

國立臺灣大學工學院土木工程學系



碩士論文

Department of Civil Engineering

National Taiwan University

Master Thesis

建築企劃策略之初步研究

—以集合式住宅大樓公共服務空間適合性的探討

A Preliminary Study on Architecture Programming Strategies

— Base on Reserching Suitability of Public Service Space for
Congregate Housing

李承洋

CHENG-YANG LI

指導教授：曾惠斌 博士

Adsiver: Hui-Ping Tserng, Ph.D.

中華民國 104 年 06 月

Jun, 2015

論文口試審定書



國立臺灣大學（碩）博士學位論文
口試委員會審定書

建築企劃策略之初步研究

—以集合式住宅大樓公共服務空間適合性的探討

A Preliminary Study on Architecture Programming Strategies

— Base on Reserching Suitability of Public Service Space for Congregate Housing

本論文係李承洋君 (P01521704) 在國立臺灣大學土木工程學系碩(博)士班完成之碩(博)士學位論文，於民國一〇四年六月十八日承下列考試委員審查通過及口試及格，特此證明

口試委員：

曾惠斌

(指導教授)

黃世孟

林保宏

李立夫

呂良正

曾惠斌

黃世孟

林保宏

李立夫

呂良正

(簽名)

系主任

誌謝

回首三年前，因田向為學長的鼓勵與啟發，讓在十五年來在社會上汲汲營營於工作溫飽的我，得以重溫久違了的校園生活，三年的碩士班的時光，往往在不知不覺中就瞬逝而過，於此特別感謝指導教授—曾惠斌老師，不論是在平日或是撰寫論文期間，總是給學生正向的鼓勵與耐心的指導，使學生將工作上的實務與學術理論可以結合，擴大不論是事業上或學術上的視野。同時也對田向為學長、林紀宣學長在論文期間的指引與鼓勵，以及在職班同學、學長們的關心，致上真誠的謝意。

在論文口試期間，承蒙黃世孟博士、林保宏博士，以及李立夫博士等，提出精闢的見解與卓見，使本研究可以更臻完善，由衷感激，敬表謝忱。

感謝事務所同事至宜，至軒，振維及冠甫在這段時期的付出，由於你們在工作上的支持，讓我得以全力以赴在學問的追尋。

最後謹以此文，獻給我摯愛的母親與家人，感謝在我這段跌跌撞撞的求學過程中，給我最大的寬容與諒解，感謝拙荊若喬、小女湘湘、庭妮以及翊榛，總是默默的在我身旁，支持我度過每一道的難關，讓我可以順利的完成學業。因為你們無怨的付出，讓我的學業得以無後顧之憂。

李承洋 謹誌

台灣大學土木工程學系營建工程與管理組

30 Jun 2015

摘要



在住宅建築的企劃及規劃過程中，作為住宅商品供給方的建商、房屋銷售單位、建築師或設計規劃團隊之參與者，大多以個人或過去的經驗或揣摩使用者的心態來擬定建築計畫，推演相關社區公共服務設施項目，據以落實建築設計及後續施工。此方式然而就日後之實用性而言，仍有思維不周之憾。且在房地產市場，建商或投資者通常將社區公共服務設施當成銷售的工具及手段，所以在建築企劃階段自然其考量因素往往僅止於銷售觀點，甚至認為將社區公共服務空間視為填塞樓地板面積以增加銷售面積，絲毫不考量購屋者或使用者的實際需求。

有鑑於此，本研究乃嘗試由使用者觀點著手，探究使用者對集合住宅社區公共服務空間之實際需求為何？以及由使用者觀點建議更為實用、務實之社區公共服務空間項目。首先經由文獻回顧來瞭解房地產建築在建築企劃階段的現況，以及建管法令對住宅社區公共服務空間的管理樣貌；進而進行使用者（含社區使用者及欲購屋民眾）與建築企劃與規劃人員（建商、建築師、房屋銷售公司及物業管理）的問卷調查，進一步瞭解使用者需求與建築企劃與規劃人員間認知的差異；再依照社區使用者與建築企劃與規劃人員問卷調查的結果交叉分析比對，彙整出使用者與建築企劃與規劃人員觀點之社區公共服務空間的需求優先項目，最後歸納各空間項目之基本設計準則並歸納設計綱要，以提供集合住宅市場供給端在企劃規劃階段的參考。

最後仍期待經由本研究調查分析的結果，提供實用與整合性綱要設計及方案，以滿足使用者之需求。同時亦期盼本研究結果可作為建商或投資者，未來企劃策劃更舒適合宜的住宅建築設計時，參酌仿效之指標性資料。

關鍵詞：集合式住宅、社區公共服務空間、建築企劃策略、空間適宜性、空間設計準則

Abstract



In the planning process of residential buildings, as the builders of residential commodity supply side, housing sales units, architect or design and planning team of participants, mostly individuals or past experience or try to figure out the user's mind to develop the building planning, and related community public service facilities projects, according to architectural design and subsequent implementation of construction. However, on the future of this approach in terms of practicality, there are still thinking ill of regret. And in the real estate market, builders or investors typically community public service facilities as a tool and means of sales, so natural in the construction planning stage their considerations often only limited sales point of view, or even that the community public service floor space as padding floor area in order to increase sales area, did not consider the actual needs of homebuyers or user.

In view of this, the present study is to try to proceed by a user point of view, to explore why the actual needs of the user community public service for the collection of residential space? As well as recommendations by the user point of view is more practical, pragmatic community public service space projects. In this study, first through a literature review to understand the current status of real estate construction in the construction planning stage, and the construction and management of residential communities decree public service management space, appearance; and then carry out a user (including the user community and the public wants to buy the house) and the Planning and Architecture Planning officers (builders, architects, home sales and property management company) survey to better understand the differences between the needs of users and building awareness of planning and planners; and then in accordance with the user community and building planning and planners questionnaire Analysis of the results of cross-ratio requirements, the Department of

Planning and Architecture and the whole user community public service space planning point of view of priorities, and finally summed up the basic design criteria for space projects and summarizes the design brief to provide a set of housing market supply-side planning in planning phase reference.



Finally, still looking through the investigation and analysis of the results of this study provide practical and integrated design and outline programs to meet user demand. But also look forward to results of this study can be used as builders or investors, planning the future planning of residential buildings more comfortable fitting design, taking into account any information to follow the indicative.

Keywords: congregate housing,community public service space,architecure programming strategies,spatial suitability,space design guidelines

目錄



論文口試審定書	i
誌謝.....	ii
摘要.....	iii
目錄.....	vi
圖目錄.....	ix
表目錄.....	xii
第一章 緒論.....	1
1.1 研究背景與動機.....	1
1.2 研究目的.....	2
1.3 研究範圍.....	2
1.4 名詞解釋.....	3
1.5 研究方法與流程.....	4
1.5.1 研究方法.....	4
1.5.2 研究流程.....	7
第二章 文獻回顧	8
2.1 文獻回顧理念.....	8
2.2 建築設計規劃程序.....	8
2.3 台灣集合住宅與社區公共服務空間的演進.....	11
2.4 社區公共服務空間的相關法令.....	15

2.4.1 建築技術規則.....	15
2.4.2 都市更新條例.....	16
2.4.3 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	17
2.4.4 都市設計審議原則.....	17
2.5 小結.....	18
第三章 集合住宅社區公共服務空間發展現況與趨勢	20
3.1 集合住宅社區公共服務空間案例.....	20
3.2 社區公共服務空間現況描述.....	23
3.3 小結.....	25
第四章 社區使用者對公共服務空間需求調查分析	26
4.1 社區使用者問卷單題分析.....	26
4.2 社區使用者問卷交叉分析.....	48
4.3 小結.....	58
第五章 建築企劃與規劃人員對社區公共服務空間需求調查分析	59
5.1 建築企劃與規劃人員專家問卷分析結果.....	60
5.2 建築企劃人員與社區使用者問卷交叉分析.....	79
5.3 小結.....	87
第六章 建築企劃綱要及歸納設計準則	88
6.1 建築企劃階段綱要的建立.....	88
6.1.1 購屋者決策因子的影響.....	88
6.1.2 民眾對住宅空間舒適度影響因子.....	90
6.1.3 社區公共服務空間面積的規劃策略.....	91

6.2 推演社區公共服務設施空間設施優先次序.....	92
6.2.1 休閒類社區公共服務空間面積的優先性.....	92
6.2.2 運動類社區公共服務空間面積的優先性.....	94
6.2.3 娛樂類社區公共服務空間面積的優先性.....	96
6.3 社區公共服務設施空間設施規劃設計準則.....	99
6.4 小結.....	103
第七章 結論與建議.....	104
7.1 結論.....	105
7.1.1 建置面之建議.....	105
7.1.2 法令面之建議.....	107
7.2 研究貢獻.....	108
7.2.1 對建商的貢獻.....	108
7.2.2 對社區使用者的貢獻.....	108
7.3 後續研究之方向.....	108
參考文獻.....	109
附錄.....	112
附錄 1 社區使用者問卷.....	112
附錄 2 建築企劃與規劃人員專家問卷.....	118
附錄 3 案例研究圖集.....	125

圖目錄



圖 1-1 問卷架構.....	5
圖 1-2 研究流程圖	7
圖 2-1 建築企劃在建築生命週期示意圖	9
圖 2-2 建築規劃設計程序流程圖	10
圖 2-3 建設公司產品定位決策流程圖	11
圖 4-1 社區使用者相對收入分類	27
圖 4-2 社區使用者目前居住的房屋形式	28
圖 4-3 社區使用者目前居住的屋齡	28
圖 4-4 民眾對購屋時所考慮的因素	29
圖 4-5 對舒適的住宅大樓最重視的項目	30
圖 4-6 社區使用者對社區公共服務空間名詞了解程度統計	31
圖 4-7 民眾對於現有社區公共服務空間使用上的感覺	34
圖 4-8 對於社區大廳空間所應賦予的機能調查	35
圖 4-9 對於社區大廳空間理想面積調查	36
圖 4-10 對於社區大廳空間理想高度調查	36
圖 4-11 對於社區交誼廳空間所應賦予的機能調查	37
圖 4-12 對於社區交誼廳空間所應賦予的機能調查	37
圖 4-13 對於社區地下停車空間所應賦予的機能調查	38
圖 4-14 對於停車空間若留設訪客車位，應留設數量調查	38
圖 4-15 對於休閒類社區服務空間應優先設置項目調查	39
圖 4-16 對於社區游泳池所應賦予的機能調查	40
圖 4-17 對於社區游泳池泳道數量調查	40
圖 4-18 對於社區游泳池是否應有溫水設備調查	41
圖 4-19 社區游泳池項目所應附設的空間項目調查	41

圖 4- 20 運動類的社區公共設施應至少具備項目調查	42
圖 4- 21 對於社區視聽放映室所應賦予的機能調查	43
圖 4- 22 對於社區放映室使用人數調查	44
圖 4- 23 對於社區 KTV 的設置規模調查	44
圖 4- 24 對於社區 KTV 的設置數量調查	45
圖 4- 25 對於社區兒童遊戲室的設置需求調查	46
圖 4- 26 娛樂類的社區公共設施優先設置項目調查	47
圖 4- 27 民眾對休閒類公共設施需求關聯表	51
圖 4- 28 民眾對運動類公共設施需求關聯表	55
圖 4- 29 民眾對娛樂類公共設施需求關聯表	57
圖 5- 1 建築企劃與規劃人員受訪者所屬公司之專業統計圖	59
圖 5- 2 建築企劃與規劃人員對參與社區公共服務空間規劃經驗	60
圖 5- 3 建築企劃與規劃人員對社區公共服務空間所占面積比率	61
圖 5- 4 建築企劃與規劃人員對社區公共服務空間占用容積的看法	61
圖 5- 5 對於休閒類社區服務空間應優先設置	63
圖 5- 6 對於社區大廳空間所應賦予的機能	64
圖 5- 7 建築企劃規劃人員對社區大廳(主要共同出入口)理想空間面積尺度認知	64
圖 5- 8 建築企劃規劃人員對社區大廳(主要共同出入口)理想空間高度尺度認知	65
圖 5- 9 建築企劃與規劃人員對社區交誼廳空間機能及服務認知	65
圖 5- 10 建築企劃與規劃人員對社區交誼廳理想空間高度尺度認知	66
圖 5- 11 建築企劃與規劃人員對社區交誼廳理想空間面積尺度調查	66
圖 5- 12 建築企劃與規劃人員對社區交誼廳附屬空間調查	66
圖 5- 13 建築企劃與規劃人員對社區多功能教室空間理想空間面積尺度調查	67
圖 5- 14 建築企劃與規劃人員對社區會議室空間機能及服務認知	68
圖 5- 15 建築企劃與規劃人員對社區會議室空間面積尺度調查	68

圖 5- 16 建築企劃與規劃人員對社區停車場空間機能及服務認知	69
圖 5- 17 建築企劃與規劃人員對於停車空間若留設訪客車位，應留設數量探討 ..	69
圖 5- 18 建築企劃與規劃人員對於運動類社區服務空間應優先設置	70
圖 5- 19 建築企劃與規劃人員對於社區游泳池項目所應附設的空間項目調查	71
圖 5- 20 對於社區游泳池所應賦予的機能	72
圖 5- 21 對於社區游泳池泳道數量調查	72
圖 5- 22 於娛樂類社區服務空間應優先設置	73
圖 5- 23 建築企劃與規劃人員對於社區視聽放映室所應賦予的機能	74
圖 5- 24 建築企劃與規劃人員對於社區放映室使用人數調查	75
圖 5- 25 對於社區 KTV 的設置規模調查	75
圖 5- 26 對於社區 KTV 的設置數量調查	76
圖 5- 27 對於社區兒童遊戲室的設置需求調查	77
圖 5- 28 建築企劃與規劃人員對社區兒童遊戲室空間面積尺度調查	78
圖 6- 1 社區使用者對購屋時所考慮的因素(社區使用者問卷第 9 題)	88
圖 6- 2 專家對參與社區公共服務空間規劃經驗(建築企劃與規劃人員問卷第 4 題)	89
圖 6- 3 社區使用者對舒適的住宅大樓最重視的項目 (社區使用者問卷第 12 題)	90
圖 6- 4 建築企劃與規劃人員對社區公共服務空間所占面積比率	91
圖 6- 5 專家對社區公共服務空間若占用容積樓地板面積的偏好(專家第 6 題)....	91
圖 6- 6 社區使用者與建築企劃與規劃人員對休閒類公共設施需求關聯表	92
圖 6- 7 社區使用者與建築企劃與規劃人員對運動類公共設施需求關聯表	94
圖 6- 8 社區使用者與建築企劃與規劃人員對娛樂類公共設施需求關聯表	96

表目錄



表 3-1 集合住宅案例統計空間面積表(1).....	21
表 3-2 集合住宅案例統計空間面積表(2).....	22
表 4-1 現有居住環境已有之社區公共設施.....	32
表 4-2 「社區大廳」需求關聯表.....	48
表 4-3 社區交誼廳需求關聯表.....	49
表 4-4 多功能教室需求關聯表.....	50
表 4-5 社區健身房與需求關聯表.....	52
表 4-6 社區游泳池需求關聯表.....	53
表 4-7 社區桌球室需求關聯表.....	54
表 4-8 兒童遊戲室需求關聯表.....	56
表 4-9 社區公共服務設施社區使用者建議優先設置項目表.....	58
表 5-1 建築企劃人員與使用者對於休閒類社區服務空間應優先設置的比較.....	79
表 5-2 建築企劃人員與社區使用者對於社區交誼廳空間機能及服務的比較.....	80
表 5-3 建築企劃人員與社區使用者對運動類社區公共服務空間比較.....	81
表 5-4 建築企劃人員與社區使用者對游泳池設施附屬空間比較.....	83
表 5-5 建築企劃與規劃人員與社區使用者對娛樂類社區公共服務空間比較.....	84
表 5-6 建築企劃與規劃人員與社區使用者對社區視聽放映室機能比較.....	85
表 5-7 社區公共服務設施建築企劃與規劃人員建議優先設置項目表.....	87
表 6-1 社區公共服務設施設計優先設置性.....	98
表 6-2 社區公共服務設施設計準則表.....	99

第一章 緒論



1.1 研究背景與動機

隨著我國經濟的不斷成長，住宅市場逐漸成為了我國經濟的支柱產業之一。但是近十年來，房地產專案畸形發展，建築成本攀升，房價居高不下，受到了政府和民眾的廣泛關注。而前期建築策劃的完善與否，直接關係著住宅建築成本的高低，只有不斷的做好前期建築企劃，才能降低成本，確保經濟效益，創造開發商和使用者雙贏策略。

台灣住宅建築的企劃，經常是開發商、建築師與房地產銷售業者三者為主導，其中以開發商與代銷業者的影響較大，且建築師在設計社區公共服務空間時，亦多受到市場銷售策略的影響，其社區公共服務空間項目之決策幾乎是投資者與代銷業者競合下的結果，建築師往往淪為搭配的角色；本研究多年從事房地產建築設計工作，並經常於建築企劃階段協助業主擬定建築方案，深感於業主與建築師及房屋代銷業者三方因為專業上的差異，產生對社區公共服務空間的錯誤決策或投資浪費。這種在建築企劃階段雙方認知有差異的現象，如何影響住宅建築的設計及後續行為，是值得關注的研究課題。

房地產市場之本質為經濟利益導向為主，在建商將本求利的原則下，建築企劃大多是由業主及房屋銷售人員來完成，並據此指導後續的建築規劃與設計，進而延伸至施工端及後續使用管理階段，然而往往缺乏房屋銷售人員甚至開發商相對專業的設計知識，沒有相對完善和先進的設計理念，或許其導出的建築企劃方案（program，或建築設計條件書）符合商業市場及利益之需要，但缺乏需求端或使用端的參與，往往會使設計成果與使用結果差異甚大，且經常性造成設計階段反覆浪費，甚至會對工程施作難度增大致使工程的不確定性大增，增加經濟成本。

建築企劃對於後續的建築設計及營造施工有著直接的指導作用，依循確定建築專案的規模、性質、內容等等，並因此制定建築空間組織模式。建築企劃的不同，房地產建築將可能完全不同，其建築空間模式的不同，更可能導致人們生活方式、價值觀念的不同，甚至引發新興居住文化的出現。良好建築企劃方案會充分的考慮到建築的社會性和實用性，將建築外部環境、周邊設施、人文地理環境

結合起來，做到居住和環境的和諧統一。同時，建築企劃利用的先進科技與邏輯方式，使施工過程更加科學合理，便利了人民的生活，提升了居住文化的完善。所以前期建築企劃對於房地產專案的經濟有著重要的作用。



1.2 研究目的

隨著經濟的成長，讓一般大眾對於住宅的品質及功能價值要求越來越高，因此，住宅不僅是滿足基本住的需求，更是成為符合休閒生活的重要場所。

本研究預期以使用者的角度對集合住宅之社區公共服務空間系統進行探討，並透過使用者實際的需求面與建築企劃與規劃人員的認知面，進行務實之探討與分析，以期完成歸納集合住宅公共服務空間之空間準則為目標，提出較可符合民眾及開發業者需求之社區公共服務空間方案，預計完成的研究目的如下：

- 1、住宅空間的使用者的生活行為模式均有不同，透過使用者需求調查，以歸納出其可能的需求，以提供日後開發業者興建住宅建築時做為參考。
- 2、歸納社區公共服務空間之規劃設計準則方案，提供社區使用者與開發業者對社區公共服務空間的認知，讓社區公共服務空間落實於生活中。
- 3、社區公共服務空間現況分析與法令探討，提供主管機關在法令調整時做為參考。

1.3 研究範圍

從需求端的立場觀之，雖然住宅使用者對於其居住空間的適切性及舒適性的定義，會因為個人的偏好、生活模式以及個人經濟狀況等呈現不大相同的敘述，為便利構建舒適住宅要件之規劃準則，因此本研究將以集合住宅社區公共服務空間為研究範圍，並在實務化及深入化的考量下，並且參考政府住宅及居住空間相關法令規章、產業現況等客觀條件，探討社區使用者在居住空間中的社區公共服務空間的需求，以滿足民眾對居住環境品質的要求，提供未來在開發上可符合民眾需求的住宅空間之建議。



1.4 名詞解釋

1. 集合式住宅：

「住宅」一詞習慣上是指提供住戶共同居住生活之宅院。就是設計空間之安排而言，可以分成「別墅式」、「公寓式」、「大廈式」、「社區式」及「混合式」等五種（翁國超，1993），「別墅式」住宅各自具有獨立之使用空間與設備，屬於獨立式住宅，其他四類因具備有共同設備集居的樣態，即指集合住宅。

另外集合住宅的定義在法令上，經查建築技術規則設計施工篇第一條第 21 款明文：「具有共同的基地、空間、設備或設施，並有三個住宅單位以上之建築物」（建築技術規則，2014），並且符合以下之條件：（徐瑞祥，2011）

- 同一建築物內，應有三個以上之住宅單位。
- 該建築物內之各住宅單位，應具有共同之建築用地。
- 各住戶單位應具有共同使用之空間或設備，所謂共同使用空間，如樓梯間、門廳等，所謂共同設備，如給水設備之地下蓄水池，屋頂蓄水塔，電器設備之變電室及其他升降設備、停車設備、消防設備與保全系統等。

2. 社區公共服務空間：

係指供集合住宅建築物除各住宅單元之共同使用部分，依公寓大廈條例規定應歸屬於共有且非約定專用之部分，包含因建築法或都市計畫法及相關法令所必須留設的公共使用空間。例如：安全梯與特別安全梯之梯間、特別安全梯間之排煙室或陽台、緊急升降機間及排煙室、日用水箱、機械室、台電配電場所、防災中心、機電消防設備之共同管道間與防空避難室兼停車場等。（陳覺惠，1999、程清學，2009）另外亦包含供社區全體住戶休閒娛樂使用之空間，例如：管理員室、大廳、守衛室、訪客停車場、交誼廳、撞球室、桌球室、KTV、公共廁所、圖書室、會議室、閱覽室、游泳池、兒童遊戲場、健身房等等。因法定公共空間為法令上所規定的，在此不探討適宜性的問題。本研究主要僅針對供社區住戶休閒娛樂使用之空間等非法令所必要留設之空間作適宜性之探討。

1.5 研究方法與流程



1.5.1 研究方法

本研究首先係透過對集合住宅案例的觀察分析，並加入社區使用者、建築企劃與規劃人員問卷調查結果，最後統整建立規劃設計準則及歸納設計綱要計畫。由於國內集合住宅的規劃設計由使用者角度出發的觀點出發的個案極為少見，所以本研究首先擬將研究者執業十多年來的集合住宅案例有關社區公共服務空間的部分資料整理，並且進一步歸納出相關規則及邏輯，再就此進行問卷調查，以期建立適切的社區公共服務空間的規劃原則及優先邏輯，以資實務應用；相關研究方法分述如下：

(一) 文獻回顧部分

本階段將透過蒐集自 1990 至 2014 之相關重要文獻，首先對於目前住宅市場的社會背景作概述性論述，以蓋括性敘述「集合住宅社區公共設施」之輪廓，次而定義集合住宅社區公共服務空間，然後為社區公共服務空間在國內之發展歷程，進而說明社區公共服務空間的內涵與未來發展趨勢，藉此以瞭解其客觀形勢，接續再探討相關法令對於社區公共設施之定位及定義，最後整合集合住宅社區公共服務空間的發展趨勢、現況、相關法規等初步資料，並建立集合住宅社區公共服務空間等概括性的應用資訊。

(二) 案例研究部分

此階段蒐集集合住宅實際案例，研究及統計其相關社區公共服務空間項目及實質內容，並分析各個案例之公共服務空間空間尺度，整合尋求其社區公共服務空間之共通性及設置規則，以據此建立問卷設計之邏輯性及合理性，以供後續研究使用。

(三) 問卷資料研究分析

本研究預計在基本資料之整理階段採用問卷調查法(Questionnaire Survey)方式，透過社區使用者與建築企劃與規劃人員的問卷調查，並與之

交叉比對，以彙整使用者需求與建築企劃與規劃人員之認知，並歸納結論供整合綱要之用。



(1)問卷設計：

計畫問卷設計係由集合住宅社區公共設施的使用者需求為出發點，透過文獻回顧及案例研究結果，預計由受訪者居住經驗、對社區公共設施的認知、對社區公共設施的需求功能、個人使用後的感覺以及受訪者基本資料等觀點，進一步調查分析一般大眾對於社區公共設施的實際需求，預期除了滿足基本的必要性機能需求外，更重要的是要能對興建住宅之初，在建築物之建築企劃階段就能預先評估，以營造更優質的住宅環境，並減低過度投資及投資浪費。

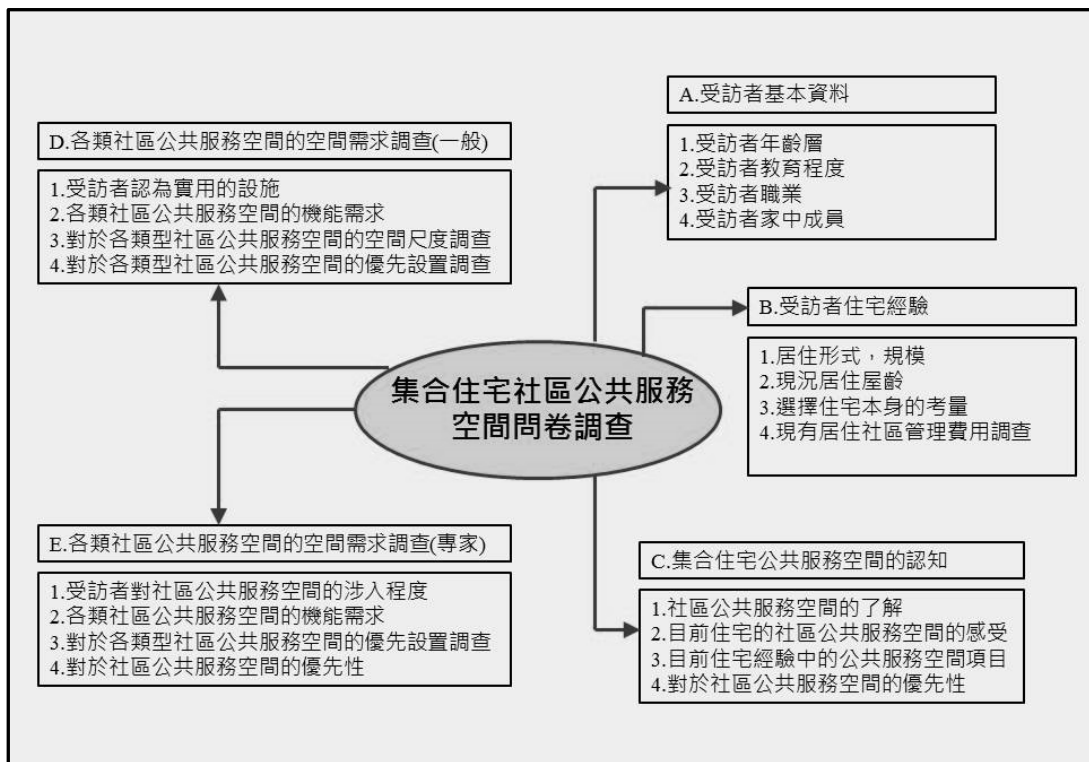


圖 1-1 問卷架構

(2)問卷發放對象

本問卷之發放採用分層隨機抽樣(Stratified Random Sampling)，可提高統計的精確性以及執行的方便，因此在社區使用者問卷部份將採北部某房屋銷售中心之參觀民眾，或有購屋意願之民眾採立意抽樣發放問卷，以及針對不

特定的社區使用者採便利抽樣方式發放問卷為不同之分層進行，以提高每個分層的同質性(Homogeneity)，使層內變異(Within-Stratum Variance)減少，層間變異(Between-Stratum Variance)增大，來提昇分析結果之精確性。

而建築企劃與規劃人員問卷亦採分層隨機抽樣方式，針對建設公司業者、建築師、室內設計師、建設公司附屬營造部門以及房屋銷售公司等立意抽樣方式分層進行發放來加強分析結果的精確性。

(3)問卷分析方式

延續問卷調查結果，將進一步再重新整理分析，以期由不同之角度深入瞭解社區使用者多元化之需求，並且預計以受訪者的基本資料為基礎進行社區使用者問卷單題分析，了解民眾對於社區公共服務空間的看法，接續再藉由交叉分析探討對於各類型社區公共服務設施的需求意願，其次再透過建築企劃與規劃人員問卷結果與社區使用者問卷交叉分析，比對兩者對於社區公共服務空間在認知及需求上的差異，以為爾後在規劃設計上的參考，最後透過社區使用者問卷與建築企劃與規劃人員問卷分析結果的彙整，歸納出使用者需求與各類社區公共服務空間的優先性，以期建立建築企劃階段的準則。

1.5.2 研究流程

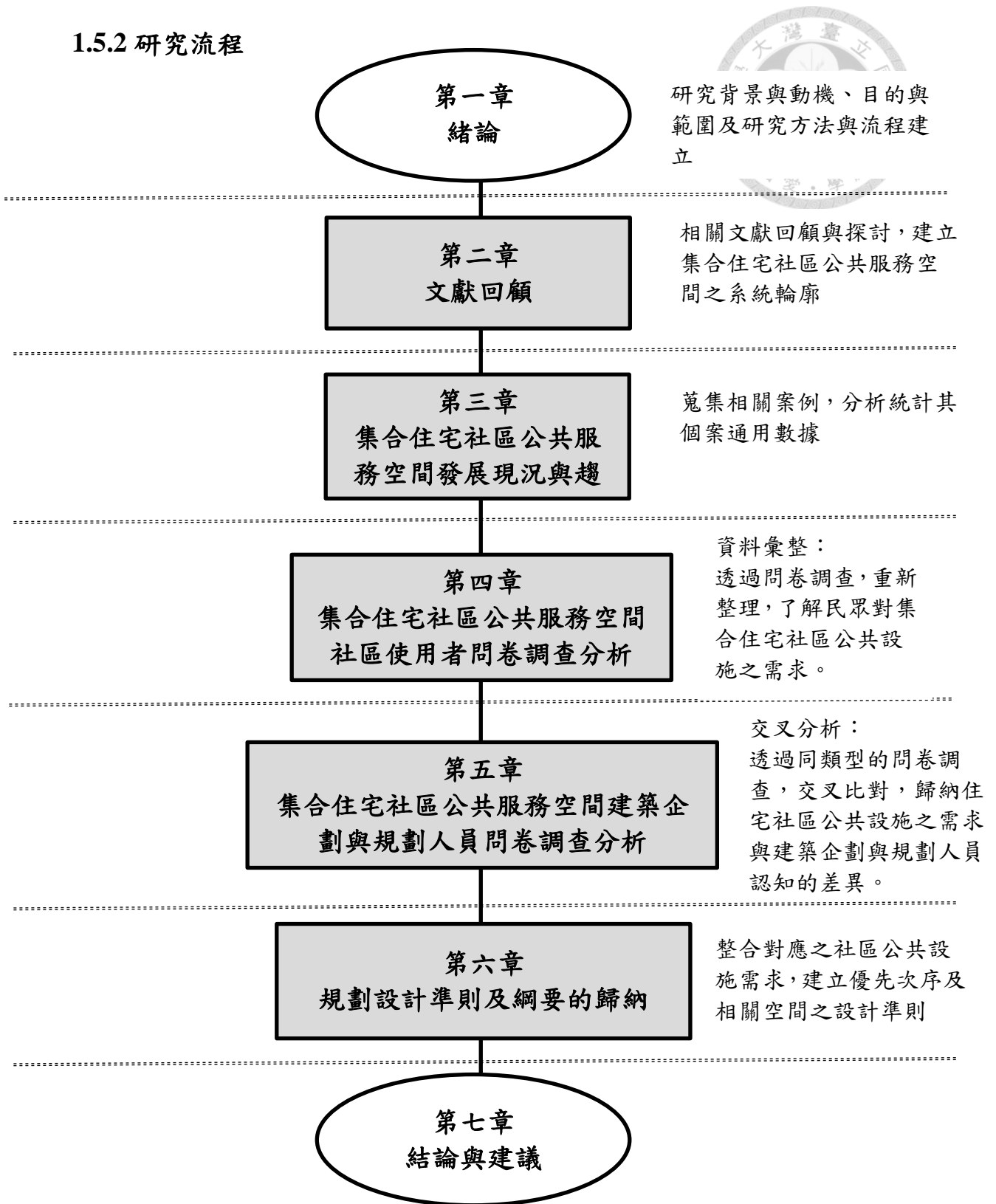


圖 1-2 研究流程圖

第二章 文獻回顧



2.1 文獻回顧理念

本研究探討現今建築策劃階段的集合住宅社區公共服務空間的適宜性研究，藉由文獻分析了解相關領域的研究現況，並對研究方向有所指引。對於要回顧的文獻領域有下列想法：

1. 業主或企劃單位在建築策劃階段進行溝通，需要研究建築規劃的程序與設計方法。
2. 台灣近三十年來集合住宅與社區公共服務設施的演進進程。
3. 我國建築相關法令對集合住宅社區公共服務設施的規範及約束。

2.2 建築設計規劃程序

建築規劃設計階段為建築物的生命週期 (Life Cycle, LC) 的一環。而「建築企劃」(Architectural Programming) 以建築生命週期的時間進程而言，是建築物在「規劃設計階段」之前的上位計劃，其定義是：「總體規劃成立以後，建築設計開展之前，其關於專案整體建設的研究工作，它從建築科學的角度出發，以實態調查研究為基礎，結合現代科技手段對建設標的所處的環境以及相關制約因素進行定性和定量分析，通過科學論證，最終得出符合專案特點的建設目標、內容和要求，以及實現該目標所應遵循的程式和方法」(庄惟敏，2001)。

建築企劃作業的起始程序，Pena& Parshall (2001)對建築規劃程序中詳細闡述了「尋求問題」(Problem Seeking) 之想法，從而引導出整個規劃設計，Pena&Parshall 對於建築企劃與建築設計明確的描述：「If programming is problem seeking, then design is problem solving.」。由「建築企劃階段」的尋求問題之後，衍生後續的「蒐集調查資料」、「確定課題」、「擬定規劃設計準則」、「提出設計需求」、「制定設計空間定性及定量規範」等等，簡而言之，「尋求問題」(Problem Seeking) 是一切規劃設計的起源，問題是否能適當的被確認，則牽涉其後續設計程序是否能順利推展，而問題如何被適當地確認，這牽涉到業主(投資者)，專案企劃人員，建築師(規劃單位)等協力合作的結果，但往往此三方對問題本身的認知大不相同，甚至在關鍵決策時造成無法達成共識的困擾(吳可久，2006)；此外，吳可久及黃世孟(2001)針對不同專業對相同空間問題的認知

差異進行調查研究，另 Arditi&Nawakorawit (1999a, 1999b)說明建築師與地產管理公司經理人對建築物管理維護項目之規劃設計著重在不同的事項。

所以「建築企劃階段」應該擴大包含前期設計，配合建築企劃進行的建築方案模擬；而建築設計工作更應該向下延伸至施工階段，包含在施工過程中進行設計調整，材料選擇，顏色選擇等。於此本研究重點建築策劃與建築設計之間的關係。庄惟敏在「建築策劃導論」(2001)中說明：「現代建築創作程式要求建築師在進行建築設計之前，首先要進行建築策劃的研究。建築策劃的後期工作，如空間構想、組合方式的研究、空間要素的把握以及材料設備的確定等等，是與建築設計的前期工作如初步方案的設計總圖、平立剖面圖、設備系統圖等等緊密結合在一起的，它們共同為進一步完成實施設計作準備」。建築企劃在建築整體生命週期所扮演角色如圖 2-1 所示：

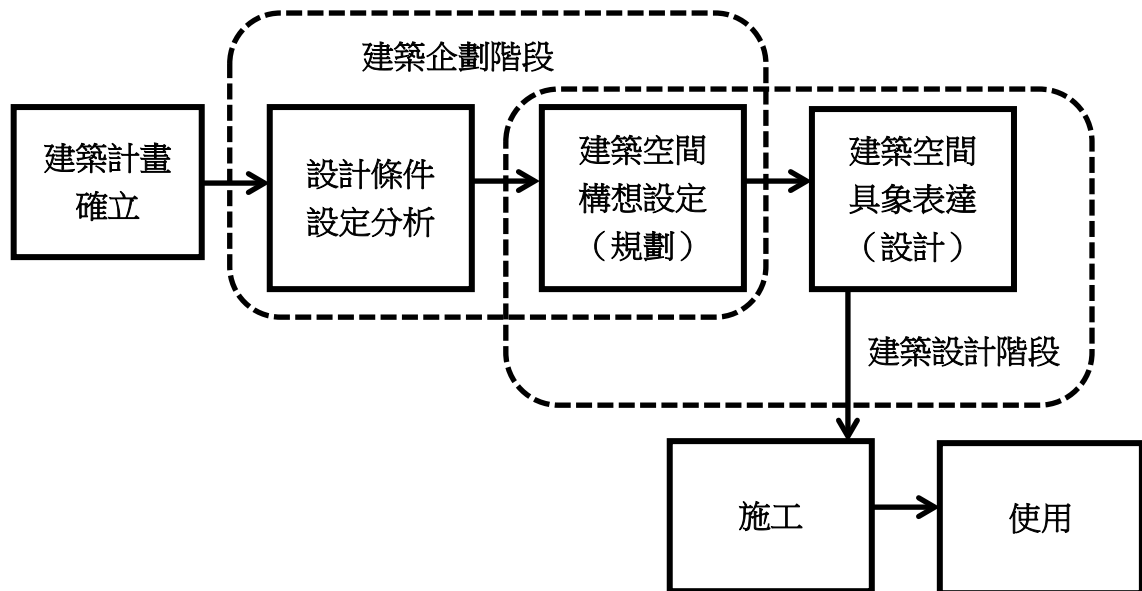


圖 2-1 建築企劃在建築生命週期示意圖

(來源：庄惟敏(2001)，本研究重製整理)

而對於建築規劃與設計之關係，黃世孟（1990）有以下說明：「規劃一般係指事先做出的一種做事程序的方法，或對各部分配置安排。而設計則強調按照目標、意向所成之目的而作的小心安排。依此定義可瞭解二者關係中，就程序而言存有前後之關係，就實際內容而言具有粗精之別。」

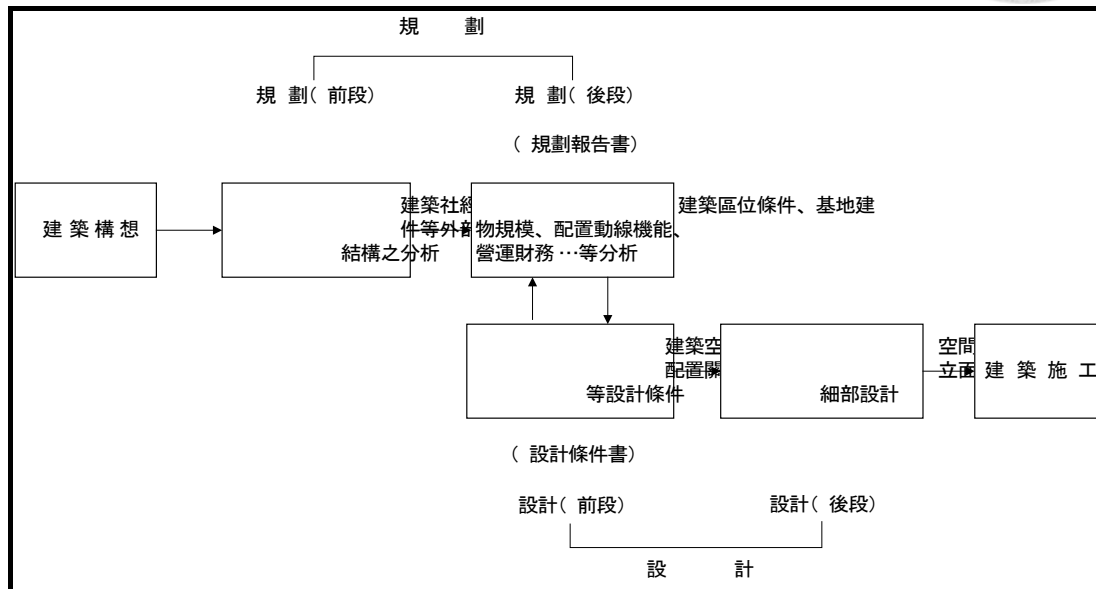


圖 2-2 建築規劃設計程序流程圖（黃世孟，1990）

隨著住宅建築的商業化趨勢日趨明顯，對「建築企劃」的要求也就越來越高（王旋，2004）。規劃與設計對建築投資項目的影響，在初步設計階段為 75%~90%，在施工圖階段為 10%~25%，在建案開工後僅為 10%，因此顯示建構在專業知識的建築前期策劃之重要性十足重要（吳舒琳、龐吉寧，2010）；在日本、歐美等先進工業國家，設計前期的「建築企劃研究」已經形成一套完整且獨立的體系，尤其是日本，其有關建築、使用者調查需求等學術論文數量一向位於建築學所有論文之首（王旋，2004）；但回首台灣，國內房地產建築對「建築企劃」的重視程度還不是很高，基本上都是按照土地座落區位的都市計畫或土地使用管制為基準，加上房屋銷售單位擬定住宅產品類型，往往經過簡單的財務試算表，進行投資估算和一些風險分析和財務分析就做出判斷，其首重投資報酬率及土地坪效，如此市場上常常出現所謂一窩蜂的建築行為（楊宗憲，2004），建商再據此交與建築師規劃設計，請領建造執照，故幾乎可以斷言其無「建築企劃」可言。實際上住宅建築到底對使用者之實際需要為何？需要附加多少公共服務設施等等問題，卻是很少經過實際調查研究及市場分析的。

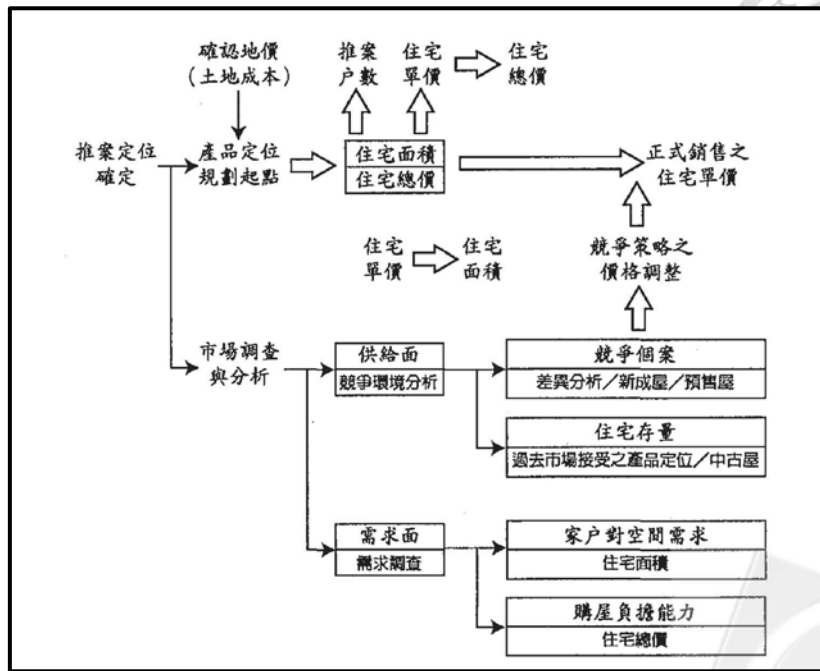


圖 2-3 建設公司產品定位決策流程圖（楊宗憲，2004）

2.3 台灣集合住宅與社區公共服務空間的演進

集合住宅(Congregate Housing)是指集約式的住宅設計方式。以建築法規而言，建築技術規則設計施工篇第 1-21 條明文定義為「具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物」。在公寓大廈管理條例亦有指出：「公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地」。所以凡是有共同持分土地產權、公共設施的建築物，不論透天連棟、獨棟或公寓大廈，均可定義為集合住宅。

臺灣住宅型式，目前都市中較為普遍之集合住宅則有公寓式、大廈式及社區式集合住宅，而依照住宅類型或銷售類型集合住宅之型態可分為；套房住家、透天店鋪、透天別墅、辦公住宅、傳統住宅、雙拼公寓、別墅住宅、雙拼住宅以及獨立住宅等（黃鐘聖，2003）。依照其歷史脈絡，台灣住宅的演進與發展，可以反映出不同時期消費者對住宅的需求，表 2-1 為台灣近五十年來集合住宅品質的變化，進而表現在集合住宅的形態上（黃耀群，2007）。

表 2-1 台灣都市集合住宅品質訴求變遷

	銷售訴求變化			
	環境區位訴求	建築規劃訴求	建材設備訴求	其他訴求
1952-1961	近學區、市場 交通便利	少數 RC 構造，多數加強 磚造；二房二廳、附廁 所，浴室；立面多以洗石 子為主，多雙併式	每戶有水電，西式衛浴 設備	無
1962-1971	無水患，公車直 達，鄰近公共設 施	多數 RC 構造，三房兩廳 標準格局形成；南北座向 規劃；立面以馬賽克為主	鋁門窗，不鏽鋼廚具， 現代化衛浴，對講機， 電鎖門；瓦斯，電話。	產權清楚，1969 年出現專案代 銷，預售制度
1972-1981	距離市區車程 近；專人巡邏， 公共設施完善。	通風採光；一套半至雙衛 浴規劃；附服務中心，立 面開始流行二丁卦。	雕花大門，抽油煙機， 檫木拼花地板，FRP 浴缸	自地自建，如期 交屋
1982-1991	X 分鐘到市區； 近超市、公園； 地下電纜	鋼骨構造住宅出現；社區 大門，統一門禁出入；中 庭花園或採開放空間設 計；重視建築風格，樓中 樓，複式地板挑高門廳 等；立面採花崗石等建材	雙扇子母門，樓梯間帷 幕牆，保全系統，電視 對講機，高速電梯，雙 玄關，進口高級建材， 外觀重視細部。	空間質量並 重，低利優惠貸 款，重視管理服 務。
1992-2001	濱海(河)景觀， 近捷運站，X 分 鐘到捷運站	SRC 防震與節能、環保等 概念；附社區活動中心、 俱樂部；可俯瞰街景，立 面多樣活潑，低公設比， 夾層屋，挑高住宅，摩天 集合住宅。	科技感應門禁，氣密式 隔音窗，溫水泳池，寬 頻網路服務，衛浴乾溼 分離，三合一對講機。	五星級飯店管 理，銀行履約保 證，國際建築團 隊設計，強調增 值潛力
2002-2007	鄰近公園綠地， 濱河景觀，近捷 運站	SRC 防震、節能環保；綠 建築；健康建材	數位辨識系統，寬頻網 路，遠端搖控科技	人文藝術裝 飾，社區總體營 造，保留街廓廣 場
2008-2014	近捷運站，重視 獨特視野景觀， 重視產品唯一獨 特性。	制震免震設計，綠能建 築，強調大尺度陽台露台 等休閒住宅。	寬頻網路，智慧型居家 建築系統，進口氣密鋁 窗，鑄鋁花樣大門。	大坪數頂級住 宅風行。

資料來源：王順治(2001)；黃耀群(2007)；2008 以後為本研究補充

台灣的集合住宅發展，自民國 1974 年發展迄今，主要經歷三大景氣循環。由於 1970 年代保值需求，轉變為 1980 年代晚期成本推動，1990 年代至 2003 年因需求走緩，呈現長期低迷，2003 年以後因低利因素，景氣逐漸回升（許易民，2009）。本研究參考相關文獻後大致可區分下三大時期：（張哲凡，1995、陳覺惠，1999）

1. 發展成長期（1960~1980）

1960 年代初期台灣都市化日漸趨勢，都市人口顯著提升（蔡青龍，1982），都市土地價格逐漸提高，集合住宅的建築形態具體呈現，都市樣貌開始出現四、五樓公寓，即俗稱「步登式公寓」，其特性是僅有一垂直動線樓梯串連各戶，且多為雙拼式設計，其產品規模以三房二廳為主，坪數以三十坪大小為訴求，但當時建築法令僅滿足建蔽率即可，所以基本上建商興建房屋多以建蔽率極大化為基準，所以公共開放空間的使用觀念全無，更遑論供社區民眾使用的公共服務空間。

2. 發展轉型期（1981~2002）

此時期台灣都市土地價格快速向上攀升，住宅型態亦由「步登式公寓」逐漸轉變為高層集合住宅大樓，且台北市於 1983 年率先實施容積率，其他縣市於 1999 年內政部營建署發布全國實施容積率，另 1996 年「實施都市計畫地區綜合設計鼓勵辦法」的發布實施，這些因素造成市場對社區公共開放空間的留設觀念初步成形，民眾對住宅的需求也因此逐漸轉變注重住宅品質方面，此時期住宅的層數由四層公寓提升到七層電梯公寓，再進一步提升到 12 層集合住宅，而建築物因此其當層的公共設施空間亦跟著增加（梯廳，樓梯間等），且因為住戶增多，其衍生管理維護及垃圾收集等公共議題的觀念已開始萌芽。另外也因為「實施都市計畫地區綜合設計鼓勵辦法」的實施，造成建商僅需付出設計成本即可取得高比例的容積獎勵面積，其中連帶「社區公共服務空間」亦列入免計容積的優待條件，稍具規模的住宅基地均採此方式設計，造成附設社區公共服務空間的住宅建築如雨後春筍般設立，此階段式開啟民眾對社區公共服務空間的使用及維護觀念。（陳泓文，2002）

除了建築物高層化之外，因為都市公共環境並未跟上經濟發展的脚步，在此時期台灣大多數的都市景觀是雜亂且較無秩序的，因此中大規模的住宅社區普遍著重中庭的規劃，因為建商及房屋銷售人員普遍認為外部都市環境

是不可被控制及改變的，而「中庭」的環境是可被設計且被創造的，產生其住宅單元的坐向寧可面向社區中庭，也不願面向都市道路的現象。此時期房地產市場的主流訴求為提供社區大面積且精緻的景觀中庭式的住宅社區產品，且附加各式各樣休閒類的公共服務設施亦有促進房屋銷售的明顯效果，加上市場競爭關係，於是建商或投資者競相推出附設各式各樣公共服務空間的集合住宅產品，在銷售上利用多樣化的社區公共服務空間訴求休閒生活機能，也因為社區公共設施空間及項目增加，民眾也開始對社區公共空間及設施的重視與關注。

就法令面觀之，由於民眾日漸對集合住宅公共領域部分的權利義務日趨重視，因此為落實有效管理，政府於 1993 年頒行「公寓大廈管理條例」及其相關子法，如「公寓大廈規約範本」、「公寓大廈管理服務人員管理辦法」等等，更是顯示社會對集合住宅的公共領域的管理更加重視。

3. 成熟精緻期（2003~迄今）

台灣房地產最近一波的景氣自 2002 年 SARS 風暴結束後正式開展，由於房地產景氣期間高房價衍生高地價，使住宅建築朝向低建蔽率且高層化方面發展，另外消防防火避難法令日趨嚴格，2004 年建築技術規則修訂八層以上建築物需設置二座直通樓梯的規定，造成高層集合住宅其社區公共設施面積增加，同時建商及代銷業者往往為求得高銷售率及高售價，面對同業競爭的壓力下，對建置社區公共服務空間採較寬鬆的方式，這樣的作法也導致台灣住宅建築由公寓式的低公設比逐年提升到近年來的高公設比（謝明瑞，2012）。

雖然高公設比及設置高量的社區公共服務空間有助於集合住宅居住品質的提升，相對居民的管理負擔及費用也較高，同時在台北市也衍生出豪宅聚落的建築形式，其特色為超大坪數，高公設比（33%以上），多樣化的社區公共服務空間，加上民眾對休閒生活的注重，所以衍生出類似俱樂部住宅，飯店式住宅，酒店式公寓等具有特色的住宅產品，另外也因應台灣地區高齡化的社會趨勢，無障礙住宅及老人住宅的房地產產品亦已受重視。（崔愛宜，2006）

自 2003 年起，休閒住宅成民眾生活重心，台灣預售市場在建商用心營造社區休閒、賞景機能，推出不少配備溫泉湯屋的溫泉住宅，強調在家就可

泡湯養生。經觀察休閒住宅多半是民眾的第 2 間房子，因此價格通常不高，而且休閒住宅由於使用時間不長，多半坪數不大，比較不需耗費太多時間整理及清潔。此時期的住宅大樓的社區公共服務空間，幾乎都非常重視居家休閒功能，除了社區功能性的公設如會議廳、交誼廳之外，多數與休閒娛樂有關，有些游泳池甚至結合水景水瀑，營造出在瀑布流泉游泳的野趣。近幾年亦有建商自行挖掘溫泉水，推出所謂溫泉住宅產品，且 2005 年經濟部水利署實施溫泉法後，溫泉住宅必須申請溫泉水權以納入管理。

但自 2014 年以後，由於房地產市場各種政經條件不足，政府稅制改革加上市場景氣預期性下滑的影響，根據研究者的觀察，整體住宅市場反而有走向低總價，中小坪數及降低公設比的趨勢。惟其尚未見完整研究，尚未能深入探討。

2.4 社區公共服務空間的相關法令

本研究雖以使用者需求為導向探討社區公共服務空間之適切性，但就政府相關規定方面仍應進行初步之瞭解，以便於建構建築策劃方略時參考之用。

2.4.1 建築技術規則

建築技術規則設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」第二百八十四條之一規定：「本章所稱公共服務空間，係指基地位於住宅區之公寓大廈留設於地面層之共用部分，供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。」

建築技術規則設計施工篇第二百八十五條：「留設開放空間之建築物，經直轄市、縣（市）主管建築機關審查符合本編章規定者，得增加樓地板面積合計之最大值 $\Sigma \Delta FA$ ，應符合都市計畫法規或都市計畫書圖之規定；其未規定者，應提送當地直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過後實施，並依下式計算：

$$\Sigma \Delta FA = \Delta FA1 + \Delta FA2$$

$\Delta FA1$ ：依本編第二百八十六條第一款規定計算增加之樓地板面積。

$\Delta FA2$ ：依本章留設公共服務空間而增加之樓地板面積。」

但基地面積在都市計畫內，住宅區須達 1500 平方公尺，商業區或市場

用地須達 1000 平方公尺的建築基地且基地臨接道路寬度須達八米以上，方有適用上述規定（建築技術規則設計施工篇第 282 條），也就是說具有一定規模的建築基地，若採上述綜合設計方式，其社區公共服務空間反而可以免計容積，這對建商或開發者來說是相當良好的誘因。

其餘較小規模或非都市計畫範圍內的建築基地僅依循建築技術規則第 162 條規定設置管委會使用空間，且其管委會使用空間尚須與安全梯、緊急升降機間等防火避難設施等空間共同計算且超過基地容積樓地板面積 15% 的部分須計入容積（建築技術規則設計師工篇第 162 條），但因社區不論大小，其所需安全梯間面積大小並不會因為小規模基地而變小，所以小規模基地反而在法令限制面上更不容易規劃出適當的社區公共服務空間，反而越是大面積的基地，其社區公共服務空間越有餘裕規劃；且對建商而言，免計入容積的法令誘因更是鼓勵建商往大型社區方向發展，對小基地要創造舒適的公共服務空間更為不易。

2.4.2 都市更新條例

1. 都市更新條例第 44 條規定：都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵：「……二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。……」
2. 都市更新建築容積獎勵辦法（2014）中第四條規定：「本條例第四十四條第一項第二款所定更新後提供社區使用之公益設施，以經主管機關認定者為限。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積之百分之十五為上限。」
3. 新北市都市更新建築容積獎勵核算基準（2011）
第二點規定：「更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積：
 1. 係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入

規約草約據以執行。

2.產權應登記為全體區分所有權人共有。

3.屬建築技術規則建築設計施工篇第一百六十二條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。

在都市更新的建築中，政府為創造舒適的住宅品質，特於相關法令中訂定設置社區公共服務空間的優待條件，以鼓勵建商或都市更新實施者創造更多更優質的社區公共服務空間。



2.4.3 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點

第四十五點 住宅區及商業區建築物之第一、二、三層樓，如經主管機關核准作為公共設施使用部分，得免計入容積率。惟公共設施使用部分，不得變更作其他使用。

2.4.4 都市設計審議原則

在新北市都市設計審議原則（2013）中有規定如後：

第一項、公共開放空間系統配置事項規定：

公共開放空間就各個開發案特有之基地與建築條件，和其週遭環境間的關係進行討論，主要著眼點是個案置入大環境之後，為維護公共利益及環境，特制定本原則事項。

(一)(二) …略…

(三) 公共服務空間部分：

- 1.應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。
- 2.應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，並應詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。
- 3.公共服務空間申請部分應以色塊標示清楚並檢附面積計算式。
- 4.公共服務空間請依規定設置於地面層（不得設於 1 樓夾層），且不得兼作入口門廳使用。
- 5.公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。

除中央法規制定的建築法及都市更新條例的制約外，地方政府亦於都市設計審議規範中設置相關條件約束，此部分地方政府因涉及法令的執行面及直接面對民眾管理，所以其對社區公共服務空間的管理方式是以防弊為主，並非以鼓勵設置為主要訴求。



2.5 小結

集合住宅除了提供人們基本的居住常生活中工作、居住、娛樂等最基本的條件之外，近三十年來台灣經濟持續發展，因此期望住宅也能滿足其居住舒適、便利的附加需求；所以在集合住宅的演進過程，亦由基本提供遮風擋雨的「住」的機能，進而演進為附帶許多社區公共設施以供居民使用。經由前述文獻彙整回顧，建築企劃階段的重要性在房地產建築上更應被關注，且隨者房地產市場的蓬勃，我國集合住宅與社區公共服務空間的發展，亦伴隨著社會整體經濟步調也有重要的發展趨勢，預計在將來相關法規上以及建築策劃實務上的整合層面，將可有逐步完善的趨勢，由此可提出以下之結論：

1、社區公共服務空間在房地產銷售歷史上多為創造銷售話題的工具：

在密集都市的環境中，高層高密度的集合住宅是目前解決都市居住問題的最直接方式。在房地產市場高地價與高成本的雙重壓力下，高密度開發往往是土地坪效極大化的最佳方案。住宅居民相互交流所需的公共服務空間，在著重包裝的房地產商業模式競爭要求下，被包裝物化成各種奢華場所，進而塑造了如宴會廳、水療 SPA、瑜珈教室等低使用率又挑戰社區住戶維護管理能力的空間場所（張景堯，2008）；這些僅是房屋銷售的手段及工具，社區公共服務空間應該回歸空間使用的本質定位，方能提供予社區住戶最佳的環境品質。

2、政府立法用意仍鼓勵設置社區公共服務空間的設置，然執行面仍以防弊為主：

從建築技術規則及都市更新條例可以看出，基本上對集合住宅的社區公共服務空間仍採鼓勵設置的態度，然地方政府在落實執行時，其對法令的解釋反以防弊為主，原因推測與台灣社會慣於違規使用及二次施工等有關，但對創造優質住宅環境甚至對有心規劃優質社區公共服務空間的開發商或建築

師而言，反而是對其設計的限制。本研究仍希望政府是站在一個正面輔導的角色，例如定義設置公共服務空間全面免計容積，讓小基地的集合住宅亦可享有優質的居住環境。

3、社區公共服務空間的策劃，應在設計前期建築企劃階段就先落實：

住宅是民眾生活中最常使用到的場所，居住空間的舒適度亦是民眾所追求的目標，因此及早在建築設計前期階段審慎評估，調查分析及維護管理考量，提出使用者適度適的建築企劃，確立社區公共服務空間項目及方案，以塑造良好的居住空間環境。

第三章 集合住宅社區公共服務空間發展現況與趨勢

3.1 集合住宅社區公共服務空間案例

本研究蒐集北部地區集合住宅大樓社區十個案例，取樣年距為近十年（2005~2014）間興建完竣的集合住宅大樓，取樣區域為都會區近郊的新興重劃區，原因除了新興重劃區為近十年來房地產競爭的主要戰場外，新興都市計畫重劃區的住宅建築基地多較老舊都市社區的建案完整且較具規模，其規劃之社區公共服務空間較有研究性。

此外在案例研究集合住宅取樣的類型上，主要還是以市場上三房~四房為主的集合住宅大樓，戶數規模以一百戶上下為基準，此類型的集合住宅居住單元成員大多為四~五人，在市場上仍以自住需求程度較高；而透天類型的集合住宅社區雖然也具規模，但其社區公共服務空間的項目及量體相對集合住宅大樓型的偏低許多，另外套房型態及兩房型態為主的集合住宅大樓社區，因其主要在市場上仍以投資客需求程度較高，為免案例調查數據失真，所以案例研究的取樣將此二類型的集合住宅社區排除在外；期待透過案例研究，進一步了解其社區公共服務空間的系統架構，作為本研究調查分析時的參考。

表 3-1 集合住宅案例社區公共服務空間面積統計表(1)

大樓名稱	○天下	○賞	○品	○晶	○一宅
坐落地區	新北市林口	新北市林口	新北市林口	新北市林口	新北市林口
竣工日期	2006	2007	2008	2012	2014
總容積樓地板	11399.74	13495.42	6673.78	8891.32	11989.27
總銷售面積	17669.60	20917.90	10344.36	13781.55	18583.37
總樓地板面積	20112.55	21088.99	11765.45	13793.49	21572.02
戶數	109	139	75	83	89
社區公共服務空間統計					
大廳	175	50	120	166	144
交誼廳	170	120	50	147	115
會議室	0	17	---	---	---
多功能教室	62	63	22	25	54
視聽室	76	50	30	38	65
健身房	110	33	67	73	144
KTV	48	27	26	35	44
撞/桌球室	---	---	---	37	106
兒童遊戲室	31	31	---	---	---
戲水池	---	84	67	0	131
游泳池	396	---	---	---	--
公共服務空間面積合計	1068 m ²	475 m ²	382 m ²	521 m ²	803 m ²
公共服務空間占總樓地板比例	5.310%	2.252%	3.247%	3.777%	3.722%

表 3-1 所統計案例社區，主力產品多為 45~55 坪之標準三房及四房住宅大樓產品，建築量體算是中等規模的住宅社區，其所附設的社區公共服務空間主要項目有社區大廳、交誼廳、健身房、多功能教室、視聽室、KTV 等，其所設置的項目較有一致性，其社區公共服務空間所占建築物總樓地板面積大約 2%~5% 上下。

表 3-2 集合住宅案例社區公共服務空間面積統計表(2)

大樓名稱	○○音樂廣場	○○藝術廣場	○北大	○○維也納	○○○芳洲
坐落地區	桃園市	桃園市	新北市樹林	新北市樹林	新北市五股
竣工日期	2004	2005	2011	2009	2014
總容積樓地板	68503.6	52021.79	29612.52	35405.71	14561.47
總銷售坪	106180.58	80633.77	45899.41	54878.85	22570.28
總樓地板面積	100407.57	87061.58	47989.52	60904.4	26089.64
戶數	238	216	130	150	93
社區公共設施空間名稱					
大廳	649.33	388.66	985	563	129
交誼廳	265.47	494.73	---	---	416
宴會廳	---	122.66	---	---	---
會議室	230.77	210.82	120	---	---
多功能教室	---	---	70	---	45
圖書室	---	210.82	67	---	114
防災中心	---	---	---	75	45
視聽室(m ²)	86.47	---	---	---	---
健身房	300.2	355.87	---	---	136
KTV	---	---	---	---	61
撞/桌球室	261.96	324.09	---	---	---
兒童遊戲室	86.47	---	---	---	---
迴力球室	124.91	---	---	---	---
羽球室	299.73	386.1	---	232	---
戲水池	---	---	131	---	---
游泳池(m ²)	---	1243.75	550	690	---
公共服務空間面積合計	2305.31	3737.5	1923	1560	946
公共服務空間占總樓地板面積比例	2.296%	4.293%	4.007%	2.561%	3.626%

表 3-2 所統計案例社區，主力產品多為為 80~130 坪之大四房住宅大樓產品，也就是一般所謂的豪宅，其所附設的社區公共服務空間主要項目有**社區大廳**、**交誼廳**、**游泳池**等，其所設置的社區公共服務設施項目較具多樣性，與表 3-2 所明顯不同的是社區多有設置游泳池設施，且各場所的空間面積較表 3-1 均較大許多，其空間規模來說「豪宅」與「一般住宅」相比大約 3~4 倍左右。但整體觀之，其社區公共服務空間所占建築物總樓地板面積大約 2%~4% 上下。

3.2 社區公共服務空間現況描述

由於集合住宅社區公共服務空間的項目種類繁多，各案建築均略有不同，今承前述將案例研究歸納各社區公共服務空間之機能特性說明如下：

1. 社區大廳：

為社區主要出入口，供社區居民進出，短暫停留的空間，其主要為社區的門禁管理，警衛保全，行政秘書等機能，另外大廳空間往往也供社區住戶會見訪客及收發郵件包裹使用，近年來因網路購物及宅配物流盛行，中大型的社區大廳也附有儲藏空間及冷凍冷藏設備。

2. 社區交誼廳：

主要供社區居民休憩，交流使用，中小型社區常與社區大廳空間相連接，或不特定區劃隔間使用，但大型社區常獨立規劃，並附設咖啡簡餐等服務，其經營型態為管委會委外經營。

3. 社區圖書室：

提供住戶借閱書籍使用空間，但其藏書來源多為建商第一次點交時所附贈，實際使用後均多靠住戶捐贈為主，通常較具規模的社區會將兒童閱覽區獨立區畫設置，以保持空間不被干擾，但此空間與親子教室，多功能教室等同質性高。

4. 游泳池設施：

經過觀察，基地面積達 4000 平方米以上（約 1200 坪以上）較適合規劃游

泳池設施，主要供社區住戶戲水運動使用，使用時段為每年五月至十月為高峰，其設置樓層因載重關係，多數個案設置於地面層或地下室，近年來亦有訴求飯店式管理之集合住宅將游泳池設置於建物頂層，然對其建築物結構上而言負擔較大。

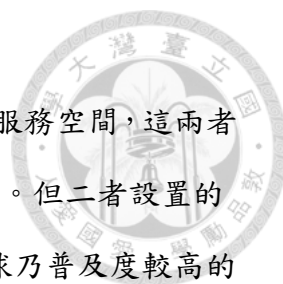
另外游泳池屬大耗水設施，一般而言自來水廠均不樂見設置（尤其是淡水林口八里等管線末端區），且依照游泳池管理規範（2007），游泳池需配置合格的救生員，救生員在開發商建置完成後於房屋銷售期或許可以負擔，但往往將社區公共設施點交與管委會後，游泳池清潔維護費用及救生員的薪資等對管委會就是一筆沉重的負擔。另外泳池因需求面積有一定的規模，早期大部分建商為節省空間創造價值，往往游泳池係利用蓄水池、雨水回收池甚至消防水池等名義設置，如此也衍生相當多建商與社區管委會設施適法性、點交、保固及維護保養等等的爭議。

5. 水療設施：

又稱為 SPA 設施，以溫水的動力刺激人體達到身心舒緩的效果。近十年來國人逐漸重視養生，水療設施於是在九十年代為中大規模住宅社區公共設施的標準配備，但在後續的使用管理及維護保養清潔問題上，管委會並無此專業能力有效執行，往往造成設施閒置廢棄不用。

6. 健身中心：

此類空間設置健身器材供社區住戶使用，幾乎不論集合住宅社區規模大小，均有配置健身房設施，健身房因為是產生需高氧量的運動，相對其他空間，其通風換氣需求要來得高出許多，但多數個案此空間因房屋銷售策略因素設置，建築師或室內設計師所以往往忽略此空間的通風換氣需求，造成爾後住戶使用上的不舒適。小規模的集合住宅若地面層空間不足則通常配置於屋頂突出物的梯間內，中大規模的個案則會與韻律教室，桌球室等運動型社區公共服務空間集中配置。



7. 桌／撞球室：

撞球室與桌球室是現今集合住宅中較常見到的社區公共服務空間，這兩者在管理行為上都有公用的球桿/球拍品質維護不易的問題。但二者設置的目的略有不同，對社區使用者來說，桌球運動相對於撞球乃普及度較高的運動，而撞球室的設置主要因素為可以在銷售階段創造出較理想的銷售情境，且撞球室在裝修設計上可以有較大的發揮，相對而言桌球室乃較實用的空間，

8. 社區 KTV：

多採小型包廂方式設置，一般可容納 6~8 人上下使用為主。其伴唱帶歌曲多為老歌，相對比較吸引不到年輕一代住戶使用。

9. 社區視聽室：

一般設置容納人數約 20~30 人使用，多採劇場式階梯教室方式規劃，可同時兼做社區住戶大會開會場所使用，而座椅規劃多採劇院及等級座椅設置，住戶使用方式多為住戶家族聚會使用（採預先登記制）或由管委會主辦之電影賞析活動。

3.3 小結

近年來集合住宅社區公共服務空間主要是提供社區住戶作為調劑身心及休閒交誼的場所，並綜合案例研究個案社區公共服務空間建置狀況，本研究將這些社區公共服務空間歸納三大類以方便後續研究：

1. 休閒類空間：社區大廳、交誼廳、圖書室、會議室、多功能教室及停車場第二門廳等。
2. 運動類空間：游泳池，健身房、撞球室、桌球室、韻律教室、回力球室、室內羽球場、室內籃球場、室外網球場及 SPA 水療設施等。
3. 娛樂類空間：兒童遊戲室、KTV 及視聽放映室等。

第四章 社區使用者對公共服務空間需求調查分析

本次問卷預期分析所得到的結果，除了可以幫助了解一般使用者對於集合住宅非法定公共服務空間建築的需求外，也可以藉由分析結果來做交叉比對，進而找尋一般通常較不易被發現的現象。

1、使用者問卷部份

該次問卷共計發放 110 份，回收紙本與網路問卷共 98 份，其中 98 份有效問卷，有效回收率 88.18%。預期以受訪者的基本資料為基礎變數來進行發放，對於其他包含受訪者的居住經驗、社區公共服務空間的認知、對於社區公共服務空間的需求以及對於各類型公共服務空間的需求意願等等來做個別分析，更進一步可以結合受訪者的基本資料以及居住經驗再對其他因素做層次的交叉比較分析，最後歸納出使用者的基本需求最主要的貢獻。

2、建築企劃與規劃人員問卷部份

共回收紙本與為 77 份，其中 69 份為有效問卷，有效回收率為 89.16%，於建築企劃與規劃人員問卷分析部分，就與使用者問卷中相關性大的題目做交叉分析，如：兩者對何種社區公共設施項目必要性之比較，偏好的社區公共設施種類等，進一步做更進階分析結果如後所示。

4.1 社區使用者問卷單題分析

1、受訪民眾的背景整理

首先將問卷的 1~3 題（如下表）作為推估受訪者收入狀況的推估因子，根據受訪者的居住狀況、年齡層與教育程度，給予各個選項適當的權重如下所述，利用權重比例推估並分類受訪者的收入情況，把樣本數的前三分之一歸類為低薪收入層，中間三分之一樣本數歸類為中薪收入層，後面三分之一樣本數歸類為高薪收入層。此歸類方式僅是為了表現樣本之間相對的收入狀況，無關絕對價值判斷。

1.請問您現在的居住狀況？

- 有購買新屋的打算(權重 20)
- 已購置自住的房屋，短期內不打算換屋(權重 40)
- 已購置自住的房屋，但是有換屋的打算(權重 60)
- 不自用，純粹投資(權重 80)
- 其它 _____

2.請問您的年齡層為何？

- 20-29(權重 20)
- 30-44(權重 40)
- 45-64(權重 60)
- 65 以上(權重 80)

3.請問您的教育程度為何？

- 高中職以下(權重 20)
- 專科、大學(權重 40)
- 碩士(權重 60)
- 博士(權重 80)



根據以上三題的權重統計結果，我們將所回收之 98 份有效問卷中：歸類為相對低薪收入層的樣本數共 8 份，歸類為中薪收入層樣本數共 77 份，歸類為高薪收入層的樣本數共 13 份。其中，中薪收入層數量佔受訪者總數高達 78.57%。低薪收入層佔 8.16%，高薪收入層佔 13.27%。統計圖繪製如下：

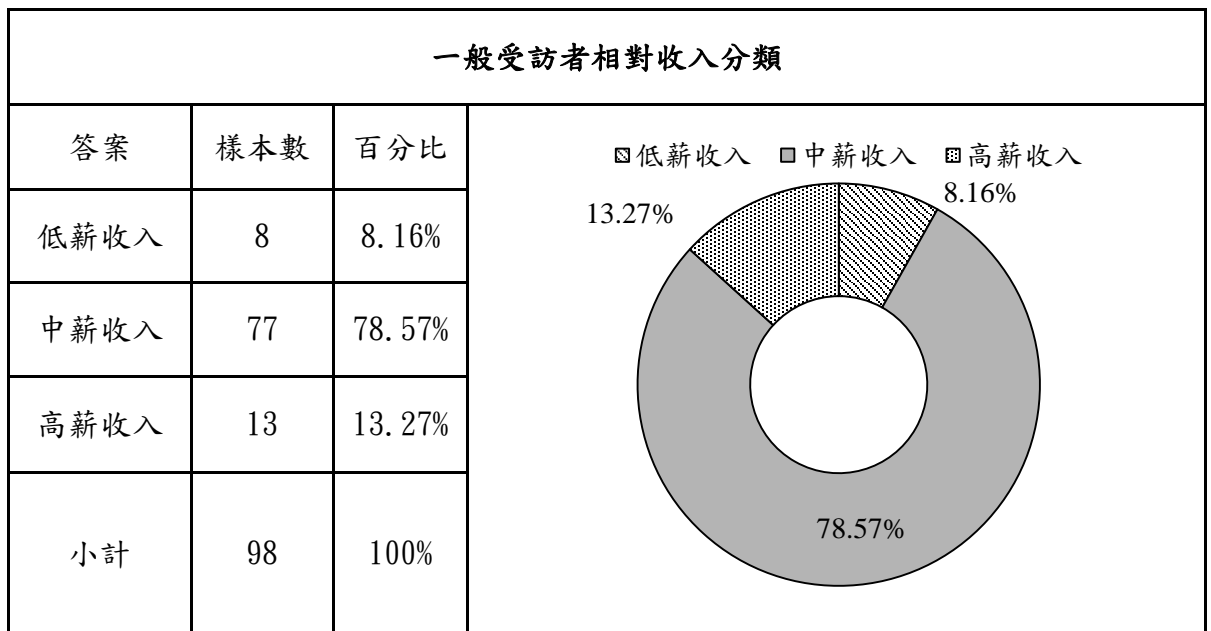


圖 4-1 社區使用者相對收入分類

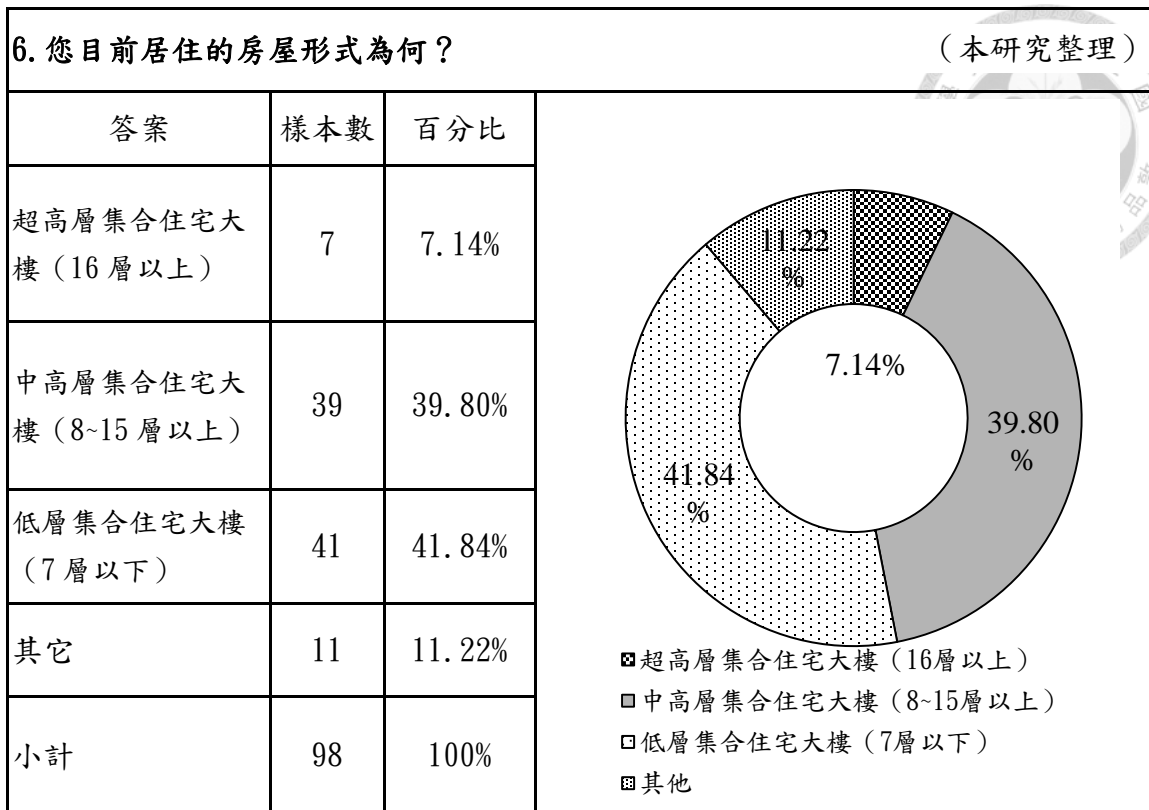


圖 4-2 社區使用者目前居住的房屋形式 (本研究整理)

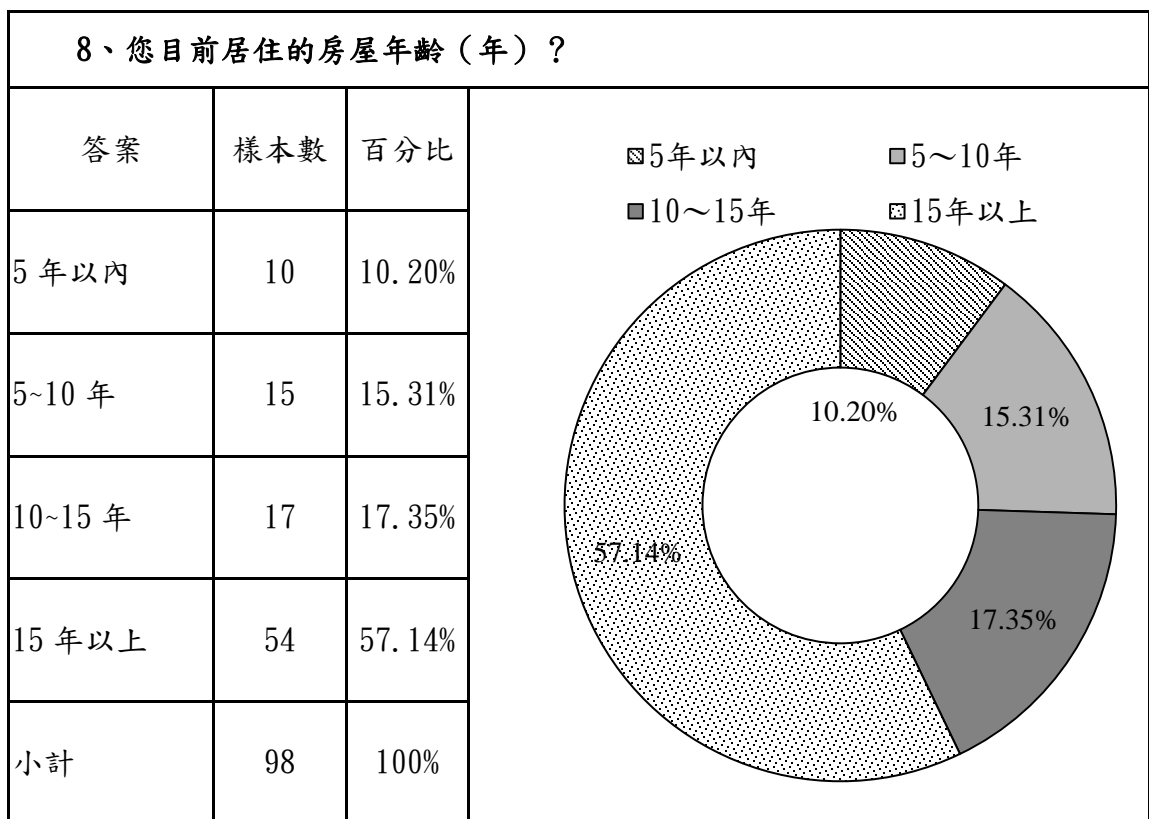


圖 4-3 社區使用者目前居住的屋齡

再由社區使用者對購屋時所考慮的因素來看：

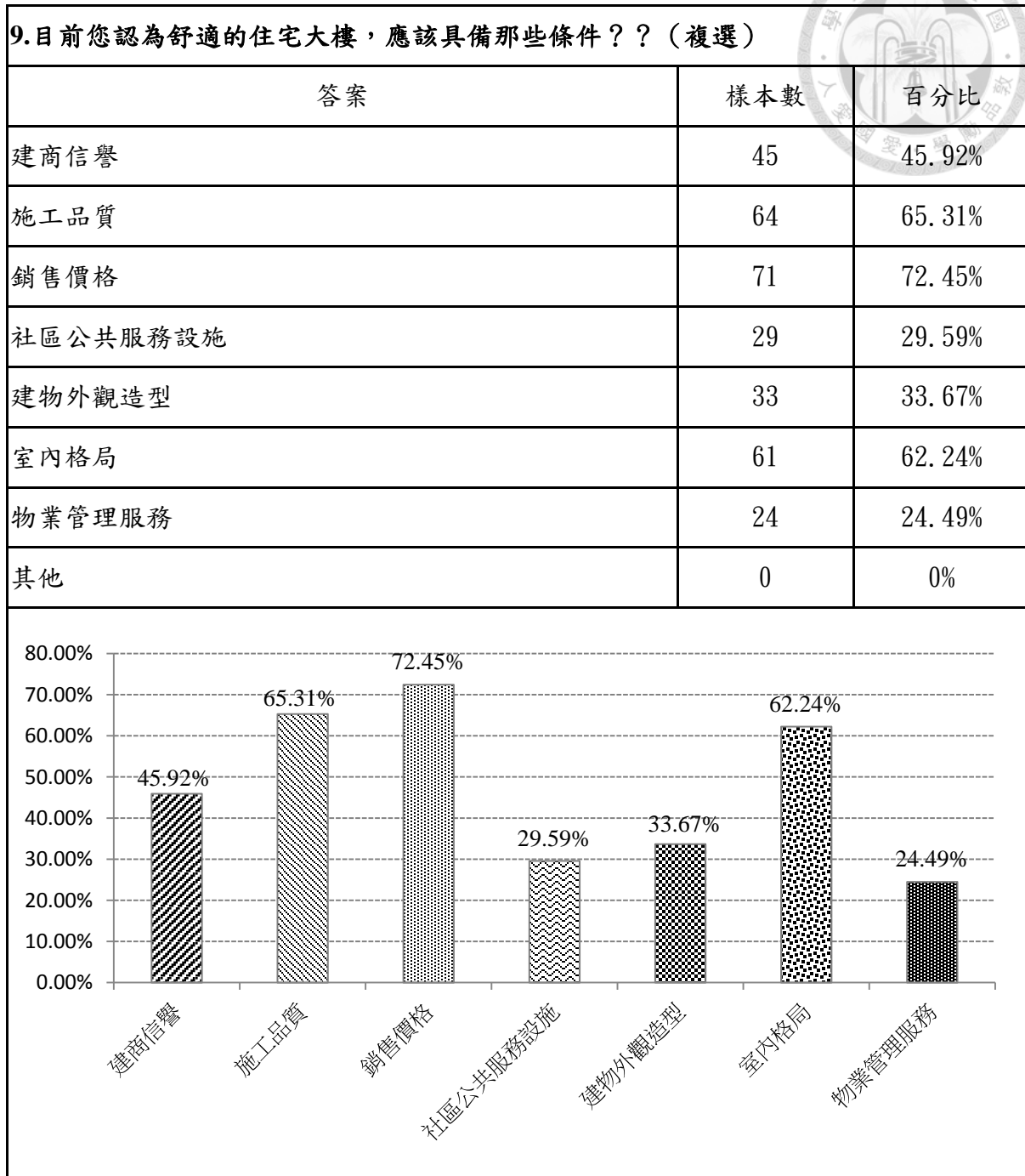


圖 4-4 民眾對購屋時所考慮的因素 (本研究整理)

在民眾購屋時所考量的因素而言，以施工品質（65.31%），銷售價格（72.45%）以及室內格局（62.24%）等較實質的項目較為重視，反而對於建築外觀造型（33.67%）、社區公共服務設施（29.59%）等服務性質或裝飾性的項目較不重視。

其次由使用者對舒適的住宅大樓最重視的條件項目來看：

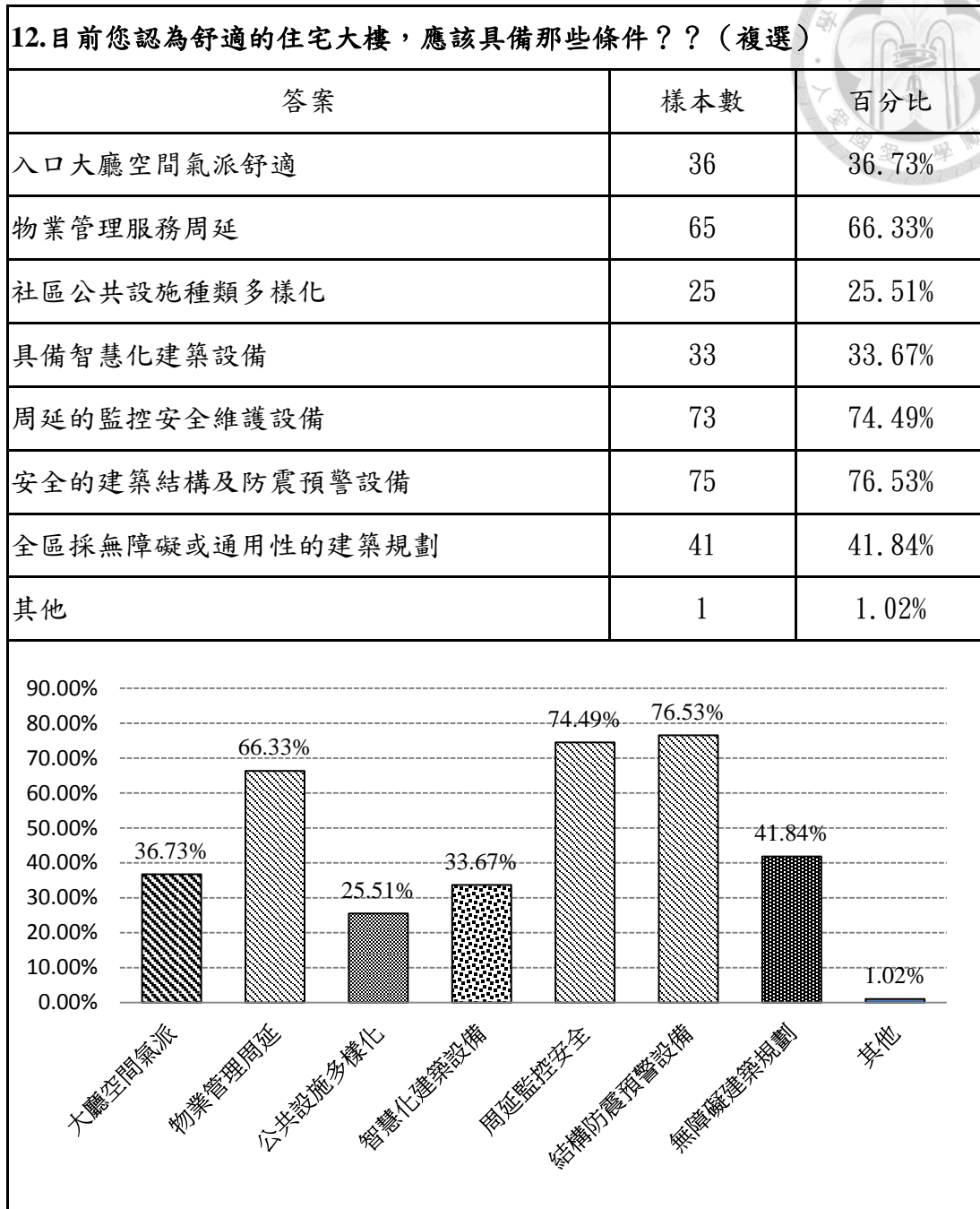


圖 4-5 對舒適的住宅大樓最重視的項目 (本研究整理)

在民眾認為舒適合宜的住宅條件，以安全的建築結構及防震預警設備 (76.53%)、周延的監控安全維護設備 (74.49%) 以及物業管理服務周延 (66.33%) 等較實質的項目較為重視，反而對於社區公共設施種類多樣化 (25.51%) 並不十分重視。

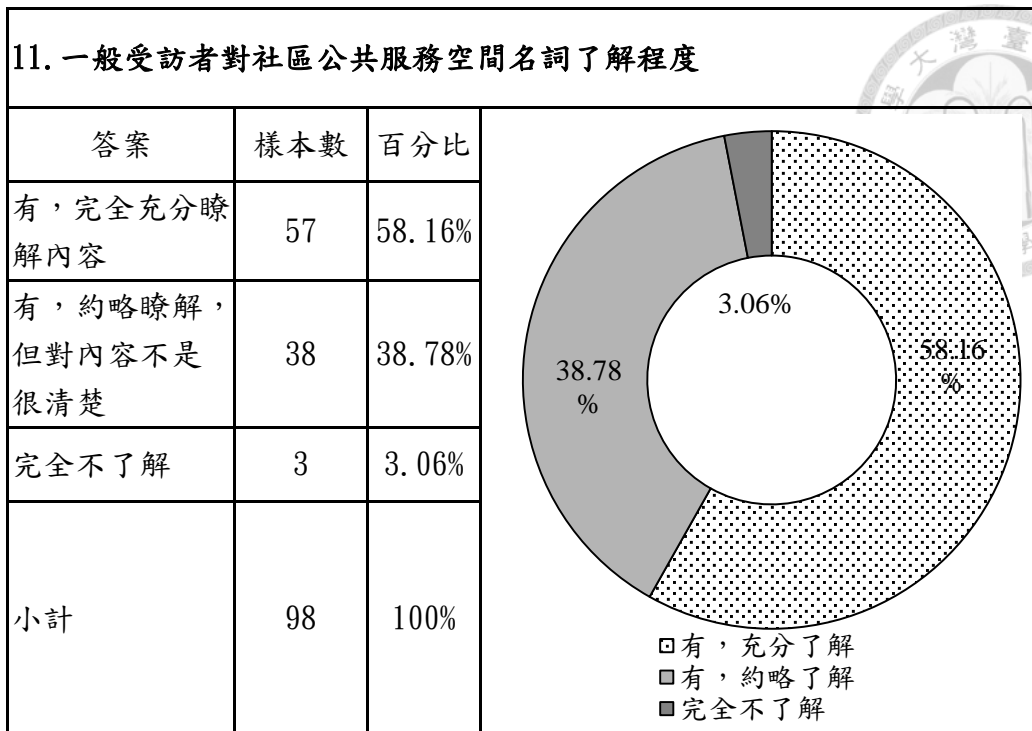


圖 4-6 社區使用者對社區公共服務空間名詞了解程度統計 (本研究整理)

經過統計，對社區公共服務空間名詞了解程度其中充分了解有 58.16%，約略了解有 38.78%，合計高達 96.94%，故大部份的受訪者對於社區公共服務空間均有一定的了解的程度。

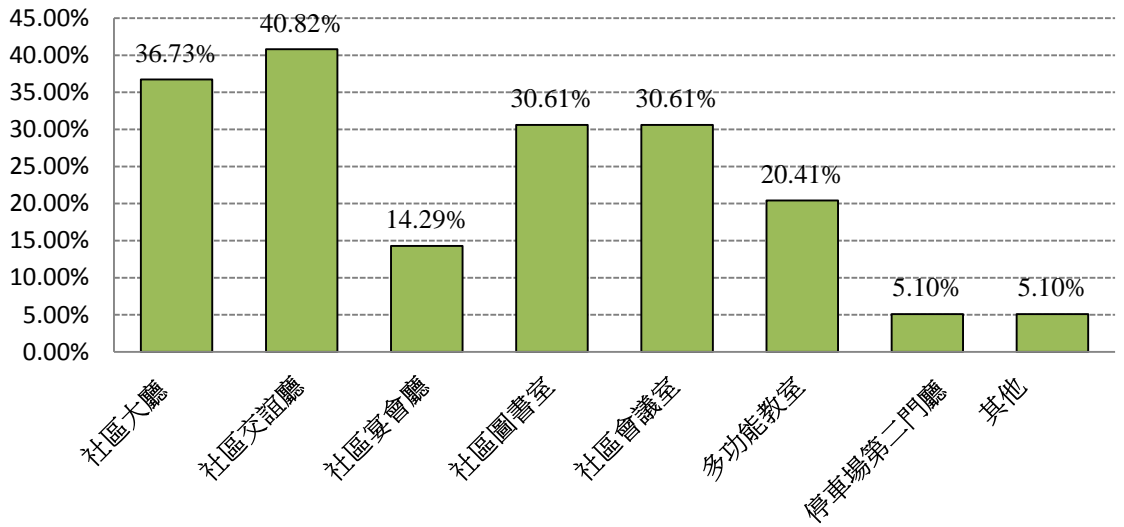
再就民眾現有居住環境已具有社區公共設施的種類來看：

表 4-1 現有居住環境已有之社區公共設施統計

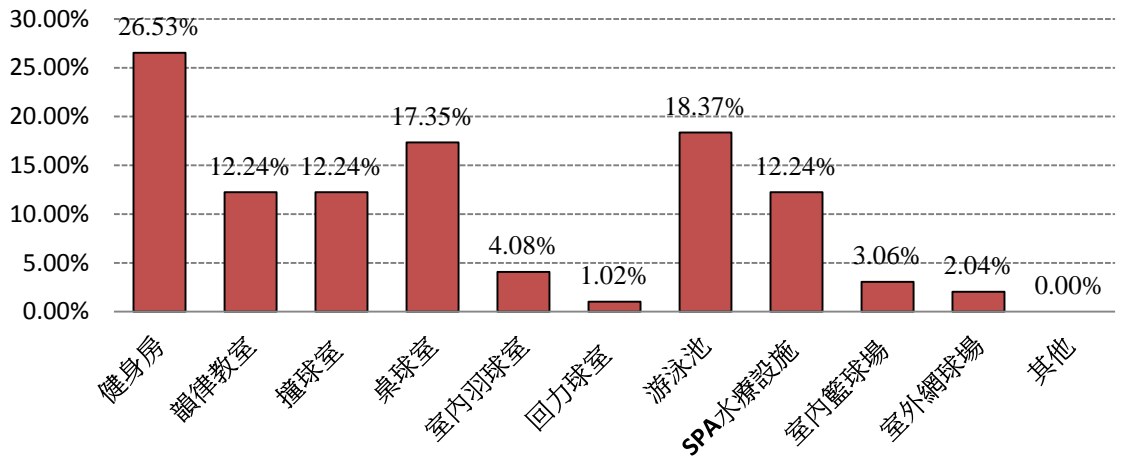


13.目前的居住環境中已經具有下列那些社區公共設施空間（複選）			
	答案	樣本數	百分比
休閒類	社區大廳	36	36.73%
	社區交誼廳	40	40.82%
	社區圖書室	14	14.29%
	社區會議室	30	30.61%
	多功能教室	30	30.61%
	社區宴會廳	20	20.41%
	停車場第二門廳	5	5.10%
	其他	5	5.10%
運動類	社區健身中心	26	26.53%
	韻律教室	12	12.24%
	撞球室	12	12.24%
	桌球室	17	17.35%
	室內羽球室	4	4.08%
	回力球室	1	1.02%
	游泳池	18	18.37%
	spa 設施	12	12.24%
	室內籃球場	3	3.06%
	室外網球場	2	2.04%
	其他	0	0%
娛樂類	視聽放映室	13	13.27%
	KTV	13	13.27%
	兒童遊戲室	23	23.47%
	其他	7	7.14%

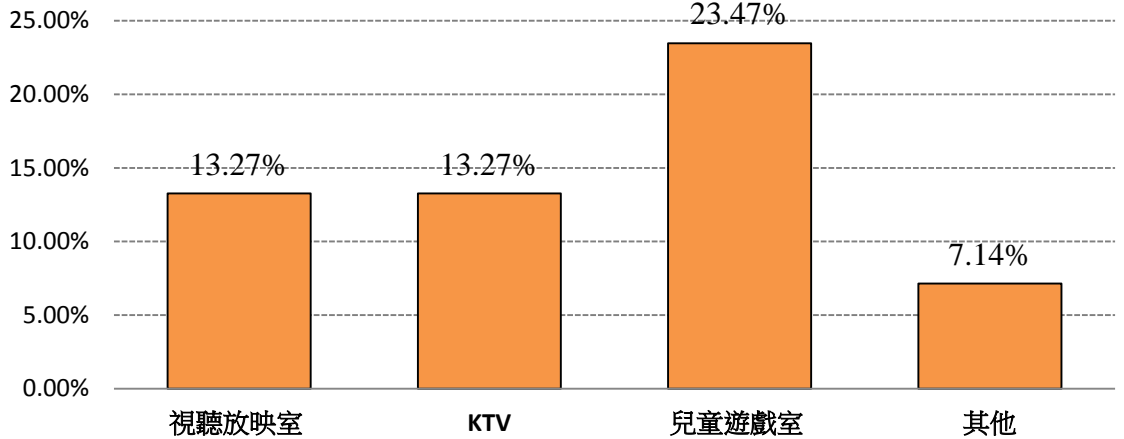
社區使用者對居住社區具備休閒型公共設施項目調查



社區使用者對社區具備運動型公共設施項目調查



社區使用者對社區具備娛樂型公共設施項目調查



針對本項，受訪者居住環境中目前已具備有社區公共服務空間之項目，其中休閒類社區公共服務空間以社區大廳（36.73%）、社區交誼廳（40.82%）最多，其次是社區圖書室（30.61%）及社區會議室（30.61%），運動類社區公共服務空間以健身房（26.53%）最多，娛樂類社區公共服務空間以兒童遊戲室（23.47%）最多；顯示目前居住環境中，仍有約六成比例之住宅社區並未具備充足的社區公共服務設施。

最後對已經有使用社區公共服務空間的民眾，進一步探討在使用上的感覺：

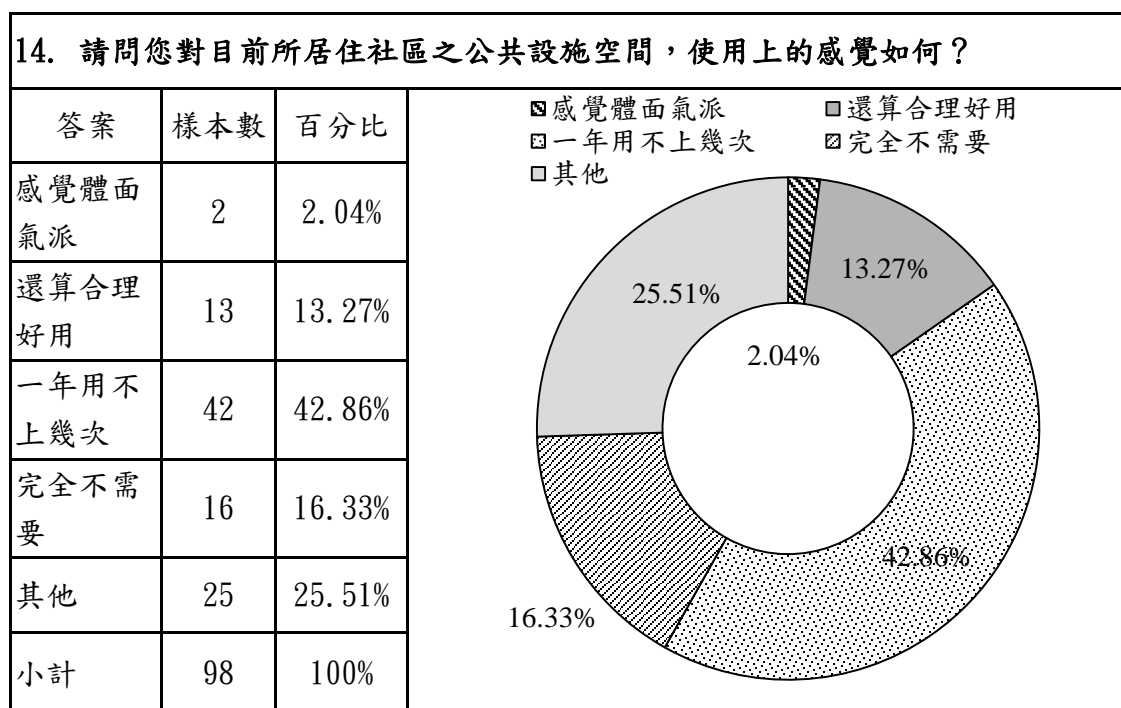


圖 4-7 民眾對於現有社區公共服務空間使用上的感覺 (本研究整理)

針對本項，目前已具備有社區公共服務空間之社區受訪者，其中選擇“一年用不上幾次”與“完全不需要”之比例，合計約有 59.19% 之比例，換句話說，也就是有將近六成的民眾，不滿意於現有社區的公共服務空間，由此我們可以大致推論，可能是建築物規劃設計之初，未充份考量使用者需求或僅考量房屋銷售廣告的需要等因素造成。

2、休閒類的社區公共設施建置程度意見調查：

(1) 首先對於社區大廳空間的民眾，進一步探討其空間機能及尺度：

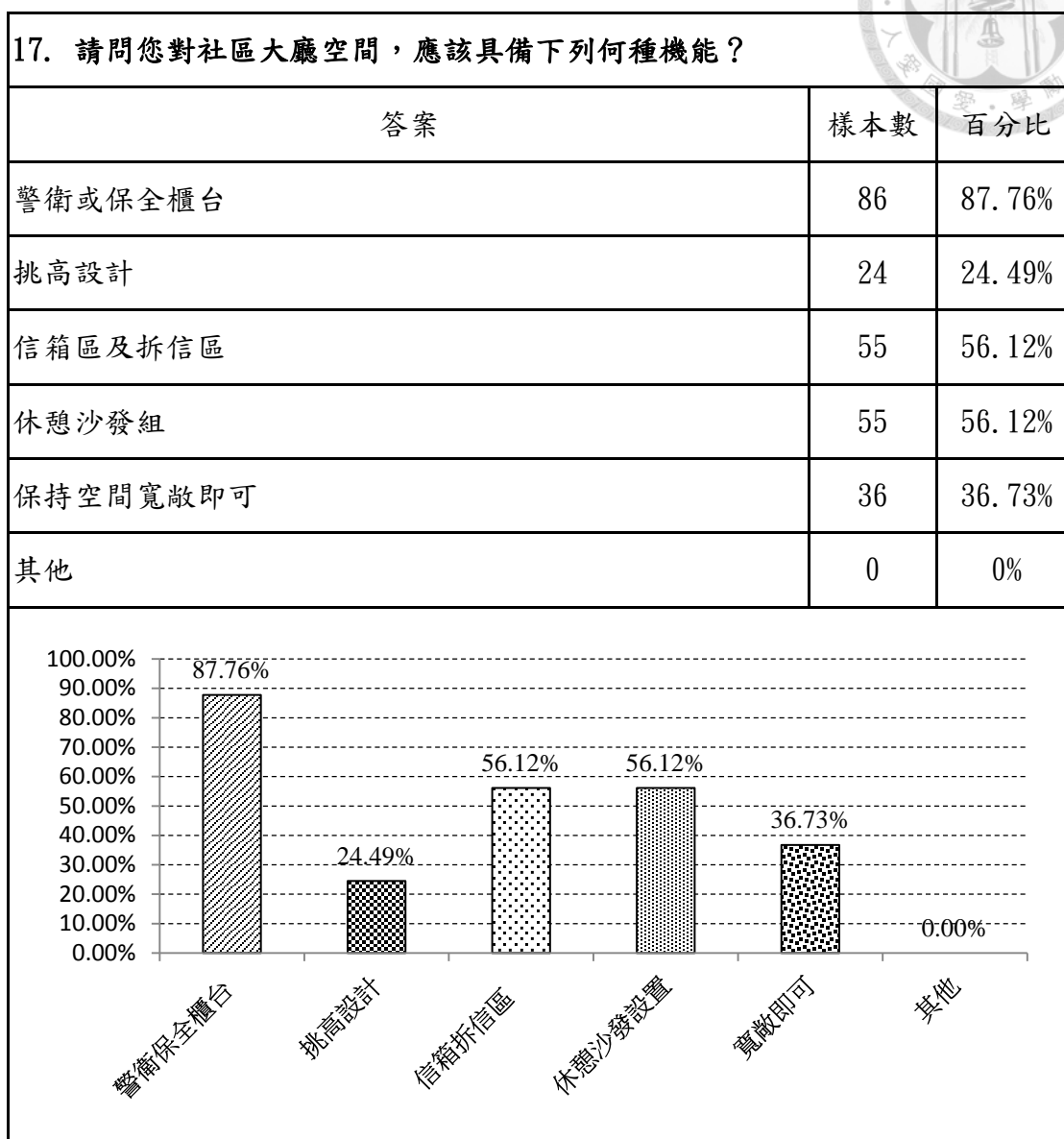


圖 4-8 對於社區大廳空間所應賦予的機能調查 (本研究整理)

就社區大廳空間的機能而言，以設置「警衛保全櫃台」所佔比例為最高 (87.76%)，可以大致推論民眾對於社區大廳空間的機能需求，仍就較偏向居家安全方面，反而與空間氣派程度相關的「挑高設計」僅佔不到 25%，如此反映民眾對社區大廳的機能仍朝向比較務實的考量。

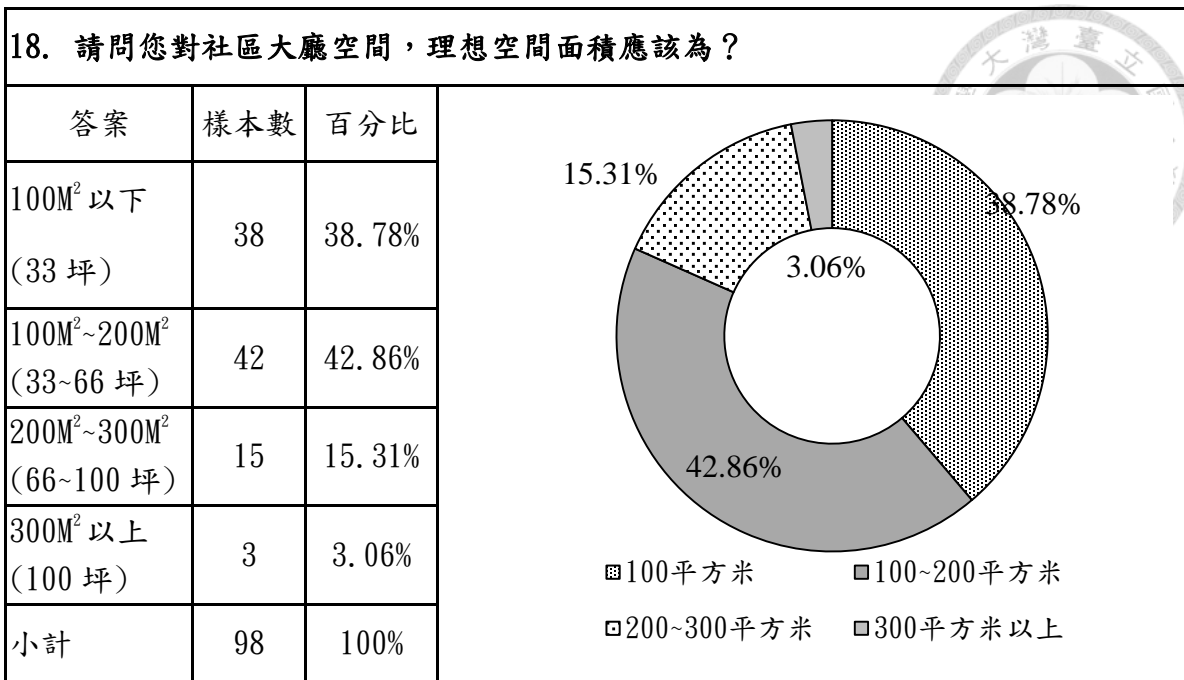


圖 4-9 對於社區大廳空間理想面積調查 (本研究整理)

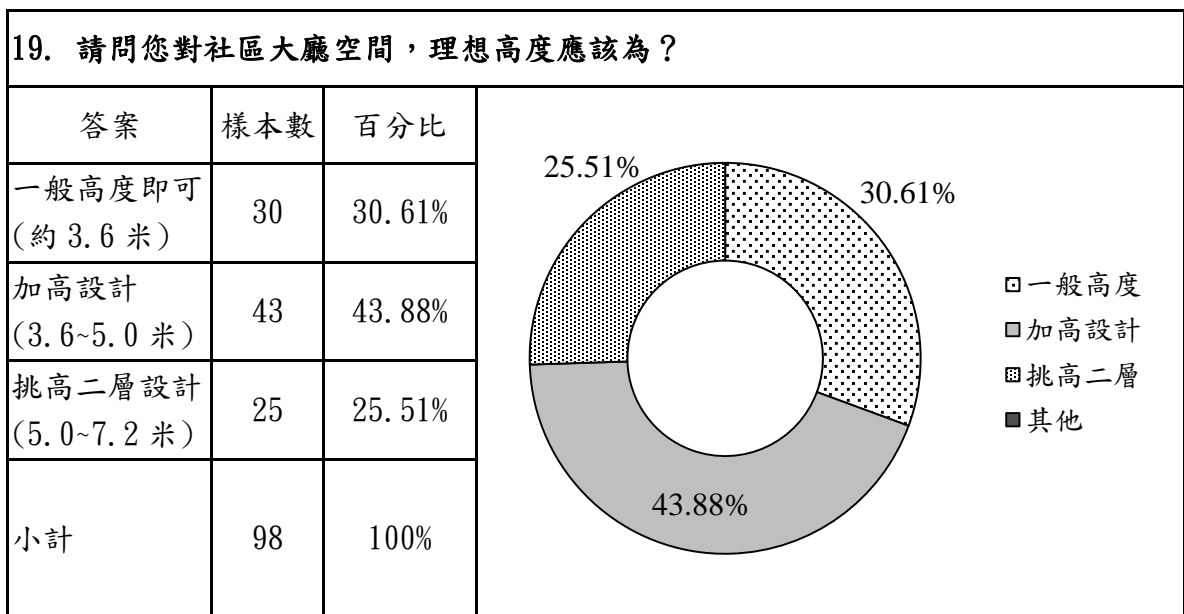
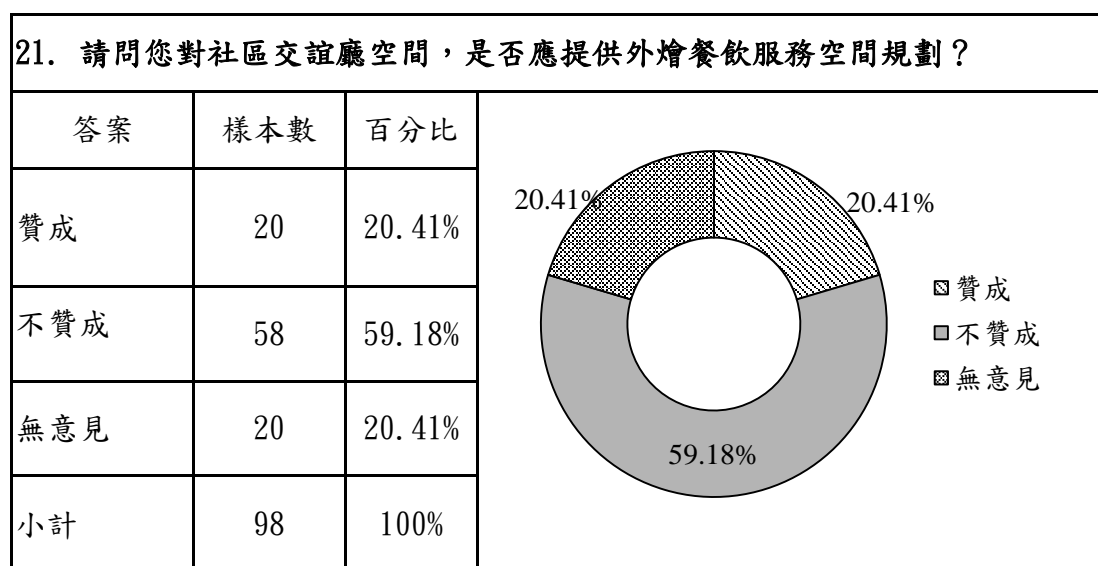
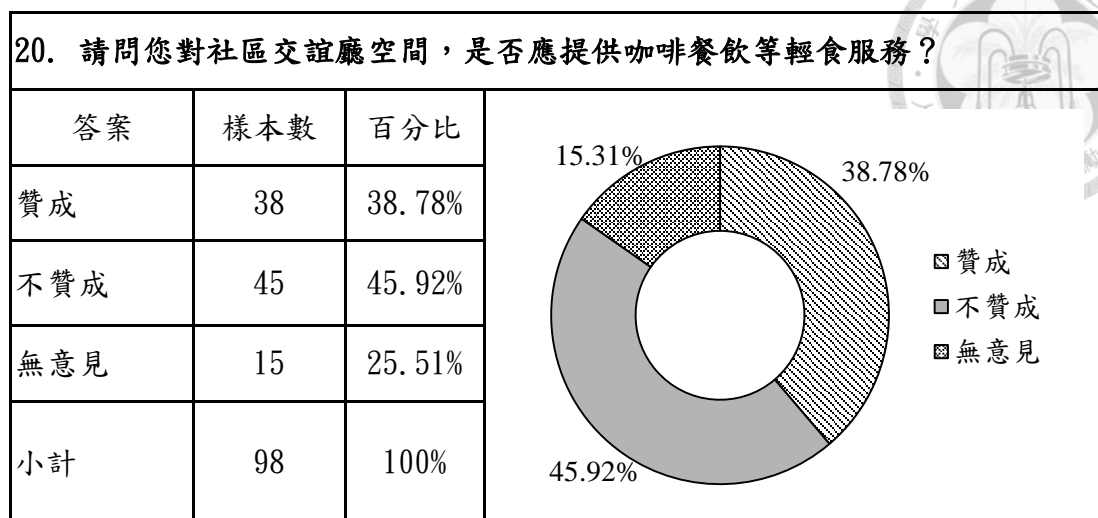


圖 4-10 對於社區大廳空間理想高度調查

就社區大廳空間的空間尺度而言，面積方面以「100 m²~200 m²」所佔比例為最高 (42.86%)，高度方面以「加高設計」項目為最高 (43.88%)。

(2) 接下來對於社區宴會廳空間的民眾，進一步探討其空間機能：



就社區交誼廳的空間機能而言，民眾不贊成社區交誼廳空間提供輕食服務（不贊成及無意見合計達七成），同樣民眾亦不贊成社區交誼廳空間提供外燴餐飲服務（不贊成及無意見合計達八成）。

(3) 接下來對於社區停車場空間，應該具備何種空間規劃：

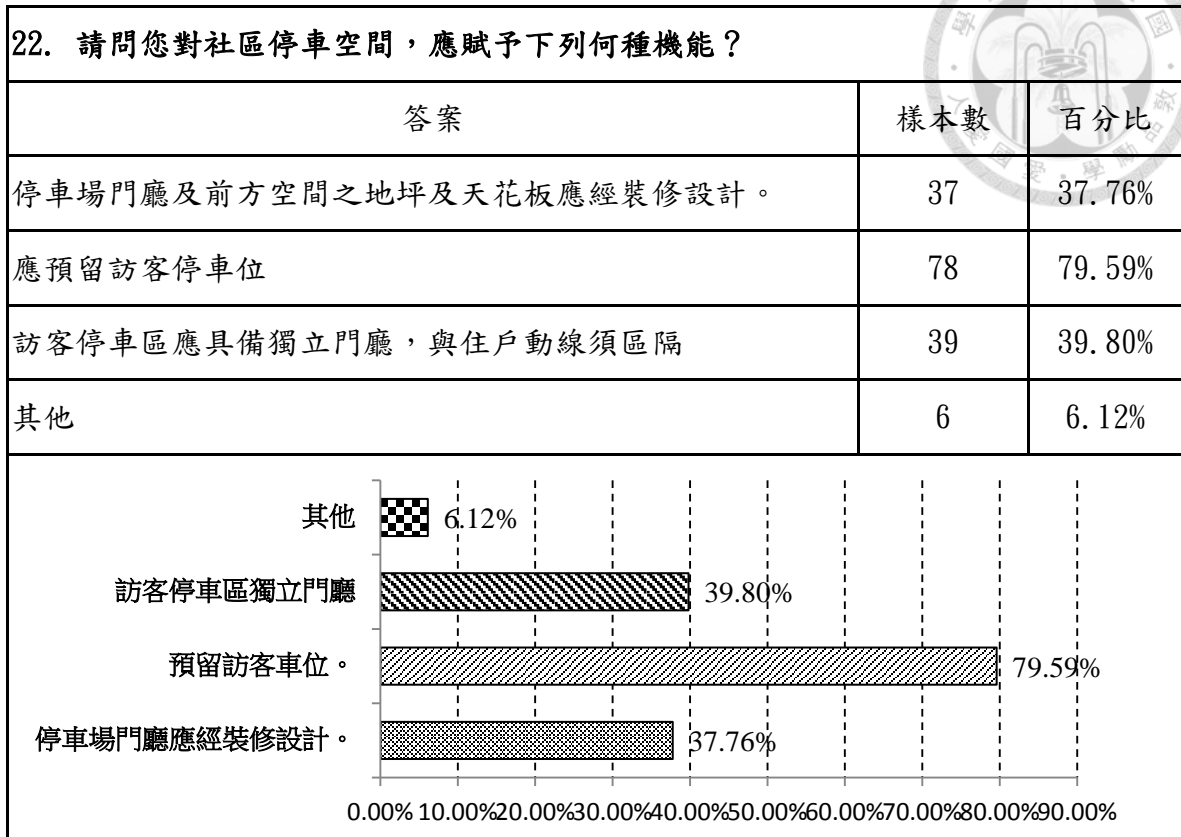


圖 4-13 對於社區地下停車空間所應賦予的機能調查

就社區停車空間機能而言，近八成民眾認為應設置訪客停車位空間，因此進一步針對訪客車位數量之問卷進行統計，以便利停車空間規劃模式之建立：

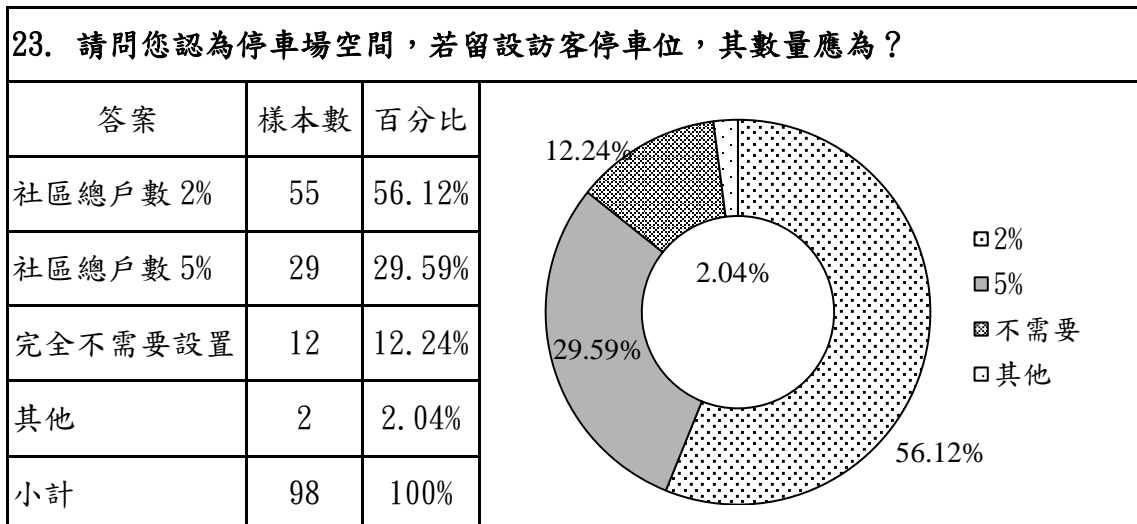


圖 4-14 對於停車空間若留設訪客車位，應留設數量調查

近六成民眾（56.12%）認為應設置數量為社區總戶數之 2% 為適當。

(4) 最後對於社區休閒類公共服務空間，下列哪些空間應該優先設置：

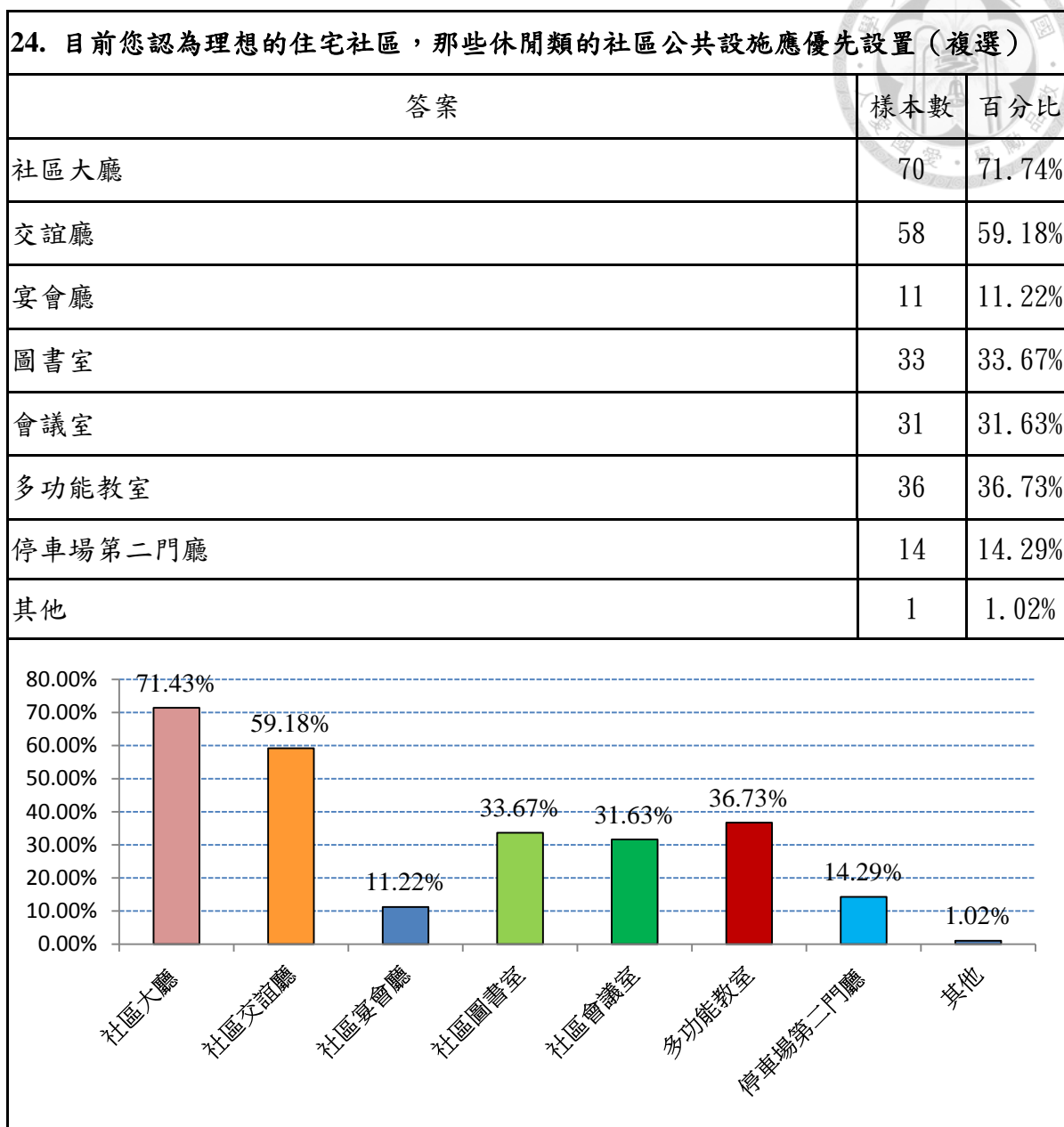
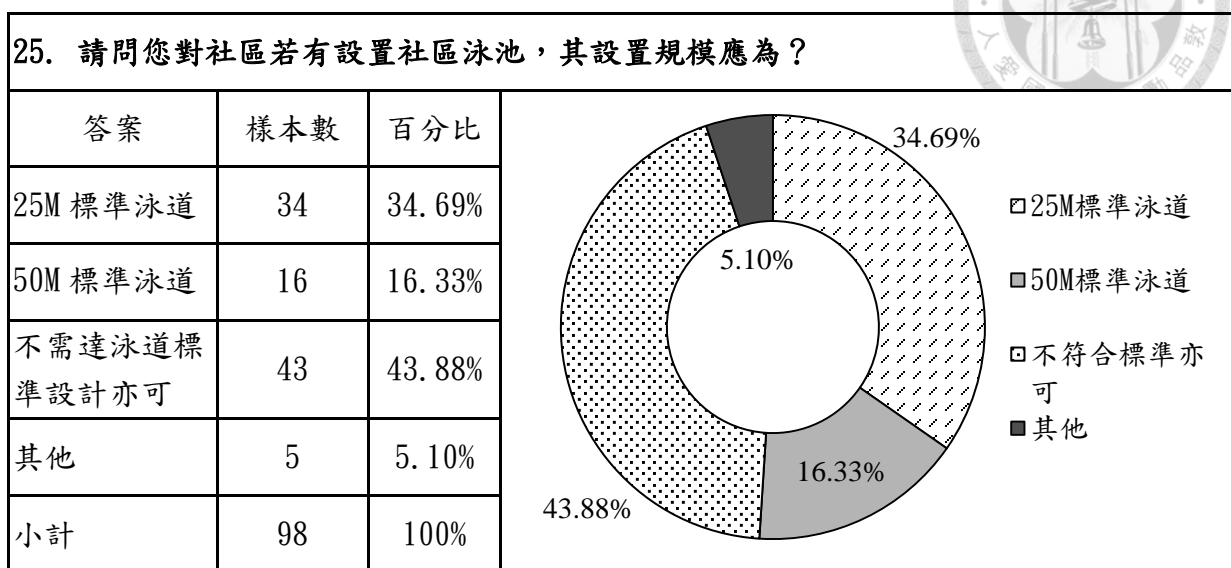


圖 4-15 對於休閒類社區服務空間應優先設置項目調查

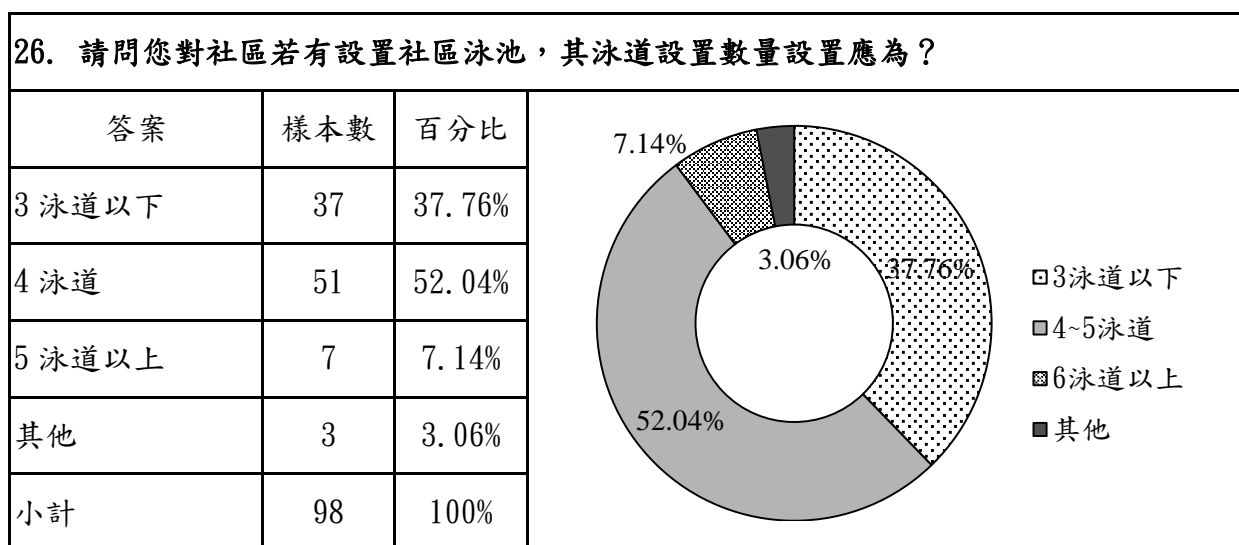
由調查結果得知，休閒類的社區公共服務空間中，「社區大廳」(71.43%) 及「社區交誼廳」(59.18%) 為一般大家所認為應優先設置的；「多功能教室」(36.73%) 居次。

3、運動類的社區公共設施建置程度意見調查：

(1) 首先對於游泳池設施，探討其空間機能及尺度：



由調查結果得知，多數民眾對若有「游泳池」設計，其泳道長度規模不限於標準規劃（25m 或 50m）之泳道設計。這點在規劃設計上值得留意。



另外多數民眾對若有「游泳池」設計，其泳道數量不限於標準規劃（25m 或 50m）之泳道設計。

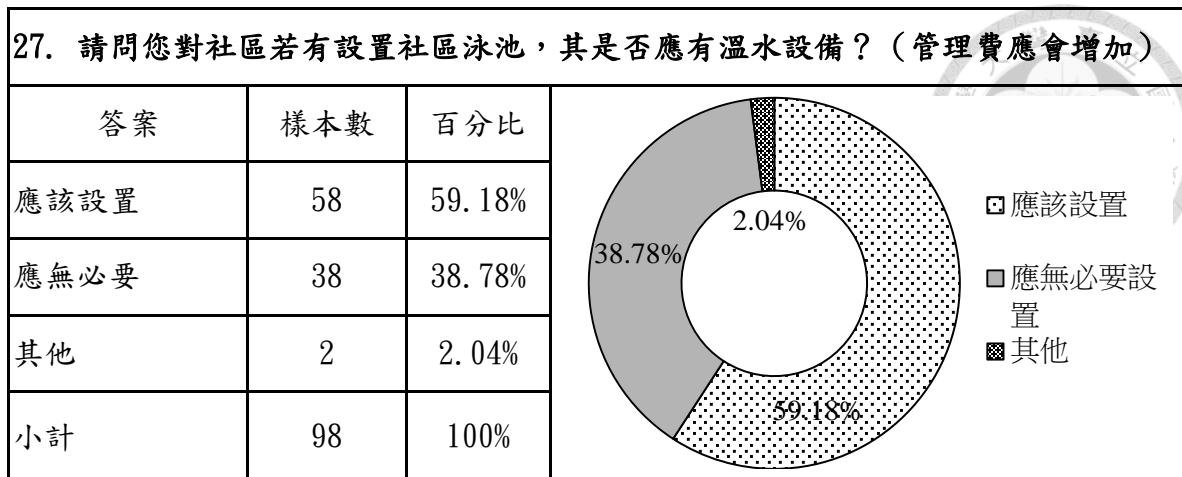


圖 4-18 對於社區游泳池是否應有溫水設備調查 (本研究整理)

今近六成民眾對若有「游泳池」設計，其是否應具備溫水設施持贊成意見。

(2) 對於若設置社區游泳池空間，下列哪些附屬空間應該優先設置：

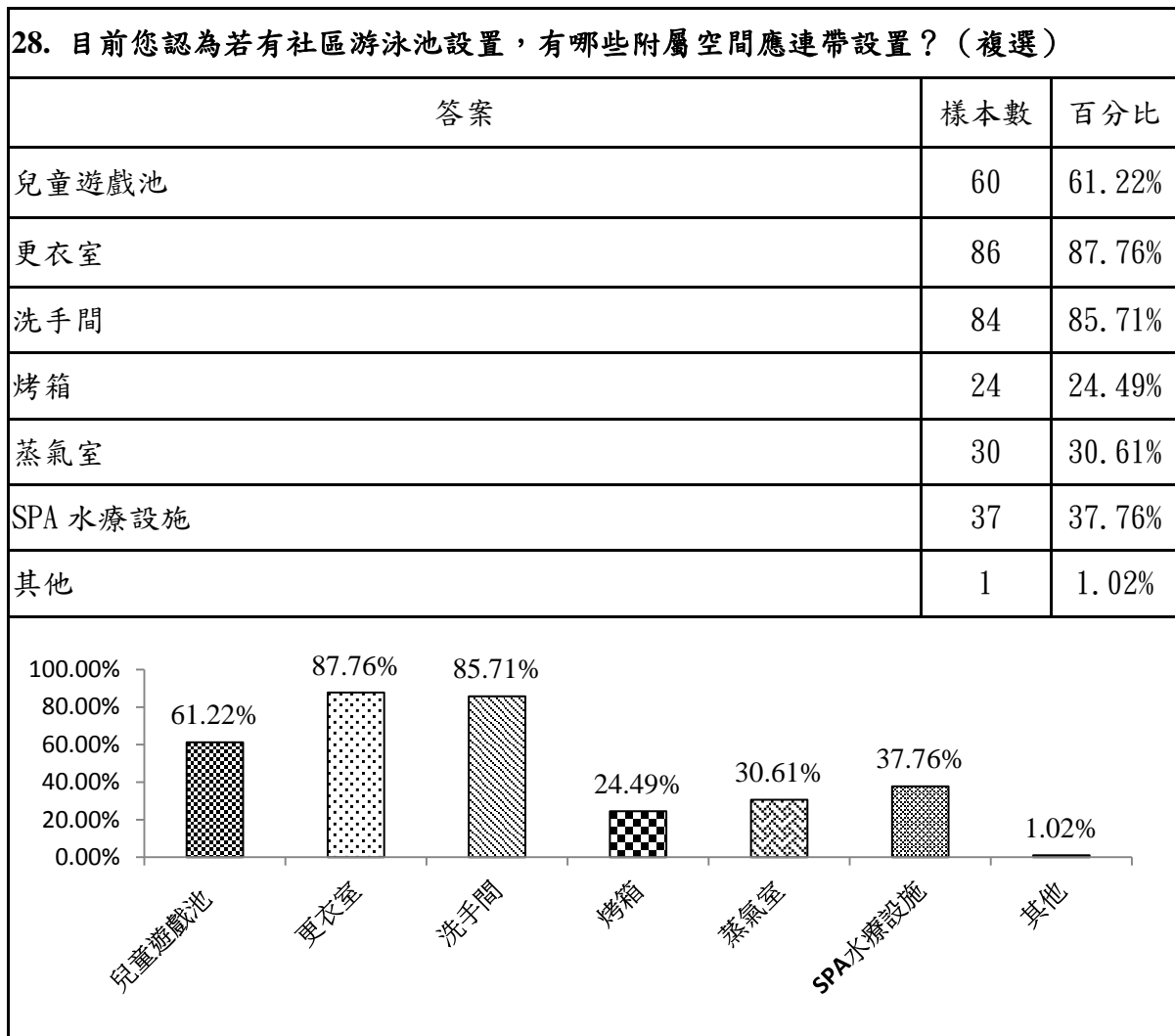


圖 4-19 社區游泳池項目所應附設的空間項目調查 (本研究整理)

由調查結果得知，若設置游泳池設施，其附屬空間中「更衣室」(87.76%)、「洗手間」(85.71%)為一般大家所認為應優先設置的；「兒童遊戲池」(61.22%)亦有六成民眾認為優先設置。

(3) 最後調查您認為理想的住宅社區，下列哪些運動類的社區公共設施為最常用到且應優先設置：

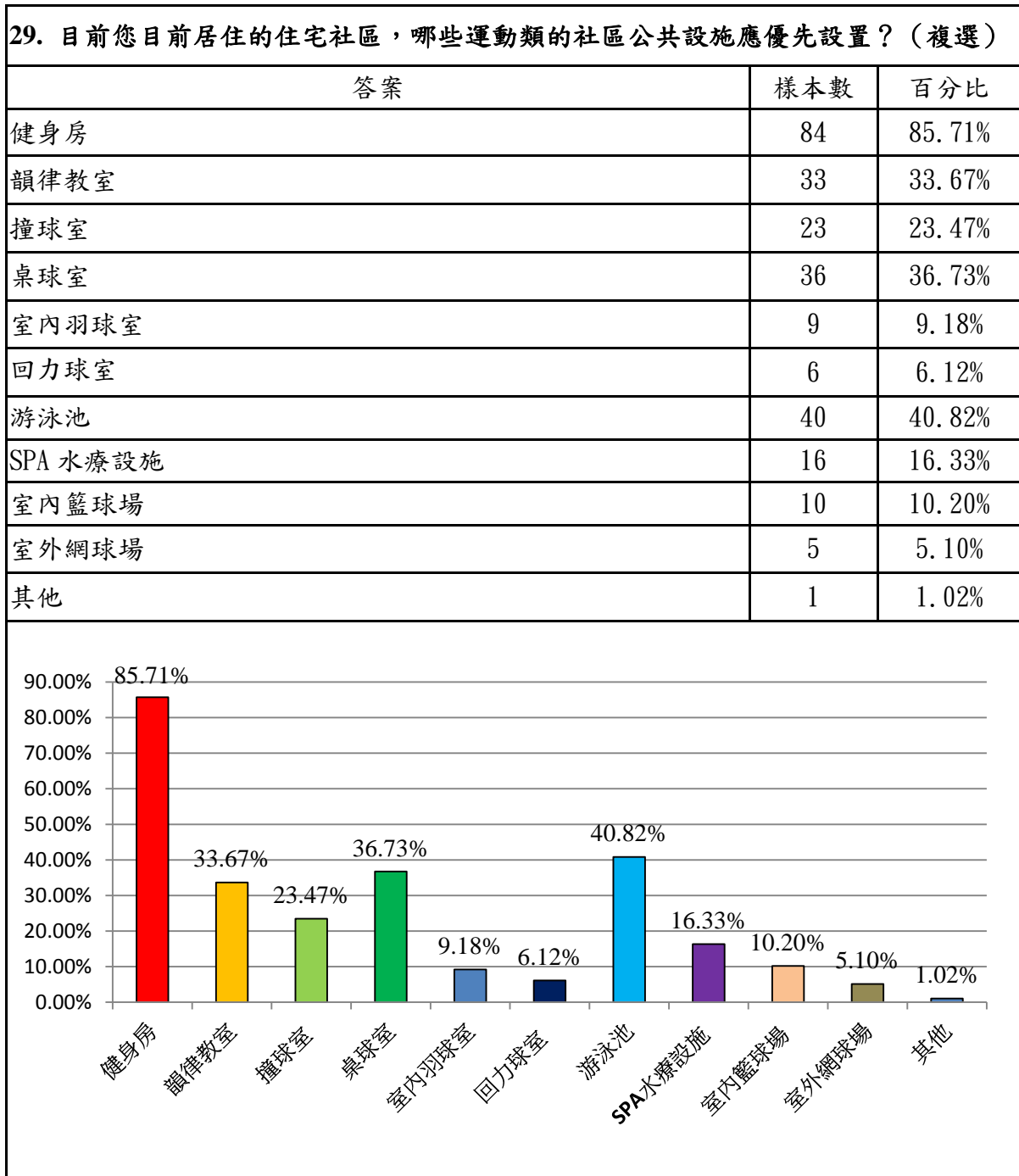


圖 4-20 運動類的社區公共設施應至少具備項目調查 (本研究整理)

在運動類社區公共設施中，有 85.71% 的受訪者認為應優先設置健身房設施，有 40.82% 的受訪者認為應設置游泳池設施。其次是桌球室（36.73%）亦有近四成民眾認為應優先設置。



4、娛樂類的社區公共設施建置程度意見調查：

(1) 首先對於社區視聽放映室設施，進一步探討其空間機能：

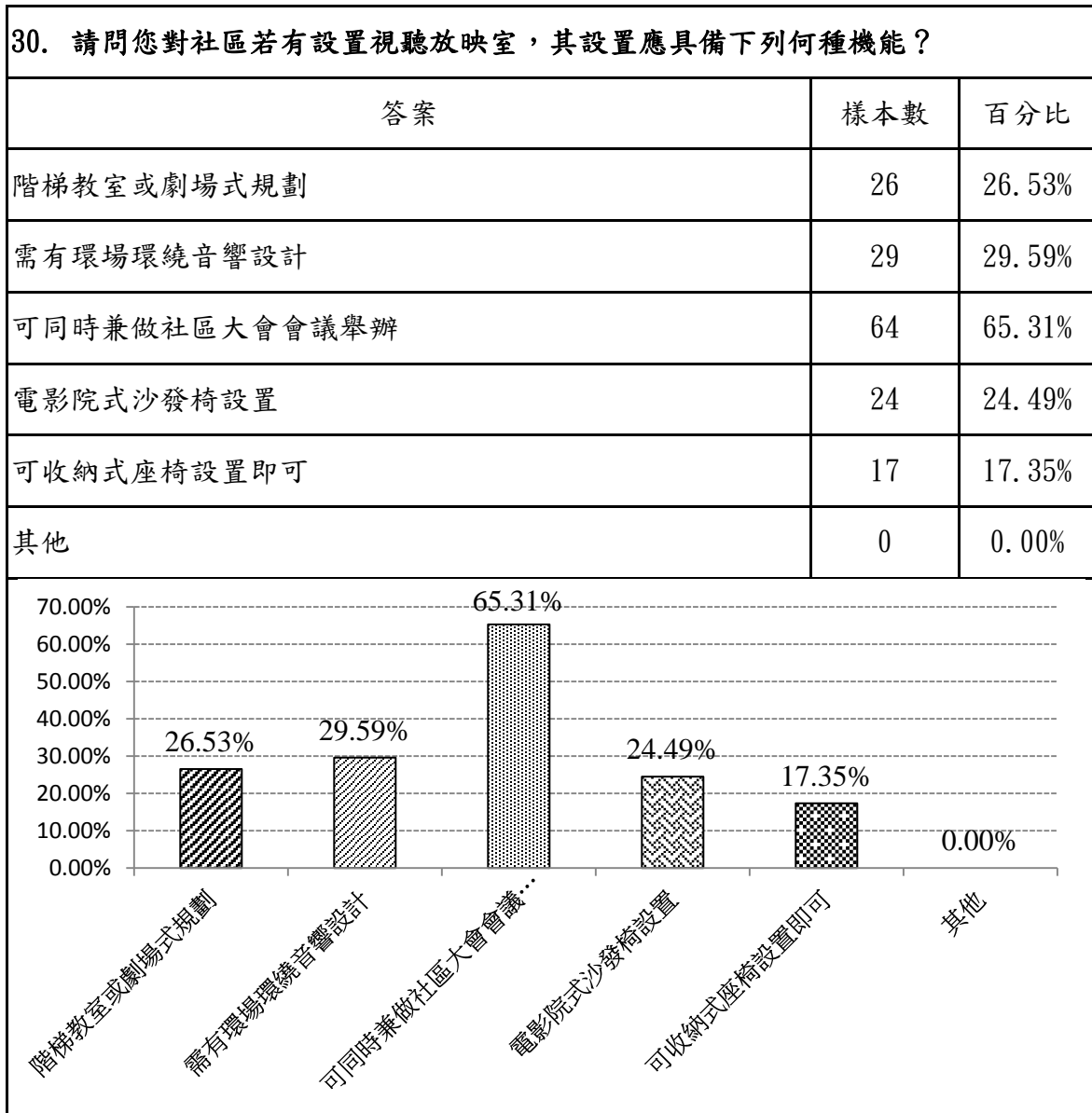
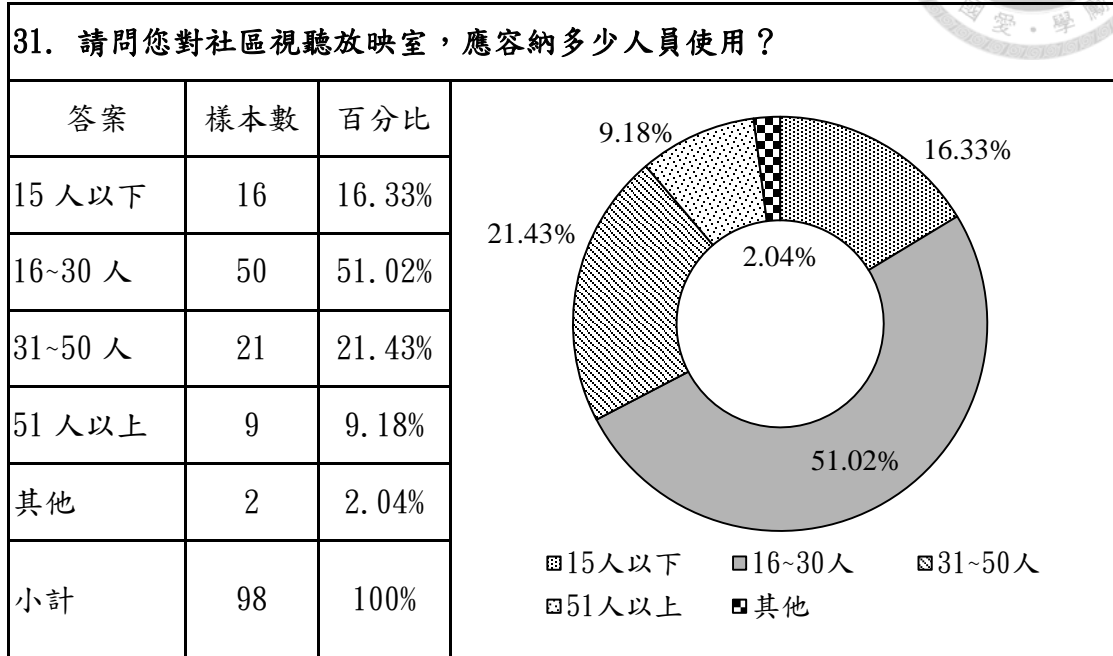


圖 4-21 對於社區視聽放映室所應賦予的機能調查 (本研究整理)

就社區放映室空間的機能而言，以設置「可同時兼作社區大會會議場地」所佔比例為最高（65.31%），可以大致推論民眾對於社區放映室空間的機能需求，仍就較偏向實用方面，反而與劇場空間相關的「階梯教室」及「環場音響設計」

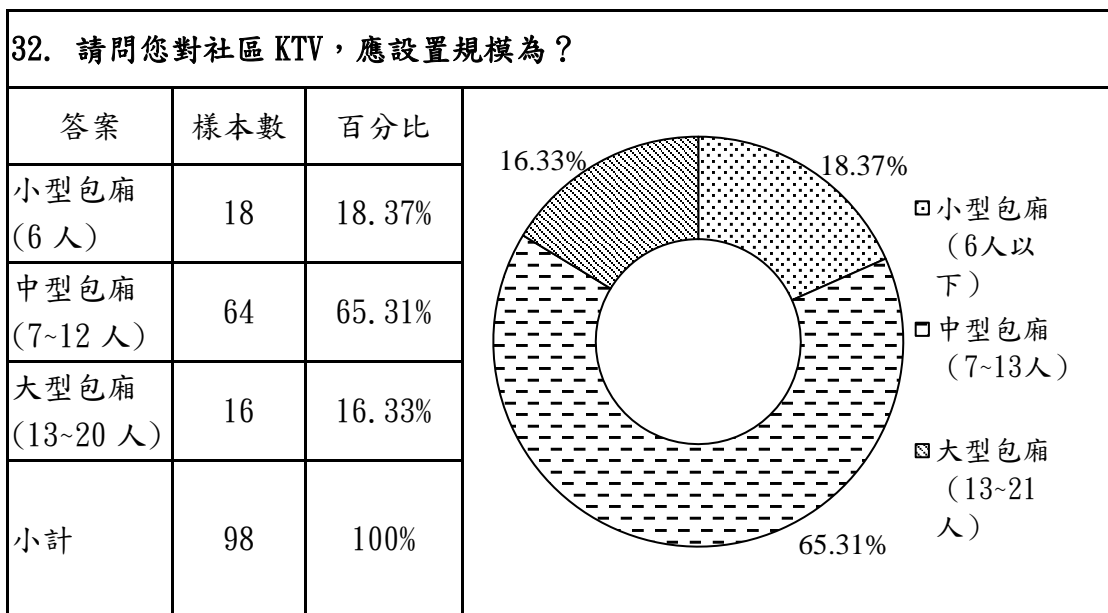
等項目僅佔不到 30%，如此反映民眾對社區放映室的機能仍朝向比較務實的考量。

(2) 接下來對於社區視聽放映室的規模，應容納多少人員使用調查：



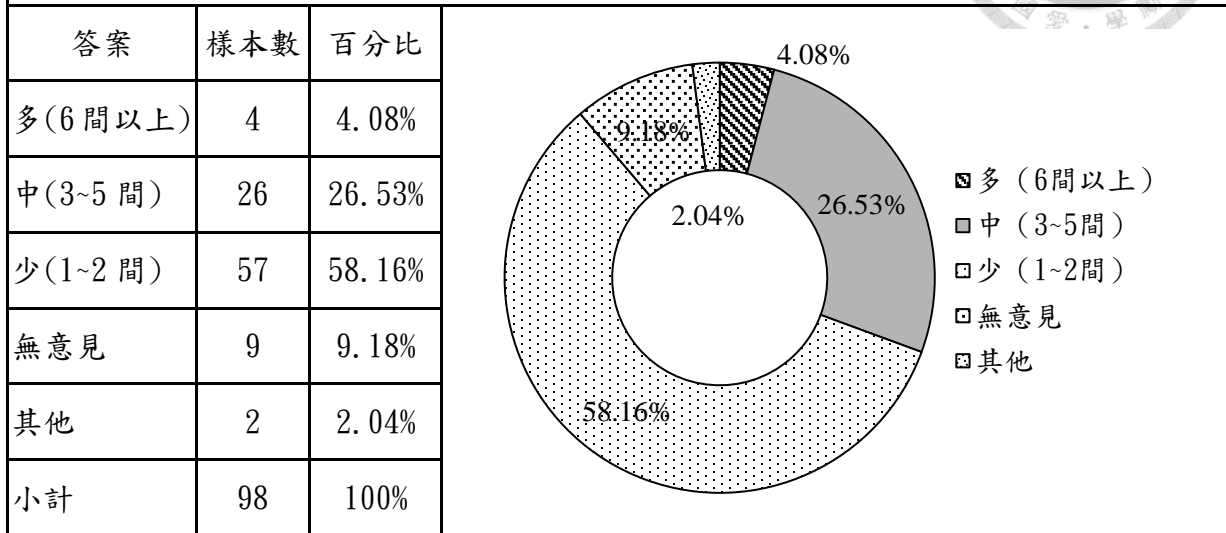
由調查結果得知，若設置社區視聽放映室，超過半數民眾 (51.02%) 認為應以容納 16~30 人為適當。

(3) 接下來對於社區 KTV 的設置規模調查：



由調查結果得知，若設置社區 KTV 設施，超過六成受訪民眾（65.31%）認為包廂的規模應以中型包廂（容納 7~12 人）方式規劃為適當。

33. 請問您對社區 KTV，其設置間數應為？



由調查結果得知，若設置社區 KTV 設施，將近六成受訪民眾（58.16%）認為設置的間數應以 1~2 間為宜。

(4) 進而探討對於社區兒童遊戲室的設置需求調查：

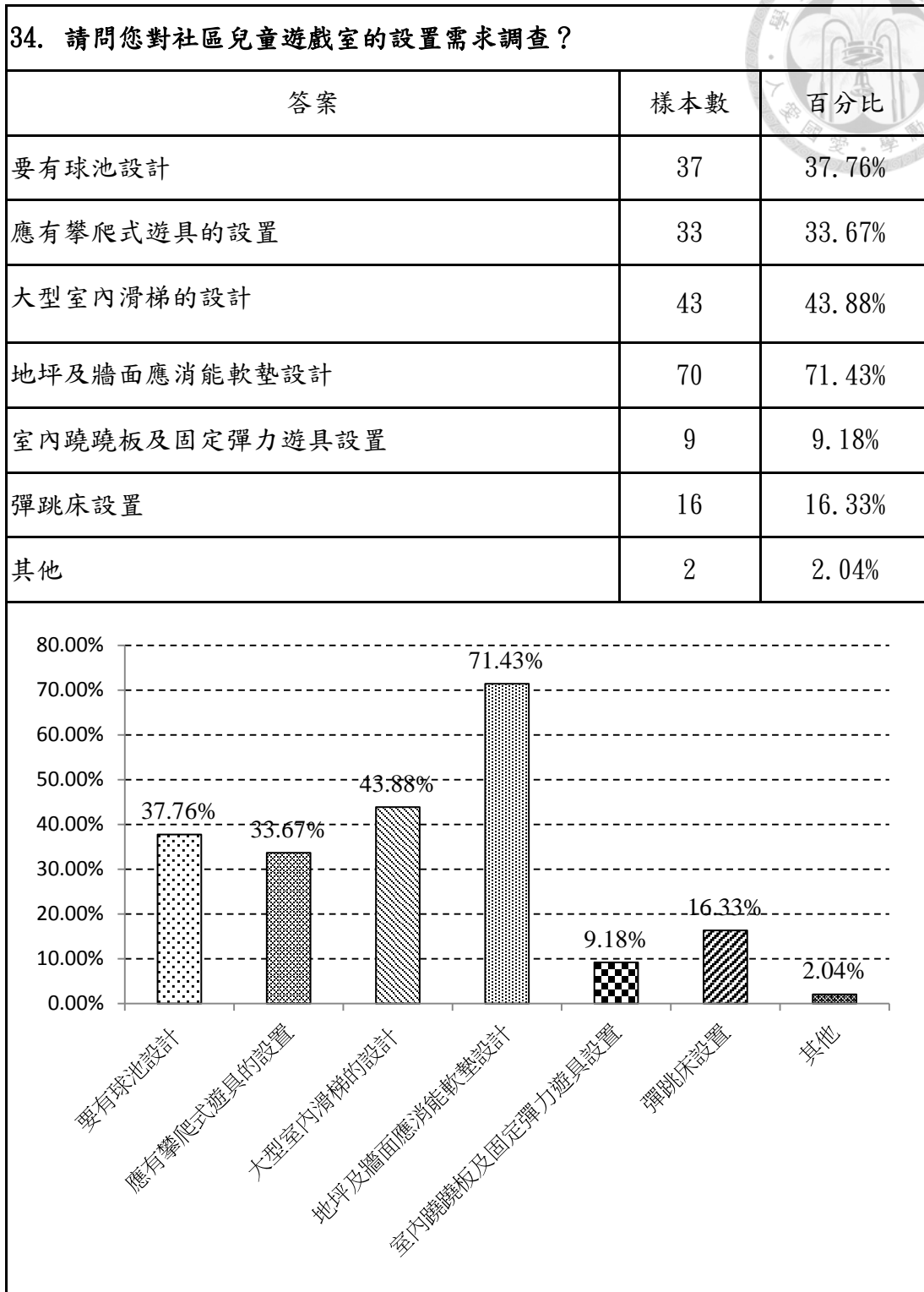


圖 4-25 對於社區兒童遊戲室的設置需求調查

(本研究整理)

(5) 最後調查您認為理想的住宅社區，下列哪些娛樂類的社區公共設施為最常使用到且應優先設置：

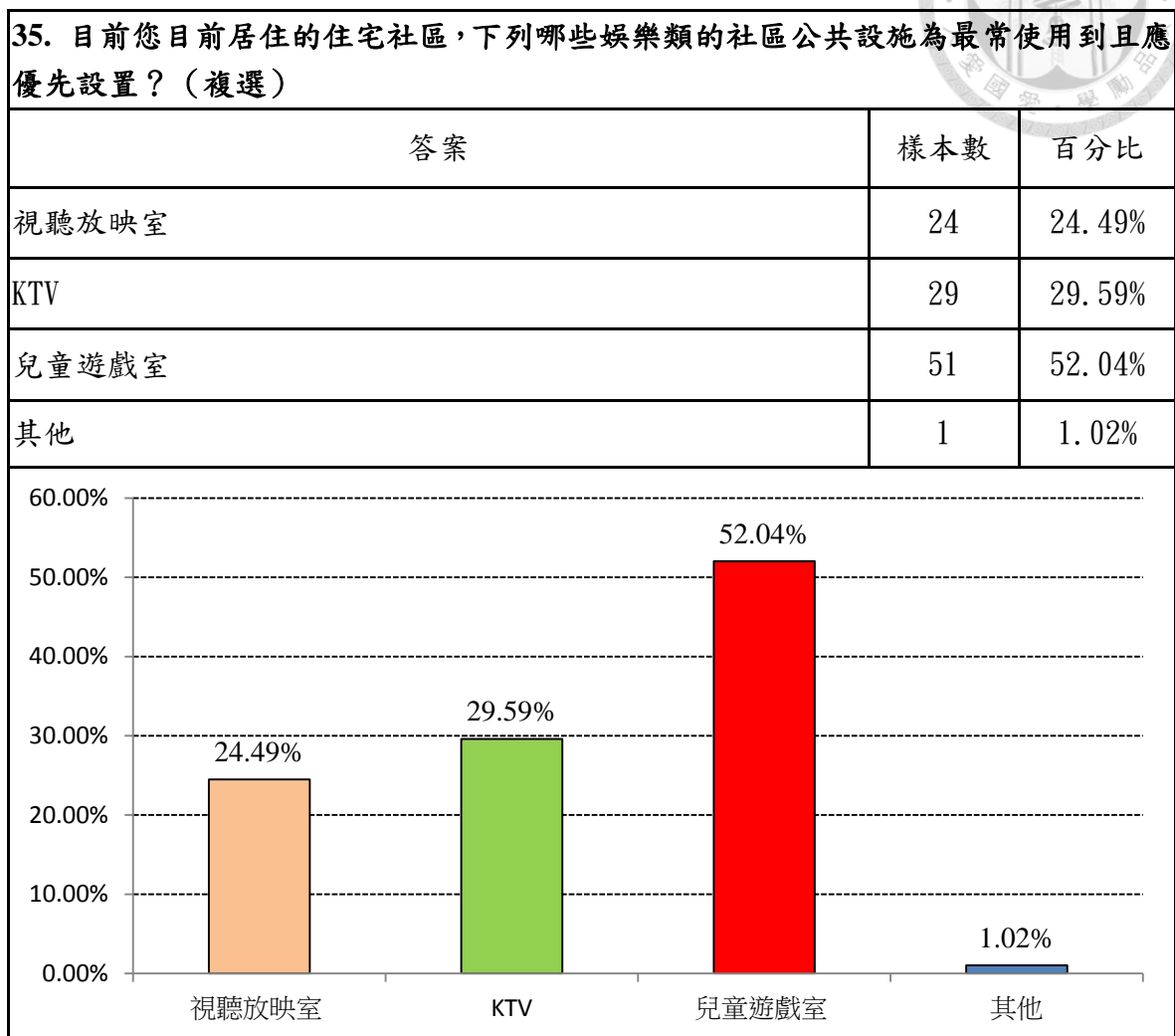


圖 4-26 娛樂類的社區公共設施優先設置項目調查

在娛樂類的社區公共設施中，有 52.04% 的受訪者認為應優先設置兒童遊戲室設施，不到三成的受訪者認為應設置 KTV 設施及視聽放映室設施。

4.2 社區使用者問卷交叉分析

交叉分析中，考量分析的確實性，在選擇最常使用且優先設置的社區公共服務空間項目中，其選擇亦可視為具有潛在需要性，因此本研究在此將「最常使用且優先設置」轉換為「需要」的信號，以進行分析。



1、休閒類社區公共設施項目是否符合需求

- 我們可由使用者問卷 24 題（詳圖 4-15）：「社區使用者認為「社區大廳」空間應優先設置」，配合使用者問卷 13 題（詳表 4-1）：「您目前的居住的社區中，已經具備下列哪些休閒類社區公共服務空間」，來探討使用者目前所居住社區的社區大廳空間是否符合需求，其觀察值處理摘要如下表示，分析結果如表 4-2 所示：

有效的		遺漏值		總合	
各數	百分比	各數	百分比	各數	百分比
98	100%	0	0%	98	100%

表 4-2 「社區大廳」需求關聯表

		已經具備公共服務空間 (社區大廳)				總合	
		已有		尚無			
空間需求 (社區大廳)	不需要	13	46.42%	15	53.57%	28	28.57%
	需要	23	32.86%	47	67.14%	70	71.43%
總合		36	36.73%	62	63.27%	98	100.0%

問卷中可看出大多數(63.27%)的民眾所居住的社區未具備「社區大廳」的公共服務空間，從需求性來看多數民眾對於「社區大廳」的需求也較高(71.43%)，其中又以 67.14%認為「應優先設置」卻尚未具備此項公設空間，因此可合理的推論出「社區大廳」是社區使用者休閒類公共服務設施需求設施，此項公共服務設施應為未來規劃時之主要重點。

- 同樣的我們可再將使用者問卷 24 題 (詳圖 4-15):「社區使用者認為「社區交誼廳」空間應優先設置」,配合使用者問卷 13 題 (詳表 4-1):「您目前的居住的社區中,已經具備下列哪些休閒類社區公共服務空間」:來探討使用者目前所居住社區的「社區交誼廳」空間是否符合需求,其觀察值處理摘要如下表示,分析結果如表 4-3 所示:

有效的		遺漏值		總合	
各數	百分比	各數	百分比	各數	百分比
98	100%	0	0%	98	100%

表 4-3 社區交誼廳需求關聯表

		已經具備公共服務空間 (社區交誼廳)				總合	
		已有		尚無			
空間需求 (社區交誼廳)	不需要	23	57.50%	17	42.50%	40	40.82%
	需要	17	29.31%	41	70.69%	58	59.18%
總合		40	40.81%	58	59.18%	98	100.0%

問卷中可看出大多數(59.18%)的民眾所居住的社區未具備「社區交誼廳」的公共服務空間,從需求性來看多數民眾對於「社區交誼廳」的需求也較高(59.18%),其中又以 70.69%認為應優先設置卻尚未具備此項公設空間,因此,可合理的推論出「社區交誼廳」是使用者休閒類公共服務設施中優先需求設施,此項公共服務設施應為未來規劃時之主要重點。

- 再者我們可再將使用者問卷 24 題 (詳圖 4-15):「社區使用者認為「多功能教室」空間應優先設置」,配合使用者問卷 13 題 (詳表 4-1):「您目前的居住的社區中,已經具備下列哪些休閒類社區公共服務空間」:來探討使用者目前所居住社區的「多功能教室」空間是否符合需求,其觀察值處理摘要如下表示,分析結果如表 4-4 所示:

有效的		遺漏值		總合	
各數	百分比	各數	百分比	各數	百分比
98	100%	0	0%	98	100%

表 4-4 多功能教室需求關聯表

		已經具備公共服務空間 (多功能教室)				總合	
		已有		尚無			
空間需求 (多功能教室)	不需要	6	9.68%	56	90.32%	62	63.27%
	需要	14	38.89%	22	61.11%	36	36.73%
總合		20	20.41%	78	79.59%	98	100.0%

問卷中可看出大多數(79.59%)的民眾所居住的社區未具備「多功能教室」的公共服務空間,從需求性來看多數民眾對於「多功能教室」的需求未達四成(36.73%),但是其中又有 61.11%認為應優先設置卻尚未具備此項公設空間,所以可合理的推論出「多功能教室」是社區使用者覺得並不是這麼需要但卻也是多數民眾尚未具備的社區公共設施,對於社區使用者來說也許不是非常重要,因此在未來規劃時之暫時將此項目列入次要設施規劃。

- 最後我們可以經由使用者問卷 24 題（詳圖 4-15）：「社區使用者認為那些休閒類的社區公共服務空間應優先設置」，配合使用者問卷 13 題（詳表 4-1）：「您目前的居住的社區中，已經具備下列哪些休閒類社區公共服務空間」：來探討社區使用者目前所居住社區的社區公共服務空間是否符合需求，其觀察值處理摘要如下表示，分析結果如圖 4-27 所示：

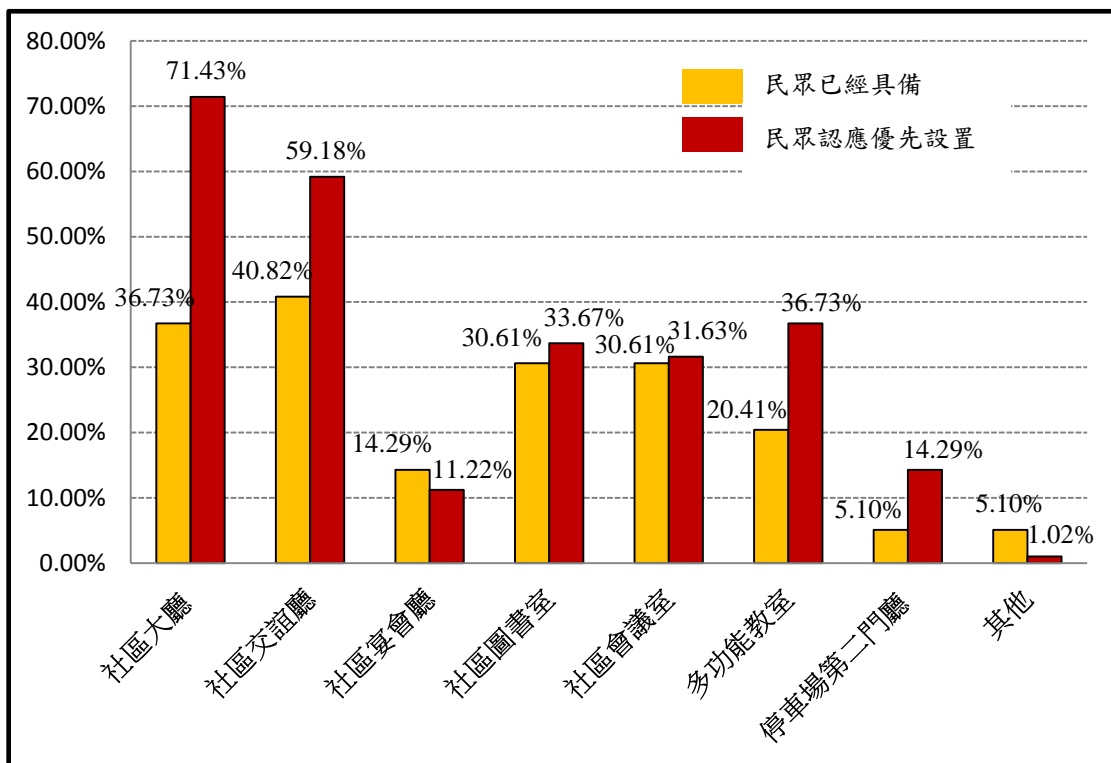


圖 4-27 民眾對休閒類公共設施需求關聯表

由上表可以觀察出，社區使用者居住空間大多無社區公共服務空間，其最高項目「社區交誼廳」亦僅占 40.82% 比例，然相對而言「社區大廳」及「社區交誼廳」的需求卻分別高達 71.43% 與 59.18%，與現有的比例高出將近 20%，可見此二項目應該是未來規劃的重點；另外「多功能教室」項目上，其需求為 36.73%，實際現有的比例僅佔 20.41%，同樣亦有高達 16% 左右的需求度，值得留意。

至於「社區圖書室」與「社區會議室」項目雖然現有比例達 30.61%，

但是需求程度似乎差距不大（分別是 33.67%與 31.63%），表示社區使用者對此二項社區公共設施的需求度較平緩，此點應可在未來規劃適度反映。

2、運動類社區公共設施項目是否符合需求

- 另外我們可再將使用者問卷 29 題（詳圖 4-20）：「社區使用者認為「健身房」空間應優先設置」，與使用者問卷 13 題（詳表 4-1）：「調查民眾現居住的社區具備哪些項目的運動類社區公共服務空間」，來探討「健身房」的公共服務設施是否符合需求，其觀察值處理摘要如下表示，分析結果如表 4-5 所示：

有效的		遺漏值		總合	
各數	百分比	各數	百分比	各數	百分比
98	100%	0	0%	98	100%

表 4-5 社區健身房與需求關聯表

		既有公共服務空間 (社區健身房)				總合	
		已有		尚無			
空間需求 (健身房)	不需要	3	21.43%	11	78.57%	14	14.29%
	需要	23	27.38%	61	72.62%	84	85.71%
總合		26	26.53%	72	73.47%	98	100.0%

問卷中可看出大多數(73.47%)的民眾所居住的社區未具備「社區健身房」的公共服務空間，從需求性來看多數民眾對於「社區健身房」的需求也較高(85.71%)，其中又以 72.67%認為實用卻尚未具備此項公設空間，因此，可合理的推論出「社區健身房」乃是社區使用者運動類公共設施中優先需要項目，此項設施應為未來規劃時之主要重點。

- 另外我們可再將使用者問卷 29 題 (詳圖 4-20):「社區使用者認為「社區游泳池」空間應優先設置」,與使用者問卷 13 題 (詳表 4-1):「調查民眾現居住的社區具備哪些項目的運動類社區公共服務空間」,來探討「社區游泳池」的社區公共服務設施是否符合需求,其觀察值處理摘要如下表示,分析結果如表 4-67 所示:

有效的		遺漏值		總合	
各數	百分比	各數	百分比	各數	百分比
98	100%	0	0	98	100%

表 4-6 社區游泳池需求關聯表

		既有公共服務空間 (社區游泳池)				總合	
		已有		尚無			
空間需求 (社區游泳池)	不需要	9	15.52%	49	84.48%	58	59.18%
	需要	19	47.50%	21	52.50%	40	40.82%
總合		28	28.57%	70	71.43%	98	100.0%

問卷中可看出大多數(71.43%)的民眾所居住的社區未具備「社區游泳池」的公共服務空間,從需求性來看多數民眾對於「社區游泳池」的需求未達五成(40.82%),但是其中僅有 52.50%認為應優先設置卻尚未具備此項公設空間,所以可合理的推論出「社區游泳池」是使用者覺得並不是這麼需要但卻也是多數民眾尚未具備的運動類的社區公共設施,對於社區使用者來說不是非常重要,因此在暫時將此項目列入次要設施規劃。

- 我們可再將使用者問卷 29 題（詳圖 4-20）：「使用者認為「社區桌球室」空間應優先設置」，與社區使用者問卷 13 題（詳表 4-1）：「調查民眾現居住的社區具備哪些項目的運動類社區公共服務空間」，來探討「社區桌球室」的社區公共服務設施是否符合需求，其觀察值處理摘要如下表示，分析結果如表 4-7 所示：

有效的		遺漏值		總合	
各數	百分比	各數	百分比	各數	百分比
98	100%	0	0	98	100%

表 4-7 社區桌球室需求關聯表

		既有公共服務空間 (社區桌球室)				總合	
		已有		尚無			
空間需求 (社區桌球室)	不需要	2	3.23%	60	96.77%	62	63.27%
	需要	15	41.67%	21	58.33%	36	36.73%
總合		17	17.35%	81	82.65%	98	100.0%

問卷中可看出大多數(82.65%)的民眾所居住的社區未具備「社區桌球室」的公共服務空間，從需求性來看多數民眾對於「社區桌球室」的需求未達四成(36.73%)，但是其中又有尚未具備此項公設空間之民眾中僅有 58.33%，認為應優先設置「社區桌球室」，所以可合理的推論出「社區桌球室」是使用者覺得並不是這麼需要但卻也是多數民眾尚未具備的運動類的社區公共設施，對於使用者來說不是非常重要，因此將此項目列入次要設施規劃。

- 最後我們再由使用者問卷 29 題（詳圖 4-20）：「社區使用者認為那些運動類的社區公共服務空間應優先設置」，配合使用者問卷 13 題（詳表 4-1）：「您目前的居住的社區中，已經具備下列哪些運動類社區公共服務空間」：來探討使用者目前所居住社區的社區公共服務空間是否符合需求，其觀察值處理摘要如下表示，分析結果如圖 4-28 所示：

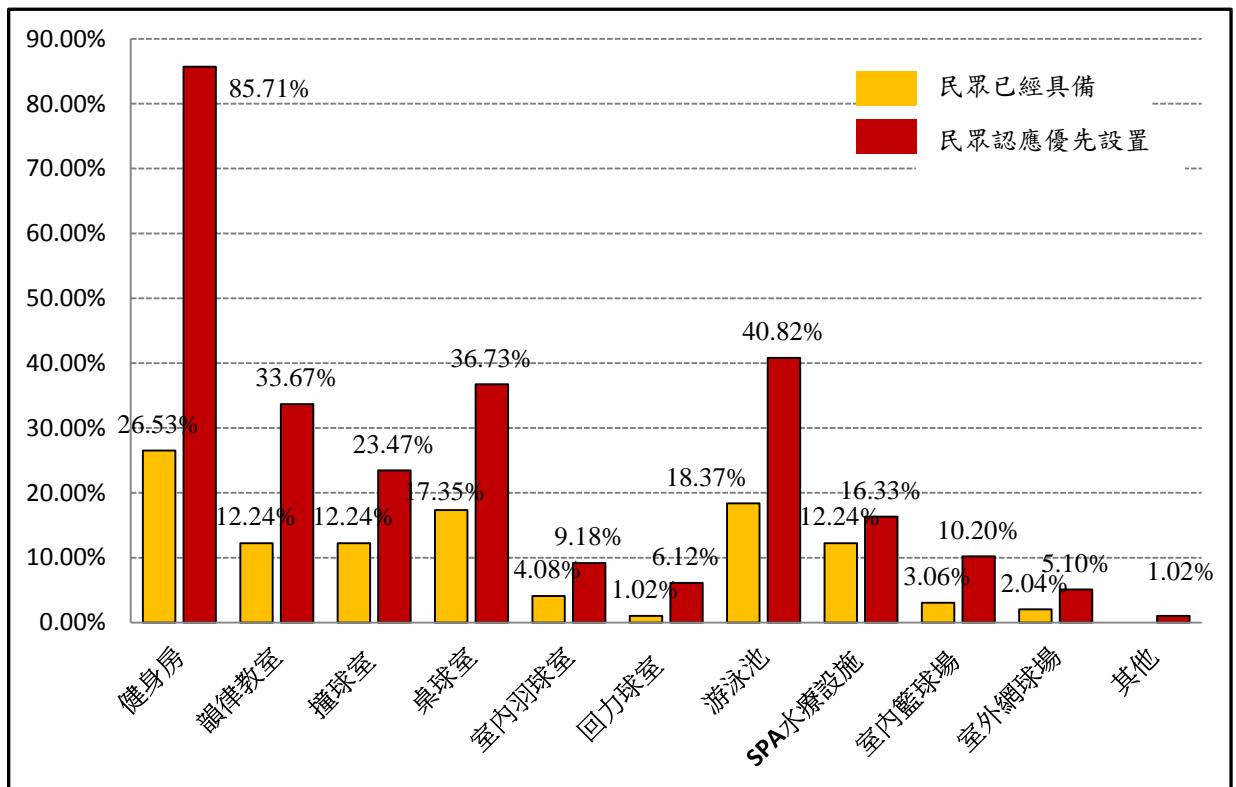


圖 4-28 民眾對運動類公共設施需求關聯表

由上表可以觀察出，民眾已具備的運動型公共設施其最高項目「健身房」亦僅占 26.53% 比例，由此可以得知民眾居住空間大多無運動型的社區公共服務空間；但「健身房」需求卻高達 85.71%，與現有的比例（26.53%）高出將近 60% 的差距，可見民眾對「健身房」有極高度的需求度，故此項目應該是未來規劃的重點。

另外「游泳池」、「桌球室」及「韻律教室」項目上，其需求程度多為 33%~40%，實際現有的比例則僅佔 20% 以下，同樣亦有高達將近 20% 左右的

需求度，故此三項似乎並不是民眾關注的重點，因此暫時列入次要設施規劃。



3、娛樂類社區公共設施項目是否符合需求

- 我們將使用者問卷 35 題（詳圖 4-26）：「社區使用者認為「兒童遊戲室」空間應優先設置」，與使用者問卷 13 題（詳表 4-1）：「調查民眾現居住的社區具備哪些項目的娛樂類社區公共服務空間」，來探討「兒童遊戲室」的社區公共服務設施是否符合需求，其觀察值處理摘要如下表示，分析結果如表 4-8 所示：

有效的		遺漏值		總合	
各數	百分比	各數	百分比	各數	百分比
98	100%	0	0	98	100%

表 4-8 兒童遊戲室需求關聯表

		既有公共服務空間 (兒童遊戲室)				總合	
		已有		尚無			
空間需求 (兒童遊戲室)	不需要	10	21.28%	37	78.72%	47	47.96%
	需要	13	25.49%	38	74.51%	51	52.04%
總合		23	23.47%	75	76.53%	98	100.0%

問卷中可看出大多數(76.53%)的民眾所居住的社區未具備「兒童遊戲室」的公共服務空間，從需求性來看，多數民眾對於「兒童遊戲室」的需求達五成以上(52.04%)，然此空間其中尚未具備此項公設空間之民眾中有 74.51%認為應優先設置，因此可合理的推論出「兒童遊戲室」是使用者娛樂類公共服務設施需求設施，此項公共服務設施應為未來規劃時之主要重點。

- 最後我們再由使用者問卷 35 題 (詳圖 4-26):「社區使用者認為那些娛樂類的社區公共服務空間應優先設置」,配合使用者問卷 13 題 (詳表 4-1):「您目前的居住的社區中,已經具備下列哪些娛樂類社區公共服務空間」:來探討使用者目前所居住社區的社區公共服務空間是否符合需求,其觀察值處理摘要如下表示,分析結果如圖 4-29 所示:

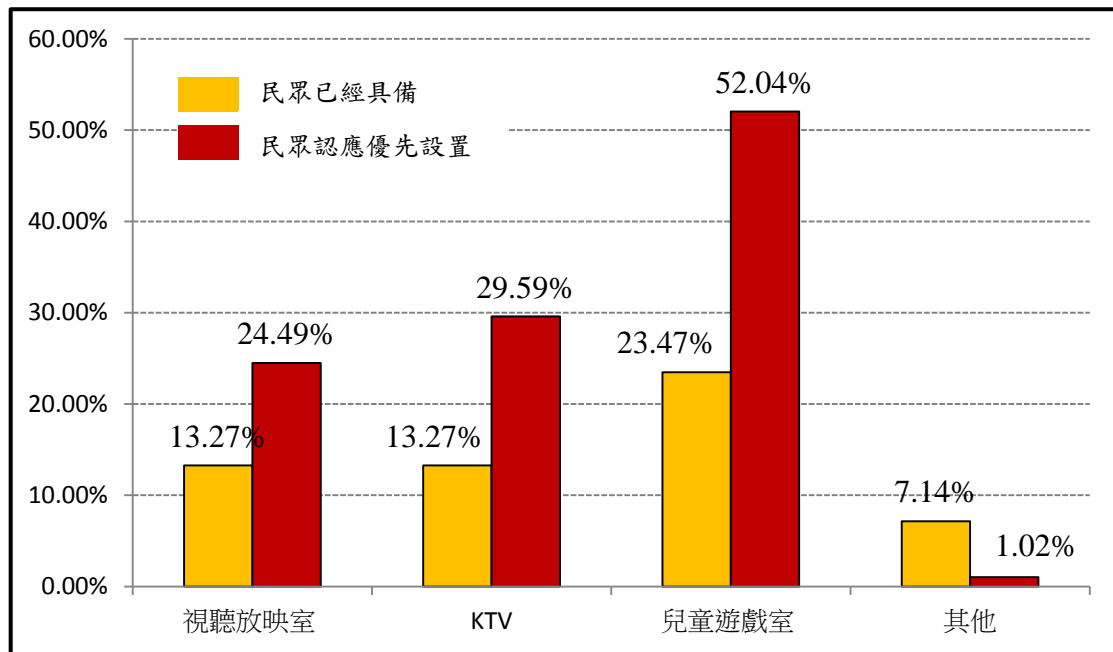


圖 4-29 民眾對娛樂類公共設施需求關聯表

由上表可以觀察出,由民眾已經具備公共服務設施項目「兒童遊戲室」僅占 26.53%,可以得知使用者居住空間大多無娛樂型的社區公共服務空間,相對而言「兒童遊戲室」需求卻高達 52.04%,與現有的比例(23.47%)高出將近 30%的差距,可見民眾對「兒童遊戲室」有極高度的需求度,所以此項應該是未來規劃的重點。

另外「KTV」與「視聽放映室」設施其需求度均未達 30%,實際現有的比例僅佔 15%以下,雖然亦有達 15%左右的需求差距,但其基本需求比例不足,此二項目應非未來規劃的重點。

4.3 小結

根據社區使用者問卷及交叉分析結果，大致彙整出一般社會大眾對於社區公共服務空間的需求，並且歸納區分為現行集合住宅的公共服務空間中，歸納出七個具有較實用性的公共服務空間（參閱圖 4-27，4-28，4-29），其按需求比例排序如下：

表 4-9 社區公共服務設施社區使用者建議優先設置項目表

優先 排序	社區公共設 施名稱	問卷調 查結果	問卷對應內容	備 註
1	健身房	85.71%	第 29 題：應優先設置之運動類社區公共服務空間。	
2	社區大廳	71.43%	第 17 題：社區大廳的空間機能。 第 18 題：社區大廳的空間面積。 第 19 題：社區大廳的空間高度。 第 24 題：應優先設置之休閒類社區公共服務空間。	
3	社區交誼廳	59.18%	第 20 題：社區交誼廳的空間機能。 第 21 題：社區交誼廳的空間機能。 第 24 題：應優先設置之休閒類社區公共服務空間。	
4	兒童遊戲室	52.04%	第 34 題：兒童遊戲室的空間機能。 第 35 題：應優先設置之休閒類社區公共服務空間。	
5	游泳池	40.82%	第 25 題：游泳池的泳道規模。 第 26 題：游泳池的泳道數量。 第 27 題：游泳池是否附溫水設施。第 28 題：游泳池的附屬空間。 第 24 題：應優先設置之休閒類社區公共服務空間。	
6	桌球室	36.73%	第 29 題：應優先設置之運動類社區公共服務空間。	
7	韻律教室	33.67%	第 29 題：應優先設置之運動類社區公共服務空間。	

第五章 建築企劃與規劃人員對社區公共服務空間需求調查分析

根據社區使用者問卷的分析，大致可以了解一般大眾對於社區公共設施的看法與需求程度，但是對於居住住宅的供應者-建設公司、建築師、室內設計師、營造廠商、房屋銷售公司以及行銷企劃人員等等，是否能針對消費者真正的需求提供一個適切而實用的產品，因此本研究藉由建築企劃與規劃人員專家問卷與社區使用者問卷稍作比對，求得房地產市場使用端與供應端兩者在認知上的差異，可供業者作為往後於產品上之參考，落實消費導向的基本需求。

本研究回收的 69 份建築企劃與規劃人員專家有效問卷當中包含建設開發、規劃顧問、室內設計、營造廠商、及房屋銷售人員等等。其所屬的公司類別組成如下圖所示，其中開發業者佔 23.19%，規劃顧問佔 13.04%，建築師與室內設計合計約佔 20%，房屋銷售佔 19%，建設公司附屬營造部門佔 17.39%，其餘如物業管理等等。

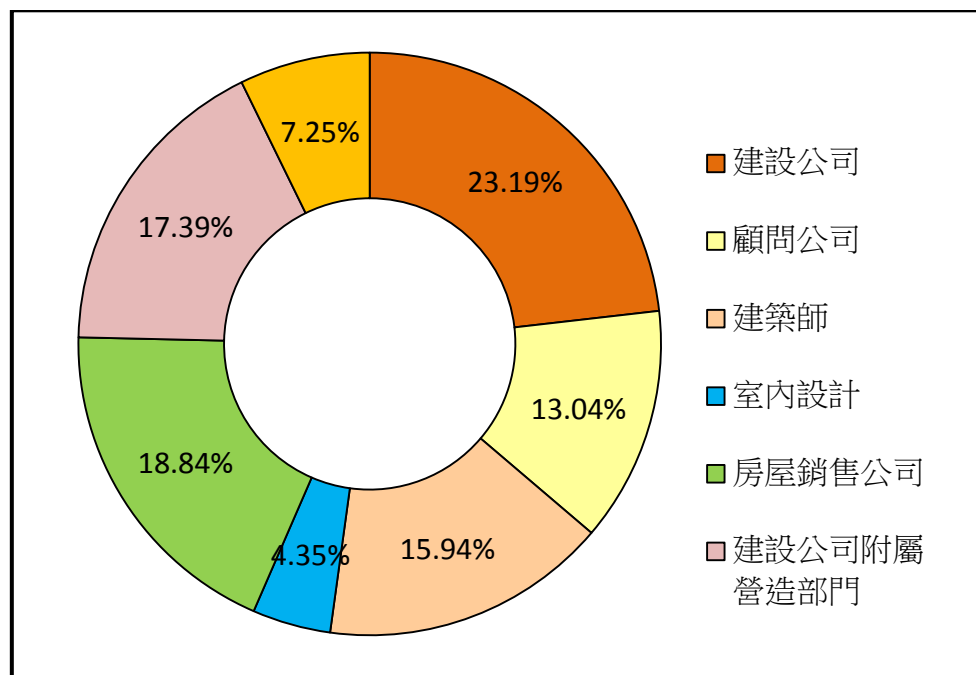


圖 5-1 建築企劃與規劃人員受訪者所屬公司之專業統計圖
(本研究整理)

5.1 建築企劃與規劃人員專家問卷分析結果

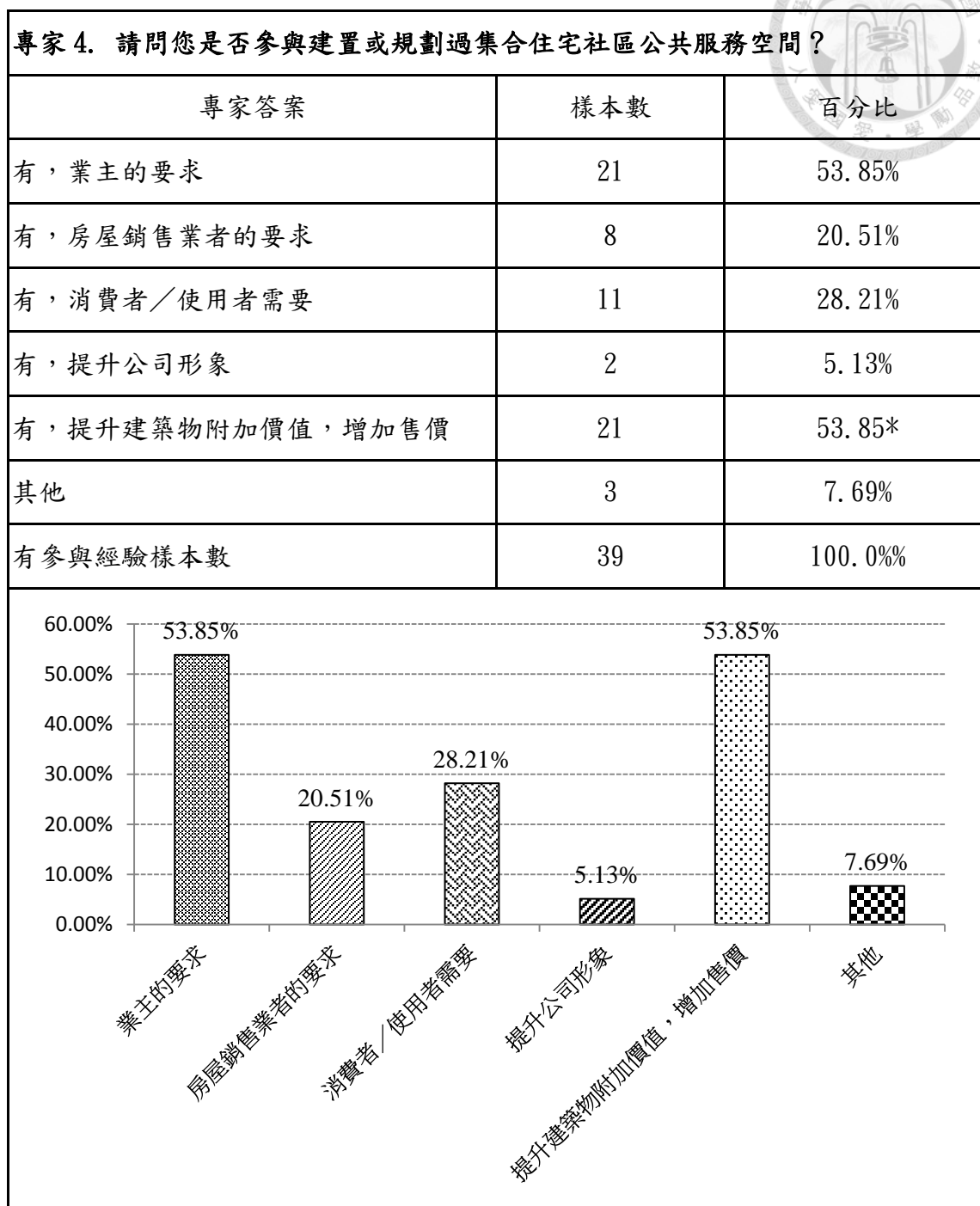
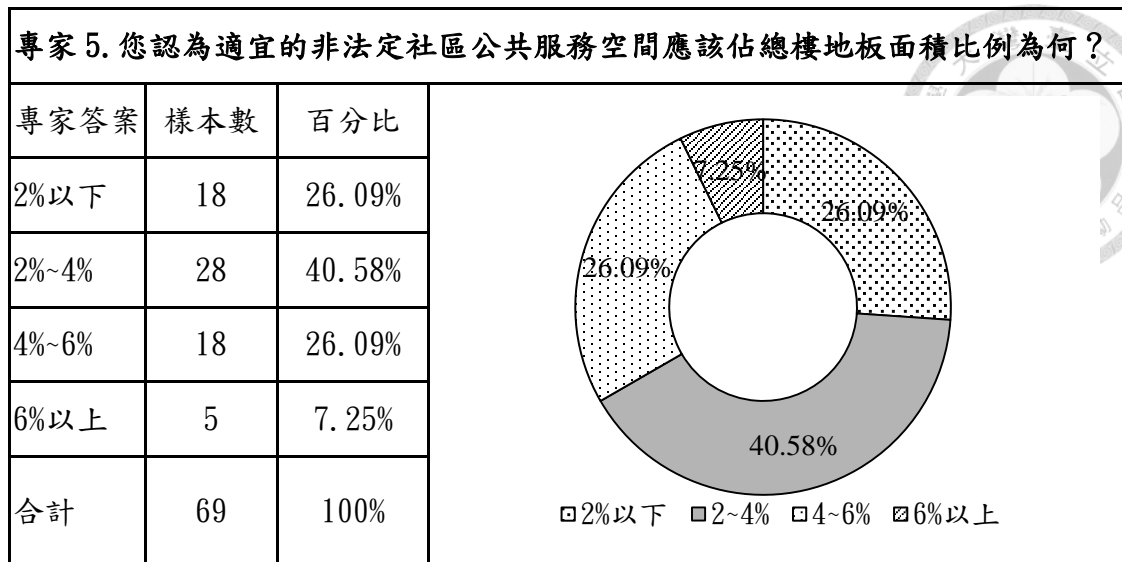
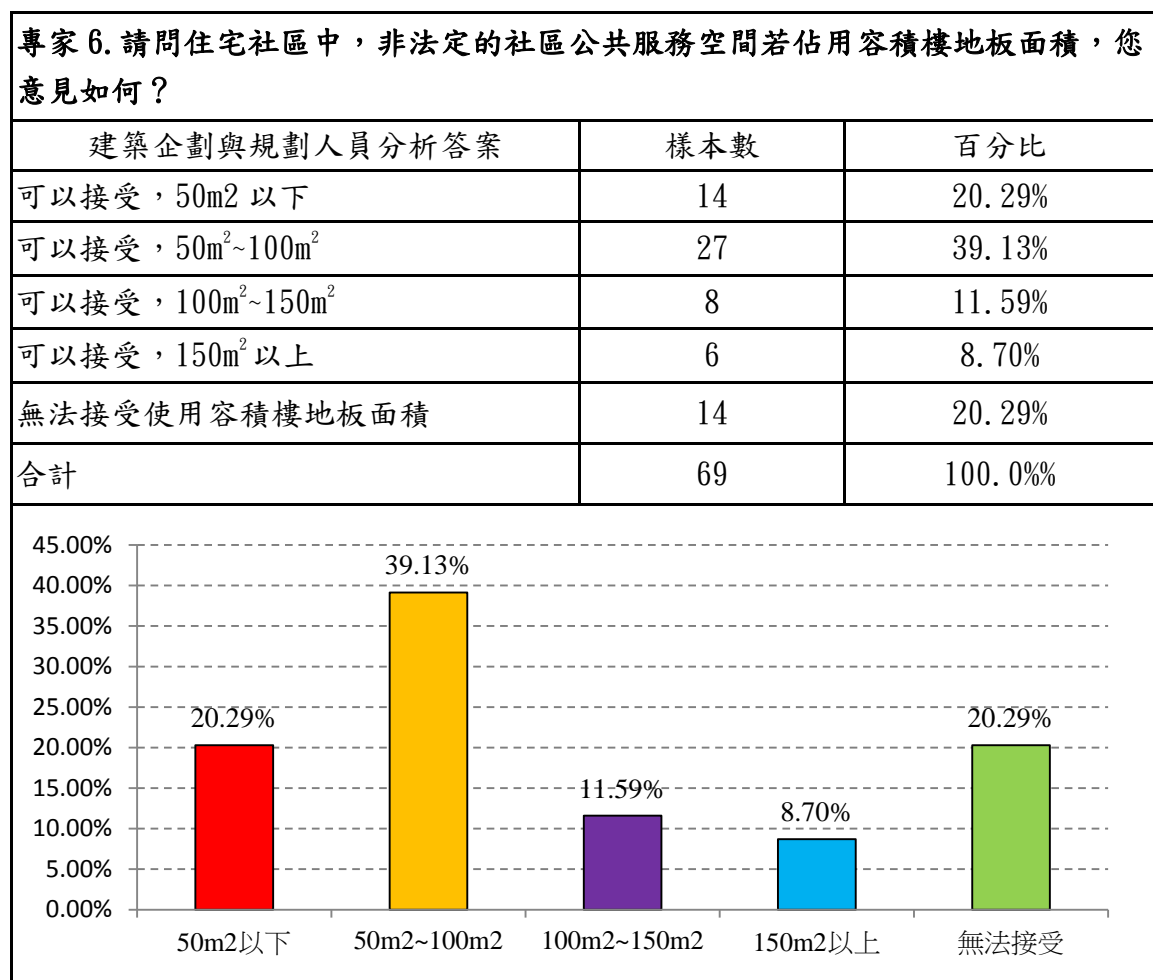



圖 5-2 建築企劃與規劃人員對參與社區公共服務空間規劃經驗

由圖 5-2 得知，在 39 份有參加過社區公共服務空間規劃的建築企劃與規劃人員，其中高達 53.85% 比例的建築企劃與規劃人員認為規劃社區公共服務空間主要目的為「業主的的要求」及「提升建物價值、增加售價」，僅僅 28.21% 認為須顧及消費者或使用者之需要。



由上圖(圖 5-2)可知，建築企劃與規劃人員對於適宜的社區公共服務空間比例，認為應以社區之總樓地板面積的 2%~4% 為適當。





由圖 5-4 調查結果可知，建築企劃與規劃人員在規劃社區公共服務空間時，一般僅利用建築法規容許之供管委會使用空間與機電設備空間合計不得超過法定容積 15% 之範圍內規劃，但是這項免計容積的部分尚需與機電空間、安全梯梯間、緊急升降機的機道等空間合併檢討，且這些空間又涉及防火避難所必要設置空間有一定的面積尺度，所以較小規模的個案反而不利於社區公共服務空間，因此依照調查結果，建築企劃與規劃人員等專家們認為規劃社區公共服務空間時，亦可接受使用法定容積樓地板面積，其使用容許以 50m²~100m² 容積樓地板為適當。

1、首先建築企劃與規劃人員對於休閒類社區公共服務空間的調查結果：

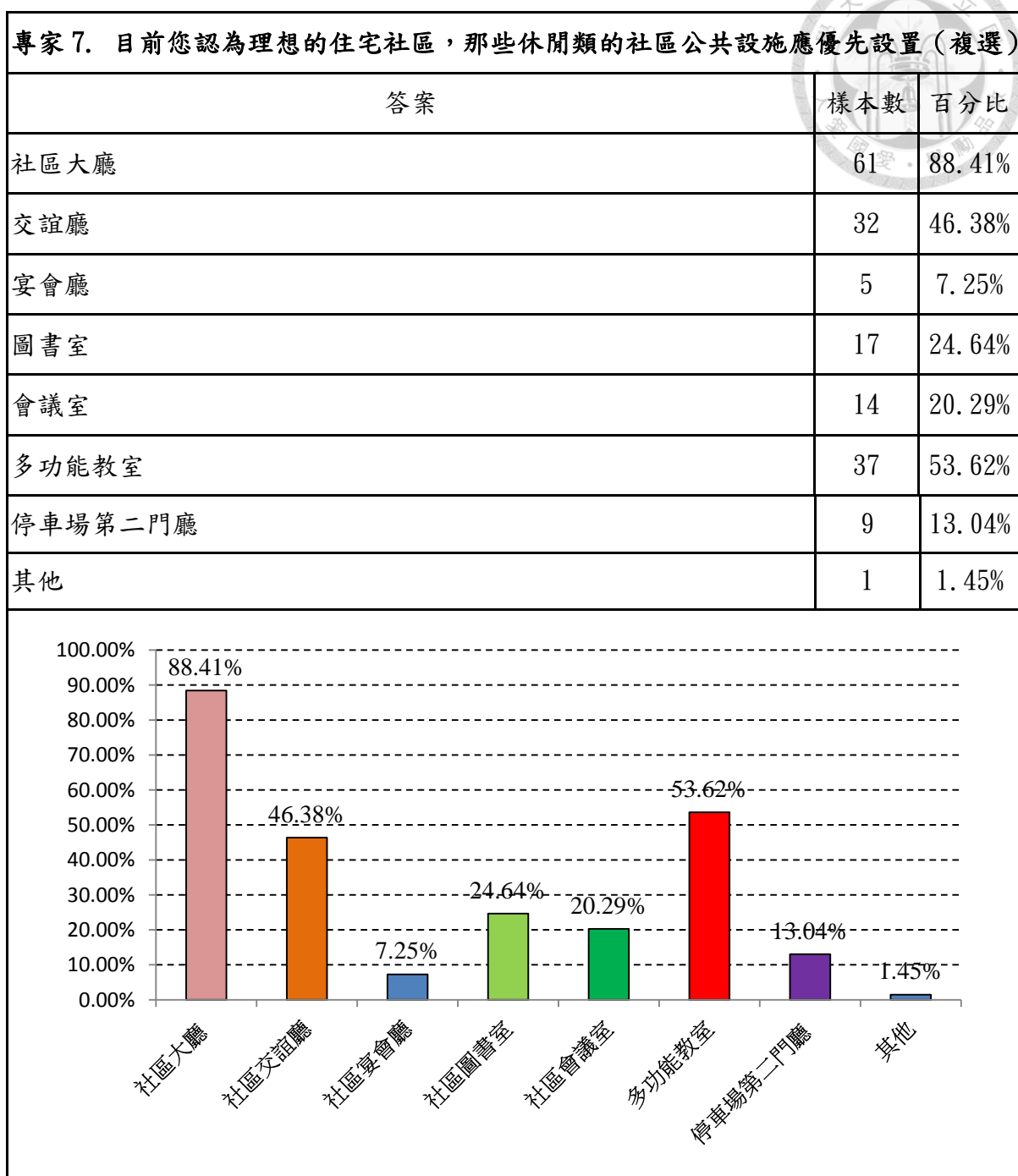


圖 5-5 對於休閒類社區服務空間應優先設置

由調查結果得知，建築企劃與規劃人員認為休閒類的社區公共服務空間中，「社區大廳」（88.41%）為建築企劃與規劃人員所認為應優先設置的；而「社區交誼廳」（46.38%）及「多功能教室」（53.62%）是建築企劃與規劃人員認為較次要應優先設置的休閒型社區公共服務空間。

(1) 建築企劃與規劃人員對於社區大廳空間尺度的調查結果：

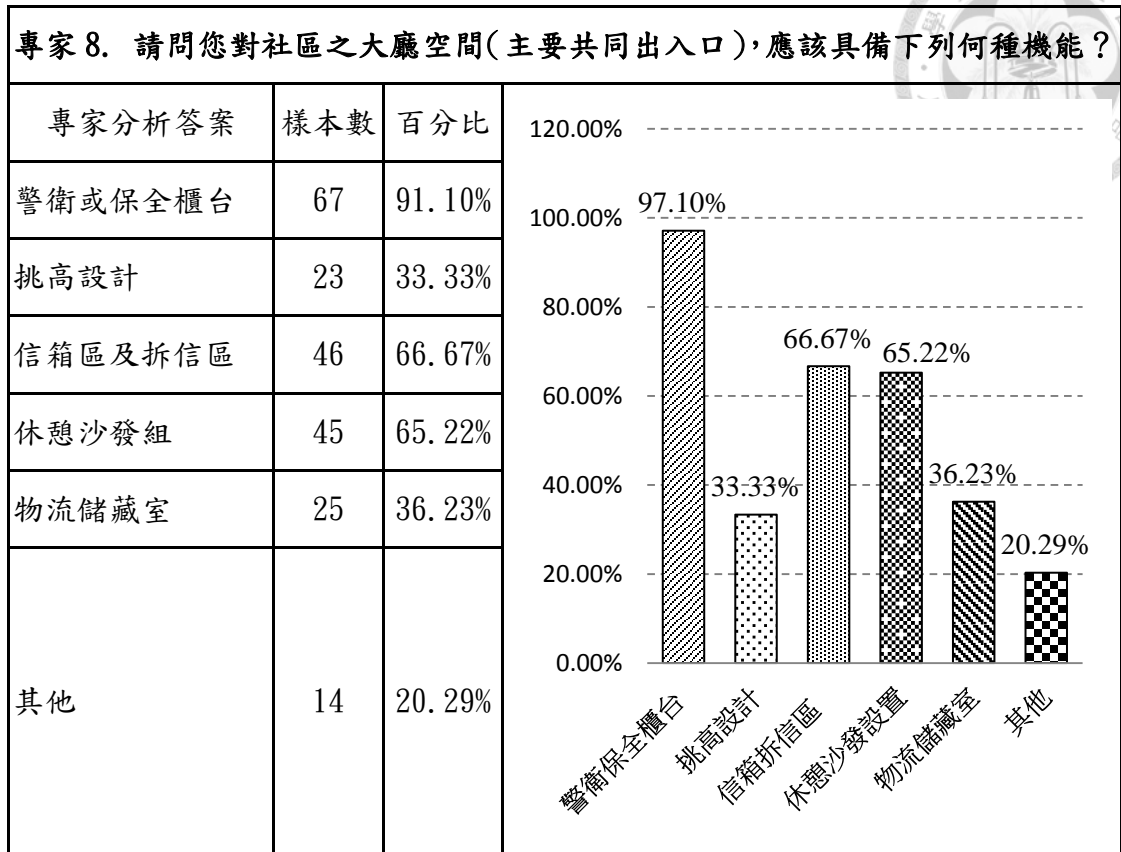


圖 5-6 對於社區大廳空間所應賦予的機能

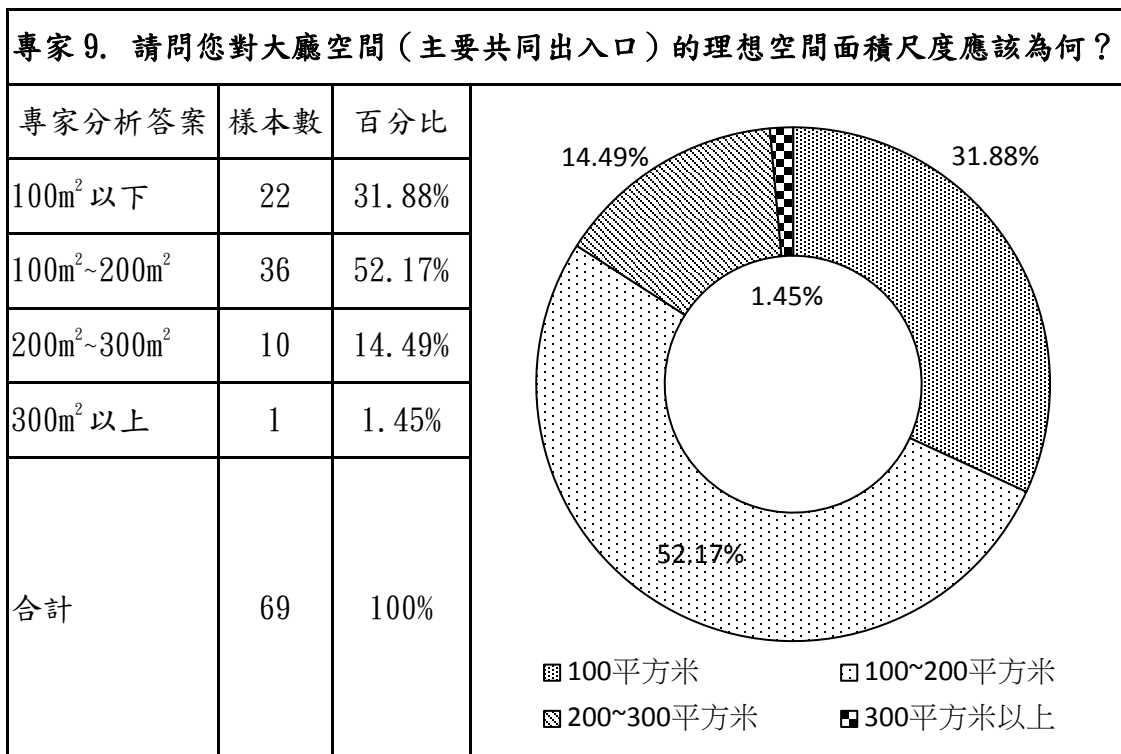


圖 5-7 建築企劃與規劃人員對社區大廳(主要共同出入口)理想空間面積尺度認知

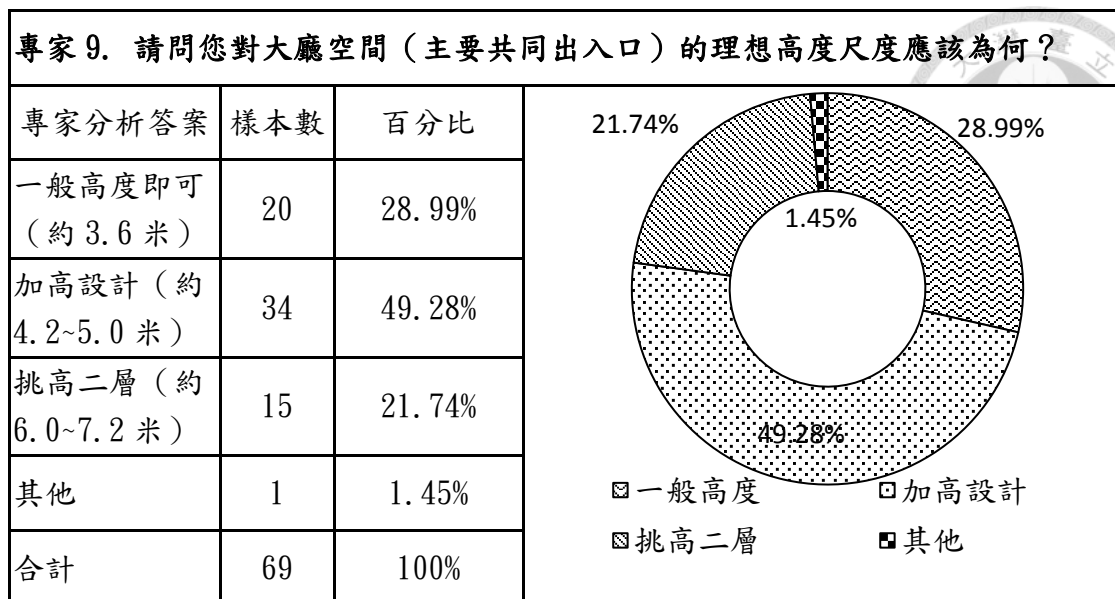


圖 5-8 建築企劃與規劃人員對社區大廳（主要共同出入口）理想空間高度尺度認知

由圖 5-6 可知，建築企劃與規劃人員對社區大廳機能與附帶服務，將近九成（87.76%）認為提供警衛及保全櫃台為首要機能，但希望提供物流儲藏室的機能亦佔近四成左右（36.23%），值得留意。

由圖 5-7 可知，超過半數以上的建築企劃與規劃人員（52.17%）對社區大廳空間面積尺度，認為以 $100\text{m}^2\sim 200\text{m}^2$ 為適當。而由圖 5-8 顯示，近五成比例的建築企劃與規劃人員（49.28%）對社區大廳的高度，普遍認為應採加高方式設計（4.2~5.0 米）為適當。

（2）接下來探討建築企劃與規劃人員對於社區交誼廳空間尺度的調查結果：

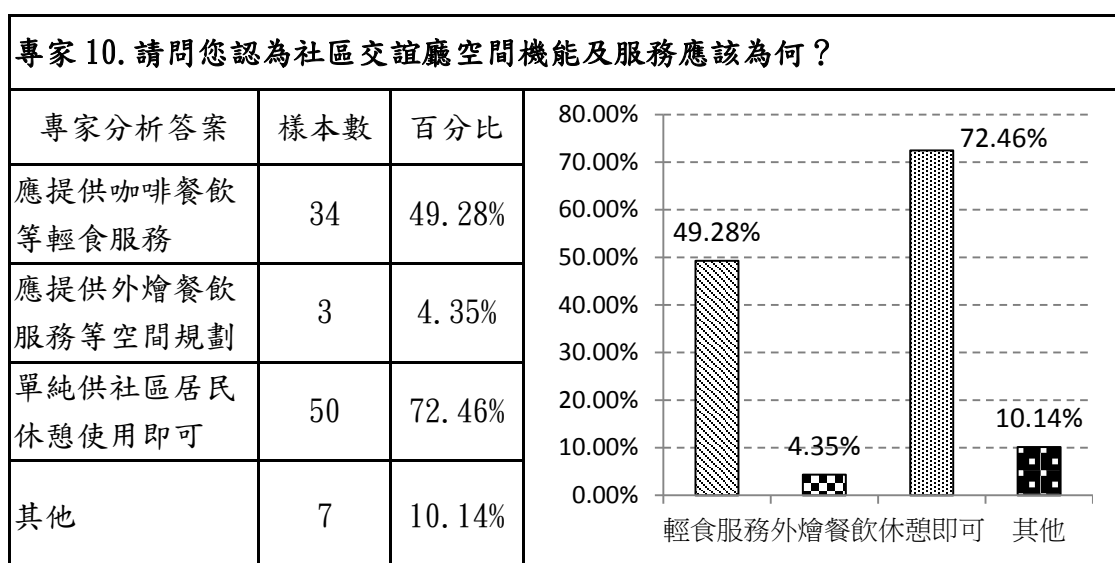


圖 5-9 建築企劃與規劃人員對社區交誼廳空間機能及服務認知

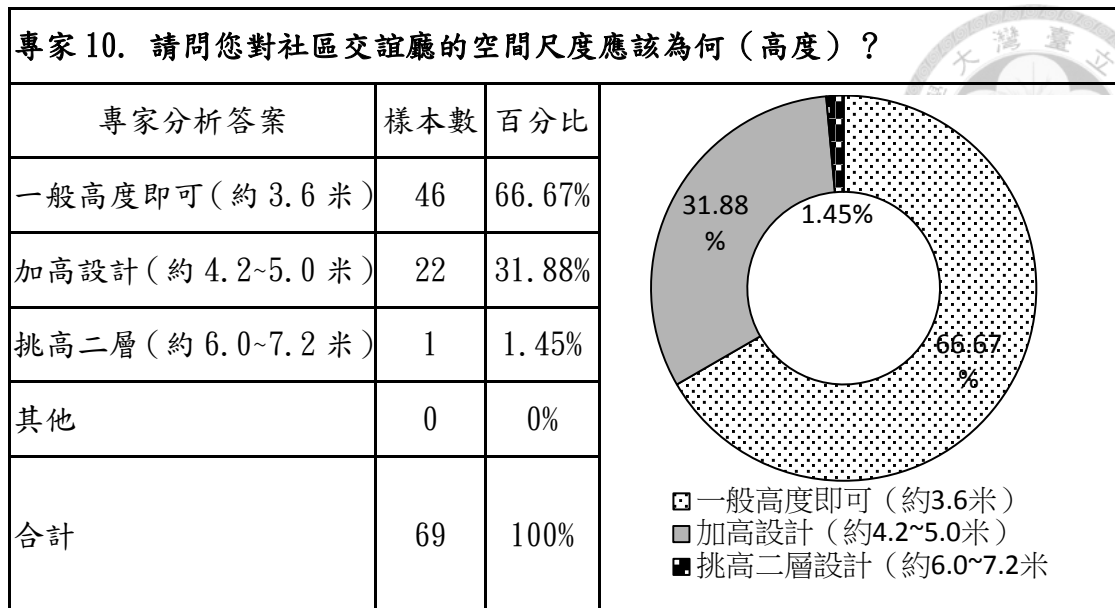


圖 5-10 建築企劃與規劃人員對社區交誼廳理想空間高度尺度認知

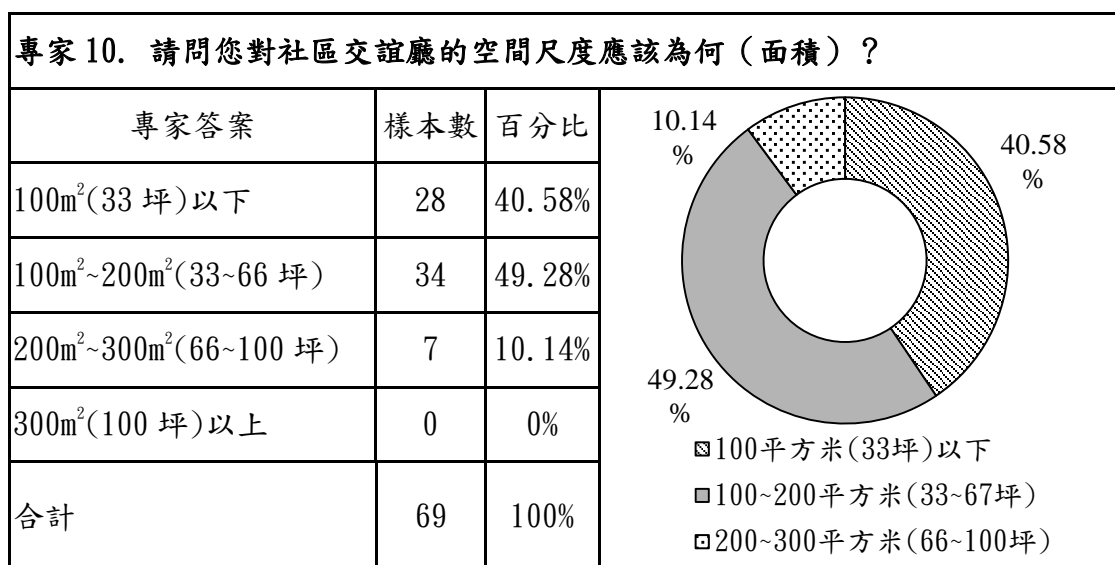


圖 5-11 建築企劃與規劃人員對社區交誼廳理想空間面積尺度調查

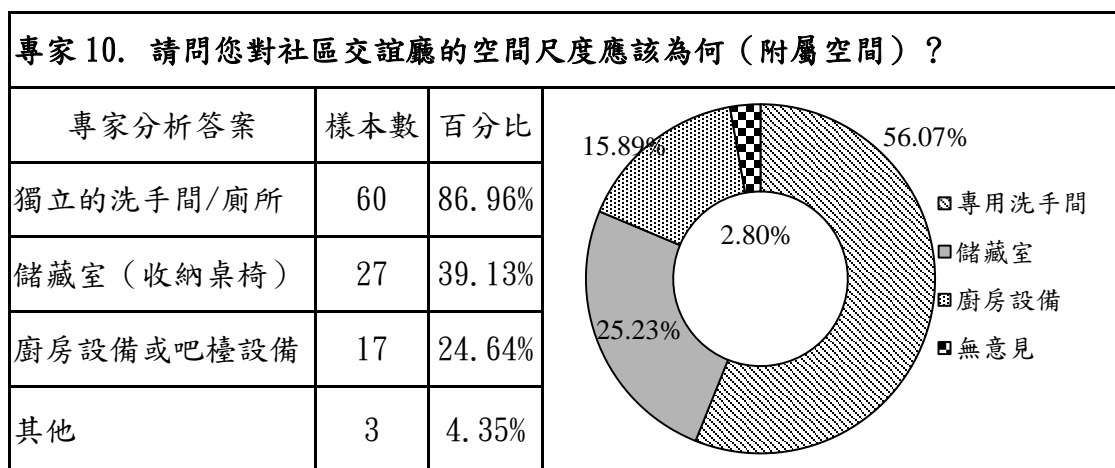


圖 5-12 建築企劃與規劃人員對社區交誼廳附屬空間調查

由圖 5-9 可知，建築企劃與規劃人員對社區交誼廳機能與附帶服務，普遍認為只要提供社區居民休憩場所即可，但希望提供輕食服務的亦佔五成左右（49.28%），值得注意。而由圖 5-10 可知，建築企劃與規劃人員對社區交誼廳的高度，普遍認為一般高度設計（3.6 米以下）即可。

另對社區交誼廳的面積尺度，近半數的建築企劃與規劃人員（49.28%）以為應規劃在 100m²~200m²(33~66 坪)，但仍有約四成左右（40.58%）認為應規劃 100m²(33 坪)以下即可，此點值得未來規劃時留意。(圖 5-11)

最後由圖 5-12 可知，建築企劃與規劃人員對社區交誼廳的附屬空間，近九成（49.28%）以為應規劃在儲藏室（收納桌椅），且仍有約四成左右認為應規劃獨立的洗手間。

(3) 接下來探討建築企劃與規劃人員對於社區多功能教室空間的調查結果：

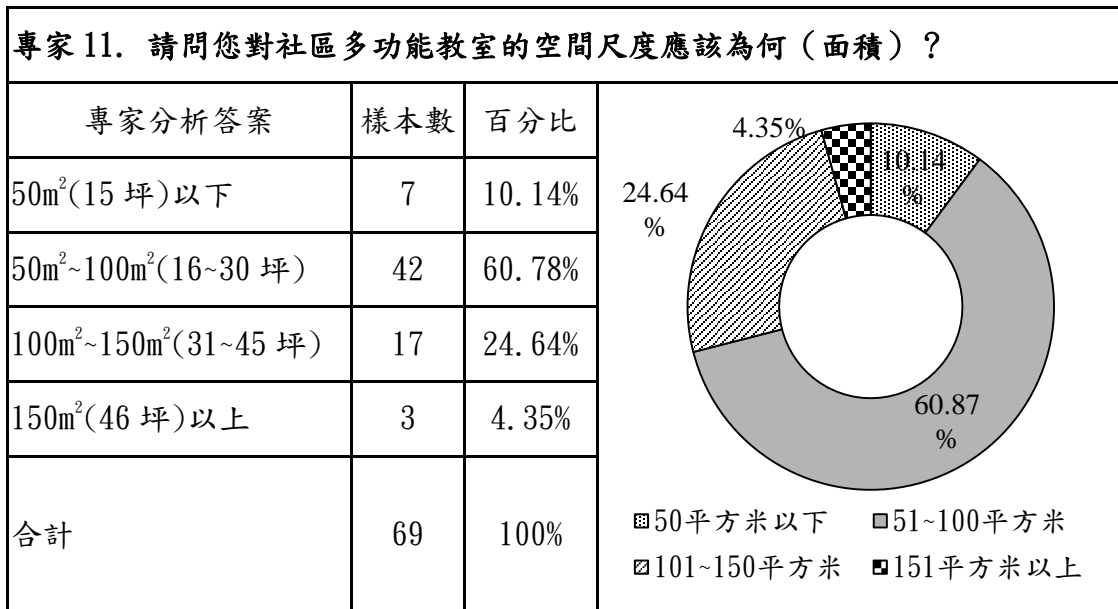


圖 5-13 建築企劃與規劃人員對社區多功能教室空間理想空間面積尺度調查

由圖 5-13 可知，建築企劃與規劃人員對社區多功能教室的面積尺度，超過六成以為應規劃在 50m²~100m²(15~30 坪)為理想。

(4) 接下來探討建築企劃與規劃人員對於社區會議室的調查結果：

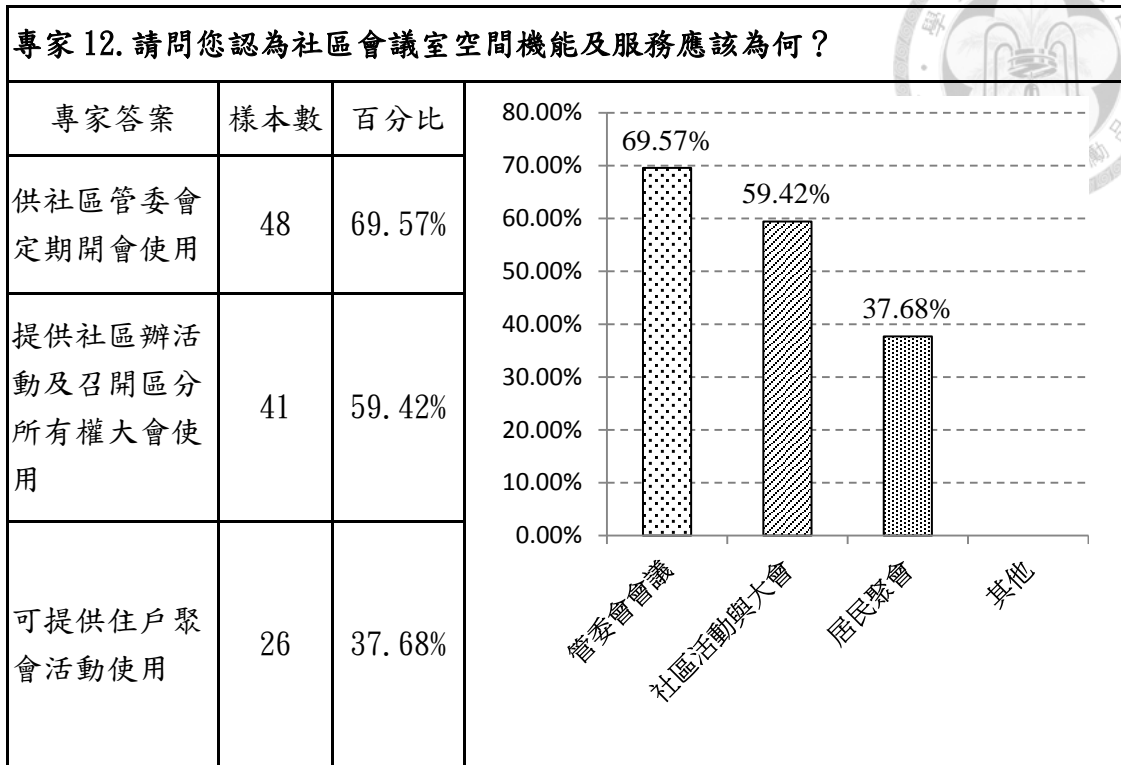


圖 5-14 建築企劃與規劃人員對社區會議室空間機能及服務認知

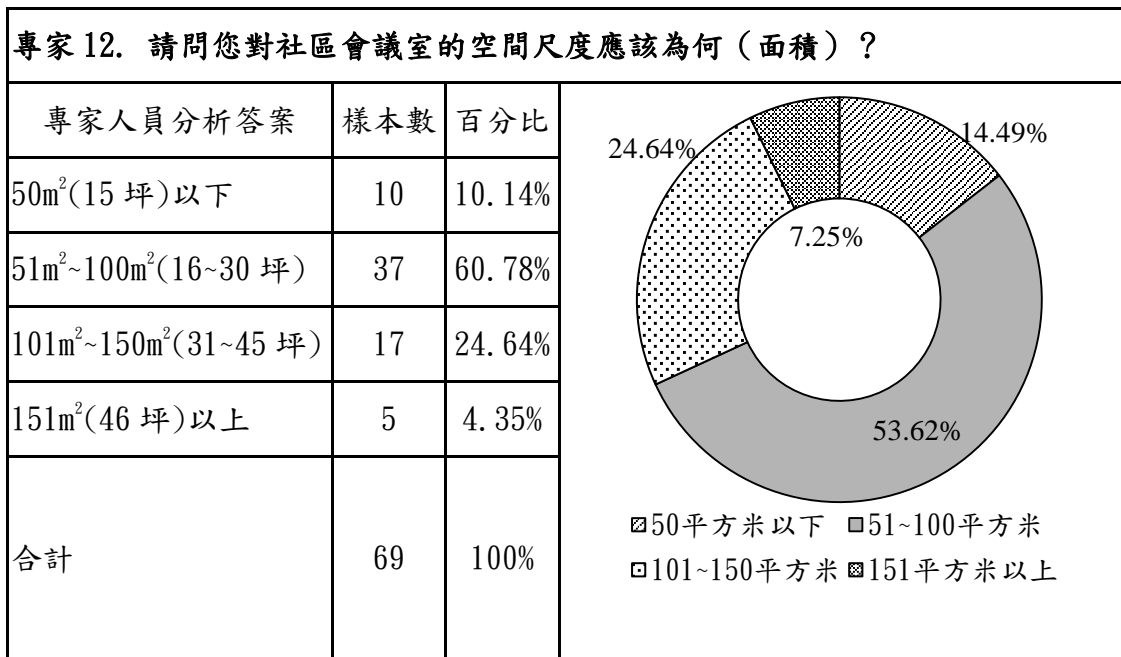


圖 5-15 建築企劃與規劃人員對社區會議室空間面積尺度調查

由圖 5-14 及圖 5-15 可知，建築企劃與規劃人員對社區會議室所應具備的機能，約六~七成認為應提供為社區管委會開會及召開區分所有權人會議大會使用。其面積尺度，超過五成以為應規劃在 50m²~100m²(15~30 坪)為理想。

(5) 接下來探討建築企劃與規劃人員對於社區停車場空間的調查結果：

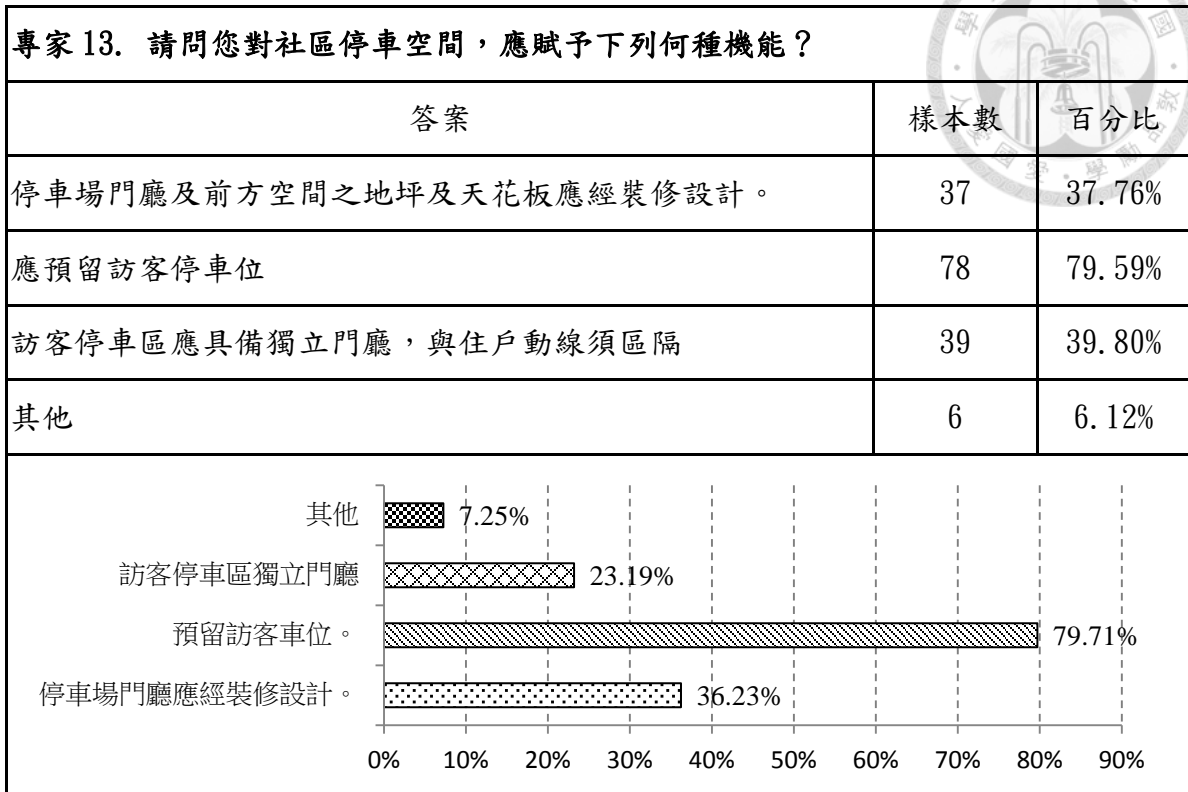


圖 5-16 建築企劃與規劃人員對社區停車場空間機能及服務認知

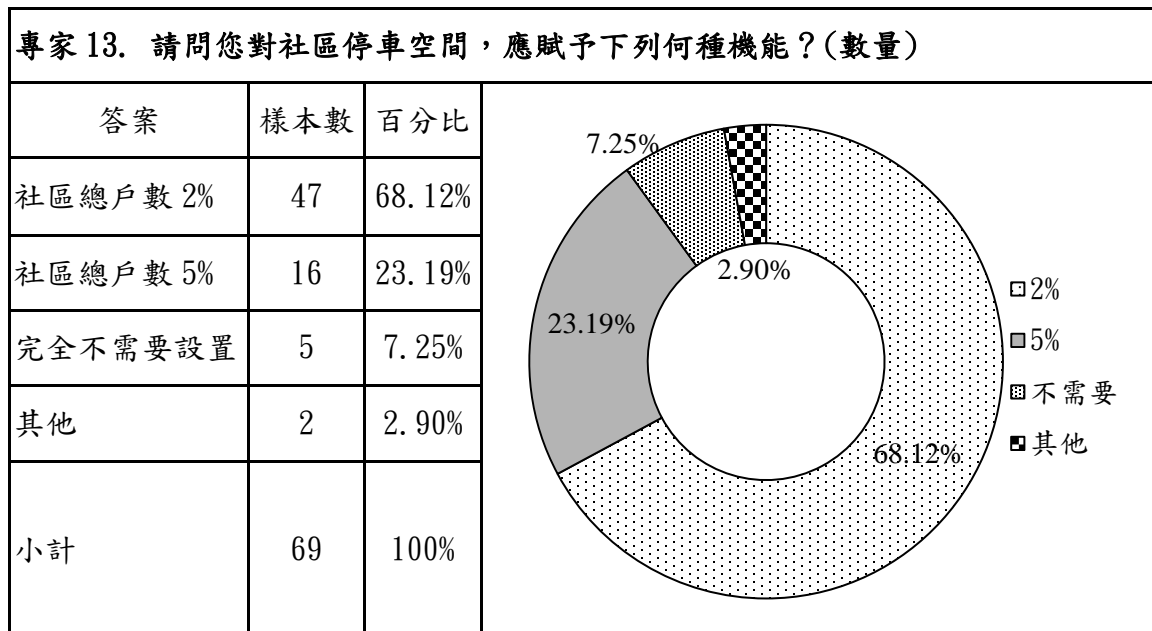


圖 5-17 建築企劃與規劃人員對於停車空間若留設訪客車位，應留設數量探討

由圖 5-16 及圖 5-17 可知，建築企劃與規劃人員對社區停車空間具備的機能，高達近七成(79.71%)認為應設置訪客停車位空間。其訪客停車位所需設置數量，68.12%的建築企劃與規劃人員比例認為社區總戶數之 2% 為適當。

2、接下來來看建築企劃與規劃人員對運動類社區公共服務空間的調查結果：

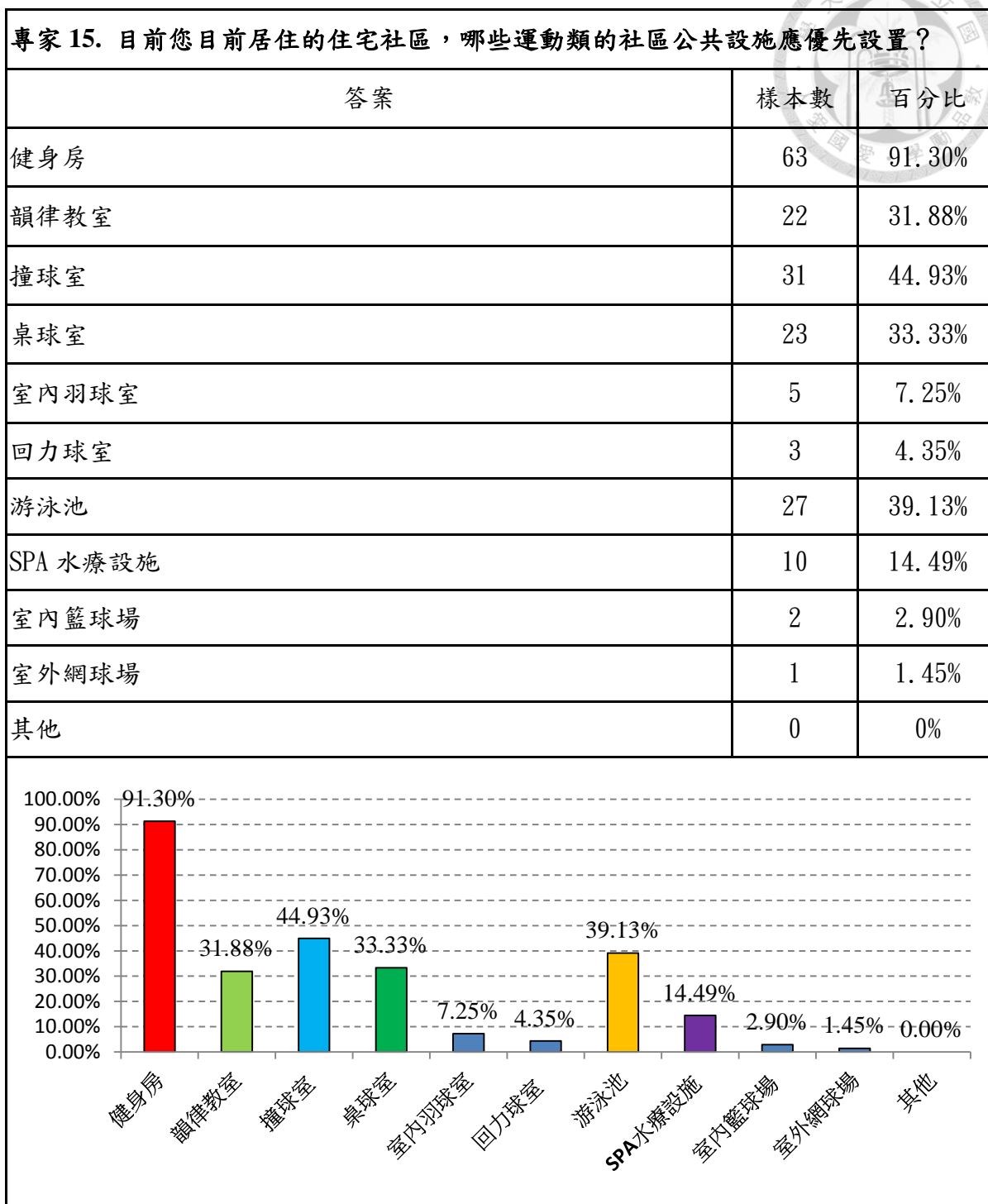


圖 5- 18 建築企劃與規劃人員對於運動類社區服務空間應優先設置

由調查結果得知，建築企劃與規劃人員認為運動類的社區公共服務空間中，「健身房」(91.30%) 為建築企劃與規劃人員所認為應優先設置的；而「游泳池」(39.13%)、「撞球室」(44.93%) 及「韻律教室」(31.88%) 是建築企劃與規劃

人員認為較次要應優先設置的運動型社區公共服務空間。

(1) 對於若設置社區游泳池空間，下列哪些附屬空間應該優先設置：

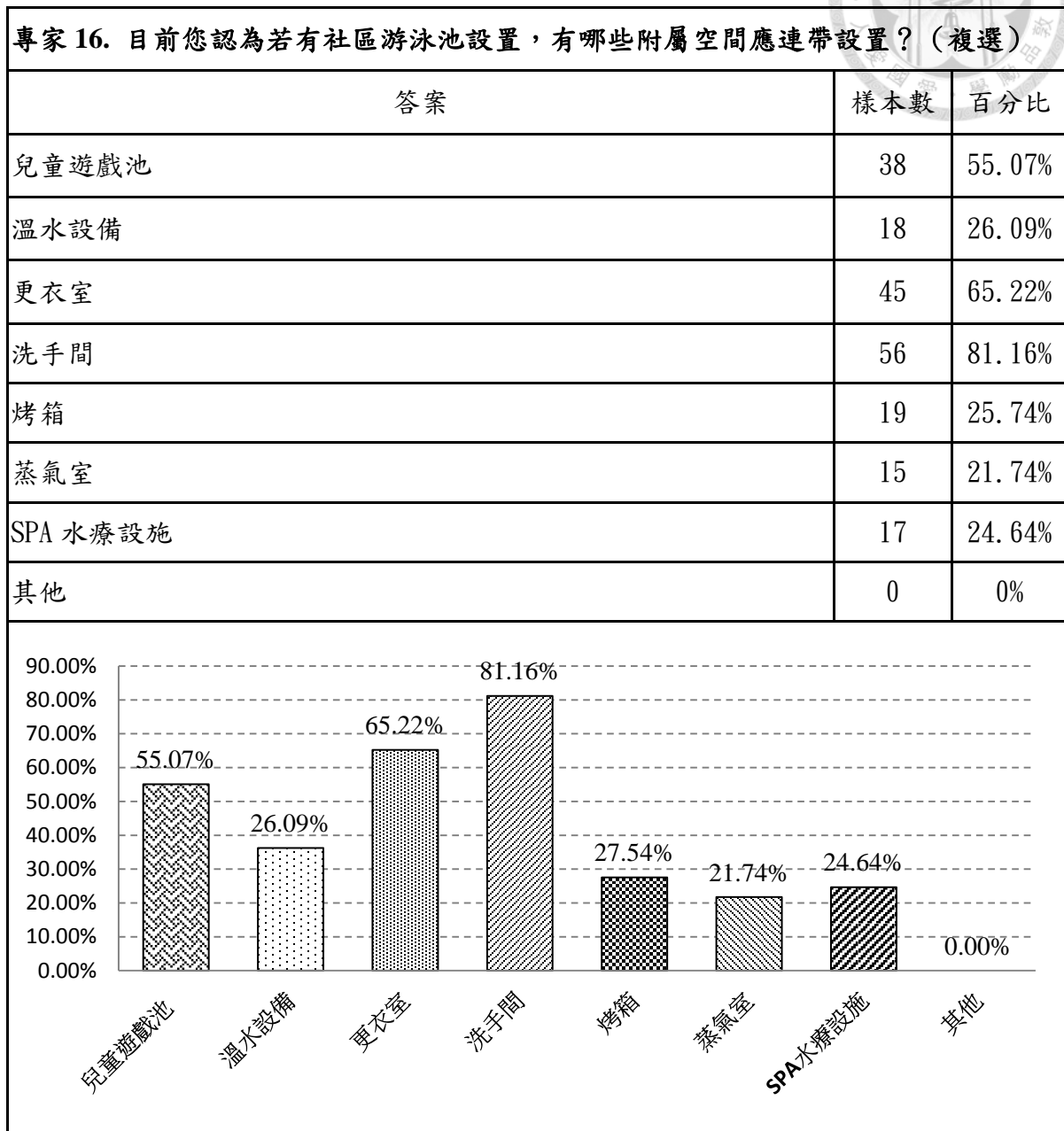


圖 5-19 建築企劃與規劃人員對於社區游泳池項目所應附設的空間項目調查

由調查結果得知，若設置游泳池設施，其中 81.16% 比例之建築企劃與規劃人員認為「洗手間」應附帶設置，其次「更衣室」有超過六成比例（65.22%）2 規劃人員（55.07%）認為應優先設置。而溫水設備僅有不到三成比例之建築企劃與規劃人員（26.09%）認應優先設置。

(2) 對於游泳池設施，探討其空間機能及尺度：

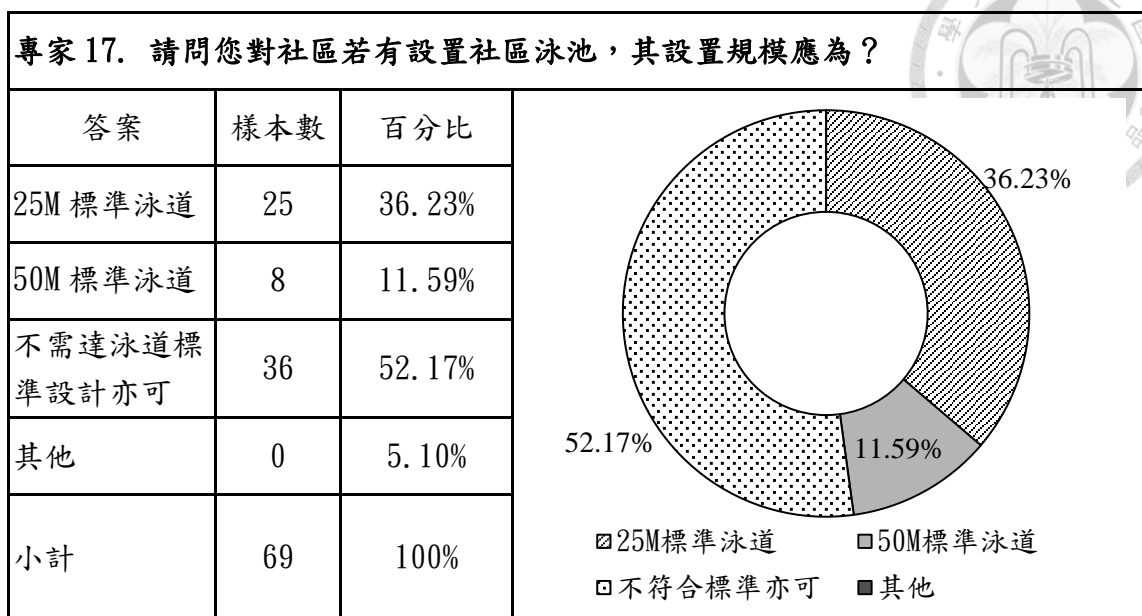


圖 5-20 對於社區游泳池所應賦予的機能

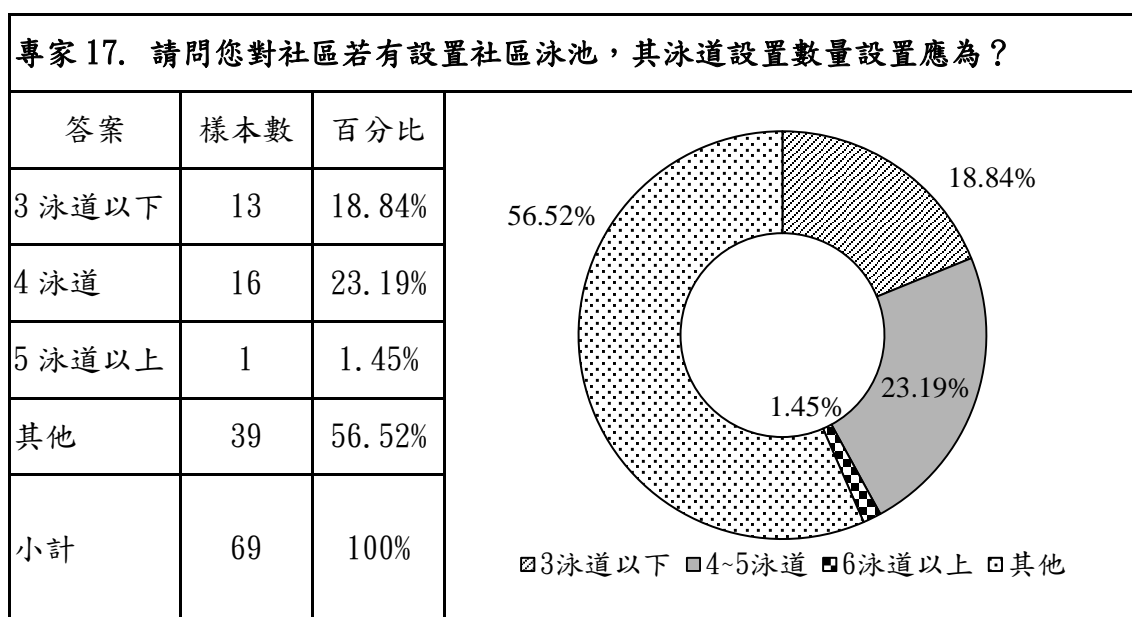


圖 5-21 對於社區游泳池泳道數量調查

由圖 5-20 調查結果得知，大多數建築企劃與規劃人員（52.17%）對若有「游泳池」設計，其泳道長度規模不限於標準規劃（25m 或 50m）之泳道設計。

另外由圖 5-21 顯示，過半數建築企劃與規劃人員對若有「游泳池」設計，其泳道數量不限制式泳道數量設計。這點在與圖 5-19 所顯示的「泳道不須達標準設計」的結果相似，未來在規劃設計上值得留意。

3、最後來看建築企劃與規劃人員對於娛樂類社區公共服務空間的調查結果：

專家 19. 目前您認為理想的住宅社區，那些娛樂類的社區公共設施應優先設置（複選）

答案	樣本數	百分比
視聽放映室	33	47.83%
KTV	45	65.22%
兒童遊戲室	21	30.43%
其他	1	1.45%

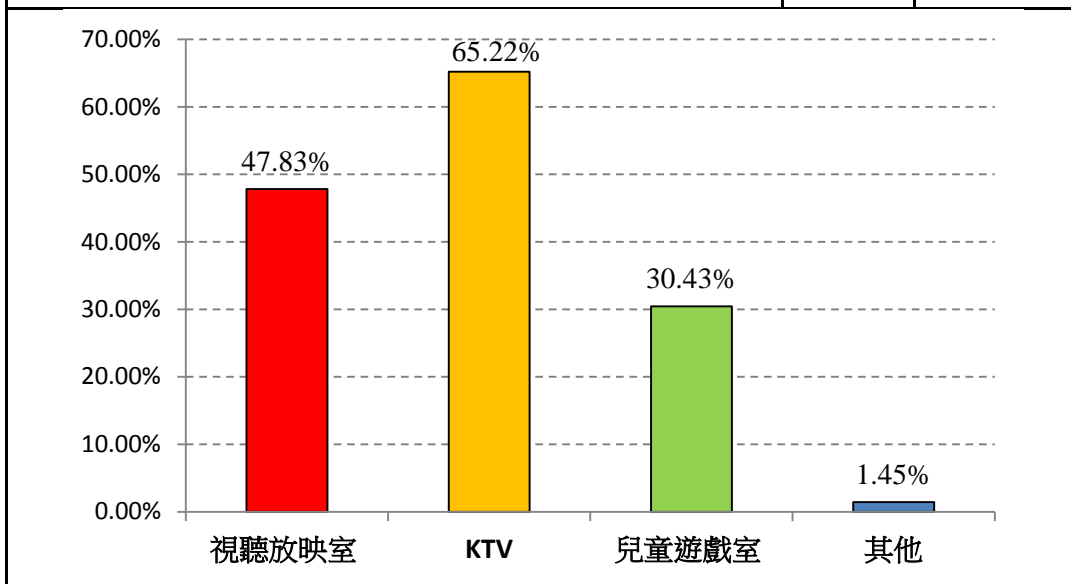


圖 5- 22 於娛樂類社區服務空間應優先設置

由調查結果得知，建築企劃與規劃人員認為娛樂類的社區公共服務空間中，「社區 KTV」（65.22%）為建築企劃與規劃人員所認為應優先設置的；而「視聽放映室」（47.83%）是建築企劃與規劃人員認為較次要應優先設置的娛樂型社區公共服務空間。

(1) 對於視聽放映室設施，探討其空間機能及尺度：

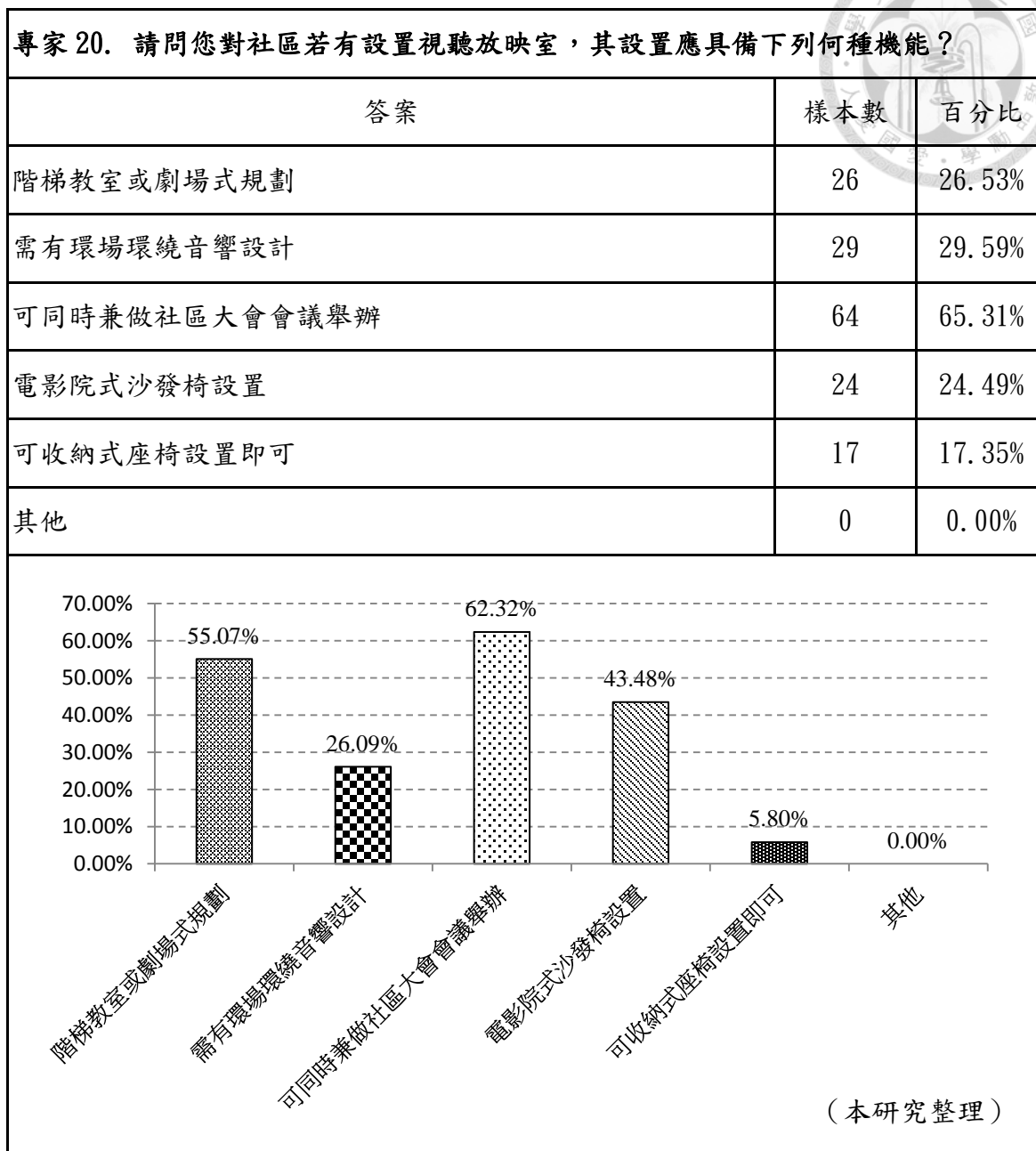
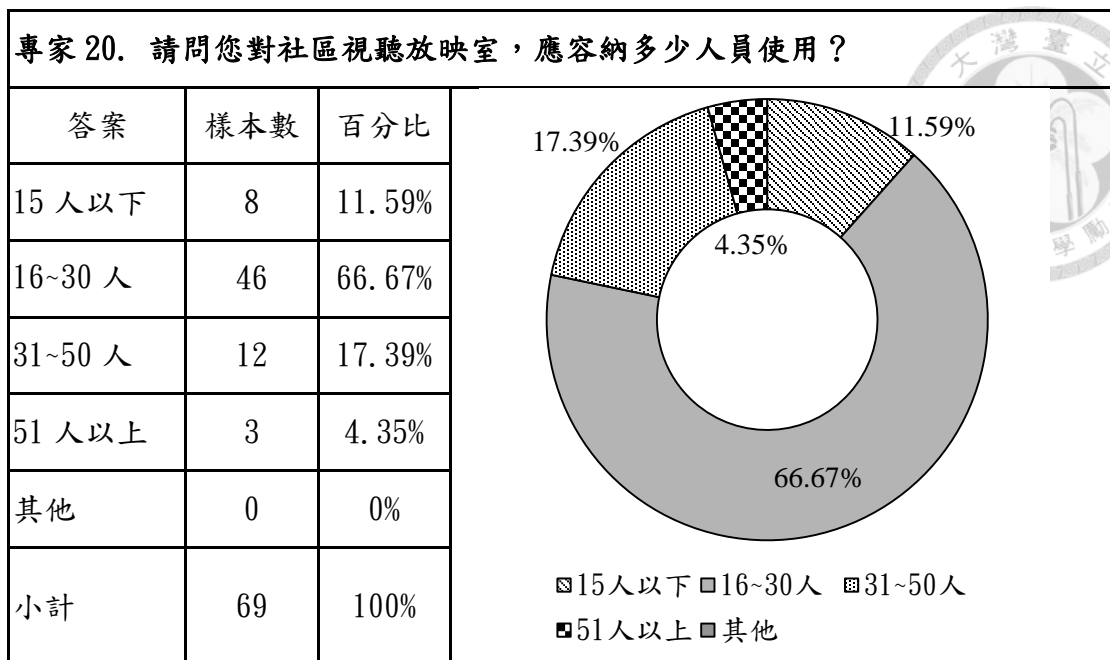


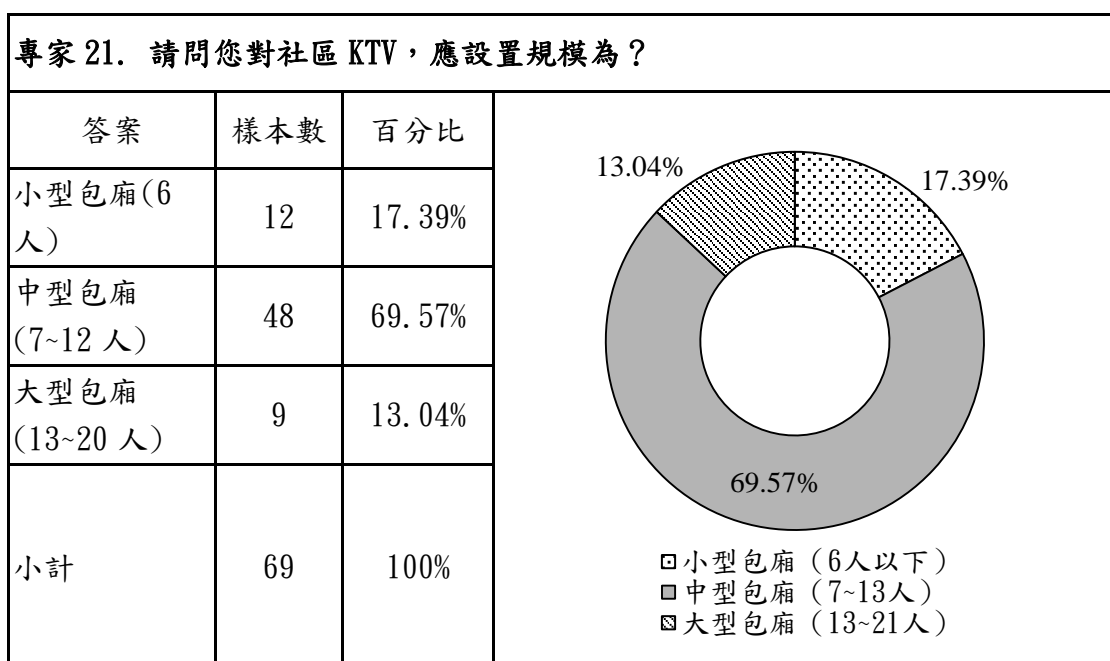
圖 5-23 建築企劃與規劃人員對於社區視聽放映室所應賦予的機能

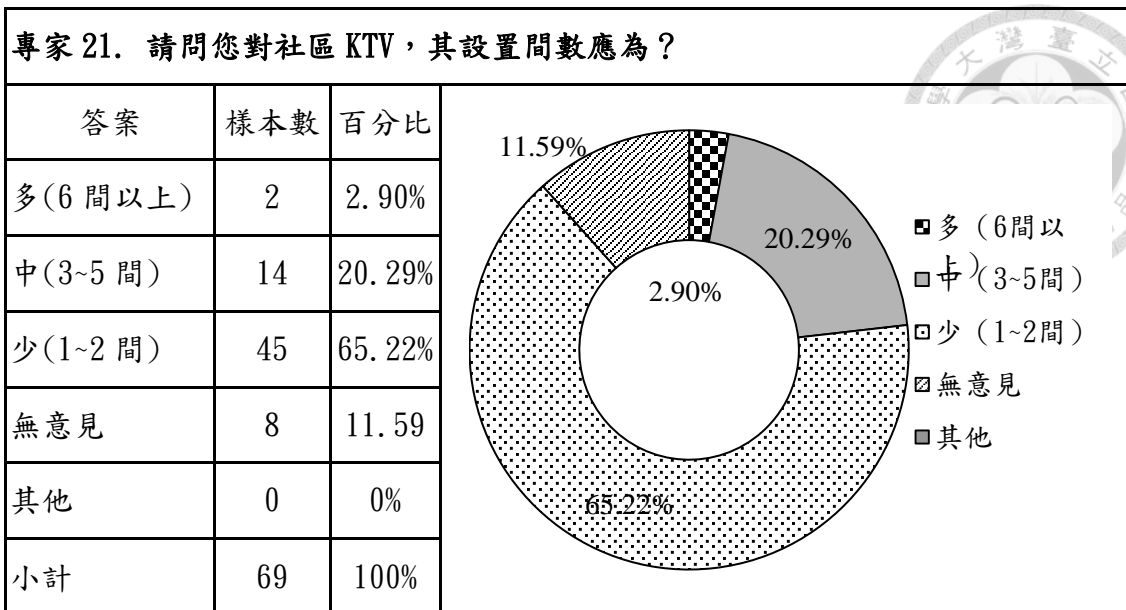
就社區放映室空間的機能而言，超過六成建築企劃與規劃人員認為其機能應具備「可同時兼作社區大會會議場地」(62.32%)，而與劇院空間相關的「階梯教室」及「環場音響設計」等項目各分別為 55.07%、43.48%，均超過四成以上，如此顯示建築企劃與規劃人員對社區放映室的規劃仍希望能朝向劇院形式方向的考量。



由圖 5-24 結果得知，若設置社區視聽放映室，超過三分之二建築企劃與規劃人員（66.67%）認為應以容納 16~30 人為規劃考量。

(2) 對於社區 KTV 設施，探討其空間機能及尺度：





由圖 5-25 結果得知，若設置社區 KTV，將近七成建築企劃與規劃人員比例（69.57%）認為應以設置中型包廂（容納 7~12 人）為規劃考量。

另由圖 5-26 結果得知，若設置社區 KTV 設施，超過六成建築企劃與規劃人員比例（65.22%）認為包廂設置的間數應以 1~2 間為宜。

(3) 對於兒童遊戲室設施，探討其空間機能及尺度：

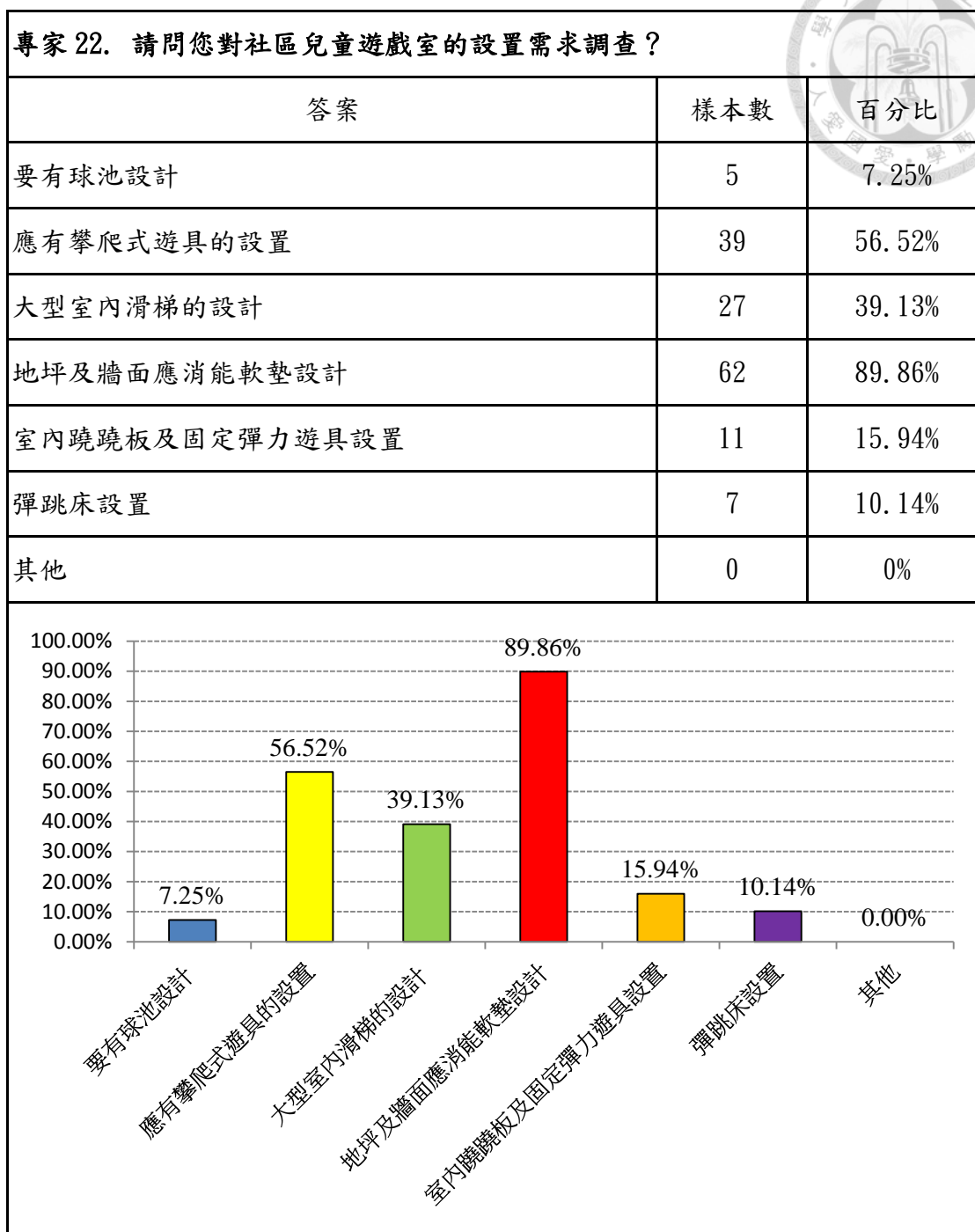


圖 5-27 對於社區兒童遊戲室的設置需求調查

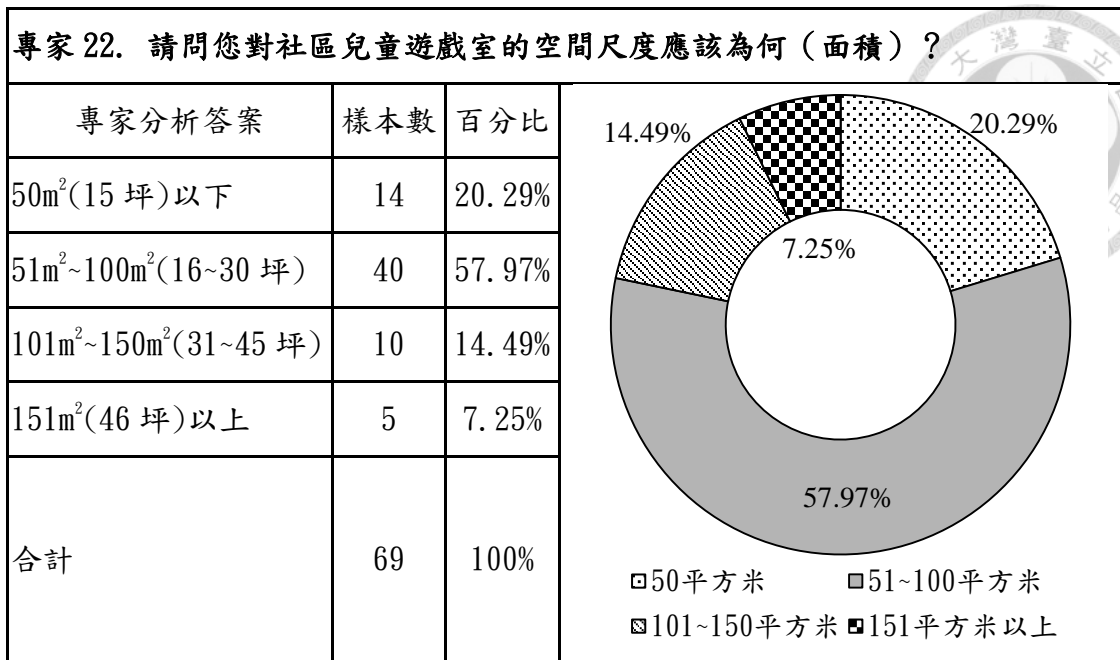


圖 5-28 建築企劃與規劃人員對社區兒童遊戲室空間面積尺度調查

由圖 5-27 及圖 5-28 可知，建築企劃與規劃人員對社區兒童遊戲室所應具備的機能，約近九成（89.86%）認為應設置地坪及牆面消能軟墊，但亦有超過五成認為應有攀爬式遊具設計。其面積尺度，近六成（57.97%）以為應規劃在 50m²~100m²(15~30 坪)為理想。

5.2 建築企劃人員與社區使用者問卷交叉分析

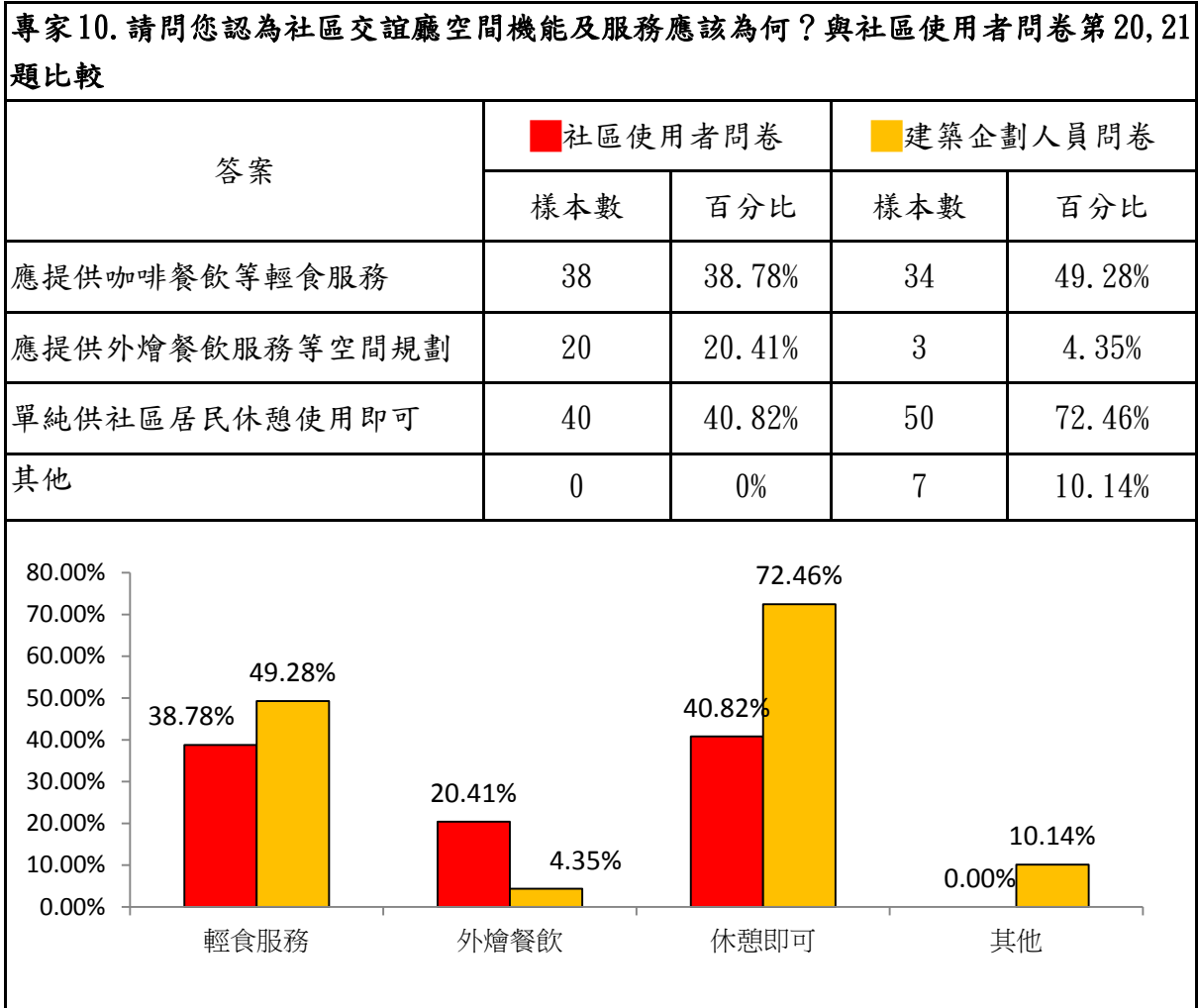
表 5-1 建築企劃人員與使用者對於休閒類社區服務空間應優先設置的比較

專家 7. 目前您認為理想的住宅社區，那些休閒類的社區公共設施應優先設置（複選） 與社區使用者問卷第 24 題比較				
應優先設置空間	■ 社區使用者問卷		■ 建築企劃與規劃人員問卷	
	樣本數	百分比	樣本數	百分比
社區大廳	70	71.43%	61	88.41%
交誼廳	58	59.18%	32	46.38%
宴會廳	11	11.22%	5	7.25%
圖書室	33	33.67%	17	24.64%
會議室	31	31.63%	14	20.29%
多功能教室	36	36.73%	37	53.62%
停車場第二門廳	14	14.29%	9	13.04%
其他	1	1.02%	1	1.45%

從比對的結果，就休閒類的社區公共空間哪些項目應優先設置來看，建築企劃人員與社區使用者看法大致皆相同，並無明顯差別，但由比例數字來看，建築企劃人員認為社區大廳最尤為重要，較社區交誼廳比例高出甚多，但社區使用者

在日常生活的經驗中卻認為兩者之重要程度略無差別，此點可供日後規劃時參考。而多功能教室由比例上建築企劃與規劃人員意見甚高於社區交誼廳的比重，此與社區使用者的經驗正好相反，值得未來規劃上注意。

表 5-2 建築企劃人員與社區使用者對於社區交誼廳空間機能及服務的比較

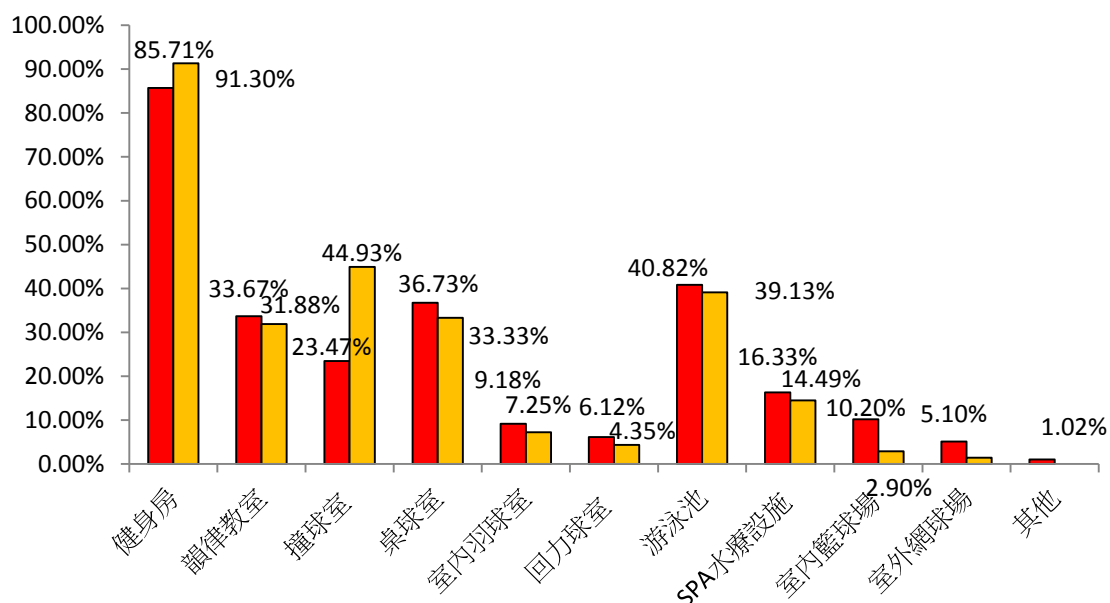


從比對的結果，就社區交誼廳空間機能及服務應該為何觀之，建築企劃與規劃人員與社區使用者看法有些許不同，由比例數字來看近五成的建築企劃與規劃人員（49.28%）認為輕食服務應具備於社區交誼廳機能，相對於社區使用者高約 11%，但是在外燴餐飲方面，有 20.41%的社區使用者認為應具備，但是建築企劃與規劃人員並不支持此項服務（4.35%），推論原因應該是建築企劃與規劃人員有考量維護及清潔等問題。另外 72.46%建築企劃與規劃人員希望社區交誼廳維持休憩為目的之機能，相對社區使用者高約 22%，亦值得規劃時留意。

表 5-3 建築企劃人員與社區使用者對運動類社區公共服務空間比較

專家 15. 目前您認為理想的住宅社區，那些運動類的社區公共設施應優先設置（複選）與社區使用者問卷第 29 題比較

公共空間名稱	■ 社區使用者問卷		■ 建築企劃與規劃人員問卷	
	樣本數	百分比	樣本數	百分比
健身房	84	85.71%	63	91.30%
韻律教室	33	33.67%	22	31.88%
撞球室	23	23.47%	31	44.93%
桌球室	36	36.73%	23	33.33%
室內羽球場	9	9.18%	5	7.25%
回力球室	6	6.12%	3	4.35%
游泳池	40	40.82%	27	39.13%
SPA 水療設施	16	16.33%	10	14.49%
室內籃球場	10	10.20%	2	2.90%
室外網球場	5	5.10%	1	1.45%
其他	1	1.02%	0	0%

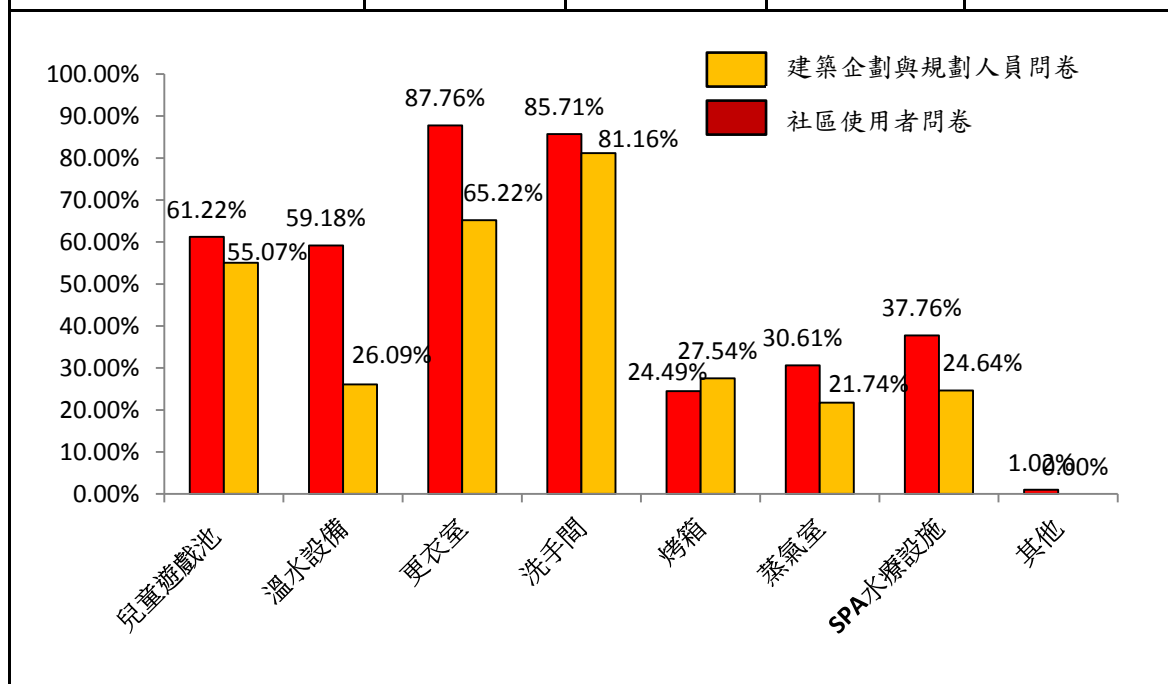


從表 5-3 比對的結果，就運動類的社區公共空間哪些項目應優先設置來看，建築企劃人員與社區使用者看法大致皆相同，並無明顯差別，但在撞球室項目上，社區使用者僅認為其優先性僅 23.47%，但建築企劃人員意見卻達近五成比例（44.93%）應有先設置，經推測及訪談綜合其理由應該是受訪建築企劃人員中，其中房屋銷售人員及建設公司人員基於房屋銷售等因素，認為撞球室給人們的印象室為時尚，典雅等意象，此空間意象對爾後房屋銷售較為有利，所以應該是此項目比例攀升的原因。相對社區使用者調查結果，社區使用者在撞球室的比例僅 23.47%，甚或比桌球室之比例要低許多（36.73%），這也顯示了使用者仍採較務實及實用的社區公共設施為選擇，值得未來規劃上注意。

表 5-4 建築企劃人員與社區使用者對游泳池設施附屬空間比較

專家 16. 目前您認為若有社區游泳池設置，有哪些附屬空間應連帶設置？（複選）
與社區使用者問卷第 27, 28 題比較

公共空間名稱	■ 社區使用者問卷		■ 建築企劃與規劃人員問卷	
	樣本數	百分比	樣本數	百分比
兒童遊戲池	60	61.22%	38	55.07%
溫水設備	58	59.18%	18	26.09%
更衣室	86	87.76%	45	65.22%
洗手間	84	85.71%	56	81.16%
烤箱	24	24.49%	19	27.54%
蒸汽室	30	30.61%	15	21.74%
SPA 水療設施	37	37.76%	17	24.64%
其他	1	1.02%	0	0%

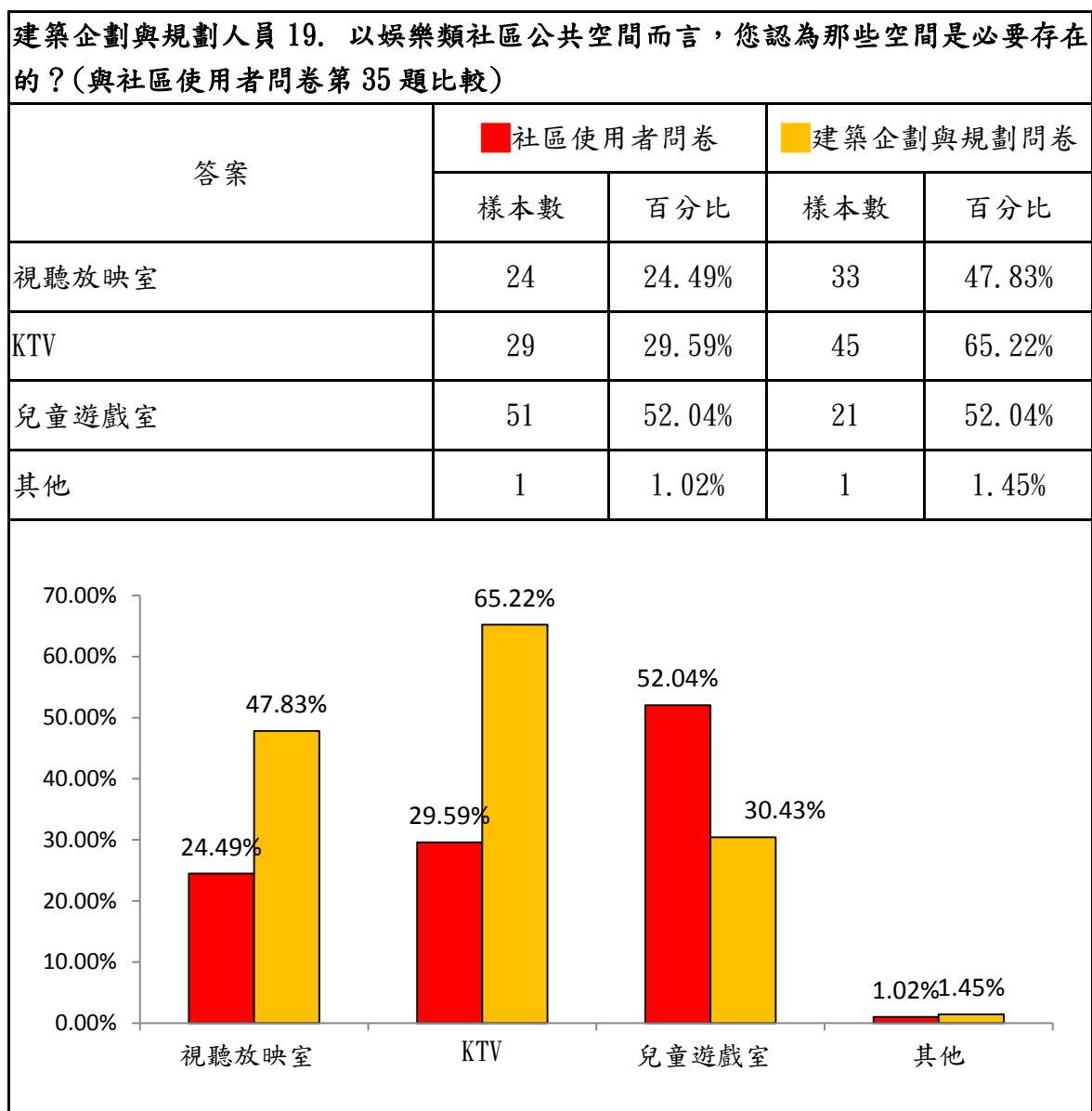


從表 5-4 比對的結果，就游泳池空間的附屬設施哪些項目應優先連帶設置來看，洗手間係不論建築企劃人員或社區使用者，其超過八成的高優先比例並無明顯差別，然更衣室項目，社區使用者仍有高比例優先性（87.76%）但在

建築企劃與規劃人員調查後僅佔 65.22%，這應該與社區使用者的生活習慣及便利性有關。

另外在溫水設備項目上，近六成（59.18%）的社區使用者認為應優先附設，但建築企劃與規劃人員意見卻僅二成比例（26.09%）支持設置，推測理由應該是設備建置費用較高及日後不易維護，值得未來規劃上注意。

表 5-5 建築企劃與規劃人員與社區使用者對娛樂類社區公共服務空間比較



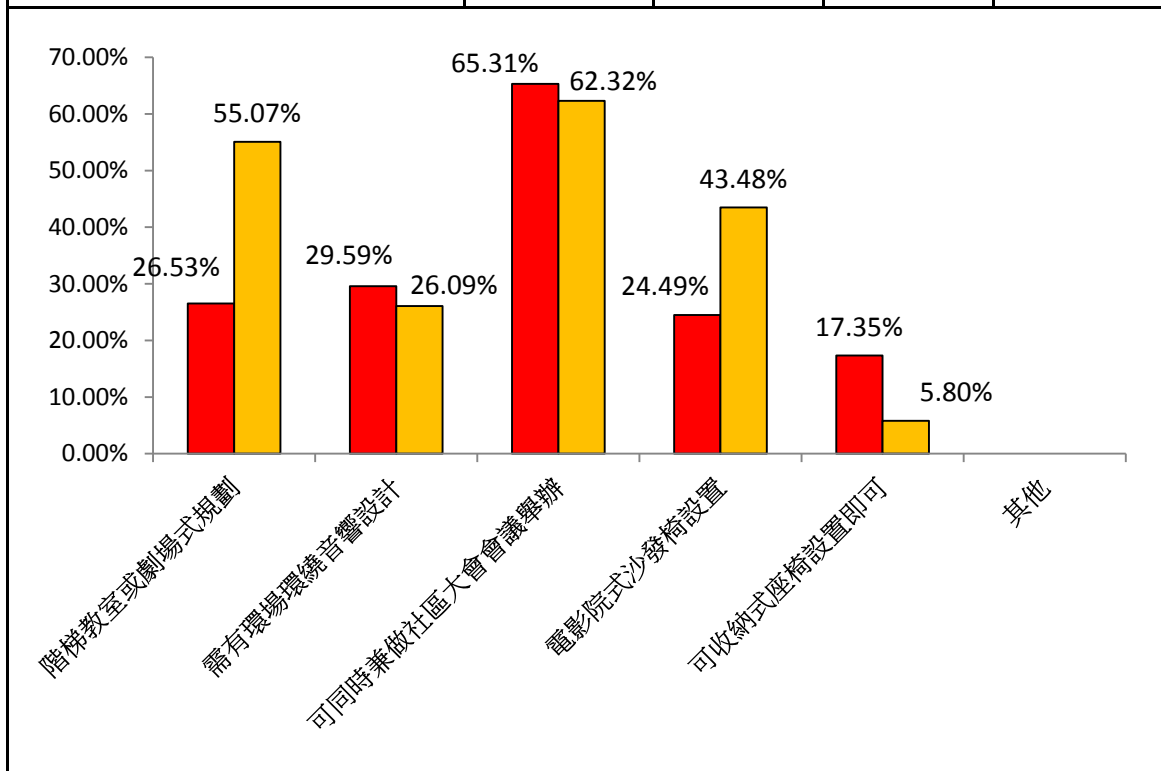
從表 5-5 比對的結果，就娛樂類的社區公共空間哪些項目應優先設置來看，建築企劃與規劃人員與社區使用者看法明顯產生差異，在 KTV 項目上，社區使用者僅認為其優先性僅 29.59%，但建築企劃與規劃人員意見卻達六成五比


例 (65.22%) 應優先設置；另在視聽放映室上，社區使用者僅認為其優先性僅 24.49%，但建築企劃與規劃人員意見亦近達五成比例 (47.83%)，反而兒童遊戲室中社區使用者調查結果近五成 (47.83%) 認為應設置，而建築企劃與規劃人員卻僅 30.43% 支持，值得未來規劃上注意。

表 5-6 建築企劃與規劃人員與社區使用者對社區視聽放映室機能比較

建築企劃與規劃人員 19. 請問您對社區若有設置視聽放映室，其設置應具備下列何種機能？(與社區使用者問卷第 30 題比較)

答案	■ 社區使用者問卷		■ 建築企劃與規劃人員問卷	
	樣本數	百分比	樣本數	百分比
階梯教室或劇場式規劃	26	26.53%	38	55.07%
需有環場環繞音響設計	29	29.59%	18	26.09%
可同時兼做社區大會會議舉辦	64	65.31%	43	62.32%
電影院式沙發椅設置	24	24.49%	30	43.48%
可收納式座椅設置即可	17	17.35%	4	5.80%





從表 5-6 比對的結果，「可同時兼做社區大會會議舉辦」項目不論建築企劃與規劃人員或社區使用者，均超過六成的高優先比例認為應具備此功能，但是在「階梯教室或劇場式規劃」項目，僅 26.53% 比例的社區使用者認為應具備此機能，但在建築企劃與規劃人員調查後高達 55.07% 認為應具備此機能，同樣的在「電影院式沙發椅設置」項目，社區使用者僅 24.49% 的比例認為應具備此機能，但在建築企劃與規劃人員調查後高達 43.48% 認為應具備此機能，推測理由應該受訪建築企劃與規劃人員中，其中房屋銷售人員及建設公司人員基於房屋銷售等因素，認為視聽放映室規劃的方式應該偏向為劇院等級方式考量，此點空間意象對日後房屋銷售較為有利，所以應該是此二項目比例攀升的原因。然相對社區使用者調查結果，社區使用者在此二項目的比例僅 25% 上下，這也顯示了使用者仍採較務實及實用的社區公共設施為選擇，值得未來規劃上注意。

再由整體偏好比例而言，建築企劃與規劃人員在此項設施得分較高者為「可同時兼做社區大會會議舉辦」、「階梯教室或劇場式規劃」及「電影院式沙發椅設置」，均高達四成以上，顯示建築企劃與規劃人員有將社區視聽放映室項目規劃為小型劇院方面之偏好，而社區使用者的整體得分為「可同時兼做社區大會會議舉辦」一枝獨秀，高達 65.31%，其值得分均未達 30%，顯示社區使用者偏好較務實的規劃方向。

5.3 小結

根據建築企劃與規劃人員問卷分析結果，大致彙整出建築企劃與規劃人員對於社區公共服務空間的需求，並且歸納區分為現行集合住宅的公共服務空間中，歸納出七個具有較實用性的公共服務空間（參閱表 5-1，5-3，5-5），其按需求比例排序如下：

表 5-7 社區公共服務設施建築企劃與規劃人員建議優先設置項目表

優先排序	社區公共設施名稱	問卷調查結果	建築企劃與規劃人員問卷對應內容	備註
1	健身房	85.71%	專家 15：應優先設置之運動類社區公共服務空間。	
2	社區大廳	71.43%	專家 7：應優先設置之休閒類社區公共服務空間。 專家 8：社區大廳的空間機能。 專家 9：社區大廳的空間面積高度。	
3	社區 KTV	59.18%	專家 19：應優先設置之娛樂類社區公共服務空間。 專家 21：社區 KTV 的包廂容納人數及包廂數量。	
4	多功能教室	52.04%	專家 7：應優先設置之休閒類社區公共服務空間。 專家 11：多功能教室的空間機能及空間尺度。	
5	視聽放映室	40.82%	專家 19：應優先設置之娛樂類社區公共服務空間。 專家 20：視聽放映室的機能，容納人數。	
6	社區交誼廳	36.73%	專家 7：應優先設置之休閒類社區公共服務空間。 專家 10：社區交誼廳的空間機能，面積，高度及附屬空間。	
7	撞球室	33.67%	專家 15：應優先設置之運動類社區公共服務空間。	

第六章 建築企劃綱要及歸納設計準則



6.1 建築企劃階段綱要的建立

6.1.1 購屋者決策因子的影響

就一般購屋者的購屋決策分析，表 5-1 顯示購屋者對於下列因子較重視：(社區使用者問卷第 9 題)

1. 銷售價格 (72.45%)
2. 施工品質 (65.31%)
3. 室內格局 (62.24%)

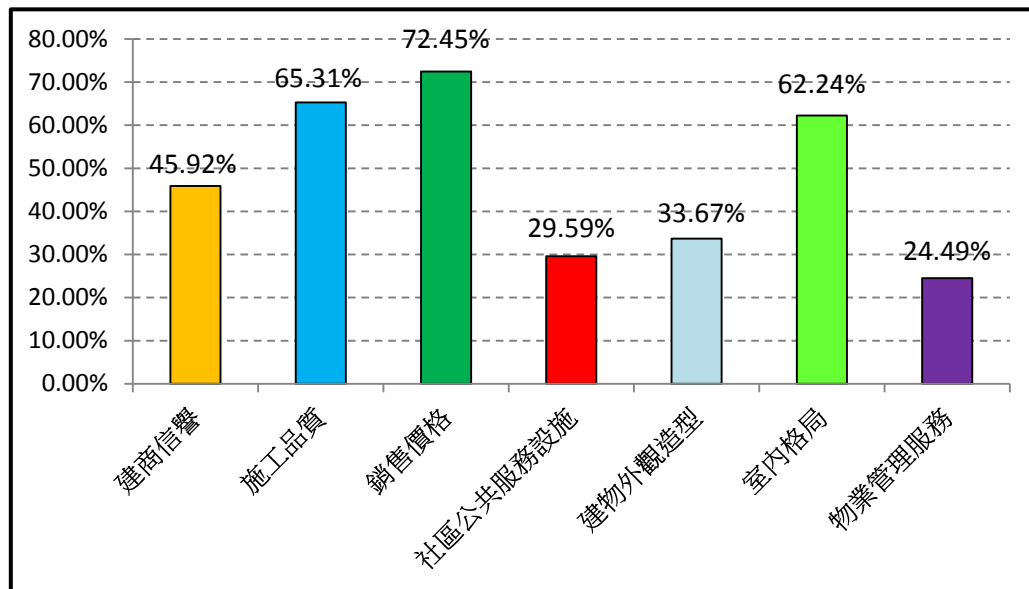


圖 6-1 社區使用者對購屋時所考慮的因素(社區使用者問卷第 9 題)

上述三項獲得社區使用者支持高達六成以上，反之「社區公共服務設施」(29.59%)與「物業管理服務」(24.49%)此二項所佔比例不高，均未達 30%，明顯表示購屋者在決策上，並非將社區公共服務設施空間作為主要依據，也就是說社區使用者購屋的考量要素還是回歸較實際的因素(價格、格局及品質等等)，與一般在集合住宅建築規劃過程中，開發商與房屋銷售業者較重視的「社區公共服務設施」、「建築外觀造型」的經驗相違背。

此外，相對於建築企劃與規劃人員問卷中第四題：「請問您是否參與建置或規劃過集合住宅社區公共服務空間？」

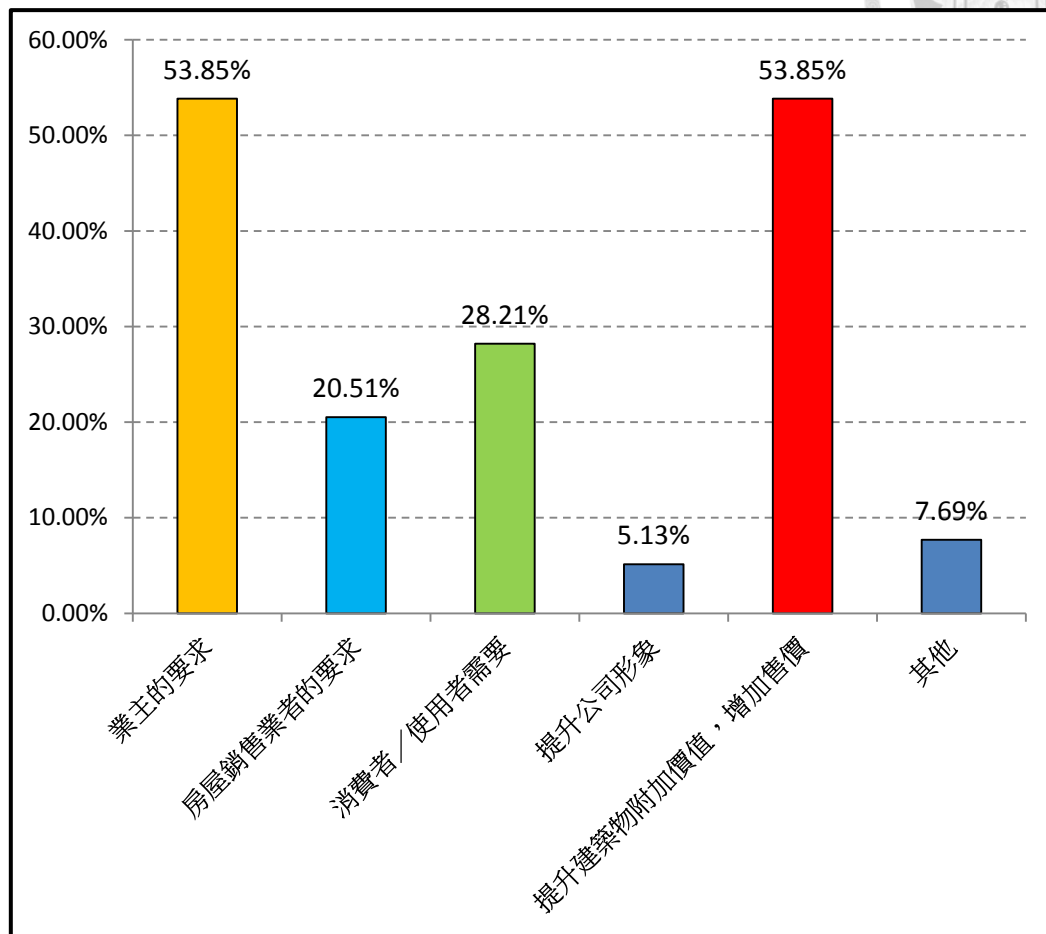


圖 6-2 專家對參與社區公共服務空間規劃經驗(建築企劃與規劃人員問卷第 4 題)

所顯示結果如上圖(圖 6-2)，其中約六成建築企劃與規劃人員有參與過社區公共服務空間的規劃，且其動機目的超過五成認為「業主要求」、「提升建築物附加價值，增加售價」(53.85%)，而「消費者/使用者需要」項目僅占 28.21%，相比較之下，顯示現有住宅市場在企劃策劃階段，似乎就與住宅使用端與需求端明顯脫節，此點值得業主及企劃單位參考。

6.1.2 民眾對住宅空間舒適度影響因子

如圖 6-3 所顯示，表示社區使用者認為合宜的住宅大樓，對於下列因子較重視：(社區使用者問卷第 12 題)

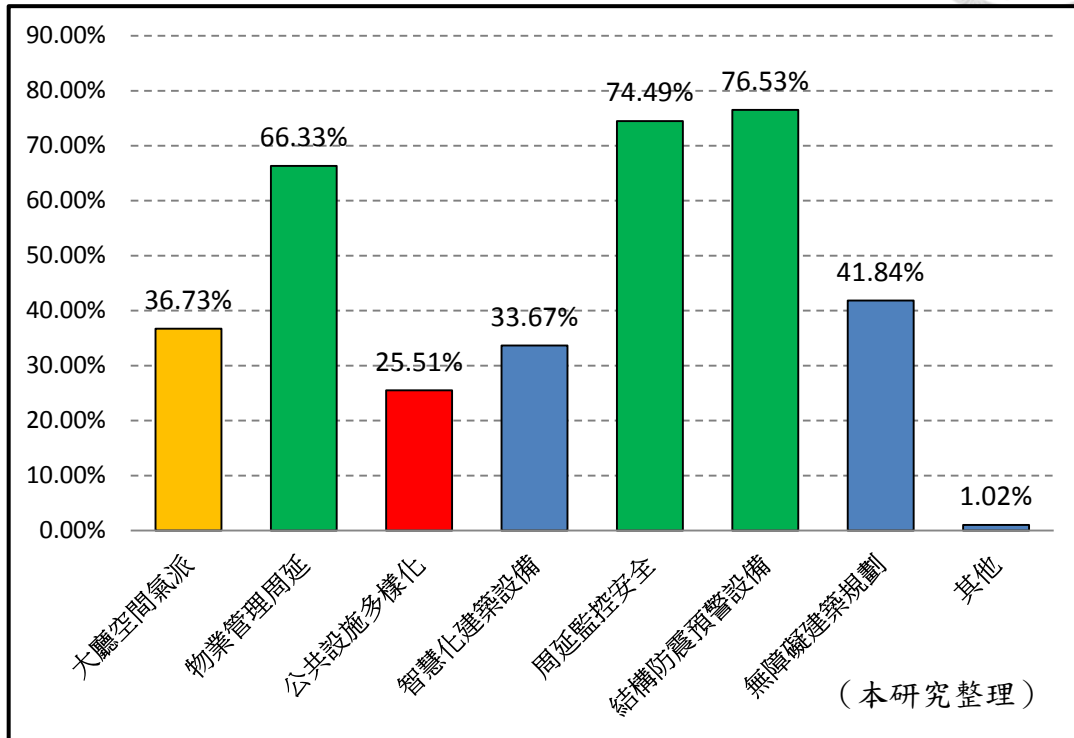


圖 6-3 社區使用者對舒適的住宅大樓最重視的項目 (社區使用者問卷第 12 題)

1. 安全的建築結構及防震預警設備 (76.53%)
2. 周延的監控安全維護設 (74.49%)
3. 物業管理服務周延 (66.33%)

此三項幾乎獲得社區使用者認可程度高達六七成，反而與集合住宅社區公共服務空間相關選項「社區公共服務設施多樣化」(25.51%)與「入口大廳空間氣派舒適」(36.73%)此二項所佔比例不高，均未達四成，明顯表示社區使用者的認知有關合宜舒適的集合住宅回歸較實際的因素(結構安全、居間安全及管理服務品質等等)，與現實業界集合住宅建築規劃過程中，業主或代銷公司較重視的項目如「社區公共服務設施多樣化」等的經驗相左，此點值得留意。

6.1.3 社區公共服務空間面積的規劃策略

如圖 6-4 所示，建築企劃與規劃人員認為社區公共服務空間應該佔設計容積面積比例為 2%~4%，且建築企劃與規劃人員為求提升住宅居住空間品質，也容許社區公共服務空間使用一部分容積樓地板面積，雖然調查結果仍有少數約二成建築企劃與規劃人員不贊成使用法令所允建的容積樓地板面積，但仍有近八成比例建築企劃與規劃人員容許社區公共服務空間使用容積，其中可被建築企劃與規劃人員接受以 50m²~100m²（圖 6-5）為宜。

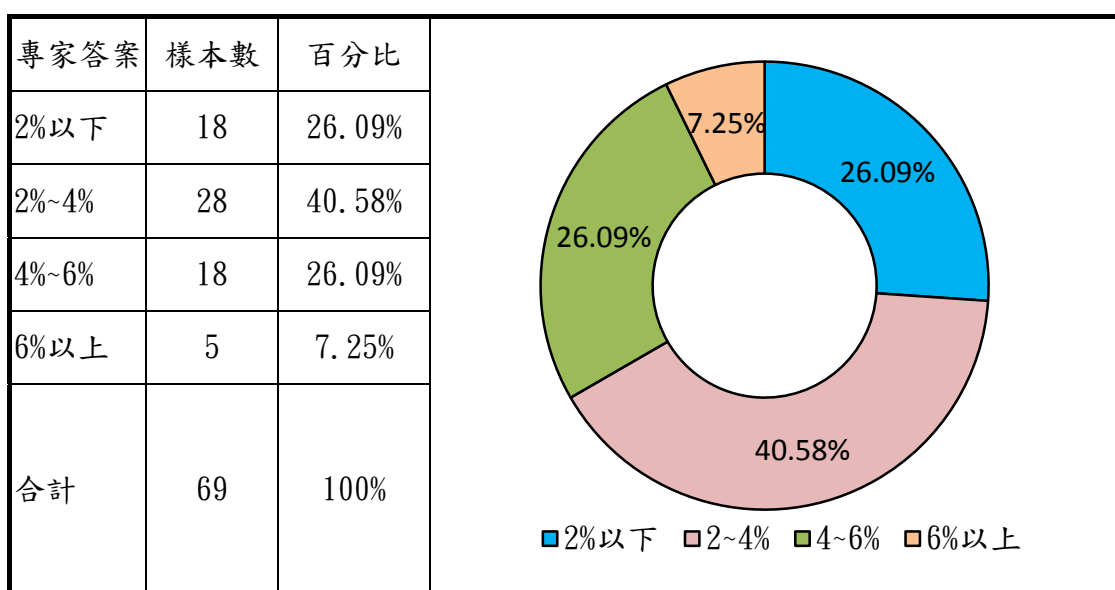


圖 6-4 建築企劃與規劃人員對社區公共服務空間所占面積比率

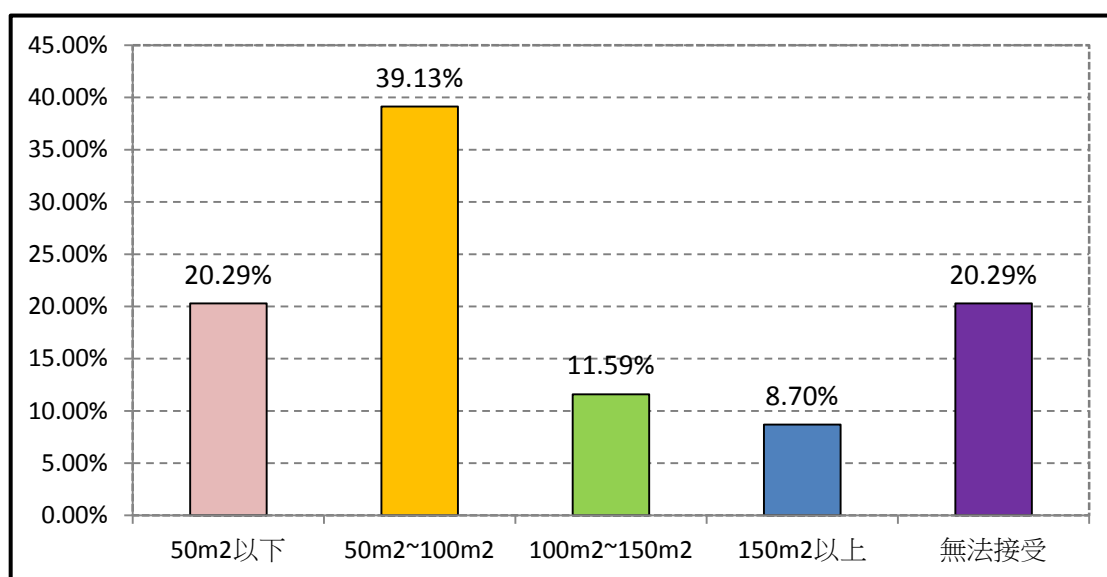


圖 6-5 專家對社區公共服務空間若占用容積樓地板面積的偏好(專家第 6 題)

6.2 推演社區公共服務設施空間設施優先次序



6.2.1 休閒類社區公共服務空間面積的優先性

由圖 4-27「社區使用者對休閒類公共設施需求關聯表」以及表 5-1「建築企劃與規劃人員與社區使用者對休閒類社區公共服務空間需求比較」，其綜合如下：

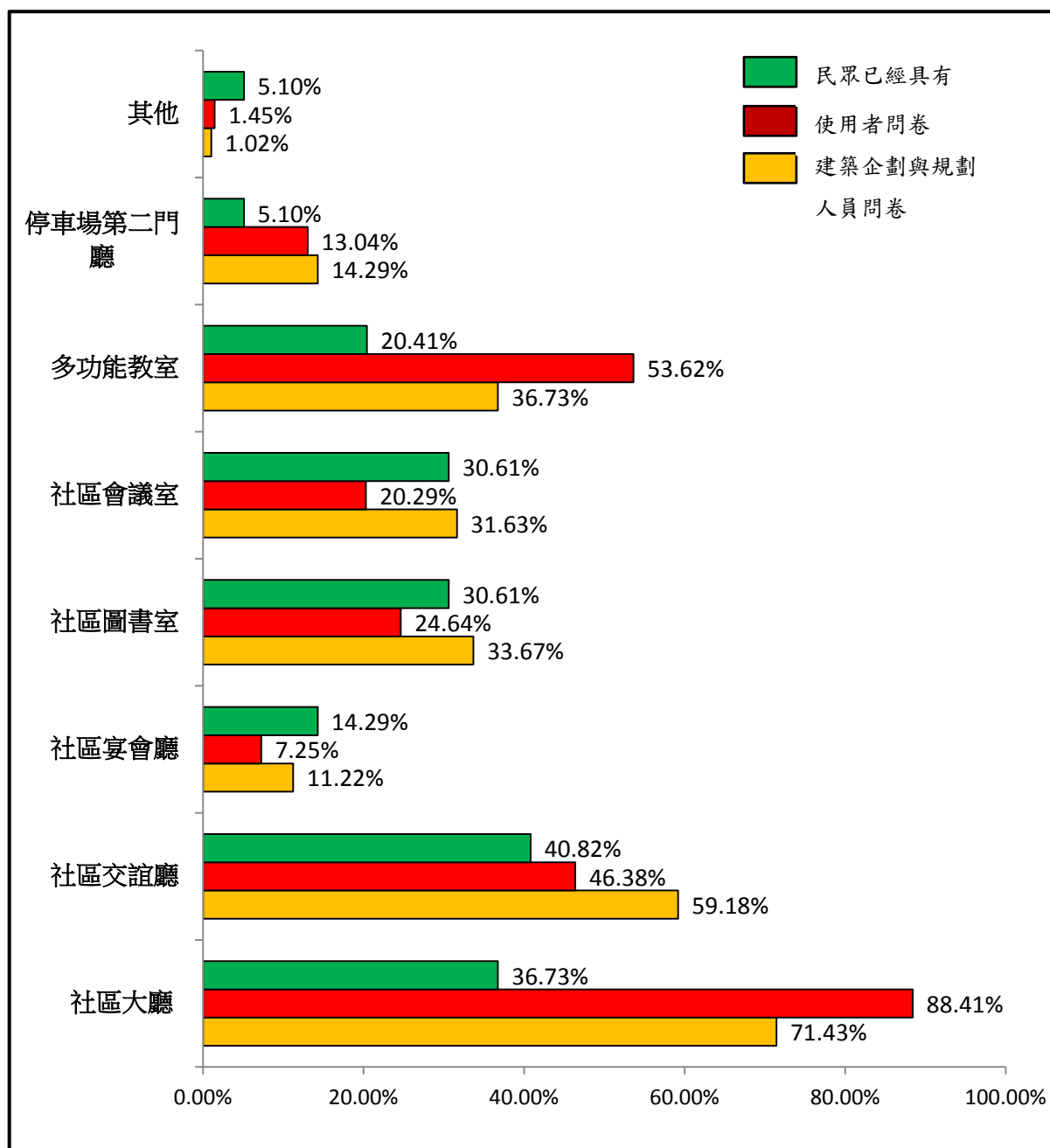



圖 6-6 社區使用者與建築企劃與規劃人員對休閒類公共設施需求關聯表

- 
1. **社區大廳**，不論在建築企劃與規劃人員或社區使用者均有超過七成甚至將近九成的極高需求度，應可列為高優先設置項目。
 2. **社區交誼廳**，在建築企劃與規劃人員有將近六成（59.18%）且社區使用者也有將近五成（46.38%）的高需求度，亦可列為高優先設置項目。
 3. **多功能教室**，此項在建築企劃與規劃人員中認其優先程度較社區使用者高出甚多（建築企劃與規劃人員 53.62%，一般僅 36.73%），顯示使用者的需求程度算中上，但經與建築企劃與規劃人員訪談後結論，過半數建築企劃與規劃人員認為其空間實用性應更有潛力，所以此項亦列為高優先設置項目。
 4. **社區圖書室及社區會議室**，此二空間調查結果不論在建築企劃與規劃人員或社區使用者都很一致，不到 35% 的需求程度，故將其歸納在次優先項目設置。
 5. **停車場第二門廳**，因其統計調查結果其需求程度都相當低（不到 15%），且此項空間在中小型基地規模的住宅大樓（基地面積未達 750 坪）不易達成，故將其歸類在非必要設置項目。
 6. **社區宴會廳**，因其統計調查結果其需求程度都相當低（約 10% 上下），故將其歸類在非必要設置項目。

6.2.2 運動類社區公共服務空間面積的優先性

由圖 4-28「社區使用者對運動類公共設施需求關聯表」以及表 5-3「建築企劃與規劃人員與社區使用者對運動類社區公共服務空間需求比較」，其綜合如下：

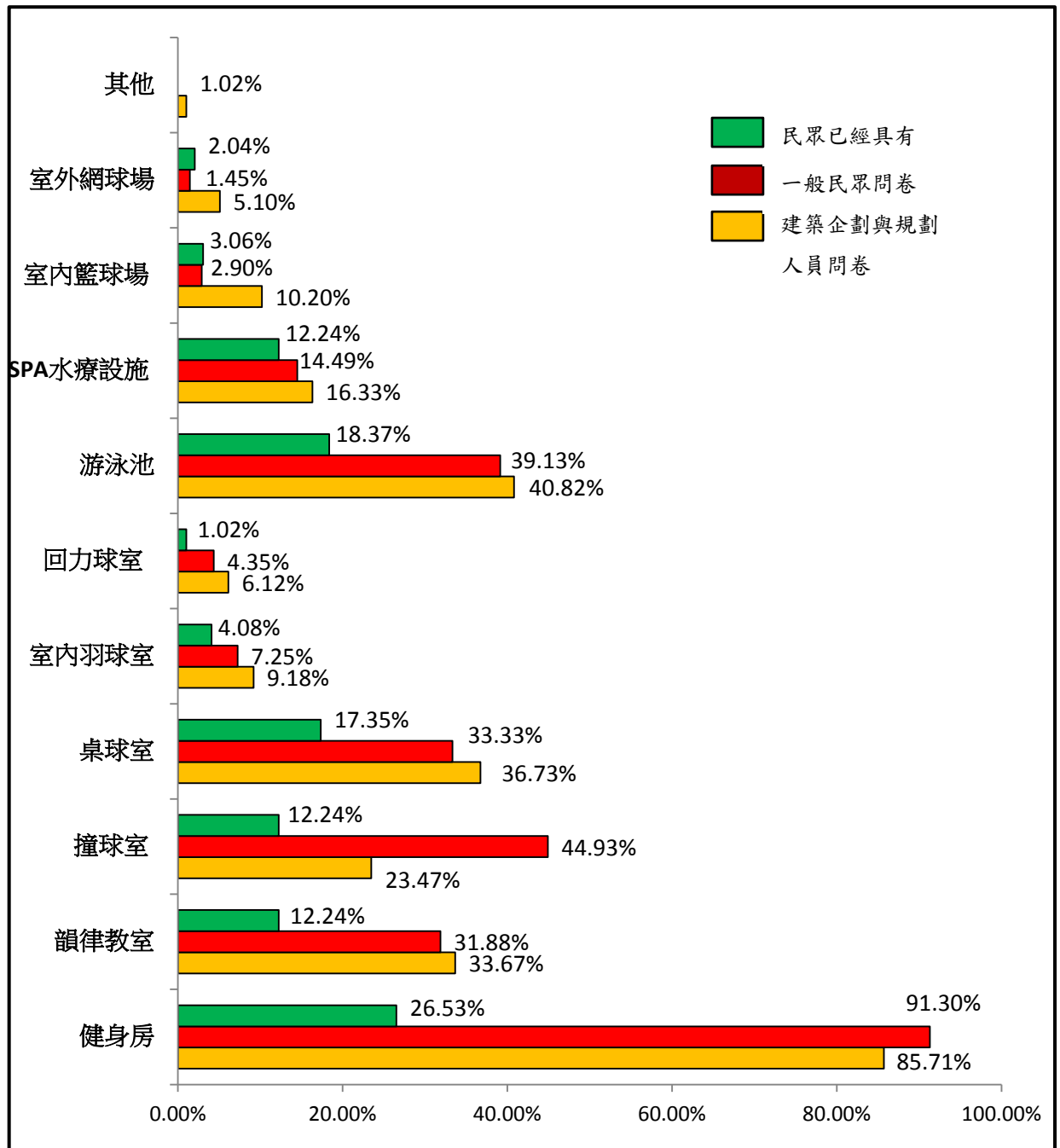



圖 6-7 社區使用者與建築企劃與規劃人員對運動類公共設施需求關聯表

- 
1. **健身房設施**，不論在建築企劃與規劃人員或社區使用者均有極高的需求度，應可列為高優先設置項目。
 2. **撞球室設施**，在建築企劃與規劃人員中認其優先程度較社區使用者高出甚多（建築企劃與規劃人員 44.93%，一般僅 23.47%），推測原因應是多數建築企劃與規劃人員表示撞球室空間意象容易塑造，也對建案較能提升個案的氣質形象，對銷售上有正面效益，但是卻忽略該空間未來使用者的想法，以使用者立場觀之，其需求程度僅 23.47%，所以此項先列為非必要設置項目。
 3. **桌球室與韻律教室**，此二項空間建築企劃與規劃人員與社區使用者的需求度相當近似，但其需求程度僅約 33% 上下，所以推論其需求程度不高，此二項列為次優先設置項目。
 4. **游泳池設施**，此項空間調查結果不論在建築企劃與規劃人員或社區使用者都很一致，將近四成的需求程度，故游泳池設施將其歸納在次優先項目。

至於**室內羽球室、回力球室、室內籃球場、室外網球場及 SPA 水療設施等項目**，因其統計調查結果其需求程度都相當低（不到 15%），故將其歸類在非必要設置項目。

6.2.3 娛樂類社區公共服務空間面積的優先性

由圖 4-29「社區使用者對娛樂類公共設施需求關聯表」以及表 5-5「建築企劃與規劃人員與社區使用者對娛樂類社區公共服務空間需求比較」，其綜合如下：

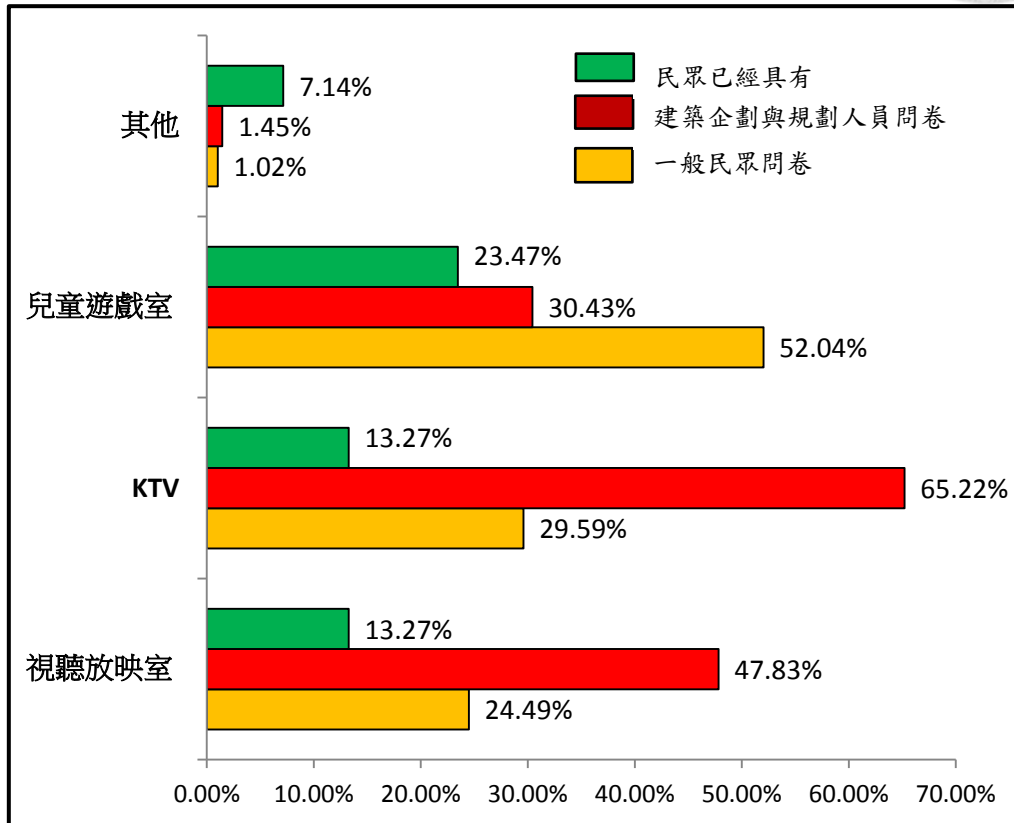


圖 6-8 社區使用者與建築企劃與規劃人員對娛樂類公共設施需求關聯表

1. **社區 KTV**，在建築企劃與規劃人員有將近六成半（65.22%）高需求度，但是社區使用者的需求度並不太高，將近三成（29.59%），因社區使用者仍對 KTV 空間仍有一定的需求度，故推論大多數建築企劃與規劃人員認為其空間實用性應更有潛力，所以此項列為高優先設置項目。
2. **社區視聽放映室**，在建築企劃與規劃人員有將近五成（47.83%）的需求度，但是社區使用者的需求度僅 24.49%，並不太高，相對 KTV 空間其建築企劃與規劃人員與社區使用者的需求比重近似，但因其絕對值較低，所以此項列為次優先設置項目。

3. **兒童遊戲室**，在社區使用者均有過半數（52.04%）的高需求度，但僅 30.43% 比例的建築企劃與規劃人員認有需求，初步顯示使用者的需求並沒有確實被規劃單位所了解，但是在調查過程中，大多數的建築企劃與規劃人員認為對兒童遊戲室容易產生後續維修不便及不容易清潔的等問題，所以其在建築企劃與規劃人員需求度並不太高，故此項列為次優先設置項目。

6.2.3 各空間設施的優先性歸納

綜合上述研究結果發現，歸納各類社區公共服務空間的設置優先性如下表所示：

表 6-1 社區公共服務設施設計優先設置性

	社區公共服務空間名稱	最優先設置	次優先設置	非必要設置 (可隨機設置)
休閒類	社區大廳	●		
	社區交誼廳	●		
	社區圖書室		●	
	社區會議室		●	
	多功能教室	●		
	社區宴會廳			●
	停車場第二門廳			●
運動類	健身房	●		
	韻律教室		●	
	撞球室			●
	桌球室		●	
	室內羽球室			●
	回力球室			●
	游泳池		●	
	SPA 設施			●
	室內籃球場			●
	室外網球場			●
娛樂類	視聽放映室		●	
	KTV	●		
	兒童遊戲室		●	

(本研究整理)


6.3 社區公共服務設施空間設施規劃設計準則

依據問卷調查結果及交叉分析，並納入通用性設計(Universal Design)之環境規劃理念（高雄市政府，2015），整理各類型社區公共服務設施規劃準則如後所列：

表 6-2 社區公共服務設施設計準則表

社區公共設施名稱	空間規劃設計準則	設置優先次序
社區大廳	<ol style="list-style-type: none"> 1. 設置警衛與保全櫃台 2. 設置信箱區及拆信區 3. 需有休憩沙發的設置 4. 應有物流儲藏室的規劃。 5. 物流儲藏室應附設冷藏設備。 6. 面積：100m²~200m² 為宜 7. 高度：以加高設計方式（4.2m~5.0m） 8. 應有通用性設計之環境考量。設置自動門且門框淨寬至少 150 公分，以方便兩部輪椅同時通行。 9. 出入口或服務台，規劃輪椅、推車或步行器之存放區，其淨寬度不小於 1.9 公尺，淨深度不小於 1.5 公尺。 10. 大樓服務櫃台櫃面至少長 100 公分以上且距地面高度 70-80 公分，並預留膝蓋空間深度至少 45 公分與高度 65 公分。 11. 為便利共用信箱之使用，信箱以頂端不高於地面 120 公分，底部距面地不低於 40 公分之原則設置。 12. 室內共用通道建議淨寬至少 150 公分以上，且各出入口淨寬應至少 90 公分以上並保持順平，以確保有足夠的通用性（如搬家、輪椅等） 	最優先設置
社區交誼廳	<ol style="list-style-type: none"> 1. 可設置飲料及輕食服務。 2. 不考慮外燴餐飲機能。 3. 供社區居民休憩使用即可 4. 面積：100m²~200m² 為宜 5. 高度：一般高度設計。（約 3.6m） 6. 附屬機能：應有專用洗手間及儲藏室之設置。 7. 應有通用性設計之環境考量。 	最優先設置

社區公共設施 名稱	空間規劃設計準則	設置優先
社區 KTV	<ol style="list-style-type: none"> 1. 包廂應以設置中型包廂（7-12 人）為宜。 2. 包廂間數採 1~2 間為宜。 3. 應有通用性設計之環境考量。 	最優先設置
多功能教室或 社區圖書室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 提供社區學童放學後課後輔導功能。 2. 提供社區舉辦教育課程空間機能。 3. 可提供住戶聚會活動使用。 4. 面積建議：50m²~100m²(15~30 坪) 5. 預留具備洗槽及電磁爐之多功能工作檯面。 6. 白板或投影設備的建置。 7. 應有通用性設計之環境考量。 	最優先設置
健身房	<ol style="list-style-type: none"> 1. 場地空間淨高度不低於 2.6m 2. 面積大小不拘。 3. 盡量與 KTV 或視聽室等會有噪音干擾源之空間保持距離。 4. 盡可能設玻璃窗，減少空間壓迫感。 5. 需大量通風，建議配置對外窗之區域。 6. 重量訓練區須設置明鏡，以利使用者得以注意身體動作。 7. 配合動線設計，伸展區應設置於健身中心近入口處，作為使用者健身前後熱身或舒展之用。 8. 室內照明需求：300~500Lux 9. 預留電視及影音播放設備線路。 10. 因應運動器材電源供應之需要，建議分別預留 110V/20A 及 220V/20A 電源，並以隱藏式電力管線為原則。 11. 應有通用性設計之環境考量。 	最優先設置
游泳池	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應付設更衣室及洗手間。 2. 烤箱及蒸氣室等無必要設置。 3. 為考量維護費用，無溫水設施之必要。 4. 不拘於規劃標準泳道形式及長度。 5. 如空間允許可設置 SPA 水療設施。 6. 如空間允許可設置供兒童戲水場所。 7. 依法須配置救生員，欲設置此項須審慎考慮。 8. 應有通用性設計之環境考量。 	次優先設置

社區公共設施 名稱	空間規劃設計準則	設置優先
社區視聽放映室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 可同時兼做社區大會會議舉辦。 2. 應採階梯教室或劇場式規劃。 3. 電影院式沙發椅設置。 4. 容納人數以 16~30 人為宜。 5. 宜遠離 KTV 或圖書室多功能教室等空間設置。 6. 應有通用性設計之環境考量。 	 設置優先 次優先設置
兒童遊戲室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 兒童遊戲空間的設計應遵循國家標準 CNS12642 及 CNS12643 規定。 2. 地坪應採用 CNS 12643 規範彈性地墊，並建議使用無障礙材質材料。 3. 應有攀爬式遊具的設置。不得有單獨之非剛性組件（纜繩、鋼線、繩索或其他類似組件）。 4. 面積建議：50m²~100m²(15~30 坪)為宜 5. 因應安全管理，兒童遊戲室周邊牆面高度 240cm。以下之面積，應設置透明玻璃窗。 6. 兒童遊戲室可設置陪同親友休息之座位。 7. 應有通用性設計之環境考量。 	次優先設置
社區會議室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 供社區管委會定期開會使用 2. 提供社區辦活動及召開區分所有權大會使用。 3. 面積建議：50m²~100m²(15~30 坪)為宜 4. 應有通用性設計之環境考量。 	次優先設置
桌球室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 單一球台含活動空間至少 W=3.0m，L=約 9~10m。 2. 視社區規模可增設球檯。 3. 多球檯設計其球台間距建議 3.5m 為宜。 4. 地坪採木地板或 PVC 或合成橡膠均可。 5. 應有通用性設計之環境考量。 	次優先設置
韻律教室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 空間大小不拘，建議空間下限約 4.0*6.0m。 2. 需設置前玄關並有鞋櫃及換鞋空間。 3. 地坪採木地板設計。 4. 牆面需有大面落地鏡面設計。 5. 應有通用性設計之環境考量。 	次優先設置

社區公共設施 名稱	空間規劃設計準則	設置優先
停車場及第二門廳	<ol style="list-style-type: none"> 1. 預留訪客車位。 2. 如果空間及規模允許，停車空間梯廳可裝修處理，垂直動線獨立規劃。 3. 訪客車位數量以住戶數 2% 為宜 4. 應有無障礙車位的設置。 5. 無障礙使用車位不可跨越車道，臨近垂直動線。 6. 應有通用性設計之考慮。 7. 主要出入口處附近，設置可臨時上下車之停車空間 	非必要設置 (可隨機設置)
社區宴會廳	<ol style="list-style-type: none"> 1. 須附設獨立廁所。 2. 需有配膳空間，並附設簡易廚房設備。 3. 音響及舞台設備視需要規劃。 4. 應有通用性設計之環境考量。 	非必要設置 (可隨機設置)
撞球室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 視社區規模可增設球檯數量。 2. 球桌四周須留設至少 1.5m 之打球區域。 3. 桌面和四週通道需寬敞，兩桌之間的距離不少於 3m 為宜。 4. 靠牆的球檯與牆須保持至少 2m 距離，以利座椅及記分板之擺設。 5. 空間淨高 3m 以上。 6. 燈罩宜懸吊在球檯上方 75cm 處。 7. 燈光投射至球檯$\geq 300\text{Lux}$、周邊照度$\geq 60\text{Lux}$ 8. 應有通用性設計之環境考量。 	非必要設置 (可隨機設置)
室內羽球室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 球場尺寸為長 13.4m，寬度 6.1m。 2. 球場的外側四周必須留設 1.5m 以上的空間。 3. 天花板高度為 9.14m (至少七米)。 4. 羽球場地正上方不應設置空調出風口，球場周邊空調出風口方向亦應朝下設計。 5. 應有通用性設計之環境考量。 	非必要設置 (可隨機設置)
回力球室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 長約 12.2m，寬約 6.1m，高度至少淨高 6.1m 無障礙物。 2. 地坪採浮式木地板系統。 3. 平均照明亮度：300Lux~500Lux。 4. 應有通用性設計之環境考量。 	非必要設置 (可隨機設置)

社區公共設施 名稱	空間規劃設計準則	設置優先
室內籃球場	1. 空間尺度：W19m×L19m×H7m 2. 地坪材質可採木地板、合成橡膠或 PVC 地板 3. 牆面和天花板材質需要設計可減少空間殘響。 4. 牆面及立柱均需設置防撞板，其厚度不小於 5cm、高度不低於 180cm。開窗部分高度低於 180cm，須另需設置防護網。 5. 應有通用性設計之環境考量。	非必要設置 (可隨機設置)
室外網球場	1. 球場範圍：36.58m×18.29m。 2. 注意避免設置位置干擾鄰近住戶單元安寧。	非必要設置 (可隨機設置)

6.4 小結

集合住宅大樓的市場模式為建設公司或投資者為供給端，建築企劃或規劃時期多半是以「銷售」及「投資報酬率」為考量，而使用者或購屋者所重視的均較實際且實用面考慮；從研究調查分析的結果顯而易見的，供給端（建設公司或投資者）所關注的項目與需求端（購屋者或使用者）大不相同。

本研究經調查統計，歸納各項社區公共設施場所的需求程度，建立各空間場所之優先設置次序，以供建設公司、建築師、房屋企劃銷售單位於建築企劃階段參考，最後並建立各空間場所之規劃設計準則，以為後續實質規劃設計之參考

因為每宗基地都因為其坐落地點的獨特性及特殊性，與眾不同，當然建築企劃或設計者仍須考量建築規模，基地環境及使用者需求等等外部限制條件，自行調整或安排擬設置的項目，以達舒適居住空間環境，希望創造業者與使用者雙贏局面。

第七章 結論與建議

集合式住宅的型態在台灣都會區中已然近三十年來住宅市場的趨勢，也大多反映在民間的建築產品上，但是無論其住宅產品訴求與定位層次各有不同，民眾在滿足基本住宅遮風避雨的需求後，自然追求更舒適的居住空間，因此集合住宅附設社區公共服務空間一直是所有住宅產品上共通的話題。

- 1、然而在現有法令上若以完善度來看，建築法令對防火避難、安全維護等方面的法令制定雖相當周延，但是對住宅環境舒適度有關「社區公共服務空間」的法令明顯不夠周延與清晰，目前有關「社區公共服務空間」的法令，目前僅建築技術規則設計施工篇第十五章有明確規定，另外就只能依賴各縣市政府的都市設計審議機制予以約束管理，對於依法免都市設計審議的申請案或未申請開放空間獎勵的個案，則相關的建築法規並無約束力也無強制力。
- 2、在管理面上，目前集合住宅公共服務空間主要規劃均由建設公司及地產開發商主導，建商為將本求利，「社區公共服務空間」多為房屋銷售的附屬工具，鮮少個案在規劃設計或企劃之初即站在使用者立場思考，若房屋銷售完畢交屋與管委會後，在保固期內管委會對建商尚有部分約束力，其當初規劃失當或許建商仍負起維護的責任，一旦過保固期後，社區公共服務空間規劃失當或有欠考慮日後維護保養的狀況的問題立即浮現，往往造成管委會日後管理維護的困擾與不便。
- 3、再者現在一般集合住宅大樓實際管理方式多委託物業管理公司，管理人員多採輪值方式，或由物業管理公司派任總幹事，但往往因其薪資低、流動率高，即便初期受過周全的教育訓練，但幾經更換，原有所傳承的大多流失，更難發揮管理社區公共設施的功能，亦為隱憂之一。

7.1 結論

本研究經過探討分析的結果，大致可歸納出建置面及管理面等兩方面結論建議，茲分述如下：



7.1.1 建置面之建議

1、對建築企劃階段設置社區公共服務空間的建議

根據研究調查結果，以目前居住環境中的社區公共設施空間民眾覺得合理好用的比例甚低，且民眾需求設施並未全面落實於房地產市場上，可見在房地產市場供給端與需求端的思維可說是南轅北轍，因此證明了社區公共服務設施的建置在設計前期「建築企劃」階段的必要性。

而建築設計階段的社區公共服務空間設計，過去常常因開發商過於著重房屋銷售的考量，對於社區公共服務空間的設計忽略真正以使用需求，對建築師或空間設計師而言，應該回歸「以人為本」的空間設計本質，創造舒適住宅空間。

台灣的房地產建築，在傳統建商將本求利的思維模式下，社區公共服務空間往往都是利用所謂不計入容積樓地板的部分來完成，也就是建築技術規則設計施工篇中第 162 條所謂免計容積樓地板，此部分尚須與機電設備空間及「管委會使用空間」合併計算，亦包含安全梯、緊急升降機間及排煙室等空間，但近年來建築法令有關防火避難部分漸趨嚴謹，防火避難逃生所需空間逐漸擴大，而相對可供設置社區公共服務空間的面積逐漸縮小，所以反而小規模住宅建築反而設置社區公共服務空間更形捉襟見肘，而大型建案若基地條件充足尚可搭配「實施都市計畫地區綜合設計」，反而對「社區公共服務空間」較為較有彈性的設計。

近年來因消費者意識提升，部分較優質的建商亦將提供「優質住宅」視為公司經營的重要指標；為求提升住宅居住空間品質，建商亦容許社區公共服務空間使用一部分容積樓地板面積，本研究調查結果有近八成比例建築企

劃與規劃人員，容許「社區公共服務空間」使用法定容積或獎勵容積，並認為其使用容積樓地板規劃社區公共服務空間的容積樓地板面積以 $50\text{m}^2\sim 100\text{m}^2$ 為適當（參閱建築企劃與規劃人員問卷 6，圖 5-4，P61），雖然此舉會所損及部分開發商的利益，但也越來越多開發商可也接受如此做法。

2、社區公共服務空間設施的建置企劃應以實用為主要考量

雖然集合住宅附設社區公共服務設施已然是現代住宅建築的標準設施，居住環境的舒適性更是民眾強調的重點，然而經由本研究調查發現，社區使用者的居家環境中僅有 40% 的家庭有具備社區公共服務設施，換言之也就是有近六成以上的民眾，顯示平日居住住宅品質僅只能滿足人類對「住」的基本需要；另外四成已經有具備社區公共服務空間的民眾，以調查結果發現，對其已具備的公共服務空間滿意度僅達約 15%，可以推論住宅建築現有的「社區公共服務空間，並未充分以使用者的立場來規劃建置，而造成住戶實際使用的不便及管理委員會管理維護的困擾，此現象在本研究各項社區公共服務空間過程經常出現中，例如，撞球室與桌球室此二項空間的優先設置程度上，在社區使用者與建築企劃人員截然不同，同樣的在游泳池設置項目上亦是如此。

本研究並依照調查結果，歸納如**社區大廳、社區交誼廳、多功能教室、健身房及 KTV** 等空間為最優先設置考量項目，而**社區圖書室、會議室、撞球室、視聽放映室、兒童遊戲室** 等為次優先設置考量，希望這些空間設施能在建築企劃階段時，能給在建築供給端的參與者（建設公司，建案企劃人員，投資者，建築師等等）良好且有效的建議，以充分發揮設施的功能，並滿足使用者的實際需求。

3、社區公共服務設施的企劃建置應充分考量管理維護成本

透過本研究發現，將近六成的民眾對於已經設置的社區公共服務設施，並其使用觀感是“一年用不上幾次”與“完全不需要”，也就是說社區使用者對市場上目前已具備的社區公共服務空間不具信心，此種現象反映出在社區公共服務空間企劃建置的過程中並未符合使用者需求，或是在經年累月的過程中因維護不易，維護不當，進而喪失機能。

因此本研究建議「社區公共服務空間」的企劃建置應以方便維護以及節約日常運作及維護成本為另一考量因子，並充分思考未來使用者的使用模式，不落入華而不實且炫麗的功能迷思當中，回歸使用者真正需求。

7.1.2 法令面之建議

1. 適當的建築法令的制定，有賴主管機關的協助

以往由於相關建管法規的侷限性與不足，以致在建商在建築企劃階段，將社區公共服務空間的規劃僅僅是拿來填塞所謂的免計容積的「管委會使用空間」，早期房地產開發案，建築師或規劃單位在追求開放空間高容積獎勵的目標下，但又要滿足建案要有社區公共服務空間的需求下，往往犧牲所謂「頂蓋型開放空間」來設置社區公共服務空間，造成開放空間二次施工案件層出不窮，造成都市計畫及建築管理主管機關的困擾，同時也違反社會公平正義的原則。

所以由開發商角度觀之，主管建築機關可適時思考制定社區公共服務空間的通案性的管理制度，使其不僅僅只限適用於「都市更新」或「實施綜合設計」等之建築基地，方有「社區公共服務空間免計容積」之誘因設置，而讓一些基地規模或條件較為不足的建築基地，也藉由通案性之建築管理規則，除了讓建商有足夠誘因設置適量的社區公共服務空間，也讓民眾或使用者能享有舒適，優質的住宅空間，創造開發商、使用者及主管機關三贏的局面。



7.2 研究貢獻

藉由本研究的探討可以讓民眾、建商與相關企劃從業人員，在集合住宅社區公共服務空間於建築企劃階段的建置上有更深一層的體會，縮短開發業者與使用者認知的距離，並建立共識，以達成住宅建築良好及舒適的目標。

7.2.1 對建商的貢獻

透過本研究，使建商體認社區使用者對住宅的真正需求所在，彌補以往認知的盲點，擴大優質住宅的視野，整合企劃、規劃、設計等資源，提供民眾一個舒適健康的居住環境，同時掌握市場發展動向與趨勢，邁向理想優質建築的境界。

7.2.2 對社區使用者的貢獻

藉由調查的過程與結果，讓民眾瞭解舒適住宅及社區公共服務設施的需求意涵，確立對於社區公共服務設施的需求，讓舒適的住宅不再是房屋銷售宣傳的口號與手段，而是真正讓居住舒適與實用公共服務空間結合，提供真正優質的住宅空間場所。


7.3 後續研究之方向


便利、舒適的居住空間是住宅建築發展的必然方向，雖然國內房地產相關業者如建設公司，物業管理公司等對社區公共服務空間等相關研究也在蓬勃發展，因此擬以本次研究為基礎，未來可針對各社區公共服務空間再予深入探究，進而結合智慧型建築設備，以進一步整合其介面以探討其整體之管理維護成本方向。

參考文獻



1. 建築技術規則(2014)。
2. 都市更新條例(2010)。
3. 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點(2014)。
4. 王旋(2004)，淺談房地產開發中的建築策畫，*株洲師範高等專科學校學報*，第9卷第5期，頁11-13。
5. 王順治(2001)，集合住宅建築計畫之高層高密度畫發展檢討，內政部建築研究所委託。
6. 台北市政府體育局(2012)，研訂運動中心硬體設施規劃設計參考準則計畫。
7. 行政院經濟建設委員會(2007)，台灣社會經濟環境變遷對未來住宅需求之預測研究，(96)062.314。
8. 吳舒琳、龐吉寧(2010)，前期建築策畫對房地產項目的經濟性影響分析，*廣西城鎮建設*(2010.1.)，頁85-88。
9. 吳桂陽(2001)，建設公司全面品質管理、產品定位與規劃績效關係之研究，博士論文，國立中央大學。
10. 吳可久(2004)，典型訊息對建築師設計資訊尋求模式之影響—大學圖書館設計條件書資訊傳遞分析，博士論文，國立台灣大學。
11. 庄惟敏(2001)，*建築策劃導論*。北京，中國水利水电出版社。
12. 高雄市政府(2015)，*高雄市居住空間通用設計指南*。
13. 翁國超(1992)，中庭式集合住宅「共用空間」使用與管理問題之研究-以台中市第四、五期重劃區為例，碩士論文，東海大學。
14. 徐瑞祥(2011)，桃園縣上南崁地區集合住宅與物業管理之發展趨勢探討，*土木工程與物業管理研討會*，頁219-226。
15. 崔愛宜(2006)，社區老人戶外休閒活動場所調查研究—以台北縣大鵬華城社區為例，碩士論文，中國文化大學。

- 
16. 許易民(2007)，台灣房地產業景氣循環之影響與對策，國家發展委員會綜合規劃研究，頁 327-346。
 17. 張景堯(2008)，內聚與開放—從東雲 CODAN 和建外 SOHI 談都市及居環境的公共意識，台灣建築雜誌 V155。
 18. 黃耀群(2007)，集合住宅型態與活動關係之研究—以台北縣汐止市為例，碩士論文，國立台灣大學地理環境資源學系。
 19. 黃世孟(1990)，論用後評估與建築設計之規劃研究，賀陳詞教授七秩壽慶論文集，P364-365。
 20. 黃鐘聖(2003)，永續發展理念下公寓大廈式集合住宅空間規模之研究，碩士論文，國立成功大學。
 21. 新北市政府(2013)，新北市都市設計審議原則。
 22. 程清學(2009)，社區公共空間適宜性之研究—探討對住戶管理費之影響，碩士論文，國立雲林科技大學。
 23. 張哲凡(1995)，光復後台灣集合住宅發展過程之研究，碩士論文，國立成功大學。
 24. 楊玉娟(2010)，集合住宅公共設施使用與管理調查研究—以板橋市新板特定區史丹佛社區為例，碩士論文，中國文化大學。
 25. 楊宗憲(2004)，住宅市場之產品定位分析—建商推案行為之研究，住宅學報，第 12 卷第 2 期，頁 123-139。
 26. 溫琇玲、林致佑(2009)，台北地區社區型集合住宅管理費用與公共設施種類之關係研究，台灣物業管理協會第三屆物業管理研究成果發表會論文集。
 27. 陳覺惠(1999)，公寓大廈共用部份適宜性與使用管理之調查研究：以臺中市為例，內政部建築研究所。
 28. 陳泓文(2002)，全面實施容積管制效應之研究，德霖學報理工類，16，頁 264-274。

- 
29. 蔡青龍(1982)，台灣地區都市人口之成長與分佈，中央研究院三民主義研究所叢刊(9)，頁 207-242。
30. 蔡曜如(2003)，我國房地產市場之發展、影響暨政府因應對策，中央銀行季刊第 25 卷第 4 期，頁 31-64。
31. 謝明瑞(2012)，公設比與房價，國政研究報告。
(<http://www.npf.org.tw/post/2/11132>)(最後瀏覽日期：2015/05/31)
32. Arditi, D., & Nawakorawit, M. (1999a). Designing building for maintenance:Designers' perspective, *Journal of Architectural Engineering*, 5(4), 107-116.
33. Arditi, D., & Nawakorawit, M. (1999b). Designing building for maintenance:Property managers' perspective, *Journal of Architectural Engineering*, 5(4),117-132.
34. Beamish & Ukoha. (1996). Predictors of Housing Satisfaction In Abuja,Nigeria. *Volumn 23 No,3 PP26-46,1996.*
35. Haurin.D,The Duration of Marketing Time of Residential Housing,Real Estate Economics Volume 16, Issue 4, PP396–410, December 1988.
36. Hershberger, R. (2001). *Architecture programming and predesign manager.* NewYork: McGraw-Hill. 中文譯本，呂以寧，張文男譯，*建築計畫—與設計前的管理程序*，台北：六合。
37. Jones, R. A. (2001). Design communication and aesthetic control: architects,planners, and design review. *Journal of Architectural and Planning Research*,18(1), 23
38. Pena, W., & Parshall, S. (2001). *Problem seeking: an architectural programming primer.* New York: John Wiley & Sons
39. Smith, J.M., Kenley, R. & Wyatt, R. (1998). Evaluating the client briefingproblem: An exploratory study. *Engineering, Construction and ArchitecturalManagement*, 5(4), 387-398.

附錄



附錄 1 社區使用者問卷

親愛的先生／小姐，您好：

首先，非常感謝您在百忙之中撥冗填答本問卷，為國內集合住宅附設之社區公共服務空間之學術研究提供協助。

本問卷內容，僅作為計畫研究分析之用，決不會個別揭露或移作他種用途，敬請耐心作答。

約耽擱您五至十分鐘左右時間，再次感謝您的配合。

祝 順心愉快

國立臺灣大學工學院土木工程學系營建工程與管理組

指導教授：曾惠斌

研究生：李承洋

電話：0931593991

Email：p01521704@ntu.edu.tw;mxlee66@yahoo.com.tw

「集合住宅社區公共服務設施」社區使用者問卷調查



1. 請問您現在的居住狀況？

- 有購買新屋的打算
- 已購置自住的房屋，短期內不打算換屋
- 已購置自住的房屋，但是有換屋的打算
- 不自用，純粹投資
- 其它 _____

2. 請問您的年齡層為何？

- 20-29
- 30-44
- 45-64
- 65 以上

3. 請問您的教育程度為何？

- 高中職以下
- 專科、大學
- 碩士
- 博士

4. 請問您的職業類別為何？

- 工
- 商
- 公 (軍警)
- 教
- 其他

5. 請問您的家中成員組成為何？

- 家庭成員共____人
- 12 歲以下____人
- 65 歲以上____人

6. 請問您的居住房屋類型為何？

- 超高層集合住宅大樓 (16 層以上)
- 中高層集合住宅大樓 (8~15 層以上)
- 低層集合住宅大樓 (7 層以下)
- 其他

7. 請問您的居住的社區規模為何？

- 50 戶以下
- 50~100 戶
- 100 戶以上

8. 請問您的居住的住宅屋齡為何？

- 5 年以內
- 5~10 年
- 10~15 年
- 15 年以上

9. 請問您購買住宅時，下列哪些因素是您所考慮？

- 建商信譽
- 施工品質
- 銷售價格
- 社區公共服務設施
- 建物外觀造型
- 室內格局
- 物業管理服務



10.請問您對住宅空間舒適度最重視那些項目？（複選）

- 居住隱私確保 完善物業管理服務 娛樂設施充足
 外部庭園造景美化 豪華氣派空間風貌 運動休閒設施充足

11.請問您對所謂「社區公共設施」的定義內容了解嗎？（複選）

- 有，充分了解
 有，約略了解，並不十分清楚內容
 完全不了解

12.目前您認為合宜的住宅大樓，應該具備那些條件？（複選）

- 入口大廳空間氣派舒適
 物業管理服務周延
 社區公共設施種類多樣化
 具備智慧化建築設備
 周延的監控安全維護設備
 安全的建築結構及防震預警設備
 全區採無障礙或通用性的建築規劃
 其他_____

13.目前您的居住空間中，已經具備那些項目的社區公共設施？（複選）

◆ 休閒類：

- 社區大廳 社區交誼廳 社區宴會廳 社區圖書室
 社區會議室 多功能教室 停車場第二門廳 其他_____

◆ 運動類：

- 健身房 韻律教室 撞球室 桌球室
 室內羽球室 回力球室 游泳池 SPA 水療設施
 室內籃球場 室外網球場 其他_____

◆ 娛樂類：

- 視聽放映室 KTV 兒童遊戲室 其他_____

14.請問您對目前所居住社區之公共設施空間，使用上的感覺如何？

- 感覺體面氣派 還算合理好用 一年用不上幾次
 完全不需要 其他_____

15.請問您認為大樓管委會應提供哪些服務項目較有需求？（複選）

- 娛樂活動 居家照護服務 家事管理服務
 行政秘書服務 醫療照護服務 收發郵包服務
 緊急救援通報服務 其他_____

16.目前您目前所居住的住宅社區，所收取的社區管理費為？

(以權狀坪為計價單位)

- 每坪 50 元以下(含) 每坪 51~60 元 每坪 61~70 元
 每坪 71~80 元 每坪 81~90 元 每坪 91~100 元
 每坪 101~120 元 每坪 121~150 元 其他_____



17.請問您對社區之大廳空間（主要共同出入口），應該具備下列何種機能？

(複選)

- 警衛或保全櫃台 挑高設計 信箱區及拆信區
 等候休憩沙發的設置 保持寬敞即可 其他_____

18.請問您對大廳空間（主要共同出入口）的理想空間面積應該為何？

- 100 平方米(33 坪)以下 100~200 平方米(33~66 坪)
 200~300 平方米(66~100 坪) 300 平方米(100 坪)以上

19.請問您對大廳空間（主要共同出入口）的理想高度應該為何？

- 一般高度即可（約 3.6 米） 加高設計（約 3.6~5.0 米）
 挑高二層設計（約 5.0~7.2 米） 其他_____

20.請問您認為社區交誼廳空間是否應提供咖啡餐飲等輕食服務？

- 贊成 不贊成 無意見

21.請問您認為社區交誼廳空間是否應提供外燴餐飲服務等空間規劃？

- 贊成 不贊成 無意見

22.請問您認為地下停車場空間，應該具備何種空間規劃？（複選）

- 停車場門廳及前方空間之地坪及天花板應經裝修設計。
 應預留訪客停車位。
 訪客停車區應具備獨立門廳，與住戶動線須區隔。
 其他_____

23.請問您認為地下停車場空間，若留設訪客停車位，其數量應為？

- 社區總戶數之 2% 社區總戶數之 5% 完全不需要
 其他_____

24.目前您認為理想的住宅社區，下列哪些休閒類的社區公共設施為最常使用到且應優先設置？（可複選）

- 社區大廳 交誼廳 圖書室 會議室 多功能教室
 宴會廳 地下停車場第二門廳 其他_____



25.請問您認為若設置社區游泳池設施，其泳道尺度規格應為下列何種？

- 25M 標準泳道 50M 標準泳道
 不一定要符合泳池標準設計亦可 其他_____

26.請問您認為若設置社區游泳池，其泳道數量規格應為多少較為合適？

- 3 泳道以下 4~5 泳道 5 泳道以上 其他_____

27.請問您認為若設置社區游泳池設施，是否可設置溫水設備？（在增加社區管理費為前題）

- 應該設置 應無必要設置 其他_____

28.請問您認為若設置社區游泳池設施，應附帶包括下列哪些內容？（複選）

- 兒童遊戲池 更衣室 洗手間 烤箱
 蒸氣室 SPA 水療設施 其他_____

29.目前您認為理想的住宅社區，下列哪些運動類的社區公共設施為最常使用到且應優先設置？（可複選）

- 健身房 韻律教室 撞球室 桌球室
 室內羽球室 回力球室 游泳池 SPA 水療設施
 室內籃球場 室外網球場 其他_____

30.請問您認為理想社區視聽放映室設置應具備下列何種機能？

- 階梯教室或劇場式規劃 需有環場環繞音響設計
 可同時兼做社區大會會議舉辦 電影院式沙發椅設置
 可收納式座椅設置即可 其他_____

31.請問您認為理想社區視聽放映室規模應至少容納多少席位使用？

- 15 人以下 16~30 人 31~50 人
 51 人以上 其他_____

32.請問您認為理想社區 KTV 規模建議？

- 設置小型包廂（容納 6 人以下） 設置中型包廂（容納 7~12 人）
 設置大型包廂（容納 13~20 人）

33.請問您認為若有社區 KTV 的設置，其設置間數應為？

- 多（6 間以上） 中（3~5 間） 少（1~2 間）
 無意見 其他_____

34.請問您認為社區兒童遊戲室的設置，其設置內容應為？

- 要有球池設計 應有攀爬式遊具的設置
 大型室內滑梯的設計 地坪及牆面應消能軟墊設計
 室內蹺蹺板及固定彈力遊具設置 彈跳床設置
 其他_____

35.目前您認為理想的住宅社區，下列哪些娛樂類的社區公共設施為最常使用到且應優先設置？（單選）

- 視聽放映室 KTV 兒童遊戲室
 其他_____



附錄 2 建築企劃與規劃人員專家問卷



親愛的先生／小姐，您好：

首先，非常感謝您在百忙之中撥冗填答本問卷，為國內集合住宅附設之社區公共服務空間之學術研究提供協助。

本問卷內容，僅作為計畫研究分析之用，決不會個別揭露或移作他種用途，敬請耐心作答。

約耽擱您五至十分鐘左右時間，再次感謝您的配合。

祝 順心愉快

國立臺灣大學工學院土木工程學系營建工程與管理組

指導教授：曾惠斌

研究生：李承洋

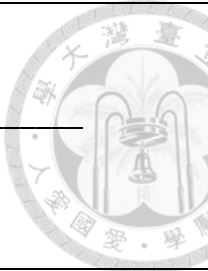
電話：0931593991

Email：p01521704@ntu.edu.tw;mxlee66@yahoo.com.tw


「集合住宅社區公共服務設施」建築企劃與規劃人員專家問卷調查




項目	內容
<p>1.請問您對集合住宅公共服務空間的了解？</p>	<p><input type="checkbox"/> 了解</p> <p><input type="checkbox"/> 曾經參與</p> <p>參與項目：<input type="checkbox"/> 建築規劃 <input type="checkbox"/> 建築設計</p> <p><input type="checkbox"/> 其他_____</p> <p>參與標的：<input type="checkbox"/> 超高層集合住宅大樓（16層以上）</p> <p><input type="checkbox"/> 中高層集合住宅大樓（8~15層以上）</p> <p><input type="checkbox"/> 低層集合住宅大樓（7層以下）</p> <p><input type="checkbox"/> 其他_____</p> <p>戶數規模：_____戶，平均每戶坪數_____坪</p> <p>完成年度：_____年</p> <p><input type="checkbox"/> 參加過類似研討講習。</p> <p><input type="checkbox"/> 參考過相關資料。</p> <p><input type="checkbox"/> 其他_____</p> <p><input type="checkbox"/> 有聽過</p> <p><input type="checkbox"/> 工作上得知</p> <p><input type="checkbox"/> 報章雜誌上得知</p> <p><input type="checkbox"/> 同業轉知</p> <p><input type="checkbox"/> 其他_____</p> <p><input type="checkbox"/> 完全沒印象</p>
<p>2.請問您認為誰是集合住宅公共服務空間的主導者？</p>	<p><input type="checkbox"/> 建設公司 <input type="checkbox"/> 顧問公司 <input type="checkbox"/> 建築師（設計者）</p> <p><input type="checkbox"/> 房屋銷售公司 <input type="checkbox"/> 使用者 <input type="checkbox"/> 營造業者</p> <p><input type="checkbox"/> 物業管理 <input type="checkbox"/> 其他_____</p>

<p>3.承 2 題，請問您認為主導者所主導的工作為何？</p>	
<p>4.請問您是否參與建置或規劃過集合住宅社區公共服務空間？</p>	<p><input type="checkbox"/> 有</p> <p><input type="checkbox"/> 動機目的：</p> <p><input type="checkbox"/> 業主的要求</p> <p><input type="checkbox"/> 房屋銷售業者的要求</p> <p><input type="checkbox"/> 消費者／使用者需要</p> <p><input type="checkbox"/> 提升公司形象</p> <p><input type="checkbox"/> 提升建築物附加價值，增加售價</p> <p><input type="checkbox"/> 其他_____</p> <p><input type="checkbox"/> 沒有，理由：_____</p>
<p>5.您認為適宜的非法定的社區公共服務空間應該佔總樓地板比例為何？</p>	<p><input type="checkbox"/> 2% 以下</p> <p><input type="checkbox"/> 2%~4%</p> <p><input type="checkbox"/> 4%~6%</p> <p><input type="checkbox"/> 6% 以上</p>
<p>6.請問理想住宅社區中，非法定的社區公共服務空間若佔用容積樓地板面積，您意見如何？</p>	<p><input type="checkbox"/> 可以接受</p> <p><input type="checkbox"/> 50m² 以下</p> <p><input type="checkbox"/> 50m²~100m²</p> <p><input type="checkbox"/> 100m²~150m²</p> <p><input type="checkbox"/> 150m² 以上</p> <p><input type="checkbox"/> 其他_____</p> <p><input type="checkbox"/> 無法接受使用容積樓地板面積理由：_____</p>
<p>7.以休閒類社區公共空間而言，您認為那些空間是必要存在的？</p>	<p><input type="checkbox"/> 社區大廳 <input type="checkbox"/> 交誼廳 <input type="checkbox"/> 圖書室</p> <p><input type="checkbox"/> 會議室 <input type="checkbox"/> 多功能教室 <input type="checkbox"/> 宴會廳</p> <p><input type="checkbox"/> 停車場第二門廳 <input type="checkbox"/> 其他_____</p>

<p>8. 請問您對社區之大廳空間（主要共同出入口），應該具備何種機能</p>	<div data-bbox="1125 197 1406 456" data-label="Image"> </div> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 警衛或保全櫃台 <input type="checkbox"/> 挑高設計 <input type="checkbox"/> 信箱區及拆信區 <input type="checkbox"/> 藝術品設置 <input type="checkbox"/> 等候休憩沙發的設置 <input type="checkbox"/> 物流儲藏室 <input type="checkbox"/> 其他_____
<p>9. 請問您對大廳空間（主要共同出入口）的理想空間尺度應該為何？</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 面積尺寸 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 100m²(33 坪)以下 <input type="checkbox"/> 100 m²~200m²(33~66 坪) <input type="checkbox"/> 200 m²~300 m²(66~100 坪) <input type="checkbox"/> 300 m² (100 坪)以上 <input type="checkbox"/> 高度 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 一般高度即可（約 3.6 米） <input type="checkbox"/> 加高設計（約 4.2~5.0 米） <input type="checkbox"/> 挑高二層設計（約 6.0~7.2 米） <input type="checkbox"/> 其他_____
<p>10. 請問您認為社區交誼廳空間，應該具備何種機能及空間尺度？</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 機能需求 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 應提供咖啡餐飲等輕食服務 <input type="checkbox"/> 應提供外燴餐飲服務等空間規劃 <input type="checkbox"/> 單純供社區居民休憩使用即可 <input type="checkbox"/> 其他_____ <input type="checkbox"/> 面積尺寸 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 100m²(33 坪)以下 <input type="checkbox"/> 100 m²~200m²(33~66 坪) <input type="checkbox"/> 200 m²~300 m²(66~100 坪) <input type="checkbox"/> 300 m² (100 坪)以上 <input type="checkbox"/> 高度 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 一般高度即可（約 3.6 米） <input type="checkbox"/> 加高設計（約 4.2~5.0 米） <input type="checkbox"/> 挑高二層設計（約 6.0~7.2 米） <input type="checkbox"/> 其他_____ <input type="checkbox"/> 附屬空間 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 獨立的洗手間/廁所 <input type="checkbox"/> 儲藏室（收納桌椅） <input type="checkbox"/> 廚房設備或吧檯設備 <input type="checkbox"/> 其他_____

<p>11. 請問您認為多功能教室空間，應該具備何種機能及空間尺度？</p>	<div data-bbox="1129 197 1406 465" style="text-align: right;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 機能需求 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 提供社區學童放學後課後輔導功能 <input type="checkbox"/> 提供社區舉辦教育課程空間機能(插花, 烹飪等) <input type="checkbox"/> 應為專用的閱讀空間 <input type="checkbox"/> 其他_____ <input type="checkbox"/> 空間尺度 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 50m²(15 坪)以下 <input type="checkbox"/> 50 m²~100m²(15~30 坪) <input type="checkbox"/> 100 m²~150 m²(30~45 坪) <input type="checkbox"/> 150 m² (45 坪)以上
<p>12. 請問您認為社區會議室，應該具備何種機能？</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 機能需求 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 供社區管委會定期開會使用 <input type="checkbox"/> 提供社區辦活動及召開區分所有權大會使用, <input type="checkbox"/> 可提供住戶聚會活動使用(非公眾性質) <input type="checkbox"/> 其他_____ <input type="checkbox"/> 空間尺度 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 50m²(15 坪)以下 <input type="checkbox"/> 50 m²~100m²(15~30 坪) <input type="checkbox"/> 100 m²~150 m²(30~45 坪) <input type="checkbox"/> 150 m² (45 坪)以上
<p>13. 請問您認為社區停車場，除必要的停車需求外，應該具備何種機能？</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 機能需求 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 停車場門廳及前方空間地坪及天花板應經裝修設計。 <input type="checkbox"/> 應預留訪客停車位。 <input type="checkbox"/> 訪客停車區應具備獨立門廳，與住戶動線須區隔。 <input type="checkbox"/> 其他_____ <input type="checkbox"/> 訪客車位數量 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 社區總戶數之 2% <input type="checkbox"/> 社區總戶數之 5% <input type="checkbox"/> 完全不需要

<p>14. 目前您認為理想的住宅社區，下列哪些休閒類的社區公共設施為最實用應優先設置？</p>	<p>(採序分法，1 為最佳，2 為次之，…以下類推)</p> <p><input type="checkbox"/> 社區大廳 ()</p> <p><input type="checkbox"/> 交誼廳 ()</p> <p><input type="checkbox"/> 圖書室 ()</p> <p><input type="checkbox"/> 會議室 ()</p> <p><input type="checkbox"/> 多功能教室 ()</p> <p><input type="checkbox"/> 宴會廳 ()</p> <p><input type="checkbox"/> 停車場第二門廳 ()</p> <p><input type="checkbox"/> 其他_____ ()</p>
<p>15. 以運動類社區公共空間而言，您認為那些空間是必要存在的？</p>	<p><input type="checkbox"/> 健身房 <input type="checkbox"/> 韻律教室 <input type="checkbox"/> 撞球室</p> <p><input type="checkbox"/> 桌球室 <input type="checkbox"/> 室內羽球室 <input type="checkbox"/> 回力球室</p> <p><input type="checkbox"/> 游泳池 <input type="checkbox"/> SPA 水療設施 <input type="checkbox"/> 室內籃球場</p> <p><input type="checkbox"/> 室外網球場 <input type="checkbox"/> 其他_____</p>
<p>16. 請問您認為若有設置社區泳池設施，應該具備何種機能配備？</p>	<p><input type="checkbox"/> 兒童遊戲池</p> <p><input type="checkbox"/> 溫水設備 <input type="checkbox"/> 更衣室</p> <p><input type="checkbox"/> 洗手間 <input type="checkbox"/> 烤箱</p> <p><input type="checkbox"/> 蒸氣室 <input type="checkbox"/> SPA 水療設施</p> <p><input type="checkbox"/> 其他_____</p>
<p>17. 請問您認為若有設置社區泳池，其泳道設置應為何？ (請於括弧內填水道數目)</p>	<p><input type="checkbox"/> 25M 標準泳道 () 水道</p> <p><input type="checkbox"/> 50M 標準泳道 () 水道</p> <p><input type="checkbox"/> 不一定要符合泳池標準設計亦可</p> <p><input type="checkbox"/> 其他_____</p>
<p>18. 目前您認為理想的住宅社區，下列哪些運動類的社區公共設施為最實用應優先設置？</p>	<p>(採序分法，1 為最佳，2 為次之，…以下類推)</p> <p><input type="checkbox"/> 健身房 () <input type="checkbox"/> 韻律教室 ()</p> <p><input type="checkbox"/> 撞球室 () <input type="checkbox"/> 桌球室 ()</p> <p><input type="checkbox"/> 室內羽球室 () <input type="checkbox"/> 回力球室 ()</p> <p><input type="checkbox"/> 游泳池 () <input type="checkbox"/> SPA 水療設施 ()</p> <p><input type="checkbox"/> 室內籃球場 () <input type="checkbox"/> 室外網球場 ()</p> <p><input type="checkbox"/> 其他_____ ()</p>
<p>19. 以娛樂類社區公共空間而言，您認為那些空間是必要存在的？</p>	<p><input type="checkbox"/> 視聽放映室 <input type="checkbox"/> KTV <input type="checkbox"/> 兒童遊戲室</p> <p><input type="checkbox"/> 其他_____</p>

<p>20. 請問您認為理想社區視聽放映室規模應至少容納多少席位使用？</p>	<div data-bbox="1123 190 1406 465" style="text-align: right;">  </div> <p><input type="checkbox"/> 機能需求</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 階梯教室或劇場式規劃 <input type="checkbox"/> 需有環場環繞音響設計 <input type="checkbox"/> 可同時兼做社區大會會議舉辦 <input type="checkbox"/> 電影院式沙發椅設置 <input type="checkbox"/> 可收納式座椅設置即可 <input type="checkbox"/> 其他_____ <p><input type="checkbox"/> 設置容納人數</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 15 人以下 <input type="checkbox"/> 16~30 人 <input type="checkbox"/> 31~50 人 <input type="checkbox"/> 51 人以上
<p>21. 請問您認為理想社區 KTV 規模建議？</p>	<p><input type="checkbox"/> 機能需求</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 設置小型包廂（容納 6 人以下） <input type="checkbox"/> 設置中型包廂（容納 7~12 人） <input type="checkbox"/> 設置大型包廂（容納 13~20 人） <p><input type="checkbox"/> 設置間數</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 設置小型包廂（ ）間 <input type="checkbox"/> 設置中型包廂（ ）間 <input type="checkbox"/> 設置大型包廂（ ）間
<p>22. 請問您認為社區兒童遊戲室的設置，其設置內容及空間尺度應為？</p>	<p><input type="checkbox"/> 機能需求</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 要有球池設計 <input type="checkbox"/> 應有攀爬式遊具的設置 <input type="checkbox"/> 大型室內滑梯的設計 <input type="checkbox"/> 地坪及牆面應消能軟墊設計 <input type="checkbox"/> 室內蹺蹺板及固定彈力遊具設置 <input type="checkbox"/> 彈跳床設置 <input type="checkbox"/> 其他_____ <p><input type="checkbox"/> 空間尺度</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 50m²(15 坪)以下 <input type="checkbox"/> 50 m²~100m²(15~30 坪) <input type="checkbox"/> 100 m²~150 m²(30~45 坪) <input type="checkbox"/> 150 m² (45 坪)以上
<p>23. 目前您認為理想的住宅社區，下列哪些娛樂類的社區公共設施為最實用應優先設置？</p>	<p>（採序分法，1 為最佳，2 為次之，…以下類推）</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 社區視聽室（ ） <input type="checkbox"/> 社區 KTV（ ） <input type="checkbox"/> 兒童遊戲室（ ） <input type="checkbox"/> 其他_____（ ）

附錄3 案例研究圖集



圖 3-1 ○天下社區集合住宅平面配置圖

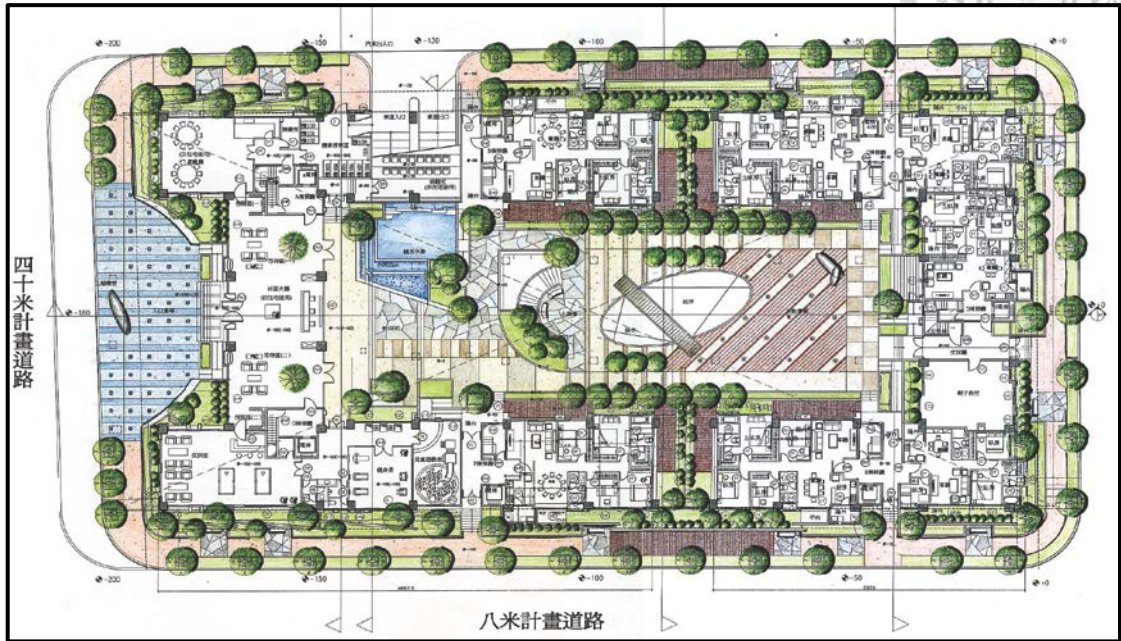


圖 3-2 ○賞社區集合住宅平面配置圖

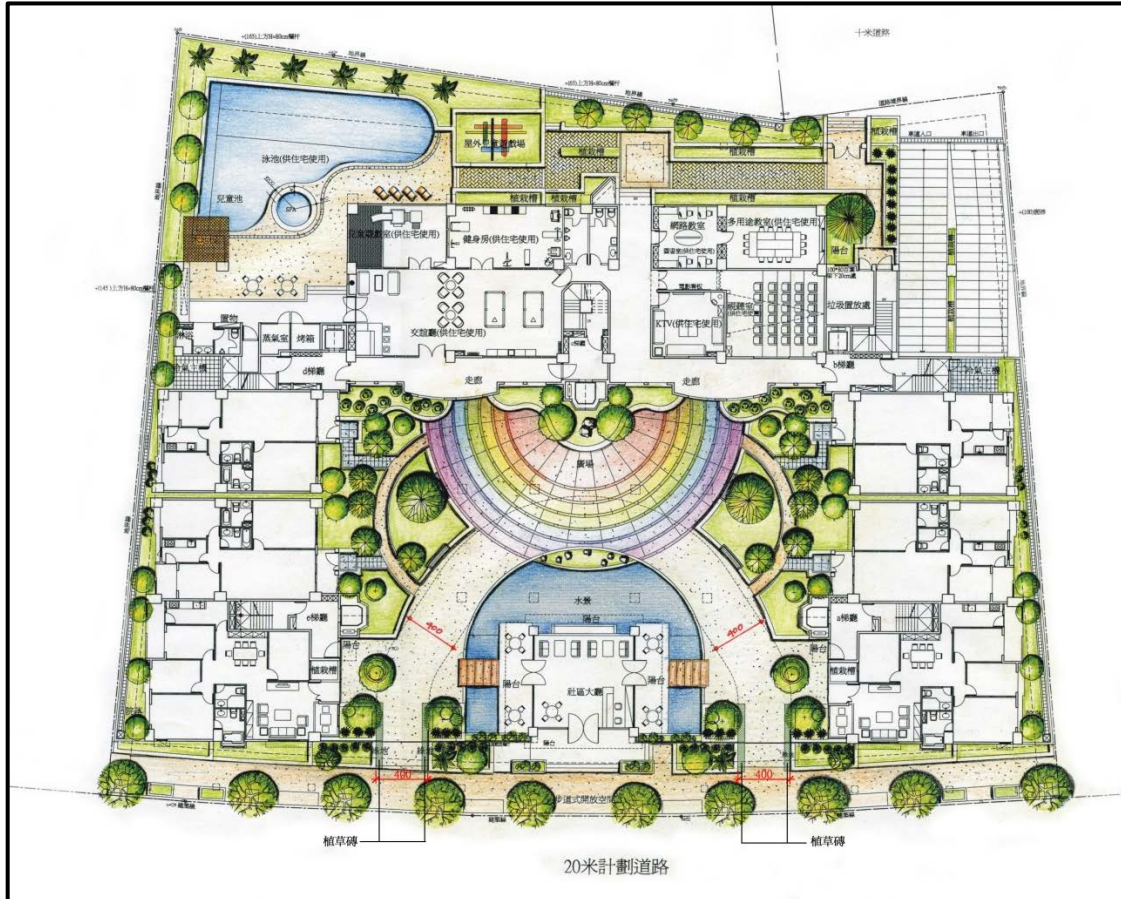


圖 3-3 ○晶社區集合住宅平面配置圖

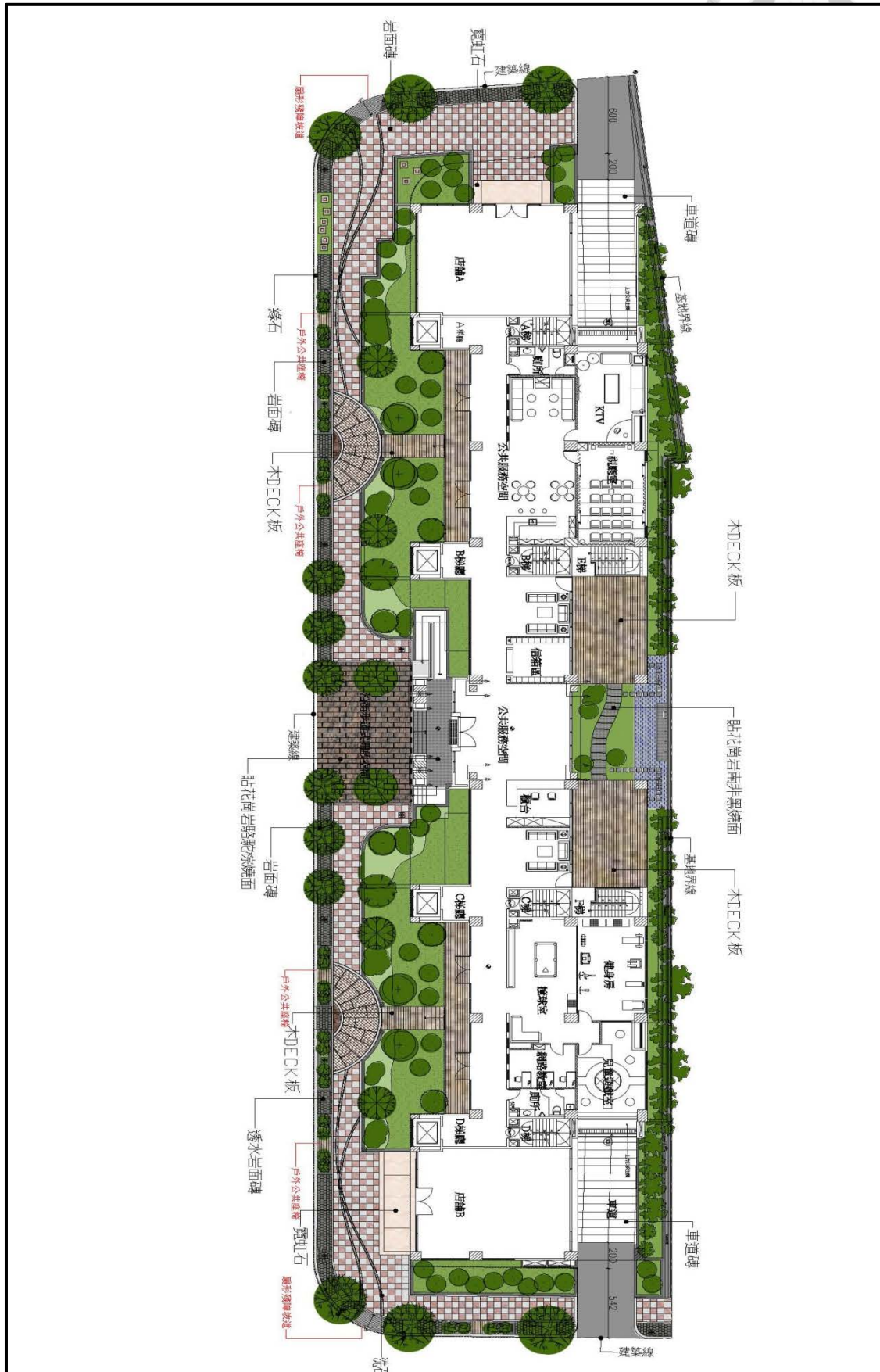


圖 3-4 ○品社區集合住宅平面配置圖

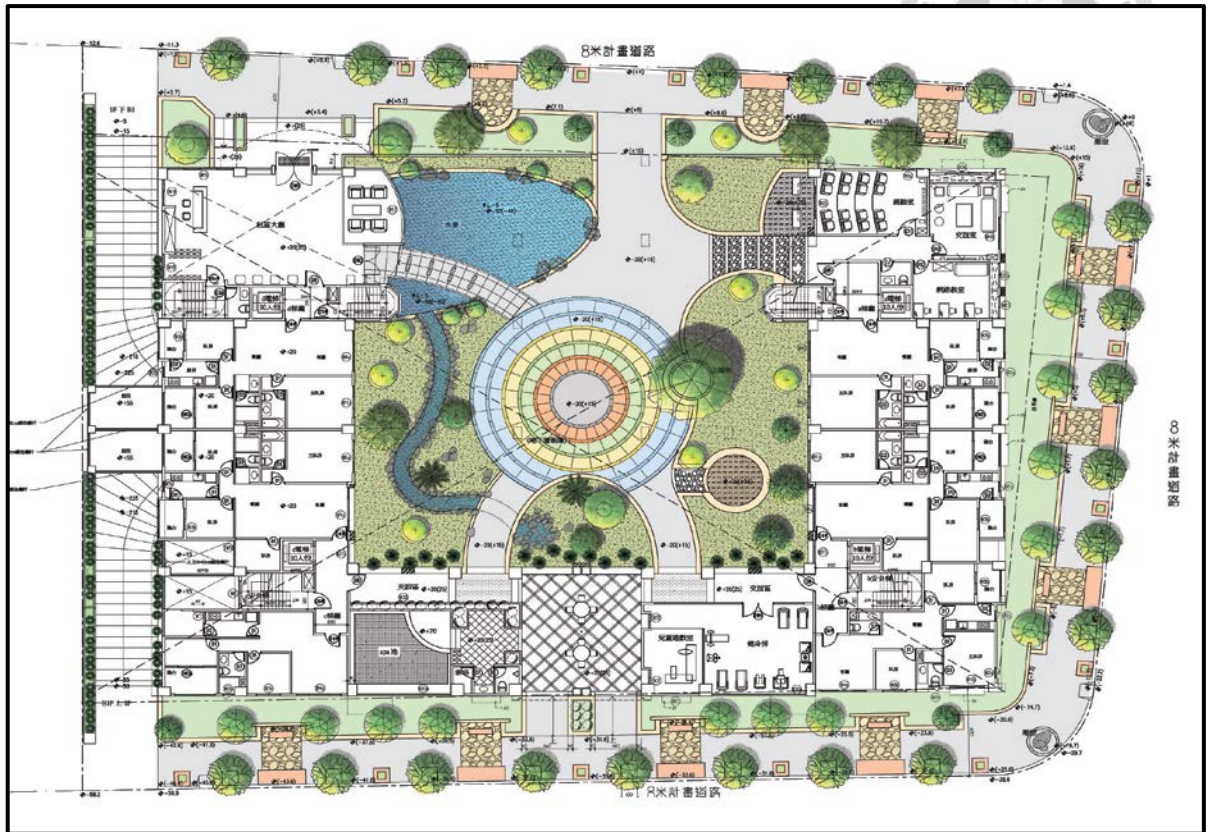


圖 3-5 ○一宅社區集合住宅平面配置圖

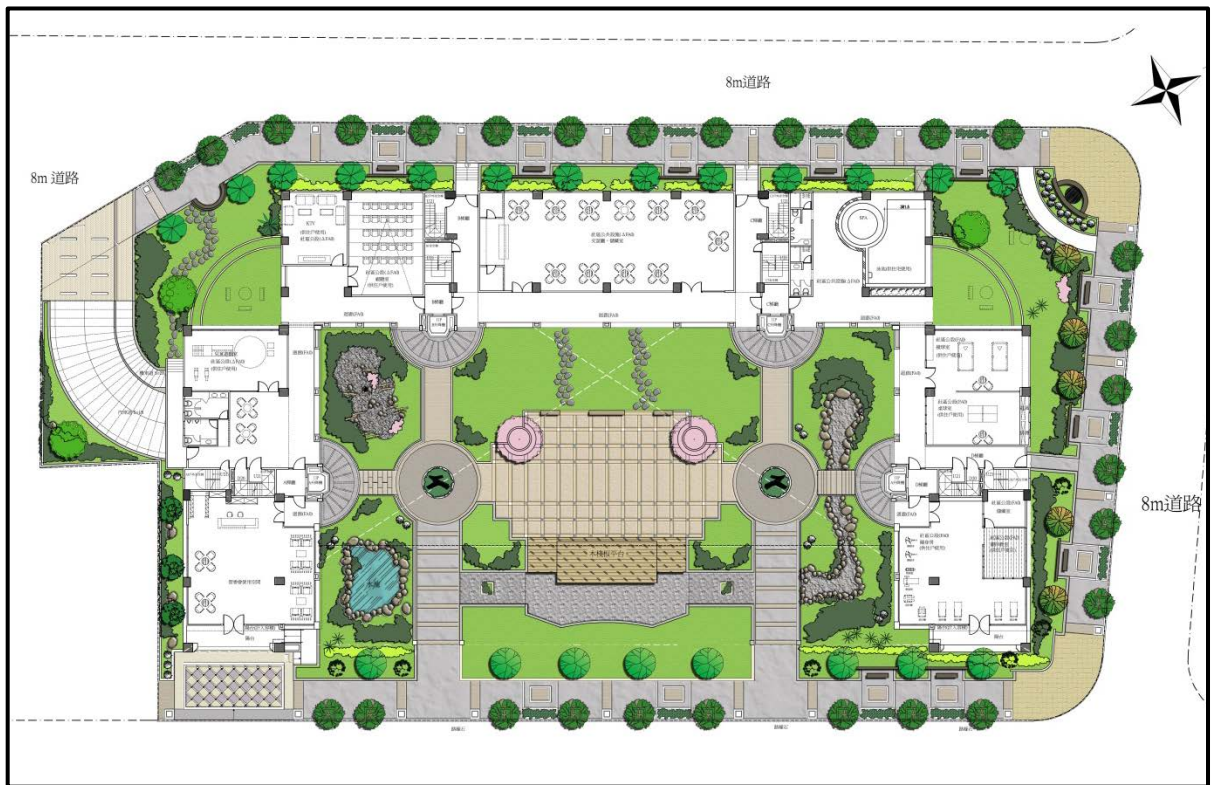


圖 3-6 ○○音樂廣場社區集合住宅平面配置圖

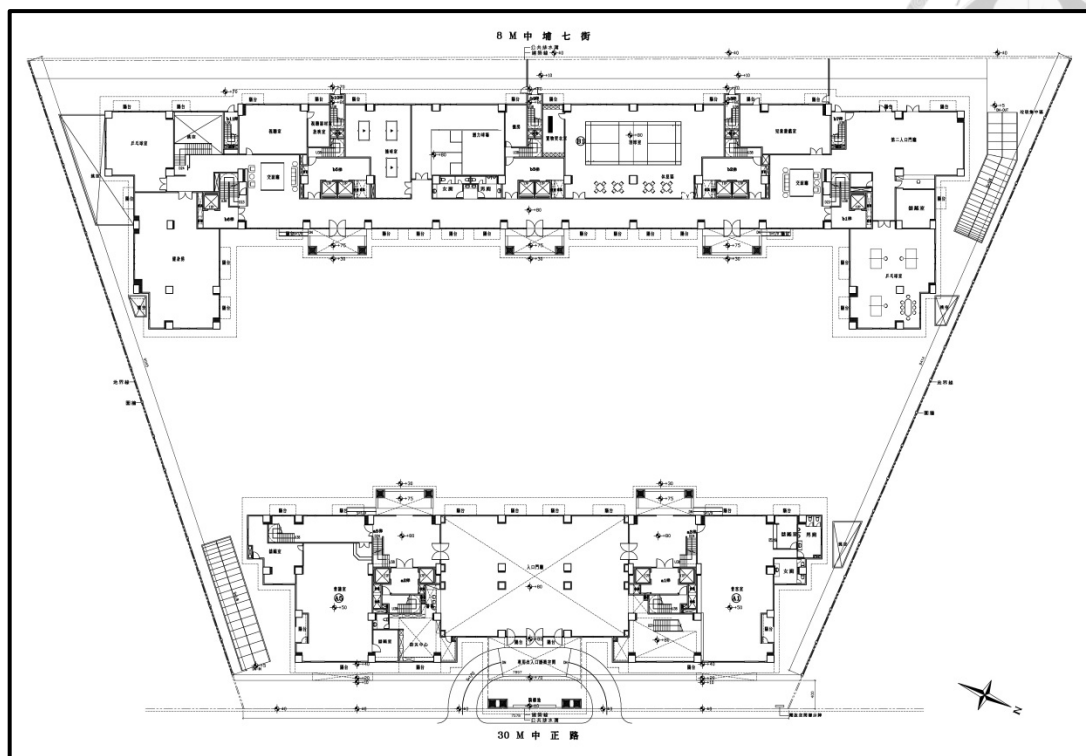


圖 3-7 ○○藝術廣場社區集合住宅平面配置圖

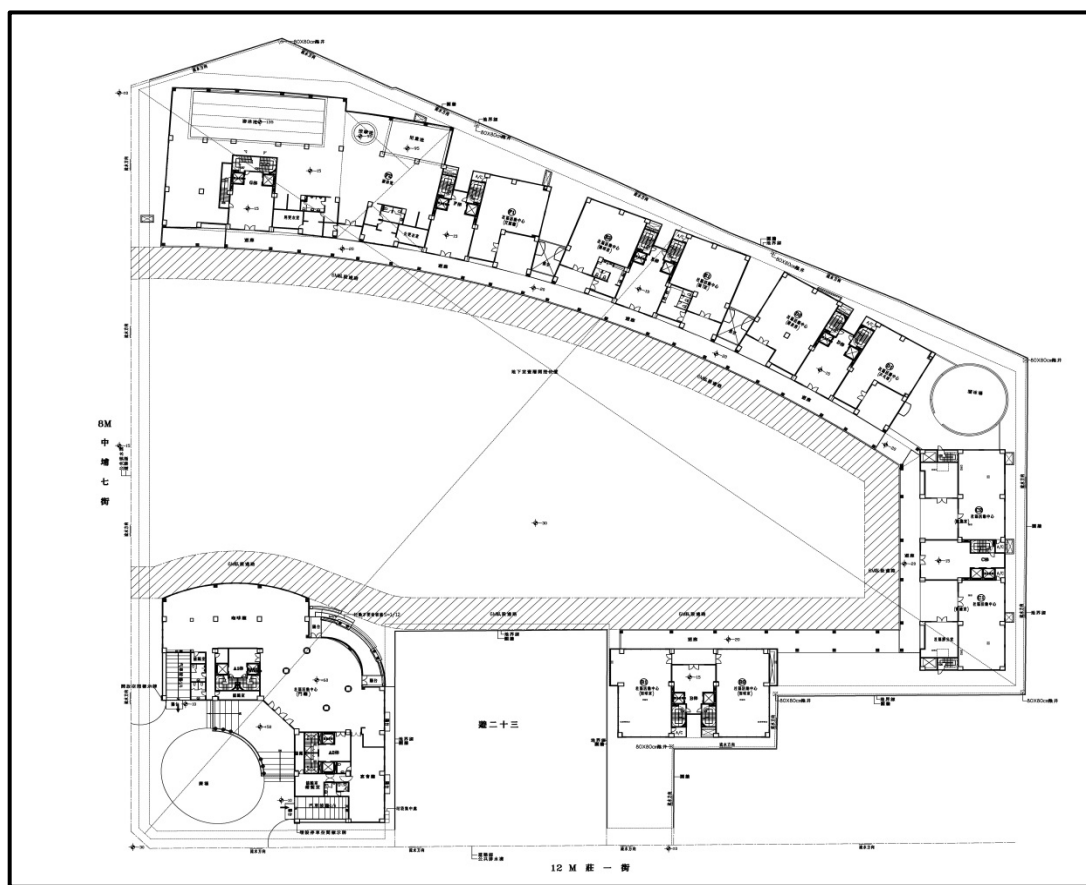


圖 3-8 ○北大社區集合住宅平面配置圖

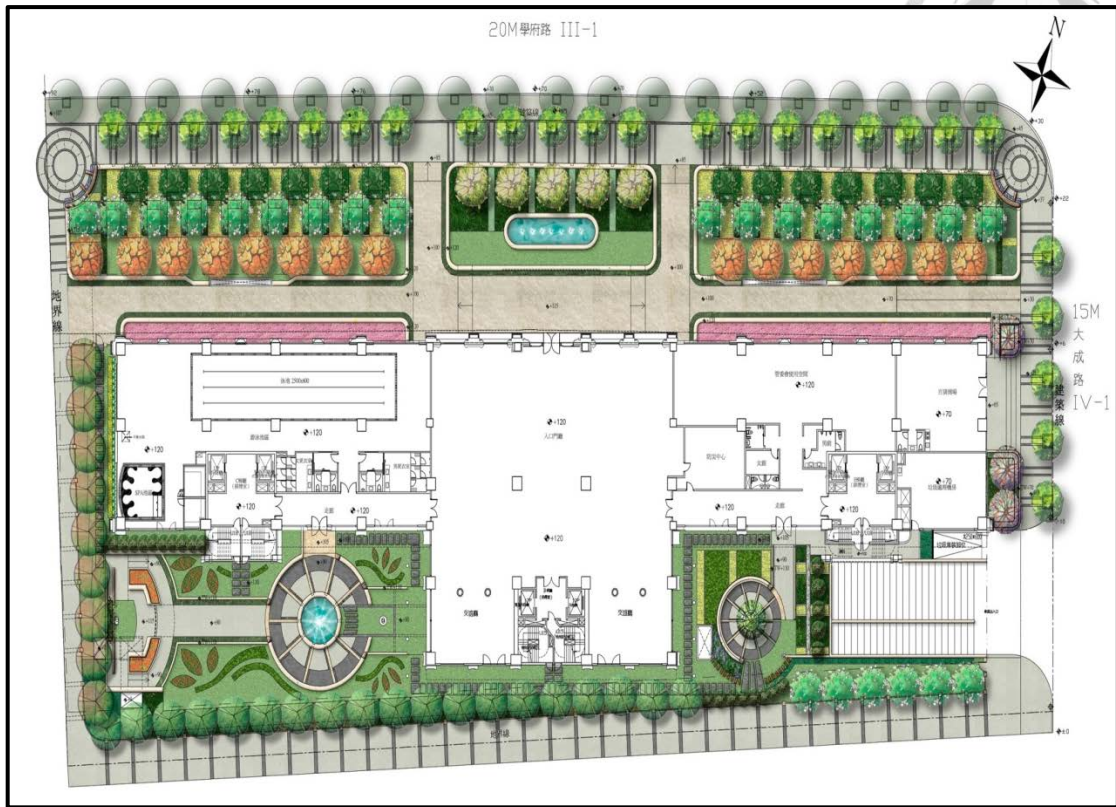


圖 3-9 ○○維也納社區集合住宅平面配置圖

