

107年度都市更新法令與業務輔導委辦案  
「都市更新快易通」系列講座5

# 建築規劃評估與常見用語

講 師 | 張世宏建築師  
| 張世宏建築師事務所

中華民國107年10月7日

# 評估建築物與都市環境關係

- ◆ 都計說明書之影響
- ◆ 建築線之限制
- ◆ 畸零地之影響
- ◆ 土地使用管制之影響
- ◆ 庭院深度之限制
- ◆ 建築物高度之限制
- ◆ 交通影響評估之可能限制

# 參與都更關心建築物規劃設計之重點

- 環境規劃
- 分回面積
- 施工品質
- 分攤費用
  
- **分析重點**
  - 了解建築物與都市環境關係
  - 建築規劃設計基礎用語
  - 面積之判讀
  - 居家生活之基本建築設備

**基本資料：**

1. 投資興建： 有限公司
2. 建築設計： 建築師事務所 建築師
3. 工程營造：國內甲級營造廠
4. 室內及景觀設計： 建築師事務所
5. 建照號碼：(102) 建字第 0459 號
6. 基地座落： 市 區 段 地號
7. 基地位置： 市 路二段 號
8. 基地面積：152.16 坪(503 m<sup>2</sup>)
9. 使用分區：住宅區
10. 建蔽容積：法定建蔽率 %、法定容積率 %
11. 樓層規劃：地上 13 樓、地下 3 層
12. 全區戶數：40 戶、住家 38 戶、店面 2 戶
13. 坪數範圍：18 坪-29 坪 兩房
14. 樓層高度：1F: 4 米 2、2F 以上: 3 米 6
15. 公設比：34.54%
16. 機車數量：40 位
17. 汽車車位總數量：機械車位 40 位，可供實際使用 39 位
18. 銀行貸款：7 成



# 都計說明書

編號：P080013

案名：修訂民族路、新生北路、民生路、北淡鐵路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案

公告文號：80.4.15.府工二字第80017277號

公告文：台北市政府 公告 中華民國八十年四月十五日

80府工二字第80017277號

主旨：公告發布實施本市都市計畫「修訂民族路、新生北路、民生路、北淡鐵路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」計畫圖說，並自民國八十年四月十六日零時起生效。

依據：

- 一、內政部八十年三月十六日台內營字第九〇七八一八號函。
- 二、都市計畫法第二十一條。

公告事項：詳如都市計畫圖說。

市長 黃大洲 出國  
秘書長 莊志英 代行

項目 地兩處、道路用地 10.03%、綠地十處。

## 貳、檢討計畫內容：

一、土地使用分區及計畫容納人口：

依據本市發展趨勢及主要計畫分區使用，擬訂本計畫地區為第三種住宅區及第一種商業區、人口密度及計畫人口如下表：

地區	居住密度(人/公頃)	面積(公頃)	可容納人口數(人)	計畫每人使用住宅樓地板面積(㎡)
第三種住宅區	九〇〇	111.80	100,620	二五
第一種商業區	六〇〇	1.73	1,040	三〇
合計			101,660	

## 二、土地使用分區管制：

(一)本計畫地區之土地使用分區管制，除下列規定外，適用「台北市土地使用分區管制規則」：

1. 停車場用地，建蔽率不得超過百分之八〇，容積率不予規定。
2. 變電所用地及醫療用地，建蔽率不得超過百分之四〇，容積率不得超過百分之四〇〇。
3. 抽水站用地，建蔽率、容積率不予規定。
4. 「駐華使領館辦公及使節住宅專用區」：建蔽率百分之四十、容積率百分之四百(限駐華使領館辦公及住宅使用)。

(二)下列規定並依台北市土地使用分區管制規則第十條但書規定：

# 何謂面前道路？何謂建築線？

## •道路：

- 指依都市計畫法或其他法律公布之道路或經指定**建築線**之現有巷道。不包括私設通路及類似通路。

## •面前道路：

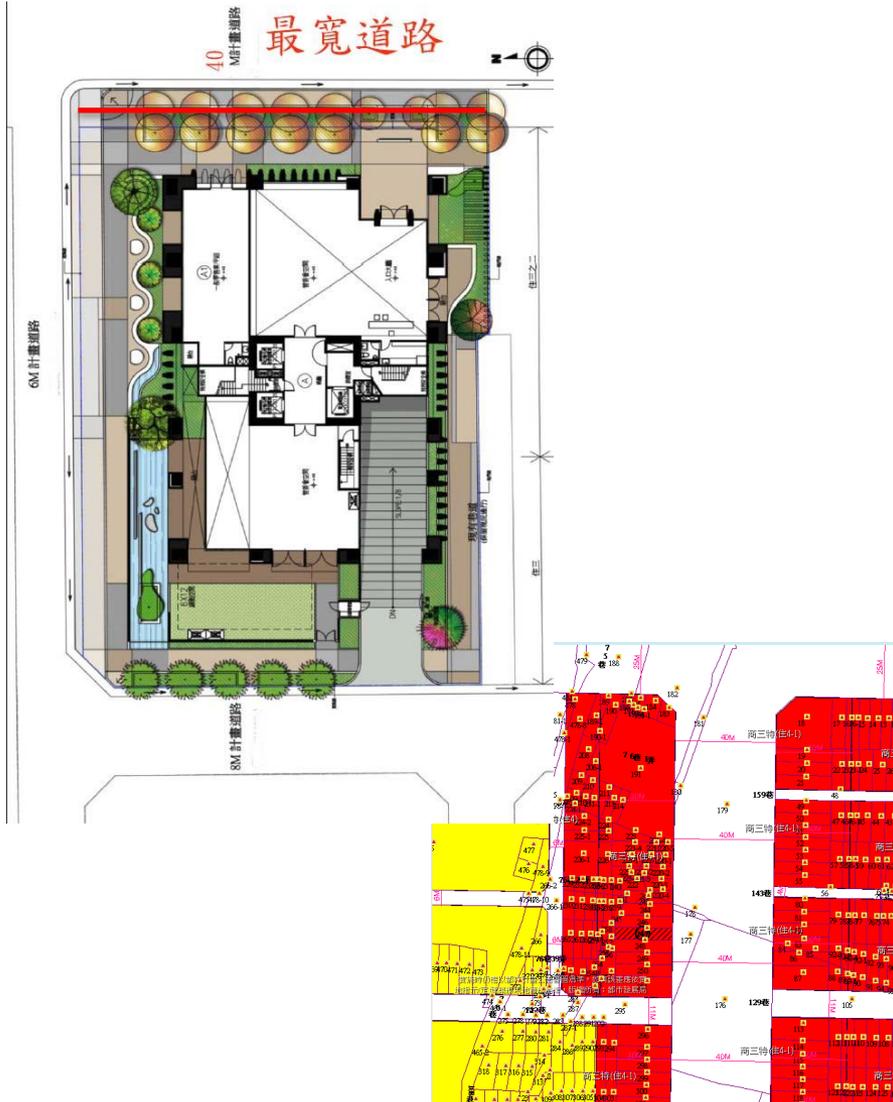
- 為鄰接基地之主要道路，通常以最寬道路視為面前道路。

## •既成道路：

- 具公用地役關係，不特定公眾有通行必要。
- 通行事實以年代久遠且未曾中斷。通常有20年以上
- 於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情。

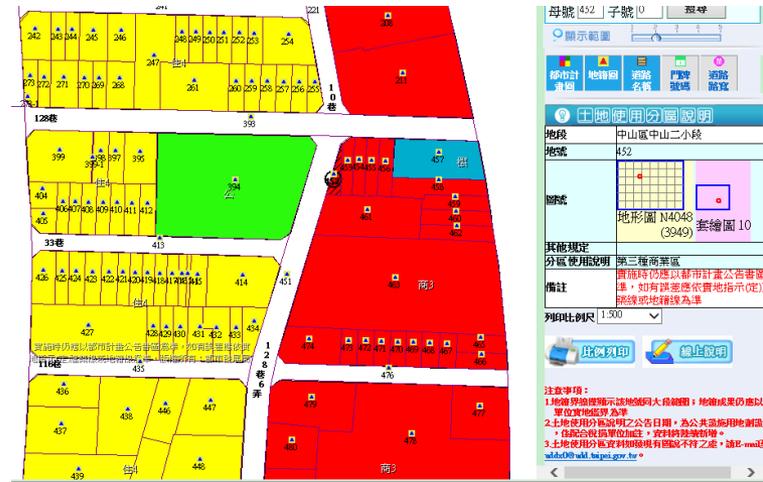
## •建築線：

- 建築線指定：基地臨接已發布實施二年以上之主要計畫道路，而能確定建築線或主要公共設施已依計畫興建完成者
- 建築線指示：基地臨接已發布實施之細部計畫範圍內之計畫道路或經指定有案之建築線者。



# 土地管制之目的

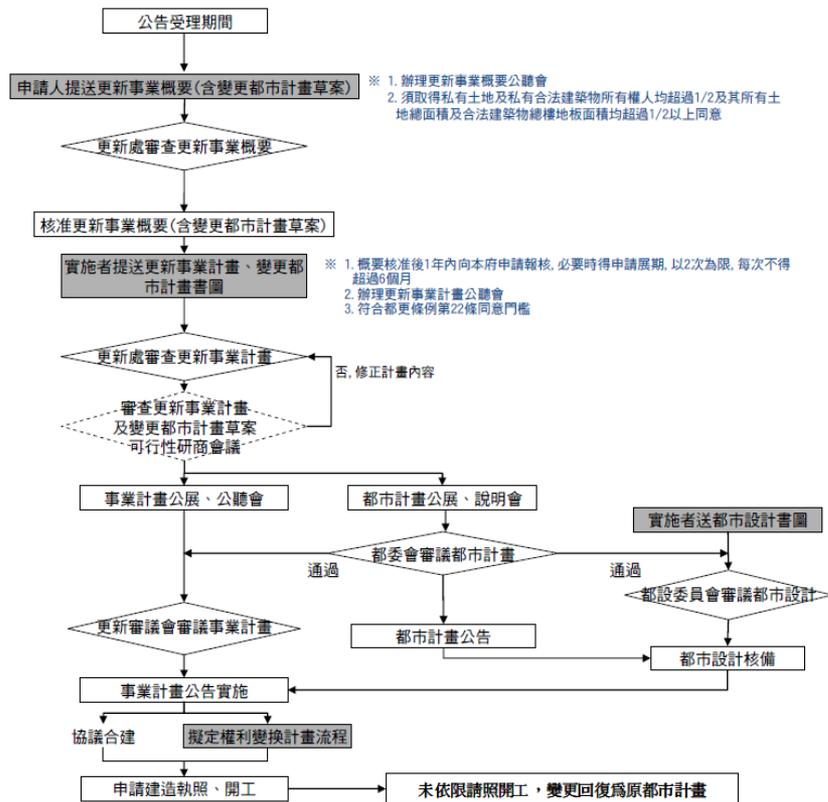
- 臺北市土地使用分區管制自治條例
  - 落實都市計畫土地使用分區管制
  - 量體上管制
    - 建蔽率及容積率、
    - 高度比、
    - 院落深度、
    - 基地之寬度及深度、
    - 停車空間、裝卸位、
    - 騎樓及無遮簷人行道



# 應都設審之基地

## 臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則

- 一 都市計畫說明書中載明須經審議地區
- 一 都市計畫指定為開發許可之案件。
- 一 大規模建築物至少包含：
  - 開發基地面積達 $6,000\text{m}^2$ ，且總樓地板面積達 $30,000\text{m}^2$ 。
  - 山坡地開發建築管制規定之開發案。
  - 依法辦理容積移轉且移入之容積達接受基地原基準容積百分之二十，或因接受容積移入增加之樓地板面積達1000平方公尺之開發案。



### 一、配合開發時程獎勵

- (一) 為加速本計畫區之整體開發進度, 配合本計畫案公告實施後 2 年內開發者, 給予 10% 基準容積獎勵。
- (二) 開發時程之認定, 以申請臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議送件時間為準, 以「都市更新條例」規定辦理開發之建築基地, 開發時程之認定, 以申請實施更新時間為準。獲獎勵之基地應於都市設計審議核備後 18 個月達開工標準, 否則本時程獎勵予以取消。
- (三) 申請前述開發時程獎勵者, 建築基地面積應達 1,000 平方公尺以上或為完整之計畫街廓。
- (四) 適用本項獎勵者, 不得同時適用都市更新時程獎勵。

### 二、街廓合併開發獎勵

為改善本地區內街廓合理規模, 以落實再開發效益及防災需求, 經指定合併街廓開發範圍, 且於本計畫案公告實施後五年內申請「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員



# 廢巷

## ● 臺北市都市更新自治條例 §10

- 一 都更審議會通過後予以廢止或改道
  - 現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者。
  - 同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者

## ● 臺北市現有巷道廢止或改道自治條例

### ● §4

申請現有巷道廢止或改道，應符合下列要件：

- 一、具有公用地役關係之非都市計畫巷道。
- 二、同一街廓內擬廢止巷道及臨接該巷道兩側之每筆地號土地所有權人及地上權人之人數、應有部分均超過五分之三之同意。
- 三、改道後巷道全部土地所有權人之同意。



# 何謂建築線？

- 建築線為都市計畫道路二側之基地與該道路鄰接之界線
  - **建築線指定**：基地臨接已發布實施二年以上之主要計畫道路，而能確定建築線或主要公共設施已依計畫興建完成者
  - **建築線指示**：基地臨接已發布實施之細部計畫範圍內之計畫道路或經指定有案之建築線者。
- 供公眾通行且因時效而形成公用地役關係之非都市計畫巷道為現有巷道，得申請指定建築線。



面前道路



# 何謂畸零地？

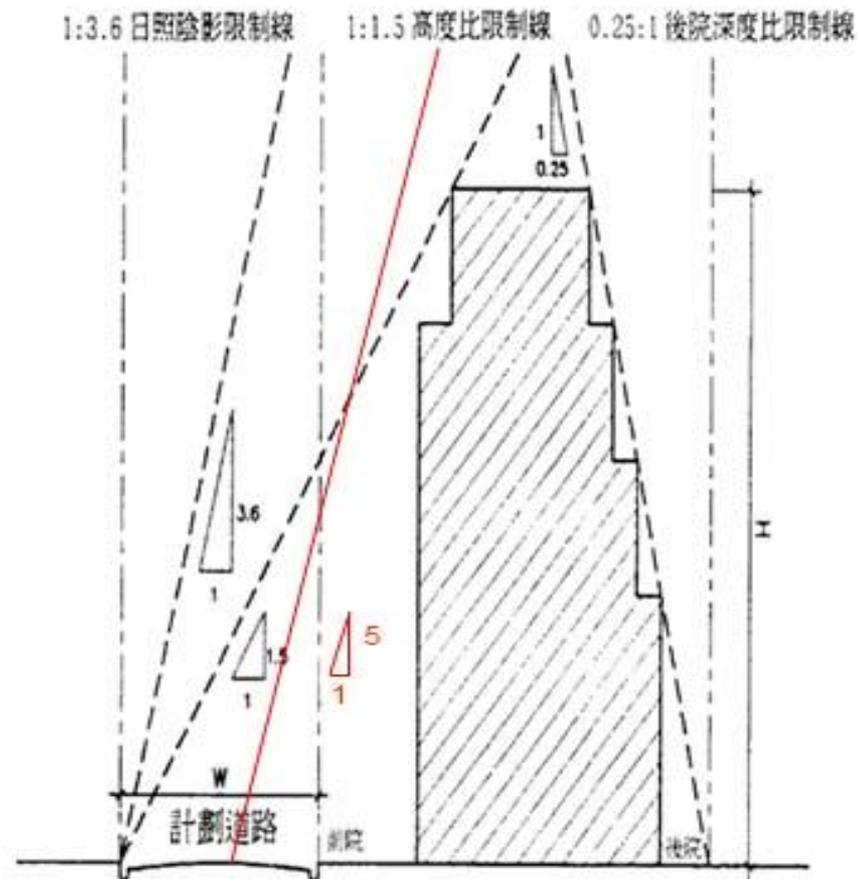
- 畸零地係指面積狹小或地界曲折之基地。
  - 臺北市畸零地使用規則第6條：
    - 「畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。」雙方應私下先行協調次數無限制、形式不拘。
    - 協調不成再檢附紀錄向建管處申請調處。
- 畸零地分公有與私有土地
  - 若為公有土地，市政府將依據臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知就該私有土地與所臨接公有土地是否適合合併使用成為完整之建築基地，而予以核發合併證明。



# 何謂建築物高度限制?

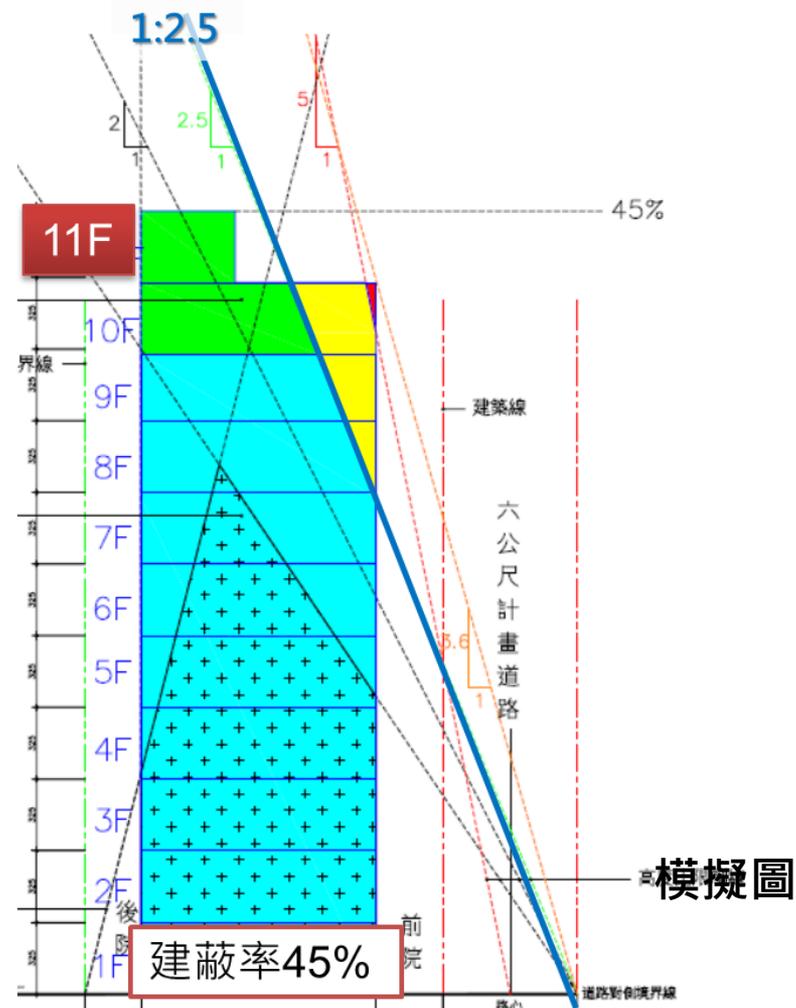
- **建築物高度比：**
  - 建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之比。
  - 住3：建築物高度比 < 1.5
- **建築物後院深度比：**
  - 建築物各部分至後面基地線之最小水平距離，與各該部分高度之比。
  - 住3：後院深度比 = 0.25

(台北市住宅區)



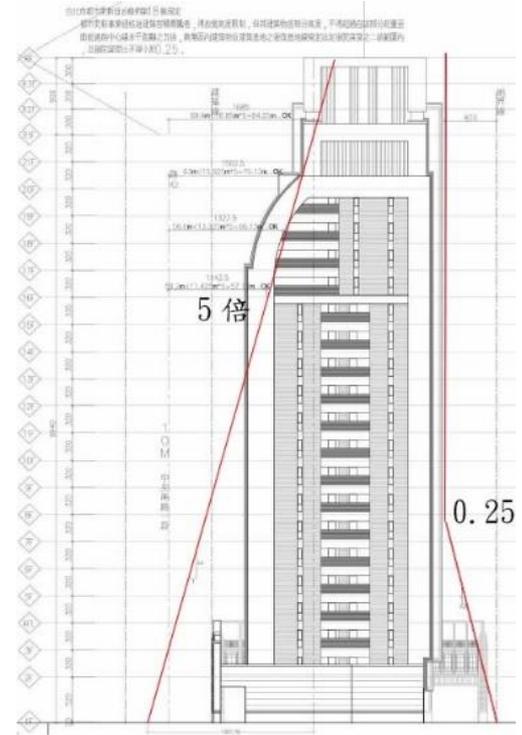
# 「危老條例」建蔽率亟待法令鬆綁

- 研擬增訂「臺北市土地使用分區管制自治條例」第95條之3，放寬建築物高度比、後院深度比、住宅區建蔽率等規定，修正案已於106年12月19日函送市議會審議，
- 107年6月6日經市議會法規委員會審查通過，
- 107年9月19日二讀會審議通過。
- 有利於小規模建築基地之更新重建。



# 何謂建築物高度限制?

- **臺北市都市更新自治條例 §18**
  - 各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之5倍。
  - 商業區之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比 >0.25

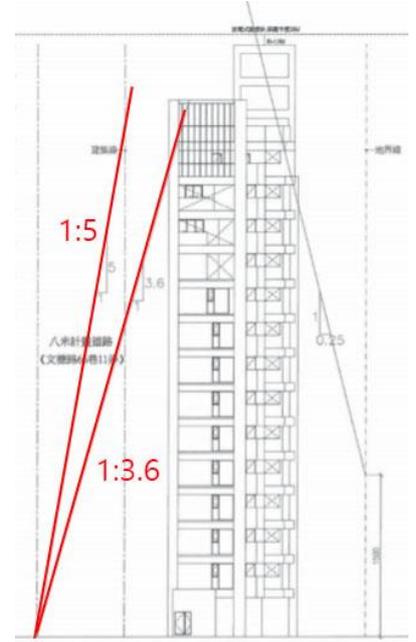


- **航高限制：**
  - 為飛機起落安全制定之建物高度管制，內政部公告台北機場禁限建各限制面高程基準一覽表

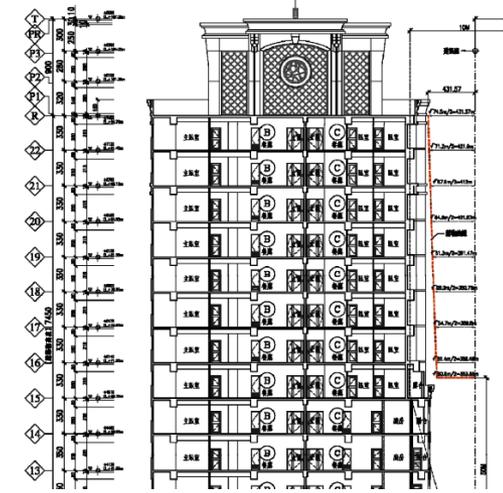


# 何謂建築物高度限制?

- 建築技術規則第164條：
  - 「陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線；」
- 建築技術規則第229條：
  - 建築物高度在50M以下部分得免退縮。
  - 落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度 $\sqrt{H}$ \*1/2



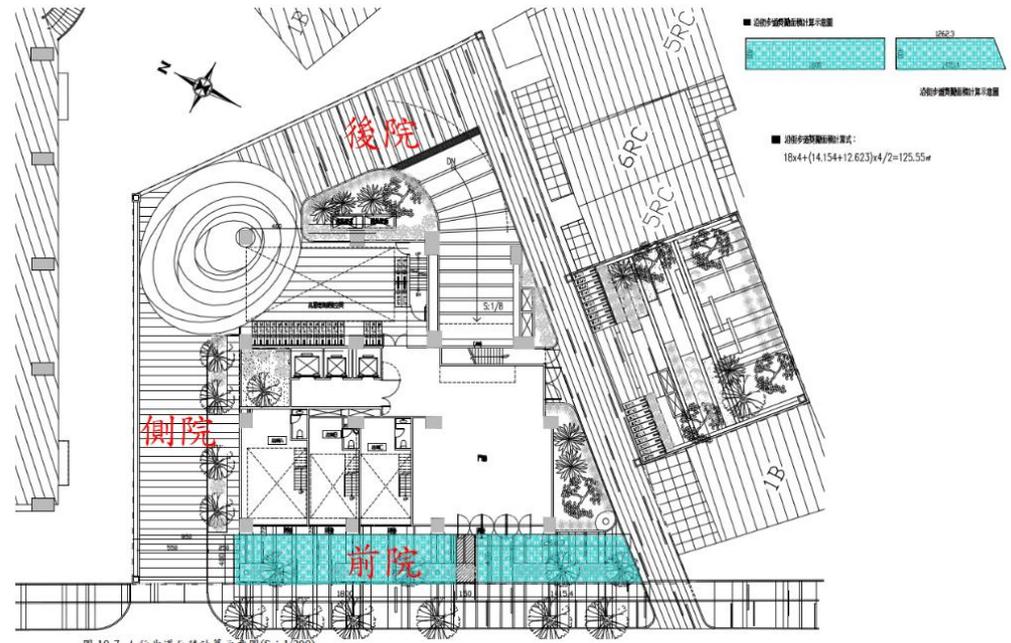
本案建築物高度74.50公尺，落物曲線距離=  $\sqrt{74.50m/2} = 4.3157m$   
 本案退縮距離= 4.3157m  $\geq \sqrt{74.50m/2} = 4.3157m$ ，符合規定。



落物曲線

# 何謂庭院深度?

- 一宗基地以**面前道路**為準
- 臺北市土地使用分區管制自治條例
  - 例如：住三
    - 前院深度為3M，
    - 後院深度為2.5M，
    - 側院寬度為2.0M。



最寬道路

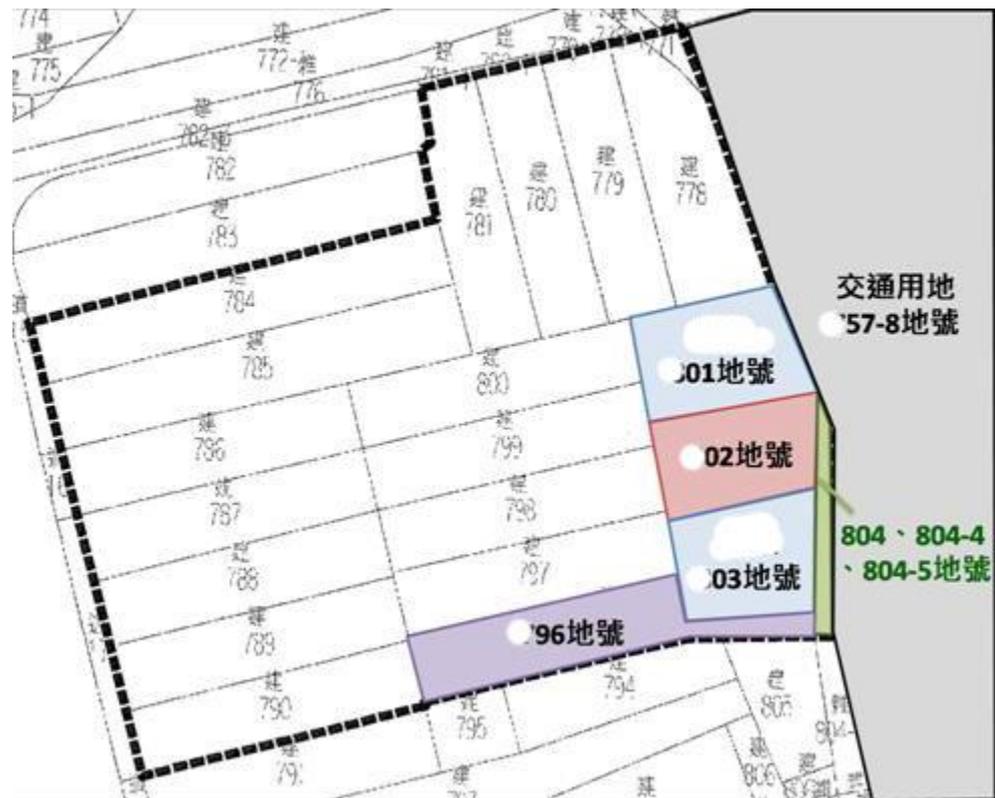
分區類別	住宅區								商業區				
	住一	住二	住二之二	住二之二	住三	住三之一	住三之一	住四	住四之一	商一	商二	商三	商四
容積率 (%)	60	120	160	225	225	300	400	300	400	360	630	560	800
建蔽率 (%)	30	35	35	35	45	45	45	50	50	55	65	65	75
高度比	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	2.0	2.0	2.0	2.0
最小前院深度 (M)	6	5	5	5	3	3	3	3	3				
最小後院深度 (M)	3.0	3.0	3.0	3.0	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	3.0	3.0	3.0	2.5
最小後院深度比	0.6	0.4	0.3	0.3	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25				
最小側院寬度 (M)	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0				

# 建築規劃設計基礎用語

- ◆ 基地面積
- ◆ 建築面積VS. 建築容積
- ◆ 哪些設施免計建築容積？
- ◆ 法定空地 VS. 空地比
- ◆ 法定保留地
- ◆ 樓層高度 VS. 高層建築
- ◆ 面前道路 VS. 既成道路
- ◆ 室內面積 VS. 公設比

# 基地

- 指一幢或二幢以上有連帶使用性之建築物所使用之建築基地



# 建築規劃設計基礎用語

- 建築面積
- 總樓地板
- 允建容積
- 高度

總樓面積	946.0m <sup>2</sup>						
道路面積	10.5m <sup>2</sup> (原估量)						
其他使用面積	935.5m <sup>2</sup>	本案建築設計僅為初步規劃，最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。					
土地使用分區	住三						
使用基地面積	935.5m <sup>2</sup>						
法定建蔽率	45%						
法定容積率	225%						
法定建築面積	935.5*45%=420.98m <sup>2</sup>						
允建基準樓地板面積FA	935.5*225%=2104.88m <sup>2</sup>						
都市更新獎勵容積ΔFA	735.59m <sup>2</sup> 34.95% (另詳容積獎勵試算表)						
其他獎勵容積(停獎、容移) FAI	0.0%						
總允建容積	FA+ΔFA= 2104.88+735.59 =2840.47m <sup>2</sup>						
實設建築面積	327.5m <sup>2</sup> < 420.98m <sup>2</sup> OK!						
實設建蔽率	327.5/935.5*100%=35.0% < 45% OK!						
法定空地面積	935.5-420.98=514.52m <sup>2</sup>						
實設空地面積	935.5-327.5=608.0 m <sup>2</sup> > 514.52m <sup>2</sup> OK!						
總樓地板面積	樓層	層數	樓地板面積	戶數	用途	樓高	總樓地板面積
	地下層	B3F-B1F	各751.27m <sup>2</sup>	0戶	防空避難室兼停車空間	B1: 9.2M B2、B3: 各9.0M	751.27*3=2253.81m <sup>2</sup>
	地上層-1F	1F	327.5m <sup>2</sup>	0戶	梯廳 管委會使用空間	4.2M	327.5-238.61*13=3429.43m <sup>2</sup>
	地上層-2-14F	2F-14F	各238.61m <sup>2</sup>	各2*13=26戶	梯廳 集合住宅	各3.2M	
	屋突層	R1F-R3F	各40.94m <sup>2</sup>	0戶	機電設備空間	R1:4.75M R2:3.0M R3:1.25M	40.94*3=122.81m <sup>2</sup>
總工程造價	13,990*(2253.81+3429.43+122.81+5806.05)+81,226,640元 + 43.36*2100=91,056元 = 81,317,696元						
建築物高度	0.15+4.2+3.2*13=45.95M						
機電設備面積檢討(免計容積)	66.27m <sup>2</sup> -27.67m <sup>2</sup> *13=425.98m <sup>2</sup> 425.98m <sup>2</sup> < 2840.47*15%=426.07m <sup>2</sup> OK!						
梯廳面積檢討(免計容積)	11.23m <sup>2</sup> +11.7m <sup>2</sup> *13=163.33m <sup>2</sup> 163.33m <sup>2</sup> < 3429.43*5%=171.47m <sup>2</sup> OK!						
允建總容積面積檢討	3429.43-425.98-163.33=2840.12m <sup>2</sup> OK!						
停車空間檢討	汽車	法定汽車數量: 3429.43/120=28.58=29輛					實設汽車數量: 33輛 > 29輛 OK!
	機車	法定機車數量: 3429.43/100=34.29=35輛					實設機車數量: 37輛 > 35輛 OK!
陽台面積檢討	各層檢討不得大於當層樓地板十分之一，未超出 免計入容積檢討 OK!						
梯廳面積檢討	各層檢討不得大於當層樓地板十分之一，未超出 免計入容積檢討 OK!						
陽台+梯廳面積檢討	各層檢討合計不得大於當層樓地板百分之十五，未超出 免計入容積檢討 OK!						
地下室開挖率檢討	751.27/935.5*100%=80.30%						

# 建築規劃設計基礎用語

## • 何謂建築面積？

- **建築面積**：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。
- **總樓地板面積**：建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和。

## • 何謂室內面積？

- 法規無此名稱
- 實務通常不含樓梯及陽臺

## • 陽臺面積：

- 不超過建築面積八分之一為限，其未達八平方公尺者，得建築八平方公尺。



# 何謂建築容積?

## • 建築容積

—係指一宗基地依據都市計畫或土管條例所分配之建築空間使用量，例如住三的容積率225%，即100坪之土地，建築空間使用量為225坪

## • 容積總樓地板面積

—建築物各層樓地板面積之總和扣除建築設計施工編第55條、第162條、第181條、第300條及其他法令規定之不計入樓地板面積部分。

• 通常小於總樓地板面積。

## 建築計畫

使用分區	第四種商業區(特) (原第三種商業區)	
基地面積	2,180.00 m <sup>2</sup>	約659.45坪
容積率	實設680.59%	法定：560%
法定容積	12,208.00 m <sup>2</sup>	約3,692.92坪
都市更新容積獎勵	2,661.25 m <sup>2</sup>	21.80%
獎勵後允建容積	14,869.25 m <sup>2</sup>	約4,497.95坪
實際開發強度	實設容積	14,836.90 m <sup>2</sup> 約4,488.16坪
	建築面積	1,229.84 m <sup>2</sup> 約372.03坪
	總樓地板面積	28,661.99 m <sup>2</sup> 約8,670.25坪
建築計畫	構造、樓層數	※鋼骨造 ※地上26層樓、地下6層 (樓高：92.25公尺)
	戶數	總計122戶 (住宅106戶+店舖16戶)
	車位數	※汽車位205輛 (不含公設車位8輛) ※機車位174輛

# 哪些設施免計容積？

建築技術規則

- 第55條：「民國100年2月27日前之五層以下建築物增設昇降機者。」
- 第162條：
  - 每層陽臺面積 < 該層樓地板面積之10%部分
  - 雨遮、花臺突出建築物外牆中心線應自其外緣扣除1M作為中心線
  - 每層共同使用之樓梯間、昇降機間之梯廳面積 < 該層樓地板面積10%
    - 但每層陽臺面積與梯廳面積之和，須 < 該層樓地板面積之15%；
  - 機電設備空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及管理委員會使用空間面積之和，須 < 該基地容積之15%。
  - 停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間。
- 第181條：「地下建築物緩衝區及其專用直通樓梯之空間。」
- 第300條：「設置雨水貯留利用系統及生活雜排水回收再利用系統，增加設備空間。」

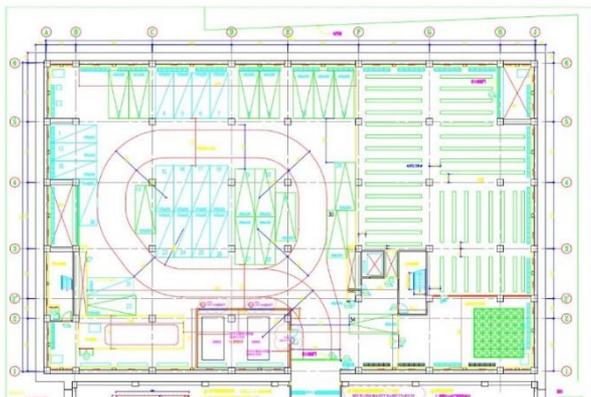


圖 10-3 三至九層、十一至十二層平面圖 (S: 1/200)

# 建築規劃設計基礎用語

- **附屬建物**：即陽臺、雨遮及屋簷
- **共用部分**：即一般所謂的公共設施
- 何謂**虛坪**？

－ 虛坪是登記主建物以外：

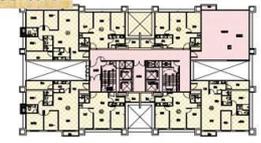
- 地上層：安全梯間、梯廳、電梯間、樓梯、雨遮、機房、通道、屋頂突出物、管理委員會使用的空間、管理員室、娛樂康樂室、大門廳...等。
- 地下層：配電室、蓄水池、水箱、空調室、停車空間以外之車道及其他空間、機車停車位、儲藏室...等。



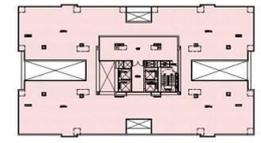
## 保障您的權益 **大公、小公分一分**

區分所有建物共有部分測繪登記請依規定檢附~  
專有、共有、約定專有、約定共有部分之詳細圖說。

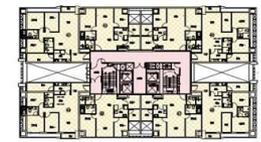
### 專共用圖說



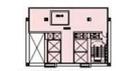
拾參層平面圖



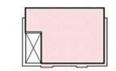
屋頂壹層平面圖



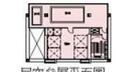
貳拾玖至參拾貳層平面圖



屋突貳層平面圖



屋突頂層平面圖



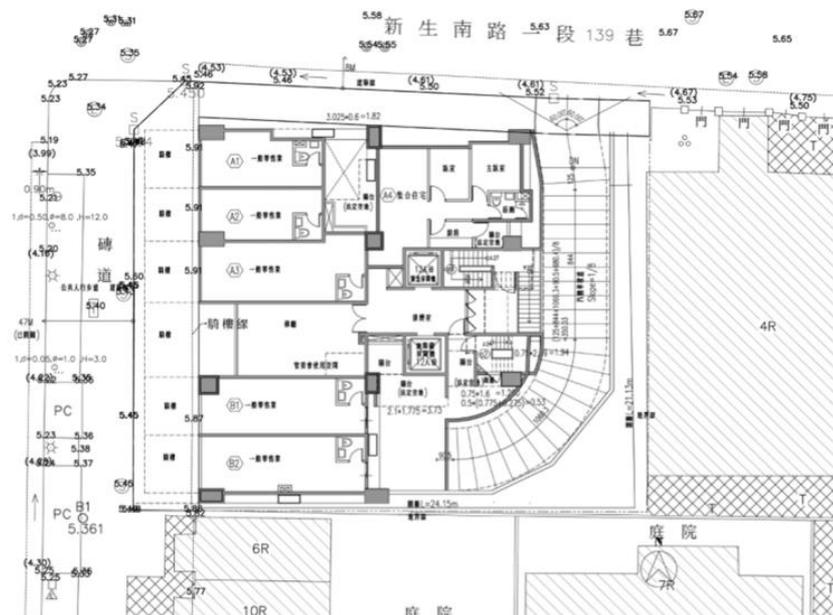
屋突參層平面圖



新北市瑞芳地政事務所 提醒您 (廣告)

# 何謂法定空地？

- **法定空地**：為基地面積扣除建蔽率規定之可建築面積。
  - 空地比：建築基地內留設之空地面積 / 建築基地面積
- **法定保留地**：保留地是基地分割出來而讓鄰地不會造成畸零地而無法提出建造申請
  - 依據臺北市畸零地使用規則§7：「畸零地非與相鄰之唯一土地合併，無法建築使用時，該相鄰之土地，除有第十二條之情形外，應依第八條規定辦理，並經本府畸零地調處委員會全體委員會議審議，留出合併使用所必須之土地始得建築。」



本層樓地板面積 = 457.28 + 63.49 = 520.77M<sup>2</sup>

建築面積 = 520.77M<sup>2</sup> < 869x50% + 133x65% = 520.95M<sup>2</sup> (OK)

陽台面積 = 19.2x1.675x2 = 64.32M<sup>2</sup> > 520.77x10% = 52.08M<sup>2</sup>

計入容積 = 64.32 - 52.08 = 12.24M<sup>2</sup>

梯廳 + 陽台面積 = 26.55 + 52.08 = 78.63M<sup>2</sup> > 520.77x15% = 78.12M<sup>2</sup>

計入容積 = 78.63 - 78.12 = 0.51M<sup>2</sup>

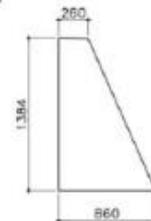
本層容積面積 = 520.77 - 24.16 - 4.2 - 26.4 + 12.24 + 0.51 = 478.76M<sup>2</sup>

計入機電空間檢討面積 = 24.16 + 4.2 = 28.36M<sup>2</sup>

後院深度檢討:

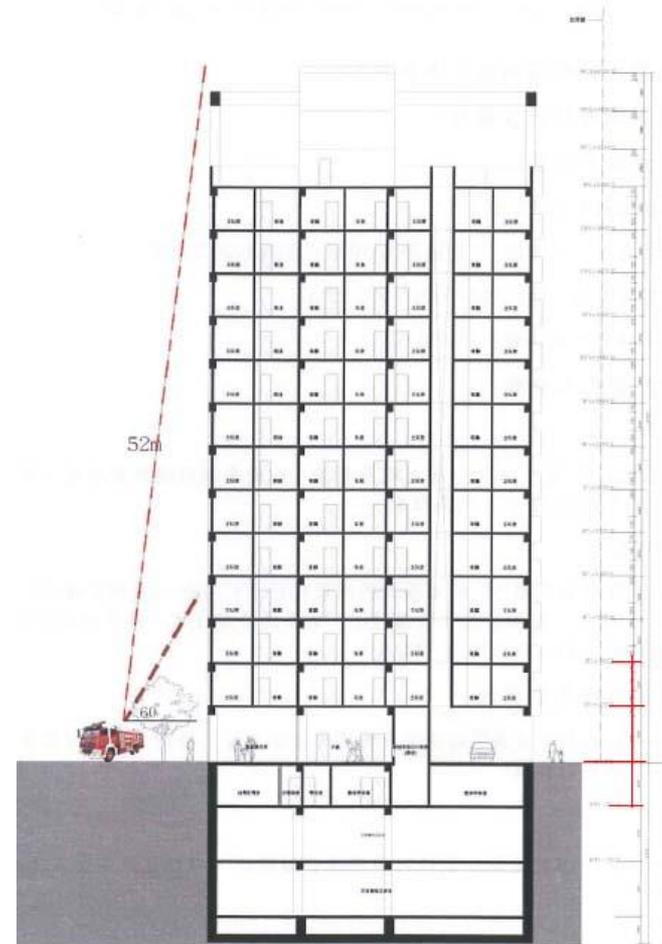
最小深度 = 2.60M > 1.5M (OK)

平均深度 = (2.6 + 8.6) x 13.84 / 2 / 13.84  
= 5.6M > 3.0M (OK)



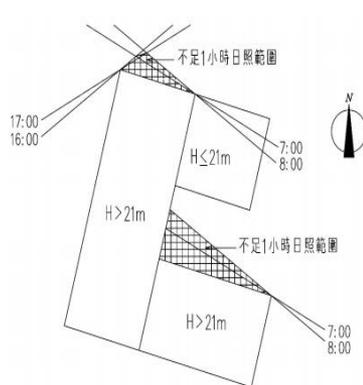
# 何謂樓層高度？何謂高層建築？

- **樓層高度**：自室內地板面至其直上層地板面之高度；
- **建築物高度**：自基地地面計量至建築物最高部分之垂直高度。
  - 但屋頂突出物或非平屋頂建築物之屋頂，下列不計入高度：
    - 水箱、水塔設於屋頂突出物上高度合計在六公尺以內或設於有昇降機設備通達屋頂之屋頂突出物高度在九公尺以內或設於屋頂面上高度在二點五公尺以內。
- **高層建築**：
  - 高度 > 50M
  - > 16樓層之建築物



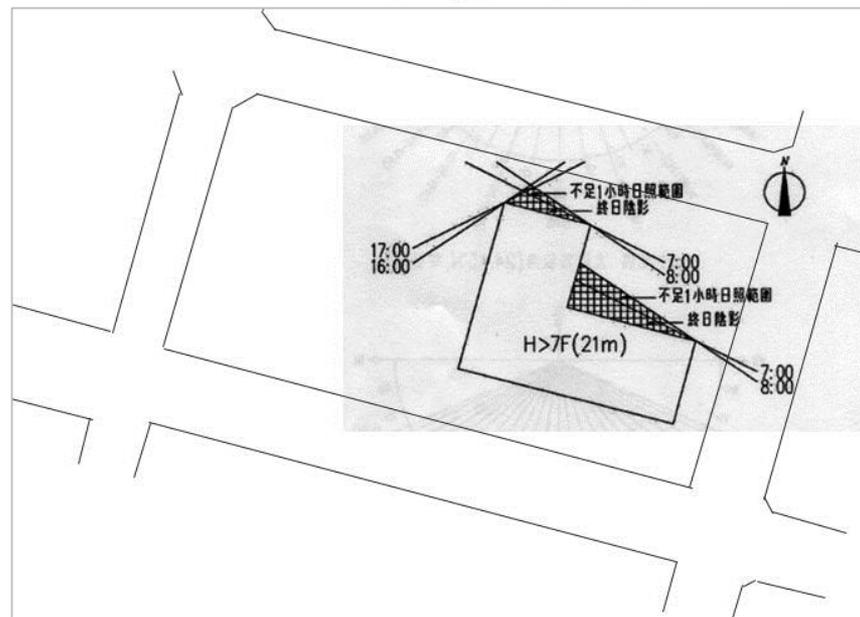
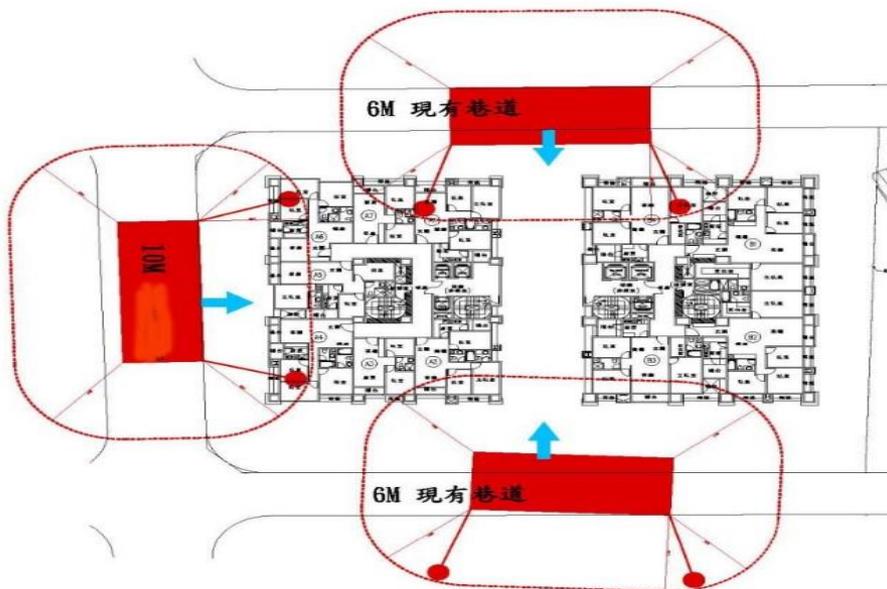
# 住宅區之日照檢討

- 有效日照
  - 冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近基地有一小時以上之有效日照。
- 消防救災空間



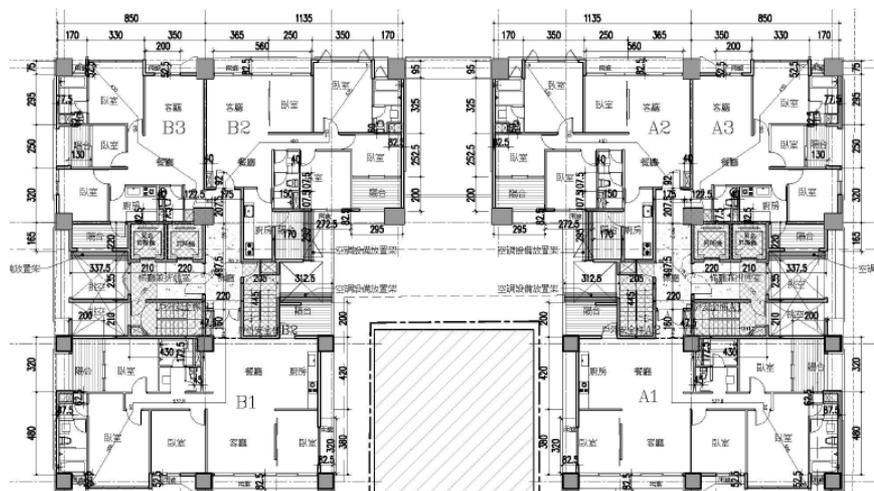
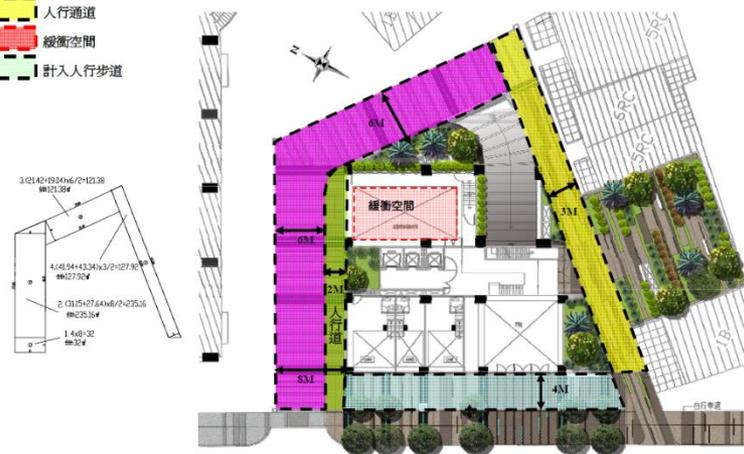
單幢建築物投影於北向之寬度不超過10m，免檢討日照陰影。  
第39-1條 圖39-1-(3)

① 建築物高度不超過21m部分，免檢討日照陰影。



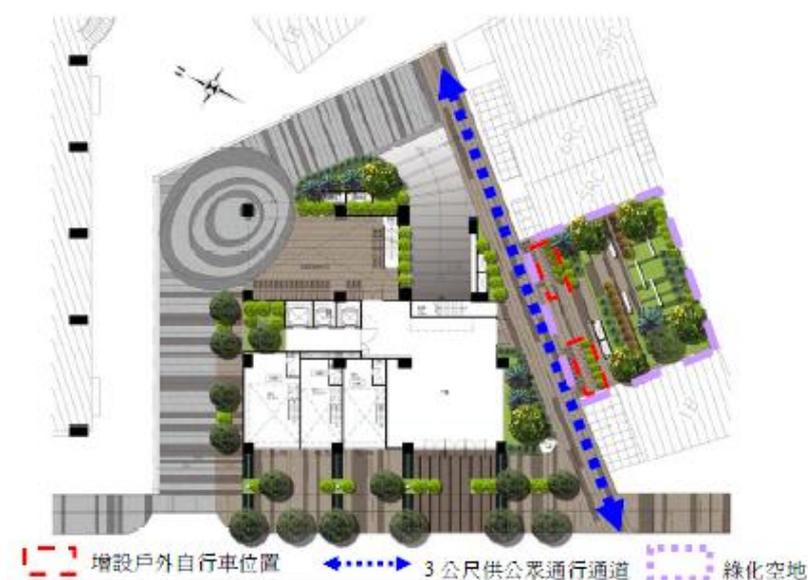
# 環境貢獻及公益性審議原則

- **四點**通案原則：
  - 更新範圍完整性原則
  - 都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻原則
  - 地區性公益回饋原則
  - 推動無障礙空間原則



# 何謂公共開放空間？有哪些形式？

- 形式：
  - **沿街式步道**：地盤面能提供公眾休憩使用，且其高度與臨接道路高差1.2M或低於臨接道路3M。
  - **廣場式**：有透明頂蓋之空間：其簷高在5-10M者
- 商業區、市場用地設置開放空間獎勵：
  - 容積率放寬
  - 高度放寬：至面前道路中心線距離之5倍。
- **都更**：臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準為
  - $\Delta$  F5-2開放空間廣場200平方公尺以上
  - $\Delta$  F5-3基地沿街面均留設2公尺以上供人行走之地面道路或騎樓。



# 何謂地下開挖率?

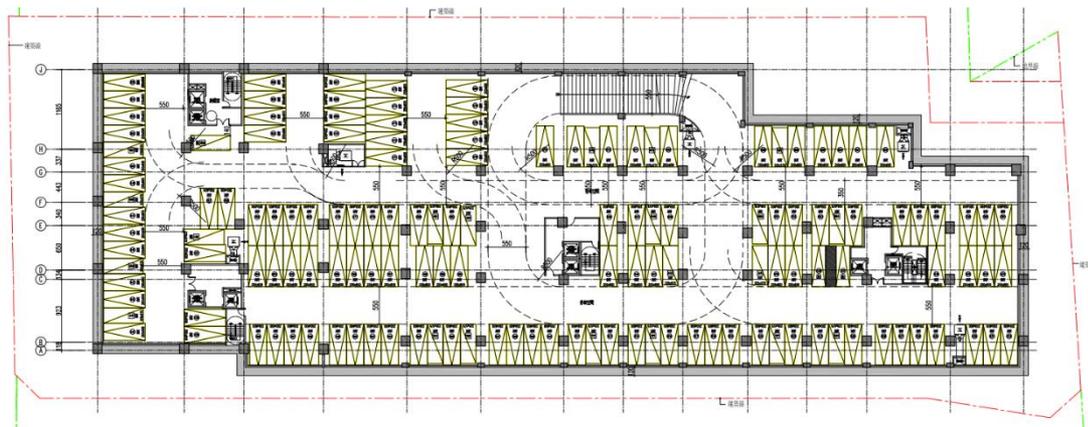
- 建築基地地下層開挖規模
  - 應依都市計畫規定辦理，都市計畫未規定者，依右表
    - 惟基地條件特殊或對社區確有具體貢獻者，得經審議委員會同意酌予擴大開挖範圍；其擴大開挖率在10%以下者授權幹事會逕為決定，並經提委員會報告確認之
- 高層建物地下各層最大樓地板面積
  - $A_o \leq (1 + Q)A / 2$
  - $A_o$ ：地下各層最大樓地板面積。 $A$ ：建築基地面積。 $Q$ ：該基地最大建蔽率。
  - 例如：住三  $(1+45\%)A/2 = 72.5\%A$

建築基地地下層開挖規模，應依都市計畫規定辦理，都市計畫未規定者，依下表規定辦理：(惟基地條件特殊或對社區確有具體貢獻者，得經台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意的予擴大開挖範圍；另申請開挖率放寬之案件，應配合綠建築「基地保水」指標檢討合格為環境補償措施。)

1. 地下層開挖面積以外牆牆心核計。
2. 採用綜合設計放寬規定者，地下層開挖規模除依前項各款規定外，再減10%為其最大開挖面積。

使用分區及用地種別	地下層開挖面積占基地面積之比率(%)
第一、二、三、四種商業區暨都市設計審議地區或特定專用區所劃設之商業區各項商業使用用地	80 以下
第三、四種住宅區(含住宅區放寬分區管制加級地區暨都市設計審議地區或特定專用區所劃設之住宅區各項住宅使用用地)及第一、二、三種工業區	70 以下
第一、二種住宅區	50 以下
保護區、農業區、風景區及各項公共設施用地	法定建蔽率加百分之10 以下
其他各使用分區	60 以下

3. 商特區按原使用分區檢討地下開挖規模。



# 何謂停車位?

## • 臺北市土地使用分區管制自治條例

- 不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分
- 住宅每滿120m<sup>2</sup>設置一輛汽車，每滿100 m<sup>2</sup>設置一輛機車

### • 機車位

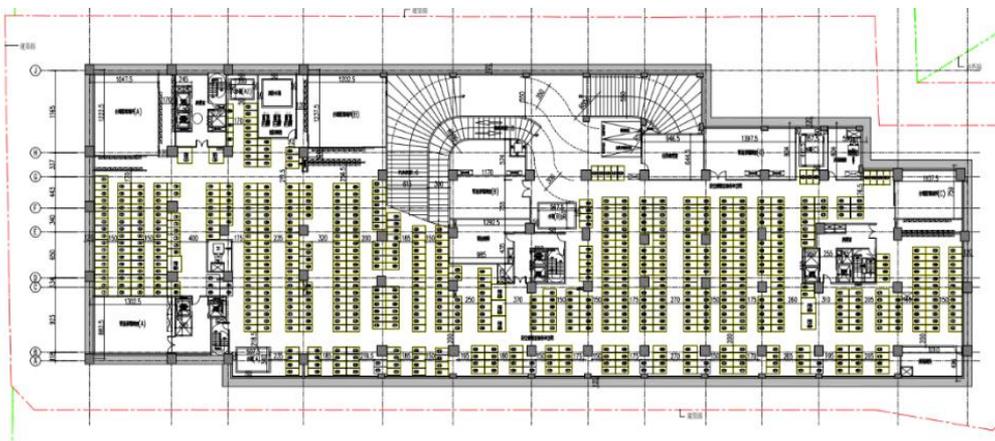
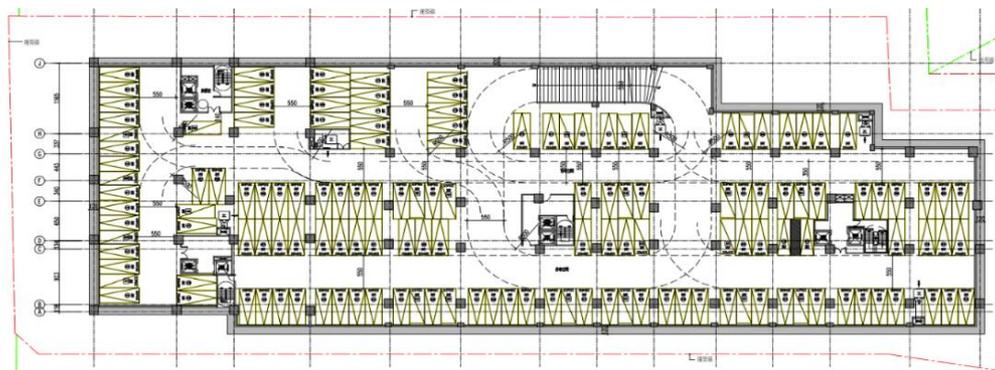
- 2.2 \* 0.9M以上
- 集中於地下一層設置。超過400輛宜設置專用出入車道，且其出入口寬度>2.5M，車道坡道< 1/8

### • 汽車位

- 2.5 \* 5.5M以上，淨高2.1M
- 1/5車位數寬度得減20公分。但停車位長邊鄰接牆壁者，不得寬減
- 雙車道寬度5.5M以上
- 停車位前方應深6M
- 地面層出入口設置一處，且緩衝空間>2M

### • 裝卸位

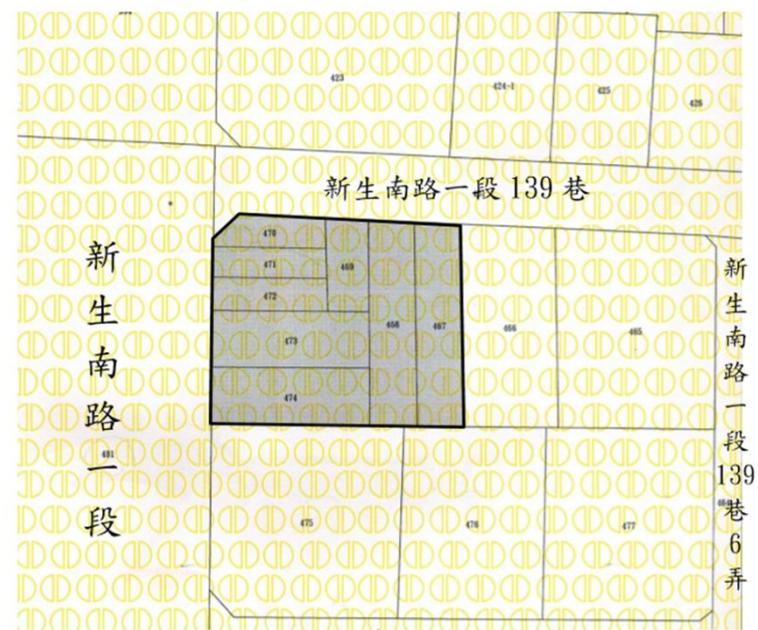
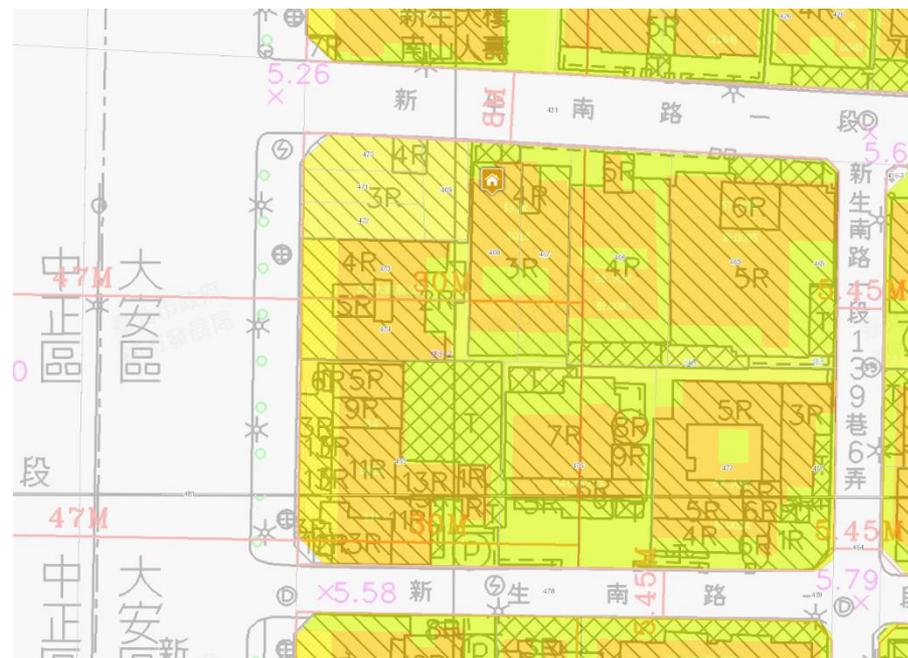
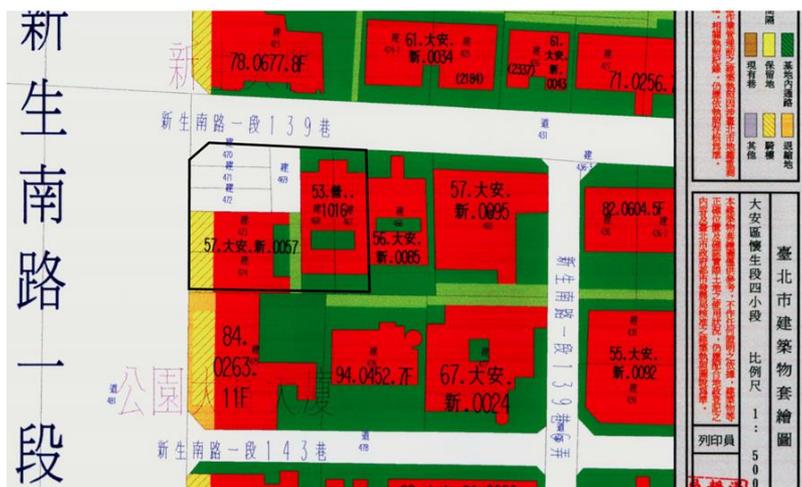
- 一般零售業2.5 \* 6M，淨高2.7M



# 評估建築圖面

- ◆ 基地調查
- ◆ 建築物防火避難設施
- ◆ 建築物之物理環境衝擊
- ◆ 建築物結構之安全經濟性
- ◆ 建築執照
- ◆ 通用設計之合宜性

# 建物套繪圖



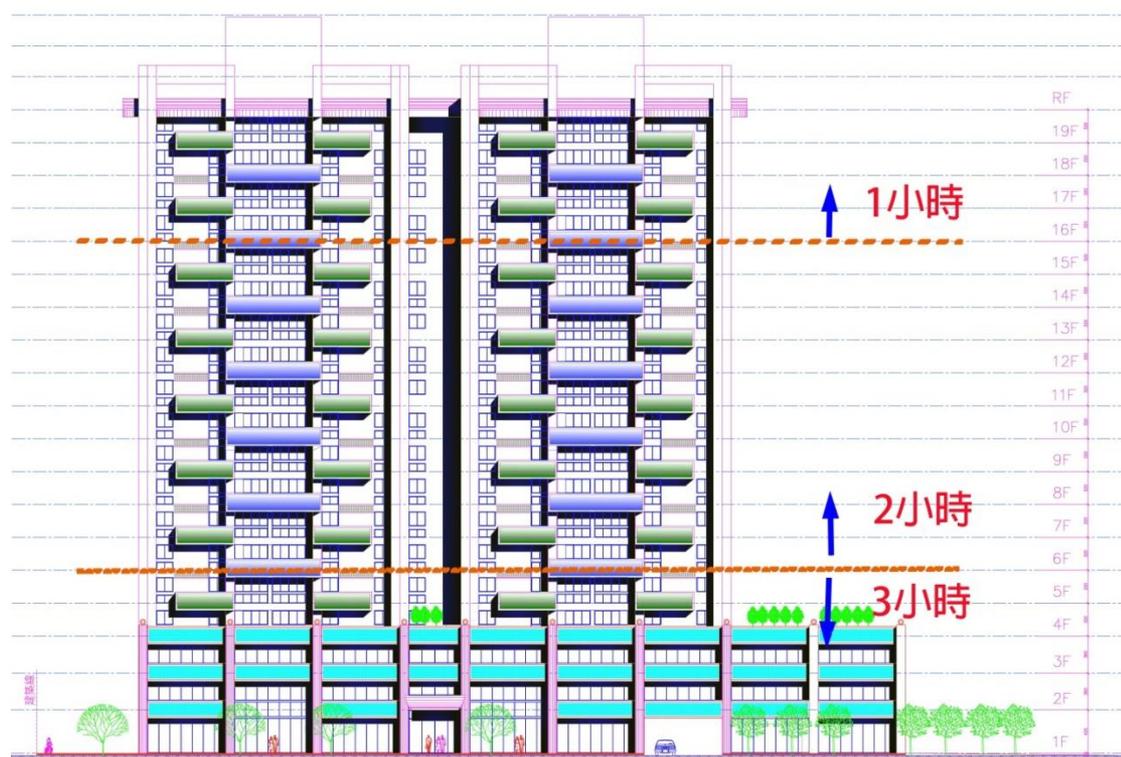
<http://www.bim.udd.gov.taipei/UDDPlanMap/?rcode=1>



# 防火時效檢討

層數	自頂層起算不超	自頂層起算超過	自頂層起算第十
	第四層至第十四	五層以上之各樓	層
主要構造部分	過四層之各樓層	層之各樓層	層
承重牆壁	一小時	一小時	二小時
樑	一小時	二小時	三小時
柱	一小時	二小時	三小時
樓地板	一小時	二小時	二小時

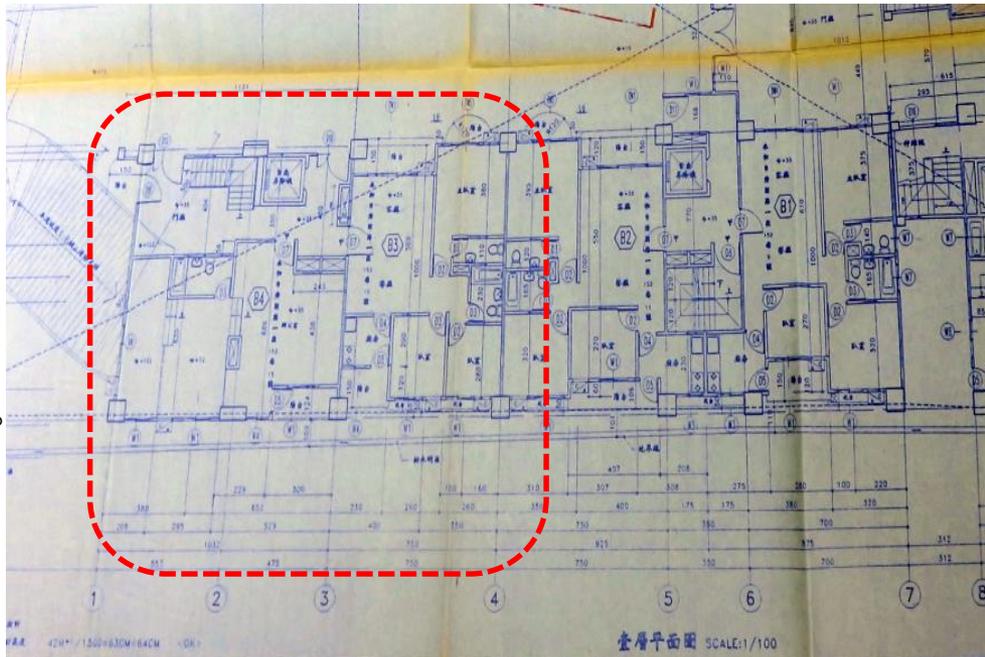
- 第70條
- 主要構造之柱、樑、承重牆壁、樓地板及屋頂應具有左表規定之防火時效



# 防火構造建築物檢討

- 建築技術規則
- 第四節 防火區劃
- 第79條
  - 防火構造建築物總樓地板面積在1500平方公尺以上者，應按**每1500平方公尺**，以具有一小時以上防火時效之**牆壁、防火門窗**等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。
  - 前項應予區劃範圍內，如備有效自動滅火設備者，得免計算其有效範圍樓地板面積之二分之一。

- 防火區劃之牆壁，應突出建築物外牆面五十公分以上。但與其交接處之外牆面長度有九十公分以上，且該外牆構造具有與防火區劃之牆壁同等以上防火時效者，得免突出



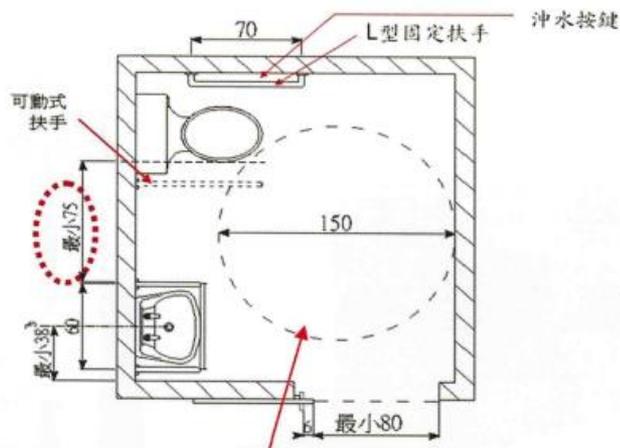
# 何謂通用設計?

- 「通用設計是一種設計途徑，它集合了能在最大程度上**適合每一個人**使用的產品及建築元素。」
- 以無障礙設計為基礎，並考量各年齡層及多數使用者的需求。



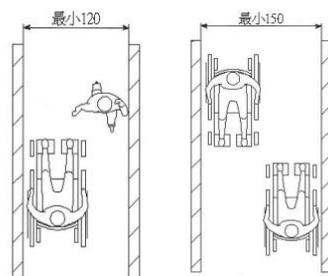
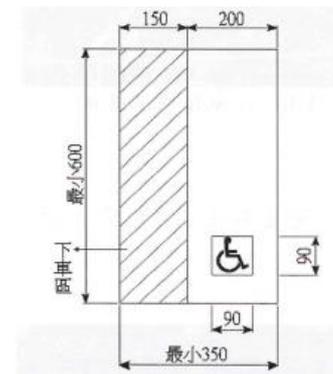
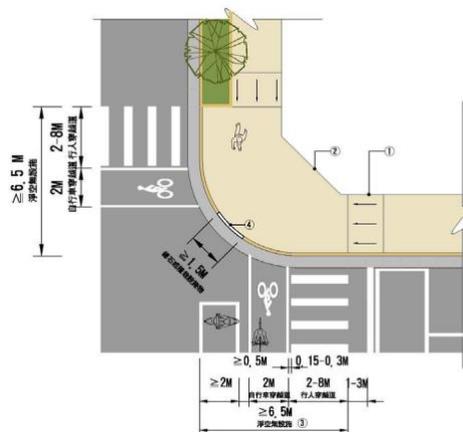
## 臺北市居住空間通用設計指南

基地內環境 Site	S-1 室外通路	S-2 坡道	
	S-3 停車空間	S-4 騎樓與人行道	
建築內環境 (棟) Building	B-1 大樓出入口	B-2 共用樓梯	B-3 共用走廊
	B-4 昇降設備	B-5 扶手設置	
室內環境 Interior	I-1 住家出入口	I-2 室內走道	I-3 樓梯(間)
	I-4 廚房	I-5 衛浴空間	I-6 客廳/飯廳 / 起居間
	I-7 臥室	I-8 儲物間	I-9 陽台/露台
居家安全與 健康 Safe & Health	S-S 基地安全	B-S 住棟安全	I-S 居家安全
	S-H 基地健康	B-H 住棟健康	I-H 居家健康



# 何謂無障礙設施?

- 基地內通路
  - 室外 > 1.3M
  - 室內 > 1.2M
- 出入口
  - > 0.9M
- 坡道
  - 坡度 < 1/12
  - 寬度 > 0.9M
- 停車位
  - 3.5\*6M
- 昇降設備
  - 門寬 > 0.9M
  - 機廂深度 > 1.35M
- 廁所



一人與一部輪椅對向行走，最小需 120 公分  
二部輪椅對向行走，最小需 150 公分

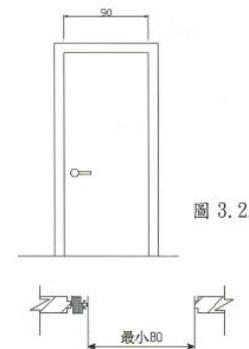
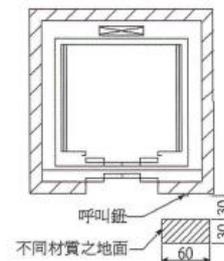


圖 3.2.



# 何謂建築物結構?

## • 結構計算書.鑽探報告,

### – 包含

- 靜載重, 活載重, 地震力, 風力, 結構材料規格
- 平面結構佈置, 豎向結構佈置, 基礎結構佈置, 開挖安全措施配置
- 結構應力分析設計
- 層間位移及碰撞距離結構設計

## • 北市最大地表加速度值0.24G

## • 建物結構型式

- RC是鋼筋混凝土建築
- SC是鋼骨結構
- SRC是鋼骨鋼筋混凝土

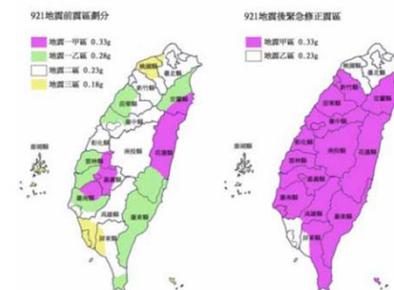


圖 2. 921 地震前後臺灣震區分布比較圖。左圖可見 921 地震前, 地動加速度最大之震區主要位於花蓮、臺南一帶的 0.33g; 921 地震後 3 個月, 規範緊急修正, 臺灣大部分地區都提高為 0.33g 的地震甲區。



SC結構一般用於樓層較高之建築, 施工期間較短、防震係較高之優點, 但成本也較高。而RC建築建造成本較低

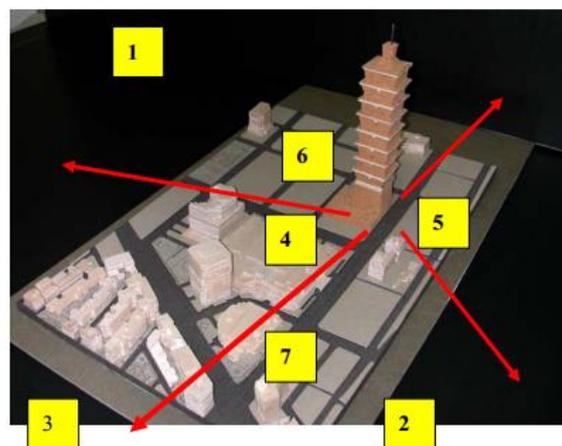
# 物理環境之設計

## • 應實施環境影響評估

- 開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第26條 高樓建築，其高度 **120公尺以上**者。

## • 都設審議原則彙編

- 建築物高度超過60M，如經委員會認定有必要者，宜作風環境效應評估，尤其側重超高層建築物所可能產生之微氣候及對公共開放空間使用之影響。



【生態環境衝擊】=SEEIM 指數

- 1.都市熱島衝擊 HI
- 2.地質結構衝擊 GS
- 3.水文環境衝擊 HE
- 4.強風環境衝擊 WE
- 5.空氣品質衝擊 AP
- 6.日照陰影衝擊 SS
- 7.光害環境衝擊 LE

# 評估主要容積獎勵項目

- ◆ 危老建築獎勵
- ◆ 都更建築獎勵
- ◆ 海砂屋獎勵
- ◆ 土管之設計獎勵

# 何謂危老建築獎勵？

## ◆ 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法§12

◆ 申請第3-6條規定容積獎勵後，未達本條例第6條第一項所定上限者，始得申請第7-10條容積獎勵。

## ◆ + 時程獎勵

◆ 10% (109年5月9日前)

獎勵分類	分 項	容積獎勵額度							備 註	
		2%	3%	4%	5%	6%	8%	10%		
優先申請獎勵項目	原建築容積大於基準容積者								●	
	危老條例適用資格	地方主管機關通知限期改善、補強或拆除者							●	
		經結構安全性能評估結果未達最低等級者						●		
		屋齡 30 年以上，經結構安全性能評估結果未達一定標準，且改善不具效益或未設昇降設備者					●			
	基地退縮	基地與巷道退縮淨寬 4 公尺，與鄰地境界限距離不得小於 2 公尺							●	退縮部分須採淨空設計及設置無遮簷人行步道
		基地與巷道退縮淨寬 2 公尺，與鄰地境界限距離不得小於 2 公尺						●		
	耐震設計	耐震設計標準							●	
		新建住宅結構安全性能評估第一級						●		
		新建住宅結構安全性能評估第二級				●				
		新建住宅結構安全性能評估第三級		●						
其他獎勵項目	智慧建築標章	鑽石級						●	建築基地面積逾 500 m <sup>2</sup> 者，不適用銅級與合格級之獎勵	
		黃金級					●			
		銀級					●			
		銅級			●					
		合格級	●							
	綠建築標章	鑽石級							●	建築基地面積逾 500 m <sup>2</sup> 者，不適用銅級與合格級之獎勵
		黃金級						●		
		銀級					●			
		銅級			●					
		合格級	●							
無障礙	無障礙住宅建築標章					●				
	新建住宅無障礙環境評估第一級				●					
	新建住宅無障礙環境評估第二級			●						
	協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地，產權登記為公有者					●			獎勵上限 5% 公式詳備註 2	
備註	1、優先申請獎勵項目未達 30%者，始得申請其他獎勵項目。 2、公式 = 公共設施用地面積 * (公共設施用地之公告現值 / 建築基地之公告現值) * 建築基地之容積率									

# 何謂都更設計獎勵？

- 臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準
  - Δ F5-1
    - 考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災、智慧型建築
    - 商四於1.2樓商業使用及商用樓地板面積 > 建築面積 70%\*2
  - Δ F5-2
    - 設置開放空間廣場200平方公尺以上
  - Δ F5-3
    - 基地沿街面均留設二公尺以上供人行走之地面道路或騎樓。
    - 人行道順平及標示牌



屋簷裝飾設計



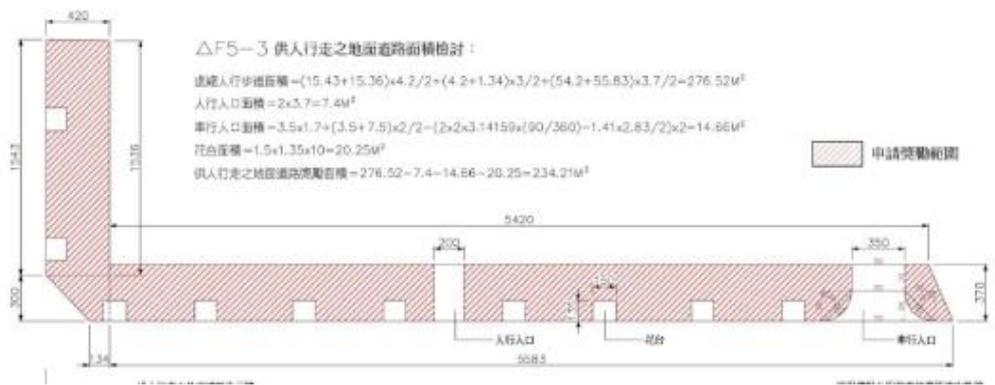
垂直格柵與一樓相互呼應



垂直綠化



申請獎勵容積： $\Delta F5-1 = 2,866\text{m}^2 \times 225\% \times 10\% = 644.85\text{m}^2$



# 何謂設計獎勵？

- $\Delta$  F5-6綠建築設計
  - 建照時交保證金
  - 開工前達候選銀級

- 臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則

表 9-2 容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目	獎勵面積 ( $m^2$ )	基準容積比 率 (%)
$\Delta$ F1 以原容積高於法定容積	--	--
$\Delta$ F2 更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準	--	--
$\Delta$ F3 更新時程獎勵	498.99	6.00%
$\Delta$ F4 考量地區環境狀況		
$\Delta$ F4-1 捐贈公益設施	--	--
$\Delta$ F4-2 協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施	--	--
$\Delta$ F4-3 協助附近市有建築物進行整建及維護	--	--
$\Delta$ F4 小計	--	--
$\Delta$ F5 更新地區規劃設計獎勵		
$\Delta$ F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	503.85	6.06%
$\Delta$ F5-2 開放式空間廣場	--	--
$\Delta$ F5-3 供人行走之地面道路或騎樓	193.94	2.33%
$\Delta$ F5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	--	--
$\Delta$ F5-5 更新單元規模	--	--
$\Delta$ F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	498.99	6.00%
$\Delta$ F5 小計	1,196.78	14.39%
$\Delta$ F6 處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵	--	--
更新容積獎勵合計	1,695.77	20.39%

E：本案建築容積獎勵額度仍應依臺北市都市更新及爭議處理審議會核定為準。

# 何謂綠建築分級？

## ● 9大指標評估系統，包括：

- 1.綠化量指標；
- 2.基地保水指標；
- 3.水資源指標；
- 4.日常節能指標；
- 5.二氧化碳減量；
- 6.廢棄物減量；
- 7.污水垃圾改善
- 8.生物多樣性
- 9.室內環境指標

## ● 都更：

- 申請建築基地及建築物採綠建築設計容積獎勵協議書
- Δ F5-6通常為取得銀級以上者。

圖例	植栽名稱	規格	覆土深度	數量	備註
	台灣樟	φ10cm H:3.5m W:1.4m φ8cm H:3m W:1.2m	1.5m	2棵 3棵	常綠大喬木 台灣原生植物
	茄苳	φ10cm H:4m W:1.6m	1.5m	2棵	常綠大喬木 台灣原生植物
	楓香	φ8cm H:3m W:1.2m	1.5m	1棵	常綠大喬木 台灣原生植物
	鵝掌楸	H:1.2m W:0.5m	0.6m	5.05m <sup>2</sup> (51株)	常綠灌木 台灣原生植物 密植：每10株/m <sup>2</sup>
	春不老	H:0.9m W:0.5m	0.6m	10.34m <sup>2</sup> (104株)	常綠灌木 台灣原生植物 密植：每10株/m <sup>2</sup>
	月桃	H:0.4m W:0.3m	0.6m	13.64m <sup>2</sup> (341株)	常綠灌木 台灣原生植物 密植：每25株/m <sup>2</sup>
	野牡丹	H:0.6m W:0.3m	0.6m	8.86m <sup>2</sup> (224株)	落葉植物 台灣原生植物 密植：每25株/m <sup>2</sup>
	海桐	H:0.3m W:0.3m	0.6m	3.85m <sup>2</sup> (97株)	常綠灌木 台灣原生植物 密植：每25株/m <sup>2</sup>
	草皮		0.3m	9.40m <sup>2</sup>	

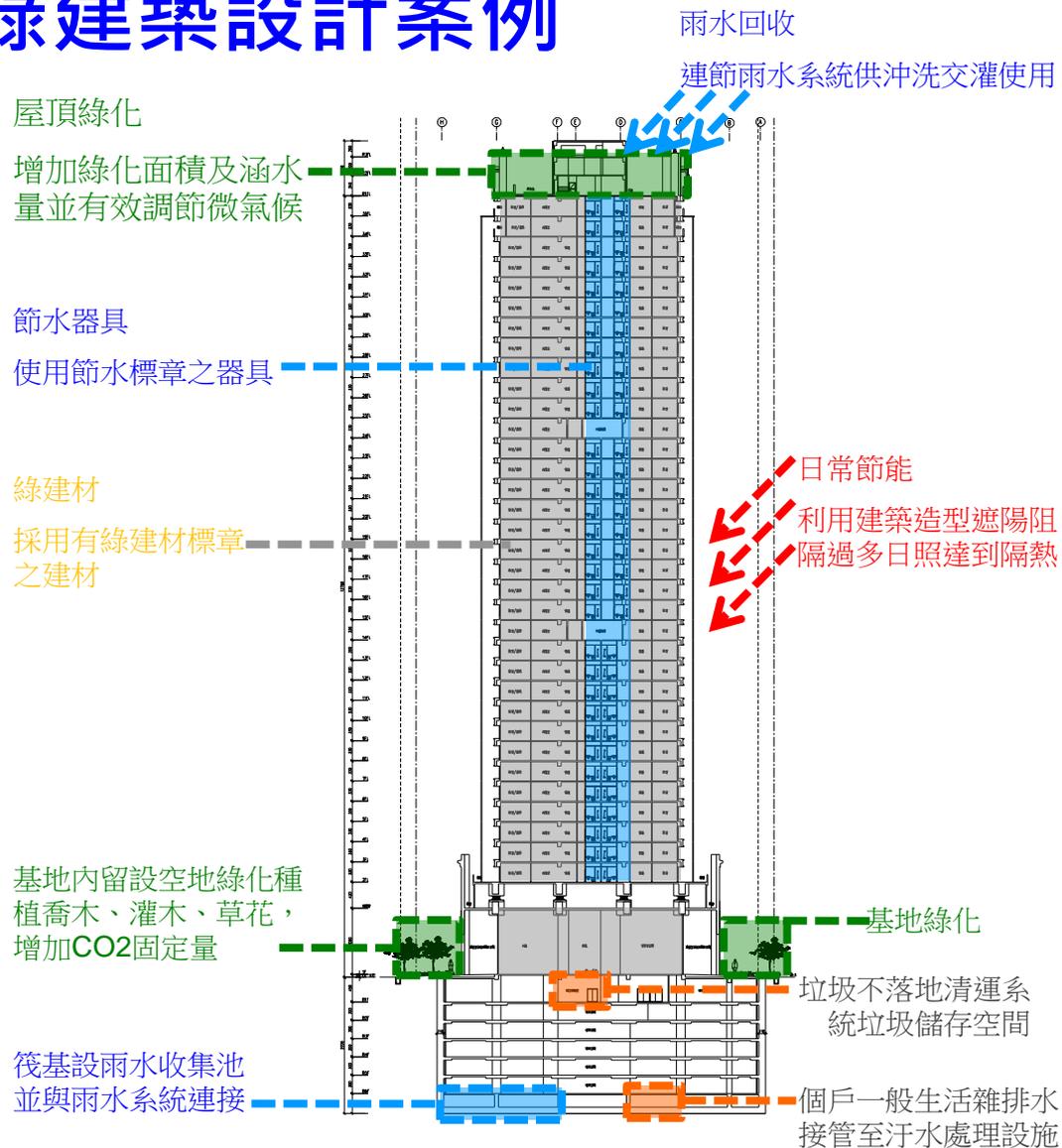
表1.5 EEWH-BC各指標計分法

九大指標	設計值	基準值	得分變距R <sub>i</sub>	系統得分RS <sub>i</sub> 公式 RS <sub>i</sub> = a×R <sub>i</sub> +c	得分限制
一、生物多樣性指標	BD	BDc	$R_1 = (BD - BDc) / BDc$	$RS_1 = 18.75 \times R_1 + 1.5$	$0.0 \leq RS_1 \leq 9.0$
二、綠化量指標	TCO <sub>2</sub>	TCO <sub>2c</sub>	$R_2 = (TCO_2 - TCO_{2c}) / TCO_{2c}$	$RS_2 = 6.81 \times R_2 + 1.5$	$0.0 \leq RS_2 \leq 9.0$
三、基地保水指標	λ	λc	$R_3 = (\lambda - \lambda c) / \lambda c$	$RS_3 = 4.0 \times R_3 + 1.5$	$0.0 \leq RS_3 \leq 9.0$
四、日常節能指標	外殼節能	EEV	$R_4 = (0.80 - EEV) / 0.80$	$RS_4 = a \times R_4 + 2.0$ 參見表2-4.1	$0.0 \leq RS_4 \leq 14.0$
	空調節能	EAC	$R_4 = (0.80 - EAC) / 0.80$	$RS_4 = 18.6 \times R_4 + 1.5$	$0.0 \leq RS_4 \leq 12.0$
	照明節能	EL	$R_4 = (0.70 - EL) / 0.70$	$RS_4 = 10.5 \times R_4 + 1.5$	$0.0 \leq RS_4 \leq 6.0$
五、CO <sub>2</sub> 減量指標	CCO <sub>2</sub>	0.82	$R_5 = (0.82 - CCO_2) / 0.82$	$RS_5 = 19.40 \times R_5 + 1.5$	$0.0 \leq RS_5 \leq 8.0$
六、廢棄物減量指標	PI	3.30	$R_6 = (3.30 - PI) / 3.30$	$RS_6 = 13.13 \times R_6 + 1.5$ (一般建築物) $RS_6 = 10.0 \times R_6 + 1.5$ (舊建築再利用)	$0.0 \leq RS_6 \leq 8.0$
七、室內環境指標	IE	60.0	$R_7 = (IE - 60.0) / 60.0$	$RS_7 = 18.67 \times R_7 + 1.5$	$0.0 \leq RS_7 \leq 12.0$
八、水資源指標	WI	2.00	$R_8 = (WI - 2.0) / 2.0$	$RS_8 = 2.50 \times R_8 + 1.5$	$0.0 \leq RS_8 \leq 8.0$
九、污水垃圾指標	GI	10.0	$R_9 = (GI - 10.0) / 10.0$	$RS_9 = 5.15 \times R_9 + 1.5$	$0.0 \leq RS_9 \leq 5.0$

表1.6 各等級之得分界線一覽表 (單位：分)

綠建築等級 (得分概率分佈)	合格級 30%以下	銅級 30-60%	銀級 60-80%	黃金級 80-95%	鑽石級 95%以上
總得分RS範圍 (九大指標全評估)	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
免評估「生物多樣性指標」者之得分RS範圍	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS

# 綠建築設計案例



案例:僅符合六項指標

【綠化】 基地綠化  
屋頂綠化

【保水】 地面層、屋頂花園  
土壤雨水截留設計

【節能】 外牆深凹窗遮陽節能  
屋頂隔熱

【室內】 綠建材  
自然通風

【水資源】 節水器具  
雨水回收再利用

【污水】 接管至污水處理設施

【垃圾】 垃圾不落地清運系統  
資源回收

# 綠建築自治條例

## ● §3 新建建築物應符合基準：

- 基地**保水**設計指標  $> 0.55$ 與基地內應保留法定空地比率之乘積。
- 總樓地板面積  $> 5000M^2$ ，應設置**雨水貯留**利用系統或生活雜排水回收再利用系統。
- 供公眾使用者，大便器及水栓應全面採用具省水標章之**省水器材**；樓梯間、機電設備空間、管理委員會使用空間及停車空間應全面採用具**節能標章之燈具**。
- 建築面積  $> 1000M^2$ ，於屋頂設置**太陽光電**發電設備，設備及其投影面積應達其建築面積  $> 5\%$ 。



## ● §5 非公有新建建築物，屬建築技術規則規定之高層建築物：

- **合格級**以上標章：申請增加之容積  $< 20\%$ 法容或增加之樓地板面積  $< 1000M^2$ ；
- **銅級**以上標章：申請增加之容積達  $20-30\%$ 法容或增加之樓地板面積達  $1000-2000M^2$ ；
- **銀級**以上標章：增加之容積  $> 30\%$ 或增加之樓地板面積  $> 2000M^2$ 。
- 依第五條規定應取得綠建築標章之非公有建築物，**屋頂綠化**面積應  $> 50\%$ ，並應設置儲水容量達二噸以上之雨水貯留利用系統及澆灌系統。

# 基地開發設置雨水流出抑制設施規範

- 臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準
  - 基地開發面積**300平方公尺**以下為免適用範圍門檻
  - **綠建築**相關**保水設施**之保水量體，得納入基地計畫保水量（即貯集滯洪量）**一併檢討**，但其納入量以所需貯集滯洪量之**20%**為上限
- 臺北市雨水流出抑制設施設計參考手冊
  - 基地使用人**應設雨水流出抑制設施**，以控制基地向外排放雨水逕流，
  - 該設施需符合所訂排入雨水下水道逕流量標準，以發揮雨水流出抑制之效果。

# 雨水抑制設施容積獎勵

- 臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準
  - 基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量**二倍以上**
    - 給予法定容積1%
- 臺北市下水道管理自治條例第9條
  - 基地開發時，基地使用人應依排入雨水下水道**逕流量標準**，排放雨水逕流。
- 技術規則§4-3
  - 雨水貯集滯洪設施容量**不得低於**下列規定
  - 新建建築物且建築基地內無其他合法建築物者，以申請建築基地面積乘以0.045（立方公尺／平方公尺）。
- 技術規則§298
  - 建築物雨水或生活雜排水回收再利用：總樓地板面積達10000平方公尺以上之新建建築物

# 流出抑制排放原則

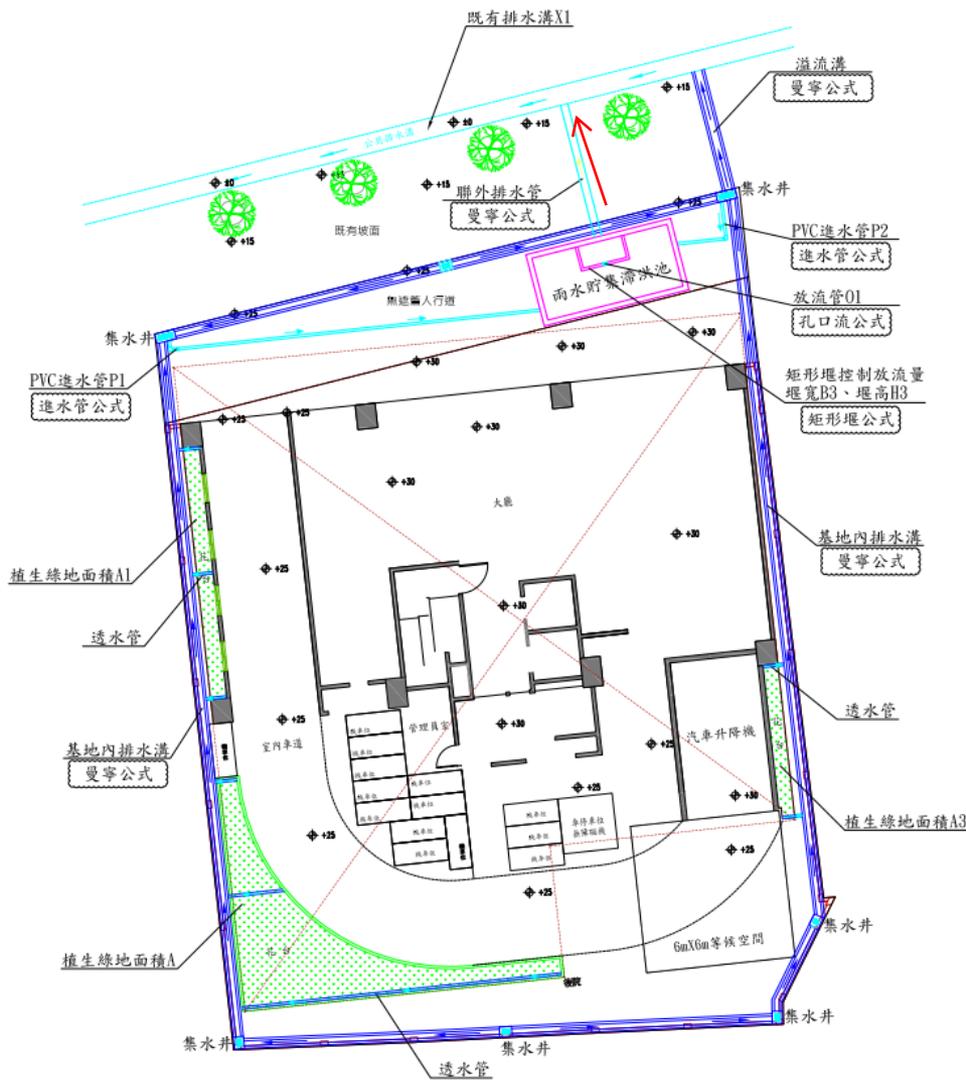
- 優先順序
  - A 重力式排放
  - B 機械抽排
  - C 重力及抽排並存方式

表 6-6 流出抑制設施設計樣態比較表

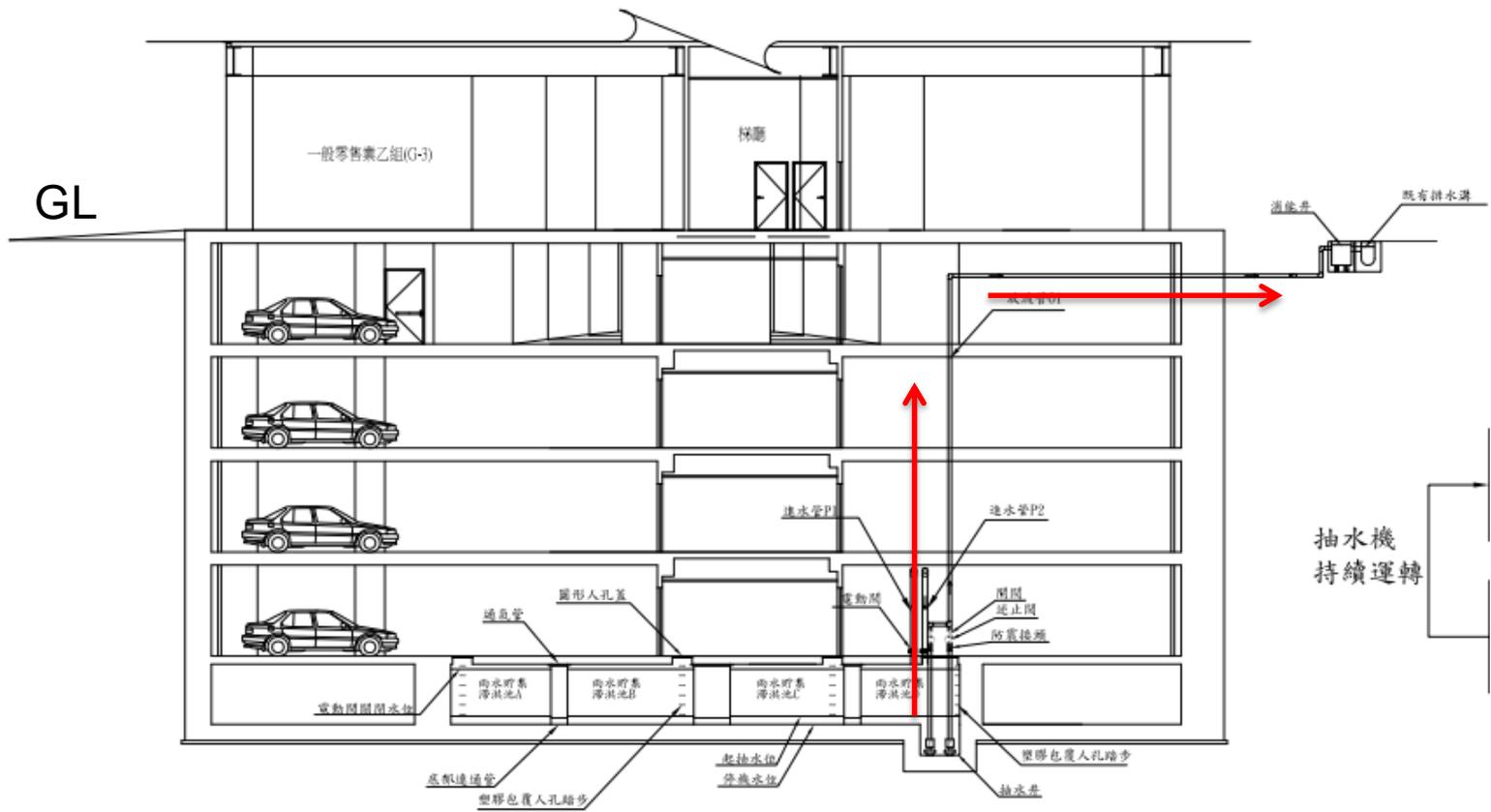
設計方式	重力排放	機械抽排	機械及重力 排放並存
收水方式	皆收進貯集滯洪池	皆收進貯集滯洪池	雨量小直接排放，雨量大時則收進貯集滯洪池
排放方式	重力式排放	機械抽排	<u>雨量小採重力式排放，雨量大採機械抽排</u>
適用條件	貯集滯洪池最低水位高於區外排水設施設計水位	基地內排水溝渠底高程低於區外排水設施設計水位。	基地內排水溝最下游渠底高程高於銜接區外排水設施設計水位高程。
設施元件	流量控制設施	1. 制水閥件 (設計者選用) 2. 抽水系統 3. 流量控制設施	1. 制水閥件(設計者選用) 2. 抽水系統 3. 流量控制設施
耗能	低	高	中
維護管理 難易度	低	高	高

# A 重力式

- 可結合雨水回收池及保水、透水設施設計，提升雨水再利用及涵養水源之功效
- 透水及保水相關計算參考「**建築基地保水設計技術規範**

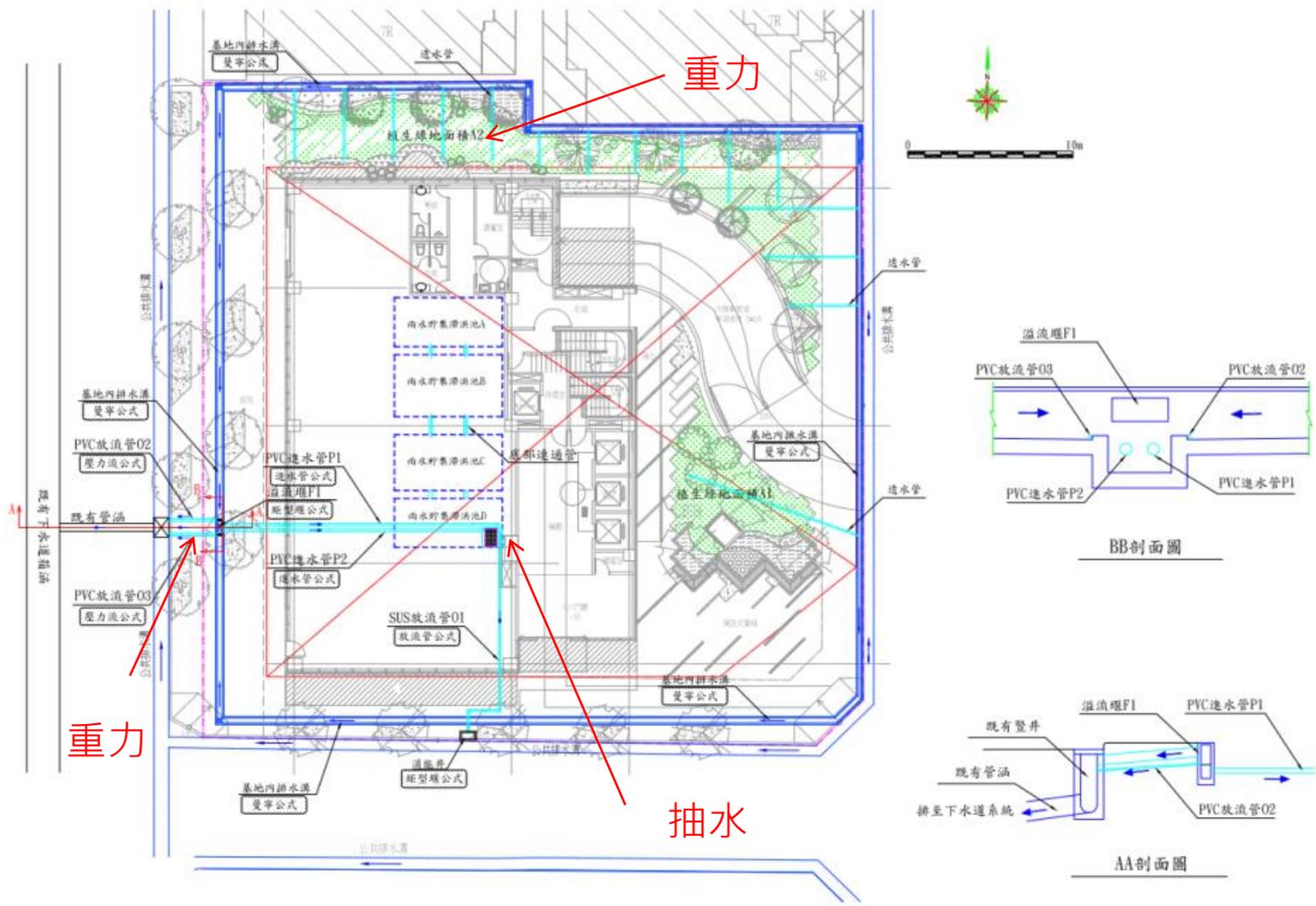


# B 機械抽排型



剖面圖(一)  
Scale=1/200 unit:m

# C 重力及抽水併存型



# 何謂海砂屋獎勵?

- 臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

- §7：5年內申請重建者，得放寬原容積率或原總樓地板面積之百分之三十

四、列管案件屬「須拆除」及「須補強（但經所有權人合意拆除重建）」之建築物，其拆除之建築物經本府專案核准者，得依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建。且於本公告日起5年內申請重建者（以依建築法申請建造執照掛號日或依都市更新條例規定申請都市更新事業計畫報核日期認定），得放寬原容積率或原總樓地板面積之百分之三十。逾期未申請重建者，原容積率（或原總樓地板面積）放寬比率將每年減少百分之五，折減後之放寬總額以不低於百分之十為原則。另已完成拆除或補強經本府解除列管之高氯離子混凝土建築物，於本公告日起5年內申請重建者，其放寬容積比例，及逾期限申請重建放寬比率逐年減少之相關規定，比照上開列管案件規定辦理。

# 何謂建築執照?與雜項執照與拆除執照之關聯性?

## • 建築法第28條：

- 1. 建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建。
2. 雜項執照：雜項工作物之建築。
3. 使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用。
4. 拆除執照：建築物之拆除。」

## • 拆除執照：

- 建築物興建前基地上若有建物存在，必須先申請。

## • 雜項執照：

- 包含招牌廣告、樹立廣告、圍牆、建築所需駁嵌、挖填土石方等工程及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等雜項工作物。

## • 都更：△F5-1 建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災。



屋脊裝飾設計



垂直格柵與一樓相互呼應



垂直綠化



申請獎勵容積： $\Delta F5-1 = 2,866\text{m}^2 \times 225\% \times 10\% = 644.85\text{m}^2$

# 評估建築設備項目之基本需求

- ◆ 建築物弱電及動力設施
- ◆ 給排水設施及衛生設備
- ◆ 通信電話設備
- ◆ 消防設備
- ◆ 燃氣設備
- ◆ 通風設備
- ◆ 昇降設備
- ◆ 安全維護設備

# 居家生活之基本建築設備

## 何謂消防設備？

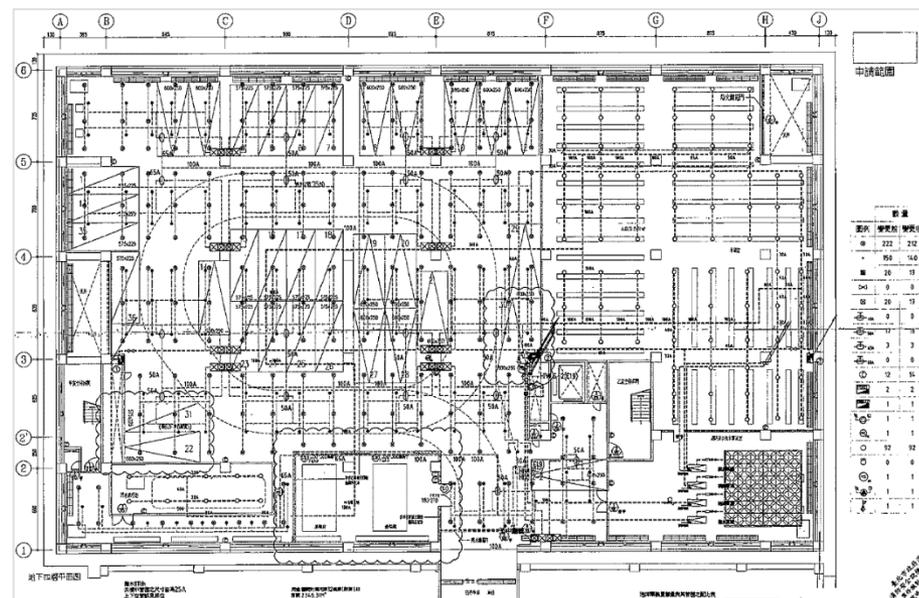
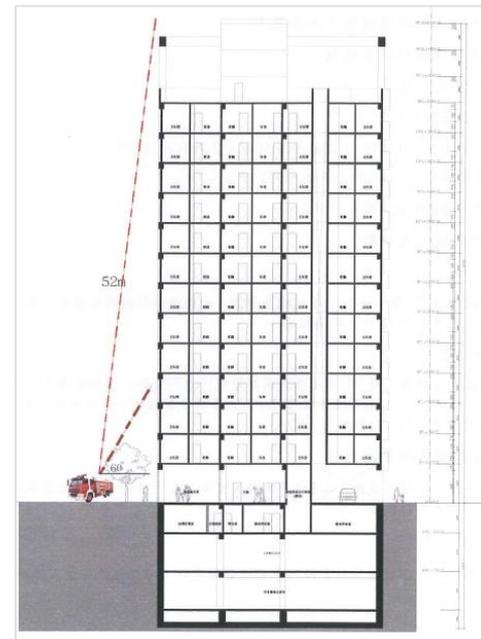
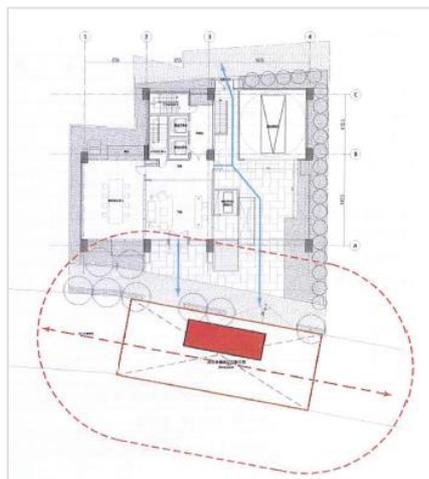
一般住宅通常有：

- (1)滅火器；(2)室內消防栓、自動撒水、水霧、泡沫滅火設備；(3)火警自動警報設備、瓦斯漏氣火警自動警報設備、緊急廣播設備；(4)避難器具（避難梯、救助袋、緩降機、避難繩索、滑杆、滑臺、避難橋）；(5)標示設備（出口標示燈、避難方向指示燈、避難指標）及緊急照明設備；(6)連結送水管

高層建築會增加：

- (1)二氧化碳、乾粉滅火設備：自動啟動及風管系統；(2)排煙設備：排煙風管系統：自然排煙口(8)緊急電源插座；(3)無線電通信輔助設備；(4)消防專用蓄水池；(5)緊急電源；(6)防災中心：監控系統

消防車救災空間



# 何謂智慧建築?

(鑽石級)

- 綜合佈線
- 資訊通信
- 系統整合
- 設施管理
- 安全防災
- 健康舒適
- 貼心便利
- 節能管理



## 十美建築 豪華尺度

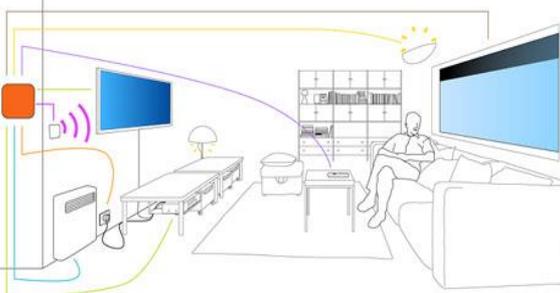
**SRC 鋼骨結構宅** — 豪宅規格SRC鋼骨，官邸級結構安全規格百分百。  
**隔音隔熱膠合玻璃** — 使用高成本膠合玻璃，隔音隔熱居家舒適綠能環保。  
**金石獎、金質獎建商** — 連年榮獲建築金石獎、金質獎大通地產優質建商。  
**雍容飯店式門廳** — 飯店式接待大廳時尚會館，高規格迎賓尊榮大器。  
**大師手筆經典建築** — 簡潔明快的美學比例，當代建築大師傾力擘畫。  
**FTTH 光纖到府** — 領先數位時代，光纖到府高速傳輸，跟上世界腳步。  
**社區安全監控系統** — 以尖端科技守護社區，彷彿貼身保潔安全無虞。  
**社區3M淨水器** — 水是健康之本，社區淨水系統給你最純淨的水源。  
**室內空氣交換機** — 不必開窗也能呼吸新鮮空氣，永保室內空氣清新。  
**悠遊卡一卡通** — 出捷運、進大門、開信箱、搭電梯、入家門，安全又方便。

照明監控

照明監控

空調監控

空調監控



### 智慧家庭安全系統

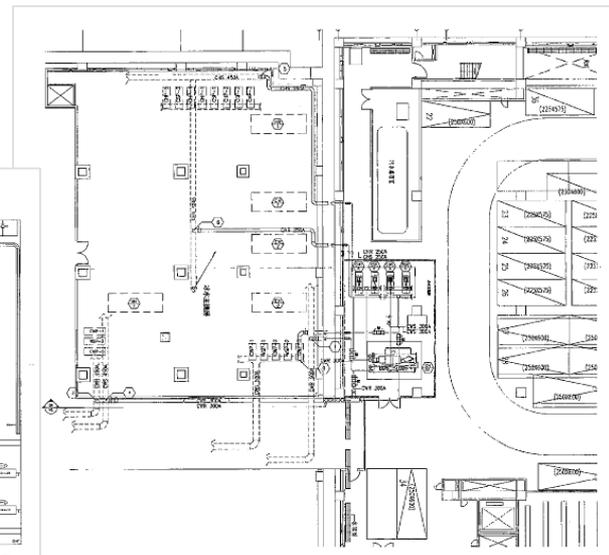
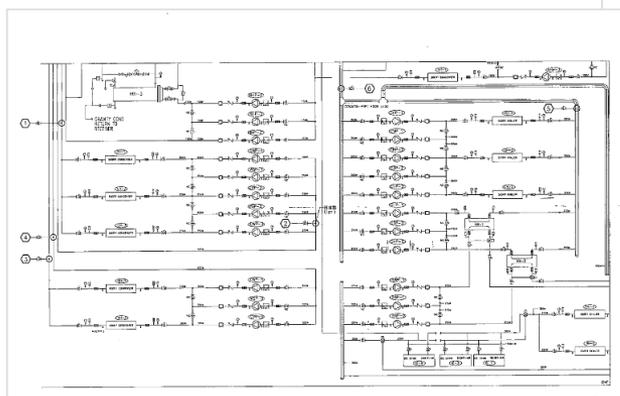
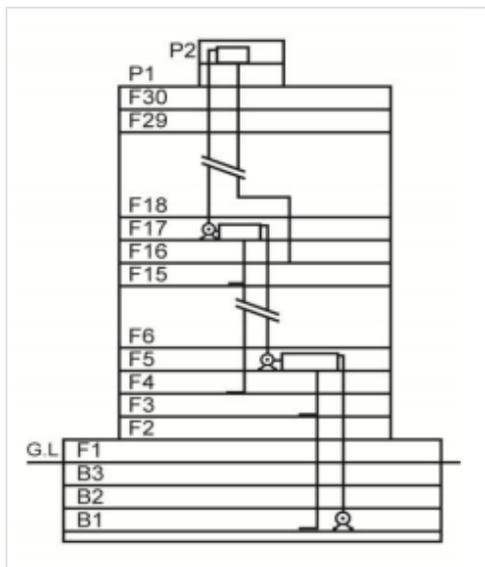
本社區可使用悠遊卡進出一樓大門、電梯、住戶大門，以及一樓信箱，一張卡可以取代所有鑰匙非常方便！

- 感應式影像觸控玄關機
- 10.1吋平板多媒體防盜對講機

第一重指紋辨識 第二重樓梯進出 第三重樓層管制 第四重電子門鎖 第五重防盜設定 第六重中心連線 第七重防盜報警 第八重停車管理 第九重監控系統

# 何謂建築物給排水設施?

- 管路平面圖
- 中繼式給水昇位圖

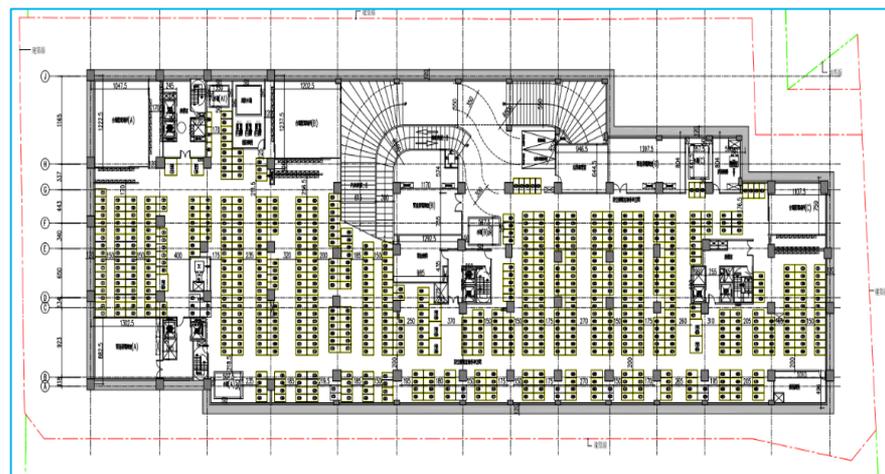
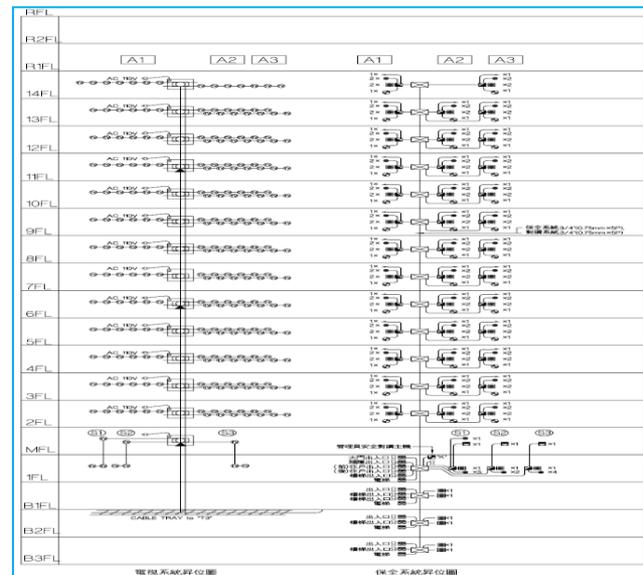
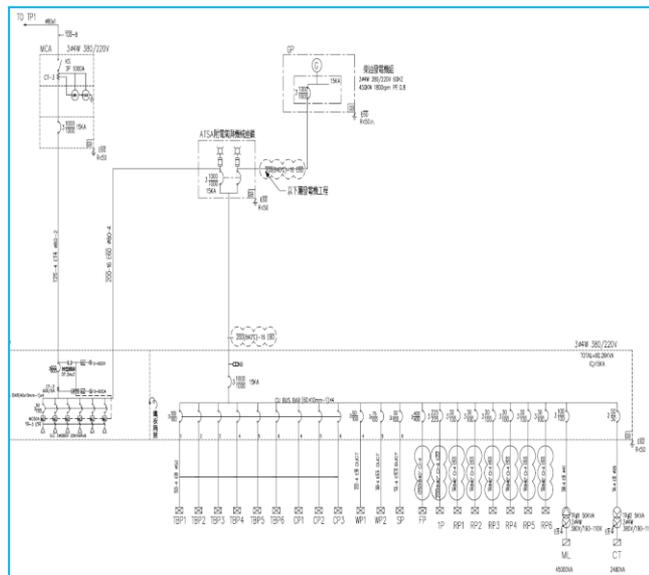


- 排水溝排水
- 空調主機外觀與排水



# 何謂建築物弱電及動力設備？

- 受電室
- 動力設備
  - 電梯捲揚機
  - 緊急發電機
- 弱電設備
  - 電信設備
  - 共同天線設備
  - 電視對講機系統
  - 中央監視系統設備
  - 中央監控系統設備
  - 網路工程
  - 播音設備
  - 對講機設備
  - 停車場管理設備



# 何謂安全維護設備?

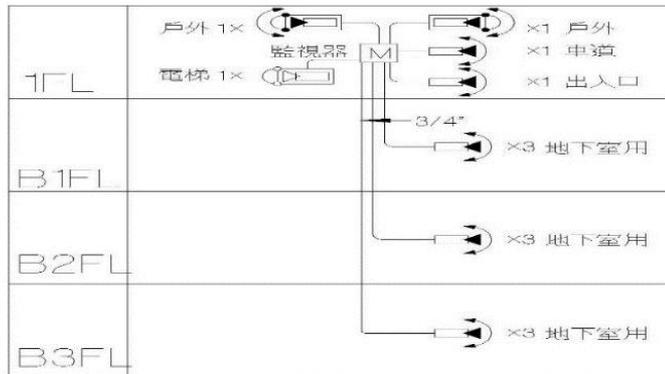
## • 公共空間

- 基地內通路、排煙室、避難層門廳及避難層出入口
- 停車空間、車道
- 機電設備空間出入口
- 電梯車廂內、安全梯間
- 屋突層機械室、避難平台出入口
- 公共廁所、走廊

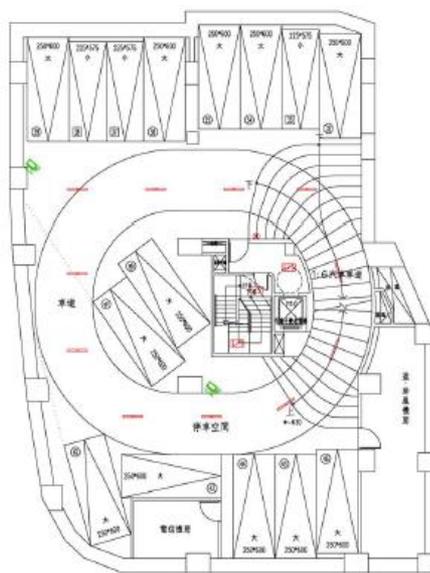
## • 設備

- 照明裝置、
- 監視攝影裝置、
- 緊急求救裝置、
- 警戒探測裝置。

## • 備用電源供應，並具有防水性能



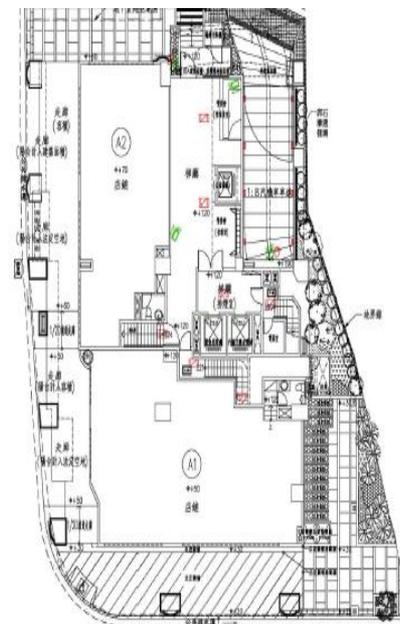
監視器系統昇位圖



地下貳層平面圖 S: 1/200

工程圖例

符號	說明	數量
	高解析CCD攝影機(含鏡頭、防塵罩、支架)	2
	緊急求救裝置	1
	停車場日光燈(T5) 28Wx1	11
	安全維護照明裝置日光燈 30W	2



壹層平面圖 S: 1/200

工程圖例

符號	說明	數量	符號	說明	數量
	高解析CCD攝影機(含鏡頭、防塵罩、支架)	2		車道燈PL26Wx1	8
	高解析CCD攝影機(含鏡頭、防塵罩、支架)	2		安全維護照明裝置日光燈 30W	7
	高解析CCD攝影機(含鏡頭、防塵罩、支架、紅外線)	2			



~~簡報結束X敬請指教~~