

04/01 雲林縣危老重建培訓課程

雲林縣危老重建培訓課程第一年度第二梯次第四場次，於 110 年 4 月 1 日於雲林縣政府社會處大樓 4 樓視聽教室上課，這場次為第二梯次最後一堂課，邀請到朱文明建築師擔任講師，這次的課程內容課程為土地開發與建築規劃，提供學員們了解到土地開發的定義與流程、產品的地位和各個房屋型態的案例探討等。



朱文明建築師一開始先介紹自己經手過的案子，再由案子帶入介紹土地開發的概論，並將課程分為五大部分，第一部分為土地開發實務概論，可分為廣義的土地開發及狹義的土地開發，最主要狹義的土地開發又分成：現地勘查、地政調查、市場調查、法規調查，每個調查的本質細項又有所不同。第二部分為產品地位與開發構想，開發構想會依照推案時機、投資的區位以及產品的定位，而有不同的想法，講師在課程中也講述到土地開發的成功及產品定位是有所關聯、環環相扣的。



第三部分為房地產之時機思考，依照景氣好、景氣平、景氣差，所做的策略都不同。第四部份透過各個案例來探討，像是：透天、公寓、大樓，不同的建築類型，去決定不同產品的定位、規劃、商業價值等，另外建築師也教導簡單坪數、容積率的計算 $S(\text{坪數})=1.4Q(\text{容積率})+E(\text{開挖率})N(\text{層數})$ ，最後第五部分，建築師講述重建計畫書的撰寫，為這堂課做最後的結束。

第四場次課程結束後，共計 46 人報名，2 人現場報名，實到 31 人。總結本次完成 4 場次課程者(全勤)共計 25 人，將獲雲林縣政府核發結業證書。