

拾陸、效益評估

一、更新前後效益評估比較

(一) 都市景觀提昇與機能再造

本基地內建物多為老舊建物，致未能配合周邊重大建設共同發展。故本案擬以更新重建方式，興建現代化之住宅大樓，以提供充足之停車空間，並於基地周邊留設寬敞之步道系統，以塑造優質之城市風貌，生活環境及景觀品質的提昇。

(二) 都市安全環境之提供

本案藉由基地整體規劃設計以改善原本擁擠之居住環境，透過都市防災計畫之擬定，增設完善的安全設施及現代化的住宅環境，屏除基地及其周邊之消防、治安死角，以塑造安全的都市生活，提供都市安全之環境。

(三) 提高地區周邊之房地產價值

藉由地區生活環境與市容景觀之改善，提昇本區整體房地產價值，再造房市榮景。

表16-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
(一) 住戶	1. 建物老舊擁擠單調，街道狹窄。 2. 無賦稅減免。 3. 幾乎無開放空間。	1. 每人平均使用樓地板面積增加，居住環境品質之提昇。 2. 賦稅減免 3. 開放空間之增加
(二) 整體環境	1. 未能反應於現況土地使用上，致未能充分發揮應有之都市機能，市容景觀之改善。 2. 結構安全、居住管理堪慮及防災避難死角。	1. 居住環境品質之提昇 2. 都市安全環境之提供
(三) 政府	1. 為興闢公共設施須編列預算以獲得開放空間。 2. 全球金融風暴後之經濟萎縮，房地產市場低迷。	1. 不須編列預算獲得外部空間與綠化環境之提供，增加計畫區內的綠覆率及公共空間 2. 提高開發效益，刺激地區的不動產市場，活絡全球金融風暴後之經濟萎縮
(四) 鄰近地區	未開發地區，房地產市場呈下滑走勢。	增加土地利用及建物價值

二、實施後實質效益評估

期待透過本案都市更新事業的實施，兼顧所有權人之權益，以達以下效益：

(一) 住戶

1. 居住環境品質之提昇

基地現況之建物大致為早期所建，街道狹窄，整體呈現老舊擁擠單調的社區意象，本案透過基地整體之開發，地面層留設足夠開放空間，並加以綠化、美化，新建房屋在設備、服務及空間等軟硬體設施均較原居住環境佳；且每人平均使用樓地板面積增加，並透過整體之開發，在結構安全、居住管理及生活空間品質上均有大幅度之改善。

2. 賦稅減免

都市更新條例辦理都市更新事業所給予的賦稅部分減免：

(1) 增值稅：更新後第一次移轉減徵 40%

(2) 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。

(3) 契稅：更新後第一次移轉減徵 40%。

(4) 房屋稅：更新後房屋稅減徵二年。

(二) 整體環境

1. 居住環境品質之提昇

本案透過基地整體之開發，地面層留設足夠開放空間，並加以綠化、美化，以形成良好舒適之都市空間，減少都市空間之壓迫感，將重新塑造地區都市視覺新景觀。

2. 都市安全環境之提供

本案藉由基地整體規劃以改善原有崎嶇狹隘的巷弄空間，創造健全的安全設施及現代化的住宅環境，改善原來消防及治安的死角，塑造一安全的都市生活環境。

3. 開放空間之增加

都市更新藉由整體設計提供開放空間，並加以綠化、美化，提供都市更多活動空間。

(三) 政府

1. 協助政府開闢計畫道路，並將人行步道進行整體規劃，以達環境一體性。

2. 強化周遭之人行及車行動線之實用性，如 589 巷 4 公尺道路規劃退縮至 6 公尺，使道路之可用性更加完善。
3. 都市更新後改善原有居住環境及公共設施，可使不動產增值，增加政府稅收。

#### (四) 鄰近地區及公益性層面相關效益

1. 於建築物四周規劃連續性人行步道及留設足夠開放空間，使居民及鄰近社區有安全、舒適之步行環境。
2. 規劃經政府指定之公益設施(公共托育服務空間)，提供鄰近居民托育資源服務及親子互動之場所。

#### (五) 容積獎勵項目說明

##### 1. 降低設計建蔽率、開挖率

本案法定建蔽率為 50%，設計建蔽率為 40%。

降低設計建蔽率增加開放空間及基地綠化面積，提升都市景觀及整體環境品質；降低開挖率增加基地透水率以提升都市保水性能。

##### 2. 都市防災

本案建築物與建築線均退縮 6m，地界線退縮 4m，並依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，可達消防救災可及性之標準。

##### 3. 規模獎勵

本更新單元規模屬完整計畫街廓且規模達 3000m<sup>2</sup> 以上，並配合週邊道路系統，留設供公共通行之通道，供不特定之公眾便利通行，除可提升通行品質及防救災安全外，退縮部分規劃無障礙空間、植栽綠化及人行等需求，可改善整體環境品質。

##### 4. 合法四層樓

建物老舊道路狹窄、臨棟間隔不足，造成行人空間及救災通行功能不佳，改建後符合現代防火防災標準，提供社區居民安全、舒適之居住品質。

##### 5. 綠建築（銀級）

本案符合九大評估指標中六項指標。

##### (1) 綠化量

建築物各立面加入立體綠化設計。

除不可綠化空間外皆種植耐蔭性原生喬木，下方種植低矮

灌木塑造複層綠化，以提升都市景觀與環境品質。

##### (2) 基地保水

建築物除供車輛進出通路、地下室範圍採 PC 路面外，其餘開放空間皆為綠地，增加雨水的直接入滲效果。

##### (3) 日常節能

大廳及公益設施為挑高設計增加自然採光。  
個別空調具有節能標章。

##### (4) 室內環境

外牆構造為 RC 單層牆並大於 15cm。  
全面採用清玻璃。  
所有門廳、電梯廳及居室皆為可自然通風空間。  
居室牆面及天花均採用綠建材塗料。

##### (5) 水資源

衛浴使用省水標章之設備，並設置雨水貯集利用設施供本案建築物周圍植栽澆灌。

##### (6) 污水垃圾改善

生活雜排水確實接管至污水處理設施。  
設置垃圾儲藏室並執行資源垃圾分類回收管理。