

資訊運用篇

認知立地條件資訊

講 師|李明蓉

現 職|君澤都市建築（股）公司 副總經理

課程日期|115.06.06

講師簡歷

| | |
|------------------|--|
| <p>現職</p> | <p>臺北市都市更新整合發展協會 副理事長 君澤都市建築股份有限公司 副總 吉澤建設開發股份有限公司 特助</p> |
| <p>學歷</p> | <p>國立台北大學 不動產城鄉發展學系 學士 國立政治大學 地政學系 碩士</p> |
| <p>資歷</p> | <p>臺北市都更處 都市更新法令宣導團隊 臺北市都更處 15人連署都市更新法令說明 講師 臺北市都更處 都市再生教育訓練 新北市都更處 新北市自主更新推動培訓計畫案 新北市建築師公會 都更推動師培訓課程 講師 桃園市都更推動師培訓課程 講師 台中市 都市更新教育訓練課程講師</p> <p>【都更規劃專案經歷】</p> <p>完 工：新北市土城區 擬訂沛陂段 事計案 核 定：新北市土城區 擬訂樂利段 事權案 審 議 中：新北市土城區 擬訂沛陂段 事權案 / 新北市新店區 擬訂明德段 事權案</p> <p>【自主更新專案經歷】</p> <p>新北市 新店區 更新會(事權審議中) 新北市 光華區 更新會(事權審議中) 新北市 板橋區 更新會(籌組成立) 新北市 三重區 更新會(籌組成立)</p> |

簡報大綱

壹、查詢案例網站資訊項目與用途解讀

- | | |
|--------|---------|
| ① 地段 | ⑥ 建蔽率 |
| ② 地號 | ⑦ 容積率 |
| ③ 土地面積 | ⑧ 更新地區 |
| ④ 都市土地 | ⑨ 土壤液化區 |
| ⑤ 使用分區 | |

貳、解析獎勵值、容積坪數與公設比

參、原容積大於法定容積之分配方案試算



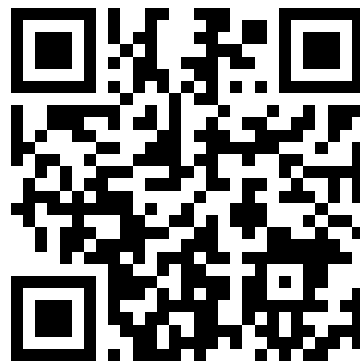
政府網站快速搜尋



1.基隆市都市計畫資訊整合查詢



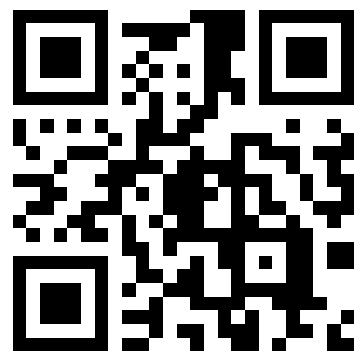
2.基隆市土地使用分區查詢-行動版



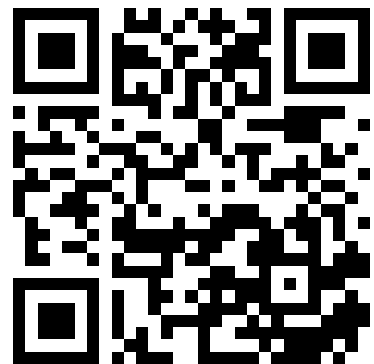
3.基隆市都市發展處



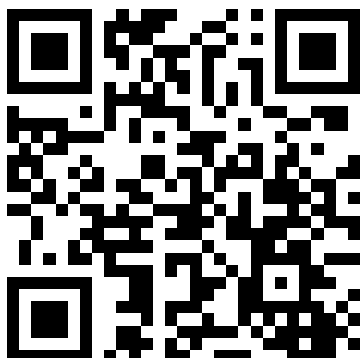
4.基隆市建築執照存根查詢系統



5.內政部國土測繪圖資服務雲



6.地籍圖資網路便民服務系統



7.經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統



8.全國地政電子謄本系統



政府網站(可查詢圖資及內容)



基隆市都市計畫資訊整合查詢：土地使用分區查詢、都市計畫書圖
https://upgis.klcc.gov.tw/KL_LAND/



基隆市都市發展處
<https://www.klcc.gov.tw/tw/urban>



基隆市建築執照存根查詢系統
<https://master.klcc.gov.tw/bupic/preLoginFormAction.do>



內政部國土測繪圖資服務雲：土地面積、航照圖、地形圖、概估投影面積、建號等
<https://maps.nlsc.gov.tw/>



地籍圖資網路便民服務系統：土地資訊、建物面積、實價登錄、面積、長度等
<https://easymap.land.moi.gov.tw/R02/Index>



經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統：土壤液化潛勢查詢
<https://www.liquid.net.tw/cgs/Web/Map.aspx>



全國地政電子謄本系統：第2類謄本申請、地籍圖、建築成果圖、異動索引
<https://ep.land.nat.gov.tw/EpaperDoc/MainNew>

課前聲明



網站圖資，僅供初步評估參考。
實際送審時，應由建築師及相關
專業技師簽證為主。

熱身一下

- 1 地段
- 2 地號
- 3 土地面積



地號、土地面積

NLSC 內政部國土測繪中心

國土測繪
圖資服務雲

English

手機版



到訪人次統計：

累積人數：105736710 累積人數：242715921

線上人數：000003052 線上人數：000006309

總服務人次統計：348452631

NEWS ▶ 線並開放介接

2022.03.29像片基本圖81-95年版上線並開放介接

2022.01.27像片基本圖96-103年版上線並開放介接

首頁 | 簡介 | 服務使用條款 | 圖資說明 | 介接服務 | 地圖協作 | 常見問答集 | 服務網站列表 | 滿意度調查 | 下載專區

2018金圖獎 最佳推動服務獎

2025金界獎 創新服務類-特優



最新消息

1 2 3 4 5 6 7 8 9

2025.04.21

●本系統近期更新SSL憑證（由臺灣網路認證公司TWCA簽發）後，部分使用者反映使用QGIS（或其他應用程式）無法順利介接W... [連結](#)

2023.03.24

●配合數位發展部「所有機關網站皆須導入安全傳輸協定」相關政策要求，本服務原提供之HTTP（80 port）服務將自動導向H... [連結](#)

2025.10.18

●圖資服務雲新增「馬太鞍溪事件專區」，提供相關圖資供各界瀏覽及介接，詳情請參考 [連結](#)

2026.03.16

●臺灣通用電子地圖115年2月局部圖資更新及提供局部更新向量檔 [連結](#)

相關網站



國土測繪網



🔍 地段地號、土地面積



1

底圖切換 圖層設定 定位查詢 系統功能 瀏覽紀錄

2 門牌 行政區 道路 地標

3 輸入門牌地址
建議使用正上方的模糊搜尋功能找尋地址。

4 基隆市 仁愛區 愛一路
巷 弄 8 號 檢索

5

- 基隆市仁愛區博愛里 1 1 鄰愛一路 8 號
- 基隆市仁愛區博愛里 1 2 鄰愛一路 8 號
- 基隆市仁愛區新店里 2 鄰忠一路 8 號
- 基隆市仁愛區同風里 1 1 鄰孝一路 8 號

相關網站

國土測繪網

🔍 地段地號、土地面積



定位查詢

常用定位 其他定位

門牌 行政區 道路 地標

建議使用正上方的模糊搜尋功能找尋地址。

基隆市 仁愛區 愛一路

巷 弄 8 號 檢索

建議使用正上方的模糊搜尋功能找尋地址。

- 基隆市仁愛區博愛里 1 1 鄰愛一路 8 號
- 基隆市仁愛區博愛里 1 2 鄰愛一路 8 號
- 基隆市仁愛區新店里 2 鄰忠一路 8 號
- 基隆市仁愛區同風里 1 1 鄰孝一路 8 號

地段地號、土地面積

查詢結果

基本資訊 **土地資訊** 地段資訊 建號列表 公有土地 國土利用

土地資訊

| | |
|--------|-------------------------|
| 面積 | 3279 平方公尺 |
| 使用分區 | |
| 使用地類別 | |
| 登記日期 | 民國099年08月31日 |
| 公告土地現值 | 222564 元/平方公尺 |
| 權利人類別 | 本國人:74.35% 縣市:25.65% |

土地面積

本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

定位查詢

常用定位 其他定位

門牌 行政區 道路 地標

建議使用正上方的模糊搜尋功能找尋地址。

基隆市 仁愛區 愛一路

巷 弄 8 號 檢索

建議使用正上方的模糊搜尋功能找尋地址。

基隆市仁愛區博愛里 1 1 鄰愛一路 8 號
基隆市仁愛區博愛里 1 2 鄰愛一路 8 號
基隆市仁愛區新店里 2 鄰忠一路 8 號
基隆市仁愛區同風里 1 1 鄰孝一路 8 號



課堂實作一



實作時間10分鐘

| 地址 | 地段 | 地號 | 土地面積 (平方公尺) | 土地面積 (坪) |
|---------------|----|----|----------------|-------------|
| 七堵區 開元路97號 | | | | |





課堂實作一



實作時間10分鐘

| 地址 | 地段 | 地號 | 土地面積 (平方公尺) | 土地面積 (坪) |
|---------------|-----|------|----------------|------------------------|
| 七堵區 開元路97號 | 大華段 | 1999 | 1,899 | 574.45 =1899*0.3025 |



什麼是都市計畫土地？

什麼是土地使用分區？

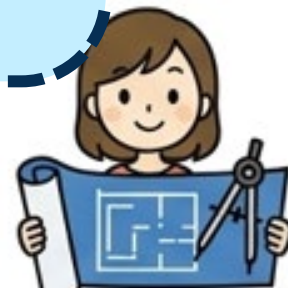


回憶一下!

「都市更新」就依據「都市更新條例」，在都市計畫範圍內，透過重建、整建或維護方式，改善老舊建築與居住環境。

基隆市土地總數約1萬3,052公頃

- ① 屬都市計畫土地約53%
- ② 屬非都市之土地約47%



回憶一下!

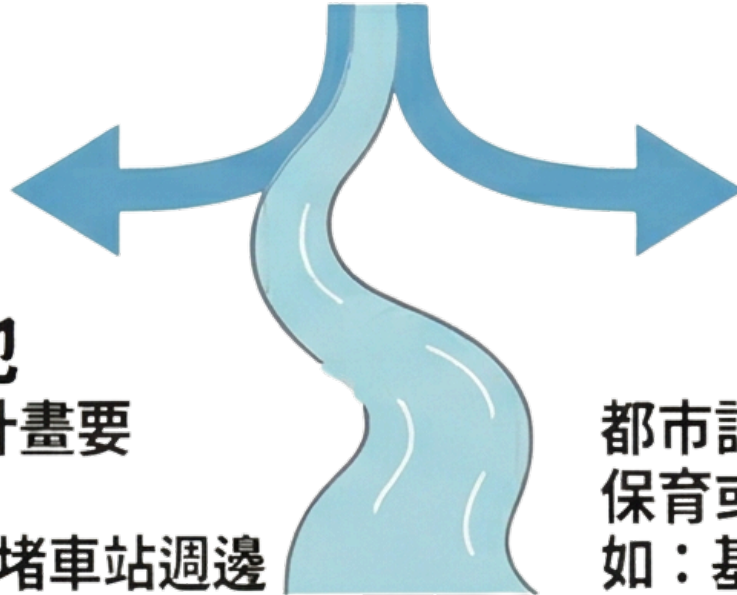


認識我們的土地大分類



都市土地

已經高度發展，或計畫要高度發展的區域。
如：基隆市中心、七堵車站週邊



非都市土地

都市計畫區以外，偏向自然保育或農業生產的區域。
如：基隆丘陵地、東北角海岸

回憶一下!

都市土地使用分區介紹

- 
商業區 (Commercial)
 做生意、逛街的地方
 (百貨、飯店、辦公室)
 
- 
住宅區 (Residential)
 蓋房子、住家的地方
 (強調生活環境)
 
- 
工業區 (Industrial)
 開工廠、生產的地方
 (禁止蓋住宅)
 
- 
大家一起 (Public Facilities)
 大家一起用的地方
 (公園、學校、機關)
 



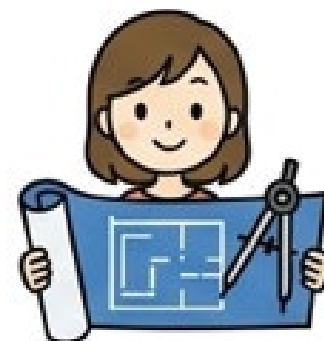
動手查查看

4 都市計畫土地

5 使用分區

6 建蔽率

7 容積率





基隆市都市計畫資訊整合查詢

瀏覽人次：0508016
線上申請：0001146



都市計畫資訊

都市計畫書圖

使用分區查詢

歷年分區查詢

都市計畫樁位

都市更新設計

公共設施用地

都市計畫線上申請



土地使用分區查詢行動版

最新公告

都市計畫公告

| 日期文號 | 計畫案 |
|-----------------------------|-------------------------|
| 115.2.26基府都計壹字第1150207561B號 | 「變更基隆市（獅球嶺附近地區）細部計畫（... |

基隆市

都市計畫資訊整合查詢

基隆市政府 版權所有 © 2016 Keelung City Government
地址：基隆市中正區義一路1號
電話：(02)2420-1122 #1814
傳真：(02)2429-5179

2016 Keelung City Government
All Rights Reserved
建議瀏覽

相關網站



基隆都計

都市計畫區?使用分區?

基隆市政府
Keelung City Government

都市計畫書圖查詢

URBAN PLANNING GIS

依都市計畫區查詢 依行政區域查詢 依案名查詢 門牌地址定位 重要地標定位 地段地號定位

第一步

地段地號定位

地段關鍵字搜尋：
 搜尋

地段地號選單：
復興段三小段

地段輸入 輸入地段及地號

地圖定位 重新查詢

第二步

地圖工具列點選
(顯示) 或
[查詢都市計畫歷程]

第三步

到地圖上點選所要查詢的區塊以檢視相關資訊

查詢結果(以下資料僅供參考,以實際測量為準或洽權位管理單位查詢)

坐標資訊:
(TWD67)315612.5, 2779581.7
(TWD97)316441.2, 2779375.4
(WGS84)121.659, 25.121

比例尺:
0 1.5 3km

東 海

新 北 市

相關網站

基隆都計

都市計畫區?使用分區?

基隆市政府 Keelung City Government

都市計畫書圖查詢

URBAN PLANNING GIS

依都市計畫區查詢 依行政區域查詢 依案名查詢 門牌地址定位 重要地標定位 地段地號定位

第一步
地段地號定位

地段關鍵字搜尋：
 搜尋

地段地號選單：
復興段三小段

地號輸入 21

(輸入範例:11-1)
地圖定位 重新查詢

第二步
在地圖的工具列點選
〔資訊顯示〕 ⓘ 或
〔查詢都市計畫歷程〕 ⓘ

第三步
到地圖上點選所要查詢
的區塊以檢視相關資訊

查詢結果(以下資料僅供參考,以實際測量為準或洽權位管理單位查詢)

坐標資訊:
(TWD67)323839.2, 2780404.5
(TWD97)324667.9, 2780198.2
(WGS84)121.740, 25.128

比例尺:
1/500
0 5 10m

輸入地段及地號

1

2

中正高鐵路

博愛里里民會堂

21

血警察局第一分局

相關網站

基隆都計

屬都市計畫時....

▼ 點選區塊資訊顯示

| | | | |
|---------|---------------------------------------|---------|----|
| 土地使用分區： | 商業區(商三) | 分區簡稱：商三 | OK |
| 主要計畫區： | 擴大案主要計畫 | | |
| 細部計畫區： | 擴大案細計 | | |
| 現行都計案： | 「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案」 | | |

OK

▼ 本都市計畫案相關資訊檢視

| 基隆市都市計畫委員會 | | | 內政部都市計畫委員會 | | |
|------------|-------------------------|------|------------|----|------|
| 專案小組 | 大會 | 審議進度 | 專案小組 | 大會 | 審議進度 |
| | 第 379. 376. 375. 374. 次 | 審議完竣 | | | |

發布實施：日期及文號：民國 103 年4 月 18 日基府都計壹字第103021519

 檢視公文

 檢視計畫書  檢視計畫圖

 檢視土地使用分區管制要點及細部計畫示意圖

1



相關網站



基隆都計

🔍 非都市計畫區時.....

相關網站



基隆都計

土地使用管制

103年4月18日基府都計字第1030215195號

「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案」

全市都市計畫區各種土地使用分區及用地之土地與建物使用，依下列適用全市性及適用未擬定細部計畫區二類之土地使用管制規定辦理。

適用全市性管制係指全市都市計畫地區不論是否已擬定細部計畫均適用之管制內容，惟已擬定細部計畫區於土地使用管制內容中有關停車空間、植栽綠化、綠建築獎勵之管制已有規定者從其規定。適用未擬定細部計畫區管制係指尚未擬定細部計畫未有土地使用管制內容之地區，已擬定或未來新擬定之細部計畫，除適用全市性管制規定外，並應從其土地使用管制規定辦理。

一、適用全市性管制

(一)建築物高度

建築物高度於都市計畫書中有限制高度者應從其規定。

其餘地區基於全市多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地之建築基地總平均坡度 10%以下者(單一坵塊平均坡度超過 30%者不得計入前述平均坡度計算)，其建築物高度得免受建築技術規則建築設計施工編第 268 條限高限制。

前項開發建築基地面積達 1,500 平方公尺以上或總樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者，應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，並經都市設計審議通過後始得放寬。

已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積且坡度符合放寬高度者，應提出放寬前後視覺景觀模擬分析，並經都市設計審議通過後始得放寬高度。

(二)退縮疑義

建築基地因指定建築物退縮空間之規定而產生執行疑義者，經都市設計審議通過後得不受限。

(三)停車空間

全市都市計畫區除獨棟透天住宅外，設置 6 部機車可折

表 3-1 使用分區與用地開發強度管制表

| 種類 | 分區/用地別 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | |
|----------|---------|----------|--------|-----|
| 使用分區 | 住宅區 | 第一種住宅區 | 40 | 60 |
| | | 第二種住宅區 | 40 | 120 |
| | | 第三種住宅區 | 60 | 200 |
| | | 第四種住宅區 | 60 | 250 |
| | | 第五種住宅區 | 60 | 300 |
| | 商業區 | 第一種商業區 | 60 | 120 |
| | | 第二種商業區 | 60 | 250 |
| | | 第三種商業區 | 70 | 280 |
| | | 第四種商業區 | 70 | 320 |
| | 遊樂區 | 遊樂區 | 20 | 60 |
| | | 汽車駕駛專用區 | 20 | 80 |
| | | 交通事業專用區 | 60 | 200 |
| | | 漁港專用區 | 50 | 120 |
| | | 宗教專用區(一) | 30 | 80 |
| | | 宗教專用區(二) | 60 | 160 |
| | | 古蹟保存區 | 60 | 160 |
| 公共設施 | 殯葬設施專用區 | 60 | 120 | |
| | 自來水用地 | 40 | 120 | |
| | 自來水瓦斯用地 | 40 | 200 | |
| | 電力事業用地 | 40 | 200 | |
| | 變電所用地 | 40 | 200 | |
| | 墓地 | 40 | 200 | |
| 社會福利設施用地 | 40 | 200 | | |

註：1. 細部計畫已有規定者，從其規定。
2. 工業區設置項目屬促進產業發展者，以原容積率之 30% 為限。
3. 本計畫指定住宅區、商業區、工業區內訂定差別容積。
4. 因應「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(古蹟保存區)」名稱變更為「古蹟保存區」。



相關網站



基隆都計



課堂實作二



實作時間10分
鐘

| 地區 | 地段號 | 是否 為都市土地 | 土地 使用分區 | 建蔽率 | 容積率 |
|-----|---------------|-------------|------------|-----|-----|
| 七堵區 | 大華段 1999地號 | | | | |



相關網站



基隆都計



課堂實作二



實作時間10分鐘

鐘

| 地區 | 地段號 | 是否為都市土地 | 土地使用分區 | 建蔽率 | 容積率 |
|-----|---------------|---------|--------|-----|------|
| 七堵區 | 大華段 1999地號 | 是 | 商三 | 70% | 280% |



相關網站



基隆都計

更新地區還是單元 ?



回憶一下!

公劃地區

符合條件下 可由民間提議劃定

- 👉 政府據都市現況和未來目標劃出來的範圍
- 👉 目的為鼓勵都更。 **迅行** **優先**

自劃單元

符合條件下 由所有權人或實施者申請

- 👉 可以單獨做都更的區域，
- 👉 民間可以在更新地區內或外劃定更新單元。





更新地區的特點

| 項目 | ✔ 更新地區內 | ⚠ 更新地區外 |
|------------|-----------------|------------------|
| 都更 同意門檻 | 低 (50%/75%) | 高 (80%) |
| 時程獎勵 | 高 (10% ; 5%) | 低 (7% ; 3.5%) |
| 環境指標 | 免檢附 | 應檢附 |

進階一點

8 更新地區



更新地區

都市設計審議機制

基隆市都市設計審議地區 (地區性都市設計審議規定)

委員名單

基隆市都市設計審議審議作業規定

審議流程

基隆市都市設計審議委員會設置要點

都市設計審議幹事會會議紀錄 (歷史檔案)

都市計畫資訊

都市設計審議機制

2 都市更新審議機制

基隆市都市計畫資訊綜合查詢系統

都市計畫容積移轉



相關網站



基隆市都市發展處

更新地區

基隆市政府 都市發展處 Department of Urban Development Keelung City Government

基隆市政府所屬機關

Home, Organization, Email, EN

訊息快報 單位介紹 便民服務 法規查詢 主題服務 新市政大樓 網網相連

首頁 / 主題服務 / 都市更新審議機制

都市更新審議機制

Back, Print, Email

- 基隆市都市發展與都市更新基金收支保管及運用辦法
- 基隆市都市更新及爭議處理審議會
- 基隆市都市更新地區劃定案
- 本市自治法規及行政規則
- 聽證紀錄
- 都市更新作業手冊
- 都市更新及爭議處理審議會會議紀錄
- 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知
- 法令宣導說明會

相關網站



基隆市都市發展處



更新地區範(例1)

訊息快報

單位介紹

便民服務

法規查詢

主題服務

新市政大樓

網網相連



發文日期:中華民國115年3月9日

發文字號:基府都更壹字第1150203507B號

依據:都市更新條例9條及都市計畫法第19條。

公告事項:

一、公開展覽日期:115年3月9日起公開展覽30日。

二、公開展覽地點:1、基隆市政府公告欄(計畫書圖置於市政大樓一樓提供閱覽)。2、基隆市政府都市發展處公告欄。3、基隆市七堵區公所公告欄。4、基隆市七堵區正明里、長興里里辦公處公告欄。5、刊登新聞紙3日。

三、公開展覽說明會舉辦日期及地點:

(一)公開展覽說明會日期:115年3月26日(星期四)上午10時30分。

(二)公開展覽說明會地點:本市七堵區正明里活動中心辦理(基隆市七堵區東新街2號,七堵車站站前大樓4樓)。

(三)公開展覽期間任何公民或團體如有意見,請以書面(載明姓名或名稱及地址)向基隆市政府提出,作為審議本案之參考。

檔案下載

- 劃定基隆市七堵區大華段2105地號等149筆土地及崙站段8地號1筆土地為策略性更新地區及訂定都市更新計畫案-公告  236.85KB, 下載51次, MD5:3C260B8B2B450D409515AA9E9A590C13
- 劃定基隆市七堵區大華段2105地號等149筆土地及崙站段8地號1筆土地為策略性更新地區及訂定都市更新計畫案-計畫書  10.53MB, 下載188次, MD5:5A72F1D4C2E5BFA89AF0BBBA10A150AC
- 劃定基隆市七堵區大華段2105地號等149筆土地及崙站段8地號1筆土地為策略性更新地區及訂定都市更新計畫案-計畫圖  24.06MB, 下載56次, MD5:574501EAE0687DE984B9192C93536976



更新地區範(例1)

劃定基隆市七堵區大華段2105地號等149筆土地及舊站段8地號1筆土地
為策略性更新地區及訂定都市更新計畫案 範圍圖



| | | |
|--|-----------|---|
| 圖例及說明 | 比例尺 | 指北針 |
|  更新地區範圍 | A1:1/1000 |  |

更新地區範(例2)

基隆市都市更新地區劃定案

顯示查詢條件



- 11. 91年8月23日基府工都076222號函發布實施公告基隆市都市更新地區劃定案
2012/10/31 基隆市政府都市發展處

共 11 筆資料、第 2/2 頁， 10 筆， 確定



相關網站

基隆市都市發展處

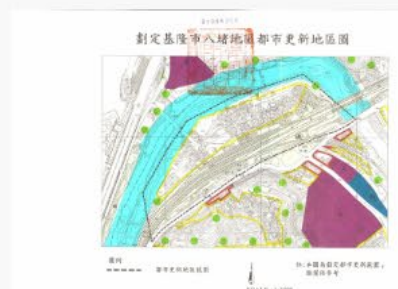
更新地區範(例2)

91年8月23日基府工都076222號函發布實施公告基隆市都市更新地區劃定案



91年8月23日基府工都076222號函發布實施公告基隆市都市更新地區劃定案

圖片列表



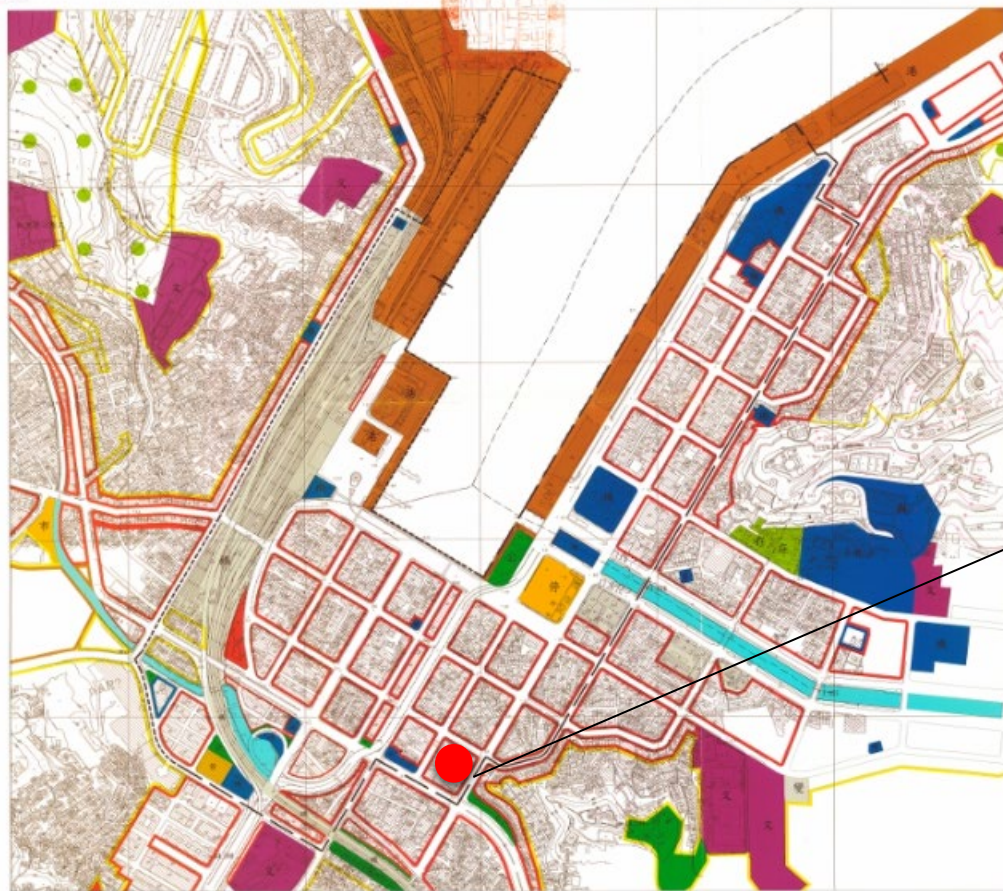
相關網站

基隆市都市發展處



更新地區範(例2)

劃定基隆市市中心都市更新地區圖



圖例

都市更新地區範圍

SCALE: 1:3000

註:本圖為劃定都市更新範圍, 數據供參考

仁愛區
復興段三小段
21地號



相關網站



基隆市都市發展處

劃定基隆市市中心都市更新地區圖

回憶一下!



基本立地條件檢核

98.10.20 基隆市都市更新單元劃定標準 第3條

臨街道路或街廓內相連接土地面積在一千平方公尺以上者。



2.



街廓內臨接二條以上之計畫道路，相連接土地面積大於該街廓四分之一且在五百平方公尺以上者。

3.

1.
完整街廓

完整計畫街廓：
一、以已開闢計畫道路為界。
二、以計畫道路、公共設施及保護區界線為界。



4.

街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其餘面積在五百平方公尺以上，經本市都市更新審議委員會同意，並為一次更新完成者。












預告修正「基隆市都市更新單元劃定標準」
已於115.03.20公告公展30日



立地條件檢核項目?

範例



-  地段:仁愛區復興段三小段
-  地號:21地號
-  土地面積 : 3,279平方公尺
-  土地屬性:都市計畫區
-  土地使用分區 : 第四種商業區
-  建蔽率 : 70%
-  容積率 : 320%
-  更新地區:是(91.8.23基隆市市中心都市更新地區
-  計畫道路:愛一路、愛二路、仁四路

其他資訊

9 土壤液化區



土壤液化區

經濟部地質調查及礦業管理中心
土壤液化潛勢查詢系統

1 門牌定位 愛一路8號

2

門牌定位
行政區定位

基隆市仁愛區博愛里12鄰愛一路8號

圖例(說明)

- 高潛勢區
- 中潛勢區
- 低潛勢區

相關網站

土壤液化

簡報大綱

壹、查詢案例網站資訊項目與用途解讀

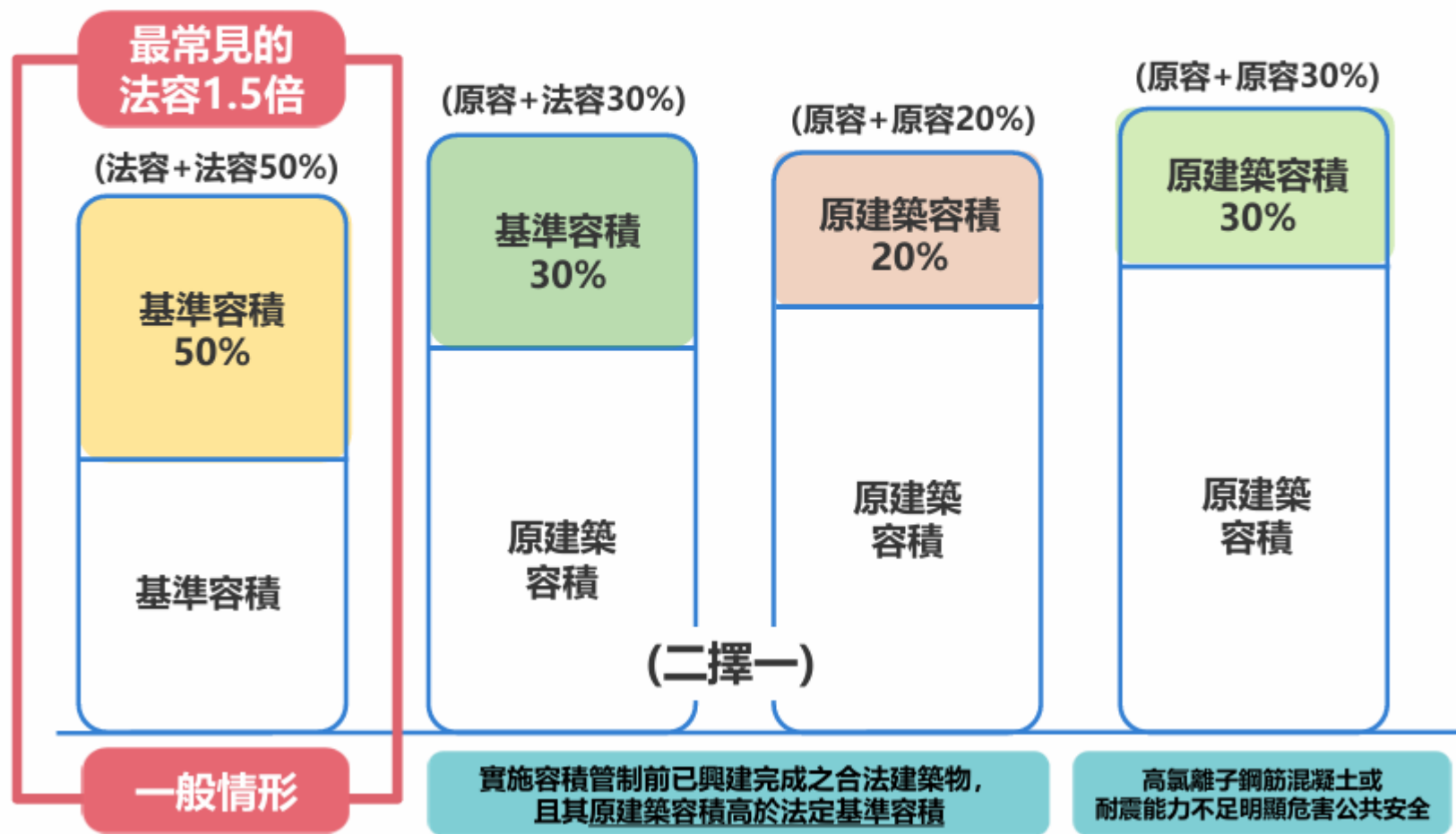
- | | |
|--------|---------|
| ① 地段 | ⑥ 建蔽率 |
| ② 地號 | ⑦ 容積率 |
| ③ 土地面積 | ⑧ 更新地區 |
| ④ 都市土地 | ⑨ 土壤液化區 |
| ⑤ 使用分區 | |

貳、解析獎勵值、容積坪數與公設比

參、原容積大於法定容積之分配方案試算

回憶一下!

- ◆ 依都更條例第65條規定
- ◆ 都更容積獎勵設有獎勵上限，依各基地條件有不同的規定：



土地使用管制

「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案」

| 使用 分區 | 住宅區 | | | | | 商業區 | | | |
|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 第 1 種 | 第 2 種 | 第 3 種 | 第 4 種 | 第 5 種 | 第 1 種 | 第 2 種 | 第 3 種 | 第 4 種 |
| 建蔽率% | 40 | 40 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 70 | 70 |
| 容積率% | 60 | 120 | 200 | 250 | 300 | 120 | 250 | 280 | 320 |

案例：第四種商業區 建蔽率70% 容積率320%

| | |
|-----|--|
| 建蔽率 | 建物單層可建面積 = 100坪 × 每一坪土地可單層建築 0.7 坪 = 70坪 |
| 容積率 | 總容積坪 = 100 坪 × 每坪土地興建 3.2 容積坪 = 320坪 × 核定容積獎勵值 |



課堂實作三：基準容積及允建容積



實作時間10分鐘

| 土地面積 m^2 (A) | 容積率 (B) | 基準容積 m^2 (A×B)=(D) | 獎勵值 (E) | 允建容積 m^2 (D×(1+E)=(F)) |
|-------------------|------------|-------------------------|------------|-----------------------------|
| 1000 | 200% | | 50% | |

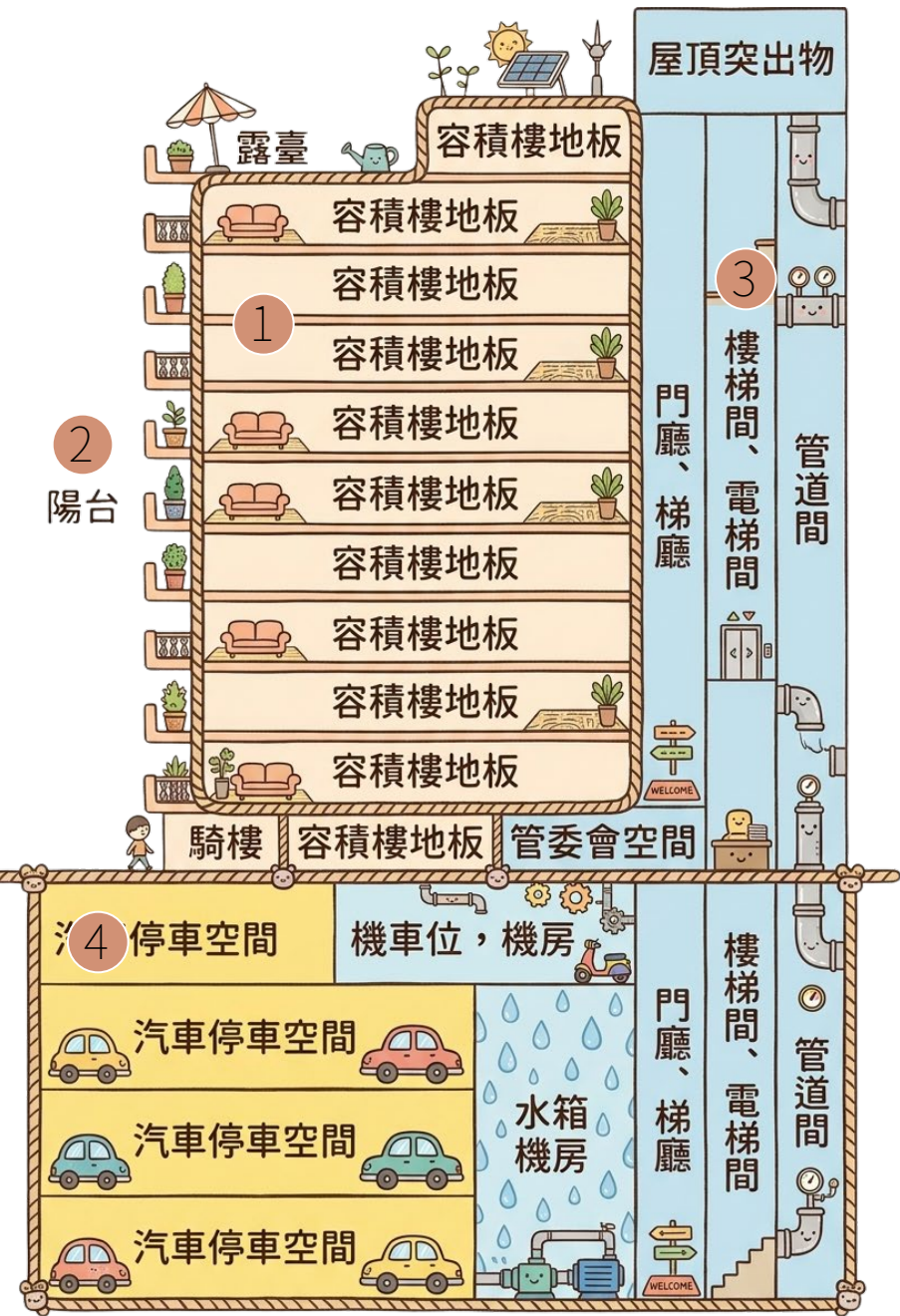


課堂實作三：基準容積及允建容積



解題

| 土地面積 m^2 (A) | 容積率 (B) | 基準容積 m^2 (A×B)=(D) | 獎勵值 (E) | 允建容積 m^2 (D×(1+E)=(F)) |
|-------------------|------------|-------------------------|------------|-----------------------------|
| 1,000 | 200% | 2,000 | 50% | 3,000 |



建物權狀坪數 =

- 1 主建物(室內+騎樓)
- +
- 2 附屬建物(陽台)
- +
- 3 公設持分面積
- +
- 4 汽車公設持分面積

可以同一筆建號

簡報大綱

壹、查詢案例網站資訊項目與用途解讀

- | | |
|--------|---------|
| ① 地段 | ⑥ 建蔽率 |
| ② 地號 | ⑦ 容積率 |
| ③ 土地面積 | ⑧ 更新地區 |
| ④ 都市土地 | ⑨ 土壤液化區 |
| ⑤ 使用分區 | |

貳、解析獎勵值、容積坪數與公設比

參、原容積大於法定容積之分配方案試算



原容積與更新後容積比表

本表僅供情境分析，個案容積需經建築師簽證，且依主管機關核准為依據。

| 以第三種住宅區為例 | | | | |
|-------------------------------|----------|-------------|-------------|-------------|
| 樓層數 (A) | | 3 | 4 | 5 |
| 原建蔽率 (B) | | 60% | | |
| 法定容積率 (C) | | 200% | | |
| 公設比 (D) 舊公寓(5-8%) | | 5% | | |
| 原容積 (E)=(A)*(B)*(1-D) | | 171% | 228% | 285% |
| 都更 獎勵 | 1.2原容 | 205% | 274% | 342% |
| | 原容+0.3法容 | 231% | 288% | 345% |
| | 1.5法容 | 300% | 300% | 300% |
| 最佳方案 (F) | | 300% | 300% | 345% |
| 室內一坪換一坪下 住戶的分配比(G)=(E)/(F) | | 57% | 76% | 83% |

暫不考慮陽台、土建不均、樓層別差異等因素

目前實務上，基隆1-共同負擔(住戶分配)比通常落**35-40%**之間(視地區容積率與造價而定)。

誰需要都更？



舊房安全無虞？



未來爬樓梯OK？



維修費太高？

~都更真正的目的~
改善居住品質與生命安全



~~簡報結束×敬請指教~~

