

第二案：「和宜建設股份有限公司申請依都市計畫法臺南市施行細則第 37 條之 2 於本市康橋段 40、40-1 地號等 2 筆生活服務專用區土地捐贈社會住宅」案

說明：一、本案係和宜建設股份有限公司申請於「高速公路永康交流道附近特定區計畫」之生活服務專用區捐贈容積樓地板面積作為社會住宅使用，涉及容積獎勵及捐贈之社會住宅應含附設之停車空間，爰提會討論。

二、法令依據：都市計畫法臺南市施行細則第 37 條之 2。

三、申請開發基地：永康區康橋段 40、40-1 地號等 2 筆生活服務專用區。

四、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會莊委員德樑(召集人)、張委員學聖、胡委員大瀛、賴委員碧瑩、蘇委員金安及陳委員柏誠等 6 位委員組成專案小組先行提供初步建議意見，經於 111 年 4 月 28 日召開專案小組會議後，獲致具體建議意見(詳附錄 1)，爰提會討論。

決議：社會住宅需求部分，依社會住宅主管機關檢視(詳附錄 2)本案預計提供 445 戶，尚符永康區社會住宅需求。另本案依「都市計畫法臺南市施行細則」第 37 條之 2 申請之容積獎勵所興建之樓地板面積投資報酬率為 15.15%，低於中華民國不動產估價師公會全國聯合會公報所載臺南市利潤率約為 20%~28%，尚屬合理。爰本案依下列各點意見同意通過：

一、申請人應無償提供 23,196.71m²容積樓地板面積(基準容積 42.08%)及其土地所有權予本府作社會住宅使用，該部分免計容積，並同意給予一倍(基準容積 42.08%)之容積獎勵。

二、社會住宅所附設之汽車停車空間依建築技術規則建築設計施工編第五十九條附表計算，不受都市計畫書土地使用分

區管制規定限制，機車停車位數量依總戶數 1.2 倍計算。

三、本案預計申請老樹保留容積獎勵部分，請強化地面層開放空間與老樹公園之開放性，納入後續都市設計審議時妥予考量。

四、申請人應於會議紀錄核發次日起 2 個月內與本府都市發展局簽訂捐贈社會住宅協議書後，本決議之容積獎勵始生效核定，並將下列各點意見納入協議書內容：

(一) 申請人應檢附社會住宅設計圖說提送主管機關審查同意後，始得申請建照執照；並應優先興建社會住宅，於取得社會住宅部分使用執照後，始得核發其餘私宅之部分使用執照。

(二) 申請人應繳納履約保證金新臺幣 1,500 萬元及保固保證金新臺幣 1,500 萬元，保證金之繳納、退還時間及方式由本府都市發展局與申請人納入協議書議定。

(三) 社會住宅及其公共設施之施工及建材設備等級，應與申請人興建之私宅及其公共設施之之施工及建材設備等級相同，或所捐贈社會住宅所提供之建材水準及設備等級至少符合臺南市都市更新事業（重建區段）建築物工程造价要項第二級以上之建材等級，擇優設置。住宅單元內應含設施設備詳附表。

附表 社會住宅單元內應含設施設備一覽表

		客餐廳	主臥	次臥	衛浴室	廚房	工作陽台
住宅單元設備	一房	變頻分離式冷氣 冷房效能 7~10 坪 (日立、大金、國際)	變頻分離式冷氣 冷房效能 4~6 坪 (日立、大金、國際)	--	馬桶	流理台含廚具	強排型熱水器 (和成、櫻花)
		窗簾	窗簾		面盆、面盆龍頭 及明鏡	三機： I H爐或瓦斯爐 抽油煙機、烘碗機	天然瓦斯
		鞋櫃	雙人床架		乾濕分離	洗槽、水龍頭	曬衣架
			衣櫃		冷熱龍頭含蓮蓬頭	天花板	
					抽風機		
	天花板						
	二房	變頻分離式冷氣 冷房效能 7~10 坪 (日立、大金、國際)	變頻分離式冷氣 冷房效能 4~6 坪 (日立、大金、國際)	變頻分離式冷氣 冷房效能 4~6 坪 (日立、大金、國際)	馬桶	流理台含廚具	強排型熱水器 (和成、櫻花)
	窗簾	窗簾	窗簾	面盆、面盆龍頭及明 鏡	三機： I H爐或瓦斯爐 抽油煙機、烘碗機	天然瓦斯	
	鞋櫃	雙人床架	雙人床架	乾濕分離	洗槽、水龍頭	曬衣架	
		衣櫃	衣櫃	冷熱龍頭含蓮蓬頭	天花板		
抽風機							
天花板							
各空 間	1.應設置足夠照度之 LED 燈。 2.依設計檢討需求設置平頂天花。						

【附錄 1】專案小組初步建議意見

一、本案係依都市計畫法臺南市施行細則第 37 條之 2 規定，針對私人捐贈社會住宅使用之「容積樓地板面積獎勵上限」及「停車空間設置標準」予以審議，請申請單位依下列意見補充資料後，提請大會討論。

(一) 容積樓地板面積獎勵上限

1. 本案擬捐贈社會住宅申請容積獎勵之地點係鄰近大橋地區，請說明該地區之社會住宅使用需求、現有已規劃提供戶數及本案社會公益性等理由及必要性。
2. 依社會住宅業務單位意見，捐贈之社會住宅其建材設備規格等級，應與所興建之私宅一致，以確保居住品質。本案擬申請容積獎勵面積為捐贈容積樓地板面積之一倍，有關財務成本估算，請說明本案推計之建物造價及營造成本、周邊地區近期房地實價登錄具體案例、銷售價格與開發成本之敏感度分析，並請社會住宅業務單位審視其合理性。
3. 考量建築量體提升後，將對周遭環境及交通造成衝擊，請補充相關因應措施。

(二) 停車空間設置標準

依社會住宅業務單位列席人員說明，所需社會住宅之房型需求為套房佔 70%、二房佔 30%為原則，依實際之停車空間需求，社會住宅附設之汽車停車位數量建議依建築技術規則建築設計施工編第 59 條附表計算，機車停車位數量建議依總戶數之 1.2 倍計算。

(三) 相關補充資料請社會住宅業務單位先行審視後，再提大會討論。

二、有關申請單位所提，本案依現行土地使用分區管制要點第 14 點規定，規劃部分樹木採原地保留，並視樹木保護及建築影響情形，經都市設計審議委員會審議通過後，酌予增加容積。本府配合樹木保留容積獎勵機制，已訂有「永康創意設計園區樹木原地保留容積獎勵都市設計審議原則」，建議於本案都市設計審議時，就樹木原地保留容積獎勵之公益性、

樹木保留區位、擬開放供公眾使用之空間配置、時段及進出動線等納入考量。

【附錄 2】社會住宅主管機關初核意見

1. 有關永康區社宅需求：

依台南市社會住宅中程計畫中，臺南市社會住宅需求總量及空間分布推估，臺南社宅建議提供戶數約計 1 萬戶，共分四大區域，1. 原臺南市及永康、仁德周邊地區，建議提供 7600 戶 2. 新營區、柳營區及鹽水周邊，建議提供 800 戶 3. 善化區、新市區等周邊，建議提供 900 戶 4. 佳里區周邊，建議提供 700 戶。

經盤點臺南市目前規劃興建中社宅，共計 7000 戶(包含自行興建、都更分回、住都中心興建營運)，其中原臺南市及永康、仁德周邊地區規劃興建中計 6193 戶，尚不足 1407 戶。

初核意見：

本案預計可提供永康區 445 戶，符合該區域社宅需求。

2. 有關都市計畫法臺南市施行細則第 37 條之 2 第 2 項：「私人捐贈容積樓地板面積，得提本市都委會給予容積獎勵，並以一倍為上限」：

申請人提出目前市場 21 層樓相同規格造價採計每坪 16.5 萬，經查調鄰近縣市高雄市都更建築工程造價 RC 第二級 21~25F 之建造單價，並經物調後每坪造價約 16.5 萬，尚屬合理。另申請人所提目前預估售價約 31~34 萬，經查閱近期實價登錄資料，及申請人所提個案資料尚屬合理。至有關申請人預估四年後新成屋市價約每坪 38 萬，屬申請人預估數值，本科敬表尊重。

初核意見：

有關申請人所提興建成本 16.5 萬/坪及預估售價 38 萬/坪，申請人每爭取一坪容積獎勵，興建捐贈一坪社宅之條件下，則申請人取得每坪得對外銷售建坪，須負擔興建成本為每坪 $165000 \times 2 = 330000$ 元，每坪售價 38 萬元，經核算其投資報酬率約 15.15%。

本案興建建物為 B5F~21F 建築物，建築工期推估約 3 年半~4 年，參考中華民國不動產估價師公會全國聯合會-第 4 號公報，台南轄區利潤率約為 20%~28%，爰該投報率尚屬合理。

經評估倘申請人每爭取一坪容積獎勵，興建捐贈一坪社宅之條件下，申請人所爭取之容積獎勵即所爭取額外對外銷售之坪數，該部分報酬率約 15.15%，尚屬合理，該部分無超額利潤，建議同意。

3. 有關停車空間設置：

查都市計畫法臺南市施行細則 第 37-2 條第三項規定略以：… 捐贈之社會住宅應含附設之停車空間，其停車空間之設置經本市都委會同意者，得依建築技術規則建築設計施工編第五十九條附表計算，不受都市計畫書土地使用分區管制規定限制。

有關本案捐贈本市社會住宅經評估實際需求，房型比例原則為套房：兩房為 7:3，承租戶須為家庭年所得 50% 分位點以下，且按住宅法規定，社會住宅應提供至少 40% 以上比率出租予經濟或社會弱勢者(如：低收入戶或中低收入戶、65 歲以上老人等)；依前開住戶結構評估，汽車持有率偏低。

考量未來停車位住戶使用率不高，囿於社會住宅管理方式，若增設過多空置車位，將增加社會住宅管理成本及財務負擔。並參考新北、桃園、台中社會住宅案例(附表1)，建議依建築技術規則檢討設置本市社會住宅汽車停車空間。

附表 1 各縣市社會住宅汽機車停車位數量設置原則

		臺北	新北	桃園	臺中	高雄
審議 依據		109 年度臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例(彙整委員會歷次審議決議原則)	新北市社會住宅都市設計審議原則	細部計畫土地使用分區管制要點	暫依臺中市都市設計審議規範	• 未訂定 • 依高雄市交通影響評估審議結果為準
設置 標準	汽 車	• 依臺北市土地使用分區管制自治條例(120 m ² 一車位) • 細部計畫	建築技術規則	建築技術規則	建築技術規則	• 一房型及二房型每戶 0.5 席 • 三房型每戶 0.8 席
	機 車	法定機車數量檢討	一戶一機車	• 至少一戶一機車 • 交評審議 1 機=0.2 汽	至少一戶一機車	• 一房型及二房型每戶 0.6 席 • 三房型每戶 1.0 席
適用 案例		文山區興隆社宅、文山區興隆 D2、松山健康社宅、青年一期社宅、洲美公共住宅	三峽國光一期青社宅、新店中央新村北側青社宅	八德一號 八德二號	豐原安康段共好住宅、大里光正段共好社宅、太平育賢段社會住宅	苓雅區機關用地 11 社會暨安置住宅
備註					目前案例均未達交通影響評估門檻	

附表二：各地方公會轄區利潤率表

開發或建築工期	轄區利潤率		
	高雄、屏東、台東、花蓮縣市	臺南、苗栗、彰化、南投、嘉義、雲林縣市	桃園、台中、新竹縣市
1年(含)以下	12%~20%	12%~20%	12~18%
超過1年~2年(含)以下	15%~23%	15%~23%	15~20%
超過2年~3年(含)以下	18%~26%	18%~26%	18~24%
超過3年~4年(含)以下	20%~28%	20%~28%	20~25%
超過4年~5年(含)以下	22%~30%	22%~30%	22~28%
超過5年	25%以上	25%以上	25%以上

以 B5F~21F 建築物，建築工期推估約 3 年半年，合理投報率建議值約為 25% 上下

本市各行政區臺南公宅戶數：

行政區	基地	戶數	說明
北區	小東路北側	379	市府興辦(已動工)
仁德區	二空新村 A 區	75	市府公辦都更(已動工)
永康區	精忠二村	110	市府公辦都更(已動工)
仁德區	二空新村 B 區	170	市府公辦都更(已招商成功)
東區	平實營區一期	180	市府公辦都更(已招商成功)
東區	平實營區二期	120	市府公辦都更(已招商成功)
南區	大鵬五村	200	市府公辦都更(招商中)
北區	自強新村	160	市府公辦都更(已招商成功)
北區	中興新城	114	市府公辦都更(已招商成功)
北區	九六新村	250	市府公辦都更
東區	新都心段	621	國都中心興辦(已動工)
南區	鹽埕段	300	國都中心興辦(已動工)
新市區	新北段	670	國都中心興辦(已動工)
永康區	東橋八街	220	國都中心興辦
永康區	橋北段	236	國都中心興辦
安南區、仁德區、安平區、永康區、新營區、南區等公宅基地規劃評估中		3,195	國都中心興辦
總計		7,000	-

區域	長期建議 供給戶數
原臺南市周邊	7,600
南科周邊地區	900
佳里周邊地區	700
原臺南縣府周邊	800
總計	10,000