

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較(同原核定)

本案以土地利用、建築使用、公共設施與視覺景觀，就更新前後效益作相關比較，說明如下表：

表 16-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地利用	土地原為廢棄老舊廠房及臨時停車場使用，屬低土地使用強度。	更新後將提供高品質商業及集合住宅大樓社區，配合捷運設施，提供停車空間及開放空間，符合細部計畫捷運住宅使用定位。
建築使用	原有建築為老舊廠房，因不符產業經濟因素下已停業多年，使用效率低。	以綠建築設計 SC 結構之複合式商業大樓，提供開放空間及人行空間及供公眾使用之停車空間，提升住及鄰近地區良好的環境品質。
公共設施	僅供臨時停車場使用，並無提供它項公共設施。	相關公共設施與公益性設施的興闢，結合更新單元留設之開放空間整體規劃，提供民眾友善且豐富的步行與活動空間。
視覺景觀	更新單元原廢棄工廠外觀破舊雜亂，有礙視覺景觀。	增加建物鄰棟間距且減少建築棟數，提高都市空間的視覺穿透性，並賦予嶄新建築外貌，提供良好之

站)，藉由捷運可及性可促使中和地區鄰近里民使用本案圖書館之頻率。

目前新北市立圖書館於中和區僅有中和分館、中和員山分館、中和大同圖書閱覽室三處圖書館，依 103 年 7 月新北市公共圖書館人書比統計，中和區人口數統計至 106 年 6 月為止為 413,489 人，館藏量 232,663 冊，人書比 0.56，遠低於全新北市平均人書比 1.35 之統計數據，中和區公共圖書資源明顯不足，若以中和區總人口數比例，應可達成立五間地區型圖書館之規模。

目前中和區公共圖書館僅有中和分館、中和員山分館、中和大同圖書閱覽室三處圖書館公共資源。既有中和員山分館位於民享公有零售市場二樓，建物較為老舊，使用機能較為複雜。本案捐贈圖書館將可替代既有中和員山分館使用、預估可服務員山地區（錦和里、嘉穗里、明穗里、壽德里、嘉慶里、錦昌里、文元里、清穗里、明德里、冠穗里、灰磙里、嘉新里、自強里、錦中里、國華里、積穗里、民安里、德穗里、錦盛里、民享里、安穗里、民生里、民有里、員山里、瑞穗里、國光里、員富里），約計可服務約 11 萬 5000 人民眾使用，原有中和員山分館亦可轉型為民眾閱覽室或其他公用用途，繼續供員山地區區民使用，以強化基層文化建設、提昇中和區民讀書風氣、建立書香社會、提昇文化水準、生活品質。

3. 市民活動中心

本案捐贈市民活動中心實際捐贈樓地板面積為 207.23 m²(原核定版為 202.23 m²)，未來可供鄰近鄰里市民集會、研習及舉辦活動等；且緊鄰已開闢公園約 5,500 m²、面板南路之戶外活動廣場約 550 m²，未來可提供市民寬敞室內外之休憩活動空間。

(二)整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定

1. A1：設計建蔽率減少(綠覆率達 60%以上)

本案 A 區段基地面積為 9,620.48 m²，法定建蔽率為 50%，法定建築面積為 4,810.24 m²，本案設計建蔽率由法定建蔽率 50%縮減 20%以上，額外創造約 1,924.10 m²之法定空地。本案 B 區段基地面積為 8,269.91 m²，法定建蔽率為 50%，法定建築面積為 4,134.95 m²，本案設計建蔽率由法定建蔽率 50%縮減 20%

二、各項獎勵申請之公益性層面效益評估

依本案 106/5/17 第三次專案小組審議委員會綜合意見：「有關各項獎勵之申請，應就公益性層面，以量化方式論述相關效益，請配合辦理。」，故期透過本案實施者各項獎勵申請之權益及兼顧都市更新事業計畫的實施之公共及公益性，以達以下效益：**(內容原則同原核定，部分數值配合變更內容修正)**

(一) 經政府指定額外提供公益設施

1. 公共托育設施

本案捐贈公共托育設施實際捐贈樓地板面積為 1,043.32 m²(原核定版為 1,042.21 m²)，係作為本案更新單元劃定基準環境評估指標第 10 項之環境貢獻方案，故不申請獎勵。

公共托育設施是學齡前幼兒接受照顧及啟蒙教育的重要場所，提供平價托育服務以減輕家長的經濟負擔，可緩解少子女化現象。依新北市政府社會局統計至 105 年止，新北市 0-2 歲整體家外送托率超過 20%，高於全國家外托率 8%-10%，顯示新北市對於家外送托之需求強烈。

本案捐贈設施位為中和區中原里，鄰近一公里內尚無其他公共托育設施，依新北市政府民政局公開之統計資料，中和區土地面積為 20.14Km²，人口數統計至 106 年 6 月為止為 413,489 人，故每平方公里人口數約 20,530 人。本案公共托育設施空間初步規劃為托育服務空間及親子館，托嬰中心跟開放型的社區親子館有很明顯的區劃，約可收容 80 位學齡前幼兒，提供鄰近居民托育資源服務。社區親子館則可供鄰近一公里內之居民提供社區親子服務(親子遊戲空間及育兒知識館)，可減輕鄰近居民家長托育壓力，提升家庭照顧能量及提供親子互動之場所。另本案鄰近捷運環狀線中原站 (Y13 站)，藉由捷運可及性可促使中和地區鄰近里民使用公共托育設施之頻率。

2. 圖書館

本案捐贈圖書館實際捐贈樓地板面積為 2,432.78 m²(原核定版為 2,699.92 m²)，捐贈圖書館位為中和區中原里，依「公共圖書館設置區位之研究」的調查顯示，公共圖書館與讀者的距離會影響讀者利用圖書館的意願，利用圖書館的讀者有一半集中在一公里內，76%集中在 2 公里內，88%集中在 3 公里內，顯示圖書館的可及性會影響讀者的到館利用率。本案又鄰近捷運環狀線中原站 (Y13

以上，額外創造約 1,653.98 m²之法定空地，可供綠化、開放空間使用。

本案 A、B 區段透過基地整體之開發，地面層留設足夠開放空間，並加以綠化、美化，以形成良好舒適之都市空間，減少都市空間之壓迫感，將重新塑造地區都市視覺新景觀。

2. A6：開挖率

本案 A 區段基地面積為 9,620.48 m²，法定開挖率為 70%，法定開挖面積為 6,734.34 m²，本案設計建蔽率由法定開挖率 70%縮減 10%以上，額外增加約 1,924.10 m²之透水土壤地面，增加雨水的直接入滲效果。本案 B 區段基地面積為 8,269.91 m²，法定開挖率為 70%，法定開挖面積為 5,788.93 m²，本案設計建蔽率由法定開挖率 70%縮減 10%以上，額外增加約 896.99 m²之透水土壤地面，增加雨水的直接入滲效果。

透過降低建蔽率，並且降低地下室開挖率，增加建築基地涵養水分及貯集滲透雨水的能力，以促進大地之水循環能力、改善生態環境、調節微氣候、緩和都市氣候高溫化現象。

3. A5：都市防災

早期都市發展以生活居住為主，無都市機能計畫考量，土地開發零散無有效規劃利用，建築物設計排列不良，非防火構造鄰棟間隔不足，出入通道彎曲狹小，足以產生消防、交通、衛生、治安等公共安全之虞致使生活居住環境惡劣。

本案 A 區段規劃 1 幢 2 棟(原核定版為 1 幢 3 棟)建築物、B 區段規劃 1 幢 2 棟建築物，本案建築物與鄰地境界線距離淨寬最小不低於四公尺，且平均達六公尺以上；本案建築物與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。

本案 A 區段內同一幢內不相連之二棟建築物間之距離達約 11.4 公尺(原核定版為 18 公尺)、B 區段內同一幢內不相連之二棟建築物間之距離達約 12.5 公尺(原核定版為 10 公尺)。且 A 區段、B 區段合計共配置 11 個(原核定版為 10 個)消防車輛救災活動空間，符合內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，使 A 區段、B 區段建築物之各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化，

降低都市災害發生。

同一幢內不相連之二棟建築物間之距離，除可增加防火間隔、減少災害擴大蔓延，亦可增加都市視覺及都市風廊之通透性，有助通風並減少壓迫感，降低影響後排建物通風，調節微氣候、緩和都市氣候高溫化及都市熱島效應。

三、實施後實質效益評估(同原核定)

本計畫對於整體環境、政府、所有權人、地區民眾以及實施者均有顯著效益，將創造各方多贏局面。

(一)對政府之效益

1. 更新單元鄰近捷運環狀線 Y13 中原站及新店溪水岸，藉此基地可為發動點，落實都市更新政策之實施，加速推動更新機制。
2. 消弭窳陋環境，提高土地使用強度，提供較為完善之住宅機能。
3. 改善都市景觀，提升區域整體環境景觀。
4. 更新完成後，更新區將因環境改善而提升整體地價及房價，亦能有效增加政府稅收。

(二)對土地所有權人與合法建物所有權人之效益

1. 解決土地閒置、使用效率低之問題，提升土地之使用強度。
2. 提供高品質商業及住宅之生活空間。
3. 土地建物充分利用，並發揮其區位條件所附與之優勢及機能，提升土地及建物之價值。

(三)對地區里民與地區環境之效益

1. 更新後延街留設人行空間，提供大眾安全舒適便利之步行環境，改善地區之步行空間及環境景觀。
2. 提升都市防災機能，減少災害之發生。
3. 透過整體規劃開發，改善地區景觀與建築風貌。
4. 增加區內開放空間，提供民眾友善且豐富的活動空間。
5. 增加區內圖書館等公益設施，配合捷運交通便利性，擴大服務公益設施使用者。

(四)對實施者之效益

1. 於落實都市更新、創造優質生活空間之餘，亦可取得樓地板面積銷售之收益。
2. 造就成功之更新案例，提升商譽與社會貢獻度。