新北市政府

銀新未來城興建營運移轉案
可行性評估報告
(定稿版)

公告內容僅供參考

台灣世曦工程顧問股份有限公司

民國 114 年 12 月

公告内容僅供參考

目　錄

第 1 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
1.1 計畫緣起 1
1.2 民間參與可行性評估作業 1
1.3 基地現況說明 2
1.4 政策概述 7
1.5 高齡者在地老化與安養解決方案 12
1.6 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標 19
第 2 章 民間參與效益 21
第 3 章 市場可行性 22
3.1 市場供需現況調查及供需預測分析 22
3.2 市場競爭力分析 50
3.3 投資意願調查 56
3.4 市場定位及策略 59
第 4 章 技術可行性 62
4.1 基礎資料分析 62
4.2 初步工程規劃 66
4.3 法規檢討 68
4.4 初步建築配置 69
4.5 工程經費估算 80
4.6 施工時程 81
第 5 章 財務可行性 82
5.1 財務分析架構 82
5.2 基本假設參數 85
5.3 基本規劃資料 91
5.4 預估財務報表 99
5.5 財務效益評估 100
5.6 融資可行性評估 102
5.7 敏感性分析 104
5.8 權利金計收機制 105

公告內容僅供參考

5.9 其他方案試算 107
第 6 章 法律可行性 108
6.1 促參法規檢討 109
6.2 其他相關法規檢討 118
6.3 重要法律議題 120
6.4 法律可行性分析小結 128
第 7 章 土地取得可行性 129
7.1 用地基本資料 129
7.2 土地權屬現況 130
7.3 地上物狀況 132
7.4 都市計畫變更 132
7.5 土地取得可行性分析小結 137
第 8 章 環境影響 138
8.1 環境影響分析 138
8.2 環境影響因應對策 146
8.3 節能減碳分析 149
第 9 章 國家安全及資通安全疑慮之威脅 153
第 10 章 民間參與可行性綜合評估 156
10.1 各項評估結果摘要 156
10.2 綜合評估結果 158
第 11 章 計畫替選方案評估 159
第 12 章 公聽會提出之建議或反對意見 160
第 13 章 其他事項 163

公告內容僅供參考

附　件

附件 1 基地周邊交通現況調查

附件 2 本計畫預估財務報表

附件 3 基地開發後交通影響因應對策

附件 4 內政部都委會第 1080 次會議紀錄

附件 5 公聽會會議紀錄

附件 6 歷次審查意見回覆表

公告內容僅供參考

圖 目 錄

圖 1-1 基地區位示意圖 3
圖 1-2 基地現況照片組圖 4
圖 1-3 基地鄰近公共停車場分布示意圖 5
圖 1-4 高齡者身心狀況與居住安排示意圖 13
圖 1-5 全齡友善優質生活場域示意圖 18
圖 1-6 銀光樂活產業供需創價圖 20
圖 3-1 國內老年人口與高齡化時程 - 中推估 22
圖 3-2 102 至 112 年全國及新北市老年人口概況 23
圖 3-3 周邊住宅大樓租金實價登錄查詢結果 35
圖 3-4 基地周邊地區型商場分布示意圖 47
圖 3-5 基地周邊運動健身場館分布示意圖 49
圖 3-6 發展核心定位示意圖 59
圖 4-1 颱風侵台路徑示意圖 64
圖 4-2 三重地區地質示意圖 65
圖 5-1 財務可行性分析流程示意圖 82
圖 7-1 本案用地地籍範圍示意圖 129
圖 7-2 本案用地現行都市計畫示意圖 133
圖 7-3 本案用地都市計畫變更內容示意圖 134

公告內容僅供參考

表 目 錄

表 1-1 基地使用現況一覽表....4
表 1-2 基地鄰近公共停車場車位數及收費情形一覽表....5
表 1-3 長照 ABC 單位服務內容一覽表....8
表 3-1 新北市三重區老人福利機構一覽表....26
表 3-2 新北市三重區住宿式長照機構一覽表....26
表 3-3 新北市三重區一般護理之家一覽表....27
表 3-4 三重區醫院、診所及藥局現況一覽表....28
表 3-5 三重區住宿式長照機構需求推估表....30
表 3-6 新北市家戶與住宅數量(114 年第 1 季)變動表....33
表 3-7 新北市青年社會住宅彙整表....34
表 3-8 國內銀髮住宅案例彙整表....41
表 3-9 綜合商品零售業營業額....45
表 3-10 新北市地區型商場彙整表....46
表 3-11 本計畫 SWOT 分析彙整表....55
表 3-12 潛在投資者意見或建議參採情形一覽表....57
表 3-13 本計畫主體與附屬事業規劃方向彙整表....61
表 4-1 中央氣象署臺北氣象站觀測資料一覽表....63
表 4-2 本計畫開發面積估算一覽表....69
表 4-3 本計畫工程經費估算一覽表....80
表 5-1 興建成本預估一覽表....91
表 5-2 居住單元房型與租金預估一覽表....94
表 5-3 住宿式、社區式機構人力預估一覽表....96
表 5-4 居住單元物管費用預估一覽表....98
表 5-5 本業其他營運支出預估一覽表....98
表 5-6 附屬事業其他營運支出預估一覽表....99
表 5-7 本業財務效益評估指標一覽表....100
表 5-8 附屬事業財務效益評估指標一覽表....101
表 5-9 本業及附屬事業合併財務效益評估指標一覽表....102
表 5-10 分年融資及償還金額預估一覽表....103

公告內容僅供參考

表 5-11 貸款償還期間各年度負債涵蓋比率及利息保障倍數預估一覽表.....104
表 5-12 敏感度分析預估一覽表.....105
表 5-13 營運期間各年計收權利金金額預估一覽表.....106
表 5-14 本業及附屬事業合併(方案 B)財務效益評估指標一覽表.....107
表 7-1 本案用地清冊彙整表.....130
表 8-1 空品區空氣品質指標 113 年統計表.....143
表 8-2 三重測站主要污染物 113 年年平均濃度統計表.....143
表 8-3 一般地區音量標準值.....143
表 8-4 環境影響因應對策一覽表.....147
表 9-1 國安及資安風險個案評估彙整表.....153
表 10-1 可行性評估結果摘要表.....156
表 12-1 114 年 10 月 21 公聽會意見回應及處理.....160
表 13-1 後續作業期程預估表.....163

公告內容僅供參考

第1章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

1.1 計畫緣起

根據國家發展委員會資料顯示，預估 115 年時，國內 65 歲以上人口將超過總人口的 20%，成為超高齡社會。新北市為我國老年人口數最多的城市，新北市衛生局(下稱衛生局)為滿足市民對長照及基層醫療需求，擬以「社區醫療、在地健康」理念，規劃醫養園區，整合醫療、長照及相關附屬服務之功能，提供高齡者安養照護服務及具備醫療支援服務，同時將服務外展到鄰近社區，期以擴大在地醫養服務量能，有效供給醫療資源，完善健康促進及長期照護工作。是以，擬依促進民間參與公共建設法(下稱促參法)，採興建營運移轉(BOT)開發模式，委託民間於三重區參與投資、興建與營運，推動新北市銀新未來城興建營運移轉案(下稱本案)，建置銀新未來城醫養園區(下稱本計畫/園區)，達到撙節政府經費、節省人力等效益，加速完成公共建設。

1.2 民間參與可行性評估作業

依促參法第 6-1 條規定，主辦機關依促參法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估。

復依促參法施行細則第 26 條規定，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、市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響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

公告內容僅供參考

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。

另參酌財政部「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」，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，以民間參與之角度，審慎評估民間投資之可行性，撰擬可行性評估報告，內容包含：民間參與效益、市場可行性、技術可行性、財務可行性、法律可行性、土地取得可行性、環境影響、公聽會提出之建議或反對意見。

是以，本案可行性評估報告乃依前述法令規定暨參酌前述作業指引辦理，藉由相關面向可行性之研析與評估，供市府/衛生局，研議本案續採 BOT 方式推動之可行性。

1.3 基地現況說明

一. 基地區位及交通條件

(一) 銀新未來城基地位於三重區，原為碧華國中校區使用，該校校舍因屬海砂屋，經新北市政府教育局決議，將碧華國中遷移至距舊校 700 公尺處，新北高中正對面文中八學校用地，並於 110 年 2 月完成遷校作業，碧華國中舊址將不再作為教學使用，建築物皆已完全拆除。現況為臨時戶外停車場、閒置空地。基地鄰近道路系統交通便利(詳圖 1-1)，往東可經重陽大橋抵達臺北市區，往南約 800M 可經三重交流道通達國道 1 號高速公路，周遭 100M 範圍內有多路公車通達新北市及臺北市。基地距捷運中和新蘆線三和國中站約 1,000M(步行約 13 分鐘、車行約 4 分鐘)，未來有捷運環狀線第二階段 Y23 站(距基地約 800M，施工中)。此外，基地西南側人行道設有 YouBike 站點可供使用。

公告內容僅供參考



資料來源：GOOGLE MAP，本報告繪製。

圖 1-1 基地區位示意圖

(二) 基地周邊交通現況調查與分析

基地周邊道路包含自強路五段、仁義街、五華街，考量基地範圍 500 公尺內之主要道路分布，故安排實際調查路口為自強路五段/仁義街、自強路五段/五華街、自強路五段/仁愛街、五華街/碧華街、仁義街/集賢路、自強路五段/環河北路二段等路口。現況調查時間為 114 年 7 月 24 日(星期四)，調查時段為上午尖峰(07:00~09:00)及下午尖峰(17:00~19:00)時段，相關交通現況調查與分析資訊彙整如附件 1。

二. 基地現況

基地範圍包括新北市三重區仁義段 717、731、803、859 地號等 4 筆土地，除 717 地號為國有土地外，餘皆為新北市市有土地，基地面積合計約 2.88 公頃，使用現況如表 1-1 及圖 1-2。

公告內容僅供參考

表 1-1 基地使用現況一覽表

仁義段地號	面積 (M^2)	所有權人	管理者	登記原因	地上登記建物	使用現況
717	11.00	中華民國	新北市碧華國民中學	第一次登記	—	臨時戶外停車場、部分閒置空地
731	26,481.00	新北市		接管	仁義段 06267 等 9 筆建號，主要用途為教室及宿舍	臨時戶外停車場、部分閒置空地
803	901.00	新北市		判決移轉	—	臨時戶外停車場、部分閒置空地
859	1,406.00	新北市		接管	—	臨時戶外停車場、部分閒置空地
合計	28,799.00	—				



圖 1-2 基地現況照片組圖

版權所有僅供參考

三. 基地環境

經查詢經濟部中央地質調查所與新北市土壤液化潛勢查詢系統得知，基地屬土壤液化低~中潛勢區，地下水位約地表下 1.9M。基地西南側五華街與自強路五段路口，遇強降雨有淹水潛勢。基地所在臺北盆地平原，由未固結的泥、砂、礫等沉積物所填充，其下為第三紀沉積岩基盤[1]。

四. 周邊公共停車場

經查詢新北市公共停車場資訊系統，綜整繪製基地鄰近步行約 5~10 分鐘(步行距離約 500~800M)可抵達之公共停車場分布及收費情形如后。



資料來源：新北市公共停車場資訊系統，本報告整理繪製。

圖 1-3 基地鄰近公共停車場分布示意圖

表 1-2 基地鄰近公共停車場車位數及收費情形一覽表

停車場名稱	車位數	收費情形(NT$)
公辦民營 五華國小地下停車場	小型汽車：95 身障汽車：3 婦女優先：2	汽車月租 4,000、計時：40/時

1 變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)書，新北市政府，103 年 8 月。

停車場名稱	車位數	收費情形(NT$)
	身障機車：1	-
公辦民營 碧華國小地下停車場	小型汽車：256 充電汽車：2 身障汽車：6 婦女優先：7	汽車月租 4,000、計時：20/時 重機車位月租 1,500、計時 20/時
	充電機車：6 身障機車：1 一般機車：48	一般機車位月租 300、計次 10
公辦民營 仁信段平面停車場	小型汽車：290 身障汽車：6 婦女優先：8	汽車月租 3,000、計時：20/時 身障車月租：每月 2000 元
	充電機車：10 身障機車：2 一般機車：219	一般機車位月租 200、計次 10 身障機車月租：每月 100 元
公辦民營 三重自強臨時平面停車場	小型汽車：208 身障汽車：5 婦女優先：5	汽車月租 3,500 元/月、計時：30 元/時。 身障車月租：每月 2000 元
	身障機車：3 一般機車：131	機車月租：每月 300 元；計時：每次 10 元。身障機車月租：每月 150 元
公辦民營 五常公園地下停車場	小型汽車：80 充電汽車：2 身障汽車：2 婦女優先：3	汽車月租 4,300、計時：30/時。 身障汽車位月租 2,150
久鑫停車場(一)	小型汽車：13 身障汽車：1	汽車月租 2,500
久鑫停車場(二)	小型汽車：13 身障汽車：1	汽車月租 2,500、計時：30/時
仁信停車場	小型汽車：75	汽車月租 2,500
城市商旅元信停車場	小型汽車：167 身障汽車：4	汽車月租 5000 元/月、計時：80 元/時
元信停車場	小型汽車：46 身障汽車：1	汽車月租 2,500 元/月
元信二停車場	小型汽車：54 身障汽車：2	汽車月租 5,000、計時：80/時
昇映停車場	小型汽車：60 身障汽車：2	汽車月租 3,000、計時：60/時
Times 三重 仁義街停車場	小型汽車：49 身障汽車：1	汽車月租 8,000、計時：80/時

資料來源：新北市公共停車場資訊系統，本報告整理。

公告商洽信息參考

1.4 政策概述

一. 上位計畫

(一) 衛生福利部(以下簡稱衛福部)長期照顧政策[2]

1. 我國整體人口結構快速趨向高齡化，使得長期照顧需求人數同步增加。為發展完善長照制度，行政院96年核定《長照十年計畫》（簡稱長照 1.0），積極推動長照業務。
2. 隨人口老化及照顧服務需求多元化，為因應失能、失智人口增加所衍生長照需求，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長照服務體系，行政院於105 年 12 月核定《長照十年計畫 2.0》(簡稱長照 2.0)，並自 106 年 1 月起實施，以回應高齡化社會的長照問題。



3. 復依據 108 年 6 月修正之「社區整體照顧服務體系計畫行政作業須知」，為落實在地老化政策，建構以社區為基礎之整合式服務體系，以達成參與單位多元化、發展整合多樣性長照資源、促進長照服務彈性化與據點綿密化、促進就業與培育照顧服務人力等目標，乃以優先擴大居家服務供給量與普及化日間照顧中心為原

2 衛福部長照專區網站 https://1966.gov.tw/LTC/cp-4006-42523-201.html

公告及徵供參考

則，並推動社區整體照顧服務體系，至 109 年規劃至少布建社區整合型服務中心(A 單位)469 處、複合型服務中心(B 單位)829 處、巷弄長照站(C 單位)2,529 處，執行內容綜整如表 1-3。依衛福部長期十年計畫 2.0 相關統計表，截至 114 年 7 月總計布建社區整合型服務中心(A 單位)816 處、複合型服務中心(B 單位)9,891 處、巷弄長照站(C 單位)4,940 處，總計 15,647 處。

表 1-3 長照 ABC 單位服務內容一覽表

類別	A 單位 (社區整合型服務中心)	B 單位 (複合型服務中心)	C 單位 (巷弄長照站)
服務對象	長期照顧十年計畫 2.0 服務對象：六十五歲以上失能老人、五十五歲以上失能原住民、五十歲以上失智症者、失能之身心障礙者、僅工具性日常生活活動需協助且獨居之老人、衰弱老人。		
辦理資格	經直轄市、縣（市）政府合法立案，並具辦理長照服務經驗之組織或機構。	依法經直轄市、縣（市）政府特約、許可、委託或補助辦理長照服務之單位。	1. 立案之社會團體（含社區發展協會）。 2. 財團法人社會福利、宗教組織、文教基金會捐助章程中明定辦理社會福利事項者。 3. 其他團體如社區宗教組織、農漁會、文史團體等非營利組織。 4. 村（里）辦公處。 5. 醫事機構。 6. 老人福利機構不含小型機構 7. 長照服務機構 8. 107 年以前辦理巷弄長照站之單位。
服務內容	為失能者擬定照顧服務計畫及連結或提供長照服務。依「長期照顧(照顧服務、專業服務、交通接送服務、輔具服務及居家無障礙)給付及支付基準」，提供組合編	專責提供長照服務，如：居家服務、日間照顧、家庭托顧、居家護理、社區及居家復健、交通接送、餐飲服務、輔具服務、喘息服務等。	提供社會參與、健康促進、共餐服務、預防及延緩失能服務。具有量能之單位可再增加提供喘息服務（臨時托

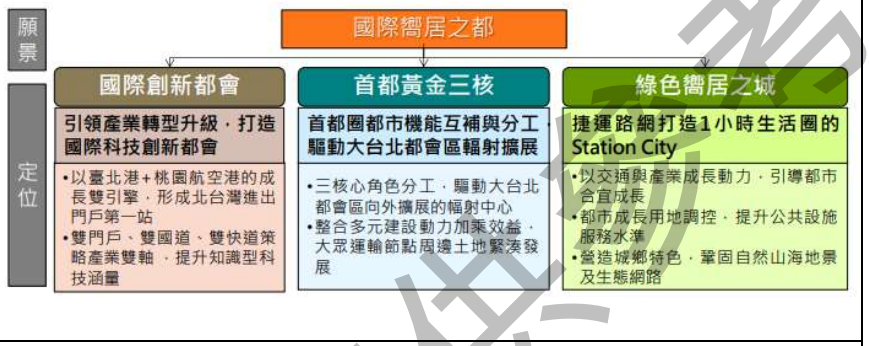
公告內容僅供參考

類別	A 單位 (社區整合型服務中心)	B 單位 (複合型服務中心)	C 單位 (巷弄長照站)
	號，提供組合編號 AA01「照顧計畫擬定與服務連結」、AA02「照顧管理」。		顧)。

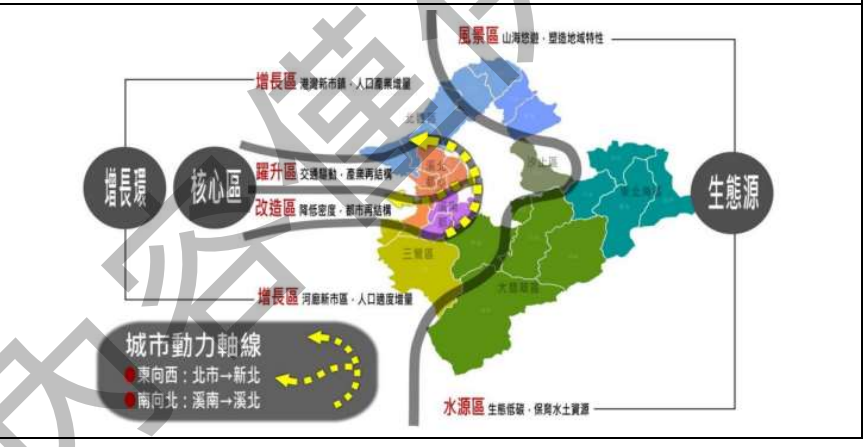
資料來源：衛服部長照專區網站，本報告整理。

(二) 新北市區域計畫[3]

新北市城鄉發展定位



新北市城鄉成長軸線



(三) 三重區-三重都市計畫第二次通盤檢討[4]

103 年 9 月 28 日發布實施之「變更三重都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）」案，希冀透過以大眾運輸系統為主體架構之都市活動形態，重新定位三重區為臺北都會區產業與居住、休閒兼顧之適居城市。藉提升土地使用效能，滿足地區發展需求；整合公共設施，提供良好服務設施與生活品質；配合大眾運輸系統規劃與建設，改善交通品質。另針對近年重視之都市防災、閒置公有

3 新北市政府城鄉局網站 https://www.planning.ntpc.gov.tw/home.jsp?id=50&parentpath=0,6

4 新北市政府施政成果網站 https://wedid.ntpc.gov.tw/Site/Policy?id=1674&LIST_TYPE=SEARCH&POC_ID=0&DEP_ID=0&YYYY=&MM=&KEYWORD=

公告內容供參

土地、既成道路檢討等觀念，依區域特性適度納於實質發展計畫，塑造以捷運車站為核心，發展地區商業、生產性服務業或與藝文活動結合，達成綠意城市及工業精進發展。

二. 施政計畫

(一) 「新北醫動養」政策

按新北市政府高齡長期照顧處成立專案報告，面對快速老化的人口結構，新北市高齡人口佔全市人口近兩成，為全國之最。市府積極強化長照資源的布建與整合，以智慧「醫」療、運「動健」康與在地安「養」為策略，達成增加高齡長者健康平均餘命、提升生活品質及尊嚴之目標。新北市預計於 115 年成立六都首創的「高齡長期照顧處」，統籌推動長照政策資源與治理體系，強化橫向協調與前瞻規劃，提供市民更貼近需求、永續發展的照顧服務，並展望以智慧科技、人力發展及在地共融為三大主軸，打造高齡友善城市。

(二) 新北市 114 年度與長期照顧有關之施政計畫

綜整新北市政府 114 年度與長期照顧有關之施政計畫如后。

單位	施政計畫或政策		計畫內容
衛生局	活躍老化，佈建長照及失智症資源網絡	(一)提供長者健檢加值服務，增進長者健康及生活品質。	提供本市 65 歲以上長者或年滿 55 歲以上原住民長者功能評估服務，早期發現疾病，早期治療，並透過本轄醫療院所及衛生所辦理，擴大服務效益。
		(二)佈建長照資源網絡，提升長照服務涵蓋率，並持續監測，以提升長照服務品質。	依長期照顧服務案量逐年上升之需求，強化全人照顧、在地老化及多元連續服務原則，加強長期照顧服務的發展與普及。 1. 因應長期照顧服務需求逐年上升，辦理本市長期照顧服務。 2. 維持照管中心照顧管理人力資源及服務品質。 3. 維持照管中心各分站運作及服務宣導業務。 4. 服務品質提升計畫，包含繼續辦理家庭照顧者支持團體及服務滿意度調查。

公告內容僅供參考

單位	施政計畫或政策		計畫內容
		(三)提供失智症個案管理及家庭照顧者支持性服務，提升失智症家庭生活品質；辦理失智識能教育訓練，培訓失智友善天使，打造失智友善社區。	1. 辦理失智識能教育訓練，推動全民失智識能，推展失智友善社區。 2. 整合資源，打造新北失智共照網；以轉診代替篩檢，以基層醫療體系-友善守護站發掘潛在失智者，由衛生所進行通報、評估及轉介至本市失智症共照中心確診，並以失智症照顧管理資訊系統，垂直整合本市失智症照護資源，提供失智症個案管理服務。 3. 佈建失智社區服務據點，提供失智症者及其照顧者多元複合支持服務，達成照顧者與被照顧者雙贏目標。
		(四)獎助設置社區長照機構，提供在地老化，並運用科技及專業技術照顧服務，讓失智、失能長輩安心托顧，以減輕家屬照顧負擔。	以一學區一日照為目標，設置日間照顧中心，持續佈建長照社區式服務量能。
		(五)規劃銀新未來城，以「社區醫療、在地健康、跨代交流、世代共好」為理念，規劃整合醫療、長照及相關附屬服務之功能，擴大在地醫養量能。	為順應「老年化」之社會人口結構，規劃於碧華國中原址興建複合式長照機構，興建結合長照、附服務居住單元、診所及停車場、商場等，以擴大在地醫養量能。
		(六)提供長期照顧服務對象之家庭照顧者支持性服務及照顧技巧，減輕照顧負荷，增進照顧品質。	1. 為因應高齡社會發展趨勢，注重於有關長照服務及照顧者支持相關政策的推行。 2. 因地制宜向外擴展培力長照服務單位，透過企業、政府與民間單位的整合與分工，及家庭照顧者關懷據點，透過「個案管理服務」及家庭照顧者支持服務獲得協助，取得相對應之服務組合。
社會局	辦理各項福利人口及福利服務措施	(一)銀髮俱樂部先修班實施計畫	推動銀髮俱樂部先修班，鼓勵長者及身心障礙者
		(二)新北市獨居長者照顧關懷服務計畫	1. 為落實高齡社會白皮書，強化關懷訪視服務能量，運用智慧科技與服務，提升獨居長者居家安全。 2. 建立通報窗口以受理關懷需求通報，並依據需求評估確認個別長者情形，提供個別化及專業化關懷、資源媒合與追蹤，提供獨居長者所需之相應資源，俾利提供適切與跨專業合作服務。 3. 建構完善支持服務網絡，開發創新服務及方案，整合社區或社會福利資源，以支持維護獨居長者關懷服務，讓獨居長者感受社會溫暖且照顧其身、心、靈，增進人際關係、增加性平意識、提升生活照顧品質。
		(三)松年大學	1. 為提升銀髮族精神生活品質，培養正當休閒娛樂，並擴大知識領域，規劃銀髮

公告內容僅供參考

單位	施政計畫或政策		計畫內容
			族生涯，以結合社會資源方式，推展老人終身教育。 2. 提供本市年滿 55 歲以上的長者終身學習園地，課程多元化，有養生、歌唱、舞蹈、語言、電腦、書畫等，讓長輩可以透過學習活躍腦力，促進健康樂活。
		(四)仁愛之家院民福利照顧服務	1. 提供住宿式機構照顧服務：提供本市 65 歲以上低收入戶老人及保護安置老人安養護照顧，食、衣、住、行、身心靈、休閒育樂、醫療保健與各項老人社會福利服務。 2. 持續推展社區外展服務：藉由志工進行社區外展服務，關懷鄰近社區獨居長者，以促進獨居長者健康的晚年生活。

資料來源：新北市政府研究發展考核委員會，114 年度施政計畫，本報告整理。

1.5 高齡者在地老化與安養解決方案

一. 高齡者居住現況課題

(一) 依據衛福部 111 年老人狀況調查報告指出，我國 65 歲以上老人之家庭組成為獨居、雙老（僅與配偶同居）及僅與外籍看護工同住者達 33.29%，已逾百萬人；另，我國 65 歲以上老人約有 17.67% (合計約 82 萬人)係居住於無電梯公寓、57.15%(合計約 264 萬人)係居住於兩樓以上無電梯家宅(如透天厝、別墅)，造成生活、外出及就醫之不便，隨著高齡者人口逐漸增加，安全無障礙之住宿需求持續升高。復依內政部最新統計，國內僅老年人口居住之宅數，已逾 85 萬戶。

(二) 依衛福部 111 年老人狀況調查報告指出，新北市 65 歲以上高齡者逾 7 成係居住於無電梯設備之公寓或兩層樓以上家宅，亦凸顯安全無障礙之住宿需求。又，新北市轄內整體有近 13.1 萬宅僅 1 名高齡者居住、3.1 萬宅僅 2 名高齡者居住。顯示新北市高齡者獨居面臨日常生活缺乏照顧及陪伴之處境，尤須特別持續關注。

公告內容僅供參考

(三) 末按內政部不動產資訊平台資料顯示，截至 114 年 6 月，新北市整體住宅約 173.3 萬棟，其中約 54.7%(94.8 萬棟)屋齡逾 30 年以上。而在三重區，整體住宅約 17 萬棟，其中約 62.7%(10.7 萬棟)屋齡逾 30 年以上。

(四) 綜上，面對超高齡化社會之到來，無論國內其他區域或新北市，此刻及未來，均須妥處高齡者獨居或雙老居住於老舊、無電梯公寓，間接影響高齡者身心健全之課題。

二. 高齡者理想居住安排

(一) 高齡者老化的狀態，包括生物性(生命由成熟而衰退)、生理性(身體機能的衰退)、心理性(環境適應力的減退)、社會性(社交活動參與程度的降低)[5]。因此，根據高齡者不同階段的身心狀況，而有適時調整居住安排的需求(如圖 1-4 所示)。

<table>
<tr><td colspan="2">身心狀況</td><td>健康期</td><td colspan="2">障礙期</td><td colspan="2">臥病期</td></tr>
<tr><td colspan="2">移動程度</td><td>可以跑、跳、走</td><td colspan="2">需要枴杖、輪椅等輔具</td><td colspan="2">幾乎臥床</td></tr>
<tr><td colspan="2">配比%</td><td>75%</td><td colspan="2">20%</td><td colspan="2">5%</td></tr>
<tr><td colspan="2">生活能力</td><td colspan="2">可以自理</td><td colspan="3">需要別人照顧</td></tr>
<tr><td rowspan="4">居住安排</td><td rowspan="2">居家</td><td>一般住宅</td><td>服務住宅</td><td>照顧住宅</td><td colspan="2">(轉介到機構、醫院)</td></tr>
<tr><td colspan="3">高齡者住宅(在地老化)</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="5">終身住宅(在地老化、在家臨終)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">機構</td><td>安養</td><td colspan="2">長期照顧</td><td colspan="2">醫院</td></tr>
<tr><td>老人之家</td><td>養護之家</td><td>護理之家</td><td>安寧病房</td></tr>
</table>

圖片來源：陳政雄，因應社會高齡化四大議題的友善社區，106 三代同鄰學術研習。
備註：圖中「護理之家」係 106.06.03 長期照顧服務法施行前所用執行方式，後續係以「住宿式長照機構」模式執行。

圖 1-4 高齡者身心狀況與居住安排示意圖

(二) 1960 年代北歐國家提出在地老化(aging in place)長期照顧服務目標，鼓勵增加居家式服務，對於不同身心狀況的高齡者，給予不同的照顧模式，並使高齡者盡量留在熟悉的社區內生活，而得享

5 陳政雄，老人住宅整體規劃理念，臺灣老年醫學雜誌(民 95)。

公告閱覽僅供參考

有保護性照顧、清潔維護、餐飲服務及其他支持性服務等，進而可減緩或降低對於住宿式長照機構的需求及依賴程度[6]。

(三) 此外，高齡者集合居住的社區，應有各年齡層的住民共同生活，以使社區永續經營，跨代交流(social mix)將是社區規劃不可或缺的概念，如結合高齡者設施與幼兒托育設施，讓高齡者聽見、看見孩童們的歡笑聲，可活化高齡者的身心。又如透過與兒孫輩的交流，培育下一代的同時，也豐富、圓滿高齡者的人生[7]。

三. 財務配套機制與趨勢

(一) 商業型不動產逆向抵押貸款(商業型以房養老貸款)

1. 以房養老貸款係由高齡者提供所持有之不動產設定抵押權予銀行等金融機構，於貸款存續期間內，由銀行等金融機構每月撥付固定金額養老金(即固定本金)，作為老年生活保障之補充性措施，以安定年長者生活，並於到期日償還全部貸款本息。現行銀行實務作業流程並已納入專家諮詢機制，要求借款人(高齡者)於申請時需備有律師諮詢函或有第三方見證人，及指定具法定繼承資格之人或第三人(無法定繼承資格之人時)為通知義務人，俾使高齡者能充分瞭解契約內容及所生權利義務。

2. 根據行政院金融監督管理委員會(下稱金管會)統計，自 104 年底開辦迄至 114 年 9 月，累計核貸 10,014 件，核貸總額約 NT$583 億；其中，北北基區域申辦件數仍屬大宗，累計核貸 4,772 件、核貸總額約 NT$337 億。

(二) 長期照顧保險

6 內政部建築研究所，高齡者居家及社區導入智慧化設備之研究(民 107)。
7 靳燕玲，友善高齡化社會生活環境之公共服務發展策略，國土及公共治理期刊(民 105 年 3 月)。

公告內容僅供參考

1. 依金管會「長期照顧保險單示範條款」，被保險人於符合保單條款約定之「長期照顧狀態」者，不論造成該狀態之原因(疾病或傷害)為何，保險公司即應依約給付「長期照顧一次保險金」或「長期照顧分期保險金」，有助於民眾支應長期照顧所產生之一次性及持續服務需要。
2. 根據金管會「113 年度長期照顧保險投保對象之性別、年齡、要保人所在行政區域與年收入分布之交叉分析」報告，113 年度長期照顧保險新契約件數 122,879 件較去年同期 130,307 件減少 7,428 件，增長率-5.70%；113 年度長期照顧保險初年度保費收入新台幣 3,193,151 千元較去年同期新台幣 3,394,430 千元減少新台幣 201,279 千元，增長率-5.93%。整體有效契約中，被保險人為男性約占 45.81%、女性約占 54.19%，顯示女性對於長期照顧保險之需求略高於男性，此可能與國人女性平均壽命高於男性，相對重視長期照顧需求之規劃有關。此外，男性被保險人之投保年齡主要集中於 30~39 歲，占男性總被保險人數 24.15%，女性被保險人之投保年齡主要集中於 40~49 歲，占女性總被保險人數 28.38%，此可能與年齡漸長，經濟狀況穩定後，也逐漸重視健康問題與未來長期照顧之需求有關，惟此一比率並在 60 歲之後大幅下降，主要原因可能是該年齡投保保費過高、年齡過高或體況變差而無法投保。

(三) 綜上，國內目前與高齡者居住安排有關之財務配套機制，如上所述包括以房養老貸款或長期照顧保險之發展現況，顯示有越來越多的高齡者，甚至是經濟較趨穩定的中年族群，均已積極為老後

公告內容僅供參考

生活預為準備。

四. 友善優質的解決方案

(一) 為促進實現在地老化、多元連續長照服務，國內產、官、學界近年亦開始構思如何為高齡者居住安排，提供創新的解決方案。內政部 109 年 4 月間舉辦「研商促進民間興辦高齡友善出租住宅」座談會，指出高齡者會依據其經濟及健康狀況選擇不同的居住安排，並希冀以扶植產業為定位，研議相關可能的政策協助方案、獎勵措施與法令修訂建議，期鼓勵興辦高齡友善出租住宅。

(二) 是以，為改善新北市高齡者獨居或雙老居住於老舊、無電梯公寓，間接影響高齡者身心健全之情形，亦期望可在地、就近滿足新北市高齡者不同階段身心狀況的生活環境需求、增進高齡者身心活化可能性，爰有必要善用同一基地，整合提供包括居住、長期照顧、醫療、運動、休閒、購物以及青銀共創辦公空間等軟硬體服務之創新模式，搭配具可負擔性的居住單元租賃機制，進而打造一個全齡友善優質的生活場域。

(三) 其中，衛生醫療設施之診所科別規劃方向原則與高齡者需求相關，而除診所外，亦可考量納入物理治療機構或職能治療機構等，增進對長照機構住民、居住單元住戶以及外部民眾之整體服務；此外，診所專業科別亦可藉運動處方，鼓勵民眾就近結合使用運動設施，增進醫動養資源之連結與充分運用。住宿式長照機構可供外部區域失能民眾申請入住，亦可供居住單元之高齡者有失能進住需求時申請入住；社區式長照機構可供外部區域失能民眾申請使用日照中心，亦可供居住單元之高齡者有日照需求時申

公告內容僅供參考

請使用；居家式長照機構則可提供外部區域民眾或居住單元住戶相關居家服務。商場則可提供基地周邊民眾、居住單元住戶或長照機構使用者及其親屬購物、休閒或日常消費服務。青銀共創辦公空間則提供了高齡者職能再設計、指導青年或與青年共同合作，藉以串連本案基地內各類設施，作為產品或商業模式試驗場域之可能性。各單元可獨立存在，亦可連結整合提供更為連續、綜合性之服務。

(四) 前述全齡友善優質生活場域(如圖 1-5)，其將可對內、外部使用者，整合提供包括醫療、運動、安養等核心資源，以及商場、辦公、幼兒托育等附加資源。居住單元之入住對象將以高齡者為主，並以創造跨世代交流可能、活躍生活場域氛圍為前提，適度開放年青人及幼兒入住。是以，整體入住對象將包括：

1. 高齡換居需求者

包括獨居或雙老之高齡者，現況居住於建築硬體環境不友善、使用不便或老舊房屋者，或因身體機能雖退化但無立即進住長照機構必要、可藉就近提供居家或關懷服務減緩失能速度者等，屬於有換居需求之高齡者。

2. 長期租屋需求者(高齡者或其他年齡層人員)

包括現況無自有房屋、或因故無意願購置自有房屋，衍生長期租屋需求之高齡者或其他年齡層人員。

3. 短期換居需求者(高齡者或其他年齡層人員)

包括基地鄰近區域因現居房屋即將辦理都市更新或欲進行老舊房屋修繕更新，衍生短期換居需求之高齡者或其他年齡層人員。

公告內容僅供參考

4. 家庭成員包含具前述需求之高齡者

於 2 代或 2 代以上組成之家庭，其成員有 1 位或 1 位以上屬前述 1~3 項類型高齡者，需由其他成員共居以陪伴或協助照顧。

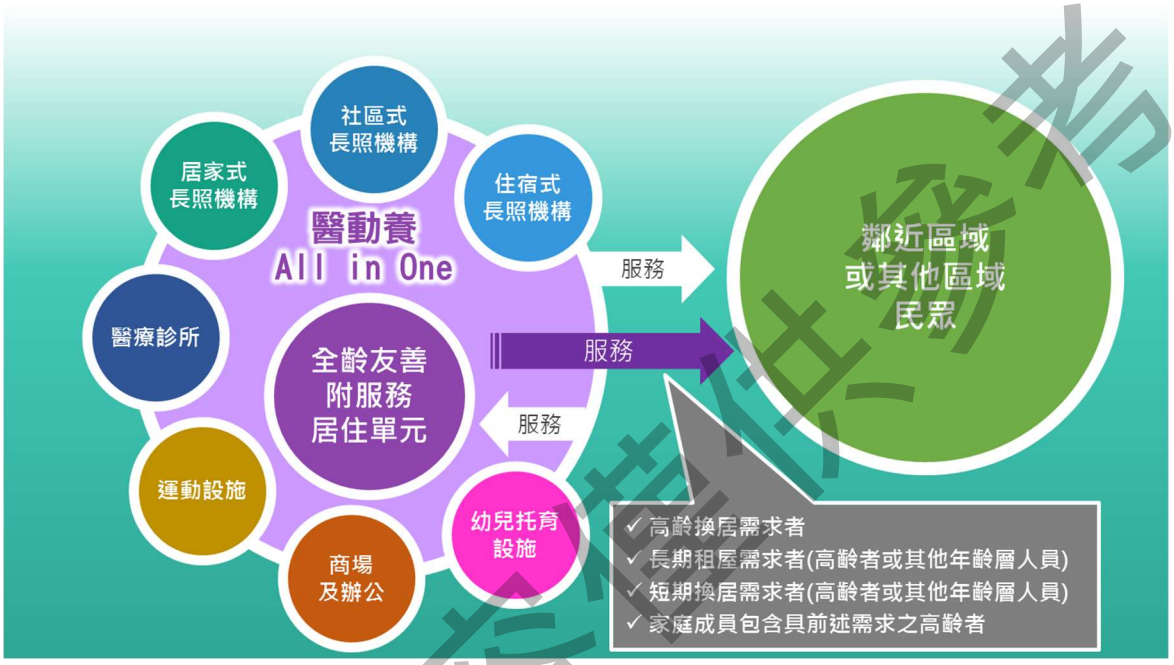


圖 1-5 全齡友善優質生活場域示意圖

(五) 全齡友善優質生活場域未來的營運願景，將包括積極打造具可近性的在地安老資源服務體系，提供全年齡層住民無障礙自由行動與享受豐富公設機能的附服務居住設施，就近結合衛生醫療設施、運動設施以積極延長高齡者健康餘命，並藉住宿式、社區式及居家式長照機構支援內外部區域失能者所需安養資源，同時隨附整合商場購物與幼兒托育服務，滿足全年齡層的消費與生活支援需求，另藉友善開放空間串連周圍社區，使住民身心靈充分感受安心、便利與安全，形成一個在地安老、跨代共好的全齡友善共融生活圈。

公告內容僅供參考

1.6 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

一. 加速公共建設與服務之提供

民間為確保財務投資效益，須審慎控管工程成本及完工時程，故透過本計畫之興辦，擬引進民間資金與效率、減輕政府財政負擔、免除預算排擠效應、加速公共建設推動。此外，面對超高齡社會之來臨，本計畫可整合提供新北市民一個結合醫療、運動、安養資源以及改善跨世代居住品質之解決方案，間接達成減少醫療保健花費等社會成本支出。

二. 提昇公共建設服務品質

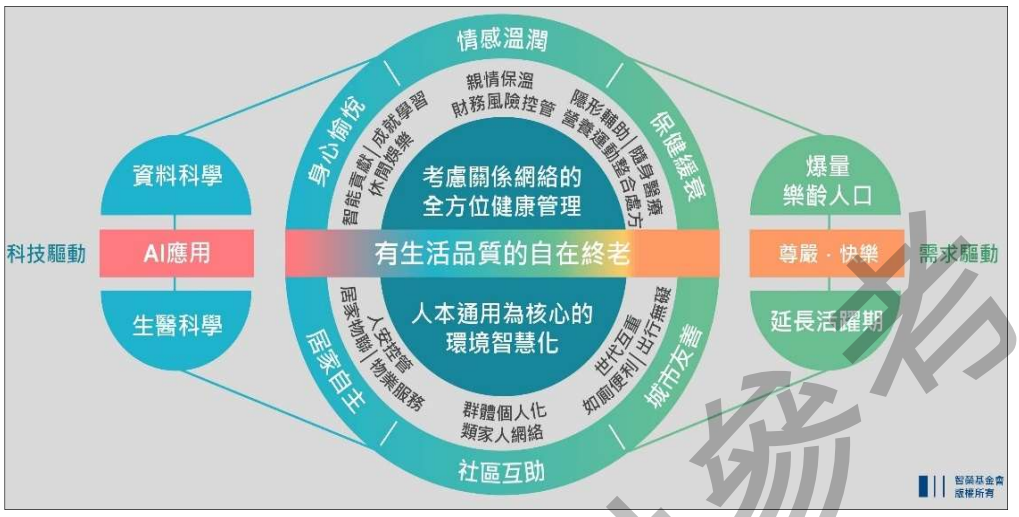
本計畫透過民間之經營專業與創意，於投資契約簽訂後，民間機構在銀新未來城規劃設計伊始，即可導入經營者思維，以營運角度興建符合營運端需求之硬體空間、添購符合市場需求之設施設備，避免不必要之投資，提昇公共建設硬體競爭力。此外，民間機構為確保財務投資效益，可考量引進醫療、運動、安養、物業管理、商場管理、銀髮產業開創等專業人才，合宜管控人力及物力成本，對銀新未來城之使用者及周邊區域居民等利害關係人，提供優質服務及保持良性互動，確保營運之服務品質，達成拓展業務與永續經營目標。

三. 提振內需與帶動經濟成長

本計畫開發可帶動民間投資興建及營運，進一步創造相關就業機會，有益提升當地醫療、運動、安養資源之供給。此外，按智榮基金會研究(如圖 1-6 所示)，隨著醫療、衛生、營養水準提高，國人平均壽命屢創新高，需求大、時間長，兼具消費實力與生活品味的台灣 50 歲以上熟齡族，潛力可觀。是以，本計畫開發可望促成跨世代青銀共創、驅動銀髮

公告內容僅供參考

產業(或銀光樂活產業)之發展，藉以活絡區域經濟。



圖片來源：智榮基金會 http://ccc.stansfoundation.org/?p=4307

圖 1-6 銀光樂活產業供需創價圖

四. 形塑新世代的未來都市新風貌

本計畫為一結合醫療、運動、安養資源以及改善跨世代居住品質之整合解決方案，有助帶動周邊地區之更新及整體發展，更可望進一步擔任都市環境催化角色，藉由提供合宜的開放空間、綠帶，形塑宜居的都市意象。此外，建構超高齡社會之跨世代新生活模式，藉多元服務設施支援園區內部與鄰近社區民眾生活所需，提升在地生活品質，可成為國內全齡友善公共建設新典範。

五. 欲達成之計畫目標

(一) 於三重區採民間參與興建營運移轉(BOT)模式興建醫養園區，整合提供醫療、長照與相關附屬之營運服務。

(二) 建置社區型醫事及長照機構，可讓民眾免於舟車勞頓之苦；同時提供社區居民情感交流的催化劑，讓人身處其中能感受到家的溫馨，解決現代社會面臨的孤獨問題。

公告內容僅供參考

第2章 民間參與效益

一. 增進公共建設服務性及公益性

本計畫為一結合醫療、運動、安養資源以及改善跨世代居住品質之整合解決方案，相關硬體設施或服務之定價水準仍需參考區域市場行情，以提高公眾廣泛使用之可能性，以增進公共建設服務性；此外，相關服務除提供園區內部使用者需求外，亦可將相關服務外溢提供周邊區域居民，以達成在地、就近提供長照服務資源效益。

二. 減輕政府財政支出

本計畫預定採依促參法委託民間興建營運移轉(BOT)之方式興辦，由民間機構負擔公共建設整體之興建、營運與維護等成本支出，可減輕政府財政負擔。

三. 增加政府財政收入

本計畫如營運穩定，預期可挹注政府長期而穩定之稅收，包括中央政府之營利事業所得稅、營業稅，以及新北市政府之地價稅、房屋稅、土地租金、權利金等收入。

公告內容僅供參考

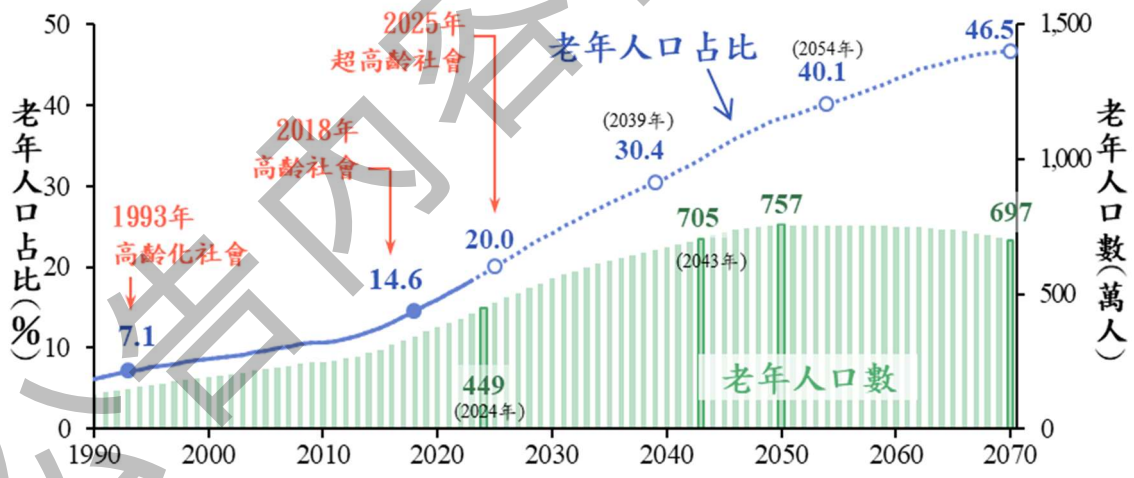
第3章 市場可行性

3.1 市場供需現況調查及供需預測分析

一. 長照服務設施供需現況調查

(一) 我國老年人口數近年概況

1. 依 113 年 10 月國家發展委員會「2024 年至 2070 年為中華民國人口推估（2024 年至 2070 年）報告」[8]，我國老年人口(65 歲以上)占總人口比率自 1993 年達 7%進入高齡化（ageing）社會，2018 年進一步超過 14%，並轉為高齡（aged）社會；預估於 2025 年，老年人口占比將再超過 20%，成為超高齡（super-aged）社會之一員。[9]。



資料來源：1.1990 年至 2023 年為內政部「中華民國人口統計年刊」。
2. 2024 年至 2070 年為中華民國人口推估（2024 年至 2070 年），國家發展委員會，2024 年 10 月。

圖 3-1 國內老年人口與高齡化時程 - 中推估

8 國家發展委員會人口推估查詢系統網站 https://pop-proj.ndc.gov.tw/News.aspx?n=3&sms=10347

9 依國際定義，65 歲以上人口占總人口比率達 7%稱為「高齡化社會」(aging society)；達 14%稱為「高齡社會」(aged society)；達 20%稱為「超高齡社會」(super-aged society)。

公告內容僅供參考

2. 依據新北市政府主計處專題分析「新北市老人長期照顧服務及機構分析」，112 年底新北市戶籍登記人口為 404 萬 1,120 人，其中 65 歲以上老年人口為 72 萬 8,177 人，占總人口數 18.02%(已超過 14%之「高齡社會」門檻)，較 102 年底 37 萬 4,883 人大幅成長 94.24%，且呈逐年增加趨勢，惟 102 至 112 年底老年人口比率皆較全國為低。



資料來源：新北市政府主計處專題分析「新北市老人長期照顧服務及機構分析」

圖 3-2 102 至 112 年全國及新北市老年人口概況

(二) 老人進住長照機構之意願與相關考量

依衛福部 113 年 1 月「中華民國 111 年老人狀況調查報告」:

1. 55 歲以上約有 9.8 萬人住在老人福利機構、護理之家或老人公寓，26.46%係以「環境衛生與設備」為優先考量因素，「工作人員素質及服務態度」23.11%次之，另「離家近或交通便利」達

公告內容供參考

21.10%，亦為重要考量因素之一。

2. 65 歲以上，未來生活無法自理時，願意住進老人長照機構或護理之家者占 34.59%，並以「環境衛生與設備」、「收費合理」、「工作人員素質及服務態度」、「公共安全」及「服務內容與品質」為重要考量因素；不願意進住者，主要係考慮「無力負擔費用」、「入住機構不自由」、「不喜歡與多人同住」及「無認識親友同住」等因素。

(三)　新北市長照服務概況

1. 113 年度長照機構服務量(截至 113 年 12 月)

服務類型	居家及社區服務	社區式長照機構				住宿式長照機構
		日間照顧	家庭托顧	團體家屋	小規模多機能	
人數	29,708	4,882	37	38	861	1,385

資料來源：衛服部長期十年計畫 2.0 相關統計表 (七)長照服務機構服務量

2. 日間照顧服務

按新北市社區式長照機構名冊，截至 114 年 9 月，新北市已設立已設立 119 家日照中心，可服務人數 4,894 人。另有 7 家日托型據點，可服務人數 135 人。

項目	說明
服務簡介	1. 白天時將失能、失智長輩接送到日間照顧中心，在這裡接受照顧服務，參與復建、文康休閒活動，與人交流互動，延緩退化。並另開展小規模多機能服務，以日間照顧為基礎，提供全人多元整合性服務，依個別家庭狀況，輔以提供臨時住宿或居家服務，建置社區整合性、支持性服務體制。 2. 服務時間：星期一至星期五早上 8：00~下午 6：00。
申請資格	實際居住新北市之下列對象，並依長期照顧管理中心所派照顧管理專員到府採「照顧管理評估量表」評估結果符合長照需求者：65 歲以上失能老人、50-64 歲失能身心障礙者、55-64 歲失能原住民、50 歲以上失智症者、未滿 50 歲失能身心障礙

公告內容僅供參考

項目	說明
	者、衰弱老人。
日間照顧補助標準	1. 依據衛生福利部公告「長期照顧(照顧服務、專業服務、交通接送服務、輔具服務及居家無障礙環境改善服務)給付及支付基準」(以下簡稱長期照顧給付及支付基準)辦理。 2. 按長照需要等級，第 2 級給付額度 NT$10,020 至第 8 級給付額度 NT$36,180 不等。 3. 服務補助經費及自費收費標準，依照各服務補助對象福利身分別、實際使用服務日數及照顧組合對應之給(支)付價格而定：低收入戶全額補助；中低收入戶補助 95%、部分負擔 5%；一般戶補助 84%、部分負擔 16%。 4. 如衛生福利部所訂基準有修正，從其新規定辦理。

資料來源：新北市政府「當我們老在一起」網站，本報告整理。

3. 銀髮俱樂部 1.0 至 4.0 升級服務

按新北市銀髮俱樂部資訊網，直至 114 年 4 月底，新北市的銀髮俱樂部政策從初期的試點逐步擴展，現已涵蓋了全市 29 區、總計 1,196 處。



圖片來源：新北市銀髮俱樂部資訊網。

4. 新北市老人福利機構概況

按衛福部社家署 114 下半年全國老人福利機構名冊(截至 114 年 6 月)，新北市老人福利機構數為 211 家，總床數 10,867 床、實際入住 9,328 人，入住率 85.84%。

公告未經僅供參考

5. 三重區現有立案老人福利機構/長照機構/護理之家概況

截至 114 年 6 月，三重區立案長照機構合計供給量 557 床，每床每月收費約介於 NT$28,000~45,000。

表 3-1 新北市三重區老人福利機構一覽表

序號	機構名稱	地址	評鑑等第	床位數	收費(NT$)
1	私立鴻澄老人長期照顧中心(養護型)	三和路 2 段 30 號 3 樓、3 樓之 1~4	111 年甲等	35	33,000
2	私立大德老人長期照顧中心(養護型)	三和路 4 段 103-1 號 4 樓	112 年甲等	39	45,000
3	私立心侑老人長期照顧中心(養護型)	三和路 4 段 95 之 1 號 2 樓、3 樓	112 年乙等	29	30,000
4	私立幸福老人長期照顧中心(養護型)	中興北街 54 號 5 樓	111 年乙等	46	38,000
5	私立豐禾老人長期照顧中心(養護型)	成功路 79 號 1 樓-5 樓	112 年乙等	45	45,000
6	私立靜園老人長期照顧中心(養護型)	成功路 97 號 10 樓	111 年乙等	49	42,000
7	私立今光愛心老人養護中心	成功路 97 號 2 樓	112 年乙等	48	28,000
8	私立大安老人長期照顧中心(養護型)	自強路 4 段 110 號 3 樓	112 年乙等	24	30,000
9	私立祐安老人長期照顧中心(養護型)	自強路 4 段 6 號 3 樓	112 年乙等	49	30,000
10	私立沐心老人長期照顧中心(養護型)	重新路 5 段 635-2 號、635-2 號 2~3 樓	112 年甲等	46	30,000
11	私立圓滿老人長期照顧中心(養護型)	重新路 5 段 639 號、639-1 號 10 樓	112 年甲等	39	30,000
12	私立蓮愛老人養護中心	溪尾街 41 號 2 樓	112 年乙等	32	34,000
13	私立安泰老人長期照顧中心(養護型)	福德北路 4 號 3 樓、4 樓	111 年乙等	30	35,000
14	私立長園老人長期照顧中心(養護型)	龍門路 1 號 3 樓、3 樓之 1	111 年甲等	46	38,000

資料來源：新北市政府社會局網站，https://www.sw.ntpc.gov.tw/home.jsp。

截至 114 年 8 月，三重區立案住宿式長照機構合計供給量 325 床，每床每月收費約介於 NT$37,000~54,000。

表 3-2 新北市三重區住宿式長照機構一覽表

序號	機構名稱	地址	開放床數
1	逢運長照社團法人附設新北市私立逢運住宿長照機構	溪尾街 59 號 1 至 7 樓	130
2	和安長照社團法人附設新北市私立和安住宿長照機構	溪尾街 35 號	195

資料來源：衛服部長照專區網站，https://1966.gov.tw/。

公告供審慎性參考

截至 114 年 10 月，三重區一般護理之家合計供給量 364 床，每床每月收費約介於 NT$36,000~60,000。

表 3-3 新北市三重區一般護理之家一覽表

序號	機構名稱	地址	開放床數
1	綵依護理之家	龍門路 1 號 4 樓、4 樓之 1	29
2	幸福護理之家	中興北街 54 號 1-4 樓	78
3	私立大愛護理之家	三和路 4 段 103 之 1 號 1 樓-3 樓	92
4	兆興護理之家	中興北街 19 巷 2 號 1-3 樓	60
5	三和護理之家	三和路四段 103 之 2 號 4、6、7 樓	93
6	三重中興醫院附設護理之家	中興北街 21 號 4 樓	12

資料來源：新北市衛生局網站。

6. 三重區鄰近小規模多機能夜間喘息服務收費情形[10][11]

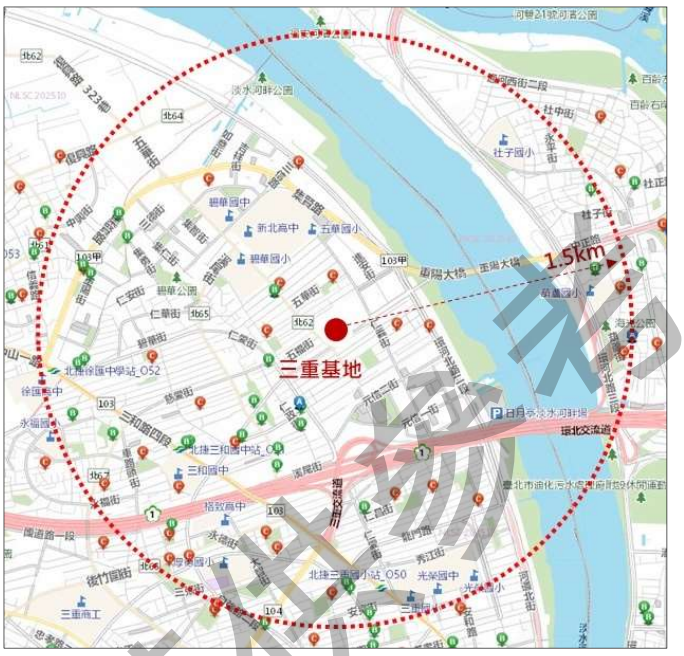
衛福部自 104 年起推動小規模多機能服務，強調以長者為中心的照顧取向，規劃以日照中心為基礎，擴充辦理居家服務、臨時住宿等多元服務，依長者服務需求提供「客製化、個別化」的照顧服務，長輩即使白天不去日照中心，也有了解長輩習性的照顧服務員到宅關懷；當家屬有臨托需求的時候，可以將長輩送到平日參與活動的日照中心，夜間在熟悉的工作人員陪伴下，獲得安適、自在的照顧服務，達到有效支持家庭照顧者的政策目標，並使家庭照顧者獲得夜間喘息機會。現況新北市三重區附近區域，已有社團法人中華民國士林靈糧堂社會福利協會附設新北市私立三重興穀社區長照機構(服務費用每次 NT$2,000)及財團法人私立廣恩老人養護中心附設新北市私立五股獅子頭社區長照機構(服務費用每次 NT$2,000)提供此類喘息服務。

10 社團法人中華民國士林靈糧堂社會福利協會網站 https://www.slsc.org.tw/
11 財團法人私立廣恩老人養護中心網站 https://www.guannenn.org.tw/h/index?key=vt0jj

公告內容僅供參考

7. 基地周邊現有長照資源分布情形[12]

經查衛福部長照資源地圖系統，整理繪製基地方圓 1.5 公里之社區整體照顧模式 ABC 單位與相關長照資源分布情形如右。



(四) 新北市及三重區之醫院、診所與藥局現況[13]

截至 113 年 12 月，新北市醫療院所家數總計 3,587 家、病床總數 20,129 床，其中，血液透析(洗腎)病床多設置於診所；此外，於三重區之醫院、診所及藥局(指依藥事法第 19 條規定，由藥師或藥劑生親自主持，依法執行藥品調劑、供應業務之處所)分布情形，綜整如表 2-1 所示。

表 3-4　三重區醫院、診所及藥局現況一覽表

區域	醫療院所				藥局		
	家數			病床數總計	家數		
	總計	醫院	診所	血液透析床數	總計	西藥	兼營中藥
新北市	3,587	52	3,535	20,129 床 醫院 1,127 床、診所 2,399 床 合計 3,526 床	2,191	1,469	722

12 衛福部長照資源地圖網站 https://ltcpap.mohw.gov.tw/public/index.html
13 新北市衛生統計年報，新北市衛生局 114 年 6 月出版。

公告不適用物件

區域	醫療院所				藥局		
	家數			病床數總計	家數		
	總計	醫院	診所	血液透析床數	總計	西藥	兼營中藥
三重區	377	4	373	1,480 床 醫院 119 床、診所 290 床 合計 409 床	248	177	71

考量本計畫係以在地、就近結合醫療、長照資源，且為避免銀新未來城之住民(含機構與全齡友善附服務居住單元)發生需要費時奔波、舟車勞頓方能就醫之情形，故有必要於基地內針對住民(含長者)就醫、復建、復能之需求，設置醫療機構(如診所，科別可考量特別針對長者較有需求之家醫科、牙科、神經內科、精神科、皮膚科、骨科等)及相關衛生醫療設施，並得對外營業，提供鄰近區域民眾更完善、優質醫療服務。

二. 新北市長照資源盤點及三重區長照需求推估

(一) 參酌截至 114 年 3 月新北市政府衛生局統計及推估數據，顯示三重地區無論針對全年齡層之失能人口與僅就 65 歲以上長者進行推估，均有逾 400 床以上之住宿機構床位缺口，如表 3-5 所示。

(二) 惟，考量設置巨型化住宿機構，尚非政策目標，且針對住宿機構床位缺口課題，一昧因應設置住宿式長照機構亦可能非為唯一對策，若可在地、就近增加提供各類照護資源或協助長者適時轉變居住型態(如進住有電梯或毗鄰長照機構之住所)，或為可積極減緩長者失能速度與減輕照護者壓力之較佳選項。

公告內容僅供參考

表 3-5 三重區住宿式長照機構需求推估表

項目	編號/公式	全市	三重區
總人口數	A	4,049,128 人	383,303 人
65 歲以上長者數	B	779,143 人	76,509 人
失能高推估人數	C	149,046 人	14,705 人
居家及社區照顧人數	D	58,461 人	5,668 人
聘用外籍看護照顧人數	E	35,566 人	3,242 人
日照公托核定人數	F	4,446 人	488 人
失能高推估進住機構需要床數	G=C*20%	29,809 床	2,941 床
長者失能率高推估住宿需求床位數	H=B*13.3%*20%	20,725 床	2,035 床
護理之家老福機構身障機構實際床位數	I	21,554 床	1,552 床
失能高推估機構床數缺口推估	M=I-G	-8,255 床	-1,389 床
長者失能率高推估機構床數缺口推估	N=I-H	829 床	-483 床

資料來源：新北市政府衛生局，114 年 3 月

三. 出租住宅

(一) 市場需求分析

茲參考內政部國土管理署 112 年住宅需求動向調查，針對全國 22 縣市 112-113 年度租金補貼專案申請戶及 112 年 7 月至 113 年 1 月之政府直接興辦社會住宅入住戶之調查，彙整住宅需求如后：

1. 房間數及室內面積

整體租賃住宅地區之受訪租金補貼申請者，對於社會住宅房間數的需求，以「1 房」(36.2%) 比率較多於「2 房」(33.0%)，但 1、2 房比率合計約 7 成。次之為「3 房」(24.5%)、「4 房以上」(6.3%)。受訪租金補貼申請者評估家戶條件，對社會住宅面積實坪數需求以「8 坪以上，未滿 14 坪」(30.9%) 較多於「20 坪以

公告內容僅供參閱

上，未滿 30 坪」(26.6%)、「14 坪以上，未滿 20 坪」(23.5%)；其中滿 18 歲至未滿 25 歲者的申請人數占 3 成 5 以上比例較多於其他年齡層，其對於 1 房的需求比率要較高(54.0%)，25 歲以上至未滿 35 歲申請租金補貼的人數占 3 成，其對於 2 房的需求比例約 4 成則較高於其他年齡層；未滿 35 歲以下青年占 6 成 5 以上居多，其對於社會住宅需求以 1、2 房為主。進一步觀察不分年齡之整體需求社會住宅房形，1 房、2 房與 3 房以上之配比約為 4:3:3，即使是 40 歲以下青年族群，經統計亦呈現相同房型配比情形。整體而言，顯示**租屋需求之房間數以 1 房及 2 房為現況趨勢，室內面積以 8~14 坪以上為主**。

2. 目前居住住宅月租金

新北市租賃住宅之受訪租金補貼申請者，能負擔的社會住宅合理月租金，以「8 千元以上，未滿 1 萬 2 千元」(33.2%)的比率較多，其次為「4 千元以上，未滿 8 千元」(24.9%)，二者合計接近 6 成，次之依序為「1 萬 2 千元以上，未滿 1 萬 6 千元」(21.5%)、「1 萬 6 千元以上，未滿 2 萬元」(13.2%)、「2 萬元以上」(3.3%)。整體而言，**租屋者對於社會住宅之願付租金，每月租金超過 16,000 元以上共計約 16.5%**。

3. 電梯需求

新北市租賃住宅之受訪租金補貼申請者，其目前租屋處「沒有」電梯比率較高(57.8%)於「有」電梯比率 (42.2%)。但受訪租金補貼申請者，以其和家庭成員的生活需求評估，認為承租住宅「需要」(56.9%)電梯比率較高於「不需要」電梯比率

公告內容僅供參考

(43.11%)。現況住處有電梯與需要電梯比率差距明顯。觀察現租屋處有電梯及年齡層分布，滿 60 歲以上較高齡者現住處設有電梯比率為 4 成以下且較低於其他年齡層與整體平均值，隨著年齡增長，現租屋處沒有電梯比率愈高。滿 70 歲以上高齡租金補貼申請者評估認為需要電梯比率達 6 成。高齡者伴隨身體機能退化、體能衰弱，應更需要提供無障礙設施或昇降設備，但現實上，高齡租屋者卻較其他年齡群體居住於沒有電梯的住處，雖仍應持續推動以樓梯換電梯、公寓或透天厝增設昇降設備等居住協助措施，但換居地點則需考量高齡者熟悉環境。

4. 社區內應具備的附屬設施

期望社會住宅社區內應具備的附屬設施，新北市以「餐飲服務」最多（約 51.9%），其次依序為「商業活動（各類商店）」（約 51.1%）、「文康休閒、社區活動」（約 46.9%）、「幼兒園、托育服務」（約 33.8%）、「長期照顧服務」（約 33.3%）、「身心障礙服務」（約 30.1%）、「青年創業空間」（約 29.6%）及其他（約 2.0%），顯示**本計畫園區擬結合醫、動、養資源，以及引進商店、餐飲、休閒等機能之規劃理念，可符合多數租屋者之生活需求期望**。

(二)　市場供給分析

1. 住宅家戶比

新北市 114 年第 1 季普通家戶數為 1,672,535 戶，較上季增加 2.42%；住宅存量總計 1,758,079 宅，較上季增加 0.19%；住宅家戶比為 105.11%，呈現超額供給現象。

公告內容僅供參考

表 3-6 新北市家戶與住宅數量(114 年第 1 季)變動表

普通家戶數			住宅存量			住宅家戶比(%) (b/a)*100
本季(戶) (a)	相對上季(%)	相對去年同季(%)	本季(宅) (b)	相對上季(%)	相對去年同季(%)	
1,672,535	2.42	4.91	1,758,079	0.19	1.13	105.11

資料來源：內政部營建署 114 年第 1 季住宅資訊統計彙報，本報告整理

然而，超額供給的住宅實際上難以完全滿足一般青年、老人或弱勢等租屋族群之需求，因此，包括租金補貼、貸款利息補貼、增加社會住宅或出租住宅之供給量等方式，將為政府致力推動之住宅政策方向。

2. 新北市青年社會住宅

(1) 為落實在地安居扶助、加速社會住宅推動，新北市以全方位思維規劃新北市的住宅政策，社會住宅採多元興辦，透過容積獎勵捐贈、整體開發分回及國有地合作等模式，將持續整合各方資源推動多元興辦等模式興建社會住宅，以照顧各個階層、族群的居住需求為目標，提供青年朋友及弱勢家庭多元的居住扶助選擇。依據新北市政府城鄉發展局網站，有關新北市社會住宅推動成果，目前興辦青年社會住宅已完工 10,051 戶。

(2) 本基地所在之三重區，三重青年社會住宅共 376 戶，分別為三重 I 館（新北市三重區環河南路 125 號，133 戶）、三重 II 館（三重區大同南路 172 巷 30 號，119 戶）、三重 III 館（新北市三重區正義南路 129 號，75 戶）、五谷王（神農街 481 號，



公告內容僅供參考

12 戶)、五谷王 2 號(五谷王北街 43 號，19 戶)及成功(成功路 118 號，18 戶)，依據新北住宅及都市更新中心網站，一般戶 1 次簽約為 3 年，合約期屆滿如符合續租社宅資格得辦理續約，合計期間最長不得超過 6 年。自 113 年 1 月 1 日起新招租及續約依「社會住宅分級租金收費標準」實施分級租金新制訂定四階層租金，參考三重區五谷王、五谷王 2 號及成功社會住宅資料，套房及一房型(約 17～21 坪)租金約 5,600~20,600 元/月 ，2 房型(約 21～32 坪)租金約 6,900~35,100 元/月 ，3 房型(約 30～44 坪)租金約 11,200~38,800 元/月。整體而言，三重社宅換算單坪租金約 287~1,096 元/月/坪，且租金已內含管理費；由於三重社宅之屋齡新、地點好且設備齊全，承租情形相當熱絡。

表 3-7 新北市青年社會住宅彙整表

行政區	總戶數	說明
林口區	3,408	林口世大運選手村社會住宅(中央統籌管理)
中和區	1,492	秀峰 (816 戶)、安邦 (632 戶)、民樂(44 戶)
新店區	1,310	中央新村北側(1,070 戶)、斯馨(共 46 戶)、民安(194 戶)
板橋區	790	浮洲合宜住宅(中央統籌管理，446 戶)、府中(72 戶)、永翠(21 戶)、民權(199 戶)、江翠 31(52 戶)
土城區	765	明德(共 77 戶)、員和(534 戶)、大安(88 戶)、永和(66 戶)
三重區	376	大安段(三重 1 館)(133 戶)、大同南(三重 2 館)(119 戶)、大同南(三重 3 館)(75 戶)、五谷王(12 戶)、五谷王 2 號(19 戶)、成功(18 戶)
三峽區	1,190	北大(28 戶)、國光一期(241 戶)、國光二期(921 戶)
新莊區	126	新豐(76 戶)、副都心(23 戶)、中環(11 戶)、立言(16 戶)
永和區	106	秀朗(36 戶)、中正橋(70 戶)
五股區	44	成州(共 21 戶)、芳洲(23 戶)
泰山區	26	信華(14 戶)、信華五小段(12 戶)
其他	418	專案原民住宅(三峽隆恩埔、汐止花東新村、新店中正國宅、五股銀髮住宅、永和警眷青年社會住宅、三重集美專案中繼社會住宅)
總計	10,051	-

資料來源：新北市政府城鄉發展局網站-新北市社會住宅推動成果，本報告整理

公告供參考

(三)　小結

1. 依據內政部不動產交易實價查詢服務網，周邊住宅租金行情每坪約 1,064~1,468 元；若本計畫規劃屋齡新且設備齊全之居住服務設施，進一步參考前述新北市租屋者對於社會住宅期望租金範圍之調查結果，評估每月願付租金超過 16,000 元以上者，屬於潛在有能力承租之對象。經查三重區於 114 年 9 月之總戶數為 172,251 戶，依 113 年新北市家庭收支調查結果，住宅自有比率為 83.0%，另依前述之調查結果，且每月願付租金超過 16,000 元以上者共約 16.5%，進一步推估本計畫於三重區之住宅租賃需求潛在目標客群約 2,705 戶（即 172,251*17%*16.5%=4,831）。



資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網

圖 3-3 周邊住宅大樓租金實價登錄查詢結果

公告內容僅供參考

2. 鄰近基地之仁義重劃區，為新興的小型重劃區，主要以純住宅區為主，展望未來將有大批住宅大樓產品推案；至於現階段與本計畫類似之大規模出租住宅產品為青年社宅。參考三重社宅之招租經驗，本計畫若規劃符合租屋者需求且符合市場行情之出租住宅產品，應可獲得雙北地區租屋者之青睞。茲進一步彙整本計畫發展出租住宅之競爭優勢與規劃建議如后：

(1) 基地鄰近臺北市，交通便利且生活機能健全，配合整體規劃引進商店、超市、餐飲服務、長照服務、診所、公園綠地等設施，預期可符合現況無自有住宅者之需求。

(2) 由於租屋者對於住宅租期之期待現況仍偏以長期租賃為趨勢，然社會住宅對承租者之資格與租期有一定之限制，故本計畫可望因應此市場趨勢與機制，滿足民眾租屋需求。

(3) 考量家戶組成特性（如年齡、同住人數、租金負擔能力等因素）之不同，本計畫可透過市場機制提供不同租金水準之住宅房型搭配（如適度規劃二房型、三房型之比例），滿足民眾多元需求。另為因應市場變化及未來社會人口結構之變遷，民間機構後續建築規劃應保留變更格局之彈性(如一房併一房變為二房型、三房型拆分為一房型及二房型等)。

四. 銀髮住宅

(一) 市場需求分析

1. 政策推動「高齡友善出租住宅」

(1) 依據內政部戶政司 114 年 9 月人口統計資料，我國 65 歲以上老人約 462 萬人，約佔總人口比例 19.8%，據推估我國於 115 年 65

公告內容僅供參考

歲以上老年人口將達 20%，正式進入「超高齡社會」。

(2) 另依據衛福部 111 年老人狀況調查報告(113 年出版)指出，我國 65 歲以上老人之家庭組成為獨居、雙老（僅與配偶同居）及僅與外籍看護工同住者達 33.29%，已逾百萬人；另我國 65 歲以上老人有約 17.67%係居住於無電梯公寓，合計約 82 萬人，造成生活、外出及就醫之不便，隨著高齡者人口逐漸增加，顯示安全無障礙之住宿需求持續升高。此外，內政部最新統計，僅老年人口居住宅數由約 45 萬快速增至 85 萬，成長近 9 成[14]。

(3) 新北市 114 年 9 月之老年人數約 79.6 萬人，約佔總人口比例 19.67%，略低於全國平均；另依據內政部不動產資訊平台統計資料，**114 年第 1 季新北市轄內僅老年人口居住宅數約 16.5 萬宅，居全國各縣市之冠**。

(4) 有鑑於此，由於現況上高齡社宅供給不易且適宜住宅土地取得困難，內政部鼓勵透過公私合作模式推動「高齡友善出租住宅」，其係指以民間為興辦主體，定位為商業活動之出租住宅，期提供予健康與亞健康且具中高收入之年長者更多元之居住選項；相較於社會住宅，高齡友善出租住宅並無相關獎勵措施，亦未受住宅法等相關規範。

2. 新北市高齡者居住需求

參考新北市政府城鄉發展局「新北市社會住宅高齡者居住需求分析及結合社福資源推動規劃委託專業服務案」總結報告書，彙整新北市高齡者之居住需求如后：

14 https://money.udn.com/money/story/5621/9066548

公告內容僅供參考

(1) 住宅型態

新北市高齡者之住宅型態，以「五樓以下公寓」最多（約 60%），其次依序為「電梯大樓（不含頂加）」（約 31%）及「其他家宅（透天厝/別墅）」（約 4%）等，顯示**新北市高齡者以居住於公寓為大宗**。

(2) 屋齡

新北市高齡者之住宅屋齡，以「30 年以上」最多（約 46%），其次依序為「16-30 年」（約 42%）、「6-15 年」（約 10%）及「5 年以下（約 2%），顯示**新北市約 46%之高齡者居住於 30 年以上之老宅**。

(3) 住宅格局與坪數

新北市高齡者之住宅格局與坪數，以「三房」最多（約 57%），其次依序為「二房」（約 22%）、「獨立套房（有衛浴）」（約 9%）、「四房以上」（約 7%）及「分租雅房（共同衛浴）」（約 5%），居住室內坪數平均約 25.4 坪，顯示**新北市高齡者主要居住於三房及二房格局**。

(4) 居住人數

新北市高齡者之居住人數為 3.17 人，平均居住高齡者為 1.16 人，人均居住面積為 7.4 坪，單老比例為 17%，雙老比例為 3%，此次調查顯示**新北市高齡者之人均居住面積為 7.4 坪，且單老及雙老比例達 20%**。

(5) 居住環境期望改善項目

新北市高齡者之居住環境期望改善項目，以「沒有電梯」最多

公告內容僅供參考

（約 26%），其次依序為「浴室無防滑」（約 25%）、「漏水、管線老舊）」（約 22%）、「無需改善」（約 21%）及「門框、門檻」（約 6%）。若單就居住於「公寓」者，以「沒有電梯」最多（約 33%），其次依序為「漏水、管線老舊」（約 24%）、「門框、門檻」（約 23%）、「無需改善」（約 14%）及「浴室無防滑」（約 6%），顯示**對於多數居住於公寓之高齡者而言，最大的期望改善項目在於沒有電梯**。

(6) 高齡者服務需求

新北市高齡者之需求服務項目，以「增加租金補貼額度」最多（約 26%），其次依序為「協助申請租金補貼」（約 19%）、「代墊租金」（約 14%）、「協助老人租屋」（約 7%）、「老人送餐服務」（約 6%）、「復健及健康管理服務」（約 6%）及「居家照顧」（約 6%）等，顯示**新北市高齡者之居住服務需求，與租金、協助租屋、老人送餐服務、復健及健康管理服務、居家照顧等需求較有關聯性**。

(二)　市場供給分析

1. 台灣社會超高齡化已成既定趨勢，由此延伸而出的商機相當驚人，根據工研院 IEK 估計， 114 年國內銀髮市場商機規模將達 3.6 兆元，其中，又以集合軟硬體的銀髮住宅市場一直以來備受各界關注。目前國內老人安養需求仍多賴社會福利體系提供，然畢竟須照顧養護的老人仍佔相對少數，針對多數身體健康長者之居住需求，由於台灣日益朝向核心家庭發展，除子女逐漸少與父母同住外，包含少子化與不婚等社會趨勢，因此，國內業者持續

公告內容僅供參考

先後投入銀髮住宅市場。

2. 國內各集團陸續佈局，包括潤泰集團 85 年於淡江大學旁興建的「潤福中高齡專用住宅」已經營 24 年，以及 94 年「長庚養生文化村」開幕，皆為早期各界觀摩典範。近期北部地區有日勝生集團以 BOT 方式新建營運「樂陶居」，以及新光人壽以設定地上權取得土地所推出「新板傑仕堡」，以及中部地區之「合勤健康共生宅」及「好好園區」，紛紛引進這種在國外行之有年、結合生活服務之銀髮出租住宅，代表著銀髮住宅發展之多樣化。

公告內容僅供參考

表 3-8 國內銀髮住宅案例彙整表

項目	潤福中高齡專用住宅	長庚養生文化村	樂陶居 銀髮健康住宅	合勤健康共生宅 -烏日館	新光人壽 -新板傑仕堡	好好園館 -好好住宅
位置	新北市淡水區	桃園市龜山區	新北市中和區	臺中市烏日區	新北市板橋區	臺中市沙鹿區
投資機構	潤泰集團	台塑集團	日勝生集團	合勤健康事業(股)公司	新光集團	有本股份有限公司（股東成員包含靜宜大學、光田醫院）
定位特性	● 為退休銀髮族規劃之五星級飯店式住宅 ● 日本中銀建物株式會社擔任技術顧問	● 結合長庚醫療體系資源，建立台灣首創「終身連續性照護社區」 ● 總面積 25 公頃，全區可活動面積 9.6 公頃，環山步道總長 1,456 公尺	● 都會型樂齡宅 ● BOT 方式新建營運 ● 結合青銀共居混齡宅（位於中和青年社會住宅之 12 樓） ● 邀請蔡芳文先生擔任總顧問	● 以共學、共創、共遊、共好、共食為主軸，國內首座結合旅館、短住、康復、照護多元概念共生宅 ● 採用旅館營運模式，可日租也可長租，全室住房皆為無障礙環境與設備的全齡旅館 ● 協助入住方案，包括原屋代租管理、以房養老專案、安養信託及生活自立職務規劃	● 結合新光集團壽險、不動產、醫療、健康管理、保全等資源，打造複合式園區 ● 打造全齡生活圈，包括醫療保健棟、樂齡宅及旅館棟 ● 鼓勵好朋友相約入住，群聚養老，提供健身、美容、音樂、醫療等周邊設備，提高養老品質	● 打造理想生活聚落，包含好好住宅（通用設計）、好瓦小館（青銀共創、餐食）及好好聚落（彩色貨櫃、手作工坊），提供附服務的短期住宿住宅服務、外展服務 ● 每樓層規劃青年居民宿舍，促進世代互動，減輕附近學生租屋負擔 ● 園區提供工作機會，鼓勵入住者發揮專長
營運日期	85 年	94 年	107 年	108 年 12 月開幕	109 年 2 月開始招租	預計 109 年完工
經營模式	民營	民營	民營 （BOT）	民營	民營 （設定地上權）	民營 （承租學產地）
營運機構	潤福生活事業(股)公司	長庚醫院	日勝生集團委託三尋團隊營運規劃	合勤健康事業(股)公司	新光人壽	有本(股)公司
入住年齡限制	50 歲以上	60 歲以上	55 歲以上	無年齡限制	65 歲以上	無年齡限制
房間總數	260 間	4,000 間	76 間	25 間	174 間	67 間

公告內容僅供參考

項目	潤福中高齡專用住宅	長庚養生文化村	樂陶居 銀髮健康住宅	合勤健康共生宅 -烏日館	新光人壽 -新板傑仕堡	好好園館 -好好住宅
房間規模	15、24、30 坪	14~22 坪	● 單人房：12 坪、14 坪及 17 坪 ● 雙人房 ● 家庭房	7.2~16.5 坪	● 一房一廳：30 坪 ● 二房一廳：40~42、60 坪	11 坪套房 附設大陽台
入住條件	生活可自理者	生活可自理者	生活可自理者	● 生活可自理者 ● 失能者	生活可自理者	生活可自理者
進住率	滿租	A 棟 706 戶近滿租 105 年開放 C 棟入住	滿租	-	-	-
住戶特性	● 女性、外省籍、已婚有子女者居多 ● 以軍人、公務人員、教師、老闆為主	● 平均年齡逾 80 歲，以華僑、外省軍公教、有配偶者居多	● 平均年齡 78 歲 ● 以雙北居多 ● 女性佔 7 成	-	● 目標客群為海外僑胞、國內高端客群、來台長住的日本客	-
硬體設施	健身房、乒乓球、撞球、麻將室、牌藝室、多功能活動中心、泡茶室、圖書室、卡拉 OK、美髮室、吧台、健康管理室、繪畫室	● 商店區：超商、髮廊、水果攤、洗衣烘乾室、銀行服務 ● 餐飲區：小吃店、中西餐廳、宴會廳 ● 休閒設施：體育館、SPA 水中按摩池、游泳池、健身房 ● 會議廳、招待所、宗教聚會場所、自然園區	迎賓大廳、健身房、瑜珈室、多功能教室、球類中心、烹飪手作教室、韻律教室、交誼廳、健康促進廣場、麻將室、卡拉 OK 室	好青春手創工坊、愛自然農夫市集、漫思匯所全齡講堂、共生智作所、彩色曼陀羅咖啡、夢見伊甸園茶吧、007 酒吧、康茵行旅、復能中心	音樂廳、游泳池、健身俱樂部（1,500 坪）、神黑石岩盤浴、碳酸泉湯屋、KTV 包廂 / 宴會包廂、養生食療餐廳、咖啡廳、醫療診所、美容會館	景觀餐廳、咖啡閱讀館、忘老學堂、運動俱樂部、解憂酒吧、鄉村俱樂部、多功能麻將室、手作館、造型髮廊、心靈設施、醫務室、復能照顧中心、公共廚房、交誼廳、青年居民宿舍
軟體服務	一週一次房間打掃、搬家打包、市區存款陪同、投資理財、法律稅務諮詢、寄信、捷運站/市區交通車、與宅配合做訂購各地名產或熱門食品、專車接送至附近游泳池	自治社團、銀髮學園、青銀交流、志願服務	學習課程、社區活動、節慶活動、慶生會	餐點宅配、有機飲食、健康促進及預防失能課程、學習課程、藝文講座、講書會、社團活動	● 免費：早餐、衣物代送洗服務、接駁車、代叫福祉車接送 ● 限定次數內免費：房務打掃、洗頭、修指甲、機場接送、茶道教室、音樂廳、陶藝教室、按摩	提供每日三餐膳食、每週 1 次床被單洗滌及房內打掃整理、學生居民每月舉辦活動、健康餐食、多元學習課程、交通接駁

公告內容僅供參考

項目	潤福中高齡專用住宅	長庚養生文化村	樂陶居 銀髮健康住宅	合勤健康共生宅 -烏日館	新光人壽 -新板傑仕堡	好好園館 -好好住宅
安全管理措施	無線緊急呼叫鈴、電話服務、緊急呼叫走道顯示燈、門鎖感應器、生活照顧感知器	每戶設有緊急呼叫設施、全天候監控中心、進出刷卡記錄	RFID（無線射頻辨識）、服務鈴、定位卡片	符合長者所需居家安全和緊急救援的智能設備	Care U 新保照護系統、ASUS 小布語音管家系統、手機 APP 智慧房控	強調全住宅採通用設計，可讓 0-100 歲都通用的空間
醫療管理措施	慢性病照護、診療預約、每週專科醫師來館看診、健康講座、緊急狀況處理及陪同就醫、年度老年健康檢查及流感疫苗預防注射	健康評估、健康計畫、健康促進、健康維護、緊急救護、長期照護與療養（連結長青護理之家、桃園長庚醫院）	智慧診所、社區藥局、健康促進課程、保健講座、衛教諮詢、協助申請長照 2.0 居家服務	失能者作短期或長期復健、日照中心（諾平安居照護團隊）	SKMC 健康管理服務、CareU 雲端照護系統、智慧觸控魔鏡、入住者床邊抽血、施打流感疫苗	● 醫護社工等專業人員進駐提供諮詢 ● 醫師駐診服務 ● 依照居民需求，協助連結照顧人力
保證金 /押金 /會員費	700~1,500 萬元 / 戶（居住超過 2 年退租，押租金全額無息返還）	● 單人：25~34 萬元 ● 雙人：30~40 萬元	無	入住者保證金交由銀行信託管理	半年～1 年	● 終身會員會費：200 萬元 ● 會員押租金可分為 300 萬、200 萬、100 萬及 0 元；非會員押租金為 50 萬元 ● 退租時，會費、押租金總額扣除設備維修費 50 萬元，其餘無息退還
每月住宿費用	● 一人：約 23,900 元 ● 二人：約 42,300 元 （包含管理費、伙食費、私用及公共水電費）	● 單人住宿 19,000~31,500 元 ● 雙人住宿加收 5,000 元 （膳食費、水電費依實際消費另計）	● 每房 22,000 元起（簽約 1 年優惠價 19,800 元，簽約 2 年優惠價 18,700 元） ●（陪同就醫、居家服務等費用另計）	23,000~63,000 元	10～14 萬元 （健康俱樂部、園區內餐飲優惠、客房餐飲服務等費用另計）	● 依會員身份之不同，每月租金及生活費合計 24,000~33,000 元 ● 非會員者，每月租金及生活費 45,000 元

資料來源：本報告整理

公告內容僅供參考

(三)　小結

1. 新北市高齡者以居住於屋齡超過 30 年的公寓為大宗，儘管居住坪數較大，惟普遍面臨沒有電梯及漏水、管線老舊等問題，此外，高齡者亦可能面臨較難承租房屋之困境。
2. 配合中央政策鼓勵推動提供各階段健康、亞健康、衰老及失能居民共同居住之社區，可發現國內早期之銀髮住宅以訴求具高負擔能力之銀髮族為主，出租型銀髮住宅以高保證金為進入門檻，一方面確保營運資金運用無虞，另一方面是為顧客挑選鄰居；然近年來包括長庚養生文化村、樂陶居、好好園館已逐漸走向低保證金或無保證金模式，以符合社會多數中階收入高齡者之住宅需求。包括符合在地老化需求之都會型銀髮住宅、強調青銀共居之全齡宅、採公私合作模式取得公有土地之出租住宅、結合旅館提供短期住宿或子女探視服務等，皆為近期銀髮住宅之發展趨勢；另合勤健康共生宅，其採旅館營運模式，並結合長照團隊提供長照服務，可提供失能者入住，使銀髮住宅之發展更為全面性。
3. 展望國內依市場機制推出之銀髮住宅產品仍屈指可數，是故，就高齡友善出租住宅之推動策略，首須克服國內長者普遍面臨之財務問題，建議未來可朝整合財務工具（如原屋包租代管、以房養老、財務信託、長期照顧保險）等方向推動。然就投資者角度而言，推動只租不售之銀髮住宅，將增加資金成本壓力，實賴藉由促參方式及公有土地釋出，以降低土地取得成本，提高民間投資誘因，透過公私合作提供適於高齡者住居之無障礙環境，以提升新北市高齡者之生活品質。

公告內容僅供參考

五. 零售商場

(一) 市場需求分析

1. 根據經濟部統計處商業動態調查資料顯示，113 年國內綜合商品零售業之總營業額為 48,543 億元，其中，百貨公司營業額居綜合商品零售業之首，其次為便利商店業。
2. 就成長率部分，僅管面臨”消費需求多變”及”電商瓜分市場”等因素影響，國內之綜合商品零售業表現，不論是百貨公司業、超級市場業、便利商店業及零售式量販業，近年來皆仍持續呈正成長趨勢。

表 3-9 綜合商品零售業營業額

單位：億元

民國	綜合商品	次項				
		百貨公司業	超級市場業	便利商店業	零售式量販業	其他綜合商品零售業
104 年	35,845	3,189	1,671	2,823	1,811	1,673
105 年	36,209	3,331	1,812	2,941	1,891	1,671
106 年	36,834	3,351	1,879	3,039	1,935	1,565
107 年	37,950	3,411	1,942	3,216	1,970	1,635
108 年	39,266	3,568	2,010	3,301	2,061	1,692
109 年	39,527	3,562	2,200	3,497	2,229	1,196
110 年	41,144	3,451	2,349	3,453	2,362	1,077
111 年	44,539	3,988	2,420	3,732	2,431	1,183
112 年	47,298	4,427	2,444	4,018	2,377	1,501
113 年	48,543	4,491	2,598	4,235	2,484	1,626

資料來源：經濟部統計處「批發、零售及餐飲業營業額統計」，本報告整理

公告內容僅供參考

(二)　市場供給分析

1. 新北市目前之百貨公司及購物中心，主要集中於板橋區的 Mega City 板橋大遠百、麗寶百貨廣場、環球購物中心板橋店、中和區的環球購物中心中和店，以及林口區的 MITSUI OUTLET PARK 林口、環球購物中心林口 A9 店。
2. 考量本基地之區位條件，以及參考新北市各行政區近年來陸續發展出之地區型商場型態，可發現地區型商場之營業面積主要集中於 3,000~8,000 坪，以提供區域生活所須之商業服務為主，滿足周邊居民日常採購、餐飲及休閒娛樂需求之多元複合空間。

表 3-10 新北市地區型商場彙整表

行政區	名稱	營業面積（坪）	引進業種
淡水區	大都會廣場	3,000	Uniqlo、NET、時尚生活館、各式主題餐廳、湯姆熊、BvHotel 淡水海灣驛站
蘆洲區	徐匯廣場	3,300	服飾、女鞋、美食街、主題餐廳、比活力城市俱樂部、成旅晶贊飯店
三重區	介壽廣場	3,800	大創百貨、原燒、石二鍋、吉野家、hot 7 新鐵板料理、彭園、健身工廠
林口區	昕境廣場	4,000	服飾、運動用品、書店、主題餐廳、國賓影城
新店區	京站時尚廣場小碧潭店	4,500	主題餐廳、美食市集、生活用品、IKEA
中和區	比漾廣場	5,000	化妝品、女鞋、男女裝、童裝、運動用品、超市、居家生活、寢飾、家電用品、書店、喜樂時代影城
土城區	日月光廣場	8,000	服飾、運動用品、美食廣場、麵包坊、超市、大創百貨、主題餐廳、湯姆熊、秀泰影城
新莊區	晶冠廣場	10,000	主題餐廳、親子休閒、國賓影城、婚宴會館
樹林區	南山樹喜廣場	18,700	服飾、生活用品、運動用品、書店、家電用品、親子樂園、主題餐廳、秀泰影城
中和區	南山威力購物廣場	21,600	餐飲、家樂福、HOLA 特力和樂、燦坤、家庭用品、運動服飾、瑜珈健身
汐止區	iFG 遠雄廣場	31,570	餐飲、量販店、親子樂園、化妝品、休閒服飾、宜得利、家具設計中心、瑜珈健身

資料來源：本報告整理

公告內容僅供參考

(三)　小結

1. 三重區人口逾 38.3 萬人，為新北市人口第四多之行政區；本基地屬於五華街生活圈，周邊住宅人口密集，沿街商業發展熱絡，生活機能成熟，已具備基本客群需求。惟三重區現有之「介壽廣場」距離本基地約 1.7 公里，近捷運三重國小站，營業面積約 3,800 坪，以餐飲及健身機能為主；另位於蘆洲區之「徐匯廣場」距離本基地亦約 1.7 公里，位於捷運蘆洲線徐匯中學站，營業面積約 3,300 坪，為結合生活、餐飲、購物、運動休閒及飯店之複合式廣場；而「家樂福蘆洲店」距離本基地約 1.2 公里，以量販、餐飲及健身機能為主，皆為本計畫開發商場主要競爭者。



資料來源：GOOGLE MAP，本報告繪製。

圖 3-4　基地周邊地區型商場分布示意圖

2. 隨著國民生活水準之日漸提高，當食衣住行的基本需求滿足後，逛街已不僅是單純購物的消費行為，國內購物商場之發展趨勢已朝向商場與休閒活動結合之複合式主題商場，並將餐飲美食與休閒娛樂設施作為主要集客賣點。是故，建議本計畫可朝複合式地區型商場形態規劃，提供餐飲美食、超市、休閒服飾、書店、生

公告內容僅供參考

活用品、運動用品、健身俱樂部、親子樂園等多元化主題空間，並提供寬廣之戶外休閒空間及便利之停車空間，以與徐匯廣場及介壽廣場有所區隔，進一步滿足園區住民及周邊社區居民之食衣住行育樂需求。

四. 運動健身場館

茲就本基地周邊之國民運動中心及私人運動健身場館等相關運動設施進行分析，惟依運動人口至運動地點時間調查及考量消費者使用習慣，顯示一般民眾不會花費太多交通時間來從事健身運動方面之目的性消費，一般而言較接受距離以 1 公里範圍（即步行時間約 12 分鐘）為宜。

(一) 市場需求分析

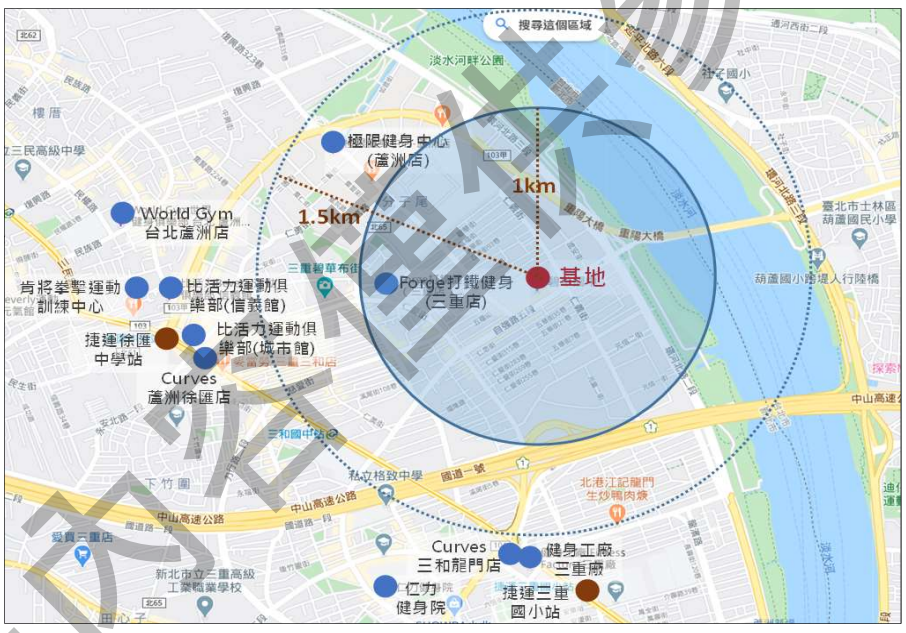
1. 依教育部體育署 113 年運動城市調查，新北市之 7333 規律運動者（即每週至少運動 3 次、每次 30 分鐘、心跳達 130 或是運動強度會喘會流汗）達 33.1%，可視為運動健身場館之基本客群；而新北市之規律運動人口比例達 79.6%，呈穩定成長趨勢，略高於全國平均 78.3%，係運動健身場館可積極開發之潛在客群。

2. 在最常從事的運動種類方面，於 113 年新北市前三大運動類別依序為戶外休閒運動（約 79.2%）、球類運動（約 21.8%）、武藝/伸展/舞蹈（約 16.6%）及室內運動（約 16.9%），就近 6 年趨勢而言，市民對於室內運動需求有增加趨勢。另依 112 年我國民眾運動消費支出調查，新北市參與性運動消費總值為新臺幣 201.1 億元，為全國第一高；而每人每年平均支出金額為新臺幣 5,718 元，顯示新北市民對運動消費已多認同。

公告內容僅供參考

(二)　市場供給分析

調查本基地周邊鄰近運動健身場館如圖 2-2 所示。「新北市三重國民運動中心」位於三重區集美街，距離本基地約 4 公里；另本基地周邊連鎖健身品牌業者包含 World Gym 台北蘆洲店、健身工廠三重廠、Curves 三和龍門店、Curves 蘆洲徐匯店等業者，主要集中於捷運「徐匯中學站」及「三重國中站」周邊，距離本基地皆約 2 公里左右。



資料來源：GOOGLE MAP，本報告繪製。

圖 3-5　基地周邊運動健身場館分布示意圖

(三)　小結

整體而言，私人運動健身場館大多沿捷運場站周邊發展，評估本基地周邊住宅人口密集，已具備充足之消費人口，惟因未鄰近捷運站等因素，與現有運動健身場館尚有一段距離，尚無法就近滿足基地周邊居民之運動健身需求。

公告內容補件

3.2 市場競爭力分析

一. 大台北地區相關案例

(一) 雙連安養中心[15]

1. 位於新北市三芝區，首期 182 床於 89 年啟用提供安養及養護老人服務，92 年



擴建安養 184 床、99 年擴建失智照顧專區 66 床及禮拜堂[16]。設立迄今屢獲政府評鑑優等，用心營造多功能連續性長照機構，聘有護理、職治、物治、社工、照顧服務員、廚師、營養師等專業人員提供安養或養護服務，特約醫療院所提供看診服務(包括：每週 1 次家醫科及牙科，每月 1 次神經內科、精神科、皮膚科)，以及提供多元休閒活動及成長課程(首創全國第一所位於安養中心的松年大學)，給予進住長者有如家人般溫馨貼心的照顧。

2. 雙連安養中心從安養、養護、失智之連續性照顧，提供全程全人地關懷與陪伴，收費情形綜整如表所示。

項目	對象及費用
安養照顧	年滿六十歲、無法定傳染疾病者。以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為照顧對象。每月 NT$34,500。
養護照顧	年滿六十歲、無法定傳染疾病者。以生活自理能力缺損需他人照顧之老人或需鼻胃管、導尿管護理服務需求之老人為照顧對象。每月 NT$41,500~51,000。
失智症	年滿六十歲、無法定傳染疾病者。以神經科、精神

15 雙連安養中心網站 https://www.slehtaiwan.com/

16 依新北市政府社會局網站查詢之「新北市立案老人福利機構名冊」明細，三芝雙連安養中心核定養護床位 154 床、失智床位 66 床、安養床位 212 床，合計 432 床。

公告內容僅供參

項目	對象及費用
照顧	科等專科醫師診斷為失智症中度以上、具行動能力，且需受照顧之老人為照顧對象。每月NT$59,000~ 64,000。
家屬陪伴房	1. 提供予家屬、親朋好友、個人、學校、教會團體入住。 2. 雙人房：2,400 元/2 人/天或 1,600 元/人/天。連續住滿 3 天 95 折、5 天 9 折、7 天 85 折、14 天 8 折、21 天 75 折、30 天以上 7 折。

資料來源：雙連安養中心網站 https://www.slehtaiwan.com/

備　　註：1. 表列照顧費用均不含個人用品費、特殊照顧費及醫療費用。
2. 生活費保證金：每人收取 2 個月之每月應繳費用，
3. 急重病儲備保證金：每人一次繳足 NT$100,000，本款用於進住者之急、重病就醫及診治看護費用不足時先抵用，次月繳款再補足。
4. 持政府發給低收入戶證明者免繳生活費及急重病儲備保證金。

(二)　清福養老院[17、18]

1. 位於新北市三峽區，101 年起營運，初期由 15 間小型養護機構(每間約 48 床)與 1 間護理之家組成，合計提供 816 床長照服務及 3,000 坪公共活動空間。106 年清福醫院於同址開幕，目前有腎臟內科、一般內科、胸腔內科、家庭醫學科、神經內科、精神科、復健科、皮膚科、耳鼻喉科、骨科等門診，附設洗腎室與物理治療所，提供復健、就醫及養老一條龍服務，落實醫養結合。引進日本長照「自立支援」概念協助長者達成減少約束、臥床、尿布的尊嚴生活，重拾幸福感。創設「金齡學堂」提供符合長者體能之活動及課程，促進體能提升、腦部活化及增進溝通能力。



2. 清福養老院致力於提供一個有如飯店的醫養環境，單人房月費約 6 萬元、雙人房約 5 萬元，月費包含水、電費、住宿、伙食、照

17 清福養老院網站 https://www.hok.com.tw/
18 天下雜誌網站 https://www.cw.com.tw/article/article.action?id=5087273

公告內容僅供參考

顧費，不含耗材費用、醫療、交通相關費用，保證金每人 6 萬元。

二. 國外相關案例

(一) 新加坡海軍上將村(kumpung Admiralty)[19、20、21]

1. 由新加坡建屋發展局領銜，結合多個政府部門和民間組織共同參與位年長者打造 All in one Village，整合教育、醫療和住房，讓長者就近與家人、朋友和鄰居互動。基地鄰近新加坡 Admiralty 捷運站、占地 0.9 公頃，建有 104 間小型老人公寓，分為 36、45M² 兩類房型。新加坡 55 歲以上人士名下無組屋或其他私人產權住房可申請抽籤購買入住，價格約 10 萬新加坡幣(換算約 NT$220 萬)，居住年限 30 年，到期可申請續住。



2. 2017 年啟用，B1~B2 為超市及停車場、1F 為活動廣場與商店街(含藥局)、2F 為美食廣場、3~4F 由 Alexandra Health System 營運醫療中心(提供包括門診治療、日間手術、復健、眼科、骨外科、泌尿科等醫療服務)、5~6F 為可容納 200 名幼兒的托育中心及老年護理



19 「新加坡海軍部村莊：以融合代替區隔的老年社區實踐」https://kknews.cc/zh-tw/world/kbpygb8.html
20 圖片來源：http://twgreatdaily.com/UtJ4MGwB8g2yegNDUiIl.html
21 圖片來源：https://www.straitstimes.com/singapore/housing/modern-kampung-to-launch-in-july-bto

公告內容僅供參考

中心、4~11F 為 104 間老人公寓、樓頂綠化空間部分開放提供老人做為小型農場使用。

(二)　日本千業縣柏市豐四季台團地照顧服務機構[22、23]

1. 柏市距離東京搭乘電車車程約 30~40 分鐘，高齡化比率逾 20%，市內的豐四季台社區約6,000人。為實現在地老化，柏市市政府、東京大學高齡社會總合研究機構及獨立行政法人都市再生機構，於西元 2009 年 6 月共同成立「柏市豐四季台社區高齡社會總合研究會」，整體規劃提供多專業合作的在宅醫療、附設服務的老人住宅。



2. 於該高齡社區中，由 Cocofump 學研機構為經營者，成立柏市豐四季台團地照顧服務機構，招募相關照護廠商進駐。高樓層為自主生活棟(自立型 33 戶)、中樓層為照護棟(介護型 72 戶)、低樓層為高齡照護設施(包括公共交誼空間、團體家屋、小規模多機能居家照護中心、診所、藥局等)，60 歲以上可申請入住，整體入住率逾 9 成，長者於白天可參加日照中心活動，亦可自由進出。

三、案例借鏡

經研析國、內外相關成功案例，歸納其可作為本計畫後續推動之借鏡與參考內容包括：

(一)　醫療資源與長照資源若可同處設置(醫養合一)，可減少被照護者外出就醫不便，亦可間接提高被照護者進住長照機構之意願。

22 台大醫療體系推動長期照護服務考察計畫，106 年國立台灣大學醫學院附設醫院出國考察報告
23 圖片來源：https://www.cocofump.co.jp/facilities/detail/kashiwatoyoshiki/

公告內容僅供參考

(二)　長者從健康、亞健康、衰弱、失智/失能之時間長短不一，若可使長者自需要日間照顧起即熟悉長照機構環境，或可提高後續進住長照機構意願。

(三)　如條件允許，長照機構附屬設施可適度提供商業、休閒與生活機能，促進與鄰近區域融合，降低機構住民與周圍居民隔閡感。

(四)　長照機構宜重視環境綠美化及智慧化輔助設施之應用，提供被照護者良好視覺觀感與起居環境。

(五)　入住機構並非只能消極面對永久的失能/失智，可借鏡日本「自立支援」照護模式，盡可能減緩機構住民的失能/失智加速程度。

(六)　居住單元軟硬體設備以通用設計為原則，並且盡可能拓展及於必要生活圈，以貼近長者需求。

四. 競爭對手及範圍

本計畫潛在可能競爭對手，如國內或大台北地區之養生村、商場、長照機構類型之經營業者，惟渠等多受限於用地規模或所在區位位置，多僅有單一業別發展，而可能無法發揮綜效。如以衛生醫療、社會福利設施做為主體事業，結合商場、運動設施、全齡友善附服務居住單元等作為附屬事業，對外開放空間予以妥適綠化，則為大台北地區創新開發類型之指標案件。

公告內容僅供參考

五. 競爭影響分析

根據本計畫基地內、外部之環境條件與優劣勢，研析因應策略如下：

表 3-11 本計畫 SWOT 分析彙整表

外部分析 / 策略方向 / 內部分析	機會點（O）	威脅點（T）
	● 中央與地方推動長照政策、提供補貼，提高民眾使用長照服務與進住長照機構意願。 ● 國人平均餘命漸增、超高齡社會即將來到，長照需求日增。 ● 國人對於進住長照機構接受照護觀念接受程度漸增。 ● 大專院校逐步增設或轉型長照相關科系，增加專業人才養成來源。	● 區域內既有長照機構業者可能產生競合關係。 ● 長照機構屬社會福利設施，收費標準仍需符合大眾市場。 ● 國內現況長照服務人力仍有缺口。
優勢點（S）	SO 策略 (加強優勢、爭取機會)	ST 策略 (加強優勢、避免威脅)
● 鄰近人口繁盛、生活機能成熟。 ● 鄰近國道 1 號三重交流道、新北環快、重陽大橋，對外交通便捷。 ● 如採促參方式推動，可適度開放民間機構因應市場需要調整空間配置機制。 ● 鄰近捷運環狀線 Y23 站，預定 118 年完工。	● 慎選民間機構，形塑長照機構促參典範與良好形象，有助永續經營。 ● 配合新北市在地醫養政策，整合提供長照服務與商業附屬設施，有益打造區域亮點。 ● 考量配套提供合宜之老人日托與銀髮俱樂部空間，形塑良好品牌形象，增進潛在客群對整體設施環境熟悉與認同，有益提高潛在客群進住機構意願。 ● 與鄰近大專院校老人照護及服務相關科系建立產學合作關係，為育才、留才預做準備。	● 賦予民間機構規劃空間與服務彈性，考量以機構住宿式服務為核心，衍生提供老人日托、復建、聯合診所、洗腎中心、輔具代辦、檢驗所、智慧藥局等綜合性服務，俾與既有長照機構市場區隔並有所互補。 ● 以符合法令為前提，於附屬空間或附屬事業考量導入商業化經營之商場、休閒、餐飲、簡易運動設施，提升公共服務品質、有效使用基地，或提供全齡友善附服務居住單元，整合提供長者終老服務。
弱勢點（W）	WO 策略 (改善劣勢、爭取機會)	WT 策略 (改善劣勢、避免威脅)
● 鄰近居民對基地既有休閒與停車空間需求度高。 ● 距鄰近大型醫院(新北市立醫院三重院區)約 3.5 公里、車程 10~15 分鐘。 ● 現況以公車及私人運具，為主要抵達基地方式。	● 藉都計變更檢討與妥適建築規劃，適度留設綠帶、運動、休閒及停車空間開放公眾使用，創造商業收益可能性。 ● 營運規劃聯合門診中心，提供基地內與鄰近區域老人門診服務，滿足內外需求。 ● 視營運需求，考量定時定點提供交通接駁服務往返鄰近捷運站或大型醫院，滿足使用者(含住民)交通需求。	● 藉都計變更檢討與妥適建築規劃，適度留設綠帶、運動、休閒及停車場空間開放公眾使用，降低興辦計畫阻力。 ● 考量社會福利設施經營不易，宜審慎評估權利金收取機制，並宜配套民間機構實際經營成果具備調整彈性。 ● 宜導入智慧裝置輔助營運，降低日常人工重複性工作量，提高照護人力運用品質。

公開展覽供參考

3.3 投資意願調查

為評估本計畫之市場可行性，並期使推動能更切合民間廠商想法，本階段針對潛在投資者進行訪談，以確實掌握市場脈動，並透過初步招商訊息之釋放，瞭解民間廠商之關切議題，以利後續招商作業之推動。

一. 潛在投資者類型

(一) 考量本計畫未來擬整合提供新北市民一個結合醫療、運動、安養資源以及改善跨世代居住品質之解決方案，故需包含衛生醫療設施、綜合式服務類長照機構、全齡友善附服務居住單元、商場、運動設施等相關機能，預期開發量體龐大且使用多元，故潛在投資者亦需具備多項開發與經營能力。

(二) 經初步評估，人壽保險、資產管理、長照機構、建設營造、醫療法人等現況經營者，較可能為潛在投資者，乃邀集訪談此類業者投資意見或建議，俾回饋本計畫推動。

(三) 整體而言，評估以具備多角化投資經營之企業集團最具興建與營運能力，其可結合旗下相關事業或周邊產業鏈相關事業，發揮集團經營綜效，創造銀新未來城經營者之核心價值，正面提升企業形象及集團整體效益。

二. 潛在投資者意見或建議之彙整

(一) 現階段訪談之潛在投資意願調查對象共計 15 家廠商，主要設定為具類似設施之開發或投資經驗、促參投資經驗或有意願評估投資本計畫者，作為主要調查對象。業種涵蓋醫療財團法人、不動產投資業者、具銀髮產業經營實績之營造廠商、壽險業者、建設

公告內容僅供參考

公司、長照機構經營業者等，絕大多數均樂見本計畫推動，並有意願適時參酌相關公開資訊，再作進一步投資評估。

(二) 茲綜整相關意見或建議摘要如后，並進一步回饋至其他章節之可行性評估作業，以使本計畫可行性評估更切合市場實際狀況。

表 3-12 潛在投資者意見或建議參採情形一覽表

類別	潛在投資者意見或建議	參採說明
基地條件	1. 建議於公聽會預先瞭解周邊居民對本計畫所期待之回饋空間或項目。 2. 與周邊捷運站(三和國中站或環狀線 Y23 站)距離至少 800 公尺以上，後續宜視經營需求考量配套規劃交通接駁。 3. 基地周邊大型醫院除新北市立三重醫院外，尚有臺北市士林區之新光醫院可供緊急就醫支援。 4. 地段區位不錯，對住宅(銷售)市場有信心，如果可蓋住宅出售將甚具投資誘因。	1. 已辦理公聽會瞭解相關資訊。 2. 後續擬考量於招商文件規範民間機構視營運情形提供交通接駁服務。 3. 敬悉，後續民間機構得自行考量結合鄰近醫院進行相關醫療合作。 4. 本案尚非以解決民眾住房問題為目標，市府針對居住單元之政策方向係以只租不售為考量，促進輪轉使用、妥適照顧高齡者。
都市計畫	1. 周邊老舊公寓如有都更計畫，則有益區域整體開發效益，但都更後都會自設停車位，基地是否還需要在法定停車位數量以外大幅增設停車位。 2. 用地面積大，除都市規劃整體配套之開放空間外，建蔽率與容積率建議考量保留投資廠商規劃彈性。	1. 停車位數量規劃原則將綜合考量財務可行性，以及市府因應周邊停車需求方向研訂。 2. 都計變更以建蔽率 60%與容積率 400%為上限規劃，具規劃彈性。
市場/營運	1. 現況結合醫、動、養、居住之規劃方向立意良好，惟招商與營運界面複雜，需財力穩健之大型廠商整合各類優勢業者進場投資。 2. 若住宿式機構考量公益性訂定收費限制，勢需規劃其他收益性較高項目挹注經營。 3. 商場規模毋需以大型百貨等級設置，避免交通衝擊。 4. 考量國情，全齡友善附服務居住單元、青銀共區或可考量，但青銀同戶共居仍有難度。 5. 全齡友善附服務居住單元如非採出售地上權/使用權，租金收益有限，對投資廠商現金流壓力大。 6. 基地內除提供消費管道，宜思考如何讓居住者藉參與內部活動獲得收	1. 招商文件將妥適研訂廠商資格條件，鼓勵開放競爭。 2. 住宿式機構收費原則參考區域市場行情進行財務試算，考量於招商文件鼓勵廠商提出回饋方案納入甄審評選，讓弱勢族群亦有機會使用本案相關設施及服務。 3. 初步規劃以社區型商場設置，避免交通衝擊。 4. 初步規劃居住單元為青銀共區型態。 5. 初步規劃居住單元除可參酌市場行情收取租金(非如社會住宅僅得收取市場行情 6~8 折租金)外，亦可藉提供相關附屬服務增加收入，進而提高獲利可能性。 6. 敬悉，軟性服務層面原則由廠商思考規劃，提供創新服務，進而創造收益

類別	潛在投資者意見或建議	參採說明
	入、提高長者的自理能力、促進資源流動與共榮(如讓長者成為經營者之志工、輔導創業等)，可增進住戶對本計畫全齡友善附服務居住單元的認同。 7. 為落實多層級連續性照顧，建議考量設置護理之家，但亦可能會衍生救護車頻繁出入之困擾。 8. 若全齡友善附服務居住單元面積越大且僅作出租而無其他收益可能性，則獲利可能性甚低。 9. 高齡化社會產品趨勢，種類多、數量少、客製化。 10. 全齡友善附服務居住單元盡量提供自立支援服務，創造空間價值。 11. 促參本業不見得空間最大，相關量體寧可不夠，也不要過剩產生經營壓力。 12. 需考慮分棟化、將專業拆解，才有辦法執行。 13. 都市型態的銀髮出租住宅，雙人房與家庭房型搶手，因可家人同住。 14. 因區域供給漸趨飽和，較不建議設置大型旅館。	可能性。 7. 住宿式機構原則可提供至臨終前照顧服務，本案暫無考量設置護理之家。 8. 初步規劃居住單元除可參酌市場行情收取租金(非如社會住宅僅得收取市場行情 6~8 折租金)外，亦可藉提供相關附屬服務增加收入，進而提高獲利可能性。 9. 敬悉，軟性服務層面原則由廠商思考規劃，提供創新服務，進而創造收益可能性。 10. 敬悉，軟性服務層面原則由廠商思考規劃，提供創新服務，進而創造收益可能性。 11. 都計變更以建蔽率 60%與容積率 400%為上限規劃，具規劃彈性。 12. 初步建築規劃採分棟方式設置，將長照與醫療結合，居住單元另行配置。 13. 考量銀髮出租住宅市場實際仍有雙人房與家庭房型需求。因此，現況規劃單人房、雙人房與家庭房型之比例，除前述因素外，亦期望減少高齡者獨居現象、鼓勵走入社區群體生活，故初步規劃以單人房占比較高。此外，後續擬建議規劃民間機構得保有視未來市場實際需求因應調整房型配比可能性。 14. 敬悉，目前尚無大型旅館規劃。
招商條件	1. 如長照機構無須自營(採分租空間方式)，或可提高大型廠商參與意願。 2. 附屬事業有無可能開放商辦(青銀共創)。 3. 附屬事業有無可能開放影城(電影院)。 4. 如主體與附屬設施或事業之比例過於懸殊，可能需考慮社會觀感。 5. 壽險業者如欲參與，需審慎考量法定營運限制條件與機會成本。 6. 以籌資與整合能力觀點，可能較適合壽險業與百貨公司集團進入投資。 7. 團隊整合需要時間，邊做邊找比較有彈性，若簽約即須綁定協力或分包團隊，中途更換對甲乙雙方都是壓力。	1. 敬悉，後續納入招商文件規範訂定考量。 2. 都計變更土管初步規劃開放設置辦公室，促參可行性評估針對附屬事業納入青銀共創辦公空間規劃。 3. 考量交通影響，本案暫無考量設置影城(電影院)。 4. 主體與附屬事業相關規劃，遵照法令規定辦理。 5. 敬悉。 6. 敬悉。 7. 敬悉，後續納入招商文件規範訂定考量。

公告版 密件勿傳

3.4 市場定位及策略

一. 市場定位

(一) 依新北市政府發佈新聞，本計畫係以食衣住行育樂醫養 All in one 長照綜合園區─「銀新未來城」為規劃目標，並經考量初步市場分析及 SWOT 分析等，初步規劃本計畫發展定位核心如后，結合宜價、優質、附服務、全齡、通用、出租居住單元等關鍵元素，期打造區域銀髮醫動養聚落亮點為發展願景。



圖 3-6 發展核心定位示意圖

(二) 以人為本，融合三大要素

1. 在地安心醫養

基地整合提供長照與醫療服務，促成在地、就近安心醫療及照護，減少被照護者因醫療需求而衍生交通不便問題。園區空間可

公告未經准供參考

分別設計提供健康、亞健康、失智/失能之使用者相關服務，使園區氛圍多元化而不沉悶。

2. 生活機能支援

因應基地現況均屬鄰近區域民眾之既有休閒、運動或停車空間，未來開發宜適度規劃保留相關機能，並考量開放營運附屬設施或附屬事業，提升公共服務品質、有效使用基地，整合提供長者終老服務、永續經營。

3. 智慧友善環境

園區宜融入並善用資通科技（ICT, Information and Communication Technology）輔助長照服務，室內及戶外空間宜形塑被照護者友善生活環境，涵蓋無障礙空間、智慧建築與綠建築相關要求，提供貼心、細緻的硬體服務。

二. 主體與附屬事業規劃

(一) 考量本計畫未來擬整合提供新北市民一個結合醫療、運動、安養資源以及改善跨世代居住品質之解決方案，故需包含衛生醫療設施、長照機構、全齡友善附服務居住單元、商場、辦公、幼兒托育、運動設施等相關機能。

(二) 本計畫主體事業明確為長照機構及衛生醫療設施，附屬事業之規劃則主要考量增進公共服務品質、有效利用公共建設所需用地，以發揮整體公共建設對內、外服務之綜效。

(三) 綜整本計畫初步研析可考量發展之主體與附屬事業規劃方向與規模如后。

公告內容僅供參考

表 3-13 本計畫主體與附屬事業規劃方向彙整表

空間規劃	提供機能
衛生醫療設施如醫療診所、物理治療機構、職能治療機構等(約 500~1000 坪)	**提供衛生醫療、連攜診所(含復健、復能)等相關醫療服務，在地、就近支援基地內部與外部鄰近區域之醫療需求。**
住宿式長照機構(約 200 床)	**整合提供住宿、日照、居家服務等各類長照服務，在地、就近支援基地內部與外部鄰近區域之長照需求。**
社區式長照機構(日照中心約 120 人)	
居家式長照機構行政空間	
全齡友善附服務居住單元	**1. 不得超過總容積樓地板面積之 60%** **2. 只租不售** **3. 高齡者(65 歲以上)戶數合計須達總戶數 65%以上為原則** **4 租金水準監管機制** **5. 1 戶 1 獨立門牌及水電**
1. 高齡友善產業(如零售商場、青銀共創辦公空間、運動設施等...) 2. 幼兒托育設施	1. 左列空間所需樓地板面積，係配合基地容積率計算並扣除主體事業所需樓地板面積後，參酌市場可行性評估內容進行配置。 2. 居住單元可採短或長期出租型態，對象以獨居長者、雙老獨居、家中有高齡者之二代同堂或三代同堂家庭等為大宗，部分提供單身或甫成家之年青人居住，協助渠等就近獲得照護資源或改善居住品質。 2. 整體提供內部住民與外部鄰近區域住民之購物、休閒、辦工、運動、托幼等服務，促進情感交流與銀髮產業發展。

備註：
1.本表粗體字為主體事業。
2.除應依相關法規設置基地內部汽、機車等法定停車位，並應藉額外設置或採合宜管制措施，提供對外開放民眾停車服務至少達 300 席停車位(含月租)，提供月租月票額度不得低於 150 席。

公告內容僅供參考

第4章 技術可行性

4.1 基礎資料分析

一. 規劃條件

基地包括新北市三重區仁義段 717、731、803、859 等共 4 筆地號，都市計畫變更後可規劃 BOT 面積約 23,039M^2，並以法定建蔽率 60%、法定容積率 400%之條件下進行建築量體規劃。

二. 氣候環境

三重區屬副熱帶氣候型態。冬季受大陸冷高壓影響，冷而多細雨；夏季則西南氣流旺盛，炎熱而多陣雨。降雨方面，夏季盛行西南風，且位於盆地關係，多對流行性雷雨；颱風期間常降豪雨；冬季盛行東北季風，三重市因位於台北盆地底部受地形屏障，雨量較少，以中央氣象署臺北氣象站資料(如表 3-1)，初步分析三重區氣候狀況如后。

(一) 年雨量

雨量 11~1 月份較少，到了 6~9 月為雨量最多時期，其中以 9 月之 379.3 公釐為最多，年平均降雨日數在 150 日左右。

(二) 風速及風向

夏季盛行西南風，冬季盛行東北季風，年平均風速 2.4 公尺/秒。

(三) 氣溫

春季月均溫為攝氏 22 度左右，夏季時月均溫為攝氏 28 度左右，秋季約為攝氏 24 度左右，冬季則約為攝氏 15 度左右，全年平均溫度為攝氏 22 度，月最高平均氣溫為七月之攝氏 29.7 度，最低

公告內容僅供參考

為一月之攝氏 16.2 度。

(四)　颱風

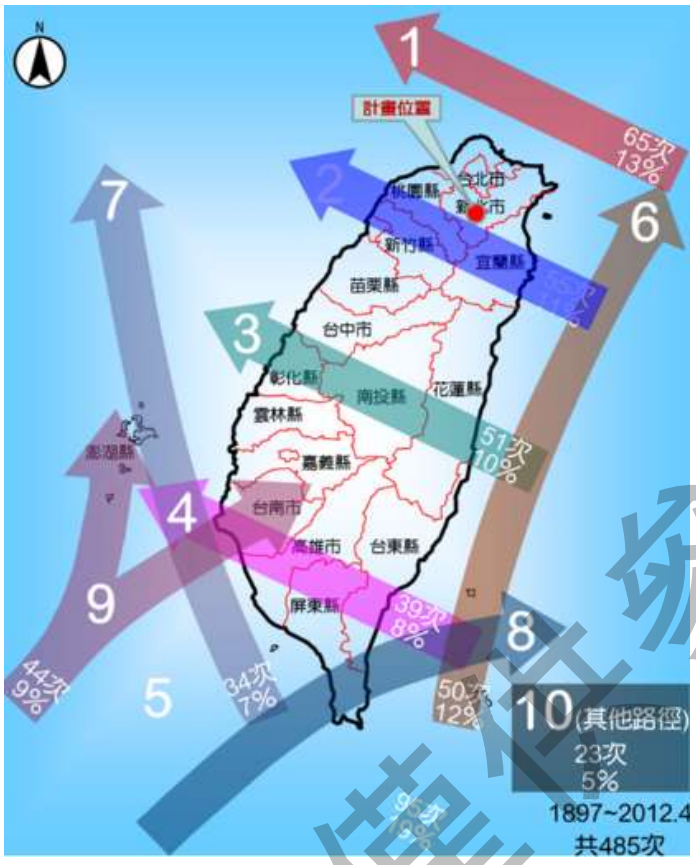
颱風侵襲臺灣的路徑主要分成 9 類，對新北市三重區可能造成較大影響颱風類型為第二類颱風路徑。經統計該路徑總合為 55 次，約佔全部侵臺颱風之 11.3%。

表 4-1 中央氣象署臺北氣象站觀測資料一覽表

項 目	氣壓	氣溫	相對溼度	日照時數	風速	風向	降水量	降水日數	蒸發量
月 份	(nPa)	(℃)	(%)	(hr)	(m/sec)		(mm)	(天)	(mm)
一月	1,020.1	16.2	77.7	87.0	2.7	東北	71.7	12.9	49.0
二月	1,019.0	17.2	78.5	91.5	2.5	東北	106.2	11.7	52.9
三月	1,016.2	18.6	76.9	103.3	2.6	北北東	152.4	15.2	70.8
四月	1,013.0	22.2	76.6	99.8	2.6	東北	131.1	14.2	87.5
五月	1,009.0	25.4	75.4	129.9	2.5	東	194.7	13.5	111.5
六月	1,006.0	27.7	76.5	125.8	2.0	西南西	284.0	15.7	123.9
七月	1,005.0	29.7	72.0	185.6	2.2	西南西	168.1	11.8	137.1
八月	1,004.5	29.3	73.0	196.2	2.3	東	312.7	13.6	131.6
九月	1,007.9	27.5	76.1	155.5	2.9	東北	379.3	15.2	103.5
十月	1,014.0	24.5	74.1	137.0	3.2	東北	130.8	12.1	90.7
十一月	1,017.3	21.6	74.7	105.5	3.1	東北	71.8	12.4	66.7
十二月	1,020.3	18.2	75.0	96.8	2.9	東北	62.5	10.6	60.8
年平均	1,013.0	23.2	75.5	-	2.6	-	-	-	-
合計	-	-	-	1,514	-	-	2,065	158.8	1085.6

資料來源：中央氣象署，氣候資料年報。

公告不得作他用



資料來源：中央氣象署，防災颱風資料庫。

圖 4-1 颱風侵台路徑示意圖

三. 地形與地質

(一) 基地位於台北盆地西緣的淡水河左岸，為沖積平原地形，西側為林口台地地形。基地附近地勢平坦，約略向西南側緩傾斜，高程約介於 EL.+1.4M 至 EL.+2.0M 之間。基地屬於第四紀沖積層，因受到大漢溪、新店溪及林口台地鄰近河系影響，地層材料由砂、泥及礫石組成。此外，參考鄰近建物型態，初步評估尚無特殊地質改良需求，實際狀況仍須待未來民間機構進場後自行施做地質鑽探與土壤分析試驗之相關結果而定。

(二) 基地鄰近計有四條斷層通過，包括山腳斷層、金山斷層、新莊斷層及崁腳斷層。山腳斷層為第二類活動斷層，其餘三條斷層目前

公告內容僅供參考

歸類於非活動斷層，由於本基地位於第四紀沖積層上，受到斷層破碎之影響相對較小。

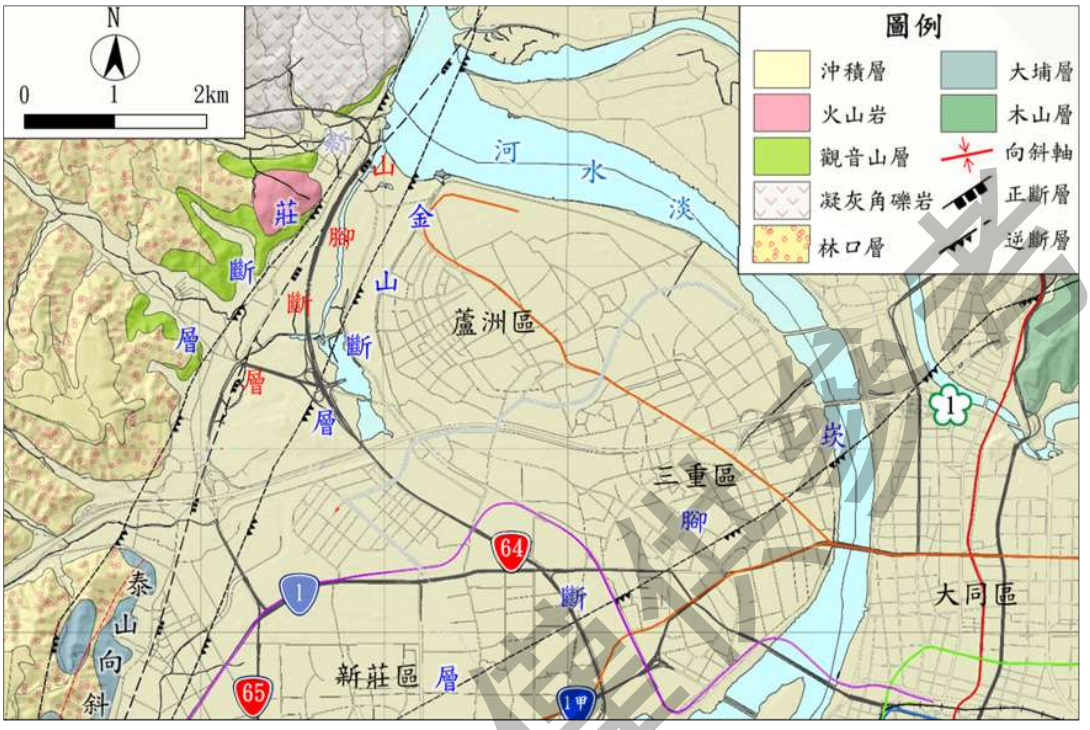


圖 4-2　三重地區地質示意圖

四. 基地範圍及周邊道路相關管線會勘

經 109 年 2 月邀集相關單位會勘，初步判斷本基地開發對相關管線並無顯著影響，後續相關圖資得考量納入招商文件。

五. 社會環境

(一) 區位條件

1. 三重區鄰近臺北市及大台北地區軌道交通樞紐─台北車站，因地緣因素，吸引大量人口定居。三重區由南至北可經中興橋、忠孝橋、台北橋、國道 1 號高速公路、重陽大橋等通達臺北市，具高度便利性，加上臺北市「西區門戶計畫」、捷運機場線等工程，使三重區成為臺北市西區門戶聯外首要城市。

公告內容僅供參考

2. 三重區開發甚早，是臺北縣時期第一個升格為縣轄市的地區，但也因而較欠缺整體都市基礎規劃，使得三重舊市區整體發展趨於飽和與稠密擁擠，故近年加速發展相關公共建設，如興建運動中心、大型都會公園、大型重劃區、大型停車場及橋樑修繕美化。

(二)　人口密度

三重區人口密度每平方公里高達約 2.4 萬人，現為台灣人口密度第 5 高、新北市人口密度第 4 高的行政區。

(三)　基地周遭現況

1. 基地位於碧華國中校舍現址，屬新舊都市紋理交界處，東北側重劃區多為 14 層以上之集合住宅，其餘周邊舊街區則多為 4 至 6 層老舊公寓；另，基地東側及北側緊臨私有土地，現況主要為私人搭建鐵皮車庫使用。

2. 基地旁之自強路五段承接重陽大橋上橋車流，對周邊建物切割性較強，加上單側人行步道步道寬度不足兩米且緊臨建物，致使基地對鄰近居民之可及性較差；五華街車流量略小於自強路五段，可連接西南側之巷道系統，屬於當地居民通達基地之主要動線。

4.2 初步工程規劃

一. 建築規劃目標

(一)　形塑合宜的衛生醫療設施與長照機構服務空間，提供工作人員愉悅環境。

(二)　形塑全齡友善優質的附服務出租居住單元，藉「大公小私」空間規劃，鼓勵居住成員盡可能走入公共空間，創造跨世代交流可能

公告內容僅供參考

性，促進生活情感互動及活越高齡者身心。

(三)　提供探視家屬閒適的休憩場所。

(四)　提供社區民眾樂活的開放綠化空間。

二. 景觀規劃原則

(一) 考量景觀生態及綠建築的運用，提供使用者、照顧者及社區居民更多樣且豐富的環境景觀，並導入通用設計概念。

1. 考慮「以人為本」的開放空間除身障者外，也考量其他使用族群，如老人、孕婦和小朋友等。

2. 適合人性及安全的設施尺度。

(二) 以桃花源記的「柳暗花明又一村」為構想，留設對周邊鄰里友善的開放公共空間及綠地，並減少移植現有大樹及利用建築物區隔內外空間營造門進。對外塑造沿街綠蔭走廊，對內圍塑社區內庭公園，而地面層設置穿廊連接裡外綠地，地下層以汽機車停車場收納道路停放車輛。

1. 景觀空間之功能意涵

(1) 療癒功能：利用植物及園藝活動結合空間、設施、植栽與色彩等，規劃一處可提供病患身心得以紓解達到療癒的景觀空間，藉以改善身、心、靈狀態。

(2) 休憩功能：將建築物集中興建後留設之空地予以植栽綠化，形塑優質而綠意盎然的綠地景觀。以安全適切的動線串連，達到休憩活動的目標。

2. 景觀空間規劃原則

(1) 與功能結合的景觀空間：配合不同建築空間屬性機能，規劃不同型態的景觀空間。

(2) 立體綠化：建築物量體規劃不同使用機能的空中屋頂花園或植生牆，有效增加綠化面積，降低頂層太陽輻射及增加使用者、照顧者及社區居民更多休憩空間。

(3) 複層植栽：保留既有大樹以降低環境衝擊及與周遭融合，並於樹下種植灌木滿足生態與安全需求。

(4) 緩衝綠帶：完整而連續的的綠地景觀，具有環境淨化、區隔及減輕噪音的功能。

3. 景觀設施規劃原則

(1) 安全性：止滑耐磨的地坪建材、無障礙的步道系統及設施。

(2) 自明性：高彩度的景觀設施。

(3) 可及性：規劃符合人體工學且可利用休憩的景觀設施。

4. 景觀與植栽規劃考量

(1) 景觀與植栽與建築物之關係：與建築物融合與緩和建築物視

公告內容僅供參考

覺的影響效果。
(2) 景觀植栽與綠地之關係：休憩空間與綠地色彩豐富與變化。
(3) 植栽與道路之關係：行道樹依其特性為基礎進行植栽設計。
5. 植栽選種以適地適種為原則，選用當地適生之原生或既有鄉土植物，提高存活率且降低環境擾動。
(1) 配合不同型態景觀空間，種植合適植栽達空間整體意涵及目標。
(2) 複層綠化植栽：增加植栽之多樣性，符合生態景觀。
(3) 繽紛色彩的植栽：豐富視覺，活化情緒，並隨季節變化。

4.3 法規檢討

依建築法第 34 條「行政技術分立」原則，後續申請建築執照應委託建築師依建築法相關規定檢討辦理。

一. 都市計畫及其相關法規
二. 建築相關法規
(一)建築法、建築技術規則及其相關法規
(二)建築物無障礙設施設計規範
(三)新北市建築管理自治條例及其相關法規
(四)新北市營建剩餘土石方及混合物處理自治條例
(五)公有智慧綠建築實施方針與實施日期
三. 長照機構相關法規
四. 醫療機構相關法規
五. 結構相關法規
(一)建築物耐震設計規範與解說
(二)建築物耐風設計規範與解說
(三)建築物基礎構造設計規範
(四)混凝土結構設計規範
六. 消防法規
(一)消防法及其施行細則
(二)各類場所消防安全設備設置標準
七. 其他相關法規
(一)開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準
(二)文化藝術獎助條例
(三)醫療廢棄物清理法
(四)有害事業廢棄物認定標準
(五)事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準

公告內容僅供參考

4.4 初步建築配置

一. 開發面積估算

表 4-2 本計畫開發面積估算一覽表

面積單位：M²

基地面積		23039					
法定建蔽率		60%	法定開挖率		70%	法定防空避難室面積	8500
法定容積率		400%	設計建築面積		8500		
各層樓地板面積	樓地板面積		容積樓地板面積		用途		
	地下二層	8294	0		防空避難室兼停車場(含機械停車)		
	地下一層	8294			防空避難室兼停車場		
	小計	16588	0		ー		
	一層	8500	7341.5		●、居家式長照機構辦公空間、商場、幼兒托育設施、社區式長照機構(日間照顧中心)		
	二層	7250	6307.5		●、診所、商場、青銀共創辦公空間		
	三層	5850	5089.5		●、診所、青銀共創辦公空間、運動設施		
	四層	4450	3871.5		●★、青銀共創辦公空間		
	五層	4350	3697.5		●★		
	六層	4350	3697.5		●★		
	七層	4350	3697.5		●★		
	八層	4350	3697.5		●★		
	九層	3050	2592.5		●		
	十層	2800	2380		●		
	十一層	2800	2380		●		
	十二層	2800	2380		●		
	十三層	2800	2380		●		
	十四層	2800	2380		●		
	小計	60500	51892.5		ー		
	屋突一層	450	0.0		ー		
	屋突二層	200	0.0		ー		
	小計	650	0.0		ー		
	合計	77738	51892.5		須扣除屋突面積		
設計總開發樓地板面積		77738	設計總容積樓地板面積	51892.5			
設計建蔽率		8500 / 23039= 36.89%		設計容積率	51892.5 / 23039= 225.24%		

備註：”●”表全齡友善附服務居住單元、”★”表住宿式長照機構

公告內容僅供參考

二. 法定停車位檢討與規劃設置停車位

依建築技術規則及所在區域都市計畫規範檢討法定停車位之汽車停車位 377 席、機車停車位 519 席。其中應提供對外開放民眾停車至少達 300 席停車位、共享汽(機)車位建議至少各 6 席及 20 席、另提供公共自行車租借站(40m*2m 空間，可不連續)。對外開放之公共停車位應有獨立出入口或分流管理系統(如閘門或分層/分區)並結合智慧管理科技。收費標準將依新北市公有停車場管理自治條例辦理；臨停需求於基地內部規劃。

三. 都計變更容許使用項目及容積檢討

經依表 3-2 預估開發總樓地板面積扣除免計容積部分，並對應各類設施屬性加回地下層容積後，綜整各類設施之容積如后。

類別		預估容積樓地板面積(坪)	占總容積樓地板百分比(%)	百分比小計(%)	備註
(一)專供衛生醫療、社會福利之核心設施及其附屬設施	住宿式、社區式、居家式長照機構	2365.55	15.06	22.93	本項使用之容積樓地板面積總和不得少於總容積樓地板面積 20%
	衛生醫療設施	848.51	5.41		
	幼兒托育設施	385.69	2.46		
(二)經衛生主管機關認定之全齡友善附服務居住設施	全齡友善附服務居住單元	7392.34	47.09	47.09	本項使用之容積樓地板面積，不得超過總容積樓地板面積之 60%。
(三)高齡友善產業設施	零售商場	2571.25	18.68	29.98	本項使用之容積樓地板面積總和，不得超過總容積樓地板面積之 30%。
	青銀共創辦公空間	1491.33	7.2		
	運動設施	642.81	4.1		

備註：總容積樓地板為 51892.5 M^2 x 0.3025 = 15697.48 坪

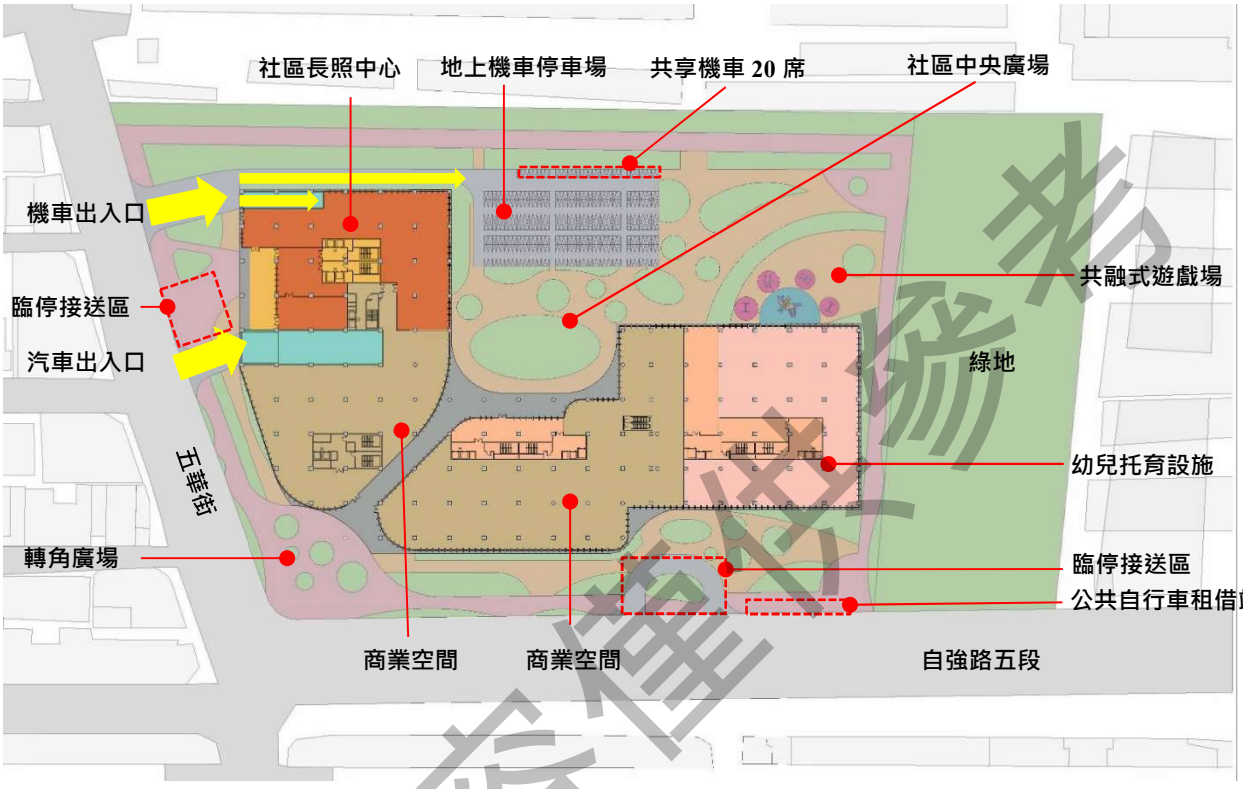
四. 衛生醫療/長照棟配置規劃

樓層	配置							
1F	居家式長照機構辦公室、社區式長照機構(日間照顧中心服務 120 人)							
2F	診所							
3F	診所							
4-8F	住宿式長照機構	房型	1 人房	2 人房	4 人房	每層間數小計	床數合計	
		4F	-	-	10 間	10 間	4x10=40	200
		5F	-		10 間	10 間	4x10=40	
		6F	-	20 間	-	20 間	2x20=40	
		7F	10	15 間	-	25 間	1x10+2*15=40	
		8F	40 間	0 間	-	40 間	1x40=40	

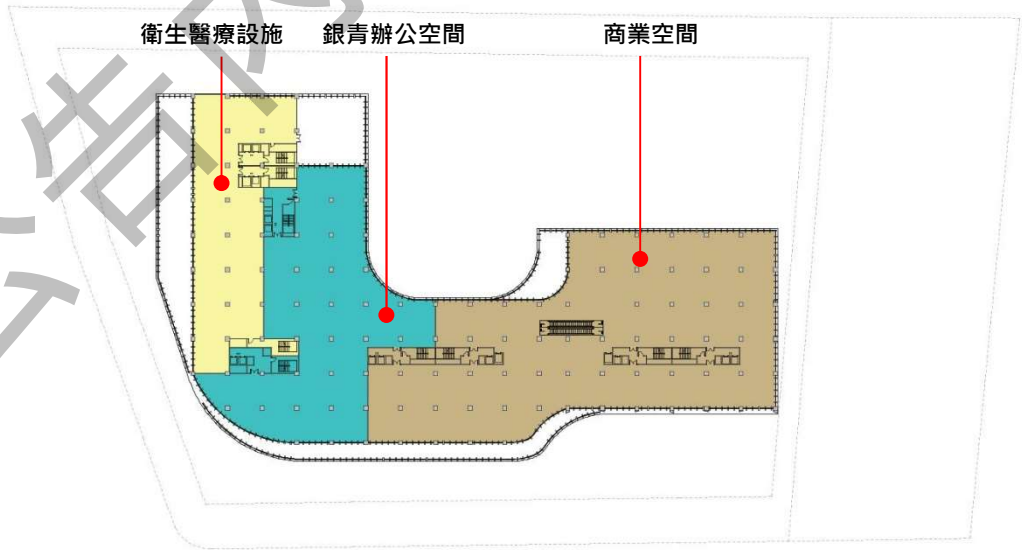
公告內容僅供參考

五. 建築配置平面

►1F 平面示意圖

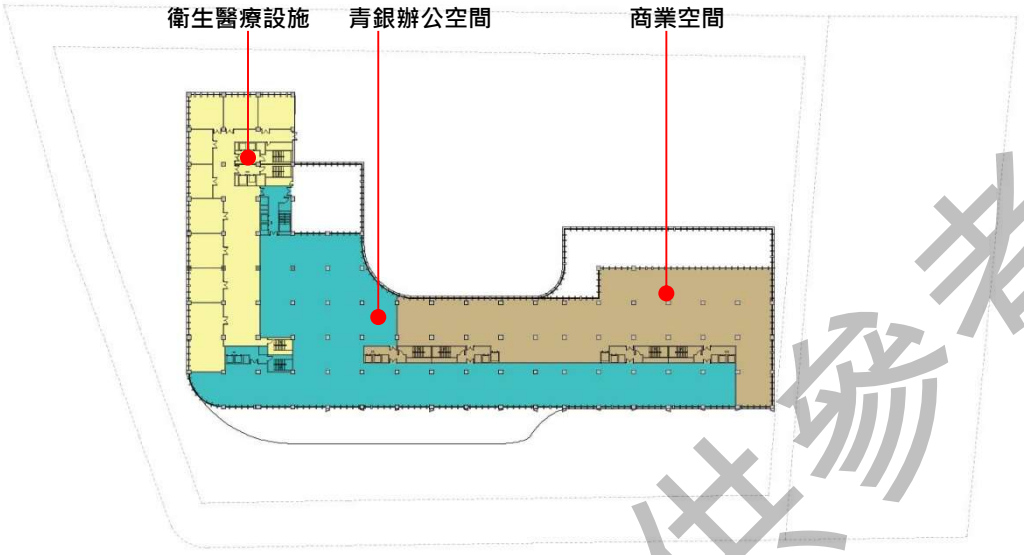


►2F 平面示意圖

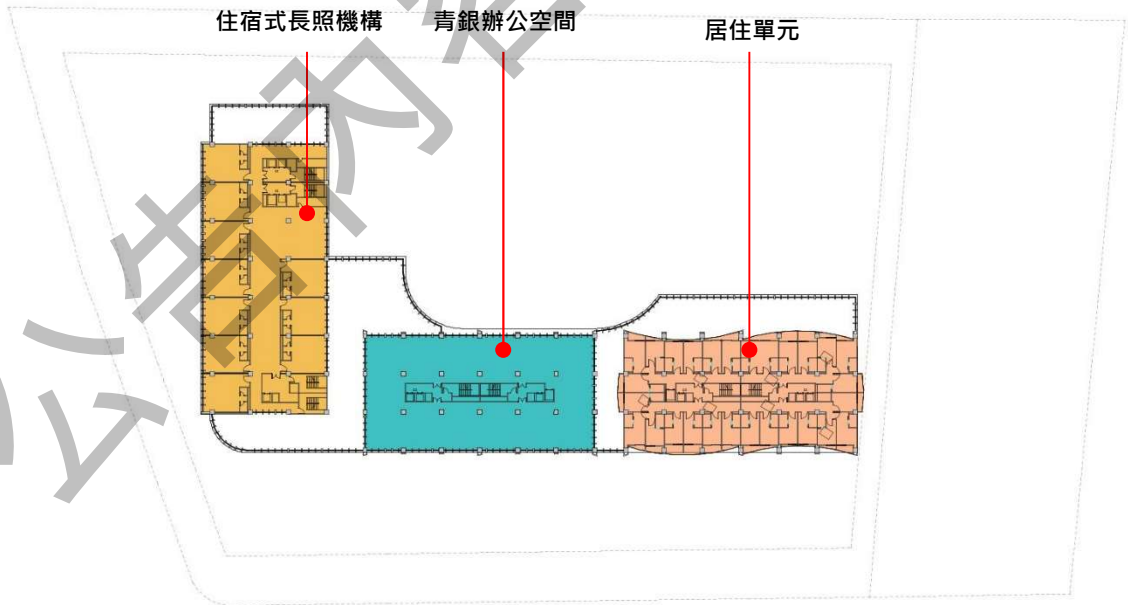


公告招標參考

►3F 平面示意圖

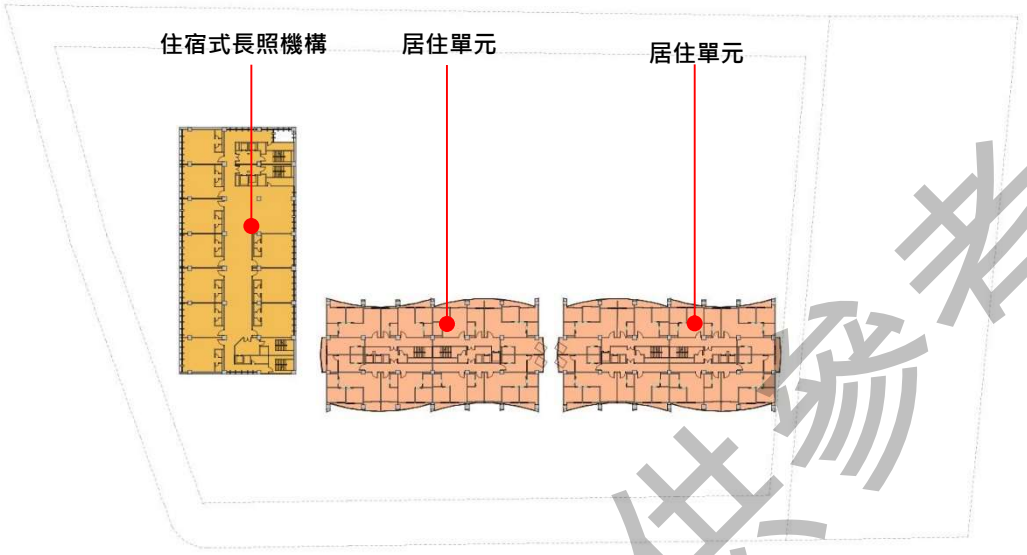


►4F 平面示意圖

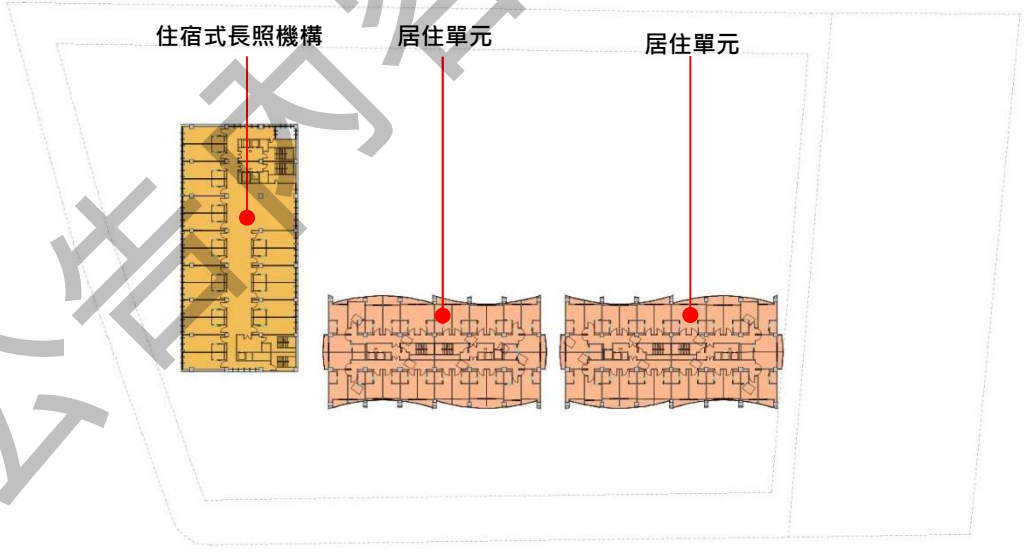


公告不得僅供參考

►5F 平面示意圖

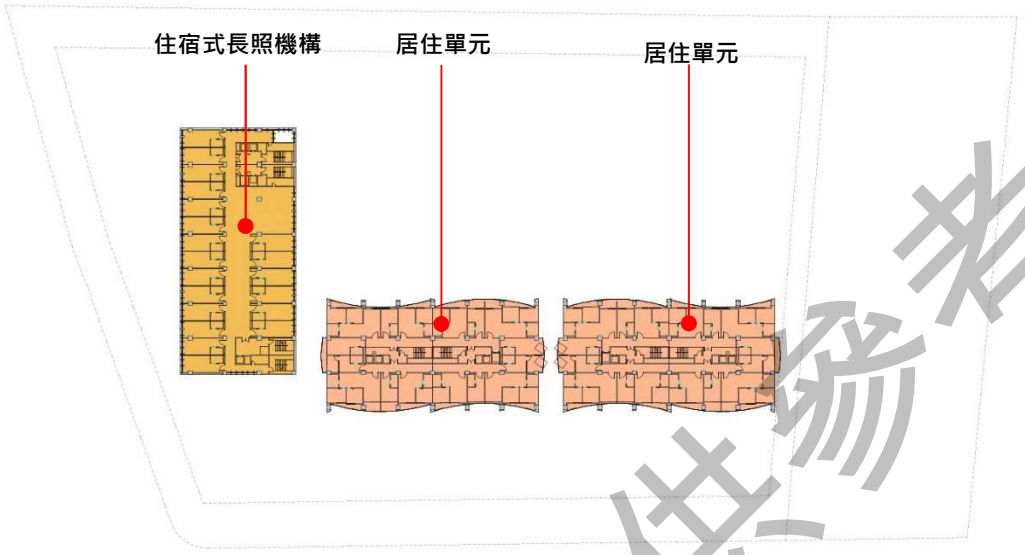


►6F 平面示意圖

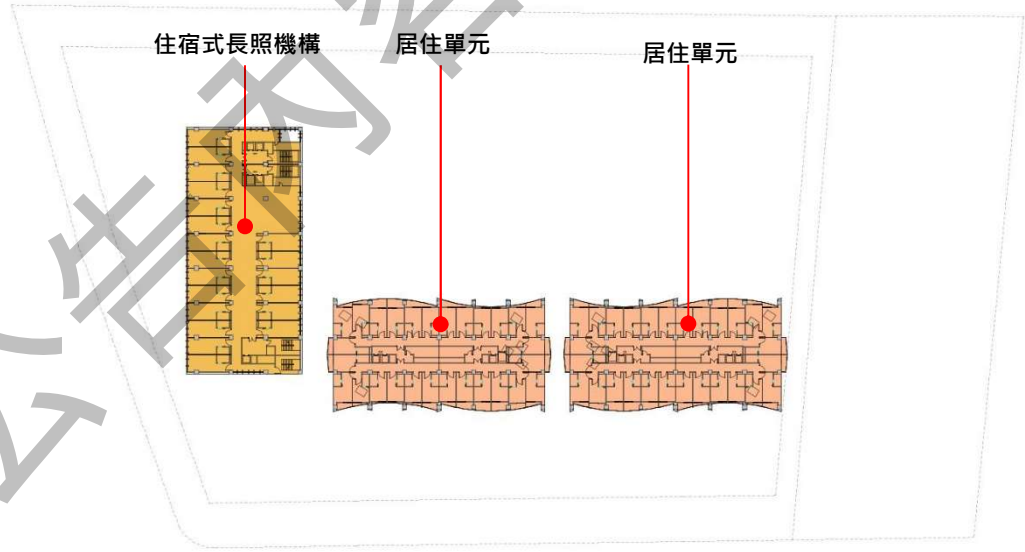


公告內容僅供參考

▶7F 平面示意圖

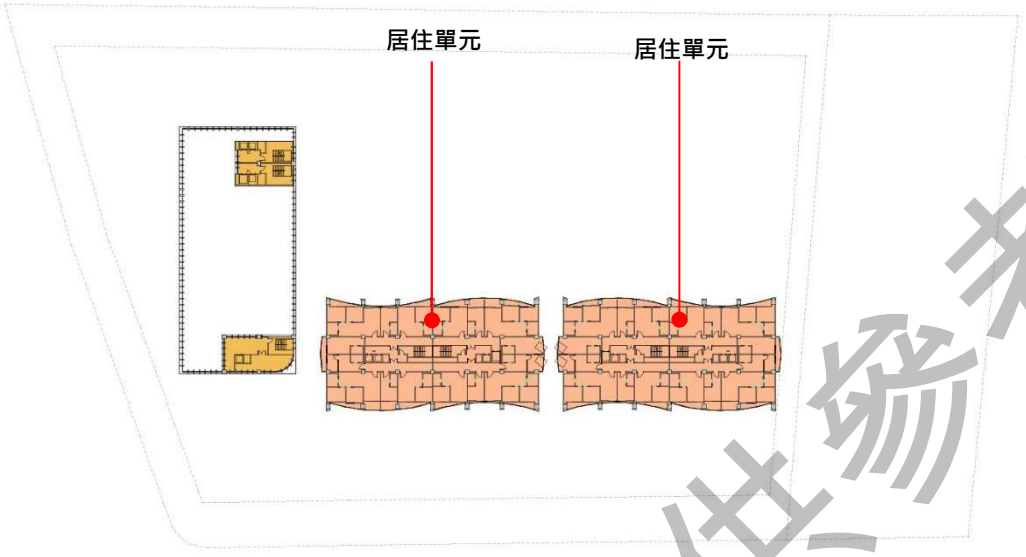


▶8F 平面示意圖

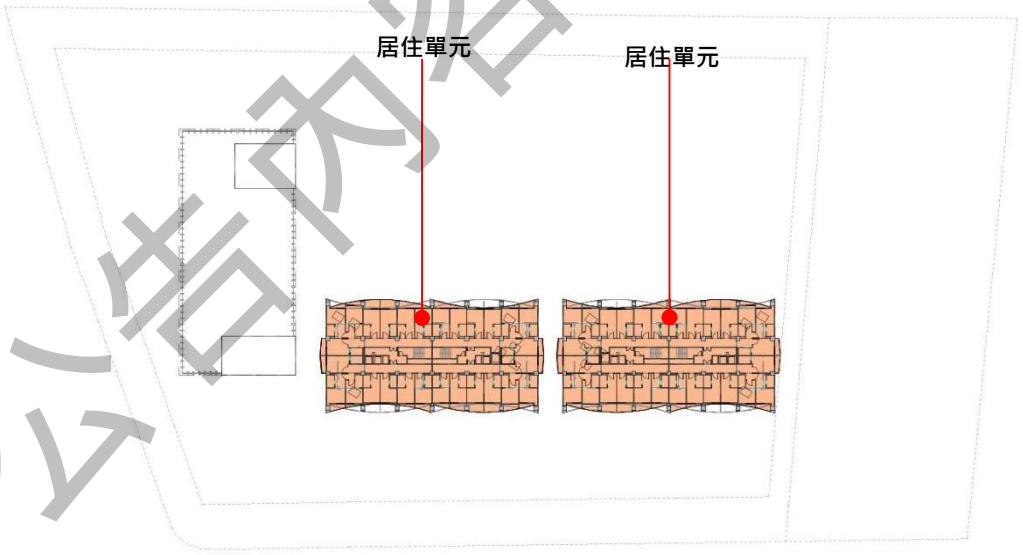


公告不容僅供參考

►9F 平面示意圖

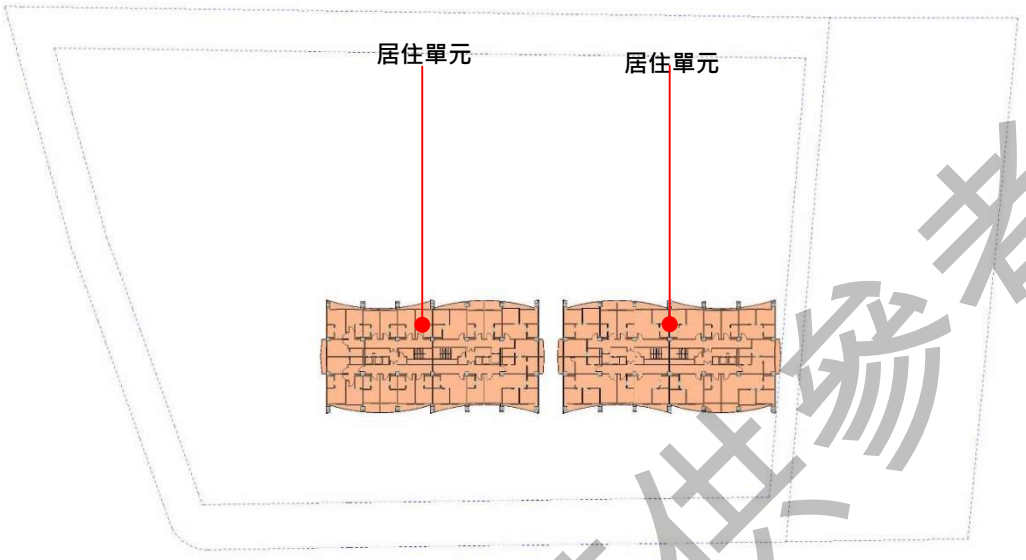


►10F 平面示意圖

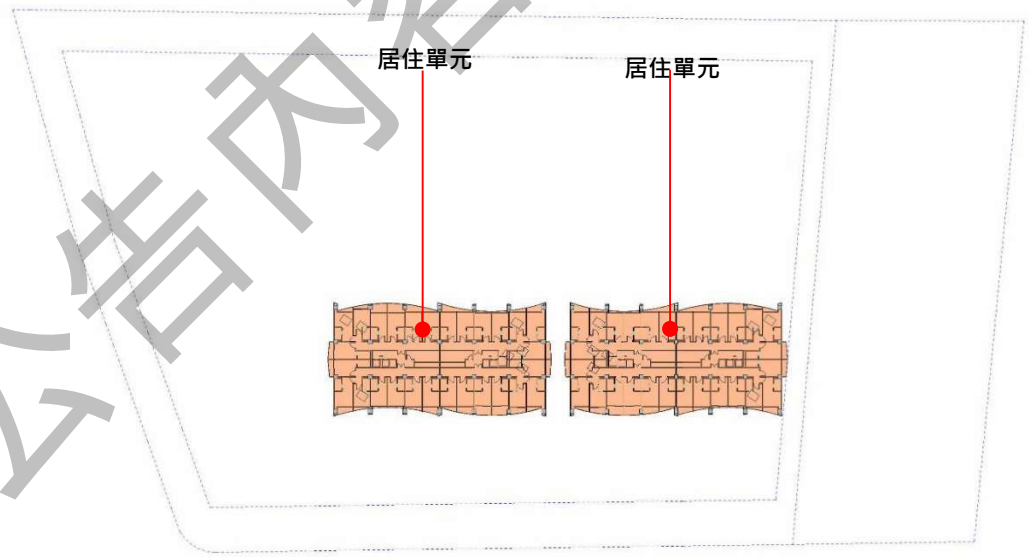


公告內容僅供參考

►11F 平面示意圖

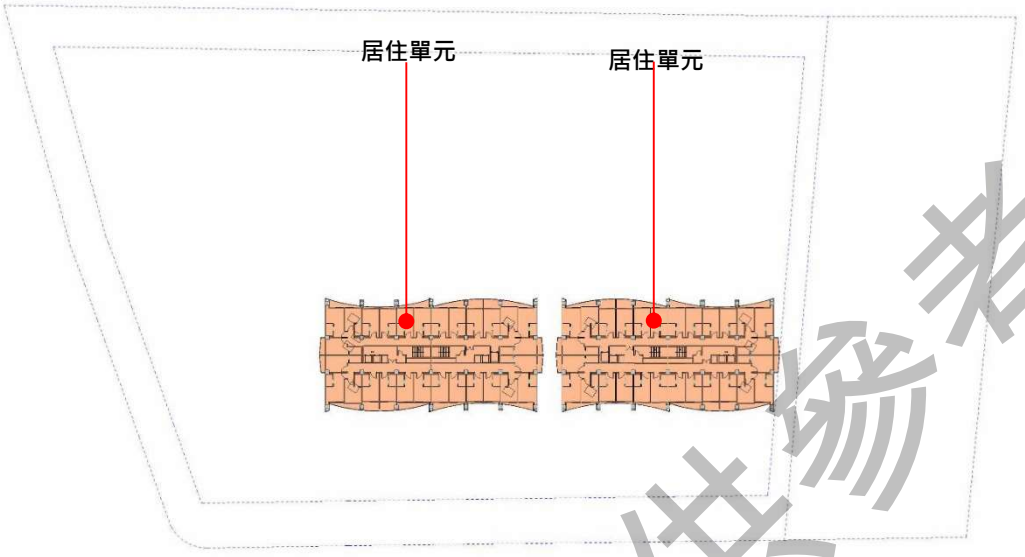


►12F 平面示意圖

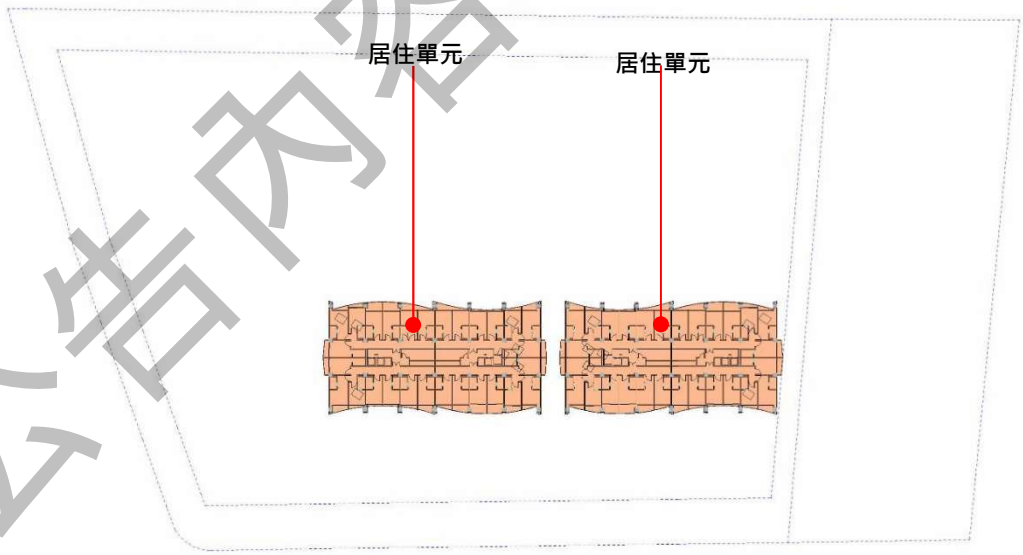


公告內容僅供參考

►13F 平面示意圖

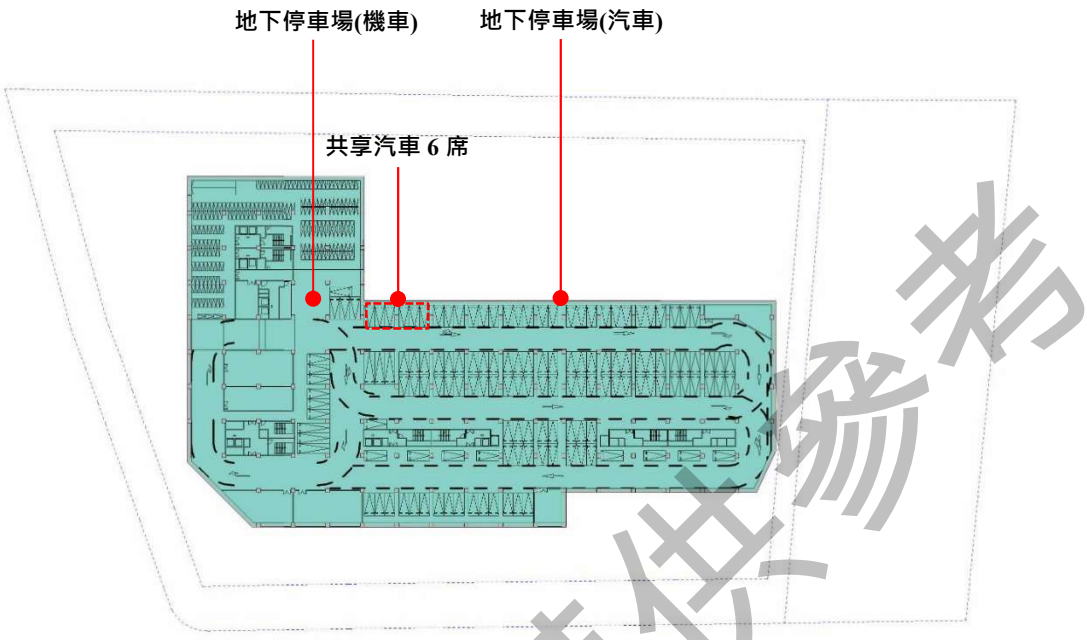


►14F 平面示意圖

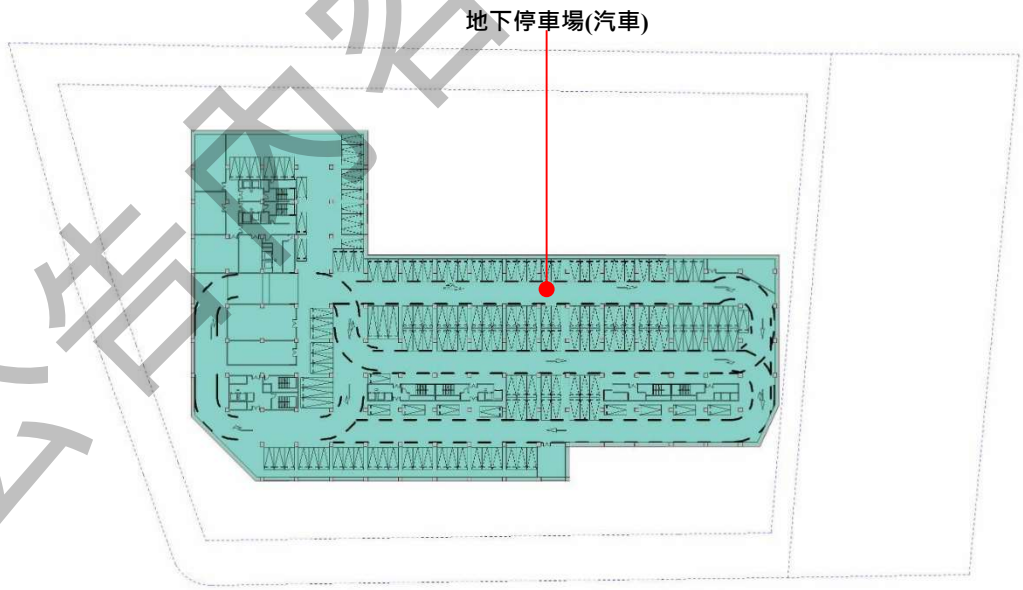


公告內容僅供參考

►B1 平面示意圖



►B2 平面示意圖



公告內容僅供參考

六.　建築外觀模擬



公告內容僅供參考

4.5 工程經費估算

表 4-3 本計畫工程經費估算一覽表

單位：新台幣元

項目		單位	數量	單價	複價
壹	工程費	—	—	—	—
壹.甲	直接工程費	—	—	—	—
壹.甲.一	假設工程	式	1.0	119,209,973	119,209,973
壹.甲.二	開挖臨時擋土及監測工程(含鄰房)	式	1.0	502,559,540	502,559,540
壹.甲.三	既有建物拆除及整地(含運棄)	式	1.0	49,974,537	49,974,537
壹.甲.四	結構工程	式	1.0	468,609,607	468,609,607
壹.甲.五	建築裝修工程(含設備及傢俱)	式	1.0	603,465,890	603,465,890
壹.甲.六	建築外牆工程	式	1.0	453,022,119	453,022,119
壹.甲.八	景觀工程	式	1.0	332,042,911	332,042,911
壹.甲.九	電氣工程	式	1.0	768,861,654	768,861,654
壹.甲.十	機械設備工程	式	1.0	735,189,680	735,189,680
壹.甲.十一	給排水工程	式	1.0	170,130,255	170,130,255
壹.甲.十二	污水工程	式	1.0	204,442,336	204,442,336
壹.甲.十三	電梯及避難梯工程	式	1.0	168,678,525	168,678,525
壹.甲.十四	停車位設施設備工程	式	1.0	114,788,502	114,788,502
壹.甲.小計	—	—	—		4,690,975,529
壹.乙	勞安衛、交維、環保等費用 (約壹.甲之 2.3%)	式	1.0	106,001,974	106,001,974
壹.丙	承商利潤、保險及管理費 (約壹.甲之 5.7%)	式	1.0	266,027,324	266,027,324
壹.丁	加值營業稅 (約壹.甲~壹.丙合計之 5%)	式	1.0	253,150,241	253,150,241
壹.小計	壹.甲~壹.丁合計	—	—		5,316,155,068
貳	設計、監造、證照與標章申請 等相關技術服務費用及規費 (約壹.甲之 5.8%)	式	1.0	273,455,177	273,455,177
參	公共藝術設置 (約壹.甲之 1%)	式	1.0	46,909,755	46,909,755
壹+貳+參 總計		—	—	—	5,636,520,000

公告內容僅供參考

4.6 施工時程

本計畫如可順利於 115 年第 3 季完成招商及投資契約簽訂，接續辦理都市計畫報部核定，按初步建築規劃內容推估，預期於 116 年第 1 季由民間機構開始執行興建相關作業，並預計於 120 年底前完工進入營運。

項目	115	116				117				118				119				120			
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1.都市計畫報部核定																					
2.規劃設計(含鑽探測量)																					
3.申辦興建許可(含建照都審)																					
4.細設及發包作業																					
5.假設工程																					
6.基礎工程																					
7.主體結構工程(鋼筋混凝土結構)																					
8.機電設備工程																					
9.裝修工程																					
10.景觀工程																					
11.驗收																					
12.使用執照申請及消檢																					
13.營運前準備																					
14.營運使用																					

公告內容僅供參考

第5章 財務可行性

5.1 財務分析架構

一. 財務分析流程

本計畫財務可行性分析流程如圖所示。

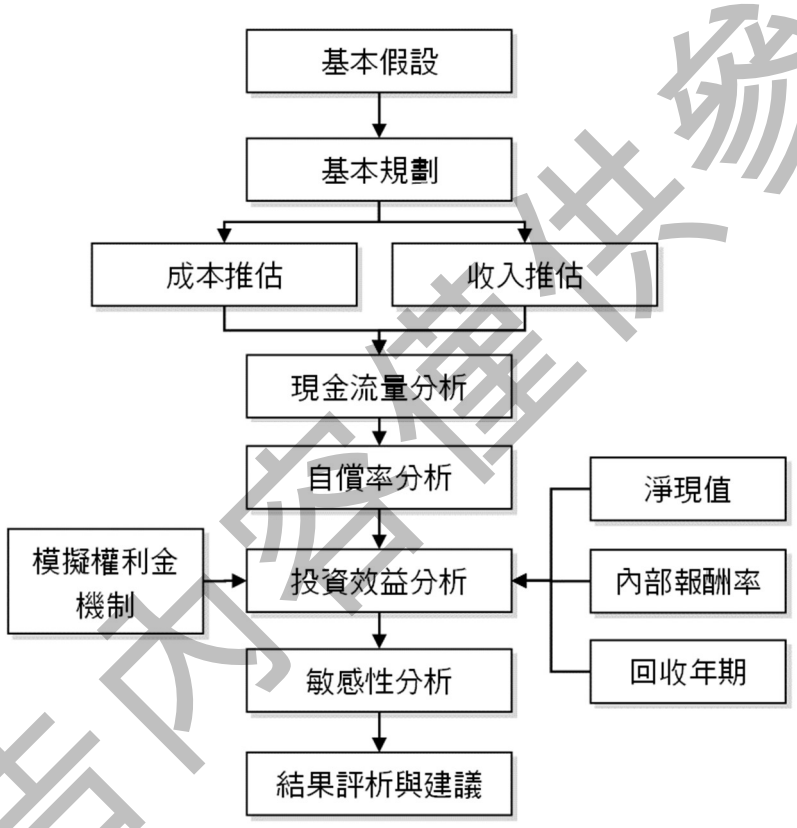


圖 5-1 財務可行性分析流程示意圖

二. 投資效益評估指標

投資效益評估一般主要採用現金流量分析法（Discount Cash Flow，DCF），故本計畫財務分析乃採用此法進行評估；至於，本計畫是否具財務之可行性則以淨現值法（NPV）、內部報酬率（IRR）及回收年期法（PBY）等三項指標進行投資效益之評估。

公告內容僅供參考

(一)　股權淨現值(Equity Net Present Value)

股權淨現值乃是將計畫各年之現金淨流量，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。如股權淨現值(Equity NPV)大於零，即表示此計畫對投資者而言具有投資價值，總額越高，表示該計畫越具投資吸引力。

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

R_t：第 t 年之收益
C_t：第 t 年之成本
i　：折現率
T：許可期間

(二)　股權內部報酬率(Equity Internal Rate of Return)

股權內部報酬率係指未來現金流入的現值（包含融資但不包含所投入之股本）等於期初資金投入時的折現率，亦即使股權之淨現值等於 0 的折現率，其為評估以股東權益觀點之報酬率指標，相當於一可行計畫的最低收益率底限；藉由比較股權內部報酬率與資金成本，可以了解計畫的投資效益。此比率用於衡量投資者投資本計畫所可獲得之報酬率及其財務槓桿效果，當股權內部報酬率（Equity IRR）大於投資者資金成本率時，即表示此計畫對投資人而言具投資價值，比率愈高，此投資計畫越具吸引力。

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

R_t：第 t 年之收益
C_t：第 t 年之成本
i　：折現率
T：許可期間

(三)　折現(Discount)回收年期法

股權回收年限係以累積股權淨現值等於 0 所需的年數，此法可視為計畫之損益兩平年數，亦為衡量投資成本回收期間之長短及資

公告內容僅供參考

金之週轉效率，回收年期愈短者，投資者可愈早回收投資資金，資金之週轉效率愈佳。

$$\sum_{t=0}^{T} \mathrm{PV}(CF_t) = 0$$

$PV(\mathrm{C}F_t)$：第 t 年的淨現金流量現值
T：折現後回收年限

(四)　名目(Nominal)回收年期法

預計能自計畫案之淨現金流入量中，回收該計畫之投資總額所需之年數，即各年淨現金流入量和等於投資總額之年數。

(五)　自償率

依據促參法施行細則第 52 條「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」。依據促參法施行細則第 53 條「前條所稱現金流入，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。前條所稱現金流出，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。第一項所定其他相關收入，包含政府核定之財源。」自償率公式如下：

$$\text{自償率} = \frac{\text{公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額}}{\text{公共建設計畫評估年期內各年現金流出現值總額}}$$

若自償率大於 100%，即表示此計畫可完全回收其投資額。自償性愈高，表示未來收入吸納投入成本的能力愈強，由民間參與的可行性也愈高。自償率同時也是政府是否對民間參與業者補助或

公告內容僅供參考

投資考量的指標。

(六)　分年償債比率(DSCR)

DSCR 係衡量計畫於營運期間各年產生之現金流量能否償付當期到期之債務本息之指標，融資機構對此比率的評估依個案風險程度不同而有不同要求，且須視貸款者信用狀況而定；一般而言，DSCR 至少需大於 1.2，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，表示該計畫的還款能力越佳。

$$\text{DSCR} = \frac{\text{當年之稅前息前折舊及攤提前盈餘}}{\text{整年度負債之攤還本金} + \text{利息}}$$

(七)　分年利息保障倍數(TIE)

TIE 為稅前息前淨利加計攤銷及折舊費用除以本期利息支出，為衡量付息能力，當比例大於 1 時，表示稅前息前淨利加計攤銷及折舊費用得以支付利息支出。

$$\text{TIE} = \frac{\text{當年之稅前息前盈餘}}{\text{當年度利息支出}}$$

5.2 基本假設參數

一.　評估基期

本計畫之各項財務評估以民國 114 年為評估基期。

二.　評估時程

(一)　許可年期:

考量案件特性、投資金額與營運風險等因素，本計畫評估年期初

公告內容僅供參考

步建議為興建期加營運期，共計 50 年。未來實際之許可年期，應以先期計畫或招商文件為依據(可考量納入優先定約之機制)。

(二) 興建期程:

本計畫工程興建期程自民國 116 年 1 月起至民國 120 年 12 月止，共 5 年。

(三) 營運期程：

本計畫營運期間係自民國 121 年 1 月起至民國 165 年 12 月，共 45 年。

三. 幣值基準

本計畫各年期各項成本及收益之估算係以當年之幣值(current value)為基準，並考量通貨膨脹因素。

四. 物價上漲率

參酌行政院主計總處公布之消費者物價指數年增率，近 10 年(104 至 113 年)平均年增率約為 1.30%，惟近 3 年(111 年、112 年與 113 年)物價指數年增率較高，分別為 2.95%、2.49%與 2.18%。另參酌行政院院會「國家發展計畫(114 至 117 年)」(113 年 8 月 15 日通過)所設定之我國重要總體經濟目標，包含核心消費者物價指數上漲率 4 年平均維持在 2%以下。綜合上述考量，假設物價上漲率為 2.0%。

五. 貸款條件

(一) 融資利率

根據國內商業銀行聯貸實務，聯貸利率一般以國內主要銀行及聯貸主辦行之平均基準放款利率加碼計算，根據中央銀行最新發布之基準利率統計資料，五大銀行(台灣銀行、合作金庫銀行、第一

公告內容僅供參考

銀行、華南銀行及台灣土地銀行)平均基準利率為 3.26%，考量社會福利事業經營風險特性，本計畫商業銀行放款利率採 3.64%設定。

(二)　借款期限、寬限期與還本期

依興建規劃與資金需求配置，興建資金需求約 59.35 億元，融資期間設定為 19 年，寬限期為 5 年(興建期間)，還款期 14 年。預計於 121 年開始償還貸款，並於民國 133 年償還完畢，償還以本息平均攤還法計算之。

六. 資本結構

考量計畫之風險性、償債能力以及營收結構並考量計畫實際資金需求之調整，在財務可行的前提下，本計畫興建期間之權益資金與負債比率為 54%：46%。

七. 股東要求報酬率

即民間機構之預計報酬率，考量本計畫財務特性、財務風險及目前經濟環境後參酌後，本計畫設定股權之要求報酬率為 6.0%。

八. 折現率

本計畫之加權平均資金成本（Weighted Average Cost of Capital.；WACC）是將各種不同來源的資金成本，按照各種資金占計畫總資本比例加權平均所得的平均成本，其反應此計畫取得資金的平均成本，可視為此投資計畫的機會成本，即 WACC 可視為投資計畫的必要報酬率。本計畫稅後加權平均資金成本 WACC 設定為 4.58%，計算公式如下：

WACC=平均貸款利率×負債比率×（1-稅率）+股權資金成本×自有資金比率。

公告內容僅供參考

九. 相關稅賦

(一) 營業稅

依營業稅法第 8 條第 3 項規定：「醫院、診所、療養院提供之醫療勞務、藥品、病房之住宿及膳食」可免徵營業稅。另依財政部 108.08.09 台財稅字第 10800554530 號令「核釋護理之家、居家護理機構、老人福利機構及長照機構提供照顧服務或收取紙尿褲、看護墊費用徵免營業稅規定」，由機構專業人員協助更換且併計為照顧服務費用者，該等紙尿褲及看護墊費用，護理之家及居家護理機構得依營業稅法第 8 條第 1 項第 3 款規定，免徵營業稅。綜合上述，本計畫經營主體屬於兼營營業人之情況，其醫養收入不計營業稅；其餘營業項目產生之收入則依法應繳納營業稅，稅率為 5%。惟營業稅具進銷項互抵及留抵稅額之稅賦特性及對於整體財務現金流量影響有限，故本計畫暫不計算營業稅。

(二) 營利事業所得稅

依所得稅法第五條第五項：「營利事業所得稅起徵額及稅率如下：一、營利事業全年課稅所得額在十二萬元以下者，免徵營利事業所得稅。二、營利事業全年課稅所得額超過十二萬元者，就其全部課稅所得額課徵百分之二十。」故，本計畫營利事業所得稅率就所得稅額超過 12 萬元部分課徵 20%稅額。

(三) 房屋稅

1. 房屋稅稅率規定

依據最新發布之「新北市房屋稅徵收率表」規定，供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用房屋按房屋現值課徵 3%稅

公告內容僅供參考

賦，本計畫以 3%計算房屋稅。

2. 房屋現值

(1) 依據最新「新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」第 2 條規定：房屋現值之核計，以「三十層以下房屋構造標準單價表」、「三十一層以上房屋構造標準單價表」、「無地上層之地下建築物標準單價表」、「構造別代號暨折舊率對照表」及「房屋坐落地段等級表」、「房屋坐落地段等級調整率評定表」為準據。

(2) 本計畫建築物初步設計為鋼筋混擬土造之建築分棟設置，建築用途分類將依據「新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」第 4 條第 2 項規定:「同一使用執照記載樓層數如有數種且獨立使用者，應分別評定」。本計畫地段率調整率經查為 130%，折舊率則依「新北市房屋構造別代號暨折舊率對照表」以 1.17%設定調降每年房屋現值。

(3) 本計畫房屋稅之計算僅為財務試算使用，未來民間機構仍應依建築管理機關核發之使用執照(未領使用執照者依建造執照)所載之資料為準，計算應繳納之房屋稅。

(四)　地租

本計畫預定交付民間機構之衛生福利特定專用區面積約 23,039 ㎡，由於係以設定地上權方式提供民間機構興建營運，故民間機構須繳納土地租金。地租之繳納係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規定辦理。

1. 興建期地租

按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。

公告內容僅供參考

2. 營運期地租

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。

(五)　地價稅

按土地稅法第 3 條第 1 項第 1 款及第 2 項規定：「地價稅之納稅義務人如左：一、土地所有權人。...前項第一款土地所有權屬於公有或公同共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人」，故土地之所有權人（或管理機關）依法負繳納地價稅義務。

(六)　印花稅

按印花稅法法第 1 條規定：「本法規定之各種憑證，在中華民國領域內書立者，均應依本法納印花。」及第 7 條規定: 「一、銀錢收據：每件按金額千分之四，由立據人貼印花稅票。招標人收受押標金收據：每件按金額千分之一，由立據人貼印花稅票。三、承攬契據：每件按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票。四、典賣、讓售及分割不動產契據：每件按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票。五、買賣動產契據：每件稅額四元，由立約或立據人貼印花稅票」。根據稅務實務經驗，此稅額或可能對本計畫財務試算影響有限，故不予特別納入計算。

十. 折舊及各項攤提

參酌行政院主計總處頒行財物分類標準之財產分類明細表、行政院修正頒布之固定資產耐用年數表，並考量各項設施營運維修實務，本計畫固

公告內容僅供參考

定資產皆以耐用年限與委託經營期間孰短者為各項設施折舊年限，並以直線法提列折舊。土建工程耐用年限以營運年期 45 年為限，裝修工程耐用年限為 10 年，機電工程及其設備工程耐用年限為 15 年。

十一.重增置成本

各項工程及設備於耐用年限屆滿之當年，依一定比例或全部重增置。各項工程及設備將於達到耐用年限後即進行重增置。參考行政院所公佈之固定資產耐用年限表，設定機電工程及其設備之重增置金額以該設備建置成本 15%之汰換比例估算，裝修工程之重增置金額以該建置成本 20%之汰換比例估算。

5.3 基本規劃資料

本計畫基本規劃資料包括開發經費、營運收入及營運支出等。

一. 開發經費預估

(一) 預計興建期間投入項目及資金，如下表所示：

表 5-1 興建成本預估一覽表

興建工程項目	合計	本業	附屬事業
土建工程(含景觀)	2,310,627	1,617,901	692,726
裝修工程(含設備及傢俱)	603,467	422,547	180,920
機電工程	1,776,888	1,244,176	532,712
間接成本	945,537	662,065	283,472
合計(新台幣仟元)	5,636,519	3,946,689	1,689,830

(二) 利息資本化

依企業會計準則公報第 11 號規定：「企業之借款成本若直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產，應將該等借款成本予以

公告內容僅供參考

資本化，作為該資產成本之一部分」，其『借款成本』係指企業與舉債資金有關而發生之利息及其他成本，因此興建期間因借款所發生之相關成本予以資本化。本案興建期資本化利息約為 2.99 億元。

(三)　開辦費

籌備期間支付人事費用、律師與會計師公費、招商籌制顧問費用、設立登記之規費及其他與設立直接有關之費用，於興建期間每年估列 1,000 萬元。

(四)　興建期土地租金

興建期間土地租金之支出，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」規定，公有土地興建期間之租金係按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。興建期間以公告地價總額按 1%計收，預估興建期間第一年土地租金為 783 萬元。

二.　營業收入

(一)　本業營業收入

1. 住宿式長照機構服務收入

住宿式長照機構收費依據入住者照護需求程度訂定，部分床位可視實際營運情形提供機構住宿式喘息服務。規劃 4 人房 20 間計 80 床，每床月費 44,000 元；2 人房 35 間計 70 床，每床月費 50,000 元；單人房 50 間計 50 床，每床月費 60,000 元，月費包含水電、住宿、伙食、照護費，不含耗材、醫療、交通費。管路照護費及特殊護理費依實際需求收費。另考量物價上漲及政府收

公告內容僅供參考

費管控等因素，以每 10 年調漲 20%估算。預估營運第一年住宿長照服務收入為 12,094 萬元。

2. 社區式長照機構(日間照顧中心)服務收入

本計畫規劃日間照顧服務 120 人，設定其中 10%為臨時托顧，90%則為長期定時托顧。臨時托顧計價為 1,000 元/日計收，長期定時托顧計價為 21,217/月計收。營運天數以每年 250 日工作日預估，另考量物價上漲及政府收費管控等因素，以每二年調漲 3%估算。預估完營運第一年收入為 3,333 萬元。

3. 居家式長照機構服務收入

本計畫規劃以 100 名居家照顧服務員提供居家服務，並參考 113 年營利事業各業所得額暨同業利潤標準、同業經營情形、居家式長照機構服務成本等估算收入。預估營運第一年以 80 名居服員、第二年為 90 名居服員、第三年為 95 名居服員、第四年後維持 100 名居服員之情形，陸續成長暨提供服務，並以每二年調漲 3%估算，預估營運第一年收入為 7,022 萬元。

4. 醫療診所空間出租收入

本計畫規劃998.25坪空間，供醫療診所相關機構營業使用，其空間將委託經營並收取租金，參酌本計畫基地附近醫療相關機構之租金行情，初步設定每月 2,000 元/坪計收，預估營運第一年收入為 2,641 萬元。以每三年調漲 5%調整租金。

5. 停車場收入

(1) 汽車臨停收入

規劃 189 席供一般臨停使用；參考三重公立停車場收費，設定每

公告內容僅供參考

小時停車費用 40 元，每日經營以 24 小時預估，預估營運期間平均使用率為 35%，並以每三年調漲 5%調整收費。收費標準將依「新北市公有停車場管理自治條例」辦理。

(2) 汽車月租收入

供應基地內外使用者承租，規劃 188 席。參考三重公立停車場收費每月收費 3,600 元，預估營運第一年出租率為 85%、第二年為 90%、第三年以後維持 95%，並以每三年調漲 5%調整收費。

(3) 機車臨停收入

規劃 519 席供機車臨停使用，每次停車費 20 元，預估營運第一年周轉率為 80%、第二年為 85%、三年以後維持 90%，並以每三年調漲 5%調整收費。

6. 全齡友善附服務居住單元經營收入

(1) 居住單元租金收入

規劃 500 戶適合全齡入住之通用居住單元，本計畫住戶如需居家養護及接送就醫等附屬服務得由本計畫長照機構支援。其租金收費標準參酌市場行情訂價，假設不另收取管理費，假設每三年調漲 5%調整租金，預估完營運第一年收入為 14,384 萬元。

表 5-2 居住單元房型與租金預估一覽表

設施項目	各房型戶數比	戶數	每房月租 (NT$)	每房坪數	
				加計公設	房內淨坪
1 房型	85%	425	19,700	15.13	9.83
2 房型	10%	50	30,000	27.23	17.70
3 房型	5%	25	40,000	36.30	23.60

公告內容僅供參考

(2) 居住單元附屬服務收入

全齡友善附服務居住單元之基本服務包含針對高齡者每日安否確認，以及提供整體住戶生活諮詢、包裹及信件代收，此部分之服務毋須另外付費、內含於各房型租金；此外，附屬服務則參考現行居家管理服務型態及結合本計畫居家式長照機構之支援，採事前預約溝通安排或臨時聯繫盡速安排之方式，考量提供住戶各類課程安排、居家清潔、衣物送洗、交通接駁、旅遊安排、休閒活動安排、膳食準備、聚會籌辦、公設租用(如共享客廳、共享餐廳)、文書服務、資產管理、陪同或代購生活必需用品、陪同就醫或聯絡醫療機構等服務，此部分因提供相關服務所收取費用，經評估「單人套房」每戶每月平均收取6,000元、「雙人套房」每戶每月平均收取 10,000 元、「家庭房」每戶每月平均收取 14,000元，初步整體以居住單元每年租金收入 32.5%估算，預估營運第一年收入為 4,675 萬元。

7. 幼兒托育設施空間租金收入

規劃453.75坪空間供幼兒托育營業使用，考量公幼供給量增加及少子化趨勢，本案可行性評估財務試算中，針對幼兒托育空間不予估算租金收入。惟招商文件將保留彈性，不限制未來民間機構之經營模式及租金收取方式。

(二)　附屬事業收入

1. 高齡友善產業空間租金收入

規劃 5,535.75 坪空間供高齡友善產業如零售、商場、超市、便利超商、複合式賣場、健身中心、青銀共創辦公、旅館等使用，委

公告內容僅供參考

由其他廠商經營並收取租金。租金假設為「包底抽成」機制，參考餐飲零售業坪效約 2 萬元/月，抽成率 10%換算，並參酌本計畫基地附近商業空間之租金行情。初步設定以每月 2,000 元/坪計收，並隨市場行情以每三年調漲 5%調整租金，營運第一年)收入為 14,648 萬元。

三. 營業支出

(一) 本業營運支出

1. 住宿式機構與社區式機構(日間照顧中心)人事費用

規畫提供 200 床住宿式機構床位及日照服務 120 人，其人力規劃係以「長照機構設立標準表」有關住宿式機構及社區式機構應配置所需之工作人員規定為基準，將設置業務負責人、護理師、社會工作人員、照顧服務員等依法規定配置計算人力，並考量例假日、國定假日進行排班人力規劃(休假係數約 1.6)。人事費用已將雇主提撥退休金、勞健保費用及津貼獎金等納入，以 14 個月計算並考量目前薪資成長緩慢，假設未來薪資調漲率為每 1 年調漲 1%。預估營運第一年人事費用為 8,502 萬元。

表 5-3 住宿式、社區式機構人力預估一覽表

項目			住宿式機構人力配置	社區式機構人力配置	每月平均薪資(新台幣：元)
機構業務負責人			1	1	70,000
護理師(士)	日間		17	8	44,000
	夜間		12	0	
社會工作人員			5	4	38,000
照顧服務員	日間	本國	37	20	34,000
		外籍	16	0	25,000
	夜間	本國	14	0	34,000

公告內容僅供參考

項目			住宿式機構人力配置	社區式機構人力配置	每月平均薪資(新台幣：元)
		外籍	4	0	25,000
其他人員			12	4	40,000
合計			118	37	-

註：1. 護理師(士)與照顧服務員之人力配置包含輪班人力。
2. 其他人員包含行政庶務、物理治療、職能治療、營養師、廚師及清潔人員等。

2. 住宿式機構與社區式機構(日間照顧中心)基本伙食成本

參考同業資訊預估，住宿式機構以每人每月 5,100 元(供三餐)、社區式機構日間照顧中心以每人每月 1,300 元估列(供午餐)，預估完營運第一年費用為 1,621 萬元，每年依物價上漲率調整。

3. 居家式機構服務成本

居家式機構服務人事費用包括機構負責人 1 名薪資 7 萬元/月、業務負責人 1 名薪資 5.5 萬元/月、行政人員 3 名薪資 3.5 萬元/月、居家服務督導員薪資 3.5 萬元/月、居家服務員薪資 3.9 萬元/月，另預估營運第一年以 10 名居家服務督導員及 80 名居服員、第二年以 11 名居家服務督導員及 90 名居服員、第三年以 12 名居家服務督導員及 95 名居服員、第四年後維持以 12 名居家服務督導員及 100 名居服員等情形提供服務。人事費用已將雇主提撥退休金、勞健保費用及津貼獎金等納入，以 13.5 個月計算並考量目前薪資成長緩慢，假設未來薪資調漲率為每 1 年調漲 1%。復以人事費用 5.5%估列辦公室雜支、水電與相關耗材費用後，預估營運第一年費用為 5,650 萬元。

4. 全齡友善附服務居住單元經營成本

(1) 居住單元管理及服務成本

考量經營管理人員(包含主管、行政、總務、機電等，負責協助住

公告內容僅供參考

戶入住及遷出、投資契約相關履約事項之執行等事宜)及附屬服務人事費用，以每年居住單元租金收入及附屬服務收入之 10%估列，預估營運第一年費用為 1,906 萬元。

(2) 居住單元物業管理費用

參考規模類近之社宅案例規劃，並依物價上漲率調整。

表 5-4 居住單元物管費用預估一覽表

項目	說明	預估營運首年金額(新台幣萬元)
保全及清潔人員費用	包括 14 名保全人員(規劃於自強路五段之主要出入口、中庭、車道出入口等分設 3 哨點、3 班制 24 小時保全服務。)及 9 名清潔人員。	969
公共水電費用	公共水電費一般多以每坪 16~18 元預估，本計畫以每坪 17 元預估。	81
合計		1,050

(3) 居住單元行政庶務費用

包含行政雜支、影印、電話費用及公設器具耗材等支出，以每年居住單元租金收入及附屬服務收入之 1%預估。

5. 本業其他營運支出

本計畫其他營運成本及費用，依據類似案例經驗推估，主要包含水電瓦斯燃料費用、行政事務費用(如文具用品、環保清運、環境清潔、洗滌整理、活動費用、人員培訓等營運有關雜項支出)、停車場管理成本(含水電費)、出租物業管理費、保險費、修繕維護費、折舊費用、各項稅捐、土地租金等。

表 5-5 本業其他營運支出預估一覽表

公告內容僅供參考

項目	說明
水電瓦斯燃料費用	以每年住宿式及社區式機構服務收入總額 3.5%估列
行政事務費用	以每年住宿式及社區式機構服務收入總額 2%估列
停車場管理成本	以停車場收入 40%估列
出租物業管理費用	以醫療診所空間之租金收入總額 1.5%估列
保險費	以期初興建成本約 0.1%估列，並依物價上漲率調整
修繕維護費	以期初興建成本約 0.2%估列，並依物價上漲率調整
折舊費用	依「5.2 基本假設參數」評估方式估列
各項稅捐	
土地租金	

(二) 附屬事業其他營運支出

依據類似案例經驗推估，主要包含：出租物業管理費用、停車場管理成本(含水電費)、保險費、修繕維護費、折舊費用、各項稅捐等。

表 5-6 附屬事業其他營運支出預估一覽表

項目	說明
出租物業管理費用	以高齡友善產業空間租金收入總額 1.5%估列。
保險費	以期初興建成本約 0.1%估列，並依物價上漲率調整
修繕維護費	以期初興建成本約 0.2%估列，並依物價上漲率調整。
折舊費用	依「5.2 基本假設參數」評估方式估列。
各項稅捐	

5.4 預估財務報表

依前述假設資料，推估及彙整本計畫預估財務報表如附件 2。

公告內容僅供參考

5.5 財務效益評估

一. 本業財務效益評估

本計畫民間參與財務效益評估係依據前述設定之本業各項參數及基本假設，以現金流量觀點及各項財務指標探討其財務可行性，考量本業係以民間機構之觀點評估民間機構參與投資之財務效益，因此主要以股權財務效益結果為本業之財務可行性評估依據，經財務分析顯示民間機構經營本業不具財務可行性。

表 5-7 本業財務效益評估指標一覽表

項目	計畫財務效益	說明
自償率	104.33%	自償率大於 100%
計畫淨現值	581,481 仟元	淨現值大於零
計畫報酬率	5.43%	大於計畫折現率(WACC)4.58%
實質回收年期	第 40 年	評估年期內可回收
名目回收年期	第 23 年	評估年期內可回收
項目	股權財務效益	說明
股權淨現值	-109,911 仟元	淨現值小於零
股權內部報酬率	5.73%	小於股東要求報酬率 6.0%
實質回收年期	無法回收	評估年期內無法回收
名目回收年期	第 26 年	評估年期內可回收

二. 附屬事業財務效益評估

本計畫民間參與之財務效益評估係依據前述設定之附屬事業各項參數及基本假設，以現金流量觀點及各項財務指標探討其財務可行性。考量附

公告內容僅供參考

屬事業係以民間機構之觀點評估民間機構參與投資之財務效益，因此主要以股權財務效益結果為附屬事業之財務可行性評估依據。經財務分析顯示民間機構經營附屬事業具財務可行性。

表 5-8 附屬事業財務效益評估指標一覽表

項目	計畫財務效益	說明
自償率	123.86%	自償率大於 100%
計畫淨現值	609,811 仟元	淨現值大於零
計畫報酬率	6.64%	大於計畫折現率(WACC)4.58%
實質回收年期	第 30 年	評估年期內可回收
名目回收年期	第 19 年	評估年期內可回收
項目	股權財務效益	說明
股權淨現值	231,649 仟元	淨現值大於零
股權內部報酬率	7.33%	大於股東要求報酬率 6.0%
實質回收年期	第 35 年	評估年期內可回收
名目回收年期	第 22 年	評估年期內可回收

三. 本業及附屬事業合併財務效益評估

從合併開發投資計畫的觀點，在尚未納入權利金機制下，本業及附屬事業合併開發自償率為 108.24%，具有完全自償能力。從民間股東投資的股權觀點來看，股權淨現值為新臺幣 124,935 仟元，內部報酬率為 6.21%。依整體本業及附屬事業合併開發之財務結果，財務具可行性。是以，根據相關假設條件試算之整體財務效益顯示，具有民間參與投資可行性。

公告內容僅供參考

表 5-9 本業及附屬事業合併財務效益評估指標一覽表

項目	計畫財務效益	說明
自償率	108.24%	自償率大於 100%
計畫淨現值	1,191,801 仟元	淨現值大於零
計畫報酬率	5.80%	大於計畫折現率(WACC)4.58%
實質回收年期	第 36 年	評估年期內可回收
名目回收年期	第 22 年	評估年期內可回收
項目	股權財務效益	說明
股權淨現值	124,935 仟元	淨現值大於零
股權內部報酬率	6.21%	大於股東要求報酬率 6.0%
實質回收年期	第 47 年	評估年期內可回收
名目回收年期	第 24 年	評估年期內可回收

5.6 融資可行性評估

本計畫預計興建期融資金額合計約 30.07 億元，寬限期 5 年、分 14 年攤還，預計於民國 134 年償還完畢，詳細之分年融資及償還金額如表所示。

公告內容僅供參考

表 5-10 分年融資及償還金額預估一覽表

年度	116	117	118	119	120
新增借款	465,013	496,014	620,017	620,017	806,022
償還借款	0	0	0	0	0
累積還款金額	0	0	0	0	0
借款餘額	465,013	961,026	1,581,044	2,201,061	3,007,083
年度	121	122	123	124	125
新增借款	0	0	0	0	0
償還借款	168,507	174,639	180,994	187,580	194,406
累積還款金額	168,507	343,146	524,140	711,720	906,126
借款餘額	2,838,576	2,663,937	2,482,943	2,295,363	2,100,956
年度	126	127	128	129	130
新增借款	0	0	0	0	0
償還借款	201,481	208,813	216,411	224,287	232,448
累積還款金額	1,107,607	1,316,420	1,532,831	1,757,118	1,989,567
借款餘額	1,899,475	1,690,663	1,474,251	1,249,965	1,017,516
年度	131	132	133	134	
新增借款	0	0	0	0	
償還借款	240,907	249,674	258,759	268,176	
累積還款金額	2,230,474	2,480,148	2,738,907	3,007,083	
借款餘額	776,609	526,935	268,176	0	

依貸款償還期間各年度之負債涵蓋比率(DSCR)計算，本計畫 DSCR 約介於 1.20 至 1.66 倍，利息保障倍數(Times interest earned；TIE)約介於 3.03 至 47.17 倍。綜合以上資訊，預估未來民間機構之償債能力指數，DSCR 及 TIE 之平均值均分別高於合理比率標準(1.2 倍及 1 倍)，相關指標評估具合適償債能力，初評具融資可行性。

公告內容僅供參考

表 5-11 貸款償還期間各年度負債涵蓋比率及利息保障倍數預估一覽表

年度	116	117	118	119	120	121
TIE(倍)	興建期					3.03
DSCR(倍)						1.20
年度	122	123	124	125	126	127
TIE(倍)	3.24	3.63	4.17	4.49	5.17	5.69
DSCR(倍	1.20	1.27	1.36	1.35	1.42	1.41
年度	128	129	130	131	132	133
TIE(倍)	6.41	7.68	9.09	11.11	15.35	22.50
DSCR(倍	1.42	1.48	1.49	1.48	1.56	1.55
年度	134					
TIE(倍)	47.17					
DSCR(倍)	1.66					

5.7 敏感性分析

考量評估期間內收取足額土地租金後，分析興建成本、營運收入、營運支出及股東要求報酬率之變化，對本計畫財務影響。敏感度分析預估結果如表所示。

一.興建成本敏感度分析
在其他參數假設不變之情況下，當興建成本增幅達到 1.5%時，股權淨現值為負數；因此，興建成本之變化對本計畫執行之敏感性甚高，為本計畫執行需管控之重要風險因素之一。
二.營運收入敏感度分析
在其他參數假設不變之情況下，當營運收入減幅達到 2.0%時，股權淨現值為負數，無法於契約期間內回收投資成本，因此營運收入控管為計畫執行之重要考量因素。
三.營運支出敏感度分析
在其他參數假設不變之情況下，當營運支出增幅達到 4.0%時，股權淨現值為負數；惟，其相對於營運收入變動之敏感性較低，仍屬本計畫執行需管控之風險因

公告內容僅供參考

素之一。
四.股東要求報酬率敏感度分析
在其他參數假設不變之情況下，當股東要求報酬率增幅 4.0%時，股權淨現值為負數；因此股東要求報酬率控管為計畫執行之重要考量因之一。

表 5-12 敏感度分析預估一覽表

風險來源	變動比率						
興建成本改變	1.5%	1.0%	0.5%	0.0%	-0.5%	-1.0%	-1.5%
股權 NPV(百萬元)	-3	40	83	125	167	209	250
股權 IRR	5.99%	6.07%	6.14%	6.21%	6.29%	6.36%	6.44%
營運收入改變	2.0%	1.0%	0.5%	0.0%	-0.5%	-1.0%	-2.0%
股權 NPV(百萬元)	260	192	159	125	91	57	-11
股權 IRR	6.44%	6.33%	6.27%	6.21%	6.16%	6.10%	5.98%
營運支出改變	4.0%	2.0%	1.0%	0.0%	-1.0%	-2.0%	-4.0%
股權 NPV(百萬元)	-4	61	93	125	157	189	253
股權 IRR	5.99%	6.10%	6.16%	6.21%	6.27%	6.32%	6.43%
股東要求報酬率改變	4.0%	2.0%	1.0%	0.0%	-1.0%	-2.0%	-4.0%
股東要求報酬率	6.24%	6.12%	6.06%	6.0%	5.94%	5.93%	5.76%
股權 NPV(百萬元)	-15	53	89	125	162	200	278
股權 IRR	6.21%	6.21%	6.21%	6.21%	6.21%	6.21%	6.21%

5.8 權利金計收機制

參酌前述本業及附屬事業合併開發財務效益評估，民間機構支付足額土地租金及必要成本後，預估股權淨現值達 124,935 仟元、存在超額報酬。經初步試算，擬於興建初期收取開發權利金 2,000 萬元，復考量與民間機構利益共享原則，乃預估於營運期間計收固定權利金及經營權利金(計收方式詳表 5-13)，並預估營運期間各年權利金計收金額如表 5-13。

公告內容僅供參考

表 5-13 營運期間各年計收權利金金額預估一覽表

固定權利金	營運期間每年計收固定權利金 200 萬元。					
經營權利金	計收區間	當年總營業收入小於或等於預估營運期間平均營業收入	當年總營業收入大於預估營運期間平均營業收入			
	計收方式	當年總營業收入 x 0.5%	預估營運期間平均營業收入 x 0.5% + (當年總營收-預估營運期間平均營業收入) x 1.0%			
年度	121 年	122 年	123 年	124 年	125 年	126 年
固定權利金(萬元)	200	200	200	200	200	200
經營權利金(萬元)	312	318	330	346	346	359
年度	127 年	128 年	129 年	130 年	131 年	132 年
固定權利金(萬元)	200	200	200	200	200	200
經營權利金(萬元)	359	361	372	374	374	387
年度	133 年	134 年	135 年	136 年	137 年	138 年
固定權利金(萬元)	200	200	200	200	200	200
經營權利金(萬元)	387	404	416	418	418	433
年度	139 年	140 年	141 年	142 年	143 年	144 年
固定權利金(萬元)	200	200	200	200	200	200
經營權利金(萬元)	433	436	449	452	452	496
年度	145 年	146 年	147 年	148 年	149 年	150 年
固定權利金(萬元)	200	200	200	200	200	200
經營權利金(萬元)	496	501	531	536	536	572
年度	151 年	152 年	153 年	154 年	155 年	156 年
固定權利金(萬元)	200	200	200	200	200	200
經營權利金(萬元)	572	578	611	658	658	698
年度	157 年	158 年	159 年	160 年	161 年	162 年
固定權利金(萬元)	200	200	200	200	200	200
經營權利金(萬元)	698	704	740	747	747	791
年度	163 年	164 年	165 年	平均		
固定權利金(萬元)	200	200	200	200		
經營權利金(萬元)	791	848	1,094	523		

公告內容僅供參考

5.9 其他方案試算

前述財務可行性分析，係以興建期 5 年及營運期 45 年進行規劃(簡稱方案 A)。為增加廠商投資誘因，規劃延長營運期 5 年，提供興建期 5 年及營運期 50 年之方案。在尚未納入權利金機制下，財務試算方案(簡稱方案 B)之財務效益如下表所示。

表 5-14 本業及附屬事業合併(方案 B)財務效益評估指標一覽表

項目	計畫財務效益	說明
自償率	109.89%	自償率大於 100%
計畫淨現值	1,475,311 仟元	淨現值大於零
計畫報酬率	5.97%	大於計畫折現率(WACC)4.58%
實質回收年期	第 36 年	評估年期內可回收
名目回收年期	第 22 年	評估年期內可回收
項目	股權財務效益	說明
股權淨現值	256,325 仟元	淨現值大於零
股權內部報酬率	6.41%	大於股東要求報酬率 6.0%
實質回收年期	第 47 年	評估年期內可回收
名目回收年期	第 24 年	評估年期內可回收

公告內容僅供參考

第6章 法律可行性

公共建設之興辦，可以下列方式辦理之：

一. 依政府採購法辦理

機關為興辦公共建設，可依政府採購法規定，以編列預算向廠商(公司、合夥或獨資之工商行號及其他得提供各機關工程、財物、勞務之自然人、法人、機構或團體)付費採購工程、財物或勞務等方式辦理。再者，依政府採購法第 99 條規定，機關辦理政府規劃或核准之交通、能源、環保、旅遊等建設，經目的事業主管機關核准開放廠商投資興建、營運者，其甄選投資廠商之程序，除其他法律另有規定者外，亦適用政府採購法規定辦理之。

二. 依促參法辦理

依促參法第 2 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。」政府機關興辦促參法所定之公共建設，可依促參法規定辦理。且若係藉由民間參與以興辦公共建設者，應優先適用促參法規定辦理。

三、 其他法律開放廠商投資興建、營運者

除前揭依政府採購法或促參法規定興辦公共建設外，亦可依其他法律開放廠商投興建、營運之規定興辦公共建設，例如：獎勵民間參與交通建設條例、大眾捷運系統土地開發辦法等。

依財政部 110 年 5 月 25 日台財促字第 11025513230 號函說明：「二、前揭會議紀錄陸、報告事項一、優化促參投資環境具體推動策略結論(二)略以，為利政府財政靈活運用，請各部會優先採促參模式推動公共建設，

公告內容僅供參考

並請國家發展委員會辦理公共建設計畫審議時，要求各機關優先評估利用促參模式辦理。三、行政院 111 年度施政方針指示『引導重大公共基礎建設優先利用促參模式引進民間投資』，為落實行政院政策及前揭會議結論，機關辦理民間參與公共建設符合促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 3 條公共建設範圍者，請優先評估依促參法辦理之可行性。」行政院促進民間參與公共建設推動小組於 110 年 4 月 28 日召開之第一次會議決議中央各部會應優先採促參模式推動公共建設，國家發展委員會於辦理公共建設計畫審議時，亦應要求各機關優先評估利用促參模式辦理，以利政府財政靈活運用。嗣 113 年 12 月，行政院再核定「兆元投資國家發展方案(114-117 年)」，藉由創新促參提案機制，從源頭蒐集促參可行案源之方式，增強民間部門參與公共建設量能，提振民間投資，以推動國家各項建設，責請主央各部會之新興提案，均優先評估以促參方式辦理。基此，由於行政院前已於促進民間參與公共建設推動小組會議中決議公共建設之推動應優先採促參模式辦理，並責成國家發展委員會審議公共建設計畫時，要求各機關優先評估利用促參模式辦理。

6.1 促參法規檢討

本案能否適用促參法規定程序辦理，必須確認計畫內容是否屬促參法第 3 條所指公共建設類別、辦理單位是否為促參法第 5 條所稱之主管機關及民間參與之方式是否為促參法第 8 條所示辦理方式。

一. 公共建設類別

(一) 依據促參法第 3 條之規定，促參法所指之公共建設，係指以供公眾使用或促進公共利益之建設，包括 1.交通建設及共同管道。2.

公告內容僅供參考

環境污染防治設施。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。...略。

(二) 依促參法施行細則第 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、醫療(事)機構及其設施。

(三) 依促參法施行細則第 9 條第 1 項規定，本法第三條第一項第五款所稱社會福利設施，指下列各項設施：一、依法核准設置之殯葬設施。但不包括公墓及骨灰(骸)存放設施。二、依法核准興辦之社會住宅。三、經中央目的事業主管機關認定之社會福利設施。

(四) 本案規劃之住宿式、社區式及居家式長照機構等支持高齡者在地安養設施，依長期照顧服務法及長期照顧服務機構設立標準之規定屬於長期照顧服務機構，而為促參法公共建設中之衛生福利及醫療設施。本案規劃之全齡友善附服務居住單元於 113 年 5 月 2 日經新北市政府以新北府衛高字第 1130758711 號函認定屬社會福利設施，而為促參法公共建設中之社會福利設施。

二. 主辦機關

(一) 促參法第 5 條規定：「本法所稱主管機關，為財政部。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

公告內容僅供參考

（構）執行之。主辦機關得經其上級機關核定，將依本法辦理之事項，委託其他政府機關執行之。」。所謂主辦機關，依工程會 95 年 10 月 6 日工程技字第 09500365050 號函意旨，促參法之主辦機關應對公共建設在行政管理、監督上負有經營管理之權責，且依促參法第 5 條第 2 項之規定，促參法之主辦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。依長期照顧服務法第 2 條規定，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。因此，本案之主辦機關為新北市政府。

(二) 依促參法第 5 條之規定，新北市政府就促參法規定所須辦理之事項，如可行性評估、先期規劃、招商、議約、簽約及後續履約管理及優先定約等事宜得授權新北市政府衛生局辦理之。新北市政府衛生局業於 108 年 7 月 31 日簽奉新北市政府核定授權辦理本案相關促參業務。

三. 民間參與方式

依促參法第 8 條所示，民間機構參與投資之方式，除第 7 種其他經主管機關核定之方式外，尚有 6 種，說明如后：

編號	方式	說明
1	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。
2	無償 BTO/RTO	民間機構投資興建完成後，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。
3	有償 BTO/RTO	民間機構投資興建完成後，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。
4	ROT	由民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設後並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
5	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

公告內容僅供參考

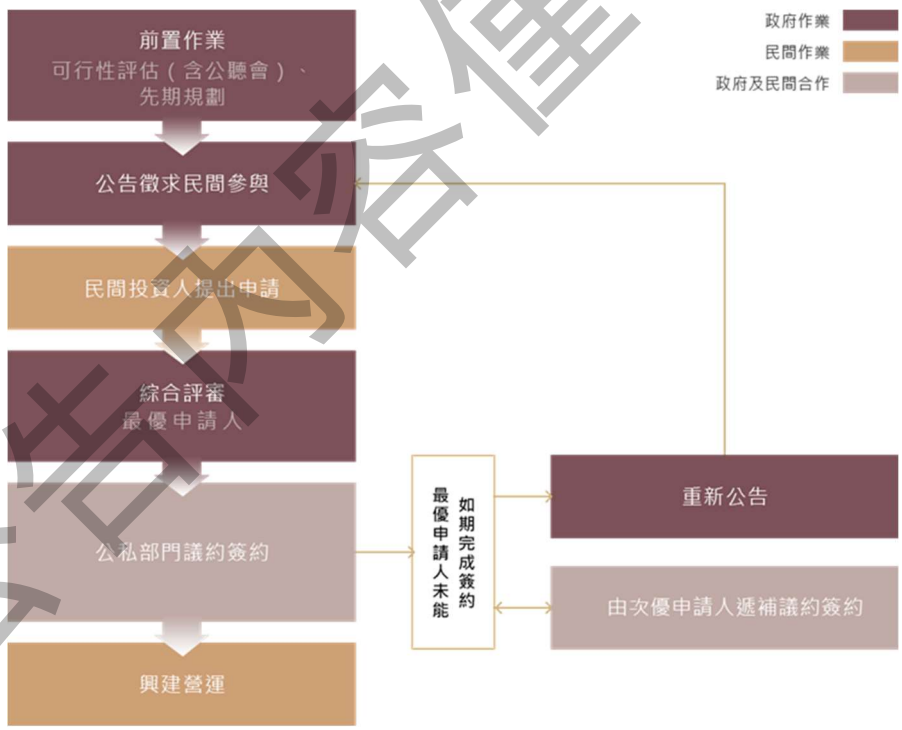
編號	方式	說明
6	BOO	為配合國家政策，由民間機構自行備具私有土地投資興建，擁有公共建設之所有權，並自為營運或委託第三人營運。

因此，本案如採前述之一種或數種方式進行民間參與，即符合促參法之相關規定。

承上，本案之長期照顧機構屬促參法第 3 條之衛生福利及醫療設施，本案之全齡友善附服務居住單元屬促參法第 3 條之社會福利設施，由新北市政府擔任主辦機關，並採 BOT 模式引進民間投資，故本案可適用促參法相關程序辦理。

四. 民間參與作業流程

本案係依據促參法第 42 條採政府規劃模式辦理，流程如下：



資料來源：財政部推動促參司網站 https://ppp.mof.gov.tw/

五. 符合重大公共建設情形

(一) 促參法相較於其他允許民間參與公共建設之法令而言，額外具有租稅優惠及相關獎勵等措施，但相關租稅優惠及獎勵限定於重大

公告內容僅供參考

公共建設方能適用。

(二) 促參法之重大公共建設之認定須依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」辦理，惟促參法施行細則於 112 年 12 月 28 日修正將長期照顧服務機構由社會福利設施移列至衛生福利及醫療設施，然最新版本之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」（112 年 8 月 28 日修正）尚未配合促參法施行細則修正。考量本次促參法施行細則修正僅係將長期照顧服務機構由社會福利設施移列至衛生福利及醫療設施，原有「促進民間參與公共建設之重大公共建設範圍」之社會福利設施之長期照顧機構是否符合重大公共建設標準應不致有重大變動，故先以該規定分析之。依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」(112 年 8 月 28 日修正) 之規定，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：1.投資總額不含土地達新臺幣三億五千萬元以上。2.提供住宿式長照服務且設立床位數規模達一百人以上。3.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。4.提供達百分之三十以上比率床位予經濟或社會弱勢者。**因本案未規劃提供達 30%比率以上床位予經濟或社會弱勢者，故尚不符重大公共建設之標準。**

(三) 依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」(112 年 8 月 28 日修正) 之規定，社會福利設施之重大公共建設僅限於依法核准設置，且投資總額不含土地達新臺幣一億元以上之殯儀館、火化場，符合特定條件之社會住宅，至於經目的事業主管機關認定

公告內容僅供參考

之社會福利設施尚未能列為重大公共建設。

(四) 本案長期照顧服務機構及社會福利設施部分，依前述規定尚不符合促參法重大公共建設，而衛生醫療設施如經後續規劃符合促參法重大公共建設，則得享有促參法相關租稅優惠措施。

六. 接管辦法

依促參法第 53 條第 2 項規定，於依促參法第 52 條第一項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，主辦機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運；其接管營運方式、範圍、執行、終止及其相關事項之辦法，由中央目的事業主管機關定之。是以，本案後續如遭遇強制接管情形，將依「民間參與衛生醫療設施建設接管營運辦法」(91 年 11 月 27 日發布) 及「民間參與社會福利設施及營建相關公共建設強制接管營運辦法」(95 年 11 月 7 日修正) 辦理。

七. 適用促參法辦理之注意重點

(一) 附屬事業

1. 本案屬於衛生福利及醫療設施及社會福利設施類公共建設，相關收費標準可能會受主管機關及投資契約管制，而無法完全依照市場機制認定訂定費用標準。本案如在公共建設本業規劃發生無法完全自償之情形，主辦機關可依促參法第 29 條規定就其非自償部分，由主辦機關補貼其所需貸款利息或按營運績效給予補貼；或允許民間機構以公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業，以提高公共建設整體計畫財務可行性。

2. 促參法施行細則第 41 條及第 42 條規定如下：

公告內容僅供參考

本法第十三條第一項所稱附屬設施，指附屬於公共建設之必要營運設施。
本法第十三條第一項所稱附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。
前項附屬事業之開發經營，應與公共建設整體計畫共同規劃，並具備下列條件之一：
一、提高公共建設整體計畫財務可行性。
二、增進公共服務品質。
三、有效利用公共建設所需用地。
第一項附屬事業，得於下列階段提出，並載明其辦理目標及內容：
一、主辦機關之可行性評估報告或政策公告徵求民間自行規劃申請參與內容。
二、除招商文件規定不得提出附屬事業外，申請人於申請階段載明於投資計畫書。
三、民間機構於契約期間依招商文件規定且認有必要，並經主辦機關同意。
第一項附屬事業所需用地使用期限不得逾民間參與該公共建設計畫期間，該期間提前終止時，附屬事業應併同停止開發經營。
民間機構經營公共建設及第一項附屬事業之收支，應分別列帳。
依本法第八條第一項第三款、第九條之一及第二十九條第一項辦理之案件，主辦機關之費用給付範圍不得包含附屬事業。

3. 依財政部促參司於 113 年 5 月發布「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」，附屬事業係指民間機構於公共建設所需用地，辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業，附屬事業之開發經營，應與公共建設整體計畫共同規劃，並審慎評估是否具備下列條件之一，及其對整體公共建設之影響，確保公益性：

(1) 提高公共建設整體計畫財務可行性：如公共建設具政策推動必要，但自償能力偏低，須透過附屬事業經營收入挹注公共建設財

公告內容僅供參考

務。

(2) 增進公共服務品質：如附屬事業開發經營，可提供更多元公共服務，提高公共建設使用率及服務品質。

(3) 有效利用公共建設所需用地：公共建設所需用地興辦公共建設及附屬設施後尚有餘裕空間，併同開發經營附屬事業可發揮土地使用最大效益。

4. 規劃附屬事業容許使用項目，得依公共建設所需用地土地使用管制規定之容許使用項目擇定。如容許使用項目涉及都市計畫或非都市土地使用變更者，依促參法第 14 條第 1 項規定辦理。如主辦機關辦理先期規劃時，允許民間機構興辦附屬事業，則須於先期計畫書載明允許興辦之項目，以及與座落土地之土地使用允許項目是否相符。

5. 附屬事業之經營，不適用促參法第 3 章融資及租稅優惠規定，其營運收支，應計入公共建設整體財務計畫。且須注意民間機構經營公共建設及附屬事業之收支，應分別列帳。

6. 本案附屬事業可納入商場、青銀共創辦公空間、幼兒托育設施、運動設施等規劃之主要考量係為增進公共服務品質與完整性，以及有效利用公共建設所需用地。就近整合商場、青銀共創辦公空間、幼兒托育設施及運動設施等全年齡層生活所需支援服務，期許以自由行動便利空間、協助改善區域高齡者居住於老舊房屋，囿於生理條件或物理環境所造成之生活、外出及就醫不便情形，以及協助改善高齡者獨居或僅雙老居住、缺乏生活照顧與陪伴之情形。

公告內容僅供參考

(二)　委託經營

1. 因本案公共建設本業為長照機構，依長期照顧服務機構法人條例規定，得提供機構住宿式服務者，限於長照機構財團法人、長照機構社團法人或是經主管機關許可之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。
2. 如本案之民間機構非屬前述之長期照顧機構法人時，則必須委託長期照顧機構法人負責營運本案公共建設本業之住宿式長照機構。依財政部 102 年 6 月 21 日之台財促字第 10225510270 號函意旨「(一)主辦機關與民間機構之權利義務，透過契約予以規範，民間機構負契約所定履約之責。(二)民間機構於前項契約中之營運責任，得經主辦機關同意，透過民間機構與受託或承租者之委託或租賃契約予以明確規範由該受託或承租者承擔。民間機構與受託或承租者之契約內容及權利義務，須納入主辦機關與民間機構之契約中。」; 以及財政部 106 年 7 月 7 日之台財促字第 10625514840 號函意旨「民間機構於投資契約中之部分營運事項，於不影響公共建設正常運作，得經主辦機關同意，透過民間機構與受託或承租者之委託或租賃契約予以明確規範，由該受託或承租者辦理。惟民間機構與受託或承租者之契約內容及權利義務，須納入主辦機關與民間機構之投資契約中。」。
3. 因此，民間機構之營運責任，得經主辦機關同意，透過民間機構與受託或承租者之委託或租賃契約予以明確規範由該受託或承租者承擔。如主辦機關同意本案之長照機構得由民間機構委由專業之長照機構法人經營時，可將相關權利義務之規範納入投資契約

公告內容僅供參考

中，予以規範三方之權利義務關係。

4. 另，基於保險法規定，保險業無法直接經營本案，但得依「保險業資金辦理專案運用公共及社會福利事業投資管理辦法」之規定投資，並參考財政部促參司公布之 113 年版「主辦機關辦理新建、營運及移轉（BOT）案申請須知範本」辦理。

(三)　民間機構之組織型態

1. 如前述，如本案之公共建設本業須由民間機構自行負責經營時，則民間機構就必須為長照機構財團法人、長照機構社團法人或是經主管機關許可之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。但因本案之投資金額甚大，一般法人可能無力負擔高額之興建費用，所以日後經營主體可能僅侷限於大型財團法人。

2. 如要避免此種情形，依前述，如主辦機關同意本案之長照機構得由民間機構委由專業之長照機構法人經營時，民間機構之組織型態即可回歸至促參法第 4 條規範之依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人即可。

6.2 其他相關法規檢討

一. 長期照顧服務涉及之相關法規

(一)　長期照顧服務法（110.06.09 修正）

(二)　長期照顧服務法施行細則（108.10.24 修正）

(三)　長期照顧服務機構法人條例（107.01.31 發布）

(四)　長期照顧服務機構法人條例施行細則（107.07.25 發布）

公告內容僅供參考

(五)　長期照顧服務機構設立標準（112.06.01 修正）

(六)　長期照顧服務機構設立許可及管理辦法（111.02.10 修正）

(七)　長期照顧服務機構法人董事選任辦法（107.07.31 發布）

(八)　長期照顧服務機構財團法人公益監察人派免辦法（107.07.25 發布）

(九)　長期照顧服務機構評鑑辦法（106.05.12 發布）

(十)　長期照顧服務機構投保公共意外責任險保險範圍及金額認定標準（107.06.14 發布）

(十一) 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（107.07.25 發布）

(十二) 長期照顧服務機構法人必要之財產（107.07.25 發布）

(十三) 長期照顧服務機構法人財務報告編製準則（108.02.01 修正）

(十四) 長期照顧服務人員訓練認證繼續教育及登錄辦法（112.10.11 修正）

(十五) 衛生福利部主管長期照顧服務機構財團法人年度工作計畫及報告編製辦法（108.02.01 發布）

(十六) 衛生福利部主管長期照顧服務機構財團法人會計處理準則（108.02.01 發布）

(十七) 長期照顧服務申請及給付辦法（114.06.19 修正）

(十八) 長期照顧服務資源發展獎勵辦法（109.11.24 修正）

(十九) 長期照顧特約管理辦法（112.10.06 發布）

二. 本案有關民間參與衛生福利及醫療設施及社會福利設施之相關法規，除促參法及目的事業法規外，尚包括都計類、土地類、營建類、環評類及

公告內容僅供參考

地方單行法等，茲將主要涉及之法令彙整詳下表所示。

都計類	都市計畫法（110.05.26）
土地類	國有財產法（107.11.21）
	國有不動產撥用要點（112.06.29）
	各級政府互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則（104.11.18）
營建類	建築法（111.05.11）
	建築技術規則總則編（109.10.19）、建築技術規則構造編（112.05.10）、建築技術規則施工編（110.10.07）、建築技術規則設備編（111.12.29）、
	各類場所消防安全設備設置標準（113.04.24）
環評類	環境影響評估法（114.11.28）
	環境影響評估法施行細則（114.01.16）
	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）
公共藝術類	文化藝術獎助及促進條例（110.05.19）
	文化藝術獎助及促進條例施行細則（114.05.05）
	公共藝術設置辦法（113.08.01）
新北市單行法規	新北市政府處理違反長期照顧服務法事件統一裁罰基準（112.07.21）
	都市計畫法新北市施行細則（114.11.05）
	新北市建築管理規則（107.08.08）

6.3 重要法律議題

一. 綠能設備、綠建築及智慧建築

(一) 依都市計畫法新北市施行細則第 44 條規定，建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。前項綠能設施或設備如下：一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長

公告內容僅供參考

介質以種植植物，創造綠空間者。二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。

(二) 依都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定，申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。

(三) 故本案屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備，同時應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。

二. 設置公共藝術

(一) 按文化藝術獎助及促進條例第 15 條第 1 規定：「公有建築物及重大公共工程之興辦機關（構）應辦理公共藝術，營造美學環境，其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一」；次按，文化藝術獎助及促進條例施行細則第 6 條第 1 項復規定：「本條例第十五條第一項用詞，定義如下：一、公有建築物：為經主管建築機關核發建造執照，政府機關（構）、行政法人、公立學校、公營事業、依法核准由民間機構參與投資興辦之建築物及具紀念性之建築物。二、重大公共工程：計畫預算總金額達新臺幣五億元以上之政府機關（構）、行政法人、公立學校、公營事業及依法核准由民間機構參與投資興辦之公共工程。但不包含搶險、搶修等具緊急、臨時性質之公共工程。三、興辦機關（構）：新建、增建、改建、修建公有建築物、重大公共工程之

公告內容僅供參考

政府機關（構）、行政法人、公立學校或公營事業。四、公共藝術：指以公共性為核心，重視場域精神、環境意識之藝術創作或方案。五、建築物及公共工程造價：指直接工程成本，包括直接工程費、品管費、施工中環境保護費及工地安全衛生費、材料檢驗費、承包商管理費及利潤、營業稅等。六、公共藝術之辦理，得鼓勵納入傳統工藝美術或傳統文化元素。」。

(二) 依上揭規定，本案基地屬依法核准由民間機構參與投資興辦之建築物屬文化藝術獎助及促進條例所稱之公有建築物，主辦機關應於招商文件與投資契約載明民間機構應依法設置公共藝術之相關規範。

三. 長照機構未來收費與管理機制

(一) 民間廠商遞件投資計畫書所載收費機制可考量作為日後向主管機關申請籌設許可及設立許可之收費基準上限。

(二) 復依長期照顧服務法第 35 條之規定，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。又，依長期照顧服務機構設立許可及管理辦法第 7 條規定，籌設計畫書應載明收費基準。是以，本案長照機構正式收費基準得由長照機構隨籌設計畫書報請新北市衛生局核定，變更時亦須比照辦理。

(三) 此外，依長期照顧服務法第 49 條規定，長照機構如有超額或擅立項目收費，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期令其將超收或擅自收取之費用退還。

四. 長照機構未來營運可否接受他人捐贈

公告內容僅供參考

(一)　依「長期照顧服務機構管理辦法」第 32 條規定：「長照機構接受私人或團體之捐贈，應妥善管理及運用；其屬現金者，應設專戶儲存，專作長期照顧服務之用。但捐贈者有指定用途者，應專款專用。前項所受之捐贈，應辦理公開徵信，並至少每六個月將捐贈者姓名、金額、捐贈日期及指定捐贈項目等基本資料，刊登於機構所屬網站或發行之刊物；無網站及刊物者，應刊登於新聞紙或電子媒體。第一項長照機構接受私人或團體之捐贈時，應於每年一月及七月將前六個月接受捐贈財物、使用情形及公開徵信相關資料，報直轄市、縣(市)主管機關備查。」。

(二)　承上，本案長照機構未來營運如接受他人捐贈，應依上述「長期照顧服務機構管理辦法」第 32 條規定進行運用、公開徵信及提報主管機關備查。

(三)　此外，捐贈收入非民間機構營運長照機構所直接產生，且往往非民間機構可直接控制者，故不宜因捐贈收入而增加民間機構權利金負擔。參酌 新北市政府之衛生醫療設施促參案，如土城醫院 BOT 案之投資契約對於權利金之計收基礎約定，其權利金計算基礎略以「...會計師查核簽證...計算營運本計畫（含本業及附屬設施）所得之全部稅前醫務收入及非醫務收入，但不包含捐贈、教學研究收入、及配合政府醫療衛生及福利政策之政府補助收入...」，故建議可考量參採前述案例，以各基地全部收入扣除捐贈及政府補助收入等項目作為權利金計算基礎。

五.　民間機構未來資金或盈餘之運用所涉規範

(一)　本案民間機構之組織型態如屬財團法人

公告內容僅供參考

資金或盈餘運用除須依照財團法人法相關規定辦理外，並應依長期照顧服務機構法人條例第 28 條規定，應提撥其前一會計年度收支結餘之百分之十以上，辦理有關研究發展、長照宣導教育、社會福利；另應提撥百分之十以上辦理提升員工薪資待遇及人才培訓。

(二)　本案民間機構之組織型態如屬長照機構社團法人

資金或盈餘運用須依長期照顧服務機構法人條例第 36 條規定辦理，長照機構社團法人應提撥前一會計年度收支結餘之百分之十以上，辦理有關研究發展、人才培訓、長照宣導教育及社會福利；另應提撥百分之二十以上作為營運資金。長照機構社團法人結餘之分配，應依第一項規定提撥後，始得為之。但以公益為目的之長照機構社團法人，不得為結餘之分配。

(三)　本案之民間機構組織型態如屬一般公司：

因民間機構非屬長期照顧服務機構法人條例之管制對象，但可要求申請人於申請階段即可提出民間機構預定之公司章程草案，載明對相關事項之金額分配。

六. 綜合式長照機構之住宿式機構床位數有無限制，後續履約與法規上之監督管理應注意事項

(一)　依「長期照顧服務機構設立標準」第 15 條第 1 項規定，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。

(二)　因此，本案之長照機構如設置規模在 200 床以內，依「長期照顧法務法」第 23 條之規定由新北市政府許可，如本案須設置 200

公告內容僅供參考

床以上之長照機構時，依「長期照顧服務機構設立標準」第 15 條第 1 項規定則應經中央主管機關即衛生福利部之專案同意後，新北市政府始得許可設立，設立後關於該長照機構之督導、考核；評鑑等管理等事項，仍由新北市政府負責辦理。

(三)　另依「長期照顧服務機構投保公共意外責任險保險範圍及金額認定標準」第 2 條之規定：

1. 許可開放規模為一百人以下者：

(1) 每一人身體傷亡：新臺幣二百萬元。

(2) 每一事故身體傷亡：新臺幣二千萬元。

(3) 每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。

(4) 保險期間總保險金額：新臺幣三千四百萬元。

2. 許可開放規模為一百零一人以上至二百人者：

(1) 每一人身體傷亡：新臺幣二百萬元。

(2) 每一事故身體傷亡：新臺幣四千萬元。

(3) 每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。

(4) 保險期間總保險金額：新臺幣五千四百萬元。

3. 許可開放規模為二百零一人以上者：

(1) 每一人身體傷亡：新臺幣二百萬元。

(2) 每一事故身體傷亡：新臺幣六千萬元。

(3) 每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。

(4) 保險期間總保險金額：新臺幣七千四百萬元。

七.　外資或陸資參與

(一)　目前國內對於外資或陸資投資之管制項目都是屬於營利事業部

公告內容僅供參考

分，亦即如果本案之經營主體為財團法人或長照機構法人的話，依現行法規外國財團法人來台須先辦理認許作業(財團法人法第 69 條)，經認許後就視同於本國之財團法人，與同種類之我國財團法人有同一之權利能力，而可以從事相關服務(財團法人法第 71 條)；但是在非營利的社團法人部分，雖能依「內政部受理外國民間機構、團體在我國設置辦事處申請登記注意事項」之規定申請設立辦事處，但尚無法申請成立法人，而無法作為本案之民間機構。

(二) 如果本案之經營主體為一般公司時，則屬於商業投資部分。我國對於外國人投資採取負面表列，而依 107 年 2 月 8 日之「僑外投資負面表列」規範，土地開發並未列入禁止或限制項目。但因外國人取得我國土地或不動產有較嚴謹之要求，因此如要求日後該最優申請人(外國公司)須在台灣地區設立專案公司，則可避免相關問題。至於陸資部分，我國關於陸資投資採正面表列，而目前大陸地區人民來臺投資業別項目係 101 年 3 月 30 日更新，因當時促參法規中並未有長照機構之項目，所以其中關於促參案件之投資開放之社會福利設施僅包含殯葬設施及其他經中央目的事業主管機關認定之社會福利事業。因此，如須引進陸資投資，則須先請中央目的事業主管機關認定之。

八. 附服務居住單元之預收租金或擔保機制

(一) 租賃住宅市場發展及管理條例之目的在於維護人民居住權，健全租賃住宅市場，及保障租賃當事人權益。而所謂「租賃住宅」依該條例第 2 條之規定係指以出租供居住使用之建築物，而參考立

公告內容僅供參考

法理由，該條例所稱租賃住宅，指住宅出租係供居住使用者，不論其是否符合建築管理或土地使用管制等相關法規，舉凡住宅出租係供居住使用者，除第四條規定情形外，均應適用本條例規定。另有關政府機關、學校、公(民)營機構提供員工宿舍；公(私)立學校經營管理之學生宿舍；政府機關、公(民)營機構或非營利團體，提供特定對象作為社會福利服務及長期照顧服務，如失智症團體家屋、少年自立生活適應、身心障礙者社區居住、小規模多機能社區型照顧模式之居住場所；提供生活照顧、健康管理或醫療照護服務，如老人住宅之居住場所；宗教團體提供如香客大樓或神職人員居住場所等，均非本條例立法目的所欲管理及發展之對象，且與一般居住之情形有別，不待明定，均非本條例租賃住宅適用範圍。本案之長照機構及附服務居住單元屬於提供特定對象之衛生福利及醫療設施、社會福利設施依該立法理由之說明，不屬租賃住宅市場發展及管理條例之適用範圍。

(二) 關於租金、保證金或其他收費保障機制，行政院業已針對機構住宿式服務類長期照顧服務機構制訂定型化契約，依該定型化契約之規範，租金僅能按月收取，保證金上限為 2 個月之長期照護費。但對於本案之附服務居住單元則未有相關定型化契約，參照目前民間經營之型態，租金方式有採取月繳、季繳或半年繳之方式，如為預收則參考禮券預收款新託機制，民間機構應將該預收款信託與信託機構保管，按月領取款以確保承租人之權益；保證金則採一定金額方式但會遠高於 2 個月之住宿費用，另有規劃結合安養信託以達到收費保障機制。相關規劃可由投資人於日後的

公告內容僅供參考

投資計畫書提出，於符合法令規範下可由日後民間機構參考市場機制辦理。

6.4 法律可行性分析小結

經評估本案公共建設類別屬促參法規定之衛生福利及醫療設施、社會福利設施，採取 BOT 模式辦理，由新北市政府擔任主辦機關並授權新北市衛生局辦理民間參與公共建設可行性評估及先期規劃、訂定公告招商相關文件內容、辦理公告及甄審，以及辦理議約、簽約、履約管理等事宜，皆已具備法律可行性。

公告內容僅供參考

第7章 土地取得可行性

本案係採民間參與方式辦理，依據促參法第 13 條規定，所謂「公共建設所需用地」係指經主辦機關核定之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地。

7.1 用地基本資料

本案所需用地包含新北市三重區仁義段 717、731、803、859 地號等 4 筆土地，位於自強路五段、五華街、五華街 57 巷及仁義街所圍街廓，用地總面積合計 28,799 平方公尺（約 8,712 坪）。

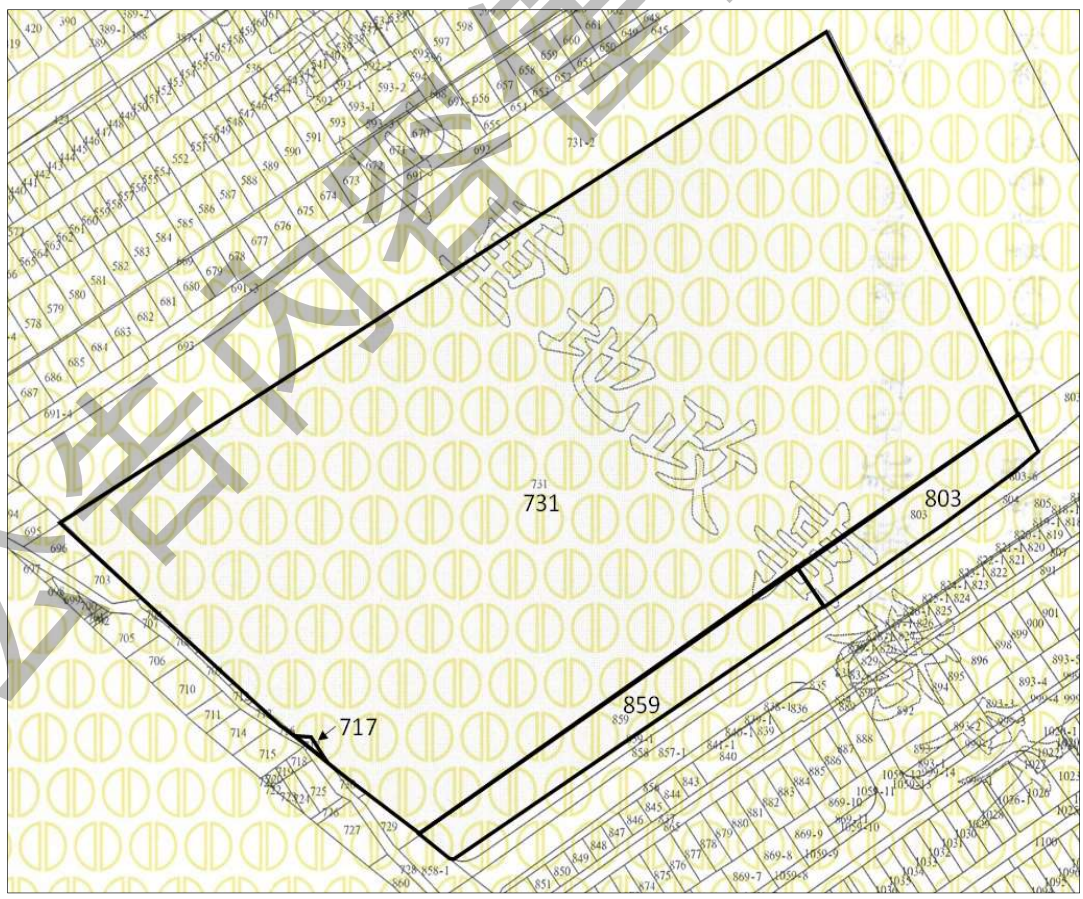


圖 7-1 本案用地地籍範圍示意圖

公開閱覽供參考

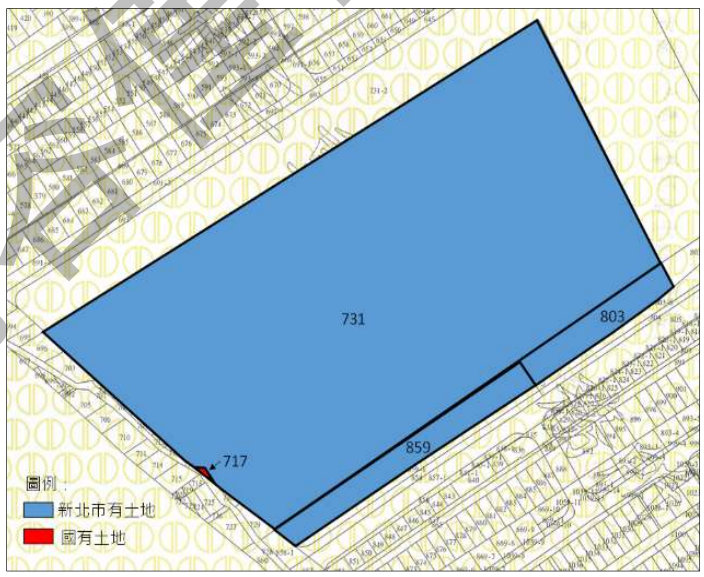
表 7-1 本案用地清冊彙整表

地區/地段	地號	面積（m^2）	所有權人	管理者	114 年公告地價（元/m^2）	114 年公告現值（元/m^2）	登記原因	使用現況
三重區仁義段	717	11.00	中華民國	新北市碧華國民中學	35,600	189,000	第一次登記	臨時戶外停車場、部分閒置空地
	731	26,481.00	新北市		31,323	166,743	接管	
	803	901.00	新北市		33,400	178,000	判決移轉	
	859	1,406.00	新北市		33,714	179,569	接管	
總計		28,799.00						

7.2 土地權屬現況

一. 土地權屬現況

本案用地之土地權屬全部為公有土地，所有權人包含新北市及中華民國，管理者為新北市碧華國民中學。



二. 土地取得方式、成本、時程

本案所需用地全部為公有土地，並無涉及私有土地取得問題，茲就公有土地土地之取得方式分析如后：

(一)　市有土地

1. 針對仁義段 731、803、859 地號等 3 筆新北市有土地，目前之管

公告內容僅供參考

理機關為新北市碧華國民中學。

2. 為利本案辦理公告招商作業，應統一移撥由本案執行機關（即新北市政府衛生局）為土地管理機關；待本案都市計畫變更發布實施，建議本案需用單位會簽原管理機關並報府核准後辦理撥用程序。

(二)　國有土地

1. 本案所需用地之仁義段 717 地號為國有土地，面積 11.00 平方公尺（約 3.33 坪），管理機關為新北市立碧華國民中學，屬於碧華國中校地範圍，現況並無登記建物。
2. 依據促參法第 15 條規定：「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 25 條、國有財產法第 28 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。」。
3. 仁義段 717 地號國有地後續取得方式

(1) 依「國有不動產撥用要點」第 3 點規定，該國有地撥用方式為有償或無償，應依行政院訂頒「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定辦理。

(2) 初步規劃未來交付民間機構用地範圍，僅都計變更完成後之衛生醫療及社會福利事業用地，排除綠地。

(3) 市府後續若採有償撥用方式取得國有土地，本案執行機關首須洽國產署確認配合辦理有償撥用意願，進而函送「有償撥用不動產計畫書」等相關文件，向國有財產署辦理該筆國有土地之有償撥

公告內容僅供參考

用事宜；建議至遲應於公告招商前確認撥用事宜，並於簽訂投資契約前完成撥用，始得於簽約後提供土地予民間機構使用。依各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則規定，辦理有償撥用不動產時，土地之取償，除法令另有規定外，以核准撥用日當期公告土地現值為準；現階段若暫依 109 年公告現值 189,000 元/平方公尺估算，仁義段 717 地號之有償撥用金額為新臺幣 207 萬 9 千元。

7.3 地上物狀況

本案用地原為碧華國中及碧華國中附設幼稚園之校舍與操場、碧華國中校門外停車場等使用，該校校舍因屬海砂屋，經新北市政府教育局決議，將碧華國中遷移至距舊校 700 公尺處，新北高中正對面文中八學校用地，並於 110 年 2 月完成遷校作業，碧華國中舊址將不再作為教學使用，建築物皆已完全拆除。現況為臨時戶外停車場、閒置空地。另經查詢新北市政府綠美化環境景觀處珍貴樹木查詢系統，本案用地範圍內並無珍貴樹木，距離本案用地最近之珍貴樹木為五華公園內編號 585 之榕樹。

7.4 都市計畫變更

由於民間機構之投資規劃係以都市計畫為基礎，土地使用分區及土地使用管制有關容許使用項目及發展強度等因素，皆將影響規劃構想及廠商投資意願。

公告內容僅供參考

一.　現行都市計畫

本案用地現況屬三重都市計畫主要計畫範圍，依據 103 年 9 月 30 日「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）書」，現行土地使用分區為學校用地（編號：文中三），其建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 150%。

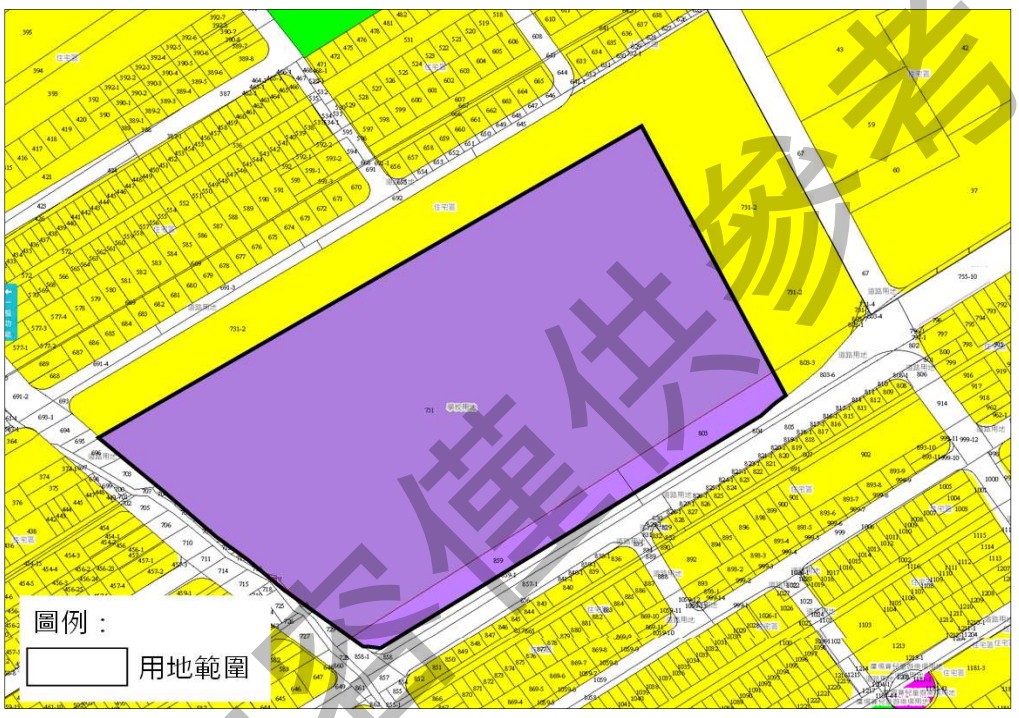


圖 7-2 本案用地現行都市計畫示意圖

二.　都市計畫變更內容

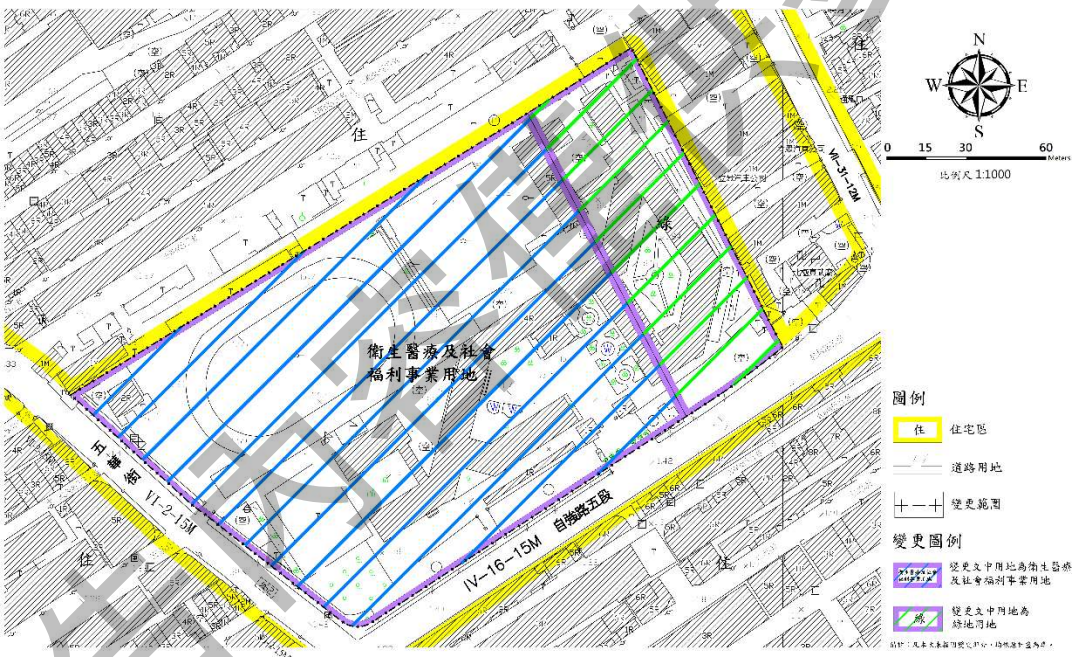
(一)　主要計畫

1. 由於碧華國中已計畫遷移至新址，本案未來規劃以衛生醫療設施及社會福利設施為主之「銀新未來城」，並擬透過引進民間參與 BOT 方式推動。依促參法第 14 條規定：「公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第 27 條規定辦理迅行變更...」規定，為利本案整體規劃、創造使用彈性，本案執行機關依促參法規定辦理都市計畫個案變更作

公告內容僅供參考

業，以整合提供衛生醫療、長照與相關附屬設施及附屬事業所須之營運服務，符合本案整體發展及招商作業需求。

2. 「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）(文中用地「文中三」為衛生醫療及社會福利事業用地、綠地用地）案」經內政部都市計畫委員會 114 年 6 月 10 日第 1080 次會議通過，變更內容為文中用地（文中三）變更為「衛生醫療及社會福利事業用地」（2.3039 公頃）及「綠地用地」(0.5760 公頃)，如圖 7-3 所示。



資料來源：114/10/3 公開展覽之「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）(文中用地「文中三」為衛生醫療及社會福利事業用地、綠地用地）書」

圖 7-3　本案用地都市計畫變更內容示意圖

(二)　細部計畫

1. 細部計畫係依循主要計畫之方向及相關實質內容，依都市計畫法第 23 條規定研擬並表明相關事項、擬定土地使用分區管制要點、都市設計準則，以作為計畫區後續開發之依據。

2. 「擬定三重都市計畫細部計畫（衛生醫療及社會福利事業用地、綠地用地）案」經 114 年 7 月 18 日新北市都市計畫委員會第 175 次會議審議通過。土地使用分區管制要點條列如下，實際仍須以都市計畫變更核定內容為準。

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。
二、衛生醫療及社會福利事業用地內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。
三、衛生醫療及社會福利事業用地之法定建蔽率不得大於 60%，法定容積率不得大於 400%。
四、衛生醫療及社會福利事業用地得為下列各組土地及建築物之使用：
(一)專供衛生醫療、社會福利之核心設施及其附屬設施，其使用之容積樓地板面積總和不得少於總容積樓地板面積 20%。
1. 醫療保健設施。
2. 社會福利設施。
3. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。
4. 社區安全設施、社區遊憩設施、社區活動中心。
5. 職務宿舍。
(二)經衛生主管機關認定之全齡友善附服務居住設施，其使用之容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之 60%。
(三)商業設施以下列使用項目為限，其使用之容積樓地板面積總和不得超過總容積樓地板面積之 30%。
1. 教育設施、文康設施、文教設施及展演設施。
2. 運動休閒設施。
3. 旅館業、一般服務業、日用品零售業、餐飲業、商場、事務所、工商服務業、金融、保險業及機構等。
五、本計畫區內建築基地之退縮規定如下（詳附圖）：
(一)本計畫區南側臨接自強路五段應自基地境界線至少退縮 6 公尺，西側臨接五華街應自基地境界線至少退縮 4 公尺，其退縮空間應留設通路，並與周邊道路順平，供汽機車通行或公車臨時停靠區使用，並得計入法定空地。
(二)衛生醫療及社會福利事業用地北側鄰住宅區應自基地

公告內容僅供參考

境界線至少退縮 10 公尺建築，東側鄰綠地用地應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築；南側臨接自強路五段、西側臨接五華街，除依前款退縮規定留設通路外，應再退縮至少 5 公尺建築，其退縮建築空間應作為連續性帶狀開放空間，供公共人行步道、街道景觀綠化空間、必要通道及緊急救護防災通道使用，並得計入法定空地。

六、衛生醫療及社會福利事業用地內建築物不適用容積獎勵、容積移轉，亦不得依都市更新條例或相關法令增加建築容積。

七、為提供較佳活動品質及改善周邊地區景觀風貌，衛生醫療及社會福利事業用地未來開發建築需經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過後，始得核發建造執照。

八、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。

二. 都市計畫變更作業程序

「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）(文中用地「文中三」為衛生醫療及社會福利事業用地、綠地用地）案」經內政部都市計畫委員會 114 年 6 月 10 日第 1080 次會議通過(會議紀錄詳附件 4) ;「擬定三重都市計畫細部計畫（衛生醫療及社會福利事業用地、綠地用地）案」經 114 年 7 月 18 日新北市都市計畫委員會第 175 次會議審議通過。市府依內政部都市計畫委員會決議，於 114 年 10 月 3 日起辦理再公開展覽 30 天，並於 114 年 10 月 21 日假三重區五華市民活動中心（三重區仁義街 228 巷 12 號）舉辦說明會。

為避免未來出現高單價之出租住宅及長照服務，而衍生 BOT 疑慮與爭議，內政部都市計畫委員會要求新北市政府強化本案民間投資控管機制，後續於都市計畫書內設定合理之投資興建先後時程，並於正式公告招商文件且簽約完成後，再檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定後方可發布實施。

公告內容僅供參考

7.5 土地取得可行性分析小結

本案所需用地皆為公有土地，土地權屬單純，都市計畫變更審議通過，無私有土地等問題，土地取得已具備可行性。茲彙整本案後續辦理事項及建議完成期程，以降低本案推動之不可行因素，有效掌控招商期程。

項目	後續辦理事項	建議完成期程
市有土地移撥	移撥由本案執行機關（即新北市政府衛生局）為土地管理機關。	配合都市計畫發布實施作業進度，建議本案需用單位會簽原管理機關並報府核准後辦理撥用程序
都市計畫變更	主要計畫報內政部核定及發布實施。	依都委會決議，於正式公告招商文件且簽約完成後，再檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定後方可發布實施。
國有土地撥用	仁義段 717 地號國有地待都市計畫變發布實施後辦理撥用事宜。	仁義段 717 地號國有建議至遲應於公告招商確認撥用事宜，並於簽訂投資契約前完成撥用，始得於簽約後提供土地予民間機構使用。
土地鑑界作業	建議辦理土地鑑界作業，確認本案用地東側及北側部分未遭鄰地越界使用	建議至遲應於公告招商前辦理

資料來源：本報告整理

公告前資料勿外傳

第8章 環境影響

8.1 環境影響分析

一. 開發模式之環境影響評估

銀新未來城基地位於新北市三重區仁義段，原三重區碧華國中舊址，依新北市政府農業局「山坡地範圍查詢系統」，本計畫非屬山坡地範圍及非屬特定水保區。又，行政院環境保護署所頒布「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24 條規定如后：

> 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：
> (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。
> (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。
> (三) 位於重要濕地。
> (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。
> (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。
> (六) 位於海拔高度一千五百公尺以上。
> (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。
> (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。
> (九) 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。

公告內容僅供參考

銀新未來城基地位於都市計畫區，且申請開發或累積開發面積僅 2.88 公頃，未達 5 公頃以上，經檢討不須依環境影響評估法辦理環境影響評估作業。

二. 開發模式之交通影響評估

建築物交通影響評估準則第 2 條規定如后：

> 在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之分類，其設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合下列規定者，得經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物：
>
> 一. 第一類建築物，其設置小型車停車位數超過一百五十個，或樓地板面積超過二萬四千平方公尺。
>
> 二. 第二類建築物，其設置小型車停車位數超過三百六十個，或樓地板面積超過四萬八千平方公尺。
>
> 三. 第三類建築物，其設置小型車停車位數超過一百八十個，或樓地板面積超過四萬八千平方公尺。
>
> 四. 第四類建築物，其設置小型車停車位數超過二百個，或樓地板面積超過六萬平方公尺。
>
> 五. 第五類建築物，其設置小型車停車位數或樓地板面積，由中央主管機關視實際情形另定之。
>
> 前項各類基地設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積以總量計算，不得依分區開發面積不足而省略評估；如屬分期開發者，第二期以後開發時應合併前各期已設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積辦理評估，報告中並應針對前一期開發量加以檢討；建築物如有二類以上用途，其停車位數或樓地板面積應合併計算，並適用較高之標準。

考量銀新未來城後續建築物用途類別包括第一至第四類，法定停車位數量亦超過前揭評估準則規定，故未來開發前應依法實施交通影響評估。

三. 出流管制

出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法第 2、3 條規定如后：

公告市價僅供參考

第 2 條

土地開發利用屬下列開發樣態，且面積達二公頃以上，義務人應提出出流管制計畫書：一、開發可建築用地。二、學校、圖書館之開發。三、停車場、駕駛訓練班之開發。四、公路、鐵路及大眾捷運運輸系統之開發。五、機場之開發。六、遊憩設施及觀光遊憩管理服務設施之開發。七、殯葬設施及宗教建築之開發。八、發電廠、變電所之開發及液化石油氣分裝場、天然氣貯存槽等設施之開發。九、掩埋場、焚化廠、廢棄物清除處理廠、廢(汙)水處理廠之開發。十、農、林、漁、牧產品集貨場、運銷場所、休閒農場、加工場(含飼料製造)、冷凍(藏)庫及辦公廳舍等相關設施之開發。十一、國防設施用地及其安全設施之開發。十二、博物館、運動場館設施之開發。十三、醫院、護理機構、老人福利機構及長期照顧服務機構之開發。十四、公園、廣場之開發。十五、工廠之開發、城區之開發。十六、地面型太陽光電設施(不含水域空間)、綜合區或大型購物中心之開發。十七、遊樂區、動物園之開發。十八、採礦、採礦之開發；土資場、土石採取之開發及堆積土石場之開發。十九、住宅社區之開發。二十、貨櫃集散站之開發。二十一、其他經主管機關認定開發行為致增加逕流量。

前項規定之開發樣態，義務人應依目的事業主管機關指定之時間，向目的事業主管機關提出出流管制計畫書，並於開發基地工程申請開工前取得核定函。

土地開發利用屬分期分區開發或有分次、累積開發情形者，應將其分期分區開發或分次、累積面積納入計算。

第一項第四款規定之公路、鐵路及大眾捷運系統線狀開發屬地下化或隧道工程者，該部分之開發利用面積不納入計算；屬高架化者，其位於既有公路上方之開發利用面積不納入計算。

第一項規定之土地開發利用面積，直轄市、縣(市)主管機關另有較嚴格之規定者，從其規定。

第一項土地開發利用面積計算標準以目的事業主管機關所送開發計畫或變更使用計畫之計畫面積為計算標準，如未涉及開發計畫及變更使用計畫者，以工程實際變動範圍計算。

第一項土地開發利用時，其範圍已依規定提送出流管制計畫書並經審查核定者，後續除涉及變更已核定之出流管制計畫書內容外，同一範圍於區內進行後續分區或分階段實質開發時，免再重複送審。

第 3 條

前條第一項之土地開發利用屬下列開發類別，義務人應依下列規定先提出出流管制規劃書：

一. 涉及非都市土地使用分區變更，應於向直轄市、縣(市)政

公告內容僅供參考

府提送開發計畫書件申請前向目的事業主管機關提出，並取得核定函。

二. 新訂或擴大都市計畫、都市計畫個案變更及都市計畫通盤檢討，涉及農業區、保護區、公共設施變更為可建築用地，或工業區變更為住宅區或商業區者，應於都市計畫核定前向目的事業主管機關或主管機關提出並取得核定函。

前項辦理都市計畫通盤檢討變更土地使用分區或公共設施用地以其單一區塊面積符合前條第一項或第五項規定者為準。

目的事業主管機關應依第六條規定受理出流管制規劃書及轉送主管機關審查，並得與都市計畫變更之審議採平行作業方式辦理。

此外，新北市政府辦理出流管制計畫書與規劃書審核及監督作業要點第 3 點規定如后：

土地開發利用之面積達一公頃以上，且屬出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法（以下簡稱本辦法）第二條第一項開發樣態，義務人應提出出流管制計畫書。

前項土地開發利用屬本辦法第三條第一項開發類別，義務人應先提出出流管制規劃書。

銀新未來城基地其長期照顧服務機構及老人福利機構等開發面積已達 1 公頃以上，於都市計畫變更階段，義務人(新北市政府衛生局)應先向新北市政府水利局提出「出流管制規劃書」，並於都市計畫個案變更核定前取得主管機關核定函；於開發基地工程申請開工前，義務人(民間機構)應向新北市政府水利局提出出流管制計畫書，並取得核定函。

四　開發模式對環境可能之影響

銀新未來城之開發屬衛生醫療及社會福利設施之興建與營運，亦可增加當地未來公共服務供給，對於社會經濟及周邊土地使用，應有顯著之正面影響。惟後續在興建及營運階段，對空氣品質、噪音、水質及廢棄物等，可能造成不同層面影響，後續需藉由預防及減輕對策，降低負面影響。

公告內容僅供參考

初步研判施工期間之影響主要來自施工及土方運輸作業，主要之環境課題包括空氣污染、噪音振動、水體水質、廢棄物處理等；營運期間之影響除前述需注意之廢棄物、廢污水處理外，長照機構與醫療設施使用者往來交通需求及其衍生之噪音干擾、空氣污染等，亦為主要環境課題。茲就主要環境影響課題分析說明如下：

(一)　空氣污染

1. 施工期間之空氣污染主要為整地挖填方所產生之粒狀污染物。此外，各類施工機具操作及運輸卡車行駛所排放之廢氣亦為污染源之一，影響範圍多侷限於施工作業面及其附近數十公尺範圍內，將要求承包商須依「營建工程空氣污染防制措施管理辦法」之相關規定，設置施工圍籬、防溢座等設施並執行各項抑制粉塵措施（包括於工區內經常灑水清掃、以不透氣之防塵塑膠布或帆布覆蓋或施以臨時鋪面、運輸車輛駛出工區前清洗車身及輪胎、載運土方或散裝建材之車輛以帆布加蓋、車尾下方安裝泥水槽溝等），以減少所產生之揚塵，降低空氣污染之影響。施工期間之空氣污染影響係屬暫時性，增量影響將於施工完成後終止。
2. 營運期間之主要影響有二。一為來自銀新未來城就醫、接送、消費交通需求，二為來自周邊居民停車所衍生之車輛行駛、停等所排放之空氣污染物（以 NO_2、SO_2 為主），影響範圍仍主要侷限於基地及鄰近地區。經參考環境保護署空氣品質三重測站民國 113 年監測成果，AQI 平均值為 53、最高值為 136，污染物以 $PM_{2.5}$ 為主，相關監測結果彙整如后。

公告內容僅供參考

表 8-1 空品區空氣品質指標 113 年統計表

測站名稱	測定日數	平均值	標準差	最低值	最高值		
					AQI 值	日期 (月/日)	污染物
三重	366	60	14	16	138	02/10	$PM_{2.5}$

資料來源：中華民國空氣品質監測報告，113 年

表 8-2 三重測站主要污染物 113 年年平均濃度統計表

測站名稱	PM_{10} ($\mu g/m^3$)	$PM_{2.5}$ ($\mu g/m^3$)	SO_2 (ppb)	NO_2 (ppb)	CO (ppm)	O_3,avg (ppb)	O_3,8hr (ppb)	O_3,max (ppb)
三重	26.7	14.9	1.04	27.48	0.81	15.37	23.44	31.69

資料來源：中華民國空氣品質監測報告，113 年
備註：NaNQ 表測站無此項儀器或測值不列入統計

(二)　噪音振動影響

1. 依據 110 年 4 月 15 日新北府環空字第 11006560722 號公告之新北市「各類噪音管制區」之範圍，基地周邊屬於第二類噪音管制區，環境音量標準如下所示。

表 8-3 一般地區音量標準值

噪音管制區	均能音量（Leq）		
	日間	晚間	夜間
第一類	55	50	45
第二類	60	55	50
第三類	65	60	55
第四類	75	70	65

資料來源：噪音管制區劃定作業準則。
備　　註：1. 日間：第一、二類噪音管制區指上午 6 時至晚上 8 時；第三、四類噪音管制區指上午 7 時至晚上 8 時。
2. 晚間：第一、二類噪音管制區指晚上 8 時至晚上 10 時；第三、四類噪音管制區指晚上 8 時至晚上 11 時。
3. 夜間：第一、二類噪音管制區指晚上 10 時至翌日上午 6 時；第三、四類噪音管制區指晚上 11 時至翌日上午 7 時。

公告內容僅供參考

2. 銀新未來城施工期間之噪音影響包括施工機具操作所產生之營建噪音及運輸車輛行駛所產生之交通噪音兩部分。其中，營建噪音影響程度視工法、機具種類、數量及受體距工區距離而定，承包廠商施工噪音應符合「噪音管制標準」第 4 條「營建工程噪音管制標準」，並採行設置施工圍籬、使用低噪音機具及避免機具不必要之空轉等措施，以有效降低施工噪音對敏感受體之影響；土方及材料運輸初步研判將利用自強路五段、環河北路二段銜接高速公路、新北環河快速道路路網，考量自強路五段尖峰時段車流相對大，建議運輸時段應避開通勤尖峰時段運輸。
3. 營運階段之噪音振動影響主要為就醫、接送、消費民眾往返所衍生之交通噪音振動，參酌新北市雙和醫院、新莊晶冠廣場之營運狀況，交通尖峰時段主要發生在上午 9 至 11 時，已與一般道路之交通尖峰時段有所區隔，不致衍生顯著之交通噪音振動影響。

(三)　水質影響

1. 施工期間可能影響附近地面水體水質之主要污染來源包括土壤沖蝕、運輸車輛之清洗廢水以及施工人員之生活污水等，施工時應於工區內設置適當之滯洪沉砂設施，以減輕土壤沖蝕所造成之影響；另基地位於「水污染管制區」內，應避免清洗廢水對地面水體造成污染，將於施工規範中規定承包商須於工區內設置沈澱池，處理至符合營建工地之「放流水標準 」(生化需氧量：30 mg/L、化學需氧量：100 mg/L、懸浮固體物：30 mg/L、大腸桿菌群：200,000 CFU/100 mL) 後再行排放；若有其他施工作業廢水，應設置污水處理設備處理至符合「放流水標準」後始得排

公告內容僅供參考

放，或委託合格清除處理業者定期清運。施工人員生活廢水，亦須於工區設置臨時流動廁所並定期委託清除機構清運。

2. 營運期間將依規定辦理納管事宜，將各棟建物產生之污水納入公共污水下水道。若有餐廳、餐飲等污水，將經除油設備攔除油脂後，再予排入公共下水道。銀新未來城位於三重區五福里，經查詢新北市污水下水道地理資訊系統，其鄰近污水下水道系統分支管及用戶接管工程皆已完成，本計畫營運期間之廢污水應依規定報請新北市府同意後納人公共污水下水道系統。

(四)　廢棄物處理

1. 施工階段所產生之廢棄物主要包括剩餘土石方、工程廢棄物及施工人員之生活垃圾或廚餘。工程剩餘土石方應依「營建剩餘土石方處理方案」規定辦理，建築工程及民間工程剩餘土石方處理，承造人向直轄市、縣（市）政府申報建築施工計畫說明書內容應包括剩餘土石方處理計畫。其自設收容處理場所者，得將設置計畫併建築施工計畫提出申請合併辦理，有效落實資源回收處理再利用。工程施工所剩餘之材料及廢棄物，部分有價材料如混凝土塊及砂石等，儘量作為路基之回填 材料，其餘之一般事業廢棄物，將依「廢棄物清理法」之規定，於施工規範中要求承包商自行或委託廢棄物清除處理機構代為清運處理；施工期間將因營建工人活動而產生生活垃圾或廚餘等一般廢棄物，將由承包建商於工地準備足夠容量之容器貯存，並委託新北市合格之公民營廢棄物清除處理機構清運。

2. 營運階段產生之醫療廢棄物分為一般事業廢棄物（一般性醫療廢

公告內容僅供參考

棄物為主）及感染性事業廢棄物兩大類。一般事業廢棄物將依據「廢棄物清理法」及「事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」，委請合格之廢棄物清除處理業者或地區清潔隊代為清運處理；可燃之感染性廢棄物將以紅色可燃容器密封貯存、不可燃之戚染性廢棄物將以不易穿透之黃色容器密封貯存，於城區內設置妥善之臨時堆置場所並定期委託合格之清運公司清除處理。

(五)　文化資產及珍貴樹木調查

1. 按新北市政府文化局 108 年 11 月 19 日新北文資字第 1082174943 號函，銀新未來城基地範圍內並無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築或史蹟，亦無涉新北市政府列冊追蹤建造物。
2. 此外，以新北市政府綠美化環境景觀處查詢系統，銀新未來城基地範圍內並無珍貴樹木坐落，距離最近之珍貴樹木為位於五華公園內，編號 585 的榕樹。

8.2 環境影響因應對策

茲綜整施工階段及營運期間，對生活環境類因子如空氣、噪音、水、廢棄物之品質維護與污染防制因應對策，以及對自然生態、社會經濟、環境景觀類因子之預防或減輕對策如后。

公告內容僅供參考

表 8-4 環境影響因應對策一覽表

類別	環境影響項目	預防或減輕對策	
		施工階段	營運期間
生活環境	空氣品質	● 要求承包商須依「營建工程空氣污染防制措施管理辦法」，設置圍籬、防塵網及防溢座以及各項抑制粉塵防制設施，並加強於工區裸露面及運輸路面之灑水及清掃。 ● 包商所使用施工機具及工程車輛應選用狀況良好者及需使用符合法規規定之低含硫量柴油，並定期實施一級保養及進廠維修；避免施工機具及運輸車輛處於空轉狀態，以降低排氣中之空氣污染物。	● 鼓勵民眾搭乘大眾交通運輸工具，減少機動車輛可能之廢氣產生。 ● 鼓勵城區工作人員儘量搭乘大眾交通運輸工具或共乘，減少小型車通勤需求，以降低空氣污染物排放量。 ● 協調排班計程車於停等時儘量熄火，減少引擎空轉所排放之廢氣。 ● 設置智慧停車裝置，引導車輛進出、停放，降低機動車輛繞行時所產生之廢氣排放。
	噪音振動	● 儘量選用低噪音、低振動之工法及機具，施工機具應定期維修保養以減少不必要之機具操作噪音。 ● 依規定進行營建噪音監測作業，如超出營建工程噪音管制標準時，責成承包商更換或調整施工機具種類、數量或重新調整施工時間。 ● 經常養護運輸道路，減低因路面跳動產生噪音振動，並嚴禁運輸車輛超速或超載，以降低運輸道路沿線噪音振動影響。 ● 儘量避免夜間施工；如有夜間施工必要，應先告知鄰近住戶。	● 鼓勵城區工作人員儘量搭乘大眾交通運輸工具或共乘，降低交通旅次所衍生之交通噪音、振動影響。 ● 鼓勵陪伴家屬、訪客民眾儘量搭乘大眾交通運輸工具或共乘，降低交通旅次所衍生之交通噪音、振動影響。 ● 於城區周邊設置實施限速降低、設置標誌等設施。
	水質維護	● 依據「水污染防治措施及檢測申報管理辦法」第 9 條規定，於施工前報請主管機關核備要求承商提送「營建工地逕流廢水污染削減計畫」，並要求承包廠商確實辦理。 ● 於施工規範中規定承包商須於工區排水出口設置洗車臺及沉砂池，沉砂池設計須符合「水污染防治措施及檢測申報管理辦法」之相關規定。另必要時，應於工區內設置污水處理設施，將工區施工廢水處理至符合「放流水標準」始可放流。 ● 妥適安排施工作業順序及期程，減少同一時期地表裸露面積，並於補影響工程進行之情況下儘量於裸露地表進行覆	● 本城區廢水將先依其性質分別處理，若有感染性廢水以消毒及重金屬處理設施進行前處理，符合下水道納管標準後，始得排放至污水下水道中。

公告防偽仿造必究

類別	環境影響項目	預防或減輕對策	
		施工階段	營運期間
		蓋，降低土壤流失量。 ● 工地四周應視實際需要設置截水溝與集水坑，收收集工地內漫流的雨、污水，另於施工圍籬底部設置防溢溝，防止污水漫流至工區外。 ● 工務所人員廁所污水委外清運至合格之處理處置場所。	
	廢棄物處理	● 工區產生之廢棄物，除有價材料如混凝土塊及砂石可作為回填材料外，其餘廢料將委託當地民營廢棄物清除機構代為清運處理或併同棄土運至棄置場處理。 ● 工區設置有蓋垃圾收集桶，收集施工人員生活垃圾，並委託合格清除業者代為清運處理，以防垃圾四處散布，滋生蚊蠅，破壞工區周圍環境清潔。 ● 應採用封閉式卡車運棄土方，或以帆布、厚塑膠布覆蓋，以避免土石掉落。 ● 施工產生的一般或事業廢棄物須委託合格之代清除及處理業清除或回收。	● 本城區內衛生醫療設施各單位設置分類回收貯存容器，先行分類蒐集各類廢棄物，並暫存於城區內適當地點，定期委託合格之廢棄物清除處理業者代為清運處理。 ● 感染性事業廢棄物依「事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」相關規定處理，分類貯存並定期委託合格之廢棄物清除處理業者代為清運處理。
生態景觀	氣象	● 開發不致影響當地氣候。	● 透過植栽、綠化、生態設施等，改變地區微氣候。
	水文	● 依法處理污水與污泥，並落實執行出流管制計畫。	● 落實執行出流管制計畫書，以提升建築物透水、保水及滯洪能力，削減土地開發利用所增加逕流，減少土地淹水風險。
	景觀	ー	● 藉都市計畫及建築管制，形塑綠地開放空間與良好景觀。
	文化古蹟	● 基地範圍非指定之古蹟或考古遺址。如於營建工程或其他開發行為進行中，發現具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物者，或於施工期間發見文化資產埋藏，應依文化資產保存法第 33、57、77 條規定，立即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。	ー
社經環境	土地利用	ー	● 增進三重地區長照、醫療、停車、購物等服務資源供給。
	產業活動	● 帶動周邊就業機會，施工人員促進當地消費。	● 增加在地就業機會
	交通運輸	● 要求承商研提交通維持計畫，降低交通衝擊。	● 開發後交通影響因應對策，請詳附件 3。

資料來源：本報告整理。

公告內容僅供參考

8.3 節能減碳分析

本計畫的整體規劃可考量將節能減碳及環境保護概念落實於建築量體之中，藉以達成節能減碳之效益。

一. 節能減碳設備及系統運用

相關節能減碳設備及系統如表所示，單一技術已可減少碳排放量，若將其相連接，並結合其他感測器、監控設備、通信設備，共同形成物聯網系統，可發揮更佳綜效，讓使用者生活在舒適的環境而不致於浪費過多能源。

設備或系統	節能減碳可能效果
低輻射玻璃	通過使用低輻射玻璃，可大幅降低因輻射造成的室內熱能向外傳遞，從而減少電力消耗，實現減排目標。
外牆外保溫與外牆內保溫系統	將導熱系統較低的絕熱材料與建築物牆體固定為一體，增加牆體的平均熱阻值，實現保溫效果。
中水處理系統	污水經處理後，可用於廁所沖洗、園林灌溉、道路保潔等方面，從而實現節水減排的目標。
雨水再迴圈系統	通過將自然或人工收集的雨水進行儲存，經過濾處理後，進行地下水補供和園區灌溉，降低水資源消耗。
太陽能	透過鋪設太陽能電池板，有效吸收太陽能，代替電能及其他能源的消耗。
戶室新風系統	能提升室內空氣品質的換氣裝置，有效調節控制的濕度和溫度，過濾空氣和殺死病菌，並能節約通風方面的能量消耗，降低維持溫度所消耗的能量。

二. 綠建築標章

節能減碳為世界建築潮流與趨勢，銀新未來城為新北市因應未來超高齡社會之解決方案之一。

公告內容僅供參考

<table>
<tr><td>項目</td><td colspan="6">說明</td></tr>
<tr><td>法令依據</td><td colspan="6">都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定，申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書，並通過銀級綠建築分級標準以上。</td></tr>
<tr><td>定義</td><td colspan="6">我國的綠建築係以台灣亞熱帶高溫高濕氣候特性，掌握國內建築物對生態（Ecology）、節能（Energy Saving）、減廢（Waste Reduction）、健康（Health）之需求，訂定我國的綠建築（EEWH）評估系統及標章制度。其綠建築等級由合格至最優等依序為合格級、銅級、銀級、黃金級、鑽石級等五級，而該分級評估制度除與國際趨勢同步，也是提升綠建築水準的有效策略，同時我國的「綠建築」可重新定義為「生態、節能、減廢、健康的建築物」。</td></tr>
<tr><td>效益說明</td><td colspan="6">(一) 降低建築物未來營運費用
(二) 建築物節能效率增加(降低 CO_2 排放、降低用水量、固體廢棄物減量)
(三) 提升設施形象，提高建築物副加價值
(四) 提供健康舒適的使用環境，提升服務品質及工作效能</td></tr>
<tr><td rowspan="12">指標說明</td><td colspan="2">範疇</td><td colspan="4">指標名稱</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">生態</td><td colspan="4">1.生物多樣性指標</td></tr>
<tr><td colspan="4">2.綠化量指標</td></tr>
<tr><td colspan="4">3.基地保水指標</td></tr>
<tr><td colspan="2">節能</td><td colspan="4">4.日常節能指標</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">減廢</td><td colspan="4">5.CO_2 減量指標</td></tr>
<tr><td colspan="4">6.廢棄物減量指標</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">健康</td><td colspan="4">7.室內環境指標</td></tr>
<tr><td colspan="4">8.水資源指標</td></tr>
<tr><td colspan="4">9.污水垃圾改善指標</td></tr>
<tr><td colspan="2">綠建築標章等級</td><td>合格級</td><td>銅級</td><td>銀級</td><td>黃金級</td><td>鑽石級</td></tr>
<tr><td colspan="2">等級間距</td><td>20≤RS<37</td><td>37≤RS<45</td><td>45≤RS<53</td><td>53≤RS<64</td><td>64≤RS</td></tr>
<tr><td colspan="2">免評估「生物多樣性指標」時之間距</td><td>18≤RS<34</td><td>34≤RS<41</td><td>41≤RS<48</td><td>48≤RS<58</td><td>58≤RS</td></tr>
<tr><td colspan="2">綠建築標章等級判定</td><td>□</td><td>□</td><td>□</td><td>□</td><td>□</td></tr>
</table>

公告內容僅供參考

三. 智慧建築標章

ICT 科技與智慧化設備的快速發展，多元化的科技與產品不斷的被導入建築生活空間，智慧建築乃是智慧化居住空間的重要載體；銀新未來城為新北市因應未來超高齡社會之解決方案之一。

項目	說明
法令依據	都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定，申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選智慧建築證書，並通過銅級智慧建築分級標準以上。
定義	「智慧建築」依照內政部建築研究所「2024 年版智慧建築評估手冊」評估內容進行評定。評估內容依其性質分為六項指標，分別為基礎設施、維運管理、安全防災、節能管理、健康舒適及智慧創新；各評估指標內之評估項目，分成 19 大項及 98 小項評估項目，包括基本規定項目數 22 項(占 22.4%)、鼓勵性項目數 76 項(占 77.6%)、鼓勵性項目數 76 項(占 77.6%)、鼓勵性分數合計為 240 分。
效益說明	(一) 降低建築物未來營運費用 (二) 提升設施形象，提高建築物副加價值 (三) 提供安全健康、便利舒適的使用環境，提升服務品質及工作效能 (四) 節能永續

指標說明	指標名稱	評估項目數	基本規定項目數	鼓勵性項目數	鼓勵性分數
	1.基礎設施指標	15	3	12	42
	2.維運管理指標	13	4	9	38
	3.安全防災指標	28	11	17	40
	4.節能管理指標	17	3	14	45
	5.康舒適指標	19	1	18	39
	6.智慧創新指標	6	0	6	36
	總合	98 項	22 項 (22.4%)	76 項 (77.6%)	240 分

智慧建築等級	等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級	總分
	得分	60 分以上未達 70 分	70 分以上未達 100 分	100 分以上未達 130 分	130 分以上未達 150 分	150 分以上	240 分

公告內容僅供參考

項目	說明						
	得分率	25%以上未達29.2%	29.2%以上未達41.7%	41.7%以上未達54.2%	24.2%以上未達62.5%	62.5%以上	100%

公告內容僅供參考

第9章 國家安全及資通安全疑慮之威脅

依促參法施行細則第 29 條第 2 款規定：「主辦機關依本法第六條之一進行可行性評估，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。...」

一、 評估本案是否涉及國安及資安風險

(一) 執行機關之資通安全責任等級

依據「資通安全責任等級分級辦法」，查本案執行機關自行辦理資通業務，未維運自行或委外設置、開發之資通系統者，故其資通安全責任等級為 D 級。

(二) 個案之軟體、硬體設備、人員及服務內容特性

本案委託民間機構興建營運所有空間，本案雖為供公眾使用之場域，營運項目主要以衛生福利及醫療設施為主，故本案營運設施非屬關鍵基礎設施。

經評估後（請見表 9-1），本案之軟體、硬體設備、人員及服務內容特性應不會有高度國家安全及資訊安全疑慮之威脅。

表 9-1 國安及資安風險個案評估彙整表

評估項目	個案特性說明	風險評估結果
軟體	民間機構營運所使用之維運自行或委外設置、開發之資通系統、整合性管理系統、門禁管理系統等軟體，不會與執行機關等公務系統介接。	應不會有高度國家安全及資訊安全疑慮之威脅
硬體設備	由民間機構設置之硬體設備，經評估均屬於營運所需之硬體設備，不會與公務所需硬體設備混	應不會有高度國家安全及

公告內容僅供參考

評估項目	個案特性說明	風險評估結果
	用，亦不會直接提供硬體設備供主辦機關或執行機關使用。	資訊安全疑慮之威脅
人員	民間機構所僱用之人員，主要為醫療、長照等相關人員。	應不會有高度國家安全及資訊安全疑慮之威脅

二、 因應國安及資安風險之積極措施

建議未來民間機構採取下列方式來降低可能的國安及資安風險：

(一) 建議民間機構參酌「資通安全管理法」相關規定辦理，並於投資執行計畫書、營運執行計畫書內說明資通安全維護計畫、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。

(二) 如有需要變更資通安全維護計畫或資通安全事件通報及應變機制時，民間機構應盡速變更，並於提出次年度之營運計畫書說明調整內容。

(三) 民間機構應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。民間機構並應紀錄每次資通安全事件演練結果，並加強人員對於資通安全管理相關教育訓練，提高資安防護意識。

(四) 公務使用之資通訊軟體及硬體產品，建議僅限於使用維運網路，並應於定期更換帳號密碼。

(五) 對場域內有攝影鏡頭、會產生公共安全疑慮之產品，應加強相關設備資安防護。

(六) 建議購買並使用具資安防護聯網設備，做好資安防護。

(七) 建議民間機構可考量並適時導入 ISO27001「資訊安全管理系統」、ISO27701「個人資料隱私資訊管理系統」及 ISO22301

公告內容僅供參考

「營運持續管理系統」等，以呼應全球對於資訊安全風險之因應措施，以及控制並降低資訊安全事件所帶來的威脅和衝擊。

公告內容僅供參考

第10章 民間參與可行性綜合評估

10.1 各項評估結果摘要

茲綜整本案市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響等各面向可行性評估結果摘要如表 8-1 所示。

表 10-1 可行性評估結果摘要表

面向	結果摘要	民間參與可行性
市場	1. 主體事業：本計畫主體事業為社會福利設施及衛生醫療設施。經依相關資訊推估，於公共建設所在區域三重區，對於住宿式長照機構與社區式長照機構、全齡友善附服務居住單元均有需求。此外，考量本計畫係以在地、就近結合衛生醫療、長照資源，且為避免銀新未來城之住民(含機構與全齡友善附服務居住單元)需費時奔波、舟車勞頓方能就醫之情形，故有必要於基地內針對長者就醫、復建、復能，住民托育之需求，設置衛生醫療設施、幼兒托育設施對外營業，併同提供鄰近區域長者、居民更為完善、優質醫療服務。 2. 附屬事業：本計畫附屬事業主要規劃高齡友善產業(如零售商場、青銀共創辦公空間、運動設施等...)，經依相關資訊推估，於公共建設所在區域三重區，對於上述設施均有需求。 3. 已針對潛在投資者進行訪談，絕大多數均樂見本案推動、有意願適時參酌相關公開資訊，再作進一步投資評估。	具可行性
技術	1. 基地面積約 28,799M^2，依現況都市計畫變更方向，扣除提供綠地用地後，可規劃面積約 23,039M^2，並以法定建蔽率 60%、法定容積率 400%之條件下進行建築量體規劃。 2. 初步規劃總樓地板面積 77,738M^2，為一地下 2 層、地上 14 層建築。工程造價約 56.37 億元，興建期程約 5 年。	具可行性
財務	1. 本計畫預估興建成本約 56.37 億、許可年限 50 年，包含興建期 5 年與營運期 45 年。	具可行性

公告閱覽供參考

面向	結果摘要	民間參與可行性
	2. 經依財務假設參數估算，本業及附屬事業經計收權利金後之合併財務效益評估如下： (1) 自償能力(SLR)：108.24% (2) 股東權益報酬率(Equity IRR)：6.21% (3) 股權淨現值：NT$124,935 仟元 (4) 權利金預估規劃：興建初期收取開發權利金 2,000 萬元，營運期間每年計收固定權利金 200 萬元，評估年期內平均每年計收之經營權利金約 523 萬元，預估權利金總額約 3.45 億元。	
法律	1. 本案係依據促參法第 42 條採政府規劃模式辦理。復依促參法第 8 條規定，本案得採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之方式(BOT)辦理。 2. 本案預定興辦內容之住宿式、社區式及居家式長照機構等支持高齡者在地安養設施，依長期照顧服務法及長期照顧服務機構設立標準之規定屬於長期照顧服務機構，而為促參法公共建設中之衛生福利及醫療設施。本案規劃之全齡友善附服務居住單元於 113 年 5 月 2 日經新北市政府以新北府衛高字第 1130758711 號函認定屬社會福利設施，而為促參法公共建設中之社會福利設施。 3. 本案預定興辦內容之高齡友善產業(如零售商場、青銀共創辦公空間、運動設施...)等，主要係以增進公共服務品質、有效利用公共建設所需用地為目的，符合促參法施行細則第 42 條規定興辦附屬事業之規定，如符合都市計畫土地使用管制，則可續為興辦。	具可行性
土地取得	1. 本案用地均屬公有土地，市有土地後續應統一移撥執行機關(新北市政府衛生局)為土地管理機關。 2. 都市計畫變更業經審議通過，依都委會決議，於正式公告招商文件且簽約完成後，再檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定後方可發布實施。	具可行性
環境影響	初步檢討本計畫毋須辦理環境影響評估，但需辦理交通影響評估、出流管制規劃書與出流管制計畫書相關審查。	具可行性

公告徵詢參考

10.2 綜合評估結果

經綜合評估市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響等各面向因素，初步顯示本案具民間參與興建營運可行性，待後續招商階段鼓勵民間投資者提出具創意、收益之想法，透過穩健的資金投入、有效率的興建及營運，將可提升本案整體可行性。

公告內容僅供參考

第11章 計畫替選方案評估

本案綜合評估結果可行，免提替選方案。

公告內容僅供參考

第12章 公聽會提出之建議或反對意見

依據促參法、促參法施行細則規定，本案應於可行性評估階段辦理公聽會。本案業於 114 年 10 月 21 日假新北市三重區五華市民活動中心辦理公聽會聽取各方意見(會議紀錄請詳附件 5)，相關意見之回應及處理綜整如表 12-1。

表 12-1 114 年 10 月 21 公聽會意見回應及處理

項次	與會人員意見		回應及處理
	發言人	內容	
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。	1. 城鄉局回應：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。 2. 交通局回應：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。 3. 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。
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	1. 城鄉局回應：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。 2. 交通局回應：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

公告內容僅供參考

項次	與會人員意見		回應及處理
	發言人	內容	
		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。	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。 3. 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。 4. 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。
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。	1. 城鄉局回應：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。 2. 交通局回應：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。 3. 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。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。
四	專家-黃時中	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	1. 感謝寶貴意見。

公告內容僅供參考

項次	與會人員意見		回應及處理
	發言人	內容	
	委員	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。	
五	專家-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。	1. 感謝寶貴意見。
六	專家-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。	1. 感謝寶貴意見。

公告內容僅供參考

第13章 其他事項

初步規劃本案後續作業期程如表 13-1，實際期程仍須因應衛生局及政府相關單位作業、報告書圖行政審查程序及實際招商情形等為準。

表 13-1 後續作業期程預估表

工作項目與期限		日曆天	年/月/日	
			起日	迄日
1.先期規劃		**21**	**114/12/06**	**114/12/26**
1.1	提送先期計畫書初稿	7	114/12/06	114/12/12
1.2	審查及修正先期計畫書	7	114/12/13	114/12/19
1.3	衛生局同意備查	7	114/12/20	114/12/26
2.公告招商		**126**	**114/12/26**	**115/04/30**
2.1	提送招商文件初稿	1	114/12/26	114/12/26
2.2	衛生局成立甄審委員會及工作小組	1	114/12/26	114/12/26
2.3	工作小組審查招商文件	7	114/12/27	115/01/02
2.4	配合工作小組意見修訂	7	115/01/03	115/01/09
2.5	甄審委員會審查招商文件	7	115/01/10	115/01/16
2.6	配合甄審委員會意見修訂	7	115/01/17	115/01/23
2.7	衛生局同意備查	7	115/01/24	115/01/30
2.8	衛生局於收訖定稿本後公告	1	115/01/31	115/01/31
2.9	公告招商(90日曆天)	90	115/01/31	115/04/30
2.10	協助辦理招商說明會	45	115/02/01	115/03/17
2.11	協助辦理澄清及釋疑	59	115/02/01	115/03/31
2.12	協助辦理變更或補充公告	89	115/02/01	115/04/30
3.甄審、評定、議約及簽約		**81**	**115/05/01**	**115/07/20**
3.1	協助辦理資格審查(選出合格申請人)	1	115/05/01	115/05/01
3.2	協助辦理投資計畫書審查	10	115/05/02	115/05/11
3.3	協助辦理綜合評審(選出最優申請人)	10	115/05/12	115/05/21
3.4	協助辦理議約作業	30	115/05/22	115/06/20
3.5	協助辦理簽約作業	30	115/06/21	115/07/20

註：實際工作完成時間仍應視本案審查作業及機關行政作業時間調整。

公開展覽版本