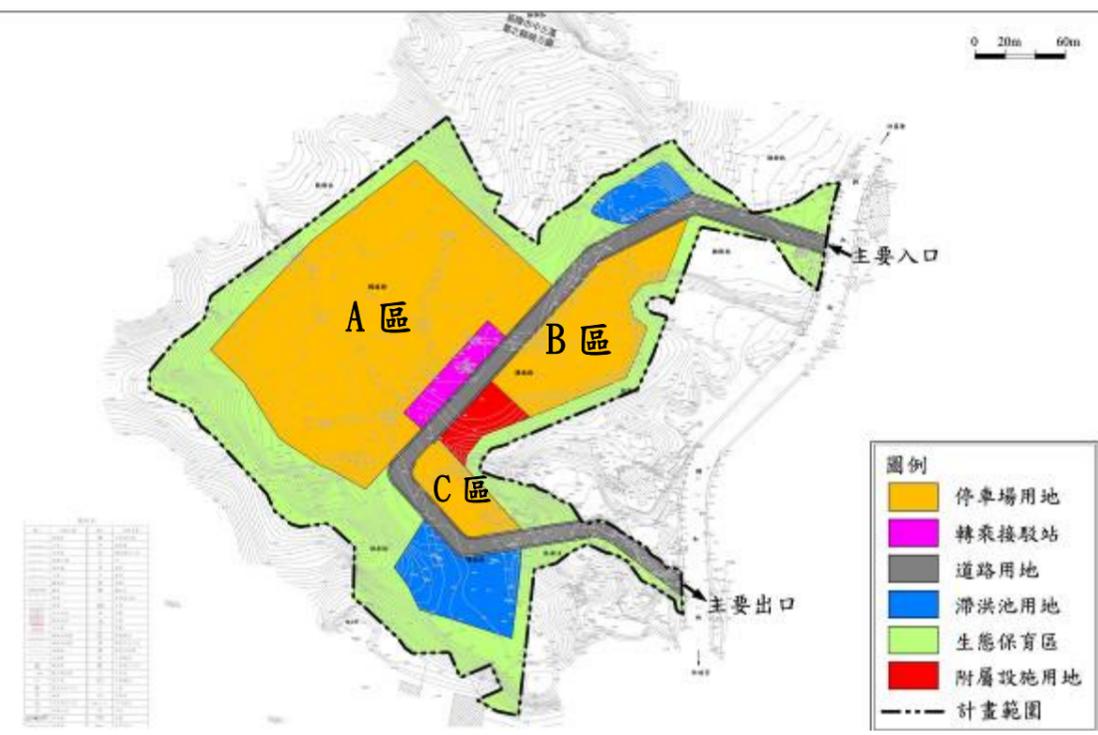
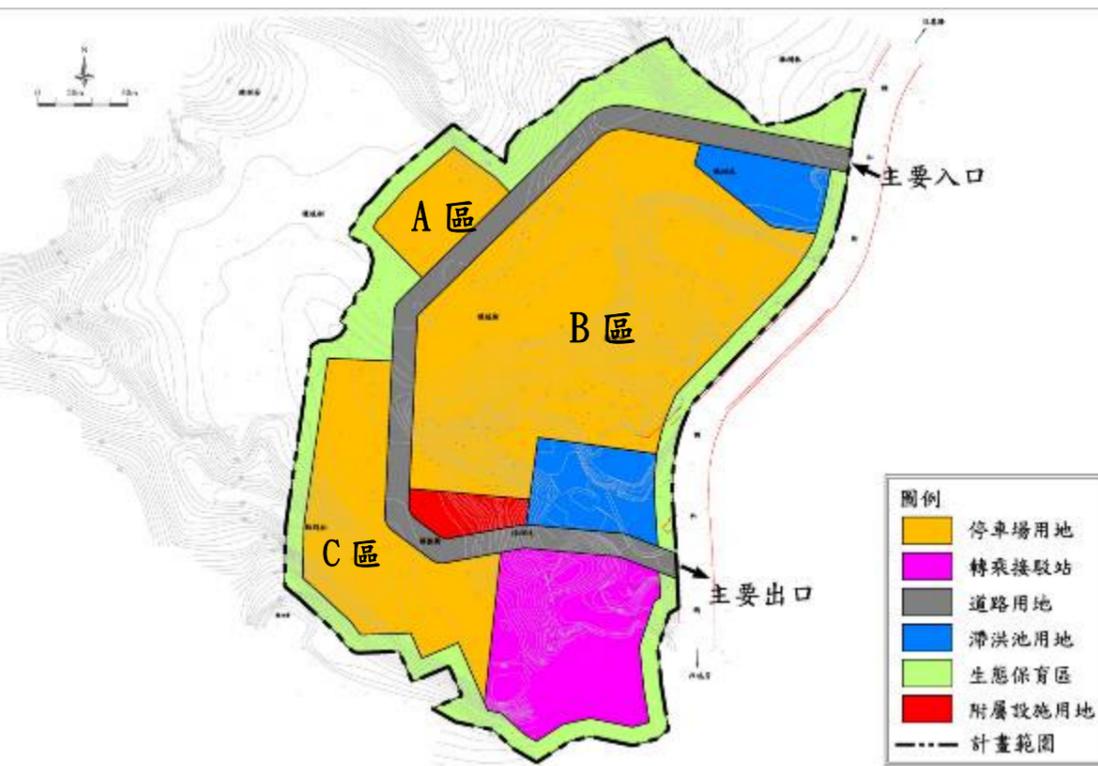
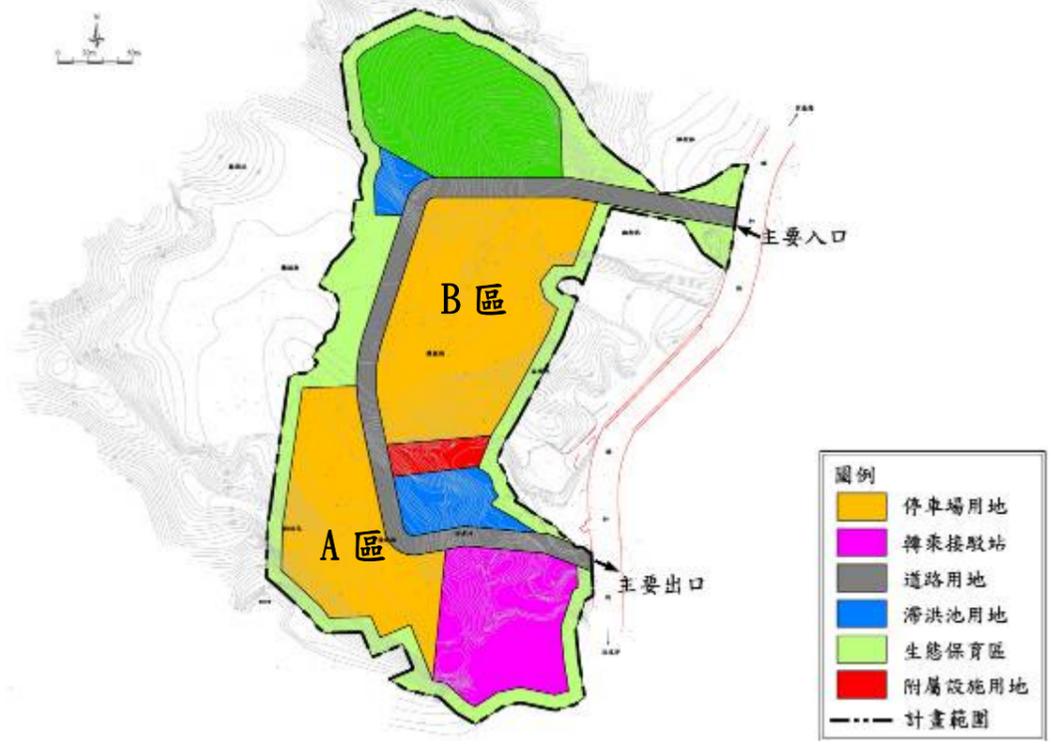


方案綜合比較說明

	土地使用計畫圖	計畫範圍坡度分析	綜合說明	土地徵收及工程興關費用
<p>方案一(原案)</p> <p>土地使用分區計畫面積：7.6219 公頃</p> <p>註：本案計畫範圍因受限經費限制，尚無法全數地號納入。</p>	 <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> 停車場用地 轉乘接駁站 道路用地 滯洪池用地 生態保育區 附屬設施用地 計畫範圍 	<p>1.一級坡至三級坡所佔全區比例為 69.53%。</p> <p>2.四級坡以上所佔全區比例為 30.47%。</p>	<p>一、本案經多次專業評估後，重新調整分區及動線，考量車行右轉之使用者習慣特性，由北側入口進入，南側出口離開，較為順暢有效降低人車衝突節點，並與轉乘接駁站、停車場入口有清楚的區隔。</p> <p>二、轉乘接駁站合併設於 A 區臨內部道路側之中間位置，對所有停車位置而言步行距離差異不會太大；而附屬設施則設置於其對面 B 區靠近 C 區之空間，基地開發具有整體發展聚焦及導引的效果。</p> <p>三、特定目的事業用地作為支援性商業附屬設施設於基地中心位置，其服務範圍區位較佳。</p> <p>四、停車位空間劃設除可符合交通預測達 1200 席車位數外，另可增設較原方案較多車位數。</p> <p>五、淺開挖對坡度坡向地質及地下水位影響較易控制，可結餘地工設施經費，將工程費做最有效的利用與分配。</p> <p>六、利用土石挖填方結餘經費，在工程上將強化公共設施結構體，增加公有建物抗震之韌性與安全性。</p>	<p>1.土地徵收(協議價購)及地上建物查估費用：約 109,275,276 元</p> <p>2.水保及雜項工程興關費用：約 64,711,248 元</p> <p>3.臨時性建築設施及建築工程：約 25,875,804 元</p>
<p>方案二(林永川建議調整方案)</p> <p>計畫面積：7.6219 公頃</p> <p>註：本案計畫範圍因受限經費限制，尚無法全數地號納入。</p>	 <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> 停車場用地 轉乘接駁站 道路用地 滯洪池用地 生態保育區 附屬設施用地 計畫範圍 	<p>1.一級坡至三級坡所佔全區比例為 54.94%。</p> <p>2.四級坡以上所佔全區比例為 45.06%。</p>	<p>一、原地主所提之規劃方案因未能依法採用 25m×25m 方格法進行山坡地坡度分析檢討，故圖面分析正確度不足以及建築量體配置及公共設施開闢區位未能符合法令所規範。</p> <p>二、未能充份考量基地西北側順向坡及整體工程防災計畫問題，大規模整地的結果將導致水土保持設施預防天然災害的機制不足。</p> <p>三、開發面積未依法檢討留設保育區面積比例及於自基地邊界線退縮設置平均至少 10M 寬度之緩衝綠帶。</p> <p>四、原地主所提之規劃方案以活絡漁市相關事業為主，其他配套停車場用地、附屬設施用地及轉乘接駁設施規劃為輔，其目的事業不符本案以交通事業開發為主體之公共建設以供公眾使用或促進公共利益之建設為發展導向；其次停車位空間劃設不符合交通預測提供達 1200 席車位數。</p> <p>五、基地排水未能依法留設適當滯洪池緩衝空間，預防洪峰頻率之大雨驟降衍生尖峰小時逕流量，易造成</p>	<p>1.土地徵收(協議價購)及地上建物查估費用：約 116,775,276 元</p> <p>2.水保及雜項工程興關費用：約 74,977,498 元</p> <p>3.臨時性建築設施及建築工程：約 112,432,600 元</p>

	土地使用計畫圖	計畫範圍坡度分析	綜合說明	土地徵收及工程興關費用
			<p>鄰近住戶生命財產安全之危害。</p> <p>六、未能順應地形地勢，其所衍生土石挖填方的棄土量過大約增加原案 5 倍，易破壞當地之環境地貌及增加工程經費，另水土保持與山坡地審查的不確定性因素提高，使計畫審議時程冗長且增加開發變數。</p> <p>七、坡度平緩土地分散零星，扣除四級坡以上之限制，僅可設置 505 席，停車數恐不足因應未來需求，故難以達成交通影響評估之預測及政策目標。</p> <p>八、本案將再增加三棟民宅之拆除面積，須另行編列現住戶全數拆除安置計畫，增加地上建物查估費用。</p> <p>九、轉乘接駁站設置雖臨調和街區位較佳，唯受限地勢大多位於五級坡，多屬建築開發限制地區，若開發面積及量體過大，恐不符山坡地相關法令規範。</p>	
<p>方案三(其他調整方案一整筆地號納入)計畫面積：7.6219 公頃</p> <p>註：本案計畫範圍因受限經費限制，尚無法全數地號納入。</p>	 <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> 停車場用地 轉乘接駁站 道路用地 滯洪池用地 生態保育區 附屬設施用地 計畫範圍 	<p>1.一級坡至三級坡所佔全區比例為 59.04%。</p> <p>2.四級坡以上所佔全區比例為 40.96%。</p>	<p>一、採行地主意見將北側地號 8-2、8-3、444-2 等三筆地號全數納入考量後，因受限經費限制，故調整計畫面積以符合 7.6219 公頃。</p> <p>二、本案西北側地號順向坡及坡度陡峭的問題待克服，全區所衍生土石挖填方的棄土量過大約增加原案 3 倍，若過度開發除土石方量過大外，易衍生工程災害。</p> <p>三、開發面積自基地邊界線退縮設置平均至少 10M 寬度之緩衝綠帶，浪費原三級坡以下之可利用面積，使得停車場用地利用面積不足，僅可設置 650 席，停車數恐不足因應未來需求，故難以達成交通影響評估之預測及政策目標。</p> <p>四、東北側及東南側留設滯洪池區位不當且未能充份考量集水地勢高差及排水方向，易產生對鄰近民宅之生命財產威脅。</p> <p>五、轉乘接駁站設置雖臨調和街區位較佳，唯受限地勢大多位於五級坡，多屬建築開發限制地區，若開發面積及量體過大，恐不符山坡地相關法令規範。</p>	<p>1.土地徵收(協議價購)及地上建物查估費用：約 109,275,276 元</p> <p>2.水保及雜項工程興關費用：約 71,859,435 元</p> <p>3.臨時性建築設施及建築工程：約 112,432,600 元</p>

附件一：原方案與替代方案坡度分析比較表

坡度級序	坡度 (S) 範圍	方案一 (原案)		方案二 (林永川建議調整方案)		方案三 (其他調整方案—整筆地號納入)	
		面積(m ²)	比例(%)	面積(m ²)	面積(m ²)	比例(%)	比例(%)
一級坡	$S \leq 5\%$	17,049.4	22.37	7,500.0	9.84	5,625.0	7.38
二級坡	$5\% < S \leq 15\%$	16,713.6	21.93	13,750.0	18.04	13,437.5	17.63
三級坡	$15\% < S \leq 30\%$	19,227.9	25.23	20,625.0	27.06	25,937.5	34.03
四級坡	$30\% < S \leq 40\%$	10,687.8	14.02	13,750.0	18.04	12,062.5	15.83
五級坡	$40\% < S \leq 55\%$	10,539.2	13.83	15,312.5	20.09	13,750.0	18.04
六級坡	$55\% < S \leq 100\%$	2,001.1	2.63	5,281.5	6.93	5,406.5	7.09
七級坡	$S > 100\%$	0.0	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00
合計		76,219.0	100.00	76,219.0	100.00	76,219.0	100.00
坡度分析圖面 (方格法 25Mx25M)							

註：上述方案二、方案三之停車場用地因部分土地受坡度限制，故可留設停車位數不符規定

附件二：原方案與替代方案土地使用分區及用地變更面積比較表

分區別	用地別	土地使用項目	方案一 (原案)		方案二 (林永川建議調整方案)		方案三 (其他調整方案—整筆地號納入)	
			規劃面積 (公頃)	百分比 (%)	規劃面積 (公頃)	百分比 (%)	規劃面積 (公頃)	百分比 (%)
特定專用區	交通用地	停車場	3.3382	43.80	3.8899	51.04	2.7360	35.90
		轉乘接駁站	0.1320	1.73	0.8240	10.81	0.8212	10.77
		道路	0.7589	9.96	0.7460	9.79	0.7620	10.00
	交通用地小計		4.2291	55.49	54,599	71.64	4.3192	56.67
	水利用地	滯洪池	0.5280	6.93	0.5503	7.22	0.3690	4.84
	國土保安用地	保育區	2.7328	35.85	1.4797	19.41	1.7352	22.77
	特定目的事業用地	森林公園	-	-	-	-	1.0665	13.99
		附屬設施用地	0.1320	1.73	0.1320	1.73	0.1320	1.73
	特定目的事業用地小計		0.1320	1.73	0.1320	1.73	1.1985	15.72
開發面積合計			7.6219	100.00	7.6219	100.00	7.6219	100.00

上述方案二、方案三之停車場用地可利用面積不足，故可留設停車位數不符規定

附件三：原方案與替代方案土地徵收（採公告現值加 4 成計）及地上物查估費用比較表

		方案一(原案)	方案二(林永川建議調整方案)	方案三(其他調整方案—整筆地號納入)
新北市瑞芳區龍潭堵段		30 筆土地 (面積 7.6219 公頃)	40 筆土地 (面積 7.6219 公頃)	31 筆土地 (面積 7.6219 公頃)
私人	土地徵收	106,437,976 元	106,437,976 元	106,437,976 元
	地上物補償	1,200,000 元	8,700,000 元	1,200,000 元
公有土地有償撥用 (待協調)		1,637,300 元	1,637,300 元	1,719,165 元
合 計		109,275,276 元	116,775,276 元	109,357,141 元
編列預算		符合預算限制且土地利用效益較佳	符合預算限制	符合預算限制

附件四：原方案與替代方案工程費用比較表

	方案一(原案)	方案二(林永川建議調整方案)	方案三(其他調整方案—整筆地號納入)
計畫面積	7.6219 公頃	7.6219 公頃	7.6219 公頃
總工程費用	約 8,847 萬元 (水土保持及雜項工程、建築工程)	約 18,741 萬元 (水土保持及雜項工程、建築工程)	約 18,430 萬元 (水土保持及雜項工程、建築工程)
說明	考量價值工程及水土保持等限制，其財務可行性較佳。	未充份考量政府預算來源，可能排擠其他工程之進行。	未充份考量政府預算來源，可能排擠其他工程之進行。

註：本計畫初步概估，未來應依細部設計圖說，按工程實際發包金額及工程結算為準