

第六章 計畫替選方案評估

6.1 計畫方案研擬與行程

一、計畫方案形成與研擬

參照本計畫之工作項目與政策目標，以及促參之重要可行性分析評估內容，本案之計畫替選方案研擬架構詳圖 6.1-1 所示：

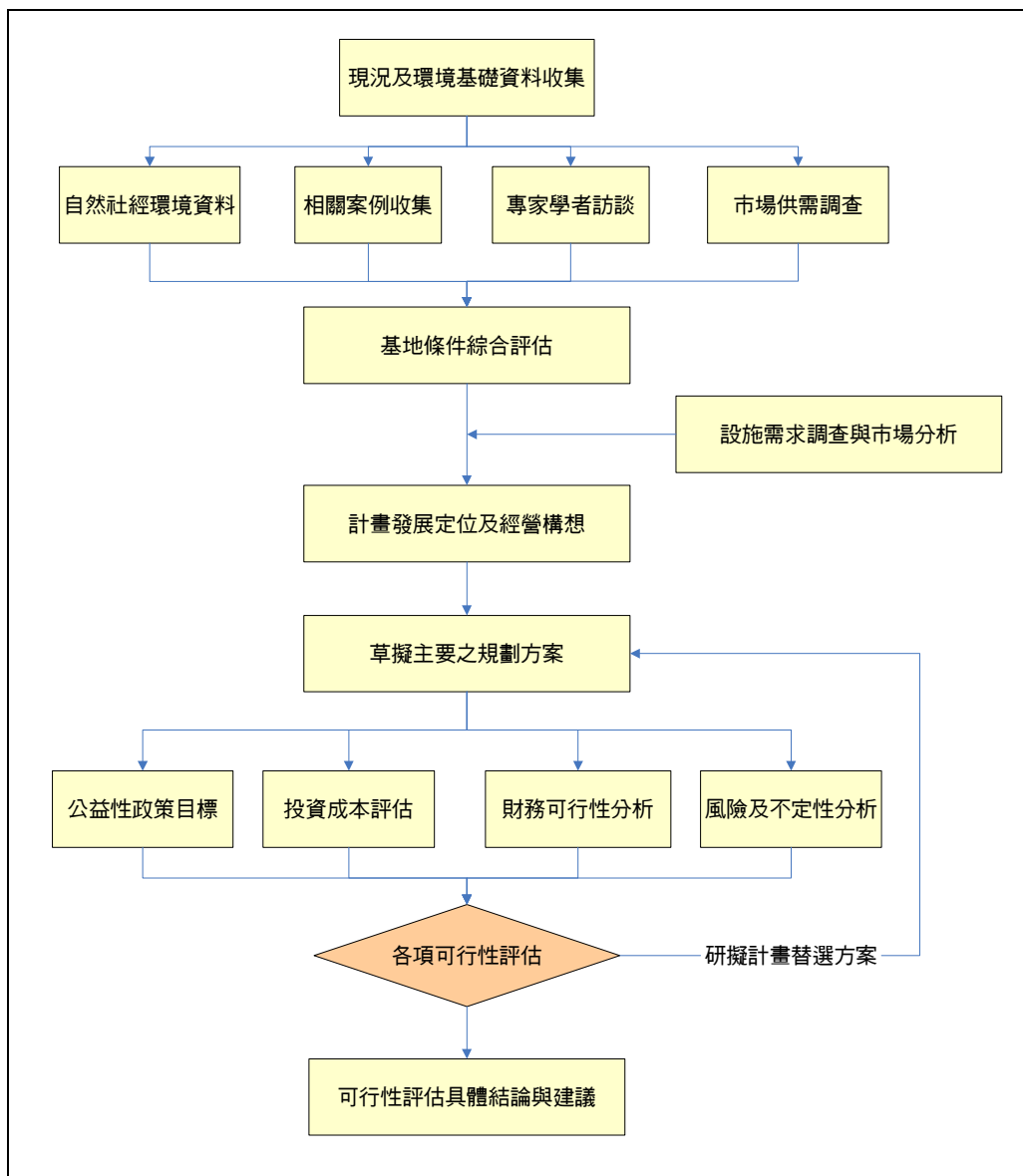


圖 6.1-1 計畫替選方案研擬架構圖

二、可行性評估與方案研擬重點工作事項

參照上述計畫研擬架構之內容，本計畫後續之可行性評估與方案研擬重點工作事項說明如下：

(一)了解計畫背景環境及基礎資料現況調查(含市場供需調查)。

(二)探討週邊環境發展及市場實際需求，考量法律、工程、環境、服務機能等重要課題，進行初步分析。

(三)計畫發展定位及經營構想。

綜合基地條件、市場供需及設施空間需求等各項考量因素，決定本園區之發展定位與未來營運方向。

(四)主要方案與替選之研擬。

本計畫參考專家訪談與相關案例之指導，並配合政府政策及本計畫之特性，研擬計畫之主要方案與替選方案，並進行各項財務可行性評估指標之分析，據以研擬推動方案之建議。

(五)經營管理之重點要求事項。

(六)擬具可行性評估結論及建議辦理方式。

6.2 計畫替選方案研擬原則

一、計畫替選方案研擬

(一)基本方案規劃原則

參照第一部分內容之政策目標與發展構想，本計畫期望滿足目前較為缺乏之長期照顧服務機能，通時希望本園區發展為有別一般機構之養護中心，與現有養護中心產生過度市場競爭之情形；本計畫參考政策目標及建議優先滿足之公益性服務機能，擬具基本方案空間規劃與政策目標對照表，以作為空間與工程需求可行性分析之基礎方案。

表6.2-1 基本方案空間規劃與政策目標對照表

空間屬性	設施項目		服務機能	公益性或政策目標
一般社區服務	長輩活動空間 (兼社區活動中心)		1.社區活動中心：小型會議室、管理中心。2.長青學苑：多功能教室、圖書室。3.長輩健康促進中心：運動健身房、卡拉 OK、棋藝室。	提供本園區與社區交流與融合的機會，並將社區活力與資源導入園區當中；並提供周邊社區休憩的活動場域，提高社區認同感。
	社區支援轉介中心		1.居家服務支援中心。2.喘息服務介紹中心。3.教育訓練。	扮演屏東地區社區居家照顧之前進據點角色，設置社區支援轉介中心提供多元之長照服務中心，以提供周邊鄉鎮長照之諮詢與教育培訓服務。
日照中心	日間照顧(失智)		日照服務中心：多功能活動室、餐廳、廚房、盥洗衛生設備及午休設施。	利用區位條件，滿足屏東市周邊鄉鎮日間照顧較為缺乏之現況；配合規劃長照教育訓練
	日間照顧(失能)		日照服務中心：多功能活動室、餐廳、廚房、盥洗衛生設備及午休設施。	空間，提供家屬各項長期照顧之教育訓練，提升整體居家照顧品質。
養護長照服務中心	養護中心 (銜接性照顧為主)	管理服務中心	依照「老人福利機構設立標準」規劃相關設施與空間；針對運動、工作傷害及短期失能具有恢復機會之服務對象，要求營運廠商以強化復健機能為重點，設置銜接性養護照顧中心。	提供專門之銜接性照顧服務，並可與社區居家照顧之教育培訓結合，提供家屬返家照顧之前端教育訓練場所。
		寢室		
		護理站		
		交誼廳		
		養生中心		
	長期照顧 (失智照顧)	管理服務中心	依照「老人福利機構設立標準」規劃相關設施與空間；要求設置一定比例之失智養	考量目前養護機構多不願收容失智對象之窘境(需設置較多之照護人員)，要求設置以失

空間屬性	設施項目		服務機能	公益性或政策目標
		寢室	護床位數，並強化失智專業照顧之服務機能。	智對象為主之養護中心。
		護理站		
		交誼廳		
附屬商業空間		輔助器具行銷、醫療保健食品、簡易販賣部		以滿足長照園區之日常需求為主，規劃相關之販售空間；並得配合長期照顧產業之需要，規劃相關之附屬商業空間

(二)替選方案規劃原則

考量本計畫基本方案需滿足公益性與政策目標，其所衍生之興建與營運成本高於一般之養護機構，故本計畫之替選方案將於滿足下列基本原則之情況下，允許適度納入養護照顧之床位數以增加營運收入，並將替選方案併同進行財務可行性評試算，以了解未來園區可能之開發原則與較可行促參辦理方式。有關本計畫之替選方案你定原則說明如下：

- 1.滿足基本方案之各項空間規劃與設施需求(主方案之設施數量與床位數比例不變)。
- 2.考量本基地之面積僅 1.3 公頃，建議未來容納之總床位數不宜超過 200 床。
- 3.額外增加之一般養護床位數仍應滿足長期照護對象之失智比例(約 40%上下)。
- 4.財務可行性評估之營收，仍設定一定比例之公費標準保留床，以確保政策公益性。

二、後續可能執行方式

根據前面章節分析與空間規劃需求，本計畫因需負擔公益性空間(社區活動中心等)、必須做為失智照顧示範專區(照顧比較高)、配合日照與社區照顧規劃教育培訓中心，潛在之公益性基本支出高於一般民間養護機構之經營成本；因此，在主方案難以達到完全自償，本計畫將併同評估內含養護機構之替選方案，再依照財務可行性評估結果，提出可行之辦理方式。

依據一般促進民間參與方式及本計畫可能之財務可行性評估結果，

本計畫後續可能之推動方式包含：完全民間出資、政府部分補貼 BOT 方案及政府自辦或 OT 方式辦理，綜將各種執行可能性說明如下，並視財務可行性分析結果再行提出具體建議。

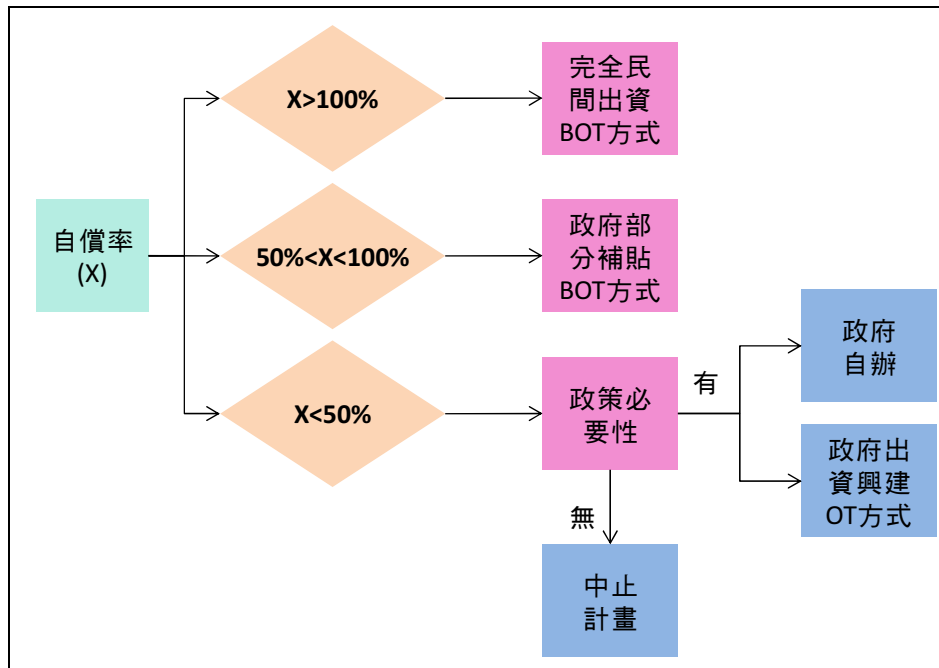


圖 6.2-1 後續執行辦理方式示意圖

(一)自償率大於 100%-民間廠商完全出資 BOT 方式

由於民間廠商已經可以完全自償，因此可朝政策目標方式由民間廠商出資興建、營運，並於營運期滿之後移轉設施予主辦單位。

(二)自償率小於 100%大於 50%-政府部分補貼之 BOT 方式

民間廠商的自償率雖未達 100%，但仍有超過 50%的自償率，若公共建設政策目標確定有辦理的必要性，主辦單位可考量以部分補貼方式辦理，以滿足自償率不足部分。

(三)自償率小於 50%-政府出資興建之 OT 委外方式

自償率小於 50%之公共建設投資計畫，顯見由民間廠商出資將無法滿足民間廠商之基本投資效益，若公共建設政策目標確定有辦理的必要性，如本計畫之公益性設施為指標型計畫，主辦單位可考慮自行辦理或採用 OT 方式，硬體設施由主辦單位興建完成後，委由民間廠商針對設施進行營運，並於營運期滿之後移轉設施予主辦單位。