



臺中市
政府
都市發展局



林正偉建築師事務所

2015年

臺中市社會住宅 徵求民間投資說明會



活動時間：104年07月30日（星期四）
活動地點：臺中市THE LIN HOTEL



說明會簡報大綱

- 臺中市社會住宅民間興辦模式
- 設定地上權簡介
- 臺中市規劃中社會住宅案例分享
- 社會住宅民間參與模式說明
--以「臺中市北屯區太原段」為例



壹、臺中市社會住宅民間興辦模式





民間興辦社會住宅 法令依據

民間興辦社會住宅之法令依據，其適用條款分述如下：

住宅法 第十五條 第二十三條

促參法 第三條第一項第五款
促參法細則 第八條第二款

地方公產管理法類
台中市市有財產管理自治條例 第48條



興辦社會住宅 法令依據

住宅法

第17條、第23條與第48條

新建興辦社會住宅之方式

一、直接興建。

二、合建分屋。

三、**設定地上權**予民間合作興建。

四、其他經主管機關認定者(**促參法**)。

社會住宅

- 設定地上權協議書
- 促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法

- 設定地上權協議書
- 民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法

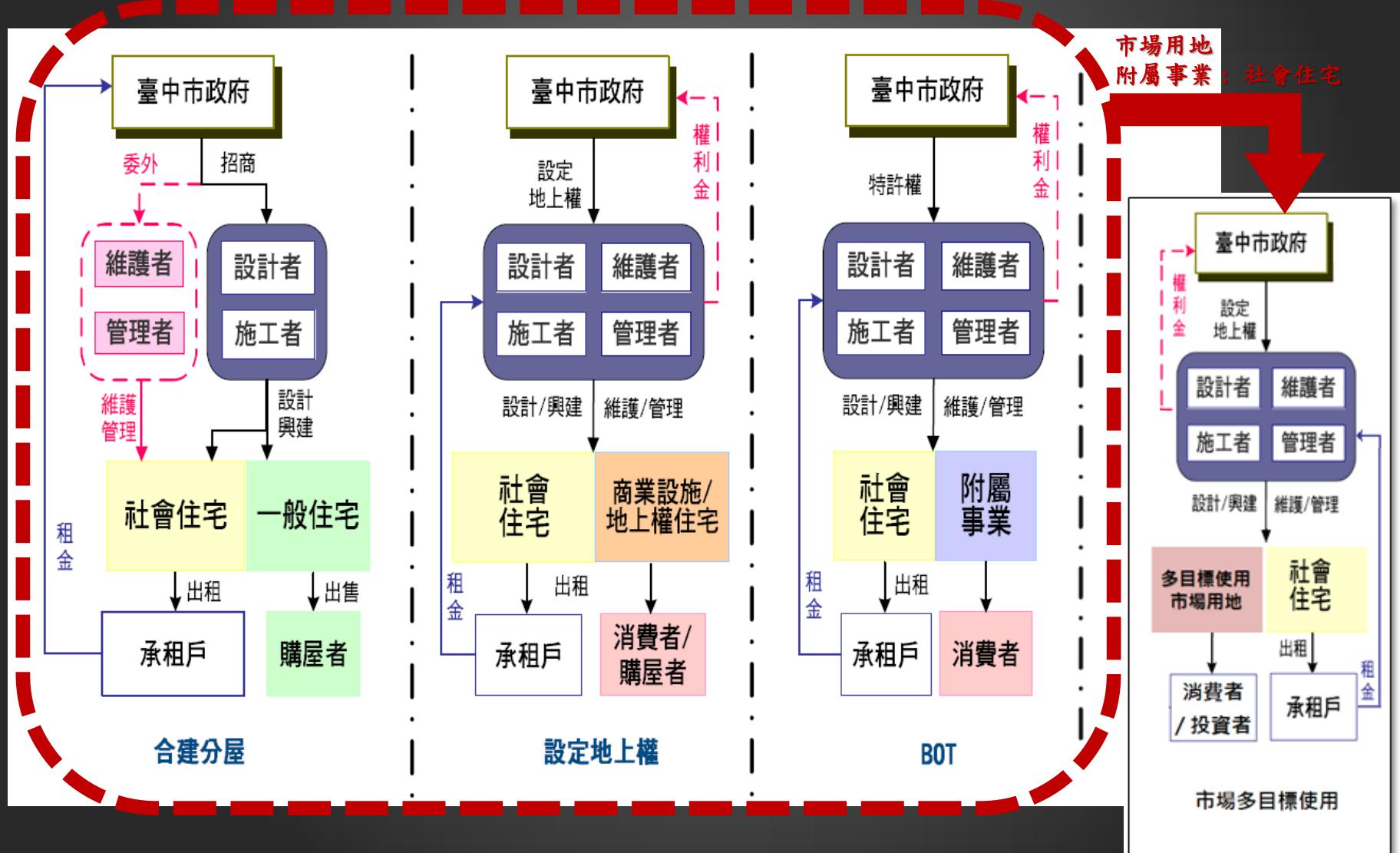
- 國有非公用土地設定地上權作業要點
- 臺中市市有非公用土地設定地上權作業要點第3點
- 臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法第5條

公告

公開招標



民間參與社會住宅興辦模式





貳、設定地上權簡介





設定地上權的法令依據

一. 住宅法

住宅法第17條：

「民間興辦之社會住宅，需用公有非公用土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠。前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。」

住宅法第23條：

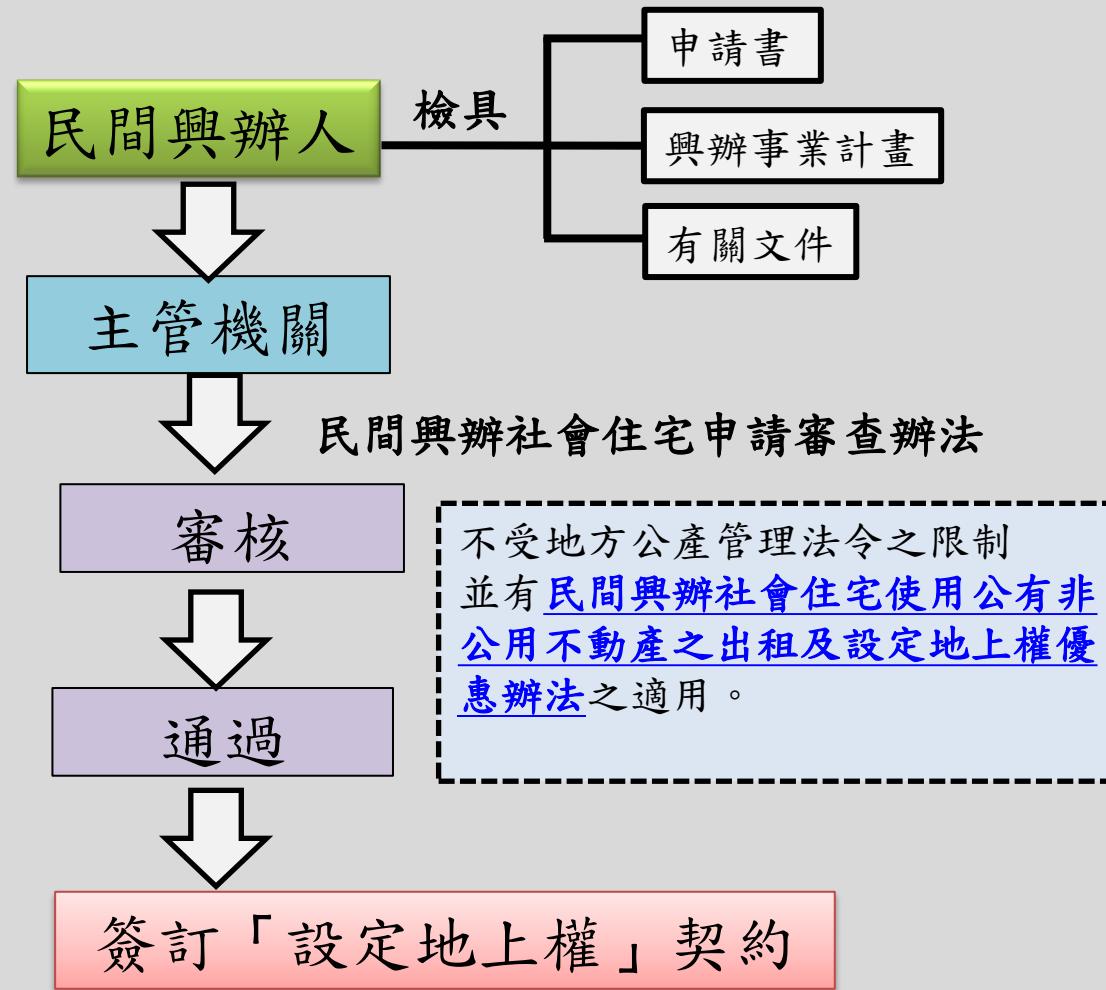
「前條以新建興辦社會住宅之方式如下：一、直接興建。二、合建分屋。三、設定地上權予民間合作興建。四、其他經主管機關認定者。」

住宅法第48條：

「中央及直轄市、縣（市）主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條、第一百零四條、第一百零七條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。」



依據住宅法的處理流程





設定地上權的法令依據

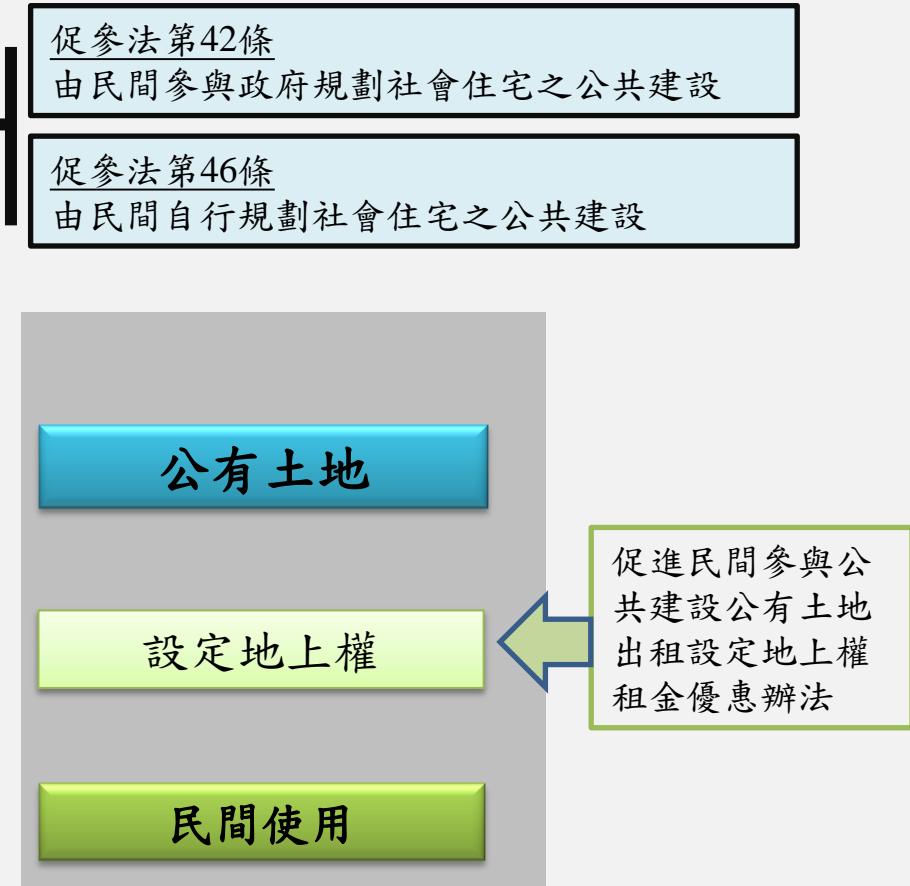
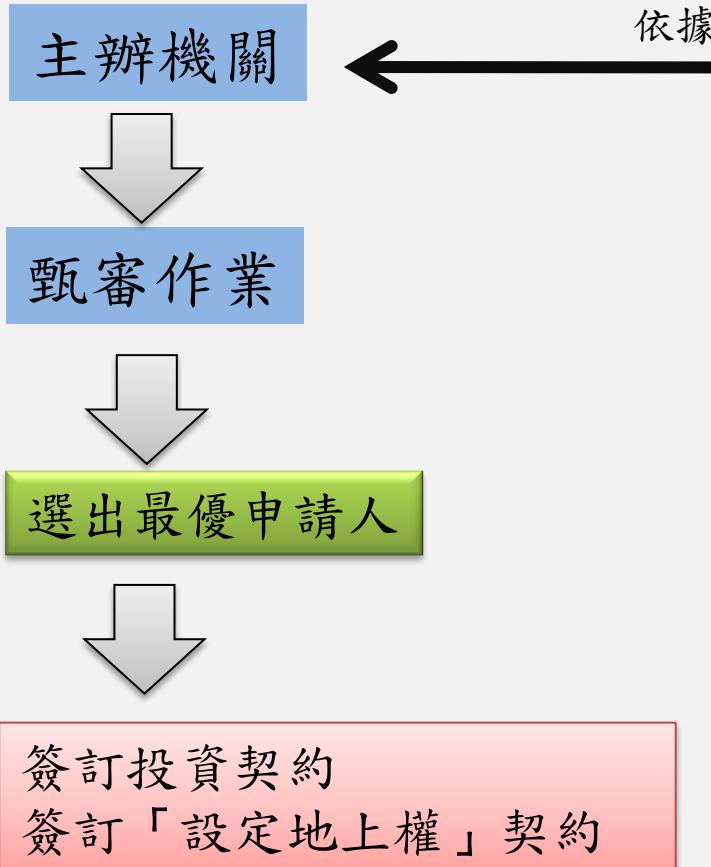
二. 促進民間參與公共建設法

促參法第15條：

「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。前項租金優惠辦法，由內政部會同財政部定之。」



依據促參法的處理流程





設定地上權的法令依據

三. 地方公產類法

臺中市區段徵收土地標售標租及設定地上權辦法

第5條：

「辦理本市區段徵收土地之標售、標租或設定地上權時，應以公開招標方式為之。公開招標公告依標售、標租或設定地上權方式之不同，前項公告應於受理申請投標十五日前，公告期間不得少於十四日，除於本府及土地所在地之區公所公告欄或土地所在地之公共場所公告外，並應刊登本府公報或新聞紙。」

臺中市市有非公用土地設定地上權作業要點

第3點：

「市有非公用土地設定地上權，應以公開招標方式為之。」



以北屯區太原段為例

開發目的：興辦社會住宅

「臺中市區段徵收土地標售
標租及設定地上權辦法」

民間廠商

「地方公產管理法」目的

- 加強市有非公用土地開發利用。
- 結合民間資源。
- 促進市產永續經營。
- 減輕財政負擔。

區段徵收配餘地

公開招標

公告文件

載明
相關事項

進行投標

得標廠商

簽訂「設定地上權」契約



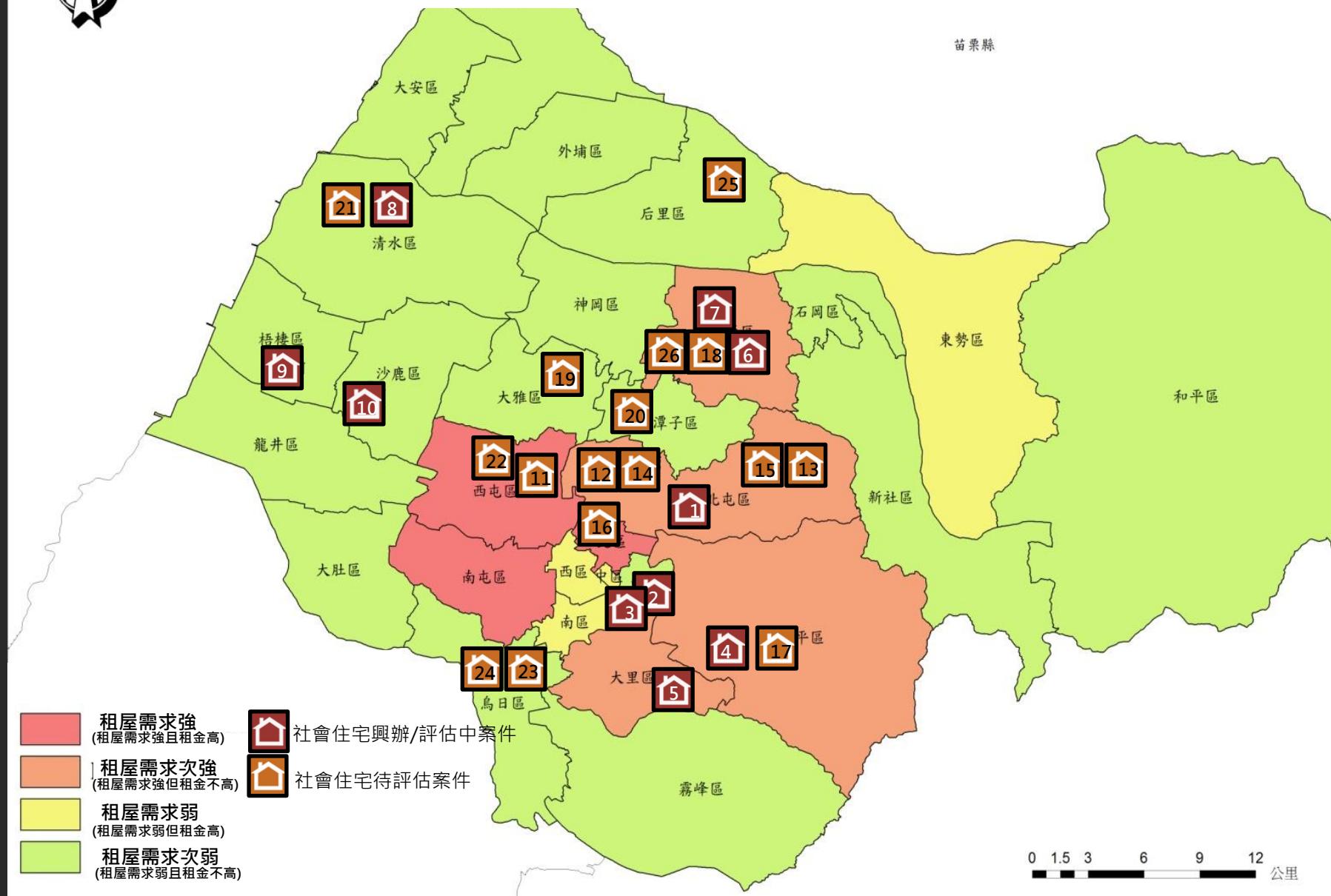


參、臺中市規劃中社會住宅案分享





規劃中社會住宅基地





臺中市潛在基地評估(一)

- 依據潛在租屋需求調查，於租屋需求較強與需求次強區域評估可發展社會住宅的基地。
- 初步評估七處基地，分別位於：

西屯區 惠來厝段

北屯區 太原段、太祥段、同榮段

豐原區 豐南段

東 区 尚武段

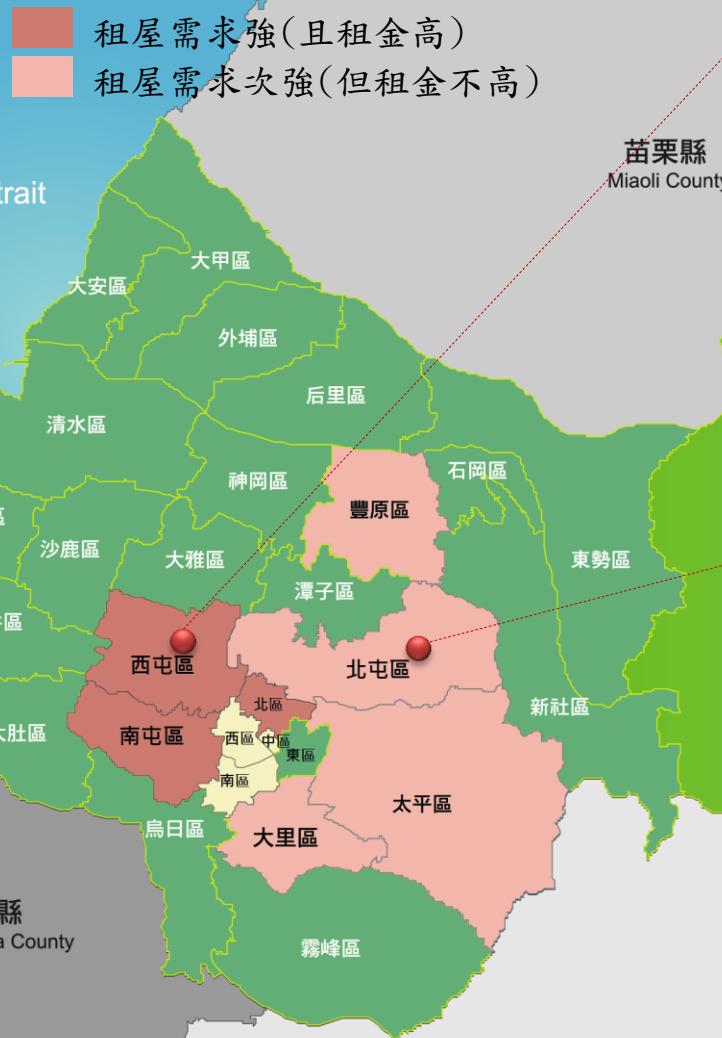
太平區 育賢段





臺中市潛在基地評估(二)

□ 基地區位及環境說明



西屯區惠來厝段→約可提供350戶

- 土地面積=6,697.00m²
- 土地使用分區:住2及住3-2
- 土地權屬:中華民國，財政部國有財產署

北屯區 (1,917戶)

太原段→約可提供1242戶

- 土地面積=77,446.64m²
- 土地使用分區:住3
- 土地權屬:市有土地

太祥段→約可提供300戶

- 土地面積=7,744.33m²
- 土地使用分區:機關用地(須辦理用地變更)
- 土地權屬:中華民國，財政部國有財產署、市有土地

同榮段→約可提供375戶

- 土地面積=11,111m²
- 土地使用分區:住2
- 土地權屬:市有土地



臺中市潛在基地評估(三)

□ 基地區位及環境說明

- 租屋需求強(且租金高)
- 租屋需求次強(但租金不高)





西屯區惠來厝段 基地區位及環境說明





基地區位_西屯區惠來厝段593地號

土地面積=6,697.00m² 土地使用分區:住2及住3-2 土地權屬:財政部國有財產署
建蔽率:60%(住二)55%(住三之二) 容積率:220%(住二)280%(住三之二)





基地現況_西屯區惠來厝段593地號



02 基地內



03 SITE

□ 基地須辦理用地撥用目前正函請財政部國有財產署辦理。

拍攝日期:104/07/09





北屯區太原段 區位及環境說明





基地區位_北屯區太原段140地號

土地面積=77,446.64m²

土地使用分區:住3

土地權屬:市有土地

建蔽率:50%

容積率:280%





基地現況_北屯區太原段140地號



1. 現況為農業局規劃「臺中市城市體驗農園」，以一年一租供市民耕作
2. 為北屯廊子區段徵收配餘地，土地撥用及取得經費：需與地政局協商
3. 建築工程費預計第一期約21億2710萬元。





北屯區太祥段 區位及環境說明





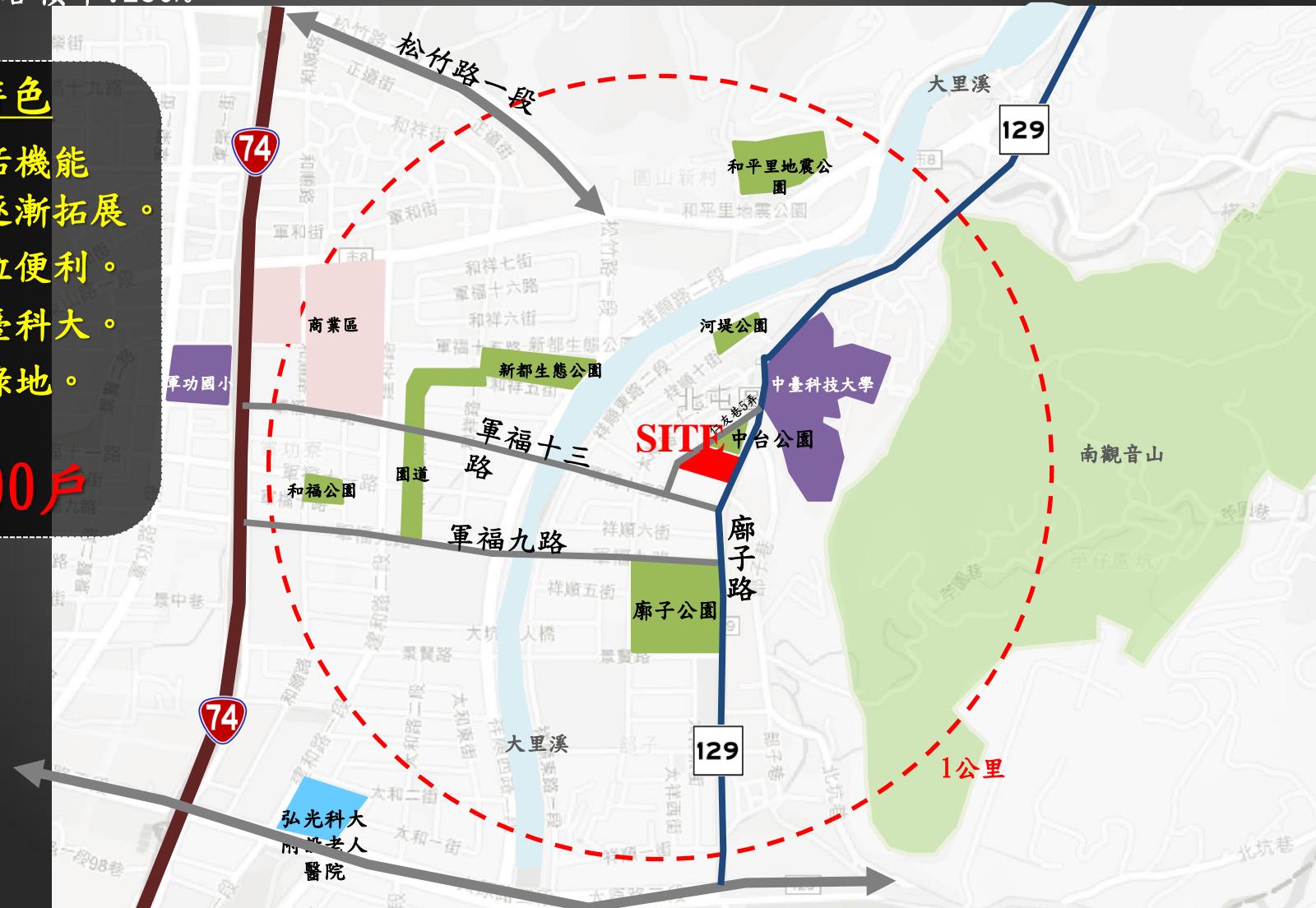
基地區位_北屯區太祥段95地號

土地面積=7,744.33m² 土地使用分區:機關用地(須辦理用地變更) 土地權屬:財政部國有財產署
建蔽率:50% 容積率:250%

區位特色

1. 周邊生活機能隨建案逐漸拓展。
2. 交通區位便利。
3. 鄰近中臺科大。
4. 有公園綠地。

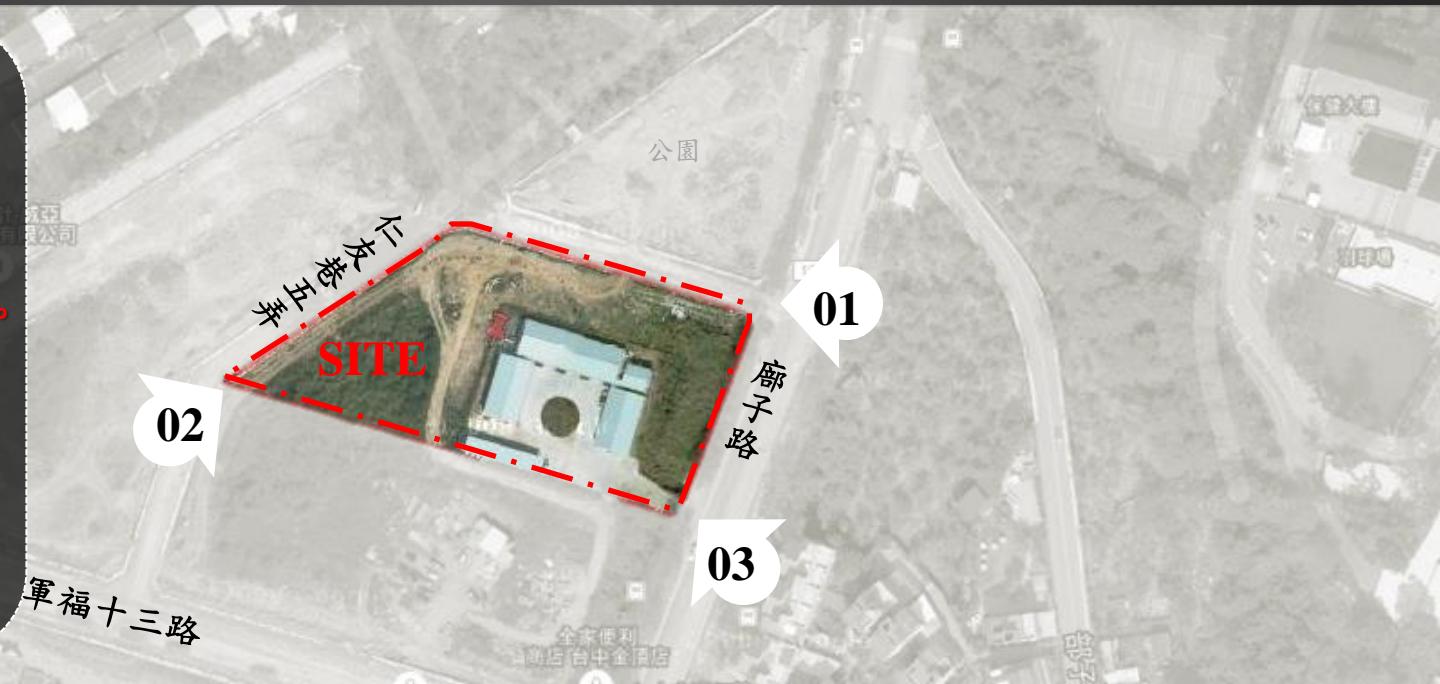
提供300戶





基地現況_北屯區太祥段95地號

1. 現況為閒置空地，有簡易圍籬，地上無建物。
2. 工程經費預估9億。
3. 需辦理用地撥用及變更並召開協商會議，提交專責小組討論。



拍攝日期:104/07/09





北屯區同榮段 區位及環境說明





基地區位_北屯區同榮段

2490、2490-102、2490-105地號

土地面積=11,111m²

土地使用分區:住2

土地權屬:市有土地

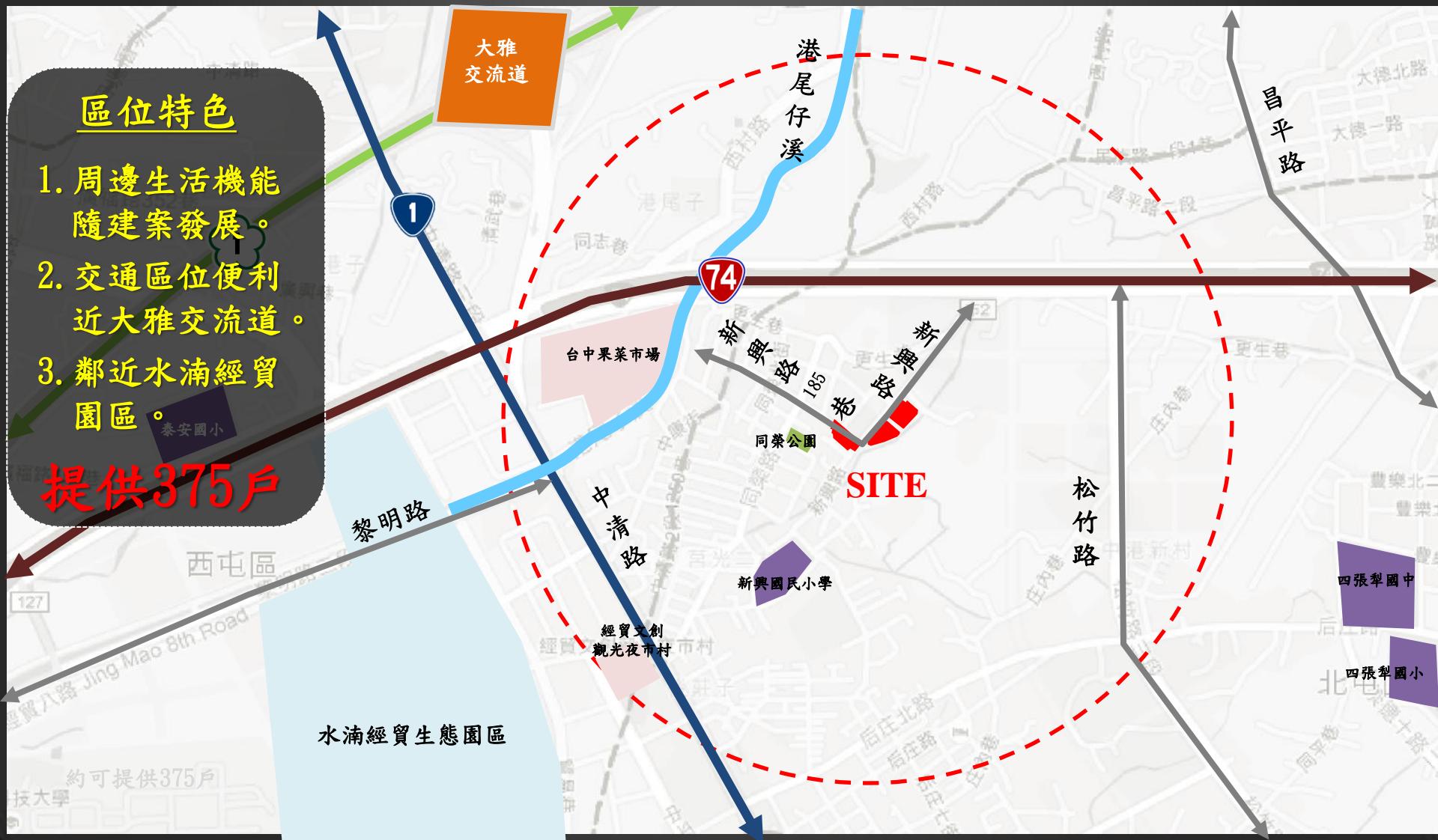
建蔽率:60%

容積率:220%

區位特色

1. 周邊生活機能隨建案發展。
2. 交通區位便利，近大雅交流道。
3. 鄰近水湳經貿園區。

提供375戶





基地現況_北屯區同榮段 2490、2490-102、2490-105地號



1. 現況為閒置空地，有簡易圍籬，無地上建物。
2. 土地撥用及取得經費需與財政局協商。
3. 建築工程經費預估為11億2仟5百萬元。





豐原區豐南段 基地區位及環境說明



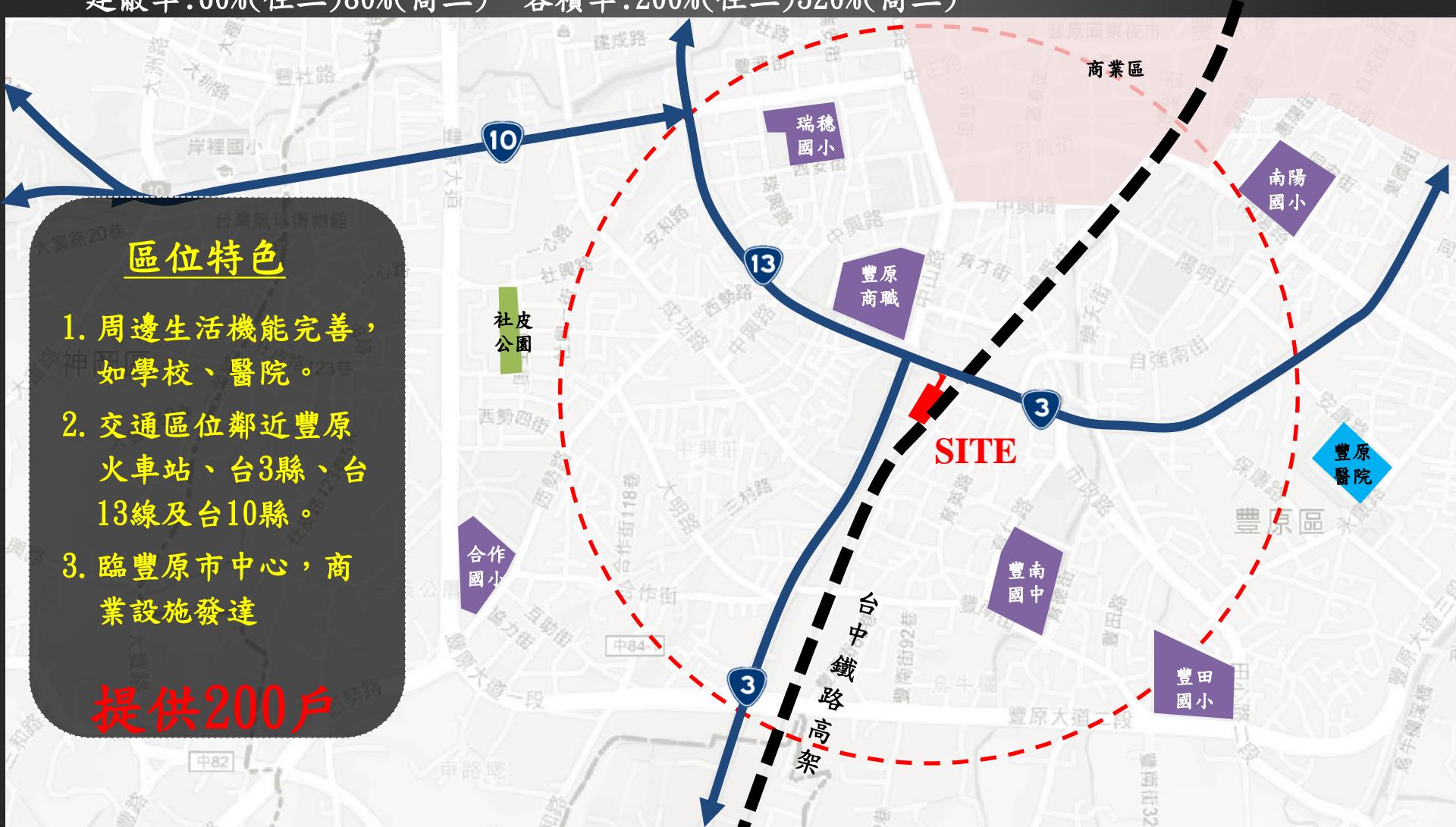


基地區位_豐原區豐南段

447、580、582、583、584、585、586、587、588地號

土地面積=11,111m² 土地使用分區:住2 土地權屬:市有土地

建蔽率:60%(住二)80%(商二) 容積率:200%(住二)320%(商二)





基地現況_豐原區豐南段

447、580、582、583、584、585、586、587、588地號



1. 基地原為豐原果菜批發市場，已拆除，現況為空地。
2. 西側及北側為既成道路。
3. 建築工程費預計4億5仟萬元。





東區尚武段

基地區位及環境說明





基地區位_東區尚武段

903、903-4、903-5、903-6地號

土地面積=9,983m²

土地使用分區:住5

土地權屬:國有土地(國軍老舊營舍改建基金土地)

建蔽率:50%

容積率400%

區位特色

- 周邊生活機能健全，有市場、商場、學校、公園、醫院。
- 區位鄰近台中火車站。 梅川
- 台中市最早發展之商業區，近年來許多旅館進駐，發展中區觀光產業。

提供600戶





基地區位_東區尚武段 903、903-4、903-5、903-6地號

1. 基地原現況為空地，有部分汽車臨停。
2. 周邊皆為既成道路。
3. 建築工程費預計18億元。



拍攝日期:104/04/02





太平區育賢段 基地區位及環境說明





基地區位_太平區育賢段

72, 180, 201, 201-3等22筆地號

土地面積=111, 088m²； 土地使用分區：住宅區； 土地權屬：市有土地

建蔽率：60%

容積率：180%

區位特色

提供3610戶

- 周邊有如市場、商場、學校、公園、醫院等生活機能設施。
- 交通區位鄰近74號道路便利。
- 周邊目前各新建案鄰立，顯示出此區住宅潛力。



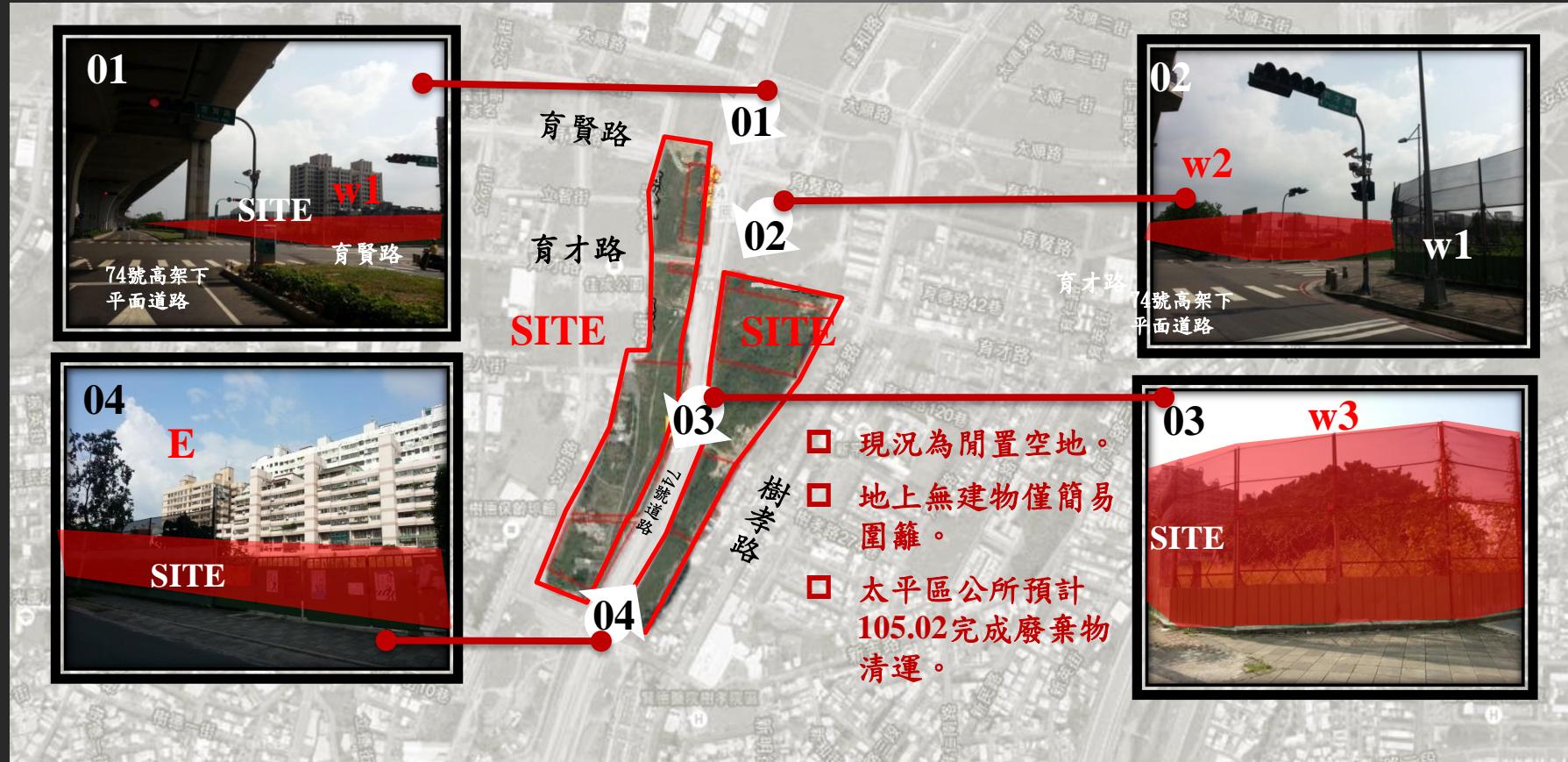


基地現況_太平區育賢段

72, 180, 201, 201-3等22筆地號

區位特色

1. 基地屬太平新光地區區段徵收配餘地，約可提供3600戶。
2. 建築工程費預計約為108億3仟萬元。
3. 土地撥用及經費取得另行協商。





肆、案例分享

臺中市北屯區太原段社會住宅
民間參與模式說明



謝謝指教



指導單位：臺中市政府
主辦單位：臺中市政府都發局
承辦單位：林正偉建築師事務所團隊