

臺北市大安區
黎元社會住宅
地區說明會

主辦機關：臺北市政府 都市發展局
先規團隊：中興工程顧問有限公司
華興聯合建築師事務所
陳章安聯合建築師事務所

簡報目錄

一、社會住宅管理政策說明
二、基地概況分析
三、建築設計規劃說明
四、整體期程規劃說明
五、交通流量與施工動線分析

優質社會住宅案例-萬華區青年社會住宅











優質社會住宅案例-松山區健康社會住宅











社會住宅管理政策

社會住宅之入住對象、租金、租期，依據住宅法及臺北市市社會住宅出租辦法訂定，並委請專業物業管理公司維護管理。

入住對象	● 採混居模式，以一定收入以下家庭為主(18歲以上市民、在本市有就學、就業者) ● 條件：無自用住宅、家庭所得50%分位點以下(115年度為178萬元，並視申請年度調整)。
租金	考量社會住宅之營運成本、屋齡及社會住宅所在區位差異後予以訂定，再依所得提供分級租金補貼直接扣減於每月租金。
租期	一般身分戶最長6年、弱勢身分戶最長12年
經營方式	委託臺北市住宅及都市更新中心經營管理
管理方式	管理採扣分制度，倘重大違規情形經查證屬實，將依循法律程序收回住宅。

社會住宅管理政策

臺北市住宅及都市更新中心
委託物業廠商提供社宅大樓管理服務

服務方式
- 物業保全進駐

服務內容
- 屋舍檢修
- 環境清潔維護
- 門禁保全
- 公共設施維護保養
- 辦理社區活動
- 郵件代收及通知
- 生活資訊推播

良好的管理維護機制

- 租賃契約納入違規扣分制度
- 機關定期及不定期督導物業委託廠商
- 物業管理年度評鑑制度
- 運用智慧系統管理維護
→建置社宅雲提升智慧化服務
- 辦理鄰里及社區交流活動
- 住戶意見反映溝通管道通暢

臺北市停車管理工程處
委託停車場維運廠商提供停車場管理服務

服務方式
- 停車場管理人員進駐

服務內容
- 營運管理、設施設備維護
- 安全與緊急應變
- 環境衛生
- 客服

基地概況分析

• 基地位置及周邊環境說明

基地面積：3,654 ㎡
使用分區：機關用地兼供社會福利設施使用(原為市場用地)
道路：北側臥龍街188巷 (8m)
西側臥龍街188巷(11m)
南側辛亥路三段 (20m)
(含台北聯絡道共70m)
東側青峰公園

基地位置　機關用地
公園用地　殯葬用地
文教用地　主要道路

土地使用分區圖



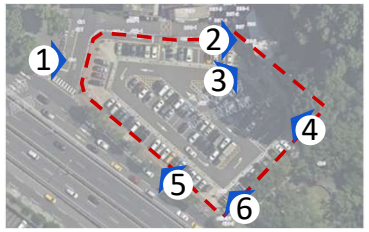
使用分區依據113.12.13台北市大安區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案(第二階段)



基地概況分析

● 基地現況說明

基地現況為黎元停車場，共提供97席停車位



1



由臥龍公園望向基地

2



基地內鄰房侵占、既有擋土牆

3



基地內現有停車場柵欄機

4



由青峰公園望向基地

5



青峰活動中心公車站

6



辛亥路望向基地

建築設計規劃說明

● 黎元社宅基本資料

工程地點	辛亥段四小段297-1、298-2、422等3筆地號土地
基地面積	3,654 ㎡ (約1,105.34坪)
建築面積	1,328.16 ㎡ (約401.77坪)
使用分區	機關用地兼供社會福利設施使用
建蔽率/容積率	建蔽率：法定40% →設計37.52% 容積率：法定520% →設計519.83% (原容積率400%，依據臺北市土地使用分區管制第80-2條酌予放寬30%後為520%)
戶數及參建空間	**社宅戶數：**初步規劃約206戶 戶數及房型比依**市府政策**及**參建設施面積**滾動式調整，以統包廠商規劃都審核定資料為準。 **參建單位：** 1F民政局-區民活動中心 社會局-社區照顧關懷據點 都發局-店鋪 2F~5F教育局-圖書館 6F社會局-身心障礙者社區居住服務
規模	預估地上20層、地下4層
結構形式	RC構造
汽機車位數	汽車停車位:共174輛(法車170輛/自設4輛) (含1輛裝卸車位、4輛無障礙車位) 機車停車位:共216輛(法車216輛/自設0輛) (含6輛無障礙車位)

使用分區依據113.12.13台北市大安區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案(第二階段)



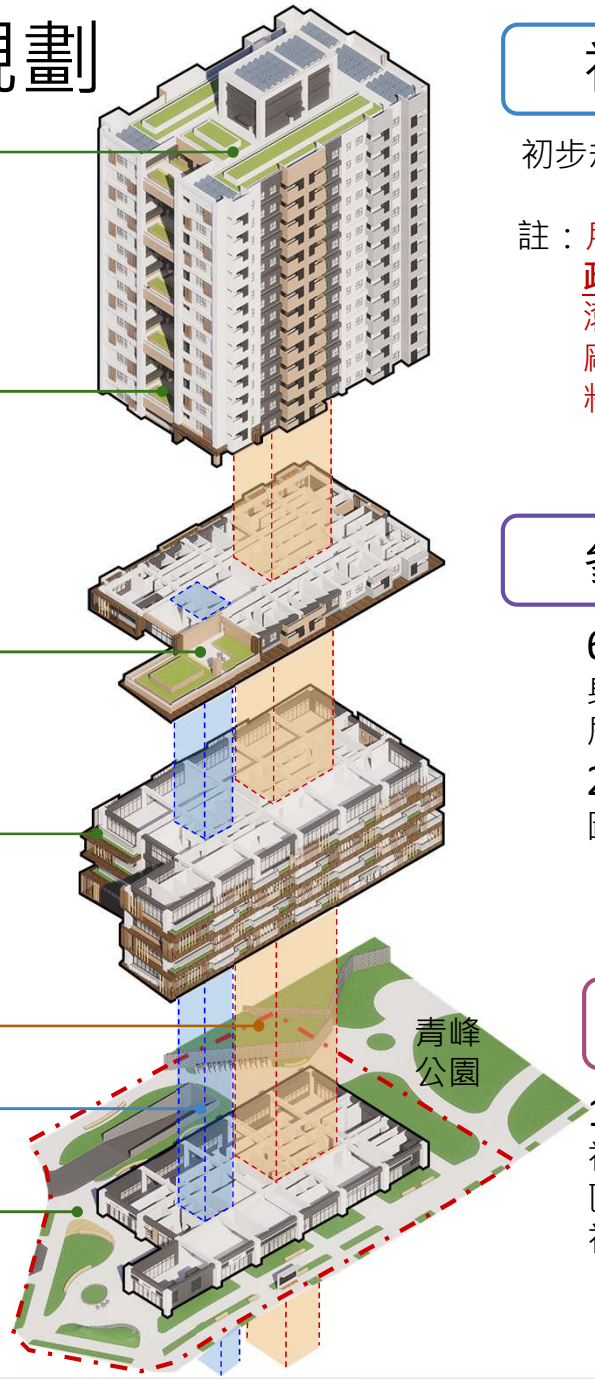
預定取得標章

綠建築銀級標章　智慧建築合格級標章　耐震標章

無障礙住宅建築標章　建築能效1+級

建築設計規劃說明

• 空間使用規劃



社會住宅

初步規劃：約206戶

註：戶數及房型比依**市府政策**及**參建設施面積**滾動式調整，以統包廠商規劃都審核定資料為準。

參建單位

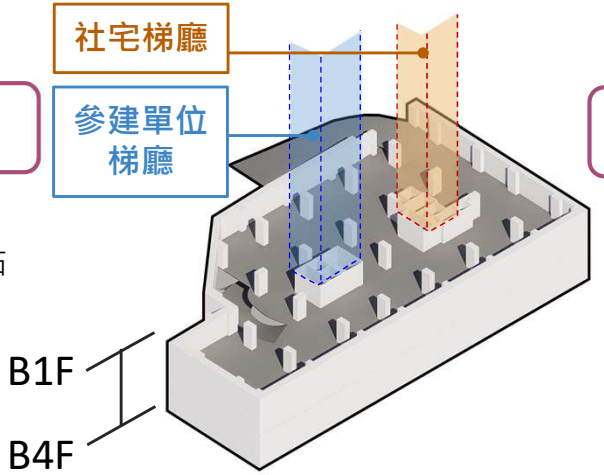
6F
身心障礙者社區
居住服務

2F - 5F
圖書館



共享平台

1F
社區照顧關懷據點
區民活動中心
社宅大廳



停車場

預估B1F~B4F
公有停車場
汽車174席
機車216席

建築設計規劃說明

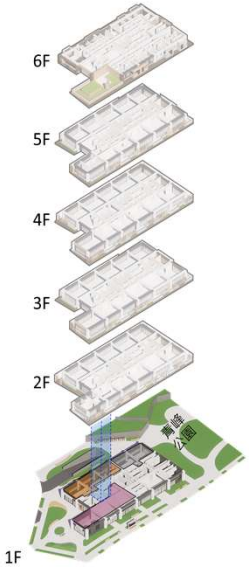
● 公共空間-地面層配置構想

- 參建單位出入口鄰臥龍街188巷，便於服務在地居民。
- 社宅出入口鄰辛亥路三段，與居民活動之動線分流。
- 活動廣場鄰臥龍街188巷，作為居民活動場域。
- 店鋪置於街角及主要道路處，可及性高。
- 沿街綠帶串連周遭綠質環境。



建築設計規劃說明 • 公共空間-參建單位配置構想

地上一層參建單位 – 民政局、社會局



1F-區民活動中心示意圖



- 約70坪（含10坪里辦公室）
- 設置舞台區供活動使用
- 備有簡易茶水間、獨立男女廁、儲藏室

1F-社區照顧關懷據點示意圖



- 約47坪
- 提供25至30位長者活動之場地

1F-區民活動中心示意圖



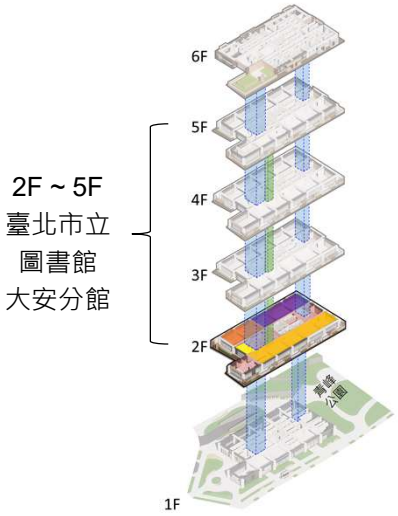
1F-店鋪示意圖



- 店鋪1約50坪、店鋪2約40坪，共2間

建築設計規劃說明 • 公共空間-參建單位配置構想

地上二至五層參建單位 - 教育局 (臺北市立圖書館)



2F-圖書館

- 2F 至 5F 共約 1245坪
- 圖書館管制主入口
  (參建電梯停靠樓層-2F、5F、6F)
- 圖書館內部獨立使用電梯
  (獨立電梯停靠樓層-2F、3F、4F)
- 設有圖書行政辦公室、預約取書區、資訊檢索區、新到圖書區、主題書展區、期刊報紙區、樂齡閱讀區、館藏特色區、數位互動展覽或創客區、視聽資料區


圖書館-視聽資料區示意圖

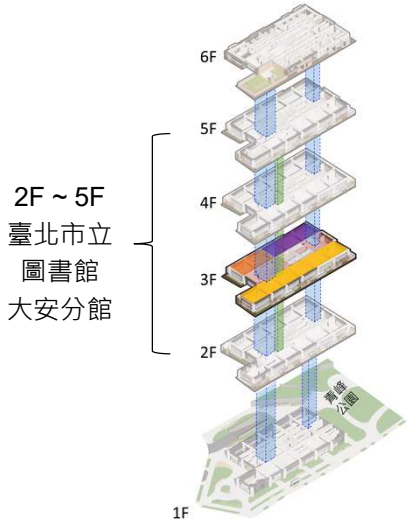

圖書館-主入口管制示意圖



圖書館-數位互動創客區示意圖

建築設計規劃說明 • 公共空間-參建單位配置構想

地上二至五層參建單位 - 教育局 (臺北市立圖書館)



3F-圖書館

- 開架閱讀書庫區：
  1. 一般圖書區
  2. 外文圖書區
  3. 參考書區
  4. 青少年閱覽區

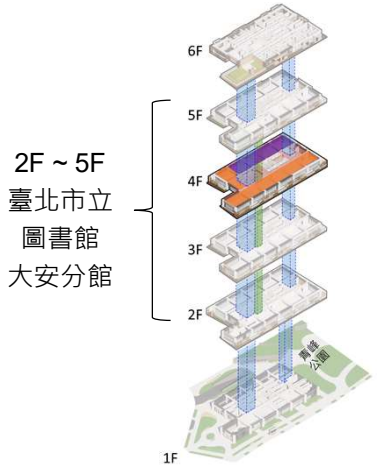

圖書館-青少年閱讀區示意圖


圖書館-一般閱覽區示意圖


圖書館-參考書區示意圖

建築設計規劃說明 • 公共空間-參建單位配置構想

地上二至五層參建單位 - 教育局 (臺北市立圖書館)



4F-圖書館

- 圖書館兒童閱覽區
- 典藏書庫區


圖書館-兒童開架閱覽區示意圖

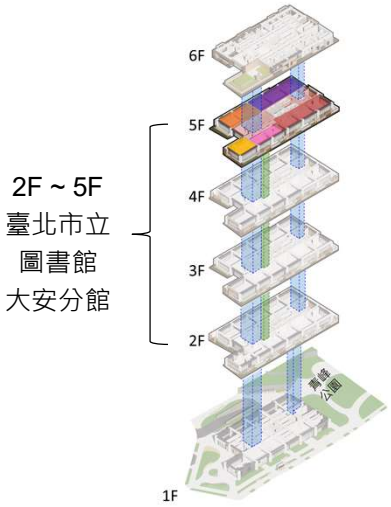

圖書館-典藏書庫區示意圖



圖書館-兒童閱覽區示意圖

建築設計規劃說明 • 公共空間-參建單位配置構想

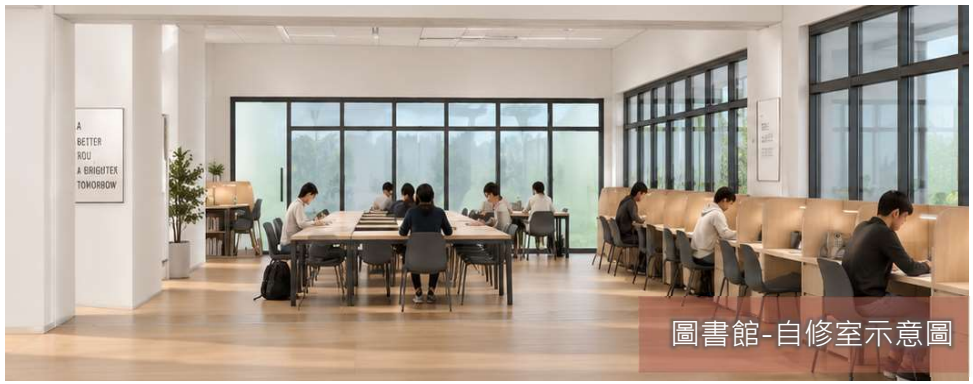
地上二至五層參建單位 - 教育局 (臺北市立圖書館)



5F-圖書館

- **獨立出入口**
  （不須經其他閱覽區，由參建梯廳進出）
- 典藏書庫區
- 多功能活動室 - 約60位
- 討論區 - 約3間
- 筆電區 - 約30位
- 自修室 - 約80位


圖書館-多功能活動室示意圖

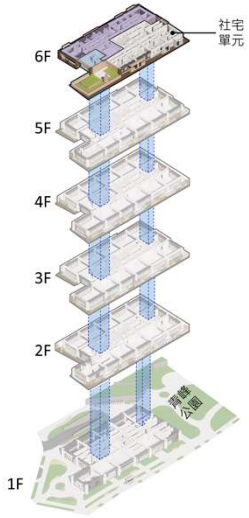

圖書館-自修室示意圖


圖書館-筆電區示意圖


圖書館-討論區示意圖

建築設計規劃說明 ● 公共空間-參建單位配置構想

地上六層參建單位-社會局



6F-身心障礙者社區居住服務據點

- 約 147 坪
- 以2戶住宅單元配置(服務12人)
- 提供18歲以上心智或多重障礙者，在一般社區住宅中居住，透過教保員或社工協助學習購物、家務、健康管理與休閒，培養獨立自主能力。此服務旨在落實「自立生活」精神，讓身心障礙者能像一般人一樣自在融入在地社會。



地上六層平面圖


身障居服據點示意圖(居住空間)

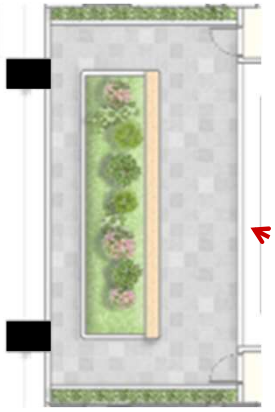

身障居服據點示意圖(居住空間)

建築設計規劃說明

社宅空間-標準層配置構想（各房型均配置冷氣）

跳層陽台

8、11、14、17、20層







(戶數及房型比依市府政策及參建設施面積滾動式調整，以統包廠商規劃都審核定之戶數為準)

建築設計規劃說明

● 社宅空間-房型單元配置構想



一房型：13.64坪 (約45.08㎡)
室內面積： 11.81坪 (39.04㎡)
陽台面積： 1.83 坪 (6.04㎡)

適合單身族群、頂客族等。

設備家具
- 冷氣設備
- 固定式系統櫥櫃
- 廚房設備
- 廁所設備
- 熱水器
- 曬衣架





(戶數及房型比依市府政策及參建設施面積滾動式調整，
以統包廠商規劃都審核定之戶數為準)

建築設計規劃說明

● 社宅空間-房型單元配置構想



二房型-A：20.12坪 (約66.52㎡)

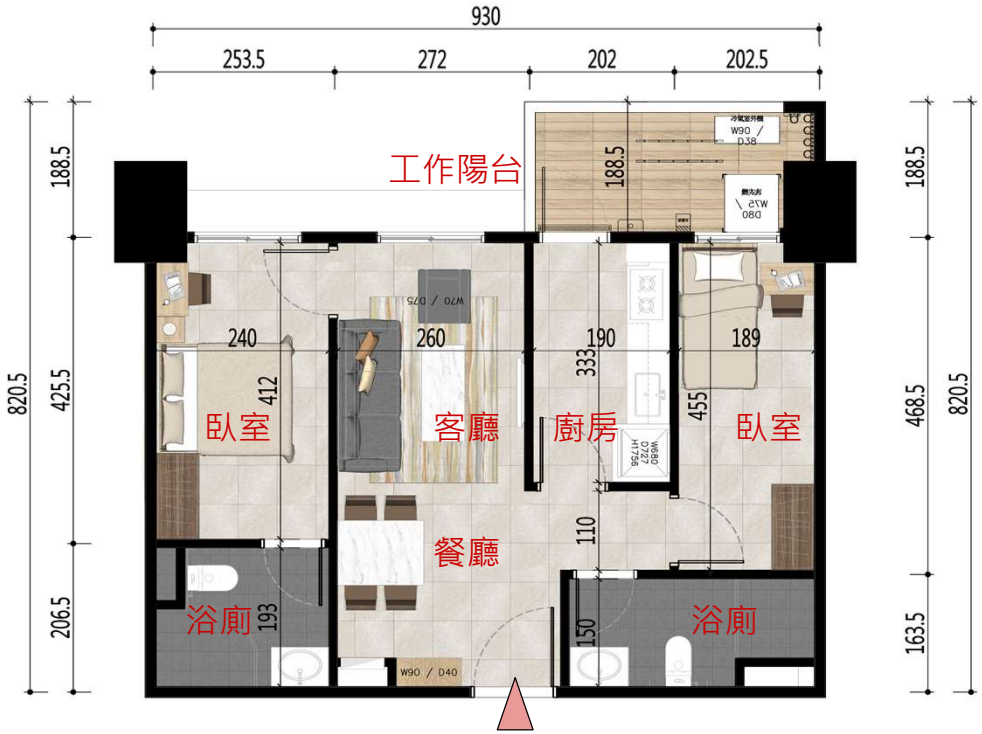
室內面積： 17.78坪 (58.78㎡)

陽台面積： 2.34 坪 (7.74㎡)

適合新婚夫妻，或需獨立空間的兩人同住。

設備家具

- 冷氣設備
- 固定式系統櫥櫃
- 廚房設備
- 廁所設備
- 熱水器
- 曬衣架





(戶數及房型比依市府政策及參建設施面積滾動式調整，
以統包廠商規劃都審核定之戶數為準)

建築設計規劃說明

● 社宅空間-房型單元配置構想



三房型：25.8坪 (約85.3㎡)
室內面積： 23.49坪 (77.65㎡)
陽台面積： 2.31 坪 (7.65㎡)
適合三代同堂、育有2名以上子女的家庭，
或人口數較多的大家庭。

設備家具
- 冷氣設備
- 固定式系統櫥櫃
- 廚房設備
- 廁所設備
- 熱水器
- 曬衣架





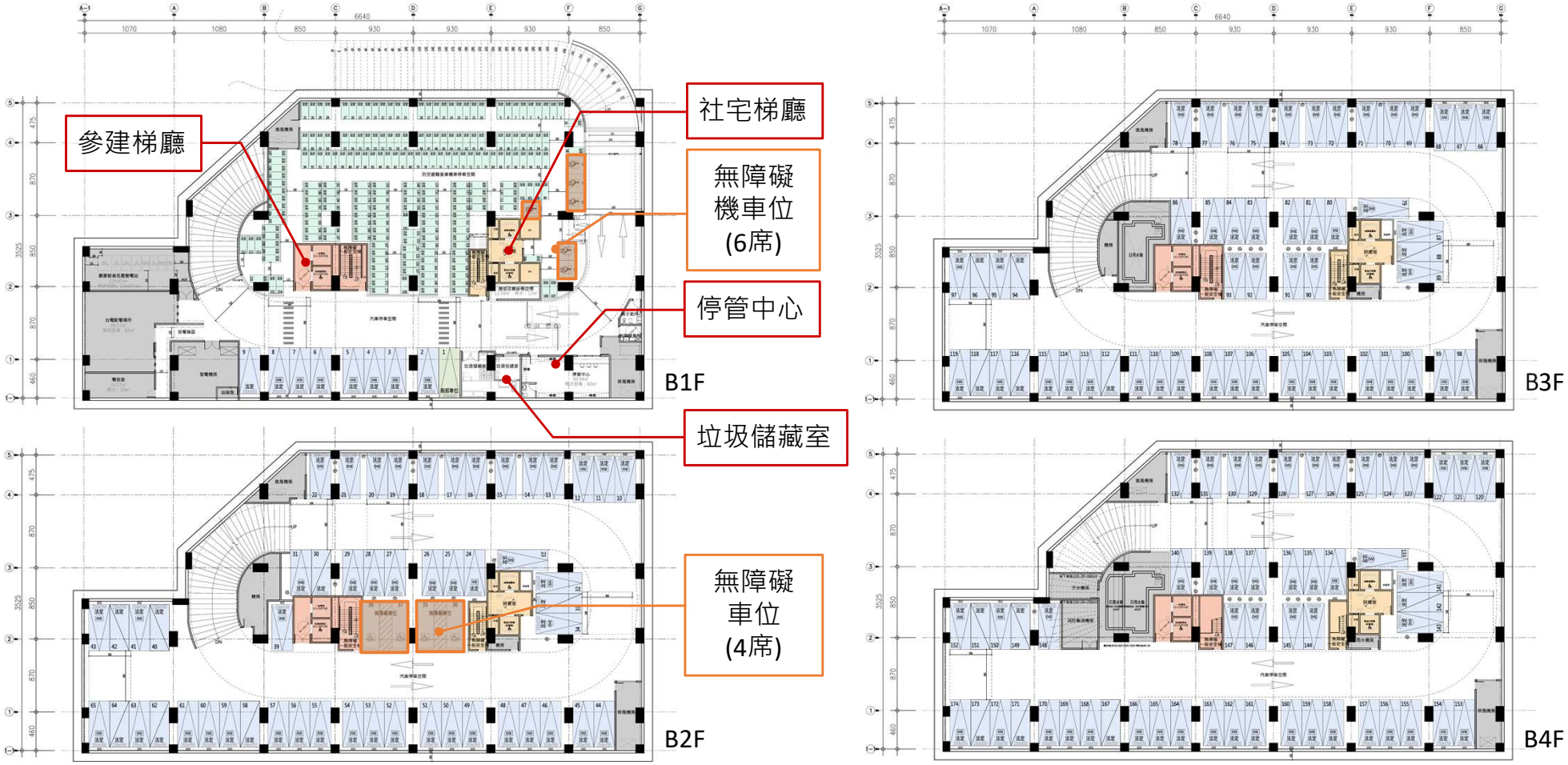
(戶數及房型比依市府政策及參建設施面積滾動式調整，
以統包廠商規劃都審核定之戶數為準)

建築設計規劃說明

• 公共空間-地下層平面

汽車：法車170部，自設4部，機車：法車216部，自設0部。
社宅停車場以公有形式開放營運。

樓層	B1F	B2F	B3F	B4F	合計
機車位數	216	0	0	0	216
汽車位數	9	54	54	57	174



建築設計規劃說明

● 建築整體透視圖

- 以活潑、溫馨**木質色系，融入周遭環境之色彩為主題**（未來色彩選用應配合都市設計審議）。
- 於**參建單位基座層**酌量設計花台等**立體綠化及木色格柵**設施，以及於住宅層應酌量設計跳層陽台供居民休憩使用。
- **社會住宅單元層**以**灰色金屬隔柵遮蔽**空調主機及曬衣空間。



建築設計規劃說明

- 公共空間透視圖-青峰公園側



立體綠化搭配木色格柵延伸，融入周遭綠意環境

建築設計規劃說明

- 公共空間透視圖-社宅入口　區分社宅動線及參建單位動線



建築設計規劃說明

- 公共空間透視圖-活動廣場



活動廣場及參建設施出入口設置於臥龍街188巷側，鄰近周邊社區，創造鄰里交流之環境

整體期程規劃說明

預定進度

115年 先期規劃
第三季

115年 工程招標
第四季

116年 開工
第三季

122年 完工

交通流量分析

● 周邊停車未來供給

- 社宅停車場以**公有形式開放營運**
- 未來周邊將另**新建兩處停車場**，可大幅提升區域停車格供給

黎元社會住宅 本案 可自足

汽車格	174席(現況97席)
機車格	216席
營運模式	公有停車場

和平高中教學大樓 2026完工

汽車格	270席
機車格	101席
營運模式	對外開放收費營運

台灣大學宿舍 2029完工

汽車格	193席
機車格	911席
營運模式	對外開放收費營運



施工睦鄰管理與周邊說明

基地施工配置規劃



施工車輛進離場動線



本案將以基地臥龍街188巷北側作為施工入口動線、西側作為施工出口動線，預計將設置各一處約14m寬大門，以利分散施工車出入路徑避免雍塞。另施工車動線已避開學校大門出入口。



全球都在思考城市的未來，

重新定位臺北的社會住宅，需要市民您我一起參與

TAIPEI 臺北市政府都市發展局