拾陸、效益分析

一、更新前後效益評估比較

本案以土地利用、建築使用、公共設施與視覺景觀，就更新前後效益作相關比較，說明如下表：

表 16-1　計畫效益評估說明表

項目	更新前	更新後
土地使用	土地閒置作為臨時停車場使用，屬低土地使用強度。	更新成為高品質商業、辦公與集合住宅大樓社區，符合水岸商業區之使用定位。
建築使用	作為臨時停車場使用，無合法建物存在。	以綠建築設計 SC 結構之複合式商業大樓，提供足夠開放空間、人行道與休閒遊憩場所，並增設停車位解決周遭停車位不足窘境。
公共設施	➢ 堤外河濱公園可及性低以及鄰近廣場用地與公園用地欠缺整體規劃，民眾使用意願不彰。 ➢ 道路用地遭違章建築戶侵佔使用，造成環境品質不佳。	相關公共設施與公益性設施的興闢，結合更新單元留設之開放空間整體規劃，提供民眾友善且豐富的步行與活動空間。
視覺景觀	更新單元原都設審議建築設計建蔽率高，且退縮與鄰棟間距不足造成視覺穿透性不佳。	增加建物鄰棟間距且減少建築棟數，提高南側住宅之視覺穿透性，並賦予嶄新建築外貌，提供良好之視覺景觀。

二、實施後實質效益評估(同原核定內容)

本計畫對於政府、地主、地區民眾以及實施者均有顯著效益，將創造各方多贏局面。

(一)更新單元

1.提升建築防災抗震功能及整體消防品質，維護居家及公共安全。
2.更新單元將興建成住、商大樓，集中留設社區開放空間，改善居住環境與生活品質。
3.提升地主土地資源利用效益，亦提升不動產價值。

(二)地區民眾

1.更新單元臨街配合留設無遮簷人行空間，提供友善人行空間。
2.透過整體規劃開發，改善地區景觀與建築風貌。
3.增加水岸地區周邊通行、活動便利性與可及性。

(三)政府

1.都市更新為大臺北都會區之施政重點，本案基地亦為政府公告實施更新地區，將都市更新落實，並確實改善實質生活環境，為政績之一。
2.更新單元鄰近新店溪水岸，座落於都市更新地區，藉此基地可為發動點，逐步引發周邊地區進行更新，促進都市發展。

(四)實施者

1.於落實都市更新、創造優質生活空間之餘，亦可取得樓地板面積銷售之收益。
2.造就成功之更新案例，提升商譽與社會貢獻度。

一、更新前後效益評估比較

本案以土地利用、建築使用、公共設施與視覺景觀，就更新前後效益作相關比較，說明如下表：

表 16-1-1 計畫效益評估說明表

項目	更新前	更新後
土地使用	105年都更計畫核定後已申辦開工，後配合環評辦理土污改善作業，於完成土污改善作業後又因缺工缺料及營造優化工法調整，並檢討公園及廣場復舊工程，故仍未能進行施工。本次因涉變更實施者及變更都更事計，現況維持停工狀態。	(同原核定內容)
建築使用		以綠建築設計RC結構之複合式商業大樓，提供足夠開放空間、人行道與休閒遊憩場所，並增設停車位解決周遭停車位不足窘境。
公共設施	➢ 堤外河濱公園可及性低，鄰近之廣場用地與公園用地欠缺整體規劃，民眾使用意願不彰。 ➢ 道路用地原有違章佔用情形已全數協議完成，並已拆除，現況已無違章建築。	(同原核定內容)
視覺景觀	(同原核定內容)	維持水岸景觀穿透性，透過低建蔽率、低開挖率及高綠覆率之整體設計集中規劃綠地開放空間，提供良好視覺景觀，塑造新北水岸地標型住商大樓。

二、實施後實質效益評估

本計畫對於政府、地主、地區民眾以及實施者均有顯著效益，將創造各方多贏局面。

(一)更新單元

1.提升建築防災抗震功能及整體消防品質，維護居家及公共安全。
2.更新單元將興建成住、商大樓，集中留設社區開放空間，改善居住環境與生活品質。
3.提升地主土地資源利用效益，亦提升不動產價值。

(二)地區民眾

1.更新單元臨街配合留設無遮簷人行空間，提供友善人行空間。
2.透過整體規劃開發，改善地區景觀與建築風貌。
3.增加水岸地區周邊通行、活動便利性與可及性。

(三)政府

1.都市更新為大臺北都會區之施政重點，本案基地亦為政府公告實施更新地區，將都市更新落實，並確實改善實質生活環境，為政績之一。
2.更新單元鄰近新店溪水岸，座落於都市更新地區，藉此基地可為發動點，逐步引發周邊地區進行更新，促進都市發展。

(四)實施者

1.於落實都市更新、創造優質生活空間之餘，亦可取得樓地板面積銷售之收益。
2.造就成功之更新案例，提升商譽與社會貢獻度。