



# 都市更新建築規劃論

課程講師 | 張世宏

現 職 | 張世宏建築師事務所主持人

福建金馬建築師公會 新北市建築師公會 主委

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 簡報大綱

壹、解讀建築設計表明項目(A1表)圖解建築

常用名詞語彙

貳、都市更新容積項目及內容要點

參、公共設施與專有區分圖面說明

# 講師簡歷

現職	張世宏建築師事務所 主持人
學歷	交通大學土木所 博士候選人
私部門資歷	1.台北市政府建管處 建築執照協審委員 2.金門縣政府工務局 建築執照協審委員 3.連江縣政府工務局 建築執照協審委員 4.台灣建築學會 都更特殊項目審查委員 5.福建金門馬祖地區建築師公會 法益主委
公部門委辦案資歷	1.臺北市都市更新系列講座 講師 2.臺北市都市危險及老舊建築物加速重建輔導團 講師 3.臺北市都市更新整建維護案 輔導委員 4.高雄市都市更新聯盟協會 講師
其他經歷	1.台北市都市更新整合發展協會 理事 2.台北市都市更新學會 理事

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

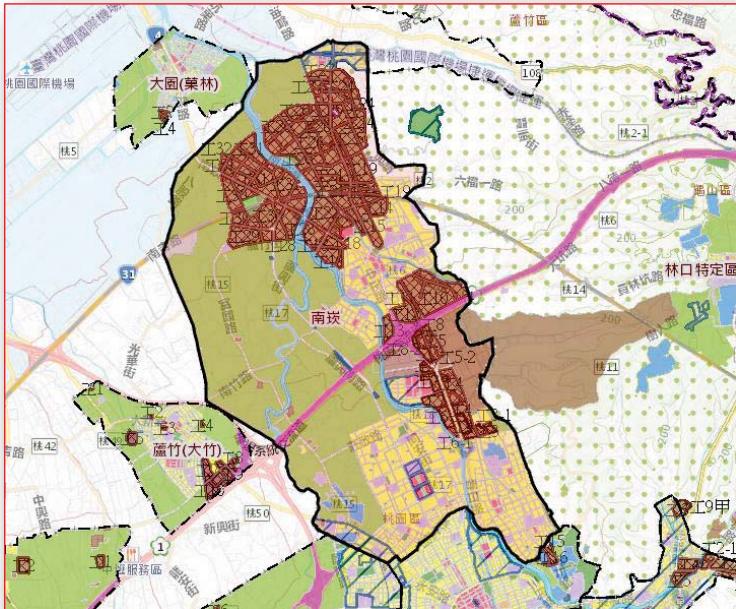
## 壹、解讀建築設計表明項目(A1表) 圖解建築常用名詞語彙

# 面積檢討表

- 都市設計
  - 住宅區
  - 使用分區管制
  - 建築線

基地 地 權 狀	基地位置		基地統計																					
	建蔽面積		道路地		1104.61		使用面積		9189.63		合計		10374.23m <sup>2</sup>											
	實測面積		10374.23																					
<b>允建總容積</b>																								
60953.61m <sup>3</sup>																								
<b>允建容積率</b>																								
60953.61/(9189.63*100%*663.295)																								
<b>樓地板面積</b>																								
32620.99																								
<b>樓層面積</b>																								
32620.99																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								
<b>容積率</b>																								
32620.99/(32620.99*100%*663.295)																								

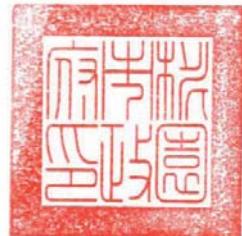
# 都市計畫說明書



## 公告實施

中華民國 109 年 12 月 31 日 發文  
府都綜字第 1090311069 號

變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程及人民陳情意見）（第一階段）案計畫書



變更機關：桃園市政府  
中華民國 109 年 12 月

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 細部計畫說明書

公告實施 中華民國 102 年 12 月 18 日 發文  
府城印字第 10201977821 號

變更南崁地區都市計畫  
(部分蘆竹鄉及龜山鄉地區)細部計畫  
(第一次通盤檢討)案計畫書



桃 國 縣 政 府  
中華民國 102 年 12 月

## 七、土地使用分區管制要點

「訂定南崁新市鎮都市計畫(土地使用分區管制要點)案」於民國 90 年 10 月 31 日發布實施，本次檢討依據細部計畫區實際發展及需求，增(修)訂現行之土地使用分區管制要點條文，詳表 13。檢討修正後土地使用分區管制要點，詳附件二。

表 13 土地使用分區管制要點修正內容對照表

原條文	檢討修正後條文	增修訂理由																																																																						
第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十二條規定訂定之。	第一點：本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	修訂法令依據。																																																																						
第二點：商業區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：	第二點：本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：	1. 將原分項表列之公共設施用地等使用強度規定予以合併表列，說明，簡化文項次。 2. 取消公園及兒童遊樂用地之層高限制，回歸「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。 3. 增列綠地(兼供道路使用)之管制事項。																																																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>350%</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率	容積率	商業區	80%	350%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td></td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td></td> <td>80%</td> <td>350%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td></td> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td></td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>學校</td> <td>文小</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>用地</td> <td>文中</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>學</td> <td>文高</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>場</td> <td>市場用地</td> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>停</td> <td>停車平面</td> <td>5%</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>車</td> <td>場用</td> <td>立體</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>地</td> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>公</td> <td>兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>共</td> <td>加油站用地</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>設</td> <td></td> <td>應留設至少 2 公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道後使用，該用地並得指定期限建蔽率，其留設綠化空間之型式如圖 12 所示。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>施</td> <td>綠地(兼供道路使用)</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	種類	建蔽率	容積率	住宅區		60%	200%	商業區		80%	350%	乙種工業區		70%	210%	機關用地		50%	250%	學校	文小	50%	150%	用地	文中	50%	150%	學	文高	50%	200%	場	市場用地	50%	240%	停	停車平面	5%	—	車	場用	立體	80%	地	公園用地	15%	—	公	兒童遊樂場用地	15%	—	共	加油站用地	40%	120%	設		應留設至少 2 公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道後使用，該用地並得指定期限建蔽率，其留設綠化空間之型式如圖 12 所示。		施	綠地(兼供道路使用)			
使用分區	建蔽率	容積率																																																																						
商業區	80%	350%																																																																						
項目	種類	建蔽率	容積率																																																																					
住宅區		60%	200%																																																																					
商業區		80%	350%																																																																					
乙種工業區		70%	210%																																																																					
機關用地		50%	250%																																																																					
學校	文小	50%	150%																																																																					
用地	文中	50%	150%																																																																					
學	文高	50%	200%																																																																					
場	市場用地	50%	240%																																																																					
停	停車平面	5%	—																																																																					
車	場用	立體	80%																																																																					
地	公園用地	15%	—																																																																					
公	兒童遊樂場用地	15%	—																																																																					
共	加油站用地	40%	120%																																																																					
設		應留設至少 2 公尺寬之綠化空間，其餘部分得視實際需要，予以佈設車道後使用，該用地並得指定期限建蔽率，其留設綠化空間之型式如圖 12 所示。																																																																						
施	綠地(兼供道路使用)																																																																							

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 細部計畫說明書

(續)表 13 土地使用分區管制要點修正內容對照表

原條文	檢討修正後條文	增修訂理由						
第十四點：污水處理廠用地之建蔽率及容積率不得大於下表之規定： <table border="1"> <tr> <td>用地名稱</td> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>污水處理場用地</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> </table>	用地名稱	建蔽率	容積率	污水處理場用地	60%	120%	刪除。	本細部計畫區無此項用地，故予以刪除。
用地名稱	建蔽率	容積率						
污水處理場用地	60%	120%						
第十五點：保存區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定： <table border="1"> <tr> <td>用地名稱</td> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> </tr> </table>	用地名稱	建蔽率	容積率	保存區	60%	160%	刪除。	同上。
用地名稱	建蔽率	容積率						
保存區	60%	160%						
第十六點：貨櫃貨物轉運中心區之建蔽率及容積率不得大於下表之規定： <table border="1"> <tr> <td>用地名稱</td> <td>建蔽率</td> <td>容積率</td> </tr> <tr> <td>貨櫃貨物轉運中心區</td> <td>40%</td> <td>80%</td> </tr> </table>	用地名稱	建蔽率	容積率	貨櫃貨物轉運中心區	40%	80%	刪除。	同上。
用地名稱	建蔽率	容積率						
貨櫃貨物轉運中心區	40%	80%						
第十七點：住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。	第三點：住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設一部汽車及機車停車空間。其中每部機車停車空間長度為 2~2.5 公尺，寬度為 1~1.5 公尺。	1. 調整條次編號。 2. 增訂建築基地機車停車空間規定。						
第十八點：本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定作多目標使用，並應優先興建地下停車場，供公共停車使用。	第四點：本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用，並應優先興建地下停車場，供公共停車使用。	1. 調整條次編號。 2. 配合修正法令名稱。						

(續)表 13 土地使用分區管制要點修正內容對照表

原條文	檢討修正後條文	增修訂理由
第十九點：計畫內各使用分區（農業區、保護區除外），臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺(含)以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地；該退縮部分應自計畫道路界線留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。但基地情形特殊經提桃園縣都市設計審議委員會（或審查小組）審查同意者，從其規定。	第五點：計畫內各使用分區於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，退縮部分得計入法定空地： (一)臨接 15 公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路界線至少退縮 4 公尺建築；未達 15 公尺計畫道路者，應自計畫道路界線至少退縮 3.5 公尺建築。 (二)公共設施及公用事業用地，應自計畫道路界線至少退縮 4 公尺建築。 (三)建築基地鄰接河川區及綠地（兼供道路使用）者，應自分區界線至少退縮 4 公尺建築。 (四)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影不得突出於該退縮部分，另該退縮部分，應自計畫道路（含綠地（兼供道路使用））境界線（或分區界線）起留設 2 公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。 (五)基地情形特殊經都市設計審查同意者，從其規定。	1. 調整條次編號。 2. 本細部計畫區無農業區及保護區，故刪除該文字內容。 3. 增訂建築基地臨河川區及綠地（兼供道路使用）之退縮建築規定。 4. 增訂無遮簷退縮空間之通案性條款規定。 5. 配合未來升格直轄市及執行都市設計審議單位之彈性，修正有關都市設計審議之文字。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 建築物外部空間限制



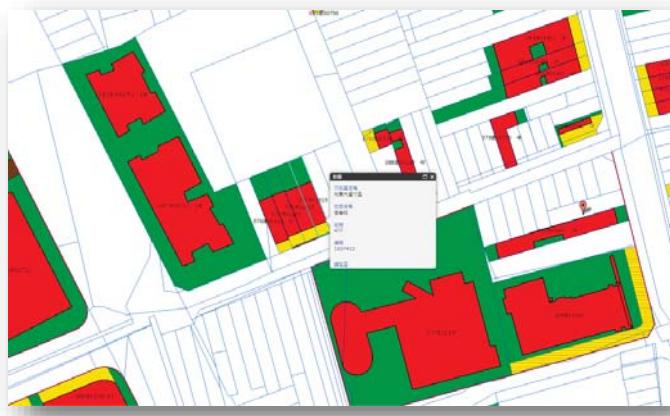
- 單元面積總計為  $674.00\text{m}^2$
- (其中騎樓地  $61.29\text{m}^2$ )
- 土地使用分區
  - 住宅區
- 法定建蔽率為 60%
- 法定容積率分 200%
- 停車數量
- 退縮建築

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 土地資訊

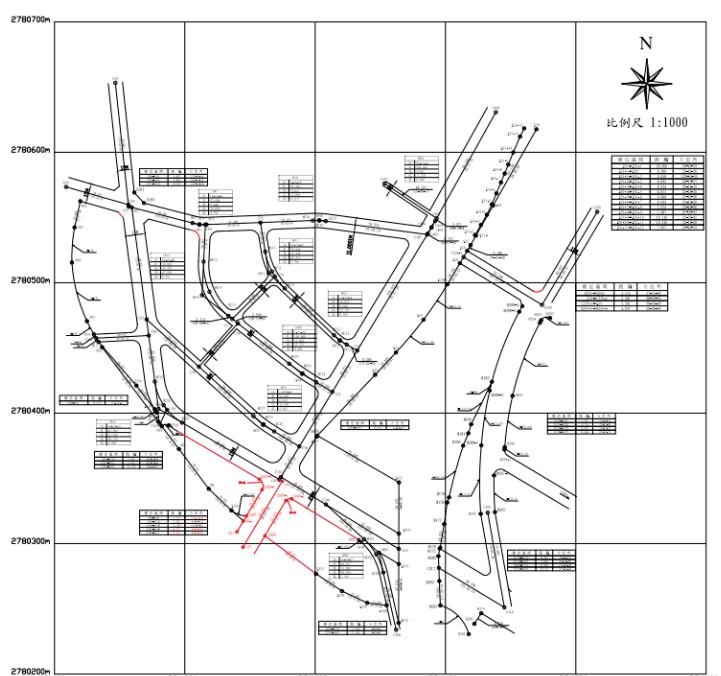
- 中心樁
- 數值地形圖
- 鑑界



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 公共設施



大地基準：台灣大地基準TWD97(2010)。  
主辦機關：基隆市政府都市發展處  
測製單位：都市發展處都市計畫科  
測製時間：民國107年7月

比例尺 1:1000

地類	中心樁	虛樁	副樁	界樁
新訂地役	○	◎	⊕	⊕

- 中心樁
- 都市計畫樁測定及管理辦法

地形資料名稱	中心樁
基本地形圖資料庫地形編碼	91410
圖式	○
圖例碼	0104
顏色	0
圖層	1

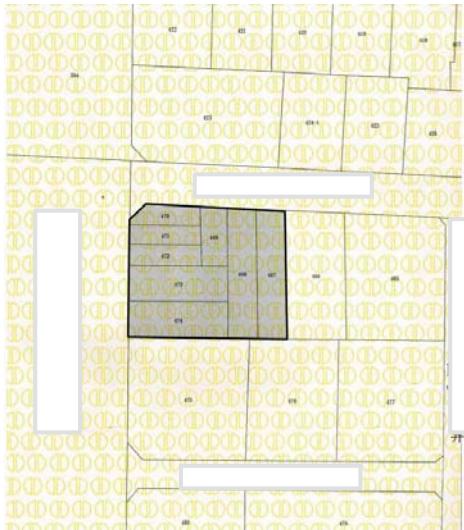
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 土地資訊

## ● 比對「地籍圖」

- 未建築鄰地之地籍分割線及地號，應核對地政單位所核發之地籍圖謄本



13

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

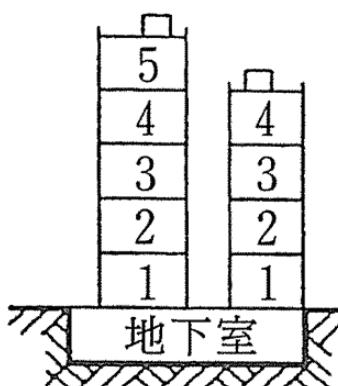
世宏建築師事務所

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

14

# 幢與棟

- 建築技術規則建築設計施工編§1(42)



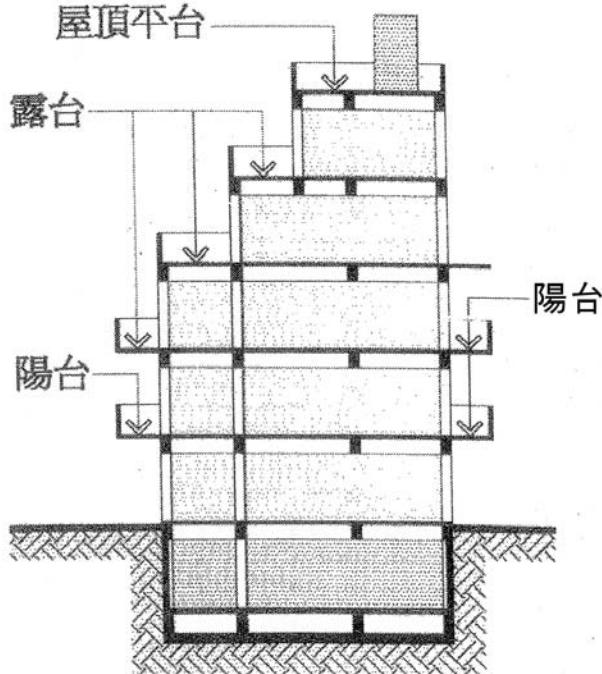
建築物地面各層在使用之機能上完全獨立分開時，視為二幢建築物各計其層數，如連棟式建築物及本圖之情形。



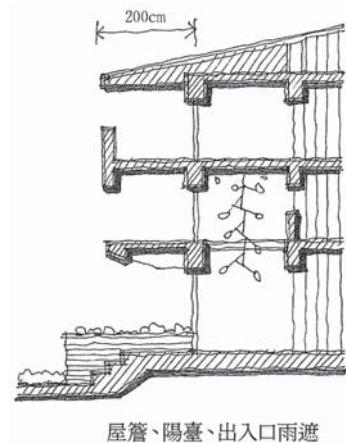
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

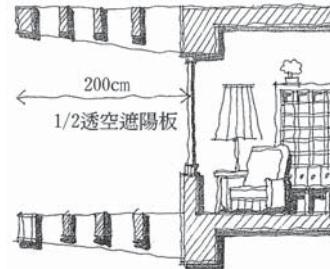
# 不計入建築面積



●§1(3)



屋簷、陽臺、出入口雨遮

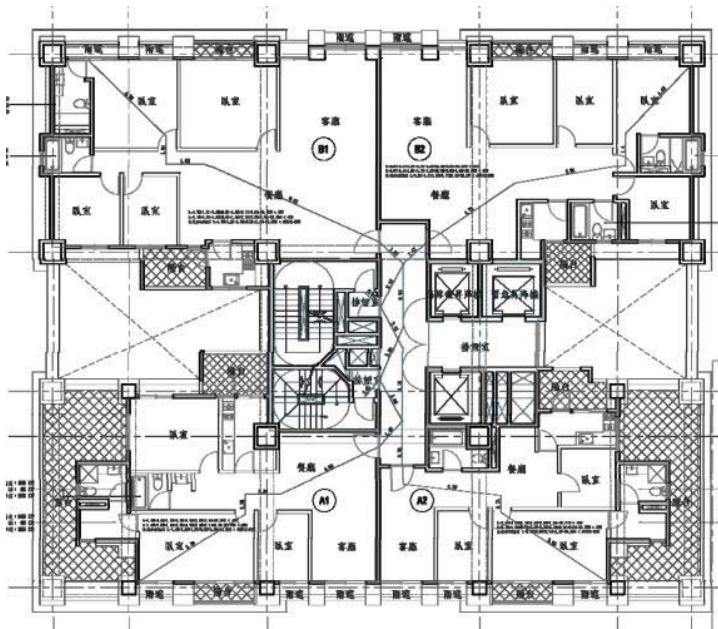


主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 露臺. 雨遮不能登記

●§1(20)



- 地籍測量實施規則第273條
  - 107年1月1日後申請建造執照的建物，僅有「陽臺」得以附屬建物辦理測繪及登記，「屋簷」及「雨遮」則被刪除，無法以附屬建物辦理測繪及登記
- 入口雨遮. 露臺、花臺、雨棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等非屬主體結構之建物，仍應計入樓地板面積者，方可登記

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 騎樓

## ●桃園市建築管理自治條例

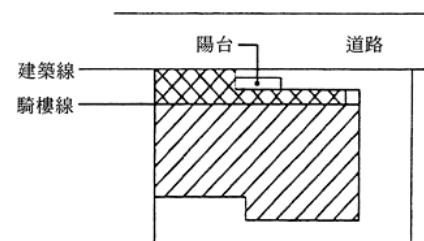
### ● §23

● 基地依法留設之騎樓、無遮簷人行道及退縮地，其地平面應與鄰地、人行道順平，並以防滑鋪面鋪築。但基地或鄰地因地形特殊，經本府認定無法順平處理者，不在此限。

● 前項騎樓之淨高，不得小於三公尺。

## ● 使用分區管制

- 部分蘆竹鄉及龜山鄉地區細部計畫
- 第五點：（一）臨接15公尺（含）以上計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮4公尺建築；未達15公尺計畫道路者，應自計畫道路境界線至少退縮3.5公尺建築。



- 計入法定空地面積
- ▨ 不計入基地面積及建築面積
- ▨ 計算建蔽率時之建築面積

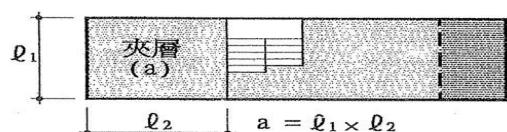
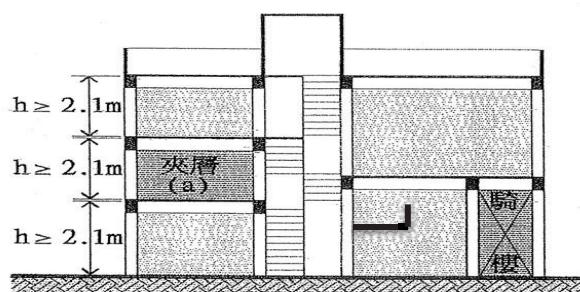
- ①如規定須留設法定騎樓而退縮騎樓地均得以空地計算，如部分留設騎樓部分退縮為空地，退縮部分得計入基地面積之空地。
- ②退縮騎樓地上方如設置陽台時，該陽台突出外牆中心線之部分合於本編第一條第三款規定者該退縮騎樓地准予計入空地計算，但淨高仍應大於法定騎樓高度。
- ③法定騎樓一樓退縮，二樓以上外牆以無柱式挑出而未至建築線時，挑出部分至建築線間之空地仍得以法定空地計算。

圖 ^ ^

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 夾層



$FA_1 =$  一樓樓地板面積 (不含騎樓)  
夾層面積 (a)  $\leq \frac{FA_1}{3}$ , 且  $a \leq 100m^2$   
此建築物為二層建築物。

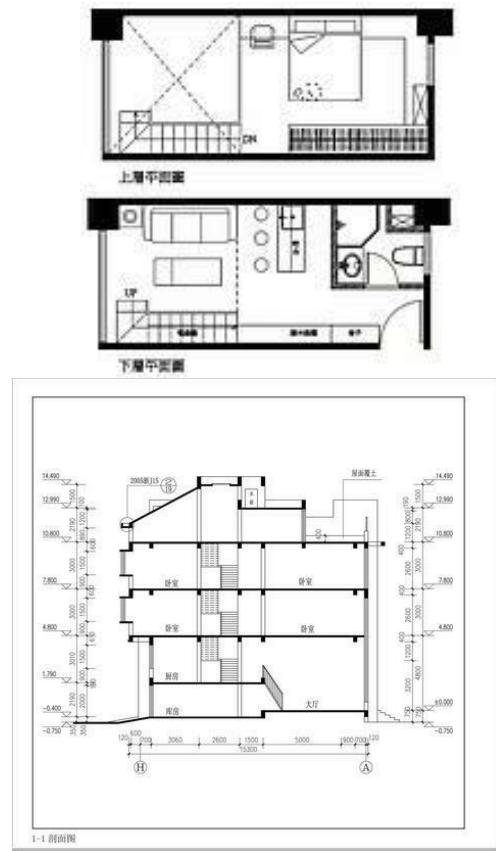
作者註 內政部 72.2.10 原發布圖  
號為 1-15-(2), 93.3.10 台內營  
0930082367 號令僅修正圖例之編  
號。

- §1(18)
- 夾於樓地板與天花板間之樓層；
- 同一樓層內夾層面積之和，超過該層樓地板面積三分之一或一百平方公尺者，視為另一樓層。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 挑空



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

- 挑空部分因其無樓板，得不計入樓地板面積。

## ● §164-1

### ● 住宅、集合住宅等挑空設計者：

- 一、挑空部分每住宅單位限設一處，應設於客廳或客餐廳之上方，並限於建築物面向道路、公園、綠地等深度達六公尺以上之法定空地或其他永久性空地之方向設置。
- 二、挑空部分每處面積不得小於15平方公尺，各處面積合計不得超過該基地內建築物允建總容積樓地板面積1/10。
- 三、挑空樓層高度不得超過6公尺，其旁側之未挑空部分上、下樓層高度合計不得超過六公尺。
- 第一項用途建築物設置夾層者，僅得於**地面層或最上層**擇一處設置；設置夾層之樓層高度不得超過**六**公尺，其未設夾層部分之空間應依第一項第一款及第二款規定辦理。

# 挑空違規情形

- 一、將原合法之挑空設計，於領得使用執照後，擅自將挑空部分補平。
- 二、利用挑高的樓層，在原有的空間、高度下，於領得使用執照後，擅自加設另一樓層或部分樓層亦即夾層。
- 三、利用複層式之空間高低變化，在領得使用執照後，於原係供作空間變化之四・二公尺部分擅自增設另一樓層。

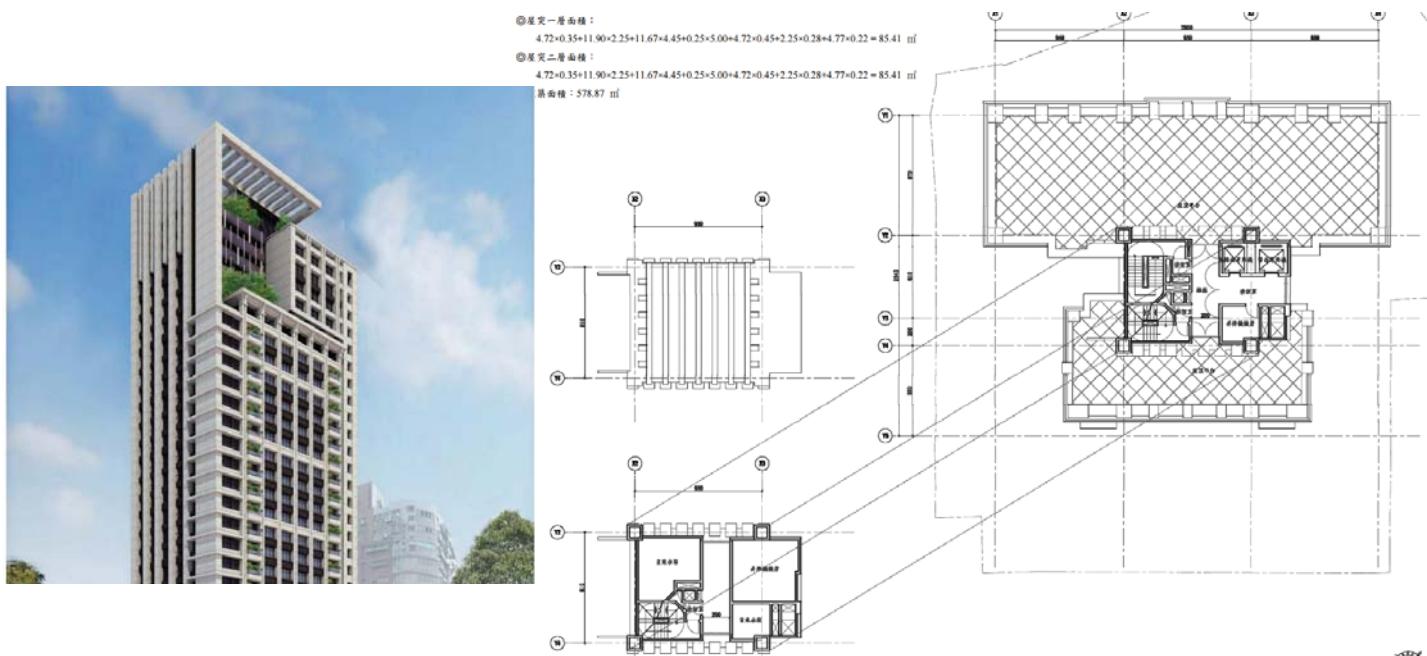
## ● §164-1

- 住宅、集合住宅等類似用途建築物樓板挑空設計者，挑空部分之位置、面積及高度應符合下列規定：
- 一、挑空部分每住宅單位限設一處，應設於客廳或客餐廳之上方，並限於建築物面向道路、公園、綠地等深度達六公尺以上之法定空地或其他永久性空地之方向設置。
- 二、挑空部分每處面積不得小於十五平方公尺，各處面積合計不得超過該基地內建築物允建總容積樓地板面積十分之一。
- 三、挑空樓層高度不得超過六公尺，其旁側之未挑空部分上、下樓層高度合計不得超過六公尺。
- 挑空部分計入容積率之建築物，其挑空部分之位置、面積及高度得不予限制。
- 第一項用途建築物設置夾層者，僅得於地面層或最上層擇一處設置；設置夾層之樓層高度不得超過六公尺，其未設夾層部分之空間應依第一項第一款及第二款規定辦理。
- 第一項用途建築物未設計挑空者，地面一層樓層高度不得超過四點二公尺，其餘各樓層之樓層高度均不得超過三點六公尺。但同一戶空間變化需求而採不同樓板高度之構造設計時，其樓層高度最高不得超過四點二公尺。
- 第一項挑空部分或第三項未設夾層部分之空間，其設置位置、每處最小面積、各處合計面積與第一項、第三項及前項規定之樓層高度限制，經建造執照預審小組審查同意者，得依其審定結果辦理。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 屋頂突出物



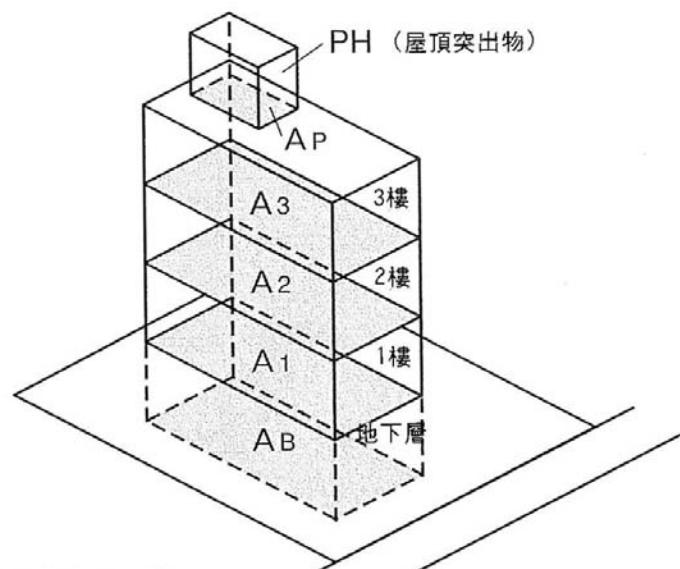
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 總樓地板面積

## ●§1(7)

- 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

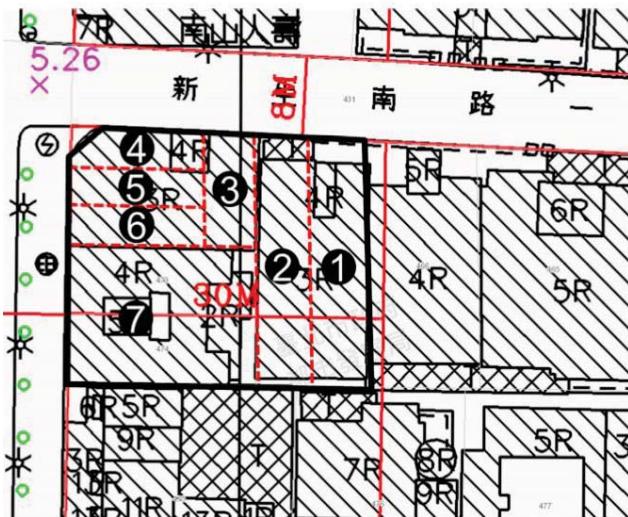


$$\begin{aligned}\text{總樓地板面積} &= \text{各樓的地板面積合計} \\ (S) &= A_B + A_1 + A_2 + A_3 + A_P\end{aligned}$$

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 現況實測圖標繪



- 應將鄰房樓層數及構造標示清楚，依規定繪圖範圍應涵蓋自地界起算二十公尺之範圍
- 指北針
- 道路中心



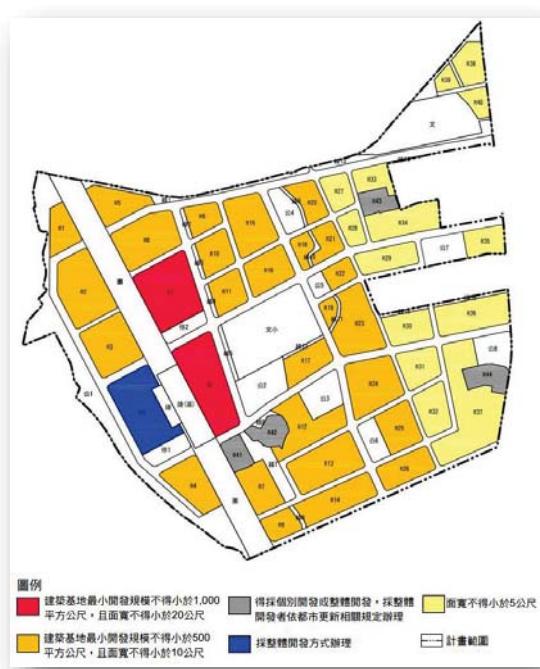
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 桃園市都市設計審議作業要點

- 五、應提送都審會第一審議會審議：
- 各使用分區除工業區外，建築基地面積達4000平方公尺以上。
- 工業區之新建、增建、改建或修建總樓地板面積達15000平方公尺以上。
- 公有建築物或各級私立學校之新建、增建、改建或修建總樓地板面積達12000平方公尺以上。
- 高層建築物。
- 都市計畫規定市地重劃或區段徵收工程需經都市設計審議。
- 其他經都市計畫指定區域（文化、古蹟或重點景觀等）或經都審會第二審議會決議應提送第一審議會審議。

## ● 桃園市都市設計審議原則



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 面積檢討表

基地 地 權 利 狀 況	基地位置 標本面積 實測面積	基地統計									
		進路地		1104.61m <sup>2</sup>		使用面積		9189.63		合計	
		法定建蔽率	50%	法定容積率	4594.82	容積移轉	10751.86	開挖獎勵	1654.13	6%	都市防災獎勵
允建總容積	60953.61m <sup>2</sup>	60953.61m <sup>2</sup> (9189.63*100%+663.29%)									
容積率	100%	標準地板面積	容積地板面積	標準面積	容積面積	機車空間面積10%	阳台面積	戶數	用途	樓層高度	
地下 下 層	地下六層	5436.83							停車空間	3.0M	
	地下五層	5436.83							停車空間	3.0M	
	地下四層	5436.83							停車空間	3.0M	
	地下三層	5436.83							停車空間	3.0M	
	地下二層	5436.83							停車空間	3.0M	
	地下一層	5436.83							防空避難及共用停車空間	5.1M	
小計	32620.99										
地上 層	一層	店鋪	704.36						店面	3.0M	
	公辦設施	144.44	2675.51	1453.54	305.64	1070.98		16戶	社區活動中心	6.0M	
	其他	2117.71							營運會空間、陽臺、防災中心		
	一層夾層	236.27		236.27					店舖	3.0M	
	二層	520.74	2801.86						社區活動中心(公辦設施)	6.0M	
	公辦設施								營委會使用空間、營合住宅	3.0M	
	其他	2281.12							營合住宅	3.0M	
	三層	2647.85		2192.91	208.36	253.34	195.58	26戶	營合住宅	3.0M	
	四層	2647.85		2192.91	208.36	253.34	195.58	26戶	營合住宅	3.0M	
	五層	2647.85		2192.91	208.36	253.34	195.58	26戶	營合住宅	3.0M	
	六層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	七層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	八層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	九層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	十層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	十一層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	十二層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	十三層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	十四層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	十五層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	十六層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	十七層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	十八層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	十九層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	二十層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	二十一層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	二十二層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	二十三層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	二十四層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	二十五層	2670.68		2216.93	208.36	253.34	200.19	26戶	營合住宅	3.0M	
	二十六層	2493.7		2044.3	198.68	253.34	177.99	24戶	營合住宅	3.0M	
	二十七層	2493.7		2044.3	198.68	253.34	177.99	24戶	營合住宅	3.0M	
	二十八層	2493.7		2044.3	198.68	253.34	177.99	24戶	營合住宅	3.0M	
	二十九層	1663.47		1366.6	130.77	182.85	135.5	15戶	營合住宅	3.0M	
原所佔用		293.51									
小計	76338.38		60781.79	56838.35	9314.92	1247.84	703戶		綠電機關、綠能	3.0M	
露天	512.29								水塔	3.0M	
突兀一層	512.29								機械室	3.0M	
突兀二層	512.29										
突兀三層	512.29										
小計	1536.87										
		110,496.23									
實設建築面積	3092.49	<125.65(需補佔用)=3415.14 m <sup>2</sup>		3415.14/9189.63*100%-37.18% < 50% ... OK							
實設空地面積	9169.63-3415.14=5774.49/9189.63*100%-82.84% > 9189.63*50%-4594.82 m <sup>2</sup>										
權益空閒面積	9314.92m <sup>2</sup>	> 60953.61*10%+9143.09m <sup>2</sup>		3014.92-9143.09=171.61m <sup>2</sup> (計入容積)							
實設容積總樓地板面積	60781.79+171.61=60953.61m <sup>2</sup> < 60953.61m <sup>2</sup> -OK										
實設容積率	60953.61/9189.63*100%-603.28% = 663.29% < 700%										
依建議技術規則檢討：											
店鋪：[(704.36+236.27)-300]/150=4.27m→取3.0m											
住宅：(7038.36+940.63)/150=502.65m→取503m											
法定汽車停車數量：6+603=509輛 實設724輛→OK											
法定機場停車數量：703輛 白投機場停車數量：5輛 合計：708輛											
自行車停車數量：實設176輛 合計：法定機場703*10%+105.45=106輛→OK											
汽機車停車數量：每戶設703m <sup>2</sup> ，實設法定單車703輛 合：703m <sup>2</sup> *703=496,270.98m <sup>2</sup> < 496,270.98m <sup>2</sup> (每戶100%設置1個機車架位)											
自行車停車數量：每戶設703m <sup>2</sup> ，實設法定單車703輛 合：703m <sup>2</sup> *703=496,270.98m <sup>2</sup> < 496,270.98m <sup>2</sup> (每戶100%設置1個機車架位)											
地下空地挖地檢討	(5436.83*0.63) / 9189.63=59.28% < 70%										
工程培根	110,496.23*14,460=1,597,775,486元										

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 建築設計表明事項-圖說

- 申請建造執照審查
  - 建築面積檢討表
  - 基地面積
  - 建蔽率、容積率
  - 各種獎勵容積
  - 更新建築容積獎勵（更新條例§65）
  - 依更新條例第65條規定及容積獎勵辦法
  - 各項申請項目、計算方式、獎勵面積、保證金等加以說明，並檢附容積獎勵試算表及相關圖說。
  - 其他容積項目（更新條例§66）
    - 容積移轉等獎勵。
- 各樓層樓地板面積及容積
- 停車位檢討

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 原容積



- 使用執照圖說
- 桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 基地檢討事項

- **開放空間**申請容積是否審議通過。
- 併案辦理**廢巷**或改道。
- 申請**海砂屋**、**輻射屋**之容積放寬認定審查。
- 禁限建規定（含航高及軍事禁限建）。
- 畸零地使用規則之規定。
- 建築物高度檢討相關規定之檢討（3.6:1）
- 建築物院落檢討及高度比、深度比之檢討。

- 冬至日一小時**北向日照**之檢討。
- 建築技術規則建除設計施工編**高層建築物專章**之檢討。
- 本市停車空間**大小車位**設置方式處理原則之檢討。
- **山坡地**地形申請建築之整地原則之檢討。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 建築線

#### ● 桃園市建築管理自治條例§13

- 基地面臨計畫道路、市區道路、編號道路、廣場、人行步道或現有巷道，**應申請指定（示）建築線**。但符合下列情形之一者，不在此限：

- 經本府確定道路境界線為建築線，並公告免指定（示）建築線之已完成市地重劃地區或區段徵收地區、都市計畫道路開闢完成地區、依原獎勵投資條例或促進產業升級條例設置之工業區。
  - 未臨接計畫道路、編號道路之興建農舍或農業設施農地。
  - 未臨接計畫道路、編號道路且無從依第十四條規定申請指定（示）建築線之偏遠山坡地基地。
  - 經本府指定（示）建築線並領得使用執照之原有合法建築物申請增建、改建或修建，且未變更、調整基地及其臨接道路範圍。



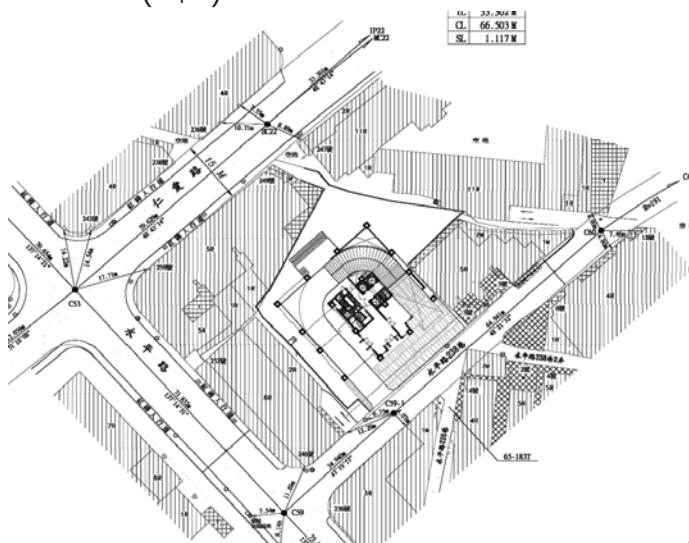
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

30

# 申請指示（定）建築線

- 桃園市建築線指定或指示核發作業程序
    - 五、本府核發之建築線指定（示）圖，有效期限為申請案核准日起八個月，逾期應重新申請建築線指定（示）。



附件

# 桃園市建築線指定（示）申請書

申請人姓名		電話		住址	
受託人姓名		電話		住址	
申請事由	<input type="checkbox"/> 建築執照□時地合併□補編使照□評估開發□土地買賣□其他(請說明):				
申請基地	地址	桃園市 區 路(街) 段 巷 弄 號			
	地號	段	地號	共計 筆土地	
都市計畫名稱					
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 委託書(如有切結事項應檢附)。</li> <li>2. 土地登記簿(簿、影本(最近3個月內核發之正本、電子體本或土地所有權狀影本, 影本應載明與正本相符))。</li> <li>3. 地籍圖(圖本(最近3個月內核發之正本、電子體本或影本, 影本應載明與正本相符))。</li> <li>4. 都市計畫土地使用分區證明(非都市土地免附)。</li> <li>5. 依現有巷道或私設道路辦理指定者, 應檢附相關證明文件。</li> <li>6. 依現有易通路辦理指定者, 應符合「桃園市建築管理自治條例」第14條第1項規定之:           <ul style="list-style-type: none"> <li>□經道路主管機關認定或各級法院判決確定其公用地位役關係之既成道路。</li> <li>經土地所有者同意將公眾通行並依法完成土地移轉登記。</li> <li>並經地政機關將公眾通行之土地使用分區同意書。</li> <li>建管法修正後(即民國77年11月7日)施行前, 曾經本府核定(示)建築線之緣起, 且持證明將公眾通行者。</li> <li>□巷道內部兩側存在2棟及編號2戶以上門牌之建築物, 其戶籍登記或建築完成已逾20年。</li> <li>□經行政機關出具曾執行該道路開闢、改善或管理之市區(里)道路證明文件。</li> </ul> </li> <li>7. 基地位置圖(都市計畫內: 以公告核定之都市計畫圖標示基地位置; 非都市土地: 以位置圖標示基地位置)。</li> <li>8. 檢位圖(都市計畫內以公告之檢位圖標示基地位置)。</li> <li>9. 應檢附建築基地及其臨接道路、公共設施之現地地形照片與照片取景示意圖(標示完整基地位置)。</li> <li>10. 建築線指定(示)圖(地籍圖繪計畫圖及現況測量圖繪計畫圖)。</li> <li>11. 現況測量圖(依□編號道路□計畫道路未闢開□現有巷道辦理指定者, 應檢附相關證明文件; 檢附測量圖並由建築師或測量技師簽章)。</li> <li>12. 檢附繪圖(含圖室影印)</li> <li>13. 其他:</li> </ol>					

茲檢具上開土地之申請書及附件、建築線指定(示)申請圖、申請指定期(示)建築線

此致 桃園市政府

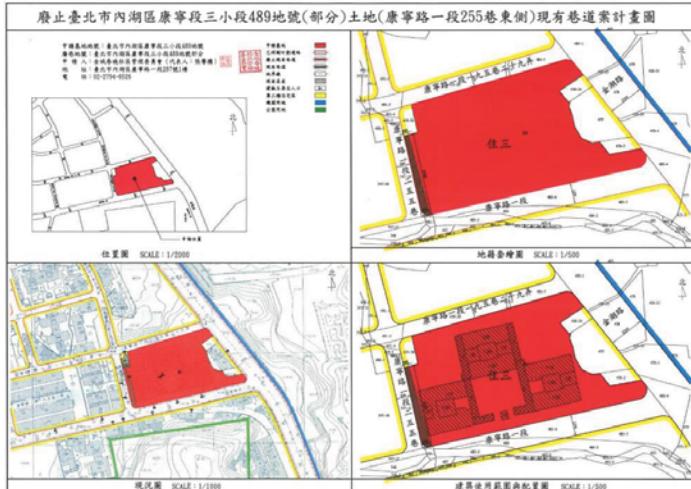
申請人:

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 廢巷

- 桃園市政府現有巷道評審小組設置要點
- 桃園市建築管理自治條例§15
  - 基地內現有巷道因建築使用之需要申請改道或廢止時，土地所有權人應檢附申請書及下列文件，向本府提出申請：
  - 一、現況實測圖：應實地測量並載明巷道寬度，其比例尺不得小於六百分之一。
  - 二、現地彩色照片。
  - 三、申請日前一個月內取得之地籍圖、土地登記（簿）謄本及巷道兩側建築物之建物登記（簿）謄本（影本應載明與正本相符）。
  - 四、前款規定文件所載土地所有權人及建物所有權人之同意改道或廢止巷道證明文件。
  - 五、申請改道後之新設巷道，應檢具前條第一項第二款第二目之證明文件。



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 畸零地

- 桃園市畸零地使用自治條例
- §2:
  - 畸零地：指本法第三條規定地區內臨接道路之建築基地面積狹小或地界曲折者。
- 本案未涉及地籍分割，若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外。



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

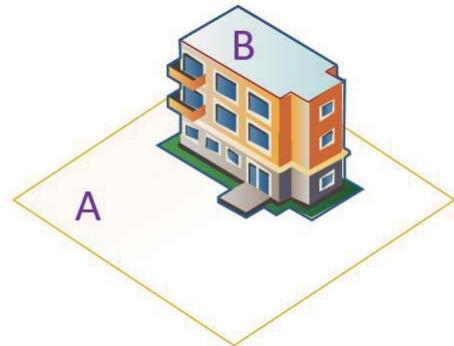
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 建蔽率、容積率、空地比

◆ 法令依據：建築技術規則建築設計施工編

➤ 建蔽率：建築面積占基地面積之比率

$$B/A$$



➤ 空地比：

➤ 建築基地內所留設之空地比率，為基地減去建築面積後，佔基地面積之比率

$$(A-B)/A$$

➤ 容積率：基地內建築物總容積樓地板面積與基地面積之比

$$(B_1+B_2+\dots)/A$$



33

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 建蔽率影響因子

第六章 退縮建築

第十一點

一、住宅區及商業區面臨七公尺(含)以上計畫道路者，應自道路境界線退縮三、六四公尺建築並得計入法定空地，不需再留設騎樓，其退縮地應留二公尺供公眾通行，其餘應植栽綠化。

二、住宅區及商業區面臨七公尺以上計畫道路者，應自道路境界線退縮二公尺建築並得計入法定空地，其退縮地應全部留供公眾通行。

三、面臨多條計畫道路均應退縮。

四、退縮地應除植栽綠化之規定外，不得設置圍牆等任何設施及停車空間。

五、建築基地面積在 1000 平方公尺(含)以上整體規劃者，經基隆市都市設計審議委員會審議通過者不在此限。

第十二點

一、面臨計畫道路之工業區應自道路境界線退縮六公尺建築，其面積可併入法定空地計算，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮四公尺。

### ● 建築技術規則§28

- 商業區之法定騎樓或住宅區面臨十五公尺以上道路之法定騎樓所占面積不計入基地面積及建築面積。
- 建築基地退縮騎樓地未建築部分計入法定空地。

### ● 建築技術規則§163

- 基地內各幢建築物間及建築物至建築線間之通路，得計入法定空地面積。

### ● 建築技術規則§164

- 建築物高度依下列規定：  
$$As \leq \frac{L \times Sw}{2}$$
- 且  $H \leq 3.6 (Sw + D)$

### ● 建築技術規則§228

- 高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值：
  - 一、商業區：三十。
  - 二、住宅區及其他使用分區：十五。

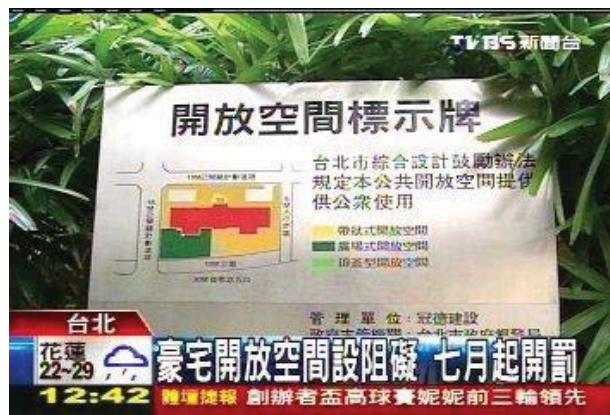
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 建蔽率VS. 開放空間

## ●地下開挖率

- 地下層水平開挖面積與基地面積之比率



## ●建築技術規則§303

- 建築基地之綠化檢討以一宗基地為原則

## ●建築技術規則§305

- 建築基地應具備原裸露基地涵養或貯留滲透雨水之能力，其建築基地保水指標應大於〇・五與基地內應保留法定空地比率之乘積

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 免計容積

- 162
- 內政部九十二年七月十五日內授營建管字第〇九二〇〇八七九四四號函
- (一) 「管理委員會使用空間」，應位於公寓大廈**共用**部分且不得約定專用。
- (二) 「機電設備空間」，如設於地面以上各樓層時，應符合下列規定：
  - 各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一；除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈**共用**部分且不得約定專用。
  - 「機電設備空間」應以具一小時以上防火時效之分間牆、防火門（窗）等防火設備及當層樓地板區劃分隔。
  - 「機電設備空間」，並得包含各層之垂直管道間



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 得不計入「..面積」§162

類別	內容	
得不 計入 樓地 板面 積	陽臺	◎每層陽臺未突出建築物外牆中心線或柱中心線超過二公尺者。 ◎每層陽臺面積未超過該層樓地板面積之 10% 部分。
	梯廳	◎共同使用之樓梯間、昇降機間之梯廳(淨深度不得小於 2 公尺)。 ◎梯廳面積未超過該層樓地板面積 10% 部分。
	屋簷 雨遮 花臺	◎屋簷未突出建築物外牆中心線或柱中心線超過二公尺者。 ◎雨遮、花臺未突出超過一公尺者。
得不 計入 容積 總樓 地板 面積	1、「無共同使用梯室之住宅用途使用者」每層陽臺面積之和，在該層樓地板面積陽台占 12.5% 或未超過 8 m <sup>2</sup> 部分。 2、1/2 以上透空遮陽板，其深度 2 公尺以下。 3、露臺或法定騎樓。 4、屋頂突出物(合於設計施工編第一條第九款第一目)。 5、防空避難設備、裝卸、機電設備、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。 6、依法設置之停車空間、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。	
其它	1、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、管理委員會使用空間面積之和，除依規定僅須設置一座直通樓梯之建築物，不得超過都市計畫法規及非都市土地使用管制規則規定該基地容積之 10% 外，其餘不得超過該基地容積之 15%。 2、面臨超過 12 公尺道路之一棟一戶連棟建築物，除汽車車道外，其設置於地面層之停車空間，應計入容積總樓地板面積。 3、設於公寓大廈專有部分或約定專用部分之機電設備空間，應計入容積總樓地板面積。	

- §161

- 容積總樓地板面積，指建築物除依本編第 55 條、第 162 條、第 181 條、第 300 條及其他法令規定，不計入樓地板面積部分外，其餘各層樓地板面積之總和

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 貳、都市更新容積項目及內容要點

- 都市更新建築容積獎勵辦法
- 桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 都市更新條例

- 第65條
- 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 $1.5$ 倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第85條所定施行細則之規定。
- 得依下列規定擇優辦理：
  - 實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地 $0.3$ 倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地 $1.2$ 倍之原建築容積。
  - 高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地 $1.3$ 倍之原建築容積。

- 各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。
- 符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。
- …直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地 $0.2$ 倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地 $0.4$ 倍之基準容積。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 與危老重建之差異

差異比較	都更條例	危老條例
容積獎勵額度上限	<p>1.基地<math>1.5</math>倍之基準容積或原建築容積<math>+0.3</math>倍之基準容積。  <b>●都市更新建築容積獎勵辦法(108.5.15台內營字第 1080807765 號令修正)</b></p> <p>2.依獎勵辦法第10至13條規定之各項容保證金=<u>都市更新事業計畫報核時當期公告現值</u><math>\times 0.7</math>*申請獎勵容積樓地板面積</p>	<p>1.基地<math>1.3</math>倍之基準容積或<math>1.15</math>倍之原建築容積。  <b>●都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法(109.11.10台內營字第1090818856號令修正)</b>          第四條之一:重建計畫範圍內建築基地未達<math>200m^2</math>，且鄰接屋齡均未達30年之合法建築物基地者，其容積獎勵額度為基準容積<math>2\%</math>...(略)</p> <p><b>2.時程獎勵與規模容積獎勵</b>          (合計不得超過基準容積<math>10\%</math>上限)：  <b>時程獎勵</b>：條例施行後3年內申請重建，獎勵基準容積<math>10\%</math>。自第4年起(109.05.12)逐年折降為<math>8\%</math>、<math>6\%</math>、<math>4\%</math>、<math>2\%</math>、<math>1\%</math>，至第9年(114.05.12)起無。  <b>規模獎勵</b>：自第4年起(109.05.12)，危老建築物基地加計合併鄰地面積達<math>200m^2</math>者，給予基準容積<math>2\%</math>，每增加<math>100m^2</math>，另給予<math>0.5\%</math>。</p> <p>3.依獎勵辦法第6至9條規定之各項容積獎勵額度未超過基準容積<math>6\%</math>者蓋該項保證金額度得減半計算          保證金=<u>當期公告現值</u><math>\times 0.45</math>*申請獎勵容積樓地板面積</p>

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 都市計畫法桃園市施行細則

- §42
- 於基準容積增加建築容積後，**不得超過下列規定：**
  - 依都市更新法規實施都市更新事業之地區：**建築基地1.5倍之基準容積或各該建築基地0.3倍之基準容積再加其原建築容積。**
  - 前款以外之地區：**建築基地1.2倍之基準容積。**
- 高氯離子鋼筋混凝土建築物及放射性污染建築物拆除重建時增加之建築容積
- 建築基地增加建築容積後，總容積合計不得超過原基準容積之**二倍**。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 都市更新建築容積獎勵辦法 - 容積獎勵

條文	容獎項目		獎勵上限
§5	原容高於法容		10%或原容積
§6	主管機關通知/結構堪慮應拆除、結構安全性能評估結果未達最低等級		10%、8%
§10	綠建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m <sup>2</sup> 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%
§11	智慧建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m <sup>2</sup> 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%
§12	無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級		5%、4%、3%
§13	耐震設計-耐震設計標章、住宅性能評估第一、二、三級		10%、6%、4%、2%
§8	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%
§7	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者		30%
§9	1.古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群:辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護 2.都市計畫表明應保存或有保存價值建築物:保存或維護		1.依實際面積x1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍
§15	規模獎勵	一個以上完整計畫街廓	5%
		面積達3,000m <sup>2</sup> 以上未滿10,000m <sup>2</sup>	5% & 每增100m <sup>2</sup> + 0.3%
		面積達10,000m <sup>2</sup> 以上	30%
§17	占有他人土地舊違章戶		20%
§14	時程獎勵	更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者
		前項期間屆滿之次日起5年內	5%
		未劃定	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者
		更新地區	前項期間屆滿之次日起5年內
§16	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達二十戶以上)		3.5%
			5%

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 桃園市都市更新建築容積獎勵核算標準

條文	容獎項目	獎勵上限
§3	報核都市更新事業計畫之更新單元內私有土地與合法建築物所有權人數及所有權面積均超過十分之九。	5%
§4	臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之現有巷道沿街面，留設淨寬度2公尺以上之沿街步道開放空間，且具延續性者，獎勵額度依扣除汽車出入口後之實際留設面積計算之。	15%
§5	基地留設無頂蓋街角廣場者，獎勵面積依其實際留設面積計算之。	15%
§6	合法建築物，樓層達4層樓以上，無電梯且屋齡達30年者。 法容 < 260% 法容 > 260%	< 15% < 9%
§7	產權級別計算： 都市更新事業計畫申請報核日之(門牌戶+土地所有權人+建物所有權人)÷3	25--50 50--100 100--150 >150
§8	捐贈金額依建築基地取得獎勵容積後基地價格所增值之金額決定。	
§9	提供本市公告指定之社會福利設施或其他公益設施	獎勵係數1.5-1.8
§10	占有他人土地舊違章戶(85.8.15前)	20%

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## §5 原容高於法容



- 地段地號：○段○小段○地號等1筆土地
- 土地面積：1,292.00m<sup>2</sup>(約390.83坪)
- 使用分區：第三種住宅區 (建蔽率45%、容積率225%)
- 建物：○路○號・共計44戶 (註:依據使用執照所載內容)
- 建物面積：5,140.69m<sup>2</sup>(約1,555.06坪)
   
註:依據第二類建物謄本(社區11月27日提供44筆建號謄本・列印日期106年8月)  
部分住戶公設未登記・且謄本面積疑似缺地下層・待後續確認。
- 土地使用現況：  
土地建物100%私有，為逾40年RC造七層建物，一樓為店面使用，其他為住宅。
- 原建築容積(地上)：  
4,141.03m<sup>2</sup>(暫依謄本主建物面積・約1,252.66坪)  
僅供參考，實際需建築師申請使照圖進行檢討
- 註:謄本相關數據依社區提供之第二類謄本資料彙整

建號	建物門牌	主建物面積(m <sup>2</sup> )	附屬建物面積(m <sup>2</sup> )	共用部分面積(m <sup>2</sup> )	合計(m <sup>2</sup> )	備註 (共同使用部分建號)
20257、	○路○號	517.24	67.93	96.93	682.10	20258
20357、	○路○號二樓之1~6	603.70	63.67	74.09	741.46	20668
20359、	○路○號三樓之1~6	603.70	63.67	74.09	741.46	20379
20378、	○路○號四樓之1~6	603.70	63.67	74.09	741.46	20669
20628~	○路○號五樓之1~6	603.89	63.99	76.49	744.37	20670
20667	○路○號六樓之1~6	604.91	64.07	76.49	745.47	20358
	○路○號七樓之1~6	603.89	63.99	76.49	744.37	20360
合計44筆 (未含共同使用(公共設施)部分建號)		4141.03	450.99	548.67	5140.69	合計7筆

• 資料來源:台北市都更整合發展協會

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 原容高於法容

$\Delta F_0$	基地面積/ $m^2$	法定容積率	基準容積/ $m^2$
	1,292.00	225%	2,907.00
都市更新獎勵	獎勵項目檢討	獎勵比例	獎勵面積/ $m^2$
	$\Delta F_1$ ：原容積高於法定容積 (依建管處核定為準)	42.45%	1,234.03
	$\Delta F_3$ ：更新時程獎勵 劃定核准後6個月內送件	7.00%	203.49
	$\Delta F_{5-1}$ ：更新基地規劃設計 之獎勵容積 (後續預定修訂獎勵計算方式)	8.00%	232.56
	$\Delta F_{5-3}$ ：退縮人行步道 依實際設計面積檢討核定暫 以留設6m評估	約5.34%	約155.28
	$\Delta F_{5-6}$ ：綠建築設計 銀級	6.00%	174.42
$\Delta F_3 \sim \Delta F_{5-6}$ 小計		26.34%	765.75
原建築容積 / $m^3$			4,141.03
總合計 / $m^3$ (原建築容積 + $\Delta F_3 \sim \Delta F_{5-6}$ )			4,906.78

說明：1.依都更建築容積獎勵辦法第13條及都更條例第44條規定：不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。  
2.建築容積獎勵值依實際規劃設計內容及政府審議為準。

## 獎勵值計算比較：

原容積:4,141.03 $m^3$ (暫依騰本主建物面積)

● 計算標準1:建築基地一點五倍之法定容積:

$\Delta F_1$ 約1,234.03  $m^3$  (42.45%)，加左表獎勵後達上限50%，  
最大允建容積為4,360.50 $m^3$

● 計算標準2:建築基地零點三倍之法定容積  
再加其原建築容積

原容4,141.03  $m^3$ ，加左表獎勵765.75  $m^3$ ，最大允  
建容積為4,906.78 $m^3$ **(本案較有利之選擇)**

(僅供參考，原容實際需建築師申請使照圖進行檢討)



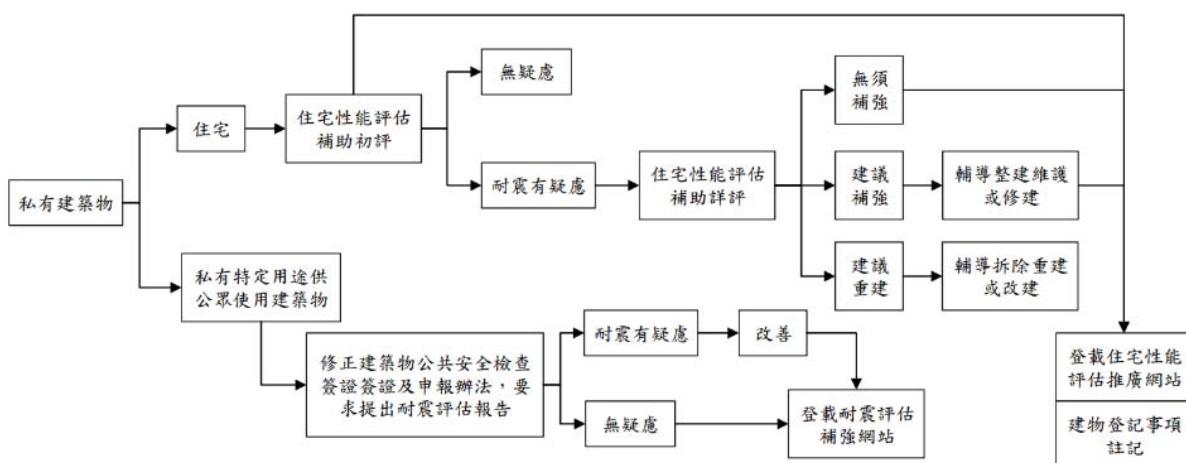
- 資料來源:台北市都更整合發展協會

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## §6 結構安全性能評估

### • 評估流程圖



資料: 耐震評估補強制度之配套機制及相關法令研議，建研所

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 結構安全評估

- 初步評估
  - 甲級  $R < 30$
  - 乙級  $30 < R < 45$
  - 未達最低等級  $R > 45$

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：張世宏測試報告！

列印日期：測試報告!2020/3/6

評估結果					
單項評估	性能類別	評估分數	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	58.405	甲級	評估分數 $\geq 70$ 。	<input type="checkbox"/>
			乙級	70 > 評估分數 $\geq 55$ 。	<input checked="" type="checkbox"/>
			未達最低等級	評估分數<55。	<input type="checkbox"/>

綜合評估建議

1.原有木屋架瓦片屋面坍塌毀損，現為臨時簡易鋼架鋼板屋面。  
 2.宜注意原有磚牆保護避免新增製縫。  
 3.原有磚牆上部增建夾層等構造物應注意負荷過重與磚牆整體應注意維護避免剝離。  
 4.原有外牆裂縫應補強修復，以防滲漏水。  
 5.評估時不考慮隱蔽部分施工瑕疵之影響。本案無合法房屋設計圖說與材料缺結構計算書原稿。  
 6.評估時不考慮主要構材之裂損。  
 7.本建物建議拆除重建。測試報告!

評估機構查核

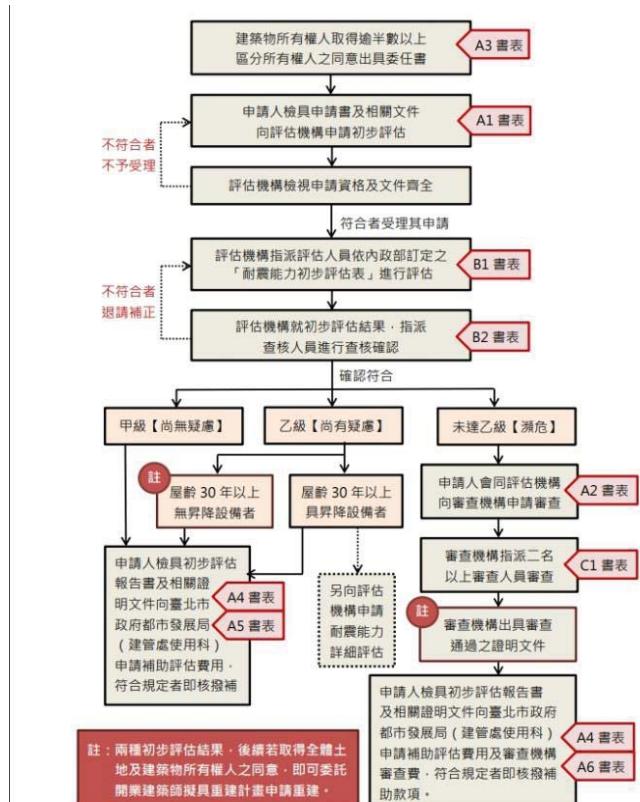
\*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## §6評估結果未達最低等級

- 桃園市都市危險及老舊建築物結構安全評估與重建處理辦法



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 詳細評估

- 評估結果  $A_p < A_T$  為不良結構

檢核準則		位移準則控制		有無軸向破壞準則	評估成果
X 向 程式分析值	基底剪力 $V_{max}$	最大層間變位 $D_{RS}$ $\leq 2.0\%$	局部桿件產生塑鉗 且喪失軸向承載力	現行規範需求之性能目標地表加速度 $A_T = 0.4S_{DS} = 0.4 \times 1.096 = 0.4544g$	
	2419.2 t	....	無	$A_p = 0.4 SD_s = 0.24g$	
	0.89%	....	無		
相對應之地表加速度 $A_p$ 值	0.262g	....	無	$A_p > 0.24g$ (O.K.)	
檢核準則		位移準則控制		有無軸向破壞準則	評估成果
Y 向 程式分析值	基底剪力 $V_{max}$	最大層間變位 $D_{RS}$ $\leq 2.0\%$	局部桿件產生塑鉗 且喪失軸向承載力	現行規範需求之性能目標地表加速度 $A_T = 0.4 S_{DS} = 0.24g$	
	2546.5 t	....	無		
	1.00%	....	無		
相對應之地表加速度 $A_p$ 值	0.301g	....	無	$A_p > 0.24g$ (O.K.)	

工址475年回歸期設計地震地表加速度 $A_T = 0.4S_{DS} = 0.4 \times 1.096 = 0.4544g$					
性能目標地表加速度 $A_p$ (耐震能力)					
地震力作用方向		+X向	-X向	+Y向	-Y向
強度準則 $V=V_{max}$	階段Step	4	4	6	8
	基底剪力 $V$ (kg)	223913.9219	212973.0625	265496.3438	292667.2188
	位移	7.9307	7.4699	12.781	9.8802
位移準則 $D_{R2\%}$	位移比 $D_{T_R}^T = (%)$	0.93%	0.93%	1.40%	1.25%
	耐震能力 $A_{p1}$	0.186577	0.174633	0.288406	0.263606
	階段Step	非控制	非控制	非控制	非控制
軸向破壞準則	基底剪力 $V$ (kg)	-	-	-	-
	耐震能力 $A_{p2}$	-	-	-	-
	階段Step	非控制	非控制	非控制	3~4
垂直構件剪力非線性鉸超過 C 點	破壞模式說明	無軸向破壞	無軸向破壞	無軸向破壞	垂直構件剪力非線性鉸超過 C 點
	基底剪力 $V$ (kg)	-	-	-	259499.0156
	位移比 $D_{T_R}^T = (%)$	-	-	-	0.78%
耐震能力 $A_p = \min(A_{p1}, A_{p2}, A_{p3})$	耐震能力 $A_{p3}$	-	-	-	0.183957
	備註	0.186577	0.174633	0.288406	0.183957

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 耐震設計規範目標



根據歷史地震統計，當地平均每30年就會發生一次的最大地震，其強度不會使建築物受損，在地震過後能夠維持其正常機能。

根據歷史地震統計，當地平均每475年就會發生一次的最大地震，其強度只會使建築物局部受損，但經過修繕後仍然可以居住。

根據歷史地震統計，當地平均每2500年就會發生一次的最大地震，其強度可能使建築物全面受損，但不會倒塌，大樓裡的人仍可逃離大樓。

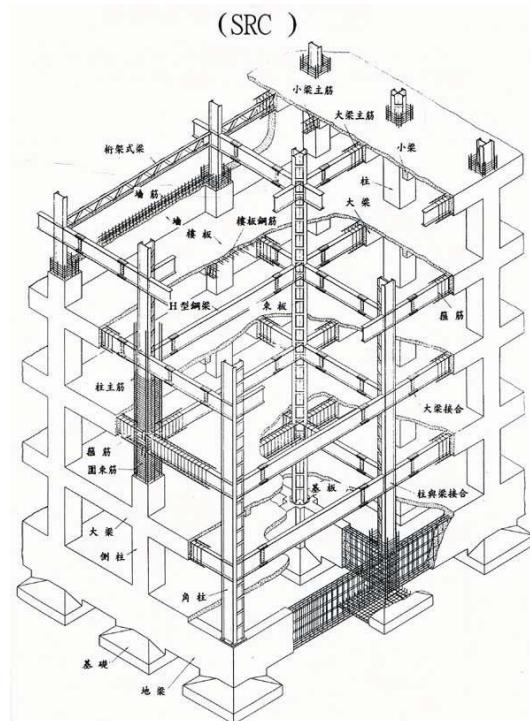
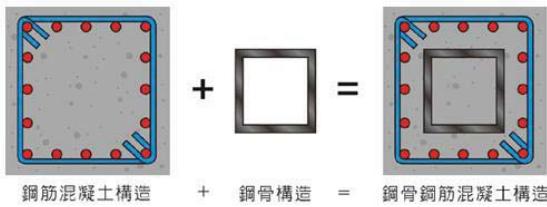
假設一棟建築物的使用年限為50年，那麼它遭遇平均每30年才發生一次的最大地震，機率約有1~2次；遭遇平均每475年才會發生一次的最大地震，機率約為10%；遭遇平均每2500年才會發生一次的最大地震，機率約2%。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 建築結構系統

- 地上15層，地下3層
- 鋼骨結構(SRC)
- 結構系統選擇



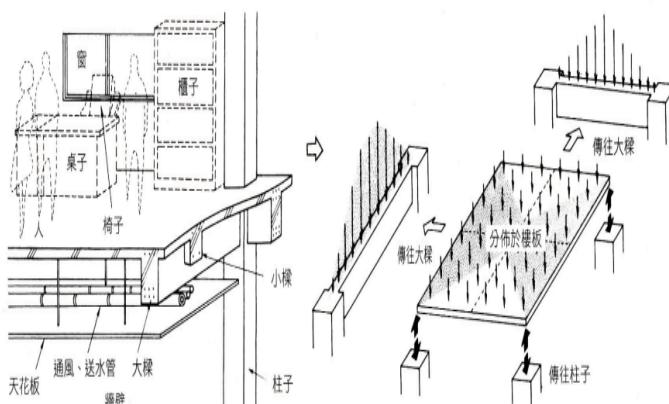
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 建築結構

## ■ 載重傳遞路徑

樓版 → (梁) → 柱 → 基礎 → 地盤



## ●§234. §235

- 結構計算書. 鑽探報告
- 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
- 台北盆地最大地表加速度值0.24G



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 汽機車位的數量及型式

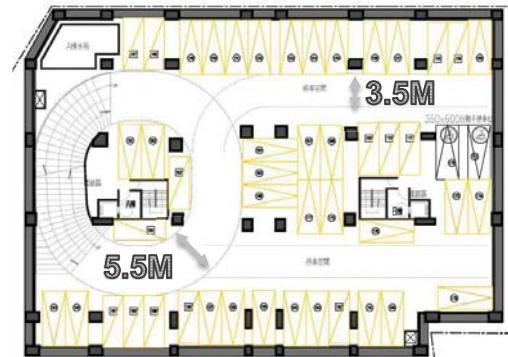
◆ 建築技術規則建築設計施工編第59-1條、第60條、第61條：

➤ 型式

- 平面式停車位為寬2.5公尺，長5.5公尺。但停車位角度在30度以下者，停車位長度為6公尺。  
設置於室內之停車位，其5分之1車位數，每輛停車位寬度得寬減20公分。但停車位長邊鄰接牆壁者，不得寬減，且寬度寬減之停車位不得連續設置。
- 機械停車設備每輛為寬2.5公尺，長5.5公尺及淨高1.8公尺以上。但不供乘車人進出使用部分，寬得為2.2公尺，淨高為1.6公尺以上。

➤ 單車道寬度應為3.5公尺以上。雙車道寬度應為5.5公尺以上。

➤ 數量



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司 53

## 綠建築標章

### • 都市更新新建建築容積獎勵辦法§10

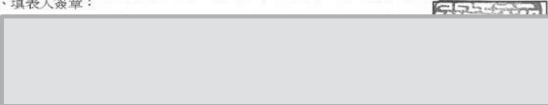
- 鑽石級：基準容積10%。
- 黃金級：基準容積8%。
- 銀級：基準容積6%。
- 銅級：基準容積4%。
- 合格級：基準容積2%。



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 綠建築標章申請

EEWH-BC 綠建築標章評估總表																												
一、建築名稱：																												
二、建物概要：地下 5 層・地上 32 層・SRC 辦公類建築																												
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 = 0.00 BDe = 0.00	RS1 = $18.75 \times [(BD - BDe) / BDc] + 1.5 =$	0.00																								
<input checked="" type="checkbox"/>	綠化量指標	TCO2 = 1,800,732 TCO2c = 3,580,390	RS2 = $6.81 \times [(TCO2 - TCO2c) / TCO2c] + 1.5 =$	8.23																								
<input checked="" type="checkbox"/>	基地保水指標	$\lambda_c = 0.25$ $\lambda_{lc} = 0.18$	RS3 = $4.00 \times [(\lambda_c - \lambda_{lc}) / \lambda_{lc}] + 1.5 =$	8.74																								
<input checked="" type="checkbox"/>	日常節能指標	EEV = 0.63 EEVc = 0.80	RS4 <sub>1</sub> = $a \times [(0.80 - EEV) / 0.80] + 2.0 =$ EEV ≤ EEVc EAC = 0.70 EACc = 0.80	8.41																								
<input checked="" type="checkbox"/>	CO <sub>2</sub> 減量指標	CCO <sub>2</sub> = 0.72 CCO <sub>2c</sub> = 0.82	RS5 = $19.40 \times [(0.82 - CCO2) / 0.82] + 1.5 =$	6.54																								
<input type="checkbox"/>	廢棄物減量指標	PI = 3.30	RS6 = $13.13 \times [(3.30 - PI) / 3.30] + 1.5 =$	-1.65																								
<input checked="" type="checkbox"/>	室內環境指標	IE = 72.10 IEc = 60.00	RS7 = $18.67 \times [(IE - 60.0) / 60.0] + 1.5 =$	1.50																								
<input checked="" type="checkbox"/>	水資源	WI = 8.00 WIc = 2.00 WI ≥ WIc	RS8 = $2.50 \times (WI - 2.0) / 2.0 + 1.5 =$	2.13																								
<input checked="" type="checkbox"/>	污水垃圾改善指標	GI = 14.00 GIc = 10.00	RS9 = $5.15 \times [(GI - 10.0) / 10.0] + 1.5 =$	3.56																								
		系統總得分 RS = Σ RS <sub>i</sub>	RS = 55.51																									
四、綠建築標章分級評估級：																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>綠建築標章等級</th> <th>合格級</th> <th>銅級</th> <th>銀級</th> <th>黃金級</th> <th>鑽石級</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分</td> <td>20 ≤ RS &lt; 37</td> <td>37 ≤ RS &lt; 45</td> <td>45 ≤ RS &lt; 53</td> <td>53 ≤ RS &lt; 64</td> <td>64 ≤ RS</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標</td> <td>18 ≤ RS &lt; 34</td> <td>34 ≤ RS &lt; 41</td> <td>41 ≤ RS &lt; 48</td> <td>48 ≤ RS &lt; 58</td> <td>58 ≤ RS</td> </tr> <tr> <td colspan="6">綠建築標章等級判定</td> </tr> </tbody> </table>					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 checked="" 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					
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 checked="" 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																												
五、填表人簽章： 																												

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

- 2019『綠建築解說與評估手冊』(BC版)
- 九項評估指標檢討7項申請黃金級
  - 綠化量、
  - 基地保水
  - 日常節能
  - CO<sub>2</sub>減量
  - 室內環境
  - 水資源
  - 污水垃圾改善

## 桃園市建築基地綠化自治條例

- **範圍**
- 第 3 條 基地分為下列三類：
  - 第一類：綜合設計，應留設之開放空間及應綠化之空地。
  - 第二類：
    - 新開闢之**公有**建築物。
    - 以一個街廓為單元申請之基地。
    - 基地面積在住宅區或商業區達**1500**平方公尺以上；工業區達一萬平方公尺以上之基地。
  - 第三類：除農舍或農業設施以外之其他基地。

- **綠化量**
- 第 4 條 符合下列規定：
- 第一類：
  - 綠覆率應達法定空地**1/4**以上。
  - 喬木以每**50m<sup>2</sup>**法定空地面積種植一株，不足**50m<sup>2</sup>**者以一株計。
- 第二類：
  - 綠覆率應達法定空地**1/5**以上。
  - 喬木以每**100m<sup>2</sup>**法定空地面積種植一株，不足**100m<sup>2</sup>**者以一株計。
  - 法定空地臨建築線側設置圍牆者，圍牆透空率應達**40%**以上。
- 第三類：
  - 綠覆率應達法定空地**1/6**以上。

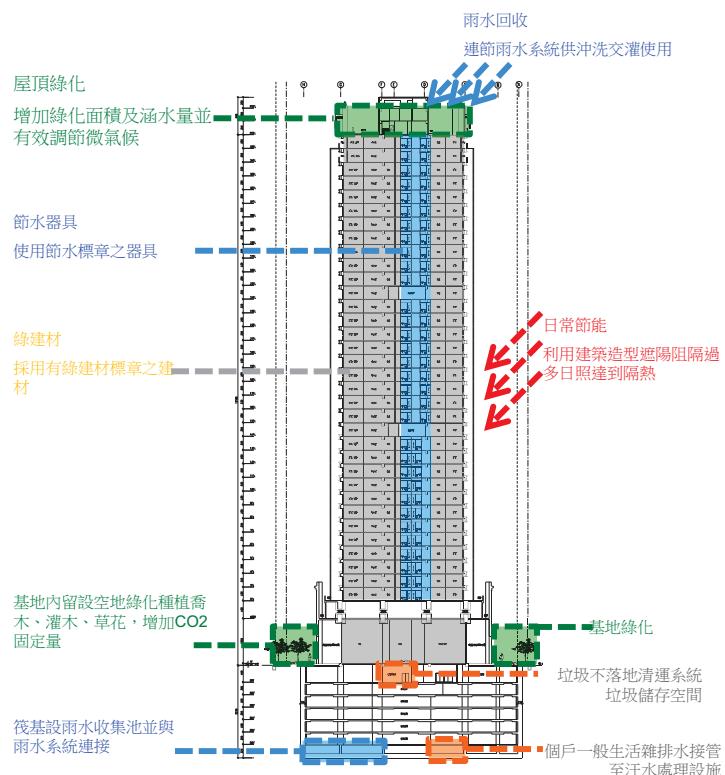
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 綠建築候選證書

## ●評估指標有9項：

- 一、生物多樣性指標
- 二、綠化量指標
- 三、基地保水指標
- 四、日常節約能源指標
- 五、CO<sub>2</sub>減量指標
- 六、廢棄物減量指標
- 七、室內環境指標
- 八、水資源指標
- 九、汙水及垃圾改善指標



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 生物多樣性指標

- 以「綠地生態品質」作為評估的重點
- 評估項目
  - 1.生態綠網
  - 2.小生物棲地
  - 3.植物多樣性
  - 4.土壤生態
  - 5.照明光害
  - 6.生物移動障礙。

- 建築對生物多樣性最主要的衝擊--棲地流失
- 棲地面積的縮減導致生態系的功能與穩定性下降，並直接使依賴此棲地的生物無法維持穩定可存續的族群量



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

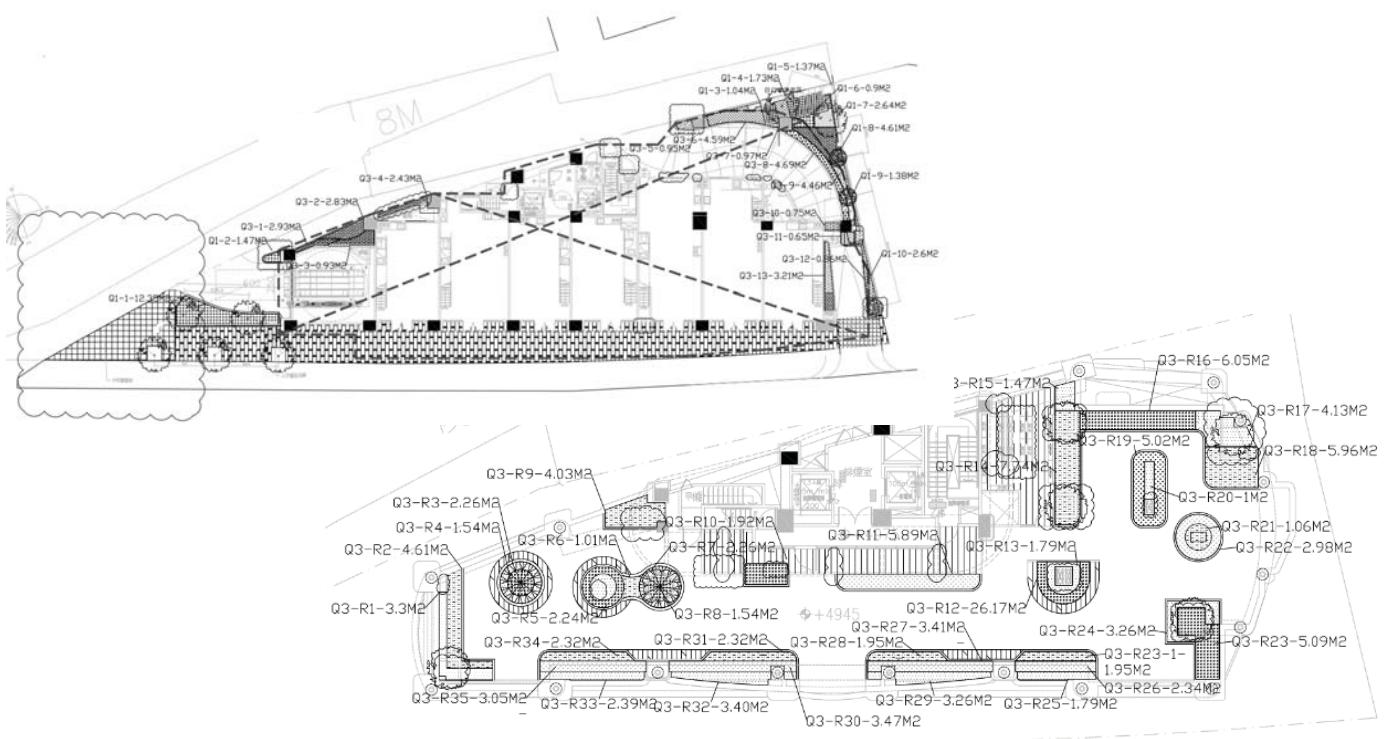
# 基地綠化



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 地面與屋頂層保水

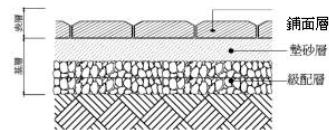


主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 基地保水

●§307

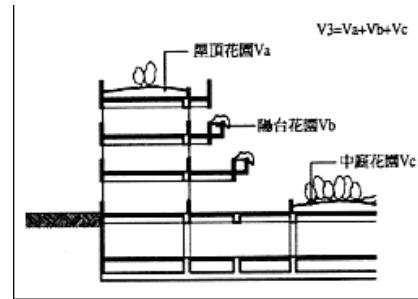
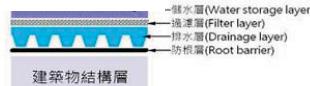


貯集滲透設計

## 花園土壤雨水截留設計

在人工地盤上設置花園以截留雨水，其截留保水效果雖不如自然綠地，但在降雨時利用土壤間隙暫存雨水，可延遲暴雨時雨水。

$$\lambda = \frac{\text{開發後基地保水量} Q'}{\text{原基地保水量} Q_0} = \frac{\sum Q_i}{A_0 \cdot f \cdot t} \geq \lambda_c = 0.5 \times (1 - r) \quad \text{-植物層 (Vegetation layer)}$$



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

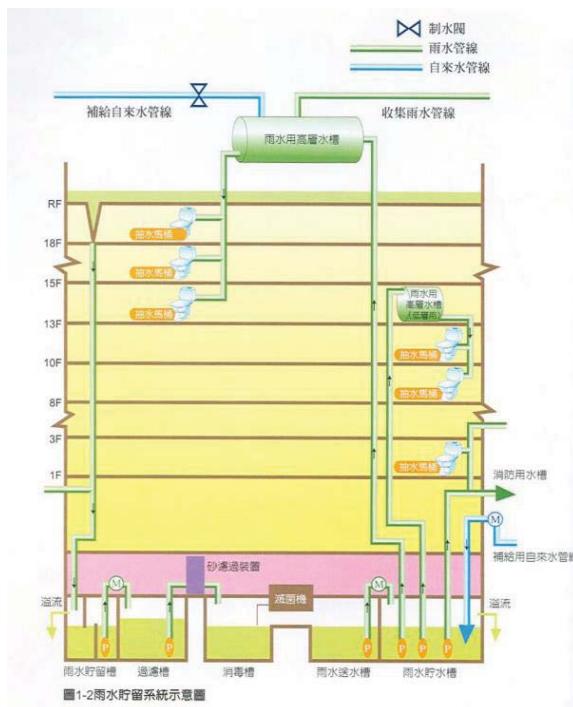
# 桃園市污水下水道管理自治條例

- 第 7 條
  - 用戶排水設備之管渠，除本府另有規定者外，應於用戶建築基地內，擇其銜接公共污水下水道系統分支管網最近距離處，設置人孔或陰井，作為公私分界點。
- 第 9 條
  - 污水下水道公告使用地區，新建、增建或改建建築物之用戶排水設備，應由所有權人、使用人或管理人向本府申請核准。。
- 第10條
  - 申請設置污水下水道用戶排水設備或專管排放，應填具申請表並檢附下列圖說：
  - 現況位置圖（含面積計算表、建築基地至下水道聯接口之現況位置圖及人孔編號）。
  - 各樓層（含地下室及頂樓）排水平面圖及配置詳圖（比例尺百分之一）。
  - 排水昇位圖。
  - 污水管渠外接平面及斷面圖。
  - 圖例及說明。
  - 其他經本府指定文件。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 雨水及生活雜排水回收再利用



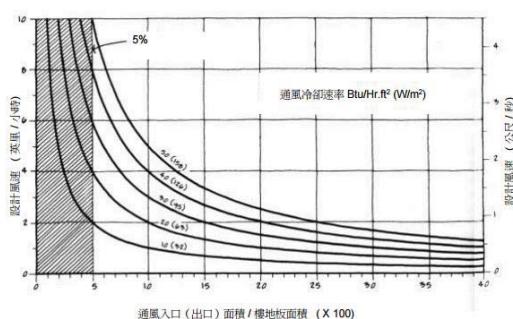
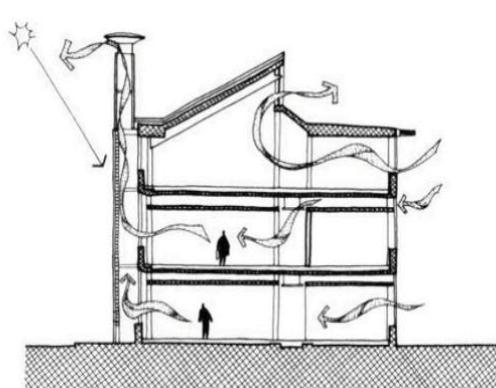
## ● §316

- 置。設置雨水貯留利用建築物應就設置雨水貯留利用系統或生活雜排水回收再利用系統，擇一設系統者，其雨水貯留利用率應大於百分之四；
- 設置生活雜排水回收利用系統者，其生活雜排水回收再利用率應大於百分之三十。

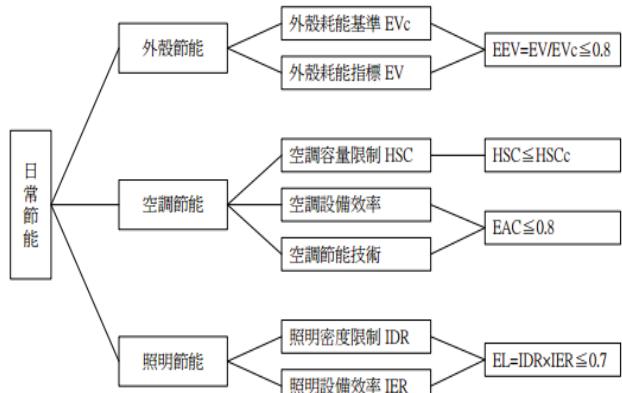
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 節約能源



- 308-1屋頂平均熱傳透率
- 308-2外牆平均
- 热傳透率、立面開窗部位（含玻璃與窗框）之窗平均熱傳透率
- 310外牆部分之平均熱傳透率應低於三點五瓦／（M<sup>2</sup>·度），且其建築物外殼等價開窗率

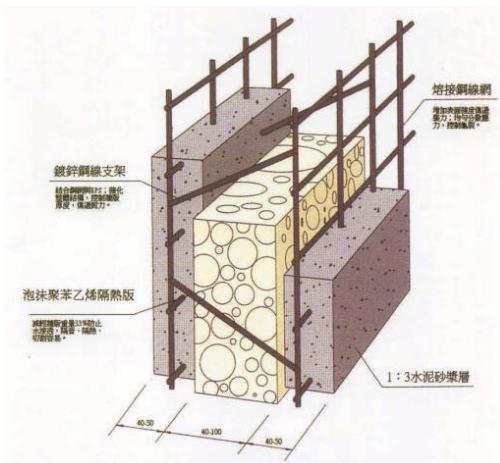


主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 牆面熱滲透與遮陽

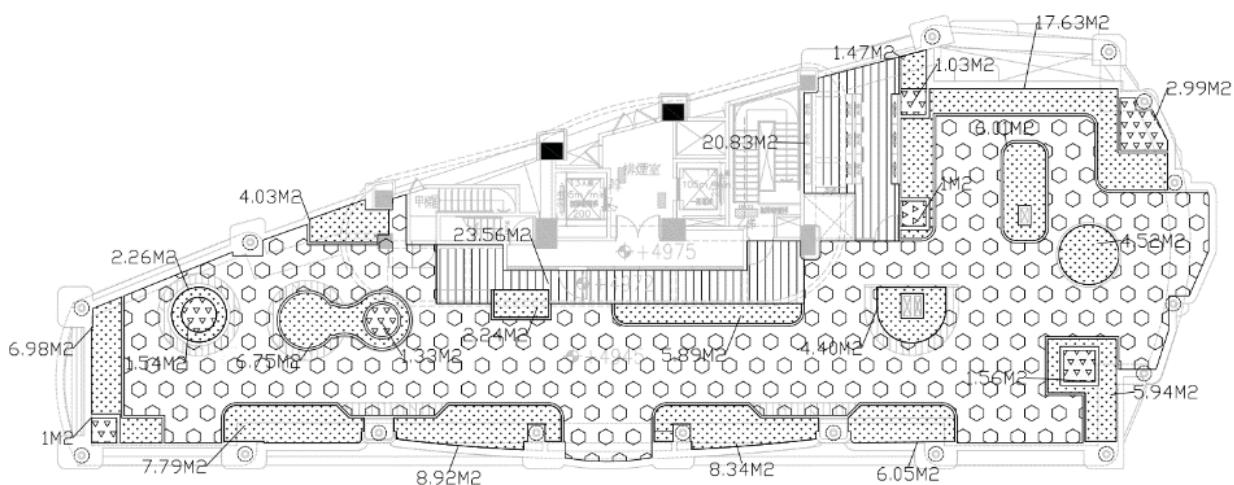
- 雙層牆
- 遮陽板與陽台



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 屋頂隔熱



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 綠建材

●§321

●四大類（健康、生態、再生、高性能）

## 9. 綠建材認可

9.1 依行政院環境保護署第一類環保標章規格標準，取得環保標章之下列材

料：(1)塑橡膠類再生品、(2)建築用隔熱材料、(3)水性塗料、(4)回收木材再生品、(5)資源化磚類建材、(6)資源回收再利用建材。

9.2 取得內政部認定綠建材標章之材料。

9.3 其他經中央主管建築機關認定具有同等性能者。

附錄一 建築工程建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級
一、外觀牆面	正面牆	牆身使用天然石材、山型磚或防霉抗菌外牆專用磚，搭配鐵件、飾材、鋁包版，或金屬格柵。	依建築師整體設計選用天然石材及羅馬、冠軍、三洋、木豐、永大等同級品高級磁磚。	第三級
	背面牆	牆身使用天然石材、山型磚或防霉抗菌外牆專用磚，搭配鐵件、飾材、或金屬格柵。	依建築師整體設計選用天然石材及羅馬、冠軍、三洋、木豐、永大等同級品高級磁磚。	
	側面牆	牆身使用天然石材、山型磚或防霉抗菌外牆專用磚，搭配鐵件、飾材、或金屬格柵。	依建築師整體設計選用天然石材及羅馬、冠軍、三洋、木豐、永大等同級品高級磁磚。	
二、牆面含踢腳板	內部隔間牆	輕隔間牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或同等級之塗料	第三級
	一樓門廳	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材、雕塑造型或搭配木作裝潢	依建築師整體規劃設計	第三級
	2F 以上梯廳	牆面貼進口石材或拋光石英磚或搭配木作裝潢	羅馬、冠軍、三洋、木豐、永大等同級品高級磁磚。	第三級
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或同等級之塗料	第三級
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或同等級之塗料	第三級
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或同等級之塗料 羅馬、冠軍、三洋、	第三級

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 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

### • 現況調查



圖 2 基地附近排水系統現況圖

# 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」

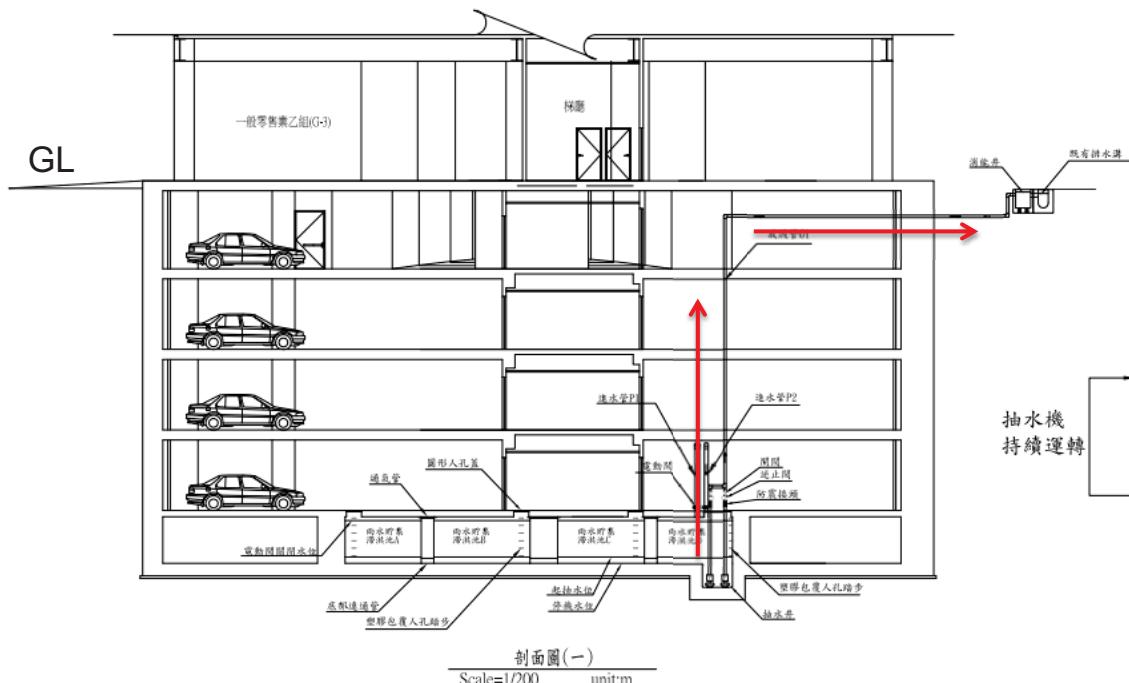


2018/4/24

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# B 機械抽排型

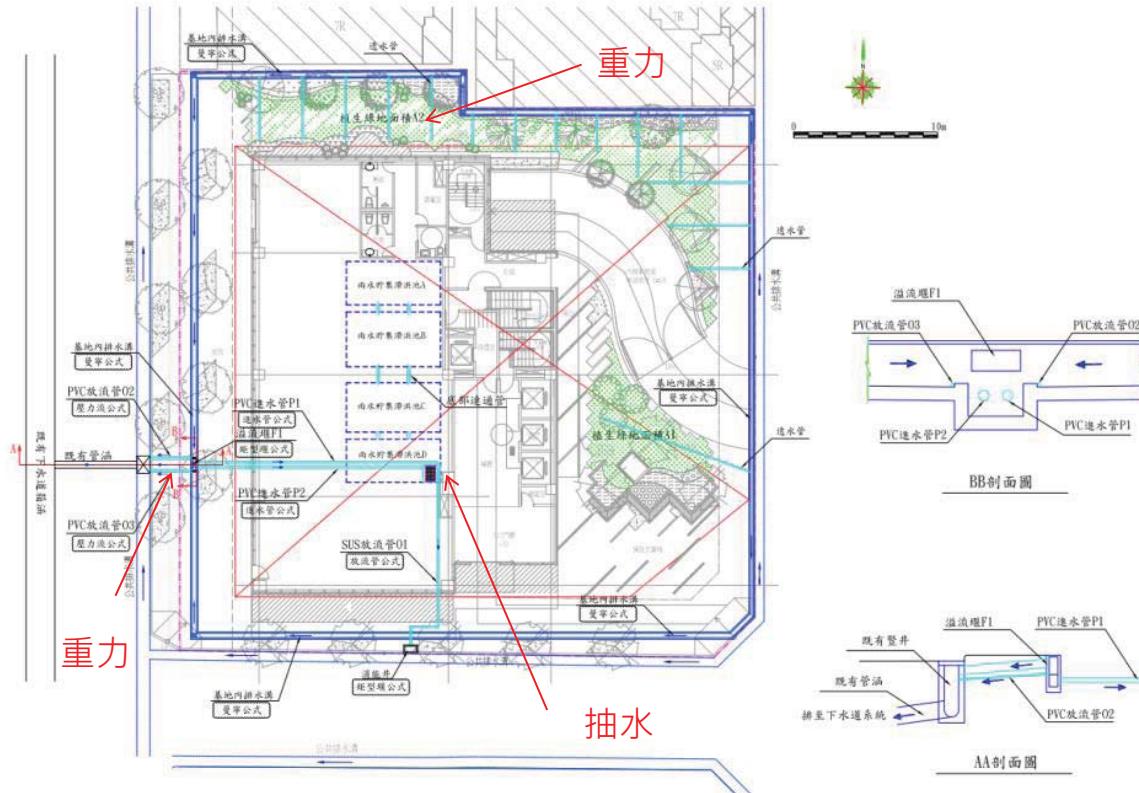


2018/4/24

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## C 重力及抽水併存型



2018/4/21

**主辦單位：桃園市政府住宅發展處**

71

Digitized by srujanika@gmail.com

72

# 智慧建築標章

- 都市更新建築容積獎勵辦法§11
    - 鑽石級：基準容積10%。
    - 黃金級：基準容積8%。
    - 銀級：基準容積6%。
    - 銅級：基準容積4%。
    - 合格級：基準容積2%。



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# §11 智慧建築標章

臺灣智慧建築評估系統		
大指標群	指標內容	
	指標名稱	評估要項
基礎設施指標群 (4項均須通過)	1. 綜合佈線	建築物通信佈線系統之規劃設計、可支援之服務、導入時機與流程管制、佈線系統等級與整合度、佈線系統管理機制、佈線新技術導入程度。
	2. 資訊通信	建築物廣域網路之接取設計、數位式(含IP)電話交換、公眾行動通信涵蓋(含共構)、區域網路、視訊會議、公共廣播、公共天線及有線電視、公共資訊顯示及導覽
	3. 系統整合	建築物營運資訊系統整合之程度、系統整合之方式、整合管理方式、系統整合平台、整合的安全機制
	4. 設施管理	建築物內財產與營運效能之使用管理、建築設備維護管理
功能選項指標群 (至少1項通過)	5. 安全防災	建築物防災、人身安全
	6. 健康舒適	空間環境指標、視環境指標、溫熱環境指標、空氣環境指標、水環境指標、健康照護管理系統
	7. 便利貼心	空間輔助系統、資訊服務系統、生活服務系統
	8. 節能管理	建築物能源監視系統、能源管理系統、設備效率、節能技術、再生能源設備

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 安全與保全



### Scope of work – Product focus

*The Connected Home Market Solutions Overview*

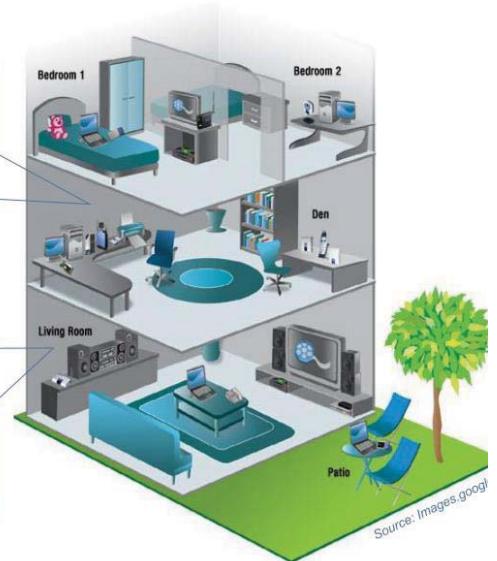


#### Safety

- Gas & smoke detection
- Fire detection
- Leak detection
- Notification systems

#### Security

- Intrusion detection
- Remote audio/video
- Surveillance
- Access control & locks
- Camera systems



- 資料來源Albin Zsebik, INOGATE Programme

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

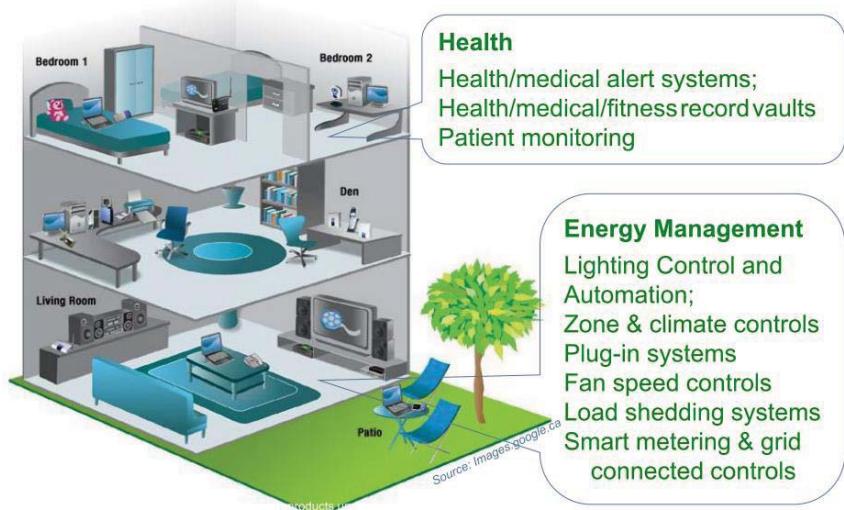
# 健康與能源管理



- 資料來源Albin Zsebik, INOGATE Programme

## Scope of work – Product focus

*The Connected Home Market Solutions Overview*



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

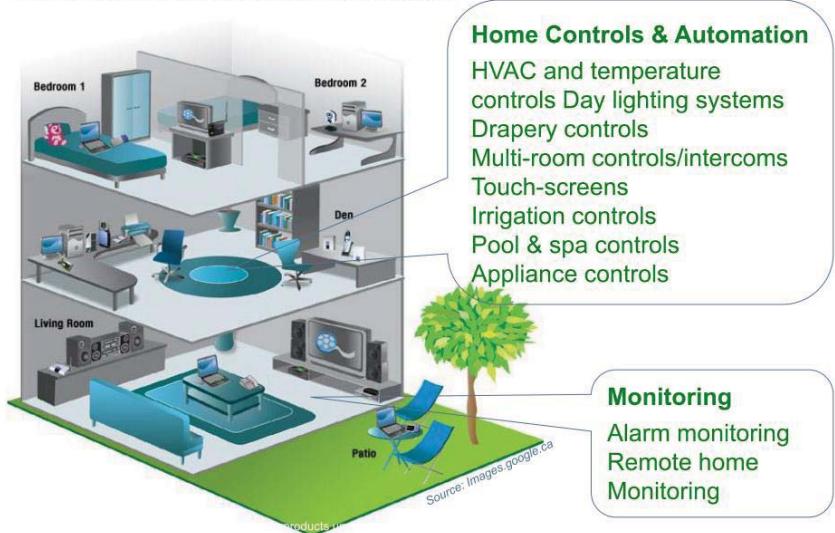
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 自動控制與監控



## Scope of work – Product focus

*The Connected Home Market Solutions Overview*

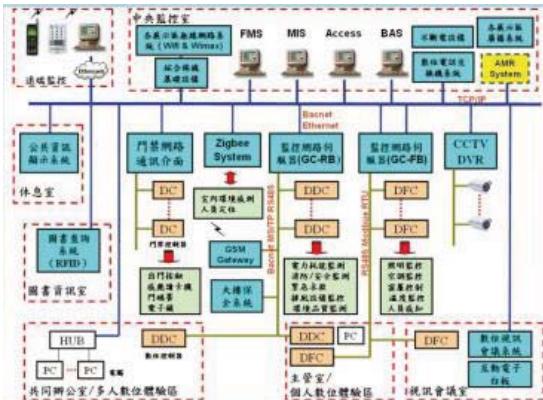


- 資料來源Albin Zsebik, INOGATE Programme

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 娛樂系統與整合平台



## Scope of work – Product focus

The Connected Home Market Solutions Overview



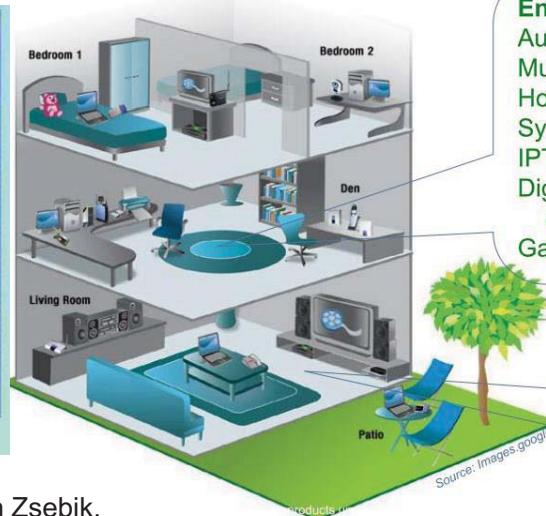
公眾行動通信之共構機房



大型視訊會議室設置之實例



區域網路服務設置之實例



### Entertainment

Audio and volume controls  
Multi-media room controls  
Home theater/entertainment System controls  
IPTV  
Digital video recorders & Set Top boxes  
Game controls

### Integrated Solutions Platform

Converged solutions  
Multi-functional products

- 資料來源Albin Zsebik, INOGATE Programme

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 智慧建築標章等級



- 合格級：四項基礎設施指標 + 一項功能選項指標，均需達一般智慧化
  - 銅 級：四項基礎設施指標 + 一項功能選項指標，均需達優質智慧化
  - 銀 級：四項基礎設施指標 + 二項功能選項指標，均需達優質智慧化
  - 黃金級：四項基礎設施指標 + 三項功能選項指標，均需達卓越智慧化
  - 鑽石級：四項基礎設施指標 + 四項功能選項指標，均需達卓越智慧化
- 各項指標分級為：一般智慧化 優質智慧化 卓越智慧化  
(各項申請指標之基本基準必須全部通過)

- 銅級 50-90 分
- 銀級 91-120 分
- 黃金級 121-140 分
- 鑽石級 >140 分

指標名稱	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新	合計
分數	30	30	40	30	17	30	10	13	200
占比	15%	15%	20%	15%	8.5%	15%	5%	6.5%	100%

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 候選智慧證書申請

申請評定類別	<input type="checkbox"/> 智慧建築標準 <input checked="" type="checkbox"/> 候選智慧建築證書				
一、建築物基本資料					
建築物名稱					
建築物類別	<input checked="" type="checkbox"/> 辦公服務類 <input type="checkbox"/> 住宿類 <input type="checkbox"/> 衛生福利更生類 <input type="checkbox"/> 商業類-旅館 <input type="checkbox"/> 商業類 <input type="checkbox"/> 休閒文教類 <input type="checkbox"/> 公共集會類 <input type="checkbox"/> 其它類				
申請人姓名					
基地地址					
二、基地概要					
基地面積	12003.90	m <sup>2</sup>	建築面積	m <sup>2</sup>	
法定建蔽率	50	%	實際建蔽率	%	
法定容積率	300	%	實際容積率	%	
建築物摘要				地下五層，地上三十二層，○幢○樓，○○造，○○類建築	
申請項目	指標名稱	基本性基準 是否通過	合格 基準	得 分	智慧化等級
基礎設施	綜合佈線	■是 □否	70	75	優質智慧化
	資訊通信		80	81	卓越智慧化
	系統整合		70	75	優質智慧化
	設施管理		70	70	優質智慧化
	安全防災		60	66.33	一般智慧化
	健康舒適				
功能選項	貼心便利				
	節能管理				
四、聲明				如有擅自使用或仿冒智慧建築標準或候選智慧建築證書者，除公告該冒用者及建築物名稱外，並得依法向行為人請求民事損害及追究刑事責任。 一申請人獲得標章或證書，除因不可抗拒之因素外，否則應按候選證書所表之符合指標項目確實執行，如有廣告不實，應由申請人自負相關法律責任。	
五、申請單位簽章			合格	不合格	

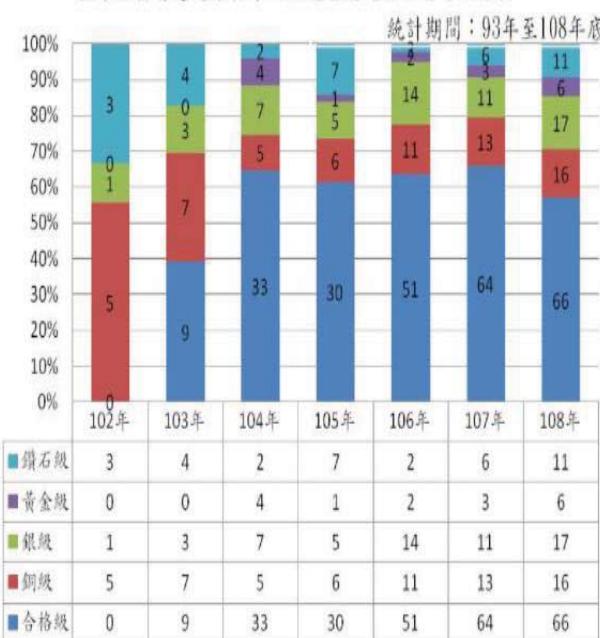
申請編號	建築物名稱	基準類別	得分	審核
項次	指標項目	評估基準 分項	子項	
	規劃設計計畫：佈線設計須具備系統化之系統化功能與成效	系統架構與設計書：佈線設計須具備系統化之系統化功能與成效	系統架構與設計書：佈線設計須具備系統化之系統化功能與成效	基本 5 5
		系統規劃書：佈線之規劃須具備系統化之功能與成效	系統需求書、佈線設備及空間配置之審查與檢測計畫書等	必要 4 4
	佈線系統規劃設計	各子系統之「配置空間」與「數量」至少符合法定規範(EL-3600)或相關領域公認標準之建議值	引導管管徑及數量 電信室/設備室面積(或總箱)之配置 主幹配線系統管徑及數量(或管道間及線槽大小數量) 配線箱空間與配置數量 工作區(或宅內配線系統)配置與數量	基本 9 9
		佈線各子系統設計之完整性	引導設計及其線槽設計方式 電信室/或總箱之設計(如：獨立與充分之空間、維修取出方便、具防火、防水等功能) 電信室總配線架(或總箱端子對數)之設計容量應依引導電纜對數和配線數設計 各子系統之「設計方式」至少符合法定規範(EL-3600)或相關領域公認標準之建議方式 主幹備用路由設計方式 水平系統總線設計與器材之設計方式 配線服務區設計方式(每一服務區至多 99 平方公尺) 每一工作區配置 RJ45 插座兩組作為資訊與電話插座 住宅內應配置宅內配線箱，星狀 UTP 電纜配線至各房廳，接至少兩組 RJ-45 之出線匯設計 電信室/設備室採高架地板設計 電信室/設備室設置光終端配線架 每一工作區配置 RJ45 插座兩組以上 住宅(各廳、房、室等空間皆配置(或預定配設)至少 3 組以上之 RJ-45	2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 N/A N/A 1 1 2 2 2 2 2 2 N/A N/A
				鼓勵

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 智慧建築標準案例

歷年核發智慧建築標準及候選智慧建築證書等級分析

內政部建築研究所  
Architecture and Building Research Institute,  
Ministry of the Interior

## 智慧住宅高齡照護 設計指引

A Smart Home Design Guide for Eldercare



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 無障礙設計

- 新建無障礙住宅標章申請及使用作業要點
- 內政部105.10.7訂定
- 都市更新建築容積獎勵辦法§12
  - 取得無障礙住宅建築標章：基準容積百分之五。
  - 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：
    - 第一級：基準容積百分之四。
    - 第二級：基準容積百分之三。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 標章分類

- 無障礙住宅標章分類
  - 無障礙住宅建築標章
    - 單幢建築物為申請單位，並有專有部分5%以上及至少三個住宅單位（戶），符合第三條設計基準。
  - 無障礙住宅單位標章
    - 專有部分一個以上住宅單位（戶），符合第三條設計基準。



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 無障礙住宅設計基準及獎勵辦法

## • 共用部分

共用部分 應標示圖樣種類		共用部分應標示事項
配置圖 (比例尺大小不限)		方位、室外通路（含高程、引導設施、引導標誌位置、淨寬、排水方向）、室外停車空間（含無障礙停車位）、避難層出入口（含坡道、引導標誌）、基地及建築物高程。
各層平面圖 (比例尺大小不限)		出入口（含高程）、室內通路走廊（含高程、坡度、寬度、迴轉空間）、無障礙樓梯位置、昇降設備（含引導設施、輪椅迴轉空間、機廂尺寸）、室內停車空間（含無障礙停車位及引導標誌位置）。
構造詳圖 (比例尺不得小於五十分之一)	坡道及扶手	高程差、坡度、寬度、平臺（含起點與終點平臺、中間平臺或轉彎平臺之淨寬、淨深）、坡道防護緣、扶手（含高度、形狀、淨寬、與壁面距離、端部處理）。
	出入口	避難層出入口： 引導標誌位置、平臺（含淨寬、淨深、坡度）、門扇（含操作空間、開門方式）、門把（含位置及型式）。
		室內出入口： 淨寬、門扇（含操作空間、開門方式）、門把（含位置及型式）。
	樓梯	底版淨高未達一百九十公分之防護設施、轉折平臺設計方式、梯級（含級深、級高、鼻端處理）、防滑條、防護緣、扶手（含水平延伸方式、端部處理、長度、高度、扶手形狀、與壁面距離）、欄杆、警 示 設 施。
	昇降設備	引導標誌位置、輪椅迴轉空間、呼叫鈕位置、觸覺裝置位置（含各樓層乘場入口標誌）、昇降機門、機廂尺寸、扶手、後視鏡、輪椅乘坐者操作盤。
	室內通路走廊	淨高、淨寬、突出物警示或防撞設施。

## • 專有部分

專有部分 應標示圖樣種類		專有部分應標示事項
該層平面圖 (比例尺大小不限)		出入口（含高程）、室內通路（含高程、坡度、寬度）、房間配置、特定房間、供特定房間使用之浴室及廁所（含空間尺寸、高程）。
構造 詳圖 (比例尺 不得 小於 五 十 分 之 一)	出入口	主要出入口： 淨寬、出入口內側淨空間、門扇（含開門方式）、門把（含位置及型式）。
		特定房間、供特定房間使用浴廁及廚房之出入口： 淨寬、出入口外側淨空間、門扇（含開門方式）、門把（含位置及型式）。
	室內通路	淨寬。
	特定房間	面積、空間尺寸、電器插座及開關之設置高度及位置。
	供特定房間使用之浴室及廁所	面積、空間尺寸、馬桶（含淨空間）、馬桶扶手（含型式、位置）、洗面盆（含位置、高度、深度）、浴缸或淋浴間位置、扶手、淋浴間座椅、求助鈴位置、電器插座及開關之設置高度及位置。
	廚房	工作檯面及工作檯下方高度、電器插座及開關之設置高度及位置。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 新建住宅性能等級基準表-集合住宅

類型	性能類別	評估項目	等級
集合住宅	結構安全	結構設計	以評估內容（或評估項目）之評分（A 級為 4 分、B 級為 3 分、C 級為 2 分、D 級為 1 分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第 2 位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、第一級：合計積分為 3.50 以上。 二、第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50。 三、第三級：合計積分為 1.50 以上未達 2.50。 四、第四級：合計積分未達 1.50。
		耐震設計	
	防火安全	火災警報	各評估內容最低之評分為該性能類別之總評分，其等級由高至低為： 一、第一級：指該性能類別之各評估內容之評分均符合 A 級者。 二、第二級：指該性能類別之各評估內容之評分為 B 級或以上者。 三、第三級：指該性能類別之各評估內容之評分為 C 級或以上者。 四、第四級：指各評估內容之評分有 1 項為 D 級者。
		火災滅火	
		逃生避難	
		防止延燒	
	無障礙環境	住宅共用部分	各性能類別以評估內容（或評估項目）之評分（A 級為 4 分、B 級為 3 分、C 級為 2 分、D 級為 1 分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第 2 位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級：
		住宅專用部分	一、第一級：合計積分為 3.50 以上。 二、第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50。 三、第三級：合計積分為 1.50 以上未達 2.50。 四、第四級：合計積分未達 1.50。
	空氣環境	自然通風	
		機械通風	
	光環境	自然採光	
		住宅分戶牆隔音	
	音環境	住宅外牆開口部隔音	
		住宅樓板隔音	
		遮陽效率	
		隔熱效率（頂樓或非頂樓）	
	節能省水	熱水效率	
		省水效率	
		照明系統節能效率	
		住宅共用部分	
	住宅維護	住宅專用部分	

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

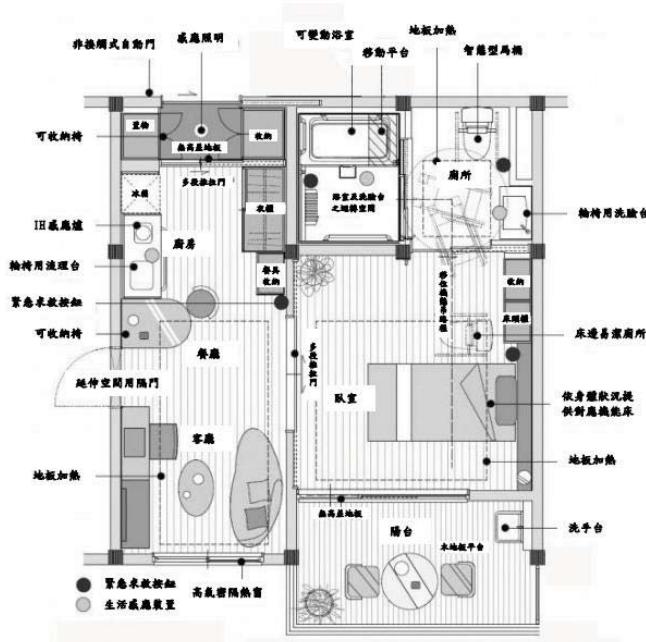
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 案例

表 4-14 高齡友善住宅居住空間無障礙設計原則

第四章 高齡友善住宅無障礙設計原則之分析與探討

高 齡 友 善 住 宅 無 障 礙 設 計 原 則	空間	項目	設計原則
	出入口	有效寬度	90cm 以上
		高低差	0.5cm 以下
		門側操作空間	45cm
	室內通路	門把	75cm~85cm 間，橫桿式手把
		照明	應具充足照明，照度 501ux
		有效寬度	90cm 以上
	扶手	高低差	均無高低差
		扶手	預留設置 75cm~85cm 間，外緣周邊長 9~13cm，與壁面距 3~5cm 之扶手
		面積	9 m <sup>2</sup> 以上
	房間或特定房間	配置	與出入口、浴廁、餐廳於同一樓層
		邊寬	任一邊 2.5m 以上
		床側淨寬	90cm 以上
	插座開關	窗	窗台 80cm 以下，寬度 75cm 以上
		插座開關	70cm~100cm，距牆角 30cm
		照明控制	入口及床周邊設置雙向開關
	設備與控制	設備	床的周邊提供冷氣等設備之遠端控制裝置
		溫度	溫熱感測
		面積	8 m <sup>2</sup> 以上
	客廳起居室	迴轉空間	150cm 以上
		插座開關	70cm~100cm，距牆角 30cm
		窗	窗台 80cm 以下，寬度 75cm 以上
	浴室及廁所	溫度	溫熱感測
		面積	4 m <sup>2</sup> 以上
		配置	與房間或特定房間於同一樓層
	淋浴間	地磚	堅硬、平整、防滑，防滑係數 C.S.R 值 $\geq 0.4$
		馬桶	牆面與馬桶中線距 40~50cm，預留設置 L 型扶手
		浴缸	活動式防滑座椅，預留設置水平及垂直扶手
	洗臉盆	洗臉盆	底面設防滑，預留設置側向扶手及出水側對向扶手
		扶手	80cm 以下，下方留設 65cm 高容膝空間，預留設置扶手
		求救鈴	75cm~85cm 間，外緣周邊長 9~13cm，與壁面距 3~5cm
	照明	1 處按鍵中心點在距離馬桶前緣往後 15 公分、馬桶座墊上 60 公分，另 1 處按鍵中心距地面高 15 公分至 25 公分範圍內	
		設備與控制	應具充足照明，照度 1501ux
		溫度	冷熱水、電器與燃氣設備等警示安全性與便利性
	廚房及餐廳	面積	溫熱感測
		配置	與房間或特定房間於同一樓層
		地磚	堅硬、平整、防滑，防滑係數 C.S.R 值 $\geq 0.4$
	工作檯面	工作檯面	75cm~80cm，下方留設 65cm 高容膝空間
		插座開關	70cm~100cm，距牆角 30cm
		設備與控制	橫桿式龍頭、爐具等設備警示安全性與便利性

圖 4.4 高齡友善住宅居住空間範例(約 35 m<sup>2</sup>)

資料來源：建研所

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 耐震建築



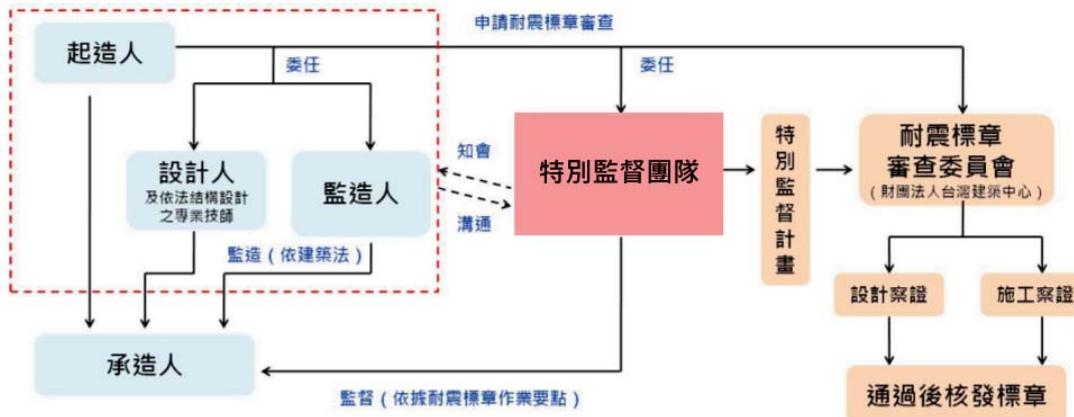
### • 都市更新新建築容積獎勵辦法§13

- 取得耐震設計標章：基準容積 10%。
- 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：
  - 第一級：基準容積 6%。
  - 第二級：基準容積 4%。
  - 第三級：基準容積 2%。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 『耐震標章』認證制度



- 資料:台灣建築中心

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 新建住宅性能等級基準表-集合住宅

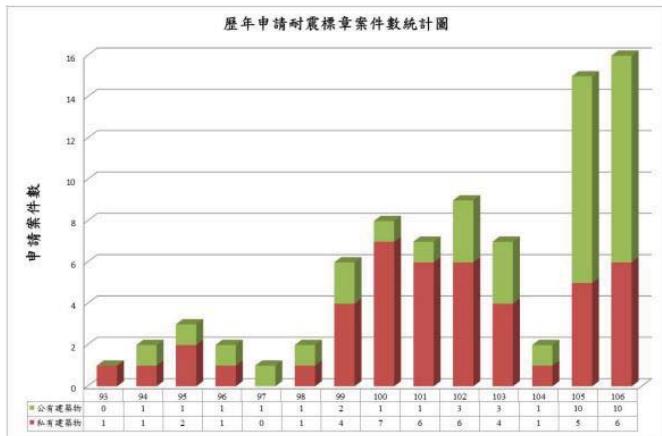
類型	性能類別	評估項目	等級
集合住宅	結構安全	結構設計	以評估內容（或評估項目）之評分（A 級為 4 分、B 級為 3 分、C 級為 2 分、D 級為 1 分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第 2 位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、第一級：合計積分為 3.50 以上。 二、第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50。 三、第三級：合計積分為 1.50 以上未達 2.50。 四、第四級：合計積分未達 1.50。
		耐震設計	
	防火安全	火災警報	各評估內容最低之評分為該性能類別之總評分，其等級由高至低為： 一、第一級：指該性能類別之各評估內容之評分均符合 A 級者。 二、第二級：指該性能類別之各評估內容之評分為 B 級或以上者。 三、第三級：指該性能類別之各評估內容之評分為 C 級或以上者。 四、第四級：指各評估內容之評分有 1 項為 D 級者。
		火災滅火	
		逃生避難	
		防止延燒	
	無障礙環境	住宅共用部分	各性能類別以評估內容（或評估項目）之評分（A 級為 4 分、B 級為 3 分、C 級為 2 分、D 級為 1 分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第 2 位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級：
		住宅專用部分	一、第一級：合計積分為 3.50 以上。 二、第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50。 三、第三級：合計積分為 1.50 以上未達 2.50。 四、第四級：合計積分未達 1.50。
	空氣環境	自然通風	
		機械通風	
	光環境	自然採光	
		住宅分戶牆隔音	
	音環境	住宅外牆開口部隔音	
		住宅樓板隔音	
		遮陽效率	
	節能省水	隔熱效率（頂樓或非頂樓）	
		熱水效率	
		省水效率	
		照明系統節能效率	
	住宅維護	住宅共用部分	
		住宅專用部分	

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 案例

國內公有建築物申請耐震標章之案例探討



- 資料:建研所

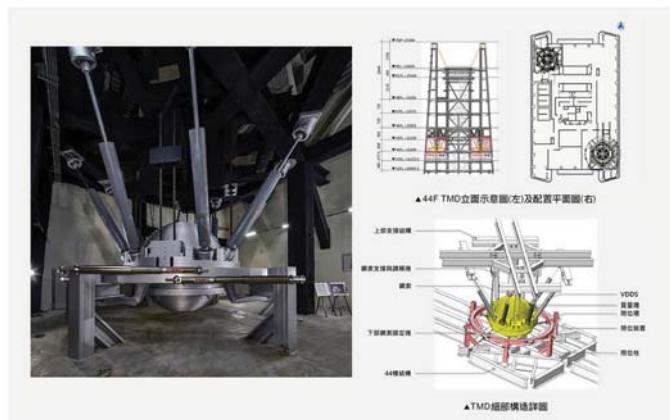


主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 耐震設計內容

- 耐震結構設計舉例
  - SRC鋼骨鋼筋混凝土結構搭配制震器、阻尼器
  - SC鋼骨結構加上CTF柱內灌漿
  - RC混凝土結構，耐震係數提高至0.3G
- 南山廣場



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 協助取得開闢公設用地

- 獎勵容積 <15%
- = 公共設施用地面積 ×  $\left[ \frac{\text{事計報核日公設地土地現值}}{\text{事計報核日當期之建地土地現值}} \right] \times \text{容積率}$
- 義務
  - 公共設施用地應開闢完成
  - 將土地產權移轉登記為公有。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 提供指定社福或公益設施

- 獎勵容積 <30%
- = (設施之建築總樓地板面積 - 免計容積之樓地板面積) × 1
- 權利
  - 經地方主管機關公告
  - 提供指定之社會福利設施或其他公益設施，建築物及其土地產權無償登記為公有者，不計入容積

臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或

其他公益設施一覽表

行政區	類別	設施項目	最小(適)需 求面積 <sup>m<sup>2</sup></sup>	需求機關	其他有關事項
全市	社會住宅	社會住宅	15戶以上 (約 600 m <sup>2</sup> )	都市發展局	1. 請依「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求」規定辦理 2. 應集中樓層設置
	家庭照顧	住宿式長照機構	2,700	衛生局	請依「臺北市住宿式長期照顧機構設置構想需求說明」規定辦理
	大眾運輸 友善共享	公共自行車租 賃站	100	交通局	1. 以一站原則 30 車位 估算 2. 需為地面層，並對外 24 小時開放
	產業升級	庇護工場	2戶以上 (約 600 m <sup>2</sup> )	勞動力重建 運用處	需設置在一樓之營業店面

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 古蹟或應保存建築

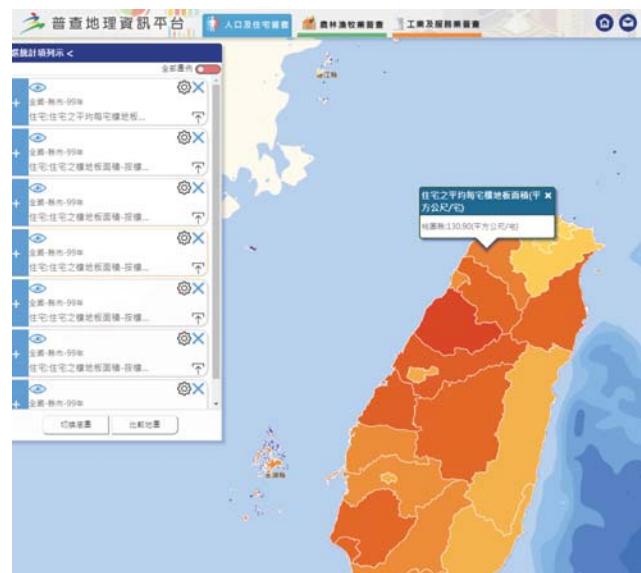
- 古蹟獎勵容積
- $= (\text{建築物實際面積}) \times 1.5$
- 權利
  - 建築物實際面積，依文化資產主管機關核准之保存、修復、再利用及管理維護等計畫所載各層樓地板面積總和為準
  - 辦理整體性保存、修復、再利用及管理維護者 不計入容積
- 都市計畫表明應予保存或有保存價值建築物獎勵容積
- $= (\text{建築物實際面積}) \times 1$
- 權利
  - 建築物實際面積，依都市計畫主管機關核准之都市更新事業計畫實測各層樓地板面積總和為準
  - 應予保存或有保存價值建築物者 不計入容積

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 占有他人土地舊違章戶

- 獎勵容積 <20%
- 依都市更新事業計畫報核前之實測面積
- 每戶面積 < 主計總處人口及住宅普查報告各該直轄市、縣（市）平均每戶住宅樓地板面積



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 保證金

- 第十八條
- 申請獎勵容積
  - 簽訂**協議書**，並納入都市更新事業計畫。
  - 於領得使用執照**前**繳納保證金。
  - 於領得使用執照**後**二年內，取得標章或通過評估。
- 保證金公式：
  - 應繳納之保證金額 = (土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時**公告土地現值**) × 0.7 × 奬勵容積樓地板面積。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 建照注意事項

- 建築設計基本圖面要求
- 比例原則1/100或1/200
- 各向立、剖面圖、全區配置圖、日照陰影檢討圖、各層平面圖及面積檢討表
- 法定停車位、平面機械、機車位標示（增設停車位特別標示）
- 樓層數與高度、建築高度檢討、建築線、避雷針
- A3大圖（地籍套繪、基地位置圖、一層平面配置圖）
- 建築設計配合說明圖面
- 配合容積獎勵申請項目的說明
  - 人行步道面積檢討圖
  - 開放空間留設位置說明圖
  - 量體造型色彩說明圖
  - 計畫道路開闢
  - 公益設施圖面與標示

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

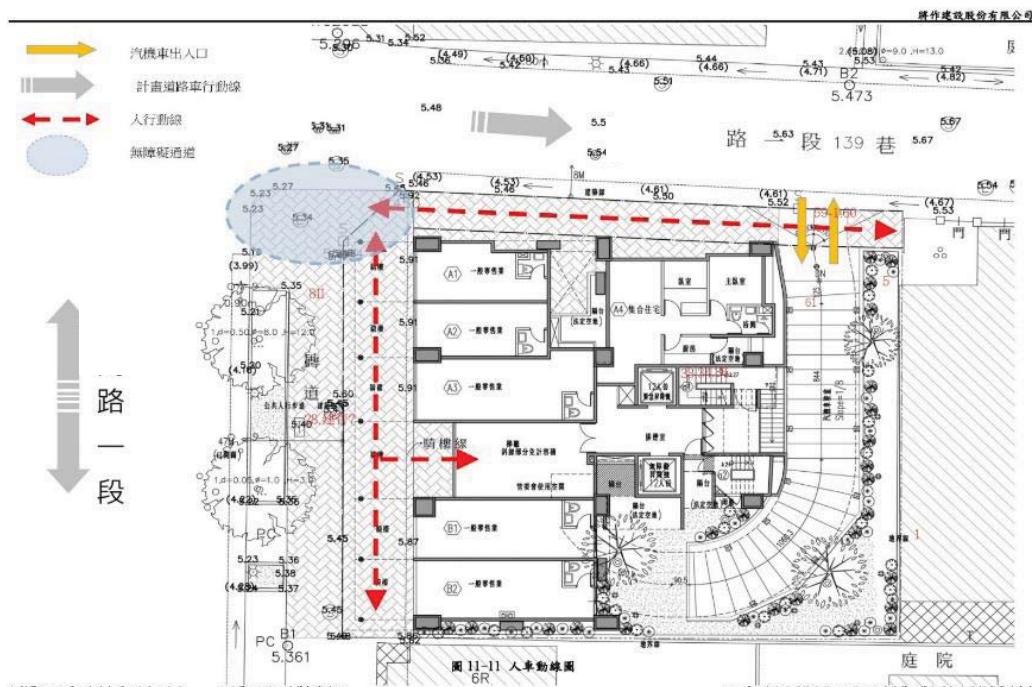
# 都市設計及景觀計畫

- 整體都市設計之目標與構想
  - 配合都市設計審議與否
  - 配合區域整體環境塑造
- 建築物坐落方位說明其設計原則及特色
  - 量體、造型、色彩
  - 容積獎勵影響
- 景觀植栽初步規劃構想、鋪面計畫
  - 公共空間與景觀（鋪面、植栽、照明等圖說）
  - 公共開放空間景觀設計說明圖
- 交通計畫
  - 更新單元人車動線設計原則
  - 人行公共空間（人行道、開放空間）。
  - 人車動線系統說明圖

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 地面層與環境 CASE



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 建蔽率VS. 開放空間

## ● 防水設施

### ● §4-1

- 建築物除位於山坡地基地外，應依下列規定設置防水閘門（板），並應符合直轄市、縣（市）政府之防洪及排水相關規定

### ● §4-2

- 沿海或低窪之易淹水地區建築物得採用高腳屋建築

### ● §4-3

- 都市計畫地區新建、增建或改建之建築物，除本編第十三章山坡地建築已依水土保持技術規範規劃設置滯洪設施、個別興建農舍、建築基地面積三百平方公尺以下及未增加建築面積之增建或改建部分者外，應依下列規定，設置雨水貯集滯洪設施

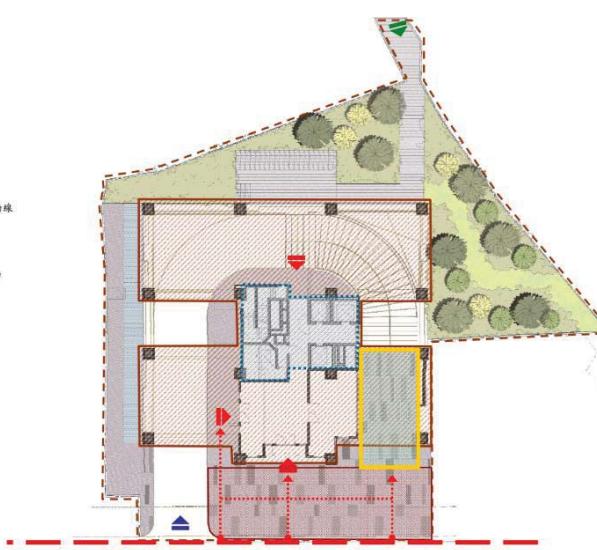
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

100

# 高層建物空地 樓地板面積計算

	更新單元範圍
	建築物量體
	垂直動線
	無遮擋人行道系統
	緩衝空間
	建築線至緩衝空間至出入口動線
	建築線
	住宅行人及行動不便者出入口
	自行車出入口
	車輛出入口



### ● §228

- 高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值：

- 一、商業區：三十。
- 二、住宅區及其他使用分區：十五。

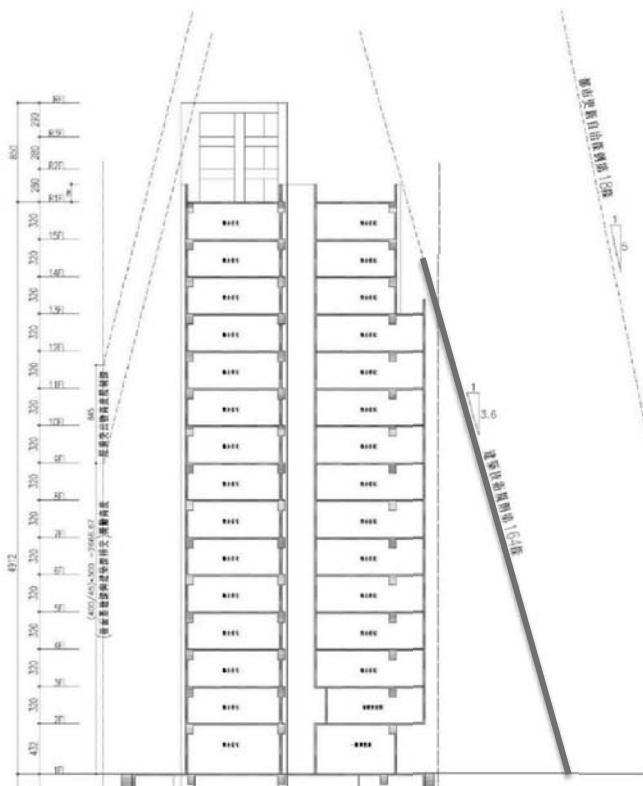
### ● §232 緩衝空間

- 高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於6\*12公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 量體分析CASE



## ●技術規則§164

- 3.6:1 斜率： $49.12M \div 3.6 = 13.64 \leq$  面前道路 47 M OK !

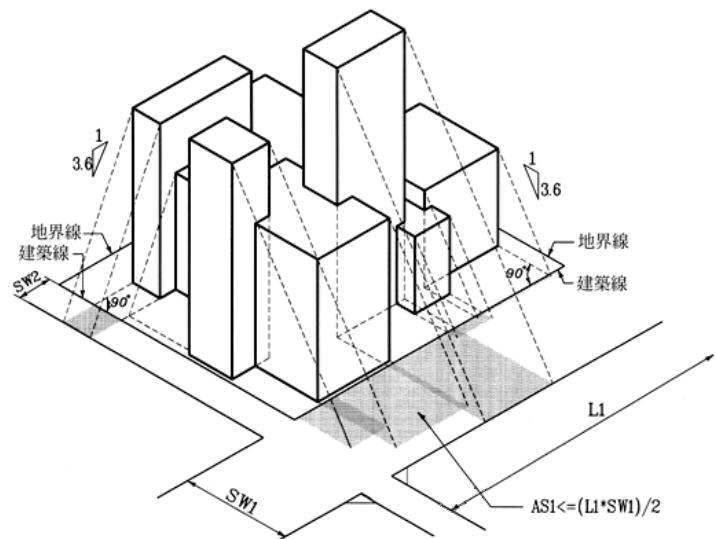
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 容積高度限制線計算

## ●§164

- 建築物以三・六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，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

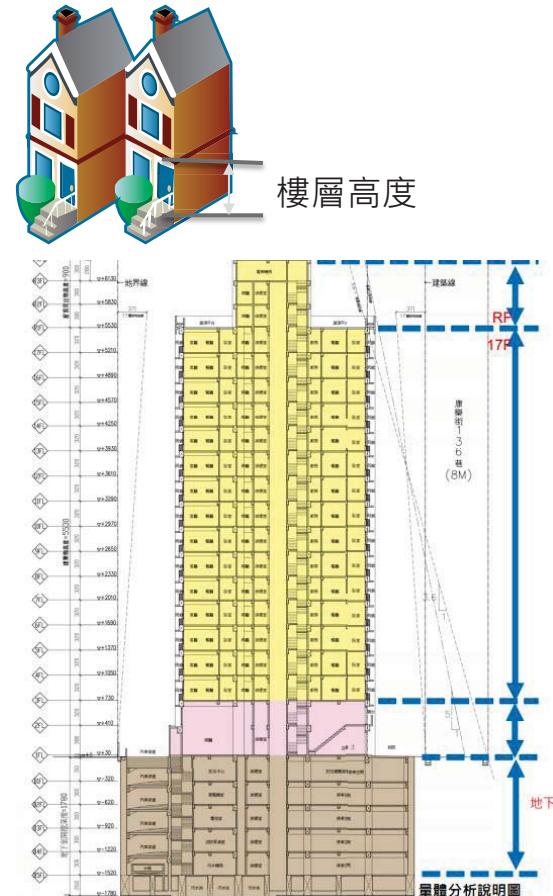


主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 建物每層高度

- ◆ 建築技術規則建築設計施工編第1、62、164-1、232、274、283條、臺北市土地使用分區管制自治條例第86-2條：
- 樓層高度：自室內地板面至其直上層地板面之高度；最上層之高度，為至其天花板高度。但同一樓層之高度不同者，以其室內樓地板面積除該樓層容積之商，視為樓層高度。
- 住宅、集合住宅等類似用途建築物依前項規定設計者，其地面一層樓層高度，不得超過4.2公尺，其他各樓層高度均不得超過3.6公尺。
- 臺北市更新審議作業相關規範彙編：建築物標準樓層高度為4公尺，1樓部分供住宅使用為4.2公尺；商業使用為4.5公尺。
- 私設通路為連通建築線，得穿越同一基地建築物之地面層；穿越部份淨高至少3公尺，且不得小於騎樓高度3M。

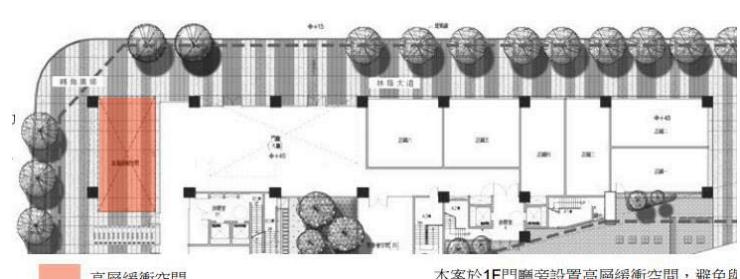


主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司 103

# 層高限制

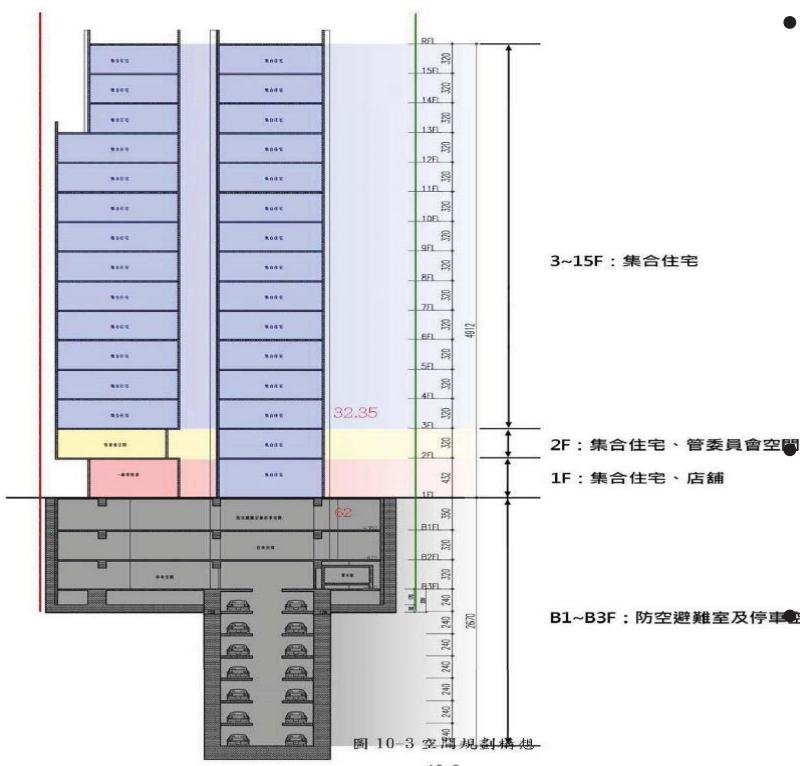
- §62供停車空間之樓層淨高，不得小於2.1公尺。機械停車設備每輛淨高1.8公尺。大貨車裝卸位淨高4.2公尺。
- 垃圾車淨高
- 第 274 條
  - 作業廠房之樓層高度扣除直上層樓板厚度及樑深後之淨高度不得小於二點七公尺。



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司 104

# 剖面各層高度



## • §164-1

- 住宅、集合住宅等類似用途建築物未設計挑空者，除有第一項第四款情形外，地面一層樓層高度不得超過4.2公尺，其餘各樓層之樓層高度均不得超過3.6公尺。

## §32

- 其他居室及浴廁不得小於2.1公尺

## §62

- 供停車空間之樓層淨高，不得小於2.1公尺。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 山坡地 容積高度限制線計算

第十六點 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

§25

地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地住宅區、商業區

之新建建築物基地平均坡度10%以下者，得經都市設計審議委員會審

查確有增高之需要者，免受建築技術規則建築設計施工篇第268

條限高限制。

前項審查作業原則由基隆市都市設計審議委員會另訂之。

## ●細部計畫內之土地使用分區管制

## ●§268

- 建築物高度除依都市計畫法或區域計畫法有關規定許可者，從其規定外，

法定最大容積率

$$\bullet H \leq \text{_____} \times 3.6 \times 2$$

法定最大建蔽率

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

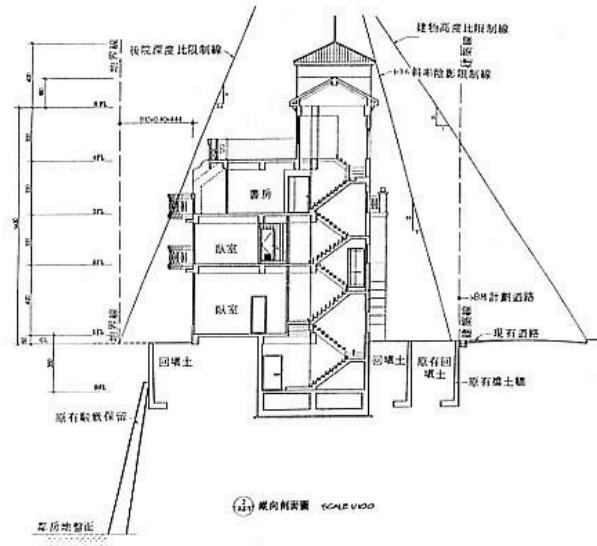
## • §264

- 山坡地地面上之建築物至擋土牆坡腳間之退縮距離，應依左列公式計算：
- 一、擋土牆上方無構造物載重者：

$$D_1 \geq \frac{H}{2} (1 + \tan \theta)$$

- 二、擋土牆上方有構造物載重者：

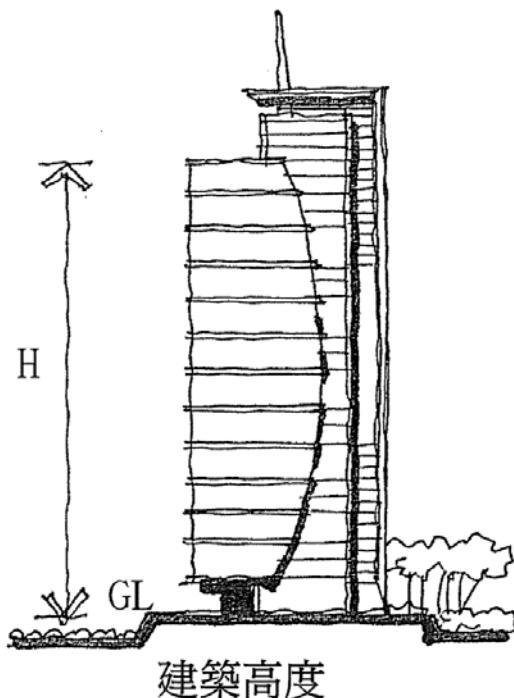
$$D_2 \geq \frac{H}{2} (1 + \tan \theta + \frac{2Q}{r t H^2})$$



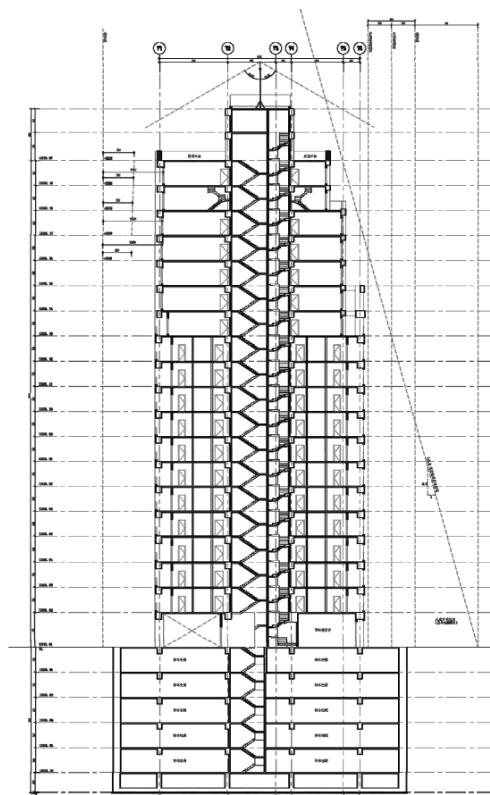
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 各層高度影響



建築物面積對計算：  
 $H_1 = 4.50 \times 3.20 \times 1.8 = 62.10$   
 產地級差地基反應 =  $(\sqrt{62.10})/2 = 5.50$   
 3.50 m < 實役地盤物體總距離 = 7.05 m  
 $H_2 = 4.50 \times 3.20 \times 1.7 = 58.80$   
 產地級差地基反應 =  $(\sqrt{58.80})/2 = 3.81$   
 3.81 m < 實役地盤物體總距離 = 7.05 m  
 $H_3 = 4.50 \times 3.20 \times 1.6 = 55.70$   
 產地級差地基反應 =  $(\sqrt{55.70})/2 = 3.75$   
 3.75 m < 實役地盤物體總距離 = 7.05 m  
 $H_4 = 4.50 \times 3.20 \times 1.5 = 52.50$   
 產地級差地基反應 =  $(\sqrt{52.50})/2 = 3.50$   
 3.50 m < 實役地盤物體總距離 = 7.05 m  
 計算物體在各層公式以此類推



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 面前道路對建物高度影響

◆ 法令依據：建築技術規則建築設計施工編第1條、第14條、第164條。

➤ 道路指依都市計畫法或其他法律公布之道路(得包括人行道及沿道路邊緣帶)或經指定建築線之現有巷道。除另有規定外，不包括私設通路及類似通路。而基地臨接最寬道路邊緣通常作為認定前面基地線之境界線。



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

109

110

## 都市計畫法桃園市施行細則

- §35
- 都市計畫地區各土地使用分區之建蔽率 < 附表一。
- 前項各使用分區之建蔽率，都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。
- 住宅區依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請合法建築物重建時，其建蔽率得增加百分之十。但不得超過原合法建築物之建蔽率。

- §37
- 都市計畫地區各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率 < 附表一。

附表一 土地使用分區建蔽率及容積率規定表

土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	百分之六十	依實際發展及需求，於都市計畫書中訂定
商業區	百分之八十	依實際發展及需求，於都市計畫書中訂定
工業區	百分之七十	百分之二百十

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 建築興建計畫

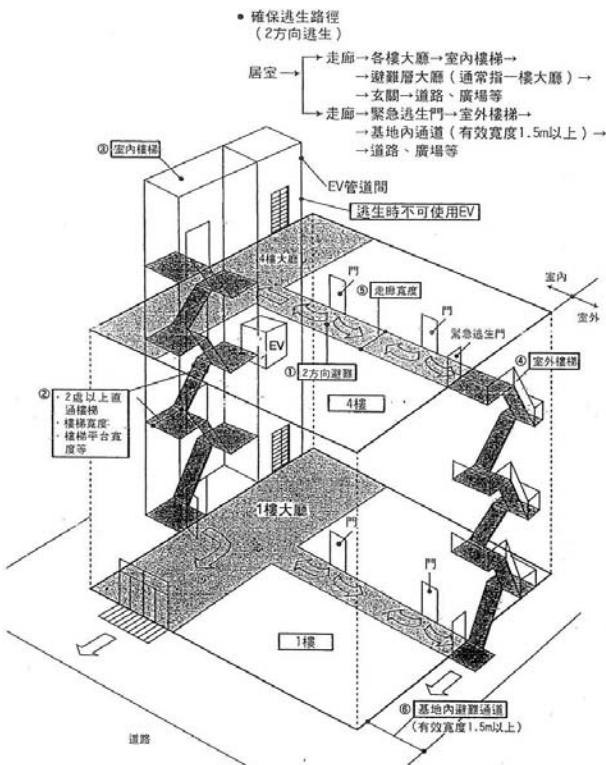
- 興建計畫
    - 樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備
  - 申請其他獎勵，需配合圖面說明者
    - 如申請耐震、智慧建築、綠建築、無障礙容積獎勵…應說明申請理由、規劃情形
  - 檢附建築面積檢討表，各層平面檢討圖
    - 說明面積計算相關數據、各向立面圖、剖面圖
    - 標示建築物各層高度，同時標示高度比
  - 圖面均應符合都市更新條例施行細則第23條規定，以1/500以上比例尺表示。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

112

# 基地空間規劃主軸—安全

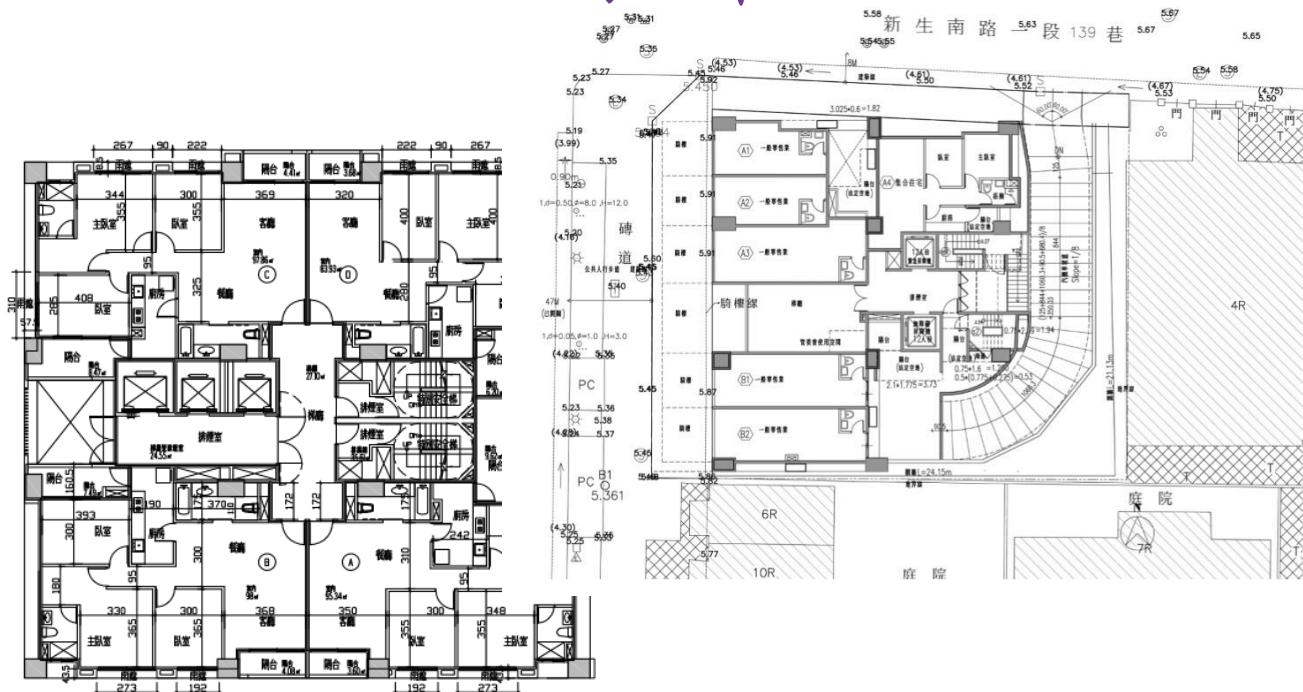


- 2座直通樓梯 >8F
  - 緊急升降機 >10F
  - 步行距離
  - 走廊與通路
  - 防火間隔
  - 3. 64m 寬之騎樓

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

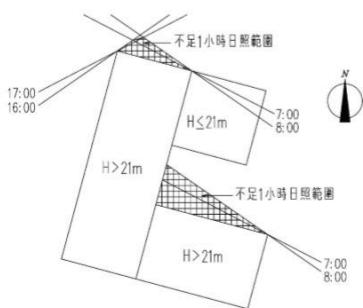
# 空間主軸



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

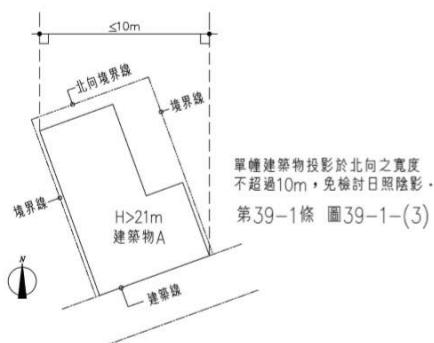
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 冬至日



- ① 建築物高度不超過21m部分，免檢討日照陰影。
- ② 依建築物最外緣(不含計入建築面積及建築物可產生日照陰影之部分)檢討日照陰影。

第39-1條 圖39-1-(2)



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

### ●§40

- 住宅至少應有一居室之窗可直接獲得日照

### ●§39-1

- 新建或增建建築物高度超過二十一公尺部分，在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近之**住宅區或商業區**基地有一小時以上之有效日照。

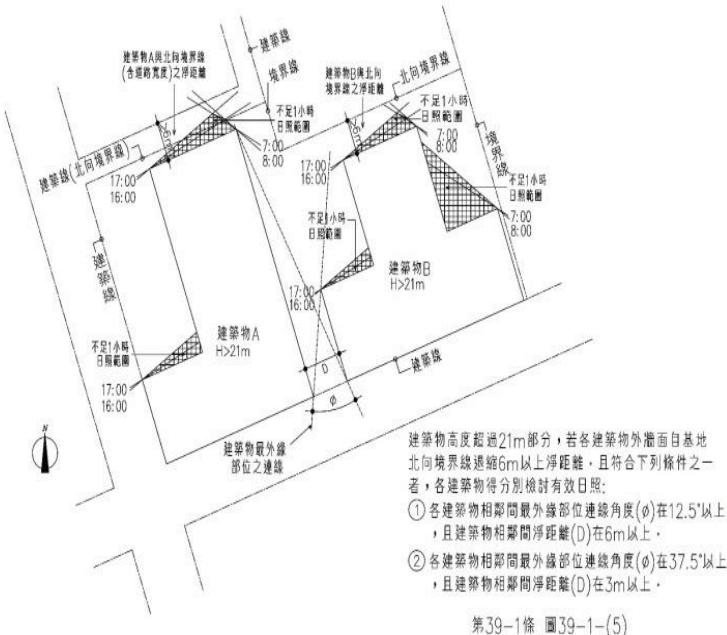
- 但符合下列情形之一者，不在此限：

# 冬至日

## ● §39-1

- 但符合下列情形之一者，不在此限：

- 一、基地配置單幢建築物，且其投影於北向面寬不超過十公尺。
  - 二、建築物外牆面自基地北向境界線退縮六公尺以上淨距離，且投影於北向最大面寬合計不超過20公尺。基地配置之各建築物，其相鄰間最外緣部位連線角度在十二點五度以上時，該相鄰建築物投影於北向之面寬得分別計算。
  - 三、基地及北向鄰近基地均為商業區，且在基地北向境界線已依都市計畫相關規定，留設三公尺以上前院、後院或側院。



第39-1條 圖39-1-(5)

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

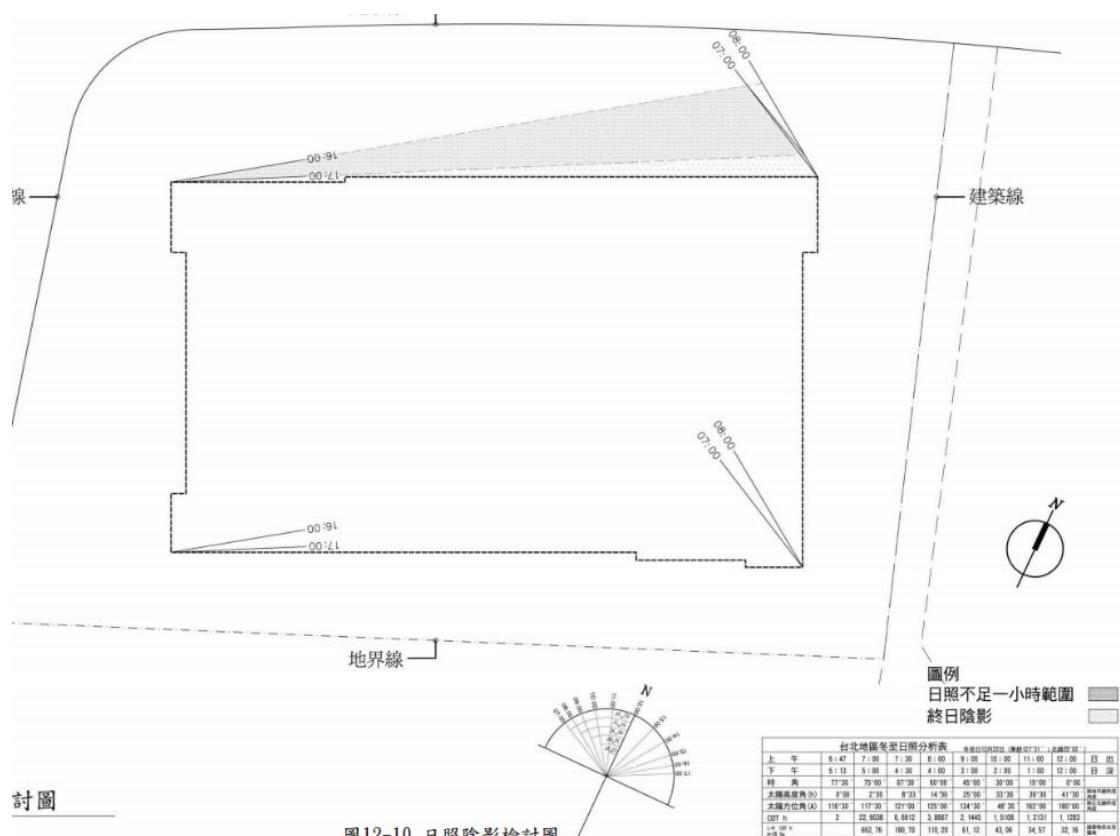


圖12-10 日照陰影檢討圖

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

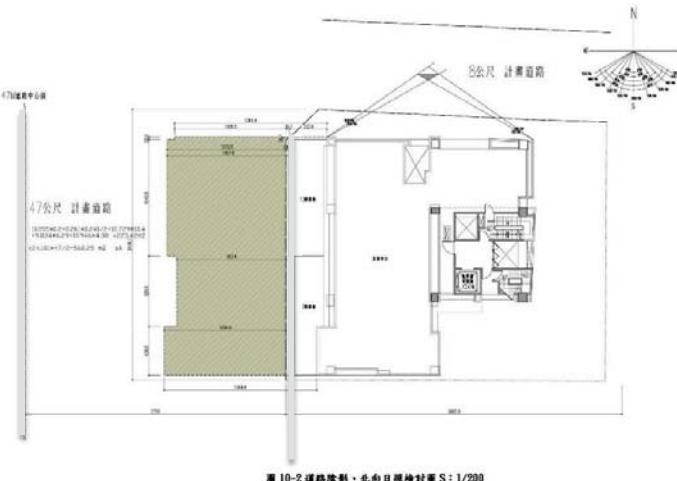
# 日照陰影檢討

## ●§164

- 建築物以三・六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，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

### ●計算建築物陰影 $A_s =$

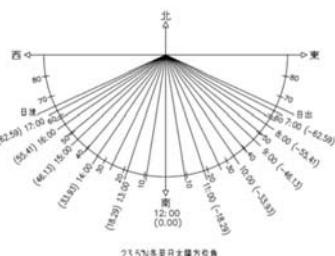
$$\begin{aligned} 10.055 * 0.2 + 0.261 * 0.241 / 2 + \\ 10.729 * 10.4 + 9.834 * 6.29 + 10 \\ .946 * 4.38 = 223.42 \leq \text{道路} \\ \text{陰影} = 24.181M * 47M \div 2 \\ = 568.25 m^2 \text{ OK!} \end{aligned}$$



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 退縮建築 VS. 日照



## ●§1(41) :

- 退縮建築深度：建築物外牆面自建築線退縮之深度；外牆面退縮之深度不等，以最小之深度為退縮建築深度。
- 但第三款規定，免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，不在此限。

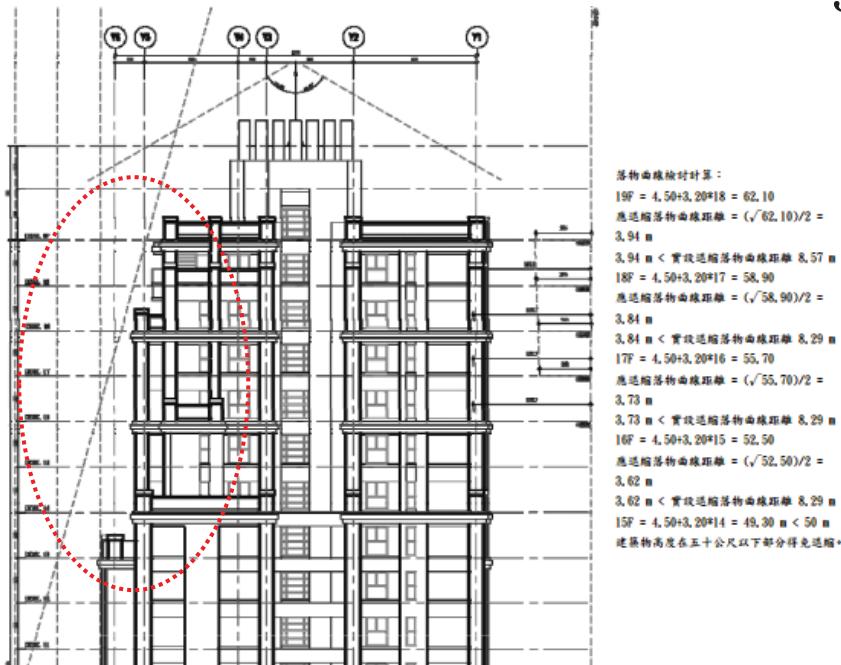
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 立面圖 落物曲線

## • §229

- 高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。
- 落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。

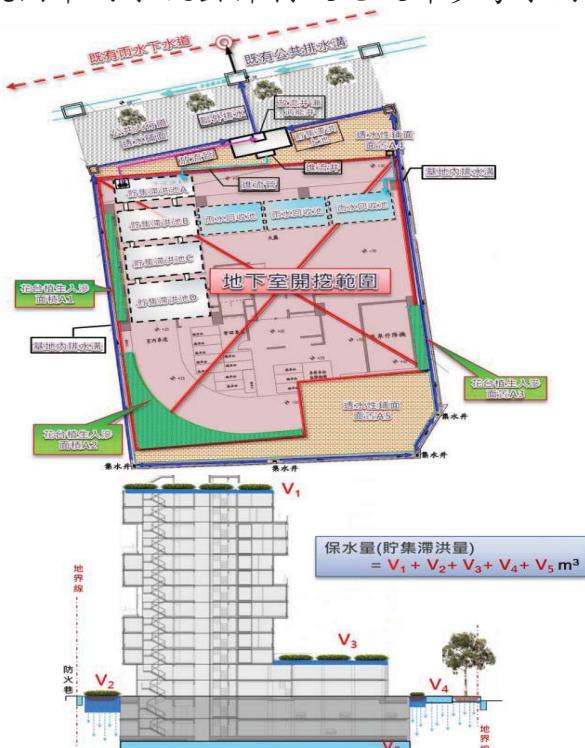


主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 基地開發設置雨水流出抑制設施規範

## • 桃園市雨水流出抑制設施設計參考手冊



## • 技術規則§4-3

- 雨水貯集滯洪設施容量不得低於下列
  - 新建建築物以基地面積\* 0.045 (立方公尺／平方公里)。

## • 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平方公里以上

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 防災計畫

- § 106緊急升降機
- § 107
  - 緊急升降緊急升降機道及梯廳具一小時防火時效

## • § 110 防火間隔

- 防火構造建築物，除基地鄰接寬度六公尺以上之道路或深度六公尺以上之永久性空地側外，依左列規定：

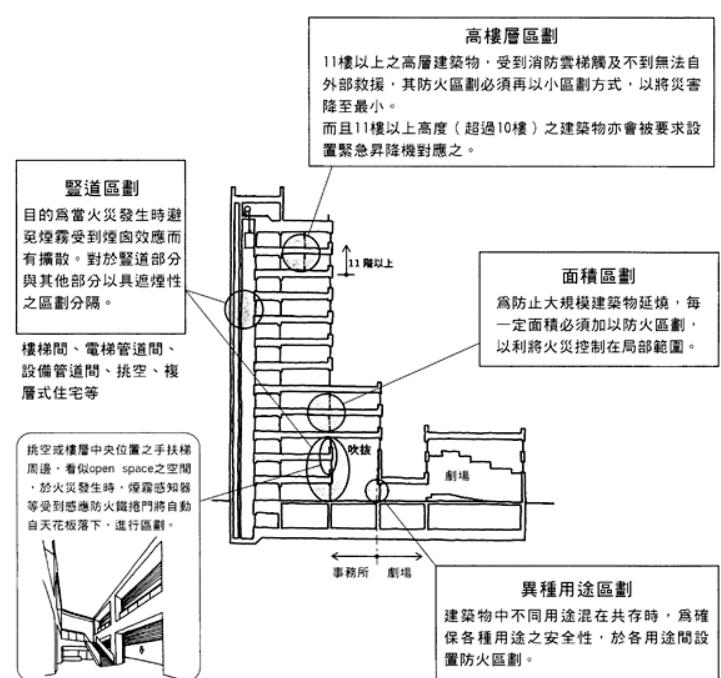
- 一、建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔未達一・五公尺範圍內之外牆部分，應具有一小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門或固定式防火窗等防火設備。
- 二、建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔在一・五公尺以上未達三公尺範圍內之外牆部分，應具有半小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門窗等防火設備。但同一居室開口面積在三平方公尺以下，且以具半小時防火時效之牆壁（不包括裝設於該牆壁上之門窗）與樓板區劃分隔者，其外牆之開口不在此限。
- 三、一基地內二幢建築物間之防火間隔未達三公尺範圍內之外牆部分，應具有一小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門或固定式防火窗等防火設備。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 防災計畫

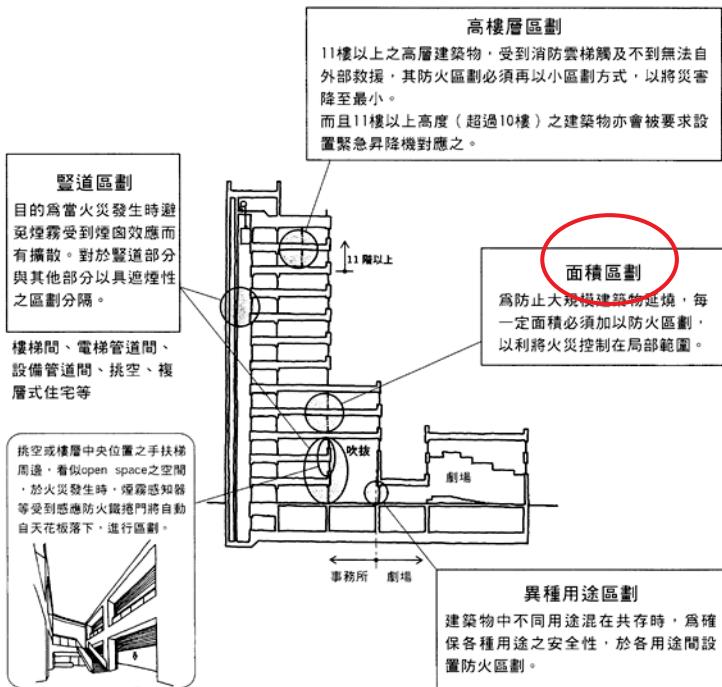
建築↓ 構造+	第七十條 ↗	防火構造建築物主要構造部分之 防火時效 ↗
防火↓ 區割+	第七十九條 ↗	防火構造建築物之面積防火區割 方法 ↗
	第七十九條之二 ↗ 第一項 ↗	防火構造建築物之垂直防火區割 方法 ↗
	第七十九條之三 ↗	防止上層延燒 ↗
	第八十三條 ↗	防火構造建築物之十一樓以上部 分面積防火區割方法 ↗
裝修材 料限制	第八十八條 ↗	建築物之內部裝修材料 ↗
避難↓ 設施+	第九十條 ↗	直通樓梯開向屋外出入口 ↗
	第九十條之一 ↗	避難層開向屋外出入口寬度 ↗
	第九十一條 ↗	避難層以外樓層出入口寬度 ↗
	第九十二條 ↗	走廊寬度 ↗
	第九十三條 ↗ 第二款 ↗	到達直通樓梯之步行距離 ↗
	第九十四條 ↗	避難層步行距離 ↗
	第九十八條 ↗	直通樓梯總寬度 ↗



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 防火避難



## • §79

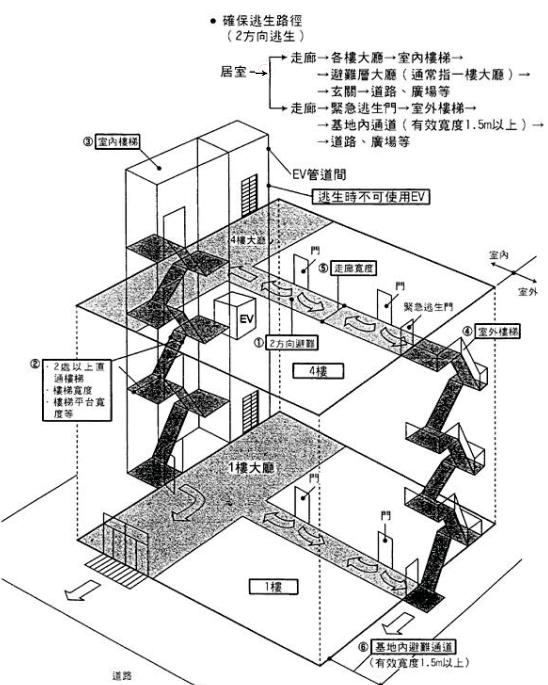
- **防火構造建築物總樓地板面積在一、五〇〇平方公尺以上者，應按每一、五〇〇平方公尺，以具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。**
- **79-2：防火構造建築物內之挑空部分、昇降階梯間、安全梯之樓梯間、昇降機道、垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分，應具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔。昇降機道裝設之防火設備應具有遮煙性能。管道間之維修門並應具有一小時以上防火時效及遮煙性能。**

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 防火避難

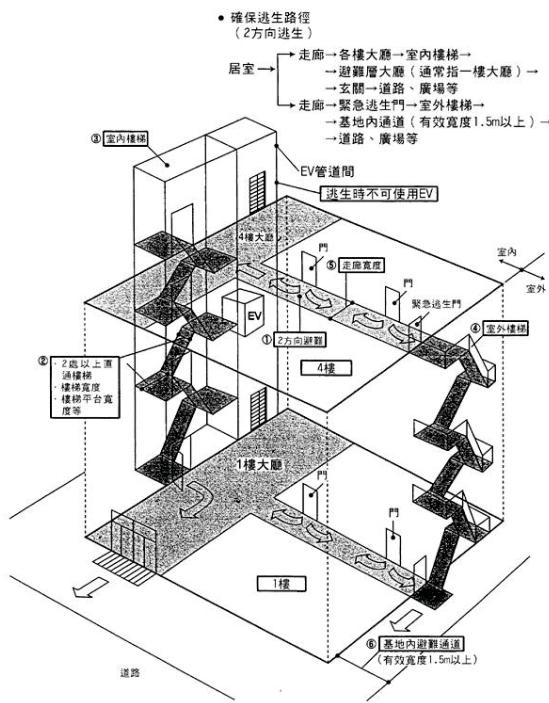
- ①出入口	適用範圍.....	89 條 <sup>+</sup>
	避難層屋外出入口數量及高、寬度規定.....	90 條 <sup>+</sup>
	避難層屋外出入口涉及建築物用途分類總寬度規定.....	90 條之 1 <sup>+</sup>
	避難層以外樓層出入口規定—每層出入口之最小寬度.....	91 條 <sup>+</sup>
	- 總寬度 <sup>+</sup>	
- ②走廊	淨寬度.....(93 年 1 月 1 日修訂).....	92 條 <sup>+</sup>
	- 坡度 <sup>+</sup>	
	- 一般樓梯 - 直通樓梯.....	93 條 <sup>+</sup>
	- 安全梯 - 室內（戶外）安全梯、特別安全梯.....	96 條 <sup>+</sup>
	- 坡道 - 坡度 <sup>+</sup>	
	- 數量.....(93 年 1 月 1 日修訂).....	95 條 <sup>+</sup>
	- 配置—最大容許步行距離.....	93 條 94 條 <sup>+</sup>
	- 最大容許步行路徑重複長度(93 年 1 月 1 日修訂).....	95 條 <sup>+</sup>
- ③樓梯	- 構造	
	- 一般樓梯 - 梯級尺寸、高級深、平臺位置、深度.....	98 條 <sup>+</sup>
	- 安全梯 - 一般構造規定 (同一般樓梯) .....	97 條 <sup>+</sup>
	- 防火構造規定 <sup>+</sup>	
- ④屋頂平台	適用對象 <sup>+</sup>	
	- 內容.....	99 條 <sup>+</sup>
	- 適用範圍.....	100 條 <sup>+</sup>
- ⑤排煙設備	排煙方法—自然排煙 (最小之有效開口面積) <sup>+</sup>	
	- 機械排煙 (最小排風量) <sup>+</sup>	
	- 構造.....	101 條 <sup>+</sup>
	- 適用範圍.....	104 條 <sup>+</sup>
- ⑥緊急照明設備	照度 <sup>+</sup>	
	- 構造.....	105 條 <sup>+</sup>
- ⑦緊急用昇降機	適用範圍.....	106 條 <sup>+</sup>
	- 構造.....	107 條 <sup>+</sup>
- ⑧緊急進口設備	適用範圍.....	108 條 <sup>+</sup>
	- 構造.....	109 條 <sup>+</sup>
- ⑨防火間隔	.....	110 條 <sup>+</sup>



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 防火避難



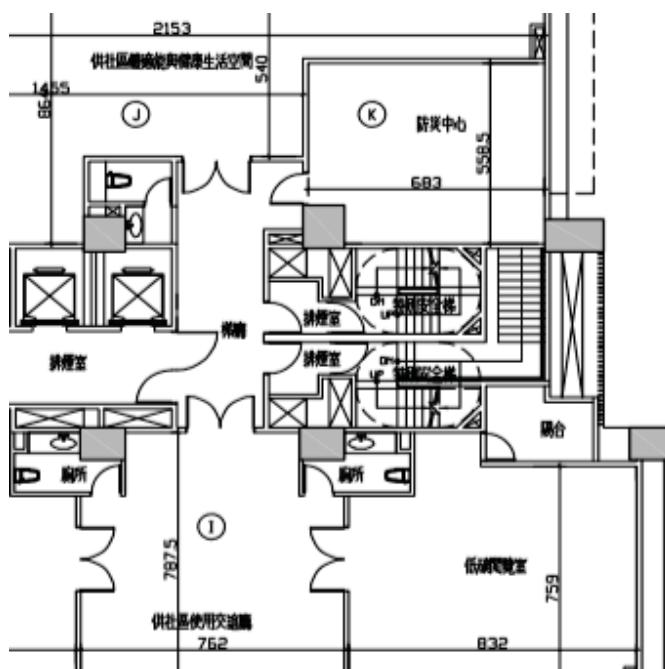
## ● §108. §233 緊急進口

- 建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
- 前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一・二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 防火避難



## ● § 96 特別安全梯

下列建築物依規定應設置之直通樓梯，其構造應改為室內或室外之安全梯或特別安全梯，且自樓面居室之任一點至安全梯口之步行距離應合於本編第九十三條規定：

- 一、通達三層以上，五層以下之各樓層，直通樓梯應至少有一座為安全梯。
- 二、通達六層以上，十四層以下或通達地下二層之各樓層，應設置安全梯；通達十五層以上或地下三層以下之各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯。但十五層以上或地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過一百平方公尺者，戶外安全梯或特別安全梯改設為一般安全梯。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

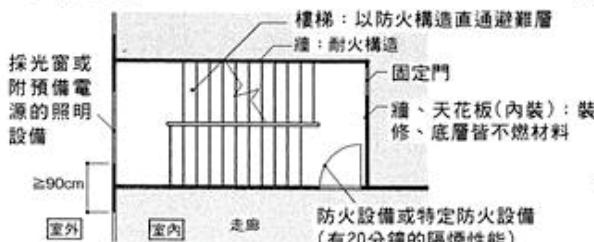
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 安全梯構造

安全梯分室內型及室外型，特別安全梯是自室內經由陽臺或排煙室始得進入之安全梯。

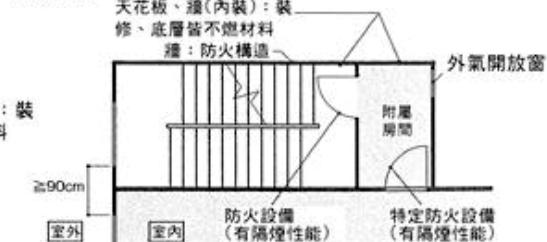
①安全梯

a. 室內安全梯



②特別安全梯

a. 排煙室

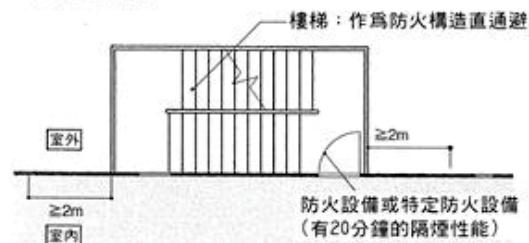


●§97

●§241

●§76

b. 戶外安全梯



b. 陽臺

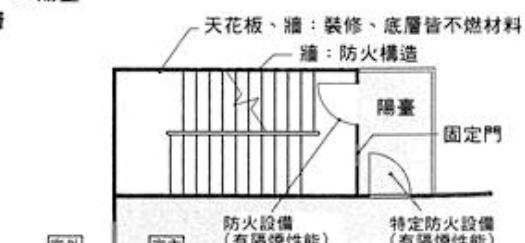


圖 4-17 安全梯以防火構造確保路線

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 樓梯尺寸

• §33

用途類別	樓梯及平臺寬度	級高尺寸	級深尺寸
一、小學校舍等供兒童使用之樓梯。	一點四零公尺以上	十六公分以下	二十六公分以上
二、學校校舍、醫院、戲院、電影院、歌廳、演藝場、商場（包括加工服務部等，其營業面積在一一千五百平方公尺以上者），舞廳、遊藝場、集會堂、市場等建築物之樓梯。	一點四零公尺以上	十八公分以下	二十六公分以上
三、地面層以上每層之居室樓地板面積超過二百平方公尺或地下面積超過二百平方公尺者。	一點二零公尺以上	二十公分以下	二十四公分以上
四、第一、二、三款以外建築物樓梯。	七十五公分以上	二十公分以下	二十一公分以上

• §35

- 自樓梯級面最外緣量至天花板底面、梁底面或上一層樓梯底面之垂直淨空距離，不得小於一九〇公分

§36

- 樓梯內兩側均應裝設距梯級鼻端高度七十五公分以上之扶手

- 樓梯之寬度在三公尺以上者，應於中間加裝扶手

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 垂直動線主要影響



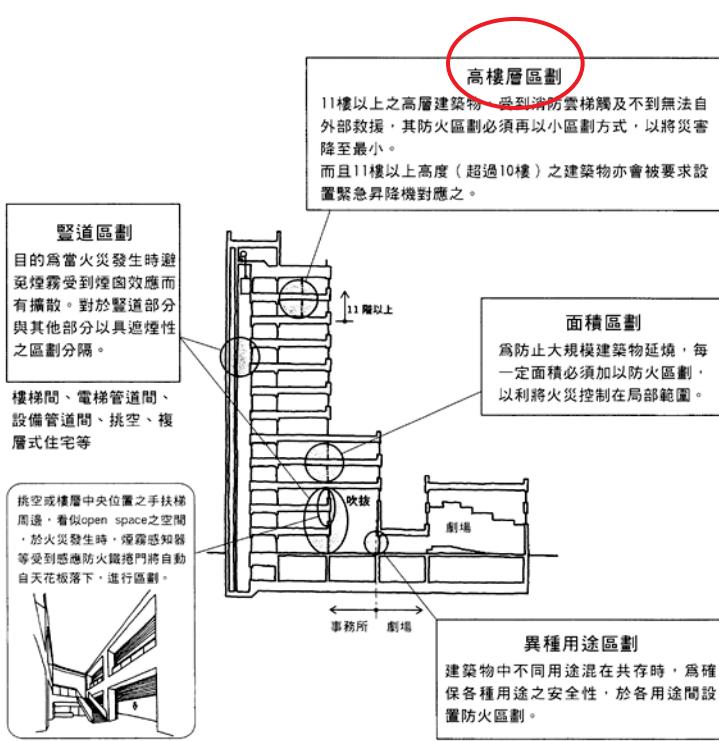
## ● §241 III

- 高層建築物通達地板面高度50公尺以上或16層以上樓層之直通樓梯，均應為**特別安全梯**，且通達地面上以上樓層與通達地面上以下樓層之梯間不得直通。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 防火避難



### • §83 :

建築物自**第十一層以上**部分，除依第七十九條之二規定之垂直區劃外，應依左列規定區劃：

- 一、樓地板面積超過一〇〇平方公尺，應按每一〇〇平方公尺範圍內，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各該樓層防火構造之樓地板形成區劃分隔。但建築物使用類組H-2組使用者，區劃面積得增為二〇〇平方公尺。
- 二、自地板面起一・二公尺以上之室內牆面及天花板均使用耐燃一級材料裝修者，得按每二〇〇平方公尺範圍內，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各該樓層防火構造之樓地板區劃分隔；供建築物使用類組H-2組使用者，區劃面積得增為四〇〇平方公尺。
- 86：分戶牆及分間牆構造依左列規定：
- 一、連棟式或集合住宅之**分戶牆**，應以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該處之樓板或屋頂形成區劃分隔。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 高層建築

## 高層建築物檢討：

第228條 高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值：

商業區：30；住宅區及其他使用分區：15

\*檢討：10039.86/1119.59=8.97 < 15 符合規定。

第229條 高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度 在五十公尺以下部分得免退縮。落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。

\*檢討：建築物落物曲線 =  $\sqrt{89.5 \times 1/2} = 4.73M$ 。

15層以上實設退縮距離均大於4.73M，符合規定。

第230條 高層建築物之下各層最大樓地板面積計算公式如左：

$$A_0 \leq (1 + Q) A / 2$$

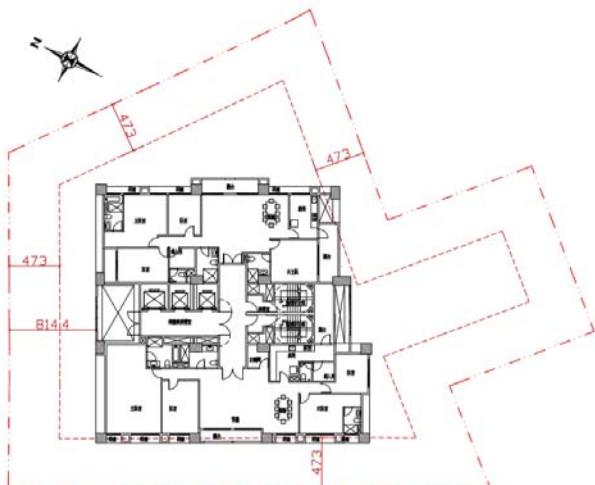
$A_0$ ：地下各層最大樓地板面積。

$A$ ：建築基地面積。

$Q$ ：該基地最大建蔽率。

高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。

\*檢討：1157.46 \leq (1 + 0.5) \* 1673.31 / 2 = 1254.98m<sup>2</sup> 符合規定。



第233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

\*檢討：本案前面臨二十五公尺以上道路，左側留設8公尺基地內通路後側留設6公尺通路，每戶均有陽臺作為緊急進口位

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

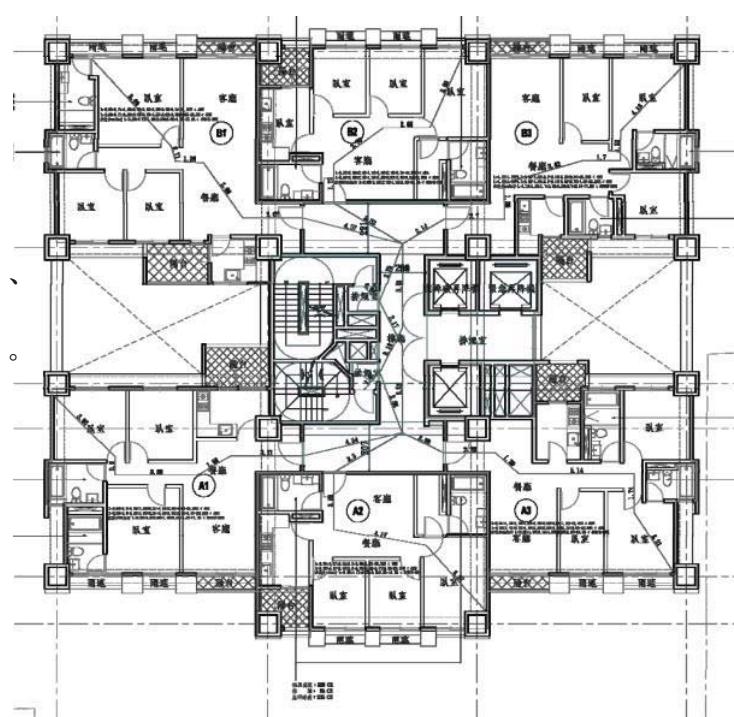
# 直通樓梯步行距離

## • §93

- 任何建築物自避難層以外之各樓層均應設置一座以上之直通樓梯。
- 自樓面居室之任一點至樓梯口之步行距離 依左列規定：
  - (一) 建築物用途類組為A類、B-1、B-2、B-3及D-1組者，不得超過三十公尺。建築物用途類組為C類者，不得超過七十公尺。
  - (二) 前項規定以外用途之建築物不得超過五十公尺。

## • §95II

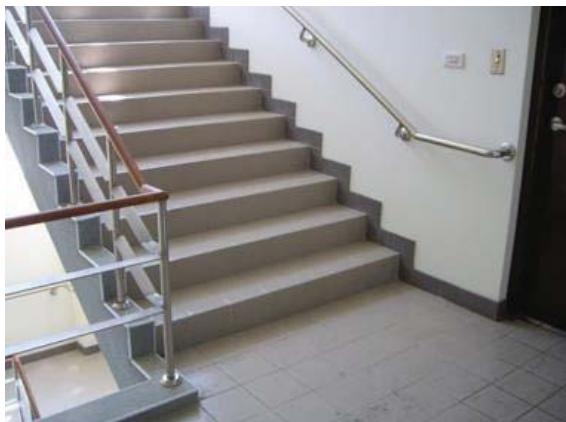
- 八層以上之樓層及下列建築物，應自各該層設置二座以上之直通樓梯達避難層或地面



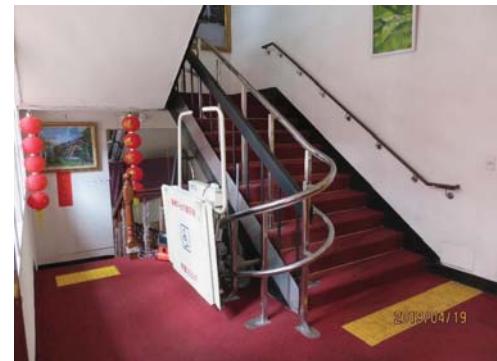
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 陽台高度 無障礙樓梯



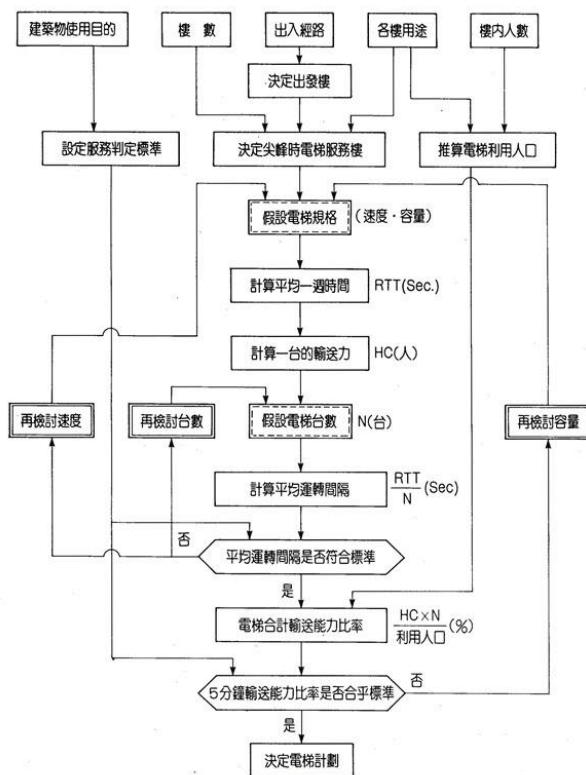
- §36 扶手
- §38 扶手高度 > 110cm
- §167 無障礙設施
- §167-2 至少應有一座為無障礙樓梯



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 電梯數量



### • §55

- 一、六層以上之建築物，至少應設置一座以上之升降機通達避難層。
- 建築物高度超過十層樓，依本編第一百零六條規定，設置可供緊急用之升降機。

圖 2 電梯設備計畫流程圖（東芝電梯提供）。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 緊急用升降機

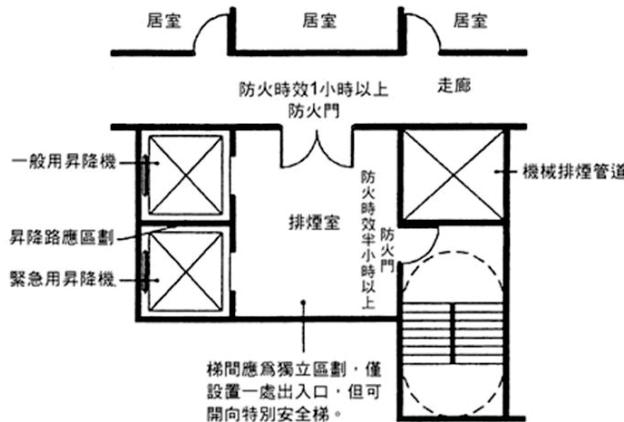


圖 4-20

## • §106

- 緊急用升降機，其設置標準依左列規定：
- 一、建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座：超過1500平方公尺時，每達3000平方公尺，增設一座。

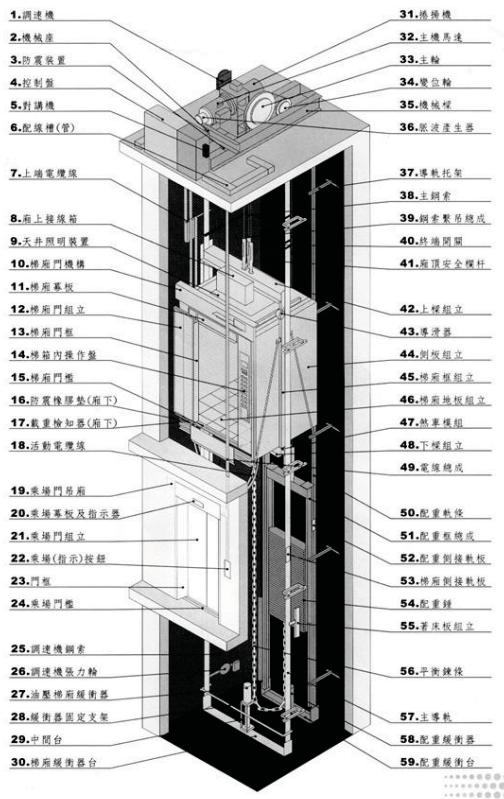
## • §107 緊急用升降機

- 一、機間：
- (一) 除避難層、集合住宅採取複層式構造者其無出入口之樓層及整層非供居室使用之樓層外，應能連通每一樓層之任何部分。
- (三) 出入口應為具有一小時以上防火時效之防火門。除開向特別安全梯外，限設一處，且不得直接連接居室。
- (四) 應設置排煙設備。
- (六) 每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺。
- 二、機間在避難層之位置，自昇降機出口或昇降機間之出入口至通往戶外之出入口之步行距離不得大於三十公尺。戶外出入口並應臨接寬四公尺以上之道路或通道。
- 三、昇降機道應每二部昇降機以具有一小時以上防火時效之牆壁隔開。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 緊急用升降機構造



## ● 樓板結構與高程

## ● §242

- 高層建築物昇降機道併同昇降機間應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。

## ● §244

- 其速度不得小於每分鐘六十公尺

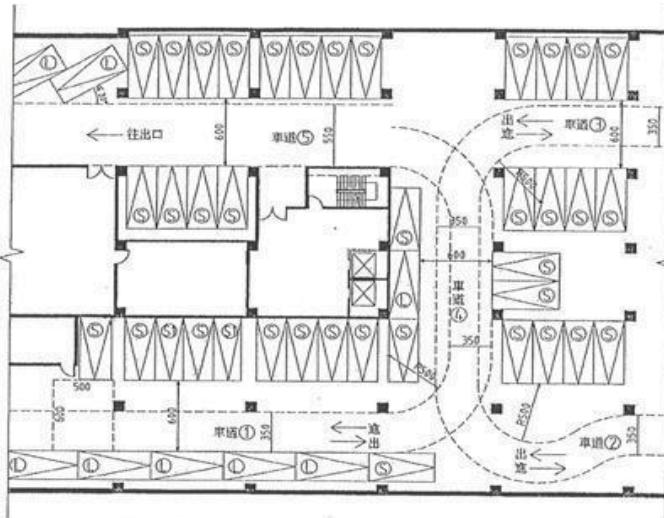
## ● 內政部95.6.19台內營字第0950803499號函

- 有關建築技術規則建築設計施工編第107條第1款第6目規定「每座昇降機間之樓地板面積不得小於十平方公尺」，上開規定機間面積之計算範圍，**不包括機道或機廂所占面積**。

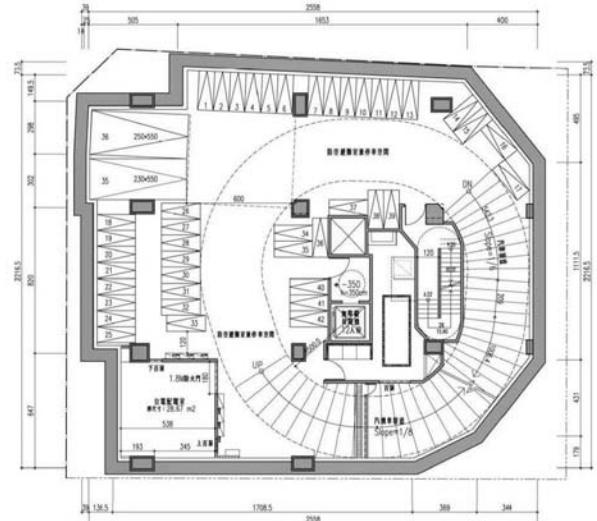
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# BF 停車



- §60. §60-1 車位
- §61 車道
- §62 充電設備



1. 車道①、②、③ 車位數均未達五十輛，車道得為單車道寬度。
2. 車道①、②、④ 合計車位數未達五十輛，車道④得為單車道寬度。
3. 主要車道⑤服務之車位數為車道①、②、③、④ 之合計達五十輛以上，應為雙車道寬度。
4. ⑤每輛停車位為寬二點五公尺，長五點五公尺。  
 (1) 停車位角度在三十度以下者，停車位長度為六公尺。  
 (2) 五分之一車位數，每輛停車位寬度得寬減二十公分。但停車位長邊鄰接牆壁者，不得寬減，且寬減之停車位不得連續設置。
5. 停車位角度超過六十度者，其停車位前方應留設深六公尺，寬五公尺以上之空間。

圖 60

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 防空避難設備

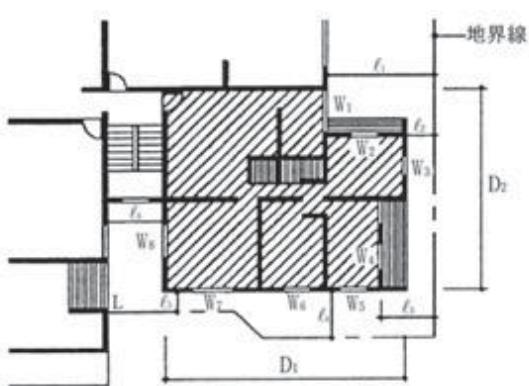
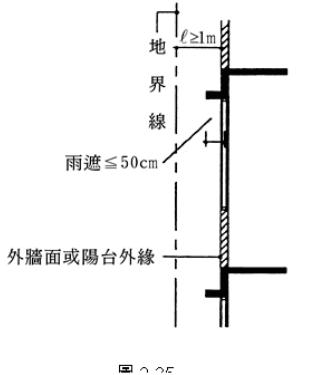
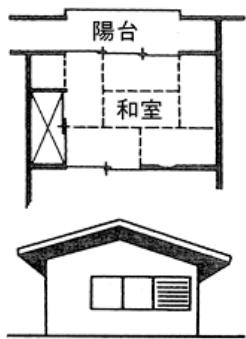
- 防空避難設備管理維護執行要點
  - 六、公寓大廈以外之建築物申請利用防空地下室，開設臨時對外營業場所（申請書格式如附件四）規定如下：
    - (一)供防空避難設備使用之樓層，樓地板面積達二百平方公尺者，以兼作停車空間為限，未達二百平方公尺者，得兼作他種用途使用。但不妨礙防空避難或違反分區使用規定、建築法令及相關法令。
    - (六)建築物附建防空避難設備兼作停車空間者，不准變更作他種用途使用。

- §141
  - 防空避難設備之附建標準依下列規定：
    - 一、非供公眾使用之建築物，其層數在六層以上者，按建築面積全部附建。
    - 二、供公眾使用之建築物：
      - (四)供其他公眾使用之建築物，其層數在五層以上者，按建築面積全部附建。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 採光. 通風



- §41

- 建築物之居室應設置採光用窗或開口，其採光面積依下列規定：
- 二、住宅之居室，寄宿舍之臥室，醫院之病房及兒童福利設施包括保健館、育幼院、育嬰室、養老院等建築物之居室，不得小於該樓地板面積八分之一。
- 三、位於地板面以上七十五公分範圍內之窗或開口面積不得計入採光面積之內。

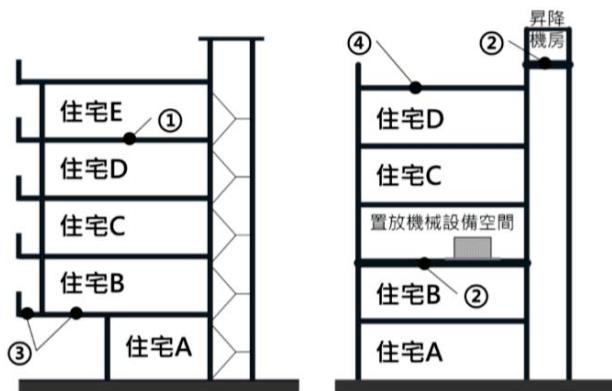
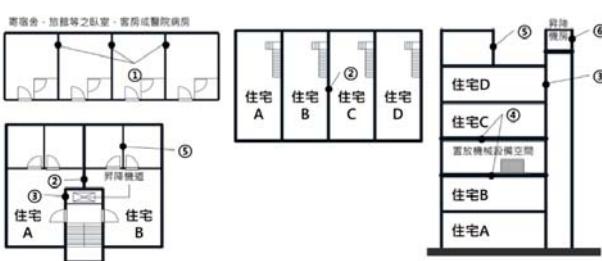
- §45

- 建築物外牆開設門窗、開口，廢氣排出口或陽臺等，依下列規定：
- 一、門窗之開啟均不得妨礙公共交通。
- 二、緊接鄰地之外牆不得向鄰地方向開設門窗、開口及設置陽臺。但外牆或陽臺外緣距離境界線之水平距離達一公尺以上時..不在此限。
- 三、同一基地內各幢建築物間或同一幢建築物內相對部份之外牆開設門窗、開口或陽臺，其相對之水平淨距離應在二公尺以上；僅一面開設者，其水平淨距離應在一公尺以上。但以不透視之固定玻璃磚砌築者，不在此限。
- 四、向鄰地或鄰幢建築物，或同一幢建築物內之相對部分，裝設廢氣排出口，其距離境界線或相對之水平淨距離應在二公尺以上。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 防音



- §46

- 新建或增建建築物之**空氣音隔聲**設計，其適用範圍如下：

- 一、寄宿舍、旅館等之臥室、客房或醫院病房之分間牆。
- 二、連棟住宅、集合住宅之分戶牆。
- 三、昇降機道與第一款建築物居室相鄰之分間牆，及與前款建築物居室相鄰之分戶牆。
- 四、第一款及第二款建築物置放機械設備空間與上層或下層居室分隔之樓板。

- 新建或增建建築物之**樓板衝擊音**隔聲設計，其適用範圍如下：

- 一、連棟住宅、集合住宅之分戶樓板。
- 二、前款建築物昇降機房之樓板，及置放機械設備空間與下層居室分隔之樓板。

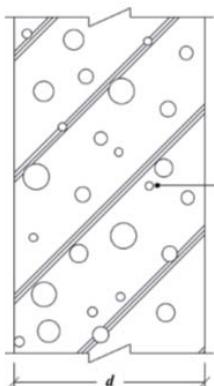
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

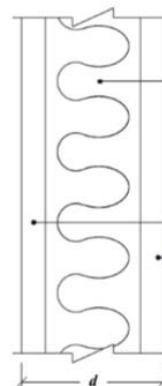
# 隔音性能

- §46-3

— 昇降機道與居室相鄰之分間牆，其空氣音隔音構造，應符合下列規定之一



鋼筋混凝土造  
含粉刷總厚度  $d \geq 20\text{ cm}$



填充材  
以玻璃棉、岩棉或陶瓷棉填充  
(密度  $\geq 60\text{ kg/m}^3$  · 厚度  $\geq 10\text{ cm}$ )

板材  
石膏板、水泥板、纖維水泥板、  
纖維強化水泥板、木質系水泥板、  
氧化鎂板或硬質纖維板  
(板材總面密度  $\geq 65\text{ kg/m}^2$ )

牆厚度  $d \geq 15\text{ cm}$

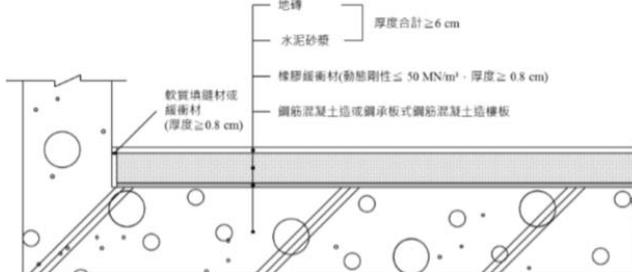
主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 樓板衝擊音

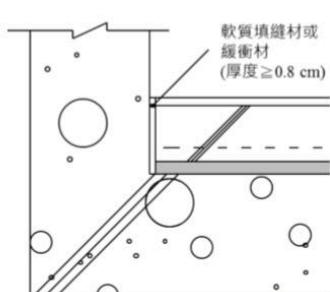
- §46-6

— 分戶樓板之衝擊音隔音構造，應符合下列規定之一。但陽臺或各層樓板下方無設置居室者，不在此限

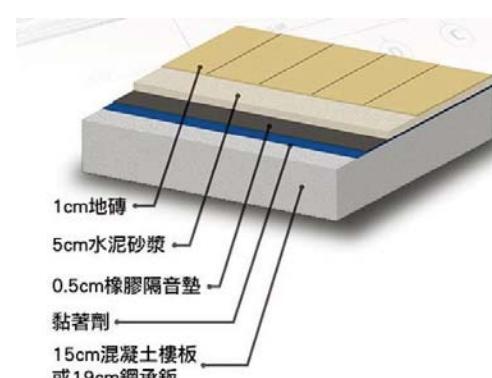


地磚  
水泥砂漿  
軟質填縫材或  
緩衝材  
(厚度  $\leq 0.8\text{ cm}$ )

厚度合計  $\geq 6\text{ cm}$



軟質填縫材或  
緩衝材  
(厚度  $\geq 0.8\text{ cm}$ )



1cm地磚  
5cm水泥砂漿  
0.5cm橡膠隔音墊  
黏著劑  
15cm混凝土樓板  
或19cm鋼承板

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 外觀量體分析

新竹建設股份有限公司

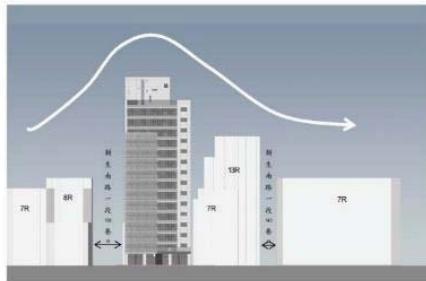


圖 11-1 西向鄰近地區建築物高度示意圖

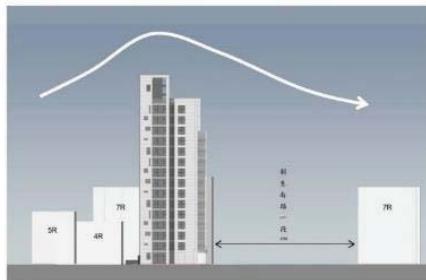


圖 11-2 北向鄰近地區建築物高度示意圖

## 2、建築量體立面造型說明

線條簡潔、比例的邊中框架式立面搭配清玻璃及鋁格柵，形成虛體和實體的交錯，在巷弄中顯得輕巧、現代，落地窗讓外雙溪映入眼簾，增加景觀開闊，也增加居住自然適風採光的效果。垂直鋪設的鋁格柵及鋁板，透過工作陽台露臺，亦可讓綠意婆娑的翠竹穿棲，局部量體退縮，露台、陽台則垂直延續了綠化，建築物因而更顯生態卓然，軟化混凝土梁板及沉重。

頂層利用框架的組合，加上夜間配合建築燈光設計，未來將豐富天際線的變化，並塑造個案之特色與識別性。空調設備亦整體規劃，立面井然有序感與現代。

### (二)材質、色彩計畫說明

外牆採單純、明亮、淡色色彩為原則。並以適當的比例，搭配深淺色不同材質(石材、磚、玻璃)，豐富立面。

### (三)座落方位說明

基地屬南北向長型地形，量體基本座向為東西向，均作為集合住宅使用，標準層平面為 3-4 單元/層，每戶皆有良好自然通風及採光，其中數戶雖為東西向方位，但於西側設置格柵或是水平遮陽，應可避免西向日曬影響生活起居空間，能節約室內使用空調的需求，營造住宅之良好居住環境，並符合綠建築節能之要求。

規劃單位：冠霖不動產顧問股份有限公司 設計單位：大己建築師事務所

11-2

新竹市東區大安里頭前溪四小段 467 號總建 3 栋土地都市更新案專刊

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 外觀建材

新竹建設股份有限公司

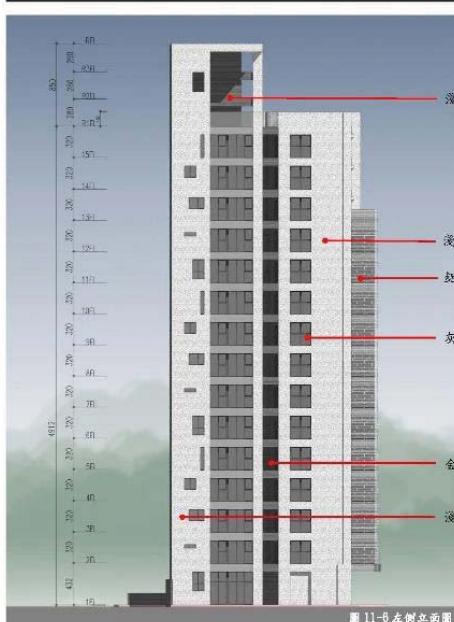


圖 11-6 左側立面圖

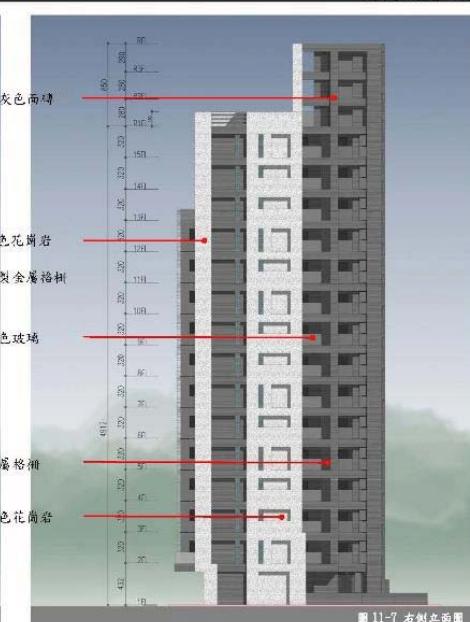


圖 11-7 右側立面圖

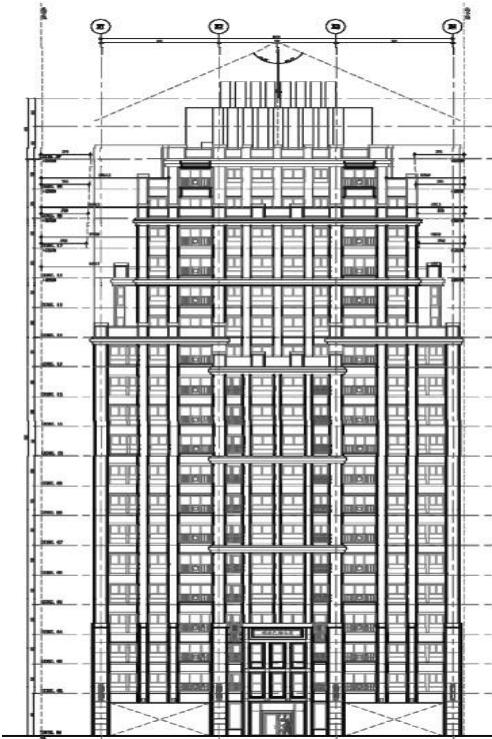
規劃單位：冠霖不動產顧問股份有限公司 設計單位：大己建築師事務所

11-5

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 防災設備



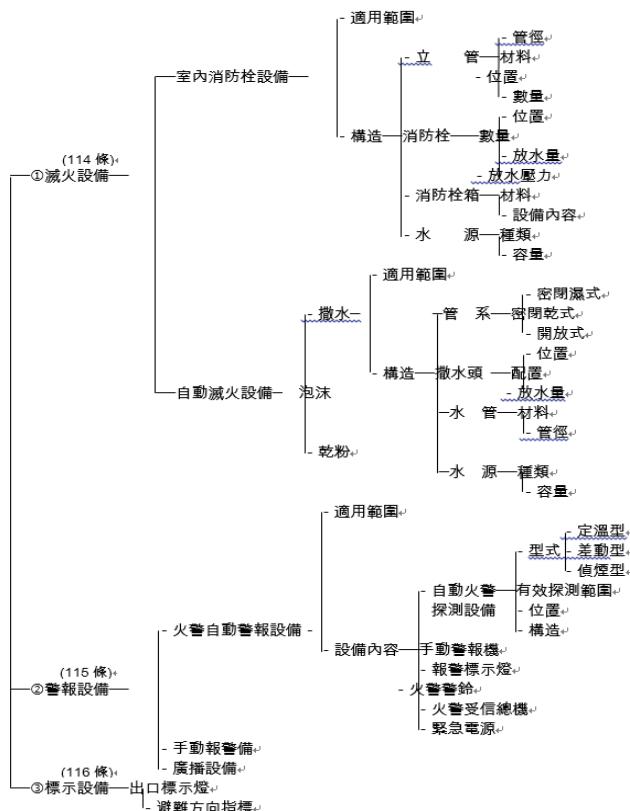
- 設備
  - §3 照明
  - §20 避雷
  - §113 消防

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

146

# 消防設備



- 滅火設備系統
  - 滅火器
  - 屋內消防栓設備
  - 撒水龍頭設備及水噴霧等滅火設備
  - 動力消防泵浦設備
- 警報設備系統
  - 自動火災感測警報設備
  - 瓦斯漏氣警報設備
  - 漏電火災警報設備
  - 消防單位火災通報設備
- 逃生避難設備系統
  - 逃生器具設備
  - 誘導照明燈設備
  - 誘導標識設備
  - 煙控設備
- 救火活動必要設備系統
  - 排煙設備
  - 連接送水管設備
  - 無線電通信輔助設備
  - 緊急電源插座設備

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 消防設備

- § 114滅火設備系統



灑水系列：



- § 115警報設備



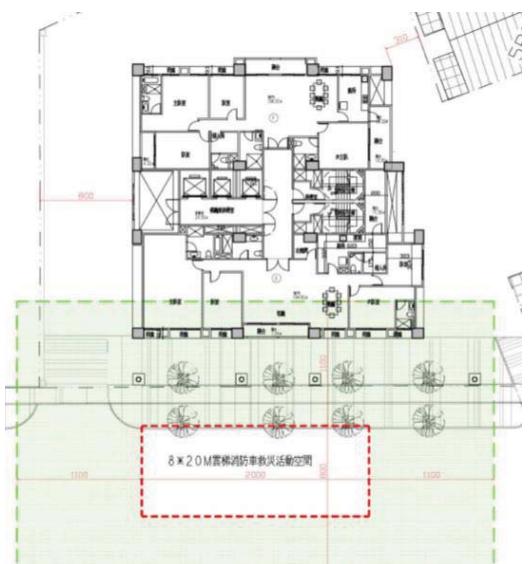
- § 116標示設備



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 消防救災空間



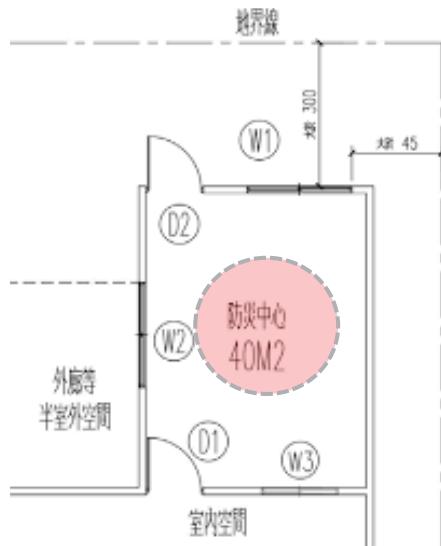
2.審建築基地留設消防車輛救災活動空間	2-1 建築執照審查(含預審) 直轄市、縣(市)政府
2-2 計定防火避難綜合檢討報告書及防火避難性能設計計畫	內政部營建署(主管建築機關) 內政部指定之計定機構
2-3 都市設計審議	內政部營建署(都市設計主管機關) 直轄市、縣(市)政府(都市設計或都市計畫主管機關)

- 劃設消防車輛救災活動空間指導原則
- 二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：
- (三) 供雲梯消防車救災活動之空間：
  - 1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。
  - 2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
  - 3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。
  - 4. 坡度應在百分之五以下。
  - 5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 防災中心



## ●§257

- 高層建築物每一樓層均應設置火警自動警報設備，其十一層以上之樓層以設置偵煙型探測器為原則。高層建築物之各層均應設置自動撤水設備。

## ●§259

- 高層建築物應依左列規定設置防災中心：

- 一、防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。
- 二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

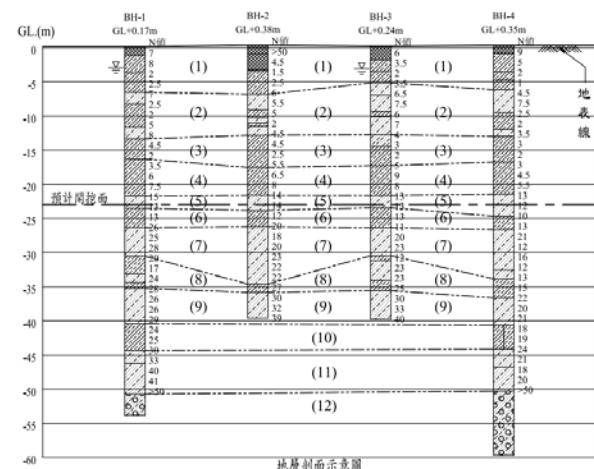
執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 地質鑽探

## ●構造編 §65

- 基地面積每六百平方公尺或建築物基礎所涵蓋面積每三百平方公尺者，應設一調查點。
- 同一基地之調查點數不得少於二點

## ●土壤液化



圖例	
■	回填層
▨	砂質土
▨	粉土質砂
▨	粘土質粉土
▨	粉土質粘土
▨	卵礫石夾砂

### 說明

- (1)回填層及黃棕至灰棕土質粘土夾砂質粉土
- (2)灰色粉土質細砂夾粘土層
- (3)灰色粉土質粘土偶夾薄層細砂，較弱
- (4)灰色粉土質粘土偶夾薄層細砂，中等堅實
- (5)灰色粉土質細砂偶夾薄層粘土
- (6)灰色粉土質粘土偶夾薄層細砂
- (7)灰色粉土質細砂偶夾薄層粘土
- (8)灰色粘土質細砂偶夾中砂及薄層粘土
- (9)灰色粘土質細砂偶夾薄層細砂
- (10)灰色粘土質粘土偶夾薄層細砂
- (11)棕灰及黃色粉土質細砂偶夾中砂及薄層粘土
- (12)卵礫石夾棕灰色粉土質粘土

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 參、公共設施與專有區分圖面說明

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

152

## 公設與專有之區分

- 區分所有：
  - 專有部分
  - 共用部分
  - 約定專用部分
  - 約定共用部分
- 建物第一次測量及登記審查時，檢附「專共有圖說」



專有共用區分圖

圖例

	專有
	共用

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 專有部分

- 專有
  - 主要建物：室內
  - 附屬建物：陽台、雨遮、露台。
- 共用部分
  - 全部共有(俗稱大公)：地下防空避難室、管理員室、門廳、發電機室、水箱
  - 一部共有(俗稱小公)：電(樓)梯間、通道、走道等



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

## 區分所有建築物共有部分之項目

分類	項目
一、共同出入空間	走廊、樓梯、樓梯間、門廳、梯廳、大廳、昇降機間、直通樓梯、安全梯、排煙室、無障礙樓梯及其他使用性質相同之項目。
二、機電設備空間	機電設備空間(台電配電場所)、機電設備空間(緊急發電機房)、機電設備空間(電錶室)、變電室、配電室、受電室、電錶(箱)室、發電機室、緊急發電機室、電梯機房及其他使用性質相同之項目。
	機電設備空間(供電信使用)、電信室、電信機房及其他使用性質相同之項目。
	機電設備空間(油槽室)、日用油箱及其他使用性質相同之項目。
	機電設備空間(自來水蓄水池)、機電設備空間(雨水機房)、水箱、蓄水池、水塔、景觀水池機房、噴灌機房、雨水蓄留機房、水錶室、屋頂水箱、泳池機房、泵浦室、貯水槽、污水機房、污水設備(沈澱池、消毒池、曝氣池)及其他使用性質相同之項目。
	機電設備空間(排進風)、排風機房、進風機房及其他使用性質相同之項目。
	機電設備空間(供消防使用)、消防設備空間、消防泵浦室、消防配電室、消防機房、防災中心及其他使用性質相同之項目。
	機電設備空間(垃圾暫存使用)、污水處理設施(化糞池)、資源回收空間(室)、環保室、垃圾儲藏室、垃圾暫存室、垃圾處理室、垃圾收集場及其他使用性質相同之項目。
三、管理委員會使用空間	警衛室、管理室(管理員室)、守衛室、收發室、郵務室、管理維護空間。
四、公共使用空間	親子教室、公共廁所、交誼廳、會議室、辦公室、文教室、健身房、餐廳、游泳池及其他具獨立性可作為區分所有權之客體，經約定供共同使用而成為共有部分者。
五、停車空間(含車道及必要空間)	防空避難設備(室)兼停車空間、自行增設停車空間(限屬共有部分者)、車道、停車空間(場)、裝卸位、機車停車空間、垃圾車暫停區及其他使用性質相同之項目。
六、防空避難設備空間	防空避難設備(室)。

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 共同出入空間

- 走廊、樓梯、樓梯間、門廳、梯廳、大廳、升降機間、直通樓梯、安全梯、排煙室、無障礙樓梯



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 管理委員會使用空間

- 警衛室、管理室（管理員室）、守衛室、收發室、郵務室、管理維護空間



C 游泳池  
 D 桑拿區  
 E 會議室  
 F 餐廳區  
 G 閱讀區  
 H 遊戲區  
 I 3F門廳  
 J 瑜珈室  
 K 健身房



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 公共使用空間

- 親子教室、公共廁所、交誼廳、會議室、辦公室、文教室、健身房、餐廳、游泳池及其他具獨立性可作為區分所有權之客體，經約定供共同使用而成為共有部分者

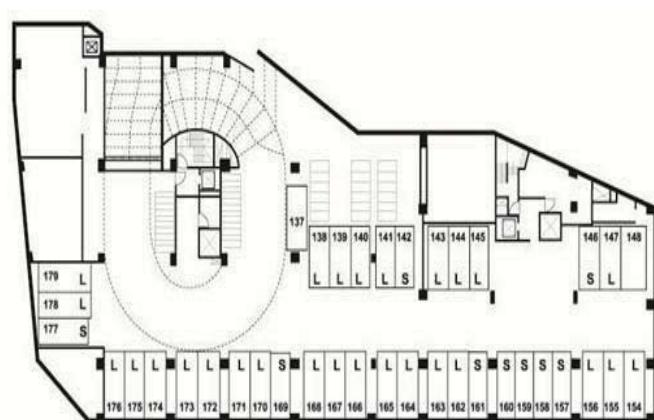


主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 停車空間

- 含車道及必要空間
  - 防空避難設備(室)兼停車空間、自行增設停車空間（限屬共有部分者）、車道、停車空間（場）、裝卸位、機車停車空間、垃圾車暫停區及其他使用性質相同之項目。
- 防空避難設備空間

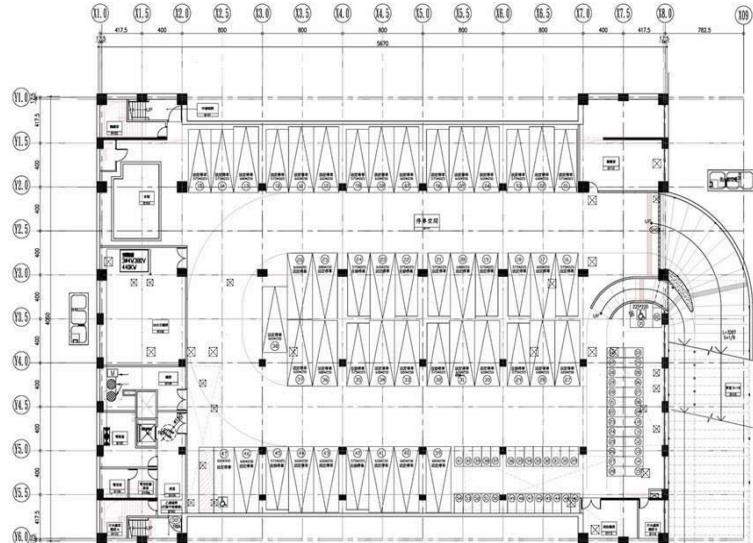


主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# 機電設備空間

- 電氣設備空間
- 電信設備空間
- 燃氣設備空間
- 細水排水設備空間
- 空氣調節設備空間
- 消防設備空間
- 污物處理設備空間



主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

160

# 屋突層

- 機電設備空間
- 水箱
- 屋頂平台



頂樓公共設施平面圖

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

# NOTE

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

主辦單位：桃園市政府住宅發展處

執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司



~~簡報結束×敬請指教~~