

基隆市社會福利綜合園區 BOT+ROT 案

廉政平臺實施計畫

壹、緣起

本市仁愛之家所在地為基隆市重要社會福利基地，歷經房舍老舊及長期照顧需求快速成長，市府重新以「全齡共融」為核心理念，規劃推動「基隆市社會福利綜合園區 BOT+ROT 案」（以下簡稱本案），採促進民間參與公共建設法第 46 條民間自行規劃申請參與模式辦理，並結合 BOT 及 ROT 方式，引進民間資源共同打造整合長期照顧、社會福利、健康促進及相關公共服務之示範性社會福利園區。

本案基地位於基隆市安樂區，基地面積約 3.76 公頃，包含社會福利設施用地及住宅區等 16 筆土地，由基隆市政府統一管理，未來規劃新增住宿式長照服務、日間照顧、多元社會福利服務及相關附屬設施，兼顧公共利益、城市發展及永續經營，屬本市近年最重要之社會福利建設之一。

本案採民間自提促參模式辦理，投資規模大、履約期間長，涉及重大公共利益、公有土地利用、跨機關審查協調及長期履約管理等事項，社會關注程度高。為落實本府推動廉能治理、行政透明及預防性廉政之施政理念，並強化本案招商、甄審、議約、履約等各階段之程序透明公開，爰依據法務部「機關採購廉政平臺實施計畫」，成立「基隆市社會福利綜合園區 BOT+ROT 案廉政平臺」（以下簡稱本平臺），透過跨機關合作、外部監督及行政透明機制，協助辨識廉政風險、建立法遵諮詢及預防性治理機制，提升本案公信力，確保重大公共建設順利推動。

貳、依據

- 一、行政院「國家廉政建設行動方案」（行政院 105 年 8 月 24 日院臺法字第 1050173889 號函）。
- 二、法務部 105 年 11 月 29 日法廉字第 10505014220 號函頒，及法務部 111 年 11 月 25 日法廉字第 11105006120 號函修正之「機關採購廉政平臺實施計畫」。

參、目標

- 一、建立廉能安心之公務環境

藉由本平臺建立預防性治理機制，協助承辦同仁辨識廉政及法遵風險，並藉由適時宣導法令諮詢及廉政倫理規範，營造承辦同仁勇於任事之公務環境。

二、跨域整合聯繫，降低本案廉政風險

邀集檢察、調查及廉政機關、非政府組織等專家學者，共同檢視本案各階段可能面臨之法令制度、程序及執行風險，建立風險預警及諮詢機制。

三、提升程序透明及社會信任

透過行政透明措施及公開資訊，促進社會各界瞭解本案推動情形，確保本案招商、甄審、議約、履約等法定程序完備及資訊公開透明，提升市民及投資人對政府施政之信賴。

四、促進重大公共建設順利推動

藉由本平臺建立跨機關溝通及預防性治理機制，透過外部力量監督，降低程序爭議及外力干擾，使本案如期完成招商、興建及營運目標。

肆、本案簡介

一、基地概況

（一）基地範圍

本案基地位於基隆市安樂區西定段 90、90-1、90-2、90-3、90-4、90-5、90-6、90-8、90-9、90-10、90-11、91、92、92-6、113-2、120-5 地號等 16 筆土地，均為都市計畫地區土地，其使用分區包含，社會福利設施用地（建蔽率 60%，容積率 250%）以及住宅區（建蔽率 50%，容積率 200%），基地面積共計 37,576 平方公尺（社會福利設施用地 33,097 平方公尺，住宅區 4,479 平方公尺），土地所有權人包含中華民國及基隆市，管理機關均為基隆市政府。

表 1、土地相關資訊表

地段	使用分區	地號	面積 (m ²)	所有權人	管理者
基隆市 安樂區 西定段	社會福利 設施用地	90	30,879	中華民國	基隆市政府
		90-1	1,456	中華民國	基隆市政府
		90-3	134	中華民國	基隆市政府
		90-4	106	中華民國	基隆市政府
		90-5	11	中華民國	基隆市政府
		90-6	29	中華民國	基隆市政府
		90-10	7	中華民國	基隆市政府

		90-11	43	中華民國	基隆市政府
		91	424	中華民國	基隆市政府
		113-2	8	中華民國	基隆市政府
		小計	33,097		
	住宅區	90-2	92	中華民國	基隆市政府
		90-8	147	中華民國	基隆市政府
		90-9	367	中華民國	基隆市政府
		92	3,592	基隆市	基隆市政府
		92-6	217	基隆市	基隆市政府
		120-5	64	基隆市	基隆市政府
		小計	4,479		
	總計		37,576		

註：實際面積及資料依土地登記簿謄本、土地使用分區證明文件登載為準。

表 2、土地使用分區相關資訊表

土地使用分區	社會福利設施用地	住宅區
土地面積	33,097 m ²	4,479 m ²
建蔽率/容積率	60% / 250%	50% / 200%
容許使用項目依據	社會福利設施 及其相關附屬設施使用	依據都市計畫法臺灣省 施行細則第 15 條規定辦理

註：實際面積及資料依土地登記簿謄本、土地使用分區證明文件登載為準。

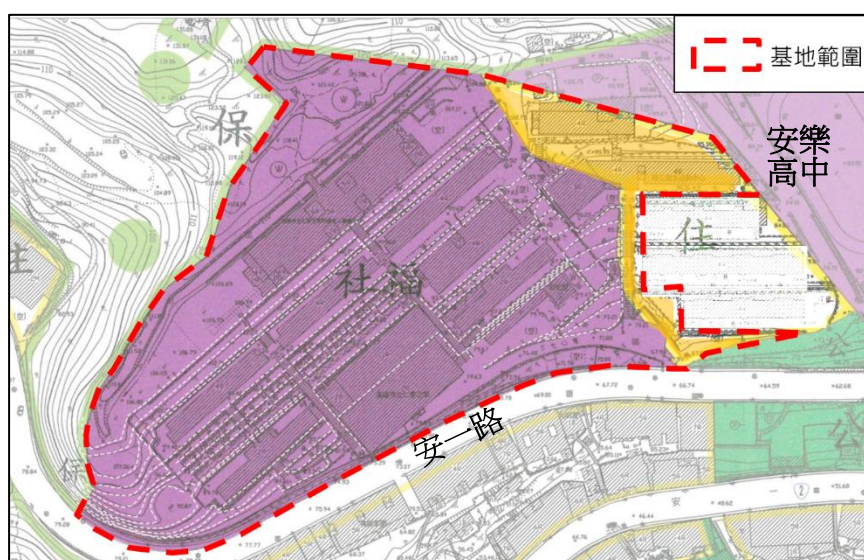


圖 1、基地範圍及土地使用分區

(二) 基地地形

基地範圍內之地形為山坡地，位於山崩與地滑地質敏感區，平均坡度為 33.28%，以三至四級坡為主，建築物皆位於順向坡，相關資料及坡度分級圖詳下所示。

表 3、本案基地地形坡度資料表

坡度分類	面積 (m ²)	佔總基地比率
三級坡	16,569.40	44.10%
四級坡	13,996.00	37.25%
五級坡	6,608.00	17.59%
六級坡	402.60	1.07%
合計	37,576.00	100.00%

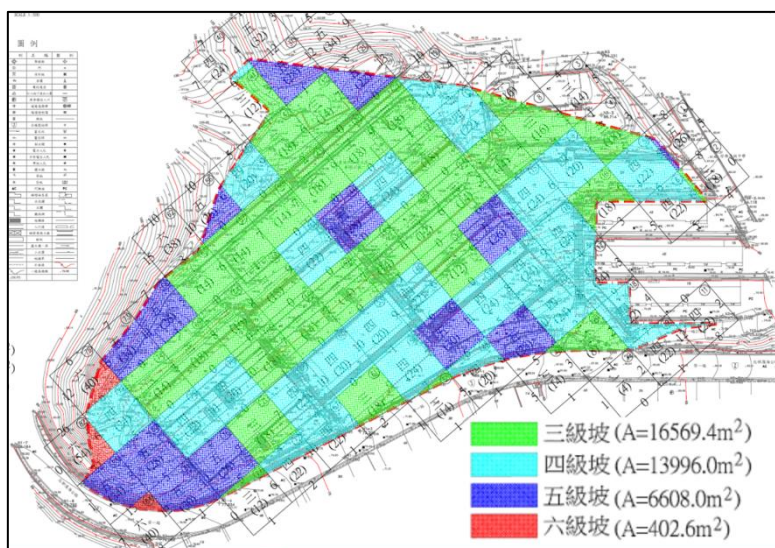


圖 2、本案地形坡度分級圖



圖 3、本案基地地質敏感區範圍示意

（三）地上物現況

基地曾作為基隆市最大之公有老人福利機構「仁愛之家」及職業工會等用途使用。目前基地範圍內共有建築物 11 棟，其中社會福利設施用地 9 棟、住宅區 2 棟。社會福利設施用地部分，「養護大樓」1 棟保留並持續營運中，提供住宿式長照服務，為本案民間機構 ROT 之部分，另外 8 棟建物及其餘地上設施則由民間機構負責拆除，並作為本案 BOT 之部分。而住宅區現有 2 棟建物為「勞友中心」，則由基隆市政府辦理地上物之拆除作業，其拆除範圍詳拆除執照，拆除後同樣納入本案 BOT 之範圍。基地現況各棟建築物之詳細資料如下表所列。



圖 4、基地現況航照圖

二、促參辦理目標

本案依《促進民間參與公共建設法》第 46 條，由民間自行規劃申請參與，採 BOT+ROT 方式推動，期透過公私協力模式，引進民間資金、專業及創新營運能量，改善既有社會福利設施及環境品質，整合社會福利、醫療及長期照顧資源，提升公共服務品質及多元服務功能，促進公私協力及資源共享，打造兼具公益性、永續性及示範性之全齡共融社會福利園區。

三、促參建設需求

本案政策公告需求為新增至少 400 床住宿式長照床，並持續營運既有養護大樓 230 床，總數至少達 630 床，其中保留 110 床公費床；另設置 80 人以上日間照顧中心。此外，鼓勵民間規劃建設其他健康促進設施、生活類商業設施及其他附屬事業，發展具醫養服務之綜合大樓，以及可供青銀共居之全齡無障礙住宅，以兼顧公共服務需求及園區長期營運可行性。

項目	設施	可行用途	需求說明
必要開發項目	住宿式長照機構	長照服務使用	至少新增 400 床，含養護大樓總數達 630 床（其中應保留公費床 110 床）
	日間照顧中心 (社區式長照機構)	長照服務使用	至少服務 80 人
得開發項目	綜合活動設施	產學空間、餐飲空間、零售	依照都市計畫法、公共設施用地多目標使用等相關法令規定辦理
	全齡無障礙宅	住宅單元、共融空間	
	生活類商業設施	超商、理髮廳、咖啡廳	
	醫療服務設施	門診、復健中心、藥局	
	智慧科技生活設施	數位學習中心、體感互動空間、智慧健康生活站	
	其他	運動設施、療育花園、室外步道	

四、促參推動程序

本案採《促進民間參與公共建設法》第 46 條民間自行規劃申請參與方式辦理，依序辦理政策公告、初審、公開徵求其他申請人、甄審、議約、簽約及履約管理等程序，以兼顧程序合法性、公平性及公共利益。

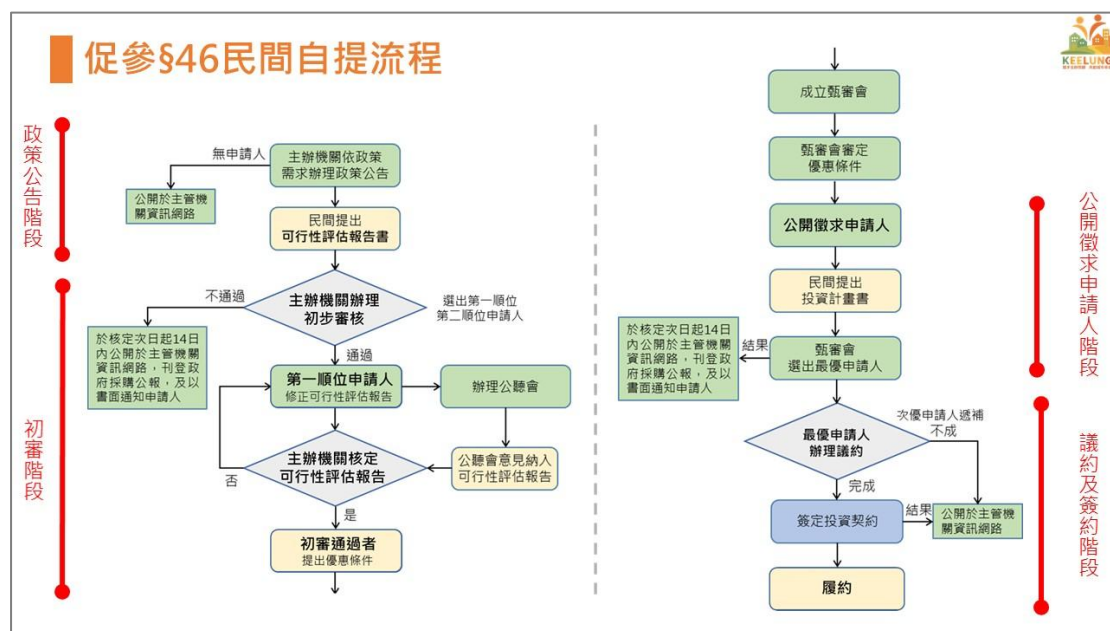


圖 5、民間自提流程圖

伍、本案廉政风险分析

一、本案涉及重大公共利益及長期公有土地利用

本案屬本市近年重要社會福利建設，預估民間投資金額約 35 億元，營運期間逾 50 年，涉及市有土地長期利用、長照服務資源配置及社會福利政策推動等重大公共利益事項，後續尚須辦理促參招商、興建及營運管理等作業，社會關注程度較高。

二、BOT 案件社會檢視程度提高，需強化外界信任基礎

- (一) 近年大型 BOT 及公私協力開發案件因涉及公有土地利用、長期經營權授予及重大公共利益，社會檢視程度明顯提高。例如臺北大巨蛋開發案及近年大型土地開發案件相關爭議事件，均使社會大眾對開發程序透明性及政府決策過程更加重視。
- (二) 另一方面，近年各地方政府亦陸續透過促參方式推動長照及社會福利設施開發。例如桃園市蘆竹區銀髮長照園區 BOT+ROT 案、高雄市鼓山區長照服務園區 ROT+BOT 案，均顯示長照及社會福利類促參案件已逐漸成為地方政府推動公共服務的重要模式。
- (三) 然而，考量社會大眾對 BOT 案件之認知，仍可能受到個別重大爭議案件影響，復考量本案服務量體及開發規模均較大，後續受外界關注程度亦可能相對較高，因此有必要持續強化案件透明度及社會信任基礎。

● 近年大型BOT及公私協力開發案，社會檢視程度明顯提高。



固網得「瀝」！台中秋紅谷在開發案爭議中轉型誕生

2014-07-23 12:23 1102



新北巨蛋 博愛醫院 交通規劃

台北大巨蛋 | 台北大巨蛋興建始末？大巨蛋球場爭議：可以開演唱會嗎？

● BOT或ROT成為各政府推動長照及社福設施新模式。

桃園市蘆竹區
銀髮長照園區BOT+ROT案
112年簽約，投資1.8億元



高雄市鼓山區
長照服務園區ROT+BOT案
113年簽約，投資6億元



新北市瑞芳區
醫療長照大樓BOT+BTO案
111年簽約，投資9.15億元



7

三、後續開發及履約階段仍有跨機關協調及風險溝通需求

本案基地由社會福利設施用地及住宅區組成，為實現全齡共融發展理念及兼顧園區長期營運可行性，本案社會福利設施用地將依都市計畫法相關規定調整細部計畫土地使用管制項目；另本案預計履約管理等重要階段，將涉及都市設計、各類審查及機構設立等多項跨機關權責事項，具有跨機關協調及風險溝通需求。

陸、本案廉政平臺實施方式

本案目前各項招商及審查程序均依促參法及相關法令規定辦理，並設有法定審查及監督機制，現階段尚無外力介入或重大爭議情事。惟為進一步提升程序透明度及社會信任，仍透過本平臺導入預防性治理及風險管理機制，協助本案順利推動。

一、辦理單位

（一）主辦單位：

基隆市政府政風處、基隆市政府社會處。

（二）參與成員：

由本府政風處協助邀請法務部廉政署、臺灣基隆地方檢察署、法務部調查局基隆市調查站、基隆市審計室、中央法令主管機關等多元專業人士、專家學者、廠商代表及本府相關業務單位主管同仁共同參與。

二、執行內容

（一）期前規劃評估

由本府政風處與社會處業務單位建立聯繫窗口，成立本案廉政平臺工作小組，於本案推動過程中就潛在廉政風險、招商文件準備、履約管理及相關法規適用等前置事項進行研商諮詢，並建立跨機關橫向聯繫及風險管理機制。必要時得邀請專家學者或具有促參、工程、法務、長照及社會福利等相關專業人士提供諮詢意見，作為本案推動及決策之參考。

（二）新聞揭露公開宣示成立廉政平臺

將以發布新聞稿形式公開本府成立本案廉政平臺，對外展現本府秉持公開透明之原則及推動廉能體制之決心，並增進投資人、民眾及利害關係人等就本案推動情形之理解與信賴。

（三）重大程序檢視

依本案推動進程，適時召開廉政平臺會議，就各重要階段辦理程序及可能風險進行檢視，重點包括：

1. 招商及甄審程序：檢視招商文件、甄審作業及相關程序是否符合法令規定，並適時提供廉政及法遵建議，確保招商程序公平、公正及公開。
2. 議約、簽約及履約管理：就議約、簽約、履約管理及重大契約變更等事項，適時研商程序風險及因應措施，協助建立完善之履約管理機制。
3. 跨機關協調事項：針對涉及都市計畫、都市設計、環境影響評估、建築管理、長照及社會福利等跨機關審查事項，建立溝通協調及風險諮詢機制，降低程序爭議，確保案件順利推動。

（四）行政透明措施

於本府社會處網站下建立本案廉政平臺網頁專區，公開政策公告、招商文件、釋疑內容、甄審結果及重大辦理情形，適時揭露相關資訊，並建立民眾意見反映及檢舉管道，提升程序透明度。

另透過本案促參程序中既有之招商說明會、公聽會、公開資訊及意見反映管道，強化政府與投資人、民眾及利害關係人之雙向溝通，適時回應社會關切議題，提升行政透明度及公共信任。

（五）預防性治理措施

本案廉政平臺以「預防重於查處」為核心理念，於本案推動過程中建立廉政風險辨識、法遵諮詢及預警管理機制，針對重大程序及可能衍生爭議事項，適時提供廉政、法律及程序面建議，避免同仁因法令適用疑義或程序不周而誤觸法令。

另透過廉政法令宣導、公務員廉政倫理提醒、利益衝突迴避、跨機關協調及專家諮詢等措施，建立預防性治理制度，並持續追蹤廉政風險改善情形，滾動檢討及精進相關作業流程，以提升社會信任及本案推動廉能治理之成效。

柒、經費

本平臺實施計畫所需經費，由本府相關預算支應。

捌、附則

- 一、本計畫如有未盡事宜，得依相關法令規定及實際執行情形適時修正。
- 二、本計畫奉核定後實施，修正時亦同。