

臺灣 921 大地震災後新社區開發政策

PART VIII 住宅面積規範

謝志誠

臺灣大學生物產業機電工程學系教授
財團法人九二一震災重建基金會執行長

八、住宅單元面積之規範

依據「國民住宅條例」第四十三條所訂之「國民住宅社區規劃及住宅設計規則」規定，國民住宅自用面積（不包括公用及陽臺面積）之最大面積為 99 平方公尺（約 30 坪），惟因應實際需要興建其他類別之住宅時，應報經內政部核准，但自用面積以不超過 112 平方公尺（約 34 坪）為限。換言之，政府直接興建國民住宅之住宅單元面積規定早有一定規範，但九二一震災重建新社區開發政策啟動之際，新社區開發住宅單元面積應該多少？仍然引發許多討論，要求放寬住宅單元面積之建議四起。

2001 年初，九二一重建會召開「研商九二一震災災區重建新社區開發有關事宜會議」，研訂新社區住宅設計準則（草案）時，即已研議各類型住宅單元之面積：

1. 透天厝：自用面積 30~45 坪。
2. 公寓式：自用面積 24~28 坪，公設比小於百分之十八。

8.1 一般住宅單元面積之規範

新社區住宅設計準則（草案）有關新社區開發住宅單元之面積標準，由營建署提請 2001 年 5 月 31 日專案小組第四次會議討論，作成下列決議：

1. 公寓式住宅扣除陽臺、公共設施面積（含大公、小公），面積以 34 坪為上限。
2. 透天式住宅扣除陽臺、樓梯間及屋頂突出物，面積以 34 坪為上限。

住宅單元面積標準之決議基本上是回歸到「國民住宅社區規劃及住宅設計規則」之規定，仍不斷傳出新社區住宅單元面積過小之質疑聲音。2001 年 8 月 14 日專案小組第十次會議再度決議，維持住宅單元面積標準，並請相關單位在對外說明時，採取總面積方式加以解釋，避免造成面積過小之誤解；例如公寓式住宅含陽臺、公共設施面積（含大公、小公）約 45 坪（自用面積以 34 坪為上限）；透天式住宅含陽臺、樓梯間及屋頂突出物約 50 坪（自用面積以 34 坪為上限）。

8.2 出租及救濟性住宅單元面積之規範

8.2.1 以待售國宅作為出租及救濟性住宅

出租性住宅及救濟性住宅單元面積坪數部分，依據 2001 年 7 月 12 日專案小組第七次會議決議，共分成 8 坪（一人）、12 坪（二人）、16 坪（三人）、20 坪（四人以上）等四種。惟於 2001 年 8 月 24 日九二一重建會召開之「研商九二一震災新社區開發規劃配置及住宅單元設計有關事宜」第二次會議，因考量災區重建對象非僅中低所得家庭，加上鄉村地區之居住空間需求較大，建議以即將完工、區位適當之國宅安置受災戶者，可配合災民需要，修正出租性、救濟性住宅最小面積。建議修正出租性住宅及救濟性住宅最小面積之提案，經 2001 年 8 月 21 日專案小組第十二次會議討論，同意以現有待售國民住宅作為出租住宅及救濟性住宅者，可於原定面積標準內原則彈性調整，必要時可於一國宅單元內安置一戶以上。

8.2.2 新社區開發之平價住宅

由於前述最小面積修正案僅限於以現有待售國民住宅作為出租住宅及救濟性住宅者，故 2001 年 12 月 26 日召開之「研商安置重建區弱勢受災戶平價住宅（出租及救濟性住宅）之規劃配置及住宅單元設計相關事宜會議」及 2002 年 1 月 2 日召開之專案小組第二十八次會議討論，針對新社區開發興建之平價住宅（出租及救濟性住宅）單元設計，作成下列決議：

1. 有關新社區平價住宅坪型修正以 8 坪（一人住宅單元）、16 坪（二人住宅單元）及 24 坪（三至四人以上住宅單元）為標準，請各新社區開發主體請配合規劃辦理。
2. 為利室內空間彈性運用，新社區平價住宅坪型以 16 坪及 24 坪兩類辦理規劃設計，符合 8 坪安置標準者，則採兩人共同安置於 16 坪住宅單元內或三人共同安置於 24 坪住宅單元內。
3. 16 坪及 24 坪兩類型住宅單元之興建戶數，如無法掌握精確需求數量者，即以 16 坪型佔三分之一及 24 坪型佔三分之二比例為原則，進行規劃設計，並可考慮與社區管理中心、活動中心等共同設計，採集合式住宅（或高層建築）方式開發。