

111年度新北市政府都市更新實務工作坊

建築容積與規劃

講師 / 汪俊男 建築師

容正建築師事務所

日期 | 112年06月18日 (星期日)

對象 | 市民大眾

地點 | 新北市政府511簡報室



講師簡歷

汪俊男 09-522-00-803
cnwang.vworkarch@gmail.com



容正建築師事務所

國立交通大學

全國建築師公會

新北市建築師公會

新北市都更學會

新北市政府

主持建築師

講師

文化資產委員會 委員
(法規會 副主任委員)

副理事長

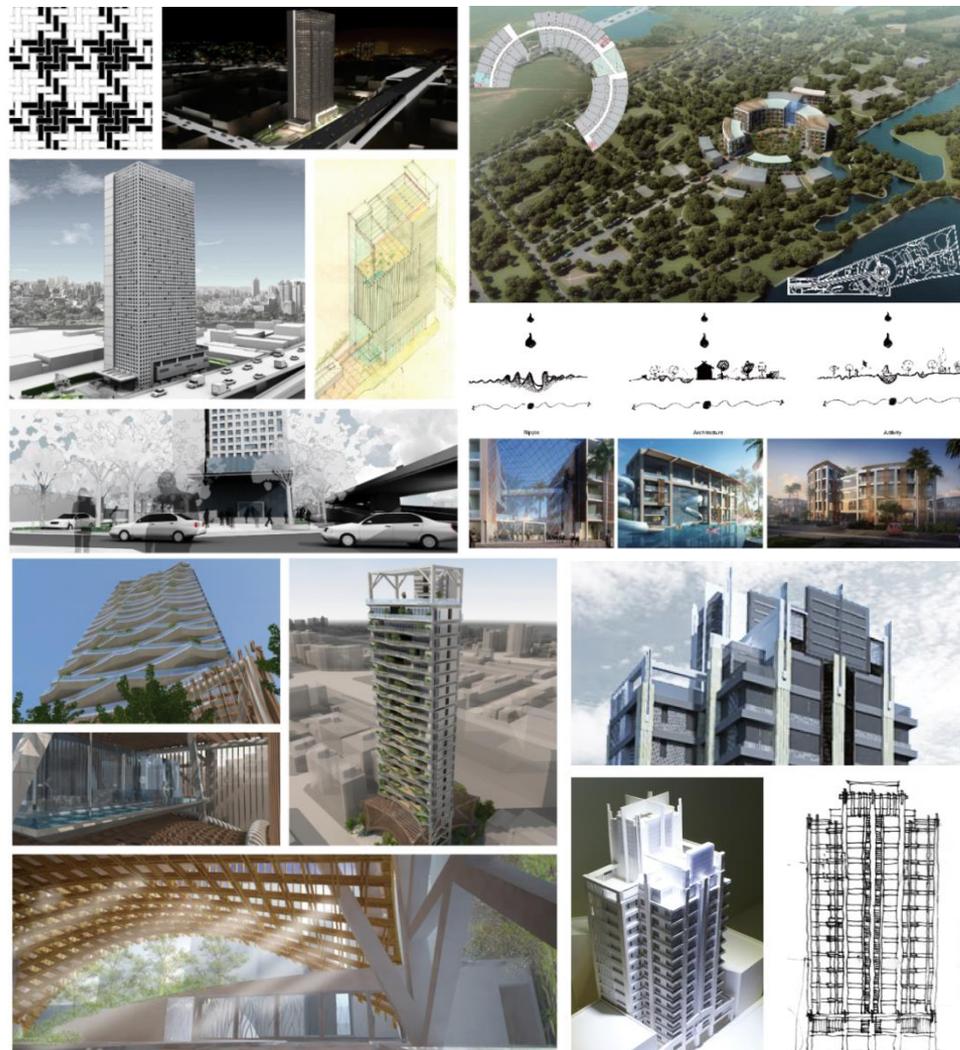
(法規會 主委、協審室 召集人)

副理事長 (專案執行長)

都市更新審議委員

(都市設計審議委員)

建築師懲戒審議委員



多元都市更新概念

建築基本概念

基本調查. 容積. 量體. 樓層規劃.

建築規劃概念

都市的集居

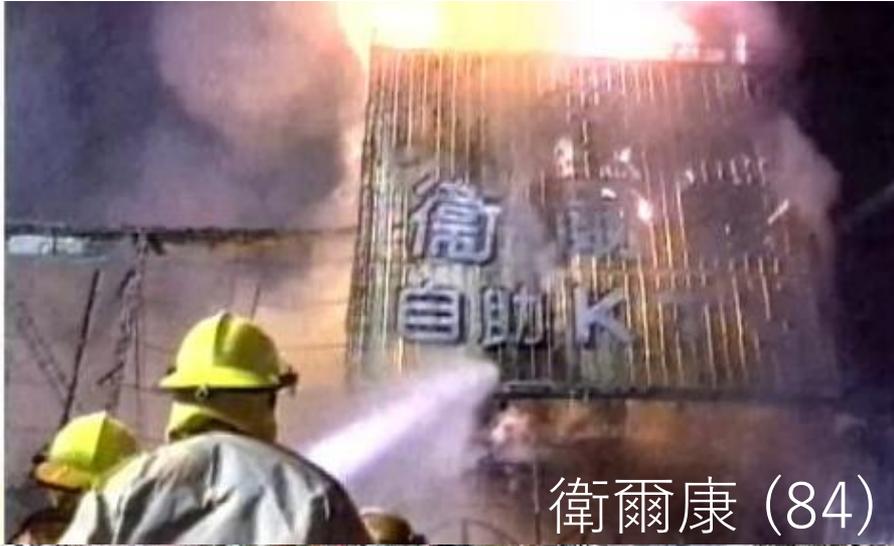


•資料來源：GOOGLE

地震時的考驗



火災時的考驗



衛爾康 (84)



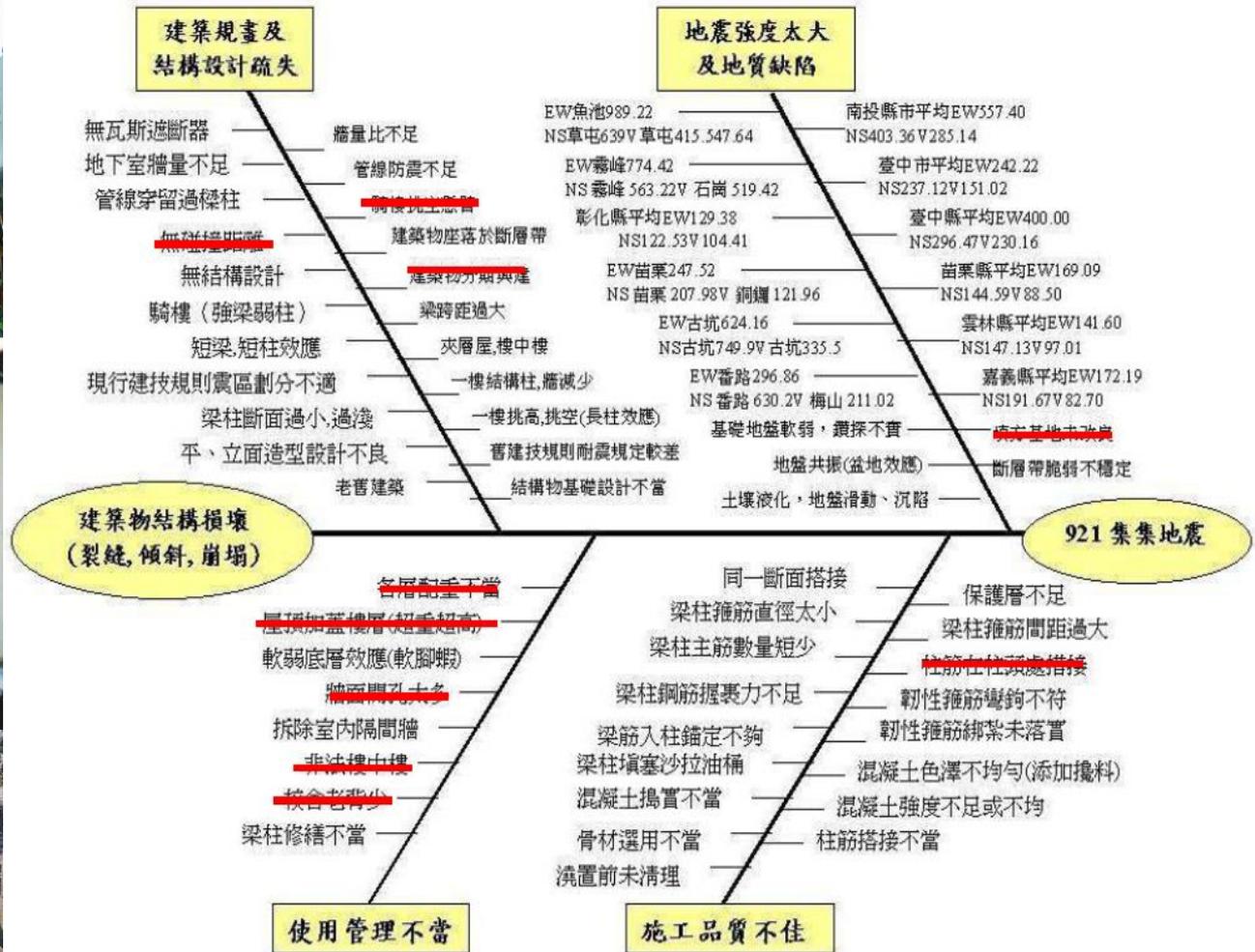
(110) 城中城



安居？ 921教訓



921大地震建築物損壞案例分析(Building Damage in Ji-Ji E.Q.)



•資料來源：詹添全·206美濃地震台南冠冠金龍大樓倒塌真相

建築安全?

建築安全規範及系統演變

年代	~ 60'S	70'S	80'S	90'S	100'S
建築規模演進	獨棟、< 低層 (2、3F) → 低層 (4、5F)	低層 (4、5F) → 中層 (7F、12)、 複合化	低、中層 (< 12F) → 高層化 >15F、 複合化	—	—
重大建築安全事件	—	—	衛爾康事件 (84) 921 地震 (88)	331 地震 (91)	0206 地震 (105) 城中城事件 (110)
重要歷程	<u>建築法修正 (60)</u> <u>建築師法 (60)</u> <u>台灣省建築管理規則 (62)</u> <u>都計法台灣省施行細則 (65)</u>	—	<u>建築法修正 (84)</u> <u>公寓大廈管理條例 (84)</u> <u>都市更新條例 (87)</u> 台灣省全面容積率 (88)	—	<u>危老條例 (106)</u> <u>新北再生條例 (107)</u> <u>危老條例修正 (109)</u> <u>都市更新條例修正 (108)</u> <u>都市更新條例修正 (110)</u>
耐震標準	強震、中震、輕震 (?G)	V=ZKCIW (?G)	強制土壤液化評估、韌性 設計 (柱樑接頭箍筋、 135度彎鉤) (86 參考阪神及本土研究 第一版耐震規範)	0.2G、0.24G、0.28G、 0.32G (94 增列近斷層分析、 依475年回歸)	0.23G、0.33G (100 修正)

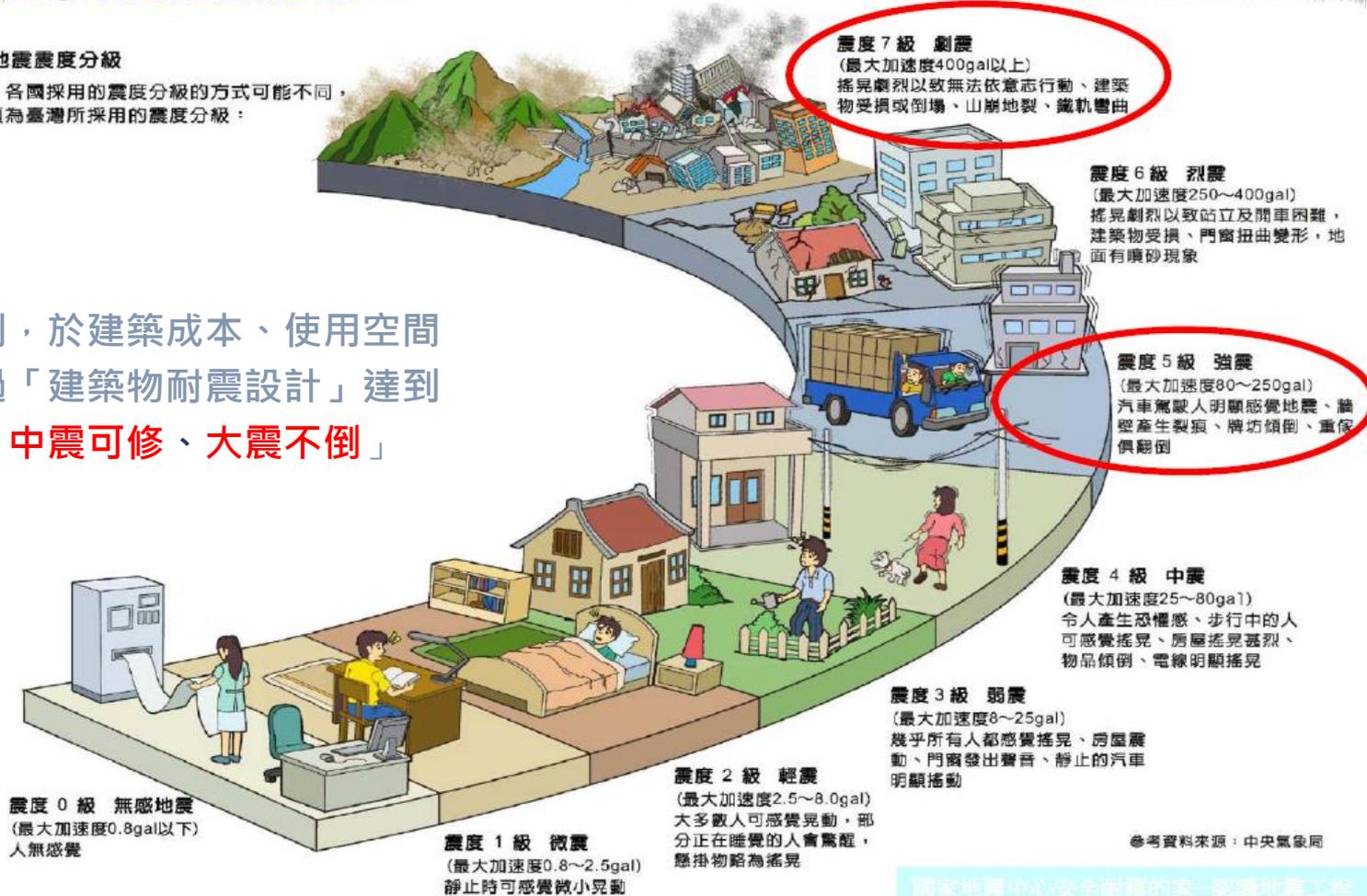
建築安全系統控管目標

臺灣地震震度分級

■ 地震震度分級

各國採用的震度分級的方式可能不同，本頁為臺灣所採用的震度分級：

一般設計原則，於建築成本、使用空間允許下，透過「建築物耐震設計」達到「小震不壞、中震可修、大震不倒」



國家地震中心安全耐震的家—認識地震工程

•資料來源：詹添全，206美濃地震台南維冠金龍大樓倒塌真相

建築安居?

系統風險

危者猶在

— 建造系統風險降低 (針對既有建築) :

- 105 新北市老屋健檢

面臨地震威脅之潛在危險建築

- 海砂屋建築
- 86 耐震規範、921地震前之平面配置不佳、底層挑空、挑高...等建築
- 土壤液化嚴重地區建築

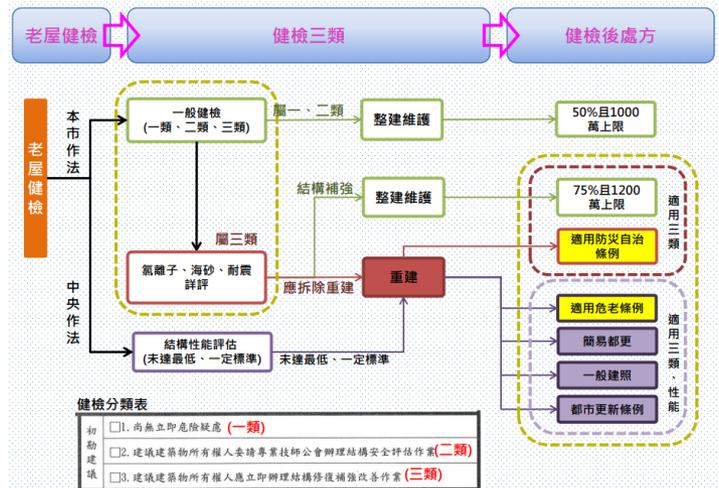
(被動受理，未全面確認既有建築)

- 多元重建

101 輔導社區改建或補強

(以輔導鼓勵為主，未強制限制使用)

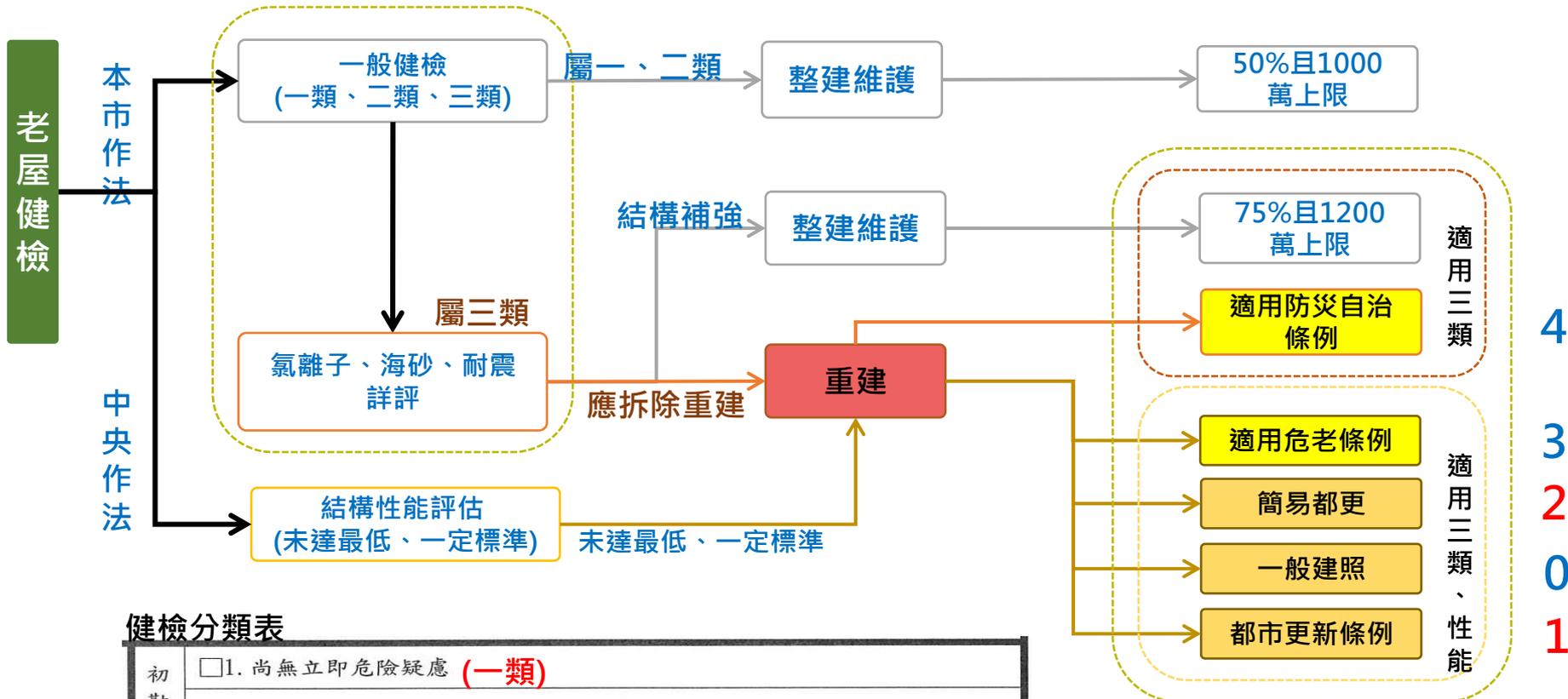
年代	60'S	70'S	80'S	90'S	100'S
重要法規	台灣建築管理規則 (62) 都市計畫法台灣省施行細則 (65)		都市更新條例 (87) 公寓大廈管理條例 (88) 921地震 (88)	331 地震 (91)	0206 地震 (105) 新屋條例 (106) 新北再生條例 (107) 都市更新條例修正 (108)
建築規模	< 低層 (4、5F)	低層 (4、5F) → 中層 (7F、12)	低、中層 (< 12F) → 高層化 > 15F		
耐震標準	7G 強震、中震、輕震	7G V=ZKCIV	7G → 剛土彈震化評估、靜態設計 (柱樑結構牆、135度旋轉) 106 參考震害及本土研究第一版(地震規範)	0.2G、0.24G、0.28G、0.32G 094 震列近距離分析、區475年回歸	0.23G、0.33G (100 修正)
建造執照	起造→設計(建) →政府(買賣審查)	起造→設計(建) →政府(行政)	起造→設計(建) →政府(行政)		起造→設計(建) →政府(行政)+第三方
施工監理	承造→政府(買賣審查) (600建築辦法、638建築法修正)	承造→監造(建) →政府(督導) (73 建築法修正)		承造(工→工地主任 →專任工程人員(技) →監造(建)→政府(督導) (92 營造法)	承造(工→工地主任 →專任工程人員(技) →監造(建)→政府(許可)+第三方 (105 建築法修正)



與時間賽跑



新北市防災重建架構



4
3
2
0
1

健檢分類表

初	<input type="checkbox"/> 1. 尚無立即危險疑慮 (一類)
勘	<input type="checkbox"/> 2. 建議建築物所有權人委請專業技師公會辦理結構安全評估作業 (二類)
建	<input type="checkbox"/> 3. 建議建築物所有權人應立即辦理結構修復補強改善作業 (三類)
議	

多元都市更新概念

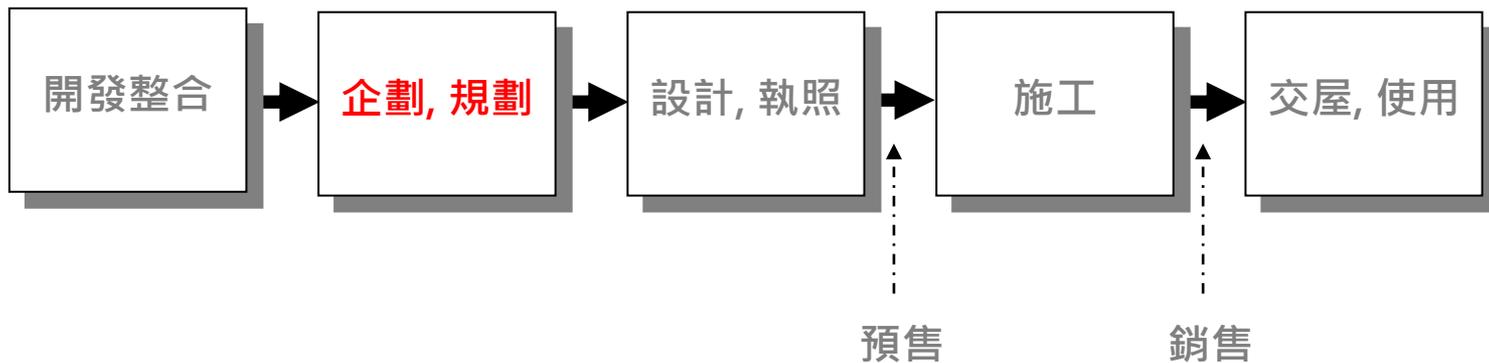
建築基本概念

基本調查. 容積. 量體. 樓層規劃.

建築規劃概念

建築規劃實務

- 開發整合
- **企劃 & 規劃**
- 設計 & 執照
- 施工
- 交屋 & 使用



企劃 & 規劃 關鍵



房地分配、店面分配…



規模 (都市計畫、建築法令…)、
市場定位、建材設備、工法…



營建成本、建築融資、銷售收入…

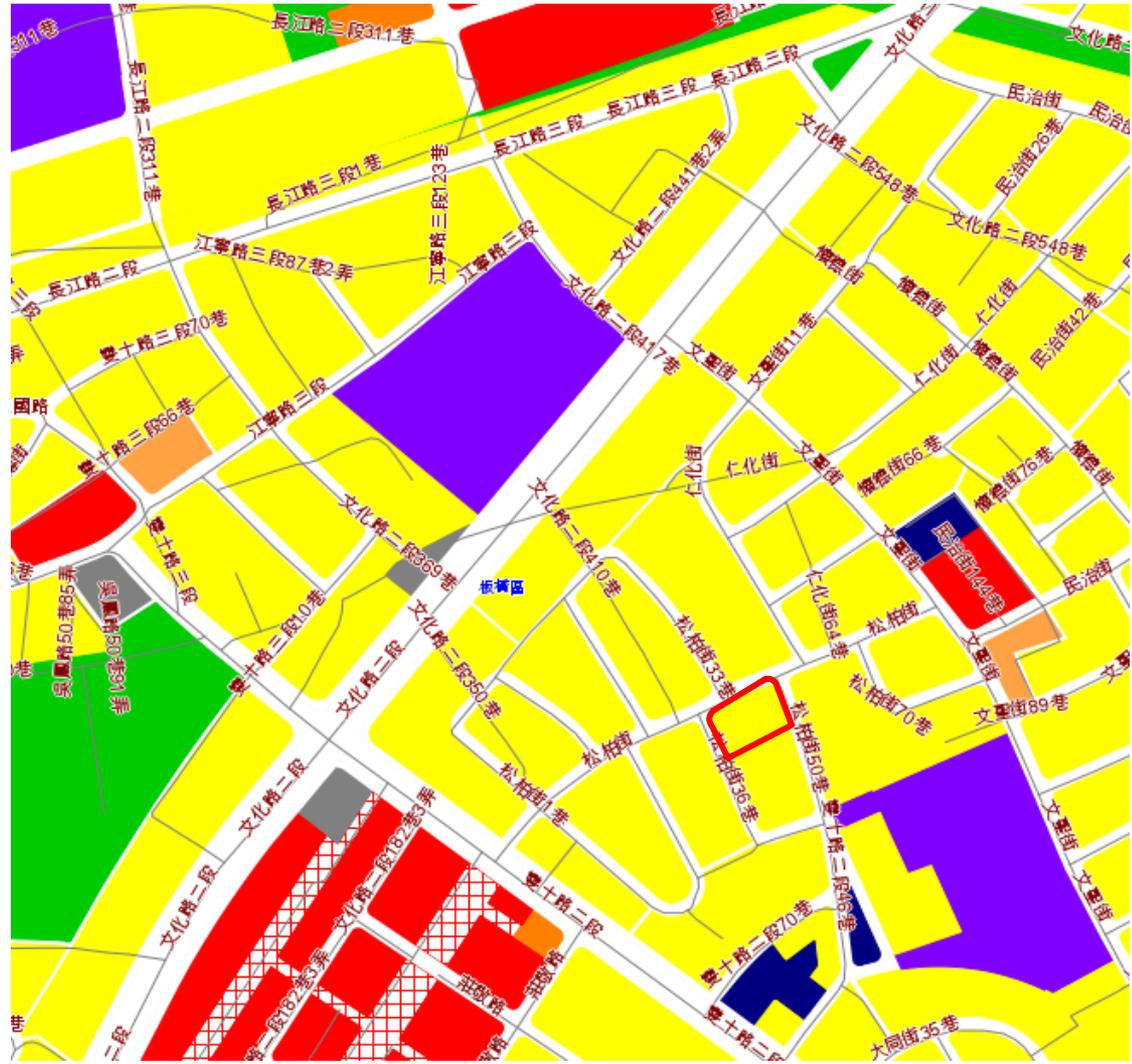
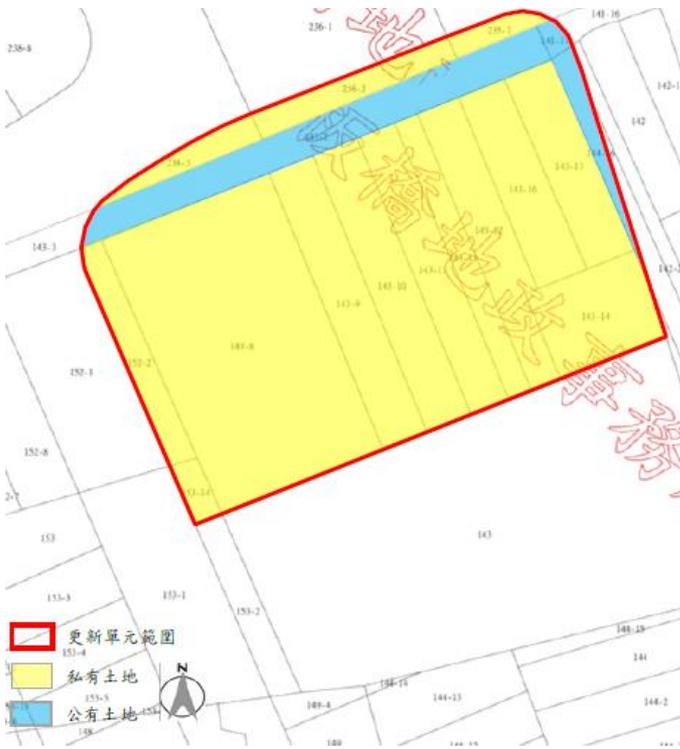


都市計畫技師、**建築師**、估價師、**銷售**…

案例說明

•板橋區 江子翠

分區	M2	坪
住	2093	613

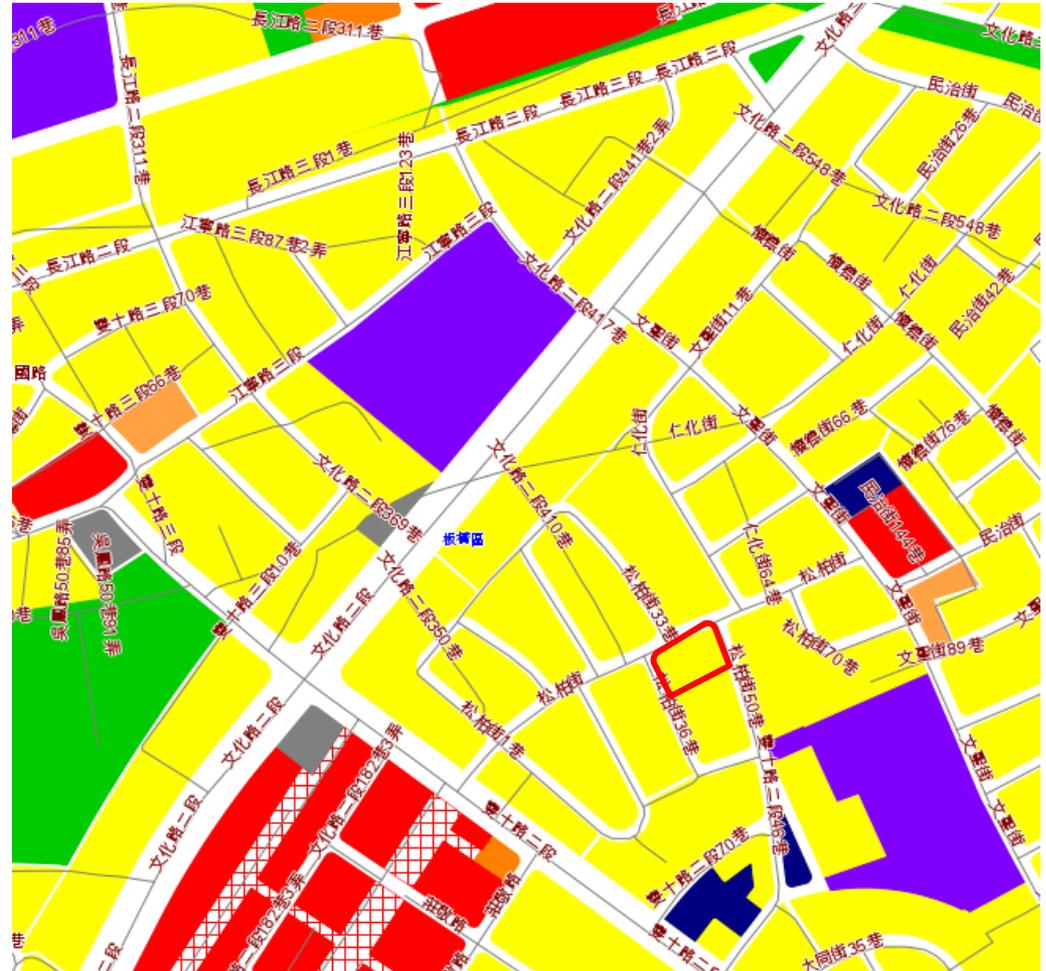


建築規劃基本調查 - 1/4

• 都市計畫土地使用分區

• 土地使用分區管制要點

- 建蔽率、容積率
- 開挖率
- 前院、後院
- 須留設騎樓或無遮簷人行道
- 法定空地綠化
- 用途限制 (商住比)
- 停車檢討標準
- 都市設計審議
- ...



建築規劃基本調查 - 3/4

環境調查資料：

- 地形：高程、排水方向、既成道路狀況
- 氣候：方位、日照、風...
- 生態：鄰近綠地、公園、濕地
- 社經環境：店鋪類型、商業動線....
- 基地 & 周圍環境：
 - 道路建築線位置 (是否開闢完成)
 - 基地地界範圍 (地界是否被鄰房侵占)
 - 基地高程測量 (基地最低點)
 - 視野：
 - 電線桿、高壓電塔影響
 - 鄰房方位、高度及屋角
 - 良好景觀方向



建築規劃基本調查 - 4/4

• 環境調查資料：

- 基地 & 周圍環境：

• 環境記錄

如臨接道路種類&寬度、
公共排水方向、社區主
入口動線、鄰地汽車出
入口位置、溝渠河川、
既有植栽景觀 (保留原有
樹木植栽、珍貴樹木、
行道樹...)

• 基地現況拍照

如道路&排水溝開闢情形、
基地&道路&鄰地關係、
鄰房現況、現有巷尺寸

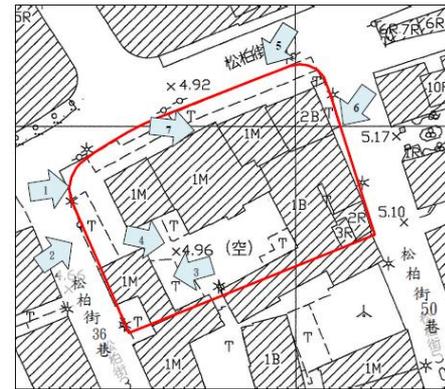


圖 5-2 更新單元土地使用現況示意圖

環境規劃分析

- **基本說明**

- 基地位置
- 地籍圖：基地範圍
- 都市計畫圖
- 鄰近地標及公共設施

- **交通環境分析**

- 區域停車場
- 道路系統
- 交通動線
- 附近大眾運輸系統

- **其他：**

- 建築防災計畫



建築基本法令- 1/3

基本觀念：

基地面積：以土地登記謄本所登記面積為準，扣除項目道路用地、法定畸零地、保留地...

允建容積：

1. **基準容積**：依新北市各地區都市計畫土地使用分區管制規則之容積率、建蔽率

2. **獎勵容積**：各地區都市計畫土地使用分區管制規則規定獎勵容積合計上限

(1) 依各地區都市計畫土地使用分區管制規則，或**都市計畫內可獎勵容積**項目，合計獎勵面積均有上限

- 開放空間獎勵
- 容積移轉面積
- 時程獎勵面積
- 開發規模獎勵面積

(2) **危老、都市更新、增額容積、容積移轉**...等獎勵面積，獎勵容積依基地條件而定

建築基本法令 - 2/3

基本觀念：

3. 免計容積：依建築技術規則

(1) 10%~15% 容積樓地板面積：

機電設備、安全梯梯間、緊急昇降機機道、
特別安全梯梯間、管理委員會空間

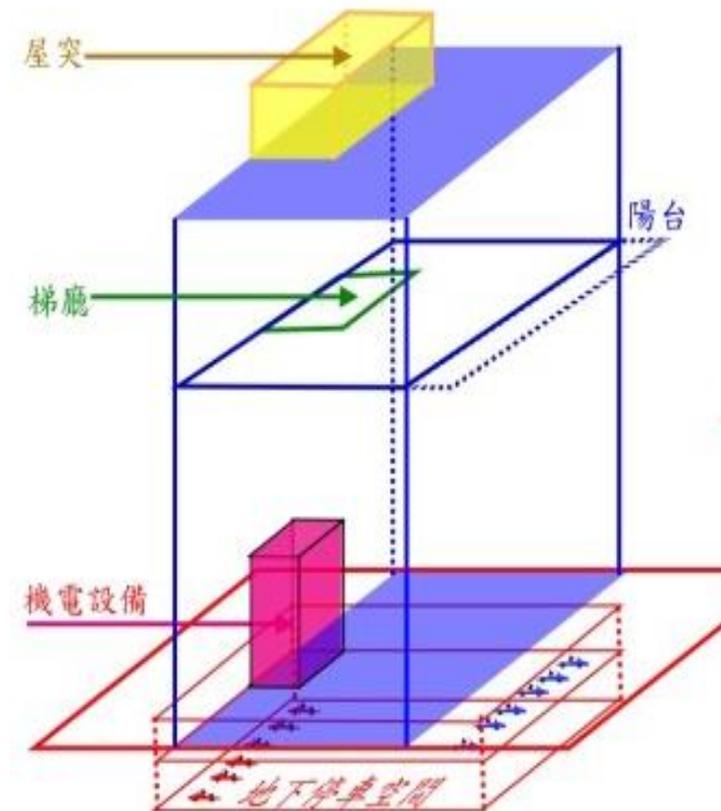
(2) 15% 當層樓地板面積的陽台、梯廳合計面積：

陽台、梯廳面積各10%以下

(3) 屋頂突出物面積：屋突各層合計樓地板面積

(4) 地下各層面積：

都市計畫書規定地下層開挖率，新北一般以建
蔽率 + 10%，並以防空避難室 + 每車位 40m²
免計容積檢討

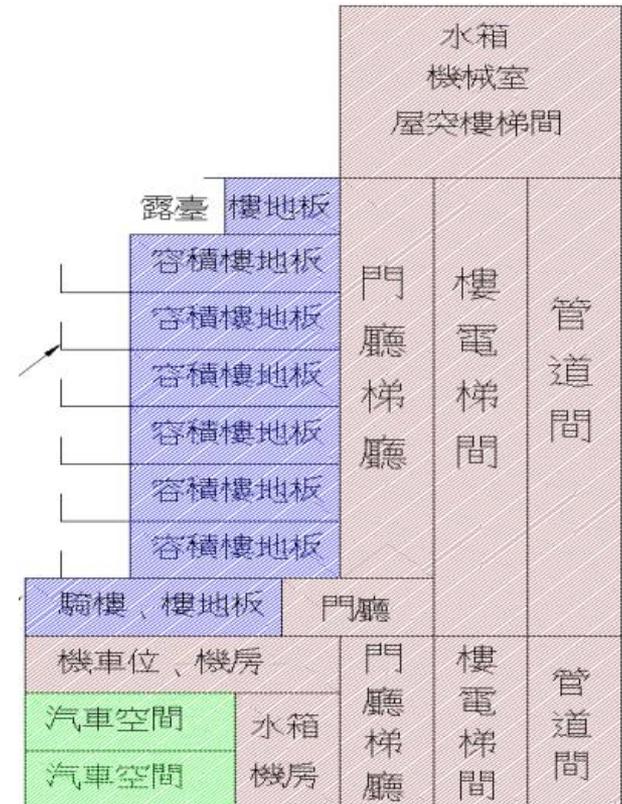
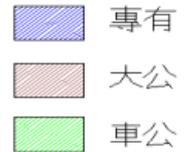


建築基本法令 - 3/3

基本觀念：

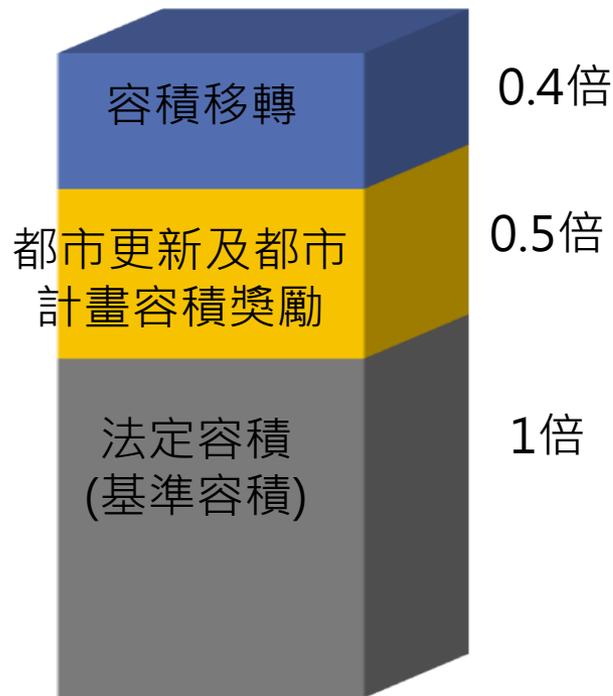
4. 允建樓地板面積：地上各層可建總樓地板面積
 2. 允建容積 (基準容積+獎勵容積) + 3. 免計容積之和 (扣除地下層樓地板面積)，即地上可建最大總樓地板面積
5. 銷售總建坪 (權狀面積)：
 4. 可建總樓地板面積 + 計算至外牆外緣之面積 (可忽略) + 一般地下室大公面積 (車位+車道以外面積)
6. 坪效：基地評估利潤的主要數據，反映土地價值

銷售總建坪/基地面積

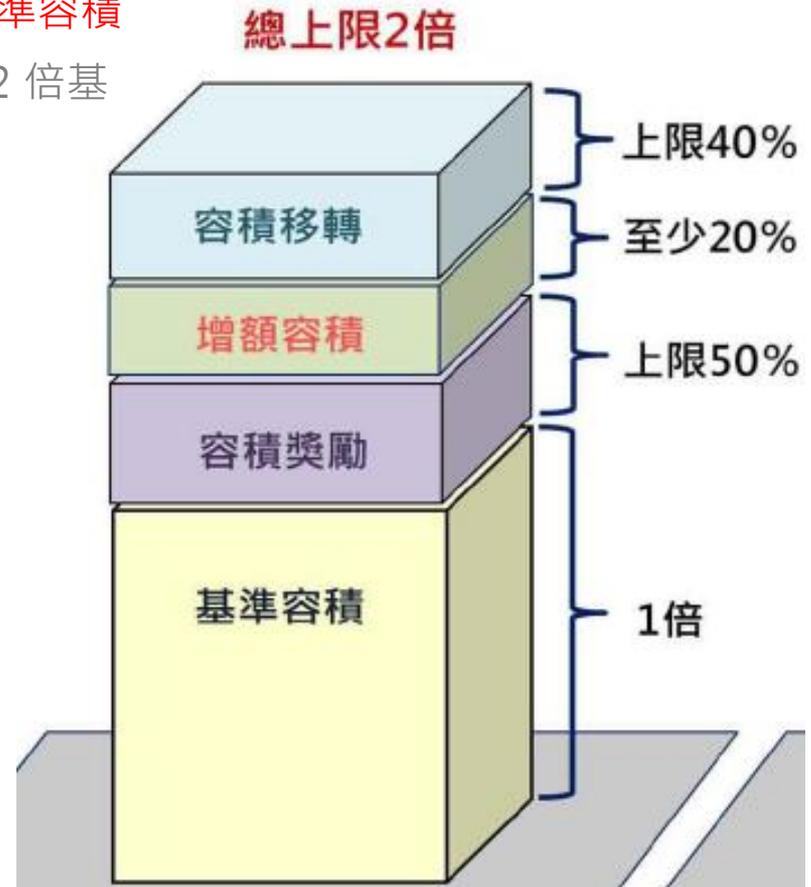


都市更新容積獎勵 - 1/6

- 都市更新條例 #65 (108.1)
 - 1.5 倍基準容積 或 原建築容積+0.3倍基準容積
 - 策略更新地區，面積達1萬m²以上者，2 倍基準容積 或 原建築容積+0.5倍基準容積



都市更新容積結構



新北 TOD 範圍 都市更新容積結構

都市更新容積獎勵 - 2/6

• 都市更新條例 #65 (108.1)

- 都市更新建築容積獎勵辦法 (108.5) :
- 新北市都市更新建築容積獎勵辦法 (108.10) (直轄市自治法規) : 0.2倍基準容積 (策略地區 : 0.4倍基準容積)

過去談都更，因欠缺明確標準，獎勵容積無法確定
因此首要目標就是將計算方式明確化！

過去窘境1

計算公式有更新後單價、興建成本等項目，需要透過估價後才能確定。



明確化

獎勵容積能確定
清楚知道蓋多少

改變1

簡明計算方式，刪除計算公式中需估價之項目。



過去窘境2

獎勵額度要經過都市更新審議會審查，還有減少的可能。



改變2

達成一定條件就給固定獎勵額度，不會再被審議時刪減。



多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

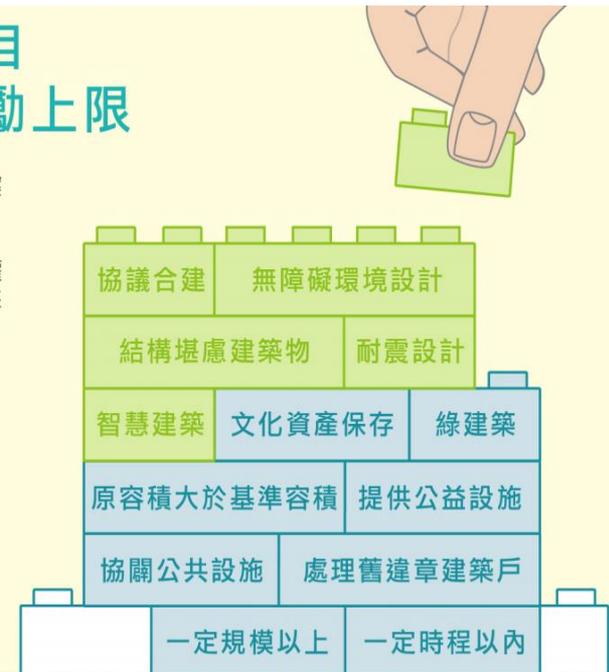
十三項容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵。

除了這些獎勵項目，也授權地方政府，可以因地制宜來另訂容積獎勵項目，例如：

- 捐贈當地都市更新基金
- 建築規劃設計

 新增項目

 既有項目



都市更新容積獎勵 - 3/6

內政部		法規 依據	規劃 建議	本所 建議	成本分析				
					增加營建成本		保證金(說明1)		
					費用標準(萬元/m²)	試算(萬元)	費用標準(萬元/m²)	試算(萬元)	備註
#5	原建築容積(原容大於法容) 法定基準容積+10%	10%							
#6 建築物安全	依法限期拆除逕予強制拆除，或評估有危險之處應限期補強或拆除者 經結構安全性能評估結果未達最低等級者	10% 8%	1.98% (說明2)	1.98%	初評 1.5萬元/棟	12	-	-	
#7 公益設施		30%							
#8 開闢公共設施	協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地產權登記為公有者	15%	-	-					
#9 文化資產		20%							
#10 綠建築	鑽石級	10%	-	-	總樓地板面積* 0.1~0.12	2198	公告土地現值 *0.7*獎勵容積	6470	• 總樓地板面積 19987.92 m² • 平均公告現值 18.4萬元/m² • 基準容積 6279.36 m²
	黃金級	8%	8%	-					
	銀級	6%	-	-					
	銅級	4%	-	-					
	合格級	2%	-	-					
#11 智慧建築	鑽石級	10%	-	-	工程造價 1%~1.5%	1262	公告土地現值 *0.7*獎勵容積	4852	• 都更營建單價 基準15.38萬元/坪 • 總樓地板面積 6046.34坪 • 平均公告現值 18.4萬元/m² • 基準容積 6279.36 m²
	黃金級	8%	-	-					
	銀級	6%	6%	6%					
	銅級	4%	-	-					
	合格級	2%	-	-					
#12 無障礙	取得無障礙住宅建築標章	5%			?		公告土地現值 *0.7*獎勵容積	2426	• 平均公告現值 18.4萬元/m² • 基準容積 6279.36 m² S=總樓地板面積-1萬/0.5萬 T=住宅型式數
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者一級(積分3.5)	4%			初評:S*1萬+5萬 +T*2萬元	32 (初評19+ 現場勘查費13)			
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者二級(積分2.5~3.5)	3%	3%	3%	現場勘查費:S*1萬 +5萬+T*1萬元				

都市更新容積獎勵 - 4/6

內政部		法規 依據	規劃 建議	本所 建議	成本分析				備註
					增加營建成本		保證金(說明1)		
					費用標準(萬元/m ²)	試算(萬元)	費用標準(萬元/m ²)	試算(萬元)	
#13 耐震設計	取得耐震設計標章	10%	10%	10%	25萬/月	900		8087	• 結構體完成 (以工期36 個月試算)
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之 結構安全性能者	6%				一億54			• 平均公告現 值 18.4萬 元/m ²
	1 級				地上總樓地板面積 *0.14T/m ² (增加材料 用量)*4.6萬/T(鋼骨 單價)	8635	公告土地現值*0.7* 獎勵容積		
	2 級	4%							• 基準容積 6279.36m ²
	3 級	2%				771			
#14 時程獎勵	更新地區 修正發布後 1~5年	10%				-		-	
	更新地區-修正發布後 6~10年	5%							
	非更新地區-修正發布後 1~5年	7%	7%	7%					
	非更新地區-修正發布後 6~10年	3.5%							
#15 規模獎勵	完整街廓	5%							
	3000m ² < 土地面積 < 10000m ²	5~100%							
	土地面積 > 10000m ²	30%							
#16 協議合建		5%	-	-	?	-		-	
#17 佔有他人土地 舊違章		20%	-	-	?	-		-	
#18 策略性更新地區			-	-	?	-		-	
小計			35.98%	27.98%					

都市更新容積獎勵 - 5/6

新北市	法規 依據	規劃 建議	本所 建議	成本分析				備註
				增加營建成本		保證金(說明1)		
				費用標準(萬元/㎡)	試算(萬元)	費用標準(萬元/㎡)	試算(萬元)	
#2 全部建築基地	<ul style="list-style-type: none"> 道路未達 8m, 退縮補足後, 再退縮淨寬2m以上 自境界退縮 2m以上淨空設計 	8%			退縮面積0.5萬元/㎡			
	<ul style="list-style-type: none"> 道路退縮 4m以上, 淨空設計或補足道路必要路寬或道路未達 8m, 退縮補足後, 再退縮 4m以上 境界退縮 2m以上淨空設計 	10%			退縮面積0.5萬元/㎡			
#2 非工業區或產業專用區之建築基地	<ul style="list-style-type: none"> 道路退縮 4m以上淨空設計、無遮簷人行道或補足道路必要路寬。但道路未達 8m, 退縮補足後, 再退縮 4m以上建築 道路退縮 2m以上, 退縮部分以淨空設計 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額 > 5% 	12%			退縮面積0.5萬元/㎡			退縮獎勵面積 479㎡
	<ul style="list-style-type: none"> 道路退縮 4m以上淨空設計、無遮簷人行道或補足道路必要路寬。但道路未達 8m, 退縮補足後, 再退縮 4m以上建築 境界線退縮 3m以上, 退縮部分以淨空設計 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額 > 10% 	15%	15%	15%	退縮面積0.5萬元/㎡	240		退縮獎勵面積 479㎡
#2 策略性更新地區或策略性再開發地區之建築基地	<ul style="list-style-type: none"> 道路退縮 6m以上淨空設計、無遮簷人行道或補足道路必要路寬 道路退縮 3m以上, 退縮部分以淨空設計 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額 > 15% 	20%			退縮面積0.5萬元/㎡			

都市更新容積獎勵架構 - 6/6

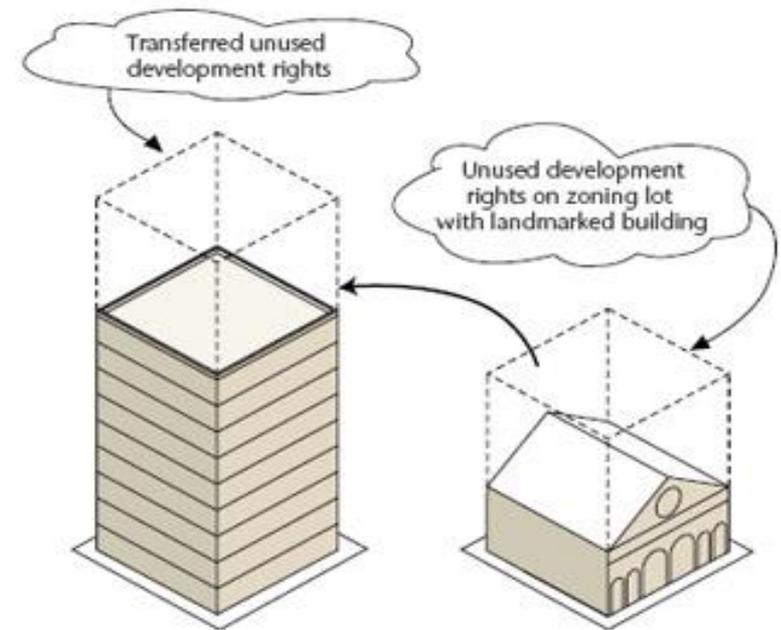
新北市		法規 依據	規劃 建議	本所 建議	成本分析				備註
					增加營建成本		保證金(說明1)		
					費用標準(萬元/㎡)	試算(萬元)	費用標準(萬元/㎡)	試算(萬元)	
#2 策略性更新地區 或策略性再開發 地區之建築基地	<ul style="list-style-type: none"> 道路退縮 8m以上淨空設計、無遮簷人行道或補足道路必要路寬 道路退縮 4m以上,退縮部分以淨空設計 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額 >20% 	30%			退縮面積0.5萬元/㎡				
#3 捐贈都更基金	<ul style="list-style-type: none"> 捐贈本府都市更新基金者 	(捐贈都更基金 * 基準容積)/ 當期公告現值總額 *1.4							
#4 留設無頂蓋街角 廣場	<ul style="list-style-type: none"> 無頂蓋街角廣場, 配合無遮簷人行步道或騎樓整體規劃者 	實際留設 面積等額 申請							無頂蓋街角廣場須符合#4第二項設置
#5 供不特定公眾通 行之通道	<ul style="list-style-type: none"> 公告之都市更新計畫, 留設 4m以上等寬通道, 供不特定之公眾通行者 	實際留設 面積等額 申請							
#6 合法建物屋齡30 年以上	<ul style="list-style-type: none"> 單元內4F以上且屋齡達 30年以上之合法建物 	4F ↑: 2% 5F ↑: 4%							
#7 降低基準容積率	<ul style="list-style-type: none"> 臨計畫道路或已指定建築線現有巷道, 因寬度未達八公尺, 依本市土地使用分區管制規定應降低其基準容積率者。 	10%							
小計			15%	15%					
合計			50%	42.98 %		2446 (4644)		15365 (21835)	

都市計畫容積移轉

• 都市計畫容積移轉實施辦法 (103.8)

- 私有都市計畫公共設施保留地 (送出基地)
- 移轉至同一主要計畫地區範圍之建築用地建築使用為限
- 建築基地 (接受基地) 移入容積 =

送出土地面積 × (送出基地公告土地現值 / 建築基地公告土地現值) × 建築基地容積率



建築規劃量體- 1/4

縣市分區	板橋	住宅			建蔽率	50%	容積率	300%
自有土地	777				合建土地	0		
面積 (坪)	基地面積	777	畸零地配合	0	實坪面積(A)	777	騎樓地面積	0
允建建築面積		$B=A*\text{建蔽率}$				389	騎樓面積	0
基準容積		$c1=A*\text{容積率}$				2331		
開放獎勵	否	$c2 < c1*$	30%	57(SA)		0	實設	0.00%
都更獎勵	是	$c3 < c1*$	40%			933		
容積移轉	是	$c4 < c1*$	32%			746		
再生獎勵	否	$c5 < c1*$	40.0%			0		
允建容積		$C=c1+c2+c3+c4+c5+c6$				4010		
機電面積	地下	$d1=(c1+c4+c5)*15%*0%$				0		
	地上	$d2=(c1+c4+c5)*15%*100%$				462		
陽台面積		$F=((C+d2)/0.93)*8%$				385		
梯廳面積		$E=((C+d2)/0.93)*7%$				337		
公共服務面積		$E'=B*$	0%	(佔1f比例)		0	實設	0.00%
屋突面積		$G=(B*3/8)$				146		
樓地板面積	地下	$h1=A*$	60%			2331	地下層	5
	地上	$h2=C+d2+E+F+G$				5338	地上層	13
可銷售面積	(公設比33%)	$I=(0.97C+F)/0.67$				6286	地下層	1041
							地上層	5338
可銷售車位	地下	$J=h1/$	12.00			178	機械	0
							平面	50
							法停	106
坪效	地下	$K=I/A$				8.21	法機	159

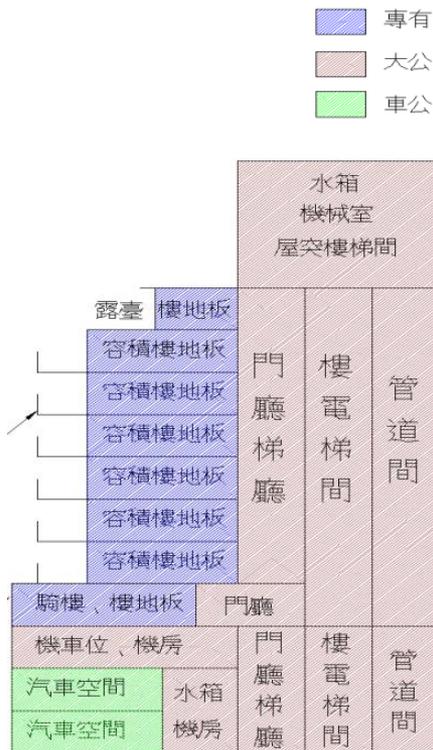
建築規劃量體- 2/4

銷售總建坪 (權狀面積) :

可建總樓地板面積 + 一般地下室大公面積 (車位+車道以外面積)

概算：土地面積 x容積率x(1+獎勵值)x坪效係數 (1.5~1.6)

(案例：777x300%x(1+40%+32%)x1.58=6334坪)



何謂容積率?
● 建築基地 ● 可建築樓地板面積

圖例：容積率為300%

何謂建蔽率?
● 空地比 ● 建築物投影面積

坐1望2搶3您想擁有幾坪 土地權狀平方公尺 X0.3025=1坪

爭取政府獎勵 土地坪數 容積率 300% 建築係數 獎勵% 可建面積

1. 獎勵30% : $14 \times 3 \times 1.58 \times 1.3 = 86.268$
80%同意(都更)海砂確檢

2. 獎勵40% : $14 \times 3 \times 1.58 \times 1.4 = 92.904$
100%同意(危老)

3. 獎勵50% : $14 \times 3 \times 1.58 \times 1.5 = 99.54$
100%同意(再生自治)

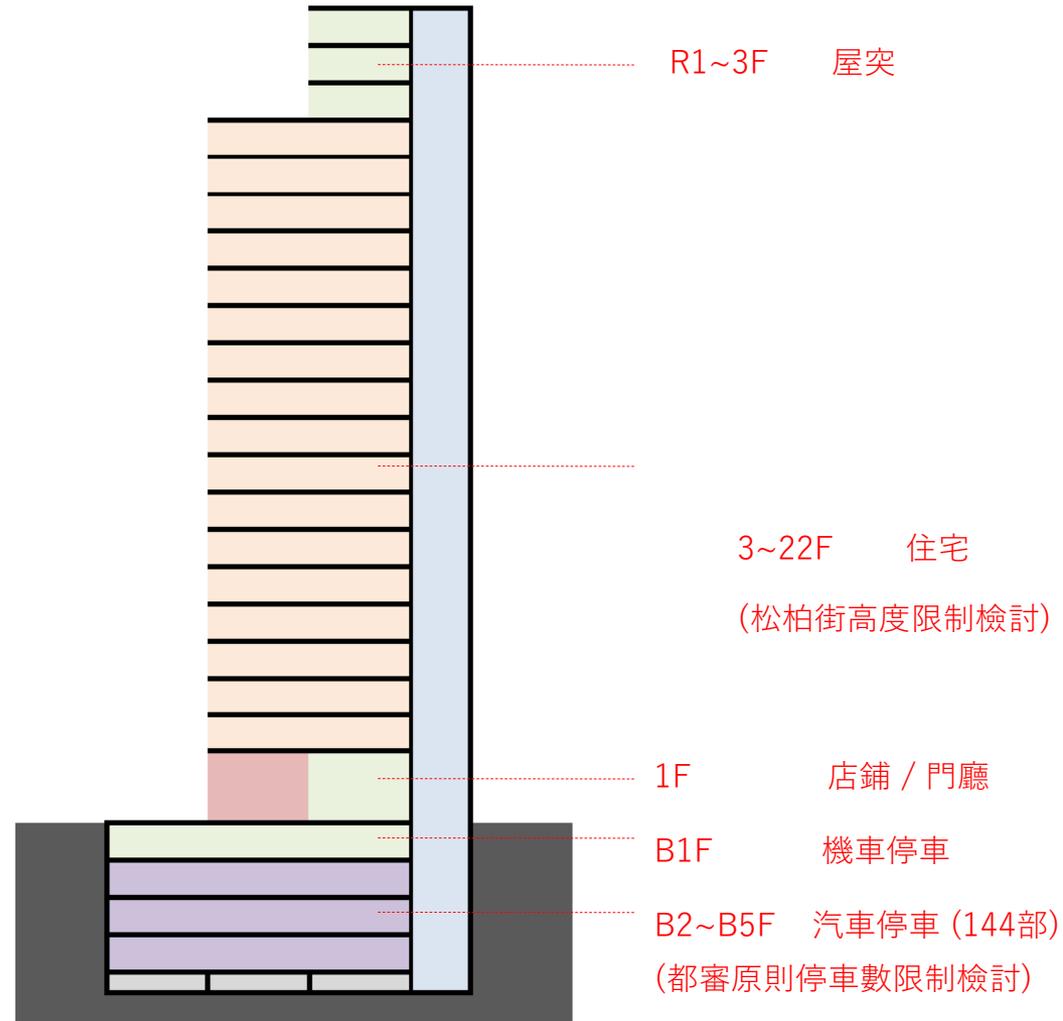
以上數字僅供參考
地主們這是我們唯一的機會，還在猶豫什麼！
讓我們一起努力吧！加油

重建委員會製

建築規劃量體 - 4/4

開發規模量體推估

- 允建樓地板面積
- 停車位數



都市更新概念

建築基本概念

基本調查. 容積. 量體. 樓層規劃.

建築規劃概念

都市環境趨勢

World's Livable Cities (THE ECONOMIST) 全球宜居城市 (經濟人雜誌)

- 經濟環境
- 財務交易機制
- 銀行服務
- 住屋
- 住宅
- 住宅之設置
- 住宅管理與維護
- 社會文化環境
- 個人自由
- 媒體
- 對健康之關懷
- 醫療服務
- 傳染病
- 水污染
- 排水
- 空氣污染
- 動物與昆蟲
- 學校與教育
- 學校
- 自然環境

Healthy Cities (WHO) 健康城市 (世界健康組織)

- 乾淨、安全的**空間環境** (包括建築)
- 穩定並可持續的**生態系統**
- 提供互助支持的**社區**;
- 針對與生活、健康、居住環境相關事項，有高度**公民參與**
- 滿足所有人生活的**最基本需求**，包括食物、水、收入、安全、工作
- 藉由許多接觸與互動，每個人都能獲得廣泛**生活經驗**
- 多元並活絡的**經濟**
- 鼓勵與**過去脈絡**之連結
- 能夠相容並更強化與之前脈絡衍生之特質
- 提供適當的公衛照護與服務
- 高度健康的狀態

Cozy Town (MONOCLE) 舒適的城鎮 (MONOCLE雜誌)

- 線地
- 街廓環境
- 地方商店
- 交通運輸
- 建築
- 都市密度
- 健康
- 居住
- 教育
- 休閒

要打造一個美好生活、適宜居住的城市，與「空間」相關之標準有：

1. 氣候與生態環境
2. 開放空間合理性 (公衛、社會連結)
3. 大眾運輸系統
4. 休憩空間多樣化
5. 生活機能自足性
6. 經濟活動環境

減碳與永續環境

田園城市再現

人性化的交通環境

友善的鄰里關係、社區精神再現

政治與社會環境
與其他國家之關係
內部安定

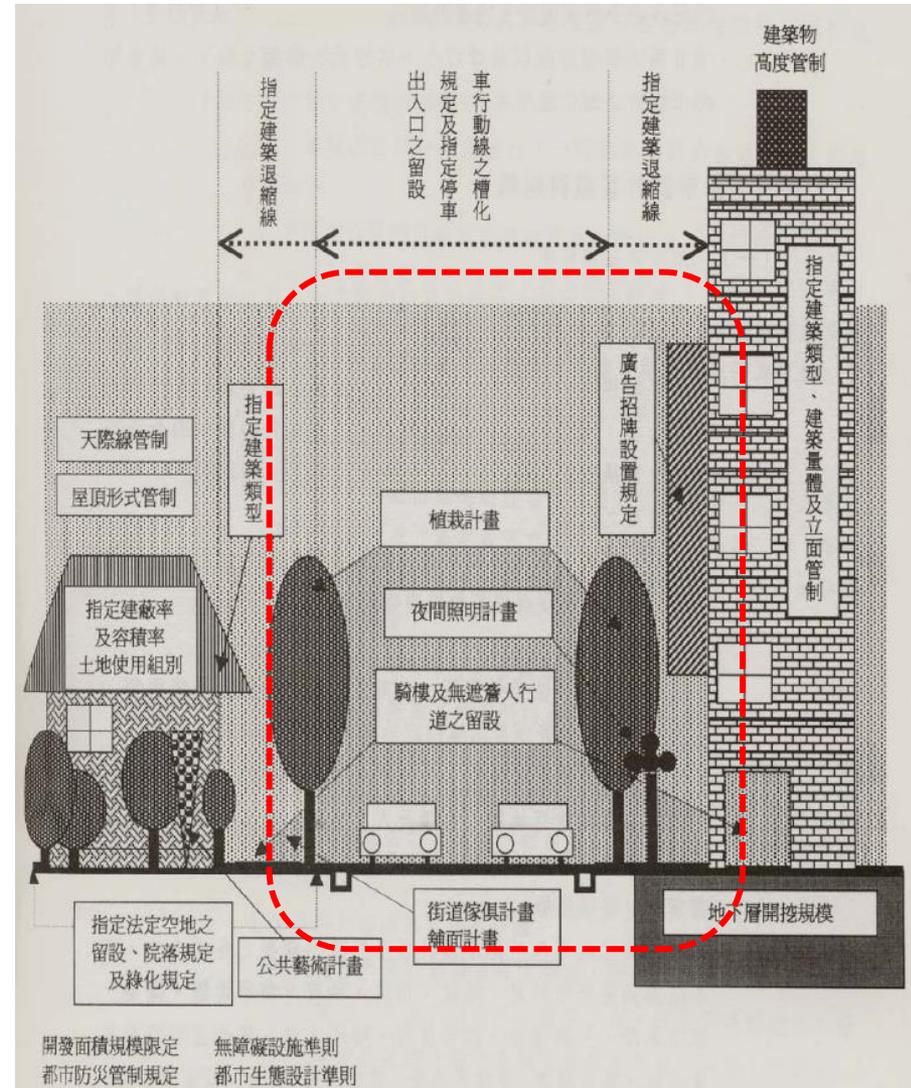


建築規劃 - 1/7

● 都市設計審議 (獎勵 >80%) :

專家學者合議方式，協助都市環境及具體形象塑造。

- 都市空間配置、資源使用、公共空間及環境關懷、建築形式、色彩視覺美、功能目標、文化資產保存等
- 公共開放空間系統配置事項
- 人行空間或步道系統動線配置事項
- 交通運輸系統配置事項
- 建築基地細分規模限制事項
- 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項
- 環境保護設施配置事項
- 景觀計畫
- 管理維護計畫



都市設計審議項目示意圖

建築規劃 - 2/7

● 需求調查：

- 更新前產權面積 (1坪換1坪?)
- 更新後需求面積 (配合家庭結構調整?)
- 權利變換概算
- 用途

1 分配

房地分配、店面分配...

2 規劃

規模(都市計畫、建築法令...)、
市場定位、建材設備、工法...

3 財務

營建成本、建築融資、銷售收入...

4 專業

都市計畫技師、**建築師**、估價師、**銷售**...

一、基本資料

所有權人姓名		持有地號	〇〇區〇〇段	地號
聯絡電話		持有建物地址		
性別	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女	聯絡地址		
		年齡	<input type="checkbox"/> 未滿 18 歲 <input type="checkbox"/> 18-40 歲 <input type="checkbox"/> 41-64 歲 <input type="checkbox"/> 65 歲以上	

1. 請問您持有之建物目前使用的型式為何？(可複選)

- 自用，自用坪數為_____坪，自用部分使用型式為：住宅 店舖 辦公 其他
出租，出租坪數為_____坪，出租部分使用型式為：住宅 店舖 辦公 其他

2. 請問您所持有的土地或建物未來 3 年內有沒有調整使用的計畫？

- 出租 出售 贈與 新建 整修 改建 沒有，維持現況 其他_____

二、參與開發意願

1. 您是否認為您所擁有的土地/建築物需要開發、重建？

- 非常需要 或許需要 不需要 沒意見

2. 若地區推動都市更新，請問您有無意願一同參與更新事業？

- 有意願，希望更新後分配回何種建築物產品？ 住宅 店舖 其他_____
無意願，原因：_____

3. 您希望更新後分配房屋及汽車停車位需求？(可複選)

- 一房 二房 三房 四房 其他_____
需要汽車停車位 不需要汽車停車位

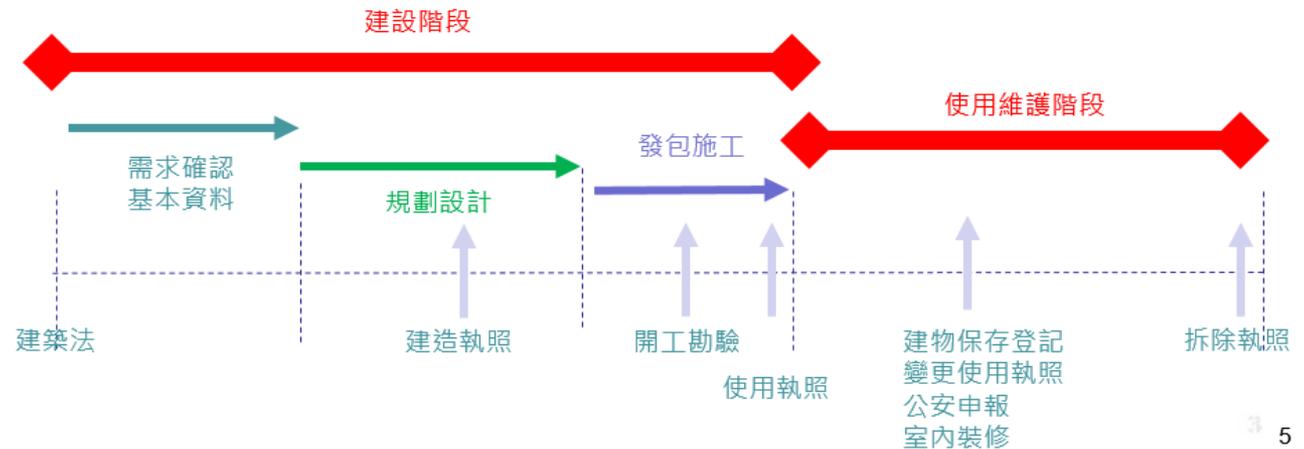
4. 其他有關本案未來開發規劃之建議，請填寫於下列空白處。

問卷結束，謝謝您的寶貴建議與協助！

本案尚在規劃中，本問卷僅供規劃參考，非同意書，亦不做其他用途使用。

建築規劃 - 3/7

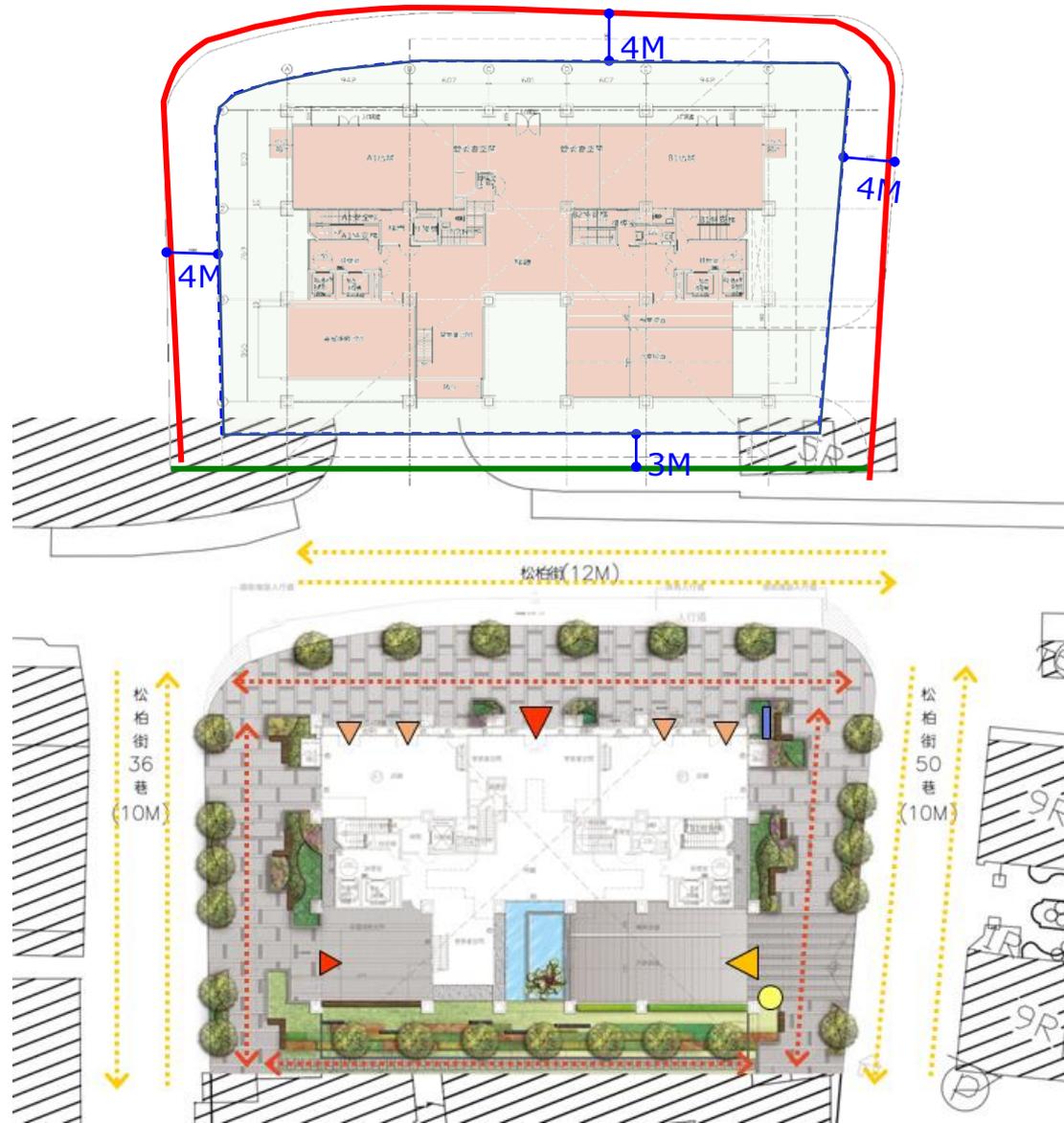
- **規劃 & 基本設計 (方案設計) :**
 - 模擬基地容積量體 & 需求面積之可行性
 - 配置圖、
 - 平面圖、
 - 全棟剖面圖
 - 推算建造費用
 - 推估期程



建築規劃 - 4/7

● 配置規劃

- 建築物位置選定
- 結構系統選定 (RC. SRC. SS)
- 人行.車行系統選定
- 社區出入口
- 建築物地面層確認：
 - 店鋪戶數
 - 各棟出入 (電梯. 樓梯)
 - 社區公設空間
 - ...
- 停車空間位置選定



建築規劃 - 5/7

● 平面規劃

— 地上層

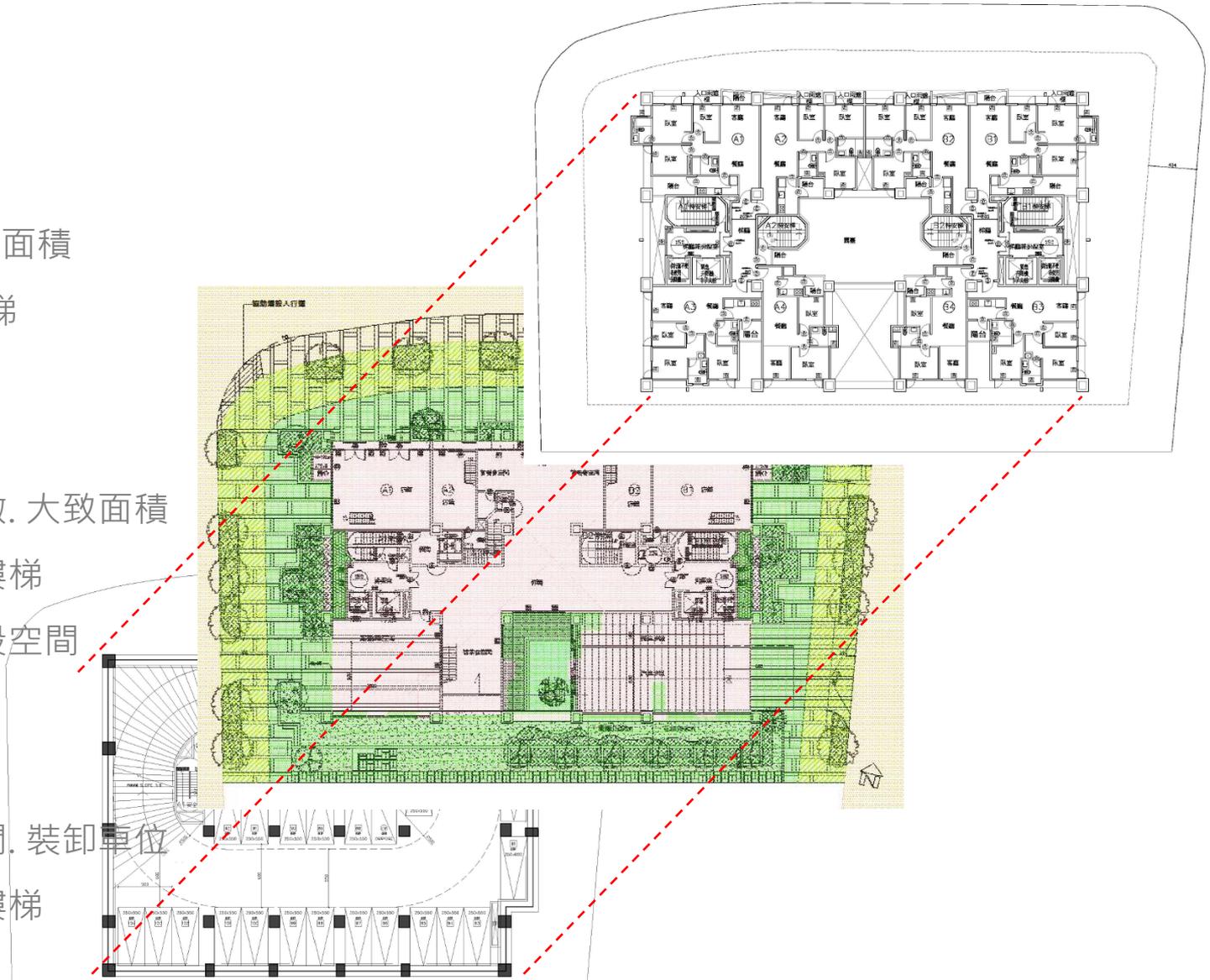
- 各棟戶數
- 每戶大致面積
- 電梯、樓梯
- ...

— 地面層

- 店鋪戶數、大致面積
- 電梯、樓梯
- 社區公設空間
- ...

— 地下層

- 垃圾空間、裝卸單位
- 電梯、樓梯
- ...



建築規劃 - 6/7

● 配置規劃

— 建築物外部空間規劃

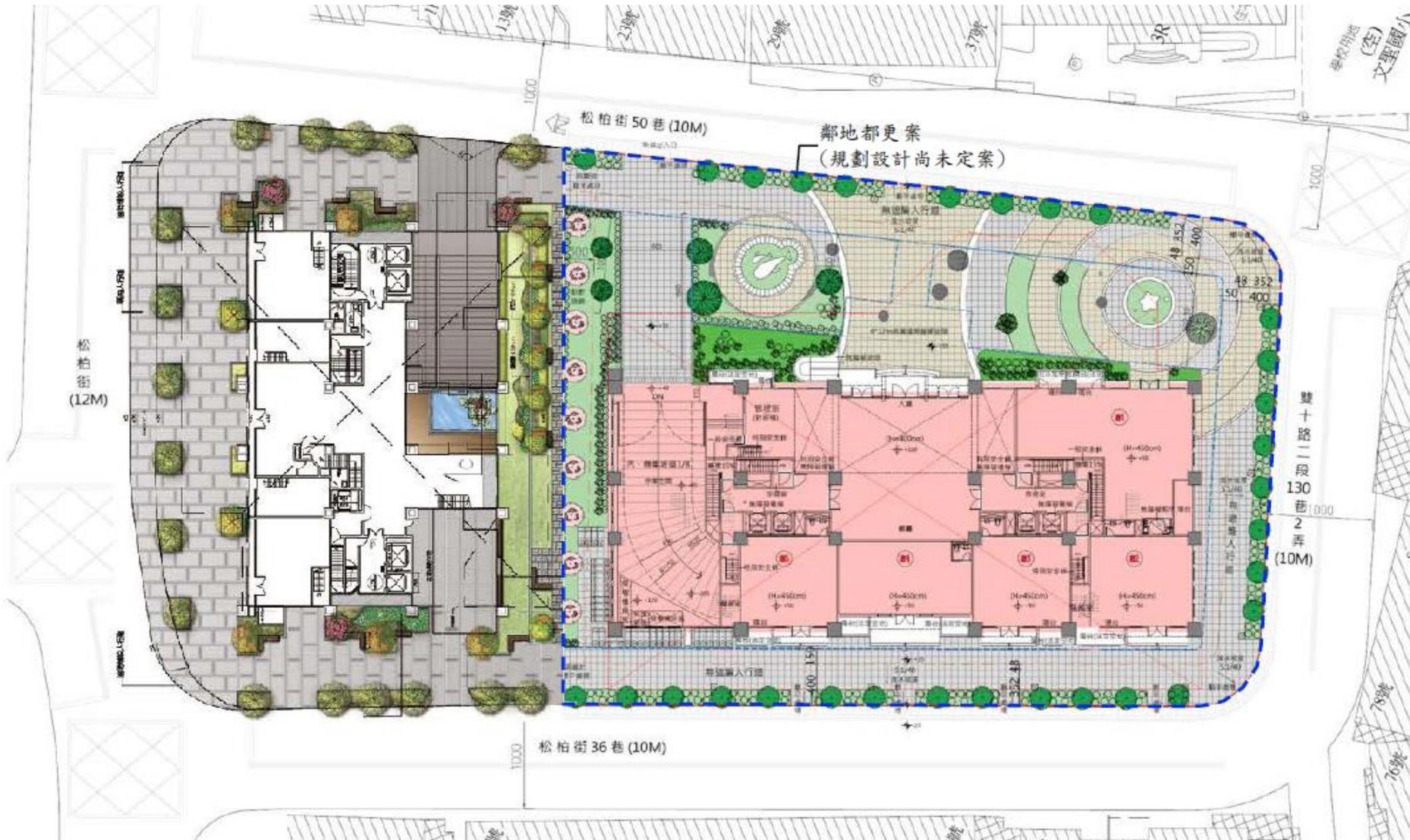
- 人行 / 開放空間
- 街道家具：
座椅. 候車亭...
- 綠化植栽
- 鋪面材質
- 街道照明

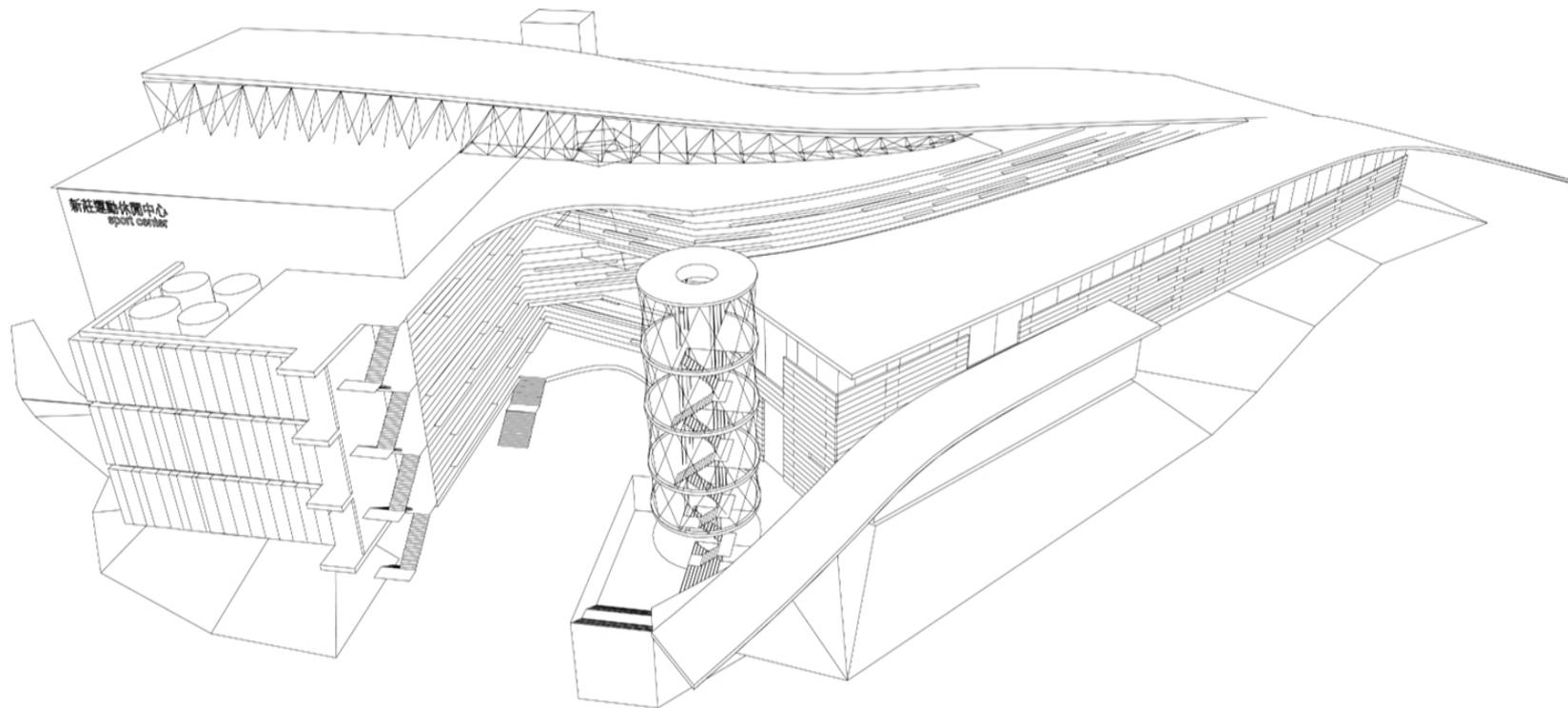
— 視覺景觀規劃與控制



建築規劃 - 7/7

- 整體街廓套合規劃





感謝聆聽