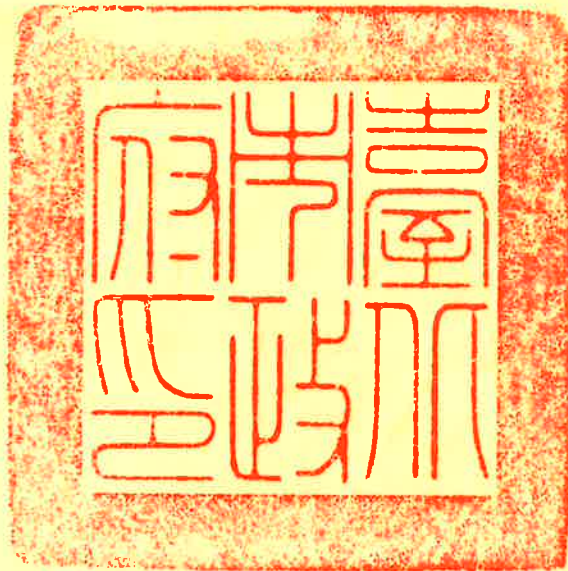


臺北市都市計畫書

變更臺北市中山區北安段一小段 110-2 地
號等第三種住宅區為第三種住宅區（特）

細部計畫案



臺北市政府

中華民國 113 年 12 月 9 日府都規字第 11330841351 號公告公開展覽

臺北市都市計畫書

變更臺北市中山區北安段一小段 110-2 地
號等第三種住宅區為第三種住宅區（特）
細部計畫案

臺北市政府

中華民國 113 年 12 月 9 日府都規字第 11330841351 號公告公開展覽

目錄

壹、計畫緣起與範圍	1
一、計畫緣起.....	1
二、計畫範圍.....	2
貳、原都市計畫情形	4
參、地區發展現況	6
一、土地權屬.....	6
二、土地及建築物使用現況.....	8
三、公共設施現況.....	10
四、交通運輸現況.....	12
五、本計畫範圍劃定更新地區發布情形.....	14
肆、計畫目標與構想	15
一、計畫目標.....	15
二、計畫構想.....	15
伍、變更計畫內容	15
一、土地使用計畫.....	15
二、土地使用分區管制.....	17
三、都市設計準則.....	18
陸、事業及財務計畫	19
柒、其他	19

附件

附件一、本府同意實施者函.....	20
附件二、本府同意辦理細部計畫變更函.....	22

圖目錄

圖 1 計畫範圍位置示意圖	3
圖 2 現行土地使用分區示意圖	5
圖 3 計畫範圍土地權屬示意圖	7
圖 4 土地及建築物使用現況圖	9
圖 5 半徑 500 公尺範圍內公共設施分布示意圖	11
圖 6 交通系統示意圖	13
圖 7 更新地區示意圖	14
圖 8 變更都市計畫示意圖	16
圖 9 本計畫退縮構想示意圖	18

表目錄

表 1 本案及相關都市計畫、都市更新計畫發布日期及文號綜理表 .	4
表 2 土地權屬表	6
表 3 變更土地使用分區對照表	15

案 名：變更臺北市中山區北安段一小段 110-2 地號等第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計畫案

申請單位：臺北市都市更新處

辦理機關：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖所示

類 別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款

詳細說明：

壹、計畫緣起與範圍

一、計畫緣起

本計畫範圍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。本計畫範圍內現況為屋齡 30 至 40 年 5 層樓鋼筋混凝土造建物，主要為住宅使用。

本計畫範圍之西北側鄰地工地(110 建字第 0363 號建照)，於 112 年 9 月 7 日因施工不慎發生損鄰事件，造成大直街 94 巷 1 弄 1、3、5、7、9 號建築物不堪使用，市府為避免發生進一步塌陷造成鄰近建築物危險，緊急預防性撤離約 197 戶、369 人、收容安置 329 人，受影響的住宅共七棟，並委託相關技師公會鑑定結果有牆壁裂縫、滲水、磁磚破損及裝修物產生裂縫等損壞，影響建築物狀態，因其事件之發生，以致多數住戶對於現有建物居住安全有極大疑慮，並向本府表示重建之高度意願。又經觀測損鄰事件發生後計畫範圍內建物沉陷情形，其地質現況雖已穩定，但為避免因地震等天災產生重大災害，亟需拆除重建，故本府於 112 年 9 月啟動公辦都更評估作業，10 月至地方召開說明會並取得住戶更新重建共識後，本府續於 112 年 12 月

26日選定「臺北市中山區北安段一小段110-2地號等2筆土地」及「臺北市中山區北安段一小段155地號等7筆土地」為公辦都市更新案，並同意臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者(詳附件一)，刻正以公辦都更方式協助住戶重建，以達成住戶擁有安全宜居家園之目標。

除為避免重大災害之發生，另考量本計畫範圍內建築物屋齡約30至40年，多為無電梯公寓及缺乏停車位，面臨環境老舊、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，並於113年1月10日依都市更新條例第6條規定，公告「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」，擬透過都市更新方式改善居住環境，提升建築物使用安全。

考量因鄰地施工損鄰影響建築物有拆除重建的急迫性與需求，希冀藉由公辦都市更新及整體規劃，以避免重大災害之發生、保障居民居住安全及私有財產權利，本計畫案經本府認定為避免重大災害之發生，爰依都市計畫法第27條第1項第2款規定辦理都市計畫變更(詳附件二)。

二、計畫範圍

本計畫範圍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，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，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，面積共計4,380.00平方公尺。本計畫範圍合計9筆土地，面積總計7,785.00平方公尺。詳圖1所示。

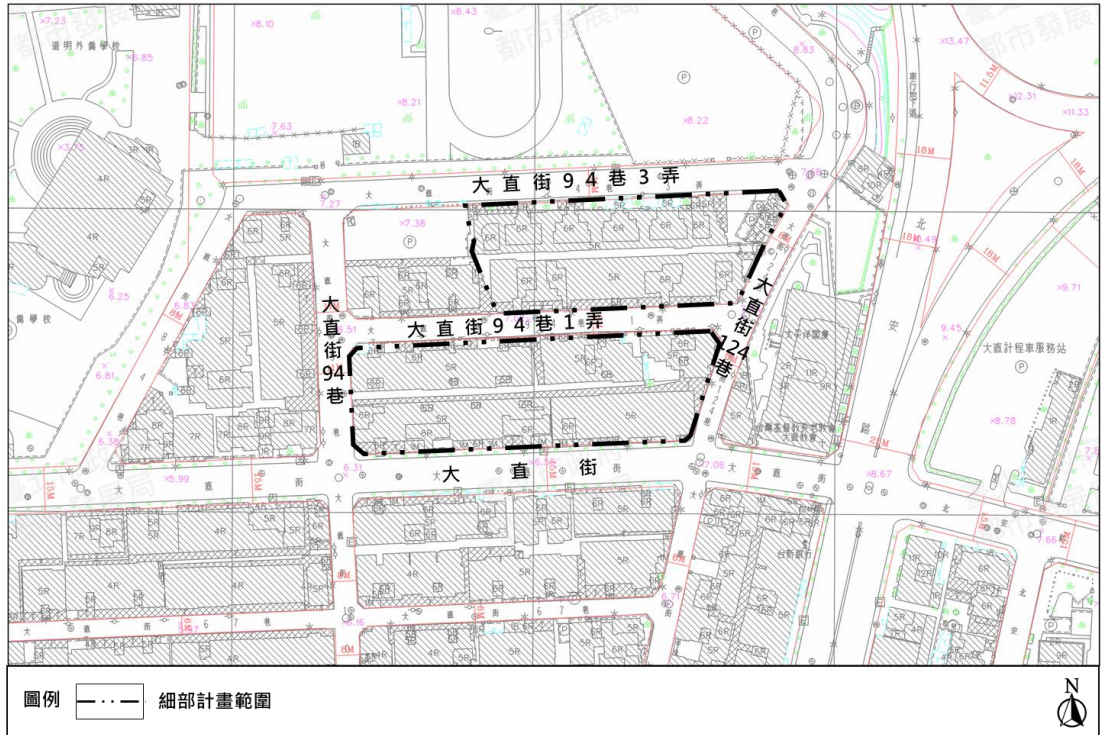


圖 1 計畫範圍位置示意圖

貳、原都市計畫情形

彙整歷年相關之都市計畫、都市更新計畫之發布情形如表 1 所示，現行土地使用分區圖如圖 2 所示。

表 1 本案及相關都市計畫、都市更新計畫發布日期及文號綜理表

編號	都市計畫案名	公告日期及文號
1	重擬大直地區細部計畫案	民國 62 年 11 月 29 日府工二字第 53887 號
2	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	民國 69 年 10 月 20 日府工二字第 40501 號
3	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	民國 74 年 08 月 21 日府工二字第 37158 號
4	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	民國 79 年 09 月 13 日府工二字第 79049926 號
5	臺北市中山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案(第一階段)	民國 110 年 10 月 13 日府都規字第 11000957091 號
6	臺北市中山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案(第一階段)	民國 110 年 11 月 18 日府都規字第 11030912831 號
7	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	民國 113 年 1 月 10 日府都新字第 11360060941 號
8	擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案	民國 113 年 3 月 28 日府都規字第 11330206031 號
9	擬定「臺北市開發基地體感降溫專案」細部計畫案	民國 113 年 11 月 12 日府都設字第 11300917561 號

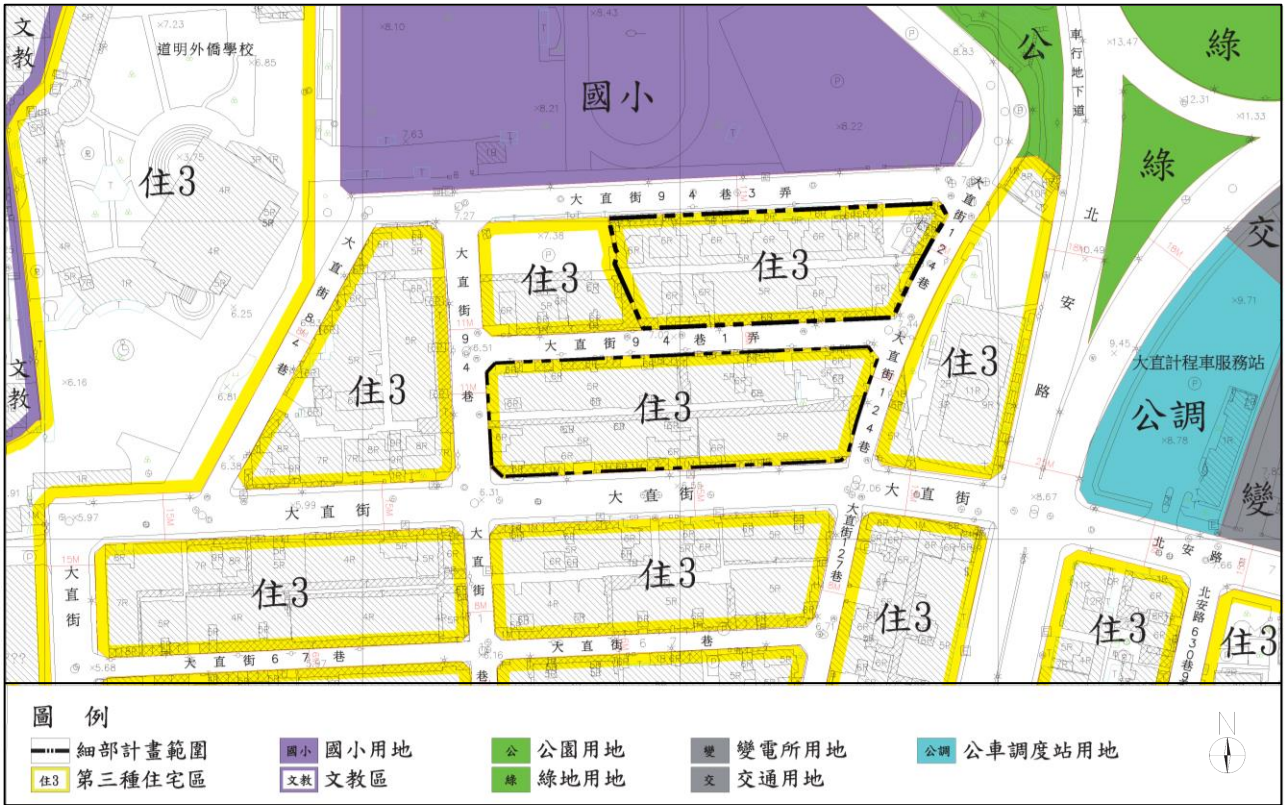


圖 2 現行土地使用分區示意圖

參、地區發展現況

一、土地權屬

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，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，共 9 筆土地，面積總計 7,785.00 平方公尺，皆為私有地（詳表 2 及圖 3）。

表 2 土地權屬表

編號	位置	權屬	地號	土地所有權人	土地面積 (m ²)	面積比率 (%)
1	北側基地	私有	110-2	曾 0 等 8 人	117.00	1.50
2			152	洪 0 等 109 人	3,288.00	42.24
3	南側基地		155	陳 0 等 20 人	675.00	8.67
4			155-5	陳 0 等 8 人	381.00	4.89
5			156	羅 0 等 30 人	960.00	12.33
6			158	陳 0 等 8 人	24.00	0.31
7			159	莊 0 等 24 人	692.00	8.89
8			159-1	利 0 等 48 人	1,202.00	15.44
9			159-2	陳許 0 等 17 人	446.00	5.73
總計					7,785.00	100.00

備註：表格內之土地面積僅供參考，正確面積需俟測量後確定。

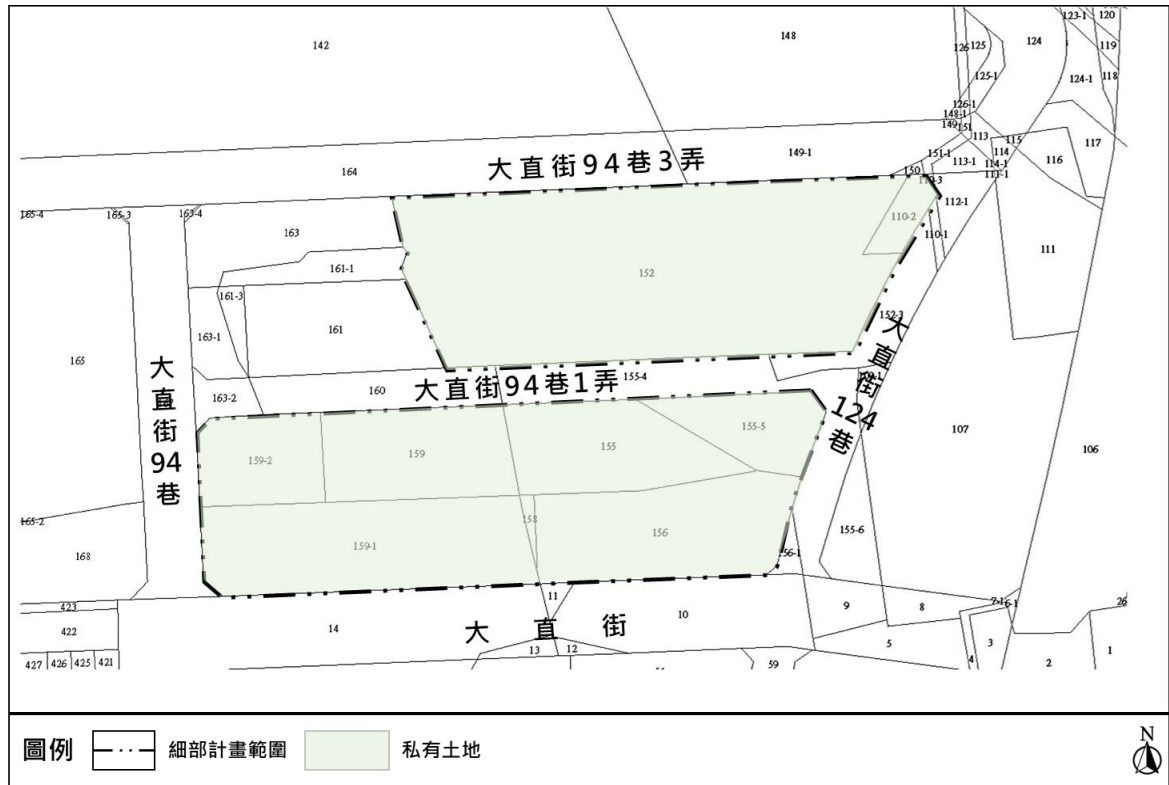


圖 3 計畫範圍土地權屬示意圖

二、土地及建築物使用現況

(一)土地使用分區現況

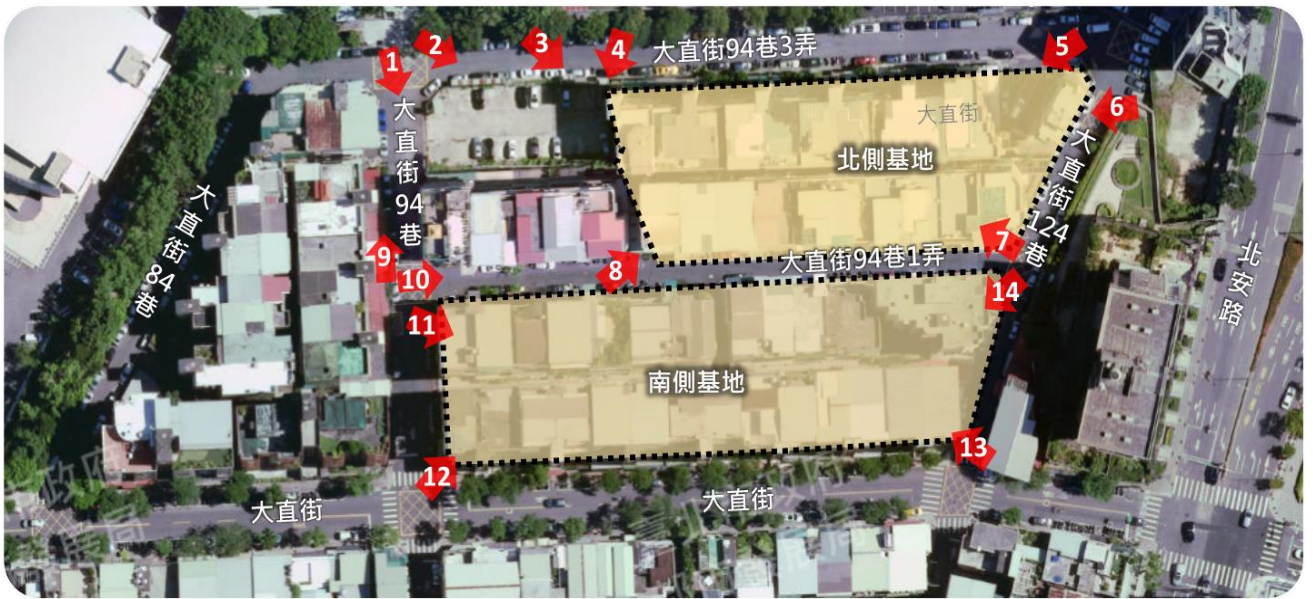
本計畫範圍土地使用分區均為第三種住宅區。

(二)建築物使用現況

本計畫範圍內北側基地坐落建物屋齡約 30 至 40 年，為地上 5 層、地下 1 層共 12 棟 108 戶鋼筋混凝土造建物，現況均為住宅使用。

本計畫範圍內南側基地坐落建物屋齡約 30 至 40 年，為地上 5 層、地下 1 層之鋼筋混凝土造建物 27 棟 136 戶鋼筋混凝土造建物，現況主要作為住宅使用，部分建物臨大直街側一樓作為商業使用。詳圖 4 所示。

本計畫範圍外西北側鄰地領有 110 建字第 0363 號建照，已申報開工，於 112 年 9 月 7 日發生因施工造成大直街 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」。



1 大直街94巷與3弄交叉口



2 大直街94巷與3弄交叉口



3 大直街94巷3弄12~30號



4 大直街94巷3弄



5 大直街94巷3弄12~30號



6 大直街124巷16號、18號



7 大直街94巷1弄11~29號



8 大直街94巷1弄11~29號



9 大直街94巷



10 大直街94巷與1弄交叉口



11 大直街94巷與1弄2~14號



12 大直街96~110號



13



14

圖 4 土地及建築物使用現況圖

三、公共設施現況

本計畫範圍半徑 500 公尺內公共設施包括學校用地、公園用地、市場用地、機關用地、加油站用地、變電所用地及交通用地等土地使用分區，詳圖 5 所示。

(一) 國小用地

本計畫範圍鄰近私立道明外僑學校及大直國小等國小用地。

(二) 公園用地、綠地用地

本計畫範圍鄰近培英公園、大直公園、直安公園及永直公園等公園用地，並鄰近自強隧道圓環之綠地用地。

(三) 市場用地

本計畫範圍鄰近市場用地，經查目前為五層樓公寓，一樓做超市賣場使用，二樓以上為住宅使用。

(四) 社福及機關用地（供本府及相關單位公務使用）

本計畫範圍鄰近臺北市立圖書館大直分館及大直里民活動中心等機關用地。

(五) 機關及社會福利設施用地

本計畫範圍鄰近培英社會住宅。

(六) 公車調度站用地

本計畫範圍東側設有 1 處位於北安路及北安路 670 巷交叉處。

(七) 變電所用地

本計畫範圍東側設有 1 處位於北安路 670 巷北側。

(八)加油站用地

本計畫範圍東側設有 1 處位於明水路及北安路 670 巷交叉處。

(九)交通用地

本計畫範圍鄰近自強隧道圓環南側交通用地。

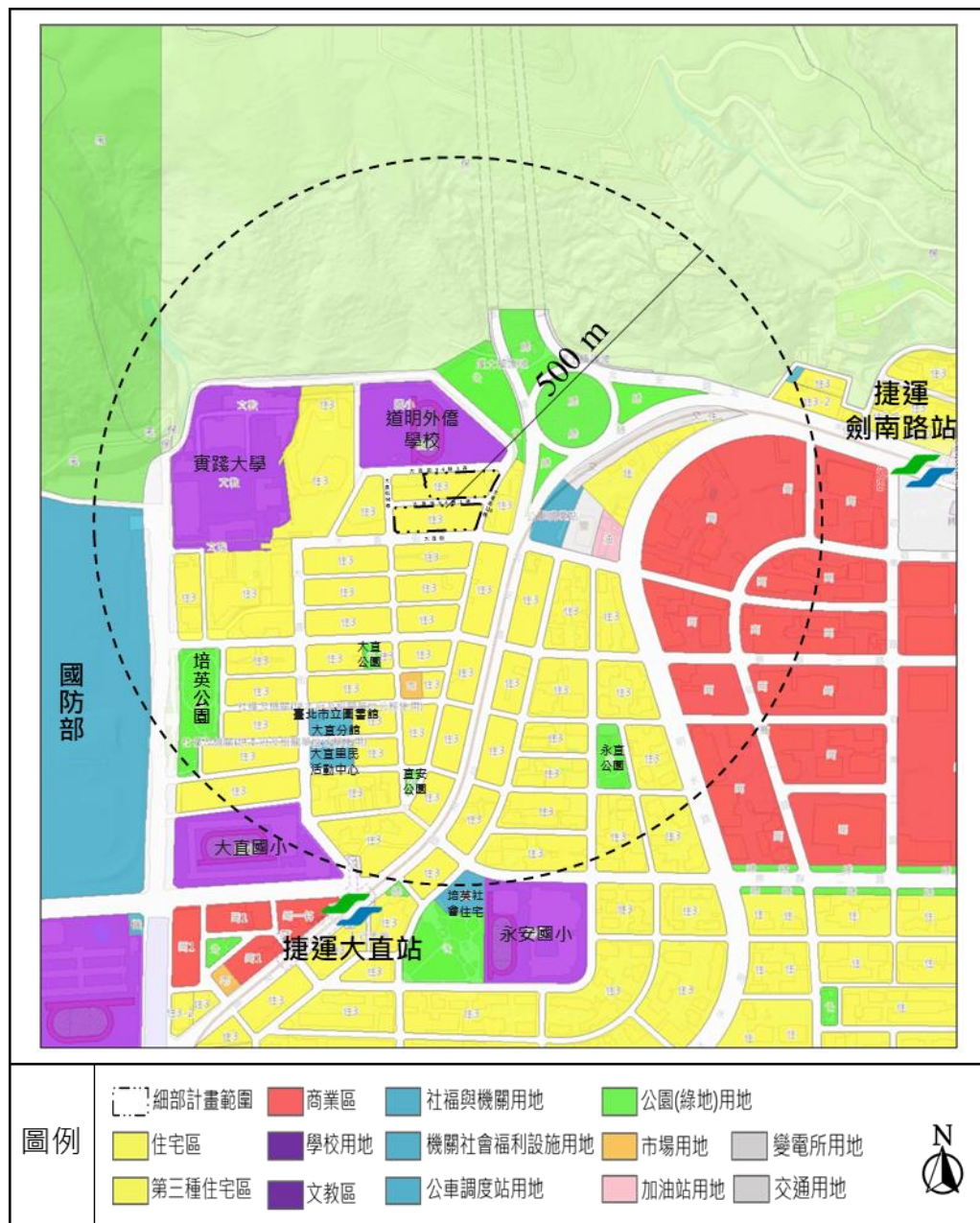


圖 5 半徑 500 公尺範圍內公共設施分布示意圖

四、交通運輸現況

(一)大眾運輸系統

1. 捷運系統

本計畫範圍周邊鄰近捷運文湖線大直站及劍南路站。

2. 公車系統

本計畫範圍周邊為自強隧道站、大直加油站、明水路一站、植福宮站及捷運大直站，路線眾多且班次密集。

3. 公共自行車系統

本計畫範圍周邊設有多處公共自行車租借站(YouBike)提供市民使用。

(二)道路系統

1. 主要道路

主要道路位於本計畫範圍東側，包括北安路(25-42公尺)及明水路(19-30公尺)。

2. 次要道路

次要道路位於本計畫範圍東南側之樂群二路(20公尺)。

3. 出入或服務道路

出入或服務道路包括東西向之大直街(15公尺)、大直街94巷3弄(11公尺)、大直街94巷1弄(8公尺)；南北向之大直街94巷、大直街124巷(8公尺)，詳圖6所示。

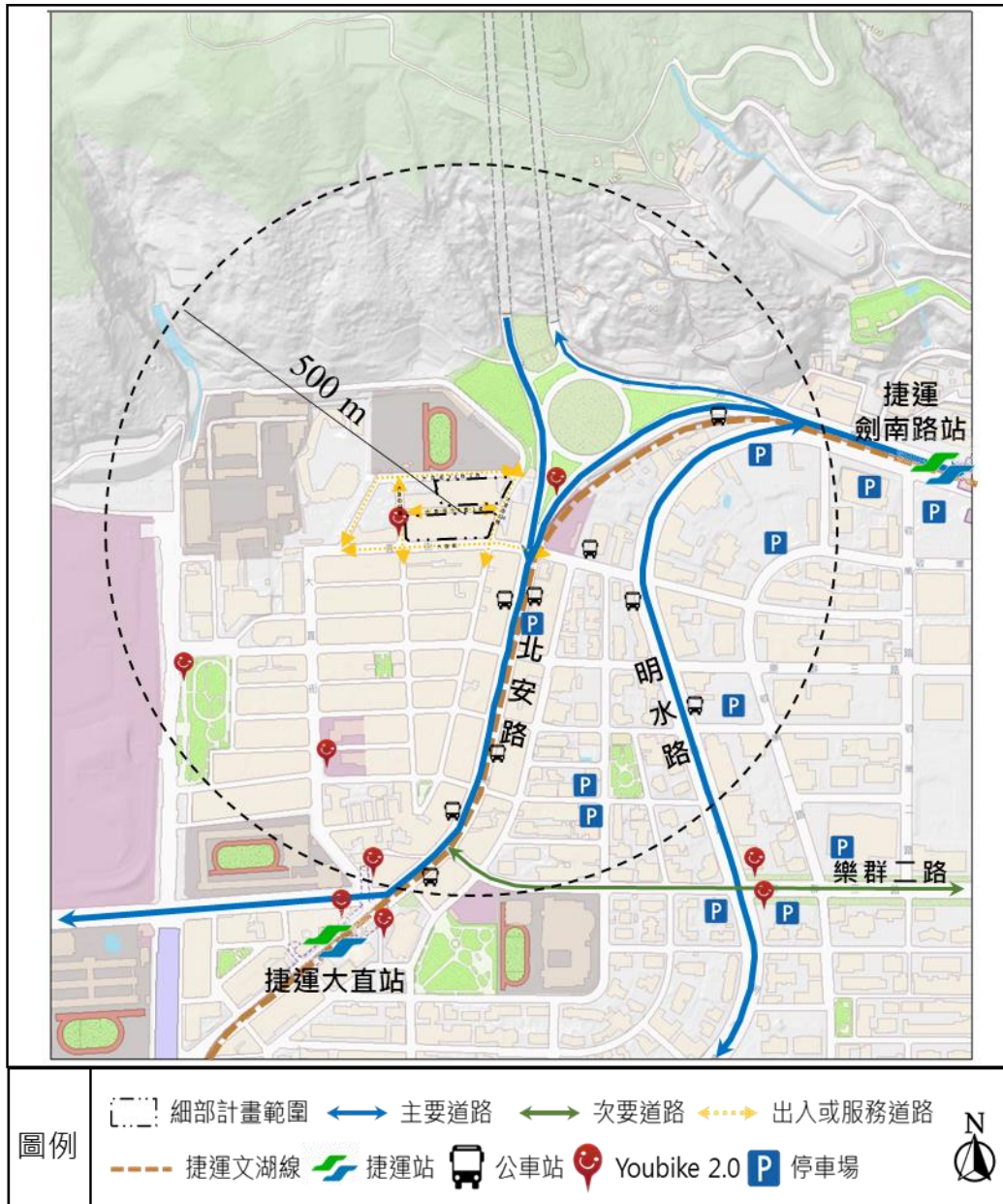


圖 6 交通系統示意圖

五、本計畫範圍劃定更新地區發布情形

本府於 113 年 1 月 10 日府都新字第 11360060941 號公告
「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」範圍內。

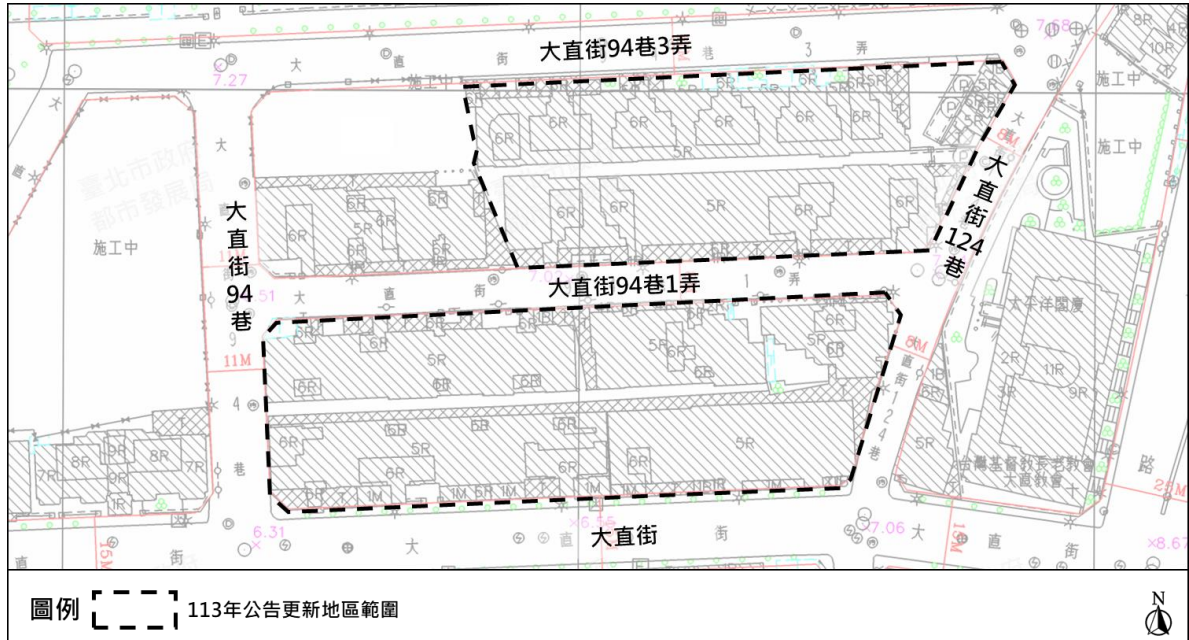


圖 7 更新地區示意圖

肆、計畫目標與構想

一、計畫目標

因應拆除重建的急迫性與需求，新訂防災公辦都更專案獎勵加速本基地採都市更新辦理重建，以及配合建物耐震設計、都市減災等設計條件，以降低致災風險避免重大災害發生、保障居住安全及提升生活機能。

二、計畫構想

因本計畫範圍西北側鄰地領有 110 建字第 0363 號建照，已申報開工，於 112 年 9 月 7 日發生因施工造成本計畫範圍建築物有部分非結構性損壞。本計畫為避免往後地震發生重大災害之風險，建築物有立即拆除重建的急迫性與需求，以因應潛在災害風險，故本計畫範圍以都市更新條例第 12 條推動並達成各項必要條件，核給防災公辦都更專案容積獎勵。

伍、變更計畫內容

一、土地使用計畫

本計畫範圍變更土地使用分區，面積及位置詳表 3 及圖 8 所示。

表 3 變更土地使用分區對照表

變更位置 (中山區北安段一小段)	土地使用分區		面積(m ²)	變更理由
	變更前	變更後		
110-2、152、155、155-5、156、158、159、159-1、159-2 地號	第三種住宅區	第三種住宅區(特)	7,785.00	因應損鄰造成範圍內建築物有立即拆除重建需要，避免往後地震發生命、財產等更大損害，訂定容積獎勵規定為配套措施。

備註：面積僅供參考，實際形狀、面積大小與位置應依公告實施後之計畫圖實地分割測量為準。

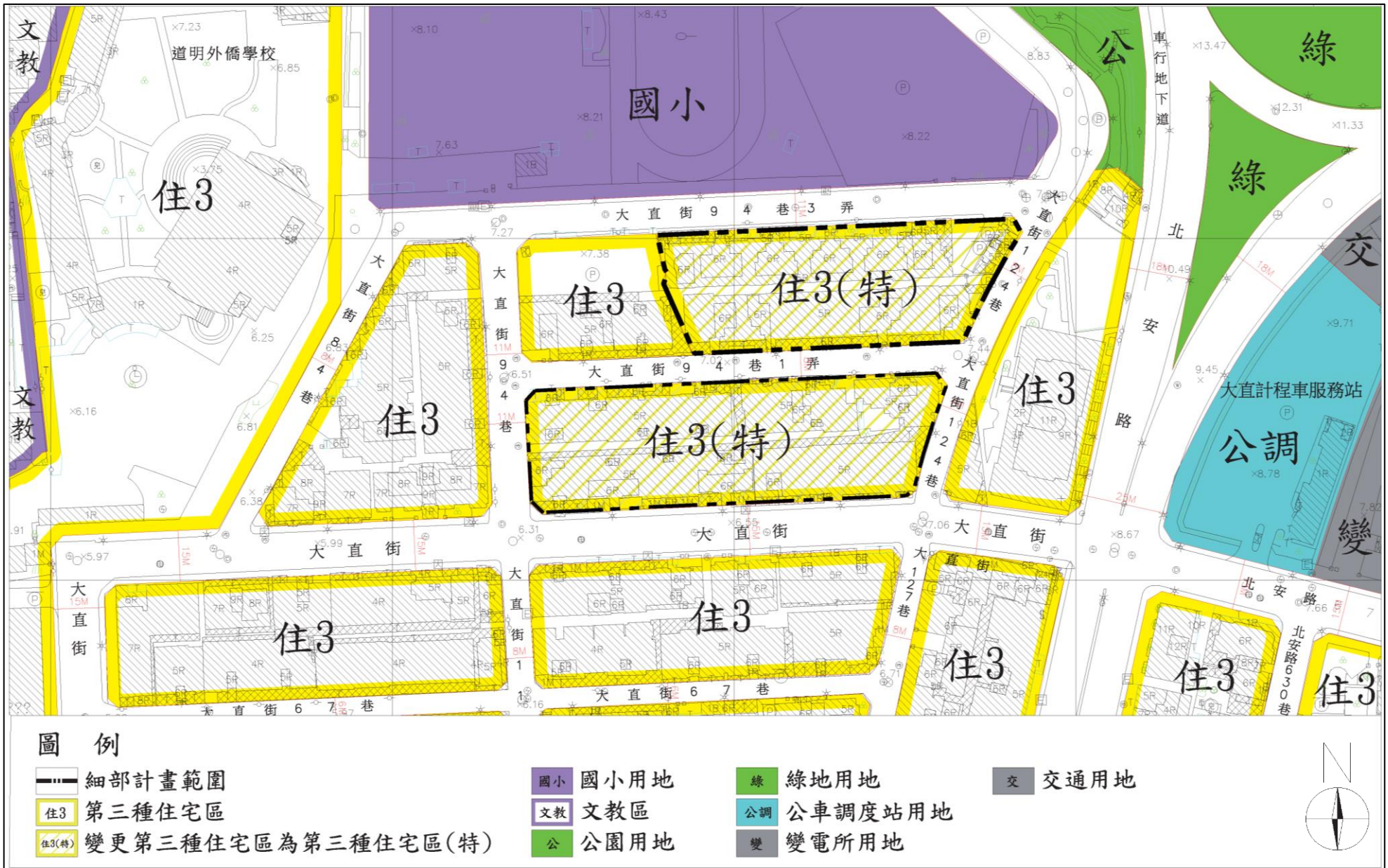


圖 8 變更都市計畫示意圖

二、土地使用分區管制

(一)允許使用項目及強度

第三種住宅區(特)依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種住宅區規定辦理。

(二)容積獎勵規定

本計畫容積獎勵規定，須以都市更新條例第12條經本府同意擔任之實施者以公辦都市更新推動，方得適用下列規定：

1. 防災公辦都更專案獎勵

(1)必要條件：達成以下各項條件者，核給基地基準容積30%之容積獎勵。

A. 結構安全：建築規劃朝耐震設計取得標章或依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估達結構安全性能等級者。

B. 耐候減碳：朝智慧建築設計及綠建築規劃設計，並取得建築能效標示1plus。

C. 都市減災：建築規劃朝人行空間鋪面以透水性工法設置，設置雨水流出抑制設施。

D. 環境友善：朝無障礙環境設計。

(2)上開(1)A、B及D之必要條件達成，以取得相關標章、候選證書及通過評估為準，並參依「都市更新建築容積獎勵辦法」於都市更新事業計畫核定前與本府簽訂協議書，並於領得使用執照前繳納保證金或取得評估標示、領得使用執照後兩年內取得標章或通過評估。

(3)不得申請「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫」危險建物容積獎勵。

2. 本計畫依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 80 條之 2 規定申請容積獎勵，以回饋代金為原則，實際回饋金額經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過為準。
3. 依本計畫申請獎勵之建築基地於開發時各項容積獎勵加計容積移轉、增額容積之總容積不得超過基準容積二倍。
4. 本計畫第 1 點防災公辦都更專案獎勵及第 2 點「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 80 條之 2 等容積獎勵規定均屬一次性核給，領得使用執照後之重建，應依申請重建當時相關法令辦理，不適用本計畫容積獎勵規定。

三、都市設計準則

1. 本計畫範圍周邊臨計畫道路側退縮留設 2 公尺以上人行步道，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. 建築物屋頂、立面裝飾性構造物及立面造型應以簡潔設計，屋頂裝飾性構造物高度不得過 6 公尺。
3. 開放空間應採透水性鋪面，且人行鋪面材質應符合本府工務局防滑標準。

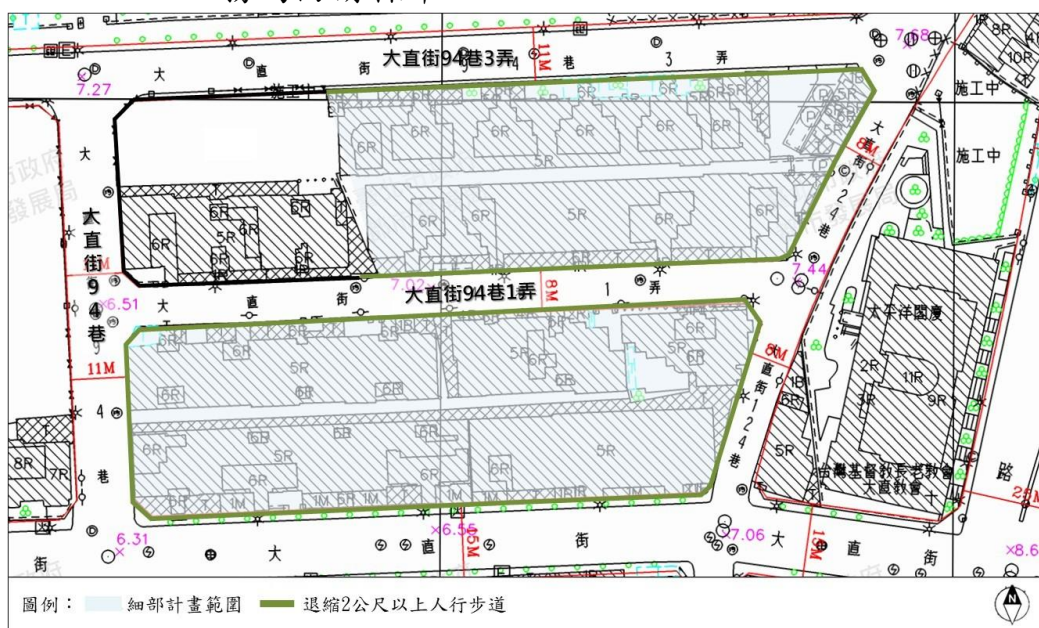


圖 9 本計畫退縮構想示意圖

陸、事業及財務計畫

計畫範圍內依都市更新條例規定，採權利變換方式實施都市更新事業。

柒、其他

- 一、本計畫依都市更新條例第 12 條規定之實施者，應於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定之日起 2 年內申請建造執照，未依前述時程辦理，本府得回復為原都市計畫規定；非屬前揭實施者報核事業計畫之範圍，本府亦得回復為原都市計畫規定。
- 二、本計畫書內未規定事項，悉依原都市計畫及臺北市土地使用分區管制自治條例暨相關規定辦理。

附件一、本府同意實施者函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：賴彥廷
電話：02-27815696轉3016
電子信箱：rv1807@gov.taipei

受文者：臺北市住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國112年12月26日

發文字號：府授都新字第1120153691號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：本府同意「臺北市中山區北安段一小段110-2地號等2筆土地」（大直傾斜民宅東側）及「臺北市中山區北安段一小段155地號等7筆土地」（大直傾斜民宅南側）選定為公辦都市更新案，並同意貴中心於更新地區公告後擔任實施者推動都市更新事業，詳如說明，請查照。

- 一、依貴中心112年12月13日臺北住都業二字第1120005242號函、都市更新條例（下稱本條例）第12條第1項第2款及臺北市公辦都市更新實施辦法（下稱本辦法）第4條第1項第1款等規定辦理。
- 二、查旨揭案劃定更新地區業於112年12月14日經本市都市計畫委員會812次會議審決，刻正辦理公告作業。本府同意選定旨揭二案為公辦都市更新案，並同意貴中心於更新地區公告生效日起擔任旨揭二案之實施者，並依其適宜性評估報告推動公辦都更事業，後續應依本辦法等相關規定辦理之：
 - (一)為落實本市田園城市政策，請貴中心評估設置田園綠屋頂可行性，並依評估結果納入建築規劃設計。
 - (二)本案配合規劃設計採用立體綠化及綠覆率達100%為原

綜合事業部 112/12/26



1120005460

第1頁，共2頁

則。

(三)另依本條例施行細則第4條第1項規定：「依本條例第十二條規定由各級主管機關或其他機關（構）委託都市更新事業機構為實施者，或各級主管機關同意其他機關（構）為實施者時，應規定期限令其擬訂都市更新事業計畫報核。」，請貴中心於本同意函發文日之次日起1年內擬具都市更新事業計畫向本府申請報核；倘涉及招商作業，得於完成本案招商作業及徵得出資人起1年內為之；倘涉及都市計畫變更程序，得於2年內為之，逾期將依本條例施行細則第4條第2項規定辦理。

三、請貴中心依上開說明事項確實辦理，若未能確實履行，本府得變更或依行政程序法第123條第3項規定廢止同意處分。

正本：臺北市住宅及都市更新中心

副本：臺北市都市更新處更新開發科

電 2023/12/26 文
交 16:10:01 章

訂
章

線

綜合事業部 112/12/26



1120005460

附件二、本府同意辦理細部計畫變更函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段
168號17樓
承辦人：賴彥廷
電話：02-27815696轉3019
電子信箱：rv1807@gov.taipei

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國113年11月8日
發文字號：府授都新字第1136021225號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為本府都市發展局辦理「變更臺北市中山區北安段一小段
110-2地號等第三種住宅區為第三種住宅區（特）細部計
畫案」（大直傾斜民宅東側及南側公辦都市更新案）事
宜，經核符合都市計畫法第27條第1項第2款規定，請查
照。

說明：

- 一、依本府113年11月7日簽奉市長核可簽辦理。
- 二、查旨揭二案係因基泰大直工地（110建字第0363號建照）於
112年9月7日發生損鄰事件，市府為避免發生進一步塌陷造
成鄰近建築物危險，故緊急預防性撤離約197戶、369人、
收容安置329人，受影響的住宅共七棟；嗣後，鄰近建築物
（大直街94巷3弄、大直街94巷1弄）經委託相關技師公會
辦理勘查，室內有部分牆壁裂損、油漆脫落、門窗無法閉
合等情形，多數住戶對於現有建物居住安全有極大疑慮，
向本府表示重建之高度意願並訴求公辦都更，故本府於112
年9月啟動公辦都更評估作業，10月至地方召開說明會並取



都市發展局 1131108



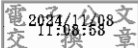
BCAA1133083474

得住戶更新重建共識後，續於112年12月26日同意本市住宅及都市更新中心擔任實施者，刻正以公辦都更方式協助住戶重建，以達成住戶擁有安全宜居家園之目標。

三、本計畫區內部分建築物經相關技師公會鑑定結果有牆壁裂縫、滲水、磁磚破損及裝修物產生裂縫等損壞，影響建築物狀態；又經觀測工地損鄰事件發生後，致計畫範圍內建物沉陷情形，其地質現況雖已穩定，但為避免後續因地震等天災產生重大災害，造成人命傷亡，建議整體規劃拆除重建。除因上開工安事件所造成建築物損壞之情事，居民亦期盼盡速透過都市更新重建提升建築物安全，有其重建急迫性。

四、本府業於110年10月13日公告「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案（第一階段）」、同年11月18日公告「臺北市中山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案（第一階段）」。本府甫完成中山區都市計畫通盤檢討案，而後續全市都市計畫通盤檢討案預定114年辦理公開展覽，惟通盤檢討案涉及全市各類型議題，案件量多，審議時程冗長。為避免重大災害之發生，旨案確具變更辦理都市計畫之急迫性及必要性，經核符合都市計畫法第27條第1項第2款規定。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：



臺北市政府 都市發展局
業務主管
承辦人員

繪圖員
校對者