新北市銀新未來城興建營運移轉案
公聽會會議紀錄

壹、會議時間：114年10月21日(星期二)上午11時00分

貳、會議地點：新北市三重區五華市民活動中心　　記錄：高劭祺

參、會議主持人：新北市政府衛生局高副局長淑真

肆、與會人員及單位：詳簽到單(39人)

伍、主席致詞：

本場公聽會係為瞭解與蒐集各位與會議員、里長、在地民眾及相關單位與人員的意見，使可行性評估作業更臻周全。今日很高興邀請到黃時中委員、陳律師怡君及資誠會計事務所林協理易靖等三位專家學者，及府內單位城鄉局、交通局與社會局共同討論，俾利本案推動符合在地需求。

陸、計畫說明：台灣世曦工程顧問股份有限公司報告(略)

柒、意見交流(依發言順序)：

一、李翁議員月娥辦公室姚秘書秀玫

仁義街一帶停車位嚴重不足，且通往重劃區的主要道路經常發生交通壅塞。隨未來城進駐，可能會帶來更多人潮，進一步加劇現有之交通問題。建議能提前評估並規畫因應措施，避免未來交通問題惡化。

二、陳啟能議員

1. 仁義街周邊社區停車格嚴重不足，且通往重劃區的道路於上午9時左右即出現壅塞情形。未來引入新住戶後，交通問題恐更為惡化，建議交通局應提前研擬改善方案。
2. 五華街與自強路沿線共有八條公車路線行駛，若未充分退縮並設置人行專用道，將嚴重影響車流動線及交通安全。
3. 本案過去招商曾流標，若採 BOT 模式，市府將無法掌控收費標準，恐不利於弱勢族群。是否得由市府自行籌措經費辦理，可納入評估。

三、李倩萍議員

1. 五華街與自強路車流量龐大，確有拓寬之必要。
2. 目前為吸引 BOT 廠商投資，規劃以服務亞健康長者為主，但對失智、失能等需政府介入照顧之長者比例偏低，亦未充分考量弱勢族

群需求，建議本案由市府主導，以落實公共照護責任。

四、城鄉局

依都市計畫規定，基地臨自強路部分須退縮6公尺、臨五華街部分須退縮4公尺作為車道使用，並另再退縮5公尺設置人行道，以確保交通與行人安全。

五、交通局

五華街及自強路沿線均已規劃適度退縮，後續將於細部規劃及審查階段納入機車停放區及公車停靠區等設施，持續精進交通動線設計。

六、黃時中委員

1. 政府自辦與興建的確最為理想，惟 BOT 模式能更快地引進資金並完成建設，讓有需求的民眾及早享用服務。倘等待政府逐案編列上百億預算，將會非常緩慢。
2. 市府會在合約中明確規範長照床位數、日照名額及收費上限，以確保民眾的權益不受損。

七、陳怡君律師

1. 此類綜合型長照設施推動難度高、成本亦大，為國內少見之案例。採 BOT 模式可引入民間創新思維，如智慧醫療與 AI 應用，為傳統政府採購案所不易達成。
2. 可參考社會住宅之 BOT 經驗，透過嚴謹契約條款規範服務對象、收費標準及照顧內容，確保失能、失智者獲得適切服務，同時保留合理獲利空間，達成政策與民間合作之雙贏目標。

八、資誠會計事務所林協理易靖

1. 全齡友善附服務居住單元能滿足健康長者到失能、失智前的過渡需求，提供一個介於居家和機構之間的支持性環境，有機會延緩長者失能。
2. 不論採公辦或民營模式，財務永續性皆為關鍵。若設施營運無法自給自足，長期而言亦將成為使用者的潛在風險。

捌、主席結論：

一、對於與會議員及民眾所提意見，市府均予以尊重並將優先納入考量。本案推動過程涉及多個局處之跨單位協調與討論，市府各相關單位將

共同努力，促使本案順利完成招商並確保後續永續經營。

二、計畫內容已納入先前民眾意見，要求得標廠商應提供至少300席公共停車位供周邊里民使用；此外，規劃將設置至少200床住宿式及120人社區式長照服務設施，服務範圍涵蓋健康、亞健康及失能失智族群，並保留5%居住單元供弱勢族群優先承租，落實全方位照護。

三、目前本案正進行促參可行性評估，財務可行性為重要關鍵。鑒於近年營建成本上漲，評估難度較四年前提高，市府正積極尋求壽險業及大型投資機構之資金投入，以確保招商順利推動。

四、採用 BOT 模式可讓廠商依永續經營需求進行整體規劃與建設，避免政府先行興建、後續再由廠商經營（OT）時因設計不符實際需求而產生額外修繕成本。

五、本案目標為打造「在地安老」之全功能長照社區，非傳統安養中心模式。新北市今年亦將邁入設置120處日間照顧中心，持續強化長照服務之可近性與多元性。

六、因應超高齡社會挑戰及中央高齡照顧政策方向，市府積極推動「銀新未來城」計畫，希冀以「家」為核心概念，將各項照護與健康促進服務由基地向外延伸，讓長者可在地獲得醫療、運動及養護等資源，實現在地安老。最終期盼達成市民受惠、廠商永續及政府政策落實之三贏目標。

玖、散會：下午12時00分

附件:公聽會相關照片



李翁議員月娥辦公室姚秘書秀玫



陳啟能議員發言



李倩萍議員發言



城鄉局發言



黃時中委員發言



陳怡君律師發言



資誠會計事務所林協理易靖發言



主席 衛生局高副局長淑真發言



會議全景