

臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市中山區北安段一小段 161 地號等 3 筆土地
為更新地區案



臺北市政府
中華民國112年9月

目錄

壹、劃定更新地區位置及範圍	2
貳、發展現況	2
一、都市計畫情形	2
二、土地及建築物使用現況	2
參、劃定更新地區檢討情形	3
肆、附圖	4
附件：臺北市中山區大直街 94 巷「基泰大直」案工地鄰房初步現況鑑定報告書	

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 更新地區建築物套繪圖	6
圖 4 更新地區地籍圖	7

案名：劃定臺北市中山區北安段一小段 161 地號等 3 筆土地為更新地區

- 一、計畫位置：本更新地區位於臺北市中山區大直街 94 巷 3 弄以南、大直街 124 巷以西、大直街 94 巷 1 弄以北及大直街 94 巷以東所圍街廓西南側。
- 二、計畫範圍：臺北市中山區北安段一小段 161、161-3、163-1 地號等 3 筆土地。
- 三、計畫面積：869.00 平方公尺。
- 四、法令依據：都市更新條例第 7 條。

壹、劃定更新地區位置及範圍

本更新地區位於臺北市中山區大直街 94 巷 3 弄（11 公尺）、大直街 124 巷（8 公尺）、大直街 94 巷 1 弄（8 公尺）及大直街 94 巷（11 公尺）所圍街廓西南側（詳圖 1），範圍包括臺北市中山區北安段一小段 161、161-3、163-1 地號等 3 筆土地，更新地區土地面積共計 869.00 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區位於 110 年 11 月 18 日府都規字第 11030912831 號公告「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案（第一階段）」計畫範圍內。更新地區土地使用分區為第參種住宅區，建蔽率為 45%，容積率為 225%。

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。

（二）建物使用現況

本更新地區內坐落建物屋齡分別約 41、43 年，為地上 5 層之鋼筋混凝土造建物 1 幢 1 棟 5 戶、地上 5 層之鋼筋混凝土造建物 1 幢 2 棟 20 戶，現況均為住宅使用。

（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，部分公共設施用地使用，北側及西側有國小用地、文教區、公園用地，現況已開闢作為道明外僑學校、實踐大學、自強公園使用，東側及南側有綠地用地、公車調度站用地、變電所用地，現況已開闢作為大直計程車服務站、臺北市中山區公所成功里辦公處使用。

參、劃定更新地區檢討情形

本更新地區面積 869.00 平方公尺，全區合法建築物依臺北市建築管理工程處委託之台北市結構工程技師公會 112 年 9 月 10 日初步現況鑑定報告書，傾斜測量最大值為 1/14、1/15，建物已不堪使用，建議拆除，爰由本府依「都市更新條例」第 7 條第 1 項第 3 款規定迅行劃定更新地區。

肆、附圖



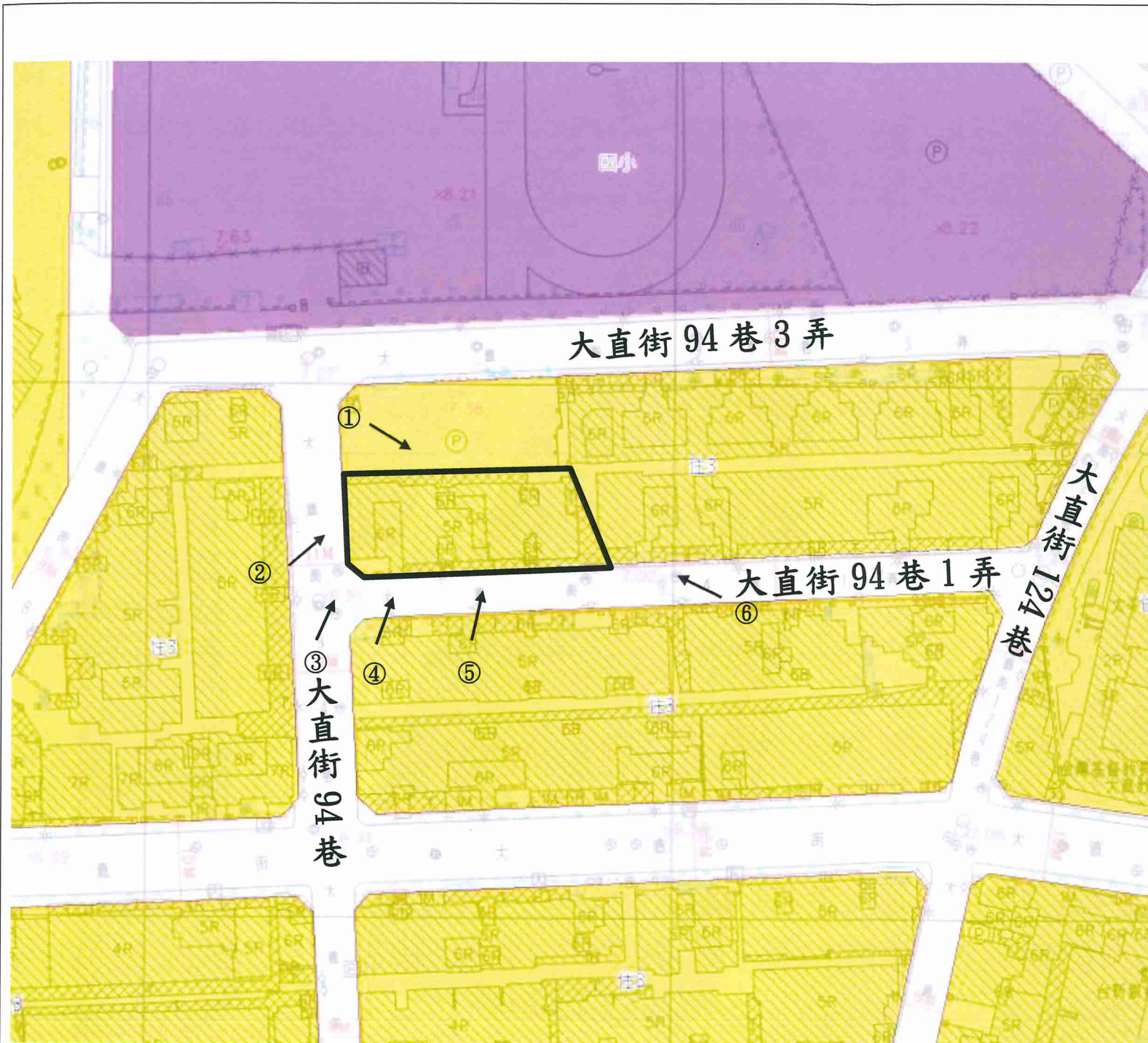


圖 2 更新地區範圍內現況照片圖

圖例： 迅行劃定更新地區

↖ 拍攝角度



圖 3 更新地區建築物套繪圖

圖例： 迅行劃定更新地區

比例尺：1/500

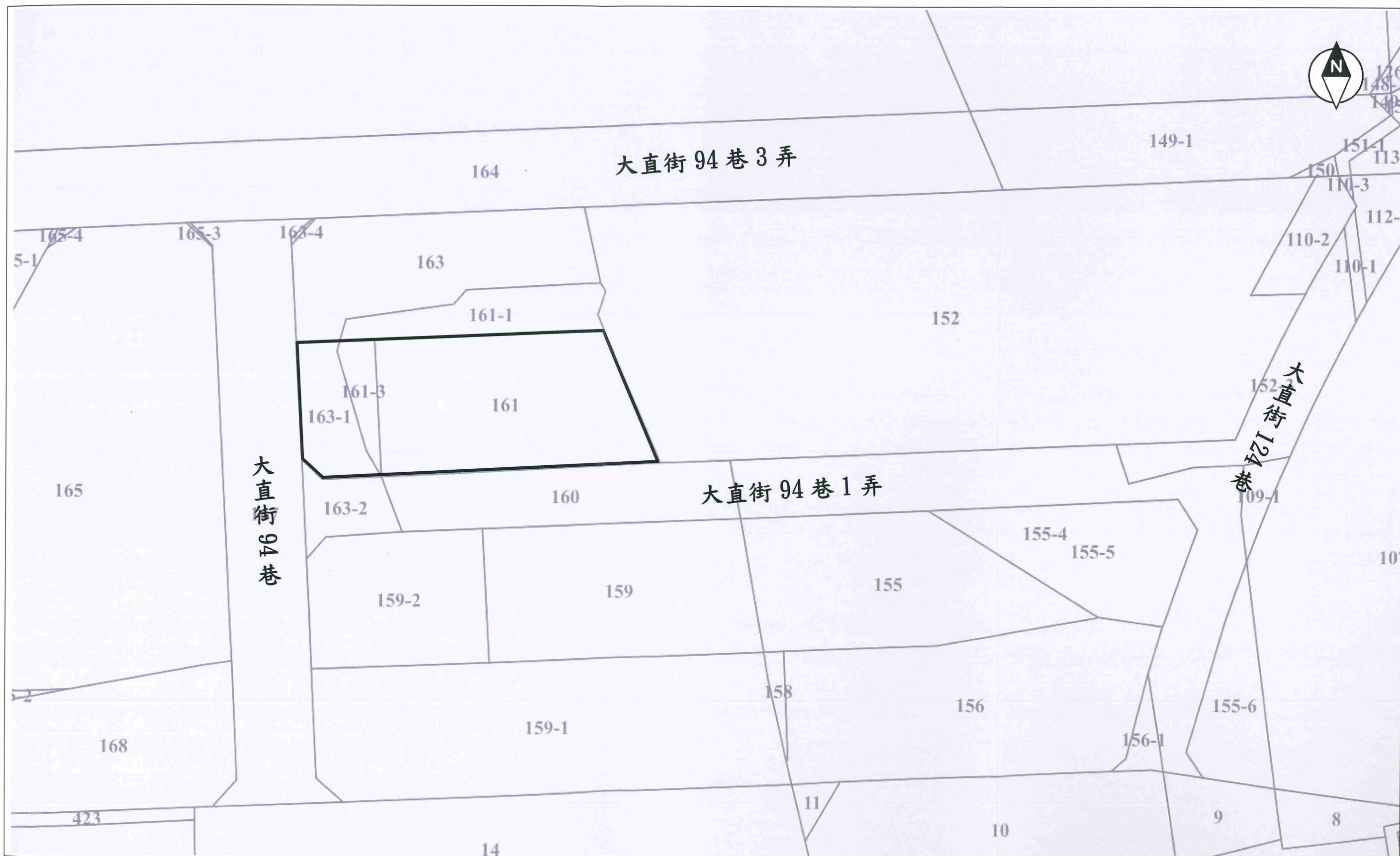
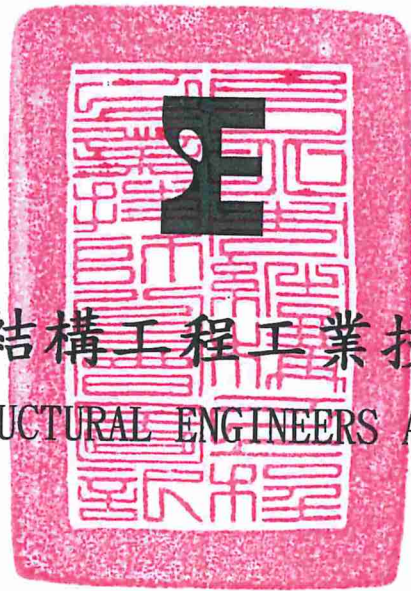


圖 4 更新地區地籍圖

圖例：  迅行劃定更新地區

比例尺：1/500

附件、臺北市中山區大直街 94 巷「基泰大直」案工地鄰房初步現
況鑑定報告



台北市結構工程工業技師公會
TAIPEI STRUCTURAL ENGINEERS ASSOCIATION

台北市中山區大直街 94 巷「基泰大直」案
工地鄰房初步現況鑑定報告書



徐茂卿



楊金龍

鑑 定 人： 徐茂卿(技執字第 004552 號)
楊金龍(技執字第 004804 號)

日 期：中華民國 112 年 9 月 10 日



台北市中山區大直街 94 巷「基泰大直」案
工地鄰房初步現況鑑定報告書

一、鑑定標的物之座落及範圍

鑑定標的物座落於台北市中山區大直街 96、98、100、102、104、106、108、110、112、114、116、118、120、122；大直街 94 巷 1 弄 2、4、6、8、10~29 號；大直街 124 巷 16、18 號；大直街 94 巷 3 弄 12、14、16、18、20、22、24、26、28、30 號。

二、鑑定要旨

基泰建設所屬「基泰大直」建案施工意外，112 年 9 月 7 日晚間導致周邊民宅傾斜，一樓甚至直接變成地下室，為避免建築物倒塌引發公安之虞，本公會緊急辦理初步現況鑑定，作為判斷鑑定標的物現況安全性及安排後續處置之依據。

三、現勘日期及現勘人員

(一) 現勘日期：

中華民國 112 年 9 月 7 日、112 年 9 月 8 日
、112 年 9 月 9 日。

(二) 現勘人員：

勘查技師：徐茂卿、楊金龍、王吳全、陳享禮



婁光銘、林克強、黃有立、江光裕

四、鑑定經過

- (一) 中華民國 112 年 9 月 7、8、9 日鑑定技師赴現場勘查。
- (二) 鑑定人會同山明檢測科技有限公司於中華民國 112 年 9 月 8 日進行鑑定標的物牆柱角傾斜測量（詳附件二）。
- (三) 鑑定人會同鼎祐工程有限公司於中華民國 112 年 9 月 9、10 日進行鑑定標的物傾斜計監測（詳附件三）。

五、鑑定標的物之構造、用途及現況

(一) 鑑定標的物之構造

鑑定標的物均為地上五層之鋼筋混凝土構造建築物。

(二) 鑑定標的物用途

鑑定標的物一樓以上皆為住家。

(三) 鑑定標的物損害現況

經現場勘查，標的物之損害現況綜合歸納如下：

1. 樓梯間：除大直街 94 巷 3 弄 12 號有牆面斜向裂縫及既有樓板混凝土剝落、鋼筋鏽蝕外，其餘大多為油漆剝落、混凝土表面滲水、水漬等。
2. 牆壁：裂縫、滲水、磁磚破損、油漆剝落、保護層剝落、鋼筋鏽蝕。
3. 陽台頂板：裂縫、滲水、油漆剝落。



4. 伸縮縫：大直街 94 巷 1 弄 6 號與 8 號的伸縮縫(遮雨用)損壞。
5. 柏油路面：大直街 94 巷 1 弄多處柏油路面呈現與道路平行的裂縫；局部道路與建築物相鄰的裂縫。
6. 門窗：有些住戶反映門窗無法開啟。

六、垂直傾斜觀測測量結果：

鑑定人會同山明檢測科技有限公司於中華民國 112 年 9 月 8 日進行鑑定標的物牆柱角傾斜測量(詳附件二)，測量結果統整如下：

1. 「基泰大直」建案工地塌陷鄰宅(大直街 94 巷 1 弄 1、3、5、7、9 號)標的物傾斜測量最大值為 1/14(點號 T2)、1/15(點號 T3)。
2. 其餘鑑定標的物傾斜量小於 1/200。



七、傾斜計觀測結果

鑑定人會同鼎祐工程有限公司於中華民國 112 年 9 月 9、10 日進行鑑定標的物傾斜計監測(詳附件三),監測結果統整如下:

「基泰大直」建案工地塌陷鄰宅除大直街 94 巷 1 弄 1、3、5、7、9 號倒塌外,其餘標的物整體結構傾斜量並無明顯增加趨勢。

八、鑑定結果

1. 大直街 94 巷 1 弄 1、3、5、7、9 號傾斜測量最大值為 1/14、1/15,建物已不堪使用。其餘標的物傾斜量小於 1/200。
2. 94 巷 1 弄多處柏油路面呈現與道路平行的裂縫,建議裂縫部份施以灌漿後並重新鋪設柏油。
3. 除大直街 94 巷 1 弄 1、3、5、7、9 號倒塌外,其餘標的物整體結構傾斜量並無明顯增加趨勢。
4. 綜上所述,大直街 94 巷 1 弄 1、3、5、7、9 號已不堪使用,建議拆除。其餘鑑定標的物可開放住戶返回,惟鑑定標的物部份有裂損現象,仍建議儘速辦理詳細損鄰鑑定,並依損鄰鑑定結果進行補強修復。

九、附件

- 附件一……………鑑定標的物位置示意圖
- 附件二……………鑑定標的物牆柱角傾斜測量成果報告書
- 附件三……………鑑定標的物傾斜計監測報告書
- 附件四……………建築物現場勘查照片

臺北市
都市更新處

業務主管

副工程司 蕭鈞毅

承辦人員

聘用 鄭勝欽
副工程司

