

廣被慈暉、博施愛澤

- 廣慈博愛園區整體開發計畫規劃簡介



主講者：廣慈PCM 楊國隆建築師



簡報內容

- 一、項目簡介
- 二、專管特色
- 三、建築特色
- 四、ICT特色
- 五、施工特色
- 六、結語&建議

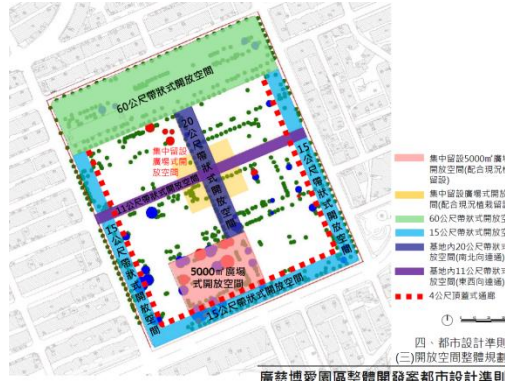
一、項目簡介

1

廣慈大事紀



廣慈創立



廣慈設計準則、專管



南北區開工



陸續啟用



楊英風製作銅像
廣慈高峰 住民約1,800人



廣慈裁撤



統包商到位、密集規劃



施工

- 松山空拍圖



- 福德平宅 (59)



- 廣慈空拍圖 (92)



- 廣慈空拍圖 (105.03)



- 廣慈空拍圖 (105.03)



- 廣慈已拆除的圍牆 (105.03)



- 廣慈基地 (105.03)



- 廣慈 楊英風 (68.07)



- 廣慈 (107.10)



廣慈 (107.10)



01銅像與現有基座接合面打除作業



02銅像與現有基座接合面打除作業



03銅像與現有基座接合面打除作業



01銅像吊運回楊英風美術館工廠



02銅像吊運回楊英風美術館工廠



04銅像與現有基座接合面打除作業



05銅像與現有基座接合面打除作業



06銅像與現有基座接合面打除作業



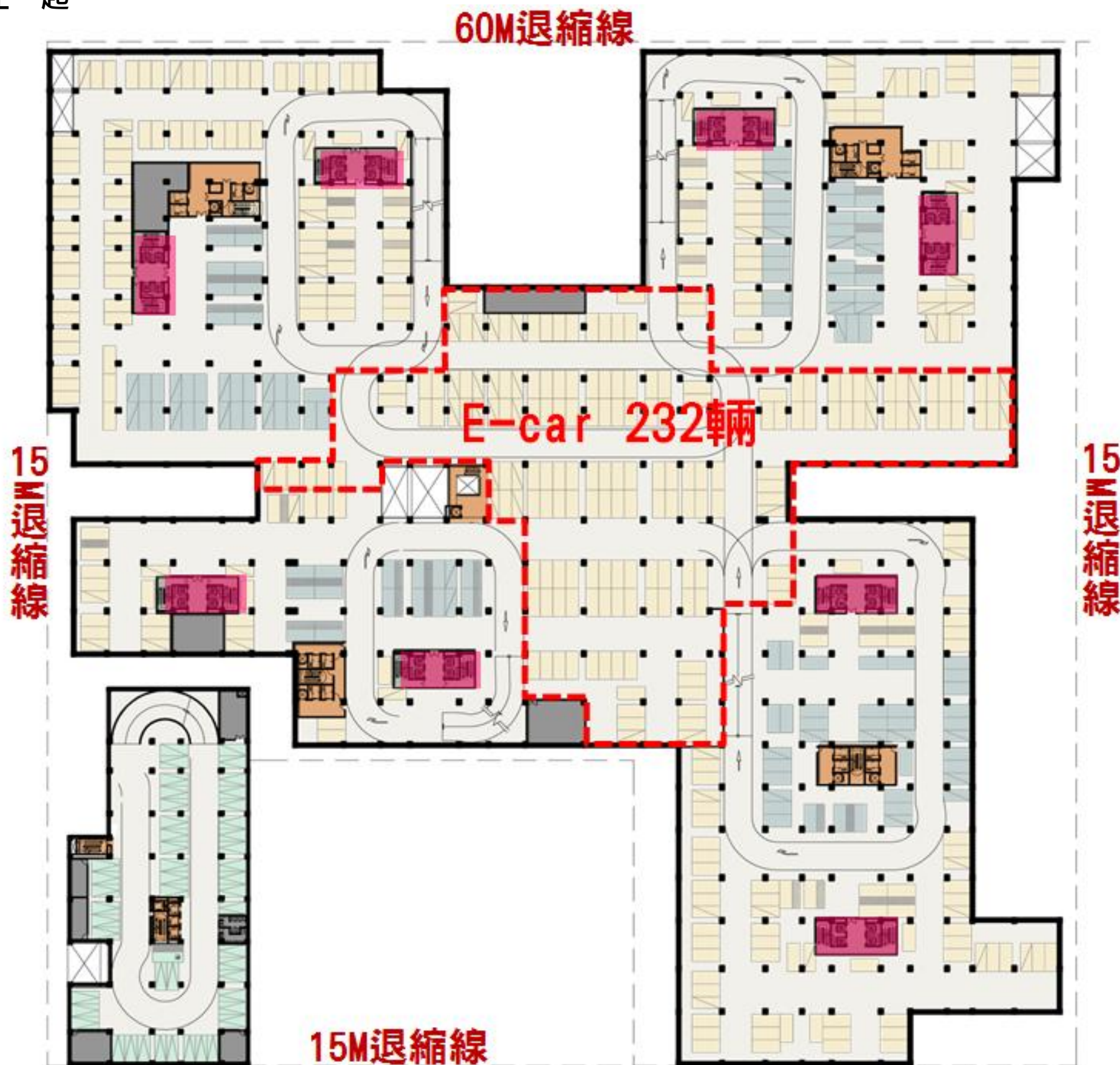
- **規畫歷程** PCM 得標圖面 (105.05、8棟塔樓、約2,900戶社宅、容積率 350%)
- 目標「住者適其屋」、居住平權、世代混居、基層社福



- **規畫歷程** PCM 得標圖面 (105.05 、 8 棟塔樓 、 約 2,900 戶社宅 、 容積率 350%)
- 清楚的塔樓跟裙樓



- **規畫歷程** PCM 得標圖面 (105.05、8棟塔樓、約2,900戶社宅、容積率 350%)
- 比圖階段地下室合在一起



• 規畫歷程 說明會(105.08)

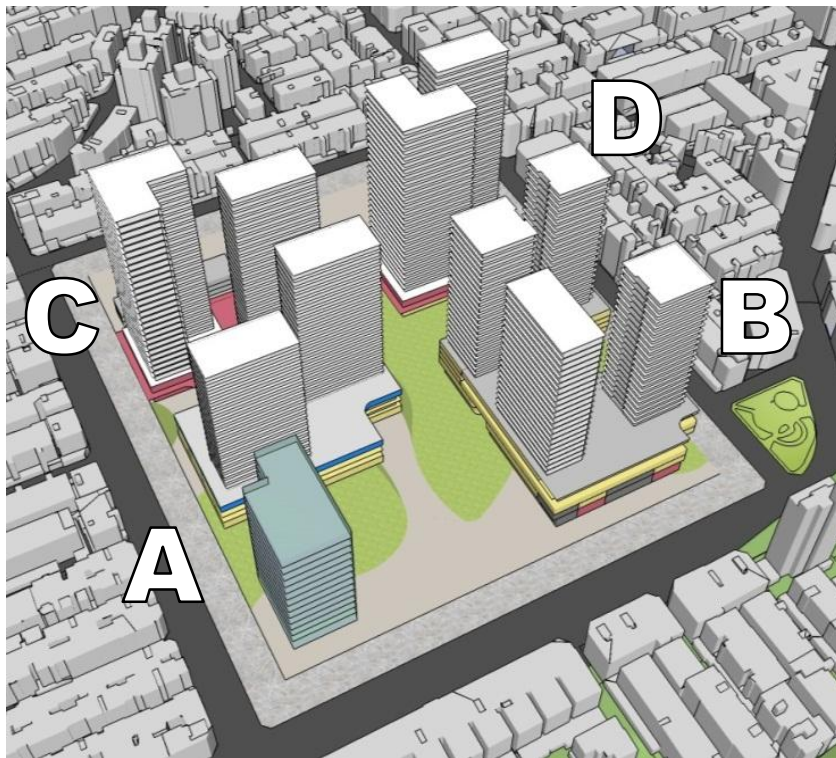
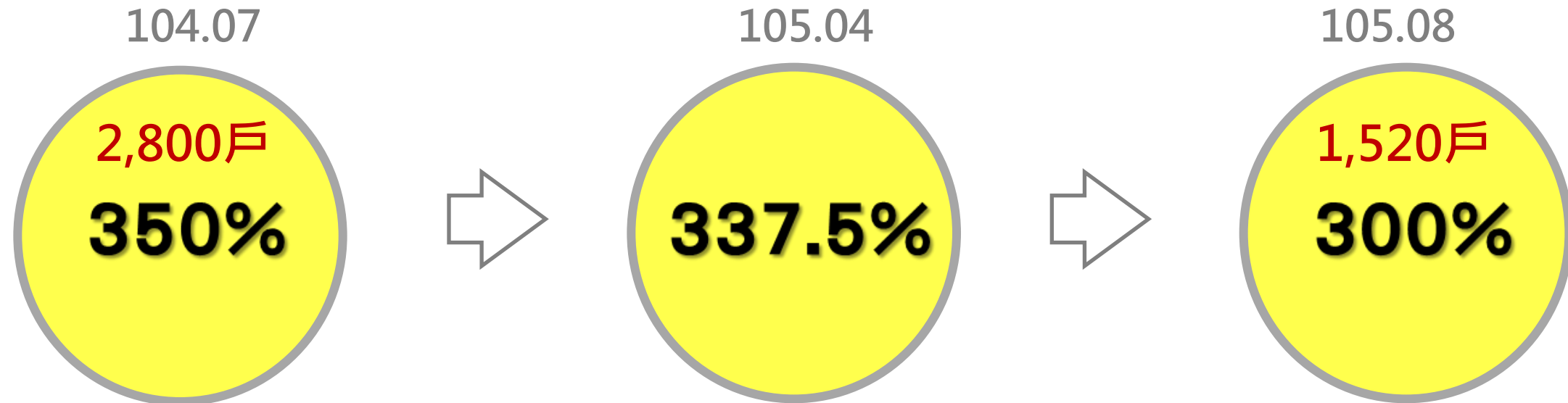
1. 歷史久
2. 抗議多
3. 容積調降大
4. 協調會頻繁

里民訴求

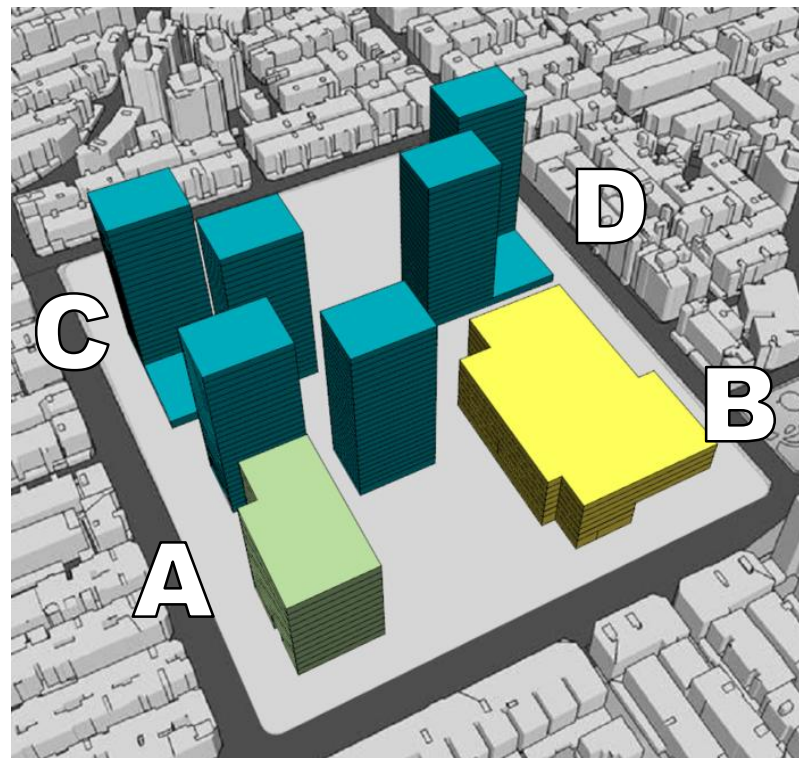
1. 社宅數量
2. 地質
3. 樹木
4. 施工車輛動線



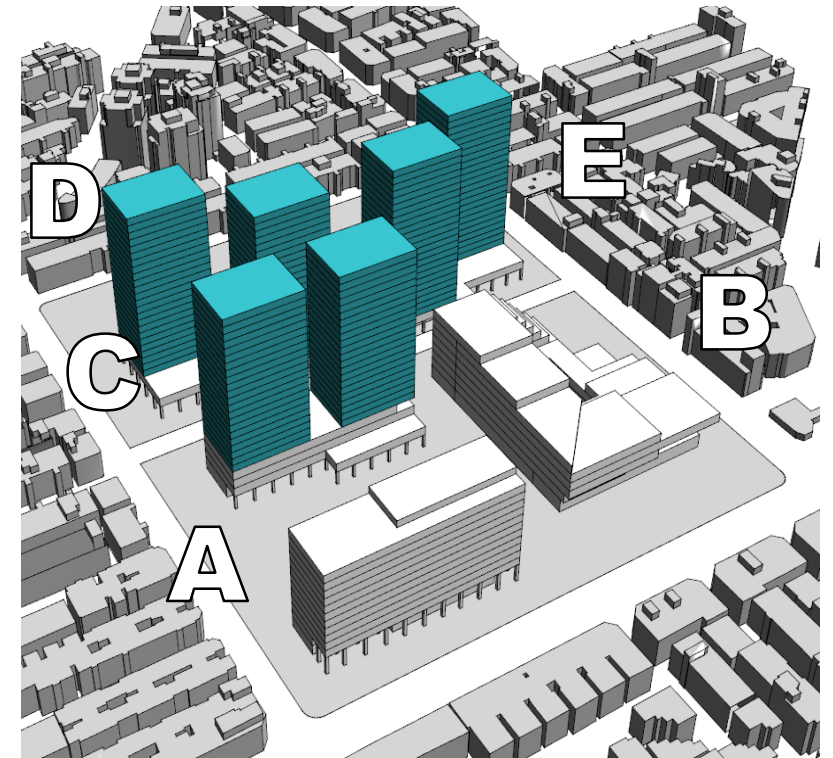
- 規畫歷程
- 對策：容積調整



社宅:24層共10棟(2,800戶)
信義區行政中心:14F
社福、衛生設施:全區1~6樓

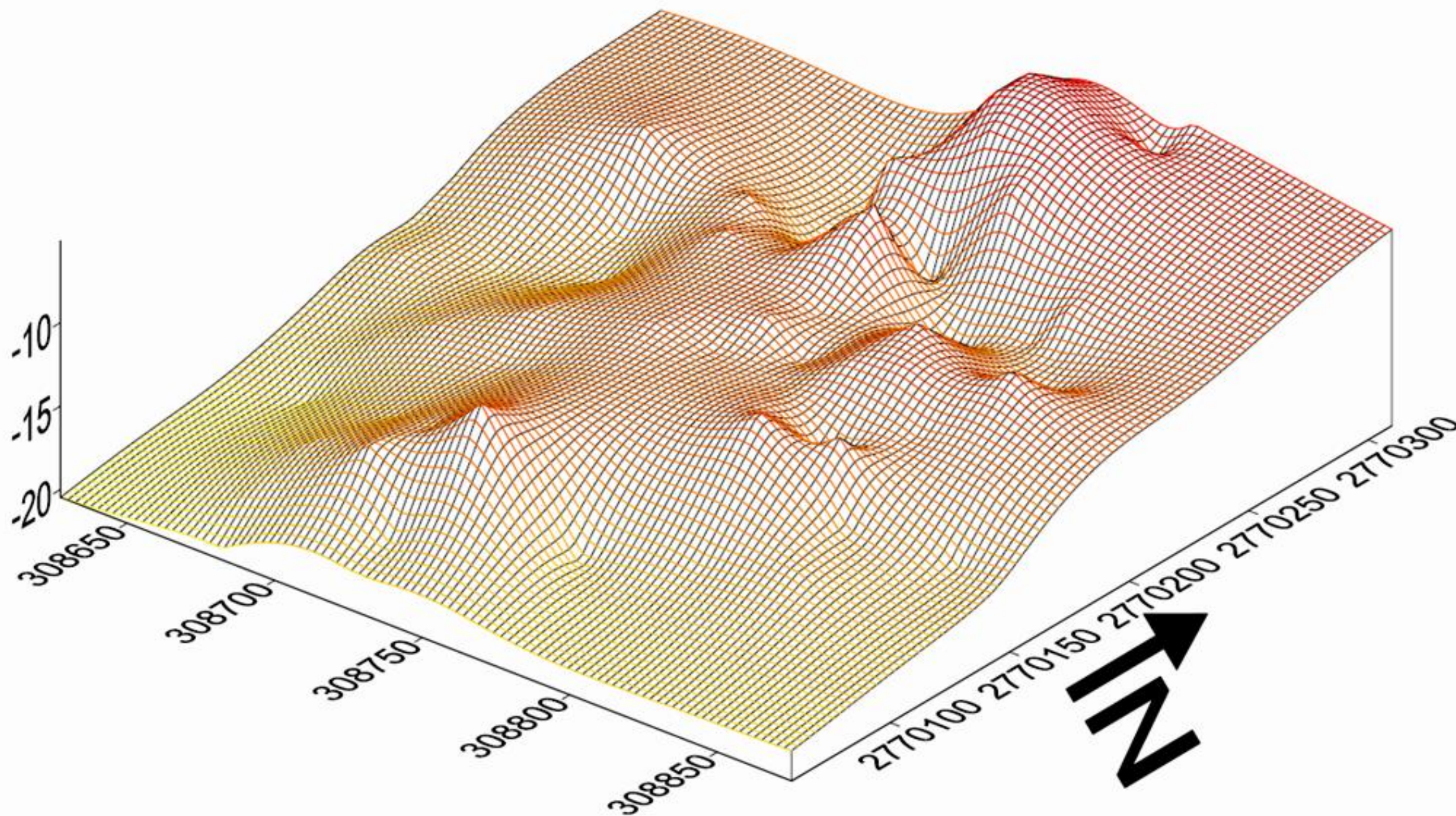


社宅:26層共6棟
信義區行政中心:14F
社福、衛生設施:全區1~8樓



社宅:27層共6棟(1,520戶)
信義區行政中心:13F
社福設施:
B區:1~8F
C區:1~6F、DE區:1~2F

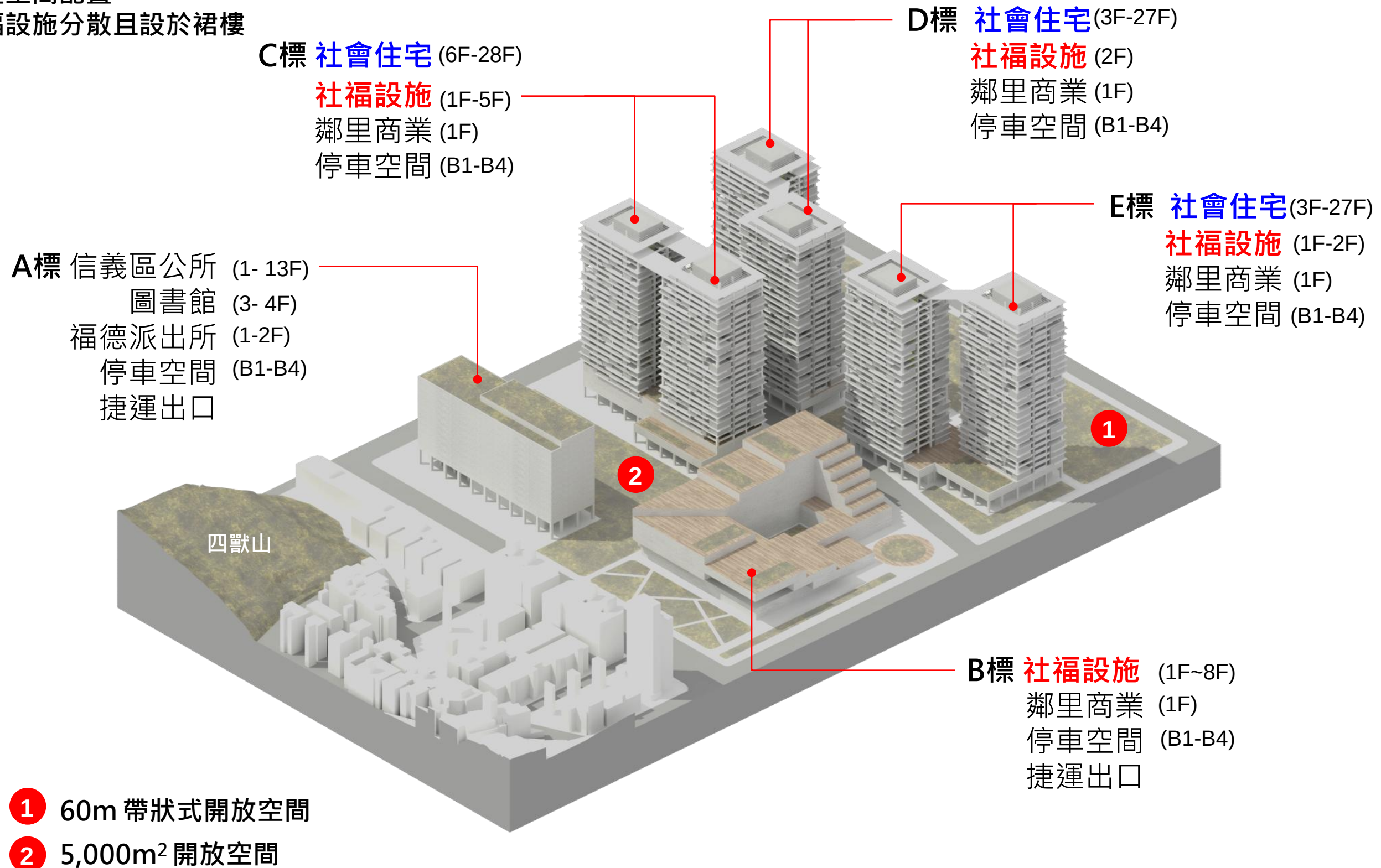
- **規畫歷程** 全區地質圖 岩盤深度
- 對策：基樁



- 規畫歷程
- 對策：樹審+區內區外移植約200株(107.07)



- 規畫歷程
- 全區空間配置
- 社福設施分散且設於裙樓

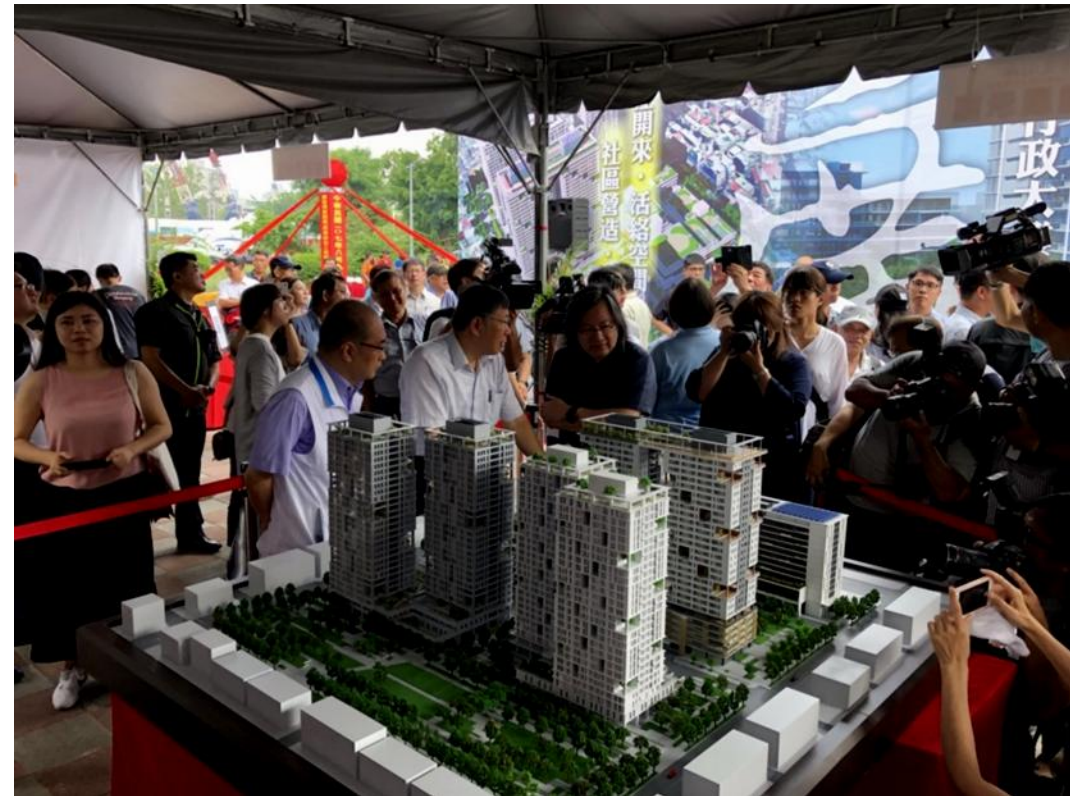


- 107年 密集的設計會議



項目簡介

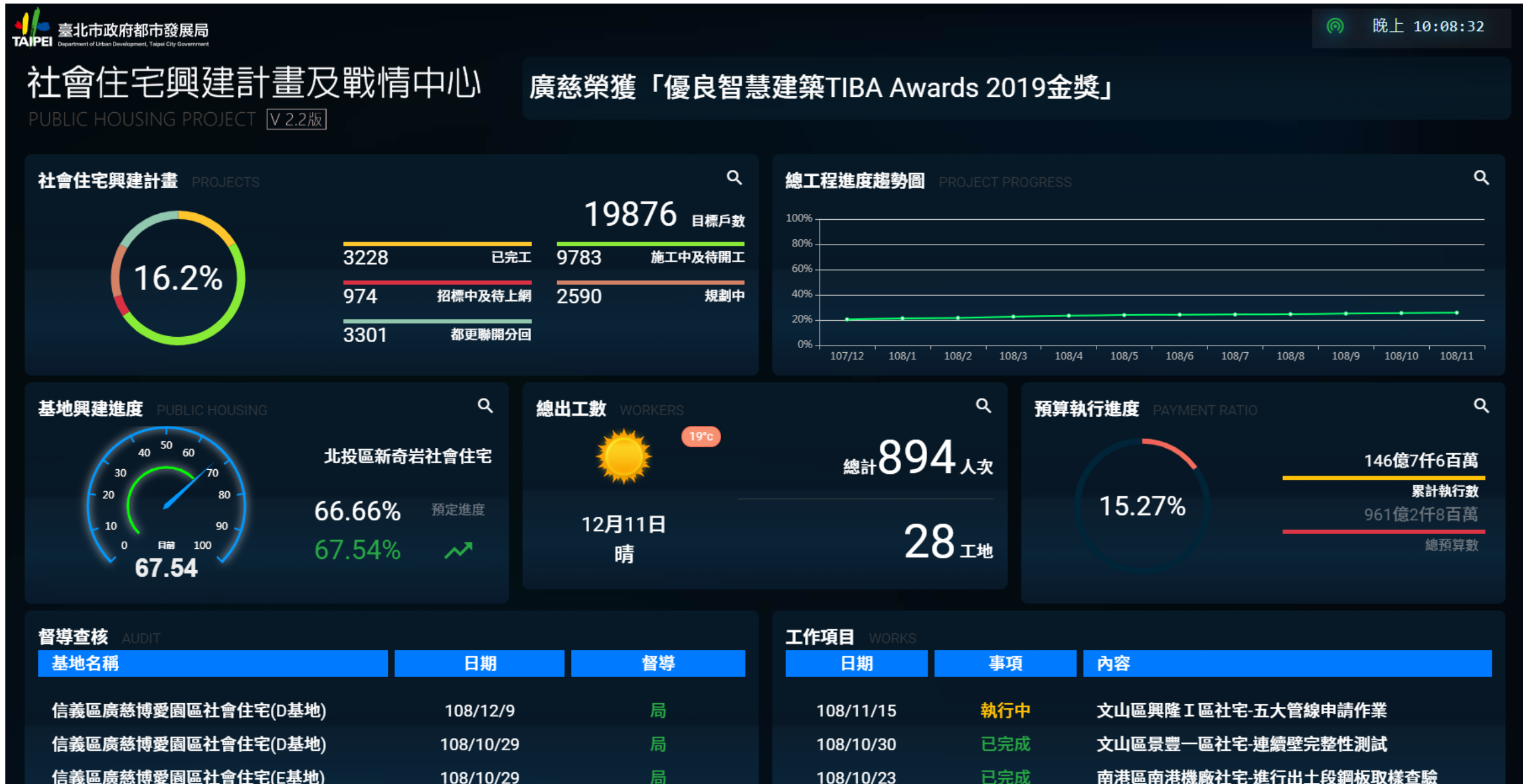
- 107年1月 北區開工
- 107年8月 南區開工



- 公宅展 (107.10)



- 戰情中心



- 戰情中心

TAIPEI 臺北市政府都市發展局
Department of Urban Development, Taipei City Government

晚上 10:19:27

社會住宅興建計畫及戰情中心

PUBLIC HOUSING PROJECT V 2.2版

廣慈榮獲「優良智慧建築TIBA Awards 2019金獎」

信義區廣慈博愛園區社會住宅(D基地)

信義區廣慈博愛園區社會住宅(E基地)

萬華區青年社會住宅二期

南港區小彎社會住宅

內湖區行善社會住宅

信義區廣慈博愛園區社會住宅(D基地)



12-12-2019 Thu 22:11:35
Camera 02



12-12-2019 Thu 22:11:33
Camera 01

二、專管特色



- 專管
- 台灣世曦+楊國隆事務所

專管工作

1. 規劃設計階段
2. 統包招標階段
3. 統包設計階段
4. 統包施工階段
5. 統包驗收階段

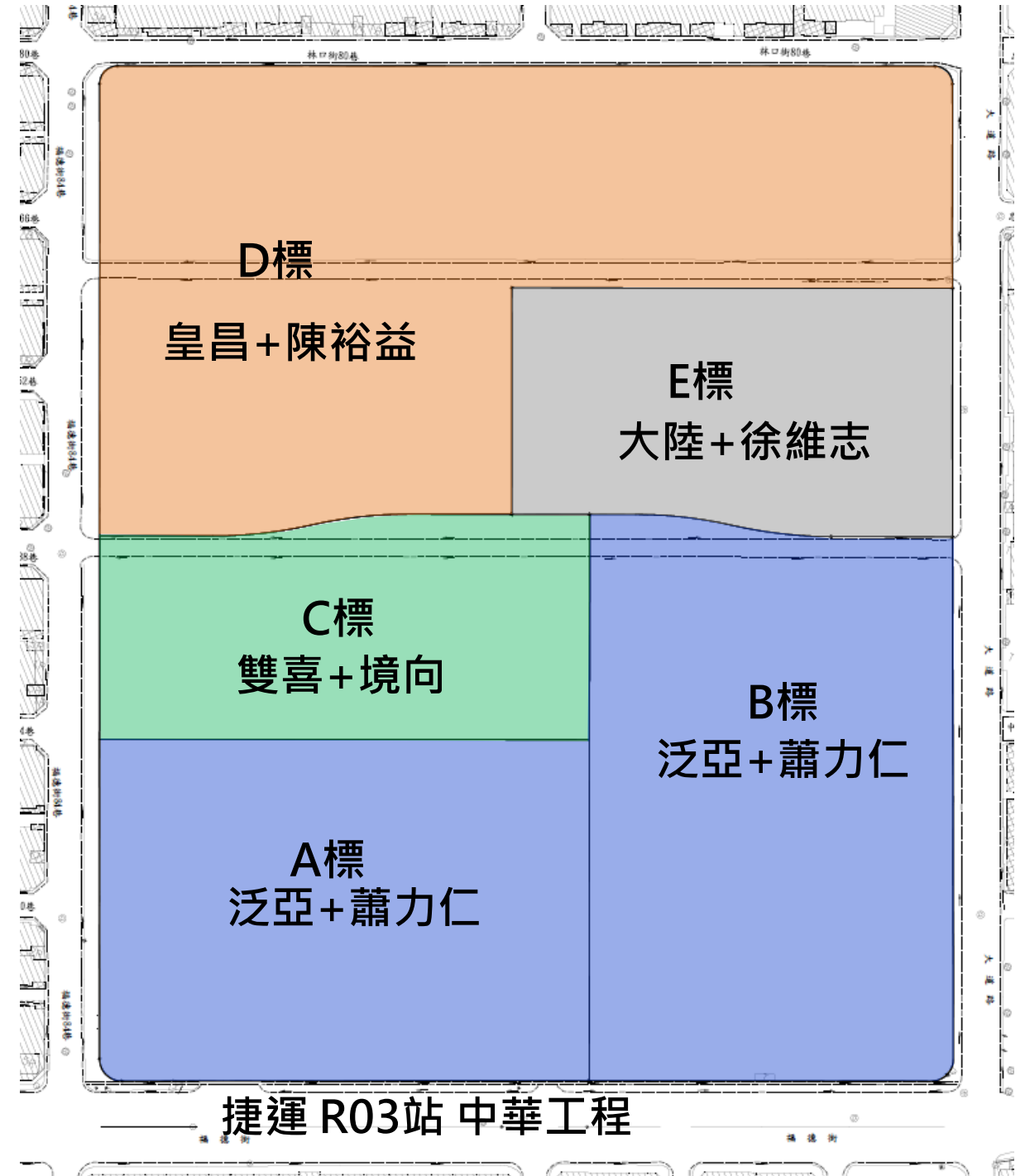
課題

1. 面積大
2. 項目複雜
3. 參建單位多
4. 戶數多
5. 樓層高
6. 工法多
7. 工程介面多



分標

- 基地面積約 6.4 公頃
- 使用分區：公共服務特定專用區
- 法定建蔽率：35%
- 法定容積率：350% (環評 300%)



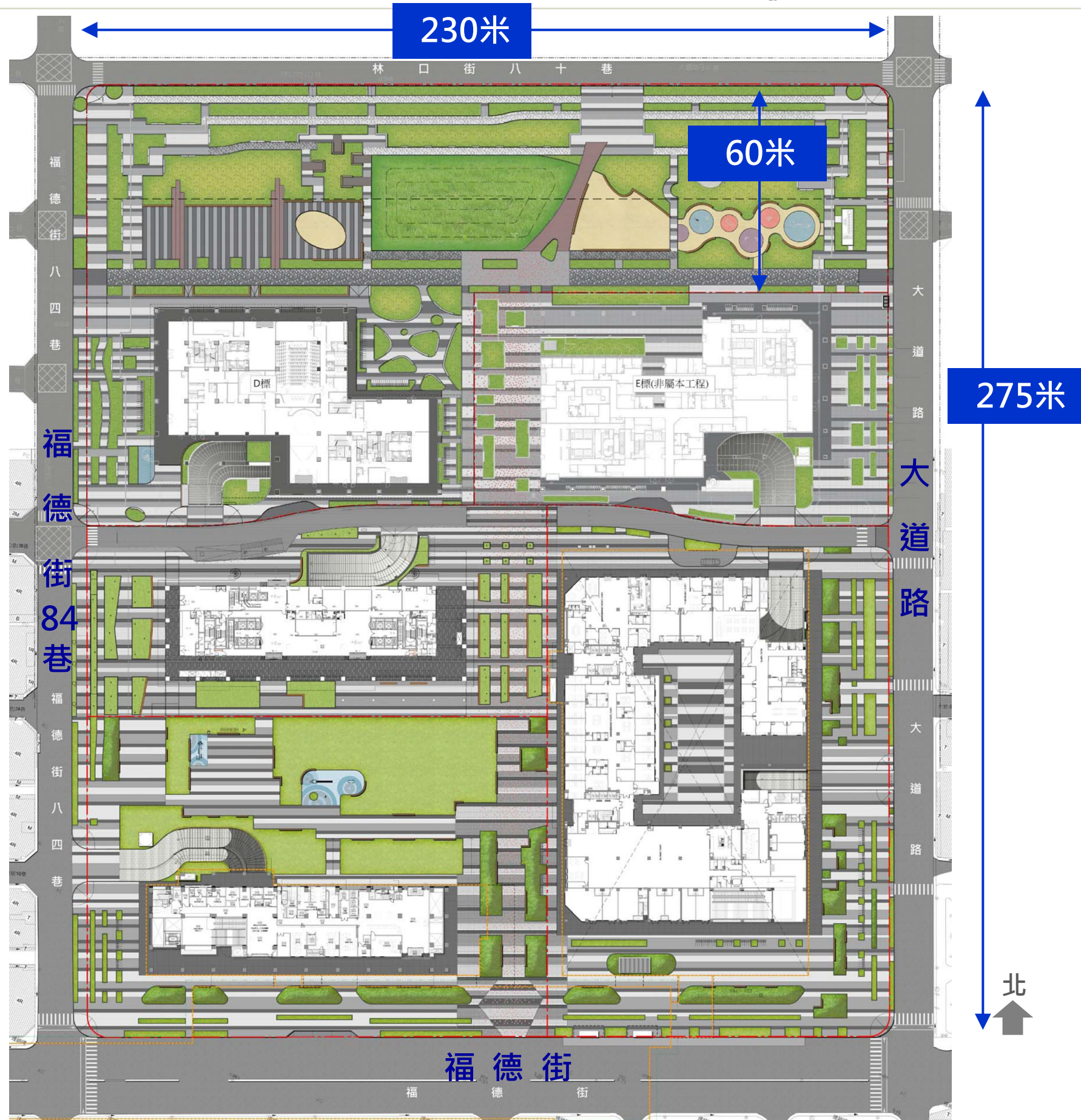
棟 別	A 標	B 標	C 標	D 標	E 標
用途	行政大樓	社福大樓	公共住宅		
樓層總數	B4~13F	B4~8F	B4~28F	B4~27F	B4~27F
智慧主題	智慧電網、生活服務	智慧電網、智慧托育、生活服務	智慧電網、生活服務、物業管理、智慧農園		
戶數	X	X	476	522	522
監造廠商	喻台生建築師事務所		孫文郁建築師事務所	許常吉建築師事務所 蘇建榮建築師事務所	林智灝建築師事務所 中棧工程顧問股份有限公司
施工統包商	泛亞工程 蕭力仁建築師事務所		雙喜營造 境向建築師事務所	皇昌營造 陳裕益建築師事務所	大陸工程 徐維志建築師事務所
耐震監督廠商	長青結構 土木技師 宏昌結構土木技師事務所	楊金龍結構 技師事務所 立景工程顧問股份有限公司	大彥工程顧問股份有限公司	凱巨工程顧問有限公司	永峻工程顧問股份有限公司
ICT 統包商	遠傳 新世紀資通（南側 ICT 統包商）			群光 電能科技（北側 ICT 統包商）	

• 全區景觀鋪面圖

- 基地面積約 6.4公頃
- 全區原樹木約600株
- 部分移出基地
- 樹木審查
- 文化局 受保樹木
- 公燈處 非受保樹木
- 人行道

配置

- 都市設計準則
- 退縮
- 廣場
- 社福出入口位置
- 車道

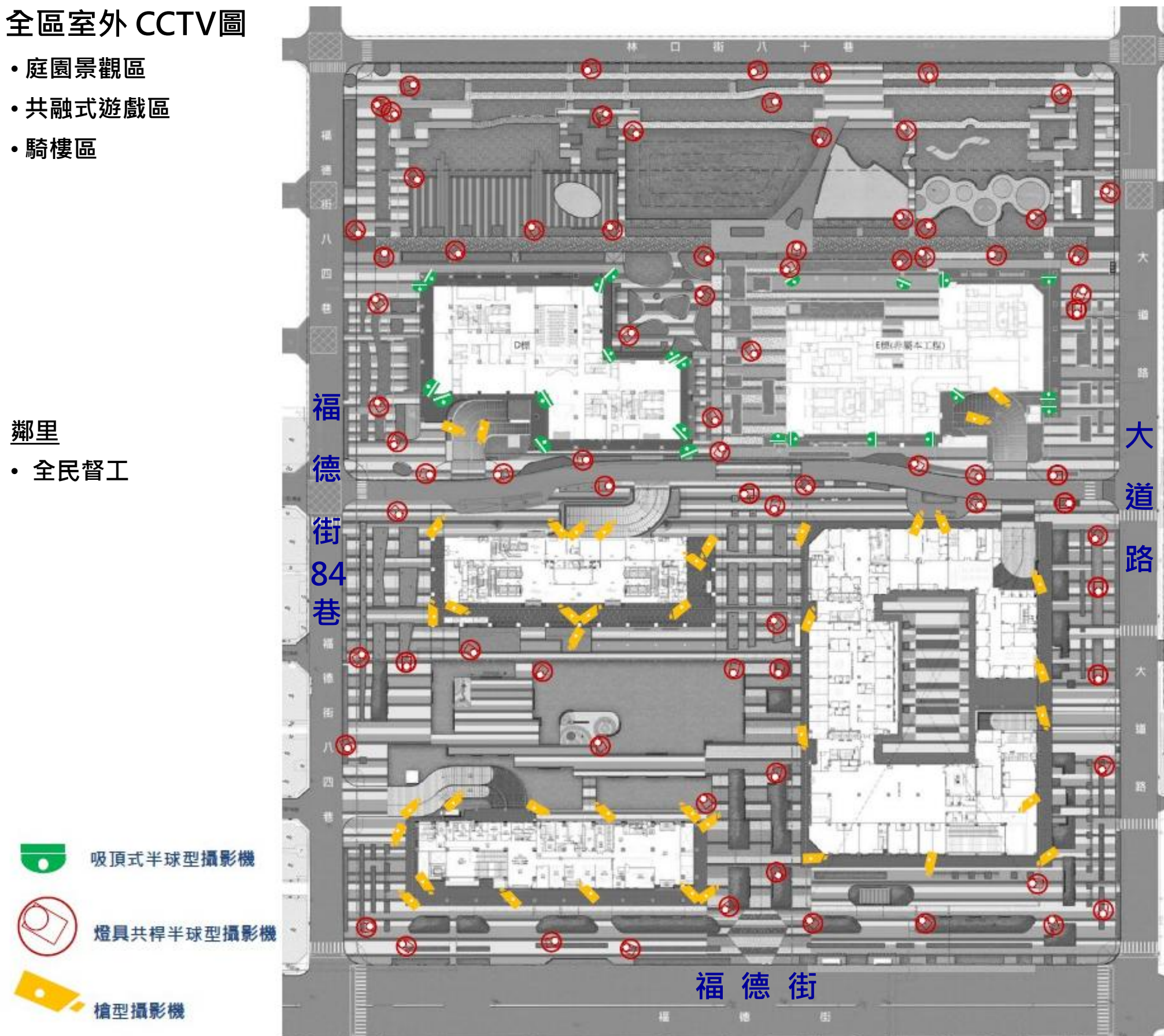


• 全區室外 CCTV圖

- 庭園景觀區
- 共融式遊戲區
- 騎樓區

鄰里

- 全民督工



吸頂式半球型攝影機



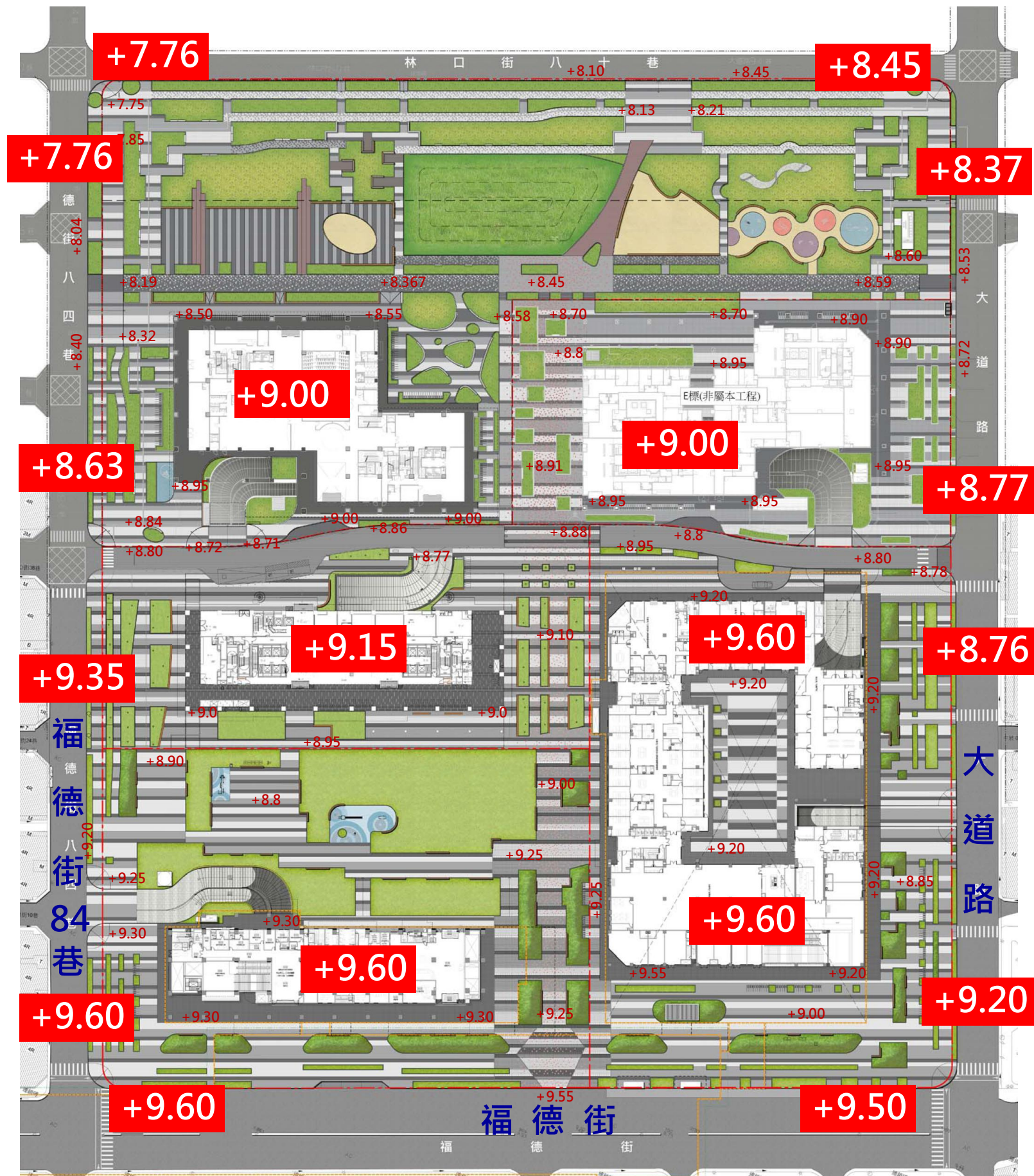
燈具共桿半球型攝影機



槍型攝影機

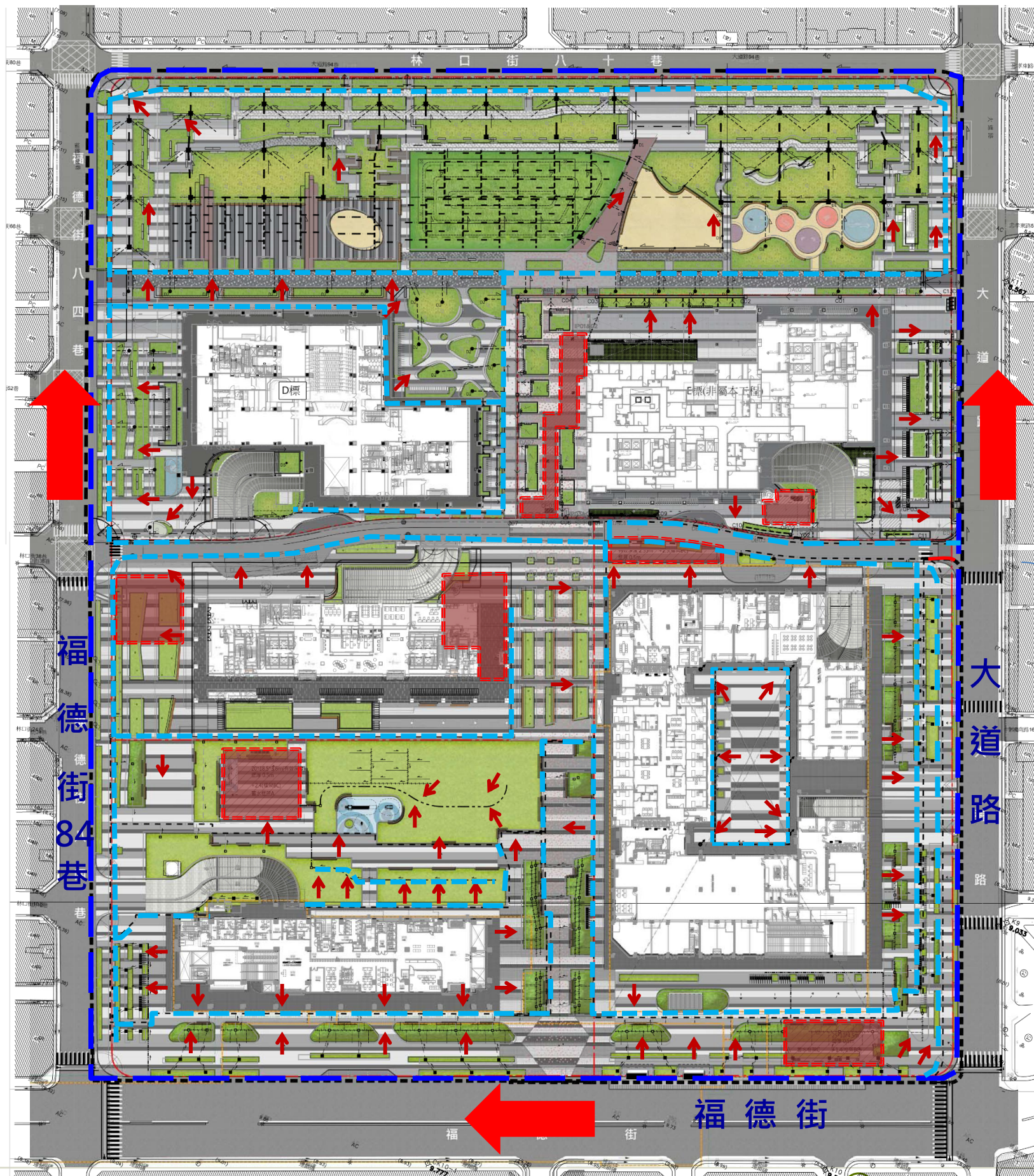
- 基地南高北低
- 與周邊道路連接
- 全區無障礙通行

- 内外
- 新舊



- 全區排水方向圖
- 排水主要由南往北排

- 排水方向
- - - 主排水溝系統
- - - 既有公共排水溝
- 蓄水池



三、建築特色

- 複合設施 (信義區行政中心、圖書館、派出所、捷運、社福.....)
- 社宅 (一二三房、混居、無障礙)
- 物管中心
- 智慧設備
- 空中陽台
- RC、SC、SS構造
- 捷運共構
- 防火避難綜合檢討



- 量體模擬
 - 扮演都市更新的角色
 - 傳遞都市美學：大量的開放空間、新式建築、立體綠化



- 量體模擬
 - 空中陽台：強烈的交誼功能
 - 社福裙樓



- 量體模擬
- 空中陽台



- 量體模擬



- 量體模擬
 - 大型開放綠地
 - 都市活動



- 量體模擬
 - 大型開放綠地
 - 都市活動



- 量體模擬
- 共融式遊戲場



- 量體模擬
- 基地內通路



- 量體模擬
- 街景



- 量體模擬
 - 捷運共構
 - 社福設施
 - 區公所
 - 公共藝術



- 量體模擬
 - 社福設施
 - 社宅
 - 綠平台



• 空中綠陽台



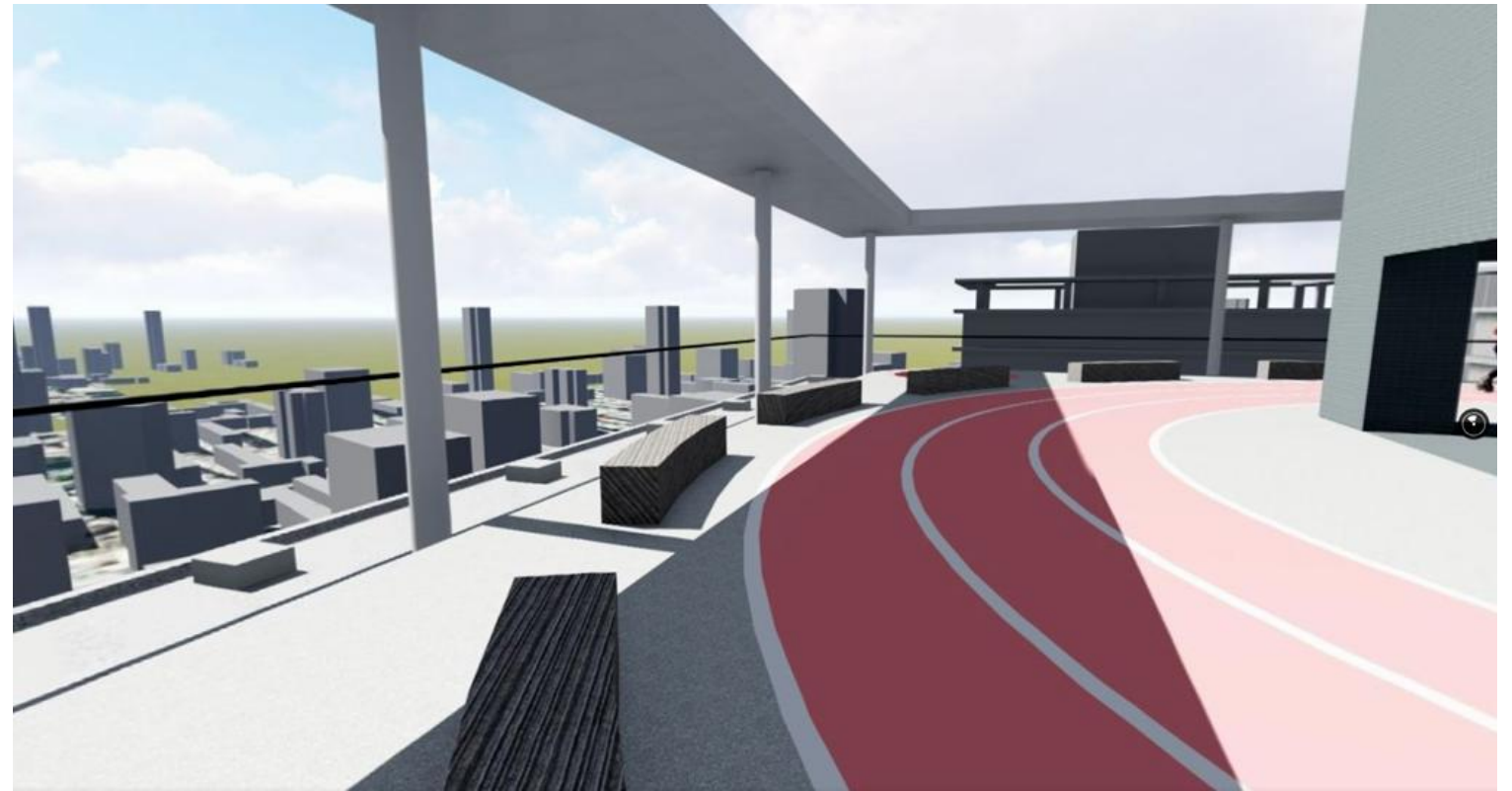
• 空中綠陽台



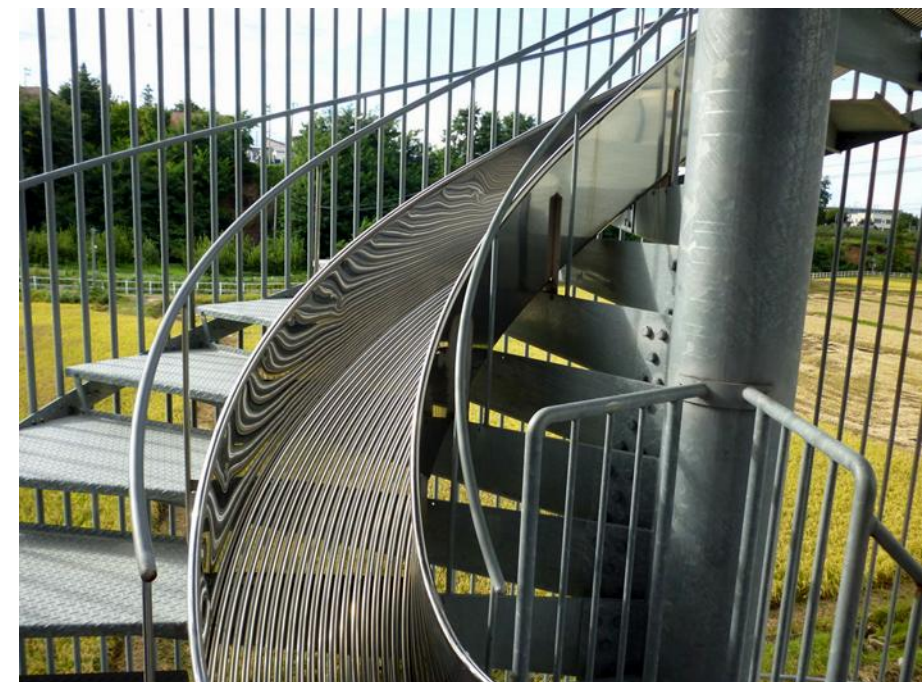
• 空中跑道



• 空中跑道



- 社福層陽台+滑台
 - 社福外圈陽台
 - 6座滑台



四、ICT特色

4

• 社區雲管理

▪ 市府



- 集中管理
- 快速查詢資訊
- 緊急事件處理
- 大數據資料庫
- 持續改善方案

▪ 住戶



- 物業APP
- 網路社區
- 訊息溝通
- 住戶保全
- 居家安全



▪ 管理員



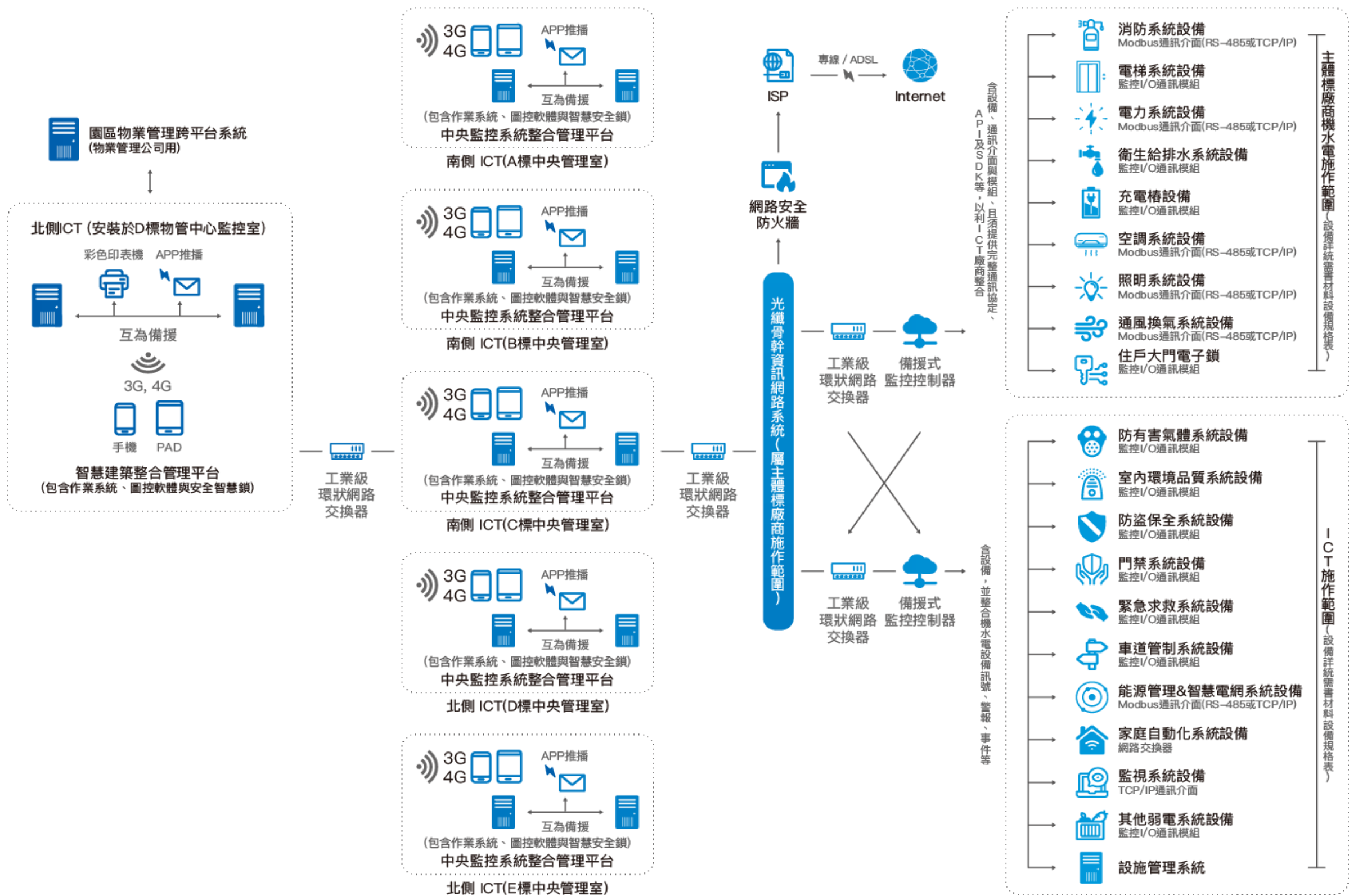
- 減少維運管理
- 3D直覺式操作
- 資料系統

▪ 訪客



- 門禁管制
- 分層分權管理
- 影像監視
- 智慧化物管

• 架構



• 權責分工表

工程種別 系統名稱		主體標施工範圍			ICT 施工範圍			功能概要				備註
		ICT 設備電源留設 (註 1)	ICT 所需輔助點留設 (註 2)	ICT 訊號所需管 (註 6)	感應監測設備 (註 4)	訊號所需線 (註 3)	設備系統整合	狀態	啟停	監視/警報	計量	
一、電力監控系統												
1	數位電表(住宅單元)	○		○	○	○	○			○	○	
2	數位電表(住宅公共空間、參建單位)	○		○	○	○	○			○	○	
3	緊急發電機		○	○		○	○	○	○			
4	緊急發電機柴油槽	○		○	○	○	○	○		○		
二、消防監控系統												
1	消防水箱	○		○	○	○	○	○		○		
2	消防泵		○	○		○	○	○	○	○		
3	泡沫泵		○	○		○	○	○	○	○		
4	消防受信總機		○	○		○	○	○		○		
三、通風換氣監控系統												
1	排風機		○	○		○	○	○	○			
2	導流機		○	○		○	○	○	○			

五、施工特色

5

• 大工區會議 工地現況(108.11)

- 介面
- 車輛進出
- 工班
- 競合交流

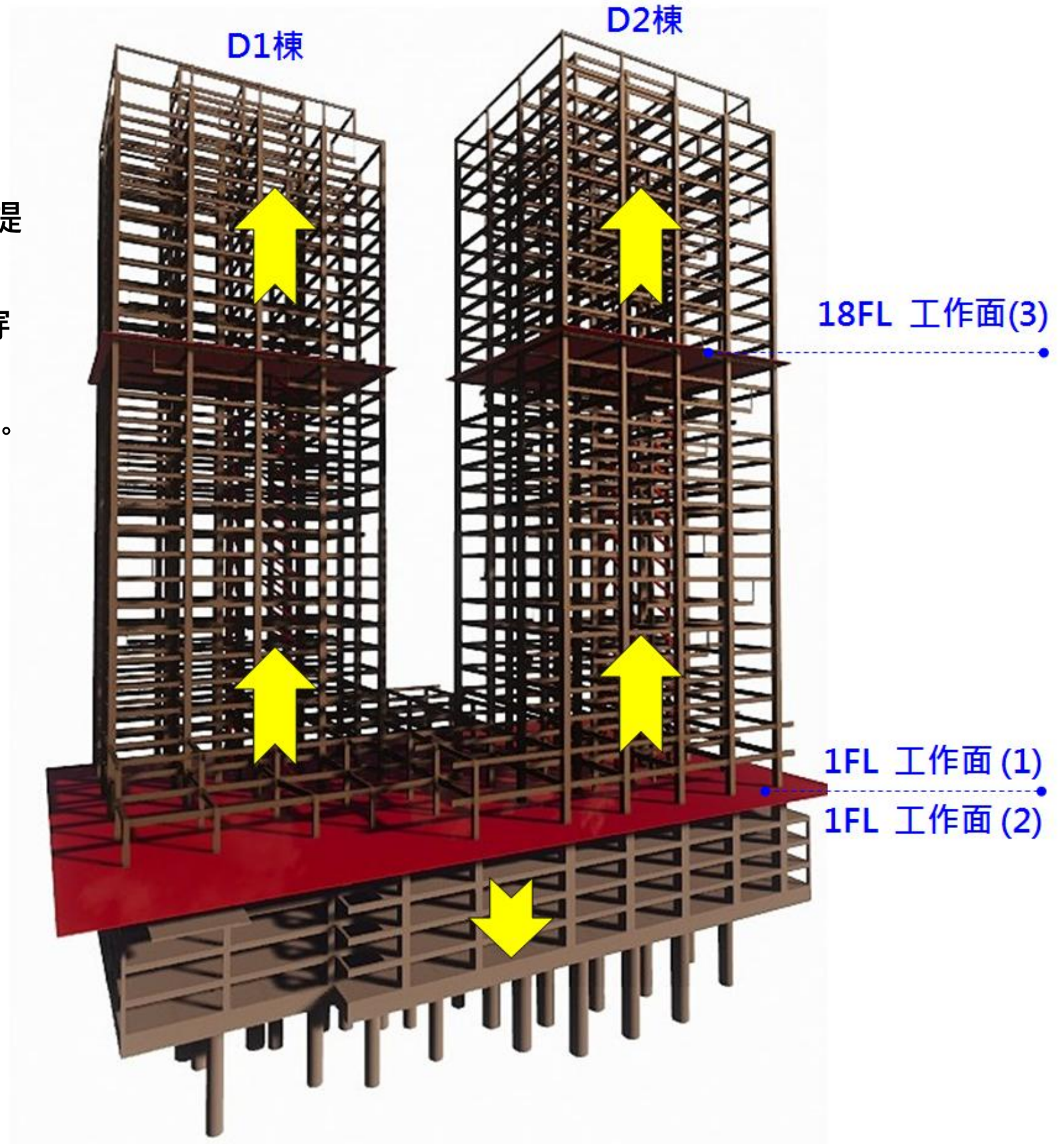


- 工地現況(108.11)
 - 預計 111年 全區完工使用
 - RC階段的缺工現象



• D標E標 SC 工法 雙順打+逆打工法

1. 雙順打，增快施工作業速度。
2. SC鋼骨外包混凝土結構，鋼柱內灌8,000及6,000PSI自充填混凝土。
3. 地上層設置BRB制震及耐震間柱，提高居住舒適性。
4. 地下室採40cm厚無梁版，管線免穿梁，兼具美觀。
5. 建築物由基樁承載，基樁深入岩盤。



• C標DOKA保護屏工法+ 外牆鋁模板工法



- B標 邊區逆打工法 (約 70*120米)



- E標 個人防護具辨識系統(測試階段)
- 人臉辨識
- 快速通關門



六、結語&建議

6

- 可持續的政策**：住宅政策、數量推估、補貼政策、入住資格
- 可預期的規劃**：設計原則、標準房型、建材採購
- 可精進的施工**：領頭工法、缺工對策、行政簡化
- 大數據的物管**：大數據分析、物管導向、使用後研究



廣被慈暉、博施愛澤

簡報結束

Q&A

