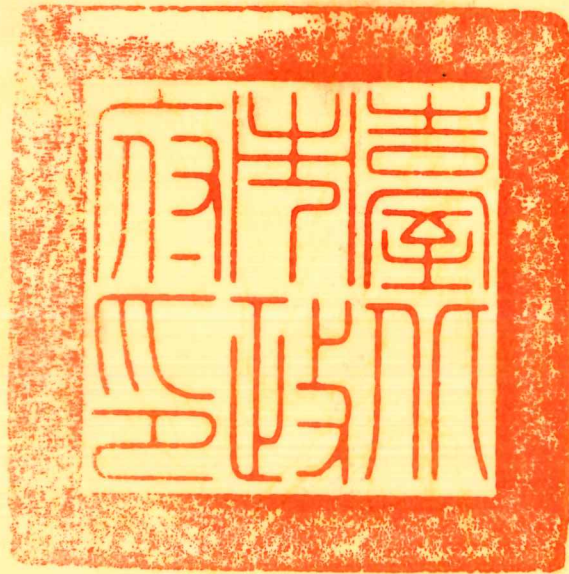


臺北市都市更新計畫書

迅行劃定臺北市南港區玉成段二小段 215 地號 1 筆土地
為更新地區案



臺北市政府

115 年 6 月 26 日府都新字第 11560039291 號公告發布實施

目錄

壹、緣起.....	1
貳、位置及範圍.....	1
參、都市發展現況.....	1
一、都市計畫情形.....	1
二、土地使用現況.....	1
三、建築物使用現況.....	1
四、土地及建築物權屬.....	2
肆、居民參與意願.....	2
伍、劃定更新地區檢討情形說明.....	3
一、法令依據.....	3
二、提議劃定更新地區區位限制.....	3
三、劃定更新地區規模.....	3
四、要件項目評估.....	4
陸、實質再發展.....	5
一、周邊環境發展.....	5
二、整體規劃構想.....	5
柒、更新單元規模檢討.....	8
捌、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形.....	9
一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形.....	9
二、提議人回應情形.....	9
玖、附圖.....	10
拾、附件(結構安全評估果函文及報告書、合法房屋證明).....	17
拾壹、臺北市都市更新及爭議處理審議會第 90 次專案小組會議紀錄.....	42

圖目錄

圖 1 更新地區都市計畫示意圖.....	10
圖 2 更新地區所在街廓建議圖.....	11
圖 3 更新地區範圍內規劃構想圖.....	12
圖 4 更新地區範圍內現況照片圖.....	13
圖 5 更新地區範圍外及周邊現況照片圖.....	14
圖 6 更新地區建築物套繪圖.....	15
圖 7 更新地區地籍圖.....	16

表目錄

表 1：更新地區範圍內之私有所有權人意願統計表	2
表 2：公益性及劃定必要性相關規劃構想表	6
表 3：更新規模檢討表	8

**案名：迅行劃定臺北市南港區玉成段二小段 215 地號 1 筆土地
為更新地區案**

- 一、計畫位置：本更新地區位於臺北市南港區南港路三段、南港路三段 67 巷、南港路三段 109 巷及南港路三段 149 巷所圍街廓內之南側。
- 二、計畫範圍：臺北市南港區玉成段二小段 215 地號 1 筆土地。
- 三、計畫面積：1,415.00 平方公尺。
- 四、法令依據：都市更新條例第七條、第十條。

壹、緣起

本案係峯典科技開發股份有限公司依「都市更新條例」(下稱本條例)第十條、「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」(下稱本辦法)第四條第一項三款規定向本府提議迅行劃定更新地區，經本府檢視本案基地實際現況，確有迅行劃定為更新地區之必要，為加速都市危險及老舊建築物更新以維護市民居住安全，爰依本條例第七條迅行劃定更新地區。

貳、位置及範圍

本更新地區位於南港路三段(20M)、南港路三段 67 巷(10M)、南港路三段 109 巷(10M)及南港路三段 149 巷(10M)所圍街廓內之南側(詳圖 2)。範圍包括臺北市南港區玉成段二小段 215 地號 1 筆土地，更新地區面積 1,415.00 平方公尺。

參、都市發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區位於 111 年 12 月 1 日府都規字第 11100989601 號公告「修訂「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」計畫範圍內，更新地區土地使用分區為第三種工業區，建蔽率為 55%，容積率為 300%。

二、土地使用現況

本更新地區內土地使用現況主要為住宅使用。

三、建築物使用現況

本更新地區內共有 4 棟建築物，其中 3 棟合法建物為 1 層之木石磚造及磚石造建物、1 棟有謄本無使用執照建物為 1 層之磚造建物，屋齡皆 60 年以上，現況皆作為住宅使用。

本更新地區內建物使用現況檢討如下：

(一) 建物年期及建築物結構安全性能評估檢討：

本更新地區內總計建築物共 4 棟，其中 3 棟合法建物為 1 層之木石磚造及磚石造建物、1 棟有謄本無使用執照建物為 1 層之磚造建物，皆為無須檢討使用年限之土磚造、木造、磚造及石造建築物，且 4 棟皆經台北市土木技師公會專業機構依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級。

四、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬：

更新地區共包含南港區玉成段二小段 215 地號 1 筆土地，總面積 1,415.00 平方公尺，均為私有土地。

(二) 建物權屬：

更新地區內共有 4 棟建築物，其中 3 棟為合法建物、1 棟為有謄本無使用執照之建物，總樓地板面積依照謄本登記面積為 371.09 平方公尺，均為私有。

肆、居民參與意願

本更新地區範圍內私有土地及合法建築物所有權人同意劃入本更新地區之意願之情形如表 1。

表 1：更新地區範圍內之私有所有權人意願統計表

同意數及比率	所有權人數（人）		面積（平方公尺）	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和（A）	1	1	1,415.00	371.09
目前有更新意願數（B）	1	1	1,415.00	371.09
目前有更新意願比（B/A）	100%	100%	100%	100%
目前無更新意願數（C）	—	—	—	—
目前無更新意願比（C/A）	—	—	—	—
目前未表達意願數（D）	—	—	—	—
目前未表達意願比（D/A）	—	—	—	—

備註：合法建築物同意面積係依照謄本登記面積計算，共計 371.09 平方公尺。
統計期間：自 114 年 8 月 1 日至 114 年 8 月 15 日止（統計期間不得小於兩周）

伍、劃定更新地區檢討情形說明

一、法令依據

依「都市更新條例」第七條、第十條。

二、提議劃定更新地區區位限制

- (一) 本更新地區經查詢臺北市政府大地工程處山坡地環境地質資訊系統確認無涉及依「山坡地保育利用條例」劃定之山坡地、適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區」。
- (二) 本更新地區經吳非士建築師鑑定並簽證，檢核符合建築物地面層建築範圍面積未小於法定建築面積二分之一之規定。
- (三) 本更新地區涉及已公告劃定更新地區情形：本案位於臺北市政府 111 年 12 月 1 日公告之「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」計畫內之編號 3-8 更新地區，前述計畫將產業生活特定專用區劃定為都市更新地區，並劃設都市更新單元指示線作為開發整合參考(不具強制效力)，倘實際申請更新單元範圍與都市更新指示線不一致時，逕依都市更新條例等相關法規調整。本案原欲依編號 3-8 之更新地區範圍辦理更新，惟開發整合過程中，因鄰地(第二類非老舊聚落)與本案(第一類老舊聚落)更新後之允許使用項目不同，致未能共同整合取得共識，鄰地亦無參與本案都市更新之意願。又本案未符合「臺北市都市更新自治條例」第 12 條所定之單元劃定基準，爰另依都市更新條例第七條規定申請迅行劃定更新地區。
- (四) 本更新地區係依「都市更新條例」第七條第三款辦理，範圍不涉及同一宗建築基地分割或連棟式建築物部分拆除，並符合 110 年 11 月 17 日台內營字第 1100817485 號令訂定「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」耐震能力不足而有明顯公共危害者。

三、劃定更新地區規模

本更新地區面積 1,415.00 平方公尺，符合「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」第四條第一項第三款規定，故不受「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」第五條第一項完整街廓或規模條件之限制。

四、要件項目評估

本更新地區符合「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」第四條第一項第三款，即要件（二）規定。

要件二：「合法建築物依評估辦法辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級。」：範圍內計有 4 棟建築物，3 棟為合法建物、1 棟為有謄本無使用執照之建物，其中 3 棟合法建築物經專業機構台北市土木技師公會依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級，符合規定。

本案合法建物經專業機構台北市土木技師公會依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」辦理結構安全性能評估之詳細評估，評估結果：

1. 棟別一為合法建物(門牌：南港路三段 109 巷 2 號 A、A1、B 棟) $ID_2=0.307、0.257、0.288$ 皆小於 0.35
2. 棟別二為合法建物(門牌：南港路三段 109 巷 6 號) $ID_2=0.246$ 小於 0.35
3. 棟別三為合法建物(門牌：南港路三段 109 巷 12 號) $ID_2=0.254$ 小於 0.35

依 110 年 11 月 17 日台內營字第 1100817485 號令訂定「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」，本更新地區符合第二條規定，耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之情形。

陸、實質再發展

五、周邊環境發展

(一) 公共開放空間系統

本更新地區周邊 500 公尺範圍之土地及建築物主要作為住宅及工業使用，依「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」規定於臨南港路三段（20 公尺）街廓未來將指定退縮留設 4 公尺帶狀式開放空間。未來期望鄰近街廓辦理都市更新時，均以臨接都市計畫道路側留設供行人行走並留設自行車道之使用空間為原則，逐步由點、線、面方式串聯，建立具有都市活動脈絡之系統，並集中留設開放空間，以增強火災的區隔性與災害時避難通路的流暢性，達到都市防災之效果。

(二) 現有周邊公共設施配置

更新地區周邊公共設施尚稱完備，鄰近公共設施包含北側一處公園用地（未開闢完成）、一處郵政用地（南港港三郵局）；東側二處公園用地（新新公園及一處未開闢完成）；南側一處綠地用地（合成 8 號綠園）、二處機關用地（陸軍後勤指揮部、消防局成德分隊）、一處國小用地（臺北市立成德國民小學）、一處社福機關用地（未開闢完成）、一處兒童遊樂場用地（聯成公園）；西側一處公園用地（玉東公園）、一處抽水站用地（玉成抽水站），公共開放空間主要分布於主要道路為主。

(三) 交通動線配置

本更新地區周邊計畫道路均已開闢完成。主要道路為北側南港路三段（20 公尺）以及南側南港路三段 109 巷（10 公尺），次要道路為南港路三段 67 巷（10 公尺）以及南港路三段 149 巷（10 公尺）；周邊大眾運輸以公車為主，鄰近之公車站位於南港路三段，為南港路三段站。

六、整體規劃構想

(一) 更新地區範圍外

更新地區所在街廓四周道路均已開闢完成，故街廓內辦理都市更新時，位於都市計畫指定退縮路段者，建議指定退縮留設 4 公尺帶狀式開放空間，以串聯本區人行步道，建立完善的人行動線系統。

（二）更新地區範圍內

本更新地區位於臨南港路三段(20 公尺)之街廓範圍內，屬都市計畫指定退縮路段者，故指定退縮留設 4 公尺帶狀式開放空間，以建構健全、順暢之逃生動線，此外並留設一處 8 公尺x20 公尺之雲梯車作業空間，提升更新地區防災設施，建築量體部分未來須集中設置，並應規劃留設開放空間加以綠化，作為災害緩衝空間。

表 2：公益性及劃定必要性相關規劃構想表

編號	公益性設施及相關配置之規劃構想說明	檢討書載明內容
1	更新範圍完整性	本案位於臺北市政府111年12月1日公告之「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」計畫內之編號3-8更新地區，前述計畫將產業生活特定專用區劃定為都市更新地區，並劃設都市更新單元指示線作為開發整合參考（不具強制效力），倘實際申請更新單元範圍與都市更新指示線不一致時，逕依都市更新條例等相關法規調整。本案原欲依編號3-8之更新地區範圍辦理更新，惟開發整合過程中，因鄰地（第二類非老舊聚落）與本案（第一類老舊聚落）更新後之允許使用項目不同，致未能共同整合取得共識，鄰地亦無參與本案都市更新之意願。又本案未符合「臺北市都市更新自治條例」第12條所定之單元劃定基準，爰另依都市更新條例第七條規定申請逕行劃定更新地區。 另本案範圍內建築物經臺北市土木技師公會鑑定，確屬耐震能力不足且具公共安全危害情形，具更新急迫性與必要性。再者，本案範圍內土地及建物所有權人同意比例已達100%，顯示所有權人對更新範圍及開發內容已具高度共識，足以確保本案更新推動之完整性及可行性。

編號	公益性設施及相關配置之規劃構想說明	檢討書載明內容
2	都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻	- 充分考量周邊交通系統 - 更新地區南側臨南港路三段 109 巷(10 公尺)將指定退縮留設 4 公尺帶狀式開放空間，維護行人通行安全並提升地區環境品質。 - 交通需求內部化，以降低周邊交通衝擊。 - 加強都市防災機能自然永續節能減碳 - 依建築物配置依法適當留設消防雲梯車作業救災空間，且暫定於南港路三段 109 巷(10 公尺)側退縮留設一處 8 公尺x20 公尺之雲梯車作業救災空間。 - 融入「綠建築」設計理念，打造一處自然永續、節能減碳的都市環境。 - 改善社區生活環境 - 設置開放的人行道空間並保持淨空，除與消防救災活動空間重疊區域與道路順平外，原則採設置實體阻隔方式，提供周邊優良的通行環境，提升行人安全及整體居住品質。 - 將依照建築量體配置於範圍內留設開放空間，與鄰近地區環境視覺相互協調，建立和諧的都市景觀風貌，並種植樹木及植栽，提供民眾良好之休憩空間。
3	推動無障礙空間	更新後室外公共通路、無障礙坡道、停車空間、無遮簷人行道、騎樓、大門出入口、升降設備、公共樓梯及走廊、扶手設置及室內環境，將符合臺北市居住空間通用設計準則。
4	劃定必要性	- 建築耐震能力不足： 本更新地區內共有 4 棟建築物，其中 3 棟為合法建物、1 棟為有謄本無使用執照之建物，皆經專業機構台北市土木技師公會辦理結構耐震詳細評估，結果均顯示耐震能力不足，存在嚴重安全疑慮，對公共安全構成明顯危害。 - 消防安全風險高： 範圍內建築物皆為 1 層之木石磚造或磚石造建築，且再增搭鐵皮作為外牆或屋頂，建築型態老舊，已不符現行建築技術規則中之消防安全規定，且缺乏具防火時效之構造，潛藏高度火災風險。 - 環境衛生與居住品質低落： 現況環境普遍堆置雜物，造成景觀雜亂、蚊蟲孳生等衛生問題，顯示現有居住品質與安全條件不足，亟需透過都市更新加以改善，以全面提升社區整體環境與生活安全。

柒、更新單元規模檢討

表 3：規模檢討表

申請單元範圍 (請詳列所有地號)	臺北市南港區玉成段二小段 215 地號 1 筆土地		
更新單元面積 (A)	1,415.00 平方公尺	街廓總面積 (B) (規模檢討為第三、四款者填寫)	44,500.00 平方公尺
更新單元面積佔街廓總面積之比例(A/B) (規模檢討為第三、四款者填寫)	$1,415.00 \text{ m}^2 / 44,500.00 \text{ m}^2 = 3.18\%$		
臨路情形	南港路三段 109 巷 (寬 10m)		
使用分區	第三種工業區，面積共 1,415.00 平方公尺。		
自評結果	規模檢討： (應符合下列規定之一，申請人自行評估並勾選結果)		自評說明
未符合	一、為完整之計畫街廓者		本案非完整街廓。
未符合	二、街廓內面積在二千平方公尺以上者		本案面積未達二千平方公尺，且因鄰地現況為工廠(第二類非老舊聚落)，而本案屬住宅(第一類老舊聚落)，兩者現況與未來開發類型差異甚鉅，致未能共同整合取得共識，鄰地亦無參與本案都市更新之意願。
未符合	三、街廓內臨接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者		本案僅臨一條計畫道路，且面積未大於街廓 1/4。
未符合	四、街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者		本案相鄰土地僅 215-1 地號為二層違章建物，屬業已建築完成，其餘如 211 地號現況為停車場且無建物坐落、214-2 地號部分為現有巷以及一棟違章 T 棚、214 地號為一棟一層違章建物，前述地號皆非屬業已建築完成，且納入後亦有空地過大之問題，故本案無法符合左列前段規定。
未符合	五、跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者		本案非跨街廓都更案。
注意事項	1. 街廓，係以基地四周面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。 2. 依「臺北市畸零地使用自治條例」所稱「已建築完成」，指符合下列各款情事之一者： (1) 現況為二層樓以上建築物。 (2) 領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營(建)造執照或合法房屋證明之一層樓以上之建築物。		

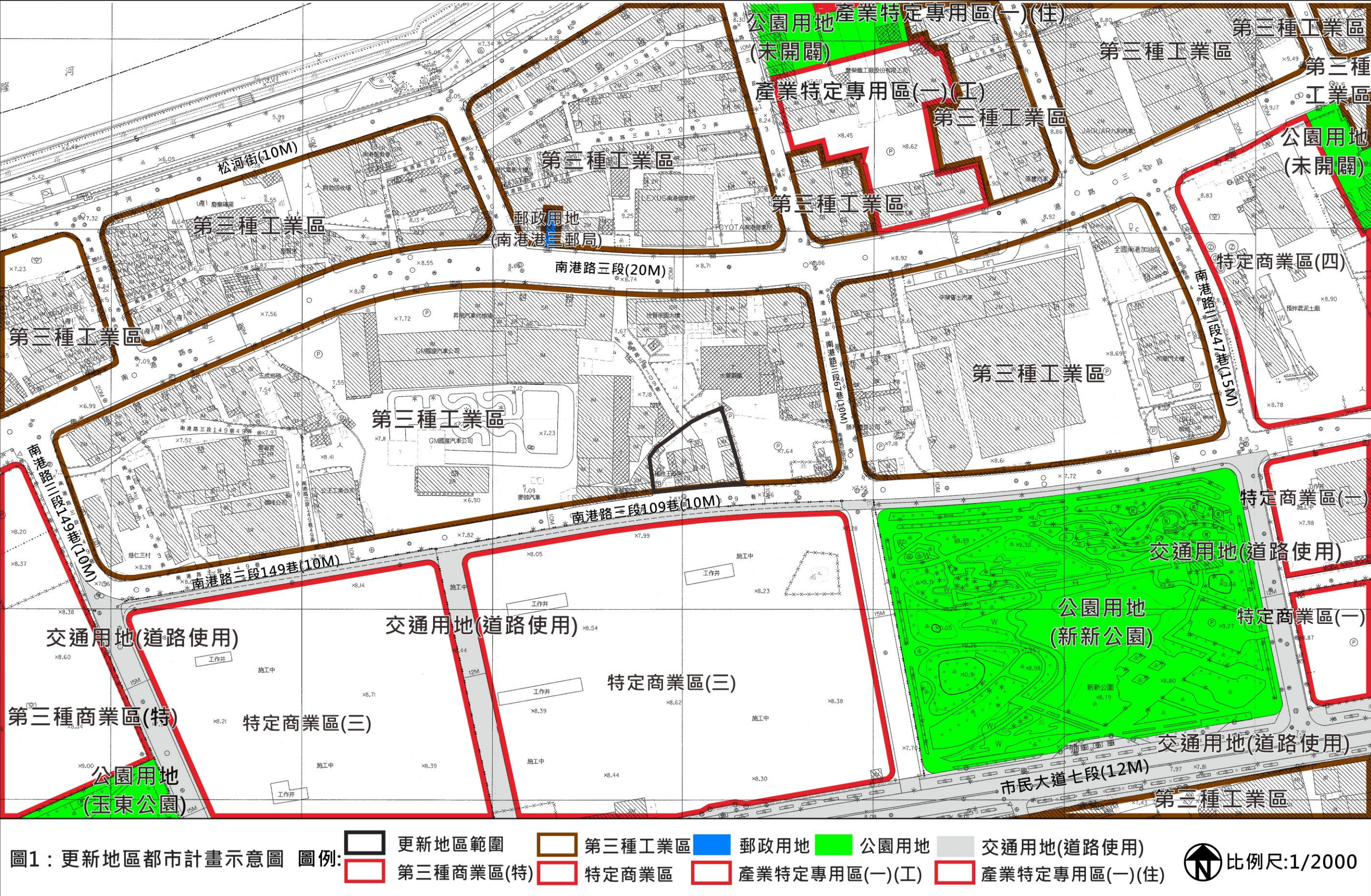
捌、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形

一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形-115 年 4 月 8 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 90 次專案小組會議，決議如下：

本案原則同意迅行劃定更新地區範圍。另考量西側鄰地（215-1 地號）與本案基地同屬第一類老舊聚落，具整體開發一致性，請申請單位於後續辦理都市更新時，應將該鄰地納入整體開發範圍以合併開發為原則，以利整體空間整合及提升更新效益。

二、提議人回應情形

本案遵照決議內容，未來辦理都市更新時，將一併納入西側鄰地（215-1 地號）作為整體開發範圍，並以合併開發為原則，以利整體空間整合及提升更新效益。



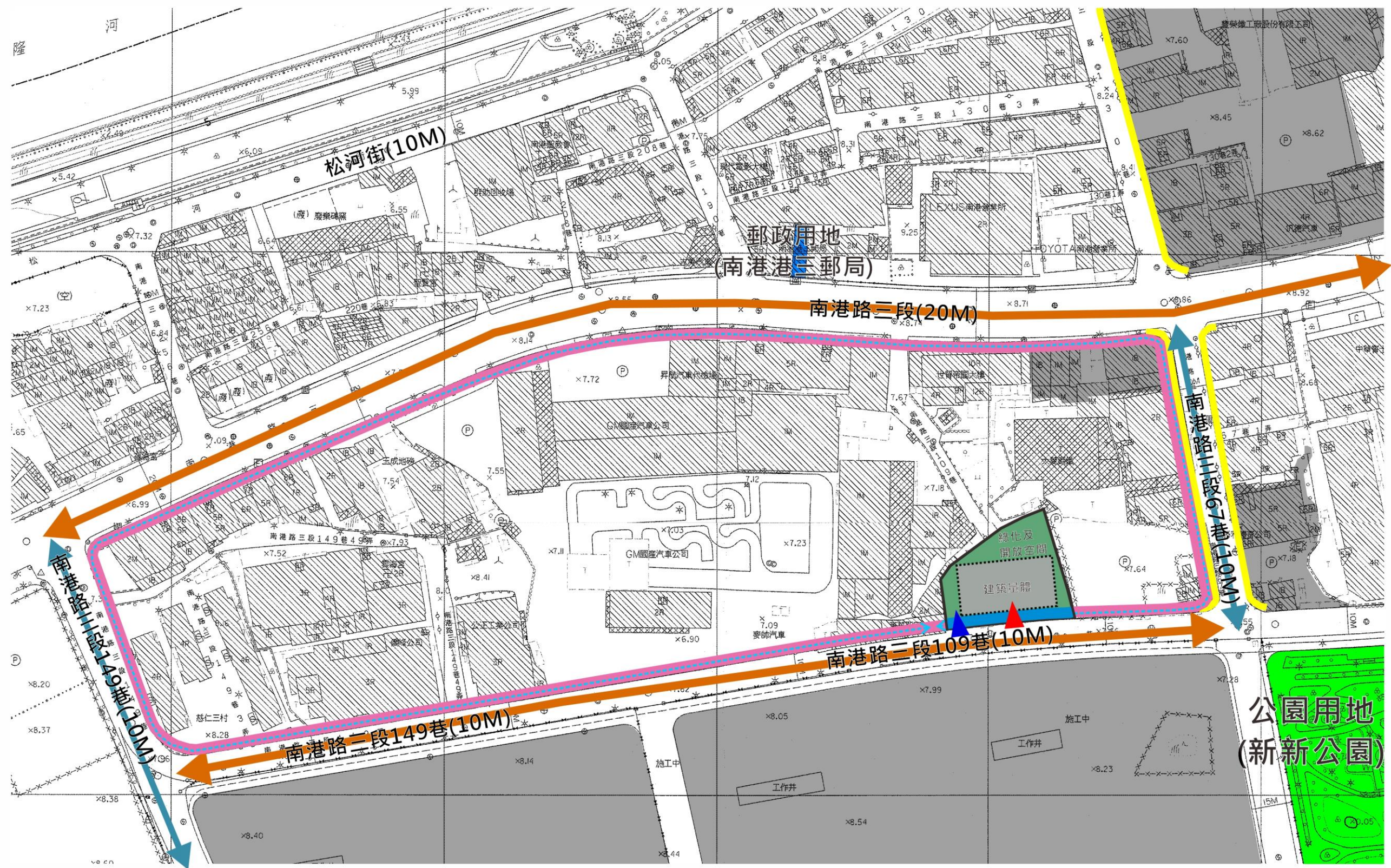
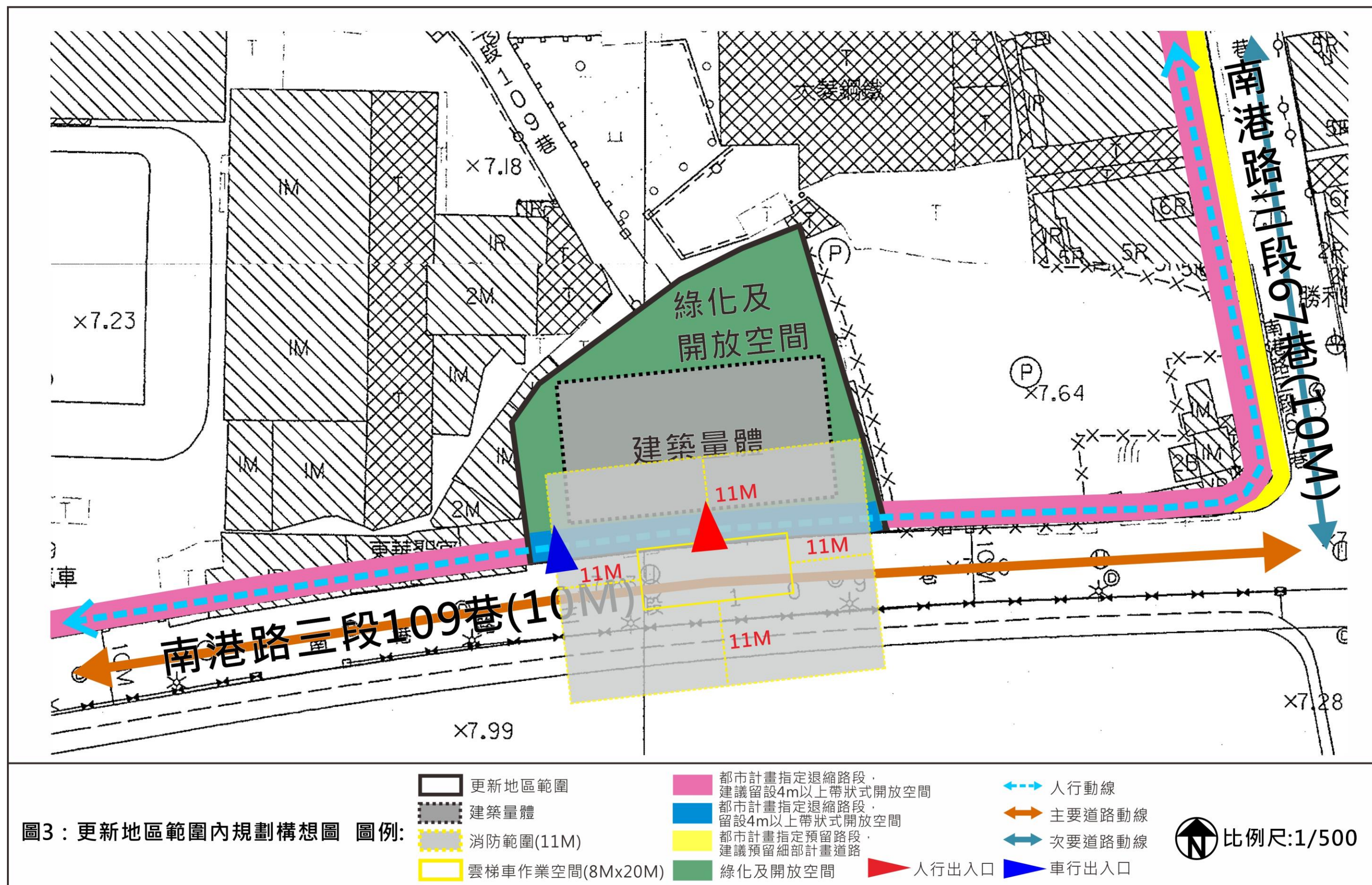


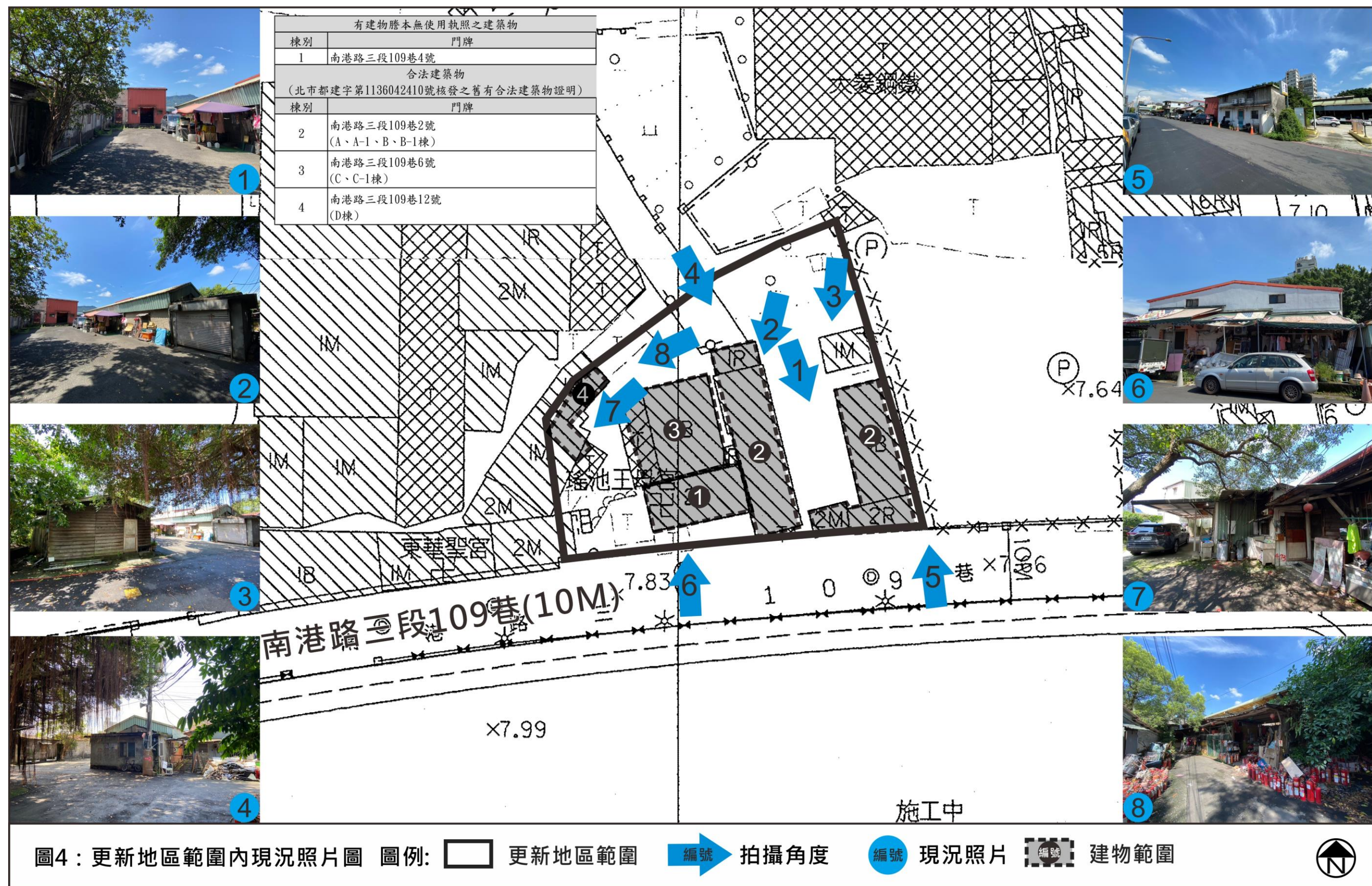
圖2：更新地區所在街廓建議圖

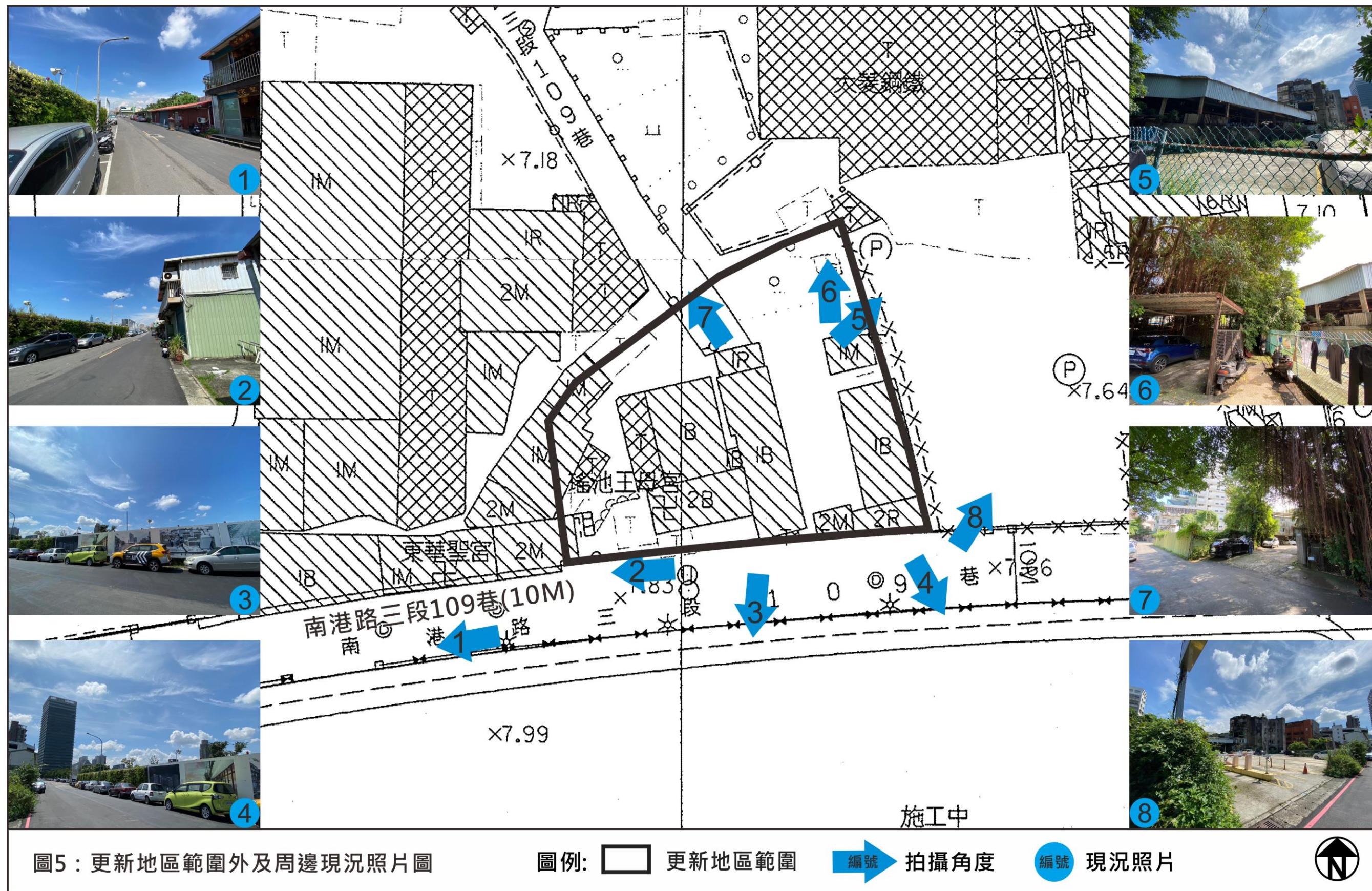
圖例：

更新地區範圍	都市計畫指定退縮路段， 留設4m以上帶狀式開放空間	都市計畫指定退縮路段， 建議留設4m以上帶狀式開放空間	都市計畫指定預留路段， 建議預留細部計畫道路
建築量體	周圍事業計畫範圍	人行動線	主要道路動線
綠化及開放空間	公園用地	郵政用地	次要道路動線
		人行出入口	車行出入口

比例尺: 1/1500







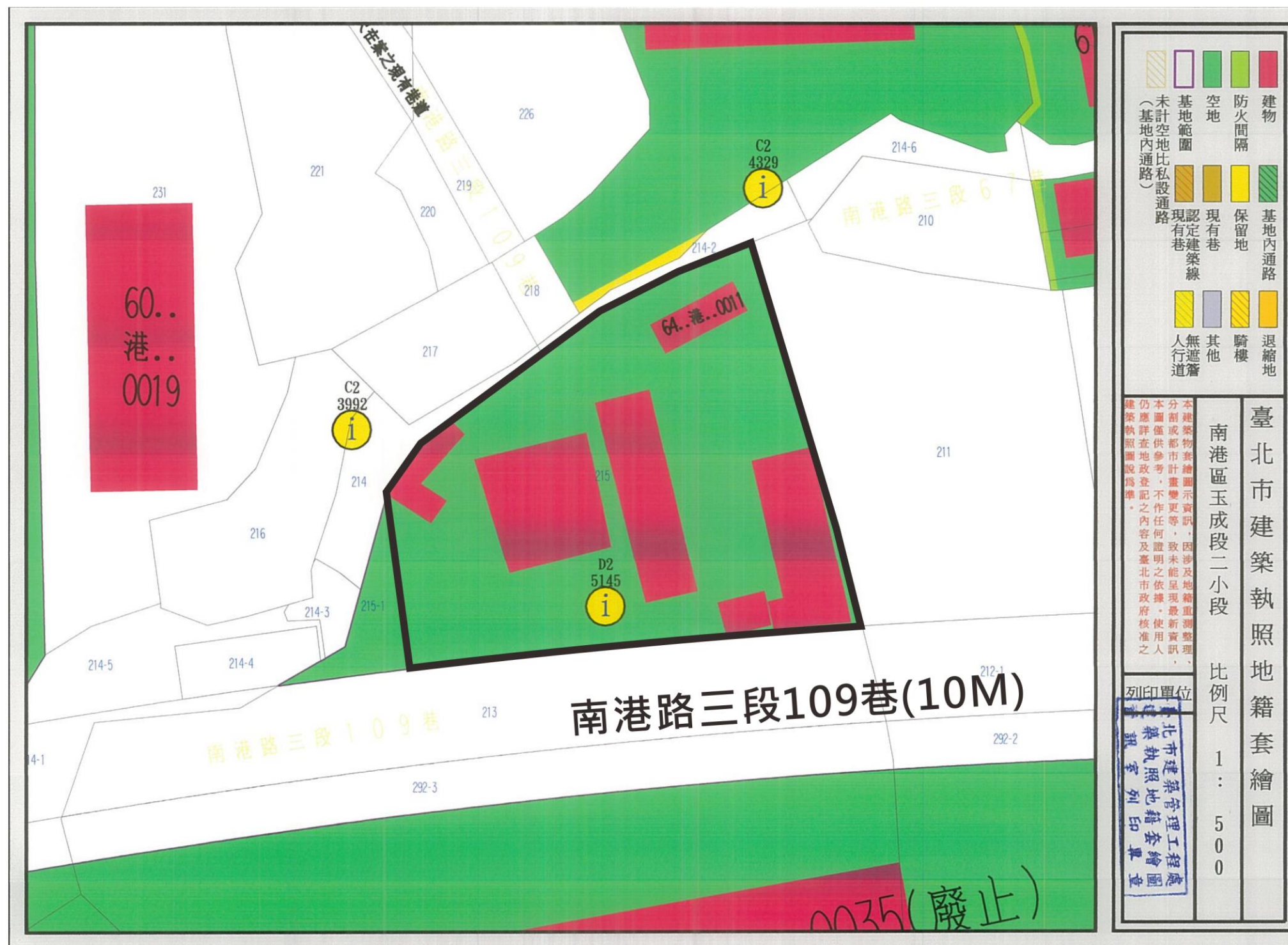


圖6：更新地區建築物套繪圖

圖例： 更新地區範圍

比例尺:1/500



拾、附件(結構安全評估果函文及報告書、合法房屋證明)

台北市土木技師公會 函

會 址：台北市松山區東興路28號9樓
傳 真：(02)2745-8999
電 話：(02)2745-5168分機19
連絡人：丁承燮

受文者：彗典科技開發股份有限公司

發文日期：中華民國 114年4月10日
發文字號：北土技字第1142001494-1號
附 件：如文(副本無附件)

主旨：檢送貴公司委託本會辦理「台北市南港區南港路三段109巷2號A棟」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式貳份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司民國114年3月27日申請書辦理。
- 二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊、評估報告查核表、評估技師及查核技師之114年度公會會員證、開(執)業證照影本。
- 三、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：
 - 1.評估地址：台北市南港區南港路三段109巷2號A棟
 - 2.初評結果(R值分數)：62.80
 - 3.評估分數(100-R)：37.20
 - 4.初評評估等級：未達最低等級
 - 5.設置昇降設備：否
 - 6.屋齡：已達30年以上
 - 7.評估結果：符合「都市更新建築容積獎勵辦法第6條第2項」規定「經結構安全性能評估結果未達最低等級」
 - 8.建築物規模：地下0層；地面1層；計1幢(1棟)

正本：彗典科技開發股份有限公司
副本：本會結構審查委員會、陳建志技師

理事長 莊均緯

台北市土木技師公會 函

會 址：台北市松山區東興路28號9樓
傳 真：(02)2745-8999
電 話：(02)2745-5168分機19
連絡人：丁承燮

受文者：峯典科技開發股份有限公司

發文日期：中 華 民 國 114 年 9 月 2 日
發文字號：北土技字第1142004139-1號
附 件：如文(副本無附件)

主旨：檢送貴公司委託本會辦理「台北市南港區南港路3段109巷2號A棟」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估耐震能力詳細評估報告書壹式貳份，光碟片壹式壹份，請查照。

說明：依據貴公司114年7月16日申請書辦理。

正本：峯典科技開發股份有限公司
副本：本會結構審查委員會、陳建志技師、林奇正技師

理事長 賴建宏

1.2 建築物基本資料

編號：114070100

申請人	峯典科技開發股份有限公司		代表人	郭國華	連絡人	徐滄澤
建物地址	台北市南港區南港路三段 109 巷 2 號 A 棟				連絡電話	02-22234099 分機 682
建造執照	無	使用執照	無		構造種類	磚構造
幢層戶數	地面 1 層；計 1 幢(1 棟)；共 1 戶				總樓地板面積：	92.478m ²

1.3 評估結果

(1)評估地址	台北市南港區南港路三段 109 巷 2 號 A 棟			
(2)詳評結果 $A_p =$	+X	-X	+Y	-Y
(3)詳評結果(Y 向) $A_p =$	0.2245	0.2117	0.0982	0.1578
(4) $ID_2 = A_{c2} / (I \times A_{2500}) =$	0.702	0.662	0.307	0.493
(5) $ID_{2MIN} =$	0.307(+Y)			
(6)設置昇降設備	否			
(7)評估結果	符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定			

註：都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法(節錄)

第三條 本條例第六十五條第八項所定耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定基準，為直轄市、縣(市)主管機關依前條第一項建築物結構安全性能評估結果認定符合下列各款規定之一：

- 一、 ID_1 小於 0.35。
- 二、 ID_2 小於 0.35。

$ID_1 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$ ，為建築物耐震能力初步評估之定量評估指標。

$ID_2 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$ ，為建築物耐震能力詳細評估之容量需求比指標。

A_{c2} ：為建築物結構變位達到韌性容量時所對應之有效地表加速度值。

I ：為建築物耐震設計規範及解說規定之用途係數。

$A_{2500} = 0.4S_{MS}$ ， S_{MS} 為建築物耐震設計規範及解說規定之工址短週期最大水平譜加速度係數。


 林奇正
 土木技師
 證字第 008733 號


 陳建志
 土木技師
 證字第 007180 號

台北市土木技師公會 函

會 址：台北市松山區東興路28號9樓
傳 真：(02)2745-8999
電 話：(02)2745-5168分機19
連絡人：丁承燮

受文者：彥典科技開發股份有限公司

發文日期：中華民國 114年4月10日
發文字號：北土技字第1142001494-2號
附 件：如文(副本無附件)

主旨：檢送貴公司委託本會辦理「台北市南港區南港路三段109巷2號A1棟」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式貳份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司民國114年3月27日申請書辦理。
- 二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊、評估報告查核表、評估技師及查核技師之114年度公會會員證、開(執)業證照影本。
- 三、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：
 - 1.評估地址：台北市南港區南港路三段109巷2號A1棟
 - 2.初評結果(R值分數)：77.91
 - 3.評估分數(100-R)：22.09
 - 4.初評評估等級：未達最低等級
 - 5.設置昇降設備：否
 - 6.屋齡：已達30年以上
 - 7.評估結果：符合「都市更新建築容積獎勵辦法第6條第2項」規定「經結構安全性能評估結果未達最低等級」
 - 8.建築物規模：地下0層；地面2層；計1幢(1棟)

正本：彥典科技開發股份有限公司
副本：本會結構審查委員會、陳建志技師

理事長 莊均緯

台北市土木技師公會 函

會 址：台北市松山區東興路28號9樓
傳 真：(02)2745-8999
電 話：(02)2745-5168分機19
連絡人：丁承雯

受文者：峯典科技開發股份有限公司

發文日期：中 華 民 國 114 年 9 月 2 日
發文字號：北土技字第1142004139-2號
附 件：如文(副本無附件)

主旨：檢送貴公司委託本會辦理「台北市南港區南港路3段109巷2號A1棟」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估耐震能力詳細評估報告書壹式貳份，光碟片壹式壹份，請查照。

說明：依據貴公司114年7月16日申請書辦理。

正本：峯典科技開發股份有限公司
副本：本會結構審查委員會、陳建志技師、林奇正技師

理事長 賴建宏

1.2 建築物基本資料

編號：114070100

申請人	峯典科技開發股份有限公司		代表人	郭國華	連絡人	徐滄澤
建物地址	台北市南港區南港路三段 109 巷 2 號 A1 棟				連絡電話	02-22234099 分機 682
建造執照	無	使用執照	無		構造種類	磚構造
幢層戶數	地面 1 層；計 1 幢(1 棟)；共 1 戶				總樓地板面積：	46.126m ²

1.3 評估結果

(1)評估地址	台北市南港區南港路三段 109 巷 2 號 A1 棟			
(2)詳評結果 $A_p =$	+X	-X	+Y	-Y
(3)詳評結果(Y 向) $A_p =$	0.1059	0.1058	0.1095	0.0823
(4) $ID_2 = A_{c2} / (I \times A_{2500}) =$	0.331	0.331	0.342	0.257
(5) $ID_{2MIN} =$	0.257(+Y)			
(6)設置昇降設備	否			
(7)評估結果	符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定			

註：都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法(節錄)

第三條 本條例第六十五條第八項所定耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定基準，為直轄市、縣(市)主管機關依前條第一項建築物結構安全性能評估結果認定符合下列各款規定之：

一、 ID_1 小於 0.35。

二、 ID_2 小於 0.35。

$ID_1 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$ ，為建築物耐震能力初步評估之定量評估值指標。

$ID_2 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$ ，為建築物耐震能力詳細評估之容量需求比指標。

A_{c2} ：為建築物結構變位達到韌性容量時所對應之有效地表加速度值。

I ：為建築物耐震設計規範及解說規定之用途係數。

$A_{2500} = 0.4S_{RS}$ ， S_{RS} 為建築物耐震設計規範及解說規定之工址短週期最大水平譜加速度係數。

台北市土木技師公會 函

會 址：台北市松山區東興路28號9樓
傳 真：(02)2745-8999
電 話：(02)2745-5168分機19
連絡人：丁承雯

受文者：彥典科技開發股份有限公司

發文日期：中華民國 114年4月10日
發文字號：北土技字第1142001494-3號
附 件：如文(副本無附件)

主旨：檢送貴公司委託本會辦理「台北市南港區南港路三段109巷2號B棟」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式貳份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司民國114年3月27日申請書辦理。
- 二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊、評估報告查核表、評估技師及查核技師之114年度公會會員證、開(執)業證照影本。
- 三、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：
 - 1.評估地址：台北市南港區南港路三段109巷2號B棟
 - 2.初評結果(R值分數)：62.33
 - 3.評估分數(100-R)：37.67
 - 4.初評評估等級：未達最低等級
 - 5.設置昇降設備：否
 - 6.屋齡：已達30年以上
 - 7.評估結果：符合「都市更新建築容積獎勵辦法第6條第2項」規定「經結構安全性能評估結果未達最低等級」
 - 8.建築物規模：地下0層；地面1層；計1幢(1棟)

正本：彥典科技開發股份有限公司
副本：本會結構審查委員會、陳建志技師

理事長 莊均緯

台北市土木技師公會 函

會 址：台北市松山區東興路28號9樓
傳 真：(02)2745-8999
電 話：(02)2745-5168分機19
連絡人：丁承雯

受文者：峯典科技開發股份有限公司

發文日期：中 華 民 國 114 年 9 月 2 日
發文字號：北土技字第1142004139-3號
附 件：如文(副本無附件)

主旨：檢送貴公司委託本會辦理「台北市南港區南港路3段109巷2號B棟」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估耐震能力詳細評估報告書壹式貳份，光碟片壹式壹份，請查照。

說明：依據貴公司114年7月16日申請書辦理。

正本：峯典科技開發股份有限公司
副本：本會結構審查委員會、陳建志技師、林 軒技師

理事長 賴建宏

1.2 建築物基本資料

編號：114070100

申請人	峯典科技開發股份有限公司		代表人	郭國華	連絡人	徐滄澤
建物地址	台北市南港區南港路三段 109 巷 2 號 B 棟				連絡電話	02-22234099 分機 682
建造執照	無	使用執照	無		構造種類	磚構造
幢層戶數	地面 1 層；計 1 幢(1 棟)；共 1 戶				總樓地板面積：	93.22m ²

1.3 評估結果

(1)評估地址	台北市南港區南港路三段 109 巷 2 號 B 棟			
(2)詳評結果 $A_p =$	+X	-X	+Y	-Y
(3)詳評結果(Y 向) $A_p =$	0.0921	0.0920	0.0852	0.0870
(4) $ID_2 = A_{c2} / (I \times A_{2500}) =$	0.288	0.288	0.266	0.272
(5) $ID_{2MIN} =$	0.288(+X)			
(6)設置昇降設備	否			
(7)評估結果	符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定			

註：都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法(節錄)

第三條 本條例第六十五條第八項所定耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定基準，為直轄市、縣(市)主管機關依前條第一項建築物結構安全性能評估結果認定符合下列各款規定之一：

一、 ID_1 小於 0.35。

二、 ID_2 小於 0.35。

$ID_1 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$ ，為建築物耐震能力初步評估之定量評估指標。

$ID_2 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$ ，為建築物耐震能力詳細評估之容量需求比指標。

A_{c2} ：為建築物結構變位達到韌性容量時所對應之有效地表加速度值。

I ：為建築物耐震設計規範及解說規定之用途係數。

$A_{2500} = 0.4S_{MS}$ ， S_{MS} 為建築物耐震設計規範及解說規定之工址短週期最大水平譜加速度係數。



(Handwritten signature)

台北市土木技師公會 函

會 址：台北市松山區東興路28號9樓
傳 真：(02)2745-8999
電 話：(02)2745-5168分機19
連絡人：丁承燮

受文者：彥典科技開發股份有限公司

發文日期：中華民國 113年8月27日
發文字號：北土技字第1132003603號
附 件：如文(副本無附件)

主旨：檢送貴公司委託本會辦理「台北市南港區南港路3段109巷4號」既有住宅結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式貳份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司民國113年5月22日申請書辦理。
- 二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊、評估報告查核表、評估技師及查核技師之113年度公會會員證、開(執)業證照影本。
- 三、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：
 - 1.評估地址：台北市南港區南港路3段109巷4號
 - 2.初評結果(R值分數)：57.10
 - 3.評估分數(100-R)：42.90
 - 4.初評評估等級：未達最低等級
 - 5.設置昇降設備：否
 - 6.屋齡：已達30年以上
 - 7.評估結果：符合危老條例第三條第一項第二款規定
 - 8.建築物規模：地下0層；地面2層；計1幢(1棟)

正本：彥典科技開發股份有限公司
副本：本會結構審查委員會、陳建志技師

理事長 莊均緯

台北市土木技師公會 函

會 址：台北市松山區東興路28號9樓
傳 真：(02)2745-8999
電 話：(02)2745-5168分機19
連絡人：丁承雯

受文者：峯典科技開發股份有限公司

發文日期：中 華 民 國 114 年 9 月 2 日
發文字號：北 土 技 字 第 1142004140 號
附 件：如文(副本無附件)

主旨：檢送貴公司委託本會辦理「台北市南港區南港路3段109巷4號」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估耐震能力詳細評估報告書壹式貳份，光碟片壹式壹份，請查照。

說明：依據貴公司114年7月16日申請書辦理。

正本：峯典科技開發股份有限公司

副本：本會結構審查委員會、陳建志技師、林 軒技師

理事長 賴建宏

1.2 建築物基本資料

編號：114070100

申請人	峯典科技開發股份有限公司		代表人	郭國華	連絡人	徐滄澤
建物地址	台北市南港區南港路三段 109 巷 4 號				連絡電話	02-22234099 分機 682
建造執照	無	使用執照	無		構造種類	磚構造
幢層戶數	地面 2 層；計 1 幢(1 棟)；共 1 戶				總樓地板面積：	146.6m ²

1.3 評估結果

(1)評估地址	台北市南港區南港路三段 109 巷 4 號			
(2)詳評結果 $A_p =$	+X	-X	+Y	-Y
(3)詳評結果(Y 向) $A_p =$	0.0950	0.1028	0.1139	0.1139
(4) $ID_2 = A_{c2} / (I \times A_{2500}) =$	0.297	0.321	0.356	0.356
(5) $ID_{2MIN} =$	0.297(+X)			
(6)設置昇降設備	否			
(7)評估結果	符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定			

註：都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法(節錄)

第三條 本條例第六十五條第八項所定耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定基準，為直轄市、縣（市）主管機關依前條第一項建築物結構安全性能評估結果認定符合下列各款規定之一：

一、 ID_1 小於 0.35。

二、 ID_2 小於 0.35。

$ID_1 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$ ，為建築物耐震能力初步評估之定量評估指標。

$ID_2 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$ ，為建築物耐震能力詳細評估之容量需求比指標。

A_{c2} ：為建築物結構變位達到韌性容量時所對應之有效地表加速度值。

I ：為建築物耐震設計規範及解說規定之用途係數。

$A_{2500} = 0.4S_{MS}$ ， S_{MS} 為建築物耐震設計規範及解說規定之工址短週期最大水平譜加速度係數。



Handwritten signature of Chen Jianzhi (陳建志)

台北市土木技師公會 函

會 址：台北市松山區東興路28號9樓
傳 真：(02)2745-8999
電 話：(02)2745-5168分機19
連絡人：丁承雯

受文者：彗典科技開發股份有限公司

發文日期：中華民國 114年4月10日
發文字號：北土技字第1142001495號
附 件：如文(副本無附件)

主旨：檢送貴公司委託本會辦理「台北市南港區南港路3段109巷6號」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式貳份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司民國114年3月27日申請書辦理。
- 二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊、評估報告查核表、評估技師及查核技師之114年度公會會員證、開(執)業證照影本。
- 三、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：
 - 1.評估地址：台北市南港區南港路3段109巷6號
 - 2.初評結果(R值分數)：76.92
 - 3.評估分數(100-R)：23.08
 - 4.初評評估等級：未達最低等級
 - 5.設置昇降設備：否
 - 6.屋齡：已達30年以上
 - 7.評估結果：符合「都市更新建築容積獎勵辦法第6條第2項」規定「經結構安全性能評估結果未達最低等級」
 - 8.建築物規模：地下0層；地面1層；計1幢(1棟)

正本：彗典科技開發股份有限公司
副本：本會結構審查委員會、陳建志技師

理事長 莊均緯

台北市土木技師公會 函

會 址：台北市松山區東興路28號9樓
傳 真：(02)2745-8999
電 話：(02)2745-5168分機19
連絡人：丁承雯

受文者：峯典科技開發股份有限公司

發文日期：中 華 民 國 114 年 9 月 2 日
發文字號：北 土 技 字 第 1142004141 號
附 件：如文(副本無附件)

主旨：檢送貴公司委託本會辦理「台北市南港區南港路3段109巷6號」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估耐震能力詳細評估報告書壹式貳份，光碟片壹式壹份，請查照。

說明：依據貴公司114年7月16日申請書辦理。

正本：峯典科技開發股份有限公司
副本：本會結構審查委員會、陳建志技師、石世暘技師

理事長 賴建宏

1.2 建築物基本資料

編號：114070100

申請人	峯典科技開發股份有限公司		代表人	郭國華	連絡人	徐滄澤
建物地址	台北市南港區南港路三段 109 巷 6 號				連絡電話	02-22234099 分機 682
建造執照	無	使用執照	無		構造種類	磚構造
幢層戶數	地面 1 層；計 1 幢(1 棟)；共 1 戶				總樓地板面積：	132.9m ²

1.3 評估結果

(1)評估地址	台北市南港區南港路三段 109 巷 6 號			
(2)詳評結果 A_p =	+X	-X	+Y	-Y
(3)詳評結果(Y 向) A_p =	0.0786	0.1116	0.0869	0.0953
(4) $ID_2=A_{c2}/(I \times A_{2500})$ =	0.246	0.349	0.272	0.298
(5) ID_{2MIN} =	0.246(+X)			
(6)設置昇降設備	否			
(7)評估結果	符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定			

註：都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法(節錄)

第三條 本條例第六十五條第八項所定耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定基準，為直轄市、縣(市)主管機關依前條第一項建築物結構安全性能評估結果認定符合下列各款規定之一：

一、 ID_1 小於 0.35。

二、 ID_2 小於 0.35。

$ID_1 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$ ，為建築物耐震能力初步評估之定量評估值指標。

$ID_2 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$ ，為建築物耐震能力詳細評估之容量需求比指標。

A_{c2} ：為建築物結構變位達到韌性容量時所對應之有效地表加速度值。

I ：為建築物耐震設計規範及解說規定之用途係數。

$A_{2500}=0.4S_{MS}$ ， S_{MS} 為建築物耐震設計規範及解說規定之工址短週期最大水平譜加速度係數。



陳建志

台北市土木技師公會 函

會 址：台北市松山區東興路28號9樓
傳 真：(02)2745-8999
電 話：(02)2745-5168分機19
連絡人：丁承雯

受文者：峯典科技開發股份有限公司

發文日期：中華民國 114年4月10日
發文字號：北土技字第1142001493號
附 件：如文(副本無附件)

主旨：檢送貴公司委託本會辦理「台北市南港區南港路3段109巷12號」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式貳份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司民國114年3月27日申請書辦理。
- 二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊、評估報告查核表、評估技師及查核技師之114年度公會會員證、開(執)業證照影本。
- 三、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：
 - 1.評估地址：台北市南港區南港路3段109巷12號
 - 2.初評結果(R值分數)：91.39
 - 3.評估分數(100-R)：8.61
 - 4.初評評估等級：未達最低等級
 - 5.設置昇降設備：否
 - 6.屋齡：已達30年以上
 - 7.評估結果：符合「都市更新建築容積獎勵辦法第6條第2項」規定「經結構安全性能評估結果未達最低等級」
 - 8.建築物規模：地下0層；地面1層；計1幢(1棟)

正本：峯典科技開發股份有限公司
副本：本會結構審查委員會、陳建志技師

理事長 莊均緯

台北市土木技師公會 函

會 址：台北市松山區東興路28號9樓
傳 真：(02)2745-8999
電 話：(02)2745-5168分機19
連絡人：丁承雯

受文者：峯典科技開發股份有限公司

發文日期：中 華 民 國 114 年 9 月 2 日
發文字號：北土技字第1142004142號
附 件：如文(副本無附件)

主旨：檢送貴公司委託本會辦理「台北市南港區南港路3段109巷12號」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估耐震能力詳細評估報告書壹式貳份，光碟片壹式壹份，請查照。

說明：依據貴公司114年7月16日申請書辦理。

正本：峯典科技開發股份有限公司
副本：本會結構審查委員會、陳建志技師、石世暘技師

理事長 賴建宏

1.2 建築物基本資料

編號：114070103

申請人	彗典科技開發股份有限公司		代表人	郭國華	連絡人	徐滄澤
建物地址	台北市南港區南港路三段 109 巷 12 號				連絡電話	02-22234099 分機 682
建造執照	無	使用執照	無		構造種類	磚構造
幢層戶數	地面 1 層；計 1 幢(1 棟)；共 1 戶				總樓地板面積：	24.67m ²

1.3 評估結果

(1)評估地址	台北市南港區南港路三段109巷12號			
(2)詳評結果 $A_p =$	+X	-X	+Y	-Y
(3)詳評結果(Y向) $A_p =$	0.0813	0.813	0.0824	0.0824
(4) $ID_2 = A_{c2} / (I \times A_{2500}) =$	0.254	0.254	0.262	0.262
(5) $ID_{2MIN} =$	0.254(±X)			
(6)設置昇降設備	否			
(7)評估結果	符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定			

註：都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法(節錄)

第三條 本條例第六十五條第八項所定耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定基準，為直轄市、縣(市)主管機關依前條第一項建築物結構安全性能評估結果認定符合下列各款規定之一：

一、 ID_1 小於 0.35。

二、 ID_2 小於 0.35。

$ID_1 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$ ，為建築物耐震能力初步評估之定量評估指標。

$ID_2 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$ ，為建築物耐震能力詳細評估之容量需求指標。

A_{c2} ：為建築物結構變位達到韌性容量時所對應之有效地表加速度值。

I ：為建築物耐震設計規範及解說規定之用途係數。

$A_{2500} = 0.4S_{se}$ ， S_{se} 為建築物耐震設計規範及解說規定之工址超過週期最大水平增加速度係數。



(Handwritten signature)

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市府都市發展局 函

235009

新北市中和區新民街112號4樓

受文者：峯典科技開發股份有限公司

發文日期：中華民國114年1月22日

發文字號：北市都建字第1136042410號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：申請人設計人附件已領回

地址：臺北市信義區市府路1號南
區1樓

承辦人：洪瑾妍

電話：02-2720-8889#8368

傳真：02-2759-5769

電子信箱：gj0188@gov.taipei

主旨：有關貴公司於本市南港區玉成段二小段215地號土地之建築物申請依臺北市建築管理自治條例認定合法建築物一案，請查照。

說明：

一、復臺北市都市更新處113年9月9日北市都新企字第1136015220號函及貴公司合法建築物簡化認定書表辦理。

二、查旨揭建築物符合「臺北市建築管理自治條例」第35條及「臺北市辦理舊有合法房屋建築物審查原則」規定，同意核發舊有合法建築物證明，認定範圍如下：

(一)申請人：峯典科技開發股份有限公司

1、門牌號碼：臺北市南港區南港路三段109巷2號。

2、基地座落：臺北市南港區玉成段二小段215地號土地。

3、構造種類：（依謄本建號：2007）：地上一層，木石磚造（磚石造）。

4、認定面積：一層主建物面積：231.78平方公尺，合計231.78平方公尺。

(二)申請人：峯典科技開發股份有限公司

1、門牌號碼：臺北市南港區南港路三段109巷6號。

2、基地座落：臺北市南港區玉成段二小段215地號土地。

3、構造種類：（依謄本建號：53）：地上一層，磚造。

4、認定面積：一層主建物面積：132.9平方公尺，合計

132.9平方公尺。

(三)申請人：彥典科技開發股份有限公司

1、門牌號碼：臺北市南港區南港路三段109巷12號。

2、基地座落：臺北市南港區玉成段二小段215地號土地。

3、構造種類：（依謄本建號：2006）；地上一層，木石磚造（磚石造）。

4、認定面積：一層主建物面積：24.67平方公尺，合計24.67平方公尺。

三、下列事項請查照辦理：

(一)建築物及土地之產權、構造、結構安全、樓地板面積、樓層數、建築物形狀及相關圖說，由申請人及簽證建築師自行負責。

(二)案地籍地號係由申請人提供，實際座落地號應以地政機關複丈測量為準。

(三)本案日後申請增建、改建、修建時，應依有關建築法令規定辦理。

四、隨函檢送核准備查圖說一份。

正本：彥典科技開發股份有限公司

副本：臺北市都市更新處（含附件）、臺北市建築管理工程處資訊室（請套繪列管）、臺北市建築管理工程處秘書室（附件請歸檔）、吳非士建築師事務所、臺北市建築管理工程處違建查報隊（含附件）

局長簡瑟芳

本案依分層負責規定授權人員決行

98-00-00-57C

112.67.5.00

大宗郵資已付掛號函件

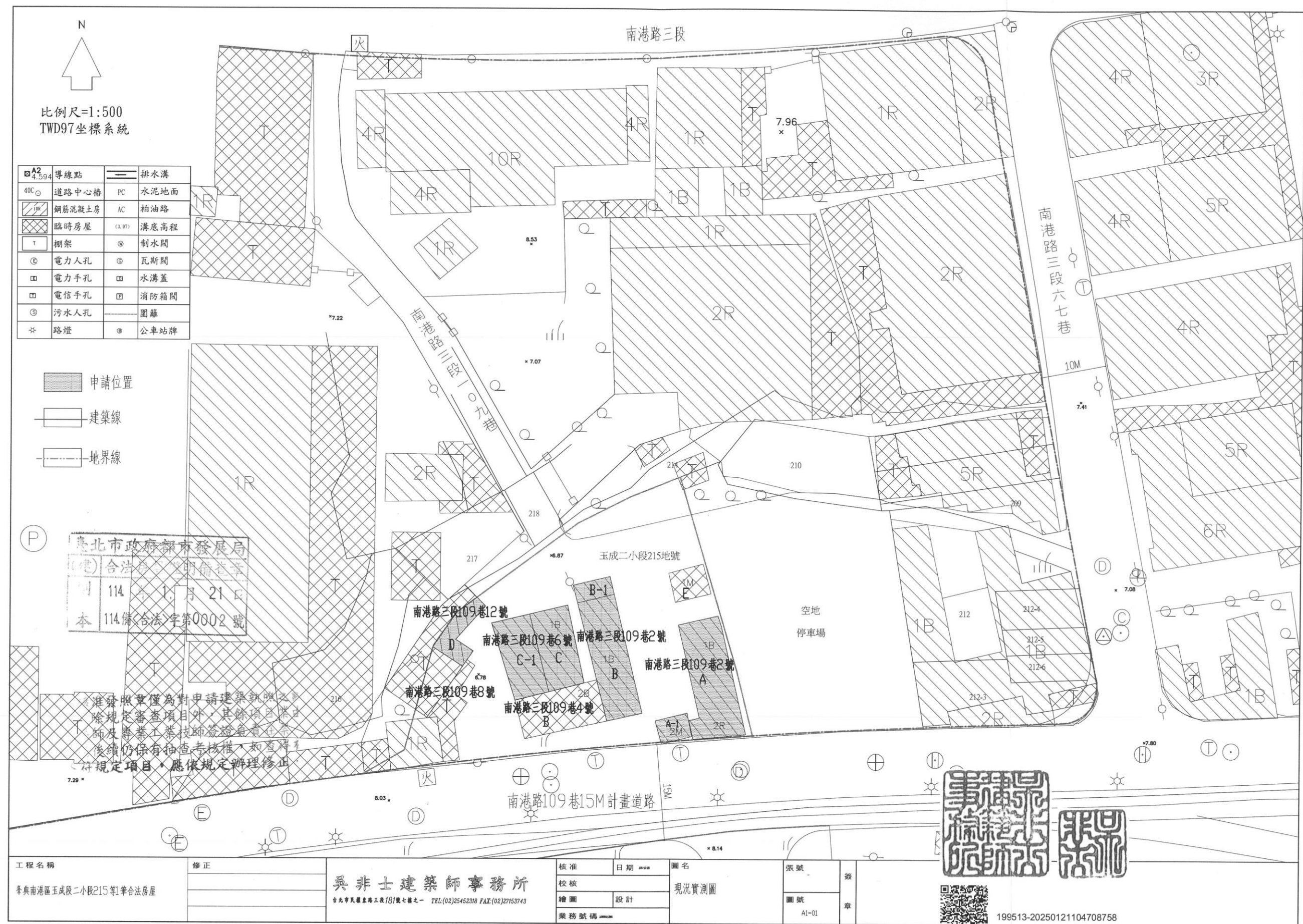
臺北市府郵局（臺北特支局）

第 163590 號

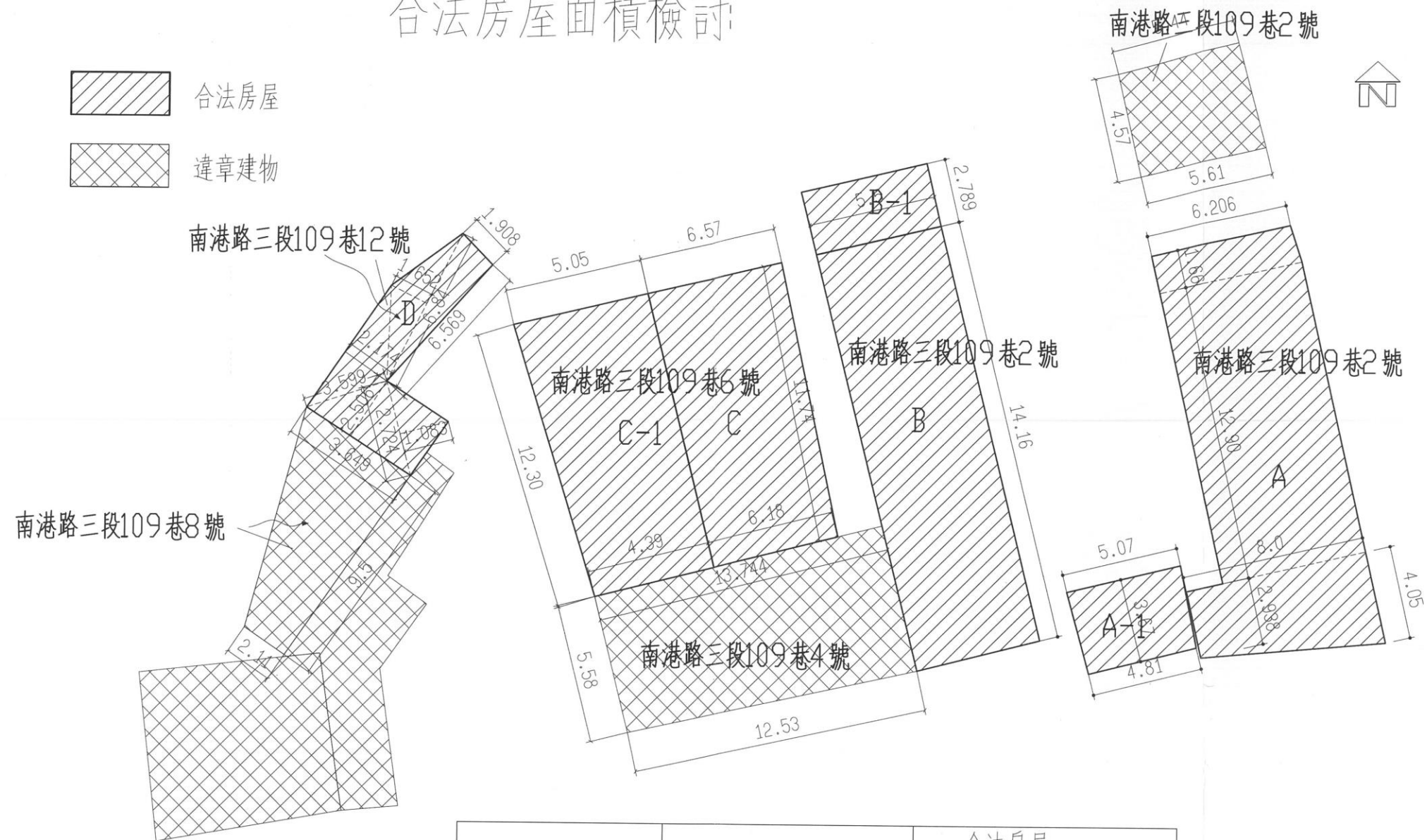
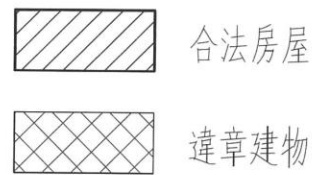


163590 101049 18

第2頁 共2頁



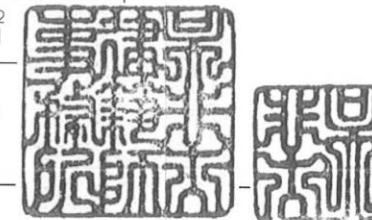
合法房屋面積檢討



臺北市政府都市發展局
(建) 合法房屋證明備查章
114 年 1 月 21 日
本 114 備<合法>字第0002 號

棟別編號	門牌號碼	合法房屋 民國58年8月22日以前
A、A-1、B、B-1	南港路三段109巷2號	231.78 m ²
C、C-1	南港路三段109巷6號	132.90 m ²
D	南港路三段109巷12號	24.67 m ²
	投影面積計算合計:	389.35 m ²

合法房屋面積為 389.35 m²



工程名稱

李典南港區王成段二小段215等1筆合法房屋

吳非士建築師事務所

台北市民權東路三段181號七樓之一 TEL:(02)25452318 FAX:(02)27153743

核准
校核
繪圖
業務號碼

日期

圖名

合法房屋面積檢討表

張號

圖號
A1-2

簽

章



76502-20250121104709028

面積計算表 編號 A、A-1、B、B-1

範圍	南港區玉成段二小段215等1筆土地申請合法房屋		
樓層	南港區玉成段二小段215地號 南港路三段109巷2號		
	建物面積	樓高	戶數
構造別	木石磚造(磚石造)	-	
一層	231.78	4.2M	1
合計	231.78	4.2M	1
建物面積合計 231.78 m ²			
本次認定合法房屋面積 231.78 m ²			



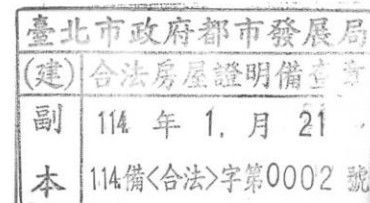
$$A = (2.938 + 4.05) \times 8 \times 0.5 + 12.9 \times 6.36 + (6.36 + 6.206) \times 1.66 \times 0.5 = 120.43$$

$$A-1 = (5.07 + 4.81) \times 3.67 \times 0.5 = 18.13$$

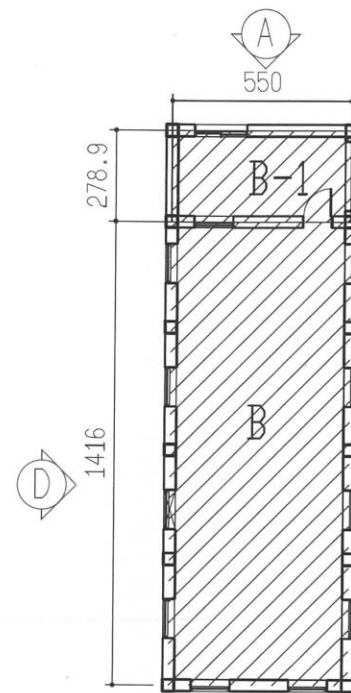
$$B = 5.5 \times 14.16 = 77.88$$

$$B-1 = 5.5 \times 2.789 = 15.34$$

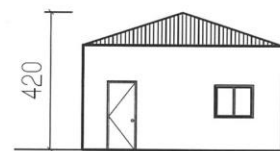
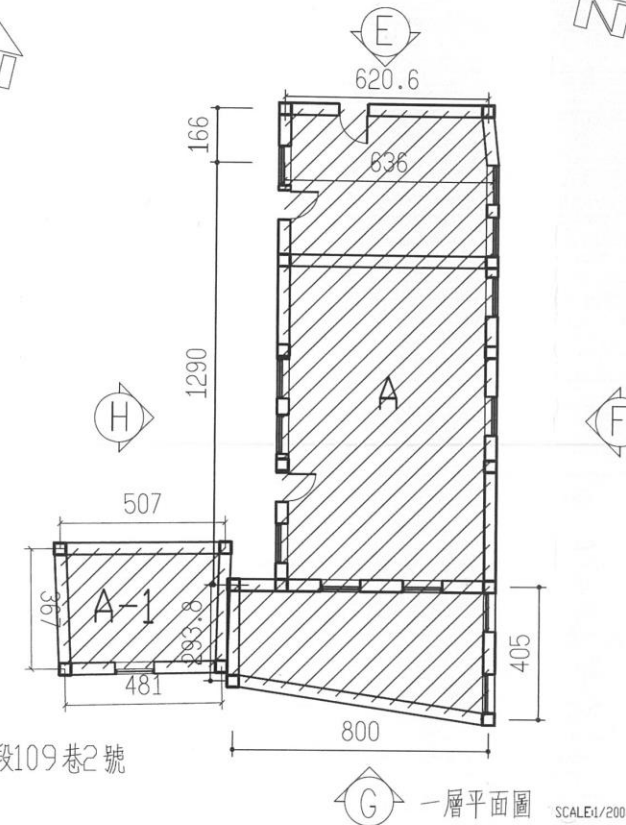
$$120.43 + 18.13 + 77.88 + 15.34 = 231.78$$



核准發照章僅為對申請建築執照之案件，除規定審查項目外，其餘項目業由建築師及專業工業技師簽證負責在案，局後續仍保有抽查考核權，如查得不符規定項目，應依規定辦理修正。



一層平面圖 SCALE 1/200



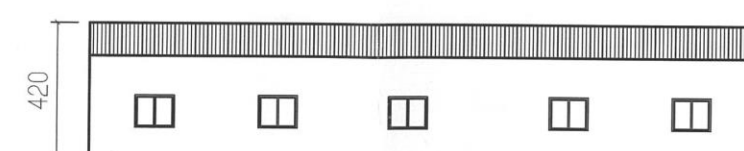
A向立面圖 S1/200



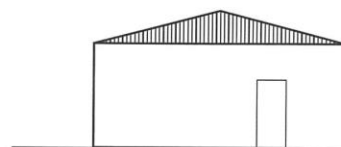
B向立面圖 S1/200



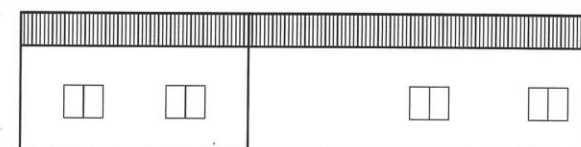
C向立面圖 S1/200



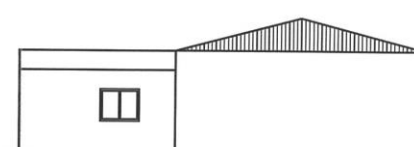
D向立面圖 S1/200



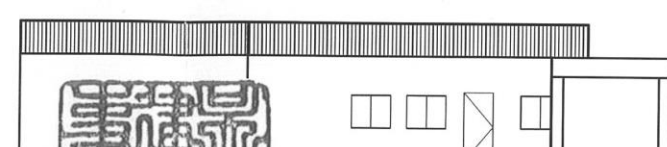
E向立面圖 S1/200



F向立面圖 S1/200



G向立面圖 S1/200



H向立面圖 S1/200

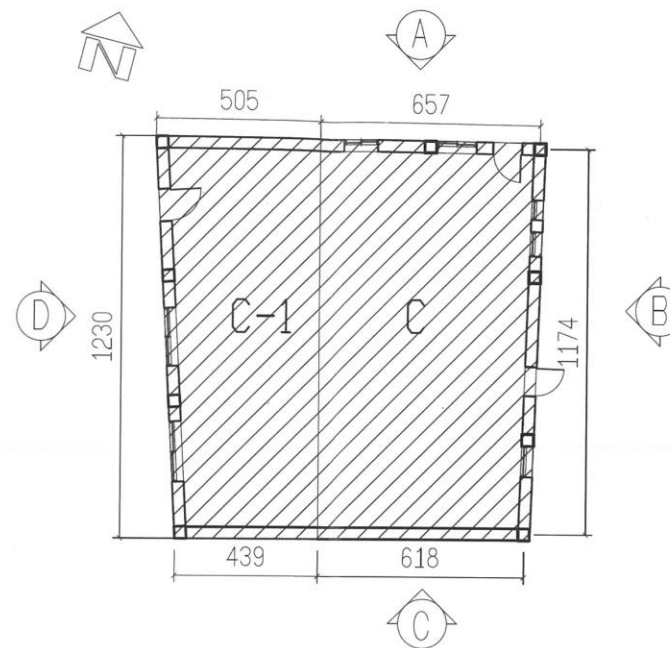
工程名稱	修正	吳非士建築師事務所	核准	日期	圖名	張號	簽章
李興南港區玉成段二小段215等1筆合法房屋		台北市南港區東路三段181號七樓之一 TEL:(02)25452318 FAX:(02)27153743	校核		合法房屋平立面圖(109巷2號)	A1-3	
			繪圖	設計			
			業務號碼				



70089-20250121104709608

面積計算表 編號C、C-1

南港區玉成段二小段215等1筆土地申請合法房屋			
範圍	南港區玉成段二小段215地號		
樓層	南港區玉成段二小段53建號		
	南港路三段109巷6號		
	建物面積	樓高	戶數
構造別	磚造	-	
一層	132.9 m ²	4.0M	1
合計	132.9 m ²	-	1
建物面積合計 132.9 m ²			
本次認定合法房屋面積 132.9 m ²			

 合法房屋(民國58年8月22日以前)


南港區玉成段二小段215地號
南港區玉成段二小段53建號
南港路三段109巷6號

C=〈應本建物面積〉
 $(6.18+6.57) \times 11.74 / 2 = 74.84$

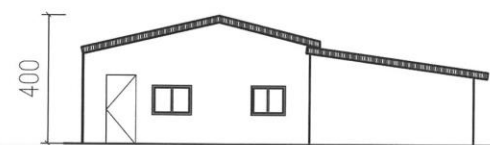
C-1=詳歷年航照圖
 $(4.39+5.05) \times 12.3 / 2 = 58.06$

建物面積共計:
 $74.84 + 58.06 = 132.9$

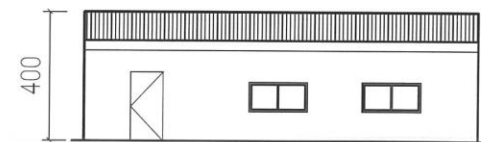
一層平面圖 S4/200

臺北市政府都市發展局
(建) 合法房屋證明備查章
副 114 年 1 月 21
本 114 備〈合法〉字第0002 號

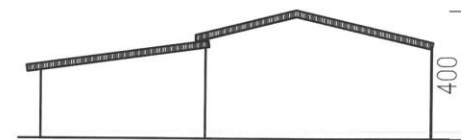
△核准發照章僅為對申請建築執照之
丁，除規定審查項目外，其餘項目業由
建築師及專業工業技師簽證負責在案。
△局後續仍保有抽查考核權，如查得
△符規定項目，應依規定辦理修正。



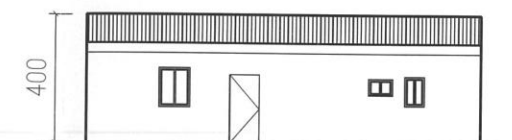
A向立面圖 S4/200



B向立面圖 S4/200



C向立面圖 S4/200



D向立面圖 S4/200

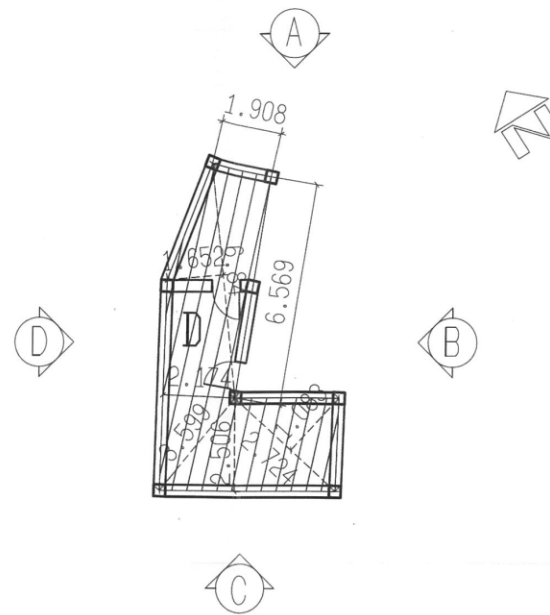
工程名稱 牛車南港區玉成段二小段215等1筆合法房屋	修正	吳非士建築師事務所 台北市民權東路三段181號七樓之一 TEL:(02)25452318 FAX:(02)27153743	核准	日期	圖名 合法房屋平面圖(109巷6號)	張號	簽章
			校核				
			繪圖	設計		圖號 A1-4	
			業務號碼				



65377-20250121104709226

 合法房屋(民國58年8月22日以前)

	南港區玉成段二小段215等1筆土地申請合法房屋		
範圍 樓層	南港區玉成段二小段215地號 南港路三段109巷12號		
	建物面積	樓高	戶數
構造別	木石磚造(磚石造)	—	
一層	24.67	4.2M	1
合計	24.67	4.2M	1
建物面積合計 24.67 m ²			
本次認定合法房屋面積: 24.67 m ²			



一層平面圖 SCALE:1/200

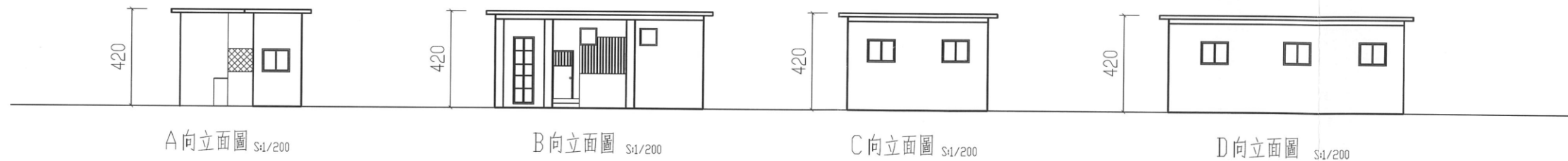
南港路三段109巷12號

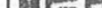
南港路三段109巷12號面積

$$D = (1.083 \times 2.724 \times 0.5) + (2.506 \times 3.649 \times 0.5) \\ + (0.5 \times 6.569 \times 1.908) + (0.168 \times 3.599 \times 0.5) \\ + (1.652 \times 6.84 \times 0.5) + (2.174 \times 5.894 \times 0.5) = 24.67$$

臺北市府都市發展局	
(建)	合法房屋證明備查
副	114 年 1 月 21
本	114 備〈合法〉字第 0002 號

核准發照章僅為對申請建築執照之
除規定審查項目外，其餘項目業由
藥師及專業工業技師簽證負責在案得
局後續仍保有抽查考核權，如查得
規定項目，應依規定辦理修正



工程名稱 李典南港區玉成段二小段215等1筆合法房屋	修正	吳非士建築師事務所 台北市民權東路三段181號七樓之一 TEL (02)25452318 FAX (02)27153743	核准	日期	圖名 合法房屋平面圖(109巷12號)	張號	簽章	  61013-20250121104709415
			校核			圖號		
			繪圖	設計		AI-5		
			業務號碼					

拾壹、臺北市都市更新及爭議處理審議會第 90 次專案小組會議紀錄

檔 號：
保存年限：

臺北市府 函

地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
承辦人：高俊銘
電話：02-27815696轉3412
電子信箱：ur00809@gov.taipei

受文者：

發文日期：中華民國115年5月4日
發文字號：府授都新字第1156020710號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄及簽到表 (42858038_1156020710_1_ATTACHMENT1.pdf、
42858038_1156020710_1_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：檢送本府115年4月8日召開「臺北市都市更新及爭議處理
審議會第90次專案小組會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府115年3月27日府都新字第1156008944號開會通知單續辦（諒達）。
- 二、有關本次會議討論提案二、提案三及提案六，將提至審議會進行確認，請申請人或實施者依審議會確認結果辦理後續更新審議事宜。
- 三、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由本市都市更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。
- 四、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於115年5月18日前提出書面意見，送本府都市發展局彙辦。

正本：逕維新委員、連琳育委員、張勝雄委員、鄭凱文委員、唐惠群委員、張章得委員、劉惠雯委員、臺北市政府財政局 吳雅鳳委員、臺北市政府地政局 鄭益昌委員、臺北市政府交通局 彭志文委員、臺北市建築管理工程處 洪德豪委員、臺北

市政府法務局 董孟好委員、臺北市府消防局 許志敏委員、臺北市都市更新處 葉家源執行秘書、臺北市都市更新處 黃美靜執行秘書、臺北市府財政局 蔡育瑛幹事、臺北市府財政局 黃怡潔幹事、臺北市府財政局 陳映竹幹事、臺北市府財政局 顏碩廷幹事、臺北市府地政局 許加樺幹事、臺北市府地政局 陳振惟幹事、臺北市府地政局 張家銘幹事、臺北市府地政局 陳政南幹事、臺北市府交通局 蔣以萱幹事、臺北市府交通局 葉志韋幹事、臺北市府交通局 曾佑民幹事、臺北市府社會局 白善印幹事、臺北市府文化局 姚丹鳳幹事、臺北市府文化局 連婕幹事、臺北市建築管理工程處 林品君幹事、臺北市建築管理工程處、臺北市府工務局新建工程處 柯鑑庭幹事、臺北市府工務局新建工程處 陳家邦幹事、臺北市府法務局、臺北市府消防局 廖家銘幹事、臺北市府都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事、臺北市府都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事、臺北市府都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事、臺北市府都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事、臺北市府都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事、臺北市都市更新處 江中信幹事、臺北市都市更新處 林正泰幹事、臺北市府政風處、臺北市建築師公會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會、社團法人台北市不動產估價師公會、台北市不動產開發商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會、臺北市都市計畫技師公會、臺北市都市更新處更新企劃科(討論案1、討論案2)、財政部國有財產署(討論案2)、財政部國有財產署北區分署(討論案2)、臺北市府工務局新建工程處(討論案2)、彰化縣員林市公所(討論案2)、澎湖縣望安鄉公所(討論案2)、臺北市府地政局(討論案3)、內政部建築研究所(討論案6)、財團法人台灣建築中心(討論案6)、彗典科技開發股份有限公司(討論案1)、弘傑不動產事業股份有限公司(討論案1)、詒友建設股份有限公司(討論案2)、基典工程顧問股份有限公司(討論案2)、中華建築經理股份有限公司(討論案3)、振皓工程顧問股份有限公司(討論案3)、陳金水聯合建築師事務所(討論案3)、伯明翰地政士事務所(討論案3)、信義不動產估價師聯合事務所(討論案3)、益誠不動產估價師事務所(討論案3)、信彩不動產估價師事務所(討論案3)、都美建設股份有限公司(討論案4)、橋築興業有限公司(討論案4)、三門聯合建築師事務所(討論案4)、中華不動產估價師聯合事務所(討論案4)、先鑑不動產估價師事務所(討論案4)、城大不動產估價師聯合事務所(討論案4)、宏旺地產開發股份有限公司(討論案5)、財團法人都市更新研究發展基金會(討論案5)、陳永輝(討論案5)、陳麗華(討論案5)、黃正穎(討論案5)、顏淑欣(討論案5)、顏淑欣*(討論案5)、東崎建設股份有限公司(討論案6)、築璟都市更新有限公司(討論案6)、李文勝聯合建築師事務所(討論案6)、連邦不動產估價師聯合事務所(討論案6)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會（含附件）



（都市更新處代決）

臺北市都市更新及爭議處理審議會第90次專案小組會議紀錄

115年5月4日 府都新字第1156020710號

壹、時間：民國115年4月8日（星期三）下午2時0分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室專區

參、主持人：唐惠群委員

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、提議「劃定臺北市南港區玉成段二小段215地號1筆土地為更新地區案」都市更新地區審議案（承辦人：企劃科 鄧珮珊 02 2781-5696轉3642）

討論發言要點：

（一）財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

（二）地政局地價科 張家銘幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 曾佑民幹事（江唯慈代）（書面意見）

本次係就更新範圍進行討論，無涉及交通規劃，本局原則無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新地區審議案，未涉本局權管，無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事（書面意見）

案涉都市更新地區劃定部分，無意見。

（七）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事（書面意見）

本案位屬本府108年1月18日公告之「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」劃定之都審範圍，後續應依規定提送都審程序。另本次討論議題為迅行劃定更新地區，故無意見。

(八) 建築管理工程處 林品君幹事(吳紫顏代)(書面意見)

本案涉及本市都市更新自治條例第12條規定劃定更新單元範圍疑義，本處無意見。

(九) 劉惠雯委員

1. 本案位屬都市計畫劃定之更新地區範圍內，是否仍得申請劃定更新地區。另都市計畫所劃設之都市更新單元指示線條供開發整合參考，是否得以透過都市計畫程序調整更新範圍，而不另行申請迅行劃定更新地區。
2. 本案更新範圍西側鄰地(215-1地號)同屬第一類老舊聚落，惟未納入本次迅行劃定更新地區範圍，後續恐無法單獨辦理都市更新，倘西側鄰地(215-1地號)以合併開發方式辦理，將不適用都市更新相關獎勵。另是否影響都市計畫內容，請申請單位說明。

(十) 鄭凱文委員

納入西側鄰地(215-1地號)採合併開發方式，未來是否仍做住宅使用。

(十一) 都市更新處

1. 本案目前尚待確認更新地區範圍，回饋金相關事項將於後續事業計畫階段再行研議。
2. 因本案未符合「本市都市更新自治條例」第12條所定之自行劃定檢討要件，故本案雖屬都市計畫劃定之更新地區範圍，惟為推動都市更新作業，申請單位仍須申請自行劃定更新單元。申請單位係依「都市更新條例」第7條規定，以建築物耐震能力不足且具明顯公共危害之情形(R值大於45、ID值小於0.35)，申請迅行劃定更新地區。另現行法規尚無限制已具更新地區身分之範圍不得再行申請迅行劃定更新地區；且本案適用「本市都市更新自治條例」第13條規定，故不受同條例第12條規定之限制。
3. 如需調整都市更新單元指示線，須配合辦理南港區都市計畫通盤檢討修訂程序，整體作業期程較長，考量本案推動時效建議採個案方式處理。另本案申請迅行劃定更新地區，尚符合「都市更新條例」第7條相關規定，故西側鄰地(215-1地號)地面層建物須釐清是否符合相關指標，始得一併納入本案範圍，請申請單位說明。

申請單位說明及回應：

- (一) 本案申請時，西側鄰地(215-1地號)地面層尚有違章建築物，申請單位持續與鄰地所有權人進行溝通協調，以評估其參與本案都市更新之可行性。另提出兩種處理方式供審議參考：一、經委員及鄰地所有權人同意後，納

入整體開發範圍併同開發；二、經委員及鄰地所有權人同意後，納入本次迅行劃定更新地區範圍。無論採何種方式推動，均不致使該地號單獨留設於開發範圍之外。

- (二) 本案西側鄰地(215-1地號)地面層原有違章建築物，惟於案件辦理期間已有部分坍塌，現況已辦理拆除。經整體評估如將該鄰地納入，尚符合「都市更新條例」第7條相關規定。

決議：本案原則同意迅行劃定更新地區範圍。另考量西側鄰地(215-1地號)與本案基地同屬第一類老舊聚落，具整體開發一致性，請申請單位於後續辦理都市更新時，應將該鄰地納入整體開發範圍以合併開發為原則，以利整體空間整合及提升更新效益。

二、「擬訂臺北市松山區美仁段一小段537地號等44筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(併案申請自行劃定更新單元)都市更新單元審議案(承辦人：更新企劃科 蕭嘉甫 02 2781-5696轉3640)

討論發言要點：

- (一) 財政局 蔡育瑛幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

- (二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

- (三) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

- (四) 交通局 蔣以萱幹事(吳杰安代)(書面意見)

本次會議討論事項無涉交通議題，本局原則無意見。

- (五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新單元審議案，未涉本局權管，無意見

- (六) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事(書面意見)

涉及都市更新單元範圍討論，無意見。

- (七) 都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為都市更新單元範圍，故無意見。

臺北市都市更新處

業 務 主 管

股長王純一

承 辦 人 員

聘用
工程員 鄧珮珊

