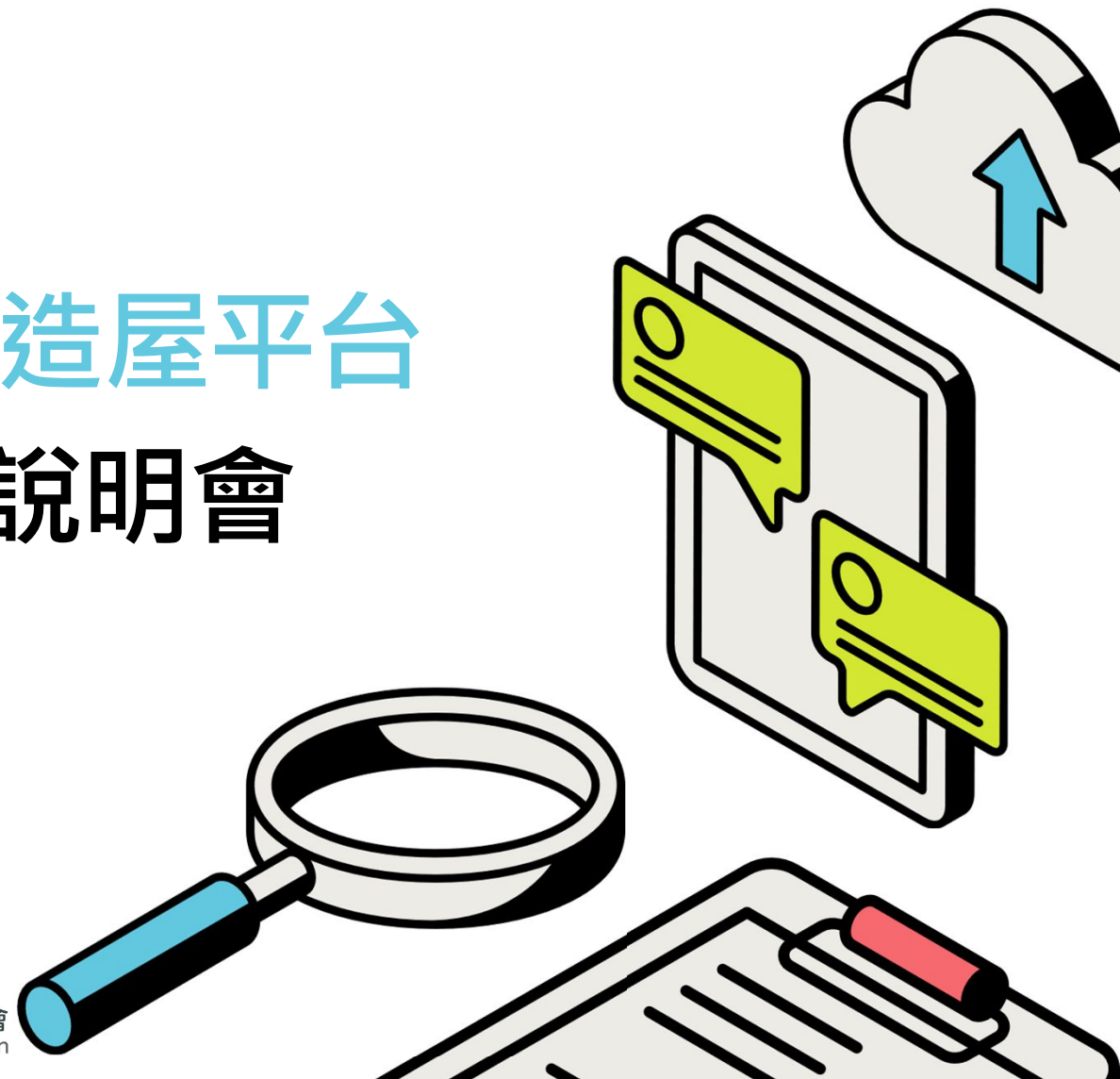
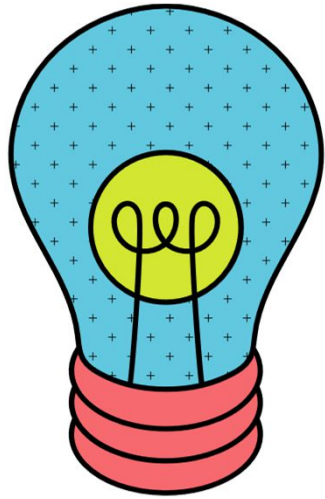


大林蒲遷村協力造屋平台 諮詢建築師工作說明會



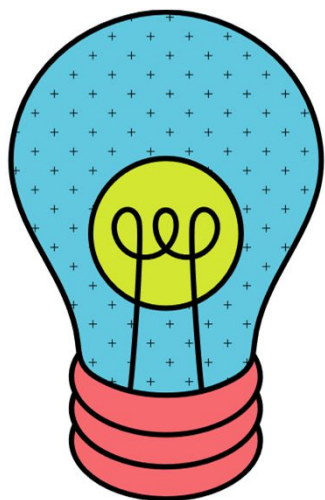
簡報大綱

- 01 計畫緣起
- 02 遷村計畫基本資訊
- 03 遷村協力造屋平台(第一、二階段)
- 04 諮詢工作須知
- 05 相關問與答



第1章 緣起

為協助大林蒲遷村安置計畫居民興建住宅，提供協力造屋自建諮詢平台，透過公私協力由建築專家共同解決居住問題，以協助其興建更完善之居住環境，故將邀集各位協助辦理協力造屋等各項工作，並提供民眾基本協力造屋服務，以促進本安置計畫案的順利推展。



遷村計畫基本資訊

第 2 章

遷村基本資訊 (1/3)

- 安置土地**坐落位置**：
行政區隸屬於高雄市前鎮區明正里，及鳳山區南成里、保安里、中民里。
- 安置土地**使用強度**(備註)：
住宅區容積率一律為**300%**，並有**2年內+30%**、**第3-4年+20%**、**第5年+10%**之時程**獎勵容積**，鼓勵搬遷戶盡早申請建築。

備註：

- 1.時間認定以土地所有權人自經濟部取得土地之日，以移轉登記日為準。
- 2.基準容積增額仍應以都市計畫委員會審議通過之計畫內容為準。



遷村基本資訊 (2/3)

- 3種方案：



資料來源：大林蒲遷村計畫資訊網
大林蒲遷村計畫書(草案)第4場說明會簡報

遷村基本資訊 (3/3)

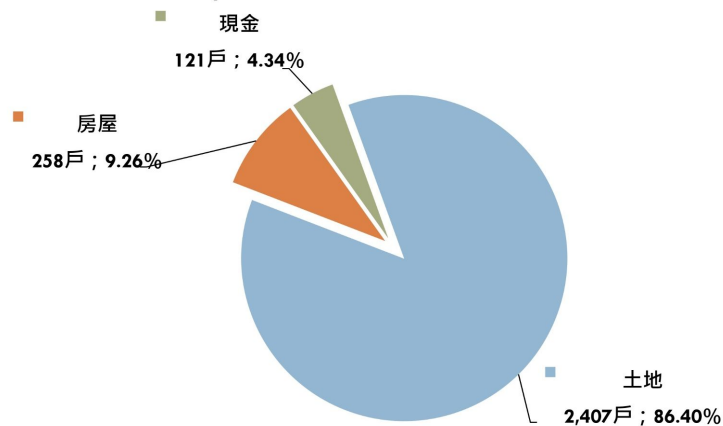
• 106年普查結果：

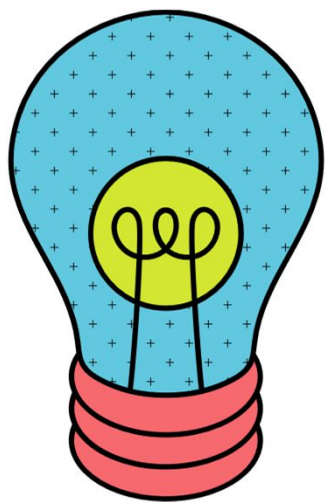


肆、普查結果分析 (8)

13

- 遷村方案選擇題：偏好土地方案者86.40%
- 偏好土地方案2,407戶 / 有房地產所有權且選擇遷村方案者2,786戶



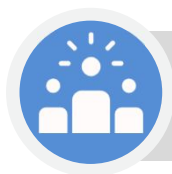


遷村協力造屋平台 (第一、二階段)

第 3 章

協力造屋平台 執行順序

The Project Timeline



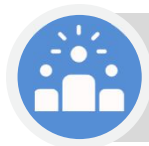
協力造屋平台主要服務對象
為土地方案，且準備自建者。

Who? 平台將為「誰」服務?

- 3種方案中，協力造屋平台**主要服務對象**為**土地方案**，且準備**自建者**。



資料來源：大林蒲遷村計畫資訊網
大林蒲遷村計畫書(草案)第4場說明會簡報



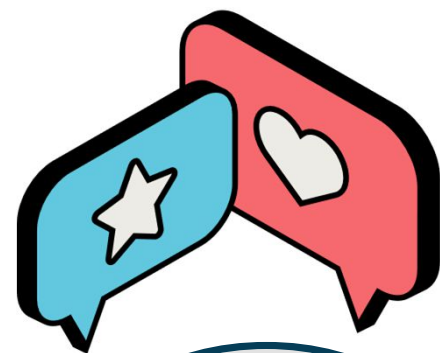
1. 取得土地後欲自建房屋者。
2. 取得土地後出售。

協力造屋平台 第一階段

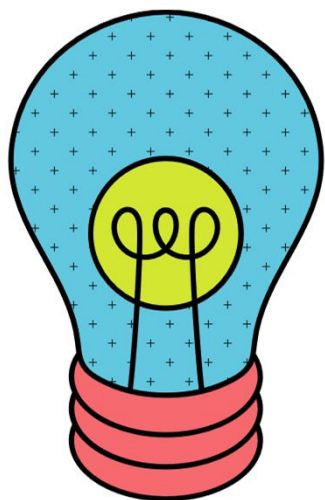


諮詢工作內容

- 進駐**服務據點**。
- 受理**民眾諮詢**自地自建問題，並即時回應民眾個案疑問。
- 建築師駐點服務時間：
每週至少3日
(依建築師公會班表，須包含周末一天)
每日6小時，分成上午與下午2個時段
(上午9點~12點、下午14點~17點)
- 現場**陳設**不同基地規模的**建築態樣**，其平面圖、3D模擬圖及模型，可供民眾參考。



服務據點示意照片

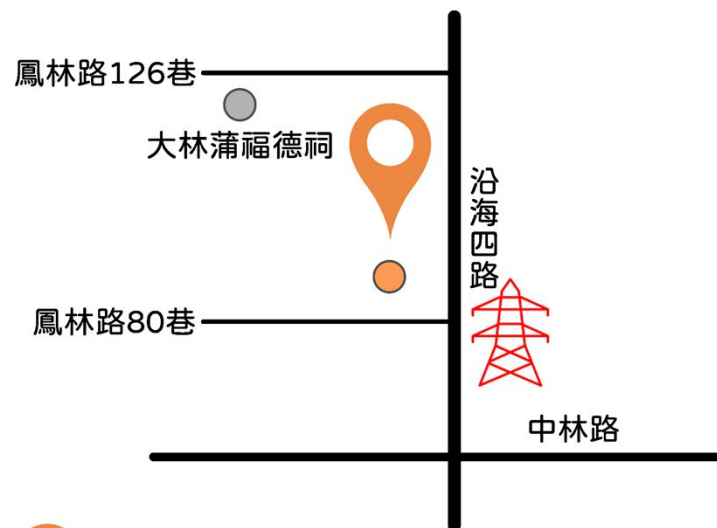


諮詢工作須知

第4章

諮詢服務地點

- 中油大林蒲康樂活動中心
小港區鳳林路80巷33號3樓



中油大林蒲康樂活動中心3樓服務據點：
高雄市小港區鳳林路80巷33號3樓

服務據點位置示意圖



交通方式建議

- 自行開車
- ★ 大眾交通工具：捷運 + 公車 + 步行
 捷運紅線 - 小港站 (4號出口)
 公車紅2 - 中心路口 (約30分鐘車程)
 步行3分鐘 (150公尺)
- 自捷運站搭乘計程車
 單趟約235元 (約7公里車程)



紅2		往鳳鼻頭港	
小港站			
平日		例假日	
時	分	時	分
05	-	05	-
06	10 35	06	20 45
07	00 30	07	10 35
08	00 30	08	00 30
09	00 30	09	00 30
10	00 30	10	00 30
11	00 30	11	00 30
12	00 30	12	00 30
13	00 30	13	00 30
14	00 30	14	00 30
15	00 20 40	15	00 30
16	00 20 40	16	00 20 40
17	00 20 40	17	00 30
18	00 40	18	00 40
19	30	19	30
20	20	20	20
21	10	21	10
22	00	22	00
23	-	23	-
24	-	24	-

• 分鐘位顯示符號 - 表示該時段無班次行駛
 • 公車易受車流干擾及交通阻塞影響，本時刻表僅供參考。
 • 確切到站時刻，請使用「高雄I bus」公車APP或上高雄市公車動態系統網站查詢，111.08.29起適用

紅2		往小港站	
中心路口			
平日		例假日	
時	分	時	分
05	-	05	-
06	23 44	06	23
07	04 29 59	07	13 38
08	28 53	08	03 28 53
09	23 53	09	23 53
10	23 53	10	23 53
11	23 53	11	23 53
12	23 53	12	23 53
13	23 53	13	23 53
14	23 53	14	23 53
15	23 53	15	23 53
16	13 33 58	16	23 53
17	19 39 59	17	13 33 53
18	19 38 53	18	23 53
19	32	19	33
20	22	20	23
21	11	21	13
22	01 45	22	03 45
23	-	23	-
24	-	24	-

• 分鐘位顯示符號 - 表示該時段無班次行駛
 • 公車易受車流干擾及交通阻塞影響，本時刻表僅供參考。
 • 確切到站時刻，請使用「高雄I bus」公車APP或上高雄市公車動態系統網站查詢，111.08.29起適用

諮詢服務時間

- 每日分成【上午】、【下午】2個時段。
上午 09:00~12:00，下午 14:00~17:00
- 建議安排一天2個時段。
- 每週至少3日，其中一天會安排在周末。
- 月底調查輪值建築師次月可排日程時間，
排定次月輪值班表。
- 民眾採電話或官網預約，
專案助理將平均分配到各輪值日。



輪值班表示意

111年10月高雄市建築物施工指定勘驗作業委託技術服務案排班表						
星期日	星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六
						10/1
						林清進 林建宏 #1261
星期日	星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六
10/2	10/3	10/4	10/5	10/6	10/7	10/8
郭正一 陳永定	邱照凱 林建宏 #1316	林建宏 #1261 林澄清	胡富義 洪文井	陳永定 陳慶龍	黃郁仁 黃冠勳	邱照凱
星期日	星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六
10/9	10/10	10/11	10/12	10/13	10/14	10/15
葉原宗	鄭雅惠	麥仁華 詹德祐	陳顯測 葉原宗	薛明福 關慶結	鄭洲楠 賴平順	鄭欽太 鄭文生
星期日	星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六
10/16	10/17	10/18	10/19	10/20	10/21	10/22
黃振祥 薛明福	蘇文翁 王政吉	王洪誠 王憲森	李旋祺 林建宏 #1261	邱照凱 林建宏 #1316	林澄清 洪文井	王憲森 李建勳
星期日	星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六
10/23	10/24	10/25	10/26	10/27	10/28	10/29
王政吉 邱照凱	顏宗信 胡富義	陳永定 陳慶龍	陳顯測 麥仁華	黃郁仁 詹德祐	黃冠勳 葉原宗	林清進 林建宏 #1261
星期日	星期一					
10/30	10/31					
郭正一 陳永定	鄭洲楠 賴平順					

諮詢服務建議01

- 態度親和，口吻委婉。
- 請諮詢民眾填寫諮詢案件基本資料表(如右表)，並簡要紀錄諮詢內容，以利未來造冊追蹤。
- 根據當日排定諮詢人數，平均分配諮詢時間。(建議約30分鐘/人)
- 如民眾接受諮詢後，仍有其他疑問，可建議民眾再次預約。

112年協力造屋平台諮詢案件基本資料表

填表日期：

姓名(詢問單位)：	連絡電話：	(必填)
基地位置(地號)：	(必填)	
未來建築物用途：	____ 幢 ____ 棟 · 地上 ____ 層 · 地下 ____ 層 · 共 ____ 戶	
空間使用者：(簡述家庭成員、人數、年紀)	希望構造形式：	
	初步建築預算：	
諮詢內容簡述：		

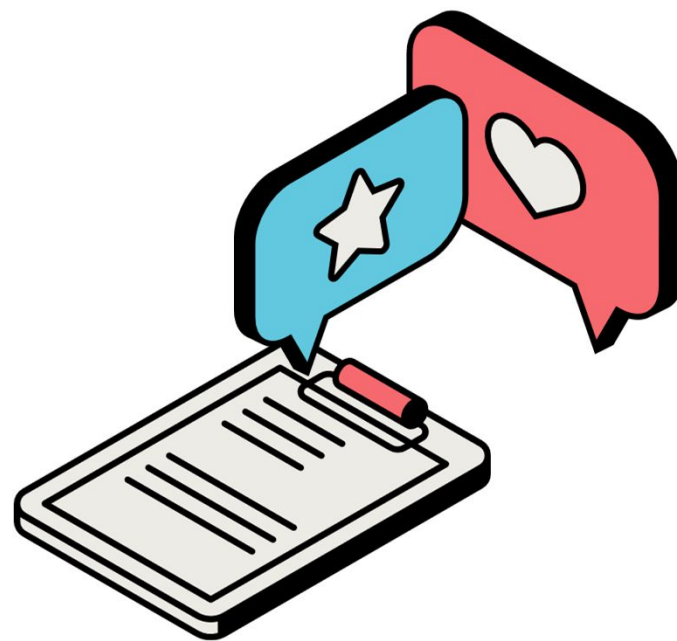
諮詢服務建議02

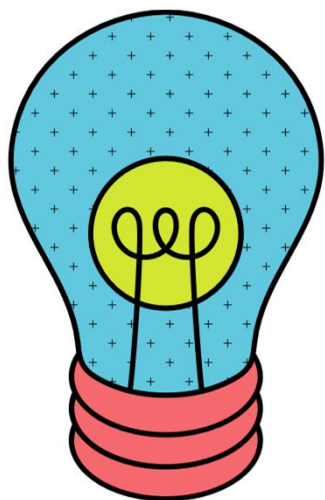
- 民眾關於建築師各項服務收費，統一以公會收費標準回復。
- 建築師可以在自建工作各階段協助民眾什麼？
 - 規劃設計及討論
 - 3D模擬(素模、材質渲染、動畫)
 - 測量與建築線
 - 地基調查(實鑽、引用)
 - 建造執照申請與簽證工作(結構、機水電設計與簽證、跑照)
 - 數量計算與發包預算(空白標單、合約草稿)
 - 施工圖
 - 監造(法定重點監造、實質監造)
 - 施工中會議車馬費
 - 變更設計
 - 竣工圖

做錯最貴，
甚至無法挽回。

諮詢服務費用

- 上午、下午每個時段(3小時)皆為3,000元。
故安排輪值一整天2個時段，即6,000元。
- 專案進行中，預計於每季或每半年小結匯款。





相關問與答

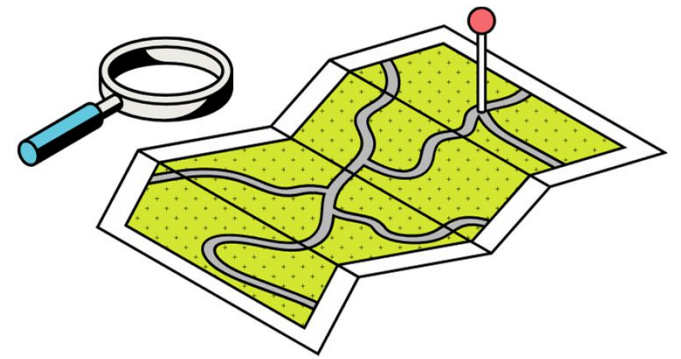
第 5 章

問題

地坪雖然是一坪換一坪，但新建必須遵守法規建蔽率及容積率上限，故民眾質疑無法還原舊屋使用面積大小，有哪些做法可彌補？(無法盡地盡用疑慮)

答：

可依高雄厝相關法規，有機會將建蔽率從70%提高到80%甚至是90%，已接近過去盡地盡用的狀態。例如以可以提醒民眾，新建物將全部合法，不會像過去違建，時時刻刻提心吊膽擔心被檢舉。



問題

蓋一坪要花多少錢？（這個費用含施工費，不含裝潢）

答：

目前鋼筋混凝土造建築物，透天厝規模約在16萬/坪上下，這個價格已包含基本的天花板、地板、牆面裝修(國產品)。但是若是民眾想要富麗堂皇，比方大量運用石材，大面開窗的氣密窗、實木門、進口瓷磚等單價昂貴的材料或設備，每坪造價勢必就會提高。

簡單來說，一分錢一分貨，不能期待用國產車的價格買到進口車的品質。



問題

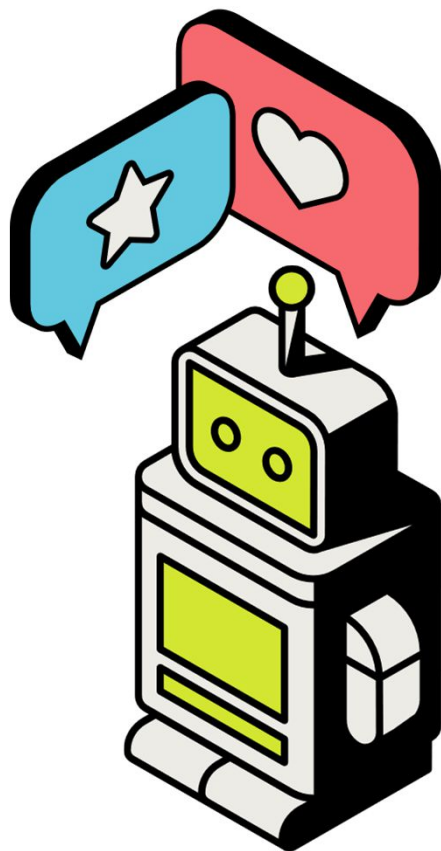
民眾不想使用既有建築態樣，欲設計不一樣的房子，
可以嗎？費用大約多少？（設計費 / 請照費）

答：

可以不選用建議態樣，只要合法申請，民眾可以根據自己的想像設計夢想的住宅。

至於**建築師的設計與請照費**，一樣也有大師跟一般建築師的差異，應該要根據每個人的需求選擇合適的委託對象，至於委託各項業務費用，各地**建築師公會**通常有其公告的**收費標準**可供參考。

選擇先建後拆方案的民眾，後續可向信託單位討論補償撥款計畫。



問題

要準備多少錢才能蓋房子？大概什麼時候要花到錢？
(設計費用 / 施工自備款 / 工程期款)

答：

規劃設計階段通常只要準備50-100萬不等的費用，便足以支付建築師的規劃、設計、申請建造執照及其他相關複委託費用(地基調查、鑽探、建築線指定、結構技師、機水電技師、綠建築設計等)。

至於施工階段則建議至少準備30%-40%的工程自備款，因通常與營造業簽約，其便會收取30%合約金額，後續工程期款則依雙方約定，按月(或按時)依工程進度核算收取。



問題

可以跟親戚朋友一起合併蓋嗎？民眾家裡為大家族同時可分回2、3筆土地，分開來蓋每一棟面寬都很窄，想合併基地或是合建，要如何規劃？

答：

可以**連棟申請建築**，於申請建造執照時，出具**使用共同壁協定書**，透過**共同壁設計增加室內淨寬**。

又或者建議民眾可以合建**電梯公寓式住宅**，採**一大棟設計**，以**一層一戶**方式規劃設計，可以隨時碰面相聚，卻又各自保有生活隱私。

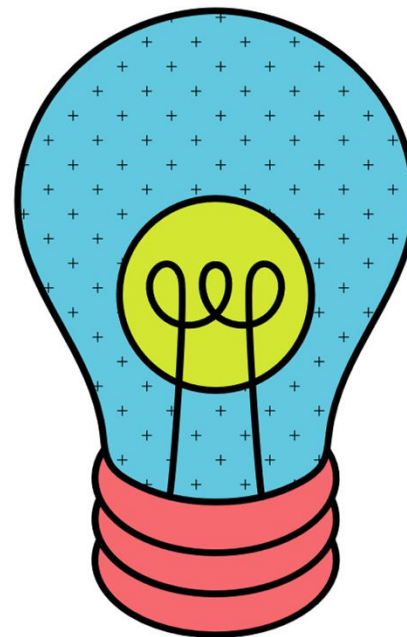


問題

新屋可以蓋成什麼樣子？有案例可以參考嗎？

答：

協力造屋平台已有多種透天建築樣態可供參考選用，如對未來住所有不一樣的期待，也可向委託建築師索取過往設計案例作為規劃參考。



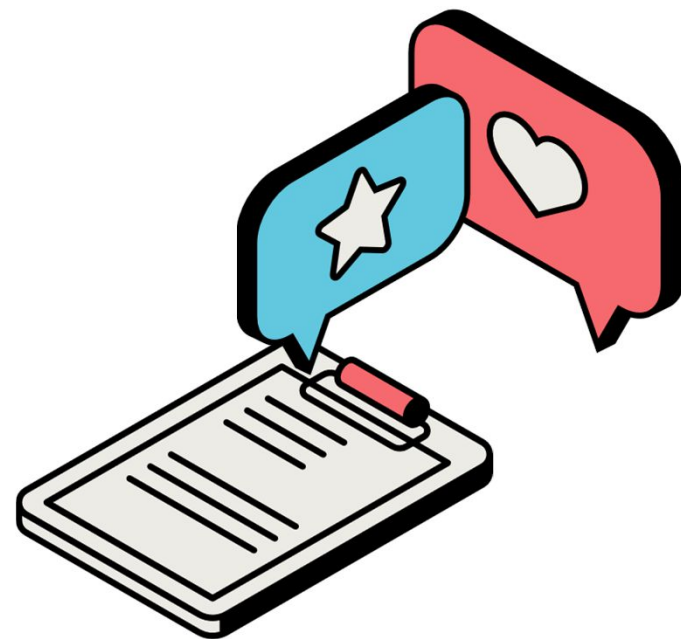
問題

民眾新屋設計完成後，施工營造廠要如何洽詢？

答：

可透過協力造屋平台提供**營造廠建議名單**，供民眾擇符合造屋預算、期程之營造廠。

或民眾如有**熟識廠商**，也可以根據洽談結果，並建議民眾與建築師討論後，選擇其中合適者簽約。

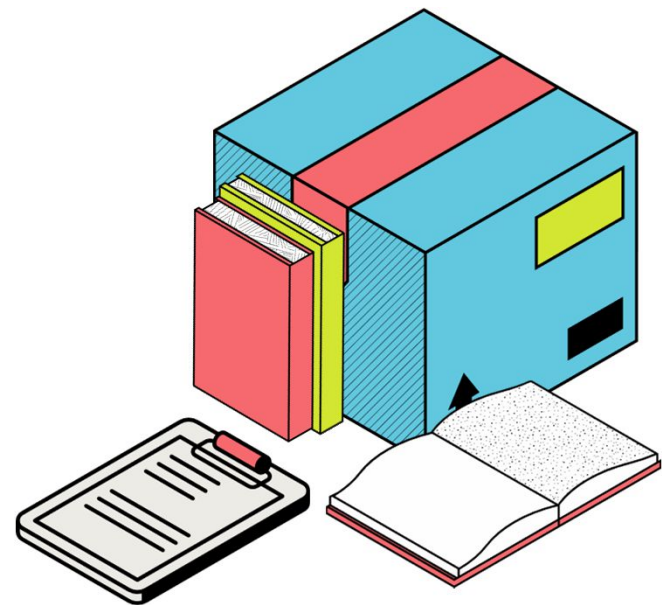


問題

民眾表示不會監工，要怎麼知道房子有沒有蓋好？

答：

除**建築師**將於施工中依法辦理**勘驗、監造**外；**協力造屋平台**亦將**組織專家學者**協助辦理**施工查勘**，房屋興建期間，民眾若有工程執行相關疑問，便可提出申請。



如何取得最新資訊？

歡迎隨時與我們聯繫

大林蒲遷村協力造屋平台(建築師公會窗口)

07-000XXXX 分機00 周小姐 (未來電話)

社團法人高雄市建築師公會

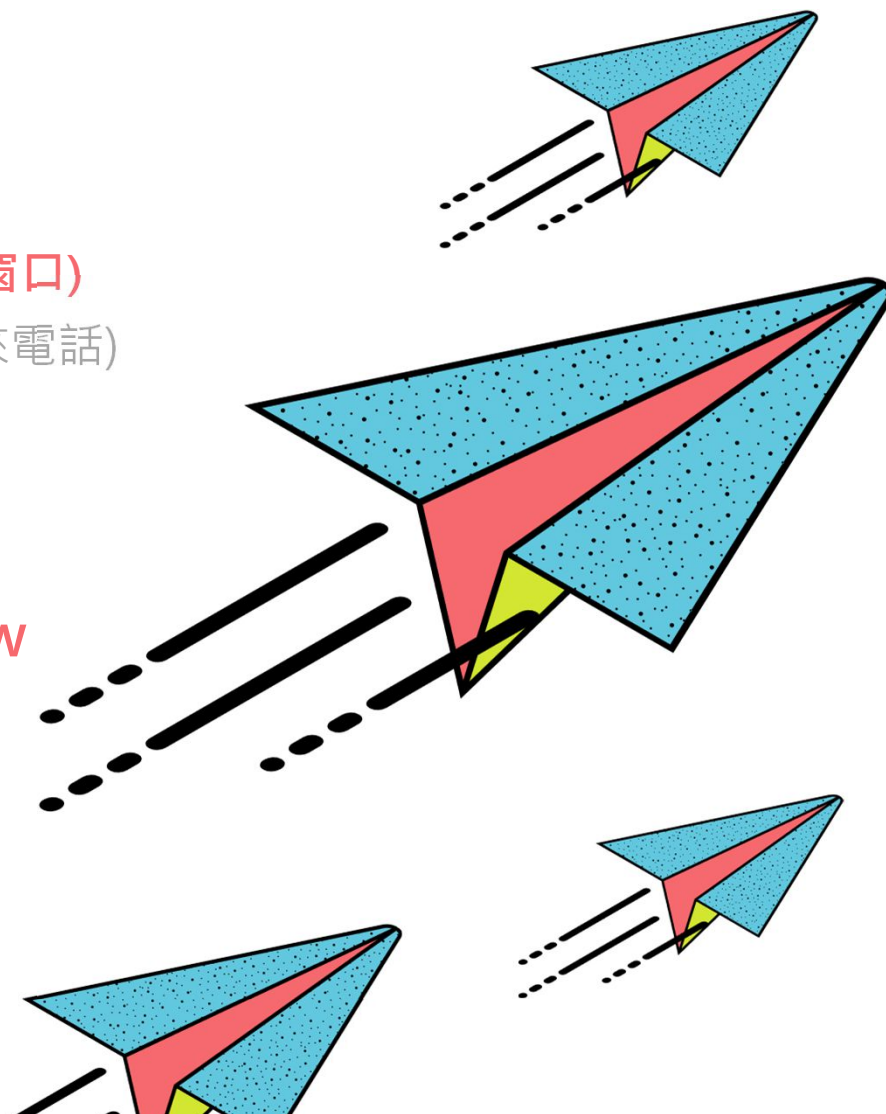
07-3237248 分機16 詹小姐

或上官網獲得最新訊息

<https://www.dalinpubuild.com.tw>



【詳情請見官網】



感謝各位聆聽

歡迎加入

大林蒲遷村協力造屋平台

