



九二一震灾重建新小区开发住宅设计准则

内政部九十年十二月六日台九十内营字第 9067531 号函

一、总则

- (一) 适用范围：九二一震灾重建区新小区住宅之设计除依建筑法及相关法规规定外，应参本准则办理之。
- (二) 住宅类型：住宅类型以二层楼至四层楼之透天型式住宅为主，并得配合实际需求规划公寓式或高层集合住宅。
- (三) 小区意识：为凝聚小区共识，新小区住宅规划应以能反应地区特性及提升小区意识之设计为原则。

二、建筑设计

(一) 建筑配置

1. 建筑族群以邻里单元配置为原则，每一邻里单元规模应适中，且同一类型住宅以集中配置为原则。
2. 公寓式之连栋住宅，其正面长度不得超过 80 公尺，若超过，其底层应留设通道前后连通。
3. 住宅配置应考虑建筑物内外各空间活动频率、强度及私密性等因素，对于易受干扰之空间，可配合植栽配置，以降低其噪音干扰及确保其私密性。

(二) 外部空间

1. 族群包被之外部空间，应配合建筑量体，塑造为符合人性感观尺度之舒适空间。
2. 靠近中庭部分以配置低楼层建筑物，越往外围依次递增其量体高度为原则，或采用退缩高度方式，以避免造成中庭空间之压迫感。
3. 外部空间应避免分割零碎，且其间应有适当的步道系统予以联接，为提高使用性，可考虑于中庭或开放空间设置具有顶盖之回廊，其回廊与建筑物相接时，其度不得超过三公尺，连接部分不超过基地面积百分之五时，不计入建蔽率或容积率。

(三) 通路

1. 基地内主要适路之宽度应至少为六公尺，以供紧急救难车辆直接通达各住宅单位。
2. 各邻里单元出入道路审以环状道路设计为原则，并可连接至各住宅单元，避免死巷或囊底路型式，其与主要首路连接处，应设置有减缓车速之装置。
3. 行人活动轴线或人行步道空间应与相临街廓联接，其与主要道路交会时，宜采立体交叉方式，并应考虑脚踏车与残障者通行之便利性与安全性。

(四) 造型

1. 应将当地自然人文景观、地方文化特性、历史传承或建筑意象等元素适度反应于建筑造型上。
2. 建筑物造型、量体比例及开口部设计应与邻近建筑物相调和。
3. 各住栋应考虑利用量体高低配置、立面、颜色变化、植栽或住栋出入口意象元素，以方便住户之辨识。

(五) 色彩

1. 不同族群或区位之建筑物可考虑以不同颜色加以区分，但不宜采用对比过大之颜色。



- 2.色彩与外墙材料密切关联，且以自然色系为原则，并应尽量使用建材本身的色彩，减少饰面涂装之油漆或涂料。
- 3.建筑物色彩应使用和缓之色系，且需不易褪色、耐脏。于入口或节点处可适量使用亮度较高之色彩，以营造视觉景观之吸引力。

(六) 材料

- 1.应考虑当地地方文化特性、历史传承或建筑意象之表达。
- 2.建筑物外墙应尽量避免使用金属或高反射性之材料。
- 3.建材之选用，应考虑当地自然气候之影响，其采用木构造及型钢构造时，对于抗风、耐震、防火、防虫防腐及防潮等因素，选用合适之系统工法及材料，并应符合相关规范之规定。
- 4.窗户玻璃材料以采用不反光者为原则。

(七) 屋顶

- 1.建筑物顶层及屋顶突出物除依法留设避难平台外，其余部分应尽量设置斜屋顶，并依下列规定设置：
 - (1) 朝向：建筑物凡面向道路或公园等开放空间者，其斜屋顶面应朝向该道路或公园。
 - (2) 斜度：建筑物斜屋顶其斜面坡度（底比高）不得小于四比一，且不得大于一比一，且建筑物各部分斜屋均宜采取同一坡度。
 - (3) 排水：斜屋顶屋面的排水，应以适当之设施导引至地面排水系统。
 - (4) 颜色及材料：斜屋应配合建筑物色系，避色使用反光强对比颜色，并采用石板或瓦为主要材料。
 - (5) 屋顶出挑应避免太宽，以免屋顶份量过份突出。
- 2.屋顶平台部分，应规划配置收讯天线或晒衣等设施空间，并适当予以遮蔽或美化。
- 3.屋顶上除楼梯间、屋顶水箱、天线等建筑物必要之附属设施外，不得搭建广告物。
- 4.屋顶层附设之各种空调、视讯机械等设施应自女儿墙或檐口退缩设置，并应配合建筑造型予以景观美化处理。
- 5.每一栋建筑物屋顶突出的楼梯间，应检讨设置面积不小于 0.8 平方公尺之通风气窗。

(八) 绿建筑设计

1.基地绿化

- (1) 在确保容积率的条件下，应尽量降低建筑物建蔽率以扩大绿地空间。空地上除必要设施物外，工尽量保留为绿地。
- (2) 外部空间应配合整体规划，种植适合当地气候环境之植栽，除为提供活动需求的考虑外，应尽量减少大面积人工草坪、花圃或单一一种大量植栽方式之设计。
- (3) 屋顶或阳台可考虑花台设计以加强绿化，但须注意覆土量及防水对策。

2.基地保水

- (1) 地下室开挖应避免全面开挖，至少应保育法定空地四分之一以上之未开挖面积，方能确保基地保水效能。
- (2) 建筑物外部空间如露天步道、广场、停车场或车道等人工铺面应尽量设计成透水铺面。



3. 节约水资源

- (1) 住宅区内各空间之用水器具，应尽量采用符合国家标准之节水器具。
- (2) 座式马桶以采用二段式节水器具为原则。

4. 日常节能

- (1) 住宅区内建筑物应能符合节能法规规定。
- (2) 屋顶应避免开设水平天窗，并应加强其隔热处理，但斜屋顶可开窗，以利垂直重大通风。
- (3) 建筑物开窗率宜考虑控制在 30% 以下，以达到降低空调耗能目的，惟应兼顾采光效能及视觉景观之处理。
- (4) 住栋尽量以面向南北向配置为主，落地窗或大开窗面积应避免配置于东西向，开口位置应加强外遮阳设计，以降低室内日射得热及空调耗能。
- (5) 住宅单元之空调机能及其所需之设备空间应预为规划留设，如采分离式空调，应预先规划主机设备之设置空间及其管线配置方式。
- (6) 建筑物室内应采用浅色或明色系颜色，以提高照明效率。
- (7) 须考虑基地长年风向，避免冬季寒风直驱入室，并能引入夏季凉风，达到自然通风之要求。

5. 环保及资源再利用

- (1) 建筑物之建材应尽量采用低耗能、可回孳再利用（如再生地砖、面砖等）之环保建材。
- (2) 室内空间应考虑不同隔间型式之可能，或采用方便弹性隔间之轻隔间系统，以符合居住者不同之需求，避免二次施工之资源浪费。
- (3) 于不过度增加工程造价原则下，可考虑使用钢构造或木构造建筑，以利于环保。
- (4) 建筑物外观以简朴素雅为主，避色不必要的装饰造型表现而费建材。

6. 废弃物减量

- (1) 基地开发应避免过度改变地形地貌或大规模开挖地下室，其土方开挖及回填应尽量达到平衡为原则。
- (2) 规划设计应考虑引进营建自动化工法，以降低营建污染。

7. 污水及垃圾改善

- (1) 建筑污水设备管线设计除应依现行建筑相关法规规定设计，对于设置于阳台之洗衣杂排水不宜与阳台雨水系统管线合用，应尽量将其导入污水管线中。
- (2) 垃圾处理应充分考虑安全、卫生、环保（资源回收）及易于管理等原则，并需考虑垃圾车定期出入动线，公寓式或高层集合住宅应考虑留设公共垃圾收集、分类及资源回收处理空间，并注意其空间景观及卫生环境之处理。

(九) 无障碍设计

1. 室内外供公众使用之空间、设施与场所应配合规定为无障碍设计。
2. 外部活动空间应避免设置过多的阶梯，应改以斜坡道设计为原则。

(十) 安全管理及防灾

1. 为确保安全防灾功能，户外空间应规划能紧急到达之动线。



- 2.除主要构造物需检讨达到耐震标准外，其它附属建物或提供小区活动之设施物，应配合检讨其耐震性。
- 3.小区如为安全考虑需设置围墙时，应尽量避免采用实体墙面型的传统围墙，宜采用视觉可以穿透型之绿篱型围墙。同时应考虑配合周围地区环境，达到公共绿化之功能。

三、住宅单元设计

(一) 住宅单元坪数

政府开发之新小区，住宅单元应符合下列规定：

- 1.公寓式或高层集合住宅，扣除阳台、公共设施面积（含大公、小公），自用面积以三十四坪为上限。
- 2.透天式住宅扣除阳台、楼梯间及屋顶突出物，自用面积以 34 坪为上限。

(二) 单元空间机能

- 1.透天厝部分每一层应至少能配置一间居室，其主要空间应尽量面向中庭等开放空间设置。
- 2.单元空间长宽比应考虑家具设及使用方便性，并应妥善规划室内各公共、私密空间之关系与配置，如厕入口之私密性，客、餐厅宜有适当区隔。
- 3.室内各空间通风采光应良好。
- 4.浴厕应考虑干湿分离、同时使用之多功能设计。
- 5.每户入口宜有门厅（玄关）或储藏空间之设计。

(三) 空间净高度

室内之各空间最小净高度，依下表规定：

类别 / 尺寸	最小净高度（公分）
居室	260
非居室	240
梁底高度	210
整体及设有天花板之浴室	210
附记	一、如为无梁结构系统者，居室最小净高度得以二五〇公分为准。 二、所称净高度系指室内地板至天花板之高度。

(四) 阳台及露台

- 1.阳台或露台设置除考虑景观因素，应有防杜将来产生违建之设计。
- 2.阳台或露台应退缩于建筑物立面内，或与立面成嵌入状，阳台栏杆应具厚实感并与立面相融合。
- 3.为考虑洗晒衣等工作需求，后阳台之宽度至少为 1.5 公尺，并利用空心砖、混凝土板或可调式百叶铝板等材料砌建成可透光通风，且不影响建筑物立面景观之设计。
- 4.后阳台地面应低于室内地面至少 3 公分，并应有适当之排水坡度；阳台供洗衣及晒衣使用者，应附设晒衣设备，洗衣用水槽或预留洗衣机位置，应配合给水、热水及瓦斯等配合位置及热水器之排气空间。
- 5.阳台栏杆应符合安全需要，其统一装设防护及植栽用装置物者，应符合逃生及紧急出入之需。



(五) 维生条件

- 1.住宅单元每一居室均应能自然采光，其采光面积不得小于该室楼地板面积之八分之一，若采光窗外侧设有阳台时，其采光窗宽度应予增加。
- 2.住宅单元内容各空间配及隔间设置，应考虑自然通风等环境效应。
- 3.主要采光面（如客厅或卧室等）如朝向东西向时，应加强外遮阳处理。

四、设备设计准则

(一) 给水系统

- 1.给排水配管不得埋入混凝土结构体或构造体内，必须安装于垂直管管道间及水平管道间内，蓄水槽或主要供水接点等水管接续处设置弹性接管，留设适当的维修口与清除口；并防止水锤现象发生。
- 2.住宅各户水表或集合住宅总水表，应装设于室外易于检查处所；公寓式或高层集合住宅各分户水表，应集中装置于屋顶，表位顺序以面向出水口，由右至左依序排列并标示号码。
- 3.公寓式或高层集合住宅利用蓄水池及重力水箱间接给水者，以共享出入口之各户住宅使用一组给水系统为原则，其受水槽位置应顾及公共安全、卫生及景观。
- 4.蓄水池应以钢筋混凝土或防水、防锈、无毒性之不然材料建造；蓄水池应以独立结构设于地坪上，并与污水池隔离。蓄水池池底、池壁、池顶应参考左列标准，留设检修用之工作空间：
 - (1) 池底与地坪之净距离：45 公分以上。
 - (2) 池壁与周壁之净距离：45 公分以上。
 - (3) 池顶与平顶间，留设足供出入人孔之空间。
- 5.重大水箱，应以钢筋混凝土或防水、防锈、无毒性之不然材料建造；采用成品水箱，应设计坚固之支架。为考虑景观因素得设置于斜屋顶中，如外露于屋平台，则应考虑适当之遮蔽美化。
- 6.公寓式或高层集合住宅给水泵浦不得设典地面第一层公共通道或楼梯间；陆上式泵浦应设置基座，沉水式泵浦应配合水池空间装置。

(二) 排水系统

- 1.排水系统之通气管及管理道间穿过屋面处，应有防水处理；管身应连结牢固，顶部并应加设泛水及网罩装置。
- 2.排水系统配管，应配合建筑构造规划路径，并以设置最管或管道间为原则，管道间宜于每层楼向非居室开设检修口。
- 3.附设污水处理设施之位置，以住宅背面或侧面为准；其设于住宅正面时，应与住宅出入口及出入通保持适当之距离。
- 4.小区计划兴建户数超过一百户或计划容纳人口超过五百人者，应设置专用下水道。但下水道法规另有规定者，从其规定。

(三) 电气设备

- 1.住宅应尽可能采用低压市电供应，除公用设备用电外，每户用电以采用单相三线 220 / 110 伏特之系统为原则。



2. 配电场所（室）以设于空地或地面第一层为原则，其设于地下室者，应符合有关规定。变电设备、紧急发电机及配电盘等，应安装于离地面高 20 公分以上之混凝土台上。
3. 公寓式或高层集合住宅之电表箱应集中装设于地面第一层之公用楼梯间，其总户数超过 20 户者，以集中装置于电表室或分层装在各层之公用空间为原则。
4. 住宅室内外之照明设备应以高效能之省能灯具设计为主，避免采用钨丝灯泡等耗能灯具，其为日光灯具，应尽量采用电子式安定器以减少耗电。
5. 公寓式或高层集合住宅之公用信道、楼梯间，得视实际需要设三路开关控制；相连设之照明灯具，以分别装设开关为原则。共享对讲机、紧急照明灯、电视天线、清洗工具等使用之电源插座，按实际需要装设之。
6. 住应装置门铃及按钮，其为公寓式或高层集合住宅者，应装置对讲机、对讲母机、配线盒及门锁控制设备等，并应配合大门装设之。
7. 公寓式或高层集合住宅，应采用共享之电视天线，主天线应设于屋顶并固定银好，主配线箱应设于屋顶楼梯间内，装高 30 公分，其各层配线箱应设于公共通道或楼梯间内，装高 30 公分；各户住宅以预量至少一个电视天线出线口为原则，装高 30 公分。

（四）燃气设备

1. 使用天然气、煤气或液化石油气之供气管路，应符合左列规定：
 - （1）室内配管以明管为原则，配管穿通墙壁处，应加保护套管。
 - （2）供气管应与电气、电信、电气等管道间及升降机之机道分离装设，供气管装置于专用管道间者，应留设检修用之工作空间。
 - （3）供气管与低压电线、接地线，应保持 15 公分以上之距离；与电表、电气开关，应保持 60 公分以上之距离；与避雷设备应保持 1.5 公尺以上之安全距离。
2. 燃气设备之计量表，以安装于住宅外部为原则；其位置应利于抄表与检查，应与冷气机、热水器、电气开关等保持 30 公分以上之距离，但不得设于安梯间内。
3. 未有天然气供应之地区，应于阳台等通风良好位置预留净高 80 公分以上之瓦斯钢瓶放置空间，并预留供气配管位置。

（五）其它设备

1. 住宅出入口或共享出入口附近，应预留供门牌及电力、自来水、瓦斯、税捐等编号牌装设之位置。
2. 受信箱应统一型式，集合住宅受信箱以集中设置于共同出入口附近为准。
3. 住宅单元之空调机能应配合室内隔间规划，并预为考虑分式空调之设计。