



## 九二一震災重建新社區開發住宅設計準則

內政部九十年十二月六日台九十內營字第 9067531 號函

### 一、總則

- (一) 適用範圍：九二一震災重建區新社區住宅之設計除依建築法及相關法規規定外，應參本準則辦理之。
- (二) 住宅類型：住宅類型以二層樓至四層樓之透天型式住宅為主，並得配合實際需求規劃公寓式或高層集合住宅。
- (三) 社區意識：為凝聚社區共識，新社區住宅規劃應以能反應地區特性及提升社區意識之設計為原則。

### 二、建築設計

#### (一) 建築配置

1. 建築族群以鄰里單元配置為原則，每一鄰里單元規模應適中，且同一類型住宅以集中配置為原則。
2. 公寓式之連棟住宅，其正面長度不得超過 80 公尺，若超過，其底層應留設通道前後連通。
3. 住宅配置應考量建築物內外各空間活動頻率、強度及私密性等因素，對於易受干擾之空間，可配合植栽配置，以降低其噪音干擾及確保其私密性。

#### (二) 外部空間

1. 族群包被之外部空間，應配合建築量體，塑造為符合人性感觀尺度之舒適空間。
2. 靠近中庭部分以配置低樓層建築物，越往外圍依次遞增其量體高度為原則，或採用退縮高度方式，以避免造成中庭空間之壓迫感。
3. 外部空間應避免分割零碎，且其間應有適當的步道系統予以聯接，為提高使用性，可考量於中庭或開放空間設置具有頂蓋之迴廊，其迴廊與建築物相接時，其度不得超過三公尺，連接部分不超過基地面積百分之五時，不計入建蔽率或容積率。

#### (三) 通路

1. 基地內主要適路之寬度應至少為六公尺，以供緊急救難車輛直接通達各住宅單位。
2. 各鄰里單元出入道路審以環狀道路設計為原則，並可連接至各住宅單元，避免死巷或囊底路型式，其與主要首路連接處，應設置有減緩車速之裝置。
3. 行人活動軸線或人行步道空間應與相臨街廓聯接，其與主要道路交會時，宜採立體交叉方式，並應考量腳踏車與殘障者通行之便利性與安全性。

#### (四) 造型

1. 應將當地自然人文景觀、地方文化特性、歷史傳承或建築意象等元素適度反應於建築造型上。
2. 建築物造型、量體比例及開口部設計應與鄰近建築物相調和。
3. 各住棟應考量利用量體高低配置、立面、顏色變化、植栽或住棟出入口意象元素，以方便住戶之辨識。

#### (五) 色彩

1. 不同族群或區位之建築物可考量以不同顏色加以區分，但不宜採用對比過大之顏色。



2. 色彩與外牆材料密切關連，且以自然色系為原則，並應儘量使用建材本身的色彩，減少飾面塗裝之油漆或塗料。
3. 建築物色彩應使用和緩之色系，且需不易褪色、耐髒。於入口或節點處可適量使用亮度較高之色彩，以營造視覺景觀之吸引力。

#### (六) 材料

1. 應考量當地地方文化特性、歷史傳承或建築意象之表達。
2. 建築物外牆應儘量避免使用金屬或高反射性之材料。
3. 建材之選用，應考量當地自然氣候之影響，其採用木構造及型鋼構造時，對於抗風、耐震、防火、防蟲防腐及防潮等因素，選用合適之系統工法及材料，並應符合相關規範之規定。
4. 窗戶玻璃材料以採用不反光者為原則。

#### (七) 屋頂

1. 建築物頂層及屋頂突出物除依法留設避難平台外，其餘部分應儘量設置斜屋頂，並依下列規定設置：
  - (1) 朝向：建築物凡面向道路或公園等開放空間者，其斜屋頂面應朝向該道路或公園。
  - (2) 斜度：建築物斜屋頂其斜面坡度（底比高）不得小於四比一，且不得大於一比一，且建築物各部分斜屋均宜採取同一坡度。
  - (3) 排水：斜屋頂屋面的排水，應以適當之設施導引至地面排水系統。
  - (4) 顏色及材料：斜屋應配合建築物色系，避色使用反光強對比顏色，並採用石板或瓦為主要材料。
  - (5) 屋頂出挑應避免太寬，以免屋頂份量過份突出。
2. 屋頂平台部分，應規劃配置收訊天線或曬衣等設施空間，並適當予以遮蔽或美化。
3. 屋頂上除樓梯間、屋頂水箱、天線等建築物必要之附屬設施外，不得搭建廣告物。
4. 屋頂層附設之各種空調、視訊機械等設施應自女兒牆或簷口退縮設置，並應配合建築造型予以景觀美化處理。
5. 每一棟建築物屋頂突出的樓梯間，應檢討設置面積不小於 0.8 平方公尺之通風氣窗。

#### (八) 綠建築設計

##### 1. 基地綠化

- (1) 在確保容積率的條件下，應儘量降低建築物建蔽率以擴大綠地空間。空地上除必要設施物外，應儘量保留為綠地。
- (2) 外部空間應配合整體規劃，種植適合當地氣候環境之植栽，除為提供活動需求的考量外，應盡量減少大面積人工草坪、花圃或單一種大量植栽方式之設計。
- (3) 屋頂或陽台可考量花台設計以加強綠化，但須注意覆土量及防水對策。

##### 2. 基地保水

- (1) 地下室開挖應避免全面開挖，至少應保育法定空地四分之一以上之未開挖面積，方能確保基地保水效能。
- (2) 建築物外部空間如露天步道、廣場、停車場或車道等人工鋪面應儘量設計成透水鋪面。



### 3.節約水資源

- (1) 住宅區內各空間之用水器具，應盡量採用符合國家標準之節水器具。
- (2) 座式馬桶以採用二段式節水器具為原則。

### 4.日常節能

- (1) 住宅區內建築物應能符合節能法規規定。
- (2) 屋頂應避免開設水平天窗，並應加強其隔熱處理，但斜屋頂可開窗，以利垂直重大通風。
- (3) 建築物開窗率宜考量控制在 30%以下，以達到降低空調耗能目的，惟應兼顧採光效能及視覺景觀之處理。
- (4) 住棟儘量以面向南北向配置為主，落地窗或大開窗面積應避免配置於東西向，開口部位應加強外遮陽設計，以降低室內日射得熱及空調耗能。
- (5) 住宅單元之空調機能及其所需之設備空間應預為規劃留設，如採分離式空調，應預先規劃主機設備之設置空間及其管線配置方式。
- (6) 建築物室內應採用淺色或明色系顏色，以提高照明效率。
- (7) 須考慮基地長年風向，避免冬季寒風直驅入室，並能引入夏季涼風，達到自然通風之要求。

### 5.環保及資源再利用

- (1) 建築物之建材應盡量採用低耗能、可回變再利用（如再生地磚、面磚等）之環保建材。
- (2) 室內空間應考量不同隔間型式之可能，或採用方便彈性隔間之輕隔間系統，以符合居住者不同之需求，避免二次施工之資源浪費。
- (3) 於不過度增加工程造價原則下，可考量使用鋼構造或木構造建築，以利於環保。
- (4) 建築物外觀以簡樸素雅為主，避色不必要的裝飾造型表現而費建材。

### 6.廢棄物減量

- (1) 基地開發應避免過度改變地形地貌或大規模開挖地下室，其土方開挖及回填應盡量達到平衡為原則。
- (2) 規劃設計應考量引進營建自動化工法，以降低營建污染。

### 7.污水及垃圾改善

- (1) 建築污水設備管線設計除應依現行建築相關法規規定設計，對於設置於陽台之洗衣雜排水不宜與陽台雨水系統管線合用，應盡量將其導入污水管線中。
- (2) 垃圾處理應充分考量安全、衛生、環保（資源回收）及易於管理等原則，並需考量垃圾車定期出入動線，公寓式或高層集合住宅應考量留設公共垃圾收集、分類及資源回收處理空間，並注意其空間景觀及衛生環境之處理。

### (九)無障礙設計

- 1.室內外供公眾使用之空間、設施與場所應配合規定為無障礙設計。
- 2.外部活動空間應避免設置過多的階梯，應改以斜坡道設計為原則。

### (十)安全管理及防災

- 1.為確保安全防災功能，戶外空間應規劃能緊急到達之動線。



- 2.除主要構造物需檢討達到耐震標準外，其他附屬建物或提供社區活動之設施物，應配合檢討其耐震性。
- 3.社區如為安全考量需設置圍牆時，應儘量避免採用實體牆面型的傳統圍牆，宜採用視覺可穿透型之綠籬型圍牆。同時應考慮配合周圍地區環境，達到公共綠化之功能。

### 三、住宅單元設計

#### (一) 住宅單元坪數

政府開發之新社區，住宅單元應符下列規定：

- 1.公寓式或高層集合住宅，扣除陽台、公共設施面積（含大公、小公），自用面積以三十四坪為上限。
- 2.透天式住宅扣除陽臺、樓梯間及屋頂突出物，自用面積以 34 坪為上限。

#### (二) 單元空間機能

- 1.透天厝部分每一層應至少能配置一間居室，其主要空間應儘量面向中庭等開放空間設置。
- 2.單元空間長寬比應考量家具設及使用方便性，並應妥善規劃室內各公共、私密空間之關係與配置，如廁入口之私密性，客、餐廳宜有適當區隔。
- 3.室內各空間通風採光應良好。
- 4.浴廁應考量乾濕分離、同時使用之多功能設計。
- 5.每戶入口宜有門廳（玄關）或儲藏空間之設計。

#### (三) 空間淨高度

室內之各空間最小淨高度，依下表規定：

類別／尺寸	最小淨高度（公分）
居室	260
非居室	240
樑底高度	210
整體及設有天花板之浴室	210
附記	一、如為無樑結構系統者，居室最小淨高度得以二五〇公分為準。 二、所稱淨高度係指室內地板至天花板之高度。

#### (四) 陽台及露台

- 1.陽台或露台設置除考量景觀因素，應有防杜將來產生違建之設計。
- 2.陽台或露台應退縮於建築物立面內，或與立面成嵌入狀，陽台欄杆應具厚實感並與立面相融合。
- 3.為考量洗晒衣等工作需求，後陽台之寬度至少為 1.5 公尺，並利用空心磚、混凝土板或可調式百葉鋁板等材料砌建成可透光通風，且不影響建築物立面景觀之設計。
- 4.後陽台地面應低於室內地面至少 3 公分，並應有適當之排水坡度；陽台供洗衣及晒衣使用者，應附設晒衣設備，洗衣用水槽或預留洗衣機位置，應配合給水、熱水及瓦斯等配合位置及熱水器之排氣空間。
- 5.陽台欄杆應符合安全需要，其統一裝設防護及植栽用裝置物者，應符合逃生及緊急出入之需。





#### (五) 維生條件

- 1.住宅單元每一居室均應能自然採光，其採光面積不得小於該室樓地板面積之八分之一，若採光窗外側設有陽台時，其採光窗寬度應予增加。
- 2.住宅單元內容各空間配及隔間設置，應考量自然通風等環境效應。
- 3.主要採光面（如客廳或臥室等）如朝向東西向時，應加強外遮陽處理。

#### 四、設備設計準則

##### (一) 給水系統

- 1.給排水配管不得埋入混凝土結構體或構造體內，必須安裝於垂直管管道間及水平管道間內，蓄水槽或主要供水接點等水管接續處設置彈性接管，留設適當的維修口與清除口；並防止水銹現象發生。
- 2.住宅各戶水錶或集合住宅總水錶，應裝設於室外易於檢查處所；公寓式或高層集合住宅各分戶水錶，應集中裝置於屋頂，表位順序以面向出水口，由右至左依序排列並標示號碼。
- 3.公寓式或高層集合住宅利用蓄水池及重力水箱間接給水者，以共用出入口之各戶住宅使用一組給水系統為原則，其受水槽位置應顧及公共安全、衛生及景觀。
- 4.蓄水池應以鋼筋混凝土或防水、防銹、無毒性之不然材料建造；蓄水池應以獨立結構設於地坪上，並與污水池隔離。蓄水池池底、池壁、池頂應參考左列標準，留設檢修用之工作空間：
  - (1)池底與地坪之淨距離：45公分以上。
  - (2)池壁與周壁之淨距離：45公分以上。
  - (3)池頂與平頂間，留設足供出入人孔之空間。
- 5.重大水箱，應以鋼筋混凝土或防水、防銹、無毒性之不然材料建造；採用成品水箱，應設計堅固之支架。為考量景觀因素得設置於斜屋頂中，如外露於屋平台，則應考量適當之遮蔽美化。
- 6.公寓式或高層集合住宅給水泵浦不得設於地面第一層公共通道或樓梯間；陸上式泵浦應設置基座，沉水式泵浦應配合水池空間裝置。

##### (二) 排水系統

- 1.排水系統之通氣管及管道間穿過屋面處，應有防水處理；管身應連結牢固，頂部並應加設泛水及網罩裝置。
- 2.排水系統配管，應配合建築構造規劃路徑，並以設置最管或管道間為原則，管道間宜於每層樓向非居室開設檢修口。
- 3.附設污水處理設施之位置，以住宅背面或側面為準；其設於住宅正面時，應與住宅出入口及出入通保持適當之距離。
- 4.社區計畫興建戶數超過一百戶或計畫容納人口超過五百人者，應設置專用下水道。但下水道法規另有規定者，從其規定。

##### (三) 電氣設備

- 1.住宅應儘可能採用低壓市電供應，除公用設備用電外，每戶用電以採用單相三線 220/110 伏特之系統為原則。



- 2.配電場所（室）以設於空地或地面第一層為原則，其設於地下室者，應符合有關規定。變電設備、緊急發電機及配電盤等，應安裝於離地面高 20 公分以上之混凝土臺上。
- 3.公寓式或高層集合住宅之電錶箱應集中裝設於地面第一層之公用樓梯間，其總戶數超過 20 戶者，以集中裝置於電錶室或分層裝在各層之公用空間為原則。
- 4.住宅室內外之照明設備應以高效能之省能燐具設計為主，避免採用鎢絲燈泡等耗能燈具，其為日光燈具，應儘量採用電子式安定器以減少耗電。
- 5.公寓式或高層集合住宅之公用通道、樓梯間，得視實際需要設三路開關控制；相連設之照明燈具，以分別裝設開關為原則。共用對講機、緊急照明燈、電視天線、清洗工具等使用之電源插座，按實際需要裝設之。
- 6.住應裝置門鈴及按鈕，其為公寓式或高層集合住宅者，應裝置對講機、對講母機、配線盒及門鎖控制設備等，並應配合大門裝設之。
- 7.公寓式或高層集合住宅，應採用共用之電視天線，主天線應設於屋頂並固定銀好，主配線箱應設於屋頂樓梯間內，裝高 30 公分，其各層配線箱應設於公共通道或樓梯間內，裝高 30 公分；各戶住宅以預量至少一個電視天線出線口為原則，裝高 30 公分。

#### （四）燃氣設備

- 1.使用天然氣、煤氣或液化石油氣之供氣管路，應符合左列規定：
  - （1）室內配管以明管為原則，配管穿通牆壁處，應加保護套管。
  - （2）供氣管應與電氣、電信、電氣等管道間及昇降機之機道分離裝設，供氣管裝置於專用管道間者，應留設檢修用之工作空間。
  - （3）供氣管與低壓電線、接地線，應保持 15 公分以上之距離；與電錶、電氣開關，應保持 60 公分以上之距離；與避雷設備應保持 1.5 公尺以上之安全距離。
- 2.燃氣設備之計量表，以安裝於住宅外部為原則；其位置應利於抄表與檢查，並應與冷氣機、熱水器、電氣開關等保持 30 公分以上之距離，但不得設於安梯間內。
- 3.未有天然氣供應之地區，應於陽臺等通風良好位置預留淨高 80 公分以上之瓦斯鋼瓶放置空間，並預留供氣配管位置。

#### （五）其他設備

- 1.住宅出入口或共用出入口附近，應預留供門牌及電力、自來水、瓦斯、稅捐等編號牌裝設之位置。
- 2.受信箱應統一型式，集合住宅受信箱以集中設置於共同出入口附近為準。
- 3.住宅單元之空調機能應配合室內隔間規劃，並預為考量分式空調之設計。