

第一章 緒論

第一節 研究緣起與基本架構

建築設計資料集成對現階段台灣地區而言是非常需要的。由於六年國家建設計畫中對各項建設工程所需甚殷，故本研究針對六年國建計畫，將建築設計資料集成分為 8 個相關建設部門進行彙編工作。而本部門負責居住設施部門，將彙編範圍訂在「國民住宅」。

一般對於國民住宅，亦即國宅之定義並未十分明確；有就其興建主體為所謂的國宅相關單位，而稱這些被興建之住宅為國宅；有因其所依據的法為所謂國宅興建相關辦法、條件等，而指其為國宅；另外，有嚴格的僅將與有本文仍屬公部門即有之出租住宅才視為國宅，但亦有作較廣義的解決，將國民住宅等視於公部門住宅。然而為使本研究能較清楚的進行分析、討論，乃界定本研究檢討之國宅包括：在興建主體上為各期的國民住宅興建機構直接興建，或依相關條例、辦法等間接興建之住宅。在所有權屬上含屬於公有的出租住宅後及已出售，為居住者既有的住宅；因而除由早期之國民住宅興建委員會，或中期以後的國民住宅處等所興建的國宅外，以委託方式，或以獎勵辦法由民間興建的，或以合作方式與軍方共同進行的眷村改建國宅等都包括在內。另外較早期由國宅機構負責，為了拆除違建而興建，提供給違建戶的住宅，或是近期以一般市民為對象之國宅都屬於討論的範圍。

由於國民住宅在臺灣地區的發展歷史相當久遠，故本部門的研究計畫基本上係以整理並累積經驗，進而提出理想之國宅建設工作程序及如何掌握合理的品質。原先欲以「工作手冊」的精神呈現研究成果，然而為配合其他部門整體作業的規格，故將目前之研究以章節分類。為保持工作手冊之精神，故重視其程序性，其架構簡述如下：

第二章：國民住宅發展歷程與現況探討；藉由對國宅事務具經驗之專家學者，針對國宅的政策、使用對象、實質計畫與執行等課題撰文立論，以發掘國宅的問題。

第三章 國民住宅之開發企劃，探討內容包括使用者屬性之調查及設定，區位選擇及土地取得方式，與建築計畫之擬定。

第四章：國民住宅之規劃設計；探討內容包括規劃設計行為構成、基本空間之定性定量與品質要求及設計原則。

第五章：結論與建議

附 錄：國宅參考實例，蒐集國宅之相關圖面資料及各項指標，彙編國宅參考圖集，以爲建築設計之參考及從事下階段評估分析之基礎資料。

第二節 研究方法與流程

一、研究方法

(一) 文獻資料蒐集與篩選運用

1. 國內相關研究成果回顧與檢討

- (1) 蒐集與本研究相關之國宅研究專文與研究報告、學位論文包含各期刊雜誌上發表的文章
- (2) 蒐集歷年來建築相關雜誌刊登過之住宅、集合住宅、國民住宅、寄宿舍、準住宅等案例之介紹圖文。

2. 各特定案例的計畫書

- (1) 蒐集由建築師事務所設計的國宅之建築計畫書。
- (2) 蒐集國宅業務主管單位設計的國宅之建築計畫書。
- (3) 蒐集具有參考價值的其他非國宅建築物之計畫書。

3. 公部門對國宅業務之執行手冊及程序資料：國宅業務主管單位之執行手冊。

(二) 國宅實例調查分析

1. 選擇台北市、高雄市、臺灣省具有代表性之國宅實例，分別以環境條件、規劃設計之理念及基本構想、空間計畫之特點、構造與設備計畫之特點、及使用現況等項目調查分析，以供執行參考。
2. 選擇國內私部門興建之具有示範品質之集合住宅案例，依其規劃設計之特點分析之，以供參考。
3. 國外案例具有與本土條件相類似之實例，以文獻之資料分析其特質，以供參考。

(三) 訪談專業人士

1. 國宅單位人員

訪問省住都局及北市、高市國宅處，各處、科、室、組；職掌企劃、工程、財務、土地事務、管理維護等人員，以期了解國宅單位對國宅計畫、規劃、設計、管理的觀點與考量。訪談重點如下：

- (1) 作業習慣
- (2) 規劃當時的決策考量
- (3) 推行業務時所遭遇的主客觀條件限制

2. 建築師事務所從業人員

選定曾經參予國宅設計的建築師事務所，進行訪談

。訪談重點如下：

- (1) 作業習慣
- (2) 了解規劃當時設計者的決策考量
- (3) 該事務所擁有的設計資料及使用時機及狀況
- (4) 與公部門工作之互動關係及限制

3. 專家顧問

- (1) 住宅市場方面
- (2) 維護管理方面

(四) 綜合分析

二、研究流程

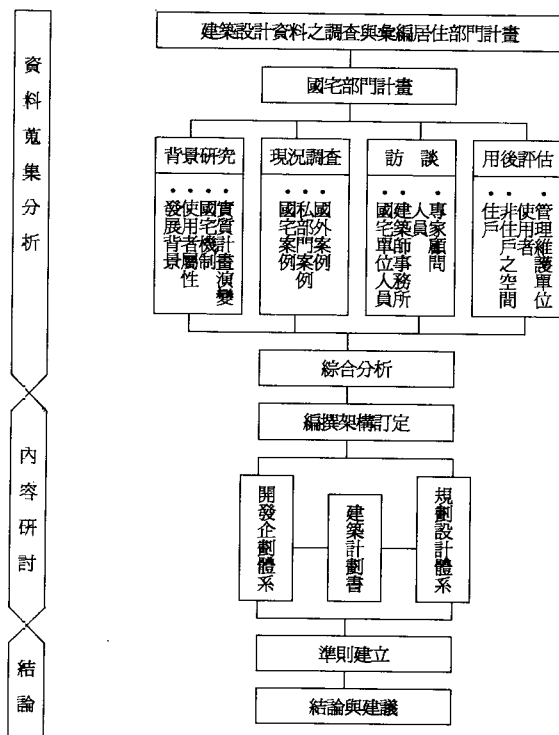


圖 1-01 研究流程圖

第二章 國民住宅發展歷程與 現況探討

本章最主要的目的在於回顧國宅發展的經驗以及對現況的瞭解。進而探討並指認國宅發展在政策上、使用對象上、實質計畫規畫、執行等不同範圍中之主要課題，以作為後續章節討論之背景基礎。本章共以五節分述，包括第一節國宅發展的回顧、第二節國宅建設之公部門執行情序現況、第三節使用者屬性分析、第四節實質計畫之演變、以及第五節現行國宅機制之檢討。

38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81

[illegible]

-06-

第一節 國宅發展的回顧

對於國民住宅的發展大致以相關的施政計畫的轉變為基礎，進行發展過程的回顧，例如有將發展過程分為：

一、民國42—47年（行政院國民住宅興建委員會時期）

二、民國48—54年（台灣省國民住宅興建委員會時期）

三、民國55—63年（第一期國宅計畫時期）

四、民國64—70年（第二期國宅住宅興建委員會時期）

五、民國71至今（第三期國宅計畫時期）

等五個階段進行討論（經建會都住處，1988,p.10-12）。如此的分期基本上是從政府投入國民住宅興建的程度來分；惟為了顧及近期的發展以及政府對於其他種住宅（如勞、漁、農或平價住宅）建設的政策考量，本研究擬對上述分期稍加修正，分成如下之七個階段進行回顧。

一、第一階段：民國42—47年

在此階段之前為政府遷台之初，由於一切法令、措施皆未就緒，且須解決大量增加人口之住宅問題，因此除接收日產之外，即以較簡易之方式於主要城市修建市（平）民、勞漁民住宅，例如由台灣住宅管團負責興建基隆第一期平民及勞工住宅 268 戶，高雄市第一期平民與勞工住宅 570 棟（台灣省行政長官公署民政處，1946，p62-64）。然而由於民國42年的克蒂颱風造成大量居民無家可歸，雖由美國駐華安全分署贈予長期低利貸款，協助受災戶重建住宅，但基於此次風災，所引起住宅的損失促成政府開始重視住宅的興建，於民國43年於內政部設立興建都市住宅技術小組，並於翌年受國民大會敦促，將該小組改組成為直屬行政院之國民住宅興建委員會。此外，於民國46年由總統公佈實施了「興建國民住宅貸款條例」，為政府介入國民住宅興建的開始。

二、第二階段，民國48—54年

本階段有關國民住宅的興建業務由中央轉交給台灣省辦理，亦即行政院國民住宅興建委員會及與其配合的勞工住宅、農民住宅兩委員會於上階段（民國47年底）結束其業務後，於民國48年成立台灣省國民住宅興設計畫委員會，並在往後數年內各縣市相繼成立或改組相關的委員會。另外，自民國48年起，規定以土地增值稅之

收入設立「國民住宅興建基金」，並於 48、49 年分別公布實施台灣省國民住宅興建管理辦法、興建基金設置辦法，是政府更積極介入住宅建設之另一階段的開始。然而由於受到諸如組織的臨時性、權責的不統一等主、客觀因素的限制，國民住宅興建的成效十分有限（經建會都住處，1988：11，經建會都住處，1989：22）。惟在本階段除了所謂的國民住宅之外，尚有採貸款方式之勞、漁、農民與平民住宅、災害重建住宅持續被興建完成。

三、第三階段，民國 55—63 年

基本上本階段之國民住宅的興建仍相似於上階段，但將上階段另行興建之勞、漁、農民住宅之興建併入一般國民住宅視為一般國宅；然而總體而言，其興建成效不但不張，且有委縮之現象。尤其民國 56 年起之數年，土地增值稅收入大部份被分配到延長九年國民義務教育之用，國宅基金始終無法增加，國宅業務也因此無法全面推行。惟相對於國民住宅業務的低迷，在制度方面，於民國 54 年 12 月公布實施台灣省興建國民住宅貸款規則。另外，爲了照顧公教人員，在國宅貸款規則之外，同時頒布實施台灣省各機關學校興建員工宿舍貸款規則，或於民國 54 年由中央指示興建平價住宅，以出租方式供給較低收入民眾使用（台北市等八個縣市在民國 58 年起開始興建），爲照顧中央各機關學校編制內公務人員之居住問題，於民國 55 年頒行「中央公教人員購置住宅辦法」，並設立公教人員購置住宅貸款基金。總之，本階段主要是採補助方式加強政府包括國宅在內的公部門住宅，惟受到部分規定未能配合社會狀況等諸因素的影響，其興建數量並不多。

四、第四階段，民國 64—70 年

本階段適逢六年經濟建設期間（65—70 年度）。鑑於經濟發展之成效，政府開始有足夠財力照顧低收入家庭住宅；另一方面則因爲都市地區人口眾多、土地有限、地價昂貴，遠非一般家庭所能負擔（經建會都住處，1988：11），因此在政策上改以「政府直接興建」方式，介入住宅的供給加強國宅的興建。民國 64 年國民住宅條例公布，65 年將國宅建設納入六年經建計畫，68 年更將「廣建國民住宅」列爲十二項重大建設之一。同時，由於地價高漲、土地難於取得，乃開始利用軍眷村土地，由國宅單位與國防部合建國民住宅。此外，本階段國

民住宅之興建尚有委託興建、貸款自建等方式，然而委託興建發生諸如名實不符、查核不實等流弊，而自 70 年度起停止辦理。貸款自建也因土地取得困難、貸款額度受限而效果不彰。至於國民住宅以外之公部門住宅在本階段絕大部分被國民住宅所取代，以政府直接興建方式之國民住宅成為公部門住宅的主力；然而六年計畫原訂興建 106,931 戶之國民住宅，截至 70 年度止僅完工 43,996 戶，進度嚴重落後，而且此集中興建的國民住宅又有滯銷現象（王鴻楷等，1982：7）。

五、第五階段，民國 71 年至 74 年

本階段為國宅第二期興建計畫期間，政府全力推動國宅的興建計畫，但由於受到經濟不景氣與房地產蕭條之影響，本階段之興建計畫仍沿續上階段之情形，計畫執行落後且日益萎縮，興建完成的國宅嚴重滯銷。而為了解決計畫落後與滯銷問題，國宅單位加緊促銷外，亦檢討相關法令及其興建方式，於民國 71 年修訂「國民住宅條例」並在興建方式上採政府直接興建與貸款自建兩種方式進行，然此興建方式之改變並未帶給國宅建設甚大之改善。

六、第六階段，民國 75 年至 78 年

本階段接續上階段，進入國宅第三期興建計畫期間，而本階段前半因尚未脫離經濟的不景氣與房地產蕭條的影響，而呈現計畫落後與滯銷的現象。為了解除此一困境，興建方式改以獎勵民間投資興建為主，惟仍未起色。不過本階段中期之後，國內景氣逐漸復甦，房地產再次節節升高，因而促使上階段與本階段前半所興建，卻因而滯銷之國宅，除了區域或品質低劣者，大多數得以銷售完畢，國宅興建政策嚐到了受市場機制影響的經驗。

七、第七階段，民國 79 年至今

本階段前半因繼續受到國內房地產暴漲，無殼蝸牛族不斷增加之影響，不但前段之滯銷現象一掃而空，而且想等候購買比起民間住宅來得價廉之國宅者大為增加。然而受到地價上漲的影響，以及可供建設國宅之都市內公地已幾無存在，因此國宅單位雖想推動國宅的興建，卻無功可述。另外，以獎勵民間投資國宅的方式，在台北市亦因地價過高而毫無成績可言，在台灣省其他縣

市則雖有部分案例，但其價格亦受地價上漲之影響，已非一般低收入戶可以購得，喪失了國宅應具有的意義。然而雖在實際興建計劃上未見績效，國宅單位在本階段另行努力於新制度的建立，期符能夠透過新的制度來解決部份住宅供應的問題，例如國宅購屋者等候名冊制度的建立，除了希望能建立公平性之外，亦可從等候名冊的分佈，推動較合乎需求的國宅建設，以免造成興建完成的國宅卻少有人問津的問題，或是國宅的資訊系統，計畫以較公開、有效率的資訊，提供國宅需求者換屋、租屋等的機會。此外，配合六年國國，計畫在南北二地以及部分縣市建設新市鎮與新社區，在數年之內提供大量的出售及出租的國宅，以滿足不同階層的住宅需求，惟上述諸項新的努力，尙待時日方能對其績效予以觀察。

第二節 國宅建設之公部門執执行程序現況

國宅之興建方式雖有政府直接興建、貸款人民自建及獎勵民間投資興建等三種，但以政府直接興建方式占國宅建設之絕大部分，比例高達 90 % 以上，且係公部門全程參與執执行程序的一種。因此，本節所欲探討者乃針對政府直接興建国宅之公部門執执行程序現況，茲分執行體系及執执行程序現況兩部份說明如後。

一、執行體系（參閱圖 1-4-1）

依國民住宅條例第三條規定「國民住宅之主管機關：在中央為內政部；在省（市）為省（市）政府；在縣（市）為縣（市）政府。」，但內政部乃釐定國宅政策及策定國宅興建計畫等事項，並不辦理國宅興建之執执行事宜；而台灣省方面，則由省府（住宅及都市發展局）與縣（市）政府（國宅局、課）（註 2-01）分工配合，省政府主要負責興建計畫擬定、規劃設計及發包施工等事項，縣（市）政府主要負責國宅配售與管理維護等事項；台北市政府（國民住宅處）及高雄市政府（國民住宅處）則係全權負責並全程參與國宅建設執执行程序之公部門。

雖然台灣地區國宅建設分台灣省及北高兩市等三個興建體系，但皆在同一法令規定及政策環境下運作，且行政作業程序方面又十分雷同，因此三者之國宅建設執执行程序，可說是大同小異。故本節擬以台北市政府國宅處之執执行程序為主體，參酌省府住都局及高雄市政府國宅處之作業流程，來剖析國宅建設之公部門執执行程序現況。

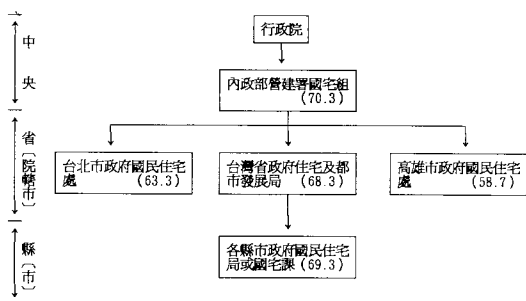


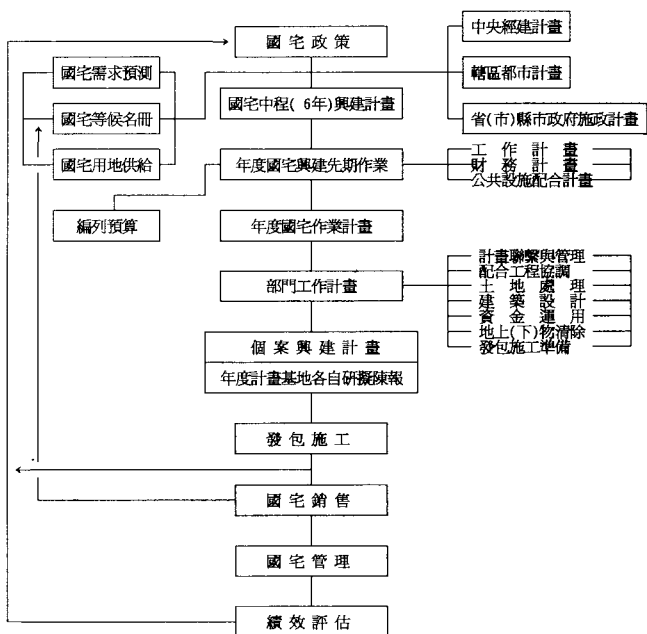
圖 2-01 國宅建設執行體系

資料來源：2-35

二、執行情序現況

國宅建設之作業過程，可分為土地分析與取得、計畫擬定、規劃設計、發包施工、配售（租）、管理維護及國宅轉售審核同意等七個階段，其整體流程詳如圖 2-02。

圖 2-02 國宅建設執行情序



資料來源：2-36

以下茲就各階段剖析其執程序：

（一）土地分析與取得階段

1．勘覓國宅用地

土地爲國宅興建之基，因此國宅用地之勘覓籌措爲國宅建設執程序之始。國宅用地來源有老舊眷村土地、公有非公用土地、市地重劃區抵費地、區段徵收政府取得建地、公營事業機構欲出售之土地、各機構或私人提供合建土地、其他土地等，然其中以老舊眷村土地爲最大來源。

2．興建國宅可行性分析

3．國宅基金籌措與調度分析

4．擬定土地取得計畫

依據可行性分析結果，將適宜興建國宅之土地資料建檔列管，並依土地取得難易程度、預定可用時程及基金運用情況，訂定土地使用優先順序，擬定土地取得計畫，建立土地儲備庫，供給國宅興建計畫之需。

5．土地取得作業

（二）計畫擬定階段

1．擬訂年度國宅興建先期計畫

省（市）政府於每年度開始前一年四個月，依據國宅等候名冊需求、國宅土地儲備情況及國宅基金狀況，擬訂該年度國民住宅興建先期計畫（包括工作計畫、財務計畫及公共設施配合興建計畫）報內政部。

2．先期計畫核定

內政部會商有關機關審核，並將審核結論報行政院核定之。

3．擬定國宅年度興建計畫

於該年度開始前一年，依據行政院核定之先期計畫擬定年度國宅興建計畫，並編製年度預算概算送請議會審查之。

4．部門工作計畫

擬定部門分工作業，辦理計畫聯繫與管制、配合工程協調、土地處理、初步規劃、資金運用、地上（下）物拆遷清除及發包施工準備等先期事宜。

5．年度興建計畫定案

市議會審定年度預算，年度興建計畫定案，七月一日起執行。

(三) 規劃設計階段

1．規劃

- (1) 基地分析
- (2) 確定設計需求
- (3) 確定自辦或委辦
- (4) 基地鑽探
- (5) 申請鑑界與基地的測量
- (5) 規劃設計草案
 - ・自行設計
 - I 配置設計草圖
 - II 討論替選方案
 - III 簡報簽核定案
 - IV 繪建築工程設計圖
 - ・委辦設計
 - I 擬徵圖需知
 - II 公告徵圖
 - III 評圖公開展覽
 - IV 公告評圖結果
 - V 簽訂委託合約
 - VI 簡報簽核定案
 - VII 繪正草圖
- (6) 提送個案計畫所需之建築設計圖
- (7) 擬定個案興建計畫報內政部核定
- (8) 內政部核定個案興建計畫

2．建築工程細部設計

- (1) 繪製建築工程施工詳圖
- (2) 數量計算
- (3) 計算工程預算分配額度
- (4) 編製建築工程發包預算
- (5) 移辦建築工程發包

3．水電工程細部設計

- (1) 繪水電工程施工詳圖
- (2) 送審領照
- (3) 數量計算
- (4) 編製水電、電梯、瓦斯內外管工程發包預算
- (5) 依時程控制移辦發包

4．綠化設計

- (1) 繪公共設施綠化工程施工詳圖
- (2) 數量計算
- (3) 編製發包預算
- (4) 移辦發包

5．請照

- (1) 申請建築線指示
- (2) 繪建築工程設計圖申請建照
- (3) 如設計案需送都市設計審議委員會審查，則另辦理申請都設會審查通過之作業。
- (4) 繪結構工程設計圖申請建照
- (5) 繪消防工程設計圖申請建照
- (6) 掛號請照
- (7) 建管處簽核發照
- (8) 繳款領照

* 台灣省有辦理國宅預售，因而在此階段亦預估售價辦理預售作業。

(四) 發包施工階段

- 1．公告招標
- 2．出售圖說及標單
- 3．資格審查
- 4．開標
- 5．決標
- 6．與包商簽訂合約
- 7．開工準備
- 8．施工
- 9．竣工
- 10．申請使用執照
- 11．驗收
- 12．領得使用執照
- 13．接水接電
- 14．點交進住

(五) 配售 (租) 階段

- 1．國宅計價與核定
- 2．通知輪配等候戶辦理資格覆審
- 3．合格等候戶辦理選購
- 4．領取繳款單及繳款
- 5．簽訂契約書
- 6．繳交產權登記資料辦理產權移轉
- 7．交屋
- 8．辦理國宅自用住宅稅率

(六) 管理維護階段

- 1．籌設社區管理站

應於國宅社區興建完工前一個月設置管理站。

- 2．決定國宅社區名稱
- 3．籌劃住戶進住事宜
- 4．協辦國宅點交住戶進住業務。
- 5．輔導社區住戶成立社區住戶互助委員會
- 6．辦理社區管理維護事宜，並逐步授權移轉部分管理維護事項予互助委員會承辦，以達社區自治目標

(七) 國宅轉售審核同意階段

承購人居住滿二年後，欲將國宅及基地出售、出典、贈與或交換時，需以書面申請國宅機關同意。

三、小結

本節主要探討現行國宅建設之執行程序和工作項目。由土地分析與取得，計畫的擬定、規劃設計、發包施工、配置（租）、管理維護以及國宅轉售審核同意等各個階段不同的工作項目中，可知國宅建設作業之繁複，也可看出目前國宅是由土地因素主導其成果之呈現。

有關更深入的問題與檢討，將在本章第五節詳細討論。

註2-01.目前縣市政府的國宅主管單位，除獨立設國宅局、課之外，視各縣市政府國宅業務之繁簡，亦有將之裁併設在工務局或建設局下者。

第三節 使用者屬性特徵之分析

要有適當良好的國宅規劃，必須對國宅使用者的屬性與特徵有所瞭解，才能真正掌握住戶的需求，從而提供適其所需的國民住宅，以落實國宅政策所訂定的目標。

在本節中所述，擬對我國國宅使用者的屬性特徵作一分析，包括下列項目：

- 一、我國國宅政策中設定之國宅需求者
- 二、國宅使用者的社會經濟狀況
- 三、國宅使用者之屬性特徵分析
- 四、國宅使用者對國宅的看法與態度

以下進行現在國宅使用者各方面特性的分析。

一、我國國宅政策中設定之國宅需求者

我國的國宅政策乃是社會福利的一部份，其最主要的目標為提供較低價位住宅予較低收入家庭（Low cost housing for low income families）。國宅政策可分為四個要素：（一）國宅興建計劃量。（二）國宅之興建對象。（三）政府從事國宅建設之財務負擔。（四）國宅建築標準（蔡勳雄，1980：1）。國宅政策指導長、中、短期興建計畫。興建計畫宣示興建數量及達成數量之興建方式。國宅受益對象係指需要政府協助解決居住問題的家庭。在這不同層次卻息息相關的討論範圍中，欲達成國宅政策的目的，對國宅受益對象的瞭解是落實國宅政策的重要因素；唯有政府掌握受益對象，並瞭解國宅需求者之屬性與特徵，才能達成國宅建設的目標。

我國的國民住宅政策，在演變過程中，一直是以社會中較低收入者為受益對象。民國六十一年十二月十六日，蔣故總統經國先生於行政院長任內在臺灣省健全都市發展座談會中指示：『國民住宅計畫應針對中低收入之國民，協助安定其生活，並加強省市府有關機構及人力，集中辦理興建與管理業務。』（張世典，1983:11）

民國六十四年政府公佈『國民住宅條例』之前，係依據『興建國民住宅貸款條例』以長期低利貸款方式，協助勞工、農民、漁民、公教人員及一般市民興建其自用住宅，屬社會福利建設（張世典，1983：11），其中第二條規定以「勞工、農民、漁民、公教人員及一般需要住宅之市對象」（第二條），注意事項第二條規定以「收入低微之勞工、農民、漁民優先辦理」（注意事項第二條）。

我國的國民住宅的受益對象，除了原則性的定為較低收入

家庭之外，在政府各項法令中有較具體的規定。民國六十四年公佈的「國民住宅條例」第三條規定：「本條例所稱之國民住宅，係指由政府機關興建，用以出售或出租與收入較低家庭及軍、公、教人員家庭之住宅。」在民國七十一年修定的國民住宅條例第二條則修正為：「本條例所稱之國民住宅，係指由政府計劃，依下列方式興建，用以出售、出租或貸款自建供收入較低家庭居住之住宅：

- (一) 政府直接興建。
- (二) 貸款人民自建。
- (三) 獎勵投資興建。

前項收入較低家庭之標準，由行政院定之。」

內政部六十七年公告發佈的「國民住宅條例施行細則」第三條規定：「本條例第三條所稱收入較低家庭之標準，由中央主管機關依省（直轄市）家庭收支調查結果按直轄市及各縣（市）分別訂定，並於每年六月底以前公告之。」

在「國民住宅出租出售辦法」第四條中對國民住宅承購承租人之資格有具體的規定：國民住宅申請承購承租人應具備下列各款條件：

- (一) 在當地設有戶籍滿六個月而有正當職業並取得證明。
- (二) 有配偶或年滿二十歲而有直系親屬共同生活。
- (三) 申請人及其配偶或共同生活之直系親屬均無自有住宅，或自有住宅經政府指定拆除有案，並聲明於接獲通知遷入承購或承租國民住宅十日內自行拆除。
- (四) 申請人及其配偶或共同生活之直系親屬，從未向政府貸款興建或承購國民住宅，或承購之國民住宅依國民住宅條例第十二條規定經出售機關同意出售已屆滿三年。
- (五) 申請人之家庭收入符合主管機關當年公告之收入較低家庭申請承購或承租國民住宅標準者。

從以上政府所公佈的法令條文中可以看出，政府的國民住宅業務所服務的對象，是依據社會環境的條件與狀況，在一定原則之下動態的調整以符合當時社會環境的。照顧社會上較低收入者可說是一貫的原則，較低收入者的界定則會隨不同的社會經濟狀況而改變，且由中央而地方，配合各地區實際情形來調整。

二、國宅使用者的社會經濟狀況

對我國國宅使用者屬性特徵，除了根據我國國民住宅政策中所擬定的使用者有關規定可以得到一定程度的瞭解，對國宅業務的實際受益者其特性及居住狀況，可從過去的調查文獻中取得。下面的分析中主要的參考文獻以下面三種為主：一、民國七十年的國民住宅住戶居住狀況調查分析報告（經建會住都

處，1981）。二、民國七十五年度的國民住宅住戶居住狀況（第二次）調查分析報告（經建會住都處，1986）。三、國宅現住戶滿意程度及換屋意願調查研究（無住屋團結組織，1991）。在研究的時間上，上述研究報告相間均為五年，可以從其間看出國宅使用者的社會經濟狀況，及自民國七十年至今國宅使用者之社會經濟狀況的改變。

以下究有關國宅使用者的社會經濟狀況各項目分別討論：

（一）家計負責人的社會經濟特徵

在民國七十五年的國民住宅住戶居住狀況調查分析報告中，可看出國宅住戶家計負責人的職業以生產及有關之工人比例為最高（佔34.21%），其次為專門性、技術性及有關人員（佔20.79%）再次為買賣工作人員（佔14.25%），其它均未達百分之十。但較重要者為退休及現役軍人兩項。省市間的國宅家計主要負責人各種職業比率有顯著不同。臺灣省及高雄市國宅家計主要負責人職業較集中，以生產及有關工人居第一位。專門性、技術性及有關人員居第二位，兩者合計已佔百分之六十；台北市則較為分散，以專門性、技術性及有關人員佔第一位。

與民國七十年的調查比較，生產及有關人員均為首位，但略有下降。民國七十年調查中以監督及佐理人員佔第二位，七十五年則以專門性、技術性及有關人員居第二位。居第三位者均為買賣人員且所佔比率相近，為在退休及現役軍人之比例上有明顯差別。主要差異乃是由於民國六十九年前後國宅承購戶的對象改變之故。民國六十九年以前國宅以委託廠、礦公司企業單位承辦國宅數量佔頗大比例，而承購人員即為該單位之工人及職員。民國六十九年以後國宅出售對象則較為廣泛，但因土地取得問題，產生許多與軍方合建的國宅（軍眷區改建國宅），故無業及退休人員比率明顯增加。

（二）家庭結構

1．家庭類型：

在民國七十年的調查分析報告中，國宅家庭類型以小家庭為主（佔80.7%），折衷家庭次之（佔15.5%），大家庭僅佔3.8%。在民國六十七年出版之臺灣地區國民生活結構調查中指出，臺灣地區小家庭佔65.5%，折衷家庭佔20%，大家庭佔9.6%，單身及其它佔3.8%，可見國宅中小家庭與折衷家庭比例高於一般住宅，說明國宅在規劃時因考慮住戶的負擔，規劃面積較小，較不適合大家庭居住，因而家庭規模較小。

2．家庭人數：

在民國七十年之調查分析報告中，國宅住戶的家庭人數平均為 4.7 人，而不因省市不同有所差異。根據上述臺灣地區國民生活結構調查中指出，民國六十七年臺灣地區一般家庭之平均人數為 5.4 人，顯然國宅住戶的家庭人數較一般家庭為少。在民國七十五年之調查報告中，國宅住戶的家庭人數平均為 4.45 人，較七十年之調查減少 0.25 人，而在民國八十年無住屋者團結組織的調查報告中指出國宅住戶的平均家庭人數為 3.07 人，可見國宅住戶的家庭人數減少的趨勢在過去十年一直持續著。

表 2-02 平均家庭人數比較表 (人/戶)

省市別	調查年次	70年	75年	80年
台北市 臺灣省 高雄市		4.70	4.24	3.00
		4.67	4.74	2.78
		4.62	4.48	3.31
共	計	4.66	4.44	3.07

資料來源：2-31，2-32，2-02，本研究整理

(三) 家庭經濟狀況

1．家庭有收入人口數：

在民國七十年之調查分析報告中，國宅住戶的就業人數平均為 1.52 人，不同省市的國宅住戶無顯著差異。在上述六十七年報告中指出一般家庭就業人數為 1.638 人，略多於國宅住戶之就業人數。在民國七十年之調查分析報告中，國宅住戶的平均就業人數為 1.42 人，台北市較多，臺灣省次之，高雄市最少。在民國八十年之調查中指出就業人數升為 1.55 人，以高雄市最高台北市次之，臺灣省最低。自民國七十五年來國宅住戶家庭人數減少，就業人數卻增加，故在不計通貨膨脹的情形下家庭所得大幅上升。

表 2-03 平均每戶就業人數比較表 (人/戶)

省市別	調查年次	70年	75年	80年
台北市 臺灣省 高雄市		1.61	1.50	1.58
		1.53	1.42	1.43
		1.44	1.24	1.68
共	計	1.33	1.42	1.55

資料來源：2-31，2-32，2-02，本研究整理

2. 家庭收入：

在民國七十年的調查分析報告中，國宅住戶的平均家庭收入為 11,666 元／月，合計為 139,994 元／年，約為臺灣省地區平均收入 201,073 元／月的 69.6%。若就省市區分來看，臺灣省高於高雄市及台北市。另在民國七十五年的調查分析報告中，國宅住戶的平均家庭收入為 20,183 元／月，合計全年為 242,196 元，約為民國七十三年的全臺灣地區平均家庭收入 325,508 元的 74.4%；就省市而言，台北市高於臺灣省及高雄市，若與民國七十三年的全臺灣地區家庭收支調查的結果而言，台北市及高雄市的國宅住戶收入約為該市一般家庭平均收入之半，而臺灣省則相當接近。顯示台北市及高雄市的國宅住戶應合於國宅條例所稱的低收入家庭，臺灣省則接近於一般家庭收入程度。在民國八十年的調查報告中，臺灣地區國宅住戶的平均家庭收入為 37,624 元／月，合計為每年 451,492 元；其中台北市國宅家庭收入最高，高雄市次之，臺灣省最少。顯示臺灣地區兩院轄市中的國宅住戶收入成長較臺灣省為快。但需注意的是國人在對收入的調查中，往往有以多報少的心理，致實際收入與調查結果之間應會有相當的差距，故在本項目上對國宅住戶的真實收入，及與一般住戶的收入間之差距的調查結果，應採保留的態度並進一步加以探討。

表 2-04 平均每月家庭收入比較 (元／月)

省市別	調查年次	70年	75年	80年
台北市 臺灣省 高雄市		10748.9	23210.0	40265.2
		12326.9	19262.0	33160.9
		10885.6	17072.0	35000.0
共	計	11664.1	20183.0	37624.4

資料來源：2-31，2-32，2-02，本研究整理

三、國宅使用者之居住狀況分析

(一) 每一居住單元居住戶數

在民國七十年的調查分析報告中，國宅住戶的平均每一居住單元居住戶數為 1.03 戶，其中以台北市平均為 1.07 戶最多，高雄市 1.05 戶次之，臺灣省 1.02 戶最少。在民國七十五年的調查分析報告中，國宅住戶的平均每一

居住單元居住戶數為 1.01 戶，其中以台北市戶最少，臺灣省最多。從上面兩項調查結果比較中顯示出臺灣地區國宅就每一單元中的居住狀況趨於單純化。

) 國宅使用者的居住狀況

1．單元面積：

在民國七十年的調查報告中，國宅住戶的平均每一居住單元面積為 22.6 坪，較臺灣地區平均 24.75 坪少約 2.15 坪。民國七十五年的調查報告中，國宅住戶的平均每一居住單元面積為 28.18 坪，而民國七十四年的臺灣地區住宅專案調查顯示，一般住宅面積為 26.43 坪，顯示國宅面積不但增加，且比一般住宅多出 1.75 坪。民國八十年的調查報告中，國宅住戶的平均每一居住單元面積為 26.571 坪，台北市面積較大，臺灣省次之，高雄市最少，主要是因為台北市自民國六十九年以後軍眷村改建計劃較多，其規劃面積較一般國宅為大之故。

表 2-05 平均國宅單元面積 (戶/坪)

省市別	調查年次	70年	75年	80年
台北市 臺灣省 高雄市		19.2	28.7	26.8
		24.2	28.1	26.4
		21.6	27.0	26.0
共 計		22.6	28.1	26.6

資料來源：2-31，2-32，2-02，本研究整理

2．每人居住面積：

在民國七十年的調查報告中，國宅住戶的平均每人居住面積為 4.65 坪，臺灣省面積最大，高雄市次之，台北市最小。民國七十年的調查報告中，國宅住戶的平均每人居住面積為 7.21 坪，其中台北市最大，臺灣省次之，高雄市最小。在民國八十年的調查報告中，國宅住戶的平均每人居住面積為 8.66 坪，以高雄市最大，台北市次之，臺灣省最小。綜合來看，省市之間雖然仍有差異，但每人居住面積仍可看出在不斷提升之中。

表 2-06 歷年國宅住戶平均每人居住面積比較（人／平方公尺）

省市別	調查年次	70年	75年	80年
台北市 臺灣省 高雄市		3.874	7.611	8.923
		5.019	7.198	7.856
		4.423	6.460	9.488
共	計	4.674	7.213	8.655

資料來源：2-31，2-32，2-02，本研究整理

3．住戶擁擠感之分析：

在民國七十年的調查報告中，並未調查住戶的擁擠感；在民國七十五年的國宅調查報告中，感覺擁擠的住戶佔 24.8%，而感覺尚可的佔 34.8%，感覺度擁擠的佔 40.4%；臺灣省國宅住戶對國宅較不感覺擁擠，省市間住戶感受就這一項而言有明顯差距。而在民國八十年的調查報告中，感覺擁擠的住戶佔 36.3%，而感覺尚可的佔 50.8%，感覺度擁擠的佔 11.5%；高雄市國宅住戶對國宅感覺擁擠的大幅上升至 82.0%，大致上來說，感覺國宅不擁擠的無論省市地區均有下降趨勢。另在分析中發現，住戶的居住面積愈大者對住宅愈不感到擁擠，居住人數愈多者對居住單位愈感到擁擠。

對這一項而言，國宅的單位面積不斷增加且居住人數持續減少，對國宅感到擁擠的比率卻上升，可能是因為國宅住戶經濟狀況改善，對住宅品質的要求與感受也改變了；另一方面也可能是同住的人口結構改變（小孩長大了），引致居住要求與觀念改變如私密性的要求加強，致國宅住戶感覺擁擠的也增加了。

表 2-07 國宅住戶擁擠感之比較表

省市別	擁擠感	擁擠	尚可	不擁擠	未填	共計
台北市	75年	31.3%	38.7%	30.1%		100.0
	80年	36.1%	50.1%	12.3%	1.5%	100.0
臺灣省	75年	17.0%	34.3%	48.7%		100.0
	80年	32.5%	56.0%	10.4%	1.1%	100.0
高雄市	75年	38.5%	27.7%	33.9%		100.0
	80年	82.0%	6.3%	5.0%	6.7%	100.0
共 計	75年	24.8%	34.8%	40.4%		100.0
	80年	36.3%	50.8%	11.5%	1.5%	100.0

資料來源：2-02

四、國宅使用者對國宅的看法與態度

(一) 國宅住戶對國宅建築的評價：

在民國七十年的調查報告中，對國宅格局感到滿意的佔 28.7%，尚可的佔 51.3%，不滿意的佔 20.0%。國宅住戶不滿意的原因主要可歸納成客廳、臥室、廚房等之面積太小，或房間數不足等。而國宅面積愈小者對國宅不滿意的程度愈高。

在民國七十五年的調查中，依其對住宅之大小、房間數、住宅之內部隔間、廚房大小、浴廁大小、採光、通風及天花板高度等八項指標進行滿意度評估。對各項表示滿意者以兩分計，尚可一分，不滿意得零分，得分愈高者滿意程度愈高來評估國宅住戶對國宅內部條件的滿意程度。結果不滿意之住戶佔約 12%，整體說來偏向滿意，省市之間有所差別，臺灣省滿意程度最高，高雄市次之，台北市最低。而住宅面積愈大者其所得的滿意程度愈高，但面積在 105 平方公尺以上者滿意及很滿意者僅及五成而已，顯示住戶在住宅水準上不易滿足。

(二) 對國宅社區環境設施之滿意度：

在民國七十五年的調查中，依國宅社區之環境條件的交通方便性、小孩上幼稚園的方便性、小孩上小學的方便性、小孩上中學的方便性、看病的方便性、買菜購物的方便性、兒童遊戲場所、停車設施、垃圾收集等九個項目，依同樣的方式給予評分。

從七十五年的調查與七十年的調查對相同項目的結果之比較，可以看出國宅住戶對社區之環境條件滿意程度普遍有所改進。尤其是在方便性上，改進的幅度甚大。究其原因，可能是七十五年的調查多是以政府興建的為對象，其社區區位多市區內，相較於前此次調查民半數以上是民間興建的，多位於公共設施較缺乏的郊區或鄉間之故；另一方面，政府興之較大型國宅社區有較完整的公共設施規劃及交通建設，故住戶滿意度乃大為提高。總體而言，六十九年以後完成的國宅社區在環境條件上有顯著的改進，住戶的評價已明顯的傾向滿意。

第四節 實質計畫之演變

本節之討論涉及國宅建設之分期實質成果特質、影響的規範以及各階段對使用實況的瞭解。故分為下列四部份進行探討：

- 一、實質規劃分期演變的特質
- 二、影響實質規劃的規範
- 三、住宅狀況調查
- 四、小結

一、實質規劃設計分期演變的特質

國民住宅實質環境的整體呈現，是透過規劃設計完成的，而其具體形式背後必然有其當時之政策上、需求上，執行上不同程度的影響。也就是說，實質規劃設計的成果是隨時間而演變的。因此，回顧光復後台灣國宅社區規劃與發展的歷程，擬採歷史發展分期的方式，就各期中國宅實質規劃的課題加以概略性的討論，以期比較各時期的演變情形。

由於國民政府遷台最初幾年，住宅不足的情形頓時浮現，加以情勢特殊，以致建管情形鬆散，基本上住宅發展是處於混沌的狀況。

（一）第一階段（民國42年～47年）

本時期為台灣地區國民住宅之「萌芽時期」（朱譜英，1970：9-10）直到民國42年克蒂風災過後，政府大量興建了救濟性的災害重建住宅，國宅建設才算正式地開始。

由於因應特殊的救災目的，本時期的住宅多為 5～10 坪的木造平房或簡陋磚造、水泥空心磚造平房。面積狹小，屬臨時的應急的蔽身之所。

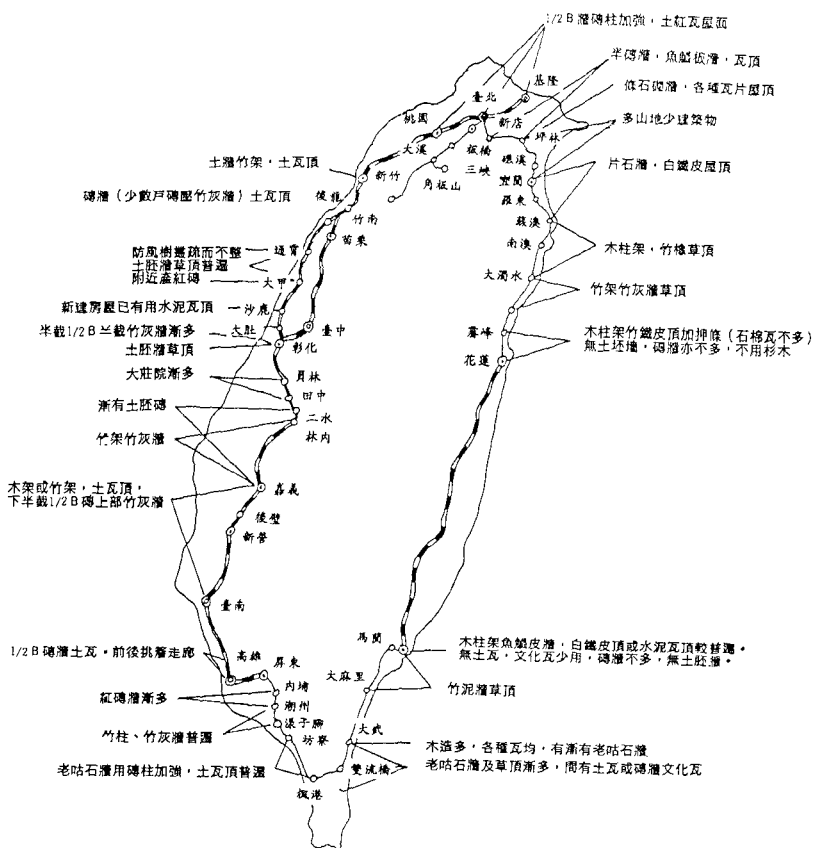
就居住密度而言，在民國 42 年時，城市住戶平均每戶有 5.6 人，鄉村住戶在 6.2 人，十分擁擠（同上，7）。

由於民國 44 年行政院國宅興建委員會成立，確立了推動國宅建設的組織；46 年又頒定「興建國民住宅貸款條例」等法規，本期可稱為國民住宅之「創始時期」，就實質規劃設計的角度而言，本時期的特色如下：

1．計劃規模：

- （1）基地及密度：多為小型基地，單獨興建。
- （2）人口與戶數：因基地較小，戶數亦少。以八德路示範住宅為例，僅有49戶。

圖 2-03 臺灣省鐵公路沿線鄉村住宅構造用料概況圖(1957)



臺灣省鐵路公路沿線鄉村住宅構造用料概況圖
(民國四十六年調查)

資料來源：2-12

2・類型：

(1) 分坪計畫：在民國 47 年省公共工程局發行的國宅圖集中，將住宅共分成甲至庚等七種坪型，坪數由 20 坪至 8 坪遞減。而以光復路公寓（民國 44 年）為例，在 13~14 坪之間，光復路 3 樓公寓則約在 10 坪左右。

(2) 樓層：都市案例多為斜屋頂平房與 2、3 層磚造公寓。

3・實質空間規劃：

(1) 配置方式：以連棟公寓為主，也有雙併前院式的，戶外空間在面前道路兩側。

(2) 住棟：以 3 層雙併式或 2 層連棟式公寓（1 樓、2 樓一戶使用）為主。

(3) 住戶單元：本時期為住宅之機能提昇期（經建會都住處，1989：7），在型態、格局、設備、建材上都屬新的住宅形式，最大的改變就是設立配套的衛浴設備。

若以此時期之國宅為比較之標準，此時民間一般住宅仍十分簡陋，面積狹小而材料粗劣價廉的竹造、土埤造、木造或磚造建築。（見圖 2-03）

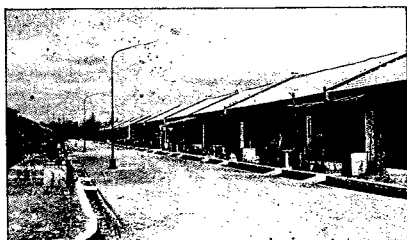


圖 2-04 高雄市平房住宅(1952)



圖 2-05 台北市信義路二樓公寓(1955)



圖 2-06 台北市光復路二樓公寓(1955)



圖 2-07 台北市光復路三樓公寓(1955)

（二）第二階段（民國48年～54年）

這個時期由於國宅的組織與法令制度漸趨健全，加以來自民間市場需求殷切，故國宅的產量增加。在興建的國宅類別方面，以一般國宅（含市民住宅、勞工住宅、農漁民住宅）與災害重建、重修住宅為主，其中亦包含一定比例之機關宿舍、違建拆遷、平價住宅及平民（貧民）住宅。

在實質的規劃設計方面，本時期的特色如下：

1．計劃規模

- （1）基地與密度：開始出現品質較高、規模較大的住宅社區，如民國50年台北市敦化路的光武新村，高雄市的運河公寓（民國52年）等。
- （2）人口與戶數：社區戶數平均約在100戶以下。

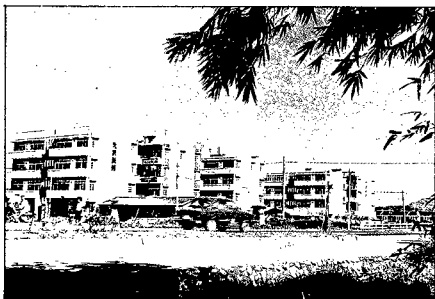


圖 2-08 台北市光武新村(1961)



圖 2-09 高雄市運河公寓群(1963)

2．類型

- （1）分坪計畫：一般而言，本期由政府興建的國民住宅坪數較大，但所佔數量較少。而同屬於一般國宅的違建整建住宅，如完工於民國53年的北市南機場一號公寓，其坪數在8～14坪之間，而8坪的單元就佔了將近50%。
- （2）樓層：以4層或5層無電梯公寓為主。

3．實質空間規劃

- （1）配置計畫：此時期以連棟的公寓建築為主，基本上仍是「排排坐」型的配置方式，形成街巷的格局。
- （2）住棟：延續雙併連棟式的住棟單元之外，本時期也出現了中央走道式和單邊走道式的住棟型態。在設備方面，垃圾管道也是此時的

特徵。

- (3) 單元平面：由於住戶單元坪數較小，多半無法隔間使用，於是起居、睡眠和進餐等居家活動都容納在單一居間之內。

本時期也是民間市場住宅興盛期，3~5層的「販厝」大行其道。

(三) 第三階段（民國55年~63年）

這個時期是國宅建設的「轉化時期」。基本上仍延續上一期的型態，為改善都市環境，提昇都市生活品質，此時台北高雄等大都市開始進行大規模的違建拆除整建工作，於是違建整建住宅和平民住宅的興建數量增加。民國55年~57年國宅的建設量到達高峰，將近3萬5千戶。民國59年房地產陷入低潮，民國61年又面臨石油危機，至此國宅建設進入一個轉型的時期。

以下就此時期的實質規劃設計的內容進行探討：

1. 計劃規模

- (1) 基地與密度：仍是以小型基地為多。
- (2) 人口與戶數：以南機場二期、三期為例，興建戶數分別為432戶與214戶，平均每戶5.12人，密度偏高。

2. 類型

- (1) 分坪計畫：此時期的違建整建住宅坪數多在8~14坪之間，而且幾乎都是以8坪的平面佔約半數以上。
- (2) 樓層：以4~5層無電梯公寓為主流。

3. 實質空間規劃

- (1) 配置計劃：仍以連棟公寓為多。社區內缺乏公共設施，空間規劃亦不妥當。
- (2) 住棟：以中央走道式居多，走道陰暗且不便，常被作為堆雜物之用；中庭亦被不良使用設計品質不良。
- (3) 單元平面：由於多採中央走道式，採光通風均欠佳，且單元面積狹小，無法滿足住戶的需要，導致陽台加建、屋頂加蓋等違建情形屢見不鮮。浴廁狹小，又作為家事洗衣之用，不通風且陰濕，衛生不佳；無晒衣專用空間，無陽台，故窗外懸掛「萬國旗」；廚房狹小，故有些住戶將煤球爐移在走廊上作炊事，整體品質很差。

綜觀此一時期，著名的南機場一期、二期、三期，蘭州國宅、劍潭一期、二期、萬大計畫、高雄市的博愛

、仁愛、友愛、慈愛大樓等著名的整建住宅扮演著相當重要的角色。但也就是因為過於狹小的面積、令人詬病的住棟組合和呆板劃一的配置方式，給予民眾一個「國民住宅即貧民窟」的惡劣印象。（范國俊，1976）

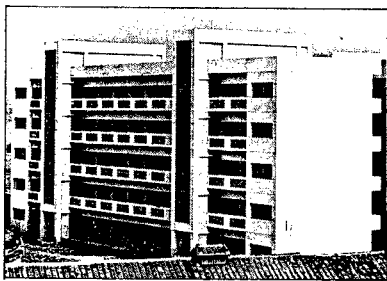


圖 2-10 台北市斯文里國宅(1965)

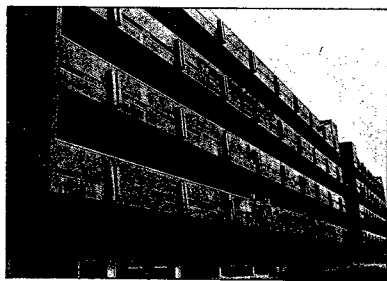


圖 2-11 高雄市慈愛大樓(1969)

（四）第四階段（民國64年～70年）

64年「國民住宅條例」公佈以後，國民住宅更正式由一般公部門住宅中界定出來，而國宅組織也改組成現行的制度。本期的國宅建設係以政府直接興建國宅為主力。由於「廣建國宅」被納入十二項建設計畫之中，加以都市土地取得困難，台灣省方面開始利用都市邊緣進行新社區分期分區開發如66年基隆安樂示範社區、台南市新興社區、高雄縣五甲社區等均屬之。

而在台北市方面，較大規模基地的開發計畫漸成主流，如69至72年的南機場高層國宅群、大安、成功、興安等眷村改建大街廓開發等案例更是代表作。下面就實質規劃和設計課題來探討：

1．計劃規模：

（1）基地及密度：以位於都市邊緣、山坡地等60公頃以上的大片土地，分期分區的開發新社區，配合學校、商場等分共設施，以滿足較低收入戶的居住需求。另外在都市內，2～4公頃規模的高層高密度社區也漸漸成為主力。

（2）人口及戶數：一般而言，台灣省66至68年度企劃的新社區之計畫人口均在22000人、戶數在5000戶以上，而同時期北高兩市也開始進行計畫人口在5000～10000人的較大規模基地進行開發，其計畫戶數也在1000至2000戶之間。然而在65到69年間，仍以200戶以

下規模之社區爲多，佔 80 % 以上。（經建會都住處，1989：32）

2．類型

- (1) 分坪計畫：這個時期的國宅空間標準較前幾期已有大幅度的提昇，由以前沿用多年的 8、10、12 坪增加到 12、16、20、24、28 坪。另外台北市軍眷村改建的案例中，由於配合軍方的需要，開始出現 24、26、30、34 坪等較大面積的國宅。
- (2) 樓層：66 年以前幾乎全爲 5 層以下無電梯公寓，67 年以後電梯住宅逐漸出現，且以 6、7 層或 12 層以上較多。同時期台灣省的住宅仍以 3 層以下和 5 層佔多數。（經建會都住處，1989：32）

3．實質空間規劃：

- (1) 配置計畫：66 至 68 年台灣省的安樂、五甲、新興等社區，其配置方式仍是以連棟公寓排排坐爲主。69 至 71 年台北市大街廓開發的成功、大安、興安等社區，則引進了大中庭式、人工地盤等新的規劃方式，另外社區內提供適當的公共設施，住商混合的觀念也被引進。
- (2) 住棟：由於高樓層化的趨勢，轉變成 4~6 戶的集中式住棟設計。在平面上多成十字型、風車型或工字型組合。本時期也引進多種的新式工法，如預鑄等，欲以節省工期。
- (2) 單元平面：省住都局採用 A~F 等 6 種標準設計平面，而台北市國宅處也在南機場附近基地開始辦理使用高層標準平面的設計。這一時期的單元平面，在面積方面已經能滿足一般需求。但在機能空間上仍存在許多的不便。諸如廚房狹小、沒有儲藏空間等。另外，由於配合大型開放空間的圍塑，或住棟以風車式的住戶單元組合，常造成南北向，與東西向爲同一平面的狀況，不合乎物理環境的方位要求。

此一時期，由於推行國宅六年興建計畫，國宅的企劃量達到巔峰，並出現許多種不同類型的規劃方式，可謂國宅的「黃金時期」。

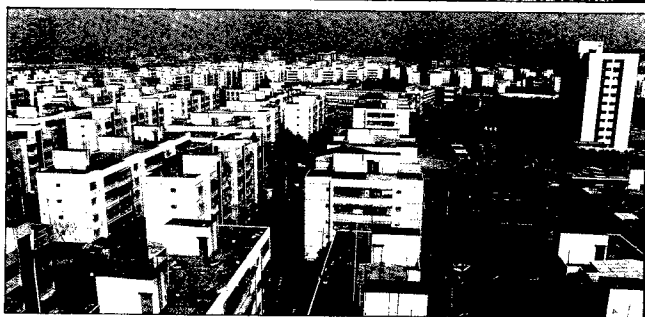


圖 2 12 高雄縣五甲社區(1979)



圖 2 13 台北市成功國宅：大街廊開發

(五) 第五、六、七階段 (民國71年~今)

這個時期的國宅承續上一期的特色，朝向高層化，大坪數發展，在上期 69、70 年度所企劃的案例，大部分在本期中 (72~73 年) 完工。然而在 72 年又遭逢全球性石油危機，經濟不景氣，房地產交易萎縮，大量的國宅成屋滯銷，造成各國宅單位在管理維護空屋上的困難。至民國 77 年景氣復甦時，這種情形方才改善。79~80 年都會區內的新建國宅由於土地費用過高，約佔總成本之 60% 以上，致使國宅總價高漲。同時也由於都會區土地難以取得，在台北市軍眷村改建的案例有漸增的趨勢。

(經建會都住處，1989：33) 而在臺灣省方面，也開始在開發完成的社區中尋找剩餘地興建高層國宅推出。民國 80 年政府將「廣建住宅」列入六年國建計畫，並訂定六年國宅興建計畫，將由政府直接興建國宅 39400 戶，至此國宅建設又將進入另一個新的時期。(內政部營建署，1991：36-49)

本期國宅在規劃設計上的特點如下：

1. 計劃規模

(1) 基地與密度：趨向以都會區內軍眷村土地改建及都市邊緣地區新建社區，如北市的婦聯四、五、六村，萬芳社區第三期均屬此類，而安樂社區第四期和五甲高層國宅則是利用已開發社區剩餘地的例子。本期的國宅多屬高密度高層住宅。

(2) 人口與戶數：因本期之國宅規模均較大，以 1,000 戶數以上的社區漸為普遍。

2. 類型

(1) 分坪計畫：與前期相同，一般國宅為 12、16、20、24、28 坪；軍眷村為 24、26、30、34 四種，一般在 22~26 坪間為主，約佔 50%。

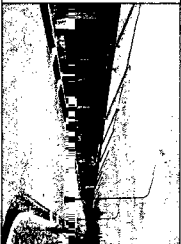
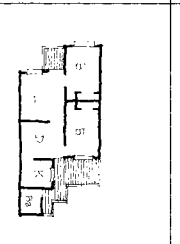
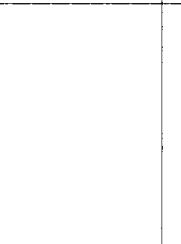
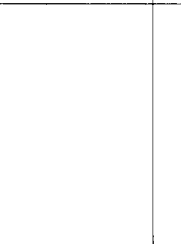
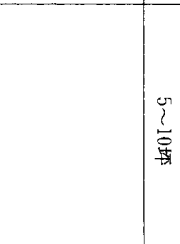
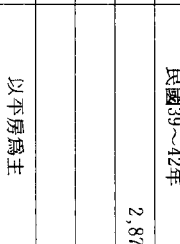
(2) 樓層：高層化是本期的特色，台北市的國宅中以 6、7 層與 12 層以上高樓為主，興建中的台中文心國宅更達 21 層。

3. 實質規劃

(1) 配置計劃：延續上一期大中庭之規劃手法，多利用高層的住棟單元連接以圍塑空間。由於停車空間不足的問題日趨嚴重，地下停車場的普遍設置也是本時期的特色。

(2) 住棟：與前期相似，仍是以集中式的平面組合構成高層住棟。由於標準化設計的推動，在設備、尺寸和材料上都有提昇。

表 2-08 國宅實質計畫的演變

分期	「萌芽時期」 民國年份	第一階段 民國43~47年	第二階段 民國48~54年	第三階段 民國55~63年	第四階段 民國64~70年	第五、六、七階段 民國71~78年
總戶數(戶)	2,873戶*	188戶/ha(光復路3F公寓)	43,476戶*	52,113戶*	56,172戶**	74,113戶**
密度(戶/ha)		188戶/ha(光復路3F公寓)	266戶/ha(南機場一期)	310戶/ha(高市慈愛大樓)	102戶/ha(高雄五甲社區)	438戶/ha(北市興安社區)
基地規模(ha)		0.17ha(光復路3F公寓)	4,76ha(南機場一期)	0.81ha(高市慈愛大樓)	58.50ha(高雄五甲社區)	4.44ha(北市興安社區)
樓層數	以平房為主	平房、2~3層	4層、5層	4層、5層	5層、7層、12~18層	5層、7層、12~21層
計畫坪數(坪/戶)	5~10坪	8~16坪, 10~14坪為主	8~20坪, 8~12坪為主	8~20坪, 8~12坪為主	12~34坪, 10~14坪為主	12~34坪, 且坪數漸增
配置方式		• 連棟公寓、 • 排排坐。 • 小規模基地	• 連棟公寓、 • 排排坐。		• 省、利用郊區大筆土地,分期分區開發新社區。使用標準平面,排排坐、南北向配置。 • 都會區:大街廓整頓開發。大庭院、人事分道、住商混合	
實質空間規劃		• 道路		• 道路 • 商店	(67年國宅規劃設計規範) • 遊憩設施:兒童遊戲場、閩都公園、運動場 • 商業設施:市場、閩都商業中心 • 服務設施:閩都中心、社區中心	(73年國宅規劃設計規則) • 公共設施:兒童遊戲場、公園綠地、國中、國小 • 商業設施:商店、超級市場 • 服務設施:管理站、活動中心、幼稚園托兒所
住棟組合		• 雙併連棟式	• 雙併連棟式 • 中央主道式 • 單邊走廊式		• 集中、四電梯六併、四併大樓 • 雙併連棟式	
住戶單元		• 設立配套的衛浴設備	• 臥、餐、客廳合一 • 面積微小		• 標準化平面	
照 片						

資料來源:本研究提供

- (3) 單元平面：72至78年間，單元的室內面積，有增大坪數的趨向，但在79年以後國宅單價偏高，市場反應難以負擔時，又有走向較小坪數的趨勢。此外，室內空間的合理使用，以及藉使用後評估（P.O.E）之研究以修正設計結果等作法也在實質計劃中出現，如北市萬芳社區三期。

二、影響實質規劃的規範

台灣地區的國宅發展已有近40年的歷史。回顧實質規劃的經驗，可以發現其中存在著若干的規範及運作力量直接或間接地影響著其開發的結果。下面就這些規範進行討論：

（一）直接規範：

所謂直接規範，主要指公部門制定的法規及政策。國民住宅的實質規劃設計除了必須受到「都市計畫法」及「建築技術規則」之規範之外，同時仍要接受國宅本身相關法令的規定而直接影響其設計的成果。

早期的國宅並沒有專屬的法令規範，只需符合一般建管規則即可。而在民國66年發佈的「國民住宅社區規劃及住宅設計規範」中，開始明文規定了國宅的區位及土地使用、公共設施、住宅基地與街廓規劃、住宅配置、設計與設備。而該規範在民國73年修正後頒佈「國民住宅社區規劃及住宅社區設計規則」，開始推動國宅工業化及標準化；規範擇定基地區位的條件，明定了國宅自規劃至設計過程中各種設施、設備的種類、標準、規定和限制。近期的國宅均需依循此規則。

上述法規有效地規範了國宅社區的設施和環境規劃設計在一定的水平之上；意圖將國宅社區以較高標準的環境與設備，較完善的公共設施而提供給較低收入者或軍、公、教人員使用。

（二）間接影響力量：

間接之影響力量僅就其中較顯著者討論：

早期政府欲藉由推動國宅建設，引進新的住宅型式，進而對民間住宅發揮示範作用。民國47年，52年與56年，省公共工程局分別出版「國民住宅圖集」「國宅示範圖集」，其中建議自平房至四層公寓、單邊走廊式、中走廊式到複層式公寓，對當時的規劃設計理念產生一定程度之啓迪與影響（臺灣省公共工程局，1963；1967）。

「日照理論」等規劃理念也在早期的計畫中發揮影響，民國 40 至 70 年的低層無電梯公寓所採用的「排排坐」式配置，至今仍有實例，此一觀念對都市紋理及社區結構的影響深遠。傳統中南北座向的方位觀與日照理論結合，形成了大批連棟、排排相望的公寓住宅。

「住宅標準化平面設計」應用在國宅社區上，如安樂、五甲、新興等社區頗見成效。設計理想合用的居住單元後，重複連接以組成一個理想的國宅社區，俾以節省部份設計時間、人力及費用。台北市五層或七層公寓與高層公寓住宅也都發展標準平面設計。然而以五甲和新興社區為例，少數標準平面重複使用，不但單元組合缺少變化，也未對平面之優劣與適用性進行評估。（經建會都住處，1989：163）。

對配置方式影響最大的，應屬 73 年內政部發佈之「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」，以較高的容積率的獎勵方式，誘導創造大型的開放空間。對提供社區開放空間有積極的影響。但是由於認定建築設計服務費的計算方式的影響，建築師常將相同之單元平面延展組合，以形成不同的住棟形式，結果常造成如城牆般的連續高樓，對景觀及地面之物理環境有負面影響。

三、住居狀況調查

政府為瞭解台灣地區住宅數量與國民居住狀況，民國 55 年開始舉辦台閩地區戶口及住宅普查；民國 59 年、64 年、69 年陸續定期舉辦戶口及住宅普查。民國 65 年行政院經設會曾對台灣地區都市進行居住密度現況調查，70 年及 75 年又進行台灣地區國宅住宅抽樣調查。

70 年及 75 年的調查，分別針對國宅的實質狀況、住戶的居住及使用狀況、社區的設施與服務、住宅財務、管理維護、住戶的鄰間關係及住戶對國宅之評價等主題進行調查分析，以期藉由住戶的意見探討國宅及其社區之優缺點，評估計畫的成效，以瞭解國宅建設是否符合需要。（經建會住都處，1981）

由資料顯示，國宅在面積和實質設備上由 70 年調查時較全台灣地區全部住宅平均水準為低的情況提升至 75 年調查時超越平均水準。調查中也發現若干問題，例如使用者並非較低收入家庭、國宅價格過高、轉售轉租比例偏高、管理維護工作評價不佳等等，都是未來有待進一步研究，探討研擬方案來改善。（經建會都住處，1986：2-4）

四、小結

國民住宅建設在台灣地區的發展近 40 年，在實質計劃的演變上是「由被動轉向主動」的過程，即由被動的災害重建住宅、違建整建住宅等，轉變成政府主動開發新社區、興建一般國宅。在規劃設計上是「由小基地變成大基地」、「由低層變成高層」、「由小面積變成大面積」、「由低品質而高品質」的過程，由早期小規模的平房或 2 層樓房，演變成 4 層公寓，而到近期的高層電梯公寓社區；在坪數方面也由 6、8、10 坪增加至現在的 12、16、20、24、28 坪，而國宅的品質更有可觀的進步。由於提供較完善的公共設施，國宅社區對都市功能的提升也扮演一個重要的角色。

然而，住宅空間是必須反應生活的需求的，長期以來建築師未深入瞭解本土生活的細節及對空間實際使用的問題，使得住戶單元之格局和設備重覆相同的缺點，如：私密性的考慮，神位空間的提供、廚房、浴廚面積的不足、設施不能配合一般之衛浴行爲、儲藏空間不足等非常實際的生活問題。

同時，在配置方面由早期的「排排坐」到後期的大中庭演變過程中，並未對鄰里互動的需要，與外部空間使用的性質作良性的轉變，常常僅是以一簡單的慣用概念取代了個案特殊的發揮條件。

近期發展的大規模的國宅規劃品質，不僅對內部的鄰里生活有決定性的影響，同時對基地外部亦有相當大的影響，如都市景觀、開放空間、都市活動、人車動線等。因此，規劃基地配置時，除了應注意內部空間品質以外，更應注重對附近環境的影響，即應有「都市設計」的考量，才能創造整體的好品質（喻肇青，黃瑞茂：1990）

近兩年來國宅售價高漲，對國宅主管單位而言形成一項挑戰，如何能發揮國宅的特性，滿足人民需求而同時能在經濟層面、社會層面與實質環境上扮演更積極的角色，帶動整體建設的進步。

第五節 現行國宅機制之檢討

「國宅機制」在本文中指國民住宅制度形成後，這個制度與機構運作的成效，以及這個制度與機構運作時與運作後所出的狀況。現行國宅制度為 1975 年「國民住宅條例」立法後所形成的制度，依法授權內政部；省；市；縣政府成立國民住宅機構。分別執行政府直接興建國民住宅、貸款人民自建國民住宅、獎勵投資興建國民住宅等等功能，其中以政府直接興建國民住宅為主要的業務。

直接興建國民住宅從作業流程而言，包括了土地取得、住宅用地開發、住宅（建築物）開發、住宅租售與計價貸款、住宅社區管理與維修等等業務。國宅機制所面臨的困難主要可以說是這各個分段業務所遇到的困難的總合。

本節對現行國宅機制之檢討，即分別從國民住宅制度的形成角度、國宅機構運作的角度、及國宅機制所面臨的困難三方面，檢討如下：

一、國宅機制形成的檢討

民國 64 年（1975）時台灣地區約有 47 % 的住宅居住狀況極為擁擠，都市內擁擠情況更為嚴重（立法院公報 64（44）：25）亟待解決，前期的國民住宅以「興建國民住宅貸款條例」為依據，偏重公部門住宅金融與違章建築的整建，加上興建國民住宅的基金有限，以致前期國宅建設萎縮，公部門住宅投資不足，為了配合六年經濟建設計畫，以及國宅行政作業上，調高國宅貸款利率以免國宅基金快速虧損，所以想以國民住宅基本法取代原先的貸款法，而訂定了「國民住宅條例」。

（一）民國 64 年「國民住宅條例」立法的要點

- 1．國宅以出售為主，出租為輔，國宅的對象為收入較低家庭與軍、公、教家庭。
- 2．設置國宅基金，明訂土地增值稅收入撥充國宅基金不得低於 20 %（訂在國民住宅條例施行細則中）。
- 3．確定土地公告現值計價原則。
- 4．確定公有土地優先讓售供為國宅用地原則。
- 5．集中興建與連同公共設施一起開發原則。

（二）民國 64 年「國民住宅條例」立法所形成的機制

- 1．確定國宅的對象為收入較低家庭與軍公教家庭，並以出售為主，出租為輔。所以一方面形成提高住宅持有率的機制（約 95 % 的國宅為出售）；另一方面形成排擠低收入戶取得國宅的機制（出售的國民住宅雖以收入較低家庭為對象，但是從收入較低過渡

到持有住宅之間的門檻，為國宅總價的 20 % 至 30 % 的一次付清自備款，中間並無支付能力的過渡輔助）。

- 2 · 確定興建國宅的非營利性，由政府機構興建國宅而不是由公營的公司（如國營事業、省營事業、市營事業）興建國宅。

國民住宅的「非營利性」本來是從社會福利及公共利益的角度出發。但是「住宅」這個產品的生產成本包括土地成本、建築物成本與公共設施成本；住宅的效用除了建築物的直接使用外，更包含了社區的環境及「謀生」環境（諸如住宅與工作地點的可及性與交通條件）。興建國民住宅的非營利性主要是從社會福利及公共利益的角度出發，對國民住宅的成本控制與補貼，同時在既有的成本上如何提高住宅的效用。但是此時期的國民住宅非營利性似乎只停留在「成本以下計價」的審計程序，反而對住宅的效用的考量不足，潛藏了國宅機構不必為國宅住戶「斤斤計較」的心態（辦事保守，缺乏經營的意願與為顧客服務的意願）。

民國 71 年（1982）時因國民住宅興建六年計畫推動的受阻，爲了要加速國宅的興建，同時希望帶動民間資本進入國宅，「以求大量興建國民住宅，以量制價，達成住者有其屋的目標」（立法院公報法律案專輯，1983：3），所以進行「國民住宅條例」的修法。

（三）民國 71 年的「國民住宅條例」立法的要點

- 1 · 獎勵投資興建國宅，以求大量興建國民住宅，以量制價，達成住者有其屋之目標。
- 2 · 將區段徵收列為國宅用地取得的方式之一（動用徵收權）。
- 3 · 規範國宅售價參照同一地段房價調整（允許成本上下訂價）以充裕國宅基金。
- 4 · 鼓勵購屋儲蓄存款，列為國宅出售優先對象之一。
- 5 · 擴大法律的適用範圍（包括原先由政府集中興建，及新加適用的貸款人民自建及獎勵投資興建）。
- 6 · 放寬國宅轉讓規定（在執行上連承購規定也放寬了）。

（四）民國 71 年的「國民住宅條例」立法所形成的機制。

- 1 · 在好的方面：

（1）將區段徵收列為國宅用地取得的方式之一，同時隨後的適於興建國宅公有地列管的行政命令，以及老舊眷村改建國宅辦法，形成實

務上都會地區國宅用地取得與國宅用地開發的最重要的方式。也就是說在這一時期，公有地與準公有地配合前述的法令與辦法，形成一種「準土地儲備（Quasi-land bank）」的機制。

- （2）擴大法律的適用範圍，包括獎勵投資興建國民住宅，在市場競爭原理下，一方面引進民資投入住宅建設；另一方面刺激國宅機構吸取民間建設公司經營住宅社區開發的經驗。

2．在不好的方面：

- （1）在立法上想活用「以量制價」的機制，似不太符合國民住宅政策目標。
- （2）鼓勵購屋儲蓄存款，列為國宅出售優先對象之一，因為國宅總價的不能有效控制，及未能明確規劃優先的量（多少戶列入出售予參加購屋儲蓄存款戶並無明確規定，原則上以興建完工的可出售量的三分之一出售予購屋儲蓄存款戶，但通常實際上遠低於這個數目）。
- （3）國宅總價（生產成本）在實際運作上的（相對於一般住宅市場價格上的）忽高忽低。國宅售價高時，國宅滯銷，形成資源閒置的浪費；國宅售價低時，未能嚴格認定需要國宅的住戶，形成轉賣（抽中購買資格）權利的投機機制與溫床。

二、國宅機構運作的檢討

國宅機構運作時所出的狀況，以國宅機構組織與民間建設公司組織，比較其住宅開發經營形態，並檢討如下：

（一）組織的比較

國民住宅機構，依法為非營利性質的政府組織之一部份，所以與民間建設公司組織有所差異。

實際執行國宅興建的地方政府中，以台北市政府為例其組織，產品與消費者的關係以圖表如下：

（詳見下頁）

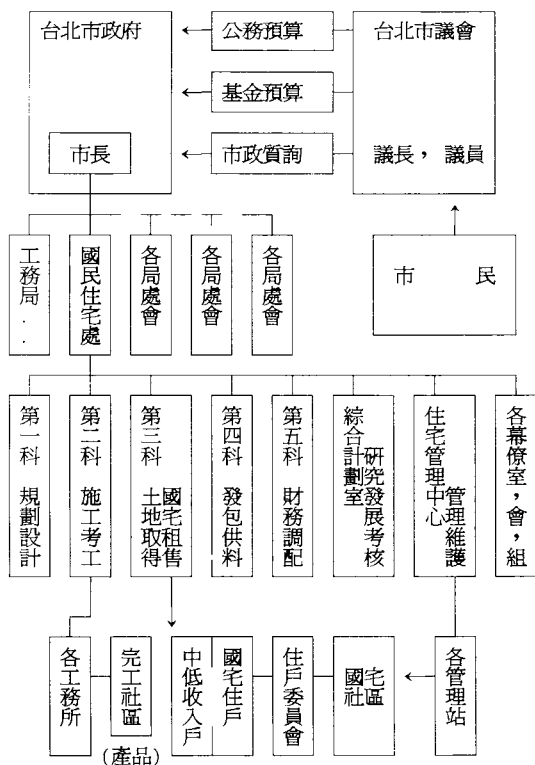


圖 2-14 台北市政府國宅處組織、產品與消費者關係圖

資料來源：1．楊裕富，1989 <<住宅及建築企劃手冊>>
 2．台北市政府國民住宅處，1987 <<國宅十年>>
 3．台北市政府國民住宅處，1991 <<國宅四年>>
 4．本研究整理。

符號說明：1．箭頭→表示管理關係。
 2．框框上下表示隸屬或權屬關係。

一般建設公司，以股份有限公司與「關係企業」為例，其組織，產品與消費者的關係以圖表如下：

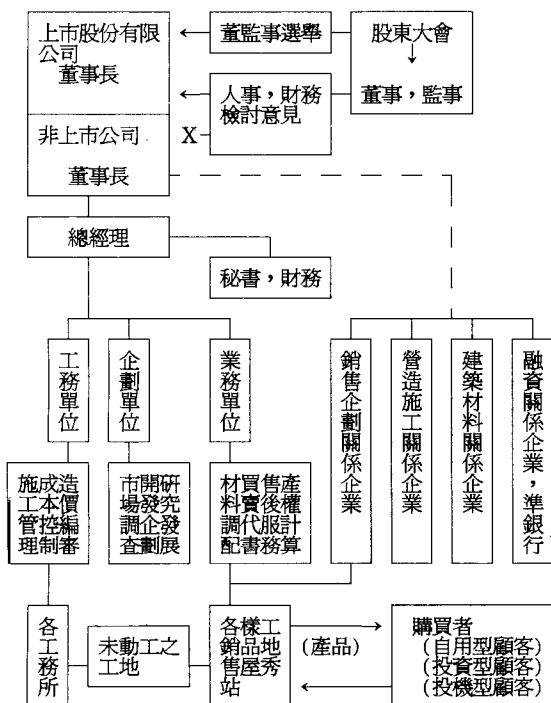


圖 2-15 建設公司組織、產品與消費者關係圖

資料來源：1．楊裕富，1989 <<住宅及建築企劃手冊>>

2．中華徵信所，1982<<台灣地區產業年報：房地產業>>

3．中華徵信所，1985<<台灣地區產業年報：房地產業>>

4．北屋出版公司，1977 <<房屋市場月刊：優良建設公司專輯>>

5．本研究整理。

符號說明：1．箭頭→表示控制關係。

2．兩個反向箭頭↔表示兩方互相控制。

3．—X 表示無控制關係。

(二) 住宅開發經營形態的比較

國民住宅機構，依法為非營利性質的政府組織之一部，其住宅開發經營形態與民間建設公司之住宅開發經營形態織有所差異。

實際執行國宅興建的地方政府中，以台北市政府國民住宅處的國宅開發經營形態及企劃流程以圖表如下：

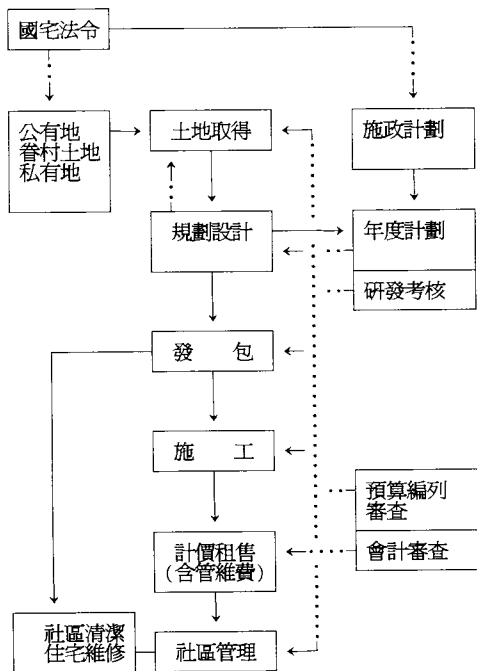


圖 2-16 國宅開發經營型態及企劃流程圖

- 資料來源：
1. 楊裕富，1989 <<住宅及建築企劃手冊>>
 2. 楊裕富，1989 <<台北市新社區開發與舊市區更新之都市設計探討>>
 3. 台北市政府研考會，1983 <<台北市都市更新與新社區開發實施方式及執行機構之研究>>
 4. 本研究整理。

符號說明：

1. 實線箭頭→表示作業流程先後關係。
2. 虛線箭頭→表示考核控制關係。

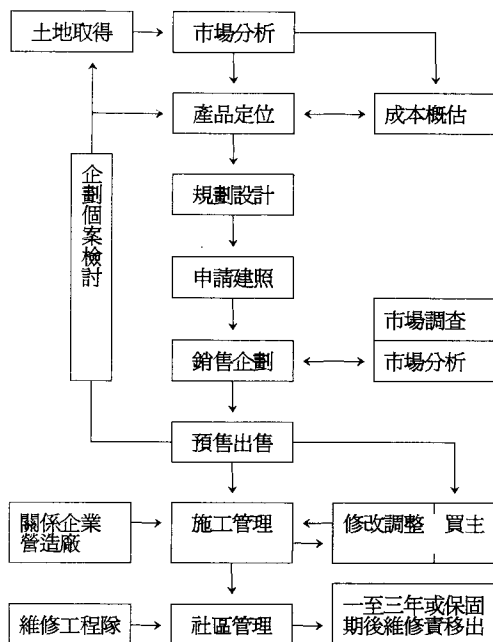


圖 2-17 建設公司開發經營型態及企劃流程圖

- 資料來源：1．楊裕富，1989 <<住宅及建築企劃手冊>>
 2．楊裕富，1989 <<台北市新社區開發與舊市區更新之都市設計探討>>
 3．中華徵信所，1985<<台灣地區產業年報：房地產業>>
 4．本研究整理。
- 符號說明：1．實線箭頭→表示作業流程先後關係。
 2．雙頭箭頭↔表示機構內作業流程的互動關係。
 3．兩個反向箭頭→ ←表示兩方互相控制。

（三）機構運作的檢討

依前述國宅機構組織與民間建設公司組織比較，及國宅機構住宅開發經營形態與民間建設公司住宅開發經營形態，企劃流程比較，而對國宅機構檢討如下：

- 1．在組織形態上，國宅機構為政府組織，組織成員的工作績效與成員各人的考績、昇遷、成就感等等關係不大，簡單的說國宅機構中的公務員努力工作與否與他的薪水、昇遷、前途沒有太大的關係。
- 2．在組織形態上，國宅機構為非營利組織，產品（完工的國宅或計劃中的國宅）對國宅機構而言，只是完成上級政府的指示工作項目。
- 3．地方政府在理論上是一體的，理論上應該互助合作，但是實務上，由於各局處的本位主義作祟，局處之間的協調有困難。以國宅建築申請建築執照所費的時間而言，往往比民間建設公司多出兩三倍即可說明此一困難。
- 4．就租購國宅的「顧客」而言，國民住宅為「高價位的非商品」。出（租）售者與承（租）售者對國宅的定位間有差距，國宅機構對國宅的出租出售定位於「配售」亦即指承租與承售者是應經過審核的程序，才具備承（租）售資格，才能購買。但是這種審核的程序與標準，如果時常變動或攙雜個人因素，極易形成並不以價格來反應的「賣方市場」。在承租與承購者或想要購買而未能購買的顧客而言，自然會感覺政府的服務品質不好。
- 5．在組織形態上，國宅生產的責任歸屬不明確，國宅既非為顧客生產，也非為一般市民生產，更非為國宅政策而生產。所以國宅就「可能是」為市議員的政治目的而生產，為市長的政績而生產，為國宅處的績效而生產。這就免不了供給與需求脫節。
- 6．在開發經營形態及企劃流程上，國宅的企劃單位基本上未能開脫「研究、發展、考核」的行政系統習性，視考核為本而視研究，發展為末。企劃作業隨之虛華不實。在行政系統中，若虛華不實的企劃案對國宅生產成本的控制、精算沒有甚麼幫助，但對解除政治上的壓力大有幫助，那麼這種華而不實的企劃案將成為國宅機構作業上的典範。
- 7．在開發經營形態及企劃流程上，國宅的企劃通常不包括企劃個案檢討，以致企劃流程較少有修正與經驗回饋的機會。國宅機構並非沒有所謂「處務會議」之類的「機制」，不過就完整的國宅社區開發案

做個案的通盤（上下通，前後通）檢討者，似仍鮮見，這與民間建設公司企劃作業上有所差異。

- 8．在開發經營形態及企劃流程上，國宅機構通常不可能有關係企業的互相支援。在社區管理維護上，往往稍微複雜（但金額不多）的維修工程，即採發包作業，可以說盡失維修的機動性與時效，管理維修品質自然難以令國宅住戶滿意。
- 9．最重要的在於國宅機構的存在，並不以市民的是否滿意，也不以國宅住戶的是否滿意為其存在的前題。所以國宅機構，基本上可以不用「顧客」的情緒與尊嚴或口味與意願。
- 10．經過上述的分析，可能的結論是「國宅機構」在定位上出了問題。

三、國宅機制所面臨的困難與改進方向

依「國民住宅條例」所形成的國宅機制，運行至今所面臨的困難如下（喻肇青，黃瑞茂 1991；楊裕富 1989b；1991a；經建會 1989；陳亮全 1991）：

（一）政策不明確而致機制不良

國宅政策目標為低收入戶，中低收入戶或軍公教家庭，若以現行國宅購買者的執行標準來看，台灣地區的三分之二的住戶為國宅的出售對象（中低收入戶的直系親屬是否沒有自有住宅的規定，很容易符合；而中低收入的標準逐年公佈，通常均以所得調查五分位的中所得家庭平均數為標準，並分別訂出台灣省、台北市、高雄市的標準）。

這樣的政策目標，基本上是國宅滯銷時期所定出的辦法，後來因為國宅生產成本無法控制，騎虎難下而延用的標準（如果國宅售價經過貸款處理，每月所付金額為購買者月收入的兩倍，豈不成了笑話一則，所以只好放寬所得標準）。國宅政策目標涵蓋了台灣地區三分之二的住戶，國宅的生產量又不足住宅供給量的十分之一，這樣的政策目標怎麼能說是明確呢？政策不明確而致機制不良，總括來說有以下幾點：

- 1．國宅建設隨房地產業的景氣波動而起浮，基本上這不符公部門財務支出的原則。房地產景氣時國宅成本控制不了，房地產不景氣時國宅資金凍結，造成資源浪費。
- 2．國宅政策目標規劃範圍太大，一方面沖淡公部門住宅生產的政治效益（如獲得選票支持政府）；另一方面購買資格的放寬，促成各式各樣的非必需的國

宅購買者，促成國宅轉賣、轉租、投機的機會。

3. 政策目標不明確，促成國宅機構與國宅機構的公務員不必負責任或沒有責任好負的心態。反正稀粥難糊眾僧口（國宅等候名冊戶數與國宅年度興建計劃戶數比約為 50 比 1），煮得再稀一點也不覺得有甚麼虧欠。

（二）國宅政策時常搖擺不定，且與土地政策背離而致機制不良。

國宅政策在經濟面應與土地政策結合，雖然「國民住宅條例施行細則」第十四條規定土地增值稅總額不少於 20 % 應撥入國宅基金，但是國宅基金的提撥，常以國宅用地缺乏、國宅興建過慢、國宅滯銷、國宅機構消化不了等等理由，不予足額提撥（民國 77 年提撥 2.59 %，民國 78 年提撥 2.69 %）。這種國宅政策搖擺不定與相關政策未能配合所致機制不良總括來說有以下幾點：

1. 雖有國民住宅條例施行細則的規定（定土地增值稅總額不少於 20 % 應撥入國宅基金），但基本上國民住宅條例施行細則，是委任立法。目前我國行政權與立法權的分際上，委任立法幾乎就是行政命令。可見得行政部門並未能體會國宅政策與土地政策背離的嚴重性，而造成住宅問題與土地問題「分別」處理的政策。住宅問題依靠金融緊縮控制不動產景氣來解決，根本就是飲鳩止渴。政策與市場機制之不同在於，政策基本上有反市場，調節市場與追求立足點平等的特性，如果住宅政策只是隨不動產市場而起舞，那麼實在也不必花那麼多稅金（公務預算），來支持國宅機構的少量國宅生產吧！
2. 國民住宅用地取得的困難，原因不在於缺乏適建住宅的土地，而在於國宅定位於「絕大部份出售；極小部份出租」（這其實是將國宅對象定位於中產階層）以及土地政策上無法緩和地價高漲與土地投機所致。國宅在售價上的優勢不在於造價成本的降低，而在於公告現值（國宅用地取得時的價格）與土地市價之間的大幅差距。這種大幅差距顯示地價的大幅上漲，如果未能從土地政策上著手，不但公共設施用地公用取得（徵收）會越來越困難，公有非公用地的主管機關（多為國營事業）也會多方阻撓其土地價撥為國宅用地。可以說現行住宅政策與土地政策的配合關係，正好形成國宅用地取得越來越困難的「機制」。

(三) 國宅政策與都市開發政策背離而致機制不良。

國宅政策應與都市開發政策互相配合，至從土地使用的合理性而言，理由至為明顯。可是我們有沒有都市開發政策呢？（不論是全國的或各別市鎮的）致使市地重劃成為炒地皮的工具。市地重劃的抵費地只有沒有人要（太貴）時才輪到國宅機構來買的話，即不可能要求都市開發政策與國宅政策配合。

(四) 從國宅規劃設計而言，通常的說法上有以下幾點困境。

1. 國宅設計應大部份委託設計，少部份自行設計（指因國宅機構待遇較民間機構低，人才不易羅致，規劃設計品質提升緩慢）。不過仔細分析下，應該說委託設計或自行設計應與公部門住宅規劃設計品質無關，而是公部門對規劃設計所能與所願付給的價格（如委託設計的設計費，或自行設計時真正設計人員的薪水）才與規劃設計品質有關。但是國宅機構中，非工程人員看工程人員領工程獎金都已經眼紅兼不平，怎麼再提高規劃設計人員的待遇呢？而在公家機關的工程人員，工作五年與工作一年的資歷所領的薪水大概差不了 10%，這才是國宅規劃設計品質難以適速提升的原因。

總之，公務員的低薪政策及（在薪水上）未重視專業人員的經驗，往往導致資源的浪費。

2. 對房屋工業化的誤解所產生的規劃設計標準化的追求方向失誤。殊不知房屋工業化乃以產業合理化為基礎；規劃設計在這個角度來看只有「合理化」而無所謂標準化，規劃設計標準化根本就是不通之論。規劃設計合理化目的在配合基地特性（土質、物理環境、人文環境）花費最低代價，追求最大效益，與規劃設計標準化無關，也與規劃設計標準圖無關。總之迷信房屋工業化與規劃設計標準化，往往反而造成規劃設計品質的低劣與住宅資源的浪費。
3. 國宅規劃設計單位中合格的建築師不多，規劃設計人員的流動率過高，難以有效地積累經驗。

(五) 在國宅工程招標與施工上，明顯的困境有以下幾點。

1. 審計監察機制出了問題，國宅工程預算，不僅要符合一般工程（如道路、水壩、天橋、教室）的標準化單價，還要符合「議會核定造價」，同時在種種審監名目下，還要符合建材審核標準，某小組審核標準；結果往往不是發包不出去就是延誤工期。又未必真正節省造價更不可能降低國宅總價。

發包制度仍停留在合理標與最低標的搖擺替換上。統包制度未能被審計監察單位認可。營造制度就永遠停留在「按圖偷工減料」上。

2. 國宅機構內部的（工程上的）審監機制也出了問題，以實際工期計算，通常國民住宅的施工工期往往較民間建設公司同規模，同樓層住宅社區的施工工期多出 50 % 以上，國宅造價成本中施工期間的利息負擔即多出不少。

（六）在國宅完工後出租出售上，明顯的困境有以下幾點。

1. 國宅政策目標相對於國宅生產供給量而言過寬，而對國宅政策目標的挑選不是依需要的急緩，而是依排隊的先後（等候名冊理論）或抽籤（大家樂理論）。可見得怎麼合理的建立縮小國宅政策目標的方法，是當前國宅政策上最實務，且最急切該設法的課題。否則埋怨國宅機構的人（在不動產景氣或房價過高時，沒抽到籤，或排隊在後的人永遠比中籤或排隊在可預期時段內的人為多）總是比感謝國宅機構的人為多。

2. 出租國宅過少與出租國宅續租的問題。出租國宅佔國宅供給總量的不到 10 %，雖然符合住者「有」其屋的目標，但在高房價時期，明顯不可能符合照顧低收入的目標。

在出租國宅上另有長期續租的問題。出租國宅如果多數長期續租，則一方面顯示國宅出租無助於低收入戶的經濟情況提昇，另一方面顯示國宅機構並不關心國宅政策目標為何。國宅機構以「房東心態」經營出租國宅很可能會造成二度貧民窟與加速國宅社區衰敗的結果。

（七）在國宅出租出售後在管理維護上的困境有以下幾點。

1. 出售國宅，財產交易銀貨兩訖。國宅機構加收了國宅總價 2.5 % 的管理維護費，但是國宅機構所提供的管理維護品質卻遭受到國宅住戶的質疑。雖然國宅政策在民國 75 年前後推出「國宅住戶委員會」的策略，但是許多「已花用的 2.5 %」問題加上住宅社區管理維護的複雜性，國宅的管理維護機制可以說是太健全的。詳：楊裕富 1991a)
2. 早期國宅（整建住宅）由於沒有加收 2.5 % 管理維護費，通常國宅機構不視其為國宅。況且許多早期國宅是租是售，產權尚有瑕疵，其社區環境品質的衰敗似乎超過國宅社區的年齡。

（八）整體而言現行國宅機制並非沒有可取之處，只是本節的

分析與敘述在於「檢討」，所以特別強調「為什麼」會有不好的機制。

以上所述的種種現行國宅機制的不可取之處，基本上是政策，法令或制度設計時的疏忽或政策，法令與制度與現況問題之間的時差與事過境遷所致，檢討的目的即在於凸顯國宅政策，法令，制度的「待改進課題」。本節分別從國宅政策法令及國宅規劃設計檢討之。

（一）從檢討的角度來看國宅政策、法令、制度的待改進課題如下：

1．國宅政策的定位與多元化

國民住宅政策如果希望能解決「國民的」住宅問題，首先即應對現階段國民的住宅問題深入瞭解，通常已開發國家對公部門住宅政策定位之前，均有詳盡的住宅狀況調查，依住宅狀況調查而設定當期「住宅標準」及「住宅次標準」，當期住宅標準係從當期的國家資源（國富）及建康，衛生等條件所定出的實質標準；當期的住宅次標準則只從健康、衛生條件及「支付能力」所定出的實質標準。

在英、美、日、新（加坡）等國的經驗裡，公部門住宅的建設目標對於「符合標準的」多半定位在「出售的」國民住宅；對「符合次標準的」多半定位於「出租的」國民住宅。基本上可使國宅的政策對象更為明確，公部門住宅的「非營利性」從另一角度（財政稽核以外的角度）看就是「住宅補貼」，住宅補貼則更需要分辨家戶收入及對補貼的「需要程度」。

因此國宅政策的定位即應考量以下的因素：

- （1）各個都市的住宅狀況及各個都市的居民的收入，並據以定訂「住宅標準」。
- （2）估算出低於次標準的戶數（通常為算數平均數的一半以下的標準，如現況下每人居住面積為10平方米，則每人居住面積低於5平方米的住宅及家戶即為低於次標準的戶數）。
- （3）先依據全國的「住宅標準」、「低於次標準戶數」、「國宅補貼額度」、「國宅基金（明確的財源預估）」將未來一定期間內公部門住宅供給量所佔全部住宅供給量（住宅需求）的比例確定，並推算出國民住宅的供給總量。
- （4）依全國的「住宅標準」及「低於次標準戶數」；各城市（或生活圈）的「住宅標準」及

「低於次標準戶數」以及未來一定期間內（日本為五年）新家戶的形成（Household Formation），透過各個都市發展計畫（主要在核對都市就業量，交通條件和可發展用地量）而對既定的資源作計畫性的分派。並經過中央政府對地方政府的補助款的調整過程而將每一城市（或生活圈）的國民住宅的建設量確定，並據以規劃各個城市的「國民住宅興建計畫」。

每個城市依其「國宅興建計畫」爭取中央政府的財政補助。這與現今依戶籍所在地為資格而自行登記的國宅等候名冊及「變相的國宅預售制度」在實際的國宅需求量上可以逐年核校修訂各個城市的國宅建設量。從而形成較明確而細分的國宅政策目標與對象，也行成國宅政策的多元化。

2. 國宅機構依國宅政策目標的多元化而重新定位。
國民住宅定位於「非營利性」實為公部門住宅政策的最低限，非營利性並不表示「非營業性」。國宅政策下的「產品」如何消費，應為產品的生產機構所關心，尤其是國宅政策多元化後，「產品」也多元化了。國宅機構如何依國宅政策目標的多元化而調整其組織如何為國宅機構重新定位；在多元化的國宅產品下如何減低因而可能產生的社會隔離等等均為國宅政策重新定位後的重要課題。
3. 國宅機構作業能力的改進。

國宅機構依產品的品質要求向度的不同，其作業能力的要求也會不同，但基本上是規劃設計人員素質的提高及培養與對住宅需求、居住生活的風俗習慣的瞭解，尤其是應注重在既有的國宅中如何加強從施工、進住與管理維護對規劃設計的回饋（如「用後評估」即可能提昇規劃設計能力）。

而各個城市的國民住宅興建計畫作業則更需要經常性的住宅狀況調查、住宅消費價格調查、住宅市場調查、都市用地發展趨勢調查、可供國宅使用的空地調查等等作基礎，這些新增的作業是既有的縣市國宅機構所不熟悉者，在國宅政策重新定位後應特別注意補足此種作業能力。

（二）從檢討的角度來看國宅規劃設計的待改進課題

國宅規劃設計的主要目標乃在於達成國宅產品的品質，與在既定成本中提高國宅的效用，所以規劃設計對於如何使用住宅應能充分瞭解，住宅的品質及住宅的效

用乃與居住單元的外環境不可分離，簡單的說在對居住活動的瞭解應與延伸到食、衣、行、工作、休閒活動的瞭解，但最基本的國宅規劃設計待改進課題如下：

1．對一般居住生活的風俗習慣的瞭解。

分別可從理想與現實著手：

從理想上著手即為從人性需求（Human need）及對居住活動的觀察與記錄中找出居住空間的效用與意涵。從現實上著手即為從惡性活動（如犯罪，破壞，污染）的觀察與記錄中找出居住空間的缺失。

2．對都市發展趨勢及都市活動的瞭解。

在都市地區的住宅，居住環境品質的意涵已不只是社區性公共設施所能包括。最簡單的案例可以從學區的好壞都能形成民間住宅市場的「賣點」就可以知道一個住宅基地的價值，是與其周遭的環境，可及性相關的。所以在住宅配置的考量時實已包括規劃者對基地周遭都市活動所作的「處置」，並形成住宅社區在安排居住活動上的對（社區）內，對（社區）外的基本關係。也就是說對住宅用地地價的判斷，包含了對基地周遭都市活動的評價。並準此而反應到住宅價格上。

3．對最低（衛生）標準的瞭解。

基於公部門住宅在我國為高密度住宅的現實條件，及公部門介入住宅市場主要原因之一在於改良既有居住環境中的衛生條件。所以公部門住宅的規劃設計準則中對於最低衛生標準的如何在高密度的規劃設計中達成實應深刻地瞭解。通常這種瞭解可透過對高密度住宅的調查及物理環境的調查實驗獲得。

4．對住宅社區管理維護的瞭解。

住宅服務（housing service）並不只是住宅建築物的供給，在傳統社會中因為住宅的生產與消費基本上均為同一家戶（或家族）單位，但在產業革命後，因生產與消費的分離，住宅生產活動的專業分工，所以往往使住宅的規劃設計與住宅的管理維護脫節，更由於都市社會中人際關係的複雜；財產權責分際的不易界定，所以對住宅社區管理維護更應該在規劃設計階段即予充分考量，這不僅指規劃設計上對建築材料與設備上耐用與否或維修更新時方便與否的考量，更指住宅在規劃設計上對營運費用（running cost）的考量與如何提高住宅服務、如何方便使用、如何令居住者滿意的考量。

在如何令居住者滿意的考量上，由於至今國宅與民

間住宅最大的不同，仍在於國宅通常在施工階段仍無確定的「購買者」，所以不可能在施工階段加入使用者的意見。規劃設計者與使用者之間並無意見溝通的管道，基本上國宅的規劃設計是「匿名式規劃設計兼無特定對象式規劃設計」。所以更應在規劃設計時對住宅社區維護管理的一般特性深入瞭解。

5. 對既有成品（住宅）使用狀況與滿意程度的瞭解。不論對居住活動的瞭解或對住宅社區維護管理的一般特性瞭解，就其能否提供規劃設計參考而言，這種瞭解最好都能有明確的調查、記錄與分析，通常空間規劃設計是含有尺度空間（space in scale）的權衡取捨，所以作為供住宅規劃設計參考用的這種調查、記錄與分析最好也要具有空間尺度。如果能符合上述條件的資料調查與研究能夠經常地累積整理，又能夠由原設計者或原設計單位主動進行，並歸結出規劃設計的準則，是可以消除「匿名式規劃設計與無特定對象式規劃設計」的大部分缺失。

以上五點國宅規劃設計待改進課題都應該以對住宅現況的詳細與嚴謹調查資料作基礎。

第二章資料來源

- 2-01 王鴻楷、辛晚教、吳讓治、林元興、許茂雄、張曉春
蔡添璧、錢學陶
1982，《國民住宅六年興建計畫執行成果評估報告》，
內政部營建署。
- 2-02 中華民國無住屋者團結組織
1986，《國宅現住戶滿意程度及換屋意願調查研究》，
內政部營建署；台北。
- 2-03 中華徵信所
1985，《台灣地產業年報；房地產業》。
- 2-04 內政部營建署編
1991，《現階段國民住宅重要業務彙編》。
- 2-05 台北市政府研考會
1983，《台北市都市更新與新厝區開發實施方式及執行
機構之研究》。
- 2-06 台北市國民住宅處
1985，《台北市政府國民住宅處工作手冊》
- 2-07 台北市政府國民住宅處
1987，《國宅十年》。
- 2-08 台北市政府國民住宅處
1991，《國宅四年》。
- 2-09 台灣省公共工程局
1963，《國民住宅示範圖集》。
- 2-10 台灣省公共工程局
1967，《國民住宅圖集》。
- 2-11 臺灣省政府住宅及都市發展局
1991，《台灣省辦理政府直接興建國民住宅工程作業須
知》
- 2-12 朱譜英
1970，《國民住宅資料》，行政院經濟合作委員會都市
建設住宅計畫小組。
- 2-13 林益厚
1985，《國民住宅政策之回顧與展望》，建築師雜誌，
1985，10
- 2-14 范國俊

- 1976，〈對國宅及一般公寓住宅規劃設計之檢討與建議〉，《台灣房屋市場月刊》，
65年5月：68-77。
- 2-15 國民大會憲政研討會
1988(1991)，〈國民住宅政策未來發展方向之研究〉《
歷史國宅策及建設文獻彙編》。
- 2-16 國民大會憲政研討會
1989(1991)，〈台灣地區住宅政策之研究〉《歷年國宅
政策及建設文獻彙編》
- 2-17 陳亮全
1991，〈台灣地區公部門住宅發展之回顧與檢討〉，《
住宅政策與法令研討論文集》：35-60，台北
：中華民國住宅學會。
- 2-18 陳啓明
1982，《國宅發展與居住型態演變之探討》，成大建研
碩論。
- 2-19 陳麗春
1986，〈台灣地區住宅問題特質之轉變與對策〉，《台
灣銀行季刊》37(2):228-262。
- 2-20 張世典
1983，〈國民住宅政策及發展方向〉，《臺灣省國民研
習文獻彙編》，內政部營建署
- 2-21 張金鶚
1990，《住宅問題與住宅政策之研究》，台北：政大地
政學系。
- 2-22 喻肇青、黃瑞茂
1991，〈從國宅規劃設計之品質探討現行相關法令〉《
住宅政策與法令研討會論文集》：231-265，
台北：中華民國住宅學會。
- 2-23 楊裕富
1989a，《都市住宅社區開發研究》，台北：明文書局
- 2-24 楊裕富
1989b，《住宅及建築企劃手冊》，台北：明文書局。
- 2-25 楊裕富
1989c，《台北市新社區開發與舊市區更新之都市設計
探討》，台北：明文書局。

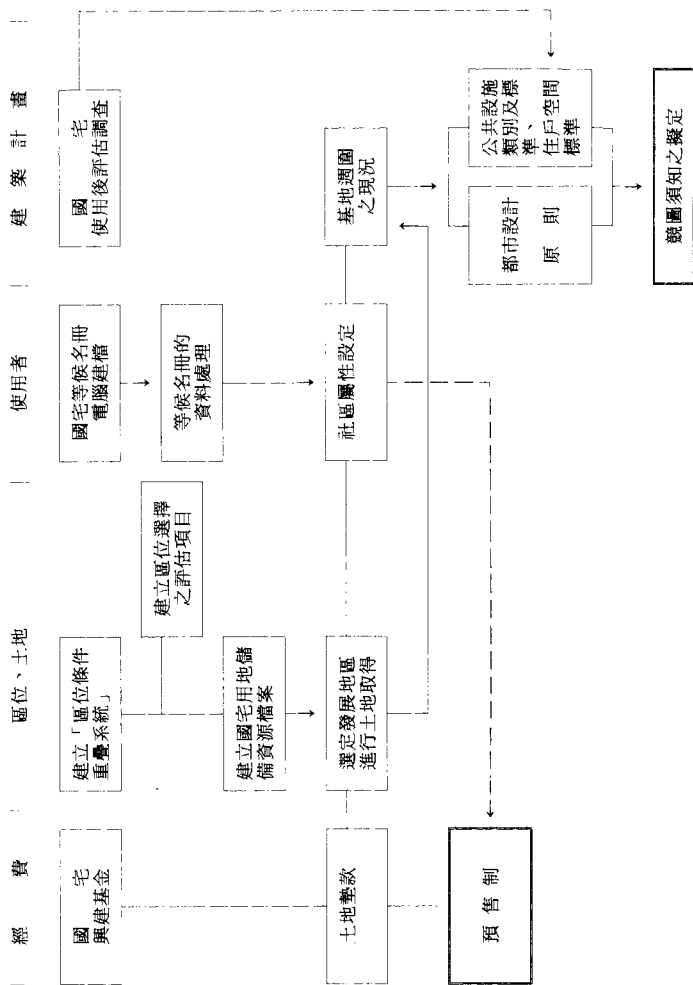
- 2-26 楊裕富
1990，〈光復後台灣地區都市化的回顧〉《建築學報》
2:85-100。
- 2-27 楊裕富
1991a，〈從住宅管理維護觀點論國民住宅條例〉《住宅政策與法令研討會論文集》，台北：中華民國住宅學會。
- 2-28 楊裕富
1991b，〈光復後台灣地區住宅發展與住宅論述的研究〉《建築學報》5:21-51。
- 2-29 行政院經濟建設委員會住宅及都市發展處（行政院經建會住都處）
1979/03，《日本之住宅計畫與發展》。
- 2-30 經建會住都處
1979/08，《台灣地區住宅政策之研究》。
- 2-31 經建會住都處
1981，《國民住宅住戶居住狀況調查分析報告》。
- 2-32 經建會都住處
1986，《國民住宅住戶居住狀況調查分析報告（第二次）》。
- 2-33 經建會都市及住宅發展處
1989，《都市住宅社區環境改善及社區設施規劃之研究》。
- 2-34 經建會都住處
1988，〈住宅市場現況與國宅政策之方向〉《自由中國之工業》69(5):21-26。
- 2-35 經建會都住處
1989/12，《台灣地區國民住宅建設》。
- 2-36 蔡添璧
1982，《國父遺教居室工業在台灣之實踐》，文化實研博士論文。
- 2-37 蔡勳雄
1980，《有關國民住宅條例之原則性意見》

第三章 國民住宅之開發企劃

國宅由國家直接介入興建行動，成為住宅市場的「超級建設公司」，擔負平衡房地產市場價格的作用。國宅原本是為了照顧中低收入者，因此，由國宅補貼企圖減低其成本，不以營利為目的，只以公告地價現值來核價，甚至利息差額也由國家來補貼，與民間住宅市場來比較，又少了大量的廣告費和人事費；因此會比同一地段之民間住宅來得便宜，且一直維持推出價格。然而壓低售價的結果是早期國宅設計品質普遍低落，而形成一般人對國宅刻板的印象。但自二次石油危機以來，國宅成本也開始結構性的隨著上漲，價格及品質均逼近於市場住宅，中低收入者便開始買不起國宅。至此，國宅開始由公共住宅政策的實踐，轉變到「自由化」的住宅開發策略。其國宅之社會福利本質受到質疑，但在開發的整體條件上，仍不同於一般住宅市場，且仍具有其示範性之功能。

本章探討未來居住者的屬性，興建國宅區位選擇和土地取得，以及據以擬定之建築計畫。各節包括：

- 一、定義：對應目前國宅之業務情況，說明探討主題之內容。
- 二、課題：該項主題之現況所缺乏，及其所要達成的目標。
- 三、工作內容：落實該項課題所採取的實質工作。



資料來源：本研究提供

第一節 使用者屬性之調查與設定

一、定義

集合住宅因無法事先獲知使用者是誰，而在計劃或設計過程中常是以一般性之生活狀況做為考量。目前國宅的執行過程中，有所謂等候名冊之建立，其主要作用國宅部門只在了解國宅需求量，並未能掌握其目前處境或需求。似乎可以加強等候名冊填寫之內容，使其能夠成為事先掌握使用者各項條件及意願的方式。這一部份目前在一般市場住宅中，是被忽略的。而國宅有其特別之條件，可供建立此一研究過程。

二、課題

（一）國宅等候名冊的內容如何反應真實的需求

在有關集合住宅實質規劃研究領域中，有極大部份的課題是利用所謂環境行為之研究，用來了解既有之實質設施被使用的狀況，並從實施研究中掌握其優缺點。原本之等候名冊只為登記和查核資格所用，如要藉由等候名冊登記的工作，進一步增加登記者的資料填充，需先再次的清楚定位國宅的角色，且要考量都會區與鄉鎮城市的不同背景，並且建立地方性之住宅存量及人口發展之基礎資料。

其次，檢討國宅現行計畫流程中有關計畫書擬定（參考本章第三節）的內容以及確實的操作原則；並將所需之各項資料轉為適當之表格，附在等候名冊之中，以供填寫進一步之個人資料。

（二）需求轉變成適切的國宅產品品質

延續前項課題，藉由等候名冊掌握到了居住者的屬性，再來則是要將各項生活需求條件變成規劃設計之條件，以供計畫書內容之擬定，使能生產出適合大部分居住者的住宅。包括居住者所能承擔之價格，最低生活條件的滿足，以及提供較好之居家生活環境等。

三、工作內容

依據目前等候名冊的建立以及「預售」制度（註 3-1）的推行配合，可視為發揮國宅特色之有效措施，值得在制度上給予更多的工作條件。其工作主要落在下列幾點

（一）「預售」制度的執行

目前國宅「預售」制度的執行，是為了減低國宅滯

銷的風險；但因需耗費時間在收集資料及審核申購戶之條件上，在一些區位較好之地區，一般仍以傳統方式推動。此項制度的最大潛力是可以找到未來的居住者，也就是說可以解決以前集合住宅之需求設定之困境，藉由未來居住者的資料，有助於合理計畫書之擬定。藉由實踐經驗的累積和檢討，充實此一制度的內容，使其不只適用於區位條件較差之案例，也能普通適用於所有之案例。

（二）等候名冊的建立與資料處理的工作

如上述所增加等候名冊上的居住者資料，將消極的只呈現需求量的表格，變成能夠說明未來居住者屬性的有效工具。建議配合目前之企劃工作來增列項目；並且藉電腦建檔方式，隨時更新名冊檔案。除此之後，此項資料可提供未來住宅政策的基礎資料，藉由研究之細緻資料分析，來落實住宅政策。其建議之工作方式如下：

- 1．藉由意願、探索增加未來居住者的屬性資料及意願；包括：家庭結構經濟收入和目前之使用狀況以及意願期望等。
- 2．藉電腦檔之建立，以加速迅等候名冊之更新，並提供未來改善之基礎資料。
- 3．組織未來使用者協助建築師，發展屬於大家認同之住宅社區計畫內容及條件。

四、小結

（詳見下表）

表 3-01 使用者屬性之調查與設定

課 題	工 作 內 容	資料來源
1. 國宅等候名冊如何反應真實的需求：	1. 「預售」制度的執行：藉預售制度確定未來的使用者，並轉化該使用者之特性與需求成為規劃設計工作。 這包括居住者所能承擔之價格，最低生活條件的滿足，以及提供較好之居家生活環境等。	原有等候名冊內容擴充。
2. 如何能將需求轉變成適切的國宅產品：	2. 等候名冊的建立及資料處理的工作： 檢討國宅現行計畫流程中有關計畫書擬定的內容，以及確實的操作原則；並將所需之各項資料轉為適當之表格，附在等候名冊之中，以供填寫進一步之個人資料。	

資料來源：本研究提供

第二節 區位選擇與土地取得

土地取得是目前國宅的最大困境，其問題之嚴重性，台北市與台灣省有很大的差異，台北都會區目前是一地難求，在區位較好的地段很難找到大宗土地以供開發，台灣省離都會區較遠之各縣市，目前所呈報之土地尚不會是問題，但牽涉到土地區位等，是否能為一般需求之民眾所接受是其問題。

一、定義

住宅是都市的主體，其空間的有限性及區隔造成區位的問題，加上土地經濟的運作，區位條件是影響價值之最大因素。對於區位與經濟二者的考慮是在企劃階段的一項前置工作內容，如何能達到經濟有效的使用土地是本節所要思考的基本問題。

二、課題

（一）如何由都市發展之需要選擇國宅建設之區位

目前國宅執行過程是以土地為其優先考慮，以台灣省為例，是由地方縣市政府呈報一定規模之土地，並配合著說明其條件；再由省級單位進行複勘。但缺乏一個較完整之整體性考慮。因此，只解決部分居住的問題，對環境品質條件，並未起示範的作用。

（二）小規模既成都市社區的都市更新

在國宅用地的考慮，應階段性的評估既成都市的功能調整，並且採多樣化之手段，如建成區之都市更新，如何藉由公共投資，帶動都市社區之良善發展。

（三）如何結合交通系統選擇國宅建設之區位

交通是影響區位之主要因素，以目前中央統籌大規模建設的情況來看，建議可先呈報可供開發之國宅用地，以便交通系統及公共設施建設之早日完成，而解決新闢社區之交通問題。甚且藉由公部門的介入，改變其區位條件。

（四）如何建立整體環境之可居性指標，以選擇國宅建設之區位

區位選擇是決定性之因素，但對於居住環境品質，卻是基本的條件，也就是如何避開不良之環境因素，並且創造社區與其環境之相容性。

（五）如何透過有效之土地取得作業，配合區位選擇之開發優先順序

取得地方政府之共識，整體地檢討所呈報之土地資料。配合各縣市住宅供給及需求，有計畫的執行開發計畫。

三、工作內容

(一) 以「區位條件重疊系統」(Overlay Zoning System) 建立地方國宅建設之區位優先順序

區位的選擇是有多樣之考慮因素，且因各地方之需求條件不同和公共設施基礎不同，而有不同之優先順序之考慮。在不考慮土地取得難易之前，應首先找到「適宜發展國宅的地區」。「重疊系統」是將預先指定之限制項目，以不同之評估項目所考量之適宜發展強度，在考慮範圍內劃定出該區位及界限。通常可分為三個層級的強度：「最適宜之發展地區」、「普通適宜之發展地區」、「較不適宜之發展地區」，其他部分則畫為「應避免發展之地區」。將所有評估項目之區位及界限重疊在一起後，則可以得到綜合性的評估結果，而此結果應反映出該區位在都市發展的整體考量之下，發展國宅建設的適宜性。因此，「重疊系統」應先建立評估項目，以反應當地之特定時空條件。

(二) 建立區位選擇之評估項目

透過各縣市政府對其都市發展特性之掌握提出其「限制條件」，以及「選擇條件」，以供省級單位之複勘；

1. 限制條件：主要是指「環境敏感地區」以成長管理之理念，有效經營都市資源，敏感的環境因子包括災害形成因子、不良環境因子、具有特殊意義之古蹟及遺蹟和特殊之自然條件應包括：
 - (1) 地理、地質之災害
 - (2) 水文不良或洪氾
 - (3) 不良之微氣候
 - (4) 不適生活之工業影響
 - (5) 人為之環境污染
 - (6) 噪音
 - (7) 生態之破壞(野生動植物、水文、地形等)
 - (8) 考古蹟址、古蹟、歷史聚落、歷史街區等
2. 選擇條件：因各縣市之公共建設及土地使用機能之不同，對於滿足居住條件的程度也不相同，應包括：
 - (1) 交通的便捷性

- (2) 社區性公共設施之完備性
 - (3) 公共基盤設施之完成度
 - (4) 土地使用之相容性
 - (5) 都市景觀特性
 - (6) 調整都市機能之潛力
- (三) 建立國宅用地儲備資源檔案
- 在現有縣市政府呈報之基礎上，配合全國性土地政策之土地儲備資料的建立，詳估國宅在整個住宅供給需求上之角色，並進一步釐清其定位。
- (四) 策略性選定發展地區，進行土地之取得
- 將第(一)(二)部份工作之結果(即適宜發展國宅建設之地區)，納入第(三)部份之土地資源考量，依較整體之都市發展策略，選定國宅發展地區、進行土地取得之工作。
- (五) 透過政策引導及部門協調，加強公有地之取得
- 國宅用地的主要來源是各種公有地，但因擁有公有土地之事業單位的內在因素，而形成取得土地的困難。因此，應成立跨部會的決策中心，以增加國宅的政策性功能，有效發揮其引導住宅市場的功能。
- (六) 透過都市功能調整、都市再發展及新社區之建設，有效利用民間土地發展國宅建設
- 現有之國宅土地取得大部分是利用公有地，1984年提出《獎勵投資興建國民住宅作業要點》但卻未發揮作用。在現實中，國宅要發揮作用，需在制度的配合上有些改變，也就是以積極的態度扮演一個好的開發者，藉由各種取得土地的手段來開發國宅建設。並配合地方建設及市政建設，如「道路生活圈」來引導發展。

四、小結

(詳見下表)

表 3-02 區位選擇與土地取得

課 題	工 作 內 容	資料來源
1. 如何由都市發展之需要選定國宅建設之區位：	1. 以「區位條件重疊系統」(Overlay Zoning System) 建立地方國宅建設之區位優先順序	地方政府提報土地區位資料
2. 評估既成都市功能,以多樣化手段取得土地：	2. 建立區位選擇之評估項目： 透過各縣市政府對其都市發展特性之掌握提出其「限制條件」，以及「選擇條件」，以供省級單位之複勘。	地方政府提報用地初勘資料
3. 如何結合交通系統選擇國宅建設之區位：	3. 建立國宅用地儲備資源檔案： 在現有縣市政府呈報之基礎上，配合全國性土地政策之土地儲備資料的建立，詳估國宅在整個住宅需求上之角色，並進一步釐清其定位。	
4. 如何建立整體環境之可居性指標，以選擇國宅建設之區位。		
5. 如何透過有效之土地取得作業，配合區位選擇開發優先順序。	4. 策略性選定發展地區，進行土地之取得。 5. 透過政策引導及部門協調，加強公有地之取得 6. 透過都市功能調整、都市再發展及新社區之建設，有效利用民間土地發展國宅建設。	

資料來源：本研究提供

第三節 建築計畫之擬定

在國宅建設用地取得之後，針對其區位特性，每一個計畫案均應有其規劃設計上必需注意之條件，才能創造一個能滿足原企劃案之預定目標，同時，也能發揮對都市發展有正面影響的成功案例。因此，無論規劃設計是由主管單位負責或委託建築師辦理，均需要一個完善的建築計畫書，以達到其內在及外在之規劃目標。

一、定義

在社會條件影響下，形成一些約定俗成的生活模式，藉由人與人之接觸，經學習成為這一群人日常運作之基本條件，即有助於生活的進行；包括，個人的習慣和群體的文化經驗。對於實質環境製造而言，如何釐清現象中之變與不變的部分，也就是規劃設計的前期工作，如何藉由既有環境之檢討，累積真實現象中可供改進或參考的意見。

目前國宅之建築計畫著重在數量指標之達成並沒有對好的實質環境品質提出基本的看法，相較於市場住宅而言，這是國宅的一大潛力。

二、課題

- (一) 在都市整體環境方面，如何透過不同規模之國宅建設的內容來建全都市功能；如要求安全性考慮之開放空間系統的規劃與維護，都市社區活動結構的強化，環境品質及都市景觀之改善等。

因國宅開發規模較大，在區位上常能發揮調整都市功能及改善都市環境之機會。以往大型之國宅建設並沒有發揮一定程度的影響。往後的發展中，這樣的潛力應更趨重要。因此，建築計畫中必須包含整體環境的考量。

- (二) 建築計畫最主要的功能之一就是確實反映使用者的需求，其資料的來源可由 1．反應未來使用者屬性之健全的等候名冊資料。2．一般居住經驗使用後且評估的累積資料。此兩項可視為在實質規劃作業之前及之後的基本工作項目，而且是保障設計品質的重要因素。
- (三) 在社會公益服務方面，如何利用國宅建設之機會，提供附近地區所需之社區公共設施。

因國宅建設之主導在於公部門的推動，故國宅興建的同時，對環境公益照顧的責任與機會是私部門住宅建

設所無法提供的，如基地附近地區之社區性公共服務設施可藉由國宅社區規劃提供，如開放空間、遊憩設施、社區中心、長青中心、托兒所、圖書館、醫療所（衛生所）、郵局等設施。而其在規劃中之通學規模位置及預期的功能，也可一併在計畫書中說明。

三、工作內容

（一）社區屬性之設定

爲了避免社區之同質化現象，可以分坪計畫方式來區隔居住者之基本屬性。對於整體社會而言則需考慮所在區位之環境相容性。

（二）都市設計原則之建立

以實質空間品質管理的角度來看，目前有關之規範並無法保障好的空間品質。可藉由都市設計的手法來擬定管制之準則。

（三）空間標準之建立

在經驗性及營建性之要求下，一般均以「標準尺度」的思想方式來訂定居室空間之標準，而普通的問題是未真確對應生活層面的滿足。因此藉由國宅實踐經驗，來測試屬於當地生活模式的空間標準是規劃設計之基本工作，並且標準的訂定並非單一向度的考慮，應配合相關之經濟及社會指標。

（四）公共設施類別及標準之設定

爲能夠呈現及對應生活品質，應將公共設施類別及所設定之標準，載入規範中，以確保基本之生活需求。

（五）委託建築師之競圖須知之擬定

除了一般都市計畫及建築法規與國宅之相關規範外，可將部分之實質空間需求及規範載明在給建築師的競圖須知中，做爲設計之必需考慮之條件，以落實計畫書中所需達到規劃目標。

競圖須知中所載之計畫書應包括以下各項：

（一）未來居住者部份依據等候名冊之資料，以及歷年國宅經驗中的居住者資料，研擬：

- 1．居住者基本屬性家庭人口組成，經濟收入狀況。
- 2．居住經驗滿足一般居住生活動及習慣之空間內容及其空間處理準則（參考第四章）。

（二）基地條件部分

依所提供基地所在區位之現況條件及各項自然環境指標，說明：

- 1．區位條件基地附近之社會經濟狀況，都市機能活動現況問題及未來發展課題。
 - (1) 地區之社會組成屬性。
 - (2) 現有交通及公共設施之檢討。
 - (3) 帶動地區未來發展之課題。
- 2．自然環境指標氣候、降雨量、微氣候等物理環境的要求。

(三) 規劃設計規範部分

除了現有之相建築管理法令外，針對國宅之一般規模及其所扮演之示範角色示範，可以都市設計之管理準則來規範規劃設計結果對地區所造成之影響，而能有助於地環境之改善示範：

- 1．基地配置部分指定出對應周圍環境之空間活動連接點的位置，規模及其設計準則。
- 2．開放空間部分延續現有區位之街廓特性，配合基地內社區之安全計畫（逃生之考慮），整體呈現清晰之動線系統。並強調以領域層次塑造社區生活的豐富特性。
- 3．空間及設施之最低標準：參考現有「國民住宅社區規劃及住宅設計規則」中有關空間內容項目及空間量；並提出安全、衛生及健康等方面的規定。

四、小結

(詳見下表)

表 3-03 建築計畫之擬定

課 題	工 作 內 容	資料來源
1. 在都市整體環境方面，如何透過不同規模之國宅建設建築計畫來健全都市功能： 2. 在空間需求方面，如何藉由使用者之實際要求擬定有效之出租及出售之國宅的空間計畫： 3. 在社會公益服務方面，如何利用國宅建設之機會，提供附近地區所需之社區公共設施：	1. 社區屬性之設定	健全的等候名冊資料
	2. 都市設計原則之建立	用後評估的規劃資料
	3. 空間標準之建立	都市設計管制準則
	4. 公共設施類別及標準之設定	國宅空間設備標準
	5. 委託建築師之競圖須知之擬定	國宅公共設施標準

資料來源：本研究提供

註 3-1：據訪談住都局企劃處所得，目前住都局對於國宅開發採彈性之作法，對於區位條件較差的個案，是以「預售」的方式；也就是先有了土地，再依國宅等候名冊之優先順序，將區位條件告知等候之民眾，以探尋其意願，等到有意願的民眾到達所需之數額，既進行興建計畫之擬定；如此的作法可減少國宅因條件不好而滯銷的情況，積極來看，可視為國宅事務的一項嘗試。

第三章資料來源

3-01 台北市國宅處

1985，《台北市國宅處工作手冊》

3-02 台灣省住都局

1991，《台灣省辦理政府直接興建國民住宅工程作業須知》

第四章 國民住宅之規劃與設計

集合住宅之規劃設計工作內容包括基地條件分析，密度、家庭型態與配置原則，住棟規劃與住戶單元設計之關係，住戶內單元空間與居家活動之關係等的探討。這些工作內容具有空間層級間的關係，而規劃設計工作的進行並非單一方向地由基地分析而配置逐層往住戶單元一一探討；而是交互地由不同層級及觀點分別探討並分析其間的關係。本研究將分為三大部份討論國宅設計規劃之工作以尋求塑造國宅良好居住品質規劃設計工作的參考依據。

一、規劃設計作業之整體計畫構成

討論整體計畫之主要性及其計畫分類及工作檢驗項目之層級關係。

二、配置、住棟、住戶、房間之基本空間之定性定量研究

描述各基本空間如配置方式、住棟集合方式、住戶型態以及臥室、廚房、陽台、餐廳、浴廁、玄關等戶內空間及樓梯間、住棟入口、戶外通道、公園等戶外空間單元的空間之性質及最小空間量。

三、基本品質需求及設計原則

依據前項各基本空間的性質及最小空間量，探討各基本空間的品質需求。並且依據不同空間層級的需求擬定設計原則。

以下將分成四小節分別討論國宅規劃設計工作的內容：

第一節 規劃設計作業的構成。

第二節 配置、住棟基本空間之定性定量。

第三節 住戶單元內部空間定性定量。

第四節 品質需求及設計原則。

第一節 規劃設計作業之構成

一、在設計階段之整體計畫之定位與任務

整體計畫是基於要求條件或構想計畫，如何的在具體的基地上，構成具體的形態之「實質形態的計畫」。

另一方面，整體計畫對其下位計畫或設計而言，乃是具規範計畫意圖與內容之意涵。例如：對於住戶、住棟計畫或設施計畫等，對於方位或進出基地之道路的位置、建築物樓層等各種管制條件的功能或任務。也就是在構想計畫或設計要求條件時，進行簡單的配置設計，將構想計畫以視覺方式予以意象化或使要求條件提昇其精確度的行為。

整體計畫必須總合地對其在企畫或計畫階段所區分之各細項而予以調整，並以具體的空間形式來修正，使其能適應該基地。而對此設計者必須檢討其實質的對策。

二、整體計畫的流程

整體計畫的流程乃是基於要求條件的分析與整理，而開始著手具體的實質規劃（Physical Planning）作業。但是在此階段並非全都是將各種已確立的條件予以組合，其常常僅限於賦予其「定位」（某一方向）或方針。但是一些未確立的條件常是在企畫或計畫階段的最後檢討，或整體計畫流程中的實質空間部份的檢討中逐漸成熟。亦即，在此階段最重要的是確認已確定及未確定的各個條件。

其次，有關實質計畫基本方針設定的問題乃是如何將計畫條件與已確定的構成要素加以組合、構成。具體上，這些組合或構成乃包括如：基於基地分析而得到的（給與）條件而有機的將都市交通網路、設備網路、週邊設施或公共的開放空間加以結合或相互組構，或是如何將與週邊地域的結合情形實際的呈現出來，同時也考慮計畫住宅地區內的人們到底如何營生（展開其生活行為）。或將期待形成何種的社區（Community），甚至依計畫條件對於住戶或環境水準的具體內容的設定等等都是必須考慮的事項。對於這些基本方針不但在具體的製圖作業上予以確認，同時也必須與相關的上位或下位計畫的流程一起進行整體性的核對。

最後，乃必須以計畫條件與基本條件為前提，檢討各項住宅基地構成要素的量或位置或形態，在如此過程中將會發現有許多矛盾的計畫條件，對於這些在過程的各階段應一一的再予以回饋修正。

亦即全體計畫是實質的（Physical）計畫，以及在與設計

相關的各領域與各階段中，對於整體計畫內容與計畫意圖（目的）進行實質（物的）調整的計畫。

三、集合住宅構成要素及其品質水準

住宅區之構成要素大致可劃分為住戶與設施兩大部分。住宅區之全體計畫應實際的將「開發目標」與「被賦與的計畫條件」予以表達，且這兩者應具體的相互的核對。

其次，對照著開發目標與計畫條件，住戶與設施的水準設定與實質計畫（Physical Plan）（依土地使用、密度、造價等相關關係所決定）是可予以相互調整的。為了設定構成要素的水準，構成要素可細分為：

- （一）住戶的性能
- （二）住棟的性能
- （三）公共設施的性能
- （四）與生活關連設施利用上的性能
- （五）動線的性能
- （六）空間環境的性能

例如，上述各細項目中，有關住戶的性能中的日照時間，若是先行決定要設計成享受幾小時（日照時間）的狀況，則住棟的方位或高度，最短的鄰棟間隔等就自然被限定住。而且其間的開放空間的形態也差不多被決定。

像此一關係，其他集合住宅構成要素的品質水準的設定，也會有同樣的情形發生。

四、檢討方針的設定與回饋

將整體計畫定案的各項目，儘可能有系統的加以整理，是對於確保各項目所設定的品質水準，以及正確把握各構成要素間存有何種的相互關係時所必要的。同時對於設定新條件或檢討相關領域的狀況亦有所必要。

整體計畫是包括「實質的計畫」以及與設計有關的各項目的全體作業，因此對於構成集合住宅的構成因素應充分加以整理，而且必須迅速加以檢討並予以回饋（修正）。

如表 4-01 所示，計畫內容包括設施計畫、住棟住戶計畫、設備計畫、戶外空間計畫、交通計畫、施工計畫、法規計畫、周邊計畫等八類，檢討之項目也大、中、小層級分別排列。

表 4-01 實質計畫的內容項目

分 類	檢 討 項 目		
	大 項 目 (1) 在1/10,000比例尺層級 的檢討項目	中 項 目 (2) 在1/2000—1/1000比例尺層 級的檢討項目	小 項 目 (3) 在1/500—1/200比例尺層 級的檢討項目
設施計畫	• 商業設施等之容量	• 店鋪群之位置 • 超級市場之位置、規模	• 店鋪群之平面構成、業種配置 • 超級市場之型態與平面構成
	• 行政福祉設施之設置指標	• 行政福祉設施之位置、規模	• 托兒所等之平面構成
	• 管理設施之設置指標	• 管理設施之位置、規模	• 管理設施之平面構成
	• 學校位置、規模及設置指標	• 學校之基地地形	• 基地基本平面構成
住 棟 住戶計畫	• 密度計畫之設定	• 住棟形式、樓層數 • 住戶面寬	• 新的住棟形狀的設置 • 住戶單元
	• 住棟、住戶之配置指標	• 日照 • 屋頂利用策略 • core（電梯、樓梯）的位置、基本構成 • 陽台的形狀 • 住棟間距離 • 設施利用位置等內容	• core、屋頂等的基本計畫 • 立面的基本設計 • 部分的透視 • 耐震壁之位置
	• 垃圾處理方式之準則	• 子母車的位置、容量	• 子母車的數量、構造
設備計畫	• 電線從周邊的牽線方式	• 瓦斯開關、閥門，變電所的位置及規模 • 社區內之設備系統的區分準則 • 配管的位置	• 住棟內設備設施的規模
	• 獨立住棟之設置準則 • 共同管溝之設置準則	• 獨立住棟之位置、規模 • 共同管溝之位置、規模	• 獨立住棟之基本平面
	• 電梯之設置準則	• 電梯之台數、運行、形式 • 監視方式之構想	
戶外空間 計畫	• 再開發公園之設置準則	• 再開發公園之位置、設施內容	• 再開發公園之境界處理
	• 超大街廓方式 • 停車場之設置準則	• 人車分離方式 • 服務場之位置、方式 • 停車場之位置、規模 • 動線基本構想	• 服務場與車道、店鋪之關係 • 動線之景觀 • 住棟與車道、步道之剖面關係
	• 開放空間之使用準則	• 兒童遊戲場之位置、規模及內容 • 前院的位置、規模 • 開放空間之使用分區、及其系統 • 植栽區的位置 • 一樓挑空之位置	• 遊戲場之基本型態 • 住棟與開放空間 • 景觀

交通計畫	• 往住宅社區之交通路徑 • 住宅社區內發生交通量與主幹線之設置準則	• 社區內、外道路之設置構想 • 社區內主幹線之為位置、構造 • 主幹線與停車場、住棟之關係	• 道路高度的基本設定
	• 公車輸送容量 • 公車道路之設置準則	• 公車路線 • 公車道路之形狀	• 會客室、休憩所的位置、規模 • 既存步道的切開及場所之位置
	• 對於將來計畫的對策	• 保留地的位置	
施工計畫	• 建設以及遷入的時間表	• 工事區域與遷入區域之區分方針 • 開設設施時間表 • 通學路的位置	• 施工法之設定
	• 周邊工事之進度表	• 社區內工事進度表之調整	
法規計畫	• 土地使用地區之劃定 • 建築技術規則 • 國民住宅條例 • 國宅規劃設計規則	• 敷地面積、容積率 • 斜線限制 • 道路位置指定區域	
周邊計畫	• 構想計畫 • 對於公害發生源的對策 • 周邊關連設施之設立（學校、再開發公園等） • 都市景觀 • 周邊地區之動線	• 依住棟配置的處理 • 社區內之安全通路 • 進入社區內之道路 • 周邊景觀之取捨與選擇 • 周邊環境與社區景觀之對應	• 依材料特性處理

資料來源：4-20，本研究整理

表 4-02 生活行為與地區性公共設施之關係表

地區 生活行為	住宅周邊	100~200人 20~40 戶	1500~2000人 400~500 戶	6500~8000人 1600~2000戶	2000~4000 人 5000~10000 戶	都 市
文 化			圖書室	圖書館、 各級學校	廟宇、教會	劇場、音樂堂、各 種展示場所
集 會			集會所		社教館	
保 安	火災報知機	消防器具儲 放場、防火 水槽、消防 栓	消防小隊、派出所		警察局、消防大隊	
聯 絡		告示牌	郵筒、公共電 話	郵局	報社	電話局、電信局、 電報局
交 通	通路	住宅社區內部道路		步道	大眾運輸系統、立體交叉高架道路 都市內幹線道路系統	
衛 生	化粪池	垃圾收集場 雨水下水道		暗渠	公共廁所 下水道系統	垃圾焚化爐、污水 處理場、火葬場
理 容 衛 生	晒衣場	公共晒衣場	公共浴室	理髮店、美容 院、洗衣店		
維生系統	門燈	路燈	變壓器		配電設施、給水設施、瓦斯設施	
遊 憩	庭園	遊戲場	兒童公園		鄰里公園運動場	都市公園
娛 樂			飲食店、咖啡 館	電影院	各種娛樂場所、 餐廳	遊樂場、樂園
購 物		日用品店	便利商店、購買、加工、 修理店		市場、超市、 批發商店	百貨公司、 購物中心
事 務				社區管理站	銀行、 市公所辦事處	市政府、警察局、 工會
教 育			幼稚園	國民小學、 社會教育設施	國民中學	高級中學
保 健			醫院、藥局、 診療站	衛生所	婦產科、 地方醫院	綜合醫院
社會福利			托兒所		社會福利設施	
儲 存	儲藏室		停 車 場		倉庫、保管	立體停車場

資料來源：4-20，本研究整理

第二節 基本空間之定性定量—— 配置、住棟、住戶

集合住宅整體環境之性格品質與配置觀念有關，而配置之空間組織又與不同住戶單元型態組合之住棟形式有關，而住戶單元型態、住棟形式與配置方式又直接與住戶家庭特性之組成，以及基地所處之環境條件相關。換言之，若不能瞭解不同層次的空間型態的特性及其組合的可能性，便無法配合住戶家庭組成之特性。

本節討論之重點即在配置密度與實虛空間之分佈，住宅單元之型態及其住棟組合之方式，以及住棟組合之配置方式。

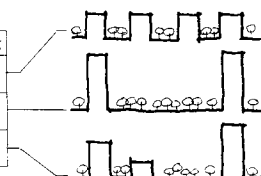
一、密度、密度感與開放空間之使用

密度指單位土地面積所承載之空間發展量，有以實際樓地板面積為度量者，也有以住戶數或人口數之度量者。本節所討論之密度是以實際樓地板面積與土地面積之比為計算之基礎。

「容積率」即是指上述計算之認定結果。目前台灣地區之台北市及高雄市已實施容積率多年，其他縣市亦將全面推動實施，故以容積率為計算密度之基礎為最適當之選擇。

以台北市都市計畫容積管制規則中之第三種住宅區容積率 225 % 為例，探討相同密度條件之下，不同的樓層及建蔽率所組成之結果如何影響集合住宅環境之品質，以及如何對應不同之開放空間使用方式，以作為規劃初步階段之配置主要決策。

樓 層	建蔽率	住宅型態	開放空間	地面層住戶／總戶數
4~5	50 %	無電梯公寓 Walk-up	50 %	22.5 %
9~10	25 %	電梯公寓	75 %	12.5 %
2~14	37.5 %	無電梯與電 梯公寓混合	62.5 %	17.5 %



以上的樓層與開放空間之對應關係，會造成不同之密度感及開放空間使用之方式，其影響如下：

- (一) 一般來說，高樓建築使人有高密度的感覺，而中低層建築則有中低密度之感，以上例中顯示，相同之密度因建築樓層之不同而會造成不同之密度感。
- (二) 開放空間因建蔽率的減少而增加，因此，以量而言，高樓可安置出較大之空地。但以開放空間之使用而言，因接近地區之住戶隨樓層增高而遞減（一層的公寓中地面

層住戶數為五層公寓之一半），因此使用開放空間之方式也因此而改變。

二、住棟之集合方式

國民住宅的實質結果是以集合住宅形式最顯著，集合住宅是指以公寓式的住宅單元集合而成的住宅型態。因此在實質的規劃設計中，如何將不同的住宅單元「集合」而成有品質的居住環境是主要課題。

在以往的經驗中，因為對所謂「標準平面」的誤解，使得國民住宅的配置方式、住棟組合、單元平面無法對應其內在的計畫及外在的基地條件；更有時在設計費計算方式的限制下，為了避免相同之住棟重覆出現，刻意地在配置上將住棟生硬地相連接，形成超大尺度的集合形式。這些現象均是因為缺少對集合住宅基本型態的認識所致。

集合住宅是應該對應其環境而發展為多樣性的住宅型態。基本上，其集合的方式可分為垂直組合及水平組合兩大部份探討，垂直組合的目的是建立各住戶單元垂直方向的關係，說明與天地的關係，是剖面的空間組合；水平組合的目的是建立個戶單元水平方向的關係，說明配置的上的開放空間與住戶內部空間之關係，是平面的空間組合。

（一）垂直集合的型態

集合住宅的垂直集合方式之課題包括樓層高低、入口動線、住戶基本型態、戶外空間之使用、停車方式等。本文之探討方式是先建立基本之集合方式，再依其他變項討論基本型態可衍生之變化。

1. 基本類型

垂直組合之基本類型是以樓層高低及入口垂直動線為依據分類，可分為透天型、樓梯公寓型、坡地公寓型及電梯公寓型四類。其關係如下：

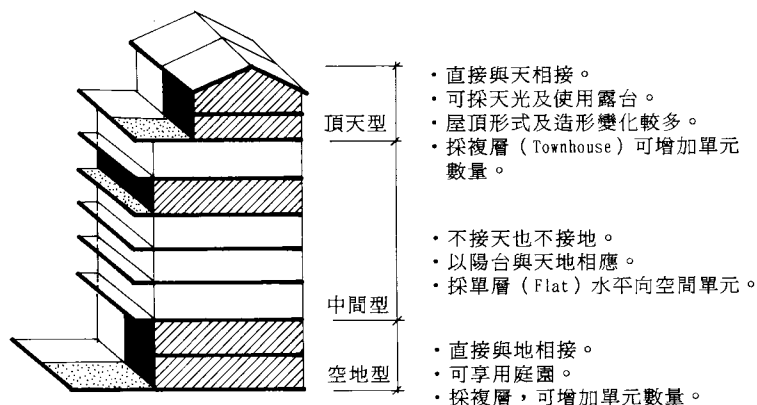
類型	透天型	樓梯公寓型	坡地公寓型	電梯公寓型
樓層	低層(1~3)	中層(3~5)	階梯式(4~8)	高層(6以上)
示意圖				

表 4-03 住宅垂直集合的基本型態

資料來源：本研究提供

2 · 住戶單元之天地關係

集合住宅之基本特性是以空間展示人的生活內容，也可以說是以空間形式說明人「存於天地之間」的狀態，故住戶之垂直組合單元以其與天地之關係為分類的基礎，可分為下列三種：



單元剖面		單層 (1戶1層)	錯層	雙層 (1戶2層)	錯雙層	三層 (1戶3層)
集合方式	平地		 車庫		 車庫	
	坡地		 車庫		 車庫	

表 4-04 住戶單元垂直組合之基本型態

資料來源：本研究提供

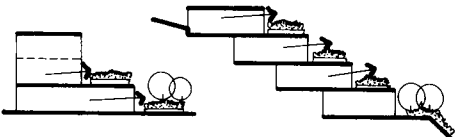
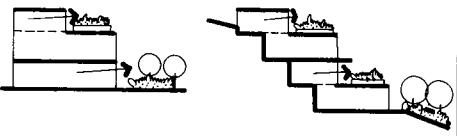
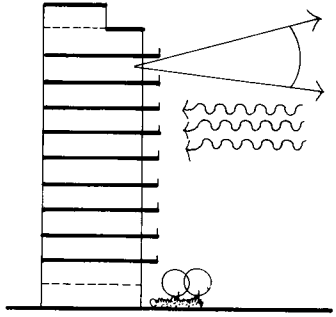
3 · 住戶單元之剖面型態及集合方式

住戶單元之剖面型態影響住戶之內外空間關係，入口方式、內部空間性格、停車方式等。而其集合之方式變化極多，不勝枚舉。

4 · 住戶單元戶外空間的使用

住戶單元的內外空間的關係與其單元集合方式息息相關，尤其在上層的單元可利用露台、陽台作為有用之戶外空間，其解決方式如下：

表 4-05 住戶單元集合方式與戶外空間之使用特性

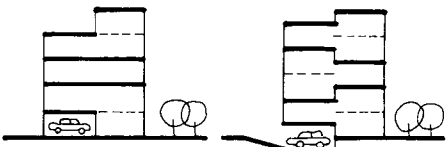
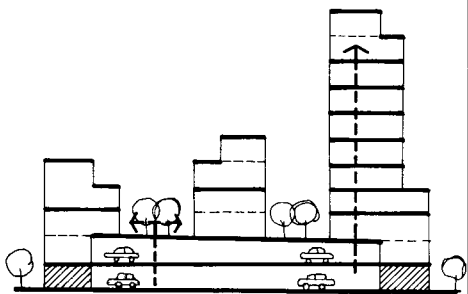
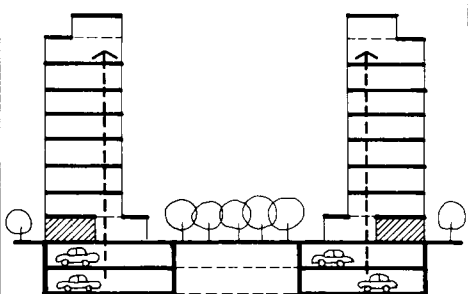
	住戶單元集合方式	戶外空間之使用特性
利用下層屋頂		· 垂直集合的自由度較大。 · 對樓下住戶有噪音、漏水等管理上的責任。 · 地面庭園可種植喬木。
利用自宅屋頂		· 垂直集合的自由度較小。 · 上下樓住戶間無相互干擾的問題。
利用陽台		· 中低樓層陽台較可利用為戶外庭園。 · 高層陽台可眺望遠景，但風較大、高空危險，實用性較小。 · 有逃生避難作用。

資料來源：本研究提供

5 · 停車方式

集合住宅的停車問題依密度的高低有不同的解決方式，一般的原則是利用不需要採光的次要空間集中處理。景觀的考量是規劃設計的重要課題。

表 4-06 集合住宅之停車方式

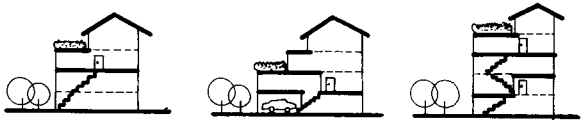
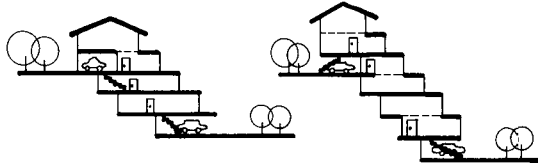
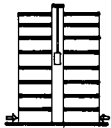
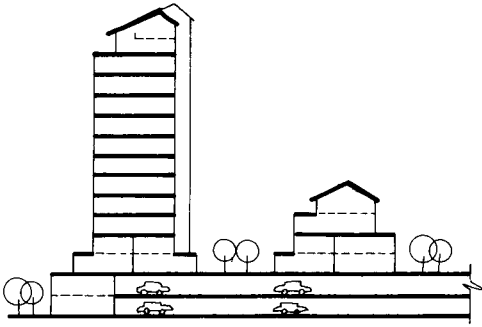
	車庫組合方式	車庫使用特性
住棟分散		• 分散於各住棟配置與垂直動線直接相連。 • 可為地上、半地下、地下方式。
地面集中		• 將停車場集中設置四週以建築空間圍繞。 • 垂直動線可直接串連住戶或達平台後再入各住戶。 • 停車場平台上可置住戶組合及庭園。
地下集中		• 地下停車場之配置依住戶垂直動線分佈，直接串連各住戶。 • 不需全部開挖，留置可種植大喬木之開放空間。

資料來源：本研究提供

6 · 垂直集合方式之變化

由上述之住戶單元之天地關係，住戶單元之剖面型態及集合方式、住戶單元戶外空間的使用，以及停車方式之不同處理方式，均對垂直集合之類型形成多種可能性。

表 4-07 垂直集合方式之變化

基本類型	變化型
 透天型	
 樓梯公寓型	 4層2戶(上1層) 4層2戶(上2層) 5層3戶(上3層)
 坡地公寓型	 5層5戶(各上下1層即可達) 7層3戶(各上下1層即可達)
 電梯公寓型	

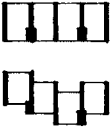
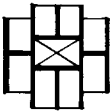
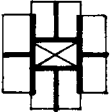
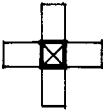
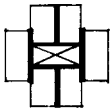
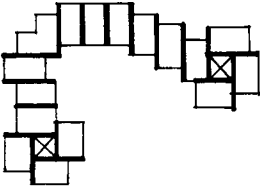
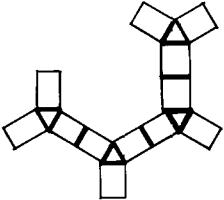
資料來源：本研究提供

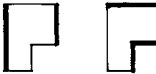
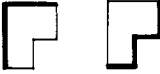
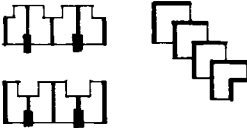
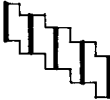
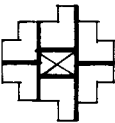
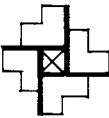
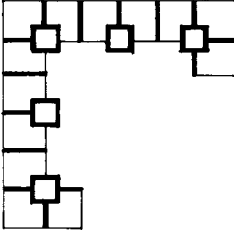
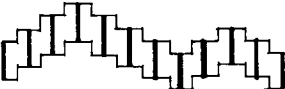
(二) 水平集合的型態

集合住居的水平集合是指住戶單元平面組合為住棟的結果，住戶單元平面的基本屬性為其外形及開口方向，兩者的搭配組合直接影響到住棟形狀的對應。住棟的組合即造成整體配置的結果及開放空間的組織原則。現將住戶平面形、開口方向、住棟型態之分類方式簡述如下，並以圖表建立其間之對應關係。

- 1．住戶平面形——(1)方形。(2)L形。(3)錯落形。
- 2．開口方向——(1)單向。(2)雙向。(3)三向。
- 3．住棟型態——(1)線型。(2)集中型。(3)圍被型。

表 4-08 住戶單元水平集合之基本型態

	平面形				
	開口方向	 單向	 相對雙向	 側邊雙向	 三向
住棟型態	線型	 中走廊			
	集中型			 	 
	圍被型	 			

住 戶	平 面 形			
	開 口 方 向	 相對雙向	 側邊雙向	
住 棟 型 態	線 型			
	集 中 型	  		
	圍 被 型	  		

資料來源：本研究提供

三、住棟組合之配置方式

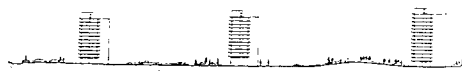
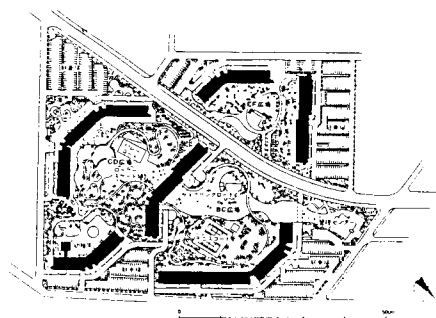
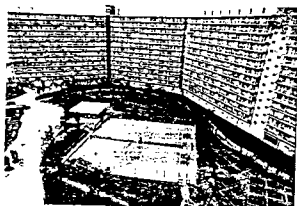
由住戶單元集合而成的住棟型態，是組成配置空間的主要元素，配置的三度空間結困也與住棟的垂直集合方式相互影響。因此，本研究以住棟的垂直與水平組合方式為基礎，探討集合住宅整體空間的配置原則。

(一) 住棟的垂直組合

現代建築的發展過程中，由於結構與材料的突破，使得高層建築與大尺度建築成為可能。配合都市計劃的新開發大街廓規劃，集合住宅在「量」的發展壓力之下曾以高樓、大空地之組合方式在世界各地興建，但是其結果並不令人滿意，因為超大量體的建築群最大的問題是人性尺度的喪失及開放空間的使用率低和維護等困難。以日本千葉花園城之集合住宅計畫為例，在空間形式上有高層高密度的意象，但事實上的容積率卻只 145.1%，建蔽率 12.8% 是屬中低密度集合住宅。因此，在配置上的觀念漸以不同高度的建築，不同尺度的住宅型態混合構成較有人性的空間。

高層高密度住宅地區／千葉ガーデンタウン

事業主體	密度
三井不動產株式會社	建ぺい率 12.8%
設計・施工	容積率 145.1%
三井建設	総戸数
所在地	1,414戸
千葉市幸町	平均1戸当り専有面積
用途地域(現在)	75.6㎡(ビルコニール9㎡を含む)
第2種住居形成地域	間取り
容積率 200%	3LDK
敷地面積	駐車台数
89,187㎡	655 台
建築面積(延床面積)	人口密度
11,469㎡(129,469㎡)	554人/ha
	住戸密度
	159戸/ha



住棟垂直組合的基本原則為尺度之掌握及物理環境之控制。

1. 尺度之掌握

集合住宅的人性尺度是三至五樓高的連棟型態，為

了滿足容積的要求，及提供較大的開放空間，有部份的容積則必需以電梯公寓型態處理。因此，得以不同高低的住棟組合形成富有變化的空間。中低層的樓梯公寓可享有專用的庭園及露台，而高樓則有遠眺的景觀。



2 · 物理環境的控制

配置上的物理環境控制是指住棟的垂直向度所圍塑之開放空間的微氣候品質控制，包括風壓與日照。

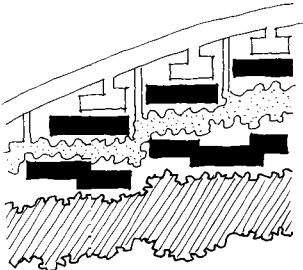
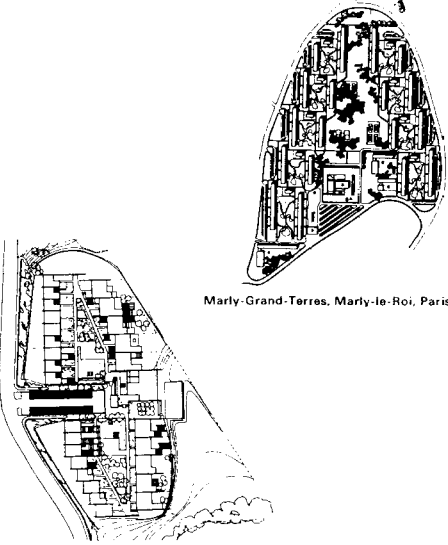
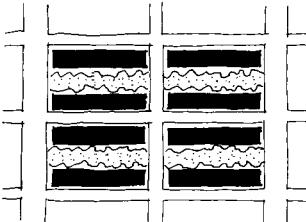
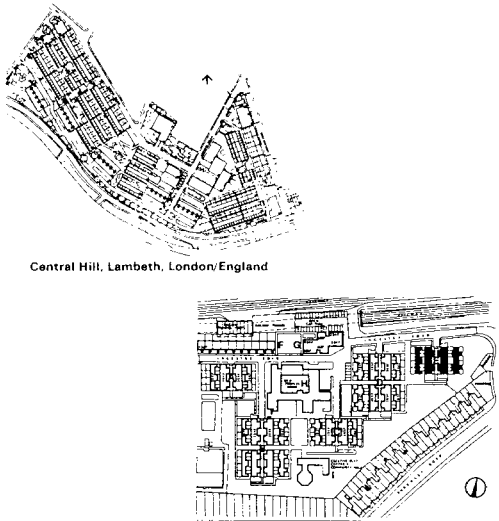
(1) 風壓：一般來說開放空間的圍被應以建築物背向東北方以避冬風；開放空間開口面向西南方，以迎夏風。同時，避免大量體直接落地使風壓劇增，或大近風面之集中開口而形成風口。

(2) 日照：日照的方向與強度，因緯度、季節及時間而有不同。日照的輻射熱是氣象變化能量的來源，適量的日照不但可暖和冬天的氣溫，更具有殺菌的作用。因此，在北半球，應避免將高樓層建築置於開放空間的北側。

(二) 住棟的水平組合

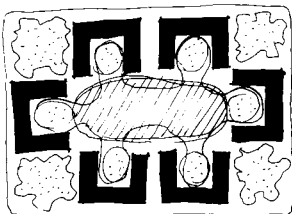
由住戶單元水平集合而成之住棟型態可分為線型、集中型、圍被型三種，此三種類型所能組配置之水平空間具有許多種可能性，但均與街道之系統、街廓大小及開放空間類型有關，依據上述的條件，住棟的水平組合而成的配置方式大致可歸納為巷弄型、排列型、簇群組合及大街廓中庭四種。

表 4-09 住棟的水平組合

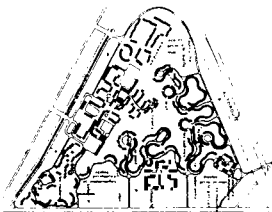
排列型	 • 較易反應座向方位。 • 較巷弄型富彈性。 • 有不同層次的開放空間。 • 集中停車。	 Marly-Grand-Terres, Marly-le-Roi, Paris/ France Saettedammen, Hammerholt/Denmark
巷弄型	 • 較易反應座向方位。 • 清晰的正背空間。 • 帶狀的鄰里開放空間。 • 易於現有之街巷系統融合。 • 每戶均可有專用之停車庫。	 Central Hill, Lambeth, London/England Burghley Road, Camden, London/England

資料來源：本研究提供

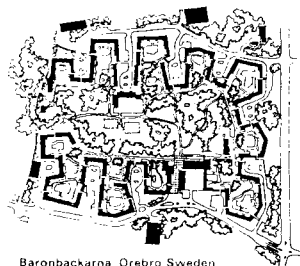
族群組合



- 開放空間有領域的層次感。
- 易塑造向心性的社區中心開放空間。
- 社區感強。

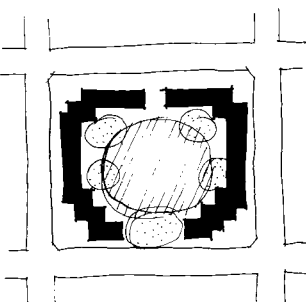


La Grande Borne, Grigny, Paris, France

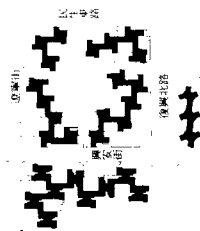


Baronbackarna Örebro Sweden

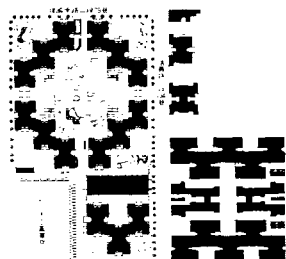
大街廊中庭



- 街廊中心提供集中留設大型開放空間，有公園之功能。
- 社區感強。



• 興安國宅、台北



• 大安國宅、台北

資料來源：本研究提供

第三節 住戶單元內部空間之定性定量

本節之探討重點為住戶單元內部之空間組織以及各房室空間的定性定量。由於室內空間的格局與住宅單元之型態相互對應，空間的屬性也與居家生活行為活動相關，故本節先討論住宅單元之格局，再討論房室與設施傢俱之相對應的關係。

一、住戶單元內部格局

住戶單元內部格局之主要組件為房室、入口、及陽台，其主要屬性為正背、通風、採光等。

其格局的單位是以合理使用的房間寬度或深度的「間數」為基準，包括客廳、餐廳、廚房、書房、臥房、浴廁等單元及樓梯寬度計為半個單元。以此寬度與深度間數單元可組合而成不同的基本平面形。

由[表 4-02]可知面寬 1-2 間數及深 2.5-3.5 間數的住戶可為複層式（樓中樓），其他均可為單層式；又超過 3 間之住戶則出現變化形。基本的原則是以採光的可能間數為基礎而組成不同的格局，以前後通風的格局為最佳。

二、住戶房間單元空間之規格

在上述之住戶格局中，僅能討論寬度與深度的「間」數，尚無法探討實際房間的規格及尺寸，而房間的規格尺寸是與活動行為所需之傢俱及設施尺寸有關。因此，本文所指之房間單元空間規格是以活動與設施傢俱的基本需求為基礎衍生而成的。

- (一) 房間類別與使用活動類別及設備傢俱之關係列表如下
- (二) 活動與設施傢俱之基本尺寸（參見圖 4-01～4-04）

設施傢俱的基本尺寸是靜態的，使用活動所需的空間是動態的，因此，探討設施傢俱尺寸時必須考慮其使用之尺寸範圍。不過在同一房間的兩組以上傢俱的使用空間是可以彼此重疊的。

- (三) 房間尺寸之模矩及規格

1. 台灣地區之建材尺寸是以 30 公分為基本模矩，故本文之房間內部尺寸模矩是以 30 公分為單元。
2. 浴廁空間之尺寸需求有別於一般房間，故以 30 公分之模矩單元所能產生的房間尺寸可能性之組合可分兩組：

- (1) 90 公分至 300 公分為一組，適合浴廁使用。

(見圖 4-09)

(2) 210 公分至 480 公分為一組，適合其他房間使用。(見圖 4-05~4-08)

- 3 . 在列表之房間尺寸可能性中，依房間之使用性質選取合用之尺寸。(見圖 4-05~4-09)
- 4 . 在通用之房間規格中置入設施及傢俱，並表示其不同安排的可能性，因安排之可能方式不勝枚舉，僅以部份列舉之(見圖 4-10~4-14)。其安排之原則包括：
 - (1) 設施傢俱與牆、門、窗之關係。
 - (2) 有效利用兩面實牆所形成之角落空間。
 - (3) 房間入口方向與開窗位置之相對應關係。
- 5 . 目前一般住戶單元的設計中，普遍缺乏儲藏空間。將於後文中簡述儲放物件時所需之空間量及其儲藏模式以供參考。

表 4-10 住戶單元內部間數與格局關係表

	1	1.5	2	2.5	3	3.5
2						
2.5						
3						
3.5						
4						

資料來源：本研究整理

表 4-11 住戶單元之內各機能空間之活動與設施之關係表

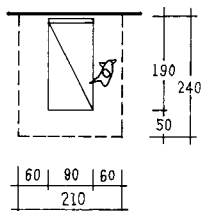
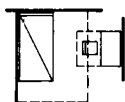
空 間	主要活動	次要活動	主要設施	次要設施	
客 廳	聊天 看電視 看書報 會客	換鞋 讀書 拜拜 工作 小孩玩耍 進餐	電視 錄影機 電話 沙發組 日曆 時鐘	冷氣 音響 神位 椅子 垃圾桶	書桌 急救箱 熱水瓶 冰箱 餐桌 衣帽架 鞋櫃
餐 廳	進餐	祭祀	餐桌 椅子	神位 冰箱 熱水瓶 碗筷架	
廚 房	備食 烹飪	無	電鍋 冰箱 洗滌台 排油煙機	瓦斯爐 垃圾筒	抽風機 瓦斯筒 熱水瓶
浴 廁 空 間	洗澡 洗手 排泄 刷牙	洗衣服	馬桶 洗臉盆 浴缸 鏡箱	垃圾桶 洗衣機	
臥 室	睡眠 更衣	讀書 看報 談心	床舖 櫥櫃 化妝檯 冷氣機	書桌 書架	縫衣機 衣帽架 電話 鐘 電視 日曆 急救箱 椅子
前陽台		換鞋 晒衣	盆栽	洗衣機 晒衣架 鞋櫃	
後陽台	洗衣 晒衣		熱水器 瓦斯筒 洗衣機	晒衣架	垃圾桶 盆栽 雜物
玄關	換鞋		鞋櫃	傘架 椅子	

資料來源：4-04，本研究整理

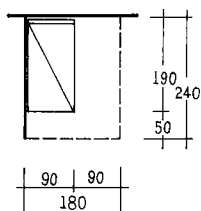
睡眠空間

實線為傢俱尺寸。

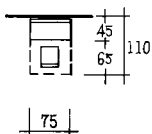
虛線為活動所需範圍，虛線範圍可部分重疊。



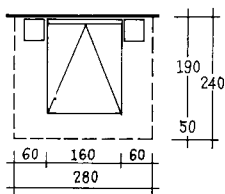
單人床



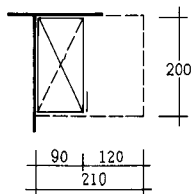
單人床



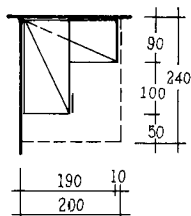
化粧台



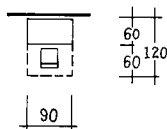
雙人床



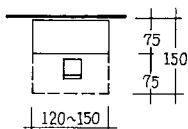
雙層床(A)



雙層床(B)



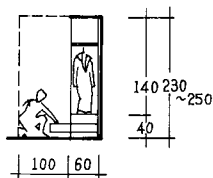
兒童書桌



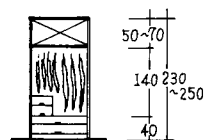
成人書桌



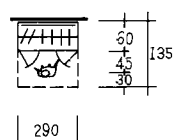
書架



衣櫥



衣櫥



衣櫥

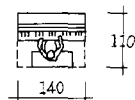
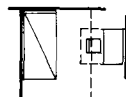
圖 4-01 睡眠空間傢俱設備尺寸

資料來源：本研究整理

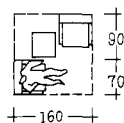
起居空間

實線為傢俱尺寸。

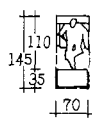
虛線為活動所需範圍，虛線範圍可部分重疊。



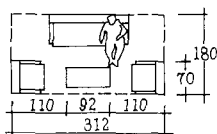
彈鋼琴



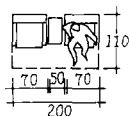
單人沙發組合



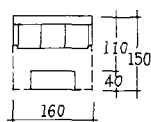
單人沙發



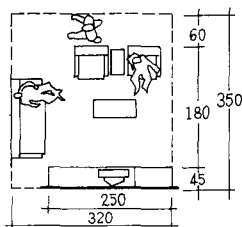
多、單人沙發組合



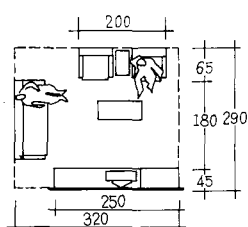
單人沙發組合



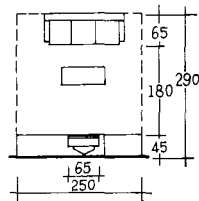
多人沙發



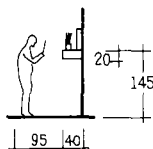
沙發組合與電視櫃



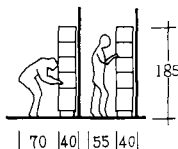
沙發組合與電視櫃



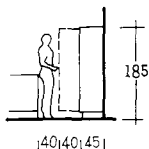
沙發組合與電視櫃



祭祀活動



開放式櫥櫃



有門式櫥櫃

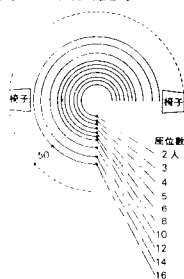
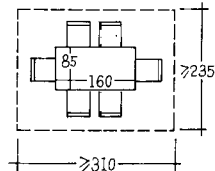
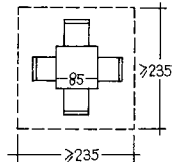
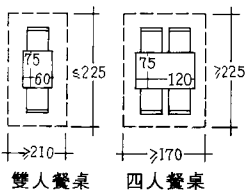
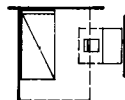
圖 4-02 起居空間傢俱設備尺寸

資料來源：本研究整理

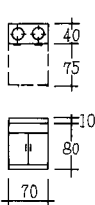
進餐空間

實線為傢俱尺寸。

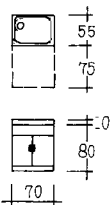
虛線為活動所需範圍，虛線範圍可部分重疊。



四人餐桌

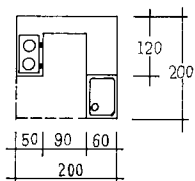


六人餐桌

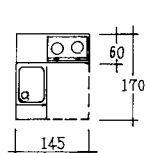


圓型餐桌的直徑與座位數

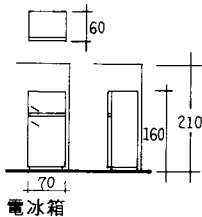
爐台



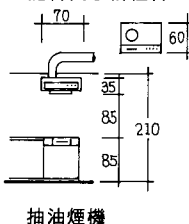
水槽



爐台與水槽組合



爐台與水槽組合



爐台與水槽組合

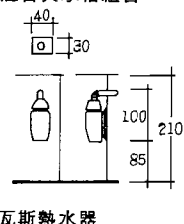


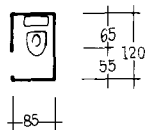
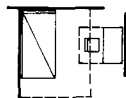
圖 4-03 進餐空間傢俱設備尺寸

資料來源：本研究整理

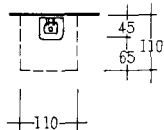
衛生空間

實線為傢俱尺寸。

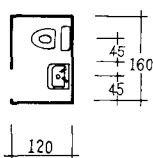
虛線為活動所需範圍，虛線範圍可部分重疊。



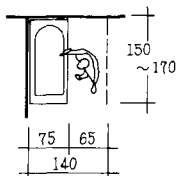
馬桶



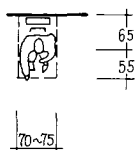
洗臉台



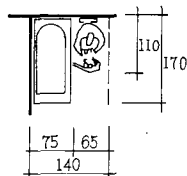
馬桶與洗臉台



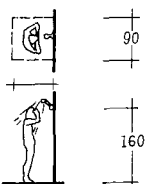
浴缸



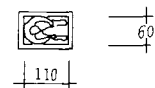
馬桶



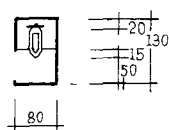
浴缸



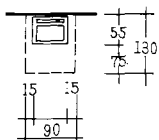
淋浴



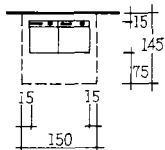
坐式浴槽



蹲式便器



自動洗衣機



洗衣機+烘乾機

圖 4-04 衛生空間傢俱設備尺寸

資料來源：本研究整理

儲藏空間

一般的國宅與民間住宅，儲藏空間是最欠缺的。由下表可知公寓住宅的儲存行為與儲存空間的問題。

空間名稱	一、儲存行為的檢討	二、儲存狀況之整理		三、問題說明
		主要儲存型態	儲存量範圍m ²	
前陽台	- 將未經整理的不用物品堆積於地面 - 鞋子脫放於入門處，阻礙通行，卻不放置於鞋架或鞋櫃。	易及放置櫥櫃 隨手置物平面 空間邊緣	0.20~0.00 0.22~0.02 0.62~0.07	- 隨手置放及空間邊緣物品時常造成環境品質惡化。 - 儲存空間規劃不合使用需要。
客廳	- 鞋架通常只用來堆東西，卻不放鞋 - 音響櫃等常是空的，錄影帶等卻因方便而置於外。 - 錄音帶沒有適當的櫃子放。	開放易及放置傢俱 易及透明放置櫥櫃 易及放置櫥櫃 隨手置物平架	0.31~0.05 0.36~0.00 0.43~0.00 0.18~0.04	- 沒有規劃適用的儲存型態。 - 現成傢俱未必切合實際使用。
廚房	- 廚房多陰溼，無法放置南北乾貨。 - 流理台下方空間密封不密，易生蟲，通常不置物。 - 未處理的食物和未洗滌食具都放在地面。	開放易及放置傢俱 易及放置櫥櫃 隨手置物平架 空間邊緣 易及懸掛位置	0.16~0.00 1.18~0.45 0.11~0.00 0.06~0.00 0.03~0.00	- 環境品質不適合儲存。 - 儲存櫃的設計未考慮實際情形。 - 儲存空間設計未考慮特殊儲存需求。
餐廳	- 儲存傢俱未裝滿，臨時放置者卻還頗多。 - 桌面放置食物、瓶、罐，變得狹窄難用。 - 置物櫥櫃中，多放裝飾品或酒類	開放易及放置傢俱 易及放置櫥櫃 隨手置物平架	0.15~0.00 0.78~0.02 0.16~0.04	- 儲存型態不適當。 - 缺乏適當的儲存傢俱。 - 儲存物品種類與空間使用機能並不相符。
後陽台	- 鑄窗台堆滿物品。 - 地面易潮溼，僅放少許塑膠製品。	易及放置櫥櫃 隨手置物平架	0.40~0.15 0.24~0.01	雖有空間但環境品質不佳。
浴室	- 浴缸尾端與牆相接處狹長的放置平面幾乎堆滿物品。 - 備放浸泡衣物的桶子佔有太大空間	易及放置櫥櫃 隨手置物平架 空間邊緣 易及懸掛位置	0.01~0.00 0.03~0.01 0.04~0.00 0.05~0.02	空間規劃未考慮使用機能的多樣性。
臥房(小)	「傢俱間隙」儲存最高	開放易及放置傢俱 抽屜 隨手置物平架 傢俱間隙 空間邊緣 易及懸掛位置	0.23~0.00 0.15~0.06 0.41~0.08 0.12~0.00 0.24~0.00 0.08~0.00	- 缺乏適當的傢俱收存。 - 房間內儲藏傢俱間隙或不足。
臥房(中)	「不易及放置平面」儲存最高	開放易及放置傢俱 不易及放置櫥櫃 抽屜 易及放置櫥櫃 隨手置物平架 傢俱間隙 空間邊緣 不易及放置平面 易及懸掛位置	0.16~0.00 0.64~0.00 0.54~0.03 1.19~0.04 0.25~0.05 0.21~0.00 0.24~0.00 0.19~0.00 0.06~0.00	空間不足。
臥房(大)	- 許多全家使用的物品收存於此。 - 年幼子女物品置於父母房間內。	開放易及放置傢俱 不易及放置櫥櫃 抽屜 易及放置櫥櫃 易及懸掛櫥櫃 隨手置物平架 空間邊緣 易及懸掛位置	0.19~0.00 0.85~0.00 0.52~0.16 2.21~0.33 1.26~0.00 0.27~0.05 0.29~0.00 0.12~0.00	- 居住空間不足。 - 儲存位置規劃不適當。

資料來源：4-13

儲藏空間

由儲藏行為與儲藏物之使用頻率及其體積大小，可將儲藏空間設備分成下列幾類：

1. 儲藏室：獨立設置的儲藏室可提供放置大件之物品或暫時不用的東西。其牆面可設置物架或掛鉤以利使用。
2. 開放式櫥櫃：可供取用便利或造型具美感者。如酒、書籍等存放之用。
3. 有門式櫥櫃：例如衣物櫃等。
4. 隨手放置平面，如桌面等。
5. 吊掛物品。

以上是對居住單元內部之儲藏空間在規劃設計上所因應之對策。（張又元，1990:67）

對規劃設計的建議：

基於上述儲存空間之檢視與儲存量及其分佈之檢討結果，對公寓內部之儲存空間的規劃設計，建議如下之改善對策：

（一）前陽台

1. 在入口處設置多層的開放易及放置傢俱，下層放鞋、頂層置雜物，體積約 0.15m^2 。
2. 在陽台之後半部設置較大的置物架，供整理放置大件不用之雜物，空間需 $0.6\sim 0.07\text{m}^2$ 。

（二）客廳

1. 放置鞋櫃較吊掛鞋架實用。
2. 較缺的是開放易及的放置傢俱，空間需 $0.489\sim 0.092\text{m}^2$ 。
3. 不要使用音響櫃類的傢俱，而以抽屜櫃及開放易及傢俱較為實用。
4. 易及透明放置櫥櫃，需約 0.14m^2 。
5. 易及放置櫥櫃約需 0.264m^2 。

（三）餐廳

1. 較需要的是開放易及放置傢俱，約 $0.3\sim 0.04\text{m}^2$ 。
2. 易及放置櫥櫃約需 0.42m^2 。

（四）廚房

1. 需要能方便清洗的架子，以供擺放尚未清洗的菜或備食用品 0.09m^2 。

儲藏空間

2. 需要能密封防潮防蚊的櫃子，以放南北乾貨。0.37m²。
3. 開放易及放置傢俱約需0.12m²。
4. 易及放置櫥櫃約需0.85m²。
5. 易及懸掛位置的物品約0.02m²。

(五) 後陽台

1. 需要開放易及放置傢俱，0.26m²。

(六) 浴廁

1. 易及放置櫥櫃需0.005m²。
2. 開放易及放置傢俱需0.015m²。
3. 易及懸掛位置之物品約0.04m²。
4. 盥洗衣物的空間必須加以規劃，最好有0.04m²的空間放置盥洗衣物之盆子。

(七) 臥房（小）

1. 開放易及放置傢俱約需0.3m²。
2. 抽屜約需0.11m²。
3. 放在空間邊緣的物品約0.11m²。
4. 少用吊掛的衣櫥，不是使用櫃子就是掛於門後，約0.02m²。

(八) 臥房（中）

1. 居住空間不足。
2. 開放易及放置傢俱容積需0.5m²。
3. 不易及放置櫥櫃容積需0.25m²。
4. 抽屜需0.15m²。
5. 易及放置櫥櫃需0.45m²。
6. 易及懸掛位置的物品約有0.02m²。

(九) 臥房（大）

1. 居住空間不足，須加大面積或改變目前住宅中儲存位置之規劃，將全家使用之物品置於公共空間，孩童用品置於其房間。
2. 開放易及放置傢俱容積需0.2m²。
3. 不易及放置櫥櫃容積需0.6m²。
4. 抽屜需0.4m²。
5. 易及放置櫥櫃需1.35m²。
6. 易及懸掛櫥櫃需0.7m²。
7. 易及懸掛位置的物品約有0.05m²。

臥室室型及尺寸模矩

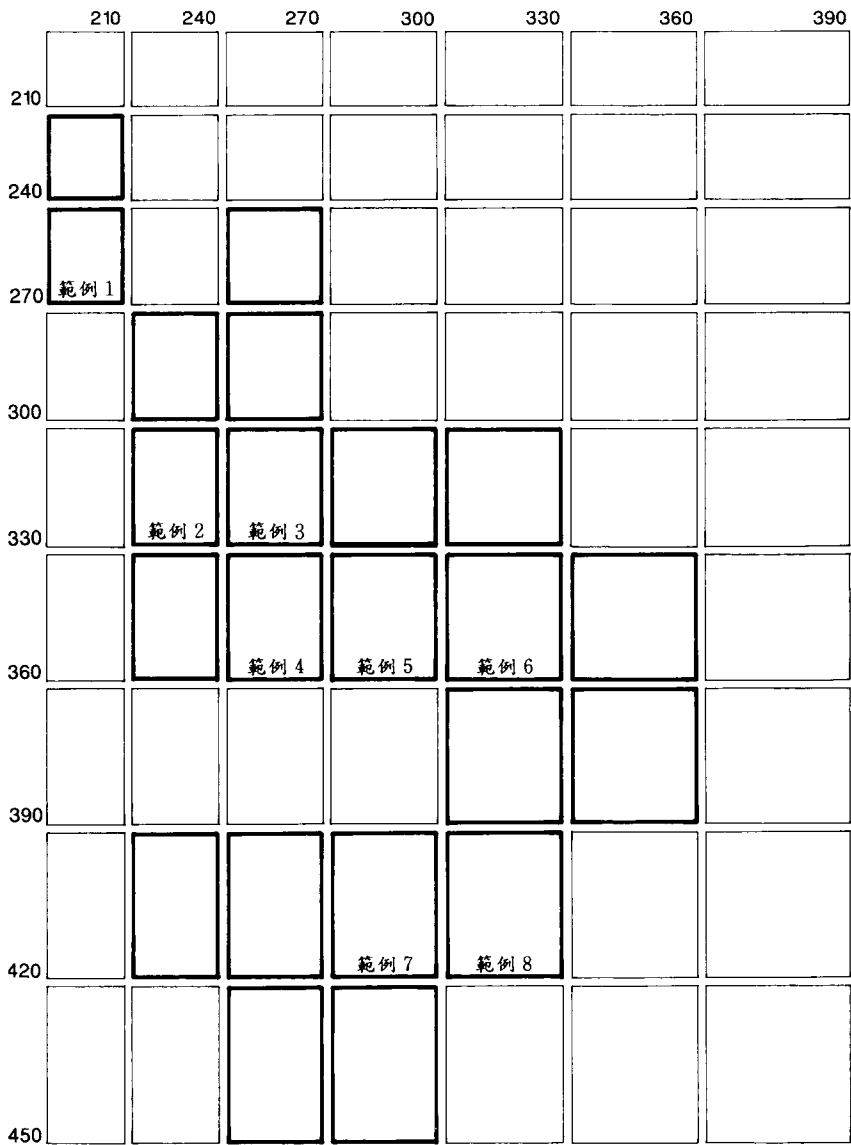


圖 4-05 臥室室型及尺寸模矩

資料來源：4-07，本研究整理

客廳室型及尺寸模矩

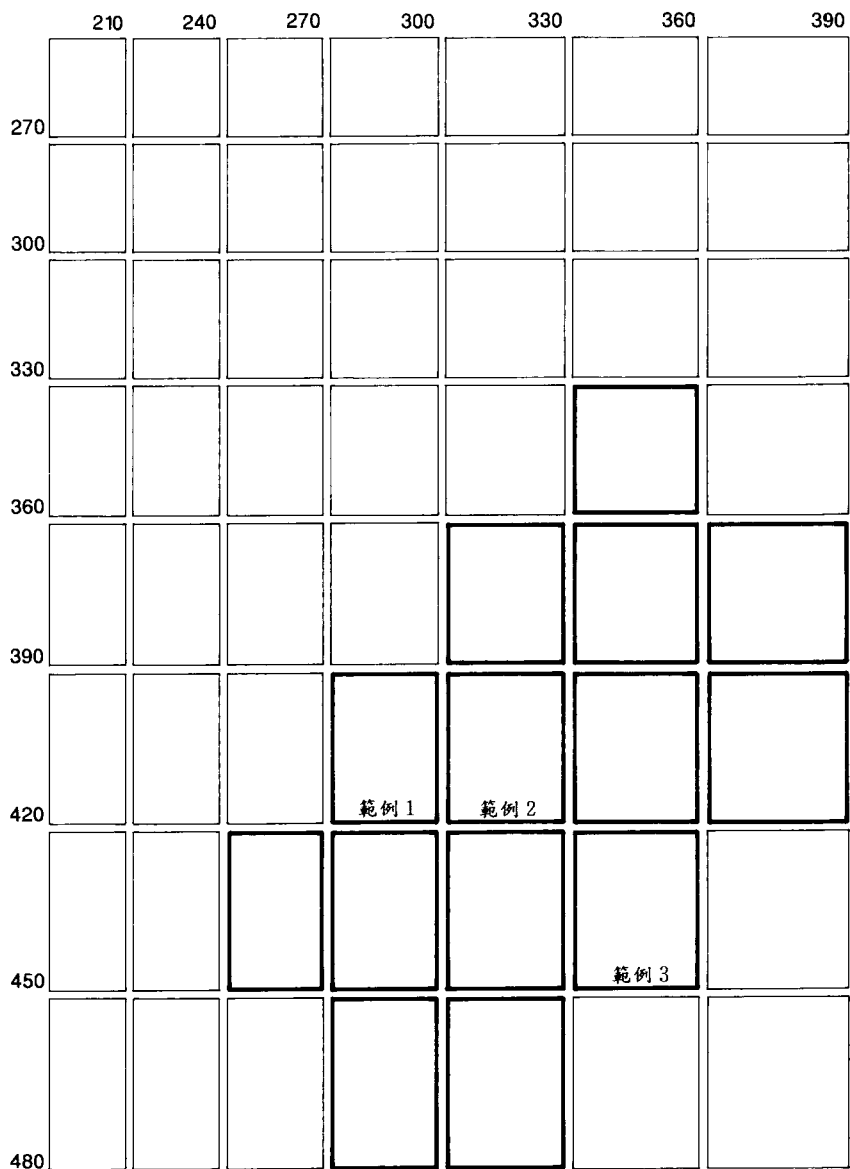


圖 4-06 客廳室型及尺寸模矩

資料來源：4-07，本研究整理

餐廳室型及尺寸模矩

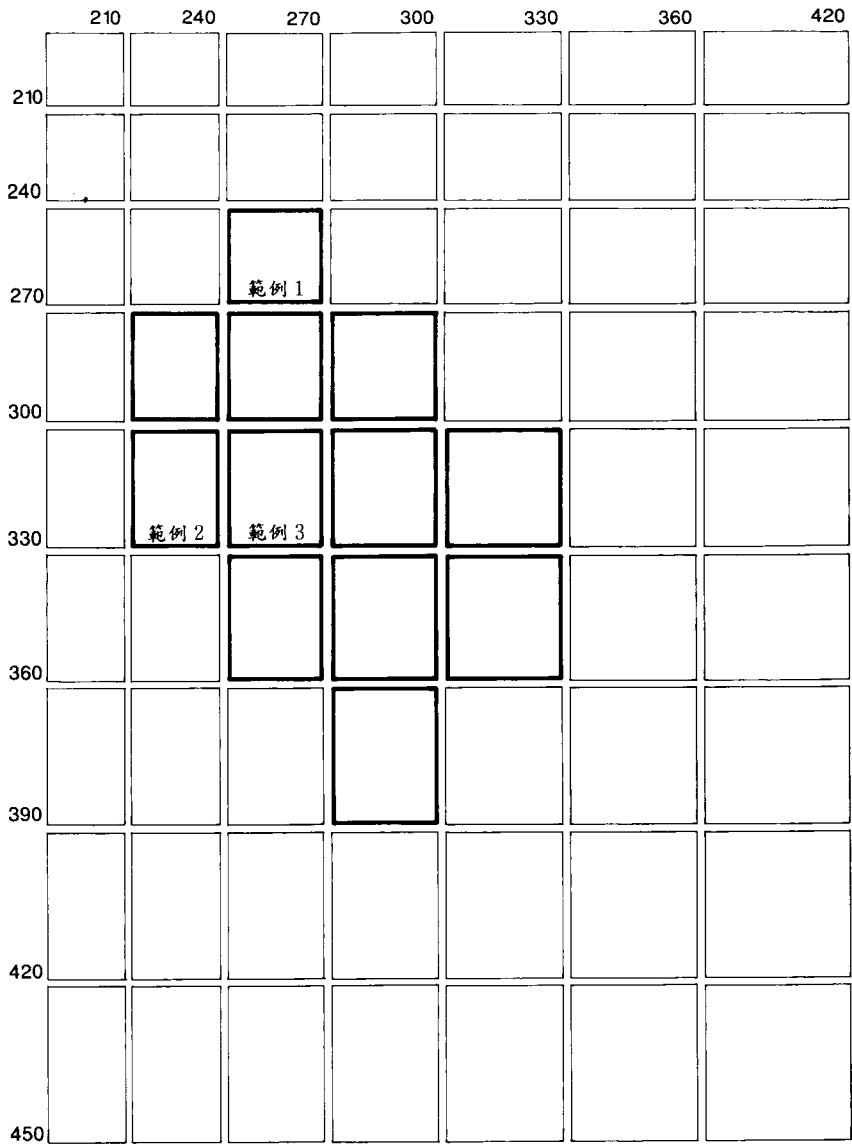


圖 4-07 餐廳室型及尺寸模矩

資料來源：4-07，本研究整理

廚房室型及尺寸模矩

	210	240	300	270	330	360	390
210							
240							
270	範例 1	範例 2					
300							
330	範例 3						
360							
390							
420							

圖 4-08 廚房室型及尺寸模矩

資料來源：4-07，本研究整理

浴廁室型及尺寸模矩

	90	120	150	180	210	240	270
90							
120							
150	例 1						
180	例 2			範例 3			
210			範例 4	範例 5			
240				範例 6			
270						範例 7	
300							

圖 4-09 浴廁室型及尺寸模矩

資料來源：4-07，本研究整理

臥室

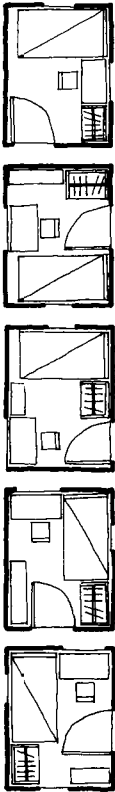
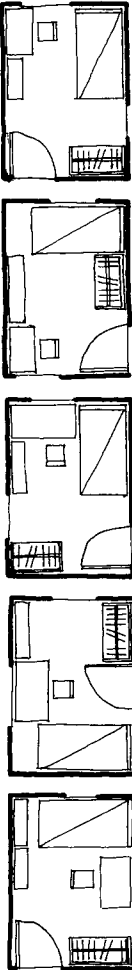
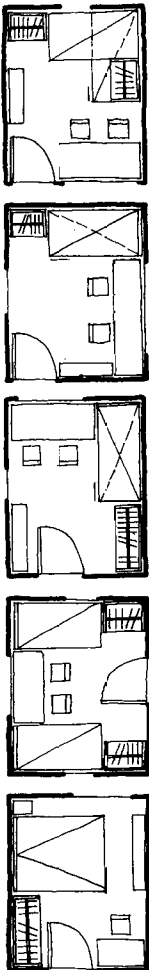
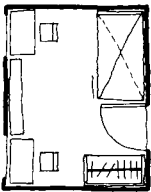
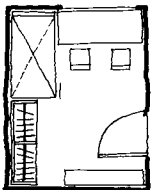
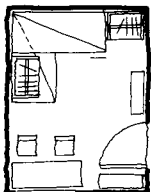
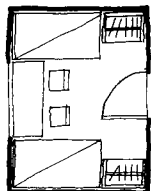
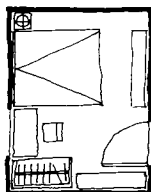
	240×330	270×330
 		
5.67m² (1.88坪)	7.92m² (2.62坪)	8.91m² (2.95坪)

圖 4-10 臥室室型及傢俱設備組合

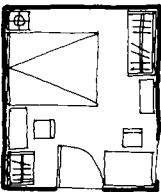
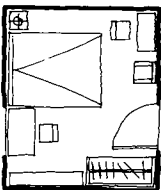
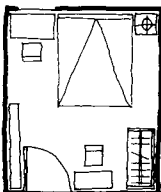
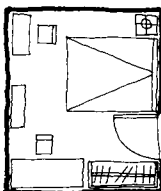
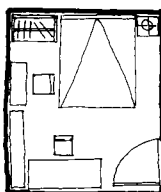
卧室

270×360



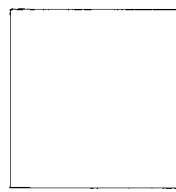
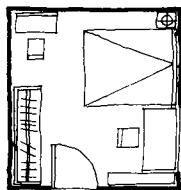
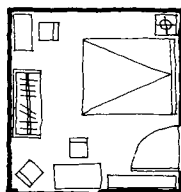
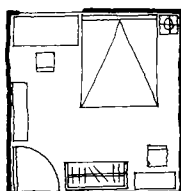
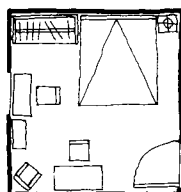
9.72m²
(3.21坪)

300×360



10.80m²
(3.57坪)

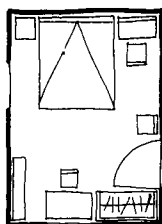
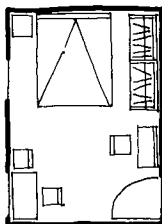
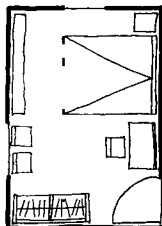
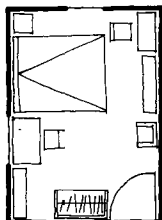
330×360



11.88m²
(3.93坪)

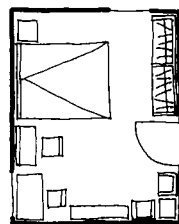
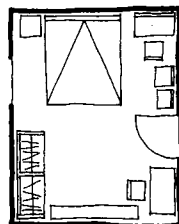
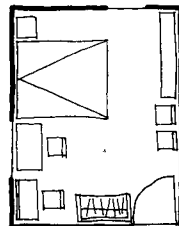
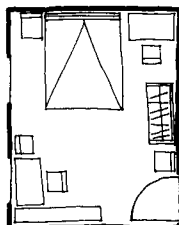
臥室

300×420



12.60m²
(4.17坪)

330×420



13.86m²
(4.58坪)

資料來源：本研究提供



圖 4-11 客廳室型及傢俱設備組合

資料來源：本研究提供

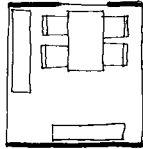
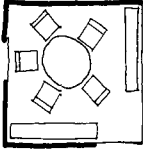
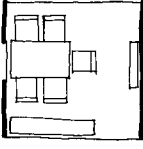
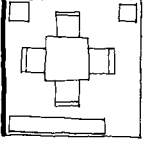
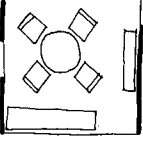
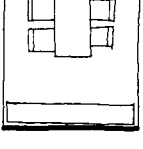
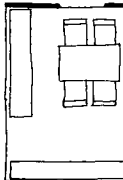
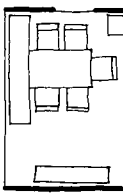
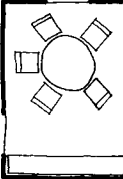
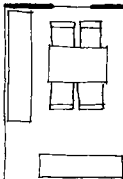
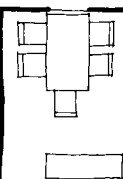
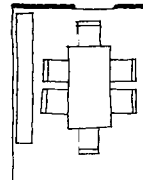
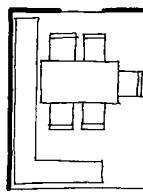
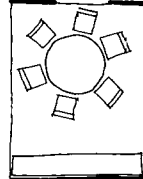
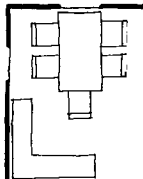
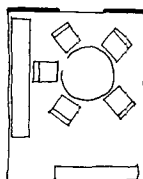
餐廳		
270×270	240×330	270×330
      7.29m² (2.41坪)	     7.92m² (2.62坪)	     8.91m² (2.95坪)

圖 4-12 餐廳室型及傢俱設備組合

資料來源：本研究提供

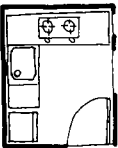
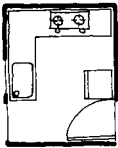
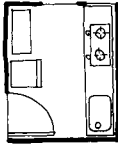
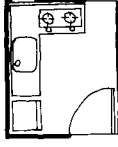
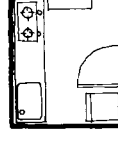
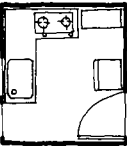
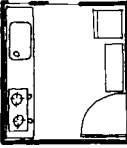
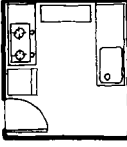
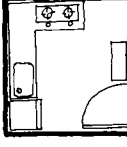
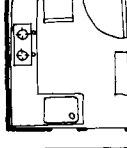
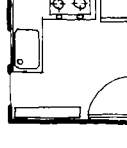
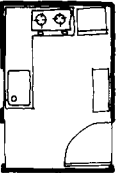
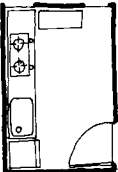
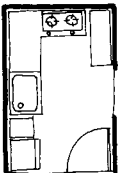
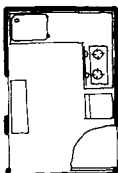
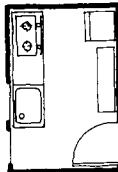
廚房		
210×270	240×270	210×330
     	     	    
5.67m ² (1.88坪)	6.48m ² (2.14坪)	6.93m ² (2.29坪)

圖 4-13 廚房室型及傢俱設備組合

資料來源：本研究提供

浴廁

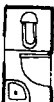
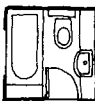
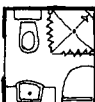
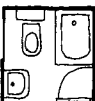
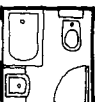
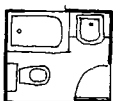
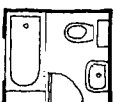
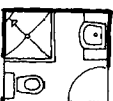
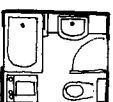
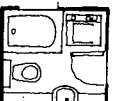
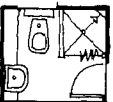
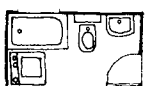
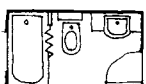
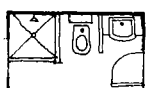
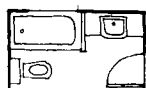
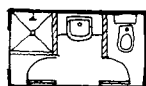
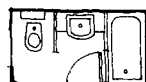
90 × 150	90 × 180	180 × 180	180 × 210
 	  	   	     
(0.45坪)	1.62m ² (0.54坪)	3.24m ² (1.07坪)	3.78m ² (1.25坪)

圖 4-14 浴廁室型及傢俱設備組合

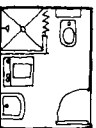
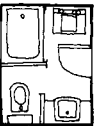
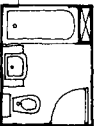
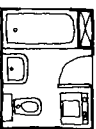
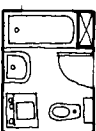
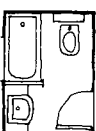
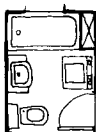
浴廁

270×150



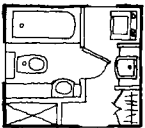
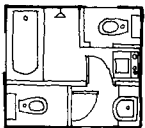
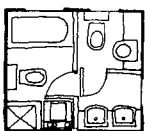
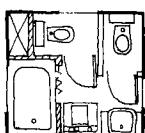
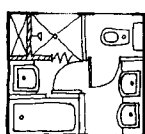
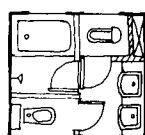
4.05m²
(1.43坪)

180×240



4.32m²
(1.34坪)

270×240



6.48m²
(2.14坪)

資料來源：本研究提供

第四節 品質需求及設計原則

國民住宅規劃要滿足人性的需求（human needs）才能擁有適當的居住生活環境品質。這些環境品質表達於人們在維生、意識的層面上，也顯現在適宜性（fit）及對日常接觸與控制（control）的要求上。本研究企圖從人的需求觀點及需求內容著手，在環境品質的五個需求層面上建立一個尋求國宅規劃事務（配置、住棟、住戶單元、公共設施及設備的規劃工作）的設計原則。

		國 宅 規 劃 事 務				
		配 置	住 棟	住戶單元	公共設施	設 備
品 質 需 求	維 生					
	意 識					
	適 當	設 計 原 則				
	接 觸					
	控 制					

本節將分二方面來討論品質需求及設計原則。第一，界定品質的五大層面之人性的需求及需求內容；第二，從品質及規劃事務向度尋求設計原則。

一、品質的五大人性需求向度

（一）維生

1. 人的需求

人們集體居住營生主要在滿足其基本需求包括生活中安全、健康上的住居環境，以及維持安全、健康生活環境的必需設備。而任何一項相關安全或健康的制度都會影響實質空間的組織甚至住戶單元內的空間安排。早期人類社會因素或技術因素而住宅設備較為缺乏，但仍然具有維持基本生活所需的設備，例如水井、澡堂、排水溝等。現代科技文明的力量促使人們生活水平提昇，對基本需求標準也相對提高，例如公共衛生法案明定地下管溝的安排方式及最小住宅間隔等以確保住戶的日常生活必須賴以生存的元素，如水、電、日照、通風等等。另外，這些公共法案及現代技術，也相對促使住居空間型態與組織上有異於早期住宅配置的方式。然而集合住宅的規劃原則也因應現代生活內容而有較細緻的

要求。

除了上述實質環境提供的日常生活的空間元素及設備外，人們維持基本生存所需的還包括了意識層面的方向感，認同感及日常人們之間的接觸，與自然的接觸等等，這些非實質意識要求一部份則透過空間的組織系統及對空間元素的控制來滿足人的需求。因此，集合住宅規劃原則應充份發揮上述心理的及實質空間上的需求。

2．需求內容

(1) 基本空間

住宅做為人們的庇護所主要在滿足人們日常生活所需的基本空間及其內容。而家庭日常生活及家庭規模皆有週期性，所以對空間需求就有基本的量及基本的空間內容，這些基本的需求必須因應家庭在某一個成長階段的變遷。另外，人們需要社會接觸，與家庭以外的人溝通、交換訊息，以完成整體的社會生活，所以除了住戶的基本空間需要外，人們也需要有提供人們休閒，接觸交談的戶外空間及公共設施。這些公共的戶外空間及設施也因為不同家庭及社區居民的背景，而必須有不同空間層級及不同特色的場所來滿足不同生活內容所需的公共中介領域。就整體的集居空間而言，上述這些基本的空間需求在不同的人口條件下，有不同的空間量及空間內容的需求，並且在規劃下配置於合理的關係之中。

(2) 設備

日常生活中不可或缺的水、電等能源以及生活中使用後產生的垃圾、排泄物等都需要安排管道設備來處理。因此，設備是處理人們日常生活的基本需求之一。對設備的需求也因應家庭生活的週期性及家戶之間的數量及空間關係而有不同的安排及管理，例如：不同家庭規模對浴廁數量及水電供應的數量也不同，而位於同一空間單元的住戶，因為不同的座向，共同管道的排列及其任務也會有不同的考慮。所以，對設備的需求及管理在住宅規劃上形成重要的課題。除了上述實質的空間系統配合設備系統考量處理的形式之外，設備的經營維護計畫是維持人們生活

品質的主要方式，經由共同協定的管理計劃來經營維護設備以增加環境的可居性，特別是容易造成環境污染的水及垃圾的管理更需配合空間合理的規劃，安排適當的空間位置及管理原則以維繫人的基本生活空間品質。

(3) 安全

住宅做為庇護所的基本需求之一就是安全。人們集體營生，日常生活所接觸空間都有安全上的考量以維持人們生活的品質。安全，也可說是意識全面上的要求，可以經由實質的空間安排來達成，例如住戶之間都可以隨時監視家門口公共空間所發生的事，以防止陌生人闖入。而「社區認同」更是在心理的層面上給予居民歸屬與有安全感。另外，在實質的空間安排上，一個具有明晰的空間辨識感及層次感也會指引居民在行進過程中所需的方向性，避免因爲迷路而產生方向錯亂而產生心理的不安全感。除此以外，人與人之間的日常接觸所產生的社區意識也提供了相對的安全需求，例如社區雜貨店門口附近的公共空間提供了人們聚集交談會面的接觸及交換訊息的機會，在意識上提供了自我存在的安全感。

除了上述實質及非實質的需求外，表達在空間元素上提供安全庇護的還有設備上的考量，例如防火防盜設備，這些設備彌補了空間上的疏漏，同時它們也可以在空間規劃上提供控制管理原則，以做為空間安排上的考量。

(4) 健康

清新的空氣，柔和的光線及舒適的微氣候是維持人們健康居住環境的基本要求。由於各地的氣候條件不盡相同，於是建築型態也因應氣候限制而各有特色且表現在實質空間的營造方式及材料上。例如：因應風向及雨量，海邊與山丘住宅的窗戶或走廊就有不同的處理方式以滿足人們尋求健康生活環境的要求。除了上述因氣候影響住居空間外，居住密度計劃也影響健康衛生環境的塑造方式，例如高密度住宅區與低密度住宅區反應通風、日照及噪音的空間計畫並不同，高密度所

需求的住宅間隔應大於低密度之要求。另外，地理形勢位置上的特色也影響健康衛生的住居環境空間計畫，例如台灣北部較濕冷，南部較乾熱、海邊地區較風大，且潮濕鹽份重，而都市則熱且空氣污染，像上述各不同位於地理形勢的居住環境，對增進健康衛生的環境，有不同的處理方式。因此，集合住宅的健康衛生環境塑造應考量密度、氣候、地理地形區位等因素所帶來的環境衝擊影響。

（二）意識

1．人的需求

除了人類基本的生理與心理的需求之外，人對生活空間還有更深一層的意識上的需求，這也是人有別與一般動物最根本的差異。根據海德格的看法，建築的原初形態之本義，正是「居住」（dwelling）的意思，「居住」的意義在於讓人能夠立足於大地之上，而有「在家」（at home）棲居之實存感。因此，居家空間所能為人提供的，絕非單純的機能，事實上是充滿了生活中豐富的意義，反應在人對空間的思想上的需求，就是「意識」。不過處在快速發展的都市環境中，常令我們有「無家可歸」（homeless）之感。因此，在處理集合住宅之規劃時，必然不可忽略「居住」的意識。在集合住宅的意識需求包括：地方特色、社區認同感、方向辨識感、領域感、及人性的空間尺度。

（1）地方特色

在傳統的經驗之中，建築的生成是藉由特定時空之社會文化系統，所產生的空間規範，透過當地的材料、工法及營建規則而構成的，其整體的形式中可以清晰地傳達屬於本土性的地方特質，使人置身於其中時，能感覺到此地的氣候特色，材料工法的條件、生活方式及對應天地的環境觀。而現代化之後，隨著材料技術的開發，各地獨有的地方特色反被普遍的環境形式所取代，使得歷史的「人地」關係逐漸消失，所賴以指認「地方性」（locality）的風貌特質亦被「國際性」形式所同化。因此，在集合住宅的整體環境中應表達台灣居住性的地方特色。

（2）社區認同感

人們都想在廣大的市區中，明顯地區分他們所居住的社區。在過去的經驗中，社區（或村、鄉）的建立是以地緣或血緣關係為基礎，很自然地在地理區位、地勢特質、生活方式甚至於地名上均有其明顯可辨識的特質，居民對其社區也有歷史性的認同感。然而現代都市的居住社區是透過自由市場及社會遷移聚集而成的，居民之間雖沒有特定的社群關係，但人性中需要屬於他們自己的，且容易識別的空間單元（Alexander，1977:81）。因此，在集合住宅的空間形式上應塑造可辨認的社區規模、環境形式，以建立社區的認同感。

（3）空間辨識感

日常生活行為植基於環境意象的心理學功能，而環境意象與對空間組織的體驗與認知有關。凱文林區（Kevin Lynch）曾認為好的環境意象會給人們安全的感覺，而不安全感則會伴隨著方向感的混亂而增加。這種環境意象明顯地與空間秩序直接關聯，明晰的空間層級意味清晰的空間秩序的體驗，暗示了活動所需參考的環境指引。

我們日常的生活行為與生活空間的目標地與行經路徑有關，生活當中總是表達從「這兒」到「那兒」去完成某一件事情。因此空間的活動路徑與目的地關係有賴明晰的方向感來維繫。而且路徑的連續性特質所產生的韻律感亦幫助人們在空間的行進過程中取得識別的記憶。

因此，維繫清晰的空間秩序提供方向感，在集合住宅的規劃中乃為重要的課題。一方面提供建築群配置上的整體空間層級性，也提供公共與個人空間範域的明晰辨認。

（三）適當

1．人的需求

「適當性」是一種極普遍的品質，它涉及了世上所有物件、事物與人之間的一切適切的關係，是一種免於衝突、矛盾、排斥的調節功能的結果。在住居環境的範疇之中是指：

- （1）人為環境與原有之涵構條件間的和諧關係。
- （2）空間模式與生活習俗之對應關係。

- (3) 時間的推進與家庭或個人需求變遷之關係。
由上述內容可依適當性在其不同的指涉之下具有不同層次的關係屬性，以下可分為三類分別討論即：相對應兩者關係之適宜性(adaptability)；性質相似者關係之相容性(compatibility)；以及隨時間變遷而調整之可變性。

2. 需求內容

(1) 適宜性

住居空間的規劃中無論是空間性質、數量的計劃或是場所的塑造，都是對應著生活的內容而形成的。生活內容中除了一般性的基本維生條件之外，生活行為的模式是具有習俗性的。也就是說空間與場所的生成不是普同性機能所能充份解釋，其中有極大部分是必須對應著一組透過社會學習而獲得的生活習慣，亦即社會文化系統中的生活模式。由於人的行為是有相當的調適能力，而且人也有改善環境的能力，因此當空間與行為發生矛盾或衝突時，有兩種狀況將會發生，一方面居住者會調整生活中的具體行為以利用空間的條件，來完成某一種活動的要求，空間的重疊使用或改變原有計畫空間的使用；一方面，居住者也會逐步地改造空間以適應生活的需要，如加改建的行為。總之；空間與生活的行為之間是需要適宜的關係。我們生活環境是整體而多樣的，任何一個新的建築開發計畫都不可能脫離所在之環境而獨存的。同時，環境的改善也是漸進的，尤其針對建成的地區而言環境改變連續性是必須與生活內容中穩定的漸變相對的。當然，相同建地新計畫也會為原有環境帶來新的改善契機。因此，新舊環境之間的互動關係是必須建立在環境的適宜性之上。

(2) 相容性

集合住宅的活動是多樣的，也就是這種多樣性才能造成生活中的豐富感。多樣性是產生於相異性質的不同事物的組合，若不能避免相異事物間可能發生之衝突時，則多樣間的相容關係是保持多樣的豐富性最首要的條件。

台灣的居住情境是有別於西方社會住宅區的氣氛。由於在習慣的生活方式中，人際關係是透過日常的社交活動而建立的，因此住商混合的現象是一種極自然的選擇。反觀社會由於汽車文化的過度影響，空間位置與距離的關係也隨之改變，原有的住商混合的需求卻被功能過度分化的都市計畫所取代。住宅區雖然寧靜但了無生氣，公共性活動、日常商業活動都不是在能以步行到達的範圍之內，生活變得單調。但是在台灣的住商混合雖然沒有上述的問題，卻因為商業活動過度的發展蔓延，反而侵犯了住宅環境最基本的品質。因此其混合使用的相容性是集合住宅規劃的主要課題之一。

(3) 可變性

「變」是生命的本質之一，也只有活的東西才有可能變，不會變或不能變的事物，基礎上已經死亡了，而時間正是變的基本向度，換言之，變的等質也只能在時間的向度中表達。

在生活的環境中，隨著時間的延展，居住者的年齡、家庭結構、生活方式都會逐漸改變，但是，除非受到外力的影響，空間本身是不會自動改變的。然而，不能隨著居住者的生命週期或個體需求而改變的空間就是死的空間。當設計者為使用作了太多的設計處理時(over-design)，通常的結果是反而限制了使用者變的可能性，尤其在台灣特有的居住文化影響之下又加上住宅自有率高，而空間格局類似，空間的可變性如何能透過設計而保留在規格之中是集合住宅的重要課題。

(四) 接觸

1. 人的需求：

生活的進行，就是藉由主體的意圖把不同的生活活動需求的內容串連起來，並由此掌握資訊，與人交接，這個移動與連繫人與人、人與活動、人與自然，也就是接觸的可及性。集合住宅中，應提供居民多樣性、適量的活動、資源、服務、訊息和場所。

2. 需求內容

(1) 與人接觸

日常生活中，人們每日的接觸互動關係及人

與實質環境的接觸體驗是人們得以賴以生存的表徵。聚集在一起生活，人們交換經驗以便在環境塑造過程中取得共同的協定。並能對事務有學習及反省的機會，而與別人的接觸之中最能夠體會到不同階段而可分享的經驗。因此經驗的分享、精神的鼓勵與關切，社群的認同感是建立與人接觸機會的最主要的目的。

(2) 與活動的接觸

集合住宅的社區感及認同感是可透過空間的處理達到某一程度的效果，但是空間若無活動的支持則無法產生生活的意義。也就是說除了戶內的居家生活之外，社區的活動接觸的可能性是建立集體生活意義的重要條件。

在社區生活中，日常的活動需求包括具有交易性及服務性的商業活動，娛樂性的休閒活動教育性親子活動、宗教性的宗教信仰活動，以及日常生活中傾倒垃圾等的服務性清潔活動。

這些必須透過實質的空間及設備或是社區組織方能提供活動產生的場所並促成活動的發生。一個有豐富活動的社區必需真正有一定規模的鄰里商業提供社區民眾日常生活所需之日用品，而街角的商店有時也扮演著守望相助的安全角色並提供資訊的傳遞的場所。社區公園或空地則提供社區居民日常休閒活動、鬆軟筋骨的活動場所都由鄰居舉辦富有教育性的親子活動，提供社區媽媽、小孩子接觸共同參與活動的機會。傾倒家庭日常生活的垃圾的清潔活動，也提供了鄰人碰面共同參與公共衛生或家庭清潔的活動。當社區大尺度大時，社區也有宗教性的祭祀活動提供人參與機會，增加生活的內容。因此集合住宅規劃應依據社區的大小密度，提供一定規模的鄰里商業及公共開放空間甚至組成社區組織提供各種活動產生的機會。

(3) 與自然的接觸

集合住宅的人性空間感除了豐富的實質的空間尺度感、人與人間接觸、人與活動的接觸機會外，尚包括了與自然的接觸的需要。人們需要常到開闊的綠地裡，當住家的附近有

綠地時就會常去，但若離綠地太遠就不會去了。因此一個有人性空間感的社區除了要有自然氣氛外，距離上亦應列入規劃的考量以滿足人們接觸的慾望。除了綠地，水亦是生活中不可或缺的元素之一，但在改變生活環境之中很難每一處都有水可以接觸，因此社區中適當的水空間可以提供社區活動的接觸面及生活品質，但必須有良好的管理以及有良好的空間。另外，陽光亦是生活中不可或缺的元素，除了午后的烈日，傍晚或早晨的陽光浴是人所需求的，這種與光的接觸可以透過建築空間的規劃塑造有柔和陽光的戶外空間或半戶外空間供人們使用。然而上述所提及的綠地、水及陽光的接觸可以合併在空間規劃中提供良好的接觸場所。

(4) 與資訊的接觸

人們集體居住一個重要的因素是經由人與人的接觸完成社會生活所獲得的存有感及生活所需動力、接觸是生命中極需要的一種品質，藉由接觸傳遞了社群裡發生的每一件事情，而資訊的傳遞也促進了生活進步的動力，改善生活品質。資訊的傳遞可以透過空間塑造一個傳播的場所也可以經由日常人們的接觸達成。

集合住宅的規劃所提供的鄰里商店、郵局或其他公共設施都是傳達訊息的場所，以日常用品提供的街角商店而言，它是社區的情報站及守望相助亭，鄰居日常的購物活動中也得到了所要的訊息。因此，集合住宅規劃應該在不同空間層級裡提供不同碰面停留的場所，或規劃社區公共的告示板使日常生活中都可以得到所需的資訊。

(五) 控制

1. 人的需求

在一段時間內改變某一部份實質環境的力量，即表示對該部份實質環境的控制。人們改變某一環境就是控制空間的表徵，經由決定空間元素之間的組織關係及其位置來掌握環境進而改變環境。例如在住屋裡，我們選擇性地增加或排拒某些傢俱在住家中的某一個位置，更大的範圍裡，包括改善住宅環境品質或管理公共與私有空間等。這些不同的環境

行動表達了人透過對實質空間改變及管理來滿足人的基本需求。這些控制的手段包含了對實質空間的改變與非實質的經營策略。例如，在日常居住生活中，表達在公共及私有領域的控制，人們對居家使用活動的空間延伸與塑造及訂定公共規範以控制環境隨意成長的行為。或為提昇公共環境品質設立共同管理委員會，或為控制私人財產而劃分的空間領域感等。因此，在集合住宅的規劃原則裡應考慮上述實質與非實質的環境經營策略以符合住居生活的需要。

2．需求內容

(1) 領域感

領域感包括了形式上的領域感（如圍牆、不同高低變化的空間）及心理上的領域感（如防禦性的安全距離）。領域感隨著居住生活環境的差異，不同的居住者生活背景及個人背景差異而有所不同。不但個人追求獨自的空間領域，群體也有其群體表徵的領域需求。例如社區的規劃會要求具備清楚社區門道與邊界的配置或社區內更細分的不同鄰里單元之間的空間配置界定，這是整體社群空間領域感的表達。例如個人有維持私密性並控制自我領域的房間佈局以及住家單元對外的空間私密性及私有領域感的表達。

因此，集合住宅的規劃應表達在數地上從住棟單元，住棟群到聯繫各住棟單元之間的通道等不同層級上表達明確的領域秩序以達到居住者對住居環境自我感的維持及安全上的監視效果。

(2) 公共與私有的分際

人們是各不相同的，基本的區別之一是他們反而以不同的方式在鄰里內選擇自己的住家位置，有的人喜歡靠近熱鬧的街道轉角，喜歡外面活潑的氣氛，樂意看到不同的人早晚在家門前經過。有的人則喜歡安靜，不願意有陌生人在家門前經過。因此不同的人對自家私有空間與外面公共空間的關係有不同的控制方式。另一個與住家選擇直接相關的是連繫的通道，通道與住家之間空間的圍塑關係是界定從公共、半公共到半私密、私密不同空間層級的關鍵，也是外人辨識空間領域

的指標。因此集合住宅的規劃原則應考量居家使用活動的空間延伸或界定時對層級性的明晰性塑造或藉由公共規範的訂定以維持公共空間的完整性防止私人因使用上延伸而侵犯公共空間範圍。

(3) 管理與維護

集合住宅的特性，在其產權及使用權上因有一部份必須與其他住戶共有及共同使用。因此對於使用上的管理與維護乃為重要的課題，良好的住宅管理維護不但表達住戶的經濟能力，也提高住宅之價值，就人的需求而言，是滿足自我表達之慾望而展現在具體的空間品質控制的行為上。

住宅的管理維護除了關於住戶單元的空間外，也包含非實質的制度，經由共同協定的公共條約限制住戶的生活，行為維護公共利益。因此，集合住宅的規劃原則在考量維護管理制度，如何落實到空間使用上及其經濟效益上的考量。

二、設計原則

本小節企圖從環境品質五個需求向度（維生、住棟、住戶單元、公共設施、設備的規劃工作）的對應關係中（如下表所示）尋求設計原則。

表 4-12 環境需求品質與建築事務之關係表

	配 置	住 棟	住 戶 單 元	公 共 設 施	設 備
維 生	1. 有陽光的庭園 2. 有遮蔭的公共性開放空間 3. 反應冬暖夏涼的季風環境 4. 反應季節的植栽配置 5. 綠色地氈	6. 側面對噪音源 7. 植樹防音 8. 兩面以上的採光通風 9. 向上隔層退縮 10. 避風的高樓陽台	11. 供多人同時使用的浴廁 12. 適合本土習慣的衛浴設備 13. 止滑鋪面 14. 雨庇和花台	15. 下凹的運動設施 16. 集中的民生商店 17. 衛生的垃圾收集點	18. 浴廁通風換氣 19. 無障礙環境 20. 空調省能
意 識	21. 風水 22. 明晰的社區入口 23. 可逗留的通路 24. 有層次的領域	25. 具地方特色的住棟 26. 可見性高的住棟入口	27. 私密性的層次 28. 具私密性的臥室 29. 祖先廳		30. 強化空間的夜間照明
適 當	31. 植體在店面之間 32. 本土性的新樹種 33. 人畜無害的植栽 34. 綠意中庭 35. 高低層混合的住棟配置 36. 新舊社區紋理的協調	37. 量體協調 38. 多樣的住宅型態 39. 具正背面的住棟 40. 住戶入口分離	41. 隔音衣櫃 42. 客廳的主牆面 43. 玄關 44. 景觀的前陽台 45. 家事的後陽台 46. 寬敞明亮的廚房 47. 溫暖的進餐空間	48. 兒童戶外遊戲空間 49. 未租學齡兒童的遊戲場 50. 地下停車場 51. 地面臨時停車位 52. 機車、腳踏車棚 53. 臨時性的販賣	54. 分離式冷氣 55. 結構獨立的管道間
接 觸	56. 大樹下的活動 57. 串連的戶外空間	58. 門廳的訪客等待空間 59. 可供閒談的樓梯平台	60. 起居室	61. 訊息站 62. 社區中心	63. 指標系統 64. 認識自然的戶外教室 65. 對講機
控 制	66. 略零角落的利用 67. 外部空間的自發性管理	68. 大樓管理員 69. 對外採光的電梯間	70. 後陽台的視線屏障	71. 社區管理服務站	72. 型式統一的鐵門窗 73. 環境控制系統

資料來源：本研究提供

1. 有陽光的庭園

維生・配置

問題與需求

住棟的配置應考慮居民的生活環境需求，都會區內大樓林立，位於地面層的庭園由於受到四周高大的住棟的陰影遮蔽，往往一天之中僅有3~4個小時有可能見到太陽。如此對兒童和老年人的健康有負面的影響。

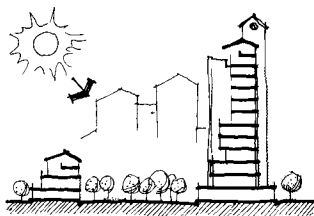
由於人會選擇一個有陽光的戶外空間活動，塑造一個適宜的戶外空間是必要的。

環境品質

有陽光的庭園是開口向南的，住棟的陰影不應妨礙庭園的日照。

處理原則

將高層的建築物配在基地的北側，向南的一面儘量開放，留設庭園使用。同時，將低矮建築物配置於南側，以確保採光面積。



資料來源：4-01，4-07，4-19，本研究整理

2. 有遮蔭的公共性開放空間

維生・配置

問題與需求

臺灣屬於亞熱帶氣候，夏天濕熱，冬季日照是利且必要的；而夏季在戶外活動時，若沒有騎樓等的遮蔭，強烈的日照日射是令人難以忍受的。

環境品質

公共性開放空間之主要性質是串連活動，且提供活動場所之主要動線具備遮蔽日照風雨的功能。

處理原則

在公共開放空間內種植樹木，並將人行步道繞行於其下，也可以利用廊道連接各住棟或重要建築物。社區民生商店外緣應加設騎樓或雨庇。

搭設棚架，種植爬藤類植物，並於下方設置座椅等設施，也是可行的方法。



資料來源：4-19，本研究整理

3. 反應冬暖夏涼的季風環境

維生・配置

問題與需求

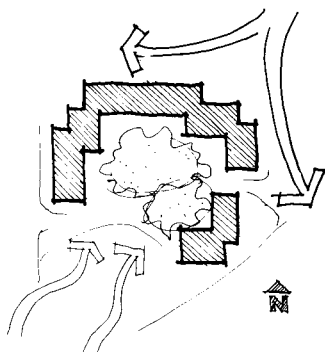
台灣冬季季風寒冷，而夏季季風宜人。冬季為避免東北季風灌送，應注意建築物配置的相互關係上阻絕東北季風，而能引進夏季的季風，以減輕建築物在夏季的燠熱。

環境品質

社區內的開放空間應有良好的庇護，冬季不應受到北風直接吹襲，而夏季應有自然風的流通。

處理原則

北面或東北面宜配置高大而連續的建築物，以形成擋風的大牆面阻隔東北季風，南面宜配置低小而分散的建築物以避免遮蔽夏季的西南季風。



資料來源：4-06，本研究整理

4. 反應季節的植栽配置

維生・配置

問題與需求

台灣夏季氣候炎熱，日照量大，往往造成建築物壁體吸熱，致室內燠熱，而消耗大量空調用電量。反之冬季北部、東部陰溼多雨，需要大量陽光以保持乾爽適居。

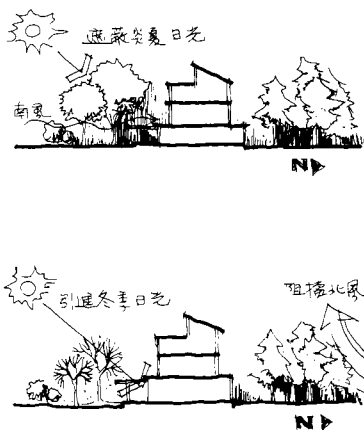
同樣的冬季東北風寒冷刺骨，夏季西南風溫和宜人，如何保持風的流動，引入西南風，阻隔東北風，是建築物配置上應考慮的。

環境品質

應隔絕夏季陽光，引入冬季日照；並阻絕冬季季風，讓夏季季風保持流通，以營造宜人的光、風環境。

處理原則

在住棟群的南面廣植落葉喬木，並可儘量靠近住棟；而在北面種植常綠喬木群，且須與建築物保持適當距離。



資料來源：4-06，4-07，本研究整理

5. 綠色地毯

維生・配置

問題與需求

一般國宅社區的外部開放空間，使用地磚等硬鋪面的比例很高。惟在日照盛的地區，除了陽光的直射之外，來自地坪鋪面所反射的強光與熱量也是造成居住者不適的因素之一。

環境品質

應降低來自外部空間之鋪面材料的日光反射，以確保居民在外部空間活動時的舒適與視覺的快適感。

處理原則

各住棟之間的地坪，可改用草皮，形成綠色的地毯，以降低反射的光線與熱能。

採用硬鋪面時，也應選擇深色系、低反射率的材料。



資料來源：4-07，本研究提供

6. 側面面對噪音源

維生・住棟

問題與需求

都市中的國宅往往由於緊鄰外側交通幹道，來自車輛的噪音干擾相當嚴重。居家生活應為一個不受噪音干擾的寧適環境，如何減低交通噪音的影響是一個重要的課題。

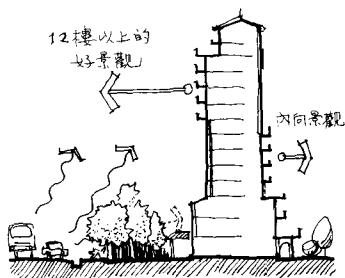
環境品質

室內的噪音必需維持在 50 分貝以下，才能維持寧適的需求。

處理原則

將住棟的側面面對道路。也就是減少面對道路側的開窗，或者將走道、電梯間等動線；機械間等非居室空間設置在臨道路側。

然而對 12 樓以上住戶，噪音影響不致太大；同時側向開窗的景觀成為高層住戶的主要優點。



資料來源：4-11、4-19，本研究提供

7. 植樹防音

維生・住棟

問題與需求

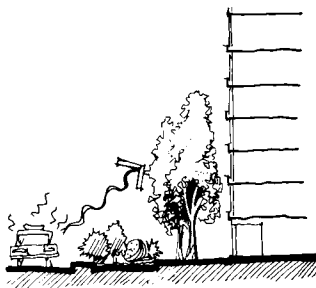
住宅的外部噪音往往是居住寧適的最大威脅，除了交通的噪音之外，社區內的商業活動、運動及遊樂設施也令人頭痛。而由於其他客觀的限制因素，而必須將居室面向噪音源時，便有必要利用適當設施與之阻隔。

環境品質

植栽有防音的效果，也可以屏蔽視線，使人看不到噪音來源，而收到心理上的效果。

處理原則

靠近噪音源處應植灌木；遠處則應較高之密葉喬木。總之植栽除具實質的防音效果外，在心理上的防音感更為重要。但若音源來自快速道路，則必須設置隔音牆。



資料來源：4-14，本研究提供

8. 兩面以上的採光通風

維生・住棟

問題與需求

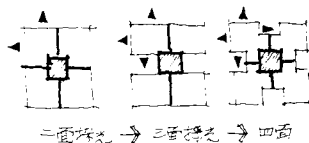
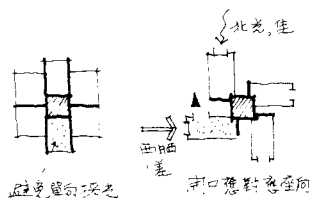
居住者的健康，需要靠流通的空氣、溼度適宜的環境、足夠的日照等自然物理條件來支持，住棟的開口面向便直接影響室內的物理環境。

環境品質

每一個居住單元至少應具備兩個以上的通風採光面，為顧及經濟因素，至少在重要居室空間如起居室、臥室、廚房，需有一方向直接採光通風。

處理原則

台灣地區以南、北兩向開口，能適應季風的方向，為最佳的採光通風面，有利室內空氣的對流。此外可以由住戶單元的組合之改進著手，以增加採光面。而使用風車型平面時，各向單元的開窗更應注意方位，不可完全相同。



資料來源：本研究提供

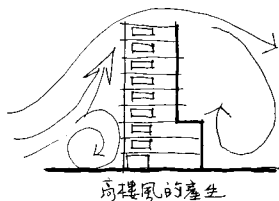
9. 向上隔層退縮

維生・住棟

問題與需求

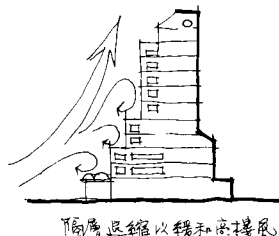
由於高層化的趨勢，國宅住棟的樓層數動輒在10層以上。而風在吹越建築物時，會由於建築量體的阻隔而產生下捲反揚的現象，造成在地面層活動的人員的困擾，也就是所謂的「掀裙風」。

這種會帶給人員不快的微氣候，應予以避免。



環境品質

建築物垂直的牆面與水平的地面或露台相接之處通常有門窗設置，並且也是活動頻繁之處，應該保持舒適的微氣候。



處理原則

樓高超過12層以上的住棟，可每隔2~3層退縮至1/2的樓層以上，可藉此降低高樓風的吹捲，同時在建築物量體上也較具變化。

資料來源：本研究提供

10. 避風的高樓陽台

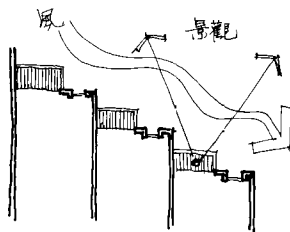
維生・住棟

問題與需求

居住單元的樓層數愈高，所承受的風壓也愈大，致使樓層高的住戶在陽台的使用上，較中、低層的住戶為差。由於套用標準層平面的影響，發生低層之陽台與高層陽台的設計相同的不合理現象。事實上，高層需要避風。

環境品質

樓層愈高其向外的景觀愈佳，但風亦愈大。因此，高樓陽台必須提供良好景觀，而且處理避風問題。



處理原則

高樓陽台之景觀方向與迎風方向最好相錯。若無法達成上述要求時，則須注意門窗的密合，以避免「風哨效應」。

資料來源：本研究提供

11. 供多人同時使用的浴廁

維生・住戶單元

問題與需求

目前一般國宅多設一套半的衛浴。然而在尖峰時段卻仍出現不敷使用的情形。原因在於家人無法同時用衛浴，而主臥室內的半套衛浴的使用情形又不理想所致。

環境品質

好的衛生空間應是能在同一時段內，能提供至少三人同時洗、廁、浴。

處理原則

將單元內的浴、廁集中留設，設兩組洗臉檯並將其開放。如此形成一個簇集的衛生空間，廁所（馬桶）單獨設立，以提供至少三人同時使用。



CASE A.



CASE B.



CASE C.

資料來源：吳明修事務所，萬芳三期A基地

12. 適合本土習慣的衛浴設備

維生・住戶單元

問題與需求

據調查，國人目前的洗浴方式以淋浴為最多，而一般國宅的浴室內都設有大浴缸，然而，此浴缸不是閑置不用，就是用以儲水備用，甚至用來堆置雜物。而浴室經常因為通風欠佳而陰溼霉晦，更是一大問題。

環境品質

應避免使用悖離國人使用習慣的衛生設備，維持浴廁的最佳機能，並保持乾爽以確保健康。

處理原則

將浴缸改成較小而較深的坐式浴盆，並加設淋浴龍頭或設備，以對應一般國人節儉的習性和淋浴的習慣。

在浴缸或淋浴區周圍設置浴簾，防止水珠四濺造成浴室潮溼，此外浴室必須能自然通風。

資料來源：吳明修事務所，本研究提供

13. 止滑鋪面

維生・住戶單元

問題與需求

在家庭意外事件中，跌倒是常見的傷害，這類危險多發生在老人、孩童及家庭主婦身上，而最容易發生危險的地方是浴廁及廚房。

環境品質

住戶單元內廚房及浴廁的地坪鋪面應保持清潔及乾燥，防止家中成員由於溼滑的意外受傷。

處理原則

廚房和浴廁應使用如止滑地磚之類的止滑鋪面。而住戶的維護清潔工作是很重要的，經常保持整潔乾燥是最有效的防範方法，良好的自然通風也是保持乾燥的重要條件。



資料來源：4-19，本研究整理

14. 雨庇和花台

維生・住戶單元

問題與需求

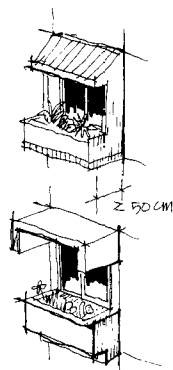
許多住宅在開窗的處理上，多只在牆面上開一個方孔。然而由於多雨的氣候與炎熱的日照，許多住戶往往自行在外牆上加設浪板與木架或鋼架的雨庇，造成外觀上的不諧調與不統一。

環境品質

窗戶是室內空間與室外世界建立關係的主要建築元素可取景、採光、通風等，但是在品質上需要框景、維持私密感及安全，花台及雨庇等有效的設施。

處理原則

雨庇應突出牆面 50cm 以上方具效果，而在窗台下方加設花台，可以供住戶種養植物；防止物品由窗口掉落；增加心理上的安全感；也可以豐富住宅的外觀。



資料來源：本研究提供

15. 下凹的運動設施

維生・公共設施

問題與需求

社區內的運動場、球場常是社區噪音的主要來源，進行球類運動時，球落地與拍擊聲常為居民帶來困擾。尤其以籃球場與網球場為甚。

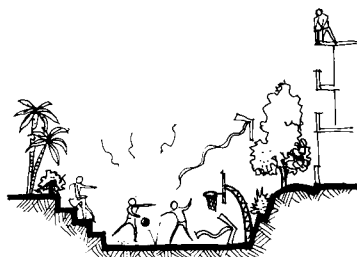
環境品質

為了兼顧運動的便利性和居家的安寧，可以利用地坪高度的變化，來減低運動噪音的干擾。

處理原則

運動場的噪音以球場地面附近為最。將球場的地坪降低 1.5m 或更多，周圍設階梯式座位以便居民觀看比賽或休息使用。

球場與住棟之間可以植樹屏障視線。



球場下凹以緩和噪音

資料來源：本研究提供

16. 集中的民生商店

維生・公共設施

問題與需求

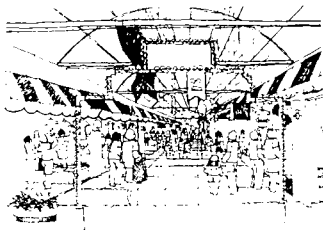
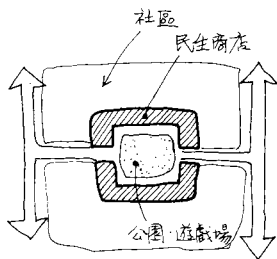
社區的商業設施之中，最具代表性的便為雜貨店，約 160 戶支持（分攤）一家。而其他商業設施出現頻率較高者為小吃店、理髮美容院、洗衣店、早餐店、家庭托嬰、車布邊、小診所、文具店及錄影帶出租店等。

環境品質

著眼於會客力和區位，商店的區位以角地或邊間的地面層為最佳。同時應配合公園、遊戲場等公共設施規劃。

處理原則

民生商店除服務社區之外，亦為附近地區居民提供便利採購及生活服務。應配置於主要聯外道路上，以維持便利性，並增加與鄰地居民之社交機會。



資料來源：4-02，4-04，本研究整理

17. 衛生的垃圾收集點

維生・公共設施

問題與需求

垃圾處理一直是令人頭疼的問題，除了定時收集、定點收集外，資源回收也是可行的方式。

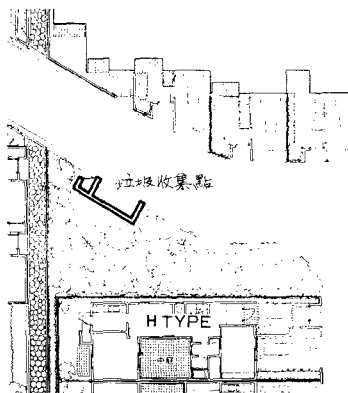
環境品質

垃圾收集設施不可距離住戶的出入口太遠，但應注意衛生及心理上的距離感，垃圾之堆置設施應注意適當設備性能。

處理原則

以樹叢或圍籬形成視覺的屏障，使人的視線無法直接看到堆集場，並須注重氣密性，使氣味不致四散，同時應注意門的設置，考量老人、小孩及身障者的使用便利性，並須防止孩童嬉戲造成危險，且不可面對居室而設立，同時應考慮方便垃圾母車收取垃圾。

可回收的資源應於社區中心或其他定點設回收站，可藉由社區團體推行回收。



資料來源：4-19，4-21，本研究整理

18. 浴廁通風換氣

維生・設備

問題與需求

浴廁的環境品質要求乾燥清潔。然而有部分的浴廁並無對外窗戶，於是便需要採用機械式的通風換氣設備。

處理原則

1. 通風換氣管道部份

為避免應逆流而產生的火災危險，通風管宜各單元獨立設置，不宜採用共用軸式的給排氣設備。

2. 抽風設備部分

目前多採用小型抽風扇，其電源與浴廁電燈開關串連，當燈亮時方能啟動運作。可改成偵溼式感應起動裝置。

資料來源：4-07，本研究提供

問題與需求

目前臺灣地區的殘障人口估計約為 6.6%，而車禍、工作傷害等意外也使行動障礙的人數相對增加，已到了不可忽視的人口比率。

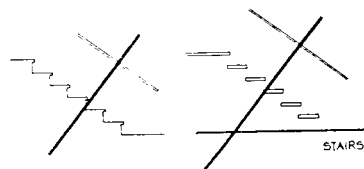
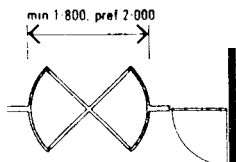
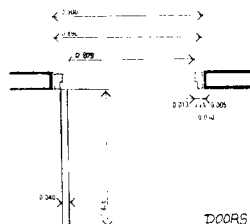
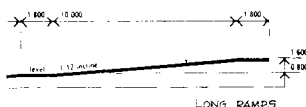
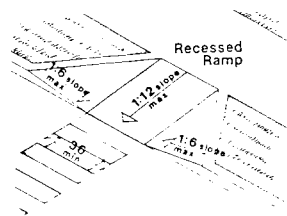
環境品質

身障者(disable person)並不一定是受障礙者(handicap)。在生活的環境中，不應營造對身障者造成障礙的空間與設施。

處理原則

社區的室內與室外空間均應為無障礙環境。以下就停車場、步道、入口、樓梯、電梯等設備分項簡述。

1. 身障者停車場：應設於地面層，離建築物的入口應在 60m 之內。
2. 步道：應以連續的坡道代替有階梯的步道；坡道斜度應在 1:12 以下；水平距離每隔 10m 需設 180cm 長的平台緩衝。寬度應大於 120cm。並應採用堅實且不滑的鋪面材料。
3. 入口：至少有一淨寬 81cm 以上供輪椅進出的正式入口；旋轉門旁則應附加一側門；雙層門間應相距 200cm 以上。為避免盲者誤入機房等危險區域，把手應以不同質感區別之。
4. 樓梯：寬至少 107cm(42") 級高 18cm 以下、深 30cm；樓梯最底及平台須以不同質感及顏色以利辨別。而樓梯的挑頭應注意義肢、義膝及使用鐵框架者的安全。
5. 電梯：電梯內應有高 80cm 的扶手；按鍵應低於 105cm 以下，並以聲響或語音區別向上向下與樓層。電梯內應設緊急電話。
6. 其他：應設導盲磚及點字板以導引並指示盲者及視弱者。公共設施與設備中必須至少提供 5% 以上供身障專用。



資料來源：本研究整理

問題與需求

空調設備的省能是建築省能的重要課題之一。

處理原則

分成建築外殼設計、住戶室內、熱源、機械和管理五方面討論之：

1. 建築外殼設計。

- a. 開窗方位之選擇。
- b. 加強開窗之遮陽（包括玻璃之選擇及遮陽板、百葉簾）。
- c. 屋頂之隔熱層。
- d. 牆壁之隔熱層。
- e. 加強氣密控制。

2. 住戶室內

- a. 室內溫溼條件與外氣條件之差距縮小（降低需求標準）。
- b. 關掉不用的照明器具。
- c. 長時間點燈時，排出天花板內之熱量。
- d. 關掉不用時之空調。

3. 熱源

- a. 減少空調裝置之再熱損失、混合熱損失。
- b. 減少單位面積之送風量。
- c. 減少風扇之靜壓。
- d. 採用隨負荷變化調整通風量之系統（VAV）。
- e. 加大溫差減小流量（水、空氣）。
- f. 以改變流量方式節約動力（水、空氣）。
- g. 檢討泵浦之揚程及蓄熱槽之用途以減少尖峰負荷。
- h. 冷暖氣負荷同時發生時，採用熱泵、熱回收式。

i. 實施外氣冷氣。

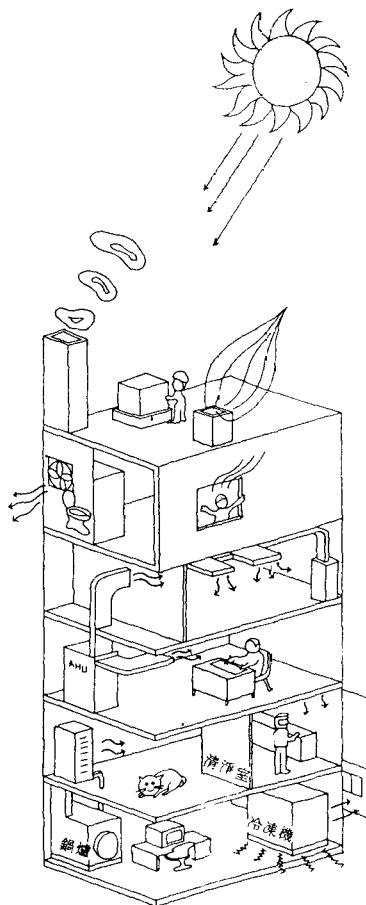
j. 實施分區空調。

4. 機器

- a. 採用高效率之冷暖熱源機器。
- b. 採用高效率之風扇及泵浦。

5. 管理

- a. 依省能之觀點，設定運轉計劃。
- b. 電腦最遠控制。



資料來源：4-09，本研究整理

21. 風水

意識・配置

問題與需求

「風水」與民間禁忌相結合，對規劃者而言是一個令人頭痛的問題。事實上就風水所提及的，除開穿鑿附會的民間禁忌不談；代表了一般民眾對空間觀的認同。

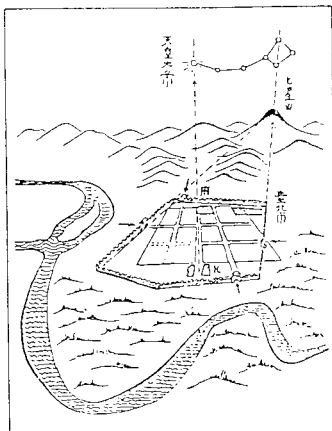
環境品質

通常「理氣」所要求的好風水，是尊重自然與人的心理常態的設計規劃手法，可以納入現代規劃的考量。

處理原則

將「形象」的擇定基地觀念納入參考，例如注意左右山水形勢的「動靜格式」、要求好基地條件的「前平後滿、方整寬大」；也將「理氣」的方位觀納入配置的參考，例如考慮私密性而避免出入口相沖，避免路衝等等。

而民間禁忌和尺寸的凶吉也是需要注意的，如避免房內樑壓頂等。



資料來源：4-04，本研究整理

22. 明晰的社區入口

意識・配置

問題與需求

維繫明晰的次序並導引方向感，是集合住宅規劃中重要的課題。在「居住」的意識需求中，對社區的認同和方向辨識與領域感，一直是抽象的而設計者不知如何下手規劃的主題之一。

環境品質

在進出社區的主要門道上，設置可宣告社區入口的門，以界定區域，導引方向並管制出入。

處理原則

興建一個大門，兩旁以寬邊圍起，同時設置鑲有社區名稱的標誌，藉此界定社區內外空間。

設施、設備

應有夜間燈光照明，並宜配置可監控人車出入的設備及人員。



資料來源：4-11、4-21，本研究整理

23. 可逗留的通路

意識・配置

問題與需求

社區內的通路需滿足各種需求，包括上班上學使用、購物及遊逛休憩等三個不同層面。有關於人行動線的處理上，常因只考慮動線上的功能，而忽略了路徑上駐足停留的可能性。

環境品質

連繫區內各住棟的通路，宜注意四周住棟空間的收放，並可利用植栽的變化，戶外傢俱的提供以增加逗留的機會。

處理原則

利用鋪面質感、顏色的變化，配合拱廊、小道、橋、座椅的設置，加強步道的可逗留性。也可利用地面層高度的變化，塑造不同氣氛，以提供居民運動、散步使用，然而必須考量無障礙的相關設施。在空間界定上須有相當程度的穩定性，及空間的圍被感。



資料來源：本研究提供

24. 有層次的領域

意識・配置

問題與需求

領域感是人與空間關係自然存在的本能，為對一個場所的擁有及使用權的宣示和認知。人的領域感是有層級性的，精神層面的領域並不同於實質空間產權的擁有。

環境品質

住宅社區應有公共、半公共、半私密、私密等不同層次的空間，並使不同性質的空間有清楚的領域。

處理原則

首先清晰的界定不同性質及不同層次的領域，以空間手法圍被之。利用不同的材料或高低差變化來設計社區內通路，塑造領域感。

將各住棟的主入口朝向同一個公共或半公共的空間，以增加視覺監視的安全感，同時也宣告此場所的領域。此外設置主門道或塑造不同表情的建築立面也是常用的方法。



資料來源：4-05，4-06，4-14，4-19，本研究整理

25. 具地方特色的住棟

意識・住棟

問題與需求

一個有特色的社區，通常能反應地理形勢、氣候及當地的住居特性，來發展適宜當地的住宅型態。「國際樣式」雖然造型簡潔，然而過分濫用，已導致大量建築物喪失各地方特色，是需要反省的事實。

環境品質

住棟群應反應當地的地理特性及住家特性，形成具地方特色的住宅社區。

處理原則

臺灣氣候條件特殊，建築物若能確實反應氣候的需要，就能表達相當程度的地方性。例如通透的花磚牆、較深的出檐及陽台、可調節氣候的百葉窗等。

戶外部份可藉由開放空間、地方性植物及水空間的處理，配合當地建築材料及色彩的特色，塑造具有當地特色的住宅群。



資料來源：本研究提供

26. 可見性高的住棟入口

意識・住棟

問題與需求

有時指認社區內住棟的入口對訪客而言是一件困難的事。問題多在住棟入口不明顯、不易被看到。

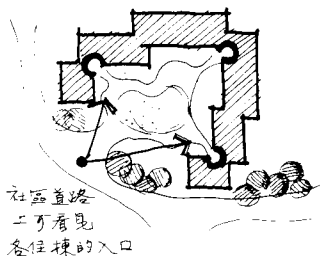
環境品質

各住棟的入口必須是在公共空間時，視線所能看到的，然而必須經由半公共空間的轉換才可進入住棟內。藉由空間的轉換及領域的強化，達成方向的導引以及視覺上的監視與對社區的認同等多重目的。

處理原則

住棟的入口應在社區的道路上就可被看見。由社區道路進入住棟時，宜再經過不同舖面的步道或住棟間的中庭方得進入住棟內。

住棟的入口宜利用雨庇等元素凸顯其入口的意象。



資料來源：本研究提供

27. 私密性的層次

意識・住戶單元

問題與需求

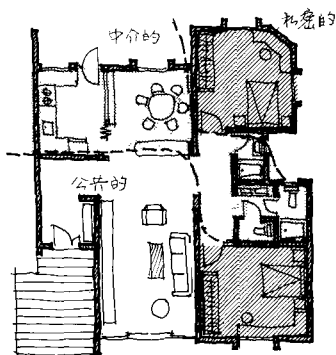
住戶的內部空間應根據私密性的程度而按照層次排列。否則無論是親戚朋友訪客登門，甚至自己家庭的成員都會感到不自在。

環境品質

私密性的層次應注意將公共性空間和私密性空間分離，而兩者之間配置中介空間過渡。考量私密空間的視線隱私，公共空間不應直接看到臥室的入口。

處理原則

室內的空間應規劃成公共／中介／私密三種層次。公共空間是允許訪客可及的場所，客廳和共用半套洗手間屬之；而私密的空間是個人的領域，包含主臥室、小孩房及年長者臥室。中介空間就是指家庭成員共同使用的空間，包含廚房、浴廁，具備儲藏功能的走道、書房等。



資料來源：4-01，4-05，本研究提供

28. 具私密性的臥室

意識・住戶單元

問題與需求

臥室除必須滿足通風換氣、採光等維生機能，提供儲藏衣物、寢具的空間之外，臥室是住戶單元中最私密的空間。也是最個人的場所，其應能滿足個人的活動。

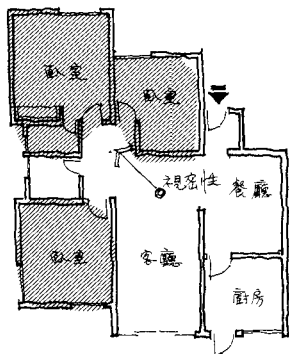
環境品質

一個有隱私的臥室，必須不被連接其他空間的走道穿越，它本身就是盡頭。同時也應維持聽覺上及視覺上的私密性，也就是不干擾別人，也不被其他噪音干擾。

處理原則

臥室應位於居住單元的最內層，臥室的門不宜直接自客廳被看見。

考量現今國宅需求，每戶平均人數在四人上下，故至少應提供三間的寢室才足夠滿足家中各成員個人的私密需求。



資料來源：本研究提供

29. 祖先廳

意識・住戶單元

問題與需求

對應國人慎終追遠的習俗，在家中設置宗教空間是有必要的。現今一般公寓中多缺乏對祖先廳的規劃，常將神位安設於客廳或餐廳中，而祭拜時卻沒有相關設施配合。

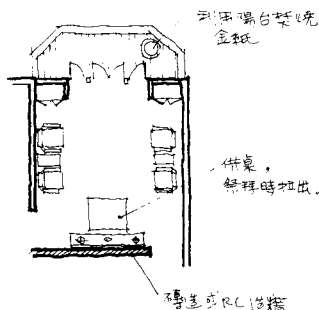
環境品質

注意祖先廳所在的位置，面前須開闊，而背後應有實牆。

處理原則

客廳是適合設祖先神案的場所。可將之設在主牆面之上，並利用前陽台焚燒金紙。神案背後必須為一面沒有開窗的實牆，以RC造或磚砌為宜。

信仰其他宗教的居民，也可利用客廳的主牆面作為宗教的空間。



資料來源：4-05，本研究提供

30. 強化空間的夜間照明

意識・設備

問題與需求

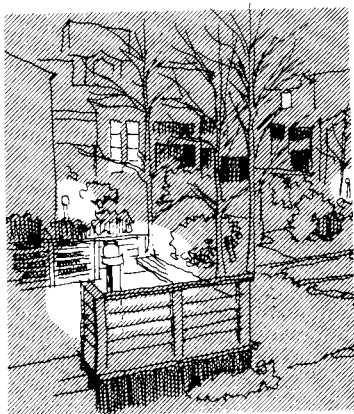
一般對照明的配置，多只注重功能性、物理性的照度，而未能配合空間性質及使用情境的需要。

環境品質

燈光依其光色的冷暖、光源的高低、光線的聚散指向的差異而有不同的特性。可利用燈光依開放空間不同的性質（如公共性、活動性、清幽、熱絡...）強化其特色，並界定空間。

處理原則

配合空間氣氛選用照明燈具。例如商店與社區中心夜間宜設置明亮的白熾燈光，以塑造熱鬧溫暖的感覺；庭園通路則可利用高不及腰的下向路燈，只照明道路而保持庭園的清幽氣氛；住棟入口宜設溫暖而散射的門燈以指示入口並確保安全等等。



資料來源：4-01，本研究提供

31. 種樹在店面之間

適當・配置

問題與需求

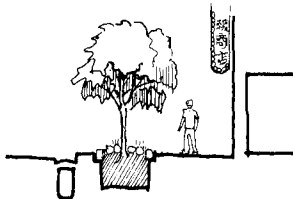
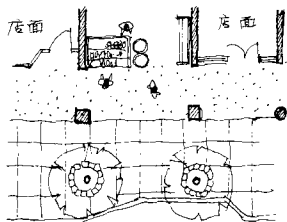
市區街道上，往往爲了景觀的考慮，而在道路旁的人行道上，種樹以美化市容，然而沿街的店家卻常因爲行道樹正對著店面、擋住了招牌，於是便用環狀剝皮、澆灌開水、砍去枝葉等的方式將之弄死。

環境品質

爲不影響商店的生意，同時達到美化景觀的目的，樹必須種在兩個店面之間。

處理原則

種植在店面與店面之間的路樹，應避免因樹根的生長破壞人行道鋪面。樹坑之覆土面上宜鋪設大卵石等較自由而不以水泥砂漿固著的材料，以維持雨水滲流，並可得收邊的效果。



資料來源：本研究提供

32. 本土性的新樹種

適當・配置

問題與需求

不尊重本土性的生長條件，常得不到理想的植栽效果。綠化計畫中，除了適度保留基地上原有植被之外，新種的植栽是需要慎重選擇的。除利用植物四季變化來營造氣氛之外，利用本土所固有的植物是最佳選擇。

環境品質

考量社區當地的地形及氣候，選擇存活率高的本土性樹種，進行社區綠化，以達到具有本土性地方感的植栽環境。

處理原則

本土性的灌木花草可強調四季感及地方性。參考景觀植物的書籍，選擇適應地形、氣候的樹種，例如海邊可選用木麻黃、黃槿；紅土坡地可種植相思樹；而大都市中可選擇耐污染力強者，如樟樹。



資料來源：本研究提供

33. 人畜無害的植栽

適當・配置

問題與需求

社區內的樹種若是選擇不慎，將可能造成意外，例如兒童遊戲時遭刺傷或誤食枝葉而中毒等憾事。

環境品質

植栽的選擇不能爲了塑造視覺的景觀而潛藏危險。

處理原則

植物具質硬的尖葉（如龍舌蘭...）、帶刺的灌木（如石榴...）、芒草不宜種在兒童遊戲的空間內。

並應考慮所選定的樹種是否有毒？是否對人畜有害？同時應注意其落葉、落枝的頻率，落枝可能擊傷居民，或停放在樹下的車輛；或是其分泌的乳汁、樹脂可能污染地面或損壞油漆等。



龍舌蘭不宜種在兒童遊戲的空間內

資料來源：4-19，本研究整理

34. 綠意中庭

適當・配置

問題與需求

社區庭院內的植栽計畫，必須著重不同樹種的選擇，除了必須能適應當地氣候外，更要能與配置、住棟的形式配合，以塑造具特色的綠意中庭空間。

環境品質

中庭的植栽應利用喬木、灌木、草本植物等的不同組合，達成遮蔭、屏蔽及景觀的要求。

處理原則

地面層（GL±0）的高度，應種植草皮或顯花草本植物。在住棟前應種植灌木或爬藤類植物至1.5m高，以屏蔽視線，確保私密性。而在庭園中央，可種植賞花、結實或具特殊香味的喬木，樹高約達6m。藉由不同植栽的組合，塑造充滿綠意的中庭。



資料來源：4-21，本研究整理

35. 高低層混合的住棟配置

適當・配置

問題與需求

住棟的配置不僅應考慮居民的生活環境所需，同時也應注意對都市整體景觀的影響。以往由於對「標準平面」的誤解，造成了呆板而缺乏生氣的都市景觀。由於國宅多屬一次興建大量住宅的全盤更新，如何在建築物量體的安排上形成活潑豐富的空間，可以由各住棟的樓層變化著手。

環境品質

樓層高度的選擇應考量住家的親地性。低層住宅較高層住宅有更佳之親地性，然而在同樣密度的要求下，不應犧牲開放空間的比例。

處理原則

儘可能採取高層、低層混合的配置，使高低住棟圍塑出之大小、寬窄不同、在組織上具層次感且有趣之空間景觀，並且能容納不同居住型態及不同面積需求的住宅單元。



資料來源：本研究提供

36. 新舊社區紋理的諧調

適當・配置

問題與需求

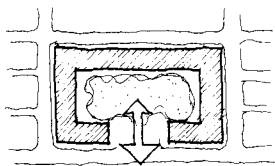
規劃新社區的重要課題之一，便是如何使新建成為社區能與基地附近原有的環境相調合。

環境品質

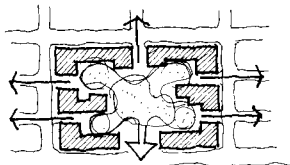
基地的配置應配合原有的街巷街廓模式，以形成適宜的開放空間系統，並擴大公共開放空間的使用。

處理原則

新規劃的國宅社區應沿續原有巷道結構，即使採大街廓開發時，也應運用原有巷弄留設人行出入口，以提供社區居民通行利用；並可滿足社區附近居民使用區內的公共開放空間。



排斥原有社區的紋理



尊重原有社區紋理，
擴大公共開放空間的使用

資料來源：本研究提供

37. 量體諧調

適當・住棟

問題與需求

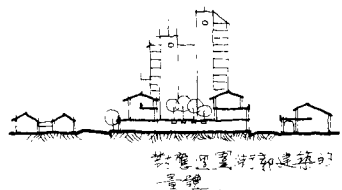
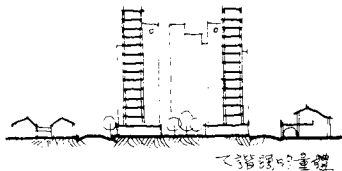
造成許多新建的國宅社區與週邊環境格格不入的原因，多半是由於與週圍環境的建築物量體、或原有的街巷模式不諧調。

環境品質

集合住宅的開發，應該考慮基地內住棟群與附近街廓量體的相應關係，避免量體相差過大。

處理原則

配合基地周圍街廓的建築物量體規模，避免由於新建住棟等量體與附近建築物相差過大而產生的物理環境、景觀上或交通上的不良衝擊。



資料來源：4-19，本研究提供

38. 多樣的住宅型態

適當・住棟

問題與需求

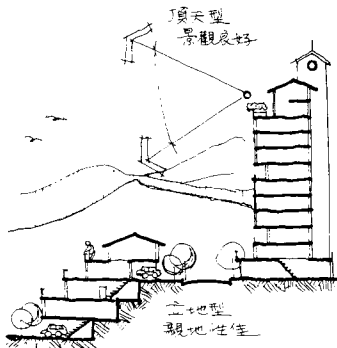
由於設計國宅時，通常是在使用者不明的情形下進行，有時為圖方便，僅提供簡單的單元變化，甚至只提供一種坪數、一種單元，致使在住戶遷入使用時，產生不適用的情形。另外山坡地開發時，常大規模整地，將平地的住宅型態生硬地強加入山坡地形。

環境品質

考慮社區混質，應提供多樣的住宅型態，以滿足各類使用者不同需求及不同地形的條件。

處理原則

在一定的密度下，應儘可能規劃四層公寓到高層電梯大樓等不同的住棟組合，並設計以不同坪數與空間組合的居住單元，提供單身住宅、夫妻住宅乃至三代同堂的住宅相鄰共處。山坡地應重視水土保持、順應地形。



資料來源：本研究提供

39. 真正背面的住棟

適當・住棟

問題與需求

所謂住棟的正背面，就是由於室內機能使用不同，而呈現在外觀上的差異及公共與私密程度的不同。起居室、客廳等的立面，可視為正面，其立面通常較豐富。而廁所、廚房由於外觀不佳，多半被視為背面。在巷弄型的社區內，正背面的差別便十分明顯。

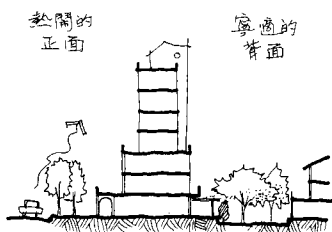
環境品質

住棟鄰接主要外部動線的一側較喧囂熱鬧，公共性高，得視為正面。面臨社區內的一側較安靜，私密性高，視為背面。

處理原則

正面由於鄰接動線，可形成豐富的視覺景觀，並宣告該社區的存在，宜妥善設計其立面。

而背面私密感、社區感較佳，可將臥室等空間設於背面。



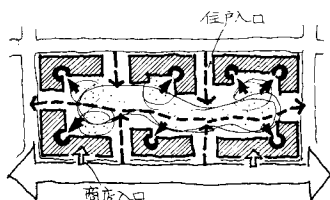
資料來源：本研究提供

40. 住商入口分離

適當・住棟

問題與需求

住宅社區必須提供一定比例的商業設施，以滿足居民日常購物需要。然而商業行為的進行不可避免的會對居家寧適造成干擾，當商業行為十分熱絡而吸引大量社區外人士來選逛消費時，連帶便產生了交通、治安上的問題。



環境品質

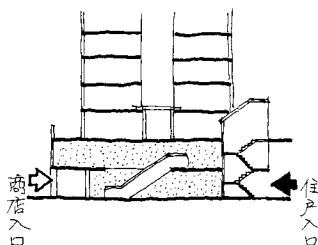
住宅的入口必須與商業設施的入口分離。
住、商不宜共用動線。

處理原則

進入住棟的動線，必須先經過一中介空間，或為中庭、或為巷道。

商業設施應直接可由外部道路進入。

住宅與商業不宜共用入口或垂直動線，以避免互相干擾。



資料來源：本研究整理

41. 隔音衣櫃

適當・住戶單元

問題與需求

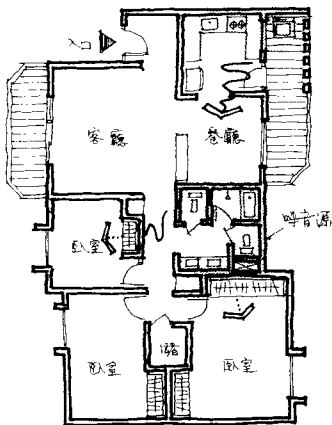
住宅單元內因為活動及設備的不同，以客廳、廚房浴廁及走道最易產生干擾寧適的噪音。為求隔音，適當利用隔間與傢俱是適當的解決方法。

環境品質

設置適當的隔音牆面、樓板系統及傢俱設備的組合運用，以阻絕活動的嘈雜，維持臥室、書房的寧靜。

處理原則

衣櫃是很好的隔音材料。可將衣櫃配置在靠近走道或鄰接浴廁的牆面，且其深度應大於 60cm 以上，也就是利用衣櫃來隔絕噪音對臥室的干擾。



資料來源：4-11，本研究提供

42. 客廳的主牆面

適當・住戶單元

問題與需求

客廳是全家人一齊活動頻率最高的場所之一。由於客廳負有接待客人的功能，所以也代表該家庭的門面。

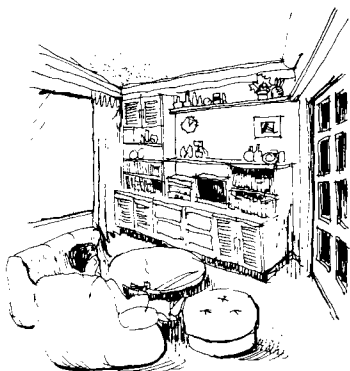
環境品質

客廳應具備一面主牆面，以便設置傢俱或吊掛家庭紀念物件，作為家中的精神中心。

處理原則

客廳週圍應有一面至少長 3m 的實牆面，連續而不宜有開口。可在這面牆上，懸掛家族相片、宗教信仰圖示等，或設置櫥櫃，放置書籍、獎狀、獎杯、証書等紀念物。

若要在客廳安設神明案，則此牆面必須為 RC 造或磚砌牆面。



資料來源：4-05，4-19，4-23，本研究整理

43. 玄關

適當・住戶單元

問題與需求

台灣地區氣候溼熱，住戶爲了維持屋內的整潔及家庭成員的舒適方便，多數有脫鞋的習慣。然而大部份較小坪數的住宅，卻忽略了這種行爲的對應，致使梯間的平台或前陽台上散置了全家的鞋子，不但有礙觀瞻而且衛生欠佳。

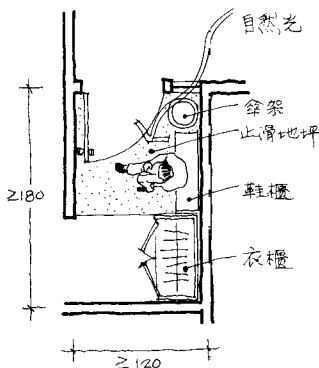
另外，雨具的脫放也是常見的問題。

環境品質

玄關的設計是必要的，可藉此遮擋大門開啓時的視線頻率，並可放置鞋櫃、收容雨具及暫時放置物品等，充足的光線是基本的要求。

處理原則

住戶的入口，應以玄關與起居室相銜接，而避免由大門直接進入起居室。玄關除了設置通氣良好的鞋櫃及放置雨傘的傘架之外，仍要設計止滑地坪，避免滑倒受傷。



資料來源：4-04，4-06，4-23，本研究整理

44. 景觀的前陽台

適當・住戶單元

問題與需求

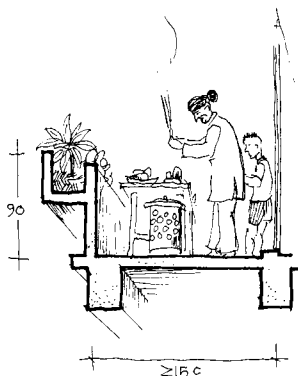
前陽台在目前的集合住宅中，多被用來種養植栽、盆景爲主。由於住宅高層化的趨勢，高層住戶與地面、綠地的關係較疏遠，前陽台便成爲家常起居生活中所能享受半戶外活動的場所了。

環境品質

前陽台是富有綠意的，深度應足夠放置貢果、提供祭祖拜拜時使用，然而不宜過長。並應有足夠的陽光與流通的空氣，且應配合住棟配置，以爭取較廣的視野。

處理原則

前陽台應與室內主要起居空間相連接。建議使用上空下實的欄杆，上部透空使視線不被阻擋，可擴大室內視野，下半部爲實體，則可避免心理上的不安，及防範幼童攀爬翻越，確保安全。陽台深度不宜少於1.5m，護欄的高度應高於90cm。



資料來源：4-05，本研究整理

45. 家事的後陽台

適當・住戶單元

問題與需求

「後陽台」多指連接廚房的陽台，一般而言後陽台主要是主婦工作空間和廚房工作的延伸，用以洗衣服、晾曬衣物，設置熱水器、瓦斯桶及瓦斯表等。而甚中又以洗晾衣物為主要活動。

環境品質

後陽台為家庭主婦的家事空間。需提供足夠的空間以擺設相關設備供家事工作之進行。

處理原則

後陽台的淨寬至少在 1.2m 以上，以符合實際工作之需要及擺放洗衣、乾衣設備之用。

由於後陽台的出入大多經過廚房，應考慮廚房油煙排放出風口的位置，以避免影響後陽台的設備及使用的情形。



資料來源：4-04，4-05，本研究整理

46. 寬敞明亮的廚房

適當・住戶單元

問題與需求

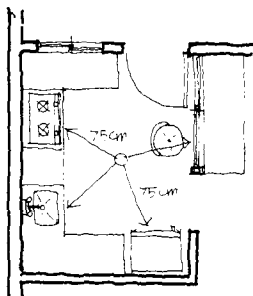
在以往一般國宅的設計中，往往忽略了中式食物在烹調時的空間、設備的對應。面積太狹小、陰暗而設備的不適用，造成主婦及家人使用上的不方便，減低了烹飪的樂趣。

環境品質

廚房不僅是一個備餐的功能性空間，更是家庭的中心；家人接觸的場所；主婦的小天地。廚房空間應寬敞而明亮。並應有對外窗以利採光通風。

處理原則

廚房面積應在 6 m² 以上，由於因應國人烹調時油煙重的特性，廚房必須與其他空間有適當的區隔。廚房的照明以作業面直接照明，整體採間接照明為佳。冰箱、洗槽、爐台和備餐檯彼此相距應在二步幅之內（約 1.5m），且工作檯的總長應佔爐台與水槽之和的 1.5 倍以上，約在 2.4m 上下。若空間上許可，應設一小餐桌及餐椅，可供備食時或休息聊天時使用。



資料來源：4-19，4-16，本研究整理

47. 溫暖的進餐空間

適當・住戶單元

問題與需求

為節省面積，使客廳顯得氣派，或由於空間的安排不當，目前許多家庭的進餐空間被迫與客廳合併。更有甚者，餐桌竟然擺在室內動線的樞紐上。

環境品質

進餐的空間應位於一個穩定的角落，是溫暖而明亮的，可讓全家人一齊進餐。

處理原則

在靠近廚房的一個角落，或靠窗的地方，擺放可供全家人一同坐下的大餐桌，上面懸掛一盞燈光，使桌面明亮而四周牆面偏暗。旁邊設置碗櫃，放置進餐用具。另外，也需考慮神位的安設。



資料來源：4-01，4-04，4-05，本研究整理

48. 兒童戶外遊戲空間

適當・公共設施

問題與需求

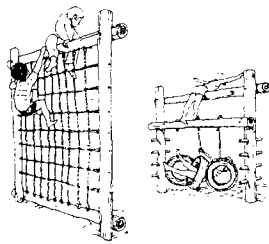
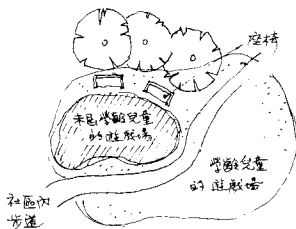
集合住宅的社區之中，兒童是需要被用心照顧的，兒童的設施也是需要被注重考量的。學齡前兒童與就學年長的兒童，在戶外的遊戲空間及遊戲設施的要求是很不相同的。學齡前兒童尚需要大人的照顧，而已就學、年長的兒童，則對社區內環境與設備的安全性需更加注重。

環境品質

在國宅社區中對兒童遊戲場的設計應考量不同年齡層的兒童之各種要求與遊戲內容，並注意不同年齡層的衝突或相容性，例如大欺小，小黏大的情形。

處理原則

幼童的遊戲場應和學齡兒童的遊戲場所分開。遊戲場避免設在車道旁、住棟群的中間或社區的邊緣，避免遭受交通或社會性犯罪的危險。遊戲場旁應配置休息社交的場所，以供老人或家人間接參與兒童的活動。



資料來源：4-19，本研究整理

49. 未屆學齡兒童的遊戲場

適當・公共設施

環境品質

喧鬧噪音不宜干擾住戶寧靜，不宜被住棟包圍住，遊戲場的周圍應設置座椅，以便小孩遊玩時，長者、雙親得以休息。

處理原則

1. 幼兒在玩耍時，父母或長者能在家中看見。
2. 幼兒遊戲區可與成人的活動區相鄰，大人可以隨時掌握幼童的活動，同時增加大人社交的機會。
3. 由住戶至遊戲區域之水平距離不可太遠，在100m以下為佳。
4. 應避免設置在車道、外部道路的路旁以防止危險。
5. 遊戲器具及設施應精巧，並有助於幼童在體能、智力、社群、心理成長的學習。
6. 設計遮風蔽雨的設施，遮蔽面積約40%。
7. 地面鋪面材料宜採軟性鋪面，如沙地、草皮、人工草地。



資料來源：4-19，本研究整理

50. 地下停車場

適當・公共設施

問題與需求

停車空間在擁擠的都會區內是十分必要的，然而停車問題卻一直遭人詬病。

環境品質

宜將停車庫視同儲藏室，將車輛藏起來。

以地下停車場最適宜。應注意車位與住戶的距離、安全的考量與監控管制的難易等。

處理原則

停車位數目需符合相關法規的規定。然而由於近年出國人車輛持有數激增，最適的車位數應達成1位/2戶的供給量。

停車區域最好是能由日常的步道上的視線所注意監控。地下停車場通常專供住戶使用，但有時也提供外來車輛停車，應設有保全設施及管理人員。停車場至住戶的水平移動距離應在60M以下，以便利住戶的利用。

若不能避免地面停車時，必須以植草磚鋪地、以灌木遮蔽或植樹於車位之間，創造綠蔭；不停車時也可兼用為兒童遊戲場所。



資料來源：4-19，4-21，本研究整理

51. 地面臨時停車位

適當・公共設施

問題與需求

集合住宅地區，由於地狹人稠，原不宜設置地面停車位。但若不設地面車位，則訪客將無處可臨時停車，店家的進出貨物也將面臨違規停車的困境。

環境品質

地面層應避免設置停車位，然而為滿足訪客的臨時停車及商店上下貨品，仍應設置在社區內道路旁的臨時停車位。

處理原則

將停車位設在沿社區道路旁，鄰近住棟入口或商店附近。一處停車場的車位宜在4~6位之間。

考慮身障者與嬰兒車乘降車輛之用，得在靠近住戶入口的場所設置地面停車位。



資料來源：4-21，本研究提供

52. 機車、腳踏車棚

適當・公共設施

問題與需求

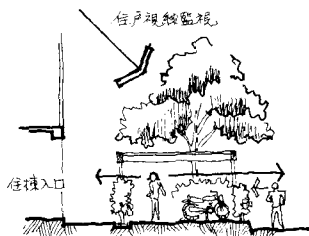
機車是目前台灣地區機動車輛中所佔比例最多，也是最普遍的交通工具。現今一般國宅對於機車的停放，多與汽車一同利用地下停車場或任意停放騎樓、人行道等，造成混亂有礙觀瞻。更遑論腳踏車位的設置了。

環境品質

由於至地下室的坡道對機車、腳踏車較危險，機踏車車位應儘量設於地面層，並應有遮蔽風雨的設施。

處理原則

將腳踏車與機車的車位設在接近住棟入口的地面，設置車棚以遮陽蔽雨。應將機車車位與腳踏車位分開設置，但仍以集中處為原則。車棚四周宜種植灌木美化。



資料來源：4-22，本研究整理

53. 臨時性的販賣

適當・公共設施

問題與需求

國人注重生活便利性。以往政府單位所列表管與取締的攤販是以觀光區、市場周圍、重要交通道路等重點區域，並以開闢市場、店舖作為對策。然而以北市大安國宅為例，由於原先社區內未規劃商業設施，自然地漸有流動攤販集中。雖經社區管理單位會同警方將之驅離，但居民卻表達不滿而反映出住戶對攤販的依存度。最後管理單位乃與攤販約定時段地點營業，並須保持環境衛生。



環境品質

考慮事先預留機動性、臨時性販賣地點，經由協調管理，便可將攤販視為類似「園遊會」「廟會」等。



處理原則

注重其衛生、美觀、乾淨，並約定 16:00 ~22:00 的時段、定點營業，以減低干擾。

資料來源：本研究提供

54. 分離式冷氣

適當・設備

問題與需求

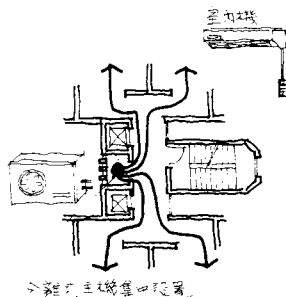
冷氣機已成為一般家庭普及的電器。設計者通常會在外牆上開 A/C 孔，以利窗型冷氣安裝。然而在立面外觀上不但因此凌亂不堪，冷氣滴水也容易污損外牆，而且維修時也不方便。

環境品質

以分離式冷氣代替窗型冷氣，並將每層樓各單元的室外機集中設置。

處理原則

於電梯間設置冷氣機房，將各單元的室外機集中留設，以便維修而又不會破壞外觀。機房應能對外通風。



設施、設備

機房內須準備滅火設備，並應設排水口。

資料來源：本研究提供

55. 結構獨立的管道間

適當・設備

問題與需求

為避免日後維修管線的困難，目前國宅大都採用明管設計。其中又以露明雨水落水管及污水管為多。但也因此在部份國宅的背面出現許多由上至下的而不甚美觀的水管，加上疏於維護，以致鏽蝕污染立面。

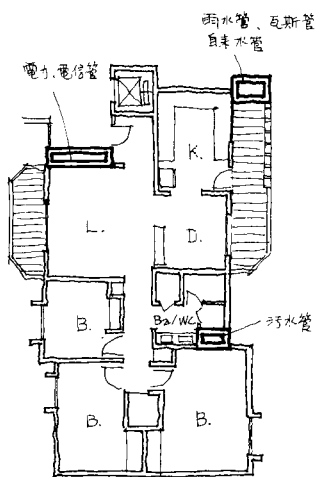
環境品質

為便利維修，並避免景觀的破壞，宜將管線集中，設置在結構獨立的管道間內。

處理原則

將電力、電信及通訊用線管集中，設置在電梯間內的管線間。位於住戶的後陽台之間的管道間則可集中雨水管、自來水管與瓦斯管；污水管則應設於浴廁空間內的管道間內。

各層的管道間均應留設點檢口



資料來源：本研究提供

56. 大樹下的活動

接觸・配置

問題與需求

以往住宅社區的新建工程，多將基地原有的地形地物大幅度的變動破壞，另行塑造庭園、開闢道路。事實上，基地上原有的大樹是極具吸引力的。對兒童和老人而言，樹下是一個包被的空間，有如一把太陽傘，是頗具安全感的。

環境品質

基地上原有的大樹，在規劃施工時應予保留，以作為社區內兒童及老人遊戲、休憩使用。

處理原則

在大樹下設置桌子座椅，可供居民停留、休息、談天，利用大樹的橫枝，架設鞦韆供孩童遊戲。樹的四周宜設草坪，並應有較開放的視野。

若大樹鄰近車道，則應設防撞石或圍籬，以防範其遭到車輛意外或無意間的損傷。



資料來源：4-19，本研究整理

57. 串連的戶外空間

接觸・配置

問題與需求

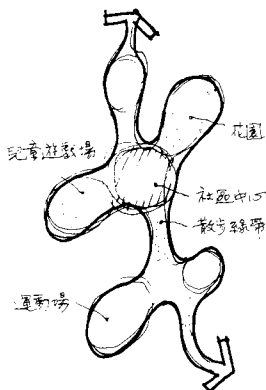
目前住宅社區規劃時常用的配置手法中，不論是大中庭式或巷弄型，其戶外空間多流於分散，彼此間關係太鬆散，使居民在利用時較不方便。

環境品質

戶外空間的規劃，除了視社區的大小及需要提供各種公共設施及開發多方面的遊憩設施外，社區內的戶外空間要考慮將其連接成爲一個連續性的體系。

處理原則

將小型綠地、空地、運動場、散步道等串在一起，形成可供散步、休憩運動的帶狀、連續的戶外空間。視地形、地物，在串連的空間的端點，製造有趣味的景，然而更需注意身障者在戶外空間行進的可及性，避免不必要的高低變化，或設置坡道等設施改善。



資料來源：4-14，4-12，本研究整理

58. 門廳的訪客等待空間

接觸・住棟

問題與需求

當客人來訪時，先向管理人員登記，然後便逕行上樓或在門廳梯間等候被訪者。但由於一般大樓門廳多半狹小，常使訪客在等待時感到不便。

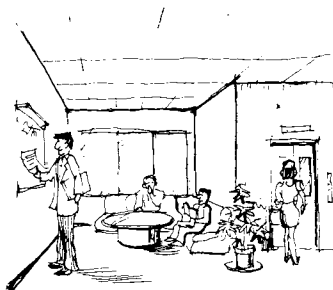
環境品質

大樓的地面層入口門廳除了應具備管理的功能外，也需提供設有座椅的場所，以供住棟居民交誼及訪客等待休息使用。

處理原則

在住棟的門廳內，管理員視線可及之處的一個角落，擺設一組桌椅，可供人坐下談天閱報等，以讓訪客能舒適的等待；並可增加住戶彼此間接觸談天的機會。可配合設置公告欄等公告設施。

此空間宜有自然採光通風。



資料來源：4-22，本研究整理

59. 可供閒談的樓梯平台

接觸・住棟

問題與需求

目前一般公寓的樓梯間，往往是最陰暗偏僻的角落。由於設計不當，使得梯間平台過於窄小短淺；甚至沒有自然採光。勉強通行已不舒適，更根本不能停留，產生安全上及衛生的顧慮。

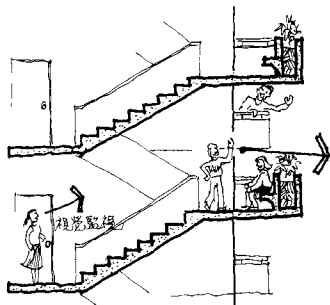
環境品質

樓梯是住棟內的垂直動線，是住戶日常必經的場所。樓梯平台應有明亮的光線、足夠的空間以利通過及停留，藉此空間增進住棟內居民彼此交談接觸的機會。

處理原則

加深樓梯間的平台；開設大面積的窗戶；以引進自然光線並增加觀景的可能性，藉此將樓梯平台塑造成一個可停留的場所，以利住戶交際閒談話家常，增進鄰里情誼。

特別注意樓梯間的清潔，住戶必須彼此約束以維護品質。



資料來源：4-22，本研究整理

60. 起居室

・住戶單元

問題與需求

起居空間是家人共同的空間，一般國人在習慣上稱其為「客廳」，具備提供家人休閒與接待友人的功能，而其家具的陳設、品質與數量在習慣上代表著該住戶的身分地位與生活水準的高低，所以講求氣派，重視裝潢陳設就成為客廳設計上最為一般民眾所注重的。換言之，這就是全家最重要的空間。

環境品質

客廳的設施應充分考慮家人的活動並與之緊密配合。

處理原則

觀景是起居空間中重要的樂趣，應減少視覺上的遮蔽，可以考慮設置大玻璃窗。起居室的座位（沙發組等）應位於一個穩定的角落，也就是經常性動線應避免由主要起居區中穿越。

資料來源：4-15，4-16，本研究整理

61. 訊息站

接觸・公共設施

問題與需求

「巷路議論」是社區內居民常發生的互通訊息的方式，常進行於社區居民共同生活起居所需的地點之內，不僅藉此交換生活情報，並能收守望相助的效果，是社區居民之間重要的接觸行為。

環境品質

雜貨店和社區中心及社區內通路，是巷路議論進行頻率最高的地點，居民除了彼此交談之外，應該能獲得其他的社區資訊。

處理原則

在雜貨店或社區中心附近一角，鄰近社區內通路的地方，設置座椅及遮陽棚等設施，可供居民坐下聊天。並在其附近設置社區事務公佈欄及社區內廣播系統等公告設施，以便居民得知訊息。



資料來源：4-01，4-25，本研究整理

62. 社區中心

接觸・公共設施

問題與需求

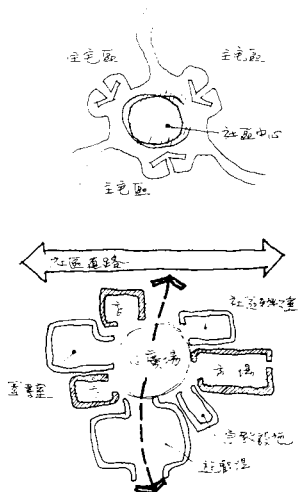
社區中心是市中心區的縮影。大規模開發的新社區中，即以學校、辦公室、商業區及遊樂場集合而成的。而較小規模的社區則多以社區集會所為社區中心。然而這種處理方式卻未必能符合社區中心的意義。

環境品質

規劃區位上便利及活動內容上滿足生活必需的社區中心，以帶動社區居民的交往，凝聚社區意識。

處理原則

包含多種生活功能集中的場所及設施的社區中心，例如集合場所，小型會議室、村里辦公室、郵局、電話、社區公告、閱覽室、兒童遊戲場、幼稚園等，及必要性的商業設施，如小吃、雜貨、美容院、超級市場等。



資料來源：4-05，4-04，本研究整理

63. 指標系統

接觸・設備

問題與需求

一個社區內的指標，不僅能標示各住戶的住置，以便居民及訪客，更有加強社區認同感，以及幫助孩童學習認知等功能。

尤其在超過 1000 戶以上的大型國宅社區內，指標系統更是不可缺少的引導設施。

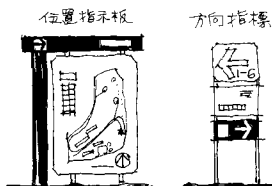
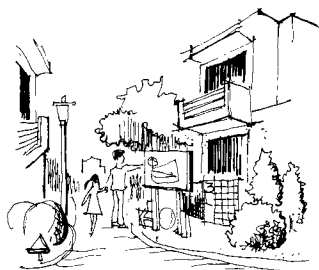
環境品質

指標系統應包含方向指示、地址標示、說明牌等各種指標，並設置於適當地點。

處理原則

統一設計整體的指標系統，統一材質、色系及字體；於社區入口處設置全區配置看板，並於社區內道路及步道旁設置指示標誌，各住棟入口處應有地址標示。

此外需配合照明設施，以利夜間辨識。



資料來源：4-21，4-05，本研究整理

64. 認識自然的戶外教室

接觸・設備

問題與需求

居住在都市內的兒童，平時接觸自然的機會較少，對大自然的認識便不如居住於郊區的兒童。如何在日常的生活環境中增進都市兒童對自然的認識與接觸，是從事規劃時需考慮的。

環境品質

開放空間內的植栽與動物（魚、鳥等）除具有景觀的效果外，也同時應具有知性的教育功能。

處理原則

為社區內的植栽及所飼養的動物，設立圖文並茂的說明牌，詳列其名稱、性質、產地、特色等，以供兒童認識學習。



資料來源：4-21，本研究整理

65. 對講機

接觸・設備

問題與需求

集合住宅若為高密度開發，住棟的對講機設備是住戶過濾訪客及居住安全上考量的基本設備。

環境品質

對講機是住戶基本的設備。而於住棟入口玄關處應有一小空間，提供訪客駐足於對講機前對話，此空間也可成為住戶日常彼此接觸的地方。

處理原則

各住戶單元均需配設對講機，或電視對講機設備。特別注意住棟入口處的對話空間設計，應設頂蓋，且以管理員可由座位上監視到來訪的人員為宜。

資料來源：本研究整理

66. 畸零角落的利用

控制・配置

問題與需求

住棟規劃使用標準平面，或追求南北座向配置時，都容易在基地的角落形成過剩而無用的空間。假如這些空間對居民而言是不具任何利用價值，亦即無利益可言時，沒有人會投注心力維護的，這些畸零的角落將淪垃圾、雜物的堆置場。

環境品質

除了在空間配置上考慮避免過大的戶外空間之外，更應注意不要形成畸零而難以修整的角落。

處理原則

將這些畸零角落加以改善利用，例如隔出4-6個車位的小型停車場或機車停車場等。而剩下的小空間在尺度上也較適合居民自行整理維護。



資料來源：4.06・本研究整理

67. 外部空間的自發性管理

控制・配置

問題與需求

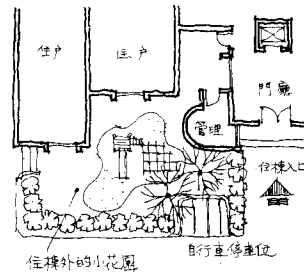
現今國宅社區的外部空間，往往留設了超大的空地，或爲了尋求住棟組合的變化而導致了許多零碎不完整的小角落，不但在景觀的維護上，增加整理的困難，同時可能形成治安上的死角，威脅到社區居民的安全。

環境品質

有技巧地將外部空間劃出歸屬範圍，使之與住宅銜合而成爲「半開放空間」，一方面可避免不必要的外來人事物的干擾，一方面增加住戶自發性地參與維護工作。

處理原則

在住棟入口處，圍出更小而完整的綠地、小花園，讓居民自己來有效地照顧這些空地。藉此可帶給居民自發性的改良整體景觀和維時居住環境的需要。



資料來源：4-06，4-19，本研究整理

68. 大樓管理員

控制・住棟

問題與需求

爲了安全因素，目前電梯大廈多半聘有管理人員，負責訪客登記及清掃事務。然而如此並未發揮管理員應有的功能。

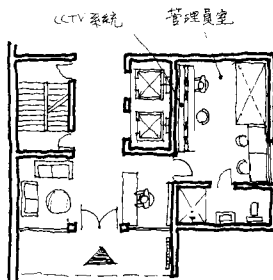
環境品質

在大樓地面層的入口門廳明顯處，應設管理員櫃台，並規劃管理員室。

處理原則

爲使管理人員發揮多功能的角色，需在地面層設一套房爲管理員室，將 CCTV 監視系統及火災控制盤設於其內。並與社區中心聯線，形成一個保全網，以維護住戶安全。

管理人員除負責訪客登記及大樓清潔之外，至少需提供代收郵件、代繳水電、瓦斯費用等的服務。



資料來源：本研究提供

69. 對外採光的電梯間

控制・住棟

問題與需求

電梯間是進入各住戶單元內的最後一個公共性空間。常見的問題是電梯間陰暗，讓等候電梯的人不自在，並且容易誘發犯罪等危險。

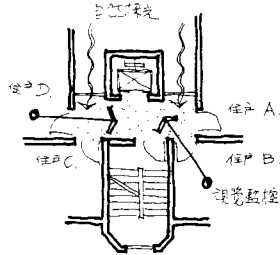
環境品質

電梯間應為各住戶所能共同監視，與鄰居閒談寒暄的場所。具備流通的空氣與自然光線是基本的要求。

處理原則

電梯間應有對外的窗戶，並維持明亮的光線。各戶的大門宜儘量對向電梯間，以收共同監視防範犯罪的目的。

電梯的門可考慮使用嵌有小窗的型式，以監視電梯內部。



資料來源：4-22，本研究整理

70. 後陽台的視線屏障

控制・住戶單元

問題與需求

一般公寓的後陽台多半做為家事或堆放雜物使用。由於晾曬衣物時常產生所謂「萬國旗」，有礙觀瞻，加上住戶為防範盜賊而加建鐵窗，甚至搭起違建，致使住棟背景觀零亂而又容易發生火警等災害。

環境品質

後陽台應設置埋入式隔板或其他類似設施以阻隔視線，並可避免違建的產生。

處理原則

在後陽台護欄到樑之間，可利用空心磚、混凝土版、可調式百葉鋁板等材料，砌建成可透光、通風的屏障，以遮擋視線。由於是固著在結構體上，可以防範違建的產生，同時也兼具防盜的效果。



北縣日新國宅：利用空心磚
屏蔽後陽台

資料來源：4-04，4-05，本研究整理

71. 社區管理服務站

控制・公共設施

問題與需求

現今國宅社區戶數在 300 戶以上者，都設有管理站，除了負責社區清潔與設施維護之外，還負責國宅住戶的管理事宜。然而管理站時遭批評為效果不彰，對住戶的違規行為卻難有約束能力。管理站所扮演的角色應予變更。

環境品質

管理站除了管理的角色之外，更應加強「保全」的功能，並負有統合各住棟管理員的責任。

處理原則

管理站應設置各種防災管制設施，成為該社區的防災中心，並能統合聯繫各住棟管理員，形成緊密的保安網。

然而重要的是，管理人員「有責無權」的現象應由制定相關法令及社區公約來改善公權力不彰的現象。



資料來源：本研究整理

72. 型式統一的鐵門窗

控制・設備

問題與需求

基於對治安的考慮，住戶多自行加裝防盜的鐵門、鐵窗。然而因為使用的材料之造型、顏色各異，且材料品質不甚理想，往往形成極不諧調的大雜拌；並且由於鐵窗銹蝕、造成立面的污染，降低了社區的完整風貌。

環境品質

鐵門窗除了實質上防盜賊因素的考慮外，尚需注意在顏色、格式材料上應以統一或相類似為原則，並配合社區整體意象。

處理原則

可由建築師統一設計鐵門窗格式，材料應選擇耐久性較高、維護較易者。注意逃生口的設計，逃生門在急難時應能快開啓。配合心理需求，在形式上考慮加入傳統吉祥圖案，如人丁紋、福紋..等。



資料來源：4-05・本研究整理

環境控制系統之內容簡列如下：

1. 空氣調節設備系統（換氣、冷氣、暖氣）。
2. 輸送設備系統（電梯、電扶梯、輸送帶、氣送管、貨物梯、汽車梯）。
3. 給水設備系統（冷、熱水）
4. 衛生設備系統
5. 排水設備系統（雨水、污水、廢水）
6. 瓦斯供應設備系統
7. 消防設備系統（防火、滅火、逃難）
8. 電氣設備系統（電力、照明、電訊）
9. 其他：公共廣播系統（火警、背景音樂、通告），防盜系統（自動警鈴、閉路電視），其他特殊設備系統（如醫院之氧氣、抽痰系統、音樂廳之音響系統等）。

資料來源：本研究整理

第四章資料來源

- 4-01 Alexander, Christopher
1977, 《建築模式語言》(A Pattern Language),
1991, 王聽度、周序鴻譯, 台北: 六合出版社
- 4-02 Lynch & Hack
1983, 《敷地計畫》(Site Planning 3rd edition)
1986; 成其琳譯, 台北: 詹氏書局。
- 4-03 台北市政府國宅處
1991, 《台北市國宅統計年表》, 台北。
- 4-04 楊裕富
1987, 《台北市住宅社區建築原形之研究》, 台北:
台北市國民住宅處。
- 4-05 經建會住都處
1984, 《國民住宅標準化設計準則》, 台北。
- 4-06 經建會住都處
1982, 《住宅環境之規劃與設計》, 台北。
- 4-07 蕭英志
1985, 《台灣地區住宅計劃中氣候因素之利用》, 王錦
堂指導, 東海建研碩論。
- 4-08 陳正勇
1986, 《住宅社區密度之最適規劃》, 何友鋒指導, 東
海建研碩論。
- 4-09 蔡文昌
1984, 《台北都會區地區住宅能源使用比較之研究》,
曾國雄指導, 中興都研碩論。
- 4-10 黃昇墀
1981, 《國民住宅居住空間量之研究——以台北市為例
》, 游顯德指導, 文化實研碩論。
- 4-11 郭學榮
1991, 《高層集合住宅室內生活噪音現況調查與測試研
究——以台北市松山區六層以上有電梯無自發
生音之集合住宅為例》江哲銘指導, 中原建研
碩論。

- 4-12 陳加全
1991,《專家系統在國宅規劃評估的應用》，賴光邦指導，成大建研碩論。
- 4-13 張又元
1990,《四層無電梯公寓儲存空間之研究——以光復新城F棟為例》，陳亮全指導，中原建研碩論。
- 4-14 黃裕欽
1980,《台灣地區高層國宅規劃設計之研究》，王濟昌、張世典指導，文化實研碩論。
- 4-15 廖乙勇
1990,《台北市國民住宅室內空間格局適用性之探討（以萬芳、國興為主，大安、成功、興安為輔）》，朱祖明、游顯德指導，文化實研碩論。
- 4-16 楊松裕
1991,《臺灣地區住宅內傢俱特性之探討--以台北地區為例》，吳讓治指導，成大建研碩論。
- 4-17 陳政雄
1991,《山坡地住宅》，台北：博遠出版社。
- 4-18 北京工業設計院編
1973,《建築設計資料集》，1988 第五刷，北京：中國建築工業出版社。
- 4-19 Vancouver 市都市計畫局編
1978,《都心地のよい集合住宅》（Housing Families at High Densities），1989 湯川利和、延藤安弘譯，東京：鹿島出版會。
- 4-20 田尻裕彥
1977,《建築計畫 チェックリスト 集合住宅》，東京：彰國社。
- 4-21 建築思潮研究所編
1983,《建築設計資料 1.低層集合住宅》，東京：建築資料研究社。
- 4-22 建築思潮研究所編
1983,《建築設計資料 15.中高層集合住宅》，東京：建築資料研究社。
- 4-23 藤本昌也等
1989,《住宅の設計》，新建築學大系 28，東京：彰國社。

- 4-24 《豊かさ時代の集合住宅 住宅・都市整備公園の試み》, 1987, Process Architecture: 特別號 5 號, 東京: P.A.Publishing Co.,Ltd.
- 4-25 《Environment Design Best Selection》
1985, TOKYO: Graphic-Sha Publishing Co.,Ltd.
- 4-26 《Low-Rise Housing in America: The suburban scene》
1980, Process Architecture (12), TOKYO: P.A. Publishing Co.,Ltd.
- 4-27 《Low-Rise Housing in America: Thw urban scene》
1980, Process Architecture (14), TOKYO: P.A. Publishing Co.,Ltd.
- 4-28 Jorg C. Kirschenmann & Christian Muschalek
1983, 《Residential Districts》, 台北: 茂榮圖書公司
- 4-29 《Swedish Contemporary Architecture》
1986, Process Architecture (68), TOKYO: P.A. Publishing Co.,Ltd.

第五章 結論與後續研究

本研究目前完成的部分尚不能稱為建築設計資料集成。更精確的說，旨在提供一套規劃設計的手冊，以供目前從事國宅業務的相關人員使用，同時對研究者而言，也從中認識到在現今台灣地區，所謂「建築設計資料集成」應該如何定位、尚有那些工作需要完成。

由於作業時間短促與人力有限，故設計規劃的部份只透過初步的觀察、文獻回顧及現有的資料運用，暫時性的歸納現階段的研究成果，未來需更進一步調整，將其修正成更具可信力的資料。以下並提出幾項可供後續研究發展之方向，共分三個部份，分別為規劃設計方面相關規劃設計之建築計畫書擬定之基礎研究，與現行建築營建法規對規劃設計的影響。

一、規劃設計方面

規劃設計的範疇內有下列四項工作可資研究：

(一) 國宅案例的使用後評估

這是本研究需要接續完成的部分，希望將 P.O.E. 之調查成果整理成現階段規劃設計手冊中有關品質說明的具體例證，以累積國宅的設計經驗。

(二) 累積本土性之生活經驗，以補強國宅之興建計畫書

擬定國宅興建計畫書，需要長時間的進行住屋及住戶資料累積，以做為其內容項目分析工作之基本資料。

對於本土居住生活特性的研究，主要在記錄目前的生活形態，以及生活中的空間經驗，利用實地之行爲研究，嘗試掌握生活中不變的部分，並對改變的部分提出對應的看法。例如：有關一般之吃飯、備餐、訪客來訪...等等居家行爲的觀察和比較，找到一種對應之空間模式。

(三) 使用手冊

本案前期研究的架構，是經由對整體空間的分析而歸納為對空間定性、定量及一般性品質的描述，進而建立設計準則。若要建立執行單位可參考之使用手冊，則須將本階段內容轉換為規劃設計階段之工作計畫，其可包括初期規劃、細部規劃及細部設計三階段之不同計畫內容並應注重其程序性（過程的階段）與系統性（計畫的系統）。

(四) 有關住宅之課題研究

- (1) 非實質方面：因為時代生活的改變而形成立即式的課題，而常是一般規劃設計者所略的部分，例如老

人的問題、三代同堂、神位等。

- (2) 實質方面：主要從住宅類型來看，針對目前現有各類型之住宅進行實質空間之特性研究，以檢視其適合程度及解答問題的能力，並且累積設計的處理手法，這一部分也可修定原本之規劃設計手冊。

二、國宅相關之基礎研究

(一) 國宅遷入居民之社會組成研究

國宅計畫書中有關未來居住者社會屬性的掌握，在研究過程中，與民間市場住宅開發比較起來，國宅具有較佳的條件。主要是「國宅等候名冊」在計畫進行初期可以掌握未來進住者的基本資料。然而仍欠缺長程性、持續性的對建成後國宅社區內居民之社會組成與變遷的研究，以作為規劃設計、作業之基礎。

(二) 國宅營建完成後的管理維護計畫研究

管理維護制度的健全與否關係著住居環境的視覺品質、衛生品質、安全、鄰里關係等與日常住居生活息息相關的環境品質之好壞。因此，國宅社區的公共事務管理方式，公共設施維護、社區活動的推動都是必須在完善計畫、確實的執行檢討的條件下運作。這也是未來應關注的課題。

(三) 現行建築營建法規對規劃的影響

現行之「建築技術規則」、「開放空間獎勵辦法」、「國民住宅條例」、「國民住宅規劃及住宅設計規則」等法令規章以及設計費計價原則等執行辦法都直接或間接的影響了國宅建設之品質。因此，針對上述法令及辦法，以理想之集合住宅規劃設計理念以及本土性之空間使用課題為基礎，針對上述法令及辦法檢討之，將可增進執行工具之使用效益。

除此之外，有關財務計畫、營建體系等也是國宅建設成功與否關鍵。建議應另闢研究領域，平行於規劃設計的研究工作，未來執行的過程中，才能發揮整體性的效果。

參考文獻

國內部份

- 2-01 王鴻楷、辛晚教、吳讓治、林元興、許茂雄、張曉春
蔡添壁、錢學陶
1982,《國民住宅六年興建計畫執行成果評估報告》，
內政部營建署。
- 2-C2 中華民國無住屋者團結組織
1986,《國宅現住戶滿意程度及換屋意願調查研究》，
內政部營建署；台北。
- 6-14 中華民國建築師公會全國聯合會出版社
1991,《台灣的住宅建築》：台北。
- 6-15 中華民國建築師公會全國聯合會出版社
1991,〈國宅專題〉《建築師雜誌》，17(7)：台北
- 2-03 中華徵信所
1985,《台灣地產業年報；房地產業》。
- 2-04 內政部營建署編
1991,《現階段國民住宅重要業務彙編》。
- 6-01 內政部營建署
1991,《國民住宅資料彙編·民國六十五年至七十九
年》。
- 2-05 台北市政府研考會
1983,《台北市都市更新與新社區開發實施方式及執行
機構之研究》。
- 2-06 台北市國民住宅處
1985,《台北市政府國民住宅處工作手冊》。
- 3-01 台北市國宅處
1985,《台北市國宅處工作手冊》。
- 6-02 台北市政府國宅處
1985,《興安國民住宅簡介》。
- 2-07 台北市政府國民住宅處
1987,《國宅十年》。
- 6-03 台北市政府國宅處
1987,《台北市大安國宅簡介》。

- 6-04 台北市政府國宅處
1987,《台北市中正國宅簡介》。
- 6-05 台北市政府國宅處
1987,《台北市正義國宅簡介》。
- 6-06 台北市政府國宅處
1987,《台北市成功國宅簡介》。
- 6-07 台北市政府國宅處
1987,《台北市忠駝國宅簡介》。
- 6-08 台北市政府國宅處
1987,《台北市新隆國宅簡介》。
- 2-08 台北市政府國民住宅處
1991,《國宅四年》。
- 4-03 台北市政府國宅處
1991,《台北市國宅統計年表》,台北。
- 2-09 台灣省公共工程局
1963,《國民住宅示範圖集》。
- 2-10 台灣省公共工程局
1967,《國民住宅圖集》。
- 6-09 台灣省住宅及都市發展局
1982,《臺灣省高雄縣五甲國民住宅社區開發計畫》。
- 2-11 臺灣省政府住宅及都市發展局
1991,《台灣省辦理政府直接興建國民住宅工程作業須知》。
- 6-10 台灣省住都局建築工程處
1991,《79~80度省辦國民住宅新建工程設計圖彙編》
- 2-12 朱譜英
1970,《國民住宅資料》,行政院經濟合作委員會都市建設住宅計畫小組。
- 2-13 林益厚
1985,《國民住宅政策之回顧與展望》,建築師雜誌,1985,10。
- 6-11 吳明修建築師事務所
1992,《台北市萬芳第三期A基地國宅規劃設計書》。
- 2-14 范國俊
1976,〈對國宅及一般公寓住宅規劃設計之檢討與建議〉,《台灣房屋市場月刊》,65年5月:68-77。

- 2-15 國民大會憲政研討會
1988(1991)，〈國民住宅政策未來發展方向之研究〉《歷史國宅策及建設文獻彙編》。
- 2-16 國民大會憲政研討會
1989(1991)，〈台灣地區住宅政策之研究〉《歷年國宅政策及建設文獻彙編》。
- 6-12 高雄市政府國宅處
1987，《高雄市國民住宅彙編》。
- 6-13 高雄市建築師公會
1986，《'84建築師作品集》。
- 4-08 陳正勇
1986，《住宅社區密度之最適規劃》，何友鋒指導，東海建研碩論。
- 4-12 陳加全
1991，《專家系統在國宅規劃評估的應用》，賴光邦指導，成大建研碩論。
- 2-17 陳亮全
1991，〈台灣地區公部門住宅發展之回顧與檢討〉，《住宅政策與法令研討論文集》：35-60，台北：中華民國住宅學會。
- 4-17 陳政雄
1991，《山坡地住宅》，台北：博遠出版社。
- 2-13 陳啓明
1982，《國宅發展與居住型態演變之探討》，成大建研碩論。
- 2-19 陳麗春
1986，〈台灣地區住宅問題特質之轉變與對策〉，《台灣銀行季刊》37(2):228-262。
- 4-13 張又元
1990，《四層無電梯公寓儲存空間之研究——以光復新城F棟為例》，陳亮全指導，中原建研碩論。
- 2-20 張世典
1983，〈國民住宅政策及發展方向〉，《臺灣省國民研習文獻彙編》，內政部營建署。
- 2-21 張金鶚
1990，《住宅問題與住宅政策之研究》，台北：政大地政學系。

- 4-11 郭學榮
1991, 《高層集合住宅室內生活噪音現況調查與測試研究——以台北市松山區六層以上有電梯無自發生音之集合住宅為例》江哲銘指導, 中原建研碩論。
- 4-10 黃昇墀
1981, 《國民住宅居住空間量之研究——以台北市為例》, 游顯德指導, 文化實研碩論。
- 4-14 黃裕欽
1980, 《台灣地區高層國宅規劃設計之研究》, 王濟昌、張世典指導, 文化實研碩論。
- 2-22 喻肇青、黃瑞茂
1991, 〈從國宅規劃設計之品質探討現行相關法令〉《住宅政策與法令研討會論文集》: 231-265, 台北: 中華民國住宅學會。
- 4-16 楊松裕
1991, 《臺灣地區住宅內傢俱特性之探討--以台北地區為例》, 吳讓治指導, 成大建研碩論。
- 4-04 楊裕富
1987, 《台北市住宅社區建築原形之研究》, 台北: 台北市國民住宅處。
- 2-23 楊裕富
1989a, 《都市住宅社區開發研究》, 台北: 明文書局
- 2-24 楊裕富
1989b, 《住宅及建築企劃手冊》, 台北: 明文書局。
- 2-25 楊裕富
1989c, 《台北市新社區開發與舊市區更新之都市設計探討》, 台北: 明文書局。
- 2-26 楊裕富
1990, 〈光復後台灣地區都市化的回顧〉《建築學報》2:85-100。
- 2-27 楊裕富
1991a, 〈從住宅管理維護觀點論國民住宅條例〉《住宅政策與法令研討會論文集》, 台北: 中華民國住宅學會。
- 2-28 楊裕富
1991b, 〈光復後台灣地區住宅發展與住宅論述的研究

〉《建築學報》5:21-51。

- 2-29 行政院經濟建設委員會住宅及都市發展處（行政院經建會住都處）
1979/03，《日本之住宅計畫與發展》。
- 2-30 經建會住都處
1979/08，《台灣地區住宅政策之研究》。
- 4-05 經建會住都處
1984，《國民住宅標準化設計準則》，台北。
- 4-06 經建會住都處
1982，《住宅環境之規劃與設計》，台北。
- 2-31 經建會住都處
1981，《國民住宅住戶居住狀況調查分析報告》。
- 2-32 經建會都住處
1986，《國民住宅住戶居住狀況調查分析報告（第二次）》。
- 2-33 經建會都市及住宅發展處
1989，《都市住宅社區環境改善及社區設施規劃之研究》。
- 2-34 經建會都住處
1988，〈住宅市場現況與國宅政策之方向〉《自由中國之工業》69(5):21-26。
- 2-35 經建會都住處
1989/12，《台灣地區國民住宅建設》。
- 4-09 蔡文昌
1984，《台北都會區地區住宅能源使用比較之研究》，曾國雄指導，中興都研碩論。
- 2-36 蔡添壁
1982，《國父遺教居室工業在台灣之實踐》，文化實研博士論文。
- 2-37 蔡勳雄
1980，《有關國民住宅條例之原則性意見》。
- 4-15 廖乙勇
1990，《台北市國民住宅室內空間格局適用性之探討（以萬芳、國興為主，大安、成功、興安為輔）》，朱祖明、游顯德指導，文化實研碩論。

4-07 蕭英志

1985,《台灣地區住宅計劃中氣候因素之利用》,王錦堂指導,東海建研碩論。

國外部份

4-18 北京工業設計院編

1973,《建築設計資料集》,1988 第五刷,北京:中國建築工業出版社。

4-19 Vancouver 市都市計畫局編

1978,《都心地 集合住宅》(Housing Families at High Densities),1989 湯川利和、延藤安弘譯,東京:鹿島出版會。

4-20 田尻裕彥

1977,《建築計畫 チェックリスト 集合住宅》,東京:彰國社。

4-21 建築思潮研究所編

1983,《建築設計資料 1.低層集合住宅》,東京:建築資料研究社。

4-22 建築思潮研究所編

1983,《建築設計資料 15.中高層集合住宅》,東京:建築資料研究社。

4-23 藤本昌也等

1989,《住宅の設計》,新建築學大系 28,東京:彰國社。

4-24 《豐かさ時代の集合住宅 住宅・都市整備公團の試み

》,1987,Process Architecture:特別號 5 號,

東京:P.A. Publishing Co.,Ltd.

4-01 Alexander, Christopher

1977,《建築模式語言》(A Pattern Language),
1991,王聰度、周序鴻譯,台北:六合出版社

4-02 Lynch & Hack

1983,《敷地計畫》(Site Planning 3rd edition),
1986;成其琳譯,台北:詹氏書局。

4-25 《Environment Design Best Selection》

- 1985, TOKYO: Graphic-Sha Publishing Co., Ltd.
- 4-26 《Low-Rise Housing in America: The suburban scene》
1980, Process Architecture (12), TOKYO: P.A.
Publishing Co., Ltd.
- 4-27 《Low-Rise Housing in America: The urban scene》
1980, Process Architecture (14), TOKYO: P.A.
Publishing Co., Ltd.
- 4-28 Jorg C. Kirschenmann & Christian Muschalek
1983, 《Residential Districts》, 台北: 茂榮圖書公司
- 4-29 《Swedish Contemporary Architecture》
1986, Process Architecture (68), TOKYO: P.A.
Publishing Co., Ltd.

附錄 國宅建築參考案例

本研究共抽選了民國 64 年以後所建設完成的國宅參考案例計 34 個，以文字簡介、設計圖及照片介紹，以期作為進一步研究的基本資料。案例的分類上係以密度、樓層及建築物型態、配置方式作為分類索引的基礎，以下就所使用的分類用語加以界定：

1．密度

以該社區之平均容積率作為判斷密度大小的依據。

低密度：容積率小於 120% 者稱之。

中密度：容積率介於 120%～240% 者稱之。

高密度：容積率大於 240% 者稱之。

2．樓層及建築物形態

樓層數在 3 樓以下者定為低層。4 層～5 層者為中層，6 層以上為高層。

建築物形態有透天厝、無電梯公寓及電梯公寓等三類，同時具有兩種以上建築形態者則稱為混合型。

3．配置方式

依建築物的配置方式不同區分為巷弄型、排列型、簇群組合及大街廓中庭等四類。

參考案例索引

01/高密度・五層無電梯・排列型	>高>73-01>旗津社區.....172
02/高密度・七層電梯型・巷弄型	>高>68-02>衛武社區.....174
03/高密度・中層混合型・簇群型	>高>70-06>成功社區.....176
04/高密度・中高層混合・巷弄型	>高>70-02>復興社區(西區).....178
05/高密度・中高層混合・排列型	>高>68-01>前鋒社區(東區).....180
06/高密度・中高層混合・排列型	>省>69-**-崇壽國宅社區.....182
07/高密度・中高層混合・排列型	>高>69-01>前鋒社區(西區).....184
08/高密度・中高層混合・排列型	>高>70-01>復興社區(東區).....186
09/高密度・中高層混合・簇群組合	>北>69-08>中正國宅社區.....188
10/高密度・中高層電梯・排列型	>北>69-11>忠駝國宅社區.....190
11/高密度・中高層電梯・簇群組合	>北>70-07>成功新村國宅社區.....192
12/高密度・中高層電梯・大街廓中庭	>北>70-12>大安國宅社區.....194
13/高密度・高層電梯型・大街廓中庭	>北>70-11>興安新村國民住宅.....196
14/高密度・高層電梯型・大街廓中庭	>北>72-01>新隆里國宅社區.....198
15/高密度・高層電梯型・大街廓中庭	>省>79-24>台中市文心國宅社區.....200
16/高密度・高層電梯型・排列型	>高>65-02>四維國宅社區.....202
17/高密度・高層電梯型・排列型	>北>72-08>正義新村國宅社區.....204
18/高密度・高層電梯型・排列型	>北>76-01>國輝國宅社區.....206
19/高密度・高層電梯型・排列型	>省>79-23>高雄縣五甲高層國宅.....208
20/高密度・高層電梯型・排列型	>省>79-18>台北縣林口一期國宅.....210
21/高密度・高層電梯型・簇群型	>省>79-17>安樂三期六標國宅.....211
22/高密度・高層電梯型・簇群組合	>高>71-01>果貿社區.....212
23/中密度・中高層混合・巷弄型	>高>65-01>民族社區.....214
24/中密度・中高層混合・巷弄型	>省>72-**-五甲國宅社區.....216
25/中密度・五層無電梯・巷弄型	>高>70-03>鼓山社區.....218
26/中密度・五層無電梯・巷弄型	>高>73-02>鎮昌國宅社區.....220
27/中密度・五層無電梯・巷弄型	>省>79-**-基隆市中和國宅社區.....222
28/中密度・五層無電梯・排列型	>高>65-03>新明德社區.....224
29/中密度・五層無電梯・排列型	>高>70-04>楠梓社區.....226
30/中密度・五層無電梯・簇群組合	>省>70-**-日新國宅社區.....228
31/中密度・高層電梯型・排列型	>北>80-**-萬芳第三期A基地.....229
32/中密度・二層透天厝・巷弄型	>高>74-01>安順社區.....230
33/低密度・二層透天厝・巷弄型	>高>70-05>中興(一期)社區.....232
34/低密度・二層透天厝・巷弄型	>高>75-01>龍海國宅社區.....234

高密度・五層無電梯・排列型

編號：高 73-01	總戶數：288 戶
基地面積(㎡)：8,610.00	建築率：57.8 %
建築面積(㎡)：5,211.93	容積率：303.82 %
總樓地板面積：26,158.88	空地率：42.2 %

旗津社區

業主：高雄市政府
設計者：沛霖建築師事務所
興建時期：73.02--75.06
興建地點：中洲 路中洲段
構造方式：RC標柱系統

社區概況

本社區位於高雄市旗津區，與龍海國宅社區相鄰。主要居民為道路工程抵觸拆遷戶。為利用國有土地興建的國宅。

規劃理念

配合長條型基地特色，興建連棟店舖住宅。

公共設施

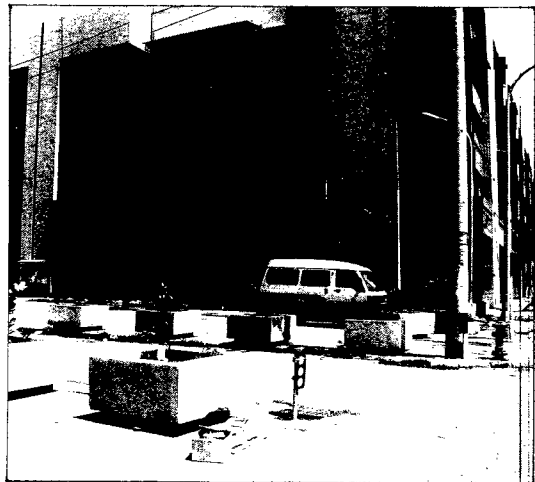
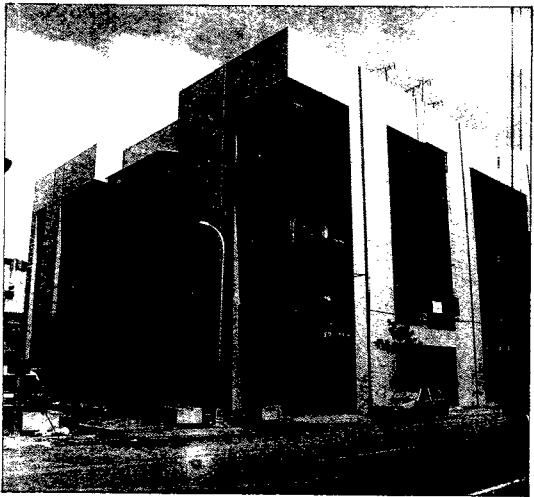
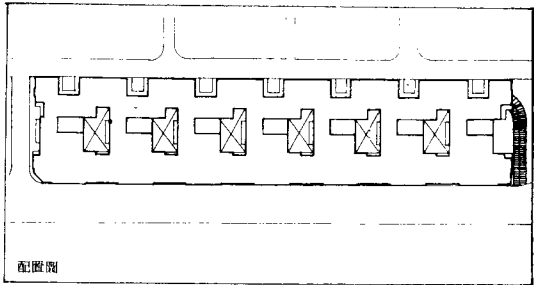
除設置店舖及地下停車場之外，並無其他公共設施。

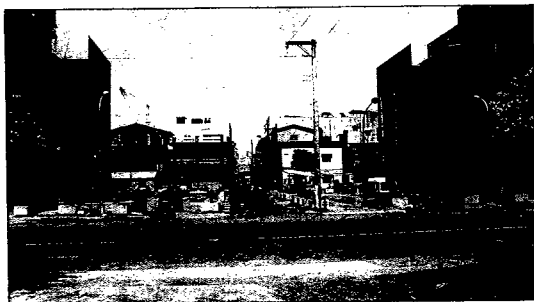
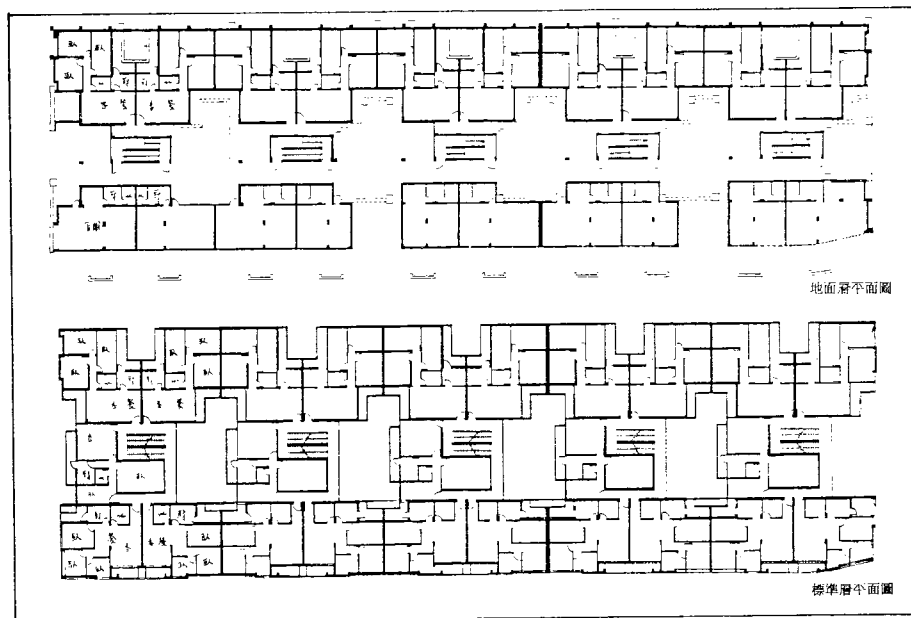
住棟單元

為 5 層樓梯公寓。地面層沿街面配置複層式店舖住宅，3 樓以上五戶共用一架樓梯，惟中間鄰天井的單元物理環境條件並不好。單元面積自 16 坪至 24 坪不等。以 24 坪佔大多數。

特色

本案完成後全數作為安置拆遷戶使用。





高密度・七層電梯型・巷弄型

編號：高 68 02	總戶數：525 戶
基地面積(㎡)：15,854.92	建築率：33.9 %
建築面積(㎡)：5,629.76	容積率：275.44 %
總樓地板面積：43,670.72	空地率：66.1 %

衛武社區

業主：高雄市政府
設計者：三久聯合建築師事務所
興建時期：68.07--69.12
興建地點：澄清湖五塊厝段
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

基地位於高雄市縣交界，鄰陸軍802醫院，為利用台糖公司土地興建的國宅社區。居民除一般市民外，尚包括台糖員工。

規劃理念

以堅固、安全、實用為原則，兼顧美觀與住宅的採光通風及平面之經濟利用。分為北、南兩區，北區為7層區，南區為4層區。以巷弄系統支援各住棟。

公共設施

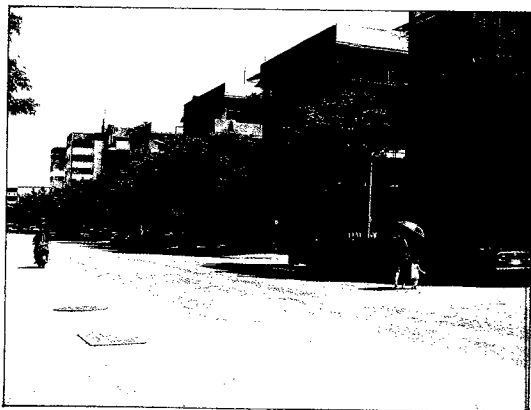
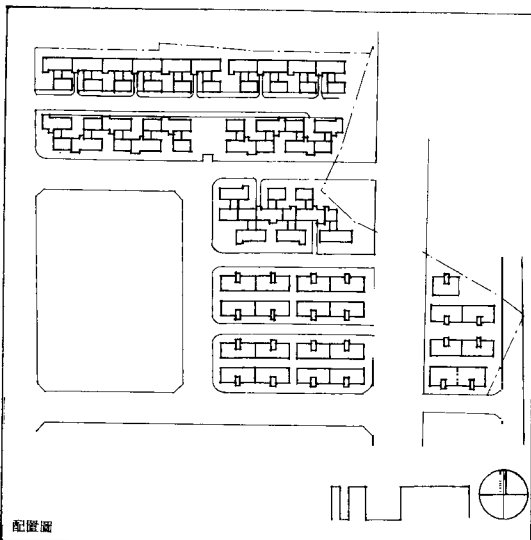
設有地下停車場及社區管理站。

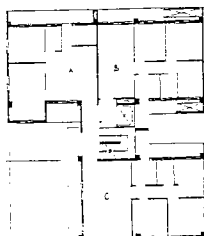
住棟單元

北區以7層三併電梯公寓連接而成。住棟之間圍出小庭院，並由此進入各棟。住戶單元面積由19~24坪不等。南區則為4層雙併連棟無電梯公寓。為台糖員工住宅，面積較大，為28、29坪。

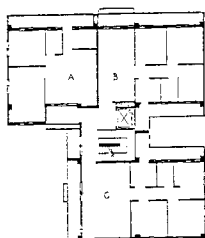
特色

北區各住棟間所圍出的小中庭，為公共與私密的中介空間。

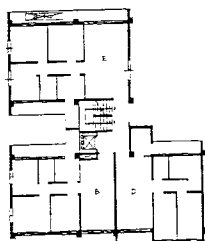
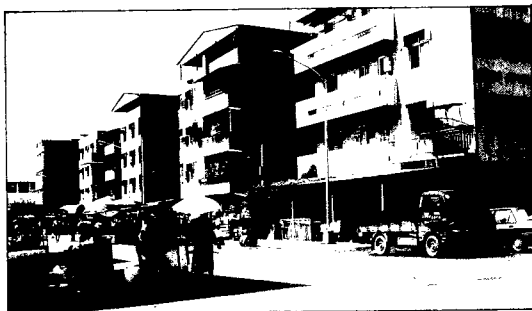




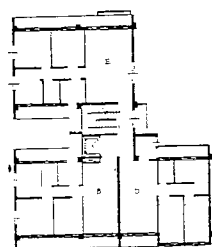
地面層平面圖



標準層平面圖



地面層平面圖



標準層平面圖



高密度・中層混合型・簇群型

編號：高 70-06	總戶數：141 戶
基地面積(m ²)：3,633.00	建築率：60.0 %
建築面積(m ²)：1,840.92	容積率：393.62 %
總樓地板面積：12,450.13	空地率：40.0 %

成功社區

業主：高雄市政府
設計者：吳增榮建築師事務所
興建時期：70.11--72.08
興建地點：苓中路苓雅寮段
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

本社區位於高雄市第十一期重劃區苓雅寮段之內，主要居民為重劃區抵觸拆遷戶及一般市民。

規劃理念

利用三塊不相接的基地，興建三棟公寓。

公共設施

設有地下停車場，由於未滿 300 戶，故不獨立設置管理站。

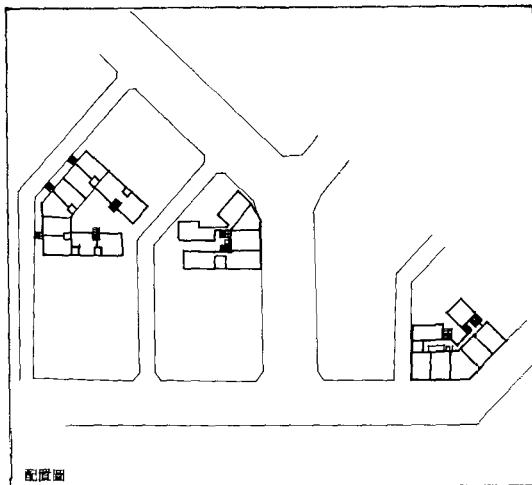
住棟單元

A 棟位於巷內，基本上為雙併 5 層無電梯公寓連接圍塑而成。B、C 棟為 7 層電梯公寓，因應基地形狀作不同設計，沿街地面層配置店面。

住戶單元多為 3B-LD-K-ba，面積均大於 28 坪。

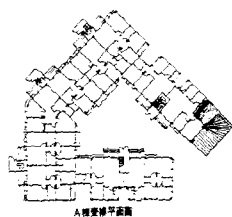
特色

為小型國宅社區。

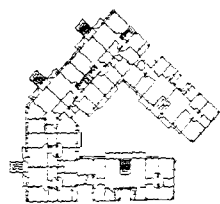


配置圖

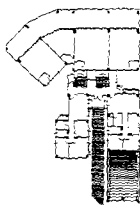




A棟壹樓平面圖



A棟第三樓平面圖



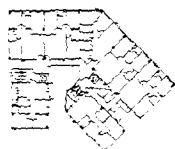
B棟壹樓平面圖



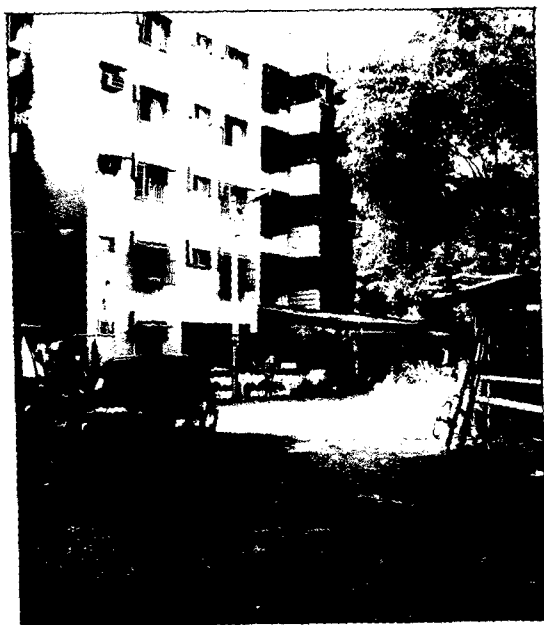
B棟貳樓平面圖



C棟壹樓平面圖



C棟貳樓平面圖



高密度・中高層混合・巷弄型

編號：高 70-02	總戶數：689 戶
基地面積(㎡)：14,169.00	建築率：53.0 %
建築面積(㎡)：7,821.41	容積率：447.54 %
總樓地板面積：63,412.25	空地率：47.0 %

復興社區(西區)

業主：高雄市政府
設計者：王敏彥建築師事務所
興建時期：70.09--73.02
興建地點：復興二路
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

基地位置在前鎮區一心二路、復興三路。為運用聯勤 203 廠空陸新村土地改建而成。

規劃理念

主要概念為根據基地街廓在臨接外側道路或內部巷道者，採用不同之密度及安排方式。

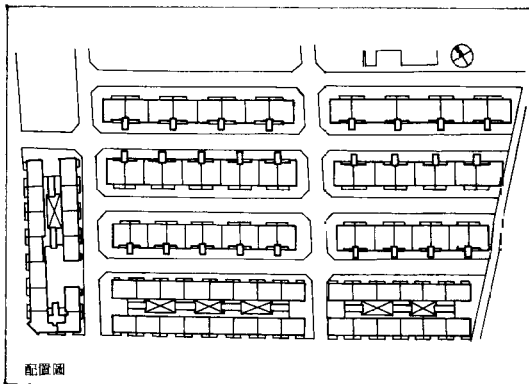
其配置方式大致分為兩區，即鄰街區及巷道區。西南側臨街面採用高層高密度之規劃方式，一樓留設騎樓及商店，為 12 層一字形排列而成，以垂直動線（電梯及樓梯間），形成一中庭。東北區為五層及七層樓連棟排列而成，直接面臨巷道並留前院及後院深度以增加單元住宅之私密性。

公共設施

設有商店 29 戶，高層區設有地下停車場。其他還設有社區管理站等。

住棟單元

住棟之安排方式主要連棟排列配置而成，樓層數包括 5、7、12 層兩種，直接面臨外側道路及巷道，主要住戶面為 20 至 28 坪。



配置圖

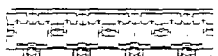




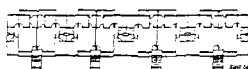
地面層平面圖



標準層平面圖



地面層平面圖



標準層平面圖



地面層平面圖



標準層平面圖



地面層平面圖



標準層平面圖



地面層平面圖



標準層平面圖



高密度・中高層混合・排列型

編號：高 68-01	總戶數：842 戶
基地面積(m ²)：18,221.19	建築率：39.7 %
建築面積(m ²)：7,191.37	容積率：426.52 %
總樓地板面積：77,717.72	空地率：60.3 %

前鋒社區(東區)

業主：高雄市政府
設計者：沈祖海建築師事務所
興建時期：68.12--70.11
興建地點：九如四路前鋒段
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

本社區位於高雄市鼓山區中華路圓環旁，其前身為國有土地，主要居民除一般市民與勞工外，尚有公共工程抵觸戶等。

規劃理念

沿主要外圍道路側（中華路、九如四路）配置高層電梯住棟，採聯棟排列型，各住棟為道路及巷道圍繞。而位於最中間巷道內的住棟，採用三併無電梯公寓。

公共設施

設有社區管理站、社區活動中心、地下停車場等公共設施，沿九如四路側地面層並規劃成為複層式店舖住宅。

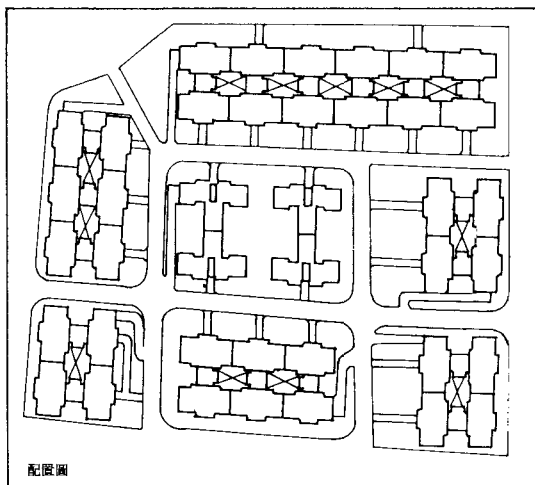
住棟單元

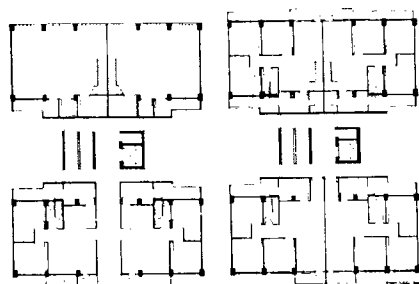
高層住棟單元為類似高市四維國宅的配置方式，採工字型四併組合圍成中庭的方式。住戶單元空間組合有2B-LD-K-ba及3B-LD-K-ba兩種，面積在20至28坪之間。

5層無電梯住棟單元空間組合為3B-LD-K-ba型。

特色

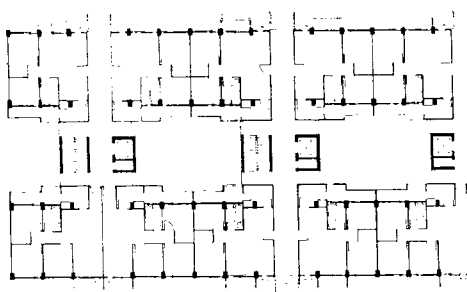
本社區為沿中華路附近國宅群之首創。



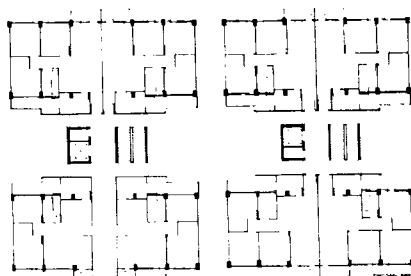


地面層平面圖

標準層平面圖



地面層平面圖



地面層平面圖

標準層平面圖

高密度・中高層混合・排列型

編號：省 69-11	總戶數：902 戶
基地面積(m ²)：23,420	總覆盖率：38.0 %
建築面積(m ²)：8,956	容積率：368.51 %
鄰樓地板面積：86,305	空地率：62.0 %

崇誨國宅社區

業主：台南市政府

設計者：蔡添璧建築師事務所

興建時期：70.11~72.10

興建地點：台南市林森路

構造方式：RC樑柱系統

社區概況

位於台南市林森路二段、東寧路口。

原先為低矮的平房眷村，因基地為40米道路切割穿越，故無法保持型狀完整。

規劃理念

為配合都市計畫道路的設置，將全區分為A、B、C、D、E、F六區。主要沿街面規劃店舖，將住宅設於遠離道路的區域，以達住商分離的目標。

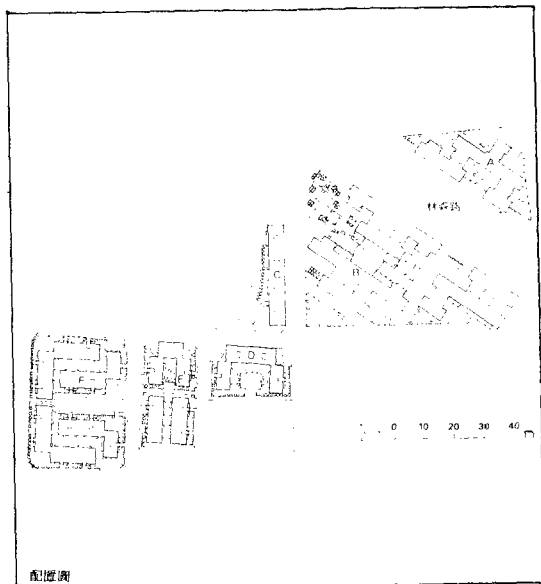
加大鄰棟間隔，將沿林森路的A、B區配置12層高樓，其餘各區則以5至7層雙併住宅為主。

公共設施

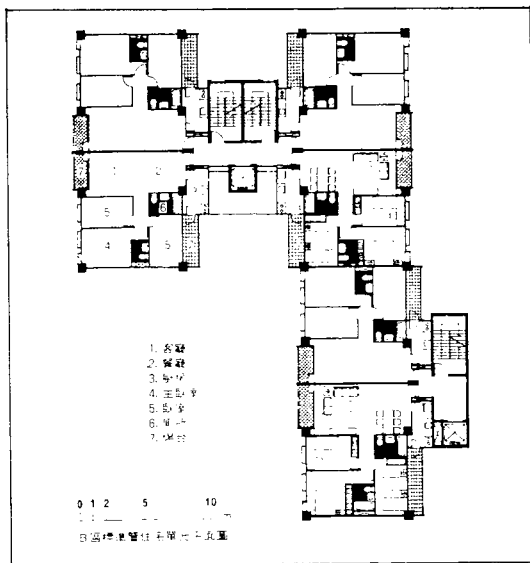
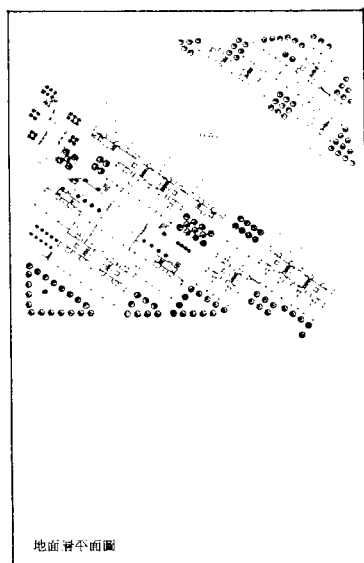
規劃地下、地面停車場，並有兒童遊戲場、綠地、管理站等設施，另外沿街面也有商業店面。

住棟單元

沿林森路的A、B基地採用12層的四併或雙併電梯公寓排列而成，須進入基地內部方能進入住棟入口。其他各區則以沿巷道排列圍出中庭的方式留設綠地。單元面積在21~30坪之間，空間結構為3B-1LD-K，浴廁視單元面積的大小為1.5~2套。



資料來源：6-14，本研究提供



高密度・中高層混合・排列型

編號：高 69-01	總戶數：956 戶
基地面積(m ²)：17,510.87	建築率：42.0 %
建築面積(m ²)：8,215.17	容積率：496.9 %
總樓地板面積：87,911.81	空地率：58.0 %

前鋒社區(西區)

業主：高雄市政府
設計者：石城建築師事務所
興建時期：69.C1--71.05
興建地點：九如四路前鋒段
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

本社區位於高市鼓山區中華路圍環西側，隔九如四路與前鋒東區相鄰。與前鋒東區同原為海軍管理之國有土地。主要居住者為海軍眷戶、一般市民及拆遷戶等。

規劃理念

分西一區至西三區等 3 區，西三區沿外側主要道路配置高層連棟電梯公寓，並留設社區中庭供活動之用。西一區則因應基地形狀配置排列型住棟。

公共設施

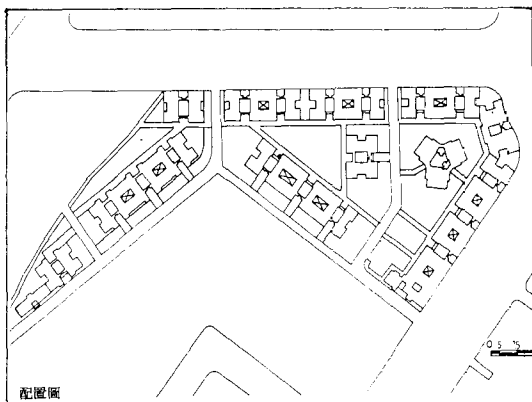
設置有地下停車場及管理站，沿九如四路側地面層設置店鋪住宅。

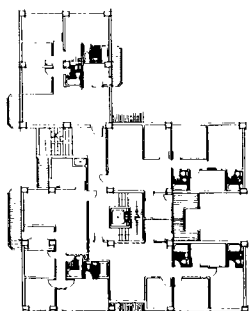
住棟單元

主要為四併工字型12層、7層電梯公寓住棟排列而成。其住戶單元空間組合主要為3B-LD-K-ba，單元面積在20~30坪之間。

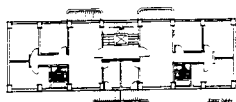
特色

除標準型住棟組合之外，尚有六併、雙併等特殊型。

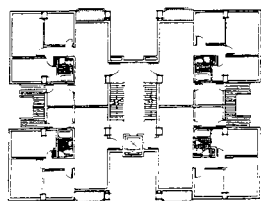




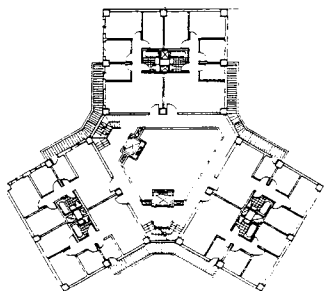
標準層平面圖



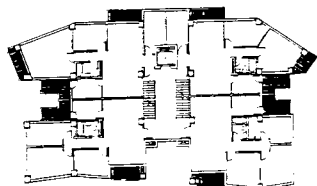
標準層平面圖



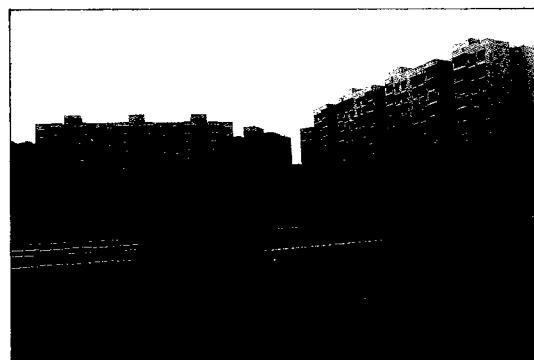
標準層平面圖



標準層平面圖



標準層平面圖



高密度・中高層混合・排列型

基地面積(㎡):	5,912.00	總戶數:	266 戶
建築面積(㎡):	3,197.18	建築率:	52.6 %
總樓地板面積:	28,089.99	容積率:	475.12 %
		空地率:	47.4 %

復興社區(東區)

業主：高雄市政府
設計者：沈祖海建築師事務所
興建時期：70.04 - 72.10
興建地點：民權路戲獅甲段
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

基地位置座落於前鎮區，民權路戲獅甲段。為運用聯勤 203 廠念陸新村土地興建。居民多為軍方人員。

規劃理念

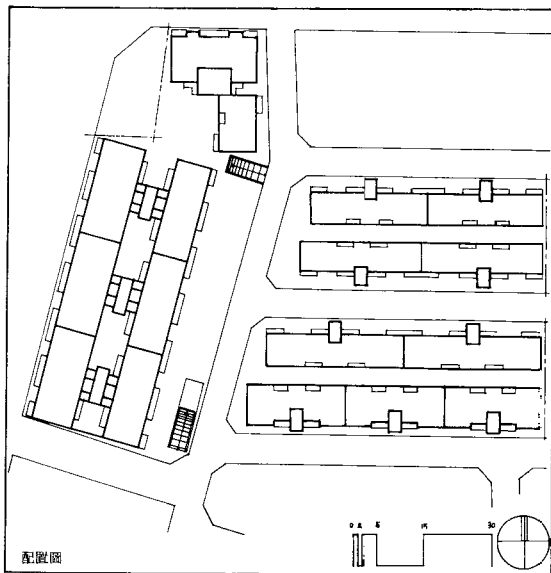
主要企劃理念為根據基地街廓的公共與私密原則，決定建築之安排方式。配置方式分為二區，西區為臨街面，故使用高層高密度之規劃方式，臨街面地面層規劃為商業使用，住棟12層一字形排列而成，與電梯間垂直動線形成中庭以利通風採光，東區住棟之安排方式為連棟式雙併公寓，皆直接面臨外側道路及巷道。背後留置防火巷與鄰棟相對。

公共設施

設店舖住宅13戶，此外設有軍方自治辦公室、托兒所及圖書保健聯誼室。

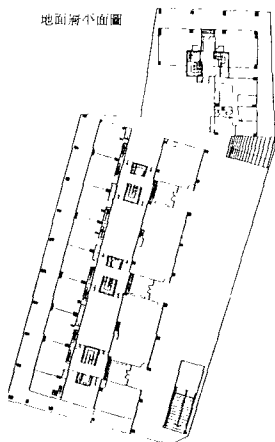
住棟單元

住棟為高樓與 5 層雙併混合配置。但配有四種雙併公寓平面主要住戶面積包括24、34坪兩種。

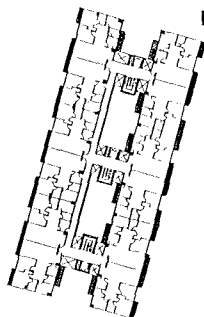


資料來源：6-12，本研究整理

地面層平面圖



標準層平面圖



標準層平面圖



高密度・中高層混合・簇群組合

編號：北 69-08	總戶數：1156 戶
基地面積(m ²)：20,032.54	建築率：32. %
建築面積(m ²)：7,370.	容積率：329. %
綠地地板面積：75,712.26	空地率：68. %

中正國宅社區

業主：台北市政府國宅處
設計者：台北市政府國宅處
興建時期：63.08--71.08
興建地點：青年路
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

位於青年路及克難街之間、青年公園西北側，為「南機場高層國宅群」之一。前身為陸軍眷村及違建戶。也稱為南機場四號國宅。

規劃理念

採用大街廓規劃及大鄰棟間隔，集中留設綠地，設置休閒設施，模矩化、標準化以降低造價。

其主要配置方式大概分為 5樓區、7樓式區及12樓區，以12樓區為主以圍塑大中庭開放空間，有停車位及兒童遊戲區，設置休憩設施及花草樹木。5樓區及7樓區為囊底路形式、道路兩側有綠地及開放空間供居民使用。

公共設施

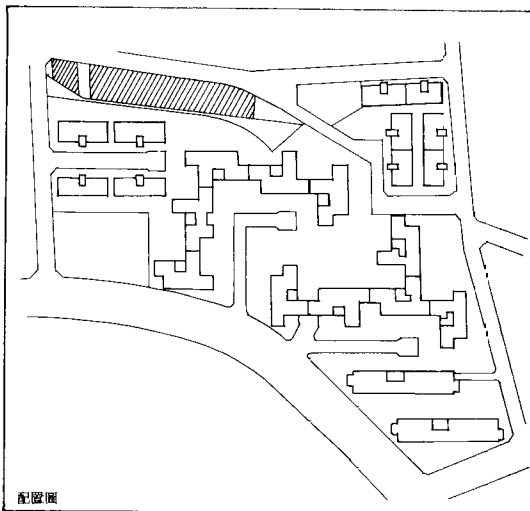
設置地下及地面停車位，並有社區圖書館及管理站。

住棟單元

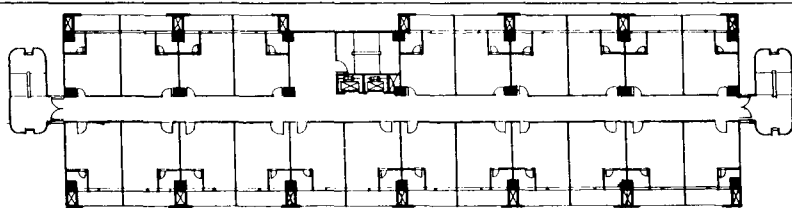
住棟規劃原則為：12樓區採風車型四併住棟單元組合及連接而成，5樓及7樓區採用雙併型，有16坪、20至30坪等住戶單元，可由外側道路直接進入。

特色

設置兩棟車身出租公寓，單元面積10坪，以提供車身男女租用。



資料來源：6-04，本研究整理

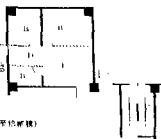


單身出租國宅平面

12坪型單元平面圖(單棟)



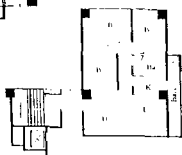
15坪型單元平面圖(單棟)



20坪型單元平面圖(兩室公寓大樓)



24坪型單元平面圖(兩室公寓大樓)



30坪型單元平面圖(兩室公寓大樓)



36坪型單元平面圖(兩室公寓大樓)



34坪型單元平面圖(兩室公寓大樓)



高密度・中高層電梯・排列型

編號：北 69-1	總戶數：1470 戶
基地面積(m ²)：35,886.	建蔽率：31.85 %
建築面積(m ²)：13,798.	容積率：379.29 %
總樓地板面積：139,905.	空地率：68.15 %

忠駝國宅社區

業主：台北市政府國宅處
設計者：台北市政府國宅處
興建時期：69.08--72.07
興建地點：基隆路一段
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

忠駝國宅松山區基隆路一段 364 巷及光復南路，信義路與仁愛路環繞之大街廓，東鄰信義計劃區，面對世貿金融中心。為聯勤四四西村改建。

規劃理念

因位於副都心信義計劃區內，其設計理念主要以超大街廓方式降低建蔽率、將空地集中使用，組成連貫之鄰里單元，並形成良好天際線，以求都市景觀美化。

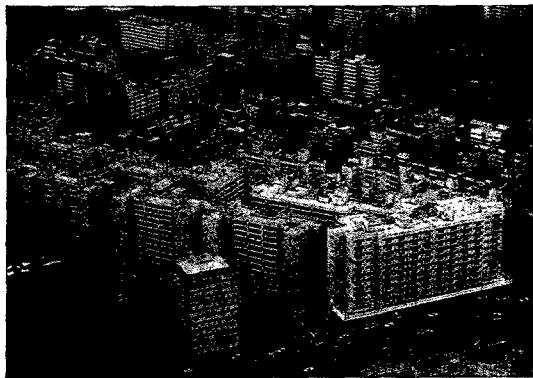
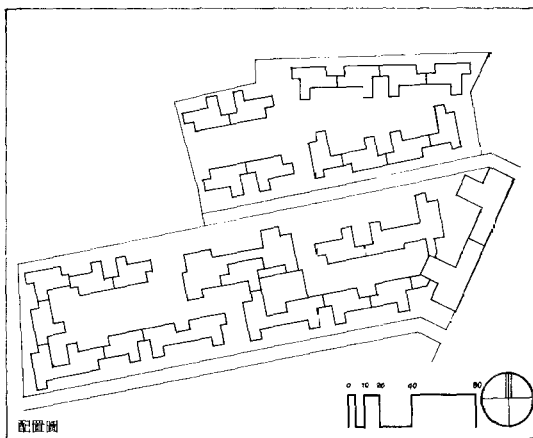
其配置情形主要依基地條件分南北兩區，南區主要為 12 樓層分隔兩個長形之綠地中庭，北區主要為 7 層樓及 6 層樓區亦分隔成兩區圍塑綠地中庭。

公共設施

中庭為花園、廣場。設置地面及地下停車場，共計 330 輛。並有托兒所、民眾活動中心、圖書室等公共設施。

住棟單元

忠駝國宅之住棟規劃主要採用 12 層、7 層、6 層四併單元組合而成，主要坪數有 12、16、23、24、26、30、34 多種坪數，多元化配合車眷戶及一般市民不同之需求。

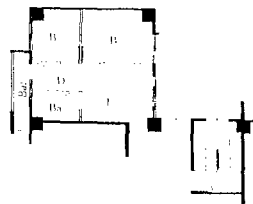


資料來源：6-07，本研究整理

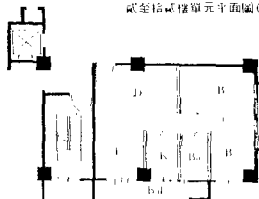
一 居室公寓樓單元平面圖(12坪型)



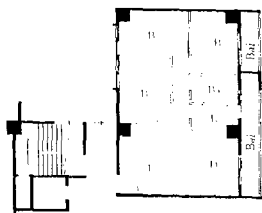
兩室公寓樓單元平面圖(16坪型)



三室公寓樓單元平面圖(20坪型)



兩室公寓樓單元平面圖(20坪型)



兩室公寓樓單元平面圖(20坪型)



高密度・中高層電梯・簇群組合

編號：北 70.07	總戶數：2452 戶
基地面積(㎡)：57,338.13	建築率：35.05 %
建築面積(㎡)：20,056.56	容積率：400.98 %
總樓地板面積：252,936.41	空地率：64.95 %

成功新村國宅社區

業主：台北市政府國宅處
設計者：沈祖海建築師事務所
興建時期：70.10--73.04
興建地點：和平東路二段
構造方式：RC無樑板結構

社區概況

成功國宅位於大安區和平東路二段，敦化南路，南近和平東路，西連復興南路，北接金華街。為陸軍成功新村改建而成。

規劃理念

採大街廓整體規劃、人車分離、公園綠地及廣場之軸線系統等概念。

主要配置以不分割整體基地，興建高樓簇集成數個住宅群，基地內以步道及廣場連繫集中留設之戶外空間，配合高低樓層形成簇群，增加其多樣性，區內以人行步道系統為主，適量留設地面停車場，增加車道至社區及住家之可及性。全區以東西向步道軸線系統連繫商業、行政、服務性設施。對敦化南路開闢入口計劃道路，留設步行綠化人行道，美化景觀。

公共設施

規劃地面及地下停車場，設有托兒所、幼稚園、郵局、銀行、派出所里民集會所、管理中心，以及商業廣場、商店及超級市場。

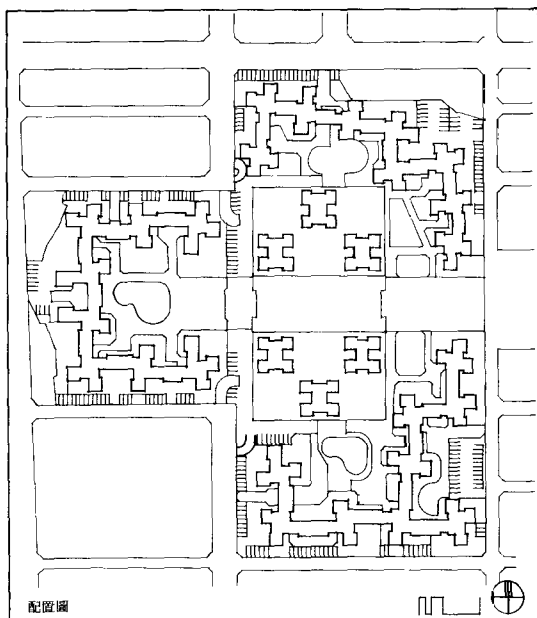
住棟單元

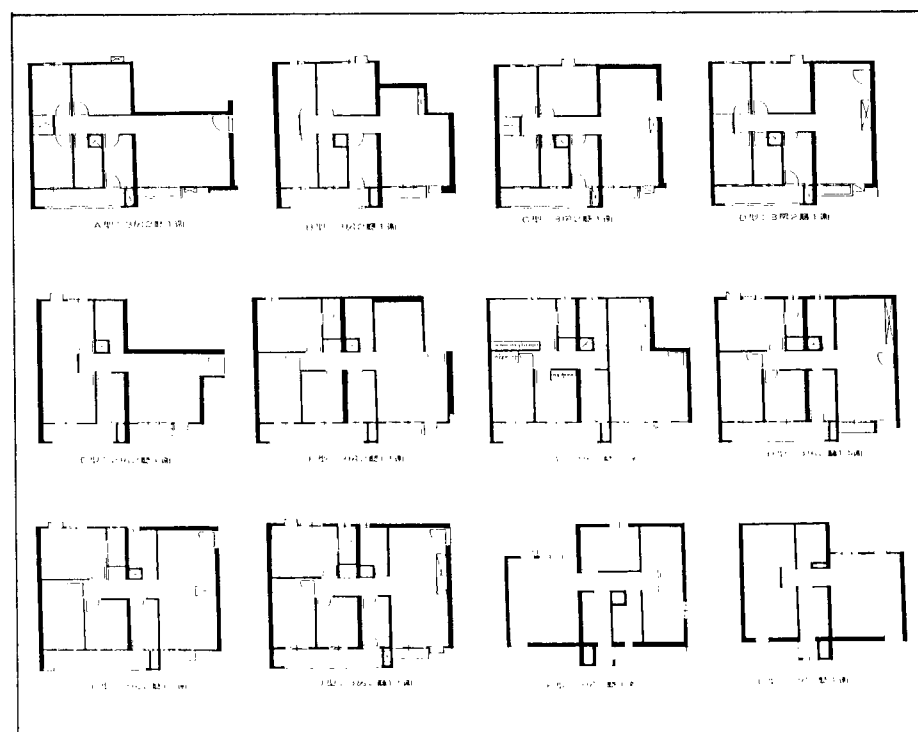
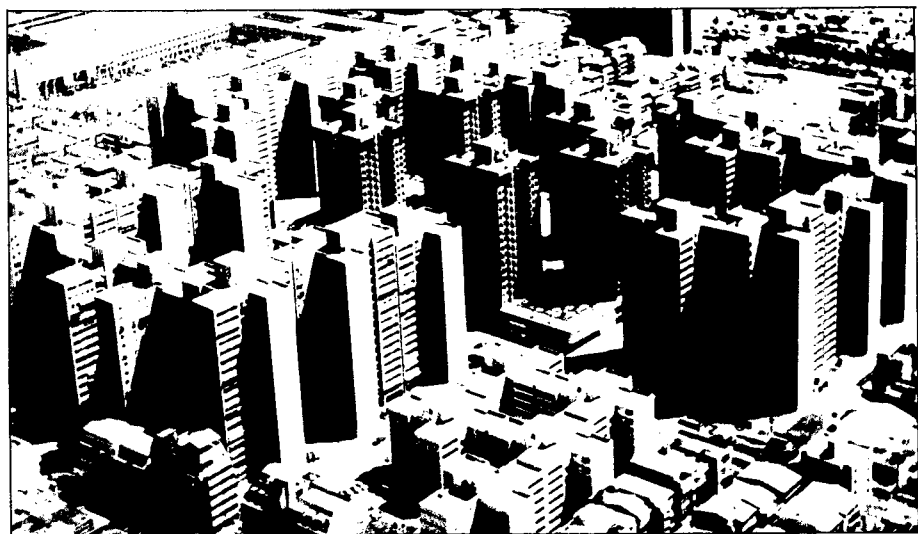
其住棟規劃原則主要採風車型四併住棟單元之組合而成，住戶面積為30坪、26坪、24坪、28坪，20坪佔較小部分。

特色

部份施工曾採用塑鋼模版及電熱模版等新式工法。

資料來源：6.06，本研究整理





高密度・中高層電梯・大街廓中庭

編號：北 70-12	總戶數：1380 戶
基地面積(m ²)：34,679.44	建築率：33.59 %
建築面積(m ²)：17,478.58	容積率：337.48 %
綠地面積：151,822.90	空地率：66.41 %

大安國宅社區

業主：台北市政府國宅處
設計者：李祖原建築師事務所
興建時期：70.08--73.09
興建地點：建國南路
構造方式：RC剪力牆無樑版結構

社區概況

位於台北市建國南路旁，西臨七號公園預定地，附近區域屬於住宅、文教區。基地西南隅為台北市立圖書館總館。

規劃理念

以採自中國傳統建築之造型語彙，塑造社區的整體風格。為高密度高層住宅社區。採大街廓整體開發，分西側高層區與東側七層區。西側高層區採對稱配置，以12棟13層至18層的電梯住棟圍塑中庭花園。7層區以巷弄型南北向配置。

公共設施

共留設 344個停車位。社區內設醫療站、社區中心，而後增設店面12間。高層區中央地面層規劃庭園設施，基地角落設置溜冰場、球場、兒童遊戲場等。

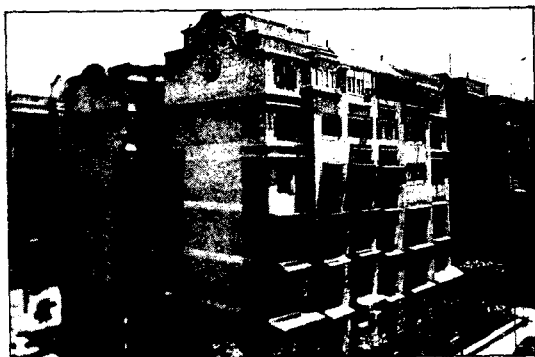
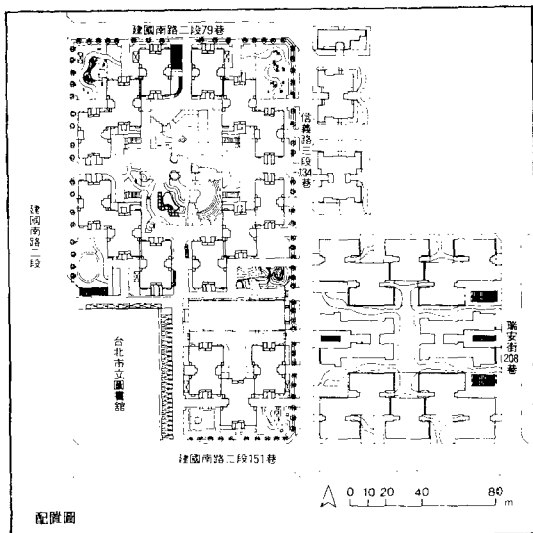
住棟單元

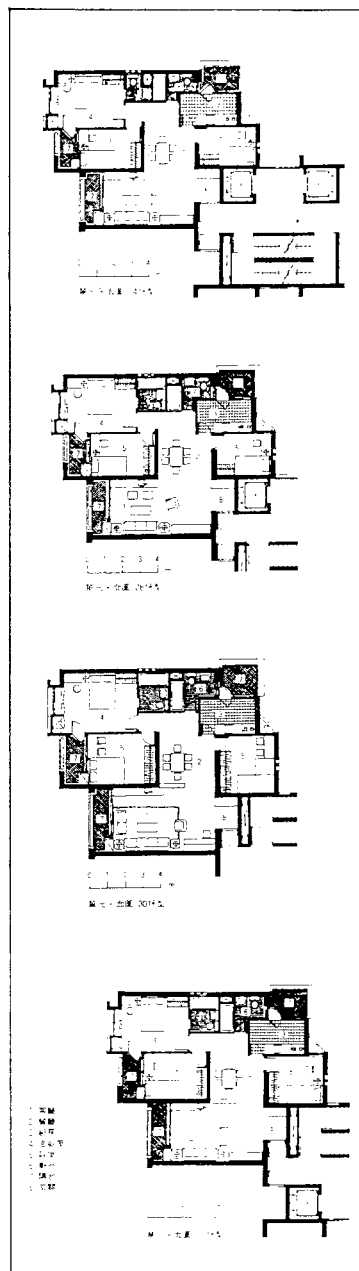
高層四併H型住棟共計15棟，七層計12棟。高層區12棟共享大中庭，社區認同感較高，七層區的領域性強。住宅單元全採南北座向以避免西晒，並有利於採光通風。24、26、28、30坪型的單元平面在空間組織上相似，都是3B-LD-K，34坪型是4B-LD-K。由於使用剪力牆，故室內隔間的變更可能性較低。

特色

住棟立面採用「雙牆」式開口，從外牆退縮一定距離後開窗。另外原先規劃時全無商業設施也是特點。

資料來源：6 03，6 14，本研究整理





高密度・高層電梯型・大街廓中庭

編號：北 70-11	總戶數：1925 戶
基地面積 (m ²)：44,388.87	建築率：38.75 %
建築面積 (m ²)：17,061.27	容積率：389.81 %
綠地率：207,249.32	空地率：61.25 %

興安新村國民住宅

業主：台北市政府國宅處
設計者：宗邁建築師事務所
興建時期：71.03--73.05
興建地點：復興北路
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

位於台北市復興北路、民生東路、興安街、遼寧街所匯成的街廓內，東側復興北路有捷運線通過。北側為中興大學法商學院體育場。由六個陸軍眷村改建而成。分北、南、東三區。北區多為原眷戶及軍方人士，南區東區則為一般市民所居。

規劃理念

採取大街廓整體開發，以人工地盤、住商分離的觀念規劃。南、北區使用人工地盤分離商業設施與居住單元，三樓平台並可提供兒童遊戲場使用。北區由18棟高層電梯公寓圍塑大中庭開放空間，南區則以連棟組合以因應基地形狀。

公共設施

臨興安街西側設置店舖位宅62戶，並設有地上、地下停車位共 564個。北區東南側提供北區郵政局使用。社區內設有郵局、管理站、兒童遊戲場等公共設施。

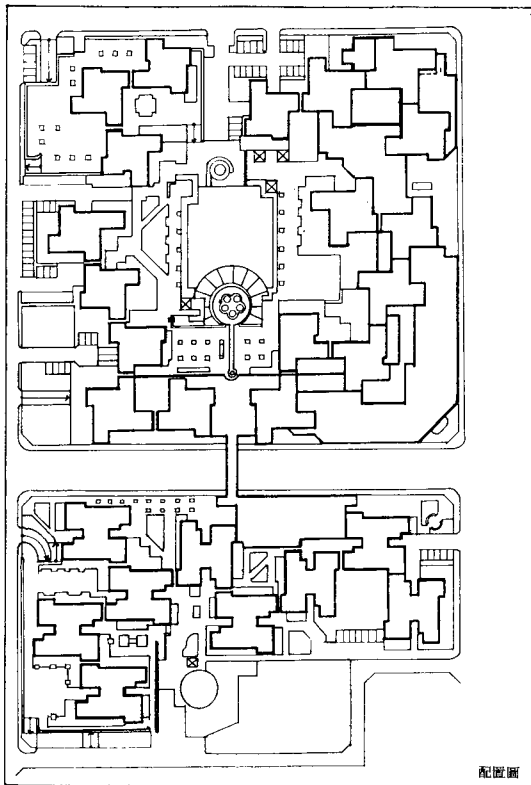
住棟單元

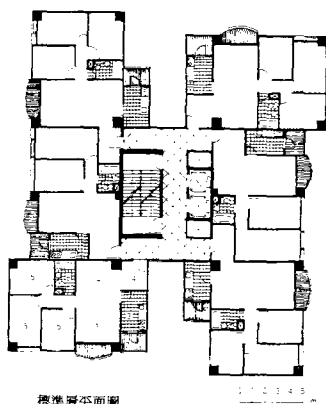
採用13~15層住棟交互配置。北區採風車型四併住棟單元組合而成，南區則使用 9棟六併工字型住棟單元組合而成，北區各住棟入口有由外側道路直接進入者，也有經中庭景觀而進入者。各住宅單元之方位不一，南區之單元面積較小，以24坪型與20坪為主，20坪型僅有2B-LD-K。北區之單元面積較大，如34坪型，其空間結構為4B-LD-K。各型平面中僅有34坪型設有儲藏室。

特色

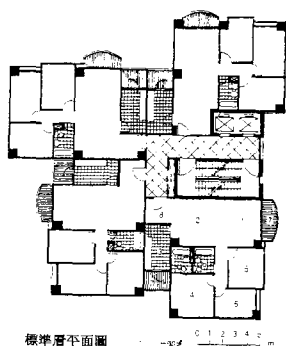
興安國宅立面簡潔明亮，統一性強。

資料來源：6-14，本研究整理

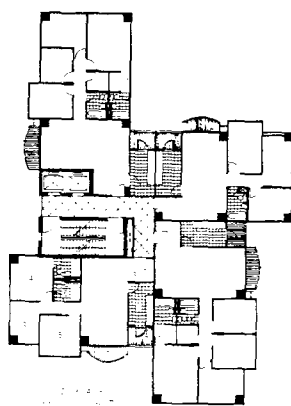




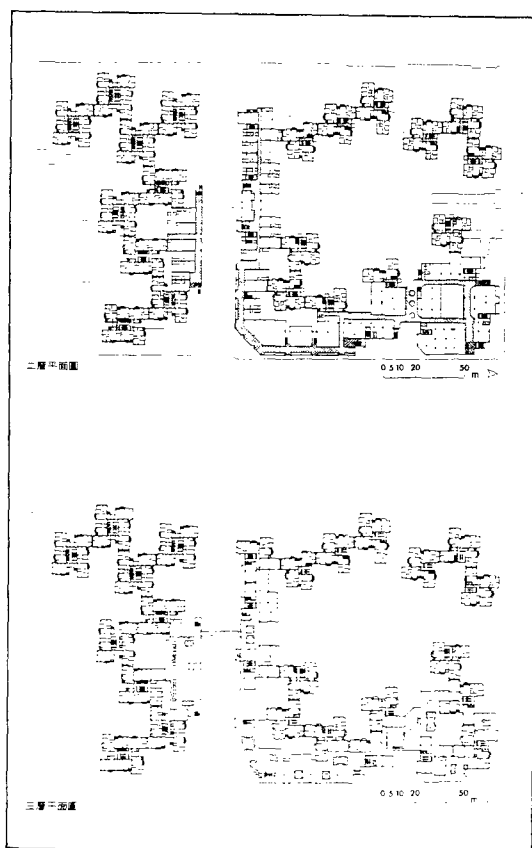
標準層平面圖



標準層平面圖



標準層平面圖



高密度、高層電梯型、大街廓中庭

編號：北 72-01	總戶數：548 戶
基地面積(m ²)：16,645.30	建築率：49.00 %
建築面積(m ²)：7,142.35	容積率：452.00 %
總樓地板面積：70,069.42	空地率：51.00 %

新隆里國宅社區

業主：台北市政府國宅處
設計者：大宇建築師事務所
興建時期：71.09~73.07
興建地點：愛國東路
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

新隆里國宅座落於杭州南路、愛國東路、寧波東街、金華街所圍之地區鄰近中正紀念堂，屬都市更新的案例。分區為住宅區，居民以公教人員居多。

規劃理念

整體留設人行步道及汽車出入口、休閒平台挑高、以達車人分離之目標。商店、住宅有獨立之出入口，使動線不相互干擾，採住商混合型、開放空間集中街廓中心，提供休閒場所，地面層作為商業廣場。

主要配置型式採大街廓規劃，圍塑大中庭、其中包括廣場及購物區及兒童遊樂區之大分區。整體要求廣場及綠地集中，以開放三合院為觀念，各住戶可擁有獨立之戶內及戶外空間。

公共設施

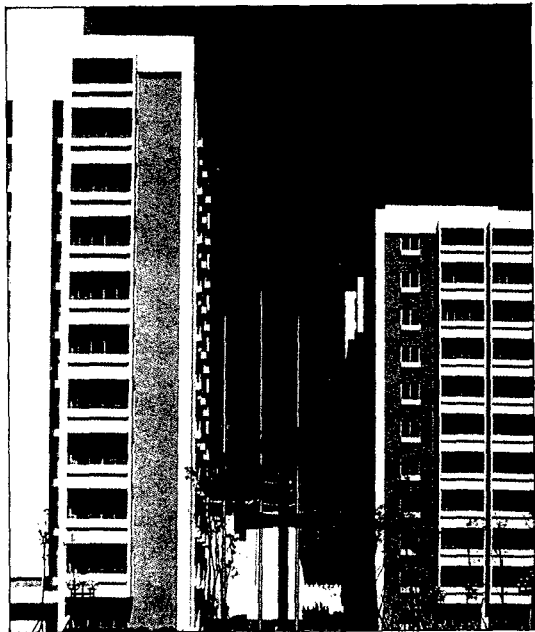
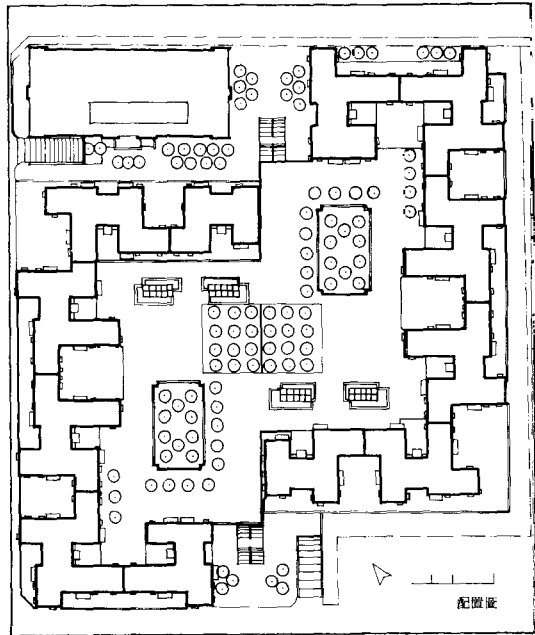
地下停車場可停車 241部，設有兒童遊戲場二處，並有里民中心、康樂中心，地下室設超級市場。

住棟單元

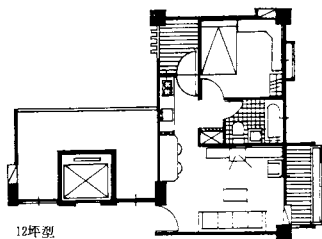
位棟規劃採12層式、15層式以三合院觀念單元對稱組合而成。12坪至20坪較少，大部分為24坪及30坪之住戶單元。

特色

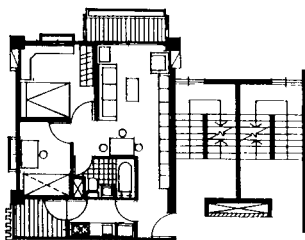
廚房外之陽台欄柵，均以清水混凝土版設計，以解決晒衣的景觀問題。



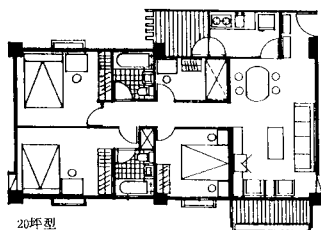
資料來源：608，本研究整理



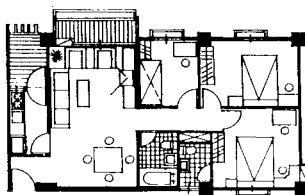
12坪型



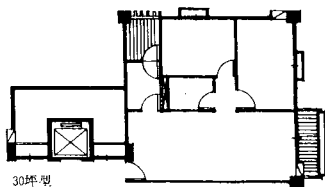
16坪型



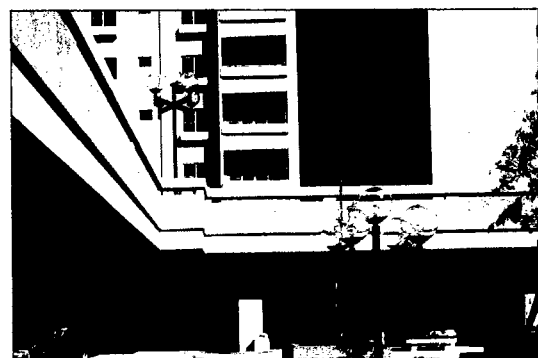
20坪型



24坪型



30坪型



高密度・高層電梯型・大街廊中庭

編號：省 79-24	總戶數：1277 戶
基地面積(m ²)：22,291	建築率：41.5 %
建築面積(m ²)：9,251.36	容積率：852.7 %
樓地板面積：190,077	空地率：58.5 %

台中市文心國宅社區

業主：台中市政府
設計者：臺灣省住都局
興建時期：施工中
興建地點：台中市文心路
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

基地位於台中市文心路、大隆路、大容西街口，五期重劃區之內。緊臨市警局新建大樓，面對副都心預定地。本案所呈現的是A基地。

規劃理念

採高層低建築率、開放空間設計。單元面積加大（最大為44坪），為住商混合的案例。

主要配置概念以高層圍塑中庭、二樓以下為店舖使用並有地下二層停車場。住商混合的超高層（北區達21層）住宅社區主要分為三區。南區以沿街配置住棟圍塑大中庭為主，北區沿街面留設店面，四樓以上為純住宅。

公共設施

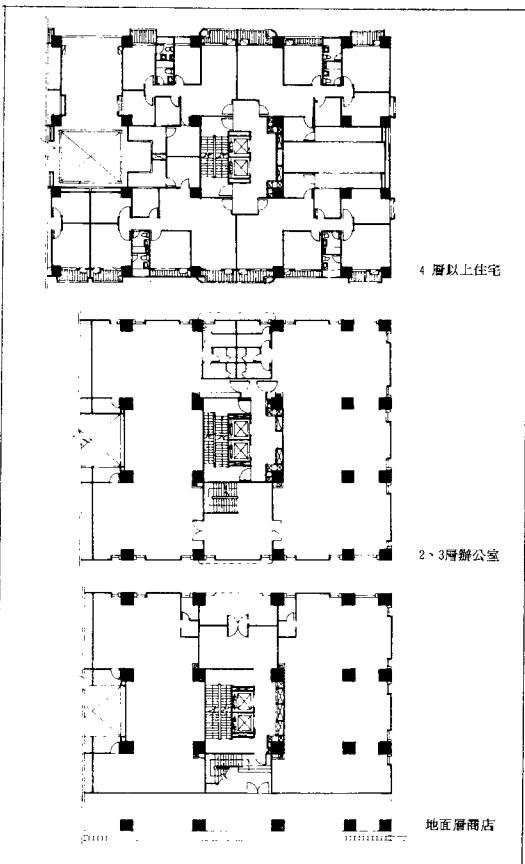
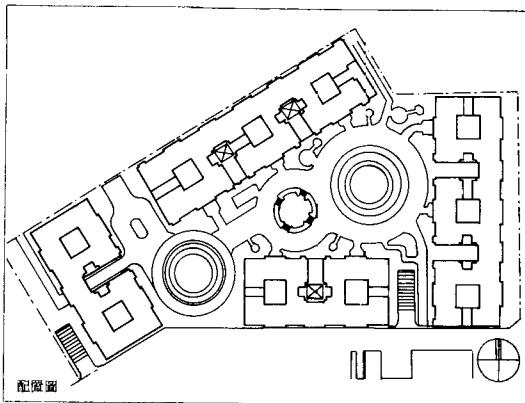
提供地下一、二層作為停車場。地面層作為辦公室或商店使用，二層三層為辦公室，四層以上為純住宅。中庭留設社區公園。

住棟單元

以四併或三個單元平面及電梯空間組合而成。面積較大，在35~44坪之間，為目前台灣區樓層最高、面積最大的國宅設計。

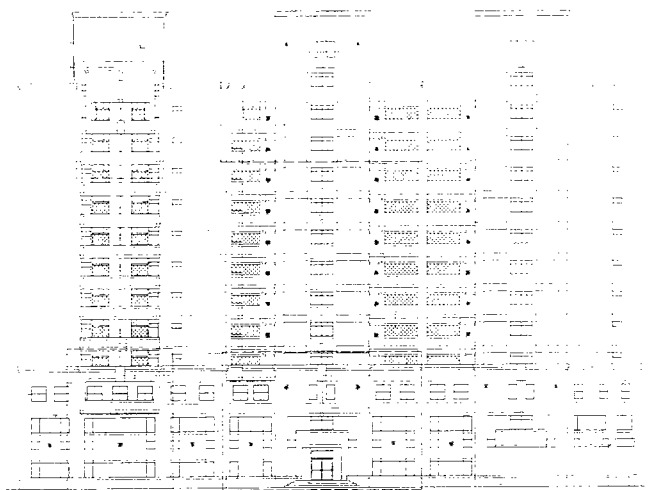
特色

本案的設計與民間市場高級住宅無異。

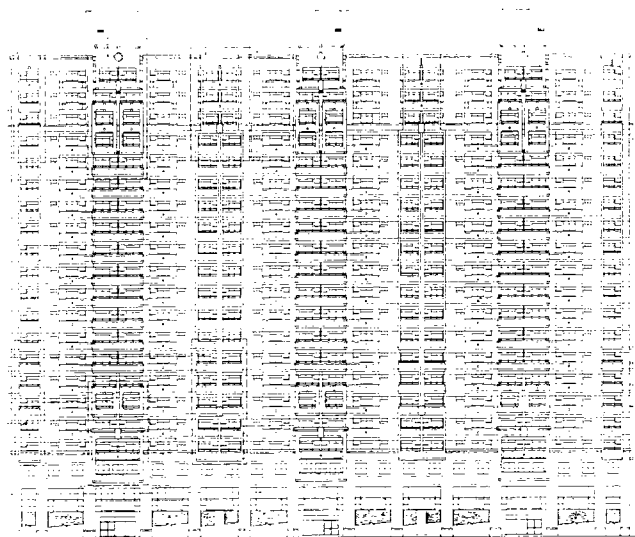


資料來源：6-10，本研究整理

12層型立面圖



21層型立面圖



高密度・高層電梯型・排列型

編號：高 65-02	總戶數：480 戶
基地面積(㎡)：15,259.48	建築率：25.78 %
建築面積(㎡)：3,934.92	容積率：282.43 %
總樓地板面積：43,096.83	空地率：74.22 %

四維國宅社區

業主：高雄市政府
設計者：沈祖海建築師事務所
興建時期：65.11--67.08
興建地點：林泉街
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

本社區毗鄰高雄中正紀念堂，位於苓雅區林德官段。居民多為公教人員。本案為高雄市高層國宅之鼻祖。

規劃理念

空間組織上力求與中正紀念堂密切配合，基地配置以每棟錯開排列，形成數個空間（如廣場、兒童遊戲場...），街廓內以糞底路為分配道，步道呈網狀分佈，連絡各空間。外部幹道圍繞整個街廓。

公共設施

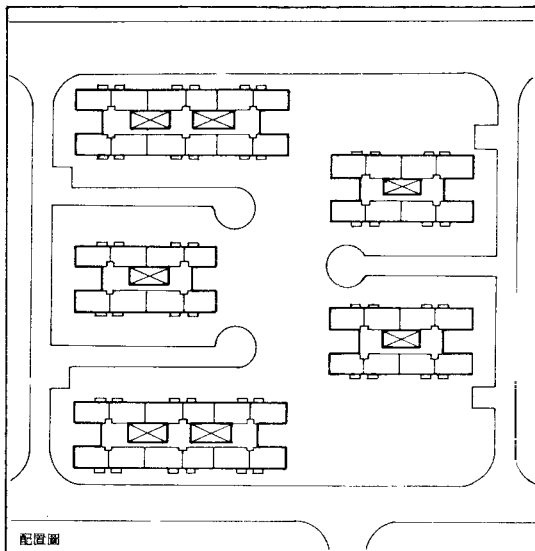
設有兒童遊戲場、籃球場、綠地等，設有地下停車場及地面停車若干。

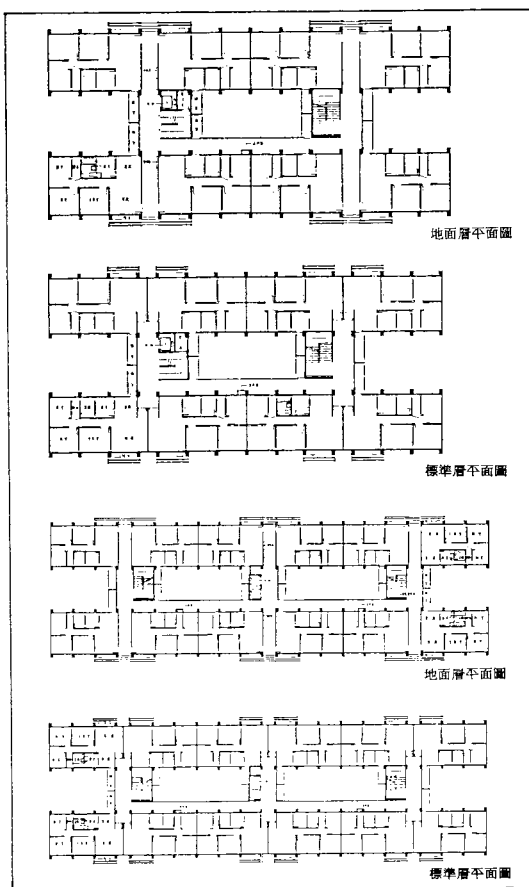
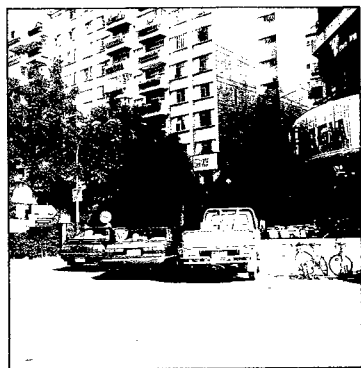
住棟單元

以10層四併H型電梯公寓連棟組成5座大樓。每個單元設有儲藏室，單元面積均為24坪。

特色

除客廳外留設前陽台之外，正立面較為簡捷明快。並減少違建的產生。





高密度・高層電梯型・排列型

編號：北 72-08	總戶數：1123 戶
基地面積(㎡)：22,547.00	建築率：51.3 %
建築面積(㎡)：11,471.08	容積率：420.0 %
總樓地板面積：96,160.11	空地率：48.7 %

正義新村國宅社區

業主：台北市政府國宅處
設計者：陳其寬建築師事務所
興建時期：73.01--75.12
興建地點：忠孝東路三段
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

正義新村位置位於大安區頂好商業區，北臨忠孝東路三段，西接建國南路東延復興南路。為空軍正義新村改建而成，與空軍總部相接。

規劃理念

由於其基地位處台北市忠孝商圈，佔地面積大，為求降低土地價款負擔，故興建高層住宅。為注重整體景觀，三樓以上全作住宅，地面層聯繫東西二側之商業區，減少非必要公共空間以降低售價及日後之維護費。
其配置因考慮其交通系統以步道為主，車道為輔，建築物底層以騎樓或迴廊連接延續商業行為之連續性，主要建築體以線狀配置以對應基地特性，車道為輔，每戶出入口可連繫主要幹道。

公共設施

設有店舖、辦公室共76戶，二樓設管理站及托兒所，地下室設置停車場及超級市場。並有郵局。

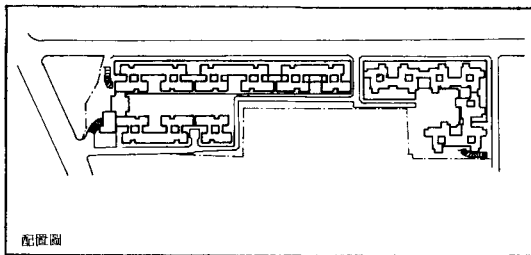
住棟單元

住棟採12及14層電梯大樓交互配置，甲區採工字型六併住棟單元為一般市民使用，包括20、24及26坪型；乙區採風車型四併住棟單元為配回軍方使用，包括26、30及34坪型。

特色

其地面層幾乎全為商業使用，交易行為熟絡。

資料來源：6-05，本研究整理

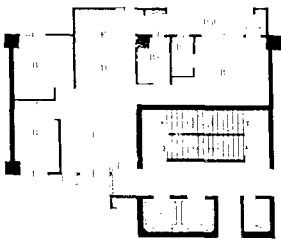




標準層平面圖(甲區24坪型)



標準層平面圖(甲區26坪型)

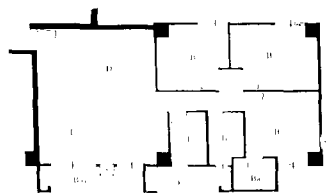


貳至拾貳層單元平面圖(乙區24坪型)

貳至拾貳層單元平面圖(乙區30坪型)



貳至拾貳層單元平面圖(乙區34坪型)



貳至拾貳層單元平面圖(乙區26坪型)

高密度・高層電梯型・排列型

編號：北 76-01	總戶數：440 戶
基地面積(m ²)：12,747.00	建蔽率：41.5 %
建築面積(m ²)：4,949.00	容積率：413.5 %
總樓地板面積：56,963.33	空地率：58.3 %

國輝國宅社區

業主：台北市政府國宅處
設計者：台北市政府國宅處
興建時期：76.10--79.05
興建地點：中華路二段
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

本社區位於南機場青年公園旁，臨中華路二段、克難街、南海路之完整街廓。改建前為空軍眷村。又名南機場十號國宅。

規劃理念

配置方式主要根據計劃道路方向，配合基地作連棟排列。汽車直接進入地下停車場與人行動線分離。

住棟以留設於兩排住棟間的中庭花園之通道為主出入口。

公共設施

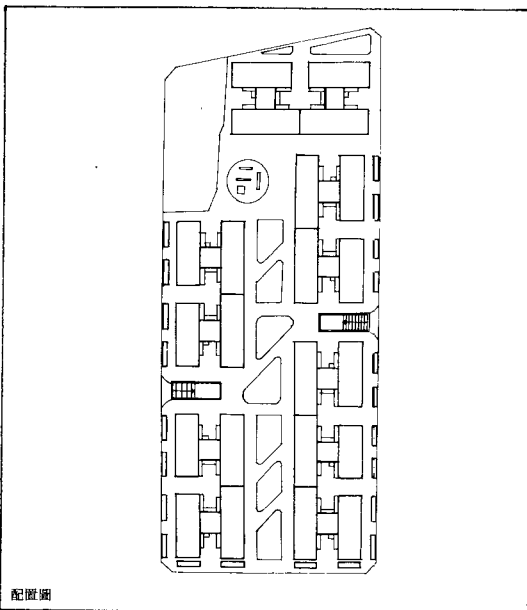
設有地下停車場，車位 117個、機車位 140個。設有社區管理站。

住棟單元

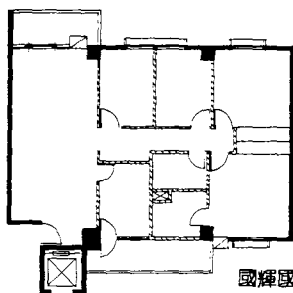
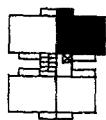
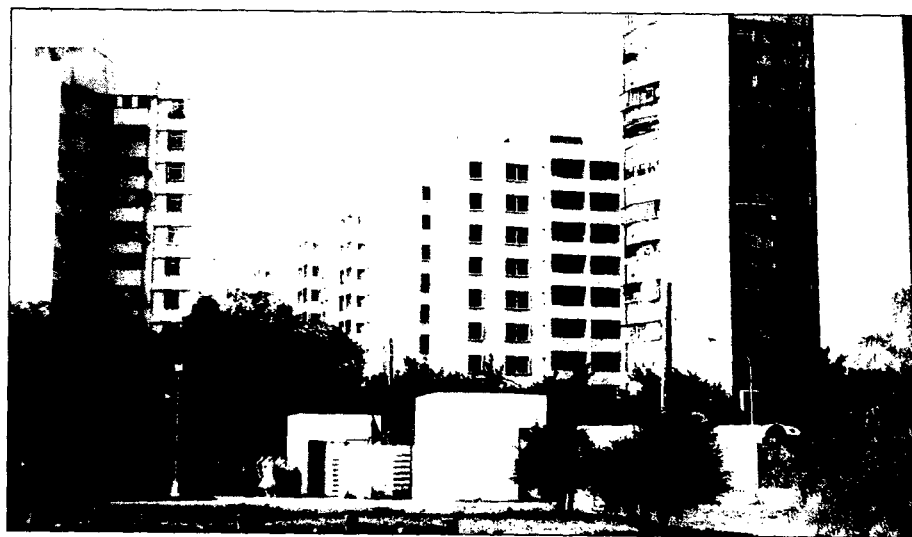
主要住棟規劃，為10層工字型四併住宅單元，單元面積為25坪、33坪兩種，空間組合分別為3B-LD-K-1.5ba，4B-LD-K-2B。窗戶加設窗台外框，以求立面變化兼具遮陽效果。後陽台以美術柱條格屏避免連建並增加外觀整齊。

特色

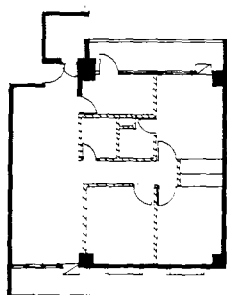
各戶單元除浴廁廚房外，裝修材料由住戶自行處理，以降低造價。公共空間則採高品質建材。



資料來源：本研究整理



國輝國宅28坪型單元平面圖



國輝國宅24坪型單元平面圖

高密度・高層電梯型・排列型

圖 號：省 79-23	總戶數：896 戶
基地面積(m ²):	建蔽率：%
建築面積(m ²):	容積率：%
總樓地板面積：123,682.	空地率：%

高雄縣五甲高層國宅

業 主：高雄縣政府
設 計 者：臺灣省住都局
興建時期：施工中
興建地點：鳳山市五甲一路
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

本社區位於五甲社區內，忠孝國小旁。目前正施工中，使用一部份社區商業中心預定地，並與集會堂、活動中心相鄰。

規劃理念

分成南、北兩區。北區為原先所規劃的高層住棟預定地，採用風車型住棟組合。而南區原為商業區預定地，採用排列型住棟連接並圍出中庭花園。各住棟入口由中庭進入。

公共設施

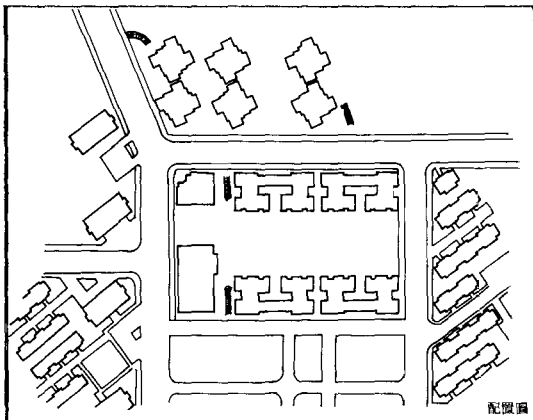
風車型（北區）地面層留設辦公室，而南區地面層沿街面配置店舖並留設騎樓。均設有地下停車場。其他公共設施則由社區內其他公共設施支援。

住棟單元

南區為由四併工字型16層電梯公寓連接而成。北區則由四併風車型16層電梯公寓構成。單元面積均為34坪。室內空間組合為3B-LD-K-1.5ba。

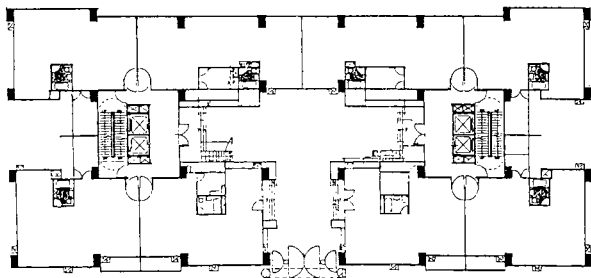
特 色

為高價位的高層國宅，每坪造價預估將達 6萬 2千元。

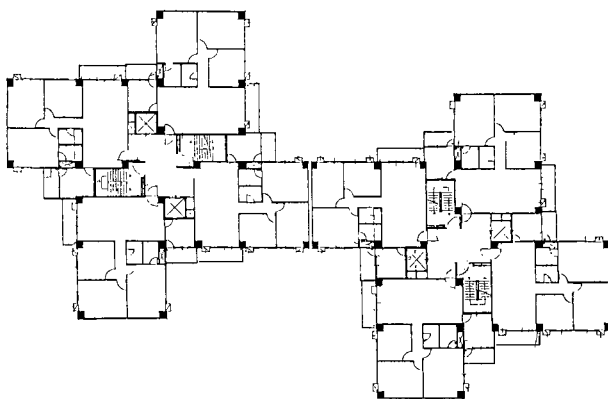


資料來源：6-10，本研究整理

工字型地面層平面圖



臥車型單元平面圖



立面圖



高密度・高層電梯型・排列型

編號：省 79-18	總戶數：1458 戶
基地面積(m ²)：	建築率：%
建築面積(m ²)：	容積率：%
總樓地板面積：239,168.	空地率：%

台北縣林口一期國宅

業主：台北縣政府
設計者：臺灣省住都局
興建時期：施工中
興建地點：林口鄉
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

林口一期第二、四、五、六標工程為省住都局於民國七十九年度發包興建的社區。本案例所呈現的是第二、四標基地為例。基地位於林口文化路一段，麗園一街側及基地本身的私設道路旁。

規劃理念

主要設計要點以四併單元，高層低建築率，留設大開放空間為主。以建築物正面面臨私設道路，背面則面對計劃道路，建築物以30°夾角面對基地線以留出大面積之前院及後院以確保居住品質。

公共設施

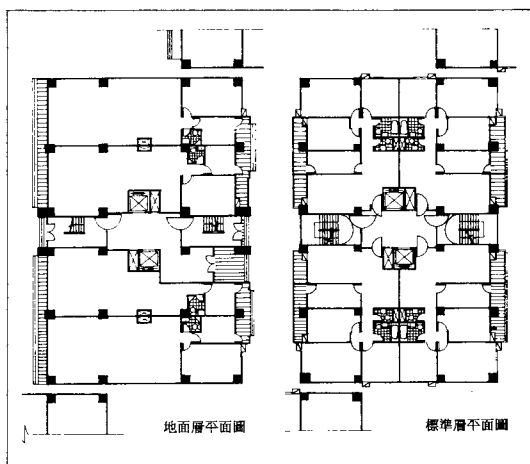
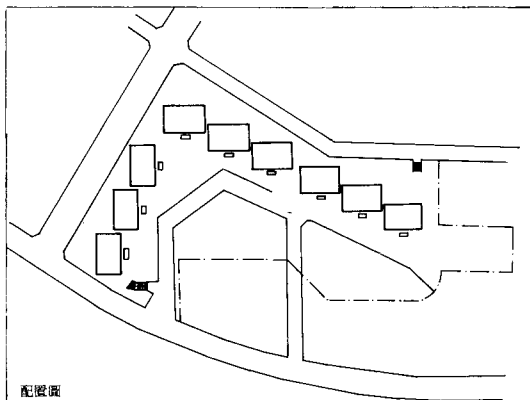
設地下停車場，地面層規劃為店舖。

住棟單元

住棟規劃是以16層四併電梯住宅單元為主，住棟入口有透明雨庇。主要單元面積為28坪。

特色

本案現在正施工中。



資料來源：6-10，本研究整理

高密度・高層電梯型・簇群型

編號：省 79-17	總戶數：260-13
基地面積(m ²)：	建築率：%
建築面積(m ²)：	空積率：%
總樓地板面積：35,224	公比率：%

安樂三期六標國宅

業主：基隆市政府
設計者：臺灣省住都局
興建時期：施工中
興建地點：七堵安樂一路
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

本案為利用基隆市安樂國宅社區剩餘地所進行開發的高層國宅。位於安樂一路東側山坡地上。

規劃理念

因應山坡地地形，將地面層分隔成兩層。分別將四併、雙併高層住棟組合適應基地形狀排列。

公共設施

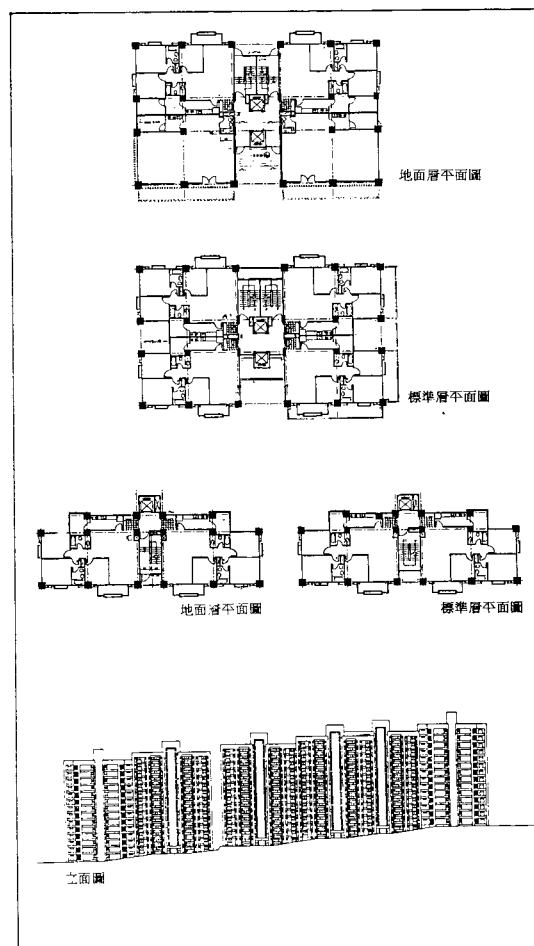
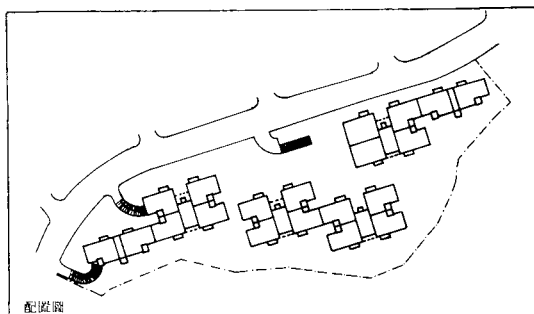
設有地下停車場與兒童遊戲場，地面層並留設有店舖。其餘相關公共設施則由安樂社區內其他設施、設備支援。

住棟單元

主要為4座四併及2座雙併14層電梯公寓組合而成，單元面積為24坪及26坪兩種。單元空間組合為3B-LD-K-2ba，設有玄關，後陽台並以空心磚砌起。

特色

本案目前正在施工之中。



資料來源：6-10，本研究整理

高密度・高層電梯型・簇群組合

編號：高 71-01	總戶數：2468 戶
基地面積(m ²)：74,385.00	建築率：48.3 %
建築面積(m ²)：19,296.45	容積率：352.51 %
總樓地板面積：262,205.42	空地率：51.7 %

果貿社區

業主：高雄市政府
設計者：詹淑琴建築師事務所
興建時期：71.07--74.08
興建地點：中華一路果貿段
構造方式：RC標柱系統

社區概況

本社區位於高市左營區，面臨中華圓環及臨接翠華路，為海軍果貿三村改建而成。居民多為原眷村居民或軍眷，少部份為一般民眾。

規劃理念

主要以大街廓高層低建蔽率為目標，增加可使用之開放空間，並配合基地面臨之圓環所作之對應關係。

配置大概分為外圍區與核心區，主要單元平面組合方式為線狀簇集，並以垂直動線（電梯及樓梯間）分隔形成小單元。臨街路面為店舖住宅。

公共設施

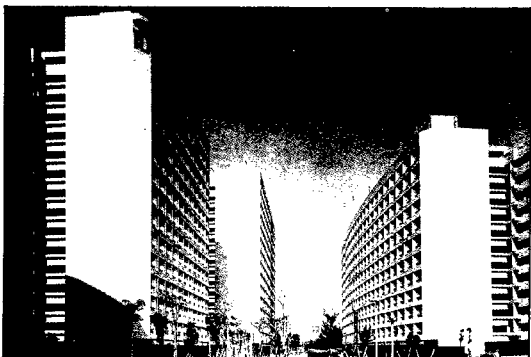
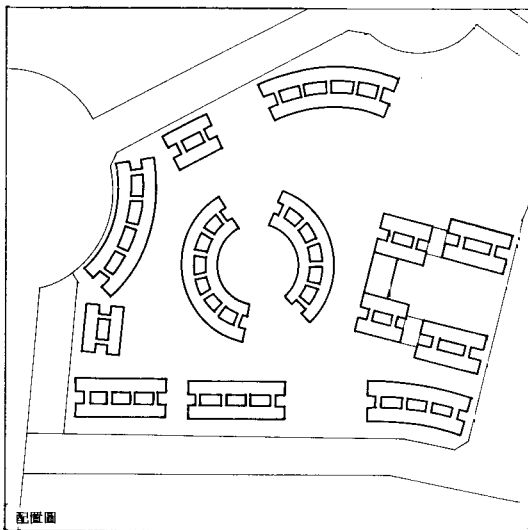
設有店舖 268戶，並提供地上、地下停車場，規劃有兒童遊戲場、鄰里活動中心、幼稚園、社區公園、郵局、診療所等公共設施。

住棟單元

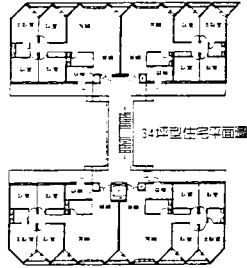
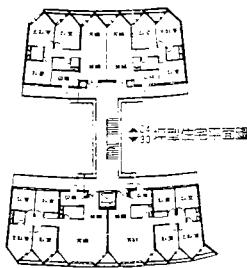
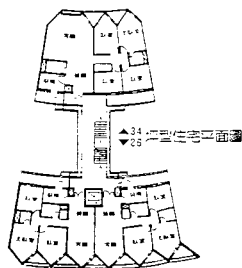
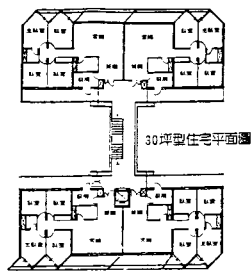
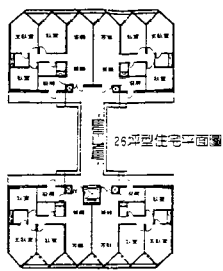
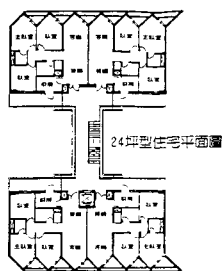
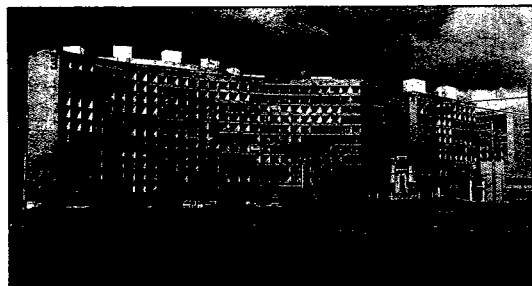
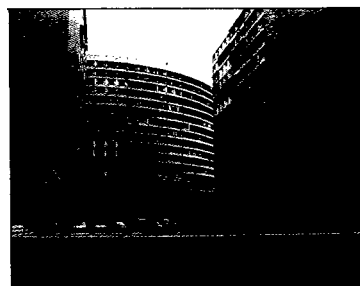
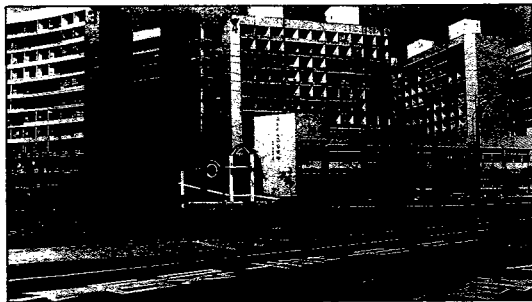
採用12、15、18層住棟圍塑中庭，作圓弧形及線形排列，單元面積包括24、26、30、34坪等。30坪以上單元設 4B-LD-K，30坪以下設 3D-LD-K。

特色

三角形的陽台是果貿社區所特有的，圓形的住棟組合，明快乾淨的立面頗具特色。此外住戶單元均設一套半的衛浴。



資料來源：6-12，本研究整理

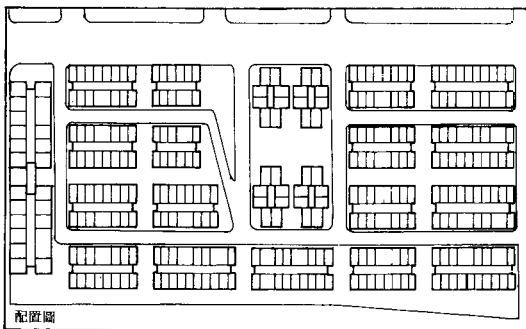


中密度・中高層混合・巷弄型

編號：高 65-01	總戶數：1987 戶
基地面積(㎡)：75,522.51	建築率：42.4 %
建築面積(㎡)：32,021.33	容積率：219.97 %
總樓地板面積：166,127.12	空地率：57.6 %

民族社區

業主：高雄市政府
設計者：石城建築師事務所
興建時期：65.08--67.08
興建地點：九如一路大港段
構造方式：預鑄RC造



社區概況

本社區位於高雄市三民區。為利用國有、省有土地及購買重劃區抵費地所建的新社區。主要居住對象為當年違建拆除戶以及中、低收入戶市民。

規劃理念

配合都市計畫道路，沿外側道路配置7層連棟公寓，沿區內巷道則配置5層連棟公寓。另外在社區中間規劃兩座11層大樓並在地面層設置商場。

公共設施

設有地下停車場、商場1處、管理站、及店舖44戶等。

住棟單元

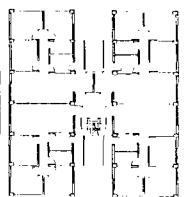
住棟類型有11層八併電梯住宅，中間留出中庭。其他還有7層四併連棟電梯公寓，而為數最多的就是5層四併連棟無電梯公寓了。單元面積偏小，約在16~24坪間，且以20坪以下為多。

特色

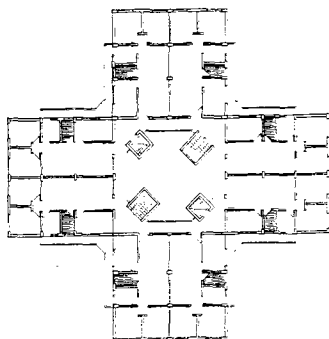
本案為高雄市電梯國宅之濠陽。



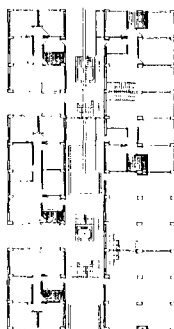
資料來源：6-12，本研究整理



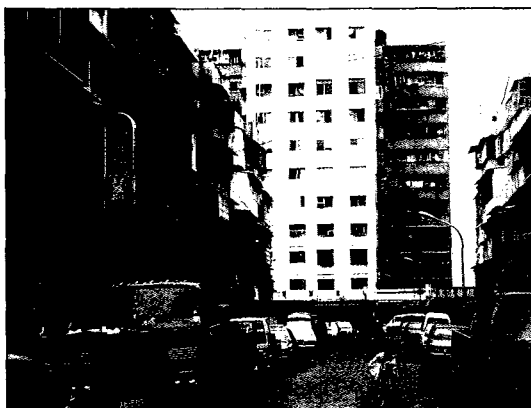
標準層平面圖



標準層平面圖



標準層平面圖



中密度・中高層混合・巷弄型

編號：省 72-**	總戶數：5496 戶
基地面積(m ²)：585,600	建築率：34.65 %
建築面積(m ²)：93,900.51	容積率：235.62 %
總樓地板面積：448,459.84	空地率：65.35 %

五甲國宅社區

業主：高雄縣政府國宅局
設計者：臺灣省住都局
興建時期：68. --72.
興建地點：鳳山市五甲一路
構造方式：RC樑柱結構

社區概況

位於高雄縣鳳山市西端，距離高雄市中心及臨海工業區約 6km，基地呈不規則狀。自67年起至72年迄分期分區開發完成，80年利用剩餘地繼續建設高層國宅（詳見〈五甲高層國宅〉案例）。

規劃理念

配合法規及高雄地區氣候狀況，建築物完全採用南北向配置排列。設定一定戶數，圍繞一值社區商業中心，並將公園、綠地與建築物交錯配設。以不同住棟單元，適應不同需求，並增加社區景觀的變化。

動線上利用外圍道路、社區內主要道路、次要道路、囊底路等不同車道層級以建立交通系統。加大鄰棟間距並普遍綠化。

公共設施

區內有國中、國小各 1 所，幼稚園 9 所，公園綠地、兒童遊戲場、停車場、變電所、污水處理站、郵局、警局等等，就日常生活需求而言已可視為一自給自足的社區。

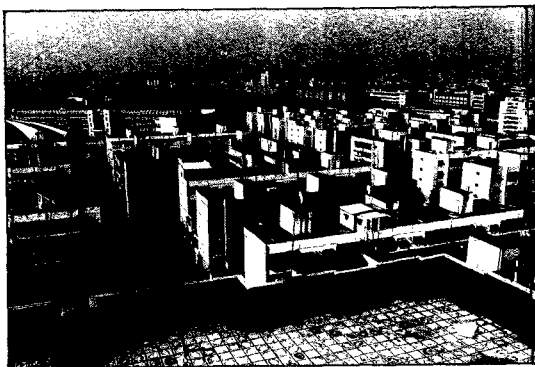
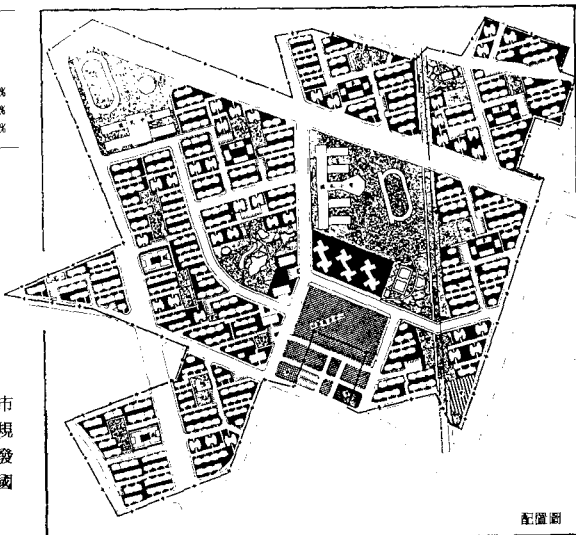
住棟單元

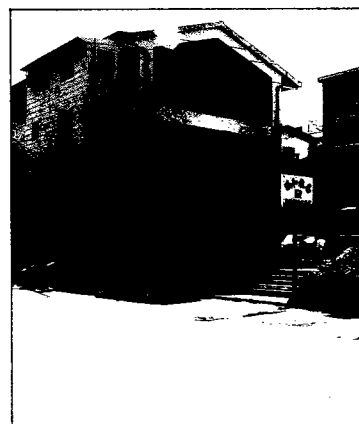
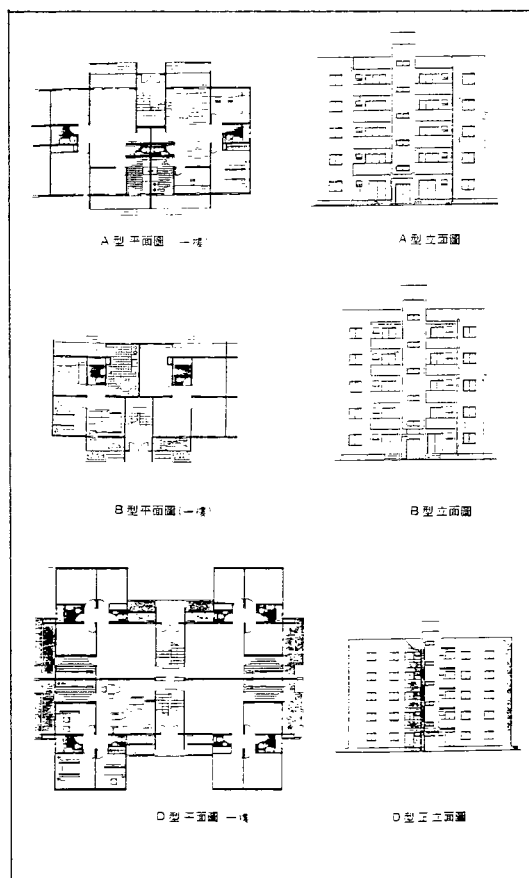
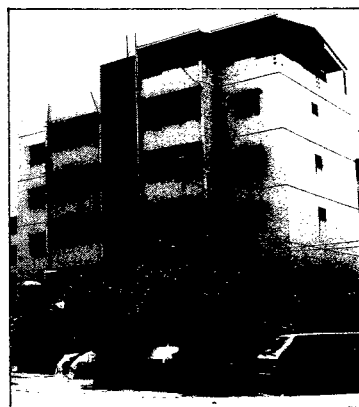
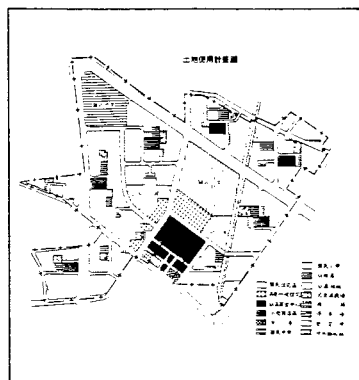
以 A、B、D 型 5 層雙併、四併連棟無電梯公寓為主，面積由 15~22 坪不等，並有 12 層電梯住宅 E、F 型。面積由 30~34 坪不等。此外尚配有商店住宅及 10 層商店住宅等。

特色

五甲國宅社區為使用標準平面規劃設計的新社區代表案例。

資料來源：6 09，本研究整理





中密度・五層無電梯・巷弄型

編號：高 70-03	總戶數：375 戶
基地面積(㎡)：15,592.52	建蔽率：50.7 %
建築面積(㎡)：5,392.40	容積率：183.12 %
總樓地板面積：27,154.59	空地率：42.2 %

鼓山社區

業主：高雄市政府
設計者：大宇建築師事務所
興建時期：70.02--72.03
興建地點：鼓山一路山下段
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

本社區位於高市鼓山區鼓山路巷內。
主要居民為抵壘萬壽山風景區工程拆遷戶及一般市民。

規劃理念

為巷弄型排列的雙併連棟型公寓。沿鼓山一路 161巷50弄作平行排列，為典型之巷弄型公寓社區。

公共設施

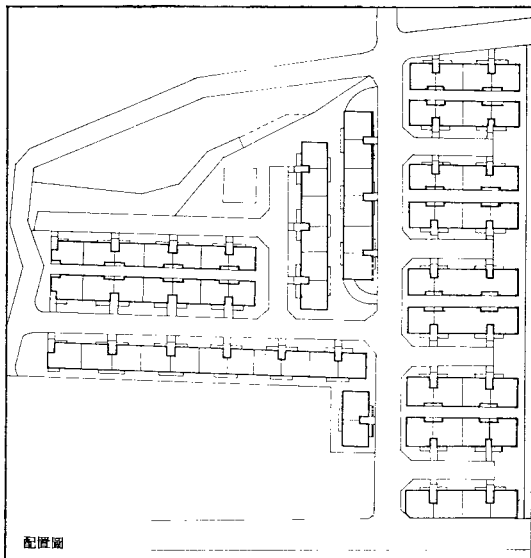
設有管理站及地下停車場，並設有 8 戶店舖住宅。

住棟單元

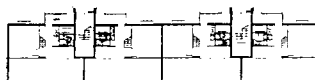
住棟單元組合以雙併 5層無電梯公寓連接而成。室內單元組合係為3B-L-DK-1.5ba 為主。面積為20~24坪。

特色

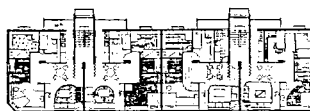
室內將餐廳與廚房設置一起，是公寓中較少見的作法。



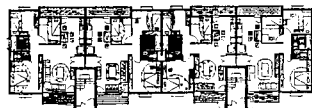
資料來源：6-12，本研究整理



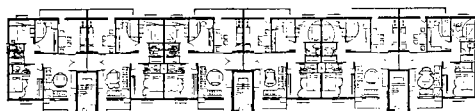
地面層平面圖



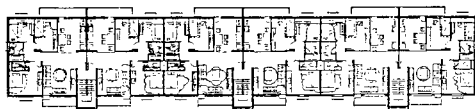
標準層平面圖



地面層平面圖



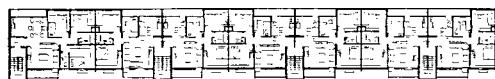
地面層平面圖



標準層平面圖



地面層平面圖



標準層平面圖



地面層平面圖



標準層平面圖

中密度・五層無電梯・巷弄型

編號：高 73-02	總戶數：130 戶
基地面積(m ²)：6,675.00	建蔽率：47.6 %
建築面積(m ²)：2,732.90	容積率：214.34 %
總樓地板面積：14,521.83	空地率：52.4 %

鎮昌國宅社區

業主：高雄市政府
設計者：高雄市政府國宅處
興建時期：73.03--74.08
興建地點：康定路草衙段
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

本社區位於高雄市前鎮區康定路，介於鎮昌國小、前鎮高中與新明德社區之間。主要居民為公共工程拆遷戶與一般市民。

規劃理念

以巷弄與囊底路支援各住棟所需，順應基地形勢，以四併或雙併住棟排列於基地上。

公共設施

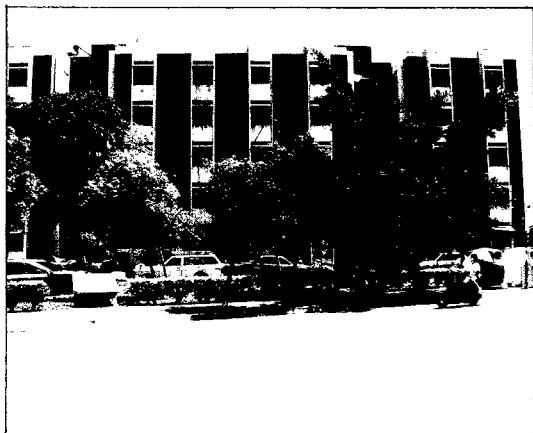
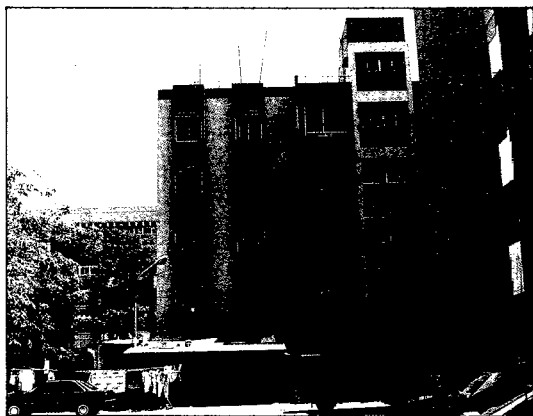
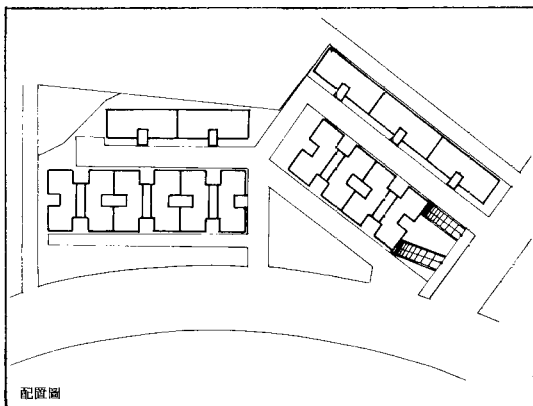
設有地下室一處。除此外並無其他設施。不設管理站，一併由新明德社區東區管理站管理之。

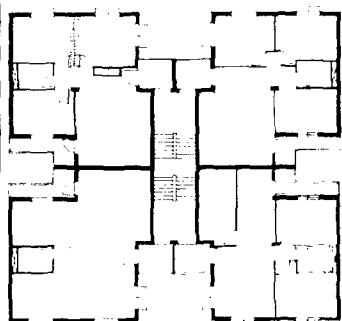
住棟單元

設有四併 5層無電梯住棟 5座，及雙併 5層無電梯住棟 5座。面積均在28坪以上。

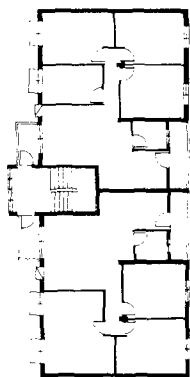
特色

本案為高市國宅處「陽春屋」實驗的對象。也就是室內不隔間，提供居民自行依需要可作彈性隔間。然而本實驗並不是很成功，之後高市停止推出「陽春屋」。

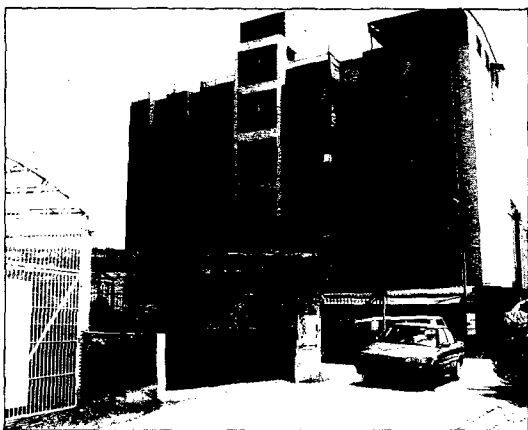




標準層平面圖



標準層平面圖



中密度・五層無電梯・巷弄型

編號：省 79-**	總戶數：138 戶
基地面積(㎡)：	建蔽率：%
建築面積(㎡)：	容積率：%
總樓地板面積：	空地率：%

基隆市中和國宅社區

業主：基隆市政府
設計者：
興建時期：79. --80.
興建地點：基隆市中山三路
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

社區位於基隆市港口西岸的山坡地上，屬於山坡地住宅。為基隆市近期完成的國宅之一。

規劃理念

對應地形，將基地整成階梯狀，利用擋土牆分隔各階。住棟以雙併方式由上而下排列。基地中央為主要道路。

公共設施

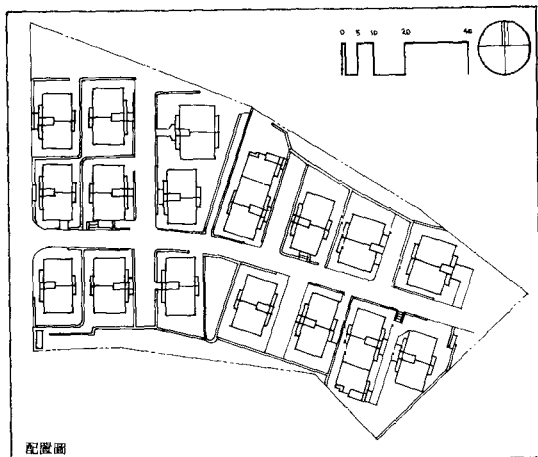
社區規模較小，故無特別設立其他公共設施，只有留設巷道。

住棟單元

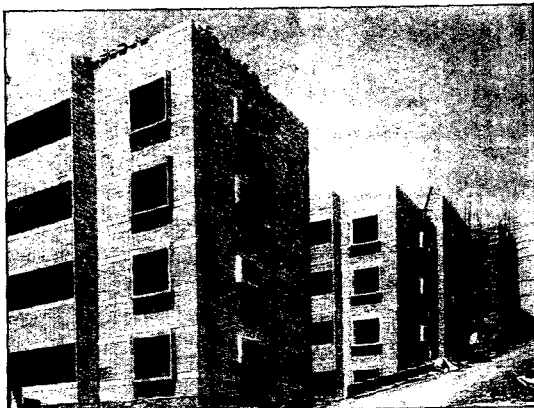
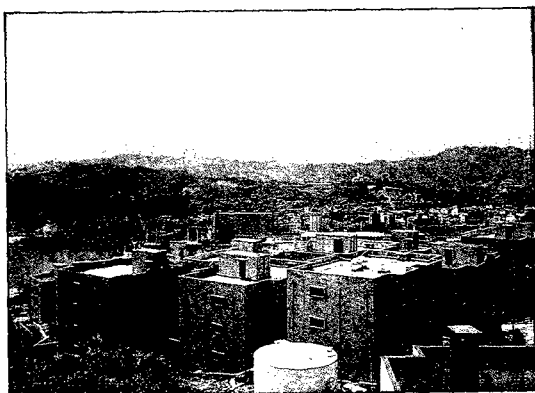
採用 4 層雙併無電梯公寓。由面積的不同分成甲、乙、丙、丁四型。空間組織均為 3B-LD-K-1.5ba。

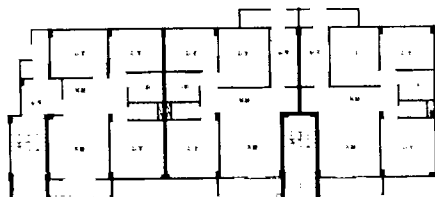
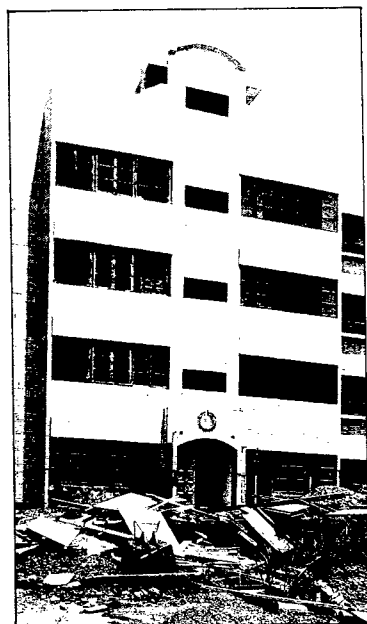
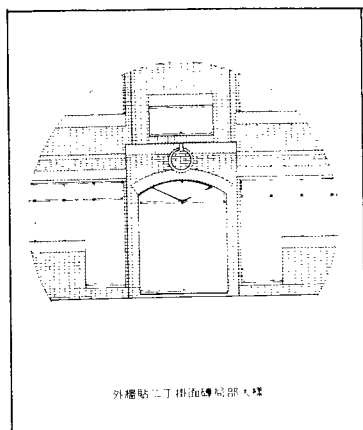
特色

為因應基隆多雨的特色，原設計的前、後陽台都裝設鋁窗，陽台被納入室內使用。

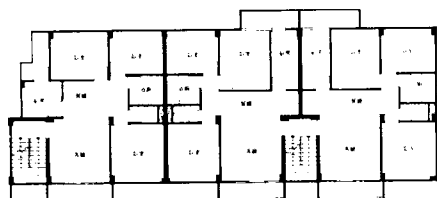


配置圖





○樓二樓二丁掛面磚局部大樣



○樓二樓二丁掛面磚局部大樣



○樓二樓二丁掛面磚局部大樣

中密度・五層無電梯・排列型

編號：高 65-03	總戶數：1095 戶
基地面積(㎡)：92,137.	建築率：30.3 %
建築面積(㎡)：23,283.92	容積率：173.99 %
總樓地板面積：160,307.74	空地率：69.7 %

新明德社區

業主：高雄市政府
設計者：邱鳳基建築師事務所
興建時期：65.11-67.11
興建地點：德昌街草衙段
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

基地位於高雄市前鎮區品段街草衙段。
。配售對象為一般市民、抵觸公共工程
拆遷戶及違建戶等。由鎮東一街分割為
東西兩區。

規劃理念

在基地範圍內，利用內環巷道與糞底
路動線系統支援各住棟。並以四併住戶
單元組合形成主要的住棟系統，街廓中
央留設空地為供兒童使用之遊戲場。
配置方式係以兩個街廓，以南北座向的
住棟排列並連結組合。四戶之住宅單元
斜角之連接方式意使每戶住宅單元有前
院及後院、出入口不必直接面臨馬路，
以期保有住宅私密性。

公共設施

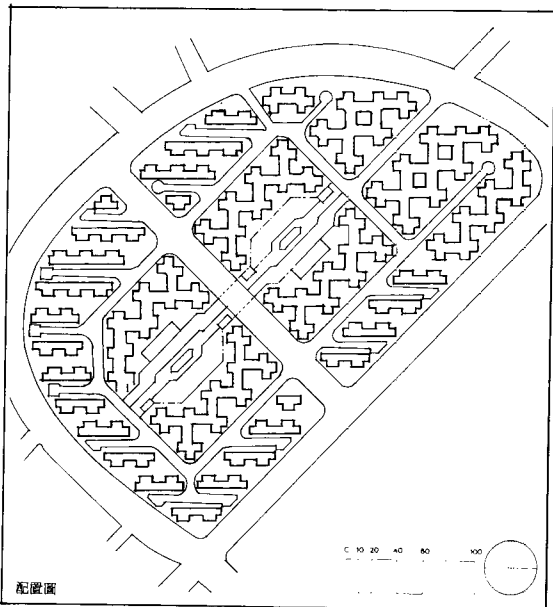
留設地下室作為防空避難室及商場，
並設有兒童遊戲場、管理站等。

住棟單元

住棟規劃方式主要有兩種，一種為四
併無電梯公寓呈十字形，外側為三併凸
字形，呈連棟型態。單元組合均為3B-L
+K-ba，面積在16~20坪之間。

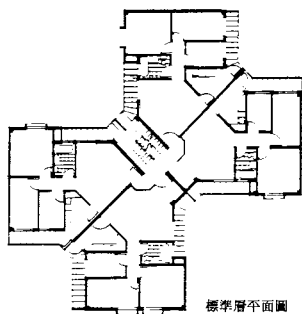
特色

其三併的五樓無電梯住棟單元是較少
見的型態。

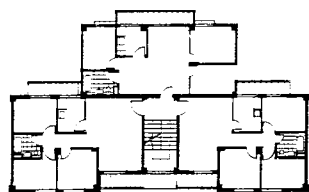


配置圖





標準層平面圖



標準層平面圖

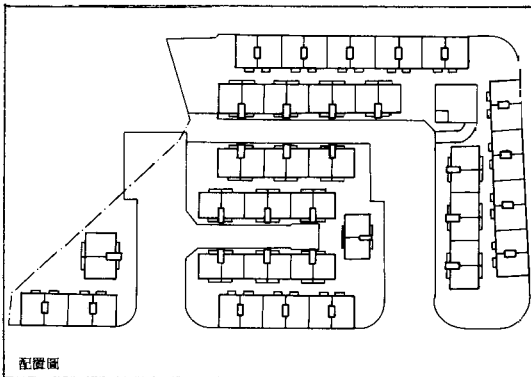


中密度・五層無電梯・排列型

編號：高 70-04	總戶數：320 戶
基地面積(m ²)：15,665.42	建築率：57.8 %
建築面積(m ²)：5,352.40	容積率：174.01 %
總樓地板面積：27,154.09	空地率：42.2 %

楠梓社區

業主：高雄市政府
設計者：蔡添壁建築師事務所
興建時期：70.10--71.12
興建地點：外環西路
構造方式：RC樑柱系統



社區概況

本社區位於高市楠梓區後勁，位於壽民路上。居民除一般市民外，尚有經濟部加工出口區管理處員工與公共工程拆遷戶等。

規劃理念

為典型之雙併連棟無電梯公寓社區。住棟面對巷弄配置。沿外側主要道路之地面層留設店舖。

公共設施

設社區活動中心、管理站及地面、地下停車場。並設店舖28戶。

住棟單元

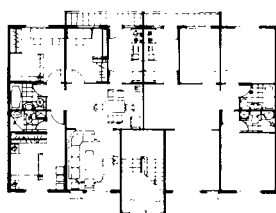
為雙併 5層無電梯住棟連接而成，有兩種住棟型式。單元空間組合為3B-LD-K-ba或 1.5ba。

特色

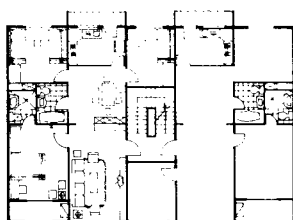
本案為典型之雙併五層公寓社區。



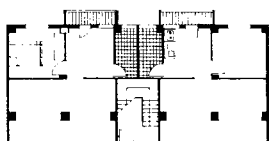
資料來源：6-12，本研究整理



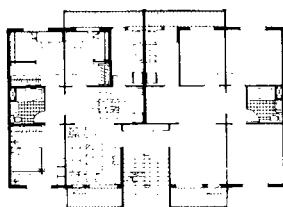
地面層平面圖



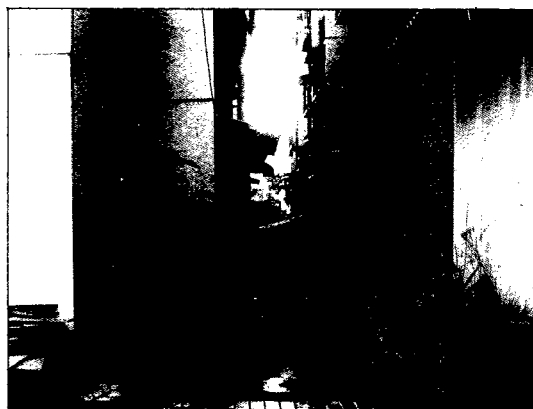
標準層平面圖



地面層平面圖



標準層平面圖



中密度・五層無電梯・簇群組合

編號：省 70-**	總戶數：210 戶
基地面積(m ²)：12,410.68	建蔽率：37.67 %
建築面積(m ²)：4,675.28	容積率：208.83 %
總樓地板面積：25,518.20	空地率：62.33 %

日新國宅社區

業主：台北縣政府
設計者：王木樹建築師事務所
興建時期：71.07--73.01
興建地點：中和市中山路
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

本案為運用「日新新村」土地改建國宅。縣府與軍方分配各半，戶數分別集中配置。基地面臨20米道路，為長型南北走向。

規劃理念

在配置方面，建築物以簇群組合，將縣府與軍方國宅分別集中配置，便利社區管理。空地集中留設，以帶狀廣場為主軸之庭園，形成整體性的遊憩設施。面臨20米與8米道路為主要出入口，區內以步道貫穿庭園。基於人車分離的構想，將車輛由外部道路入口導入地下停車場。

公共設施

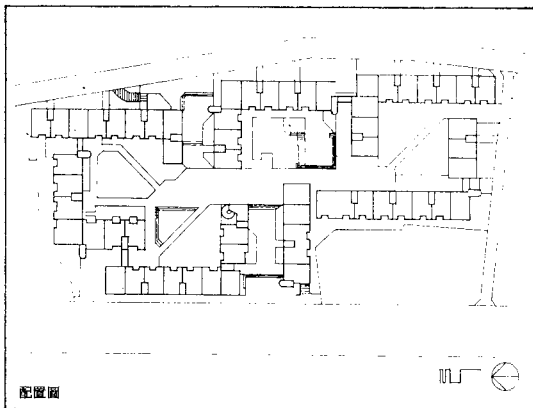
區內有三處庭園（一為兒童遊戲場、一為老人公園），地下室除作為停車場及防空避難使用，並供社區中心圖書室、幼稚園、托兒所之用。同時庭園也延伸至地下，利於地下室之通風採光。

住棟單元

採用雙併五樓無電梯住棟。28坪以下採3B-LD-K-ba為原則，28坪以上的酌情增加。

特色

後陽台砌空心磚以美化背面，並改善曬衣的私密性。地面層前後均設置花台及綠籬，避免違建的產生。



資料來源：6-13，本研究整理

中密度・高層電梯型・排列型

編號：北 80-00	總戶數：286 戶
基地面積(m ²)：16,880	建築率：16.56 %
建築面積(m ²)：2,794.17	容積率：191.45 %
總樓地板面積：42,904.82	空地率：83.44 %

萬芳第三期 A 基地

業主：台北市政府國宅處
設計者：吳明修建築師事務所
興建時期：施工中
興建地點：萬芳街
構造方式：RC樑柱系統

社區概況

基地位於台北市萬美街萬芳段。為東西走向狹長、南高北低的山坡地。

規劃理念

以綜合設計開放空間方式增加樓層高度，保留綠地提高環境品質，並要求人車動線分離，不相互干擾。

在配置方面，配合地形高程而分為南北兩區，相差8.5M，以RC牆區隔，而以樓梯相連。南區地下1層、地面16及11層，北區分別為14、12、8、13層，全採南北向。在建築群間留出兩個廣場，產生凝聚、休閒功能，使其具備鄰里意象。

公共設施

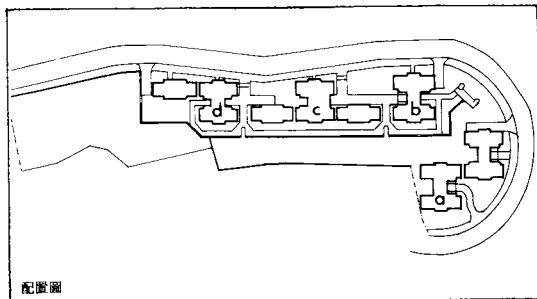
在後側設置兒童遊戲場、羽球場與網球場。同時留有容納175部的地下停車場。並設有機車停車場。

住棟單元

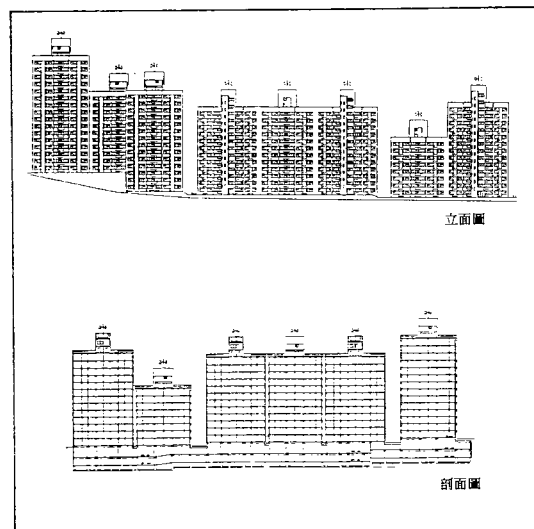
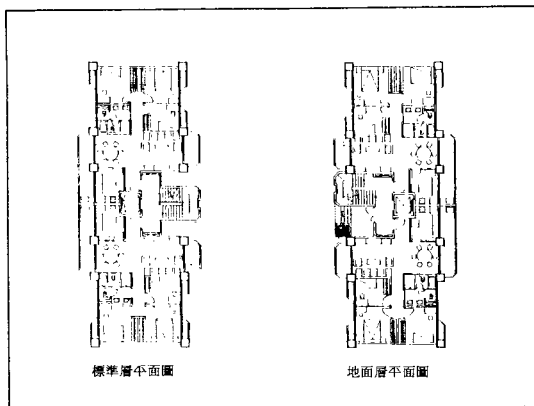
住棟規劃上主要是採取工字形四併或雙併單元組合而成。人車動線分離，住戶可由地下停車場出入，主要單元面積有34坪、24坪、26坪等。

特色

在室內空間部分，考量使用者的習慣而有許多實用的設計，例如將浴廁集中設置以提供多人同時使用、彈性隔間及寬敞的餐廳與廚房設計都是值得讚賞的。



配置圖



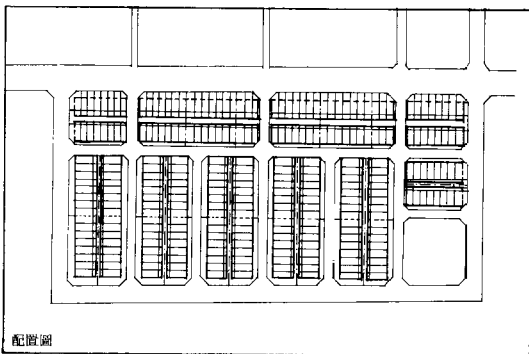
資料來源：6-11，本研究整理

中密度・二層透天厝・巷弄型

編號：高 74-01	總戶數：276 戶
基地面積(㎡)：22,116.26	建蔽率：53.5 %
建築面積(㎡)：12,442.37	容積率：124.78 %
總樓地板面積：27,597.12	空地率：46.5 %

安順社區

業主：高雄市政府
設計者：高雄市政府國宅處
興建時期：74.12--76.01
興建地點：旗津1-1號道路
構造方式：加強磚造



社區概況

本案即為中興商港社區二期。位於高雄市旗津區中興段，配售予旗津區中興、中和、安順里之遷村抵屬戶。

規劃理念

採取獨門獨院式的二夾一型透天厝，分割巷弄，沿巷道及外側道路作排列。各戶面對巷道，沿1-1號道路側均留設騎樓。

公共設施

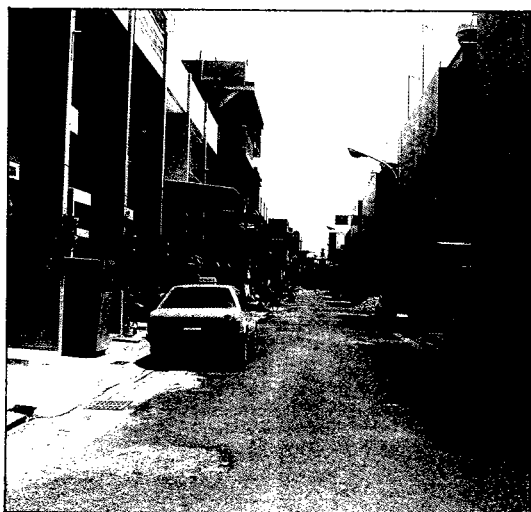
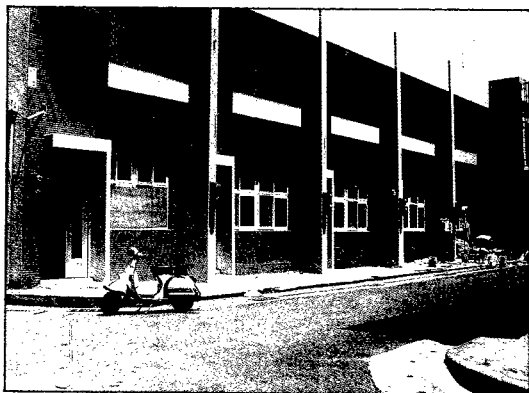
由住戶自行管理，不設置管理站。配有店舖住宅50戶。

住棟單元

採用連棟式透天厝，為兩層含一夾層。前面為騎樓或前院。餐廳廚房位於地面層，夾層為臥室及浴廁，二層為主臥及次臥室。

特色

為高市國宅處自行設計的加強磚造之二層透天厝。



資料來源：6-12，本研究整理



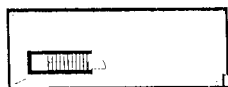
1F平面圖



2F平面圖



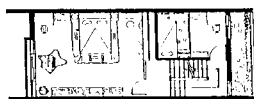
夾層平面圖



屋頂平面圖



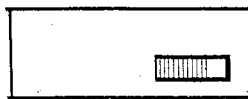
1F平面圖



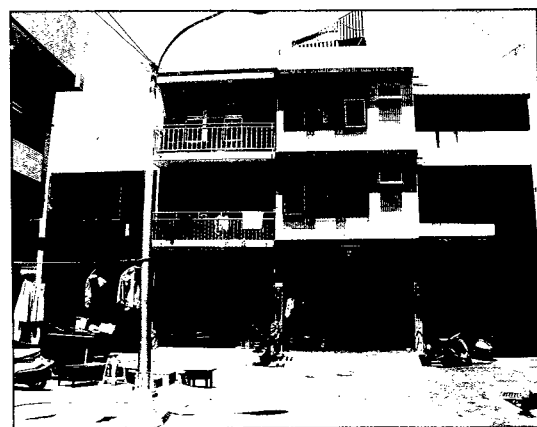
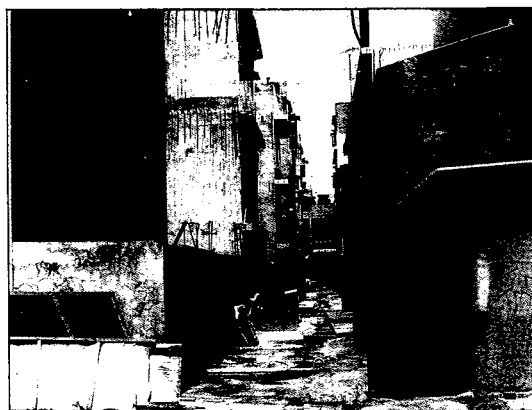
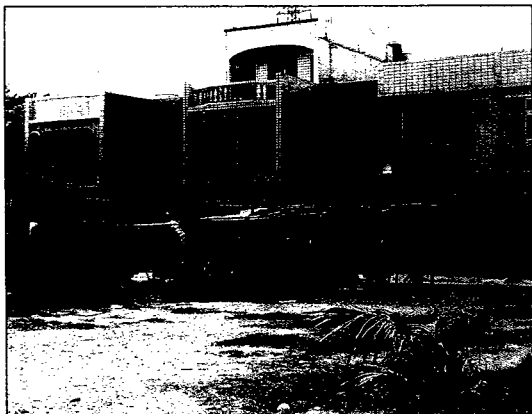
2F平面圖



夾層平面圖



屋頂平面圖



低密度・二層透天厝・巷弄型

編號：高 70-05	總戶數：650 戶
基地面積(㎡)：101,698.39	建築率：52.3 %
建築面積(㎡)：25,935.37	容積率：60.18 %
建樓地板面積：61,205.63	空地率：47.7 %

中興(一期)社區

業主：高雄市政府
設計者：高雄市政府國宅處
興建時期：70.12--72.05
興建地點：中港路中洲段
構造方式：加強磚造

社區概況

本社區位於高市旗津區，主要為安置中興商港擴建工程之中和、中興、安順等三里之遷村戶居民而建之社區。

規劃理念

為沿巷弄配置之二夾一連棟透天住宅。一樓留設騎樓者為店面，留設前院者為純住家。

公共設施

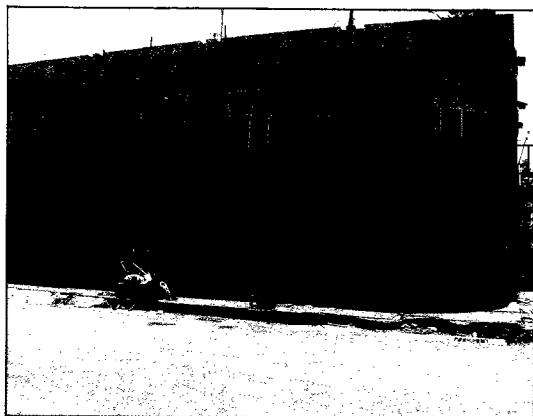
除巷道外並無其他公共設施。

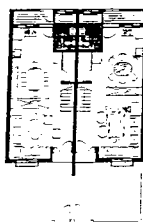
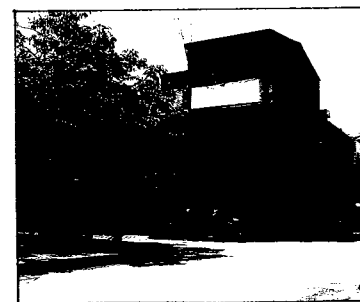
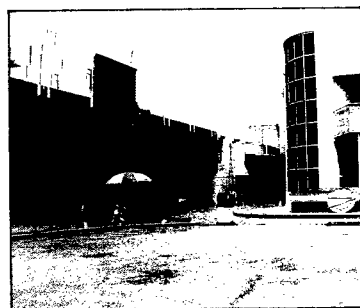
住棟單元

每戶擁有專用樓梯，一樓為客餐廳及廚房浴廁，夾層設有臥室，二樓則為主、次臥室。雖然類型(Type)眾多，然而在空間組織上大同小異，差別多在面積大小及方整與否。

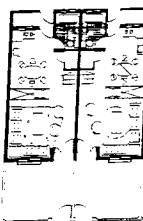
特色

為加強磚造之透天住宅。

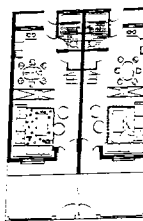




1F平面圖



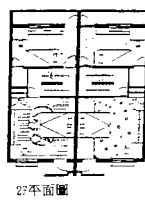
1F平面圖



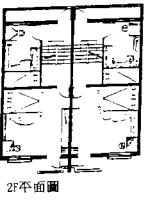
1F平面圖



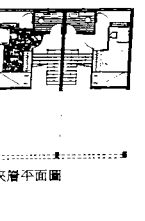
1F平面圖



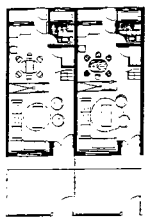
2F平面圖



2F平面圖



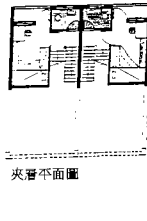
夾層平面圖



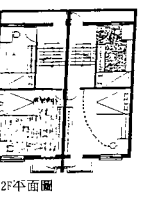
1F平面圖



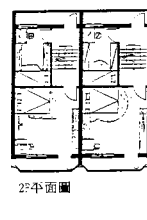
夾層平面圖



夾層平面圖



2F平面圖



2F平面圖



2F平面圖

低密度・二層透天厝・巷弄型

編號：高 75-01

基地面積(m²)：23,735.00

建築面積(m²)：10,960.83

總樓地板面積：20,686.54

總戶數：212 戶

建蔽率：40.0 %

容積率：87.16 %

空地率：60.0 %

龍海國宅社區

業主：高雄市政府

設計者：高雄市政府國宅處

興建時期：75.02--76.06

興建地點：旗津1-1號道路

構造方式：加強磚造

社區概況

原為高雄市旗津區第26號公園預定地。

。主要配售對象為海軍第四造船場擴建遷村抵觸戶。

規劃理念

設計主要考慮廟宇保留地及計劃道路之座向，採取巷弄街區直線分割的方式。

。配置方式採長形街屋形式作直線排列，後院與後棟相對成為防火巷。

公共設施

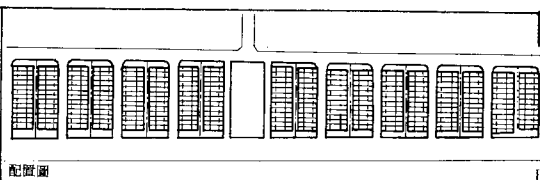
留設一廟宇預定地，此外設有巷道。

住棟單元

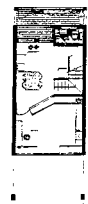
住棟規劃大多為長形，一樓留設騎樓，可為店舖、或為住家之前院，一、二樓間有一夾層，單元面積大體分28及30坪兩種，隨基地長度而定。

特色

龍海社區為高雄市國宅處自行設計，二層加強磚造的透天住宅，為國宅中較少的例子。



配置圖



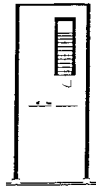
1F平面圖



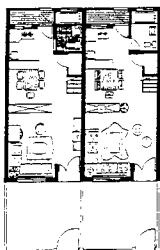
夾層平面圖



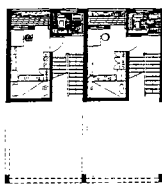
2F平面圖



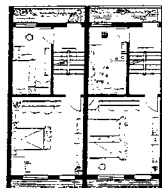
屋頂平面圖



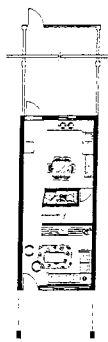
1F平面圖



夾層平面圖



2F平面圖



夾層平面圖



屋頂平面圖

附錄資料來源

- 6-01 內政部營建署
1991,《國民住宅資料彙編·民國六十五年至七十九年》
- 6-02 台北市政府國宅處
1985,《興安國民住宅簡介》
- 6-03 台北市政府國宅處
1987,《台北市大安國宅簡介》
- 6-04 台北市政府國宅處
1987,《台北市中正國宅簡介》
- 6-05 台北市政府國宅處
1987,《台北市正義國宅簡介》
- 6-06 台北市政府國宅處
1987,《台北市成功國宅簡介》
- 6-07 台北市政府國宅處
1987,《台北市忠駝國宅簡介》
- 6-08 台北市政府國宅處
1987,《台北市新隆國宅簡介》
- 6-09 台灣省住宅及都市發展局
1982,《臺灣省高雄縣五甲國民住宅社區開發計畫》
- 6-10 台灣省住都局建築工程處
1991,《79~80度省辦國民住宅新建工程設計圖彙編》
- 6-11 吳明修建築師事務所
1992,《台北市萬芳第三期A基地國宅規劃設計書》
- 6-12 高雄市政府國宅處
1987,《高雄市國民住宅彙編》
- 6-13 高雄市建築師公會
1986,《'84建築師作品集》
- 6-14 中華民國建築師公會全國聯合會出版社
1991,《台灣的住宅建築》:台北
- 6-15 中華民國建築師公會全國聯合會出版社
1991,〈國宅專題〉《建築師雜誌》(17:7):台北