

拾柒、效益評估

一、更新前後效益評估比較

表 17-1 本案更新效益評估比較表

環境項目	更新前	更新後
建物安全	現有建物屋齡50年，已屆鋼筋混凝土建築的使用年限，現況梯間、室內亦有多處混凝土剝落的情況，結構安全堪慮，應盡速拆除重建。	1. 以符合耐震標準之規格重建，保障市民生命財產安全。 2. 以健全都市防災、耐震、逃生避難等現代化品質要求。
消防救災	現有建物無消防灑水系統，僅有移動式滅火器在固定梯間與走廊，若遇嚴重火災，需要靠樹德公園側與91巷人行步道上之消防栓提供水源。	1. 依建築技術規則，設置消防設備，並於11樓~13樓裝設自動灑水設備。 2. 西側與南側退縮2米人行步道與道路順平，確保消防雲梯車救災空間。
公共設施	現況僅利用地下停車空間之過渡區域，作為管委會區全人會議使用，在無其他公共設施。	由臺北市府擔任實施者與臺北市府市有土地與國有土地分回之樓地板，做為公共住宅、老人健康照護或公共托育、停車場…等設施，滿足多樣需求，並借群聚效應，增加設施利用效率。
視覺景觀	建物老舊、部分外牆剝落，且閒置區域雜草叢生，環境衰敗。	經由整體規劃設計，加強立面與建築量體、色彩、座落方位與鄰近建物調和強化社區市容。

二、實施後實質效益評估

本案實施都市更新後之效益，分別就政府部門、公共設施機能及整體環境分別敘明。

(一) 政府部門之效益

透過公辦都更的推動，除滿足公共設施之服務機能外，亦可達到取得公共住宅之目的，以增加公共住宅存量，並可活化市有土地資產，促進土地資源再利用，增加週邊都市更新推動之動能，達到正向發展。專案本身容積量提升且更新後價值增加，無形中已提升專案整體價值，同時藉創造優質的生活空間與市容景觀，改善土地價值與促進經濟活動，間接增加稅收。

臺北市府擔任實施者，不以營利為導向，部份應分配價值先持有地下停車位，優先照顧弱勢住戶，確保原住戶能分回足夠面積；並開放實施者共同負擔所分回之單元，允許有能力住戶增購小換大單元與地下停車位；雖然不以營利為導向，但是仍舊能在選配階段，適當消化實施者共同負擔分回之價值，有助於都更基金的回收與再利用。

(二) 公共設施機能

藉由都市更新，改善既有公共設施建物結構安全，並配合多目標使用，提升服務效能，並配合長期收益，降低財政負擔。

(三) 整體環境之效益

透過公辦都更，可增加人行步道之留設，並進行整體規劃，塑造良好都市開放空間，帶動整體地區提升環境水準。

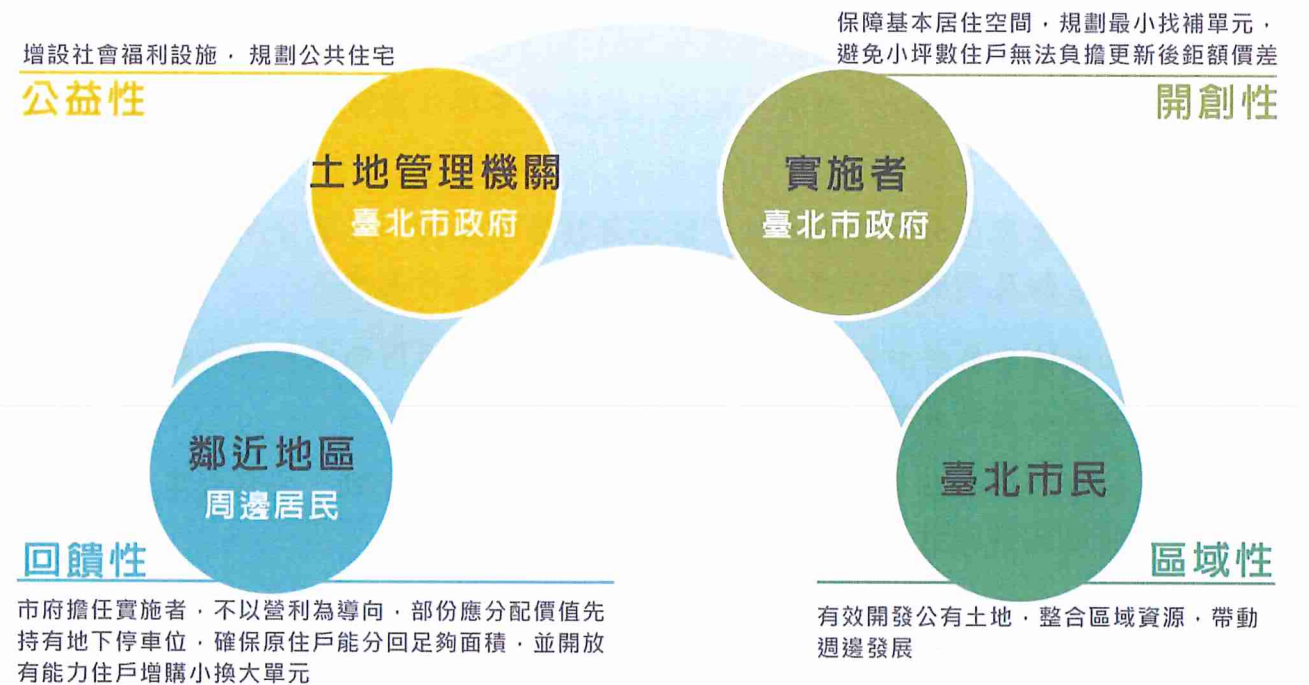


圖 17-1 本案施後實質效益