

拾捌、效益評估

一、更新前後效益評估比較

更新前後效益說明如下表：

表 18-1 計畫效益評估說明表

環境項目	更新前	更新後
土地利用	高建蔽率，低容積率之低使用強度。	提升土地使用之效率。
公共設施	各戶建物獨立建築，社區並無交集之共同生活空間，空地未集中設置，活動空間有限，其空間之使用性欠佳。	集中留設門廳、管委會等提供社區共同之生活空間，退縮留設人行步道結合現有公設人行道，給予行人一個寬廣舒適行動空間。
建築使用	建築屋齡老舊，無法發揮土地應有效益。	規劃地上 1~29 層，地下 6 層 RC 造之住宅大樓，規劃高品質住宅空間。
交通狀況	地下停車位無法使用，目前僅能停放於道路旁，且現有巷道狹小，人車動線不分。	汽機車停車位集中設置於地下室，免除周邊道路因路邊停車造成道路擁塞現象，提高道路服務水準，人車分道設計，給行人一個安全的步行空間。
視覺景觀	建物老舊，進出道路狹小，動線不佳，視覺環境雜亂。	採整體規劃設計，考量建物量體、色彩、座落方位與鄰近建物調和、植栽綠化等，美化市容景觀。

二、實施後實質效益評估

本案實施都市更新整體重建的效益如下：

(一) 就政府而言

1. 以都市更新方式對土地作最有效益之處分利用，作為公有土地及老舊社區之指標性計畫。
2. 改善地區實質居住環境，創造優質的生活空間與市容景觀均有正面之裨益。
3. 改善地區停車需求不足之困境。
4. 增加地區都市防救災性能。
5. 改善土地使用效益，增加政府土地稅收。

(二) 就現住戶與地主而言

1. 於現有土地使用管制下做最合理土地強度之分配。
2. 提供具人性化與安全之居住與開放空間，提高現住戶之生活居住水準。
3. 建立永續、安全、健康之優質住宅。
4. 透過都市更新，地主享有稅捐減免。

(三) 就地區里民而言

1. 增加人行步道之留設，改善地區之良好步行空間。
2. 改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供當地居民良好的視覺景觀。

(四) 就實施者而言

1. 透過公平、公開之權利變換計畫，創造營建投資之新開發方式。
2. 本計畫之開發提供實施者合理開發利潤，增加投資開發契機。