

## 第五章

# 開發行為之目的及其內容

## 第五章 開發行為之目的及其內容

表 5-1 開發行為之目的及其內容

(一)開發行為之目的（請詳見 5.1 節）：				
<p>近年因社會環境及價值觀多元化的變遷趨勢，家庭照顧能量逐漸萎縮，使得仰賴組織機構提供長期照顧服務之需求遽增，臺北市政府為因應邁入超高齡化社會及長照 2.0 推動，檢討低度利用或閒置之公有土地活化轉型再利用，規劃於北投區原秀山國小預定地建置綜合多元照護中心。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.實現在地老化之願景：以社區為基礎，建構「結合照顧、預防、生活支援、住宅以及醫療」等服務一體化之照顧體系，對高齡者而言，熟悉的實質生活環境扮演重要角色，而高齡者參與社會公共空間之活動，可以藉由心理上之健康來促進物理上健康。</li> <li>2.打造臺北市指標健康照護基地：透過多層級老人照顧據點之佈建，提供從支持家庭、居家、社區到機構式照顧之多元連續服務，結合「長期照護」、「日間照顧」、「全日型老人失智照護」、「急性後期照護」及「銀髮住宅」等照護服務，提供有不同長照需求之家庭。</li> <li>3.結合在地特色智慧醫療照護綠建築：配合北投區在地人文環境，建造設計符合具有在地文化特色且兼具智慧化綠建築，導入科技醫療、照顧、監控等整合設備，即時了解需求並提供協助，使得環境具有支持性、輔療性之空間。</li> </ol>				
(二)內容：				
<ol style="list-style-type: none"> <li>1.地理區位：計畫基地位於臺北市北投區秀山里，東臨中和街錫安巷。計畫範圍包括臺北市北投區開明段三小段 1、2、3、4、5、6、45-3、45-6、45-8、46、49-3、51 地號，大屯段三小段 513-1、554、572-1、575 地號，共計 16 筆土地。</li> <li>2.工程項目及量體：2 棟地上 4 層、地下 1 層之建築；主要工程包含整地工程、水保工程、建築物建造工程、管線工程、景觀工程。</li> <li>3.建築配置：地下 1 層為員工宿舍、停車空間及相關機電設備，地上 1 層至 4 層則設有餐廳、廚房、診療室及行政空間等公用空間，以及住宿式長照機構、日間照顧及銀髮住宅。</li> <li>4.開發基地（含建地）面積：2.64 公頃</li> </ol>				
施工階段	1.工作內容	整地工程、水保工程、建築物建造工程、管線工程、景觀工程等。		
	2.施工程序	(1)整地工程(2)水保工程(3)建築物建造工程(4)管線工程(5)景觀工程。		
	3.施工期限	預計工期約 3 年。		
	4.環保措施	污染防制設施、生態維護、交通維持、環境監測。		
	5.土方管理	挖方量 (m <sup>3</sup> )	填方量 (m <sup>3</sup> )	借(棄)土方量 <sup>[1]</sup> (m <sup>3</sup> )
	3.95 萬方 (自然方)	0.07 萬方 (自然方)	3.88 萬方 (自然方)	公共工程交換或合法土石方收容處理場所
營運階段	1.一般設施	2 棟地上 4 層、地下 1 層之建築，包含住宿式長照機構、日間照顧及銀髮住宅，另有員工宿舍、停車空間及其他建築物附屬設施。		
	2.環保設施	景觀綠化設施、雨水貯集利用設施、環境監測。		
	3.各項排放物承諾值	—		

註：3.88 萬立方公尺之自然方，經採「鬆方」與「自然方」的體積比值 1.2 換算鬆方體積約 4.66 萬立方公尺，並據以研擬施工期間之剩餘土石方外運處理構想。

## 5.1 開發行為之緣起與目的

### 5.1.1 計畫緣起

近年因社會環境及價值觀多元化的變遷趨勢，家庭照顧能量逐漸萎縮，使得仰賴組織機構提供長照服務之需求遽增，依內政部人口統計資料顯示，臺北市之老年人口數（65歲以上）截至111年12月底已達518,594人，佔全市人口20.9%，已邁入超高齡社會，高齡化所產生的長照現象與問題成為機關首要因應項目。

國內目前多數住宅並不適合老年人使用（廖慧燕,2004），雖然內政部於101年修正建築技術規則，規範集合住宅皆需設置無障礙通路，但是目前每年更新速度不到3%（廖慧燕,2012），雖政府機關近年為改善高齡族群及行動不便者生活需求，提供設施建設補助（如：電梯設施），惟礙於住戶意見無法整合或違建等因素，其申請狀態並不踴躍，因此如何提供行動不便之長者及身心障礙者安全便利的居住環境，為長照政策推動關鍵之一。

長照2.0的推動，便是以社區和居家為基礎，以個案為導向的整合性照顧，A級社區整合型服務中心於一定區域內建立在地化服務輸送體系，整合與銜接B級複合型服務中心與C級巷弄長照站之資源。高齡人口的增加及家庭照護能量下降，使得自行或尋求政府機構照護之年長者及身障不便者人數將會持續增加；而居家硬體建設無法配合需求更新建置及市中心居高不下的租金與管銷費用、醫療資源分散等問題，使得建置綜合多元照護中心為推廣長照政策的重要項目之一。

臺北市政府考量北投區原秀山國小預定地因應少子化已無設校需求，且隨著老年人口逐年攀升，透過北投再生計畫，檢討低度利用或閒置之公有土地活化轉型再利用，為未來高齡少子化社會做準備，本計畫基地長照園區期望配合中央長期照顧2.0規劃之結構性服務體系下，規劃以多元佈建方式，提供從支持家庭、居家、社區到機構式照顧的多元連續服務，並鼓勵服務資源創新發展，藉由北投具備山、水、綠地、溫泉、友善交通及長照資源等優點，建構慢活幸福心北投的在地化長照發展願景。

另本計畫為長照服務機構之開發行為，非屬環保署102年2月7日環署綜字第1020011809號（核釋）令附表「營運階段可能運作危害性化學物質達一定規模」及「營運階段可能釋放危害性化學物質之類別」所列之開發內容，依「健康風險評估技術規範」第十二點規定，得免辦理健康風險評估。

## 5.1.2 計畫目的

### 一、實現在地老化之願景

目前世界主要國家的老人照顧政策，均以在地老化（aging in place）為最高指導原則（如瑞典庇護住宅、日本社區整合型服務等），認為老人應在其生活社區中自然老化，以維持老人自主、自尊、隱私的生活品質（吳淑瓊等,2001）。長照 2.0 政策中，為落實在地老化目標，規劃發展以社區為基礎的整合式照顧服務體系，規劃建構「結合照顧、預防、生活支援、住宅以及醫療」等服務一體化之照顧體系，而本計畫除具備照顧、預防、生活支援、醫療等功能外，更兼具整合社區長照資源之功能，提升資源運用效益。對高齡者之日常生活而言，熟悉的實質生活環境扮演重要角色，高齡者喜歡在自己的家、社區中老化，而高齡者參與社會公共空間之活動，可以藉由心理上之健康來促進物理上的健康，其中公共空間主要為可增加高齡者參與社會活動之空間，如公園、街道、市場及文化中心等（蔡淑瑩,2012），故在地老化及社區式服務之推廣刻不容緩。

### 二、打造臺北市指標健康照護基地

為因應臺北市高齡人口增加及家庭照護量能下降，並滿足住宿式機構照護之需求，本計畫規劃成為臺北市具指標性之健康照護基地，提供從支持家庭、居家、社區到機構式照顧的多元連續服務，結合「長期照護」、「日間照顧」、「全日型老人失智照護」、「急性後期照護」及「銀髮住宅」等，方便不同長照需求之家庭，且水平整合之機構，較能掌握個案之實際需求及節省人力；同時藉由提供日照服務及串聯其他社區資源，例如：長青銀髮學苑、銀髮族健康步道等，以結合健康老化及活躍老化的目標。

此外，基地距離捷運站之車程約 10 至 15 分鐘，方便家屬探視及醫療回診，對於非北區之失能者亦有足夠之交通便利性，可彌補臺北其他區域供給不足部分。期望藉由本計畫推動，打造臺北市指標健康照護基地、實現在地老化之願景。

### 三、結合在地特色智慧醫療照護綠建築

配合北投區在地人文環境，建造設計符合具有在地文化特色且兼具智慧化（包括：安全監控、健康照護、便利舒適、永續節能）綠建築。更進一步期本計畫可結合相關產業，率先導入科技醫療、照顧、監控等整合設備，除透過科技設備導入降低人力外，更可即時了解需求並提供協助，透過生活環境與科技結合後，將使得環境具有支持性、輔療性的空間，即使老年人因老化，還能經由科技設備支持，能獨立自主生活，打造臺北市多元照護的新典範。

## 5.2 開發行為之內容

### 5.2.1 開發計畫主要項目

由於計畫基地南北高差約 40 公尺，量體順應地形地貌分棟配置，避免大規模整地造成之環境影響，預計建設 2 棟地上 4 層、地下 1 層之建築，主要提供住宿式長照機構、日間照顧及銀髮住宅等設施，服務機能包含失智、失能、急性後期照護、健康老人等。

建築配置考慮使用機能，地下 1 層為員工宿舍、停車空間及相關機電設備，地上 1 層至 4 層則設有餐廳、廚房、診療室及行政空間等公用空間，以及 400 床住宿式長照床位、120 人日照及 200 床銀髮住宅，各樓層用途請參見表 5.2.1-1，建築配置請參見圖 5.2.1-1~5.2.1-2。

表 5.2.1-1 計畫基地各樓層用途

棟別	建築面積 (m <sup>2</sup> )	樓層	層高 (m)	使用用途
1	3,600	RF	6.0	機房水塔
		4F	4.5	銀髮住宅
		3F	4.5	
		2F	4.5	
		1F	5.0	住宿式長照 (失智)、公用空間、行政空間
		B1F	4.5	宿舍、後勤、機房、停車場
		合計	<b>29.0</b>	—
2	3,300	RF	6.0	機房水塔
		4F	4.5	行政空間
		3F	4.5	住宿式長照 (失能及急性後期照護)
		2F	4.5	
		1F	5.0	日照、公用空間、行政空間
		B1F	4.5	後勤、機房、停車場
		合計	<b>29.0</b>	—

註：建築層高規劃依未來實際設計方案為準。

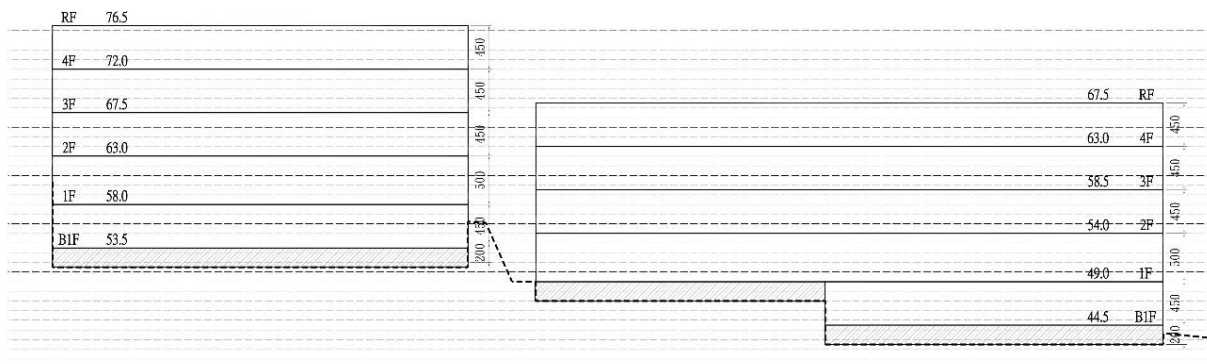


圖 5.2.1-1 建築配置剖面示意

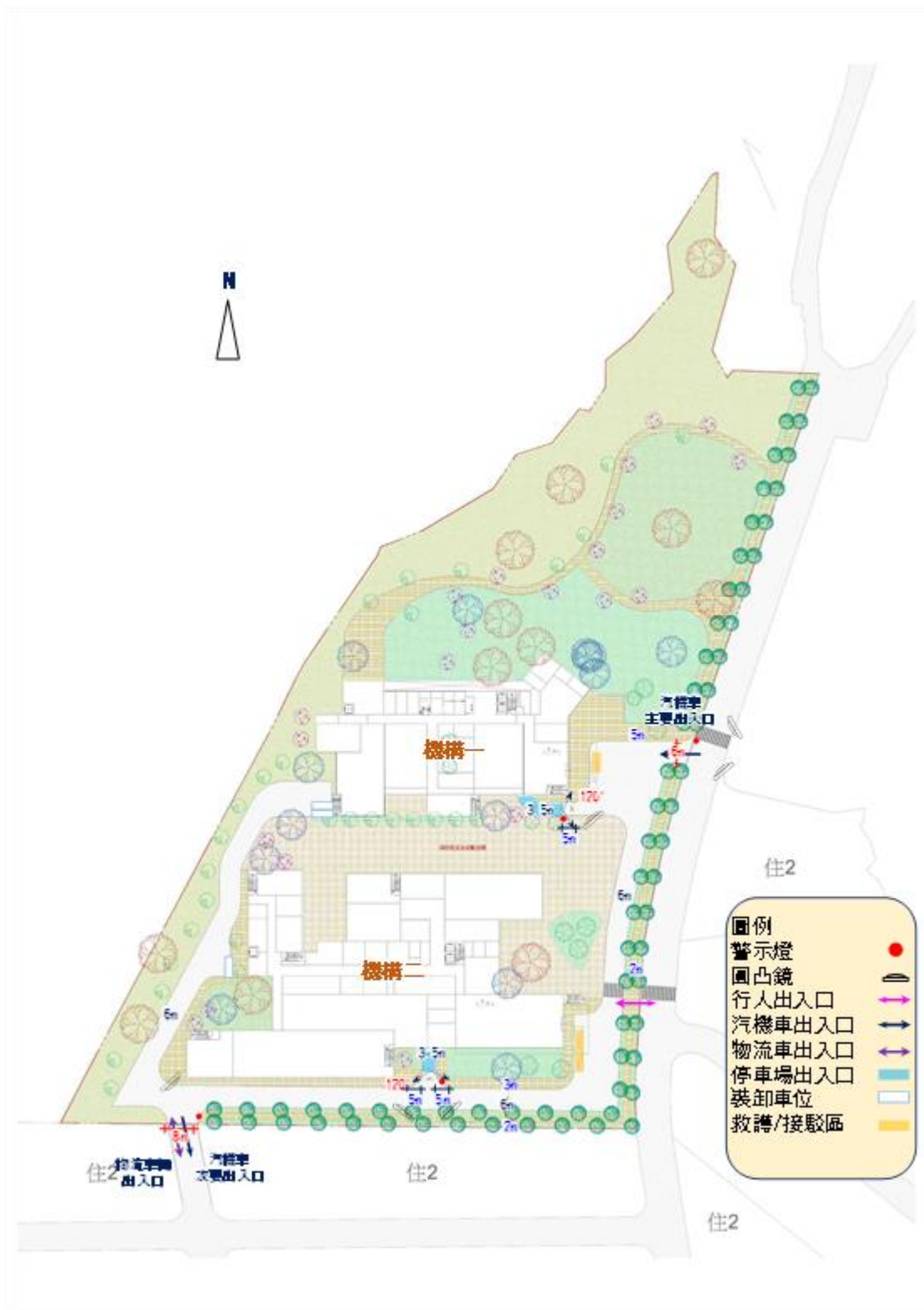


圖 5.2.1-2 建築配置平面示意

## 5.2.2 計畫區位

計畫基地位於臺北市北投區秀山里，東臨中和街錫安巷，南側為住二用地，東南側則為已開發之住宅區。計畫基地範圍包括臺北市北投區開明段三小段 1、2、3、4、5、6、45-3、45-6、45-8、46、49-3、51 地號，大屯段三小段 513-1、554、572-1、575 地號，共計 16 筆土地，各地號資料請參見表 5.2.2-1，申請開發使用總面積約為 2.64 公頃。

### 一、土地權屬

基地之土地所有權人為臺北市政府及中華民國。

### 二、土地使用分區

計畫基地位於都市計畫區內，土地使用分區為衛生及社會福利設施用地，土地使用分區管制內容請參見表 5.2.2-2。

表 5.2.2-1 計畫基地土地清冊

編號	段號	地號	使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	備註
1	開明段 三小段	1	衛生及社 會福利設 施用地	862.00	臺北市	依據「臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)」，變更為衛福用地
2		2		260.00	臺北市	
3		3		74.00	中華民國	
4		4		10,032.00	臺北市	
5		5		11.00	中華民國	
6		6		230.00	臺北市	
7		46		9,894.00	臺北市	
8		45-3		1,435.00	臺北市	
9		45-6		3.89	臺北市	
10		45-8		991.00	臺北市	
11		49-3		155.00	中華民國	
12		51		82.00	臺北市	
13	大屯段 三小段	513-1		341.85	臺北市	
14		554		1,034.13	臺北市	
15		572-1		131.28	中華民國	
16		575		912.77	臺北市	
總計				26,449.92	—	

表 5.2.2-2 土地使用分區管制彙整

土地使用分區管制			計畫基地規劃內容		
使用分區			衛生及社會福利設施用地		
基地面積 (m <sup>2</sup> )			26,449.92		
使用強度	法定建蔽率	35 %	設計建蔽率	34.99 %	9,257.0 m <sup>2</sup>
	法定容積率	120 %	設計容積率	119.98 %	31,735.0 m <sup>2</sup>
	法定開挖率	45 %	設計開挖率	44.99 %	11,900.0 m <sup>2</sup>
土地使用及建築物使用項目			允許「第 7 組：醫療保健服務業」、「第 8 組：社會福利設施」及其他經目的事業主管機關核准之使用。		

### 5.2.3 景觀植栽計畫

#### 一、規劃目標

本計畫以健康照護之示範基地延伸，納入豐富的景觀設計構想，提高綠化面積比率、多層次綠化、保留既有受保護樹木、種植原生樹種及誘鳥誘蝶植物等原則，達成「綠色長照生活圈、綠色健康社區生活圈」之景觀願景。本計畫景觀規劃目標包括：友善的外部空間、治療性景觀、使用者導向的街道家具設計、生態環境設計等 4 項，說明如下：

#### (一)友善的外部空間

良好的友善外部空間，規劃構想：

- 1.外部通路須保持一定的平整性。
- 2.考量輪椅的最小淨寬需求，外部通路淨寬至少180 cm。
- 3.排水、止滑性皆良好無障礙之通路。
- 4.考量視覺障礙者的安全性，建築物出入口需有地磚引導與扶手設施。
- 5.迴游式動線配置：無論身處何處，只要持續在同一路徑上，最終都會回到起始點，以減低院區在移動安全上的繁瑣管理。

#### (二)治療性景觀

配合北投地區環境特性，本計畫治療性景觀植栽設計針對視覺、觸覺、嗅覺及農作物提出適宜植栽種類，整理如表 5.2.3-1。



表 5.2.3-1 基地開放空間性質與植栽選種說明

類別	對應區位	綠化目標	植栽建議
線性空間	主要動線	透過種植四季變化的樹種，形成穿越性廊道之視覺體驗，引導連結至各機能服務區	<p><b>喬木</b> 以具四季變化或花色鮮艷之喬木為主，如：花旗木、洋紅風鈴木、黃花風鈴木、苦楝、台灣欒樹、羊蹄甲、阿勃勒、落羽松、大花紫薇、青楓、山櫻花、吉野櫻等。</p> <p><b>灌木</b> 以耐修剪性強之植生為主，如：春不老、黃金露花、矮仙丹、台灣黃楊、日本女貞、月橘、樹蘭、小葉赤楠、衛矛、燈稱花等。</p>
	次要動線	以樹型優美且開展的喬木為主，串聯各主要空間	<p><b>喬木</b> 次要動線以樹型優美且開展、適合在地環境的喬木為主，如：台灣欒、樟樹、茄苳、大葉山欖、臺灣海桐、無患子、苦楝、黃連木、光蠟樹、印度紫檀、烏桕等。</p> <p><b>灌木</b> 以耐候性強之植生為主，如：海桐、鵝掌藤、厚葉石斑木、千頭木麻黃、日本女貞、月橘、樹蘭、蕪艾、紅花玉芙蓉等。</p>
點狀空間	節點廣場、街角廣場、建築物退縮出入口、休憩空間	主題樹以通透性高枝幹喬木為主，塑造出具安全且遮陰之空間場域	<p><b>喬木</b> 配合周邊景觀配置選擇特色主題樹種，如：台灣海棗、山櫻花、蒲葵、台灣欒、銀樺、緬梔、青楓、光臘樹、珊瑚樹、羅漢松、黃槐、白玉蘭、榔榆、九芎、青剛櫟、阿勃勒、鐵刀木、鳳凰木、藍花楹、魚木、落羽松等。</p> <p><b>灌木地被</b> 建議以開花、香花及變葉種類為主，提升景觀美質、增加使用者五感體驗，如：茉莉花、月橘、含笑、胡椒木、重瓣梔子花、金英樹、紅芽石楠、粉撲花、番茉莉、朱槿、六月雪、錫蘭葉下珠、蜘蛛百合、斑葉月桃、射干、翠蘆荊、馬纓丹、朱蕉、烏蕉、虎尾蘭、銀紋沿階草、百慕達草、假儉草、地毯草等。</p>
連續帶狀空間	綠帶	以臺灣原生或適生物種為主，營造多樣化複層式植栽	<p><b>喬木</b> 落羽松、蘭嶼烏心石、毛柿、土肉桂、無患子、苦楝、黃連木、台灣欒、大葉山欖、光臘樹、烏桕、台灣山枇杷、臺灣海桐、楊梅、黃槐、菲律賓饅頭果、珊瑚樹、水社柳、穗花棋盤腳、風箱樹等。</p> <p><b>灌木地被</b> 有骨消、海桐、月橘、山黃梔、山芙蓉、日本女貞、越橘、葉蔓榕、狗牙根、百慕達草、假儉草、地毯草等。</p> <p><b>水域空間</b> 苦草、馬藻、竹葉眼子菜、臺灣萍蓬草、睡蓮、小蒼菜、台灣水龍、田字草、圓葉澤瀉、大安水蓑衣、紅花紫蘇草、野慈姑、小紙莎草、圓葉節節菜、水毛花、三白草、水芋、燈心草、大葉田香草、水丁香、木賊、野薑花、翠蘆荊等。</p>

類別	對應區位	綠化目標	植栽建議
園藝治療區	視覺性植栽	具四季變化的樹種	<b>喬木</b> 具四季變化或花色鮮艷之喬木為主，如：花旗木、洋紅風鈴木、黃花風鈴木、苦楝、台灣欒樹、羊蹄甲、阿勃勒、落羽松、大花紫薇、青楓、山櫻花、吉野櫻等。 <b>灌木草花及地被</b> 春不老、黃金露花、矮仙丹、台灣黃楊、日本女貞、月橘、樹蘭、小葉赤楠、衛矛、大波斯菊、蜀葵、鐘鈴花、洋繡球、柳葉馬鞭草、林地鼠尾草、天人菊、火星花、萬壽菊等。
	觸覺性植栽	質感特殊的樹種	<b>喬木</b> 白水木、檸檬、芒果、桂花等。 <b>灌木草花及地被</b> 山桃花、狼尾草、五節芒、鳶尾、蘆艾、白茅、花丁子等。
	嗅覺性植栽	具特殊氣味的樹種	<b>喬木</b> 白玉蘭、南洋含笑等。 <b>灌木草花及地被</b> 茉莉花、含笑、桂花、月橘、百里香、到手香、迷迭香、薰衣草、香蜂草、香茅、澳洲茶樹、羅勒、仙草、洋甘菊、晚香玉等。
	農作物	較易種植、生長期短的作物	<b>農作物</b> 高麗菜、韭菜、秋葵、辣椒、地瓜葉、大陸妹、番茄、金桔、蔥等。

資料來源：本計畫先期規劃報告書及本計畫整理。

### (三)使用者導向的街道家具規劃

本計畫入住者包括失智症患者、行走不便者、或是部分肌肉功能有障礙者等，當在戶外空間伸展行走或操作園藝時，對於街道家具的需求必定不同於肢體正常者。以下為本計畫針對使用者導向的街道家具設計構想：

1. 輪椅使用者：視線高度上的需求、肢體動作上的需求、通行空間的需求及腿部空間的需求。
2. 行動不便者：鋪面止滑的需求、扶手的需求及座椅休息的需求。
3. 肌肉功能或體能略有障礙者：戶外和緩運動復健的需求、鋪面止滑的需求、扶手的需求及座椅休息的需求。

#### (四)生態環境規劃

為與基地生態和諧共生，生態環境規劃原則包括：

- 1.依「臺北市樹木保護自治條例」規定原地保留或移植受保護樹木
- 2.保留最大之綠地面積
- 3.複層式植栽設計
- 4.利用屋頂及露台空間綠化
- 5.多種植原生種及誘蝶誘鳥植栽
- 6.使用透水鋪面材料
- 7.雨水回收做為澆灌再利用
- 8.景觀排水採自然滲透方式

## 二、綠覆率檢核

### (一)法定空地綠覆面積及綠覆率

本計畫開發屬第一類建築基地，面積約 26,449.92 m<sup>2</sup>，法定建蔽率 35%，估算法定空地約 17,192.448 m<sup>2</sup>，經檢討本計畫基地綠地面積約 12,035.0 m<sup>2</sup>，綠覆率可達 70.0%。

### (二)各類植栽比例檢討

參考「臺北市新建建築物綠化實施規則」第 8 條規定，本計畫基地面積 26,449.92 m<sup>2</sup>，喬木類植栽應占 1/4 以上，地被類或草皮類應占 1/2 以下，其他各類植栽應占 1/4 以上，請參見表 5.2.3-2，說明如下：

- 1.喬木株數計算式： $12,035.0 \times 1/4 \div 25 = 120.35$ ，故本計畫基地喬木（間距 5~8 m，米高直徑  $\geq 8$  cm）種植株數應達 121 株以上。
- 2.地被類或草皮類種植面積約 6,017.5 m<sup>2</sup> 以下。
- 3.其他各類植栽應達 3,008.75 m<sup>2</sup> 以上。

表 5.2.3-2 「臺北市新建建築物綠化實施規則」各類植栽綠覆面積比率

植栽種類 基地面積 (平方公尺)	喬木類	地被類或草皮類	其他各類植栽
未達 1,000	免檢討		
達 1,000 未達 5,000	占 1/3 以上	占 1/3 以下	占 1/3 以上
達 5,000 未達 30,000	占 1/4 以上	占 1/2 以下	占 1/4 以上
30,000 以上	占 1/5 以上	占 3/5 以下	占 1/5 以上

### (三)基地綠化總二氧化碳固定量

依「臺北市新建建築物綠化實施規則」及「建築基地綠化設計技術規範」檢核本計畫總固碳當量，計算說明如下：

1.本計畫基地綠化之總固碳當量基準值 $TCO_2c$ 計算結果約7,634.2

2.依本計畫規劃方案檢核基地綠化之總固碳當量計算值 $TCO_2$ ：

(1)喬木：121 株

(2)其他各類植栽：3,008.75  $m^2$

(3)草花花圃、草坪：6,017.5  $m^2$

(4)受保護樹木：12 株，每株樹冠覆蓋面積約 60  $m^2$

依此推估本計畫基地綠化之總固碳當量計算值 $TCO_2$ 約8,821.7  
> 基地綠化之總固碳當量基準值 $TCO_2c$ 約7,634.2，符合規定。

## 5.2.4 區內動線及停車空間規劃

### 一、停車空間規劃

本計畫屬公有建築，已獲臺北市政府都發局函釋免加倍留設停車位，規劃汽車停車位 125 席，另有救護車 1 席、小型巴士 2 席及卸貨車位 3 席，機車停車位 240 席及 30 席自行車位，請參見表 5.2.4-1。

本計畫停車空間將採智慧化管理，透過聯網感測器及設備，即時確認狀況。如出入管控、車牌辨識、車輛定位及自動繳費等措施，告知即時剩餘車位，縮減尋找車位時間與距離。

表 5.2.4-1 本計畫規劃停車空間數量

車種	數量		
	汽車停車格	125	行動不便車位
一般車位			122
機車停車格	240	行動不便車位	5
		一般車位	235
自行車停車格	30		
裝卸車格	3		

### 二、基地動線規劃

基地內動線系統，強調人車分道分區，在內側區建構完整無車的環形步道。車輛均在外側繞行並以最短距離進入地下室，減少對住民及周遭鄰里之干擾，基地出入口規劃請參見圖 5.2.4-1。

#### (一)車輛動線

本計畫包括 2 棟建築物，考量不同使用需求，現於基地東側錫安巷規劃 1 處車輛入口，並分別設置地下停車場進出坡道，另於基地南側中和街 446 巷規劃車輛出口，並做為物流車輛出入口，透過門禁車擋管制西側道路通行，以避免動線衝突與使用複雜情形。

依據「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為 4.1 公尺以上。本計畫劃設之緊急車輛動線及活動空間請參見圖 5.2.4-2。

## (二) 行人動線

本計畫規劃為長期照護園區，考量受照護者之行動力，園區內規劃完整行人空間，提供便利舒適之環境，並與車輛動線區隔，以維護行人安全。基地內道路兩側規劃有人行空間，道路一側設有 5 m 帶狀式開放空間，另一側則設有 3 m 以上人行空間並連通休憩廣場，留設足夠之行人空間基地，周遭行穿線及人行空間規劃請參見圖 5.2.4-3~5.2.4-4。



圖 5.2.4-1 人車動線示意圖

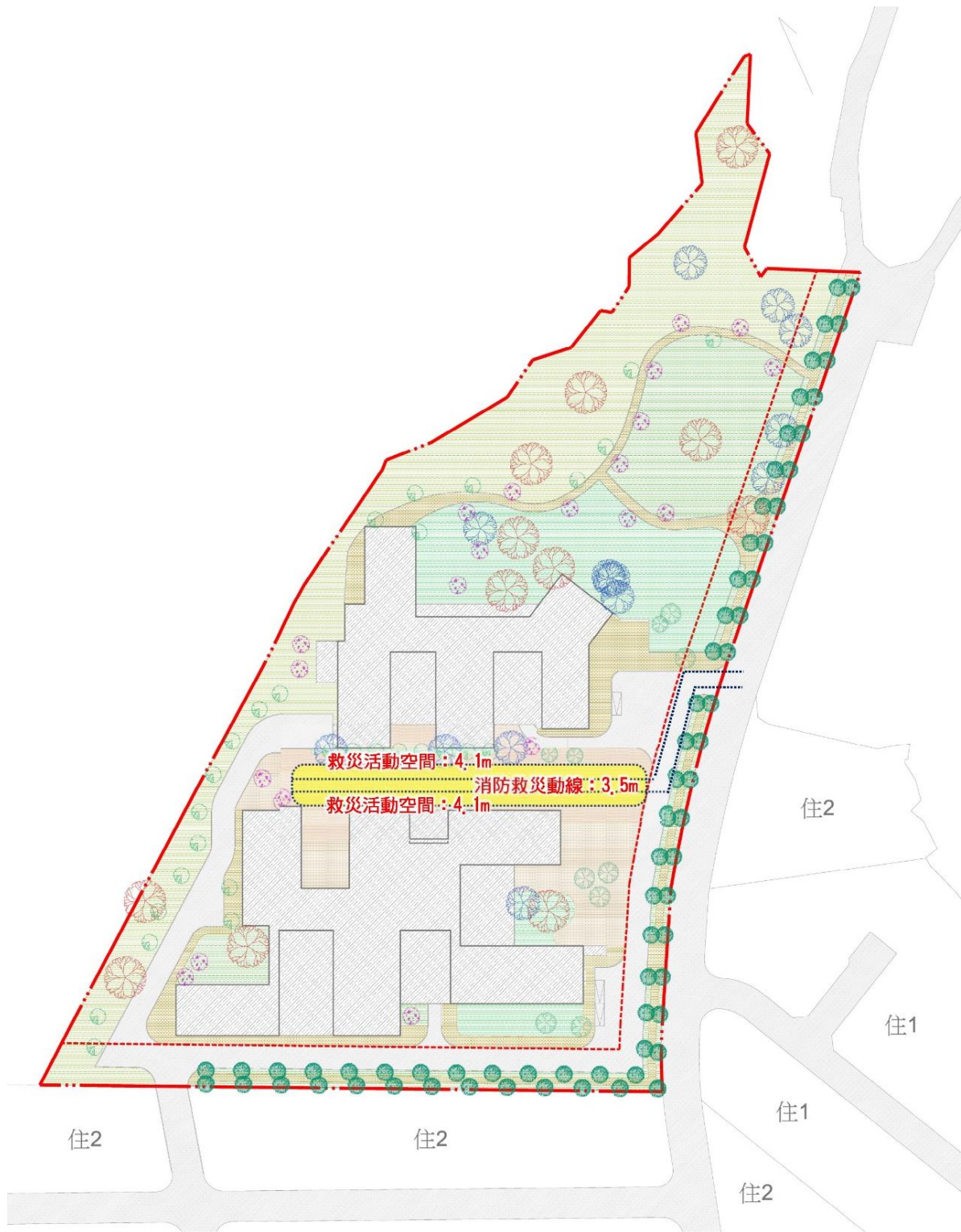


圖 5.2.4-2 消防救災動線示意

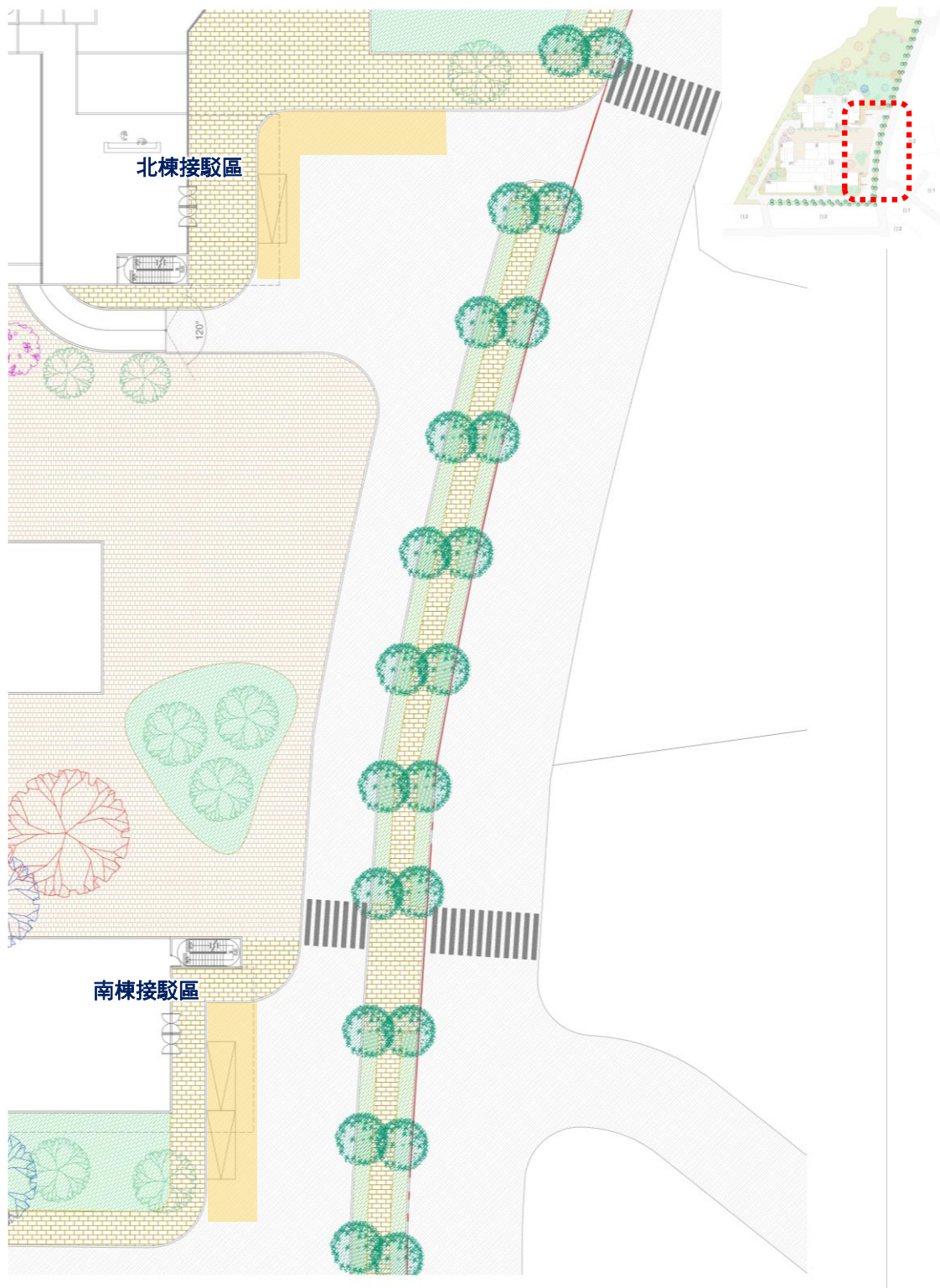
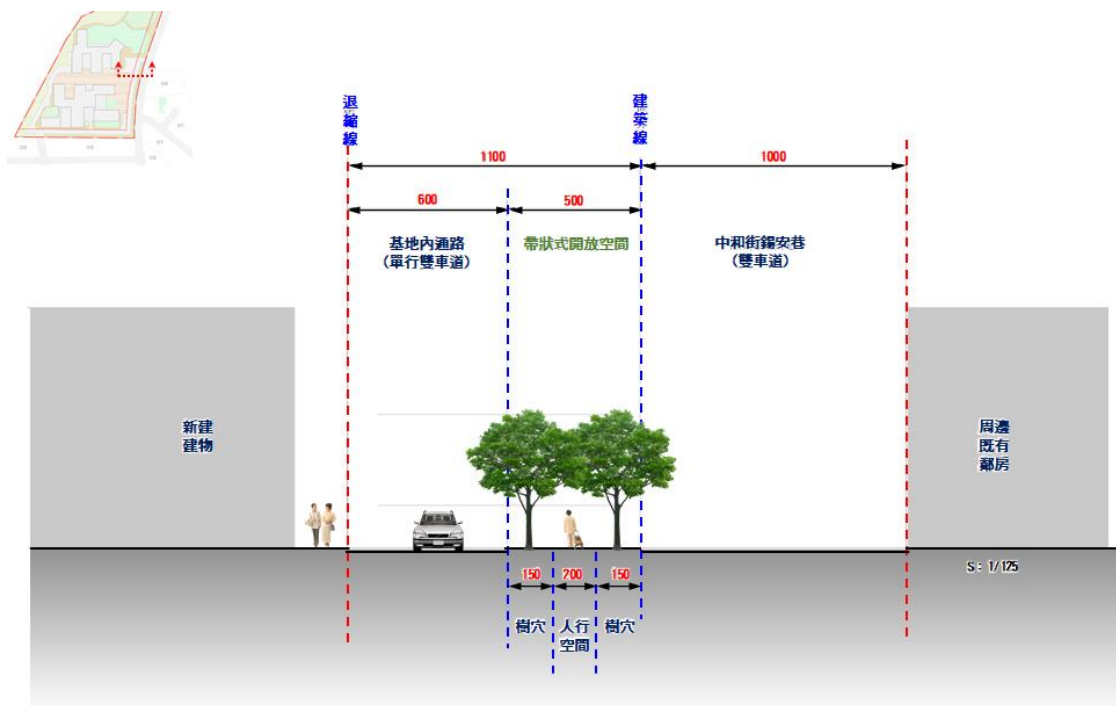
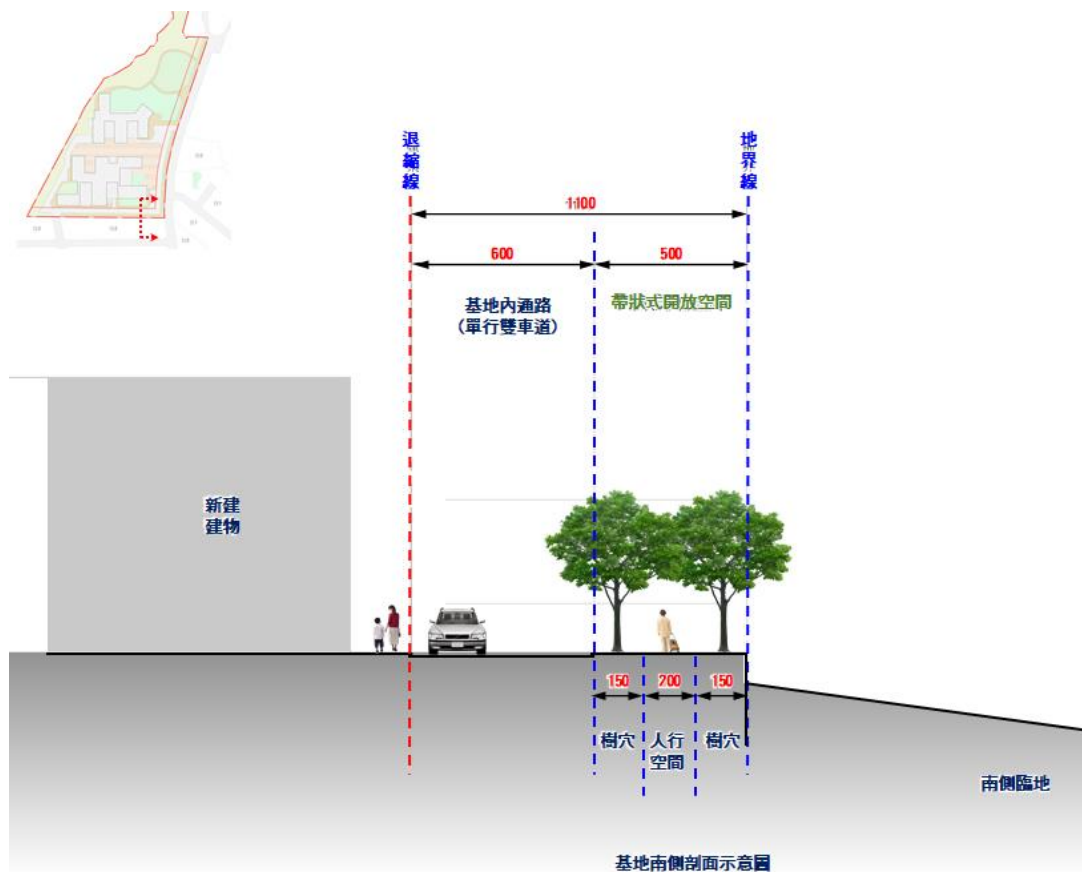


圖 5.2.4-3 接駁空間及行穿線規劃





中和街錦安巷剖面示意圖



基地南側剖面示意圖

圖 5.2.4-4 基地周遭道路斷面設計

## 5.2.5 水土保持及排水初步規劃

計畫基地全區均位於山坡地範圍，依「水土保持法」等相關規定，審慎於基地內配置完善且充足之排水及滯洪沉砂設施，另依「水土保持技術規範」規定滯洪設施其入流歷線採 50 年重現期之洪水量，出流歷線則為 25 年重現期之洪水量。

本計畫排水方向順應整地工程地勢規劃，於基地外圍配置截水溝，截導上邊坡逕流，降低基地排水負擔。基地內則於路側配置排水 RC 溝，承接建築物排水，收集開發區逕流後，順應道路高程往下排放，導引銜接至基地南側滯洪沉砂池後，導排至下游既有排水系統。另外基地東北側計畫範圍邊界，既存一登山步道，步道旁有明溝，研判水量來自上游集水區，沿著步道截流排放，將予以保留並維持其原排水功能，導入既有之錫安巷道路側溝。

依照基地集水分區現況，初步規劃於基地南側設置兩座滯洪沉砂池，平面配置請參見圖 5.2.5-1，有關滯洪及沉砂設施需求容量估算請參見表 5.2.5-1、表 5.2.5-2，初步規劃之永久滯洪量及沉砂量均大於推估之需求容量，其出口末端導入中和街 446 巷之現況道路側溝系統。

計畫基地產生之逕流將導引銜接至基地南側之兩座滯洪沉砂池後，末端導排至中和街 446 巷之現況道路側溝系統前，需施作集水井銜接，以降低流速，確保流速能符合「臺北市雨水下水道設施規劃設計規範」 $0.8 \text{ m/s} < V < 3.0 \text{ m/s}$  之規定，出流量將依據「水土保持技術規範」規定採小於開發前重現期距 25 年洪峰逕流量，參見表 5.2.5-1。經現場調查兩側道路側溝尺寸之可排放流量如表 5.2.5-3 所示，預估基地無論開發中、開發後之出流洪峰逕流量均小於此可排放量，故可視為施工中或完工後之逕流排放量，不影響原聯外排水之安全功能，為原聯外排水所能承容。另外基地東北側計畫範圍邊界，既存一登山步道，步道旁有明溝，研判水量來自上游集水區，沿著步道截流排放，將予以保留並維持其原排水功能，導入既有之錫安巷道路側溝。

表 5.2.5-1 計畫基地滯洪設施之需求容量

集水分區	W1	W2
集水區面積 (ha)	1.528	1.117
開發前 25 年洪峰逕流量 (cms)	0.4523	0.3307
開發中 50 年洪峰逕流量 (cms)	0.6603	0.4827
開發後 50 年洪峰逕流量 (cms)	0.6273	0.4586
永久滯洪容量 ( $V_{s2}, m^3$ )	314.99	230.27
設計永久滯洪需求容量 ( $1.1V_{s2}, m^3$ )	<b>346.49</b>	<b>253.29</b>
臨時滯洪容量 ( $V_{s1}, m^3$ )	374.42	273.71
設計臨時滯洪需求容量 ( $1.3V_{s1}, m^3$ )	<b>486.75</b>	<b>355.82</b>

表 5.2.5-2 計畫基地沉砂設施之需求容量

集水分區	W1	W2
集水區面積 (ha)	1.528	1.117
開發前泥砂生產量 ( $m^3/ha/year$ )	30	30
開發中泥砂生產量 ( $m^3/ha/year$ )	250	250
開發後泥砂生產量 ( $m^3/ha/year$ )	30	30
永久泥砂生產量 ( $V, m^3$ )	45.84	33.51
設計永久沉砂需求容量 ( $V, m^3$ )	<b>45.84</b>	<b>33.51</b>
臨時泥砂生產量 ( $V, m^3$ )	382.0	279.25
設計臨時沉砂需求容量 ( $1.5V, m^3$ )	<b>573.0</b>	<b>418.88</b>

表 5.2.5-3 計畫基地聯外排水系統水理檢核

聯外排水	中和街 446 巷 (西側)	中和街 446 巷 (東側)	合計
尺寸	0.4m×1.0m	0.4m×0.75m	—
坡度 S	0.1400	0.1400	—
寬度 W (m)	0.40	0.40	—
高度 H (m)	1.00	0.75	—
曼寧係數 n	0.015	0.015	—
設計水深 h (m)	0.80	0.55	—
通水面積 A ( $m^2$ )	0.320	0.220	—
潤周 (m)	3.600	2.600	—
水力半徑 R	0.089	0.085	—
Qcal (cms)	<b>1.5898</b>	<b>1.0577</b>	<b>2.6475</b>
Vcal (m/s)	<b>4.97</b>	<b>4.81</b>	—
出水高 (m)	<b>0.20</b>	<b>0.20</b>	—

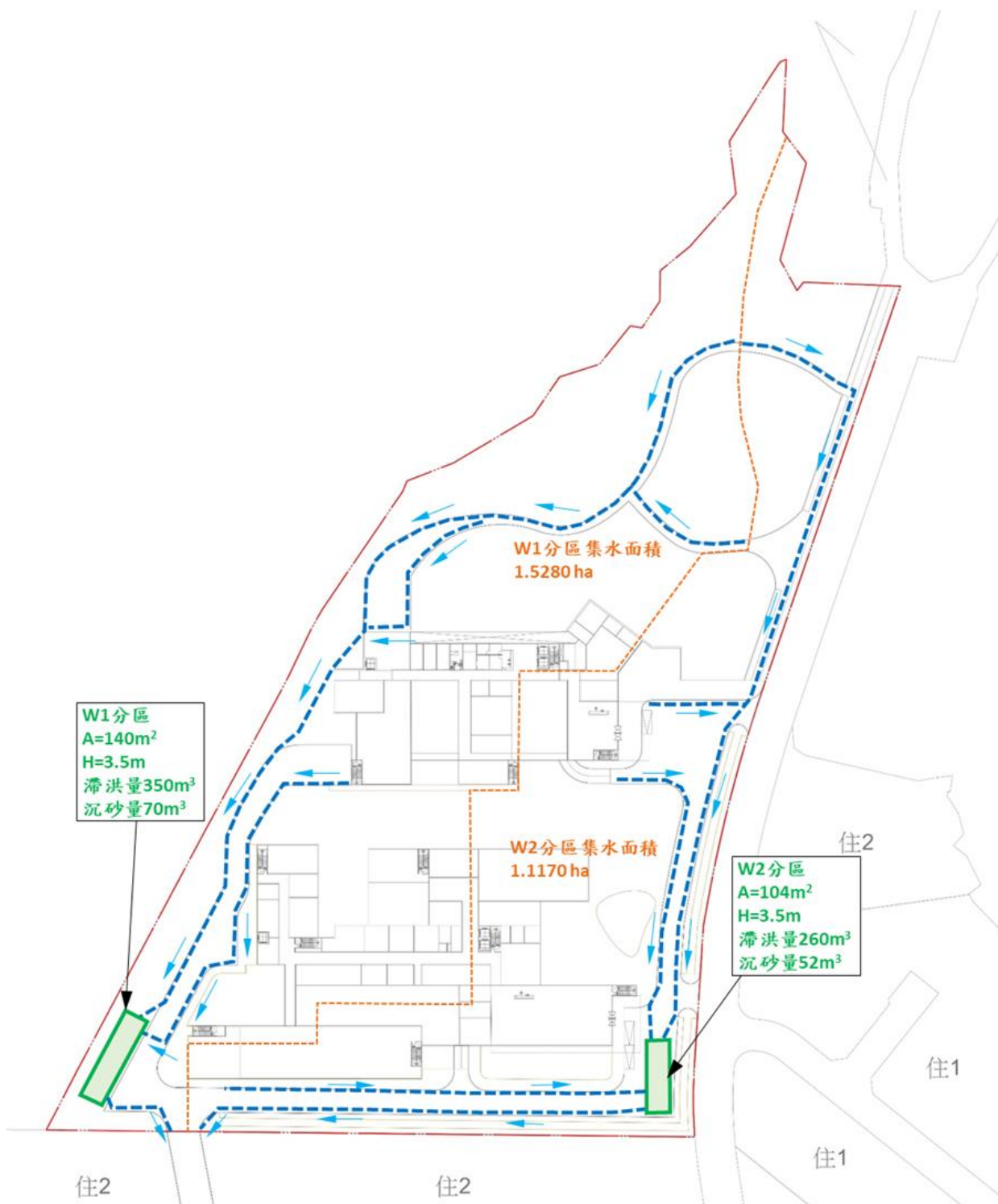


圖 5.2.5-1 水土保持設施初步規劃布設

## 5.2.6 用電規劃

### 一、電力供應評估

本計畫位屬台灣電力股份有限公司台北北區營業處供電服務區域，為提高基地之用電可靠度，後續得向台電公司申請普高壓 3 $\phi$ 3W22.8kV 一經常一備用方式供電，並於建築物之地下一層設置台電配電室，再透過配電饋線供電至他棟，使照護區域之重要系統仍能繼續操作；另於基地內適當區域設置緊急發電機組，供應緊急事故時之設備用電，確保人員維生、逃生與緊急用電等需求。

### 二、用電量評估

本計畫依先期規劃結果，初步掌握各建築空間與用途，規劃計畫基地用電，其用電契約容量約為 2,300 瓩。

### 三、再生能源規劃

本計畫初步規劃於建築物屋突或屋頂層，設置契約容量 10 % 之棚架式太陽光電發電系統，除維持原先通行等功能，亦可附加再生能源創能之效用。初步估算所需面積約 2,300 m<sup>2</sup>，另依「臺北市新建建築物綠化實施規則」，規劃屋頂平臺綠化面積達 50 %，集中於低樓層屋頂。本計畫規劃採用符合經濟部標檢局「台灣高效能太陽光電模組技術規範」之太陽光電模組板，並預計設置契約容量 10 % 之太陽光電發電系統，符合「臺北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範」需設置整體契約容量 5 % 以上之再生能源發電設備或儲能設備之要求。

### 四、電信系統規劃

本計畫之電信系統配置依據國家通信傳播委員會「建築物屋內外電信設備設置技術規範」辦理，且總配線箱、配線箱、配管線等設備，需依建築物使用類別估算電信線對數及引進光纖之電纜線對數。

本計畫預計引進電信局線及光纖線路至各棟電信室，供裝設總配線架及網路業務經營者光纖界面設備使用，同時亦預留引進民營固網業者管路。各層規劃設置弱電機房，供電信、電腦整合配線界面機櫃設置，以利管線進出。

## 5.2.7 用（給）水規劃

本計畫用水量依據「用水計畫審核管理辦法」附件三及「臺北自來水用水設備審圖、檢驗、給水申請及設計作業規範」規定進行推估，推估結果如表 5.2.7-1。本計畫參照綠建築評估手冊 2023 版規定，建議貯水天數為 5.67 天，規劃筏基貯集雨水容量為 100 立方公尺，預估每日可提供澆灌用水約為 17.63 CMD，以本計畫總用水量 210 CMD 估算，可達成自來水替代率約 8.39 %，符合「臺北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範」之要求，如適逢旱季或其他雨水貯集量不足之情形，將以區內自來水或外購水源替代。

表 5.2.7-1 計畫用水量估算

項目		預估數量	單位用水量	用水量 (CMD)
生活用水	住宿人員	665 人	0.25 CMD/人	167
	非住宿人員	610 人	0.03 CMD/人	19
	小計	—	—	186
澆灌用水		1.2 公頃	20 CMD/公頃	24
總計		—	—	210

註：[1]生活用水量（不特定開發案件），住宿人員採用每人每日 0.25 立方公尺，非住宿人員用水量採用每人每日 0.03 立方公尺估算。

[2]澆灌用水採用 20 CMD/公頃估算。

## 5.2.8 污水量及處理規劃

### 一、污水量計算

本計畫推估污水量約為生活用水量 90%，平均日污水量約為 168 CMD。

### 二、污水處理規劃

污水下水道公告使用地區，用戶應依「下水道法施行細則」第十七條規定與污水下水道聯接，本計畫各棟建物完工啟用產生之污水應符合「臺北市污水下水道可容納排入之下水水質標準」，排入公共污水下水道系統。雨水系統則依雨水、污水分流原則，不與污水系統共同排放。

## 5.2.9 廢棄物量及處理規劃

### 一、施工期間

本計畫基地面積約為 26,449.92 m<sup>2</sup>，大多為原始地貌，預計拆除既有

停車場及重建一座疑似棄用之百姓公廟，拆除樓地板面積約為 820 m<sup>2</sup>。參照內政部建築研究所「建築物廢棄物產生量推估之研究(二)」針對國內 RC 住宅建築拆除工程所產生之營建廢棄物產生量推估值為 0.822 (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)，推估本計畫既有建物拆除將產生約 674 m<sup>3</sup>之營建廢棄物。

施工過程中如經評估可再利用，則優先回填於基地內，其餘無法再利用者，將視廢棄物性質分類並委託合格廢棄物清除處理機構清除處理。

## 二、營運期間

本計畫營運期間主要產生之廢棄物類型分為感染性廢棄物(含尖銳器具)與一般事業廢棄物，規劃於地下一層貯存，並委託執行機關或公民營廢棄物清除處理機構代為清除處理，預計每周至少清運 2 次。醫療廢棄物之處理，將送至專業處理廠以熱處理法(焚化、熱解、熔融、熔煉)或以滅菌法處理。其他一般事業廢棄物則可併入垃圾焚化廠或以衛生掩埋處理。

## 5.3 綠建築規劃

本計畫以「2023 年 EEWB-BC 基本型」取得黃金級綠建築標章為目標，於建照執照放樣勘驗前取得候選綠建築證書，並於取得使用執照後取得綠建築標章。本計畫申請範圍為基地內全部建築物，採九大指標全評估總得分範圍 53 ≤ RS < 64，規劃符合九項指標，各項預計得分請參見表 5.3-1。

另於申請綠建築標章時併同申請建築能效評估系統，透過設置太陽能光電板之再生能源、提高新建建築物能源效率、預留電動車充電樁位置，以建築能效等級達 2 級為目標，於取得使用執照後 2 年內取得，並公開綠建築標章及建築能效等級，且於營運期間維持。

表 5.3-1 綠建築九大指標規劃原則

指標名稱	代號	得分	規劃原則
生物多樣性指標	RS <sub>1</sub>	3	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.基地內綠地連貫性良好未被封閉圍牆或寬度 30 m 人工設施、道路所截斷。</li> <li>2.基地內設有不得開發範圍線，範圍外皆為原生密林。</li> <li>3.不得開發範圍內植栽全為原生、誘鳥誘蟲種。</li> <li>4.本計畫路燈全面有良好的遮光罩設計。</li> <li>5.基地內道路小於 20 m，盡量避免生物移動障礙。</li> </ol>
綠化量指標	RS <sub>2</sub>	4	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.綠化方式主要採喬木、灌木及草花類混合之生態複層綠化，並以原生種為主。</li> <li>2.加強基地公園綠化量以及植物多樣層次。</li> </ol>

指標名稱	代號	得分	規劃原則
基地保水指標	RS <sub>3</sub>	3	1.盡量降低建蔽率。 2.空地盡量綠化。 3.減少開挖面積。
日常節能指標	RS <sub>4</sub>	6	1.住宅建築物順應地形配置，室內主要採光面保留在南北側，以居室空間尺度作適當開窗採光面積，以白天不需要開燈為原則。 2.建築配置順應地形，以居室空間考量自然通風設置開口位置，減少能源消耗。 3.開窗部位設置外遮陽或陽台。 4.規劃設計良好的屋頂及外殼隔熱設施，以降低室內空調耗能。
		3	1.熱源系統-冰水主機、CO <sub>2</sub> 外氣 2.送風系統-VAV 設計 3.送水系統-一次及兩次冰水變頻系統 4.冷卻水系統-出水溫度控制 5.再生能源-太陽能板
		5	1.分區開關控制 2.LED 燈具
二氧化碳減量指標	RS <sub>5</sub>	5	1.戶外再生面磚（綠建材標章） 2.建築輕量化設計 3.耐震力高於建築耐震設計規範 15 % 以上
廢棄物減量指標	RS <sub>6</sub>	5	1.營建自動化 2.再生材使用 3.防空污措施
室內環境指標	RS <sub>7</sub>	8	1.音環境：牆板及窗戶隔音證明 2.光環境：辦公室一半以上設防眩光燈罩 3.通風換氣：60 % 居室空間設有新鮮外氣供應系統 4.室內建材裝修：60 %
水資源指標	RS <sub>8</sub>	8	1.金級省水標章大便器 2.省水標章感應龍頭 3.自動感應小便器
污水垃圾改善指標	RS <sub>9</sub>	5	1.垃圾清運路線規劃 2.垃圾處理措施（密閉式垃圾箱、垃圾壓縮機、廚餘集中收集設施並委外清運、垃圾場美化、垃圾分類）
55			



## 5.4 施工計畫

### 5.4.1 整地工程規劃

本計畫整地工程配合景觀多樣性與原地貌保護，整地工程規劃原則如下：

- 一、劃分集中開發區與原地貌整理區，減少山坡開發面積。
- 二、依地貌順地形開發和建物配置，以減少土方量運棄與地貌破壞。

為減少本計畫施工對周遭環境影響，規劃採二分區施工，增加整地開地開挖速率，以提早完成整地工程。依本計畫基地高程不同，開發規劃分為原地貌整理區、表土暫存區、第一工區、第二工區及施工管理與入口區，請參見圖 5.4.1-1。

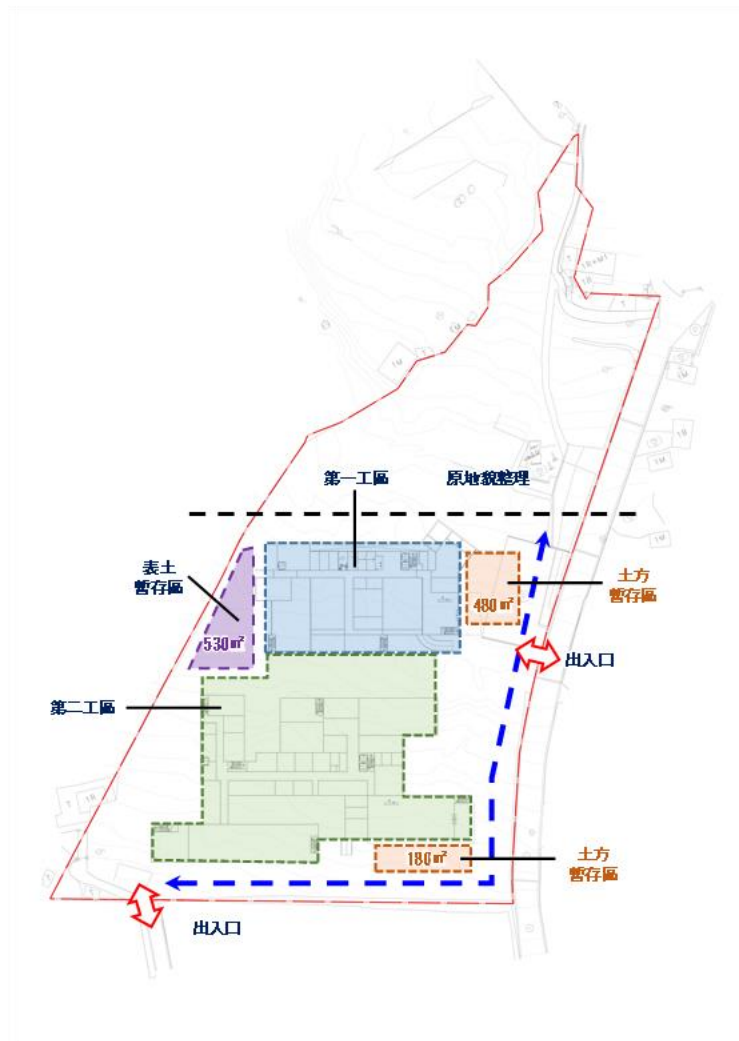


圖 5.4.1-1 施工分區示意

#### 5.4.2 剩餘土石方處理規劃

本計畫初估挖方量約 3.95 萬立方公尺（自然方），填方量約 0.07 萬立方公尺（自然方），剩餘土石方量約 3.88 萬立方公尺（自然方），將依「營建剩餘土石方處理方案」規定，以公共工程交換為優先，未能撮合交換再送至合法土石方收容處理場所。

#### 5.4.3 建設時程

本計畫後續進行細部設計及發包施工，預計於民國 115 年開工，工期約 3 年，預定於民國 118 年啟用營運。