



斯文里二期整宅及其東側公辦都市更新案 推動說明會

110.03.24 | 臺北市都市更新處 | 財團法人臺北市都市更新推動中心

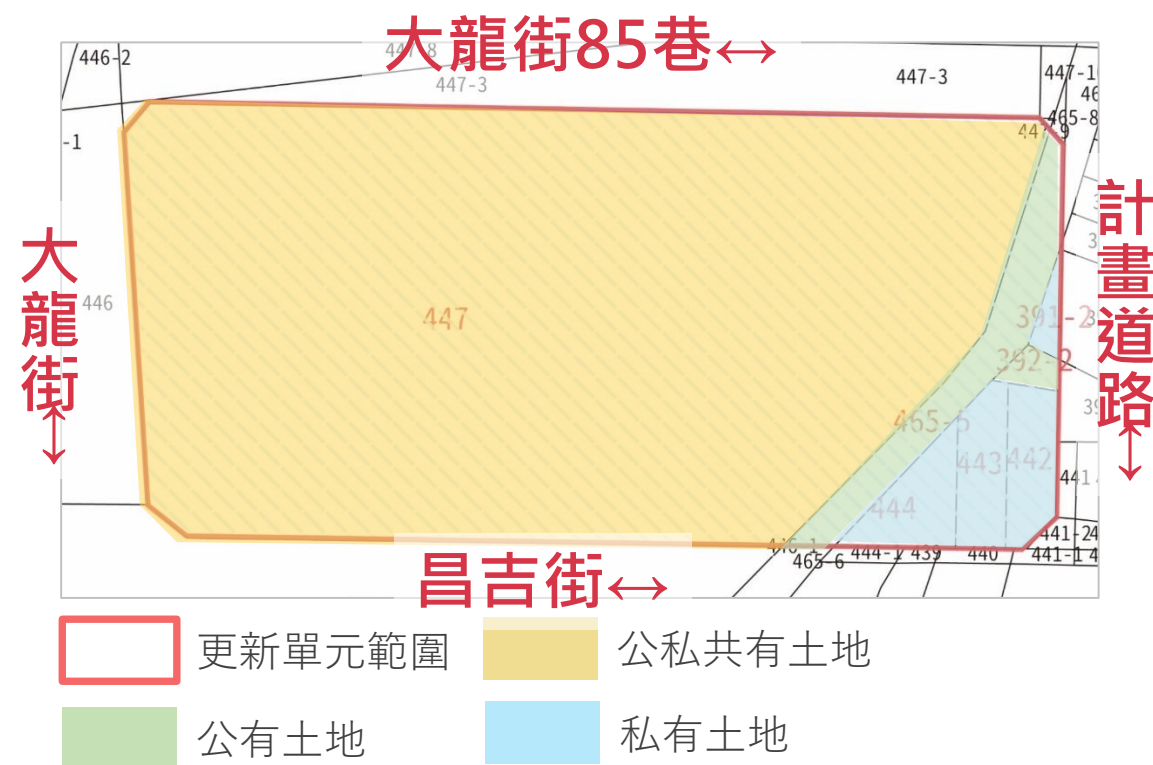
單元概況

■土地與建物權屬

- ◆ 本案土地面積共4,849m²，公有佔6.7%。
- ◆ 本案合法建築物總面積10,484.61m²，公有佔3.2%。

■ 期程

- ◆ 109年12月17-23日建築規劃設計座談✓
- ◆ 110年3月24日推動說明會



■ 預定後續程序

- ◆ 預計110年4月本案撤回審議程序

■ 原因（1）規劃設計圖面調整

- ◆ 108年4月於社區工作坊中完成圖面確認，12月模擬選配時各房型統計結果為1:1:1；惟109年報核時因成本大幅下降，所有權人負擔減少導致許多居民改選2房型單元。
- ◆ 109年12月舉辦5場建築座談，並針對房型需求進行問卷調整，統計結果如下：

	109年7月 選配房型之 戶數	109年12月	
		調查願意改 選調整後房 型之戶數	調查不願意 改選調整後 房型之戶數
一房型	36	12	24
二房型（小）	19	3	16
二房型（中）	25	15	10
二房型（大）	30	4	26
三房型	24	3	21
合計	134	37	97

調整前



調整後

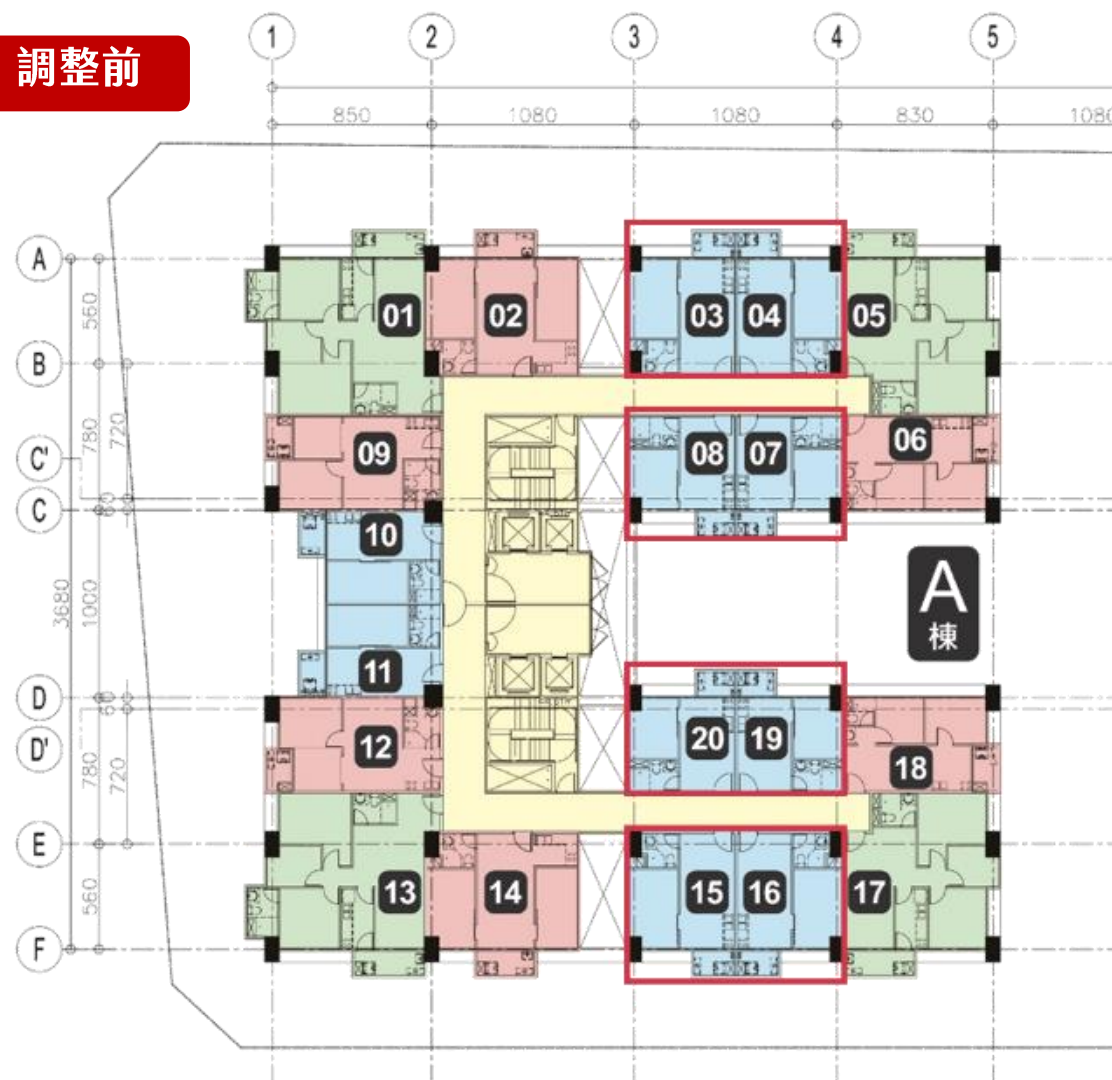


01

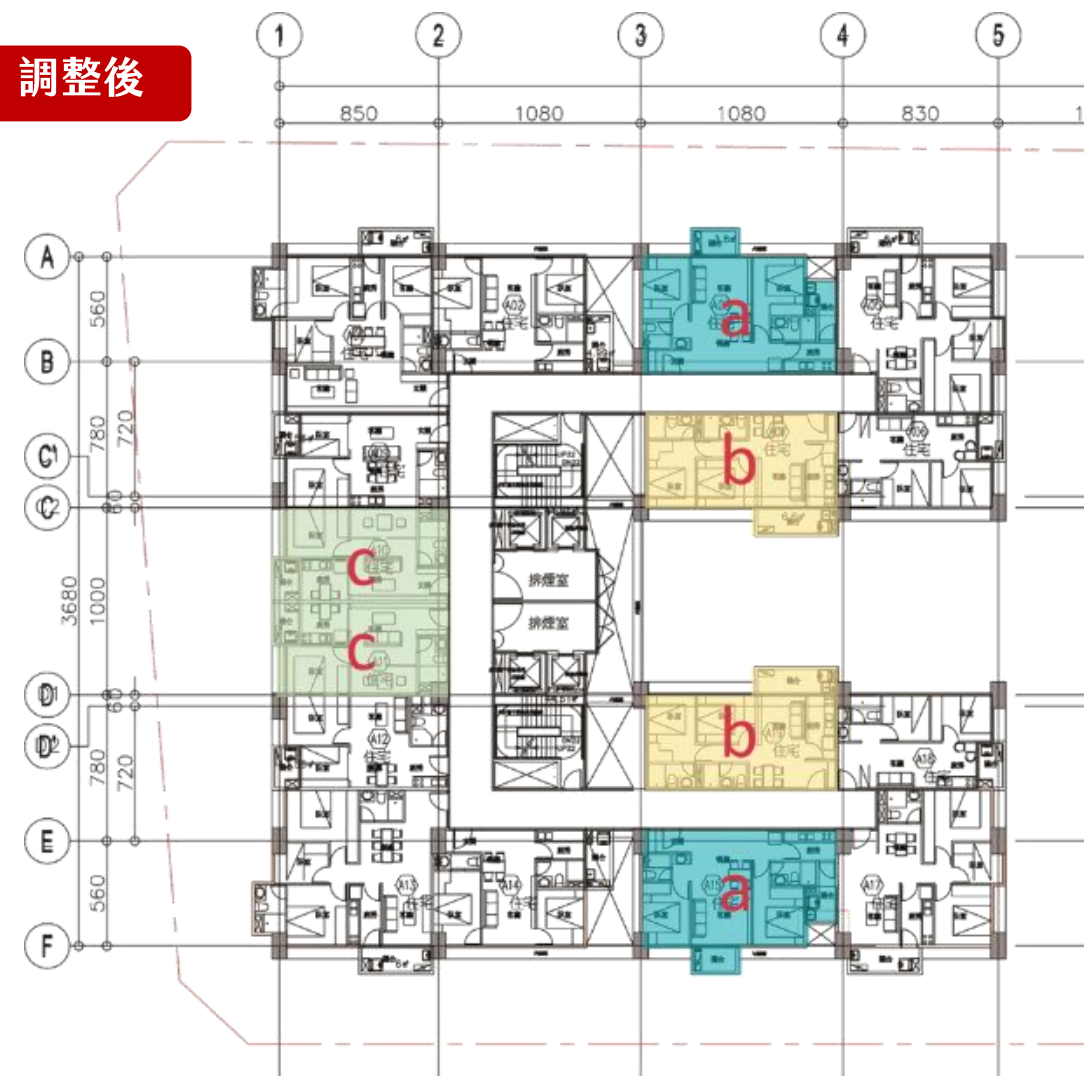
本案推動方向

調整後平面圖

調整前



調整後



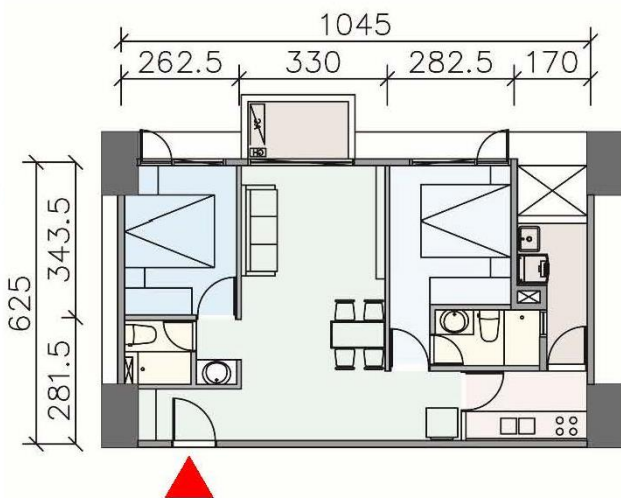
- ◆ 其他單元為房型內部調整。
- ◆ C房型仍為一房型，面積增大

房型單元

A03、A16、B03、B16
(A04、A15、B04、B15)

單元編號
A3、A15
B3、B15
(新增的二房型-a)

2房2衛2廳
專有約 21.23 坪



◆ 其他單元為房型內部調整。

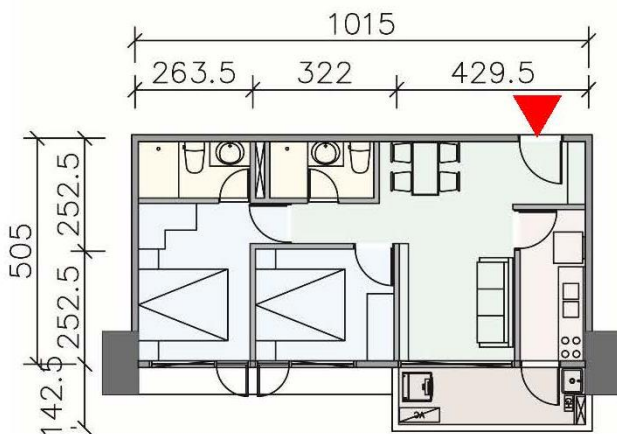
房型單元

A07、A20、B08、B19

(A08、A19、B07、B20)

單元編號
A7、A19
B7、B19
(新增的二房型-b)

2房2衛2廳
專有約 17.79 坪



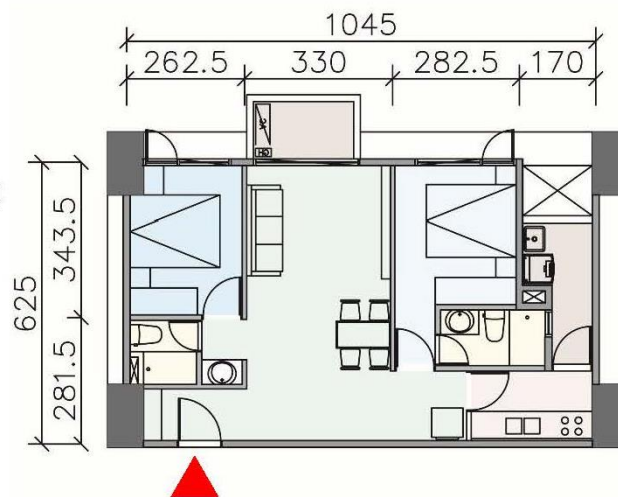
房型單元

A03、A16、B03、B16

(A04、A15、B04、B15)

單元編號
A3、A15
B3、B15
(新增的二房型-a)

2房2衛2廳
專有約 21.23 坪



- ◆ 其他單元為房型內部調整。
- ◆ C房型仍為一房型，面積增大

房型單元

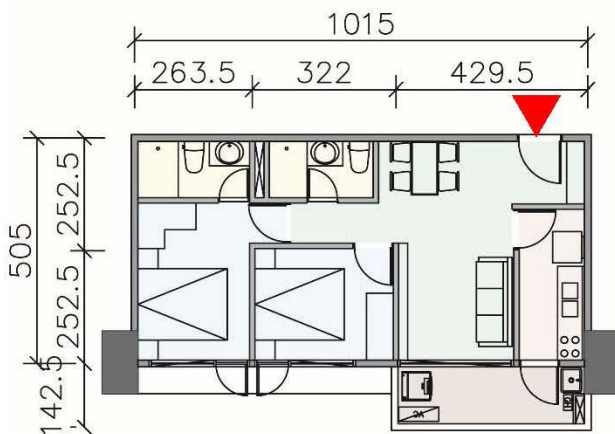
A07、A20、B08、B19

(A08、A19、B07、B20)



單元編號
A7、A19
B7、B19
(新增的二房型-b)

2房2衛2廳
專有約 17.79 坪



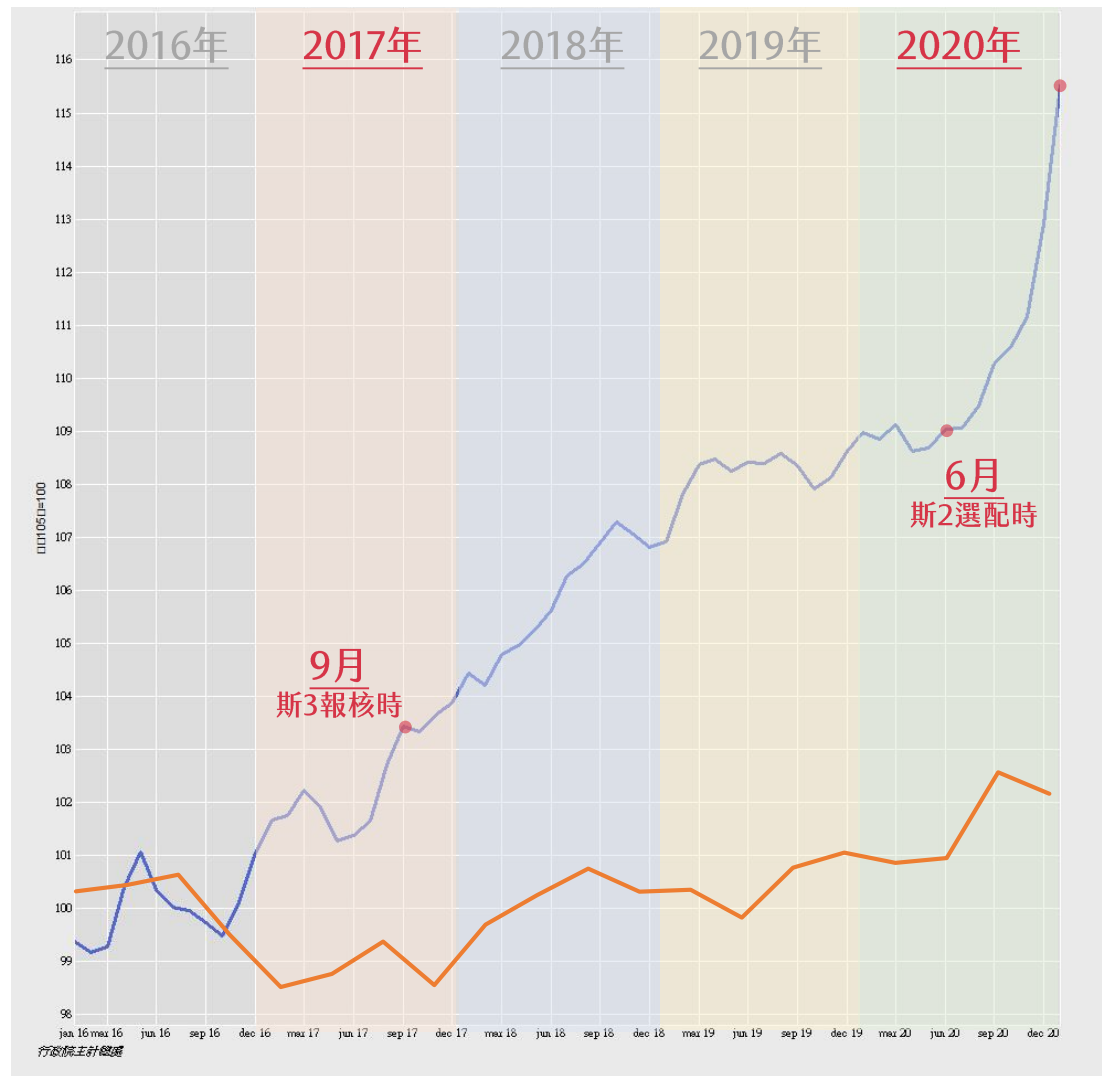
◆ 建築基本表：

項次	內容		重建區段
1	基地面積		4,849.00m ²
2	土地使用分區		第四種住宅區
3	法定與設計建蔽率		50%；48.83%
4	法定與設計容積率		300%，依法申請容積獎勵至450%；448.69%
5	總樓地板面積		3,7640.81m ²
6	停車空間	汽車車位	實設汽車位 249 輛 (法定汽車位230輛；自設汽車位19輛)
		機車車位	實設機車位 270 輛 (法定機車位265輛；自設機車位5輛)
7	層棟戶數		2棟、地下3層、地上13層、共402戶 (原458戶)
8	地上1層		商業單元34戶
9	地上2層以上		住宅單元 368 戶(原424戶)

■原因（2）營造成本驟增

- ◆ 本案之營造費用原受限於110年修正以前之法令公式計算。當時計算後確保順利招標及工程品質能達到市場上普遍的水準。因而，編列管理費作為支應營建費用不足的部份。
- ◆ 然而，公辦公聽會後許多誤會造成營造商不願意進場投標。在疫情因素仍舊存在的情況下，原物料及工資價格持續上漲，因而逐漸失去在原先適當價格吸引營造廠進場的機會。

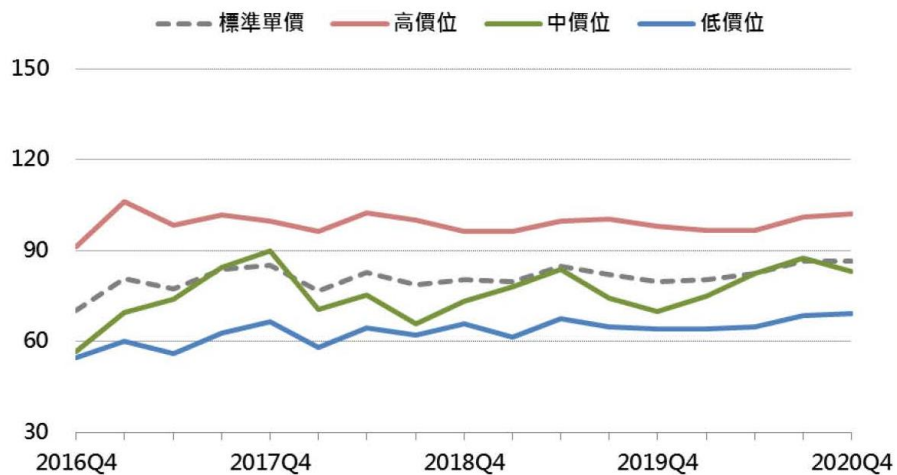
營建物價比房價漲更快更多



資料來源：行政院主計總處綜合統計處-營建物價指數

內政部不動產資訊平台-臺北市住宅價格指數

台北市區位價格



高價區	中正、中山、松山、 大安、信義
中價區	士林、內湖、南港
低價區	大同、萬華、北投 文山

註：紅色字體為推案區域，黑色表示未推案

	個案標準單價	相較上一季	相較去年同季
高價區	102.28 萬元/坪	1.26%	4.37%
中價區	83.31 萬元/坪	-4.75%	19.12%
低價區	69.41 萬元/坪	1.29%	7.79%

- ◆ 大同區房屋價格持續微幅增長。
- ◆ 大同區案件以市場而言，並非優先所選的開發標的。

資料來源：

國泰建設國泰房地產指數季報2020年第4季

- ◆ 增加工程費用以確保有市場競爭力，本案以RC2級之標準設定以**16萬元/坪之造價**，吸引營造商投標。
- ◆ 工程費用上升將縮水原先所有權人分配的權利價值，由以下措施減少影響幅度：
 1. 將本案撤案後，重新配合最新房價指數調整評價基準日後**重新報核**，使**更新後價值拉高**，以降低共同負擔比例。
 2. 工程告竣時，如果工程費用有所結餘，將變更計畫，工程費用結餘款回饋所有權人。

項目	109年6月公聽會	110年3月試算
壹、工程費用	14.50億	18.82億
貳、權利變換費用	5.71億	5.70億
參、貸款利息	1.26億	0.58億
肆、稅捐	0.94億	0.97億
伍、管理費用	6.57億	3.51億
共負（都更成本）	28.98億	29.59億
共負比	36.55%	37.30%

■對於本案居民的另外協助

- ◆ 不必抵押貸款，資金由市議會決議撥出
本市市議會於110年1月決議確認，由本市都更基金撥款於斯文里二期整宅公辦都更案中。經多次與相關機關研商後，其貸款利息提列將低於一般市場貸款利率。
- ◆ 不負擔風險，工程結餘款回饋
與一般更新案中所有權人自負盈虧的模式有所不同。對於工程費用有所結餘時，則將回饋給所有權人。

◆ 拆遷補償費

拆遷補償費若依109年都更條例修正後規定，則各戶僅有10萬餘元。經多次協商後，才能依原先各戶可獲百萬元之方案執行，具此提列於權變費用中。

◆ 協助搬遷與中繼安置

本案核定後撥發拆遷補償費與租金補貼，並且在搬家過程中，會請搬家公司進場協助搬運。重建期間，弱勢住戶則會由市府安排就近入住斯文三期新建的大廈中（斯文首善），不必遠離既有的生活圈，且能時刻關心斯文二期重建情況。

臺北市議會公報 第 106 卷 第 10 期

17.財團法人臺北市都市更新推動中心業務及執行情形

報 告 人：都市發展局林局長洲民
報告日期：中華民國 105 年 5 月 24 日
(臺北市議會第 12 屆第 3 次定期大會)

壹、設立緣起

鑑於本市都市發展已臻成熟，都市更新成為都市發展的重要政策，惟屢接獲市民表達缺乏更新協助資源與管道之意見。究其推動困難關鍵係在於都市更新權利之整合複雜且不易，又以現況民間整合機構良莠不齊，造成資訊混亂且所有權人信任度不足。本市都市更新處雖致力推動都市更新，並尋求民間資源進行都市更新法令宣導與教育訓練等工作，然在都市更新個案的技術深化與專業服務上，仍力有未逮。兼之都市更新權利整合事涉實施者與地主間之權益分配，公部門介入私權分配實有困難。故在公部門組織人力精簡、公民社會多元發展與民間第三部門充沛能量等社會發展趨勢下，提供更多元組織型態之都市更新協力機構，實有必要。

臺北市政府（下稱市府）為解決都市更新推動不易之困境，認有必要在現有行政機關體系外成立專責之機構協助推動都市更新，經陸續召開多場府內高層級之跨部門會議，協助研擬該更新機構之性質及資金來源後，考量該機構應具公正性及公益性，故決定成立財團法人臺北市都市更新推動中心（下稱都更推動中心），由北市府 100%捐助，非以營利為目的的專業機構協助都市更新，並向貴會爭取預算以補助都更推動中心運作，後於 100 年 12 月 29 日經貴會同意設立，並分 10 年補助都更推動中心運作經費 1.9 億元。

市府於確認都更推動中心性質後，即由市府遴選董事及監察人，並為協助都更推動中心成立籌備事宜，市府都發局於 101 年 2 月 2 日成立財團法人臺北市都市更新推動中心籌備處（以下簡稱籌備處），協助召開董監事會議、向主管機關辦理設立登記之文件，經臺北市政府都市發展局 101 年 6 月 22 日北市都綜字第 10134681400 號函准予成立，並於 101 年 6 月 27 日取得臺北地方法院法人登記書，籌備處另協助研擬都更推動中心工作規則、績效管理制度、中心業務計畫及補助計畫等，並協助辦理都更推動中心人員招募、辦公室環境安置等作業，因都更推動中心人員陸續於 101 年 10 月初到職，考量籌備處任務已完成，故籌備處於 101 年 10 月 8 日解散，並將後續事項移交都更推動中心辦理，於 101 年 10 月 23 日開幕，正式對外服務。

臺北市都市 新興計畫分年

中華民國

計畫、項目 及計畫期間	計畫內容	全程計畫 總金額	分 年	
			110年度	111年度
合計		3,043,000,000	430,000,000	267,000,000
增加長期貸款		3,043,000,000	430,000,000	267,000,000
1. 斯文里二期整宅公 辦都市更新案 (110-114年度)	本案由財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者，並由本市都市更新基金提供資金分	3,043,000,000	430,000,000	267,000,000

■組織的成立、管理與預算使用，市議會進行完全的監督。

資本額：1000萬元

109年度營業額：2億850萬元



都更中心對於市府交辦的任務戮力以赴，表現亮眼，未來中心任務將更全面化，提供市民更好的服務。

TURC has implemented the missions of Taipei City Government (TPCG) at full strength with excellent performances. Moreover, TURC will continuously bring enhanced services to citizens with overall consideration in the future.

面向未來 升級再出發

都更中心成立至今已七年，對於市府推動公辦都更重大政策可說是功不可沒。今年度再將北安段與瑞安段推向開工興建，完工指日可待。而駐地工作站方面，今年更配合市府政策於廣慈社宅周邊設站，讓北市的住宅與都更政策執行層面更加完整。加入社宅管理業務後，中心的任務也更全面化，並可能成為都更中心升級再出發的關鍵契機。

Upgrading for the future

Established for seven years, our efforts to promote the policy of Government-Led Urban Regeneration projects from TPCG are undeniable. Entering the construction phase in 2019, the completions of the Beian Project and Ruian Project are just around the corner. As for building network with Taipei residents, following TPCG policy, TURC established a new community station around Guangci Social Housing, aiming to push forward TPCG's housing and urban regeneration policies in the local communities. Along with the new mission of social housing property management, TURC will cover a wider range of services with urban regeneration and living solutions; the change is also the key opportunity to upgrade the role and functions of TURC as a professional team.



■ 由本市副市長與都發局長領導指揮

- 董事長：彭振聲副市長
- 執行長：黃一平都發局長
- 副執行長：陳信良更新處長
蘇雋懿副執行長

彭振聲

CHENG-SHENG PONG

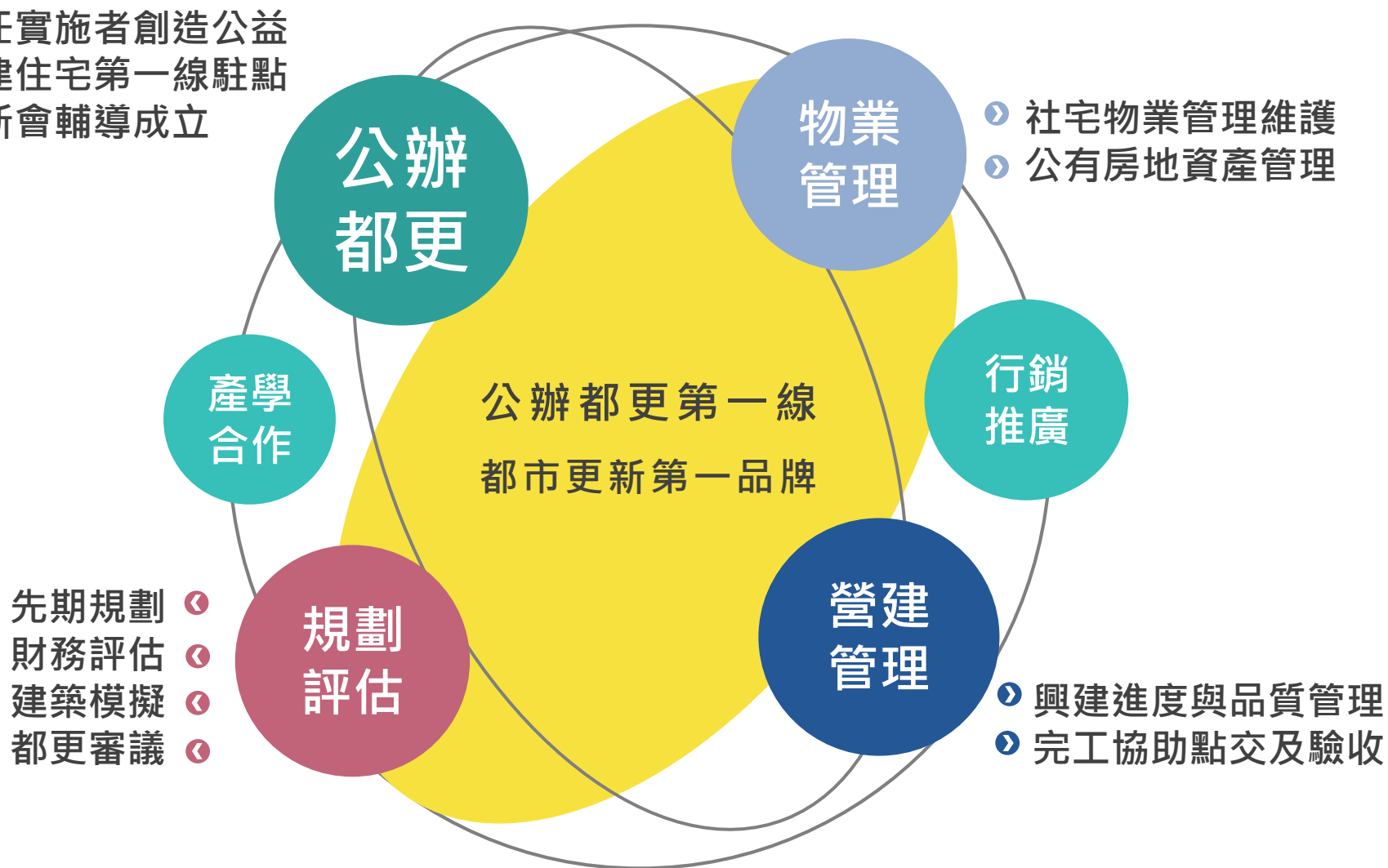
臺北市都市更新推動中心 董事長

臺北市 副市長

TURC Chairman /
Deputy Mayor, Taipei City Government

都更中心是市府公辦都更的專責機構

擔任實施者創造公益
整建住宅第一線駐點
更新會輔導成立



都更中心是市府公辦都更的專責機構



都更中心攜手寶紘建設 開發公辦都更案

2020-05-18 12:07 經濟日報 / 記者楊文琪 / 台北即時報導

+ 都市更新



北市都更中心攜手寶紘建設，打造以人為本的舒適生活環境，位於「台北市大安區通化段五小段416地號等13筆土地公辦都市更新案」今（18）日舉行開工動土典禮。圖／北市府提供

讚 31 分享

北市都更中心攜手寶紘建設，打造以人為本的舒適生活環境，位於「台北市大安區通化段五小段416地號等13筆土地公辦都市更新案」今（18）日舉行開工動土典禮。

北市首件招商型公辦都更 科技大樓站瑞安段今上樑、2023完工

新頭殼newtalk | 周煒惠 台北市報導

發布 2020.12.21 | 14:14

讚 17



台北市首件招商型公辦都更案「捷運科技大樓站瑞安段」今舉行上樑典禮。圖：台北市政府 / 提供

工商時報

COMMERCIAL TIMES

勞動部勞動力發展署雲嘉南分署

企業培訓人才政府出錢挺

HOT

即時 焦點 證券 理財 房市 名家 專題 人物 書房 樂活 影音 商情 看報紙 活動 Q 企劃專輯

首頁 > 高橋 > 松山民權東公辦都更案動工前 冠德攜MUJI 打造微型圖書館

HOT 打AZ疫苗韓國傳血栓死亡 指揮中心回應了

HOT 小資抽中這檔KY股 等於多領1個月

松山民權東公辦都更案動工前 冠德攜MUJI 打造微型圖書館

文 鄭啟明 2020.09.26



臺北市都更處處長陳信良（左起）、台灣無印良品總經理梁益嘉、冠德建設總經理洪錦欽、臺北市都市更新推動中心副執行長蘇雋慈，為「KINDOM 363」揭幕。圖/業者提供



聯合報 即時 要聞 娛樂 運動 全球 社會 產經 股市 房市 健康 生活 文教 評論 地方 兩岸 數位 旅

北車都更啟動 規模211億元

2021-02-19 02:42 經濟日報 / 記者楊文琪／台北報導

+ 台鐵



台鐵局規劃辦理之都更案

案件名稱

內容概要

員林火車站周
邊土地都更案

- 基地面積8,177.5坪
- 投資金額15億元
- 預定今年辦理招商

屏東火車站周
邊土地都更案

- 基地面積2公頃
- 投資金額估約78億元
- 預定今年辦理招商

台北車站特定
專用區E1、E2
土地

- 基地面積達2.76公頃
- 開發規模達211億元
- 預定明年辦理招商

資料來源：台鐵局、採訪整理

楊文琪 / 製表

讚 85

分享

分享

招商

北安段



工程施工中

招商

瑞安段



112年完工

招商

敦南安和



112年完工

成功招商 7 案
引入民間投資達
490.65 億元

招商

信義三興



建照申請階段

招商

南港之心



都更審議階段

招商

忠孝懷生



招商

松山民權東



招商

中正區臨沂段



招商

北車E1E2



招商

臺大紹興



招商前置

■ Q

當初簽署意願書，實施者為市府而不是中心，最後為何實施者變為推動中心？

■ A

意願書的比例是作為讓市府審核並瞭解參與都更意願及推動公辦都更的依據。目前，公辦都更即是由市府主導指定本中心擔任實施者，**本中心為市府百分之百出資的財團法人**，作為北市府的公辦都更專責機構，就如同前面簡報所介紹，本中心相關實質領導皆為市府監督，**中心與市府也為一體**，所以大家不用擔心。

■Q

臺北市政府跟都更中心簽了切結書，是否做切割？

■A

切結書部分是為市政府審查單位須實施者切結事業計畫之書面內容是否為詳實，每一件都更案皆需簽署切結書，是制式的表格，非市府與本案切割特此說明。

■Q

斯二工程造價成本每坪為12萬3千6元，周邊建案工程造價成本每坪至少14萬，是否太低，安全有疑慮？

■A

前面簡報已說明，目前營建成本中人力及材料價格皆大漲，成本也已調整符合現況的造價成本，以利後續招標作業，但因造價成本提升，也會影響共同負擔由原本36.55%上升至37.30%。

■Q

三期的共同負擔比為32.57%，我們二期地點位置好共同負擔比盡然高達36.55%，這籌畫款項明顯浮編。

■A

三期與二期為不同個案，尤其二案報核時間相差已有三年有餘，營造與人力等等價格已有大幅調整，故兩案無法比較，另各項費用皆會影響共同負擔比例，事業計畫書內財務計畫皆依法令規定之公式，有標明各費用，且各項提列皆依法辦理，也須經都更審議會通過後方可確定。但因造價成本提升也會影響共同負擔由原本36.55%上升至37.30%。

■ Q

本案建築貸款為2.63%，一般建築貸款行情是1.65至1.9%，浮編的太誇張。

■ A

本案編列建築貸款利息皆依提列總表規定提列，**本案居民皆無提供房地擔保**，依規定若無擔保品供銀行抵押，應即比照一般信用貸款利率平均為2.6%左右。

因本案所需費用由都更基金籌措實施，調整貸款利率為1.04%。

	擔保需要與否	借貸成數	利率情況
信用貸款	完全無擔保品	依（法）人自身信用情況	2%–15%
重建融資	土地、建物可以作為抵押設定，換取較優惠利率	至多80%	抵押設定後，利率可為2%左右
房屋貸款	土地、建物一定要作為抵押設定，才得以申貸	80%	1.5%–2%

■Q

更新後房型分配不均一房型是208間、二房128間、三房是88間，所以一房佔太多導致2房不夠，居住此區的居民都是小家庭跟大家家庭居多？

■A

前面簡報已說明調整新的建築圖面，供大家參考，也舉辦了各樓層建築工作坊給大家提供意見，皆依各場民眾之意見重新調整上述建築圖面。

■Q

店鋪有原址原分配嗎？依據選配原則一樓店鋪應有更新後原位次的選擇權？

更新後一樓店鋪無騎樓，就算更新完成也無法做生意，也無雨遮留住客人。

■A

1 · 選配原則之精神為原位次、原分配及兼顧公平性、需求性再度修整，後續選配時皆希望各位能選回當初選配之單元。

2 · 另騎樓部分之設計，經檢討後建議維持原設計已有增加雨遮供行人使用。

■Q

東側屋況與國宅明顯不同，不管是土地現值還是租金行情或房屋買賣，我們希望在估房屋殘值或後續的搬遷租金補償可以考慮到現在的生活條件，一方面我們無迫切都更二方面我們行情應該是要比較高的而不是用一樣的租金補貼？

■A

- 1．有關東側私宅部分，本案於估價時皆有區分兩基地之差異，東側土地價值皆有反映在估價條件上。
- 2．另在拆遷補償及安置部分，東側之拆遷補償費價格也多於整宅，另租金補貼行情，係依周邊行情價格計算。

■ Q

大龍國宅跟三期全都是瑞助營造建築，不要像大龍國宅蓋了會漏水的房子，我們還要承接概括讓他們來建築嗎？

■ A

1．首先大龍國宅之營造廠**非瑞助營造興建**，另斯二後續為哪家營造廠負責興建，待本案穩定後，將會**公開招標，開放各廠商投標**。

2．另房屋興建完成後皆有相關保固。市府也會嚴格把關，整體工程會有以下**4層工程保障**：

- ① 市府－建築管理（建照、使照）
- ② 都發局－公辦都更工程&進度督導
- ③ 中心－專案管理（PCM）&監造
- ④ 統包廠商－設計建築師&工地監督

■ Q

倘若有意願用房地抵押，可否降低利息？

（某住戶之意見）

■ A

如同前面問題有回覆：

除非想自行投資出資本案，否則本案無須抵押居民之房地貸款，利息部分因本案由都更基金籌措實施，調整貸款利率為1.04%。

■Q

選配時沒有嚴格要求繳交財力證明。
(某住戶之意見)

■A

於選配期間皆有要求民眾繳交，倘若無繳交時，都有建議更換差額價金較少之單元。

■Q

大龍街75號之產權為何？（某住戶之意見）

■A

已發文至都發局確認大龍街75號建物所有權為公有機關之所有，並無持有社區的土地，另已回函給相關提問之所有權人，若有相關證件證明其他可向市府提出。

■ Q

計畫書中不應該載有個人資產關於負債的資訊？（某住戶之意見）

■ A

有關個人訊息揭露部分，皆依個人資訊保護法遮蔽其資訊。

■Q

斯二更新後增購價太高？

■A

有關斯二增購面積價格過高部分，估價師皆依近半年周邊行情推算之每坪單價估算。

因分配回來的房地，是基於共同負擔（都更事業實施成本）來折價抵付。換言之，本案優先針對斯文里以全額出資的方式，投入更新重建，並無營利企圖，則也必須無所虧損地配回同等價值的房地。

您擁有一棵果樹，預計可產出
10顆蘋果。



但要長出麼多蘋果，需要花掉
40元的成本：

- 培養、栽植、採收的**人力**.....
- 肥料、農藥、包裝的**原物料**.....
- 法規檢驗、產銷稅捐的**規費**.....
- 銀行貸款的**利息**.....
- 人事開銷、**預備金**.....

市場1顆蘋果20元，如果不交錢的話，只能用蘋果來抵付。

40元成本就要靠2顆蘋果來抵付。



成本



淨產出

因此，想要每多買1顆，就要付20元。要不然無法回收成本。

同樣的，如果你不要1顆，那一顆也會用市場價格20元抵付成現金給你。



24位地主磨了15年！靠這招讓北市30坪老厝變60坪豪宅

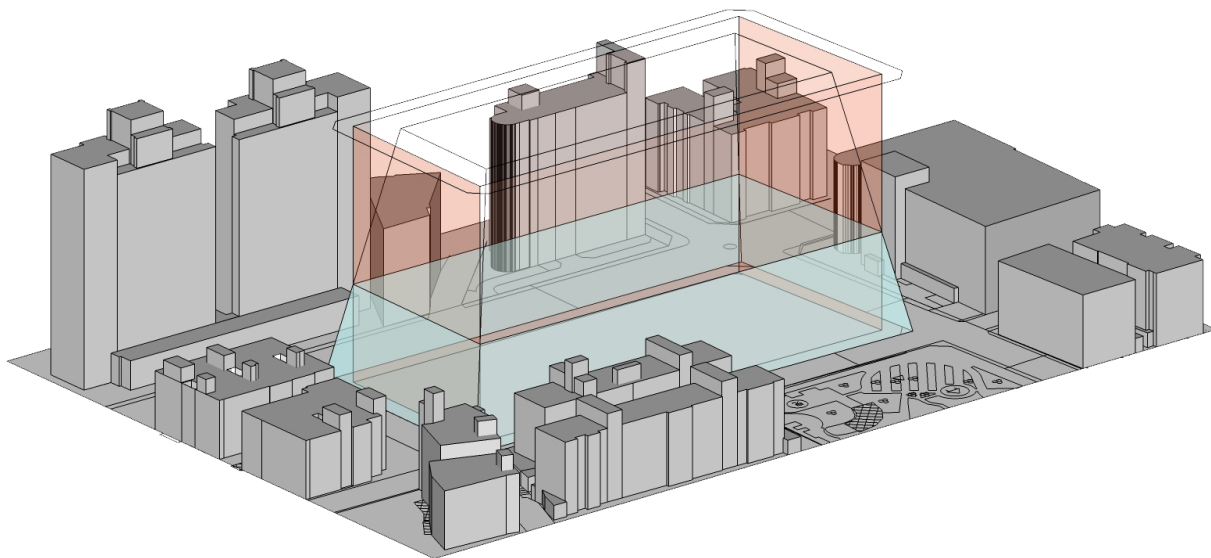
- 由於地主有人曾經任職建設公司、銷售房產相關、會計師等相關行業，大家想著何不自己拿回主導權，不必委託建商合建讓建商賺一手，所以採取自主更新。
- 因為基地屬於商業區，容積有560%，加上都更的容積獎勵。
- 最大的問題是「錢從哪裡來？」起初是公股行庫來協助辦理籌資，規定要有3成自備款，加上當時2012、2013年的氛圍是政府開始推出豪宅稅，有貸款成數的天花板，無法只用土地抵押借錢，於是趕快退出尋找其他私人銀行。
- 也因為大部分地主的土地貸款已經清償，有充分的抵押品，以及更新會的理事長和副理事長當保證人，在遞交完整的財務規畫書後，最後總共核貸了12億元。
- 很多地方不惜成本...，更由日系的華熊營造負責興建，都比一般建案成本高。

01 為什麼不能蓋高？

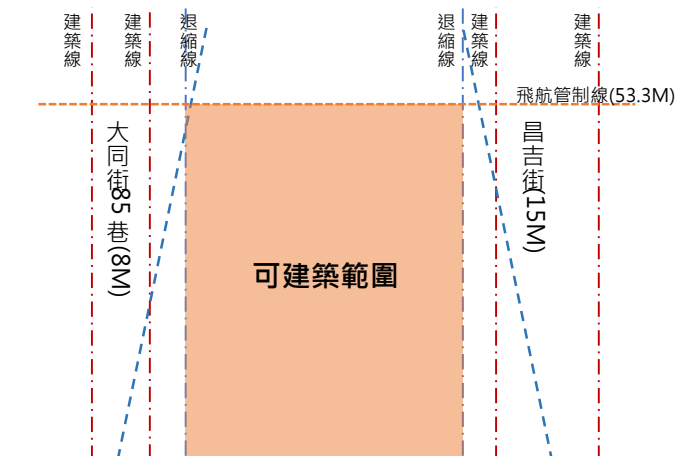
法規說明：

基地為規範建築物高度，依據建築技術規則，以及臺北市土地使用分區管制自治條例，對於不同分區規定建築物高度、面前道路投影、獎勵放寬高度等皆有其規定。

各部份高度與自該部份起量至面前道路對側境界線之水平距離比) 予以規定。將建築物高度比之斜線劃出，從建築線或地界線往建築物方向延伸；斜線與建築物(居室面積)夾角之內為合法，之外為非法。



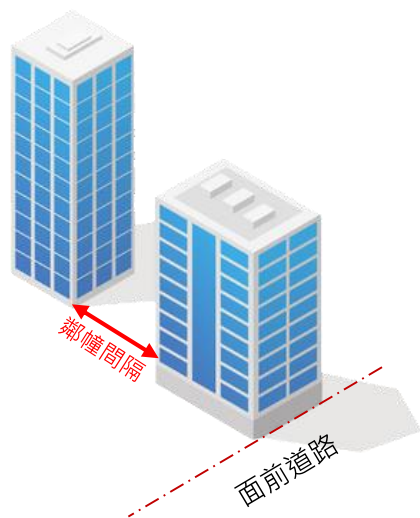
住宅區種別	高度比	後院深度比	最小 後院深度
第一種	1.5	0.6	3
第二種	1.5	0.4	3
第二之一種	1.5	0.3	3
第二之二種	1.5	0.3	3
第三種	1.5	0.25	2.5
第三之一種	1.5	0.25	2.5
第三之二種	1.5	0.25	2.5
第一種	1.5	0.25	2.5
第四種	1.5	0.25	2.5



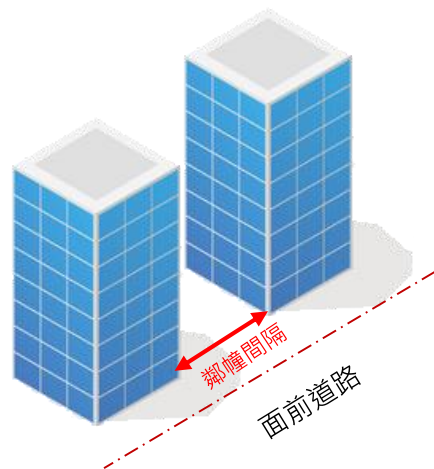
02 建築物間為何要留這麼大的距離？

法規說明：

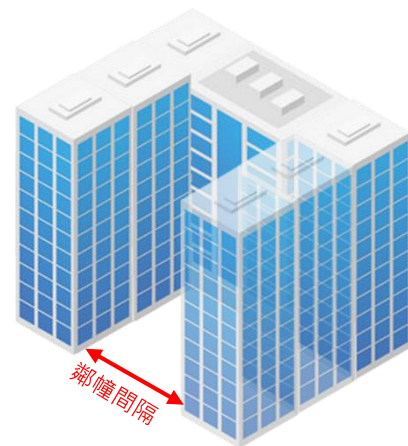
臺北市土地使用分區管制自治條例，第十九條規定：
住宅區鄰棟間格計算不得小於下列規定。但同幢建築物相對的部分(如天井部分)之距離，不得小於該建築物平均高度之**0.25倍**，並不得小於3公尺。



(前後鄰幢)



(兩端鄰幢)

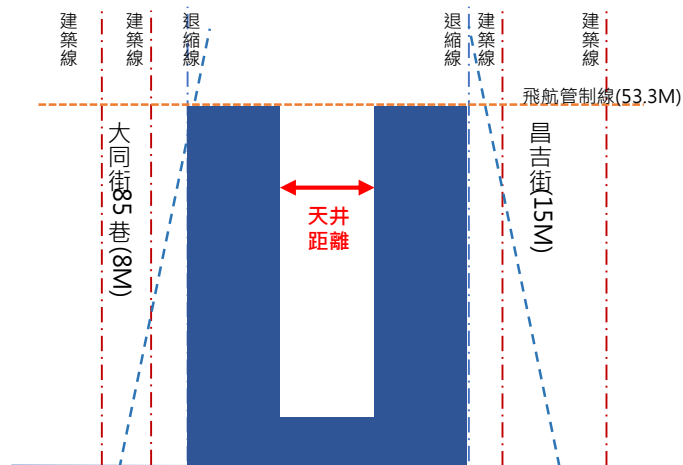


(同幢天井)

住宅區種別	前後平均高度倍數	前後之鄰幢間格(公尺)	建築物兩端之鄰幢間格(公尺)
第一種	0.8	4	3
第二種	0.6	4	3
第二之一種	0.6	4	3
第二之二種	0.6	4	3
第三種	0.4	3	2
第三之一種	0.4	3	2
第三之二種	0.4	3	2
第一種	0.3	3	2
第四種	0.3	3	2

樓層	樓高M	鄰棟間隔	天井間隔
08	29.2	11.68	7.30
09	32.6	13.04	8.15
10	36.0	14.40	9.00
11	39.4	15.76	9.85
12	42.8	17.12	10.7
13	46.2	18.48	11.5
14	49.6	19.84	12.4
15	53.0	21.20	13.3

(以住三計算鄰棟間隔距離)



03 為何車道只能一處？

規劃說明：

依據臺北市都市設計及土地使用開發許可規定，各宗基地車道出入口應集中設置於一處為原則，另停車數量超過150輛以上，出入口緩衝空間應留設6公尺以上為原則，並以次要道路(計畫道路)作為進出動線，避免車輛交織，另本案車輛數較多需提送交通影響評估，納入規劃參考。

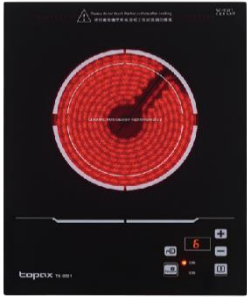


04 為什麼有些戶型使用電磁爐？

法規說明：

建築技術規則244條，高層建築使用燃氣設備應具1小時防火時效之牆壁、防火門窗等設備自成一個防火區劃。

因安全性考量，主要規劃電磁爐戶型為小房型(一房、套房)或無隔間的廚房(開放式)居多。

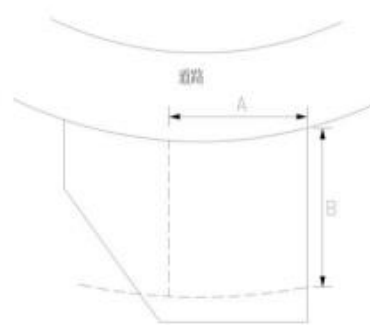
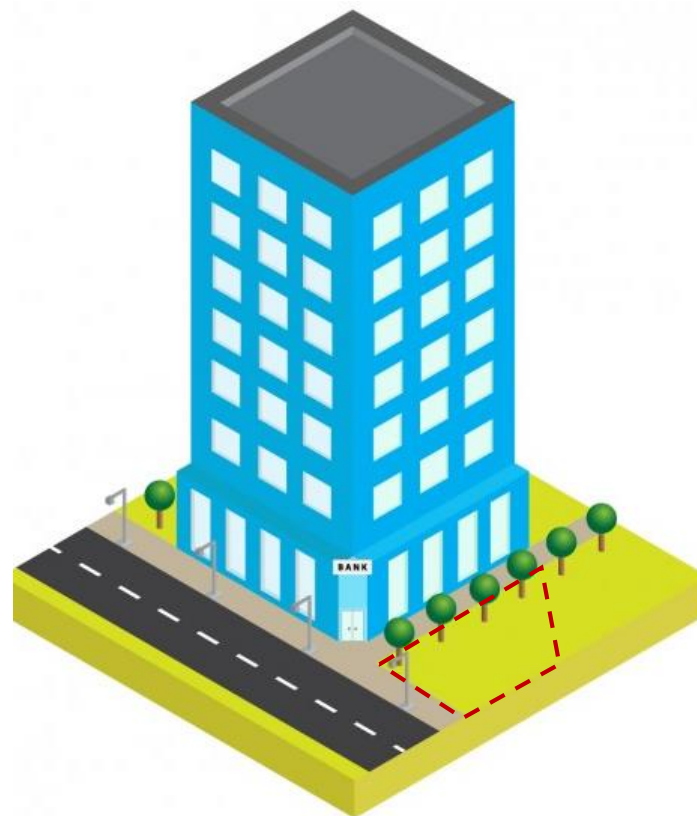
	瓦斯爐	電陶爐 (黑晶爐)	電磁爐、IH爐
圖示			
加熱原理	明火	鹵素燈加熱 導熱至鍋具	透過電流產生電磁波 讓鍋具發熱
適用鍋具	所有鍋具	限平底鍋	限可磁導的平底鍋
安全性	較不安全	中等	較安全
導熱速度	導熱快、降溫慢	初期導熱慢、降溫慢	導熱快、爐具面溫度低
清潔方便性	溝槽多、較不好清理	使用完溫度高需等候	使用後可馬上清理
油煙	多	少	少
價格	雙口爐 NT3500~15000	崁入式雙口爐 NT12000~20000	電磁雙口爐 NT6000~10000 IH雙口爐 NT20000~30000

05 最小建築面積？

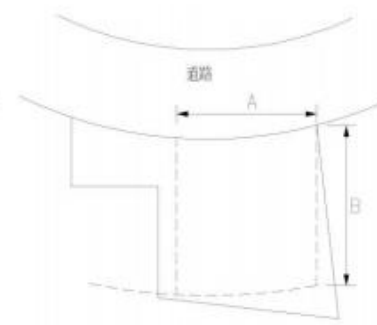
法規說明：

依據建築法第44、46條規定，建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度。臺北市土地使用分區管制自治條例，第十七條規定：**住宅區**內建築基地之寬度及深度不得小於左表規定。

住宅區種別	寬度(公尺)		深度(公尺)	
	平均	最小	平均	最小
第一種	12	7.2	20	12
第二種	10	6	20	12
第二之一種	10	6	20	12
第二之二種	10	6	20	12
第三種	8	4.8	16	9.6
第三之一種	8	4.8	16	9.6
第三之二種	8	4.8	16	9.6
第四種	4.8	3	14	8.4
第四之一種	4.8	3	14	8.4



畸零地最小寬度及深度之認定應以A,B為基準

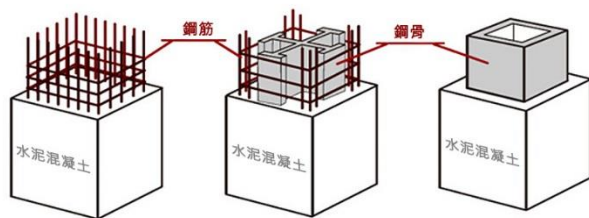


畸零地最小寬度及深度之認定應以A,B為基準

06 建築物構造比較

法規說明：

基地為規範建築物高度，依據建築技術規則，以及臺北市土地使用分區管制自治條例，對於不同分區規定建築物高度、面前道路投影、獎勵放寬高度等皆有其規定。



鋼筋混凝土構造 (RC) 鋼骨鋼筋混凝土構造 (SRC) 鋼骨構造 (SS)

圖片來源:台灣新盾

建築類型	鋼筋混凝土構造 (RC)	鋼骨鋼筋混凝土構造 (SRC)	鋼骨構造 (SS)
主要建材	鋼筋、混凝土	鋼骨、鋼筋、混凝土	鋼骨
常見樓層	低、中樓層建築	中、高樓層建築	高樓、超高樓層建築
建築造型	變化較小	變化比(RC高) 但比(SS)低	外型可多變化
建材重量	重	中等	輕
地震晃動程度	小	小	大
抗震方式	透過樑柱的鋼筋 混凝土來消化 地震能量	透過樑柱的鋼骨、 鋼筋、混凝土 消化地震能量	鋼骨透過鋼骨的 韌性來消化地震 的能量
防火性	佳	中等	稍差
隔音效果	佳	佳	稍差
施工複雜度	高等	最高等	中等
施工時間	長	長	短
建材成本	較低	較高	較高

07 房子可以耐震幾級？

說明：

現行新建建築須依據建築技術規則構造篇43-1條規定，用途係數(水平加速度)分為四類，包括：第一類建築，即在地震災害發生後必須維持機能以救濟大眾之重要建築物，例如須供震災避難使用之國中、小學校舍，I值取**1.5**；第二類建築物，即儲存多量具有毒性、爆炸性等危險物品之建築物，I值取**1.5**；第三類建築物，即供公眾使用之建築物，I值取**1.25**；第四類為其他一般建築，I值取**1.0**。

第一、二類建築物($i=1.5$)
供救濟或儲存危險物品建築

第三類建築物($i=1.25$)
供公眾使用之建築物
集合住宅、辦公樓等



第三類建築物($i=1.0$)
其他一般類