

## 第十章住宅部門發展計畫

住宅為人類生活四大需求之一，也是安定人民生活的基本要件。「住者有其屋」係三民主義「民生主義」所追求的目標之一，也是建設福利社會不可或缺的要素。

世界上大多數的先進國家皆將住宅建設列入主要職能，尤其是推動福利社會的國家，住宅建設更是重要，因此確立住宅建設發展方向，研擬出合理可行的住宅發展計畫，為縣市綜合發展計畫中重要的一環。

### 第一節台灣地區住宅建設分析

#### 一、住宅政策

我國的住宅政策理念，基本上來自於國父孫中山先生「廣建住宅以利民居」的遺訓，然後延續「耕者有其田」土地政策的理念，而有「住者有其屋」住宅政策，但「住者有其屋」的真義並不是政府要保證每一個國民都要擁有自己的住宅，而是政府能在合理範圍內使國民能解決住的問題。

我國是民生主義自由經濟的國家，住宅的建設，絕大部份是由民間來興建，住宅問題的解決亦是民眾依自己的努力，透過市場運作購買合適的住宅來加以解決，政府在住宅政策上扮演的角色，只是在健全住宅市場的機能，並運用國宅法規、制度，來協助收入較低家庭解決居住問題，因此較屬於社會福利的一種作法。

#### (一) 住宅建設發展過程

回顧過去住宅建設政策之演變，可將其概分為三個階段；各階段之主要政策或相關措施內容分析說明如下：

##### 1. 民國六十四年以前

此期間主要措施為貸款人民自建為主，共興建國宅十一萬五千五百二十四戶。

(1) 民國四十三年內政部設置「興建住宅技術小組」，運用美援基金興建國宅，四十四年改組於行政院設立「國民住宅興建委員會」，辦理勞工、農、漁民及一般中低收入家庭興建住宅貸款。

(2) 民國四十六年頒訂「興建國民住宅貸款條例」。

(3) 民國四十七年將興建國民住宅業務移交地方政府辦理。

(4)民國四十八年省政府成立「台灣省國民住宅興建計畫委員會」負責住宅政策與興建計畫之研議與審定，實際業務則分由有關廳處配合辦理。

## 2.民國六十五年至七十年度（六年經建計畫）

此期間國民住宅興建方式主要為政府直接興建、委託承辦單位興建、軍眷村改建及貸款人民自建等四種，但因行政組織調整不久、人力及資金不足、土地難求與貸款方式不符實際需求等因素，此階段僅興建國宅三萬八千八百六十七戶。

(1)民國六十四年公佈「國民住宅條例」，同時廢止「興建國民住宅貸款條例」。

(2)民國六十五年省政府成立「台灣省國民住宅興建委員會」主管國宅業務，並配合六年經建計畫（民國六十五年至民國七十年）擬訂「國民住宅六年興建計畫」，預計興建十萬七千戶。

(3)民國六十七年「廣建國民住宅」列入十二項重要建設之一，配合業務推動。

(4)民國六十八年省府將「台灣省國民住宅興建委員會」與「公共工程局」合併改組為「台灣省住宅及都市發展局」。

(5)民國六十九年三月各縣市政府分別成立國民住宅局（課）。

## 3.民國七十一年度迄今

(1)民國七十一年七月大幅修訂「國民住宅條例」，國民住宅興建方式除由政府直接興建外，並增列貸款人民自建及獎勵投資興建等，以增加民眾承購國宅之選擇。

(2)民國七十一年至民國七十四年實施「七十一年至七十四年度國民住宅興建計畫」，原計畫興建國宅十五萬八千戶，惟逢房地產景氣低迷，國宅銷售受波及而嚴重滯銷，致使多個國宅社區興建計畫暫緩辦理，實際興建戶數僅三萬三千零四十九戶。

(3)民國七十五年改由省市府根據各地方的國民住宅需求，研擬國宅興建計畫，呈報上級機關核定後辦理。自此，各級國民住宅單位對國民住宅興建轉趨謹慎保守，主要的工作重點為積極促銷國民住宅及加強社區之維護管理。

(4)民國七十六年房地產價格狂飆，低價位需求驟增，國民住宅供給嚴重不足，而國民住宅建設再度受矚目。

(5)民國七十七年行政院為增加住宅供給，協助中低收入戶解決居住問題，於十二月通過「興建中低收入住宅方案」，計畫於四年內取得興建十七萬至二十二萬戶住宅所需用地。

(6)民國七十八年九月，行政院核定「改善當前住宅問題重要措施」，循多種途徑解決住宅問題。依據「改善當前住宅問題重要措施」，政府分從提供購買住宅融資、增加興建住宅、穩定住宅價格等方面著手，其各分項內容如次： 提供購買住宅融資

a.由省市市政府依照「輔助人民貸款自購住宅辦法」以貼補利息方式擴大辦理戶數。

b.由財政部會同中央銀行協調有關銀行辦理購買住宅融資，以供不符合前項補貼利息規定之無自用住宅者第一次購買自用住宅者申貸。 增加興建住宅

a.加速興建國民住宅。

b.由省市市政府運用國宅基金或社會福利基金，興建出租國宅或平價國宅，提供單身、老人或低收入民眾租用。

c.由教育部編列預算或協調融資輔導各大專院校根據實際需要興建學生宿舍。

d.以融資支援，輔導民營企業興建員工住宅，其符合「輔助人民貸款自購住宅辦法」之規定者，並予補貼利息。

e.運用勞工保險基金及銀行融資，輔助勞工建購住宅。

f.政府機關、學校及公營事業低度利用之公有眷舍基地及公有非公用土地（住宅土地），應從速收回興建國民住宅或公教住宅。

#### 穩定住宅價格

a.由中央銀行繼續緊縮土地信用，降低貨幣供給額增加率，穩定住宅價格。

b.由有關機關對於房地投機買賣依法嚴予稽查，遏止炒作。

c.經濟部物價督導會報應掌握房價動態，適時發布，提供政府機關及民眾參考。

#### 新市鎮與新社區開發

優先考慮在台北、台中、高雄三都會區附近規劃適當地點，積極開發新市鎮或新社區，以疏解都會區住宅需求及房地價格上漲壓力。

中央為落實住宅建設，整合各類住宅建設，期能完成總體住宅發展方針及分期分區實施計畫，自八十二年度起分二階段，推動直轄市、縣（市）政府辦理住宅建設計畫之規劃。另依據「改善當前住宅問題重要措施」，為掌握房價動態，對民眾提供服務，並供政府有關單位擬定住宅政策之參考，中央訂有「住宅資訊系統」實施要點，分二階段陸續推動實施。

## （二）住宅政策檢討

由於一般國民住宅係由內政部營建署、台灣省住都局和各縣（市）政府主管，眷村改建由國防部主管，公教眷舍興建、改建或貸款由各級政府機關人事行政單位的「住宅輔建及福利互助委員會」主管，勞工住宅由行政院勞委會由各直轄市、縣（市）政府勞工局（課）主管，農宅修繕貸款則由農政單位主管，而老人住宅或低收入戶房租津貼等則由社政單位主管，造成現行住宅建設呈現多頭馬車的現象，為改善此一問題，內政部曾於民國八十三年六月二十八日正式具函（台八十三內營字第 8388006 號）建請行政院「為統合全國住宅行政，建請鈞院於相關部會設置常設性之住宅專責機構。」惟行政院則於八十二年七月二十一日正式函示（台八十三內 28073 號）：「有關建請設置住宅專責機構一節，暫從緩議。」故短期間住宅政策勢將依現行制度繼續辦理。惟為因應不同時代的社會經濟的變遷，住宅政策本身仍有必要時時檢討適時調整。

## 二、台灣地區共同住宅問題分析

在現行政經體制下，台灣地區住宅建設為政府與民間業者之結合，過去在地少人稠條件的限制及中國人傳統「有土斯有財」的觀念下，對於住宅的擁有相當的重視，也因此國內的住宅自有率很高。近年來由於經濟的突飛猛進，民眾更進步開始要求較高的居住水準，但在區域發展之不均衡及都市化之趨向下，住宅之問題仍繼續存在。

根據相關研究指出，目前台灣地區共同之住宅問題為：

### （一）人口往大都市集中

台灣地區自民國四十二年實施經建計畫以來，經濟突飛猛進，社會繁榮進步，國民所得提高，為尋求較佳之就學、就業機會及都市各種服務設施，人口向都市集中，迄今都市化人口幾達總人口之百分之八十，都市人口遽增，住宅需求量大，相對而言，都市腹地及住宅用地有限，造成供需失調的情況。

根據內政部「中華民國台灣地區民國八十三年住宅資訊統計彙報(84,4)」資料顯示，台灣地區八十三年底共有家庭戶數五百六十三萬五千六百四十七戶，住宅存量數則為五百五十八萬七千七百零八戶，住宅短缺計四萬七千九百三十九戶（七十七年底住宅短缺計二十七萬六千三百六十戶），其中住宅短缺情形都集中於台北都會區（台北市 50188 戶）、高雄都會區（高雄市 14218 戶，高雄縣 38454 戶）二大都會區，因此，此二大都會區之住宅需求仍較殷切。而依據現階段住宅調查報告及房屋供需情形可知台灣省仍存在相當多的空屋戶（至 84 年 11 月，行政院經建會估計約 40 萬戶），此情況之產生乃因少數集團操縱及私人擁有兩棟以上房子所造成，又房價過高導致一般中低收入戶無法負擔等因素使得住宅市場供需不均衡。所以都會區住宅短缺情形並非全因住宅存量不足，一部份的原因是住宅市場供需不均而致。

#### （二）大家庭日漸減少，小家庭日漸增加

依據民國六十九年度及民國七十九年台灣地區住宅發展之情況相比較，可發現以下之情形：民國 59 年至 69 年家庭總戶數成長率為百分之四，而民國 69 至 79 年家庭總戶數成長率為百分之二十四，如扣除人口自然成長率等因素，仍可發現小家庭有日益增加之趨勢，致使住宅需求日增。

#### （三）住宅市場資訊流通不佳

住宅市場原本就是一個不完全競爭市場，市場資訊往往受制於建商，因此購屋者在進行交易時，往往缺乏主動、判斷的能力。是以，儘管人們有錢購屋，但如市場機能不健全，價格被建商或仲介業者所操縱，則因住宅市場所衍生之住宅問題將層出不窮。

#### （四）房地產價格飆漲

台灣地區現有住宅存量約百分之九十五係由民間提供，住宅供應深受環境變動影響。在預期房地產價格上漲心理影響及民間資金充裕之情形下，住宅需求呈現熱絡的景象，於是在一片「追漲」之風下，民間企業搶購土地，爭相哄抬價格，炒作使房地產價格更趨上漲。

#### （五）國內勞動力缺乏，物價上揚，營建成本高漲

我國國民年生產毛額已達一萬美元，人民生活改善，對工作環境及工作性質之選擇與要求更多，加上市場自由競爭，致使國內需要勞動力密集之建築業所需勞工大量短缺，且建材用料價格上漲，促使房地價成本高漲。

#### （六）民眾要求提升住宅及環境品質，並降低房屋售價

都市化的日益加深，使都市的生活品質越來越糟，舉凡空氣污染、生活空間狹小等都令人難以在都市居住，在加以房價的高漲，都市內住宅更是昂貴，這些問題都是都市居民需時時面對的。於是，對於降低售價及提高住宅及環境品質為民眾之期望與需求。

## 第二節住宅現況分析及預測

### 一、家宅居住狀況

#### (一) 台中縣全縣的狀況

依照民國七十九年臺閩地區戶口及住宅普查報告台中縣部份的資料，台中縣於民國七十九年底共有 288,172 個家宅單位，其中有人居住之住宅共 246,689 個住宅單位，佔家宅總量之 85.6%；空閒住宅共 34,287 個單位，佔家宅總量之 11.9%；無人居住但供其他用途之住宅共 7,196 個單位，佔家宅總量之 2.5%。

而台中縣民國七十九年度的普通住戶共有 286,082 戶，其中住於家宅者有 285,232 戶。從家宅單位總數：288,172 與普通住戶總數：286,082 這兩個數據來看，依照「每宅一戶」的理想狀況來衡量（ $288,172 > 286,082$ ），所有的普通住戶在理論上皆可擁有各自的家宅；但實際上，將有人居住之住宅總數：246,689 與普通住戶總數：286,082 這兩個數據一比較後（ $246,689 < 286,082$ ），「每戶一宅」的理想是無法達成的。

將普通住宅總數先後扣除住於非家宅之普通住戶數（850 戶）與有人居住之住宅總數，可得到「與其他住戶共同住於某一家宅的普通住戶數」（38543 戶），和空閒住宅數量（7196 戶）相去不遠，若再加上無人居住但供其他用途之住宅數量（7196 戶），令其部份轉回住宅使用的話，則住宅短缺的狀況可獲解決。

然而這樣的分析方式是基於非居住使用的家宅皆應為適住的假設下，之所以如此假設也是因為目前的資料對於空閒住宅的狀況一無所知。這是本報告必須提到的一點注意事項。

#### (二) 各鄉鎮市的家宅居住狀況

在住宅之建築類型方面，台中縣住宅以連棟式住宅最多約佔六成，傳統農村式住宅約佔二成，而不同類型之住宅在空間上的分佈情形為，連棟式住宅以豐原市居多、大里市次之，傳統農村式住宅以東勢鎮居多、清水鎮次之。而台中縣各地的空閒住宅數量，以大里市最多、太平鄉次之，和平鄉最少。各地空屋率情形，以大肚鄉最高、沙鹿鄉次之、新社鄉最低。

再從表 10-1 中來看，由普通住戶數量與家宅數量做比較。

1.住宅供給確實短缺者：

豐原市、東勢鎮、大甲鎮、清水鎮、梧棲鎮、潭子鄉、新社鄉、石岡鄉、外埔鄉、大安鄉、烏日鄉、霧峰鄉、和平鄉。（標示"\*"者）

2.理論上住宅需求可獲滿足的地方有：

大里市、沙鹿鎮、后里鄉、神岡鄉、大雅鄉、大肚鄉、龍井鄉、太平鄉。（標示"+"者）

3.由空閒住宅即可解決短缺問題的地方有：

大里市、沙鹿鎮、大肚鄉、太平鄉。（標示"#"者）

4.由空閒住宅與轉供他用的住宅才能解決短缺問題者：

清水鎮、后里鄉、神岡鄉、大雅鄉、龍井鄉。（標示"!"者）

5.無自宅之住戶數佔當地總住戶數之比例大於 15%者：

東勢鎮、大甲鎮、梧棲鎮、大雅鄉、大安鄉、烏日鄉、霧峰鄉。（標示"  
"者）

上述的訊息可掌握各鄉鎮市的住宅問題類型，對於決定住宅問題之解決方案是有幫助的。

[表 10-1 各鄉鎮市的家宅居住狀況分析表](#)

（三）各鄉鎮市居民十年內換屋的因素

依照民國七十九年臺閩地區戶口及住宅普查中，對於台中縣各鄉鎮市居民十年內換屋因素的累積次數，依照佔總次數比例之高低，將各因素排序取出各鄉鎮市的前四大因素，得表 10-2 之結果。透過此分析可以掌握造成台中縣居民對於住宅產生需求的動機。

被排為第一的因素有兩個：需要較大居住面積、換住新屋。以需要較大居住面積做第一因素的鄉鎮市有 16 個為最多，換住新屋做第一因素的鄉鎮市僅有五個且同屬台中生活圈，可見台中縣居民對於日常生活空間大小的要求已經提高。

被排為第二的因素主要為換住新屋，代表原有住宅漸趨老舊。在各鄉鎮市中通常以需要較大居住面積和換住新屋互為第一、第二換屋因素，而第三因素則有半數

才是為了通勤方便，這正足以說明台中縣居民換屋時，並不以交通便利性為首要考慮因素，大概與地方交通方便及汽車普及率提高有關。

值得一提的是，和平鄉居民的第二換屋因素為其他與換住新屋，通常其他這項因素應該是次數比例最小的，但現在卻成了和平鄉居民的第二原因，所以可行或必要的話應該對於和平鄉居民對於住宅狀況的意見做進一步了解，解決當地居民的住宅問題。

#### [表 10-2 各鄉鎮市居民十年內換屋的因素](#)

#### (四) 住宅品質

使用表 10-3 的經建會之等級劃分原則來衡量台中縣各鄉鎮市的住宅品質，得到表 10-4 的衡量結果。可發現台中縣各鄉鎮市的住宅品質還算不錯，空屋率高與每宅住一戶比率低這兩個項目為台中縣住宅問題的主要原因，而兩者又具有密切的關係。當促使空屋的使用率提高時，則每宅住一戶比率自然下降，至於如何達到則有待政策來促成。另一方面，為了解空屋率高與每戶住宅比率低的原因，則需要透過下一小節的擁屋能力分析。

當住宅品質衡量指標越高代表住宅品質的狀況越不好、越低則表示越好，在住宅品質衡量結果中最不理想的鄉鎮市為同屬台中港生活圈的清水鎮、沙鹿鎮、大安鄉，而三者的空間位置上又彼此相連，這顯示這一帶的住宅品質值得注意。

#### [表 10-3 住宅品質衡量指標等級劃分](#)

#### [表 10-4 台中縣住宅品質衡量表](#)

### 二、擁屋能力

擁屋能力是指一般居民對於購買房屋所需花費之負擔能力。廣義的定義為租屋者負擔房租的情形（租屋市場）與購屋者負擔房價的情形（住宅市場）兩種，但此處所探討的對象僅為住宅市場部份。擁屋能力的衡量方式有很多種，在此就資料收集狀況而採用最基本的「房價與年所得比值」法進行擁屋能力分析。當此值較大表示擁屋能力較差，較小則較佳，可是並無絕對值可代表一般居民的擁屋能力有問題，所以僅可作為不同年度或不同地區之相互比較。而房價與年所得的選取有平均值與中位數兩種，在此兩者皆採用平均值。

房價是依照民國 81 年台中縣各地的純住宅之房地產（房屋與土地）平均交易價格，所得則是民國 81 年台中縣各鄉鎮市每戶年平均可支配所得。計算結果如表 10-5 所示，而依照民國七十六年房價飆漲期以前臺北都會區的房價與家庭收入差距為五至七倍，以及現在市場上消費者能夠或願意承購的價格範圍仍停留在五

至七倍的狀況來看，台中縣各鄉鎮市居民的擁屋能力尚可。若依照理想範圍的上限：七倍來看，有豐原市、大里市、東勢鎮、大甲鎮、清水鎮等五個地區的擁屋能力不佳。

### 表 10-5 台中縣各鄉鎮市居民擁屋能力分析表

#### 三、國宅等候戶特性分析

根據成大都研所之專案研究「類神經網路應用於國宅需求特性之研究」對台中縣政府國宅課登記之國宅等候戶共 6022 人進行隨機抽樣，抽取 1200 戶進行郵寄問卷調查，最後得到 287 份有效問卷，其中對於國宅產品屬性變數選擇的分析結果如下：

##### （一）國宅型式

依資料顯示以五層樓以下公寓居多，其次為店舖住宅，可見臺中縣國宅等候戶對型式之需求仍以中、低層國宅居多；一般對國宅型式之需求與性別、年齡、家庭人數、全戶收入、家庭組成等屬性有顯著的差異，而與教育程度、職業無顯著差異。

##### （二）國宅價格

一般而言，國宅等候戶對國宅價格需求與申請人之職業、家庭人數、全戶收入及家庭組成等屬性有顯著的差異，而與性別、年齡、教育程度無顯著差異存在，其對國宅價格需求以 200 萬～300 萬元以上佔多數。

##### （三）國宅坪數

根據資料顯示，在坪數的選擇上，30～35 坪佔 35.1%，36～40 坪佔 39.2%，可見在坪數的需求上，較過去的標準坪數高出許多，且與申請人之年齡、職業、家庭人數、家庭組成有顯著差異存在。

##### （四）國宅房間數

在此項選擇方面，多集中於 3 房及 4 房，且與國宅申請者之年齡、教育程度、職業、家庭人數、全戶收入、家庭組成皆有顯著差異存在，僅性別無差異性。

##### （五）國宅配置型態

在此方面，台中縣國宅等候戶仍偏向選擇五層樓之住宅，其中又以巷弄型佔多數，達 34.7%，其次為簇群組合，佔 23.9%，而以中高層混合的排列型最低，

僅佔 5.6%，就資料顯示，國宅配置型態僅與家庭組成有顯著差異，而與其他人口統計變數無顯著差異。

表 10-6 為國宅產品選擇變數與人口統計變數的檢定分析結果可看出家庭人數多寡、家庭組成階段程度，影響其對國宅屬性的直接需求，而職業與全戶收入及年齡反應部份家庭結構，因此對國宅屬性的要求亦有相當的影響力，只有性別對國宅屬性的影響最小，顯然性別並不是國宅屬性選擇之影響關鍵。

#### 表 10-6 台中縣國宅產品與人口變因檢定分析表

從生活型態之變異數分析得知，等候戶的家庭收入多寡及不同階段之家庭組成對家庭的重視程度不一樣；而教育程度及家庭人數會影響個人行事態度。性別、家庭收入及全戶收入對個人自我期許有影響。此外，教育程度及職業的不同，密切影響消費型態。性別、年齡、教育程度、職業影響個人之工作態度。

由住宅品質之變異數分析可得知，不同教育程度、家庭人數、全戶收入及家庭組成對國宅整體規劃的需求皆不同。而年齡、家庭人數及全戶收入之不同，對於區位便利的要求亦不同；建物配置則與性別、教育程度、家庭人數及全戶收入有顯著性差異，尤其是全戶收入不同，差異性愈大。不同之家庭人數、全戶收入及家庭組成對價格便宜有顯著差異存在。再經因素分析，共萃取四個因素，這些因素能夠解釋的總變異量 65.6%，說明如下：

##### 1. 因素一：整體規劃性因素

包括十一個住宅品質變數：施工品質、停車方便、室內採光、沒有噪音、安全設施、隔間規劃、環境衛生、排水設施、視野良好、空氣清新、交通便利。

##### 2. 因素二：區位便利性因素

包括四個住宅品質變數：遊憩設施、距市中心遠近、購物方便、臥室舒適。

##### 3. 因素三：建物配置因素

包括兩個住宅品質變數：建物型式、是否為純住宅。

##### 4. 因素四：價格便宜因素

包括兩個住宅品質變數：價格便宜、公園綠地。

這四個因素與人口統計變數的檢定結果如表 10-7 所示，可知家庭人數、全戶收入、家庭組成、教育程度對住宅品質有顯著性的影響，足見對於住宅之周遭環境

品質之選擇，家庭因素及個人因素皆會對其有所影響，因此在國宅規劃時，應同時考慮此兩項因素。

#### [表 10-7 台中縣住宅品質因子與人口統計變數檢定分析表](#)

#### 四、住宅需求分析

估計未來住宅需求單位數的步驟如下：

(一) 各鄉鎮市人口預測值

————— = 總戶數

各鄉鎮市戶量預測值~140;

(二) 總戶數 - 前一年戶數 = 新增戶數

(三) 新增戶數 × (1 + 拆建率 + 空屋率) = 新增住宅單位

註：拆建率 = 1.2%，空屋率 = 3%

依照表 10-9 的歷年戶量、表 10-11 的歷年人口，以直線趨勢預測求得表 10-10 的未來戶量、表 10-12 的未來人口。再根據上述步驟計算出表 10-13 的台中縣各鄉鎮市未來歷年的住宅需求單位。從八十六年起算之四個年度短期計畫時間內，至民國八十九年時台中縣的住宅單位數量累積增量為 63,046 個單位，若以七十九年資料為基底，成長率為 30.5%，每年平均成長率約為 6.1%。至於在各鄉鎮市方面，四年之住宅單位每年平均成長率達 6.5% 以上的大里市、大雅鄉、潭子鄉、梧棲鎮、龍井鄉等五個鄉鎮市，列為住宅數量在短期內有迫切需求者，詳見表 10-8。

#### [表 10-8 住宅單位短期需求分析表](#)

#### [表 10-9 台中縣各鄉鎮市歷年戶量現況表](#)

#### [表 10-10 台中縣各鄉鎮市未來戶量預測表](#)

#### [表 10-11 台中縣各鄉鎮市歷年人口現況表](#)

#### [表 10-12 台中縣各鄉鎮市未來人口預測表](#)

#### [表 10-13 台中縣各鄉鎮市未來各年度新增住宅單位預測表](#)

## 五、住宅用地狀況分析

住宅用地發展狀況與住宅供給息息相關，故值得深入加以分析，目前台中縣土地作住宅使用狀況可分為都市土地與非都市土地兩大部份，其中都市土地由於都市化及工業化程度較高，人口增長較快更是特別需要注意：

### (一) 都市土地的住宅土地使用狀況及未來住宅用地之推估

由表 10-14 中可得知台中縣的都市土地中共劃設了 4939.17 公頃之住宅用地，佔全部都市計畫區面積的 14.96%。而實際上用作住宅使用之土地面積為 2502.87 公頃，整體之住宅用地的使用率達 50.67%，其中鐵砧山風景特定區及神岡鄉的住宅用地的使用率超過 100%，但兩者住宅用地面積僅不足 0.61 公頃，而其餘之鄉鎮市的住宅用地目前均無不足之現象，整個台中縣尚有 2436.30 公頃的住宅用地可供利用。

以下將台中縣之各鄉鎮市之住宅使用率分成四級討論(括號內為尚未發展之住宅用地面積)：

#### 1. 100%以上

鐵砧山風景特定區。因鐵砧山風景特定區之主要功能並非提供住宅，因此劃設之住宅面積較少。

#### 2. 80%~100%

霧峰鄉(1.49 公頃)、豐原市(82.34 公頃)。豐原市為台中縣治所在，加上豐原交流道特定區及神岡的發展，已將三都市計畫連成一氣，未來應針對其所欲發展之機能提供住宅；而霧峰鄉則漸發展成為台中縣之居住衛星市鎮，未來亦應規劃充足之住宅用地。

#### 3. 60%~80%

外埔鄉(7.92 公頃)、潭子鄉(38.18 公頃)、王田交流道(38.67 公頃)、后里鄉(40.42 公頃)神岡鄉(13.38 公頃)、大甲鎮(105.17 公頃)、豐原交流道(85.81 公頃)、新社鄉(8.35 公頃)、和平鄉(7.55 公頃)、太平鄉(141.59 公頃)、石岡水壩(13.86 公頃)。

#### 4. 60%以下

大安鄉(12.72 公頃)、烏日鄉(59.04 公頃)、大肚鄉(38.13 公頃)、大里市(205.69 公頃)、東勢鎮(109.64 公頃)、大雅鄉(85.29 公頃)、台中港

特定區（1355.06 公頃）。其中最值得注意的是台中港特定區的發展，一方面因區內之工商業並未達成原先預期之發展目標，另一方面則因為台中港新鎮的開發尚未完成，故住宅區的使用率低且尚未發展之住宅用地面積廣大，未來應配合區內產業之發展及台中港新鎮之開發，分期分區整體開發住宅用地。

#### 表 10-14 台中縣各都市計畫區住宅區使用現況

在未來相關計畫及重大建設之投資下，本計畫對未來台中縣各都市計畫區內之住宅用地作一預測，結果如表 10-15 所示：

居住面積之預測計算方式為由各鄉鎮市人口預測值扣除非都市化地區人口後，除以各都市計畫區之計畫居住密度推估出未來所需之居住面積。預計民國 89 年共需居住面 3803.74 公頃，民國 93 年預測居住面積為 4197.65 公頃，民國 97 年之預測居住面積為 4632.62 公頃，由總計的數字可知，在民國 97 年時，現有計畫居住面積仍大於預測居住面積，然就部份鄉鎮市而言，在民國 89 年有必要對已有之計畫居住面積加以修正，原因係以往之人口分佈政策與實際發展之情況略有差異，且部份地區都會化特別快速，住宅之需求大量增加，故未來應適度調整都市發展用地，並投資適當量之公共設施，以維持居住應有之環境品質。其中需增加都市計畫居住面積的鄉鎮市有豐原、后里、神岡、潭子、外埔、烏日、大肚、霧峰、太平、大里等鄉鎮市。民國 93 年時，多數鄉鎮市之預測居住面積已大於計畫居住面積，顯示在未來重大建設投注下，為因應大量增加之人口，都市發展用地應加以早日規劃調整。

#### 表 10-15 台中縣都市計畫區居住面積預測表

##### （二）非都市土地住宅用地使用狀況

台中縣非都市土地中編定為住宅用地的三種用地中，以位於鄉村區的乙種建築用地最多，達 1270.4010 公頃，其次為位於特定農業區中的甲種建築用地（626.2915 公頃）再其次為位於山坡地保育區的丙種建築用地（372.8357 公頃），其餘使用分區的住宅用地編定十分稀少。而在台中縣的 11.82% 的暫未編定用地中，以位於山坡地保育區的 7148.9348 公頃為最多，其次為位於特定專用區的 561.7106 公頃，至於其他使用分區中則無暫未編定之用地。（詳見表 10-16）

#### 表 10-16 台中縣非都市土地使用分區面積表（按使用地類別分）

由表 10-17 中可知住宅用地分佈的區位，甲種建築用地主要分佈於后里鄉、霧峰鄉、外埔鄉、大雅鄉、太平鄉、神岡鄉及大里市，其面積均達 50 公頃以上；而乙種建築用地則多分佈於大里市、太平鄉、龍井鄉及霧峰鄉，其面積均達 100 公頃以上，其中大里市和太平鄉的乙種建築用地分佈更高達 200 公頃以上；丙種

用地的編定較少，多分佈於太平鄉、霧峰鄉、東勢鎮、后里鄉及豐原市，面積在 40 公頃以上。

#### 表 10-17 台中縣各鄉鎮市非都市土地使用類別面積

以往有關建築用地之劃設主要是根據現況來處理，較缺乏長期整體規劃與發展，致部份農村住宅社區設施不足，居住環境品質大受影響；故未來宜配合法規之修正，強化農村聚落之規劃與發展（詳見本計畫生活圈與聚落發展），並配合農村健全發展需要，提供較高品質的住宅用地；在未整體規劃前，仍宜加強土地管制，避免違章使用，影響長遠之住宅發展。

#### （三）各機關（構）管理住宅用地

有關各機關（構）管理住宅用地情形，如表 10-18，本縣目前約有 56 公頃住宅用地由各機關（構）管理。其中以由國防部管理之軍眷村用地面積最大，都市計畫區約有 24 公頃，非都市計畫區約 16 公頃；而國宅用地總計 13.054 公頃，此外，無任何抵費地或區段徵收後政府取得之住宅用地。

#### 表 10-18 台中縣各機關（構）管理住宅用地面積

#### （四）公有非公用住宅用地

在公有非公用住宅用地，包括都市及非都市計畫區，本縣共有 279.4002 公頃。依管理機關區分，以國有土地最多佔 194.092 公頃，其次為縣市有土地佔 49.993 公頃，另省有土地有 25.6224 公頃，而最少的是鄉鎮市有土地佔 9.6928 公頃。若比較都市計畫區內之公有非公用住宅用地，仍以國有土地最多約有 151 公頃，省有土地最少約 3 公頃；在非都市計畫區內，以國有土地最多約 42 公頃，縣市有土地最少約 1 公頃。（詳見表 10-19）

#### 表 10-19 台中縣公有非公用住宅用地面積

### 六、住宅建設部門組織與運作機制分析

臺灣在現有的自由政治經濟體制下，住宅建設是由民間廠商主導，政府只是扮演調整、輔助的角色，雖然如此，但由於住宅涉及縣民之基本權益，政府的功能仍具舉足輕重的地位。以下就公、私部門之住宅建設組織及運作機制分述如次：

#### （一）公部門住宅

##### 1. 一般國民住宅

### (1)執行主體單位

國民住宅組織機構為三級制的行政體系，在中央為內政部營建署，在臺灣省為住宅及都市發展局，在北、高兩市為國宅處，在省轄市為國宅局，而在縣政府則為國宅局（課）。國宅組織在中央及省主要功能在制定政策方向，提出重大發展計畫，金融信貸制度，統籌稅收分配及國宅資金運用方式；省住都局與直轄市國宅處有部份金融信貸制度的決定權，但主要在國宅興建計畫的擬定；縣市政府負責國民住宅興建計畫的擬定與執行、土地取得、興建、銷售與維護管理，然而在一般地方政府實際執行過程中，較少擬定國宅興建計畫，即便形成計畫，也往往因財政預算、人力不足或土地取得不易等問題，而使得計畫無法落實執行。

### (2)資金籌措方式

包括由政府編列預算（各級政府統籌支撥的款項以及土地增值稅不少於實徵總額百分之二十的提撥款）、各金融機構配合的融資、國民住宅自備款及基金貸款本息的回收款，標售（租）商業、服務設施及其他建築物的盈餘價款，和其他依法取得的資金。

### (3)土地取得方法

「國民住宅條例」中有關國宅用地取得方式之規定分別有：

第九條：

「凡非公用之公有土地適宜興建國宅者，應作價優先讓售國民住宅主管機關興建國民住宅。其作價方式由雙方協議；協議不成時，報請行政院決定之。」

「公營事業機構欲出售之土地，適宜興建國民住宅者可比照前項辦理。」

第十、十一、十二條：

「政府為興建國民住宅得選擇適當地區劃定國民住宅用地，施行區段徵收。其範圍由省市國民住宅主管機關劃定，層報行政院核定。」

目前國宅用地之來源包括公有土地、公營事業機構土地及私有土地，取得土地方式共有十種：協議價購公有土地、價購公營事業機構土地、軍眷村合作改建土地、區段徵收土地、開發新市鎮取得土地、委託興建自購土地、市地重劃之抵費地、都市更新、公共設施多目標使用、洽購私地；其中眷村改建所取得土地為目前主要用地來源。

#### (4)生產籌建過程

由地方政府對轄區內土地進行清查與評估，並擬定國宅之初步投資計畫及編列預算，交由上級國宅主管機關（省住都局）審核，上級主管機關對於地方政府所擬定之計畫可予以駁回，若通過審核則據以擬定年度國宅投資計畫，並編列年度國宅總預算。

國宅計畫審核通過後，由地方政府以省市所編列之預算配合地政機關取得國宅用地。土地取得後，由省市國宅主管機關負責國宅規劃設計與監造，或以直接委託，公開競圖的方式委由建築師管理，全部規劃作業完成後依法定程序發包施工。

#### (5)承購程序

依照國民住宅出售及商業設施及其他建築物標售標租辦法之規定，國宅買賣申購對象限定為：「女子滿二十二歲，男子滿二十五歲，在當地設有戶籍者；本人，配偶及其共同生活之直系血親親屬均無自有住宅者；符合行政院公告之收入較低家庭標準者。」符合承購條件者依等候名冊之抽籤決定承購順序。

國民住宅承購者居住滿二年後依法可轉售國宅給其他符合資格的承購者，同時國宅機關有優先承購權。

2.軍眷住宅（現階段仍依「國軍老舊眷村重建試辦期間作業要點」辦理，未來將依目前立法院審議中之「國軍老舊眷村改建條例草案」辦理。）

#### (1)執行單位

軍眷村之重（遷）建及管理工作，屬國防部及各軍種列管單位職掌業務，於辦理重建依行政院核定之「國軍老舊眷村重建試辦期間作業要點」規定，配合省國民住宅興建或由國防部自行興建。國防部是政策規劃單位，各軍種列管單位和各眷村自治會為行政執行單位，與省政府合作改建者，省政府為行政、技術執行單位。

#### (2)資金籌措方式

軍方管理國有軍眷村土地，由國防部報行政院核准變更為公有非公用，專案讓售省政府合建國宅或讓售國防部自建眷宅。土地及房屋建造經費則分別由「省國宅基金」或「國軍官兵購置住宅貸款基金」墊支。其中地價款 69.3%補助原眷戶購宅，地價款 30.7%則依規定繳交國庫。

#### (3)土地取得方法

依土地權屬劃分，土地屬於國有者，於依規定程序報請變更為公有非公用財產後，移交國有財產局專案讓售予省政府或國防部辦理重建；屬地方政府者，協調地方政府比照國有土地辦理或研擬可行途徑處理；屬於私有者，則專案協調辦理。

#### (4) 籌建過程

首先由各眷村自治會、軍種列管隊單位宣導改建規定，並蒐集眷戶名冊、改建意願及土地資料後，層報國防部評估改建可行性，接續推動改建工作，其與省府合建國宅者，以垂直分隔，整棟分配為原則，雙方各佔比例以總樓地板面積百分之五十為準，軍方分得之戶數除優先配售原住戶外，餘額則按照「有眷無舍官兵、自願遷建之小型眷村及散居戶、軍中編制內文職教員」的優先順序辦理配售；省府分得戶數則依國宅法令規定配售予一般民眾。至於改建期間發給原眷戶之搬遷及房租補助費，計入興建成本。

#### (5) 承購程序

如一般國宅住戶之交易程序。

(6) 未來執行方式：將配合立法院審議中之「國軍老舊眷村改建條例草案」（84年11月）及「台灣省省有土地軍眷村遷（改）建及開發作業要點（84年5月17日，84府住都企字第一五一六九〇號）」，以縣市為單位，選定各該縣市内若干處適當眷地興建眷宅，以安置各該縣内全部眷地原眷戶，騰空之軍眷村土地，作最有效之開發利用，而眷地交付開發方式，以委託開發或合作開發方式辦理。

### 3. 補助低收入戶興修建住宅

補助低收入戶興修建住宅之目的係在配合社會福利政策，協助低收入戶自立興修建住宅，滿足其住的需求。目前以配合省政府社會處，辦理補助低收入戶興修建住宅為主。具有補助資格者為：核定列冊有案的第一、二款低收入戶（第一款低收入戶如係單身者不予萬），其住宅破舊不堪，影響觀瞻，需興修建者。

### 4. 勞工住宅貸款

勞工住宅貸款目的在幫助勞工取得住宅，以照顧勞工住的權利。由行政院勞委會與臺灣省勞工處共同運用勞工保險基金提供勞工建購住宅貸款與修繕住宅貸款，並根據「輔助勞工建購住宅作業要點」審核貸款申請者。

### 5. 公教住宅興建與建購貸款

#### (1) 執行單位

各機關學校眷舍房地處理的主管機關，在中央為行政院人事行政局，其中眷舍房地的出售，以財政部國有財產局為主管機關，並依國有財產法有關規定處理；省屬各機關學校眷舍房地處理的主管機關則為臺灣省政府人事處；而直轄市、縣（市）政府的人事單位則為其所屬各機關學校眷舍房地處理的主管機關，財政單位則為出售的主管機關。然一般而言，實際執行公教住宅的興建、改建及貸款業務者，是附屬於各機關人事主管單位內的「住福會」以及各機關學校。

## (2)資金籌措方式

目前主要為公教人員購置住宅貸款基金。在中央，係由國有財產局將眷舍處理收入解交國庫，並循預算程序撥充中央公教人員購置住宅貸款基金；在臺灣省，係由財政廳將眷舍處理收入解交省庫，再詢預算程序撥充省府輔助公教人員購建住宅貸款基金。

## (3)土地取得方法

方式有二，一為老舊公有眷舍房地辦理改建，一為報請主管機關核准後，因由住福會以公教人員購建住宅貸款機構價購土地後開發利用。現因土地成本過高，且缺乏專門人員，價購土地並自行開發公教住宅方式較難達成，因此以現有老舊眷舍舊地改建者居多；但是，由於老舊眷舍現住戶往往對改建條件並不滿意，故仍無法以舊地改建的方式解決問題，於是目前主要的方式是以提供貸款的方式，由公教人員自行購置國宅或民間住宅市場所生產之成屋。

## (4)籌建過程

就各機關經管的眷舍房地自行興建住宅時，必須提供價值相當、面積相等的眷舍房地或空地交由住福會作為興建住宅之用；或就興建住宅中，提供百分之三十（以建築面積計算）以上，交與住福會，分配給其他單位，而住福會應與提供單位作均等的劃分。興建公教住宅使用的房地，則交由財政單位辦理專案讓售，並由管理單位負責騰空。讓售的房地，則由興建單位洽請住福會在公教住宅貸款基金項下墊借，以繳付地價及房屋價款。

## (5)承購程序

興建完成的住宅分由興建單位和住福會各自分配，並按公教人員購置住宅輔導辦法有關規定，決定受配人，並由住福會審核發佈，按公教人員的職等決定配售面積。

## 6.老人出租公寓

為適應社會結構變遷，照顧老人生活而設置老人出租公寓，根據內政部「獎助建立老人公寓改善老人居住實施計畫」，由內政部主管審核，並以經費補助各縣(市)省政府興建老人公寓，並依內政部獎勵興建老人公寓經營管理原則，以公設民營的方式經營。老人公寓提供的住宿對象為六十五歲以上的老人（但其中申請同住的配偶不在此限）。

## （二）私部門住宅

1. 主要依照都市計畫、區域計畫法、建築相關法規、山坡地開發建築管理辦法等進行管理，並依現行「銀行辦理購置自用住宅建築貸款應注意事項」及「購屋儲蓄存款要點」辦理貸款，以鼓勵購屋者開立購屋儲蓄存戶。

2. 透過國宅條例有關「獎勵投資興建」的規定，獎勵民間自備土地投資興建國民住宅，以及依據「貸款人民自建」的規定，由政府提供貸款，而人民自備土地，並自行興建管理維護住宅。

## （三）縣府之權限與功能

縣政府主要的政策工具為國民住宅政策、勞工建購住宅貸款、農宅修繕貸款、低收入戶興修建住宅補助，不過，目前尚難以談到政策層次，主要的工作重點為執行各類住宅建設計畫。

台中縣國宅主管機構為國宅課，其權限與執行範圍包括三部份：

### 1. 建築企劃

(1) 興建國民住宅中長程計畫及年度實施計畫

(2) 各類專案住宅計畫之擬定與執行

(3) 國宅用地區位之選定及開發計畫之研擬

(4) 各類國宅興建計畫之執行及督導

(5) 國宅社區公共設施及設備敷設之協調

(6) 國民住宅社區工程勘查及規劃、設計之審核

(7) 各類專案住宅工程規劃、設計之審查

(8) 國民住宅工程招標訂約或議價

- (9)國民住宅工程監工、估驗
- (10)國民住宅工程變更決算、驗收決算
- (11)國民住宅工程材料之採購
- (12)國民住宅工程統計資料收集整理彙報
- (13)個別貸款興建國宅工程查驗及工程款撥付
- (14)土地增值稅提撥為國宅基金之催辦
- (15)國民住宅興建資金及工程款專戶之設置及運用
- (16)其他有關企劃、工程事項

## 2. 用地處理

- (1)國民住宅用地之取得
- (2)國民住宅基地調查勘測
- (3)國民住宅用地承買經費的查估核定
- (4)國民住宅用地產權登記之申請處理
- (5)國民住宅房地分割及轉移之申請處理
- (6)國民住宅房地他項權利登記之申請處理
- (7)國民住宅地界之申請鑑定
- (8)國民住宅用地公告現值證明之申請處理
- (9)國民住宅用地有無妨礙都市計畫證明之協調取得
- (10)國民住宅用地都市計畫分區使用證明的協調取得
- (11)其他有關國民住宅用地事項

## 3. 國宅銷售與管理

- (1)國宅之售價、租金及公告事項之訂定

- (2)國宅承租、承購資格之審核
- (3)國民住宅完工驗收合格後之接管危護及分配售住
- (4)國民住宅轉移之審定
- (5)國民住宅社區之管理與維護
- (6)國宅社區管理基金之經管、審核及核發
- (7)國宅貸款及租金之催繳

## 七、住宅建設情形

本縣最新的住宅建設狀況可從表 10-20 來看縣府在興辦及輔貸住宅執行情形，可知住宅之執行重點放在獎勵興建上，其他方式的執行數量較少。其中輔導人民貸款自購住宅，至 83 年為止，累計有 3758 戶。

### 表 10-20 台中縣政府興辦及輔貸住宅執行情形

以下擬針對縣政府近些年來協助住宅建設部份之工作成果加以說明如次：

#### (一) 國宅建設成果

依表 10-21 所示，縣政府進行國民住宅建設的方式有三種：政府直接興建、獎勵民間投資興建、貸款人民自建。本縣民國七十一年至八十三年間有關國宅興建計畫實際執行情形，共計 10541 戶，其中在政府直接興建方面，自七十九年起始採行此方式，十三年間實際執行有 1858 戶；獎勵民間投資興建國宅方面，縣府近五年較積極執行，至 83 年止，共執行 7291 戶；而以貸款人民自建國宅方式，至今共執行 2398 戶。總體而言，政府對於國宅興建計畫，在最近幾年間逐漸扮演較積極主動的角色，亦可見民眾對住宅的需求逐年提高。

### 表 10-21 民國七十一年至八十三年度台中縣國民住宅興建計畫執行概況

#### (二) 軍眷村改建部份

台中縣老舊眷村係於民國 39 年至民國 58 年間克難建造，迄今大部份已顯得破敗不堪、髒亂、狹隘。而且由於經濟快速成長及都市化之結果，原位於都市邊緣地區之眷村，漸漸成為市中心區，益顯窳陋破舊，影響市容觀瞻，且阻礙都市之健全發展。

依據省政府住都局統計資料，台中縣目前眷村共 43 處，所屬土地使用分區多以住宅區為主，除部份地點已有改建計畫或改建完成、修建為職務官舍外，尚有 12 處眷村改建工作仍停留在初步規劃或尚未有改建計畫階段，詳細情形如表 10-22 所示。未來應配合立法院審議中「國軍老舊眷村改建條例草案（84 年 11 月）」及「台灣省省有土地軍眷村遷（改）建及開發作業要點」，以縣市為單位，統一補償標準方式，加速軍眷村之改建工作，並配合目前正在進行規劃工作之「台中縣住宅建設計畫」予以推動，以提升眷戶生活水準，同時增加國宅供應量。

#### 表 10-22 台中縣計畫運用眷村土地合建國宅辦理情形面積

#### 表 10-22 台中縣計畫運用眷村土地合建國宅辦理情形（續一）面積

#### 表 10-22 台中縣計畫運用眷村土地合建國宅辦理情形（續二）面積

### （三）民眾對住宅發展措施的看法

根據本計畫抽樣調查中關於住宅發展措施的問題有五種，民眾對於台中縣政府在目前環境下優先加強住宅發展措施的五種方式中，所認為的優先順序是：加強獎勵民間興建國民住宅、加強貸款縣民自建住宅、加速眷村及公教住宅改建、增加優惠貸款額度、政府直接增加興建國民住宅。由此可知鼓勵民間力量自行從事住宅建設，才是最省力的建設方式，對於目前國宅課的編制才不致增加工作量。至於在直接興建部份應該放在購屋實有困難的中低收入戶身上，同時結合眷村改建開發國宅。

## 八、新社區與新市鎮基地開發分析

台中都會區大眾捷運系統之規劃報告，以沿線場站基地從事新市鎮、新社區開發進行開發潛力分析，其評分結果共提出了 16 處地點，而屬於臺中縣境內的場站有八處，這八處地點中最好的地點為霧峰主修場，總開發面積達 420 公頃，是屬於新市鎮的開發基地。而次佳的基地中，霧峰鄉（B21 站、B23 站）、大里市（B19 站、G15 站）各有兩處 30 公頃的場站，是屬於新社區的開發基地。剩下的兩處地點評價則不高。為因應未來捷運建設所造成的人口成長與遷移，縣政府應該在適當的時機，將這些地點規劃為長期的住宅發展用地，避免都市問題的發生。

另一方面，透過其研究報告所作的問卷調查得知，捷運場站開發捷運沿線地主配合方式意願優先順序為：政府以合理的補償徵收土地、參加市地重劃、參加聯合開發；捷運沿線地主接受補償意願依序為：依市價標準、以徵收後可供建築的土地抵付地價補償、高於公告現值加四成、依公告現值補償。這些訊息對於未來取得開發基地與決定開發方式都有所幫助。

### 第三節課題與對策

#### 課題一：住宅建設欠缺整體的住宅政策、制度、法令與專責機構

說明：1.臺灣地區住宅政策分散於各部會辦理，尚未訂定「住宅法」以統籌規範公部門的住宅建設，使得一般國宅係由內政部營建署、省政府住都局和各縣市政府主管，眷村改建由國防部主管，警察眷舍由警政署主管，公教眷舍由各級政府機關人事行政單位的「住宅輔建及福利互助委員會」主管，農宅修繕貸款由農政單位主管，老人住宅或低受入戶房租津貼.....等則由社政單位主管，而勞工住宅則由行政院勞委會及各縣市政府勞工局（科）主管，造成現行住宅政策呈現多頭馬車的情況。

2.缺乏整體的住宅政策、制度法令擬定及負責推動的住宅專責機構。

對策：1.解決住宅問題需要統合與協調各行政部門事務，未來建議行政院調整設置住宅專責機構，落實整體住宅政策。

2.儘速建立完整之住宅法規，針對住宅之生產、流通、消費與管理過程加以更有效的規範管理。

#### 課題二：政府執行國民住宅計畫部份面臨瓶頸

說明：1.國宅角色之不確定性

目前我國政府依國民住宅條例所研擬之國宅年度興建計畫，其照顧之對象為僅較低收入之家庭，且國宅建設數量現階段僅佔住宅供應量之百分之五，國宅政策僅為住宅政策之一環，對住宅市場影響有限，當前各項住宅問題如住宅品質低落、房價高漲、交易制度不健全、住宅短缺.....等現象，非僅國民住宅建設得以解決。

2.國民住宅係依據年度興建計畫決定之目標數量而興建，並未能完全地適應需求及景氣狀況，致經濟不景氣時形成滯銷，造成資源之浪費，經濟景氣時又供不應求。

3.國民住宅興建，土地需求量龐大，國宅建設計畫目標無法達到，土地取得困難為重要原因之一。

4.都會區內國民住宅由於土地成本較高，致價位偏高，使較低收入家庭無力承購，失去政府興建國宅政策意義。

5.興建國民住宅所需資金龐大，亟待有計畫籌措關注，計畫始得推動。

6. 依據目前國宅法令規定，國宅管理組織有益形龐大的趨勢，經費之負擔日益嚴重，由於人員不足、素質不齊以及住戶與管理站之間權責不清，使得國民住宅社區管理效果不彰，並型成政府之重大包袱。

7. 縣市國民住宅單位未獲重視，導致部份國宅單位遭受裁併，縮小編制或員額不足.....等窘境，以致難以因應今日所產生之住宅問題，並無法適應未來推動住宅政策所需的組織體制，形成作業之困難。

對策：1. 建立長期一貫的整體住宅政策，以為整體住宅建設之依據。

2. 加強建立住宅資訊系統，於各縣市主要鄉鎮(市)公所，成立住宅資訊服務站，以確實掌握住宅供需情形，並建立住宅資訊交流的管道及提供民間業者資訊，促使住宅資訊的流通。

3. 為加強國民住宅用地取得，今後工作重點包括：

(1) 依據國宅興建計畫，分年編列預算，積極價購已列管之(公有)國民住宅用地。

(2) 配合軍眷村改建，增加取得國民住宅用地。

(3) 運用區段徵收方式及配合國家農地釋放政策，將農業區土地變更為住宅區。

(4) 配合地政單位積極取得市地重劃區內適合國宅用地之抵費地。

(5) 配合新社區、新市鎮、區段徵收五年計畫、都市更新計畫之進行，積極取得國宅用地。

(6) 配合公有眷舍(如公教住宅、鐵路眷舍、台糖眷舍、警察眷舍.....等)更新計畫，有效取得可利用之公有土地。

4. 建立「都會區內地價昂貴地段興建國宅之評估制度」，凡地價過高或在都市發展上不宜興建國宅土地，應列入都市計畫變更或予以出售另購土地以興建大量國宅，除此之外並研究國宅售屋不售地之可行性。

5. 儘量確實依法定比例(20%)提撥土地增值稅作國宅基金，加強稽查催收放款，並積極向中央國宅基金貸款或協調金融機構融資，以支應興建國民住宅所需各項費用。

6. 積極輔導國民住宅社區住戶，自行成立互助委員會，自行負責管理維護或委託民間住宅社區管理公司管理，使社區管理維護工作得以落實。

7. 為適應當前住宅問題，國宅政策應擴及整體住宅政策層面，並調整現有國宅機構組織。

課題三：台中縣目前仍有許多軍眷村，已顯得老舊、髒亂、狹隘，影響村民居住品質及市容觀瞻，且阻礙都市之健全發展，亟待改善。

說明：台中縣內之軍眷村大多於民國三十九年至五十八年間克難建造，迄今已顯得破敗不堪，而且由於經濟快速成長及都市擴大之結果，原位於都市邊緣地區之眷村就逐漸位於市中心區，益顯窳陋破舊，影響居民居住品質及市容觀瞻，且阻礙都市之發展，漸漸面臨改建的需要。

對策：1. 配合行政院「國軍老舊眷村改建條例草案」（立法院審議中，84年11月）及省之「台灣省省有土地軍眷村遷（改）建及開發作業要點」加速推動軍眷村改建，以促進土地經濟利用及都市健全發展，另亦配合國民住宅興建予以規劃建設。

2. 軍眷村土地宜配合鄰地逐年調整土地公告現值，以減輕軍眷戶之負擔，而利改建工作之推廣。

3. 短期內建議爭取中央、省各有關單位補助進行「台中縣軍眷村改建計畫」之研究，作為未來推動本項工作的基礎，或者利用目前著手規劃中的「台中縣住宅建設計畫」予以全盤性的考量，並訂定未來改建的計畫。

課題四：現階段政府住宅政策對於弱勢團體之照顧，有待加強。

說明：1. 現階段政府對於「殘障者住宅」、「老人住宅」、「原住民住宅」……等弱勢團體住宅政策，係將其納入社會福利，僅提供適合特殊居住需要，滿足其精神生活保障，而非從經濟生活之保障提供其住宅福利或補貼，僅屬於社會福利之「福利服務」項目；而非應享有住宅優先承購或承租權之依據，興建殘障人士、老人及原住民住宅，旨在提供「住宅服務」而非「社會救助」，其住宅售價亦應反應經濟效率（蕭家興，「國民住宅政策及法令之演變與趨勢」，省訓團國民住宅講習班第六期講義 83,8），因為此三類弱勢團體也大多數為經濟弱勢者，造成現行政策無法達到照顧弱勢團體的目的。

2. 現行住宅補貼方式以輔導購置與租賃住宅為主，亦即必需進入購置或租賃的過程才能接受補助，並非針對弱勢團體的需要。

對策：1. 儘速推動「住宅福利法案」的制定，諸如國民住宅、公教住宅、勞工住宅、老人住宅、殘障者住宅、原住民住宅……等，應著眼於協助經濟弱勢者提高其購（租）屋之能力，並由政府提供售價補貼及購屋貸款補貼。

- 2.由政府供應弱勢團體所需之「福利住宅」，政府直接興建出租。
- 3.政府直接補貼的政策（興建國宅），應以照顧弱勢團體為優先，保障其基本居住權為目的。
- 4.家庭中有老人、殘障者的需求，應在國宅分配制度中加以考量，並在住宅設計中應考慮老人、殘障者的特殊需求，以達到無障礙環境的理想。

課題五：部份地區住宅供需市場常遭受扭曲，影響住宅利用資源效率與健全發展。

說明：由於受到市場炒作，住宅資訊不夠流通與完整..等因素之影響，住宅市場機能不健全，例如：由住宅現況分析中可發現，現今本縣空閒住宅大多存在於台中市周遭的鄉鎮市中，且依照數字推斷，如這些空閒住宅能充份利用時，對於該鄉鎮市本身短期住宅短缺問題可達到相當程度的解決，顯見住宅市場遭受扭曲，影響住宅資源利用。

對策：1.建請中央政府配合縣府共同建立住宅市場監視及預警制度，並視住宅發展狀況，適時調整金融及土地政策（例如徵收高額空地稅），由總體經濟手段導正住宅市場健全發展。

2.政府宜藉著加強進行住宅社區開發..等手段，提供物美價廉的住宅，抑制市場炒作，使想藉由空屋炒作而獲利的人無機可乘，只得儘早釋出空閒住宅，如此便能夠提高住宅使用率，解決住宅需求短缺的假象。

3.縣政府在選定住宅社區開發區位時，應該選擇對住宅有較高需求的鄉鎮市，最好還能夠將具有同樣需求的鄰近鄉鎮市納入考慮，提高住宅社區開發的使用效率。另一方面應該與其他公共設施建設配合，使國宅週邊建設的品質成為良好的吸引力之一，則居民就願意去承購遠離都市中心的國宅。

4.加強打擊房地產投機，由中央銀行適度調整土地信用，並由稅捐單位針對財團及一年內買賣房地產三次以上者的投機交易嚴予稅捐查核。

課題六：住宅發展措施稍嫌僵化，不易適時反應縣民需要。

說明：目前住宅發展措施雖有多種方式，但過去由於缺乏調查資料，無法得知縣民的需求強度，以致發展措施的擬定較易流於主觀判定且過於僵化。

對策：1.短期內本計畫縣民調查結果，研擬計畫加強獎勵民間興建國宅及加強貸款民眾自建國宅，也可減輕縣府國宅主管單位之嚴重負擔。

2.定期（四～五年）調查縣民意見，並藉此適度調整工作重點方向。

## 第四節 發展目標體系

### 發展目標體系

#### 第五節發展構想與計畫內容

##### 一、公私部門住宅建設需求供給計畫

依據表 10-13 中之預測，公私部門應供給足夠之住宅數量，以滿足民眾居住的需求；而公部門所應直接提供或間接輔助的對象至少應包含低收入戶，亦即表示低收入戶者的住宅問題應是政府直接加以干預的。

依本計畫社會福利部門的分析指出，先進國家之貧窮人口比例為 5%；而本縣之貧窮人口比例僅約 0.27%，顯示許多貧窮家庭因我國訂定的貧窮線過低而被排除在貧窮線外。因此，公部門住宅的提供上應先以預測戶數的 0.27% 為基準，以 5% 為目標，逐年增加公部門供給的比例。

未來短、中、長期各時程所應供給的戶數如下所述：

##### (一) 短期 (86~89 年度)

依台中縣各鄉鎮市未來各年度新增住宅單位預測表 (表 10-13) 之推估，台中縣於短期 (86~89 年度) 內公私部門共需增加五萬七千餘戶住宅，方能滿足本縣人口成長的需求，其中由政府部門所應提供量應為 150 戶至 2800 戶，平均每年需增加一萬四千餘戶，公部門應提供 40 戶至 700 戶。

##### (二) 中期 (90~93 年度)

依台中縣各鄉鎮市未來各年度新增住宅單位預測表之推估，中期 (90~93 年度) 內公私部門共需增加六萬八千餘戶，方能滿足本縣人口成長之需求，其中由政府部門所應提供量應為 180 戶至 2900 戶，平均每年需增加一萬七千餘戶，公部門應提供 45 戶至 725 戶。

##### (三) 長期 (94~97 年度)

依台中縣各鄉鎮市未來各年度新增住宅單位預測表之推估，長期 (94~97 年度) 內公私部門共需增加七萬七千餘戶住宅供給，方能滿足本縣人口成長之需求，其中由政府部門所應提供量應為 210 戶至 3850 戶，平均每年需增加一萬九千餘戶，公部門應提供 55 戶至 960 戶。

目前台中縣政府國民住宅興建的進度，受制於住宅政策的不連貫、國宅單位未獲重視、人力不足、土地取得不易..等困難（註一），每年執行戶數與未來需求戶數相差甚遠，以 82 年為例，政府直接興建國宅 370 戶、貸款人民自建 33 戶、獎勵投資興建核准戶數 1107 戶（省住都局，資料時間 83.9.30），合計僅提供 1510 戶，與整體住宅需求相差甚遠，因此在現階段政府住宅政策、組織、人力..等尚未調整前，未來除加強公部門的住宅建設（如：透過容積率獎勵措施、發展權移轉等方式），亦應加強對於民間業者之輔導，以加速本縣之住宅建設。

## 二、台中縣住宅用地儲備制度之建立

### （一）未開發之私人用地，限期開發或收購

住宅用地之取得，積極面在於增加住宅供應量，避免土地資源的浪費，消極面在於降低土地投資炒作之風氣，符合社會公平性。

對於此類未開發之私人用地，台中縣政府應訂定限期開發或購買計畫加以利用，前者在於管制，後者在於增加國宅用地。藉由公權力的運作，將未開發之私人用地導至最佳利用途徑。

### （二）公有土地之取得

台中縣政府應配合都市計畫通盤檢討變更、市地重劃、區段徵收，清查、取得土地，並檢討現有公有土地的使用狀況，對未充份利用之土地提出限期改善計畫，並提撥部份土地作為縣府興建住宅之用，並建立台中縣國宅用地儲備制度。

## 三、台中縣政府廣建國宅計畫

（一）配合縣府進行規劃中之「台中縣住宅建設計畫」之規劃，以掌握各鄉鎮市住宅實際需求的數量，同時確立未來國宅興建區位、計畫。

（二）建議由台中縣政府國宅課、地政科、工務局都市計畫課和各鄉鎮市公所組成「國宅興建推動委員會」，以協助土地取得、規劃、設計、施工等相關事宜。

（三）落實福利社區化的理念，未來興建國宅時應提撥部份國宅供社會福利專用，如日間托老、重殘日托、托兒所等設施。

（四）配合未來本縣各鄉鎮市人口之成長及住宅需求分析，進行廣建國宅計畫。

預計短期興建者有：

1.大里市番子寮段健仁小段國宅興建計畫（二八三地號等三筆，面積 5.8324 公頃，屬特定農業區特定目的事業用地，位於陸軍第四訓練中心西側）：本宗土地為健康國宅用地，目前已開闢第一期，建議陸續開發二、三國宅興建計畫。

2.梧棲鎮三民段國宅興建計畫：為台中港特定區內第一期第二階段市地重劃區內國宅，建議利用剩餘基地繼續開發。

3.梧棲鎮西建段國宅興建計畫：面積 0.2010 公頃，屬都市計畫住宅區，位於發展聚落地區。

4.烏日鄉同安厝段國宅興建計畫：面積 29.6996 公頃，為河川浮覆新生地，目前屬省府所有。建議中期興建之國宅如下：

1.豐原市、東勢鎮國宅興建計畫：利用豐原市與東勢鎮擴大都市計畫區編訂國民住宅用地，或利用區段徵收取得國宅用地。

2.大雅鄉自強段國宅興計畫：面積約 3.79 公頃，屬特定農業區、甲種建築用地及農牧用地。

3.太平鄉福平段、義平段國宅興建計畫：福平段面積 0.4180 公頃，屬都市計畫住宅區，鄰近工業區；義平段面積 0.2161 公頃，屬都市計畫住宅區，位於工業區邊緣。

4.烏日鄉撈拺段，撈拺小段國宅興建計畫：面積 0.4386 公頃，屬都市計畫農業區，位於高速公路王田交流道附近。建議長期興建之國宅如下：

1.龍井鄉竹泉段國宅興建計畫：面積 0.2858 公頃，屬都市計畫農業區，位於既成聚落邊緣。

2.潭子鄉聚興段、新興小段國宅興建計畫；面積 26.4124 公頃，屬於非都市土地特定農業區、甲種建築用地及農牧用地。

3.神岡鄉大社段國宅興建計畫：面積 1.4344 公頃，屬都市計畫農業區，位於高速公路西側。

4.梧棲鎮南簡段國宅興建計畫：面積 0.2049 公頃，屬都市計畫住宅區，位於梧棲鎮邊緣，鄰近機關用地、國小用地及運動場。

#### （四）興建出租公屋計畫

1.計畫未來於大肚鄉及后里鄉之大學城社區範圍內或鄰近地區進行縣有出租空屋的整體規劃，以評估未來出租住宅市場的需求潛力，訂定土地取得、住宅社區研究規劃設計等相關計畫。

2.於清水鎮、后里鄉等科技社區內，可運用區段徵收方式取得土地，進行單身及家庭住宅之規劃設計，作業時應對單身與家庭住宅市場之需求作一完善之調查與評估，設計縣有公屋，出租予所需之外來流動人口。

3.於各社區內，由縣府輔導縣有公屋承租人組成公屋承租委員會，形成住宅管理的自治組織，增加公屋維護管理及居住環境之自主性，同時亦減輕政府維護管理之工作負擔，提高出租住宅之進駐率與管理維護效率。

#### (五) 加強國宅社區維護管理計畫

為因應本縣國宅社區之陸續興建，並避免國宅社區因無人管理而使住宅品質日益低落，因此須對國宅社區進行維護管理之計畫。

計畫於短期內由國民住宅主管機關選定三至四個國宅社區，協助其成立法人或社團組織，透過該組織對社區進行管理維護，使居民得到迅速及適當的服務，並將社區內不適當之公共設施及未被利用的空地得以改正與充分利用。

同時配合行政院環保署政策，在社區內推動資源回收，施行垃圾分類，去除社區內不當之污染源，爭取環保署之補助金。

#### 四、改建老舊眷村合建國宅計畫

目前已知台中縣眷村改建的地點共計 43 處，除部份眷村已完成改建外，多數尚未改建，為改善眷村生活環境與住宅品質，建議依據各眷村狀況採取以下幾個方式進行：（眷村分佈見圖 10-1）

##### (一) 與省市政府合建國宅

配合省府於民國八十二年六月成立之「台灣省軍眷村合作改建國民住宅督導推行委員會」之工作執行，並依民國六十九年國防部與臺灣省政府簽訂之「合作運用國宅眷村土地興建國民住宅協議書」，檢討眷村土地分別合作興建國宅。

##### (二) 委由眷宅社自建眷宅

依照眷戶意願，由國防部「國軍官兵購宅貸款基金」墊借列管軍種單位，委託軍眷住宅公用合作社辦理重建，完工後之眷宅除配售原眷戶外，餘額亦提供現役有眷無舍官士價購居住，或檢討小型眷村、散戶依規定辦理遷建。

### （三）洽民地地主合建住宅

眷村土地為人民或民間團體所有者，協助地主同意採合建方式，以能安置原眷戶為期望。

### （四）籌款辦理整建或修繕

對於位處偏遠、地價偏低之眷村，顧及眷戶無力負擔重建所需之高額自備款，在全體眷戶同意下，由國防部籌措部份經費，眷戶提供不足之配合款，採取重點修繕或整村整建為二樓以下鋼筋混凝土房舍，以改善眷戶品質。

### （五）婦聯會捐建職務官舍

由國防部提供眷村基地洽請該會捐建，除安置原眷戶外，餘額檢討小型眷村遷建或供負有戰備技勤任務部隊職務官兵使用。

未來縣府應積極加強與國防部、臺灣省政府的合作協調，透過眷村自治會與現有住戶溝通，鼓勵老舊眷村改建，以改善居民環境。

### （六）進行眷村試驗改建計畫

可試行先建後拆的眷村改建方式，先行興建國民住宅，其後以屋易屋方式，取得原眷村土地，再進行土地利用之規劃。初期試辦烏日鄉慈光十二村，視其施行狀況與成果，於中長期推廣至全縣各眷村。

### （七）將全縣之軍眷村土地作整體規劃，促進土地有效利用

未來將配合立法院審議中「國軍老舊眷村改建條例草案」及民國八十四年五月十七日「台灣省省有土地軍眷村遷(改)建及開發作業要點」開發本縣之眷村土地，先行選定全縣內若干處適當眷地興建眷宅，以安置縣內全部眷地原眷戶，騰空之軍眷地，作有效之開發利用，並提昇原眷戶居住品質，眷地交付開發方式，則以委託開發或合作開發方式辦理。

## 五、配合重大建設發展住宅

台中縣綜合發展計畫中的交通運輸、經濟產業、教育文化之發展構想中，都有結合社區開發的發展方式，以下將這些新社區的地點與特性略為說明：（見圖 10-2）

### （一）捷運場站新社區

台中都會區大眾捷運系統對於台中都會區的新市鎮開發已有一番研究，依據開發潛力評分結果顯示，最好的地點為霧峰主修場，總開發面積達 420 公頃，是屬於新市鎮的開發基地。而次佳的基地中，霧峰鄉、大里市各有兩處 30 公頃的場站，是屬於新社區的開發基地。由於捷運系統的建設仍屬長遠的事，所以未來應配合實際的人口成長、經濟活動，考慮這些新社區或新市鎮的開發是否可行，而納入住宅部門的長期計畫中，並依照其相關報告所調查得知的居民最願意配合的開發方式，來解決土地之取得與開發方式。

## （二）科技社區

指結合工業或農業等科技產業發展的新社區，目前構想中的開發地點有后里鄉、烏日鄉、清水鎮、東勢鎮，前三者是結合科技工業發展的科技社區，東勢鎮則是結合農業科技發展的科技社區，面積規模約在 50 至 100 公頃。

## （三）大學城社區

配合地方大學設立而開發的新社區，開發地點為大肚鄉、后里鄉，面積規模約在 20 至 50 公頃。

## （四）智慧型社區

隨著規劃科技工業區之開發，將增加大量中產階級人口，為吸引外來科技人員居留本縣，需要建設一具有高環境品質之住宅社區，這種強調知識人才聚集與活動的進行，稱為智慧型社區。本部門擬長期計畫的開發地點為龍井鄉，短期計畫地點則為沙鹿鎮，面積規模約在 20 至 50 公頃。

## （五）潭子新興社區

本社區行政區劃上隸屬於台中縣潭子鄉新田村及聚興村之一部分，位於潭子都市計畫區東南方約五百公尺；西南接豐原交流道特定區計畫，北距豐原市五公里，南行五公里可達台中市北屯區。本社區計畫範圍東以豐興路（中 89 線）西側為界，西臨旱溪整治計畫線，北至莊花北側現有農路，南達台中生活圈八十米外環快速道路，計畫面積共計約 83.29 公頃。

土地權屬為台糖公司所有，由臺灣省政府負責辦理整體開發工作，目前正積極進行中（84.11）。

在上述的新社區的規劃中，應納入現代化生活所必需之設施，同時應用都市設計的手法及整體開發的方式，對社區的兩、污水、電信、電力、自來水及瓦斯等統一規劃設置共同管溝。

## 六、落實住宅福利理念，優先照顧社會弱勢族群

依據福利社會的社會福利理念（參見圖 10-3），住宅福利廣義的定義除包括提供社會救助之中低收入住宅外，另外還包括老人住宅、殘障者住宅、原住民住宅，由於政府所能運用的資源有限，為有效利用住宅福利資源，有必要針對社會弱勢族群分別提供住宅需求。

### 圖 10-3 福利社會下之住宅福利需求系統圖

同時為落實福利社區化的理念，在未來國民住宅興建時，應提撥部份比例（可仿照台北市提供國民住宅第一層作社福機構的方式）之住宅供社會福利專用，例如設置公辦民營的日間托老、重殘日托或是托兒所等設施，真正落實社會福利理念。

#### （一）原住民住宅

1. 依照臺灣省政府八十一年十月訂頒「加強推動遷居平地城鎮山胞（原住民）生活改善實施要領」中之規定，加強輔導原住民購買（租借）住宅，由縣政府審視原住民實際需要，配合年度國宅興建計畫辦理，輔導原住民購買。
2. 配合都市計畫通盤檢討、市地重劃、區段徵收或開發新社區..等，因應原住民生活習俗、文化型態不同，由原住民主管機關尋覓公有土地或提撥土地，輔導建立都市型之「原住民社區」，以解決住的問題。
3. 鼓勵居住於豐原、東勢、大里、太平..等原住民聚集較多的鄉鎮市之原住民向民政局登記申請興建原住民住宅，並由民政局委託規劃「原住民住宅興建計畫」，確定興建的時程、數量及原住民住宅的社區準則，以彈性出租或出售的方式進行，作為以後實施都市地區原住民住宅興建計畫之依據。

#### （二）殘障者住宅

依據殘障福利法的規定，於現有的建築管理以及住宅營建體系中，加入利於殘障者的相關設施準則，確實要求公、私部門住宅建設達成無障礙環境的設施水準，以提供殘障者縣民合乎需求的居住環境與公共設施。同時考慮增加殘障者購屋優惠貸款之貸款額度，並由政府補貼貸款利息，每年分配固定名額編列預算支應。

#### （三）老人住宅

1. 依照「內政部獎助建立老人公寓改善老人居住實施計畫」，爭取內政部、省政府補助縣府興建老人公寓，並依內政部獎助興建老人公寓經營管理原則，以公設民營的方式經營。

2.老人住宅除與老人休閒活動設施、衛生醫療看護系統、生活諮詢、休閒、購物..等服務網結合外，同時應著重老人與其家屬之聯繫，避免與老人原有的社會、家庭關係脫節。

3.另一方面加強現有仁愛之家的功能，改變以往仁愛之家給人的不良印象，改善其組織體系與收容辦法及規範，提供部份老人住宅之功能。

## 七、加強辦理勞工住宅計畫

(一) 依據行政院「解決當前勞工住宅問題重要措施」、勞委會「輔助勞工建購住宅貸款處理要點」之規定，整合目前勞工科所承辦勞工住宅建購業務，先期評估勞工住宅需求數量和區位，並透過檢討各種供給方式（如：貸款購置住宅、勞工出租住宅、自立造屋..等），提出整套勞工住宅計畫。短期內建議縣府勞工科爭取行政院勞委會、省勞工處補助經費，進行「台中縣勞工住宅建設計畫」。

(二) 配合行政院勞委會每年分配至本縣的勞工住宅貸款名額，由台中縣政府另行編列配合款，以增加勞工住宅建購住宅貸款的名額。

(三) 依據行政院「解決當前勞工住宅問題重要措施」，鼓勵由企業主、職業工會、職工福利會，以個別或聯合興建的方式，使用工業區勞工宿舍用地或鄰近地區之公有地，興建勞工住宅，並由勞工科協助租稅減免、融資優惠等相關事宜。

(四) 指導「台中縣住宅建設計畫」並予以配合，以爭取上級政府對計畫的支持與補助。

### (五) 太平番子寮勞工住宅社區

本社區行政區劃上隸屬台中縣太平鄉番子寮農場，土地權屬為台糖公司所有，距台中市八公里，計畫面積約十公頃，目前由台糖公司積極進行中。（84.11）

## 八、配合公共設施多目標使用，增加住宅供給

(一) 依照公共設施多目標使用原則，於市場增、改建時，在容積率、建蔽率容許範圍下，增加住宅的興建。

(二) 先行選擇住宅需求較迫切的地區，如：豐原市、大里市地區內的待開發市場用地中，選擇適宜者做初期評估，並據以規劃出入動線、停車空間、開放空間、社區活動中心..等設施。

(三) 按都市計畫公共設施用地多目標使用原則，地下室興建停車場，一、二樓則規劃為超級市場、商店..等使用，三樓以上樓層則規劃為住宅，未來除將住宅賣斷方式外，建議考慮以售屋不售地或出租的方式交叉經營。

#### 九、配合住宅資訊系統之發展，建立住宅市場監視及預警制度

在自由經濟市場中，住宅之供應主要是由民間部門來擔當，如此不僅較有效率，而且也可減輕公部門之負荷，但是由於住宅市場常成為投機者炒作獲取暴利的場所，亦導致市場供應與價格失常，嚴重影響縣民居住之基本權益。有鑑於此，中央相關部會應早日發展更理想之住宅資訊系統，建立全國性之住宅市場監視及預警制度；臺中縣市政府並宜共同配合建構地方性之住宅市場監視及預警系統，以便隨時可掌握住宅市場之動態，且可早日適時地運用政策或規劃手段匡正不正常之住宅發展，避免再發生過去種種不合理之現象。

#### 十、提高空屋使用率計畫

本縣之住宅問題除了不足外，其實其中之一大問題是空屋過多與住宅使用的關係，因此，政府部門除了主動提供居住單元外，運用政策手段使空屋率降低及增加空屋的使用率亦為當務之急。因此政府宜由供給面與需求面同時著手進行，一方面增加住宅之供給，滿足需求者，另一方面則應控制住宅之供給狀況，使現有之住宅能夠充份使用。

計畫對於目前住宅存量尚能滿足地方需求之鄉鎮市，如大里市、沙鹿鎮、后里鄉、神岡鄉、大雅鄉、大肚鄉、龍井鄉、太平鄉等鄉鎮市，應加強貸款人民自建之名額，大約可比平均高出 5%~10%的名額。

運用低利貸款方式吸引人民置產自用，由民間自行提供較廉價之住宅，以平易現在居高不下之住宅價格，刺激住宅市場運作，以減少空屋的數量與增加住宅之使用。

註一：目前國宅興建所遭遇到的困難參見「國民住宅講習班」資料，「新市鎮（新社區）開發與國民住宅建設」P.16-21，省政府住都局

## 第六節實施方案

縣市綜合發展計畫涉及政府各部門的活動，是個整體性、綜合性、前瞻性與長期性的計畫；然計畫的真正意涵係一連續不斷的推動過程，因此本計畫即使在規劃過程中付出許多能力、時間和經費，最後形成公共政策，並核定生效，但卻不可將之視為計畫的完成或結束，其實是計畫付諸行動的開始。

由於良好的計畫貴在可行，因此一個計畫需透過一套實施方案予以執行。本實施方案係依計畫目標、發展課題及對策構想所擬定之具體實施計畫；故本章前述計畫分析與內容是綜合發展計畫之政策藍圖根幹，而本節實施方案則是本計畫之行動計畫。

台中縣綜合發展計畫經由兩年來不斷的訪問調查、分析研究與協商討論，已建塑台中縣未來的發展方向與縣府施政的架構藍圖。本實施方案乃在此架構指導下，綜合（一）鄉鎮市公所與縣府各局室自擬的方案；（二）協助規劃單位（成大都研所）長期分析研究的擬議；（三）中央、省正執行、將執行的計畫方案，及（四）透過多次中央、省、縣部門協調會暨綜合協調會所得的初步共識等予以擬定，故本節各實施方案實係各有關主管單位、學者專家與地方基層共同合作之成果。

本台中縣綜合發展計畫在正式獲備查生效後，縣府各局（科、室）、鄉鎮市公所各課（股）單位，應在此共識下，依實施方案優先等級及各自權責編列預算努力推動；其牽涉需上級補助或協助者，則依照七十八年行政院備查，內政部頒布之「縣市綜合發展計畫實施要點」第十六條規定，循正常行政程序申請補助或協助，以落實計畫之執行。

本部門依據前段分析、預測結果，提出 19 個方案，如[表 10-23](#) 所示。

[表 10-23 住宅部門實施方案一覽表](#)