

拾陸、效益評估

期待本案透過都市更新事業之實施，除可提升整體都市環境品質，亦可對公部門與所有權人帶來實質之效益，其說明如下：

一、更新前後效益評估比較

(一)生活環境及景觀品質提升

本更新單元現況建築物為低密度之老舊建築，其鄰棟間隔不足，居住環境品質低落，故本案擬透過整體規劃開發，於基地周邊留設足夠開放空間，形成良好都市空間，並重新塑造地區都市視覺新景觀，以改善生活品質與安全。

另基地沿道路側退縮留設無遮簷人行道，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。

(二)都市安全環境之提供

本案透過都市更新方式，運用整體規劃之設計理念，改善原有老舊不良之居住空間，並配合整體周邊環境研擬都市防災計畫，規劃防災避難空間與避難救災動線，以創造健全的安全空間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)土地有效利用

本更新單元原土地使用分區屬工業區，惟基地使用現況未能發揮土地利用效益及價值，透過都市計畫變更為特(專一)供作廠辦使用，及特(專三)作住宅使用；並藉由都市更新方式，針對整體區域環境與更新單元作一整合規劃，改善現有土地低度使用，提高土地利用價值並提升生活品質與安全，更可以提升整體之房地產價值。

表 16-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地利用	原土地使用分區屬工業區，基地使用現況皆未開發，未能發揮土地利用效益及價值。	透過都市計畫變更，土地使用內容調整如下，充分提高土地使用效率。 1.第一種特定專用區：4,403 m <sup>2</sup> 2.第三種特定專用區：4,403 m <sup>2</sup> 3.公園用地：3,189 m <sup>2</sup> 4.道路用地：327.37 m <sup>2</sup>
建築使用	1 棟磚造 1 樓合法建築物 2 戶舊違章建築戶 1 處違章建築	1.第一種特定專用區：新建 B5~24F 建築物，設有 35 戶辦公室及作業廠房。 2.第三種特定專用區：新建 B5~31F 建築物，設有 1 戶公共托育中心、336 戶集合住宅。 3.採用綠建築概念設計(黃金級標章)，響應節能減碳政策。
停車空間	無設置。	1.第一種特定專用區：汽車位 272 個、大型裝卸車位 3 個、機車位 242 個、自行車位 61 個。 2.第三種特定專用區：汽車位 304 個、機車位 339 個、自行車位 118 個。 3.公園用地：汽車位 116 個、機車位 117 個、自行車位 36 個。
生活環境及景觀品質	本更新單元現況建物老舊，嚴重影響現住戶及周邊居民生命財產安全。	於基地周邊留設足夠開放空間，形成良好都市空間，並重新塑造地區都市視覺新景觀，以改善生活品質與安全。
都市安全環境	原有老舊不良之居住空間，造成消防及治安的死角。	配合整體周邊環境研擬都市防災計畫，規劃防災避難空間與避難救災動線。
友善行人措施	無。	1.第一種特定專用區：沿計畫道路退縮留設 798.80 m <sup>2</sup> 人行步道。 2.第三種特定專用區：沿計畫道路退縮留設 323.56 m <sup>2</sup> 人行步道。 3.道路用地：配合現況於更新單元北側水防道路側留設 6 公尺寬人行步道。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	新建 24 層鋼筋混凝土造及 31 層鋼構建築物，且興闢公園用地，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。

資料來源：本計畫整理。

## 二、實施後實質效益評估

### (一)政府之效益

- 1.消弭窳陋環境，改善市區老舊環境不良現象，美化市容觀瞻。
- 2.本更新地區現況皆未開發利用，若能更新完成，將成為鄰近地區更新指標作用，並符合政府推動都市更新政策目標。
- 3.發揮土地應有利用價值及符合都市發展機能。
- 4.更新後不動產將增值，增加政府稅收。

### (二)住戶之效益

#### 1.提高房地產價值

充分發揮其都市計畫所賦予之機能及區位特性，藉由都市更新與整體規劃設計，提升所有權人之房地價值。

#### 2.稅賦減免

各所有權人透過都市更新可依據 108 年 1 月 30 日修正公布「都市更新條例」第 67 條之相關內容規定減免各項稅賦，其說明如下：

- (1)更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；仍可繼續使用者，減半徵收。
- (2)更新後地價稅及房屋稅減半徵收兩年。
- (3)依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅 40%。
- (4)不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅 40%。
- (5)實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
- (6)實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

### (三)整體環境之效益

#### 1.環境品質之提升

- (1)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)引進高科技產業進駐，塑造優質生產及辦公環境。

#### 2.開放空間之增加

都市更新藉由整體設計提供開放空間，可提供社區居民更多可活動使用空間。

### 3.增進公共利益

配合市府政策，提供公共托育中心，提升都市更新公益性。