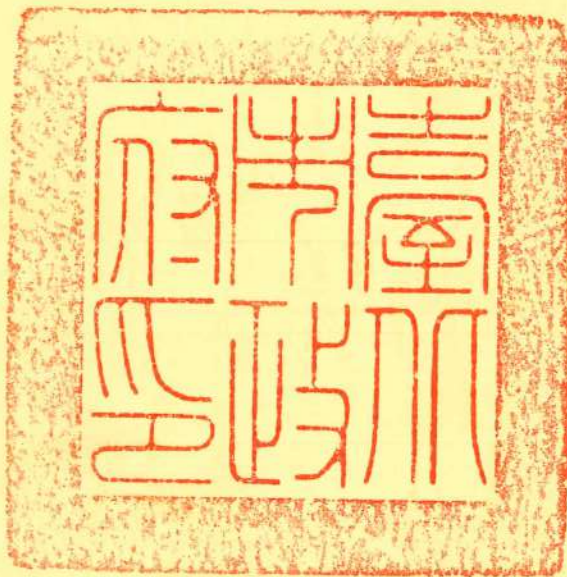


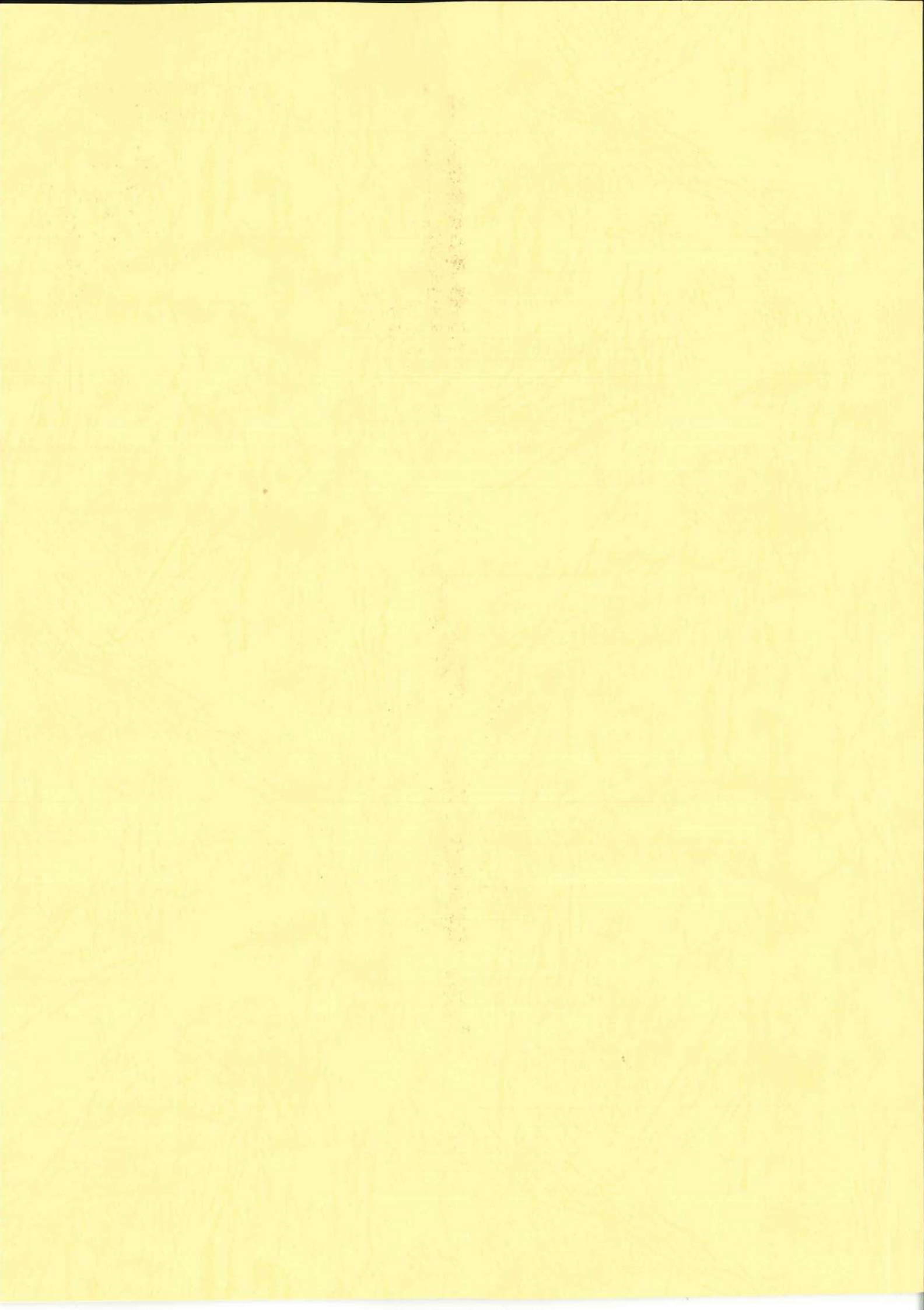
臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市大安區仁愛段一小段799地號1筆土地  
為更新地區案



臺北市政府

113年9月26日府都新字第11360277121號公告發布實施



# 目錄

## 壹、緣起

## 貳、位置及範圍

## 參、發展現況

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、劃定更新地區規模限制..... 2

四、要件項目評估..... 3

## 伍、附圖..... 3

## 附錄一、使用執照存根..... 9

## 附錄二、結構安全性能評估初步評估結果..... 11

## 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 799 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大安區光復南路、光復南路  
456 巷、光復南路 560 巷及西側未開闢計畫道路所圍  
街廓內之北側。

二、計畫範圍：臺北市大安區仁愛段一小段 799 地號 1 筆土地。

三、計畫面積：1,485.00 平方公尺。

四、法令依據：都市更新條例第七條、第十條。



## 壹、緣起

本案係林鼎譽君依「都市更新條例」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」第四條第一項第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「都市更新條例」第七條迅行劃定更新地區。

## 貳、位置及範圍

本更新地區位於臺北市大安區光復南路(30公尺)、光復南路456巷(15公尺)、光復南路560巷(6公尺)及西側未開闢計畫道路(6公尺)所圍街廓內之北側(詳圖1)。範圍包括臺北市大安區仁愛段一小段799地號1筆土地，更新地區面積1,485.00平方公尺。

## 參、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新地區位於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參種商業區(原屬第貳種商業區)及第參種商業區(原屬第肆種住宅區)，法定建蔽率為65%及50%，法定容積率為630%(惟應依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第25條檢討始得確認)及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及商業使用。

#### (二) 建築物使用現況

本更新地區內共有1棟建物，屋齡約46年，建物為14層樓鋼筋混凝土造建物。現況除低樓層為商業使用，其餘多做住宅使用。

#### (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商業及住宅使用。周邊有綠地用地、公園用地、機關用地、市場用地等，綠地用地現況已開闢作為光信公園，公園用地現況已開闢作為中興公園及敦安公園，鄰近機關有大安地政事務所、臺北市大安親子館及大安婦女暨家庭服務中心，鄰近市場用地尚未開闢使用。

## 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) 本更新地區經閻辰昌建築師鑑定並簽證，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) 本劃定更新地區係依本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 1,485.00 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。

(十三)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 1 棟合法建築物，經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。

本案建物由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 ID 值=0.347 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狀。

#### 伍、附圖





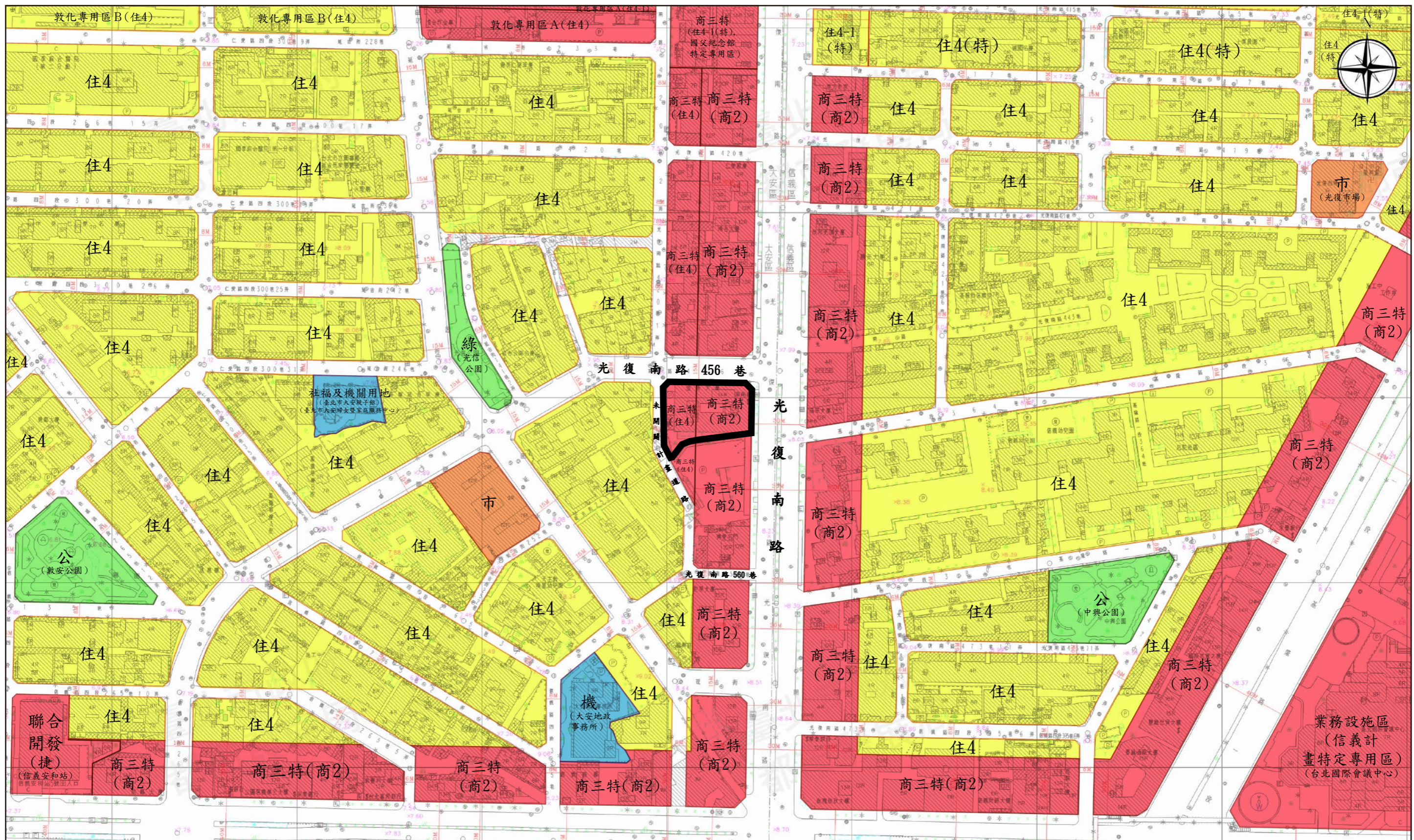


圖1：更新地區都市計畫圖

圖例：

- 更新地區
- 商業區
- 公園、綠地用地
- 住宅區
- 市場用地
- 機關用地、  
社福及機關用地

比例尺：1/2000







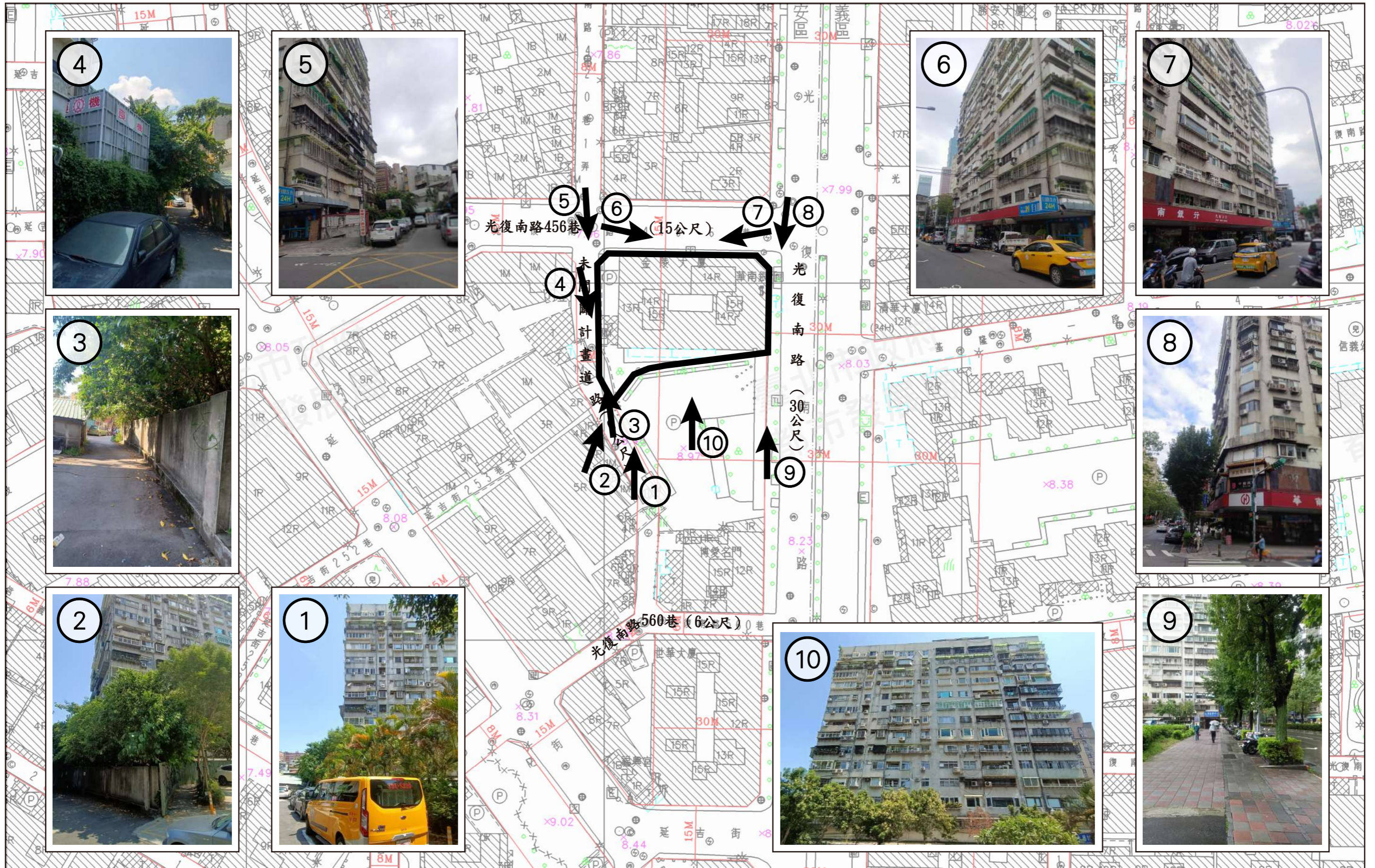


圖2：更新地區範圍內現況照片圖

圖例：  更新地區

拍攝角度









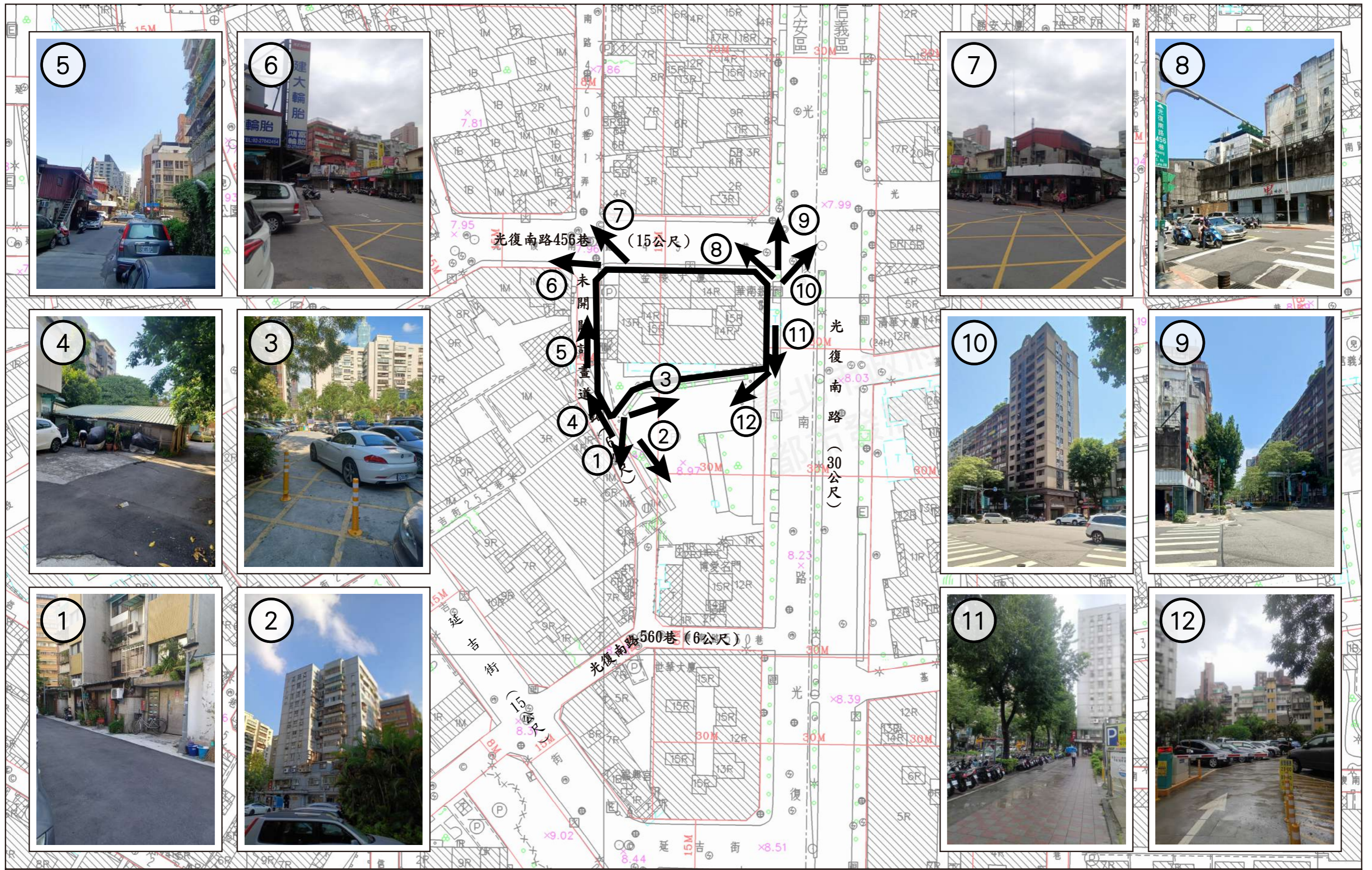


圖3：更新地區範圍外及周邊現況照片圖

圖例：  更新地區

拍攝角度











圖4：更新地區建築物套繪圖

圖例：  更新地區

比例尺：1/1000







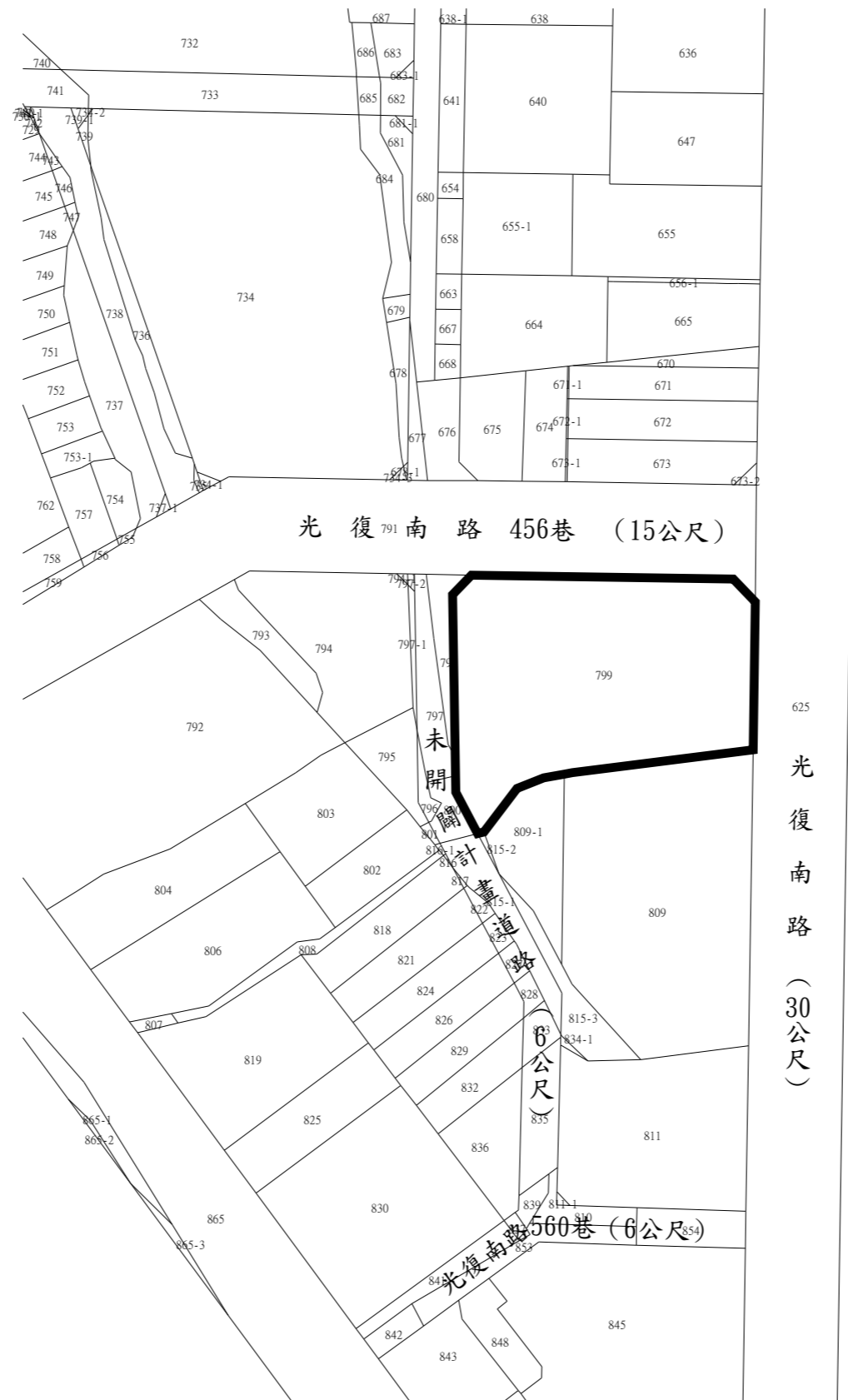


圖5：更新地區地籍圖

圖例：  更新地區

比例尺：1/1000





詳背西

華屋建設股份有限公司 林丕祥 蘇啓明 光復南路 458 號地下二樓  
 份有限公司 林丕祥 蘇啓明 458 號地下一樓  
 蘇建英 林世彬 建設公司 蔡宏錫 蔡宏錫

使用執照存根

67 使字 0473 號

起造人	華屋建設股份有限公司						
姓名	陳英俊等 102 名 (共)						
建造類別	梅樓	構造種類	鋼筋混泥土				
使用分區	商業區 住宅區	層棟戶數	拾肆層 壹棟肆拾肆戶				
建築地點	地址 光復南路(景盛橋) 地號 興雅段 小段 531-12 1015-75 地號 1015-209						
基地面積	騎樓 247.57 M <sup>2</sup>	其他 1201.48 M <sup>2</sup>	建築率 6.1/10 法定空地面積 M <sup>2</sup>				
建築	地下室	1151.46 M <sup>2</sup>	3 M	第六層	908.112 M <sup>2</sup>	2.8 M	住宅(住)
	騎樓	222.83 M <sup>2</sup>	3.65 M	第七層	908.112 M <sup>2</sup>	2.75 M	住宅(住)
	第一層	706.09 M <sup>2</sup>	3.76 M	第八層	908.112 M <sup>2</sup>	2.75 M	住宅(住)
	第二層	944.67 M <sup>2</sup>	2.85 M	第九層	908.112 M <sup>2</sup>	2.75 M	住宅(住)
	第三層	992.93 M <sup>2</sup>	2.85 M	第十層	908.112 M <sup>2</sup>	2.75 M	住宅(住)
	第四層	908.112 M <sup>2</sup>	2.8 M	第十一層	908.112 M <sup>2</sup>	2.75 M	住宅(住)
	第五層	908.112 M <sup>2</sup>	2.8 M	第十二層	908.112 M <sup>2</sup>	2.75 M	住宅(住)
	防空避難	地上 M <sup>2</sup>	停車場	室內 36 車位	屋頂突出部份	115.39 M <sup>2</sup>	
		地下 1151.46 M <sup>2</sup>	室外	6 車位			
	層高	39.64 M		建築高度	39.64 M		
設計人	姓名 蔡正義	事務所名稱	正義 建築師事務所				
監造人	姓名	事務所名稱	建築師事務所				
承造人	姓名 蕭學訓	營造廠名稱	蕭氏營造工程有限公司				
工程造價	45,822,180 元	竣工日期	67 年 2 月 15 日				
發照日期	67 年 3 月 10 日	開工日期	65 年 2 月 20 日				
建造執照字號	65 建(松山)(三)字第 007 號						
附註							

請在卅日內向稅捐稽征處申報房屋現值及使用情形以免逾期受罰

臺北市建築管理工程處處長 劉美秀  
 本案依分層負責授權承辦人員決行  
 本影本與原發建築執照存根聯相符  
 中華民國 年 月 日







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111年10月6日  
發文字號：新北土技字第1110003352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458、460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111年8月30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458、460號。
  2. 初評結果(R值分數)：72.57。
  3. 評估分數：27.43。
  4. 初評評估等級：未達最低等級。
  5. 設置昇降設備：有。
  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2層；地上14層；計1幢(棟)

正本：黃金也 君

副本：臺北市政府都市發展局、本會結構審查委員會、陳哲生土木技師


理事長 賴建宏

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	72.57	甲級	危險度總分數 $R \leq 30$ ；或評估分數 $\geq 70$ 。	<input type="checkbox"/>
			乙級	$30 < \text{危險度總分數 } R \leq 45$ ；或 $70 > \text{評估分數} \geq 55$ 。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 $R > 45$ ；或評估分數 $< 55$ 。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
<p>1.評估結果：危險度總分數 <math>R=72.57 &gt; 45</math>，故判定本建築物評估結果為"未達最低等級"，建築物耐震能力「瀕危」。</p> <p>2.靜載重，材料(混凝土、鋼筋、磚牆)除原圖上有寫外其餘強度採用推估值進行評估(土木全聯會建議值)。</p> <p>3.樓地版面積依設計圖面積計算資料估算。</p> <p>4.梁、柱、牆體尺寸參考原設計圖尺寸進行評估。</p> <p>5.評估時不考慮隱蔽部份施工瑕疵之影響。</p> <p>6.評估時不考慮主要構材之裂損。</p> <p>7.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。</p> <p>8.評估時參考現況牆體位置為主進徑評估，不在主梁下之牆壁不予考慮。</p> <p>專案修改記錄：修時間為 2024-4-11，修改理由為因為要計算 ID1 值，修改前評估分數為 72.57 分。</p>					
 <p>評估機構查核</p>					

\*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。



綜合評論	
<p>1.評估結果：危險度總分數 <math>R=72.57&gt;45</math>，故判定本建築物評估結果為"未達最低等級"，建築物耐震能力「瀕危」。</p> <p>2.靜載重，材料(混凝土、鋼筋、磚牆)除原圖上有寫外其餘強度採用推估值進行評估(土木全聯會建議值)。</p> <p>3.樓地版面積依設計圖面積計算資料估算。</p> <p>4.梁、柱、牆體尺寸參照設計圖尺寸進行評估。</p> <p>5.評估時不考慮隱蔽部份施工瑕疵之影響。</p> <p>6.評估時不考慮主要構材之裂損。</p> <p>7.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。</p> <p>8.評估時參照現況牆體位置為主進徑評估，不在主梁下之牆壁不予考慮。</p> <p>專案修改記錄：修時間為 2024-4-11，修改理由為因為要計算 ID1 值，修改前評估分數為 72.57 分。</p>	<div style="text-align: center;">  <p>評估人員簽章</p> </div>
ID <sub>1</sub> : 0.347	
評估結果	<input type="checkbox"/> $R \leq 30$ <input type="checkbox"/> $30 < R \leq 45$ <input type="checkbox"/> $45 < R \leq 60$ <input checked="" type="checkbox"/> $60 < R$



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  
副工程師



