

## 多元性住宅社區規劃設計

### 一、理論背景

集合住宅因使用對象的不確定性與變動性，往往使得規劃設計的基本要件形成互為對立的微妙關係，諸如：經濟性與精緻性，普遍性與獨特性，開放性與私密性，獨院性與共院性，家庭性與社會性，……等互為排斥的功能特性。解決與兼顧之道應是空間元素構成的系統化與主題化，亦即環境規劃、都市計畫、基地規劃、建築形式等之同步考慮的設計理念；以避免傳統的規劃設計程序硬性劃分為主要計劃、細部計劃、都市設計、土地分劃、基地計劃、房屋設計等階段，致首屆申述困難，或不能相容，或顧此失彼的缺點。

### 二、題目內容

某國營土地開發公司，為改善並提昇都市生活環境品質，以解決當前住宅供需失衡問題，擬利用年前經權責單位核准：「由農業區變更為住宅區」之土地（環境如附圖），開發多元性住宅建築型態之社區。公司決策部門對都市住宅秉持之理念有三：

- 1.住宅（housing）是一種商品，它們被製造出來，依照自由市場的運籌規則和消費者的喜好而交易。
- 2.住宅是一種社會公器（social tool），用來解決各所得階層的居住問題，以確保社會的穩定與進步。
- 3.住宅是都市形式的基本建築體（building block），就都市環境體系之建構而言，建築，尤其是「住宅建築」是最關鍵性的都市要件。

故土地的開發，必須貫徹實踐這三個理念，才能滿足不同經濟所得層、不同家庭結構、不同品味與選擇、及不同社群理念之需求。

因此，擬將其位於郊外新發展區，面積約達 10000 坪之土地，3/10 興建獨門獨院式透天住宅，3/10 興建共管式集合住宅（Condominium housing，亦即各戶必須留設之空地比，集中共同使用與共同管理），4/10 依規定回饋為公園綠地（不包括須劃設之計畫道路用地），做為區內住宅社區之樞模。詳細設計條件如下：

- 甲、獨院式透天住宅群（各戶建築率 50%，容積率 120%）
- a.約 40 戶，每戶建築基地約 60 坪（不包含計畫道路面積）。
  - b.汽車持有率平均為 1.5/戶（以附設自用車庫為原則）。
- 乙、共管式集合住宅（建築率 40%，容積率 200%，私設道路得列入空地比計算）
- a.共約 150 戶居住單元，其中
  - b.75 戶：4 臥、2.5 衛浴、1 客廳、1 餐廳、1 廚房（每戶樓地板面積共約 46 坪）
  - c.75 戶：3 臥、2 衛浴、1 客廳、1 廚房（每戶樓地板面積共約 33 坪）
- 上述坪數不包括戶外及公共設施，但每戶需酌量留設貯藏室及服務性空間。
- d.汽車持有率平均為 1.0/戶（集中或每戶分開停車均可）
  - e.共同持有之廣德綠地或步道及車道
- 丙、劃設依規定必須回饋之公園綠地（以集中為原則，不可零星分散）

### 三、要求圖面及評分方式

- 1.全區配置（獨院式透天住宅區須逐戶逐地界線，1/500 ~ 1/1000）-----佔 25%
- 2.主樓層平面暨住宅區（甲、乙，任選一種表達）配置圖（1/200 ~ 1/300）及設計構想圖-----佔 50%
- 3.各層住宅單元（任選乙類）平面、立面、剖面（1/100）-----佔 25%

