



高雄市政府衛生局

Department of Health, Kaohsiung City Government

高雄市前鎮區建置複合式健康長照機構



示意圖僅供參考

廠商說明會

13:45 ~ 14:00	開放廠商入場
14:00 ~ 14:05	主席致詞
14:05 ~ 14:20	計畫說明
14:20 ~ 14:40	意見交流

110.05.03



高雄市政府衛生局

Department of Health, Kaohsiung City Government

高雄市前鎮區建置複合式健康長照機構



示意圖僅供參考

廠商說明會 簡報

110.05.03

簡報大綱



- 1** 計畫目標簡介
- 2** 發展定位規劃
- 3** 辦理方式效益

1

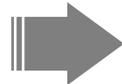
計畫目標簡介



示意圖僅供參考

高齡化、失智趨勢與長照政策

老年人口
持續增加
(65歲以上)



超高齡
社會

相關政策

長照2.0

- 106.01 啟動，以社區為基礎，經由ABC級別單位，向前端預防減緩失能、向後端提供家庭支持

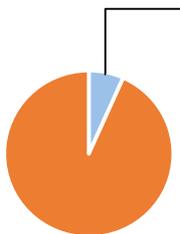
前瞻計畫

- 規劃以一國中學區布建一日間照顧中心，積極拓展社區式長期照顧服務，落實在地安老

失智概況



老年人口失智
盛行率約8%



高雄市老年人口數

約46.1萬人

高雄市老年失智推估

約3.3萬人



前鎮區現有4處失智據點，分布密度低，使用者需移動較大距離

1 計畫目標簡介 日照服務概況

前鎮區

- 前鎮區尚有**5個學區**待布建
 - 目前僅設有**1處**日間照顧為高雄佳醫護理之家日間照護中心
- 核定收托人數20人 收費每月1.8萬元



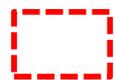
基地周邊

- 基地位於**光華國中學區**，周邊並無日間照顧
- 根據一國中學區日照政策，**此學區應設立日間照顧長照機構**增加照顧服務品質



基地周邊5公里：小規模、日間照顧服務分布情形

前鎮區經貿段五小段9地號



基地範圍

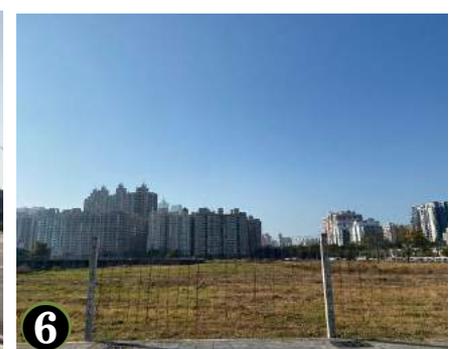
- 加速公共建設與服務提供
- 提升公共服務品質
- 提振內需與帶動經濟成長



1 計畫目標簡介 基地現況



 基地範圍



公園用地

公告土地現值 (元/m ²)	公告地價 (元/m ²)	面積 (m ²)
40,500	13,600	7,021.50

2

發展定位規劃



示意圖僅供參考



高雄市●鹽埕社區式(日照)長照機構

- 照顧費用每月**1.2萬~1.8萬元**，其他費用另計
- 結合**智能科技設備**能隨時掌握並記錄長輩生活作息與健康數據，相關數據皆能及時收集並上傳至雲端系統彙整成有用資訊，此照顧方式將有效提升照顧品質。



高雄市●大同福樂學堂

- 照顧費用每月**1.3萬~1.7萬元**，其他費用另計
- 利用國小校園閒置空間設立的日間照顧中心
- 高雄醫學大學**積極培育健康照護人才**，並將大同福樂學堂作為實踐場域，例如規劃高齡健康促進課程，以及改良後的銀髮瑜珈，使產學合作具有發展潛力。



新竹市●柴橋社區日照中心



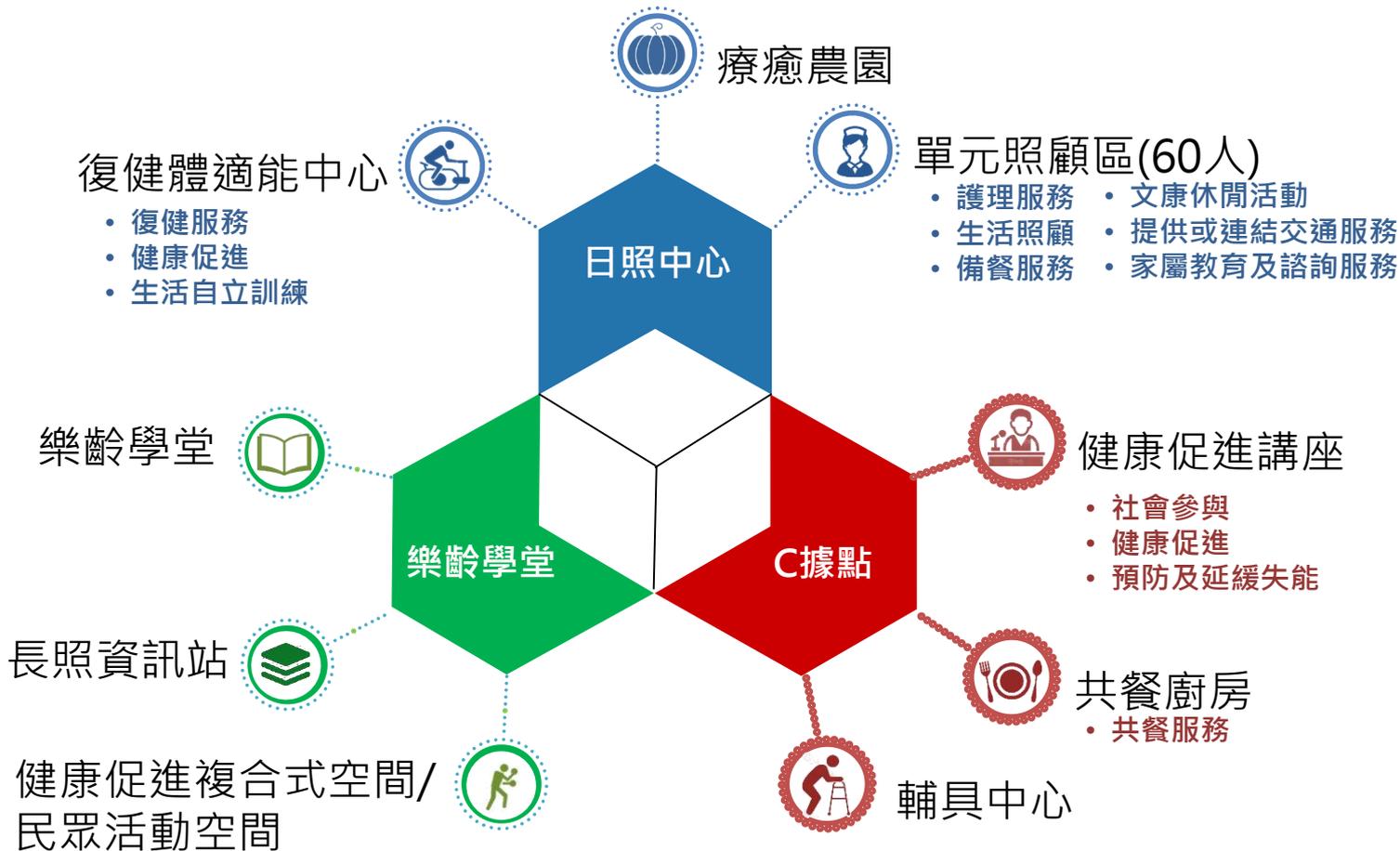
臺南市●奇美復華日間照顧中心



屏東縣●竹田西勢村

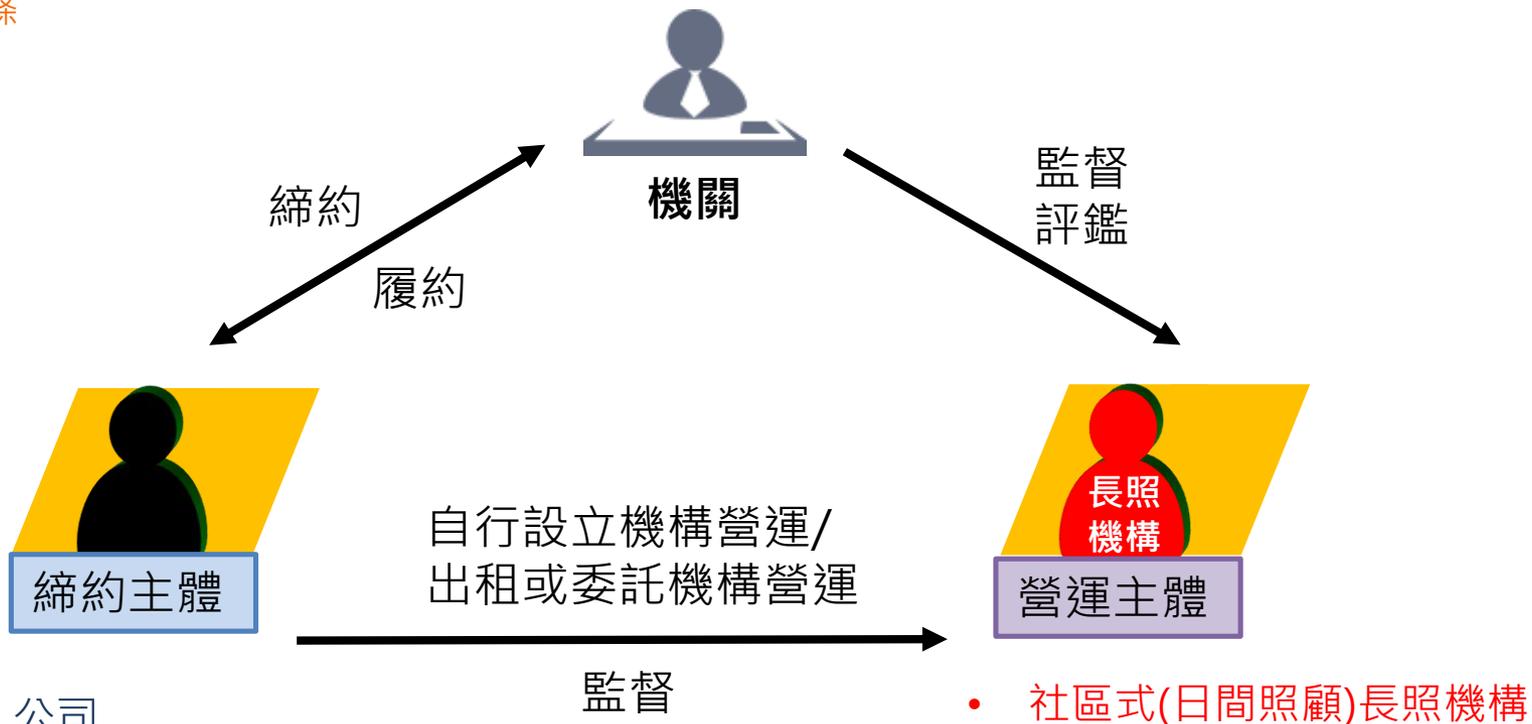
前鎮社區複合式健康長照機構

★ 智慧樂齡 在地老化 ★ 連續規劃 健康步老 ★



主辦機關應為高雄市政府得由被授權之下級機關(衛生局)與民間機構簽訂投資契約。

促參法第5條



- 公司
- 長照機構財團/社團法人
- 醫療財團/社團法人
- 學校財團法人
- 其他法人

- 社區式(日間照顧)長照機構

宜要求民間機構與第三人間之權利不得再行轉讓。
且於投資契約中應就民間機構如何監督第三人，詳為規範。

自在的引導路徑

在通往日照中心的路徑中，除了設置無障礙坡道外，更採用樹列及自然複層式植栽的引導路徑，創造出宜人且自在的空間，提高被照顧者進行日照中心時的心情。



兒童遊戲區

設置豐富的兒童遊戲設施，可結合地景及花園創造出多樣且彈性的兒童活動空間。

自然景觀的路徑

在曲折的道路上栽種如自然景觀的植栽，使得在公園穿越時有如置身大自然之中。



療癒農園

劃設部份區域提供日照中心作為農場活動空間，提供日間被照顧者種植蔬果及活動親近使用。



高雄市工務局養工處規劃圖(未定案)及BOT建物構想模擬合成示意圖僅供參考

類別	項目	計算檢討 (m ²)	面積(坪)	說明
基本資料	基地地號及面積	7,021.50	2,124	前鎮區經貿段五小段9地號
	容積率	36%		
	建蔽率	12%		
	1 允建最大開挖面積	5,617.20	1,699	依變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫地下室開挖率須小於80%規定檢討
面積檢討	1 法定容積樓地板面積	2,527.74	765	
	2 法定建築面積	842.58	255	
	3 允建最大開挖面積	5617	1,699	
停車位檢討	1 法定汽車停車位	20部		
	2 法定機車停車位	21部		

依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條及其附表規定，公園用地若作「集會所、民眾活動中心」之平面多目標使用時，得附設「.....、老人教育訓練場所及社區式長期照顧服務機構使用」，惟備註：社區長期服務機構以日間照顧、家庭托顧為限。



示意圖僅供參考

集會所

提供年長者學習之環境，幫助高齡者提早做好老後生活的各項準備，使其在積極方面能夠發展後期人生的理想，創造更高的人生價值。

健康長照資訊站

健康促進的實踐場域，推廣身心靈健康，提供預防醫學健康講座、長照資訊。

健康促進複合式空間

為提高健康促進活動與里民互動，設置複合式空間，可辦理健康促進樂齡、睦鄰活動，並設置大面開窗將室外的綠意與光線帶入室內，提高使用性及舒適性。



示意圖僅供參考

日照中心

- 復健服務
- 健康促進
- 生活自立訓練
- 護理服務
- 生活照顧
- 備餐服務
- 文康休閒活動
- 提供或連結交通服務
- 家屬教育及諮詢服務

日間照顧單元

提供12人為一組共60人的日間照顧環境，除開放式的交誼空間外，並以北向光線提供寧靜的休息空間。



銀髮體能訓練

設置體能訓練中心提供被照顧者使用，並引入自然光線及公園景色，提高訓練使用心境。

開放式空間

設置開放式交誼與照顧空間，並設置大面開窗將公園景緻及光線納入，提高照顧舒適性。



無障礙空間

示意圖僅供參考

依據長期照顧服務機構設立標準每一照顧空間單元設置一組無障礙空間，以利被照顧者使用及清潔。

長照C據點

提供社會參與、健康促進、共餐服務、預防及延緩失能等服務

共餐廚房

提供日照中心、社區年長者之共餐服務空間及廚房

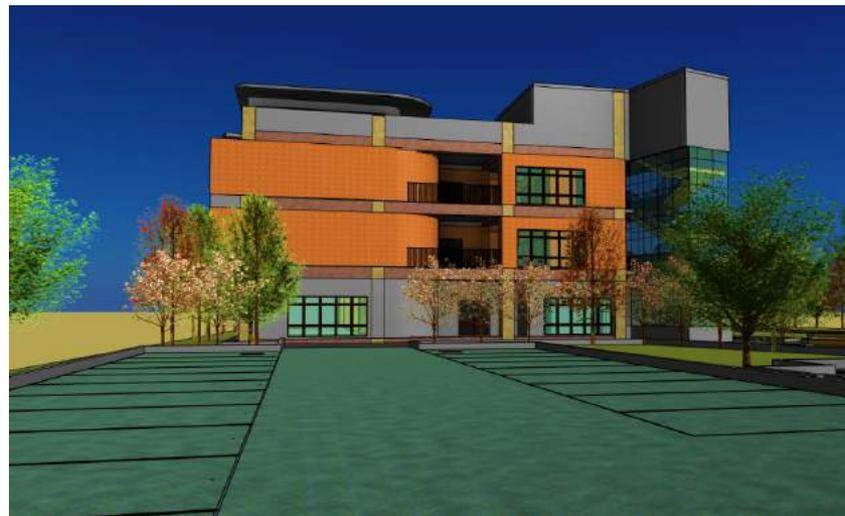
輔具中心

設置輔具中心，提供被照顧者所需輔具的諮詢及協助，採開放式的空間，讓照顧者可以得到適切的協助。



示意圖僅供參考

提供廚房與餐廳等空間，室內裝修提高空間的溫和氛圍，並採開窗方式將公園景緻及光線引入。



示意圖僅供參考

3

辦理方式效益



示意圖僅供參考

民間參與
方式

政府規劃民間參與

依促參法第42條：經主辦機關評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與

促參辦理
方式

BOT

依促參法第8條第1項：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

公共建設
類別

社會福利設施

依促參法施行細則第9條第1項：依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施。

(皆以當年幣值呈現，部分數值隨物價調整)

預估興建成本

興建成本約新台幣1.05億元

預估每年土地租金

營運第一年預估約新台幣106.6萬元

預估每年營運成本

營運第一年預估約新台幣1,400萬元

預估每年營運收入

營運穩定後(約營運第5年後)，預估約新台幣2,013萬元

其他財務假設：

- ◆ 許可年期共50年(含興建期3年、營運期47年)
- ◆ 股東權益報酬率約為6%

收取權利金後，財務評估結果：

- ◆ 計畫自償率108.23%
- ◆ 股東內部報酬率(IRR)6.17%
- ◆ 股東投資名目回收期約為營運後第18年，折現還本年期為42年

初步財務估算，僅供參考



簡報結束
敬請指教

示意圖僅供參考

