1,179.51 平方公尺 (約 356.80 坪)

資料來源：本團隊整理。

二、準備期投資金額及期程

依據前章技術可行分析之裝修工程經費表，分為假設工程、醫療氣體工程、室內裝修工程及間接工程經費等項目，未稅之總工程經費為 1,396.6 萬元。

另，表 3-2 準備期之工程經費表尚未含長照營運設施，故，準備期之工程金額需另再加計長照營運設施金額 1,649.2 萬元(未稅)，概估準備期之總經費約 3,045.8 萬元(未稅)。上述準備期之投入經費金額係以 115 年物價水準估算，如加計物價調整後，準備期(118)之裝修工程總經費預估為 3,161.4 萬元(未稅)，詳下表 7-3 說明。

表 7-3 準備期投資經費表

單位：元

工程項目	物價基準(115)年	準備(118)年(加計物調)
裝修工程		
假設工程	832,163	863,761
醫療氣體工程	3,051,264	3,167,123
室內主體裝修工程	8,321,630	8,637,608
職安設施管理費	97,640	101,347
工程品質管理費	122,051	126,685
包商利潤	854,354	886,794
營造綜合保險費	36,615	38,005
間接工程費	650,090	674,774
裝修工程小計	13,965,807	14,496,099
長照營運設施	16,492,000	17,118,213
準備期經費合計	30,457,807	31,614,312

註 1：間接工程費包含建築師設計費、空氣汙染防制費。 註 2：以上均不含營業稅。

表 7-4 營運(長照)設施設備

項目	組數	單價(元)	總價(元)
寢室設備-電動床組含床墊	77	45,000	3,465,000
寢室設備-獨立空調 / 台	3	38,000	114,000
寢室設備-緊急呼叫系統	4	287,438	1,149,752
衛浴設備-油壓式洗澡床	3	99,000	297,000
衛浴設備-層櫃	3	36,000	108,000
醫療設備-移動式血壓血氧監測器	9	65,000	585,000
醫療設備-隧道式血壓計	3	49,000	147,000
醫療設備-藥用冰箱	3	27,900	83,700
醫療設備-電子體重計(坐式)	3	26,350	79,050
醫療設備-身高體重計	3	31,000	93,000
醫療設備-移動式抽吸設備	25	12,000	300,000
醫療設備-移動式氧氣製造機	25	22,000	550,000
醫療設備-自動餵食管灌設備	25	26,000	650,000
醫療設備-拍痰機	9	20,000	180,000
醫療設備-工作車(含治療車)	9	63,000	567,000
復健設備-主被動手腳運動設備	3	35,000	105,000
復健設備-斜背式腳踏車	3	33,000	99,000
復健設備-復健用壁桿	3	12,500	37,500

項目	組數	單價(元)	總價(元)
復健設備-平行桿(300CM)	1	18,000	18,000
復健設備-多功能站立架	2	32,000	64,000
復健設備-動力式多功能牽引機	2	61,000	122,000
復健設備-簡易型復健機	2	47,000	94,000
復健設備-站立訓練桌	2	11,000	22,000
復健設備-轉角復健練習階梯	1	58,000	58,000
復健設備-平行桿(200CM)	3	15,000	45,000
復健設備-認知訓練設備	6	38,000	228,000
復健設備-電動調速健身車-床躺式	6	18,000	108,000
廚房設備-三口快速爐	1	24,000	24,000
廚房設備-雙口鼓風炒爐組	1	113,750	113,750
廚房設備-不鏽鋼工作臺	3	23,000	69,000
廚房設備-2 槽式水槽	2	22,203	44,405
廚房設備-3 槽式水槽	1	21,499	21,499
廚房設備-排油煙系統	1	200,000	200,000
廚房設備-4 門冷凍/藏冰箱	4	46,500	186,000
廚房設備-油脂截留器	1	173,600	173,600
廚房設備-餐具高溫消毒櫃	1	68,000	68,000
廚房設備-空氣進補氣設備	2	15,200	30,400
廚房設備-空氣門	2	12,000	24,000
廚房設備-切菜機	1	66,000	66,000
廚房設備-瓦斯煮飯鍋 50 人份	2	131,250	262,500
廚房設備-桌上型不鏽鋼煎台	1	12,000	12,000
廚房設備-保溫餐車	6	60,000	360,000
公共設備-商用型飲水機	8	32,500	260,000
公共設備-電話系統	8	103,677	829,416
公共設備-機房伺服器設備	1	3,200,000	3,200,000
辦公設備-護理站	3	100,000	300,000
辦公設備-桌上型電腦(含螢幕)	22	24,290	534,380
辦公設備-筆記型電腦	3	29,400	88,200
辦公設備-櫥櫃	4	104,500	418,000
辦公設備-OA	1	50,000	50,000

項目	組數	單價(元)	總價(元)
辦公設備-投影機(含布幕)	4	21,000	84,000
餐桌(10 人)	4	80,000	320,000
餐桌(20 人)	2	180,000	360,000
洗衣機	3	15,900	47,700
烘衣機	3	31,600	94,800
沙發椅組	3	35,800	107,400
冰箱	3	30,000	90,000
簡易料理台	3	72,600	217,800
移位機	3	60,000	180,000
合計(115 年物價)	76	239,551	16,492,000

本案推估可於 117 年底完成招商簽約作業，並於 118 年 1 月開始進行辦理設施建置工程，預估建置期間自 118 年 1 月至 118 年 6 月止，共計 6 個月建置營運設施。

三、營運收入

本案營運收入來源主要分為住戶月費收入、照護耗材服務收入及附屬設施空間出租收入，其中照護耗材服務包括管路耗材服務、特殊耗材服務、氧氣服務等。營運收入估算基礎分述如下。

(一) 住戶月費收入

針對住宅出租部分，本案規劃月費內含管理費以不逾市場其他相同案例之租金水準，且按財政部 107.1.23 台財稅字第 10600712250 號函釋，屬於營業稅法第 8 條第 1 項第 4 款規定可免徵營業稅的社會福利勞務範圍。

本計畫合計共提供 35 房、76 床，其中包括 10%公益床位。初步規劃 1 人房以每床每月 50,000 元計收、2 人房以每床每月 38,000 元計收、4 人房一般床以每床每月 33,000 元計收、四人房公益床以每床每月均價 20,300 元計收；另，「具行動能力之失智症」(以下簡稱失智)住民，由於照顧成本較高，本案假設失智區 1 人房以每床每月 60,000 元計收，其費率如下表說明。前述收費價格於契約期間，以每 5 年增長 2%。

一般床位之出租率自營運首年(118 年)均為 60%，自營運第二年(119 年)逐年增長 5%至 95%為止(評估年期屆滿)；另，10%的公益床位於營運首年(118 年)出租率為 60%逐年增長 5%至 100%為止(評估年期屆滿)；失智專區床位則自營運首年(118 年)起床位出租率均為 100%。

表 7-5 住戶租金收入項目表

項目	單位	每床收費(免營業稅)
1 人房	元/床.月	50,000
2 人房	元/床.月	38,000
4 人房(一般床)	元/床.月	33,000
4 人房(公益床)—均價	元/床.月	20,300
失智專區 1 人房	元/床.月	60,000

資料來源：本團隊整理。

(二) 照護耗材服務收入

提供長期住宿者更換照護耗材服務，本項收入以住戶月費收入的 10% 預估。

四、營運成本及費用

本案由民間業者負擔初期投資成本及每年之營運成本。每年之營運成本包括人事費用、餐飲成本、支援服務費用及其他營運業務費用等，分項說明如下：

(一) 初期投資成本攤提

本案初期投資成本金額及依各年期攤提金額列示如下表 7-6。

表 7-6 初期投資成本每年折舊金額

項目	金額/年		
準備期投資成本(仟元/未稅)	31,614		
折舊項目/期間(營運年)	裝修/29.5 年	醫氣設備/10 年	照護設備/7 年
期初投資(仟元)	11,329	3,167	17,118
折舊金額(仟元)	384	317	2,445

資料來源：本團隊整理。

(二) 耗材服務成本

本項以耗材收入之 40% 預估。

(三) 人事費用

1. 專業照護人員

人事費用係以單月薪資再另外加計公司負擔之勞健保以及退休金提撥等，以薪資總額 15% 計算，總年薪資以 14 月計估。各機構相關人事配置及費用如下表，營運期間人員皆以符合床位出租數聘用，預估營運第一年(7 月~12 月)專業照護人事費用合計約 982 萬元。薪資調整率每年調 1%。

表 7-7 機構估計每年專業照護人員編制

大武案	年入住床數	41 床	43 床	59 床	69 床
	班數	營運第 1 年	營運第 2 年	營運第 6 年起	營運第 8 年起
主任	1	1	1	1	1
護理師(日)-每	1	3	3	4	4

大武案	年入住床數	41 床	43 床	59 床	69 床
	班數	營運第 1 年	營運第 2 年	營運第 6 年起	營運第 8 年起
20 床配置 1 人					
護理師(夜)-每 20 床配置 1 人	2	6	6	8	8
社工員-每 80 床配置 1 人	1	1	1	1	1
照服員(日)--每 8 床配置 1 人	1	6	6	8	9
照服員(夜)--每 10 床配置 1 人	2	10	10	12	14
失智床照服員 (日)--每 3 床配 置 1 人	1	2	2	2	2
失智床照服員 (夜)--每 6 床配 置 1 人	2	2	2	2	2
員工人數合計		31	31	38	41

資料來源：本團隊整理。

表 7-8 估計每年專業照護人員人事費用表(元/年)

項目	編制說明	員額	每機構班數	月薪資	單人年薪總額
主任	每機構數	1	1	60,000	966,000 元/人.年
護理師(日)	每機構每 20 床	1	1	45,000	724,500 元/人.年
護理師(夜)	每機構每 20 床	1	2	45,000	724,500 元/人.年
社工員	每機構每 80 床	1	1	35,000	563,500 元/人.年
日班照服員(一般床位)	每機構每 8 床	1	1	36,000	579,600 元/人.年
夜班照服員(一般床位)	每機構每 10 床	1	1	36,000	579,600 元/人.年
日班照服員(失智床位)	每機構每 3 床	1	1	36,000	579,600 元/人.年
夜班照服員(失智床位)	每機構每 6 床	1	1	36,000	579,600 元/人.年

備註：年薪計算方式：14 個月月薪 x 1.15(勞健保費用)

2.共同支援人員

指各機構共同需求之專業人員，採各設施共同支援方式辦理，包含相關管理人員、醫師、治療師、營養師、廚師、清潔人員等，預估人力需求約 4 人；平均薪資以每人每月 35,000 元計，另外加計公司負擔之勞健保以及退休金提

撥等以薪資總額 15%計算，總年薪資以 14 月計估，薪資調整率每年調 1%，相關設定詳如下表 7-9：

表 7-9 共同支援人員人事費用預估

項目	需求	平均月薪資	年支出合計
包括治療師/總務/廚師/清潔等	4	35,000 元/月	2,254,000 元/年

註：以 14 個月計算人事費用

(四) 重增置成本

本計畫預估於營運第 1 年起，每隔 7 年進行照護設備之重置，每隔 10 年進行醫療氣體設施之重置，各年度之重置金額均另再加計物調；重置成本計新台幣 14,669,372 元。設備重置資金需求詳下表 7-10 所示。

表 7-10 營運期間重增置成本

重增置項目	重置頻率	重增置成本(元)	重置次數	重增置金額(元) (含物調)
醫療氣體設施	10 年	相關設施建置成本 3,167,123 元之 15%	2	1,190,512
長期照護設備	7 年	相關設施建置成本 17,118,213 元之 15%	4	13,478,860
合計				14,669,372

(五) 三餐點心費用

針對機構式住宿服務之膳食材料費用，假設一般床位部分以每服務床位以每月 4,365 元估列。

(六) 水電燃料費用

針對機構式住宿服務之膳食材料費用，假設一般床位部分以每服務床位以每月 2,218 元估列。

(七) 保險費用

每服務床位以每月 107 元預估。

(八) 清潔管理費

每服務床位以每月 895 元預估。

(九) 維護費用

每服務床位以每月 179 元預估。

(十) 其他費用

每服務床位以每月 107 元預估。

表 7-11 物業管理及生活支援服務費用預估

項目	單位	金額
一般床位—三餐點心費	每床每月/元	4,365
一般床位—水電燃料費	每床每月/元	2,218
保險費	每床每月/元	107
清潔管理費	每床每月/元	895
維護費用	每床每月/元	179
其他費用	每床每月/元	107

資料來源：本團隊整理。

(十一) 履約保證金保證書手續費

本案履約保證金為暫以營運前準備期之投資金額(請參見表 3-2)的 10%計，將於契約簽訂前完成繳付作業，並以金融機構所開立的履約保證金保證書方式繳納，每年支付金融機構履約保證金保證書手續費以 1%計收。

第三節 民間參與方式之融資可行性分析

一、資金運用

本計畫於採 OT 模式下，惟，考量營運前準備期間仍需進行裝修及建置營運設施，準備期間投資金額包括裝修工程及營運設施金額約 3,161.4 萬元，再加計初期所需之營運週轉金 838.6 萬元，除履約保證金係以金融機構所開立的履約保證金保證書方式繳納，無須計入準備期間之投資金額外，其餘皆須由民間機構籌資辦理，本案期初投資金額達 4,000 萬元，本計畫擬以 30%自有資金及 70%銀行融資為主要資金來源，考量期初投資金額、履約保證金額度與營運週轉金之需求，相關資金來源與用途如表 7-12 說明。

表 7-12 資金來源去路表

資金來源			資金去路		
項目	金額(仟元)	百分比	項目	金額(仟元)	百分比
自有資金	12,000	30.00%	OT 工程經費	31,614	93.77%
融資	28,000	70.00%	營運週轉金	8,386	6.23%
合計	40,000	100%	合計	40,000	100%

資料來源：本團隊整理。

二、融資可行性分析

融資可行性分析旨在探討民間機構之還本付息能力，債權人於提供融資時通常預先估算民間機構於還本付息期間之償債能力，以測知其債權得否受償風險，民間機構是否可順利籌集所需資金並償還借款。

本計畫融資年期及還款方式，主係配合營運前準備期投資經費及營運收入而規劃，考量本計畫之公益性較其他設施高，且回收年期長，故擬以營運前準備期經費之 70%為融資金額設算，說明如下。

- (一) 融資金額：28,000 仟元。
- (二) 融資年期：無寬限期、償還年期 15 年。
- (三) 還款方式：本金平均攤還。

償債能力分析說明如下：

(一) 分年償債比率 (DSCR)

係衡量本案於評估年其各年產生之現金流量能否償付當期到期債務本息之指標，一般而言，DSCR 至少需要大於 1，如此則能確保各年產生之現金流量可償還到期本息，而償債比率越高，即代表償還債務能力越強，其計算公式為：

分年償債比率 = (當期之稅前淨利+折舊及攤銷+利息費用) / (當期應償還之本金+利息費用)

(二) 利息保障倍數 (TIE)

利息保障倍數 (TIE) 亦為分析償債能力之重要指標，該指標係衡量本案於評估年期各年產生之盈餘能否償付當期到期利息之指標，要維持正常償債能力，利息保障倍數至少應大於 1，且比值越高，即代表長期償債能力越強。如果利息保障倍數過低，將面臨虧損、償債的安全性與穩定下降的風險，期計算公式為：

利息保障倍數 = (當期之稅前淨利+利息費用) / 利息費用

本案設定償還期為 15 年，融資年息為 3.0%。整體而言，還款期間分年償債比率平均值為 1.1，顯示計畫整體現金流動性狀況良好，具備穩定之償債能力。

而在利息保障倍數部分，雖然本案前期 TIE 較低，但整個還款期間利息保障倍數平均為 5.84，顯示計畫整體經營風險可控，對銀行而言具備高度安全性。

參照他案長期照顧服務機構大多於營運第 6 年~第 10 年之間才逐漸成熟，導致營運初期年利息保障倍數與分年償債比率皆小於 1，而實務上銀行融資亦會參考產業特性，若能預期前期虧損而後期營利，則著重在後期的償債能力，因此，未來民間機構與銀行洽談專案融資時，可考慮適度延長還款年限或爭取寬限期，藉此進一步分散本金償還壓力，提升各年分年償債比率與利息保障倍數，進一步強化計畫之融資吸引力與財務穩健性，故本計畫具備融資可行性。

第四節 土地租金、房屋租金及權利金

一、土地租金

按「促進民間參與公共建設法」第十五條規定，出租及設定地上權之租金，得予優惠。再按「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」規定計算，營運期間按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。本案以當期公告地價之 1%及本案簽約年公告地價之百分之二計收土地租金，分為 1%隨公告地價調整與 2%不隨公告地價調整，並假設公告地價每兩年固定調漲 3%。

估算營運第一年土地租金為 46,828 元，特許期間土地租金共計約 152.8 萬元。經由上述估算，本案土地租金之繳納係依據租金優惠辦法規定辦理。經評估

本計畫財務結果，於繳納足額土地租金後之股權淨現值為正值，因此本案以收取足額土地租金為原則。

二、房屋租金

有關房屋租金部分，按國有公用不動產收益原則第 4 點規定，房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以 10%。基於促參法僅有計收土地租金之規定，並未有房屋租金(使用費)之規定，為秉持主辦機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則，權利金與房屋租金得以一個名目計收。

三、權利金

依據財政部『促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊』：「辦理促參案件之核心價值為提升公共服務水準，非以收取權利金為目的，主辦機關得依政策目的需求，秉持風險分攤、利潤共享原則，視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金。」；又，「評估擬收取權利金者，得區分為開發權利金及營運權利金。開發權利金於簽約時一次或於興建期間分期收取；營運權利金於營運起始日分期收取。」

依前述權利金相關法令規定分析結果，建議本案房屋租金得包含於權利金中計收，不另行計算及收費，惟應先行就營運範圍之土地計算土地租金，再行計算權利金，詳表 7-13。

表 7-13 評估期間未計算權利金前、於計收或減收土地租金之財務效益分析

項目	計收全額土地租金	評估結果
計畫淨現值(仟元)	3,014	大於 0
計畫內部報酬率	3.57%	大於 WACC 稅後 2.778%
計畫回收年期	17	許可年內可回收
股權淨現值(仟元)	1,922	大於 0
股權內部報酬率	3.97%	大於股東要求報酬率 3.0%
股權回收年期	20	許可年內可回收
自償能力	100.74%	大於 100%，具自償能力

資料來源：本團隊整理。

經檢視本計畫財務效益評估，本案於要求 10% 公益床位及假設股東要求報酬率 3.0% 之情境下，其財務評估顯示，計畫淨現值與股權淨現值皆為正值，且內部報酬率均高於要求報酬率，尚具備投資可行性。

惟，整體報酬率仍屬偏低，回收年期亦長達 17~20 年，顯示本案屬於低報酬、長期回收型設施。若再加收權利金，將再增加廠商營運成本，影響淨現值並降低股東報酬率，亦可能造成自償能力不足，進而使計畫失去財務可行性。由於目前自償能力僅略高於 100%，再加收權利金恐導致自償能力下降至不足以支撐計畫的水準，進而削弱投資誘因與永續性。因此，基於維持計畫財務穩健與確保投資人合理回報的考量，且已要求 10% 公益床位，本案不建議再收取任何權利金。

第五節 財務效益分析-投資效益分析指標

本計畫由資本預算觀點進行評估，以契約期之現金流量為基礎，配合淨現值法 (NPV)、內部報酬率 (IRR) 等財務指標作為參考依據，各項指標之簡要說明如下：

一、淨現值法 (Net Present Value, NPV)

淨現值法是為投資評估使用最廣的一種方法，考慮了貨幣之時間價值及整體投資計畫年限內的收益和成本，本計畫以資金成本作為計畫淨現值折現率及以股權自有資金報酬率作為股權淨現值折現率。一般而言，淨現值為正時，表示計畫可行，淨現值愈大，方案的效益愈佳；反之，當淨現值為負值時，則為不可行計畫。

淨現值計算公式如下：

$$NPV = \sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1+i)^t}$$

R_t：第 t 年之收益

C_t：第 t 年之成本

i：折現率

T：評估期間

二、內部報酬率 (Internal Rate of Return, IRR)

內部報酬率的定義為未來現金流入的現值等於期初資金投入時的折現率，亦即使計畫之淨現值等於 0 的折現率，其為評估整體投資計畫報酬率的指標。當內部報酬率大於資金成本時，表示計畫可行，其差額愈大，方案的效益愈佳；反之，當內部報酬率小於資金成本時，則為不可行計畫。

內部報酬率計算公式如下：

$$\sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

R_t：於時間 t 之產出收益

C_t：於時間 t 之投入成本

r：內部報酬率

T：評估期間

三、還本年期(Pay Back Period, PB)

還本年期或稱為投資回收年限，即投資成本由投資淨收益中全部回收所需之時間。從計畫之整體現金流量分析中，累計現金流量出現正值時之年度，即

為還本期限。一般而言，當還本年期小於計畫投資年期，即表示計畫可行，還本年限越短，表示方案時間風險越小，計畫可行性越高。

四、自償能力分析

自償能力(Self-Liquidating Ratio, SLR)分析指評估年期內各年現金流入現值總額與各年現金流出現值總額之比率，若自償能力大於 1，表示此計畫具有完全之自償能力。

自償能力之定義如下：

$$\text{自償能力} = \frac{\text{評估年期內各年現金流入現值總額}}{\text{評估年期內各年現金流出現值總額}}$$

其中，現金流入指公共建設計畫營運收入、附屬事業收入、資產設備處分收入及其他相關收入之總合；現金流出指公共建設計畫所有工程經費、土地租金、所得稅費用、及資產設備重增置及更新費用等，但不包含折舊與利息之營運成本與費用。

因本財務計畫係基於前述各項假設或估計而得，經財務效益分析及納入公益床位後仍具自償性，表示計畫可行。

金額進行後續融資可行性評估及敏感性分析。

五、財務效益分析，詳表 7-14。

表 7-14 財務效益分析表

項目	(10%公益床位)	說明
計畫淨現值(仟元)	3,014	大於 0
計畫內部報酬率	3.57%	大於 WACC 稅後 2.778%
計畫回收年期(年)	17	許可年期內可回收
股權淨現值(仟元)	1,922	大於 0
股權內部報酬率	3.97%	大於股東要求報酬率 3.0%
股權回收年期(年)	20	許可年期內可回收
自償能力	100.74%	大於 100%，具自償能力

資料來源：本團隊整理。

六、本案 OT 模式之預計損益表、資產負債表及現金流量表詳附件一。

第六節 敏感性分析

敏感性分析係針對裝修工程經費、營運收入(不含營運績效補貼)、營運支出(成本與費用)等三項進行變動分析，檢視其財務效益在不同情況下之變動幅度，並比較分析其風險高低，詳

表 7-15。

表 7-15 敏感性分析表

工程經費變動率	-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%
股權淨現值(仟元)	2,659	2,281	1,922	1,569	1,193
股權內部報酬率	4.33%	4.15%	3.97%	3.79%	3.60%
股權回收年期(年)	19	20	20	20	20
自償能力	100.83%	100.79%	100.74%	100.70%	100.66%
營運收入變動率	-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%
股權淨現值(仟元)	-33,430	-14,810	1,922	17,572	32,902
股權內部報酬率	--	--	3.97%	11.57%	20.25%
股權回收年期(年)	無法回收	無法回收	20	13	8
自償能力	96.10%	98.43%	100.74%	103.05%	105.35%
營運支出變動率	-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%
股權淨現值(仟元)	33,774	17,992	1,922	-15,332	-34,480
股權內部報酬率	20.92%	11.80%	3.97%	--	--
股權回收年期(年)	8	13	20	無法回收	無法回收
自償能力	105.78%	103.20%	100.74%	98.40%	96.17%

由上述的敏感性分析可以得知，營運收入、營運支出之變動對本案影響最為重大，未來民間機構應力求營運收入來源的穩定，並加強營業成本的相關控管。

第七節 政府財政效益分析

本計畫案於評估年期 30 年內對主辦機關可獲得之財務效益包括可減輕政府財政支出及增加政府財政收入；本案因需提供 10% 之公益床位，且股權要求報酬率僅 3%，因此不建議再收取任何權利金。

經前述財務效益評估，可增加財政收入部分即土地租金 1,528 仟元；另，減輕政府財政支出部分，包括長照設施建置經費約 31,614 仟元，營運成本費用約 12.09 億元，主辦機關總財政效益約 12.42 億元。

表 7-16 政府財政效益分析

效益類別	項目	金額(仟元)
地方政府財政效益收入	土地租金	1,528
主辦機關可節省之建置經費	建置經費	31,614
主辦機關可節省之營運支出	營運成本費用	1,208,921
政府總財政效益(仟元)		1,242,064

第八節 結論與建議

依據財務分析結果，在提供 10%公益床位時且不收取任何權利金，本計畫財務可行且具備完全自償能力。

第八章 國家安全及資通安全疑慮之威脅

數位資料的安全性已成為各產業關注的議題，而本案具體項目為長照機構，所涉及照護產業，而這些產業有著大量住民與醫療診斷資訊，是資通安全的關注焦點。尤其新冠肺炎 (Coronavirus disease 2019, COVID-19) 帶動整個數位醫療科技發展，衛生福利部積極推動整個臨床數據交換與共享機制，從早期電子病歷互通、雲端藥歷到現在虛擬健保卡、遠距醫療、轉診平台與醫療次世代平台等，甚至在醫院評鑑暨醫療品質策進會更是把資訊安全列入必要具備條件⁵。

第一節 資通安全威脅與落實

根據行政院國家資通安全會報技術服務中心公佈的資安威脅趨勢與案例資料，2019 年 9 月國內即發生 10 幾家醫療院所回報遭受勒索病毒攻擊，所幸被鎖住的系統都非核心系統，未造成業務運作與重大資料損失，也並未付贖。其中一起是在進行資安內部查核時，發現異常連線，經調查後發現是駭客盜用內部人員帳號，登入 VPN (Virtual Private Network, 常用於連線中、大型企業或團體與團體間的私人網路的通訊方法，透過公用的網路來傳送內網的網路訊息)，並存取病歷資訊系統。另一起則是駭客入侵醫療院所的資訊服務廠商，並透過健保 VPN 將勒索病毒散播至醫院系統，導致醫院的電腦無法正常運作。除了健保 VPN 管理機制待加強，VPN 內部未設置存取控管機制，加上目前針對資訊服務業者之資安防護要求不夠，也未限制資訊服務業者連線範圍。

可見資安事件類型多元，常見的有惡意軟體攻擊、分散式阻斷服務攻擊、未授權存取、資料外洩、越權漏洞、硬體遺失或失竊。其中惡意軟體攻擊、分散式阻斷服務攻擊通常是透過軟體病毒，不斷地進行網路攻擊，利用電腦基礎架構、系統與應用程式的弱點來入侵企業網路。駭客一旦進入企業的電腦和網路，有高度可能成功竊取機密或含有個人隱私之資料，並且將資料外傳甚至公開⁶。

依照「國家關鍵基礎設施安全防護指導綱要」之內容，應遵循安全防護管理要領，各階段工作應依規劃 (Plan)、執行 (Do)、檢討 (Check) 和修正 (Action) 之步驟循環，確保執行目標、計畫及行動的一致性與執行成效。本案應透過規劃、訓練、評估，執行正確行動，給予相關人員持續資通安全概念及其相關方案之職責及任務。再從測試、演練中客觀的評估，回饋修正防護計畫、程序和訓練，確立優先事項，預算決策和推動改進計畫及程序。推動要領包含設定安全目標、盤點與分級、風險評估、決定防護優先次序、實施防護計畫、衡量實施成效等，如圖 8-1 安全防護管理要領圖 8-1 所示。

⁵ <https://www.cio.com.tw/hospital-security-has-built-a-zero-trust-structure-from-small-to-large/>

⁶ <https://www.ankecare.com/article/673-19106>



圖 8-1 安全防護管理要領

為減輕資通安全可能受到的威脅，應鼓勵相關人員研究合乎成本效益的安全維護及耐災韌性技術或設備，或將風險評估結果納入資通安全計畫中。或可協調各主領域針對領域特性及環境限制，於領域內推廣設施提供者資通安全維護及耐災韌性技術或設備，或將領域共通需求納入資通安全計畫中。其計畫中建議主題依次規劃。

- 一、檢測和感測系統
- 二、安全防護與預防系統
- 三、分析與決策支援系統
- 四、應變及復原工具
- 五、防堵安全威脅及漏洞的工具
- 六、先進的基礎設施結構與系統設計
- 七、與相關單位協力的防護或告警措施

第二節 安全維護計畫

為加強住宿式長期照顧服務機構對於個人資料之保護措施，維護個人資料之安全性與正確性，並建立對個人資料之管理、稽核、保存及改善機制，爰此，依個人資料保護法第 27 條規定之授權，制定「私立長期照顧服務機構個人資料檔案安全維護計畫實施辦法」，共計 18 條，並於於 111 年 6 月 22 日衛部顧字第 1111961229 號令發布。本案相關維護安全計畫，應涵蓋的計畫內容（表 8-1）及資安事故之預防、通報及應變機制詳圖 8-2 所示。

表 8-1 本案安全維護計畫主要內容

應載明事項	備註 (對應條文)
(1) 個人資料蒐集、處理及利用之內部管理程序	§ 8
(2) 個人資料之範圍及項目	§ 8
(3) 資料安全管理及人員管理	§ 9
(4) 事故之預防、通報及應變機制	§ 1 0
(5) 設備安全管理	§ 1 1
(6) 資料安全稽核機制	§ 1 2
(7) 使用紀錄、軌跡資料及證據保存	§ 1 3
(8) 業務終止後個人資料處理方法	§ 1 4
(9) 個人資料安全維護之整體持續改善方案	§ 1 5

資料來源：衛生福利部·111.06.1·私立長期照顧服務機構個人資料檔案 安全維護計畫實施辦法草案 簡介

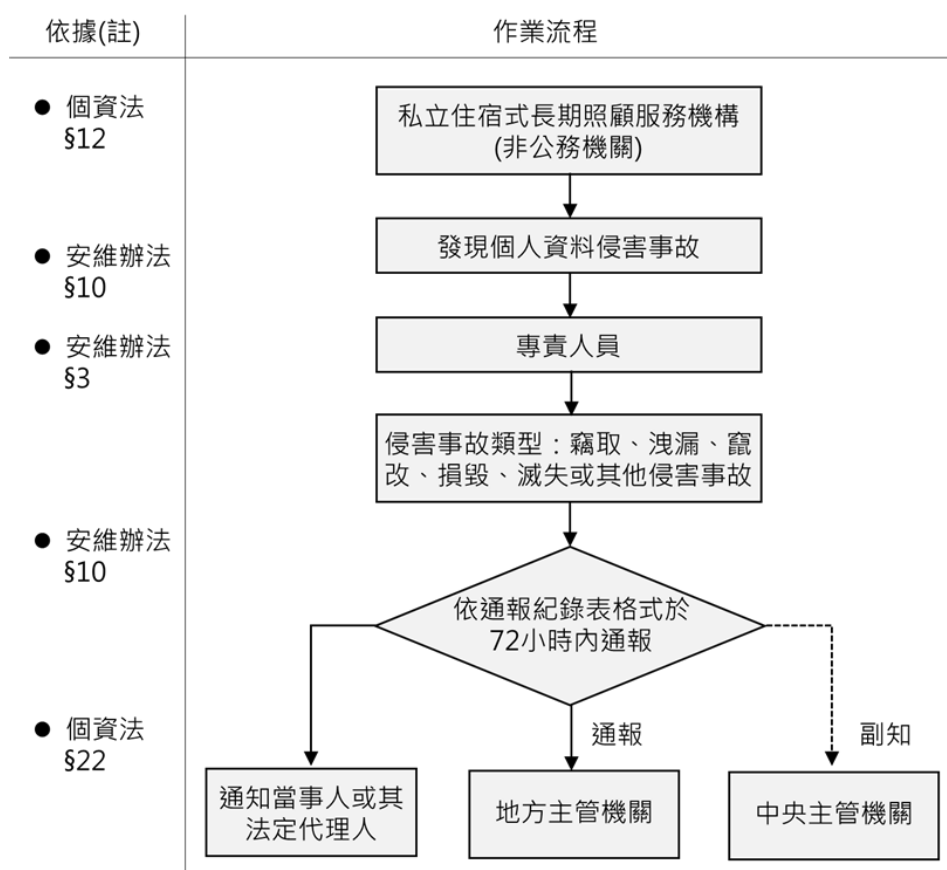


圖 8-2 資安事故之預防、通報及應變機制

資料來源：衛生福利部·111.06.1·私立長期照顧服務機構個人資料檔案 安全維護計畫實施辦法草案 簡介

本案所申設之長照機構應，後續將依其本案業務規模及特性，衡酌經營資源之合理分配，規劃、訂定、檢討、修正安全維護措施，落實個人資料檔案之安全維護及管理，防止個人資料被竊取、竄改、毀損、滅失或洩漏，並在投資計畫書中詳加載明。

第九章 公聽會意見及說明

依據促參法第 6-1 條第二項規定：「主辦機關依本法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估。前項可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會。」故，辦理公聽會之主要目的在週知當地居民該公共建設推動對其可能產生影響與蒐集相關資訊作為後續推動參考。

第一節 公聽會舉辦時間、地點與議程

一、時間：114 年 12 月 17 日(三)上午十時至中午十二時

二、地點：大武鄉公所會議室

三、主持人：臺東縣衛生局長照科田玫娟科長

四、出席人員：詳見簽到簿 如附件二示。

五、議程

時間	議程
09：30-10：00	報到及領取資料
10：00-10：10	執行機關致詞
10：10-10：30	簡報說明(二十分鐘)
10：30-10：50	意見交流
10：50-11：00	意見總結

第二節 公聽會意見摘要與回應

一、意見與回應之摘要

公聽會意見	公聽會意見回覆
南迴協會張小雲總幹事	
1 1. 我們在南迴線已服務超過 15 年，包含長照中心與居家服務。區域內長者照顧已建有關懷據點及日照中心，但失能程度較高的長者仍缺乏住宿型照護設施，這是長者照顧最後缺口。 2. 若南迴線建立住宿型機構，長者與家庭不必遠赴市區，減少經濟與生活負擔。長者可以留在熟悉環境，維持生活步調與心理支持。機構若能融入在地原住民文化，將更符合社區需求。 3. 我們期望未來承接單位能與在地協力合	感謝相關意見與建議。

	作，使南迴線長照服務完善，讓長者及家庭獲得更多支持，實現永續生活。	
大武村村長 董炎輝村長		
2	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝科長與衛生局團隊，以及各位衛生所同仁。大武地區缺乏長照床位，能新建住宿型長照機構是福音，減少居民往外地尋找服務的不便。 2. 建議設施空間規劃能讓長者在樓下活動，享受環境，也希望未來能增加洗腎或其他醫療輔助設施，便利在地長者。 3. 我們相信這將提升大武長者生活品質，讓居民身心健康、生活快樂，對社區未來發展有正面影響。 	有關未來機構是否可以增設洗腎或其他醫療輔助設施，得視民間廠商的規劃而定。再者，上述這些設施需要醫療法人機構才得以進行，需視民間廠商是否有此專業能力。
尤忠正議員辦公室 何良德助理		
3	<ol style="list-style-type: none"> 1. 這項中央建設計畫其實已經推動一段時間，如果能夠在更早的階段就先與地方進行說明與溝通，讓居民慢慢了解內容，或許大家在接受度上會更高一些。特別是在場多為年長居民，若資訊能循序說明，理解上也比較清楚。 2. 計畫中以長期照顧為主要重點，這個方向我們是支持的，只是也期待在規劃上，能同時把醫療與輔助醫療資源一併納入考量，讓整體照顧更完整、也更符合實際需求。 	後續會再與長照中心討論再決定，視需要再辦理相關說明會。
大武部落會議 曾子嚴主席		
4	<ol style="list-style-type: none"> 1. 針對目前新建工程的前置規劃，我有幾點需要說明與關注。首先，從你們提供的資料上看到，停車空間部分仍在考慮與完善。我們不清楚最終規劃會是如何，也希望能夠了解施工完成後，停車與交通的安排將如何落實，避免影響我們社區居民的日常生活。 2. 施工期間可能對周遭居民造成的影響，我們目前也不清楚。例如，大武村附近的住戶在施工期間是否會受到噪音、交通或其他生活干擾，影響程度如何，這些都需要在施工前做充分說明與溝通。我們希望工程單位能先針對大地居民進行說明與評估，以保障居民權益。 3. 據了解，目前法規與相關條款尚未完全制定。希望在相關規範確立之後，能讓社區居民充分了解，並提出改善建議。關於入住資格及補助政策，也希望能明確說明。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關停車空間乙事，會再與工程單位詢問相關辦理情形。另，未來營運停車與交通的安排，亦會列入評分項目之一。 2. 有關工程施工期間對周遭居民可能造成的影響，會洽詢工程相關單位，一般而言，在進行興建工程前，會辦理相關說明會，若沒有，本團隊亦會邀請相關工程單位一同與會，再至大武召開相關說明會。 3. 有關入住資格與補助政策，會依相關法令辦理。目前規劃約有10%的公益床，費用大約 19000~23000 之間。

<p>偏鄉居民經濟能力有限，如果補助不足，可能無法入住；反之，如果營運商吸引外縣市高價住戶，反而占用了本地資源，造成使用不均與社區負擔。</p> <p>4. 建議本次公聽會結束後，能將意見帶回，並安排後續會議，由相關負責人真正參與與回應，才能確保居民的意見被重視，也讓整個規劃與執行更符合在地需求與安全考量。</p>	<p>4. 有關收費標準，在台東縣有訂定收費上限，除了單人房的上限為 50,000 元外，其餘為房型上限約為 33,000~38,000 元，不會有所謂的高價住民。</p> <p>5. 有關後續會議，會與長照中心討論後，再行辦理。</p>
--	---

二、意見回覆

(一) 臺東縣衛生局回應

1. 回應計畫核定背景與時程，本案於 110 年由中央核定，但在過程中主要都是在進行基本設計的反覆審查與修正。因本案和一般的多元照顧中心在規模上不太一樣，所以工程會在把關上會更加嚴謹，包含綠建築等設計，及消防安全等相關設施，審查時間相對較長。這段時間我們都依正常程序也同步爭取經費，直到今年 10 月基本設計圖才正式確定。
2. 在基本設計確定之後，服務廠商其實還沒有定案。主要是因為這個案子並非一般小型規模的長照設施，不是像一般基金會就能承接，而是必須符合醫療法人或長照法人的資格，因此多半會由具醫療背景的機構參與。
3. 未來是否會有醫療介入，其實現在已經進入長照 3.0 的階段，中央的政策方向就是醫療與長照要彼此整合。舉例來說，中風的長輩在醫院住院時，會受到健保給付天數的限制，但離院時身體狀況可能還無法回家，由家屬自行照顧。這時候，住宿式機構就能承接，裡面會有醫療人員，以及受過專業訓練的照服員，協助照顧與復健、賦能。
4. 目前長照政策也鼓勵長輩走出家門、走進社區，參與各種學習活動。大家聚在一起，心情變好，也更有動力學習進而延緩老化。最後補充說明，其實南迴線的議員們都非常關心這個案子，自從我去年上任後，也與議員們保持密切聯繫，持續聽取他們在地方上蒐集到的民眾需求與意見，這些聲音我們都有納入考量與整理。
5. 衛服部核定及建築規劃為 75 床，另規定需提供百分之十的公費安置床，只要符合四級以下，即有入住資格；目前中央對此有補助，針對入住居民，他只要住滿 180 天，每個月可以補助 1 萬，1 年即為 12 萬。明年長照 3.0，中央現已把相關計畫送立法院，原則上 1 年可補助 18 萬來幫他屬分擔照顧費用。

(二) 專家學者-東基醫療財團法人附設迦南護理之家迦南銀髮生福祉中心

江姿儀主任回應

1. 當照顧需求再進一步提升，例如需要比較專業的輔助性醫療時，我們也必須釐清住宿型照顧機構並不是醫療機構，而是提供輔助性的照顧。有些家中親人可能身上有管路，像這一類狀況，其實在家中照顧會比較困難，當然也不

是完全不行，只是就需要結合居家照顧、居家護理及居家醫療等資源。

2. 針對新建工程，承辦單位與建商在施工前需遵循法規，包括廢棄物處理、排水管理等，也要考慮施工對居民生活的影響，例如噪音及環境保護，確保社區生活品質。
3. 住宿型長照機構原則上不是醫療機構，因此基本上不會有醫療廢水。對於緊急醫療需求，機構內設有專業護理人員，可隨時處理傷口或管路問題，而不必立即前往衛生所。輔助性醫療主要是指非醫師執行的持續性照護項目，並由照顧人員、社工及行政人員共同提供支持。機構內每週或每兩週均安排醫師巡診，必要時藥物配合衛生所或社區診所執行。
4. 住宿型長照機構的中央補助以每位入住者每月 10,000 元為原則，若已享有日間照顧或居家照顧補助，將予以折抵。補助可延長至 180 天，對入住者相當有幫助。社工人員則需協助居民申請適合的社會資源與補助，確保長輩能充分利用相關服務。
5. 建議承辦單位在徵招廠商及設計入住條件時，應充分考量在地居民的需求，並在公聽會上提出具體訴求。承辦單位應與居民及主辦單位共同協力，以確保營運永續並保障本地居民的權益，避免外縣市高價入住者占用資源，確保設施真正服務在地長輩。

(三) 湛合工程顧問公司回應

1. 現今的長照服務已經不同於過去，不僅依賴人力照護，更結合科技輔助。例如洗澡機等設備，一台就需六十萬元，且需求量不止一台。相比之下，一些小型機構因經費不足，無法提供基本設備。顯見現代長照對專業與科技投入的要求愈來愈高，也對整體服務品質產生直接影響。
2. 目前長照產業普遍面臨缺工問題，尋找願意投入的專業人力相當困難。因此，我這次一開始來訪，就先拜訪在地社區，了解日照服務現況，也希望未來能進一步建立與地方的合作與連結，共同面對人力與照顧服務的挑戰。
3. 住宿型長照機構的法規相當明確，也有既定標準。針對大家關心的部分，我理解主要是想了解新建過程中設施的規劃，例如廢棄物處理與水資源管理等。這些方面其實已有法規規範，設施在建置時都會遵循相關要求。
4. 從 110 年起，這個案子一直在審查中，主要是因為衛福部對這類建築物的要求非常嚴格，包括能源管理、排水系統、建造過程等，都需要符合標準。而且未來機構完成後，還須取得綠建築標章，以確保整體設施和施工過程皆合規、合法。
5. 由於這不是一般的 BOT 案，我們主辦單位並不直接負責施工，但未來可以再安排一場會議，邀請新建單位的代表，說明規劃與設計內容。目前新建單位僅完成規劃設計，尚未進入施工階段，屆時可以針對細節進一步說明。
6. 感謝大家對本案的關心。這是未來的重要設施，我們也希望獲得居民支持。雖然時間安排可能會受限，但我們會盡力邀請新建單位參與，並與主辦單位協調後續會議，以確保居民的意見能被充分聽取與反映。



規劃單位簡報



說明會現場



說明會現場



大武村村長董炎輝村長 發言



尤忠正議員辦公室何良德助理 發言



大武部落會議曾子嚴主席 發言



臺東縣衛生局說明



專家學者-迦南銀髮中心江姿儀主任 回應

第十章 民間參與可行性綜合評估

第一節 欲達到公共建設目的

民間參與公共建設主要係為提升公共建設服務品質，其目的在於是否可增進公共建設服務性及公益性、促進社會與經濟發展、減輕政府財政負擔等民間參與的效益。然本案初步欲達成的公共利益與民間參與效益，如下所示。

1. 建立優質與在地化的長期照顧服務體系，讓有長照需求的長者可以獲得良好優質服務，且儘可能在熟悉的環境安心享受老年生活，減輕家庭照顧負擔。
2. 提供民眾多元、可近之服務，提高長照服務網絡的密度，適時提供家庭照顧者支持服務，減輕住宿式機構住民家屬負擔。
3. 引進民間專業經營能力與相關資源。
4. 減輕政府財政負擔。
5. 透過公私部門協力，完善我國高齡健康與友善的環境。

第二節 市場可行性綜合評估

雖然臺灣從高齡社會步入超高齡社會的老化速度全球第一，但相關機構的數量，卻不升反降，本案所在台東縣亦然。臺東縣地勢狹長，南北長度約為 176 公里，然全縣機構卻僅有 11 家，僅可照顧人數為 798 人，但長照需求人數卻高達 12,000 多人，供給與需求之間，仍有一大段的差距，且多數集中在台東市區。而在南迴線上，目前連 1 間住宿式長照機構都沒有。

有關潛在廠商的調查，其調查成果，有興趣廠商有 5 家(樹子勞動社、南迴協會、佳華康健與皇家康健、門諾基金會)，有興趣之潛在廠商表示興趣之潛在廠商表示由於長照 3.0 政策加持，希望未來可朝向建構連續性照護系統邁進，而大武案雖床位數較少，但卻適合想加入住宿式長照機構的非營利組織。亦有潛在廠商表示，偏鄉最大問題，在於專業人力的招募，以及本案由政府負責興建，其空間規劃部份，通常較不利於經營效率的提升，以致造成二次施工。

綜觀上述，本案的設置，不僅是具市場可行性，且具市場競爭力。

第三節 技術可行性綜合評估

本案建物目前正在辦理規劃設計作業，預計 2028 年完工；為能加速滿足在地長照服務等需求，依「促進民間參與公共建設辦法」第 8 條第 1 項第 5 款及其施行細則相關規定辦理，民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府 (OT) 辦理。簡單地說，民間廠商主要負責裝修及營運，因此於工程技術部分並無障礙。本案現今推估投資額約為 1,396 萬元，本案建築主體興建工程預計 117 年 5 月完工，並於 117 年底前完成使照核發；本案營運前準備期之室內裝修工程預計 6

個月，預計於 118 年點交並開始營運(包含營運前準備期)。

第四節 法律可行性綜合評估

按促參法第 3 條第 1 項第 4 款規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設及服務：...四、衛生福利及醫療設施。」揭示「衛生福利及醫療設施」屬得適用促參法規定之公共建設類別之一。故本案公共建設類別屬「衛生福利及醫療設施」。

第五節 土地取得可行性綜合評估

本案用地範圍為臺東縣大武鄉復興段 1273、1274、1274-4、1274-5、1275、1275-1、1275-3、1275-4、1276、1277 等 10 筆土地；依土地謄本清查，其中五筆土地所有權人為中華民國，另五筆為臺東縣，管理者皆為臺東縣衛生局，土地使用分區為機關用地，10 筆土地共計 1179.51 平方公尺 (0.1 公頃)，故本案並無土地取得或辦理用地變更之虞。

第六節 環境影響綜合評估

本案開發內容以長照機構為主的裝修工程及其營運，其公共建設項目為衛生福利及醫療設施，本案開發面積與基地位置，不符合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24 條所列條件，故無需辦理環境影響評估。

第七節 財務可行性綜合評估

本案於評估年期為 30 年，依據財務分析結果，在提供 10%公益床位且不收取任何權利金，本案可具備完全自償能力。本計畫案於評估年期 30 年內對主辦機關可獲得之財務效益，包括可增加財政收入部分即土地租金 1,528 仟元；另，減輕政府財政支出部分，包括長照設施建置經費約 31,614 仟元，營運成本費用約 12.09 億元，主辦機關總財政效益約 12.42 億元。

第八節 綜合評估

綜合前述，雖然在市場、技術、土地、環境影響等面向來看，皆具有可行性，但在財務可行性方面，本案於評估年期為 30 年，在提供 10%公益床位且不收取任何權利金，本案可具備完全自償能力。

第九節 後續辦理事項

綜合前述，無論在市場、技術、土地、環境影響、財務等面向來看，本案是具有可行性，後續作業及辦理期程(如圖 10-1 所示)將依本案預定工作項目內容進行，主要內容重點如下。

1. 先期規劃階段：撰擬先期計畫書。

2. 持續進行進駐廠商與潛在投資者的調查與訪問，針對參與本案投資之意願、主要考量及關心之議題進行瞭解，俾利納入未來之招商條件規劃。
3. 招商階段：招商文件的擬訂，召開招商座談會與招商說明會、協助成立甄審委員會、公告招商作業。
4. 議約及簽約階段：協助辦理簽約及後續作業，確認簽約各項文件。

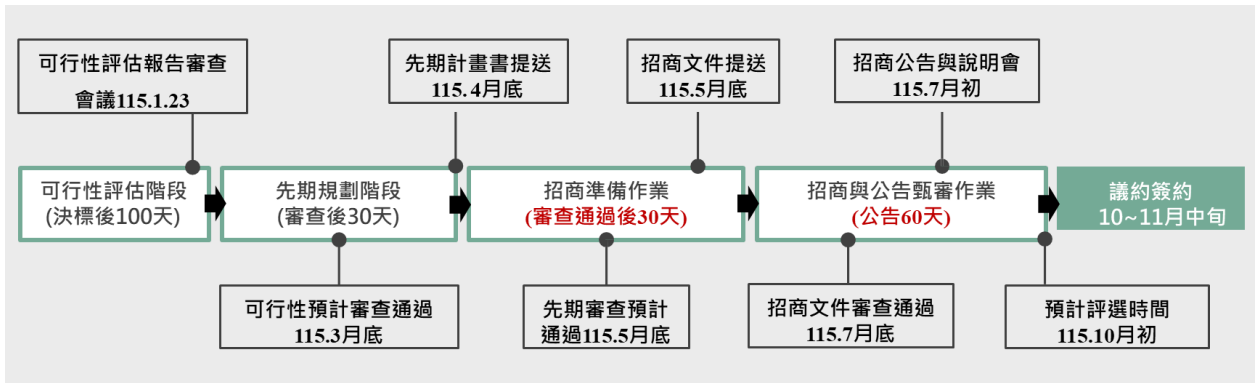


圖 10-1 後續工作項目與預估期程

附件一
預估財務報表

附件一：大武案 預估財務報表

預估資產負債表

預估資產表 單位：仟元 年度(民國)	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
資產															
流動資產															
現金及約當現金	6,681	5,628	4,293	2,225	2,626	2,713	4,855	6,229	4,336	5,348	6,272	7,715	8,823	9,890	10,621
固定資產	31,614	31,614	31,614	31,614	31,614	31,614	31,614	31,614	34,558	34,558	35,116	35,116	35,116	35,116	35,116
累計折舊及攤提	(1,573)	(4,719)	(7,865)	(11,011)	(14,157)	(17,303)	(20,449)	(22,375)	(23,497)	(24,618)	(25,579)	(26,439)	(27,300)	(28,160)	(29,020)
固定資產淨額	30,041	26,895	23,749	20,603	17,457	14,311	11,165	9,239	11,061	9,940	9,537	8,677	7,817	6,956	6,096
總資產合計	36,722	32,524	28,042	22,828	20,083	17,025	16,020	15,468	15,398	15,287	15,809	16,392	16,640	16,846	16,717
負債及淨值															
負債															
融資借款餘額	26,133	24,266	22,399	20,532	18,665	16,798	14,931	13,064	11,197	9,330	7,463	5,596	3,729	1,862	0
負債合計	26,133	24,266	22,399	20,532	18,665	16,798	14,931	13,064	11,197	9,330	7,463	5,596	3,729	1,862	0
淨值															
股本	12,000	12,000	12,000	12,000	14,500	15,500	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
法定公積	0	0	0	0	0	0	0	131	311	487	726	971	1,182	1,389	1,562
保留盈餘	(1,411)	(3,742)	(6,357)	(9,704)	(13,082)	(15,273)	(16,911)	(15,727)	(14,110)	(12,530)	(10,380)	(8,175)	(6,271)	(4,405)	(2,845)
淨值合計	10,589	8,258	5,643	2,296	1,418	227	1,089	2,404	4,201	5,957	8,346	10,796	12,911	14,984	16,717
負債及淨值合計	36,722	32,524	28,042	22,828	20,083	17,025	16,020	15,468	15,398	15,287	15,809	16,392	16,640	16,846	16,717

預估資產表 單位：仟元 年度(民國)	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年
	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147
資產															
流動資產															
現金及約當現金	10,241	12,749	15,175	17,278	19,299	21,019	23,289	21,731	23,588	25,104	27,214	28,978	30,651	31,976	29,454
固定資產	38,327	38,327	38,327	38,327	38,327	38,960	38,960	42,463	42,463	42,463	42,463	42,463	42,463	42,463	46,284
累計折舊及攤提	(29,919)	(30,818)	(31,716)	(32,615)	(33,513)	(34,412)	(35,325)	(36,279)	(37,234)	(38,189)	(39,143)	(40,098)	(41,053)	(42,007)	(46,284)
固定資產淨額	8,409	7,510	6,611	5,713	4,814	4,548	3,635	6,183	5,228	4,274	3,319	2,365	1,410	455	(0)
總資產合計	18,649	20,259	21,787	22,991	24,113	25,567	26,924	27,914	28,817	29,378	30,533	31,343	32,061	32,431	29,454
負債及淨值															
負債															
融資借款餘額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
淨值															
股本	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
法定公積	1,755	1,916	2,069	2,189	2,301	2,446	2,582	2,681	2,771	2,827	2,943	3,024	3,096	3,133	3,133
保留盈餘	(1,106)	343	1,718	2,802	3,812	5,121	6,342	7,233	8,046	8,551	9,590	10,319	10,965	11,298	8,321
淨值合計	18,649	20,259	21,787	22,991	24,113	25,567	26,924	27,914	28,817	29,378	30,533	31,343	32,061	32,431	29,454
負債及淨值合計	18,649	20,259	21,787	22,991	24,113	25,567	26,924	27,914	28,817	29,378	30,533	31,343	32,061	32,431	29,454

預估損益表

預估損益表 單位：仟元	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
年度(民國)	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
一般房入住率	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
失智床入住率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
公益床入住率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
營業收入															
住宿月費收入	11,576	24,005	25,709	27,161	28,013	30,311	31,180	33,530	33,530	33,530	34,201	34,201	34,201	34,201	34,201
耗材服務收入	3,470	7,200	7,710	8,150	8,400	9,090	9,350	10,060	10,060	10,060	10,260	10,260	10,260	10,260	10,260
營業收入合計	15,046	31,205	33,419	35,311	36,413	39,401	40,530	43,590	43,590	43,590	44,461	44,461	44,461	44,461	44,461
營業成本費用合計															
營運成本															
耗材成本	1,215	2,520	2,699	2,853	2,940	3,182	3,273	3,521	3,521	3,521	3,591	3,591	3,591	3,591	3,591
營業費用															
人事成本	10,385	21,896	23,871	26,066	26,918	28,101	28,382	28,979	29,269	29,269	29,561	29,561	29,857	29,857	30,156
營業費用	2,423	5,173	5,576	5,906	6,153	6,585	6,844	7,384	7,474	7,570	7,662	7,759	7,855	7,954	8,053
土地租金	47	47	47	48	48	48	48	49	49	49	49	50	50	50	50
折舊費用	1,573	3,146	3,146	3,146	3,146	3,146	3,146	1,926	1,122	1,122	961	860	860	860	860
營業成本費用合計	15,642	32,782	35,339	38,018	39,205	41,061	41,693	41,859	41,434	41,531	41,824	41,821	42,213	42,312	42,711
營業利益	(596)	(1,577)	(1,920)	(2,707)	(2,792)	(1,660)	(1,163)	1,732	2,156	2,060	2,637	2,640	2,248	2,148	1,750
加：營業外收入															
利息收入	0	5	9	7	5	4	4	6	8	8	7	9	10	12	14
減：營業外支出															
履約保證金保證費	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
利息費用	784	728	672	616	560	504	448	392	336	280	224	168	112	56	0
稅前純益(損)	(1,411)	(2,331)	(2,614)	(3,347)	(3,378)	(2,191)	(1,638)	1,315	1,797	1,757	2,389	2,450	2,115	2,073	1,733
所得稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅後純益(損)	(1,411)	(2,331)	(2,614)	(3,347)	(3,378)	(2,191)	(1,638)	1,315	1,797	1,757	2,389	2,450	2,115	2,073	1,733

預估損益表 單位：仟元

	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年
年度(民國)	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147
一般房入住率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
失智床入住率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
公益床入住率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
營業收入															
住宿月費收入	34,885	34,885	34,885	34,885	34,885	35,583	35,583	35,583	35,583	35,583	36,294	36,294	36,294	36,294	36,294
耗材服務收入	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,670	10,670	10,670	10,670	10,670	10,890	10,890	10,890	10,890	10,890
營業收入合計	45,355	45,355	45,355	45,355	45,355	46,253	46,253	46,253	46,253	46,253	47,184	47,184	47,184	47,184	47,184
營業成本費用合計															
營運成本															
耗材成本	3,665	3,665	3,665	3,665	3,665	3,735	3,735	3,735	3,735	3,735	3,812	3,812	3,812	3,812	3,812
營業費用															
人事成本	30,156	30,457	30,457	30,762	30,762	31,069	31,069	31,380	31,380	31,694	31,694	32,011	32,011	32,331	32,331
營業費用	8,153	8,256	8,359	8,463	8,569	8,676	8,786	8,895	9,004	9,118	9,232	9,348	9,465	9,583	9,703
土地租金	51	51	52	52	52	52	53	53	54	54	54	54	55	55	56
折舊費用	899	899	899	899	899	899	913	955	955	955	955	955	955	955	4,276
營業成本費用合計	42,924	43,327	43,431	43,840	43,946	44,431	44,555	45,018	45,127	45,555	45,746	46,179	46,297	46,735	50,178
營業利益	2,431	2,028	1,924	1,515	1,409	1,822	1,697	1,235	1,125	698	1,438	1,005	888	449	(2,994)
加：營業外收入															
利息收入	15	16	17	21	24	27	30	33	34	34	37	39	42	45	47
減：營業外支出															
履約保證金保證費	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31
利息費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅前純益(損)	2,415	2,013	1,910	1,505	1,402	1,818	1,696	1,237	1,128	701	1,444	1,013	899	463	(2,978)
所得稅	483	403	382	301	280	364	339	247	226	140	289	203	180	93	0
稅後純益(損)	1,932	1,610	1,528	1,204	1,122	1,454	1,357	990	902	561	1,155	810	719	370	(2,978)

預估現金流量表

預估現金流量表 單位：仟元	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
年度(民國)	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
期初現金結存	0	6,681	5,628	4,293	2,225	2,626	2,713	4,855	6,229	4,336	5,348	6,272	7,715	8,823	9,890
營運活動現金流量															
住宿月費收入	11,576	24,005	25,709	27,161	28,013	30,311	31,180	33,530	33,530	33,530	34,201	34,201	34,201	34,201	34,201
耗材服務收入	3,470	7,200	7,710	8,150	8,400	9,090	9,350	10,060	10,060	10,060	10,260	10,260	10,260	10,260	10,260
利息收入	0	5	9	7	5	4	4	6	8	8	7	9	10	12	14
營運現金收入小計	15,046	31,210	33,428	35,318	36,418	39,405	40,534	43,596	43,598	43,598	44,468	44,470	44,471	44,473	44,475
耗材成本	(1,215)	(2,520)	(2,699)	(2,853)	(2,940)	(3,182)	(3,273)	(3,521)	(3,521)	(3,521)	(3,591)	(3,591)	(3,591)	(3,591)	(3,591)
營運成本現金支出小計	(1,215)	(2,520)	(2,699)	(2,853)	(2,940)	(3,182)	(3,273)	(3,521)	(3,521)	(3,521)	(3,591)	(3,591)	(3,591)	(3,591)	(3,591)
利息支出	(784)	(728)	(672)	(616)	(560)	(504)	(448)	(392)	(336)	(280)	(224)	(168)	(112)	(56)	0
履約保證金保證費	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)
人事及行政成本	(10,385)	(21,896)	(23,871)	(26,066)	(26,918)	(28,101)	(28,382)	(28,979)	(29,269)	(29,269)	(29,561)	(29,561)	(29,857)	(29,857)	(30,156)
營業費用	(2,423)	(5,173)	(5,576)	(5,906)	(6,153)	(6,585)	(6,844)	(7,384)	(7,474)	(7,570)	(7,662)	(7,759)	(7,855)	(7,954)	(8,053)
所得稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其他營運活動現金支出小計	(13,670)	(27,875)	(30,198)	(32,667)	(33,710)	(35,269)	(35,753)	(36,834)	(37,159)	(37,199)	(37,527)	(37,569)	(37,905)	(37,948)	(38,291)
投資活動現金流量															
OT工程經費	(31,614)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運設備重置	0	0	0	0	0	0	0	0	(2,944)	0	(558)	0	0	0	0
工程現金支出小計	(31,614)	0	0	0	0	0	0	0	(2,944)	0	(558)	0	0	0	0
營運活動淨現金流量	162	815	532	(201)	(232)	955	1,508	3,241	2,918	2,878	3,350	3,310	2,975	2,934	2,593
投資活動及營運活動淨現金流量	(31,452)	815	532	(201)	(232)	955	1,508	3,241	(25)	2,878	2,791	3,310	2,975	2,934	2,593
理財活動之現金流量															
現金增資	12,000	0	0	0	2,500	1,000	2,500	0	0	0	0	0	0	0	0
現金股利	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借款借入(償還)	26,133	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)
理財活動之現金流量合計	38,133	(1,867)	(1,867)	(1,867)	633	(867)	633	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)	(1,867)
年底現金餘額	6,681	5,628	4,293	2,225	2,626	2,713	4,855	6,229	4,336	5,348	6,272	7,715	8,823	9,890	10,621

預估現金流量表 單位：仟元	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年	第25年	第26年	第27年	第28年	第29年	第30年
年度(民國)	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147
期初現金結存	10,621	10,241	12,749	15,175	17,278	19,299	21,019	23,289	21,731	23,588	25,104	27,214	28,978	30,651	31,976
營運活動現金流量															
住宿月費收入	34,885	34,885	34,885	34,885	34,885	35,583	35,583	35,583	35,583	35,583	36,294	36,294	36,294	36,294	36,294
耗材服務收入	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,670	10,670	10,670	10,670	10,670	10,890	10,890	10,890	10,890	10,890
利息收入	15	16	17	21	24	27	30	33	34	34	37	39	42	45	47
營運現金收入小計	45,370	45,371	45,372	45,376	45,379	46,280	46,283	46,286	46,287	46,287	47,221	47,223	47,226	47,229	47,231
耗材成本	(3,665)	(3,665)	(3,665)	(3,665)	(3,665)	(3,735)	(3,735)	(3,735)	(3,735)	(3,735)	(3,812)	(3,812)	(3,812)	(3,812)	(3,812)
營運成本現金支出小計	(3,665)	(3,665)	(3,665)	(3,665)	(3,665)	(3,735)	(3,735)	(3,735)	(3,735)	(3,735)	(3,812)	(3,812)	(3,812)	(3,812)	(3,812)
利息支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
履約保證金保證費	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)
人事及行政成本	(30,156)	(30,457)	(30,457)	(30,762)	(30,762)	(31,069)	(31,069)	(31,380)	(31,380)	(31,694)	(31,694)	(32,011)	(32,011)	(32,331)	(32,331)
營業費用	(8,153)	(8,256)	(8,359)	(8,463)	(8,569)	(8,676)	(8,786)	(8,895)	(9,004)	(9,118)	(9,232)	(9,348)	(9,465)	(9,583)	(9,703)
土地租金	(51)	(51)	(52)	(52)	(52)	(52)	(53)	(53)	(54)	(54)	(54)	(54)	(55)	(55)	(56)
所得稅	(483)	(403)	(382)	(301)	(280)	(364)	(339)	(247)	(226)	(140)	(289)	(203)	(180)	(93)	0
其他營運活動現金支出小計	(38,874)	(39,198)	(39,281)	(39,609)	(39,694)	(40,192)	(40,278)	(40,606)	(40,695)	(41,037)	(41,300)	(41,647)	(41,742)	(42,093)	(42,121)
投資活動現金流量															
OT工程經費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運設備重置	(3,211)	0	0	0	0	(632)	0	(3,503)	0	0	0	0	0	0	(3,821)
工程現金支出小計	(3,211)	0	0	0	0	(632)	0	(3,503)	0	0	0	0	0	0	(3,821)
營運活動淨現金流量	2,831	2,508	2,427	2,103	2,020	2,353	2,270	1,945	1,857	1,516	2,110	1,765	1,673	1,325	1,299
投資活動及營運活動淨現金流量	(380)	2,508	2,427	2,103	2,020	1,720	2,270	(1,558)	1,857	1,516	2,110	1,765	1,673	1,325	(2,522)
理財活動之現金流量															
現金增資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
現金股利															
借款借入(償還)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
理財活動之現金流量合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
年底現金餘額	10,241	12,749	15,175	17,278	19,299	21,019	23,289	21,731	23,588	25,104	27,214	28,978	30,651	31,976	29,454

附件二
公聽會簽到表

臺東縣住宿式長照機構興建工程前置作業委託專業服務案(大武案)

簽到表

單位	職稱	姓名	簽名
臺東縣衛生局	科長	田玫娟	田玫娟
	科員	黃崎軒	黃崎軒
專家學者	東基醫療財團法人附設迦南護理之家 迦南銀髮生福祉中心 主任	江姿儀	江姿儀
臺東縣議會	議員	翁麗吟	
	議員	蔡玉玲	
	議員	尤忠正	尤忠正
	議員	章正輝	
湛合工程顧問有限公司	副總經理	范淑敏	
	專案經理	翁鈺婷	翁鈺婷
	規劃師	王可妤	王可妤

臺東縣住宿式長照機構興建工程前置作業委託專業服務案(大武案)

簽到表

單位	所在里	姓名
一般民眾	大武村	馬 小 桂
	尚武	蔡 永 強
	尚武村	阮 菊 春
	古 厝	阮 炳 裕
	尚武	王 進 秀
	南 興 村	田 清 仁
	尚武村	戴 美 麗
	尚武村	葉 邦 豪
	尚武村	葉 家 綺
	大武村	林 曼 華

臺東縣住宿式長照機構興建工程前置作業委託專業服務案(大武案)

簽到表

單位	職稱	姓名	簽名
社團法人臺東縣弱勢者關懷協會			
大竹社區發展協會	理事長	鄭振熊	
大武社區發展協會	理事長	林士中	
尚武社區發展協會	理事長	陳進財	
天理日照	總幹事	林志煌	
	孝路負責人	吳勝益	吳勝益
大武部落議	主席	曾子嚴	
大武鄉衛研	護理長	林嘉	林嘉
大武分社	專員	張凱偉	張凱偉
大同分社	專員	張凱偉	張凱偉
南迴協會	總幹事	張小西	張小西
大武村又	村長	董英輝	董英輝
夢想家原住民年人關懷協會	副	林振源	林振源
南迴協會	副	劉昭輝	劉昭輝
南迴線心	督導	鄧瑞坤	鄧瑞坤

附件三

主辦機關辦理增建、改建、修建、營運及移轉(OT)案 可行性評估作業檢核表

主辦機關辦理營運及移轉
(O T) 案
可行性評估作業檢核表

114年版

財政部

中華民國 114 年 6 月 3 日

(台財促字第11425516430號函)

目錄

第一章、公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標.....	1
第二章、民間參與效益及政府效益.....	4
第三章、市場可行性.....	6
第四章、技術可行性.....	11
第五章、財務可行性.....	14
第六章、法律可行性.....	25
第七章、土地取得可行性.....	29
第八章、環境影響.....	32
第九章、國家安全及資通安全疑慮之威脅.....	34
第十章、民間參與可行性綜合評估.....	35
第十一章、計畫替選方案評估.....	36
第十二章、公聽會提出之建議或反對意見.....	37
第十三章、其他事項.....	40

可行性評估作業檢核表(OT)

第一章、公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

項目：公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)基地現況說明	說明計畫背景、基地區位及面積、周邊環境現況等公共建設基本資訊。	<ul style="list-style-type: none"> ■基地及周邊環境現況說明。 ■基地基本資訊至少應包含使用分區或用地類別。 	<ul style="list-style-type: none"> ■基地及周邊環境現況說明。 	v				p1-p8
(二)政策概述	1.上位計畫 (1)如國家重大計畫、中長程計畫、全國及地方國土計畫等。 (2)說明上位計畫推動整體公共建設政策、構想及推動規劃。 2.施政計畫 地方建設需要或首長施政目標。	<ul style="list-style-type: none"> ■考慮與該公共建設項目或所在區位相關部門計畫內容(如交通、城鄉發展或都市計畫等)及該項目或區位發展願景、定位或策略。 ■可行性評估與先期規劃作業及營運時程規劃，宜考量與上位或施政計畫實施期程之相關性或銜接性，避免衝突，影響欲達成目標之執行效益。 	<ul style="list-style-type: none"> ■是否符合國家重大計畫、中長程計畫、全國及地方國土計畫。 	v				p12-p14
			<ul style="list-style-type: none"> ■是否符合地方建設需要或首長施政目標。 	v				p15-p19
(三)公共建設促進公共利益具體項目、內	依計畫本質說明是否達到下列公共建設目的之一： 1.加速公共建設與服務提供公共建設目的為提供公共服務，為解決公共	<ul style="list-style-type: none"> ■委託營運標的若為營運中設施，宜著重提升公共服務品質，並與該公共建設原興辦目的相輔相成；若為閒置設施，宜著重符合加速公共服務之提供及活化資 	依計畫本質說明是否達到下列公共建設目的： <ul style="list-style-type: none"> ■加速公共建設與服務之提 產。	v			本計畫可減輕政府財政與人力負擔，引進民間專業能力	p22

項目：公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
容及欲達成之目標	<p>需求問題，擬興辦公共建設以加速服務提供。如停車場為提供民眾便利停車空間與改善鄰近交通。</p> <p>2. 提升公共服務品質依公共建設興辦目的及特性，可包括環境品質改善、服務品質與效率提升、設施使用率增加等。如運動中心為提高場域安全性與友善性。</p> <p>3. 提振內需與帶動經濟成長促進在地就業及相關產業發展，擬興辦公共建設提振內需與帶動經濟成長。如就業機會增加、帶動特定產業(如停車場、運動產業)發展等。</p>	<p>■ 公共建設目的宜明訂目標年、預定達成數量、標準、創造價值等量化數值，以評估民間參與效益。</p> <p>■ 注意以民間參與方式推動是否忽略公共建設須具備之公益性目的。</p> <p>■ 內容及欲達成目標，如：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 費率及調整機制、提供服務數量及種類。 ➢ 有設備購置情形，在服務不中斷前提下，評估採調整開放及封閉部分營業區域，減低服務衝擊。 ➢ 年度環境、服務品質與效率提升或改善目標、回應處理改善成果、辦理問卷調查(建議由專業第三方進行)等。 ➢ 創造在地就業數量，如在地員工所占比率下限。 	<p>供。</p> <p>■ 提升公共服務品質。</p> <p>■ 提振內需與帶動經濟成長。</p>				與資源，擴充在地長照能量。提供失能長輩之日常生活照顧，減輕家庭照顧負荷，提升照顧者與被照顧者生活品質。	

項目：公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<ul style="list-style-type: none"> ➤ 相關設備購置、設施改善及研發新技術等，帶動相關產業發展。 						
(四)政府有償取得公共服務之評估結(如有)	說明計畫是否得採促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第9條之1有償取得公共服務方式辦理。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 經主管機關財政部公開適用有償取得公共服務之公共建設類別，主辦機關方得再就個案計畫辦理個案適用有償取得公共服務之評估。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 計畫所屬公共建設類別是否已辦理政策評估並經主管機關公開適用。 			V	本案經可行性評估財務分析，財務具自償能力。	p50-p51

第二章、民間參與效益及政府效益

項目：民間參與效益及政府效益

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
民間參與效益及政府效益	<p>民間參與公共建設效益與主辦機關依促參法辦理之政府效益可由下列面向評估：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.增進公共建設服務性及公益性如森林遊樂區幅員遼闊地形高低起伏，為滿足入園遊客交通接駁服務需求、解決違規接駁與增進遊客安全，提供接駁服務委外經營，提升園區內旅遊品質。 2.節省政府人力及減輕政府財政支出負擔 如由民間機構聘雇人員、負擔公共建設修繕、維護與營運成本支出，減少政府員額與財政支出。 3.增加就業人數如由民間機構營運，由民間機構聘雇人員，可增 	<ul style="list-style-type: none"> ■避免忽略公共建設應具備之公益性目的，如過度商業行為減損其提供公共及公益服務本質。 ■具體分析效益，如設施使用率、環境或服務品質改善情形、帶動就業機會等。 	<ul style="list-style-type: none"> ■民間參與是否具有效益。 	V				p22

項目：民間參與效益及政府效益

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時·請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	加民眾就業機會。 4. 增加政府財政收入 如增加土地租金、權利金、營業稅、營利事業所得稅等財政收入。							

第三章、市場可行性

項目：市場可行性

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)市場 供需 現況 調查 分析	1.設施供需現況調查 (1)設施供給現況調查 界定影響與競爭範圍，並就範圍內相同及相似或具替代性設施之供給現況進行調查。 (2)設施需求現況調查 評估調查潛在使用需求，如社會住宅潛在承租對象係設籍該縣(市)無自有住宅者，或於該縣(市)與鄰近縣(市)無自有住宅且於該縣(市)就業民眾，需求現況調查以該縣(市)住宅權屬統計、家戶數等資訊	<ul style="list-style-type: none"> ■競爭範圍設定須考量案件特性(地區性或全國性)，評估服務涵蓋範圍或使用範圍。 ■設施供需調查範圍宜涵蓋公、民營各相同及相似類型設施，並參考官方統計數據、問卷、類似案例對照分析供給及需求現況。 ■設施供給及需求調查分析，須考慮設施特性、市場變化趨勢等，作為未來市場及產品定位參考。 ■須考量鄰近區域交通動線及商業分布情形，進行供需及競爭分析。 ■如現況需求超過供給，宜考量現況數量，合理推估未來市場趨勢變化造成之影響。 ■留意調查取樣方式與評估樣本數量是否足供財務可行性評估參考。 	<ul style="list-style-type: none"> ■是否明確界定影響與競爭範圍及就相同、相似或具替代性設施供給現況進行調查。 	V			本案基地位於大武鄉，屬於南迴線，位於台九線上。目前並無住宿式長照機構。	p33
			<ul style="list-style-type: none"> ■是否辦理供需現況調查並對現況供需進行分析。 	V			已分析高齡人口結構及在地長照需求。	p6-p7
			<ul style="list-style-type: none"> ■是否辦理民眾使用該服務付費意願、付費能力及收費合理性調查。 	V			未來收費標準須依長服法報請主管機關核定。	-

項目：市場可行性

可行性評估作業撰擬內容及注意事項

機關自評及檢核事項

章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	<p>為主。</p> <p>(3) 市場供需現況分析 分析設施供給與需求現況調查結果，瞭解現況設施及相似設施分布現況、使用情形、需求特性，俾分析未來計畫期間預期發展趨勢。</p> <p>2. 民眾付費意願調查 依擬提供服務內容，調查潛在使用者付費意願、付費能力與收費合理性，作為試算財務可行性評估收費金額參考依據。</p>	<p>■ 調查方式可參考鄰近設施民眾使用付費情形，新興公共建設參考類似設施民眾使用付費情形，或辦理問卷調查。</p>						
(二) 市場供需預測分析	1. 設施需求量推估 依設施使用現況調查分析結果及發展趨勢，推估該影響及競爭範圍內所需規模或量體。	<p>■ 進行供需預測時，避免過度樂觀。</p> <p>■ 兼顧政策目標及公益所需空間(如展覽及公共區域等)與提高消費服務品質所需商業服務空間(如</p>	<p>■ 設施需求量預測是否合理且未過度樂觀。</p>	v			p28-p33	
			<p>■ 是否就設施影響與</p>	v			p33-p35	

項目：市場可行性

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	2.設施規模預測 推估影響及競爭範圍內之需求量，扣除現況所提供設施規模或量體，作為未來計畫設施規模或量體預測值。 3.未來發展趨勢 綜合考量環境、社會、經濟、國家政策、法令規章等各面向條件及規範，衡量計畫設施提供服務未來發展趨勢。	餐飲)需求。 ■留意推估年期合理性。 ■釐清建物相關限制(如容留人數及設施修繕維護相關法令規定等)。 ■以市場供需現況分析結果為基礎並考量設施特性，進行設施規模預測。 ■考量服務數量及種類合理分配。 ■依未來市場發展趨勢、需求急迫性與可能變數(如產業變遷、市場潮流、政策方向)調整。	競爭範圍及其相似設施供給現況分析額外所需設施規模。 ■是否綜合考量環境、社會、經濟、國家政策、法令規章條件及規範，衡量未來發展趨勢。					p34
(三)市場競爭分析	1.競爭對手及範圍界定 (1)將影響範圍內提供相同或類似設施或服務視為競爭對手，納入比較分析，瞭解未來潛在優劣勢。	■就現有及新建中之服務設施費率及使用率進行市場調查。 ■就公共建設設施條件進行內部及外部優劣勢客觀分析，並掌握現有及潛在競爭對象優點、缺點及其特性，提出具體因應策略。	■競爭對手及範圍界定是否包含各類型可能競爭對象。				臺東縣南迴地區周邊缺乏住宿式長照機構，供需尚不足。	p33-p35

<p>稱、聯繫方式等基本資料、公司投資意願、主辦機關</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■彙整及客觀分析潛在投資者初步意見(投資誘因、營業項目或特定議題等)。 ■座談會過程宜摘錄重點，供規劃內容參考。 ■分析攸關可行性評 	<p>可供參考</p> <ul style="list-style-type: none"> ■數。 ■是否辦理意願調查座談會，並製作座談會紀錄 				<p>半結構式問卷調查，以親訪或電訪為主。</p>	
		<ul style="list-style-type: none"> ■是否彙整及分析潛在投資人投資意願與初步意見。 	v				<p>P38-p39</p>

第四章、技術可行性

項目：技術可行性

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)基礎資料分析	說明公共建設特性及規模，所在區域、地區及基地整體環境，如交通、地上物及設施設備現況、原有使用執照核准年度等，以列表、照片或圖示呈現。	<ul style="list-style-type: none"> 計畫範圍相關設備之採用，是否影響毗鄰設施或周邊環境之使用。 	<ul style="list-style-type: none"> 是否以列表、照片、或圖示說明基地或設施整體環境。 	V				p42-p46
(二)初步設備購置規劃	1.依市場可行性評估市場定位及方案，提出各方案初步設備購置規劃構想。 2.以營運不中斷方式，評估購置方式與期程規劃，如分期分批購置方式。	<ul style="list-style-type: none"> 考量材料設備購置、處理技術專利等，以符合實際需求。 合理評估財務面(如預算編列情形)，考量是否分期進行。 規劃如有修繕、裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為，民間參與方式應調整為ROT。 宜將增進節能減碳或營造生態環境納入考量。 	<ul style="list-style-type: none"> 是否依市場可行性評估之市場定位計畫方案，設計不同設備購置方案。 			V	興建工程由主辦機關負責。民間機構僅負責營運。	-
			<ul style="list-style-type: none"> 是否須考量材料設備購置、處理方法專利。 			V	興建工程由主辦機關負責。	-
			<ul style="list-style-type: none"> 是否須分期辦理。 		V		民間機構僅負責營運	-
			<ul style="list-style-type: none"> 是否有修繕、裝修或其他提升政府現有建設之 	V				-

項目：技術可行性

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
			效能或價值之投資行為。					
(三)設備購置經費估算	1.設備購置規劃結果估算所需經費並編訂經費詳細表。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 檢視是否依市場行情訂定單價。 ■ 公共建設及附屬事業經費應分列編列。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 是否編訂設備購置經費詳細表。 	v				p47
	2.營運設備購置所需經費可透過供應商訪價作為估算基礎。 3.依各設備使用年限評估後續維護成本費用。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 設備耐用年限倘短於評估年期，須明定以汰換或修繕方式處理原則及評估是否由民間機構辦理。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 是否評估後續重置經費或維護成本費用。 	v				p76-p79

項目：技術可行性

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(四)設備購置時程規劃	1.設備購置階段所需期限及預定完成時間。 2.評估各設備購置所需時間，包括設備購置及評估設備購置數量、所需設備訂貨至交貨所需時間等，編製工程甘特圖。 3.評估購置營運所需各項設備或申請特定營業項目、證照(如旅館業登記證)，並於期程規劃中納入交貨、請照等事項。	■各預定設備項目購置期程是否合理且無衝突。 ■合理考量設備購置所需相關審查及行政作業時程。	■是否編製並合理安排工程甘特圖。	V			本案室內裝修完成約半年。	p47
(五)方案比較	依不同市場定位方案，進行技術可行性分析及比較。	■技術可行性評估方案須與市場定位方案相勾稽。	■是否依不同市場定位方案，進行技術可行性分析及比較。			V	本案規劃定位為住宿型長照機構，建物由政府興建，預計117年完工	-

第五章、財務可行性

項目：財務可行性 請併同參考促進民間參與公共建設案件財務評估指引。

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)基本假設參數	1. 評估基期 2. 評估期間 3. 評估幣別 4. 物價上漲率 5. 資金結構 6. 融資條件 7. 自有資金預期報酬率 8. 折現率 9. 各項稅捐 10. 折舊 11. 盈餘分配	<ul style="list-style-type: none"> ■ 基本假設參數參酌官方公布數據、資訊及個案特性擬定。 ■ 評估期間隨計畫特性、投資規定及考量設施耐用年限而定。 ■ 物價基準年期通常為機關辦理可行性評估年度或前一年度，如 114 年辦理，物價基準年期為 113 年或 114 年。 ■ 融資比例考量實務貸款可能性。 ■ 自有資金預期報酬率，建議主辦機關得視個案市場可行性評估潛在投資人投資意願調查結果而設定。 ■ 各項租稅繳納人為各法規定之納稅義務人，財務可行性規劃內容須說明各項租稅繳納主體或轉嫁對象。 ■ 營利事業所得稅估算結果直接納入綜合損益表。 ■ 營業稅非收入或成 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 基本假設參數是否包含評估基期、評估期間、評估幣別、物價上漲率、折現率等項目，並參酌官方公布數據、資訊及個案特性。詳細參數請參見促進民間參與公共建設案件財務評估指引(下稱財務評估指引)。 	V			相關參數已擬定，財務評估基準年為 118 年。	P69-p72

可行性評估作業撰擬內容及注意事項

機關自評及檢核事項

章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>本費用項目，不應納入營運收入與營業成本費用中。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 依平均地權條例第 14 條，每 2 年重新規定地價一次，地價稅隨同調整。 ■ 計算房屋稅注意房屋課稅現值隨耐用年限增加而遞減。 ■ 是否課徵印花稅及得否減免應先釐清投資契約之具體內容是否具承攬契約之性質，並據以向核課之稅捐稽徵機關確認是否課徵，以利將印花稅納入計算考量。 ■ 如屬重大公共建設，相關租稅優惠屬獎勵性質，無須將租稅優惠條件納入財務評估項目。 ■ 如有附屬事業收入，確認附屬事業未享有租稅優惠。 ■ 有償移轉資產提列折舊費用時，注意是否評估資產殘值。 ■ 資產處分所生收入 						

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>或損失，列入財務報表綜合損益表之其他收入及費損。</p> <p>■如涉公有文化資產，土地租金得依文化部訂頒之「出資修復公有文化資產租金減免辦法」計算減免租金總額，不受促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法(下稱租金優惠辦法)第3條租金不得重複優惠規定之限制(財政部國有財產署107年1月25日台財產署公字第10700010500號函)。</p>						
(二)基本 規劃 資料	1. 營運成本費用 2. 營運收入 3. 權利金評估	<p>■各項成本、費用與收入估算之注意事項，請參閱財務評估指引。</p>	<p>■是否說明估算依據及方式。</p>	v				p72-p79
		<p>■規劃有民間機構管理或清潔維護，非屬公共建設所需用地範圍者，該部分土地民間機構不得營運收益，且財務規劃時</p>	<p>■是否調查分析相關產業市場價格或類似案例成本結構。</p>	v			參酌臺東縣目前長照收費行情、調價頻	p26-p27

		<p>不宜納入該部分土地租金或相關收入。</p> <p>■若已知所需用地於契約期間有不可歸責於民間機構事由，致不能依原土地使用計畫使用(租金優惠辦法第4條情事)，須將土地租金減免或緩繳納入評估。</p> <p>■明訂各項稅捐(注意營業稅應納及免徵相關函釋及規定-財政部103年9月22日台財促字第10300664920號函及104年7月23日台財促字第10425511621號函)及確認稅捐繳交主體。</p> <p>■營運收入估算項目應符合公共建設及相關法令允許之營業項目。</p> <p>■各項營運收入分年、分項列表說明。</p> <p>■各項收入視個案特性、市場情況及參考相關案例合理推估，並合理訂定各項參數成長率。</p> <p>■如有設計費率或票價優惠折扣方式，估算平均售價，納入營運收入計算。</p> <p>■如有其他收入(場租收入等)或補助款，</p>				率，以及現行法規，進行價格調整頻率之假設。		
			<p>■是否就設備購置成本、重置成本、營運成本費用及營運收入進行估算。</p>	v				p72-p79
			<p>■是否明列各項稅捐(如地價稅、房屋稅)、土地租金，並確認稅捐繳交主體。</p>	v				p70-p71
			<p>■評估期間超過設備使用年限者，是否估算重置成本，並</p>	v				p78

項目：財務可行性

請併同參考促進民間參與公共建設案件財務評估指引。

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(三)政府有償取得公共服務經費評估(如有)	政府有償取得公共服務之項目費率與其組成架構、政府給付總額及年期。	■考量涉及政府編列預算付費，應將財務可行性委託外部之財務專家、學者或機關(構)審查，確認評估結果後納入。	■是否說明有償取得公共服務之項目費率、組成架構。			V	本案經財務分析，財務具自償能力。	-
			■是否編製政府分年給付金額並說明給付總額及年期。			V	本案經財務分析，財務具自償能力。	-
(四)預計財務報表	就計畫評估期間財務狀況、財務績效及現金流量等資訊以結構性表述，包括： 1.資產負債表 2.綜合損益表 3.現金流量表	■請參閱財務評估指引。	■是否編製評估期間預計資產負債表、綜合損益表及現金流量表。	V				附件 —
(五)自償能力(SLR)	依促參法施行細則第52條及第53條規定計算。	■不同方案若以自償能力進行比較，以相同折現率為基礎較	■是否具完全自償能力。	V			本案經財務分析，具自償能力。	p83-p84

可行性評估作業撰擬內容及注意事項

機關自評及檢核事項

章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>具意義，宜採原規劃資金結構與資金成本率所得折現率。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 自償能力小於 1，須評估納入提高自償能力措施，例如由主辦機關自辦計畫部分興建或營運、規劃複合式公共建設經營事業、納入促參法其他獎勵措施(例如土地租金減免)、政府有償取得公共服務收入及其他收益來源等。 ■ 如涉及政府負擔，須將機關編列預算可行性納入考量。若擬採規劃附屬事業方式提升自償能力，須留意附屬事業規模合理性。 ■ 評估納入附屬事業計算整體計畫自償能力，須以公共建設所訂折現率計算，以利進行相關比較。 ■ 若評估計收土地租金確有造成公共建設自償能力不足情事，得試算減收土地 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 如採政府有償取得公共服務方式辦理，應說明政府有償取得公共服務前後之自償能力差異。 					

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		租金(不得免收)是否可達完全自償。 ■如採政府有償取得公共服務方式辦理，應說明政府有償取得公共服務前後之自償能力差異。						
(六)財務效益評估	計畫稅前淨利率(EBT)	■計畫合理利潤得參考財政部營利事業各業所得額暨同業利潤標準之「擴大書審純益率」。	■是否評估計畫稅前淨利率達要求計畫合理利潤與否，說明計畫是否可行或具投資誘因。	V				p84-p85
(七)各方案財務效益比較	比較各方案相關財務效益指標，並參考個案特性評估結果，選出最適方案。	■財務效益評估結果可行，始列入推動方案，並以最能促進公共利益及公共建設欲達成目標為優先選用方案。	■是否比較各方案相關財務效益，選出財務效益最佳方案。		V			-
(八)非自償部分補貼經費評估(如有)	於財務評估，納入促參法其他獎勵措施或其他提高自償能力配套方案，仍未具完全自償能力者，就非自償部分進行補貼	■進行自償能力評估時，經納入促參法其他獎勵措施或其他提高自償能力配套方案後，仍不具完全自償能力，始評估由政府補貼其所需貸	■未具完全自償能力者，是否評估促參法其他獎勵措施或其他提高			V	本案經財務分析，具自償能力。	-

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	評估： 1. 計算非自償部分補貼金額。 2. 檢核主辦機關預算編列與負擔可行性、給予補貼可否協助達成推動民間參與公共建設目的。	<p>款利息或啟動營運績效補貼機制。</p> <p>■促參法施行細則第54條規定，對民間機構給予貸款利息或營運績效補貼時，應於可行性評估報告及先期計畫書中，進行自償能力及民間參與效益評估，據以擬定補貼之方式、上限及調整機制。惟可行性評估作業階段尚未確認最適方案，建議僅須進行民間參與公共建設自償能力及民間參與效益評估，有關補貼之方式、上限及調整機制於擇定計畫方案後，於先期計畫書撰擬。</p> <p>■啟動非自償部分給予民間機構補貼評估時，須先評估擬採用補貼方式，核算各該補貼方式與補貼方案於契約期間所需補貼金額，並檢核主辦機關預算編列與負擔可行性、給予</p>	<p>自償能力配套方案。</p> <p>■經納入促參法其他獎勵措施或其他提高自償能力配套方案後未具完全自償能力者，是否評估就非自償部分依促參法第29條規定由主辦機關補貼其所需貸款利息或按營運績效給予補貼。</p> <p>■主辦機關擬依促參法第29條第1項規定對民間機構按營運績效補貼，是</p>					
						V		-
						V	本案經財務分析，具自償能力。	-

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		補貼可否協助達成推動民間參與公共建設目的。	否辦理民間參與效益評估。					
(九)敏感性分析	如權利金、土地租金、營運收入、利率、營運成本及費用等基本參數項目金額之變動，分析 EBT。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 財務可行性分析結果為可行時，須就計畫重要假設與參數進行敏感性分析，以評估假設或參數變動對計畫可行性影響。 ■ 依專業判斷、計畫類別或過去經驗設定重要參數及選定財務評估指標。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 是否分析關鍵風險因子變動影響財務評估結果之程度。 	V				p84

第六章、法律可行性

項目：法律可行性								
可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)促參法規檢討	<ol style="list-style-type: none"> 1. 確認屬促參法第 3 條及其施行細則規定公共建設類別。 2. 確認屬促參法第 8 條第 1 項第 5 款規定民間參與方式。 3. 確認是否得依促參法第 9 條之 1 辦理(如有)。 4. 確認主辦機關及被授權(或被委託)機關。 5. 檢視是否符合「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」所定重大公共建設，及適用之促參法第 3 章融資及租稅優惠相關規定。 6. 如適用促參法令發生疑義，提出法律分析及說明。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 進行促參法規檢討，應援引最新促參法、施行細則、相關子法及行政規則，如有疑義，參考相關函釋及資料，或請財政部釋示。 ■ 公共建設類別如有疑義，由目的事業主管機關依促參法施行細則第 2 條至第 25 條認定，如仍有疑義，由主管機關(財政部)會商中央目的事業主管機關認定。 ■ 民間參與方式，參照規劃內容及規模說明。 ■ 公共建設類別經促參法第 9 條之 1 政策評估通過，並經主管機關公開適用者，主辦機關始得就通過該類別之個案，依促參法第 9 條之 1 辦理有償取得公共服務。 ■ 有關促參法第 8 條 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 是否檢視公共建設類別、民間參與方式、重大公共建設範圍、主辦機關或被授權(或被委託)機關、租稅減免或優惠適法性。 	V				p48-p49

項目：法律可行性								
可行性評估作業撰擬內容及注意事項				機關自評及檢核事項				
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>第 2 項所稱增建、改建、修建之定義，不侷限於建築法，應依個案性質就公共建設是否有修繕、裝修或其他提升政府現有建設之效能或價值之投資行為作為認定原則。</p> <p>■如屬重大公共建設，得享有融資及租稅優惠。重大公共建設範圍之認定以公告時之規定為準，且附屬事業投資額度及內容不納入。</p>						
(二)其他 相關 法規 檢討	<p>1.彙整及檢視可能適用之其他相關法令，如適用發生疑義，提出法律分析及說明，包括：</p> <p>(1) 目的事業法令。</p> <p>(2) 土地法令。</p> <p>(3) 國土計畫及都市計畫法令(如有)。</p> <p>(4) 營建法令(如有)。</p>	<p>■目的事業法令應依公共建設類別及計畫內容檢索。</p> <p>■土地法令包括但不限於土地法、土地法施行法、土地登記規則及國有財產法等。</p> <p>■國土計畫及都市計畫法令包括但不限於都市計畫法、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，列出允許使用項目，確認規劃方案符合規</p>	■是否檢視目的事業法令之適法性。	v				-
			■是否檢視土地法令之適法性。	v				p3-p5
			■是否檢視都市計畫法令之適法性。	v				p3-p5
			■是否檢視營建法令	v				p64-p65

項目：法律可行性

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	(5) 環境影響法令(如有)。 (6) 經濟稅賦法令。 (7) 其他相關法令。 2. 檢視有關公有財產管理法令限制。 3. 檢視有無外資或陸資投資限制。	定，得允許使用。 ■ 營建法令包括但不限於建築法、建築物室內裝修管理辦法。 ■ 環境影響法令包括但不限於環境影響評估法、開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準、政府政策環境評估作業辦法、建築物交通影響評估準則等。 ■ 經濟稅賦法令包括但不限於公司法、商業登記法、所得稅法、加值型及非加值型營業稅法、土地稅法及其施行細則、土地稅減免規則、房屋稅條例、契稅條例、印花稅法等。其中應注意促參案各項稅捐以法定納稅義務人為負擔主體，得依個案需求規劃由民間機構負擔，但不應影響法定納稅義務人之納稅義務。 ■ 其他相關法令應依公共建設現況檢索，例如公共建設所在地位於原住民族土地或原	之適法性。					
			■ 是否檢視環境影響法令之適法性。	V				p61-p62
			■ 是否檢視經濟稅賦法令之適法性。	V				p57-p58
			■ 是否檢視其他相關法令之適法性。	V				p53-p58
			■ 是否檢視公有財產管理法令限制。	V				p70、p71、p80
			■ 是否檢視案件有無外資或陸資投資限制。			V		後續於先期計畫及招商計畫書訂定。

項目：法律可行性

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>住民族地區者，應確認是否適用原住民族基本法相關規定。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■依國有財產法、地方公產管理法令，確認公有財產管理限制，如得否出租、處分及設定負擔等。 ■是否有外資及陸資投資限制，依「僑外投資負面表列-禁止及限制僑外人投資業別項目」及「大陸地區人民來臺投資(非承攬)公共建設項目」確認。相關資料參閱財政部促進民間參與公共建設資訊網/關於促參/其他/陸資來臺投資(非承攬)公共建設專區。 						
(三)公共建設所在地地方自治法規檢討	彙整及檢視可能適用公共建設所在地地方自治法令。如適用發生疑義，提出法律分析及說明。	<ul style="list-style-type: none"> ■檢索所涉地方自治法令，包括租稅減免、建築管理、都市計畫、費用徵收、補助及其他相關地方自治法令等。 	<ul style="list-style-type: none"> ■是否檢視公共建設所在地之地方自治法令適法性。 	V				p52

第七章、土地取得可行性

項目：土地取得可行性								
可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請 說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)土地 權屬 現況	1. 土地基本資料 用地 地籍資料，如地 段、地號、使用面 積、土地使用分 區、所有權人等。 2. 公私有土地比率 (如有)。 3. 地上物現況 包括區位、建物面 積、使用執照及使 用組別、使用情形 等。	■ 明確劃定計畫範圍。 ■ 土地及地上物所有權 人資料，分筆、分項列 示。 ■ 土地是否位於原住民 族土地(依原住民族基 本法第 2 條第 5 款係指 原住民族傳統領域土 地及既有原住民保留 地)。 ■ 首次辦理委託營運 者，說明建物有無辦理 第一次所有權登記、 使用執照所載使用類 組。 ■ 土地或地上物是否有 遭占用或違建情形， 如有，確認占用人，並 瞭解排除占用可行性、 措施及預計時程。	■ 是否釐清 地權問題 。	V				p3-p4
			■ 是否釐清 地用問題 。	V				p4
			■ 是否釐清 地上物現 況。	V				p4
			■ 是否釐清 占用或違 建問題 (如有)。			V	本案無占用 或違規使用 問題。	
(二)土地 取得 方式 (如 有)	1. 如毋須進行用地 取得，僅敘明計畫 用地權屬。 2. 如須辦理用地取 得、用地變更等， 分析可行性 、程序(含辦理方 式、作業單位)及期程。	■ 首次辦理委託營運，如 主辦機關非公有土地 管理機關，分析土地取 得方式、取得成本、是否須 辦理用地變更、地上物拆 遷及補償等事宜及其 可行性，並確定作業 單位及預估辦理時 程。	■ 是否釐清 公有土地 取得採撥 用或合作 改良利用 方式。			V		-
(三)土地 取得 成本 (如			■ 如為撥用 ，是否依 各級政府			V	土地所有權 人為中華民 國、臺東 縣，管理者 為臺東縣衛 生局。	-

項目：土地取得可行性

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
有) (四)土地取得時程(如有) (五)用地變更(如有)		<ul style="list-style-type: none"> ■主辦機關首次辦理委託營運需取得公有土地者，取得方式包括有償或無償撥用，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償或無償劃分原則」規定辦理。 ■若刻正或已辦理撥用，將辦理進度或撥用核准函撰寫於可行性報告；如尚未撥用，探討撥用方式與預計期程。 ■國有非公用土地若以合作改良利用方式辦理，依「財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用之收益分收比例計算方法」第 4 點規定計算收益分收比例，並納入財務可行性評估土地租金及權利金分析。 ■首次辦理委託營運，如用地範圍包含私有 	機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則規定檢視有償或無償取得土地。					
			有償撥用或購地財源是否可行。			V	本案土地並無其他機關的土地。	-
			如為私有土地，是否檢視協議價購、徵收、租賃、設定地上權及其他方式可行性。			V	本案皆為公有土地，無私有土地。	-
			用地取得預估時程是否合理。			V	本案無用地取得之疑慮。	-

		<p>土地，分析是否為協議價購，屬重大公共建設者，若價購不成得依法徵收。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 是否確認符合都市土地或非都市土地容許使用。 ■ 土地使用調整是否可行。 	V			<p>本案無須辦理土地使用調整。</p>	-
--	--	--	--	---	--	--	----------------------	---

第八章、環境影響

項目：環境影響

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)環境影響分析	<p>1.環境背景現況 說明基地環境現況，包括物化環境、生態環境、景觀遊憩環境、社會經濟、交通運輸、文化資源等。</p> <p>2.對環境造成影響分析 分析營運期對自然、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，衡量影響發生機率。</p> <p>3.交通影響評估 (1) 評估營運規模或類型，是否符合縣(市)當地法令規定應辦理交通影響評估審議。 (2) 分析基地周邊交通現況。 (3) 交通影響評估作業程序及辦理時點(如有)。</p>	<p>■分析公共建設可能造成環境影響，如須辦理交通影響評估，一併提出改善計畫。</p>	<p>■環境背景描述是否完整。</p>	V				P61-p64

項目：環境影響

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(二)環境影響因應對策	1. 確認是否要申請變更環境影響說明書評估內容或環境影響差異分析報告(如有)。 2. 說明營運期間可能造成環境影響項目並提出相關減輕對策，如： (1) 噪音影響：使用低噪音設備。 (2) 交通影響：避開尖峰期間工程車輛運輸管材。 (3) 廢棄物處理：廚餘、垃圾分類及清運方式。	■若原開發行為曾辦理環評，於首次辦理委託營運前，須先查明相關行為是否須依環評法、環評法施行細則規定提出環境影響差異分析。 ■如須同時辦理環評及交通影響評估審議，確認審查單位為地方或中央。	■確認是否須辦理環評。	V			本案無需辦理環評。	P64-p68
			■是否進行環境影響分析及因應對策(如噪音影響、交通影響、廢棄物處理等)。	V			已針對本案營運可能造成之環境影響及各項環境影響因子，研擬相關減輕影響之因應對策	P64-p68
(三)節能減碳分析	評估分析具有節能、省水及減碳等效益項目。	■參考環境部節能減碳政策、節能減碳設備改善措施等進行評估。	■是否進行節能減碳分析。 ■節能減碳設施成本是否納入技術可行性設備購置經費估算。	V				P66-p68

第九章、國家安全及資通安全疑慮之威脅

項目：國家安全及資通安全疑慮之威脅

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
國家安全及資通安全疑慮之威脅	評估公共建設之軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目可能涉及之國安及資通安全風險與影響程度。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 參考行政院國家資通安全會報、數位發展部資通安全署等政策與計畫進行評估。 ■ 檢視資通安全管理法等相關法令，評估公共建設是否屬於關鍵基礎設施範疇及所屬資通安全責任等級要求。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 是否說明個案威脅之評估結果。 	V				p86-p88

第十章、民間參與可行性綜合評估

項目：民間參與可行性綜合評估								
可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
可行性 綜合評估	1.前述各項評估結果摘要。 2.綜合評估結果說明。 3.綜合評估結果條件可行者，說明對關鍵影響因素如增加自有資金比率、增加營運範圍等，提出可行及最適民間參與方案，供決策參考。	■得以列表摘要說明列示各面向是否具可行性。 ■可行性評估結果不以單一結論為限，得採行以一定範圍(如包含財務敏感性分析)均具合理性之結論。	■是否有將前述各項評估結果摘要。	V				P94-p96
			■是否說明綜合評估結果。	V				P94-p96
			■綜合評估結果條件可行者，是否對關鍵影響因素提出解決方案。	V				P94-p96

第十一章、計畫替選方案評估

項目：計畫替選方案評估

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
計畫替選方案評估	1. 綜合評估結果可行者，免提替選方案。 2. 綜合評估結果不可行者 考量是否有其他可行之民間參與公共建設替選方案，如無民間參與可行性，改為政府自辦，明列政府投入人力、成本及預估期程，並分析預算編列可行性。	■就公共建設推動急迫性、政府財政能力及各種提高自償能力方案綜合評估，提出建議。	■綜合評估結果可行者，免提替選方案。			V	本案具完成自償能力，並在其他評估項目如市場、技術與法律等，均具可行性，故無需提替選方案。	-
			■綜合評估結果不可行者，是否有提出其他民間參與公共建設替選方案。			V	同上	-

第十二章、公聽會提出之建議或反對意見

項目：公聽會提出之建議或反對意見

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
辦理公聽會之內容及意見	1.公聽會通知與辦理說明公聽會辦理時間、地點、通知方式及邀請對象考量。 2.公聽會資料 (1)撰擬說明資料，包括辦理時間、事由、依據、推動目的與民間參與方式、公共建設量體、預計辦理期程、攸關地方居民事項及對當地居民可能產生影響等。 (2)揭露資訊原則上不包含與地方居民無直接關聯之財務規劃方案及權利金方案。 3.公聽會紀錄及回應說明 (1)公聽會紀錄	■公聽會邀請居民範圍，以公共建設或提供服務所在地最小行政區域，即村(里)為原則，但可考量該公共建設推動對所在地居民影響範圍及該公共建設特性，納入周邊村(里)居民，若該範圍內並無居民或影響範圍大於該範圍，再依個案情形界定邀請範圍。 ■建議於公聽會舉行7日前以書面、電子郵件、佈告欄公告等方式公告周知在地居民，並得透過該範圍之區、鄉(鎮)、村(里)辦公室轉知，另應將辦理時間、地點、事由及依據等資訊公開於主辦機關資訊網路。 ■公聽會邀請之專家學者，可參考財政部建置之民間參與公共建設委員參考名單資料庫，依專家學者專長，自該資料庫	■是否於公聽會舉行前通知相關人員及機關、團體。	V			本案已於114年12月17日辦理公聽會。	p89
			■是否將辦理時間、地點、事由及依據等資訊，公開於主辦機關資訊網路。	V			同上	-
			■是否將公聽會紀錄公開於主辦機關資訊網站。	V			同上	-
			■是否敘明公聽會建議及反對意見不採納之理由，並納入可行性評估報告內容。	V			同上	p89-p93

項目：公聽會提出之建議或反對意見

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
	<p>內容及建議與反對意見。</p> <p>(2) 建議及反對意見不採納之理由具體說明。</p> <p>(3) 應納入可行性評估報告。</p>	<p>查閱擬邀請對象，或由類似案件辦理經驗邀請具經驗者，邀請人數視個案情形決定；民間團體以與該公共建設相關之非營利團體為邀請對象。</p> <p>■ 建議於完成可行性評估初稿，並邀請專家學者審查且依專家學者審查意見修正完成後辦理公聽會。</p> <p>■ 公聽會紀錄內容宜記載下列事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 計畫名稱。 ➢ 主辦單位名稱。 ➢ 出席人員。 ➢ 日期及場所。 ➢ 陳述及發問內容。 <p>■ 公聽會性質與聽證會有別，係以蒐集意見為目的，故就相關意見得不逐一詳細答辯。</p> <p>■ 公聽會紀錄可採摘要方式處理，惟與會人士建議或反對意見，宜詳細記錄。</p> <p>■ 按促參法第 6 條之 1</p>						

項目：公聽會提出之建議或反對意見

可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
		<p>第 2 項及其施行細則第 29 條第 2 項規定，對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告具體說明其理由。</p> <p>■公聽會紀錄，應依促參法施行細則第 31 條第 4 項規定，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。</p>						

第十三章、其他

項目：其他事項								
可行性評估作業撰擬內容及注意事項			機關自評及檢核事項					
章節	基本撰擬內容	注意事項	檢核重點	檢核結果			說明 (否或不適用時，請說明原因)	頁次
				是	否	不適用		
(一)建議後續辦理方式及期程	後續作業辦理方式、工作項目及期程規劃。	■注意後續期程安排合理性。	■後續作業辦理期程安排是否合理。	V				p95-p96
(二)促參法規規定之其他事項	可行性評估報告之審查與公開。	<ul style="list-style-type: none"> ■促參法施行細則第29條第3項規定，可行性評估報告應邀請相關領域人士審查，並於審查通過後辦理公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於10日。 ■主辦機關委託之專業顧問，宜於提送可行性評估報告時一併提送本檢核表，供主辦機關核對及審查委員參考。 ■促參法施行細則第35條第2項規定，辦理政府有償取得公共服務之可行性評估報告，應將財務可行性評估委託財務專家、學者或機關(構)審查，並確認財務評估結果後，納入可行性評估報告。 	■是否辦理可行性評估報告之審查與公開。	V				後續將於審查通過後辦理公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於10日。