

## 壹拾捌、效益評估

本變更案以都市更新方式重建，其可預期效益如下：

### 一、對居民之效益

- 1.重建住宅大樓打造社區家園，配合原住戶之實質需求進行規劃重建，以符合住戶需求。
- 2.透過增設停車空間方式，以解決基地鄰近地區之停車問題。
- 3.大多數居民均能積極參與重建，藉以凝聚社區意識，以創造永續發展之社區整體營造理想。

### 二、對整體環境之效益

- 1.因舊有建築物拆除後未能如期重建，土地荒廢閒置數十年，對市容意象不佳恢復本地區都市機能，增進土地利用價值。
- 2.增進里鄰關係，改善社會治安。
- 3.改善整體居住環境，提昇都市景觀。
- 4.促進土地之再開發利用，復甦都市機能，增進公共利益。

表18-1-變、計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地使用	1.原案建物拆除後未能如期興建，致使土地閒置未用，不符合土地效益。 2.鄰地麟閣社區因採取減棟措施，分割433-2地號（由賑災基金會所屬），土地荒廢，無法有效利用。	透過都市更新之推動，加速災後重建，發揮土地最大的開發效益。
建築使用	舊有建築物耐震強度不足，於九二一地震受災後，判定為全倒建築物，已全數拆除。	規劃設計住商混合大樓，提供現代化的防災防震技術以及排水設施，使環境問題改善。
視覺景觀	舊有建築物拆除後未能如期重建，土地荒廢閒置數年，市容與城市意象不佳。	基地退縮留設人行空間，高層之集合住宅改善當地環境，賦與嶄新面貌，提供良好視覺景觀。

## 拾參、效益評估

本區實施都市更新整體重建效益評估如下：

- 一、迅速完成災後重建，恢復受災戶原有居住空間，重返家園，減低政府社會成本支出。
- 二、塑造永續發展空間，產業活絡，安全防災，鄰里互相關懷之社區。
- 三、提昇生活品質，具與世界資訊通達之社區，並符合未來建築之標準。
- 四、規劃完善之公共空間，提供休閒、防災避難使用。
- 五、打造日常節能之社區，作為生態環保之標竿。

2. 本都市更新會於更新重建作業中，針對依中小企業信用保證基金「九二一震災災民重建家園貸款信用保證」作業要點規定，惠請財團法人中小企業信用保證基金，協助本都市更新會之辦理貸款時之擔保能力，增加重建的推動力。

## 三、相關規費之減、免徵

1. 有關土地、建物登記之規費希望政府能夠免徵或減徵，以減輕災民負擔。

## 拾肆、相關單位配合辦理之事項

### 一、法令釋義與作業流程

1. 集合式大樓採用更新方式辦理災後重建，其時程頗長，過程中任何法令的變動均可能對災後重建產生困擾，甚至可能造成已通過的程序必須重來的危機，這對必須與時間賽跑的重建工作相當不利，因此，懇請內政部營建署協助。
2. 此外，法令模糊部份，懇請有關單位能針對更新重建部份作較有利災後重建之釋義。

### 二、貸款事宜協調

1. 本案災後重建工作中，銀行貸款為主要重建經費來源，協調銀行給予重建貸款並同時處理原貸款部分，需由金融主管機關及相關單位、銀行（包括中央銀行、財政部及內政部營建署）予以協助，必要時配合擬定相關政策指導。