

# 臺南市鐵路地下化專案照顧住宅

106.11.10

臺南市政府都市發展局

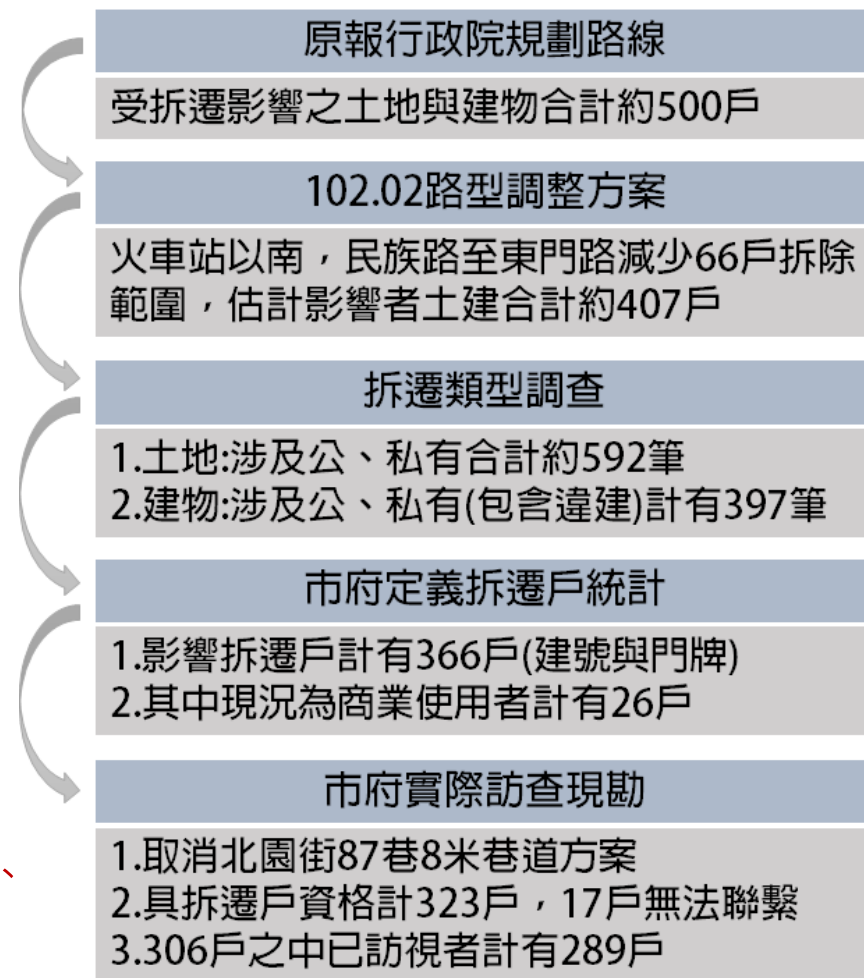
# 理念、目的--都市縫合/更新移居/加速建設

## ■ 理念

- ▶ 行政院核定臺南鐵路地下化建設計畫，以**縫合沿線土地使用機能**
- ▶ 選定閒置公有土地，辦理都更招商
- ▶ 提供地下化拆遷戶**移居選擇、照顧居住權益、加速工程進度**

## ■ 目的

- ▶ 延續鐵路地下化綜合規劃之**分段機能定位**
- ▶ 由公有土地引導沿線土地及機能再發展的延伸，維護基地及周邊不動產市場價值
- ▶ 配合整體政策目標，引導符合拆遷戶移居照顧的開發方案
- ▶ **透過公辦都更，提供優質宜居環境、公益性設施，形塑都市優良景觀**



# 專案照顧住宅提案緣起 (1/8)

## ■臺南市區鐵路地下化計畫 (行政院98年9月核定)

### 計畫目標：

提供都會區便捷交通、消除鐵路阻隔以**縫合交通系統**及**都市發展空間**、改善鐵路行車之噪音與振動、改善都市景觀、促進市中心區再發展、提升鐵路地下化建設**附加價值**。



# 專案照顧住宅提案緣起 (2/8)

## 計畫內容：

- 工程範圍全長約**8.23公里**，總經費約**293.6億元**。預計**113年6月完工**。
- 施工方式：明挖覆蓋。

中華陸橋(永康橋)  
以南約0.17公里處

計畫起點  
K355+300



臺南市區鐵路地下化計畫工程範圍示意圖

# 專案照顧住宅提案緣起 (3/8)

## 辦理進度：

### ■ 都市計畫：

- 市府配合工程用地辦理都市計畫變更作業於105年11月公告發布實施、105年12月完成定樁。

### ■ 用地取得：

- 北區及東區刻辦理地上物查估作業。
- 仁德區土地徵收計畫已提請內政部審議。

### ■ 工程進度：

- 全案分4個工程標案，預計111年12月通車、113年6月完工。
- 仁德區C214標於106年3月開工。



# 專案照顧住宅提案緣起 (4/8)

## 工程用地劃為公共設施

- 鐵路地下化取得土地，地面全部作為**道路**、**地下兼供鐵路使用**，絕無多餘土地可供開發。

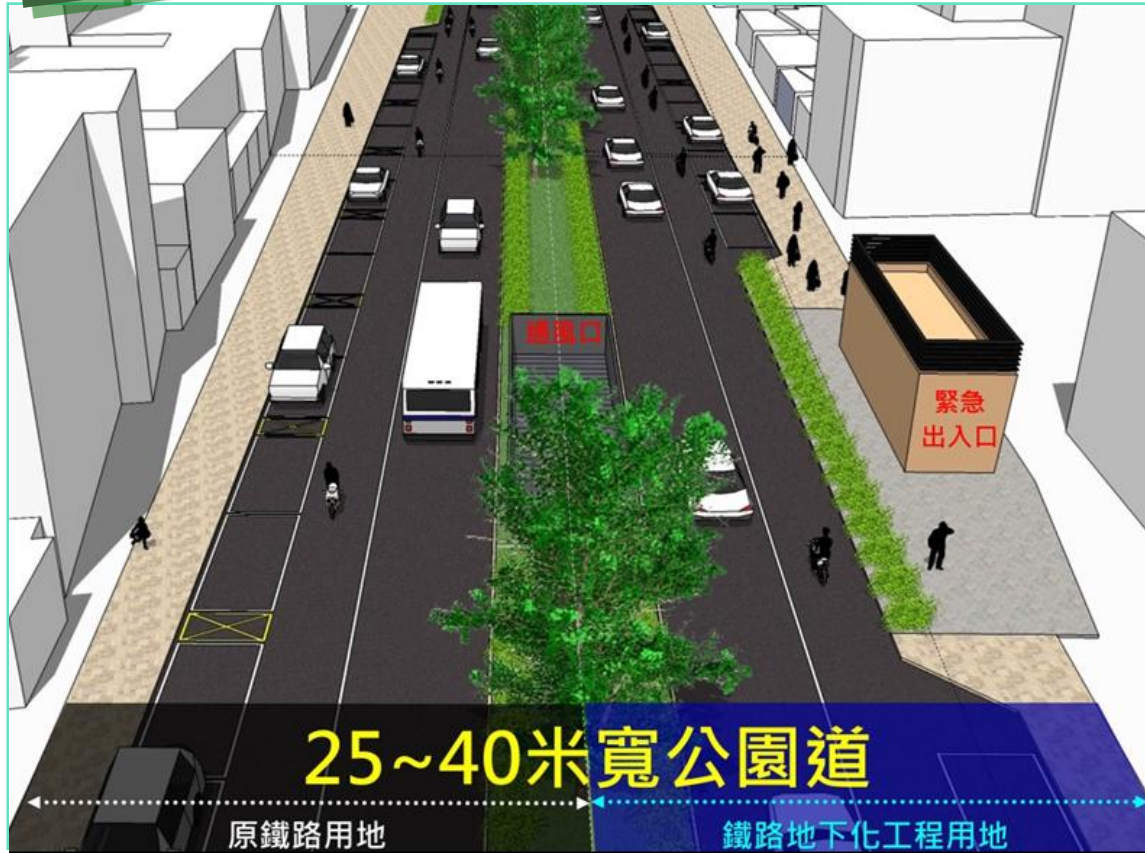
鐵路地下化前  
臺南市市中心



鐵路地下化前  
臺南市市中心



鐵路地下化後  
臺南市市中心



25~40米寬公園道

原鐵路用地

鐵路地下化工程用地

地面公園道模擬示意圖

# 專案照顧住宅提案緣起 (5/8)

## 遭遇困難：

- 影響私有地2.88公頃，佔工程總面積**16.6%**。
- 影響門牌戶數約323戶；老屋情感難以割捨。



# 專案照顧住宅提案緣起 (6/8)

持續溝通：



101.10 面對面座談會



102.09 互動溝通座談會(3場)



102.02 工程技術論壇(全程轉播)



102.10起 家戶拜訪(訪視率94%)



# 專案照顧住宅提案緣起 (7/8)

## 擇優補償、加速復原重建

- 比照中央公共建設之獎勵與補償標準，配合政策拆遷者，合法建物加發自動拆遷獎勵金**50%**。
- 受拆遷戶可依個別拆遷情形進行整建、重建。

類型		說明
整建、重建 機制 (擇一適用)	1.原地新建	因配合本計畫用地取得之賸餘土地申請 <u>原地新建</u> 者，適度 <b>放寬建蔽率</b> 。
	2.合併新建	配合本計畫用地取得後之賸餘土地，其與相毗鄰土地申請 <u>合併新建</u> 者，得 <b>申請補償容積30%</b> 。
	3.簡易都更	鄰接公園道用地（兼供鐵路使用）之賸餘土地，符合條件者，得予以 <b>容積獎勵</b> 。
公園道工程、建築	4.截角調整	<b>道路截角</b> 長度，應於公園道用地（兼供鐵路使用）之 <u>人行道或綠帶範圍內補足</u> 。
	5.免騎樓地	鄰接公園道用地（兼供鐵路使用）之可建築土地， <b>免適用</b> 「臺南市騎樓地設置標準」。

註：依據上表1、2、3及「臺南市興辦公共設施拆除合法建築物賸餘部分就地整建辦法」申請整建、新建者，僅得**擇一適用**。

# 專案照顧住宅提案緣起 (8/8)

- 配合土地徵收作業，額外研提「**專案照顧住宅**」，**維護拆遷戶居住權益**，**預計共323拆遷戶**，**符合申購資格者285戶**。

- 選定鄰近南臺南站，結合公園道林蔭景觀之公有土地
- 引入在地營建團隊，市府審議把關，發展高品質優惠移居住宅



施工進度(106年8月)



申購選位登記(106年9月約八成申購)



樣品屋實況1



樣品屋實況2

# 專案照顧住宅性質

- 非土地徵收條例規定之安置，係提供額外照顧。
- 於拆遷補償外，以成本價提供拆遷戶申購照顧住宅。
- 專案照顧住宅土地來源：
  - 南台南站區段徵收案住宅區，面積約1.9公頃。
  - 行政院101.3.19核准專案讓售予臺南市都市更新基金。

地政局

正本

行政院 函

機關地址：台北市忠孝東路1段1號  
聯絡人：蔡崇珍  
電話：04-22502310  
傳真：04-22585328  
電子信箱：cctsai@land.moi.gov.tw

受文者：台南市政府

發文日期：中華民國101年03月19日

發文字號：院授內中地字第1016650510 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：關於貴市南台南站副都心區段徵收範圍內商E2商業區及住五住宅區土地，專案讓售予台南市政府都市發展局乙案，准予辦理。

說明：復貴府100年10月27日府地徵字第1000696459號及101年1月20日府地徵字第1010052230號函。

正本：台南市政府

副本：內政部地政司（中）（區段徵收科）

院長 陳 冲

線

臺南市政府 101/03/26

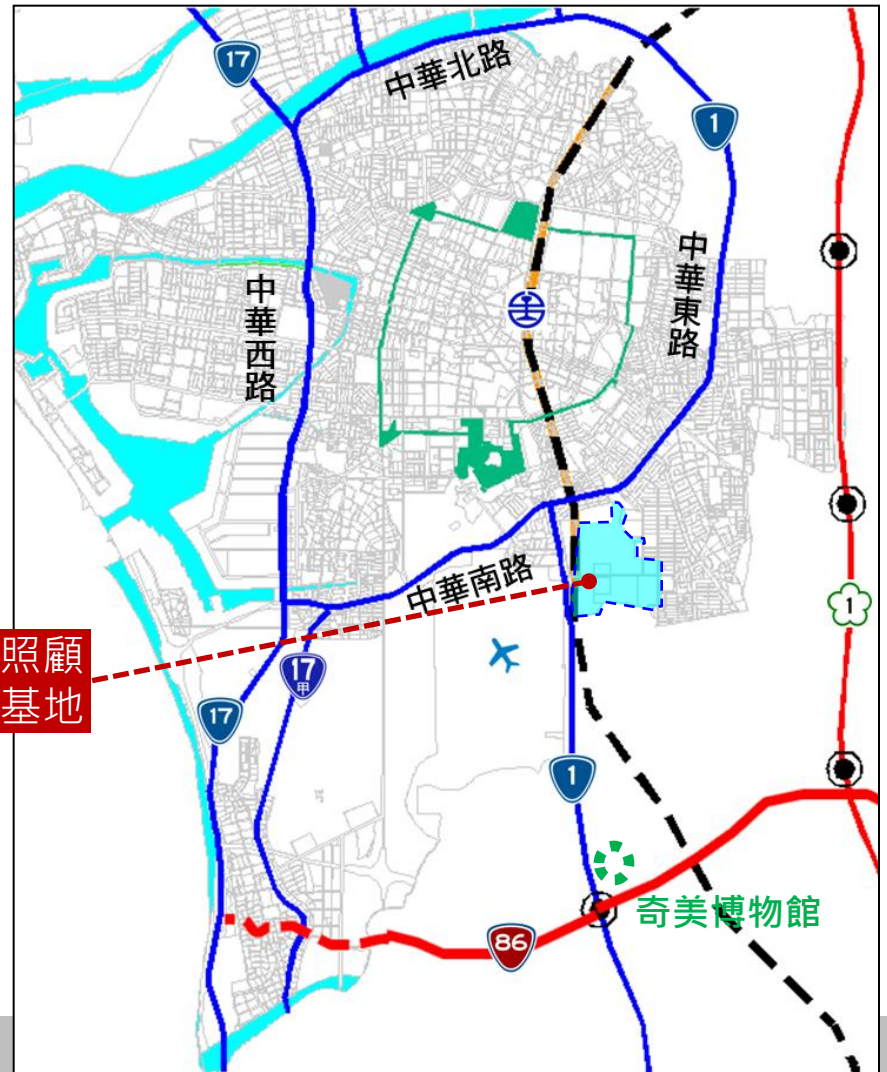
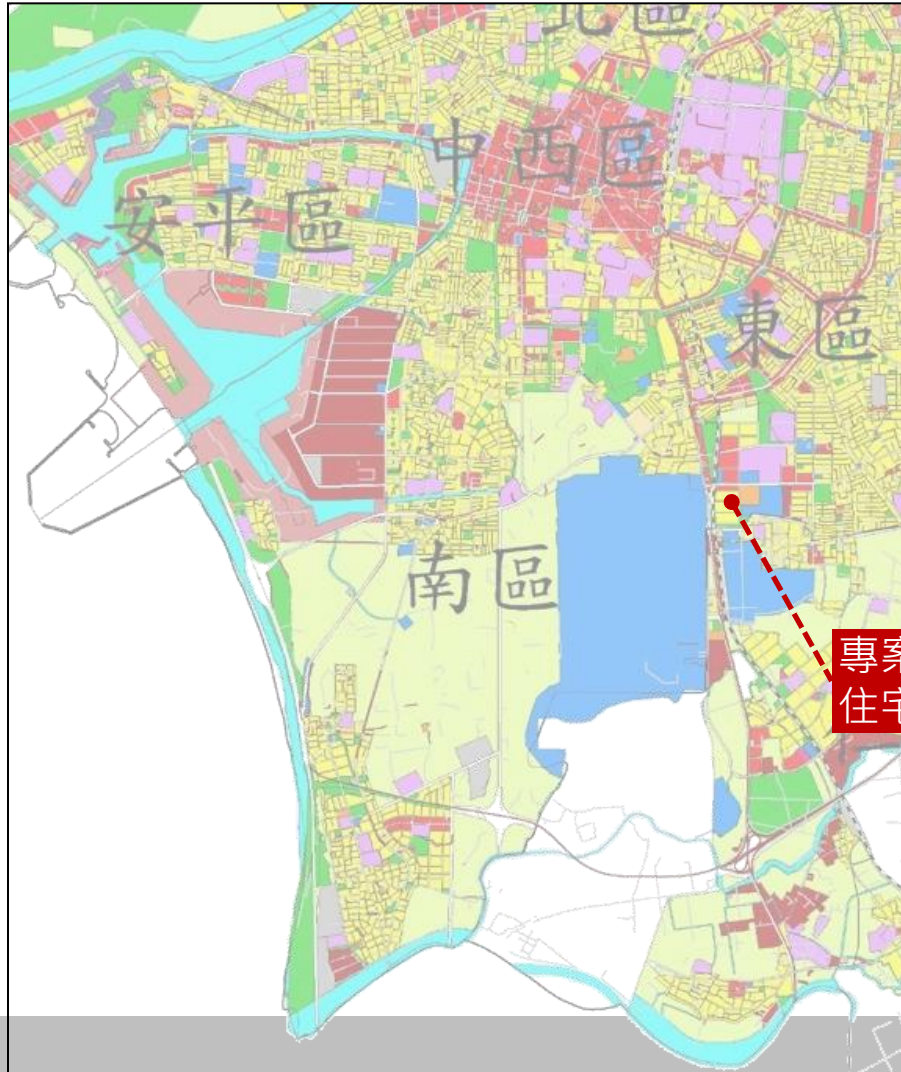


1010257337

# 專案照顧住宅區位(1/2)

## ■ 南台南站副都心第1期區段徵收案：

- 配合鐵路地下化計畫規劃93.1公頃之南台南站副都心。
- 區段徵收開發面積70.2公頃，開發費用16.4億元，預計106年底交屋。



專案照顧  
住宅基地

奇美博物館

# 專案照顧住宅區位(2/2)

## 專案照顧住宅區位優越



臺南航空站



擴建模擬圖  
巴克禮公園



開發模擬圖  
南臺南站



奇美博物館

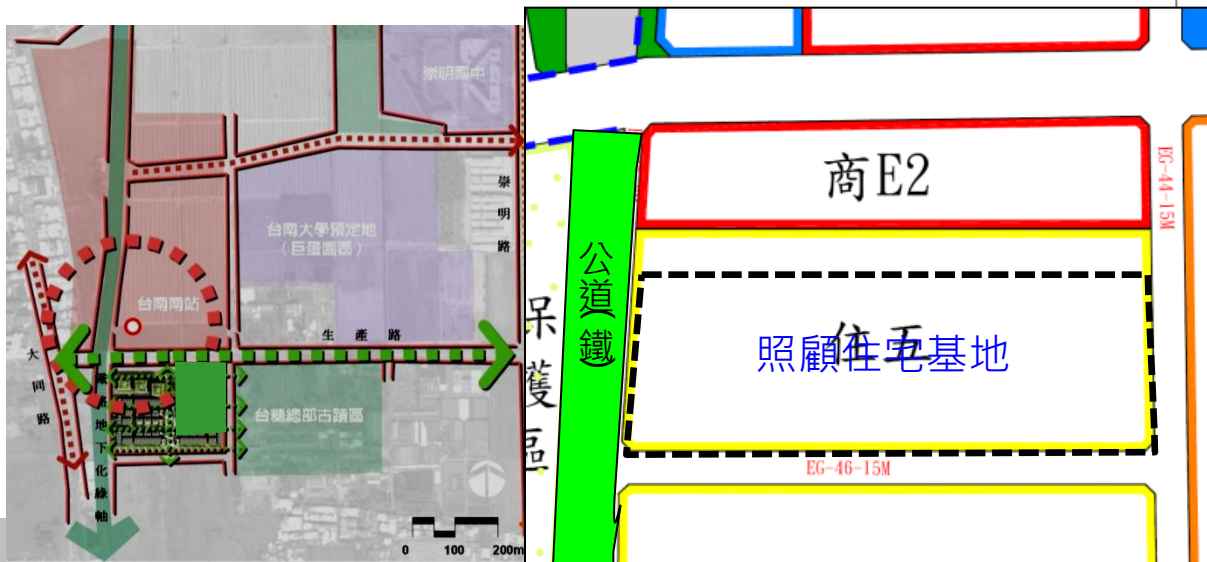


# 照顧住宅基地：生產路基地

## ■ 南台南站副都心細部計畫地區

- 基地面積：1.9公頃
- 市有可建築用地
- 照顧基地：住五(1.90公頃) 建蔽率60%、容積率210%

## ■ 機能定位：副都心住商複合發展區



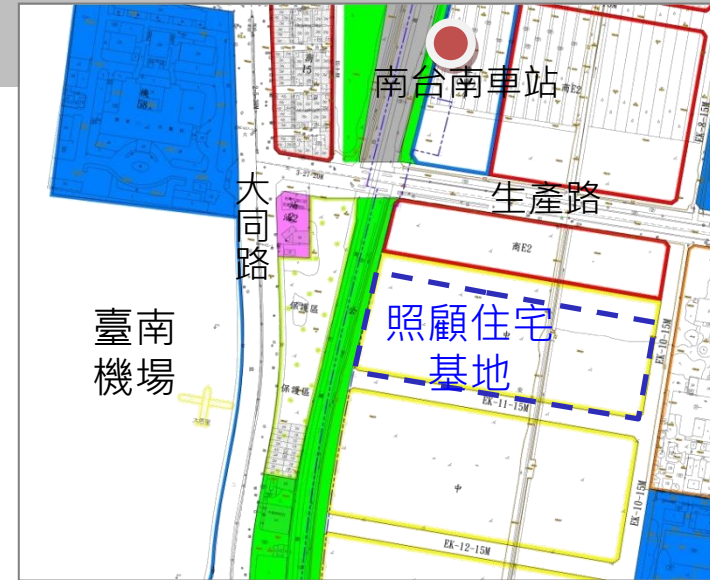
# 照顧住宅規劃

## ■ 南台南站副都心細部計畫地區

- 基地面積：1.9公頃
- 市有可建築用地
- 照顧基地：住五(1.90公頃) 建蔽率60%、容積率210%

## ■ 照顧住宅需求

- 共提供**366**單位
- 住宅單位：3樓以上每單位25-50坪之彈性房型模矩規劃設計，340戶
- 商業店鋪：每單位50-65坪之1+2樓複層商業店鋪，26戶



# 實施方式-都市更新

- 內政部營建署101.1.17函**同意中央都市更新基金投資**1000萬元辦理規劃及招商
- 101.8.10行政院都市更新推動小組101年度第2次會議同意本案**納入都市更新示範計畫**
- 市府依都市更新條例第九條，公開徵選實施者
- 採附款式標售**
- 本規劃招商案本府支出約809萬，**繳回1,576萬。**

檔 號：  
保存年限：

內政部營建署 函

地址：台北市八德路二段342號  
聯絡人：黃冠華  
聯絡電話：02-8771-2909  
電子郵件：kuanhua@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

**已電子交換**

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國101年1月17日  
發文字號：營署更字第1012901204號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：無

主旨：關於貴府「臺南市鐵路地下化拆遷安置更新規劃招商案」修正後投資計畫書，及申請中央都市更新基金投資都市更新示範計畫摘要資料表乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、依貴府都市發展局101年1月9日南市都更字第1010041682號函辦理。

二、查旨揭修正投資計畫書表，業依本部100年12月14日中央都市更新基金管理會100年度第5次會議決議修正，**爰同意由中央都市更新基金投資「臺南市鐵路地下化拆遷安置更新規劃招商案」1,000萬元委外辦理更新規劃、招商等事宜。**

三、上開委託技術服務案如已簽約，請貴府依法標金額填竣「中央都市更新基金投資都市更新示範計畫作業要點」預定查核進度表及進度管考表，並檢送計畫書合約副本、投資計畫書及請款收據，辦理第1期請款作業。

正本：臺南市政府  
副本：本署都市更新組

臺南市政府 101G1U/7  
101006818  
\*1012901204\*

101.1

行政院都市更新推動小組 101 年度第 2 次會議紀錄

壹、時 間：101 年 8 月 10 日（星期五）下午 2 時整

貳、地 點：內政部營建署 6 樓 601 會議室

參、主席人：行政院經濟建設委員會黃副主任委員兼召集人萬翔

內政部林次長兼召集人慈玲

紀錄：陳相如、江明宜

肆、出席單位：詳簽到單

伍、報告事項：

一、101 年度內政部推動都市更新工作小組更新案先期規劃成果審查情形報告（報告單位：內政部營建署）。

決 定：洽悉，請各相關單位積極配合推動後續作業。

二、「新竹火車站後站地區都市更新案」實施者變更及推動進度報告（報告單位：新竹市政府）。

決 定：洽悉，請新竹市政府加強推動整合工作，並請與臺灣鐵路管理局密切配合，以積極推動後續都市更新作業。

陸、討論事項

第一案：「臺南市鐵路地下化拆遷安置更新規劃招商案」核列為都市更新示範計畫（提案單位：臺南市政府）。

決 議：

一、本案為促進公有土地活化有效利用與臺南市鐵路地下化沿線土地與路廊縫合，且依據政府主導都市更新計畫地區評估指標表評估為 35 分，故原則同意納入都市更新示範計畫，並請臺南市政府加速推動辦理。

二、請臺南市政府儘速研擬完成「臺南市區鐵路地下化及周邊地區總體規劃構想」，並依程序報核，以利鐵路地下化相關經

檔 號：  
保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：臺北市八德路二段342號  
聯絡人：陳建廷  
聯絡電話：02-87712575  
電子郵件：wind1664@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

70801  
臺南市安平區永華路2段6號

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國105年12月30日  
發文字號：營署更字第1050081010號  
類別：嚴密件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：如主旨

主旨：關於貴府繳付中央都市基金投資「臺南市鐵路地下化拆遷安置更新規劃招商案」之收回款1,576萬元事宜，本署業已收訖，檢附該筆費用之收據（署字第78301號）乙紙，請查收。

說明：復貴府都市發展局105年12月21日南市都更字第1051306925號函暨依據中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點第7點規定及105年12月19日營建建設基金管理會第54次會議決議辦理。

正本：臺南市政府  
副本：內政部營建署主計室、本署都市更新組

**署長 許文龍**

P1

臺南市政府 1060193  
10604392



# 更新地區劃定

- 「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」**經市都委會第31次會議審議通過，於103.5.23公告實施劃定更新地區、更新單元**

- 劃定面積:1.90公頃

- 劃定法令依據:

- 都市更新條例第七條第一項第三款，「...為配合中央或地方重大建設，採迅行劃定更新地區並擬定更新計畫」

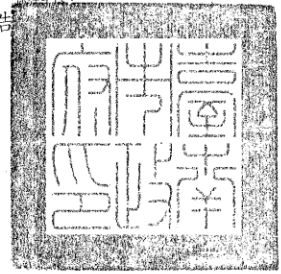
- 劃定原由

- 配合鐵路地下化重大建設之地方配套建設計畫
- 為合理維護拆遷戶之居住權益，配合興建照顧住宅之政策需求

臺南市政府 公告

發文日期：中華民國103年5月22日  
發文字號：府都更字第1030463964A號  
附件：計畫書圖乙份

檔 號：  
保存年屆：



主旨：「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」業經本市都市計畫委員會審議完竣，並經本府依法核定，於中華民國103年5月23日依法發布實施，特此公告週知。

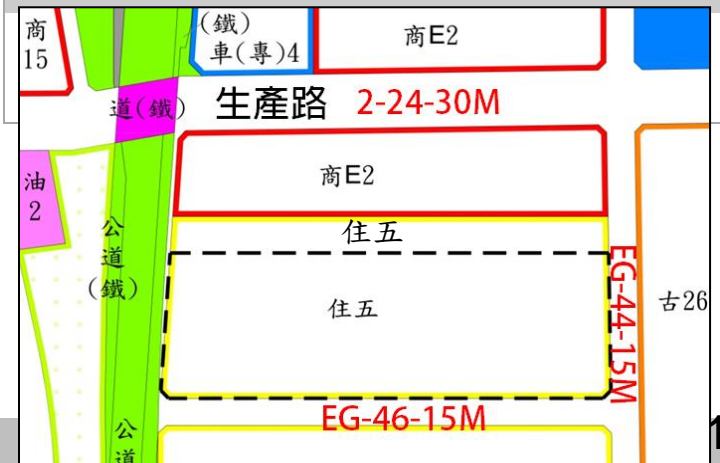
依據：都市更新條例第八條。

公告事項：

- 一、公告時間：自民國103年5月23日零時起生效。
- 二、公告地點：本府公告欄、本府都市發展局都市計畫管理科公告欄、本府都市發展局都市規劃科公告欄、臺南市東區區公所公告欄。
- 三、公告內容：計畫書圖乙份。

市長賴清德

- 照顧住宅合理需求量(基地面積)
- 使北側商業區取得較佳發展腹地



# 照顧住宅申購資格界定—合理照顧量

## ■ 照顧住宅專案合理照顧量

- ▶ 考量公平性原則，違章建築不列入照顧住宅選購資格，減低負面觀感
- ▶ 依照照顧住宅產品規劃，採**分段登記選購**。
- ▶ **規劃大樓型照顧住宅**，減輕土地負擔/簡化選擇

## ■ 資格戶數：A+B+C=約**285單位**

- ▶ 第一階段優先申購1+2大樓店面(約26單位)
  - A類：店面型私有地透天建物拆除過半且徵收後土地面積小於50m<sup>2</sup>者(未來改建困難，未全拆者需申請一併徵收)
- ▶ 第二階段申購大樓(約259單位)
  - B類：全部
  - C類：經判定符合資格者

<p style="text-align: center;"><b>A</b></p> <p style="text-align: center;">原商業使用合法所有權人</p> <p style="text-align: center;">拆除建物面積&gt;50%且 剩餘土地面積&lt;15坪</p> <p style="text-align: center;"><b>選購1+2店舖住宅 約26單位</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>B</b></p> <p style="text-align: center;">其餘拆遷透天類型 以及公寓集合住宅 合法所有權人</p> <p style="text-align: center;"><b>選購大樓 約259單位</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>C</b></p> <p style="text-align: center;">特殊類型 市府判定</p> <p style="text-align: center;"><b>選購大樓 或社會福利措施</b></p>
--	---	---

註：為符公平性原則，非合法之**違章建築**不列入選購範圍  
C類型屬特殊狀況，需由市府判定

# 照顧住宅專案申購資格 — 合理照顧

## ■ 申購照顧住宅資格條件

### (一) 受拆所有權人

- 臺南市鐵路地下化工程用地範圍內，涉及**私有**土地徵收、**合法建築物遭拆除**之所有權人。

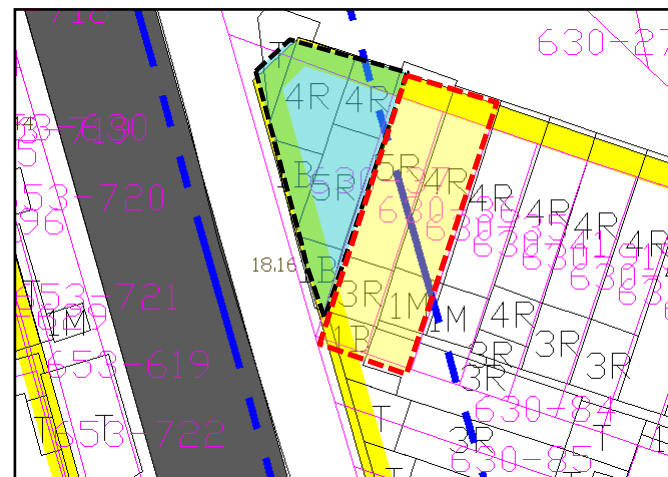
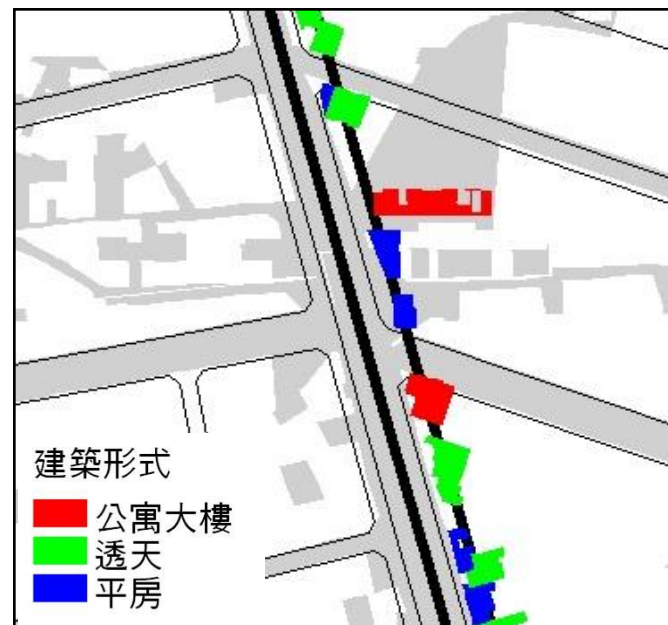
### (二) 申購條件認定

- **合法建築執照登記**：一筆建號申購一戶為限
- **未保存登記合法建築**：一個門牌號碼申購一戶為限
- **拆遷戶需自行協議**一名代表辦理申購登記作業(如土地所有權人與建築所有權人不同/共同持分者)，如有同一建號或門牌重複登記申購情形，該申購即均不予受理

### (三) **違章建築不列入照顧住宅選購資格**。其餘特殊條件者需舉證並經由市府進行個案判定

### (四) 禁止移轉之公平性規範

- 考量專案照顧居住權益的基本精神，申購人**二年**內不得任意辦理產權移轉。



# 照顧住宅價格—成本價

- 扣除必要支出之成本價：平均價格約為市價6-7折。
- 平均成本價格：
  - 3樓以上住宅：10.5萬/坪。
  - 1+2樓店面：17萬/坪。
  - 此為平均單價，不同樓層、區位，仍有價格調動
- 周邊不動產市場行情
  - 預售屋(近2年全新)：20萬/坪以上
  - 新成屋(5年內)：15~17萬/坪以上
  - 中古屋(10年內)：10~20萬/坪以上



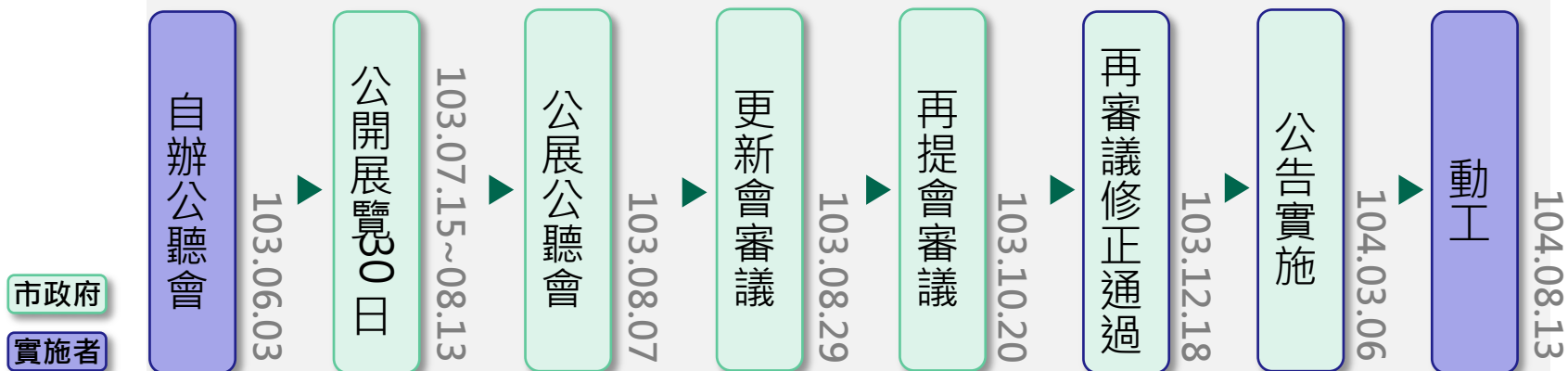
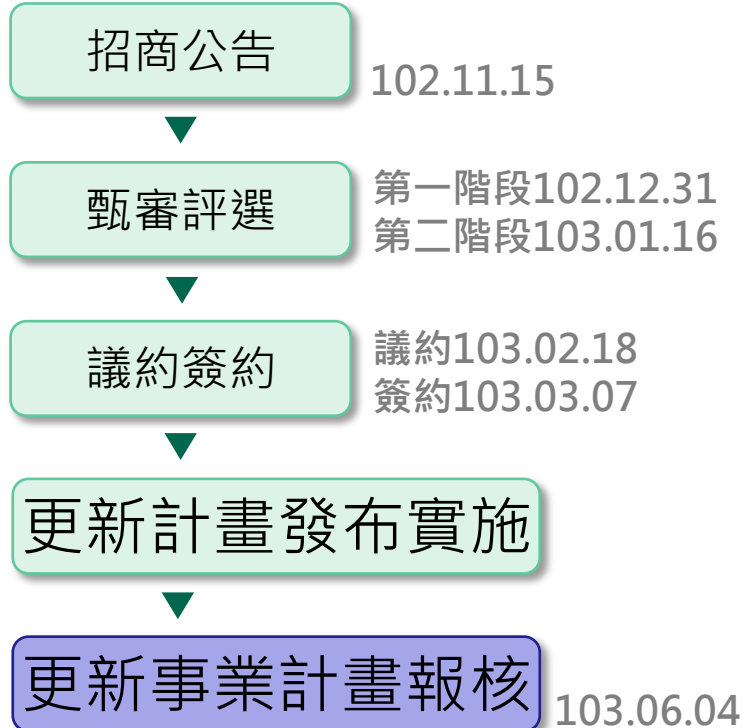
# 照顧住宅興辦—更新招商開發

- 市府徵求優質建築團隊興建、銷售並負責後續住宅維修與保固



- 甄審方式：規定照顧住宅數量、建材標準、照顧住宅售價徵求團隊
  - 第一階段資格標審查：**10年內實績、實收資本額1億以上**
  - 第二階段綜合評選：建築規劃方案、公共空間環境、建築設計、施工及品質計畫、建材等級提昇、銷售計畫列入評選項目，**得分最高者優先議約**

# 更新招商辦理過程



# 更新事業內容

## 設計目標：

- 一、友善的都市空間
- 二、優質舒適的居住環境
- 三、水與綠的開放空間
- 四、謙和的立面表情

## 開發內容：

### 一、和築區(照顧住宅)

- ◆ 地下2層、地上15層
- ◆ 店鋪26戶：  
最小50坪(含公設)，最大88坪(含公設)。
- ◆ 住宅340戶：  
最小29.97坪(含公設)二房房型，另有45-50坪(含公設)之三房房型。

### 二、真邦區

- ◆ 地下2層、地上15層
- ◆ 店鋪2戶
- ◆ 住宅164戶



# 更新事業內容

- 無容積移轉-減少廠商獲利爭議
- 和築、真邦二區，外觀、建材一致(照顧住宅建材提升)
- 照顧住宅成本高於10.5萬元，廠商以真邦區獲利填補





# 拆遷戶申購作業流程

## ■ 申購作業：

- 具照顧住宅申請資格：285戶
- 104年7月8日第一次公告登記申購，共201戶申請，共180戶完成選位。
- 106年6月30日第二次公告登記申購，共41戶申請，106年10月6日辦理抽選位順序籤，已於11月7日完成選位作業，共35戶選位。

## ■ 興建工程進度

- 104年6月26日取得建照
- 104年8月13日開工
- 工期2年，預計106年底完工



# 照顧住宅配套措施

## ■ 優惠房貸

- 與臺灣銀行協商，專案取得全額房貸
- 房貸利息比照臺灣銀行公教優惠利率
- 未來以專案方式，造冊送臺灣銀行配合辦理

## ■ 樣品屋於103年8月即開放民眾參觀





# Q&A

---



簡報結束

---