

# 「2020中華民國營建工程學會第十八屆營建產業永續發展研討會」

## 集合住宅之公共設施需求調查之研究-以台北市為例

楊文慧\*

中國科技大學建築系 研究生

吳玫芳\*\*

中國科技大學建築系 兼任講師

簡君翰\*\*\*

中國科技大學建築系 助理教授

### 一、前言

#### 1.1 研究動機

隨著都市更新及經濟的發展，建設公司近幾年除了將各房型的配置做到盡善盡美，還會以多元化、高品質的公共設施的主要行銷的訴求，藉此提高建築的精緻度與銷售度，但入住後居民對於部分的公共設施使用率並不高。因此造成供需不均的情況，也導致社區管理上的財務困擾，住戶也必須承擔部分的管理費用。因此住戶對於建設公司在公共設施的規劃上及日後使用的情形及滿意度都是值得深究的。

曾經某建設在推出新建案時，有做過一項針對豪宅公設使用的調查。其中發現宴會廳及電影院使用率最低。許多住戶認為在餐廳宴客會比在自家社區的宴會廳來得方便；許多住戶家裡影音設備完備，比起在社區電影院與他人共看電影，不如在自家觀看即可。因此社區在規劃公共設施前應先經過調查及考量，進而探討民眾對於公共設施的需求性與適宜性。降低社區必須負擔無人使用的公共設施維護經費，並做出合適的規劃符合民眾的需求，才真正可以提高購屋率。

本研究將加以深入探討並透過民眾問卷調查，進而了解民眾對於集合住宅之公共設施需求性及適宜性，以提供未來建設公司在社區裡公共設施空間規劃參考。

#### 1.2 研究範圍

本研究針對台北市居民進行問卷調查，可以探討集合住宅非法定公共空間適宜性及需求性。而主要探討範圍為一般集合住宅的公共設施中法規未規定公設。

根據文獻分析，公共設施又分為「法定公共空間」及「非法定公共空間」，法規規定是指依照建築法規在安全、民生、防災的基本要件下，必須擁有的法定基本公設，例如逃生梯、消防設備、防空避難室等等。非法規規定則是額外增加的部分，常見的有雨遮、閱覽室、會客室、交誼廳、游泳池、健身房、咖啡廳、室內球室等等。

#### 1.3 研究目的

本研究藉由前述之研究動機探討以及實地問卷調查已達成以下目的：

- (1) 透過案例分析了解現今建築業市場中對於公共設施最為賣點的趨勢。
- (2) 了解台北市民眾對於社區公共設施的需求性與適宜性。
- (3) 透過問卷提出符合在未來規劃上可設置的公共設施規劃作參考。

## 二、文獻回顧

### 2.1 集合住宅相關文獻

根據「建築技術規則」設計施工篇第一章第一條第二十一款集合住宅之定義，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，屬於集合住宅；以「公寓大廈管理條例」第一章第三條第一款公寓大廈之定義，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，皆視為公寓大廈，故以法條之定義來說，公寓大廈所涵蓋適用的建築物十分廣泛，以下為國內研究文獻定義。

表 2-1 各集合住宅相關文獻對集合住宅論述

作者	年份	定義
沈錦吉	2003	集合住宅乃指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。
鄭明仁	2004	集合住宅乃指具有共同基地及共同空間或設計，並有三個住宅單元以上之建築物公用空間、休閒設施、公共設施。
何若瑩	2012	集合住宅種類廣泛，涵蓋範圍很廣有國宅、老人住宅、社區型集合住宅等。

本研究整理

在現今市場上常見的房產相關網站中，依照不同的規模型式常將集合住宅區分為公寓、大樓、華廈三種，其相關定義經整理後如下(表 2-2)。本研究對於集合住宅的定義為一般建設公司所建造之居住用集合住宅。

表 2-2 市面常見之集合住宅種類定義

種類	定義
公寓	廣義上凡多個居住單位的住宅都可稱為公寓，一般單稱公寓時常指樓層數較少、沒有電梯設備且公設比較低之集合住宅，公設比約在 10% 左右或更低、屋齡較舊。
華廈	一般定義華廈為 10 層以下樓並擁有電梯的集合住宅，華廈的配備比起大樓，便會減少許多。大部分華廈比較不會有許多公共設施，所以公設比大約介於 13-25%，但基本的地下停車場應該都會有，屋齡介於公寓與大樓之間。
大樓	一般定義大樓為超過 10 層樓並擁有電梯的集合住宅，大部份配有中庭花園、地下停車場、警衛管理室、健身房、游泳池等多樣公共設施，現今公設比約在 30-40% 不等甚至更高，屋齡較新。

本研究整理

## 2.2 公共設施相關文獻回顧

公共設施泛指有關「共用空間」的休閒設施，簡稱公設。依照公寓大廈管理條例定義，「共用部分」指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。

所謂「休閒設施」則是因個人訂定不同而有差異。張金鶚(1991)等人對於集合住宅共同使用部份將它區分為四大類空間、設備、休閒設施及結構體。其中提到有關的項目，有游泳池、撞球室、健身房、交誼廳、圖書館、棋藝室、球場、兒童遊戲設施、中庭花園等。賴俊榮(1993)將集合住宅「共同空間」設施，分為休閒設施、文教設施、服務設施、公益設施、交通運輸設施或空間等五大類。其中休閒設施項目又分為運動、休憩、景觀設施三類。其文教設施中的會議室、圖書館、展示設施、資訊中心、媽媽教室、兒童才藝教室等設施亦可作為休閒空間用途。

集合住宅共用空間的功能主要為提供住戶在社區中作為調劑身心或交誼的空間，依特性與功能可分為七項：1.日照、通風採光的物理性功能 2.交通與聯繫的服務功能 3.隔離災害與避難的服務功能 4.都市景觀與視覺美化的休閒性功能 5.休憩娛樂的休閒性功能(如庭院空間或附屬的室內休閒設施) 6.鄰居交往與聯誼的社會性功能 7.其他設備服務的功能

張嘉哲(2005)針對都市新興公寓式集合住宅公共休閒空間規劃趨勢之研究，以台中市第五期、第七期重劃區為主要研究的範圍，篩選出符合研究條件的十六個個案，經由案例的調查與研究、實質環境的探訪，以及住戶與民眾相關問卷的調查統計，可歸納出公共休閒空間項目設置率較高的是中庭花園、會客室、會議室、視聽室、圖書室，而較高級的公共休閒空間如健身房、游泳池水療池等，大部分只有在總住戶超過一定數量，或較高級的公寓大廈才會設置。

公共休閒空間其設置的樓層位置多半都設置在低樓層，其用意主要在減少對住戶的干擾已以管理維護較容易，以及使用上的方便性。在公共設施比方面以 25%-30%，而在公寓大廈的管理費上面以 50 元/坪 (58.3%) 較多。針對公共休閒空間影響條件分析及規劃建議經該探討公共休閒空間規劃動線及位置是否合理；公共休閒空間整體規劃的空間感及氣氛營造是否有達到；公共休閒空間是否符合住戶的需求及公共休閒空間的管理制度是否有落實。

## 2.5 消費者購屋動機

目前房價高漲，消費者在面臨購屋決策時，都會慎重的研究及比較。各建設公司在規劃集合住宅或不動產商品投資時，都會對於消費者喜愛的商品特信進行調查。有計畫性地去規劃未來集合住宅設定。購屋是一項高消費的商業交易，一間優秀的規劃建設公司，都經由多方面的進行調查及討論，才能做出更精確的掌握目前消費者購屋時的決策因素。

黃耀輝(2019)在首購消費族購屋需求之研究中有提到消費者購買行為是複雜且受多成因素的影響，所以可知消費者的購買行為的產生因素，除了消費者本身喜好外，還受到多方向的外在因素影響。張文忠(1998)針對住宅市場進行分析，以台中市七期重劃區

周邊地區之高層集合住宅住戶為研究範圍，使用 EKB 模式和行銷策略理論為理論基礎，探討影響購屋者購屋時的動機與評估準則。其研究結果歸納針對購屋者之購屋動機方面，共萃取出「基本需求性動機」、「安居樂業性動機」、「住屋昇級性動機」、「投資理財性動機」等四項因素。

程清學(2009)指出台灣住宅型態隨著購屋者知識教育水平提升而改變，建造高層式公寓以滿足人們在居住上的需求，多元化、高品質化公共空間的公共設施內容，吸引並滿足購屋者對居家環境的需求，中庭式集合住宅所發展的一種新的住宅形式，主要因它增加許多住戶共同使用的「共用空間」部份，這些空間隨基地規模、產品定位的不同等，而吸引了各種不同的消費者購屋。

而本研究根據國內相關文獻，從洪天元(1987)、彭新淼(1976)、黃錦玲(1994)研究中所考慮之購屋資訊來源可以發現大部分資訊來源是從電視廣告、戶外招牌廣告、房地產專業刊物、親友介紹及一般雜誌廣告。因此許多建商在廣告中都會提到未來公設的完美規劃做為吸引購買的焦點。

### 三、研究調查過程

#### 3.1 集合住宅公共空間及休閒設施統計

##### 3.1.1 案例調查

針對目前台北市六間社區型住宅進行基本價格、公設比、樓層規劃、管理費及公共設施調查。了解目前市面上大部分建設公司在公共設施規畫上有那些項目，及不同的地方。以下是針對六個案例作調查內容：

表 3-1 案例之公共設設施基本資料

	案例一	案例二	案例三	案例四	案例五	案例六
公設比	35%	33~34%	33.8%	34%	38~43%	35%
管理費(月)	100 元/坪	待定	170 元/坪	120 元/坪	待定	95 元/坪
公共設施	接待大廳 交誼廳 會議室 閱覽室 健身房 瑜珈教室 廚藝教室 信箱區	接待大廳 交誼廳 會議室 閱覽室 健身房 瑜珈教室 廚藝教室 信箱區 曬被區 Lounge Bar	交誼廳 中庭花園 空中花園 中庭後花園 園空中景 觀水池 MiniBAR 烤肉區	接待大廳 交誼廳 閱覽室 健身房 KTV 信箱區 空中花園	接待大廳 交誼廳 會議室 閱覽室 信箱區 曬被區 空中花園	接待大廳 交誼廳 會議室 健身房 信箱區 親子遊戲區 中庭花園

本研究整理

### 3.1.2 公共設施統計

統計案例的公共設施比例，可以顯示出接待大廳、交誼廳、信箱區是設置比例最高，其次為會議室、閱覽室及健身房，其餘的公共設施空間則是依照建設公司對於市場調查後而有不同的規劃設置。

表 3-2 公共設施統計表

	案例一	案例二	案例三	案例四	案例五	案例六	統計
接待大廳	✓	✓	✓	✓	✓	✓	5
交誼廳	✓	✓	✓	✓	✓	✓	5
會議室	✓	✓			✓	✓	4
閱覽室	✓	✓		✓	✓		4
健身房	✓	✓		✓		✓	4
瑜珈教室	✓	✓					2
廚藝教室	✓	✓					2
信箱區	✓	✓	✓	✓	✓	✓	5
曬被區		✓	✓		✓		3
Lounge Bar		✓					1
空中庭園			✓	✓	✓		3
中央庭園						✓	1
KTV				✓			1
親子遊戲區						✓	1

本研究整理

### 3.2 問卷統計分析

本研究透過問卷調查結果，針對民眾基本資料、公設使用之的行為、認同、需求性及適宜性，利用敘述性的統計分析。在基本資料中透過性別、年齡分布、居住現況、居住人數、住宅種類、居住來源及居住坪數進行調查。

在受訪民眾中，以電梯大樓及公寓居住類型居多，占了41%~34%。而目前居住坪數(包含公設)21-30坪居多，31-40坪次之。其中與父母居住與自己居住者比例最高，分別占了31%及29%。次之則是與兄弟姐妹一同居住的占了17%。

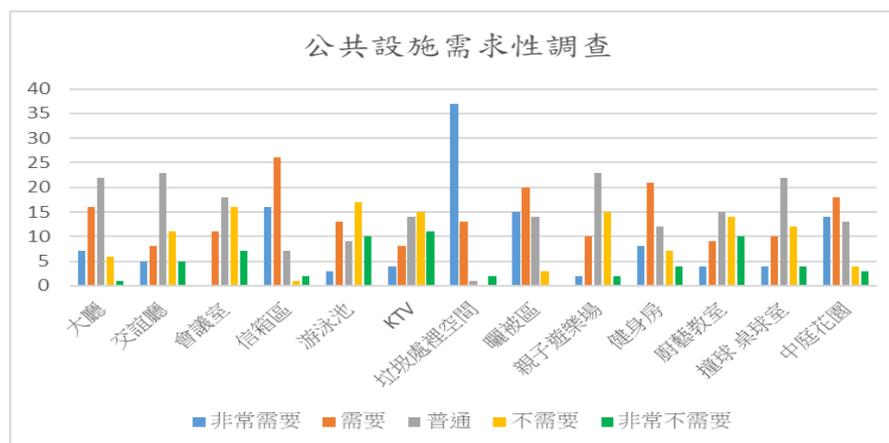


圖 3-1 公共設施需求性調查

本研究整理

問卷中針對民眾在購屋時，對於公共設施的期望及需求也作了調查。其中調查內容包含了大廳、交誼廳、會議室、信箱區、游泳池、KTV、垃圾處理空間、曬被區、親子遊樂場、健身房、廚藝教室、撞球、桌球室、中庭花園等。

調查結果可以得知，出接待大廳、交誼廳、信箱區在社區規劃最常見的公共空間，從調查中也可以看出民眾對於這三個空間的需求性來說也是普遍偏高的。但調查中「垃圾處理空間」才是民眾最為重視及需要的公共空間。游泳池、KTV及廚藝教室是目前公共設中常見的休閒設施之一，但調查結果顯示其實大家的需求性並不高，容易形成社區中的閒置空間。

表 3-3 公共設施需求性問卷統計數據

	非常需要	需要	普通	不需要	非常不需要
1. 大廳	7	16	22	6	1
2. 交誼廳	5	8	23	11	5
3. 會議室	0	11	18	16	7
4. 信箱區	16	26	7	1	2
5. 游泳池	3	13	9	17	10
6. KTV	4	8	14	15	11
7. 垃圾處理空間	37	13	1	0	2
8. 曬被區	15	20	14	3	0
9. 親子遊樂場	2	10	23	15	2
10. 健身房	8	21	12	7	4
11. 廚藝教室	4	9	15	14	10
13. 撞球、桌球室	4	10	22	12	4
14. 中庭花園	14	18	13	4	3

本研究整理

### 3.3 購屋動機影響因素

問卷中也針對民眾在購屋時考慮的因素，作為調查方向。其中可以得知大家最主要考慮的因素有交通便利、屋齡大小、管理費金額，次之為公共設施、保值性及停車位。除了問卷中提出的因素外，民眾要在問卷提出了地質現況(地質敏感區)及通風採光等問題也會影響到購屋動機與意願。

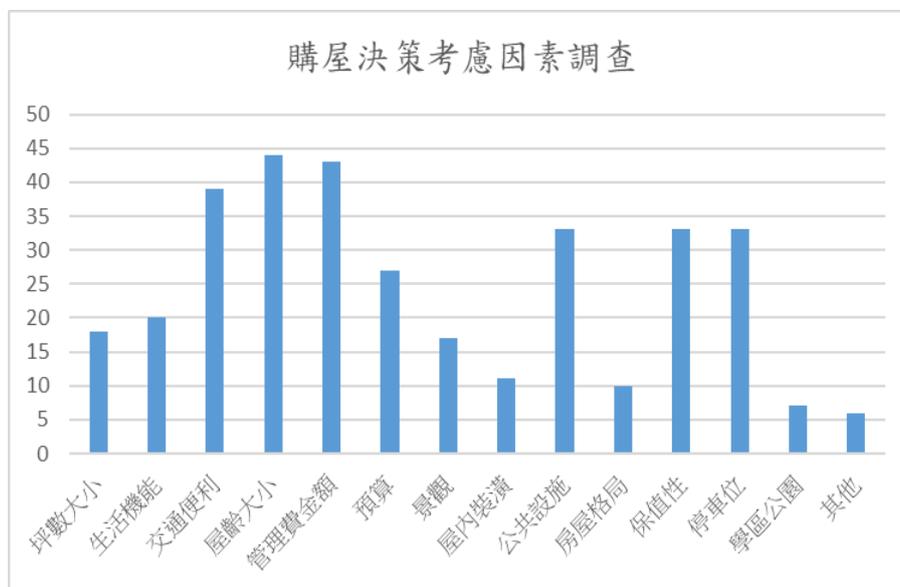


圖 3-2 購屋決策考慮因素調查結果

本研究整理

## 四、結論與建議

### 4.1 結論

透過文獻分析及案例分析可以得知，除了法定公共空間外，集合住宅公設中大多都設置了閱覽室、會客室、交誼廳、游泳池、健身房，甚至有些建商也會再多設置一些特別的公共設施作為銷售的賣點，例如：Lounge Bar、廚藝教室、親子遊戲區。但透過問卷統計，可以從以下幾點了解目前民眾對於公共設施的需求性及適宜性。

1. 中庭花園、空中庭院維護費比較高，但實用性不高。

中庭花園維護費用及面積較高，因維護方面占了大部分，如花草上的修剪及種植花草，雇用人員的維護費。但對於住戶而言認為中庭花園只有美觀方面，並沒有實用性。

2. 部分休閒公共設施需求性較低，維護費用卻很高。

民眾對於健身房及撞球室、桌球室需求性較高，游泳池、廚藝教室及 KTV 在使用上除了需求性較低之外，在維護的費用上也相對高出其他公共設施。像是游泳池維護費用及面積較高，因維護清潔及水電費，如開放時間還需要有專業救生員在場，負擔較為重。

3. 垃圾處理空間及信箱區需求性最高

在公共空間調查結果可以顯示民眾對於生活需求是最為看重的，問卷中占約 50%。

## 4.2 建議

民眾在購屋時考慮的因素主要考慮的因素除了交通便利、屋齡大小、管理費金額，次之為公共設施及停車位等問題。

住戶大多認為停車場、信箱區、垃圾處理空間較為重要。停車場對於住戶而言是極為重要且使用性高，現今每戶皆擁有汽車，已成為基本配備，而停車場方便性及便利性甚高。停車場的維護費用雖高，但對於案例住戶而言為合理性。管理員室可說是住戶大多覺得為集合住宅中心的地方，透由他們來管理維護住戶自身的家。而對他們的要求及信賴度會較高。

垃圾處理空間在全部非法定公共空間中占第一名，每戶生活中必定都會產出大量垃圾，而對住戶而言，不太可能在同一時間點出來倒垃圾，所以必須要放於統一放置垃圾處，方便一併處理。在這一部分建商可以試著規劃資源回收室的動線，環境整潔方面管理者也可以多留意。

## 參考文獻

1. 黃東寅，「休閒住宅之「用後評估」以休閒設施為例」，中華大學建築與都市計畫學系碩士論文，2001。
2. 程清學，「社區公共空間適宜性之研究—探討對住戶管理費之影響」，國立雲林科技大學營建工程系碩士論文，2009。
3. 沈錦吉，「中高級集合住宅「共用空間」休閒設施使用與管理之研究---以台中市為例」，逢甲大學建築與都市計畫所碩士論文，2003。
4. 何若瑩，「集合住宅公共空間適宜性之探討」，國立雲林科技大學營建工程系研究所碩士論文，2012。
5. 李佑麟，「集合住宅共用休閒設施使用現況及滿意度調查」，國立雲林科技大學營建工程系碩士班碩士論文，2013。
6. 李佑麟、王肇偉，「大型集合住宅共用休閒設施使用現況與滿意度調查」，物業管理學報，8(1)，頁1-16，2017。
7. 林致佑，「大台北地區社區型集合住宅管理費用預測模型建構之研究」，中國文化大學建築及都市計畫研究所碩士論文，2009。
8. 楊玉娟，「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」，中國文化大學環境設計學院建築及都市計畫研究所碩士論文，2009。
9. 黃耀輝，「首購消費族購屋需求之研究-以台南市[舉喜重劃區] 集合式住宅公共設施為例」，東方設計大學，2019。