臺中市政府 103 年度市政建設研究論文獎助計畫

論文節錄重點

社會住宅區位選址指標評估-以原臺中市為例

Social Housing Location Indicators – A Case Study of the Original Taichung City

研 究 生：陳威姍

指導教授：王大立

學　　校：逢甲大學

系　　所：都市計畫與空間資訊學系

中華民國 103 年 6 月

摘　　要

本研究首先對於臺灣現況的住宅市場進行探討，再透過檢視臺灣現階段關於住宅的相關法令，認為臺中市極需要建設社會住宅在這樣的基礎上，本研究透過蒐集社會住宅在建設過程中對於區位選指的重要依據，分別分為三大面向，第一點為供給方的考量，第二點為需求方的考量，最後再針對國內外學者所提出的社會住宅及良好居住空間，應建設在具備怎樣因素的環境，綜合上訴三大面向，透過 AHP 專家問卷的探討，得出社會住宅區位選址指標相對權重及排序。

再透過 ArcGIS 中的環域分析(Buffer Analysis)，將可以定義出服務範圍之指標，劃設出其個別的服務範圍，得到各指標的環域分析結果圖，接著在將成果圖進行套疊，並劃設 40*40 的網格圖，為每個指標的服務範圍加入其所計算出的相對權重，透過上述的步驟將會選出臺中市那些區位最適合建造社會住宅。

關鍵詞：社會住宅、層級分析法、地理資訊系統

目錄

第一章 緒論 1

第一節 研究動機及目的 1

第二節 研究方法 2

第二章 臺灣住宅現況分析(文獻分析) 3

第一節 臺灣住宅市場供需狀況 3

第二節 臺灣住宅相關政策及法規 4

第三節 臺灣租賃住宅市場 5

第三章 臺灣社會住宅發展 7

第一節 臺灣社會型住宅發展史 7

第二節 臺中市社會住宅發展 9

第四章 臺中市社會住宅區位指標準則建立 (研究設計分析方法) 12

第一節 社會型住宅供需方在區位選址指標之考量方向 12

第二節 社會住宅區位選址指標準則建立 16

第五章 實證分析 20

第一節 地理資訊系統應用 20

第二節 社會住宅區位選址指標人性尺度建立 20

第三節 臺中市最適宜建造社會住宅的區位 21

第六章 結論與建議 25

第一節 結論 25

第二節 建議 27

參考文獻 28

圖目錄

圖 2-3-1 租賃住宅不足之市場成因 6

圖 4-2-1 社會住宅區位選址指標相對權重 17

圖 5-3-1 臺中市最適宜建造社會住宅的區位與重劃區套疊圖 23

圖 6-1-1 臺中市最適宜建造社會住宅的區位與重劃區套疊圖 27

表目錄

表 3-1-1 自 2010 年起臺灣社會型住宅推行表 7

表 3-1-2 臺灣社會型住宅選址依據 8

表 3-2-1 臺中市幸福好宅試辦地點 10

表 4-1-1 政府所提供之社會型住宅選址指標 12

表 4-1-2 弱勢家庭申請承租社會住宅考量條件的重要度 13

表 4-1-3 弱勢家庭希望承租的社會住宅附近公共設施 13

表 4-1-4 社會型住宅選址準則項目評選文獻歸納表 14

表 4-2-2 社會住宅區位選址指標面探討 19

表 5-1-1 社會住宅區位選址指標適宜性相對權重 20

表 5-3-1 各期重劃區抵費地面積表 23

表 5-3-2 第四期市地重劃區抵費地未售出地段資料 24

表 6-1-1 社會住宅區位選址指標相對權重及排序 26

第一章 緒論

第一節 研究動機及目的

一、臺灣社會住宅需求

臺灣在都市迅速發展的狀況下，人口過度集中都市，對住宅的需求日益增加，帶動房價高漲，居住正義漸不受重視，內政部統計處在民國 100 年透過公務資料庫及社會住宅需求調查，推估社會住宅潛在需求量約 40 萬戶，其中調查對象包含低收入戶、中低收入身心障礙者家庭、中低收入老人家庭、單親家庭、家中育有未成年子女 3 名以上家庭及年滿 18 歲-25 歲離開寄養家庭或教養機構之青少年等，可知臺灣對於社會住宅的潛在需求度高。

社會住宅的社會制度源自於在都市化的過程當中，住宅市場供需機能無法滿足部分弱勢族群的需求，對於居住正義產生質疑，引發社會矛盾與衝突，而社會住宅的出現，就是以政府或是民間興辦的角色，提供「只租不賣」的標準居住空間，來解決都市中弱勢人民的居住問題。

當前全球的社會住宅比例，社會住宅聯盟 2011 年提出，各國公有社會住宅占住宅總量比例：荷蘭 34%、英國 20%、丹麥 19%、芬蘭 18%、瑞典 18%、歐盟平均 14%、美國 6.2%、日本 6.06%、香港 30%、新加坡 8.7%、韓國 4.6%，而臺灣地區符合社會住宅定義的住宅，總計僅佔全國住宅總量 0.08%，可很明顯的看出臺灣社會住宅的不足(詳見下圖 1-1-1)。

二、臺中社會住宅需求

本次以縣市合併前的原臺中市為探討對象，著重於內政部 2011 年對於經濟或社會弱勢族群對社會住宅需求調查中，所定義之弱勢族群為主要的社會住宅需求對象，因缺乏經濟能力，無力擁有良好居住空間，故以其需求建立住宅區位準則項目為主要考量。

希望透過區位準則的評量，可以找出最適合弱勢人口居住的環境，應具備怎樣的區位條件，在透過地理資訊系統的套疊，得出臺中市最適宜建造社會住宅的區位，本次所探討之社會住宅的提供，主要目的是協助弱勢族群提升居住水準，降低經濟負擔為基本原則為出發點。

逢甲大學 e--Theses & Theses & Dissertations (102 學年度)

第二節 研究方法

本次就分為三個階段，首先第一階段透過文獻分析方法，蒐集關於過內外政府單位在設置社會住宅時，所依循的區位選擇方式去做調查，以及本研究所設定之弱勢族群，對於租屋地點需求之區位選擇，同時也針對當前政府單位在提供社會住宅時所做的考量因子去做探討，綜觀上述三方供需之間對於租屋的區位選擇所提出的標準，進行本研的二階段的層級分析法，藉由專家問卷的方式，計算出各個區位指標的權重，第三階段再將結果套疊進地理資訊系統，進行環域分析，得出最後的結果，找出最適合建置適合弱勢族群居住的社會住宅。

第二章 臺灣住宅現況分析(文獻分析)

本章節藉由探討臺灣住宅的現況，去分析住宅供需之間的關係，並對臺灣當前住宅的相關法案進行探討，同時也對租賃住宅的市場進行了解，主要探討的區位以縣市合併前的原臺中市為主，希望藉由本章節了解臺灣目前住宅市場的狀況，供需之間是否平衡且滿足人民對住宅的需求，法規的訂定是否明確且具備建置合宜住宅的規範，以及目前臺灣的租賃住宅市場運作之情形，透過對住宅相關議題的探討，去分析出臺中是否對於社會型住宅有迫切的需要。

第一節 臺灣住宅市場供需狀況

而在亞洲文化下的住宅市場發展，深受「有土斯有財」的概念影響(花敬群，2001；彭建文，2012)，住宅變成一種身分地位的象徵，偏好以購買住宅為主的消費模式，使得住宅市場運作情境，有別於傳統住宅經濟理論背景(花敬群，2001)，就因為有此觀念，臺灣人多半以希望擁有私有住宅為目標，而在政府以人民購屋自有為政策導向的輔導之下，臺灣近年來的房屋自有率高達 87.4%，綜合家庭收支調查報告及戶口及住宅普查了者對房屋自有率的定義來看，只要現住的房屋所有權係屬赴內成員之任何一人或其直系親屬關係(或有繼承權者)，皆會被列為其居住房屋為自有，可見房屋自有率的高估，但空屋率卻也高達 17%，讓臺灣陷入住宅供過於求的狀況。

過去當住宅市場需求改變時，住宅供給更富於彈性時，房價波動相對變小；反之，當住宅供給缺乏彈性時，房價波動則會相對增加(林素菁、林祖嘉，2001)，但根據 102 年第三季住宅需求動向調查來看，平均房價所得比增至 9.2 倍、平均貸款負擔率為 34%，可以見得購屋對於當前無自有住宅的人之壓力，而從 2001 年到 2013 年的房價指數高漲 3 倍之多，房價所得比從 2003 年到 2013 年也是節節上升，可見住宅市場並沒有因為供給的提升，而使的房價的波動降低。內政部 2011 年社會住宅需求調查報告中，依據財稅資料核對及調查推計結果，再透過都市化程度分層推計全國後，得經濟或社會弱勢家庭無自有住宅者合計為 394,715 戶（無自有住宅率 40.5%），也就是目前需要社會住宅的潛在戶數。

從上述的狀況可得之，即使在今天住宅供給大於需求的狀況下，購屋的成本還是居高不下，要在臺灣買一戶可以居住的舒適的住宅越來越艱難，雖說透

過實證研究，國內家戶在進行住宅租擁選擇時，仍會理性地考量擁屋相對成本(彭建文，2012)，但由於租賃住宅市場環境不健全，多數的人不得不選擇投入擁屋的買賣方式。由於在資本主義國家中，住宅被視為一種財富身分的代表，住宅已成為商品化的投資財產物，而非個人居住權利的消費財(張金鶚，2011)，在長期缺乏所謂以居住為導向的住宅政策，如租屋市場積極政策及弱勢族群住宅政策等，導致弱勢族群無法在住宅市場中受到重視。

對於目前的住宅市場，應去重視住宅之品質與價格之合理，使每一個居住者都有合適的房屋住，住宅政策的目標應改為「住者適其屋」(張金鶚，1991；彭建文，2012)，滿足多數民眾的居住需求，並保障居住水準。優良居家環境不僅可提升個人的生活品質，也能達到整體社會向上提升的目的。

臺中地區 102 年第四季住宅需求動向調查顯示，而欲購置住宅者，包含新購置住宅者及欲購置住宅者，對於最近住宅市場價格合理性看法，以認為住宅市場價格不合理(30.2%)或普通(37.0%)為主，可知要在臺中地區購屋的難度。

從當前的住宅市場狀況，主要的問題有三大點: 居住空間環境保障低、購屋負擔加重、租買選擇性低，並不是家戶數的不足，根據內政部 102 年第 3 季住宅資訊統計，住宅家戶比（住宅存量相對普通家戶數比例）108.05%，明顯看出住宅存量是足夠的，是經濟或社會弱勢者沒有能力購買或貸款自建住宅，甚至難以承租適合居住或負擔得起的住宅(林勝義，2008)。

面對這樣的問題，國家必然要協助或提供社會住宅與公共住宅，因為當前的住宅市場無法面對社會上的住宅需求，故應讓自有住宅市場和公共住宅建設兩者同時發展(Ray Forrest，2012)。

第二節 臺灣住宅相關政策及法規

臺灣地區的住宅相關政策及法規因為時空環境的變遷，政策方向及法規的制定，都因此所差異，用以因應不同的時代背景，臺灣地區自民國 46 年起，開始了第一個法治化的依據，公布實施興建國民住宅貸款條例，當時是為解決低收入戶在購買住宅的相關補助，減輕其的購屋負擔。

民國 53 年起開始，臺灣政府開始興建國宅，以補足住宅在數量的不足，後續也針對不同國民的需求設立的相關住宅補助辦法，像是辦理國民住宅、勞

工住宅、軍眷住宅、公教住宅及無自用住宅者首次購屋貸款等項住宅補貼措施等，政府部門的住宅政策多以輔導購買以及輔導修復為主，直至民國 94 年起行政院才提出全方位性的「整體住宅政策」，其目的為健全當前的住宅市場，並且提升居住環境的品質，讓國民可以獲得居住的公平正義，本次研究從「整體住宅政策」開始探討起，接續「整合住宅補貼資源實施方案」、「青年安心成家方案」及「健全房屋市場方案」。

臺灣在 2011 通過住宅法，其主要目的為健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，故特制定住宅法，法案清楚定義，第 45 條居住為基本人權，任何人皆應享有公平之居住權利，不得有歧視待遇，法規當中也首次對臺灣的社會住宅解釋，第 3 條社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。

由於社會住宅是只租不售，地上權僅由公有土地管理機關設定予社會住宅經營機構或事業，該機構或事業興建住宅後並不再設定部分地上權或出售使用權予住宅單元之住戶，住戶與社會住宅經營機構或事業之間仍是房屋租賃關係。而本次研究所選之研究範圍為原臺中市，其屬於都市計畫地區，故未來在選擇最適宜建造社會住宅之區位時，必須根據住宅法第 16 條第一項在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上，該基地才得以符合建設社會住宅的基本條件。

但是住宅法當中並無針對社會住宅的住宅設計準則做詳細之規定，對於其環境品質周邊環境也無做區位機能之評估，僅僅在住宅第四章粗略的提及，無一套社會住宅共同的建設準則，雖可以讓各地有因地制宜的彈性，但是容易使的標準不一，所建設出來的社會是宅品質參差不齊，故應該透過設計準則的建立來確保社會住宅的環境及居住品質。

第三節 臺灣租賃住宅市場

但由於臺灣的租賃市場長年以來並不發達，占整體住宅市場比例偏低，發展不易的原因是因為市場上的主因為租金並不足以支應房價，當住宅作為租賃使用時，所收的租金仍遠低於投資的成本(華昌宜、賴碧瑩，2001)，而臺灣因為地價高漲再加上將擁屋最為投資的工具，造成了房價的上漲，上述兩者補僅

僅是導致高房價，也使得租金與房價之間無從達到平衡，故租賃住宅逐漸短缺，在短缺的情況下，租戶只能選擇投入擁屋的市場，這樣的循環效果之下，又再次提高了房價(詳見圖 2-3-2)，租賃市場不健全、市場資訊的缺乏、欠缺專業管理，以及租屋糾紛的協調處理機制未盡完善等(花敬群、呂秉怡、郭曜逵，2003)，造成臺灣人民多以購屋取代租屋為房屋的選擇。

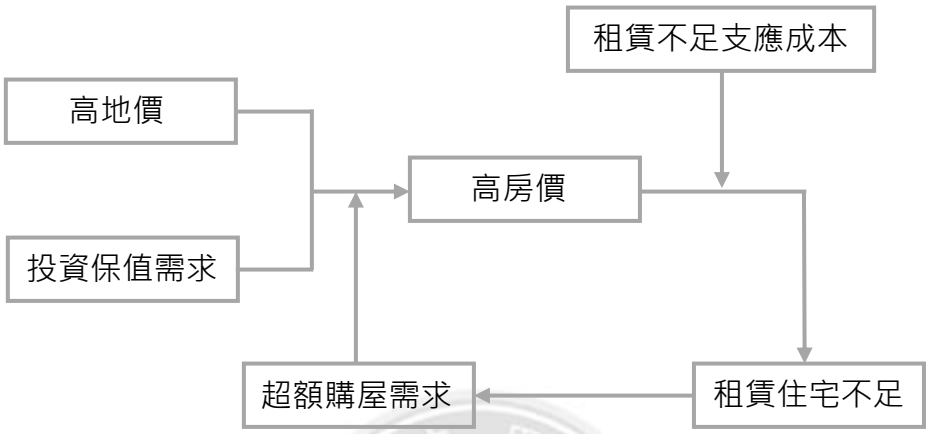

圖 2-3-1 租賃住宅不足之市場成因

資料來源:2001，華昌宜、賴碧瑩，我國租賃市場之發展育推動，住宅學報第十卷第一期第 67-76 頁。

根據行政院主計處 2010 年所做的人口及住宅普查中，臺灣住宅租賃市場佔整體住宅市場為 10.9%，僅占整體市場 1 成的比例，而同年在本次研究地區的臺中市，有 15.9%的人表示現居的住宅為租用住宅，略高於全國的 10.9%，可以見得多數人即便在現今房價所得比以及貸款負擔率高漲的時代，多數人仍然選擇投入房屋自有的市場，由於租屋者大多是暫時租賃，最終仍想擁有自有住宅，自有住宅對租屋者而言，其替代程度較大。而對自有房子者，租屋對其替代程度較小(簡淨珍、張金鶚、林秋瑾，2000)。

若以 102 年住宅需求動態調查來看，目前居住的住宅權屬按年齡去分的統計結果中顯示，未滿 20 歲的人租用住宅的比例為 33.6%，而 21~30 歲則是 30.5%，31 歲~ 40 歲是 25.6%，這 3 個階段年齡的人現住房屋為租用住宅的比例皆高於全國統計的 25%，40 歲以下正是臺灣地區主要有租屋需求的民眾，而從現在臺灣租賃市場的情況來看，政府部門應該興建出租住宅，以及對租賃住宅市場的管理與干預，去保障弱勢家庭居住的公平正義。

第三章 臺灣社會住宅發展

第一節 臺灣社會型住宅發展史

臺灣最早在民國 64 年開始推動社會型住宅，也就是大家都不陌生的國民住宅，當時臺灣自都市化開始後經濟復甦，都市地區房地產價格一路飆漲，造成房地產市場供需失調，土地投機風氣盛行，使得社會大眾無力購屋，為協助較低收入家庭解決居住問題，安定國民生活，以及增進社會福祉，政府擬定國民住宅條例(張雅惠，2009)，當年發布實施國民住宅條例，目標是為統籌規劃辦理國民住宅，以安定國民生活及增進社會福祉。

現今繼國民住宅之後，透過行政院內政部 100 年所推行的社會住宅實施方案及住宅法的設立，可漸漸實踐居住正義，將經濟及社會弱勢家庭，可以負擔的起租金，去承租適居的住宅，當然社會住宅不僅應該建立相關法律制度，也要搭配社會福利措施一同推動，去維持生活環境一定的品質。目前臺灣的社會型住宅分為社會住宅、合宜住宅、公益住宅、現代住宅、青年住宅、公營出租住宅、利用現有空屋租賃住宅等等(詳見表 3-1-1)，本研究將針對臺灣社會型住宅的發展，詳細探討，歸納出在政府單位所推動的社會型住宅在區位選址時的主要依據，以及其基地的審核標準，觀察其立場及觀點。

表 3-1-1 自 2010 年起臺灣社會型住宅推行表

名稱	社會住宅	合宜住宅	公益住宅	現代住宅	青年住宅 青年旅館	公營出租住宅	利用現有空屋租賃住宅
規劃單位	內政部	營建署	國產局	經建會	公共工程委員會	臺北市政府	新北市政府
施行方式	只租不賣	房地出售	只租不賣	只賣地上權不賣地	只租不賣	只租不賣	只租不賣
服務對象	無法透過租金補貼在上場上租報合一住宅之弱勢者	中低收入之無自有住宅家庭	不限	1.個人名下沒有房子 2.庭年收入在一定金額下	由各縣市政府主導	無自有住宅者	年輕上班族以中產階級與弱勢族群

資料來源: 邱英浩，2012，本研究整理

透過觀察臺灣社會型住宅至今的發展現況，整理後可以得知政府在選定社會住宅的建立會透過相關的指標去做基地的評估篩選，故本節將綜合臺灣當前

以來對於社會型住宅的選址依據做整合，做為下一章節指標準則建立的方向。從表格的歸納下可以發現政府單位在提供社會住宅時，皆會考慮到交通的便捷程度，其次是生活機能完善以及希望用地為公有地且較無地上物等。

表 3-1-2 臺灣社會型住宅選址依據

社會住宅類型	試辦地點	選址依據	選址重點指標
合宜住宅	機場捷運 A7 站	1.鄰近機場捷運 A7 站（體育大學站）約 60 公尺 2. 捷運約半小時內達臺北市區	交通便捷
	板橋浮洲	1. 土地劃設有公園、國中預定地、國小用地及道路用地，公共設施相當完善 2. 鄰近浮洲火車站及捷運亞東醫院站，最近僅有 750 公尺	交通便捷 公共設施完善
社會住宅	1.萬華青年段 2.松山寶清段 3.三重大同南段 4.三重同安厝段 5.中和秀峰段	1.交通便捷：臨 10m 以上計畫道路為優先考量 2.基地規模：基地形狀方整且面積在 0.3 公頃以上 3.土地權屬：公有地（國有、縣市有、國營事業土地） 4.較無地上物：毋須拆遷現有住戶，可以立即興建	交通便捷 基地方正 公有地且較無地上物
現代住宅	新店明德段基地	1. 交通方便，鄰近捷運站(近市區、交通方便，距離新店七張捷運站僅 200 公尺) 2. 社區功能完善，宜設有便利商店、賣場等	交通便捷 生活機能完善
公益住宅	1. 臺北市內湖區東湖段 2. 臺北市大安區金華段 3 臺北市大安區復興段	--	
青年住宅	新北市永和	1. 基本條件：土地/建物權屬、土地使用及建物條件(離捷運頂溪站約 15 分鐘。) 2. 市場條件：區位條件、活化構想可行性等(商圈、學校、醫院、行政機關林立，機能完善生活便捷)	公有地且較無地上物 交通便捷 生活機能完善

		3. 執行條件：推動意願及後續效益（含經營、管理）等	
幸福好宅	臺中市精密機械園區	鄰近特 3 號道路、近交流道，沿特 3 號道路東向可連接 7 期重劃區與市中心，車程約 10 分鐘；而且鄰文山國小、嶺東科技大學、嶺東商圈、公園綠地、停車場，生活機能極優	交通便捷 公共設施完善 生活機能完善
	臺中市豐原區安康段	豐原區永康路，車行 3 分鐘接圓環東路，車行 5 分鐘達豐原火車站、，車行 10 分鐘接中山高速公路；步行範圍有豐田國小、豐南國中、豐原高商、豐原區立圖書館、田心公園與豐原醫院等生活設施	交通便捷 公共設施完善 生活機能完善

資料來源:本研究整理

透過本章節對於臺灣社會型住宅的探討，發現政府單位在對於社會住宅的選址上面，特別的著重交通便利這項因素，主要是希望便利的交通可以讓居住在社會住宅的居民們可以獲得較低的交通成本，也減少花費在交通上的時間，而相對的當交通便捷，抵達周邊得生活性設施也變得更容易，所以也同時營造出了生活機能完善的區位關係，而公共設施的部分在都市計畫的過程中即必須透過對未來人口的預測，去劃設出所需之公共設施，固基本上具備都市計畫之都市地區，公共設施所能服務的範圍皆可涵蓋整個計畫區。

除此之外，臺灣在推行社會住宅的過程，其中存在很深的國宅政策的影子，合宜住宅、現代住宅、公益住宅皆是以出售為主要的銷售方式，與當年的國宅容易用到相同的問題，真正有需要的人買不起，無從幫助到真正的弱勢民眾，即便以出租為主的社會住宅參雜在其中，其租金制度也不完善，面對不同收入標準的居民沒有不同的收租方式，無法實質上的幫助減輕弱勢族群的負擔。

第二節 臺中市社會住宅發展

臺中市自 96 年度開始便開始針對社會上經濟相對弱勢的居民，提供租金上的補助或是購屋貸款上的補貼，近年來因應臺中市長所推行的「幸福好宅」政策，希望提供市民一個更適合居住的生活供空間，配合相關的配套措施，讓過去因為經濟上的限制，無法在住宅市上上得到公平正義的弱勢居民，提供一

定比例的公有租賃住宅，讓其生活環境得以獲得改善。

而當前臺中市的「幸福好宅」政策主要分為三大部分:

一、提供住宅市場弱勢承租者與公益出租者之多元居住服務與補貼

二、幸福好宅修繕計畫

三、幸福好宅新建計畫

提供需要社會關懷的住屋需求者，能擁有可負擔、高品質及適居的幸福好宅，希望讓不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之市民，擁有適居且有尊嚴的居住環境，本局目前推動中的幸福好宅新建計畫案，計有「豐原區安康段」及「大里區光正段」等 2 處基地。

表 3-2-1 臺中市幸福好宅試辦地點

試辦地段	精密機械園區內	豐原區安康段	大里區光正段
土地面積	約 0.6 公頃(1,809.98 坪)	約 2 公頃	約為 3.2 公頃
地理區位	鄰近特 3 號道路、近交流道，沿特 3 號道路東向可連接 7 期重劃區與市中心，車程約 10 分鐘 ; 而且鄰文山國小、嶺東科技大學、嶺東商圈、公園綠地、停車場，生活機能極優	豐原區永康路，車行 3 分鐘接圓環東路，車行 5 分鐘達豐原火車站、，車行 10 分鐘接中山高速公路；步行範圍有豐田國小、豐南國中、豐原高商、豐原區立圖書館、田心公園與豐原醫院等生活設施	
土地使用分區		使用分區為住二、部份住三	特定農業區之特定目的事業用地
土地權屬		第十號公墓 現已遷離為空地	國有財產局
完工年份	106 年啟用	106 年啟用	
興建戶數	預計興建 200 戶，1 樓將規劃完善的公共及商業服務設施	第一期興建 200 戶 第二期興建 400 戶	500 戶
租售比例	提供總戶數 10%(約 20 戶)為出租戶	只租不售依入住身分別，給予對應折數的租金折扣	

		10%提供一般家戶 10%提供給弱勢家庭 80%提供給經濟補助戶及階段性照顧戶及新婚家庭	
售價及租金	出售價格每坪平均不超過 12 萬元 每坪每月租金不超過 200 元	只租不售，租金位市價 5 折至 7 折	
入住標準	臺中精密機械科技創新園區內的勞工，若家庭年收入低於臺中市 50%分位點家庭平均所得，且無自有住宅者，將可優先購買。	1.年滿 20 歲， 2.連續設籍在臺中市 1 年 3.沒有自用住宅 4.重複領取相關住宅補貼的民眾	

資料來源:本研究整理

臺中當前所推行的「幸福好宅」政策，單就其本質來看，可以發現其與社會住宅的定義相符合，由政府去建立，以出租為主要的承租方式，但精密機械園區內的幸福好宅，以提供總戶數 10%(約 20 戶)為出租戶的方式，提供部分的社會住宅，這也是一種讓相關企業願意投資的方式，但這樣的方式卻也讓國有地被售出，這與過去的國宅有相同的興建方式，但這樣的方式，自過去國宅的前車之鑑，我們可以知道這樣的方式無法真正的去幫助到弱勢民眾，而在臺中的「幸福好宅」政策中，所選擇的建設基地除了以政府的角度去考量，其土地權屬及其土地使用分區之外，也針對交通的便利程度上作評量，希望可以將幸福好宅建在交通便利的區位上，同樣的也去考慮基地的公共設施及生活機能的完善程度。

第四章 臺中市社會住宅區位指標準則建立 (研究設計分析方法)

第一節 社會型住宅供需方在區位選址指標之考量方向

一、社會住宅供給面提供之選址指標(政府單位)

從政府單位在社會住宅選址中所提出的指標，可以看出政府單位在規劃社會住宅的區位時，皆會考慮到交通便捷這項因素，也在多個社會住宅選址的依據中發現，交通便捷的項目中除了提到與大眾運輸系統鄰近之外，多會希望設置在計畫道路 10m 以上的道路上，可以見得政府單位認為道路等級對於社會住宅發展的重要性，良好且便捷的交通路網，才可以使的交通成本降低。

再者則是對生活機能及土地權屬的重視性，良好的生活機能，才得以吸引居民入住，不再成為新閒置空間，土地權屬的部分，則是考量到基地的可操作性，假若是以公有地為主，政府單位在建立社會住宅時，相對的阻力會降低，但是在現行的法規當中，公用土地需依土地公告現值採有償撥用，這將讓公有土地興辦社會住宅之總成本居高不下，易造成政府財政負擔加劇，住戶租金負擔過高等(花敬群、彭揚凱、江尚書，2011)，才會出現某些社會型住宅的租金，以市價打折的方式出租。

在公共設施完善的部分，應該是在進行都市計畫的公共設施劃設時就應該去考量到其設施的服務範圍，故若有依照都市計畫去做發展，公共設施的完整度應是每個有都市計畫之地區都應具之條件。

表 4-1-1 政府所提供之社會型住宅選址指標

<table>
<tr><th>社會住宅類型</th><th>選址重點指標</th><th>共同指標排序</th></tr>
<tr><td>合宜住宅</td><td>交通便捷
公共設施完善</td><td rowspan="4">1. 交通便捷
2. 生活機能完善
3. 公有地且較無地上物
4. 公共設施完善
5. 基地方正</td></tr>
<tr><td>社會住宅</td><td>交通便捷
基地方正
公有地且較無地上物</td></tr>
<tr><td>現代住宅</td><td>交通便捷
生活機能完善</td></tr>
<tr><td>青年住宅</td><td>公有地且較無地上物
交通便捷</td></tr>
</table>

	生活機能完善	

資料來源:本研究彙整

二、社會住宅需求面所需之選址指標(社會住宅需求者)

2011 年內政部針對當前臺灣社會住宅需求者，進行調查了解社會一般民眾對政府興辦社會住宅的看法及支持程度，特舉辦弱勢家庭對社會住宅需求調查及一般民眾意向調查，從表 4-2-2 中可以發現，依調查結果顯示，弱勢家庭以「租金多寡」的重要度達 49.8 最高，其次是「所在地點」者 37.7，再其次是「交通便利性」31.5，可以見得弱勢族群對於社會住宅所考慮的第一要素是租金的多寡，佔近 50%的比例，再者才是所在的地點，但近年來臺灣所推動之社會住宅，在選址時對於租金，是以政策限制的方式，多是將租金打市價的 5~7 折之間，也多是利用國有地或是公有地閒置空間去做開發，政府單位的對於弱勢民眾最在意的兩點，都是以現有資源以及強制的方式去執行，並沒有針對區位去評估對於民眾可以產生最大利益的居住地，故政府所推知社會住宅，在執行上以及推廣上，始終無法引起民眾的迴響。應該是針對民眾的需求評估後，找出相對地理位置上的區位，然後再藉由政府的力量，尋覓出這些地方有無公有地或是閒置的公共設施，得以作為社會住宅的用地。

表 4-1-2 弱勢家庭申請承租社會住宅考量條件的重要度

提供對象	租金多寡	所在地點	交通便利性	附近有無學校、幼稚園	安全保障
18~25 歲青少年	49.83	37.73	31.50	14.57	13.24
	就醫便利性	室內格局或房間數	購物便利性	租期長短	
	9.38	8.24	7.20	5.50	

資料來源: 內政部 2011 年社會住宅調查報告

表 4-1-3 弱勢家庭希望承租的社會住宅附近公共設施

對象	捷運站、公車站	超市、市場	學校	公園、綠地	醫院、診所
18~25 歲離開安置機構青少年	53.35	53.22	46.79	44.75	39.15

資料來源:內政部 2011 年社會住宅調查報告

三、社會住宅國內外專家學者需求面的區位指標

社會住宅對於想要擁有房屋的民眾而言，社會住宅並不能解決民眾置產問題(張金鶚，2011)，但是社會住宅可以幫助弱勢族群，獲得良好的居住空間，本次透過國內外對於社會住宅所提出的選址準則，做條列式的文獻蒐集歸納，表列出社會住宅選址相關準則項目詳見表 4-2-4，除了考慮生活上的基本需求外，對於居住環境周邊的公共設施相對而言也相當重視，社會住宅的準則指標會顧及居住成本，由其是交通上的成本支出，故社會住宅普遍都會特別注是交通便利性的問題，及是居住位置的與其他空間串連的便捷性，提供良好生活環境，考量多方所提出的社會住宅選址準則項目，再經由為指標重新分類定義。

表 4-1-4 社會型住宅選址準則項目評選文獻歸納表

社會住宅選址準則項目	出處	社會住宅選址準則項目	出處
就業機會 生活品質 公共設施的健全 大眾運輸 社會觀感	邱英浩，2012	商業設施 公共設施 公園綠地 運動中心 複合商場 商業、文化「機能性混合」	張金鶚，2011
自然生態環境 交通便利性 採買東西便利 週遭整體環境	國民生活狀況意向調查報告，2012	公共設施(捷運站、公車站、學校、公園綠地、醫院) 商業設施(超市、市場) 對外交通便利 生活機能完善程度	社會住宅需求調查報告，2011
交通便捷：臨 10m 以上計畫道路為優先考量 基地規模：基地形狀方整且面積在 0.3 公頃以上 土地權屬：公有地(國有、縣市有、國營事業土地) 較無地上物：毋須拆遷現有住戶，可以立即興建	社會住宅專案報告，2010	人口 交通 機能 土地使用分區、情形 公共交通可及性 藍綠帶 沿街面商業活動	曾光宗，2012
交通分析(捷運站、公車站、火車站)	葉國良，2012	居住環境：居住環境、噪音干擾、空氣品質、停車場所、日常購物環	孫青雯，1994

教育區域分析(公園綠地、幼稚園、國小國中位置、高中職校位置) 基能分析(批發量販、便利商店、醫院診所、加油站) 活動分析		境 交通環境：道路寬度、道路路面狀況、道路安全設施、交通工具、交通流量、交通便利性。 公共福利環境：醫療保健設施、文化教育設施、公園綠地及開放空間。	
環境品質 交通便利程度 受噪音之干擾程度 5 年內是否遭淹水 距學區內國小距離 距學區內國中距離 最近之市場距離 休閒場所的距離(公園、綠地、運動場)	林祖嘉、林素菁 1993	安全性 - 居住環境避免危害生命及生活，免除恐懼環境。 健康性 - 公害與使公害發生的各種設施皆會危害到居民的健康。 便利性 - 公共設施的適當配置及交通工具之合理配置，達到活動效率的提升，而有方便的生活環境。 舒適性 - 提供居民舒適愉悅之生活環境，社會生活環境的提升	居住水準的定義， (W.H.O.)
社區自然環境方面:包括水污染、垃圾清理、噪音干擾、空氣品質 社區公共設施方面:包括圖書館、零售市場、教育設施、公園綠地 交通運輸服務方面:包括停車供給、公共服務、交通便利性	余泰魁，1995	公共設施項目:與國民小學、國民中 學及市場的距離 交通情形方面:公共汽車、火車或其他交通工具到市街中心之便利性 對外道路:國道、縣道、鄉村道路或其他現有公路的距離 四周環境:與嫌惡設施的距離，	黃碧慧，1997
accessibility to the city center、work place、 hospital、shopping and municipal services availability and maintenance of social, recreational and educational services, social and physical environmental problems	Tiirkoglu，1991	Public facilities provided Childern’s play areas、Pedestrian Walkways、Local shops & shopping area、Recreational areas、Kindergarten、Parking facilities Distances to bus stop、hospital、shopping areas、schools、town centre、police station、fire station	Mohammad Abdul Mohita、Mohamed Azimb，2012
Neighbourhood environment Public infrastructure Shopping	Eziyi Offia Ibem、	Proximity to Recreation/Sporting facilities	Eziyi OIbem、

facilities Proximity of home to place of work healthcare facilities Children’s school home to the nearest market Business and job opportunities around the estate	Egidario B. Aduwo，2013	Public infrastructure and Urban services Shopping Facilities Health care /Medical facilities Children’s’ School Market	Dolapo Amole，2013
外部環境 環境清潔及交通品質等（席嘉勳，1998） 住宅外部環境狀況、居住環境等（經建會，1986） 噪音干擾、交通狀況及空氣品質等（孫青雯，1994） 環境衛生、社區噪音等（畢恆達，1998） 社區交通、停車問題等（臺灣省住都局，1994） 景觀休閒 開放空間、公園綠地等（孫青雯，1994） 公園設置、娛樂設施設置（王明傑，1999） 公園綠地、遊樂設施等（臺灣省住都局，1994） 公共設施 社區設施、公共設施等（許建龍，1993） 醫療設施、購物環境及市場設置等等（孫青雯，1994） 醫療照顧、消防設施等（郭桓志，2000） 市場設置及買菜購物便利性等（臺灣省住都局，1994）			陳清江，2001

資料來源: 本研究彙整

第二節 社會住宅區位選址指標準則建立

一、社會住宅區位選址指標

本研究運用 Expert Choice 軟體針對 9 份專家問卷進行分析，得表 4-4-1 的結果，發現在可負擔性為所有因素種最受重視的，其次是交通的便利性，而若將此結果與 2011 年內政部針對當前臺灣社會住宅需求者所期望的居住區位相對照專家文卷中的因素去做比較，發現兩者最看重的皆是租金的多寡，可以見得這是第三方與需求者最重視的因素，但在政府提供社會住宅時，現階段多以買賣的方式售出，以補助或是壓低租金的方式，去處理居民的負擔問題，但並沒有針對每位居民其人的情況去做思考，即便其皆為弱勢的民眾，仍會有不同的負擔能力，但政府在提供社會型住宅時，並沒有更深入地去訂定更符合個

人的租金可負擔性的制度。

而在第二重視的交通便利上而言，政府在建造社會住宅時，友都會特別重視交通上的方便程度，特別是與大眾運輸工具的距離，而根據 2011 年內政部針對當前臺灣社會住宅需求調查，弱勢族群有 53.35%的人希望承租的社會住宅附近有捷運以及公車的站點，其重要性不容小覷。

而排序後三項的因子，生活機能性、基地發展性以及公設健全性，居住地的生活機能及公設健全性是在選擇租屋時會特別考量的因素，由於其會影響到交通成本的問題，當上述兩者可以獲得滿足時，可以降低交通成本，進而減少時間上的花費，基地發展性主要是在考量基地未來建設社會住宅的可能性，市政府單位在區位選擇時很重要的指標，但對於民眾而言被非在其考量範圍。

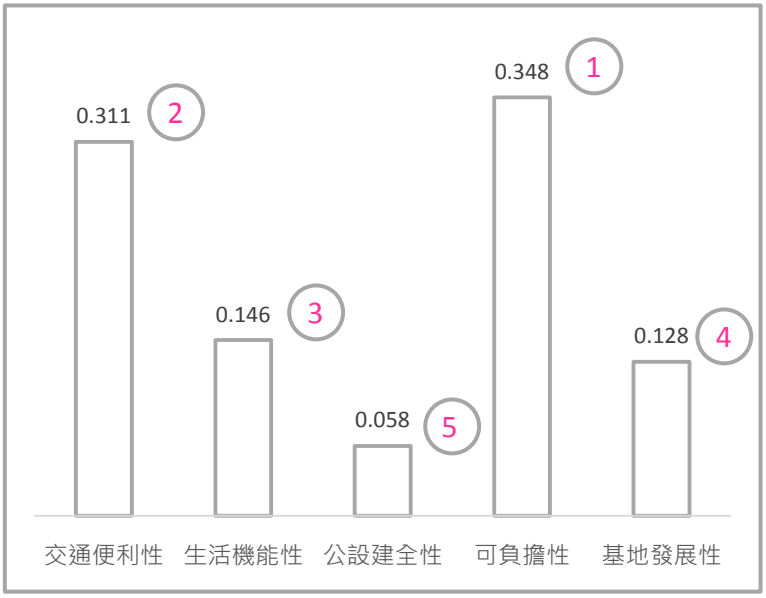

圖 4-2-1 社會住宅區位選址指標相對權重

資料來源:本研究繪製

而若將此結果與社會住宅的供需面所重視的指標去相互比較，會發現三者之間差異不大，但對同一因子的重視程度略有差異，本研究將以專家問卷之結果做為基準，做個別指標的探討:

(一)、可負擔性

從可負擔性來看，專家問卷的結果是相對權重最高者，與需要社會住宅

的弱勢族群，考量的重要程度一致，皆認為針對一位或是一戶弱勢居民，應去解決其最根本的問題，固專家及民眾皆重視這最具有直接相關性的指標，但反觀以社會住宅定義中其主要的提供者，政府單位卻鮮少對於負擔能力這面像去做探討，從過去政府所推動的社會住宅中可以發現，多是用市價打折的方式，不應只是粗略的去定義其為市價的幾折，而是估計每的人或是每戶人家的能力去做評估，如此才較為恰當。

(二)、交通便利性

在交通便利性方面，專家問卷的結果排在第二重視的指標，而無論是在供給面或是需求面的排序皆不相同，在供給面的部分，交通便捷是每當在推動社會住宅時，其推動單位及地方政府最為重視的指標，皆會特別強調其交通上的便利程度，因為交通便利使的花費在交通上的成本得以降低，但在需求者的角度來說，交通便利則是排在第三的指標，相對於交通上的便利性，弱勢居民更會去重視其所在地點，所在地點主要是指該社會住宅是否興建於需求者所居住的城市，或是其所工作的地點，其實所在地點的指標與交通便利性或是生活機能性兩者的相似程度及高，只是在該指標中將其分割。

(三)、生活機能性

在生活機能性方面，專家問卷的結果排在第三重視的指標，在供給面的排序為第二，而需求面則是位居最後，可以見得弱勢居民認為居住地不宜與商業設施過於鄰近，但在專家以及政府單位的想法裡，認為生活機能夠高，才會吸引弱勢居民居住，因為其方便程度也較高，但卻與弱勢民眾的想法相互背馳，因位居住者本身多認為購物的地點與居住的地點不需要過於鄰近，可之其較為重視生活空間的品質，而非真正要去居住的專家學者以及政府單位的規劃者，皆會認為生活的機能性較為重要。

(四)、基地發展性

基地發展性的部分，是專家問卷排在第四位重視的指標，本指標的設立主要是以供給面的考量所設置，因為就社會住宅的定義中，社會住宅應由政府為其推動的主要供給方，故政府單位必須詳加的去思考，社會住宅所要建設的基地，是否有其發展的可能性，故會去重視其是否為公有地及基地的形狀等，而對於基地上也希望其較無地上物，相對有破舊房屋的基地而言，沒

有地上物的基地，其建造費用省去了拆除的開支，這樣會讓政府單位在推動社會住宅時的困難度降低，也會相對的去提升了基地的發展性。

(五)、公設建全性

公設建全性的部分，是專家問卷排在第五位重視的指標，在各方考量社會住宅指標的人員中，都將公共設施建全性放在較為後端，才對其做考慮，在專家及政府的方面，主要是因位在臺灣只要為已劃設都市計畫的地區，其皆有在計畫中規定公共設施的比例，其必須滿足規劃年線內，人口成長對於公共設施將產生的需求，再者每 5 年做一次通盤性的檢討，故在公共設施方面，多會被專家學者或是供給者視為最不需要考量的指標，而一般的弱勢民眾，對於公設建全性的面向，在排序上則是與前述兩者沒有太大的差異，可以見得在公設建全性這方面，供需方及專家皆達到共識。

表 4-2-2 社會住宅區位選址指標面探討

單位/序位	供給面(政府)	需求面 (弱勢居民)	專家問卷
1	交通便捷	租金多寡	可負擔性
2	生活機能完善	所在地點	交通便利性
3	公有地且較無地上物	交通便利性	生活機能性
4	公共設施完善	附近有無學校、幼稚園	基地發展性
5	基地方正	就醫便利性	公設建全性
6		購物便利性	

資料來源:本研究彙整

第五章 實證分析

第一節 地理資訊系統應用

本研究主要是應用 ArcGIS 中的環域分析(Buffer Analysis)，環域分析在 ArcGIS 中具備相當重要的地位，且其是經常被使用到的功能，環域分析主要是針對操作者所指定的點、縣、面向量主題圖，全部或是部分圖徵之空間圖形，依照規則來進行空間上套疊分析的環域(Buffer Zone)繪製出來，而通常環域分析所繪製出來的範圍的，會與其他的主題圖進行套疊分析，以便得到更多環域範圍內的空間資訊，讓決策者可以作為規劃或是訂管理策略時最為參考的依據。

本次研究將會把透過專家問卷所得到的各因素權重排序結果，連結 ArcGIS 中的環域分析，透過定義社會住宅區位選址中的各個指標的服務範圍或是可及性，而由於指標必須具備上述兩性特質，才能使的環域分析將 Buffer Zone 繪製出來，固本次研究只針對可以量化成距離資料的指標做分析，包含下列，經過環域分析之後，再透過圖層套疊，並賦予其權重的方式(詳見表 5-1-)，計算出臺中市哪些區域適合建設社會住宅。

表 5-1-1 社會住宅區位選址指標適宜性相對權重

主標準	相對權重	次標準	相對權重	相對權重(主*次)	序位
A 交通便利性	0.311	A1 與公車站距離	0.257	0.079	1
		A2 與火車站距離	0.106	0.033	3
		A3 與捷運站的距離	0.242	0.075	2
C 公設健全性	0.058	C1 公園綠地	0.285	0.017	5
		C2 醫療保健設施	0.193	0.011	6
		C3 文化教育設施	0.186	0.0108	7
		C4 停車空間	0.355	0.021	4

資料來源:本研究整理

第二節 社會住宅區位選址指標人性尺度建立

本章節是透過對於探討各項指標的服務範圍或是其可及性，透過 ArcGIS 中的環域分析去劃設出其影響範圍，不同的因子會有不同的影響範圍，固本章節應用文獻探討的方式，去蒐集各因子的距離所產生的影響性，做出距離性質

的指標，再透過這樣的指標做環域分析，找出各指標周邊適宜的建置社會住宅的範圍，並加入專家問卷供指標相對權重，做區位上的適宜性分析，在經過圖層的套疊，得出最後的結果。

一、交通便利性人性尺度建立

首先是交通便利性的人性尺度指標，本研究所提出來的指標以大眾運輸導向為主，包含與公車站距離、與火車站距離以及與捷運站的距離，近年來對於永續環境的提倡，非僅止於對於生態環境的保護，其中也包含對於運輸規劃與交通管理，減少機動車輛的旅次，進而降低排碳量，達到永續環境的概念。

二、公共設施服務範圍建立

根據都市計畫法第四章公共設施用地，可以得知在有經過都市計畫的地區，在都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置不同類型之公共設施用地，而其劃設的準則則是應就人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，決定其項目、位置與面積，以增進市民活動之便利，及確保良好之都市生活環境。

其中根據都市計畫法的 45 條，公園、綠地應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。第 46 條則是提到中小學校應按閭鄰單位或居民分布情形適當配置之，

從法規中發現在都市計畫的規範當中，多是以每人所享有的公共設施面積，去劃設公共設施的數量，其實公共設施的可及性範圍也可以利用地理資訊系統的環域分析功能，藉由設定服務半徑的方式，計算公共設施之服務可及範圍(林峰田，1997)，而本研究將運用各公共設施服務範圍的建立，去探討社會住宅區位的適宜性。

第三節 臺中市最適宜建造社會住宅的區位

本節將呈現運用地理資訊系統中的環域分析(Buffer Analysis)所建置的分析結果圖，共分為三大部分，第一部分呈現交通便利性中三項次指標，按照個別點位服務範圍，所建置的環域分析結果圖，第二部分是針對公共設施健全性中的四項次指標，按照其公共設施的服務範圍，所建置的環域分析結果圖，最後在將上述成果圖進行套疊，並劃設 40*40 的網格圖，為每個指標的服務範圍

加入其所計算出的相對權重，將過上述的步驟將會選出臺中市那些區位最適合建造社會住宅。

一、臺中市最適宜建造社會住宅的區位

最後在將上述成果圖進行套疊，並劃設 40*40 的網格圖，為每個指標的服務範圍加入其所計算出的相對權重，選出臺中市那些區位最適合建造社會住宅，公分為五個階層，第一階層圍最適宜，第五階層圍最不適宜，然而從圖 5-3-7 中可以看出，最適宜的地區位主要是分布在大眾運輸工具站點的周邊，尤其是捷運紅線綠線以及快捷巴士藍線的沿線地區，也就是主要分布在臺灣大道以及文心路沿線，這些區域就本研究所提供之指標依據，的確會適最適宜之區域，但是若在加入其他相關的指標，這些區域將不一定會適最適宜的地區，但透過現階段資料的取得，結果則會呈現如圖 5-3-7 的成果，最適宜建設的區域落在臺中市北區、西區的交界處，以及靠近西屯區、南屯區的東南方。

若是將臺中市重劃區的位置，將會發現臺中市最適宜建造社會住宅的區位中的第一階級，與第三期、第四期、第五期、第七期和第八期重劃區相互重疊(詳見圖 5-3-8)，而重劃的目的主要是為提高土地使用價值、減免土地增值稅及地價稅、促進都市健全發展、建立地籍資料庫、消除土地產權複雜之共有土地並且讓土地所有人得以以受益者的身分公平負擔重劃成本，其中抵費地的概念及為在重劃的過程中土地所有權人給付政府，抵付重劃負擔，故重劃之後該土地其所有權登記為直轄市或縣，是土地所有人用來折價抵付公共設施用地、工程費用、重劃費用與貸款利息之土地，根據平均地權條例施行細則第 84 條，當中定義「抵費地為重劃區內未建築土地折價抵付，指以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付」，再者抵費地為縣市政府所有，在推動社會住宅上相對也較為容易。

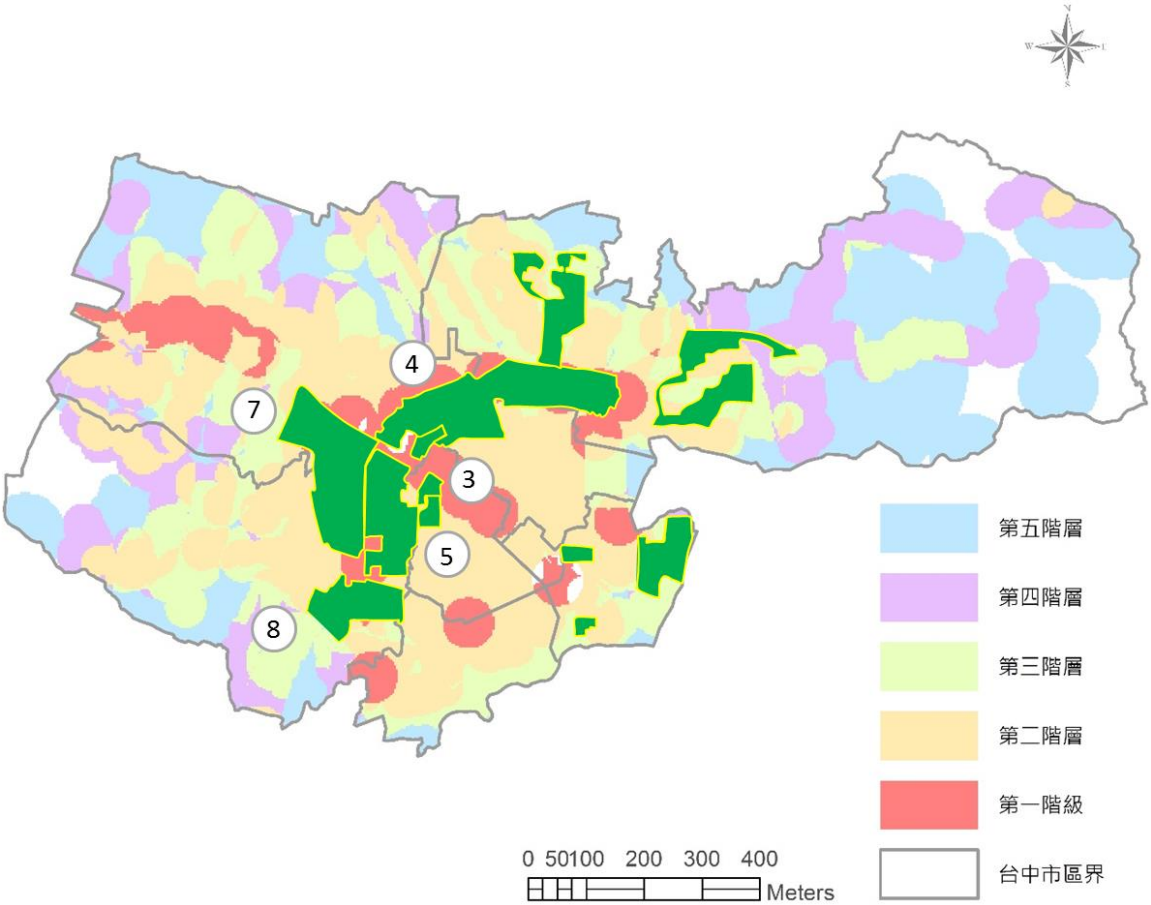

圖 5-3-1 臺中市最適宜建造社會住宅的區位與重劃區套疊圖

資料來源:本研究繪製

而本研究將利用臺中市重劃區中抵費地的概念，將從前段所述的五個重劃區中挑出政府未出售之抵費地，且其面積符合住宅法第 16 條第一項在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上，該基地才得以符合建設社會住宅的基本條件，其中第三期重劃區並無抵費地，故不列入考慮。

表 5-3-1 各期重劃區抵費地面積表

期別	重劃區名稱	抵費地面積(公頃)
3	忠明	--
4	中正、東山	31.6718
5	大墩	19.0281
7	惠來	32.194221
8	豐樂	9.011539

資料來源:臺中市政府市地重劃成果簡介

根據臺中市地政局重劃科歷年以來所公告之重劃區抵費地標售案，會發現當前公告要招標之抵費地，並且基地位置包含於臺中市最適宜建造社會住宅的區位第一階層裡的基地，只有第四期重畫區中的中義段 333 地號(詳見表 5-3-2)，從地段資料裡可以發現，其面積雖未達住宅法第 16 條第一項所規定之五百平方公尺，但若根據第二點總樓地板面積達六百平方公尺以上這條件，本基地地透過建蔽率及容積率地換算，總樓地板面積可達七百平方公尺以上到一千兩百平方公尺之間，故本研究建議臺中市政府以此塊未標售出之抵費地做為社會住宅的興建基地，而後表 5-3-1 內的各個重劃區，若仍有抵費地得以標售，希望可以優先考慮期是否位於臺中市最適宜建造社會住宅的區位，優先做為社會住宅用地，或與企業一同開發混居式的社會住宅，提供臺中地區一個更公平的居住空間。

表 5-3-2 第四期市地重劃區抵費地未售出地段資料

區段地號	面積(平方公尺)	土地分區使用類別	建蔽率(%)	基準容積率(%)	上限容積率(%)	面臨路寬	參考面寬、深度(公尺)
北區中義段 333 地號	417.87	住 2	60	220	320	8	15.89x25.65

資料來源:臺中市政府市地重劃 103 年市地重劃區抵費地標售

第六章 結論與建議

第一節 結論

本研究首先對於臺灣現況的住宅市場進行探討，發現當前臺灣的住宅市場，對於剛出社會的弱勢族群而言，負擔極重，再者透過檢視臺灣現階段關於住宅的相關法令，發現目前並沒有針對租賃住宅這部分，有相對的法律保障，由此可以見得臺灣的住置宅租賃市場，對於有租屋需求的人民是沒有保障的，而在內政部統計處在民國 100 年透過公務資料庫及社會住宅需求調查，推估社會住宅潛在需求量約 40 萬戶，可知臺灣對於青年住宅的潛在需求度高。

對於臺灣現階段對於租屋的市場及相關法令進行了解之後，認為臺中市極需要建設社會住宅，在加上觀察 102 年度下半年度臺中市地價總指數漲跌率較上期上漲 4.64%，與全國的地價總指數 3.82%相較之下較高，可看出要在臺中找到價格合理的住宅，困難度逐漸升高，而對於本研究所定義的弱勢族群而言更是如此，故臺中市急需要社會型住宅，來補足當前住宅市場的不均衡，讓人人皆可以擁有適合及價錢合理的居住環境。

在這樣的基礎上，本研究透過蒐集社會住宅在建設過程中對於區位選指的重要依據，分別分為三大面向，第一點為供給方的考量，即是政府單位推動社會住宅時，所考慮的選址指標，第二點為需求方的考量，即是 2011 年內政部針對當前臺灣低收入戶、中低收入身心障礙者家庭、中低收入老人家庭、單親家庭、家中育有未成年子女 3 名以上家庭及年滿 18 歲-25 歲離開寄養家庭或教養機構之青少年等弱勢族群，對於承租社會住宅的區位考量，最後再針對國內外學者所提出的社會住宅及良好居住空間，應建設在具備怎樣因素的環境，綜合上訴三大面向，透過 AHP 專家問卷的探討，得出社會住宅區位選址指標相對權重及排序(詳見表 6-1-1)。

表 6-1-1 社會住宅區位選址指標相對權重及排序

主標準	相對權重	排序
A 交通便利性	0.311	2
B 生活機能性	0.146	3
C 公設健全性	0.058	5
D 可負擔性	0.348	1
E 基地發展性	0.128	4

資料來源:本研究彙整

最後再透過 ArcGIS 中的環域分析(Buffer Analysis)，將可以定義出服務範圍之指標，劃設出其個別的服務範圍，得到各指標的環域分析結果圖，接著在將成果圖進行套疊，並劃設 40*40 的網格圖，為每個指標的服務範圍加入其所計算出的相對權重，藉由上述的步驟將會選出臺中市那些區位最適合建造社會住宅，而經過套疊之後發現，臺中市最適宜建造社會住宅之區位多與第三期、第四期、第五期、第七期和第八期重劃區相互重疊，而透過臺中市重劃區中抵費地的概念，發現當前公告標售之抵費地，僅有第四期重畫區中的中義段 333 地號未售出，其基地條件上未符合住宅法第 16 條第一項若社會住宅建設在都市計畫地區，其建設面積需達五百平方公尺以上，但符合總樓地板面積達六百平方公尺以上，且在土地使用分區上為住宅用地，故本研究認為該基地應優先建設社會住宅。

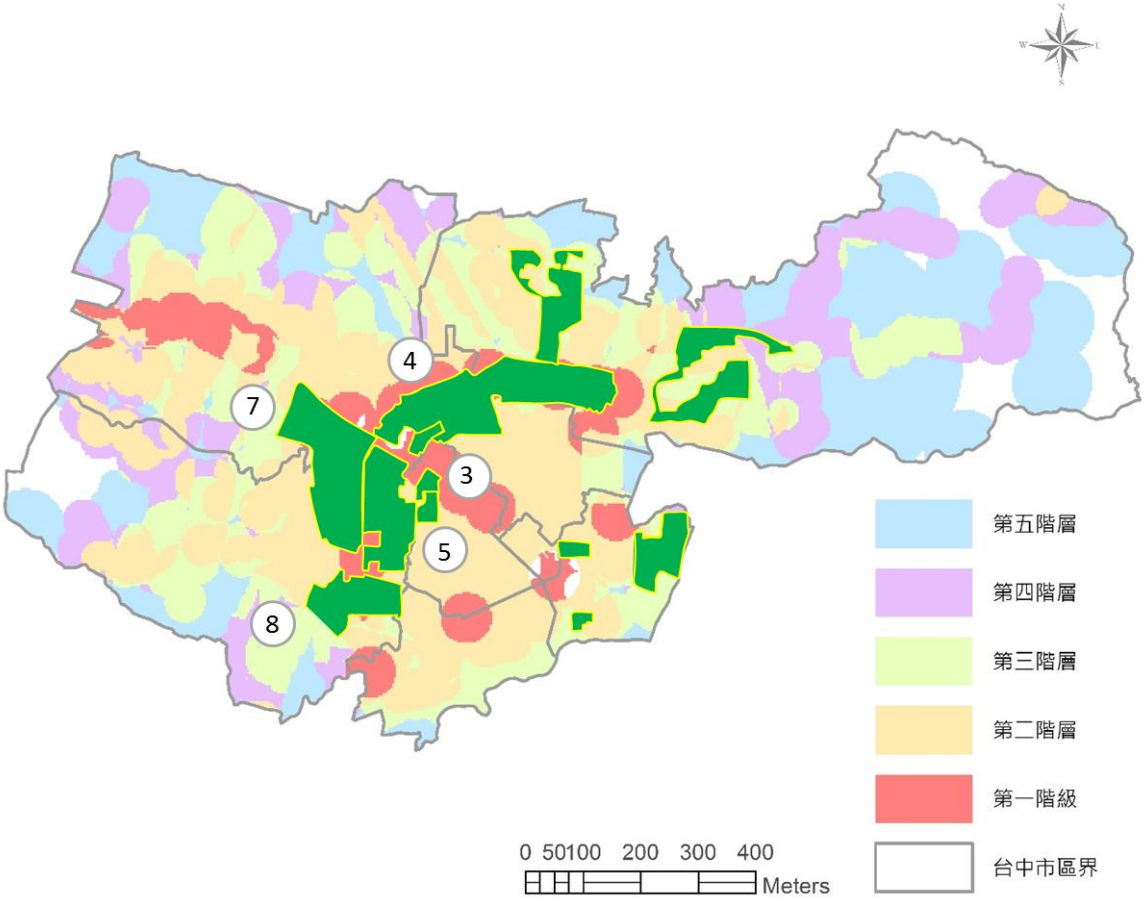

圖 6-1-1 臺中市最適宜建造社會住宅的區位與重劃區套疊圖
資料來源:本研究繪製

第二節 建議

近年來政府單位積極推動社會住宅,但在租金機制方面的重視程度皆不嘉,多事消極的訂定其租金必須為市價打折，但本研究認為應該依照申請社會住宅的各個家戶或是個人，針對其負擔能力，去訂定出其應該繳交的房租，如此才算是站在最公平的出發點，才得以實現居住的公平正義。

而本研究因為在資料取的上的困難，並無法將所有指標皆量化並且定義出其服務範圍，故在最後臺中市最適宜建造青年住宅的區位範圍圖上所呈現的適宜地區，適僅針對本計畫所能量化之指標去分析的結果，故只著重在交通設施以及公共設施的相關指標上，後續若克服資料取得不易，及無法定義服務範圍的指標，也加入環域分析中去考量，將會得到更加客觀的結果。

參考文獻

期刊論文：

1. 彭建文(2012)。擁屋相對成本對住宅租擁選擇之影響。*都市與計劃，39(1)*，1-23
2. 林祖嘉，林素菁(1993)。臺灣地區環境品質與公共設施對房價與房租影響之分析。*住宅學報，(1)* ，21-45。
3. 林祖嘉，陳建良(1995)。租買選擇、貸款選擇、與世代組成:巢式 LOGIT 模式之應用。*住宅學報，(1)* ，1-20。
4. 林峰田(1997)，公共設施檢討空間分析方法，*都市與計劃，24(2)*，171-192。
5. 林素菁，林祖嘉(2001)。臺灣地區住宅供給彈性之估計。*住宅學報，10(1)* ，17-27。
6. 林祖嘉(2002)，臺灣地區餘屋存量影響因素之分析，中華民國住宅學會第十一屆年會論文集。
7. 林勝義(2008)。社會住宅與社區營造的轉型及其結合之探討。*社區發展季刊* ，*(121)*，57-70。
8. 林萬億(2011)。社會住宅如何興建。*中華民國建築學會會刊雜誌，(63)*，6-9。
9. 劉文哲(2012)，日本的社會住宅，*建築師雜誌 NO445*，102-P105。
10. 李宇中(2012)，荷蘭—共享的都市主義，*建築師雜誌 NO445*，111-P117。
11. 花敬群(2001)。自有率、空屋率與住宅市場運作—有土斯有財的反省。中華民國住宅學會第十屆年會。
12. 花敬群、呂秉怡、郭曜達(2003)，租賃住宅市場需求行為與市場區隔，中華民國住宅學會第十二屆年會論文集。
13. 花敬群、彭揚凱、江尚書(2011)，社會住宅執行構想與財務評估，就業與社會安全重大議題研究，31-62
14. 洪念慈(2013)。政府解決當前住宅供需失衡或房價飆漲問題之策略－以推動社會住宅為例。T&D 飛訊，(175)，1-16
15. 江尚書(2011)。以社會住宅的實踐凝聚城市的進步性。*中華民國建築學會會刊雜誌，(63)*，31-34。
16. 薛立敏、陳綉里(1998)。住宅資勇選擇下加計消費支出之表較。*住宅學報，(7)* ，21-40。

17. 謝明同、蘇瑛敏(2000)，徒步街道對於舊市中心商業區再開發之意義初探，*環境與藝術學刊，第1 卷*，71-88。
18. 希爾弗瑟姆（Hilversum）翻譯/周于萱(2007)，荷蘭社會住宅簡介。
19. 張學孔、錢學陶、杜雲龍(2000)，〈大眾運輸導向之都市發展策略〉，*《捷運技術半年刊》，第22 期*，1-16。
20. 張雅惠(2009)。國民住宅轉型社會住宅之課題分析。*土地問題研究季刊，8(2)* ，79-88。
21. 張金鶚(2011)。當前社會住宅的期待。*中華民國建築學會會刊雜誌，(63)*，10-13。
22. 陳麗春(2008)，住宅政策之回顧與前瞻，社區發展季刊 121 期，4-13。
23. 陳庭芸(2008)，臺北市醫療資源空間分析，*地理學科中心教學資源研發小組 Geoteaching 期末成果報告*。
24. 陳怡伶(2010)，臺灣的住宅體系：自由市場和住宅商品化下的居住危機，"国际城市规划"，"规划与社会变迁：台湾经验"專輯，2013, Vol. 28, No.4。
25. 孫一信(2011)，為什麼臺灣需要社會住宅？臺灣需要什麼樣的社會住宅，社會住宅專輯，中華民國建築學會會刊雜誌，25-30
26. 翁維瓏(2001)，漫談網際網路地理資訊系統（Web GIS），*中研院計算中心通訊》，第17 卷7 期*。
27. Abdul Mohit Mohammad, & Azim Mohamed(2012). Assessment of Residential Satisfaction with Public Housing in Hulhumale', Maldives. *Procedia - Social and Behavioral Sciences, 50,* 756 – 770
28. Ibem Eziyi O., & Amole Dolapo(2013). Subjective life satisfaction in public housing in urban areas of Ogun State, Nigeria. *Cities, 35,* 51–61
29. Offia Ibem Eziyi, & Aduwo Egidario B(2013). Assessment of residential satisfaction in public housing in Ogun State, Nigeria. *Habitat International, 40,* 163-175
30. Tiirkoglu H.D (1997). Residents' satisfaction of housing environments: the case of Istanbul, Turkey. *Landscape and Urban Planning, 39,* 55-67.

政府部門或其他單位之數據資料：

1. 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅(2013 年版) [資料檔] 。臺北市：內政部營建署
2. 臺灣社會經濟環境變遷對未來住宅需求之預測研究(2007 年版) [資料檔] 。臺北市：行政院經濟建設委員會
3. 臺中市政府都市發展局年報下半年(2013 年版) [資料檔] 。臺中市 : 都發局。
4. 國民生活狀況意向調查報告(2012 年版) [資料檔] 。臺北市：內政部統計處
5. 健全房屋市場方案(2009 年版) [資料檔] 。臺北市：內政部
6. 整合住宅補貼資源實施方案(2005 年版) [資料檔] 。臺北市：內政部
7. 住宅資訊統計彙報(2013 年版) [資料檔] 。臺北市：內政部營建署
8. 住宅需求動向調查(2013 年版) [資料檔] 。臺北市：內政部營建署
9. 社會住宅專案報告(2010 年版) [資料檔] 。臺北市：行政院
10. 社會住宅需求調查報告(2011 年版) [資料檔] 。臺北市：內政部統計處

專題研討會論文：

1. 江尚書(2013)。日本公共出租住宅政策與制度。2013 亞洲地區住宅研討會。社會住宅推動聯盟。
2. 邱英浩(2012)。合宜的社會住宅思維初探。財團法人臺灣建築中心與臺北市政府都市發展局計(主持人)。2012 ISECD 宜居永續友善住宅設計國際論壇。新竹市中華大學。
3. 曾光宗(2012)。實現社會和諧之安康社區社會住宅規劃策略。財團法人臺灣建築中心與臺北市政府都市發展局計(主持人)。2012 ISECD 宜居永續友善住宅設計國際論壇。新竹市中華大學。
4. 佐藤由美(2013)。日本公共住宅政策之特徵與新課題。2013 亞洲地區住宅研討會。大阪市立大学都市研究 PLAZA。

學位論文：

1. 馮重偉(2009)。從國內外租賃住宅市場分析相關產業發展需求之研究。取自臺灣博碩士論文知識加值系統。
2. 黃筱薇(2001)。鄰里公園開闢與人口變遷關係之研究—以高雄市為例。逢甲大學建築及都市計畫碩士班碩士論文。

3. 黃昭雄(2003)。以服務水準及空間結構特性探討臺中市鄰里公園網絡系統。逢甲大學建築與都市計畫所碩士論文。
4. 黃俊翰(2005)。從住宅品質與次市場觀點探討住宅過濾現象之研究─以臺南市為例(碩士論文)。取自臺灣博碩士論文知識加值系統。
5. 謝文盛(2000)。公共支出、租稅收入與住宅市場之研究。取自臺灣博碩士論文知識加值系統。
6. 陳清江(2001)。眷村居民居住品質滿意度與對社區改建需求之研究 - 以高雄市明建新村為例(碩士論文)。取自臺灣博碩士論文知識加值系統。

網路資料：

1. 謝明瑞，黃金十年的住宅政策 ，國政研究報告，2012
http://www.npf.org.tw/post/2/10254
2. 內政部營建署，整體住宅政策，2005
http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=10032&Itemid=53
3. 內政部營建署，整體住宅政策實施方案，2007
http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=10039&Itemid=53
http://www.npf.org.tw/post/3/9594
4. 內政部不動產資訊平台，不動產政策國民住宅，2012
http://pip.moi.gov.tw/Net/F-Policy/F1-1.aspx?id=28
5. 內政部營建署專題報告，「地上權住宅」作為公共住宅之可行性研析，2013
http://www.cpami.gov.tw/kids/index.php?option=com_content&view=article&id=17024&Itemid=76
6. 王順民，從十年政綱的住宅政策談起—關於社會型住宅議題的考察，國政分析，2011