



內湖東湖社會住宅基地 ▲

第二次地區說明會

▼ 109年7月26日



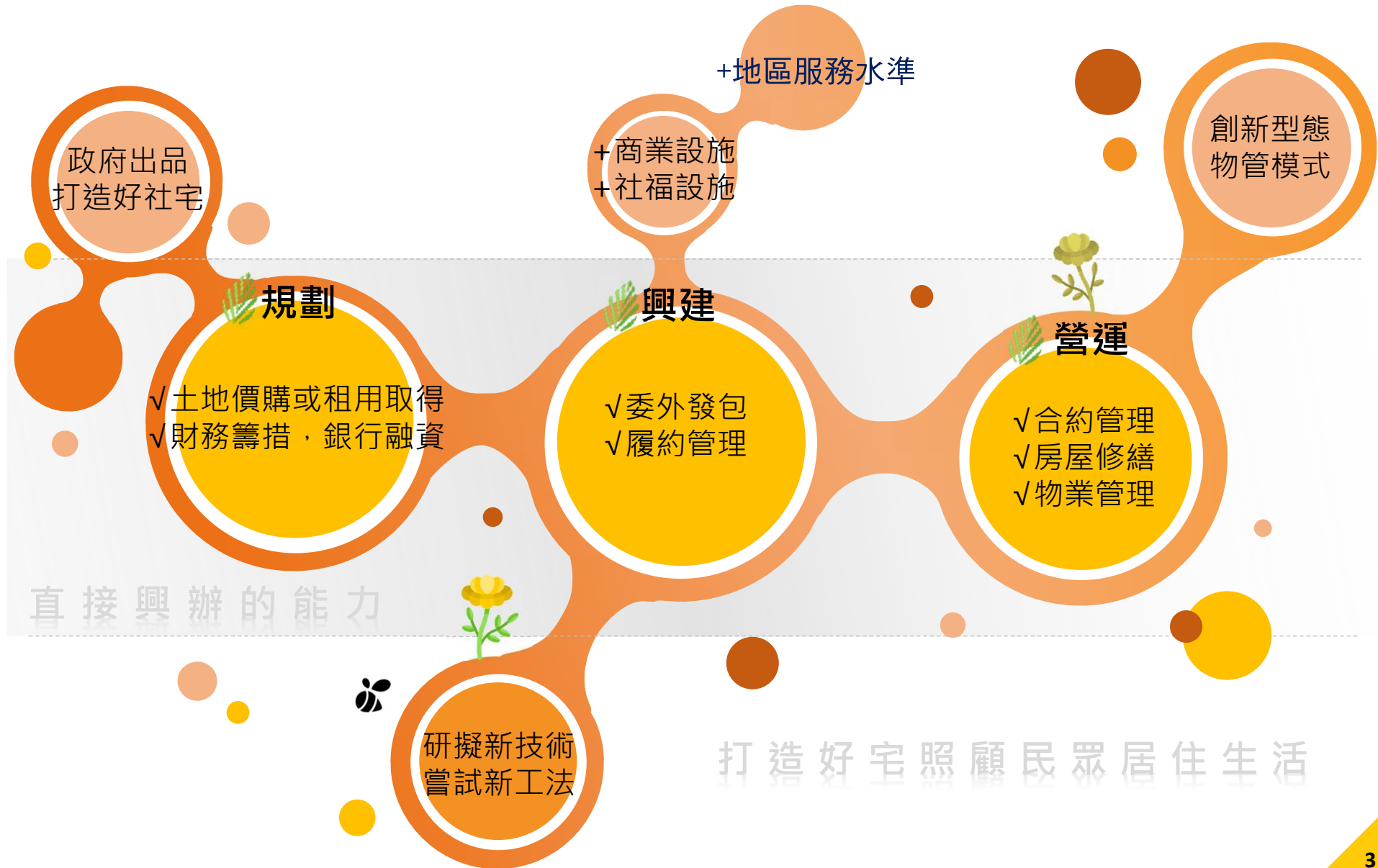
國家住宅及都市更新中心

社會住宅是什麼?



社會住宅是政府透過住宅資源循環，滿足居住需求的出租住宅

國家住宅及都市更新中心扮演的角色?我們是.....



社會住宅入住對象及管理

入住對象

提供至少30%以上出租予經濟或社會弱勢者(優先戶)，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者(一般戶)

一般戶資格

- 1.年滿20歲國民。
- 2.申請社會住宅之縣(市)設有戶籍，或未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求。
- 3.家庭成員於申請資格及無自有住宅範圍，公告範圍內之直轄市、縣(市)無自有住宅

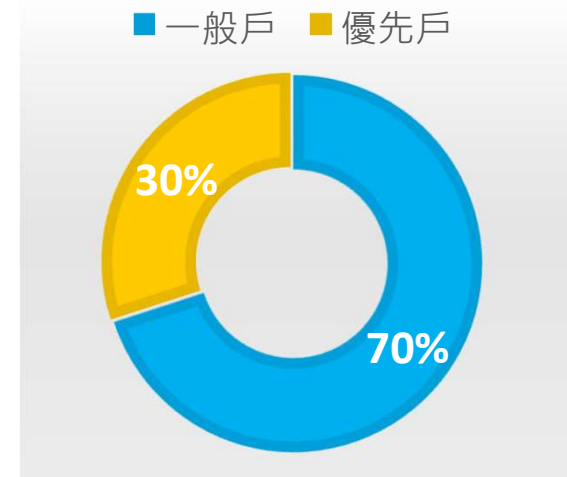
∴

優先戶資格

- 1.低收入戶或中低收入戶、2.特殊境遇家庭、3.育有未成年子女三人以上、...、10.其他經主管機關認定者

入住年期

- 一般戶：以3年為1期，最多以2期為限
- 優先戶：以6年為1期，最多以2期為限

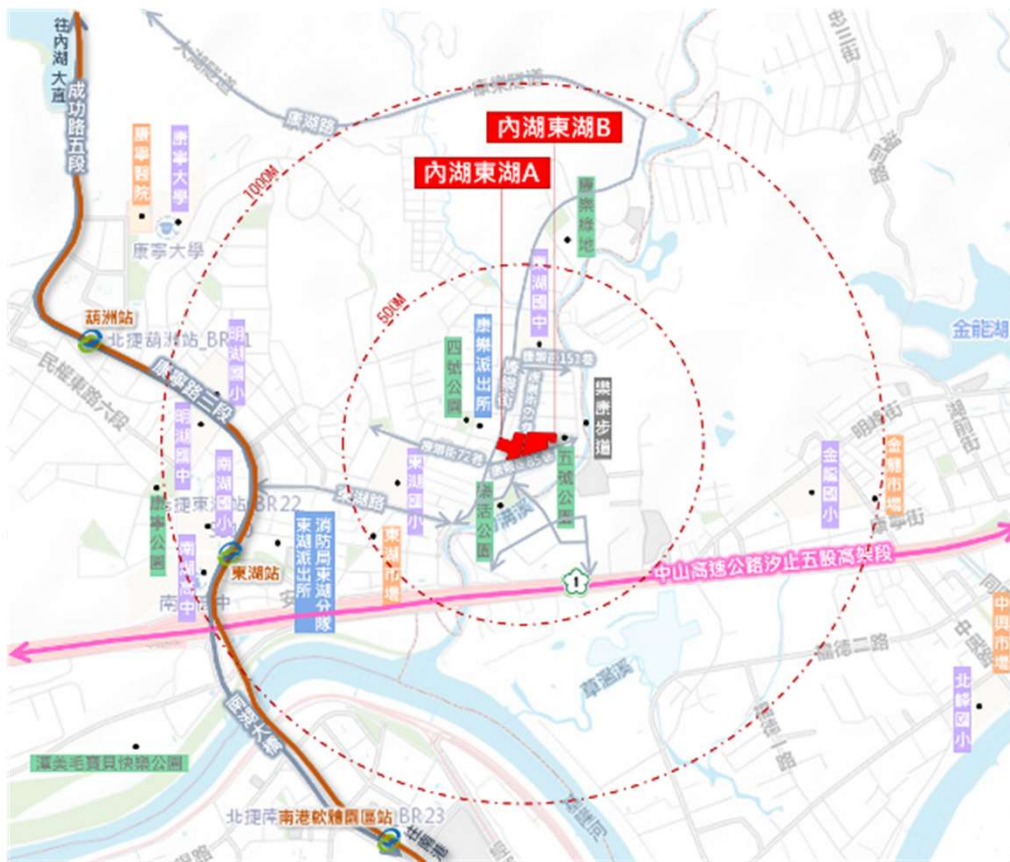


入住管理(中心自訂規則)

- 承租住社會住宅者，須遵守本中心訂定之住戶管理規則。
- 如有違反規則者，依承租戶違規情節，分為預先警告、扣點、立即終止契約等3種標準

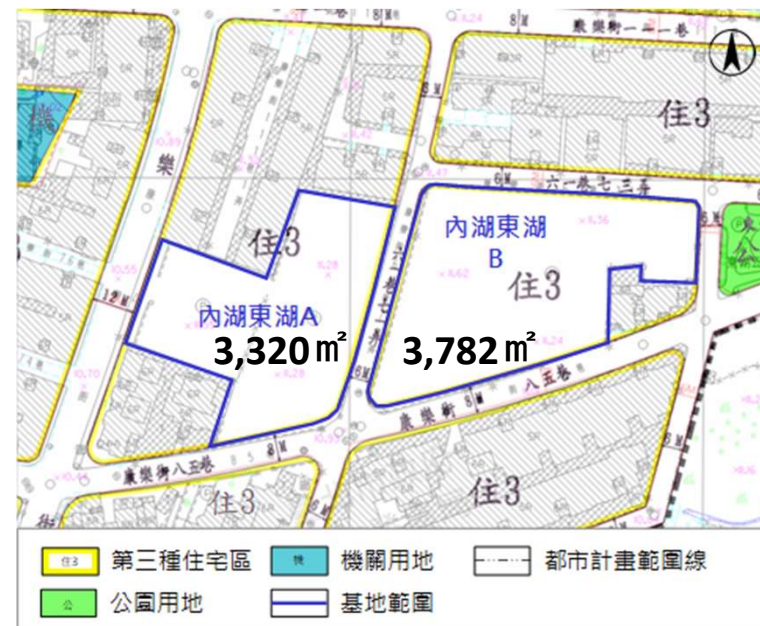
基地區位及現行都市計畫

- **基地區位**：位於內湖區樂康里，鄰近康樂街，生活機能十分完善、便利。
- **基地面積及權屬**：面積為7,102 m²，權屬為台灣電力股份有限公司所有。



圖例：
■ 基地位置 ↔ 聯外道路 — 捷運文湖線
↔ 快速道路 ↔ 次要道路

使用分區	第三種住宅區
建蔽率	45%
容積率	225%



地區特性空間分布

- 本區位東湖生活圈，與內科競爭之氛圍不同。其近樂活公園、臨內溝溪生態步道外亦可串連親山步道，為返家休憩且讓綠儲養工作能量的地區。



鄰近
自然
資源



區內向北可通至親山步道系統，
及鄰近內溝溪步道，親山親水。

地區
開放
空間



基地三側於100公尺內皆有公
園，區內開放空間，東側樂康公
園、南側樂活公及東湖4號公
園。

基地現況

- 基地現況為停車場，鄰近五號公園及內溝溪。





房型比6:3:1 依臺北市社會住宅候補比例

入住特殊資格

優先提供一定比例予
在地就業之人口

縮短通勤成本
舒緩地區交通



幼兒園



協助家長照顧孩子

便利商店



滿足都會生活需求

人行綠廊



築一條舒適的回家之路

基地外部環境連結

社區公共空間



提供社區活動需求

零售餐飲



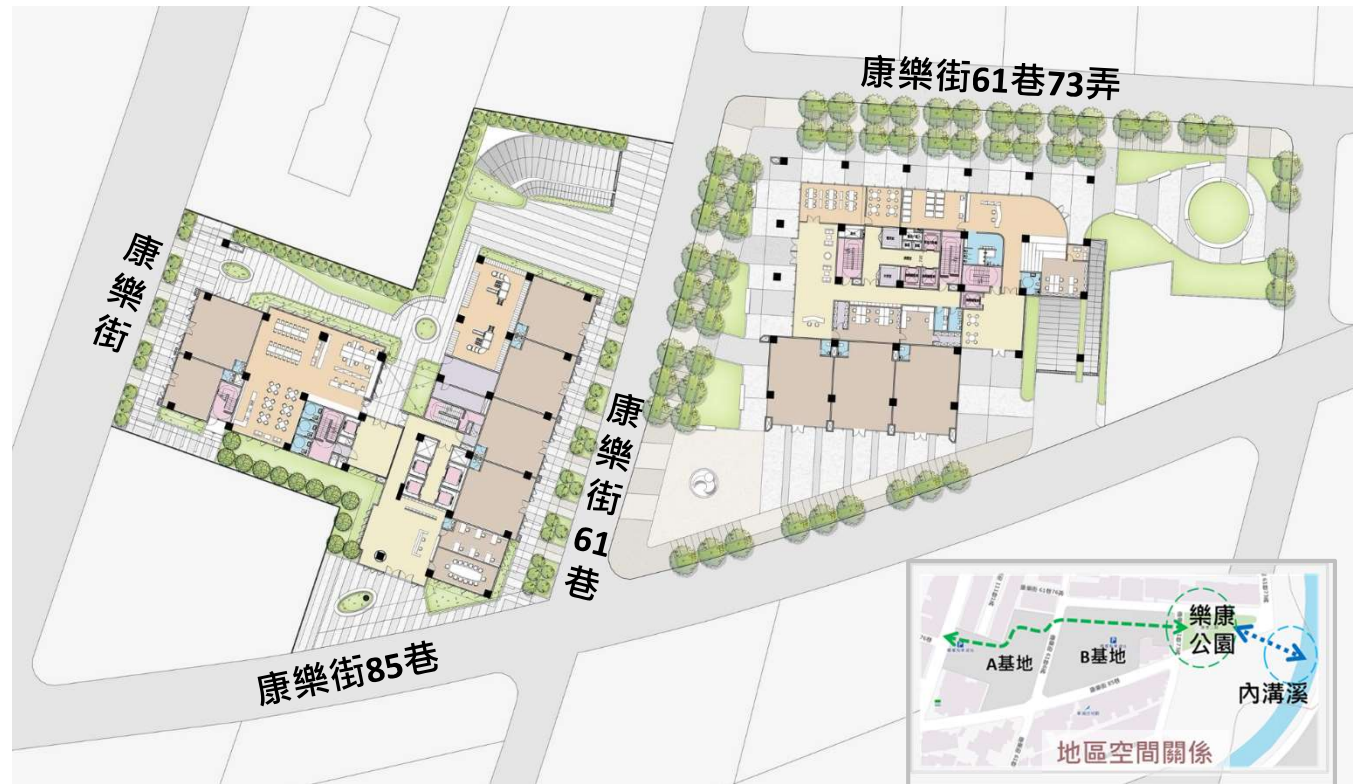
強化地區生活機能

基地內部附屬空間

基地規劃方案

- 基地採低建蔽率，退縮人行步道並規劃綠帶串連。
- 附屬空間設置規劃幼兒園、商業空間及社區公共空間。

建築規劃構想	
樓層	A：地上14樓、地下3樓 B：地上14樓、地下2樓
構想	1F 商業空間、幼兒園、社區公共空間、
戶數	約410戶 A:190戶、B:220戶
停車空間	法定機車：237位 法定汽車：198位



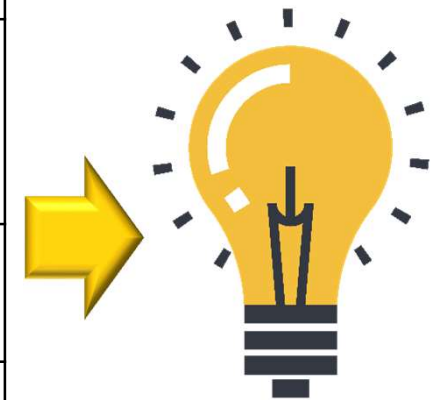
基地(A、B基地)平面配置圖

備註：建築配置僅供參考，實際仍應依建造執照核發內容為準。

109.07.02第一次說明會民眾意見重點彙整

- 第一次的地區說明會，地區居民、民意代表反映東湖具有交通、停車、需要都市更新等課題。

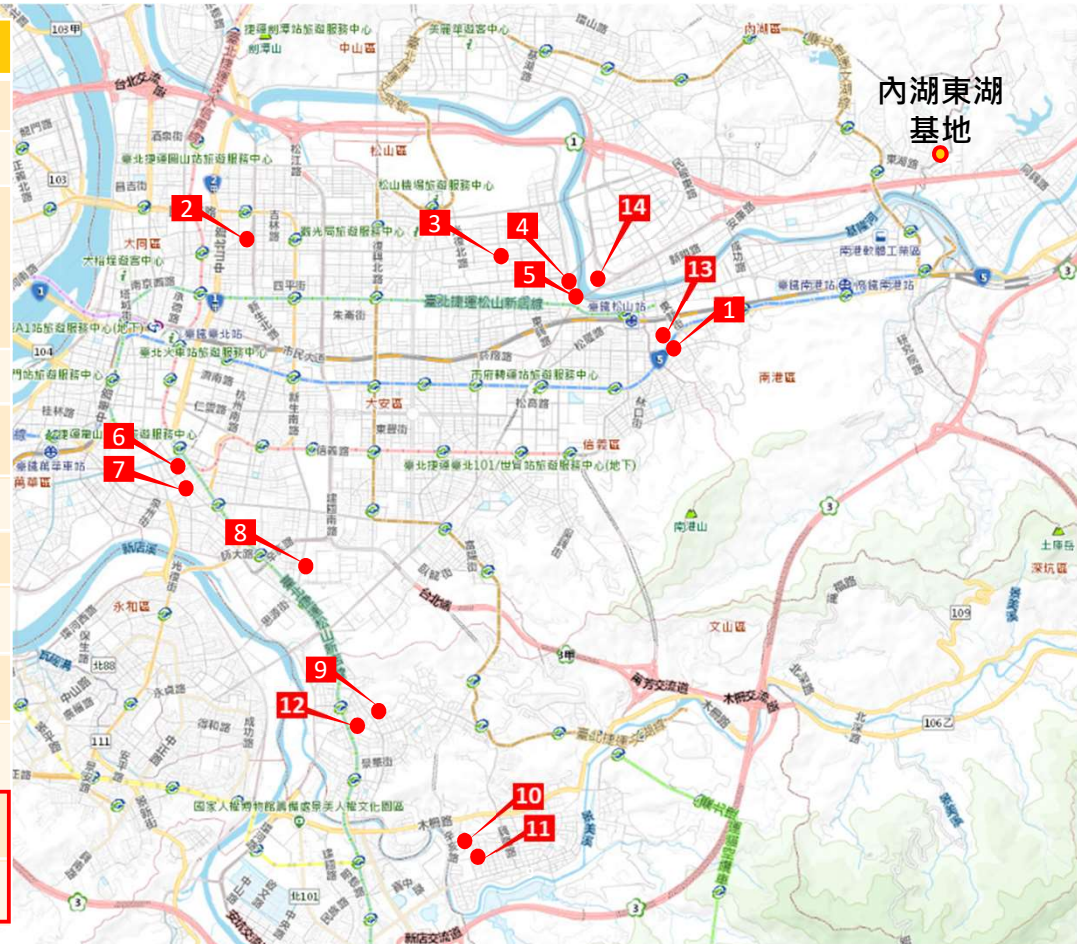
項次	項目	意見彙整
1	基地異動	<ul style="list-style-type: none"> • 其他用地之替代性
2	開發行為	<ul style="list-style-type: none"> • 有無航高限制 • 建築量體造成地區壓迫 • 開發後影響地區交通及地區發展
3	建物老舊	<ul style="list-style-type: none"> • 區內多老舊建築物且空間窳陋 • 協助地方推動都市更新、危老重建
4	交通課題	<ul style="list-style-type: none"> • 停車位不足 • 行人步行安全考量 • 未來引入交通量衝擊



台電公司土地參與社會住宅情形

- **配合中央社會住宅政策**：台電公司為配合社會住宅政策推動，盤點台北市6行政區(南港、中山、松山、中正、大安及文山)，12處基地。
- **109年7月2日說明會建議基地**：台電表示該2處土地已有利用計畫。

編號	基地	面積	執行情形
1	南港-1	0.33	納入評估規劃
2	中山-2	0.32	變電所改建計畫
3	松山-1	0.28	現況為變電所使用暫無地下化改建計畫
4	松山-2	0.39	
5	松山-3	0.48	
6	中正-3	0.34	納入評估規劃
7	中正-5	0.29	變電所使用暫無改建
8	大安-7	0.21	納入評估規劃
9	文山-2	0.19	納入文山-3基地規劃
10	文山-11	0.14	納入評估規劃
11	文山-14	0.16	現況物料堆置
12	文山-N1	2.83	萬隆變電所
13	南港玉成	1.56	已有開發計畫(招商)
14	內湖麥帥	1.00	松湖高壓站(籌設中)



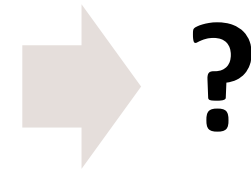
基地建築物禁限建高度查詢結果

- **航高限制：**經查交通部民航局網際網路機場禁限建管制查詢系統，限建高度為127.2公尺，本案建築物高度約48公尺。



東湖地區長久以來的問題

- 建物老舊、環境窳陋、人車爭道、停車、基地欠缺開放空間....



社會住宅推動是解決地區長久課題的第一步

- 讓東湖老舊地區注入新能量，社會住宅內化開發量且改善地區機能。

☑低強度開發

開放空間不爭取容積獎勵，且採低建蔽率設計。

☑開放空間留設

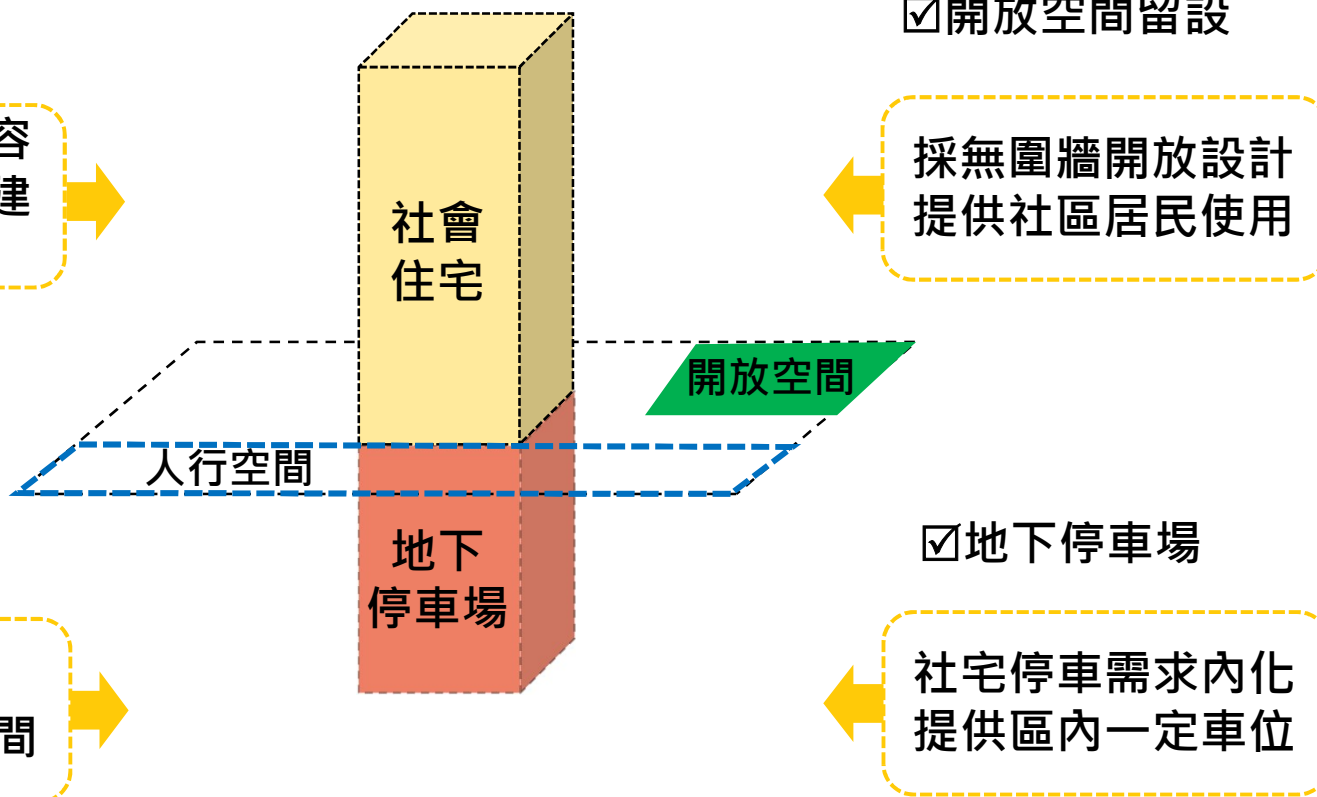
採無圍牆開放設計提供社區居民使用

☑留設行人空間

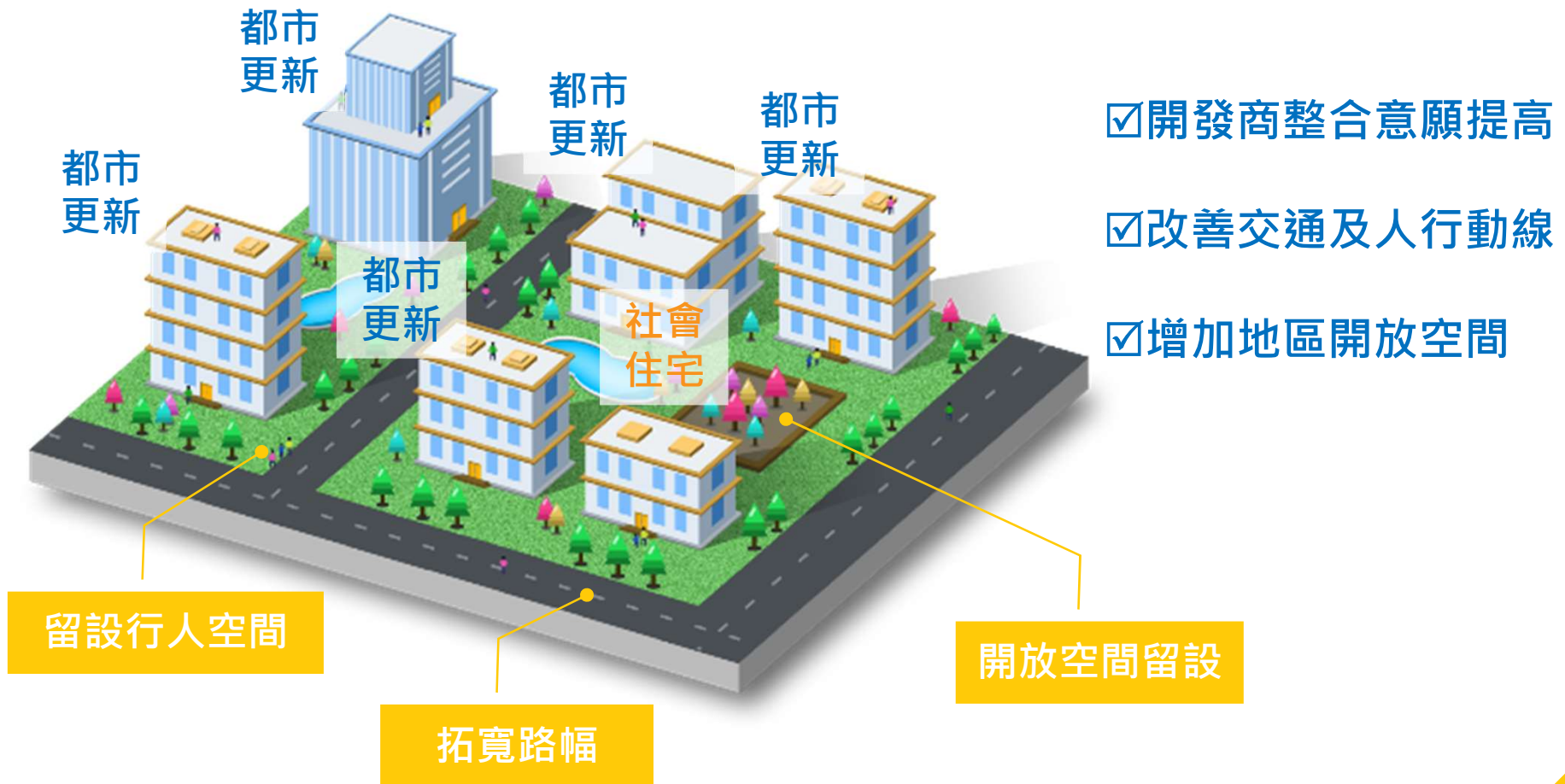
減緩人車衝突
規劃友善行人空間

☑地下停車場

社宅停車需求內化
提供區內一定車位



- 經由社會住宅之興建帶動都市更新量能，改善東湖地區環境及交通。



街道透視模擬圖(1/4)

- 現況康樂街85巷無規劃行人空間，步行需與車爭道或跨至停車場，且路面之高層差不便且具一定危險。
- 未來透過留設寬敞行人空間，型塑交流互動之場域改變巷弄街道的圍閉性，提升行人安全。



備註：模擬圖示僅供參考，實際仍應依建造執照核發內容為準。

街道透視模擬圖(2/4)

- 現況人車需共用6米巷道，且基地與路面之高差具有壓迫感，行人或車輛往返具有一定風險。
- 未來將順平基地內外之高層差、留設行人空間，並栽種樹木緩和人車之介面，建立友善交通環境。



備註：模擬圖示僅供參考，實際仍應依建造執照核發內容為準。

街道透視模擬圖(3/4)

- 未來維護孩童安全的通學步道，打造友善的全齡環境提升鄰里社區安全。
- 另為活絡社區內的民生需求及強化公共服務，未來規劃引入幼兒園及店舖空間，據以滿足地區民眾需求。



備註：模擬圖示僅供參考，實際仍應依建造執照核發內容為準。

街道透視模擬圖(4/4)

- 巷道無人行空間基地與馬路之高差進出不便，區內植栽生長環境嚴峻。
- 未來將縫合都市紋理空間延伸鄰里公園，增加都市含氧量、改善社區鄰里步行環境，增加休憩空間。



備註：模擬圖示僅供參考，實際仍應依建造執照核發內容為準。

增設基地停車位數

- 原東側基地再開挖至地下三層，增加汽車及機車停車位數，



原規劃機車：237位
原規劃汽車：198位



☑ 納入民眾停車需求意見
☑ 一戶一機車位置規劃



修正規劃機車：410位
修正規劃汽車：260位



+173機車位



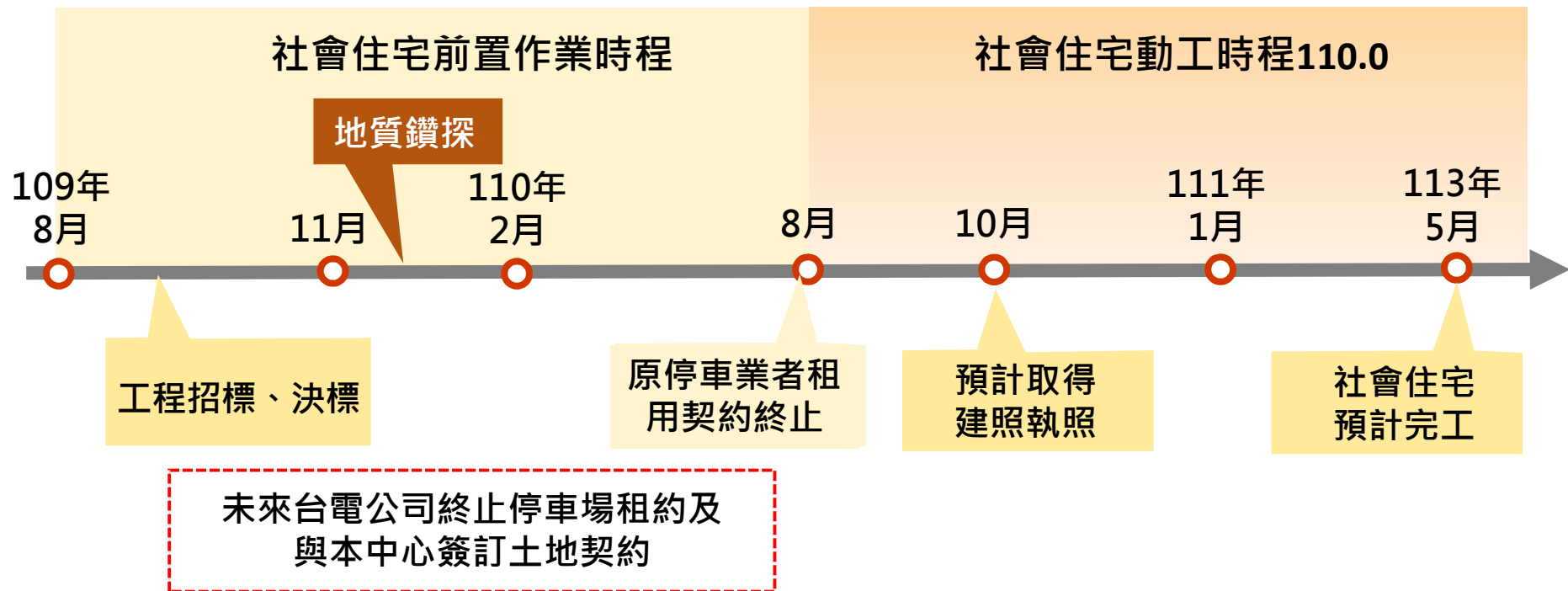
+62汽車位



+1.1億工程經費

本案社會住宅預計興建時程

- **原停車場使用期限**：本中心已與台電公司進行契約草案研商草案作業，原則現況停車使用至110年8月。
- **本案預計動工時程**：本案預計於110年10月動工，113年5月完工。





感謝聆聽，敬請指教
