

提議劃定臺北市信義區三興段三小段 311 地號等 2 筆土地
為更新地區檢討書

提議人：莊啟迪

中華民國 112 年 1 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：提議劃定臺北市信義區三興段三小段 311 地號等 2 筆土地為更新地區
檢討書

提議人：莊啟迪

- 一、計畫位置：本提議劃定更新地區位於臺北市信義區嘉興街 127 巷、嘉興街、嘉興街 175 巷及基隆路二段所圍街廓內之中側。
- 二、計畫範圍：臺北市信義區三興段三小段 311、313 地號等 2 筆土地。
- 三、計畫面積：287.00 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信義區嘉興街127巷(11公尺)、嘉興街(8公尺)、嘉興街175巷(11公尺)及基隆路二段(30公尺)所圍街廓內之中側(詳圖2)。範圍包括臺北市信義區三興段三小段311地號等2筆土地，提議劃定更新地區面積287.00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84年09月27日府都二字第84064377號公告「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)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33年，建物為4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。另西側有公園用地及市場用地，現況已開闢作為臨江公園及坡心市場。東側有公園用地，現況已開闢作為景勤1號公園使用。另北側有學校用地、變電所用地及公園用地，現況已開闢作為三興國小、三張變電所使用及三興公園。南側有公園用地，現況已開闢作為景勤2號公園。



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周弘誠建築師簽證，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。

二、提議劃定更新地區規模

本提議劃定更新地區面積 287.00 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 4 條第 1 項第 3 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 5 條第 1 項完整街廓或規模之限制。

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 $ID_2=0.31$ 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



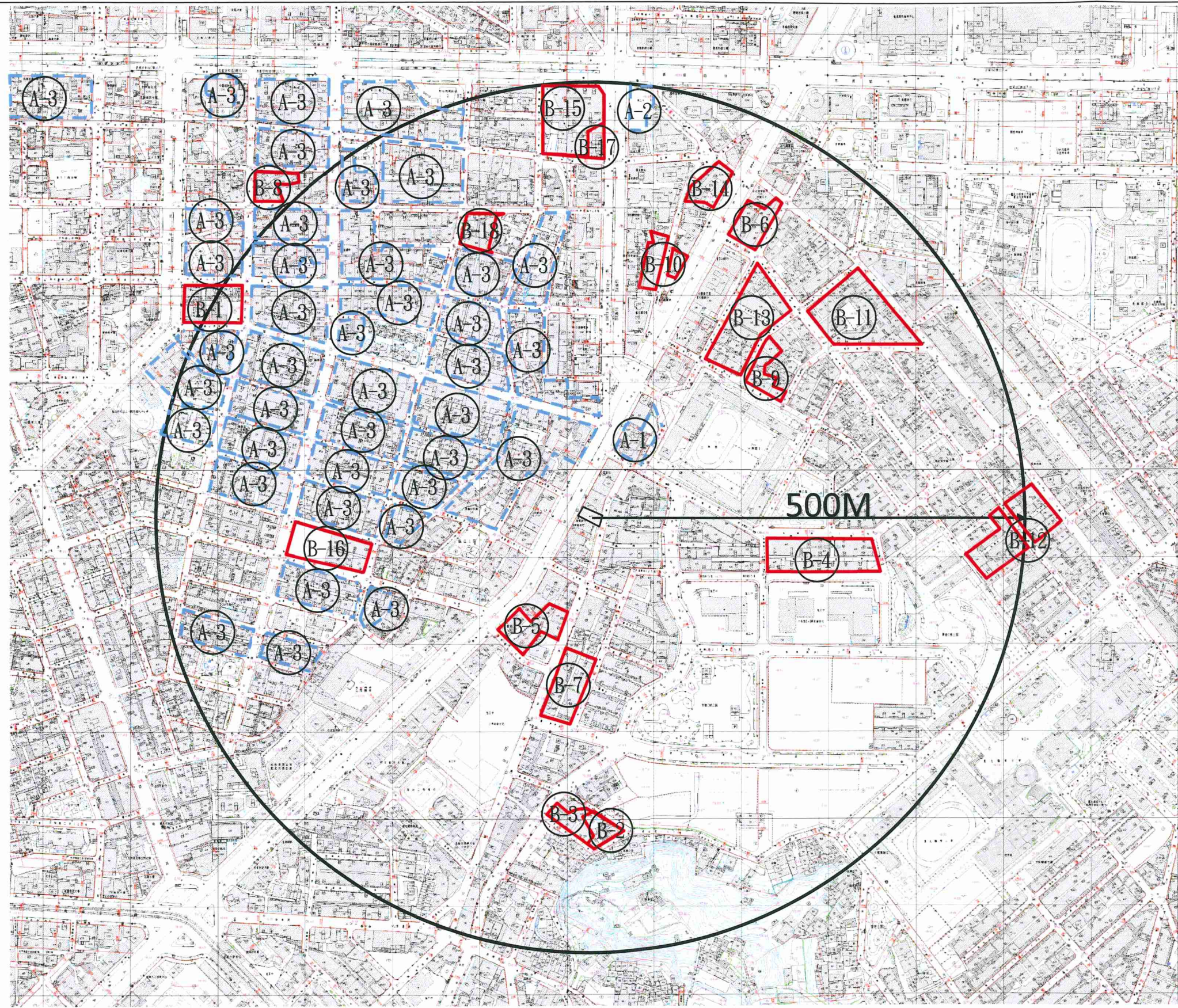


圖 1：提議劃定更新地區位置圖

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	109年9月24日府都新字第10970213231號	變更暨新劃定臺北市高氣離子混凝土建築物更新地區案 信義區-信義-2-臺北市信義區三興段一小段845地號等2筆土地(皇家名宮)更新地區
A-2	107年1月29日府都規字第10730671700號	擬定臺北市信義區三興段一小段972地號等土地都市更新計畫暨配合變更細部計畫案
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-5捷運信義安和站暨通化街周邊更新地區
B-1	111.4.29府都新字第1116002790號	臺北市大安區通化段四小段508地號等12筆土地為更新單元
B-2	109.1.13府都新字第1083027848號	臺北市信義區犁和段二小段125地號等9筆土地為更新單元(已失效)
B-3	102.3.11府都新字第10132211800號	臺北市信義區犁和段二小段125地號等16筆土地為更新單元(已失效)
B-4	102.2.8府都新字第10132488900號	臺北市信義區三興段二小段339-1地號等36筆土地為更新單元(已失效)
B-5	101.11.15府都新字第10131676300號	臺北市信義區三興段三小段350地號19筆土地為更新單元(已失效)
B-6	101.5.11府都新字第10130291500號	臺北市信義區三興段一小段525地號等23筆土地為更新單元(已失效)
B-7	100.10.31府都新字第10003216300號	臺北市信義區三興段三小段159地號等21筆土地為更新單元
B-8	99.11.26府都新字第09903813700號	臺北市大安區通化段四小段225地號等43筆土地為更新單元
B-9	98.10.8府都新字第09803793300號	臺北市信義區三興段一小段458地號等21筆土地為更新單元
B-10	97.9.26府都新字第09705178900號	臺北市信義區三興段一小段1109地號等31筆土地為更新單元
B-11	97.4.23府都新字第09701320900號	臺北市信義區三興段一小段361地號等48筆土地為更新單元
B-12	97.4.23府都新字第09701256300號	臺北市信義區三興段二小段269地號等42筆土地及274-2地號等43筆土地為更新單元
B-13	97.3.14府都新字第09701106500號	臺北市信義區三興段一小段514地號等31筆土地為更新單元
B-14	97.3.14府都新字第09701134600號	臺北市信義區三興段一小段1065地號等16筆土地為更新單元
B-15	103.11.21府都新字第10331007200號	臺北市大安區通化段一小段113地號等19筆土地為更新單元
B-16	98.3.30府都新字第09800766800號	臺北市大安區通化段二小段1047地號等17筆為更新單元
B-17	97.10.2府都新字第09705525700號	臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地為更新單元
B-18	96.9.13府都新字第09604720900號	臺北市大安區通化段一小段108地號等20筆土地為更新單元



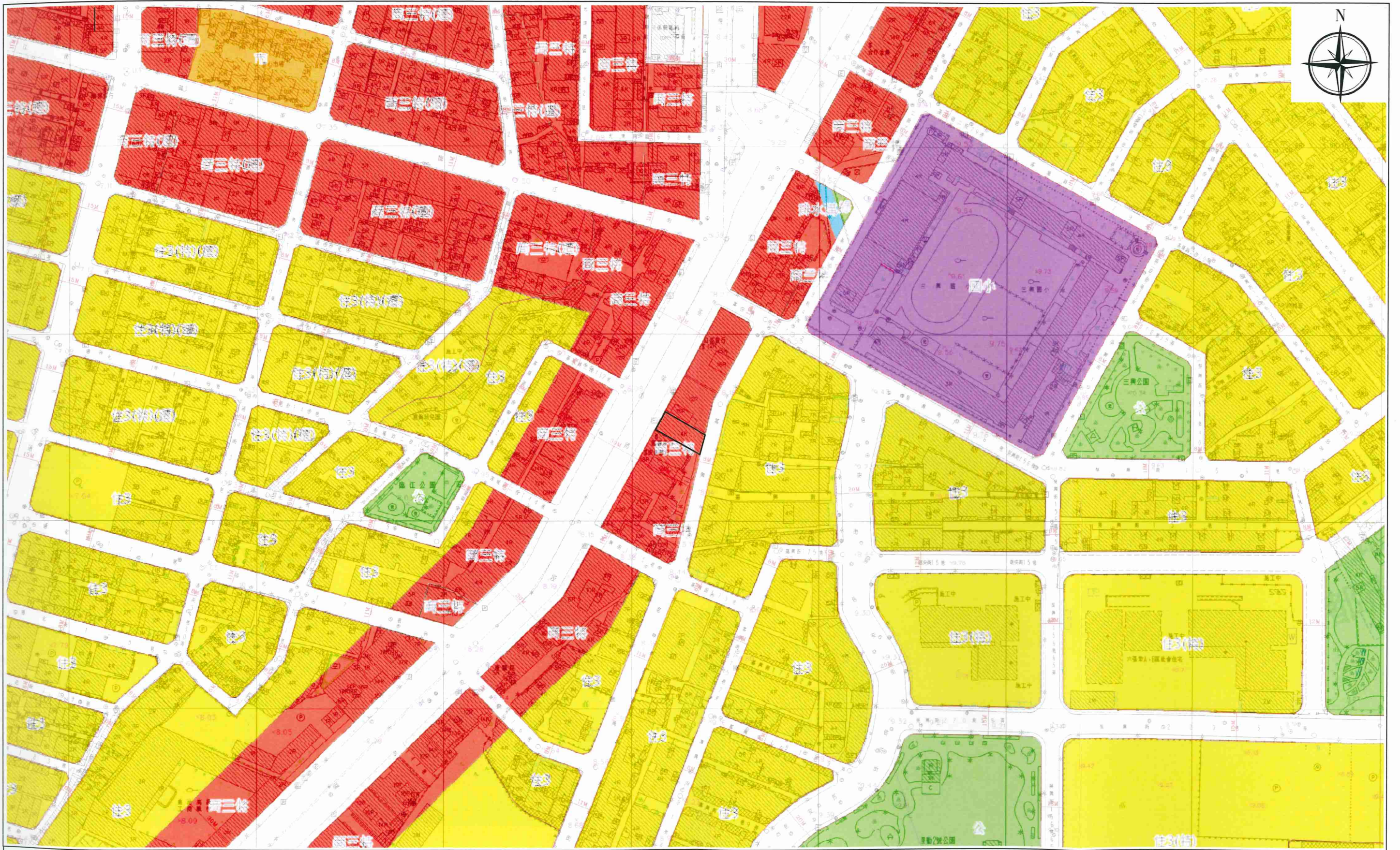


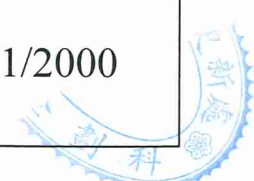
圖 2：提議劃定更新地區都市計畫圖

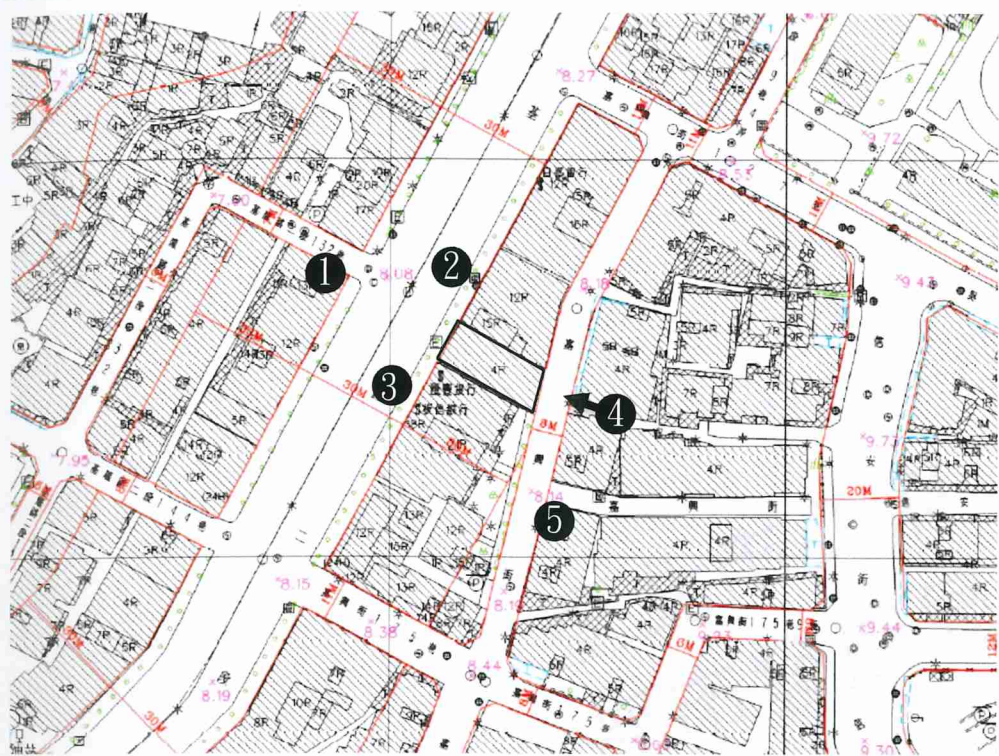
圖例：



提議劃定更新地區

比例尺：1/2000





照片 2



照片 3



照片 1



照片 4



照片 5



圖 3：提議劃定更新地區範圍內現況照片圖

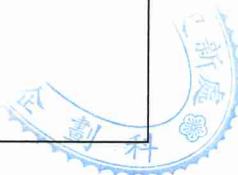
圖例：

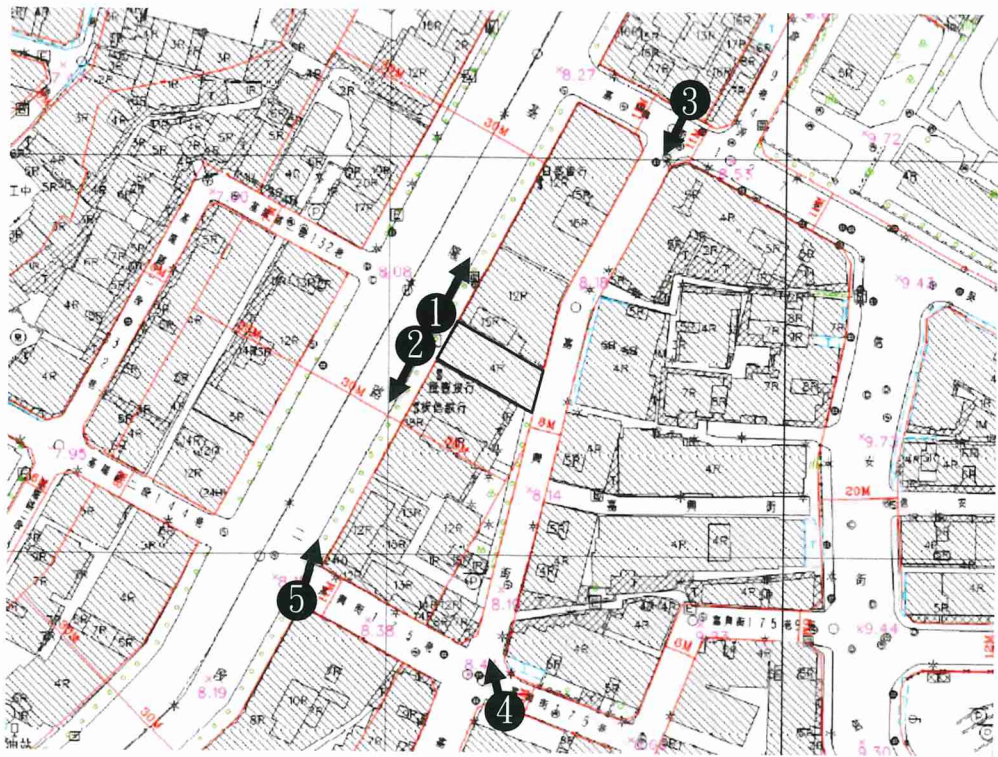


提議劃定更新地區



拍攝角度

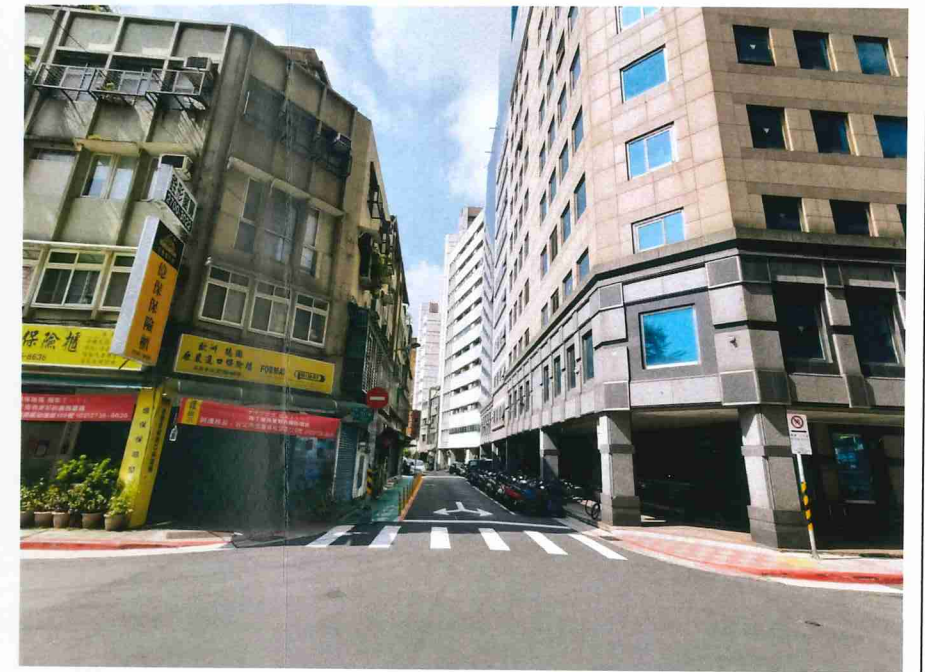




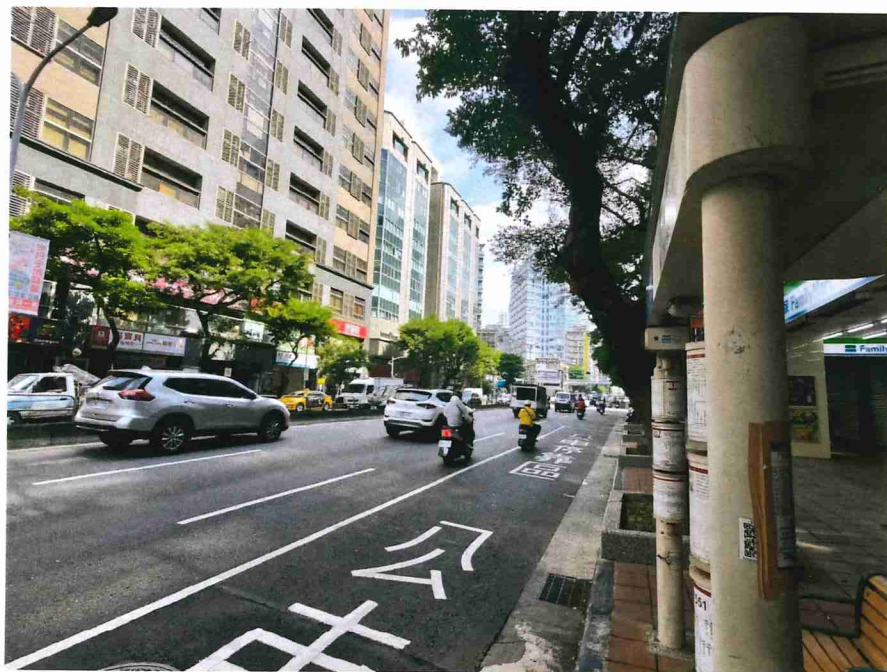
照片 2



照片 3



照片 4



照片 4



照片 5

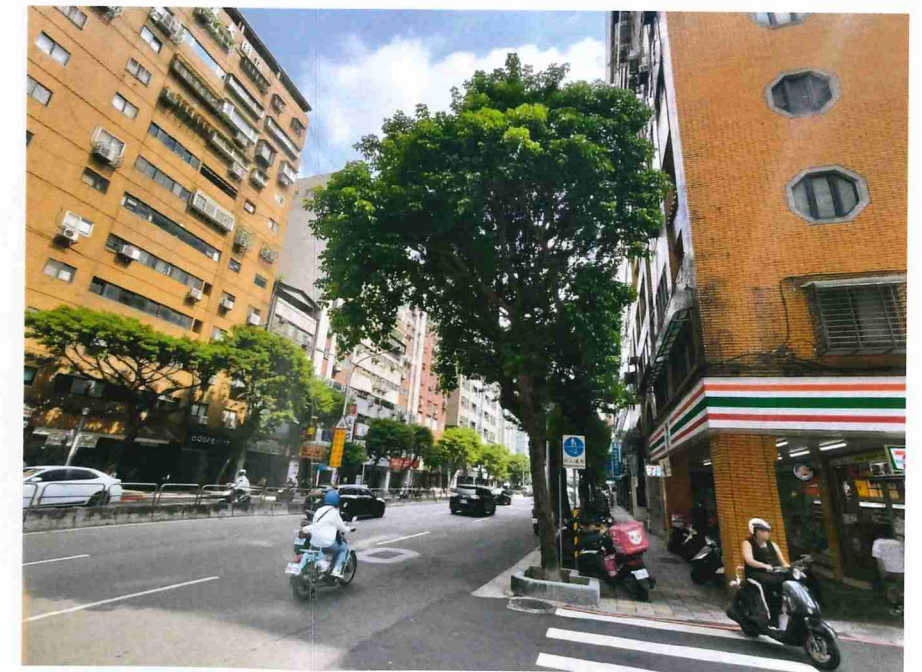


圖 4：提議劃定更新地區範圍外及周邊現況照片圖

圖例：



提議劃定更新地區



拍攝角度



68. 大安
信 0064
(5.1948)
105.0226
9F
107.07更
108.4更
91
198
12F

64. 大安
信 0077
(1768)
0004
(12.0443)
69. 大安
大 0002
(12.0426)

66. 大安
信 0077
(1768)
69. 大安
大 0002
(12.0426)

65. 大安
信 0077
(1768)
69. 大安
大 0002
(12.0426)

73.0753.12F
331
318-1
326
328

79.0172.12F
308
78.0435.12F
311
78.0420.12F
315
80.0200.17F
315

62. 松山三.0045
(1424)
13
14
15
16
17
37
38
39
40
40-1
41
42
43
62. 松山三.0057
36
36
34
33
32
31
30
29
28-1
28-1
29-1
54-1
54
55-1

75.0181.7F
(1834)
21
20
19
18
22
23
24
25
26-1
27-1
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

30M 路
嘉興街
30M 路
20M 路

30M 路
嘉興街
20M 路

30M 路
嘉興街
20M 路

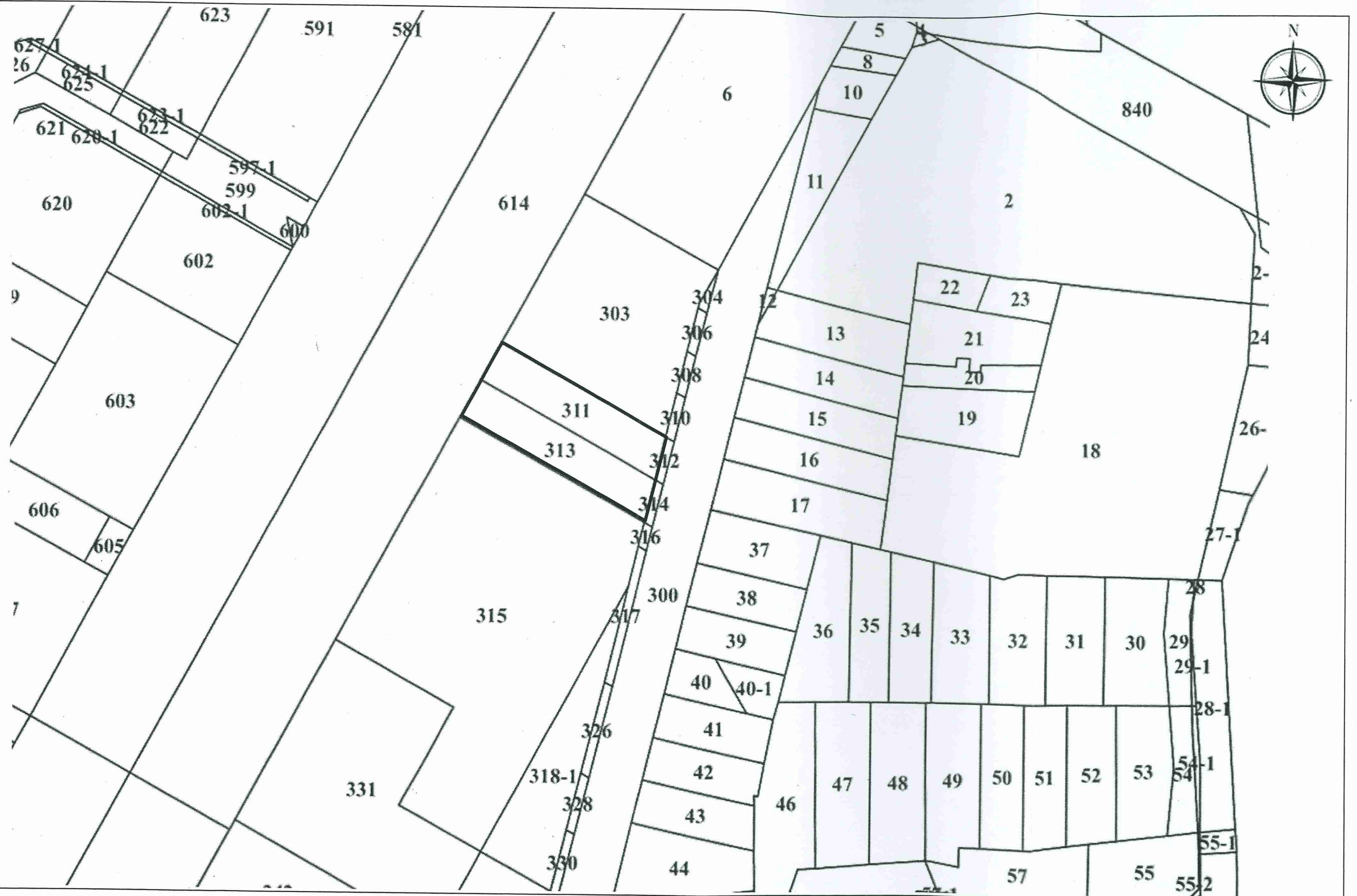
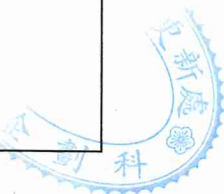


圖 6：提議劃定更新地區地籍圖

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：莊啟迪君

發文日期：中華民國 111 年 11 月 22 日

發文字號：北土技字第 1112005061 號

附 件：如文

主旨：檢送台端委託本會辦理台北市基隆路 2 段 117 號、119 號建築物
耐震能力詳細評估報告書壹式伍份，敬請查收。

說明：依據台端 111 年 7 月 11 日申請書辦理。

正本：莊啟迪君

副本：本會結構審查委員會、賴信志技師

理事長 莊均緯



與正本相符

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

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」進行容量需求比計算，採用依據內政部建築研究所「鋼筋混凝土建築物耐震能力評估手冊(SERCB Win2012)」及相關修訂文件，以進行相關之評估分析進行側推分析。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 41 年。
2. 本案標的物有水平增建的情形。
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。

本案標的物現況耐震能力評估整理如下：

正 X 向與負 X 向之 EPA 各為 0.0992 g 與 0.1076 g，皆不滿足地震回歸期 475 年之地表加速度 0.2400 g 。

正 Y 向與負 Y 向之 EPA 各為 0.1251 g 與 0.1272 g，皆不滿足地震回歸期 475 年之地表加速度 0.2400 g 。

評估結果標的物 X 向及 Y 向 CDR 值皆小於一均不符合耐震標準。X 向 ID_2 值計算如下：

$$ID_2 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}} = \frac{0.0992}{1 \times 0.32} = 0.31 < 0.35$$

本案建築物 X 向耐震能力詳細評估之容量需求比指標 ID_2 值小於 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。



建築物耐震能力初步評估

評估者：賴信志

列印日期:2022/10/11

貳、建築物耐震能力初步評估表

項次	項目	配分	評估內容	權重	評分
1	靜不定程度	5	<input checked="" type="checkbox"/> 單跨(1.0) <input type="checkbox"/> 雙跨(0.67) <input type="checkbox"/> 三跨(0.33) <input type="checkbox"/> 四跨以上(0)	1.00	5.00
2	地下室面積比, I_0	2	$0 \leq (1.5 - I_0) / 1.5 \leq 1.0$; I_0 : 地下室面積與建築面積之比 $I_0=1$	0.33	0.67
3	平面對稱性	3	<input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input checked="" type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)	0.50	1.50
4	立面對稱性	3	<input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input checked="" type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)	0.50	1.50
5	系統	3	當 $b < 3$, $w = 1.0$; 當 $3 \leq b < 8$, $w = (8 - b) / 5$; 當 $b \geq 8$, $w = 0$ $b = 10$	0.00	0.00
6	梁之跨深比 b	3	當 $c < 2$, $w = 1.0$; 當 $2 \leq c < 6$, $w = (6 - c) / 4$; 當 $c \geq 6$, $w = 0$ $c = 10$	0.00	0.00
7	柱之高深比 c	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input checked="" type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	0.67	2.01
8	軟弱層顯著性	5	<input type="checkbox"/> 63年2月以前(1.0) <input type="checkbox"/> 63年2月至71年6月(0.67) <input type="checkbox"/> 71年6月至86年5月(0.33) <input checked="" type="checkbox"/> 86年5月以後(0)	0.00	0.00
9	結構銜接區箍筋細部(由設計年度評估)	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input checked="" type="checkbox"/> 無(0)	0.00	0.00
10	窗台、氣窗嚴重性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input checked="" type="checkbox"/> 無(0)	0.00	0.00
11	牆體造成短梁嚴重性	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input checked="" type="checkbox"/> 無(0)	0.00	0.00
12	柱之損害程度	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input checked="" type="checkbox"/> 無(0)	0.67	1.34
13	現況	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input checked="" type="checkbox"/> 無(0)	0.67	2.01
14	475年耐震能力初步評估	30	$\frac{A_{c1}}{IA_{475}} \leq 0.25$, $w = 1$; 當 $0.25 \leq \frac{A_{c1}}{IA_{475}} \leq 1$, $w = \frac{4}{3} \left(1 - \frac{A_{c1}}{IA_{475}} \right)$; 當 $\frac{A_{c1}}{IA_{475}} > 1$, $w = 0$	0.67	20.10
15	2500年耐震能力初步評估	30	$A_{c1} = \min[A_{c1,x}, A_{c1,y}]$ $A_{c1,x} = 0.12$ $A_{c1,y} = 0.35$ $A_{c1} = 0.12$ 當 $\frac{A_{c2}}{IA_{2500}} \leq 0.25$, $w = 1$; 當 $0.25 \leq \frac{A_{c2}}{IA_{2500}} \leq 1$, $w = \frac{4}{3} \left(1 - \frac{A_{c2}}{IA_{2500}} \right)$; 當 $\frac{A_{c2}}{IA_{2500}} > 1$, $w = 0$	0.67	20.10
分數總計				100	54.23
評分總計(P):				54.23	

台北市信義區基隆路2段117號[2]



與正本相符

額外評估項目：此部分為外加評分項目，評估人員應就表列「額外增分」、「額外減分」事項各項最高配分為2分，總共最高配分為8分；減分最高配分為2分		
額外增分	A 分期興建或工程品質有疑慮	2
	B 曾經受災害者，如土石流、火災、震災、人為破壞等	0
	C 使用用途由低活載重改為高活載重使用者	0
	D 傾斜程度明顯者	0
額外減分	a 使用用途由高活載重改為低活載重使用者	0
額外評分總計(S)：		2
總評估分數(R)=P+S=		56.23

註：評估內容中w為計算之權重。

台北市信譽區基隆路2段117號[3]



與正本相符

