

法規名稱：(廢)國民住宅社區規劃及住宅設計規則

廢止日期：民國 104 年 03 月 31 日

第一章 總則

第 1 條

本規則依國民住宅條例第四十三條訂定之。

第 2 條

本規則用辭釋義如左：

- 一、國民住宅地區：為供興建國民住宅社區及其所需各項設施之地區。
- 二、住宅單位：含有居室及非居室建築物，有廚房、廁所專供家庭居住使用，並有單獨出入通路者。
- 三、連棟住宅：含有三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔者。
- 四、高層集合住宅：建築物地面層高度在五十公尺或樓層數在十五層以上之集合住宅。

第 3 條

國民住宅設計採用新穎之建築技術或新工法者，應經內政部審核認可。

國民住宅之建築材料、組件及設備應符合建築法令之規定，並得由直轄市、縣（市）政府訂定採用規格，報請內政部備查。

第 4 條

國民住宅社區規劃及住宅設計，應注意考量配合老人、殘障者及兒童之需要，提供無障礙環境及兒童遊戲場，並得協調社會福利主管機關設置老人文康休閒場所等設施。

第二章 開發建築計畫

第 5 條

國民住宅地區用地選擇，應依區域計畫及都市計畫，評估當地環境條件，並不得選用左列土地：

- 一、有礙居住安全、寧靜與衛生者。

- 二、地質不佳，難以改良利用者。
- 三、土地形狀畸零，難以合併使用者。

第 6 條

國民住宅地區之開發建築，應依該地區及附近地區發展狀況，參酌左列條件評估其開發效益：

- 一、原有地上物及地下物之處理。
- 二、地質改良及水土保持。
- 三、公害防治設施。
- 四、住宅需求分析。
- 五、聯外幹道及大眾運輸系統。
- 六、附近地區公共設施及公用事業設施之配合。
- 七、其他有關事項。

第 7 條

國民住宅地區之實質開發計畫，應包括左列內容，並以書圖表明之：

- 一、開發地區範圍及其土地使用分區、用地編定狀況。
- 二、居住密度及容納人口數。
- 三、公共設施、商業設施、公用事業設施及服務設施計畫。
- 四、道路系統計畫。
- 五、建築計畫。
- 六、外部空間計畫。
- 七、住宅型式、面積及戶數。
- 八、社區管理維護計畫。

前項開發地區為分期分區發展者，應標明其順序。

第 8 條

國民住宅建築計畫，應包括左列事項：

- 一、基地分析。
- 二、規劃構想。
- 三、平面配置。
- 四、結構說明。
- 五、設備概要。
- 六、建築材料。

七、其他有關事項。

第 9 條

國民住宅外部空間計畫，應包括左列事項：

- 一、環境分析。
- 二、景觀規劃。
- 三、造園綠化設施。
- 四、外部空間設施。
- 五、其他有關事項。

第 三 章 公共設施、商業設施及服務設施

第 一 節 設置標準

第 10 條

國民住宅地區應視其可容納人口數，設置公共設施、商業設施及服務設施。

前項可容納人口數，按每住宅單位四人計算。但單身住宅及其他特殊類型住宅，其容納人口另依計畫內容計算。

第 11 條

前條第一項設施之設置標準如左表。但有左列情形之一者，不在此限：

- 一、分期分區發展之地區，應作整體計畫，並得提高設置標準。
- 二、國民住宅地區週邊一點五公里內已有表列公共設施或保留地足供開闢利用者。
- 三、未滿五千人之國民住宅地區週邊六百公尺內已有幼稚園或托兒所者。

人口數		500 人以上	1500 人以上	2500 人以上	5000 人
設施名稱 \		未滿 1500 人	未滿 2500 人	未滿 5000 人	以上
公 兒童遊樂場			~	~	~
共					
設 公園					~
施 (綠地)					



商	商店	√	√	√	√
業	(商店住宅)				
設					
施	超級市場			√	√
	管理站		√	√	√
服					
務	社區活動中心				√
設					
施	幼稚園、托兒			√	√
	所				
附	「√」表應設置之設施。				
記					

五千人以上大型國民住宅社區應視週邊一點五公里範圍內公共設施開闢情形，檢討國民中學、國民小學之設置。

國民住宅社區內之商業中心、其他供商業使用之設施、公用事業設施及其他服務設施，另視實際需要配合設置。

第 二 節 公共設施

第 12 條

國民住宅地區之公共設施面積，依左表標準規劃。但都市計畫已有規定者，從其規定：

規劃標準	每千人口面積	每處最小面積	最大服務半徑
／	(公頃)	(公頃)	(公尺)
設施名稱			
兒童遊樂場	〇・〇八	〇・一	三〇〇
公園(綠地)	〇・一五	〇・二	八〇〇

第 13 條

國民住宅地區計畫容納人口未滿五千人者，其應設置之兒童遊樂場設施，得另依左列規定，於住宅基地內設置之：

- 一、應有總面積百分之二十以上設於自然地面。
- 二、每處面積不小於九十平方公尺，短邊長度不小於六公尺為原則。

第 14 條

國民住宅地區計畫容納人口未滿一萬人者，其外圍如為空曠之山林或農地，得不設置公園。

第 15 條

國民住宅地區計畫新設之零售市場，應距離現有市場界址五百公尺以外。但計畫容納人口達一萬人以上或都市計畫已設市場用地者，不在此限。

第 三 節 商業設施

第 16 條

國民住宅地區利用國民住宅部分樓層設置之商店及超級市場，應符合左列規定：

- 一、臨接八公尺寬以上之道路。
- 二、設於建築物之地面第一層或地下層。
- 三、商店及超級市場之樓地板面積，按計畫容納人口實際需求及當地地區特性規劃。
- 四、商店以集中設置為原則。

第 17 條

（刪除）

第 四 節 服務設施

第 18 條

國民住宅地區之社區管理站，以利用住宅地面第一層為原則或與社區活動中心合併設置。

第 19 條

國民住宅地區之社區活動中心，係提供居民圖書、集會、交誼及康樂等社教活動使用，其樓地板面積按計畫容納人口平均每人零點一至零點二平方公尺之標準規劃。

因實際需要設置之社區活動中心，其樓地板面積按計畫容納戶數平均每戶零點五平方公尺之標準規劃，每處面積不得小於八十平方公尺。

第 20 條

國民住宅地區之幼稚園、托兒所，得利用國民住宅部分樓層設置或利用兒童遊樂場用地合併使用。

第 21 條

國民住宅地區之公用事業設施及其他服務設施，得利用國民住宅部分樓層設置。

第 22 條

國民住宅地區得視實際需要，配合規劃左列各項服務設施：

- 一、社區標幟及鐘塔設施。
- 二、公告欄及標示設施。
- 三、垃圾收集設施。
- 四、公用電話及郵筒。
- 五、汽車招呼站。
- 六、休憩座椅。
- 七、其他有關之設施。

第 四 章 道路街廓及停車空間

第 一 節 道路街廓

第 23 條

國民住宅地區內之道路，分為主要道路、次要道路及出入道路，其寬度依

左表規定。但都市計畫已有規定者，從其規定。

道路種類 \ 寬度	\	道路寬度（含	
		人行道）	
道路種類 \	\	每車道寬度	人行道寬度
主要道路	十五公尺以上	三・五公尺以上	道路兩側，每側一・五公尺以上
次要道路	八公尺以上未滿十五公尺	三公尺以上	道路一側或兩側，每側一・五公尺以上
出入道路	六公尺以上	-	-

第 24 條

國民住宅地區街廓之配置，依左列規定：

- 一、街廓形狀應力求方整，街角應保持六十度以上，並應依有關規定設置截角。
 - 二、除設置商業設施及服務設施外，街廓長邊應以沿次要道路配置為原則，且長度以八十至一百五十公尺為準，超過時應設通路、步道或綠地等。
 - 三、街廓短邊之長度，除地形特殊者外，應以能配置二排以上住宅為原則。
 - 四、街廓臨接鐵路、公路、工廠及影響居住安全、寧靜與衛生之設施時，其臨接處應留設適當寬度之道路或綠地間隔之。
- 山坡地、超大街廓之規劃，另依有關法令之規定，不受前項第一款至第三款規定之限制。

第 25 條

國民住宅地區得視實際需要，設置左列人行專用步道系統，並配合道路附設之人行道規劃：

- 一、主要步道連接兒童遊樂場、公園、綠地、市場、社區商業中心及社區

活動中心。

二、次要步道連接主要步道、商店、幼稚園、托兒所及住宅基地遊樂場所。

三、出入步道連接主要步道、次要步道及住宅出入口或共用出入口。

人行專用步道與主要道路相交時，以保持人車分離方式為原則。

第 26 條

國民住宅地區人行專用步道之寬度與坡度依左表規定：

\ 規劃	最小寬度（公尺）	最大坡度（％）
類別\標準		
主要步道	四・五（三・五）	五（八）
次要步道	三（二・五）	五（一二）
出入步道	一・五（一・二）	八（一二）
附記	如受地形限制，得放寬為括弧內所列標準或設置台階。	

第 二 節 停車空間

第 27 條

國民住宅地區建築物，應依都市計畫及建築法令之規定附設停車空間。

第 28 條

（刪除）

第 五 章 住宅配置

第 一 節 配置條件

第 29 條

政府直接興建之國民住宅，以集合住宅為原則。

第 30 條

國民住宅之配置應適應地形，配合環境，除考慮日照、通風、採光外，並應兼顧視野、私密性及安寧等因素；其為集合住宅者，並應標明基地之使用權屬。

第 31 條

（刪除）

第 32 條

國民住宅之配置長度，依左列規定：

- 一、連棟住宅正面長度不得超過八十公尺。
- 二、集合住宅正面長度超過八十公尺者，其底層應留設通道前後連通，二通道間之距離並應小於五十公尺。

第 二 節 配置距離

第 33 條

（刪除）

第 34 條

（刪除）

第 六 章 住宅設計

第 一 節 住宅面積

第 35 條

國民住宅自用面積（不包括公用及陽臺面積）依左表規定：

\面積	標準面積	最小面積	最大面積
類別\			
甲種	九二平方公尺	八六平方公尺	九九平方公尺



	住宅	(約二八坪)	(約二六坪)	(約三〇坪)
住				
	乙種	七九平方公尺	七三平方公尺	未達八六平方
				公尺 (約二六
宅	住宅	(約二四坪)	(約二二坪)	坪)
	丙種	六六平方公尺	五九平方公尺	未達七三平方
單				公尺 (約二二
	住宅	(約二〇坪)	(約一八坪)	坪)
位	丁種	五三平方公尺	四六平方公尺	未達五九平方
				公尺 (約一八
	住宅	(約一六坪)	(約一四坪)	坪)
單	身			四〇平方公尺
		-	-	
住	宅			(約一二坪)
附	一	貸款人民自建之國民住宅，另依有關規定辦理，		
		不受表列規定之限制。		
	二	為因應實際需要興建其他類別之住宅時，應報經		
		內政部核准。但自用面積以不超過一一二平方公		
記		尺 (約三四坪) 為限。		

第 36 條

國民住宅公用面積，扣除地下室面積後（機電機房除外），與自用面積比，依左表規定：

樓	五層樓以下	小於百分之十八
層	六至十四層樓	小於百分之二十五
數	十五層樓以上	小於百分之二十八



附 公用面積包括樓梯間、升降機間、
共用走廊、大廳、屋頂突出物、機
電機房等。

因基地狹小或其他特殊情形限制，經報請內政部核定者，不受前項表列規定之限制。

第 二 節 室內空間、門窗

第 37 條

國民住宅室內各類空間最小面積及其短邊最小尺寸（牆中心線為準），依左表規定。但採無隔間設計者，不在此限。

第 38 條

國民住宅隔間應與建築結構柱樑配合，相鄰次（附）臥室得視實際需要免設隔間牆，廚房及浴廁以配合給排水管路集中配置為原則。

第 39 條

（刪除）

第 40 條

國民住宅室內之最小淨高度，依左表規定：

類別 \ 尺 寸	最小淨高度 (公 分)
居 室	二六〇
非 居 室	二四〇
樑 底 高 度	二一〇
整體及設有天花板之浴室	二一〇



附 一 如為無樑結構系統者，居室最小淨高度
得以二五〇公分為準。
二 室內淨高度以採用一〇公分之增量為原
則。

第 41 條

國民住宅外門窗應附設紗門窗，一般居室之門窗以配合設置氣窗為原則；
浴廁用門應設有通氣裝置。
各樓層外窗應具備遮雨功能，其統一裝設遮陽、防風及防護用裝置物者，
應符合緊急出入之需。

第 42 條

（刪除）

第 43 條

（刪除）

第 三 節 陽台、屋頂

第 44 條

國民住宅陽台地面應低於室內地面至少三公分，並應有適當之排水坡度；
陽台供洗衣及曬衣使用者，應附設曬衣設備，設置洗衣用水槽或預留洗衣
機位置，應設給排水設備；裝設瓦斯熱水器者，應配合給水、熱水及瓦斯
等配管位置及熱水器之排氣空間。
陽台欄杆應符合安全需要，其統一裝設防護及植栽用裝置物者，應符合緊
急出入之需。

第 45 條

國民住宅屋頂應有防水、防熱處理，並應有適當之排水坡度。
屋頂突出物、各類設備及裝置物等應互相配合設置，並加強安全維護設施
。

第 四 節 住宅外部

第 46 條

沿國民住宅基地之區劃範圍內，得統一規劃設置實牆部分高度在一公尺以下之圍牆或高度六十公分以下之花台等類似設施。

第 47 條

（刪除）

第 48 條

國民住宅出入口或共用出入口附近，應預留供門牌及電力、自來水、瓦斯、稅捐等編號牌裝設之位置。

集合住宅應於各棟外部明顯位置標明棟別編號。

第 七 章 設備

第 一 節 給水系統

第 49 條

（刪除）

第 50 條

國民住宅各戶水錶或集合住宅總水錶，應裝設於室外易於檢查處所；集合住宅各分戶水錶，應集中裝置於屋頂，順序標示號碼。

第 51 條

國民住宅利用蓄水池及重力水箱間接給水者，以共用出入口之各戶住宅使用一組給水系統為準。

受水槽位置應顧及公共安全、衛生及景觀。

第 52 條

國民住宅蓄水池應以鋼筋混凝土或防水、防銹、無毒性之不燃材料建造；

蓄水池應以獨立結構設於地坪上，並與污水池隔離。

蓄水池池底、池壁、池頂應參考左列標準，留設檢修用之工作空間。

- 一、池底與地坪之淨距離：四十五公分以上。
- 二、池壁與周壁之淨距離：四十五公分以上。
- 三、池頂與平頂間，留設足供出入人孔之空間。

第 53 條

國民住宅重力水箱，應以鋼筋混凝土或防水、防銹、無毒性之不燃材料建造；採用成品水箱，應設計堅固之支架。

第 54 條

國民住宅蓄水池及重力水箱設置之人孔，其開口邊緣應高出頂面十公分以上，並應裝置嚴密之人孔蓋，人孔蓋不得採用易銹之鑄鐵製品。

蓄水池及重力水箱，應視實際需要設置內外爬梯，內爬梯須為不銹鋼製品。

鋼筋混凝土造蓄水池及重力水箱底部，應有清洗用集水坡度或設置清潔槽溝。

第 55 條

國民住宅給水泵浦不得設於地面第一層公共通道或樓梯間；陸上式泵浦應設置基座，沉水式泵浦應配合水池空間裝置。

控制泵浦之水位電極設備，應作妥善之維護，電極棒安裝位置，應與進出水口保持適當之距離。

第 二 節 排水系統

第 56 條

國民住宅應分設左列排水管系：

- 一、污水管系——指排除廁所內糞便等污物之管道。
 - 二、廢水管系——指排除洗滌及沐浴用水之管道。
 - 三、雨水管系——指排除屋面及地面雨水之管道。
- 前項各管系均應接通國民住宅地區之下水道系統。

第 57 條

國民住宅排水系統之通氣管及管道間穿過屋面處，應有防水處理；管身應

連結牢固，頂部並應加設泛水及網罩裝置。

第 58 條

國民住宅排水系統配管，應以吊架或管夾等支承管身及其容納物之全部重量，其支承物與管身間，應有適當之伸縮空隙。

第 59 條

國民住宅排水系統配管，應配合建築構造規劃路徑，並以設置明管或管道間為原則，管道間應於每層樓向非居室開設檢修口。

第 60 條

國民住宅附設化糞池設備之位置，以住宅背面或側面為準；其設於住宅正面時，應與住宅出入口及出入通道保持適當之距離。

第 60-1 條

國民住宅社區計畫興建戶數超過一百戶或計畫容納人口超過五百人者，應設置專用下水道。但下水道法規另有規定者，從其規定。

第 三 節 電氣設備

第 61 條

國民住宅應儘可能採用低壓市電供應，除公用設備用電外，每戶用電以採用單相三線二二〇／一一〇伏特之系統為原則。

第 62 條

國民住宅提供之配電場所（室），以設於空地或地面第一層為原則，其設於地下室或高層建築設於中間層者，應符合有關規定。

變電設備、緊急發電機及配電盤等，應安裝於離地面高二十公分以上之混凝土台上。

第 63 條

國民住宅為集合住宅者，電錶箱應集中裝設於地面第一層之公用樓梯間；

高層集合住宅總戶數超過二十戶者，以集中裝置於電錶室或分層裝在各層之公用空間為原則。

第 64 條

國民住宅為高層集合住宅者，應在各樓層之同一位置設電氣管道間，供安裝幹管線之用；每層管道間面向公用通道處，應開設供檢修用之甲種防火門。

前項電氣管道間長寬最少應有零點八公尺乘零點六公尺以上，及留設檢修用之工作空間，所有管線均應面臨工作空間；給水、排水或消防水管並應與電氣管道間分離裝設。

第 65 條

國民住宅照明設備，依左列規定設置：

- 一、浴廁、廚房、陽台應各裝一盞六十瓦白熾燈泡附燈具或三十瓦日光燈，浴廁並以設置壁燈為原則。
- 二、起居室、餐室、臥室應裝出線盒及矮腳燈頭各一處，並得附設壁燈出線匣各一處；衣物壁櫥內不予裝置燈具。
- 三、各照明燈具以裝置單切壁開關為原則，必要時各居室燈具得設三路開關，浴廁燈具開關應裝在浴廁門外。

第 66 條

國民住宅插座設備，依左列規定設置：

- 一、每一間起居室、餐室及臥室各分裝插座兩處；起居室含餐室者，以裝插座三處為原則；衣物壁櫥內不予裝置插座。
- 二、廚房裝排油煙機用插座一個及二十安培專用插座一個；冰箱用插座一個，得視實際需要裝設於適當位置。
- 三、浴廁內如需裝設插座，應為安全插座；陽台洗衣機之插座，應為接地型。
- 四、起居室留設冷氣口者，應附設冷氣專用插座，主臥室則視實際需要留設之，其電壓以二二〇伏特為原則。
- 五、住宅一般插座裝高三十分公，通風機、排油煙機、洗衣機及浴廁內插座裝高一百二十公分以上，廚房專用插座，應避免設於爐台之上方。

第 67 條

國民住宅公用通道及樓梯間裝白熾燈及燈具或日光燈，並得視實際需要設三路開關控制；相連設置之照明燈具，以分別裝設開關為原則。

集合住宅公共用電以單獨設戶為原則。

共用對講機、緊急照明燈、電視天線、清洗工具等使用之電源插座，視實際需要裝設之，其裝高不得低於一百八十公分。

第 68 條

國民住宅地區各住宅基地、商業設施、服務設施及其他建築物，應協調電信機構於適當位置預留公用電話出線口。

國民住宅之起居室應預留電話出線口一處，並得於主臥室增設分機出線口一處。

第 69 條

國民住宅應裝置門鈴及按鈕，其為集合住宅者，應裝置對講機、對講母機、配線盒及門鎖控制設備等，並應配合大門裝設之。

第 70 條

國民住宅為集合住宅者，應採用共用之電視天線，主天線應設於屋頂並固定良好，主配線箱應設於屋頂樓梯間內，裝高二百一十公分或天花板下三十公分，其他各層配線箱應設於公共通道或樓梯間內，裝高三十公分；各戶住宅以預留一個電視天線出線口為原則，裝高三十公分。

第 71 條

（刪除）

第 四 節 廚房及浴廁設備

第 72 條

國民住宅廚房地面，應裝置水封式地板落水盤。但廚房地面可直接排水至外陽台者，不在此限。

廚房爐台位置上方牆面，應預留排油煙機排氣孔，並視實際需要裝設可直接排至室外之排氣管。

第 73 條

國民住宅浴室內應有洗臉盆、浴缸（浴盆）或淋浴設備，及供應冷熱水配管等設備。

前項設備與牆壁或樓板接觸處應有適當之防水處理。

浴室地面應裝置水封式地板落水盤，樓地板面應對防潮、防水、防滑妥善處理。

第 74 條

國民住宅廁所應採用符合國家標準之節水沖水馬桶，小便器得視實際需要設置。

廁所內應設置洗手盆。但緊臨浴室或其附近設有盥洗設備者，不在此限。

第 五 節 燃氣設備

第 75 條

國民住宅使用天然氣、煤氣或液化石油氣之供氣管路，應符合左列規定：

- 一、室內配管以明管為原則，配管穿通牆壁處，應加保護套管。
- 二、供氣管應與電氣、電信、換氣等管道間及昇降機之機道分離裝設，供氣管裝置於專用管道間者，應留設檢修用之工作空間。
- 三、供氣管與低壓電線、接地線，應保持十五公分以上之距離；與電錶、電氣開關，應保持六十公分以上之距離；與避雷針應保持一公尺以上之安全距離。

第 76 條

國民住宅燃氣設備之計量表，以安裝於住宅外部為原則；其位置應利於抄表與檢查，並應與冷氣機、熱水器、電氣開關等保持六十公分以上之距離。但不得設於安全梯間內。

第 77 條

未有天然氣供應之國民住宅，應於陽台等通風良好位置預留淨高八十公分以上之瓦斯鋼瓶放置空間，並預留供氣配管位置。

第 六 節 其他設備

第 78 條

國民住宅之垃圾處理，應依社區規模、樓層高度、地方特性及當地垃圾收集處理方式等，預作妥善之配合規劃及設計。

第 79 條

國民住宅之受信箱，應統一型式，集合住宅受信箱以集中設置於共用出入口附近為準。

第 八 章 附則

第 80 條

本規則自發布日施行。