

臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市中山區北安段一小段 110-2 地號等 9  
筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案



臺北市政府

113 年 1 月 10 日府都新字第 11360060941 號公告發布實施

案 名：劃定臺北市中山區北安段一小段 110-2 地號等 9 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案

辦理單位：臺北市政府

劃定範圍：臺北市中山區北安段一小段 110-2、152、155、155-5、156、158、159、159-1、159-2 地號等 9 筆土地

計畫面積：7,785.00 平方公尺(實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準)

類 別：訂定

法令依據：都市更新條例第 6 條第 1 項第 2、3 款

# 目 錄

<b>壹、 辦理緣起及目的</b> .....	<b>4</b>
一、 計畫緣起 .....	4
二、 劃定依據 .....	4
<b>貳、 更新地區範圍</b> .....	<b>5</b>
<b>參、 發展現況</b> .....	<b>5</b>
一、 都市計畫情形 .....	5
二、 土地及建築物現況使用現況 .....	6
三、 交通系統 .....	6
四、 公共設施 .....	9
五、 土地權屬及建築物權屬 .....	9
六、 原有社會、經濟關係 .....	10
七、 人文特色及整體景觀 .....	10
<b>肆、 基本目標與策略</b> .....	<b>11</b>
一、 保障居住安全，提升生活機能 .....	11
二、 改善都市空間，增進環境安全 .....	11
三、 設計適當人行動線與開放空間，形塑都市空間意象 .....	11
<b>伍、 實質再發展概要</b> .....	<b>12</b>
一、 土地利用計畫構想 .....	12
二、 公共設施改善計畫構想 .....	12
三、 交通運輸系統構想 .....	12
四、 防災、救災空間構想 .....	12
五、 都市設計原則構想 .....	12
<b>陸、 其他應表明事項</b> .....	<b>14</b>
<b>柒、 臺北市都市計畫委員會審議情形</b> .....	<b>15</b>
<b>捌、 本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議修正完竣</b> .....	<b>15</b>

附件一、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.....	24
附件二、臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表.....	29

## 圖目錄

圖 1 更新地區範圍示意圖 .....	16
圖 2 土地使用分區及公共設施用地示意圖 .....	17
圖 3 現況示意圖 .....	18
圖 4 交通系統示意圖 .....	19
圖 5 地籍及權屬示意圖 .....	20
圖 6 建物套繪示意圖 .....	21
圖 7 防災空間構想示意圖 .....	22
圖 8 更新地區退縮構想圖 .....	23

## 表目錄

表 1 歷年都市計畫一覽表 .....	5
表 2 周邊公車站牌一覽表 .....	7
表 3 土地權屬面積表 .....	10

## 壹、辦理緣起及目的

### 一、計畫緣起

本更新地區位於臺北市中山區大直街 94 巷以東、大直街 94 巷 3 弄以南、大直街 124 巷以西、大直街以北所圍之南、北兩個街廓範圍內，鄰近臺北市私立道明外僑學校，距離捷運大直站約 500 公尺。更新地區範圍內現況為屋齡 30 至 40 年 5 層樓鋼筋混凝土造建物，主要為住宅使用。

本更新地區北側街廓之西北側鄰地領有 110 建字第 0363 號建照，已申報開工，於 112 年 9 月 7 日發生施工造成大直街 94 巷 1 弄 1、3、5、7、9 號建築物不堪使用，本府 112 年 9 月 27 日依都市更新條例第 7 條規定，公告「劃定臺北市中山區北安段一小段 161、161-3、163-1 地號等 3 筆土地為更新地區」（下稱已迅行劃定更新地區）；本更新地區亦屬其周圍建築物，依相關技師公會鑑定結果，主要結構尚無安全疑慮，有部分非結構性的損壞。

考量更新地區內建築物屋齡約 30 至 40 年，多為無電梯公寓及缺乏停車位，面臨老舊、不符使用機能情況，且經鄰地施工影響建築物狀態，建議整體規劃協助拆除重建，以保障居民居住安全及私有財產權利，故擬透過都市更新方式改善居住環境，提升建築物使用安全。

### 二、劃定依據

按都市更新條例第 5 條：「直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。」。

為維護公共利益及公共安全，改善現況建築物老舊情形，並提升地區居住品質，整體引導都市再生，爰依都市更新條例第 6 條第 1 項第 2、3 款規定：「二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。三、建築物未符合都市應有之機能。」優先劃定為更新地區並訂定都市更新計畫。

## 貳、更新地區範圍

本更新地區位於臺北市中山區大直里，為大直街 94 巷（11 公尺）以東、大直街 94 巷 3 弄（11 公尺）以南、大直街 124 巷（8 公尺）以西、大直街（15 公尺）以北所圍之南、北兩個街廓範圍內，北側基地包含臺北市中山區北安段一小段 110-2、152 地號等 2 筆土地，土地面積共計 3,405.00 平方公尺，南側基地包含中山區北安段一小段 155、155-5、156、158、159、159-1、159-2 地號等 7 筆土地，土地面積共計 4,380.00 平方公尺，更新地區土地面積共計 7,785.00 平方公尺，詳圖 1 所示。

## 參、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新地區位於本府 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）」範圍內，土地使用分區為第三種住宅區以及同段同小段 152 地號土地東南側之未分割道路用地。第三種住宅區建蔽率 45%，容積率 225%。歷年都市計畫發布情形詳如表 1。

表 1 歷年都市計畫一覽表

都市計畫案	公告日期及文號
重擬大直地區細部計劃案	62 年 11 月 29 日府工二字第 53887 號
修訂大直地區細部計畫暨基隆河以北，劍潭寺以南附近地區細部計畫（通盤檢討）案	69 年 10 月 20 日府工二字第 40501 號
修訂大直地區細部計畫暨基隆河以北劍潭寺以南附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	74 年 08 月 21 日府工二字第 37158 號
修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	79 年 09 月 13 日府工二字第 79049926 號
臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案（第一階段）	110 年 10 月 13 日府都規字第 11000957091 號
臺北市中山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案（第一階段）	110 年 11 月 18 日府都規字第 11030912831 號

資料來源：臺北市都市計畫整合查詢系統

## 二、土地及建築物現況使用現況

### (一) 更新地區使用現況

本更新地區北側街廓坐落建物屋齡約 30 至 40 年，為地上 5 層、地下 1 層之鋼筋混凝土造建物 11 棟 100 戶；地上 5 層、地下 1 層之鋼筋混凝土造建物 1 棟 8 戶，現況均為住宅使用。

本更新地區南側街廓坐落建物屋齡約 30 至 40 年，為地上 5 層之鋼筋混凝土造建物 2 棟 15 戶；地上 5 層之鋼筋混凝土造建物 4 棟 24 戶；地上 5 層、地下一層之鋼筋混凝土造建物 2 棟 20 戶；地上 5 層、地下一層之鋼筋混凝土造建物 1 棟 10 戶；地上 5 層之鋼筋混凝土造建物 4 棟 24 戶；地上 5 層之鋼筋混凝土造建物 4 棟 24 戶；地上 5 層、地下一層之鋼筋混凝土造建物 3 棟 30 戶，現況主要作為住宅使用，部分建物臨大直路側一樓作為商業使用。

### (二) 周邊使用現況

本更新地區北側街廓之西北側鄰地領有 110 建字第 0363 號建照，已申報開工，於 112 年 9 月 7 日發生施工造成大直街 94 巷 1 弄 1、3、5、7、9 號建築物不堪使用，本府 112 年 9 月 27 日依都市更新條例第 7 條規定，公告「劃定臺北市中山區北安段一小段 161、161-3、163-1 地號等 3 筆土地為更新地區」。

周邊土地使用分區以住宅區為主，北側及西側有國小用地、文教區、公園用地，現況已開闢作為臺北市私立道明外僑學校、私立實踐大學（臺北校區）、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，詳圖 2 及圖 3 所示。

## 三、交通系統

### (一) 主要道路

本更新地區主要道路為東西向北安路（18-42 公尺）及南北向明水路（19-30 公尺），往東可連結內湖區，往南可連結松山區。

## (二) 次要道路

本更新地區次要道路包括北安路 554 巷 (15 公尺)、明水路 581 巷 (15 公尺)、樂群二路 (20 公尺)，道路系統完善、交通十分便捷。

## (三) 捷運系統

本更新地區鄰近捷運大直站及捷運劍南路站 (文湖線)，距離約 500 至 700 公尺，利於交通轉乘。

## (四) 公車系統

本更新地區周邊公車運輸系統，以北安路、明水路、敬業三路為主，約有 16 個公車站點，鄰近之公車站為自強隧道站，位於北安路、距離約 100 公尺，詳表 2。

表 2 周邊公車站牌一覽表

編號	站牌名稱	方向	公車
1	捷運大直站	向西	33、42、42 區、72、208、208 直 222、247、247 區、267、286 副、287 區、556、646、680、902、紅 2、紅 3、紅 3 區、棕 13、內湖幹線、南軟通勤專車天母線
		向東	28(往大直)、28(往市政府)、33、42、42 區、72、208、222、247、247 區、256(往大直)、256(往松山車站)、267、286 副、287 區、556、646、680、902、紅 2、紅 3、紅 3 區、棕 13、內湖幹線、南軟通勤專車天母線、南軟通勤專車北投線
2	大直國小	向東	33、42、72、42 區、208、222、247、247 區、267、286 副、287 區、556、680、902、紅 2、紅 3、紅 3 區、棕 13、內湖幹線、南軟通勤專車天母線、南軟通勤專車北投線

編號	站牌名稱	方向	公車
3	自強隧道	往南	33、42、42 區、72、208、208 直、222、247、247 區、267、268 副、287 區、556、646、680、902、紅 2、紅 3、紅 3 區、棕 13、內湖幹線、南軟通勤專車天母線
4	植福宮	往南	33、42、42 區、72、208、208 直、222、247、247 區、267、286 副、287 區、556、646、680、902、紅 2、紅 3、紅 3 區、棕 13、內湖幹線南軟通勤專車天母線
		往北	24、28(往大直)、28(往市政府)、33、42、42 區、72、208、222、247 區、256(往大直)、256(往松山車站)、267、286 副、287 區、556、646、680、902、紅 2、紅 3、紅 3 區、棕 13、內湖幹線、南軟通勤專車天母線、南軟通勤專車北投線
5	大直高中	往東	42、42 區、208(往大直)、247、247 區、267、287 區、556、646、902、紅 2、紅 3、紅 3 區、棕 13、內湖幹線、南軟通勤專車天母線、南軟通勤專車北投線
		往西	42、42 區、208(往中和)、208 直、247、247 區、267、287 區、556、646、902、紅 2、紅 3、紅 3 區、棕 13、內湖幹線、南軟通勤專車天母線
6	自強隧道(大直教會)	往北	28(往大直)、28(往市政府)、33、42、42 區、72、208(往大直)、222、247、247 區、256(往大直)、256(往松山車站)、267、286 副、287 區、556、646、680、902、紅 2、紅 3、紅 3 區、棕 13、內湖幹線、南軟通勤專車天母線、南軟通勤

編號	站牌名稱	方向	公車
			專車北投線
7	永安里	往東	28(往大直)、28(往市政府)、256(往大直)、 256(往松山車站)
8	大直加油站	往西	645、645 副、內科通勤專車 13、藍 26

資料來源：大臺北公車網

### (五) 公共自行車系統

本更新地區周邊 500 公尺範圍內設有 10 處 YouBike 租借站，分別位於北安路、明水路、敬業三路、大直街沿線等。

## 四、公共設施

本更新地區北側及西側有國小用地、文教區、公園用地，現況已開闢作為臺北市私立道明外僑學校、私立實踐大學(臺北校區)、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，詳圖 2 所示。

## 五、土地權屬及建築物權屬

### (一) 土地權屬

本更新地區內包括臺北市中山區北安段一小段 110-2、152、155、155-5、156、158、159、159-1、159-2 地號等 9 筆土地，面積為 7,785.00 平方公尺，均為私有土地，詳表 3 及圖 5 所示。

表 3 土地權屬面積表

權屬	地號	土地所有權人	土地面積 (m <sup>2</sup> )	面積比率 (%)
私有	110-2	曾○等 8 人	117.00	1.50
	152	洪○等 109 人	3288.00	42.24
	155	陳○等 20 人	675.00	8.67
	155-5	陳○等 8 人	381.00	4.89
	156	羅○等 30 人	960.00	12.33
	158	陳○等 8 人	24.00	0.31
	159	莊○等 24 人	692.00	8.89
	159-1	利○等 48 人	1202.00	15.44
	159-2	陳許○等 17 人	446.00	5.73
<b>總計</b>			<b>7,785.00</b>	<b>100.00%</b>

備註:土地面積僅供參考，正確面積須俟測量後確定。

## (二) 建築物權屬

本更新地區內計有 32 棟合法建築物，共計有 249 筆建號，總面積為 32,425.95 平方公尺，皆屬於私人所有，範圍內合法建築物詳圖 6 所示。

## 六、原有社會、經濟關係

本更新地區內主要作為住宅使用，僅部分臨大直街建物一樓作商業使用，居民大多長期居住於此，鄰里關係活絡，惟建築物老舊，年長者居住不便，且經鄰地施工影響建築物非結構性損壞等，建議整體規劃協助拆除重建，故擬透過都市更新，改善建物機能，維護居住環境安全。

## 七、人文特色及整體景觀

本更新地區鄰近臺北市私立道明外僑學校及私立實踐大學（臺北校區），位於良好的學區環境，周邊居住氛圍寧靜，東北側並鄰近自強公園，具有豐富多樣綠化空間，整體景觀綠意盎然，居住品質良好，然現有建築物多老舊窳陋，故亟需透過都市更新整體規劃，重塑安全居住空間，建構友善舒適之環境。

## 肆、基本目標與策略

本更新地區周邊鄰近文教設施（臺北市私立道明外僑學校、私立實踐大學（臺北校區））、公園（自強公園）及捷運大直站，整體環境優良、交通便捷，鄰近地區以住宅使用為主，考量地區特性與環境，延續原有之都市紋理，期透過辦理都市更新，形塑優質居住環境，定位為高品質住宅區，並同時提升地區環境品質、生活機能及公共服務。整體規劃目標與推動策略說明如下：

### 一、保障居住安全，提升生活機能

透過都市更新進行拆除重建，改善現況建築物老舊之情形，提升建築物結構安全，以保障居民居住安全，並提升生活機能。

### 二、改善都市空間，增進環境安全

透過本地區更新，提升都市應有之機能，以利帶動大直地區發展，建立更便利及安全舒適之生活環境。

### 三、設計適當人行動線與開放空間，形塑都市空間意象

藉由都市更新整體規劃，設計適當人行動線與開放空間，將停車需求內部化，以改善地區環境品質，於建築規劃設計考量建構良好之人行環境及緊急救災空間，透過集中留設開放空間，降低對周邊環境衝擊，並串聯人行動線、開放空間與大眾運輸服務，延續地區民眾休憩、活動之場域，創造整體宜居環境。

## 伍、實質再發展概要

### 一、土地利用計畫構想

本更新地區屬都市計畫第三種住宅區，未來依第三種住宅區之使用強度規劃。

### 二、公共設施改善計畫構想

本更新地區範圍周邊公共設施皆開闢完成。

### 三、交通運輸系統構想

考量周邊道路特性與減少交通衝擊，各宗建築基地以設置 1 處車道出入口為原則，集中留設停車空間，基地開發所衍生停車需求應於基地內自行滿足，後續規劃內容悉依相關規定辦理。

### 四、防災、救災空間構想

當發生災害（如地震、火災）時為使建築內部人員能有效疏散避難，規劃防救災避難動線、緊急避難場所等，詳圖 7 所示。

#### （一）防救災避難動線

規劃大直街為救援運輸道路供醫護消防使用；大直街 124 巷、大直街 94 巷 3 弄、大直街 94 巷 1 弄、大直街 94 巷等為緊急疏散道路供建築內部人員至臨時避難據點。

#### （二）緊急避難場所

周邊鄰近臺北市私立道明外僑學校及私立實踐大學（臺北校區）可作為室內避難收容處所，並規劃臺北市政府警察局中山分局大直派出所作為指揮所。

## 五、都市設計原則構想

### （一）友善步行及開放空間規劃

1. 本更新地區周邊臨計畫道路側退縮留設 2 公尺以上人行空間，並集中留設開放空間創造舒適環境，實際退縮應以審議結果為準。
2. 開放空間或法定空地之綠化及配置，應盡量創造視覺景觀美感及改

善微氣候，延續都市整體綠意，種植之喬木必須考量不影響建築之維護管理，且不得影響人行之通行為原則。

## (二) 建築物量體配置

1. 建築物屋頂及立面裝飾性構造物及立面造型應以簡潔設計，居室自然通風採光，並優先採用綠建材、節能照明等建築規劃以達建築輕量化及節能減碳。
2. 基地及建築物均應採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上為原則，及取得綠建築標章。
3. 基地應注重保水、透水，並透過環境設計手法貯集雨水。
4. 開發所衍生之停車、臨時停車與裝卸貨停車需求，需於基地內自行滿足為原則。

## 陸、其他應表明事項

- 一、本案更新地區依地籍測量分割為準。
- 二、本更新計畫未規定事項，悉依都市計畫暨相關法令規定辦理。

## 柒、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案經提臺北市都市計畫委員會 112 年 12 月 14 日第 812 次會議審議決議如下：

- 一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。
- 二、有關廢除計畫道路、南北街廓整併開發等陳情訴求，請規劃單位於後續都市更新規劃設計階段納入參考，如經評估有變更都市計畫需求，再另案循程序辦理。
- 三、公民或團體所提意見綜理表依市府回應說明辦理。

## 捌、本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議修正完竣



圖 1 更新地區範圍示意圖

圖例：▨ 本更新地區    □ 已先行劃定更新地區

比例尺：1/500

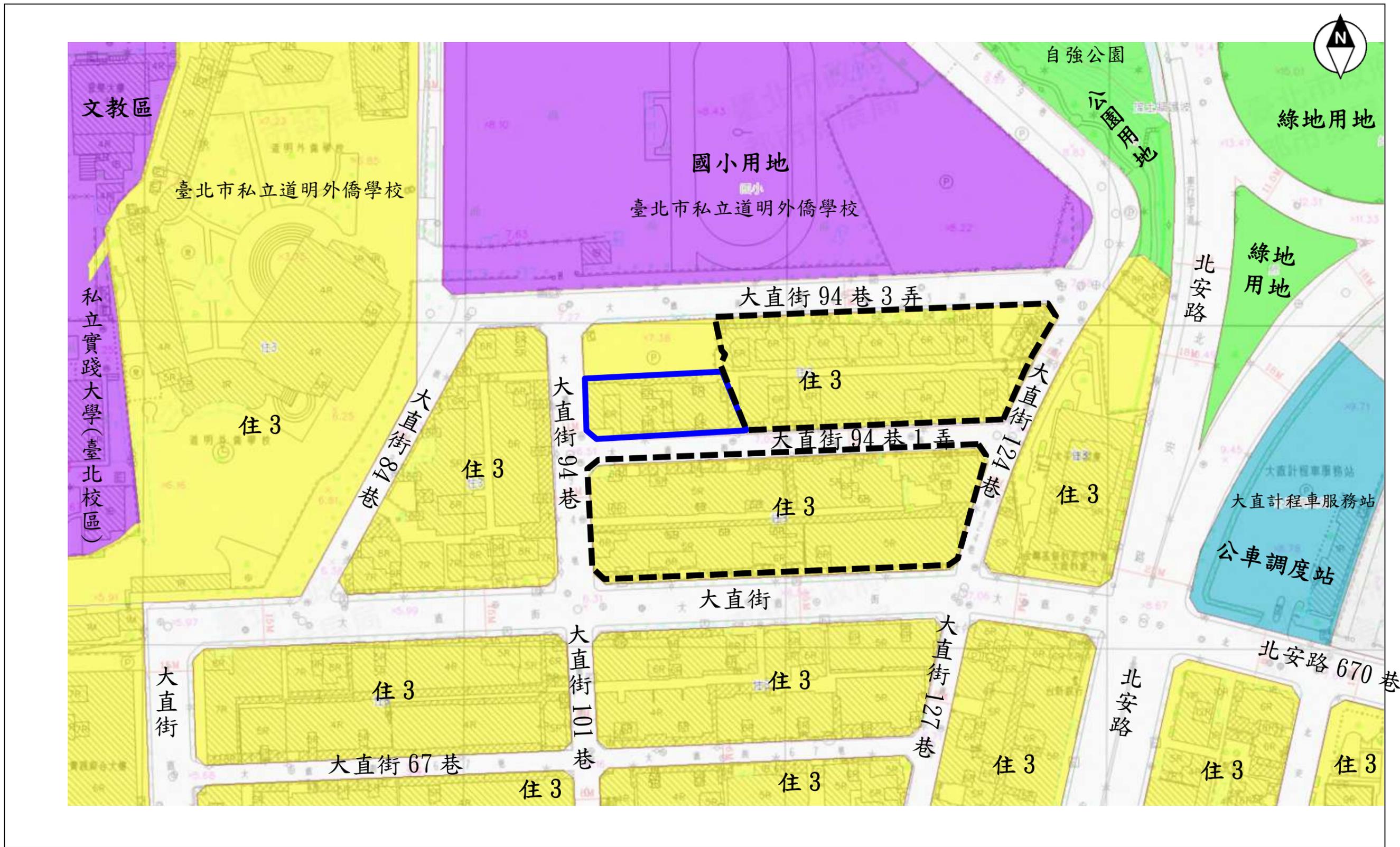


圖 2 土地使用分區及公共設施用地示意圖

圖例：[ ] 本更新地區 [ ] 已迅行劃定更新地區

比例尺：1/1000

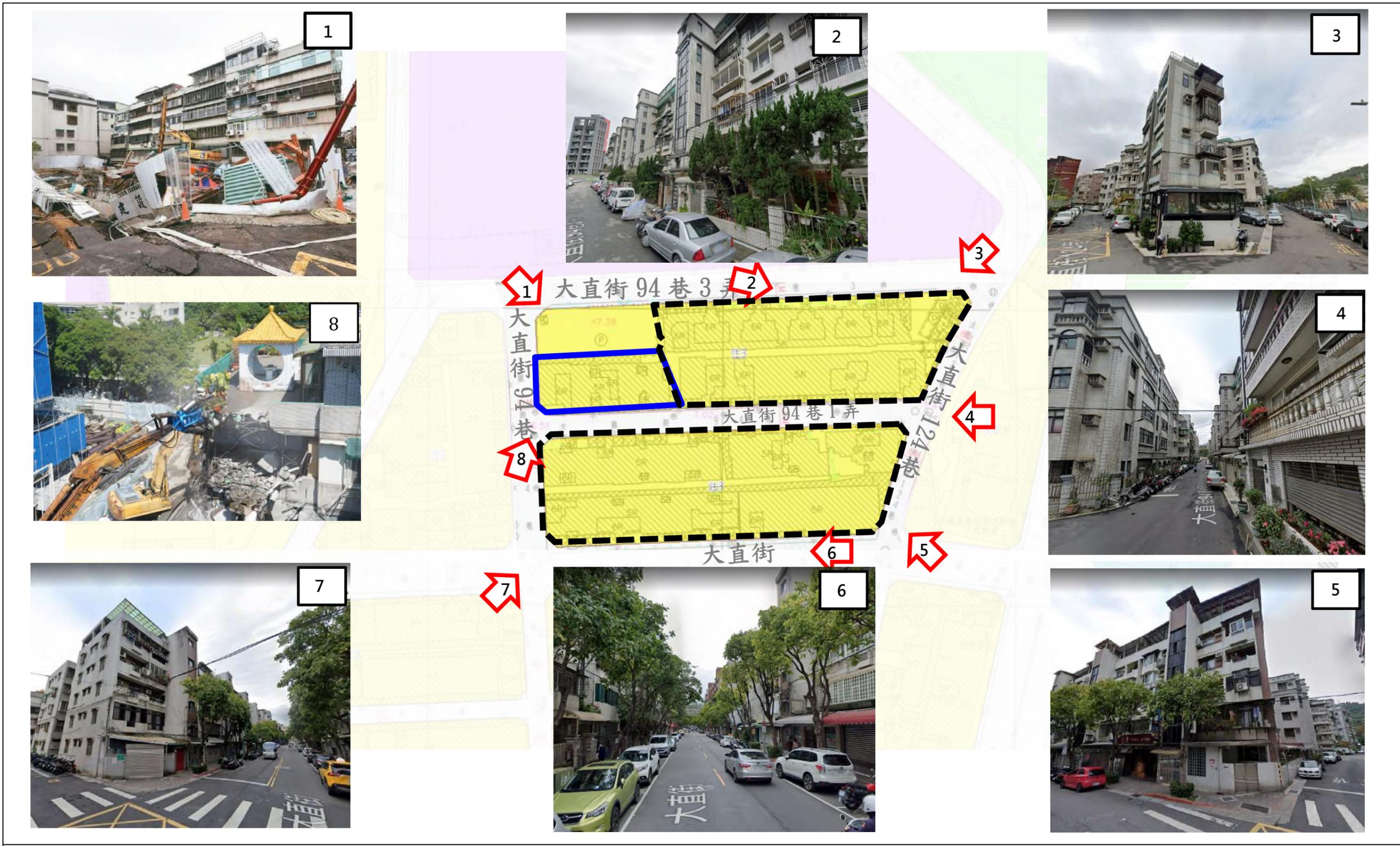


圖 3 現況示意圖

圖例：  本更新地區  已先行劃定更新地區  拍攝角度

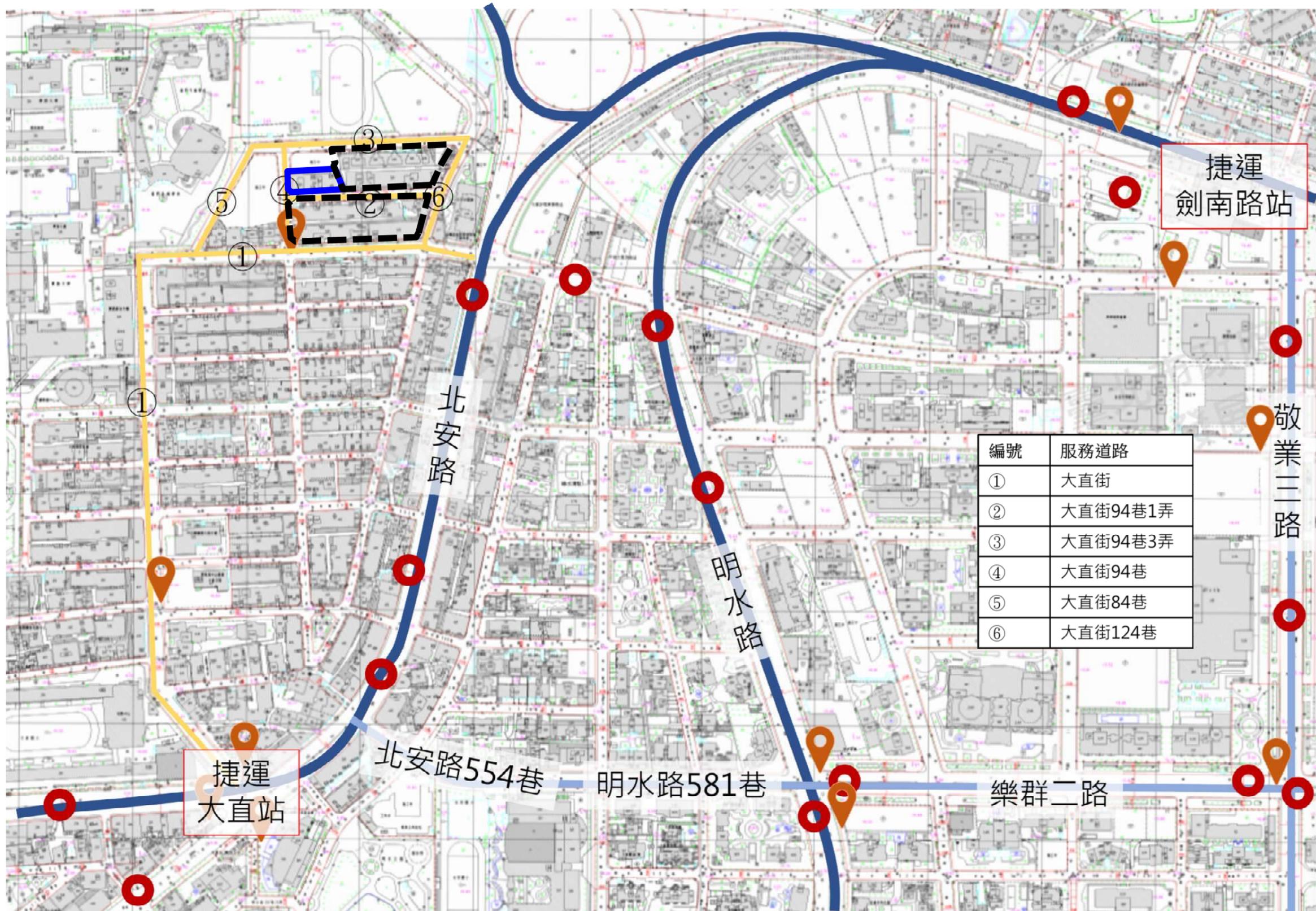


圖 4 交通系統示意圖 圖例：[---]本更新地區 [—]已先行劃定更新地區 ● 公車站 📍 youbike 站 [捷運] 捷運站 — 主要道路 — 次要道路 — 服務道路 比例尺：1/3000

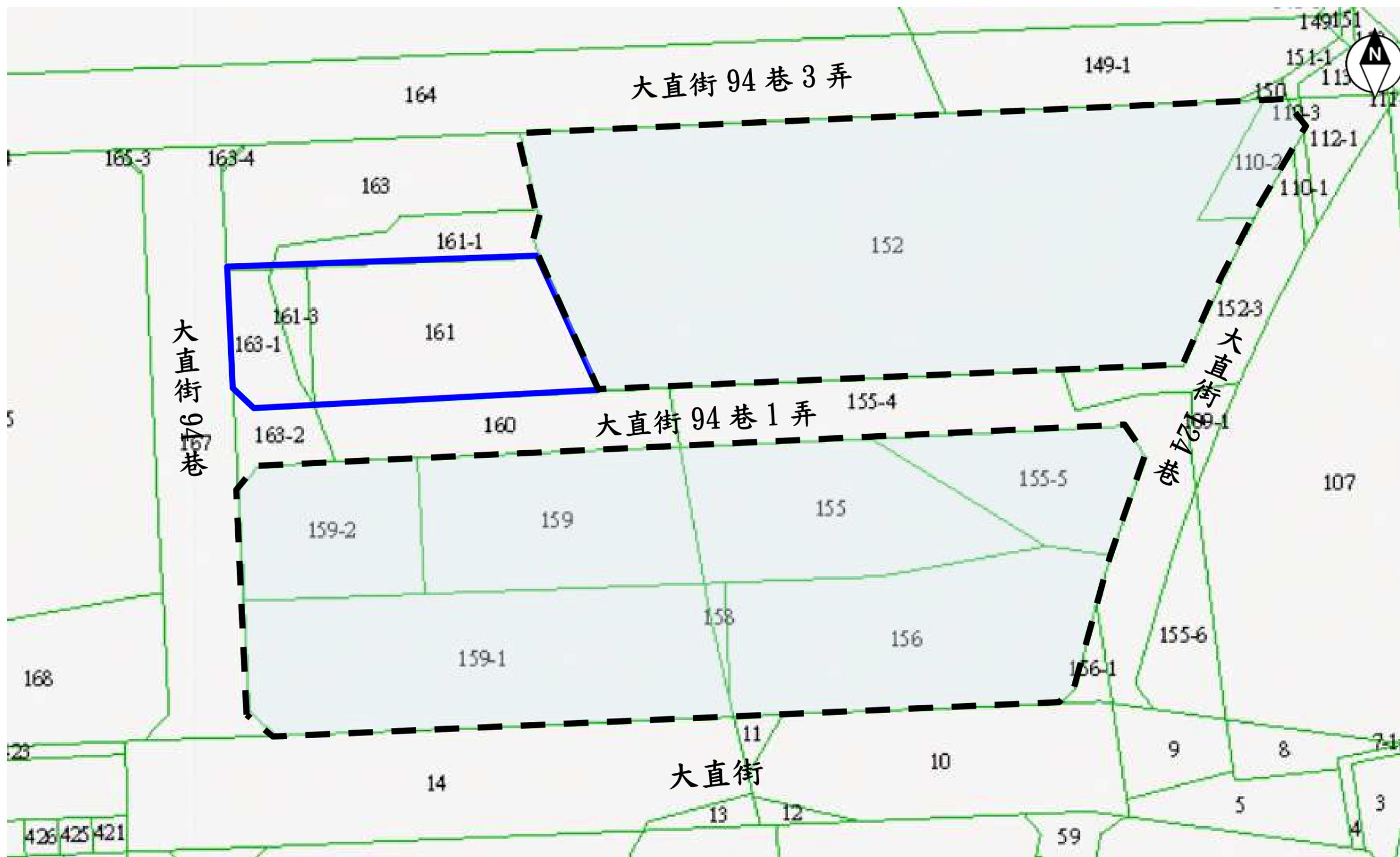


圖 5 地籍及權屬示意圖

圖例：[---] 本更新地區 [ ] 已進行劃定更新地區 [ ] 私有地

比例尺：1/500

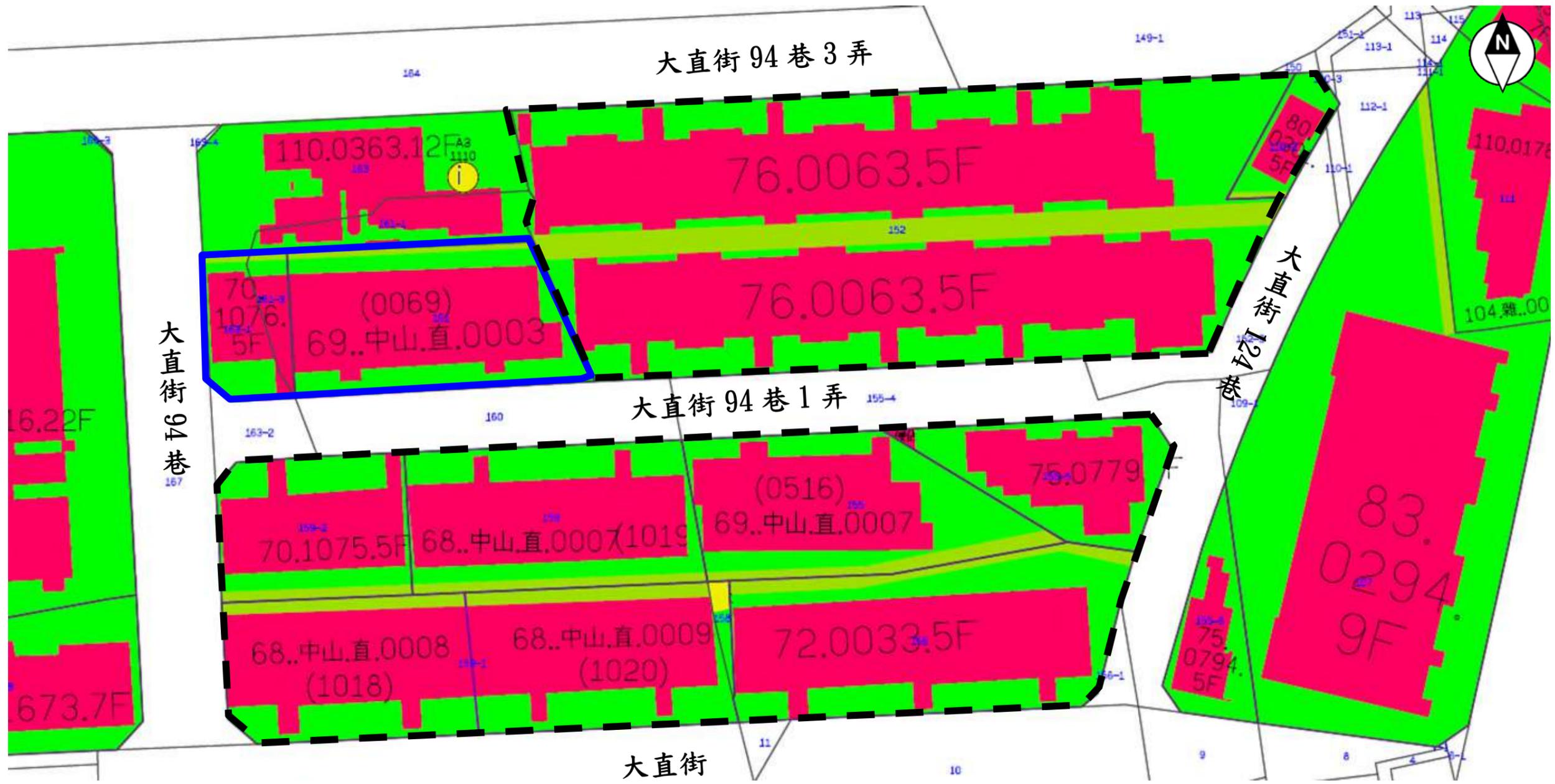


圖 6 建物套繪示意圖

圖例：▭ 本更新地區 □ 已迅行劃定更新地區

比例尺：1/500

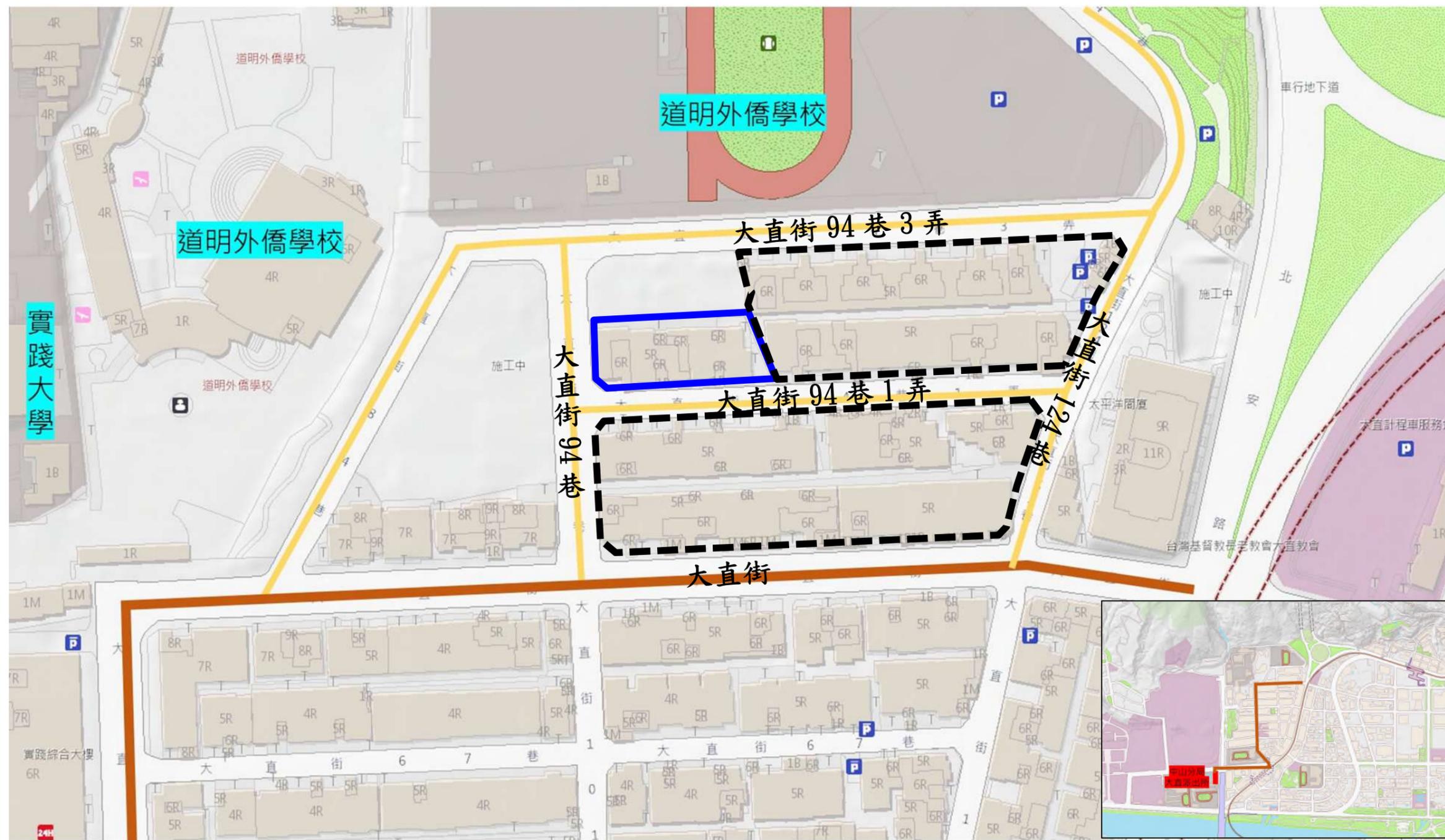
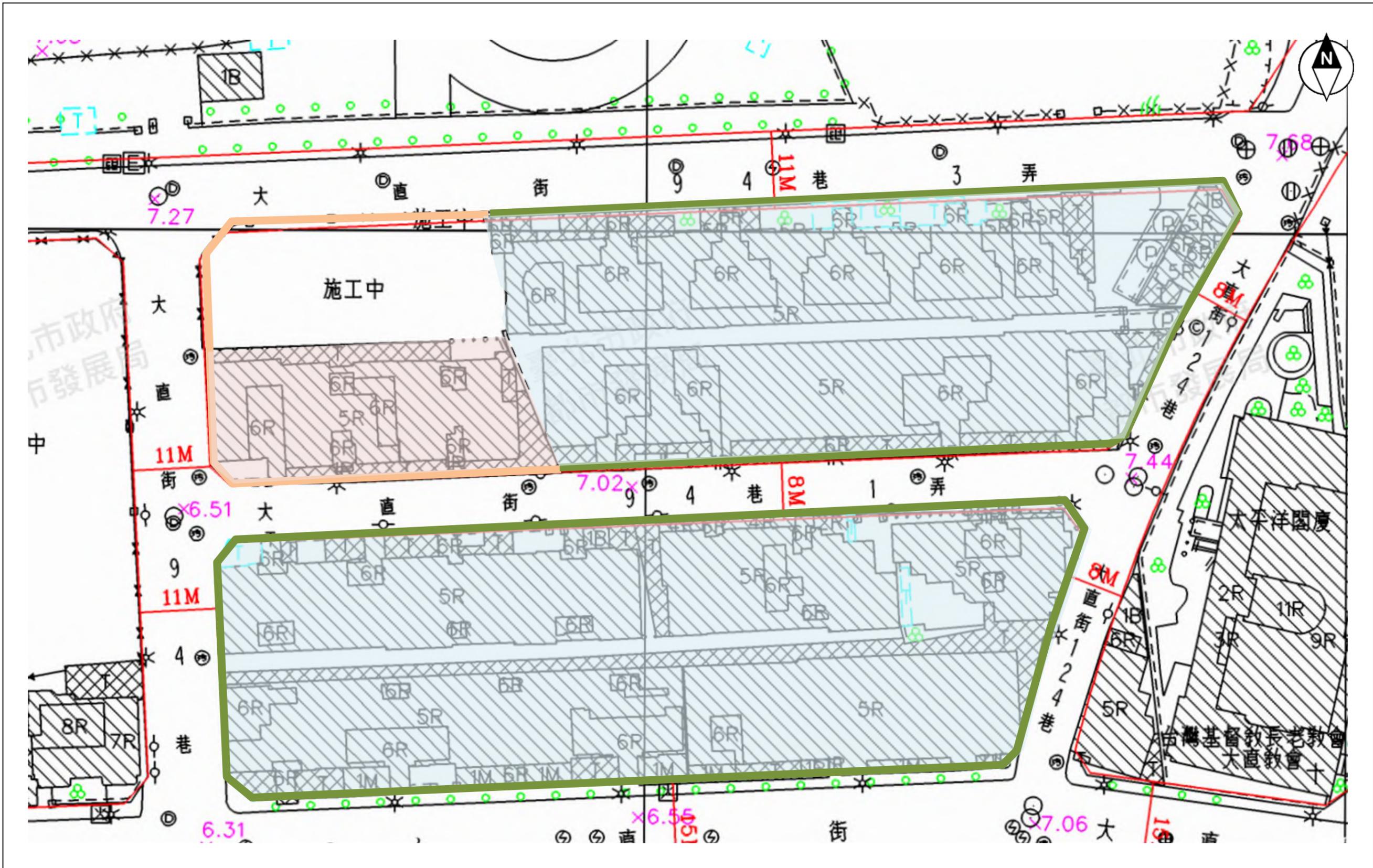


圖 7 防災空間構想示意圖 圖例：[ ] 本更新地區 [ ] 已迅行劃定更新地區 [ ] 救援運輸道路 [ ] 緊急疏散道路 [ ] 救災避難空間 [ ] 指揮所 比例尺：1/500



附件一、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

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。



台北市結構工程工業技師公會

Taipei Structural Engineers Association

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

附件二、臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

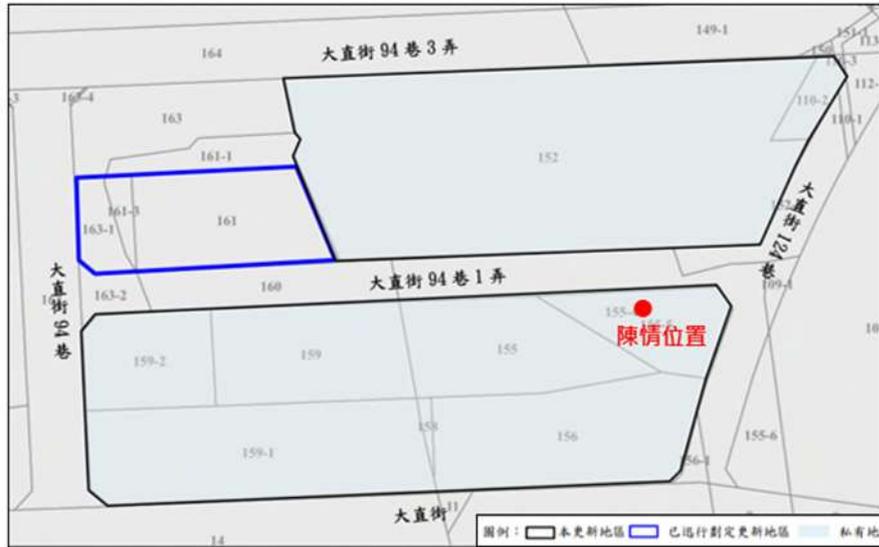
案名	劃定臺北市中山區北安段一小段110-2地號等9筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案		
編號	1	陳情人	洪○倫
位置	<p>北安段一小段 156 地號</p> 		
訴求意見與建議	<p>一、大直 94 巷房屋倒塌，市府鑑定報告「土質鬆軟，與基泰建設無直接關係」，請問(一)那適合都更與蓋 18 樓嗎？(二)如再發生意外，責任歸屬呢？</p> <p>二、現舊社區有人情味、有藍天綠地、使用空間大，不都更也可以。</p> <p>三、我們的地下室是有產權，權利轉換只能換 0.25，請問(一)轉換的法規依據為何？(二)有過往的公辦都更轉換比例供參考？</p>		
市府回應說明	<p>一、有關興建大樓與意外責任歸屬意見，依本市建築管理工程處 112 年 12 月 1 日北市都建照字第 1123083639 號函復(略以)：「(一)人陳 1 之(二)一節，按建築法第 13 條『本法所稱建築物設計人及監造人為建築師，以依法登記開業之建築師為限。但有關建築物結構及設備等專業工程部分，除五層以下非供公眾使用之建築</p>		

	<p>物外，應由承辦建築師交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理，建築師並負連帶責任。』、建築法第 26 條『直轄市、縣（市）（局）主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請建造、使用或拆除之許可。建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。』。(二)人陳 1 之(一)部分，所詢事項係於建造執照申請階段由設計建築師委託專業工業技師就基地地質實際現況調查，並依申請建築執照當時之建築及都市計畫相關法令檢討簽證，另如樓層高度超過地上 15 層應依規定辦理結構委外審查。」。</p> <p>二、本案係依都市更新條例第 6 條規定辦理劃定更新地區及訂定更新計畫相關作業，後續仍須有範圍內的多數人共識，方會啟動都市更新事業計畫等後續階段，相關內容皆依都市更新條例等法令程序辦理。</p> <p>三、有關陳情所述權利變換相關意見，係屬公辦都更先期評估相關資訊，非屬本更新計畫案公開展覽內容，說明如下：</p> <p>(一)本府前於 112 年 10 月 13 日召開「臺北市中山區北安段一小段 155 地號等 7 筆土地」公辦都更評估說明會並說明初步試算內容，後續將由本市住宅及都市更新中心啟動模擬選配，屆時住戶得再表達意見，本府皆尊重住戶意願予以協助。</p> <p>(二)至有關權利價值評估事宜，依都市更新條例第 50 條第 1 項規定：「權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。」，並以本市都市更新爭議處理審議會審議通過內容為準。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>一、本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p>

	<p>二、有關廢除計畫道路、南北街廓整併開發等陳情訴求，請規劃單位於後續都市更新規劃設計階段納入參考，如經評估有變更都市計畫需求，再另案循程序辦理。</p> <p>三、公民或團體所提意見綜理表依市府回應說明辦理。</p>		
<p>編號</p>	<p>2</p>	<p>陳情人</p>	<p>彭○弘、彭○美、彭○蕙</p>
<p>訴求意見 與建議</p>	<p>請將 B (北側) C (南側) 兩基地間 94 巷 1 弄部份 (圖紅) 廢除，另於 B 基地 (西側) 新闢 8 米巷道 (圖黃)。使 B、C 兩基地能合併為一基地，以利都更之建築規劃更為有效使用。且符大面積街廓都更方向。</p> 		
<p>市府回應 說明</p>	<p>一、本案係依都市更新條例第 6 條規定辦理劃定更新地區及訂定更新計畫相關作業，道路用地變更非屬本更新計畫內容。</p> <p>二、依本府交通局 112 年 11 月 28 日北市交規字第 1123048647 號函復(略以)：「(一)大直街及 94 巷、94 巷 3 弄、124 巷皆為雙向通行，倘廢除 94 巷 1 弄東半部 (圖紅)，通過性車流仍有其他替代動線，且通行距離無明顯差異；(二)至 B 基地西側新闢 8 米巷道 (圖黃) 銜接 94 巷 1 弄西半部未廢止之路段，將增加原街廓其他人車動線彎繞，影響道路直捷性及便利性；倘若大直街 94 巷 1 弄廢除部分計畫道路 (圖紅)，建議廢除部分仍宜保留行人通行功能。」。</p> <p>三、又依本府都市發展局 112 年 12 月 4 日北市都規字第</p>		

	<p>1123084269 號函復(略以):「考量旨揭案係劃定更新地區及訂定更新計畫,無涉都市計畫分區變更,爰建議後續本基地倘經實施者評估有變更道路用地需求,應徵得目的事業主管機關(本府交通局、工務局新建工程處)同意後,於事業計畫階段依都市更新條例第 35 條規定辦理細部計畫變更。」。</p> <p>四、本府目前辦理公辦都更先期評估,道路用地納入公辦都更範圍一事,因考量二基地所有權人較多,如合併開發需費時溝通整合且二者進度一致始得辦理公辦都更,又涉及公共設施用地變更程序,將增加整體辦理時程,爰建議不納入道路用地。</p> <p>五、綜上,建議後續本基地倘經實施者評估有變更道路用地需求,並徵得目的事業主管機關同意後,於事業計畫階段依都市更新條例第 35 條規定辦理細部計畫變更。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>		
<p>編號</p>	<p>3</p>	<p>陳情人</p>	<p>劉○梅</p>
<p>位置</p>	<p>北安段一小段 152 地號</p> 		

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>依本次劃定臺北市中山區北安段一小段110-2地號等9筆土地為更新地區，分為東側北安段一小段152及110-2二筆地號(總計3405平方公尺)土地範圍區及南側155、155-5、156、158、159、159-1及159-2七筆地號(總計4380平方公尺)土地範圍區，東側及南側中間夾有部分大直街94巷1弄私有公用巷道，東側及南側住戶居民提出將私有公用巷道廢除將二區整合為一個大基地，除因本區為極為脆弱黏土地層，日後施工不會造成彼此互相影響，可有利招得實力雄厚的建商，並且可以成為台北市災損重建的示範區域有利形塑政府正面形象。</p> <p>且據報載臺北市都更處統計，截至2022年底為止，全市核定實施的都更案達535件，其中多半是基地面積介於1000~2000平方公尺(約302.5~605坪)的案件，高達216件，佔比逾4成，但逾5000平方公尺(約1512.5坪)的案件僅43件，佔比最少，僅約8%，顯示臺北市大基地都更案難度高，故相對稀少。是若有大範圍基地面積的都更案應該更能彰顯示範效果及市府績效。但令人費解的該提議卻遭到住都中心百般的阻撓，所以請臺北市都市計畫委員會正視居民的需求，創造最有利市府及居民雙贏的結果。</p>		
<p>市府回應 說明</p>	<p>同編號1市府回應說明二、編號2市府回應說明。</p>		
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>		
<p>編號</p>	<p>4</p>	<p>陳情人</p>	<p>陳○立、陳○如、呂○戎、陳○強、 陳○發、陳○賢、陳○英、陳○真</p>
<p>位置</p>	<p>中山區北安段一小段155-5地號 中山區大直街94巷1弄24、26號</p>		



訴求意見  
與建議

一、本人基地位於南側都更範圍區，該範圍區內另有北安段一小段 155、156、158、159、159-1 及 159-2 等 6 筆土地，112 年各筆土地公告現值 156、158 及 159-1 為每平方公尺 38 萬元，155、155-5、159 及 159-2 為每平方公尺 36 萬 3 千元，依土地公告現值計算本人持分土地價值與 155、156、158、159、159-1 及 159-2 等 6 筆地號其他住戶土地持分價值相比，本人土地持分價值最高，另本人房屋現值亦較其他住戶房屋現值為高，但奇怪的是本人權利換算比例卻是全區最低，如依當初估價師於公辦都更說明會所舉例權利變換的概念就像公司入股一般，投資的金額多分回的利潤比例相對就較高，但實際上本人土地持分價值及房屋現價最高，投入最多卻分回最少是如道理？這種令人難以信服的權利換算方式，使本人有強烈被剝削感，如無法提出說服本人的具體合理理由，本人將撤回參與公辦都更同意書，不再繼續參與本計畫。

二、依本次劃定臺北市中山區北安段一小段 110-2 地號等 9 筆土地為更新地區，分為東側北安段一小段 152 及 110-2 二筆地號（總計 3405 平方公尺）土地範圍區及南側 155、155-5、156、158、159、159-1 及 159-2 七筆地號（總計 4380 平方公尺）土地範圍區，東側及南側中間夾有部分大直街 94 巷 1 弄私有公用巷道，東側及南側住戶居民提出將私有公用巷道廢除將二區

	<p>整合為一個大基地，除因本區為極為脆弱黏土地層，日後施工不會造成彼此互相影響，可有利招得實力雄厚的建商，並且可以成為台北市災損重建的示範區域有利形塑政府正面形象。且據報載臺北市都更處統計，截至 2022 年底為止，全市核定實施的都更案達 535 件，其中多半是基地面積介於 1000~2000 平方公尺(約 302.5~605 坪)的案件，高達 216 件，佔比逾 4 成，但逾 5000 平方公尺(約 1512.5 坪)的案件僅 43 件，佔比最少，僅約 8%，顯示臺北市大基地都更案難度高，故相對稀少。是若有大範圍基地面積的都更案應該更能彰顯示範效果及市府績效。但令人費解的該提議卻遭到住都中心百般的阻撓，所以請臺北市都市計畫委員會正視居民的需求，創造最有利市府及居民雙贏的結果。</p>		
<p>市府回應說明</p>	<p>同編號 1 市府回應說明二、三及編號 2 市府回應說明。</p>		
<p>委員會決議</p>	<p>同編號 1。</p>		
<p>編號</p>	<p>5</p>	<p>陳情人</p>	<p>周○婉</p>
<p>位置</p>	<p>中山區北安段一小段 156 地號 中山區大直街 118 號</p> 		

<p>訴求意見 與建議</p>	<p>一、此次突如其來的被迫都更，承辦單位規劃前無先了解當地住戶的實際狀況，以致規劃出來的不符實際，且說明會上未解釋清楚，造成都更戶重大疑慮、各說各話。以後類似都更案要改進。</p> <p>二、說明會上之解釋一直在強調都更後之增值，未考慮都更戶心理困擾及經濟狀況，都更期間搬遷重大困擾及痛苦，因為這是唯一棲身之處，我們要的純是居住，而非它的增值與否。</p> <p>三、最嚴重也最不切實際的一點，僅強調都更後增值，試想 A、B、C 三基地加上躍大直近千戶，必須穿梭在大直街(15 米)、94 巷(11 米)、124 巷(8 米)及後面山邊間，交通的噩夢將隨都更開始，不知當初是否評估過。日後的大直變成內科第二，即使想出售，可能都讓人卻步。何況現階段下班時大直街已車多打結。</p>
<p>市府回應 說明</p>	<p>一、本案係依都市更新條例第 6 條規定，辦理劃定更新地區相關作業，於 112 年 11 月 16 日辦理公開展覽說明會，後續仍須有範圍內的多數人共識，方會啟動都市更新事業計畫等後續階段，相關內容皆依都市更新條例等法令程序辦理。</p> <p>二、有關都更期間搬遷安置一節，依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 5 款，倘因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原建物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而必須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，應依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列拆遷安置費；倘符合「都市更新條例」第 84 條規定，於建築物拆除或遷移前，可向本府申請提供社會住宅或租金補貼等必要之協助。相關安置計畫內容後續將依都市更新事業計畫實際核定內容為準。</p> <p>三、有關交通影響意見部分，後續於實施者擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫報核審議時，將由都市更新審議委員及幹事協助審查。</p>

委員會 決議	同編號1。		
編號	6	陳情人	張○昌
訴求意見 與建議	表達是否參與都更的意見及是否要與南側合併。 請讓本人在都委會時發言。		
市府回應 說明	一、 同編號1 市府回應說明二、編號2 市府回應說明。 二、 有關陳情人希望於都委會上登記發言一事，業依相關規定通知陳情人會議及登記發言資訊。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	7	陳情人	林○洲
訴求意見 與建議	目前條件對某些住戶不合理，故不贊成都更。 請讓本人於都委會時上台陳情。		
市府回應 說明	一、 同編號1 市府回應說明二、說明三。 二、 有關陳情人希望於都委會上登記發言一事，業依相關規定通知陳情人會議及登記發言資訊。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	8	陳情人	李○米
訴求意見 與建議	本人為大直街 94 巷 1 弄○號住戶 希望能在都委會時上臺說明都更意願。		
市府回應 說明	有關陳情人希望於都委會上登記發言一事，業依相關規定通知陳情人會議及登記發言資訊。		
委員會 決議	同編號1。		

臺 北 市 都 市 更 新 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
都市更新計畫名稱	劃定臺北市中山區北安段一小段 110-2 地號等 9 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案
都市計畫法令依據	都市更新條例第六條第一項第二款、第三款
申請單位	臺北市政府
本案公開展覽起訖日期	自 112 年 10 月 26 日起至 112 年 11 月 24 日公開展覽 30 天。(刊登於 112 年 10 月 26 日自由時報、112 年 10 月 27 日聯合報、112 年 10 月 28 日中國時報)
本案公開展覽說明會舉辦日期	112 年 11 月 16 日下午 7 時整假實踐大學 N 棟國際會議廳辦理公展說明會。 (臺北市中山大直街 70 號)
公民團體對本案之反映意見	詳公民或團體對本案意見綜理表。
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	<p>臺北市都市計畫委員會審議情形：</p> <p>本案經提臺北市都市計畫委員會 112 年 12 月 14 日第 812 次會議審議決議如下：</p> <p>一、 本案依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料之修正對照表修正通過。</p> <p>二、 有關廢除計畫道路、南北街廓整併開發等陳情訴求，請規劃單位於後續都市更新規劃設計階段納入參考，如經評估有變更都市計畫需求，再另案循程序辦理。</p> <p>三、 公民或團體所提意見綜理表依市府回應說明辦理。</p>

臺北市  
都市更新處

業務主管

股長王湘晴

承辦人員

幫工程師陳姿晴