

# 彰化縣埤頭鄉及田中鎮 綜合式長照機構暨復健中心

促進民間參與公共建設  
前置作業委託專業服務案  
埤頭鄉基地  
可行性評估報告書(修正版)

機關名稱：彰化縣衛生局



彰化縣埤頭鄉及田中鎮綜合式長照機構暨復健中心促進民間參與公共建設前置作業委託專業服務案 埤頭鄉基地可行性評估報告(修正版) 一〇年十月

SERVICE

促進民間參與公共建設前置作業

Preliminary study & Bidding

財務可行性分析

Financial Feasibility Study Analysis

專案融資規劃

Project Financing

風險分析與管理

Risk Analysis and Management

投資決策與策略分析

Investment decision Strategy Analysis

有關促參與專案管理教育訓練

Project Management Training

合約管理與履約管理

Contract Management

臺中市西屯區市政北二路236號17F-2  
TEL: 886-4-2254-7203 / FAX: 886-4-2254-7103  
Email: service@taiwanppp.com.tw

# 「彰化縣埤頭鄉及田中鎮綜合式長照機構暨復健中心促進

## 民間參與公共建設前置作業委託專業服務案」

### 埤頭鄉基地可行性評估報告—審查意見回覆對照表

依據中華民國 110 年 12 月 9 日彰衛長字第 1100070455 號函辦理。

審查意見	回覆內容	頁碼
<b>• 賴添福委員：</b>		
一、P.27 供給能量建議加入現有 2 家 81 床，現有有無變更為法人或全國性法人機構。	目前埤頭鄉現有兩家住宿型機構為彰化縣私立晨閔老人長期照顧中心(33 床)及彰化縣私立和煬老人長期照顧中心(48 床)，其中晨閔老人長照中心表示目前無意願轉型，和煬老人長照中心則在轉型中，等待長照法人附設機構籌設許可函的階段。	P.27
二、P.28 競爭力分析建議增加分析結果供參考。	已依據委員意見增加分析結果，本案主要競爭者為埤頭鄉現有兩家住宿型機構為晨閔與和煬，其中和煬轉型長照機構中，預計擴建後是 138 床，故本案未來主要潛在競爭者為轉型為長照機構的和煬，111 年 1 月份起適用新月費 3 萬元。本案後續將參考埤頭鄉現有競爭者之收費標準調整收費狀況。	P.30
三、P.54 依衛福部布建住宿式機構公共化資源計畫 1-2 床須 $\geq$ 50%，目前規劃不足。	本案已建議設計單位應依據衛生福利部 108 年度辦理「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」申請作業須知(第二次公告) 規定之房型比例原則，本案 150 床應設至少 75 床屬 1-2 人房型，5-6 人房型則最多設置 30 床，餘則可設置 3-4 人房型。	P.54

審查意見	回覆內容	頁碼
<p>四、P.58 長服法第 22 條修正(110.6.9) 將私立高中職設有長照相關科系，在教學研究下可排除法人條例，但是否可加入此案經營，請再確認。</p>	<p>長服法第 22 條修正(110.6.9)：前條第三款及設有機構住宿式服務之第四款、第五款長照機構，應以長照機構法人設立之。</p> <p>前項規定，於下列各款不適用之：</p> <p>一、公立長照機構。</p> <p>二、設有長照相關科系之私立高級中等以上學校，且僅以提供學校作為教學、實習及研究用途為限。</p> <p>依條文本案可由符合規定之學校經營，但需規範僅能做為教學、實習及研究用途。</p>	<p>P.63</p>
<p>五、一般農業區可變更為社福使用(土地分區使用)，但其中設有衛生所是否符合，請向縣府確認再註明。</p>	<p>本案因涉及衛生所與復健中心等醫療衛生機構，故建議參考「彰化縣大城鄉衛生所暨長照社福大樓」之模式辦理都計變更，將部分農業區變更為機關用地(建蔽率 60%、容積率 250%)，並採「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」模式辦理，以符合未來建築規劃社會福利與醫療衛生設施之政策需求及長照醫療服務情形。</p>	<p>P.72-73</p>
<p>六、P.82 營業稅依營業稅法第 8 條，因非營利機構可不收營業稅。</p>	<p>已依據委員意見修正。</p>	<p>P.88</p>
<p>七、P.85 人員配置表中只有配置比，建議加入隨時機制，如有管路的，照服員配置 1：5、護理人員 1：15，但須要隨時保持照服員加護理人員 1：15。另外日照中心之專業人員如與業務負責人</p>	<p>已依據委員意見修正。</p>	<p>P.94</p>

審查意見	回覆內容	頁碼
資格相符則可合併計算。		
八、職稱主任，建議改為業務負責人。	已依據委員意見修正。	P.95
九、P.92 財務效益評估是以政府或廠商之立場。	本案財務效益評估是以廠商立場評估分析。	P.99
十、請列入廠商之回饋機制。	本案考量長照機構之政策性與公益性，已建議本案未來營運廠商提撥盈餘定期舉辦健康促進、社區交流及志工服務等活動，以達社區互動之效。	P.35
<b>• 曾沼良委員：</b>		
一、本評估報告為彰化縣衛生局委託顧問機構辦理，封面應將彰化縣衛生局列上。	已依據委員意見修正。	封面
二、市場可行性部分：列出政府對於住宿式長照機構、復健中心、日照中心或個案民眾之補助狀況，有利於投資者了解政府對長照的支持狀況。	已依據委員意見羅列相關補助狀況，詳附件二。	附件二
<p>三、潛在投資者部分：</p> <p>(一)誰可以來投資?投資者、專業團隊或投資者加專業團隊(協力團隊)，因本案有三個專業，有不同專業或證照需求。</p> <p>(二)P.31 本案長照客源是否限於埤頭鄉?入住量低時是否鄰近鄉鎮或彰化縣民皆可入住?請研析。</p>	<p>(一)本案未來投資廠商資格初步為</p> <p>1.長期照顧服務機構法人條例第 3 條規定之長照機構財團法人及長照機構社團法人。2. 長期照顧服務機構法人條例第 3 條規定之設有長照相關科系之私立高級中等以上學校，且僅以提供學校作為教學、實習及研究用途為限。3.長期照顧服務機構法人條例第 44 條規定，本條例施行前，已依其他法律設立且辦理社會福利事項或醫事服務之財團法人、公益社團法人或醫療</p>	<p>P.27、</p> <p>P.65-66</p>

審查意見	回覆內容	頁碼
	<p>法人，經依其設立之各該法律規定辦理章程及登記事項變更，並報經主管機關許可者。</p> <p>(二)因未來埤頭鄉住宿式長照床位之供給將大於需求，故建議未來本案住宿式長照對象除了以埤頭鄉需長照老人為主，仍應將周邊鄰近鄉鎮或彰化縣需長照老人皆納入可提供住宿式長照對象中，以避免未來本案恐面臨入住率較低之情形。</p>	
<p>四、技術可行性部分：請補充說明綜合大樓和委外空間管理運用之規則，本大樓有不同單位進駐，三樓以上委外，大樓空間及動線規劃如何考量？公共空間權責及使用管理、大樓維護管理權責，宜探討並列後續規則。</p>	<p>已依據委員意見補充說明，建議大樓空間須妥善規劃相關區隔設施，各設施動線規劃應有各自獨立出入口，水、電費依權屬各自計算與管理，並妥善規劃公共空間權責及使用管理、大樓維護管理權責，以及無障礙設施及營運管理動線(保全/清潔)，未來納入先期規劃與營運需求才能無縫接軌。</p>	<p>P.52</p>
<p>五、民間投資者整合專業機構提出申請之可行性之研析。</p>	<p>本案屬 OT 案，故未來招商不建議開放無長照法人機構之公司以企業聯盟之方式，與現存之長照法人共同申請本案；惟未來本案若招商不易，則建議開放企業聯盟之方式，並以該長照法人為企業聯盟之代表人，並為契約之簽約主體。</p>	<p>P.66</p>
<p>六、土地取得可行性部分：本案經營是否要辦理都市計畫土地使用分區變更，請研析。</p>	<p>本案因涉及衛生所與復健中心等醫療衛生機構，故建議參考「彰化縣大城鄉衛生所暨長照社福大樓」之模式</p>	<p>P.72-73</p>

審查意見	回覆內容	頁碼
	辦理都計變更，將部分農業區變更為機關用地(建蔽率 60%、容積率 250%)，並採「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」模式辦理，以符合未來建築規劃社會福利與醫療衛生設施之政策需求及長照醫療服務情形。	
七、財務規劃部分：收入部分，有關費率部分是否要訂最高收費標準，考量政府設施之公益性，宜訂出以利財務評估之穩定性。	本案收費標準後續將納入先期規劃討論。	P.91
<b>• 洪裕勝委員：</b>		
一、請確認法律可行性，包含土地、投資廠商資格。	已依據委員意見修正。	P.63-66
二、如本案期程延後，會不會影響財務可行性？	如本案期程延後可能會受到土地租金、通貨膨脹、政策因素等不確定因子影響財務可行性，但可於契約說明應於點交後才開始計算許可年限，並規範若於一定期間內無法完成，營運廠商有權終止雙方契約。	P.102
三、在地人力是否足夠提供本案人力需求？	本案訪談當地機構皆有招募人力之困難，縣府每年培訓照服員幫助不大，但本案為大型機構，未來應有能力做為培訓單位，可以培訓當地二度就業婦女從事照護工作；另可善用勞動部照顧服務獎勵計畫鼓勵未就業照護人力回歸服務(詳附件二)。	P.27、 附件二
四、可訪談現有的業者，詢問實際的收費情形。	訪談埤頭鄉現有兩家住宿型照顧單位，其中晨閱表示目前核定收費為 2 萬 5 千元，但實際上僅收費 2 萬 2	P.22

審查意見	回覆內容	頁碼
	千至 2 萬 3 千元，今年新核定收費為 2 萬 6 千元，但家屬還在抗爭中，漲價不易。另一家和場表示，今年新核定的月費為 3 萬元，已與家屬充分溝通，111 年 1 月份起，全中心老人適用新月費。	
五、社會福利機構應不會有營業稅。	已依據委員意見修正。	P.88
六、請補充說明本案提供政府的效益。	已依據委員意見於財務可行性補充說明政府財政效益。	P.102
• 邱翠容委員：		
一、請補充說明物理或職能治療所資源分析。	已依據委員意見補充說明。	P.27-28
二、埤頭鄉已有機構將轉型為住宿式長照機構，床數分析須納入。	目前和場正在轉型長照機構中，程序進行到等待長照法人附設機構籌設許可函的階段，目前 48 床滿床，預計擴建後是 138 床。	P.22、27、30
三、請評估在地人力是否容易招聘，有無誘因。	彰化縣政府接受勞委會補助，110 年度共辦理 30 場照顧服務員培訓課程，培訓約 900 名照顧服務員，本案可配合政府政策辦理培訓課程，自行培訓照顧人力。本案未來可善用勞動部照顧服務獎勵計畫鼓勵未就業之照護人力回歸服務。(詳如附件二)	P.27、附件二
• 結論：		
本次原則修正後通過，請依各委員意見修正，並於 110 年 12 月 17 日前提送修正後可行性評估報告書及審查意見回覆對照表各 1 式 2 份至本局。	本案已依據議委員意見修正，並於期限內提送修正後可行性評估報告書及審查意見回覆對照表。	全文

彰化縣埤頭鄉及田中鎮綜合式長照機構暨復健  
中心促進民間參與公共建設前置作業  
委託專業服務案

埤頭鄉基地  
可行性評估報告書(修正版)



## 目錄

目錄.....	2
圖目錄.....	4
表目錄.....	5
<b>第一章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標</b> ...7	
第一節 基地現況說明.....	7
第二節 政策概述.....	12
第三節 公共建設目的設定.....	16
<b>第二章 民間參與效益分析</b> .....	18
<b>第三章 市場可行性</b> .....	20
第一節 高齡化商機及長照政策.....	20
第二節 市場供需現況調查分析.....	22
第三節 市場競爭力分析.....	29
第四節 投資意願調查.....	31
第五節 市場定位及策略.....	34
第六節 小結.....	36
<b>第四章 技術可行性</b> .....	37
第一節 基礎資料分析.....	37
第二節 初步工程規劃.....	39
第三節 工程經費估算.....	53
第四節 施工時程規劃.....	58
第五節 小結.....	59
<b>第五章 法律可行性</b> .....	60
第一節 促參法規檢討.....	60
第二節 其他相關法規檢討.....	63
第三節 公共建設所在地地方自治法規檢討.....	69
第四節 小結.....	70
<b>第六章 土地取得可行性</b> .....	71
第一節 土地權屬現況.....	71
第二節 土地取得方式.....	72
第三節 用地變更.....	72
第四節 小結.....	73
<b>第七章 環境影響</b> .....	74
第一節 環境影響評估實施範圍認定標準.....	74
第二節 開發環境影響分析及因應對策.....	76
第三節 節能減碳評估.....	80

	第四節	交通影響評估	81
	第五節	環境影響評估認定	82
	第六節	小結	83
<b>第八章</b>		<b>財務可行性</b>	84
	第一節	基本假設參數	85
	第二節	基本規劃資料	91
	第三節	權利金評估	96
	第四節	財務報表	97
	第五節	自償能力評估	99
	第六節	財務效益評估	99
	第七節	融資可行性評估	100
	第八節	敏感性分析	101
	第九節	政府財政效益評估	102
	第十節	小結	102
<b>第九章</b>		<b>民間參與可行性綜合評估</b>	103
	第一節	工作事項檢查	103
	第二節	可行性評估性報告結論	108
<b>第十章</b>		<b>公聽會實施計畫研擬</b>	111
	第一節	公聽會辦理情形摘要	111
	第二節	公聽會意見採納情形	113
<b>第十一章</b>		<b>其他事項</b>	114
	第一節	建議後續辦理方式及現況說明	114
	第二節	促參法規定之其他事項	119

## 圖目錄

圖 1-1 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓土地地籍圖.....	7
圖 1-2 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓區位圖、空照圖.....	8
圖 1-3 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓鄰近街景示意圖.....	9
圖 1-4 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓土地使用分區示意圖.....	10
圖 1-5 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓鄰近交通系統示意圖.....	11
圖 1-6 台灣人口結構演變示意圖.....	12
圖 1-7 長照 1.0、2.0 比較圖.....	14
圖 1-8 總統長照政見 5 增加示意圖.....	15
圖 3-1 高齡化時程.....	20
圖 3-2 扶養比趨勢.....	21
圖 3-3 長照 ABC 圖分類圖.....	23
圖 3-4 鄰近 ABC 據點分布圖.....	25
圖 3-5 65 歲以上老年人口推估.....	25
圖 3-6 波特競爭力分析.....	29
圖 3-7 選商策略彙整.....	31
圖 4-1 彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓樓層規劃示意圖.....	39
圖 4-2 基地整體配置平面圖.....	42
圖 4-3 地下 1 層平面圖.....	42
圖 4-4 地上 1 層平面圖.....	43
圖 4-5 地上 2 層平面圖.....	43
圖 4-6 地上 3 層平面圖.....	44
圖 4-7 地上 4-6 層平面圖.....	44
圖 4-8 地上 7 層平面圖.....	45
圖 4-9 層屋突一、二層平面圖.....	45
圖 4-10 建築長向與短向剖面圖.....	46
圖 4-11 建築東向與北向立面圖.....	47
圖 4-12 建築外觀模擬圖.....	48
圖 4-13 建築外觀模擬圖.....	49
圖 4-14 建築外觀模擬圖.....	50
圖 6-1 埤頭鄉基地範圍地籍現況.....	72
圖 8-1 現金流量分析圖.....	84
圖 11-1 政府規劃促參案件作業階段.....	120

## 表目錄

表 1-1 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓土地資訊一覽表.....	7
表 1-2 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓土地使用分區一覽表.....	10
表 1-3 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓周邊道路系統現況一覽表.....	10
表 1-4 長期照顧服務發展趨勢表.....	13
表 3-1 既有長照機構概況.....	22
表 3-2 社區整體照顧模式.....	23
表 3-3 需長期被照顧者類型人數推估.....	26
表 3-4 綜合式長照機構競爭影響五力分析.....	29
表 3-5 潛在投資者類型.....	31
表 3-6 潛在廠商投資意願調查彙整表 1.....	32
表 3-7 潛在廠商投資意願調查彙整表 2.....	33
表 3-8 綜合式長照機構市場定位.....	34
表 4-1 本案定性定量單位.....	41
表 4-2 各室內裝修公司室內裝修單價彙整表.....	53
表 4-3 本案初步預估室內裝修工程成本表.....	54
表 4-4 本案初步預估日照中心設備費用表.....	55
表 4-5 本案初步預估住宿式長照機構設備費用表.....	56
表 4-6 本案初步預估地上 7 樓層空間設備費用表.....	57
表 4-7 本案初步預估期初投資經費總表.....	58
表 4-8 室內裝修期程預估.....	58
表 5-1 民間參與公共建設方式表.....	61
表 5-2 都市計畫法.....	63
表 5-3 長期照顧相關法規.....	63
表 5-4 醫療相關法規.....	66
表 5-5 經濟賦稅相關法規.....	67
表 5-6 彰化縣長照相關實施作業計畫.....	69
表 5-7 本案民間參與所涉及之法令彙整表.....	70
表 5-8 本案法律可行性分析結果.....	70
表 6-1 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓土地權屬.....	71
表 7-1 促參法公共建設項目與相關法條參照.....	74
表 7-2 環境影響分析項目一覽表.....	77
表 7-3 基地環境開發影響綜合分析.....	78
表 7-4 永續公共工程節能減碳評估要項.....	80
表 7-5 彰化縣交通影響評估送審基準表.....	81
表 8-1 財務可行性分析步驟說明.....	85
表 8-2 財務可行性分析步驟說明.....	85

表 8-3 本案首年綜合式長照機構營運收入表 .....	92
表 8-4 復健中心租金收入 .....	93
表 8-5 本案綜合式長照機構之工作人員配置表 .....	94
表 8-6 本案前三年人力配置 .....	95
表 8-7 本案首年其他營運支出 .....	95
表 8-8 損益表 .....	97
表 8-9 財務指標 .....	99
表 8-10 融資條件 .....	100
表 8-11 融資年度攤還表 .....	100
表 8-12 融資比較 .....	101
表 8-13 財務敏感性分析 .....	101
表 8-14 政府財政效益分析 .....	102
表 9-1 工作事項檢核表 .....	103
表 10-1 公聽會意見回覆及採納情形 .....	113
表 11-1 先期規劃階段辦理事項 .....	114
表 11-2 政府規劃促參案件基本辦理參考期程 .....	119

# 第一章 公共建設促進公共利益具體項目、內容 及欲達成之目標

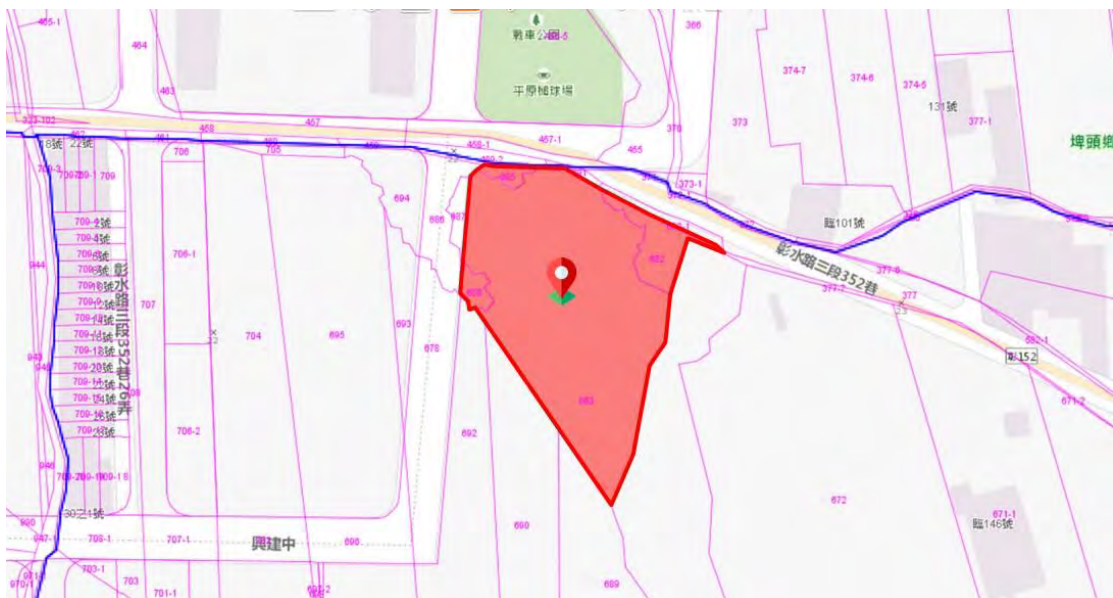
## 第一節 基地現況說明

本計畫基地坐落於彰化縣埤頭鄉稻香段 682、683、685、688 地號，鄰近埤頭鄉公所、埤頭鄉衛生所、埤頭鄉立幼兒園及消防局第四大隊埤頭分隊等重要據點，而其土地總面積約為 3,331.77 平方公尺，土地所有權人為中華民國，並由彰化縣政府執行管理維護相關作業。

表 1-1 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓土地資訊一覽表

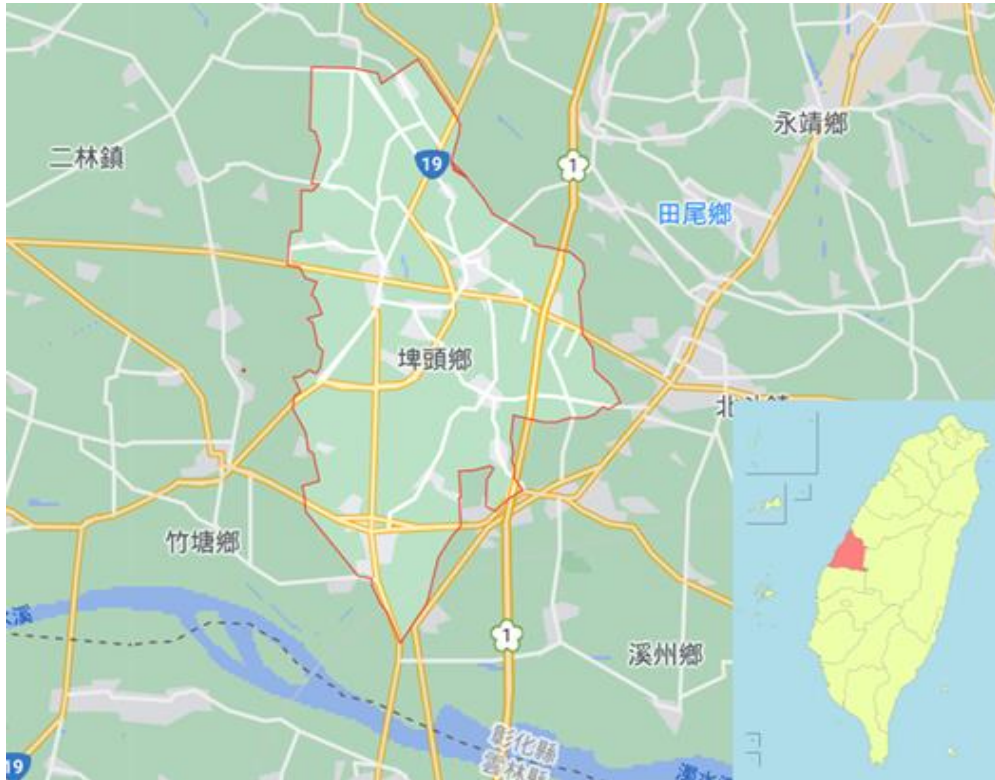
編號	土地坐落			地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	管理機關	地政事務所
	縣市	鄉鎮別	段別					
1	彰化縣	埤頭鄉	稻香段	682	242.56	中華 民國	彰化縣 政府	北斗 地政事務所
2				683	2,960.87			
3				685	57.9			
4				688	70.44			
合計					3,331.77			

資料來源：彰化縣政府、地籍圖資網路便民服務系統



資料來源：地籍資訊系統

圖 1-1 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓土地地籍圖



資料來源：Google Map，本團隊自行繪製

圖 1-2 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓區位圖、空照圖



資料來源：本團隊拍攝、航照圖(AFASI 農林航空測量所)

圖 1-3 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓鄰近街景示意圖

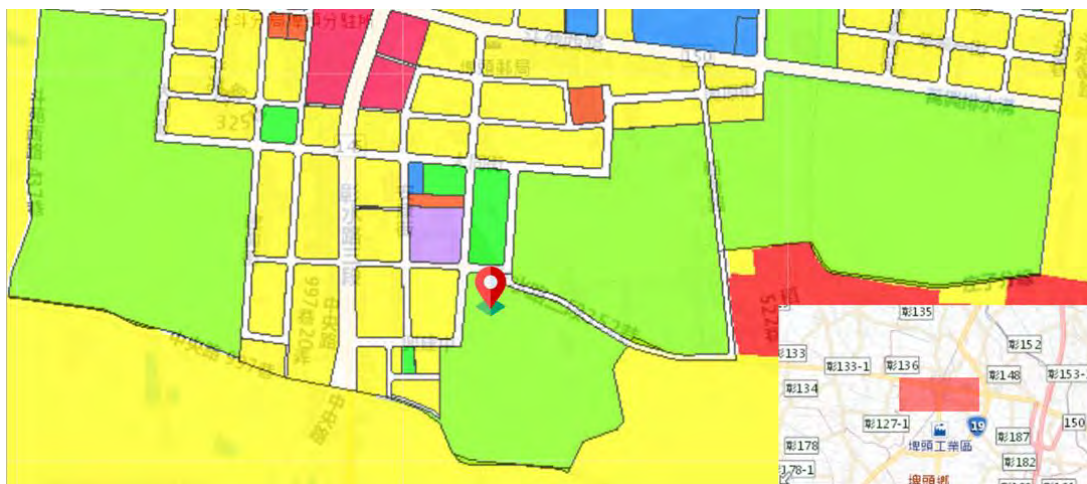
本案隸屬於埤頭都市計畫，其東西向以東昇重劃區、南北浮圳為界(1,500 公尺)，南北則各自以臺 19 線、縣道 145 號及臺糖鐵路為限(1,200 公尺)，全區範圍面積達 133 公頃，而基地使用分區部分主要



以農業區(農)為核心，本案面積僅佔該分區之 5.3%。

表 1-2 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓土地使用分區一覽表

縣市	鄉鎮	計畫區	使用分區	建蔽率	容積率
彰化縣	埤頭鄉	埤頭都市計畫	農業區	40%	(未規定)



資料來源：全國土地使用分區資料查詢系統、Google Map

圖 1-4 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓土地使用分區示意圖

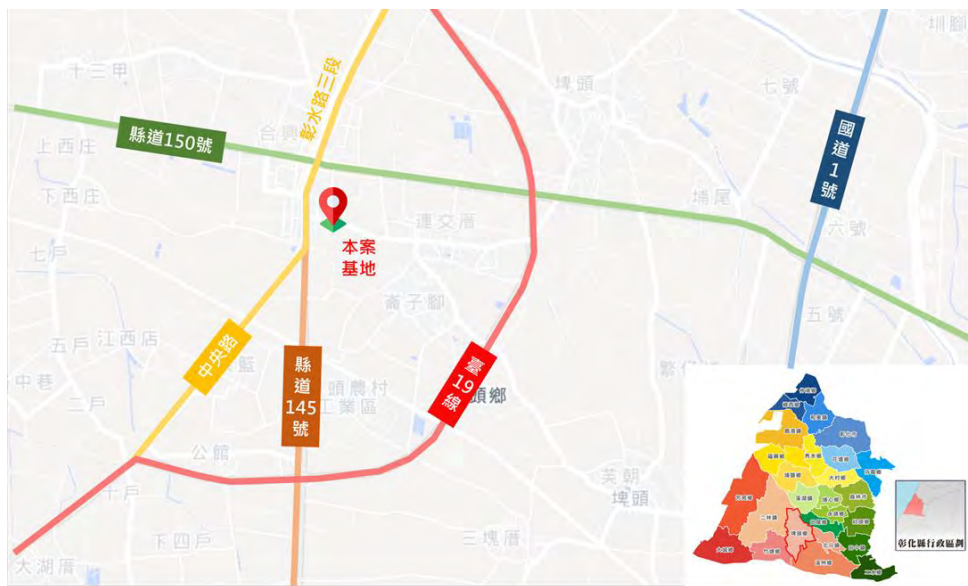
本計畫區位於彰化縣埤頭鄉，與二林鎮、溪湖鎮、田尾鎮、北斗鎮、溪州鄉及竹塘鄉比鄰。其主要道路以彰水路三段、郵政街為主，通往外縣市之快速道路則有國道 1 號，距離本案約 3 公里。大眾運輸部分則可搭乘臺灣好行與員林客運等 6 路公車路線，惟須注意的是部分路線僅行駛特定時段，且依平假日而有所差異。交通便利性有助於醫療網絡建構及整合，未來建議搭配交通接送服務，以提升空間使用率，並解決無家人接送或獨居老人之就醫相關問題。詳細資訊如下：

表 1-3 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓周邊道路系統現況一覽表

類型	路名	概述	備註
主要道路	彰水路三段	彰水路三段北端與臺 19 線、埤周路相連，南端則與中央路及縣道 145 號交會。	-
	郵政街	北連縣道 150 號(斗苑西路)，南經埤頭鄉立幼兒園至彰水路三段、中央路及縣道 145 號。	-
鄰近道路	中央路、臺 19 線、縣道 145 號、縣道 150 號		-

類型	路名	概述	備註
高速道路系統	國道 1 號	又稱中山高速公路，北起基隆市，南抵高雄市，全長約 374.3 公里，連接臺灣西部各大城鄉，具交通串聯優勢	與本案距離約 3km
大眾運輸	員林客運	15 路(溪頭-二林)、6709 路、6709A 路(二林-田中)、6715 路、6715A 路(西螺-彰化)、9019 路(朝馬-麥寮)	固定班次
	臺灣好行	彰南快線(高鐵彰化站來回)	假日行駛

資料來源：本團隊整理

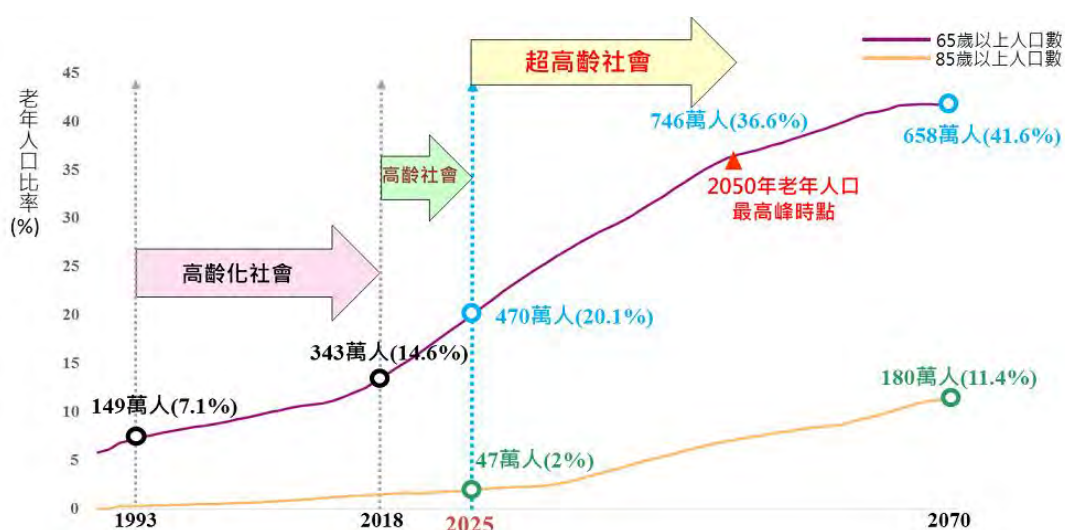


資料來源：Google Map，本團隊繪製

圖 1- 5 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓鄰近交通系統示意圖

## 第二節 政策概述

臺灣於民國 82 年邁入「高齡化社會」(65 歲以上人口占總人口比率達到 7%)並於 107 年轉為「高齡社會」(65 歲以上人口占總人口比率達到 14%);預計於 114 年成為超高齡社會(65 歲以上人口佔總人口比率達到 20%)。社會撫養負擔的加重與臺灣老人居住型態的改變(三代以上家庭減少、獨居及雙老),使老人長期照護議題也逐漸受社會大眾所重視。



資料來源：國家發展委員會

圖 1-6 台灣人口結構演變示意圖

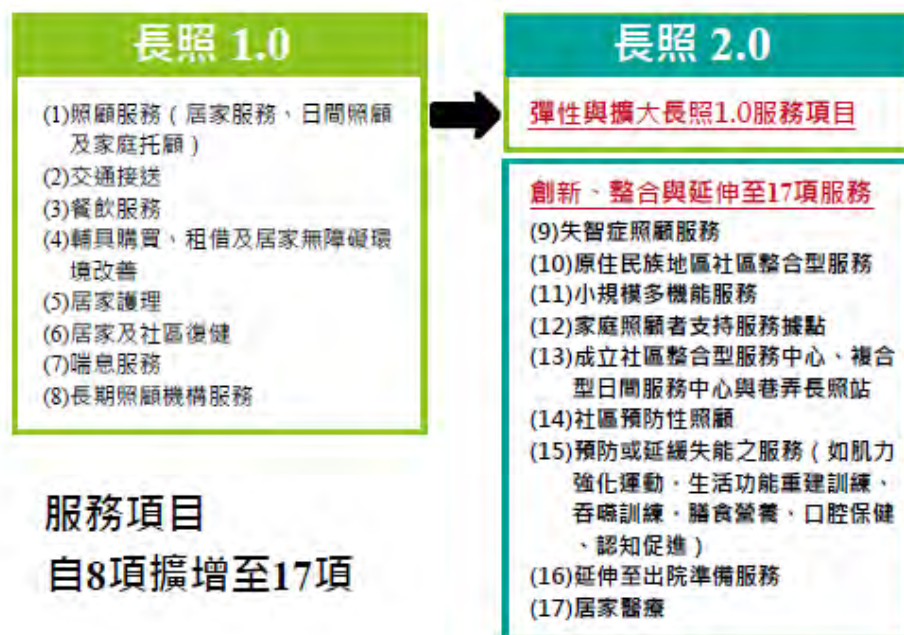
從民國 69 年老人福利法到後期長期照顧服務法，衛福部與地方政府持續投入相關人力，以建構高齡者及家庭需求為核心之長照服務體系。民國 96 年更制定「長照十年計畫 1.0」期程為 96~105 年。執行後為因應日漸多元之服務需求，及為照顧更多長照需要民眾，衛生福利部(下稱衛福部)遂於 106 年推行「長照十年計畫 2.0」，除延續計畫 1.0 之目標，並擴大服務人群及項目外，計畫 2.0 最大的里程碑在於一建立社區三級整合服務的概念，依據地區範圍，設立 A 級(社區整合型服務中心，每一鄉鎮市區一個)、B 級(複合型服務中心，每一個國中學區一個)、C 級(巷弄長照站，每三個村里一個)之服務中心，並期盼透過社區式長照據點之佈建，強化高齡者社會參與，進而達到

在地老化之宗旨。

表 1-4 長期照顧服務發展趨勢表

日期	辦理事項
69 年 01 月 26 日	老人福利法公佈實施
70 年 11 月 30 日	老人福利機構設立標準公佈實施
75 年	醫療保健計畫—籌建醫療網計畫推動，居家照護列為重點工作
80 年 05 月 17 日	護理人員法公佈實施
82 年 08 月 27 日	護理機構分類設置標準公佈實施
83 年	全民健康保險法公佈實施；長期照護規劃小組正式成立
86 年 08 月	衛生白皮書—跨世紀衛生建設，提出長期照護發展重點
87 年	加強老人安養服務方案（行政院）、老人長期照護三年計劃（行政院衛生署）
89 年 01 月	建構長期照護體系先導計畫，建構長期照護體系策略藍圖
89 年 07 月	新世紀健康照護計畫，補助縣市成立長期照護管理示範中心
91 年 01 月	照顧服務福利及產業發展方案
94 年 05 月 18 日	建立社區照顧關懷據點實施計畫核定通過
96 年 04 月 03 日	長期照顧十年計畫 1.0 核定通過，民國 97 年起正式施行 第一期(97-100 年)建置基礎服務模式 第二期(101-104 年)健全長照服務網 第三期(105-106 年)銜接長照保險制度
100 年 06 月 03 日	日間照顧呷百二計畫展開，加速設置日間照顧中心
102 年 01 月 01 日	長期照護服務網計畫(102-105 年)，推動台灣 368 照顧服務計畫
104 年 06 月 03 日	長期照顧服務法總統令公布
104 年 11 月 03 日	長期照顧服務量能提升計畫 (104-107 年)核定通過，建構使用者為核心長照體系
105 年 09 月 29 日	長期照顧十年計畫 2.0 核定通過，民國 106 年起正式施行
106 年 06 月 03 日	長期照顧服務法正式施行
107 年 01 月 31 日	長期照顧服務機構法人條例總統令公布
108 年 12 月 11 日	住宿式服務機構品質提升卓越計畫核定通過

資料來源：本團隊彙整



資料來源：《埔基長照顧願景與行動：營造互助社區》

圖 1-7 長照 1.0、2.0 比較圖

長照機構依其服務內容，可分為：一、居家式服務類；二、社區式服務類；三、機構住宿式服務類；四、綜合式服務類；五、其他經中央主管機關公告之服務類。其中，衛福部於 108 年公告「衛生福利部 108 年度辦理『獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫』申請作業須知」，彰化縣政府遂提出申請，本案埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓及田中鎮多功能社福大樓各獲衛福部核定 2 億 2,500 萬元補助設立住宿式長照機構 150 床。

蔡總統於 108 年亦提出「一個加倍，五個增加」政策。一個加倍就是育兒津貼從每個月 2500 元，加倍成每個月 5000 元。五個增加部分，包括長照總經費增加，從過去的 50 億增加到現在的 400 億，未來要增加到 600 億。照顧顧家庭增加：讓更多長輩享受長照服務；服務項目增加：服務內容會更多、更豐富；日照中心增加：推動一國中學區一日照中心；平價住宿機構增加：推動一鄉鎮一住宿機構。長照服務之重要性，由此更可見一斑。

彰化縣政府積極爭取中央「前瞻基礎建設」的城鄉建設—「整建長照衛福據點」的經費補助，目前已爭取 12 案 6 億 2,002 萬 5,000 元，彰化縣迄今獲中央核定 42 案，共 10 億 5,021 萬 9,000 元。目前縣內

「衛生所暨長照衛福大樓」總共有 6 棟，且還正爭取第 7 棟的經費中，目前員林市、竹塘鄉及彰化市等 3 個地區的長照衛福大樓，皆已完成工程發包陸續準備動工。

彰化縣 126 萬鄉親中，65 歲以上已達 21 萬餘人，長照已是縣府施政重點，全國 65 歲以上人口比率是 16.2%，而彰化縣更達 16.8%，因此彰化縣政府希望 589 個村里都至少能有一處關懷據點，目前已達 290 處，要讓長輩能在地得到最好的照顧及促進健康，從家裡走出去，不僅身體更康健，且可獲得最新訊息，不會孤獨且減少失智風險，減緩老化速度。



資料來源:《總統政見 5 增加暨長照創新展望服務》，衛生福利部長期照顧司祝健芳司長(2019.12)

圖 1-8 總統長照政見 5 增加示意圖

本案「彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓」規劃包含住宿式長照機構、復健中心、衛生所服務空間、日照中心、C 據點(即上述 C 級之服務中心)老人促進空間、托嬰中心、育兒親子館。

本案擬於未來興建完成後，就綜合式長照機構(住宿式長照機構及日間照顧中心)及復健中心委外民間專業經營團隊經營，開發日間照顧、住宿式長照機構、復健中心之綜合性營運項目，提供在地優質之多元化服務，並達強化社區照顧服務資源之效。

### 第三節 公共建設目的設定

#### 壹、加速公共建設與服務提供

綜合式長照機構(住宿式長照機構及日間照顧中心)及復健中心委外民間專業經營團隊經營,開發日間照顧、住宿式長照機構、復健中心之綜合性營運項目,搭配長照服務單位特約制度,鼓勵更多長照服務單位投入。此外中央與地方政府合作,由各地方政府因地制宜布建社區整體照顧服務體系,並持續推動預防及延緩失能照顧、強化失智症照顧量能,整合居家醫療等服務,廣泛照顧不同長照需求的民眾。

#### 貳、提升公共服務品質

##### 一、整合長照服務為4類,讓長照服務更專業多元

新制建立與服務單位特約機制,簡化行政程序,全面提升長照服務體系量能,將原有的10項長照服務,整合為「照顧及專業服務」、「交通接送服務」、「輔具服務及居家無障礙環境改善服務」及「喘息服務」等4類給付,由照管專員或個案管理員針對個案長照需求量身打造照顧計畫,再由特約服務單位提供長照服務,讓長照服務更專業多元,也更符合需求。

##### 二、更細緻反應不同失能程度的照顧需要

將工具性日常活動、特殊照護、情緒及行為型態等,各類的長照失能者納入長照服務對象;同時將長照失能等級自3級分為8級,可更細緻滿足不同失能程度的照顧需要。

##### 三、論時數改為論服務項目,讓長照服務更有效率

新制將長照服務以民眾可獲得之服務內容,分別按次、按日、按時等多元支付方式,打破過去僅依「時」計價之模式,並改善過往不同工同酬之情形。此外,為確保第一線的居家照顧服務員薪資待遇,並提供更好、更穩定的長照服務,吸引健康照顧科系畢業生投入相關產業,政府重視且致力提

高照服員的薪資水準。

## 參、提振內需與帶動經濟成長

### 一、強化社區預防照護服務網絡

聚焦向前延伸初級預防照護，以衰弱、亞健康及健康長者為對象，結合在地服務資源，提供健康促進及延緩失能課程(如運動、認知促進、防跌、正確用藥及慢性病管理)營造適合長者安居樂活的環境。

### 二、推動高齡友善健康照護機構

為協助健康照護機構提供符合長者需求的醫療保健服務，推動「高齡友善健康照護機構」認證，提供長者更優質的健康照護服務；另推動「基層診所暨社區醫療群推動預防失能之慢性病介入試辦獎勵計畫」，整合轄區醫療資源，強化基層醫療慢性病與衰弱的評估介入能力，在地照顧長輩。

### 三、照護科技化關懷長者

建構「高齡整體照顧模式整合平臺」，開發資通訊、物聯網及連結輔具等產業，改善長照服務模式；建置「長者居家科技互動平臺」，藉由現代科技輔助，讓長者不受時空限制，於家居隨時隨地與人互動，避免因獨居、寂寞降低身體活動，產生衰弱、肌少症等情形。

### 四、促進及提升中高齡及高齡者的勞動參與

《中高齡者及高齡者就業促進法》於 108 年 12 月公布，專法保障中高齡及高齡者就業權益，使長者享有公平的工作機會，也讓雇主得以定期契約僱用 65 歲以上高齡者，讓 65 歲以上的勞動力能夠再發揮，除可透過經驗傳承及世代合作，共創社會及經濟發展，亦可促使長者因與社會的連結，維持健康、有意義的老年生活。



## 第二章 民間參與效益分析

近年藉由民間參與投資營運公共建設，引進企業經營理念，以改善公共服務品質，是為已目前成為趨勢；而國內為減輕政府財政負擔<sup>+</sup>，擴大公共建設投資，行政院將民間參與公共建設列為重要施政方向，新興公共建設計畫優先以民間參與方式辦理。

為滿足國民長照需求並達成在地老化目標，中央政府除將持續拓展目前的居家式及社區式長照服務資源外，未來亦將布建住宿式機構，以及建構從年輕到老人皆適宜居住的銀髮友善住宅，多管齊下打造「經濟自主」、「健康生活」、及「行動無礙」的高齡友善環境，使長者能有健康、快樂及尊嚴的老年生活，工作中的子女亦能安心托老。

本案於彰化縣埤頭鄉興建「彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓」，提供在地多元化長照服務並協調連結社區照顧服務資源。本案擬於未來興建完成後，就綜合式長照機構(住宿式長照機構及日間照顧中心)、復健中心委外民間專業經營團隊經營，開發住宿式長照機構、日間照顧、復健中心之綜合性營運項目，提供在地優質平價之長照服務，提升在地民眾取得住宿式長照機構資源之可近性，實現在地老化。

本案民間參與效益說明如下：

### 壹、機構活化效益

本案如由政府自行籌措全部資金興建營運，將增加政府財政負擔並排擠其他公共建設支出。本案若透過促參法引進民間參與投資營運公共建設方式辦理，期初投資項目將由民間投資，且後續營運、維護管理等皆由民間執行，民間營運技術、經驗、經營能力及創意較具彈性，可提升營運管理績效與使用效益，紓解政府財政支出與人力運用之負擔，同時委外經營除可節省政府人事成本外，依規定上可收取權利金、土地租金與相關稅收，可以增加政府單位財政效益。

本案除達成基地原公共服務使用目的以及提供其他公益性設施外，亦可提供更優質之公共設施與服務，提升當地公共服務品質。本案民間參與經營不會影響原公共建設目的及預期效益，使本案綜合式長照機構暨復健中心可自給自足、損益平衡。

## 貳、提供優質之公益回饋

加強周邊民眾公益回饋項目並提升設施使用率。另外，對未來營運廠商而言，舉辦長照服務活動與課程、建教合作等政策，營運廠商也可藉由配合公共政策，建立本案機構之良好形象，加以開發新客源，並且同時兼具照顧埤頭鄉周邊地區之民眾長照服務認知與需求。

## 第三章 市場可行性

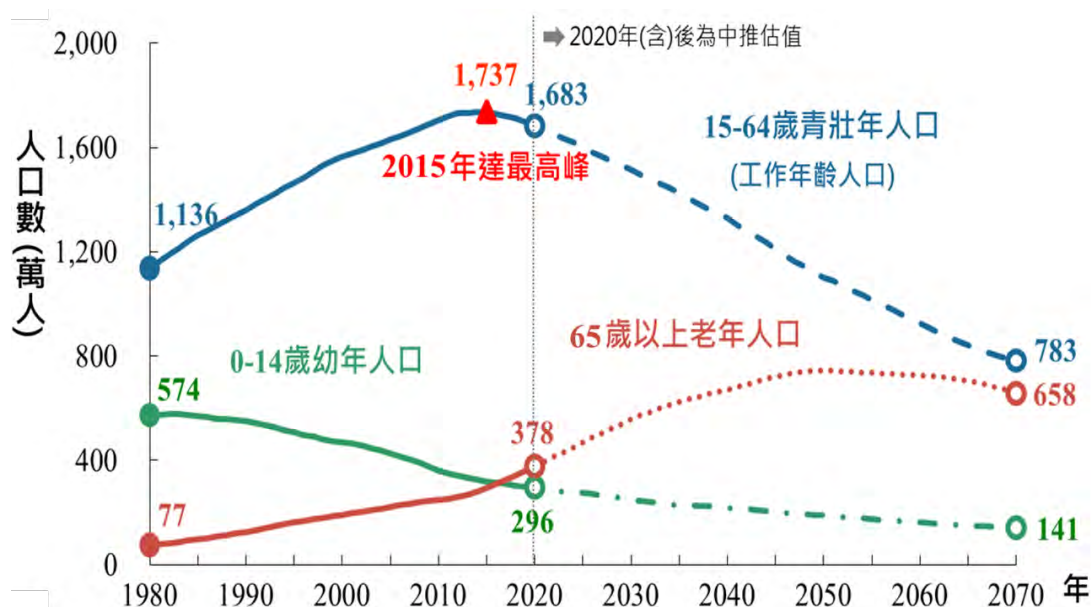
市場可行性分析為進行財務可行性分析前之重要作業，亦為財務分析評估結果合理性之重要依據。在市場可行性分析，將以下五個作業要點進行資料蒐集與分析：市場供需現況調查分析、供需預測分析、市場競爭力分析、投資意願調查、市場定位及策略，說明如下：

### 第一節 高齡化商機及長照政策

#### 參、高齡化時程及人口結構趨勢

65歲以上人口占總人口之比率若分別達到7%、14%及20%，國際上通常將其稱之為高齡化社會、高齡社會及超高齡社會。

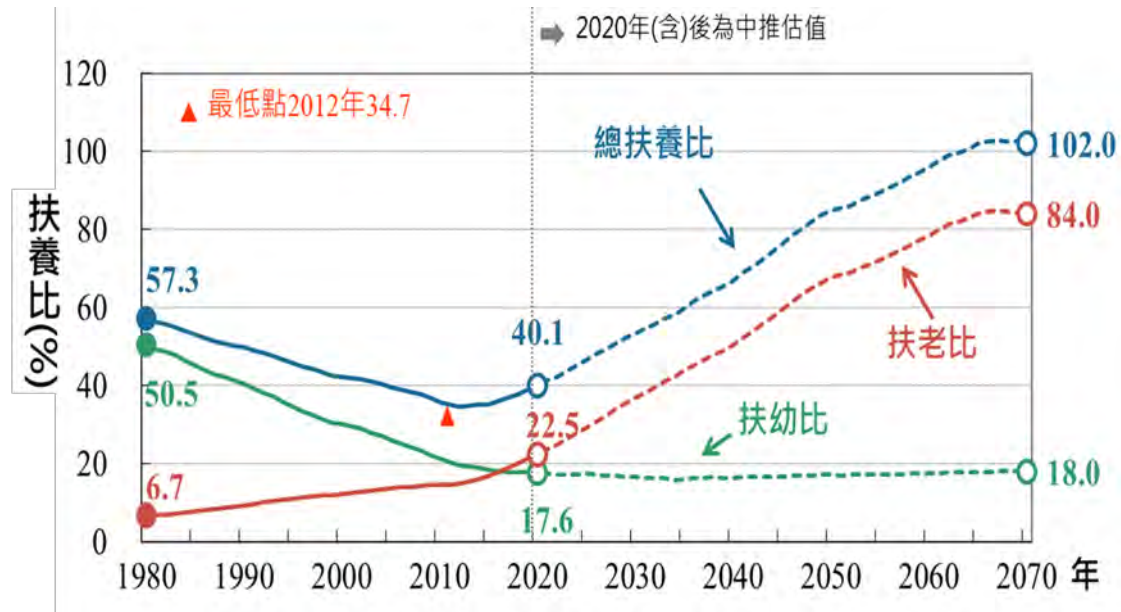
老年人口成長趨勢不可避免，而我國老年人口比率即於民國82年首度超過7%，並於107年正式轉為高齡社會。老人人口比例逐年攀升，年齡結構快速高齡化，國家發展委員會更推估114年臺灣將邁入超高齡社會(159年老人比例更高達27.4%)，其趨勢促使老人長期照護重要性再次受社會大眾所檢視。



資料來源：國家發展委員會「中華民國人口推估(2020至2070年)」。

圖 3-1 高齡化時程

65歲以上人口持續攀升，0至14歲幼年人口日漸下降，我國總人口於109年開始轉呈負成長，該現象除凸顯人口老化危機外，亦衝擊未來的勞動供給人力。除上述之外，然若扶養比(依賴人口對有工作能力人口之比率)持續攀高不下，也將對社會帶來沉重負擔，更可能造就「青壯年養不起的未來」。



資料來源：國家發展委員會「中華民國人口推估(2020至2070年)」。

圖 3-2 扶養比趨勢

根據高齡化時程及扶養比趨勢可知，社會撫養負擔加重與老人居住型態之改變(三代以上家庭減少、獨居及雙老)，將促使高齡者社會需求及其商機影響政府政策、銀髮產業發展，而相關影響層面大致可區分為下述三類：

- 一、醫療體系(就醫、藥品、生物技術)。
- 二、長照體系(居家、社區、住宿式服務)。
- 三、生活照護體系(交通、餐飲、休閒等)。

為此可知，銀髮產業並不盡然要與醫療照護產業畫上等號，高齡化所蘊藏之龐大商機將隨時間移轉暴露於大眾眼底。

## 第二節 市場供需現況調查分析

### 壹、長照服務供給解析

完整的高齡社會照顧架構，需透過居家式、社區式、住宿式等多元支持服務系統，以讓健康及亞健康族群的長輩在食、衣、住、行、育、樂各層面都能得到完善而有力的支持，進而支援鄰近社區托老、托幼、醫療診所、運動空間等需求。

而依據彰化縣埤頭鄉相關長照機構概況可知，埤頭鄉目前相關長照床位僅 81 床，包含彰化縣私立晨閔老人長期照顧中心(養護型)及彰化縣私立和煬老人長期照顧中心(養護型)，暫無一般護理之家、榮民之家及住宿式長照機構。未來若提供 150 床住宿式長照服務床位將能滿足埤頭鄉之長照服務需求。

表 3-1 既有長照機構概況

機構名稱			彰化縣私立晨閔老人 長期照顧中心(養護型)	彰化縣私立和煬老人 長期照顧中心(養護型)
機構數			1	1
可供進 住人數	養 護	一般養護	33	48
		合計	33	48
實際進 住人數	一般 養護	男	6	15
		女	14	19
		計	20	34
	2 管 養護	男	3	6
		女	7	8
		計	10	14
	合計	男	9	21
		女	21	27
		計	30	48
收費標準			4 人房 28,000 元/月 6 人房 26,000 元/月	養護床 30,000 元/月
備註			實際收費為每月 22,000 元至 23,000 元，110 年核定收費為 26,000 元。	110 年新核定月費為每月 30,000 元，111 年 1 月份起適用。 刻正轉型長照機構中，預計擴建後是 138 床。

資料來源：彰化縣政府、本團隊訪談。

另本案整理政府對於住宿式長照機構、復健中心、日照中心

或個案民眾之補助狀況(詳附件二)，以於了解政府對長照的支持狀況。

## 貳、長照據點

衛生福利部於 2016 年底公布「長期照顧十年計畫 2.0 (106~115 年)」中為促使民眾獲得整合式服務，以及增進照顧服務提供單位分布密度，特別推動「社區整體照顧服務體系」(簡稱長照 ABC)，目標實現在地老化，提供從支持家庭、居家、社區到機構式照顧的多元連續服務，普及照顧服務體系，經由服務整合與串聯，開發在地近便的各項長照資源。

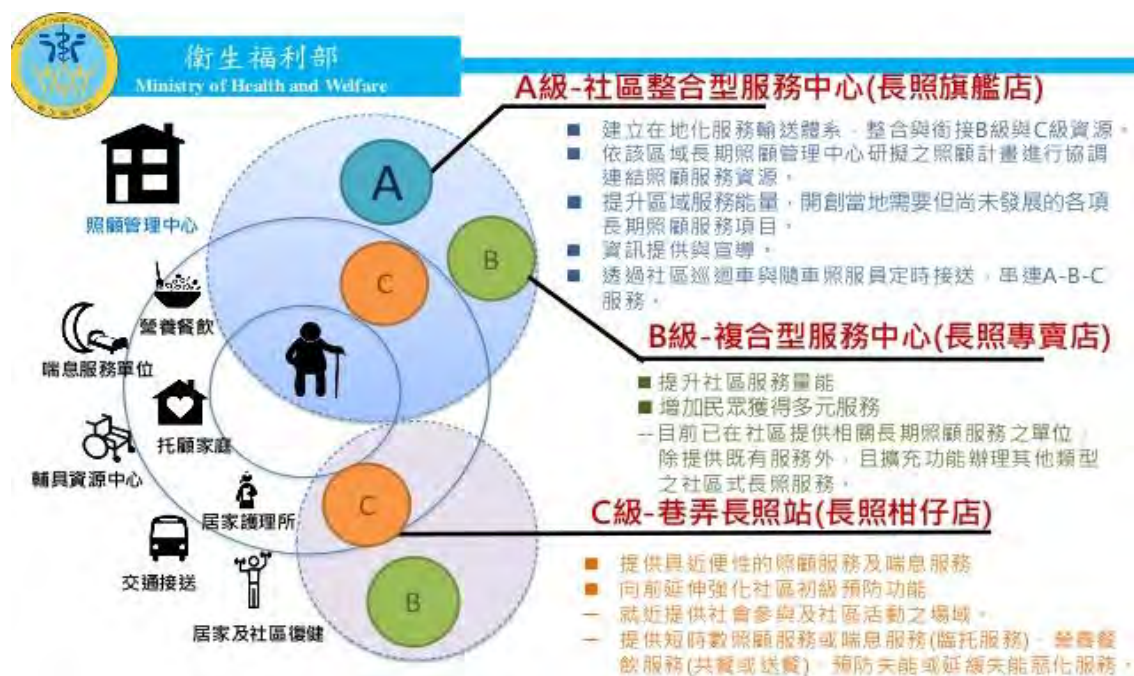


圖 3-3 長照 ABC 圖分類圖

表 3-2 社區整體照顧模式

等級	名稱	說明
A 級	社區整合型服務中心	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 當有需要長照服務的長者或家屬提出需求後，長期照顧服護管理所將針對個案做失能評估，並核定其失能等級。</li> <li>• 完成評估後將轉派由 A 據點的個案管理師擬定長者的照顧計畫，再媒合社區中的 B 據點與 C 據點提供實際的服務。</li> <li>• 身為社區整合型服務中心的 A 級據點，扮演著做好個案管理與協調媒合，計畫的擬定能關注在受照顧者與其照</li> </ul>

等級	名稱	說明
		顧者的需求上，以及跨專業照顧團隊能提供「客製化」與「個人化」的套裝服務。
B 級	複合型服務中心	<ul style="list-style-type: none"> <li>當社區 A 級據點擬定照顧計畫後，將派案至鄰里中的特約 B 級據點，所服務的對象是失智、失能的長照服務需求者。</li> <li>主要提供如居家服務、日間照顧、家庭托顧、居家護理、社區及居家復健、復能，甚至是家庭照顧者的喘息服務等。</li> </ul>
C 級	巷弄長照站	<ul style="list-style-type: none"> <li>強調社區基層組織健康照顧以及社會參與的功能，提供民眾健康到失能的延續性服務，屬於社區中第一線的長照服務組織</li> <li>主要提供健康、亞健康，或屬於失智、失能前期的長者，就近獲得服務，特約社區提供 1.社會參與、2 健康促進、3.共餐服務、 4.預防及延緩失能服務、5.喘息服務(臨時托顧)</li> </ul>

資料來源：本團隊彙整。

ABC 社區整體照顧模式，以具有服務量能之單位為主軸，銜接各級服務，其中 A 代表社區整合型服務中心，B 是複合型服務中心，C 則是巷弄長照站。而經調查，彰化縣埤頭鄉長照 ABC 據點合計 10 處(5B、5C)，但就地理分布進行探討則可發現，埤頭鄉之據點較為分散，且本案附近鄰里相較缺乏。下方針對基地 2.5km 範圍內 ABC 據點分布施以圖示。

- 一、A 據點：埤頭鄉尚無 A 據點。
- 二、B 據點：社團法人彰化縣喜樂小兒麻痺關懷協會附設彰化縣私立伯立歐居家長照機構、社團法人彰化縣喜樂小兒麻痺關懷協會附設彰化縣私立伯立歐社區式服務類長期照顧服務機構、彰化縣私立晨閔老人長期照顧中心(養護型)等 5 處。
- 三、C 據點：埤頭衛生所、庄內社區發展協會、平原社區發展協會、台灣基督教長老教會彰化中會合興教會等 5 處。

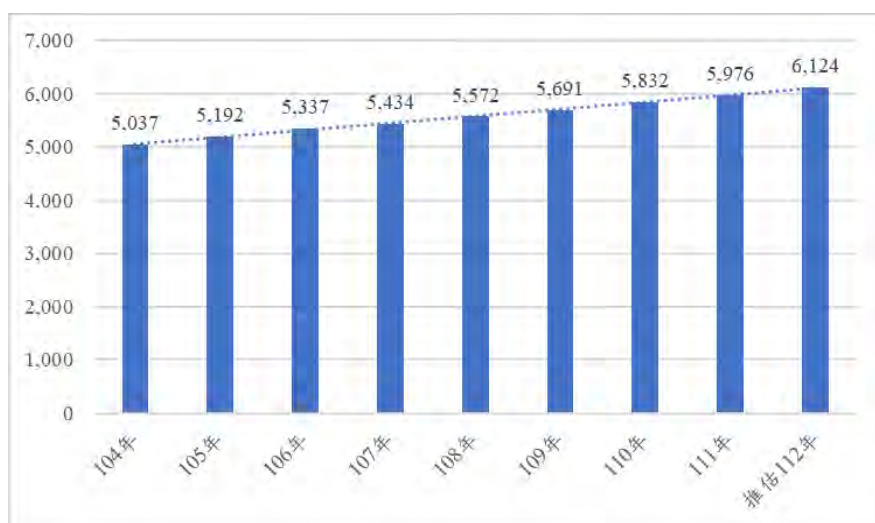


資料來源：長照服務資源地理地圖(LTC-GIS)。

圖 3-4 鄰近 ABC 據點分布圖

### 參、長照市場需求推估

依據 104 年至 109 年彰化縣埤頭鄉 65 歲以上老年人口統計資料可知，其高齡人口平均年成長率約 2.47%。粗估本案設計施工興建、促參規劃與招商作業約 3 年期程，為此最快將於 112 年前完成且提供相關服務，故在老年人口成長率不變下，112 年彰化縣埤頭鄉 65 歲以上老年人口將達到 6,124 人。



資料來源：彰化縣北斗戶政事務所。

圖 3-5 65 歲以上老年人口推估



衛生福利部行政院主計總處「109年人口及住宅普查報告」提出，全國老人需長期照護比率約13.3%，故本案將以此作為未來老人需長期照護數推估之參數。由此可推估，112年彰化縣埤頭鄉需長期照護數為815人。

**推估彰化縣埤頭鄉老人需長期照護數公式：**

=65歲以上老年人口數\*老人需長期照護比率

=65歲以上老年人口數\*13.3%

=6,124\*13.3%

=815

為了解老人生活狀況，衛生福利部亦於106年11月10日至107年1月31日辦理老人實地訪查，共完成有效樣本6,920人，相關訪查資料於107年9月整理成「106年老人狀況調查報告」，其中針對家庭長期照顧情形進行調查，結果顯示在106年9月調查者之中，家裡有65歲以上老年人口需要家人長期照顧約135,100人，而依照需長期被照顧者類型進行分類，其中74.20%為失能類型，22.26%為失智類型，僅3.54%為其他類型，故本案將由前述比例推估112年彰化縣埤頭鄉老人需長期被照顧者類型。經推估，需長期照護的815人中，605人為失能類型，181人為失智類型，29人為其他類型。

表 3-3 需長期被照顧者類型人數推估

鄉鎮	年 別	65歲以上 人口(A)	需長照數 (B=A*13.3%)	失能類型 (C=B*74.20%)	失智類型 (D=B*22.26%)	其他類型 (E=B*3.54%)
埤頭 鄉	112	6,124	815	605	181	29

資料來源：本團隊彙整。

經濟合作暨發展組織(Organization for Economic Cooperation and Development, 簡稱 OECD)推估有 20%需求長期照護者有使用住宿式機構之需求，而根據上述公式及需求意願，推估 112 年彰化縣埤頭鄉住宿式長照機構式需求人數為 163 人。

**推估彰化縣埤頭鄉住宿式長照服務需求公式：**

=65 歲以上老年人口數\*老人需長期照護比率\*入住機構意願比例

= 65 歲以上老年人口數\*13.3%\*20%

=6,124\*13.3%\*20%

=163

由上述可知，彰化縣埤頭鄉於民國 112 年住宿式長照機構需求床位為 163 床，而目前彰化縣埤頭鄉住宿式長照床位總數為 81 床，待和場轉型後，預計可提供住宿式長照床位 138 床；惟埤頭鄉目前僅設立小型老人福利機構，仍無大型護理之家等機構，且埤頭鄉屬衛福部盤點之長照住宿式服務資源尚待布建區，顯示本案確有其需求。

因未來埤頭鄉住宿式長照床位之供給將大於需求，故建議未來本案住宿式長照對象除了以埤頭鄉需長照老人為主，仍應將周邊鄰近鄉鎮或彰化縣需長照老人皆納入可提供住宿式長照對象中，以避免未來本案恐面臨入住率較低之情形。另訪談當地機構皆有招募人力之困難，縣府每年培訓之照服員幫助不大，但本案為大型機構應有能力做為培訓單位，未來可配合府政策辦理培訓課程，自行培訓當地二度就業婦女從事照護工作；另可善用勞動部照顧服務獎勵計畫鼓勵未就業照護人力回歸服務(詳附件二)。

**肆、復健服務供給解析**

本案復健服務包含物理、職能、語言治療等，本案整理可服務埤頭鄉居民之復健科診所，以及物理、職能、語言治療所等資源，惟不包含居家治療所、醫院。目前埤頭鄉內無設置復健相關診所與治療所，居民得至其他鄉鎮就醫，故本案未來若提供復健服務，將能同時滿足埤頭鄉居民與本案住民復健服務需求。

表 3- 既有復健科診所與物理、職能、語言治療所概況

編號	特約單位名稱	機構地址	全縣	埤頭鄉	服務項目
1	樂說語言治療所	彰化市竹和路 40 巷 22 號		V	語言治療、職能治療、音樂治療
2	愛心物理治療所	彰化縣田中鎮中山街 287 巷 18 號 1 樓	V	V	物理治療
3	彰廷復健科診所	彰化縣彰化市中正路一段 100 號 1+2 樓	V	V	物理治療、職能治療、語言治療
4	慈光物理治療所	彰化縣和美鎮孝文路 110 號		V	物理治療
5	陽光種子職能治療所	彰化縣員林市成功東路 388 號	V	V	職能治療
6	卓立物理治療所	彰化縣和美鎮東發路 212 號		V	物理治療
7	彰秀物理治療所	彰化縣鹿港鎮鹿工路 1-3 號		V	物理治療
8	華佗物理治療所	彰化縣鹿港鎮復興路 179 號 1、2 樓		V	物理治療

備註：以上不包含居家治療所、醫院。

資料來源：110 年度彰化縣專業服務特約單位清冊、110 年度彰化縣自費療育單位與專業人力彙整表、健保特約醫事機構查詢網站。

### 第三節 市場競爭力分析

#### 壹、競爭者界定

本案主要標的為綜合式長照機構，其提供之服務包含社區式服務、機構住宿式服務及復健中心。為此競爭者將囊括其他提供相同服務之護理之家、老人福利機構、榮譽國民之家及相關長照機構。

#### 貳、競爭影響分析

競爭影響分析透過五力分析表進行呈現，五力分析為透過分析本案現有競爭者(競爭力)、替代品(威脅力)、供應商(議價力)、消費者(議價力)與潛在競爭者(威脅力)進行分析定位如下。

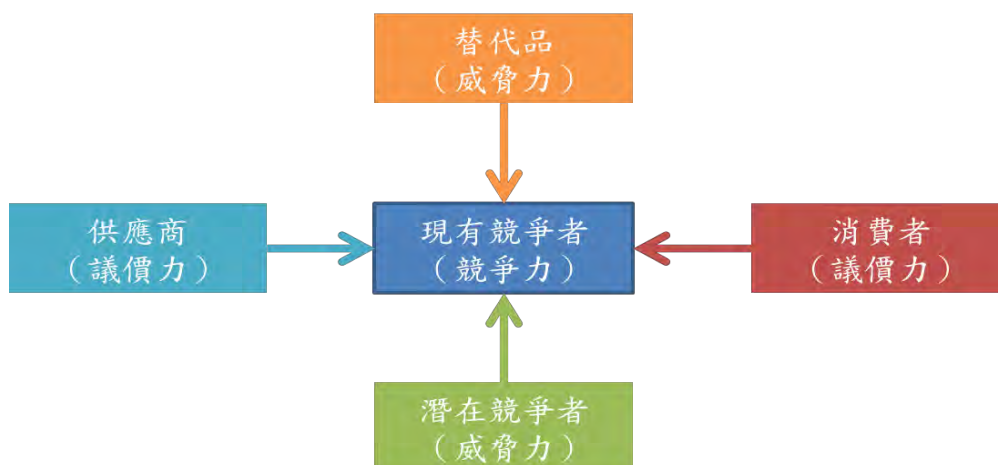


圖 3-6 波特競爭力分析

表 3-4 綜合式長照機構競爭影響五力分析

序號	構面	說明
1	現有競爭者(競爭力)	所在區域之護理之家、老人福利機構、榮譽國民之家及長照服務機構
2	替代品(威脅力)	社區式及居家式服務，減少住宿式服務之必要性
3	供應商(議價力)	原料供應商及勞力市場價格影響成本
4	消費者(議價力)	長照給付制度、長照需要等級(失能程度)
5	潛在競爭者(威脅力)	未來新成立之長照服務機構、獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫

資料來源:本團隊彙整。

本案在規劃之前，已事先經由基地現場勘、區域基本人口資料以及資源分布調查得到初步的資訊。並且針對本案所在地埤頭鄉周邊發展進行分析，藉以調查埤頭鄉在地老化現況，並藉由長照地圖進行長照資源的統整與盤點，藉此埤頭鄉內的環境與資源已能描繪出清晰的輪廓，這對於未來資源整合利用以及老年人口需求具有正面助益，資訊掌握度亦隨之提高。

目前本案主要競爭者為埤頭鄉現有兩家住宿型機構為彰化縣私立晨閔老人長期照顧中心(33 床)及彰化縣私立和煬老人長期照顧中心(48 床)，其中晨閔老人長照中心表示目前無意願轉型；和煬老人長照中心則在轉型長照機構中，程序進行到等待長照法人附設機構籌設許可函的階段，目前 48 床滿床，預計擴建後是 138 床，故本案未來主要潛在競爭者為轉型為長照機構的和煬。

本案訪談埤頭鄉上述兩家住宿型照顧單位，其中晨閔表示目前核定收費為 2 萬 5 千元，但實際上僅收費 2 萬 2 千至 2 萬 3 千元，今年新核定收費為 2 萬 6 千元，但家屬還在抗爭中，漲價不易。另一家和煬表示，今年新核定的月費為 3 萬元，已與家屬充分溝通過，111 年 1 月份起，全中心老人適用新月費。本案後續將參考埤頭鄉現有競爭者之收費標準調整收費狀況。

## 第四節 投資意願調查

### 壹、潛在投資者類型

本案彙整長照法人及醫療法人，以瞭解目前市場投資者之現況，除此之外亦將電訪其他產業之廠商，分析其投資意願及考慮之面向及影響。潛在投資者類型如下表說明：

表 3-5 潛在投資者類型

類型	可能之廠商	
長照法人	和煬長照社團法人	樂容家園長照社團法人
	樂健康長照社團法人	明葉長照社團法人
	松柏長照社團法人	芯樂活長照社團法人
	常樂長照社團法人	樂美長照社團法人
	彰化縣心田長照社團法人	迦南長照社團法人
醫療法人	彰化基督教醫療財團法人	秀傳醫療社團法人
	道周醫療社團法人	員榮醫療社團法人
	惠來醫療社團法人	洪宗鄰醫療社團法人

資料來源:本團隊彙整。



資料來源:本團隊繪製。

圖 3-7 選商策略彙整

表 3-6 潛在廠商投資意願調查彙整表 1

單位名稱	青松健康事業	負責人	陳謀
聯絡人職稱	總經理	聯絡人姓名	周孟賢
員工人數	暫不提供	電話	04-24060333
地址	台中市大里區中投西路三段 217 號		
營業項目	住宿式、社區式、居家式長照服務、交通接送		
事業體實績	相關企業含括 7 家住宿式長照機構、2 家精神復健機構、20 家社區式長照機構(日照中心+居家服務)		
問答			
請問貴公司是否有意願投資本案?	暫無意願		
請問影響貴公司參與本案投資之考量因素? (依照排序)	視實際招商條件調整		
請問貴公司/單位在長照機構營運管理的過程中，目前遭遇了哪些問題或困境?	無		
請問貴公司預期投資金額(新台幣)?	視實際招商條件調整		
針對未來營運發展及投資條件有何建議?	1.法人資格具必要性 2.埤頭田中案分開招標優於合併 3.潛在服務量、收案情況影響投資意願		

資料來源:本團隊彙整。

表 3-7 潛在廠商投資意願調查彙整表 2

單位名稱	崇恩長期照顧集團	負責人	龔威華
聯絡人職稱	執行長	聯絡人姓名	龔威華
員工人數	200 人	電話	07-3658343
地址	高雄市楠梓區立仁街 131 號		
營業項目	住宿式、居家照顧、日照中心、團膳供餐		
事業體實績	擁有住宿型 900 床、社區單位與居家單位營運經驗		
問答			
請問貴公司是否有意願投資本案?	有意願		
請問影響貴公司參與本案投資之考量因素? (依照排序)	1	期初投資金額	
	2	權利金、土地租金金額	
	3	建物狀況(格局、面積、動線)	
	4	許可年期	
	5	營運項目限制	
請問貴公司/單位在長照機構營運管理的過程中，目前遭遇了哪些問題或困境?	人力市場匱乏		
請問貴公司預期投資金額(新台幣)?	4,000 萬元以下		
針對未來營運發展及投資條件有何建議?	希望讓營運單位有足夠條件可以營運，回歸到市場機制。 希望政府單位可以重視經營單位的意見。		

資料來源:本團隊彙整。



## 第五節 市場定位及策略

本團隊分析綜合式長照機構之現有競爭者，列出可能之機會及威脅，並依據本案發展行銷策略制定市場區隔，找尋本案目標市場，並透過與需求者訪談，分析出最直接的需求。

### 壹、市場定位

為建構符合老人及身心障礙者需求的健康照護體系，衛生福利部於 105 年底公布「長期照顧十年計畫 2.0 (106~115 年)」，期盼透過長照資源之串聯及社區節點之整合，推動以社區為基礎的照顧網絡，和社區一起慢慢變老。

從支持家庭、居家、社區到機構式照顧，多元連續服務不僅能普及照護量能，更有利於在地老化目標之實現。而本案為因應高齡社會，將透過綜合式長照服務之提供，完備社區服務制度，滿足在地居民復健及照護等高齡化社會需求。

定位目標主軸依其類型大致可分社區整合、連續性服務及政策公益。相關概念如下表所述。

表 3-8 綜合式長照機構市場定位

項目	概念內容
市場區隔 (Segmentation)	<ul style="list-style-type: none"><li>● 健康、亞健康(急/慢性)</li><li>● 失能者、失智未失能者</li></ul>
目標市場 (Targeting)	<ul style="list-style-type: none"><li>● 65 歲以上失能、衰弱老人</li><li>● 50 歲以上身障及失智長輩</li><li>● 55 歲以上平地、山地原住民</li></ul>
市場定位 (Positioning)	<ul style="list-style-type: none"><li>● 以社區為基礎之服務體系</li><li>● 預防及延緩失能照護服務</li><li>● 社區整體照顧、照顧者支持服務</li></ul>

資料來源:本團隊彙整。

埤頭鄉目前相關長照床位僅 2 處老福機構共 81 床，暫無一般護理之家、榮民之家及住宿式長照機構。而基地 2.5km 範圍內 ABC 據點結果，目前尚無 A 據點、B 據點 5 處、C 據點 5 處，故知本案所在地埤頭鄉長照市場應無競爭情形，又本案屬衛福部補

助住宿式長照資源不足區，故本案市場定位應以提供住宿式長照機構為主，並設置社區式長照服務等服務設施。

因此本案埤頭鄉長照衛福大樓除設置衛生所、公托、育兒親子館等社會福利設施外，規劃綜合式長照機構包含住宿式長照床位 150 床、社區式長照服務之日照中心 30 人，以及復健中心提供門診、物理/職能/語言治療等服務。

## 貳、營運策略

本團隊提出相關營運策略如下：

- 一、社會公益政策實踐：近年來社會公益與弱勢照顧意識逐漸抬頭，本案考量長照機構之政策性與公益性，已建議本案未來營運廠商提撥盈餘定期舉辦健康促進、社區交流及志工服務等活動，以達社區互動之效。相關建議活動如下：
  - (一) 健康促進活動：健康講座、體適能運動或韻律復健等。
  - (二) 社區交流活動：社區園遊會/跳蚤市場、趣味活動等。
  - (三) 志工服務辦理：居家到宅陪伴、社區景觀清潔美化等。
- 二、多層級連續性長期照顧服務體系：自助、互助、共助，整合社區資源及居家式、社區式、住宿式等服務機構，實踐在地老化之政策目標，並建構連續性服務網。
  - (一) 建議納入社會處方制度以滿足民眾醫療與非醫療需求。建立在以人群為基礎的途徑
    1. 家庭醫師或民眾自行提出後，轉介由社會處方計畫/工作人員進行訪視評估，最後方請醫療服務提供者、社區團體或非營利組織提供社會處方服務(劉宜君，2019)。

2. 社會處方類型包含資訊處方、運動處方、藝術或創作處方或學習與教育處方、志願服務處方等。

(二) 建議籌組或參與地區性長期照顧/社會福利等產業聯合協會，以掌握產業趨勢及未來商機，並透過跨域整合強化產業互助合作。

## 第六節 小結

依據彰化縣埤頭鄉長照機構概況可知，埤頭鄉目前相關長照床位僅 81 床，而 112 年需求人數約 163 人，需求大於供給。為此本案擬於未來興建完成後，就綜合式長照機構(住宿式長照機構及日間照顧中心)及復健中心委外民間專業經營團隊經營，開發日間照顧、住宿式長照機構、復健中心之綜合性營運項目，提供在地優質之多元化服務，並達強化社區照顧服務資源之效。而 150 床住宿式長照服務床位亦能滿足埤頭鄉之住宿服務需求。

## 第四章 技術可行性

本章針對彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓現況進行基礎資料蒐集，包括現況基礎資料調查及相關法令分析、初步工程量體之規劃、研擬方案分析並進行期初投資規劃內容與建議，以及經費概算與施工期程之預估。

### 第一節 基礎資料分析

#### 壹、基地基礎資料

- 一、地號：彰化縣埤頭鄉稻香段 682、683、685、688 地號
- 二、基地面積：3,331.77 平方公尺
- 三、土地權屬：管理機關為彰化縣政府
- 四、土地使用分區：埤頭都市計畫之農業區
- 五、建蔽率：40%(依都市計畫法臺灣省施行細則第 29-1 條)
- 六、容積率未定



資料來源：彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

圖 4- 基地位置與環境圖



資料來源：彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

圖 4- 基地周邊道路動線分析

## 貳、地理位置

彰化縣埤頭鄉位於彰化縣轄區南端東經 120°28'，北緯 23°54' 之間，濁水溪沖積扇上，北臨溪湖鎮，西接二林鎮、竹塘鄉，東鄰田尾鄉、北斗鎮、溪州鄉，南鄰西螺大橋。

## 參、氣候

埤頭鄉屬於亞熱帶季風氣候區，全年氣溫以 7 月為最高，1 月最低，平均最高溫為 28°C，平均最低溫為 19.4°C，年平均溫度約在 23°C 左右，氣候溫和怡人。冬季為乾季，以東北季風為主，夏季西南風盛行，由於位居侵台颱風主要路徑地區，7~9 月常有颱風侵襲，故降雨量以 8 月降雨量最多，其次為 6 月，年平均雨量約 1,400 公釐，相對溼度為 77%。

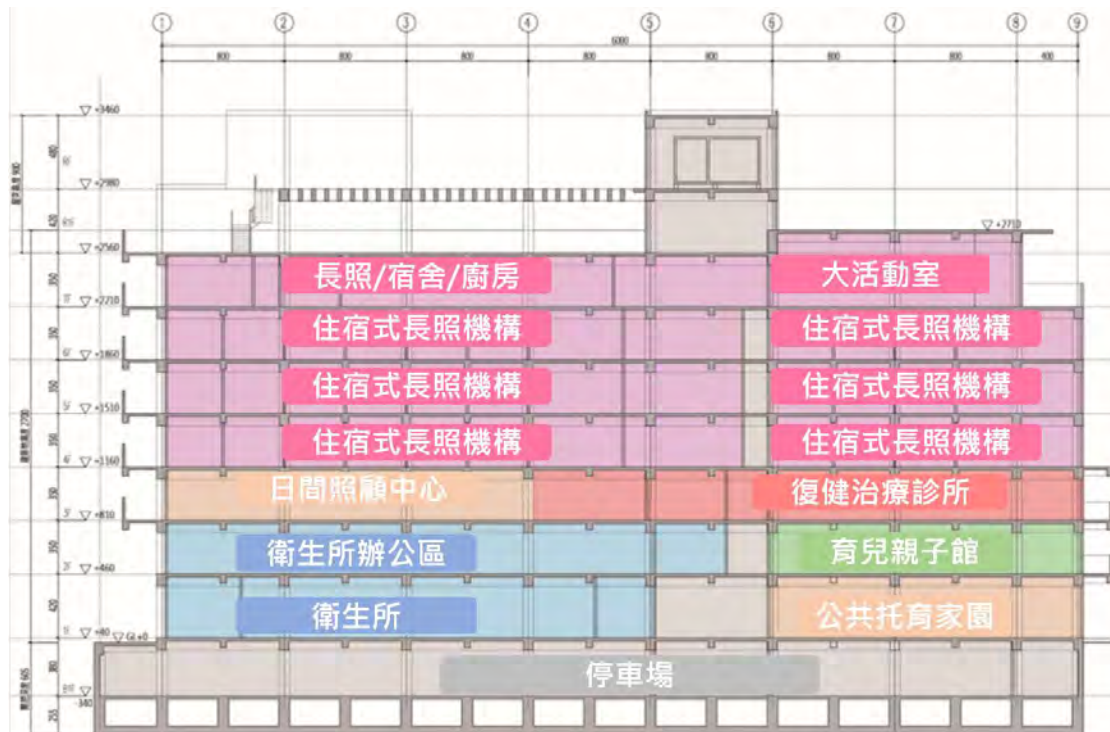
## 肆、地形地質

埤頭鄉位於彰化平原區，彰化平原為一隆起海岸平原，屬現代沖積層，由濁水溪、大肚溪、八卦台地之新沖積物再覆蓋堆積而成。埤頭鄉地勢平坦，全境的土壤多半為粘板岩新沖積土。

## 第二節 初步工程規劃

### 壹、基地工程資料

- 一、基地面積：3,331.77 平方公尺
- 二、本案營運範圍樓地板面積(預計)：10,740.13 平方公尺
- 三、工程經費新臺幣 408,995,445 元(含委託規劃設計監造費)
- 四、彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓設計監造已發包，目前為基設階段，工程預計民國 110 年底前完成發包。
- 五、建築物完工時程(預計)：112 年底
- 六、復健中心由復健科醫師開設門診，並有相關空間提供物理治療、職能治療及語言治療等服務。
- 七、建物規劃地上 7 層、地下 1 層，提供多元化服務並協調連結社區照顧服務資源，各樓層規劃：



資料來源：彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

圖 4-1 彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓樓層規劃示意圖

## 貳、空間規劃定性定量

本案考量市場供需條件、衛福部補助內容訂定綜合式長照機構暨復健中心之床位規模與數量，內部空間規劃則根據招標規範、營運服務設施功能，進一步進行空間規劃。彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓基地面積為 3,331.77 平方公尺，本案綜合式服務長照機構未來將以社會福利設施為主體事業。本案依照法規規劃配置並採通用設計，三樓為復健中心(包含門診、物理/職能/語言治療)+日照中心 30 人，樓地板面積為 1423.22 平方公尺。四到六樓為住宿式長照機構，每層樓地板面積為 1259.6 平方公尺，每層各 50 床，總共 150 床，七樓為長照/宿舍/廚房、大活動室。

三樓空間規劃復健中心與日照中心 30 人，其中復健中心將由復健科醫師、物理治療師、職能治療師、語言治療師組成專業團隊，與社工等專業人員合作，共同擔負起民眾身心健康，當居民因為疾病及傷痛導致生活能力降低或喪失者皆為復健診療之對象，期透過專業復健評估提供物理/職能/語言治療等不同訓練過程，讓病患能盡早回到家庭、工作、及社會，獲得更好的生活品質。日照中心規劃四個照顧單元，可照顧服務 30 人；日照中心空間要有活動空間，如卡拉 OK 室等，銀髮健身俱樂部約 10~15 坪，要設置可洗澡的專業空間(參考日本的長照機構影像資料)，讓老人可洗澡後回家(選擇服務)。

四樓至六樓為住宿式長照機構，標準層空間規劃方向以在建築物中心設置服務空間包含護理站、衛材被服室及開放廚房等，方便管理及服務使用，房型部分規劃 2 人房共 11 間，可提供 22 個床位；3 人房共 7 間，可提供 21 個床位；6 人房 1 間，可提供 6 個床位；隔離房 1 間，可提供 1 個床位，每層可提供 50 個床位，3 層樓總計可以提供 150 個床位。每個房型皆有獨立廁所以及開窗，可使得室內充明亮及空氣流通，利於使用者維持健康機能。

七樓規劃以中央廚房配置中間，隔開員工宿舍區及大活動室，讓住宿區不會被活動空間干擾影響。屋突層為機房、烘衣室及屋頂平台等空間，提供本棟使用者曬衣及彈性活動使用等需求。

表 4-1 本案定性定量單位

基地位置	彰化縣埤頭鄉稻香段682、683、685、688等4筆				
使用分區	都市計畫農業區(需申請都市計畫農業區容許使用(社會福利事業設施))				
基地面積	3331.77m <sup>2</sup> (約1007.86坪)				
開發強度	法定建蔽率：40%		法定容積率：無(依容許使用申請)		
面積計算表	樓層別	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	計算停車樓地板面積(m <sup>2</sup> )	容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	主要空間名稱及用途
	B1F	1930.93	0	0	防空避難室兼停車空間、機房、樓電梯
	1F	1254.97	1113.54	1193.48	衛生所、不老健身房、公共托育家園、樓電梯
	2F	1361.13	1264.66	1242.5	衛生所、早療據點、育兒親子館、樓電梯
	3F	1423.22	1123.97	1133.53	日照中心、復健治療診所、樓電梯
	4F	1295.6	1219.7	1179.65	住宿式長照機構、樓電梯
	5F	1295.6	1219.7	1179.65	住宿式長照機構、樓電梯
	6F	1295.6	1219.7	1179.65	住宿式長照機構、樓電梯
	7F	745.65	745.65	680.93	儲藏室、廚房、洗衣房、機房、樓電梯
	R1F	137.43	0	0	水箱、機房
小計	10740.13	7906.92	7787.39		
設計建蔽率	1322.36/3331.77x100%=39.6%				
設計容積率	7787.39/3331.77x100%=233%				

資料來源：彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

### 參、建築平面配置圖

本案參考彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程之整體規劃設計報告，基地整體配置構想如下：

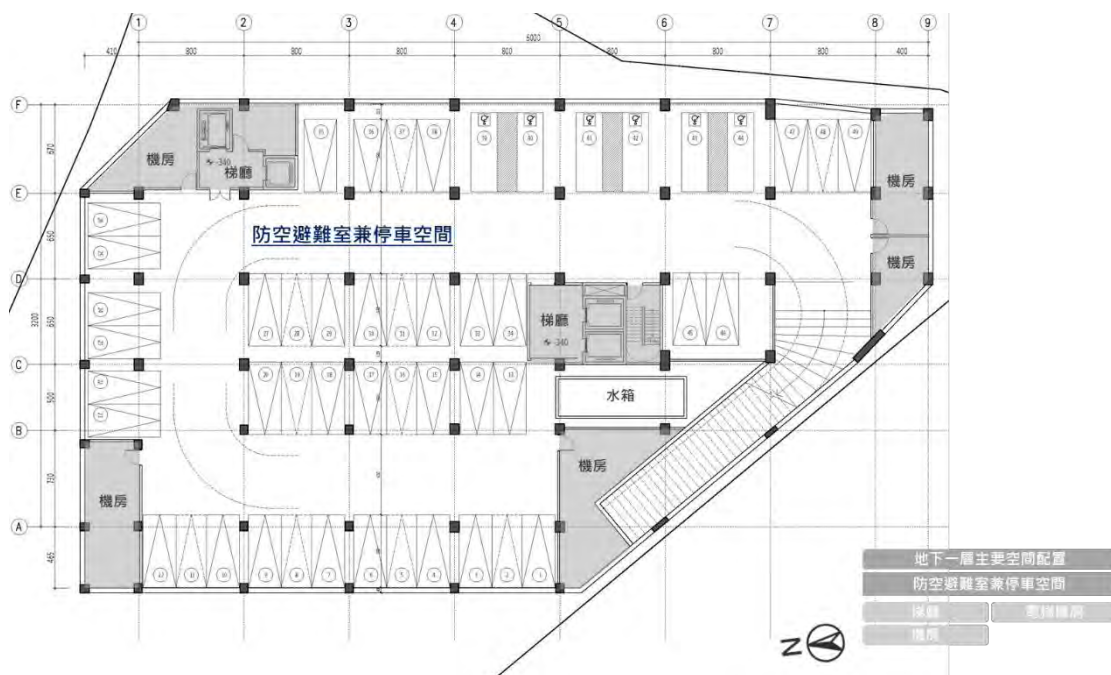
- 一、西側為主要道路(12米寬計畫道路)，西側主量體退縮約15米建築，保留街角空間，並預留休憩通廊與半戶外活動空間。
- 二、地下停車場入口設置於建築主入口前，並於主入口前設置迴車道，供公托、日照、長照機構來車接送。
- 三、將衛生所空間及長照服務空間動線區隔開，使基地內動線分流。規劃半戶外遊戲場於建築南側，遠離道路影響，空間較為穩定安全且採光充足，建築周邊皆以綠帶鋪面為主，輔以部分休憩設施。





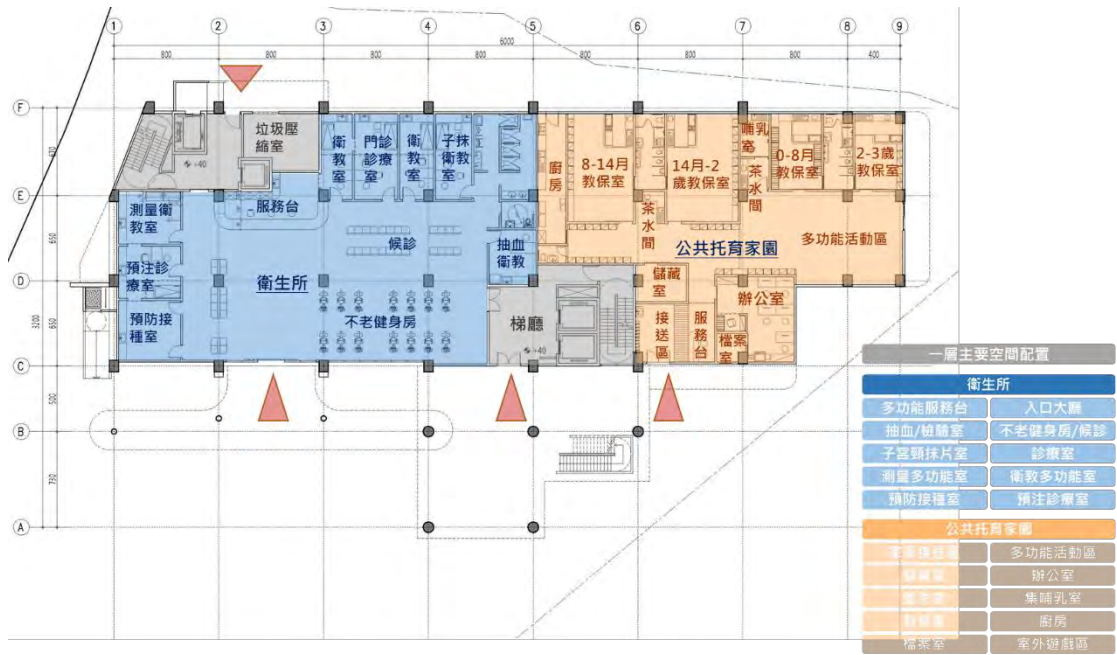
資料來源：彰化縣衛生局「獎勵布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

圖 4-2 基地整體配置平面圖



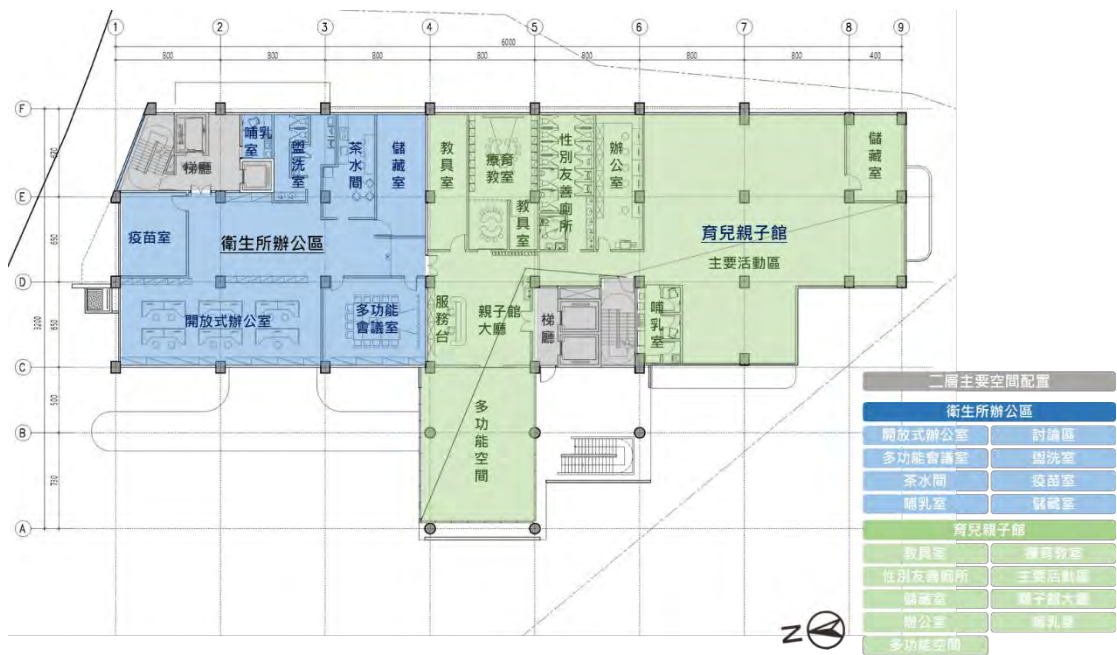
資料來源：彰化縣衛生局「獎勵布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

圖 4-3 地下 1 層平面圖



資料來源：彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

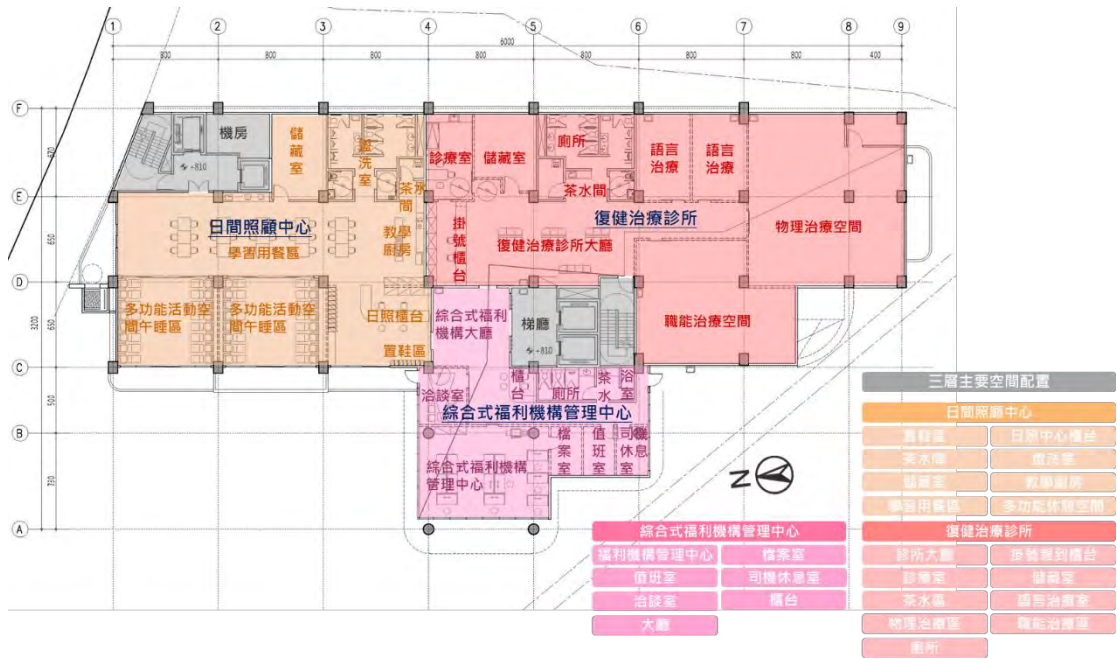
圖 4-4 地上 1 層平面圖



資料來源：彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

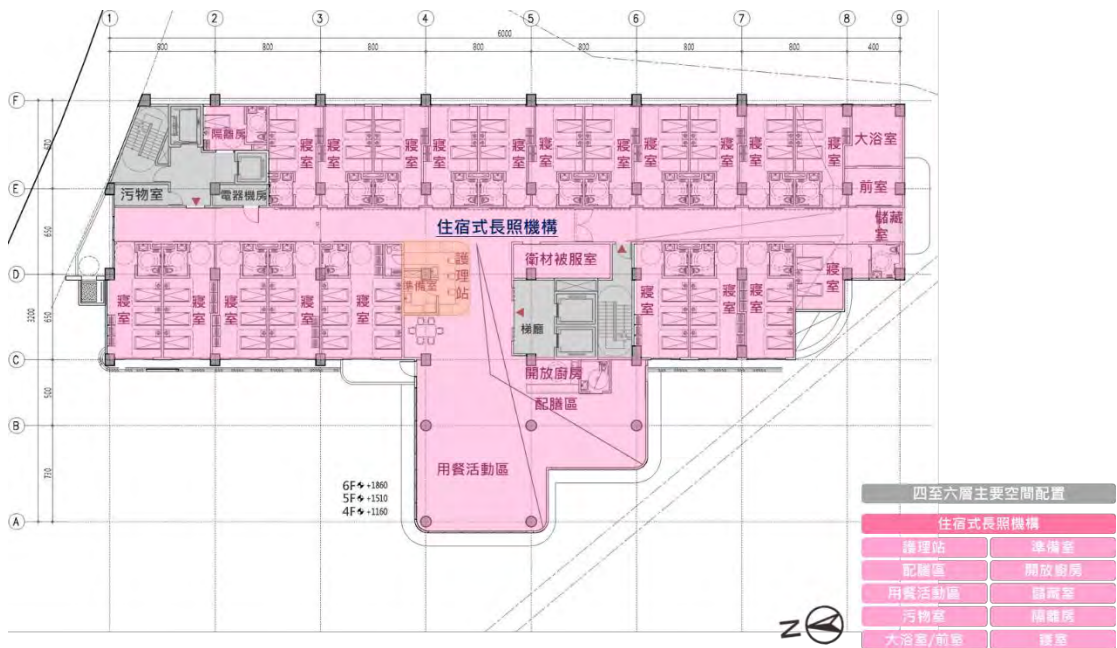
圖 4-5 地上 2 層平面圖

彰化縣埤頭鄉及田中鎮綜合式長照機構暨復健中心  
促進民間參與公共建設前置作業委託專業服務案



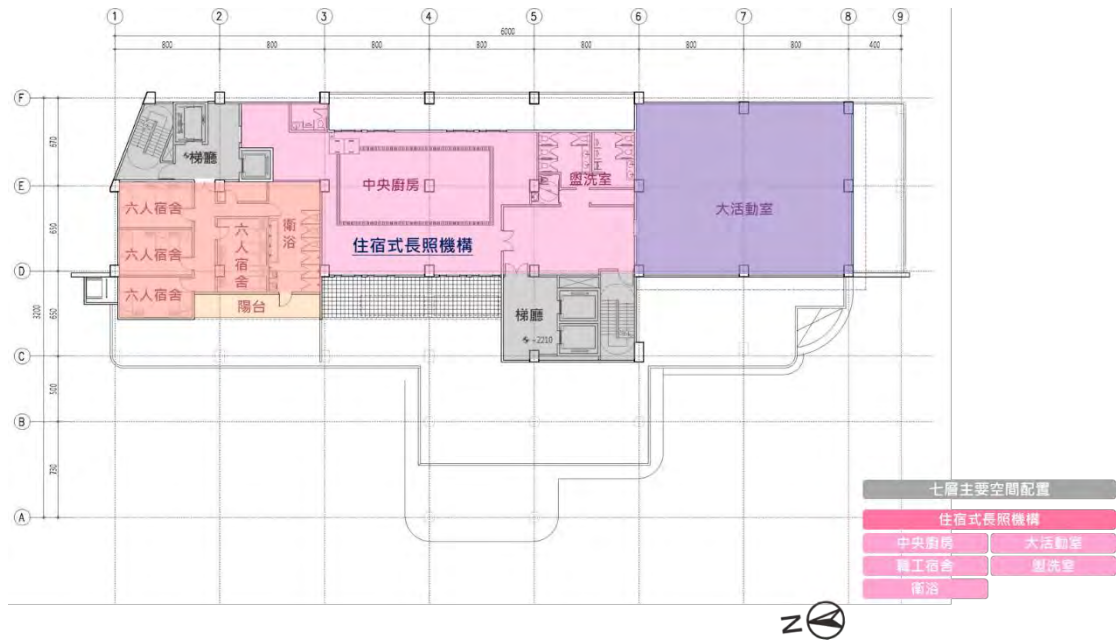
資料來源：彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

圖 4-6 地上 3 層平面圖



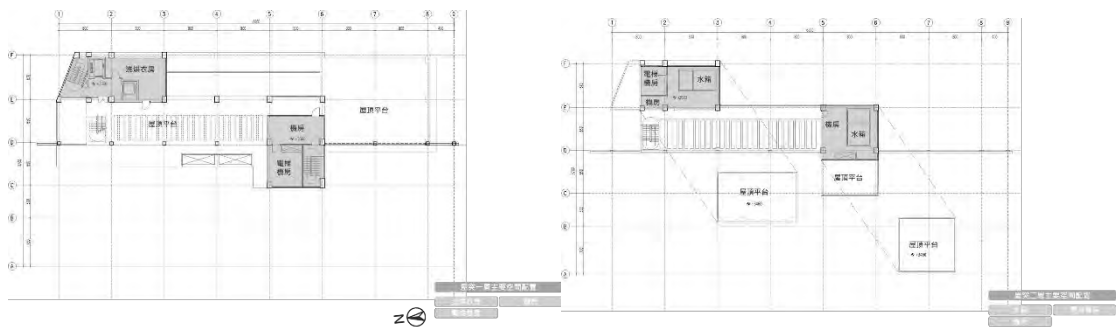
資料來源：彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

圖 4-7 地上 4-6 層平面圖



資料來源：彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

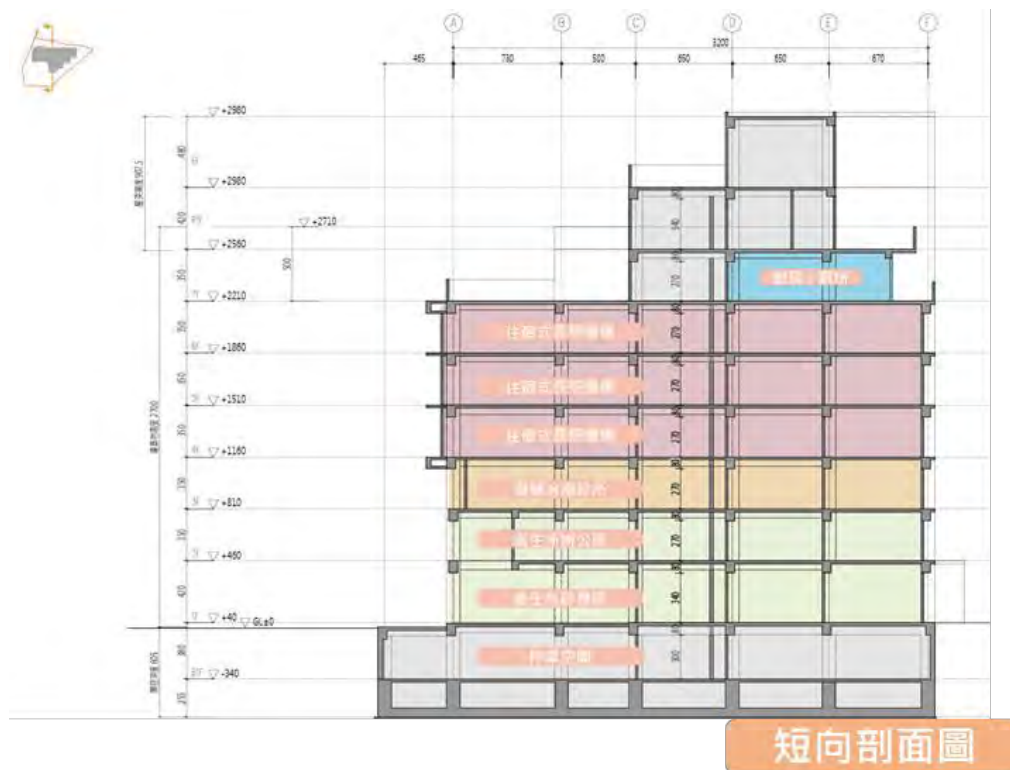
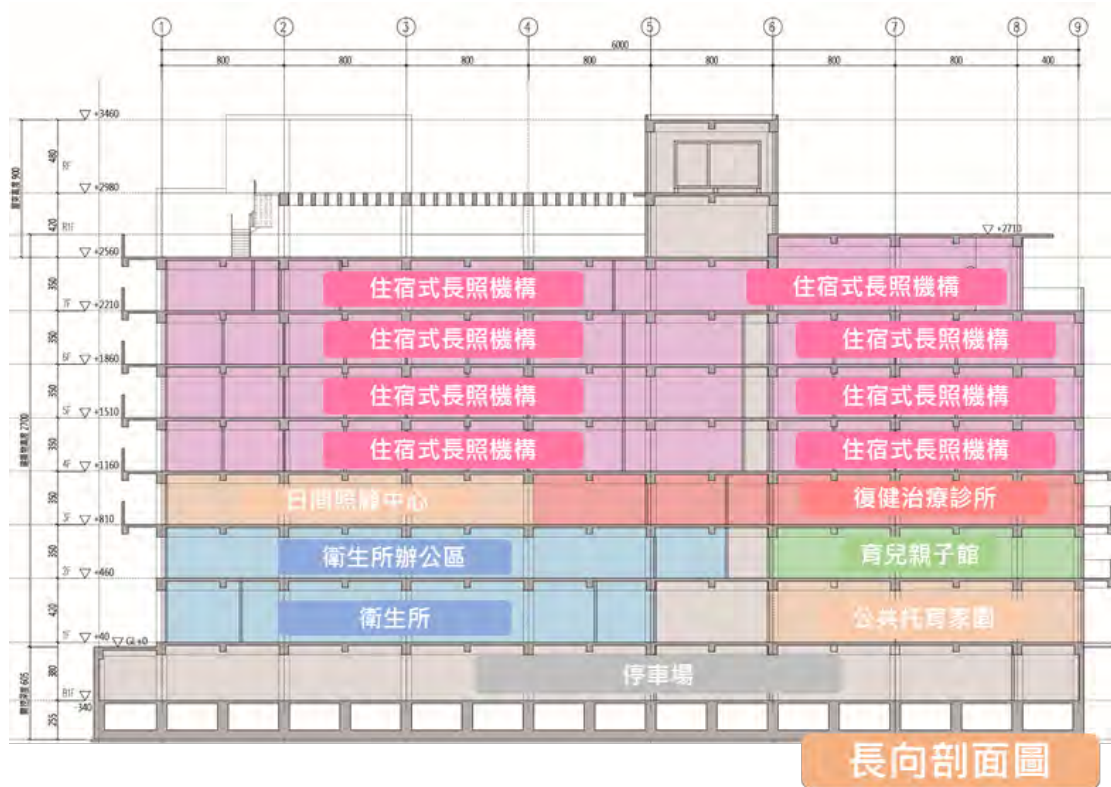
圖 4-8 地上 7 層平面圖



資料來源：彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

圖 4-9 層屋突一、二層平面圖

肆、建築剖面與立面圖



資料來源：彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

圖 4-10 建築長向與短向剖面圖



東向立面圖



北向立面圖

資料來源：彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

圖 4- 11 建築東向與北向立面圖

### 伍、建築外觀模擬圖



資料來源：彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

圖 4-12 建築外觀模擬圖



資料來源：彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

圖 4-13 建築外觀模擬圖





資料來源：彰化縣衛生局「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」彰化縣埤頭鄉衛生所暨綜合式長照服務大樓新建工程。

圖 4-14 建築外觀模擬圖

## 陸、營運服務規劃

本案由彰化縣政府興建埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓，其中綜合式長照機構暨復健中心將以促參方式委託具相當經驗之業者經營，可望提供優質平價及在地化的整合服務，並針對有需求者進行宣傳推廣行銷，服務在地民眾。服務容如下：

- 一、護理照護：專業護理人員提供專業照護隨時監測生命徵象(EX:血壓、脈搏、呼吸、血氧濃度)；每日傷口護理與清潔、藥物指導使用定期血糖檢測定期更換及消毒導尿管、鼻胃管、氣管內管；專業護理評估，計劃與執行一般衛生教育、復健運動教導、代採檢體送驗(EX：血液、尿液、痰液等)迴診返診聯繫。
- 二、生活照顧：照顧服務員全天 24 小時生活照顧協助餵食、沐浴、盥洗、移動、翻身、拍背、更換衣物、更換尿布等起居需要定期執行背部護理、腹部按摩陪伴從事休閒生活門急診陪病服務代送就醫及轉診服務。
- 三、生活娛樂：每月生日慶祝活動定期安排各種不同類型表演活動照服員話家常假日家族聚餐、親情聯繫經常安排熱心社團，前來關心慰問、聯誼規劃生動有趣的文康休閒活動，舒解住民身心接受各宗教團體採訪、談道、解經、獲心靈慰藉。
- 四、醫療服務：由專科醫師每週定期巡診、每年住民健康檢查、流感疫苗注射提供必要醫療轉介及緊急醫療運送。
- 五、飲食營養：專業營養師評估營養計劃每日提供各類飲食治療及管灌飲食服務每月安排循環菜單,提供營養滿分之飲食營養衛生教育。
- 六、復健治療：復健師進行復健評估依住民個別需要，安排復健服務。
- 七、社會福利資源協助申請：協助住民身心礙障者托育養護補助申請協助身心礙障者器材申請補助。

## 柒、本案多元機構設施之經營與介面整合

本案 OT 促參委外範圍位於埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓內 3 至 7 樓，因涉及許多不同機構與主管機關如彰化縣衛生局、彰化縣政府社會處，故未來委外之管理營運介面複雜，建議機關應協助整合管理營運介面，針對本案檢討各機構設施之建物用途類別，其建築物使用類組分別為 F-1 社會福利(供身心障礙者教養、醫療、復健、重健、訓練(庇護)、輔導、服務之場所。(>500 平方公尺)；G-2 辦公場所(供商談、接洽、處理一般事務之場所)。

故本案大樓須研擬空間管理運用之規則，以因應不同單位進駐，因 3 樓以上空間委外，建議大樓空間須妥善規劃相關區隔設施，各設施動線規劃應有各自獨立出入口，水、電費依權屬各自計算與管理，並妥善規劃公共空間權責及使用管理、大樓維護管理權責，以及無障礙設施及營運管理動線(保全/清潔)，未來納入先期規劃與營運需求才能無縫接軌。

本案亦建議制定相關規範作為本案契約之附件，並成立一專責單位作為雙方溝通之橋梁及對外之窗口。例如一方欲辦理大型活動時，需將舉辦日期、規模等相關資訊告知該專責單位，由專責單位與另一方進行協調，避免相同性質活動之撞期等類似狀況；雙方租借場地予其他廠商時，該專責單位之成立可避免其他廠商之行政作業之困擾。該附件之訂定，於會同彰化縣衛生局之相關人員意見後，制訂該附件之定稿版並連同契約一併公告，民間機構於簽訂本案契約時，應同時簽訂該附件。

### 第三節 工程經費估算

未來營運商期初投資項目，參考目前平面空間規劃內容，工程經費估算範圍為本棟建物地上 3 層樓至地上 7 層樓，工程經費估算項目包含室內裝修工程經費、住宿式長照機構設備、日照中心設備、地上 7 層樓空間設備，初步預估民間機構投資金額為 34,036,763 元。

#### 壹、室內裝修經費基準

##### 一、設計與工程管理費

民間機構營運空間室內裝修建議，進行預估其成本。參考相關室內裝修設計公司網站，商業類建築物室內裝修平均單價約 8,000 元，設計及工程管理費為直接工程費 10% 計算。

表 4-2 各室內裝修公司室內裝修單價彙整表

廠商名稱	室裝類別	每坪單價	服務內容	備註
晴境室內裝修設計	住宅	8,500	工程施工費	http :
	商業	8,500	工程施工費	//design.591.com.tw/
	辦公	6,000	工程施工費	company/SUFE/about
合謙室內裝修設計	住宅	8,000	工程施工費	http :
	商業	8,000	工程施工費	//chvino-design.com
	--	7~10 %	工程施工費	/service02.html
金順興室內裝修股份有限公司	住宅	5,000~7,000	工程施工費	http :
	商業	5,000~7,000	工程施工費	//www.jsx.com.tw/in
	辦公	4,000~5,000	工程施工費	dex.php?temp=process&lang=cht
采園室內裝修有限公司	住宅	4,000~6,000	工程施工費	http :
	商業	5,000~6,000	工程施工費	//design.591.com.tw/
	辦公	5,000~6,000	工程施工費	company/caiyuan/about

資料來於：本團隊整理自各室內裝修公司網站。

## 二、室內裝修工程成本

初步預估室內設計裝修直接工程費為 16,091,058 元，間接工程費為 1,551,604 元，合計 17,642,663 元(含稅)。

表 4-3 本案初步預估室內裝修工程成本表

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價
壹	直接工程費				
一	室內空間裝修工程				
1	地上 3 樓	坪	430.52	8,000	3,444,192
2	地上 4 樓	坪	381.03	8,000	3,048,232
3	地上 5 樓	坪	381.03	8,000	3,048,232
4	地上 6 樓	坪	381.03	8,000	3,048,232
5	地上 7 樓	坪	225.56	8,000	1,804,473
				合計	14,393,361
貳	工程品質管理費用(壹*0.6%)	式	1	86,360	86,360
參	勞工安全衛生費(壹*0.3%)	式	1	43,180	43,180
肆	廠商管理及利潤(壹*5.0%)	式	1	719,668	719,668
	合計(壹至肆項和)				15,242,570
伍	營造綜合保險費(壹*0.6%)	式	1	86,360	86,360
陸	營業稅((壹至肆)*5.0%)	式	1	762,128	762,128
	發包工程費(壹至陸項和)				16,091,058
柒	間接工程費				
一	空氣污染防治費(壹*0.28%)	式	1	40,301	40,301
二	水電外線補助費(壹*0.5%)	式	1	71,967	71,967
三	設計監造費酬金(壹*10%)	式	1	1,439,336	1,439,336
	間接工程費(一至三項和)				1,551,604
	總價(總計壹至柒和)				17,642,663

備註:1.本表不限於上述項目，民間機構得視營運需求規劃，如有上述以外之使用規劃，應經主辦機關核准後，始得為之。

## 貳、營運設備設置

### 一、日照中心設備設置

主要針對日照中心營運所需設備項目進行投資，初步預估日照中心設置費用為 1,327,100 元，詳如下表：

表 4-4 本案初步預估日照中心設備費用表

項目	數量	單價	總價
休息座椅	30	8,000	240,000
沙發桌椅組	2	15,000	30,000
餐桌	8	7,000	56,000
餐桌椅	40	1,500	60,000
洗澡椅	1	3,000	3,000
一般輪椅	2	6,000	12,000
居家照護病床	1	25,000	25,000
血壓計(腕式)	1	3,000	3,000
額(耳)溫槍	2	3,500	7,000
醫護急救箱、備品	1	10,000	10,000
職能訓練組	1	50,000	50,000
活動道具	1	100,000	100,000
午休枕被	35	2,500	87,500
水杯餐具	35	500	17,500
時鐘	2	800	1,600
書報架	1	2,500	2,500
電視	1	25,000	25,000
影音及視聽設備	1	50,000	50,000
簡易廚房設備	1	250,000	250,000
飲水機	1	25,000	25,000
收納櫃	4	8,000	32,000
筆記型電腦	1	30,000	30,000
桌上型電腦	1	30,000	30,000
複合式印表機	1	10,000	10,000
公文櫃	2	5,000	10,000
OA 辦公桌	2	15,000	30,000
投影機	1	30,000	30,000
文具雜項	1	100,000	100,000
		總計	1,327,100

資料來源:本規劃單位自行彙整。

## 二、住宿式長照機構設備設置

主要針對住宿式長照機構設備營運所需設備項目進行投資，初步預估住宿式長照機構設備設置費用為14,541,000元，詳如下表：

表 4-5 本案初步預估住宿式長照機構設備費用表

項目	數量	單價	總價
電動床組(含床上桌)	150	45,000	6,750,000
房間桌椅組	6	8,000	48,000
床旁桌	150	2,500	375,000
房間電視	6	8,000	48,000
冰箱	6	5,000	30,000
房間時鐘	54	300	16,200
洗澡床	4	15,000	60,000
洗澡椅	8	5,000	40,000
移位滑板	4	7,000	28,000
移位機(含磅秤)	1	100,000	100,000
輪椅磅秤機	2	80,000	160,000
水平移位機	2	90,000	180,000
移動式抽痰器	2	8,000	16,000
助行器	10	1,500	15,000
一般輪椅	10	6,000	60,000
移動式製氧機	4	50,000	200,000
簡易復健器材組(職能)	4	30,000	120,000
活動道具	4	100,000	400,000
紫消燈	60	2,000	120,000
A.E.D	1	100,000	100,000
餐桌	30	5,000	150,000
餐桌椅	100	1,500	150,000
冰箱(配膳室)	4	30,000	120,000
飲水機	4	25,000	100,000
矮櫃	10	8,000	80,000
沙發組(或藤椅)	4	15,000	60,000
活動空間電視	4	30,000	120,000
影音及視聽設備	4	50,000	200,000
宗教設備	1	50,000	50,000
冰箱(藥用)	4	15,000	60,000
護理車	4	15,000	60,000

項目	數量	單價	總價
換藥車和鑷罐組	4	10,000	40,000
研鉢組(瓷)	4	500	2,000
不鏽鋼腳凳	4	3,000	12,000
血壓計(腕式)	4	3,000	12,000
額(耳)溫槍	8	3,500	28,000
血糖機	4	2,000	8,000
血氧機 SPO2	4	5,000	20,000
三層車	8	6,000	48,000
急救車	4	15,000	60,000
照服員工作車	8	6,000	48,000
辦公椅	8	3,600	28,800
辦公椅(護理)	20	3,600	72,000
塑膠椅(照服)	20	300	6,000
桌上電腦(護理站)	8	30,000	240,000
印表機	4	10,000	40,000
無線網路設備	4	20,000	80,000
話機系統組	1	300,000	300,000
公文櫃	8	5,000	40,000
更衣櫃	40	3,500	140,000
其他雜項購置	1	300,000	300,000
廚房所有設備	1	3,000,000	3,000,000
		總計	14,541,000

資料來源:本規劃單位自行彙整。

### 三、地上 7 樓層空間設備設置

主要針對地上 7 樓層空間設備營運所需設備項目進行投資，初步預估地上 7 樓層空間設備費用為 526,000 元，詳如下表：

表 4-6 本案初步預估地上 7 樓層空間設備費用表

空間	項目	數量	單價	總價
宿舍區	3 尺雙層床	12	10,000	120,000
	簡約三門衣櫃	4	6,000	24,000
	6 門多功能密碼鎖置物櫃	4	8,500	34,000
大活動室	卡榫式摺疊會議桌	40	2,500	100,000
	折疊椅	80	600	48,000
	音響影音設備	1	200,000	200,000
			總計	526,000

資料來源:本規劃單位自行彙整



綜上所述，本案期初投資初步規劃以 34,036,763 元為最低投資金額，其內容包含不限於上述所載之室內裝修工程及日照中心設備設置、住宿式長照機構設備設置、地上 7 樓層空間設備設置等相關設備，實際情形仍需依實際規劃調整為主。

表 4-7 本案初步預估期初投資經費總表

項目	數量	單位	單價
室內裝修工程費	1	式	17,642,663
日照中心設備設置費	1	式	1,327,100
住宿式長照機構設備設置費	1	式	14,541,000
地上 7 樓層空間設備設置	1	式	526,000
合計			34,036,763

資料來源：本規劃單位自行彙整。

#### 第四節 施工時程規劃

目前彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓設計監造已發包，目前為基本設計階段，建築工程預計民國 110 年底前完成發包。預計建築物完工時程為民國 112 年底。考量民間機構需辦理大量營運設備之添置與安裝營運設施，及室內裝修之充分作業時間，估算室內裝修設計及施工期程約 195 日曆天，預估可能期程自 113 年 1 月 1 日招標起至 113 年 7 月 14 日完工。

表 4-8 室內裝修期程預估

階段	項目		預計期程 (日曆天)	備註
設計 階段	1	圖說設計	15	
	2	裝修申請及審查	30	
	3	消防圖審		
	小計		45	
施工 階段	1	建物地上一、二層室內空間裝修工程	90	同步施工
	2	水電工程	--	
	3	空調工程	--	
	4	消防圖竣工查驗	30	
	5	室內裝修竣工查驗(含使用執照變更)	30	
	小計		150	
總計			195 天	

資料來源：本團隊研擬。

## 第五節 小結

本案地點較為偏遠，屬衛福部調查長照服務資源不足區，因是政府土地，此次採用 OT 促參委外模式，故可降低未來長照法人或其他廠商之營運成本，提高廠商參與誘因，同時希望能完善的規劃，做為未來後續住宿式機構發展的典範。

本案住宿式長照機構及日照中心應依「長期照顧服務機構設立標準」、「衛生福利部布建住宿式長照機構之規劃設計原則及注意事項」，並符合機構評鑑標準辦理，並應符合建管、消防相關規定。機構設計原則為寬敞、明亮、綠意，屋頂可設置屋頂菜園及感官花園作為園藝休憩場所，室內、陽台空間要景觀綠美化，每個房間儘量要有陽台。並應檢討各機構設施建物用途類別，妥善規劃相關區隔設施，應有各自獨立出入口，水、電費依權屬各自計算與管理，並妥善規劃無障礙設施及營運管理動線(保全/清潔)，未來納入設計需求才能無縫接軌。

本案為於彰化縣埤頭鄉稻香段 682、683、685、688 地號之新建建築，本團隊建議之量體進行探討，營運範圍以地上 3 層樓至地上 7 層樓為整體規劃建議，總樓地板面積為 5947.67 平方公尺。本案依照法規規劃配置並採通用設計，三樓為復健中心(包含門診、物理/職能/語言治療)+日照中心 30 人，樓地板面積為 1,423.22 平方公尺。四到六樓為住宿式長照機構，每層樓地板面積為 1,259.6 平方公尺，每層各 50 床，總共 150 床，七樓為長照/宿舍/廚房、大活動室。本案期初投資初步規劃以 34,036,763 元為最低投資金額，其內容包含室內裝修工程及日照中心、住宿式長照機構、地上 7 樓層空間設備設置等。

本案四樓至六樓為住宿式長照機構房型部分規劃 2 人房共 11 間，可提供 22 個床位；3 人房共 7 間，可提供 21 個床位；6 人房 1 間，可提供 6 個床位；隔離房 1 間，可提供 1 個床位，每層可提供 50 個床位，3 層樓總計可以提供 150 個床位。建議本案設計單位應依據衛生福利部 108 年度辦理「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」申請作業須知(第二次公告) 規定之房型比例原則，本案 150 床應設至少 75 床屬 1-2 人房型，5-6 人房型則最多設置 30 床，餘則可設置 3-4 人房型。

## 第五章 法律可行性

本章針對未來推動本計畫，所涉及之法令詳加探討，以下分就促進民間參與公共建設法規分析、促參法辦理之法定程序、其他相關法規檢討及公共建設所在地之地方自治法規等法律可行性進行分析。

### 第一節 促參法規檢討

民間參與公共建設之主要法令依據為「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法)及相關子法，包括促參法及其施行細則、促參法之重大公共建設範圍、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等法令，以下針對本計畫促參法相關法規進行分析。

#### 壹、本計畫屬性分析

##### 一、本計畫屬公共建設「社會福利設施」類

本計畫按照促參法第 3 條公共建設分類，屬第 1 項第 5 款：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設：...五、社會及勞工福利設施。...」，又依促進民間參與公共建設法施行細則(以下簡稱促參法施行細則)第 9 條第 1 項第 3 款，屬「本法第 3 條第 1 項第 5 款所稱社會福利設施，指：

(三)依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施。

##### 二、主辦機關為彰化縣政府

依據促參法第 5 條規定：「本法所稱主管機關，為財政部。」；同條規定：「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關(構)執行之。」；由上述規定可知，本計畫主辦機關為彰化縣政府，並得授權彰化縣衛生局為執行機關。

## 貳、依促參法民間參與公共建設之方式

依促參法第 8 條第 1 項規定，民間參與公共建設之方式包括 BOT、BTO(無償移轉及有償移轉)、ROT、OT、BOO 及其他經主管機關核定之方式等 7 類，茲分析如下：

表 5-1 民間參與公共建設方式表

方式	說明	適用範圍
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。	政府資金短缺，開發案可藉由民間機構參與並有利可圖之案件。建設完成後，在特許期限內民間機構可藉由計劃本身回收投資成本。營運期間收入，可支付維修費用及獲得合理利潤之案件。 <u>本計畫由政府投資興建，故不適用。</u>
BTO (無償移轉)	民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。	建設完成後，無法藉由計劃本身在一定期限內回收投資成本之開發案。 需藉由政府保證最低收購價格下之案件。 <u>本計畫經財務試算，可藉由計畫本身回收投資成本，故不適用。</u>
BTO (有償移轉)	民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。	
ROT	民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。	已完成或既有之建物，在政府無法妥善營運或交由民間機構可減輕政府負擔之案件。 既有建物改良後，在合理經營下可獲利之案件。 <u>本計畫各項設施尚無需擴建、整建，故暫不適用。</u>
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。	已完成或既有之建物，可藉由計劃本身在約定期限內支付維修費，可獲得合理利潤之案件。 <u>本計畫為政府興建完成後，由民間機構營運，故適用本促參方式。</u>
BOO	配合國家政策，由民	土地權屬單純及容易取得，適合民間擁有所有

方式	說明	適用範圍
	間機構自行備具私有土地投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。	權。建設完成後，在特許期限內民間機構可藉由計劃本身回收投資成本。營運期間收入，可支付維修費用及獲得合理利潤之案件。民間經營彈性大，效益高之開發案。 <u>本計畫為並非由民間機構取得所有權，故不適用。</u>
其他	經主管機關核定之方式。	

資料來源：本單位整理。

本計畫係由政府投資興建，再委託民間機構營運，綜前述分析，民間參與方式屬於促參法第 8 條第 1 項第 5 款：「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。」即為 OT 方式辦理。

#### 參、依促參法 OT 之辦理程序

本案擬採 OT 之民間參與公共建設方式辦理，相關作業程序與內容，依據促參及相關子法規定，本案性質適用之作業流程屬依「行政院所屬各機關中長程計畫編審要點」由主辦機關自行核定，並以民間參與方式辦理公共建設計畫案件，其主要法定程序說明如次：

##### 一、應辦理可行性評估、先期規劃及必要前置作業

依促參法第 6-1 條，本案應於可行性評估階段於所在地邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，蒐集建議及反對意見，並於可行性評估報告中說明不採納之理由。

##### 二、得聘請財務、工程、營運、法律等專業顧問，協助辦理相關作業

三、主辦機關於公告民間參與公共建設前，應先擬定申請人條件、營運計畫評選方法及評決時程，並得先發布該公共建設之投資資訊或辦理說明會

##### 四、其他依法之公告、甄審簽約程序

## 第二節 其他相關法規檢討

### 壹、都市計畫法

表 5-2 都市計畫法

法規名稱	條次	內容
都市計畫法 臺灣省施行 細則	第 29 條之 1 第一、二 項	I <u>農業區</u> 經縣(市)政府審查核准，得設置...(略)... <u>社會福利事業設施</u> ...(略)...。核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。 II 前項所定經縣(市)政府審查核准之 <u>社會福利事業設施</u> ...(略)...，其建蔽率不得超過百分之四十。
其他都市計畫相關法規 彙整		1.土地使用法令：都市計畫法臺灣省施行細則、彰化縣都市計畫保護區農業區土地容許使用審查要點、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法 2.彰化縣單行法規：埤頭都市計畫、彰化縣都市設計審議作業程序、

### 貳、長期照顧相關法規

表 5-3 長期照顧相關法規

法規名稱	條次	內容
長期照顧 服務法	第 9 條 第一項第 二款、第 三款； 第二項	I <u>長照服務依其提供方式，區分如下：</u> 二、 <u>社區式</u> ：於社區設置一定場所及設施，提供日間照顧、家庭托顧、臨時住宿、團體家屋、小規模多機能及其他整合性等服務。但不包括第三款之服務。 三、 <u>機構住宿式</u> ：以受照顧者入住之方式，提供全時照顧或夜間住宿等之服務。 II <u>前項服務方式，長照機構得合併提供之。</u>
	第 21 條	長照機構依其服務內容，分類如下： 一、居家式服務類。 二、社區式服務類。 三、機構住宿式服務類。 四、綜合式服務類。 五、其他經中央主管機關公告之服務類。
	第 22 條	I <u>前條第三款及設有機構住宿式服務之第四款、第五款長照機構，應以長照機構法人設立之。</u> II 前項規定，於下列各款不適用之： 一、公立長照機構。 <u>二、設有長照相關科系之私立高級中等以上學校，且僅以提供學校作為教學、實習及研究用途為限。</u> III 本法施行前，已依老人福利法、護理人員法及身心

法規名稱	條次	內容
		障礙者權益保障法設立從事本法所定機構住宿式長照服務之私立機構，除有擴充或遷移之情事外，不受第一項之限制。 IV 第一項長照機構法人之設立、組織、管理及其他應遵行事項，另以法律定之。
長期照顧服務機構法人條例	第 3 條	本條例所稱長期照顧服務機構法人(以下稱長照機構法人)，指提供機構住宿式服務，並依本條例設立之長照機構財團法人及長照機構社團法人。
	第 5 條	長照機構法人所設立之長照機構，始得提供機構住宿式服務。但法律另有規定者，不在此限。
	第 44 條	<u>本條例施行前，已依其他法律設立且辦理社會福利事項或醫事服務之財團法人、公益社團法人或醫療法人，經依其設立之各該法律規定辦理章程及登記事項變更，並報經主管機關許可者，得依長期照顧服務法規定設立機構住宿式長照服務機構。</u>
長期照顧服務機構設立標準	第 6 條	<u>綜合式服務類(以下簡稱綜合式)長照機構業務負責人，應具備下列資格之一：</u> 一、合併提供居家式服務類及社區式服務類者，其業務負責人資格，依第四條規定。 二、合併提供服務內容包括機構住宿式服務類者，其業務負責人資格，依前條規定。
長期照顧服務機構設立許可及管理辦法	第 2 條	長期照顧服務機構(以下簡稱長照機構)依本法第二十三條規定申請設立、擴充或遷移許可，除本法第六十三條第一項規定外，應向長照機構所在地直轄市、縣(市)主管機關提出。
	第 6 條第一項	I 申請長照機構設立許可，除居家式服務類(以下簡稱居家式)長照機構依第十條規定辦理外，應先申請 <u>籌設許可</u> 。
	第 12 條第一項	I 居家式長照機構以外長照機構完成籌設者，應填具申請書，並檢附下列文件、資料，向直轄市、縣(市)主管機關申請長照機構設立許可；經審查通過發給 <u>設立許可證書</u> 後，始得營運： 一、主管機關許可籌設文件。 二、建築物圖示：位置圖、百分之一比例之平面圖及消防安全設備竣工圖，標示用途說明，並以平方公尺註明各樓層、隔間之樓地板面積及總樓地板面積。 三、建築物使用執照影本及建築物竣工圖。 四、土地及建物使用權利證明文件： (一)土地及建物所有權狀影本。 (二)土地或建物所有權非屬申請人所有者，其經公證之租賃契約或使用同意書。 五、服務規模開放使用期程表。

法規名稱	條次	內容
		六、負責人身分證明文件。 七、工作人員名冊、證照及其身分證明文件影本。 八、設施、設備之項目。 九、投保公共意外責任保險之保險單影本。 十、其他經直轄市、縣(市)主管機關規定之文件、資料。
	第 14 條	長照機構經取得設立許可證書後，其為公司或商號者，應於營運前，依公司法或商業登記法及其相關法規規定，辦妥公司或商業登記。
	第 34 條 第一項	長照機構設有機構住宿式服務者，應與能及時接受轉介或提供必要醫療服務之醫療機構訂定醫療服務契約。
長期照顧服務機構評鑑辦法	第 5 條	長照機構每四年接受評鑑一次。但有下列情形之一者，從其規定： 一、新設立或停業後復業者，自營運或復業之日起滿一年後之一年內，應接受評鑑。 二、原評鑑合格行政處分經撤銷或廢止，或前一年評鑑結果為不合格者，自行政處分送達之日起一年內，應接受評鑑。
長期照顧給付及支付基準	第二節 支付	一、長期照顧服務機構(以下簡稱長照機構)及其他服務提供者提供照顧組合之服務包括事前準備、實際服務、事後善後及紀錄；服務提供之費用支付依本基準之規定辦理。 二、長照機構提供服務後之費用申請程序依「直轄市、縣(市)政府辦理長期照顧服務提供者特約簽訂及費用支付作業要點」之規定辦理。
直轄市、縣(市)政府辦理長期照顧特約及費用支付作業要點	第三點 第二項	II 長照提供者就附表 一 所列長照服務項目，應檢具附表所列長照服務項目，應檢具附表所列長照服務項目，應檢具附表二所定文件，向直轄市、縣(市)政府提出簽約申請。
	第四點 第一項	I 直轄市、縣(市)政府應於核准前點第一項申請之日起七日內，以書面通知長照提供者，並於二十日內完成契約簽訂，效期最長為三年。 (彰化縣政府有一「彰化縣政府 109-110 年度特約長期照顧服務契約書」亦請詳參本服務建議書附件)

本案未來投資廠商資格初步為 1.長期照顧服務機構法人條例第 3 條規定之長照機構財團法人及長照機構社團法人。2.長期照顧服務機構法人條例第 3 條規定之設有長照相關科系之私立高級中等以上學校，且僅以提供學校作為教學、實習及研究用途為限。3.長期照顧服務機構法人條例第 44 條規定，本條例施行前，已依其他法律設立且



辦理社會福利事項或醫事服務之財團法人、公益社團法人或醫療法人，經依其設立之各該法律規定辦理章程及登記事項變更，並報經主管機關許可者。

本案屬 OT 案，故未來招商不建議開放無長照法人機構之公司以企業聯盟之方式，與現存之長照法人共同申請本案；惟未來本案若招商不易，則建議開放企業聯盟之方式，並以該長照法人為企業聯盟之代表人，並為契約之簽約主體。

### 參、醫療相關法規

表 5-4 醫療相關法規

法規名稱	條次	內容
醫療機構設置標準	(診所設置標準表)	診所: 1.得設復健治療設施。 2.應有明顯區隔之獨立作業場所及無障礙設施。 無障礙設施，應包括： (1)應設電梯或斜坡道。但僅使用地面一樓之建築物，不在此限。 (2)主要走道台階處，應有推床或輪椅之專用斜坡。 (3)浴廁、走道公共電話等公共設施，應有對話等公共設施，應有對話等公共設施，應有對行動不便者之特殊設計。 3.設物理治療設施者，應有電療、運動治療設備，其空間至少應有四十五平方公尺。 4.設職能治療設施者，其空間至少應有三十平方公尺。 5.併設物理治療及職能治療設施者，其空間至少應有六十平方公尺。 6.設語言治療或聽覺評估、復健等設施者，其空間至少應有十五平方公尺。
物理治療所設置標準	第 2 條	物理治療所，應能提供下列第一款、第二款，及第三款至第七款中至少二款之物理治療項目；僅提供居家物理治療之物理治療所，應能提供下列第一款、第二款，及第三款至第五款中至少一款之物理治療項目： 一、物理治療之評估及測試。 二、物理治療目標及內容之擬定。 三、操作治療。 四、運動治療。 五、義肢、輪椅、助行器或裝具之使用訓練及指導。 六、冷、熱、光、電、水、超音波或其他相類之物理治療。

法規名稱	條次	內容
		七、牽引、振動或其他機械性治療。
職能治療所設置標準	第 2 條	職能治療所，應能提供職能治療評估，並能提供本法(職能治療師法)第十二條第一項第二款至第七款所定之職能治療項目至少二項。
職能治療師法	第 12 條第一項	I 職能治療師業務如下： 一、職能治療評估。 二、作業治療。 三、產業治療。 四、娛樂治療。 五、感覺統合治療。 六、人造肢體使用之訓練及指導。 七、副木及功能性輔具之設計、製作、使用訓練及指導。 八、其他經中央主管機關認可之職能治療業務。
語言治療所設置標準	第 2 條	語言治療所，應能提供下列各款中一款以上之語言治療項目；僅提供居家語言治療者，應能提供下列第二款至第四款中一款以上之語言治療項目： 一、構音、語暢、嗓音、共鳴障礙之評估與治療。 二、語言理解、表達障礙之評估與治療。 三、吞嚥障礙之評估與治療。 四、溝通障礙輔助系統使用之評估與訓練。 五、語言發展遲緩之評估與治療。 六、語言、說話與吞嚥功能之儀器操作。

#### 肆、經濟賦稅類

本案初步評估非屬促參法之重大公共建設範圍，無法享有民間參與重大公共建設之相關租稅優惠；但仍可依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第 2 條規定，享有興建期間及營運期間土地租金優惠。

表 5-5 經濟賦稅相關法規

項次	項目	促參法規定內容	相關法規	適用與否
1	國有財產出租限制之排除	一、民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。 二、其訂有租賃契約者，不受民法第 449 條、土地法第 25 條及國有財產法第 28 條之限制。	⊙民法 ⊙土地法 ⊙國有財產法	✓
2	中長期資金	主辦機關視公共建設資金融通	⊙中長期資	✓

項次	項目	促參法規定內容	相關法規	適用與否
	之融通	之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。	金運用策劃及推動要點 ◎促進民間參與公共建設優惠貸款要點	
3	民間機構發行公司債限制之放寬	民間機構經依法辦理股票公開發行後，為支應公共建設所需之資金，得發行指定用途之公司債，不受公司法第 247 條、第 249 條第 2 款及第 250 條第 2 款之限制。但其發行總額，應經證券主管機關徵詢中央目的事業主管機關同意。	◎促參法 ◎公司法	✓
4	民間機構公開發行新股限制之放寬	參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第 270 條第 1 款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊。	◎促參法 ◎公司法	✓
5	協助民間機構辦理重大天然災害復舊貸款	民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關應會商財政部協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。	◎促參法	✓
6	興建期間及營運期間土地租金優惠	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，得予優惠。	◎促參法 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	✓
7	民間機構營利事業所得稅之免徵	民間機構得自所參與重大公共建設開始營運後有課徵所得之年度起，最長以五年為限，免納營利事業所得稅。	◎民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法	✗
8	民間機構營利事業所得稅之抵減	民間機構得在所參與重大公共建設下列支出金額百分之五至百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度	◎民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦	✗

項次	項目	促參法規定內容	相關法規	適用與否
		不足抵減時，得在以後四年度抵減之： 一、投資於興建、營運設備或技術。 二、購置防治污染設備或技術。 三、投資於研究發展、人才培訓之支出。	法	
9	關稅之減免及分期繳納	民間機構進口供其經營重大公共建設使用之營運機器、設備、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，其進口關稅得提供適當擔保，於開始營運之日起，一年後分期繳納。	◎民間機構 參與重大公共建設進口貨物免徵及分期繳納關稅辦法	×
10	股東投資抵減營利事業所得稅	營利事業原始認股或應募參與重大公共建設之民間機構因創立或擴充而發行之記名股票，其持有股票時間達四年以上者，得以其取得該股票之價款百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度內抵減之。	◎民間機構 參與重大公共建設營利事業股東適用投資抵減辦法	×

### 第三節 公共建設所在地地方自治法規檢討

表 5-6 彰化縣長照相關實施作業計畫

法規名稱	條次	內容
109 年彰化縣辦理日間照顧、小規模多機能服務實施作業計畫	第五點	特約服務單位資格(須取得日間照顧、小規模服務設立許可證書 設立許可證書)，且符合下列情形之一者： (一) 綜合式服務類式服務類長期照顧服務機構。 (二) 社區式服務類式服務類長期照顧服務機構。

## 第四節 小結

本案依據促參法第 3 條第 1 項第 5 款規定，公共建設類別為社會及勞工福利設施，符合促參法之相關規定定義，且經分析民間參與公共建設 7 類方式之適用範圍，本案符合促參法第 8 條第 1 項第 5 款「由政府投資新建完成後，委託民間機構營運；營運期屆滿後，營運權歸還政府。」之規定，即政府投資興建之建物，交由民間機構營運後，其於約定期間內負擔相關營運管理成本，並可獲得合理利潤之案件，以期達到改善公共服務品質、減輕政府財政負擔之目的。

惟本案非屬促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍，故無法享有民間參與重大公共建設之相關租稅優惠。本案採取委託民間營運(OT)之方式進行，於法有據；並茲就主要涉及法令和法律可行性之分析結果，彙整如下：

表 5-7 本案民間參與所涉及之法令彙整表

階段	相關法令
營運階段	<input checked="" type="checkbox"/> 促進民間參與公共建設法 <input checked="" type="checkbox"/> 促進民間參與公共建設法施行細則 <input checked="" type="checkbox"/> 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等 <input checked="" type="checkbox"/> 營利事業所得稅查核準則

表 5-8 本案法律可行性分析結果

項目	檢討	分析結果	相關法規	適用與否
促參法類	✓	本案屬於公共建設之社會及勞工福利設施，且非屬重大公共建設範圍。	促參法	✓
		本案採「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」之方式。	促參法	✓
目的事業法類	✓	本案由彰化縣政府主辦，中央主管機關為行政院衛生福利部。	長照法	✓
經濟賦稅類	✓	詳如本章表 5-2。		✓

## 第六章 土地取得可行性

本案彰化縣埤頭鄉基地坐落於彰化縣埤頭鄉稻香段 682、683、685、688 地號，現為農業區農田，其土地總面積約為 3331.77 平方公尺，土地所有權人為中華民國，並由彰化縣政府執行管理維護相關作業，本案基地應無土地取得之問題。

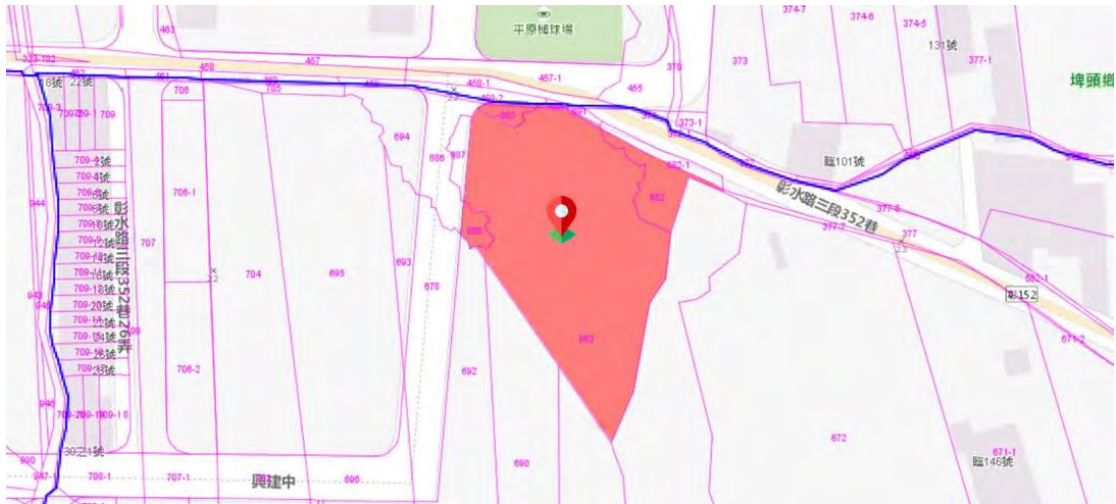
### 第一節 土地權屬現況

本計畫基地坐落於彰化縣埤頭鄉稻香段 682、683、685、688 地號，鄰近埤頭鄉公所、埤頭鄉衛生所、埤頭鄉立幼兒園及消防局第四大隊埤頭分隊等重要據點。延續上述，本案公告土地現值及公告地價歷年趨勢如下表所示，而由其可推論該現值及地價變動趨勢呈現上漲態樣，其中公告土地現值已由民國 100 年 1,600 元/平方公尺逐年遞增，109 年 1 月現值達 2,400 元/平方公尺，總價計 7,106,088 元；公告地價部分，則從民國 102 年的 470 元/平方公尺，穩定上漲至 480 元/平方公尺，比對現有土地面積總價計 1,421,218 元。

表 6-1 埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓土地權屬

編號	土地坐落			地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	管理機關	地政事務所
	縣市	鄉鎮別	段別					
1	彰化縣	埤頭鄉	稻香段	682	242.56	中華民國	彰化縣 政府	北斗 地政事務所
2				683	2,960.87			
3				685	57.9			
4				688	70.44			
合計					3,331.77			

資料來源：本團隊整理。



資料來源：彰化縣政府、地籍圖資網路便民服務系統。

圖 6-1 埤頭鄉基地範圍地籍現況

## 第二節 土地取得方式

本案埤頭鄉基地坐落於彰化縣埤頭鄉稻香段 682、683、685、688 地號，土地所有權人為中華民國，並由彰化縣政府執行管理維護相關作業，當前已取得其使用同意；故本案於土地取得上並無問題。

## 第三節 用地變更

本案隸屬於埤頭都市計畫，其東西向以東昇重劃區、南北浮圳為界(1,500 公尺)，南北則各自以臺 19 線、縣道 145 號及臺糖鐵路為限(1,200 公尺)，全區範圍面積達 133 公頃，而基地使用分區部分主要以農業區(農)為核心，本案面積僅佔該分區之 5.3%。

整合上述，本案設計單位建議彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓須申請土地容許使用，依據「都市計畫法臺灣省施行細則」第 29 條之 1、「彰化縣都市計畫保護區農業區土地容許使用審查要點」附件四：都市計畫保護區農業區土地容許使用項目及目的事業主管機關(單位)，將都市計畫農業區(建蔽率 40%、容積率依容許使用申請)容許使用申請「社會福利事業設施」，應擬定「容許使用計畫書(興辦事業計畫)」，經彰化縣政府審查核准，始得據以興建。

然本案涉及衛生所與復健中心等醫療衛生機構，故建議參考「彰化縣大城鄉衛生所暨長照社福大樓」之模式辦理都計變更，將部分農

業區變更為機關用地(建蔽率 60%、容積率 250%)，並採「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」模式辦理，以符合未來建築規劃社會福利與醫療衛生設施之政策需求及長照醫療服務情形。

#### 第四節 小結

從上述各節分析，本案土地取得可行性程度高，惟用地建議以社會福利、醫療照顧服務興辦需求及實際情形辦理都市計畫土地使用分區檢討變更作業。彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓用地所有權人為中華民國，管理單位為彰化縣政府，主辦機關無土地取得方式、時程、成本之問題。

本案隸屬於埤頭都市計畫，其東西向以東昇重劃區、南北浮圳為界(1,500 公尺)，南北則各自以臺 19 線、縣道 145 號及臺糖鐵路為限(1,200 公尺)，全區範圍面積達 133 公頃，而基地使用分區部分主要以農業區(農)為核心，本案面積僅佔該分區之 5.3%。

本案因涉及衛生所與復健中心等醫療衛生機構，故建議參考「彰化縣大城鄉衛生所暨長照社福大樓」之模式辦理都計變更，將部分農業區變更為機關用地(建蔽率 60%、容積率 250%)，以符合未來建築規劃社會福利與醫療衛生設施之政策需求及長照醫療服務情形。



## 第七章 環境影響

為預防及減輕開發行為對周邊環境造成之負面影響，本章將針對基地開發時可能產生之衝擊進行綜合研析與說明，以確認其對生活環境、自然環境、社會環境等可能影響程度是否符合法規基準或合理範圍，並以此提出因應對策和環境管理計畫，藉以達成環境保護目的。

### 第一節 環境影響評估實施範圍認定標準

公共建設計畫是否具備施以環境影響評估之必要性，皆以其開發行為之所在區位、開發面積或強度是否為環境影響評估法及相關法則所定義需要進行環境影響評估之範圍進行判定，為此應查明「環境影響評估法」、「環境影響評估法施行細則」、「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及「開發行為環境影響評估作業準則」等。

而表 7-1 即針對與本案有關之促參法公共建設項目，與「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」進行法條參照。而根據該基準，本案評估其皆未達環境影響評估之規範。

表 7-1 促參法公共建設項目與相關法條參照

促參法公共建設項目		開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準
衛生醫療設施	醫療機構、護理機構	第 24 條、第 26 條
	物理治療機構、職能治療機構	
	其他經中央目的事業主管機關認定之醫療(事)機構及其設施	
社會福利設施	依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設	第 24 條、第 26 條
	經中央目的事業主管機關認定之社會福利設施	

註：僅條列與本案相關之公共建設項目。

資料來源：本團隊彙整。

延續上述，依環境影響評估法第 5 條之規定，下列開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估：

- 1.工廠之設立及工業區之開發。
- 2.道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。
- 3.土石採取及探礦、採礦。
- 4.蓄水、供水、防洪排水工程之開發。
- 5.農、林、漁、牧地之開發利用。
- 6.遊樂區、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。
- 7.文教、醫療建設之開發。
- 8.新市區建設及高樓建築或舊市區更新。
- 9.環境保護工程之興建。
- 10.核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。
- 11.其他經中央主管機關公告者。

公共工程須依開發行為之本質，逐一核對「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，若屬認定標準未規範之形式，或未達規模者則應依目的事業主管機關及主管機關之標準規定辦理，如其它法令亦未明確指出應實施環境影響評估，即可認定無須施行環境影響評估(環保署環署綜字第 69644 號函解釋)。

## 第二節 開發環境影響分析及因應對策

依「環境影響評估法」第4條之規定：「開發行為或政府政策對環境包括生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，事前以科學、客觀、綜合之調查、預測、分析及評定，提出環境管理計畫，並公開說明及審查」。

茲就基地目前環境現況，探究本案於施工與營運期間可能遭遇之影響，而依其類型大致可區分為生活環境、自然生態環境、社會經濟環境、景觀環境等四大層面，後續分析項目即就此施以開發前後之差異比較，以作為未來評核之參考。分述如下：

### 壹、生活環境影響

與本案有關之生活環境影響，多以空氣品質、水質、廢棄物質、噪音與震動等項目為主，其中空氣、噪音及震動所造成之影響於工程進行時尤為明顯，而水質及廢棄物等均可能在工程及營運階段出現。

### 貳、自然生態環境影響

本案開發規模量體較小，不致對於當地自然生態環境造成極大影響，惟後續相關工作應確實執行水土保持措施及地基維護，以維持建築物使用安全及相關耐久性。

### 參、社會經濟環境影響

基地進行整體開發時，施工材料與機具之進出將對當地土地利用造成輕微影響，而其運輸車次與頻率則會增加當地交通道路運輸之負荷，故工程中應儘量引導工作車輛進入基地內部停駐，以減少周遭環境之負面影響。除上述之外，完工營運後所衍生之交通量將對當地的交通網絡具一定程度影響，因此需妥善規劃交通配套措施，以減少停車問題與交通衝擊。

#### 肆、景觀環境影響

整地工程應避免過度破壞鄰近自然、文化與生活景觀，且須提升空間與周遭景觀之連結性。而工程期間之雜亂景象對景觀資源的適意性亦有些微影響，故植栽綠化及環境營造工程應儘早辦理。

以上述內容為基準，本案針對環境影響分析項目進行要素審核，以確認開發行為進行前及完成後使用時之環境差異。項目參表 7-2。

表 7-2 環境影響分析項目一覽表

大項目	中項目	子項目	分析項目
生活環境	地層下陷	下沉量	水準測量值、範圍
	空氣汙染	碳氫化物、懸浮微粒	濃度、釋放量、地域分佈
	水質影響	BOD、SS、大腸菌數	濃度、排放量、承受水體分佈
	廢棄物影響	一般廢棄物、事業廢棄物	產生量、質、處理狀況
	噪音影響	噪音量	音源、受音點範圍、位準
	振動影響	振動量	位準、範圍
自然生態環境	地象	地形及地貌	施工前、完成後地象之改變
	水文	水文、逕流量	施工中、完成後逕流量之改變及排水系統之影響
	水生植物	—	變化狀況
	陸生植物	—	變化狀況
社會經濟環境	土地利用	—	與該地區未來計畫之配合度
	商業活動	商業開發	商業開發對附近經濟之助益
	文化史蹟	—	史蹟之存在與否
景觀環境	景觀美質	整體美感	與附近環境之協調性

資料來源：本計畫彙整。

延續上述，公共工程生命週期依其進度大致可區分為施工期與營運期，然不同的使用行為，對環境造成之衝擊也有所不同，為此針對基地環境開發影響進行綜合分析，所採行之方法為「權重尺度明細表」，其為國內目前較為常用之辦法，優點在於較能將環境類別與項目系統

化。各分析項目之結果詳下表。

表 7-3 基地環境開發影響綜合分析

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		對策
		施工	營運	範圍	程度	
生活環境	空氣品質	V		基地附近3公里範圍	--	結構體施工架外緣，應設置防塵布或防塵網。施工區灑水抑制灰塵；施工車輛清洗；運輸車加以帆布覆蓋及施工機具車輛排氣定期保養，以符合排放標準
	水質	V		基地附近	--	施工及洗車廢水應先經沉澱處理；機具車輛之保養費亦請代處理業妥為處理
			V	河川或水域	--	任何污水需經建築污水處理(化糞池)以符合流水標準；若化糞池 RC 構造發生裂縫，亦將污染地下水
	廢棄物質	V		基地附近	-	施工產生之一般或事業廢棄物須委託合格代理清除及處理業清除或回收
			V	基地附近	-	未來基地垃圾應與環保局或當地清潔隊協商，固定每日進行清運工作
	噪音及振動	V		噪音敏感區	-	避免於夜間施工，而物料運輸應分散避免集中於同一日；慎選運輸路線避開人口稠密區，並採低噪音施工機械
	電波干擾	V		基地附近	○	建築物量體較小，不致產生電波干擾
自然生態環境	氣象	V		基地附近	○	建築物量體小，基地開發程度低，故對基地附近氣候造成影響較少
	地形地貌	V		基地附近	-	基地施工將造成基地周邊地形及地貌改變
	水文	V		基地附近	-	污水汙泥應依法處理至符合放流標準
			V	基地附近	-	地上物之完成將使雨水逕流量及蒸發量增加而減少水滲入量
	土壤地質	V		基地附近	-	本區非屬地震帶、斷層帶，故施作於地下層之建物受地震力極小；基地未坐落於地質敏感區，但亦應確實執行水土保持措施及地基維護
	陸域生態	V		基地附近	○	基地現地為已開發區
			V	基地附近	○	基地現地為已開發區
社會經濟	土地利用	V		基地附近	-	施工材料、機具進出將對沿線地區造成輕微影響

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		對策								
		施工	營運	範圍	程度									
環境	就業及產業活動	V		基地附近	+	施工時就業機會的提供對營建業、商業、服務業有一定助益								
			V	基地附近	+	可增加就業機會，並對當地商業、服務業之需求提升有一定助益								
	交通運輸	V		基地附近	-	工地附近應設置警示標誌、警示燈與照明設施，以提醒車輛及行人安全。 施工運輸車次頻率恐將增加基地附近周邊道路之交通負荷，故應避免尖峰時間及假日進出，以免影響交通品質								
			V	基地附近	--	完工後衍生的交通量將增加，對當地的交通衝擊具一定程度影響。								
	社會結構		V	基地附近	+	對鄰近地區之民間組織有漸進式影響；長照機構有利於社區網絡節點之構成								
景觀環境	文化古蹟	V		基地附近	○	基地內均無指定之古蹟，且經調查亦未發現任何考古跡象，判斷應可進行開發								
	景觀美質	V		基地附近	-	整地工程應確實執行地基維護，且應避免過度破壞周遭景觀。而工地雜亂景象亦對景觀資源適意性有些微影響，故植栽綠化及相關環境營造工程應儘早辦理								
			V	基地附近	+	基地附近內土地經整體規劃，將較具調合及統一性								
說明	<table style="width:100%; border:none;"> <tr> <td style="width:50%; border:none;">+++：顯著性之正面影響</td> <td style="width:50%; border:none;">-：輕度性之負面影響</td> </tr> <tr> <td style="border:none;">++：中度性之正面影響</td> <td style="border:none;">--：中度性之負面影響</td> </tr> <tr> <td style="border:none;">+：輕度性之正面影響</td> <td style="border:none;">---：顯著性之負面影響</td> </tr> <tr> <td style="border:none;">○：無影響</td> <td style="border:none;"></td> </tr> </table>						+++：顯著性之正面影響	-：輕度性之負面影響	++：中度性之正面影響	--：中度性之負面影響	+：輕度性之正面影響	---：顯著性之負面影響	○：無影響	
+++：顯著性之正面影響	-：輕度性之負面影響													
++：中度性之正面影響	--：中度性之負面影響													
+：輕度性之正面影響	---：顯著性之負面影響													
○：無影響														

資料來源：本計畫彙整。

整合表 7-3 之分析內容可知，本案開發環境影響，主要以施工期間所造成之外部成本為主，雖其應屬短期影響，但施工單位仍應確實執行必要改善措施，以降低人為影響及環境衝擊。而綜合式長照機構暨復健中心之興建，將普及長照服務量能，且得以建立社區整體照顧模式，以提升照顧連續性，惟後續應針對衍生之交通量妥善規劃配套措施，以減少停車問題與交通衝擊。整體而言，本案之興建對周邊環境將產生一定程度正面效益。

### 第三節 節能減碳評估

為達環境友善與資源有效運用之宗旨，本案工程技術將參酌綠建築及相關節能減碳之設計規劃，故建議未來整體工程及其施作應參考節能減碳評估要項，以施行後續細部設計。評估要項如下：

- 壹、工程可行性評估：釐清公共工程之必要性、服務效能與其未來效益，以評估節能減碳之目標，並研擬替代方案。
- 貳、工程規劃設計/工程施作：採用性能為導向之相關規範，提昇規設品質；且妥善進行環境設計，以保護自然生態環境。
- 參、設施維護管理：建置延壽評估、維護及營運管理機制，以減少閒置公共設施數量，並提昇其相應使用率。
- 肆、設施任務終止：廢棄物活化與再利用，避免環境污染破壞。

表 7-4 永續公共工程節能減碳評估要項

工程生命週期	節能減碳評估要項	
<b>工程可行性評估</b> (設定節能減碳之目標)	1.既有公共設施服務效能 2.工程需求性評估 3.生命週期成本效益評估	4.替代方案評估 5.節能減碳達成目標 6.維護及經營管理組織與模式
<b>工程規劃設計</b> (達成節能減碳之目標)	1.採用性能規範 2.最小營建規模 3.高效能營建材料之應用 4.自然生態環境保護	5.現地材料優先使用 6.資源再生利用 7.機電設備節能與效率提昇
<b>工程施作</b> (節能減碳作法之實 施—施工)	1.營建剩餘土石方減量及再利用 2.工址現地減廢 3.材料妥善管理減少浪費 4.施工法(機具)節能減碳評估	5.施工自動化 6.環境保護措施 7.能源有效應用 8.節能減碳項目加強查核
<b>設施維護管理</b> (節能減碳作法之實 施—營運)	1.工程相關資料納入資料庫 2.建立維護組織與標準作業流程 3.減少設施閒置，提昇利用率	4.經常性性能檢核評估 5.延壽方案評估 6.合理編列經費
<b>設施任務終止</b> (節能減碳作法之成效)	1.用途改變活化設施 2.拆除廢棄物再生利用 3.效益檢討回饋	

資料來源：永續公共工程-節能減碳政策白皮書-核定本。

## 第四節 交通影響評估

該階段依據「彰化縣政府建築物交通影響評估送審門檻」進行檢核，而本案隸屬第三類福利設施等類似用途之建築物，其提送門檻以樓地板面積 48,000 平方公尺及停車位 180 格為基準。然而，依據工程技術可行性所提內容，本案建物總樓地板面積及停車位數尚未達上述標準，故無需提送相關評估程序。

表 7-5 彰化縣交通影響評估送審基準表

類別	建築物用途	提送門檻	
		樓地板面積	停車位數
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	24,000	150
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	48,000	360
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	48,000	180
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	60,000	200
第五類	前四類以外之建築物	由中央主管機關視實際情形另定之	

註：①停車位數= 基地實設之小汽車停車位數 + (機車停車位總數/5) + (大型車停車總位\*2)。  
資料來源：彰化縣政府工務處。



## 第五節 環境影響評估認定

延續前述章節，本案將依據 109 年 08 月 18 日修正之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 15 條進行評估認定，而經檢討本案尚未達應提送環境影響評估之標準，其分析內容說明如下：

### 壹、醫療建設、護理機構、社會福利機構之開發

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、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。

比對技術可行性規劃之內容推論，本案未處上述重點區域，開發量體較小且高度小於一百二十公尺，故初步評估無須辦理環境影響評估。

## 第六節 小結

為因應人口結構改變及相關社福需求，本案將興建綜合式長照機構暨復健中心，以建構使用者為核心的長照體系，連結鄰近社區照顧服務資源，提升照顧連續性，並普及長照服務量能。

本案開發規模量體雖尚未達辦理環境影響評估之標準，但考慮其土壤液化潛勢，未來建築開發應視地層特性、基礎構造及建築物耐震設計規範進行規劃，以減少未來可能風險。而在交通衝擊方面，建築物使用類別隸屬第三類福利設施等類似用途，本案提出之方案未達送審門檻之 48,000 平方公尺及停車位 180 格，故毋須進行交通衝擊影響評估，惟仍應針對衍生之交通量妥善規劃配套措施，以減少停車問題與交通衝擊。

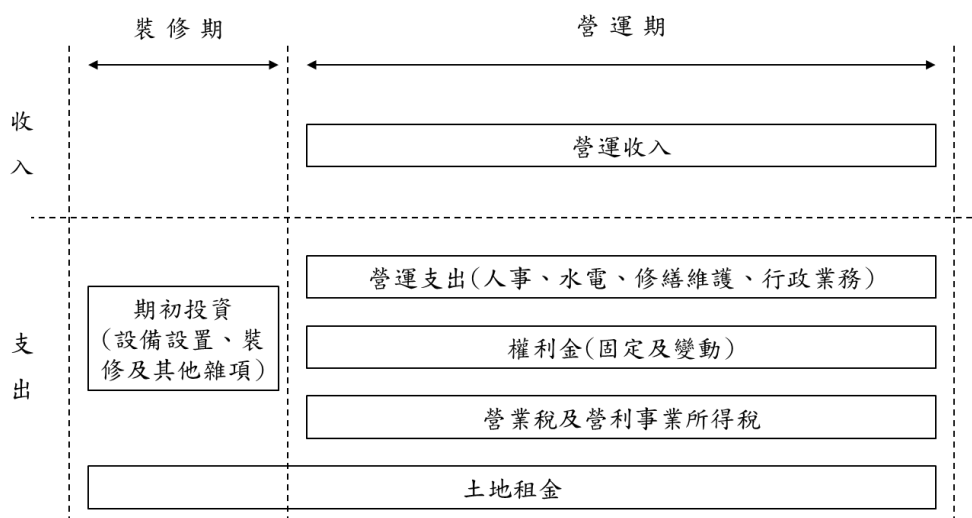
## 第八章 財務可行性

財務可行性分析，係在市場供需預估及工程定性定量之基礎下，從民間投資者之角度，模擬民間投資者之財務分析，作為研判民間投資的可行性、政府投資額度(自償性不足時)及風險分擔之重要依據，對促成民間投資與確保政府、民眾權益有重大影響。

此外，除了計算民間參與投資的可行性，亦將藉由基本參數假設與期初投資金額(包含設備購置等)，及營運期間收入、支出試算透過現金流量(Cash flow)分析，回推個案之最適許可年限與權利金計收方式，以作為後續招商條件設定之依據。

整個財務評估以現金流量為分析基礎，其分析的可靠性在於基本假設及參數合理性，並對重要影響因進行敏感度分析，以利研判計畫是否具有財務可行性。對民間投資者而言，除關心參與方式外，最關注計畫之財務結果，並將作為研判是否參與投資的最關鍵因素。因此財務可行性評估在民間參與公共建設流程中，扮演極為重要角色。

依據現金流量的分析方法，調查未來相關新設施可能帶來的效益，並提升民間機構的投資誘因與財務分析的可行性。相關現金流量分析圖如下：



資料來源：本團隊彙整。

圖 8-1 現金流量分析圖

表 8-1 財務可行性分析步驟說明

步驟	項目	說明
一	基本假設與參數設定	此部分就各項參數設定及假設，考慮法規、學理及實際市場狀況，讓民間參與的案子，列出各項在做財務分析時所需的數據。其中包括評估年期、資本結構、股東要求報酬率、折現率、通貨膨脹率等。
二	基本規劃資料	此部分首先說明本計畫量體規劃配置，再針對所規劃之配置進行收入與支出之設定，規劃合理之成本與效益，以利進行以下之財務可行性分析。
三	預估財務報表	將基本規劃資料之內容呈現分年營運收入與營運支出的財務報表。
四	現金流量分析	現金流量是投資效益分析中最重要的部分，此部分為針對計畫期間內，每一年因營運、投資活動所產生的現金流量及因融資活動所產生的現金流量等做分析。
五	財務效益分析	利用各種學理上及實務上常用的資本預算決策準則來評估計畫的投資效益，分析其在財務上的可行性。方法包括有：淨現值法、內部報酬率法、自償能力、回收年限及折現後回收年限法。
六	評估分析	整合現金流量分析與投資效益分析之結果，透過財務效益指標說明本計畫財務可行性，並建議合適之可行結果。
七	敏感性分析	本計畫將針對重要之基本假設與參數進行敏感性分析，評估該變數對計畫結果的影響大小及方向，以便作風險控管與投資決策之參考。

資料來源：本規劃單位整理。

## 第一節 基本假設參數

表 8-2 財務可行性分析步驟說明

項次	基本假設與參數		備註
壹	計畫期間		
一	許可年期	20 年	
二	財務基期	民國 113 年	
三	施工期間	-	本案為 OT 案依法無施工期，廠商所需之必要裝修時間納入整體許可年期計算。
四	營運期間	20 年	
貳	物價指數年增率	1.0%	行政院主計總處資料統計
參	稅基假設		
一	營業稅	0%	依加值型及非加值型營業稅法第八條第一項第四款規定。

項次	基本假設與參數		備註
二	營利事業所得稅	20%	
三	土地租金	47,977 元	依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第二條辦理，營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。
肆	資金規劃		
一	資本結構	50%:50%	自有資金 50%；融資比率 50%
二	融資利率	2.44%	
三	股東要求報酬率	6%	參考相關促參案例設定
伍	折現率	3.98%	依 WACC 計算
陸	權利金		
一	固定權利金	-	暫不收取
二	營運權利金	-	暫不收取
柒	設備折舊及各項攤銷	-	依許可年期以直線法平均折舊，殘值為零。

資料來源：本規劃單位整理。

## 壹、計畫期間

### 一、許可年期：

整體計畫設定為 20 年。

### 二、財務基期：

以民國 113 作為物價基準年。

### 三、施工期間：

本計畫為 OT 案，故無興建期，廠商所需之必要裝修時間，未來可評估是否需納入整體許可年期計算。

### 四、營運期間：

本計畫為委託民間營運方式，無興建期，經財務評估結果建議合適的許可年期為 20 年。

## 貳、物價指數年增率

根據行政院主計總處公布之歷史統計資料及未來預估資料，針對消費者物價指數及其年增率統計，截至 106 年 12 月為止，回顧歷史統計 50 年、30 年、10 年及 5 年之平均物價指數年增率分別約為 4.00%、1.65%、1.21%及 1.00%，平均物價指數約為 1.97%，又截至 107 年 4 月，物價指數較去年同期上升約 1.00%。

綜合考量未來全球經濟發展及國內景氣循環，預估消費者物價指數年增率應可望逐年上升，故本計畫物價指數年增率暫以 1.0%為參考設定；然而因本案為衛生醫療及社會福利設施，在營運收入上預估保守，年增率為 0.5%。

## 參、稅基假設

### 一、土地租金計收原則

依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」，內政部台內地字第 1090261391 號令、財政部台財產公字第 10935003070 號令會銜修正發布第 4、5 條條文，第 2 條規定「公有土地之租金依下列規定計算：一、興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。二、營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。三、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。依前項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。前二項租金相關事項，均應於投資契約載明。」

### 二、房屋稅及地價稅

依促參司針對促參案件所課徵地價稅與房屋稅進行說明「一、促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 2 條規定，促

進民間參與公共建設，依該法之規定。該法未規定者，適用其他有關法律之規定。促參法就參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅及房屋稅有得予適當減免規定，及授權直轄市及縣(市)政府擬訂減免期限、範圍、標準與程序等，惟未規定地價稅及房屋稅之課徵，故有關促參案所涉地價稅及房屋稅課徵適用其他有關法律之規定。二、土地稅法及房屋稅條例規定，地方政府為地價稅及房屋稅主管稽徵機關，其課徵事宜應本權責依相關法律規定辦理。促參法第 11 條規定，主辦機關與民間機構簽訂投資契約，應依個案特性，記載公共建設之規劃、興建、營運及移轉，土地租金、權利金及費用之負擔等。」本案目前依法規定開徵房屋稅及地價稅，後續可依 109 年 5 月 12 日台財促字第 10925512190 號提供「機關辦理促進民間參與公共建設案件稅負事宜參考文件」減免辦法，以供後續財務試算。

### 三、營業稅

依加值型及非加值型營業稅法第八條第一項第四款規定：「下列貨物或勞務免徵營業稅：…。四、依法經主管機關許可設立之社會福利團體、機構及勞工團體，提供之社會福利勞務及政府委託代辦之社會福利勞務。…。」。本案為依長照法規定所設立之長照機構，並依法提供長照服務，屬社會福利勞務範疇，故在此假設營業稅為 0%。

### 四、營利事業所得稅率

營利事業所得稅依所得稅法規定，營利事業全年課稅所得額超過 50 萬元者，就其全部課稅所得額課徵 20%。

## 肆、資本結構

### 一、資本結構

本計畫為委託民間營運 OT 方式，期初投資為 34,036,763 元，假設民間機構以自有資金 50%及融資 50%，進行財務試算。

### 二、股東要求報酬率

依據財政部招商地圖網「促參 iMAP」網站得知，目前國內促參案例皆以 5%~12%作為股東權益報酬率之假設，端視經濟狀況、產業特性等因素予以調整升降，然本計畫屬社會福利設施，其公益性值較大，因財務試算調整後之股東權益報酬率為 6%~8%較合宜，並以 6%作為設定。

## 伍、折現率

本計畫假設期初投資金額 34,036,763 元，且民間機構資本結構為自有資金 50%；融資比率 50%。本計畫折現率依加權平均資本成本(WACC)方式計算為 3.98%，若不採取融資方式進行資金籌措，則折現率即股東權益要求報酬率 6%。加權平均資本成本(WACC)計算公式如下：

$$\begin{aligned} WACC &= W_d * K_d * (1 - t) + W_c * K_c \\ &= 50\% * 2.44\% * (1 - 20\%) + 50\% * 6\% \approx 3.98\% \end{aligned}$$

其中，WACC：加權平均資金成本

$W_d$ ：融資權重

$W_d$ ：借款利率

$t$ ：所得稅率

$W_c$ ：自有資金權重

$K_c$ ：股東權益報酬率



## 陸、權利金

依 107 年 6 月 21 日財政部台財促字第 10725516390 號函修正「促進民間參與公共建設案件權利金設定及調整參考原則」，為利主辦機關依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）第 11 條規定，按個案特性規劃評估、設定權利金負擔事宜，特訂定本參考原則。權利金可分開發權利金及營運權利金，營運權利金又可分為定額權利金及營運權利金。本案將視整體財務狀況評估適合本案的收取方式。

## 柒、折舊與攤提

本計畫在假設期初投資金額 34,036,763 元，採 20 年以直線法折舊攤提，每年攤提費用約 1,701,838 元。

## 捌、重增置

本案依財政部公告之固定資產耐用年限表，其他機電設備、木材設備等耐用年限介於 5~10 年，醫療設備耐用年限為 7 年。本案採促參法 OT 方式辦理，於許可年限屆滿時須辦理無償轉移，故本案設備之折舊年限設定為 7 年，於營運期第第八年重新投入期初設備設置費用 20% 進行重增置，重增置費用為期初設備設置費用 20%，經試算為 3,278,820 元，分 7 年攤提故每年重增置費用約 468,403 元。

## 第二節 基本規劃資料

### 壹、量體規劃

本案綜合式長照服務機構暨復健中心未來將以社會福利設施為主體事業。本案依照法規規劃配置並採通用設計，三樓為復健中心(包含門診、物理/職能/語言治療) +日照中心 30 人。四到六樓為住宿式長照機構，每層各 50 床，總共 150 床，七樓為長照/宿舍/廚房、大活動室。

### 貳、營運收入

#### 一、綜合式長照機構營運收入

本案參考埤頭鄉住宿式長照機構行情、彰化縣政府長期照顧管理中心長期照顧服務項目補助標準、彰化縣政府低收入戶老人安養護業務實施要點及相關參考資料等研擬本案收費標準。

賴添福(2013)研究指出，財團法人養護型機構 150 床損益平衡點收費標準為每床每月 20,474 元<sup>1</sup>。考量近年物價上漲率及人事成本上漲，經財務試算推估，2022 年(民國 111 年)財團法人養護型機構 150 床損益平衡點收費標準為 25,549 元。進一步推算，由許可年限 2024 年(民國 113 年)起至 2026 年(民國 115 年)止，平均損益平衡點收費標準為每床每月 29,375 元，然此收費標準並未考量權利金，且人力配置上亦聘用外籍人士。本案參考上述資料，訂定收費標準。

然本案考量政府設施之公益性，其最高收費標準後續將納入先期規劃中評估規劃，以利本案財務評估之穩定性。

本案首年綜合式長照機構營運收入估算如下：

---

<sup>1</sup> 賴添福，台灣養護型長期照顧機構最適經營規模之研究，2013 年 1 月，P53。

表 8-3 本案首年綜合式長照機構營運收入表

項目	房型	服務數量	元/月	月	住宿率	營運收入	
住宿式長照服務		床數					
失能	一般失能者	1 人房	2	32,000	12	30%	384,000
		2 人房	32	30,000	12	30%	3,600,000
		3 人房	33	28,000	12	30%	3,360,000
		6 人房	6	26,000	12	30%	624,000
	公益床位	1 人房	1	21,000	12	30%	252,000
		3 人房	3	21,000	12	30%	252,000
		6 人房	6	21,000	12	30%	504,000
	行動不便者	1 人房	3	35,000	12	30%	455,000
		2 人房	24	32,000	12	30%	3,584,000
		3 人房	18	30,000	12	30%	2,700,000
		6 人房	6	28,000	12	30%	896,000
	失智	具行動能力失智者	2 人房	16	36,000	12	30%
小計						18,771,000	
社區式長照服務		照顧人數		月	使用率		
日間照顧		30	23,500	12	30%	2,538,000	
合計						<b>21,309,000</b>	

資料來源：本規劃單位整理。

透過加權平均後可知本案每床平均收費為 29,807 元，僅略高於平均損益平衡點每床每月 29,375 元，收費標準尚屬合理範圍。

## 二、 復健中心租金收入

本案復健中心位處建物三樓，預計由民間營運廠商出租給其他醫療單位開業營運，以提供本案與周邊地區復健醫療相關服務，因此復健中心設備投資與營運支出不列入本案財務評估，僅將本案復健中心租金收入列為營運收入項目。經調查，彰化縣店面、商辦租金每坪約落在 300 元~1100 元，故在此設定復健中心每坪租金 500 元。首年復健中心租金收入估算如下：

表 8-4 復健中心租金收入

	平方公尺	坪	單價	時間	年營業收入
復健中心	561.98	170	500	12	1,020,000

資料來源：本規劃單位整理。

透過上表可知，復健中心首年租金約為 102 萬元，往後以每年 0.5% 的幅度上漲租金。

### 參、營運支出

本案營運支出包含人事費用、水電費、設備維護、消防安檢、交通費(含車輛)、照顧耗材、洗衣費、伙食費等有關長照所需支出。

#### i. 人事費用

依住宿式與社區式長照機構設立標準，本案綜合式長照機構設立住宿式長照床位 150 床、日照中心 30 人，評估所需主要工作人員包括照服員、社工、護理師，配置比說明如下。

(一) 照服員：每八人應置一人；未滿八人者，以八人計；收住管路、造瘻口、植物人、長期臥床(含重癱)者，每五人應置一人；未滿五人者，以五人計，其中具長照人員資格之外籍看護工不得逾二分之一。收住具行動能力之失智症者：每三人應置一人；未滿三人者，以三人計。

(二) 社工：每照顧八十人應置一人；未滿八十人者，以八十人計。

(三) 護理師：每二十床至少應置一人；未滿二十床者，以二十床計。收住管路、造瘻口、植物人、長期臥床(含重癱)者，每十五人應置一人；未滿十五人者，以十五人計。

表 8-5 本案綜合式長照機構之工作人員配置表

項目	服務數量	照服員	社工	護理師	備註
失能	床數	配置比	配置比	配置比	
法規		1 : 8	1 : 80	1 : 20	護理師及照服員隨時保持一人上班，且不得低於 1:20
一般失能者	70	10		4	
公益床位	10				
法規		1 : 5		1 : 15	
行動不便者 (含收住管路、造瘻口、植物人、長期臥床者)	54	11		4	護理師及照服員隨時保持一人上班，且不得低於 1:15
失智	床數	配置比		配置比	
法規		1 : 3		1 : 20	
具行動能力失智者	16	6		1	照服員日間不得低於 1:6，夜間不得低於 1:10
小計	150	27	2	9	
社區式長照服務	照顧人數	配置比		配置比	
法規		1 : 8		1 : 30	
日間照顧	30	4	1	1	
合計		31	3	10	

資料來源：本規劃單位整理。

預估首年住宿率為 30%、第二年住宿率為 70%，直至第三年開始住宿率達 95%。因應住宿率之提升，亦提升照服員、社工、護理師人數，提供更加完善之服務。

本案人事費用依住宿率、住宿式長照機構設立標準、社

區式長照機構設立標準、勞動基準法及合理排班，其相關人力配置及人事費用預估如下：

表 8-6 本案前三年人力配置

	首年 人力配置	第二年 人力配置	第三年 人力配置	月薪
業務負責人	1	1	1	55,000
職能治療師	1	1	1	42,000
社工	2	3	3	36,000
護理師	7	11	12	38,000
照服員	17	32	44	35,000
行政人員	1	1	2	32,000
機電人員	1	1	2	38,000
司機	1	1	1	32,000
廚師	1	2	2	35,000
保全	3	3	3	30,000
清潔	1	1	2	30,000
雜工	0	1	1	30,000

資料來源：本規劃單位整理。

依上表統計，每年以 13.5 個月計算年薪且考慮勞健退費用，本案營運首年人事費用約為 1,828 萬元，營運第二年人事費用約為 2,885 萬元，營運第三年開始人事費用約為 3,678 萬元，後續人力成本以每年提升 1% 計算。

其他營運支出則依照營運收入比例預估，如下表所示：

表 8-7 本案首年其他營運支出

項目	收入占比	金額
水電費	8.0%	1,704,720
設備維護	2.5%	532,725
消防安檢	2.0%	426,180
交通費(含車輛)	1.5%	319,635
照顧耗材	4.0%	852,360
洗衣費	2.0%	426,180
伙食食材	12.0%	2,557,080
合計		6,818,880

資料來源：本規劃單位整理。

本案除規劃住宿式機構外亦提供社區式長照服務之日間照顧；在耗材部分因相關專業醫療設備價格較為昂貴，因此耗材預估支出占比較高；伙食部分除原有住民外，亦提供日間照顧及員工用餐等支出，因此在營運支出中為最高。

### 第三節 權利金評估

為保障政府的應得收益，同時顧及民間部門參與者追求公司利益極大之目標，合理的權利金設定為財務評估過程中不可或缺的步驟。權利金依機制可分為開發權利金、固定權利金與營運權利金，其中營運權利金係政府給予民間機構營運特許權所收取的權利金，收取的模式與未來的營運績效有關，其設定通常與每年總營運收入有關，方式又分為固定百分比、固定金額、遞增百分比、遞增金額等方式。

本計畫之財務評估優先測試在不收取權利金下，淨現值是否大於零，若大於零則代表財務具備可行性，再考量本計畫權利金負擔能力，作為設定權利金之標準。經考量一般民間廠商進行投資活動時，報酬率皆希望於 6% 以上較能有投資之意願，並依據長期照顧服務機構法人條例第 36 條第一項：「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。」。故本計畫之權利金設定，在收足土地租金及提撥法定公益費用之情形下，設定內部報酬率至少 6% 之基礎，經財務試算後許可年期 20 年，暫不規劃權利金。

第四節 財務報表

表 8-8 損益表

	1 113	2 114	3 115	4 116	5 117	6 118	7 119	8 120	9 121	10 122
<b>營運收入</b>										
住宿式長照/日照收入	21,309,000	49,117,000	62,900,000	63,214,500	63,530,573	63,848,225	64,167,466	64,488,304	64,810,745	65,134,799
復健收入	1,020,000	1,025,100	1,030,226	1,035,377	1,040,554	1,045,756	1,050,985	1,056,240	1,061,521	1,066,829
小計(含稅)	22,329,000	50,142,100	63,930,226	64,249,877	64,571,126	64,893,982	65,218,452	65,544,544	65,872,267	66,201,628
營業稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小計(未稅)	22,329,000	50,142,100	63,930,226	64,249,877	64,571,126	64,893,982	65,218,452	65,544,544	65,872,267	66,201,628
<b>營運支出</b>										
人事費用	18,275,004	28,845,252	36,378,252	36,742,035	37,109,455	37,480,549	37,855,355	38,233,908	38,616,248	39,002,410
水電費用	1,786,320	4,011,368	5,114,418	5,165,562	5,217,218	5,269,390	5,322,084	5,375,305	5,429,058	5,483,348
設備維護	558,225	1,253,553	1,598,256	1,614,238	1,630,381	1,646,684	1,663,151	1,679,783	1,696,581	1,713,546
消防安檢	446,580	1,002,842	1,278,605	1,291,391	1,304,304	1,317,348	1,330,521	1,343,826	1,357,264	1,370,837
交通費	334,935	752,132	958,953	968,543	978,228	988,011	997,891	1,007,870	1,017,948	1,028,128
服務耗材	893,160	2,005,684	2,557,209	2,582,781	2,608,609	2,634,695	2,661,042	2,687,652	2,714,529	2,741,674
洗衣費	446,580	1,002,842	1,278,605	1,291,391	1,304,304	1,317,348	1,330,521	1,343,826	1,357,264	1,370,837
伙食食材	2,679,480	6,017,052	7,671,627	7,748,343	7,825,827	7,904,085	7,983,126	8,062,957	8,143,587	8,225,023
保險費	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
法定公益費用	0	0	206,905	337,761	311,805	298,149	283,315	268,326	215,681	203,270
重增置費用	0	0	0	0	0	0	0	468,403	468,403	468,403
土地租金	47,977	47,977	48,297	48,297	48,623	48,623	48,956	48,956	49,295	49,295
固定權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
房屋稅	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
期初投資折舊攤提	1,701,838	1,701,838	1,701,838	1,701,838	1,701,838	1,701,838	1,701,838	1,701,838	1,701,838	1,701,838
<b>營運支出</b>	<b>(27,670,099)</b>	<b>(47,140,539)</b>	<b>(59,292,964)</b>	<b>(59,992,179)</b>	<b>(60,540,592)</b>	<b>(61,106,720)</b>	<b>(61,677,799)</b>	<b>(62,722,651)</b>	<b>(63,267,696)</b>	<b>(63,858,609)</b>
營業利益	(5,341,099)	3,001,561	4,637,262	4,257,697	4,030,534	3,787,262	3,540,652	2,821,893	2,604,571	2,343,019
利息支出	(415,248)	(415,248)	(415,248)	(360,130)	(303,667)	(245,826)	(186,573)	(125,875)	(63,696)	0
稅前盈餘	(5,756,347)	2,586,313	4,222,014	3,897,567	3,726,867	3,541,436	3,354,079	2,696,018	2,540,875	2,343,019
營所稅	0	(517,263)	(844,403)	(779,513)	(745,373)	(708,287)	(670,816)	(539,204)	(508,175)	(468,604)
稅後盈餘	(5,756,347)	2,069,050	3,377,611	3,118,054	2,981,493	2,833,149	2,683,263	2,156,815	2,032,700	1,874,415



	11 123	12 124	13 125	14 126	15 127	16 128	17 129	18 130	19 131	20 132
<b>營運收入</b>										
住宿式長照/日照 收入	65,460,473	65,787,775	66,116,714	66,447,298	66,779,534	67,113,432	67,448,999	67,786,244	68,125,175	68,465,801
復健收入	1,072,163	1,077,524	1,082,911	1,088,326	1,093,768	1,099,236	1,104,733	1,110,256	1,115,808	1,121,387
小計(含稅)	66,532,636	66,865,299	67,199,626	67,535,624	67,873,302	68,212,668	68,553,732	68,896,500	69,240,983	69,587,188
營業稅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小計(未稅)	66,532,636	66,865,299	67,199,626	67,535,624	67,873,302	68,212,668	68,553,732	68,896,500	69,240,983	69,587,188
<b>營運支出</b>										
人事費用	39,392,434	39,786,358	40,184,222	40,586,064	40,991,925	41,401,844	41,815,863	42,234,021	42,656,361	43,082,925
水電費用	5,538,182	5,593,564	5,649,499	5,705,994	5,763,054	5,820,685	5,878,892	5,937,681	5,997,057	6,057,028
設備維護	1,730,682	1,747,989	1,765,469	1,783,123	1,800,954	1,818,964	1,837,154	1,855,525	1,874,080	1,892,821
消防安檢	1,384,545	1,398,391	1,412,375	1,426,499	1,440,764	1,455,171	1,469,723	1,484,420	1,499,264	1,514,257
交通費	1,038,409	1,048,793	1,059,281	1,069,874	1,080,573	1,091,378	1,102,292	1,113,315	1,124,448	1,135,693
服務耗材	2,769,091	2,796,782	2,824,750	2,852,997	2,881,527	2,910,342	2,939,446	2,968,840	2,998,529	3,028,514
洗衣費	1,384,545	1,398,391	1,412,375	1,426,499	1,440,764	1,455,171	1,469,723	1,484,420	1,499,264	1,514,257
伙食食材	8,307,273	8,390,346	8,474,249	8,558,991	8,644,581	8,731,027	8,818,337	8,906,521	8,995,586	9,085,542
保險費	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
法定公益費用	187,441	166,412	145,471	124,136	102,497	117,958	92,635	70,169	47,122	23,707
重增置費用	468,403	468,403	468,403	468,403	0	0	0	0	0	0
土地租金	49,641	49,641	49,994	49,994	50,354	50,354	50,721	50,721	51,096	51,096
固定權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營運權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
房屋稅	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
期初投資折舊攤提	1,701,838	1,701,838	1,701,838	1,701,838	1,701,838	1,701,838	1,701,838	1,701,838	1,701,838	1,701,838
<b>營運支出</b>	<b>(64,452,485)</b>	<b>(65,046,907)</b>	<b>(65,647,925)</b>	<b>(66,254,412)</b>	<b>(66,398,831)</b>	<b>(67,054,733)</b>	<b>(67,676,623)</b>	<b>(68,307,471)</b>	<b>(68,944,647)</b>	<b>(69,587,677)</b>
營業利益	2,080,151	1,818,392	1,551,700	1,281,211	1,474,471	1,157,936	877,109	589,029	296,336	(490)
利息支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅前盈餘	2,080,151	1,818,392	1,551,700	1,281,211	1,474,471	1,157,936	877,109	589,029	296,336	(490)
營所稅	(416,030)	(363,678)	(310,340)	(256,242)	(294,894)	(231,587)	(175,422)	(117,806)	(59,267)	0
稅後盈餘	1,664,121	1,454,714	1,241,360	1,024,969	1,179,577	926,348	701,687	471,224	237,069	(490)

## 第五節 自償能力評估

依據促參法施行細則第 43 條：「本法第二十九條第一項所稱自償能力，指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例。

前項所稱現金流入，指公共建設計畫營運收入、附屬事業收入、資產設備處分收入及其他相關收入之總和。

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

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

## 第六節 財務效益評估

本計畫透過財務效益分析，以追求投資計畫之利潤極大化來增加民間投資者的誘因，並考量時間價值後運用該計畫所產生的現金流量折現法來估算，且透過內部報酬率(IRR)、計畫淨現值(NPV)、回收年期(PB)、折現回收年期(DPB)、自償能力(SLR)、獲利能力指數(PI)等重要財務投資指標予以檢視其財務可行性。

經上述假設條件下，本計畫於許可年期 20 年可以回收，且在土地租金收足之情形下，可再收取定額權利金 20 萬元及營運權利金 0.25%~1.00%(依營運收入比例計收)，其財務指標如下。

表 8-9 財務指標

項目	財務指標	
淨現值(NPV)	7,406,421	NPV > 0
內部報酬率(IRR)	6.28%	IRR > 折現率
自償率(SLR)	100.88%	SLR > 100%
回收年期(PB)	10	PB < 許可年期
折現後回收年期(DPB)	14	DPB < 許可年期

資料來源：本團隊彙整。

## 第七節 融資可行性評估

本案財務先以融資方式進行規劃，但未來投資廠商無規定融資與否。本案規劃融資條件如下：

表 8- 10 融資條件

項目	金額	比率	貸款條件	
			融資利率	寬限期
自有資金	17,018,382	50%	融資利率	2.44%
融資	17,018,381	50%	總還款年限	9
合計	34,036,763	100%	每年攤還	2,674,200
			寬限期	2 年

資料來源：本團隊彙整。

本案融資規劃，寬限期 2 年，本利攤還 7 年。依照相關的 DSCR/TIE 的指標都符合檢驗的標準。同時每年現金流量分析尚屬正常，無須額外提供資金。

表 8- 11 融資年度攤還表

年次	1	2	3	4	5
年度	113	114	115	116	117
期初融資餘額	17,018,381	17,018,381	17,018,381	14,759,429	12,445,359
利息支出	415,248	415,248	415,248	360,130	303,667
償還本金			2,258,952	2,314,070	2,370,533
年度償還總額 (本金+利息)	415,248	415,248	2,674,200	2,674,200	2,674,200
期末融資餘額	17,018,381	17,018,381	14,759,429	12,445,359	10,074,826
年次	6	7	8	9	
年度	113	114	115	116	
期初融資餘額	10,074,826	7,646,452	5,158,825	2,610,500	
利息支出	245,826	186,573	125,875	63,696	
償還本金	2,428,374	2,487,627	2,548,325	2,610,504	
年度償還總額 (本金+利息)	2,674,200	2,674,200	2,674,200	2,674,200	
期末融資餘額	7,646,452	5,158,825	2,610,500	0	

資料來源：本團隊彙整。

而對於是否有融資團隊有針對此方式進行財務指標的比較，未來在擬定條件時可參考規定是否允許融資。

表 8- 12 融資比較

指標	有融資	無融資
淨現值 (NPV)	7,406,421	2,423,204
內部報酬率 (IRR)	6.28%	6.86%
自償能力 (SLR)	100.88%	100.35%
回收期 (PB)	10	10
折現回收年期(DPB)	14	17

資料來源：本團隊彙整。

由上表得知，依目前財務條件，以 100% 自有資金財務指標尚可，但本案期初投資金額為 34,036,763 元，建議以融資方式向銀行借貸，確保公司有較佳現金流。然而是否融資，在未來仍需根據期初投資及其他相關資訊參考，以利後續財務的進行。

## 第八節 敏感性分析

在進行計畫的財務評估時，由於各項參數皆為推估值或假設值，所以，財務可行性分析仍存在相當多的不確定性。因此，為了解各項重要參數變化將對整體計畫案之影響程度，針對本計畫之期初投資、營運收入及營運支出進行單因子百分比變動敏感性分析。

表 8- 13 財務敏感性分析

期初投資	-20%	-10%	0%	10%	20%
NPV	13,459,280	10,432,870	7,406,421	4,365,564	1,322,223
IRR	8.91%	7.49%	6.28%	5.24%	4.34%
SLR	101.62%	101.25%	100.88%	100.52%	100.16%
營運收入	-10%	-5%	0%	5%	10%
NPV	-40,977,950	-15,152,907	7,406,421	28,673,224	49,939,982
IRR	#NUM!	-3.14%	6.28%	11.68%	16.16%
SLR	94.90%	98.15%	100.88%	103.33%	105.67%
營運支出	-10%	-5%	0%	5%	10%
NPV	67,039,725	37,223,095	7,406,421	-25,231,103	-63,546,160
IRR	19.31%	13.50%	6.28%	#NUM!	#NUM!
SLR	108.60%	104.60%	100.88%	97.11%	93.02%

資料來源：本團隊彙整。

由上述的敏感性分析可以得知，營運支入的變動對本計畫影響最為重大，其次為營運收入。在營運支出中，人事成本最為大宗，其佔比約為總營運成本之 5~6 成。在營運收入中，住宿式機構為主要收入來源，其占比為總收入約 7 成；故未來民間廠商應注重成本控管，人力成本更是管控重點，且應維持本案住宿式機構使用率，以分散風險，方能有較佳的營運績效。

## 第九節 政府財政效益評估

主辦機關於評估年期 20 年內執行本案可獲得之財務效益。於前述財務評估本案政府財政效益為土地租金。土地租金經參數假設每兩年調整地價上漲率 2% 試算，20 年許可年限可收取之土地租金約 99 萬元，故主辦機關總財政效益約為 99 萬元。

表 8-14 政府財政效益評估

	項目	金額	備註
財政收入效益	土地租金	989,904	每兩年調整地價上漲率 2%

資料來源：本團隊彙整。

## 第十節 小結

首先說明本計畫可行性評估在財務方面的評估流程與步驟，從基本假設對參數的設定、財務成本的推估與收益方式、分年呈現的損益表、財務指標評估的投資效益分析與最後影響財務指標的單因子敏感性分析。經上述假設條件下，本計畫於許可年期 20 年可以回收，且收足土地租金收足之情形下，經財務試算淨現值(NPV)為 7,406,421 元，內部報酬率(IRR)為 6.28%，自償能力(SLR)為 100.88%，回收年期(PB)為第 10 年，折現後回收年期為第 14 年，故財務具備可行性，表示本計畫具有合理的利潤，投資廠商可以接受並有足夠投資誘因。

相關敏感分析度亦顯示需管控相關營運成本與維持本案營運收入，會使此計畫更顯得可行，同時彰化縣政府近年亦將爭取相關補助經費挹注本區域的發展，屆時財務將會更顯可行。如本案期程延後可能會影響財務可行性，但可於契約說明應於點交後才開始計算許可年限，並規範若於一定期間內無法完成，營運廠商有權終止雙方契約。

## 第九章 民間參與可行性綜合評估

### 第一節 工作事項檢查

現階段為可行性評估階段，依據財政部促參司「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表(OT)」檢視本案；相關檢視重點與對照報告章節如下表所示。

表 9-1 工作事項檢核表

項目	基本撰寫內容	檢核重點	章節
一、公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	(一)基地現況	基地及周邊環境現況說明	第一章
	(二)政策概述	1. 是否符合國家重大計畫、中長程計畫、全國及地方國土計畫。 2. 是否符合地方建設需要或首長施政目標。	第一章
	(三)公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	是否達到下列公共建設目的： 1. 加速公共建設與服務之提供。 2. 提升公共服務品質。 3. 提振內需與帶動經濟成長。	第一章
二、民間參與效益	評估以下面向： (一)增進公共建設服務性及公益性 (二)減輕政府財政支出負擔 (三)增加政府財政收入	民間參與是否達成公共建設目的。	第二章
三、市場可行性	(一)市場供需現況調查分析	1. 是否明確界定影響與競爭範圍及就相同、相似或具替代性設施供給現況進行調查。 2. 是否辦理供需現況調查並對現況供需進行分析。 3. 是否辦理民眾使用該服務付費意願、付費能力及收費合理性調查。	第三章
	(二)市場供需預測分析	1. 設施需求量預測是否合理且未過度樂觀。 2. 是否就設施影響與競爭範圍及其相似設施供給現況分析額外所需設施規模。 3. 是否綜合考量環境、社會、經濟、國家政策、法令規章條	第三章

項目	基本撰寫內容	檢核重點	章節
		件及規範，衡量未來發展趨勢。	
	(三)市場競爭力分析	1.競爭對手及範圍界定是否包含各類型可能競爭對象。 2.是否對設施所在區域或其他鄰近區域類似設施進行SWOT分析，並提出因應策略。	第三章
	(四)投資意願調查	1.直接訪談相關產業廠商是否具有代表性(企業規模、特定領域專業或相關經營實績等)。 2.是否製作直接訪談紀錄。 3.問卷調查寄出數量及回收比例是否達可供參考數。 4.是否辦理意願調查座談會，並製作座談會紀錄。 5.是否彙整及分析潛在投資人投資意願與初步意見。	第三章
	(五)市場定位及策略	1.是否依市場供需分析、競爭環境及投資意願分析，訂定合理市場定位及最適規模。 2.是否考量定位客群需求及使用者特性，規劃最適市場策略。 3.是否釐清附屬事業開發經營目的及營運項目、內容。	第三章
四、技術可行性	(一)基礎資料分析	是否對基地或設施整體環境，以列表、照片、或圖示說明。	第四章
	(二)初步工程規劃(裝修工程、修繕工程或設備購置等)	1.是否依市場可行性評估之市場定位計畫方案，設計不同工程規劃方案。 2.是否須考量特殊工法、材料設備購置、處理方法專利。 3.是否須分期辦理。 4.是否有建築法第9條增建、修建及改建行為。	第四章
	(三)工程費估算(裝修工程、修繕工程或設備購置等)	1.是否編訂工程經費詳細表。 2.是否評估後續重置工程經費或維護成本費用。	第四章

項目	基本撰寫內容	檢核重點	章節
	(四)施工時程規劃(裝修工程、修繕工程或設備購置等)	1.是否編製並合理安排工程甘特圖。 2.工期是否考量環境影響評估(下稱環評)、都市設計審議等期程。	第四章
五、法律 可行性	(一)促參法規檢討	1.是否檢視公共建設類別、民間參與方式、重大公共建設範圍、主辦機關或被授權(或被委託)機關、租稅減免或優惠適法性。	第五章
	(二)其他相關法規檢討	1.是否檢視目的事業法令之適法性。 2.是否檢視土地法令之適法性。 3.是否檢視都市計畫法令之適法性。 4.是否檢視營建法令之適法性。 5.是否檢視環境影響法令之適法性。 6.是否檢視經濟稅賦法令之適法性。 7.是否檢視其他相關法令之適法性。 8.是否檢視公有財產管理法令限制。 9.是否檢視案件有無外資或陸資投資限制。	第五章
	(三)公共建設所在地地方自治法規檢討	是否檢視公共建設所在地之地方自治法令適法性。	第五章
六、土地 取得可行性	(一)土地權屬現況	1.是否釐清地權問題。 2.是否釐清地用問題。 3.是否釐清地上物現況。 4.是否釐清占用或違建問題(如有)。	第六章
	(二)土地取得方式(如有) (三)土地取得成本(如有) (四)土地取得時程(如有) (五)用地變更(如有)	1.是否釐清公有土地取得採撥用或合作改良利用方式。 2.如為撥用，是否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檢視有償或無償取得土地。 3.有償撥用或購地財源是否可行	



項目	基本撰寫內容	檢核重點	章節
		4.用地取得預估時程是否合理。 5.是否確認符合都市土地或非都市土地容許使用。 6.土地使用調整是否可行。	
七、環境影響	(一)環境影響分析	環境背景描述是否完整。	第七章
	(二)環境影響因應對策	1.確認是否須辦理環評。 2.是否進行環境影響分析及因應對策(如空氣品質、用水排放、噪音影響、交通影響等)。	第七章
	(三)節能減碳分析	節能減碳設施成本是否納入技術可行性工程經費估算。	第七章
八、財務可行性	(一)基本假設參數	基本假設參數是否包含評估基期、評估期間、評估幣別、物價上漲率、折現率等項目，並參酌官方公布數據、資訊及個案特性	第八章
	(二)基本規劃資料	1.是否說明估算依據及方式。 2.是否調查分析相關產業市場價格或類似案例成本結構。 3.是否就興建成本、重置成本、營運成本費用及營運收入進行估算。 4.是否明列各項稅賦(如地價稅、房屋稅)、土地租金，並確認稅賦繳交主體。 5.評估期間超過設備使用年限者，是否估算重置成本，並注意其合理性。	第八章
	(三)權利金評估	1.是否考量計畫評估期間現金流量特性、民間機構合理投資報酬率、公共建設對外收費率合理性等因素。 2.土地租金及權利金是否分別估算。 3.權利金是否於收取足額土地租金後始計收。	第八章
	(四)預計財務報表	1.是否編製評估期間預計資產負債表、綜合損益表及現金流量表。	第八章
	(五)自償能力評估	是否具完全自償能力。	第八章
	(六)財務效益評估	是否包括淨現值、內部報酬	第八章

項目	基本撰寫內容	檢核重點	章節
		率、回收年期等項。	
	(七)融資可行性評估	是否包括分年償債比率(DSCR)、利息保障倍數(TIE)及負債權益比(DER)等。	第八章
	(八)附屬事業開發財務可行性	1.是否明定附屬事業開發目的。 2.附屬事業開發經營是否可挹注整體公共建設計畫達財務自償。 3.附屬事業開發經營規模是否合理。	—
	(九)敏感性分析	是否分析關鍵風險因子變動影響財務評估結果之程度。	第八章
九、民間參與可行性綜合評估	綜整前述一~八之評估結果	綜整前述一~八之評估結果	第九章
十一、公聽會提出之建議或反對意見	(一)公聽會通知與辦理說明 (二)公聽會資料 (三)公聽會紀錄及說明	已敘明公聽會建議及反對意見不採納之理由，並納入可行性評估報告內容。...	第十章
十二、其他事項	建議後續辦理方式及期程	1.後續作業辦理期程安排說明。 2.後續將辦理可行性評估審查與公開。	第十一章

資料來源：本團隊彙整。

## 第二節 可行性評估性報告結論

根據此可行性評估性報告，彙整結論如下：

### 壹、公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

臺灣已於民國 107 年轉為高齡社會，而在其老年人口逐年成長之趨勢下，推估 115 年將成為超高齡社會(65 歲以上人口佔總人口比率達到 20%)。為此本案之公共建設目的在於建構高齡者及家庭需求為核心之長照服務體系，且強化高齡者社會參與，進而達到在地老化之宗旨。而此等公共建設目的亦符合衛生福利部「長期照顧十年計畫 2.0」(106~115 年)之目的。

本案綜合式長照機構暨復健中心之興建乃植基於老年人口、家庭照顧者及一般民眾利益之維護；興建後若委外營運管理，可導入民間企業經營理念，更可有效促進本案利益。故本案依促參方式進行，無影響公共利益之虞。

### 貳、民間參與效益分析

本案由民間參與營運較具彈性，可提升經營使用績效、紓解政府人力與財務之負擔、增加財務收益及強化設施服務等效益，且民間參與經營不會影響原公共建設目的及預期效益，使本案綜合式長照機構暨復健中心可自給自足、損益平衡。

### 參、市場可行性分析

依據彰化縣埤頭鄉長照機構概況則可知，埤頭鄉目前相關長照床位僅 81 床，而 112 年需求人數約 163 人，需求大於供給。故未來若提供 150 床住宿式長照服務床位將能滿足埤頭鄉之長照住宿式服務之需求，而搭配日間照顧、復健中心等綜合性營運項目則亦能提供在地優質之多元化服務，並達強化社區照顧服務資源之效。

#### 肆、技術可行性分析

本案綜合式服務長照機構未來將以社會福利設施為主體事業。本案依照法規規劃配置並採通用設計，三樓為復健中心(包含門診、物理/職能/語言治療)+日照中心 30 人，樓地板面積為 1,423.22 平方公尺。四到六樓為住宿式長照機構，每層樓地板面積為 1,259.6 平方公尺，每層各 50 床，總共 150 床，七樓為長照/宿舍/廚房、大活動室。

本案建議營運廠商室內裝修工程總成本約 17,642,663 元，日照中心設備設置費約 1,327,100 元，住宿式長照機構設備設置費約 14,541,000 元，地上 7 樓層空間設備設置約 526,000 元，故營運廠商期初投資約為 34,036,763 元。

目前彰化縣埤頭鄉衛生所暨長照衛福大樓設計監造已發包，目前為基本設計階段，建築工程預計民國 110 年底前完成發包。預計建築物完工時程為民國 112 年底。考量民間機構需辦理大量營運設備之添置與安裝營運設施，及室內裝修之充分作業時間，估算室內裝修設計及施工期程約 195 日曆天，預估可能期程自 113 年 1 月 1 日招標起至 113 年 7 月 14 日完工。

#### 伍、法律可行性分析

本案公共建設類別為促參法第 3 條第 1 項第 5 款之「社會及勞工福利設施」，並將採同法第 8 條第 1 項第 5 款之「民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府」OT 委外方式。本案採取委託民間營運(OT)之方式進行，依法有據；由於本案亟需民間活力創意及營運管理能力之投入，故以促參法辦理較能符合本案特性。

本案初步評估非屬促參法之「重大公共建設」範圍，故無法享有民間參與重大公共建設之相關租稅優惠；惟仍可適用之促參法上其他經濟、賦稅規範，及其他法系涉及公共建設經濟、賦稅之規範。

## 陸、土地取得可行性分析

本案彰化縣埤頭鄉基地坐落於彰化縣埤頭鄉稻香段 682、683、685、688 地號，現為農業區農田，其土地總面積約為 3,331.77 平方公尺，土地所有權人為中華民國，並由彰化縣政府執行管理維護相關作業，本案基地應無土地取得之問題。

本案因涉及衛生所與復健中心等醫療衛生機構，故建議參考「彰化縣大城鄉衛生所暨長照社福大樓」之模式辦理都計變更，將部分農業區變更為機關用地(建蔽率 60%、容積率 250%)，以符合未來建築規劃社會福利與醫療衛生設施之政策需求及長照醫療服務情形。

## 柒、環境影響分析

本案依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」進行檢視，未達各標準應實施環境影響評估之程度，故無庸進行環評。然就「生活環境影響」、「自然生態環境影響」、「社會經濟環境影響」、「景觀環境影響」等方面，由於本案涉及興建，故不免產生空氣品質、水質、廢棄物質、噪音與震動等影響，故宜事前規劃，以使對環境之影響降至最低；未來整體工程應以節能減碳為方向進行施作。

至「交通影響評估」方面，由於本案未達據「彰化縣政府建築物交通影響評估送審門檻」，故無須進行交通影響評估作業。

## 捌、財務可行性分析

依據本案量體規劃及市場定位，經上述假設條件下，本計畫於許可年期 20 年可以回收，且收足土地租金收足之情形下，經財務試算淨現值(NPV)為 7,406,421 元，內部報酬率(IRR)為 6.28%，自償能力(SLR)為 100.88%，回收年期(PB)為第 10 年，折現後回收年期為第 14 年，故財務具備可行性，表示本計畫具有合理的利潤，投資廠商可以接受並有足夠之投資誘因。本案應爭取相關補助經費挹注，屆時財務將會更顯可行。

## 第十章 公聽會實施計畫研擬

本案依促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 6 條之 1 第 2 項及促參法施行細則第 27 條之相關規定辦理。

另根據財政部推動促參司 110 年 5 月 28 日台財促字第 11025513690 號函籌辦，非急迫性案件得視疫情未達第三級警戒時，採小規模、分次會議模式。辦理情形摘要及所提出之建議或反對意見如下述說明：

### 第一節 公聽會辦理情形摘要

#### 壹、公聽會辦理目的

公聽會，指主辦機關向公共建設所在地居民、相關領域專家學者與民間團體及有關機關，廣泛蒐集意見之會議。故本案即針對「彰化縣埤頭鄉綜合式長照機構暨復健中心促參案」之推動目的與規劃概況進行說明，以瞭解地方需求與意見。

#### 貳、公聽會辦理時間地點及通知方式

##### 一、時間地點：

(一)時間：110 年 9 月 28 日(星期二) 下午 14 時 00 分

(二)地點：彰化縣埤頭鄉公所 2 樓禮堂(彰化縣埤頭鄉斗苑西路 138 號)

##### 二、會前通知及會後紀錄：

(一)會前通知：公聽會舉行前，彰化縣政府已於 110 年 9 月 28 日以府授衛長字第 1100334407 號開會通知單進行公告及通知，前項內容涵蓋辦理時間、地點、事由等相關資訊。

(二)會後紀錄：公聽會舉行後，則依實際活動情形作成紀錄並公開資訊。

### 參、公聽會參與人員

參與人員除主辦單位外，亦當邀請專家學者、地方居民與民間團體，故本案公聽會當日參與人員包含2名專家學者、5名民意代表及服務處人員、埤頭鄉公所、埤頭鄉衛生所、埤頭鄉村長等。

### 肆、公聽會會議議程

- 一、13：30~14：00 來賓報到、登記發言
- 二、14：00~14：20 介紹流程、與會人員、主席與來賓致詞
- 三、14：20~14：50 計畫簡報說明
- 四、14：50~15：30 意見交流討論
- 五、15：30~16：00 總結及散會

### 伍、公聽會資料說明

公聽會提供之簡報內容，包括推動目的與民間參與方式、相關案例、彰化縣埤頭鄉綜合式長照機構暨復健中心量體、攸關地方居民事項及對當地居民可能產生影響、未來招商條件及預計辦理期程等。

## 第二節 公聽會意見採納情形

本節針對公聽會紀錄內容、建議與反對意見進行說明及回覆，而根據其問題性質大致可分為 14 項。會議紀錄及簽到表詳附件。

表 10-1 公聽會意見回覆及採納情形

編號	民意需求	回覆說明	是否納入規劃
1	長照綜合大樓興建不僅有長照、日照中心以及親子館，結合衛生所醫療服務形成完善的長照需求，增加在地就業機會，也看見彰化縣府對埤頭鄉的重視。	未來本案將提供多元化服務並協調連結社區照顧服務資源，其綜合式長照機構暨復健中心委外民間專業經營團隊經營，提供住宿式長照機構、日間照顧、復健中心之綜合性營運項目，提供在地優質平價之長照服務。	—
2	針對南投縣與彰化縣之比較，南投縣長照服務受制預算經費，長照服務偏向於長者，在長照機構之興建思維模式不夠多元，本來規劃六層樓，一樓為農夫市集，二、三樓為日照中心及小規模，隨著疫情影響南投縣長照機構興建工程招標不利，導致預算不足，從規模六層樓減為四層樓的長照機構。據上論結，彰化長照綜合式大樓不僅結合不老健身房、托嬰中心、育兒親子館以及復健中心，規劃較為完善，具有全面性，值得南投縣政府效法。		—
3	本案興建於埤頭鄉，建議主辦機關執行計畫過程應結合埤頭鄉民代表等地方意見，地方重大建設之討論建議知會埤頭鄉代表會，以利蒐集當地意見。	本案後續執行計畫過程將結合埤頭鄉地方意見辦理。	V
4	期待綜合式長照大樓之興建能夠回饋埤頭鄉村民之福利。	本案已針對地方公益回饋部份提出舉辦長照服務活動與課程、建教合作等配套措施進行建議。	V

資料來源：本團隊彙整。



## 第十一章 其他事項

本章之其他事項依促進民間參與公共建設法(下稱促參法)及促參法施行細則之相關規定提出建議，並針對後續作業辦理方式、工作項目及期程規劃施以說明。

### 第一節 建議後續辦理方式及現況說明

#### 壹、先期規劃

可行性報告彙整、審查完成後，依據契約第 7 條規定，後續將進行先期規劃階段，應辦理工作事項包含以下事項，且依規定於 90 天內完成。

表 11-1 先期規劃階段辦理事項

規劃項目	章節	檢核重點
一.可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	(一)可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	可行性評估報告擇定計畫方案結果是否有檢討修正必要
二.公共建設目的及民間參與方式	(一)公共建設目的	依可行性評估擇定計畫方案，說明是否達到下列公共建設目的之一： ■加速公共建設與服務之提供 ■提升公共建設服務品質 ■提振內需與帶動經濟成長
	(二)公共建設類別及民間參與方式	■公共建設類別是否符合促參法第 3 條及期施行細則規定。 ■民間參與公共建設方式是否符合促參法第 8 條規定。
三.民間參與期間及範圍	(一)公共建設及附屬事業契約年限	■契約年限之決定是否與財務可行性評估結果勾稽。 ■許可期滿經評定營運績效良好是否規劃優先訂約。
	(二)公共建設及附屬事業營運範圍	■是否明確界定容許民間機構營運之公共建設及附屬事業項目、內容及範圍。
四.裝修	(一)工程調查及規畫	■是否明訂民間機構工作事項 ■是否明訂主辦相關須提供資料及協助事項。
	(二)功能性要求或特殊規範	■設計需求是否有特殊規範並予明訂。 ■設計成果是否明訂須經主辦機關審查或備查(註：主辦機關應把關重點為功能及

規劃項目	章節	檢核重點			
		規模)。			
	(三)工程品質(若有裝修或修繕工程規劃)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■是否符合公共工程施工品質管理作業要點規定</li> <li>■是否符合其它工程、職安、環衛等相關法令規定。</li> </ul>			
	(四)其他特殊考量	<ul style="list-style-type: none"> <li>■是否考量綠建材或節能減碳規劃。</li> <li>■是否考量以永續及延壽之目標進行資產維護管理作業規劃。</li> </ul>			
	(五)工程經費估算	<ul style="list-style-type: none"> <li>■可行性評估成果是否有檢討修正必要。</li> </ul>			
	(六)正式營運前進行測試或試營運(依法令規定或主辦機關要求)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■是否明訂設備功能測試或試營運。</li> <li>■是否明敘該期間所欲達成目標或標準。</li> </ul>			
	五.營運	(一)營運計畫	<ul style="list-style-type: none"> <li>■是否符合可行性評估之市場評估結果。</li> <li>■是否敘明營運目標。</li> <li>■是否明定民間機構應辦理營運項目。</li> <li>■是否明訂作業規範、組織人力、營運相關限制事項、民間機構應負擔事項、安全監控及通報計畫等要求。</li> <li>■是否考量其它營運規劃(如在地居民就業比例、兩性平等及促進婦女參與公共建設等措施)</li> <li>■是否明訂費率整公告周知機制。</li> </ul>		
(二)營運期之時程規劃			<ul style="list-style-type: none"> <li>■是否明訂營運開始日。</li> <li>■是否明訂營運屆滿日</li> <li>■是否明訂優先定約機制。</li> </ul>		
			(三)營運特殊考量	<ul style="list-style-type: none"> <li>■是否考量節能減碳與環境保護營運規劃。</li> <li>■是否考量在地回饋或睦鄰計畫。</li> </ul>	
				(四)營運期間自主管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>■是否規劃管理組織及制度。</li> <li>■是否規劃營運缺失處理機制。</li> <li>■是否規劃緊急應變措施。</li> <li>■是否規劃常態性檢討機制及自我評量。</li> </ul>
六.土地取得			(一)土地權屬		<ul style="list-style-type: none"> <li>■是否確認計畫範圍及土地地權、地用情形。</li> </ul>
			(二)土地取得方式及難易度分析(如有)		<ul style="list-style-type: none"> <li>■是否分析土地取得可行性及難易度(包含辦理方式及單位)</li> <li>■用地範圍包含私有地者，是否分析處理方式為協議價購或試架構不成依法徵收。</li> </ul>
		(三)土地取得時程及成本(如有)		<ul style="list-style-type: none"> <li>■是否評估財源取的可行性。</li> </ul>	
		(四)用地變更作業	<ul style="list-style-type: none"> <li>■是否須辦理用地變更、變更作業程序及</li> </ul>		

規劃項目	章節	檢核重點
	及程序(如有)	權責單位。。
		■是否分析作業程序及主管機關。
		■是否分析變更期程。
	(五)地上物拆遷及補償(如有)	■是否明訂須排除之地上物面積。
		■是否說明補償及救濟方式、相關拆遷補償費用及資金來源。
■是否規劃地上物拆遷及補償費之辦理權責單位及作業期程。		
七.環境影響評估與開發許可	(一)環境影響評估項目及開發許可	■辦理項目是否符合可行性評估成果。
		■是否須辦理開發選可申請。
	(二)辦理方式與時程(如有)	■環評或開發許可之申請人及主辦機關是否明確。
		■是否規劃辦理期程。
		■是否分析辦理結果因應方案。
八.財務計畫	(一)可行性評估財務規劃成果	■是否完整摘錄可行性評估結果。
		■可行性評估成果是否有再修正檢討必要。
		■如有附屬事業，預估收入是否已納入。
	(二)土地租金規劃	■是否已規劃土地租金計收範圍及營業稅應納與免徵相關含釋及規定。
	(三)權利金規劃	■權利金計收及調整是否明確。
	(四)自償能力	■是否具自償能力。
		■未具完全自償能力者，是否評估促參法其他獎勵措施或其他提升自償能力配套方案。
		■未具完全自償能力者，是否分析政府對民間機構採用利息補貼或按營運績效給予補貼。
		■是否分析政府補貼方式、上限及資金來源。
	(五)民間資金籌措規劃	■是否規劃自有資金投資金額。
		■是否規劃資金到位時程。
		■是否擬具融資規劃。
	(六)政府財源規劃	■涉及政府應負擔經費項目與分年應編列預算金額及預算來源規劃是否明確。
(七)其他	■是否有其他涉及財務規劃必須記載事項。	
	■是否屬於重大公共建設享有租稅優惠。	
九.風險配置	(一)計畫各階段風險項目評估結果	■各階段風險項目因子是否符合計畫特性。
		■是否列表呈現政府、民間機構與融資者三方公平合理之風險分擔。

規劃項目	章節	檢核重點
	(二)風險因應策略	■各風險項目減輕或移轉之因應策略是否合理。
十.政府承諾事項與配合事項	(一)政府承諾事項、完成程度及時程	■是否名列政府承諾事項及時程。
		■是否考量政府行政程序。
		■是否考量預算編列情形及期程。
	(二)政府配合事項、完成程度及時程	■是否明列政府配合事項及時程。 ■是否考量政府行政程序。
十一.附屬事業	(一)附屬事業目的	■是否明定附屬事業目的並符合施行細則第34條規定。
	(二)附屬事業項目及內容	■是否明定附屬事業使用容許項目。
		■是否涉及土地使用調整、並分析調整可行性及期程。
		■附屬事業所需用地使用期限是否位逾民間參與該公共建設計畫期間。 ■是否明訂附屬事業管理機制。
十二.履約管理	(一)履約管理機制	■是否規劃履約管理組織與方式。
		■是否明定履約管理方式
		■是否規劃財務檢查機制
		■是否規劃履約管理會議方式。
		■是否規劃施工或經營不善之處置及關係人介入。
	(二)營運績效評定	■是否規劃接管營運機制。
		■是否規劃營運績效評估委員會之組成。
		■是否規劃營運績效評定作業辦法。 ■是否明訂優先定約之申請期限、應備文件及辦理程序。
(三)協調委員會籌組	■是否規劃籌組協調委員會。	
十三.移轉	(一)投資契約簽訂後之點交規劃	■是否明訂資產點交方式及時程。
	(二)營運期限屆滿之移轉計畫	■是否詳列移轉營運資產標的、程序、條件、計價及移轉前後之權利義務等。
	(三)營運期限屆滿前之移轉計畫	■如為有償移轉，是否規劃計價方式。
	(四)資產清冊建立及管理	■是否明訂訂期編制資產清冊及定期盤點資產。
	(五)資產總檢查計畫	■是否規劃營運期屆滿前一定期限內資產總檢查之檢查機構、檢查方式、程序、標準及費用負擔事項。
十四.後續作業事項及期程	事項及期程	■是否敘明籌組及成立甄審委員會時程。
		■是否包含撰擬及審核招商文件、辦理招商說明會、公告、甄審及評決、議約及簽

規劃項目	章節	檢核重點
		約等。
十五.其他事項	促參法規定之其它事項	■是否載明公聽會提出建議及反對意見之處理因應對策。
		■是否敘明已邀請相關領域人士審查先期計畫書。

## 貳、其他建議辦理事項

### 一、計畫各階段風險項目評估

本案後續應辨識各階段可能發生風險，並就風險之特性、發生可能性及負面衝擊等予以衡量，其階段性風險大致可分為招商、裝修、營運及移轉等階段。而考量現有攤商及有關單位之疑慮，亦應納入「招商作業不如預期，致使建物已完工落成，而室內裝修設施設備卻未完善，攤商無法進駐營運之情形」、「現有攤商不接受調高之租金或工期過長」等風險項目。而階段性說明如下：

- (一)招商階段：招商未果、進度不如預期等風險。
- (二)裝修階段：工程延遲、成本超支等風險。
- (三)營運階段：營運中斷、成本擴增、設施減失等風險。
- (四)移轉階段：移轉品質、移轉契約等風險。

### 二、風險因應策略擬定

本案針對性提出各階段風險項目評估後，應對可能發生風險，擬訂及選擇得以減輕或移轉風險之因應策略(風險規避、風險移轉、風險控制、風險承擔)，並提出實際操作方法，如保險、契約明訂權利義務，以控制並降低風險或衝擊之發生。

## 第二節 促參法規定之其他事項

承上，促參法施行細則第 26 條第 2 項規定，本案可行性評估報告應邀請相關領域人士審查，並於辦理公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，且期間不應少於 10 日。

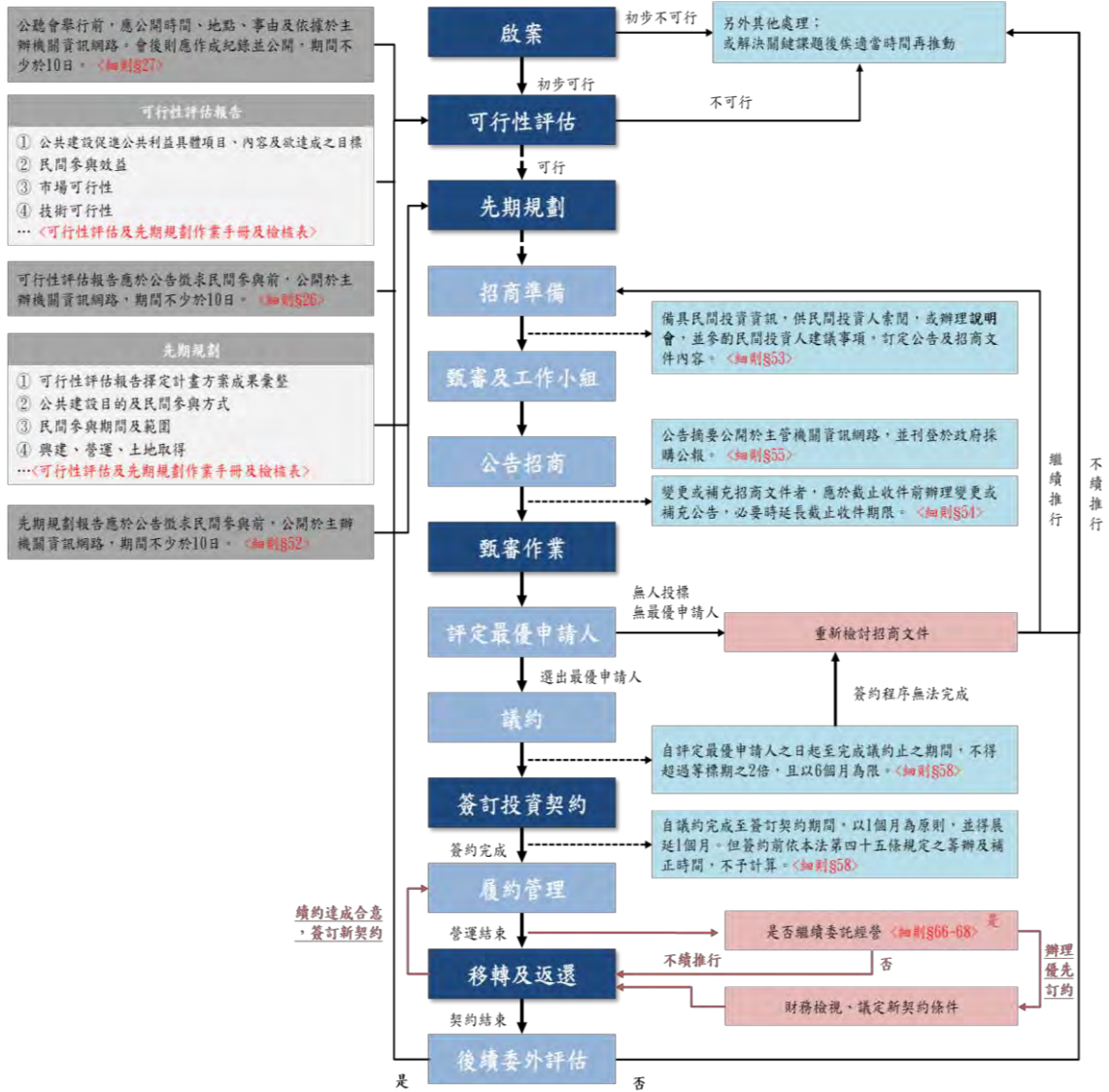
故本案後續應針對該一條文辦理可行性評估報告之審查，並再行公開。後續作業除參照本案勞務採購契約之履約期限，亦建議「公告招商」、「甄審及評決」、「議約及簽約」等階段時程應與下述參考期程相符，惟實際情形仍依案件規模及個案工作項目個別檢討，政府規劃促參案件作業程序參考下列圖表。

表 11-2 政府規劃促參案件基本辦理參考期程

階段 \ 類型	案件規模			
	小 (1 億元以下)	中 (1-10 億元)	大 (10-100 億元)	特大 (100 億元以上)
啟案作業及預評估	15~30 天	30~45 天	45~90 天	依個案工作 項目檢討所 需時程
可行性評估	45~60 天	105~120 天	165~180 天	
公聽會	15~30 天	30~45 天	45~90 天	
先期規劃	30~45 天	45~60 天	75~90 天	
招商準備作業	60~75 天	60~75 天	90~105 天	
公告招商	45~75 天	75~105 天	105~150 天	
甄審及評決	15~30 天	30~45 天	45~90 天	
議約及簽約	依「促參法施行細則」第 58 條規定辦理			

資料來源：促參司「主辦機關委託顧問機構辦理民間參與公共建設計畫作業手冊」(94 年 12 月)

彰化縣埤頭鄉及田中鎮綜合式長照機構暨復健中心  
促進民間參與公共建設前置作業委託專業服務案



資料來源：本團隊繪製

圖 11- 1 政府規劃促參案件作業階段

# 附件一\_本案相關補助



一、埤頭鄉長期照顧中心可申請到之相關補助款

設施名稱	服務內容	預期量能	相關補助款 (一次性)	相關補助款 (每年)	補助款依據
失智日照中心 30人	提供失智長者日常身體照顧及延緩退化之活動帶領，並提供沐浴、喘息等服務。	每月40人。 (同一時間不超過30人)	交通車補助95萬、開辦設施設備及材料費120萬元	交通接送營運費用：包含車輛、人事事務費，每年最高以新臺幣75萬元計。	長照服務發展基金110年度一般性獎助計畫(同一學區已布建日間照顧能量，則獎助上限為120萬元)
混合型日照中心30人	提供符合長照2.0規範之對象日常身體照顧及延緩退化之活動帶領，並提供沐浴、喘息等服務。	每月40人。(同一時間不超過30人)	開辦設施設備及材料費120萬元		長照服務發展基金110年度一般性獎助計畫(同一學區已布建日間照顧能量，則獎助上限為120萬元)
備註:埤頭鄉目前僅有身心障礙類型之日間照顧中心一家，若經主管機關同意，每一單位最高可申請補助款200萬元(混合型)至250萬元(失智型)					

二、民眾使用長期照顧服務可申請之補助

依照長照2.0長期照顧給付及支付基準

配合長照2.0政策，民眾使用各項相關照顧設施之費用，依據「長期照顧(照顧給付、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」，整理如下：

(一)給付對象

身心失能者經長期照顧管理中心(已下簡稱照管中心)評估，符合長期照顧(以下簡稱長照)服務請領資格之長照需要者，將予

核訂長照需要等級及長照服務給付額度，民眾使用相關服務僅需自付最低 0 元，最高 5788 元之自付額。

表 1- 1 長照需要等級、長照服務給付額度及部分負擔比率

長照需要等級	個人額度																喘息服務額度 (1 年) 適用 G 碼						
	照顧及專業服務(月) 適用 B、C 碼												交通接送(月)，適用 D 碼【分類見附表 5】				輔具服務及居家無障礙環境改善服務(3 年) 適用 E、F 碼						
	第一類			第二類			第三類			第四類													
	給付額度 (元)		部分負擔 比率(%)	給付額度 (元)		部分負擔 比率(%)	給付額度 (元)		部分負擔 比率(%)	給付額度 (元)		部分負擔 比率(%)	給付額度 (元)		部分負擔 比率(%)	給付額度 (元)		部分負擔 比率(%)					
	低 收 入 戶	中 收 入 戶	一 般 戶	低 收 入 戶	中 收 入 戶	一 般 戶	低 收 入 戶	中 收 入 戶	一 般 戶	低 收 入 戶	中 收 入 戶	一 般 戶	低 收 入 戶	中 收 入 戶	一 般 戶	低 收 入 戶	中 收 入 戶	一 般 戶					
第 2 級	10,020																						
第 3 級	15,460																						
第 4 級	18,580																						
第 5 級	24,100	0	5	16																			
第 6 級	28,070				1,680	0	10	30	1,840	0	9	27	2,000	0	8	25	2,400	0	7	21			
第 7 級	32,090																						
第 8 級	36,180																						
												40,000			0	10	30	32,340			0	5	16
																		48,510					

(二)服務內容

本案提供之各項服務，對應給付編碼為居家照顧服務(B 碼)、日間照顧服務(B 碼)、交通接送服務(D 碼)、輔具服務(E 碼)、居家環境改善服務(F 碼)，另未來營運單位若能申請到 A 單位服務亦可申請照顧管理及政策鼓勵服務(A 碼)。

(三) 110 年度住宿式服務機構使用者補助方案:

同時符合以下三項條件，依稅捐稽徵機關核定 108 年度之率級距，採階梯式補助，每人最高新臺幣 6 萬元。採 1 次性發給。

1. 入住之機構類型：使用機構者入住依法設立各類住宿式服務機構，包含一般護理之家、精神護理之家、老人福利機構(除安養床外)、身心障礙福利機構、國軍退除役官兵輔導委員會 所屬榮譽國民之家(自費失能養護床、自費失智養護床)、兒童及少年安置及教養機構(依兒童及少年福利與權益保障法委託安置且 領有身心障礙手冊/證明者)及提供住宿式服務之長期照顧服務機構。

- 2.入住天數：自 110 年 1 月 1 日起至 110 年 12 月 31 日止，實際入住機構天數累計達 90 天以上。
- 3.使用機構者納稅狀況：經稅捐稽徵機關核定使用機構者之同一申報戶 108 年度綜合所得稅申報資料為以下皆符合者：(1)累進稅率未達 20%者。(2)股利及盈餘合計金額併入綜合所得總額合併計稅者。(3)未課徵基本稅額者。

## 附件二\_鼓勵失業勞工受僱照顧服務業 作業要點本案相關補助

# 鼓勵失業勞工受僱照顧服務業作業要點

中華民國 106 年 6 月 20 日勞動部勞動發就字第 10605104491 號令訂定發布，並自發布日生效

中華民國 107 年 8 月 21 日勞動部勞動發就字第 10705091851 號令修正發布，並自發布日生效

一、勞動部（以下簡稱本部）為鼓勵失業勞工受僱照顧服務業，並配合長期照顧服務體系發展，協助充實照顧服務人力，特訂定本要點。

二、本要點所定雇主，為符合下列條件之一者，並檢具依法核准辦理照顧服務之有效許可證明文件，向公立就業服務機構辦理求才登記：

(一)提供長期照顧服務法第九條所定居家式、社區式或機構住宿式之長期照顧服務方式。

(二)外國人從事就業服務法第四十六條第一項第八款至第十一款工作資格及審查標準第二十條所定之機構。

(三)提供衛生福利部社區整體照顧服務體系巷弄長照站之喘息服務。

前項第一款所稱提供社區式之長期照顧服務方式，指於社區設置一定場所及設施，提供日間照顧、臨時住宿、團體家屋及小規模多機能之服務。

三、失業勞工符合下列情形之一者，向公立就業服務機構辦理求職登記，經公立就業服務機構諮詢，得發給照顧服務就業獎勵推介卡：

(一)失業期間連續達三十日以上。

(二)非自願離職。

(三)經公立就業服務機構評估。

受僱於前點雇主之失業勞工，除應符合前項規定外，並應具備下列資格之一：

(一)領有照顧服務員訓練結業證明書。

(二)領有照顧服務員職類技術士證。

(三)高中(職)以上學校護理、照顧相關科(組)畢業。

四、領有照顧服務就業獎勵推介卡之失業勞工，經第二點之雇主僱用從事照顧服務工作，並符合下列各款規定者，於受僱期間得向公立就業服務機構申請核發就業獎勵津貼：

- (一)於同一雇主連續就業滿三十日。
- (二)每月薪資不低於中央主管機關公告之每月基本工資。
- (三)已依法參加就業保險或職業災害保險。

勞工依勞動基準法及性別工作平等法等相關法令規定之假別及日數請假，致每月薪資未達基本工資者，仍得於受僱期間領取津貼。

失業勞工應自公立就業服務機構推介之次日起七日內，將推介就業情形回覆卡，以掛號郵寄、親自或委託他人送達方式，通知公立就業服務機構。

五、前點勞工於受僱每滿三十日之次日起九十日內，得檢附下列文件，向公立就業服務機構申請津貼：

- (一)國民身分證影本或有效期間居留證明文件影本。
- (二)津貼申請書及領取收據。
- (三)從事照顧服務工作之相關資格證明文件影本。
- (四)薪資證明文件影本。
- (五)勞工本人名義之國內金融機構存摺封面影本。
- (六)同意代為查詢勞工保險資料委託書。
- (七)其他經本部規定之文件。

勞工因天災或其他不可歸責之事由，致未能依前項規定期限提出申請者，得依行政程序法第五十條規定向公立就業服務機構申請回復原狀。

勞工於第二次起之申請案，得免附第一項第一款、第三款及第六款規定文件；其匯款帳戶未有變更者，亦得免附第一項第五款規定文件。

第一項受僱期間之認定，自勞工投保就業保險或職業災害保險生效之日起算。

勞工未檢齊第一項規定文件，經公立就業服務機構通知限期補正，屆期未補正者，視為未申請。

六、前點津貼發給標準如下，且最長以十八個月為限：

(一)第一個月至第六個月，每月核發新臺幣（以下同）五千元。

(二)第七個月至第十二個月，每月核發六千元。

(三)第十三個月至第十八個月，每月核發七千元。

前項所定一個月，以三十日計算。

領取津貼之勞工離職後再就業，且符合本要點規定者，仍得依本要點規定申請津貼。但津貼發給標準重新計算，且合併領取津貼期間，最長以十八個月為限。

勞工合併領取鼓勵失業勞工受僱特定行業作業要點之津貼，最長以十八個月為限。

七、本部或公立就業服務機構為查核本要點實際執行情形，得會同相關單位派員實地查核或電話抽查，必要時得查對相關資料，勞工不得規避、妨礙或拒絕。

八、公立就業服務機構發現領取津貼者，有下列情形之一，應不予核發津貼；已發給者，經撤銷或廢止後，應依法追還之：

(一)不實申領。

(二)為雇主或其負責人之配偶、直系血親或三親等內之旁系血親。

(三)規避、妨礙或拒絕本部或公立就業服務機構查核。

(四)於同一雇主離職未滿一年再受僱。

(五)於同一時期已領取政府機關其他相同性質之就業促進相關補助或津貼。

(六)其他違反本要點之規定。

前項領取津貼者，經公立就業服務機構書面通知限期繳回，屆期未繳回，依法移送行政執行。

九、本要點所需經費，由就業安定基金支應。

本要點津貼得視照顧服務發展建構情形及前項經費額度調整發給或停止，並公告之。

## 附件三\_公聽會會議記錄



# 彰化縣埤頭鄉綜合式長照機構暨復健中心促參案

## 公聽會會議紀錄

- 壹、會議時間：110年9月28日(星期二)下午14時00分
- 貳、會議地點：埤頭鄉公所2樓禮堂
- 參、主持人：彰化縣林田富副縣長
- 肆、出席人員：詳簽到表                      紀錄：台灣促參顧問有限公司
- 伍、主席致詞：埤頭鄉綜合性長照大樓之興建歡迎全國性的機構、法人共同投入本案之營運，加強長照大樓的活用。本案已經進入細部規劃之部份，期待廣納各方意見，提供完善服務。
- 陸、台灣促參顧問有限公司簡報(略)
- 柒、公聽會與會人員意見及建議事項：(依發言順序及書面意見表紀錄)
- (一) **彰化縣埤頭鄉 杜鄉長懿彩：**
- 長照綜合大樓興建不僅有長照、日照中心以及親子館，結合衛生所醫療服務形成完善的長照需求，增加在地就業機會，也看見彰化縣府對埤頭鄉的重視。
- (二) **彰化縣埤頭鄉 顏鄉民代表永吉：**
- 本案興建於埤頭鄉，建議主辦機關執行計畫過程應結合埤頭鄉民代表等地方意見，地方重大建設之討論建議知會埤頭鄉代表會，以利蒐集當地意見。
- (三) **社團法人南投縣基督教青年會 朱總幹事德華：**
- 針對南投縣與彰化縣之比較，南投縣長照服務受制預算經費，長照服務偏向於長者，在長照機構之興建思維模式不夠多元，本來規劃六層樓，一樓為農夫市集，二、三樓為日照中心及小規模，隨著疫情影響南投縣長照機構興建工程招標不利，導致預算不足，從規模六層樓減為四層樓的長照機構。據上論結，彰化長照綜合式大樓不僅結合不老健身房、托嬰中心、育兒親子館以及復健中心，規劃較為完善，具有全面性，值得南投縣政府效法。

(四) 彰化縣埤頭鄉庄內村 郭村長幼玲(書面)：

期待綜合式長照大樓之興建能夠回饋埤頭鄉村民之福利。

捌、散會：下午 14 時 35 分

## 公聽會影像記錄



公聽會前簡報測試



公聽會前場地布置



與會人員參與情形



埤頭鄉長意見回饋



埤頭鄉代意見回饋



專家學者意見回饋



簡報內容報告



副縣長致詞

# 彰化縣埤頭鄉綜合式長照機構暨復健中心 營運移轉 (OT) 案前置作業」公聽會

時間：110年09月28日(星期二) 上午14時00分

地點：埤頭鄉公所2樓禮堂

## 簽到表

出席單位	出席人員簽名
主席	
專家學者	<p style="font-size: 2em; text-align: center;">朱博 陳裕益</p>
彰化縣衛生局	<p>高啟菁 郭輝 熊翔婷 社康 甄宜中 邱            邱翠蓉 科長 許宗訓            科員 陳忠仁 合            社師 陳玉鳳 吳</p>
埤頭鄉公所	<p style="font-size: 2em; text-align: center;">莊登新</p>
埤頭鄉衛生所	<p style="font-size: 2em; text-align: center;">張煥霖</p>
埤頭鄉鄉民代表 會主席	<p style="font-size: 2em; text-align: center;">代表：楊松柏</p>

其他  
 彰化縣政府  
 秘書 廖陸光

# 彰化縣埤頭鄉綜合式長照機構暨復健中心 營運移轉 (OT) 案前置作業」公聽會

時間：110年09月28日(星期二) 上午14時00分

地點：埤頭鄉公所2樓禮堂

## 簽到表

出席單位	出席人員簽名
謝衣鳳 立法委員辦公室	謝衣鳳
謝典林 議員服務處	謝典林
黃盛祿 議員服務處	
劉淑芳 議員服務處	主任詹明之
李浩誠 議員服務處	
江熊一楓 議員服務處	江熊一楓

# 彰化縣埤頭鄉綜合式長照機構暨復健中心 營運移轉 (OT) 案前置作業」公聽會

時間：110年09月28日(星期二) 上午14時00分

地點：埤頭鄉公所2樓禮堂

## 簽到表

出席單位	出席人員簽名
埤頭鄉村長 辦公室	<p>杜亭雅 李旭東 謝建輝</p> <p>許金水 曾建長 傅立彬</p> <p>張宵文 郭幼玲</p> <p>陳新漢</p>
民間團體 在地居民	<p>李政豪</p> <p>蔡化穎</p> <p>林理濤 (10位居家)</p> <p>林心儀 (彰化YMCA附設彰化心群社10位居家長照機構)</p>

# 彰化縣埤頭鄉綜合式長照機構暨復健中心 營運移轉 (OT) 案前置作業」公聽會

時間：110 年 09 月 28 日(星期二) 上午 14 時 00 分

地點：埤頭鄉公所 2 樓禮堂

## 簽到表

出席單位	出席人員簽名
台灣促參顧問有 限公司	<div style="font-size: 2em; margin-bottom: 20px;">王啟星</div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">             張文鈺 陳世賢           </div> <div style="text-align: center;">             鍾任君 林晉亮 陳怡穎           </div> </div>