

陸、 預期成效

一、 益本分析

本計畫目的改善公有建築物耐震能力不足問題，以確保公有建築物使用者安全、降低天災發生時之影響，期能儘速回復政府效能，且因公有建築補強或拆除重建後仍將為公共服務用途，故不考慮日後自償性或收益之可能。

表 4 改善方案評估表

改善方案	內容	建築物初期成本	建築物後續成本	期程	優缺點分析
補強	擴柱 +RC 牆 +地下室封高窗	2,123 萬	1.無障礙設施. 消防避難設施 等費用 2.老舊建築物機 電設備維護及 汰換費用	1 年	優點：現階段投入費用較低。 缺點： 1.影響室內使用面積及採光通風。 2.後續投入維修成本日益增加。 3.無法解決人口老化所衍伸的無障礙需求 4.辦公面積減少，行政空間更為不足 5.地區避難指揮中心兼多從機能，影響救災能力 6.現有機電線路老舊，需另覓經費改善，避免電線走火釀災
補強	擴柱+ 鋼構架 +地下室封高窗	2,114 萬	1.無障礙設施. 消防避難設施 等費用 2.老舊建築物機 電設備維護及 汰換費用	1 年	優點：現階段投入費用較低。 缺點： 1.影響室內使用面積及採光通風。 2.後續投入維修成本日益增加。 3.無法解決人口老化所衍伸的無障礙需求 4.辦公面積減少，行政空間更為不足 5.地區避難指揮中心兼多從機能，影響救災能力 6.現有機電線路老舊，需另覓經費改善，避免電線走火釀災

拆除 重建	原地拆 除重建	152354 萬元(結構 體 5956319)	1.新建建築物採 綠建築設計減 少能源使用的 過度浪費，達節 能減碳之效益。 2.新設機電空調 設備較老舊設 備省能且短期 內無維護成本	2 年 9 個 月	缺點: 1.初期成本高須一次投入大量經 費。 2.工期較長：2 年 9 個月。 優點: 1.提升居民辦公便利，補足無障礙 設施.消防避難設施以避免人口 老化影響公所效能。 2.做為地區防災中心，增加救災動 員能力，且能做為居民逃生避難 空間使用。 3.提升辦公空間，增加公所辦公效 率，並增加相關資料存放空間， 完整保留地區史料。 4.使用年限可達 50 年。 5.建築物依最新結構及機店規範設 計，並採用綠建材及節能設備， 大幅減少後續維護汰換費用，並 達節能減碳之效益。
----------	------------	----------------------------------	--	-----------------	---

二、 評估指標

1. 計畫需求：

- (1) 峨眉鄉公所辦公廳舍使用年限已達 37 年，且建物補強費用不宜超過拆除重建經費之 33~35%(約 1/3)，補強方案均不符效益，另基地距斷層甚近(竹東段層及太平地斷層)，應特別加強建築結構耐震，建議予以拆除重建。
- (2) 室內外空間均不敷使用，現有廳舍為地下 1 層地上 3 層建築物，1、2 樓為峨眉鄉公所及代表會使用，3 樓為活動中心，防災中心、調解室、開標室共用空間；電腦機房、檔案室、哺乳室、公共建築物無障礙設施無多餘空間設置。
- (3) 廳舍老舊，室內儲藏室、會議室、廁間多處漏水，地板龜裂，室外牆壁漆面壁癌、磁磚脫落，修繕經費龐大。

2. 計畫可行性：
 - (1) 土地取得無虞。
 - (2) 經費自籌無礙。
 - (3) 執行時程合理。
 - (4) 目標可行。
3. 計畫效益：
 - (1) 解決建築物耐震力不足之隱憂，保障廳舍內人員及洽公民眾生命安全。
 - (2) 改善廳舍內部空間之不足，提高公所行政人員的辦公品質，及讓來辦公的民眾有更好的空間環境。
 - (3) 採智慧綠建築環保節能又減碳，減少能源使用的過度浪費，以達綠色地球之願景。
 - (4) 新設機電、消防、弱電系統，可避免因老舊管線及設備損害發生危險，以改善公共場所之安全：。
 - (5) 改善辦公廳舍週邊交通及鄉鎮風貌綠美化。

三、 風險評估

1. 用地取得：因既有辦公廳舍位址部分建築佔於交通用地上，為讓基地長寬合理方正，須另案辦理廢道及變更地目措施。
 2. 經費爭取：峨眉鄉係屬自有財源極為有限鄉鎮，因此在地方相關建設經費運用上相當拮据，亟需中央政府提供財源之援助。因此本補助經費能否爭取到位為最重要因素。
 3. 施工期間公所搬遷機制:原址重建，原有建築物拆除期間，需進行辦公場所之搬遷作業，預定搬遷辦公地點至峨眉鄉老人會館，距原址約 210 公尺，會館可暫供辦公使用因施工期約一年半期間；恐影響民眾洽公之服務品質。
 4. 委託規劃作業：爭取補助後，是否能順利完成建築師之甄選，進行工程之規劃與設計作業，為本計畫後續辦理重點之一。
 5. 工程發包施工：設計完成後，是否能順利進行發包作業，擇取優良營造廠商施工為本計畫後續辦理重點之一。
- 五項問題如能解決，則對計畫之推動將可順利完成。