

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

依據內政部不動產資訊平臺公布之房價負擔能力指標顯示，104 年第 3 季臺中市貸款負擔率為 36.63%，較可合理負擔之比率 30% 為高；房價所得比已達到 8.53 倍，較 103 年同季增加 1.06 倍；房價所得比指標上升呈顯購屋者房屋購買之負擔增加，也嚴重衝擊臺中市民之居住權利，並可能引起社會矛盾與政治衝突，或造成諸多社會問題，因此需提供可照顧特定族群之社會住宅，不僅可提供弱勢者居住，並以適度分散、混居的模式，提供初入社會的年輕人、單親、婦女等一般族群，在人生過渡期，以平價獲得一個合宜的安身居所。

在社會住宅政策方向上，臺中市以「區位好、機能好、建物好、租金公道之三好一公道社會住宅」為推動方向，希望能於人口密集、交通便利區或工業區附近優先興辦，以市場平均租金七折以下之租金，提供足量適居的社會住宅，期能抑制市場豪宅化與無殼蝸牛的兩極化現象，並進一步避免不必要的貧富差距引起之社會問題，及達到減輕青年人口生活負擔來提高生育意願之效益。在社會住宅之規劃設計上，將結合綠建築與通用設計精神，考量附設托幼托老與開放共享的公共設施等，讓臺中市之勞工與青年能安心居住及就業，其家庭也能獲得適度之照顧，營造美好幸福之家園。

本案基地坐落太平區永億段 3、20 地號二筆土地，面積共計 4,691.02 平方公尺，現由臺中市太平區公所、臺中市政府建設局經管，土地權屬單純，且位於太平都市計畫南側，鄰近太平大里地區多處產業用地，依據行政院主計處 100 年度工商及服務業普查報告顯示，太平區及大里區之工商及服務業員工數合計超過 12 萬人，占全市 29 區之比例高達 12.02%，為臺中市就業機會最密集的區域之一，因此本案為政策性社會住宅供給之優質區位。

---

## 第二節 計畫目標

### 一、具友善環境的公共建築

本案為臺中市政府都市發展局辦理「社會住宅」示範計畫之一，其建築設計應符合臺灣地區亞熱帶的氣候特性，應呼應當下氣候變遷因素，提出具生態（Ecology）、節能（Energy Saving）、減廢（Waste Reduction）、健康（Health）之設計概念。

公有新建建築物之總造價達 5,000 萬元以上者，於申報一樓樓板勘驗時，應同時檢附合格級以上候選綠建築證書，於工程驗收合格並取得合格級以上綠建築標章後，始得發給結算驗收證明書；總造價達 2 億元以上者，於申報一樓樓板勘驗時，應同時檢附合格級以上候選智慧建築證書，於工程驗收合格並取得合格級以上智慧建築標章後，始得發給結算驗收證明書。

### 二、導入「通用住宅」及「全齡住宅」設計概念

導入「通用設計」概念，即以易接近、易使用的設計、適合、適應的設計，建構為適合各年齡住居的「通用住宅」；再者，以「全齡設計」概念，提供不同生命階段及家庭組成都能安居的住宅，加上動線規劃與核心空間調整，彈性調配居家空間需求規格，營造適合全齡的優質住宅。

### 三、結合周邊有利資源永續經營社區

為解決公營住宅品質低劣、入住者良莠不齊，使得住宅社區整體環境品質低落之負面印象，本案「太平區永億段社會住宅」之社區規劃擬採出租、混居模式經營，並強化開放空間之規劃，以延續周邊的生態綠帶，包括長億國小、福興公園等，規劃生態跳島與密林區，建構完整的生態網絡，如此可改善地區景觀環境、提升外部生活環境品質，並促進地區日後發展。

### 四、永續經營的營運財務規劃

社會住宅係為本案之主要目的事業，為使住戶租金負擔合宜且社會住宅事業得永續經營，可規劃妥適開發計畫，並於符合相關法令規範設置附屬經營設施，亦可評估市場及財務可行性將民間參與納入興辦方式考量。