

「嘉義市打造健康防老園區可行性評估及 先期規劃委託技術服務案」

可行性評估及先期規劃成果報告書

委託單位：嘉義市政府衛生局
規劃單位：龍楹工程顧問有限公司

民國 105 年 7 月

【目 錄】

壹、緒論-----	1-1
一、計畫緣起-----	1-1
二、研究範圍-----	1-2
三、計畫目標-----	1-3
(一)對環境友善的建築-----	1-3
(二)適合全齡居住的通用設計住宅-----	1-3
(三)搭配健康生活及防老產業的園區-----	1-3
(四)妥善的財務規劃-----	1-3
四、健康防老園區簡介-----	1-4
(一)健康防老園區的定義-----	1-4
(二)健康防老園區整體概念與目標-----	1-4
(三)健康防老園區的具體措施-----	1-4
(四)健康防老園區設計與建構內容-----	1-5
五、健康防老園區使用類別-----	1-8
(一)領航樓-----	1-8
(二)樂活樓-----	1-8
(三)健康樓-----	1-8
(四)一樓共用空間-----	1-9
六、以區段徵收辦理健康防老園區之公益性、必要性分析-----	1-10
(一)公益性評估分析-----	1-10
(二)必要性評估分析-----	1-13
(三)綜合評估分析-----	1-15
七、工作流程-----	1-17
八、本案後續各階段之標準作業流程-----	1-18
貳、計畫相關資料蒐集、分析及評估-----	2-1
一、上位計畫概述-----	2-1
(一)國土空間發展策略計畫(民國99年)-----	2-1
(二)嘉義市綜合發展計畫(民國98年)-----	2-2
(三)雲嘉嘉都會圈建設計畫(民國99年)-----	2-7
二、現行都市計畫概述-----	2-10
(一)變更嘉義市都市計畫(不含嘉義交流道附近特定區、 仁義潭風景特定區)(通盤檢討)案(民國93年)-----	2-10

(二)變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案(民國93年)	2-15
三、相關重大計畫概述	2-18
(一)擬定嘉義市都市計畫(湖子內地區環保用地區段徵收)(細部計畫)案(民國98年)	2-18
(二)變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫(嘉義市新都心地區)案(送內政部草案,民國103年)	2-23
四、相關政策與施政計畫研析	2-27
(一)相關政策	2-27
(二)施政計畫概述	2-33
參、可行性評估內容	3-1
一、公共建設目的	3-1
二、國內外案例分析	3-2
(一)長庚養生文化村	3-2
(二)嘉義縣長庚醫療專用區	3-7
(三)美國Westminster Canterbury Richmond	3-10
(四)柏葉智慧型城市	3-13
(五)健康防老園區需求	3-21
三、土地可行性	3-23
(一)基本資料調查	3-23
(二)進行三處適合興建園區地點,分析優缺點	3-27
(三)園區土地取得方式、產權、地目、土地現況、使用規範等	3-28
(四)評估興建可以容納一萬人的園區面積	3-68
(五)由需求面推估園區面積	3-70
(六)小結	3-73
四、法律可行性	3-74
(一)地政法規類	3-74
(二)營建法規類	3-89
(三)促進民間參與公共建設法規類	3-90
(四)目的事業法規類	3-103
(五)其他類法令	3-107
(六)小結	3-115

五、市場可行性-----	3-116
(一)市場對健康防老園區住宅的需求現況評估-----	3-116
(二)供需預測分析(以一個園區10000人進行分析)-----	3-119
(三)潛在投資者意願調查及初步意見彙整-----	3-127
(四)開發定位及策略-----	3-130
(五)評估嘉義市醫療資源現況及預測園區醫療照護的需求--	3-131
(六)健康防老園區之發展潛力、限制、課題與對策分析-----	3-132
(七)小結-----	3-134
六、環境可行性-----	3-135
(一)健康防老園區區位及環境(自然、社會、實質)調查 分析-----	3-135
(二)健康防老園區交通及附近環境分析-----	3-152
(三)興建工程環境影響分析及因應對策-----	3-158
(四)確認是否需進行環境影響評估-----	3-165
(五)小結-----	3-168
七、工程可行性-----	3-169
(一)基礎資料調查-----	3-169
(二)初步工程規劃-----	3-174
(三)工程費估算-----	3-180
(四)施工時程規劃-----	3-182
八、財務可行性-----	3-183
※三處評估基地區段徵收財務可行性評估	
(一)後湖地區實施區段徵收財務可行性評估-----	3-183
(二)嘉北車站西側附近地區實施區段徵收財務可行性評估--	3-194
(三)北港路附近地區實施區段徵收財務可行性評估-----	3-205
(四)小結-----	3-215
※三處評估基地區段徵收目的事業計畫土地之財務計畫	
(一)後湖地區區段徵收目的事業計畫土地之財務計畫-----	3-216
(二)嘉北車站西側附近地區區段徵收目的事業計畫土地之 財務計畫-----	3-216
(三)北港路附近地區區段徵收目的事業計畫土地之財務計畫	3-216
※區段徵收事業計畫BOT財務可行性評估(以10000人之園區評估)	
(一)開發定位及策略-----	3-217
(二)基本規劃資料-----	3-220
(三)財務分析方法-----	3-223

(四)敏感度分析-----	3-228
(五)財務效益評估與可行性分析-----	3-231
(六)健康住宅BOT可行性分析-----	3-232
九、民間參與可行性-----	3-237
(一)直接興建-----	3-237
(二)合建分屋-----	3-237
(三)設定地上權予民間合作興建-----	3-238
(四)其他經主管機關認定者-----	3-240
(五)小結-----	3-242
十、三處基地區段徵收私有地地主意願問卷調查統計分析---	3-245
(一)意願調查規劃-----	3-245
(二)樣本及回收情形-----	3-246
(三)後湖地區區段徵收範圍私有地地主意願問卷調查統計 分析-----	3-247
(四)嘉北車站西側附近地區區段徵收範圍私有地地主意願 問卷調查統計分析-----	3-258
(五)北港路附近地區區段徵收範圍私有地地主意願問卷調 查統計分析-----	3-270
(六)小結-----	3-284
十一、可行性綜合評估-----	3-286
(一)三處評估基地可行性評估結果彙整-----	3-286
(二)三處評估基地評選分析-----	3-295
十二、結論與建議-----	3-298
(一)結論-----	3-298
(二)建議-----	3-299

※期末報告新增內容

肆、先期規劃作業-----	4-1
一、公共建設目的-----	4-1
二、方案規劃-----	4-2
(一)工程調查及規劃-----	4-2
(二)健康防老園區之實質計畫構想研擬(規劃原則、土地 使用、道路、公共設施計畫構想、土地使用分區管 制構想)-----	4-12
(三)健康防老園區之發展潛力、限制、課題與對策研擬-----	4-24
(四)健康防老園區各項機能分區(都市計畫土地使用分區)、需求量分析及規劃區位構想研擬，全區配置圖 及通用設計用在本案之圖說-----	4-28
三、土地取得規劃-----	4-51
(一)用地範圍劃定-----	4-51
(二)用地取得及土地處理方式-----	4-51
(三)土地交付時程-----	4-51
(四)用地變更作業單位及程序界定-----	4-52
(五)地上物拆遷及補償-----	4-52
四、財務規劃-----	4-54
(一)分期開發計畫、事業及財務計畫構想研擬(開發方式 建議、事業及財務計畫、執行策略及預期開發效 益)-----	4-54
(二)可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施-----	4-77
(三)政府資金規劃-----	4-80
(四)民間資金規劃-----	4-81
五、環境影響評估規劃-----	4-82
(一)環境影響評估的方式及時程-----	4-82
(二)相關開發審查機關有關開發規模及審查程序等-----	4-88
六、風險規劃-----	4-93
(一)確認風險因素及可能影響-----	4-93
(二)風險分擔原則-----	4-98
(三)風險因應及減輕策略-----	4-99
(四)保險規劃-----	4-102
(五)超額利潤之回饋機制-----	4-103
(六)退場機制-----	4-104

附件一：三處評估基地土地權屬一覽表-----	附1-1
附件二：第一次期中報告書審查會議委員意見回復與辦理情形 對照表-----	附2-1
附件三：第二次期中報告書審查會議委員意見回復與辦理情形 對照表-----	附3-1
附件四：健康防老園區區段徵收私有地地主意願問卷調查資料----	附4-1
附件五：第一次期末報告書審查會議委員意見回復與辦理情形 對照表-----	附5-1
附件六：第二次期末報告書審查會議委員意見回復與辦理情形 對照表-----	附6-1
附件七：第三次期末報告書審查會議委員意見回復與辦理情形 對照表-----	附7-1
附件八：嘉義市健康防老園區基地評估指標權重專家問卷調查----	附8-1
附件九：第四次期末報告書審查會議委員意見回復與辦理情形 對照表-----	附9-1

【圖目錄】

圖 1-1	嘉義市行政範圍示意圖	1-2
圖 1-2	嘉義市都市計畫範圍及位置示意圖	1-2
圖 1-3	工作流程圖	1-17
圖 2-1	嘉義市目標體系圖	2-5
圖 2-2	嘉義市2020空間發展構想示意圖	2-6
圖 2-3	雲嘉嘉都會圈整體發展構想圖	2-8
圖 2-4	變更嘉義市都市計畫(不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區)現行都市計畫示意圖	2-14
圖 2-5	高速公路嘉義交流道附近特定區計畫示意	2-17
圖 2-6	擬定嘉義市都市計畫(湖子內地區環保用地區段徵收)(細部計畫)示意圖	2-22
圖 2-7	變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫(嘉義市新都心地區)案整體規劃範圍內土地使用計畫示意圖	2-26
圖 3-2-1	林口長庚養生村全區空照圖	3-6
圖 3-2-2	擬定擴大嘉義縣治所在地第一期發展區(醫療專用區)細部計畫示意圖	3-9
圖 3-2-3	面向未來的三個概念示意圖	3-13
圖 3-3-1	三處評估基地整體規劃範圍示意圖	3-25
圖 3-3-2	三處評估基地區段徵收範圍示意圖	3-26
圖 3-3-3	後湖地區分析基地土地權屬分布示意圖	3-31
圖 3-3-4	嘉北車站西側附近地區分析基地土地權屬分布示意圖	3-34
圖 3-3-5	北港路附近地區分析基地整體規劃範圍土地權屬分布示意圖	3-37
圖 3-3-6	後湖地區分析基地土地使用現況示意圖	3-40
圖 3-3-7	後湖地區分析基地現況照片示意圖	3-41
圖 3-3-8	後湖地區分析基地建築物使用類別示意圖	3-43
圖 3-3-9	後湖地區分析基地建物樓層分布示意圖	3-45
圖 3-3-10	後湖地區分析基地建物結構分布示意圖	3-47
圖 3-3-11	嘉北車站西側附近地區分析基地土地使用現況示意圖	3-49
圖 3-3-12	嘉北車站西側附近地區分析基地現況照片示意圖	3-50
圖 3-3-13	嘉北車站西側附近地區分析基地建物使用別分布示意圖	3-52
圖 3-3-14	嘉北車站西側附近地區分析基地建物樓層分布示意圖	3-54
圖 3-3-15	嘉北車站西側附近地區分析基地建物結構分布示意圖	3-56
圖 3-3-16	北港路附近地區分析基地整體規劃範圍土地使用分布示意圖	3-58

圖 3-3-17	北港路附近地區分析基地整體規劃範圍現況照片示意圖	3-59
圖 3-3-18	北港路附近地區分析基地整體規劃範圍建築物使用類別分布示意圖	3-61
圖 3-3-19	北港路附近地區分析基地整體規劃範圍建物樓層分布示意圖	3-63
圖 3-3-20	北港路附近地區分析基地整體規劃範圍建物結構分布示意圖	3-65
圖 3-4-1	招商作業推動程序流程圖	3-97
圖 3-5-1	各縣市房價所得比比較圖	3-118
圖 3-5-2	102年6月65歲以上老人對老年生活的期望分布圖	3-120
圖 3-6-1	嘉義市地勢分佈圖	3-136
圖 3-6-2	嘉義市坡度、坡向分佈圖	3-136
圖 3-6-3	嘉義市地質分佈圖	3-137
圖 3-6-4	嘉義市水文分佈圖	3-139
圖 3-6-5	嘉義市民國93年、103年人口各年齡組成分析圖	3-141
圖 3-6-6	台灣地區與嘉義市老年人口分析圖	3-143
圖 3-6-7	莫拉克颱風嘉義市淹水區段示意圖	3-147
圖 3-6-8	朴子溪支流排水調查主要易淹水區域概況	3-148
圖 3-6-9	嘉義市淹水潛勢圖(350mm/24h)	3-149
圖 3-6-10	嘉義市淹水潛勢圖(450mm/24h)	3-150
圖 3-6-11	嘉義市淹水潛勢圖(600mm/24h)	3-150
圖 3-6-12	三處評估基地周邊醫療機構及休閒設施分佈示意圖	3-154
圖 3-6-13	健康防老園區服務專車路線規劃圖	3-156
圖 3-6-14	嘉義市文化景觀敏感地之規劃範圍分佈圖	3-160
圖 3-6-15	嘉義市水質水量敏感地之規劃範圍分佈圖	3-160
圖 3-6-16	嘉義市生態敏感地之規劃範圍分佈圖	3-161
圖 3-6-17	嘉義市地下水補注區之規劃範圍分佈圖	3-161
圖 3-6-18	嘉義市地質災害敏感地之規劃範圍分佈圖	3-162
圖 3-6-19	嘉義市自然景觀敏感地之規劃範圍分佈圖	3-162
圖 3-6-20	嘉義市洪水平原敏感地之規劃範圍分佈圖	3-163
圖 3-6-21	嘉義市限制發展區之規劃範圍分佈圖	3-163
圖 3-6-22	嘉義市優良農田敏感地之規劃範圍分佈圖	3-164
圖 3-7-1	嘉義市地形圖	3-169
圖 3-7-2	嘉義市鄰近地區活動斷層分佈圖	3-172
圖 3-8-1	後湖地區分析基地區段徵收範圍土地權屬分布示意圖	3-185
圖 3-8-2	後湖地區分析基地區段徵收範圍土地使用現況示意圖	3-187

圖 3-8-3	嘉北車站西側附近地區分析基地區段徵收範圍土地 權屬分布示意圖	3-196
圖 3-8-4	嘉北車站西側附近地區分析基地區段徵收範圍土地 使用現況示意圖	3-198
圖 3-8-5	北港路附近地區分析基地區段徵收範圍土地權屬分 布示意圖	3-207
圖 3-8-6	北港路附近地區分析基地區段徵收範圍土地使用現 況示意圖	3-209
圖 4-2-1	基地與嘉義市都市計畫土地使用規劃構想關係圖	4-12
圖 4-2-2	分區計畫構想圖	4-15
圖 4-2-3	道路系統構想	4-17
圖 4-2-4	開放空間構想圖	4-19
圖 4-2-5	河岸空間構想示意圖	4-20
圖 4-2-6	後湖地區區段徵收區主要計畫全區配置圖	4-38
圖 4-2-7	後湖地區區段徵收區細部計畫全區配置圖	4-39
圖 4-2-8	模擬示意圖(一)	4-40
圖 4-2-9	模擬示意圖(二)	4-41
圖 4-2-10	模擬示意圖(三)	4-41
圖 4-2-11	模擬示意圖(四)	4-42
圖 4-2-12	模擬示意圖(五)	4-42
圖 4-2-13	模擬示意圖(六)	4-43
圖 4-2-14	模擬示意圖(七)	4-43
圖 4-2-15	模擬示意圖(八)	4-44
圖 4-2-16	模擬示意圖(九)	4-44
圖 4-2-17	模擬示意圖(十)	4-45
圖 4-2-18	模擬示意圖(十一)	4-46
圖 4-2-19	模擬示意圖(十二)	4-46
圖 4-2-20	模擬示意圖(十三)	4-47
圖 4-2-21	模擬示意圖(十四)	4-47
圖 4-2-22	人行道及水岸住宅示意圖(一)	4-48
圖 4-2-23	人行道及水岸住宅示意圖(二)	4-48
圖 4-2-24	立體人行道系統示意	4-49
圖 4-2-25	通用設計構想圖	4-50
圖 4-3-1	健康防老園區事業用地範圍示意圖	4-53
圖 4-5-1	環境影響評估審查作業流程圖	4-84
圖 4-5-2	環境影響說明書規劃作業工作流程圖	4-87
圖 4-5-3	都市計畫個案變更作業流程圖	4-90

圖 4-5-4	地方主管機關指定古蹟標準作業流程圖-----	4-91
圖 4-5-5	國定古蹟標準作業流程圖-----	4-92
圖 4-6-1	各階段風險種類示意圖-----	4-97

【表 目 錄】

表 2-1	嘉義市綜合發展計畫發展構想摘要表	2-3
表 2-2	變更嘉義市都市計畫(不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區)現行都市計畫土地使用面積分配表	2-12
表 2-3	高速公路嘉義交流道附近特定區計畫現行都市計畫土地使用面積分配表	2-16
表 2-4	「擬定嘉義市都市計畫(湖子內地區環保用地區段徵收)(細部計畫)案」土地使用面積分配表	2-21
表 2-5	「變更高速公路嘉義交流道附近特定區計畫(嘉義市新都心地區)案」土地使用計畫面積分配表	2-25
表 3-2-1	由案例研究分析推估健康防老園區可能需求項目明細表	3-21
表 3-3-1	三處適合興建園區地點之優缺點分析表	3-27
表 3-3-2	後湖地區分析基地土地權屬分析表	3-30
表 3-3-3	後湖地區分析基地地目分析表	3-32
表 3-3-4	嘉北車站西側附近地區分析基地土地權屬分析表	3-33
表 3-3-5	嘉北車站西側附近地區分析基地地目分析表	3-35
表 3-3-6	北港路附近地區分析基地整體規劃範圍土地權屬分析表	3-36
表 3-3-7	北港路附近地區分析基地整體規劃範圍地目分析表	3-38
表 3-3-8	後湖地區分析基地土地使用現況面積統計表	3-39
表 3-3-9	後湖地區分析基地建築物使用類別統計表	3-42
表 3-3-10	後湖地區分析基地建物樓層數統計表	3-44
表 3-3-11	後湖地區分析基地建物結構統計表	3-46
表 3-3-12	嘉北車站西側附近地區分析基地土地使用現況面積統計表	3-48
表 3-3-13	嘉北車站西側附近地區分析基地建築物使用類別統計表	3-51
表 3-3-14	嘉北車站西側附近地區分析基地建物樓層數統計表	3-53
表 3-3-15	嘉北車站西側附近地區分析基地建物結構統計表	3-55
表 3-3-16	北港路附近地區分析基地整體規劃範圍土地使用現況面積統計表	3-57
表 3-3-17	北港路附近地區分析基地整體規劃範圍建築物使用類別統計表	3-60
表 3-3-18	北港路附近地區分析基地整體規劃範圍建物樓層數統計表	3-62
表 3-3-19	北港路附近地區分析基地整體規劃範圍建物結構統計表	3-64

表 3-3-20	評估興建可以容納一萬人的園區面積表	3-69
表 3-3-21	雲嘉南地區歷年老年人口統計表	3-71
表 3-4-1	區段徵收相關法規明細表	3-84
表 3-4-2	區段徵收辦理程序相關法規條文明細表	3-85
表 3-4-3	營建法規類相關法令明細表	3-89
表 3-4-4	促參類相關法規明細表	3-90
表 3-4-5	健康防老園區類別歸屬促參法公共建設類別表	3-91
表 3-4-6	依促參法民間參與公共建設之方式優缺點評比表	3-93
表 3-4-7	促進民間參與各階段之辦理程序相關法規及條文明細表	3-96
表 3-4-8	促進民間參與公共建設法相關條文內容明細表	3-100
表 3-4-9	本案適用之相關目的事業法規類明細表	3-103
表 3-4-10	經濟稅賦類相關法令明細表	3-112
表 3-5-1	各縣市房價狀況表	3-117
表 3-5-2	嘉義市日間照顧服務狀況分析表	3-121
表 3-5-3	雲嘉南地區幼兒園、幼生數彙整表	3-122
表 3-5-4	以不同情境組合財務分析推估單元園區日照、托兒及 托老需求明細表	3-124
表 3-5-5	嘉義市醫療機構統計表	3-131
表 3-6-1	嘉義市近十年人口成長統計表	3-140
表 3-6-2	民國103年嘉義市現住人口年齡結構表	3-142
表 3-6-3	三處評估基地內最近一年地價彙整表	3-144
表 3-6-4	三處評估基地周邊生活機能設施比較表	3-153
表 3-6-5	健康防老園區服務專車計畫內容表	3-155
表 3-6-6	三處評估基地環境敏感地分析表	3-159
表 3-7-1	單元園區健康防老園區專用區最大可開發規模表	3-176
表 3-7-2	單元園區基本需求表	3-177
表 3-7-3	單元園區工程費估算表(不含健康住宅)	3-180
表 3-8-1	後湖地區分析基地區段徵收範圍土地權屬分析表	3-184
表 3-8-2	後湖地區分析基地區段徵收範圍土地使用現況面積 統計表	3-186
表 3-8-3	後湖地區分析基地區段徵收範圍土地使用面積概估表	3-188
表 3-8-4	後湖地區分析基地區段徵收範圍原方案開發總費用分 析表	3-190
表 3-8-5	後湖地區分析基地區段徵收敏感性分析與風險評估表	3-192
表 3-8-6	嘉北車站西側附近地區分析基地區段徵收範圍土地權 屬分析表	3-195
表 3-8-7	嘉北車站西側附近地區分析基地區段徵收範圍土地使	

	用現況面積統計表-----	3-197
表 3-8-8	嘉北車站西側附近地區分析基地區段徵收範圍土地使用面積概估表-----	3-199
表 3-8-9	嘉北車站西側附近地區分析基地區段徵收範圍原方案開發總費用分析表-----	3-201
表 3-8-10	嘉北車站西側附近地區分析基地區段徵收敏感性分析與風險評估表-----	3-203
表 3-8-11	北港路附近地區分析基地區段徵收範圍土地權屬分析表-----	3-206
表 3-8-12	北港路附近地區分析基地區段徵收範圍土地使用現況面積統計表-----	3-208
表 3-8-13	北港路附近地區分析基地土地使用面積概估表-----	3-210
表 3-8-14	北港路附近地區分析基地區段徵收範圍原方案開發總費用分析表-----	3-212
表 3-8-15	北港路附近地區分析基地區段徵收敏感性分析與風險評估表-----	3-214
表 3-8-16	單元園區規劃構想表-----	3-218
表 3-8-17	單元園區三棟大樓面積需求表-----	3-218
表 3-8-18	單元園區(不含健康住宅)興建成本表-----	3-220
表 3-8-19	單元園區(不含健康住宅)營業收入表-----	3-221
表 3-8-20	單元園區(不含健康住宅)營業成本表-----	3-222
表 3-8-21	單元園區(不含健康住宅)淨現值表-----	3-226
表 3-8-22	單元園區(不含健康住宅)內部報酬率表-----	3-227
表 3-8-23	單元園區(不含健康住宅)建設成本敏感度分析表-----	3-228
表 3-8-24	單元園區(不含健康住宅)營業收入敏感度分析表-----	3-228
表 3-8-25	單元園區(不含健康住宅)營業成本敏感度分析表-----	3-229
表 3-8-26	單元園區(不含健康住宅)敏感度對照表-----	3-230
表 3-8-27	單元園區(不含健康住宅)效益評估表-----	3-231
表 3-8-28	單元園區(健康住宅)興建成本表-----	3-232
表 3-8-29	單元園區(健康住宅)營業收入表-----	3-233
表 3-8-30	單元園區(健康住宅)營業成本表-----	3-233
表 3-8-31	單元園區(健康住宅)損益概算表-----	3-233
表 3-8-32	單元園區(健康住宅)內部報酬率及淨現值表-----	3-234
表 3-8-33	單元園區(健康住宅)效益評估表-----	3-236
表 3-8-34	健康住宅用地使用效益評估表-----	3-236
表 3-9-1	民間團體投資參與建案開發方式之可行性分析表-----	3-242
表 3-10-1	三處基地郵寄及回收問卷份數統計表-----	3-246

表 3-10-2	後湖地區區段徵收範圍私有地地主土地處理方式意願 分析表-----	3-247
表 3-10-3	後湖地區區段徵收範圍私有地地主對於區段徵收對地 主權益影響之瞭解程度分析表-----	3-248
表 3-10-4	後湖地區區段徵收範圍私有地地主對以區段徵收方式 開發之意願分析表-----	3-249
表 3-10-5	後湖地區區段徵收範圍私有地地主對區段徵收瞭解與 開發意願交叉分析表-----	3-249
表 3-10-6	後湖地區區段徵收範圍私有地地主不贊成區段徵收原 因分析表-----	3-250
表 3-10-7	後湖地區區段徵收範圍私有地地主不贊成區段徵收方 式開發但願意配合多數意見之意願分析表-----	3-251
表 3-10-8	後湖地區區段徵收範圍私有地地主區段徵收領回抵價 地意願分析表-----	3-252
表 3-10-9	後湖地區區段徵收範圍私有地地主對區段徵收瞭解與 領回抵價地意願交叉分析表-----	3-252
表 3-10-10	後湖地區區段徵收範圍私有地地主土地因反對區段 徵收而長期擱置之接受度分析表-----	3-253
表 3-10-11	後湖地區區段徵收範圍私有地地主開發意願與土 地因反對區段徵收而長期擱置之接受度交叉分析表-----	3-254
表 3-10-12	後湖地區區段徵收範圍私有地地主將來從事農業 耕作之意願分析表-----	3-254
表 3-10-13	後湖地區區段徵收範圍私有地地主其他意見分析 表-----	3-255
表 3-10-14	嘉北車站西側附近地區區段徵收範圍私有地地主 土地處理方式意願分析表-----	3-258
表 3-10-15	嘉北車站西側附近地區區段徵收範圍私有地地主 對於區段徵收對地主權益影響之瞭解程度分析表---	3-259
表 3-10-16	嘉北車站西側附近地區區段徵收範圍私有地地主 對以區段徵收方式開發之意願分析表-----	3-260
表 3-10-17	嘉北車站西側附近地區區段徵收範圍私有地地主 對區段徵收瞭解與開發意願交叉分析表-----	3-260
表 3-10-18	嘉北車站西側附近地區區段徵收範圍私有地地主 不贊成區段徵收原因分析表-----	3-261
表 3-10-19	嘉北車站西側附近地區區段徵收範圍私有地地主 不贊成區段徵收方式開發但願意配合多數意見之 意願分析表-----	3-263

表 3-10-20	嘉北車站西側附近地區區段徵收範圍私有地地主 區段徵收領回抵價地意願分析表-----	3-264
表 3-10-21	嘉北車站西側附近地區區段徵收範圍私有地地主 對區段徵收瞭解與領回抵價地意願交叉分析表----	3-264
表 3-10-22	嘉北車站西側附近地區區段徵收範圍私有地地主 土地因反對區段徵收而長期擱置之接受度分析表---	3-265
表 3-10-23	嘉北車站西側附近地區區段徵收範圍私有地地主 開發意願與土地因反對區段徵收而長期擱置之接 受度交叉分析表-----	3-266
表 3-10-24	嘉北車站西側附近地區區段徵收範圍私有地地主 將來從事農業耕作之意願分析表-----	3-266
表 3-10-25	嘉北車站西側附近地區區段徵收範圍私有地地主其 他意見分析表-----	3-267
表 3-10-26	北港路附近地區區段徵收範圍私有地地主土地處 理方式意願分析表-----	3-270
表 3-10-27	北港路附近地區區段徵收範圍私有地地主對於區 段徵收對地主權益影響之瞭解程度分析表-----	3-271
表 3-10-28	北港路附近地區區段徵收範圍私有地地主對以區 段徵收方式開發之意願分析表-----	3-272
表 3-10-29	北港路附近地區區段徵收範圍私有地地主對區段 徵收瞭解與開發意願交叉分析表-----	3-272
表 3-10-30	北港路附近地區區段徵收範圍私有地地主不贊成 區段徵收原因分析表-----	3-273
表 3-10-31	北港路附近地區區段徵收範圍私有地地主不贊成 區段徵收方式開發但願意配合多數意見之意願分 析表-----	3-275
表 3-10-32	北港路附近地區區段徵收範圍私有地地主區段徵 收領回抵價地意願分析表-----	3-276
表 3-10-33	北港路附近地區區段徵收範圍私有地地主對區段 徵收瞭解與領回抵價地意願交叉分析表-----	3-276
表 3-10-34	北港路附近地區區段徵收範圍私有地地主土地因 反對區段徵收而長期擱置之接受度分析表-----	3-277
表 3-10-35	北港路附近地區區段徵收範圍私有地地主開發意 願與土地因反對區段徵收而長期擱置之接受度交 叉分析表-----	3-278
表 3-10-36	北港路附近地區區段徵收範圍私有地地主將來從 事農業耕作之意願分析表-----	3-278

表 3-10-37	北港路附近地區段徵收範圍私有地地主其他意見 分析表	3-279
表 3-10-38	三處評估基地私有地地主意願問卷調查統計分析 摘要表	3-285
表 3-11-1	三處評估基地可行性評估彙整明細表	3-286
表 3-11-2	專家問卷受訪者相關資料明細表	3-295
表 3-11-3	三處評估基地各層級評估指標權重明細表	3-296
表 3-11-4	三處評估基地可行性評估總評分及優先順序表	3-297
表 4-2-1	本案第一種健康防老園區專用區最大可開發規模表	4-5
表 4-2-2	本案第一種健康防老園區專用區三棟大樓面積需求表	4-6
表 4-2-3	基本需求表	4-8
表 4-2-4	健康防老園區SWOT分析表	4-26
表 4-2-5	後湖地區區段徵收區主要計畫土地使用面積明細表	4-29
表 4-2-6	後湖地區區段徵收區細部計畫土地使用面積明細表	4-32
表 4-2-7	樂活休閒區健康防老專用區需求面積表	4-35
表 4-2-8	藝文養生區健康防老專用區需求面積表	4-36
表 4-4-1	南側第一種健康防老園區專用區BOT(不含出租住宅)興建 成本預算表	4-56
表 4-4-2	南側第一種健康防老園區專用區BOT(不含出租住宅)營業 收入表	4-57
表 4-4-3	南側第一種健康防老園區專用區BOT(不含出租住宅)營業 成本表	4-58
表 4-4-4	南側第一種健康防老園區專用區BOT(不含出租住宅)損益 概算表	4-59
表 4-4-5	南側第一種健康防老園區專用區BOT(不含出租住宅)內部 報酬率及淨現值表	4-60
表 4-4-6	南側第一種健康防老園區專用區BOT(不含出租住宅)效益 評估表	4-61
表 4-4-7	南側第一種健康防老園區專用區BOT分析(出租住宅部份) 興建成本預算表	4-61
表 4-4-8	南側第一種健康防老園區專用區BOT(出租住宅部分)營業 收入表	4-62
表 4-4-9	南側第一種健康防老園區專用區BOT(出租住宅部分)營業 成本表	4-62
表 4-4-10	南側第一種健康防老園區專用區BOT(出租住宅部分)損 益概算表	4-63
表 4-4-11	南側藝文養生區第一種健康防老園區專用區BOT(出租	

	住宅部份)內部報酬率及淨現值表-----	4-64
表 4-4-12	南側第一種健康防老園區專用BOT(出租住宅部分)效 益評估表-----	4-65
表 4-4-13	第二種健康防老園區專用區托老及托幼據點BOT需求面 積估表-----	4-65
表 4-4-14	第二種健康防老園區專用區托老及托幼據點BOT興建成 本預算表-----	4-66
表 4-4-15	第二種健康防老園區專用區托老及托幼據點BOT營業收 入表-----	4-67
表 4-4-16	第二種健康防老園區專用區托老及托幼據點BOT營業成 本表-----	4-67
表 4-4-17	第二種健康防老園區專用區托老及托幼據點BOT損益概 算表-----	4-68
表 4-4-18	第二種健康防老園區專用區托老及托幼據點BOT內部報 酬率及淨現值表-----	4-68
表 4-4-19	第二種健康防老園區專用區托老及托幼據點BOT效益評 估表-----	4-69
表 4-4-20	北側樂活休閒區第一種健康防老園區專用區BOT(出租 住宅部份)興建成本預算表-----	4-70
表 4-4-21	北側樂活休閒區第一種健康防老園區專用區BOT(出租 部住宅分)營業收入表-----	4-71
表 4-4-22	北側樂活休閒區第一種健康防老園區專用區BOT(出租 住宅部分)營業成本表-----	4-71
表 4-4-23	北側樂活休閒區第一種健康防老園區專用區BOT(出租 住宅部分)損益概算表-----	4-72
表 4-4-24	北側樂活休閒區第一種健康防老園區專用區BOT(出租 住宅部份)內部報酬率及淨現值表-----	4-73
表 4-4-25	北側樂活休閒區第一種健康防老園區專用區BOT(出租 住宅部分)效益評估表-----	4-74
表 4-4-26	三種不同開發構想效益評估結果明細表-----	4-74
表 4-5-1	環境影響說明書工作項目及內容摘要表-----	4-85
表 4-6-1	各階段不同風險分擔對象明細表-----	4-98
表 4-6-2	各階段風險提出因應或減輕策略彙整表-----	4-99