

提議劃定臺北市松山區延吉段一小段 25 地號 1 筆土地
為更新地區檢討書

提議人：吳○○

中華民國 111 年 7 月



目錄

壹、提議劃定更新地區位置及範圍..... 1

貳、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

參、提議劃定更新地區檢討情形說明..... 2

 一、提議劃定更新地區區位限制 2

 二、提議劃定更新地區規模 2

 三、要件項目評估 2

肆、附圖 2

附錄、相關函文 10



圖目錄

圖 1 提議劃定更新地區位置圖 3

圖 2 提議劃定更新地區都市計畫圖 5

圖 3 提議劃定更新地區範圍內現況照片圖 6

圖 4 提議劃定更新地區範圍外及周邊現況照片圖 7

圖 5 提議劃定更新地區建築物套繪圖 8

圖 6 提議劃定更新地區地籍圖 9

表目錄

表 1 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表 4



案 名：提議劃定臺北市松山區延吉段一小段 25 地號 1 筆土地為更新地區檢討書

提議人：吳○○

一、計畫位置：本提議劃定更新地區位於臺北市松山區八德路三段、光復南路、光復南路 6 巷及光復南路 6 巷 48 弄所圍街廓內之西北側。

二、計畫範圍：臺北市松山區延吉段一小段 25 地號 1 筆土地。

三、計畫面積：241.00 平方公尺。

四、法令依據：都市更新條例第 10 條。



壹、提議劃定更新地區位置及範圍

本提議劃定更新地區位於臺北市松山區八德路三段（22 公尺）、光復南路（30 公尺）、光復南路 6 巷（8 公尺）及光復南路 6 巷 48 弄（8 公尺）所圍街廓內之西北側（詳圖 2）。範圍包括臺北市松山區延吉段一小段 25 地號 1 筆土地，提議劃定更新地區面積 241.00 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本提議劃定更新地區位於 108 年 04 月 25 日府都規字第 10830178021 號公告「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內。提議劃定更新地區土地使用分區為第三種商業區（原屬第二種商業區），建蔽率為 65%，容積率為 630%。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

本提議劃定更新地區內土地使用現況主要為商業及住宅使用。

（二）建築物使用現況

本提議劃定更新地區內共有 1 棟建物，屋齡約 49 年，建物為 5 層樓鋼筋混凝土建物。現況為 1 樓商業及 2 樓以上住宅使用。

（三）周邊土地及建築物使用現況

本提議劃定更新地區周邊鄰近之土地及建築物主要為商業及住宅使用，部分機關用地使用。另西側有公園用地、市場用地、體育場用地、文教用地，現況已開闢作為吉仁公園、復源公園、中崙市場、臺北市立體育場及育達商職使用。東側有機關用地、文教用地、公園廣場用地，現況已開闢作為光復郵局、臺北市榮民服務處、臺北市監理處、中崙高中及臺北偶戲館使用。



參、提議劃定更新地區檢討情形說明

一、提議劃定更新地區區位限制

- (一) 提議劃定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) 提議劃定更新地區經鍾業敏建築師簽證，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) 本提議劃定更新地區未涉及已公告劃定更新地區情形。
- (四) 本提議劃定更新地區係依本條例第 7 條第 3 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，其建物老舊、環境窳陋且產權複雜整合不易者。

二、提議劃定更新地區規模

本提議劃定更新地區面積 241.00 平方公尺，全區屬因戰爭、地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害之合法建築物、高氯離子混凝土建築物、偵檢確認遭受輻射污染建築物，經建築主管機關認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強規定者，得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 5 條第 2 項規模條件限制。

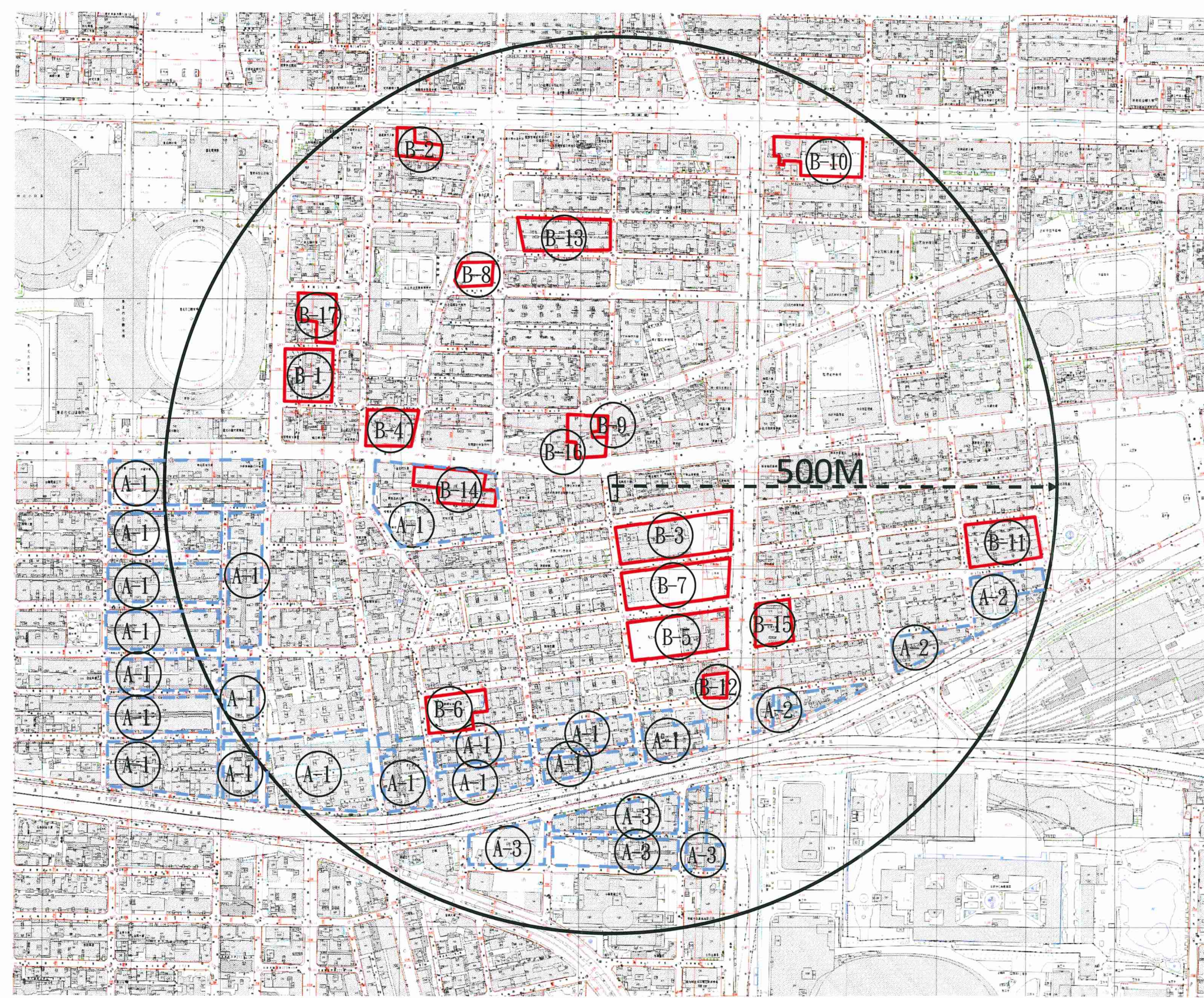
三、要件項目評估

本提議劃定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 4 條第 1 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。」：提議範圍內計有 1 棟合法建築物，經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。

本案建物另由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，其結果 $ID_2=0.185$ 小於 0.35，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，屬得由本府受理提議後優先評估迅行劃定更新地區之樣態。

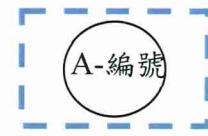
肆、附圖



臺北市
都市更新處
規劃科

圖 1：提議劃定更新地區位置圖

圖例：

	提議劃定更新地區		A-編號	鄰近已公告更新地區		B-編號	鄰近已劃定更新單元
--	----------	---	------	-----------	---	------	-----------

比例尺：1/5000

表 1 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

編號	劃定日期及文號	案名
A-1	107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案 松山-2 市民大道沿線軸帶（小巨蛋以南）更新地區
A-2	107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案 松山-5 市民大道沿線軸帶（臺北機廠以北）更新地區
A-3	107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案 大安-3-市民大道沿線軸帶（敦南段）更新地區
B-1	97 年 3 月 7 日府都新字第 09700482400 號	劃定臺北市松山區美仁段二小段 812 地號等 38 筆土地為更新單元
B-2	97 年 8 月 27 日府都新字第 09705179100 號	劃定臺北市松山區美仁段二小段 610-1 地號等 19 筆土地為更新單元
B-3	97 年 11 月 6 日府都新字第 09707197600 號	劃定臺北市松山區延吉段一小段 85 地號等 37 筆土地為更新單元
B-4	98 年 5 月 6 日府都新字第 09802118100 號	劃定臺北市松山區美仁段二小段 694 地號等 54 筆土地為更新單元
B-5	98 年 5 月 7 日府都新字第 09802118900 號	劃定臺北市松山區延吉段一小段 126 地號等 29 筆土地為更新單元
B-6	98 年 11 月 30 日府都新字第 09804694400 號	劃定臺北市松山區延吉段一小段 585 地號等 7 筆土地為更新單元
B-7	99 年 4 月 28 日府都新字第 09901061800 號	劃定臺北市松山區延吉段一小段 119 地號等 8 筆土地為更新單元
B-8	99 年 10 月 27 日府都新字第 09903357600 號	劃定臺北市松山區美仁段二小段 536 地號等 3 筆土地為更新單元
B-9	100 年 11 月 9 日府都新字第 10003193000 號	劃定臺北市松山區美仁段二小段 501 地號等 11 筆土地為更新單元
B-10	101 年 10 月 24 日府都新字第 10131850700 號	劃定臺北市松山區西松段二小段 722 地號等 10 筆土地為更新單元(已失效)
B-11	101 年 11 月 30 日府都新字第 10131463800 號	劃定臺北市松山區西松段三小段 327 地號等 50 筆土地為更新單元(已失效)
B-12	102 年 1 月 24 日府都新字第 10132541600 號	劃定臺北市松山區延吉段一小段 157 地號等 6 筆土地為更新單元(已失效)
B-13	102 年 10 月 30 日府都新字第 10230590500 號	劃定臺北市松山區美仁段二小段 362 地號等 25 筆土地為更新單元(已失效)
B-14	102 年 11 月 7 日府都新字第 10231055800 號	劃定臺北市松山區延吉段一小段 407 地號等 35 筆土地為更新單元
B-15	103 年 4 月 14 日府都新字第 10330271800 號	劃定臺北市松山區西松段三小段 689 地號 1 筆土地為更新單元
B-16	103 年 8 月 13 日府都新字第 10331142901 號	變更臺北市松山區美仁段二小段 501 地號等 11 筆土地為同小段 501 地號等 9 筆土地更新單元
B-17	108 年 11 月 15 日府都新字第 1083016570 號	劃定臺北市松山區美仁段二小段 831-3 地號等 14 筆土地為更新單元

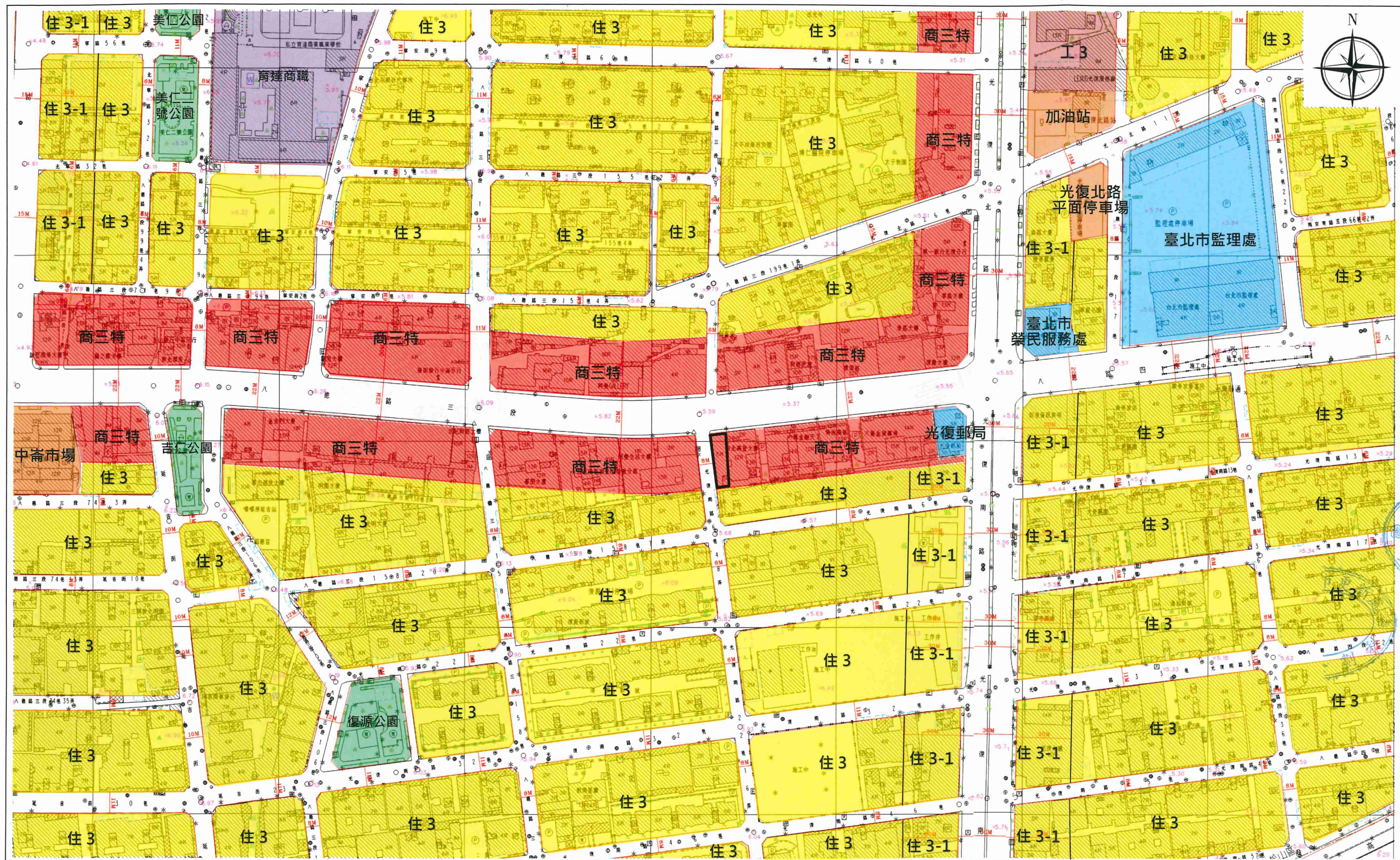


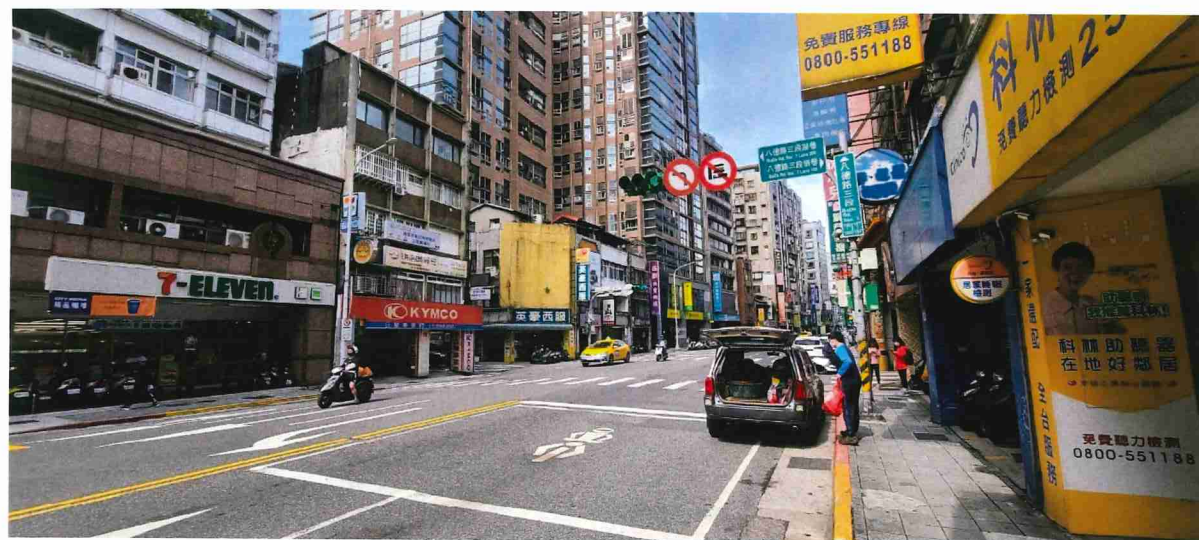
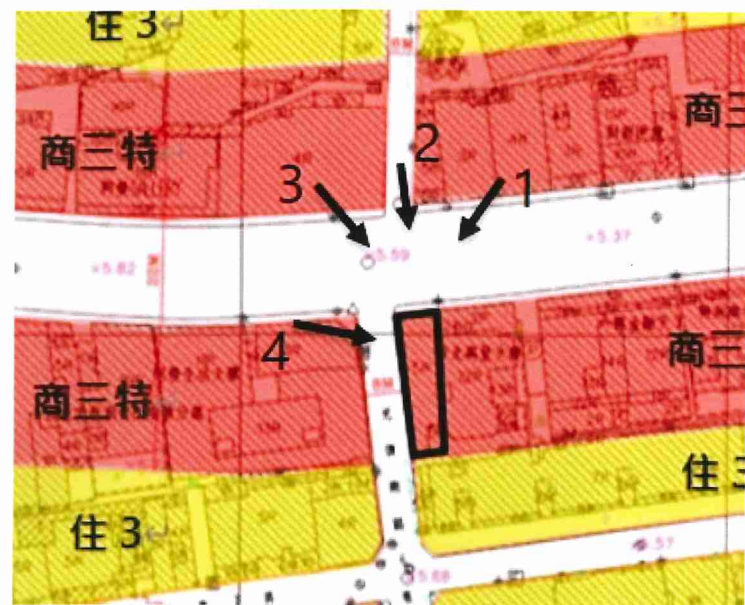
圖 2：提議劃定更新地區都市計畫圖

圖例：



提議劃定更新地區

比例尺：1/2000



照片 1



照片 3



照片 2



照片 4

圖 3：提議劃定更新地區範圍內現況照片圖

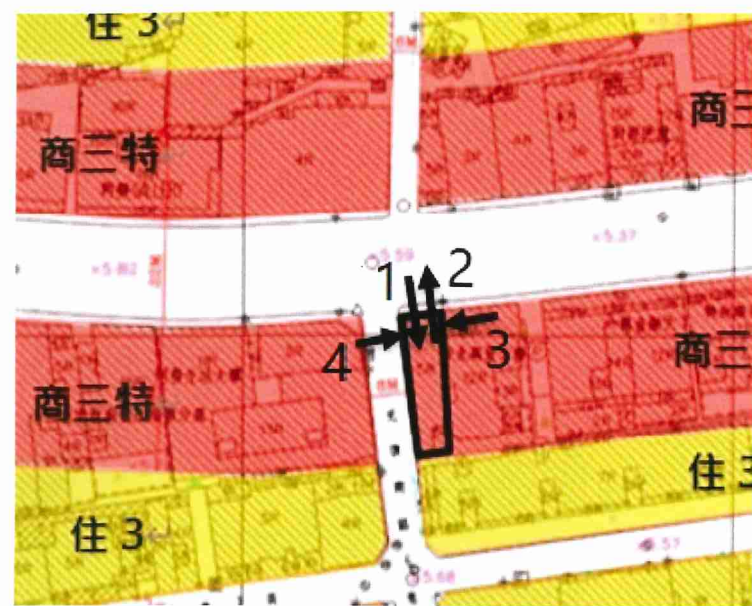
圖例：



提議劃定更新地區



拍攝角度



照片 1



照片 3



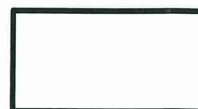
照片 2



照片 4

圖 4：提議劃定更新地區範圍外及周邊現況照片圖

圖例：



提議劃定更新地區



拍攝角度

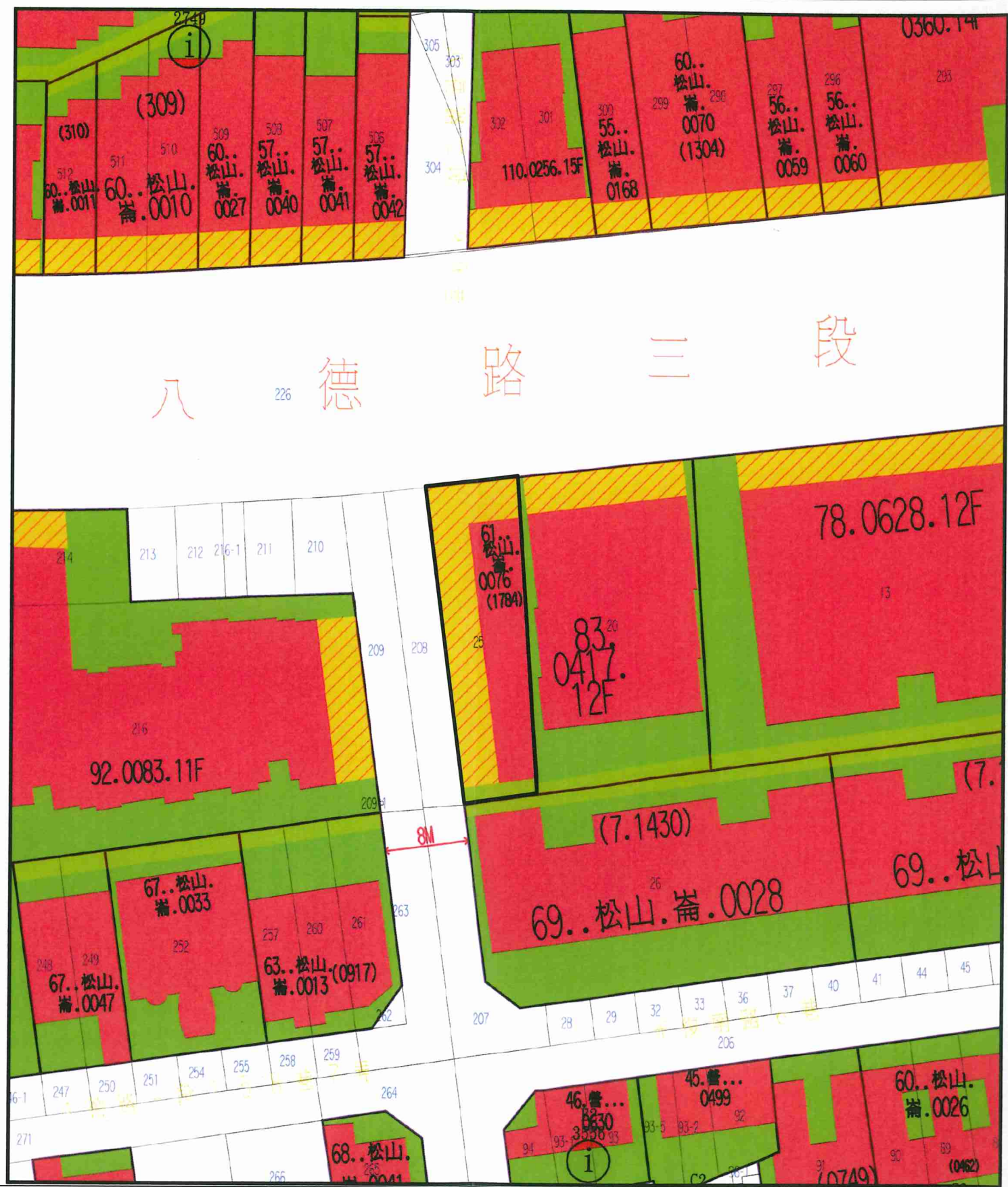


圖 5：提議劃定更新地區建築物套繪圖

圖例： 提議劃定更新地區

比例尺：1/500



圖 6：提議劃定更新地區地籍圖

圖例：  提議劃定更新地區

比例尺：1/500

附錄、相關函文

台北市土木技師公會 函

會 址：台北市東興路28號9樓
傳 真：(02)2745-8999
電 話：(02)2745-5168 分機24
連絡人：王淑英

受文者：八德公寓大廈管理負責人

發文日期：中華民國111年6月2日
發文字號：北土技字第1112002444號
附 件：如文

主旨：檢送貴單位委託本會辦理台北市松山區八德路3段198、198-1號
建築物耐震能力詳細評估報告書壹式肆份，敬請查收。

說明：依據貴單位111年5月20日申請書辦理。

正本：八德公寓大廈管理負責人

副本：本會結構審查委員會、賴信志技師

理事長 莊均緯



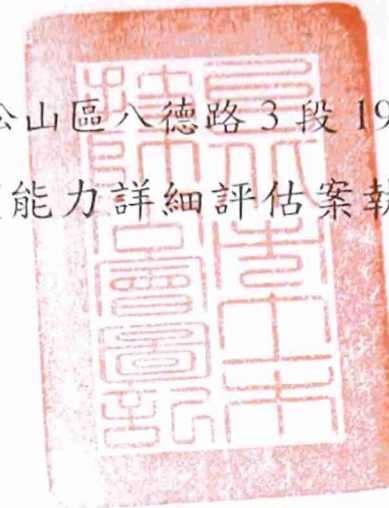
正本相符

臺北市土木技師公會
TAIPEI PROFESSIONAL CIVIL ENGINEER ASSOCIATION

9TH FL.,
28, JUNG HSING RD.,
TAIPEI, TAIWAN 105
REPUBLIC OF CHINA

地址：臺北市 105 東興路
28 號 9 樓
電話：(02)2745-5168
傳真：(02)2745-8999

台北市松山區八德路 3 段 198、198-1 號
耐震能力詳細評估案執行簽章



本案由本公會下列會員執行：

土木技師：賴信志



正本相符

危險度總評分 R 值數據說明書

有關座落松山區八德路 3 段 198、198-1 號，地上 5 層
鋼筋混凝土建物，目前經由現況鑽心抗壓得知混凝土強度僅
130~180kgf/cm²，量測柱尺寸、鋼筋支數號數等，由 PSERCB
分析初步評估後，危險度總評估分數 R 值之總分加總為 58.07
分，其結果介於 45~60 分，屬未達最低等級。

本建物確實有耐震能力不足之立即危險與結構安全疑
慮，特立此書說明。

大信工程顧問有限公司

執業執照號碼：技執字第 007883 號

執業技師：賴信志

日期：中華民國 111 年 06 月 21 日



正本相符

第八章、結論

本詳評報告依「建築物實施耐震能力評估及補強方案」、「都市更新條例第六十五條第八項」與「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」進行容量需求比指標 ID_2 值計算，採用國家地震工程研究中心(TEASPA3.0)進行側推分析。並調閱原設計書說與實地現勘、試體取樣等，增加評估時對本案標的物現況的了解程度。

本案標的物現況整理如下：

1. 本案標的物屋齡逾 49 年。
2. 本案標的物有增建屋突一層的情形。
3. 本案標的物現況有多處白華情形。
4. 本案取樣試體中有多處混凝土中性化深度大於 4cm。
5. 本案取樣試體依 83 年氯離子含量皆小於 0.6 kg/m^3 ，符合標準。但如依 104 年標準，有多處氯離子含量大於 0.15 kg/m^3 ，有氯離子含量過高之隱憂。
6. 由垂直度測量工作，其成果得知本案標的物確實有靠鄰房傾斜之情形，傾斜值最大為 $1/142$ ，大於一般安全值 $1/200$ 約 40%。

本案標的物現況耐震能力評估整理如下：

1. 現況建築物耐震能力為 X 向 $A_{px}=0.1047 \text{ g}$ ， $CDR < 1$ ，Y 向 $A_{py}=0.0696 \text{ g}$ ， $CDR < 1$ 故 X 方向與 Y 方向之耐震能力皆不合格，且 X 方向由強度準則控制，Y 方向由位移準則控制。

現況耐震能力評估彙整表

地震力作用方向	+X	-X	+Y	-Y
耐震能力 $A_p(\text{g})$	0.1047	0.1320	0.0696	0.0818
性能點基底剪力 $V_p(\text{kgf})$	198741.75	195564.94	166194.98	185375.23
性能點最大變位角(%)	1.03	1.57	2.04	2.08
控制步數	17	31	8	8
控制準則	強度準則	強度準則	位移準則	位移準則
耐震需求 $A_T(\text{g})$	0.24	0.24	0.24	0.24
CDR 值(A_p/A_T)	0.436	0.550	0.290	0.340
評估結果	不合格	不合格	不合格	不合格

臺北市土木技師公會

TAIPEI PROFESSIONAL CIVIL ENGINEER ASSOCIATION

9TH FL.,
28, TUNG HSING RD.,
TAIPEI, TAIWAN 105,
REPUBLIC OF CHINA

地址：臺北市105東興路
28號9樓
電話：(02)2745-5168
傳真：(02)2745-8999

2. ID₂值計算

本詳評分析採用TEASPA分析崩塌時之地表加速度值，惟TEASPA分析中並無2500年回歸期之分析值，故本報告為求保守採用I=1.5所對應之性能標準用於分析A_{c2}值，並以此計算ID₂值。

X向ID₂值計算如下：

$$ID_2 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}} = \frac{0.0592}{1 \times 0.32} = 0.185 < 0.35$$

本案建築物耐震能力詳細評估之容量需求比指標小於0.35，已達耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定基準。

Y向ID₂值計算如下：

$$ID_2 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}} = \frac{0.0267}{1 \times 0.32} = 0.083 < 0.35$$

本案建築物Y向耐震能力詳細評估之容量需求比指標小於0.35，達耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定基準。

ID₂值評估彙整表

地震力作用方向	+X	-X	+Y	-Y
耐震能力 A _{c2} (g)	0.0607	0.0592	0.0267	0.0472
性能點基底剪力 V _p =0.8V _{max} (kgf)	147912.03	154551.14	147912.03	157030.25
性能點最大變位角(%)	0.46	0.5	1.03	1.04
控制步數	7	8	3	4
控制準則	強度準則	強度準則	位移準則	位移準則
ID ₂ 值	0.190	0.185	0.083	0.148
評估結果	不合格	不合格	不合格	不合格



