

桃園市政府社會局

「桃園市蘆竹區老人長期照顧中心(養護型)館舍 及周邊用地促參前置作業委託專業服務」

可行性評估報告及先期計畫書(摘要版)

本摘要版節錄章節之公開僅供參考之用，

申請人應依招商文件規範自行評估檢核後提出投資計畫書。

中 華 民 國 一 百 一 十 一 年 二 月 九 日

目 錄

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	- 1 -
第一節 可行性評估成果摘要	- 1 -
第二章 公共建設目的	- 8 -
第一節 計畫目的	- 8 -
第二節 公共建設類別及民間參與方式	- 9 -
第三章 特許範圍與年限	- 12 -
第一節 投資新建、整建、營運範圍之界定	- 12 -
第二節 許可年限	- 15 -
第三節 優先定約權	- 16 -
第四章 興(整)建規劃	- 17 -
第一節 工程調查及規劃	- 17 -
第二節 工程細部設計規範	- 27 -
第三節 工程發包施工	- 42 -
第四節 工程施工管理	- 43 -
第五節 節能減碳	- 49 -
第六節 工程經費估算	- 60 -
第五章 營運規劃	- 67 -
第一節 營運計畫辦理方式	- 67 -
第二節 營運監督與管理	- 74 -
第三節 辦理時程	- 74 -
第四節 節能減碳	- 75 -
第六章 土地取得	- 76 -
第一節 土地權屬	- 76 -
第二節 土地取得方式、時程、成本	- 78 -
第三節 用地變更作業及程序	- 79 -

第四節 其他配套措施.....	- 84 -
第七章 環境影響評估與開發許可	- 85 -
第一節 環境影響評估項目及開發許可.....	- 85 -
第二節 辦理方式與時程.....	- 92 -
第八章 財務規劃	- 94 -
第一節 基本規劃資料.....	- 94 -
第二節 政府資金規劃.....	- 96 -
第三節 民間資金規劃.....	- 96 -
第四節 可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施.....	- 97 -
第五節 權利金.....	- 97 -
第六節 其他.....	- 99 -
第九章 風險規劃	- 100 -
第一節 確認風險因素及可能影響.....	- 100 -
第二節 風險分擔原則.....	- 103 -
第三節 風險因應或減輕策略.....	- 104 -
第四節 超額利潤之回饋機制.....	- 111 -
第十章 政府承諾與配合事項	- 112 -
第一節 政府承諾事項、完成程度及時程.....	- 112 -
第二節 政府配合事項、完成程度及時程.....	- 118 -
第十一章 履約管理規劃	- 121 -
第一節 進度及品質管理機制.....	- 121 -
第二節 控制及查核項目與時點.....	- 124 -
第三節 營運績效評估指標.....	- 128 -
第四節 施工或經營不善之處置及關係人介入.....	- 132 -
第五節 接管規劃.....	- 136 -
第六節 組織架構.....	- 137 -
第十二章 移轉規劃	- 138 -

第一節 移轉資產維護設施要求.....	- 138 -
第二節 移轉維護時程.....	- 140 -
第三節 財產清冊.....	- 141 -
第十三章 其他事項	- 142 -
第一節 政府是否補貼，補貼方式、上限及調整機制與時機.....	- 142 -
第二節 使用者意見處理機制.....	- 142 -
第三節 民眾使用自然生態資產空間權益.....	- 142 -
第四節 促參識別標誌.....	- 142 -

圖目錄

圖 3-1 新建範圍(BOT 範圍).....	12 -
圖 3-2 整建範圍(ROT 範圍).....	13 -
圖 3-3 營運及維護管理範圍.....	14 -
圖 4-1 本計畫所在地山坡地範圍圖	20 -
圖 4-2 本計畫所在地坡度分析圖	21 -
圖 4-3 本計畫範圍地號山坡地查詢結果	22 -
圖 4-4 失智者的居住型態原則目標	31 -
圖 4-5 ROT 分期分區整建規劃建議圖	33 -
圖 4-6 計畫基地現況戶外環境空間照片	36 -
圖 4-7 智慧化照顧服務管理示意圖	39 -
圖 4-8 永續公共工程示意圖.....	49 -
圖 4-9 智慧綠建築示意圖.....	59 -
圖 6-1 土地所有權圖.....	77 -
圖 6-2 計畫土地使用分區（保護區）	79 -
圖 7-1 本計畫土地使用分區.....	87 -
圖 7-2 計畫自水庫集水區、自來水水質水量保護區查詢結果	88 -
圖 7-3 計畫海拔高度查詢結果.....	88 -
圖 7-4 計畫山坡地查詢結果.....	89 -
圖 7-5 桃園市水土保持計畫審核及核定作業流程圖	93 -
圖 11-1 履約管理組織架構圖.....	137 -

表目錄

表 1-1 可行性評估成果摘要彙整表	1 -
表 2-1 法源依據一覽表.....	10 -
表 4-2 本計畫基本規劃空間需求表	23 -
表 4-3 智慧建築指標一覽表.....	37 -
表 4-4 智慧建築各項指標鼓勵項目權重配分原則表	38 -
表 4-5 智慧建築標章分數.....	38 -

表 4-6 綠建築標章分級評估級.....	- 52 -
表 4-7 綠建築評估指標說明表.....	- 53 -
表 4-8 BOT(有地下室)新建工程經費估算表.....	- 60 -
表 4-9 BOT(無地下室)新建工程經費估算表.....	- 62 -
表 4-10 ROT 每區每期整建工程經費估算表	- 64 -
表 5-1 長期照顧服務機構設立流程與期程	- 68 -
表 6-1 土地基本資料.....	- 76 -
表 6-2 建物基本資料.....	- 77 -
表 6-3 土地使用相關內容一覽表	- 80 -
表 7-1 BOT 範圍自評表.....	- 86 -
表 7-2 計畫新建建築物開發環境影響綜合分析	- 89 -
表 7-3 水土保持計畫審查及核定表	- 92 -
表 8-1 基本假設參數一覽表.....	- 94 -
表 8-2 固定權利金一覽表.....	- 98 -
表 8-3 變動權利金一覽表.....	- 98 -
表 9-1 可能的風險因素一覽表.....	- 100 -
表 9-2 風險分擔一覽表.....	- 103 -
表 9-3 風險因應或減輕策略.....	- 104 -
表 9-4 保險種類一覽表.....	- 106 -
表 10-1 預擬交付民間機構之資產清冊草稿	- 112 -
表 10-2 擬交付民間機構之資產（建築物）清冊	- 113 -
表 10-3 擬交付民間機構之資產（設施、設備）清冊	- 113 -
表 11-1 查核項目與時點.....	- 124 -
表 11-2 營運績效評估項目及標準	- 128 -
表 11-3 作業指引配分與本計畫配分對照表	- 130 -

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

第一節 可行性評估成果摘要

本計畫已完成可行性評估階段作業，並就興辦目的及目標、內容、市場可行性、工程技術可行性、財務可行性、法律可行性、等各項進行民間參與可行性評估，成果摘要如下表：

表1-1 可行性評估成果摘要彙整表

項目	分析重點	重點說明	分析評估
(一) 興辦目的	1.政策概述 (1)上位計畫 (2)施政計畫	- 計畫符合中央長期照顧計畫 1.0、2.0 等計畫內容。 - 計畫推展方向亦符合拓展桃園市社區長照機構之政策計畫。	☒ 可行 ☐ 條件可行 ☐ 不可行
	2.公共建設計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標	民間參與經營不會影響原設施設立目的。	
	3.民間參與之社會效益分析	提供桃園市社區長照機構長照服務覆蓋密度。	
(二) 市場可行性	1.市場供需現況調查分析 (1)設施供給、需求現況調查 (2)民眾付費意願調查	- 蘆竹區 109 年 11 月老年人口約 1 萬 7,934 人。從近 10 年資料顯示老年人口數逐年遞增，而幼年人口數逐年遞減，因此顯示蘆竹區老化情形日益加重，對於勞動層也是有生產力者的負擔亦相對提升。 - 顯示在高齡化及少子化的影響下，未來每戶家庭在照顧長輩的負擔可能相對增加，因此如何進一步延長並創造長者能及家庭照顧的長照設施是重點之一，是實現計畫安心在地老化的目標。 - 住宿式服務機構：109 年桃園市蘆竹區 65 歲以上失能老人約有 2,282 人，若以人	☐ 可行 ☒ 條件可行 ☐ 不可行

項目	分析重點	重點說明	分析評估
		口之20%機構使用率計算，就有 457 人使用住宿型機構的需求，依目前蘆竹區住宿式機構之立案床數 440 床，供給略顯不足。 ➡ 社區式長照機構：截至 109 年 6 月 30 日止，共設立 28 家，每日可服務 812 名長輩，目前收托 610 人，收托率 75.1%。服務範圍：蘆竹區(2 家)、龜山區(4 家)、桃園區(6 家)、中壢區(5 家)、大園(0 家)，仍有需求成長空間。 ➡ 居家長照機構：截至 109 年 6 月 30 日止，已設立 49 家，共有 1,540 位照顧服務員，服務 7,504 人；其中服務到蘆竹區範圍的共有 8 家，顯示服務提供者，逐漸擴大居家服務範圍至 1 小時車程左右，且居家服務據點的設置數每年呈現倍數式的成長，顯示服務提供者與長者對於此設施仍有一定成長空間。 ➡ 民眾付費意願：就相關調查報告可知，民眾對長照服務認知度與需要度落差大且使用率偏低，應廣為宣傳讓有長照服務需求之民眾知悉服務資訊及求助管道，甚至針對因需求服務之費用過高無力承擔之民眾，協助評估其照顧對象的需求進而提供最適宜的長照服務項目，以提高長照服務使用率。	
	2.供需預測分析 (1)設施需求量推估 (2)設施規模預測	➡ 預估 111 年新營運廠商接手時，桃園市失能人數將有 52,401 人，失智人口將有 10,886 人。 ➡ 原中心有 200 床，預估全年服務 73,000 人次。	

項目	分析重點	重點說明	分析評估
		➡ 新建設施建議，引入居家式服務辦公據點，預估可服務車程 1 小時範圍(約 20 公里)之高齡者長。另外在社區服務項目建議引入小規模多機能(簡稱小規機)及團體家屋，預估至少規劃 2 個單位，以因應未來高齡化人口增長。	
	3.市場競爭力分析 (1)競爭對手界定 (2)競爭影響分析	➡ 桃園市尚無失智者團體家屋。 ➡ 桃園市小規機能有 5 家，服務對象為失能失智長者。	
	4.投資意願調查 (1)潛在投資者類型 (2)潛在投資者初步意見彙整	➡ 潛在廠商調查共 17 家，包含 3 家醫院、5 家基金會、2 家財團法人(非基金會)、3 家社團法人、2 家照護集團及 2 家公司。 ➡ 有意願投資共 2 家、評估中 13 家、無意願共 2 家。	
	5.開發定位及策略	➡ 三助：以協助長者「自助」維持自立生活，甚至提供就業機會，讓長者感受生存的價值；和機構長者或照顧員「互助」，相互關心及適度的協助；機構與家屬間的資源「共助」，以減輕照顧者的負擔。 ➡ 三心：在服務中培養照顧者「同理」長者的需求，塑造讓長者「安心」生活的場域，如此家屬才會「放心」將長者交由長照機構照顧。 ➡ 以「人」為中心，重視長者的個別需求，從「事」與「物」中規劃，協助長者維持或強化生活自立能力，並運用智慧科技協助管理及照護，進而減輕照顧者(家屬及照服員)的負擔。	
(三) 工程	1.基礎資料調查分析	建築規劃宜注意夏季防熱、通風、防雨；建築基盤良好，可採	☐ 可行 ☒ 條件可行

項目	分析重點	重點說明	分析評估
技術可行性		筏式基礎；結構設計須考量近斷層效應。	☐ 不可行
	2.初步工程規劃	本計畫增加社區式長照服務、居家式長照服務及配合既有機構住宿式長照服務為本計畫整體營運管理規劃，新增之社區式長照服務及居家式長照服務規劃以 BOT 方式建構，原既有機構住宿式長照服務以 ROT 方式辦理。 ➡ 既有機構住宿式，3 棟，地上 3 層、地下 1 層之鋼筋混凝土造，總樓地板面積合計為 7,490.58 平方公尺。 ➡ 新建 1 棟社區及居家長照服務建築物，地下 1 層至地上 3 層之鋼筋混凝土造，總樓地板面積合計為 3,000 平方公尺。	
	3.工程費估算	➡ BOT 總工程經費估算合計為 1 億 0,890 萬元(1 坪約 12 萬元)。 ➡ ROT 總工程經費估算為 6,000 萬元。	
	4.施工時程規劃	BOT 興建工程時程計算公式為(地上 3 層 x3 月)+基數 4 月，計 13 個月，水土保持工程得增加至 6 個月，共計 19 個月；委託建築師規劃設計、申請相關證照許可計 17 個月，合計為 36 個月(3 年)。 ROT 整建工程時程，考量整建時現有住民之安置，建議分 3 期 3 區進行整建工程，每 1 期分區之整建規劃設計及施工期程以不得超過 2 年為限，3 期 3 區總期程以不得超過 6 年為限(含整建規劃設計及施工期程)。	
(四)財務可行性	1.本業財務可行性 (1)基本假設與參數設定	➡ 許可年期：50 年(含興建期 3 年、整建期 6 年)。 ➡ 投資金額：新臺幣 219,910,000 元(以興/整建	☐ 可行 ☒ 條件可行 ☐ 不可行

項目	分析重點	重點說明	分析評估
	包含評估年期、物價上漲率、折現率等 (2)基本規劃資料 包含興建成本、營業收入、營業成本等 (3)財務分析方法 包含自償率、淨現值法、內部報酬率法、回收年期法等 (4)財務效益評估 (5)敏感度分析 包含建設成本、營業收入、營業成本等	工程與相關營運設備為主)。 ➡ 資本結構：自有資金 50%、融資 50%。 ➡ 營運收入：原中心(住宿)、新建長照設施(小規模、團屋、居服)及其他。 ➡ 營運支出：人事、餐飲食材、營業費用、耗材等。 ➡ 土地租金：BOT 範圍興建期新臺幣 63,936 元、營運期新臺幣 191,808 元；ROT 範圍整建期新臺幣 77,407 元、營運期新臺幣 232,220 元。 ➡ 財務效益評估：民間機構可於許可期間第 41 年回收。 ➡ 權利金：建議每年固定權利金新臺幣 50 萬元並訂定變動權利金機制。 ➡ 敏感度分析：中心的收費標準與餐費正負 5%影響本計畫財務可行性較為顯著。	
	2.附屬事業開發及財務可行性 (1)基本假設與參數設定 包含評估年期、物價上漲率、折現率 (2)基本規劃資料 包含興建成本、營業收入、營業成本等 (3)財務分析方法： 包含自償率、淨現值法、內部報酬率法、回收年期法等 (4)財務效益評估	無附屬事業開發。	☐ 可行 ☒ 條件可行 ☐ 不可行

項目	分析重點	重點說明	分析評估
	(5)敏感度分析 包含建設成本、 營業收入、營業 成本等		
(五) 法律 可行性	1.促參法類	本計畫公共建設符合促參法第3條第1項第5款社會福利設施。並可依促參法第8條及第15條由民間機構修建營運及投資新建本計畫長照設施(BOT+ROT)。	☒ 可行 ☐ 條件可行 ☐ 不可行
	2.目的事業法類	本計畫目的事業法以長期照顧法及相關法令為準。	
	3.土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類	本計畫土地屬市府所有無土地取得問題，建築工程屬一般業界常見工法，因此適用營建相關法規；在經濟稅賦部分由於未屬於重大公共建設範圍故僅有土地租金之優惠。	
	4.其他類	☞ 國家賠償法：計畫委託管理期間民間機構應依法投保足額公共意外責任險，保障本場所經營及活動的意外事故。 ☞ 僑外資、陸資投資相關法規：本計畫不適用外資及陸資投資。	
(六) 民間 參與 可行性 綜合 評估	前述各項評估結果摘要，及綜合評估結果說明	本計畫符合興辦目的，隨著社會高齡化的發展，蘆竹地區社區式長照佈建仍有市場需求性，且本計畫規劃新建建築物屬一般業界常見工法，其工程經費及規劃納入財務可行性分析後民間機構仍可達到財務指標。	☐ 可行 ☒ 條件可行 ☐ 不可行
(七) 計畫 替選 方案 評估	1.如可行即免提替代方案。 2.如不可行需提替代方案。	本計畫綜合評估結果可行，免提。	--

項目	分析重點	重點說明	分析評估
(八) 公聽會及相關事項	1.公聽會辦理情形摘要。 2.如不採納公聽會之建議或反對意見，可行性評估報告中應具體說明不採之理由。	➡ 公聽會於 109 年 10 月 8 日 (星期四)下午 2 時辦理完成。 ➡ 公聽會採納意見，以回饋地方及蒐集住民現況為主。 ➡ 公聽會不採納之意見主要為服務內容及補助資訊宣導，因此不納入本可行性評估。	--
(九) 後續辦理方式評析	建議後續辦理方式及期程。	依循促參法作業流程「可行性評估階段」後相關作業包含「先期規劃階段」、「招商準備階段」、「甄審、評決階段」、「議約、簽約階段」以及「成果報告階段」。	--

備註:1.可行：代表此評估面向，無待解決之課題或不確定之情形。2.條件可行：代表尚有相關課題待排除。3.不可行：代表應進一步檢視是否有其他替代方法。

資料來源：本規劃單位分析檢討。

第二章 公共建設目的

第一節 計畫目的

本計畫公共建設之目的在社會福利設施提供長期照顧外，並依長期照顧服務法引入居家及社區式服務，並整合社區資源，於計畫範圍建立居家、社區、機構之連續性、可近性健全照顧服務體系。

依促參法透過民間參與提升公共服務運作效率，同時擴大民間在長照設施服務與產業活動的比重，借重民間資源與活力，擴大公共服務範圍、提升服務品質與效率，同時帶動社會競爭力，降低市府執行財政負擔，活化公務人力運用，解決面臨公共問題時效率及能力不足境況，提升及滿足地區長照需求者之目的。

一、完善桃園蘆竹長照設施多元化及擴大服務量能

- (一)、為因應高齡化發展及長照 2.0 規劃，本計畫除既有住宿設施外，亦可評估社區、居家式服務型態，落實以社區為基礎之的多元連續服務，提升蘆竹地區長期照顧需求者(carereceiver)與照顧者(caregiver)之生活品質。
- (二)、建立優質、平價、普及的連續性長照設施，發揮社區主義精神，讓有長照需求的市民可以獲得基本服務，在自己熟悉的環境安心享受老年生活，減輕家庭照顧負擔。

二、培育長照專業人員種子基地

可成為培育長照專業人才之種子基地，或提供家庭照顧者、中高齡民眾二度就業、相關科系之學生等就業培訓之場地或就業；同時以社區為基礎的健康與長期照顧團隊，開設有系統的長期照顧領域的專門課程，不斷透過跨領域學習，使人才具備專業領域知能外，同時具有長期照顧領域之學識。

三、打造智慧化長照設施示範地

隨著智慧建築、物聯網、大數據、穿戴裝置應用逐漸興起，改變了傳統的生活模式。可結合現行的智慧設計「科技與人性關懷」思維，落實「在地老化、活力老化」的醫療、養護等需求輔以智慧科技導入建築機電、醫療、長照、輔具設備，協助減輕照顧負擔、增進照護品質；打造成為智慧化長期照顧示範點。

第二節 公共建設類別及民間參與方式

壹、公共建設類別

本計畫適用促參法第 3 條第 1 項第 5 款規定之社會福利設施；又依促參法施行細則第 9 條第 1 項第 3 款規定為依法核准籌設之長期照顧服務機構屬促參法所稱之社會福利設施。

一、現有建築物

桃園市蘆竹區老人長期照顧中心(養護型)館舍(簡稱中心)，依據衛生福利部 110 年 6 月 3 日衛授家字第 1100015058 號函，說明四，本計畫倘經規劃轉型為長期照顧服務機構，則適用促參法施行細則第 9 條第 1 項第 3 款：「依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施。」

中心轉型為住宿式長照機構，考量現有住民之權益，中心於整建前依原適用法規繼續提供服務。整建完成後民間機構應依長期照顧法及相關子法取得設立許可。

二、新建建築物

民間機構投資新建建築物應依「長期照顧服務法、長期照顧服務機構設立標準及相關子法，進行居家式、社區式規劃設計與施工至營運。

是以，民間機構投資新建建築物係適用促參法施行細則第 9 條第 1 項第 3 款：依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施。

表2-1 法源依據一覽表

法規	法規內容摘要
促進民間參與公共建設法 (修正日期 107 年 11 月 21 日)	第 3 條 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。 第 8 條 民間機構參與公共建設之方式如下： 一、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。 四、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。
促進民間參與公共建設法施行細則 (修正日期 108 年 11 月 11 日)	第 9 條 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： 三、依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施。
長期照顧服務法 (修正日期 108 年 06 月 19 日)	第 9 條 長照服務依其提供方式，區分如下： 一、居家式：到宅提供服務。 二、社區式：於社區設置一定場所及設施，提供日間照顧、家庭托顧、臨時住宿、團體家屋、小規模多機能及其他整合性等服務。但不包括第三款之服務。 三、機構住宿式：以受照顧者入住之方式，提供全時照顧或夜間住宿等之服務。 四、家庭照顧者支持服務：為家庭照顧者所提供之定點、到宅等支持服務。 五、其他經中央主管機關公告之服務方式。 前項服務方式，長照機構得合併提供之。 第一項第二款社區式之整合性服務，得由直轄市、縣（市）主管機關邀集社區代表、長照服務提供者代表及專家學者協調、審議與諮詢長照服務及其相關計畫、社區式整合性服務區域之劃分、社區長照服務之社區人力資源開發、收退費、人員薪資、服務項目、爭議事件協調等相關事項；並得與第七條規定合併設立。
長期照顧服務機構設立標準(修正 日期 106 年 06 月 03 日)	第 10 條至第 12 條 附件一：居家式長照機構設立標準表。 附件二：社區式長照機構設立標準表。 附件三：住宿式長照機構設立標準表。

法規	法規內容摘要
建築法 (修正日期 109 年 01 月 15 日)	本法所稱建造，係指左列行為： 一、新建：為新建之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。 二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。 三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。 四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。

資料來源：本規劃單位彙整。

貳、民間參與方式

本計畫為依促參法第 42 條、第 8 條第 1 項第 4 款及第 1 款規定，由主辦機關規劃，公告徵求民間參與案件，以提供社會福利設施及長期照顧服務對象及家屬之完善的照顧、喘息空間。

是以，本計畫民間機構參與方式為投資新建、整建並為營運，即 BOT+ROT 方式。

第三章 特許範圍與年限

第一節 投資新建、整建、營運範圍之界定

本計畫無規劃附屬事業，以下就民間機構投資新建、整建並為營運範圍及年限說明。

壹、本計畫用地範圍

本計畫用地範圍為桃園市蘆竹區公溝段 565、602、605、606、609 地號等 5 筆土地，土地面積約為 22,084.81 平方公尺；惟實際土地地號、範圍仍以未來實際點交及土地登記謄本資料為準，其新建、整建及營運範圍分述如下：

貳、新建範圍(BOT 範圍)

民間機構投資新建範圍，以桃園市蘆竹區公溝段 602 地號部分範圍約為 9,990.00 平方公尺，惟實際土地地號及面積仍以未來實際點交為準。



圖3-1 新建範圍(BOT 範圍)

資料來源：本規劃單位繪製。

參、整建範圍(ROT 範圍)

民間機構投資整建範圍，以桃園市蘆竹區公溝段 565、606、605 地號之地上物為準，土地面積約為 8,918.24 平方公尺，其地上物所屬使用執照號碼分別為(95)桃縣工建使字第蘆 00336 號、(95)桃縣工建使字第蘆 00337 號、(95)桃縣工建使字第蘆 00338 號；惟(95)桃縣工建使字第蘆 00336 號及(95)桃縣工建使字第蘆 00337 號之地上物屋頂層所設置的太陽面板設施 338.69 平方公尺由主辦機關負責維護及管理。



圖3-2 整建範圍(ROT 範圍)

資料來源：本規劃單位繪製。

肆、營運範圍

民間機構營運範圍，以桃園市蘆竹區公溝段 565、602(部分)、605、606 地號等 4 筆土地，土地面積約為 18,908.24 平方公尺；不含 565、606 地號之地上物屋頂層所設置之太陽面板設施。

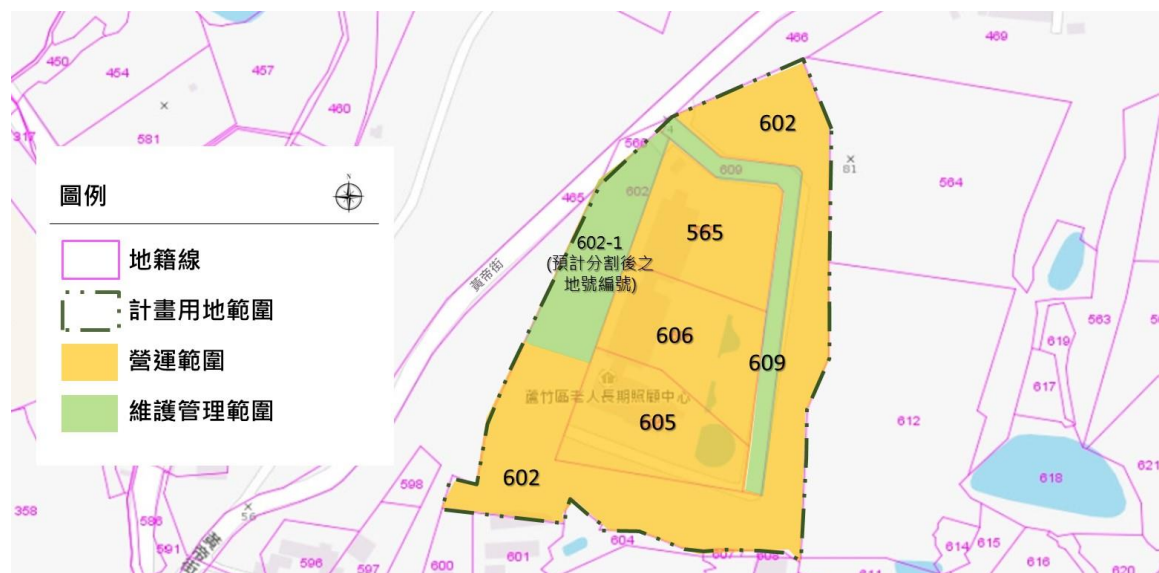


圖3-3 營運及維護管理範圍

資料來源：本規劃單位繪製。

伍、維護管理範圍

民間機構維護管理範圍，以桃園市蘆竹區公溝段 602-1(預定 602 地號分割後之地號編號)與 609 地號等 2 筆土地，土地面積約為 3,176.57 平方公尺。

第二節 許可年限

本計畫之許可年限，依可行性評估之財務分析訂定為自本契約簽訂日開始起算包括「新建、整建期」及「營運期」，合計 50 年。

壹、新建、整建期

一、新建期

民間機構應自簽訂投資契約日起 3 年內，投資完成依長期照顧法及相關子法設置之居家及社區式長期照顧服務場所 1 棟，其總樓地板面積不得低於 2,550 平方公尺。如民間機構無法於期限內完成新建，應以書面敘明原因並提送相關資料，經主辦機關書面同意後，始得展延 1 次(以 2 年為限)，惟契約期間 50 年不得延長。

二、整建期

民間機構應自簽訂投資契約日起 15 年內，應提出整建執行計畫書，並應以營運不中斷、對服務對象給予以妥善安置為原則。

民間機構得視 ROT 範圍之地上物及相關設施設備實際狀況提前辦理整建執行計畫，最遲應自簽訂投資契約日起 15 年內提出整建執行計畫書；其整建期限倘採分期分區合計以 6 年為限，如民間機構無法於期限內完成整建，應以書面敘明原因並提送相關資料，經主辦機關書面同意後，始得展延 2 次(以 1 年為限)，惟契約期間 50 年不得延長。

貳、營運期

營運期自主辦機關書面同意開始營運日起至契約屆滿日或契約終止日止。

第三節 優先定約權

依「促進民間參與公共建設法施行細則」第 66 條，主辦機關依本法第 51 條之 1 第 2 項規定與該民間機構優先定約前，應依第 80 條規定辦理資產總檢查，並就繼續營運進行規劃及財務評估，研訂繼續營運之條件，以與該民間機構議定契約。

民間機構如依本計畫契約約定，經主辦機關評估為「營運績效良好」者，民間機構得於投資契約屆滿 2 年前，以書面提送歷次評估報告及未來投資計畫等文件，向主辦機關申請優先定約 1 次，期間建議以 20 年為限。民間機構未於上開期限前，向主辦機關申請繼續定約，視為放棄優先定約。

第四章 興(整)建規劃

本章依據本計畫勞務採購契約規定及工作執行計畫書事項，並參酌財政部民國 107 年 2 月 27 日台財促字第 10725506040 號函之「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表(BOT)、(ROT)」所撰擬內容，本章節主要包含「工程調查及規劃」、「工程細部設計規範」、「工程發包施工」、「工程施工管理」、「節能減碳」及「工程經費估算」等項目，說明如後：

第一節 工程調查及規劃

民間機構進行新建工程前應先針對基地與周邊環境進行工程調查、包含土地資料、基地環境、公用管線及設備資源、水土保持計畫、環境影響評估及交通影響評估等調查；以及辦理工程規劃，包含既有建築使用執照及竣工圖等相關資料調查、整體建築規劃設計(含既有)、結構及機電系統規劃設計(含既有用電量檢討)、施工及品質管理計畫、工程進度與工程經費等規劃，並同時應擬定水土保持計畫及雜項執照、申請建築執照審查相關文書圖、開工前籌辦、施工及監造等計畫。

以下就工程調查及工程規劃作業之分工原則、辦理方式及工程規劃時程進行說明。

壹、分工原則

包含主辦機關、民間機構及民間機構委託專業顧問或廠商辦理。

一、工程調查

本計畫應由民間機構負責進行新建工程前之各項調查，其相關費用或衍生等所有全部費用皆由民間機構自行負擔；主辦機關則負責督導辦理情形及協助提供部分資料。其中，民間機構負責工程調查之辦理方式，由民間機構自行辦理（向主管機關諮詢、現場調查及基地資料蒐集等）或委託專業顧問或廠商辦理。

(一)、土地資料調查

土地調查資料包土地所有權狀、地籍圖謄本、土地測量與複丈鑑界等資料。上述土地資料調查係屬新建工程規劃設

計應辦理行政作業，民間機構應依規劃結果負責申辦，主辦機關則負責督導民間機構辦理情形。

於辦理申請建造執照前應辦理土地測量、土地複丈鑑界及地質鑽探，並須附有依法登記執業之測量技師、應用地質技師或相關執業技師簽證之地質鑽探試驗分析報告書。上述土地測量、土地複丈鑑界及地質鑽探係屬本計畫工程規劃設計應辦理事項，皆由民間機構辦理並負責其所衍生之所有費用，主辦機關則負責督導辦理情形及視需要協助提供相關資料。

表4-1 工程調查及規劃之辦理分工原則與內容彙整表

類別	項目		分工		辦理方式
			主辦機關	民間機構	
工程調查	計畫及法規資料調查		督導及協助	辦理及執行	1. 民間機構辦理或委託專業廠商辦理。 2. 主辦機關協助提供相關資料供民間機構參考。
	新建、整建行政程序調查				
	土地資料調查	土地測量			
		土地複丈鑑界			
		其他			
	基地環境調查	地質鑽探調查			
		地下管線調查			
		其他			
	公用管線及設備資源調查計畫	現況資料			
		其他			
	水土保持計畫				
	環境影響評估				
	交通影響評估				
土石方資源場調查					
工程規劃	既有建築使用執照及竣工圖等相關資料調查		督導及協助或核備	辦理及執行	民間機構自辦或委託專業廠商辦理。
	整體建築規劃設計(含既有)				
	整體室內裝修規劃設計(含既有)				
	結構及機電系統規劃設計(含既有用電量檢討)				
	工程進度規劃				
	工程經費預估				

類別	項目	分工		辦理方式
		主辦機關	民間機構	
	水土保持計畫及雜項執照			
	建築執照(含室裝)審查			
	五大管線審查			
	開工前籌辦計畫(含發包營造廠)			
	監造計畫及管控			
	施工及品質計畫及管控			
	勞工安全衛生管理管控			
	工程進度管控			
	消防勘驗、使用執照及驗收計畫			

資料來源：本規劃單位彙整。

(二)、基地環境調查

本計畫基地之氣候、地形、地質、山坡地與坡度、土壤液化、活動斷層、地質敏感區、機場禁限建範圍之高度限制、地下水位、水文、植栽、日照、風向風力等環境規定應予以調查，並呼應基地區域環境特色，以利後續建築規劃配置及戶外景觀規劃設計作業。另，亦須對基地之人文特色、附近建築物及公共設施等予以調查，以評估滿足未來營運之需求。上述基地環境調查係屬本計畫工程規劃設計應辦理事項，皆由民間機構辦理並負責其所衍生之所有費用，主辦機關則負責督導辦理情形及視需要協助提供相關資料。

(三)、公用管線及設備資源調查

本計畫基地鄰近之相關公用設施(電力、電信、自來水、污水及排水系統等)等，民間機構應與相關公用設施之主管機關洽詢與進行現有公用設施位置調查，並對未來開發使用之規模量進行評估，以便後續向相關主管機關申請。上述公用設施資源調查係屬本計畫工程規劃設計應辦理事項，皆由民間機構辦理並負責其所衍生之所有費用，主辦機關則負責督導辦理情形及視需要協助提供相關資料。

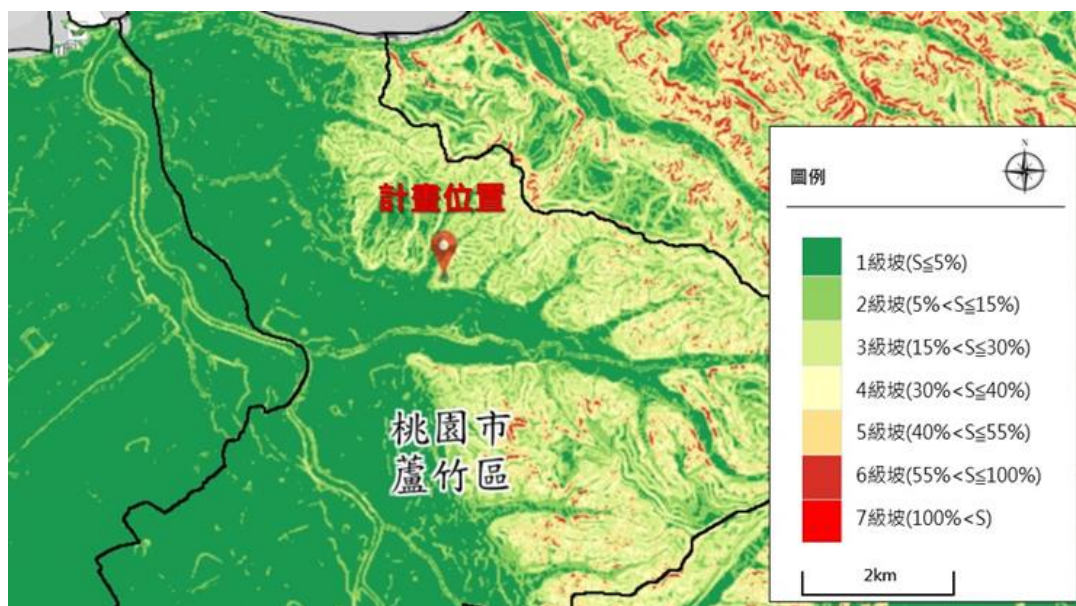
(四)、水土保持計畫

本計畫位處山坡地範圍，為促進水土資源永續利用，防止開挖整地引發洪水與土砂災害，對本計畫基地地表、地下排水系統、開挖整地、防砂、沉砂、滯洪、邊坡穩定及植生綠化等水土保持處理與維護，以及臨時防災措施、施工便道、賸餘土石方處理方法及地點等應事先規劃，並依施工順序處理。水土保持之處理與維護，應同時避免大規模開挖整地、挖填土石方，以減少對水文、環境之不利影響為原則。上述水土保持計畫係屬本計畫工程規劃設計應辦理事項，皆由民間機構辦理並負責其所衍生之所有費用，如山坡地開發利用回饋金，主辦機關則負責督導辦理情形及視需要協助提供相關資料。



圖4-1 本計畫所在地山坡地範圍圖

資料來源：行政院農業委員會水土保持局－行動水保服務網。



資料來源：內政部國土測繪中心—國土測繪圖資服務雲。

[illegible]

應於向桃園市政府主管機關申報建築施工計畫說明剩餘土石方處理計畫。

二、工程規劃

本計畫依據「長期照顧服務法」體系規劃多元、連續性長期照顧服務設施，為落實高齡者在地老化，本計畫增加社區式長照服務、居家式長照服務及配合既有機構住宿式長照服務為本計畫整體營運管理規劃，新增之社區式長照服務及居家式長照服務規劃以 BOT 方式建構，原既有機構住宿式長照服務以 ROT 方式辦理；並提供從支持家庭、居家、社區到住宿式照顧之多元連續服務，普及照顧服務體系，期能提升長期照顧需求者(carereceiver)與照顧者(caregiver)之生活品質，藉由適合高齡者的附屬設施延緩其老化，進而達成在地老化之目的，並落實建構 CCRC(Continuing Care Retirement Community)多層級連續性之長期照顧服務體系。

本計畫長期照顧服務以全人照顧、在地老化、多元連續服務為長期照顧服務之原則，並且為了未來能支持各家庭照顧能力，以及分擔家庭照顧責任，未來長期照顧為蘆竹地區社區與家庭照顧重要發展據點，除了照顧與協助服務的主要功能之外，未來本計畫亦可兼具了照顧服務與教育訓練的重要發展功能，而長期照顧社區式服務內的開放空間平時除了是長輩們的活動與健康促進空間外，亦可發展互助共生社區為社區共融、共享之活動重要的發展空間，因此本計畫將配合現況外部景觀配置及空間設計，創造活潑與具有活力的發展空間，亦為長輩、家屬或社區居民休憩活動的新地標，本計畫希望未來能將相關的元素納入實質硬體與軟體設施規劃內容，以達成多元且連續型照顧之發展願景。

表4-2 本計畫基本規劃空間需求表

項目	本計畫基本規劃空間說明
機構住宿式長照服務(ROT)	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。既有之建築物並已設立，總計 200 床。
社區式長照服務(新建 BOT)	1. 以社區為基礎的小規模多機能整合型服務中心，提供日間照顧、臨時住宿，或到宅提供身體與日常生活照顧、家事服務及其他多元之服務。採單元照顧模式，設置 2 個單元，每一單元以 15 人為原則，每日同一服務時間至多提供 60 人照顧服務。

項目	本計畫基本規劃空間說明
	2. 團體家屋(失智症者)服務，以提供具行動力之失智症者家庭化及個別化之服務。採單元照顧模式，至多設置 2 個單元，每 1 單元不得超過 9 人。 3. 提供復健中心(物理治療)、職能治療、健康休閒中心及服務中心，以預防功能及促進健康延緩症狀為目標，並培訓家屬及照服人員，以開創照顧服務人力資源。 4. 投資建設智慧職能治療軟硬體全模組及 IOT 智慧醫療級健身設備。 5. 導入移動式數位智慧工作車台(含智慧監控、定位協尋、安防等功能)。
居家式長照服務 (新建 BOT)	提供居家服務辦公室據點。
附屬設施 (新建 BOT)	行政辦公室及會議室、公共服務設施。

資料來源：本規劃單位研擬。

本計畫規劃之方案，除依法令要求之規範，並應滿足上述最基本之照顧需求外，民間機構可在相關法令之限制內自由發揮創新及回饋。

(一)、整體規劃

本計畫工程規劃內容包含既有建築使用執照及竣工圖等相關資料調查、整體建築規劃設計(含既有)、整體室內裝修規劃設計(含既有)、結構及機電系統規劃設計(含既有用電量檢討)、工程進度規劃、工程經費預估、水土保持計畫及雜項執照之山坡地審查、地質敏感區之評估、建築執照(含室裝)審查、五大管線審查、開工前籌辦計畫(含發包營造廠)、監造計畫及管控、施工及品質計畫及管控、勞工安全衛生管理管控、工程進度管控、消防勘驗、使用執照及驗收計畫等。皆由民間機構辦理並負責其所生所有費用，主辦機關則負責督導辦理情形及視需要協助提供相關資料。

另考量基地開發條件，應承接前述基地調查辦理「水土保持計畫」、「環境影響評估」與「交通影響評估」等審查或評估作業，為避免相關作業審查時間過長造成民間機構承受行政程序延宕之風險，影響民間參與投資新建、整建及營運之意願，建議未來可於契約約定，經主辦機關同意後，始

得延後開始營運日之機制（即展延新建、整建期），以降低民間機構開發之風險。

(二)、ROT 初步規劃

本計畫基地內現有之建築物(ROT)興建於 92 年 6 月，94 年完工，後於 97 年 9 月 22 日委託財團法人桃園縣私立怡德養護中心經營，並於 98 年 2 月 20 日獲准機構設立長期照顧中心、98 年 3 月 1 日正式收案，為桃園市首家公辦民營之養護型老人福利機構，於 104 年更名為「桃園市蘆竹區老人長期照顧中心」，除收容自費養護之失能老人外，亦收容桃園市政府社會局委託收容安置之低收入戶、中低收入失能老人。

ROT 部分為基地內現有之建築物 1 棟，地上 3 樓、地下 1 樓，屋齡約 15 年，為鋼筋混凝土造，現況建物及環境維護良好，另桃園市政府於 107 年完成室內裝修暨整修工程，並於 109 年進行結構補強工程、無障礙環境扶手及地板汰換改善工程。本棟建物為桃園市蘆竹區老人長期照顧中心屬機構住宿式服務，總床數為 200 床。

(三)、BOT 初步規劃

本計畫依據土地使用管理之現行都市計畫書「變更林口特定區計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）書」(108.1.21)及都市計畫法桃園市施行細則、桃園市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點等相關規定檢討開發面積及項目。本計畫為落實高齡者在地老化並提供多元連續性長期照顧服務設施，提昇服務品質及有效營運管理，並配合本計畫基地地形特性及依據法令規定之法定建蔽率、法定容積率檢討，BOT 部分規劃配置為 1 棟建築物；主要規劃為社區式長照服務，設置小規模多機能(簡稱小規模)、復健中心(物理治療)、職能治療、健康休閒中心、服務中心、團體家屋、居家服務辦公室及行政管理之辦公室及會議室空間等，樓層的規劃分為地下 1 層至地上 3 層(由地下室連通至現有建築物)以及地上 3 層(由地面層連通至現有建築物)。

民間機構契約期間如因應公益性及市場需求性，並配合計畫用地範圍法定建蔽率之餘裕量，可於「整建計畫書」提出擴建或增建之需求，經主辦機關同意後，再據以執行。

貳、辦理方式

建議後續於本計畫契約文件中，訂定相關條文約定雙方工作事項，列舉說明如下：

一、民間機構負責事項

- (一)、民間機構應承諾於執行本計畫時，應符合相關法令之規定，如有違反相關法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如導致主辦機關受損，應由民間機構負擔全部相關費用及改善至合於法規之規定。
- (二)、主辦機關評估之初步工程規劃及開發內容，僅供民間機構參考，民間機構應自行評估使用並依相關法規檢討之適法性。
- (三)、民間機構應負責進行並負擔規劃設計所需之各項申請或相關之調查工作，並負擔全部相關費用。
- (四)、基礎公共設施及相關設施，於交付點交後由民間機構負責申請及興建民間機構應負責進行並負擔規劃設計所需之各項申請或相關之調查工作，並負擔全部相關費用。

二、主辦機關協助事項

本計畫民間機構自完成簽約日起至完成點交日止，經主辦機關同意後可至現場勘查本計畫用地，並進行規劃設計所需之各項調查工作。

參、建議時程

本計畫工程調查作業為工程規劃設計與施工作業之基礎，建議後續主辦機關得允許民間機構自完成簽約日之次日起至完成點交日前，經主辦機關同意後得進入本計畫用地進行規劃設計所需之各項調查工作（如現地勘查、土地測量、土地複丈鑑界、地質鑽探及地下管線調查等）。

工程調查及工程規劃之實質作業可併行執行，因此建議可同時展開作業，並建議於完成簽約日之次日起 3 個月內完成工程調查作業。

第二節 工程細部設計規範

本計畫各項工程細部設計與施工規範皆應遵守中華民國所有法令、計畫、規範或標準等。如「都市計畫法」、「建築法」、「建築技術規則」、「建築物室內裝修管理辦法」、「山坡地建築管理辦法」、「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」、「水土保持法」、「消防法」、「各類場所消防安全設備設置標準」及「長期照顧服務機構設立標準」等；以及桃園市都市發展類、工務類等相關法令，如「桃園市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」、「桃園市建築管理自治條例」、「桃園市發展低碳綠色城市自治條例」、「機場禁限建管制」、「桃園市營建剩餘土石方管理自治條例」及「桃園市建築物施工中管制要點」等其他依據不同開發項目，應遵行之相關法規。

民間機構應符合契約文件等約定，承諾於執行本計畫時，均應符合相關法令之規定，如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，以致主辦機關受損，應由民間機構負擔相關費用。有關本計畫工程細部設計規範涉及相關規範原則、辦理方式與建議時程，重點說明如下：

壹、規範原則

包含主辦機關、民間機構及民間機構複委託專業廠商辦理。

一、設計需求之特殊規範

本計畫參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表(BOT)、(ROT)」之內容，並應視公共建設特性，於符合公共建設目的及法令許可範圍，賦予民間機構細部規劃、設計、配置彈性，提高民間參與意願，惟設計成果仍須經主辦機關同意。本計畫民間機構除應依相關法令規範進行規劃設計作業外，初步建議本計畫新建、整建之工程設計規範原則供參，說明如下：

(一)、BOT 初步規劃建議

1. 整體園區建築配置規劃建議

- (1). 本計畫基地內現有之建築物(ROT)興建於 92 年 6 月，於 94 年完工，配合園區既有建築物出入動線、景觀配置等，BOT 新建配置應考量既有建築

物及現況環境，規劃適當之整體配置設計並配合整體環境特色。

- (2).動線規劃應以人車分道為原則，並保持基地內相關設施之完整性及安全性，建築物平面及垂直動線應合宜，並符合相關法令規定。

2.建築造型規劃建議

- (1).建築物造型、建材及色彩除依循相關法令規定外，應配合基地內既有之建築物及未來整建、基地性質及建築執照審查結果做適當之整體規劃。
- (2).建築物造型、建材及色彩需考量基地內既有之建築物及鄰近地區環境紋理、空間位置及新建建築物量體等實質環境影響情形做適當規劃。
- (3).建築物造型、建材及色彩應展現本計畫基地特色意象，並融入周圍環境與既有建築物色系，並增加遮陽設計等自然隔熱、節能效果。
- (4).外部裝修材應考量本計畫近山區特性，應選擇具有耐久性、耐候性及易維護性，且須能表現出本計畫之特色精神。
- (5).本計畫選用之建築工法及外觀材料應考量環保、省能源、易更換及易維護等綠建材原則，避免造成環境污染及能源浪費。

3.空間規劃建議

- (1).多元使用之室內空間

本計畫為有效利用空間營運使用，規劃之建築物儘可能柱梁系統統一、避免有凸出之牆面或柱體，除基本房間隔間外，盡量保留大的室內開放空間，以供作為交誼、課程或長輩活動之多功能空間，未來可利用輕隔間或活動隔屏等方式區隔空間使用內容，以達到最小空間最大利用之多元彈性使用構想。

營造具有「家」的空間感受為原則，避免封閉的空間感，可採開放式的空間規劃，牆壁、地板、窗簾、家具等以多元變化為各種不同圖案、顏色、質感裝飾，以助於高齡者辨識自己身處的位置，另於共用空間之裝飾建議以長輩不同時代背景和文化的繪畫、照片等方式（即懷舊空間），以營造親切熟悉的氣氛。關於環境資訊告示應活用記號、圖案、顏色等，例如適當的在各空間和廁所入口標示符號、名牌、圖案等，以方便高齡者理解房間或廁所的位置及讓長輩了解區別屬於自己空間位置。

(2).家庭照顧者支持服務

本計畫規劃家庭照顧者支持服務，主要空間內容為居家服務支援中心、喘息服務介紹中心以及教育訓練中心，規劃目的主要為了蘆竹區在於居家服務中心以及喘息服務中心的發展需求，而本計畫基地具有發展地利之便，因此於本計畫保留部分區域作為家庭照顧者支持服務，規劃設立服務辦公室，以及小型教育訓練教室，未來鄰近社區甚至是週邊區域都可以就近於此中心獲得輔助及相關服務。

(3).長輩健康休閒中心

本計畫規劃長輩健康休閒、運動、活動之中心，主要提供於社區開放使用，並提供當地長輩一個健康促進、學習交流、人際互動的場所，落實健康終老及在地原居住社區老化的理念，未來空間建議包含有：

- A.健康運動：如規劃提供長輩肌力、力量運動、桌球、舞蹈或有氧運動、運動傷害防護室、卡拉OK 兼多媒體室等空間。
- B.長照學苑：培訓或會議或多功能空間。
- C.其他設施。

(4).Unit Care 單元照顧

本計畫小規模規劃 Unit Care 照顧模式，希望能建構人性化照護之生活族群，希望利用 Unit Care 護照顧模式提供長輩不同個性、興趣、喜好或者是熟悉的銀髮族朋友，能群聚活動。Unit Care 單元照顧型的空間主要由個別空間以半開放空間所組成，以增加活動與交誼多元空間，目的在於希望長輩能多利用交誼多元空間進行活動與交流。

(5).Group Home 型失智照顧中心(團體家屋)

本計畫規劃團體家屋（Group home）採單元照顧模式，其規模為 9 人為一個單位，使失智症高齡者有家庭感覺的生活空間，邊受照護邊過自立生活的照護型態。入住使用者並不是躺在床上等著受照護，而是讓每個人殘存的生活能力發揮到最大極限，生活即復健，如平常在家庭中會做的事，例如做菜、洗衣服、園藝…等，藉由鼓勵或引導等團體的力量，讓入居者自己運動身體、動動腦，慢慢抑制失智症的退化，使失智症得到緩和。並提供失智友善支持之照護環境，打造一個能預防及延緩失智症的友善環境及生活品質，使其獲得所需要的照護與支持。

參考內政部建築研究所委託研究報告之高齡失智者空間感知與設計準則及失智者安全安心生活環境設計研討會相關資料，提出失智者的居住型態及原則規範。

(6).社會性環境改善原則

- A.保持與熟人相處
- B.發揮道具的功能(語言)
- C.避免多人的環境
- D.小團體認知自我
- E.提供獨處的機會(發呆)

(7).物理性環境改善原則

A.單純的空間構成

B.連續性生活環境

C.短捷的動線安排

D.家庭化空間尺度

E.熟悉的家具配置

(8).營運性環境改善原則

A.小規模一般生活

B.沒有制式功課表

C.尊重主體性選擇

D.活用老人的能力

E.善用社區的資源



圖4-4 失智者的居住型態原則目標

資料來源：本規劃單位繪製。

(9).其他空間

污物處理空間、護理站準備空間與配膳空間等，應具有獨立區隔，隔間應考量隔音設計，另設置雙向水平逃生路徑與等待救援空間，救援空間應具有防火區劃、排煙功能，可採戶外平台或避難室。

其他相關公共設備之必要空間包含配電室、自設變電室、發電機室、電信室、雨水回收機房、自來水池、空調機房、消防機房及污水處理設備機房等。

(二)、ROT 初步規劃建議

1. ROT 空間規劃構想建議

本計畫既有住宿型照顧機構因於 94 年完工迄今約 15 年，惟本計畫規劃委外年期為 50 年，且經現況勘查及歷經桃園市政府於 107 年至 109 年投入相關結構補強工程、室內裝修暨整修工程及無障礙環境扶手及地板汰換改善工程等約新臺幣 1,800 萬元經費，現況建築物室內外及環境維護尚好，並無重大相關缺失須改善；惟因應未來法令及使用需求、建築物及設備之維護、重增置，及考量建築物生命週期期間可能因天災或不確定風險等不可抗力之因素，可能涉及建築法第 9 條：增建、整建，考量於未來能預留較大彈性使用，本計畫既有機構住宿式長照服務之建築物將以 ROT 方式進行未來之整建，預計於委外簽約後第 15 年開始進行整建(ROT)，並由民間機構依據 15 年後建築物之實際狀況評估研擬「整建執行計畫書」送主辦機關審核同意後，據以進行施工。惟因天災等不可抗力之因素造成結構物損壞及安全時，民間機構可提前評估研擬「整建執行計畫書」送主辦機關審核同意後進行施工。

2. ROT 分期分區整建建議

本計畫考量整建時現有住民之安置，建議分 3 期 3 區進行整建工程，並配合整建項目內容預估合理之施工期程，惟保障現有住民權益及安全，每 1 期分區之規劃設計及施工期程以不得超過 2 年為限，3 期 3 區總期程以不得超過 6 年為限(含整建規劃設計及施工期程)，並於施工

時應特別注意現有住民及工地安全管理與防護，並符合勞工安全衛生管理之相關規定。

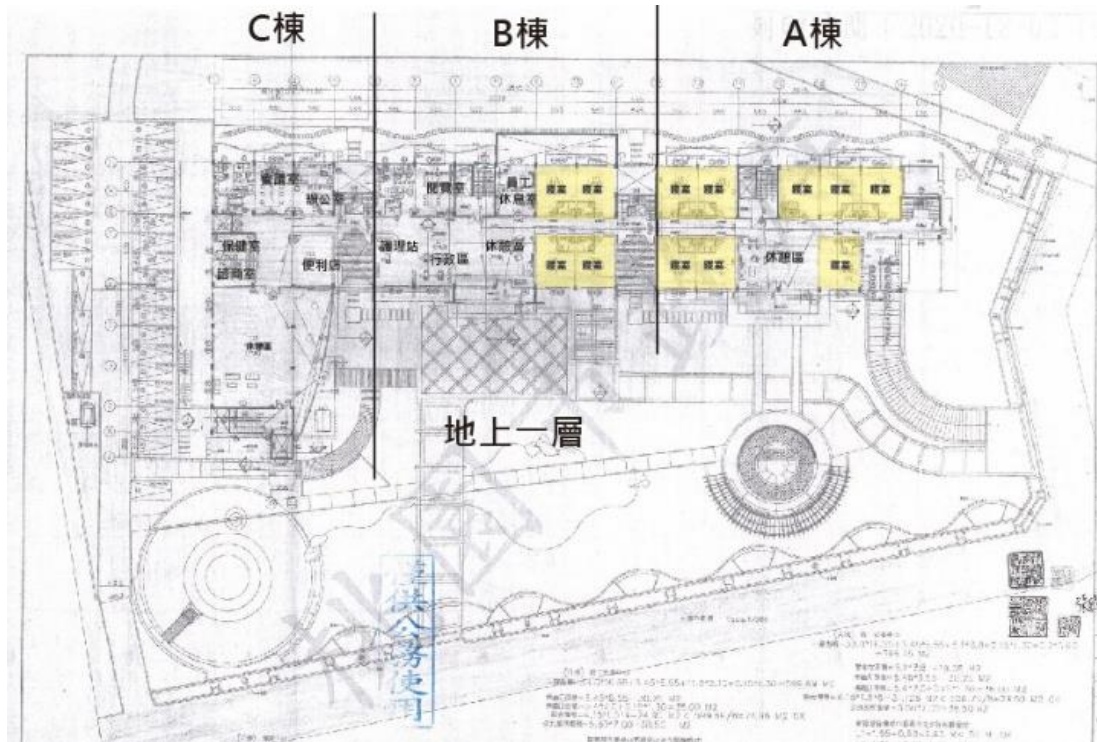


圖4-5 ROT 分期分區整建規劃建議圖

資料來源：本規劃單位研擬。

(三)、無障礙環境及規範

因應高齡者身心機能衰退的現象，在居住空間上應考慮安全性、方便性、舒適性的特殊需求，以提供安全的居家環境及社會參與的機會，讓高齡者可以長期居住於住慣的地方，以達成「在地老化」的目標，並依據高齡者的身心狀況、經濟條件、生活方式等因子，有逐漸改變的需求，由其當身心狀況衰退時，生活在無障礙的居家環境是不可或缺的充分與必要條件；因此必須提供多樣而優質的無障礙化，由無障礙環境出發，進入通用化設計之居住空間，以滿足不同身心狀況的人的生活需求，邁向永續化環境，打造專屬於本計畫之整體性規劃，以達共生、共享之無障礙健康環境。

本計畫建築物配置順應地形紋理，基地內廣場道路兼具救護、救災功能；室內空間規劃以因應安全及消防逃生，讓本計畫生活環境更安全、安心、安定的場所，在走廊、廁所、浴室、房間等空間設置扶手，另外家具及櫥櫃採用圓滑的轉

角，避免碰撞受傷。其無障礙設施如室外通路、路緣坡道、坡道、出入口、室內走廊等水平移動設施，以及樓梯、扶手、升降機等垂直移動設施，或是停車空間、玄關、活動區域、廁所等各部空間設施應符合內政部營建署「建築物無障礙設施設計規範」之規定。

(四)、戶外開放空間構想

本計畫位於桃園市都市計畫保護區內，為配合本計畫現況周圍環境，以靜態休憩林園景觀為主，目前現況基地四週規劃設置綠帶與植栽，除了可以引進季節風調節氣候外，亦可配合塑造靜謐的居住與休閒空間，並塑造友善鄰里關係。另現況建築物後方以有規劃「園藝治療」(Horticulture Therapy)的情境，在園藝活動中，譬如：花卉、蔬果、香草等植物的栽種、乾花手工藝、花藝、治療性園景設計等活動，增進長者對於在社會、心理、生理和智能等功能。以植物生命體為媒介，在照顧植物的過程中，使長者感受到生命的變化，增加對自我的肯定，並透過嗅覺的溝通，幫助喚起長輩的記憶，更重要的是在這過程中，長者可以將注意力轉移到他喜歡的花花草草，透過蒔花弄草，注意力集中，增進人際互動。

景觀規劃設計導入生態工程觀念，鋪面規劃(道路除外)主入口處之戶外廣場宜採用具止滑處理之材質，並採透水性材料設計為目標，搭配高壓混凝土磚、透水磚等設計，降低公共排水設施負荷。植栽規劃應儘量採用複層式、多樣化之配置，於適當地點種植喬木、灌木、地被植物等，以營造綠化景觀，並增進綠覆率，植物選擇以適地適種及易於維護管理為原則，生長習性須符合基地自然環境，並儘量採用苗木市場上已普及之原生種植物。







圖4-6 計畫基地現況戶外環境空間照片

資料來源：本規劃單位於 109 年 6 月 4 日場勘現況拍攝。

(五)、導入智慧化構想

1. 智慧建築標章

在現今數化、網路化之時代，科技與資通訊的導入建築物已是建築物發展的重要趨勢，強化建築中安全、健康、便利、節能與舒適等項目的不足之處；因此本計畫建築宜配合智慧建築標章的考核項目提升各種線材的等級，並預留管徑與配線箱可升級的空間與設計，建構出建築智慧化的基礎，降低維護管理人力與人為疏失之風險。

智慧建築標章可分為 5 個等級，分別是合格級、銅級、銀級、黃金級、鑽石級；智慧建築指標評估項目則分為基本與鼓勵兩種，基本規定為智慧建築之門檻，各項均不計分，符合所有基本規定。

目前國內建築物尚未強制規定民間興辦之建築物需申請智慧建築標章，以公務機關興辦之建築物為率先推動智慧建築標章為主。公有新建建築物之總工程建造經費達新臺幣 2 億元以上，且建築使用類組符合「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表(F 類衛生、福利、更生類 F-1 醫療照護)」規定者，應於建築工程於申報一樓樓版勘驗時，應取得合格級以上候選智慧建築證書、於工程驗收合格並取得合格級以上智慧建築標章。

依前述可知雖本計畫 BOT 範圍之建築物非屬公務機關興辦之建築物亦非為公有建築物應申請智慧建築標章適用範圍，但考量本計畫之欲達成之目標三，因此本計

畫以此設定民間機構應至少取得銅級以上之智慧建築標章。

表4-3 智慧建築指標一覽表

指標名稱	基本規定項目 (必須通過)	鼓勵項目 (可選擇通過)
1.綜合佈線	1.1 佈線規劃與設計 1.2 佈線應用與服務 1.3 佈線性能與整合 1.4 佈線管理與維運	1.1 佈線規劃與設計 1.2 佈線應用與服務 1.3 佈線性能與整合 1.4 佈線管理與維運
2.資訊通訊	2.1 廣域網路之接取 2.2 數位式(含 IP)電話交換 2.3 區域網路 2.4 公共廣播 2.5 公共天線	2.1 廣域網路之接取 2.2 數位式(含 IP)電話交換 2.3 區域網路 2.4 公眾行動通信涵蓋 2.5 視訊會議 2.6 公共資訊顯示 2.7 公共資訊導覽
3.系統整合	3.1 系統整合基本要求 3.2 系統整合程度 3.3 整合安全機制	3.1 中央監控系統之整合效能 3.2 系統整合平台 3.3 系統整合之具體互動關聯 3.4 系統整合之操作與管理 3.5 系統整合之安全性
4.設施管理	4.1 資產管理 4.2 效能管理 4.3 組織管理 4.4 維運管理	4.1 資產管理 4.2 效能管理 4.3 組織管理 4.4 維運管理 4.5 長期修繕
5.安全防災	5.1 防火系統 5.2 防水系統 5.3 防盜系統 5.4 監視系統 5.5 門禁系統 5.6 停車管理	5.1 防火系統 5.2 防水系統 5.3 門禁系統 5.4 停車管理系統 5.5 緊急防災求救系統

指標名稱	基本規定項目 (必須通過)	鼓勵項目 (可選擇通過)
	5.7 有害氣體防制 5.8 緊急求救系統	
6.節能管理	6.1 能源監視 6.2 能源管理系統 6.3 設備效率 6.4 需量控制	6.1 能源監視 6.2 設備效率 6.3 節能技術 6.4 再生能源設備
7.健康舒適	7.1 室內高度	7.1 室內空間健康舒適 7.2 健康管理系統 7.3 生活服務系統
8.智慧創新		8.1 智慧建築標準符號 8.2 智慧創新設計 8.3 應用創新設備系統

資料來源：財團法人台灣建築中心。

表4-4 智慧建築各項指標鼓勵項目權重配分原則表

指標	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新	總計
占比	15%	15%	20%	15%	8.5%	15%	5%	6.5%	100%
分數	30	30	40	30	17	30	10	13	200

資料來源：財團法人台灣建築中心。

表4-5 智慧建築標章分數

申請等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
得分標準	符合所有基本規定	鼓勵項目 50 分以上 未達 90 分	鼓勵項目 90 分以上未達 120 分	鼓勵項目 120 分以上 未達 140 分	鼓勵項目 140 分以上

資料來源：財團法人台灣建築中心，智慧建築標章申請資料範本(以辦公服務類為例)。

2.照顧服務

本計畫導入智慧化照顧服務管理是目前科技創新的發展趨勢，如何運用這些先進科技滿足多元的長照服務體系及連結專業服務功能運用，降低人事與設備成本，以植入於長照機構，是長期照顧永續經營目標；長期照顧機構智慧化，是一套完整的智慧照護解決方案，特別

為長期照顧機構設計的系統為主軸，稱為智慧照護系統，融入的專業照護知識將現有及未來創新的照護設備進行智慧化的整合，讓機構照護的品質及效率更加的提升，不僅能滿足被照顧長者的需求，更提升長者在日常生活的滿意與幸福感。

長照服務於智慧化科技應用範圍，初步可歸納為安全、照護、專業及經營管理層面，其應用如下列說明。

- (1).安全控管，例如：出入安防、行動意外、及時救援等。
- (2).照護服務，例如：健康量測與管理、疾病控管與預防、心理支持與陪伴等。
- (3).專業整合，例如：醫護、照顧、社工、營養、復健等。
- (4).經營管理，例如：行政、人事、財務、庶務等。

因此民間機構除了新建建築物應取得合格級以上之智慧建築標章外，應於 BOT 及 ROT 相關設施設備中投資建設智慧包含但不限於智慧照護系統設備、設施之投入，如安全控管、照護服務、專業整合、經營管理等層面之智慧化設施導入。

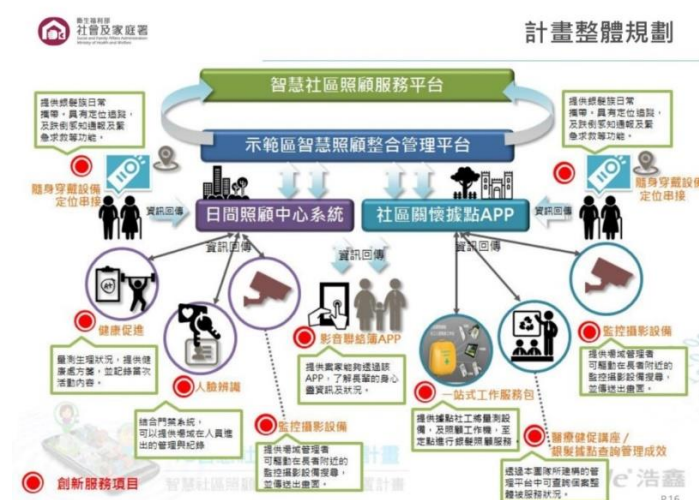


圖4-7 智慧化照顧服務管理示意圖

資料來源：google。

二、設計成果審查機制

本計畫設計成果審查機制，建議民間機構應自投資執行計畫書經主辦機關書面同意次日起 60 日內，應針對新建範圍進行細部之興建事項予以規劃，並經主辦機關書面同意後為執行之依據。其內容應包含工程細部設計等項目。

三、公共藝術設置要求

本計畫依「促進民間參與公共建設法」辦理，考量民間機構後續於契約期滿應無償移轉所有權予主辦機關，建議參照公有建築物相關規定辦理公共藝術設置。依文化部「文化藝術獎助及促進條例」第 15 條規定，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 1%。

依文化部「文化藝術獎助條例施行細則」第 8 條規定所稱重大公眾使用及公有建築物，指經主管建築機關核發之建築執照，基地面積 1,500 平方公尺以上或總樓地板面積 10,000 平方公尺以上之建築物。同條第 2 項所稱政府重大公共工程，指計畫預算總金額在新臺幣 5 億元以上之政府機關、公立學校、公營事業興辦或依法核准由民間機構參與投資興辦之公共工程。

本計畫原則免受公共藝術價值不得少於該建築物造價 1%之限制，惟參考促參案件其性質係由民間機構參與公共建設之建築物，具有供公眾使用且促進公共利益之建設，因此建議本計畫民間機構 BOT 範圍新建建築物應設置公共藝術並以工程造價 1% 要求。

貳、辦理方式

建議後續於本計畫契約文件中，訂定相關條文約定雙方工作事項，列舉說明如下：

一、民間機構負責事項

- (一)、民間機構應依據「文化藝術獎助及促進條例」及「文化藝術獎助條例施行細則」等相關規定設置公共藝術。
- (二)、民間機構應自應自投資執行計畫書經主辦機關書面同意次日起 60 日內，提出「新建執行計畫書」，應針對新建範圍進行細部之興建事項予以規劃，並經主辦機關書

面同意後為執行之依據。其內容應包含工程細部設計等項目。

- (三)、民間機構應於預計開始整建前 1 年，提出「整建執行計畫書」，依投資執行計畫之整建範圍提出較細部之事項予以規劃，並經主辦機關書面同意後為執行及辦理各項執照及許可之依據。

二、主辦機關協助事項

- (一)、民間機構因執行本計畫須向相關政府機關單位申請證照、許可或審查時，主辦機關得在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關單位進行協調或提供相關之證明文件，惟民間機構應自行負責申請時程掌控及證照或許可之取得程序。
- (二)、本計畫契約期間與相關法令許可之範圍內，有關本計畫之用水、用電、通訊、電信等公用設施之申請，主辦機關得於合理範圍內協助進行協調。
- (三)、主辦機關對於民間機構所為及相關資料之任何審查同意、核可、核准、備查、監督、建議或提供之參考資料，並不免除民間機構於規劃設計及施工階段，應負擔之各項責任。

第三節 工程發包施工

本計畫由民間機構負責投資新建、整建之工程，並由民間機構自行辦理發包、施工、採購及驗收作業，並依各階段進度提送主辦機關備查，民間機構需依照相關法令規定辦理。

主辦機關得於契約文件中約定民間機構應提供規劃設計圖說供主辦機關確認；並得成立專責小組或委託專業顧問法人、機構或團體（即履約管理顧問）辦理監督管理民間機構，以利督導民間機構如期提送依契約規定之相關規劃設計圖說及相關計畫書，以確保規劃內容符合公共建設目的。

壹、辦理方式

建議後續於本計畫契約文件中，訂定相關條文約定雙方工作事項，列舉說明如下：

一、民間機構負責事項

- (一)、民間機構與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人因本契約所生之所有權利義務、債權債務等，均由民間機構負責，且因等事項致使主辦機關受損，民間機構應負賠償責任。
- (二)、民間機構承諾於執行本計畫時，應符合相關法令之規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，致使主辦機關受損，應由民間機構負擔相關費用。
- (三)、民間機構應自行負擔費用取得與新建工程相關之各項執照及許可，並將各項執照及許可文件副本提送主辦機關備查，變更時亦同。

二、主辦機關督導或協助事項

主辦機關對於民間機構所為及相關資料之任何審查同意、核可、核准、備查、監督、建議或提供之參考資料，並不免除民間機構於規劃設計及施工階段，應負擔之各項責任。

貳、建議時程

建議民間機構應自取得建造執照核發許可日次日起 30 日內完成工程發包作業。

第四節 工程施工管理

民間機構應負責本計畫投資新建、整建工程及各項設施之施工管理及監督監造事宜，並應依法令聘請專業技術顧問及建築師或相關技師辦理，由民間機構負完全責任，並依各階段進度提送相關資料予主辦機關備查，並符合「公共工程施工品質管理作業要點」規定之實施方式辦理，說明如下。

壹、施工管理重點

本計畫民間機構應負責規劃設計及新建、整建，並應符合本計畫最低功能及效益需求之規定，本計畫新建、整建範圍內各項工程之調查、規劃、設計及施工等，不論由民間機構自行辦理或委由建築師、技師、顧問機構、承包商辦理，均由民間機構負全部責任。主辦機關或其委託之機構對民間機構所為及相關資料之任何審查同意、核可、核准、備查、監督、建議等提供之參考資料或主管機關檢查通過，並不減少或免除民間機構應盡之義務與責任。

民間機構負責本計畫新建、整建工程之施工管理，建議於本計畫契約中，訂定相關條文約定民間機構施工管理及施工品質之重點工作事項，以利主辦機關瞭解民間機構工程進度與公共建設品質，說明如下：

一、開工日期

民間機構應於取得本計畫新建之建築執照次日起 3 個月內以書面通知主辦機關，提報預定開工日期。

二、完工日期

- (一)、民間機構應自簽訂投資契約日起 3 年內完成 BOT 範圍於投資完成依長期照顧法及相關子法設置之居家及社區式長期照顧服務場所 1 棟，其總樓地板面積不得低於 2,550 平方公尺。

- (二)、民間機構應以營運不中斷、對服務對象給予以妥善安置原則，自主辦機關書面同意整建執行計畫書日起 6 年內分期分區，投資完成整建 ROT 範圍之地上物及相關設施設備。

三、執照與許可

- (一)、民間機構應負責本計畫新建、整建工作之相關各項執照申請及許可取得，並負責全部費用(含規費)。並將核准之副本及相關資料提送主辦機關備查，變更時亦同。
- (二)、因不可歸責於民間機構之因素，致民間機構遲誤取得新建、整建工作之相關各項執照及許可時，民間機構得向主辦機關申請展延興建期，並須經主辦機關同意，惟契約期間不予展延。

四、設置足額技術士及規定

民間機構應依內政部「營造業法」第 33 條規定：營造業承攬之工程，其專業工程特定施工項目，應置一定種類、比率或人數之技術士。及「營造業專業工程特定施工項目應置之技術士種類比率或人數標準表」(內政部 99.5.25 台內營中字第 0980812380 號令、行政院勞工委員會 99.5.25 勞中一字第 0990100061 號令會銜修正)所定標準設置技術士。

五、不良廠商更換

民間機構應將監造建築師、施工單位之營造廠、水管、電器承裝業者、冷凍空調業者之資格證明文件提送主辦機關，如其屬政府採購之不良廠商，主辦機關得要求民間機構予以更換。

貳、工程監督方式與程序

民間機構應負責工程之品質管理、環境保護、施工安全衛生管理等工作，執行機關得聘請專業顧問對民間機構執行之工作進行監督與查驗，民間機構不得拒絕，並應提供必要之協助。為利主辦機關瞭解民間機構之工程進度與公共建設品質，建議於本計畫契約中，訂定相關條文約定工程監督方式與程序，說明如下：

一、工程監督計畫

- (一)、民間機構於開工前應依規定取得建造執照後始可施工。
- (二)、民間機構應於開工日起 15 日內，提送施工管理計畫書、品質管理計畫書、勞工安全衛生管理計畫書及監造計畫書報主辦機關備查。
- (三)、施工期間之交通維持由民間機構負責，民間機構應提出交通維持計畫，並依主管機關同意後之交通維持計畫確實執行辦理，交通維持計畫經主管機關核准後 10 日內應提報主辦機關備查。如民間機構執行有困難時，由主辦機關予以協助。
- (四)、執行機關得於必要時檢查民間機構工作內容，包括但不限於要求民間機構限期交付或提出設計及施工之紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，以供主辦機關查核，民間機構不得拒絕。
- (五)、簽約日之次日起每月 10 日前提送工作月報予主辦機關備查。工作月報內容至少應包括已完成、進行中及後續工程之工程進度、設計及施工中所遭遇之問題及解決方式。
- (六)、工程進度如落後原訂時程達進度 5%時，民間機構應以書面敘明事實、理由並採取補救措施。如落後原訂時程達進度之 10%者，民間機構應提趕工計畫報主辦機關備查。
- (七)、民間機構應依「新建執行計畫書」之「品質管理計畫」與「安全衛生管理計畫」之構想，於其內部組織內成立獨立品質管理及安全衛生管理部門，以確保其設計與施工之品質、安全與衛生。
- (八)、為確保品質，民間機構應依「公共工程施工品質管理作業要點」實施品質計畫，並應依照其所規劃之品質管制及保證計畫辦理本計畫之設計與施工，自行負責工程之品質及安全，且應另依「公共工程專業技師簽證規則」及相關法規，委託相關專業技師辦理設計、監造之簽證事宜。監造單位之服務費用由民間機構負擔。監造單位之工作範圍，應包含但不限於「監造單位工作事項清單」所記載之事項。「監造單位工作事項清單」參考「行政院公共工程委員會勞務採購契約範本」所訂之工作項目。

- (九)、設計簽證項目至少應包含：測量、地質調查與鑽探、施工規範與施工說明、數量計算、設計圖與計算書、施工安全評估、工地環境保護監測與防治及其他必要項目；監造簽證項目至少應包含：品質計畫與施工計畫之審查文件、施工圖說之審查文件、材料與設備抽驗之文件、施工查驗與查核之文件、設備功能運轉測試之抽驗文件及竣工圖說等。
- (十)、民間機構應將品質管理、安全衛生管理及現場環境保護之執行狀況，納入工作月報一併提報主辦機關備查。
- (十一)、民間機構之新建工作應參考三級品管之規定，民間機構應於取得相關建管、消防或其他目的事業主管機關之許可後，始得開始營運。
- (十二)、經查驗確認民間機構之設計、新建、營運有明顯疏失或不符契約要求者，主辦機關得依契約規定處理。於施工、製造、安裝、測試、營運階段，主辦機關發現民間機構工程品質不符契約規定，民間機構應依主辦機關之指示限期改正。
- (十三)、主辦機關得自行或委託他人，定期檢驗營運資產堪用度，並依檢驗結果，要求民間機構改善。

二、安全監控與緊急通報計畫

- (一)、民間機構應於「新建、整建執行計畫書」內就契約執行之內部及外部安全及緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報主辦機關之系統與方式，進行詳細評估。
- (二)、民間機構如有與保全公司簽約之必要，應於與保全公司簽訂日之次日起 10 日內，提送契約影本予主辦機關備查。

參、完工報告提交及查核

民間機構應自使用執照核發次日起 30 日內，提供各項工程完工資料乙份予主辦機關同意，其說明如下：

一、完工資料之交付

民間機構應於竣工後，將各項完工資料彙整為「完工報告」提交主辦機關核定，包含但不限於下列資料，下列資料如有修正、更新者，應自修正、更新日起 10 日內送交主辦機關。

(一)、竣工圖、電腦圖檔及結構計畫之電子檔案(包含使照核准之相關圖說及相關資料、水、電、消防、電信、室內裝修等核准圖說及相關資料等)。

(二)、建照核准之相關圖說及相關資料等。

(三)、各項系統或設施、設備之操作、保養維修手冊及安全手冊。

(四)、維修計畫，包括重要維修機具與設備之項目、性能及使用年限。

(五)、其他依法令規定及雙方並應提供之資料與文件。

二、民間機構於完工前應妥善保存規劃、設計、施工、監造有關之紀錄、文件及圖說等資料，主辦機關亦得隨時要求民間機構提供前開資料。

三、民間機構應將完工資料之智慧財產權，一併移轉或授權予主辦機關。

四、主辦機關於接獲民間機構提交之完工報告書後，主辦機關應至現場查核，主辦機關查核時民間機構應全力配合並提供必要之協助。

五、民間機構提交完工報告書後 30 日內，應提送新建工程相關投資金額憑證，以供主辦機關查核最低投資金額。

六、民間機構辦理新建工程完工後，應依契約文件約定時程提出相關文件經主辦機關及相關主管機關核准後始可營運。

肆、辦理方式

本計畫施工期間主辦機關及民間機構之責任歸屬，應由民間機構負責工程之規劃、設計及施工責任，主辦機關則盡監督之責，為利明確雙方權益與責任，建議於本計畫契約中，訂定相關條文約定之，說明約定原則如下：

一、民間機構之施工管理責任

民間機構應負之施工管理責任包含如下：

民間機構承諾於契約期間內之施工安全、噪音、交通、環境保護及場地設施安全等由民間機構負責。如因設計施工或管理不當導致損害他人權益時，民間機構應自行負擔所有責任。

二、主辦機關之監督管理責任

- (一)、主辦機關應依促參法第 11 條第 1 項第 7 款規定，於投資契約記載施工期間之有關稽核、工程控管及營運品質管理事項，並得指派相關業務人員，或成立專責小組，或委託專業顧問法人、機構或團體（即履約管理顧問）辦理監督管理民間機構。
- (二)、民間機構施工期間若違反法令或契約文件之工程品管規定，或經主辦機關認定有損害建築結構、施工安全或服務品質之情形，主辦機關應以書面載明缺失之具體事實、改善缺失之期限、改善後應達到之標準及逾期不改善之處理等事項，通知民間機構。

伍、建議時程

民間機構若無法於前述規定期限內開始營運，民間機構應向主辦機關申請展延，並應提供相關資料及符合展延要件，經主辦機關同意後，始得延後開始營運日，惟契約期間不得延長。

第五節 節能減碳

依建築技術規則建築設計施工編第 321 條規定：「建築物應使用綠建材，並符合下列規定：一、建築物室內裝修材料、樓地板面材料及窗，其綠建材使用率應達總面積百分之六十以上。但窗未使用綠建材者，得不計入總面積檢討。二、建築物戶外地面扣除車道、汽車出入緩衝空間、消防車輛救災活動空間、依其他法令規定不得鋪設地面材料之範圍及地面結構上無須再鋪設地面材料之範圍，其餘地面部分之綠建材使用率應達百分之二十以上。」為配合政府推動節能減碳政策，本計畫應以永續、智慧綠建築等節能減碳規劃進行說明與建議。

壹、永續公共工程規劃

永續公共工程係指符合環境保育、社會公義和經濟成長所規劃、建置、營運與管理之公共工程，永續公共工程希望能兼顧環境保護與產業發展，透過對有限資源的有效利用，達到維持既有生活品質，又不會破壞生態環境的理想，除了加強新建公共工程各階段的節能減碳評估外，亦須對既有公共設施補強、改善，以提昇其永續性。在技術面以工程全生命週期的落實為核心，將永續發展及節能減碳的考量納入規劃、設計、施工、維護管理等每一個環節。



圖4-8 永續公共工程示意圖

資料來源：本規劃單位繪製。

初步建議規劃如下：

- 一、建築物屋頂或適當位置裝置太陽能儲電系統，供應區內次要電力需求，輔助台電的負載容量。
- 二、地下室筏基設計儲冰系統，於電力離峰時段製冰，作為營業時間空調冷卻冰水，一方面減少電力成本支出，另則降低對環境品質之影響。
- 三、採用雨水回收系統，當作沖洗、噴灌及一般非飲用水源，節省水資源之浪費。
- 四、區內污水以高標準處理後方得排放至區外公共管溝。
- 五、本計畫建築物施工建材應以綠建材為主，包含塑橡膠類再生品、建築用隔熱材料、水性塗料、回收木材再生品、資源化磚類建材、資源回收再利用建材等，減少裁餘料及廢棄物。

貳、智慧綠建築規劃

本計畫於規劃設計時，應依據「建築技術規則建築設計施工編」第 298 條至第 323 條規定，「建築基地綠化」、「建築基地保水」、「建築物節約能源」、「建築物雨水或生活雜排水回收再利用」及「綠建材」進行妥適規劃，以達成對環境友善之建築物。

依據內政部建築研究所資料顯示，我國的綠建築係以臺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，訂定綠建築（EEWH）評估系統及標章制度，並自 1999 年 9 月開始實施，為僅次於美國 LEED 標章制度，全世界第二個實施的系統。原本的評估系統有「綠化量」、「基地保水」、「水資源」、「日常節能」、「二氧化碳減量」、「廢棄物減量」、及「污水垃圾改善」等七項指標，而在 2003 年又修訂增加「生物多樣性」及「室內環境」兩項指標，即目前「綠建築九大評估指標系統（EEWH）」。另為提昇國內綠建築水準，與國際綠建築接軌，激發民間企業競相提升綠建築設計水準，2007 年又增訂完成「綠建築分級評估制度」，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」。

內政部建築研究所為鼓勵興建省能源、省資源、低污染之綠建築，建立舒適、健康、環保之居住環境，發展以「舒適性」、「自然調和健康」、「環保」等三大設計理念，特委請財團法人台灣建築中心於88年9月1日正式公告受理「綠建築標章」申請，標章之核給須進行綠建築七大指標評估系統之評估，包括綠化量指標；基地保水指標；水資源指標；日常節能指標；二氧化碳減量指標；廢棄物減量指標；污水垃圾改善指標；經綠建築標章審查委員會審查通過始可發給標章，評定為綠建築。然而，隨著「綠建築解說與評估手冊」(2003)的檢討更新，決定於七大指標系統外，加入生物多樣性指標與室內環境指標，成為九大指標。藉此將使綠建築由過去「消耗最少地球資源，製造最少廢棄物的建築物」的消極定義，擴大為「生態、節能、減廢、健康的建築物」的積極定義。

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。

一、綠建築設計理念

(一)、環境維持

在確保容積率條件下，應盡量降低建築物建蔽率以擴大綠地空間。另外空氣污染防制上亦為重點，本計畫未來新建時，應擬具施工計畫並應將各項空氣污染防制措施列入必要的規劃項目，以降低營建空氣污染。

(二)、排水綠化

基於綠化防水、排水考量，建議選用年限長少維修的防水材，如透水鋪面的施作，可以以多孔值連鎖磚、植草磚、砌石地面等方式，並於保護層加保護墊處理、接合部處理及排水口設立檢查槽以避免落葉與土壤阻塞排水口等，空地上除必要鋪面之外，應全面留為綠地，覆土深度足夠，其二氧化碳固定效果均視同於自然綠地的喬木。

在基地內主要空間區域應盡量保持原生樹種，並於零散綠地空間種滿灌木，以符合多層次綠化功能。若有必要施行人工鋪面時，也應以植穴或花盆方式，盡量種植喬木為主。此外，亦可利用多年生蔓藤植物攀爬部份建築立面以爭取綠

化量，及在屋頂、陽台設計人工花台以加強綠化，以達整體景觀之協調性，並同時注意其覆土量及防水對策。

二、綠建築等級

國內公共設施應採用自動化節約能源設計，並應遵循內政部「綠建築評估指標系統」進行設計以達節能、環保目的。依現行綠建築之九大指標包含基地綠化指標、基地保水指標、水資源指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、污水垃圾改善指標、生物多樣性指標與室內環境指標，成為九大指標。

綠建築最低門檻為四項指標合格，其中必須通過「日常節能」及「水資源」兩項合格，另於七項指標中任選兩項指標。又依據九大指標不同比重的評分機制，劃定五等級評估法，分別為鑽石、黃金、銀、銅與合格，比重最高為日常節能指標。

國內歷年通過綠建築標章多以公有建築物為主，民間興辦之建築物以宣導鼓勵申請，但從「建築技術規則建築設計施工編」綠建築基準，可發現不論公私興辦的建築物仍需依其規定，取得審查通過之指標項目。

因此在法令的基礎規範下，本計畫應可取得綠建築合格級以上，本計畫新建築物除應取得節能、健康指標外，亦應對生態、減廢相對應的指標進行規劃，以利建築物能在營運管理上達到省電、省水、省資源之效益。同時參酌國內申請綠建築分級評估中可發現指標達4項至少可申請銀級指標，因此建議民間機構應取得銀級綠建築標章，以符合全球綠化潮流。其有關綠建築指標說明如下表。

表4-6 綠建築標章分級評估級

綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
九大指標全評估總得分	$20 \leq RS < 37$	$37 \leq RS < 45$	$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq RS$
免評估生物多樣性指標	$18 \leq RS < 34$	$34 \leq RS < 41$	$41 \leq RS < 48$	$48 \leq RS < 58$	$58 \leq RS$
指標數	4~5	4~7	4~9	5~9	6~9

資料來源：財團法人台灣建築中心，綠建築評估手冊-基本型（2019年版）。

表4-7 綠建築評估指標說明表

指標群	九大指標名稱	評估要項	分析本計畫可設計指標 (▲必要指標、○自選指標)
生態	1.生物多樣性	生態綠網、小生物棲地、植物多樣化、土壤生態	
	2.綠化量	綠化量、CO ₂ 固定量	○
	3.基地保水	保水、儲留滲透、小基地防洪	
節能	4.日常節能(必要)	外殼、空調、照明節能	▲
減廢	5.二氧化碳減量	降低使用建材 CO ₂ 排放量	○
	6.廢棄物減量	減少建造及拆除過程廢棄物	
健康	7.室內環境	隔音、採光、通風、建材	
	8.水資源(必要)	節水器具、雨水再利用	▲
	9.污水垃圾改善	雨水污水分流、垃圾分類處理	

資料來源：財團法人台灣建築中心，綠建築及智慧建築解析，109 年 12 月 16 日。

(一)、生物多樣性

所謂「生物多樣性」係在於顧全「生態金字塔」最基層的生物生存環境，亦即在於保全蚯蚓、蟻類、細菌、菌類之分解者、花草樹木之綠色植物生產者以及甲蟲、蝴蝶、蜻蜓、螳螂、青蛙之較初級生物消費者的生存空間。過去許多人談到生態，就以為是要去保護黑面琵鷺、台灣獼猴或梅花鹿等樣版動物，殊不知生活於我們屋角石縫下的蟾蜍、蜈蚣，或長於枯樹上的苔蘚菇菌均是貢獻於生態的一環。然而，唯有確保這些基層生態環境的健全，才能使高級的生物有豐富的食物基礎，才能促進生物多樣化環境。

本指標的目的主要在於提升大基地開發的綠地生態品質，尤其重視生物基因交流路徑的綠地生態網路系統。本指標鼓勵以生態化之埤塘、水池、河岸來創造高密度的水域生態，

以多孔隙環境以及不受人為干擾的多層次生態綠化來創造多樣化的生物棲地環境，同時以原生植物、誘鳥誘蝶植物、植栽物種多樣化、表土保護來創造豐富的生物基盤。生物多樣性指標係指大區域的生物棲息地與活動交流之基盤，因此僅適用於大型基地之開發評估。有鑑於此，目前暫時規定 1 公頃以上的基地規模才適用於本指標，小於 1 公頃之基地免於接受本指標之監督。

(二)、綠化量

所謂「綠化量指標」就是利用建築基地內自然土層以及屋頂、陽台、外牆、人工地盤上之覆土層來栽種各類植物的方式。綠化是現代居住環境品質最重要的指標之一，沒有綠化的城鄉規劃很難奢言「永續發展」的居住品質。若我們在居住環境中廣植花木，不但可怡情養性，同時促進土壤微生物活動，對生態環境有莫大助益。綠化被公認為唯一可吸收大氣二氧化碳最好的策略，有助於減緩地球氣候日益溫暖化的危機。因此本指標希望能以植物對二氧化碳固定效果做為評估單位，藉鼓勵綠化多產生氧氣、吸收二氧化碳、淨化空氣，進而達到緩和都市氣候溫暖化現象、促進生物多樣化、美化環境的目的。

過去建築都市相關法規為鼓勵綠化，有綠覆率、喬木植栽、栽種密度之規定。但它們通常以覆土深度、樹徑、喬林數量來規定綠化量，除對喬木有所認定之外，對於灌木、蔓藤、草地以及建築立體綠化等，多樣綠化的環境貢獻量並無具體評價，各植栽之間的合理換算亦付之闕如。事實上，綠化對於地球環保最大的貢獻，莫過於利用植物的光合作用來固定空氣中的二氧化碳，進而可減緩地球氣候高溫化。因此本評估體系關於綠化量的評估，以二氧化碳固定效果作為綠化評估法的共同換算單位。根據植物學研究顯示，植物光合作用量與植物葉面積成正比，因此本指標依照樹葉面積，把植物分為七類層級來評估二氧化碳固定效果。此數據是根據溫暖氣候下的樹葉光合作用之實驗值，解析而得的二氧化碳固定效果。其數據代表某植物在都市環境中從樹苗成長至成樹的 40 年間(即建築物生命週期標準值)，每平方米綠地的二氧化碳固定效果。

(三)、基地保水

基地的保水性能係指建築基地內自然土層及人工土層涵養水分及貯留雨水的能力。基地的保水性能愈佳，基地涵養雨水的能力愈好，有益於土壤內微生物的活動，進而改善土壤之有機品質並滋養植物，維護建築基地內之自然生態環境平衡。

以往建築基地環境開發常採用不透水鋪面設計，造成大地喪失良好的吸水、滲透、保水能力，減弱滋養植物及蒸發水分潛熱的能力，無法發揮大地自然調節氣候的功能，甚至引發居住環境日漸高溫化的「都市熱島效應」。此外，過去的都市防洪觀念，都希望把建築基地內的雨水盡速往鄰地排出或引流至都市公共下水道系統，造成都市公共排水設施極大的負擔，形成低窪地區每到大雨即淹水的窘境。綠建築之「基地保水指標」即是藉由促進基地的透水設計並廣設貯留滲透水池的手法，以促進大地之水循環能力、改善生態環境、調節微氣候、緩和都市氣候高溫化現象。

(四)、日常節能

建築物的生命週期長達五、六十年之久，從建材生產、營建運輸、日常使用、維修、拆除等各階段，皆消耗不少的能源，其中尤以長期使用的空調、照明、電梯等日常耗能量佔最大部分。由於空調與照明耗能佔建築物總耗能量中絕大部分，綠建築之「日常節能指標」即以空調及照明耗電為主要評估對象，同時，將「日常節能指標」定義為夏季尖峰時期空調系統與照明系統的綜合耗電效率。建築的日常耗能中以空調及照明用電佔了最大比例，在夏日建築物的空調用電比約佔四至五成，而照明用電比高達三至四成，因此從空調與照明上來談論建築節能最有效果。另一方面由於建築物的使用壽命長，其節能的累積效果遠勝於其他工業產品。我們甚至可說，建築節能設計是國家節約能源政策最有潛力的一環。

目前我國的「建築技術規則」中已納入建築節能設計法規。預計實施 20 年後至少可降低 16% 的建築空調尖峰用電量，相當於 7% 的全國尖峰用電容量，相當於 2 座的大型火力發電場，或全國所有的水力發電場，或一部大型核能機組。就全年的累積效果而言，每年可節約空調用電量約 46 億度，約相當可減少七百萬公噸的二氧化碳排放量，可減緩地球氣

候溫室化效應，對於地球環保有莫大的貢獻。而綠建築的「日常節能指標」的評估，更要求建築外殼耗能的合格基準比現行「建築技術規則」中的節能法規約嚴格 20%，由於空調與照明耗能佔建築物總耗能量中絕大部分，此項指標同時也加強對空調設備及照明系統的節能要求，對於建築的節能設計設定更高的目標。主要評估項目為建築物外殼熱負荷比、空調效率比、照明節能比值等，另外對於採用再生能源的比例，評估時提供一定的獎勵係數，以鼓勵再生能源的推廣應用。

(五)、二氧化碳減量

所謂 CO₂ 減量指標，乃是指所有建築物軀體構造的建材(暫不包括水電、機電設備、室內裝潢以及室外工程的資材)，在生產過程中所使用的能源而換算出來的 CO₂ 排放量。地球氣候高溫化的問題是當前地球環保最迫切的課題。從 1992 年「地球高峰會議」制訂的「全球氣候變化公約」到 1998 年「京都議定書」，各國無不積極進行二氧化碳排放減量的工作。過去國內建築產業採行高耗能、高污染的構造設計，對地球環境破壞甚大，目前台灣新建建築物中，有 95% 為鋼筋混凝土構造，除了每年 80% 盜採自河川砂石及高耗能水泥生產能源之外。未來混凝土建築拆除解體時，其廢棄的水泥物、土石、磚塊又難以回收再利用，造成環境莫大負荷，因此必須從建築物之規劃設計及構造進行改善，以減少二氧化碳的排放量。

建築物軀體的 CO₂ 排放量指標為 E CO₂，必須由其建材的實際使用量及建材之單位 CO₂ 排放量累算求得。E CO₂ 指標計算值越小，象徵此建築物使用越經濟的建材，而其 CO₂ 排放量越少，對地球環境的傷害越少。

(六)、廢棄物減量

所謂廢棄物係指建築施工及日後拆除過程所產生的工程不平衡土方、棄土、廢棄建材、逸散揚塵等足以破壞周遭環境衛生及人體健康者。臺灣鋼筋混凝土建築，每平方米樓地板在施工階段約產生 1.8 公斤粉塵，對人體危害不淺。中層住宅大樓在施工階段約產生 0.14 立方公尺的固體廢棄物，在日後拆除階段約產生 1.23 立方公尺的固體廢棄物，造成大量的廢棄物處理負擔。有鑑於此，「廢棄物減量指標」以廢棄物、空氣污染減量及資源再生利用量為指標，以倡導更乾

淨、更環保的營建施工為目的，藉以減緩建築開發對環境的衝擊，並降低民眾對建築開發的阻力，進而增進生活環境品質。

廢棄物減量指標著眼於工程平衡土方、施工廢棄物、拆除廢棄物之固體廢棄物以及施工空氣污染等四大營建污染源，採用實際污染排放比率來評估其污染程度，四大營建污染源排放比例採相同比重來評估，所計算的數值必須小於廢棄物減量基準值，才能符合「綠建築」的要求。

(七)、室內環境

所謂「室內環境指標」主要在評估室內環境中，隔音、採光、通風換氣、室內裝修、室內空氣品質…等，影響居住健康與舒適之環境因素，希望藉此喚起國人重視室內環境品質，並減少室內污染傷害以增進生活健康。「室內環境指標」以音環境、光環境、通風換氣與室內建材裝修等四部份為主要評估對象。尤其在室內裝修方面，鼓勵儘量減少室內裝修量，並盡量採用具有綠建材標章之健康建材，以減低有害空氣污染物之逸散，同時也要求低污染、低逸散性、可循環利用之建材設計。

室內環境指標以「健康性」與「環境性」的角度來評量室內居住環境，是綠建築評估最重要的原點。本指標希望透過室內環境汙染物評估來示警對人體可能造成的危機，並進而化解此威脅與恐懼，同時也評估室內環境對地球環境汙染的負荷，以及自然通風採光與音環境的舒適感。

(八)、

(九)、水資源

所謂「水資源指標」，係指建築物實際使用自來水的用水量與一般平均用水量的比率，又名「節水率」。其用水量評估，包括廚房、浴室、水龍頭的用水效率評估以及雨水、中水再利用之評估。過去由於建築物用水設計不當，水費偏低、國人用水習慣不良，使得國人用水量偏高。1990年台灣平均用水量為350公升/(天*人)，尚有許多節約用水的空間。今後在地球環保要求下，建築物的節水設計勢成為全民共同的課題。本指標希望能積極利用雨水與生活雜用水之循環再

利用的方法(開源)，並在建築設計上積極採用省水器具(節流)，來達到節約水資源的目的。

本指標以每人每日平均用水量 250 公升為一般住宿類建築用水量之標準。住宿類建築之指標以實際節水率必須低於 0.8 為標準。另以省水器具採用節水率作為其他類建築節水標準，且須高於採用節水率 0.8 為標準，才符合獎勵水準。

(十)、污水垃圾改善

本指標著重於建築空間設施及使用管理相關的具體評估項目，是一種可讓業主與使用者在環境衛生上具體控制及改善的評估指標。為輔佐污水處理設施功能，本指標針對生活雜排水配管系統介入檢驗評估，以確認生活雜排水導入污水系統。此外，本指標也希望要求建築設計正式重視垃圾處理空間的景觀美化設計，用以提昇生活環境品質。

污水及垃圾處理本為環保及建築主管單位努力督導管轄的範圍，且污水處理設施在建築技術規則及相關規範上已有嚴格的規定，對於垃圾處理各縣市政府環保單位本來就有清運系統，建築開發案依規定辦理即可達到法制上的基本要求，但是本評估必須對污水及垃圾之處理環境有更額外周全的規範，才能符合「綠建築」的本意。

三、智慧綠建築

智慧化居住空間規劃，係在建築物內導入綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適及智慧創新，以建構機械感知來滿足使用者生、心理，以達成「人性化空間」之目的，期盼透過建築與資通訊技術的整合，發展出具有前瞻性、時代性的優質建築，「智慧建築」是以融合建築設計與資通訊主動感知與主動控制技術，以達到安全、健康、便利、舒適、節能等營造人性化的生活空間為目標。

什麼是智慧綠建築？



圖4-9 智慧綠建築示意圖

資料來源：google。

參、辦理方式

本計畫建議於契約中，訂定相關條文約定民間機構工作事項，如：民間機構應於取得使用執照後 6 個月內，取得銀級以上之綠建築標章。

第六節 工程經費估算

壹、BOT 方案工程經費

依據本計畫整體初步規劃之 BOT 開發方案進行整體開發經費估算，並依據工程所擬定之定位、功能、開發規模及建造標準、工程佈置、工程規劃設計、設備性能、設備選擇、工程進度、成本估計、營運管理及效益評估等均包括在內並對市場價格進行調查與分析；經評估各種方案後，決定建築位置、功能需求、構造型式、樓層數量、總樓地板面積(含各類空間面積計算)、戶外用途面積等並編列「工程經費估算」，編製工程經費項目包括現有建築物拆除工程、建築整體工程建造費用、營業稅、工程管理費、規劃設計費、監造費、空氣污染防治費、水電及瓦斯外線補助費、公共藝術設置費、物價調整費、綠建築標章及智慧建築標章申請費等，其工程管理費則參考「桃園市政府所屬機關工程管理費及工作費支用要點」進行編列。

本計畫 BOT 興建之建築物因樓層數不高，適合以 RC 鋼筋混凝土的結構建造，在合適的設計及良好的施工品質下，既能節省建造成本又能達成耐久性高、易於維護的建築效果。另考量本計畫規劃空間機能需求特殊性，依據目前市場行情及各相關計畫近期發包資訊統計評估平均工程造價與預估樓地板面積計算而成(請詳下表分析資料)，並參考行政院公共工程委員會 109 年 3 月 31 日工程技字第 1090200309 號函修正公共建設工程經費估算編列手冊之第 18 篇建築工程，經分析後平均單價約 1 坪 12 萬，本計畫參考此單價進行工程經費預估，本計畫預估有開挖地下室之 BOT 總工程經費估算合計為新臺幣 1 億 0,890 萬元；無開挖地下室之 BOT 總工程經費估算合計為新臺幣 9,256 萬 5,000 元。

表4-8 BOT(有地下室)新建工程經費估算表

項次	項目及說明	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
壹	直接工程費					
一	建築工程					
1	假設工程	式	1	500,000	500,000	
2	基礎工程	式	1	10,000,000	10,000,000	
3	結構體工程	m ²	3000	15,500	46,500,000	
4	室內裝修工程(含綠建材)	式	1	3,000,000	3,000,000	

項次	項目及說明	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
5	門窗工程	式	1	1,500,000	1,500,000	
6	防水隔熱工程	式	1	1,050,000	1,050,000	
7	電梯工程(無障礙電梯)	部	1	1,200,000	1,200,000	
8	雜項工程	式	1	900,000	900,000	
	小計				64,650,000	
二	機電工程					
1	電氣設備工程	式	1	3,300,000	3,300,000	
2	弱電設備工程	式	1	750,000	750,000	
3	給排水衛生設備工程	式	1	1,500,000	1,500,000	
4	消防設備工程	式	1	2,400,000	2,400,000	
5	通風/空調設備工程	式	1	6,000,000	6,000,000	
	小計				13,950,000	
三	景觀工程(廣場/鋪面/植栽/含綠建材與綠建築)	式	1	8,704,637	8,704,637	
	總計(壹)				87,304,637	
貳	工程品質管理費用(壹*0.6%)	式	1	523,828	523,828	
參	勞工安全衛生管理費(壹*1%)	式	1	873,046	873,046	
肆	廠商管理及利潤(壹*5%)	式	1	4,365,232	4,365,232	
	合計(壹至肆項和)				93,066,743	
伍	營造綜合保險費 (壹*0.3%)	式	1	261,914	261,914	
陸	營業稅 ((壹至肆)*5%)	式	1	4,653,337	4,653,337	
	發包工程費(壹至陸項和)				97,981,994	
柒	間接工程費					
一	營建工程空氣污染防制費 (建築面積*工期*第一級費率)	式	1	89,000	89,000	
二	水電及瓦斯外線補助費	式	1	196,357	196,357	
三	工程管理費(壹至肆項和)					
1	500 萬元以下部分	式	1	175,000	175,000	3.50%
2	超過 500 萬元至 2500 萬元部分	式	1	600,000	600,000	3.00%
3	超過 2500 萬元至 5000 萬元部分	式	1	625,000	625,000	2.50%

項次	項目及說明	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
4	超過 5000 萬元至 1 億元部分	式	1	646,001	646,001	1.50%
	小計				2,046,001	
四	設計監造費(第二類)(壹至肆項和)					
1	500 萬元以下部分	式	1	465,000	465,000	9.30%
2	超過 500 萬元至 1000 萬元部分	式	1	435,000	435,000	8.70%
3	超過 1000 萬元至 5000 萬元部分	式	1	3,040,000	3,040,000	7.60%
4	超過 5000 萬元至 1 億元部分	式	1	2,756,272	2,756,272	6.40%
	小計				6,696,272	
	合計(柒)				9,027,630	
捌	公共藝術設置費(壹至陸項和*1%)	式	1	979,820	979,820	
玖	物價調整費(壹至陸項和*約 0.2%)	式	1	210,556	210,556	
拾	綠建築及智慧建築標章申請費	式	1	700,000	700,000	
	總計(壹至拾和)				108,900,000	

資料來源：本規劃單位研擬。

表4-9 BOT(無地下室)新建工程經費估算表

項次	項目及說明	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
壹	直接工程費					
一	建築工程					
1	假設工程	式	1	500,000	500,000	
2	基礎工程	式	1	5,000,000	5,000,000	
3	結構體工程	m ²	2550	15,500	39,525,000	
4	室內裝修工程(含綠建材)	式	1	2,805,000	2,805,000	
5	門窗工程	式	1	1,275,000	1,275,000	
6	防水隔熱工程	式	1	1,020,000	1,020,000	
7	電梯工程(無障礙電梯)	部	1	1,200,000	1,200,000	
8	雜項工程	式	1	892,500	892,500	
	小計				52,217,500	
二	機電工程					
1	電氣設備工程	式	1	3,187,500	3,187,500	

項次	項目及說明	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
2	弱電設備工程	式	1	637,500	637,500	
3	給排水衛生設備工程	式	1	1,402,500	1,402,500	
4	消防設備工程	式	1	2,040,000	2,040,000	
5	通風/空調設備工程	式	1	5,100,000	5,100,000	
	小計				12,367,500	
三	景觀工程(廣場/鋪面/植栽/含綠建材與綠建築)	式	1	8,991,000	8,991,000	
	總計(壹)				73,576,000	
貳	工程品質管理費用(壹*0.6%)	式	1	441,456	441,456	
參	勞工安全衛生管理費(壹*1%)	式	1	735,760	735,760	
肆	廠商管理及利潤(壹*5%)	式	1	3,678,800	3,678,800	
	合計(壹至肆項和)				78,432,016	
伍	營造綜合保險費 (壹*0.3%)	式	1	220,728	220,728	
陸	營業稅 ((壹至肆)*5%)	式	1	3,921,601	3,921,601	
	發包工程費(壹至陸項和)				82,574,345	
柒	間接工程費					
一	營建工程空氣污染防制費 (建築面積*工期*第一級費率)	式	1	89,000	89,000	
二	水電及瓦斯外線補助費	式	1	165,542	165,542	
三	工程管理費(壹至肆項和)					
1	500 萬元以下部分	式	1	175,000	175,000	3.50%
2	超過 500 萬元至 2500 萬元部分	式	1	600,000	600,000	3.00%
3	超過 2500 萬元至 5000 萬元部分	式	1	625,000	625,000	2.50%
4	超過 5000 萬元至 1 億元部分	式	1	426,480	426,480	1.50%
	小計				1,826,480	
四	設計監造費(第二類)(壹至肆項和)					
1	500 萬元以下部分	式	1	465,000	465,000	9.30%
2	超過 500 萬元至 1000 萬元部分	式	1	435,000	435,000	8.70%
3	超過 1000 萬元至 5000 萬元部分	式	1	3,040,000	3,040,000	7.60%
4	超過 5000 萬元至 1 億元部分	式	1	1,819,649	1,819,649	6.40%

項次	項目及說明	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
	小計				5,759,649	
	合計(柒)				7,840,671	
捌	公共藝術設置費(壹至陸項和*1%)	式	1	825,743	825,743	
玖	物價調整費(壹至陸項和*約 0.2%)	式	1	624,241	624,241	
拾	綠建築及智慧建築標章申請費	式	1	700,000	700,000	
	總計(壹至拾和)				92,565,000	

資料來源：本規劃單位研擬。

貳、ROT 方案工程經費

本計畫既有住宿型照顧機構之建築物於 94 年完工迄今約 15 年，經調查及彙整歷年來桃園市政府於 107 年至 109 年投入相關結構補強工程、室內裝修暨整修工程及無障礙環境扶手及地板汰換改善工程等約新臺幣 1,800 萬元經費。本計畫之整建工程經費係參考桃園市政府於 107 年至 109 年投入相關工程總經費之預估未來整建工程以分期分區辦理，並依現況分為三區三期，每區每期最低整建總金額為新臺幣 2,000 萬元，三區三期最低整建總金額為新臺幣 6,000 萬元(含陽台總樓地板面積約 7,848 m²，約 2,374 坪，每坪整建約新臺幣 2 萬 5,000 元)。預估 15 年做一次建築物全面診斷及整修，包含結構鑑定、室內地坪更換、牆面油漆、天花板更新、各項設施設備汰換、防水工程及外牆整修等。

惟因天災等不可抗力之因素造成建築物損壞，依據實際損壞程度評估研擬及其他設備設施等損壞重增置等因素，民間機構應依實際狀況評估研擬整建工程之經費。

表4-10 ROT 每區每期整建工程經費估算表

項次	項目及說明	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
壹	直接工程費					
一	建築工程					
1	假設及防護工程	式	1	60,000	60,000	
2	結構鑑定及補強工程	式	1	2,500,000	2,500,000	
3	室內裝修暨整修工程	式	1	8,000,000	8,000,000	
4	門窗修繕工程	式	1	500,000	500,000	

項次	項目及說明	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
5	防水隔熱工程	式	1	2,000,000	2,000,000	
6	無障礙環境設施改善工程	式	1	1,500,000	1,500,000	
7	其他工程	式	1	500,000	500,000	
	小計				15,060,000	
二	機電工程	式	1	1,000,000	1,000,000	
	總計(壹)				16,060,000	
貳	工程品質管理費用(壹*0.6%)	式	1	96,360	96,360	
參	勞工安全衛生管理費(壹*1%)	式	1	160,600	160,600	
肆	廠商管理及利潤(壹*5%)	式	1	803,000	803,000	
	合計(壹至肆項和)				17,119,960	
伍	營造綜合保險費(壹*0.3%)	式	1	48,180	48,180	
陸	營業稅((壹至肆)*5%)	式	1	855,998	855,998	
	發包工程費(壹至陸項和)				18,024,138	
柒	間接工程費					
一	工程管理費(壹至肆項和)					
1	500 萬元以下部分	式	1	175,000	175,000	3.5%
2	超過 500 萬元至 2500 萬元部分	式	1	359,745	359,745	3.0%
	小計				534,745	
二	設計監造費(第二類)(壹至肆項和)					
1	500 萬元以下部分	式	1	465,000	465,000	9.3%
2	超過 500 萬元至 1000 萬元部分	式	1	435,000	435,000	8.7%
3	超過 1000 萬元至 5000 萬元部分	式	1	541,117	541,117	7.6%
	小計				1,441,117	
	合計(柒)				1,975,862	
	總計(壹至拾和)				20,000,000	

資料來源：本規劃單位研擬。

第五章營運規劃

本章將說明本計畫之營運規劃，包含營運計畫辦理的方式與內容、營運規劃的時程，以及營運監督與管理的訂定，詳如下文說明。

第一節 營運計畫辦理方式

依可行性評估結果，分別敘明本計畫營運內容。

壹、營運計畫內容

一、營運目標

本計畫將導入智慧化長照設備不僅能減輕照顧者之負擔，也能提供在地居民多元及高品質之服務，且能夠培育相關科系之青年成為專業人士，提升就業機會，更能促進桃園市民健康休閒、建構社區友善之照顧服務，營造樂活與幸福之城市。

二、營運項目

- (一)、BOT 範圍：民間機構應設置居家、社區式長期照顧服務場所設施，包含小規模多機能服務(每一單元以 15 人為原則，每日同一服務時間至多提供 60 人)、團體家屋(至多 2 個單元，每一單元不得超過 9 人)、居家服務、復健中心(物理治療)、職能治療、健康運動中心等空間。民間機構可視其營運規劃及市場需求於投資計畫書中調整，經甄審委員及主辦機關同意後調整。
- (二)、ROT 範圍：民間機構應於現有設施「蘆竹區老人長期照顧中心」中維持提供至少 200 床之服務量，除自整建執行計畫書經主辦機關書面同意後，其服務量可視民間機構規劃之安置措施調整床位之服務量。
- (三)、營運許可：長期照顧服務機構之成立依法令規範可分為籌設許可及設立許可兩階段，籌設許可約需 90 天、設立許可約 30 日。

1.BOT 範圍新建完成前，民間機構應於工程進度達 50%之次日起 30 日內向桃園市政府主管機關申請社區式長照

機構籌設許可。新建工程使用執照核發日次日起 30 日完成社區式長照機構設立許可。

2.ROT 範圍整建前，民間機構應依老福法及其相關規定營運，ROT 整建完成前，民間機構應依長期照顧服務法取得住宿式長照機構設立許可，民間機構應於工程進度達 50%之次日起 30 日內向桃園市政府主管機關申請住宿式長照機構籌設許可，整建工程取得變更使用執照核發日次日起 30 日完成住宿式長照機構設立許可。

表5-1 長期照顧服務機構設立流程與期程

類型	申請人/機構負責人	流程	服務方式
居家式	財/社團法人、個人；團體	設立許可 30 天	1. 身體照顧、日常生活照顧及家事服務 2. 醫事照護服務
社區式	財/社團法人、個人；團體	籌設許可 90 天 設立許可 30 天	1. 日間照顧 2. 家庭托顧 3. 團體家屋 4. 小規模多機能
機構住宿式	長照機構財/社團法人	備齊文件後籌設許可 90 天 備齊文件後設立許可 30 天	住宿及日常生活照顧

資料來源：1.衛福部長照專區-我想設立長照服務機構。2.107 年度新北市長照機構設立許可說明簡報。3.桃園市機構住宿式服務類長期照顧設立變更流程。

三、作業規範

(一)、BOT 範圍：民間機構應於預計開始營運日前 60 日，提送「營運執行計畫書」，應依投資執行計畫書提出較細部之營運事項予以規劃，並經主辦機關書面同意後為執行之依據。民間機構如有增修、變更營運執行計畫書之需求，應經主辦機關同意後，始得為之。

(二)、ROT 範圍：民間機構應自主辦機關同意開始營運之日起，依投資執行計畫書所提之內容，據以執行；其整建應自各分期分區預計營運日前 60 日，民間機構應以書面向

主辦機關提出「營運執行計畫書」，並經主辦機關書面同意後為執行之依據。

(三)、營運執行計畫書內容

民間機構提出營運執行計畫書，內容至少應包括但不限於下列事項：

- 1.預定開始營運日。
- 2.營運規劃，包含營業日、營業時間、服務對象、人數、條件、營運空間規劃。
- 3.營運方式，包含照護模式、內容、工作及服務流程暨相關紀錄表格。
- 4.營運收費方式、收費標準及收費項目。
- 5.營運組織，包含主要負責人及工作人員之學歷、經驗及能力、組織結構圖、人力配置、資格要件、工作內容、人員培訓等。
- 6.營運目標及預期效益。
- 7.營運委託或分包計畫，如保全、清潔等。
- 8.設施設備清潔、維護及維修計畫。
- 9.安全監控計畫及緊急事故通報計畫。
- 10.營運服務品質管理計畫，如照護品質監測與提昇及自我評估考核方法、營運管理月報內容。
- 11.營運資產之增置與汰換計畫。
- 12.申訴處理機制計畫。
- 13.營運開始年度之年度營運管理計畫。
- 14.其他。

(四)、年度營運管理計畫

營運執行計畫書經主辦機關書面同意後，民間機構應於每年 11 月 30 日前，提送次年度之營運管理計畫予主辦機關

備查。其內容至少應包含經營策略、預算編制基礎、財務預測、次年度可能之增資計畫及收費費率標準等。

(五)、營運管理月報

民間機構應於營運期間內，於每月 10 日前提出前月份之營運管理月報。

(六)、資產清冊

民間機構應於開始營運次日起 30 日內，編列本計畫之營運資產清冊，並送交主辦機關備查。資產清冊應依行政院訂頒「財務標準分類」，逐項詳細登載，註明取得該資產之名稱、廠牌、規格(型號)、單位、數量、購買價格、啟用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註（其保證書與使用說明書之索引），以及檢附相關之保證書與使用說明書等，爾後於每年 1 月 31 日內，將前一年度最新資產清冊送交主辦機關備查。

(七)、資產維護管理

民間機構應隨時維護本計畫資產正常運作功能，以確保於投資契約終止後仍可維持正常營運狀態；民間機構辦理修繕、更換或擴充新設施或設備，完工後，並應將工程紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔等函送主辦機關備查；變更時亦同。

四、人力組織

民間機構應依各營運空間性質遵守相關法令配置相關人力外，亦應營運需求規劃適當的行政人力，並研擬招募及訓練計畫。

五、營運相關限制事項

- (一)、未經主辦機關書面同意，民間機構不得擅自關閉部分或全部營運區域，但如為安全緊急維修之必要時，民間機構得先行關閉部分或全部營運區域之營運，並應立即通知主辦機關。
- (二)、民間機構應自行經營本計畫，若有需委託經營之項目，應於投資計畫書或營運執行計畫書時提出，並經甄審委員或主辦機關同意後，得委託第三人經營部分空間，並

應與第三人契約簽訂次日起 15 日內送主辦機關備查，並遵循下列規定：

- 1.委託經營契約之存續期間不得超過本契約之存續期間。於本契約期前終止時，依主辦機關書面通知，委託契約併同終止。
- 2.受託廠商應遵守本契約及相關法令之規定。
- 3.契約期限屆滿前終止時，主辦機關有權承受主辦機關於委託契約之權利義務，但應以書面通知受託廠商。
- 4.委託契約不得與本契約有所牴觸。如其約定與本契約有抵觸者，該約定無效。
- 5.主辦機關對受託廠商不負任何損害賠償責任或補償責任。
- 6.民間機構應負擔委託辦理所衍生之各項費用。

(三)、民間機構因營運本計畫與第三人簽訂之所有契約（例如設備維護契約、保全契約等），其內容不得違反本契約約定，如有不符本契約、投資執行計畫書或營運執行計畫書時，主辦機關可要求改正，民間機構與第三人契約，應於契約簽訂次日起 15 日內送主辦機關備查。

(四)、民間機構依投資契約所取得之權利，除為促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條之適當措施所需，且經主辦機關書面同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。若符合前開要件者，民間機構轉讓、出租或設定負擔等處分，期限以委託營運期間為限。

(五)、民間機構應至少保留 3%名額供主辦機關安置桃園市。低收入戶、中低收入戶、短期緊急安置或專案輔導之個案使用。

(六)、民間機構每年應至少 5 次參與或辦理蘆竹地區社區活動。

六、民間機構應負擔事項

- (一)、為營運本案，民間機構應依相關法令取得營運許可，如包括但不限於居家式、社區式、機構式、綜合式長期照顧服務機構設立許可等。
- (二)、如發現機械故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如有發生意外，概由民間機構負賠償責任。
- (三)、為維護本計畫機械、機電、消防等各項設施之正常營運狀態，民間機構應依相關法令規定聘僱專業人員營運本計畫。
- (四)、為營運本案，民間機構應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗等檢查及申報。
- (五)、本案維護管理範圍，民間機構應負擔環境清潔、安全巡檢作業與費用。
- (六)、民間機構應依相關法令辦理本計畫之營運，如有任何故意或過失行為致主辦機關或其人員遭受第三人之索賠或涉訟，民間機構應負擔一切相關費用並賠償主辦機關及其人員因此所受之一切損害。
- (七)、民間機構與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因興建及營運本案所生之所有權利義務等，應由民間機構負責，與主辦機關無涉。民間機構並應使主辦機關免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致主辦機關受損，民間機構應對主辦機關負賠償責任。
- (八)、民間機構應依促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點規定，自費設置促參識別標誌。
- (九)、民間機構應負擔本計畫之地價稅、房屋稅及契稅。

七、安全監控及通報計畫

應包含設置計畫範圍內之保全及監控系統、燈火管制、防火措施、防竊措施、防颱防震措施、緊急狀況疏散計畫等。

貳、費率標準及調整機制

一、費率之訂定

民間機構之收費，應依照政府規定之相關收費標準辦理(包括但不限於長期照顧(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)給付及支付基準等)。倘本計畫訂定之收費項目，非屬前揭收費標準所列項目者，應報目的事業主管機關核定後實施，調整時，亦同。

民間機構應於每年 11 月 30 日前提送下一年度營運管理計畫報主辦機關備查，其內容須包含收費費率表準，收費費率標準無修改者，應註明前次經主辦機關同意之實施內容。

- (一)、BOT 範圍：應依照長期照顧(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。
- (二)、ROT 範圍：投資契約簽訂第 1 年服務費用以 2 萬 5,000 元/月為限，投資契約第 2 年起收費費率，民間機構應於投資計畫書，擬定收費費率標準與其調整無修改者，應註明前次經主辦機關同意之實施內容。

二、設施使用優惠

- (一)、民間機構應保留至少 5%優先名額予蘆竹地區居民。
- (二)、民間機構營運時應依志願服務法、身心障礙者保護法及其他相關法令(含子法)之規定提供優惠。
- (三)、或其他民間機構於投資執行計畫書所提出並經主辦機關同意之優惠措施。

第二節 營運監督與管理

一、營運時程

(一)、開始營運日

民間機構應於營運日開始前 60 日提出營運執行計畫及其他主辦機關要求之文件，如依相關法令須經目的事業主辦機關核准始得營運者，並應檢附目的事業主管機關核准文件，提經主辦機關審查同意後，始得開始營運。

(二)、營運時間

BOT 範圍：每週一至週五，自上午 8 時 00 分至下午 5 時 00 分止，由民間機構依受托者與家屬之需求，提供收托服務(含臨托服務)。配合家屬接送需要，得彈性開放收托時間。

ROT 範圍：服務時間全年 24 小時無休。

二、優先定約機制

主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理一次營運績效評定。經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機關優先定約，由其繼續營運。

民間機構應於投資契約屆滿 2 年前，檢附文件，向主辦機關申請繼續定約一次，期間以 20 年為限，民間機構未於上開期限前向主辦機關申請繼續定約，視為放棄優先定約。經主辦機關確認符合優先定約條件者，主辦機關應研訂繼續營運條件，通知民間機構議約新約內容，倘民間機構對主辦機關之條件拒絕同意，或於 1 年內雙方仍未達成契約合意者，民間機構即喪失優先定約機會。優先定約權為契約屆滿之新約，民間機構仍應依原契約規定歸還及移轉資產予主辦機關。

第三節 辦理時程

民間機構應依經主辦機關同意之投資執行計畫書中所訂營運計畫內容營運，並依投資契約所定之營運期限，執行本案之營運工作。

第四節 節能減碳

民間機構應於營運期間導入節能減碳計畫，如採用綠建築標章之材料、選用具有環保標章之設施設備，以達到環保且節能減碳之目的，購買前能到行政院環境保護署綠色生活資訊網查詢產品是否有符合環保規定，以下為幾項建議：

- (一)、規劃期間導入智慧電表或水表，透過系統紀錄用電量與用水量，並分析、掌握用電用水狀況，藉此調整相關營運管理策略改變用電用水行為，且採用有節能省水標章之產品，如二段式省水馬桶、水龍頭、洗衣機等。
- (二)、採用有節能標章之高效能電器，且空調溫度避免過低，冷氣控溫且不外洩，或以其他方式降低溫度。
- (三)、清掃公共空間須用之器具及消耗性材料，應優先採用「環境保護標章」產品，否則應為合法工廠產品或合法進口商品。如消毒水、疏通劑、小便斗除臭劑及馬桶清潔劑(為配合汙水處理廠系統，不得使用強酸強鹼等耗材)。
- (四)、照明設備等，應盡量採用節能環保或再生利用之材料及物品，以降低營運成本，如 T5 燈管、LED 燈、省電燈泡等。
- (五)、行政辦公之設備及耗材，應盡量採用有環保標章之產品，如辦公室用紙、回收再利用碳粉匣等，促進廢棄物之減量，以提升環保品質。

第六章 土地取得

第一節 土地權屬

壹、土地基本資料

本計畫土地位於桃園市蘆竹區公溝段 565、602、605、606、609 地號，共 5 筆，土地謄本面積為 22,084.81 平方公尺，屬都市計畫範圍之土地，使用分區為保護區，土地所有權人為桃園市、管理者為桃園市政府社會局。

表6-1 土地基本資料

編號	地號	土地謄本 面積 (m ²)	使用分區	所有權人	管理者
1	565	2,958.86	保護區	桃園市	桃園市政府社會局
2	602	11,612.25	保護區	桃園市	桃園市政府社會局
3	605	2,995.87	保護區	桃園市	桃園市政府社會局
4	606	2,963.51	保護區	桃園市	桃園市政府社會局
5	609	1,554.32	保護區	桃園市	桃園市政府社會局
合計		22,084.81			

資料來源:1.土地登記謄本，下載日期 109 年 11 月 25 日、2. 桃園市政府都市發展局都市計畫書圖資料查詢系統。3.內政部_變更林口特定區計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案(108 年 1 月 21 日公告實施府都計第 1080006789 號)。3.桃園市政府都市發展局都市計畫資訊整合查詢系統。

貳、公私有土地比率

本計畫公有土地 100%，私有土地 0%。



圖6-1 土地所有權圖

資料來源：內政部-地籍圖資網路便民服務系統。

參、建物基本資料

本計畫現有建築物共 3 棟，主要作為蘆竹區老人長期照顧中心(養護型)使用，分別位於蘆竹區公溝段 605、606 及 565 地號，建築面積分別為 596.75 平方公尺、599.69 平方公尺及 594.99 平方公尺，建築物使用類組皆為 H1 供特定人短期住宿之場所。建物所有權人為桃園市、管理者為桃園市政府社會局。

表6-2 建物基本資料

現有建物編號	1	2	3
座落地號	565 地號	606 地號	605 地號
使用執照號碼	(95)桃縣工建使字第蘆 00336 號	(95)桃縣工建使字第蘆 00337 號	(95)桃縣工建使字第蘆 00338 號
層棟戶數	地上 3 層地下 1 層 1 幢 2 棟 2 戶	地上 3 層地下 1 層 1 幢 1 棟 1 戶	地上 3 層地下 1 層 1 幢 1 棟 1 戶
主要用途	停車空間、機電設備、警衛室、安養中心、梯間、機房、水箱	機電設備室、廚房、洗衣房、視聽教室、宴客廳、安養中心、梯間、機房、水箱	餐廳、廚房、機電設備室、儲藏室、養護中心、梯間、機房、水箱

現有建物編號	1	2	3
座落地號	565 地號	606 地號	605 地號
使用執照號碼	(95)桃縣工建使字第蘆 00336 號	(95)桃縣工建使字第蘆 00337 號	(95)桃縣工建使字第蘆 00338 號
建築物使用類組	H1	H1	H1
基地面積(m ²)	2,999	2,999	2,999
建築面積(m ²)	596.75	599.69	594.99
總樓地板面積(m ²)	2,463.37	2,465.18	2,562.03
建物高度(m)	10.5	10.5	10.5
建物構造	RC 造	RC 造	RC 造
法定停車數量	12	16	16
實設停車數量	12	16	16
開工日期	93.9.6	93.9.6	93.9.6
竣工日期	94.10.20	94.10.20	94.10.20
所有權人	桃園市	桃園市	桃園市
管理者	桃園市政府社會局	桃園市政府社會局	桃園市政府社會局

資料來源：本規劃單位整理自 1.使用執照資料、2.建物登記謄本。

第二節 土地取得方式、時程、成本

本計畫用地範圍皆屬桃園市所有，管理者為桃園市政府社會局，因此無土地取得之問題。

主辦機關得依促參法第 15 條規定本計畫主辦機關得以訂定期限出租、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。

第三節 用地變更作業及程序

本計畫用地屬都市計畫範圍，依據內政部「變更林口特定區計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）書」(108.1.21)，可知本計畫土地使用分區為「保護區」，次查「都市計畫法桃園市施行細則」第 27 條可知保護區，經市府審查核准得為社會福利事業所必需之設施。

爰此本計畫用地雖屬保護區但其土地容許使用社會福利設施，惟新建建築物高度依「桃園市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」第 2 條附表一規定建蔽率不得超過 20%、樓層高度不得超過 3 層或 10.5 公尺。

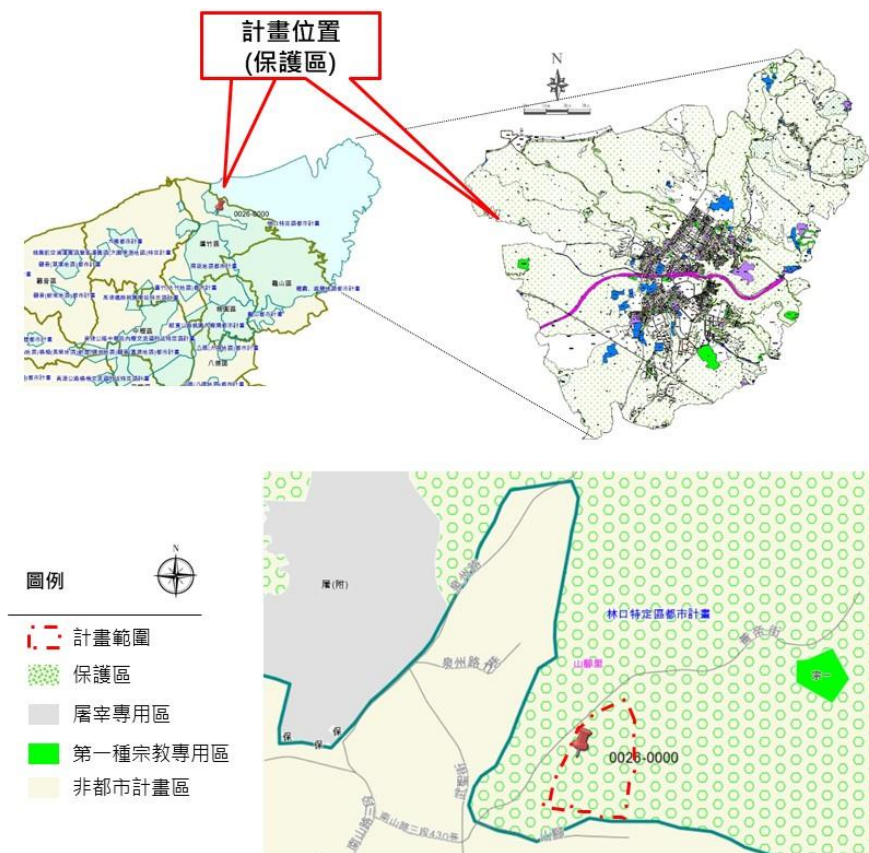


圖6-2 計畫土地使用分區（保護區）

資料來源：1.桃園市政府都市發展局都市計畫書圖資料查詢系統。2. 內政部_變更林口特定區計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案(108 年 1 月 21 日公告實施府都計第 1080006789 號)。3. 桃園市政府都市發展局都市計畫資訊整合查詢系統。

表6-3 土地使用相關內容一覽表

法規名稱	相關內容	分析說明
都市計畫法 桃園市施行 細則(修正 日期 108 年 1 月 17 日)	第 27 條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准，得為下列之使用： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、保防、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 四、公用事業、<u>社會福利事業</u>所必需之設施。 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。 六、土石方資源堆置處理。 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 十五、自然保育設施。 十六、綠能設施。 十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。除宗教建築及宗祠外，其高度不得超過 3 層或 10.5 公尺，建蔽率最高以 60% 為限，建築物最大基層面積不得超過 165 平方公尺，建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。 十八、都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業	本計畫土地使用分區容許使用項目規定。

法規名稱	相關內容	分析說明
	產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。	
	第 36 條 都市計畫地區內，為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定： 一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。 二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。 三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。	本計畫可新建之樓地板面積之規定。
	附表一 保護區 建蔽率 10%、容積率依本細則相關規定辦理。	本計畫可新建之建築面積之規定。
桃園市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點(修正日期 109 年 9 月 9 日)	附表一：桃園市都市計畫保護區農業區土地使用審查要項表 <u>五、社會福利事業所必需之設施</u> ◆ 應具備條件及規定事項： 申請基地有關臨接道路寬度應符合下列條件之一： (一)總樓地板面積達 800 平方公尺以上者，申請基地應面臨 8 公尺以上之道路。 (二)總樓地板面積達 800 平方公尺以上臨接四公尺以上道路，並自基地沿線單邊或雙邊均等自行開闢達八公尺以上寬度且可通行至 8 公尺以上已開闢道路者。 (三)總樓地板面積未達 800 平方公尺，申請基地應面臨 6 公尺以上之道路。 (四)總樓地板面積未達 800 平方公尺，基地雙向連通寬度達 6 公尺以上已開闢道路	本計畫可新建之建築面積及高度規定。

法規名稱	相關內容	分析說明
	者，其臨接已開闢道路寬度達 4 公尺以上。 (五)總樓地板面積未達 800 平方公尺，基地與已開闢 6 公尺以上道路間自行闢建兩條 4 公尺以上單向出入口之聯外道路者。 (六)總樓地板面積未達 800 平方公尺，其基地以單向出口連接已開闢 6 公尺以上道路，其連接長度在 150 公尺以內者，其臨接已開闢道路寬度達四公尺以上。 基地與道路臨街面長度應在 8 公尺以上，臨接之道路寬度依前點規定未達八公尺者，臨街面長度應在 6 公尺以上。 申請基地邊緣與面臨道路上之鐵路平交道、隧道口應有 50 公尺以上距離。 申請基地邊緣與加油站危險物品儲藏地區，應有 100 公尺以上距離。 申請基地外緣與同側高速公路、快速道路等之交流道匝道建便端點之距離在 250 公尺以內者，應經市府交通局審查同意。 建築物高度不得超過 3 層樓或 10.5 公尺。 建蔽率不得超過 20%。 不得影響生態資源，水土保持及附近地區農業生產環境。 ◆ 禁止事項 一、砍伐竹木。但撫育林木間伐或林產物伐採，經市府審查核准者，不在此限。 二、破壞地形或改變地貌。 三、破壞或污染水源、堵塞全員或改變水路及填埋池塘、沼澤。 四、採取土石。 五、焚毀竹、木、花、草。 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。 七、其他經市府認為應行禁止之事項	
變更林口特定區計畫 (第四次通盤檢討) (第一階)	第十一節 土地使用分區管制 五三、本特定區各使用分區及公共設施用地內建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，並至少留設 2 公尺以上供作人行步道	計畫土地使用分區管制相關規定，如建築物退縮、綠化、開挖率、停車等。

法規名稱	相關內容	分析說明
段) 書 (108.1.21)	使用，上開退縮部分得計入法定空地，但不得設置圍牆。」。 五四、建築基地內法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。但因情形特殊經各市政府都市設計審議通過，致實際空地未達法定空地之 1/2 者，則僅限實際空地須種植花草樹木。 五五、建築基地鄰接出水口及邊坡，其法定空地應儘量留設於該側，以增加防災安全距離，有關本要點之退縮建築、鄰幢間隔規定，得經各市政府都市設計審議依建築基地實際防災需求調整之。 五六、本特定區內建築基地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，但基地面積在 500 平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積 20%；公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。 五七、為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游沖擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由各市政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。 五八、本特定區內各土地或建築物應附設之停車空間，依附表一辦理，停車空間不得移作他種用途，或被占用。 五九、公共建築物應設置地面層停車位提供短時洽公或身心障礙者使用。 六十、本特定區建築物機車停車位應依附表一停車空間規定，每留設 1 部停車空間則須留設 1 部機車位。	
桃園市都市設計審議作業要點(發布日期 104 年 12 月 31 日)	三、都市設計審議範圍如下： (一)都市計畫書規定應經都市設計審議者。 (二)依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則處理後，仍無法合理建築使用，提請都市設計審議者。	本計畫 BOT 範圍新建建築物為公共建設非為公有建築物；ROT 範圍現有建築物屬公有建築物，

法規名稱	相關內容	分析說明
	(三)公有建築物達一定規模以上之新建、增建、改建或修建者。但經本府核准者，不在此限。 (四)都市計畫內各級私立學校之建築物達一定規模之新建、增建、改建或修建者。但經本府核准者，不在此限。 (五)經本府核准依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請作多目標使用者。 (六)其他依法令或規定需經都市設計審議者。	因此如有增建、改建或修正達一定規模則應依左列規定辦理。
	六、申請都市設計審議案件，符合下列條件之一者，應提送本市都市設計審議委員會第二審議會審議： (一)都市計畫各使用分區，除工業區外之建築基地面積未達三千平方公尺。 (二)工業區之新建、增建、改建或修建總樓地板面積未達一萬五千平方公尺。 (三)公有建築物之新建、增建、改建或修建總樓地板面積達三千平方公尺以上，未達一萬平方公尺。 (四)都市計畫內各級公、私立學校之新建、增建、改建或修建之總樓地板面積達三千平方公尺以上。 (五)依第三點第二款規定提請都市設計審議。	本計畫 BOT 範圍新建建築物為公共建設非為公有建築物；ROT 範圍現有建築物屬公有建築物，因此如有增建、改建或修正達一定規模則應依左列規定辦理。

第四節 其他配套措施

本計畫用地範圍 100%屬公有土地，所有權人為桃園市、管理者為桃園市政府社會局，土地使用分區為保護區，容許使用作為社會福利事業，因此本計畫無土地取得、無用地變更，及相關其他配套措施之問題。

第七章 環境影響評估與開發許可

第一節 環境影響評估項目及開發許可

壹、是否許辦理環境影響評估

本計畫擬於 BOT 範圍新建之居家及社區式長照機，係屬社會福利設施，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24 條規定社會福利機構之開發，如位於國家公園、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區、海拔高度 1,500 公尺以上、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、特定農業區之農業用地之一者，應實施環境影響評估。

經主管機關桃園市政府環境保護局 111 年 1 月 3 日桃環綜字第 1100114641 號函，說明四本案「桃園市蘆竹區老人長期照顧中心(養護型)A、B、C 棟」於 94 年 10 月 20 日竣工，98 年 2 月 20 日立案，參照認定標準第 46 條第 1 項第 2 款附表六之第 24 條第 2 款累積起算日期為 99 年 3 月 2 日；爰本案之新建與增修改建之開發面積為 9,990.00 平方公尺，參照認定標準第 24 條第 1 項第 2 款所定「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」之開發行為，位於山坡地申請開發及累積開發面積未達 1 公頃，經檢視得免實施環境影響評估。

民間機構若於許可期間擬變更建物用途，亦自行檢核是否涉及應辦理環境影響評估之開發行為，並負擔其相關費用。

一、BOT 範圍

- (一)、開發行為：依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」判別計畫較符合第 24 條之社會福利機構之開發。
- (二)、計畫規模：新建建築物 1 棟，地上 3 層建築物，建物性質主要規劃為社區及居家式長照服務，樓地板面積約為 2,550 平方公尺。

(三)、開發位置：蘆竹區公溝段 602 地號(土地分割後面積 9,9990 平方公尺，民間機構 BOT 新建建築基地面積。)

(四)、計畫現況：已開闢場域，現況為平面式停車場使用。

二、ROT 範圍

依 ROT 範圍內之三棟建築物之使用執照可知，「桃園市蘆竹區老人長期照顧中心(養護型)A、B、C 棟」於 94 年 10 月 20 日竣工，98 年 2 月 20 日立案，參照認定標準第 46 條第 1 項第 2 款附表六之第 24 條第 2 款累積起算日期為 99 年 3 月 2 日。

表 7-1 BOT 範圍自評表

檢討法規項目	計畫分析
(1) 位於國家公園。 但申請開發或累積開發面積一公頃以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。	☐ 位於所列區位。 是否符合但書? ☐ 是 ☐ 否 ☒ 非位於所列區位。 ☒ 證明文件如圖 7-1。 ☐ 未附證明文件，說明：_____
(2) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。 但位於野生動物重要棲息環境，申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。	☐ 位於所列區位。 是否符合但書? ☐ 是 ☐ 否 ☒ 非位於所列區位。 ☒ 證明文件如圖 7-1。 ☐ 未附證明文件，說明：_____
(3) 位於重要濕地。	☐ 位於所列區位。 是否符合但書? ☐ 是 ☐ 否 ☒ 非位於所列區位。 ☒ 證明文件如圖 7-1。 ☐ 未附證明文件，說明：_____
(4) 位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。	☐ 位於所列區位。 是否符合但書? ☐ 是 ☐ 否 ☒ 非位於所列區位。

檢討法規項目	計畫分析
	☒ 證明文件如圖 7-2。 ☐ 未附證明文件，說明：_____
(5) 位於海拔高度一千五百公尺以上。	☐ 位於所列區位。 是否符合但書? ☐ 是 ☐ 否 ☒ 非位於所列區位。 ☒ 證明文件如圖 7-3。 ☐ 未附證明文件，說明：_____
(6) 位於山坡地、國家風景區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。	☒ 位於所列區位。 面積是否符合但書? ☒ 是 ☐ 否 ☐ 非位於所列區位。 ☒ 證明文件如附件圖 7-4。 ☐ 未附證明文件，說明：_____
(7) 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。	☐ 位於所列區位圖 7-1。 面積是否符合但書? ☐ 是 ☐ 否 ☒ 非位於所列區位。 ☒ 證明文件如。 ☐ 未附證明文件，說明：_____



圖7-1 本計畫土地使用分區

備註：本計畫地號範圍屬都市計畫範圍之保護區。

資料來源：1.桃園市政府都市發展局都市計畫書圖資料查詢系統。2.內政部_變更林口特定區計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案(108年1月21日公告實施府都計第1080006789號)。3.桃園市政府都市發展局都市計畫資訊整合查詢系統。



圖7-2 計畫自水庫集水區、自來水水質水量保護區查詢結果

備註：本計畫地號範圍非屬自來水水質水量保護區、非位於水庫集水區。

資料來源：經濟部水利署水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統。



圖7-3 計畫海拔高度查詢結果

備註：本計畫海拔高度約 77.5 公尺。

資料來源：機場禁限建管制查詢系統。

桃園市山坡地資訊查詢結果	桃園市山坡地資訊查詢結果	桃園市山坡地資訊查詢結果
查詢地點 【查詢地點】市山坡地資訊查詢系統 【查詢地點】市山坡地資訊查詢系統 【查詢地點】市山坡地資訊查詢系統	查詢地點 【查詢地點】市山坡地資訊查詢系統 【查詢地點】市山坡地資訊查詢系統 【查詢地點】市山坡地資訊查詢系統	查詢地點 【查詢地點】市山坡地資訊查詢系統 【查詢地點】市山坡地資訊查詢系統 【查詢地點】市山坡地資訊查詢系統
山坡地範圍 【山坡地範圍】市山坡地資訊查詢系統 【山坡地範圍】市山坡地資訊查詢系統 【山坡地範圍】市山坡地資訊查詢系統	山坡地範圍 【山坡地範圍】市山坡地資訊查詢系統 【山坡地範圍】市山坡地資訊查詢系統 【山坡地範圍】市山坡地資訊查詢系統	山坡地範圍 【山坡地範圍】市山坡地資訊查詢系統 【山坡地範圍】市山坡地資訊查詢系統 【山坡地範圍】市山坡地資訊查詢系統
查詢結果 【查詢結果】市山坡地資訊查詢系統 【查詢結果】市山坡地資訊查詢系統 【查詢結果】市山坡地資訊查詢系統	查詢結果 【查詢結果】市山坡地資訊查詢系統 【查詢結果】市山坡地資訊查詢系統 【查詢結果】市山坡地資訊查詢系統	查詢結果 【查詢結果】市山坡地資訊查詢系統 【查詢結果】市山坡地資訊查詢系統 【查詢結果】市山坡地資訊查詢系統
查詢結果下載時間: 2023 年 05 月 11 日 19 時 13 分	查詢結果下載時間: 2023 年 05 月 11 日 19 時 14 分	查詢結果下載時間: 2023 年 05 月 11 日 19 時 16 分

圖7-4 計畫山坡地查詢結果

備註：本計畫地號範圍屬山坡地範圍。

資料來源：桃園市山坡地資訊查詢系統。

貳、整建及營運期間環境影響項目及對策

本計畫新建建築物 1 棟開發可分為施工期以及營運期，針對不同的使用行為，對環境造成之衝擊也有所不同，歸納本開發計畫之環境分析如下表所示。

表7-2 計畫新建建築物開發環境影響綜合分析

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		對策
		施工	完成	範圍	程度	
生活環境	空氣品質	V		基地附近 3 公里範圍	—	施工區灑水抑制灰塵；施工車輛清洗；運輸車加以凡部覆蓋及施工機具車輛排氣定期保養，以符合環保排放標準

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		對策
		施工	完成	範圍	程度	
	水質			基地附近	○	施工及汽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
				河川或水域	○	任何污水需經建築污水處理（化糞池）以符放流水標準；若化糞池 rc 構造發生裂縫，亦將污染地下水
	廢棄物	V		基地	—	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	—	未來基地垃圾應予環保局協商固定每日清理工作
	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同日，慎選運輸路線避開人口稠密區，採低噪音施工機械
	電波干擾	V		基地	○	建築物高度不大，不致產生電波干擾
自然生態環境	氣象	V		基地	○	基地面積不大，不會對當地氣候造成影響
	地象	V		基地	○	基地施工將造成基地周邊地形及地貌改變
	水文	V		基地	—	污水先處理再排出
			V	基地	○	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
	土壤地質地震	V		基地	○	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
	陸域生態	V		基地	○	基地原已有建築物開發行為
			V	基地	○	完工後經美化植被可以增加植物、動物數量及數目
社會經濟環境	土地利用	V		基地附近	—	施工材料、機具進出對沿線地區造成極輕微影響
	就業及	V		基地附近	+	施工時就業機會的提供對營建業有助益

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		對策
		施工	完成	範圍	程度	
	產業活動		V	基地附近	+	可增加就業機會並對當地長照產業之需求提升有助益
	交通運輸	V		基地附近	○	施工運輸車次頻率恐將對本地區之交通負荷
			V	基地附近	○	若無相對因應對策，對當地交通服務品質，將有所影響
景觀環境	文化古蹟	V			○	基地內無指定之古蹟，且經調查後，亦未發現任何考古跡象，判斷應可進行開發
	景觀美質	V			—	工程工地雜亂的景象對景觀資源的適意性有些影響；植栽綠化工程應儘早提前辦理
				V		+
說明		+++：顯著性之正面影響 ++：中度性之正面影響 +：輕度性正面影響 ○：無影響 —：輕度性之負面影響 --：中度性之負面影響 ---：顯著性之負面影響				

資料來源：本規劃單位彙整。

參、申請開發許可

本計畫 BOT 新建範圍位於山坡地，應符合水土保持法、山坡地保育利用條例及相關子法規定，民間機構於申請建造執照或雜項執照應符合「山坡地建築管理辦法」相關規定；並依「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」繳納回饋金。

第二節 辦理方式與時程

壹、環境影響評估

開發行為，包括規劃、進行及完成後之使用，因此不論 BOT 或 ROT 範圍之新建、整建，民間機構應「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」自行檢核並填具相關書表，送計畫所在地之桃園市政府環境保護局主管機關審核，並於調整前應先經主辦機關書面同意後執行。

是以民間機構應自行辦理環境影響評估相關作業，辦理前述作業之主管機關為桃園市政府環境保護局。

貳、水土保持作業

依據水土保持法，於山坡地從事開發建築、修建道路、農業整坡、設置公園、墳墓、遊憩用地、運動場地以及其他開挖整地等行為，皆須擬具水土保持計畫，經目的事業主管機關審查。

民間機構應自行辦理，辦理前述作業之主管機關為桃園市政府水務局。

表7-3 水土保持計畫審查及核定表

項目名稱	水土保持計畫審查及核定
作業程序說明	由目的事業主管機關核轉水土保持計畫。 依據行政院農業委員會公告之「水土保持計畫審核監督辦法」第 10 條規定進行書面審核，若未符合相關水土保持法規規定或文件不齊者，則屬程序駁回事項，若符合則進行水土保持計畫審查小組審查。 通知繳交審查費。 召開本局水土保持計畫審查小組會議，並將審查決議交予外審單位。 由外審單位依水土保持法相關法規及水土保持技術規範審查，若未符合者，通知申請人修正後進行複審。 由外審單位依契約規定之審查期程，得出審查結論。 承辦人進行複核作業，若未符合規定者，通知申請人修正。 核發核准函。

項目名稱	水土保持計畫審查及核定
	通知相關單位(含目的事業主管機關及水土保持申請人)審核結果。
控制重點	於受理申請水土保持計畫後，水土保持計畫審查小組審查。 委外審查依委外契約規定，總審查時間 22 天內。 控制複核作業時間於 4 日內完成。 俟受理申請人修正之書件後，控制受理書件至准駁之時間於 4 日內完成。
法令依據	水土保持法、水土保持法施行細則、水土保持計畫審核監督辦法、水土保持計畫審查收費標準、行政院農委會相關解釋函
使用表單	水土保持計畫檢核表

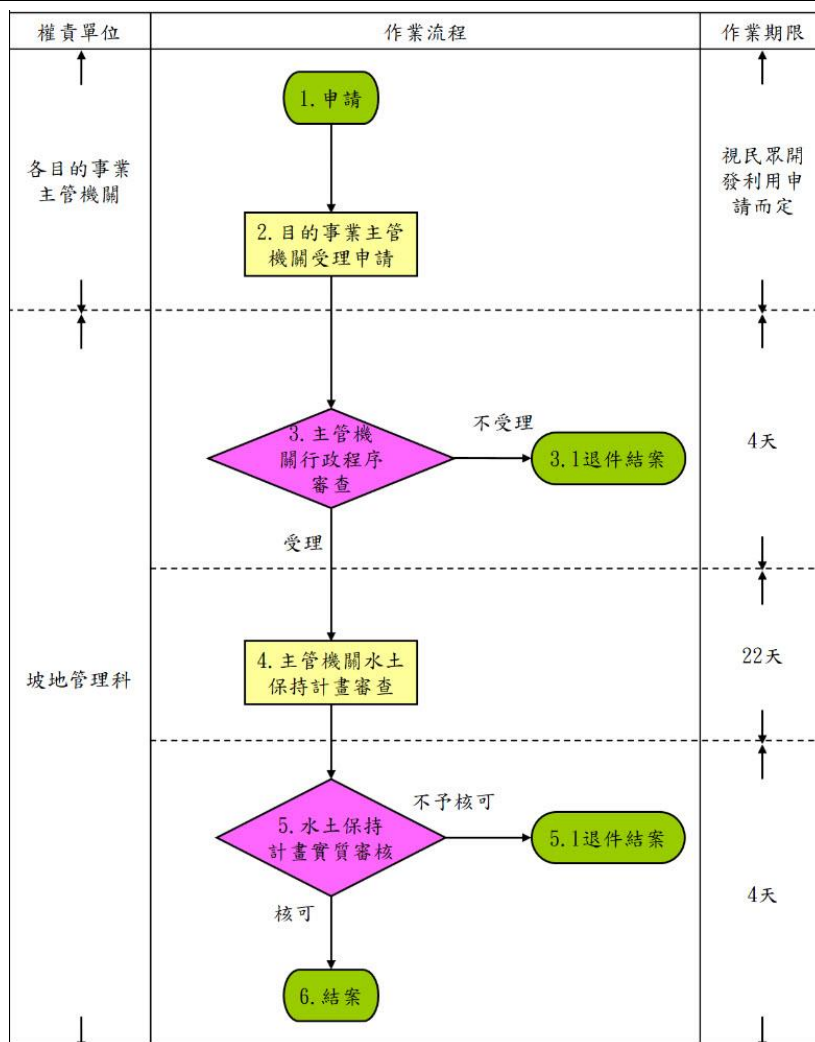


圖7-5 桃園市水土保持計畫審核及核定作業流程圖

資料來源：桃園市政府水務局－業務資訊－坡地管理科－水土保持計畫。

第八章 財務規劃

本計畫財務規劃係依可行性評估結果，據以研擬本計畫之財源籌措規劃方式及時程。將先說明可行性評估之基本規劃資料，其次分述說明政府與民間資金規劃、以及本計畫可適用之獎勵或租稅優惠，最後為權利金規劃建議，以作為政府設定該計畫權益之底限，避免日後爭議。

第一節 基本規劃資料

本計畫包含新建社區式與居家式長照服務之 BOT，及現有蘆竹老人長期照顧中心(養護型)機構住宿之 ROT，為綜合式服務類。

壹、基本假設與參數設定

包含評估年期、資金運用、投資廠商之資本結構、投資廠商之融資條件、股東投資預期報酬率、房屋地價稅、營利事業所得稅率、折現率、物價上漲率、折舊等。

表8-1 基本假設參數一覽表

項次	項目	說明	計畫假設
一	評估年期	預估許可期間為自雙方簽訂委託經營之契約年期。	50 年(包含 BOT 新建期 3 年及整建 6 年)
二	資金預估	按新建、整建、購置、營運之需求所需投資之總資金	新臺幣 2 億元
三	資本結構	設定融資比率及自有資金比率	融資比率：自有資金比率=50%：50%
四	融資條件	利率及融資期間	融資期間共 20 年，包含 5 年寬限期。融資利率考慮未來風險溢酬 1%後，共計 3.39%
五	股東要求報酬率	考慮股東機會成本	8%
六	房屋地價等稅	依相關稅賦法規計算	房屋稅 3% 地價稅 10‰

項次	項目	說明	計畫假設
七	營利事業所得稅率	依現行稅率 20%為本計畫之營利事業所得稅率但仍得視相關法令減免之。	20% 仍得視相關法令減免之
八	折現率	以資金成本率 (WACC) 計算	5.36%
九	物價上漲率	參考行政院主計總處民國 99 年至 108 年消費者物價指數年增率約為-0.87%~1.93%。	2%
十	折舊	參考稅法固定資產耐用年限直線法及「桃園市房屋構造別代號暨折舊率對照表」提列折舊。但因以 50 年為假設年期，故此，原 60 年之建物折舊提列年數改以 50 年計算。	10~47 年

資料來源：本規劃單位彙整可行性評估報告書(定稿版)。

第二節 政府資金規劃

本計畫採促參法第 8 條第 1 項第 1 款及第 4 款：「民間機構投資新建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。」即 BOT 與 ROT 方式辦理。故政府無須再投入相關資金。

第三節 民間資金規劃

壹、資金需求用途

本計畫由民間機構投資之金額含 BOT 及 ROT 工程經費、營運設備費等，契約期間民間機構總投入金額不得低於 1 億 8,256 萬 5,000 元。BOT 範圍民間機構最低投資金額為 1 億 0,756 萬 5,000 元、ROT 範圍民間機構最低投資金額為 7,500 萬 0,000 元。

依據可行性評估報告財務規劃民間自有資金至少 50%，融資金額為 50%。

貳、資金籌措規劃

一、自有資金規劃

本計畫自有資金至少 50%，並配合工程進度辦理增資。未來民間機構必須出具承諾書，辦理現金增資，以確保本計畫所需資金無虞。

二、融資規劃

本計畫融資部分占總資金 50%，民間機構應配合工程進度辦理增資，由國內銀行出具融資意願書，融資金額包括履約保證書，將依各設施建置時程，分期撥款。

民間機構如須辦理融資，應於簽訂契約次日起 180 日內，提出融資計畫供主辦機關同意。融資計畫經主辦機關同意次日起 30 日，提送與融資機構簽訂之融資契約副本。

第四節 可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施

依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，關於「社會福利設施」重大公共建設範圍應符合下列規定之一：

(一)、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。

(二)、符合下列規定之一之社會住宅：

1.作為社會住宅使用之土地面積達 0.5 公頃以上者。

2.作為社會住宅使用部分，依容積核算總樓地板面積達 5,000 平方公尺以上者。

本計畫不符合重大公共建設範圍之社會福利設施項目下所定的範疇，故民間機構無法享有相關租稅優惠。

第五節 權利金

依本計畫可行性評估財務分析，營運權利金規劃為固定權利金與變動權利金，其繳納金額及期限，說明如下：

一、固定權利金

本計畫於租金收足之情況下仍具財務可行性，因此規劃民間機構每年繳納固定金額權利金新臺幣 50 萬元，建議此金額列為招商文件之權利金底價。

(一)、民間機構應自簽訂契約次日起 30 日內，繳納第 1 年度固定權利金(自簽訂契約次日起至當年度 12 月 31 日止)。

(二)、其後年度，(依曆計算，自每年 1 月 1 日起至當年 12 月 31 日止)之租金，民間機構應於每年 1 月 31 日前繳納。

(三)、契約屆滿或終止時，依實際使用期間占該年度之比例計算。

表8-2 固定權利金一覽表

項目	權利金報價金額
固定權利金	民間機構承諾自簽訂契約次日起至契約屆滿或終止，每年繳納固定金額新臺幣_____元(不得低於新臺幣50萬元)予桃園市政府。

二、變動權利金

本計畫規劃變動權利金於營業額新臺幣3億以內固定0.1%比率，超過新臺幣3億之部分則為0.3%。建議此百分比列為招商文件之權利金底價。

(一)、民間機構每年依營運本計畫所產生之營運總收入，按民間機構所提出之權利金報價單方式計算變動權利予主辦機關。

(二)、變動權利金以1年為1次計收，由民間機構於每年度終了後翌年6月30日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營運總收入，按民間機構於投資執行計畫書所載承諾之百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金。

(三)、逾期處理

民間機構未依契約約定於期限內繳納土地租金，每逾一日應按未繳清數額依到期日當日之臺灣銀行基本放款年利率加計兩碼(0.5%)作為遲延利息給付主辦機關。如逾期60日仍未給付，主辦機關得逕以違約處理。

表8-3 變動權利金一覽表

營運總收入(A)	民間機構承諾百分比	本計畫訂定之變動權利金百分比 (不得低於下列比例)	計算公式範例
3億元以內(含)之部分	____%	0.1%	$A \times 0.1\%$
超過3億元(不含)之部分	____%	0.3%	$3 \text{ 億} \times 0.1\% + (A - 3 \text{ 億}) \times 0.3\%$

第六節 其他

- 一、在契約期間內，本計畫之所有稅捐及規費均由民間機構負擔。
- 二、本計畫用地內所需水、電、電信及通訊等，由民間機構洽請相關事業單位辦理，費用由民間機構負擔。

第九章 風險規劃

第一節 確認風險因素及可能影響

本計畫投資契約期間長達 50 年，於履約過程中主辦機關與民間機構應秉持共同公平分擔風險原則，以達公私協力精神，形成互惠互利之夥伴關係。在民間機構須承擔風險之同時，主辦機關亦應以承諾或協助辦理等方式，分擔民間機構無法合理控制或承擔之風險，未來亦應於投資契約內容中，明確訂定雙方就各項風險之分擔方式。

茲就履約階段之新建、整建階段、營運階段、移轉階段逐一說明可能的風險因素及影響，其通用性之風險，如政策、不可抗力等因素，則列為通用性風險因素說明，做為主辦機關與民間機構風險分攤之參酌。

表9-1 可能的風險因素一覽表

履約過程	確認可能的風險因素
新建、整建期	1. 工期延誤 2. 工程預算超支 3. 技術與品質
營運期	1. 市場風險 2. 營運中斷風險 3. 營運成本超支風險
移轉期	1. 移轉契約風險 2. 移轉品質風險
通用性風險	1. 政策風險 2. 金融風險 3. 不可抗力風險

資料來源：本規劃單位彙整。

壹、新建、整建期風險

本計畫新建、整建期間，包含規劃設計、施工階段；其可能的風險因素，包含工期延誤、工程預算超支、技術與品質問題。

一、工期延誤

工期之延誤，可分為 2 階段，第 1 階段規劃設計延誤之可能原因，基礎調查、規劃設計過冗或現有居民安置問題或主管機關行政作業程序較繁複等因素，致設計階段延誤。第 2 階段則為工程施工階段之延誤，則可能因變更設計或未落實進度控管、或工安或勞資糾紛或現有住民安置導致整體進度延誤或停工。

二、工程成本超支

工程成本超支之可能原因，因變更設計產生的成本費用或施工材料價格的浮動導致工程成本增加。

三、技術與品質問題

工程品質與技術可能產生的問題原因，如自主品管意識不佳或施工人員素質參差不齊、或施工圖說不完整、或監造人員未落實監督而導致工程技術與品質產生風險。

貳、營運期風險

營運期間可能的風險因素，包含市場、營運中斷、營運成本超支風險。

一、市場風險

市場可能的風險，包含衛生福利部長照給付標準費率機制變動、服務對象之使用意願、而造成營運收入減少之風險。

二、營運中斷風險

倘若經營不善或民間機構自身財務危機，皆可能導致營運中斷。

三、營運成本超支風險

營運成本超支之可能的原因，包括人事成本的提高、營運相關設備、耗材購置、維護成本的提高。

參、移轉階段風險

移轉階段之風險，包含相關設施、設備是否仍達一定的堪用程度，以及移轉方式與條件是否規範完備，影響後續計畫再委託或由其他承接單位經營設備是否能達正常營運情況。

肆、通用性風險因素

一、政策風險

(一)、法令變更

法令的變動調整，如促參法、土地或營建或環保或稅賦等相關法令變更。

(二)、政策變更

本計畫係由政府規劃民間參與，因此仍受主辦機關之高層影響，可能隨決策層異動而改變政策。

二、金融風險

因工程或營運成本增加，都可能導致民間機構向金融機構申請貸款比例提高，此外貸款利率的變動及通貨膨脹亦為因素之一。

三、不可抗力風險

(一)、天然災害風險

異常天候造成之災害，如颱風、豪雨、地震等天然災害，或對營運資產造成損毀、坍塌，對地區環境損壞，影響營運。

(二)、人為災害風險

作為人力所不可抗拒的強制力，具有不可預見性、不可避免性、不可克服性，如戰爭、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動、不可歸責民間機構或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，或為施工中發現應保護之古蹟或用地有環境污染情勢。

第二節 風險分擔原則

風險管理在於以最小耗費使風險減至最低，以達到最大風險保障為目標，因此必須做風險合理分擔，以期減少風險發生的概率、風險發生後造成的損失以及風險管理成本；另，建議以有能力控制、有能力負擔及獲利較多者分擔較多的風險來劃分風險分擔者。

就各項風險之性質，依據政府、民間機構之風險承擔能力，以公平合理的方式，將風險做適當且合理之分擔，並在風險承擔之程度上劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者。

表9-2 風險分擔一覽表

風險因素		政府	民間機構	融資機構
新建、整建期	工期延誤	△	●	
	工程預算超支		●	△
	技術與品質		●	
營運期	市場風險		●	
	營運中斷風險	△	●	
	營運成本超支風險		●	△
移轉期	移轉品質風險	●	△	
	移轉契約風險	●	△	
通用性風險	政策風險	●	△	
	金融風險		●	△
	不可抗力風險	△	●	

備註：●主要風險分擔者、△次要風險分擔者。

第三節 風險因應或減輕策略

壹、風險減輕策略

風險因素涉及層面廣泛，涉及契約期間，因此常以保險或契約方式為進行風險移轉及風險控制，並於契約中明訂權利義務，以控制並降低風險及衝擊。以下係說明減輕各階段所產生風險所產生衝擊之策略。

表9-3 風險因應或減輕策略

風險因素		風險因應或減輕策略
新建、 整建期	工期延誤	- 民間機構應訂定完善的新建或整建執行計畫書，掌握相關時程。 - 對於行政程序繁複部分，主辦機關得於法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關主管機關進行協調或提供必要之證明文件，減輕延誤之風險。
	工程預算超支	民間機構應充分考量基地環境及設計內容（技術、工法、材料或設備），訂定合理之工程預算進行專業廠商之委託。
	技術與品質	- 將技術與品質列入投資契約中，要求民間機構應制定施工及工程品管制計畫。 - 民間機構於委託專業廠商進行建築物規劃設計、施工時應慎選有其相關經驗之廠商，並委託專業單位進行監造。 - 此外，亦將納入營造綜合保險納入投資契約保險規範中，減輕工程中，對於機具、設備、材料等之意外毀損或滅失，以及對人員體傷、死亡或財物損害之風險。
營運期	市場風險	民間機構應於每年度營運管理計畫中分析市場動態，審慎擬定下年度營運管理計畫，因應市場需求，適時調整。
	營運中斷風險	營運期間，若有經營不擅或其他重大情事發生，造成營運部分或全部中止，可投過履約保證金機制擔保民間機構履約之責，同時於投資契約中規範相關處理程序。

風險因素		風險因應或減輕策略
	營運成本超支風險	善用市場經驗值，建立計畫合理市場假設。
移轉期	移轉契約風險	於投資契約訂定移轉標的、程序、歸還移轉後之權利義務。
	移轉品質風險	- 為確保設施、設備堪用程度，將設施設備維護狀況列為營運績效評分項目之一，同時透過每年資產清冊之盤點，確保移轉時設施堪用狀態。 - 此外亦可於投資契約終將移轉設施設備，列入履約保證金返還之要件之一。
通用性風險	政策風險	將政策風險列入投資契約之除外情事條款，擬定相關補救措施或協商處理機制，減少損失及擴大風險。
	金融風險	為能因應通貨膨脹或利率上漲風險，民間機構應於申請時審慎評估，
	不可抗力風險	- 天然災害，避險方式可透過投保相關保險方式轉嫁，如火災險、地震等。 - 其他部分可透過投保相關保險方式的，如雇主責任險及勞工意外險。

資料來源：本規劃單會分析彙整。

貳、保險計畫

一、保險計畫

新建、整建及營運期間，民間機構應自行或責成其承包商、供應商或專業顧問等，對本計畫之新建、整建、營運及資產，向中央目的事業主管機關核准設立登記之產物保險公司，購買並維持必要之足額保險，主辦機關應為共同被保險人。

二、保險種類

依計畫契約期間建議之保險範圍及種類說明如下：

表9-4 保險種類一覽表

契約期間	保險種類	保險金額	保險起迄日期
新建、整建期	1. 營造綜合保險（含財物損失險、第三人意外責任險及延遲完工險）	依「工程所需之總工程費金額，含工程材料、組件、工資、運費、稅捐及管理費」投保	自新建或整建工程經主管機關核准開工日起至開始營運日為止。
	2. 工程專業責任險	依「委託予承包商、供應商或專業顧問之服務費用」投保	
營運期	1. 火險及火險附加險（含地震、颱風、水漬、營運中斷等險）。	不得低於資產總帳面價值（包括主辦機關點交資產及民間機構自行投資之資產）。	自開始營運日起至契約屆滿日或契約終止日止。
	2. 公共意外責任險	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」規定投保。	
	3. 僱主意外責任險	參酌行政院公共工程委員會 101 年委託建業法律事務所之「促參 OT 案件營運成本及租稅負擔合理化機制之建置案」關於僱主意外責任險係為民間機構對其受雇人之責任，因此保險金額宜由該民間機構依其自身之財務狀況及風險承擔能力決定之。	

資料來源：本規劃單位彙整。

三、受益人

除屬主辦機關資產之部分，受益人應為主辦機關外，其餘保險則以民間機構為受益人。

四、保險給付

保險給付應用於彌補或重建本計畫資產因保險事故發生所致之損害，但如損害過鉅致無重建實益時，保險給付優先用於清理及移除本計畫毀損之資產。

五、保險費用

保險費用全部由民間機構或責成其承包商、供應商或專業顧問等負擔。

六、保險契約之通知及批改

民間機構應於投保次日起 30 日內以書面通知主辦機關，並提送與保險公司簽發之保單正本或副本 1 份及收據副本 1 份予主辦機關備查。

除依法令規定或經主辦機關同意者外，民間機構不得批改保單致變更內容較原保單為不利，且民間機構於批改保單前，須以書面通主辦機關擬變更內容，批改次日起 30 日內以書面提送批改後保單正本或副本 1 份及收據副本 1 份予主辦機關備查。

七、保險契約之移轉

保險單須載明保險人同意保險契約之權利，於資產歸還及移轉時，於主辦機關同意後，讓與主辦機關或其指定之第三人。歸還及移轉後之保險費由主辦機關或其指定之第三人負擔；民間機構已付而未到期之保費，由主辦機關或其指定之第三人退還民間機構。

八、保險事故之通知

民間機構於任何保險事故發生後，應於通知保險公司時，副知主辦機關，主辦機關得派人參與事故會勘。

九、未依規定投保之責任

契約期間發生任何保險事故，致民間機構新建、整建及營運受阻而受有損失，應由民間機構投保之保險給付填補，倘有不足，由民間機構完全承擔，主辦機關不負任何責任。

民間機構或其承包商、供應商或專業顧問未依本契約規定投保或維持適當之保險，除依缺失及違約規定處理外，如發生事故而有損害者，由民間機構負擔。

十、保險效力之延長

本契約新建、整建及營運期間如有延長，民間機構應即延長相關保險期間，並應使相關承包商適度延長其保險期間；如有違反，民間機構應自行承擔相關風險及損害。

參、不可抗力及除外情事

一、不可抗力情事

不可抗力事由，係指該事由發生須非可歸責於主辦機關與民間機構雙方，亦非雙方得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響本契約一部或全部履行者，包括但不限於：

- (一)、戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。
- (二)、因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
- (三)、天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用。
- (四)、嚴重特殊傳染性疫情，包括但不限於 COVID-19 等影響。
- (五)、不可歸責於民間機構或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，且足以影響契約之履行。
- (六)、於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或考古遺址，致對工程進行或開始營運日產生影響。
- (七)、用地有環境污染情事，致影響新/整建、營運者。

二、除外情事

所稱除外情事，係指因不可歸責於主辦機關與民間機構雙方當事人之下列事由：

- (一)、除不可抗力外，因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對民間機構新建、整建及營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響契約履行。
- (二)、整體經濟狀況大幅變動，致對民間機構新建、整建及營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響契約履行或經濟狀況大幅變動致本計畫不具自償性。
- (三)、因不可歸責於民間機構之因素，致民間機構遲誤取得與新建、整建工作相關各項執照及許可達 180 日以上。
- (四)、其他性質上不屬不可抗力之除外情事。

三、通知及認定程序

- (一)、任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生或知悉後 72 小時內先以通訊軟體或其他方式行通知他方，並於通知後 7 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方。
- (二)、主辦機關於收到民間機構依事件通知後，主辦機關與民間機構雙方應即綜合當時情況加以認定。若主辦機關與民間機構雙方就該事件及其起始日之認定無法達成協議者，應儘速移請協調委員會處理。
- (三)、如民間機構未依第未來契約規定時程通知主辦機關者，視為捨棄主張約定之權利。

四、認定後之效果

當民間機關遭遇不可抗力及除外情事，初步規劃以下辦法：

- (一)、於不可抗力與除外情事事由所生之障礙排除前，民間機構不生遲延責任。
- (二)、保險補償

如因未來如契約規定，符合不可抗力及除外情事之事由，至民間機構受有損害時，應先以民間機構及民間機構之分包商、供應商、協力廠商及專業顧問機構所投保之保險優先補償之。

(三)、其他補償

民間機構無法以保險填補損害之部分，除法令另有規定外，主辦機關與民間機構雙方得依下列約定辦理一項或數項補救措施，如主辦機關與民間機構雙方無法於三個月內達成協議時，應移請協調委員會處理之，若經協調委員會決議後，相關會議決議應納為投資契約文件之一部分，以避免因另行修約所生效力爭議問題。其他補償方式說明如下：

- 1.土地租金、權利金之分期、緩繳或減收；
- 2.停止新/整建、營運期間計算；
- 3.視情節適度延長新建、整建、營運期間；
- 4.民間機構已獲紓困民間機構，應以適當方式回饋關聯廠商或公共建設服務使用者。
- 5.其他經雙方同意之補償措施。

(四)、損害減輕義務

符合不可抗力及除外情事之事由發生後，民間機構應盡力採取各種必要方法減輕其因此所致之損害或避免損害之擴大，並儘速恢復正常新建或整建或營運管理。

(五)、契約終止

因不可抗力或除外情事事件之發生，依契約規定處理 60 日後，民間機構仍無法繼續營運，主辦機關與民間機構雙方應即就是否繼續履行投資契約、終止契約或相關處理方案進行協商。若不可抗力及除外情事之事由發生 180 日後主辦機關與民間機構雙方仍無法達成協議，任何一方均得以書面通知他方終止投資契約之全部或一部。

五、未受影響部分繼續履行

符合不可抗力及除外情事之事由發生，僅嚴重影響未來契約之一部履行者，主辦機關與民間機構雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經主辦機關與民間機構雙方同意者，不在此限：

- (一)、其餘部分之履行已無法達到投資契約之目的。

(二)、其餘部分之繼續履行顯有重大困難。

此部分未來將在契約草案詳盡的訂定規範，包含不可抗力及情事之定義、通知及認定之程序、認定後之效果。

第四節 超額利潤之回饋機制

權利金計收方式設定由主辦機關秉持風險分擔、利潤共享之原則辦理，且以公平性與合理性為原則。本計畫已於第六章財務規劃之第五節權利金設置超額利潤之回饋機制；故建議可於投資計畫書時由民間機構自行提出其他回饋計畫進行審核評比。

第十章 政府承諾與配合事項

依本計畫性質說明政府應承諾事項及配合事項，惟配合及協助事項主辦機關得於法令許可及其權責範圍內，協助民間機構履行本案之新建、整建及營運，主辦機關不擔保其必然成就，除投資契約另有規定外，民間機構不得因主辦機關協助事項未能成就而主張主辦機關違反協助義務或減免民間機構應負之責任，亦不得據此主張主辦機關違約而要求補償或賠償或延長契約期間。

第一節 政府承諾事項、完成程度及時程

壹、用地及資產交付承諾

主辦機關應於契約簽訂次日起 30 日內，將本計畫所需用地、建物及其設施(包含財產及物品)(以下統稱資產)列冊並依使用現況點交民間機構。資產清冊應載明資產項目、數量及使用現況。

主辦機關應於簽訂投資契約時，依 ROT 及 BOT 範圍分別簽訂「租賃契約」及「設定地上權租賃契約」。

表10-1 預擬交付民間機構之資產清冊草稿

促參案名			
主辦機關名稱		代表	
民間機構名稱		代表	
點交地點			
點交日期			
點交項目名稱		點交文件	備註
1	建築物竣工圖(影本)	☐ 有 ☐ 無	
2	建築物使用執照影本	☐ 有 ☐ 無	
3	資產(建築物)清冊	☐ 有 ☐ 無	
3	資產(設施、設備)清冊	☐ 有 ☐ 無	
4	設施、設備保固或操作手冊及廠商聯繫方式(影本)	☐ 有 ☐ 無	
5	土地謄本與圖(影本)	☐ 有 ☐ 無	
6	其他(影本)	☐ 有 ☐ 無	

雙方同意以上點交已順利完成， ☐ 是 ☐ 否 中華民國○○○年○○月○○日。			
點交單位		點交人員	(簽名或蓋章)
接收單位		接收人員	(簽名或蓋章)

附註：本表一式二份，由主辦機關及民間機構各執乙份。

表10-2 擬交付民間機構之資產（建築物）清冊

項次	財產編號	財產名稱	單位	數量	年限	已使用年數	存放地點	點交確認
1		桃園市蘆竹區老人長期照顧中心(養護型)	平方公尺	1	60年	16年	蘆竹區公溝段565地號	☐ 有 ☐ 無
2		桃園市蘆竹區老人長期照顧中心(養護型)	平方公尺	1	60年	16年	蘆竹區公溝段606地號	☐ 有 ☐ 無
3		桃園市蘆竹區老人長期照顧中心(養護型)	平方公尺	1	60年	16年	蘆竹區公溝段605地號	☐ 有 ☐ 無

資料來源：建築物使用執照。

表10-3 擬交付民間機構之資產（設施、設備）清冊

一、動產財產清冊									
項次	財產編號	財產名稱	單位	數量	年限	已使用年數	存放地點	點交確認	檢測是否 正常
1	301010612-103867	煎板爐台	套	1	10	12年00月	C棟B1廚房	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
2	301030111-103868	輪椅磅秤組	臺	1	10	12年00月	B棟2樓護理站	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
3	301041705-103882	移位機(含磅秤)	套	1	12	12年00月	C棟3樓大浴室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
4	301041710-103883	垃圾壓縮機	套	1	15	12年00月	室外垃圾區	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
5	301100305-103884	雙口平頭湯爐	臺	1	12	12年00月	C棟B1廚房	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
6	301360110-103889	十字架	架	1	10	12年00月	C棟1樓宗教室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
7	301360118-103890	護理器材置放櫃	架	1	15	12年00月	B棟1樓書報閱覽室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否

一、動產財產清冊									
項次	財產編號	財產名稱	單位	數量	年限	已使用年數	存放地點	點交確認	檢測是否 正常
8	301360118-103891	護理器材櫃	架	2	15	12 年 00 月	B 棟 2 樓 護理站	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
9	301360118-103893	保健用品保管櫃	架	1	15	12 年 00 月	B 棟 1 樓 書報閱覽室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
10	301360118-103894	宗教文物櫃	架	2	15	12 年 00 月	C 棟 1 樓 宗教室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
11	301360118-103896	置物櫃	架	1	15	12 年 00 月	C 棟 1 樓 董事長室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
12	301360118-103898	大型置物架	架	2	15	12 年 00 月	B 棟 B1 廚房庫房	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
13	311100294-103949	電動養護床	台	9	10	12 年 00 月	寢室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
14	501030101-104102	講台	張	1	10	12 年 00 月	C 棟 1 樓 活動中心	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
15	501030101-104103	桌子	張	2	10	12 年 00 月	C 棟 1 樓 懷舊閣	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
16	501030101A-104105	辦公桌(鐵)	張	1	10	12 年 00 月	C 棟 1 樓 宗教室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
17	501030101A-104106	辦公桌	張	1	10	12 年 00 月	C 棟 1 樓 董事長室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
18	501030101A-104107	咖啡圓桌	張	6	10	12 年 00 月	C 棟 1 樓	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
19		變頻冷暖分離式室外機 ACP-1	台	9	10	1 年 03 月	餐廳、休閒室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
18		變頻冷暖分離式室外機 ACP-2	台	2	10	1 年 03 月	休閒室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
19		變頻冷暖分離式室外機 ACP-3	台	5	10	1 年 03 月	休閒室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
20		變頻冷暖分離式室外機 ACP-4-1	台	30	10	1 年 03 月	寢室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否

一、動產財產清冊									
項次	財產編號	財產名稱	單位	數量	年限	已使用年數	存放地點	點交確認	檢測是否 正常
21		變頻冷暖分離式室外機 ACP-4-2	台	36	10	1 年 03 月	寢室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
22		變頻冷暖埋入型室內機 AC-1	台	18	10	1 年 03 月	餐廳、休閒室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
23		變頻冷暖埋入型室內機 AC-2	台	5	10	1 年 03 月	休閒室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
24		變頻冷暖埋入型室內機 AC-3	台	2	10	1 年 03 月	休閒室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
25		變頻冷暖壁掛型室內機 AC-4-1	台	27	10	1 年 03 月	寢室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
26		變頻冷暖壁掛型室內機 AC-4-2	台	37	10	1 年 03 月	寢室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
27		變頻冷暖壁掛型室內機 AC-5	台	2	10	1 年 03 月	C 棟 1 樓 董事長室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
28		廚房用油脂截油槽(不鏽鋼)	套	1	10	0 年 05 月	C 棟 GB 樓	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
29		多功能油壓式洗澡床 YH0371-7	張	1	10	0 年 04 月	C 棟 3 樓	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
合計				210					

資料來源：桃園市政府社會局。

二、非消耗性物品財產清冊									
項次	財產編號	財產名稱	單位	數量	年限	已使用年數	存放地點	點交確認	檢測是否 正常
1	6010101-124816	白板	塊	2	2	12 年 00 月	C 棟 1 樓 診療室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否

二、非消耗性物品財產清冊									
項次	財產編號	財產名稱	單位	數量	年限	已使用年數	存放地點	點交確認	檢測是否 正常
2	6010132-124818	佈告欄	塊	10	2	12 年 00 月	B 棟 1 樓 閱覽室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
3	6010601-124829	電話/24 鍵	部	6	2	12 年 00 月	B 棟 1 樓 行政區	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
4	6010613-124835	擴大器 ARK	部	1	2	12 年 00 月	C 棟 1 樓 活動中心	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
5	6010620-124836	混音器 SONY	台	1	2	12 年 00 月	C 棟 1 樓 活動中心	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
6	6010621-124837	等化器 ARK	個	1	2	12 年 00 月	C 棟 1 樓 活動中心	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
7	6010711-124838	置物台	個	2	2	12 年 00 月	C 棟 B1 洗衣房	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
8	6010711-124840	衣物架	個	1	2	12 年 00 月	C 棟 1 樓 會議室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
9	6010711-124841	鐵架	個	3	2	12 年 00 月	B 棟 B1 社工庫房	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
10	6010711-124844	書報雜誌架	個	2	2	12 年 00 月	B 棟 1 樓 休憩室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
11	6011206-000536	北方水冷電 扇 AC6508	台	26	2	2 年 03 月	B 棟 GB 樓電氣室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
12	6011499-125063	手功能訓練 錐形杯	個	1	2	12 年 00 月	B 棟 B1 社工庫房	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
13	6011499-125064	手眼協調訓 練木釘插板	個	1	2	12 年 00 月	B 棟 B1 社工庫房	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
14	6011499-125065	手眼協調訓 練雙圓椎插 板	個	1	2	12 年 00 月	B 棟 B1 社工庫房	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
15	6011499-125066	手眼訓練沙 包投擲板	個	1	2	12 年 00 月	B 棟 B1 社工庫房	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
16	6011499-125068	可調式噴霧 器	個	1	2	12 年 00 月	C 棟 1 樓 社工室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
17	6011499-125373	跪墊	個	1	2	12 年 00 月	B 棟 B1 樓佛桌旁	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否

二、非消耗性物品財產清冊									
項次	財產編號	財產名稱	單位	數量	年限	已使用年數	存放地點	點交確認	檢測是否 正常
18	6011499-125377	診療床	個	1	2	12 年 00 月	C 棟 1 樓 診療室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
19	6011499-125380	單水槽	個	1	2	12 年 00 月	B 棟 B1 洗衣房	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
20	6011499-125390	活動隔廉	個	1	2	12 年 00 月	B 棟 1 樓 護理站	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
21	6011499-125392	洗手台	個	1	2	12 年 00 月	B 棟 B1 洗衣房	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
22	6020116-125393	垃圾桶煙灰缸	個	3	2	12 年 00 月	C 棟 B1 樓餐廳外	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
23	6020204-125400	中央料理台	台	2	2	12 年 00 月	C 棟 B1 廚房	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
24	6020204-125401	料理台	台	3	2	12 年 00 月	C 棟 B1 餐廳庫房	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
25	6020204-125407	單層水槽料理台	台	1	2	12 年 00 月	C 棟 B1 廚房	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
26	6020204-125408	單層牆壁料理台	台	1	2	12 年 00 月	C 棟 B1 廚房	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
27	6020204-125409	雙層牆壁料理台	台	1	2	12 年 00 月	C 棟 B1 廚房	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
28	6020301-125435	床	台	29	2	12 年 00 月	寢室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
29	6050102-125585	床墊	個	29	2	12 年 00 月	寢室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
30	6070201-126103	辦公桌	張	5	2	12 年 00 月	B 棟 1 樓 行政區	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
31	6070202-126118	辦公椅	張	15	2	12 年 00 月	B 棟 3 樓 護理站	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
32	6070206-126133	公文資料櫃	個	5	2	12 年 00 月	B 棟 1 樓 行政區	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
33	6070207-126138	餐桌	張	37	2	12 年 00 月	C 棟 B1 餐廳	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
34	6070208-126186	餐椅	張	136	2	12 年 00 月	C 棟 B1 餐廳	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否

二、非消耗性物品財產清冊									
項次	財產編號	財產名稱	單位	數量	年限	已使用年數	存放地點	點交確認	檢測是否 正常
35	6070209-126342	沙發組(一人)	張	12	2	12 年 00 月	C 棟 1 樓 休憩室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
36	6070209-126355	沙發組(單人座)	張	24	2	12 年 00 月	B 棟 1 樓 休憩室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
37	6070212-126391	小茶几	張	3	2	12 年 00 月	B 棟一樓 大廳	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
38	6070213-126394	藤椅	張	10	2	12 年 00 月	C 棟 1 樓 活動中心	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
39	6070213-126404	陪伴椅	張	40	2	12 年 00 月	C 棟 3 樓 工具間	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
40	6070216-126484	圓柱插板	張	1	2	12 年 00 月	B 棟 B1 社工庫房	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
41	6070225-126501	輔助椅	張	12	2	12 年 00 月	各樓休閒 室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
42	6070226-126514	大型置物架	個	2	2	12 年 00 月	C 棟 B1 廚房用庫 房	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
43	6070239-126516	床頭矮櫃	個	37	2	12 年 00 月	寢室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
44	6070247-126556	會議椅	張	12	2	12 年 00 月	C 棟 1 樓 宗教室	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
45	6100113-126577	急救箱	個	4	2	12 年 00 月	各樓護理 站	☐ 有 ☐ 無	☐ 是 ☐ 否
合計				489					

資料來源：桃園市政府社會局。

貳、單一窗口聯繫

為利於契約期間主辦機關與民間機構雙方溝通、聯繫或行文往來，交涉所有與本計畫有關之業務，主辦機關應自完成簽訂契約次日起提供窗口資訊，協助民間機構進行與其他政府單位之業務溝通，人員異動時本業務應列為移交事項。

第二節 政府配合事項、完成程度及時程

壹、相關審議、證照、公用設備、籌設、設立許可之協助

民間機構因執行投資契約而須向相關政府機關申請相關許可或公用設備之用水、用電、瓦斯、電信及通訊、證照，或設立許可時，主辦機關在法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與主管機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得。

貳、天然災變重大損害之協助

民間機構於契約期間因天然災變而受重大損害時，主辦機關應依促參法第 35 條規定，會商金管會及有關主管機關協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

參、促參案優惠貸款之協助

民間機構如欲依國家發展委員會所發布之「促進民間參與公共建設優惠貸款要點」向符合承貸金融機構申請優惠貸款，主辦機關在法令許可及權責範圍內，將協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控。

肆、現有建築物或設施設備保固維修之協助

現有建築物或設施設備如仍在保固期間，民間機構得請求主辦機關協助，通知保固廠商提供保固維修。

伍、其他協助事項提出

民間機構如有其他需主辦機關辦理及協助之事項，建議可於投資計畫書中提出，經甄審委員會及主辦機關同意後，得列入投資契約中。

第十一章 履約管理規劃

契約期間主辦機關應秉持公私夥伴關係認知，掌握契約約定，依促參法令、機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引(簡稱作業指引)、及其他適用法規規定，辦理履約管理作業。

第一節 進度及品質管理機制

本契約涉及新建、整建並營運之履約作業，因此參酌行政院公共工程委員會「BOT 專案進度與品質管理參考手冊」說明主辦機關於履約管理階段基本監督原則、履約管理重點、履約管理方式。

壹、基本監督管理原則

為達成本計畫公共建設目的，在秉持公私夥伴關係下，不過度干涉或要求，進行基本監督，並以掌握整體計畫履約狀況為前提下進行最少(一般性)審查。

- 一、應以長期事業夥伴的角度出發進行監督管理；監督管理的過程不可過度干涉或要求，除重大異常或特殊情況，主辦機關不宜直接涉入本計畫促參案的各項作業或管理活動，以免造成權責糾葛不清，否則可能誤將民間機構原應承擔的風險轉移由政府負擔。
- 二、主辦機關得就民間機構的執行成效是否達到預期目標、品質管理是否切實執行、管理系統運作是否順暢以及財務狀況是否異常等進行瞭解及監督，並配合激勵因素、獎勵措施、補救規定形成有效率的運作機制。
- 三、除攸關政府重大權益者或契約中明定由政府決定之事項外，主辦機關不對民間機構的作為或文件進行「核定」，以免風險的不當移轉。
- 四、為能對現況作出確實、廣泛而正確的判斷與掌握，應就促參案過程進行定期與不定期的重點查核工作；另就財務現況進行瞭解，由其收入支出帳目與實際執行現況比對，進行促參案評估。

五、監督管理工作可與融資機構等密切配合，並共同分享品質進度資訊與進行同步配合措施，形成連動機制，更有利於監督管理之執行。

貳、履約管理重點

依本計畫履約各階段擬定管理重點，並參酌作業指引第 49 點之規定，說明如下：

一、新建、整建階段

(一)、如期完成契約政府所承諾事項。

(二)、掌握民間機構資金籌措情形，依約應送文件與應辦事項。

1.書類文件：新建執行計畫書、整建執行計畫書、月報、完工資料、財務報表、第三人契約等文件。

2.保險文件：新建或整建期間應投保項目。

3.其他：土地租金繳納等。

(三)、落實財務檢查、稽核及工程控管。

(四)、成立協調委員會。

二、營運階段

(一)、掌握民間機構營運情形，依約應送文件與應辦事項。

1.書類文件：營運管理計畫、年度營運管理計畫、營運績效報告書、資產清冊、月報、財務報表、第三人契約等文件。

2.保險文件：營運期間應投保項目。

3.其他：土地租金、權利金繳納，等其他依法令應完成事項，如建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修、衛生管理檢查、機構評鑑等。

(二)、落實財務檢查、稽核及營運品質控管。

(三)、成立營運績效評估委員會，依約辦理營運績效之評定，其評定結果應公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。

(四)、營運期間屆滿應移轉公共建設予主辦機關，於期滿前一定期間辦理資產總檢查。

參、履約管理管控方式

一、書面查核

民間機構依約應提送的相關文件，主辦機關可透過書面查核方式，掌控履約現況，同時為稽查之軌跡，作為雙方執行之依據。

二、實地查核

新建、整建及營運期間，為確實掌握民間機構進度與品質，主辦機關得由履約管理小組或促參案承辦人員，以定期或不定期方式進行實地查核。

三、召開會議

適時邀集民間機構召開履約管理會議，建置雙方直接溝通的平台，以瞭解促參案實際進度，並協助解決執行困難；並可視會議議題適時邀請專家學者協助。

第二節 控制及查核項目與時點

本計畫履約管理主要控制及查核項目，可依契約期間區分為新建、整建階段、營運階段、移轉及歸還階段

表11-1 查核項目與時點

履約階段	履約項目	投資契約約定期限	民間機構應辦事項	主辦機關執行方式
新建、整建階段	履約保證金	簽訂契約前	依約繳納履約保證金	備查
	設定地上權登記	簽訂設定地上權契約後 30 日內	完成土地點交程序及地上權設定登記	通知、會同
	用地點交	契約簽訂次日起 30 日內	確認及簽收點交事項。	通知、辦理
	第 1 年土地租金	簽訂契約次日起 30 日	繳納第 1 年土地租金	檢查、備查
	第 1 年固定權利金	簽訂契約次日起 30 日	繳納第 1 年固定權利金	檢查、備查
	協調委員會機制	簽訂契約次日起 90 日成立	依約提送推薦名單後，共同選任	通知、會同
	新建執行計畫書	投資執行計畫書經主辦機關書面同意次日起 60 日內	提送新建執行計畫書	審查同意
	整建執計畫書	預計開始整建前 1 年	提送整建執行計畫書	審查同意
	第三人契約	與第三人簽訂契約次日起 15 日內	提送第三人契約副本或影本	備查
	融資計畫	簽訂契約次日起 180 日內	提送融資計畫	備查
	融資契約	融資計畫經主辦機關同意次日起 30 日	提送融資契約	備查
	保險	投保次日起 30 日內	提送保險批單及收據	備查

履約階段	履約項目	投資契約約定期限	民間機構應辦事項	主辦機關執行方式
	工作月報	每月 10 日內	提送工作進度報告	備查
	完工資料	使用執照取得次日起 30 日內	提送完工資料	備查
	建物登記	建物使用執照領取次日起 30 日內	通知主辦機關一同辦竣建物登記或變更	會同
	財務報表	每年 5 月 31 日前	提送財務報表	審查同意
	財務檢查	每年至少 1 次	配合主辦機關辦理財務檢查作業	辦理
	公司組織變動	變更登記完成次日起 30 日內	提送變更後公司相關文件	備查
	履約管理會議	每年至少 1 次	出席履約管理會議	辦理
營 運 階段	開始營運相關文件	預計開始營運日前 60 日	提送開始營運相關文件	審查同意
	保險	投保次日起 30 日內	提送保險批單及收據	備查
	營運執行計畫書	預計開始營運日前 60 日	提送營運執行計畫書	審查同意
	資產清冊	開始營運次日起 30 日內，爾後每年 1 月 31 日內	提送資產清冊	備查
	第三人契約	與第三人簽訂契約次日起 15 日內	提送第三人契約副本或影本	備查
	年度營運執行計畫書	每年 11 月 30 日前	提送年度營運執行計畫書	備查
	土地租金	每年 1 月 31 日前	繳納土地租金	檢查、備查
	固定權利金	每年 1 月 31 日前	繳納固定權利金	檢查、備查

履約階段	履約項目	投資契約約定期限	民間機構應辦事項	主辦機關執行方式
	變動權利金	自營運開始日期起每年 6 月 30 日前	繳納變動權利金	檢查、備查
	營運績效評定	營運績效評定作業開始執行前 30 日內	提送營運績效說明書並出席營運績效評估委員會	審查同意
	財務報表	每年 6 月 30 日前	提送財務報表	審查同意
	財務檢查	每年至少 1 次	配合主辦機關辦理財務檢查作業	辦理
	公司組織變動	變更登記完成次日起 30 日內	提送變更後公司相關文件	備查
	履約管理會議	每年至少 1 次	出席履約管理會議	辦理
移轉及還段	優先訂約	契約屆滿 2 年前	提送歷年評估報告及未來投資計畫	審查同意
	移轉前之資產總檢查	契約屆滿前 2 年起或申請優先定約次日起 60 日內	提送營運資產總檢查報告	檢查、備查
	資產移轉契約	資產總檢查後	訂定資產移轉契約草案	協商、簽訂
	移轉資產目錄	契約屆滿前內	提送移轉資產目錄	檢查、備查
	點交	契約屆滿前	完成移轉資產目錄所列不動產及動產之點交	會同，檢查
	解除移轉標的一切負擔	契約屆滿時	除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制	檢查、備查
	地上權設定塗銷及返還	契約屆滿時或期前終止時	於主辦機關指定期限內，除去地上權上所	通知、備查

履約階段	履約項目	投資契約約定期限	民間機構應辦事項	主辦機關執行方式
			設定之一切負擔及第三人占用、配合主辦機關辦理地上權之塗銷登記，並將本標的歸還主辦機關。	
	履約保證金之返還	資產完成移轉後		返還履約保證金

資料來源：本規劃單位彙整。

第三節 營運績效評估指標

參酌財政部 106 年 3 月 28 日台財促字第 10625506100 號函頒「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」及類似案例，如基隆市長照福利服務園區 BOT 案等，擬定本計畫營運績效評估指標。

壹、辦理時間與作業方式

依促參法第 51-1 條，主辦機關應於營運期間內，每年至少辦理 1 次營運績效評定。

主辦機關通知民間機構限期提出受評期間之營運績效說明書，除投資契約另有約定外，宜於辦理營運績效評定作業前 1 個月以書面為之。主辦機關得以書面通知民間機構，於評估委員會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，作為績效評定參考。

貳、評估項目及標準

主辦機關得自營運期間第 2 年起，參考評估委員會建議或投資契約約定營運重要事項，適時與民間機構檢討各評估指標及其配合權重。評估指標及其配合權重經檢討結果有調整必要者，主辦機關經簽報機關首長或其授權人員核定後，宜以書面通知民間機構，並載明適用之受評期間。

表11-2 營運績效評估項目及標準

評估面向	評估項目	評估參考指標	配分	
			權重	加總
A.主辦機關需求 54%	一、營運資產維護管理	建築物及附屬設施維修保養情形	7	14
		營運資產管理	7	
	二、營運計畫管理	契約明定營運設施投資情形	3	10
		營運計畫執行情形	2	
		營運管理制度執行情形	2	
		營運目標預估額達成情形	3	
		營運場域清潔衛生維護情形	3	12

評估面向	評估項目	評估參考指標	配分	
			權重	加總
	三、營運場域管理	營運場域安全維護情形	3	
		緊急災害及意外事件防範處理情形	3	
		營運場域安全計畫執行情形	3	
	四、財務管理能力	財務管理事項執行情形	2	6
		契約明定財務條款符合情形	2	
		財務能力	2	
	五、政策配合度	民間機構對於主辦機關業務配合度	2	6
		民間機關對於履約督導事項配合度(含前一年度受評委員之建議事項或缺失改善辦理情形)	2	
		民間機構對於非契約明定之特殊需求配合度	2	
	六、下次受評期間營運及財務計畫編制	下次受評期間營運計畫編制情形	3	6
		下次受評期間財務計畫編制情形	3	
B.使用者需求 36%	七、服務滿意度	服務滿意度調查結果	30	30
	八、客訴處理機制	客訴專線設置情形	3	6
		客訴案件處理情形	3	
C.社會大眾需求 10%	九、創新及公益事項履行	契約明定社區回饋執行情形	3	10
		契約明定弱勢族群關懷執行情	3	
		契約明定優惠費率執行情形	2	
		其他創新及公益執行情形	2	
D.營運整體評價	十、營運整體評價(含前一年整體績效比較)	加分(如：優良事蹟表現) • 非契約明定重要投資或活動投入 • 獲公部門機關獎勵及獎項 • 其他特殊貢獻事蹟	-5～+5 分	
		扣分(如：改善/違規/違約事件)		

評估面向	評估項目	評估參考指標	配分	
			權重	加總
		- 民間機構不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件 - 民間機構違反目的事業主管機關法令違規事件(如環保、消防、衛生、建築或勞工...等)事件 - 民間機構違反契約事件		
總計		分數	-5~105 分	

備註：本表項目、指標與權重得由主辦機關視實際需求及營運績效評估委員建議調整之。

資料來源：財政部 106.3.28 函頒「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」、基隆市長照福利服務園區 BOT 案。

表11-3 作業指引配分與本計畫配分對照表

評估項目	作業指引	本計畫
A.主辦機關需求	50±11	54
B.使用者需求	35±7	36
C.社會大眾需求	15±3	10
D.營運整體評價	±5	±5

資料來源：財政部 106.3.28 函頒「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」。

參、營運績效評定結果

民間機構之年度績效評分達 80 分以上，評估為「良好」，70-79 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為「不及格」，營運績效評定為「不及格」者，視為缺失，主辦機關得於投資契約之「缺失及違約責任」規定，要求民間機構限期改善，並以書面通知（個別評估項目之得分未達該項目配分之 70%，即列為改善項目）。

民間機構於契約期間，年度績效考評為「良好」之次數累計達 30 次（含）以上，且提出優先定約之前 5 次績效考評為「良好」之次數累計達 3 次（含）以上，得評定為「營運績效良好」。

營運績效評定結果經簽報主辦機關首者或其授權人員核定後，宜於 10 日內以書面通知民間機構；同時宜一併告知民間機構，對於

評定結果如有疑義，得於一定期限內檢附說明與佐證資料，以書面向主辦機關申請釋疑。

主辦機關宜於收受民間機構書面申請次日起 60 日內以書面回復，必要時得召開評估委員會議協助處理。主辦機關逾前項期間未回復，或民間機構對主辦機關回復仍有疑義時，依投資契約爭議處理相關約定辦理。

營運績效評估委員會評定結果於前述民間機構書面申請釋疑期限截止或主辦機關書面回復民間機構後，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。

第四節 施工或經營不善之處置及關係人介入

在主辦機關發現民間機構有未能履行契約之義務（例如民間機構無法於規定期限內完成對外營運作業）者，主辦機關均得定期要求民間機構改善，民間機構如未於主辦機關指定期間內完成改善者，主辦機關得視違約情節是否重大處以一定額度之違約金（金額得於擬定招商文件時進行確認），並以履約保證金作為擔保。如民間機構仍無法改善者，主辦機關得中止營運範圍之全部或一部，嚴重者甚至可以終止契約，並請求損害賠償，且應於契約中詳細規定處理程序。

壹、施工或經營不善之處理方式

一、改善計畫

民間機構於新建、整建及營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依促參法第 52 條得為下列處理，並以書面通知民間機構：

（一）、要求定期改善。

（二）、屆期不改善或改善無效者，中止其新建或整建或營運一部或全部。但經主辦機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，不在此限。

（三）、因前款中止新建或整建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構暫時接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。

主辦機關依前項規定辦理時，應通知融資機構、保證人及政府有關機關。

主辦機關依第一項第三款規定終止投資契約並完成結算後，融資機構、保證人得經主辦機關同意，自行或擇定符合法令規定之其他機構，與主辦機關簽訂投資契約，繼續辦理新建、整建或營運。

二、施工或經營不善緊急處分

公共建設如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止營運之一部或全部，並通知政府有關機關。

依促參法第 53 條緊急處分權，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。

貳、缺失處理

民間機構如有缺失時，主辦機關得以書面通知定期改善，而民間機構經改善仍不符合者，或未於期限內改善，視情節輕重主辦機關得按日處民間機構繳納懲罰性違約金，有持續之情形者，得連續懲罰至改善為止；如民間機構未按日繳交懲罰性違約金，主辦機關有權自該民間機構繳交之履約保證金中抵扣之。有關缺失定義及處理過程說明如下：

一、缺失之定義

民間機構違約之後果可能導致契約終止，故民間機構違約情事宜明確約定且該情事應足以嚴重影響本計畫之新建、整建及營運，始足作為違約終止事由。參酌國內多數投資契約草案規定，除明載於「民間機構違約」之事項外，其餘多列為民間機構之缺失，避免契約動輒即走向終止。

二、定期改善

參照促參法施行細則第 68 條規定，於民間機構有缺失時，主辦機關應以書面具體載明民間機構之缺失及改善期間、目標及屆期未改善之處理(應載明事項如下)，通知民間機構限期改善，且主辦機關應依所發生缺失對公共安全之影響程度及民間機構之改善能力，訂定合宜之改善期限。

(一)、缺失之具體事實。

(二)、改善缺失之期限。

(三)、改善後應達到之標準。

(四)、屆期未完成改善之處理。

三、懲罰性違約金之訂定及代為改善

民間機構應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善，主辦機關得每日處以違約金，並再限期命民間機構改善；但如缺失情形足以嚴重影響本案之營運時，主辦機關得逕以違約處理。

於主辦機關處以懲罰性違約金期間，如民間機構逾期仍未完成改善，主辦機關得代為改善或以違約處理，並以書面通知民間機構。主辦機關代為改善費用，由民間機構負擔。

(一)、按日處民間機構新臺幣 5,000 元之懲罰性違約金至改善為止，並再限期命民間機構改善。

(二)、由主辦機關代為改善，主辦機關代為改善所生費用，由民間機構負擔。

(三)、情節重大者，主辦機關得依違約處理，並以書面通知民間機構。

參、違約處理

民間機構違約事由應於契約中明定且其違約情節應十分明確，避免雙方日後就是否違約產生爭議。

一、違約定義

因可歸責於民間機構而有下列情事之一者，構成違約：

(一)、民間機構未遵期開始營運、違反投資執行計畫書使用規定、就權利金或土地租金逾期 60 日仍未繳付或違反相關法令者。

(二)、民間機構未維持本計畫資產之良好狀況，或營運績效評定結果不及格且未限期改善，或未經主辦機關事前書面同意，對本計畫資產作重大變更者。

(三)、民間機構未經主辦機關事前書面同意，擅將本計畫資產為轉讓、出租、設定負擔或民事執行之標的。

(四)、民間機構有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。

- (五)、民間機構或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
- (六)、資金未依財務計畫約定時程到位者。
- (七)、違反民間機構承諾事項。
- (八)、其他嚴重影響本計畫新建、整建、營運執行且情節重大者。

二、違約處理過程

民間機構違約時應賦予改正救濟之機會，但無法改善者不在此限，相關處理方式說明如下。

(一)、限期要求民間機構改善

主辦機關要求民間機構限期改善時，應以書面載明下列事項，通知民間機構。

- 1.違約之具體事實。
- 2.改善違約之期限。
- 3.改善後應達到之標準。
- 4.屆期未完成改善之處理。

(二)、未改善或改善無效之處理

民間機構屆期未改善或改善無效時，依當時實際情況，執辦機關得為下列處理，並以書面通知民間機構及融資機構：

- 1.中止民間機構營運之一部份或全部。但許可期間之進行不受影響，民間機構收受主辦機關之中止通知，並依期限完成改善並經主辦機關同意者，應於主辦機關指定期限內繼續興建或營運。
- 2.主辦機關得視情節輕重要求民間機構繳納懲罰性違約金新臺幣 1 萬元，（金額得於擬定招商文件時進行確認），有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善為止。民間機構不按時繳納懲罰性違約金者，主辦機關有權自民間機構繳交之履約保證金中扣抵之。

- 3.由融資機構於主辦機關所定期間內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管民間機構或繼續辦理興建營運。融資機構或其指定之其他機構接管後，或民間機構中止興建或營運一定期間後，持續相當期間仍未改善者，主辦機關仍得終止本契約。(改善期間由主辦機關與融資機構另行協商定之)
- 4.若主辦機關依上述之約定處理，民間機構持續相當期間仍未改善或改善無效者，主辦機關得終止本契約。

第五節 接管規劃

依促參法第 53 條第 2 項規定，「依前條第 1 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」，且行政院公共工程委員會 95 年 8 月 31 日工程技字第 09500334790 號解釋函說明，前述法規「適用範圍以營運工作為限」。因此，新建、整建階段無法依該法令規定進行強制接管。故建議未來新建、整建期間若發生重大情事，可依促參法第 52、53 條規定採取限期改善、中止興建一部或全部、終止契約等措施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，於契約中明定處理方式。

第六節 組織架構

本計畫契約期間主辦機關履約管理組織，參酌「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 47 要點及第 48 要點規定，主辦機關得自行辦理或委託專業顧問辦理。惟受託辦理履約管理之專業顧問，不得同時為本計畫案民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合夥人亦不得同時民間機構之負責人或合夥人。

主辦機關履約管理組織架構，宜由機關首長或其授權人員指派適當人員組成履約管理小組為之，必要時得邀請專家、學者協助。

履約管理組織除承辦單位人員外，建議遴派其他單位具工程、法律及財務等專業背景人員參與。

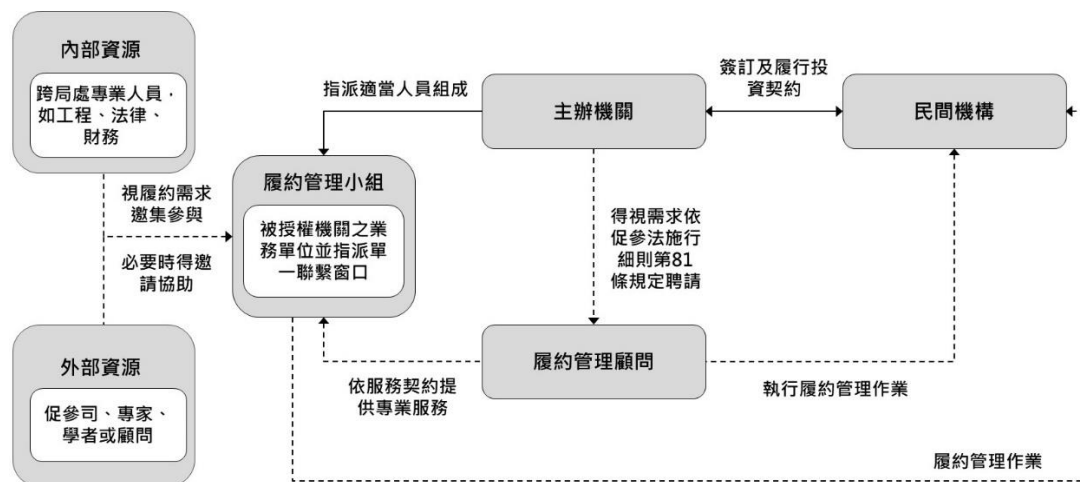


圖11-1 履約管理組織架構圖

資料來源：本規劃單位參酌財政部促參司-促參履約應注意事項(108年3月30日)之履約管理組織圖重製。

第十二章 移轉規劃

第一節 移轉資產維護設施要求

壹、歸還及移轉營運資產標的

一、必須歸還資產項目

委託營運期間屆滿或契約終止時，民間機構應歸還予主辦機關之財產及物品。於營運資產清冊所列之必須歸還資產，除另有特別約定外，至少應包括主辦機關交付之土地、資產設備、添附於建築之裝潢及設備、民間機構為完成本計畫初期投資項目所應新建之資產、設備以及民間機構於申請時所提投資執行計畫書中所載自行投資項目，並同意列為必須歸還資產者。

二、移轉營運資產項目

民間機構在契約屆滿前 1 年內經雙方議定所增置、重置之資產，其項目、內容及購入價格並已事前徵得主辦機關同意為移轉標的，於期限屆滿時，為有價移轉項目。

貳、歸還及移轉營運資產程序

一、提送資產清冊期限

除本契約另有約定者外，於契約期間屆滿或終止時，民間機構應依當時最新之資產清冊，於 60 日內將主辦機關具有所有權、必須歸還、除另有特別約定外之全部資產，無條件還予主辦機關，並點交財物及撤離人員。

二、須提交之相關文件

民間機構必須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為歸還及移轉之參考。

三、資產點交規劃及方式

民間機構應於契約屆滿前 1 年，提送資產之交接計畫予主辦機關審查。主辦機關於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應予配合協助。

參、移轉營運資產條件及計價

(一)、有償移轉之計價方式

民間機構在契約屆滿前 1 年內經雙方議定所增置、重置之資產，其項目、內容及購入價格並已事前徵得主辦機關同意為移轉標的，於期限屆滿時，為有償移轉。其價金之計算，以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值後之未折減餘額為準。主辦機關應於移轉完成後，以現金一次或加計利息分期給付有償移轉價金予民間機構。移轉程序所產生之費用，由雙方各自負擔。

(二)、無償移轉之範圍

有償移轉以外之營運資產，除雙方另有約定外，均屬無償移轉之範圍。

肆、歸還及移轉前後之權利義務

(一)、除雙方另有約定外，民間機構應依本契約規定依資產現狀歸還予主辦機關資產，並讓與對歸還及移轉標的之製造商或承包商瑕疵擔保請求權予主辦機關。

(二)、民間機構歸還予主辦機關之所有資產，均應維持堪用之狀態。若雙方對營運資產堪用狀態有所爭議時，由民間機構委任經主辦機關同意之專業機構進行資產勘驗，並由民間機構負擔全部費用。民間機構若有對相關製造商之瑕疵擔保請求權利，並應將該權利讓與主辦機關。

(三)、民間機構依本契約歸還資產前，須負責處理任何因其作為或不作為所引起之任何未決之糾紛及訴訟。若主辦機關因繼受民間機構資產而遭受第三人之損害賠償請求權時，民間機構應負擔主辦機關因和解、調解、判決、行政救濟等一切應支付之賠償費用及其他有關支出。

- (四)、民間機構應保證主辦機關不因資產之移轉而遭受任何損害，否則民間機構應對於主辦機關所受之損害負賠償之責。
- (五)、契約期間屆滿至歸還及移轉程序完成前，民間機構仍應負擔相關稅捐、規費、維修、行銷、人事、清潔、維護、保養、修繕、水電、瓦斯、電話及保全等所有相關費用。

伍、民間機構未依約歸還資產之處理

- (一)、民間機構未依本契約約定歸還及移轉、點交資產或撤離人員，每逾 10 日處懲罰性違約金新臺幣 5,000 元整，至其依約履行完畢之日止，主辦機關如受有其他損害並得求賠償。
- (二)、民間機構如逾期未依本契約約定歸還及移轉、點交資產或撤離人員者，主辦機關得逕行收回土地、建築物及各項設備。不得異議。主辦機關收回前，如民間機構仍繼續營業者，主辦機關得另處以民間機構每日新臺幣 5,000 元之懲罰性違約金，民間機構不得異議。

第二節 移轉維護時程

一、資產之狀態及移轉之義務

- (一)、因可歸責於主辦機關事由，則無再要求民間機構應擔保資產之使用狀況及維修狀況後歸還及移轉必要。
- (二)、因可歸責於民間機構之事由，有償移轉之資產有任何瑕疵，應納入價金考量。
- (三)、如因不可抗力事件及除外情事導致資產已嚴重毀損而無法再營運實益，或主辦機關選擇重建後繼續營運，均無要求民間機構擔保資產使用狀況及維修狀況後歸還及移轉必要。

二、計價方式

契約提前終止發生之移轉，依終止事由不同，主辦機關應給付民間機構之價金計算方式及內容亦有不同，應依契約終止效果給付。主辦機關應預為編列預算支應。

第三節 財產清冊

一、定期編製資產清冊

民間機構應自開始營運日起，編列本計畫之資產清冊。除開始營運當年度之資產清冊應自開始營運日起 30 日內送交主辦機關備查外，其下一年度之資產清冊民間機構應於每年 1 月 31 日內，將前一年度最新資產清冊送交主辦機關備查。

資產清冊應依行政院頒行之「財物標準分類」及主辦機關要求之格式，逐項詳細登載，註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。民間機構編列資產清冊應將主辦機關點交予民間機構之營運資產與民間機構自行投資之營運資產分開編列，以利主辦機關查閱。

二、定期盤點資產

主辦機關就點交予民間機構之各項營運資產（含物品）應實施定期盤點。後續於投資契約中約定，主辦機關得就點交予民間機構之營運資產實施每年 1 次之盤點，民間機構應予配合，不得拒絕。

第十三章 其他事項

第一節 政府是否補貼，補貼方式、上限及調整機制與時機

本計畫採促參 BOT 及 ROT 方式辦理，由民間機構出資新建、整建及營運相關所需之成本，政府無補貼方式及調整機制與時機。

第二節 使用者意見處理機制

民間機構應建置服務對象或家屬申訴意見反映處理機制或流程及管道(如意見箱、意見卡、窗口、電話、電子郵件等)，並應張貼於明顯處，且明確告知對象及家屬；同時有專人處理意見反應及申訴案件，對象及家屬各項建議或疑問應記錄及建檔，建議將此項納入營運績效評估項目之一，以約束民間機構對服務對象及家屬意見做妥適處理。

第三節 民眾使用自然生態資產空間權益

本計畫屬社會福利設施性質，提供民眾長期照顧住宿、小規模服務、團體家屋等服務，未來由民間機構營運時，基地內之自然生態資產仍應提供予使用社會福利服務之民眾使用。

第四節 促參識別標誌

民間機構應依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」之規定，自費設置促參識別標誌，並於新建執行計畫書中提出促參識別標誌設置計畫，包括告示內容、圖樣及規格、設置地點及位置、設置數量、維護更新及拆除，經主辦機關同意後設置。