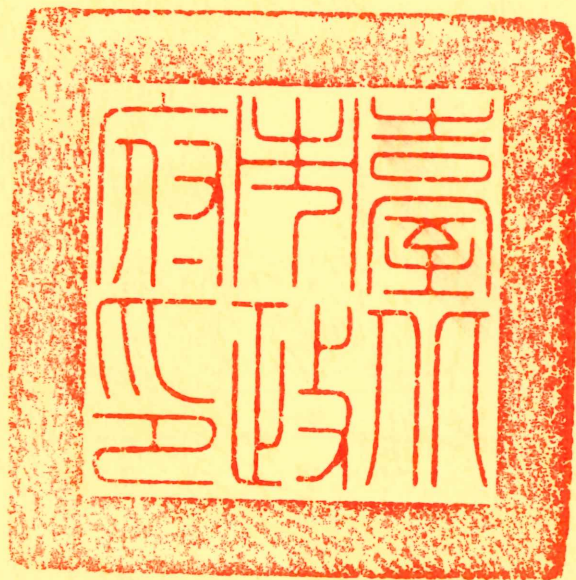


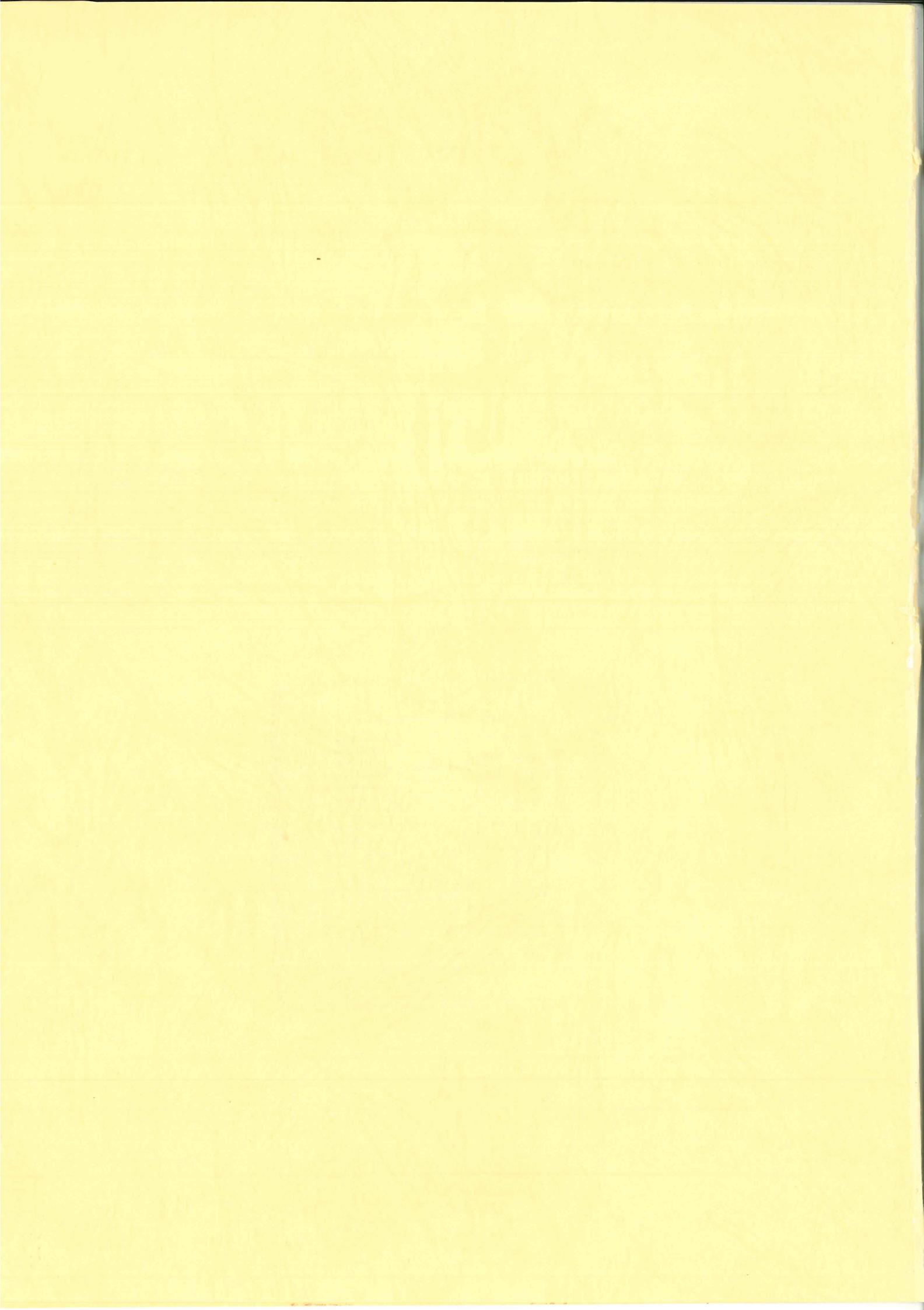
臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市大安區仁愛段一小段165地號等8筆土地
為更新地區案



臺北市政府

114 年 6 月 17 日府都新字第 11460042971 號公告發布實施



目錄

壹、緣起.....	1
貳、位置及範圍.....	1
參、發展現況.....	1
一、都市計畫情形.....	1
二、土地及建築物使用現況.....	1
肆、劃定更新地區檢討情形說明.....	2
一、法令依據.....	2
二、劃定更新地區區位限制.....	2
三、劃定更新地區規模.....	2
四、要件項目評估.....	2
伍、附圖.....	3
陸、附件.....	9

圖目錄

圖1 更新地區都市計畫圖.....	4
圖2 更新地區範圍內現況照片圖.....	5
圖3 更新地區範圍外及周邊現況照片圖.....	6
圖4 更新地區建築物套繪圖.....	7
圖5 更新地區地籍圖.....	8

案 名：劃定臺北市大安區仁愛段一小段165地號等8筆土地為更新地區案

- 一、計畫位置：本更新地區位於臺北市大安區延吉街、光復南路280巷、光復南路290巷及東側30公尺已開闢計畫道路所圍街廓內之東北側。
- 二、計畫範圍：臺北市大安區仁愛段一小段165、166、167、172、176、177、180、183地號等8筆土地。
- 三、計畫面積：1,705.00平方公尺。
- 四、法令依據：都市更新條例第七條、第十條。

壹、緣起

本案係彭淑惠君依「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

本更新地區位於延吉街(15公尺)、光復南路280巷(8公尺)、光復南路290巷(8公尺)、東側已開闢計畫道路(30公尺)所圍街廓內之東北側(詳圖2)。範圍包括臺北市大安區仁愛段一小段165地號等8筆土地，更新地區面積1,705.00平方公尺。

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區位於臺北市政府110年7月9日府都規字第11030344521號公告「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內。更新地區土地使用分區為第四種住宅區，建蔽率為50%，容積率為300%。

二、土地及建築物使用現況

(一) 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及商業使用。

(二) 建築物使用現況

本更新地區內共有4棟建物，屋齡皆約58年，建物為4層樓鋼筋混凝土造建物。現況1樓為商業使用，2樓以上為住宅使用。

(三) 周邊土地及建築物使用現況

本更新地區周邊鄰近之土地及建築物主要為住宅使用。另東側有國小用地及公園用地，現況分別已開闢作為光復國小及國父紀念館使用，且東北側鄰近捷運國父紀念館站2號出口。

肆、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、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) 本更新地區經陳傳宗建築師鑑定並簽證，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) 本更新地區未涉及已公告劃定更新地區情形。
- (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，並符合內政部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1,705.00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（十三）規定。

要件十三：「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棟合法建築物，經專業機構社團法人新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。

本案建物經專業機構社團法人新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，評估結果：建物(門牌：光復南路280巷25號、27號) $ID1=0.221$ 小於0.35；建物(門牌：光復南路280巷29號、31號) $ID1=0.221$ 小於0.35；建物(門牌：光復南路280巷33號、35號) $ID1=0.221$ 小於0.35；建物(門牌：光復南路280巷37號、39號) $ID1=0.221$ 小於0.35，依內政部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。

伍、附圖

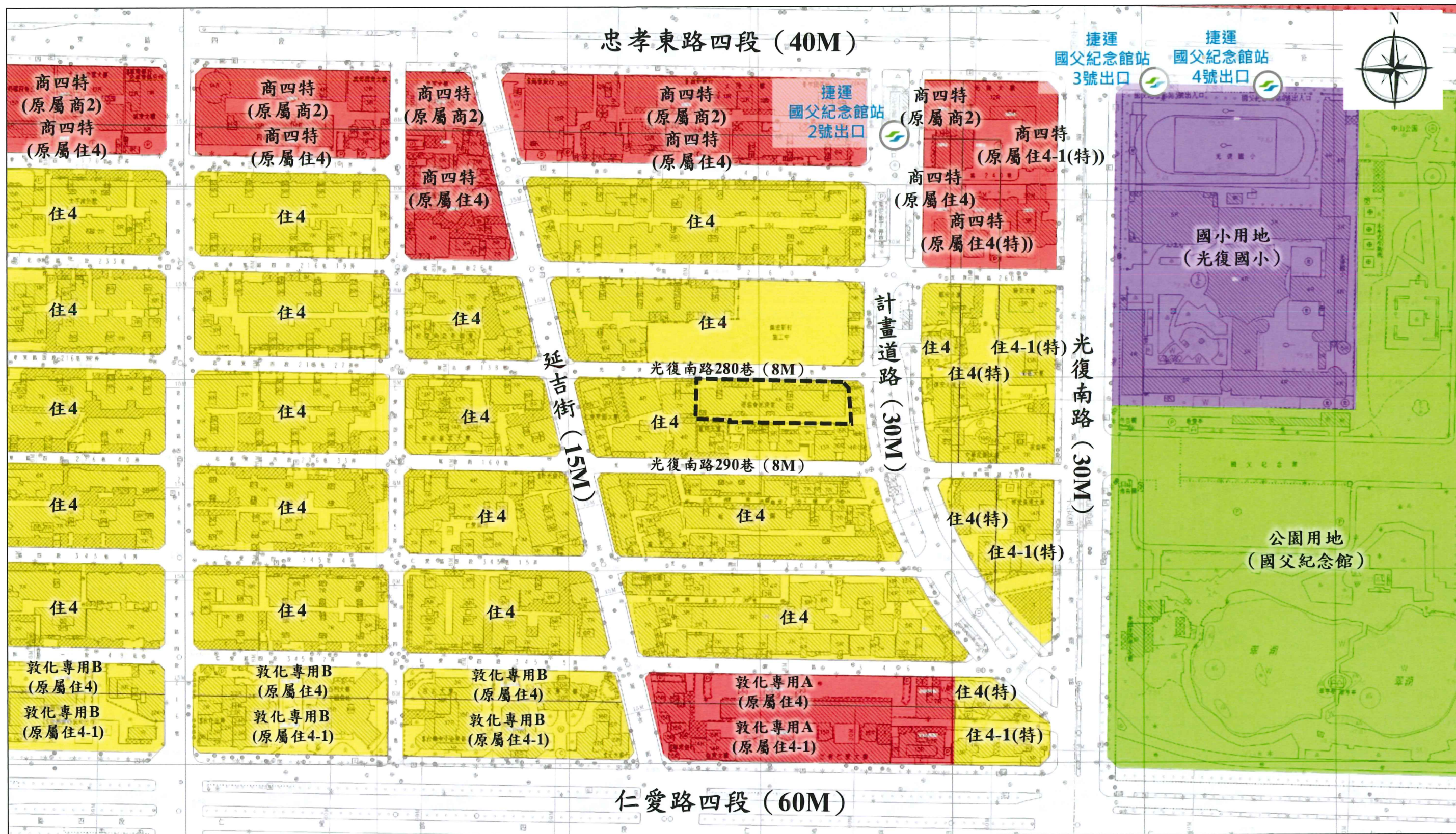


圖1：更新地區都市計畫圖

圖例：

	更新地區		住宅區		商業區		國小用地		公園用地	比例尺：1/2000
---	------	---	-----	--	-----	---	------	--	------	------------

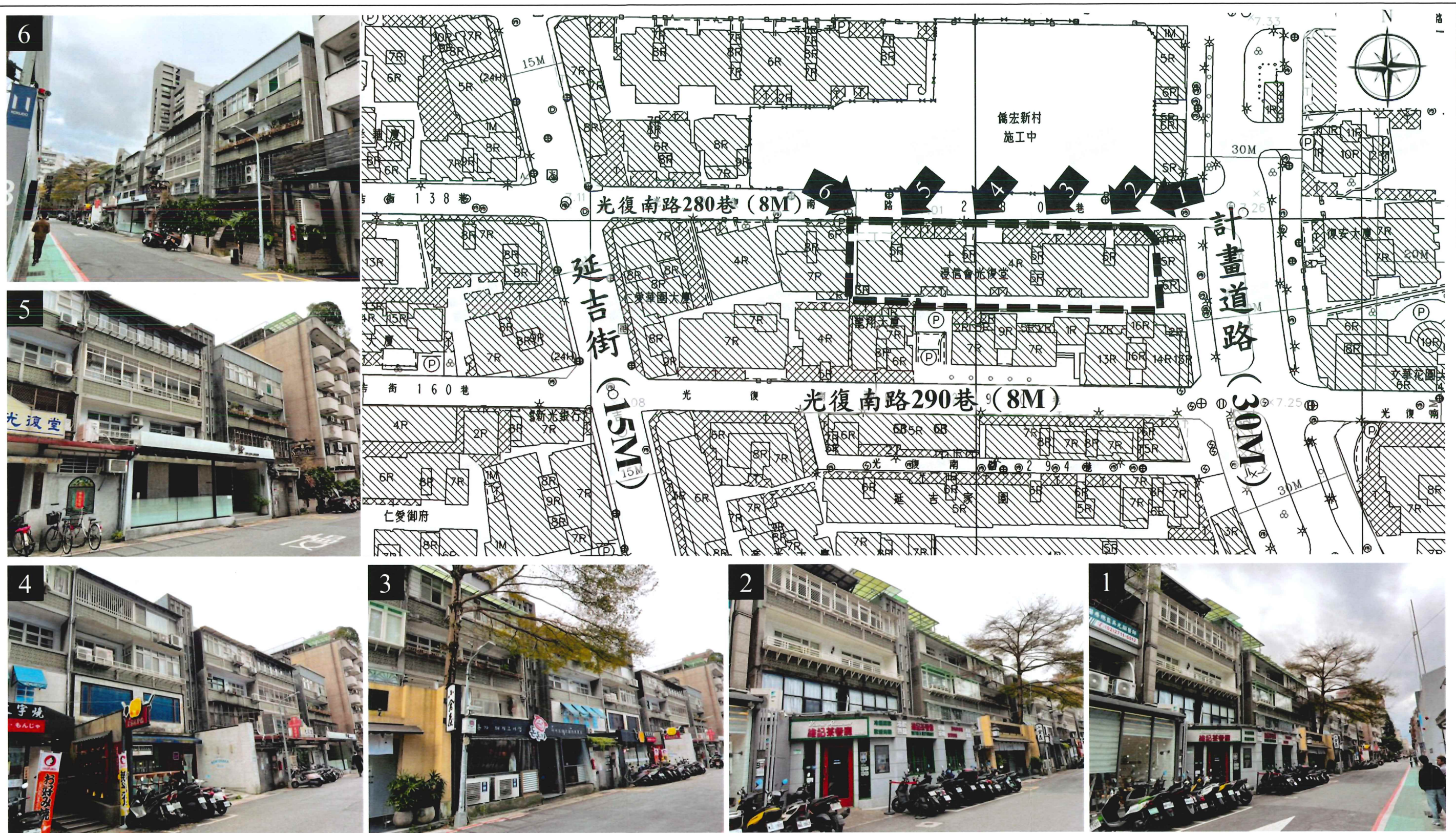
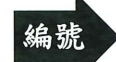


圖2：更新地區範圍內現況照片圖

圖例：  更新地區

 編號 拍攝角度

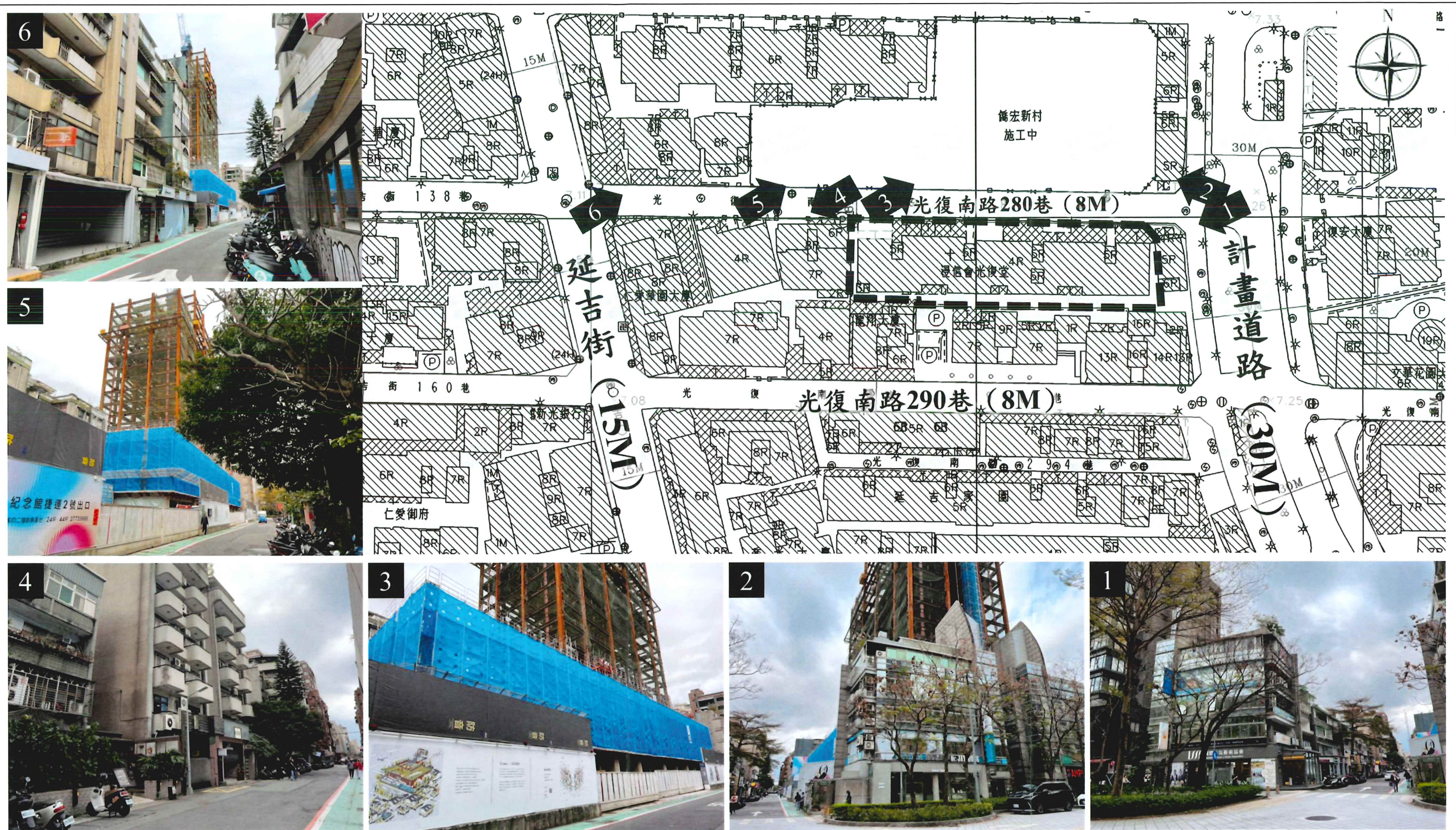
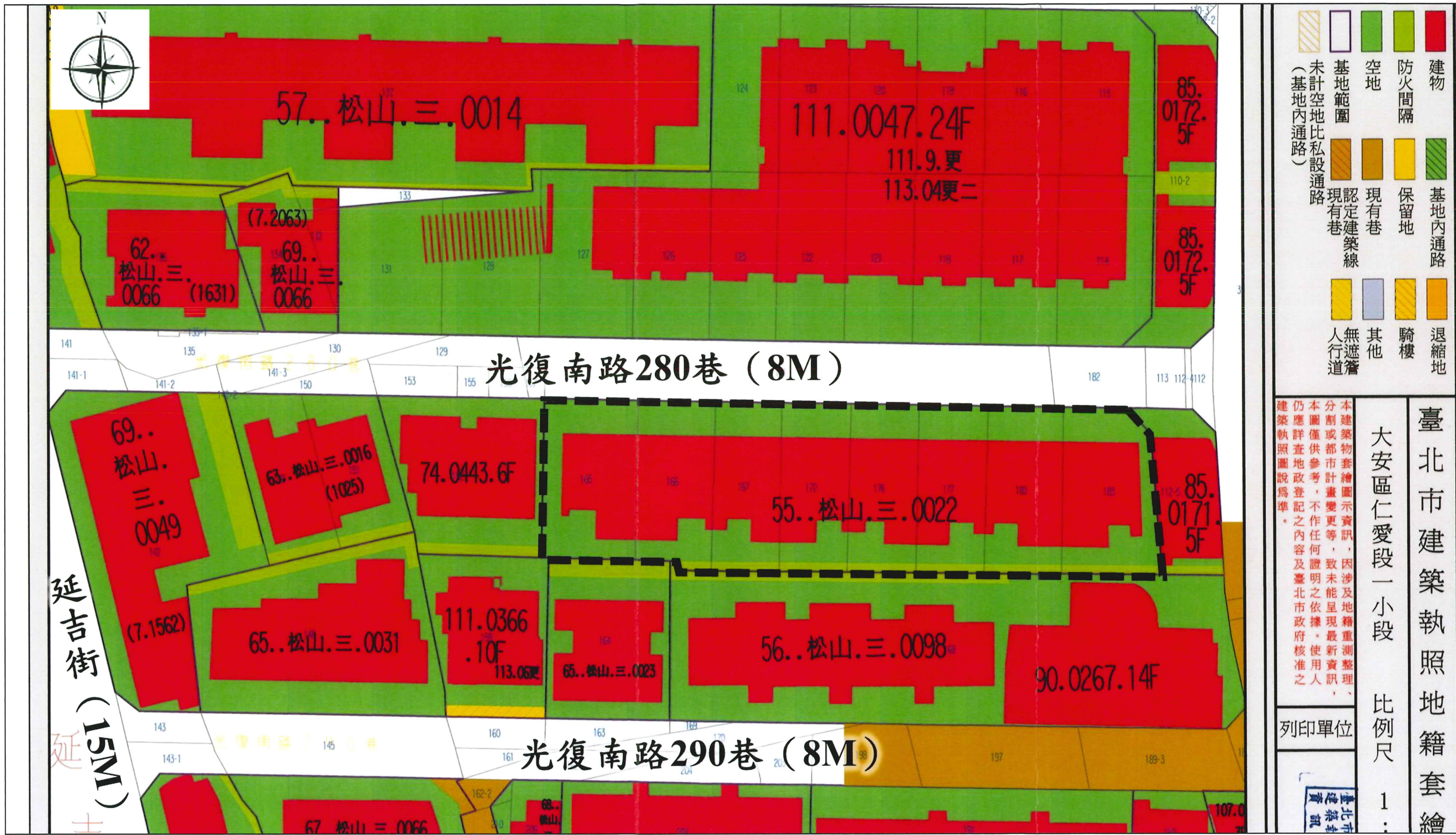


圖3：更新地區範圍外及周邊現況照片圖

圖例： 更新地區

編號 拍攝角度



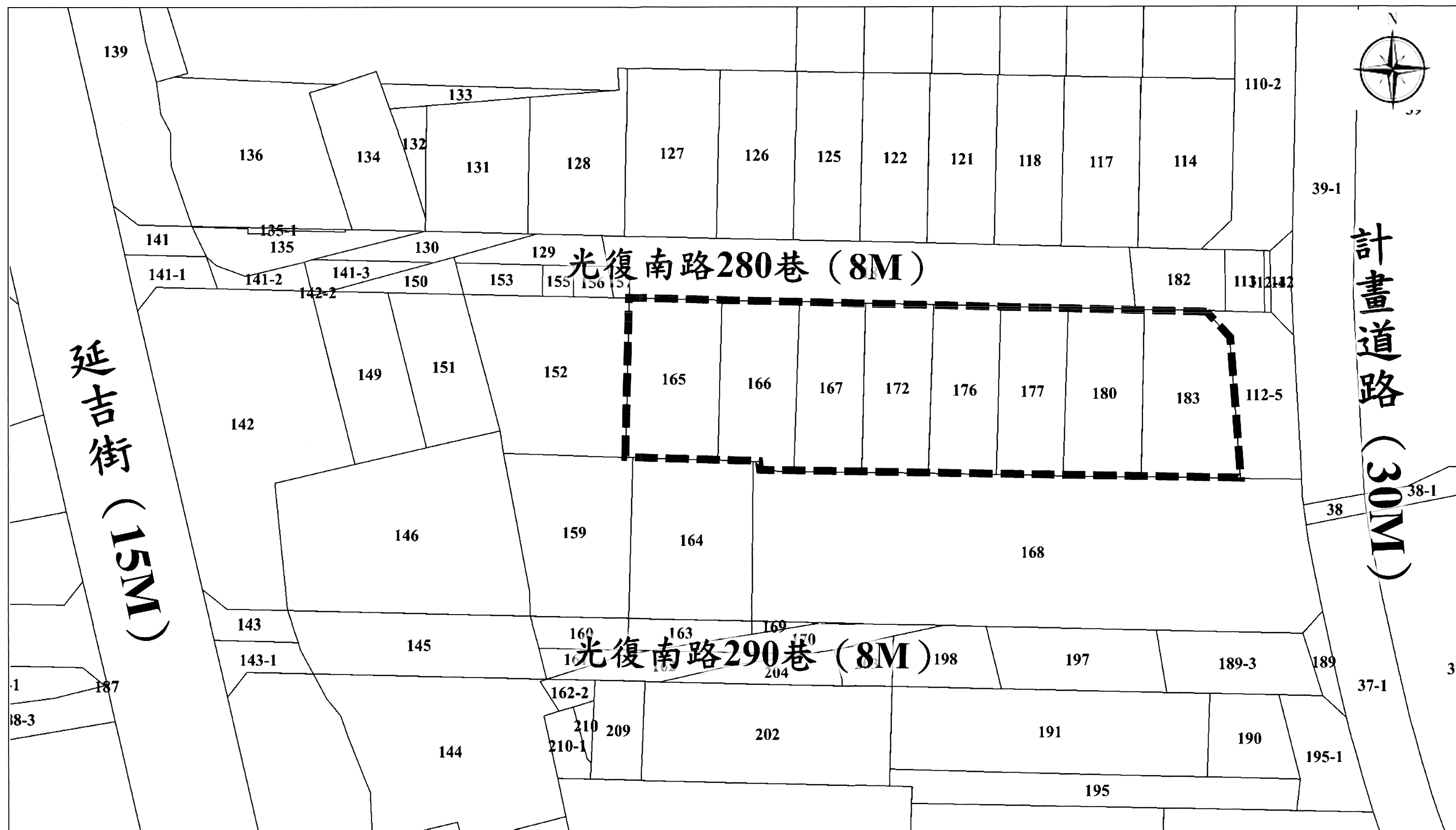


圖5：更新地區地籍圖 圖例： 更新地區

比例尺：1/500

陸、附件

一、結構初評結果

檔 號：
保存年限：

社團法人新北市土木技師公會 函

地 址：新北市板橋區民生路 1 段 33 號 21 樓之 3
電 話：(02)2957-2300#24
傳 真：(02)2957-0690
承 辦 人：王毓君

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國 112 年 4 月 25 日
發文字號：新北土技字第 1120001423 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送 台端委託本會辦理「台北市大安區光復南路 280 巷 25 號、27 號」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估初步評估報告書壹式參份，請 查照。

說明：

- 一、依據 台端中華民國 112 年 3 月 3 日申請書辦理。
- 二、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：
 1. 評估建物地址：台北市大安區光復南路 280 巷 25 號、27 號。
 2. 初評結果(R 值分數)：79.11。
 3. 評估分數：20.89。
 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；地上 4 層；計 1 幢(棟)

正本：劉珮如 君

副本：臺北市政府都市發展局、本會結構審查委員會、施俊廷技師

理事長 賴建宏

檔 號：
保存年限：

社團法人新北市土木技師公會 函

地 址：新北市板橋區民生路1段33號21樓之3
電 話：(02)2957-2300#24
傳 真：(02)2957-0690
聯 絡 人：王毓君

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國114年4月14日
發文字號：新北土技字第1140001318號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：有關本會中華民國112年4月25日新北土技字第1120001423號
函，說明二中漏植ID值，新增ID值=0.221」，特此更正，原評
估結果(R值分數)：79.11(維持不變)，請查照。

正本：劉珮如 君
副本：臺北市政府都市發展局、本會結構審查委員會、施俊廷技師

理事長 丘建昌



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

一、建築物基本資料

編號：112-G0027

總樓地板面積：928.8 m²

申請人	劉珮如	代表人	劉珮如	連絡人	劉珮如
建物地址	台北市大安區光復南路 280 巷 25 號、27 號			連絡電話	0987-796308
建造執照	55(陸三)(營)字第 022 號	使用執照	56 使字第 0544 號	構造種類	鋼筋混凝土造
幢層戶數	地下 0 層；地面 4 層；計 1 幢(棟)；共 8 戶			土地使用分區	住宅區

二、評估結果

(1)評估地址	台北市大安區光復南路 280 巷 25 號、27 號
(2)初評結果(R 值分數)	79.11
(3)評估分數	20.89
(4)初評評估等級	未達最低等級(評估分數<55，詳附件二:P2002)
(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 4 層；計 1 幢(棟)；共 8 戶



三、耐震能力評估結果之基準說明：

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法之各項構造評估基準說明表

構造形式 評估基準	鋼筋混凝土構造及加強 磚造建築物	鋼構造及輕鋼構建築物	木構造建築物	磚構造建築物
評估基準甲級	危險度總評估分數 $R \leq 30$		評估分數 ≥ 70	
評估基準乙級	$30 < \text{危險度總評估分數 } R \leq 45$		$70 > \text{評估分數} \geq 55$	
未達最低等級	危險度總評估分數 $R > 45$		評估分數 < 55	

備註：

1. 鋼筋混凝土構造及加強磚造、鋼構造及輕鋼構建築物分數係指危險度總評估分數 R 之表現方式，評估結果分數越高越危險。
2. 木構造、磚構造建築物分數係指評估分數之表現方式，評估結果分數越高越安全。

四、耐震能力評估結果之判定：

- (1) 本棟建築物危險度總評估分數 $R = 79.11 > 45$ (詳附件二：P2002)，故判定評估結果為：未達最低等級。
- (2) 建築物耐震能力「初步評估」報告書所載評估結果未達最低等級者(危險度總評估分數 $R > 45$)，免再辦理詳細評估，後續若取得全體土地及建築物所有權人之同意，即可擬具重建計畫申請重建。惟於申請重建時，應檢附結構安全評估結果經審查機構審查通過之證明文件。

評估者：施俊廷

列印日期:2023/4/11

綜合評論

- 1.評估結果：危險度總分數 $R = 79.11 > 45$ ，判定本棟建築物評估結果為"未達最低等級"，建築物耐震能力「瀕危」。
- 2.靜載重及活載重採用推估值進行評估。
- 3.樓地板面積依設計圖面計算資料估算。
- 4.混凝土抗壓強度 f_c' 及鋼筋降伏強度 f_y 分別以中華民國土木技師公會全國聯合會建議推估值 160kgf/cm^2 及 2800kgf/cm^2 進行評估。
- 5.屋頂靜載重及活載重採用推估值分別為 1.25tf/m^2 及 0.15tf/m^2 ，一般樓層靜載重及活載重採用推估值分別為 1.25tf/m^2 及 0.20tf/m^2 。
- 6.依提供竣工圖鋼筋配置#2@25cm 調整為等值#3@56cm 進行評估。
- 7.本案標的物為大安區光復南路 280 巷 25 號及 27 號，與相鄰 29 號、31 號、33 號、35 號、37 號及 39 號建物屬同一建築執照(56 使字第 0544)，因建築結構設計屬同一基地，故將上述 8 個門牌建物合併進行定性及定量評估。。
- 8.樑、柱、牆體尺寸參照原設計圖尺寸進行評估。
- 9.評估時不考慮隱蔽部分施工瑕疵之影響。
- 10.評估時不考慮主要構材之裂損。
- 11.評估時不考慮漏水、中性化深度過大及氣離子含量過高等耐久性問題。
- 12.評估時參考現況牆體位置為主進行評估。

ID₁ : 0.221

評估結果	☐ $R \leq 30$	評估人員簽章	
	☐ $30 < R \leq 45$		
	☐ $45 < R \leq 60$		
	☒ $60 < R$		

台北市大安區光復南路 280 巷 25 號、27 號[7]

9007

檔 號：
保存年限：

社團法人新北市土木技師公會 函

地 址：新北市板橋區民生路1段33號21樓之3
電 話：(02)2957-2300#24
傳 真：(02)2957-0690
承 辦 人：王毓君

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國112年4月25日
發文字號：新北土技字第1120001424號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送 台端委託本會辦理「台北市大安區光復南路280巷29號、31號」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估初步評估報告書壹式參份，請 查照。

說明：

- 一、依據 台端中華民國112年3月3日申請書辦理。
- 二、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：
 1. 評估建物地址：台北市大安區光復南路280巷29號、31號。
 2. 初評結果(R值分數)：79.11。
 3. 評估分數：20.89。
 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；地上4層；計1幢(棟)

正本：鍾美滿 君

副本：臺北市政府都市發展局、本會結構審查委員會、施俊廷技師

理事長 賴建宏

檔 號：
保存年限：

社團法人新北市土木技師公會 函

地 址：新北市板橋區民生路1段33號21樓之3
電 話：(02)2957-2300#24
傳 真：(02)2957-0690
聯 絡 人：王毓君

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國114年4月14日
發文字號：新北土技字第1140001319號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：有關本會中華民國112年4月25日新北土技字第1120001424號
函，說明二中漏植ID值，新增ID值=0.221，特此更正，原評
估結果(R值分數)：79.11(維持不變)，請查照。

正本：鍾美滿 君
副本：臺北市政府都市發展局、本會結構審查委員會、施俊廷技師

理事長 丘達昌



社團法人新北市土木技師公會
NEW TAIPEI CITY PROFESSIONAL CIVIL ENGINEERS ASSOCIATION

會址：板橋區民生路1段33號21樓之3
電話：(02)2957-2300
傳真：(02)2957-0690

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

一、建築物基本資料

編號：112-G0028

總樓地板面積：799.68 m²

申請人	鍾美滿	代表人	鍾美滿	連絡人	鍾美滿
建物地址	台北市大安區光復南路 280 巷 29 號、31 號			連絡電話	0935-526267
建造執照	55(陸三)(營)字第 022 號	使用執照	56 使字第 0544 號	構造種類	鋼筋混凝土造
幢層戶數	地下 0 層；地面 4 層；計 1 幢(棟)；共 8 戶			土地使用分區	住宅區

二、評估結果

(1)評估地址	台北市大安區光復南路280巷29號、31號
(2)初評結果(R值分數)	79.11
(3)評估分數	20.89
(4)初評評估等級	未達最低等級(評估分數<55，詳附件二:P2002)
(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4層；計1幢(棟)；共8戶



三、耐震能力評估結果之基準說明：

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法之各項構造評估基準說明表。

構造形式 評估基準	鋼筋混凝土構造及加強 磚造建築物	鋼構造及輕鋼構建築物	木構造建築物	磚構造建築物
評估基準甲級	危險度總評估分數 $R \leq 30$		評估分數 ≥ 70	
評估基準乙級	$30 < \text{危險度總評估分數 } R \leq 45$		$70 > \text{評估分數 } \geq 55$	
未達最低等級	危險度總評估分數 $R > 45$		評估分數 < 55	

備註：

1. 鋼筋混凝土構造及加強磚造、鋼構造及輕鋼構建築物分數係指危險度總評估分數 R 之表現方式，評估結果分數越高越危險。
2. 木構造、磚構造建築物分數係指評估分數之表現方式，評估結果分數越高越安全。

四、耐震能力評估結果之判定：

- (1) 本棟建築物危險度總評估分數 $R = 79.11 > 45$ (詳附件二：P2002)，故判定評估結果為：未達最低等級。
- (2) 建築物耐震能力「初步評估」報告書所載評估結果未達最低等級者(危險度總評估分數 $R > 45$)，免再辦理詳細評估，後續若取得全體土地及建築物所有權人之同意，即可擬具重建計畫申請重建。惟於申請重建時，應檢附結構安全評估結果經審查機構審查通過之證明文件。

綜合評論

- 1.評估結果：危險度總分數 $R = 79.11 > 45$ ，判定本棟建築物評估結果為"未達最低等級"，建築物耐震能力「瀕危」。
- 2.靜載重及活載重採用推估值進行評估。
- 3.樓地板面積依設計圖面計算資料估算。
- 4.混凝土抗壓強度 f_c 及鋼筋降伏強度 f_y 分別以中華民國土木技師公會全國聯合會建議推估值 160kgf/cm^2 及 2800kgf/cm^2 進行評估。
- 5.屋頂靜載重及活載重採用推估值分別為 1.25tf/m^2 及 0.15tf/m^2 ，一般樓層靜載重及活載重採用推估值分別為 1.25tf/m^2 及 0.20tf/m^2 。
- 6.依提供竣工圖鋼筋配置資料，本案柱箍筋配置#2@25cm 調整為等值#3@56cm 進行評估。
- 7.本案標的物為大安區光復南路280巷29號及31號，與相鄰25號、27號、33號、35號、37號及39號建物屬同一建築執照(56使字第0544)，因建築結構設計屬同一基地，故將上述8個門牌建物合併進行定性及定量評估。
- 8.樑、柱、牆體尺寸參考原設計圖尺寸進行評估。
- 9.評估時不考慮隱蔽部分施工瑕疵之影響。
- 10.評估時不考慮主要構材之裂損。
- 11.評估時不考慮漏水、中性化深度過大及氯離子含量過高等耐久性問題。
- 12.評估時參考現況牆體位置為主進行評估。

ID₁ : 0.221☐ $R \leq 30$ ☐ $30 < R \leq 45$ ☐ $45 < R \leq 60$ ☒ $60 < R$

評估結果

評估人員簽章



檔 號：
保存年限：

社團法人新北市土木技師公會 函

地 址：新北市板橋區民生路1段33號21樓之3
電 話：(02)2957-2300#24
傳 真：(02)2957-0690
承 辦 人：王毓君

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國112年4月25日
發文字號：新北土技字第1120001425號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送 台端委託本會辦理「台北市大安區光復南路280巷33號、35號」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估初步評估報告書壹式參份，請查照。

說明：

- 一、依據 台端中華民國112年3月3日申請書辦理。
- 二、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：
 1. 評估建物地址：台北市大安區光復南路280巷33號、35號。
 2. 初評結果(R值分數)：79.11。
 3. 評估分數：20.89。
 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；地上4層；計1幢(棟)

正本：彭淑惠 君

副本：臺北市政府都市發展局、本會結構審查委員會、施俊廷技師

理事長 賴建宏

檔 號：
保存年限：

社團法人新北市土木技師公會 函

地 址：新北市板橋區民生路1段33號21樓之3
電 話：(02)2957-2300#24
傳 真：(02)2957-0690
聯 絡 人：王賴君

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國114年4月14日
發文字號：新北土技字第1140001320號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：有關本會中華民國112年4月25日新北土技字第1120001425號
函，說明二中漏植ID值，新增ID值=0.221，特此更正，原評
估結果(R值分數)：79.11(維持不變)，請查照。

正本：彭淑惠 君

副本：臺北市政府都市發展局、本會結構審查委員會、施俊廷技師

理事長 丘達昌



社團法人新北市土木技師公會
NTCE NEW TAIPEI CITY PROFESSIONAL CIVIL ENGINEERS ASSOCIATION

會址：板橋區民生路1段33號21樓之3
電話：(02)2957-2300
傳真：(02)2957-0690

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

一、建築物基本資料

編號：112-G0029

總樓地板面積：799.68 m²

申請人	彭淑惠	代表人	彭淑惠	連絡人	彭淑惠
建物地址	台北市大安區光復南路 280 巷 33 號、35 號			連絡電話	0952-801203
建造執照	55(陸三)(營)字第 022 號	使用執照	56 使字第 0544 號	構造種類	鋼筋混凝土造
幢層戶數	地下 0 層；地面 4 層；計 1 幢(棟)；共 8 戶			土地使用分區	住宅區

二、評估結果

(1)評估地址	台北市大安區光復南路 280 巷 33 號、35 號
(2)初評結果(R 值分數)	79.11
(3)評估分數	20.89
(4)初評評估等級	未達最低等級(評估分數<55，詳附件二:P2002)
(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 4 層；計 1 幢(棟)；共 8 戶



三、耐震能力評估結果之基準說明：

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法之各項構造評估基準說明表。

構造形式 評估基準	鋼筋混凝土構造及加強 磚造建築物	鋼構造及輕鋼構建築物	木構造建築物	磚構造建築物
評估基準甲級	危險度總評估分數 $R \leq 30$		評估分數 ≥ 70	
評估基準乙級	$30 < \text{危險度總評估分數 } R \leq 45$		$70 > \text{評估分數 } \geq 55$	
未達最低等級	危險度總評估分數 $R > 45$		評估分數 < 55	

備註：

1. 鋼筋混凝土構造及加強磚造、鋼構造及輕鋼構建築物分數係危險度總評估分數 R 之表現方式，評估結果分數越高越危險。
2. 木構造、磚構造建築物分數係評估分數之表現方式，評估結果分數越高越安全。

四、耐震能力評估結果之判定：

- (1) 本棟建築物危險度總評估分數 $R = 79.11 > 45$ (詳附件二：P2002)，故判定評估結果為：未達最低等級。
- (2) 建築物耐震能力「初步評估」報告書所載評估結果未達最低等級者(危險度總評估分數 $R > 45$)，免再辦理詳細評估，後續若取得全體土地及建築物所有權人之同意，即可擬具重建計畫申請重建。惟於申請重建時，應檢附結構安全評估結果經審查機構審查通過之證明文件。

綜合評論

- 1.評估結果：危險度總分數 $R = 79.11 > 45$ ，判定本棟建築物評估結果為「未達最低等級」，建築物耐震能力「瀕危」。
- 2.靜載重及活載重採用推估值進行評估。
- 3.樓地板面積依設計圖面計算資料估算。
- 4.混凝土抗壓強度 f_c' 及鋼筋降伏強度 f_y 分別以中華民國土木技師公會全國聯合會建議推估值 160kgf/cm^2 及 2800kgf/cm^2 進行評估。
- 5.屋頂靜載重及活載重採用推估值分別為 1.25tf/m^2 及 0.15tf/m^2 ，一般樓層靜載重及活載重採用推估值分別為 1.25tf/m^2 及 0.20tf/m^2 。
- 6.依提供竣工圖鋼筋配置資料，本案柱箍筋配置#2@25cm 調整為等值#3@56cm 進行評估。
- 7.本案標的物為大安區光復南路280巷33號及35號，與相鄰25號、27號、29號、31號、37號及39號建物屬同一建築執照(56使字第0544)，因建築結構設計屬同一基地，故將上述8個門牌建物合併進行定性及定量評估。。
- 8.樑、柱、牆體尺寸參考原設計圖尺寸進行評估。
- 9.評估時不考慮隱蔽部分施工瑕疵之影響。
- 10.評估時不考慮主要構材之裂損。
- 11.評估時不考慮滲水、中性化深度過大及氯離子含量過高等耐久性問題。
- 12.評估時參考現況牆體位置為主進行評估。

ID₁ : 0.221

☐ $R \leq 30$

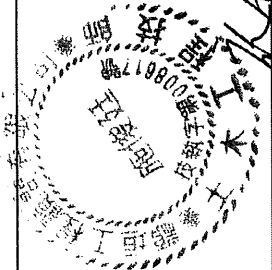
☐ $30 < R \leq 45$

☐ $45 < R \leq 60$

☒ $60 < R$

評估結果

評估人員簽章



檔 號：
保存年限：

社團法人新北市土木技師公會 函

地 址：新北市板橋區民生路1段33號21樓之3
電 話：(02)2957-2300#24
傳 真：(02)2957-0690
承 辦 人：王毓君

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國112年4月25日
發文字號：新北土技字第1120001426號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送 台端委託本會辦理「台北市大安區光復南路280巷37號、39號」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估初步評估報告書壹式參份，請 查照。

說明：

- 一、依據 台端中華民國112年3月3日申請書辦理。
- 二、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：
 1. 評估建物地址：台北市大安區光復南路280巷37號、39號。
 2. 初評結果(R值分數)：79.11。
 3. 評估分數：20.89。
 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；地上4層；計1幢(棟)

正本：湛榮芳 君

副本：臺北市政府都市發展局、本會結構審查委員會、施俊廷技師

理事長 賴建宏

檔 號：
保存年限：

社團法人新北市土木技師公會 函

地 址：新北市板橋區民生路1段33號21樓之3
電 話：(02)2957-2300#24
傳 真：(02)2957-0690
聯 絡 人：王毓君

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國114年4月14日
發文字號：新北土技字第1140001321號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：有關本會中華民國112年4月25日新北土技字第1120001426號
函，說明二中漏植ID值，新增ID值=0.221」，特此更正，原評
估結果(R值分數)：79.11(維持不變)，請查照。

正本：湛榮芳 君
副本：臺北市政府都市發展局、本會結構審查委員會、施俊廷技師

理事長 丘達昌



社團法人新北市土木技師公會
NEW TAIPEI CITY PROFESSIONAL CIVIL ENGINEERS ASSOCIATION

會址：板橋區民生路1段83號21樓之3
電話：(02)2957-2300
傳真：(02)2957-0690

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

一、建築物基本資料

編號：112-G0030

總樓地板面積：928.8 m²

申請人	湛榮芳	代表人	湛榮芳	連絡人	湛榮芳
建物地址	台北市大安區光復南路 280 巷 37 號、39 號			連絡電話	0939-367698
建造執照	55(陸三)(營)字第 022 號	使用執照	56 使字第 0544 號	構造種類	鋼筋混凝土造
幢層戶數	地下 0 層；地面 4 層；計 1 幢(棟)；共 8 戶			土地使用分區	住宅區

二、評估結果

(1)評估地址	台北市大安區光復南路 280 巷 37 號、39 號
(2)初評結果(R 值分數)	79.11
(3)評估分數	20.89
(4)初評評估等級	未達最低等級(評估分數<55，詳附件二:P2002)
(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 4 層；計 1 幢(棟)；共 8 戶



三、耐震能力評估結果之基準說明：

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法之各項構造評估基準說明表。

構造形式 評估基準	鋼筋混凝土構造及加強 磚造建築物	鋼構造及輕鋼構建築物	木構造建築物	磚構造建築物
評估基準甲級	危險度總評估分數 $R \leq 30$		評估分數 ≥ 70	
評估基準乙級	$30 < \text{危險度總評估分數} R \leq 45$		$70 > \text{評估分數} \geq 55$	
未達最低等級	危險度總評估分數 $R > 45$		評估分數 < 55	

備註：

1. 鋼筋混凝土構造及加強磚造、鋼構造及輕鋼構建築物分數係按危險度總評估分數 R 之表現方式，評估結果分數越高越危險。
2. 木構造、磚構造建築物分數係按評估分數之表現方式，評估結果分數越高越安全。

四、耐震能力評估結果之判定：

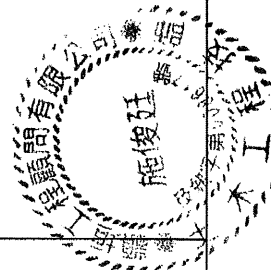
(1) 本棟建築物危險度總評估分數 $R = 79.11 > 45$ (詳附件二：P2002)，故判定評估結果為：未達最低等級。

(2) 建築物耐震能力「初步評估」報告書所載評估結果未達最低等級者(危險度總評估分數 $R > 45$)，免再辦理詳細評估，後續若取得全體土地及建築物所有權人之同意，即可擬具重建計畫申請重建。惟於申請重建時，應檢附結構安全評估結果經審查機構審查通過之證明文件。

綜合評論

- 1.評估結果：危險度總分數 $R = 79.11 > 45$ ，判定本棟建築物評估結果為「未達最低等級」，建築物耐震能力「瀕危」。
- 2.靜載重及活載重採用推估值進行評估。
- 3.樓地板面積依設計圖面計算資料估算。
- 4.混凝土抗壓強度 f_c' 及鋼筋降伏強度 f_y 分別以中華民國土木技師公會全國聯合會建議推估值 160kgf/cm^2 及 2800kgf/cm^2 進行評估。
- 5.屋頂靜載重及活載重採用推估值分別為 1.25tf/m^2 及 0.15tf/m^2 ，一般樓層靜載重及活載重採用推估值分別為 1.25tf/m^2 及 0.20tf/m^2 。
- 6.依提供竣工圖鋼筋配置資料，本案柱箍筋配置#2@25cm 調整為等值#3@56cm 進行評估。
- 7.本案標的物為大安區光復南路 280 巷 37 號及 39 號，與相鄰 25 號、27 號、29 號、31 號、33 號及 35 號建物屬同一建築執照(56 使字第 0544)，因建築結構設計屬同一基地，故將上述 8 個門牌建物合併進行定性及定量評估。。
- 8.樑、柱、牆體尺寸參考原設計圖尺寸進行評估。
- 9.評估時不考慮隱蔽部分施工瑕疵之影響。
- 10.評估時不考慮主要構材之裂損。
- 11.評估時不考慮漏水、中性化深度過大及氯離子含量過高等耐久性問題。
- 12.評估時參考現況牆體位置為主進行評估。

ID₁ : 0.221

評估結果	☐ $R \leq 30$	評估人員簽章 
	☐ $30 < R \leq 45$	
	☐ $45 < R \leq 60$	
	☒ $60 < R$	

二、使用執照存根

詳背面

臺北市工務局建築物使用執照存根							
56 使字第		0544號					
業主	姓名	新中國打撈股份有限公司			使用分區	住宅區 地區	
主	住址						
營造類別	新建			主要用途	出租(公寓)		
構造種類	鋼筋混凝土			層數	長串層	座數	捌拾座
建築地址	本市 克復南路 段 巷 街 號 (興雅段 小段 818-2-3-4-5-12-13-14-15-16-17-18 地號)						
各層建築面積	騎樓	平方公尺		合計 3464.513 平方公尺			
面積合計	其他	3464.513 平方公尺					
設計技師(副)	姓名	李江山		事務所名稱	李江山建築師事務所		
	住址	昆明路 段 289 巷 街 11 號					
	開業證等級號數	2 等第 80 號		本工程有無負責監造	有 無		
承造廠商	名稱	新中國打撈有限公司營造廠		經理姓名	吳興幹		
	開業證等級號數	甲 等第 087 號		本工程負責技師(副)姓名			
	住址	羅斯福路 二 段 巷 街 9 號					
工程造價	3457,553.1元			竣工日期	56年 4 月 3 日		
發照日期	56年 5 月 8 日			經手人	(簽章)		
發照號碼	55 營字第 022 號	動工日期	55年 6 月 6 日	基地面積	1719.438 平方公尺		
附註							

25	33
"-1	"-1
"-2	"-2
"-3	"-3
27	35
"-1	"-1
"-2	"-2
"-3	"-3
29	37
"-1	"-1
"-2	"-2
"-3	"-3
31	39
"-1	"-1
"-2	"-2
"-3	"-3
號	

三、退補正意見回應綜理表

補正意見	回覆內容
中華民國 114 年 5 月 7 日府授都新字第 1146001847 號	《都市更新條例》第 7 條第 1 項第 3 款之立法緣由為：「為解決符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之危險建築物，未能取得全體所有權人同意進行重建之困難，爰於第一項增訂第三款規定，主管機關得就上述條例規定之危險建築物迅行劃定或變更為更新地區，以加速所有權人更新重建之進程。」，故依循上述立法緣由，本案提議劃定之必要性及公益性說明如下： 1. 本案範圍內所有建物經結構安全檢測 ID 值皆小於 0.35 本案更新範圍內建築物均屬 56 使字第 0544 號同一張使用執照範圍內，為地上 4 層屋齡達 58 年之鋼筋混凝土造建築物，其屋齡老舊且無設置電梯設備，未符合都市應有之機能，經專業機構社團法人新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，經判定皆為未達最低等級，建築物耐震能力「瀕危」，且 ID 值皆為 0.221，遠低於 0.35，依內政部 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，故具迫切更新之必要。 2. 本案範圍內同意比例門檻已逾 75%，遠大於迅行劃定同意比例門檻之 50% 本案範圍內所有權人同意參與都市更新之比例已逾 75%（土地面積占 77.26%；土地人數占 84.85%；建物面積占 77.11%；建物人數占 84.85%）（詳如陸、附件-四、附件冊二），住戶對更新重建具有迫切需求。貴府現正辦理「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」，實施公告日期尚未明確，為兼顧所有權人之人身安全與居住需求，爰依「都市更新條例」及「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」規定，提出本次提議劃定更新地區之申請，俾加速推動重建作業。懇請貴府惠予支持，協助成全所有權人之共同更新意願。

補正意見	回覆內容
	3. 本案公益性內容: (1) 拆除耐震能力不足之建築物提升公共安全 更新前建物有耐震能力不足、鄰棟間不足有危害公共安全之虞，透過更新重建，可以提升基地及鄰近地區之公共安全。 (2) 強化都市防災機能 未來更新後大樓擬設置雨水流出抑制設施，以控制基地向外排放雨水逕流，進而強化都市防災機能。 (3) 退縮設置人行步道，並創造舒適的步行空間 更新後亦規劃退縮設置人行步道，並採順平處理，提供民眾安全舒適的步行環境。 (4) 改善生活環境，創造優質都市空間 本案更新後大樓以成為地區新地標為期許，並創造更良好的生活環境，增進土地使用效益，景觀亦採整體規劃，建物量體配合周邊發展，可塑造良好之都市空間。 (5) 增加政府稅收 於本更新單元更新完成後，更新地區整體地價及房價均可望提升，進而達到增加政府稅收之效果 (6) 更新期間創造短期就業機會 更新期間之規劃、設計、施工及行政管理等，皆可創造短期的就業機會。

四、同意參與都市更新事業計畫-土地所有權人清冊、建物所有權人清冊

(一)同意參與都市更新事業計畫-私有土地所有權人清冊

編號	土地所有權人	地號	持分面積 (m ²)	是否同意都市 更新事業計畫	同意都市更新事業 計畫土地面積(m ²)
1	王○○	167	48.50	是	48.50
2	王○○	177	48.00		-
3	可恩迪股份有限公司	172	96.00		-
4	吳○○	165	31.63	是	31.63
5	吳○○	165	31.63	是	31.63
6	李○○	180	27.25	是	27.25
7	李○○	180	27.25	是	27.25
8	李熊○○	180	27.25	是	27.25
9	李○○	180	27.25	是	27.25
10	康○○	176	48.00	是	48.00
11	邱○○	177	48.00	是	48.00
12	邱○○	177	48.00	是	48.00
13	邵○	166	53.00	是	53.00
14	凌○○	167	48.50	是	48.50
15	徐○	183	63.00	是	63.00
16	財團法人中華基督教浸信會光復堂	167	48.50	是	48.50
17	張○○	166	53.00	是	53.00
18	張○○	166	53.00	是	53.00
19	陳○	177	48.00	是	48.00
20	陸○○	180	54.50	是	54.50
21	彭○○	167	48.50	是	96.50
		172	48.00		
22	湛○○	165	63.25	是	63.25
23	黃○○	165	63.25	是	63.25
24	黃○○	180	54.50	是	54.50
25	楊○○	176	48.00		-
26	劉○○	166	53.00		-
27	劉○○	165	63.25		-
		176	48.00		
28	劉○○	183	63.00	是	63.00
29	蔡○○	183	63.00	是	63.00
30	鍾○○	176	48.00	是	48.00
31	顧○○	172	24.00	是	24.00
33	顧○	172	24.00	是	24.00
33	陳楊○○	183	63.00	是	63.00
合計	33	人	1,705.00	28	1,348.75
排除	-	人	-	-	-
總計	33	人	1,705.00	28	1,348.75
同意比例				84.85%	79.11%
都市更新條例第37條				75.00%	75.00%

(二)同意參與都市更新事業計畫-私有合法建築物所有權人清冊

編號	所有權人	建號	持分面積 (m ²)	是否同意都市 更新事業計畫	同意都市更新事業 計畫建物面積(m ²)
1	王○○	477	112.46	是	112.46
2	王○○	500	112.46		-
3	可恩迪股份有限公司	484	112.46		-
		485	112.46		
4	吳○○	468	64.75	是	64.75
5	吳○○	468	64.75	是	64.75
6	李○○	514	64.75	是	64.75
7	李○○	514	64.75	是	64.75
8	李熊○○	513	64.75	是	64.75
9	李○○	513	64.75	是	64.75
10	康○○	498	112.46	是	112.46
11	邱○○	502	112.46	是	112.46
12	邱○○	501	112.46	是	112.46
13	邵○	474	129.50	是	129.50
14	凌○○	479	112.46	是	112.46
15	徐○	518	129.50	是	129.50
16	財團法人中華基督教浸信會光復堂	476	112.46	是	112.46
17	張○○	475	129.50	是	129.50
18	張○○	473	129.50	是	129.50
19	陳○	503	112.46	是	112.46
20	陸○○	512	129.50	是	129.50
21	彭○○	478	112.46	是	224.92
		486	112.46		
22	湛○○	470	129.50	是	129.50
23	黃○○	469	129.50	是	129.50
24	黃○○	515	129.50	是	129.50
25	楊○○	496	112.46		-
26	劉○○	472	129.50		-
27	劉○○	471	129.50		-
		499	112.46		
28	劉○○	519	129.50	是	129.50
29	蔡○○	516	129.50	是	129.50
30	鍾○○	497	112.46	是	112.46
31	顧○○	487	56.23	是	56.23
33	顧○	487	56.23	是	56.23
33	陳楊○○	517	129.50	是	129.50
合計	33	人	3,871.36	28	3,050.06
排除	-	人	-	-	-
總計	33	人	3,871.36	28	3,050.06
同意比例				84.85%	78.79%
都市更新條例第37條				75.00%	75.00%

臺北市都市更新處

業 務 主 管

股長張凱翔

承 辦 人 員

聘用邵明佐
聘副工程師

