社宅永續方程式

從「生活容器標準化」
到「社會支持介面化」的建築實踐

台中市政府住宅發展工程處處長 陳煒王

台中市共好社會住宅
TAICHUNG SOCIAL HOUSING

目前的社會住宅模式是台灣居住問題的解方嗎?

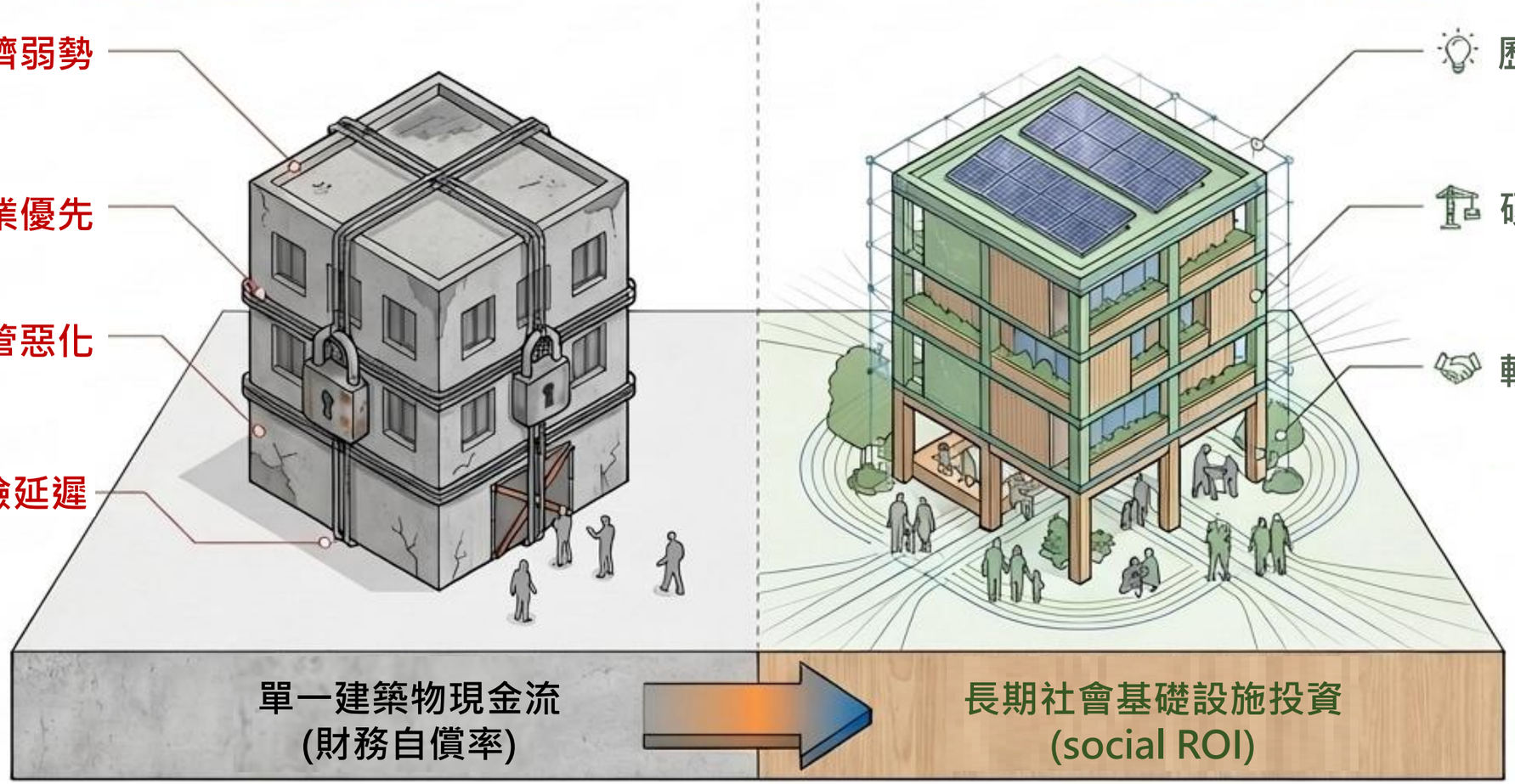
台灣社宅的限制與契機

過度追求自償

- ✕ 目標錯置,排擠弱勢
- ✕ 區位邊緣,商業優先
- ✕ 品質妥協,維管惡化
- ✕ 財務幻覺,風險延遲

後進者的契機

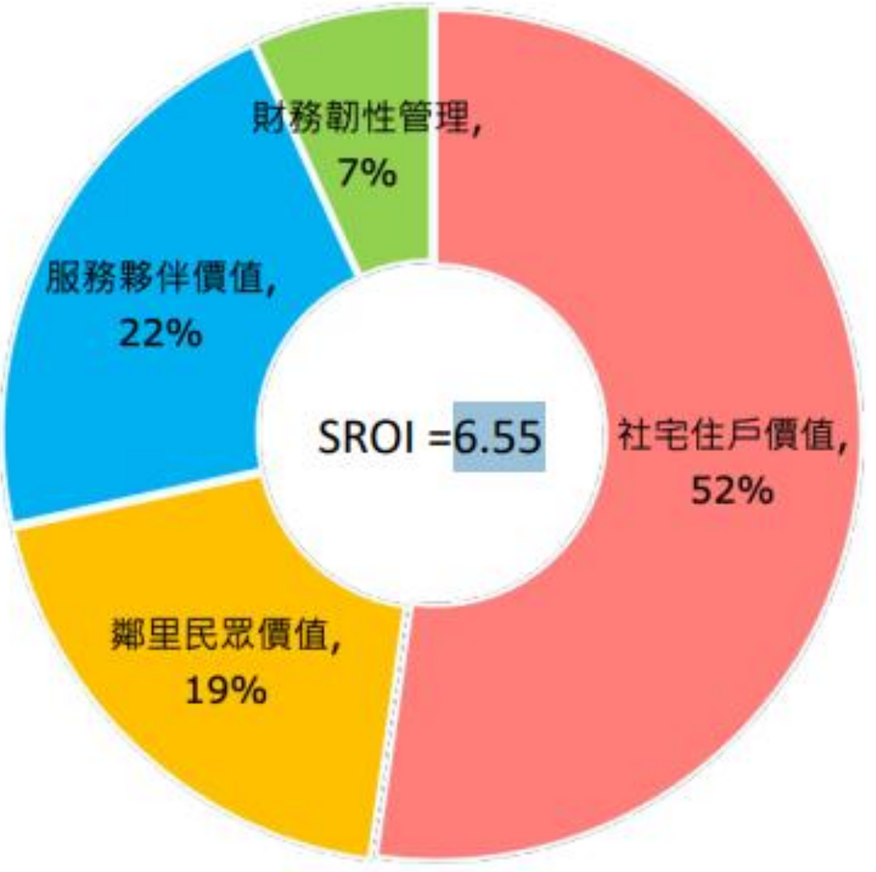
- 歷史借鏡,數量迷思
- 硬體規劃,質量並進
- 軟體深化,社會支持



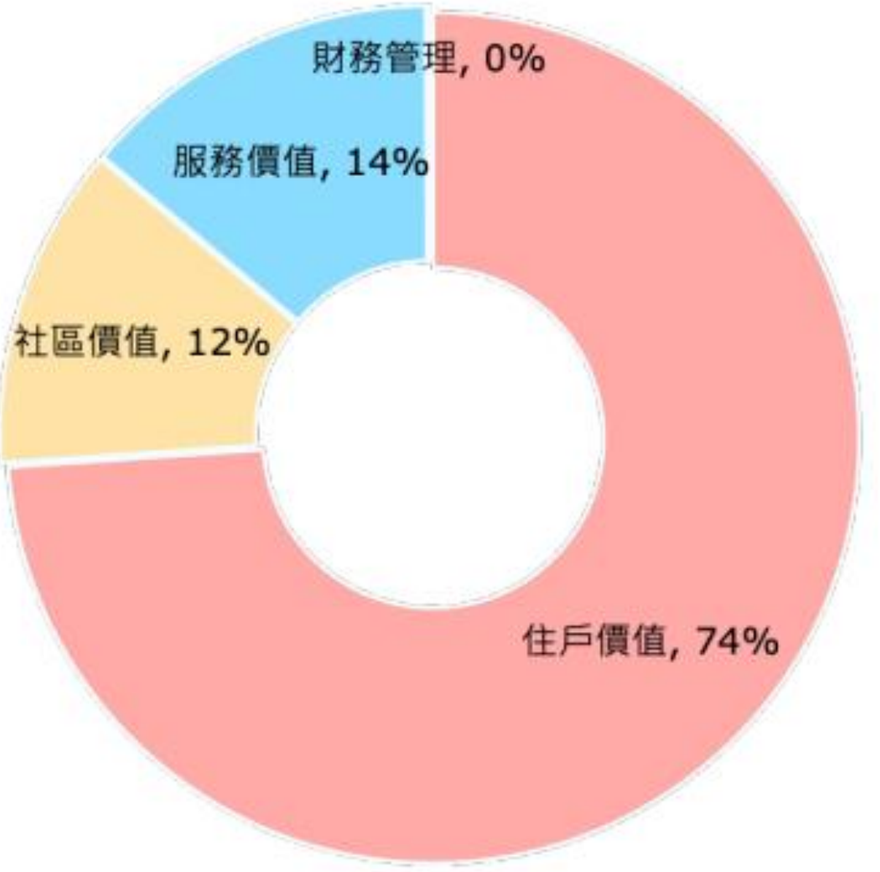
以整體社會效益回收，取代單一財務指標。

住宅價值創造結構比較：台中社宅 vs 一般民宅

台中社宅影響力估值結構



一般住屋使用價值結構



資料來源：

1. 住宅處委託研究 (2024), 臺中市住宅政策社會影響力價值評估.
2. 九典聯合建築事務所內部參考資料：成大綠色魔法學校參考日本統計數據估列之.

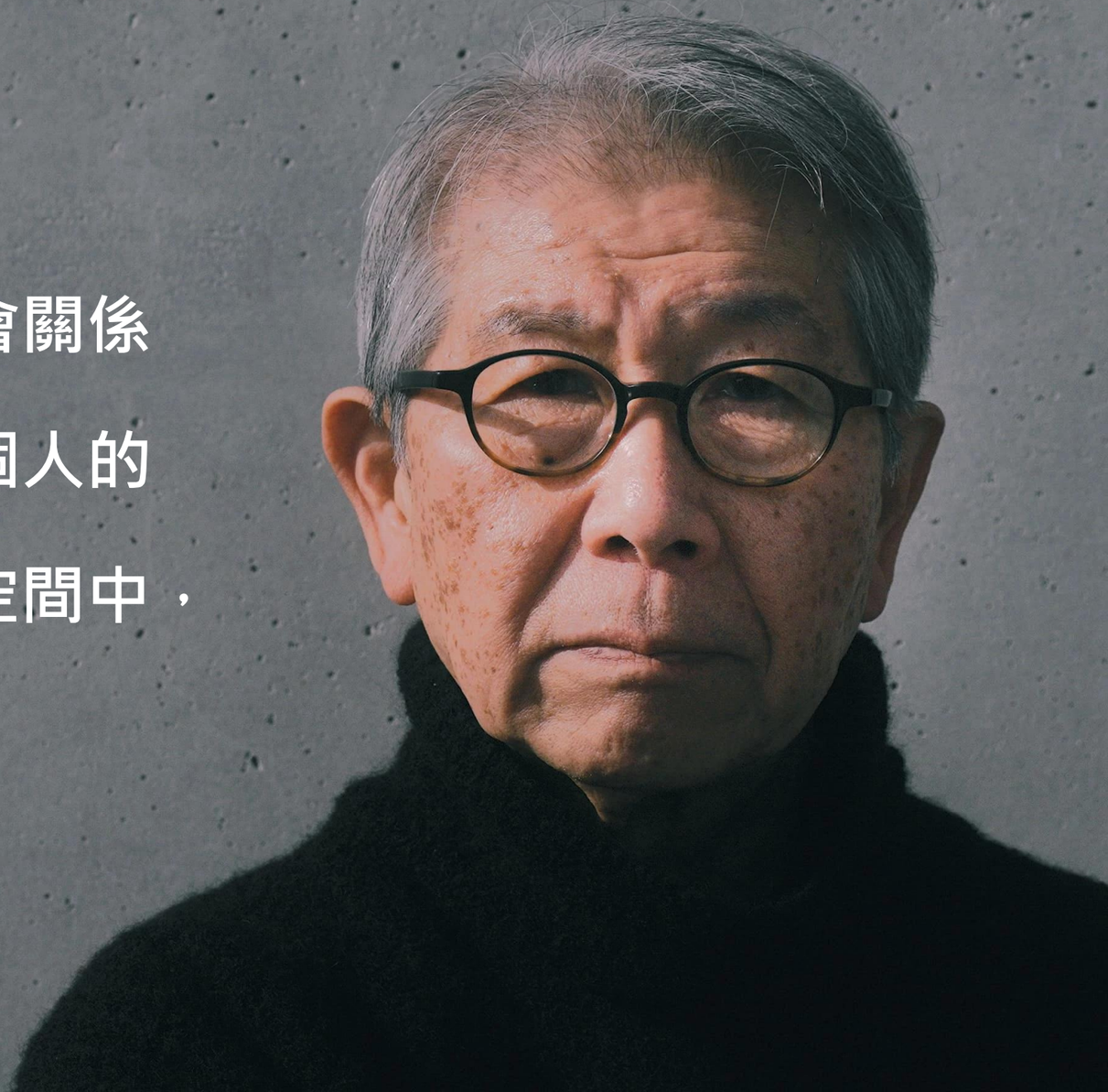
社宅的住民面臨各自的居住困境

青銀獨居

孤立的家庭拼裝在一起，
其實沒有構成社區，社區消失了。

山本理顯

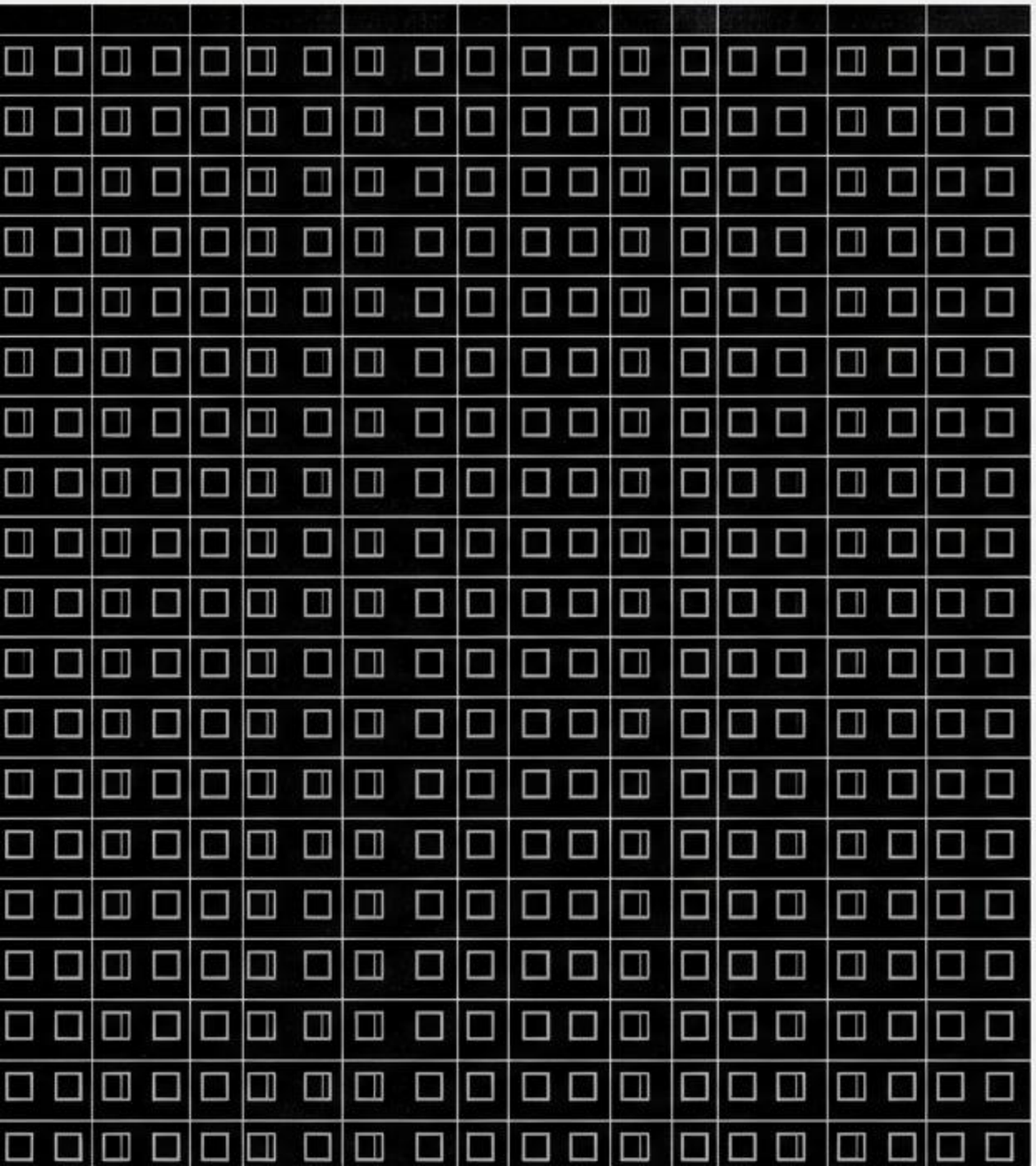
目前的建築方法強調隱私，卻否定社會關係的必要性，然而，我們仍可以尊重每個人的自由，同時作為一個共同生活在建築空間中，促進跨文化和人生階段的和諧。



從「居住容器」的複製，到「對抗都市原子化」

過去的迷思： 20世紀的公宅追求「標準化」與「去人格化」，將家戶孤立拼裝，反而加劇了都市的「原子化」危機 。

台中的嘗試： 拒絕將人裝在盒子裡 。透過空間治理打破私有財產邊界，設計一套讓陌生人願意互助的「空間協定」，重構社會網絡 。



面對社宅數量的焦慮，台灣是否該走回 1970 年代『標準設計』的老路？

✕	拒絕「生活容器」的標準化： 人不是被裝在盒子裡的物品。
✓	主張「全生命週期維護」的標準化： 確保建築的長久存續。
✓	主張「社會支持介面」的標準化： 以空間設計織起安全網。

台中好宅的社會性方案

打造全方位生活系：
硬體（良好居住環境）×**軟體**（生活支持系統）

居民培力

數位治理

生活學習

青創商業

社福支持

社區營造

高品質專用空間

無障礙公共環境

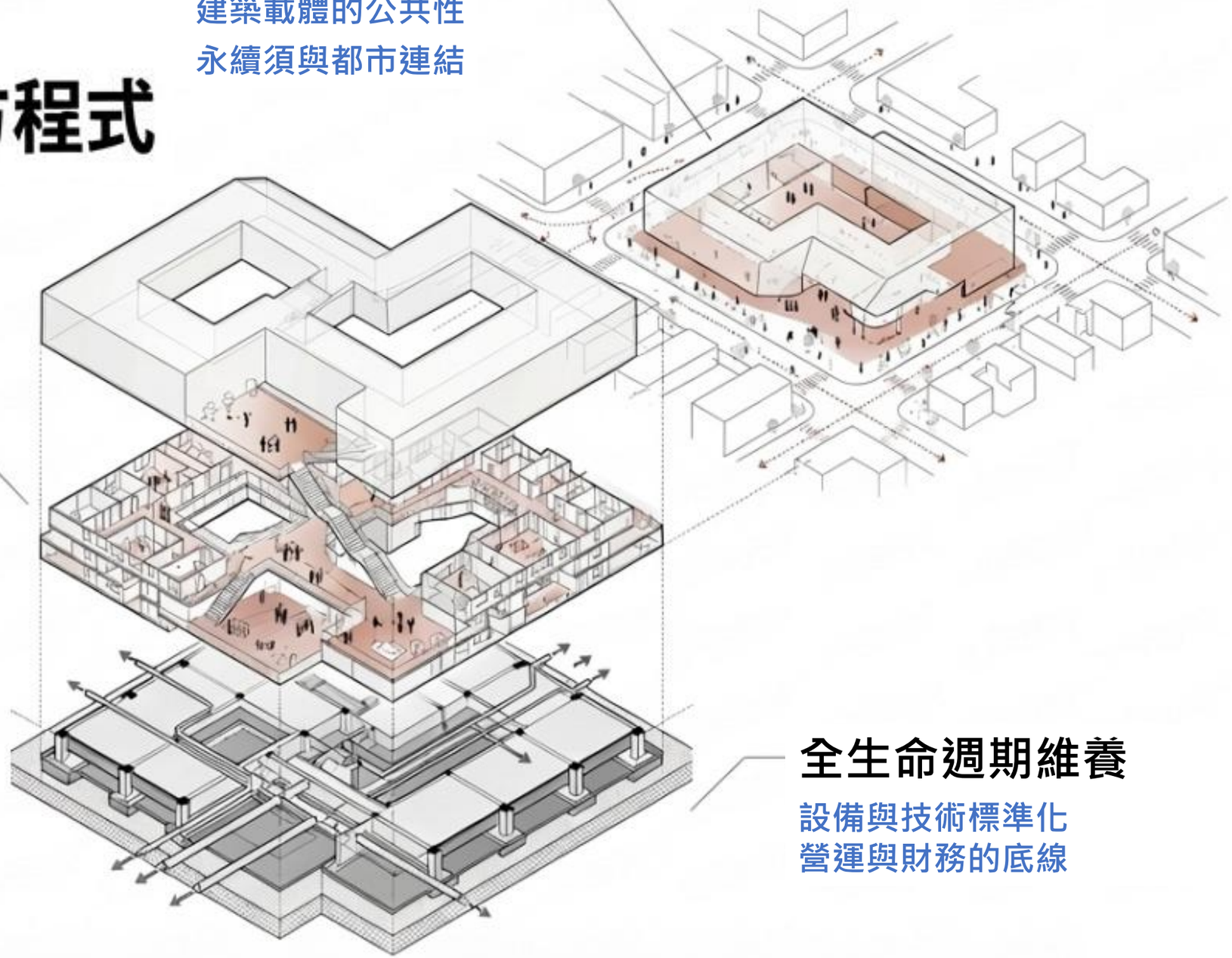
台中好宅空間設計方程式

都市環境友善

建築載體的公共性
永續須與都市連結

社會界面支持

空間介面的社會性
編織起社會安全網



全生命週期維養

設備與技術標準化
營運與財務的底線

臺中市社會住宅技術規範與設計標準指南

節能模組

第2章 基地規劃與環境氣候調適
【被動式節能】

第8章 機電與給排水工程(MEP)
【主動式效能】

友善環境模組

第4章 公共空間與設施規劃
【社區共融】

第5章 商業店舖與招商技術規範
【生活機能】

第9章 景觀工程與生態設計
【綠化與微氣候】

第11章 全方位無障礙與通用設計
【平權與包容】

易維養模組

第3章 居住單元設計：標準化與機能優化【規格標準化】

第6章 地下室與交通動線系統
【管線與動線分明】

第7章 物業管理與智慧建築系統
【預防性維護】

第10章 立面外觀與材料計畫
【耐候與易潔】

基礎模組

第1章 緒論：設計哲學與法規架構
【奠定整體社宅開發的核心價值與法規基準】

微氣候調適與環境韌性

順應自然流動的被動設計，打造低耗能的生態棲地

走廊燈具三時段迴路節電設計

依需求時段調整亮度，節省電力。

外牆光熱管制策略

西曬與風場分析。東西向配置深窗與格柵，阻斷熱負荷。

自然氣流引導。

大廳自然通風，捨去空調。地下室引入通風井與自然採光。

暴雨排水韌性

自然透水鋪面。以超大豪雨等級(500mm/24hr)導入雨水回收，透過三通智慧管控，以重力排出基地。

原生生態縫合

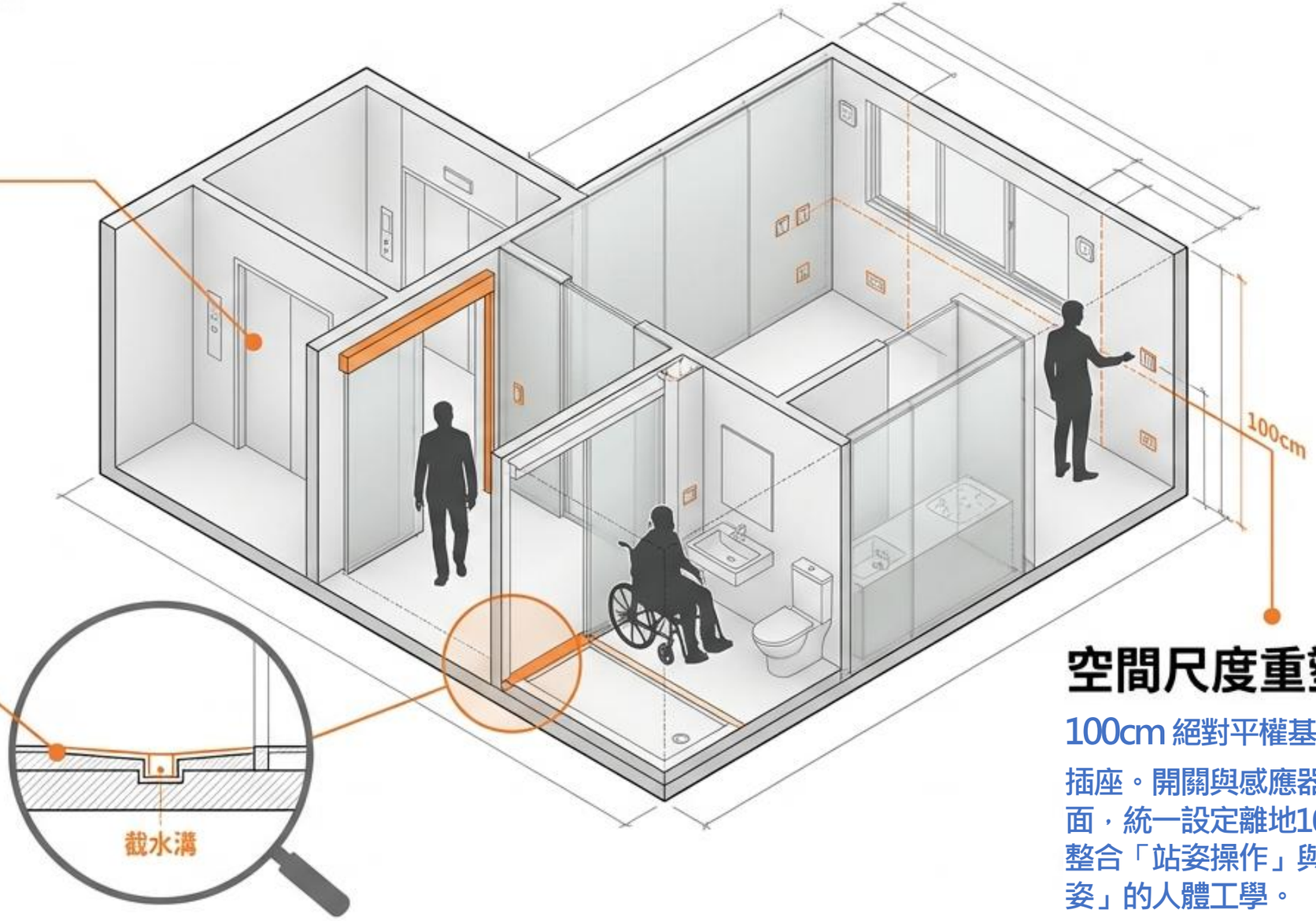
保留既有老樹。大量栽植喬木與灌木。採用原生種，耐旱生長慢，嚴禁有毒植物。

全齡的友善設計

動線無縫接軌

磁吸式常開防火門&自動門

梯廳防火門採常開設計，搭配出入動線自動門，消弭輪椅使用者與高齡者的推門阻力。



極致順平設計

浴廁無門檻與無玻璃化

取消門檻，改以截水溝與洩水坡度處理。取消玻璃淋浴門，消除自爆風險與空間障礙。

空間尺度重塑

100cm 絕對平權基準

插座。開關與感應器等操作介面，統一設定離地100公分。整合「站姿操作」與「輪椅坐姿」的人體工學。

全生命週期管理

建築的標準化不是為了壓低造價，而是從設計端根除病灶

預防性設計與務實維養

材料禁止：禁用馬賽克磚

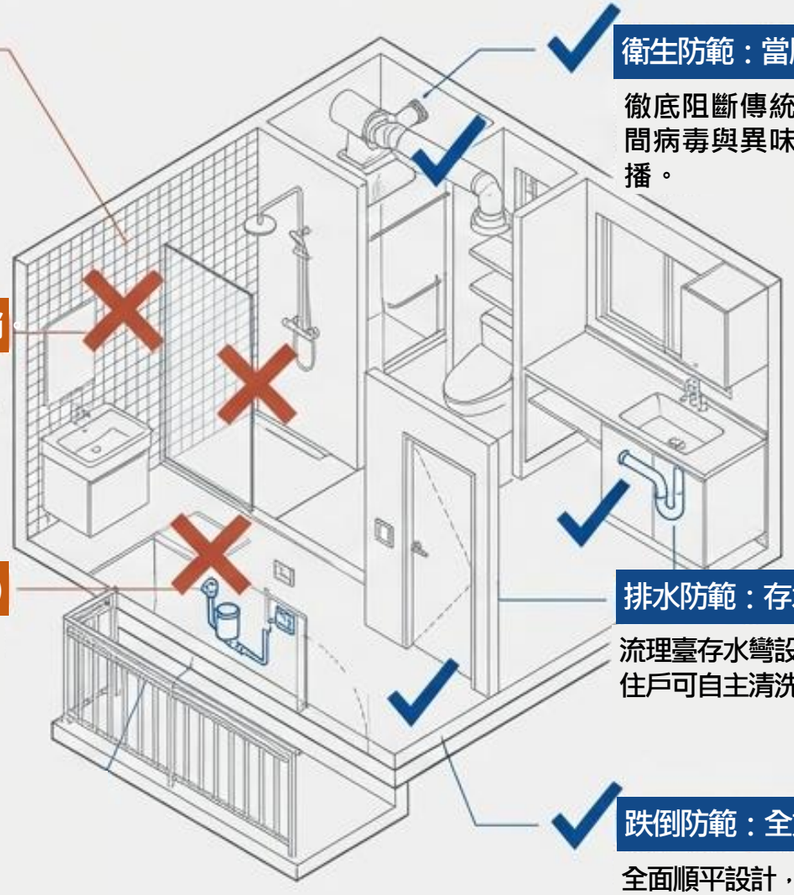
外牆與浴廁嚴禁使用馬賽克磚，杜絕長期營運下的剝落風險與藏污納垢。

材料禁止：乾濕分離玻璃取消

改以洩水坡度和PS板代替。徹底消除玻璃自爆危險與高昂清潔成本。

設備禁止：禁用吸氣閥(AAV)

排水通氣系統必須採用自然通氣管，確保長效維護性。



衛生防範：當層當戶排氣

徹底阻斷傳統共同管道間病毒與異味的垂直傳播。

排水防範：存水彎明管化

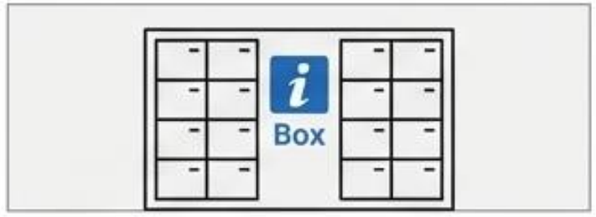
流理臺存水彎設置於櫥櫃內，住戶可自主清洗。

跌倒防範：全方位通用設計

全面順平設計，消除室內外地坪高差。

智慧營運整合

硬體虛擬化：全面導入雲對講系統，取消室內實體對講機，降低維修成本。



智慧郵箱(i box)：每100戶配置40格智能櫃位，逐步實現無人化管理。

定址偵煙：火警時精確定位異常單元，取代傳統模糊分區。

建立 50 年的營運損益模型，從技術規範著手，將全生命週期治理的觀念法制化。

社會支持介面標準化：都市友善與社會支持

空間原型構想

三層次空間策略（開放底層、中介平台、立體合院）並非各自獨立的特徵，而是構成了一個旨在**建立社會信任的序列系統**

次鄰里

中介前廊

公共資產

垂直互動性

策略一：地面層的都市孔隙

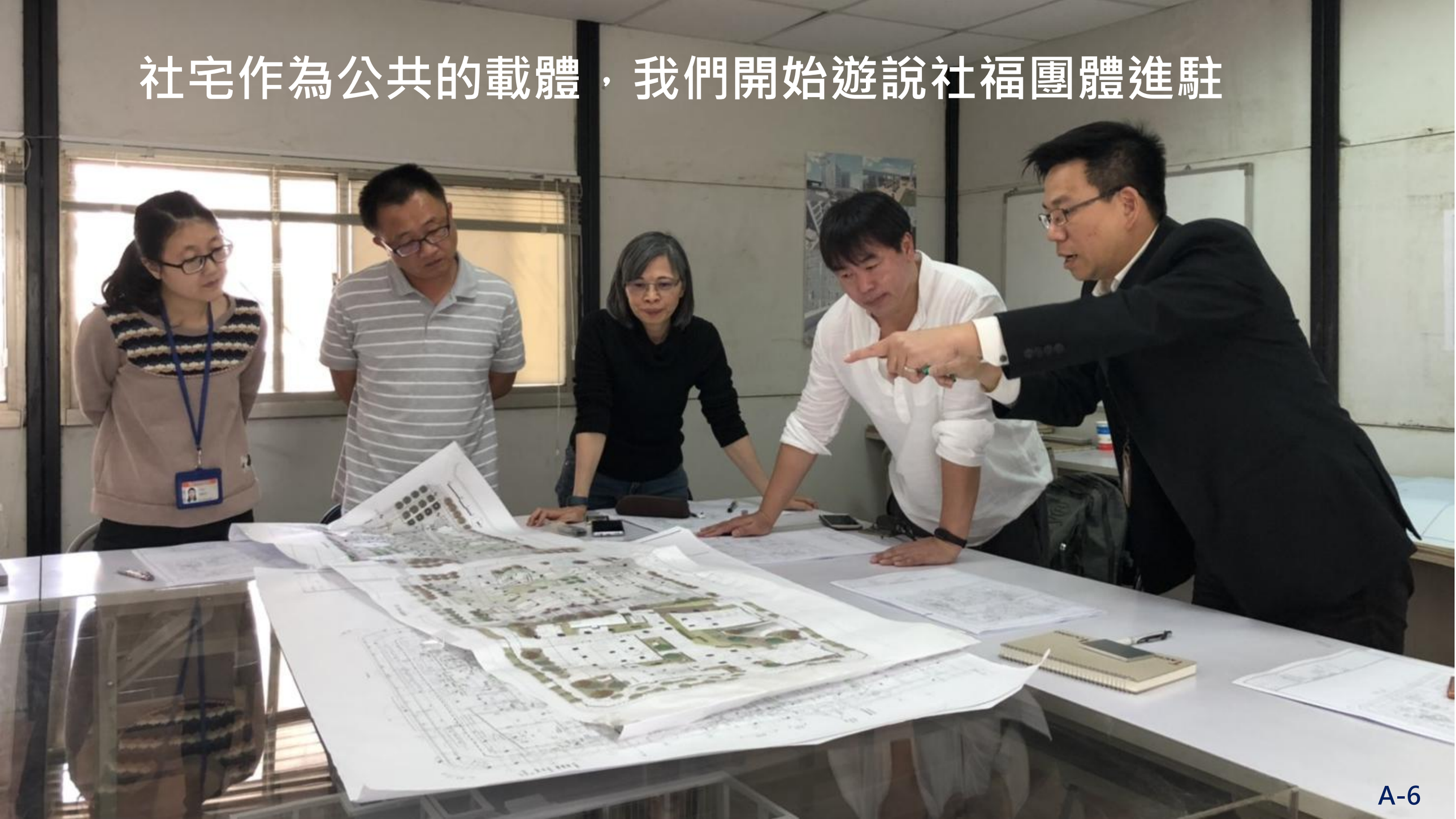
底層全開放公共空間

開放式地景底層

將社宅底層打造成全開放公共空間，化身為都市中的**巷弄、迴廊、廣場與公園，自然融入城市街區脈絡**。此設計填補都市開放空間的不足，讓人群自由穿梭，打破社區與鄰里之間的隔閡，成為彈性的共享場域。

當底層充滿穿梭的人流與商業行為時，自然形成了「街道之眼」。降低後期的治安死角與監控成本，這是為了管理而進行的設計。

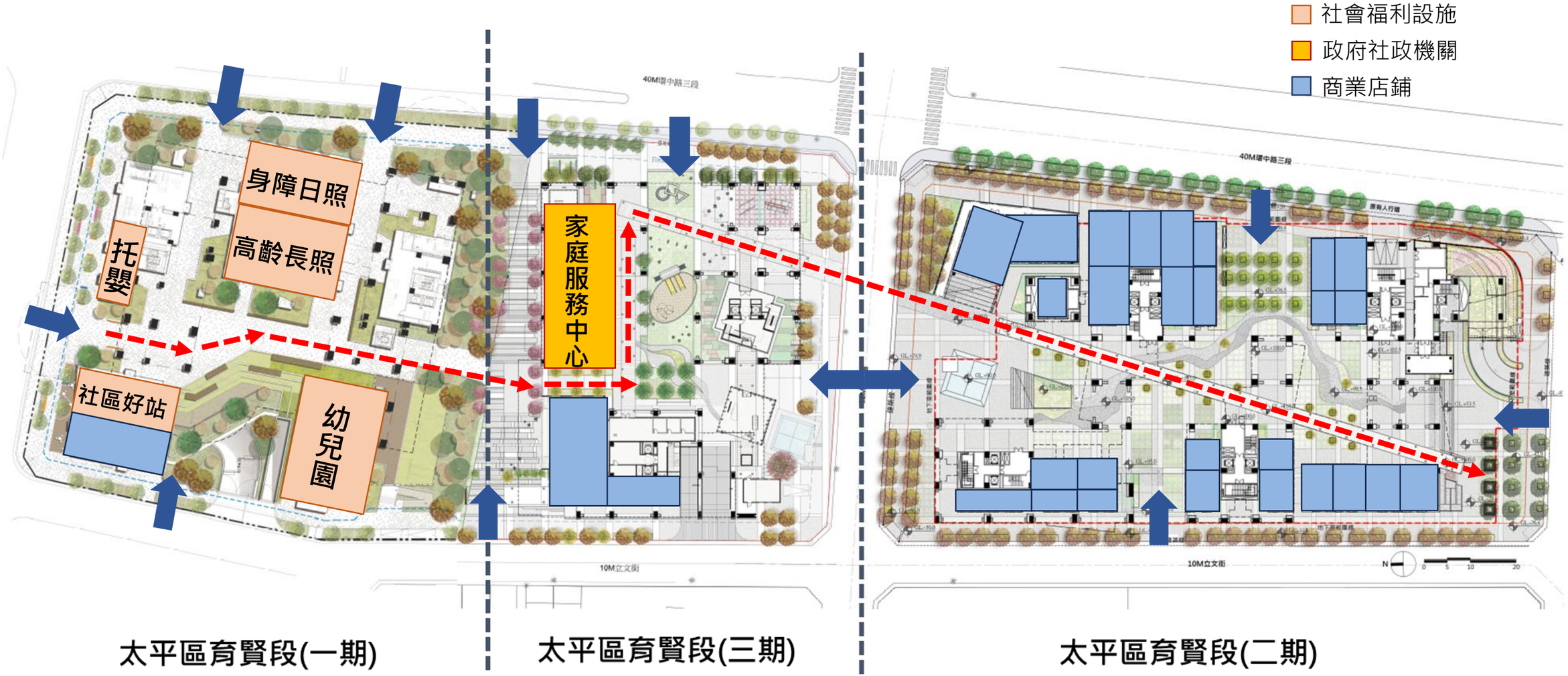
社宅作為公共的載體，我們開始遊說社福團體進駐



300公尺，連結1000個家的生活，微型社會生態圈 。

一路上有托嬰、托幼、長照、家服中心、生活商圈與假日市集，

居民在回家的路上就能完成對家庭的照顧並滿足所有生活所需 。



社宅裡的社區好站

社群導入，社宅需要行動者

生活服務　社區參與

支持培力　關懷協助

洗衣咖啡店

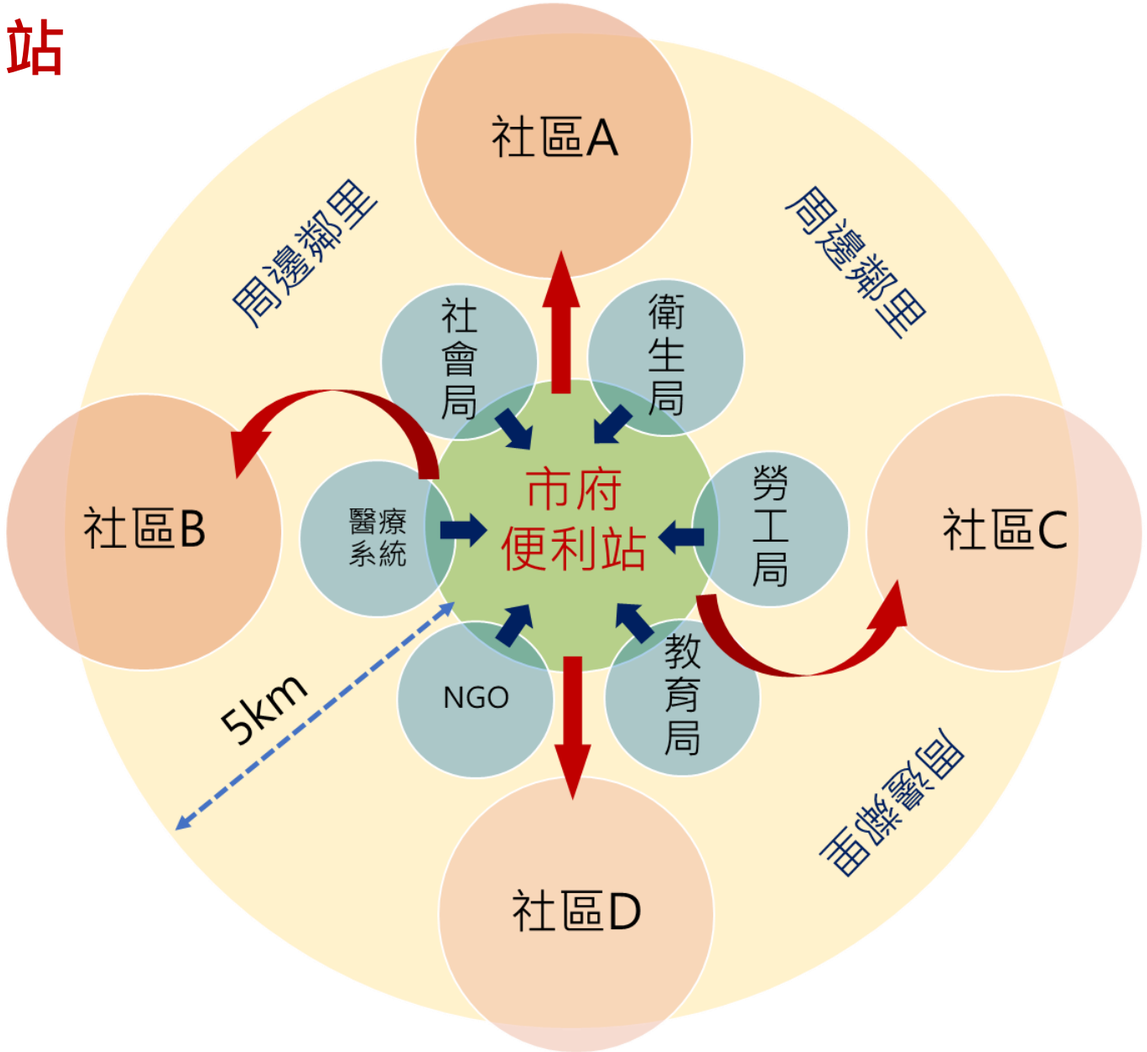
體能實驗室

社區好站＝市府便利站

從１社宅、１好站 ➡ １鄰里、１市府便利站

由內向外，與鄰里形成互助的網絡

	合作單位	合作內容
公部門	臺中市豐原監理站	用路安全宣導講座
	臺中市政府消防局豐原分局	居家防火與火災應變講座
	臺中市豐原分局豐東派出所	防高齡詐騙宣導
私部門	富邦人壽中彰豐原分處	智慧手機使用教學
	華山基金會	個案服務
計劃型方案	(教育部)中國醫藥大學USR附冊計畫	中醫與運動醫學
	(教育部)高齡自主學習團體實施計畫	木工DIY



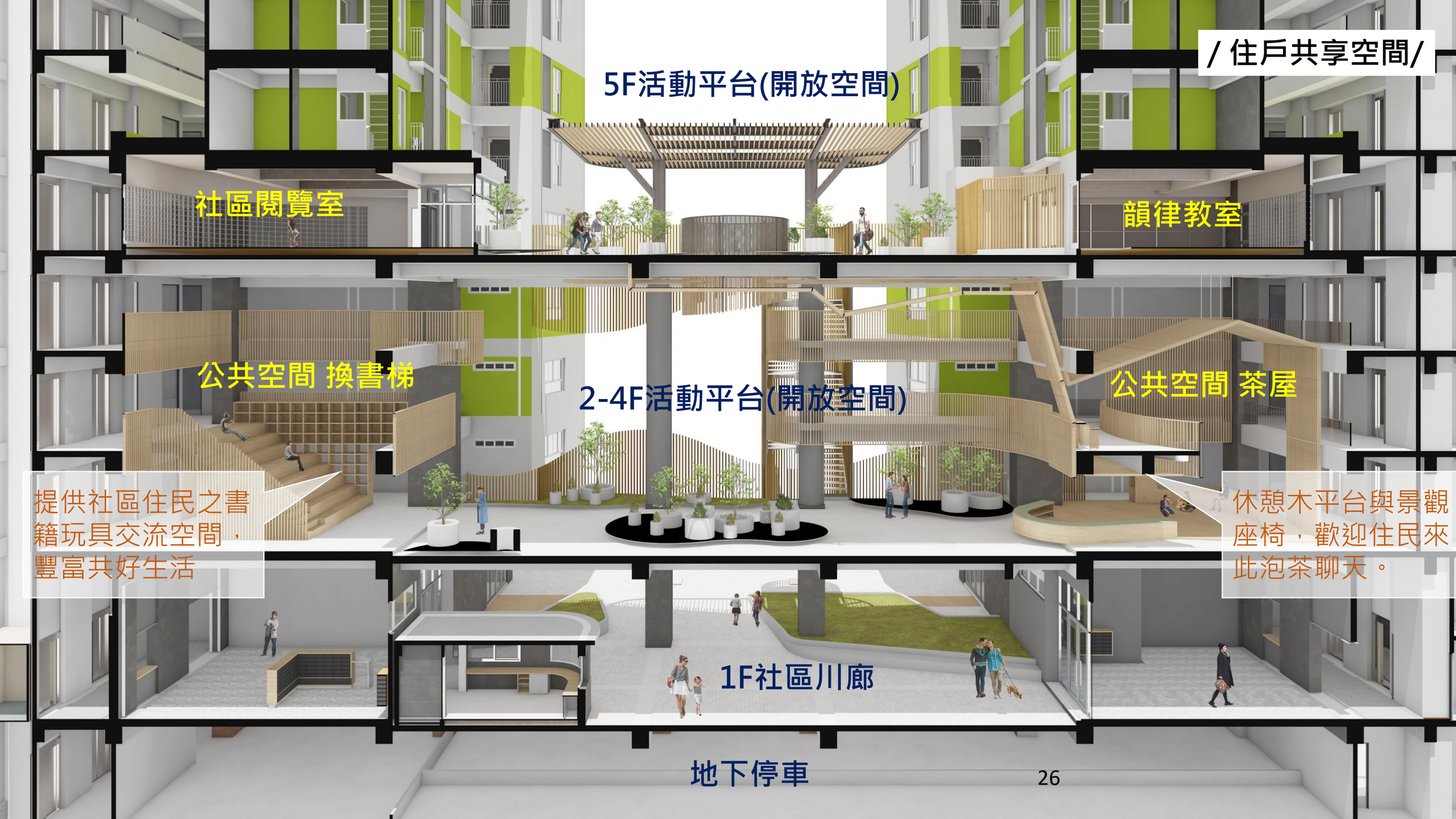
從城市街區滲透進社宅廣場，
一個小型商業聚落漸漸成型。

慶典的歡騰聲成為
街道生活的美好延伸。

策略二：剖面上的「埕」，中介平台的社會性

回家前的那段路，才是社區形成的關鍵

在底層開放場域與上層私密住家之間增設二樓中介平台，作為過渡與連結的橋樑，**是住戶回家前的「公共庭院」。**


/ 住戶共享空間/
5F活動平台(開放空間)
社區閱覽室
韻律教室
公共空間 換書梯
2-4F活動平台(開放空間)
公共空間 茶屋
提供社區住民之書籍玩具交流空間，豐富共好生活
休憩木平台與景觀座椅，歡迎住民來此泡茶聊天。
1F社區川廊
地下停車

界面優化與共享

讓二樓的共享空間與底層的都市人流產生對話，卻又不干擾住戶的安全感 ？

連接空間

以大階梯或坡道連接底層開放空間與二樓平台，**模糊公私領域界限**。

共享設施

將社福設施及原只供住戶使用的廚房、教室等公共設施移至二樓，並對外**開放周邊鄰里共用**，提高設施的利用率與社會流動性 。

領域平衡

透過適當管制清楚**界定領域感**，既保障私密又平衡了公共與私密空間的需求。

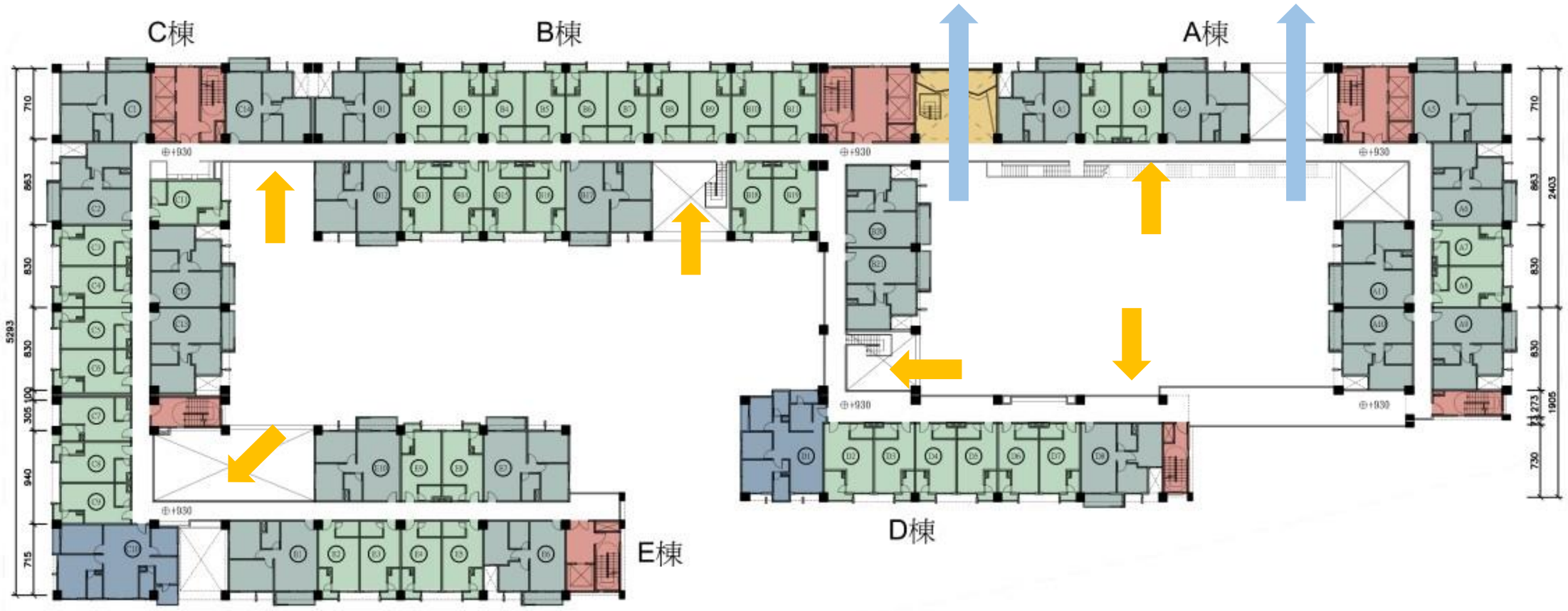
共享廚房

共享舞蹈教室

共享農園

策略三：氣候建築的單元配置

透過深窗格柵阻斷熱負荷 ，推動「單側走道」與「立體院落」，引導自然通風 ，降低夏日空調依賴。



單側走道

減少走道一側的住戶單元配置，讓光線及空氣得以在室內流通，降低熱負荷以達節能目標，這不只是節能，是對居住品質的基本尊重。

立體院落

引用傳統三合院「埕」的啟示，運用錯層合院構成的空間結構結合垂直綠化，在垂直向度上復活這種整合生活與鄰里關係的模式 。**每棟建築預留3-5%「非室內共享空間」。**

穿梭在城市中

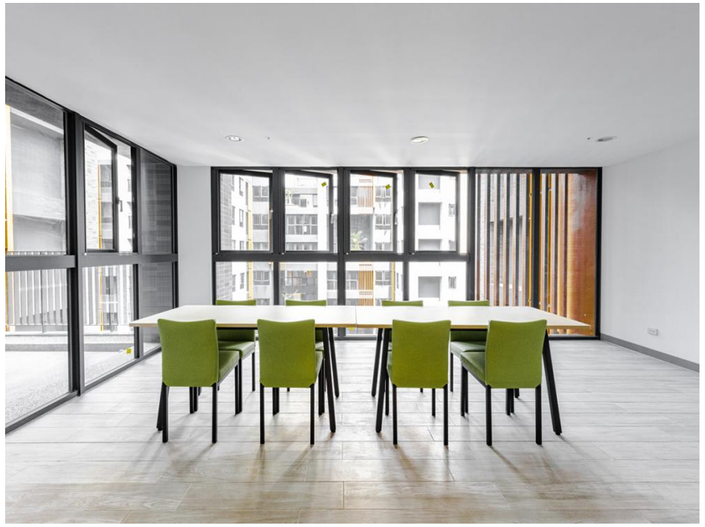
風與綠的城市優遊對話

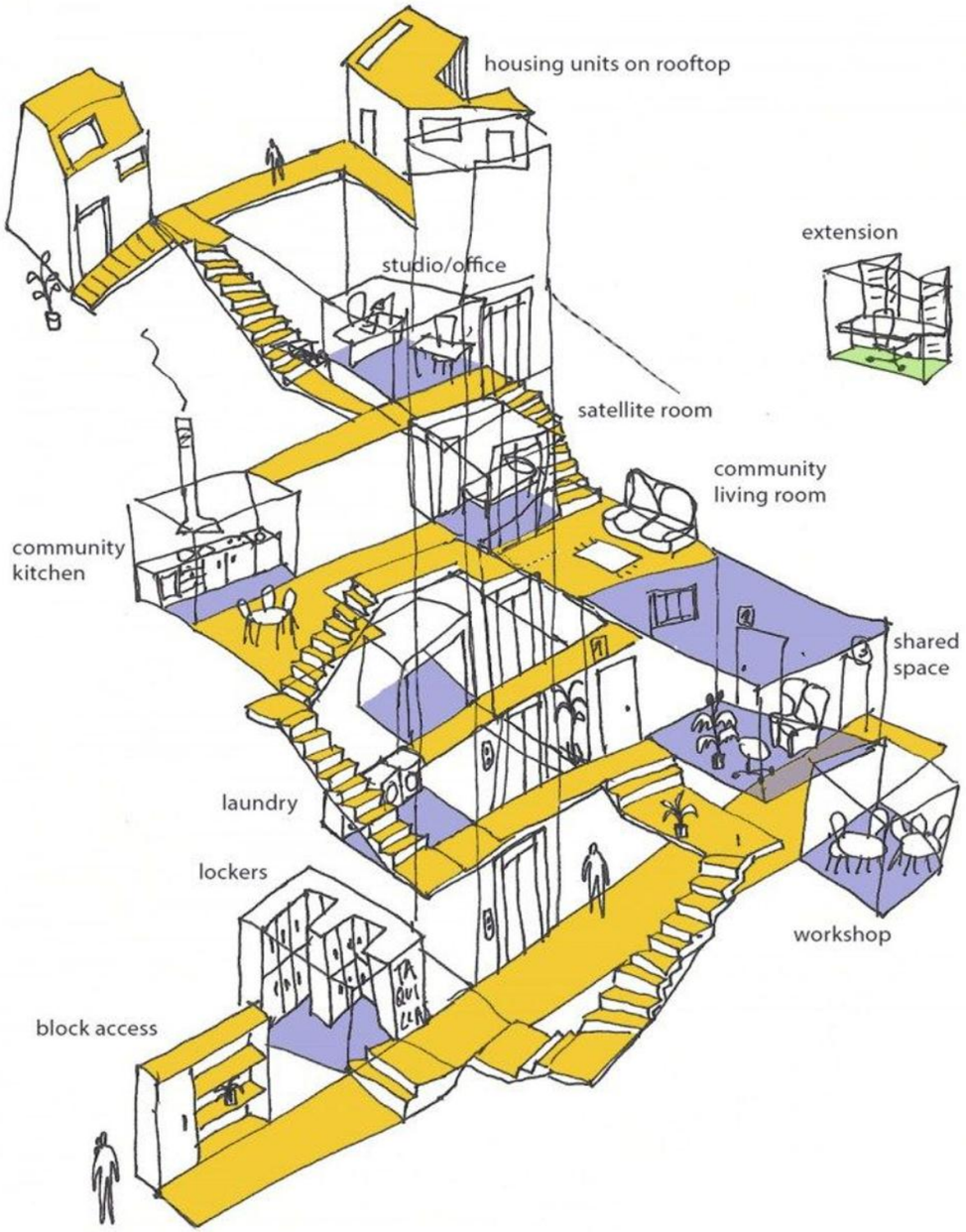
微風緩緩吹來，穿越空間，流動社區，

風不再只是空氣的移動，而是設計的語言。

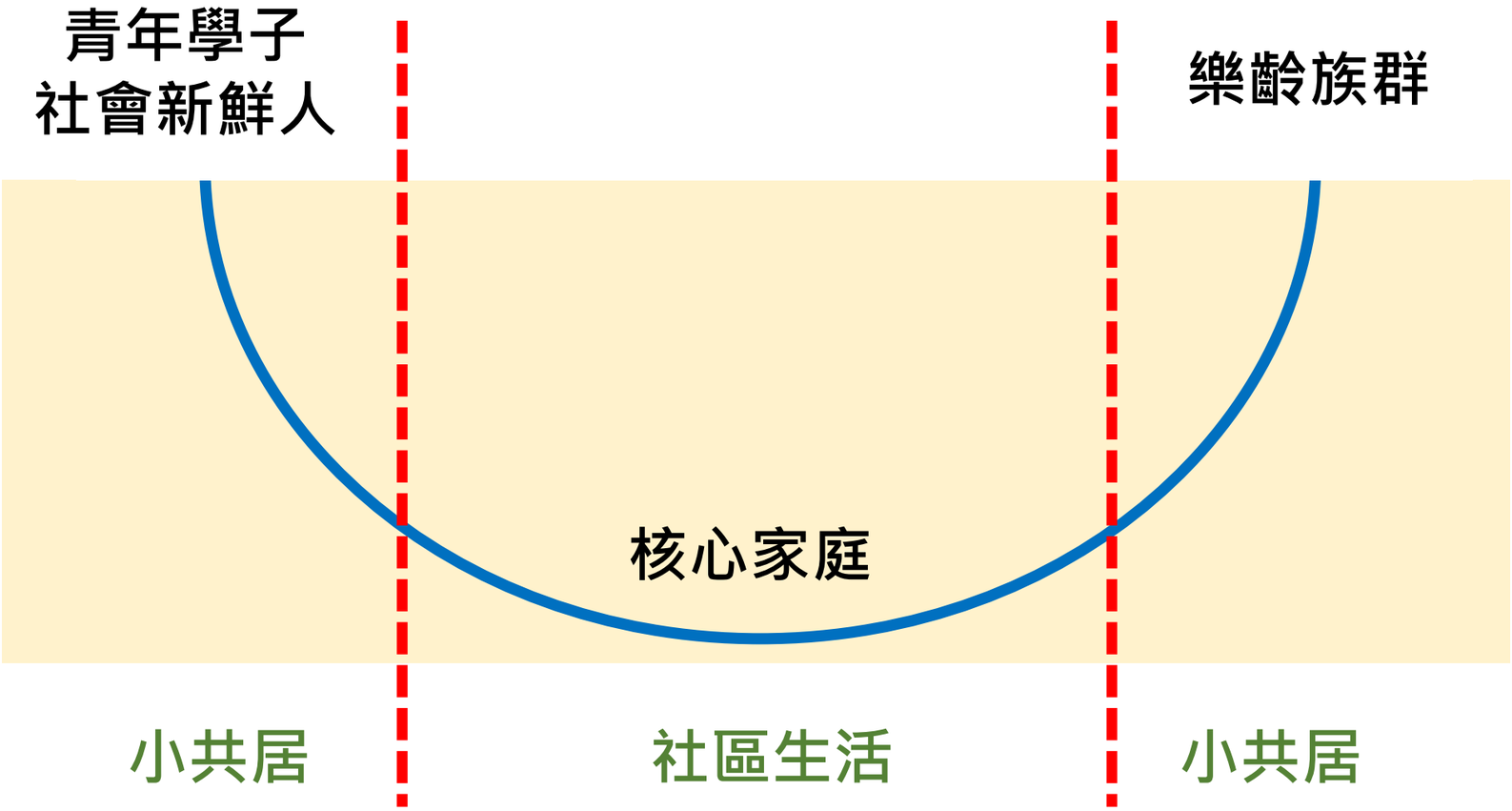
策略四：分散式公共設施

公共設施在各樓層分散配置，居民在返家途中即可遇見可停留**交流的共享空間，促進鄰里互動**，進一步形成交錯融合的多元居住模式。





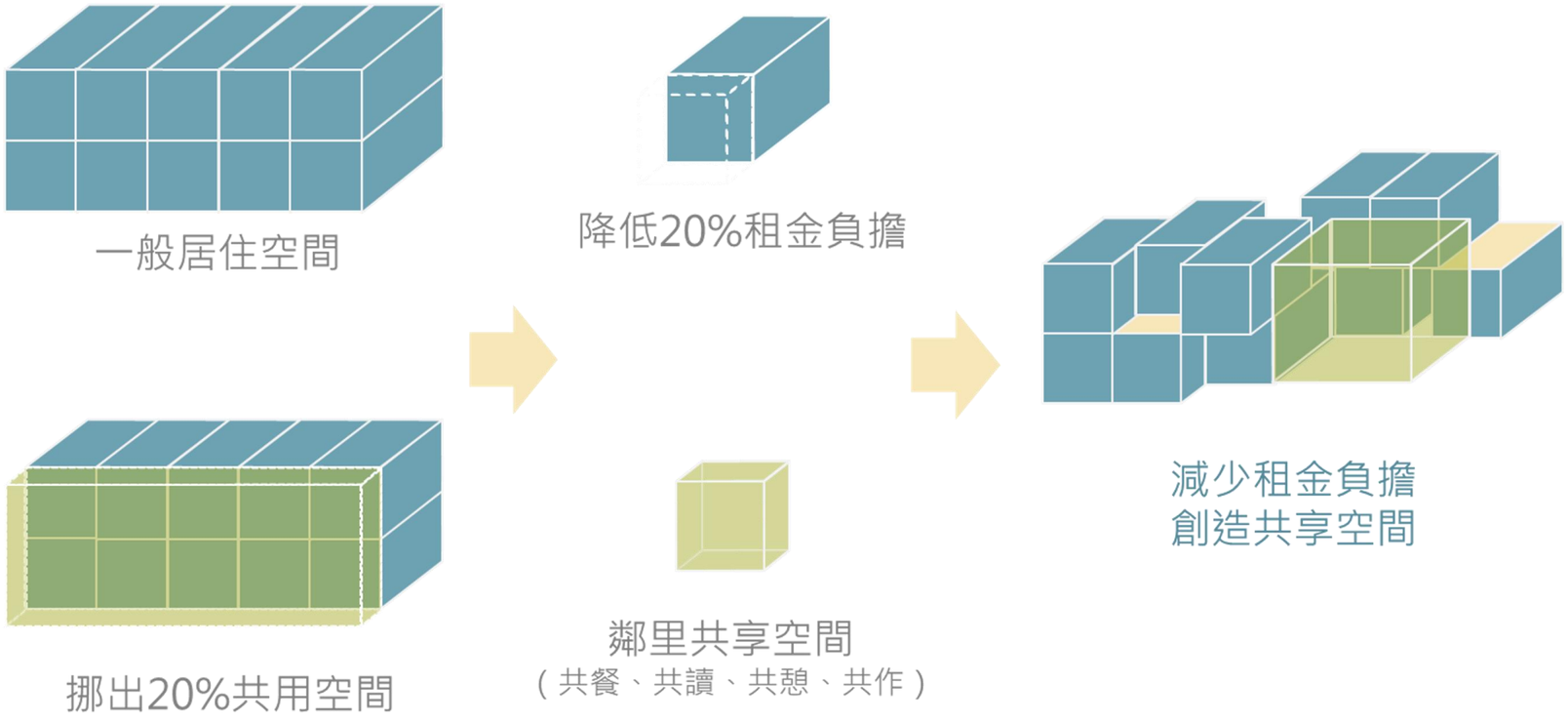
策略五：
共居房型——從「我」到「我們」



共同生活微笑曲線三階段

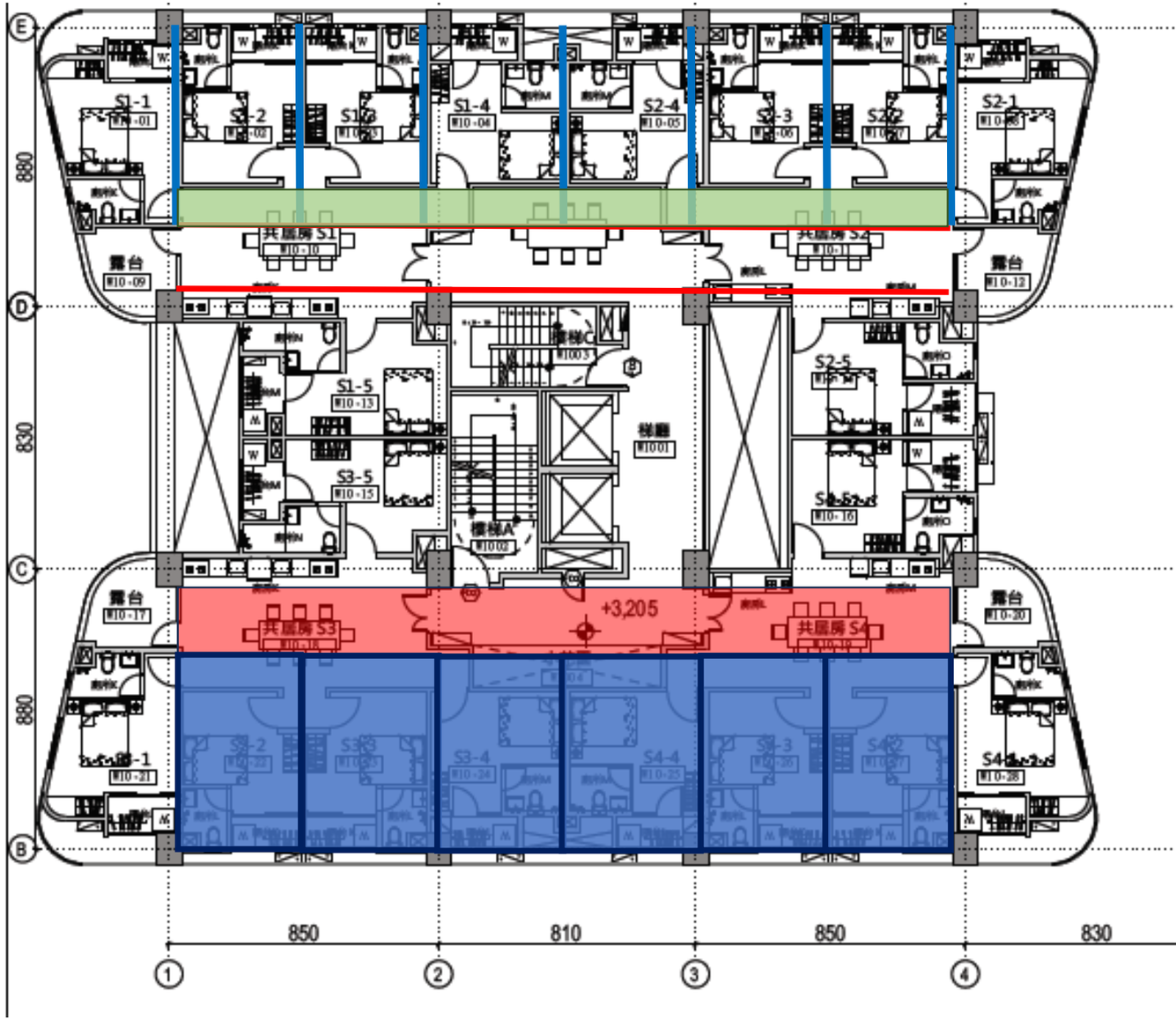
「共居房型 (Co-living)」是為了尋找一種「類家人」的支持網絡 。

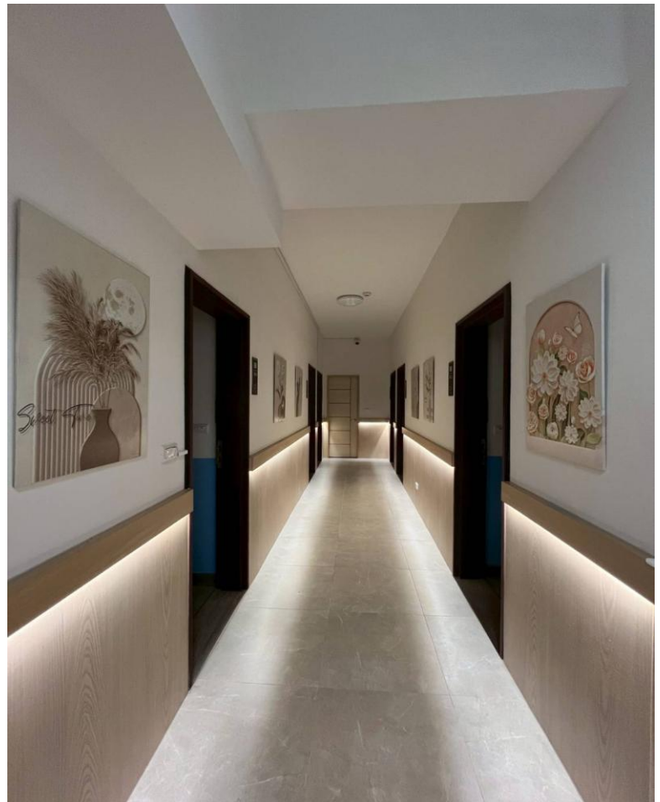
多元背景的年輕人共同居住，尋找的陪伴與合作。在日常互動中建立支持網絡，透過共同生活消解孤獨，同時在回到個人房間時保有私密空間。



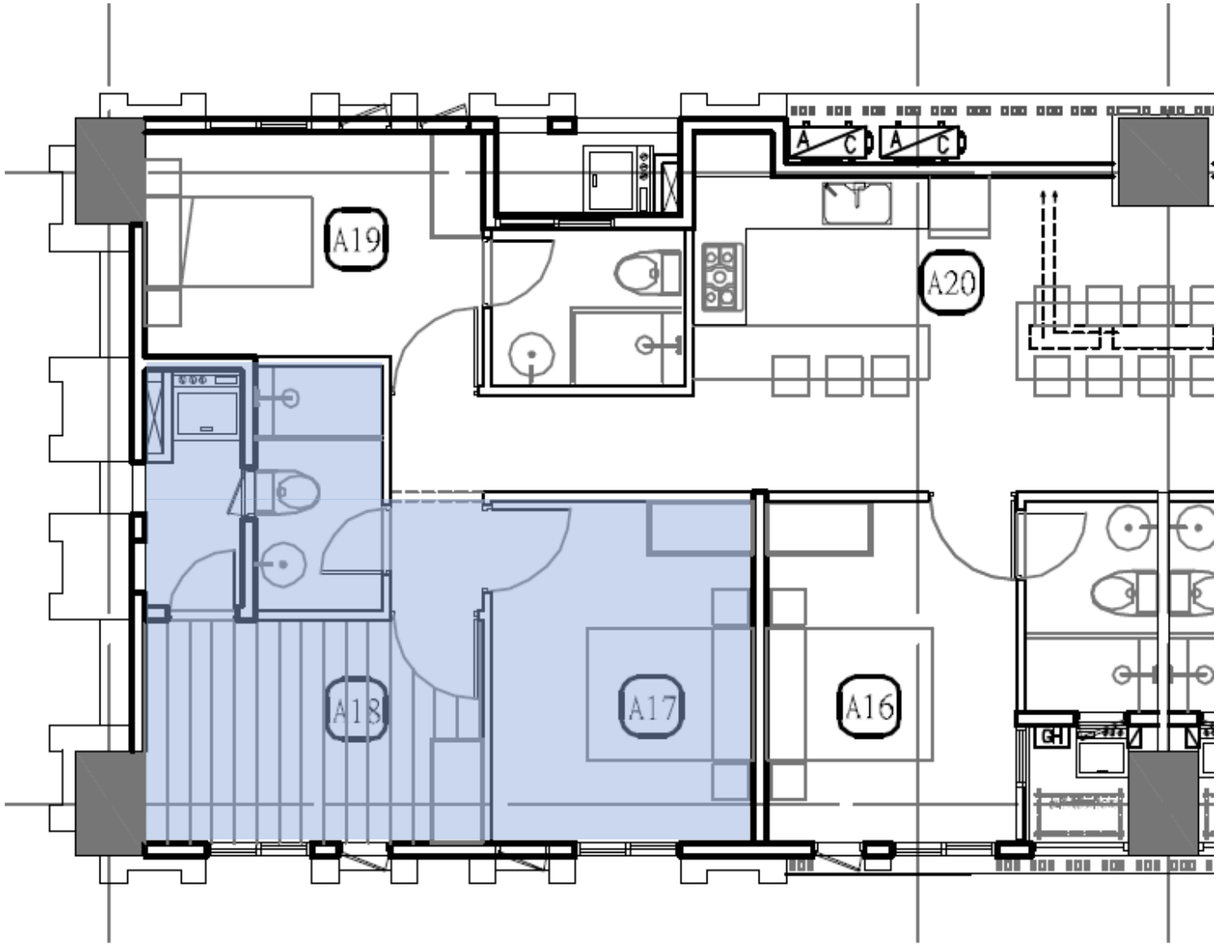
挪出 20% 私有空間，創造 100% 共享空間

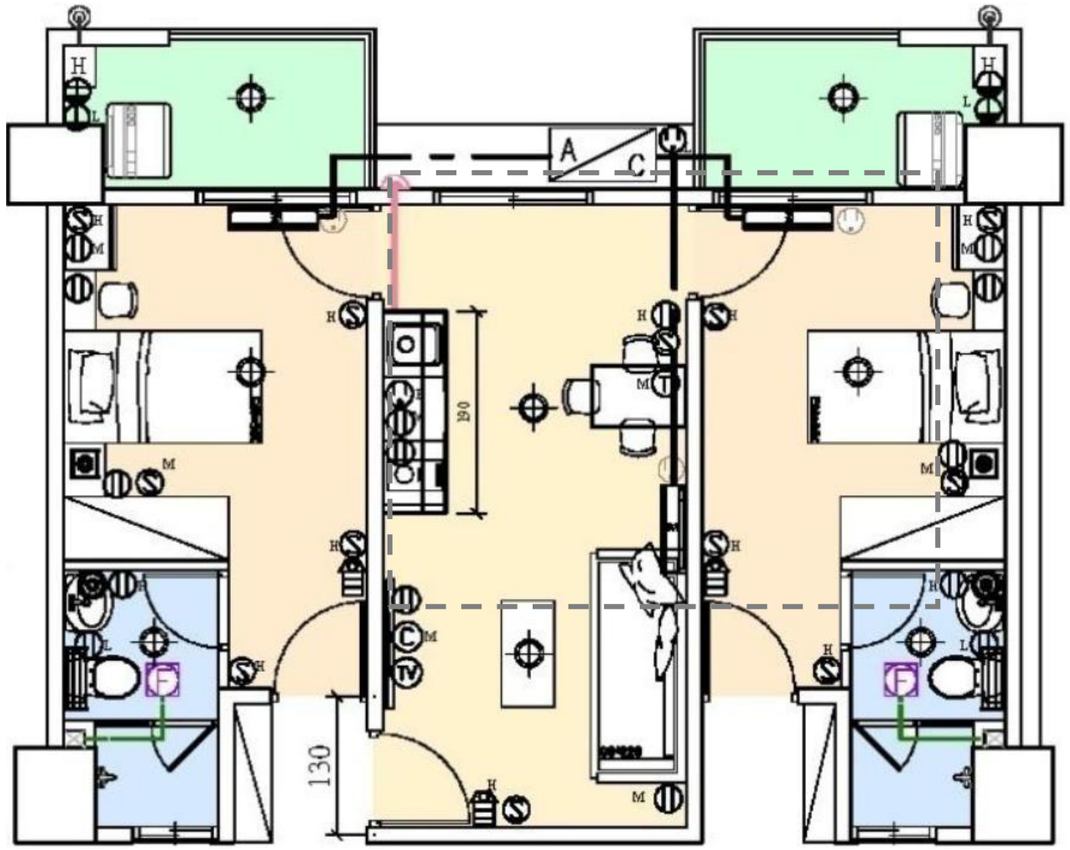
將原有連通居住單元的走道封閉，加上居住單元所移出的20%空間，形成群聚的共享空間。





策略五：
共居房型——從「我」到「我們」





青青、青銀、青家共居

策略五：
共居房型——從「我們」到「我」再到「我們」

MUJI RENOVATION

不再以幾房型來定義居住單元，依照家庭成員需求(新生小孩或父母依親)來變動空間格局。

MUJI RENOVATION

更多想法的居住空間設計？

工作 + 生活 新世代的生活型態

迎接 AI 時代的空間解放：當「超級個體」崛起

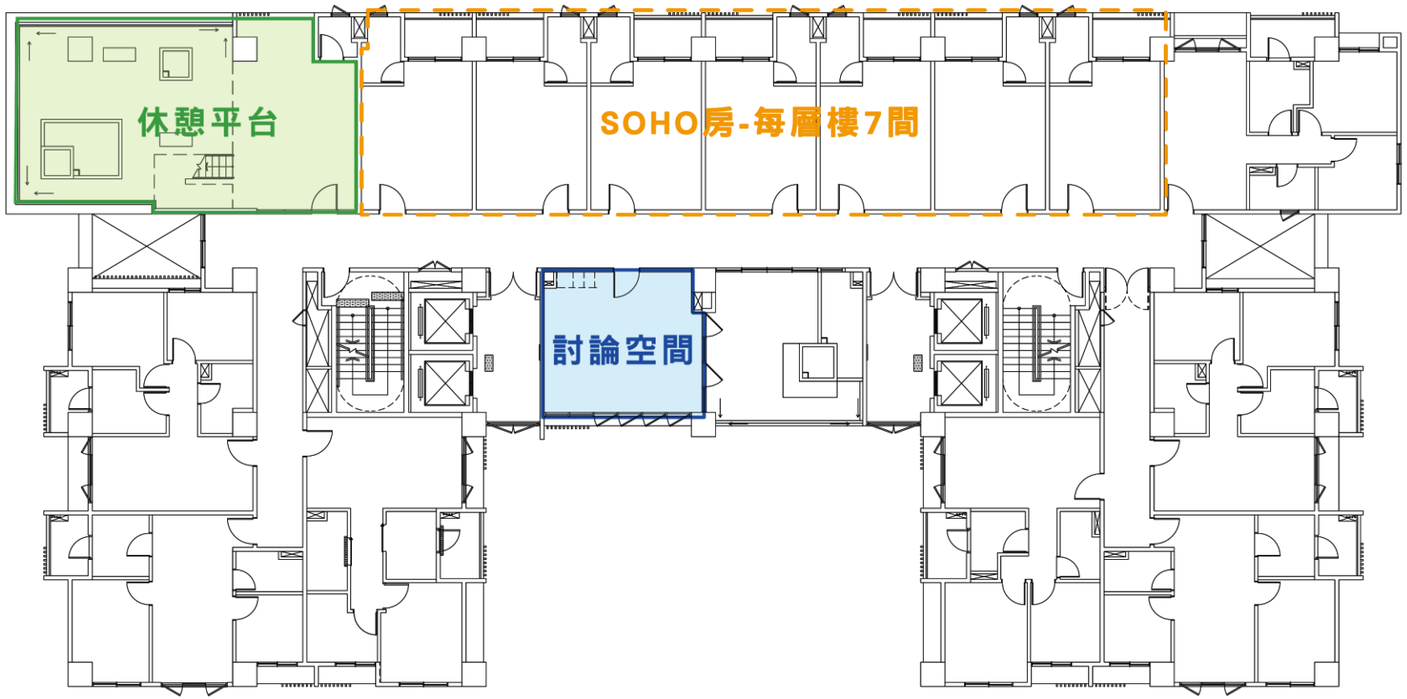
- AI 協作普及化： 生成式 AI 大幅提升個人產能，打破傳統組織邊界，催生大量「一人公司」與「數位游牧者」。
- 居住機能重定義： 居住空間不再只是下班後的「休息站」，更是具備高度數位連結的「生產力基地」。

策略六：居住與工作的結合 SOHO房

居住空間不該只是睡覺的地方，它是生產力的基地 。

為在宅工作者打造的**彈性多功能居所**。透過可調整的傢俱配置，住戶可在同一空間**自由切換生活與工作場景**。

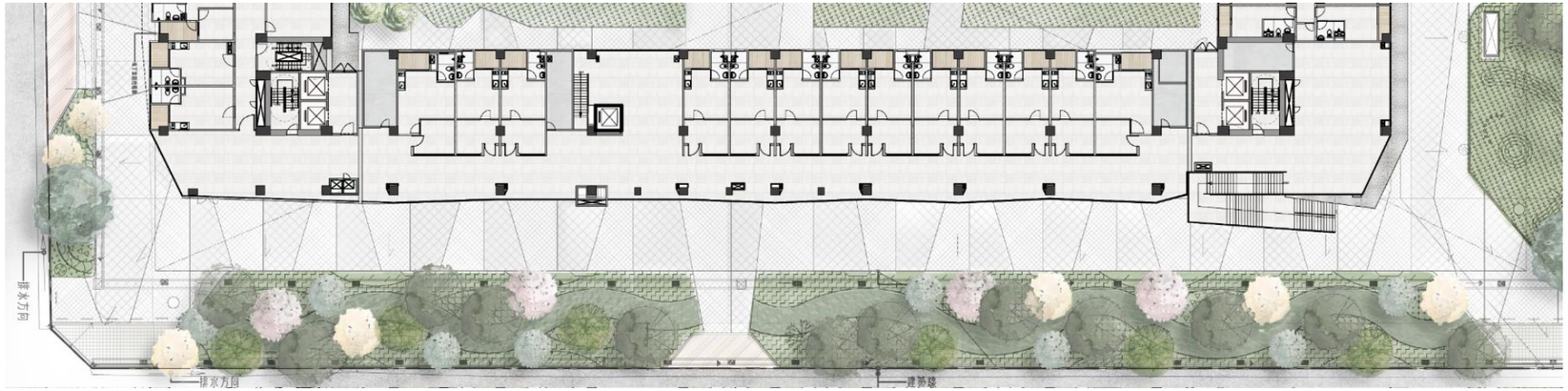
以台中公園好宅為例，每層設置一處討論空間及戶外休憩平台，供專長互補的SOHO族（如網頁設計師 + 文案企劃 + 程式設計師）聯合對外接案，找到志同道合的夥伴。



策略六：居住與工作的結合 創業房

讓所承租的社宅也能「對外開店創業」

這些單元的入口我們利用了空間的退縮，在單側走道與室內之間創造了一個深約 3 公尺的緩衝區(創業空間) ，實現了『領域性的過渡』。當鄰居經過時，讓『偶發性的對話』自然發生。



我們使用了透明的介面，取代了冰冷的防火門或實牆。實現**『前店後住』**概念。原本的玄關在這裡是『展示視窗』。當住戶在此處工作、閱讀或擺放作品時，他與走道上的行人產生了視覺交換。這種透明性平衡了**「想要被看見」**與**「隱私保護」**之間的矛盾，讓走道真正成為了一條充滿生機的『空中街道』。

「單側走道」帶來的自然採光與通風，這些模糊玄關才具備「停留」的物理舒適度

社會住宅就是一種社會行動。我們關心

如何從「居住容器」到「社會實驗室」，

如何從「房地產商品」轉化為「社會支持系統」，

揚棄「坪效」，追求「人效」。

最後

面對全台社宅的推展，中央與地方、公部門與實務界，

該如何在這套新的標準化基礎上協力？