

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本案分別以土地利用、建築使用、公共設施與視覺景觀等 4 面向，評估比較更新前後之效益如下表所示。

表 16-1 計畫效益評估說明表 (維持原核定)

評估項目	更新前	更新後
土地利用	現況部分土地閒置，且建物多為 4、5 樓公寓，土地利用率低。	配合新板特區整體開發之特色，創造開放空間及形塑整體規劃構想。1-3 層規劃為商業空間，高層則作住宅使用，強化原有住宅及商業活動品質，活化地域整體價值。
建築使用	現況建物老舊，無電梯設備，且耐震強度多不符現行法令規範標準。	強化建築物耐震功能，並採綠建築之永續建築理念，創造安全、永續的現代建築。
開放空間	現有巷道狹隘，且缺乏適度的開放空間及人行空間，恐有影響消防救災之虞。	藉由整體規劃設計，留設大量開放空間，並提供綠美化環境，改善原有窳陋、狹隘環境，增加公共活動空間及綠覆率，營造悠閒、舒適之居住氛圍。
視覺景觀	現有建築物多為老舊建築，巷道狹窄，整體呈現老舊、擁擠、單調的社區意象。	建物造型採剛、柔結合設計，創造出鮮明的個性與地標性，並透過沿街退縮綠化、留設開放空間等方式，提昇地區生活環境品質，創造良好都市景觀。

二、實施後實質效益評估

(一) 整體環境之效益

1. 促進都市土地有效利用

本更新單元位於新北市新板橋車站特定區內，現況多為 4、5 層老舊建物，生活環境狹隘，與政府發展目標相違。期藉由都市更新方式，針對整體區域環境與更新單元作一整合規劃，採用立體分區構想，高層作住宅使用，地面層規劃為商業空間，除可強化原有住宅及商業活動品質，更可提升整體房地產價值。

2. 形塑地標性都市景觀

更新單元周邊大多為新建設完成之行政與住商大樓，惟本更新單元內現有建築物多為老舊建築，街道狹窄，整體呈現老舊、擁擠、單調的社區意象。更新重建後，建物造型採剛、柔結合設計，創造出鮮明的個性與地標性，並透過留設大面積綠美化開放空間，重塑地區都市視覺新景觀。

3. 提昇都市環境公共安全

改善原有老舊的居住空間及狹小巷道，留設大規模開放空間，藉由設計防火、耐震之建築及完善防災計畫，消弭基地周邊消防及治安死角，建構健全的安全設施，以塑造安全的都市生活環境。

(二) 土地所有權人之實質效益

1. 提供安全與優質居住空間

強化建築物減震、制震構造，並運用綠建築舒適性、自然調和健康、環保之永續建築理念，重建人性化、現代化兼具防災、抗震功能之新建大樓，創造寧適、安全、永續之生活環境。

2. 打造新板特區新地標、提高房地產價值

透過都市更新整體規劃，集中留設大面積廣場綠地空間，並配合周邊建築量體設計，導入新穎的建築語彙，建設高樓層指標性建築物，創造屬於新板特區之新地標，增加房地產價值。

3. 享有相關稅賦減免

依 108 年 1 月 30 日修正發布之「都市更新條例」第 67 條規定，採權利變換實施都市更新事業，對於更新範圍內之土地及建築物將給予以下之稅賦減免：

- (1) 地價稅：更新期間土地無法使用者，免徵；更新期間土地仍可使用者減半徵收；更新後減半徵收兩年。
- (2) 房屋稅：更新後減半徵收兩年；更新前合法建築物所有權人於減半徵收期間未移轉者得延長減半徵收期間 10 年或至喪失所有權止。
- (3) 土地增值稅：以土地及建築物抵付權利變換負擔者，以及未達最小分配面積單元領取現金者，免徵；更新後第一次移轉及不願參與權利變換而領取現金補償者，減徵 40%。
- (4) 契稅：以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵；更新後第一次移轉減徵 40%。

(三) 土地所有權人之實質效益

1. 增加政府稅收

實施都市更新改善當地居住生活環境、市容景觀品質及提供公共設施，不僅增加基地整體之建築物價值，同時帶動周邊地區房地產市場，間接提高地方政府稅捐收入。

2. 達成政策目標

新北市政府於 83 年 9 月 6 日核定「新板橋車站特定專用區細部計畫」案，其計畫目標係打造本地區為臺北都會區副核心之發展重地，

以帶動並促進周邊地區發展。且於第一次及第二次通盤檢討時，均為促進都市更新之推動，明定各項規劃內容及獎勵條件。透過本案之都市更新，政府可達到其預定之政策目標，提升整體區域之發展。

3. 提升都市競爭力

透過都市更新之執行，建築工程可創造短期性之就業機會，帶動經濟發展，更可改善窳陋老舊及治安死角之地區，美化市容觀瞻並加速都市建設之效益，提升都市發展之競爭力。

4. 創造就業機會，帶動經濟發展

透過都市更新之執行，建築工程可以創造短期性就業機會，長期而言，新建大樓不僅引入居住人口，創造基礎性服務機能之需求，同時活絡商業活動機能，繁榮地方經濟。