

臺北市政府都市發展局 公告

發文日期：中華民國109年1月6日

發文字號：北市都企字第1083121365號

主旨：公告「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」。

公告事項：

一、為利都市更新實施者於規劃階段，得先行評估案內之公有土地參與更新分回房地是否應轉作社會住宅，爰公告本局評估原則如次：

(一)核算公式：分回社會住宅戶數=【參與都市更新公有土地面積 \times 法定容積率 \times 都更容積獎勵額度 \times (1-共同負擔比率)】 \div 40，其中土地面積單位為平方公尺。

(二)公有土地包括國有土地及市有土地。

(三)社會住宅居住單元類型配比，以1房型：2房型為70%：30%辦理，並得視個案基地條件由實施者視其必要性提出說明，經本局審查同意後酌予加減15%。

(四)公有土地參與更新分回社會住宅戶數達15戶(含)以上且取得成本及取得方式符合本府需求，即原則納作社會住宅興辦標的。

二、本市都市更新案件，依前揭評估原則經本局評估納作社會住宅者，其社會住宅單元應依「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求及作業流程」規劃設計，並得依「臺北市社會住宅(公有地參與都市更新)『規劃設計階段』注意事項一覽表」據以檢核，請參詳附件一、二。

三、前揭評估原則係供都市更新實施者前期規劃評估之用，至是否納為社會住宅興辦標的，仍應依本局個案核定結果為準。

四、張貼處：

(一)本局公告欄。

(二)刊登本府公報。

局長 黃景茂

臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計
基準需求及作業流程

109 年 1 月 6 日公告版

| | |
|------------------------------|--|
| <p>居住單元 類型坪數 與格局</p> | <ul style="list-style-type: none"> ■ 1 房型(1~2 人)(8~10 坪) (1 客餐廳+1 廚房可不隔間+1 臥房+1 衛浴) ■ 2 房型(3~4 人)(16~18 坪) (1 客餐廳+1 廚房+2 臥房+1~1.5 衛浴) <p>以上坪數為主建物面積(不含附屬建物面積、共用部分面積)；對外說明時，則以登記面積為準。 實際規劃設計時，除 1 房型外，其他類型可視基地條件增減約 2 坪。半套衛浴設備，以設置淋浴設備為原則。</p> |
| <p>居住單元 類型配比</p> | <p>社會住宅，原則按下列單元類型及配比，採複合方式配置，並得視個案基地條件經都市發展局召會審查同意後酌予加減 15%：</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 1 房型：70% ■ 2 房型：30% |
| <p>通用設計 無障礙原則</p> | <ul style="list-style-type: none"> ■ 外部空間及建築物內部公共空間，須符合內政部訂頒「建築物無障礙設施設計規範」規定。 ■ 無論樓層皆以設置昇降機方式設計。 ■ 5%比例住宅自用空間以「下肢障輪椅使用者」為設想使用對象，室內按通用設計之完整標準進行設計。(其設計準則請參考臺北市政府都市發展局編印之「臺北市居住空間通用設計指南」及「無障礙住宅設計基準」)。其配置以垂直集中為原則。 ■ 其餘各戶住宅自用空間，以通用設計重點原則進行設計(擇一處迴轉空間、門及通道夠寬、地坪平坦、加設備【浴廁設置扶手、水龍頭及門鎖等，方便身心不便者使用之設備】)。 |
| <p>設計及設備要求</p> | <p>一、規劃設計：</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 空間配置合理，動線簡潔緊湊 ■ 採取參與式設計，需考量周邊鄰里公共服務設施現況，擇其不足及迫切者，於本案規劃時優先納入考量 ■ 公有出租住宅分布位置，盡量採(垂直或水平)集中方式，以便於管理與服務。在兼顧空間機能合理前提下，管線集中或明管設置，方便日後檢修。 ■ 各居室配置參考家具平面圖，以利檢討空間利用及設備管線安裝之合理性。 |

| | |
|--------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ■ 各居室通風、對流、採光良好。 ■ 太陽直接照射方位，設計外牆或外窗遮陽。 ■ 取得綠建築銀級標章。 <p>二、設備與系統：</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 各居室預留電源插座、套管、排水管，並考慮立面景觀遮蔽效果及室內露出冷媒管線之適度遮蔽。 ■ 10層以上高樓消防灑水部份，設置適當之天花遮蔽以利美觀。 ■ 各戶及各居室配置適當之有線及無線電視、電話、網路出線口、電源插座、燈具開關，另數位天線設置亦請納入。 |
| <p>作業流程</p> | <p>更新單元內有公有土地者，實施者應依本基準需求於都市更新事業計畫報核前，完成社會住宅評估流程，如實施者未完成，本府將依下列作業流程辦理：</p> <p>一、 都市更新事業計畫報核時，都更處函請都發局審核案內公有土地是否分回納作社會住宅。</p> <p>二、 都市更新事業計畫公開展覽前，公有土地納作社會住宅之建築設計圖說應經都發局審核通過。</p> <pre> graph TD subgraph "社會住宅評估流程" A[實施者 評估是否納 作社會住宅] --> B[都發局 審核] B --> C[實施者 依社宅基準 需求設計] C --> D[都發局 審核通過] end subgraph "都市更新程序" E[更新事業 概要申請] --> F[更新事業 計畫報核] F --> G[事業計畫 公展及 公聽會] G --> H[幹事會及 都更審議會] H --> I[核定實施] end D --> F B -- "都更處函請都發局評估" --> F </pre> |

臺北市政府都市發展局

附件二

社會住宅（公有地參與都更）「規劃設計階段」注意事項一覽表

案件名稱：

設計團隊：

| 項次 | 檢核事項 | 建築師自主檢核 | | |
|----------|--|---------|----|-----|
| | | 檢討說明及頁碼 | 符合 | 未符合 |
| 一 | 設計類 | | | |
| 1 | 規劃設計 | | | |
| (1) | 各居室含陽台配置參考家具平面圖，以利檢討空間利用及設備管線安裝之合理性。 | | | |
| (2) | 浴廁門之留設避免與客廳相對，並避免臥房壓樑、門對床之情形。 | | | |
| (3) | 各居室通風、對流、採光良好，避免暗房規劃。 | | | |
| (4) | 住戶單元大門淨寬不小於100cm、室內出入口門框間淨寬不小於90cm、室內通路淨寬不小於90cm(無障礙戶不小於120cm)為原則。 | | | |
| (5) | 需考量居室遮陽設計。 | | | |
| (6) | 陽台空間應考量空調主機、洗衣機、曬衣架、熱水器、瓦斯表、汗排水管道等設置，相關設備應考量立面遮蔽處理。 | | | |
| (7) | 陽台淨深度以不小於1.5公尺為原則。 | | | |
| (8) | 陽台如設置溢水孔須美化設計。 | | | |

臺北市政府都市發展局

附件二

| 社會住宅（公有地參與都更）「規劃設計階段」注意事項一覽表 | | | |
|------------------------------|--|---------|--------|
| 案件名稱： | | | |
| 設計圖隊： | | | |
| 項次 | 檢核事項 | 建築師自主檢核 | |
| | | 檢討說明及頁碼 | 符合 未符合 |
| (9) | 淋浴空間淨寬至少90cm。 | | |
| 2 | 無障礙戶 | | |
| (1) | 單元全區無門檻、無高低差。 | | |
| (2) | 無障礙浴廁應考量排水設計,建議設置地板落水及截水溝。 | | |
| (3) | 有關無障礙房之浴廁，除了檢討內政部建築物無障礙設施設計規範第十章無障礙客房第3條第2項規定衛浴設備空間旋轉直徑135cm及第十章第3條第5項規定浴缸或淋浴空間旋轉直徑150cm，另依據內政部無障礙住宅設計基準-第三條附表一規定浴廁面積大於4平方公尺即可，不可過大。 | | |
| 二 | 設備類 | | |
| 1 | 設備與系統 | | |
| (1) | 各居室預留電源插座、套管、排水管，並考慮立面景觀遮蔽效果及室內露出冷煤管線之適度遮蔽。 | | |
| (2) | 10層以上高樓消防灑水部份，設置適當之天花遮蔽以利美觀。 | | |

臺北市政府都市發展局

附件二

| | | | |
|------------------------------|--|---------|-----------|
| 社會住宅（公有地參與都更）「規劃設計階段」注意事項一覽表 | | | |
| 案件名稱： | | | |
| 設計團隊： | | | |
| 項次 | 檢核事項 | 建築師自主檢核 | |
| | | 檢討說明及頁碼 | 符合 未符合 |
| (3) | 各戶及各居室配置適當之有線及無線電視、電話、網路出線口、電源插座、燈具開關，另數位天線設置亦請納入。 | | |
| (4) | 每居住單元之空調設備應於規劃設計時考量未來空調主機、室內機及冷煤管路位置。 | | |