

發與營建法津泉劉

宗源◎著

土地開發與 規劃設計應用

房地產藍海策略，「創意的規劃設計」將是影響成敗的關鍵，房地產業者在面臨土地難求、地價節節攀升之際，豈能不謹慎從事？！

集合住宅占居房地產市場上的大宗，但長期以來，集合住宅除帶來現代化的舒適便利外，同時也造就人與人之間的疏離感與管理上的弊端；本書即希望導引讀者認識什麼是真正的「好宅」，而非空泛的豪宅。當你兼具豐沛的建築設計知識與鑑賞力時，將得以參與設計的心情和設計師共同完成土地開發的終極目標，創建優質住宅，繼而口碑、身價齊揚！

土地開發與規劃設計應用

作者：黃宗源
出版：永然文化出版股份有限公司
創辦人：李永然律師
總編輯：周美君
主編：沈玉燕
美術編輯：吳昱錚
助理編輯：盧美蒨
地址：台北市羅斯福路二段9號7樓
電話：(02) 2391-5828
傳真：(02) 2391-5811
團體購書專線：永然文化 (02) 2356-0809
法律顧問：永然聯合法律事務所
電話：(台北所) (02) 2395-6989・(桃園所) (03) 347-5695
地政顧問：永然地政士事務所
電話：(02) 2358-1188
商標專利顧問：亞信國際專利商標事務所
電話：(02) 2751-3864
郵撥帳號：1154455-0
郵撥帳戶：永然文化出版股份有限公司
初版日期：中華民國100年5月(2011/05)
製版印刷：正恒分色製版印刷事業有限公司
門市總經銷：旭昇圖書有限公司
電話：(02) 2245-1480
定價：450元
I S B N : 978-957-485-304-5
永然 e go 網網址：buy.law119.com.tw

出版聲明：本書刊載內容係提供一般之法律知識，並不作為個案的法律意見；特定、專業的建議，限於某些特定之情況下，若需進一步商討案情，請洽永然聯合法律事務所承辦。

版權聲明：本書有著作權，未獲書面同意，任何人不得以印刷、影印、磁碟、照相、錄影、錄音之任何翻製（印）方式，翻製（印）本書之部分或全部內容，否則依法嚴究。

定價聲明：本書定價係本出版公司之銷售價格，買受人如有轉售之情形，其售價不受本定價之限制，得自由決定。（依公平交易法第18條規定）

* 本書如有缺頁、破損、裝訂錯誤，請寄回本公司更換。

Master Key

蠻荒境域，

由發現通向文明。

閉鎖心門，

自曙光終結幽黯。

法律的事，

經永然文化的 Master Key

開啓峰迴之路。



～法律之鑰・盡在永然～法律之鑰・盡在永然～法律之鑰・盡在永然

土地開發與營建法律系列

7

港台書

黃宗源◎著

土地開發與 規劃設計應用





【作者簡介】黃宗源

學 歷

成功大學建築學士、台灣大學建築與城鄉研究所碩士

房地產專業教學經歷

楊瑾益不動產土地開發研習班講師

中國力霸公司建教合作員工在職訓練班講師

永然法律研究中心建築法規班及土地開發班講師

國防部眷服處建築法規班講師

財團法人台灣不動產資訊中心住宅開發班講師

經 歷

行政院勞委會職訓局能力本位職訓教材編撰委員

台北縣政府重建推廣委員會委員

台北市建築交集會理事長

國立台北科技大學兼任講師

私立中華技術學院兼任講師

現 職

黃宗源建築師事務所負責人

建設公司顧問

近年重要規劃設計作品

81年 益眾建設 14層集合住宅工程（淡水鳳凰）

82年 昌鼎建設南崁 20層 1316戶集合住宅新建工程（電通市）

82年 東怡建設・福億建設三芝高層 1400戶集合住宅新建工程



(佛朗明哥)

- 83年 欽太建設松山站前辦公大樓新建工程(松山商務大樓)
- 83年 昌鼎建設南崁16層914戶集合住宅新建工程(星馳市)
- 83年 鑫亞建設新店12層集合住宅工程(青泉崗)
- 84年 冠圖建設中和山坡地集合住宅工程(和風山莊)
- 84年 東光鋼鐵南港休閒育樂中心新建工程(K. K. disco)(南港101)
- 84年 昌鼎建設蘆洲店鋪及集合住宅新建工程(傑座)
- 85年 金城國際公司帛琉珍珠渡假飯店新建工程
- 85年 立晟國際公司貝里斯加勒比綠灣社區新建工程
- 86年 昌鼎建設新莊中正路12層店鋪及集合住宅新建工程(龍鳳會)
- 86年 福華工業天津廠區整體規劃新建工程
- 87年 昌鼎建設蘆洲14層市場及集合住宅新建工程(群英會)
- 87年 昌鼎建設南崁14層集合住宅新建工程(星光市)
- 88年 互成建設台北市環河南路14層辦公室及集合住宅新建工程(都市更新案)
- 89年 昌鼎建設南崁14層514戶集合住宅新建工程(星河)
- 90年 元利建設新莊14層市場及集合住宅新建工程(博覽會)
- 90年 元利建設南崁14層集合住宅新建工程(星光爵仕堡)
- 91年 利建實業新店14層集合住宅新建工程(群星會)
- 91年 金合德建設土城10層集合住宅新建工程(和風賞)
- 92年 元利建設南崁14層402戶集合住宅新建工程(星池)
- 92年 仲集建設台北縣八里商場新建工程(十三行生活館)
- 93年 昇和開發台北市南京東路集合住宅新建工程(南京333)



序

旅居溫哥華五年，應邀返台擔任建設公司顧問，回到台北，欣見兩岸關係平和，房地產市場也由SARS風暴後，從民國93年開始走了6年「多頭」。這段時間，除了美國因次級房貸及經濟問題房地產市場未見起色外，世界各地的房地產市場幾乎是價、量齊揚。房地產市場能如此熱絡，因素很多，但也有點反常，與一些經濟指標的預測不符，這在房地產發展史上是前所未有的。邁入民國100年，政府以奢侈稅等措施抑制房價非理性的飛漲，多頭市場是否仍能維持榮景，有待歷史做見證，但房地產業者面臨土地難求、地價節節攀升之際，實宜謹慎從事。

在加拿大期間，筆者閱讀了各類書籍打發時間，卻也在涉獵其他知識之際，發覺知識經濟的重要，反映在房地產的土地開發上，規劃設計的應用更形重要。在房地產市場上的藍海策略，創意的規劃設計將是影響成敗的關鍵。原本以退休的心情準備遊山玩水，但想起在房地產市場熱絡之際，規劃設計被銷售市場帶著走，設計師淪為繪圖工具，走在台北街頭，看見古典西洋石雕藝術的豪宅，恍如置身歐洲的博物館，這難道就是我們所需要的住宅嗎？現代極簡風格的豪宅，在國際名師蒞台設計後也帶起風潮，可是驚見台北街頭在不同地點、不同建築師的設計作品，立面造型竟幾乎一模一樣，這是設計師的悲哀，也非都市景觀所樂見。因此，筆者再次執筆，希望能喚起「規劃設計引導房地產經營策略」的意識，透過國內外一些精采案例，提供另一條路徑，好好思考如何開發得來不易的土地。可惜某些資料在出國前已遺棄，僅能就現階段所能搜集到的資料加以整理分析，盼能對台灣房地產市場的健全化有所幫助。

黃宗源 2011.4.18



前言

十一年前筆者剛寫完「土地開發與建築規劃應用」時，即有心寫一本書探討集合住宅的規劃與設計，可惜一直沒有機會完成；三年前完成「土地開發與建築法規應用」時，更激起執筆寫這本書的動力。畢竟當你具備法規知識與規劃概念，最後終究要落實到建築設計的實踐來完成土地開發的最終目標。

多年來，我一直思考著：「什麼樣的居住環境與空間是最適合華人呢？」這些年有機會在國外旅居，為了寫博士論文「兩岸三地華人居住環境與空間之探討」，更常來回兩岸。大陸房地產市場的蓬勃發展頗似當年台灣的熱絡景象，但是速成的房地產市場，只是外表光鮮亮麗的硬體，真正適合華人居住的環境與空間卻乏人關心。因此集合住宅帶來了現代化的舒適，卻也帶來了人與人之間的疏離及管理上的弊端，本書希望能介紹讀者什麼是「好宅」，而非空泛的「豪宅」。

本書的目的不是要讀者成為設計師，而是站在土地開發的立場來應用規劃設計，創造房地產價值，當你具備建築設計知識，又有鑑賞能力時，你將以參與設計的心情與設計師完成土地開發的終極目標，創建優質的住宅。

本書是筆者有關土地開發系列的第三本書，希望能協助讀者從生手到實踐。這些年來在永然法律研究中心的開課中，欣見許多學員從新手到實際開發，有些從小主管到公司經營者，有些小公司亦逐漸壯大成大型上市建設公司。此足證明土地開發無關你的出身背景，而在你的投入程度；房地產開發無關景氣，而只在乎你個人的敏銳觀察力。

正是努力紮根的時候，僅以此書與讀者共勉。



序.....	7
前言.....	8

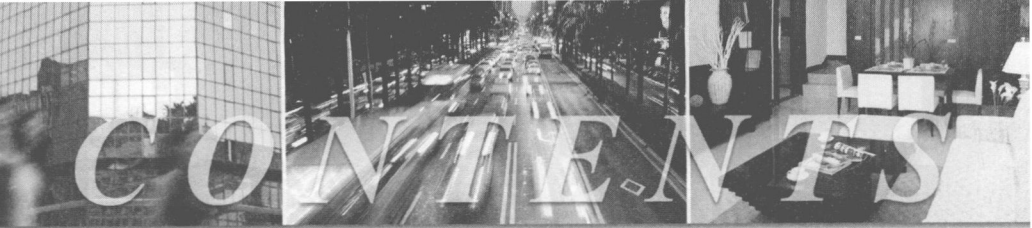
第一章 土地開發與規劃設計之關係

第一節 台灣房地產土地開發的歷史探討.....	31
第二節 規劃設計對土地開發之影響.....	36
第三節 規劃設計在土地開發上之應用.....	39
案例一：大安小樓.....	40
案例二：博覽會.....	43
案例三：群星會.....	47
案例四：發現之旅.....	47
案例五：佛朗明哥.....	53
案例六：世新山莊.....	53
案例七：青泉崗.....	53
案例八：十三行生活館.....	54

第二章 台灣住宅發展歷史與問題探討

第一節 台灣住宅發展的歷史探討.....	64
一、住宅的發展歷程.....	64
(一)住宅的定義與功能.....	64
(二)集合住宅的起源.....	64
(三)有關集合住宅發展的相關文獻回顧.....	65
1. 現代集合住宅集體化的趨勢及其矛盾.....	65
2. 現代集合住宅的類型.....	67
3. 工業革命以來的西方住宅理論.....	68
二、台灣住宅發展之歷程.....	69
(一)台灣居住形式之演變.....	69

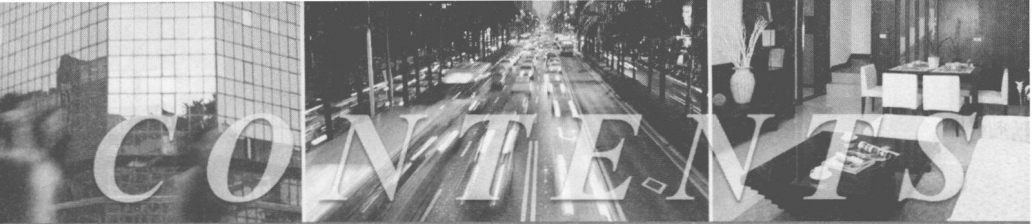




CONTENTS

(二)台灣住宅型態之演變.....	72
(三)台灣集合住宅之發展.....	72
三、台灣房地產市場之發展歷程.....	77
第二節 台灣住宅發展的問題探討.....	80
一、有關台灣人生活習性與地域文化的相關文獻回顧....	80
(一)檢視傳統生活習慣或居住方式尚存在於現階段住宅 中而造成不便或衝突部分.....	81
(二)列舉現階段住宅之居住意識及居住方式與住宅形式 、用具設備之間所產生的矛盾或不協調.....	81
二、台灣人的文化特質.....	82
(一)台灣人的定義.....	83
(二)台灣人的文化特質.....	83
三、台灣的風土人情.....	84
(一)歷史沿革.....	84
(二)地理環境.....	85
1. 地形、地貌.....	86
2. 地質.....	86
3. 氣候.....	86
四、台灣都市型社區之產生與特徵.....	86
(一)台灣都市型住宅社區之產生.....	86
(二)台灣都市型住宅社區之特徵.....	87
1. 位居城市及城市邊緣的都會區中.....	87
2. 住商混合的居住模式.....	87
3. 人車分道的規劃觀念.....	87
4. 具備社區管理系統.....	88
5. 興建密度高.....	88
6. 社區規模大小不一.....	88

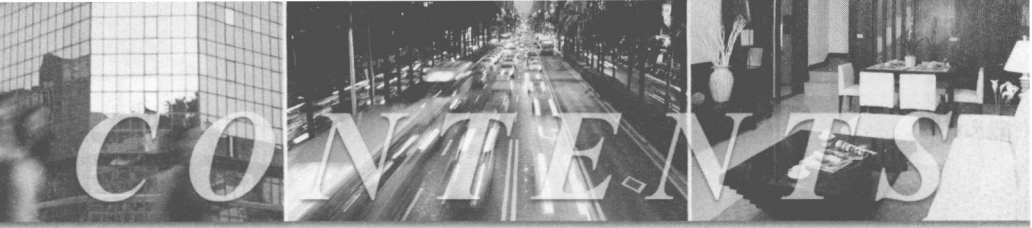




CONTENTS

7. 銷售制度下，只有規劃，沒有細部設計.....	88
8. 針對不同的住戶階層，設計不同的內容.....	88
五、台灣都市型社區之優點與缺失.....	89
(一)台灣都市型住宅社區建築開發的優點.....	89
(二)台灣目前都市型社區建築開發的缺失.....	90
六、影響都市型社區發展之因素.....	91
(一)過去影響住宅社區發展之因素.....	91
1. 住宅政策的影響.....	91
2. 法規的變更影響.....	91
3. 預售制度的商業導向影響.....	91
4. 殖民地文化的崇洋心態影響.....	91
(二)現階段影響住宅社區發展之因素.....	92
1. 都市設計觀念的引進.....	92
2. 本土文化的覺醒與地域特色的追求.....	92
3. 自力造屋行動的啓迪.....	93
4. 房屋銷售由預售制度轉變為「先建後售」的趨勢.....	93
5. 天災人禍的影響.....	93
6. 綠建築的推展及永續建築觀念的提倡.....	94
7. 法規變更的影響.....	94
8. 政黨輪替的影響.....	95
第三節 東西方住宅居住文化之比較.....	95
一、東西方住宅文化之比較.....	95
二、現代建築大師的住宅觀及其作品.....	98
(一)萊特.....	98
(二)密斯.....	106
(三)柯比意.....	111



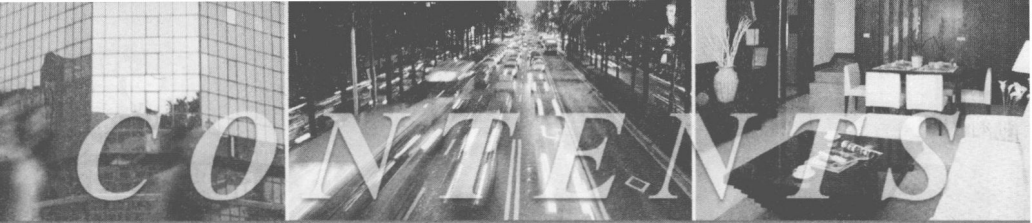


(四)葛羅培斯.....	118
--------------	-----

第三章 規劃設計概論

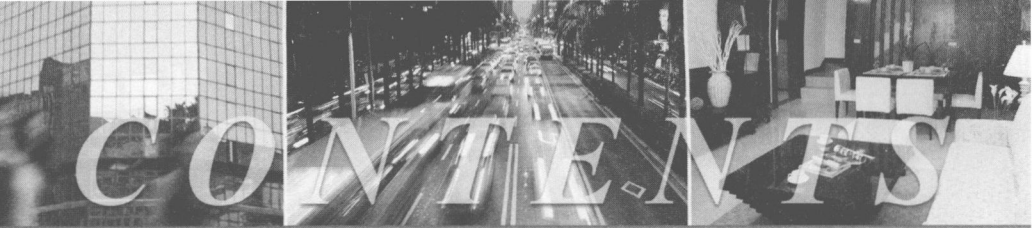
第一節 規劃設計必備知識.....	123
一、認識規劃設計相關重要名詞.....	123
(一)人體工學.....	123
(二)安全社區.....	123
(三)使用後評估.....	124
(四)社區.....	124
(五)社區營造.....	124
(六)自力建屋.....	125
(七)開放式住宅.....	125
(八)動線.....	126
(九)建築物理環境.....	126
(十)環境心理學.....	127
(十一)行為科學.....	127
二、認識城市規劃理論.....	128
(一)田園城市理論.....	128
(二)雷特朋囊底路人車分道規劃理論.....	130
(三)鄰里單元理論.....	131
(四)計畫單元整體開發理論.....	132
三、認識居住環境.....	133
(一)有關居住環境的相關文獻.....	133
(二)良好居住環境的條件.....	134
1. 居住環境的品質.....	134
2. 良好居住環境的條件.....	134
3. 改善居住環境的方法.....	134





(三)居住環境的規劃設計.....	135
1. 基地的敷地計畫.....	135
2. 建築配置規劃.....	135
四、認識居住空間.....	135
(一)有關居住行為研究的相關文獻.....	135
(二)有關居住空間研究的相關文獻.....	136
(三)居住空間的規劃設計.....	138
1. 人體尺寸與空間大小.....	138
2. 居住空間之組成.....	143
五、認識建築物理環境與設備.....	158
(一)採光.....	158
(二)通風.....	158
(三)冷氣設備.....	158
(四)水電管道間之設計與安排.....	158
六、認識民間的風俗、禁忌.....	158
(一)居住環境的風俗、禁忌.....	158
(二)居住空間的風俗、禁忌.....	159
第二節 住宅的空間類型探討.....	160
一、西方住宅的空間類型.....	160
二、台灣住宅的空間類型演變.....	160
三、台灣住宅規劃設計的演變.....	161
(一)住宅型態之演變.....	163
1. 中庭式住宅社區.....	163
2. 「樓中樓」複層式住宅.....	163
3. 複式夾層住宅.....	163
4. 開放空間獎勵設計.....	168
5. 停車獎勵設計.....	169





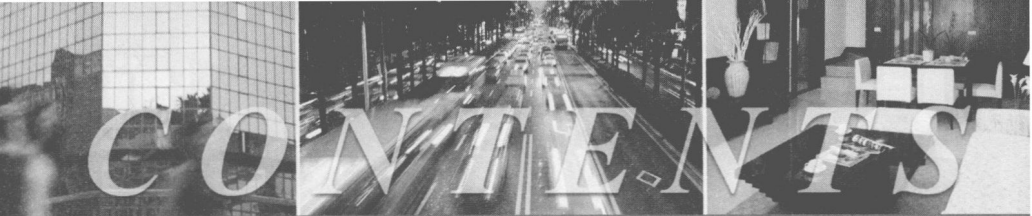
CONTENTS

6. 複合使用住宅大樓.....	173
7. 捷運共構聯合開發.....	173
8. 大型住宅社區的造鎮計畫.....	176
9. 豪宅的演變.....	176
(二)造型之演變.....	184
1. 建築法規限制之改變.....	184
2. 流行風潮之轉變.....	186
(三)建材之演變：.....	193
1. 外牆建材之演變.....	197
2. 室內建材之演變.....	199
(四)平面隔局之演變.....	199
1. 單元平面組合型式之演變.....	200
2. 單元平面隔局的演變.....	200

第四章 住宅規劃設計實務

第一節 從居住行為之調查探討住宅問題.....	207
一、制度與政策上的問題.....	207
二、居住環境的問題.....	207
三、居住空間的問題.....	208
第二節 住宅之規劃設計.....	209
一、規劃設計流程.....	209
二、規劃設計原則.....	209
(一)居住環境的規劃設計原則.....	209
(二)居住空間的規劃設計原則.....	213
(三)社區公共設施的規劃設計.....	218
(四)庭園景觀的設計.....	218
(五)造型意象的設計.....	219





CONTENTS

三、規劃設計相關法規.....	221
(一)土地使用用途.....	221
(二)土地使用強度.....	221
(三)居住環境的相關法規.....	221
1. 基地外部之法規分析.....	221
2. 基地內部建築物外部之法規分析.....	221
(四)居住空間的相關法規.....	222

第五章 規劃設計在土地開發上之應用

第一節 土地開發分析.....	229
一、法規分析與面積概算.....	229
(一)規劃概算用之銷售面積（規劃初期）.....	229
(二)設計概算用之銷售面積（設計初期）.....	229
(三)設計概算用之銷售面積（設計草圖定案時）.....	229
(四)房屋預售時概算之銷售面積.....	229
(五)產權登記之銷售面積.....	239
1. 當基地上只有 1 棟建築物時.....	239
2. 當基地上有 2 棟以上建築物時.....	239
二、規劃模擬.....	241
(一)由銷售面積推算建築量體.....	241
(二)由基地面積推算停車數，決定地下室開挖層數.....	261
(三)平面模擬.....	261
1. 標準層模擬.....	261
2. 地面層模擬.....	261
3. 地下層模擬.....	261
三、住宅土地開發模擬案例.....	263
第二節 建築企劃與方案模擬.....	270

