

拾柒、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

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；另本案緊鄰碧潭風景區及捷運新店站，卻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。故本案擬以更新重建方式，興建現代化之住辦大樓，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 17-1 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。

3. 開放空間之增加

都市更新藉由整體設計提供開放空間，可提供住戶更多可活動使用空間。

(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。

(三) 政府

1. 透過整體開發之方式，公部門不須編列預算即可透過都市更新之計畫推動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. 此外亦可透過都市更新的獎勵措施，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

充分發揮其都市計畫所賦予之機能及區位特性，藉由土地建築之改良增加土地價值。