

臺南市鐵路地下化專案 照顧住宅執行經驗報告

壹、計畫概述

一、計畫背景

「臺南市鐵路地下化專案照顧住宅工程」係臺南市政府針對鐵路地下化工程所造成的拆遷問題，基於居住照顧、維繫社區情感，提出的專案照顧住宅方案，本計畫基地位於台南市東區生產路、大同路現有鐵道東側，即是未來南台南車站對面，興建專案住宅，預計興建 15 層的站前商業住宅大樓，地面 1 至 2 樓為 1+2 樓複層店面，3 樓以上為住宅。照顧住宅將以低於市價的成本價格提供拆遷戶申購。

二、作業依據

臺南市政府於 102 年 11 月依都市更新條例第 9 條公開徵選本案台南市東區德高段 1500-2 地號等 1 筆土地都市更新事業案之實施者，並於 103 年 5 月 23 日發布「擬定南台南站副都心生產路南側第五種住宅區(辦理臺南市區鐵路地下化專案住宅)都市更新計畫案」劃定都市更新單元，依都市更新條例第 19 條辦理。

貳、計畫基地概況

一、基地區位

本基地隸屬台南市東區細部計畫南台南站副都心區開發範圍，位於生產路南側、大同路西側(並由規畫後綠帶隔離)，東側鄰近台糖古蹟保留區，西南方鄰近台南機場。往南可由台一線(大同路及二仁路)銜接台 86 線東西向快速道路，更可往東延伸銜接至國道一號、國道三號及台南高鐵站。沿台一線往南可接至高雄市。沿大同路往北，則可經過台南火車站及台南市中心交通網絡極為發達。基地區位、範圍、周邊道路及重要據點如圖 1 所示：



圖 1 基地區位及環境概況圖

二、基地面積及權屬

本基地面積共 19,069 平方公尺，原屬臺糖公司土地，現為南台南副都心區段徵收作業範圍，區段徵收配地作業完成後隸屬臺南市政府土地。本案土地已於 101.3.19 行政院報准，專案讓售予市府都市更新基金，並由臺南市政府辦理都市更新(附款式標售)，遂由富立建設股份有限公司得標，現土地所有權人為

富立建設股份有限公司。

參、計畫目的及規劃構想

一、計畫目的

- (一)延續鐵路地下化綜合規劃分段機能，界定更新計畫區發展定位臺南市鐵路沿線地區剔除現有行政機關與大型公共設施分布之區域外，仍有大部份屬於都市發展條件不佳的窳陋地區。在鐵路地下化工程完工後，鐵路沿線土地使用與空間機能，具備環境改善機會。地面層空間機能應整合沿線公有土地再利用並扮演都市縫合的功能，則交通條件改善後，將可為周邊地區創造經濟活力與產業升級的的效益。
- (二)整合地下化廊帶與副都心空間，提升更新地區資源整合價值透過更新計畫區與地下化廊帶、南台南站副都心計畫的開放空間、交通動線與防災系統的整合，可充分發揮更新地區結合重大建設發展後的環境資源特色，並進一步擴大鐵路地下化計畫與專案住宅基地的發展效用。
- (三)配合專案住宅方案，加速辦理地下化用地之徵收與移居照顧為延續鐵路地下化沿線土地建設之政策目標，擬訂更新計畫並引導後續更新單元內專案住宅更新事業計畫實施者之徵選；依臺南市政府對拆遷戶居住權益照顧之原則，未來專案住宅產品應符合市場定位，並以多元產品組合的開發條件，提供地下化沿線拆遷戶移居選擇與居住照顧，加速地下化沿線土地徵收取得與地下化工程建設，達成市府、拆遷戶與全體市民的共贏目的。
- (四)擬定更新計畫、劃定更新單元，規範更新事業計畫開發內涵為有效達成專案住宅基地整合環境資源，留設地區人行

開放空間，形塑優良都市景觀並落實開發財務的合理照顧精神；透過更新計畫的設計規範與更新事業計畫的實質審核，以有效管理專案住宅的開發品質與內涵。

二、規劃內容

(一)都市計畫土地使用強度：本案土地使用分區及相關管制規定應依循現行相關都市計畫內容：

1. 依「擬定台南市東區細部計畫（南台南站副都心地區）案說明書」中土地使用管制規則規範，本案基地為住五住宅區，法定建蔽率為 60%，可建築面積為 11,441.4 m²；基準容積率為 210%，總樓地板面積為 40,044.9m²（如下表、圖 2）。

表 1 土地使用分區面積表

使用分區	面積 (M ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (M ²)	容積率 (%)	法定容積 (M ²)
第五種住宅區	19,069	60	11,441.4	210	40,044.0



圖 2 土地使用分區示意圖

2. 依據都市更新條例、都市更新建築容積獎勵辦法及「臺南市政府辦理都市更新建築容積獎勵評定基準表」之相關規定申請都市更新容積獎勵。另依循「都市計畫

法臺南市施行細則」第 37 條規定及考量本案更新容積獎勵、開放空間獎勵及容積移轉申請之總量原則，本案申請容積獎勵包含「更新建築容積獎勵(30%)」及「其他獎勵(開放空間)20%」，總計申請容積獎勵與基準容積比率為 50%。

(二)照顧住宅產品定位：本基地位於地下化後南台南站前街廓之住宅區，區位條件優秀，該基地於臺南市整體發展定位為「南台南站副都心複合住商發展區」，規劃住商混合大樓，以符合南部住宅產品趨勢。

1. 照顧住宅基地規模：1.90 公頃(第五種住宅區：建蔽率 60%、容積率 210%)。
2. 預期產品：12~15 樓副都心站前住商混合大樓。

(三)建築規劃設計

1. 產品類型：規劃 12~15 樓中庭式住商混合大樓，並兼顧整體住宅社區景觀品質與優惠承購價格之考量，預計規劃戶數約 475 戶。
2. 配置構想：延續南台南車站前商業購物街空間，以沿街配置 1+2 樓商業店鋪，3 樓以上規劃純住宅空間，內部地面層：提供中庭花園、俱樂部、社區會所等社區機能公共設施；近景觀公園道側預計規劃予拆遷戶承購，近臺糖公司側由實施者自行處分。
3. 房型規劃：
 - (1)純住宅產品

三樓以上規劃純住宅產品，建坪(含室內使用面

積與公設)約 25~50 坪，提供三房、兩廳、兩衛之住宅形式，預估以成本價約 480 萬元售出(車位另購)，預計戶數約 448 戶。

(2)1+2 樓商業店鋪

提供原為商業店鋪使用之拆遷戶選購，建坪(含室內使用面積與公設)約 60~65 坪，一樓可做商業使用，二樓可當住宅使用，預估以成本價約 1,050 萬元售出(車位另購)，預計戶數約 27 戶。

三、建築規劃

(一)樓層空間概況及停車空間說明

本案規劃專案住宅「和築區」(照顧住宅)、一般住宅「真邦區」兩區，開發內容包含集合式住宅、店鋪使用、停車場。

1. 和築區：

總計興建366戶，計有建築4棟，皆為地下2層、地上15層的住宅大樓，其中1樓為商業店鋪，2樓為店鋪住宅用，最小50坪(含公設)，最大88坪(含公設)，共26戶；3樓以上住宅最小29.97坪(含公設)二房二廳房型，另有45-50坪(含公設)之三房二廳房型，共340戶。此外，另設有汽車停車位391位，並在地下1層設置4位無障礙停車位，以及在地面層設置92輛機車位、地下1層設置335輛機車停車位。其1樓配置平面圖詳如圖3。

2. 真邦區：

計有建築3棟，皆為地下2層、地上15層的住宅大樓，其中1樓合計有2戶店鋪以及辦公室1戶，2樓

則設置8 戶住宅，其餘樓層共計有住戶156 戶。設有汽車停車位271位，並在地下1 層設置4 位無障礙停車位以及機車停車位281位。

3. 本案兩區總計有住宅 506 戶、辦公室 1 戶、店鋪 28 戶、汽車停車位 662 位及機車停車位 728 位。

四、計畫特色

為合理照顧因鐵路地下化而無法現地居住之拆遷戶，並考量其居住權益、維繫原有社區情感等因素，特於重大建設「徵收」後採「都市更新」辦理之「優惠移居照顧方案」，係土地徵收法令之外以「專案特例」，此專案係為開創全臺新例。以下為就本「優惠移居照顧住宅」之特色彙整：

(一)領取徵收補償後，依拆遷戶意願自行申購。

一般徵收作業啟動後，拆遷戶得就當時市價領取土地及建物補償金，再依拆遷戶意願自行申購「優惠移居照顧住宅」，本案僅係提供拆遷戶多一個購屋選擇，並無強制性或擇一制。

(二)以成本價專案讓售，確保拆遷戶以優惠價格承購。

本「優惠移居照顧住宅」所取得土地係為行政院核准允以專案讓售，並由臺南市區段徵收委員會進行專案讓售作業，於民國 102 年 8 月底核定土地價款為九萬零五百元，後續於招商文件再限定實施者之營建成本價格，以確保受鐵路地下化工程影響之拆遷戶以低於「市價」價格承購。

(三)為避免財團圖利與土地炒作效應，限定承購條件資格。

本「優惠移居照顧住宅」之本意為照顧原居住於鐵路沿線因地下化工程所迫遷之居民，供無住所或因經濟狀況無法承購一般市面住宅者申購，但為避免財團圖利及土地炒作影響，故限定承購資格須為「臺南市鐵路地下化工程拆遷戶專案照顧住宅申購作業要點」規定所稱之「拆遷戶」，方能申購。

肆、辦理方式

一、開發方式

本案土地經行政院101年3月19日核定於南臺南站副都心區段徵收後，專案讓售予臺南市政府都市發展更新基金後辦理都市更新；遂由臺南市政府擔任招商主辦機關，由中央都市更新基金投資開發辦理「投資興建臺南市鐵路地下化專案照顧住宅」都市更新案(附款式標售)，102年11月公告招商，經公開評選程序於103年3月7日簽約委託富立建設股份有限公司(以下稱富立建設)擔任實施者。



圖 4 本案辦理流程圖

二、承購戶資格：承購戶資格依承購類別(住宅/店鋪)有所不同，分述如下：

(一) 申購住宅資格：於臺南市鐵路地下化工程用地範圍內，合法建築物遭拆除，遭拆建築物之所有權人，可申請購買照顧住宅。另說明如下：

1. 僅土地協議價購或被徵收，房子沒拆到，不具資格。
2. 違章建築不具資格。
3. 工程拆遷範圍內非所有權人之現地居住戶，屬經濟弱勢者，由本府輔導提供社會福利協助。如情形特殊並經本府認定者，個案核可申購照顧住宅。
4. 此外，合法建築無論拆幾坪，拆多拆少皆有資格申購照顧住宅。申購照顧住宅，一筆建號以申購一戶為限。如屬未保存登記之合法建築，一個門牌號碼以申購一戶為限。

(二) 申購店鋪資格：拆遷之合法建築物如現況為商業使用(需於102年3月12日前已有商業登記或營業稅籍，並至今尚未停歇業者)，其拆除建物面積大於50%且剩餘土地面積小於15坪，剩餘土地並申請一併徵收者，可登記1+2樓商業店鋪。

(三) 經市府統計，鐵路地下化工程受拆計323戶。扣除僅拆到加蓋違建、占用國有地違章戶後，具照顧住宅資格為285戶。另為避免投機炒作，本案限制拆遷戶於承購照顧住宅後，除繼承或依法強制執行、強制信託外，自所有權移轉登記之日起二年內，不得將住宅及其基地出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人。

三、計畫效益

本計畫提供地下化沿線拆遷戶移居選擇與居住照顧，採先遷後拆之模式保障拆遷戶之居住權益，同時加速地下化沿線土地徵收取得與地下化工程建設之政策順利執行，並追求市府、拆遷戶與全體市民的多贏操作方式。此外，透過更新計畫區與地下化廊帶、南台南站副都心計畫的開放空間、交通動線與防災系統的整合，未來鐵路地下化工程完工後，可充分發揮更新地區結合重大建設發展後的環境資源特色，為周邊地區創造經濟活力與產業升級的效益。

四、辦理經過

- (一)籌備階段(土地取得):本案土地原屬台南市臺南市政府地政局管有之平均地權基金土地，配合參與臺南市政府主辦之都市更新專案，業經行政院101年3月19日核准，同意專案讓售予臺南市政府「臺南市都市發展更新基金」。
- (二)行政院都市更新推動小組101年8月10日101年度第二次會議，同意本案納入都市更新示範計畫。
- (三)公告招商及土地決標：臺南市政府辦理「投資興建臺南市鐵路地下化專案照顧住宅」都市更新案(附款式標售)，於102年11月15日公告招商並經公開評選程序，招商評決方式採以資格標、規格標兩階段進行徵選，由富立建設股份有限公司得標，於103年3月7日簽約委託富立建設股份有限公司(以下稱富立建設)擔任實施者。



圖 5 本案簽約日照片

- (四)更新計畫發布實施：103年5月22日府都更字第1030463964A號公告發布實施「擬定南台南站副都心生產路南側第五種住宅區（辦理臺南市區鐵路地下化專案照顧住宅）都市更新計畫」
- (五)計畫核定：依據都市更新條例第十九條，臺南市政府於民國104年3月4日府都更字第1040148996A號函公告核定「擬定臺南市東區德高段1500-2地號等1筆土地都市更新事業計畫案」計畫書圖，並自民國104年3月6日生效。
- (六)取得建築執照：富立建設股份有限公司於契約完成簽訂後辦理都市設計審議、交通影響評估及建築執照申請等事宜，於104年3月24日取得臺南市政府交通影響評估同意備查函，以及同年5月5日取得都市設計審議同意備查函，並於6月16日取得建築執照。

- (七)設立客服專線服務：富立建設股份有限公司於103年7月30日成立銷售中心，提供專案銷售及承購戶諮詢服務，並於每周提供報表送於專管單位審查、臺南市政府備查。
- (八)辦理承購戶選位事項：照顧住宅已於104年7月8日至9月8日第一次公告受理登記，共計201戶申請登記。104年11月2日進行選位順位之抽籤，11月16日辦理選位。
- (九)實施履約管理：本照顧住宅屬臺南市政府重大政策案件，為確保本案工程品質及順利進行，並持續為民眾把關，辦理「臺南市鐵路地下化專案照顧住宅工程委託專案管理及監造技術服務案」，發包委託廠商辦理實施契約專案管理及監督監造工作於103年4月30日依採購程序公告上網招標，並由誠蓄工程顧問股份有限公司團隊得標簽約辦理。
- (十)辦理進度：照顧住宅工程已於104年8月13日動工，工期二年，預計106年10月完工。截至105年8月底，各棟結構體已完成至8樓底板。

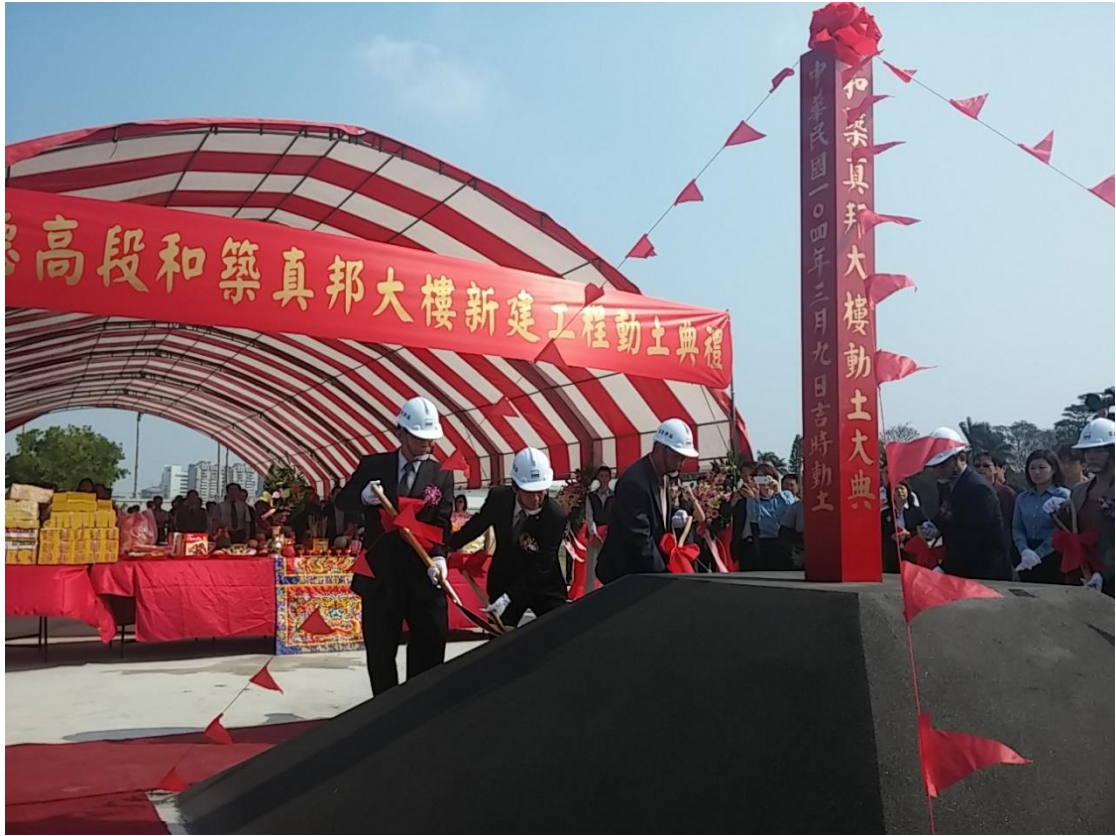


圖 6 本案建物動工典禮



圖 7 鐵路地下化專案設計全景模型