

【目 錄】

第一章 緒論

第一節	計畫緣起	1-1
第二節	計畫目標	1-2

第二章 發展背景分析

第一節	上位及相關計畫	2-1
第二節	相關法規檢討	2-9
第三節	社會住宅案例分析	2-17

第三章 基地條件分析

第一節	基地位置與範圍	3-1
第二節	周邊都市計畫	3-2
第三節	基地環境分析	3-7
第四節	區域環境分析	3-14
第五節	發展潛力與限制條件	3-27

第四章 租售市場分析

第一節	住宅市場供需現況調查	4-1
第二節	住宅租售需求量、興建規模、房型坪數配比建議	4-20
第三節	民眾願付租金調查	4-32
第四節	本案與民間住宅租售市場之競合	4-45
第五節	本案租金推估	4-54

第五章 發展構想

第一節	願景目標	5-1
第二節	開發定位及策略	5-2
第三節	建築企劃	5-3
第四節	細部設計準則	5-31
第五節	市地重劃地區防火間隔變更原則	5-59

第六章 財務可行性評估

第一節	工程經費項目與編列標準.....	6-1
第二節	租賃收入與維管支出.....	6-4
第三節	財務評估方法與指標.....	6-6
第四節	財務效益評估與可行性分析.....	6-7
第五節	敏感度分析.....	6-31
第六節	開發方式之檢討及建議.....	6-32

第七章 可行性研究結果之檢討及建議

第八章 營運及維護管理機制

第一節	開發模式分析.....	8-1
第二節	營運管理計畫.....	8-4

第九章 建築工程規劃

第一節	初步工程規劃.....	9-1
第二節	施工時程規劃.....	9-6
第三節	工程經費估算與預算書.....	9-8
第四節	環境影響分析及節能減碳對策.....	9-10

第十章 招商規劃

第一節	廠商應辦事項.....	10-1
第二節	廠商資格.....	10-10
第三節	評選標準.....	10-11
第四節	招標文件（草案）.....	10-13

【圖目錄】

圖 2-1	臺中市社會住宅評估案件位置示意圖	2-8
圖 2-2	臺北市公營住宅分布示意圖	2-17
圖 2-3	臺北市公營住宅租金制度示意圖	2-18
圖 2-4	大龍峒公營住宅區位示意圖	2-19
圖 2-5	大龍峒公營住宅 2-11F 標準平面圖.....	2-20
圖 2-6	大龍峒公營住宅建築剖面示意圖	2-20
圖 2-7	大龍峒公營住宅現況照片	2-21
圖 2-8	文山區興隆 1 區公營出租住宅區位示意圖	2-23
圖 2-9	文山區興隆 1 區公營住宅分期分區開發示意圖	2-24
圖 2-10	文山區興隆 1 區平面示意圖	2-25
圖 2-11	文山區興隆 1 區公營住宅現況圖	2-25
圖 2-12	興隆 1 區通用設計戶二房一廳一衛現況圖	2-26
圖 2-13	興隆 1 區一房一廳現況圖	2-26
圖 2-14	松山區寶清段公營出租住宅區位示意圖	2-30
圖 2-15	健康公營住宅建築量體配置構想圖	2-31
圖 2-16	健康公營住宅綠建築設計策略示意圖	2-32
圖 2-17	健康公營住宅規劃示意圖	2-33
圖 2-18	牛眠洞社區區位示意圖	2-34
圖 2-19	牛眠洞社區分期分區開發示意圖	2-35
圖 2-20	瑞草 Nature Hill 住宅單元分布圖	2-36
圖 2-21	新加坡 Pinnacle @ Duxton 組屋位置示意圖.....	2-38
圖 2-22	空中走廊迷你公園分布圖	2-39
圖 2-23	視覺景觀示意圖	2-39
圖 2-24	開放空間示意圖	2-40
圖 2-25	Pinnacle @ Duxton 組屋規劃示意圖.....	2-40
圖 2-26	Next 21 實驗住宅 SI 結構系統示意圖	2-42
圖 2-27	Next 21 實驗住宅管線系統示意圖-1	2-42
圖 2-28	Next 21 實驗住宅管線系統示意圖-2	2-43
圖 2-30	Next 21 實驗住宅規劃示意圖	2-44
圖 2-31	GWL-Terrein 社區規劃示意圖	2-46

圖 2-32	Savonnerie Heymans 位置示意圖	2-47
圖 2-33	Savonnerie Heymans 舊工廠拆除示意圖	2-47
圖 2-34	Savonnerie Heymans 綠建築設計概念示意圖	2-48
圖 2-35	Savonnerie Heymans 公共空間概念示意圖	2-48
圖 2-36	Savonnerie Heymans 規劃示意圖	2-49
圖 3-1	基地位置示意圖	3-1
圖 3-2	基地範圍示意圖	3-2
圖 3-3	基地周邊都市計畫分布示意圖	3-3
圖 3-4	現行太平都市計畫示意圖	3-4
圖 3-5	基地現行都市計畫示意圖	3-5
圖 3-6	基地周邊重劃區範圍示意圖	3-7
圖 3-7	慧眾自辦市地重劃區整體性防火間隔配置圖	3-7
圖 3-8	基地範圍內土地權屬分布示意圖	3-8
圖 3-9	基地地形測繪示意圖	3-9
圖 3-10	基地範圍內使用現況示意圖	3-10
圖 3-11	基地周邊地區使用現況示意圖	3-11
圖 3-12	地下水補注地質敏感區示意圖	3-12
圖 3-13	活動斷層示意圖	3-13
圖 3-14	區域交通示意圖	3-14
圖 3-15	大眾運輸路線示意圖	3-15
圖 3-16	基地附近公車路線與站牌位置示意圖	3-15
圖 3-17	基地附近交通系統示意圖	3-17
圖 3-18	自行車系統示意圖	3-18
圖 3-19	大眾運輸系統建議方案	3-19
圖 3-20	聯外道路系統建議方案	3-20
圖 3-21	自行車系統建議方案	3-20
圖 3-22	基地周邊生活機能設施分布示意圖	3-22
圖 3-23	週邊商業服務機能分析示意圖	3-23
圖 3-24	區域服務機能分析示意圖	3-23
圖 3-25	100 年臺中市工商及服務業從業人數統計示意圖	3-24
圖 3-26	基地周邊工業區、大專院校分布示意圖	3-26
圖 4-1	太平區、大里區戶數及戶量統計示意圖	4-2

圖 4-2	太平區、大里區人口自然增加與社會增加趨勢圖	4-5
圖 4-3	太平區、大里區與臺中市優先照顧對象比例分布圖	4-6
圖 4-4	臺中市未滿 2 歲幼兒人口分布圖	4-7
圖 4-5	臺中市身心障礙人口分布圖	4-8
圖 4-6	臺中市老年人口分布圖	4-9
圖 4-7	基地周邊鄰里 0-4 歲人口分布示意圖	4-11
圖 4-8	基地周邊鄰里 65 歲以上人口分布示意圖	4-11
圖 4-9	基地周邊社福設施分布示意圖	4-12
圖 4-10	基地周邊住宅推案位置示意圖	4-17
圖 4-11	住宅自有率分析示意圖	4-20
圖 4-12	住宅租用率分析示意圖	4-20
圖 4-13	太平區、大里區 104 年申請租金補貼（35 歲以下）申請族群分布 示意圖	4-25
圖 4-14	太平區、大里區 104 年申請租金補貼（35 歲以下）家戶人口分布 示意圖	4-25
圖 4-15	申請租金補貼（35 歲以下）租屋案件建築型態分布示意圖 ...	4-26
圖 4-16	申請租金補貼（35 歲以下）租屋案件（不含透天）屋齡分布示意 圖	4-26
圖 4-17	申請租金補貼（35 歲以下）租屋案件（不含透天）面積分布示意 圖	4-26
圖 4-18	臺中市租金補貼分布示意圖	4-33
圖 4-19	太平區、大里區登記工廠家數統計示意圖	4-36
圖 4-20	臺中市工商及服務業普查平均月所得分布示意圖	4-36
圖 4-21	基地周邊土地成交位置示意圖	4-41
圖 4-22	基地周邊租賃位置示意圖	4-45
圖 4-23	基地周邊現況租屋分布示意圖	4-46
圖 4-24	青年勞工時間軸示意圖	4-52
圖 5-1	社會住宅定位示意圖	5-1
圖 5-2	新興住宅示範點概念圖	5-3
圖 5-3	青年勞工安居地概念圖	5-4
圖 5-4	鄰里交流互動場概念圖	5-4
圖 5-5	社會住宅理念與本案關聯圖	5-5
圖 5-6	共享村落構想概念圖	5-5

圖 5-7	青年勞工基本生活需求分析示意圖	5-6
圖 5-8	共享資源循環機制示意圖 - 食	5-7
圖 5-9	共享資源循環機制示意圖 - 衣	5-7
圖 5-10	共享資源循環機制示意圖 - 住	5-8
圖 5-11	共享資源循環機制示意圖 - 行	5-8
圖 5-12	共享資源循環機制示意圖 - 育	5-9
圖 5-13	共享資源循環機制示意圖 - 樂	5-9
圖 5-14	全區配置圖	5-10
圖 5-15	基地西側鳥瞰圖	5-11
圖 5-16	基地東側鳥瞰圖	5-11
圖 5-17	全區配置圖	5-12
圖 5-18	街角廣場公園模擬圖	5-12
圖 5-19	南側基地社區花園模擬圖	5-12
圖 5-20	沿街式開放空間模擬圖	5-13
圖 5-21	南側基地入口廣場模擬圖	5-13
圖 5-22	交通動線示意圖	5-13
圖 5-23	救災逃生動線系統圖	5-14
圖 5-24	量體高度示意圖	5-14
圖 5-25	樓層使用分區圖	5-14
圖 5-26	建築量體示意圖	5-15
圖 5-27	一房型單元模擬圖 A	5-16
圖 5-28	一房型（一房一廳）單元模擬圖 B	5-16
圖 5-29	二房型單元模擬圖 A	5-16
圖 5-30	二房型單元模擬圖 B.....	5-16
圖 5-32	三房型單元模擬圖 A	5-17
圖 5-33	三房型單元模擬圖 B.....	5-17
圖 5-34	地下一、二樓平面示意圖	5-17
圖 5-35	一樓平面示意圖	5-18
圖 5-36	二樓平面示意圖	5-18
圖 5-37	北棟三~六樓、南棟三~七樓平面示意圖.....	5-19
圖 5-38	北棟七~十一樓、南棟八~十樓平面示意圖.....	5-19
圖 5-39	北棟十二樓、南棟十一樓平面示意圖	5-20

圖 5-40	屋頂層平面示意圖	5-20
圖 5-41	植栽配置示意圖	5-24
圖 5-42	植栽說明示意圖	5-24
圖 5-43	複層植栽示意圖	5-25
圖 5-44	透水鋪面位置示意圖	5-25
圖 5-45	透水鋪面詳圖	5-25
圖 5-46	自然採光通風示意圖	5-26
圖 5-47	無障礙設施/設備	5-28
圖 5-48	通用設計一覽表	5-28
圖 5-49	通用設計住房平面圖	5-29
圖 5-50	客廳及工作陽台剖面圖	5-29
圖 5-51	無障礙設施及設備示意圖	5-29
圖 5-53	防火間隔變更示意圖	5-60
圖 8-1	社會住宅供給來源示意圖	8-1
圖 8-2	民間業者參與社會住宅開發之權利關係示意圖	8-1
圖 8-3	社會住宅開發模式架構示意圖	8-2
圖 8-4	營運管理模式示意圖	8-4
圖 8-5	管理哨與監視器設置區位示意圖	8-7
圖 8-7	共享循環機制營運管理示意圖	8-9
圖 10-1	基地位置示意圖	10-15
圖 10-2	基地範圍示意圖	10-16
圖 10-3	現行都市計畫示意圖	10-16
圖 10-4	基地周邊重劃區範圍示意圖	10-18
圖 10-5	慧眾自辦市地重劃區整體性防火間隔配置圖	10-18
圖 10-6	土地權屬分布示意圖	10-19
圖 10-7	基地地形測繪示意圖	10-20
圖 10-8	基地範圍內使用現況示意圖	10-21
圖 10-9	基地周邊地區使用現況示意圖	10-22
圖 10-10	臺中市太平區永億段社會住宅新建工程地面層平面構想圖（僅供參考）	10-57
圖 10-11	臺中市太平區永億段社會住宅新建工程標準層平面構想圖（僅供參考）	10-57

圖 10-12 臺中市太平區永億段社會住宅新建工程地下一層平面構想圖 (僅供參考)	10-58
圖 10-13 臺中市太平區永億段社會住宅新建工程地下二層平面構想圖 (僅供參考)	10-58
圖 10-14 臺中市太平區永億段社會住宅新建工程東向(永億段 3 地號) 立面構想圖(僅供參考)	10-59
圖 10-15 臺中市太平區永億段社會住宅新建工程西向(永億段 3 地號) 立面構想圖(僅供參考)	10-59
圖 10-16 臺中市太平區永億段社會住宅新建工程南向(永億段 3 地號) 立面構想圖(僅供參考)	10-60
圖 10-17 臺中市太平區永億段社會住宅新建工程北向(永億段 3 地號) 立面構想圖(僅供參考)	10-60
圖 10-18 臺中市太平區永億段社會住宅新建工程南、西向(永億段 20 地 號)立面構想圖(僅供參考)	10-61
圖 10-19 臺中市太平區永億段社會住宅新建工程北、東向(永億段 20 地 號)立面構想圖(僅供參考)	10-61

【表 目 錄】

表 2-1	中央近年整體住宅政策實施方案之計畫目標及執行策略綜理表	2-1
表 2-2	社會住宅短期實施方案興辦地點一覽表	2-3
表 2-3	社會住宅中長期推動方案分年執行工作重點表	2-3
表 2-4	臺中市住宅策略與行動計畫表	2-4
表 2-5	臺中市社會住宅 5W1H 一覽表	2-6
表 2-6	臺中市社會住宅內容一覽表	2-7
表 2-7	住宅法規重點條文摘要表	2-9
表 2-8	公產處分相關法規重點條文摘要表	2-1
表 2-9	營建類相關法規重點條文摘要表	2-12
表 2-10	民間參與公共建設相關法規重點條文摘要表	2-13
表 2-11	經濟稅賦減免相關法規重點條文摘要表	2-14
表 2-12	環境影響類相關法規重點條文摘要表	2-15
表 2-13	臺北市公營住宅房型與坪數規劃一覽表	2-18
表 2-14	大龍峒公營住宅房型配置表	2-21
表 2-15	大龍峒公營住宅綠建築規劃概要表	2-22
表 2-16	大龍峒公營住宅第一次招租申請案件統計表	2-23
表 2-17	興隆 1 區公營住宅基地基本資料表	2-26
表 2-18	興隆 1 區公營住宅綠建築設計策略表	2-27
表 2-19	興隆 1 區承租對象一覽表	2-28
表 2-20	興隆 1 區一般戶（包含「設籍本市者」、「在本市就學就業有居住需求者」）租金分布表	2-29
表 2-21	興隆 1 區安康平宅現住戶低收類別租金租期表	2-29
表 2-22	興隆 1 區安康平宅現住戶租金分布表	2-29
表 2-23	松山區寶清段健康公營住宅基本資料一覽表	2-30
表 2-24	牛眠洞社區分期分區開發資料一覽表（單位：戶）	2-36
表 2-25	瑞草 Nature Hill 住宅單元押租金一覽表	2-36
表 2-26	瑞草 Nature Hill 入住資格一覽表	2-37
表 2-27	新加坡組屋制度一覽表	2-38
表 2-28	達士嶺組屋房型配比、價格一覽表	2-39
表 2-29	日本大阪 Next 21 實驗成果說明	2-41

表 2-30	日本大阪 Next 21 居住形式一覽表	2-44
表 2-31	國內外案例與本案關聯性分析	2-52
表 3-1	基地與周邊自辦市地重劃辦理情形	3-6
表 3-2	基地範圍土地清冊	3-8
表 3-3	基地周邊公車路線一覽表	3-16
表 3-4	便利商店、超市設置規模一覽表	3-21
表 3-5	103 學年度基地周邊 5 公里大專院校宿舍床位與校外租屋學生數量統計表	3-25
表 3-6	鄰近工業區一覽表	3-25
表 3-7	基地開發潛力與限制條件分析表	3-27
表 4-1	太平區人口及戶數統計表	4-1
表 4-2	大里區人口及戶數統計表	4-2
表 4-3	太平區家戶組成結構與住宅面積統計表	4-3
表 4-4	大里區家戶組成結構與住宅面積統計表	4-3
表 4-5	102 年臺中市低收入戶及中低收入戶家戶組成結構表	4-3
表 4-6	臺中市各行政區 104 年人口成長率統計表	4-4
表 4-7	臺中市各行政區 104 年社會增加率統計表	4-5
表 4-8	太平區、大里區 104 年底人口組成表	4-5
表 4-9	太平區、大里區與臺中市 104 年底優先照顧對象組成比較表 ..	4-6
表 4-10	各區托育機構一覽表	4-7
表 4-11	身心障礙福利設施需求一覽表	4-8
表 4-12	老人福利設施盤點一覽表	4-9
表 4-13	基地周邊鄰里 104 年幼年人口（0-4 歲）、老年人口（65 歲以上）統計表	4-10
表 4-14	太平區、大里區住宅存量統計	4-13
表 4-15	太平區、大里區住宅存量統計（依樓層區分）	4-13
表 4-16	臺中市空閒住宅率	4-14
表 4-17	太平區空閒住宅統計（依竣工年度區分）	4-14
表 4-18	大里區空閒住宅統計（依竣工年度區分）	4-14
表 4-19	太平區建築執照、使用執照核發統計表	4-15
表 4-20	大里區建築執照、使用執照核發統計表	4-15
表 4-21	基地周邊住宅推案統計表	4-16

表 4-22	太平區、大里區住宅買賣移轉件數統計	4-18
表 4-23	太平區住宅買賣移轉件數統計（依買賣面積分）	4-18
表 4-24	大里區住宅買賣移轉件數統計（依買賣面積分）	4-19
表 4-25	近兩年全國與臺中市房價所得比	4-19
表 4-26	太平區、大里區住宅權屬統計	4-20
表 4-27	103Q1 臺中市已租用住宅者租用住宅類型比較	4-21
表 4-28	103Q1 臺中市已租用住宅者對未來租金趨勢看法（單位：%）	4-22
表 4-29	臺中市社會住宅需求推估表	4-23
表 4-30	弱勢家庭需求社會住宅室內面積（含陽台但不含公共設施）（單位：%）	4-23
表 4-31	租金補貼申請條件相關規定	4-24
表 4-35	臺中市青年及勞工之租戶內成員比例統計表	4-28
表 4-36	臺中市青年及勞工目前租屋住宅形態	4-28
表 4-37	臺中市屯區青年及勞工租屋住宅形態（大里、仁化、霧峰工業區）	4-28
表 4-38	臺中市青年及勞工之平均房廳衛數量、租戶內人數一覽表	4-29
表 4-39	臺中市屯區青年及勞工之租屋型態之每月租金、租戶內人數、承租房屋面積、每人居住坪數	4-29
表 4-40	太平區、大里霧峰區優先照顧受訪者弱勢別分布	4-30
表 4-41	太平區、大里霧峰區優先照顧受訪者之家庭成員分布表	4-30
表 4-42	太平區、大里霧峰區優先照顧受訪者之現況居住房屋型態	4-30
表 4-43	太平區、大里霧峰區優先照顧對象受訪者之住宅格局一覽表	4-30
表 4-44	太平區、大里霧峰區優先照顧受訪者居住房型分布表	4-31
表 4-45	太平區、大里霧峰區優先照顧對象希望可引進社會福利設施類別	4-31
表 4-46	96 年度至 103 年度臺中市租金補貼比例	4-32
表 4-48	臺中市青年及勞工租屋現況及需求問卷受訪者之職業類別	4-34
表 4-49	製造業（金屬製品、機械設備、塑膠製品製造業）平均經常薪資統計表	4-35
表 4-50	臺中市青年及勞工認為社會住宅最有幫助之受訪者之租屋房型一覽表	4-36
表 4-51	臺中市屯區青年及勞工認為社會住宅最有幫助之受訪者之每月租金、租戶內人數、承租房屋面積、每人居住坪數	4-36

表 4-52	太平區、大里霧峰區優先照顧受訪者之家庭月收入	4-37
表 4-53	太平區、大里霧峰區優先照顧受訪者之平均月租金	4-37
表 4-54	弱勢家庭目前居住房屋每月租金（單位：元、%）	4-38
表 4-55	弱勢家庭承租社會住宅每月能夠支付的最高租金	4-38
表 4-56	基地周邊地區土地交易行情一覽表	4-39
表 4-57	基地周邊近兩年房地成交行情一覽表	4-41
表 4-58	基地周邊近兩年房地成交數一覽表	4-41
表 4-59	基地周邊地區租屋行情一覽表	4-42
表 4-60	基地周邊店舖租屋行情一覽表	4-43
表 4-61	本案周邊租屋分布概況統計表	4-46
表 4-62	本案周邊太平、大里地區租屋行情分析（一房、二房、三房價格） 與青年勞工現況租金、願付租金之比較一覽表（單位：元/月）	4-47
表 4-63	太平區家戶組成結構與房型配比關係表	4-48
表 4-64	大里區家戶組成結構與房型配比關係表	4-48
表 4-65	屯區勞工青年居住現況與房型配比關係表	4-48
表 4-66	太平區、大里霧峰區優先照顧對象與房型配比關係表	4-49
表 4-67	太平區、大里區 104 年租金補貼對象家戶組成結構與房型配比關係表	4-49
表 4-68	太平區、大里區家戶結構及優先照顧對象房型配比推估表	4-50
表 4-69	屯區勞工青年居住現況及太平區、大里區優先照顧對象房型配比推估表	4-50
表 4-70	租金補貼概況及太平區、大里區優先照顧對象房型配比推估表 ...	4-50
表 4-71	市場合理價格推估過程表	4-55
表 5-1	北側基地（永億段 3 地號）開發產品規劃內容	5-21
表 5-2	南側基地（永億段 20 地號）開發產品規劃內容	5-21
表 5-3	開發強度檢討分析表（北基地）	5-22
表 5-4	開發強度檢討分析表（南基地）	5-23
表 5-5	市地重劃地區整體性防火間隔留設及變更原則重點條文摘錄表	5-59
表 6-1	總工程經費概算表	6-3
表 6-2	市場租金鑑價行情一覽表	6-4
表 6-3	基本假設與參數設定	6-7

表 6-4	直接興建方案財務效益評估表	6-8
表 6-5	直接興建方案現金流量表	6-9
表 6-6	財務效益評估表（增設停車位方案）	6-13
表 6-7	直接興建（增設停車位）方案現金流量表	6-14
表 6-8	直接興建（預算補貼）方案現金流量表	6-18
表 6-9	直接興建（增設停車位-預算補貼）方案現金流量表	6-22
表 6-10	促參 BOT 與設定地上權比較表	6-27
表 6-11	基本假設與參數設定（BOT 開發）	6-28
表 6-12	財務效益評估表（BOT 開發）	6-29
表 6-13	財務效益評估表（設定地上權）	6-30
表 6-14	直接興建模式財務敏感度分析結果彙整表	6-31
表 6-15	開發方式綜合評估	6-32
表 7-1	方案規劃比較表	7-1
表 7-2	方案彙整一覽表	7-2
表 8-1	社區管理維護支出費用一覽表	8-6
表 8-2	社區基本公共設施一覽表	8-10
表 8-3	店鋪可能利用方式一覽表	8-10
表 9-1	總工程經費概算表	9-8
表 9-2	興建工程預算書	9-9
表 9-3	活動人旅次推估表	9-15
表 9-4	衍生交通量推估表	9-15
表 9-5	開發後道路服務水準分析表	9-16
表 9-6	環境影響評估相關法規重點條文摘要表	9-20
表 10-1	基地與周邊自辦市地重劃辦理情形	10-17
表 10-2	土地權屬一覽表	10-19
表 10-3	總工程經費概算表	10-55
表 10-4	興建工程預算書	10-56