

肆、計畫目標

1. 積極結合公、私部門資源，加速促成更新改建

政府為有效引入民間力量，促使民間業者共同參與開發，即透過彈性容積調整制度，誘使開發商提供市民更有品質的都市空間，未來這些開發案將除可塑造當地環境新天際線外，亦可提供具舒適、趣味、環保、健康的都市生活空間。

2. 宣導都市更新理念，改善更新地區整體環境

都市更新不僅是促進老舊地區再發展策略方案，更是建構美麗未來的重要行動，在法令鬆綁與鼓勵民間參與都市更新之外，更應該鼓勵民間的創新開發，提出提升臺北競爭力各項空間計畫，全面提升城市整體環境的競爭力。

3. 合理有效規劃利用土地，恢復都市機能

都市更新透過土地重整，將現有的都市機能引入老舊社區，並結合現代化設施、相關公共建設，活化低度利用的土地，復甦都市機能。

4. 消弭老舊雜亂建築，減少公共安全的死角

隨著城市發展漸次成熟，成長漸趨疲態，老舊地區住宅品質、基礎設施、社區服務亦逐漸衰頹，許多舊有社區因缺乏現代化的規劃，提高了公共安全的危害，為了降低其相關公共安全危害，在都市更新中必須重塑環境品質並考量相關危害老舊建築之問題如防震防災等，結合現代規劃設計，降低其造成相關危害。

5. 規劃留設開放空間，創造優質的社區環境

過去許多舊有社區因道路狹窄、臨棟間隔不足，造成行人空間及救災通行功能不彰，故考量退縮建築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、人行車行等需求，更可改善環境品質。

拾陸、效益評估

本案更新完成後對現住戶、地主、政府、實施者及整體環境均有顯著的效益，並且將創造多贏的局面。

一、更新前後效益評估比較

本案實施都市更新不僅合理有效開發原低度利用之土地資源，改善地區整體居住環境品質，並且提昇附近地區房地產價值。

以下即針對土地使用、建築使用、公共設施、都市景觀作一整體評估，詳表 16-1。

表 16-1 計畫效益評估說明表

項目	更新前	更新後
土地使用	現況土地資源低度利用。	更新後興建四棟集合住宅(A棟:B3F~14F、B棟:B2F~14F、C棟: B4F~14F、D棟: B5F~14F)
建築使用	建築物窳陋，部分非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供安全、節能的居住環境
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後臨文中路、能仁路及北宜路一段 39 巷側規劃 2M 人行步道，串連現有人行系統，並提供安全、舒適的步行空間。
都市景觀	老舊建物及閒置土地資源影響市容觀瞻。	規劃符合地區環境特色之集合住宅，配合人行步道及開放空間的留設與景觀植栽計畫，使更新單元面貌煥然一新。

二、實施後實質效益評估

(一)對更新單元而言

1. 結合公私部門資源，鼓勵整合相關權利關係人，加速促成更新改建。
2. 都市土地合理規劃，提高土地利用效益，帶動本基地及附近地區不動產價值
3. 規劃符合地區發展特色及經濟效益之產品，帶動地區發展契機
4. 合理規劃留設開放空間，提高社區居住生活環境品質

(二)對公眾而言

1. 設計符合地區特色之建築風格，美化市容觀瞻
2. 改善不良都市空間，消除危害社會安全死角
3. 創造地區再發展契機，營造都市環境新氣象

(三)對政府而言

1. 改善碧潭風景特定區附近實質環境不良現象，消弭窳陋環境進而美化市容
2. 融入社會關懷的規劃理念，創造人和的社區環境
3. 土地合理規劃有效利用，使不動產增值，商業收益提高，政府稅收增加
4. 重塑更新基地嶄新都市意象，並作為新店市老舊社區更新示範案例

(四)對鄰近地區而言

1. 加速促成更新改建，活絡地區發展
2. 合理有效利用都市土地資源，創造及提昇資產價值
3. 開發具地區特色及發展風格的都市活動空間，重塑展新都市意象