

目錄

第 1 章	計畫概述	1
1.1	計畫緣起	1
1.2	計畫目標	2
1.3	計畫範圍	3
1.4	工作內容	6
第 2 章	基地分析	9
2.1	基地環境分析	9
2.2	基本資料分析	10
2.3	案例分析	17
2.4	SWOT 分析	21
第 3 章	興辦目的	25
3.1	辦理依據	25
3.2	辦理目的	28
第 4 章	可行性分析	30

4.1	市場可行性分析.....	30
4.2	法律可行性分析.....	59
4.3	工程技術可行性分析.....	83
4.4	財務可行性分析.....	87
4.5	土地取得可行性分析.....	111
4.6	環境影響分析.....	119
4.7	民間參與可行性綜合評估.....	123
第 5 章 公聽會及相關事項		127
5.1	公聽會	127
5.2	醫療服務設置相關問題.....	131
第 6 章 後續辦理方式建議		134
附錄一 現金流量表		- 1 -
附錄二 損益表		- 2 -
附錄三 審查意見回覆表		- 3 -
附錄四 再審意見回覆表		- 7 -
附錄五 9/23 再修正意見		- 8 -

第 1 章 計畫概述

1.1 計畫緣起

南科健康生活館包括 A 棟 (體育館) 、 B 棟 (游泳池館) 及 C 棟 (健身館) 。係國家科學及技術委員會南部科學園區管理局(下稱南科管理局)為提供園區員工及附近居民調劑身心、舒緩工作壓力及健身娛樂之休憩場所，該館位於臺南園區「公 14 」用地，現為鷹萬體育股份有限公司 (下稱鷹萬公司) 與南科管理局簽訂營運移轉 (OT) 契約營運中(營運期限至 117 年 3 月 29 日止)。

為鼓勵民間參與健康生活館 C 棟 (健身館) 修建為日照中心營運使用，使臺南園區從業人員及其年長父母都能享有良好的生活環境，對需照顧之高齡人士提供更便利優質的健康管理服務，功能涵蓋日間照顧、運動訓練、健康營養諮詢及健康生活促進等多元服務等。本案擬依促參法規定辦理委外事宜，委託專業顧問公司協助本局針對本案進行可行性評估、先期規劃(包含南科管理局與鷹萬公司原 OT 契約變更規劃及民生管線分棟規劃)及後續招商等相關事宜。

1.2 計畫目標

妥善運用本計畫營運規劃，並滿足未來南科園區周邊老年人口增加所衍生之長期照顧需求，發揮本計畫設施效益，此外。基於以上興辦緣由，並藉由民間參與營運以達到下列目的：

- 一、提供南科園區周邊老人全方位的活動空間，充實老人精神生活，發揮知識性、文藝性、休閒性、保護性、保健性、預防性等多元化的服務功能。
- 二、引進台南地區老人團體及相關資源建立資源網絡。
- 三、充實老人生活領域，協助老人再教育、再成長達到終身學習目標。
- 四、配合中央推行老人日照政策，提供適合老人之日間照護空間，提升老年人生活品質。
- 五、撙節政府預算，減輕政府財務負擔。
- 六、創造優質老人日照環境並引進專業經營服務管理。

1.3 計畫範圍

南科健康生活館 C 棟(健身館)共 4 層樓(地址：臺南市善化區環東路二段 20-2 號/56,233.27 m²)，建物樓地板面積 4,556.58 平方公尺。

表 1.1 土地清冊

地段	地號	面積(m ²)	公告現值	公告地價	使用分區	用地類別
善科段	65 地號	56233.27	6100 元/m ²	1100 元/m ²	公共設施用地	公園用地

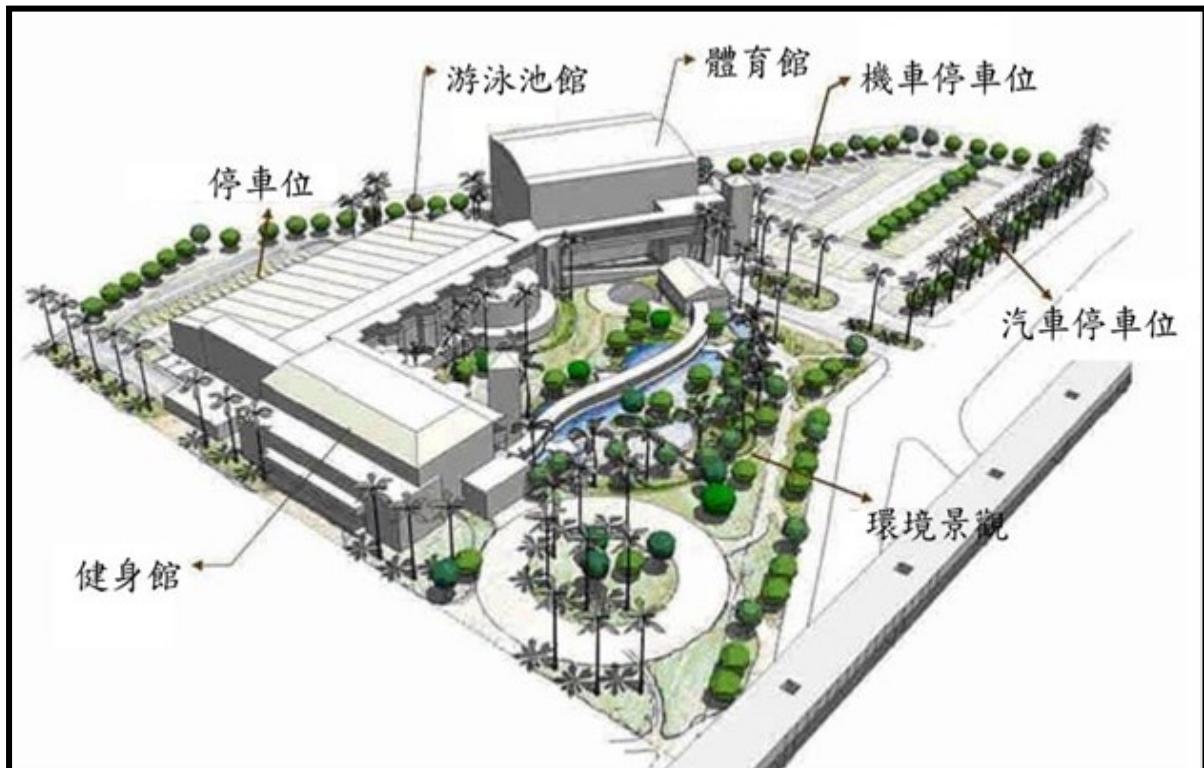


圖 1.1 基地位置圖

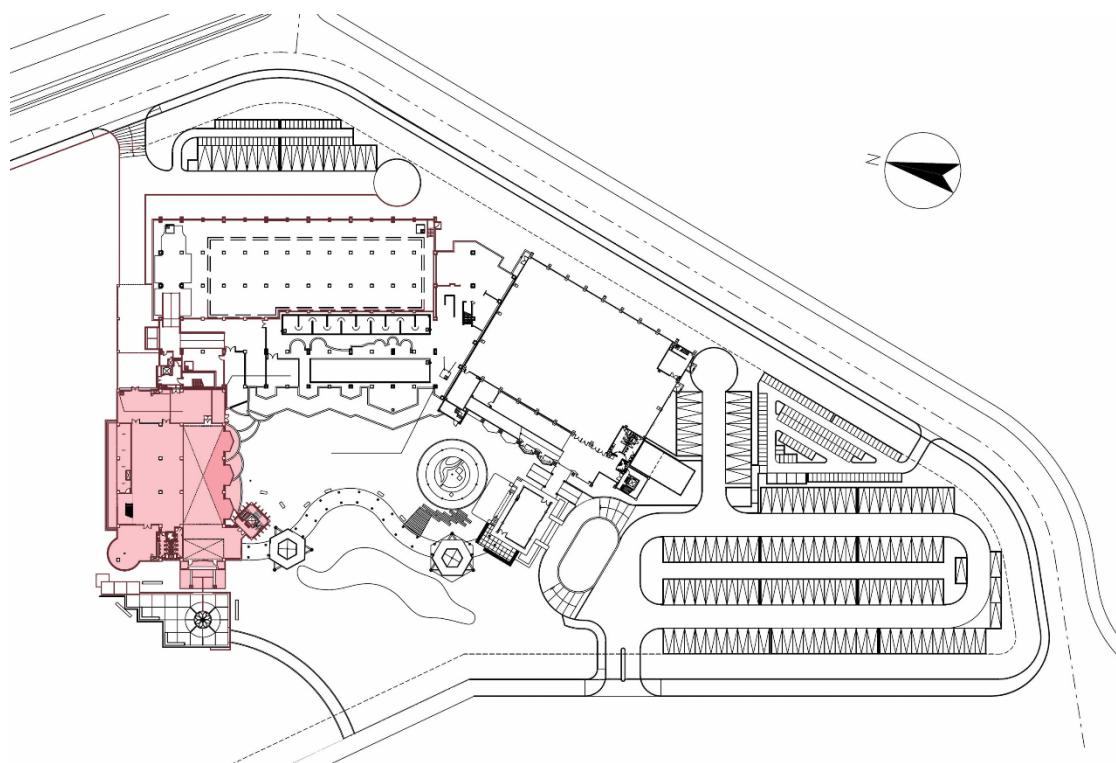


圖 1.2 基地位置示意圖

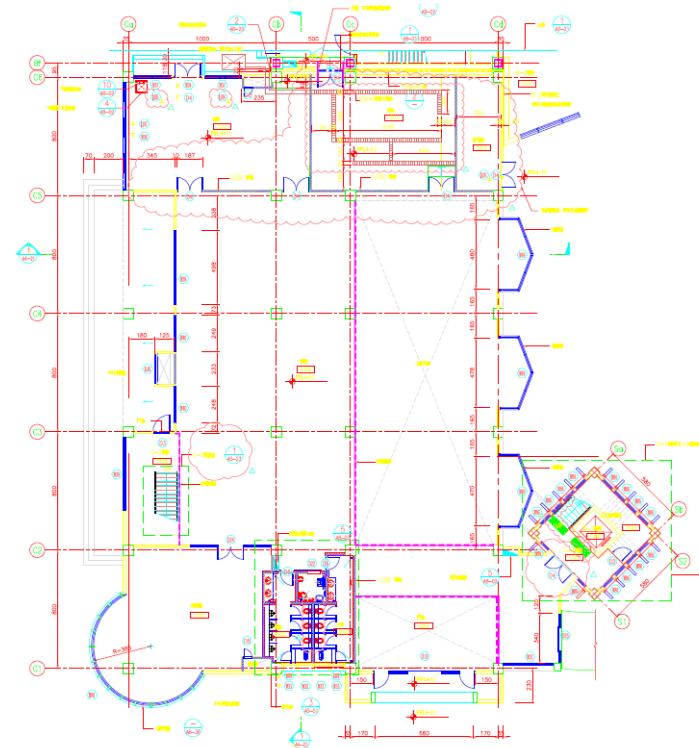


圖 1.3 基地 1 樓平面圖

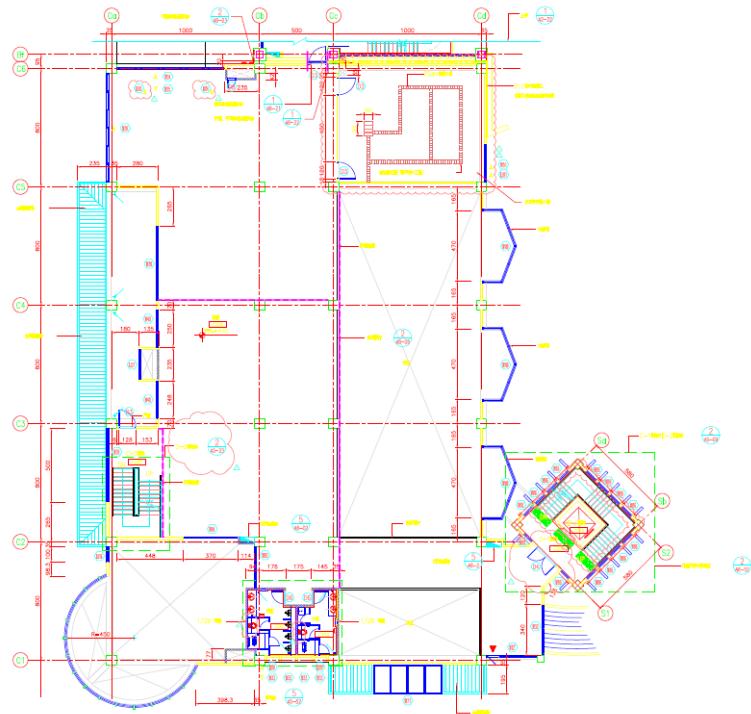


圖 1.4 基地 2 樓平面圖

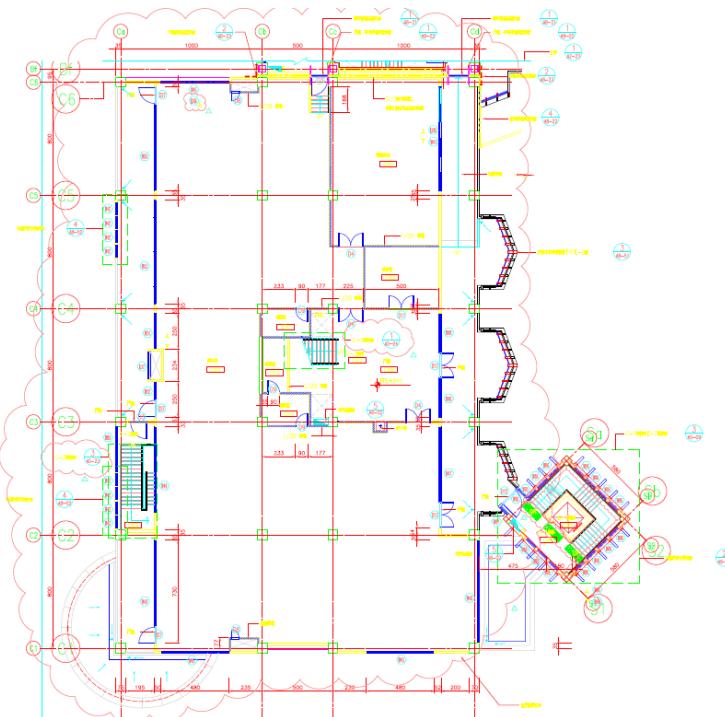


圖 1.5 基地 3 樓平面圖

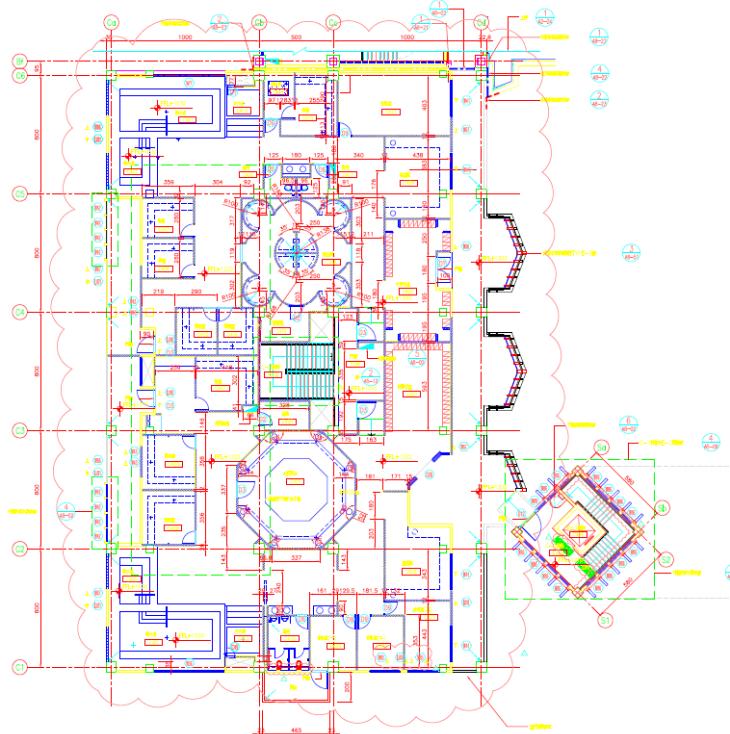


圖 1.6 基地 4 樓平面圖

1.4 工作內容

可行性評估階段

項目	基本撰寫內容
1. 興辦目的	1.政策概述 (1)上位計畫 (2)施政計畫 2. 公共建設目的之確保 3.民間參與之社會效益利弊分析
2. 市場可行性	1.市場供需現況調查分析 (1)設施供給、需求現況調查 (2)民眾付費意願調查 2.供需預測分析 (1)設施需求量推估 (2)既有設施盤點(調整)及用途建議

項目	基本撰寫內容
	3.市場競爭力分析 (1)競爭對手界定 (2)競爭影響分析
	4 投資意願調查 (1)潛在投資者類型 (2)潛在投資者初步意見彙整
	5.開發定位及策略(含場館內暨有承租廠商相關事宜)
3. 法律可行性	1.促參法類 2.目的事業法類 3.土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類 4.其他類
4. 工程技術可行性	
5. 財務可行性	1.本業財務可行性 (1)基本假設與參數設定 包含評估年期、物價上漲率、折現率等 (2)基本規劃資料 包含現在設施現況分析、興建(修復)成本、營業收入、營業成本等 (3)財務分析方法 包含自償率、淨現值法、內部報酬率法、回收年期法等 (4)財務效益評估 (5)敏感度分析 包含建設成本、營業收入、營業成本等
	2.附屬事業開發財務可行性 (1)基本假設與參數設定 包含評估年期、物價上漲率、折現率等 (2)基本規劃資料

項目	基本撰寫內容
	<p>包含現有設施現況分析、興建(修復)成本、營業收入、營業成本等</p> <p>(3)財務分析方法</p> <p>包含自償率、淨現值法、內部報酬率法、回收年期法等</p> <p>(4)財務效益評估</p> <p>(5)敏感度分析</p> <p>包含建設成本、營業收入、營業成本等</p> <p>3.整體開發財務可行性</p>
6. 土地取得可行性	
7. 環境影響	<p>1.環境影響分析及因應對策</p> <p>(1)環境背景現況描述</p> <p>(2)公共建設可能造成之環境影響</p> <p>(3)交通衝擊評估</p> <p>(4)環境影響預擬之對策</p>
8. 民間參與可行性 綜合評估	
9. 後續辦理方式評 析	建議後續辦理方式及期程

第 2 章 基地分析

2.1 基地環境分析

2.1.1 基地區位

基地左側為樹谷園區，行政轄區分屬臺南新市及善化。距國道 1 號安定交流道約 5 分鐘車程，距國道 3 號善化交流道約 10 分鐘車程；距高鐵臺南站約 25 分鐘車程，離臺南市，車程約 30 分鐘。離高雄小港機場及高雄港，車程約 60 分鐘。離臺南機場，車程約 35 分鐘。園區規劃如下圖



圖 2.1 地理區位圖

2.2 基本資料分析

2.2.1 自然環境分析

一、氣候

本計畫區位於北迴歸線以南，屬於熱帶季風型氣候，根據中央氣象局於民國 104 年至 113 年之平均測量值，統計分析特定區之氣候特性如下：

本地區之年均溫為 25°C。年平均降雨量為 1,894.55 公厘，以五月到九月為主要之降雨期，主要影響降雨之因素為梅雨及颱風，各月平均降雨量約為 351.92 公釐。

二、地形

本計畫區位於臺南善化區，屬嘉南海岸平原地形區，地勢相當平坦，地面坡度大約 1/250 至 1/350，由東北向西南傾斜，平均高程為五公尺，範圍內並無山岳或丘陵地。

三、地質

本計畫區分佈出露之地層均為全新世之沖積層，主要由砂、粉砂及黏土等組成，若再依砂土含量及含水量之差異加以區分，區內之沖積層可再區分臺南層、三角洲沉積層以及少部分的較新潟湖堆積層及潟湖與沼澤堆積層。計畫區內大部分為砂質含量較高、含水量較低之臺南層所分佈，其次為三角洲沈積層，約略分佈於特定區西半部份，大致為砂質、粉砂質壤土或黏土所構成。

計畫區位於臺灣西部地震帶之南端，此地震帶之特性為震

源淺、強度大、餘震頻繁、持續時間較短暫。依內政部建築技術規則之劃分，本區所屬之善化區屬於中震帶。距離計畫區南端約 2 公里有一新化斷層通過，該斷層由新化東北東之那拔林延伸至新化西北方之北勢，長約六公里，為 1946 年 12 月 5 日臺南強烈地震時伴隨產生的地震斷層，除水平位移 132 公分外，並在東南側相對下降，於地表可清晰辨認斷層之痕跡。

四、水文

地表水

計畫區位於嘉南大圳善化支線南側，鹽水溪北側，屬鹽水溪中游流域，區內及附近地區主要排水系統包括鹽水溪排水系統、大洲排水路及新市排水路等三條。其中大洲排水路源於臺南善化，經新市於臺南科學園區南側之新市一號橋與新市排水路匯流，而後於大洲一號橋匯入鹽水溪，全長約為十公里，集水面積約三、四八六公頃；而鹽水溪排水系統源於臺南善化，流經安定、新市及臺南安南之四草內海併入鹽水溪後出海，主要排水線約長十九公里，集水面積約計為九、九三三公頃，主要排水路則包括看西線、安順寮線、六塊寮線、曾文溪線等二級排水路。

區內鹽水溪排水系統上游之看西排水路及特定區西側之安順寮排水路間，以及善化與安定交界處因多屬地勢低平之農業用地，加上排水路泥沙淤積，雜草叢生，致使水路斷面不足，於雨季常有水患之虞，屬於常浸水區；另於區內南側之大洲排水路與新市排水路之間，亦因位處下游地勢低窪，加以排水路坡度平坦、泥沙淤積、水路截水面積不足，再加上流域內橋樑設計不良，阻滯水路流通，降低排水機能，亦屬於常浸水區。

地下水

計畫區位於嘉南平原地下水資源分區，由於上游多屬泥質岩層，沖積層多細密物質，地下水蘊藏不豐，由鄰近地區地下水水位記錄顯示，地下水位約在地表下一~四公尺之間，低水位期約在三~六月，雨季開始後，抽水量相對減少，水位逐漸上升，於七~十月間達至最高峰。

水質

計畫區主要位於鹽水溪流域內，依據鹽水溪水體分類之公告，本區鄰近之鹽水溪河段屬丁類河川，主要之污染源為工業廢水、家庭污水及畜牧廢水，除排水功能外，幾無水體利用價值。

根據行政院國科會於民國八十五年完成之「臺南科學園區開發計畫環境影響評估報告」，鹽水溪河段及各排水路之水質現況之流量不大，溶氧量均甚低，水質普遍已受嚴重污染，僅看西排水線上游河段水質較佳，屬輕度污染程度。前省環保處於特定區及附近地區所設四處長期地下水質監測站之鐵、錳等重金屬離子含量已超出自來水水質之標準；導電度均超出灌溉用水之標準，含鹽量偏高，已不適利用，其中二處檢測站檢測出地下水中砷濃度超出自來水水質標準，不適合供作飲用水。

五、周邊三區人口現況

南科園區主要位於新市區，其周邊緊鄰新市、善化、安定等三區，依據臺南市統計要覽，南科周邊三區近年人口穩定成長。勞動參與率及經濟生產力皆逐年上升，結構有年輕化趨勢，同時依南科管理局資料，園區員工設籍於三區佔員工總人

數約 11.4%，顯示本區人口發展與南科園區建設相互影響，未來亦為本計畫潛在市場分布範圍。

表 2.1 南科園區周邊三區人口統計

項目		108.12	109.12	110.12	111.12	112.12	平均年成長率
新市區	人口數	38,655	39,239	39,940	40,517	41,209	1.61%
	扶養率	34.9	34.62	34.73	35.34	36.1	0.3%
安定區	人口數	30,798	30,832	30,948	31,040	31,215	1.35%
	扶養率	35.53	35.79	36.25	36.93	37.66	0.53%
善化區	人口數	51,979	53,607	55,043	56,155	57,002	2.33%
	扶養率	32.96	32.61	32.68	33.39	34.12	0.29%
小計	人口數	121,432	123,678	125,931	127,712	129,426	1.6%
	扶養率	34.22	34.04	34.20	34.86	35.60	0.34%
臺南市	人口數	1,880,724	1,874,688	1,857,941	1,853,246	1,865,050	-0.21%
	扶養率	39.08	39.99	41.09	42.49	43.18	1.02%

六、臺南科學園區就業人口概況

南科周邊 3 個行政區，目前設籍人口為 11.9 萬人，周邊整體開發區可再容納 6.4 萬人，預估大南科可成為 18 萬人口的新市鎮，帶動在地產業發展。目前園區內就業人數已突破 9 萬人，未來占地 85 公頃的南科三期擴建計畫開發完成後，總就業人口上看 12 萬人。

表 2.2 科學園區總人數

園區別	博士	碩士	大學	專科	高中	其他	總人數
新竹科學園區	5,370	69,229	59,372	16,885	23,848	3,387	178,091
中部科學園區	478	14,966	23,755	6,412	9,903	2,129	57,643
南部科學園區	925	27,512	39,428	9,472	14,597	973	92,907

七、交通條件

使用國道

南下

1. 國道 1 號至安定交流道下(311K) , 接市道 178(往善化方向) , 右轉南科北路進入臺南園區 。
2. 國道 1 號至臺南系統交流道下(315K) , 接國道 8 號(往新化方向) , 於新市交流道下 , 行駛南科聯外道路至新港社大道左轉經紅橋進入臺南園區 。
3. 國道 3 號至善化交流道下(340K) , 接市道 178(往安定方向) , 左轉至省道台一線 , 至西拉雅大道後右轉進入臺南園區 。
4. 國道 3 號至新化系統交流道下(346K) , 接國道 8 號(往臺南方向)至新市交流道下 , 行駛南科聯外道路至新港社大道左轉經紅橋進入臺南園區 。

北上

1. 國道 1 號至臺南系統交流道下(315K) , 接國道 8 號(往新化方向) , 於新市交流道下 , 行駛南科聯外道路至新港社大道左轉經紅橋進入臺南園區 。
2. 國道 3 號至新化系統交流道下(346K) , 接國道 8 號(往臺南方向) , 於新市交流道下 , 行駛南科聯外道路至新港社大道左轉經紅橋進入臺南園區 。

使用省道

1. 由臺南往新市方向直走至國道八號高架橋下左轉，至園區新港社大道經紅橋進入臺南園區。
2. 由善化往新市方向南下，至西拉雅大道右轉進入臺南園區。

八、經濟產業

農漁牧業

新市區位於北迴歸線以南，屬亞熱帶氣候，雨量充沛，土地肥沃且地勢平坦，自然環境極適合農業發展，現耕地面積 2,760 公頃，主要農作物有水稻、原料甘蔗、鳳梨、甘籃及西瓜等。另，區公所為恢復昔日特產「新市蓮霧」的名聲，積極推廣並鼓勵區民種植白蓮霧，促使新市蓮霧能豐華再現。

新市區漁業以淡水漁塭為主，面積數量不多，且逐年下降中。

工商業

1. 分散型工廠：規模較大的有統一公司新市廠、佳和公司、得力公司等。
2. 新市產業園區：111 年核定設置，園區面積。
3. 南部科學園區：南科目前已有 338 家廠商獲准設廠，帶給新市區的發展無可限量，未來的新市區將脫胎換骨，成為新臺南市最富庶的新市區。

2.2.2 內部環境分析

一、環境現況

健康生活館園區座落於運動公園公 14 用地中央，建築面積約 6,563.67 平方公尺，總樓地板面積約 11,501.88 平方公尺，基地外圍為運動公園戶外設施，夜間照明、盥洗設備等。基地西側有高鐵高架自運動公園邊緣經過，導致基地西北角部份區域在禁限建範圍內，在本計畫建築配置不涉及高度及外觀改建的情況下，不會對本計畫造成影響。

二、基地空間內容

健康生活館為園區提供給全體從業員工運動休閒遊憩功能之綜合生活機能設施，興建有鋼構造體育館、游泳館及健身館三棟，總樓地板面積約 11,501.88 平方公尺，於 96 年 7 月完工，園區管理局目前則依照促進民間參與公共建設法的方式，以 OT 模式委託鷹萬公司經營。

健康生活館有體育館(A 棟)、游泳館(B 棟)及健身館(C 棟)等三座館舍，本次計畫範圍為 C 棟(健身館)，C 棟共 4 層樓，建物樓地板面積 4,556.58 平方公尺，目前空間使用為健身房、韻律教室、飛輪教室。

2.3 案例分析

在長期照顧服務法上路後，配合政府長照 2.0 政策下，複合式健康長照機構為近年設立重點，其目的是整合社區整體照顧服務體系，布建社區整合型服務中心(A)、複合型服務中心(B)、巷弄長照站(C)，讓民眾獲得近便、多元的服務，本計畫整理國內目前具指標性、量體或規模與本案相近的案例進行分析，期能作為本案賡續辦理之參考。

2.3.1 參考案例

一、臺中市大里區食樂基地營運移轉案

現況：營運中

經營團隊：台中市私立真愛社會福利慈善事業基金會

本案原為大里第一公有零售市場，於 2021 年改造為 “大里樂活館” 並委託民間管理，1-2 樓打造「食樂好事 plus」日照中心，成功將閒置市場活化為兼具餐飲、交流、日照服務和展演功能的綜合型場所，其定位上屬於 B 類據點。

一樓「好事餐廳 / 好事空間」提供高齡者活動、展演、餐飲與社福送餐等服務，也作為場地租借使用，二樓日照中心可容納約 60 名失能或失智長者。

服務主要項目為生活照顧、自立訓練、健康促進、護理服務、文康與休閒活動、交通接送，以及家屬支持與諮詢服務，收費金額每日約在 150~1285 元之間，另外也有提供臨時的喘息服務，每日收費 1250 元。

投資條件部分，民間廠商最低投資額為 1200 萬元，主要用於裝潢及廚房設備，營運樓地板面積為 3450.85 m²，固定權利金每年為 20 萬元，經營權利金在營業額 1000 萬以下不收，超過部分採級距式收取。

二、元長鄉老人活動中心暨長照據點

現況:營運中

經營團隊: 中國醫藥大學北港附設醫院

本案由雲林縣政府主辦興建，花費 3330 萬興建完成後，委由中國醫藥大學北港附設醫院負責經營，定位為 B 據點的「社區長照機構」，設計規模為提供 30 人日照服務。

服務主要項目為生活護理照顧、健康促進活動、文康休閒指導、家屬指導及諮詢服務、社區式交通接送服務、日照中心沐浴服務，各項服務收費金額每日約在 150~1285 元之間。

本案係以委託經營的方式委託民間協助經營，因此在營運上壓力較小，由醫院進駐進行營運相關工作，主要目的是讓醫療資源能夠迅速的連結到社區的日照據點，讓醫護人員能夠在早期發現長者身體的狀況並進行轉診或檢查等項目。

三、高雄市前鎮社區複合式健康長照機構 BOT 案

現況:招商中，未興建

經營團隊:招商中

本案位於高雄市前鎮區第 70 期市地重劃區內的公園用

地，預計以 BOT (建設 營運 移轉) 方式，為因應長照 2.0 與人口老化趨勢，建立社區複合式健康長照機構，預計包括日間照顧、輔具中心、綜合活動中心等多元功能。

由於基地周邊日間照顧長照機構嚴重缺乏，因此選定在公園用地上建立社區複合式健康長照機構，除 60 人的日照收容人數外，也結合 C 據點功能及樂齡學堂，配合基地周邊空間作為療育農園使用，期能達到多重使用的目的。

計畫基地面積 7021.5 m²，法定建築物樓地板面積為 257.74 m²，預計投資額為 1.5 億元，預估營運穩定期每年營收可達 2,000 萬元，不計收權利金，契約期間設定為 50 年，優先訂約 20 年，惟該案自 111 年起數次公告迄今，尚未尋覓到投資廠商。

2.3.2 參考借鏡

據統計，臺南市 113 年人口老化指數為 174.53%，較全國老化指數 153.8% 為高，顯然人口老化的問題在臺南地區更為嚴重，可以預期在幼齡人口持續減少的情況下，未來的老化指數將持續推高。同時，臺南市的扶老比 28.32% 也高於全國的 27.8%，顯然臺南地區的工作人口在老人日照及喘息服務的需求也會較全國更高，擴充相關能量已是臺南地區的重要問題。

在參考相關案例中我們可以發現，目前國內的日照中心多是依附在住宿式長照機構下，獨立經營的日照據點且透過促參方式達成的較少，主要原因在於過往對於長照的相關概念主要以推動住宿式長照機構為主，特別是從 2023 年起，促參法將設有機構住宿式服務之長期照顧服務機構列入重大投資獎勵範圍後，大量推升住宿式機構的促參案量。而單純日照機構因投資較少，目前多由縣市政府主導與社福團

體或醫療院所合作，以委託經營或合作特約方式辦理，造成促參可借鑑的樣本較少。

根據前開分析，大理食樂基地結合日照中心以及餐廳做綜合型場所的方式提升場館營收以支撐近千坪的空間營運，雖日照中心僅收案 60 人，但藉由場地多元化利用，提供各項周邊服務以增加利基；元長鄉長照據點與本案雷同之處係利用公園內既有建築作改造後活化利用，雖規模較小，但因委由醫院經營，可藉由醫療門診的既有名單，迅速掌握潛在的案源，同時藉由醫療院所的進駐，讓照護人員可以更早期發現長者身體狀況；高雄前鎮長照 BOT 案，經初步分析，未能尋獲投資者的主要原因，除大環境情況外，初期興建投入成本較高且相關業者並無興建經驗均為重要原因，同時基地範圍雖大，但可興建空間較小，導致潛在營利與維護成本不合比例也是重要因素。

透過分析我們可以發現，日照中心由於營運時間、服務人數及項目受限，雖然在個案案源上不必擔心，但收費受到補助的限制，**形成無形的訂價天花板效應**，導致日照中心在營運的項目如果不能藉由其他業外的收入協助，經營上容易有困難，而投入金額較大的案件，如果缺乏其他誘因，恐難吸引投資。

2.4 SWOT 分析

SWOT 分析是資源規劃的分析工具之一，於基礎調查後，對於資源本身內部發展的優勢 (Strengths) 與劣勢 (Weaknesses)，以及面臨外界環境可能帶來的發展機會 (Opportunities) 與威脅 (Threats)，藉由此四項指標交互分析，做為後續規劃與經營策略之參考。

一般而言內部資源之優勢與外在環境的機會即為規劃經營的有利條件，內部劣勢與外在威脅則須設法予以克服以轉換為有利條件，同時儘可能降低劣勢與威脅產生的危險。以下即進行 SWOT 分析：

一、優勢 (Strengths)

1. 建築結構已完成，相較其他基地，廠商投入成本較低。
2. 地點優良，南科園區周邊交通便利，可服務周邊潛在長照人口。
3. 原本作為健康推廣空間，轉型日照中心仍可與旁邊健康生活館發揮綜效。
4. 位於科技園區，具備導入智慧照護系統與遠距健康管理的優勢。
5. 鄰近周邊地區日照中心不足，且無此優質的設施環境。

二、劣勢 (Weaknesses)

1. 長照屬人力與服務密集產業，相對經營管理成本提高。
2. 長輩對長照服務消費意願低迷。
3. 園區員工尚未達需要長照服務年齡，園區員工長輩未必

居住在周邊。

4. 距離因素難以吸引臺南市區顧客族群。

三、機會 (Opportunities)

1. 園區員工知識水平較高，對長輩接受長照服務接受度較高。
2. 南科周邊社區老化加劇，對日照中心需求日益增加。
3. 南科具有與園區廠商發展合作結盟潛力。
4. 園區周邊具延伸服務及導入創新照護模式（如機器人、感測器等）可能。

四、威脅 (Threats)

1. 南科周邊已陸續有其他長照機構布局，市場競爭逐漸激烈。
2. 長照人員難招、流動率高，可能影響服務品質。
3. 既有案源已具固定性，如未能開發足夠案源，初期營運可能有壓力。
4. 長照政策及補助制度若調整，可能影響營運能力。

基於上述分析，我們藉由 SWOT 分析的變形 TOWS 矩陣進行擴充，以提供未來策略進行分析與探討。

一、優勢/機會(SO)

1. 利用建築已完成及低成本優勢 (S1)，結合南科周邊高齡化趨勢 (O2) 快速投入市場。

2. 發揮園區科技優勢 (S4) 結合創新照護技術試點的可能性 (O4)，打造科技智慧日照中心。
3. 與南科廠商合作 (O3)，提供企業長輩專屬方案，增加客戶來源。
4. 利用交通便利及優質設施 (S2, S5) 結合高知識園區員工接受度高 (O1)，推動高端市場認同，推升基地服務品質與收費，突破定價天花板效應。

二、優勢/威脅(ST)

1. 以智慧照護與優質設施 (S4, S5) 差異化服務，因應競爭激烈市場 (T1)。
2. 導入數位管理系統及遠距照護 (S4) 以減少人力消耗及負擔，降低人員流動影響 (T2)。
3. 與鄰近日照不足區域結盟 (S5)，建立轉介合作，降低初期案源不足風險 (T3)。
4. 多元化營運模式，提高自費服務與基礎收費，降低政策補助變動影響 (T4)。

三、弱點/機會(WO)

1. 針對長輩消費意願低 (W2)，結合園區員工知識水平高的特點 (O1)，藉由園區員工在家中的經濟主控地位及說服力，提升長輩前來意願。
2. 與南科廠商合作推出員工家屬方案 (O3)，推升園區員工將長者移入就近照顧 (W3)。
3. 利用南科周邊老化趨勢 (O2)，進行區域社區整合式行

銷，吸引周邊長輩。

4. 透過園區高知識族群 (O1) 設計分級化收費方案，提升長照服務價值感，並推升基地營收。
5. 營運坪數高，未來除日照中心外，由民間廠商在不違背公共建設目的下，保留最大彈性依市場需求進行空間配置。

四、弱點/威脅(WT)

1. 建立完整人員培訓及留任制度，降低人力不足與流動率高的問題 (W1, T2)。
2. 精確定位服務範圍為園區周邊，透過交通接送服務拉近與周邊距離 (W4, T3)。
3. 初期採漸進式擴展，由民間機構依市場需求設定營業項目，降低因設定項目之案源不足造成的營運壓力 (W2, T3)。
4. 持續關注政策變動，建立多元收入來源，如自費課程與企業合作 (W2, T4)。

第 3 章 興辦目的

3.1 辦理依據

基於釋放民間活力、增進經濟效益、提高經營效率的考量，政府對於具有一定程度內部效益、且為公眾使用或可促進公共利益之建設，鼓勵以民間參與的方式進行開發。為協助民間參與公共建設的推動，立法院於 89 年 1 月 14 日通過「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法)，並於同年 2 月 9 日公佈實施，經歷年來多次修法，目前促參模式的態樣已趨穩定。

促參法第八條第一項規定民間機構參與投資方式除第七種其他經主管機關核定之方式外，尚有六種，說明如下：

一、BOT(Build-Operate-Transfer；興建、營運、移轉)：

民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。

二、無償 BTO(Build-Transfer -Operate；興建、移轉、營運)：

民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

三、有償 BTO(Build-Transfer -Operate；興建、移轉、營運)：

民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸

還政府。

四、ROT(Rehabilitate-Operate-Transfer；增/改/修建、營運、移轉)：

民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

五、OT(Operate-Transfer；營運、移轉)：

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。

六、BOO(Build-Own-Operate；興建、擁有、營運)：

配合國家政策，由民間機構自行備具私有土地投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。

表 3.1 民間參與投資方式

執行方式	規劃	興建	營運	移轉
BOT	政府或民間	民間	民間	所有權
無償 BTO	政府或民間	民間	政府或民間	營運權
有償 BTO	政府或民間	民間	政府或民間	營運權
ROT	政府或民間	政府興建/民間增改修建	政府或民間	營運權
OT	政府或民間	政府	政府或民間	營運權
BOO	政府或民間	民間	民間	--

資料來源：本計畫整理

促參法以「民間最大的參與」及「政府最大的謹慎」為原則，期望建立兼顧維護公共利益與落實民間參與之機制，合理規範政府與民間機構間投資契約之權利義務，進而創造一個政府與民間雙贏的投資環境，依促參法第二條：「促進民間參與公共建設，依本法之規定。」

本法未規定者，適用其他有關法律之規定」，故民間參與公共建設之可行性評估，須以此法為最高指導原則。

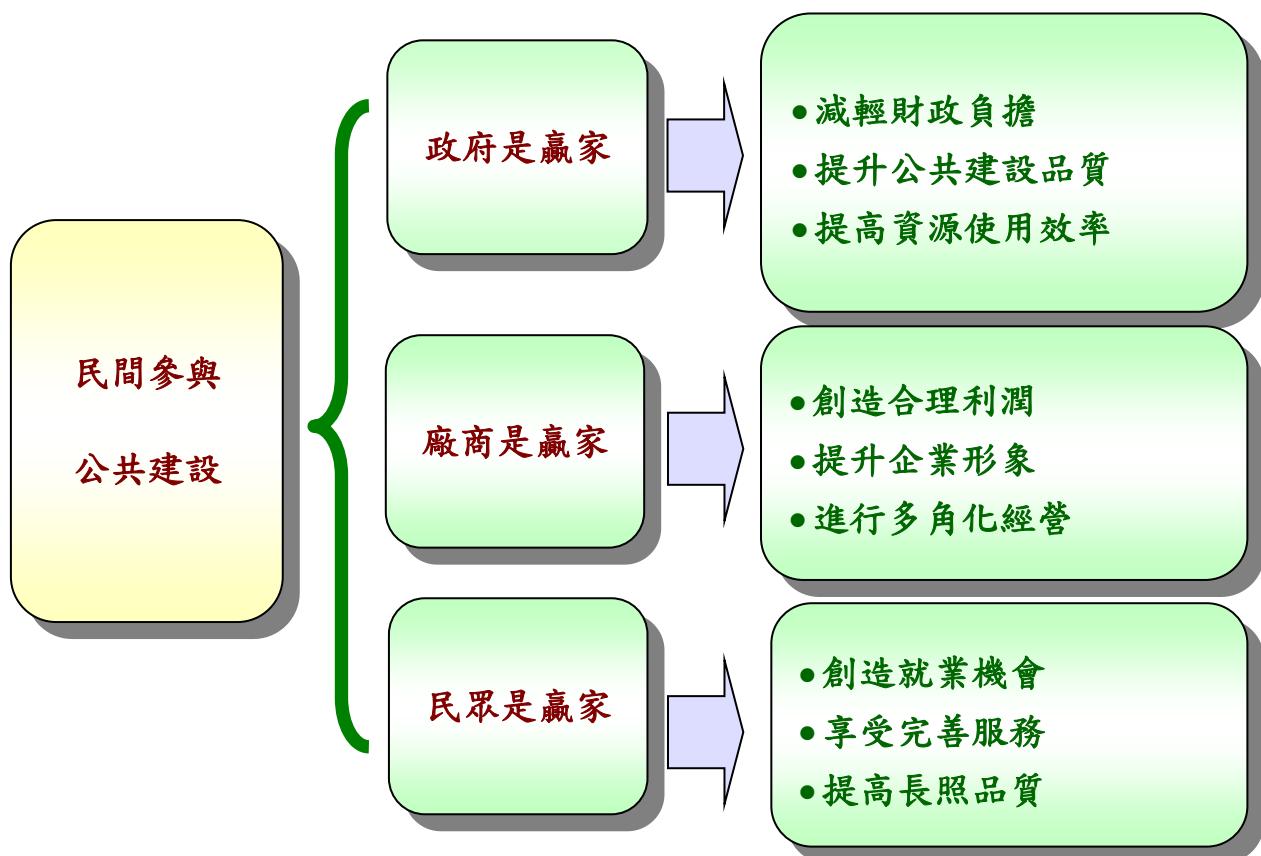
本計畫乃依據促參法及相關子法暨相關法令規定辦理，本計畫「南科健康生活館 C 棟日照中心」具有「衛生福利及醫療設施」(促參法第 3 條第 1 項第 4 款、促參法施行細則第 9 條) 性質辦理。

3.2 辦理目的

南部科學園區管理局考量將南科健康生活館 C 棟日照中心委託民間經營，期望藉由民間的專業能力，解決南科台南園區周邊長青學習、進修與老人日間照顧問題，創造經營績效，發揮資源利用的最高效益，同時也解決因南科園區周邊各大廠自設健身房與附設餐廳的影響，造成現以 OT 方式委外經營的 C 棟健身館使用率不佳，拖累營運廠商績效及無法有效利用館舍等問題，並為政府帶來更大的經營效益。

本計畫分別從市場面、法律面、財務面及需求層面分析委託民間經營的可行性，並規劃可行的執行方案、營造良好的投資環境，創造三贏（政府、民間公司、民眾）的成果。本計畫主要辦理目的說明如下：

1. 導入民間經營的活力與效率。
2. 引入民間多元化經營理念，提高行銷及營運效率。
3. 在主辦機關監督之下，保有其公共建設之服務性及公益性。
4. 解決南部科學園區周邊長青學習、進修與老人日間照顧問題，創造優質環境。
5. 發揮資源利用的最高效益，進而提升南部科學園區整體的創造永續經營之營運空間，並為周圍三區帶來更大的生活品質提升效益。
6. 提供優質長青服務環境。
7. 能主動走入社區，為社區內的需要安養照護之族群及其家人提供各種身心靈發展的服務。



第 4 章 可行性分析

4.1 市場可行性分析

本次計畫以長期照顧 10 年計畫 2.0(下稱長照 2.0)內的日間照顧服務為主要目標，同時適合進行延伸的項目有長照 2.0 以下的居家服務據點以及小規模多機能服務兩種，是以本次可行性分析以符合長照 2.0 規定之且適合本計畫基地執行之項目為主要分析目標，進行市場可行性分析。

4.1.1 市場供需現況調查分析

一、臺南市日照服務供給現況

根據臺南市政府衛生局統計資料，截至 114 年 1 月為止臺南市境內已設立的日照服務家數為 128 家，每日可提供的服務人數為 5,140 人，已取得籌設許可正在設立中的家數為 59 家，可提供服務人數為 2,984 人。

行政區	已設立		已取得籌設許可	
	機構家數	機構許可規模數	機構家數	機構籌設許可規模數
仁德區	13	477	4	136
歸仁區	5	133	7	342
新營區	8	450	2	114
北門區	2	90	0	0
南區	12	508	7	362
七股區	4	153	0	0
玉井區	2	70	1	30
白河區	3	150	1	41
龍崎區	1	30	0	0

行政區	已設立		已取得籌設許可	
	機構家數	機構許可規模數	機構家數	機構籌設許可規模數
安南區	7	302	9	568
學甲區	1	30	2	120
永康區	15	580	7	434
柳營區	2	60	1	60
安平區	4	212	1	60
中西區	7	269	2	84
佳里區	3	105	2	140
麻豆區	4	160	1	30
關廟區	2	60	2	86
後壁區	2	110	0	0
山上區	1	30	0	0
左鎮區	1	25	0	0
新市區	2	70	1	40
楠西區	1	40	0	0
下營區	1	30	1	60
東區	9	508	0	0
南化區	1	30	0	0
東山區	1	30	2	40
大內區	1	30	0	0
北區	4	128	4	170
安定區	1	30	1	27
善化區	1	30	1	40
西港區	1	40	0	0
官田區	1	30	0	0
將軍區	1	30	0	0
六甲區	1	30	0	0
新化區	2	50	0	0
鹽水區	1	30	0	0

表:台南地區日照服務供給現況

資料來源:臺南市政府衛生局、本計畫整理

再以臺南市衛生局評鑑營運列表來看，目前總容納人數上限為 3,825 人，多數區域的日照能量已經在全負載的情況運作，亦即目前臺南地區的日照需求十分強勁。

行政區	機構名稱	服務項目及服務對象/規模(開放使用規模)
北門區	臺南市政府社會局附設北門綜合長照機構 (委託台灣元氣村長照社團法人經營管理)	1. 居家式服務-身體照顧、日常生活照顧及家事服務。 2. 社區式服務-日間照顧-失能、失智混合服務 60 人(開放 8 人) 3. 社區式服務-團體家屋-失能、失智混合服務 18 人(開放 2 人)
	社團法人臺南市弘福社區關懷照顧服務協會附設臺南市私立北門社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
善化區	循仁有限公司附設臺南市私立循仁社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 26 人(全開)
	財團法人臺南市私立樂活社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立樂活七股義合社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
七股區	財團法人臺南市私立樂活社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立樂活七股龍山社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	奇美醫療財團法人附設臺南市私立柳營奇美綜合長照機構	1. 居家式服務-身體照顧、日常生活照顧及家事服務。 2. 社區式服務-日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
下營區		

行政區	機構名稱	服務項目及服務對象/規模(開放使用規模)
大內區	財團法人高雄市華仁社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立大內社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
山上區	財團法人台南市私立聖功社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立山上社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
中西區	財團法人台南市私立林澄輝社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立林珠社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失能、失智混合服務 24 人(全開)
	財團法人台南市基督教青年會社會福利慈善事業基金會附設台南市私立臨安老人養護中心	日間照顧-失能、失智混合服務 14 人(全開)
中西區	財團法人台南市私立林澄輝社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立璐德老人長期照顧中心(養護型)	日間照顧-失能、失智混合服務 29 人(全開)
中西區	衛生福利部臺南醫院附設南醫成功社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 52 人(全開)
仁德區	財團法人台南市私立林澄輝社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立迦勒社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	財團法人台南市私立林澄輝社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立龍盛社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(開放 16 人)
仁德區	社團法人台灣感動照護共生協會附設臺南市私立清爽逸風社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 24 人(全開)
	衛生福利部嘉南療養院附設臺南市萬年青社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	八五樂活德安有限公司附設臺南市私立德安社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 24 人(全開)

行政區	機構名稱	服務項目及服務對象/規模(開放使用規模)
行政區	臺南市私立仁德社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	八五樂活德頂有限公司附設臺南市私立德頂社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 25 人(全開)
	社團法人臺南市海梨社會全人照護協會附設臺南市私立康祐社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 60 人(開放 30 人)
	財團法人台南市私立荷園社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立仁德長園綜合長照機構	1. 居家式服務-身體照顧、日常生活照顧及家事服務。 2. 社區式服務-日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	臺南市私立愛樂綜合長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(開放 15 人)
	臺南市私立和樂社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(開放 16 人)
六甲區	社團法人台南市家庭關懷協會附設臺南市私立六甲社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
北區	財團法人樹河社會福利基金會附設臺南市私立開元社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	財團法人樹河社會福利基金會附設臺南市私立悠悠家園社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失智型 30 人(全開)
	橋護長期照顧服務股份有限公司附設臺南市私立樂欣社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 38 人(全開)
	財團法人臺南市私立惠山社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立惠山大豐社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
左鎮區	財團法人高雄市華仁社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立左鎮社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 25 人(全開)

行政區	機構名稱	服務項目及服務對象/規模(開放使用規模)
永康區	高雄榮民總醫院臺南分院附設樂活社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	奇美醫療財團法人附設臺南市私立奇美綜合長照機構	1. 居家式服務-身體照顧、日常生活照顧及家事服務。 2. 社區式服務-日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	臺南市私立愛樂悠永康社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 22 人(全開)
	晴天日照有限公司附設臺南市私立晴天社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 20 人(全開)
	臺灣樂齡社區互助關懷協會附設臺南市私立樂齡社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	美佑永康長照有限公司附設臺南市私立美佑永康社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	親恩有限公司附設臺南市私立永大綜合長照機構	1. 居家式服務-身體照顧、日常生活照顧及家事服務。 2. 社區式服務-日間照顧-失能、失智混合服務 75 人(全開)
	川陸有限公司附設臺南市私立永興社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	社團法人臺南市臺南都志願服務協會附設臺南市私立暖暖拾光社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 60 人(開放 40 人)
	辰燁有限公司附設臺南市私立芯合社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(開放 24 人)
	永康慈善長照社團法人附設臺南市私立永康慈善綜合長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 29 人(開放 29 人)
	青松健康股份有限公司附設臺南市私立安康綜合長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 120 人(開放 16 人)
	松丹日照有限公司附設臺南市私立松丹社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 19 人(開放 16 人)

行政區	機構名稱	服務項目及服務對象/規模(開放使用規模)
	美佑永康長照有限公司附設臺南市私立美佑永康二館社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 23 人(開放 23 人)
玉井區	財團法人高雄市華仁社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立華仁玉井社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	財團法人台南市私立荷園社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立玉井二埔綜合長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 27 人(開放 4 人)
白河區	社團法人高雄市受恩社區關懷協會附設臺南市私立受恩失智型社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失智型 30 人(全開)
安平區	八五樂活安平有限公司附設臺南市私立安平社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 24 人(全開)
	社團法人台灣若齡福祉發展協會附設臺南市私立美佑安平身障社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 48 人(全開)
	社團法人臺南市福樂社區關懷協會附設臺南市私立同心社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 60 人(開放 30 人)
安定區	社團法人臺南市灣港照顧關懷協會附設臺南市私立安定社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	臺南市私立安合惜福社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 27 人(開放 16 人)
安南區	社團法人台灣萬人社福協會附設臺南市私立安南社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	財團法人門諾社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立和順社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 55 人(開放 48 人)
	財團法人臺南市私立樂活社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立樂活安南社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 54 人(全開)
	智慧田管理顧問有限公司附設臺南市私立迦賀社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)

行政區	機構名稱	服務項目及服務對象/規模(開放使用規模)
佳里區	台灣元氣村長照社團法人附設臺南市私立安南翔裕園綜合長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(開放 8 人)
	青松健康股份有限公司附設臺南市私立新順社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 48 人(開放 8 人)
	杏里有限公司附設臺南市私立杏里社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(開放 24 人)
官田區	循仁有限公司附設臺南市私立佳里社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	循仁有限公司附設臺南市私立無悟社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 45 人(全開)
	奇美醫療財團法人附設臺南市私立佳里奇美綜合長照機構	1. 居家式服務-身體照顧、日常生活照顧及家事服務。 2. 社區式服務-日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
東山區	臺南市政府社會局委託財團法人高雄市私立萃文書院社會福利慈善事業基金會經營臺南市官田老人養護中心	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
東區	社團法人臺南市常青樹協會附設臺南市私立營新東山社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	財團法人台南市基督教青年會社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立東門身障社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	美佑長照有限公司附設臺南市私立美佑東區社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 57 人(全開)
	樂天倫長照有限公司附設臺南市私立樂天倫社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 56 人(開放 40 人)
	中華民國樂耆全人照護發展協會附設臺南市私立慈惠社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 49 人(開放 40 人)

行政區	機構名稱	服務項目及服務對象/規模(開放使用規模)
南化區	青松健康股份有限公司附設臺南市私立裕孝綜合長照機構	1. 居家式服務-身體照顧、日常生活照顧及家事服務。 2. 社區式服務-日間照顧-失能、失智混合服務 60 人(全開)
	加利利有限公司附設臺南市私立東區東寧社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	財團法人高雄市私立萃文書院社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立萃文南化社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	財團法人樹河社會福利基金會附設臺南市私立南門社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	財團法人台灣省台南市天主教仁愛修女會附設臺南市私立仁愛社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	財團法人伊甸社會福利基金會附設臺南市私立頤福社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 24 人(全開)
	吉祥健康事業有限公司附設臺南市私立吉泓社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	臺南市私立成德社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 28 人(全開)
	臺南市私立永成社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 52 人(全開)
	日升樂齡有限公司附設臺南市私立喜樹愛老郎社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
南區	暉秀有限公司附設臺南市私立暉秀綜合長照機構	1. 居家式服務-身體照顧、日常生活照顧及家事服務。 2. 社區式服務-日間照顧-失能、失智混合服務 54 人(開放 36 人)
	吉祥健康事業有限公司附設臺南市私立吉陞社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)

行政區	機構名稱	服務項目及服務對象/規模(開放使用規模)
後壁區	上進有限公司附設臺南市私立友禾社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	臺南市私立大山社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	福康福祉股份有限公司附設臺南市私立好福康社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 60 人(開放 30 人)
	善誠健康事業股份有限公司附設臺南市私立大林善誠社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 37 人(開放 16 人)
柳營區	衛生福利部臺南教養院	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(開放 28 人)
將軍區	財團法人台南市私立萬安社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立小腳腿社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	財團法人台南市私立萬安社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立小腳腿失智社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失智型 30 人(全開)
麻豆區	財團法人高雄市華仁社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立將軍社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
善化區	社團法人臺南市全人照護協會附設臺南市私立麻豆社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 60 人(全開)
	臺灣樂齡社區互助關懷協會附設臺南市私立莊園社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	臺南市私立柚金安社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(開放 30 人)
善化區	財團法人一粒麥子社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立善化社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)

行政區	機構名稱	服務項目及服務對象/規模(開放使用規模)
新化區	臺南市童心園社會福利關懷協會附設臺南市私立童心園社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失智型 20 人(全開)
	臺南市童心園社會福利關懷協會附設臺南市私立新化社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
新市區	社團法人臺南市弘福社區關懷照顧服務協會附設臺南市私立新市社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
新營區	社團法人臺南市全人照護協會附設臺南市私立南梓社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	衛生福利部新營醫院附設馨盈社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	長悅健康股份有限公司附設臺南市私立長悅社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 60 人(全開)
	台南市悠活健康事業股份有限公司附設臺南市私立樂活新營社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 60 人(開放 30 人)
楠西區	財團法人高雄市華仁社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立楠西社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失能、失智混合服務 40 人(全開)
學甲區	安寶社會企業股份有限公司附設臺南市私立學甲社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
龍崎區	財團法人高雄市私立萃文書院社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立萃文龍崎社區式服務類長期照顧服務機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
歸仁區	八五樂活有限公司附設臺南市私立歸仁社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 21 人(全開)
	八五樂活東東有限公司附設臺南市私立東東社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 26 人(全開)

行政區	機構名稱	服務項目及服務對象/規模(開放使用規模)
行政區	臺南市私立杏福社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	臺南市私立沐齡綜合長照機構	1. 居家式服務-身體照顧、日常生活照顧及家事服務。2. 社區式服務-日間照顧-失能、失智混合服務 26 人(全開)
	銀園長照有限公司附設臺南市私立銀園社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(開放 8 人)
關廟區	財團法人一粒麥子社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立關廟社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)
	宜園企業社附設臺南市私立良吉社區長照機構	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(開放 24 人)
鹽水區	營新醫院附設護理之家(營新鹽水日間中心)	日間照顧-失能、失智混合服務 30 人(全開)

表:台南地區日照服務機構現況

資料來源:台南市政府衛生局、本計畫整理

二、台南地區居家服務供給現況

居家服務係指由受過專業訓練的照顧服務員到府提供失能者或長輩的服務，包含身體照顧、日常生活照顧、家務協助等，以減輕家庭照顧者的負擔，台南地區目前居家服務機構共 335 家，絕大部分都有跨多個行政區進行服務，因此在各區特約的家數部分，多能維持在一個具一定數量的水準之上，而根據台南市衛生局的資料顯示，台南地區的居家服務分布並不平均，在部分行政區內，家庭照顧的覆蓋率仍有極大的加強空間。

行政區	設立家數	特約家數	行政區	設立家數	特約家數
新營區	28	41	北門區	2	10
鹽水區	1	31	新化區	6	57
白河區	1	18	善化區	8	47
柳營區	2	32	新市區	4	47
後壁區	1	25	安定區	1	39
東山區	1	15	山上區	0	14
麻豆區	4	47	玉井區	5	13
下營區	6	36	楠西區	0	12
六甲區	2	26	南化區	0	9
官田區	6	23	左鎮區	0	4
大內區	2	15	仁德區	15	92
佳里區	16	46	歸仁區	8	69
學甲區	4	29	關廟區	1	41
西港區	6	35	龍崎區	1	12
七股區	1	21	永康區	59	139
將軍區	2	19	東區	40	136
安南區	16	105	南區	13	97
安平區	13	68	北區	33	120
中西區	27	80			

表:台南地區日照服務機構現況

資料來源:臺南市政府衛生局、本計畫整理

三、台南地區小規模多機能供給現況

小規模多機能是近年來力推的一種整合型的社區長照服務，它以日間照顧中心為基礎，擴充提供居家服務、臨時住宿等多元服務，旨在滿足長輩不同的照顧需求，並減輕家庭照顧者的負擔。相較於日照中心的侷限性，小規模多機能可以結合日照中心、居家服務以及夜間喘息服務的功能，提供更多樣性的長照服務。

台南地區的小規模多機能目前共 26 家，提供夜間臨時住

宿 125 床，且分布並不平均，37 個行政區中，僅 15 區有小規模多機能機構，仍在持續佈建當中。

行政區	機構名稱	服務項目及服務對象/規模(開放使用規模)
七股區	財團法人高雄市華仁社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立華仁七股社區式服務類長期照顧服務機構	小規模多機能-失能失智混合服務 67 人(開放 64 人)，臨時住宿 7 床
中西區	財團法人台南市私立林澄輝社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立澄輝社區式服務類長期照顧服務機構	小規模多機能-失能失智混合服務 40 人(開放 30 人)，臨時住宿 4 床
惠山有限公司附設臺南市私立惠山社區長照機構		小規模多機能-失能失智混合服務 80 人(開放 80 人)，臨時住宿 2 床
玉井區	財團法人台南市私立荷園社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立樂逸社區式服務類長期照顧服務機構	小規模多機能-失能失智混合服務 40 人(開放 40 人)，臨時住宿 4 床
白河區	社團法人高雄市受恩社區關懷協會附設臺南市私立受恩社區長照機構	小規模多機能-失能失智混合服務 40 人(開放 40 人)，臨時住宿 4 床
安平區	有限責任臺南市平安照顧服務勞動合作社附設臺南市私立永安社區長照機構	小規模多機能-失能失智混合服務 80 人(開放 80 人)，臨時住宿 5 床
安南區	臺南市私立府前社區長照機構	小規模多機能-失能失智混合服務 80 人(開放 80 人)，臨時住宿 8 床
西港區	臺南市私立長和社區長照機構	小規模多機能-失能失智混合服務 80 人(開放 60 人)，臨時住宿 8 床
西港區	社團法人臺南市臺南都志願服務協會附設臺南市私立西港社區式服務類長期照顧服務機構	小規模多機能-失能失智混合服務 40 人(開放 30 人)，臨時住宿 2 床

行政區	機構名稱	服務項目及服務對象/規模(開放使用規模)
東區	財團法人台南市基督教青年會社會福利慈善事業基金會附設臺南市私立東門社區式服務類長期照顧服務機構	小規模多機能-失能失智混合服務 80 人(開放 80 人)・臨時住宿 8 床
	臺南市私立泓德綜合長照機構	1.居家式服務-身體照顧、日常生活照顧及家事服務。 2.社區式服務-小規模多機能-失能、失智混合服務 40 人(全開)、臨時住宿 5 人
	永沐長照事業有限公司附設臺南市私立後甲社區長照機構	小規模多機能-失能失智混合服務 80 人(開放 60 人)・臨時住宿 6 床
後壁區	臺南市私立菩提林綜合長照機構	1.居家式服務-身體照顧、日常生活照顧及家事服務。 2.社區式服務-小規模多機能-失能、失智混合服務 80 人(全開)、臨時住宿 4 人
麻豆區	社團法人臺南市全人照護協會附設臺南市私立麻豆身障社區長照機構	小規模多機能-失能失智混合服務 40 人(開放 40 人)・臨時住宿 2 床
新營區	臺南市私立大仁社區長照機構	小規模多機能-失能失智混合服務 80 人(開放 80 人)・臨時住宿 6 床
	臺南市私立新廣義社區長照機構	小規模多機能-失能失智混合服務 80 人(開放 80 人)・臨時住宿 9 床
	惠山有限公司附設臺南市私立惠山新營社區長照機構	小規模多機能-失能失智混合服務 80 人(開放 24 人)・臨時住宿 5 床

行政區	機構名稱	服務項目及服務對象/規模(開放使用規模)
南區	臺南市私立安新社區長照機構	小規模多機能-失能失智混合服務 80 人(開放 40 人) · 臨時住宿 9 床
永康區	昱僑調適有限公司附設臺南市私立調適社區長照機構	小規模多機能-失能失智混合服務 40 人(開放 40 人) · 臨時住宿 2 床
永康區	愛芯物業有限公司附設臺南市私立愛芯永康社區長照機構	小規模多機能-失能失智混合服務 80 人(開放 60 人) · 臨時住宿 4 床
永康區	臺南市私立詠康社區長照機構	小規模多機能-失能失智混合服務 40 人(開放 40 人) · 臨時住宿 1 床
仁德區	昱僑調適有限公司附設臺南市私立調適南工社區長照機構	小規模多機能-失能失智混合服務 40 人(開放 32 人) · 臨時住宿 2 床
仁德區	循仁有限公司附設臺南市私立禾啟社區長照機構	小規模多機能-失能失智混合服務 50 人(開放 50 人) · 臨時住宿 3 床
仁德區	承泰健康事業有限公司附設臺南市私立承泰社區長照機構	小規模多機能-失能失智混合服務 80 人(開放 40 人) · 臨時住宿 6 床
新市區	臺南市私立福樂仁德社區長照機構	小規模多機能-失能失智混合服務 40 人(開放 24 人) · 臨時住宿 5 床
新市區	社團法人臺南市弘福社區關懷照顧服務協會附設臺南市私立大社社區長照機構	小規模多機能-失能失智混合服務 40 人(開放 15 人) · 臨時住宿 4 床

表:台南地區小規模多機能服務機構現況
資料來源:臺南市政府衛生局、本計畫整理

四、台南地區送餐服務供給現況

送餐服務是目前長期照顧居家化重要的一項工作，也是目前長期照顧單位主流的到宅服務項目之一，提供送餐服務除了較為簡便且人力需求較低的特點外，也可藉由送餐時間與長輩接觸，觀察長輩健康狀態已進行預防。

目前台南地區在衛生局登記在案的送餐服務單位共 28 家，主要供餐時間都是午餐時間，雖無法知道目前接受送餐服務之人數，但經調查可知，目前台南地區送餐服務除長照低收及中低收入戶有每餐 100 元的補助外，其餘需自費，目前普遍收費在 100-160 元之間。

機構名稱	服務區域	服務時段
財團法人台南市私立蓮心園社會福利慈善事業基金會	後壁區/東山區/白河區/柳營區	後壁區/東山區/白河區： 每週一至五午餐 柳營區：每週一至六午餐
財團法人臺灣省臺南市臺灣首廟天壇附設臺南市私立天壇老人養護中心	新化區	每週一至五午餐
臺南市博愛菁莪愛心會	永康區	每週一至六午餐
臺南市將軍區老人福利協進會	將軍區	每週一至六午餐每週一至五晚餐
社團法人台南市牧德關懷協會	官田區/六甲區	每週一至六午餐、晚餐
財團法人台南市基督教青年會社會福利慈善事業基金會	中西區/安平區	每週一至五午餐
社團法人臺南市家庭關懷協會	東區/南區	每週一至五午餐、晚餐
社團法人臺南市社區照顧協會	新營區/下營區	每週一至五午餐
國立成功大學醫學院附設醫院	東區/北區	每週一至五午餐
衛生福利部臺南醫院	中西區	每週一至五午餐
財團法人高雄市華仁社會福利慈善事業基金會	仁德區/七股區	每週一至五午餐
有限責任臺南市平安照顧服務勞動合作社附設臺南市私立永安社區長照機構	安定區/安南區/北區/新市區/善化區/鹽水區	每週一至五午餐、晚餐
社團法人臺南市南瀛社會福利推展協會	新營區	每週一至五午餐
臺南市佳里區延平社區發展協會	佳里區	每週一至六午餐、晚餐
財團法人台南市私立聖功社會福利慈善事業基金會	山上區/北門區/大內區	山上區/北門區：每週一至五午餐、晚餐 大內區：每週一至五午餐
財團法人高雄市私立萃文書院社會福利慈善事業基金會	南化區	每週一至六午餐、晚餐
臺南市楠西區楠西社區發展協會	楠西區	每週一至五午餐
臺南市龍崎永續發展協會	龍崎區	每週一至五午餐
臺南市左鎮區公館社區發展協會	左鎮區	每週一至五午餐
財團法人樹河社會福利基金會	關廟區/仁德區	每週一至六午餐、晚餐
臺南市學甲區平西社區發展協會	學甲區	每週一至五午餐

社團法人臺南市慈光心智關懷協會	西港區	每週一至五午餐
三順居家護理所	玉井區	每週一至五午餐
健麗醫護理之家	歸仁區	每週一至五午餐、晚餐
一芳田健康事業有限公司附設臺南市私立一芳田居家長照機構	麻豆區	每週一至六午餐
福心居家有限公司附設臺南市私立福心居家長照機構	東區	每週一至五午餐、晚餐
社團法人臺灣高齡照護發展學會	南區	每週一至五午餐、晚餐
社團法人臺南市福樂社區關懷協會	安平區	每週一至五晚餐

表:台南地區送餐服務機構現況

資料來源:臺南市政府衛生局、本計畫整理

五、台南地區老年人口現況

根據內政部戶政司的統計資料，臺南市在各項老年人口重要指標(老年人口比率、老化指數、扶老比)上，均高於全國，顯示台南在人口老化的問題在全國來說是相對嚴重的。再同比同直轄市的六都，台南在老年人口相關數據大致位於中游，意即台南在六都中雖不是問題最嚴重者，但仍需多加注意。

	老年人口比	老化指數	扶老比
全國平均	19.18	163.68	27.76
新北市	18.99	172.66	27.12
臺北市	23.06	189.57	35.61
桃園市	15.88	118.11	22.48
臺中市	16.58	127.29	23.55
臺南市	19.59	174.53	28.32
高雄市	19.93	181.28	28.84

表:六都 113 年底老年人口各項指標數據

資料來源:內政部戶政司、本計畫整理

若我們將相關資料再細化到以臺南市為本體，臺南市在 114 年 6 月底的 65 歲以上老年人口數為 371,006 人，若以南

科園區所在的新市、善化、安定三區來看，老年人口共 21,067 人，佔全市老年人口 5.679%。

行政區	老年人口	全市占比	行政區	老年人口	全市占比
新營區	15,943	4.297	善化區	8,982	2.421
鹽水區	5,791	1.561	新市區	6,325	1.705
白河區	7,365	1.985	安定區	5,760	1.553
柳營區	5,044	1.360	山上區	1,696	0.457
後壁區	6,253	1.685	玉井區	3,616	0.975
東山區	5,320	1.434	楠西區	2,511	0.677
麻豆區	9,955	2.683	南化區	2,235	0.602
下營區	5,749	1.550	左鎮區	1,362	0.367
六甲區	4,902	1.321	仁德區	14,696	3.961
官田區	4,452	1.200	歸仁區	12,585	3.392
大內區	2,610	0.703	關廟區	7,827	2.110
佳里區	12,110	3.264	龍崎區	1,139	0.307
學甲區	5,659	1.525	永康區	37,395	10.079
西港區	5,153	1.389	東區	35,014	9.438
七股區	4,925	1.327	南區	26,999	7.277
將軍區	4,741	1.278	北區	25,525	6.880
北門區	2,357	0.635	安南區	31,944	8.610
新化區	9,027	2.433	安平區	10,971	2.957
中西區	17,068	4.600			

表:臺南市 114 年 6 月底各區老年人口數

資料來源:臺南市政府民政局、本計畫整理

4.1.2 供需預測分析

一、全國長照需求推估

根據監察院 113 年 12 月提出的報告，長照需求人數是指 65 歲以上失能老人、失能身心障礙者、55-64 歲失能原住民、50 歲以上失智但未失能者以及衰弱老人之人數總和，全

國長照需求人數在 111 年及 112 年分別為 829,431 人及 860,398 人，同時推估在 115 年長照需求人口將會達到 954,252 人。

年度		65歲以上失能老人	未滿50歲	50-64歲	55-64歲失能原住民	50歲以上失智症者(未失能)	衰弱老人	長照失能人數	長照需求人數	對照第1階段推估人數之差異及減少比率
			失能身心障礙者							
111	人數	557,231	45,927	63,989	4,254	138,178	19,852	671,401	829,431	-53,933
	占比	67.2%	5.5%	7.7%	0.5%	16.7%	2.4%	80.9%	100.0%	6.5%
112	人數	581,818	45,541	63,914	4,222	144,174	20,729	695,495	860,398	-52,727
	占比	67.6%	5.3%	7.4%	0.5%	16.8%	2.4%	80.8%	100.0%	5.8%
113	人數	607,072	45,201	63,717	4,170	150,329	21,628	720,160	892,117	-51,354
	占比	68.0%	5.1%	7.1%	0.5%	16.9%	2.4%	80.7%	100.0%	5.4%
114	人數	632,007	44,646	63,539	4,155	156,407	22,516	744,347	923,270	-50,123
	占比	68.5%	4.8%	6.9%	0.5%	16.9%	2.4%	80.6%	100.0%	5.1%
115	人數	656,618	43,775	63,875	4,163	162,428	23,393	768,431	954,252	-48,791
	占比	68.8%	4.6%	6.7%	0.4%	17.0%	2.5%	80.5%	100.0%	4.9%

表:監察院推估長照需求人口數

資料來源:監察院

若我們依照衛生福利部公布的數據來看，使用照顧服務者的比例來看，居家服務的使用者最多，而該調查中，對於重複使用多種服務者係以歸人計算，並未做出細化依人次計算分類，因此只能看出使用服務之人口數佔比，並未能自使用人數進行分析，但仍可看出使用日照服務的人口比例有明顯增加的趨勢。

年度	日照服務	居家服務	家庭托顧
110	8.68%	94.52%	0.53%
111	9.34%	93.72%	0.49%
112	10.45%	93.15%	0.44%
113	10.90%	92.83%	0.40%

表:110-113 年照顧服務使用人口比例

資料來源:衛生福利部長期照顧司、本計畫整理

如果結合這兩個調查與推算，以 113 年長照需求人口 892,117 人為基數計算，113 年日照服務的需求人數為 97,241

人，若再以照顧服務使用比例在 110 年-113 年間平均年增幅 0.74% 來計算，推估 115 年日照服務的需求人口將來到 118,136 人。

二、臺南市日照需求推估

若以全國老年人口成長比例作臺南市老年人口成長推估，臺南地區人口依照臺南市政府民政局的統計及推估，人口成長率約為 0.6%，以此推估臺南市在民國 115 年的老年人口將來到 373,232 人。

結合臺南市城市儀表板提供關於需求人數的分析，114 年長照服務預估需求人口為 76,444 人，其中 65 歲以上長者佔 69.39%，約為 52,759 人，在全體臺南市老年人口中佔比為 14.22%。在比例不變的情況下進行推估，在 119 年時長照需求人口將達到 78,765 人。

年度	老年長照人口	50 歲以上失智人口	失能身心障礙者	其他	長照需求人口
114	52,759	13,633	8,098	1,954	76,444
115	53,076	13,715	8,146	1,966	76,903
116	53,394	13,797	8,195	1,978	77,364
117	53,715	13,880	8,244	1,989	77,828
118	54,037	13,963	8,294	2,001	78,295
119	54,361	14,047	8,343	2,013	78,765

表:114-119 年臺南市長照各類別人口推估

資料來源:臺南市政府、本計畫整理

再依前開分析作計算，如果使用各項照顧服務的人數與 113 年比例持平的情況下，119 年全臺南市日照服務的需求人數推估為 8,585 人，以目前的供給量 3,825 人來計算，仍有 4,760 人的日照需求數。

年度	日照服務	居家服務	家庭托顧
114	8,332	70,963	306
115	8,382	71,389	308
116	8,433	71,817	309
117	8,483	72,248	311
118	8,534	72,681	313
119	8,585	73,118	315

表:114-119 年臺南市長照各類需求推估

資料來源:臺南市政府、本計畫整理

三、小結

依照前開分析，目前臺南地區日間照顧供給量與需求量存在嚴重缺口，隨著人口老齡化持續嚴重，此一缺口將越發嚴重。

園區周邊三個區(新市、善化、安定)目前每年有 488 位的日間照顧需求量，目前供給量總共為 130 位，即便加上正在籌設中的日間照顧能量也僅有 237 位，仍有 251 位的空缺需要補上。

若以生活圈作分析，以善化、山上、大內三區作分析，山上區及大內區的人口較少，老年人口亦較少，但目前日間照顧中心在山上、大內各有一處日間照顧據點，分別提供 30 位的照顧量，目前也是滿員收案狀態，且兩區目前並沒有籌設中的照顧單位，因此若以生活圈來做計算，區域的日間照顧需求量目前推估有 299 位的需求，而供給量僅有 90 位，加計籌備中的能量更僅有 130 位，仍有 170 位左右的空缺。

4.1.3 市場競爭分析

市場競爭分析主要目的是為了分析在計畫基地建設發展後周邊面臨的競爭情形以及了解潛在對手情況，以本基

地而言，目前基地周邊三區尚有 250 個以上的日照空缺需要補上，因此在市場競爭的壓力上較小。

一、基地周邊日照中心競爭情形分析

就計畫周邊日照中心現況來進行分析，依照衛服部長照 2.0 的相關說明，建議長者以交通距離 20 分鐘以內的日照機構為優先選擇，則方圓 5 公里是交通時間較為恰當的距離。

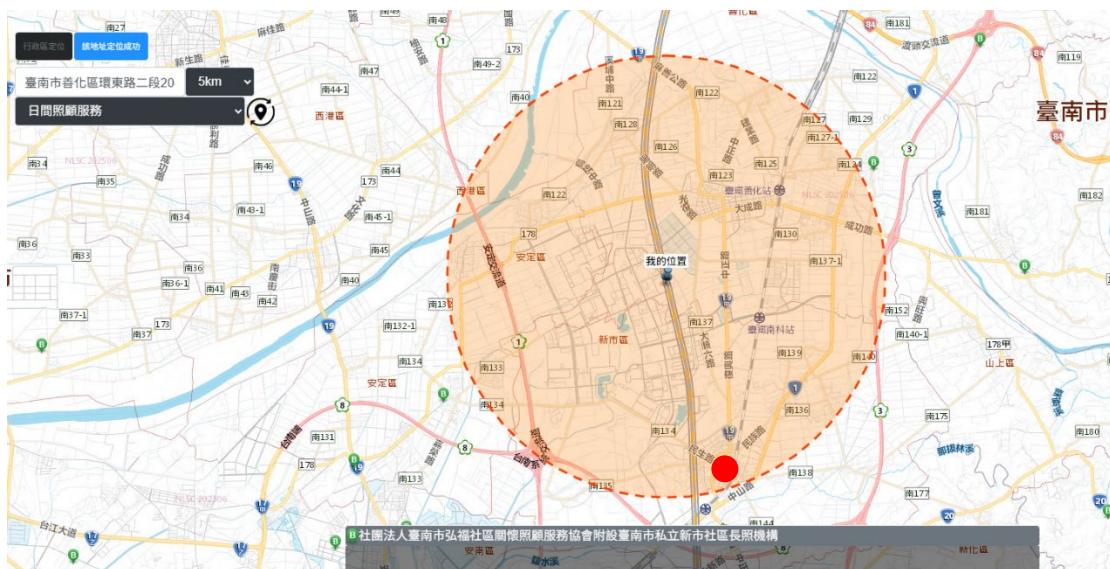


圖 4.1:基地周圍 5 公里內長照機構分布圖

資料來源:衛福部長照資訊網、本研究整理

基地周邊五公里內只有一個日照機構與本計畫競爭，且其位置距離基地接近五公里左右，交通位置的競爭關係已遞減。再以收案人數來計算，該競爭機構為「社團法人臺南市弘福社區關懷照顧服務協會附設臺南市私立新市社區長照機構」，核准收案人數為 30 人，依臺南市衛生局資料顯示，該日照目前收案情況為滿員，意即該機構目前飽和收案，周邊應是供不應求的狀態。

二、周邊小規模多機能競爭關係

如果我們將機能相近的小規模多機能服務也進行分析，在方圓 5 公里範圍內也只有兩處據點，分別是「社團法人臺南市弘福社區關懷照顧服務協會附設臺南市私立大社社區長照機構」以及「循仁有限公司附設臺南市私立循仁社區長照機構」，收案人數分別為 40 人及 26 人。

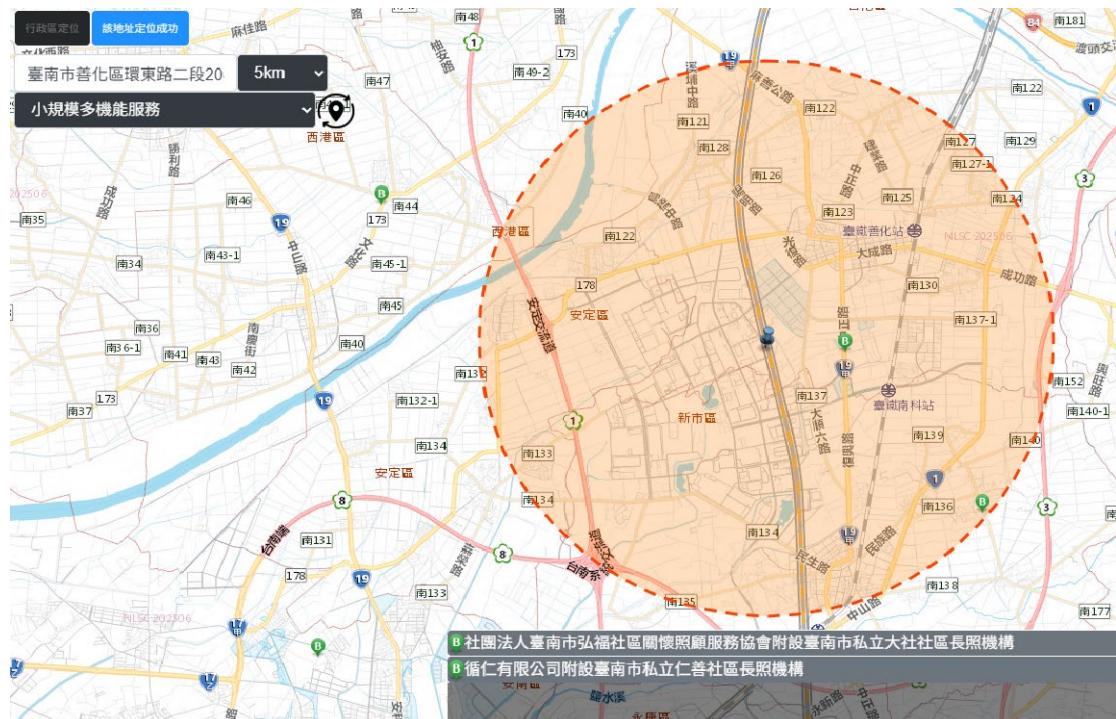


圖 4.2:基地周圍 5 公里內小規模多機能機構分布圖

資料來源:衛福部長照資訊網、本研究整理

4.1.4 投資意願調查

一、潛在投資者類型

目前國內老人福利機構委外經營情形，主要以企業、基金會或財團法人機構為主。

二、訪談內容彙整

本次訪談了數個潛在業者，基於公平與避免潛在廠商規劃方向洩漏，爰進行去識別化作業，下列重點整理將以

代碼方式進行廠商識別。

A 廠商(醫療財團法人)

園區缺乏醫療設施空間，目前南科園區診所空間並不充足，如有可能，希望部分空間可做為診所使用以服務南科園區民眾，如診所醫療行為過於敏感，結合健康生活館原有功能，做物理治療或是運動醫學的據點也是目前園區需要的，除了日照中心之外，相信園區對醫療空間的需求也不能夠被忽視。

若未來基地無法辦理醫療服務業務，基地仍然能夠以長照為出發點做發展，未來結合已經在發展的科技智能照護做試點與發展測試基地，也是可行方向，但建議本案能夠有較多元的發展方式，讓廠商能夠開創更多的可能性。

B 廠商(醫療財團法人)

日照中心在該地區確實有很高的需求，基地周邊的環境也十分適合日照中心的設置。

基地未來在功能的擴充上或許可以考慮綜合式長照機構的發展方向，或是朝向小規模多機能的方向作設置，但做小規機的機率應該不高，因為小規機的夜間喘息服務及收托對這邊來說空間雖然不是問題，但夜間營運的成本對這個基地來說應該太過吃力。

C 廠商(長照財團法人)

基地條件不錯，但只做日照機構有點可惜，做機構式長照服務機構的空間應該也是充足的，但在投資額上可能會較

為龐大，必須先確定收托情況能夠達到穩定才適合。

或許除了日照中心之外，在周六日可以思考作為長照人員訓練的空間或是在基地上增加作為家庭照顧的據點，無論是訓練營運機構的人員或是租借空間給其他機構做人員訓練，都是不容易影響日照中心營運以及場地擺設的方式，可以提供基地增加收益。

如果初期營運不穩定，跟醫院或者是南科園區裡的廠商福委會做特約，提供優惠或是合作增加客源，應該是有創收的機會。

三、潛在投資者意願

為了解本案委託經營的空間未來是否具可創造之效益及對投資者的誘因，訪談潛在經營業者，結果已有業者初步表示有參與意願，但仍需考量本案投資報酬率及發展條件，將深入了解本計畫之後再行評估是否投資。

經由訪談投資人之回答結果顯示，本計畫已具備市場投資可行性，然由於民間參與投資之案件除前期評估規劃外，可借重投資者之市場敏銳度及其經驗，進一步確認本計畫之可行性，因此於先期計畫評估完成後，後續招商作業應進一步與投資人溝通，以便擬定有利政府與投資人雙方之招商計畫文件。

4.1.5 開發定位及策略

一、開發定位

以提供南科地區日間照顧相關服務為核心，做為周邊長照人員訓練及未來相關長期照顧擴展基地為主軸，實現政府長期照顧政策，將南科地區長期照顧的最後一塊拼圖完整化為基本

理念。

由前開分析可知，南科周邊區域日照機構競爭關係不強，市場供不應求，因此周邊社福機構以合作互助的方式較有可能，因此善用本基地特點，從日照中心做出發，配合市場脈動由營運廠商結合相關長照機能，**成為區域長期照顧資源中心是本計畫的發展方向。**

在解決困境的問題上，目前長照相關機構十分倚賴政府長照補助，因此政府長照補助的額度無形中就成為長期照顧的訂價天花板。本計畫基地位在南科地區，其公共建設目的本就具有照顧南科園區員工與家庭的任務，而南科員工的收入在台南地區相對較高且教育水平也較高，可以想見對生活品質的要求也會較高，因此在本基地**提供更高品質的服務有機會突破定價天花板**，創造更多的營收。

長期照顧十年計畫 2.0(簡稱長照 2.0)即將屆期，政府亦已提出接續的長期照顧十年計畫 3.0(簡稱長照 3.0)，新政策目前正在發展當中，相關政策指導及指示尚未完全成形，政策形成過程是一個滾動式過程，因此本計畫建議在長照 3.0 政策具體方向及作為確認前，**建議本計畫空間規劃應保持最高彈性以應對未來需求進行調整。**

二、經營策略

短期

1. 快速建立場域知名度，使在地民眾熟悉場域提供的服務項目。
2. 發展、執行及推廣在地化、多元化和專業化的服務方

- 案，持續提升長者生活品質與促進健康老化的優質服務。
3. 建立跨專業的服務團隊，運用科技整合，增強服務效能。
 4. 保留最大空間運用及經營類種彈性，以應對長照 3.0 政策上路後之需求。

中期

1. 擴大及改善不同長者族群獲取資訊及服務，能自己安排未來，積極面對生命，享受幸福快樂的圓滿人生。
2. 活絡社區照顧資源網路，緊密連結供需建構專業的無縫隙服務系統。
3. 分享實務經驗，結合學者、專家、實務工作者共同制定社區照顧模式營運管理方式。
4. 接軌長照 3.0 政策，配合政策方向提出創新作為。

長期

1. 促進服務專業化，建構照顧服務產業發展模式，創造利潤、回饋弱勢、永續經營。
2. 與國際性老人服務組織進行互動與交流，學習先進技能，展現在地成果，接軌國際，立足世界，開創典範。
3. 與園區廠商共榮發展，結合園區科技研發優勢，帶領日照技術發展。

4.2 法律可行性分析

4.2.1 相關法律分析

一、概述

依行政院公共工程委員會中華民國九十三年六月十六日工程技字第 09300234640 號函揭示有關機關辦理民間參與公共建設計畫之法規適用原則為：

〈一〉 按促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)第二條規定：「促進民間參與公共建設，依本法之規定。本法未規定者，適用其他有關法律之規定」，行政院八十九年四月二十八日台八十九交字第 12117 號函示：「促參法公布實施後，各主辦機關辦理民間參與公共建設之作業，應依促參法辦理。」。

〈二〉 機關辦理民間參與公共建設計畫之法規適用原則如下：

1. 符合促參法第三條第一項所稱公共建設，並依同法第八條第一項規定之民間參與方式辦理者，適用促參法規定辦理。
2. 各機關經管之公有財產委託廠商營運管理、提供廠商使用或開放廠商投資興建、營運(以下簡稱委外經營使用)，須由機關支付對價或由接受服務之第三人支付對價予廠商者，除下列各款情形外，適用政府採購法(以下簡稱採購法)：依法令辦理出租、放租或放領者；適用促參法者；依其他法律開放廠商投資興建、營運交通、能源、環保、旅遊等建設者。
3. 各機關經管之公有財產依採購法辦理委外經營使用

者，應先查明確實符合國有財產法、地方公產管理法令及其他相關法令規定。

4. 機關公有財產開放廠商投資興建、營運而無第(二)點第二款、第三款情形者，其甄選投資廠商之程序，依採購法第九十九條之規定，適用採購法。

〈三〉 本法規適用原則已將本會九十二年二月七日工程企字第〇九二〇〇〇五〇四五〇號函所規範之內容予以納入，另本會九十二年二月七日工程企字第〇九二〇〇〇五〇四五〇號函停止適用。

〈四〉 各機關於規劃設計公共建設委外經營使用時，應妥慎斟酌民間參與之合理規模及期間，以激發民間機構發揮最佳營運效能，創造公共建設最大經濟效益。

〈五〉 另公共建設依促參法辦理委外經營使用者，促參法定有相關獎勵措施，例如公共建設所需用地之處分、設定負擔或收益等，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制，且得享有出租與地上權租金及融資之優惠；其屬重大公共建設者，並得享有租稅相關優惠，併予敘明。」，是故，委託民間參與公共建設案件，若符合促參法第 3 條公共建設範圍及第 8 條之民間參與方式，且主辦機關符合促參法第 5 條規定者，應優先適用促參法。

二、相關法規之彙整與介紹

本章專就「南科健康生活館 C 棟日照中心」民間修建營運所涉及促進民間參與公共建設法(以下稱促參法)以及其他相關法規作適法性之評估。本計畫之法規類別包括促參類、目的事業法類、經濟稅賦法類等。是故，法律可行性分析之重點，將

以民間參與「南科健康生活館 C 棟日照中心」投資及營運項目作為評估內容，分析其可行性。茲將本計畫計畫可能涉及之法規彙整如下表：

表 4.1 本計畫可能涉及之法規彙整

類別	法令名稱
目的事業法類	長期照顧服務法 長期照顧服務法施行細則 老人福利法 老人福利法施行細則 老人福利機構設立標準 老人福利服務提供者資格要件及服務準則 私立老人福利機構設立許可及管理辦法 老人福利機構評鑑及獎勵辦法 長期照顧服務機構設立標準
促參法類	促進民間參與公共建設法 促進民間參與公共建設法施行細則 民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法 民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則
經濟稅賦法類	促進民間參與公共建設公有土地出租及地上權租金優惠辦法 土地稅法 房屋稅條例 土地稅減免規則
其他法令	建築法 建築技術規則 都市計畫法 消防法 消防法施行細則 各行場所消防安全設備設置標準

三、目的法規相關規定

長期照顧服務法

條次	內容
第 1 條	為健全長期照顧服務體系提供長期照顧服務，確保照顧及支持服務品質，發展普及、多元及可負擔之服務，保障接受服務者與照顧者之尊嚴及權益，特制定本法。
第 2 條	本法所稱主管機關：在中央為衛生福利部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。
第 3 條	<p>本法用詞，定義如下：</p> <p>一、長期照顧（以下稱長照）：指身心失能持續已達或預期達六個月以上者，依其個人或其照顧者之需要，所提供之生活支持、協助、社會參與、照顧及相關之醫護服務。</p> <p>二、身心失能者（以下稱失能者）：指身體或心智功能部分或全部喪失，致其日常生活需他人協助者。</p> <p>三、家庭照顧者：指於家庭中對失能者提供規律性照顧之主要親屬或家人。</p> <p>四、長照服務人員（以下稱長照人員）：指經本法所定之訓練、認證，領有證明得提供長照服務之人員。</p> <p>五、長照服務機構（以下稱長照機構）：指以提供長照服務或長照需要之評估服務為目的，依本法規定設立之機構。</p> <p>六、長期照顧管理中心（以下稱照管中心）：指由中央主管機關指定以提供長照需要之評估及連結服務為目的之機關（構）。</p> <p>七、長照服務體系（以下稱長照體系）：指長照人員、長照機構、財務及相關資源之發展、管理、轉介機制等構成之網絡。</p> <p>八、個人看護者：指以個人身分受僱，於失能者家庭從事看護工作者。</p>
第 8 條	<p>中央主管機關得公告長照服務之特定範圍。</p> <p>民眾申請前項服務，應由照管中心或直轄市、縣（市）主管機關評估；直轄市、縣（市）主管機關應依評估結果提供服務。</p> <p>接受醫事照護之長照服務者，應經醫師出具意見書，並由照管中心或直轄市、縣（市）主管機關評估。</p> <p>第二項服務，應依失能者失能程度及其家庭經濟狀況，由主管機關提供補助；依其他法令規定得申請相同性質之服務補助者，僅得擇一為之。</p>

條次	內容
	<p>第二項及第三項之評估，得委託專業團體辦理；評估之基準、方式、人員之資格條件及其他有關事項，由中央主管機關公告之。</p> <p>第四項補助之金額或比率，由中央主管機關定之。</p>
第 9 條	<p>長照服務依其提供方式，區分如下：</p> <p>一、居家式：到宅提供服務。</p> <p>二、社區式：於社區設置一定場所及設施，提供日間照顧、家庭托顧、臨時住宿、團體家屋、小規模多機能及其他整合性等服務。但不包括第三款之服務。</p> <p>三、機構住宿式：以受照顧者入住之方式，提供全時照顧或夜間住宿等之服務。</p> <p>四、家庭照顧者支持服務：為家庭照顧者所提供之定點、到宅等支持服務。</p> <p>五、其他經中央主管機關公告之服務方式。</p> <p>前項服務方式，長照機構得合併提供之。</p> <p>第一項第二款社區式之整合性服務，得由直轄市、縣（市）主管機關邀集社區代表、長照服務提供者代表及專家學者協調、審議與諮詢長照服務及其相關計畫、社區式整合性服務區域之劃分、社區長照服務之社區人力資源開發、收退費、人員薪資、服務項目、爭議事件協調等相關事項；並得與第七條規定合併設立。</p>
第 11 條	<p>社區式長照服務之項目如下：</p> <p>一、身體照顧服務。</p> <p>二、日常生活照顧服務。</p> <p>三、臨時住宿服務。</p> <p>四、餐飲及營養服務。</p> <p>五、輔具服務。</p> <p>六、心理支持服務。</p> <p>七、醫事照護服務。</p> <p>八、交通接送服務。</p> <p>九、社會參與服務。</p> <p>十、預防引發其他失能或加重失能之服務。</p> <p>十一、其他由中央主管機關認定以社區為導向所提供之長照有關服務。</p>

條次	內容
第 21 條	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。
第 30 條	長照機構應設置業務負責人一人，對其機構業務負督導責任。 前項業務負責人應為專任，其資格及其兼任職務情事由中央主管機關定之。

長期照顧服務法施行細則

條次	內容
第 1 條	本細則依長期照顧服務法（以下簡稱本法）第六十五條規定訂定之。
第 3 條	本法第九條第一項用詞，定義如下： 一、日間照顧：指提供長期照顧（以下簡稱長照）服務對象於日間往返社區式長照機構，接受身體與日常生活照顧及其他多元服務。 二、家庭托顧：指提供長照服務對象於往返家庭托顧服務人員住所，接受身體及日常生活照顧服務。 三、臨時住宿服務：指提供長照服務對象機構住宿式以外之住宿服務。 四、團體家屋：指於社區中，提供具行動力之失智症者家庭化及個別化之服務。 五、小規模多機能：指配合長照服務對象之需求，提供日間照顧、臨時住宿，或到宅提供身體與日常生活照顧、家事服務及其他多元之服務。 六、夜間住宿服務：指提供長照服務對象於夜間住宿之服務。

老人福利法

條次	內容
第 1 條	為維護老人尊嚴與健康，延緩老人失能，安定老人生活，保障老人權益，增進老人福利，特制定本法。

條次	內容
第 2 條	<p>本法所稱老人，指年滿六十五歲以上之人。</p> <p>本法所稱主管機關：在中央為衛生福利部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。</p> <p>本法所定事項，涉及各目的事業主管機關職掌者，由各目的事業主管機關辦理。</p> <p>前二項主管機關及各目的事業主管機關權責劃分如下：</p> <ul style="list-style-type: none">一、主管機關：主管老人權益保障之規劃、推動及監督等事項。二、衛生主管機關：主管老人預防保健、心理衛生、醫療、復健與連續性照護之規劃、推動及監督等事項。三、教育主管機關：主管老人教育、老人服務之人才培育與高齡化社會教育之規劃、推動及監督等事項。四、勞工主管機關：主管老人就業促進及免於歧視、支援員工照顧老人家屬與照顧服務員技能檢定之規劃、推動及監督等事項。五、都市計畫、建設、工務主管機關：主管老人住宅建築管理、老人服務設施、公共設施與建築物無障礙生活環境等相關事宜之規劃、推動及監督等事項。六、住宅主管機關：主管供老人居住之社會住宅、購租屋協助之規劃及推動事項。七、交通主管機關：主管老人搭乘大眾運輸工具、行人與駕駛安全之規劃、推動及監督等事項。八、金融主管機關：主管本法相關金融、商業保險、財產信託措施之規劃、推動及監督等事項。九、警政主管機關：主管老人失蹤協尋、預防詐騙及交通安全宣導之規劃、推動及監督等事項。十、消防主管機關：主管本法相關消防安全管理之規劃、推動及監督等事項。十一、其他措施由各相關目的事業主管機關依職權規劃辦理。
第 3 條	
第 5 條	<p>下列事項，由直轄市、縣（市）主管機關掌理：</p> <ul style="list-style-type: none">直轄市、縣（市）老人福利政策、自治法規與方案之規劃、釐定、宣導及執行事項。中央老人福利政策、法規及方案之執行事項。直轄市、縣（市）老人福利經費之分配及補助事項。

條次	內容
	<p>老人福利專業人員訓練之執行事項。</p> <p>老人保護業務之執行事項。</p> <p>直轄市、縣（市）老人福利機構之輔導設立、監督檢查及評鑑獎勵事項。</p> <p>七、其他直轄市、縣（市）老人福利之策劃及督導事項。</p>
第 16 條	<p>老人照顧服務應依全人照顧、在地老化、健康促進、延緩失能、社會參與及多元連續服務原則規劃辦理。</p> <p>直轄市、縣（市）主管機關應依前項原則，並針對老人需求，提供居家式、社區式或機構式服務，並建構妥善照顧管理機制辦理之。</p>
第 18 條	<p>為提高家庭照顧老人之意願及能力，提升老人在社區生活之自主性，直轄市、縣（市）主管機關應自行或結合民間資源提供下列社區式服務：</p> <p>一、保健服務。</p> <p>二、醫護服務。</p> <p>三、復健服務。</p> <p>四、輔具服務。</p> <p>五、心理諮商服務。</p> <p>六、日間照顧服務。</p> <p>七、餐飲服務。</p> <p>八、家庭托顧服務。</p> <p>九、教育服務。</p> <p>十、法律服務。</p> <p>十一、交通服務。</p> <p>十二、退休準備服務。</p> <p>十三、休閒服務。</p> <p>十四、資訊提供及轉介服務。</p> <p>十五、其他相關之社區式服務。</p>
第 31 條	<p>為協助失能老人之家庭照顧者，直轄市、縣（市）主管機關應自行或結合民間資源提供下列服務：</p> <p>一、臨時或短期喘息照顧服務。</p> <p>二、照顧者訓練及研習。</p> <p>三、照顧者個人諮商及支援團體。</p>

條次	內容
	<p>四、資訊提供及協助照顧者獲得服務。</p> <p>五、其他有助於提升家庭照顧者能力及其生活品質之服務。</p>
第 34 條第 1 項	<p>主管機關應依老人需要，自行或結合民間資源辦理下列老人福利機構：</p> <p>一、長期照顧機構。</p> <p>二、安養機構。</p> <p>三、其他老人福利機構。</p> <p>前項老人福利機構之規模、面積、設施、人員配置、業務範圍及其他相關事項之標準，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。</p> <p>第一項各類機構所需醫療或護理服務，應依醫療法、護理人員法及其他醫事專門職業法規規定辦理。</p> <p>一、第一項各類機構得單獨或綜合辦理，並得就其所提供之設施或服務收取費用，協助其自給自足；其收費規定，應報當地直轄市、縣（市）主管機關核定。</p>

老人福利法施行細則

條次	內容
第 8 條	<p>本法第三十三條第一項所定適合老人安居之住宅，其設計應符合下列規定：</p> <p>一、提供老人寧靜、安全、舒適、衛生、通風採光良好之環境與完善設備及設施。</p> <p>二、建築物之設計、構造與設備及設施，應符合建築法及其有關法令規定，並應具無障礙環境。</p> <p>三、消防安全設備、防火管理、防焰物品等消防安全事項，應符合消防法及其有關法令規定。</p> <p>本法第三十三條第二項所定住宅設施小規模、融入社區及多機能之原則如下：</p> <p>一、小規模：興辦事業計畫書所載開發興建住宅戶數為二百戶以下。</p> <p>二、融入社區：由社區現有基礎公共設施及生活機能，使老人易獲得交通、文化、教育、醫療、文康、休閒及娛樂等服務，且便於參與社區相關事務。</p> <p>三、多機能：配合老人多元需求，提供適合老人本人居住，或與其家</p>

	庭成員或主要照顧者同住或近鄰居住；設有共用服務空間及公共服務空間，同一棟建築物之同一樓層須有共用通道。
第 10 條	六十歲以上未滿六十五歲之人自願負擔費用者，老人福利機構得視內部設施情形，提供長期照顧、安養或其他服務。

老人福利機構設立標準

條次	內容
第 2 條	<p>本法所定老人福利機構，依其照顧對象，分類如下：</p> <p>一、長期照顧機構：分為下列三種類型：</p> <p>(一) 長期照護型：照顧罹患長期慢性病，且需要醫護服務及他人照顧之老人。</p> <p>(二) 養護型：照顧生活自理能力缺損需他人照顧之老人或需鼻胃管、胃造廔口、導尿管護理服務需求之老人。</p> <p>(三) 失智照顧型：照顧神經科、精神科或其他專科醫師診斷為失智症中度以上、具行動能力，且需受照顧之老人。</p> <p>二、安養機構：照顧需他人照顧或無扶養義務親屬或扶養義務親屬無扶養能力，且日常生活能自理之老人。</p> <p>三、其他老人福利機構：照顧需其他福利服務之老人。</p>
第 3 條	<p>老人福利機構之設立，應符合下列規定：</p> <p>一、建築物之設計、構造及設備，符合建築法及其相關法令規定。</p> <p>二、許可設立之樓層最高以地面樓層十樓為限。</p> <p>三、消防安全設備、防火管理、防焰物品及其他消防安全事項，符合消防法及其相關法令規定。</p> <p>四、用地符合土地使用管制相關法令規定。</p> <p>五、飲用水供應充足，並符合飲用水水質標準。</p> <p>六、維持環境整潔及衛生，並有防治病媒及孳生源之適當措施。</p> <p>七、其他法令有規定者，符合該法令規定。</p> <p>前項第二款規定，於本標準中華民國一百十年二月五日修正施行前已設立及核准籌設者，不適用之。</p>

條次	內容
第 5 條	老人福利機構提供居家服務及日間照顧服務者，其規模、面積、設施、人員配置、資格、登錄及繼續教育，準用長期照顧服務法及其相關法規之規定。
第 8 條	<p>長期照顧機構及安養機構，應置專任業務負責人一名，綜理機構業務，督導所屬工作人員善盡業務責任；並配置下列工作人員：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、護理人員：負責辦理護理業務及紀錄。 二、社會工作人員：負責辦理社會工作業務。 三、照顧服務員：負責老人日常生活照顧服務。 四、其他與服務相關之專業人員。 <p>前項人員之資格，應依老人福利專業人員資格及訓練相關規定，並於聘任、離職及其他異動後三十日內，報請主管機關備查。</p> <p>業務負責人因故不能執行業務時，應指定符合業務負責人資格者代理之。代理期間超過三十日者，並應報主管機關備查，其期間不得逾一年。</p> <p>第一項第一款至第三款所定人員，除本標準另有規定者外，應為專任；第四款人員，得以專任或特約方式辦理。</p> <p>第一項第二款社會工作人員，每聘僱四人，至少有一人領有社會工作師證書及執業執照；第三款照顧服務員，其屬外籍看護工者，除本標準另有規定外，其人數應依勞動法令相關規定辦理。</p>
第 10 條	<p>長期照護型機構設施、設備，除符合第四條規定外，並應符合下列規定：</p> <p>一、寢室：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 樓地板面積，平均每人有七平方公尺以上。每一寢室至多設六床。 (二) 每床有床欄及調節高度之裝置，其床尾與牆壁間之距離至少一公尺。 (三) 人數五十人以上者，每一寢室設簡易衛生設備。 <p>二、護理站：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 準備區、工作車。 (二) 護理紀錄櫃、藥品、醫療器材存放櫃及藥物專用冰箱。 (三) 急救配備：氧氣、鼻管、人工氣道、氧氣面罩、抽吸設備、喉頭鏡、氣管內管、甦醒袋、常備急救藥品。

條次	內容
	<p>(四) 輪椅。</p> <p>(五) 汚物或醫療廢棄物收集設備。</p> <p>三、照護區走道淨寬至少一百四十公分。走道二側有居室者，淨寬至少一百六十公分。</p> <p>四、日常活動場所：設餐廳、交誼休閒活動等所需之空間與設備，平均每人有四平方公尺以上。但不包括走廊面積。</p> <p>五、空調設備：其為中央空氣調節系統者，應具有以火警自動警報設備或其他適當方式，連動切斷電源開關功能。</p> <p>六、發電機或其他發電設備。</p> <p>七、其他設施：主要走道臺階設有推床或輪椅之專用斜坡道。</p> <p>本標準中華民國一百十年二月五日修正施行前已設立之老人福利機構，其走廊具日常活動空間功能者，面積得列入日常活動場所計算。但機構有新建、增建或分間牆變更情事者，不適用之。</p>
第 11 條	<p>長期照護型機構，除業務負責人外，其上班及配置工作人員，規定如下：</p> <p>一、護理人員：</p> <p>(一) 隨時保持至少有一人上班。</p> <p>(二) 每照顧十五人者，應置一人；未滿十五人者，以十五人計。</p> <p>二、社會工作人員：每照顧一百人者，應置一人；未滿一百人者，以一百人計。但四十九人以下者，得以特約方式辦理；採特約方式辦理者，每週每人至少應上班十六小時以上。</p> <p>三、照顧服務員：</p> <p>(一) 隨時保持至少有我國籍照顧服務員一人上班。</p> <p>(二) 日間每照顧五人者，應置一人；未滿五人者，以五人計。</p> <p>(三) 夜間每照顧十五人者，應置一人；未滿十五人者，以十五人計。</p> <p>工作人員除應依前項規定配置外，其餘增置之人員，機構得以兼職方式為之。但兼職人員不得超過該類專業人員總數三分之一，且每週每人至少應上班十六小時以上。</p> <p>第一項第三款所稱日間，指上午八時至下午八時；夜間，指下午八時至翌日上午八時。</p> <p>機構得視業務需要，置行政人員、醫事人員或其他工作人員；其提供</p>

條次	內容
	醫事照護服務時，應依醫事法令相關規定辦理。

老人福利服務提供者資格要件及服務準則

條次	內容
第 1 條	本準則依老人福利法（以下簡稱本法）第二十條第一項規定訂定之。
第 55 條	社區式日間照顧服務內容如下： 一、生活照顧。 二、生活自立訓練。 三、健康促進。 四、文康休閒活動。 五、提供或連結交通服務。 六、家屬教育及諮詢服務。 七、護理服務。 八、復健服務。 九、備餐服務。
第 56 條	社區式日間照顧服務由下列單位提供： 一、醫療機構、護理機構、醫療法人。 二、老人福利機構、身心障礙福利機構。 三、公益社團法人、財團法人、社會福利團體、社區發展協會、照顧服務勞動合作社。 四、社會工作師事務所。
第 57 條	社區式日間照顧服務提供單位應依下列規定配置工作人員： 一、護理人員或社會工作人員至少一人。 二、照顧服務員： （一）失能老人日間照顧服務：每照顧十人應置一人；未滿十人者以十人計。 （二）失智症老人日間照顧服務：每照顧六人應置一人；未滿六人者，以六人計。 （三）失智、失能混合型老人日間照顧服務：每照顧八人應置一人；未滿八人者，以八人計。

條次	內容
第 58 條	<p>第五十五條第七款之服務內容，應由專任或特約護理人員提供服務。 第五十五條第八款之服務內容，應由專任或特約物理治療師（生）或職能治療師（生）提供服務。</p> <p>社區式日間照顧服務提供單位之設施設備應符合下列規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、建築物之設計、構造及設備應符合建築法及相關法令規定。 二、樓地板面積平均每人應有六點六平方公尺，並應設下列空間： <ul style="list-style-type: none"> (一) 多功能活動室。 (二) 無障礙衛浴設備。 (三) 餐廳。 (四) 午休設施或寢室，且不得設於地下樓層。 (五) 簡易廚房。 三、必要時得為失智症老人設適當且獨立空間，並提供個別化服務。 四、機構提供日間照顧服務，其設施設備應符合機構之相關規定。

長期照顧服務機構設立標準

條次	內容
第 1 條	本標準依長期照顧服務法（以下簡稱本法）第二十四條第一項及第三十條第二項規定訂定之。
第 2 條	<p>長期照顧服務機構（以下簡稱長照機構）應置業務負責人一人，綜理長照業務，除本標準另有規定外，應為專任。</p> <p>前項業務負責人，應依本法第十八條第四項所定辦法之規定，持有在有效期間內之認證證明文件。</p> <p>業務負責人於不影響本職工作情形下，經長照機構負責人同意後，得兼任下列工作：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、教學、研究工作。 二、非營利法人或團體之無償職務。
第 15 條	<p>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。</p> <p>社區式長照機構服務規模，依其提供服務方式，規定如附件二。</p>
第 16 條	長照機構提供社區式長照服務或機構住宿式長照服務者，除僅提供家庭托顧服務者應依第十七條規定辦理外，其設立應符合下列規定：

條次	內容
	<p>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。</p> <p>二、許可設立之樓層，最高以地面樓層十樓為限。</p> <p>三、建築物有良好通風及充足光線。</p> <p>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。</p> <p>五、用地符合土地使用管制相關法規規定。</p> <p>六、飲用水供應充足，並符合飲用水水質標準。</p> <p>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。</p> <p>八、其他法規有規定者，依其規定辦理。</p> <p>前項第二款規定，於本標準中華民國一百十一年五月四日修正施行前已設立及核准籌設者，不適用之。</p>
第 18 條	<p>社區式或住宿式長照機構，其許可設立範圍屬同一幢建築物內者，應位於同樓層或連續樓層；其屬不同幢建築物者，應不為道路、鐵路或永久性空地所分隔。</p> <p>綜合式長照機構，除依前項規定辦理外，應符合下列規定：</p> <p>一、各項服務使用區域不得交叉設置，且有固定隔間及獨立區劃。</p> <p>二、提供團體家屋服務者，有與其他服務內容明顯區隔之獨立出入口及動線。</p> <p>三、前二款之設施及人員，應分別依第十條至第十四條規定辦理。</p> <p>社區式、住宿式及綜合式長照機構申請擴充者，應於原許可設立範圍內擴充，並符合第一項規定。但其擴充範圍之土地，與原機構設立許可土地相連接，且原土地與擴充之土地，不為道路、鐵路或永久性空地所分隔者，不在此限</p>

四、促參法相關規定

依據促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）第二條規定，「促進民間參與公共建設，依本法之規定。本法未規定者，適用其他有關法律之規定。」因此，本節將先就本計畫辦理民間參與公共建設之適法性進行分析，主要包括促參法及其相關子法所規定之公共建設定義、可能的民間參與模式、重大公共建設範圍及其相關優惠等，再就未來實際開發營運時將面臨的相關法令規定，包括社會福利機構設立與補助措施以及相關法規等進行深入分析，作為本計畫未來辦理民間參與開發、營運之參考依據。

依據本計畫初步規劃之開發範圍為社會福利設施，茲就未來民間參與本計畫營運所適用之相關法令，分析如下：

〈一〉 本計畫公告徵求民間參與之法源依據

促參法第三條規定：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：1.交通建設及共同管道。2.環境汙染防治設施。3.污水下水道、自來水及水利設施。4.衛生福利及醫療設施。5.社會及勞工福利設施。6.文教及影視音設施。7.觀光遊憩設施。8.電業、綠能設施及公用氣體燃料設施。9.運動設施。10.公園綠地設施。11.工業、商業及科技設施。12.新市鎮開發。13.農業及資源循環再利用設施。14.政府廳舍設施 15. 數位建設等 15 項。

依促參法第三條第一項第四款規定：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用或促進公共利益之建設：...五、衛生福利及醫療設施。...。」又依促進民間參與公共建設法施行細則（以下簡稱促參法施行細則）第八條規定：「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。」。

按老人福利法第 3 條之規定，本計畫「南科健康生活館 C 棟日照中心」之主管機關在中央為衛生福利部，在地方則為臺南市政府。又依長期照顧服務法第 2 條之規定，本法所稱主管機關：在中央為衛生福利部，本計畫「南科健康生活館 C 棟日照中心」符合長期照顧服務法第 11 條第一項之社區式長照服務項目及老人福利法第 16 條「老人照顧服務應依全人照顧、在地老化、健康促進、延緩失能、社會參與及多元連續服務原則規劃辦理」之宗旨。

故本計畫「南科健康生活館 C 棟日照中心」，依上述規定屬促參法第 3 條第 4 款：「衛生福利及醫療設施」及同法施行細則第 8 條「本法第三條第一項第四款所稱衛生福利及醫療設施，指...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...及其設施。」之老人福利機構。

〈二〉 本計畫之主辦機關

依促參法第五條第二項規定之主辦機關資格。「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。」，又依國家科學及技術委員會組織法第 2 條「本會掌理下列事項：一、國家科學發展、技術研究與應

用政策之綜合規劃、協調、審議及資源分配。二、國家科學發展、技術研究與應用計畫之綜合規劃、協調、審議、資源分配及管理考核。三、基礎及應用科技研究之推動。四、重大科技研發計畫及支援學術研究之推動。五、產業前瞻技術研發與學研新創政策之綜合規劃、協調及推動。六、科學園區發展之規劃及推動。七、行政院國家科學技術發展基金之管理。八、其他有關科學發展、技術研究及應用事項。」，因本案計畫基地位於南部科學園區內，為國家科學及技術委員會職掌之範圍，故擬辦本計畫之推動，主辦機關為國家科學及技術委員會，得授權南部科學園區管理局執行。

〈三〉 民間機構之組織型態

按促參法第四條第一項規定：「本法所稱民間機構，指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者。」另此民間機構之組織型態除公司外，包括財團法人及社團法人，不包含非法人團體、獨資商號及合夥在內。惟財團法人或社團法人之民間機構必須先經主辦機關核定後始得依促參法規定參與投資公共建設。

倘若民間機構以公司型態組織者，依公司法第十八條第二項規定：「公司所營事業除許可業務應載明於章程外，其餘不受限制。」因此除特許業務，即依法令必須經目的事業主管機關許可之業務外，公司得為任何法令未禁止或限制之業務行為，且除法令另有規定外，其營業項目不必逐項列舉並為登記，不但免除了公司就所營業務登記可能發生之困擾，更賦予公司經營者更大的空間及自主權。又按促參法第四條第二項規定「前項民間機構有政府、公營事業出資或捐助者，其出資或捐助不得超過該民間機構資本總額或財產總

額百分之二十。」因此，如政府機關或公營事業出資或捐獻予參與公共建設之民間機構者，其出資或捐助金額應不得超過該民間機構資本總額或財產總額之百分之二十。

〈四〉 權利金之約定

依促參法第十一條規定，主辦機關與民間機構簽訂投資契約時得為收取權利金之約定。一般而言，權利金包括「開發權利金」及「經營權利金」二種。「開發權利金」收取方式多以定期定額之方式收取；「經營權利金」收取方式則有兩種，一為定期定額之方式收取方式，二則可約定由民間機構定期（如每年）按一定營業收入之百分比繳納。

本計畫主辦機關得綜合將提供予民間機構使用收益之土地、區內外之設施及設備等項目，一併列入考量評估，作為本計畫權利金訂定之參考依據。

〈五〉 投資契約之協商

依促進民間參與公共建設法施行細則第 29 條規定，「主辦機關辦理民間參與政府規劃之公共建設前，為瞭解案件性質，應進行公共建設預評估作業。

主辦機關依本法第六之一條進行可行性評估，應依公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，以民間參與角度，就民間參與效益及政府效益、市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響、國家安全及資通安全疑慮之威脅及公聽會提出之建議或反對意見等方面，審慎評估民間投資可行性，撰擬可行性評估報告。公聽會提出之建議或反對意見如不採納，應於可行性評估報告具體說明其理由。

前項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，期間不少於十日。」又按民間參與公共建設法施行細則第 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。」及按民間參與公共建設法施行細則第 66 條規定「主辦機關應依據公告徵求民間參與之招商文件、投資計畫書及綜合評審結果辦理議約，並依議約結果與民間機構簽訂投資契約。議約內容不得違反招商文件。但有下列情形之一者，不在此限：

一、招商文件誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤。

二、招商文件文字或語意不清。

三、於招商文件公告後投資契約簽訂前發生非公告時所得預料之情事變更，依原招商文件內容簽訂投資契約顯失公平。

四、原招商文件不符公共利益或公平合理之原則。

五、經雙方合意且有助於案件履行。」若發生爭議依據以上規定辦理協商。

〈六〉 政府出資

促參法第 29 條第 1 項規定：「公共建設經主辦機關評定其投資依本法其他獎勵仍未具自儻能力者，得就其非自儻部分，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。」考量本計畫轉型若所須經費龐大，未來將經財務試算評估主辦機關是否需進行補貼投資其建設。

4.2.2 作業分析

一、民間參與公共建設之方式

依促參法第八條第一項規定，民間參與公共建設之方式包括 BOT、BTO (無償移轉及有償移轉) 、ROT 、OT 、BOO 及其他經主管機關核定之方式等七類，茲分析如下：

表 4.2 民間參與公共建設方式說明表

方式	性質
BOT	民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。
BTO (無償移轉)	民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
BTO (有償移轉)	民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
ROT	民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
OT	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。
BOO	配合國家政策，由民間機構自行備具私有土地投資新建，擁所有權，並自為營運或委託第三人營運。
其他	經主管機關核定之方式。

資料來源：促進民間參與公共建設法，本計畫整理

本計畫得依促參法第八條第一項第四款之規定：「民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」(或稱 ROT) 之方式辦理。

二、辦理民間參與公共建設之法定程序

依據促參法及促參法施行細則規定，本計畫辦理之作業流程如下圖所示，相關作業程序與內容說明如下：

1. 應辦理可行性研究、先期規劃及必要之前置作業。
2. 得聘請財務、工程、營運、法律等專業顧問，協助辦理相關作業。
3. 主辦機關於公告招商文件前，應先行擬定申請人條件、興建經營計畫評選辦法及評決時程，並得先行發布相關投資資訊或辦理招商說明會。
4. 依法所須進行之公告、甄審及簽約程序。

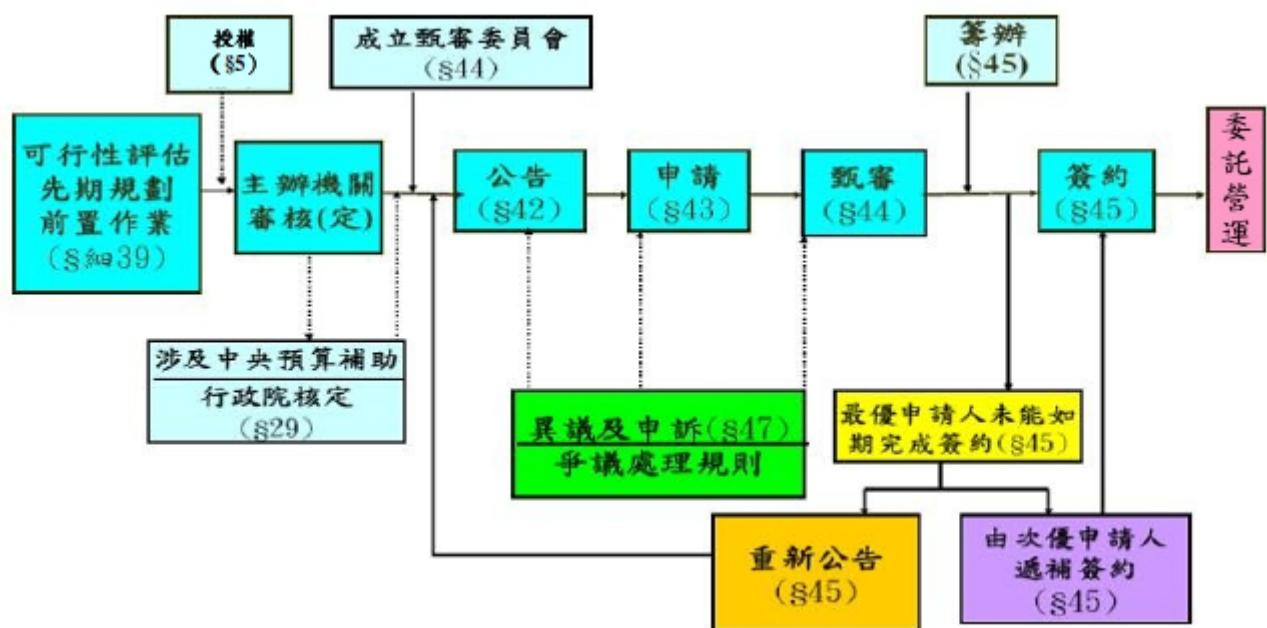


圖 4.3 政府規劃促參案件申請及審核流程圖

4.2.3 法律可行性研判

一、業務面

〈一〉 主辦機關為國家科學及技術委員會

依促參法第五條第二項規定之主辦機關資格。「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。」又依國家科學及技術委員會組織法第 2 條「本會掌理下列事項：一、國家科學發展、技術研究與應用政策之綜合規劃、協調、審議及資源分配。二、國家科學發展、技術研究與應用計畫之綜合規劃、協調、審議、資源分配及管理考核。三、基礎及應用科技研究之推動。四、重大科技研發計畫及支援學術研究之推動。五、產業前瞻技術研發與學研新創政策之綜合規劃、協調及推動。六、科學園區發展之規劃及推動。七、行政院國家科學技術發展基金之管理。八、其他有關科學發展、技術研究及應用事項。」，因本案計畫基地位於南部科學園區內，為國家科學及技術委員會職掌之範圍，故擬辦本計畫之推動，主辦機關為國家科學及技術委員會，得授權南部科學園區管理局執行。

〈二〉 公共建設類型為促參法第 3 條第 1 項第 4 款「衛生福利及醫療設施」

本計畫符合促參法第三條第一項第四款規定之公共建設（衛生福利及醫療設施）後，將可依據促參法第八條規定辦理。

未來可能辦理模式，將依據促參法第八條第一項第四款所規定：民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。（ROT 模式）。

〈三〉 本計畫用地應計收土地租金，並得享六折優惠

依促參法第 15 條第 1 項規定，公共建設所需用地為公

有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制；其出租及設定地上權之租金，得予優惠。

另依「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」第二條：土地租金之計算，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，對民間機構誘因較大。

〈四〉 本計畫不列入重大公共建設，無法享有相關租稅優惠

依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，衛生醫療設施之重大公共建設範圍為：「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。」，因本計畫並無符合，故本計畫不列入重大公共建設範圍。

〈五〉 用地適法性無虞

衛生福利部於 106 年 12 月 5 日衛授家字第 1060801431 號函釋：「一、按我國長期照顧係以建構居家式、社區式服務為主，機構式服務為輔之多元連續性服務體系。次按行政院 101 年 1 月 9 日院臺內字第 1010120382 號函修正核定之『中華民國建國一百年社會福利政策綱領』，包含社會救助與津貼、社會保險、福利服務、健康與醫療照護、就業安全、居住正義與社區營造等 6 大項目。……二、查長期照顧服務法自 106 年 6 月 3 日起施行，

長期照顧服務機構係依該法及相關子法規定，經主管機關許可設立之機構，包括居家式、社區式、機構住宿式及綜合式服務類長期照顧服務機構，渠等機構所提供之長期服務.....應屬社會福利勞務範疇。考量長期照顧為國家重要政策，為利實務運作，以積極結合公私部門佈建長照服務相關資源，爰請貴部於旨揭法令所列社會福利設施範疇明示應涵蓋依長期照顧服務法所訂之各項長期照顧服務設施，俾民眾及地方政府依循辦理」。

復按內政部 106 年 12 月 21 日內授營都字第 1060819978 號函釋，略以「...都市計畫法 104 年修正第 42 條第 2 款增列社會福利設施為公共設施用地之一。該條文修正當時立法委員提出修正理由之一，係因應老人福利法、身心障礙者權益保障法及長期照顧服務法等，將社會福利設施納為都市計畫公共設施項目（附件 2）。綜上，依長期照顧服務法所設立之長期照顧服務機構應屬都市計畫法「社會福利設施」之範疇。」故本計畫用地為公園用地，依臺南科學園區土管要點規定，符合經管理局同意，得容許做下列相關項目及附屬設施：（六）教保服務機構、托嬰中心、社會福利設施。

二、空間面

為有效經營管理本計畫之經營，將針對經營業者與消費者，依都市計畫法及其施行細則、建築法、老人福利法、老人福利機構設立標準、建築法施行細則、建築技術規則等...等相關法令之規定，訂定相關規範以茲遵循。

4.3 工程技術可行性分析

4.3.1 工程需求分析

本計畫建築物為既有建築，因此在工程技術上的需求評估量體較小，初步評估本計畫工程需求主要分為兩個部分。

一、日照中心修建

因目前建築物用途為健身館，根據建照資料顯示，本建築物為鋼骨+鋼筋混凝土造的建築物，於民國 96 年興建完成，迄今不到 20 年，結構與建築狀態完整，初步評估建築結構應不致有重要問題，因此未來民間機構進駐進行修建工程的主要項目預計為裝潢以及部分空間改裝作業。

經評估，本計畫預計裝修及相關工程預估花費為 47,848,500 元，分項如下：

編號	項目	單位	數量	單價	複價
1	室內裝修	m ²	4,557	3500	15,949,500
2	機電及消防工程		4,557	4,000	18,228,000
3	空調工程(含設備)		4,557	3,000	13,671,000
總計					47,848,500

二、生活管線分表作業

本案另一部分可能涉及到的工程技術問題是既有管線的分錶工程，主要係南科生活館分為 A、B、C 三棟，因三棟建築於建造時為一建築體，因此在既有的生活管線上使用同一電錶及水表，未來本案委外後，將會與 A、B 棟有不同民間機構進行經營，因此必須進行生活管線的分錶作業。

4.3.2 工程方式規劃

根據前開分析，本案在建築主體結構部分並沒有修建需求，主要修建需求在於配合日照中心使用之空間及室內裝潢工程，在技術性上並無困難之處。

本案另一個工程重點是生活管線的分錶作業，依據本案的建築管線圖說，南科生活館三棟建築生活管線雖共同使用，但在線路配置上斷點明確，因此在生活管線的分錶作業上幾種處理方式

一、由幹管進行分錶

自幹管進行分接作業，此方式最為明確，工程規模也最大，水管部分可封閉既有管線銜接處後，另行由基地幹管進行新設錶作業；電力部分，亦可由目前配電設施將目前 C 棟電力進行分路後另設配電及降壓設施進行新設錶作業。

二、戶內自行分錶

因既有水、電管路在 C 棟的部分與 A、B 棟在管路的路線簡單且明確，因此也可以採用較簡單，即自行在管線入屋點設置計數錶，用以計算 C 棟使用之水電數值，以作為水電費分帳之基礎。

無論管線使用何種方式進行分錶，在現有技術上均屬可行，其所差別者僅係工程量體及分館工程所需之時間，在工程技術上並無不可行之處。

4.3.3 施工時程規劃

南科健康生活館 C 棟主體建築已由政府興建完畢且建築情況良好，未來民間機構進駐後，僅需就未來日照中心運需求進行空間裝潢及生活管線分錶作業，預計在一年內可以完成相關作業。

4.4 財務可行性分析

4.4.1 分析工具

一、損益表分析

損益表是表達某一期間、某一營利事業獲利狀況的計算書，損益表的分析，通常分成二大部分：

1. 營業收入之比較，可了解企業是成長或衰退的。
2. 營業費用之比較，可以了解營業活動的有效性，營業費用經常也會隨著營業額成長而增加。

當營業收入大於營業費用，為盈餘，會計上稱為純益；營業收入小於營業費用，為虧損，會計上稱純損。

二、現金流量表分析

〈一〉 意義

現金流量表係以現金流入與現金流出，彙總說明企業在特定期間之營業、投資與理財活動。有關現金流量變動的資訊，可以提供財務報表使用者瞭解企業營業、投資及理財之政策，評估其流動性、財務彈性、獲利能力與風險。

由於現金流量表的內容與編制，是採全部財務資源的觀念，故除了營業活動、投資活動與理財活動外，對於不直接影響現金流量的投資與理財，亦應於現金流量表中做補充揭露。同時，若投資與理財活動同時影響現金與非現金項目

者，則於現金流量表中列報非現金部分，並對交易之原貌做補充揭露。在投資計畫的財務評估中，一般以計畫產生的現金作為評估的基礎，而不以會計盈餘衡量其獲利能力，故現金流量分析不但是財務評估的重點，更是計算各種評估準則的依據；藉由過去的歷史資料及實務上的經驗，預估未來的現金流量，可以幫助進行計畫的財務規劃。

由於政府部門重視稅前現金流量，而民間部門則重視稅後現金流量，故以不同部門角度評估計畫之投資效益時，須就此點作不同的考量。

本計畫之現金流量表，乃將損益表之各項成本與收益結構之現金收入，分別編入現金流量表中營業、投資與理財三項活動。營業活動部分，包括營運所需的各項管理、人事……等成本，與因營業所得之本業收入及附屬事業收入；投資活動部分，包括成本與重置準備金；理財活動部分，則主要是利息的收入與支出，以及償還本金之支出。本計畫將以上各活動項目的現金流量加總而得到「當期的現金增（減）數」，再加上「期初現金餘額」，即可得到各期之「期末現金餘額」，並可以此計算該專案之現值。

〈二〉 計算原則

預估未來現金流量時，需設定一基準年度，以該年度的現金流量為基礎，並參考歷史資料，對未來作一合理的預測。估算原則如下：

1. 計算時以稅後現金報酬為基礎，而非以會計報酬為基礎；若以政府角度出發，則僅需考慮稅前現金流量。

2. 預估未來現金流量時，除了考慮未來每年收益或成本的增減比率外，另需考慮假設參數的影響，例如通貨膨脹對成本及收益的影響。
3. 需考慮資金的時間價值，故分析時現金流量應以適當的折現率折現之。

三、敏感性分析

當財務分析結果為財務可行時，需就計畫之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的影響；若分析結果為財務不可行時，則需檢討基本假設與參數，並重新檢視計畫之財務可行性。

在進行計畫的財務評估時，由於許多重要參數係經由假設或估計而得，故具有相當的不確定性存在，而這些參數的設定攸關計畫的投資效益，若未來的情況發生變化，或估計有誤差，將影響整體計畫案的進行；因此應針對影響計畫的重大參數進行敏感性分析，以了解參數變動對計畫效益的影響程度，並藉由評估這些變動擬定風險控管計畫。

四、淨現值 (Net Present Value, NPV)

〈一〉 意義

淨現值為一計畫案之各年現金流入現值，扣除現金流出現值的差額，亦即淨現金流入的現值，其不但估計了計畫報酬超過投資的部分，更考慮了資金的時間價值，客觀地評估計畫的真實投資收益。

〈二〉 評估方式

1. 估計計畫存續期間之每年淨現金流量；
2. 選用一適當折現率，並將各期現金流量以之折現；
3. 計算每年淨現金流量之現值總和；淨現值之計算公式如下：

$$\begin{aligned} NPV &= CF_0 + \left\{ \frac{CF_1}{(1+k)} + \frac{CF_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k)^n} \right\} \\ &= \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t} \end{aligned}$$

其中， CF_t ：第 t 年的淨現金流量 (t 為年期)，亦即現金流入扣除現金流出的部分；

k ：折現率；

n ：評估年期。

〈三〉 評估準則

一般而言，計畫之淨現值為正，表示現金淨流入現值為正或 0 時，為可行計畫，且淨現值愈大，方案的效益愈佳；反之，當計畫之淨現值為負值時，則為不可行計畫。故評估準則為：

1. 若為獨立計畫，則 $NPV \geq 0$ 接受該計畫；
2. $NPV < 0$ 拒絕該計畫；
3. 若為互斥計畫，則選擇 NPV 最大之方案。

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

〈一〉 意義

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，相當於一可行計畫的

最低收益率底限；藉由比較計畫的內部報酬率與資金成本，可以了解計畫的投資效益。

對於投資比較分析，IRR 可以被計算成專案 IRR 或股權 IRR。專案 IRR 計算回收率僅依據專案現金外流量與現金內流量，不考慮融資來源；股權 IRR 計算回收率是針對股權投資者，並因此也考量可利用債務融資的數量與成本。

〈二〉 評估方式

$$\text{令 } NPV = CF_0 + \left\{ \frac{CF_1}{(1+k^*)} + \frac{CF_2}{(1+k^*)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k^*)^n} \right\} = 0$$

則 $k^* = IRR$

其中， CF_t ：第 t 年的淨現金流量 (t 為年期)，亦即現金流入扣除現金流出的部分；

k^* ： NPV 為 0 時的折現率，即 IRR；

n ：評估年期。

〈三〉 評估準則

當 IRR 大於計畫所要求之必要報酬率或資金成本，表示該計畫之淨現值大於 0，故接受該計畫；反之，當 IRR 小於計畫之必要報酬率，表示該計畫之淨現值為負值，故拒絕該計畫。

六、自償率(Self-Liquidating Ratio, SLR)

依據促參法施行細則第四十三條的定義：自償能力，指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例。

前項所稱現金流入，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和。

第一項所稱現金流出，指公共建設計畫所有工程建設經費、依本法第十五條第一項優惠後之土地出租或設定地上權租金、所得稅費用、不含折舊與利息之公共建設營運成本及費用、不含折舊與利息之附屬事業營運成本及費用、資產設備增置及更新費用等支出之總額。

若自償率大於 1，即代表該計畫具完全自償能力，亦即計畫所投入的建設成本可完全由淨營運收入回收之；若自償率小於 1 而大於 0，表計畫為不完全自償，需政府投入參與公共建設；若自償率小於 0，則表該計畫完全不具自償能力，亦即計畫之營運淨收益為負，是否仍執行該計畫則需視其他可行性分析或政策需要而定。

七、回收年限 (Payback, PB)

〈一〉 意義

回收年限在分析能自計畫之淨現金流入量中，回收總成本所需的時間，亦即計畫淨現金流量開始為正所需的年數，其目的在評估資金投入的回收速度，並藉以判斷投資計畫的優劣；回收年限愈短，表示計畫可行性愈高。

〈二〉 評估方式

令現金淨流入等於 0 的期數即為計畫之回收年限，亦即使下式成立的期數：

$$\text{令 } \sum_{t=0}^T CF_t = 0 \text{ 時的期數 } T$$

其中， CF_t ：第 t 年的淨現金流量，亦即現金流入扣除現金流出的部分；
 T ：投資回收期，即回收年限。

〈三〉 評估準則

1. 計算出回收總成本所需時間後，與主辦機關心目中的年限相比，以決定投資計畫是否要執行。
2. 若投資的目標是要儘速回收成本，則回收年限愈短者為愈佳的計畫。

八、折現後回收年限 (Discounted Payback, DPB)

〈一〉 意義

回收年限法的最大的缺點為忽略了資金的時間價值，故許多決策者會考慮採用「折現後回收年限法」，亦即先將現金流量折現之後，累積淨現金流入現值等於 0 所需的年數；此法可視為方案之損益兩平點年數，對於決策者而言，不但結合了回收年限法的優點，更考慮了時間價值，故使用上較回收年限法客觀許多。

〈二〉 評估方式

令現金淨流入現值等於 0 的期數即為計畫之折現後回收年限，亦即使下式成立的期數：

令 $\sum_{t=0}^{T'} PV(CF_t) = 0$ 時的期數 T'

其中， $PV(CF_t)$ ：第 t 年的淨現金流量現值；

T' ：折現後回收年限。

〈三〉 評估準則

1. 計算出回收總成本所需時間後，與主辦機關心目中的年限相比，以決定投資計畫是否要執行；
2. 若投資的目標是要儘速回收成本，則回收年限愈短者為愈佳的計畫。

4.4.2 基本假設參數

一、評估年期

評估年期，依財務試算後建議。

二、物價上漲率

依行政院主計總處資料及國家發展計畫(110 至 113 年)目標設定 2%，作為本計畫參考之標準。

三、股東權益報酬率

參考國內其他民間投資重大建設計畫之風險加碼及本計畫社會福利設施之性質，本計畫權益報酬率假設為 5%。

四、資本規劃

由於本計畫民間機構對於營運之土地及建物並無所有權，無法設定負擔作為融資之擔保，使得營運初期取得融資不易，因此初步假設以自有資金比率 100% 估列。

五、折現率 (WACC)

折現率計算係以本財務計畫所試算出之資本結構比率，以加權平均資金成本率 (WACC) 之計算方式訂定。依本計畫預計以 100% 自有資金，考量風險溢酬，本計畫折現率為 4%。

六、折舊方式

本計畫民間機構投資部分各項設備採直線法提列折舊及

各項攤提並 參酌行政院修正頒布之固定資產耐用年數表，並考量目前營運及維修實務，估計各項設備耐用年限。此外，由於特許公司於特許期間屆滿時需 將全部營運資產移轉與政府，故本計畫各項設備折舊年限超過特許年期時，一律以特許年期為折舊期，以配合實際情況。

七、營利事業所得稅

依教育文化公益慈善機關團體免納所得稅適用標準第 2 條第 8 款規定，「用於與其創設目的有關活動之支出，不低於基金之每年孳息及其他各項收入百分之六十」，其本身之所得及其附屬作業組織之所得，除銷售貨物或勞務之所得外，免納所得稅。

非屬上述所得設各年營利事業所得稅率為 20%，

八、營業稅

綜合式長照機構收入依營業稅法第 8 條第 1 項第 4 款規定，依法經主管機關許可設立之社會福利團體、機構及勞工團體，提供之社會福利勞務及政府委託代辦之社會福利勞務，免徵營業稅。本案如有空間出租收入，因此項目並不屬於依營業稅法規定免徵項目，依現行規定稅率為 5%，每年度以當期銷項稅額，扣減進項稅額後之餘額，為當期應納或溢付營業稅額。

九、土地租金支出

主辦機關原應負擔之地價稅將以租金之方式向特許公司收取，地價稅按公告地價總額乘以稅率，根據《平均地權條例》規定，公告地價是每二年重新規定一次(預估公告地價每

2 年調漲 4%)，以反映地價的變動，並作為地價稅課徵的依據。

依「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」第 2 條

公有土地之年租金依下列規定計算：

興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。

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。

同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。

十、權利金

本 ROT 案收取經營權利金，經營權利金又可分為定額權利金及營運權利金兩項，定額權利金於營運各年按固定金額支付；營運權利金則按營運收入之一定百分比計收。本計畫將視整體財務效益提出最適收取方式。

十一、房屋稅率

房屋稅按房屋現值乘以稅率，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格，本計畫假設營業用之房屋稅率為 3%。

4.4.3 規劃項目之成本項目

依各樓層空間規劃更新及修繕建物情形，預計投入經費規模 5600 萬元。

表 4.1 預估投資成本

編號	項目	單位	數量	單價	複價	
1	室內裝修	m^2	4,557	3500	15,949,500	空間裝修
2	機電及消防工程		4,557	4,000	18,228,000	
3	空調工程(含設備)		4,557	3,000	13,671,000	
4	廚房設備	式	1	1,800,000	1,800,000	餐飲設備 食品保存設備 清潔消毒設備 工作檯面 其他輔助設備
5	日照中心設備	式	1	2,600,000	2,600,000	硬體設備和軟體設備。 硬體設備包括空間規劃、 家具、輔具、無障礙設施； 軟體設備則包括日常照 顧服務、健康促進活動、 餐飲服務、交通接送等
6	其他長期照顧機能設備	式	1	2,700,000	2,700,000	硬體設備和軟體設備。包 含家具、輔具、科技化設 施等設備。
7	辦公室設備	式	1	900,000	900,000	辦公設備、桌椅、餐盤、 會議設備、音響、電腦、 白板、茶桌、棋奕、書籍、 沙發等設備更新
8	雜項工程	式	1	600,000	600,000	
總計				56,448,500		

4.4.4 計畫之收益支出項目

一、營運收入

〈一〉 日間照顧收入

日照中心收入主要包括失智照顧收入及失能照顧收入兩項，提供照顧人數、收費標準、使用率等說明如下：

1. 提供照顧人數：

方案提供日間照顧人數 60 人及失能照顧人數 60 人。

2. 收費標準：

本計畫日照中心屬公益性質，依公費收費標準計收，失智照顧為 15,000 元/月、失能照顧為 12,000 元/月，假設每年年成長率為 2%。

3. 使用率：

本計畫初步預估使用率為 100%。

〈二〉 政府補助款及社會捐款

每年由民間機構向中央及市府申請專案補助，參考其他相類規模案件申請經費，預估每年 250 萬元。

〈三〉 附屬設施收入

1. 輔具中心租金

輔具中心除一般銷售及租借業務外，因涉及專業的評估、輔具製作及維修工作，與日照中心專業有所差異，依目前市場常態，輔具中心的經營以出租或委託具相關能力之業者為主，本案預設輔具中心採出租方式經營。

衡酌目前市場上關於輔具中心的租金價格，普遍落在每月 3-5 萬元，依照使用空間及地點有所不同，本案評估取中間值，每月收取租金 40,000 元進行評估。

2. 場地出租

空間出租是利用日照中心未使用的時段，將場地進行出租進行收益，由於南科園區周邊各大廠多自行設有會議中心，且鄰近周邊可供辦理活動或座談場地甚多，預計本案場地租借對象會以照顧相關人才培訓或講習等具公益性的租借為主，預計每月約 2 次，每次出租以 5,000 元計算。

〈四〉 其他收入

包括按日、半日及按次膳食、餐廳、商品販售及其他收入等，約佔日照中心營收 10%。

二、營業支出

〈一〉 人事成本

日照中心設置人員應符合《長期照顧服務機構設立標準》的相關規定，具體條文需參考該標準的附件二，其中詳細列出了社區式長照機構的設立標準。．社會工作人員或護理師（或護士）：日照中心每服務三十人應有護理師（或護士）或社會工作人員一名，若是日照中心的業務負責人具相關資格便可合併計算人力。

照顧服務員：失能者日照：每照顧十人應置照顧服務員一人；失智者日照：每照顧六人應置照顧服務員一人；混合型日照：每照顧八人應置照顧服務員一人。本案以混和型日照計算需用人力。

配合長照 3.0 即將上路，對於長照人力薪資提升的政策要求，照服員目標薪資提升至 38,000 元等政策，本案人事成本計以 14 個月(含年終、勞健保、勞退、福利金、鐘點工等)估算。

	月薪	單位(月)	人數	小計
社工師	41,000	14	3	1,722,000
照服員	38,000	14	18	9,576,000
行政人員	32,000	14	3	1,344,000
清潔人員	30,000	14	2	840,000
護理師	45,000	14	2	1,260,000
廚師	38,000	14	2	1,064,000
廚工	30,000	14	2	840,000
司機	35,000	14	3	1,470,000
總計			35	18,116,000

〈二〉 維護費

主要為設備之維護，每年預估為營業收入之 5.6%。

〈三〉 業務費

包括什項購置、文具用品、郵電費、廣告費、水電費、瓦斯費、清潔費、書報費、文康費及管理費等，依市場推估佔營收之 10%。

〈四〉 管理費

依「科學工業園區管理費收取辦法」所訂之收費標準，樓地板面積(4,556.58-1000 平方米)*4.5+5500=21,505 元。

〈五〉 保險費用

佔總營收之 1 %。

〈六〉 雜項費用

包括交通車油耗、清潔、辦公行政相關支出、稅捐雜支等，約佔總營收之 8%。

〈七〉 土地租金

依「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」第 2 條

公有土地之年租金依下列規定計算：

興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。

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。

本計畫土地座落臺南市善化區善科段 65 地號土地範圍內，土地面積 1563.46 平方公尺，以民國 114 年度查詢申報地價(1,100 元)計算，修建期土地租金 13,171 元/年；營運期土地租金為 39,513 元/年。

〈八〉 權利金(固定及變動)

本計畫之權利金收取暫以民間機構能獲得正常利潤為原則。

本計畫權利金收取參考促參生命週期手冊，權利金之擬定精神在於使民間能充分將其資金投注於建設與營運事業上，而非加重期初資金負擔或提高民間籌資風險及困難度；而政府主要藉由權利金的收取與民間以共享獲利的方式取得合理收益。本計畫由前述各項財務指標分析顯示，特許年期

15 年下，民間機構具備財務可行性，投資本計畫對民間投資者具有合理之投資效益。

為鼓勵民間機構參與本計畫，本計畫權利金給付部分，初步以在股東報酬率達 5%為前提，反推計算可收取之權利金額度，惟考量本計畫民間機構每年需支付管理費（約 4 萬元）及營運期土地租金（約 4 萬元）。

固定權利金 12 萬元/年(15 年 180 萬元)，變動權利金，經本計畫財務評估可知，建議變動權利金在總營業收入 1,500 萬元以下時不收取，當總營業收入達 1,500 萬元以上 ~2,500 萬元時收該營收級距 1%，總營業收入超過 2,500 萬元~3000 萬元時收 2%，超過 3,000 時收 3%，並累計前一級距收取(15 年收取 3,720,530 元)。

表 4.2 變動權利金收取方式 (股東報酬率=5%)

財務評估指標	依營收階段設定比率權利金
變動權利金/每年 (佔總營收比例)	總營業收入 15,000,000 元以下，不收取； 總營業收入 15,000,001~25,000,000 元間，收 1%； 總營業收入 25,000,001~30,000,000 元間，收 2%。 ※總營業收入 30,000,001 元以上，收 3%，並累計前一級距收取。
變動權利金合計 (15 年)	3,720,530 元
內部報酬率	5.44%

〈九〉 地價稅

考量民間機構已負擔土地租金，故本計畫地價稅由機關負擔。

〈十〉 房屋稅

針對本計畫營業收益範圍，核課房屋稅部分，未來將由民間機構繳納，參考房屋稅條例第五條第一項第二款：「非住家用房屋，其為營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五。」規定繳納。本計畫未來房屋稅應按稅捐單位核定該年度房屋現值情形做計算。依民法第 427 條規定：「就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。」，故本計畫房屋稅由執行機關負擔。

4.4.5 基年營運收支分析

根據上開假設，就目前基礎假設下營運基年之營運費用進行初步概算，預估基年營收約為 24,484,000 元，支出部分預估為 24,414,922 元。

營收部分

項目	計算	金額
日照中心	$12,000(\text{元}) \times 12(\text{月}) \times 60(\text{人}) = 8,640,000$ $15,000(\text{元}) \times 12(\text{月}) \times 60(\text{人}) = 10,800,000$ $8,640,000 + 10,800,000 = 19,440,000$	19,440,000
政府補助	預估為 250 萬元	2,500,000
附屬設施	1. 商店場地出租預估商店每月租金 40,000 $40,000(\text{元}) \times 12(\text{月}) = 480,000$ 2. 場地出租，基年預估每月 2 次，每次 5,000 元 $5,000(\text{元}) \times 2(\text{次}) \times 12(\text{月}) = 120,000$	600,000
其他收入	商品販售、計次餐廳、設施設備租賃等，預估為日照中心營收 10% $19,440,000(\text{元}) \times 10\% = 1,944,000$	1,944,000
小計		24,484,000

支出部分

項目	計算					金額
人事成本		月薪	單位(月)	人數	小計	18,116,000
	社工師	41,000	14	3	1,722,000	
	照服員	38,000	14	18	9,576,000	
	行政人員	32,000	14	3	1,344,000	
	清潔人員	30,000	14	2	840,000	
	護理師	45,000	14	2	1,260,000	
	廚師	38,000	14	2	1,064,000	
	廚工	30,000	14	2	840,000	
	司機	35,000	14	3	1,470,000	
	總計			35	18,116,000	
維護費	預估為營收 5.6% 24,484,000(元)×5.6%=1,371,104					1,371,104
業務費	預估為營收 10% 24,484,000(元)×10%=2,448,400					2,448,400
管理費	園區管理費 · 每年 21,505					21,505
保險費用	預估為營收 1% 24,484,000(元)×10%=244,840					244,840
雜項費用	預估為營收 8% 24,484,000(元)×8%=1,958,720					1,958,720
土地租金	每年 39,513					39,513
權利金	固定權利金 · 每年 120,000					120,000
	變動權利金					94,840
小計						24,414,922

4.4.6 財務效益

一、民間機構效益

財務可行性分析主要係依據前述設定之各項基本參數假設，以及本計畫各項營業收入、營業成本和投資成本，進行現金流量之試算，以計算各項財務，作為財務評估與分析之指標，再依據所計算結果評估之財務可行性。

在特許年期 15 年時，計畫淨現值 6,517,619 元大於 0，即具有民間投資之可行性，各項財務效益如下。

表 4.3 財務效益分析

項目	年期	計畫面財務效益分析
投資金額		56,448,500 元
許可年期		15
折現率		4%
淨現值(NPV)		6,517,619 元
內部報酬率(IRR)		5.44%
帳上回收年限(PB)		11
折現後回收年限(DPB)		13
自償率		1.128
財務可行性		可行

二、政府效益分析

〈一〉 節省營運支出

本計畫委外後，相關營運人事、水電、維護及清潔等，均由民間機構負擔，本計畫試算，委託 15 年期間，可節省政府營運支出約 3.9 億元。

表 4.4 預估公部門節省營運支出

單位：新台幣元

項目	平均年減少營運支出	15 年預估減少營運支出
人事費用	18,052,499	270,787,485
維護費用	1,728,808	25,932,119
業務費用	3,194,469	47,917,040
管理費	22,900	343,520
保險費用	308,716	4,630,736
雜項費用	2,555,575	38,333,632
合計	25,862,967	387,944,532

〈二〉 可量化效益

本計畫以公部門觀點考量，辦理本計畫除能節省經營成本外，更可收土地租金等可量化效益，本計畫預估政府可量化效益值如下表所示：

表 4.5 預估公部門可量化效益

單位：新台幣元

項目	平均年效益值	15 年預估效益值
土地租金	38,650	579,752
固定權利金	120,000	1,800,000
變動營運權利金	248,035	3,720,531
合計	406,685	6,100,283

4.4.7 民間投資可行性評估

經財務分析可知，本計畫在投資 56,448,500 元，特許年期 15 年時，土地租金以每年約 3.9 萬元情況下，淨現值為 6,517,619 元大於 0，內部報酬率為 5.4% 大於折現率 4%，自償率大於 1，具有民間投資之可行性。

4.4.8 敏感性分析

一、分析說明

由於本財務計畫係基於前述各項假設或估計而得，故具有相當的不確定性存在，而這些參數的設定攸關計畫的財務評估標準（淨現值與內部報酬率），若未來的情況發生變化，或估計有誤差，將影響整體計畫的進行；為瞭解各項重要假設參數之變化對本計畫之影響，茲選定投資成本變動率、本業收入變動率、附屬設施收入變動率及營業費用變動率等參數，並將參數變動依某一適當比率，製作敏感度分析表，以表列之方式估算其對淨現值與內部報酬率之影響，詳下表。

二、檢視分析

〈一〉 由投資成本面檢視

當投資成本增加 5%可使內部報酬率降低 0.58 個百分比，相對減少 5%，會使內部報酬率提高 0.63 百分比，因此在未來相關成本控制上，對於投資成本應予審慎核實，避免投資成本追加影響整體財務效益。

〈二〉 由收入面檢視

本計畫營業收入主要包括本業日照收入及附屬設施收入，分別佔有 83%及 17%。

1. 在本業收入部分

增加 5%可使內部報酬率提高 2.18 個百分比，相對減少 5%，會使內部報酬率降低 2.32 百分比，本業收入之變動對

本計畫之影響第一大，建議未來可加強服務宣導及透過多元行銷提高使用率。

2. 在附屬設施收入部分

增加 5%可使內部報酬率提高 0.45 個百分比，相對減少 5%，會使內部報酬率降低 0.45 百分比。

〈三〉 由營運費用面檢視

在營運費用方面，以人事費為主要支出費用，增加 5% 可使內部報酬率降低 1.40 個百分比，相對減少 5%，會使內部報酬率提高 1.46 個百分比，營運費用之變動對本計畫之影響第二大，未來應加強人事成本管控，並透過教育訓練來提高服務效率，避免資源浪費。

4.5 土地取得可行性分析

4.5.1 用地權屬

基地座落於臺南市善化區善科段 65 號土地共 1 筆。土地面積 56,233.27 平方公尺，所有權人為中華民國，管理單位為南部科學工業園區管理局。

表 4.6 土地權屬表

地段	地號	面積	所有權	管理單位
善科段	65	56,233.27 m ²	中華民國	南部科學工業園區管理局
	合計	56,233.27 m ²		

4.5.2 用地取得與交付

一、土地交付方式

本計畫土地交付式，主要針對出租、設定地上權、信託及以使用土地之權利金或租金出資方式等四種土地取得方式進行說明如下：

〈一〉 出租

依民法第四百二十一條：「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」；民法第四百四十九條：「租賃契約之期限，不得逾二十年。逾二十年者，縮短為二十年。前項期限，當事人得更新之。租用基地建築房屋者，不適用第一項之規定」。

1. 對主辦機關而言

民間機構若以有償方式承租基地，主辦機關每年有固定租金收入。

2. 對民間機構而言

需支付土地租金

租金係按「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」。

無法融資

租賃契約為債權契約，因其非屬物權，無法據以向地政事務所登記，不具排他性及權利抵押標的。因此，民間機構無法以租賃權向銀行進行融資而使風險較高。

〈二〉 地上權

依民法第八百三十二條：「稱地上權者，謂以在他人口地上有建築物，或其他工作物，或為目的而使用其土地之權。」

1. 對主辦機關而言

若以有償方式設定地上權提供民間機構使用，主辦機關可收取地上權租金。

2. 對民間機構而言

需支付土地租金

租金係按「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」。

可融資

地上權為物權一種，民間機構可以向地政事務所登記，具排他性，且可為權利抵押標的。因此，民間機構可以其地上權向銀行進行融資貸款，對民間投資人誘因

較大，此方式為實際執行上較常採用者。

〈三〉 信託

依信託法第一條：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」

1. 對主辦機關而言

保障主辦機關之利益

依信託法規定。民間機構須以主辦機關之利益為目的，因此，對維持主辦機關之利益較具保障性。

無土地權利金或租金收入

以信託方式取得土地，民間機構不需支付土地權利金或租金予主辦機關。

需支出相關費用

依信託法第三十九條：「受託人就信託財產或處理信託事務所支出之稅捐、費用或負擔之債務，得以信託財產充之。」主辦機關可能需支付因信託行為而產生之相關費用。

2. 對民間機構而言

無土地取得成本

無法融資

民間機構無法以經信託行為取得之財產設定負擔。

較無誘因

民間機構僅能以主辦機關利益為目的，管理或處分信託財產，民間機構僅可因信託行為取得相當之報酬，較難吸引以利潤為導向之民間投資人。因此，此方式在實際執行上較不可行。

〈四〉 以使用土地之權利金或租金出資方式

主辦機關將設定地上權或出租所應收取到之權利金或租金數額，全數以出資方式投資民間機構。此處之民間機構乃促參法第四條「依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者。」

1. 對主辦機關而言

無土地之權利金或租金收入。

與民間機構形成夥伴關係，可共同分享開發經營之利潤，但民間機構若經營不善，民間機構將無任何營運利益抱注主辦機關。

出資比例難以計算：本方式乃以主辦機關可收取之租金現值總和計算出資比例，然而未來租金價值之認定，涉及公告地價調整幅度。因此，難以精確估計。

2. 對民間機構而言

無土地取得成本：民間機構不需支付主辦機關土地租金，可減輕民間機構財務負擔。

需與主辦機關共同分享開發經營之利潤。

表 4.7 土地交付方式概說彙整表

項目	出租	設定地上權	信託	以使用土地之權利金或租金出資
意義	依民法第四百二十一條：「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」	依民法第八百三十二條：「稱地上權者，謂以在他人土地上有上有建築物，其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。」	依信託法第一條：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」	將設定地上權或出租所應收取到之權利金或租金數額，全數以出資方式投資民間機構。
主辦機關	每年有固定租金收入。	每年有固定租金收入。	1. 民間機構須以主辦機關之利益目的。 2. 無土地權利金或租金收入。 3. 依信託法規定，需支付因信託行為而產生之相關費用。	1. 土地權利金或租金收入轉投資於民間機構。 2. 與民間機構形成夥伴關係，共同承擔營運利損結果。 3. 出資比例難計算。
民間機構	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」。」計算土地租金。	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」。」計算土地租金。	--	土地權利金或租金收入轉成公司資本，民間機構沒有實質支付。降低租金及權利金成本。
特性	非屬物權，不可成為權利抵押標的，民間無法以租賃權融資。	為物權，可為權利抵押標的，民間機構可以地上權融資。	1. 不需負擔土地取得成本，如租金。 2. 無法融資。 3. 民間機構收入	民間機構必須與主辦機關共同分享開發經營之利潤，且因有政府投資，恐有政府要求財務監

項目	出租	設定地上權	信託	以使用土地之權利 金或租金出資
			來自因信託行為 取得相當之報 酬。 4. 投資誘因較 低。	督之疑慮。

資料來源：本計畫整理。

二、小結

考量本計畫之性質及機關與民間機構之權利義務，對於未來土地之交付，本計畫原則上以『出租』做為土地交付方式。

4.5.3 地上物拆遷及補償

本計畫由主辦機關完成興建後交由民間機構營運，無需辦理地上物拆遷及補償作業。

4.5.4 用地變更作業及程序

本計畫用地屬公園用地（公 14），依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，公園用地立體多目標可做為社會福利設施使用，故本案土地使用內容符合本計畫規劃項目使用，因此，毋須辦理用地變更程序。

4.5.5 既有合約處置

因本計畫基地目前仍有與鷹萬公司之促參契約正在履行

當中(至 117 年 3 月 29 日) · 若未能就契約完成處置 · 將無法將基地交付予民間機構 · 因此就此一問題提出下列分析：

一、協商處置

循既有合約機制與鷹萬公司進行協商 · 將本計畫基地 (C 棟健身館) 自現有合約範圍內剔除 · 與鷹萬公司就既有營運移轉契約進行協商並進行修約。

循此方式如雙方能達成協議 · 除可避免循契約爭議處理機制造成的爭議外 · 機關可順利推動公共建設之進行 · 避免因契約爭議所致之時程延宕。就民間機構而言 · 配合主辦機關政策調整 · 有助於雙方關係之維繫 · 但可能減損既有利益 · 因此在協商過程中 · 就既有契約之相關財務條件或權利義務必須重新進行討論 · 使雙方能夠合意接受契約變更之事項。

二、俟原契約期滿再啟動

如果與鷹萬公司無法就現有 O T 契約達成合意 · 則等待原有與鷹萬公司之契約期滿後 · 再行將健身館自南科健康生活館範圍中分割進行日照中心委外。

採用此方式的優勢是無需與鷹萬公司就現有契約進行協商 · 亦無涉鷹萬公司之契約變更等問題 · 但須等待至 117 年 3 月 29 日契約期滿後方可交接與日照中心的民間機構 · 於此前可先行完成甄選 · 確定民間機構 · 亦有較長時間供民間機構做相關設計及安排。

三、循契約機制解除現有合約

如機關與鷹萬公司無法就調整現有契約達成共識，循契約機制就現有契約解約亦為一法。

採用此方式因甲乙雙方須循契約協商機制甚至法律途徑進行解決，對雙方來說需要付出的相關成本都較高，同時循此一途徑進行合約解除，所需花費之時間與金錢成本都較高，時間上可能與靜待現有契約到期時間並無二致。

4.6 環境影響分析

4.6.1 環境影響分析及因應對策

一、環境影響分析

以下茲以營運期間說明本計畫委外經營後可能造成之正、負面影響進行分析說明：

〈一〉 營運期間

1. 正面影響

依據基地土地使用現狀及使用管制規定，規劃適當之使用配置，使資源達最佳利用及土地合理使用之目的。

將成為南科地區老人日間照顧服務的好處所。

提供優良學習環境、休閒空間及優美的休憩環境。

2. 負面影響

過量的使用將帶給當地居民額外的噪音、交通擁擠等問題，影響當地區民生活品質。

〈二〉 綜合分析

隨著本計畫的委外經營，就業機會與土地使用均會有正面顯著影響。綜合上述，茲就本基地營運階段對環境因子所可能產生之正、負面影響程度綜合評估如下表所示。

表 4.8 環境影響程度評估表

環境影響項目		營運期間
自然生態環境	氣象	○
	水文	○
	地文	○

環境影響項目		營運期間
人文社經環境	植物	○
	社會結構	++
	經濟活動	++
	就業機會	+++
	土地使用	+++
休憩環境	休憩資源	++
	景觀資源	++
生活環境	空氣品質	○
	水質	○
	噪音	-
	振動	○
	廢棄物	-
	交通	-

註：影響評估程度之符號標示：

+++：顯著性之正面影響 ++：中度性之正面影響

+：輕微性之正面影響 ○：無影響

-：輕微性之負面影響 --：中度性之負面影響

---：顯著性之負面影響

資料來源：本計畫整理

二、環境影響減輕對策

營運階段主要影響生活環境層面，茲將未來營運後之防止或減輕負面影響對策說明如下：

〈一〉 噪音

相關機電設施及維修保養應採用低噪音設備，以降低噪音量。

〈二〉 廢棄物

實施垃圾分類及回收系統，以達垃圾減量及資源化之目

標。

〈三〉 交通

1. 營運期間之交通影響主要為停車問題，可利用基地周邊汽、機停車格解決停車問題。
2. 機動派員指揮交通。

〈四〉 污水

1. 營運期間之排水處理後再經污水處理場後再放流。
2. 加強區內廁所的維護檢修工作，以確保放流水質之標準。

4.6.2 確認是否要進行環境影響評估

公共建設計畫是否需進行環境影響評估，基本上是以公共建設之開發行為，是否為環境影響評估法及相關規定所定義需要進行環境影響評估之範圍。依環境影響評估法之規定，下列開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估：

※工廠之設立、工業區及生物科技園區之開發。

※道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。

※土石採取及探礦、採礦。

※蓄水、供水、防洪排水工程之開發。

※農、林、漁、牧地之開發利用。

※遊樂區、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。

※文教、醫療建設之開發。

※新市區建設及高樓建築或舊市區更新。

※環境保護工程之興建。

※核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。

※其他經中央主管機關公告者。

本計畫建築物主體已興建完成，交付民間機構修建後即可進行經營，許可期限內並無涉及開發行為，故本計畫無需進行環境影響評估。

4.7 民間參與可行性綜合評估

一、公共建設目的

1. 民間參與並不減損該公共建設服務性及公益：本計畫主體建築已由政府完成興建，將委由民間機構進行空間營運管理。民間參與經營不會改變規劃使用目的，且透過民間廠商的專業經營，提升公共建設使用率與服務品質，並透過相關機制的規範，不會減損該公共建設服務性及公益性。
2. 民間參與能否減輕政府負擔：結合民間與政府的力量，能規劃設備更完善的多元設施，進而提升設施的使用率、減輕機關管理維護的負擔，並將營收回饋給政府，達成政府、民眾及民間業者三贏之目標。

二、市場可行性

1. 依衛生福利部「長照十年計畫 2.0」以及監察院 113 年 12 月提出的報告推估，臺南市人口老化比率持續上升，長照需求人口在 119 年將達到 78,765 人。
2. 台南市目前日照服務能量為 8,332 人，實際供給量為 3,825 人來計算，需求人數有近 4,800 人左右的缺口。
3. 南科地區周邊日照能量缺乏，計畫基地周邊 5 公里內僅一處日照機構，提供 30 人次，目前為滿園收案，顯示周邊供不應求。
4. 投資意願調查方面，多數業者看好計畫基地潛力，且對於基地有高度期待，希望能結合更多的經營項目，願意視招商條件及財務評估之結果而定。

三、法律可行性

1. 本計畫為促參法第三條第一項第四款規定之公共建設（衛生福利及醫療設施）辦理。
2. 本計畫主辦機關國家科學及技術委員會，得授權南部科學園區管理局執行。
3. 本計畫主要依促參法第八條第一項第四款之規定：「民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」（或稱 ROT）之方式辦理。

四、工程技術可行性

1. 整體開發定位，以提供台南科學園區周邊老人休閒、進修、日托及諮詢等全方位服務，作為南科園區周邊社區日照業務推動之核心，並實現政府照顧長者、公共服務功能為內涵。
2. 本計畫未來執行時主要工程為室內裝修及生財器具雜項工程等。因工程施工皆採較簡易之方式，故並未使用特殊技術或較難工法，而其他工程可依以往所慣用之方法進行，由專業技術工程人負責，無高難度之施工困難。

五、財務可行性

1. 經財務分析，本計畫在投資 56,448,500 元，特許年期 15 年時，土地租金以每年約 3.9 萬元下，淨現值為 6,517,619 元大於 0，內部報酬率為 5.4% 大於折現率 4%，自償率大於 1，具有民間投資之可行性。

六、土地取得可行性分析

- 考量本計畫之性質，對於未來土地之交付，本計畫原則上以出租做為土地交付方式。
- 因土地上仍有既存之促參契約，需俟與現有促參廠商達成協議後，始得進行土地交付。

七、環境影響分析

- 由於本計畫未汲及開發行為，故本計畫開發時無需進行環境影響評估。

八、可行性評估綜合建議

綜合上述分析，本計畫委託民間修整建後經營，期透過引入民間企業經營之精神與機制，提高設施使用率，提升服務品質。委外擬依據促參法第 3 條第 1 項第 4 款方式（衛生福利及醫療設施）進行辦理。未來民間機構收費機制，可參考市場機制彈性，並以維持良好的設施服務品質，以多功能服務項目，希冀造就設施高使用率。綜合以上公共建設目的、市場、法律、工程、財務及環境等分析結果，初步認為本計畫以委託民間經營之方式應屬條件可行。

表 4.9 可行性綜合分析結果

評估面向	評估指標	可行性分析	
預評估	政策面	○	初步可行，委託民間修建營運，可節省政府財務及人力，並得提升公共服務品質，並可藉民間經營能力靈活及擴大宣傳行銷引進資金，活絡商業活動及創造就業機會。
	法律面	○	初步可行，符合促參法修建-營運-移轉模式及相關規定。
	財務面	○	初步可行，財務上具自償能力，各項投資效益指

評估面向	評估指標	可行性分析	
		標亦符合投資效益。	
市場面	市場發展潛力	○	臺南市老人日間照顧中心及社區長照場域，需求人次逐年增加。 據推估，臺南市日間照顧市場缺額約 4,800 人，計畫基地周邊日照中心嚴重缺乏。
	投資意願調查	○	廠商表示為評估當中。
法律面	建議之模式是否可行	○	本計畫為促參法第三條第一項第四款規定之公共建設（衛生福利與醫療設施）。
工程面	工程規劃	○	本計畫並未使用特殊技術或較難工法，而其他工程可依以往所慣用之方法進行，由專業技術工程人負責，無高難度之施工困難。
財務面	財務分析是否可行	○	經財務試算，具有民間投資之可行性。
土地面	土地取得及使用可行性	▲	本計畫土地為國有且為南科管理局管理，土地取得無疑義，考量本計畫之性質，對於未來土地之交付，本計畫原則上以出租做為土地交付方式。現有之促參合約需與現有廠商妥適處理後，始得交付與本案民間機構。
環境面	環境影響	○	本計畫建設開發規模未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，不需進行環境影響評估。

○：具有可行性 ▲：尚有待處理 ×：不具可行性

第 5 章 公聽會及相關事項

5.1 公聽會

『南科健康生活館 C 棟日照中心修建營運移轉案』

公聽會記錄

一、辦理依據

依據促參法第第 6 之 1 條規定辦理。

二、辦理日期

114 年 7 月 24 日 (星期四) 下午 2 時 30 分

三、出席者

國科會南部科學園區管理局、蘇林里、安定里、南關里、奇美醫院、營新醫院、新廣義日照、一粒麥子基金會、高齡∞產業淨零聯盟、開博規劃設計顧問有限公司等 (詳簽到表)。

四、公聽會意見彙整與是否採納說明

項次	建議或反對意見	是否採納	說明
一、	黃秀華老師		
	1. 本案預計提供營養諮詢之健康促進方法，對增進老人認知功能及預防摔倒有幫助，若有醫療團隊加入，將更有利本案順利進行。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	未來營運單位若有醫療團隊加入確有利本案進行，將列為建議民間機構考量之內容
	2. 依照計畫基地目前土地地目為公園用地之使用限制，若要納入醫療項目，相關法規尚需與臺南市政府進行溝通協商。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	依照計畫基地目前土地使用限制，醫療項目並不適合地用，仍須與其他單位進行協調。

項次	建議或反對意見	是否採納	說明
	二、招商說明會上應將基地規劃內容說明清楚，以利廠商後續投資作業。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	感謝提醒，未來招商文件內容會將各項內容明確標示。
三、	蘇林里楊國華里長		
	1. 南科在地工作之成年子女可將家內獨居或喪偶老人送至日照中心照護是不錯的選擇，若未來日照服務人數不足 120 人，可由鄰里介紹參加。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	將列為後續招商條件之建議事項。
四、	安定里歐陽春彥里長		
	1. 供餐給老人家是很重要的事情，因為很多老人家對這個服務很有需求。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	供餐服務為本計畫可擴充之服務，將列為建議民間機構考量之內容
五、	南關里許義方里長		
	1. 接送服務及心理師引導很重要，因為部分到日照中心的長者行動不太方便也怕生。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	接送服務為本計畫可擴充之服務，將列為建議民間機構考量之內容
六、	奇美醫院		
	1. 建議不僅作為日照中心，而是配合長照 3.0 政策，以提供在地住民醫療、長照復能之全功能中心。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	依照計畫基地目前土地使用限制，醫療項目並不符合地用，全功能中心部分將列為建議民間機構考量之內容。
	2. 居家服務也是近期衛服部大力推動的項目，這邊應該也要成為居家服務的基地。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	居家服務為本計畫可擴充之服務，將列為建議民間機構考量之

項次	建議或反對意見	是否採納	說明
	內容		
	3. 南科園區的員工也會有亞健康的民眾，期望日照中心亦有健康中心的功能，以提供疾病先期判斷與照顧服務。	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	健康中心如涉及醫療行為，即與本計畫基地用地地用不符，恐無法設置。
	4. 希望能將醫療與照護功能整合於日照中心，及妥善規劃該用地。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	依照計畫基地目前土地使用限制，醫療項目並不符合地用，將列為建議民間機構考量之內容。
	5. 本案建築現作為鷹萬健身館營運中，未來若投資廠商接續營運，既有水電管線處理方式為何？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	未來民間機構與修建期間，可依需求進行水電配置規劃，並獨立分錶。
	6. 奇美南科醫院目前正在建設當中，預計 2027 年會完成，若基地可以有診所能與醫院作急慢整合共同照顧，相信對園區以及長輩的照顧會很有幫助。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	依照計畫基地目前土地使用限制，醫療項目並不符合地用，將列為建議民間機構考量之內容。
	7. 新加坡海軍新村成功將診所、商場、日照中心及幼兒園整合在一個建築的不同樓層，或許未來基地也可朝此方向發展，成為整合式的一個基地	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	目前計畫機地朝向多功能日照中心規劃，除日照中心外，未來民間廠商亦可依市場需求進行配置。
七、	奇美復華日間照顧中心		
	1. 日照中心需要認真設計課程，長輩的出席率就會提高。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	敬悉。

項次	建議或反對意見	是否採納	說明
	2. 有醫療照顧人員、營養師及心理師共同合作，可即時了解有治療需要的長輩狀況，因此有醫療團隊加入日照中心是很好的。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	敬悉，將列為建議民間機構考量之內容。
八、	新廣義日照中心		
	1. 希望可開辦工作坊或課程，讓社區民眾、家屬或從業人員能夠了解長照的意涵，也能幫助大家及早發現長輩慢性病的潛在因子。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	講座課程為本計畫可擴充之服務，將列為建議民間機構考量之內容
	營新醫院		
	1. 希望能結合科技發展為“有特色的日照中心”，建議可規劃講堂及運動區域，使老年人多參與自立復能相關活動。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	講座課程、自立復能等項目為日照中心可發展發向，將列入未來招商建議供參。
	2. 是否僅定位在日照中心？未來若配合長照 3.0 的醫療部分要如何連結？	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	目前僅設定日照中心為必須項目，其餘發展項目預計由民間機構依實際營運需求安排。
	3. 日本的日照中心致力於“製造不便”讓老人家能夠學習復能、延緩退化，所以他們會設立三溫暖、模擬生活環境等這些在我們看來對老人有危險的設施，這與我們大量設置無障礙設施的想法不同，但日本致力於讓老人家能夠增長在家老化的時間，所以他們的日照中心除了照	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之建議	敬悉，將列為建議民間機構考量之內容。

項次	建議或反對意見	是否採納	說明
	顧，還有訓練老年人生活 自主的功能。		
九、	財團法人一粒麥子社會福利慈善事業基金會(善化日照)		
	1. 基地空間很大，或許可以 做很多的運用，包含日照 中心的長輩或許可以考慮 把失智、失能做分級分開 照顧，減少互相間的影 響。	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之 建議	目前僅設定日照 中心為必須項 目，其餘發展項 目預計由民間機 構依實際營運需 求安排。
	高齡∞產業淨零聯盟		
	1. 用地是否能夠使用到醫療 用途?	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之 建議	依照計畫基地目 前土地使用限 制，醫療項目並 不符合地用。
	2. 120 位長者的收案人數， 是否是最低要求人數?	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之 建議	120 位收案人數 限制為目前法規 之上限，本案並 不會限制最低收 案人數。
	3. 契約時間會有多久?	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非針對本案之 建議	契約期間目前仍 在評估當中，會 依可行性評估之 成果設定。

5.2 醫療服務設置相關問題

由於本案自起案伊始，潛在廠商及社區民眾對於本案除日照中心等長期照顧服務設施外之其他機能，各方均期待能有醫事服務設施進駐，提供園區民眾相關服務，然依目前法規，計畫基地之土地使用分區並不能設置醫療服務設施。

為釐清相關設置可能，回應民意希望，南部科學園區管理局以函

詢方式向醫療服務機構業管的衛生福利部詢問相關設置可能性。衛服部於 114 年 9 月 1 日回函，其內容略以「長期照顧服務機構及各類醫療及護理機構，各自依據長服法及各類醫事法規設立，皆為獨立之機構類別」、「不得以日間照顧中心名義，對非日間照顧中心之服務對象提供醫事照護服務，以免違反各類醫事法規。」、「將醫療、照護及長照整合，請貴局依各自機構設立相關法規辦理，並符合各自機構設立之土地、建築管理相關規範」，意即本計畫基地如欲提供醫療服務，仍須符合土地管制相關規定辦理。

基於前開衛生福利部函釋，計畫基地目前土地使用管制不符醫療服務使用之需求，現況無法辦理醫療服務，但無法辦理醫療服務並不影響本案辦理日照中心及其他社區式長期照顧機構之項目，對於本案公共建設目的無損。

然而無法辦理醫療服務一事，對於潛在廠商投資意願可能會有影響，爰分析如下：

1. 潛在廠商部分，經團隊與潛在廠商訪問結果，潛在廠商不諱言無法辦理醫事服務對基地開發影響甚鉅，認將影響廠商對基地開發之方式及業務項目，也會導致基地服務的全面性降低，因此潛在廠商仍然希望能夠保留未來發展醫療服務項目的可能性，對於可能需花費長時間辦理相關作業或是等待主管機關對相關法規放寬解釋等可能方式，仍表達高度期待。
2. 潛在廠商認為雖短期內無法辦理醫療服務，但日照中心及其他長照設施在需求上仍然強勁。在營收及利潤方面，廠商表示長照服務設施雖利用率不如醫療設施，在服務人次上也將大幅下降，但長照服務設施如朝向精緻化服務，就本基地位置而言仍能創造不錯的營收，對於支撐計畫基地營運表達信心，因此仍具備投資意願。

3. 另有潛在廠商表示，無法辦理醫療服務為意料中事，但對於長照機構長期發展來說，結合部分不具侵入事之醫療項目，如：復健、職能治療、復能訓練等項目仍然是發展趨勢，認為未來在這部分仍有機會放寬，建議基地保留這部分的發展可能。

根據上述詢問結果可知，潛在廠商仍希望未來有辦理醫療服務機會，但對於日照中心及其他長照設施的服務仍具投資信心，因此在投資意願上並無重大影響。

鑑於潛在廠商對本案設置醫療服務仍有期待，本團隊分析未來可能可行方式供參，做為未來潛在廠商可能辦理之參考。

1. 土地使用分區變更

計畫基地目前土地使用分區為公園用地，依法無法設置醫事服務設施，需修正計畫基地土地使用分區容許項目，以符合設置醫事服務設施之土地需求。

相關程序需依照程序辦理土地使用變更，經業管單位及審議委員會同意變更後方可辦理，其程序較為冗長且期程不確定性高，雖可期待但不建議納入本案既定執行計畫作為投資項目。

2. 政策指導放寬與變更

目前長照 3.0 政策正在持續推進當中，未來醫照合一將成為趨勢，或有機會可放寬部分醫療服務項目可在長照服務機構辦理，惟相關法規之修正與政策之調整亦須等待，且是否會做出調整目前不確定性極高，故目前評估結果亦為可期待但不建議納入本案既定執行計畫作為投資項目。

第 6 章 後續辦理方式建議

依促進民間參與公共建設法(下稱促參法)及促參法施行細則之規定提出相關建議，並針對後續作業辦理方式、工作項目及期程規劃進行說明。

本計畫經可行性評估，衡酌公共建設目的、市場、法律、工程、財務及環境等分析結果後，初步認為本計畫以委託民間經營之方式應屬條件可行，建議本計畫循促參法程序續辦理先期規劃作業。

附錄一 現金流量表

項目	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
<u>營運活動現金流量</u>															
稅後純益	(133,171)	(1,933,380)	(1,347,592)	(788,053)	(201,994)	413,444	1,058,945	1,729,091	2,426,888	3,158,804	3,925,695	4,729,611	5,571,515	6,453,593	7,376,922
加回折舊及攤銷	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233
營運活動現金流量流入(出)	3,630,062	1,829,853	2,415,641	2,975,180	3,561,240	4,176,677	4,822,178	5,492,325	6,190,121	6,922,037	7,688,929	8,492,845	9,334,749	10,216,826	11,140,155
<u>投資活動現金流量</u>															
投資成本	(56,448,500)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
投資活動現金流量流入(出)	(56,448,500)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
本期現金增(減)	(52,818,438)	1,829,853	2,415,641	2,975,180	3,561,240	4,176,677	4,822,178	5,492,325	6,190,121	6,922,037	7,688,929	8,492,845	9,334,749	10,216,826	11,140,155
期初現金餘額	0	(52,818,438)	(50,988,585)	(48,572,944)	(45,597,764)	(42,036,524)	(37,859,847)	(33,037,668)	(27,545,343)	(21,355,222)	(14,433,185)	(6,744,256)	1,748,588	11,083,337	21,300,163
期末現金餘額	(52,818,438)	(50,988,585)	(48,572,944)	(45,597,764)	(42,036,524)	(37,859,847)	(33,037,668)	(27,545,343)	(21,355,222)	(14,433,185)	(6,744,256)	1,748,588	11,083,337	21,300,163	32,440,319
淨現金流量現值	(50,786,959)	1,691,802	2,147,496	2,543,197	2,927,079	3,300,889	3,664,459	4,013,188	4,349,097	4,676,280	4,994,581	5,304,606	5,606,208	5,899,963	6,185,733
累計淨現金流量現值	(50,786,959)	(49,095,157)	(46,947,661)	(44,404,465)	(41,477,385)	(38,176,497)	(34,512,037)	(30,498,850)	(26,149,752)	(21,473,472)	(16,478,891)	(11,174,285)	(5,568,077)	331,886	6,517,619

附錄二 損益表

項目	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	
營業收入																
失智日照收入	-	1,080,000	1,123,632	1,169,027	1,216,255	1,265,392	1,316,514	1,369,701	1,425,037	1,482,609	1,542,506	1,604,823	1,669,658	1,737,112	1,807,292	
失智日照補助	-	9,720,000	10,112,688	10,521,241	10,946,299	11,388,529	11,848,626	12,327,310	12,825,334	13,343,477	13,882,554	14,443,409	15,026,922	15,634,010	16,265,624	
失能日照收入	-	864,000	898,906	935,221	973,004	1,012,314	1,053,211	1,095,761	1,140,030	1,186,087	1,234,005	1,283,859	1,335,726	1,389,690	1,445,833	
失能日照補助	-	8,090,150	8,416,992	8,757,039	9,110,823	9,478,901	9,861,848	10,260,267	10,674,782	11,106,043	11,554,727	12,021,538	12,507,208	13,012,499	13,538,204	
日間照顧交通收入	-	57,600	58,752	59,927	61,126	62,348	63,595	64,867	66,164	67,488	68,837	70,214	71,618	73,051	74,512	
政府補助款及社會捐款	-	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	
場地出租收入	-	600,000	612,000	624,240	636,725	649,459	662,448	675,697	689,211	702,996	717,056	731,397	746,025	760,945	776,164	
其他收入	-	3,905,280	4,045,075	4,208,496	4,378,519	4,555,412	4,739,450	4,930,924	5,130,133	5,337,391	5,553,021	5,777,363	6,010,769	6,253,604	6,506,250	
營業收入小計	0	26,817,030	27,768,045	28,775,191	29,822,752	30,912,355	32,045,693	33,224,528	34,450,691	35,726,089	37,052,705	38,432,603	39,867,927	41,360,911	42,913,878	
營業支出																
人事費用		18,116,000	18,297,160	18,480,132	18,664,933	18,851,582	19,040,098	19,230,499	19,422,804	19,617,032	19,813,202	20,011,334	20,211,448	20,413,562	20,617,698	
維護費用		1,501,754	1,501,754	1,555,011	1,611,411	1,670,074	1,731,092	1,794,559	1,860,574	1,929,239	2,000,661	2,074,952	2,152,226	2,232,604	2,316,211	
業務費用		2,681,703	2,776,805	2,877,519	2,982,275	3,091,235	3,204,569	3,322,453	3,445,069	3,572,609	3,705,271	3,843,260	3,986,793	4,136,091	4,291,388	
管理費		21,505	21,935	22,374	22,821	23,278	23,743	24,218	24,702	25,197	25,700	26,214	26,739	27,274	27,819	
保險費用		268,170	268,170	277,680	287,752	298,228	309,124	320,457	332,245	344,507	357,261	370,527	384,326	398,679	413,609	
雜項費用		2,145,362	2,221,444	2,302,015	2,385,820	2,472,988	2,563,655	2,657,962	2,756,055	2,858,087	2,964,216	3,074,608	3,189,434	3,308,873	3,433,110	
折舊及攤提		3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	3,763,233	
土地租金	13,171	39,513	39,776	39,776	40,045	40,045	40,319	40,319	40,599	40,599	40,884	40,884	41,175	41,175	41,472	
定額權利金	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	
變動營業權利金	-	93,170	105,361	125,504	146,455	168,247	190,914	221,736	258,521	296,783	336,581	377,978	421,038	465,827	512,416	
營業費用合計	133,171	28,750,411	29,115,638	29,563,244	30,024,745	30,498,911	30,986,748	31,495,436	32,023,803	32,567,286	33,127,010	33,702,991	34,296,411	34,907,318	35,536,956	
稅後盈餘	-	133,171	- 1,933,380	- 1,347,592	- 788,053	- 201,994	413,444	1,058,945	1,729,091	2,426,888	3,158,804	3,925,695	4,729,611	5,571,515	6,453,593	7,376,922

附錄三 審查意見回覆表

「南科健康生活館 C 棟日照中心修建營運移轉」案 可行性評估審查會議記錄回覆

時間：中華民國 114 年 9 月 3 日

地點：南科管理局 701 會議室

主持人：林副局長秀貞(本案召集人)

意見	回覆及說明情形
王委員貳瑞	
1. 設置日照中心需精準定位顧客市場，並考慮在地居民接受度。	感謝委員指教，本案首要對象顧客為園區員工家屬，依照分析，基地周邊區域日間照顧資源缺乏，找尋對象顧客以園區內為優先。
2. 日照中心收費之財務評估部分，請補充說明。	感謝委員指教，已增加基年相關試算於 4.4.5 供參，請見 P.104。
3. 日照中心顧客可能產生醫療後送問題，日照中心周遭之交通動線及附屬醫療設施是否完善？	感謝委員指教，計畫基地前方有停車場，基地主要進出動線為環東路二段。 本計畫域日間照顧預計收案對象為較健康之長者，雖然目前醫療距離稍遠，但未來南科醫院興建完成後，交通距離將縮短至 5 分鐘以內。
陳委員明珍	
1. 本案建議應有生活館目前一到四樓之平面配置圖才可以討論其未來的運用。	感謝委員建議，已加入本案建物原始工程圖說在 P.4~P.6。
2. 對於先前委外(鷹萬公司)經營之健康生活館，請補充經營優劣、威脅困難及問題探究。	鷹萬公司目前經營並無困難，本次計畫係主辦機關為配合南科園區發展，提升老齡人口照顧能量，是以鷹萬公司與機關並無解除原 OT 契約，僅機關就政策變更之 C 棟部份與鷹萬公司協調解除合約後辦理本次計畫。
3. 依公聽會相關居民(里長)與長照業者之建議，如送餐、復健、健康中心、教育訓練	感謝委員指教，已增加相關評估在市場分析章節，目前規劃在符合法規及公共建設目的之情況下，由民間機構依市場需求做安排。

意見	回覆及說明情形
等服務，請在可行性評估中一併討論。	
4. 對於 SWOT 分析提到劣勢及威脅如坪數上千坪(成本高)及地點位置、競爭力等如何克服，請評估解套方案。	感謝委員建議，已增加相關分析文字於 P. 22~P. 24。
5. 應再增加未來可能承接之潛在單位訪談(意見)，而非僅依公聽會之意見。	感謝委員建議，本案後續在擬定招商條件時會舉辦招商座談會，屆時將擴大邀請相關單位蒐集更多意見以完善招商條件。
6. P. 15 有提及台中及雲林元長老人活動中心長照據點，但其差異性及可參採性尚未提及，請補充說明。	感謝委員建議，已增加相關分析文字於 P. 19~P. 20。 台中食樂基地為多功能基地運用之參考，元長活動中心為醫療機構營運據點之範例，請見內文說明。
7. 本案坪數非常大，是否僅做日照中心？	感謝委員建議，目前規劃係以多功能綜合性場域為設計，除日照中心為本案必須具備之功能外，其餘功能規劃由民間機構視市場需求在不違背公共建設目的，經主辦機關同意後辦理。
8. 財務可行性提到可節省人力經費及日照修建經費，惟 P. 92 頁預估投資成本 5,000 多萬元之推算非常簡略，請補充說明。	感謝委員指教，本案目前規劃之投資成本係以全棟空間裝潢及空間重新設計做安排，在考量目標客群需求及園區周邊消費特性後進行估算，相關估算金額有與潛在廠商進行討論，潛商認為園區員工對環境及設備要求較高，因此在投資金額部分亦因園區員工對環境及設備要求較高，因此在投資金額部分亦相應提升。
9. 應邀請長照據點實務專家給予建議，以更符合規劃。	感謝委員建議，本案後續在擬定招商條件時會舉辦招商座談會，屆時將擴大邀請相關單位蒐集更多意見以完善招商條件。
10. 本案建議規劃為長照據點園區，更具實際營運可行性。	感謝委員建議，目前規劃係以多功能綜合性場域為設計，除日照中心為本案必須具備之功能外，其餘功能規劃由民間機構視市場需求在不違背公共建設目的下，經主辦機關同意後辦理。
11. 提到科技智能(或機器人)照	感謝委員指教，科技智能照顧確實昂貴，但目

意見	回覆及說明情形
護，如果不是免費較難執行，如何可行？	前人工價格持續高漲，以科技輔助照護亦為全球趨勢，潛在廠商亦認為本案有空間做試點基地，且智能照護亦為衛生福利部近年推動長照政策主軸，本計畫提出願景並非強迫廠商必須達到，僅係提出未來可能方向。
12. 與鷹萬公司之土地切割，應清楚揭示土地平面圖。	感謝委員建議，已加入本案基地範圍圖說在 P. 4。
13. 鷹萬公司及週邊未來有何綜合效益？南科年輕族群如何與日照中心長者產生青銀共伴效益，請補充說明。	感謝委員指教，目前基地面向客群為園區員工家屬，而南科健康生活館主要的客群為園區員工，青銀共伴相關思考建議未來民間機構可與園區廠商進行異業結盟或特約等方式加強連結或推廣由家屬進行接送以增加連結性。
14. 台南之日照中心有很多是公有建築，如南門勞工育樂中心、麻豆市場，另玉井區、柳營區、西港區之日照中心都是由原社區活動中心(空置)改建，皆應去探討。	感謝委員建議，目前公有建築空置改造規模都較小，朝向小而美方向逕行，而本案係以多功能綜合性場域為設計，在方向上略有不同。未來在本案舉行招商座談會時，亦將擴大邀請相關業者給予意見。
15. 本案損益分析過於簡略，只見如教科書定義，皆無計算內容只有總數，請補充說明。	感謝委員指教，已增加基年相關試算於 4.4.5 供參，請見 P. 104。
16. 報告書中提到必須重新把用電作切割(分表)，經費很高，是否應事先由管理局辦理用電分表？	感謝委員建議，本部分因尚未與鷹萬公司達成協議，因此相關分表方式仍在處理中，未來是否由機關先行施作完成後移交民間機構，將與機關進行討論。
蘇委員永富	
1. 市場端：以依區域特性，建議可納入山上區及大內區需求調查。	感謝委員建議，已加入山上區及大內區已生活圈方式進行分析，請見 P. 52。 經分析後，大內區及山上區在日間照顧等長期照顧資源仍屬於嚴重不足，對本計畫而言仍有高度市場潛力。
2. 財務端：初期投資額度過	感謝委員指教，因基地周邊日間照顧需求強

意見	回覆及說明情形
大，使用率 100%過於樂觀。	勁，且基地目標客群明確，因此估算使用率在初期即會額滿。初期投資額部分，係在考量目標客群需求及園區周邊消費特性後進行估算，因園區員工對環境及設備要求較高，因此在投資金額部分亦相應提升。
3. 財務端：折舊及拆除費用未估列。	感謝委員指教，拆除費用之估列與裝潢成本併計，目前預估每平方公尺裝潢費用為 3,500 元；折舊部分考量促參案件特性，採直線法提列，並以促參年限為最大折舊期，請見 P.
4. 財務端：人力成本估算是否偏低？	感謝委員指教，目前人力成本之估算係依市場行情做預估，並以薪資平均線以上、略高於目前市場徵人水平為估算。
5. 環境端：C 棟接送車輛動線，與現有使用建築(A、B 棟)使用如何區隔？	感謝委員指教，計畫基地前方有停車場，與 A、B 棟之停車場分開，未來基地主要停車與接送路線均由此停車場進出。
6. 環境端：是否有病床電梯及救護車緊急動線的安排？	感謝委員提醒，因日照中心收案主要為自理能力有障礙或不便者，並非臥床病患，因此評估並無增設病床電梯之需要，救護車緊急動線之安排初步規劃與基地交通動線相同，後方有南科七路作為備援路線方案。
董委員俊德	
1. 為本案招商作業順利及增進廠商經營品質，請問有哪些部分需強化？	感謝委員詢問，目前規劃方式採最低限度需求(日照中心)方式進行規劃，未來民間機構可依市場需求進行其他服務項目之安排，此方法對提高委外成功機率為最適方案，未來品質部分，未來招商文件設定時將以最低投資金額及服務品質要求等方式進行規範。
2. 南科管理局在本案有何可協力事項，使廠商進駐更加順利？	感謝委員，目前最主要可協力事項為陳委員建議之用電分表作業，惟仍需俟未來與鷹萬公司協商切割協議後方可進行。

附錄四 再審意見回覆表

時間：中華民國 114 年 9 月 17 日

意見	回覆及說明情形
(1)有關 114 年 7 月 24 日公聽會意見彙整與是否採納說明部分，其中建議或反對意見，請依發函之公聽會會議紀錄內容確實填列與回復說明。 (2)出席者請修正。	已修正。
請補充回復評估在地居民接受度如何？(王委員第 1 點意見)	在地居民接受度部分，依照公聽會在地居民代表陳述，對本案表示支持且期待。
請補充回復鷹萬公司優勢為何？(陳委員第 2 點意見)	鷹萬公司係本案 A、B 棟(體育館及游泳池館)經營廠商，對未來本案辦理長照中心並無明顯優勢。
請述明日照中心相關服務評估在市場分析章節之頁數。(陳委員第 3 點意見)	已針對居家服務、小規模多機能及送餐服務等進行分析，請見 P. 41~P. 48
請於 P. 22-24 補充營運坪數上千坪(成本高)之評估解套方案。(陳委員第 4 點意見)	已增加在 P. 24，弱點/機會(WO)第五項
請增加未來可能承接之潛在單位訪談(意見)於可行性評估報告中。(陳委員第 5 點意見)	潛在廠商訪談在 4.1.4，另配合民眾期待，關於醫療服務之廠商回應在 P. 132
折舊費用頁數漏列，請補正。(蘇委員第 3 點意見)	已修正，請見 P. 95
有關未來品質部分說明：未來招商文件設定時將以最低投資金額及服務品質要求等方式進行規範。請問最低投資金額是否能確保服務品質？(董委員第 1 點意見)	最低投資金額係確保廠商以較高投入金額參與，較不易發生品質低落現象。 未來確保服務品質之手段包含民間機構於投標時須提出服務構想、每年辦理營運績效評估、顧客滿意度調查等。
錯別字及漏字等修正後：P. 52 照顧”量”、附錄三”元長鄉”、規”劃”……等，請開博公司針對可行性評估報告書整份錯別字及漏字再作重新校對。	已修正。

附錄五 校對修正版

時間：中華民國 114 年 9 月 23 日

附錄三 審查意見回覆表

「南科健康生活館 C 棟日照中心修建營運移轉」案 可行性評估審查會議記錄回覆

時間：中華民國 114 年 9 月 3 日

地點：南科管理局 701 會議室

主持人：林副局長秀貞(本案召集人)

意見	回覆及說明情形
王委員貳瑞	
1. 設置日照中心需精準定位顧客市場，並考慮在地居民接受度。	感謝委員指教，本案首要對象顧客為園區員工家屬，依照分析，基地周邊區域日間照顧資源缺乏，找尋對象顧客以園區內為優先。
2. 日照中心收費之財務評估部分，請補充說明。	感謝委員指教，已增加基年相關試算於 4.4.5 供參，請見 P. 104。
3. 日照中心顧客可能產生醫療後送問題，日照中心周遭之交通動線及附屬醫療設施是否完善？	感謝委員指教，計畫基地前方有停車場，基地主要進出動線為環東路二段。 本計畫場域日間照顧預計收案對象為較健康之長者，雖然目前醫療距離稍遠，但未來南科奇美醫院興建完成後，交通距離將縮短至 5 分鐘以內。
陳委員明珍	
1. 本案建議應有生活館目前一到四樓之平面配置圖(儘量詳細)才可以討論其未來如何運用。	感謝委員建議，已加入本案建物原始工程圖說在 P. 4~P. 6。
2. 對於先前委外(鷹萬公司)經營之健康生活館，請補充經營優劣、威脅困難及問題探究。	鷹萬公司目前經營並無困難，本次計畫係主辦機關為配合南科園區發展，提升老齡人口照顧能量，是以鷹萬公司與機關並無解除原 OT 契約，僅機關就政策變更之 C 棟部分與鷹萬公司協調解除合約後辦理本次計畫。
3. 依公聽會相關居民(里長)與長	感謝委員指教，已增加相關評估在市場分析章

意見	回覆及說明情形
照業者之建議，如送餐、復健、健康中心、教育訓練等服務，請在可行性評估中一併討論。	節，目前規劃在符合法規及公共建設目的之情況下，由民間機構依市場需求做安排。
4. 對於 SWOT 分析提到劣勢及威脅如坪數上千坪(成本高)及地點位置、競爭力等如何克服，請評估解套方案。	感謝委員建議，已增加相關分析文字於 P. 22~P. 24。
5. 應再增加未來可能承接之潛在單位訪談(意見)，而非僅依公聽會之意見。	感謝委員建議，本案後續在擬定招商條件時會舉辦招商座談會，屆時將擴大邀請相關單位蒐集更多意見以完善招商條件。
6. P. 15 頁有提及台中及雲林元長鄉老人活動中心長照據點，但其差異性及可參採性尚未提及，請補充說明。	感謝委員建議，已增加相關分析文字於 P. 19~P. 20。 台中食樂基地為多功能基地運用之參考，元長鄉活動中心為醫療機構營運據點之範例，請見內文說明。
7. 本案坪數非常大，是否僅做日照中心？ <u>應就整個空間使用評估。</u>	感謝委員建議，目前規劃係以多功能綜合性場域為設計，除日照中心為本案必須具備之功能外，其餘功能規劃由民間機構視市場需求在不違背公共建設目的，經主辦機關同意後辦理。
8. 財務可行性提到可節省人力經費及日照修建經費，惟 P. 92 頁預估投資成本 5,000 多萬元之推算非常簡略，請補充說明。	感謝委員指教，本案目前規劃之投資成本係以全棟空間裝潢及空間重新設計做安排，在考量目標客群需求及園區周邊消費特性後進行估算，相關估算金額有與潛在廠商進行討論，潛商認為園區員工對環境及設備要求較高，因此在投資金額部分亦因園區員工對環境及設備要求較高，因此在投資金額部分亦相應提升。
9. 應邀請長照據點實務專家給予建議，以更符合規劃。	感謝委員建議，本案後續在擬定招商條件時會舉辦招商座談會，屆時將擴大邀請相關單位蒐集更多意見以完善招商條件。
10. <u>建議本案</u> 規劃為長照據點，更具實際營運可行性。	感謝委員建議，目前規劃係以多功能綜合性場域為設計，除日照中心為本案必須具備之功能外，其餘功能規劃由民間機構視市場需求在不違背公共建設目的下，經主辦機關同意後辦

意見	回覆及說明情形
	理。
11. 提到科技智能(或機器人)照護，如果 <u>非屬</u> 免費較難執行，如何 <u>提升可行性</u> ？	感謝委員指教，科技智能照顧確實昂貴，但目前人工價格持續高漲，以科技輔助照護亦為全球趨勢，潛在廠商亦認為本案有空間做試點基地，且智能照護亦為衛生福利部近年推動長照政策主軸，本計畫提出願景並非強迫廠商必須達到，僅係提出未來可能方向。
12. <u>應清楚揭示土地平面圖，俾利</u> 與鷹萬公司之土地切割(<u>分棟</u>) <u>作業</u> 。	感謝委員建議，已加入本案基地範圍圖說在 P. 4。
13. 鷹萬公司及 <u>周邊</u> 未來有何綜合效益？南科年輕族群如何與日照中心長者產生青銀共伴效益，請補充說明。	感謝委員指教，目前基地面向客群為園區員工家屬，而南科健康生活館主要的客群為園區員工，青銀共伴相關思考，建議未來民間機構可與園區廠商進行異業結盟或特約等方式加強連結或推廣由家屬進行接送以增加連結性。
14. 台南之日照中心有很多是公有建築，如南門勞工育樂中心、麻豆市場，另玉井區、柳營區、西港區之日照中心都是由原社區活動中心(空置)改建，皆應去探討其規劃方式。	感謝委員建議，目前公有建築空置改造規模都較小，朝向小而美方向逕行，而本案係以多功能綜合性場域為設計，在方向上略有不同。未來在本案舉行招商座談會時，亦將擴大邀請相關業者給予意見。
15. 本案損益分析過於簡略，只見如教科書定義，皆無計算內容只有總數，請補充說明。	感謝委員指教，已增加基年相關試算於 4.4.5 供參，請見 P. 104。
16. 報告書中提到必須重新把用電作切割(分表)，經費很高，是否應事先由管理局辦理用電分表？	感謝委員建議，本部分因尚未與鷹萬公司達成協議，因此相關分表方式仍在處理中，未來是否由機關先行施作完成後移交民間機構，將與機關進行討論。
蘇委員永富	
1. 市場端：以依區域特性，建議可納入山上區及大內區需求調查。	感謝委員建議，已加入山上區及大內區 <u>以生活圈</u> 方式進行分析，請見 P. 52。 經分析後，大內區及山上區在日間照顧等長期照顧資源仍屬於嚴重不足，對本計畫而言仍有

意見	回覆及說明情形
	高度市場潛力。
2. 財務端：初期投資額度過大，使用率 100%過於樂觀。	感謝委員指教，因基地周邊日間照顧需求強勁，且基地目標客群明確，因此估算使用率在初期即會額滿。初期投資額部分，係在考量目標客群需求及園區周邊消費特性後進行估算，因園區員工對環境及設備要求較高，因此在投資金額部分亦相應提升。
3. 財務端：折舊及拆除費用未估列。	感謝委員指教，拆除費用之估列與裝潢成本併計，目前預估每平方公尺裝潢費用為 3,500 元；折舊部分考量促參案件特性，採直線法提列，並以促參年限為最大折舊期，請見 <u>P. 95</u>
4. 財務端：人力成本估算是否偏低？	感謝委員指教，目前人力成本之估算係依市場行情做預估，並以薪資平均線以上、略高於目前市場徵人水平為估算。
5. 環境端：C 棟接送車輛動線，與現有使用建築(A、B 棟)使用如何區隔？	感謝委員指教，計畫基地前方有停車場，與 A、B 棟之停車場分開，未來基地主要停車與接送路線均由此停車場進出。
6. 環境端：是否有病床電梯、救護車緊急動線等？	感謝委員提醒，因日照中心收案主要為自理能力有障礙或不便者，並非臥床病患，因此評估並無增設病床電梯之需要，救護車緊急動線之安排初步規劃與基地交通動線相同，後方有南科七路作為備援路線方案。
董委員俊德	
1. 為本案招商作業順利及增進廠商經營品質，請問有哪些部分需強化？	感謝委員詢問，目前規劃方式採最低限度需求(日照中心)方式進行規劃，未來民間機構可依市場需求進行其他服務項目之安排，此方法對提高委外成功機率為最適方案，品質部分，未來招商文件設定時將以最低投資金額及服務品質要求等方式進行規範。
2. 南科管理局在本案有何可協力事項，使廠商進駐更加順利？	感謝委員，目前最主要可協力事項為陳委員建議之用電分表作業，惟仍需俟未來與鷹萬公司協商切割協議後方可進行。