



建築容積與設計法令 規範概論

X

張世宏

現職 |
張世宏建築師事務所
主持建築師

主辦單位 TAIPEI 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位 URCA 社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

參與都更關心建築物規劃設計之重點

2

- 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：

- 投資興建： 有限公司
- 建築設計： 建築師事務所 建築師
- 工程營造：國內甲級營造廠
- 室內及景觀設計： 建築師事務所
- 建照號碼：(102) 建字第 0459 號
- 基地座落： 市 區 段 地號
- 基地位置： 市 路二段 號
- 基地面積：152.16 坪(503 m²)
- 使用分區：住宅區
- 建築容積：法定建蔽率 %、法定容積率 %
- 樓層規劃：地上 13 樓、地下 3 層
- 全區戶數：40 戶、住家 38 戶、店面 2 戶
- 坪數範圍：18 坪-29 坪 兩房
- 樓層高度：1F: 4 米 2、2F 以上: 3 米 6
- 公設比：34.54%
- 機車數量：40 位
- 汽車車位總數量：機械車位 40 位，可供實際使用 39 位
- 銀行貸款：7 成



建築容積與設計法令規範概論

都計說明書

3

建築容積與設計法令規範概論



項目 地區、道路用地(02%)、綠地(1%)。

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二種住宅區及第一種商業區，人口密度及計畫人口如下表：

分區	第一種住宅區 (R10)	第二種住宅區 (R20)	第一種商業區 (C1)
容納人口(人/公頃)	111.80	100.020	150
容納人口(人)	111,800	100,020	150,000

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. 纜車用地及醫療用地，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. 「駐警使領館辦公及依節住宅專用區」，建蔽率百分之四十、容積率百分之四百(含)駐警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：

- 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，以申請實地更新時間為準。獲准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救災需求，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會」

編 號：1090013

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

計畫 公告文號：88年11月15日府工二字第80012717號

公告文：台北市府公告

中華民國八十年四月十五日

主 旨：公告發布本市都市計畫「修訂民族路、新生北路、民生路、北溪鐵路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討案)」(第二五通盤檢討案)計畫圖說，其自民國八十年四月十六日零時起生效。

依據：內政部八十年三月十六日台內營字第90(九)八八號函。

一、都市計畫法第二十一條。

二、都市計畫法第二十二條。

公告事項：詳如都市計畫圖說。

市長 黃大洲 代印
秘書長 莊志英 代印

105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位

社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

土地管制之目的

4

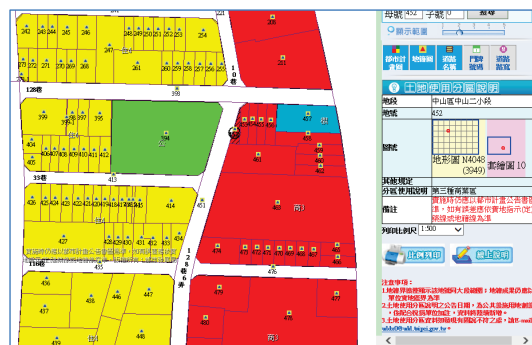
建築容積與設計法令規範概論

• 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



105年臺北市都市更新系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

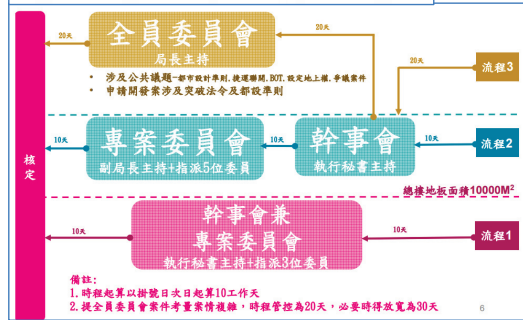
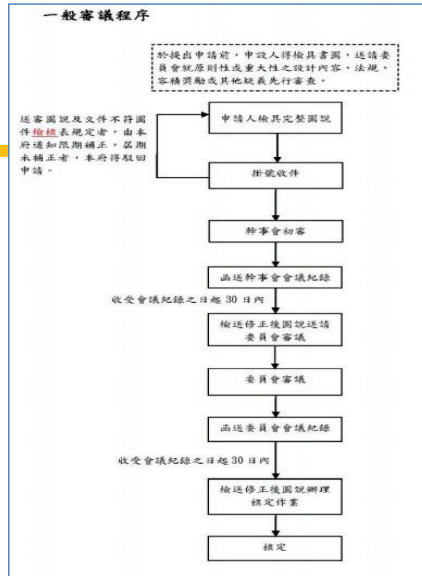
執行單位

社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

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

- 都市計畫說明書中載明須經審議地區、大規模建築物
- 都市計畫指定為土地開發許可地區之開發許可之案件。
- 包含：
 - 開發基地面積達6000m²，且總樓地板面積達30000 m²。
 - 土管第80-1至第80-4條之各項獎勵之建築申請案
 - 依法辦理容積移轉且移入之容積達接受基地原基準容積20%，或因接受容積移入增加之樓地板面積達1000 m²。



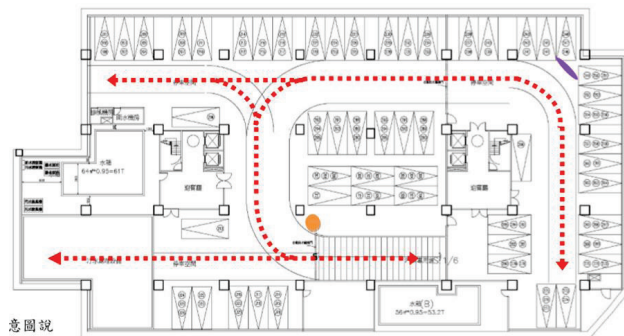
5

建築容積與設計法令規範概論

交通影響評估說明

• 臺北市建築物交通影響評估審查作業程序 • 建築物交通影響評估準則

- 住宅：第二類建築物，其設置小型車停車位數超過三百六十個，或樓地板面積超過四萬八千平方公尺。



- 停車 > 150 輛應經交通局審查

(1汽+機/5 > 150)

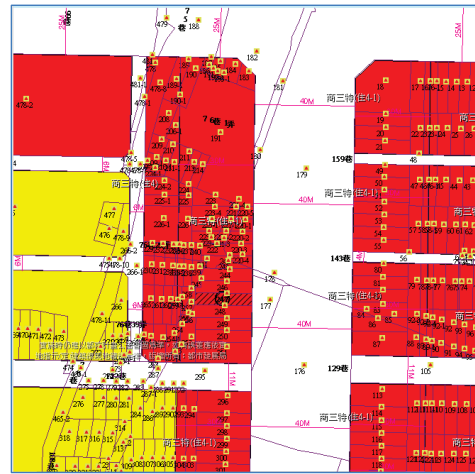
6

建築容積與設計法令規範概論

何謂面前道路？何謂既成道路？

7

- **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。

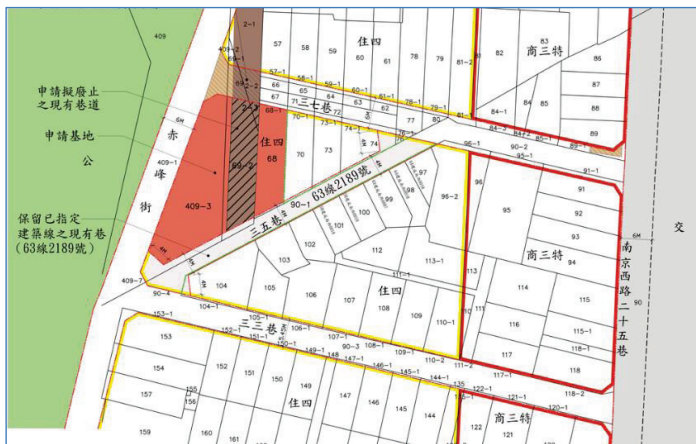


建築容積與設計法令規範概論

廢巷

8

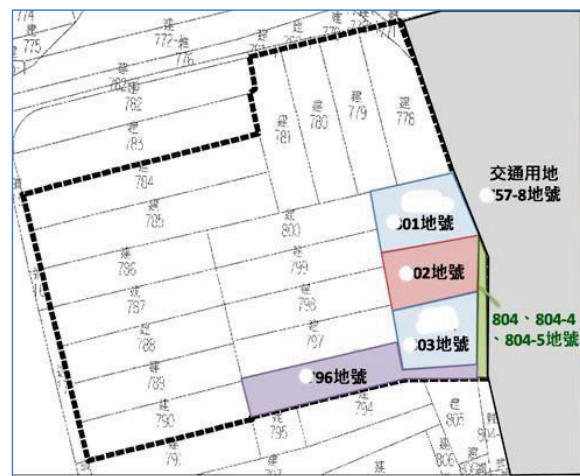
- **臺北市都市更新自治條例 §10**
- 都更審議會通過後予以廢止或改道
 - 現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者。
 - 同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者。
- **臺北市現有巷道廢止或改道自治條例**



建築容積與設計法令規範概論

- 建築線為都市計畫道路二側之基地與該道路鄰接之界線
 - 臺北市建築管理自治條例第三條：「建築基地臨接計畫道路或指定有案之建築線者，起造人申請建造執照或雜項執照前，應向臺北市主管建築機關申請**指示建築線**。建築基地未臨接計畫道路或未臨接已指定有案之建築線者，應向主管建築機關申請指定建築線。」
 - 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。

- **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。



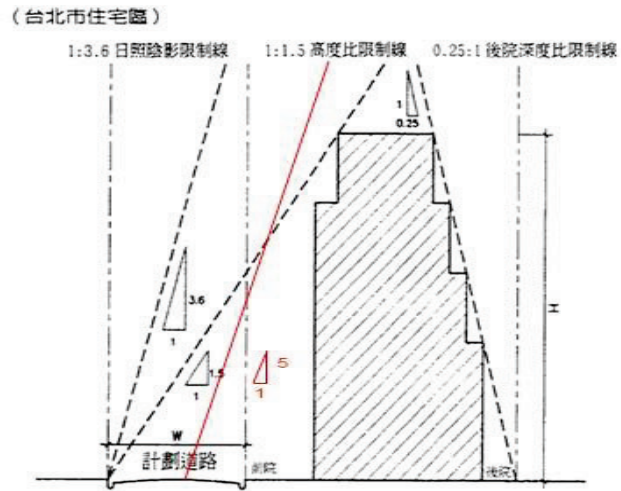
何謂建築物高度限制?

• 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。
- (住三)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



建築容積與設計法令規範概論

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：

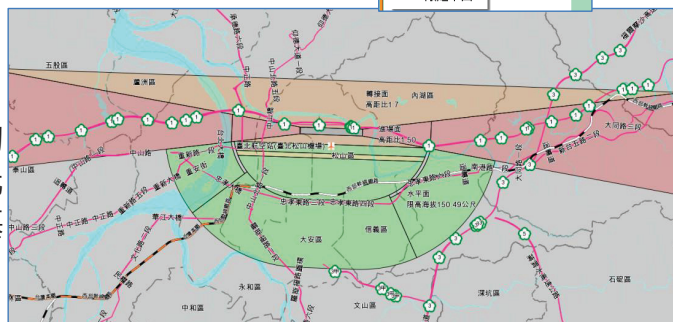
- 為飛機起落安全制定之建物高度管制，內政部公告台北機場禁限建各限制面高程基準一覽表
- 部分區域建物高度 < 地表 60M者，免查詢。

查詢結果

機場名稱：	松山機場
高程基準(註1)：	海拔5.49公尺
坐落位置：	水平面
限建高度：	海拔95.49公尺

註1: 高程基準係指坐落位置(水平面、垂直面、斜線面、圓錐面等)之高程。

禁限建管制限高剖面展示

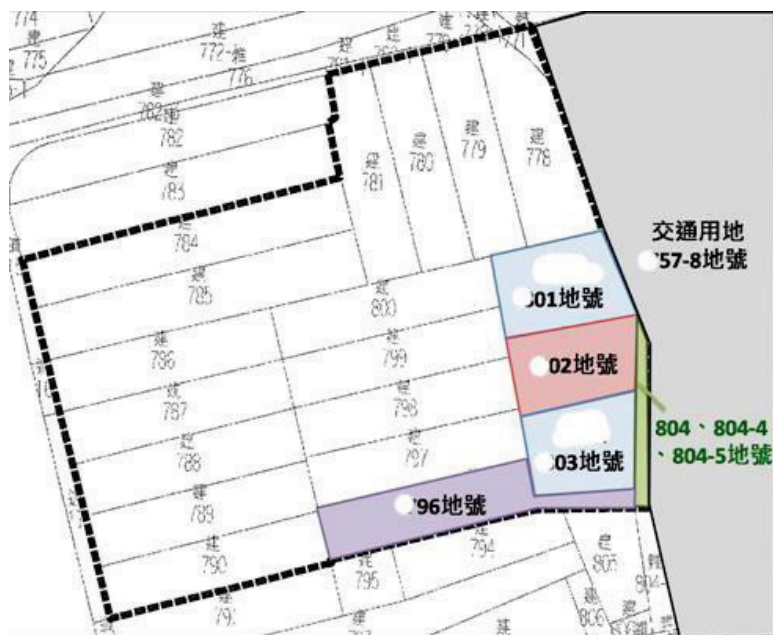


建築容積與設計法令規範概論

- 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 $\sqrt{H} * 1/2$

- 一宗基地以面前道路為準
 - 例如：「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定住三前院深度為3M，側院寬度為2M，後院深度為2.5M，最小深度均不得小於1.5M。

- 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



建築容積與設計法令規範概論

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公用面積例如陽臺
- 陽臺面積：
 - 未實施容積：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。
 - 實施容積：每層陽臺面積未超過該層樓地板面積之百分之十部分，得不計入該層樓地板面積

建築容積與設計法令規範概論

- 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？
 - 虛坪就是指登記主建物及陽台以外的面積：
 - 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。



建築容積與設計法令規範概論

何謂建築容積？

- **建築容積**：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

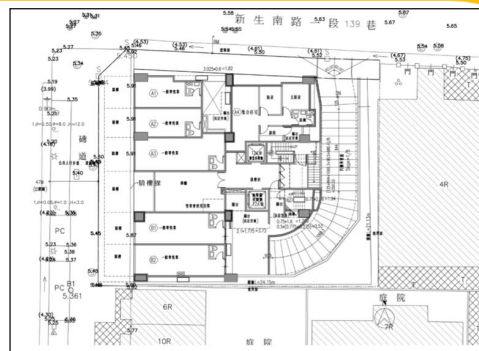
使用分區	第四種商業區(特)(原第三種商業區)	
基地面積	2,180.00m ²	約659.45坪
容積率	實設680.59%	法定：560%
法定容積	12,208.00m ²	約3,692.92坪
都市更新容積獎勵	2,661.25m ²	21.80%
獎勵後允建容積	14,869.25m ²	約4,497.95坪
實際開發強度	實設容積	14,836.90m ² 約4,488.16坪
	建築面積	1,229.84m ² 約372.03坪
建築計畫	總樓地板面積	28,661.99m ² 約8,670.25坪
	構造、樓層數	※鋼骨造 ※地上26層樓、地下6層 (樓高：92.25公尺)
	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

建築容積與設計法令規範概論

- 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：
 - 陽臺、屋簷及出入口雨遮,且每層陽臺面積未超過該層樓地板面積之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，其梯廳面積未超過該層樓地板面積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。」

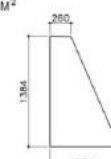
何謂法定空地？

- 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。」



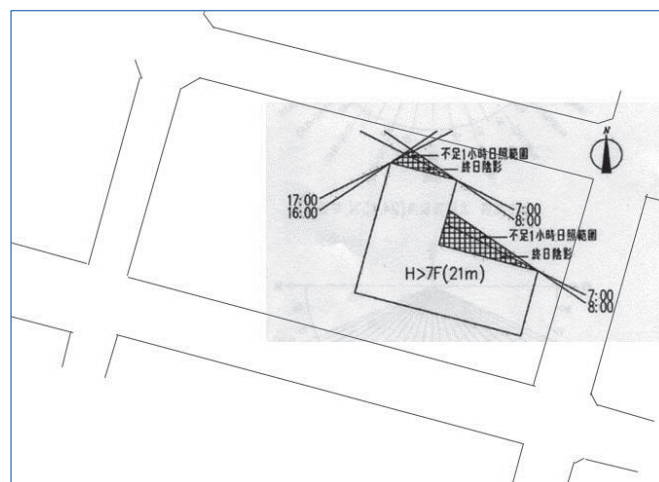
本層樓地板面積 = 457.28 + 63.49 = 520.77M²
建築面積 = 520.77M² < 869x50% + 133x65% = 520.95M² (OK)
陽台面積 = 19.2x1.675x2 = 64.32M² > 520.77x10% = 52.08M²
計入容積 = 64.32 - 52.08 = 12.24M²
梯廳 + 陽台面積 = 26.55 + 52.08 = 78.63M² > 520.77x15% = 78.12M²
計入容積 = 78.63 - 78.12 = 0.51M²
本層容積面積 = 520.77 - 24.16 - 4.2 - 26.4 + 12.24 + 0.51 = 478.76M²
計入機電空間檢討面積 = 24.16 + 4.2 = 28.36M²

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)



- 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 或 > 16 樓層之建築物

- 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



- 都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻原則：
 - 依循都市計畫土地**使用分區**，重視都市活動與功能的延續。
 - 考量周圍地區之交通系統，妥善規劃**人行、汽機車行及腳踏車**行動線與環境，並降低交通影響的衝擊。
 - 規劃設計內容加強**都市防災**機能，考量自然永續節能減碳。
 - 建築規劃設計考量提供**適當規模**住宅單元。(約18-30坪)

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五倍。
- 都更：臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準為
 - △F5-2開放空間廣場二百平方公尺以上(住宅區不適用)
 - △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。(超過六公尺部分，不予獎勵。)

何謂地下開挖率？

• 為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 $(1+45\%)A/2 = 72.5\%A$

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

建築容積與設計法令規範概論

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120m²設置一輛汽車，每滿100 m²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

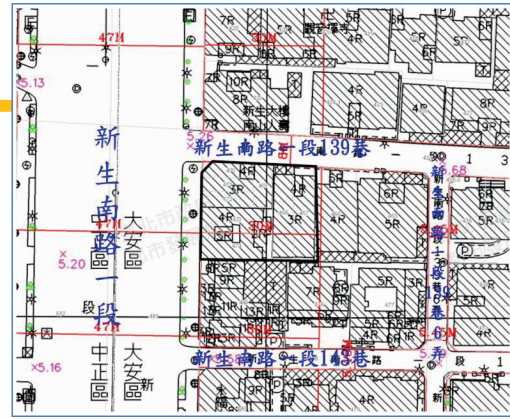
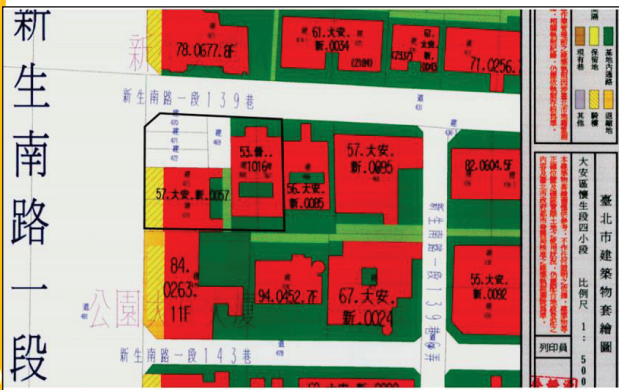
• 汽車位

- 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

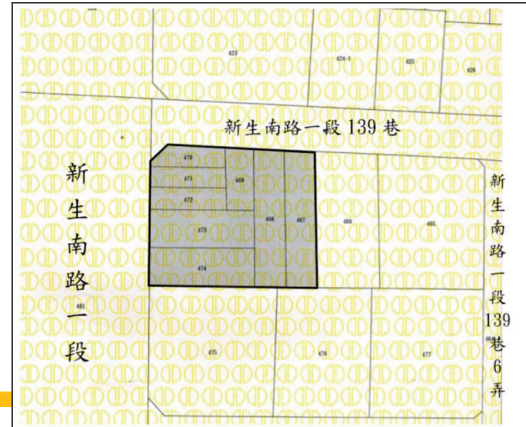
• 裝卸位

- 一般零售業 2.5 * 6M，淨高2.7M

建築容積與設計法令規範概論



實測圖



地籍圖

套繪圖

建築容積與設計法令規範概論

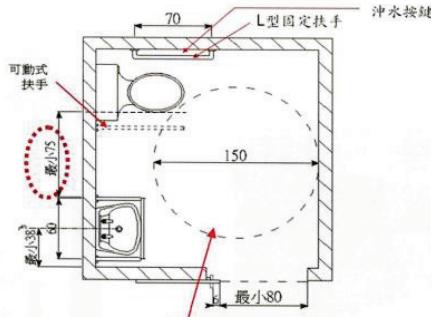
何謂建築物防火避難設施?

- 當建物發生火災等意外,民眾可藉由防火避難設施平安逃離,能順利抵達避難層
- 包含
 - 出入口、走廊、樓梯
 - 緊急進口
 - 緊急用昇降機
 - 防火間隔
 - 排煙設備
 - 緊急照明設備

建築容積與設計法令規範概論

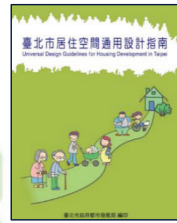
何謂通用設計?

- 「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。」
- 在居住空間的應用則是一種預防式的設計，其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

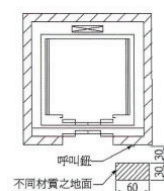
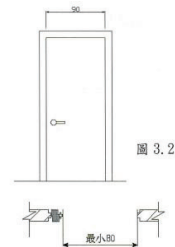
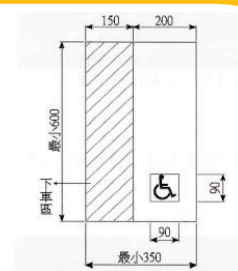
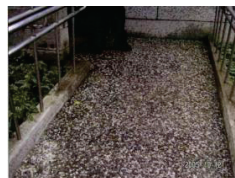
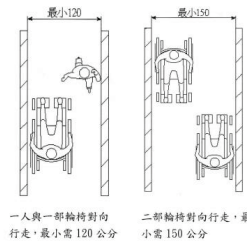
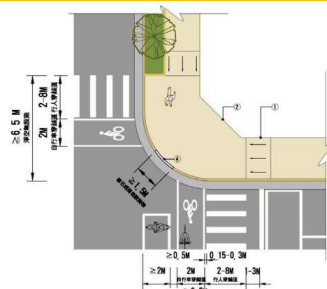
基地內環境 Site	S-1 室外通路	S-2 坡道	
	S-3 停車空間	S-4 騎樓與人行道	
建築內環境 (棟) Building	B-1 大樓出入口	B-2 共用樓梯	B-3 共用走廊
	B-4 昇降設備	B-5 扶手設置	
室內環境 Interior	I-1 住家出入口	I-2 室內走道	I-3 樓梯(間)
	I-4 廚房	I-5 衛浴空間	I-6 客廳/飯廳/起居間
	I-7 臥室	I-8 儲物間	I-9 陽台/露台
居家安全與健康 Safe & Health	S-S 基地安全	B-S 住棟安全	I-S 居家安全
	S-H 基地健康	B-H 住棟健康	I-H 居家健康



建築容積與設計法令規範概論

何謂無障礙設施?

- 人行道斜坡
- 停車位
 - 3.5*6M
- 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
- 昇降設備
 - 門寬 > 0.9M
 - 機廂深度 > 1.35M



建築容積與設計法令規範概論

- 結構計算書.鑽探報告，包含
 - 靜載重，活載重，地震力，風力
 - 平面結構佈置，豎向結構佈置，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

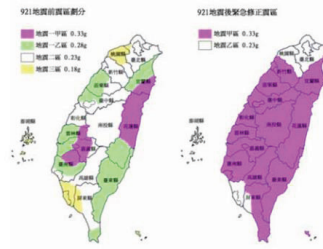


圖 2. 921 地震前後臺灣震區分布比較圖。左圖可見 921 地震前，地動加速度最大之震區主要位於花蓮、臺南一帶的 0.33g；921 地震後 3 個月，規範緊急修正，臺灣大部分地區都提高為 0.33g 的地震甲區。

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



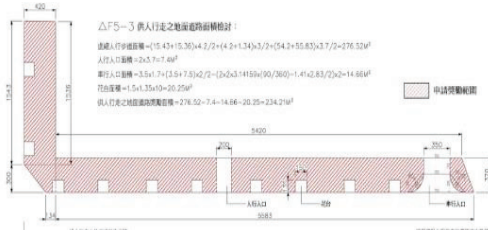
建築容積與設計法令規範概論

- 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。
- 應實施環境影響評估：
 - 住宅大樓，其30層以上或高度100M以上者。
 - 辦公、商業或綜合性大樓，其20層以上或高度70M以上者。

建築容積與設計法令規範概論

何謂設計獎勵？

臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準



商業區之商業空間比例

- 地面層使用應延續周邊商業行為，應作商業使用，沿街面優先設置
- 商業使用樓地板面積 > 法定建築面積 70% X 2
- 商業樓層集中配置於底層，管委會配置於商業層之上

表 9-2 容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目	獎勵面積 (㎡)	基準容積比率 (%)
△F1 以原容積高於法定容積	--	--
△F2 更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準	--	--
△F3 更新時程獎勵	498.99	6.00%
△F4 考量地區環境狀況		
△F4-1 捐贈公益設施	--	--
△F4-2 協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施	--	--
△F4-3 協助附近有建築物進行整建及維護	--	--
△F4 小計	--	--
△F5 更新地區規劃設計獎勵		
△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%
△F5-2 開放式空間廣場	--	--
△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓	193.94	2.33%
△F5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	--	--
△F5-5 更新單元規模	--	--
△F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	498.99	6.00%
△F5 小計	1,196.78	14.39%
△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。

建築容積與設計法令規範概論

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：於99.7.30年起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，得依原建築率、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。

經鑑定須拆除重建高氯離子混凝土建築物申請延長使用切結書

本人所有位於臺北市_____區_____路(街)_____段_____巷_____弄_____號_____樓之_____建築物，為臺北市政府列管為須拆除重建之高氯離子混凝土建築物，經所屬專業公會團體審核符合簽證資格之專業技師(建築師)_____年_____月_____日判定無即刻性危險尚可繼續使用_____個月(詳附件)，故申請延長使用，並切結未出租或營業，且使用期間自負安全之責任，爾後如經~~認~~不宜持續使用，或建築物已停止使用戶數達全體之總戶數三分之二以上，或建築物領有建造執照或拆除執照者，不再受理申請並廢止原延長使用之許可，本人絕無異議。如有違前述情形，本人願依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」第7條接受處罰。

此致

臺北市都市發展局

立切結書人：_____ (簽名或蓋章)

身分證字號：_____

連絡地址：_____

電話：_____

中華民國_____年_____月_____日

建築容積與設計法令規範概論

何謂綠建築分級?

綠建築標章評估總表 - 基本型 (2012 年版)

● 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
- ΔF5-6通常為取得銀級以上者。
- 建照時交保證金
- 開工前達候選銀級

一、建築名稱：○○○新建工程					
二、建物概要：_					
三、評估結果：					
申請指標項目	設計值	系統得分			
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BD= BDc=	RS1=18.75 × [(BD-BDc)/BDc] + 1.5=			
<input type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO2= TCO2c=	RS2=6.81 × [(TCO2-TCO2c)/TCO2c] + 1.5=			
<input type="checkbox"/> 基地保水指標	λ= λc=	RS3=4.0 × [(λ-λc)/λc] + 1.5=			
<input type="checkbox"/> 日常節能指標	EEV=	RS4a=8 × [(0.80-EEV)/0.80] + 2.0=			
	EEVc=0.80				
	EEV ≤ EEVc	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EAC=	RS4b=18.6 × [(0.80-EAC)/0.80] + 1.5=			
	EAC ≤ EACc	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
<input type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標	EL=	RS4c=10.5 × [(0.70-EL)/0.70] + 1.5=			
	ELc=0.70				
	EL ≤ ELc	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
<input type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標	CCO2= CCO2c=0.82	RS5=19.40 × [(0.82-CCO2)/0.82] + 1.5=			
<input type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	PI=	RS6=13.13 × [(3.30-PI)/3.30] + 1.5=			
	PIc=3.30				
<input type="checkbox"/> 室內環境指標	IE=	RS7=18.67 × [(IE-60.0)/60.0] + 1.5=			
	IEc=60.00				
<input type="checkbox"/> 水資源指標	WI=	RS8=2.50 × (WI-2.0)/2.0 + 1.5=			
	WIC=2.00				
	WI ≥ WIC	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
<input type="checkbox"/> 污水垃圾改善指標	GI= GIC=10.00	RS9=5.15 × [(GI-10.0)/10.0] + 1.5=			
系統總得分 RS=ΣRSi=					
四、綠建築標章分級評估表：					
綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
<input type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
綠建築標章等級判定	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
五、填表人簽章：					

建築容積與設計法令規範概論

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

建築容積與設計法令規範概論

- **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、建築所需駁坎、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。

- **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**

建築物給排水設施	建築物弱電及動力設備	安全維護設備
<ul style="list-style-type: none"> ● 管路平面圖 ● 中繼式給水昇位圖 ● FRP汗水處理設施 ● 店面空調主機 	<ul style="list-style-type: none"> ● 受電室 ● 動力設備 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 電梯捲揚機 ✓ 緊急發電機 ● 弱電設備 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共空間 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 基地內通路、排煙室 ✓ 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 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 照明裝置、 ✓ 監視攝影裝置、 ✓ 緊急求救裝置、 ✓ 警戒探測裝置。

謝謝聆聽
敬請指教