

臺中市議會第三屆第一次定期會

臺中市大里第一公有市場閒
置空間活化修繕工程專案報
告(供餐中心規劃及營運)



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府社會局

報告人：局長 李允傑

中華民國 108 年 4 月

目錄

壹、背景說明.....	1
貳、場地規劃及營運.....	1
參、辦理進度及期程規劃.....	3
肆、結語.....	4

壹、背景說明

大里第一公有零售市場位在臺中市大里區德芳路一段 229 號，於 79 年 6 月興建完成，占地 1,709 平方公尺，為地上五層、地下一層鋼筋混凝土建築，總樓地板面積計 7,562.53 平方公尺。該市場一、二樓早期為市場，惟建築物空間型態老舊，一樓攤位設計地面挑高，二樓規劃小型攤鋪，不符合地方民眾消費習慣，且周邊無停車場設施，消費者購物不便，附近又有大型黃昏市場及量販店興起，以致市場機能日漸沒落，經營績效及使用效益不佳。

因其市場經營不易致產生閒置空間，又 103 年「變更大里都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)」將該土地使用分區由市場用地變更為社教用地。目前三樓由臺中市大里區體育會使用，四至五樓為臺中市立圖書館大里德芳分館，至於一、二樓部分，經本府經濟發展局多次邀集相關機關研商接管活化事宜，業已達成共識由本府社會局接管，並以都市整體發展為規劃目標，活化作為社會福利設施使用。

本府社會局於 106 年 6 月 13 日接管後，即規劃辦理地下一樓及地上一至二樓閒置空間活化修繕計畫，並將全棟外牆粉刷及屋頂防漏水工程一併納入修繕計畫，預估修繕期程需 2 年，投入約 5,000 萬元經費，期能成功活化該閒置公有建物，提升建物利用價值，並預計以公私協力方式規劃、提供多元且符合在地需求的社會福利服務，俾利當地居民未來使用福利服務更具近便性。

貳、場地規劃及營運

本案預計活化空間範圍為地下一樓至地上二樓，考量臺中市大里區獨居老人約有 120 人，並推估該區失能老人約有 2,900 人及 64 歲以下失能身心障礙者約有 1,600 人，皆為送餐服務潛在需求人口，此外，大里區設有 18 個社區照顧關懷據點，以每個據點約服務 20 人計算，約有 360 人次供餐需求，又當地失能、失智老人日間照顧服務供不應求，故本府規劃地上一樓作為供餐之廚房及餐廳使用、二樓規劃作為日間照顧服務中心等，以因應大里區日益增加之老人福利服務需求。而地下一樓為停車場，因停車位數量少，未來僅提供月租方案並以該棟樓之工作人員為主要使用者。

上述預計活化空間已由本府社會局按「促進民間參與公共建設法」第8條第1項第5款規定「民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」(以下簡稱OT)之程序，逐步朝委外營運管理方向辦理，俾藉由引進民間資金、營運效率與靈活之策略，發揮閒置空間再利用的經濟效益，也提升建物價值，並讓社會福利設施能夠在地化。茲將其主要服務規劃說明於下：

一、一樓規劃供餐中心(含廚房與餐廳暨複合式多功能空間)

(一)廚房部分：

本案供餐對象以老人及其他弱勢民眾為主，服務對象多有飲食上的特殊需求，對餐點的營養搭配或烹煮條件與一般民眾不盡相同，故其供餐服務應有別於一般餐廳。為使該服務能夠永續經營，規劃廚房設施可無須達到中央廚房等級之規定，但須訂定每日最低出餐量以達到一定服務規模，且可同時採送餐至長輩家中以及支援其他社福、長照服務單位提供餐飲服務方式，以有效控制送餐運送成本。

為了確保餐點新鮮及熱度，規劃以周遭車程1小時內之家戶、社區照顧關懷據點或長者活動場所作為送餐對象，使餐點送至需求者手中仍保持溫熱。除了可配合臺中市長期照顧管理中心成為長照特約送餐服務單位外，也可送餐至服務據點，預估每天約可提供300份餐食，其營運模式係由廚房製作餐點後，由計時配送人員於中午時段送至在地服務據點，再由服務據點提供老人共餐服務。

(二)餐廳暨複合式多功能空間：

一樓除了設置廚房設施以外，尚有部分區域可做為用餐時間之餐廳空間，提供社區長輩、一般民眾前來用餐，餐點價格可由營運廠商視市場與營利因素考量決定；廠商亦可運用該區域規劃其他活化用途，使其成為複合式多功能空間，但仍應以老人福利服務為出發，促進社區交流及以社會福利為規劃重點，作各種創意發想，以提供更多元之服務；或以地方創生概念為出發點，定期舉辦與大里地區人文歷史相關之活動，及作為地方青老居民交流互動之場域，凝聚地方向心力；或可與相關單位合作舉辦中高

齡就業媒合會、老農市集或志工服務招募活動等，提升當地長者社會參與度。

二、二樓規劃日間照顧服務中心

因大里區現有失能老人日間照顧服務供不應求，為減緩當地長者照護壓力，將供餐中心樓上規劃作為日間照顧服務使用，不僅能讓長者在地安老，亦使長者家庭成員可於日間時段安心上班，降低家庭照顧者的負擔，同時也讓廠商保有串聯或整合一樓和二樓服務之空間。

該日間照顧服務屬社區式長期照顧服務之一種，提供該服務須依長期照顧服務法相關規定申請設置，服務對象以輕度、中度之失能或失智長輩為主，未來每日同一服務時間最多可服務60人，採單元照顧模式即每一單元以10至15人為原則，且內部至少應有休憩設備、衛浴設備、日常活動場所、廚房及辦公空間等服務設施，並且須聘有社會工作人員或護理人員、照顧服務員等人力提供照顧服務，以舒緩大里區日間照顧服務資源不足問題。

三、委託營運期間、範圍及內容

本案規劃未來得標廠商計1家，委託營運管理範圍之許可年期預計自雙方簽訂投資契約起算共計6年，續約規定則以1次優先訂約權為限，並不得超過3年。在履約期間，廠商可自行結合其他單位參與經營；又一樓多功能空間之使用，未來於招商文件中僅作政策性或大方向之規範，俾使廠商可依其營運創意作更多規劃發想，至於二樓亦以提供日間照顧服務為最低營運要求，若廠商有更多營運能量時，則可提供更完善之服務，比如小規模多機能（含日間照顧、居家服務及臨時住宿）服務。

參、辦理進度及期程規劃

本案因採OT委外模式，由本府社會局完成修繕工程後，尚須交由OT得標廠商進行整體規劃與基本設計，由其完成裝潢工程、防火、防水工程及設備添購，約需六至七個月期間，方可進入後續營運階段。茲將本府目前已辦理之修繕工程及委託營運移轉案進度說明於下：

一、修繕工程進度：

- (一) 本案於 106 年 11 月 18 日完成委託設計規劃建築師遴選，得標廠商為潘榮傑建築師事務所；工程部分於 107 年 6 月 11 日上網辦理公開招標，歷經 2 次流標，於 107 年 9 月 6 日始決標，得標廠商為見安營造股份有限公司。
- (二) 本案於 107 年 9 月 19 日開工，原預計工期 180 日曆天，惟施工過程發現多個隱蔽處需修繕，故新增及追加工項辦理第一次契約變更，已於 108 年 3 月 5 日與承攬廠商完成契約變更議價程序，原契約價金 4,582 萬元，經契約變更後總計 5,096 萬 6,870 元，並展延工期 118 日曆天，預計 108 年 7 月 12 日完工。
- (三) 工程內容計有：假設工程、結構補強工程、建築裝修工程、電氣設備工程、弱電設備工程、給排水設備工程、消防設備工程、耐久性修復及非結構更新復原。截至 108 年 4 月 2 日止施工進度 66.45%，符合預期之進度，為使工程如期完工，監造單位已督促施工承攬廠商積極趕工。

二、委託營運移轉案進度

- (一) 本空間之委託營運移轉案已於 107 年 6 月 7 日遴選聚得企管顧問有限公司辦理，由其依「促進民間參與公共建設法」第 6 條之 1 及該法施行細則規定，辦理可行性評估及先期規劃，後續並將依相關法令訂定招商文件、協助機關辦理招商準備、甄審、議約、簽約等作業。
- (二) 工作流程及進度：廠商已依「促進民間參與公共建設法」之規定完成可行性評估、公聽會及先期規劃，後續將再辦理招商說明會、甄審會議等，預計 108 年 6 月 30 日甄選出最優申請人，並完成簽約。

肆、結語

本府社會局辦理大里區第一公有市場閒置空間活化修繕工程，並以公私協力方式規劃及營運，預期可為該建物帶來嶄新風貌，並提升該建物利用價值。透過一樓建置廚房及餐廳暨複合式多功能空間，不僅能支援其他社福、長照之餐飲服務提供單位，提供符合其服務對象需求之特殊餐食，亦可發揮創意發想，使該場域成為長者

與社區交流的特色場所；而於二樓設置日間照顧服務中心之規劃，能舒緩大里區日間照顧服務資源不足問題，且與一樓供餐服務亦能加以串聯、整合。因此，本案空間修繕後，係朝著提供多元且符合在地需求的社會福利服務方向規劃，俾充分發揮活化效益，讓當地長輩及社區居民未來使用老人相關福利服務能更具近便性。