



社會住宅-松山延吉基地▲

地區說明會

▼ 109年7月1日

基地現況

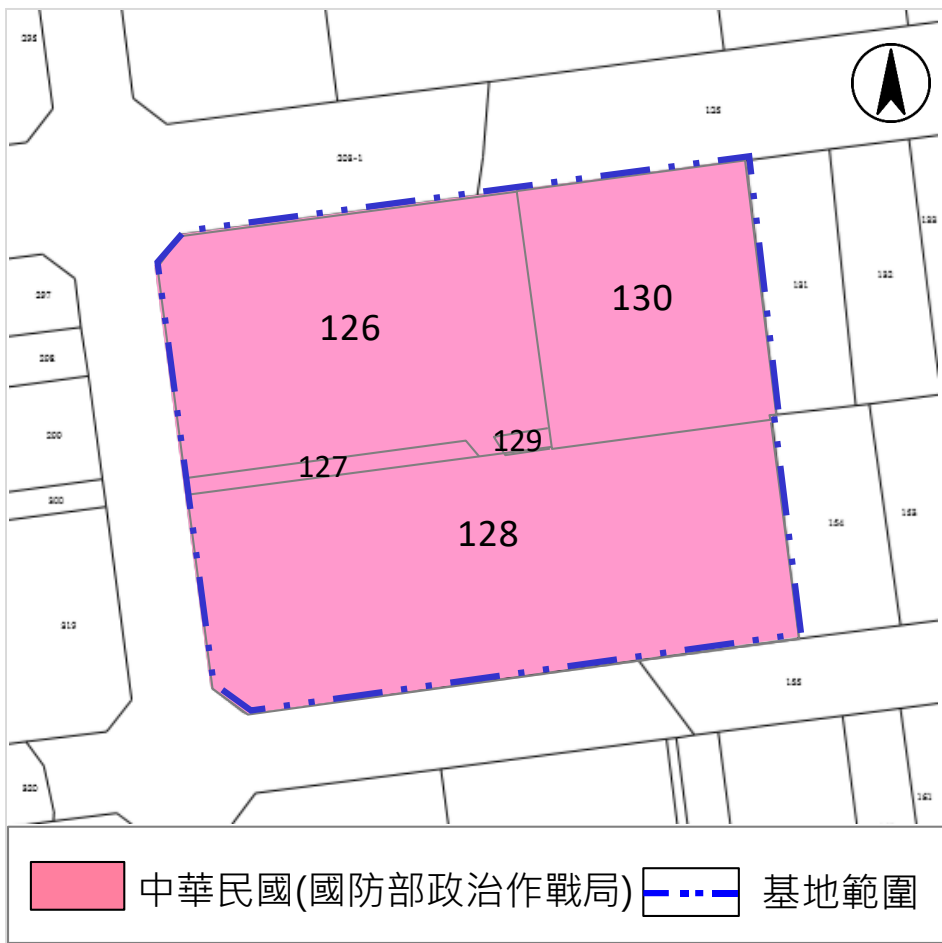
- 現況為幸福農場，由市府公園處向國防部政戰局申請代管，再由里辦公處向市府承租，北邊為都市更新集合住宅大樓(地上22層、地下4層)

工程名稱	光復南路集合住宅新建工程
建造執照	108 建字第 0009 號
起造人	日觀實業股份有限公司
設計人	大宇建築師事務所
監造人	大宇建築師事務所
承造人	富瑞營造股份有限公司
工程概要	地下4層 地上22層 鋼骨造、RC構造

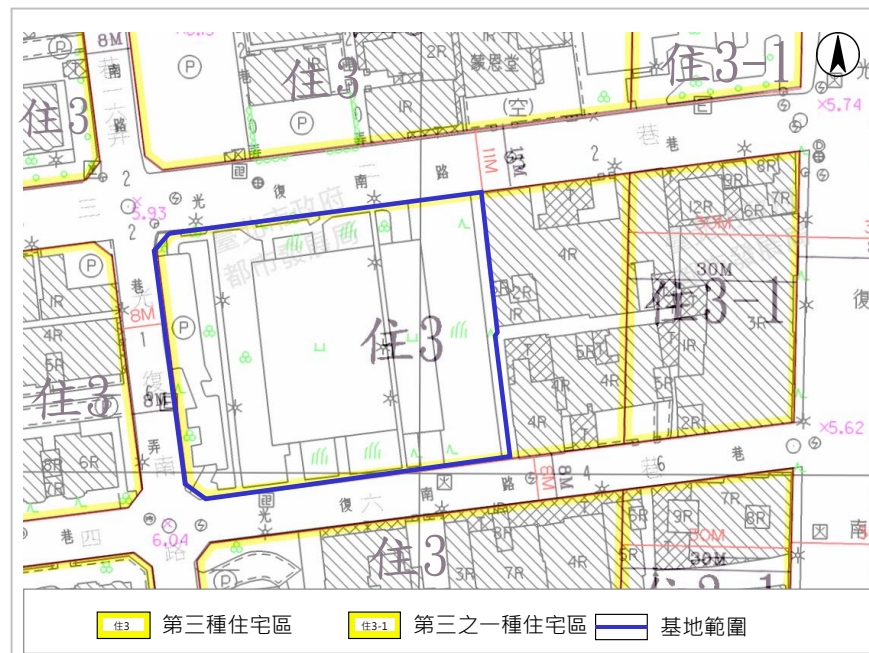


基地權屬及使用分區

- **使用分區**：為第三種住宅區
- **基地面積及權屬**：面積為2,727m²，權屬為中華民國，現由國防部政治作戰局管有，屬眷改基金土地，處分後收益係為執行眷村改建或文化保存之用。



使用分區	第三種住宅區
建蔽率	45%
容積率	225%



**採低建蔽設計
延續地區互動場域**

- 延續社區農田規劃及留設大量開放空間
- 內部設置公共空間，作為大樓內部及社區彈性互動區域



房型配比 8 : 2 : 0

**套房為主打
增加青年入住機會**

坪數設計

**小坪數設計
降低居住負擔成本**

特殊資格條件

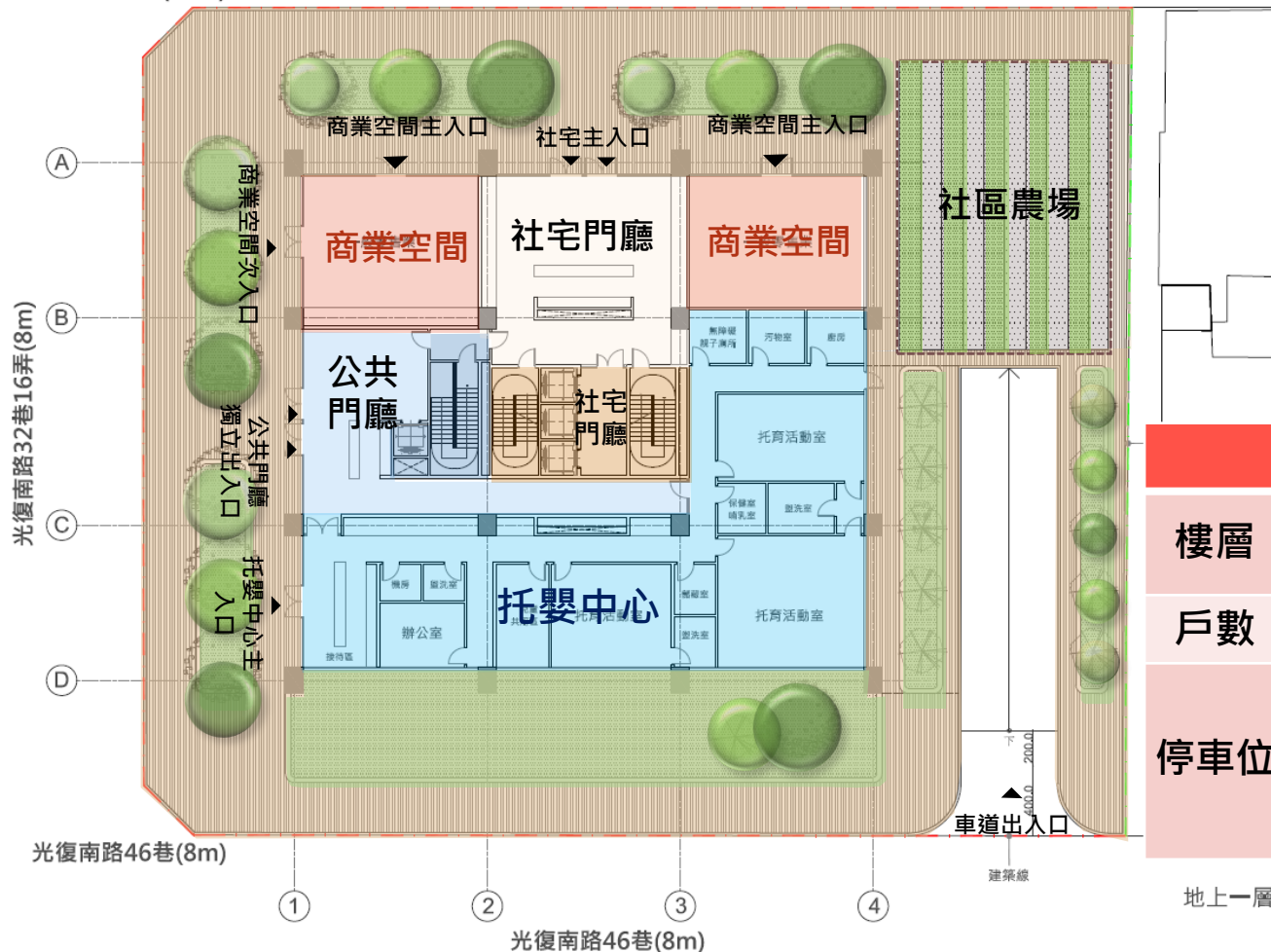
於社會住宅一般申請資格下，符合特殊資格者保留一定比例：

- 提供於松山、信義、大安、中山、中正等5行政區因就業(學)有居住需求者
- 保留35歲以下青年朋友一定比例的名額
- 採3年為一期，期滿不續住

建築規劃構想(僅供參考)

- **規劃構想**：規劃留設大量開放空間，延續農場精神規劃社區農場
- **附屬空間設置**：本案規劃設置商業空間及托嬰中心

光復南路32巷(11m)



建築規劃構想

樓層	地上13樓、地下2樓
戶數	約175戶
停車位	機車：至少提供90位 汽車：至少提供75位

地上一層 ①



109年6月9日與地區說明交流重點彙整

Q1：希望保留農場，以其他土地交換作為社會住宅基地

建議能繼續保留農場，以其他閒置公有土地或舊有建築物更新交換作為社會住宅基地。

Q2：建議考量高齡者社會福利設施設立

因地區高齡者居多，建議可考量高齡者社會福利設施設立，如：日照中心等。

Q3：興建社會住宅對於地區日照、交通有所影響及農場模擬位置不佳等。

里內建物多為低樓層建築，近年來周遭興建高樓建築已影響居民日照，未來社宅興建亦可能影響日照，且會造成交通影響，然現行農場模擬於北邊設立，日照情況更是不足，已失去農場功能。

Q4：本案以1房型為主是否為年輕朋友所需

本案房型規劃主要以1房型為主，是否為年輕朋友真正所需，可再考量

Q5：希望保留健走步道或將農場搬遷供租用及1樓作為公共空間等建議。

若本案已確定興建，希望能保留健走步道、或將農場搬到頂樓等地方，讓里民能以低價承租或使用，且里內現無室內空間辦理活動，可將1樓作為公共空間供大家使用，另未來建築可考慮導入綠化設計，降低都市熱島效應。

基地周邊相關都市更新規劃

- 原為台北市陳載熙散戶地區都市更新地區，規劃分為A、B、C區域
- 目前A、B、C區規劃情況：

A區範圍

108.07.05市政府核准為「自行劃定更新單元地區」，由民間業者擔任實施者，目前辦理公開展覽中，已於109.6.17舉行公聽會。

B區範圍

為「擬訂臺北市松山區延吉段一小段119地號等8筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，已發布實施，目前正興建中(地上22層、地下4層)

C區範圍

為本中心松山延吉社會住宅基地

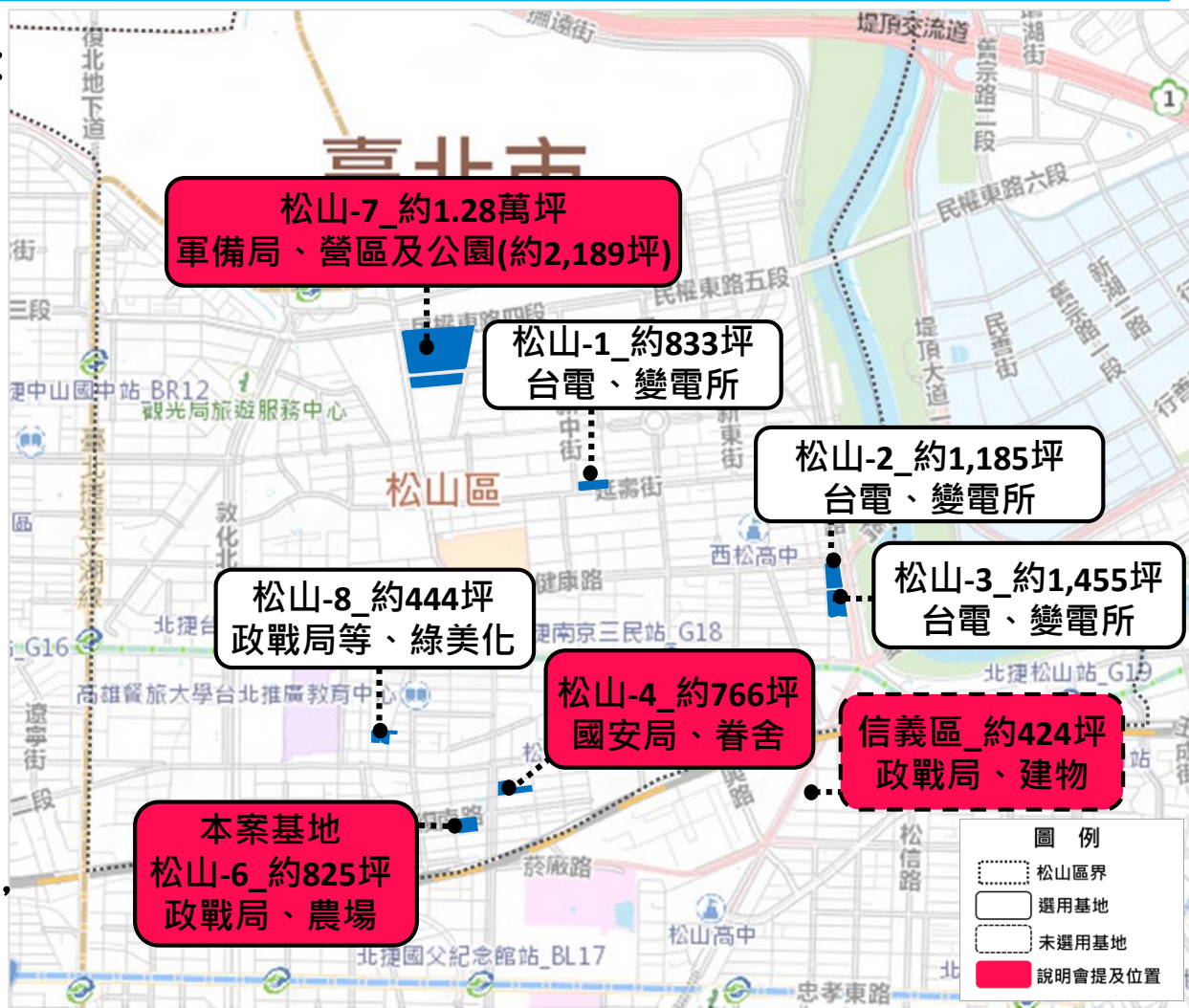


政戰局眷改基金土地因有處分需求，相鄰土地皆已納入更新開發

松山區社會住宅基地選址分布

說明會所提基地概述如下：

- **松山-6**，本案基地
- **松山-7(松南營區)**，位於民權東路四段、光復北路交叉口，軍方預計使用至114年，公園皆納入社宅規劃。
- **松山-4**，位於光復南路17巷，為國安局眷舍，現況仍在使用中
- **信義區土地**，位於基隆路一段37號至45巷間，土地為政戰局管有，因考量為第二種商業區，故無納入社宅選用基地



松山區適宜作社會住宅基地，皆已納入盤點範圍

台北市社會住宅房型需求分析

■ 出租戶數

統計台北市13處社會住宅，總計提供2,676戶(不分資格)，其中1房型為各房型中佔比最高約58%

■ 房型候補需求

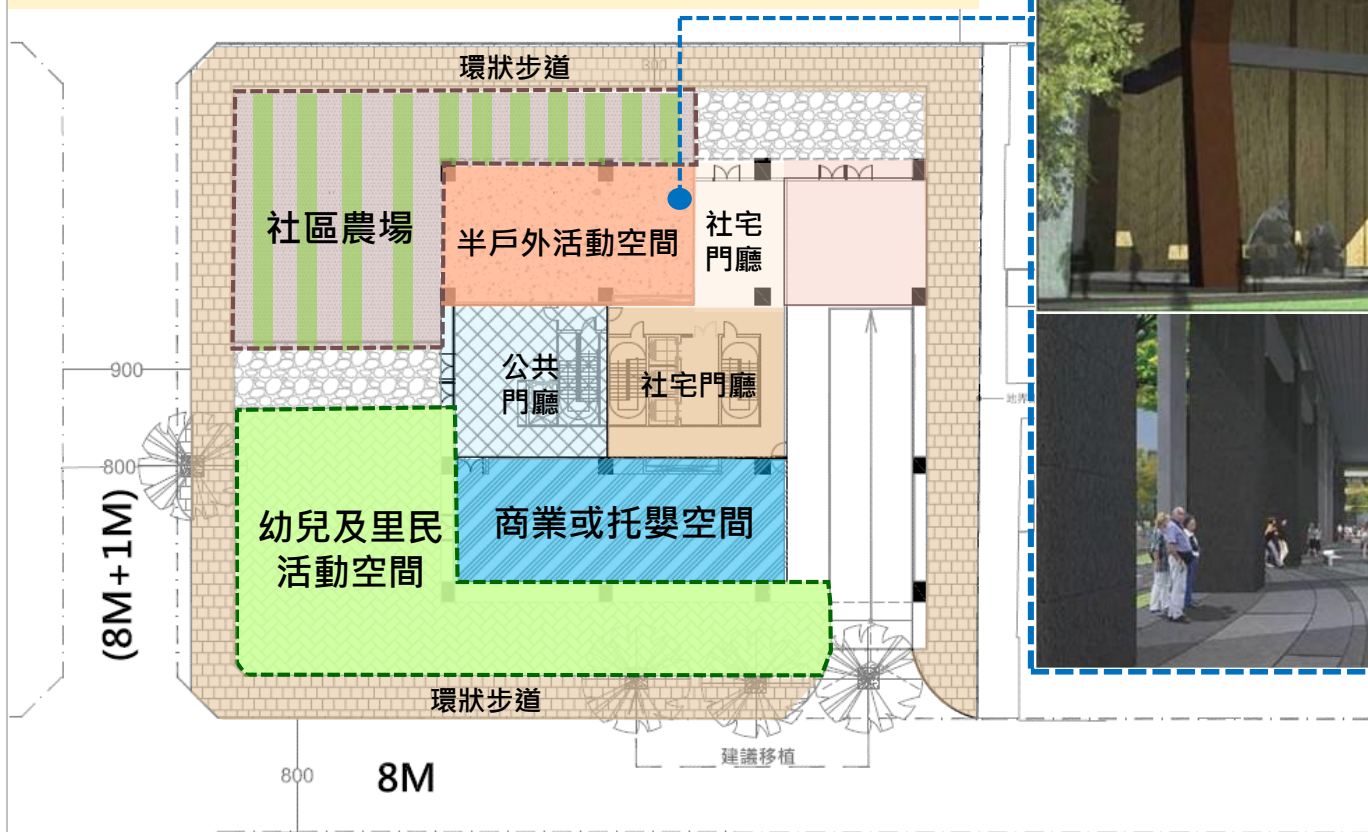
各房型需求中，仍以1房型候補比例最高

房型	可出租戶數	房型佔比	候補人數	候補佔比
一房	1,538	57.5%	22,145	57.9%
二房	674	25.2%	10,919	28.5%
三房	372	13.9%	5,136	13.4%
四房	92	3.4%	57	0.1%
合計	2,676	--	38,257	--

本案建築配置調整建議(機能面)

- 1F配置商業或托嬰中心、2F配置托嬰中心或老人日照中心、社區公共設施

設計建蔽率降至35%，爭取最大開放空間。
半年一約，轉變為50年的保障。



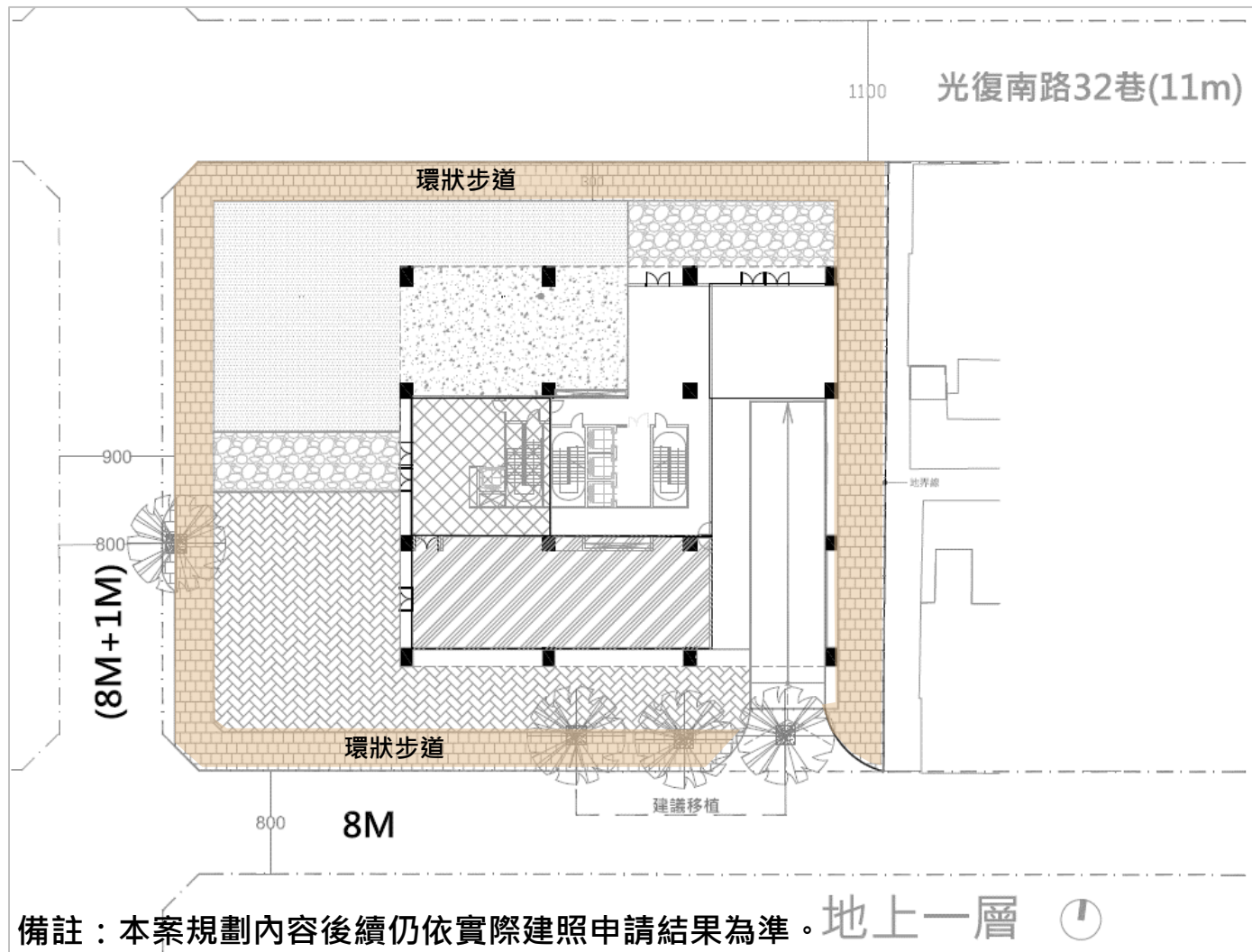
半戶外活動空間示意圖



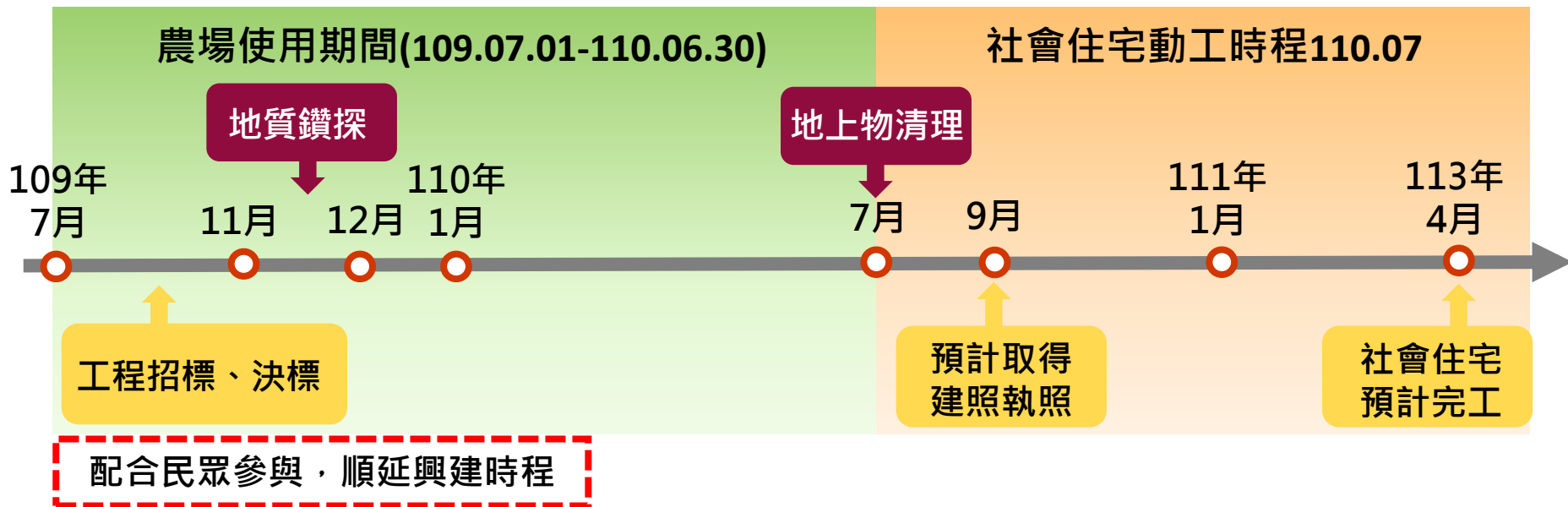
備註：本案規劃內容後續仍依實際建照申請結果為準。地上一層

本案建築配置調整建議(交通面)

- 臨單行道退縮1公尺作為車行空間
- 提供部分機車及汽車停車位供社區租用，降低路邊停車機會



本案社會住宅預計興建時程



地質鑽探

- 預計取5孔進行地質檢測
- 鑽探機具設立(5m X 5m)
- 鑽洞直徑20cm
- 鑽探時間約2~3天/孔

鑽探機具設立示意圖



鑽探完成示意圖



感謝聆聽，敬請指教
