

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

# 公開展覽說明會

地點：實踐大學N棟國際會議廳

時間：113年12月25日

程 序	時 間	內 容
1	19:00-19:10	主席致詞、會議流程說明
2	19:10-19:20	計畫內容簡報
3	19:20-20:20	現場民眾提問（依發言單順序） 及市府相關單位回應
4	20:20-20:30	結語



計畫書圖下載



計畫擬定

公開展覽

審議及核定

發布實施

申請單位完成都市計畫書圖製作

市府辦理公開展覽30天及舉辦說明會  
(都計法§ 19)

臺北市都市計畫委員會審議

審議  
通過

臺北市政府公告發布實施

- 本次公開展覽期間：  
113/12/10 ~ 114/01/08
- 公展說明會：  
113/12/25 19:00



都市計畫於臺北市政府公告公開展覽期間，民眾有任何主張意見，可以向「臺北市都市計畫委員會」提出，供審議參考。

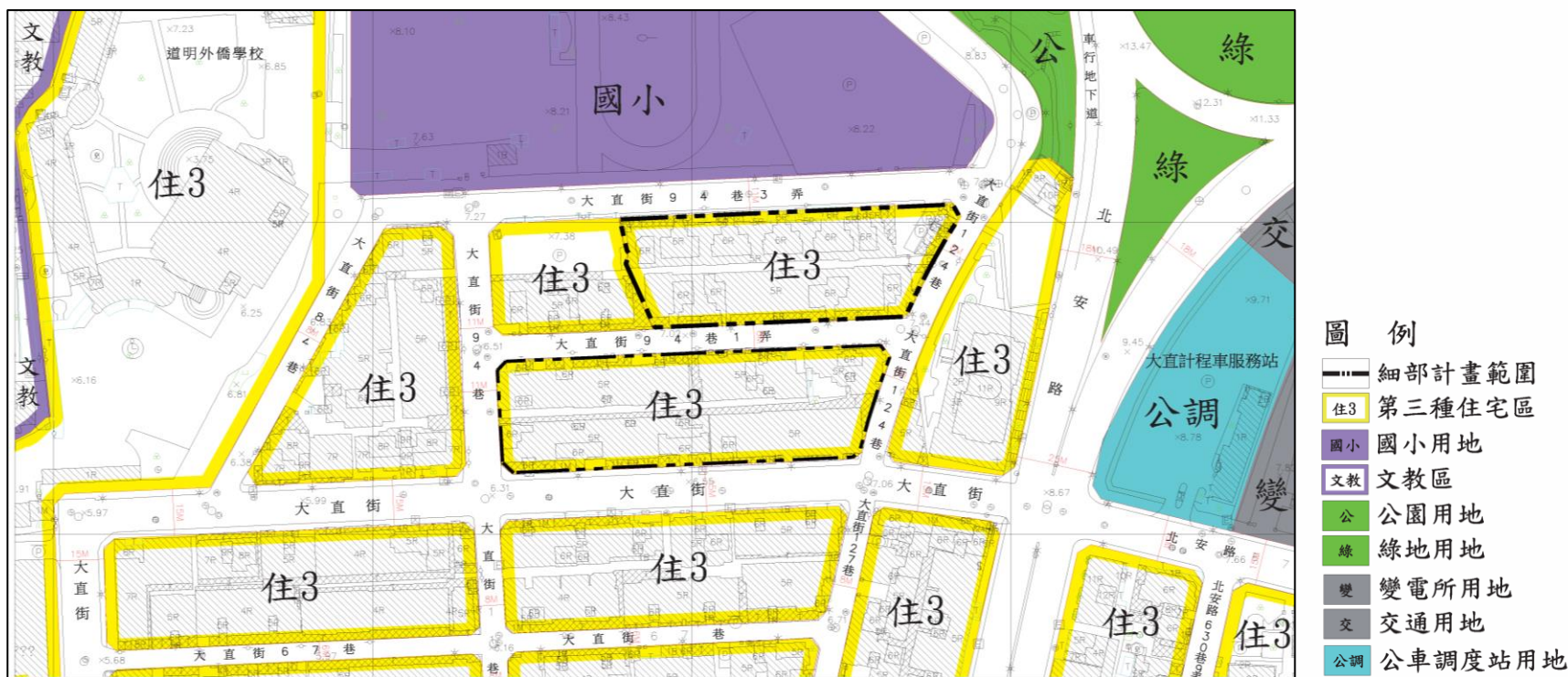
# CONTENTS

## 簡報大綱

- 壹、基地說明
- 貳、計畫目標及構想
- 參、細部計畫擬定內容
- 肆、計畫書圖電子檔下載
- 伍、公展期間人民陳情方式說明

## 一、計畫範圍與緣起

- 1、**計畫範圍**：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
- 2、**法令依據**：都市計畫法第27條第1項第2款
- 3、**土地使用分區**：本計畫範圍內之土地使用分區皆為第三種住宅區。



本計畫範圍及現行土地使用分區示意圖

## 一、計畫範圍與緣起

### 4、計畫緣起：

- 西北側鄰地工地因施工不慎發生損鄰事件，為避免發生進一步塌陷造成鄰近建築物危險，緊急預防性撤離外，鑑定結果有牆壁裂縫、滲水、磁磚破匱及裝修物產生裂縫等損壞，影響建築物狀態。
- 因其事件發生，以致多數住戶對於建物居住安全有極大疑慮，並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。
- 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。
- 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。

## 二、土地權屬

計畫範圍土地權屬表

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

- 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，面積共7,785m<sup>2</sup>。
- 皆為私有地。



本計畫範圍土地權屬示意圖

## 三、土地及建物使用現況

- **西北側鄰地**領有110建字第0363號建照，**已申報開工**。
- **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。
- **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。

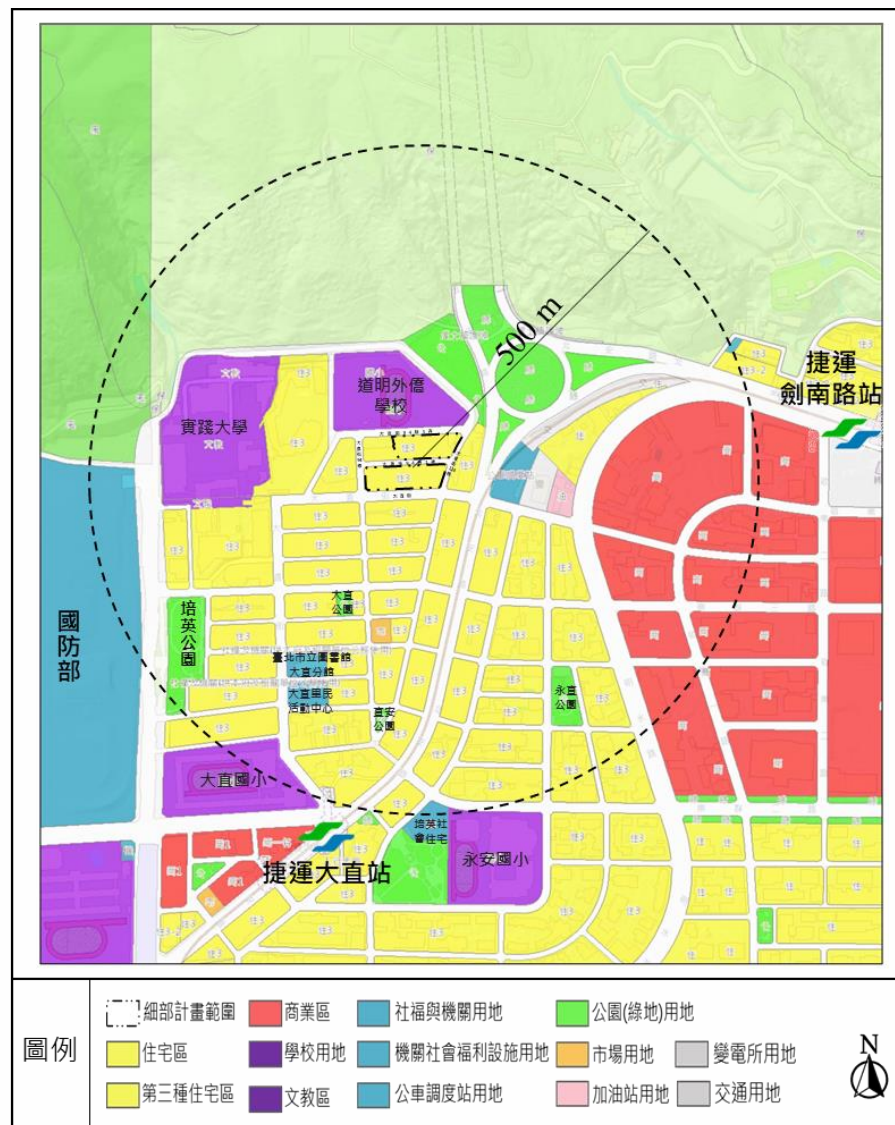


土地及建築物使用現況圖

## 四、公共設施現況

- 本計畫範圍半徑500公尺內公共設施用地包括學校用地、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。

公共設施用地	現況使用
學校用地	私立道明外僑學校及大直國小
公園、綠地用地	培英公園、大直公園、直安公園、永直公園及自強隧道圓環之綠地
市場用地	五層樓公寓，一樓做超市賣場使用
社福及機關用地	臺北市立圖書館大直分館及大直里民活動中心
機關及社會福利設施用地	培英社會住宅
公車調度站用地	北安路及北安路670巷交叉處
變電所用地	北安路670巷北側
加油站用地	明水路及北安路670巷交叉處
交通用地	自強隧道圓環南側





## 五、交通運輸現況

### 大眾運輸系統：

**1. 捷運系統**：鄰近捷運文湖線大直站及劍南路站。

**2. 公車系統**：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。

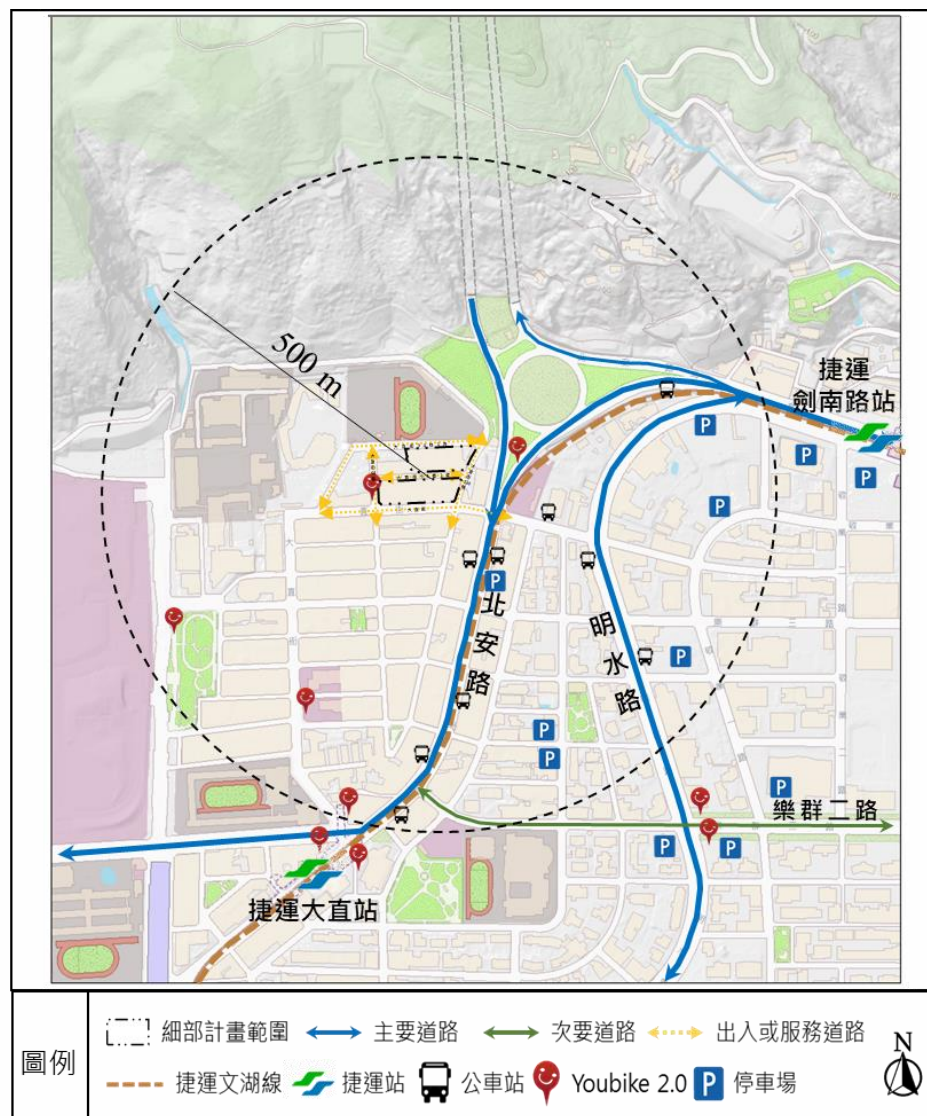
**3. 公共自行車系統**：周邊設有多處公共自行車租借站(YouBike)

### 道路系統：

**1. 主要道路**：北安路（25-42公尺）及明水路（19-30公尺）。

**2. 次要道路**：樂群二路（20公尺）。

**3. 出入或服務道路**：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）



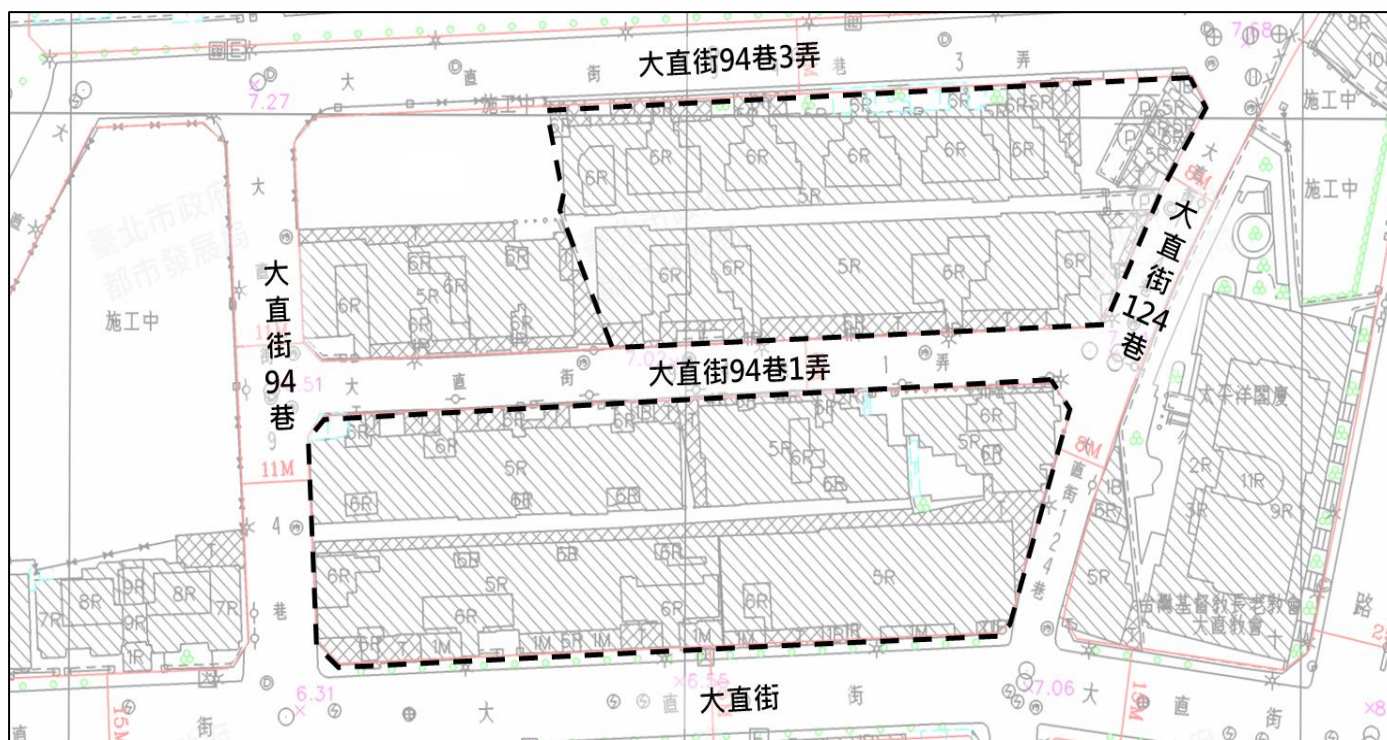
半徑500公尺範圍內交通系統示意圖

## 六、劃定更新地區

- 本計畫範圍位於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」內。



計畫公告及書圖  
(臺北市都市更新處網站)



更新地區示意圖

圖例

113年公告更新地區範圍

因應拆除重建的急迫性與需求，以及配合建物耐震設計、都市減災等設計條件

### 新訂、核給「防災公辦都更專案容積獎勵」

加速基地採都市更新辦理重建，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

#### 核給30%容積獎勵

核給基地基準容積**30%**之容積獎勵。

#### 保障居住安全提升生活機能

必須符合**結構安全**、**耐候減碳**、**都市防災**及**環境友善**四大面向之設計規範，降低致災風險。

#### 申請80-2原則回饋代金

申請土管**80-2容積獎勵**以回饋代金為原則，實際回饋金額經審議通過為準。

#### 加速辦理推動

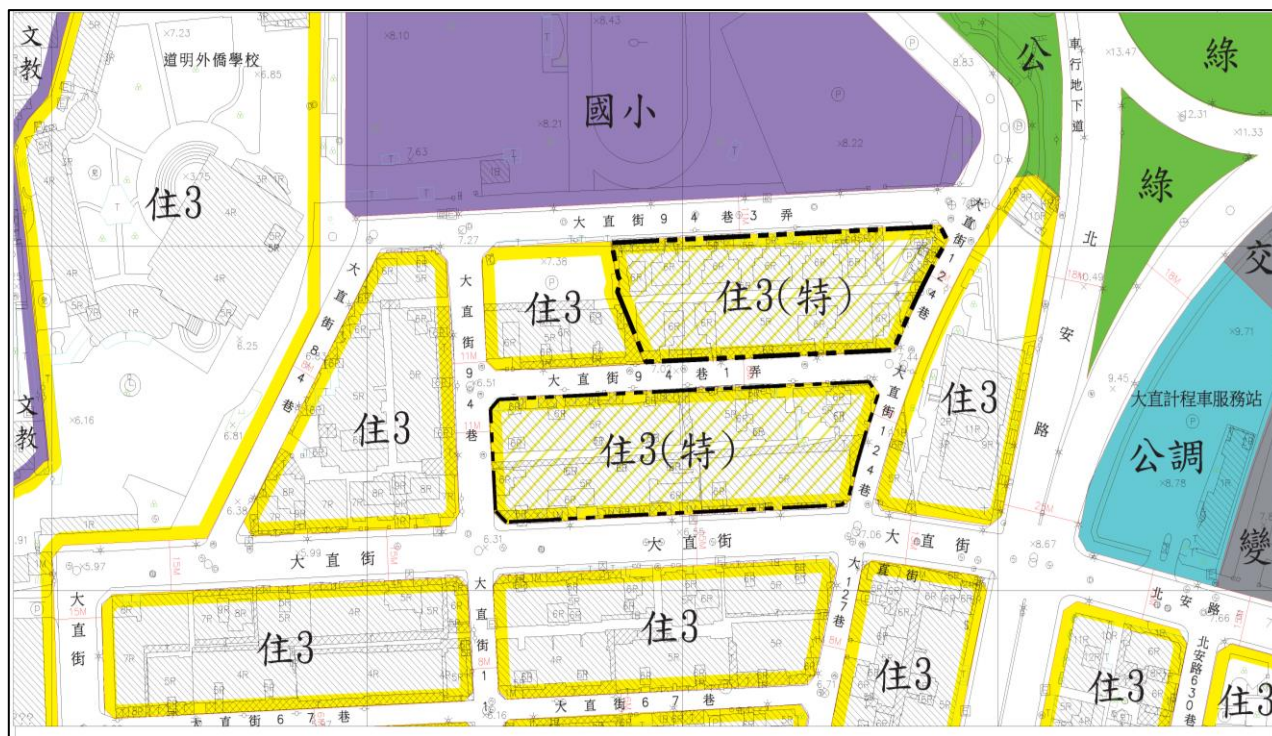
免**結構安全性能評估**，惟不得申請「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫」之危險建物容積獎勵。

新訂 專案 核給 獎勵

## 一、土地使用計畫及土地使用分區管制

變更位置	變更前	變更後	變更理由
中山區北安段一小段110-2、152、155、155-5、156、158、159、159-1、159-2地號	第三種住宅區	<b>第三種住宅區(特)</b>	因應損鄰造成鄰損範圍內建築物有立即拆除重建需要，避免往後地震發生生命、財產重財產等更大損害，訂定容積獎勵規定為配套配套措施。

- **允許使用強度及項目：**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。



圖例

- 細部計畫範圍
- 住3 第三種住宅區
- 住3(特) 變更第三種住宅區為第三種住宅區(特)
- 國小 國小用地
- 文教 文教區
- 公 公園用地
- 綠 綠地用地
- 公調 公車調度站用地
- 變 變電所用地
- 交 交通用地

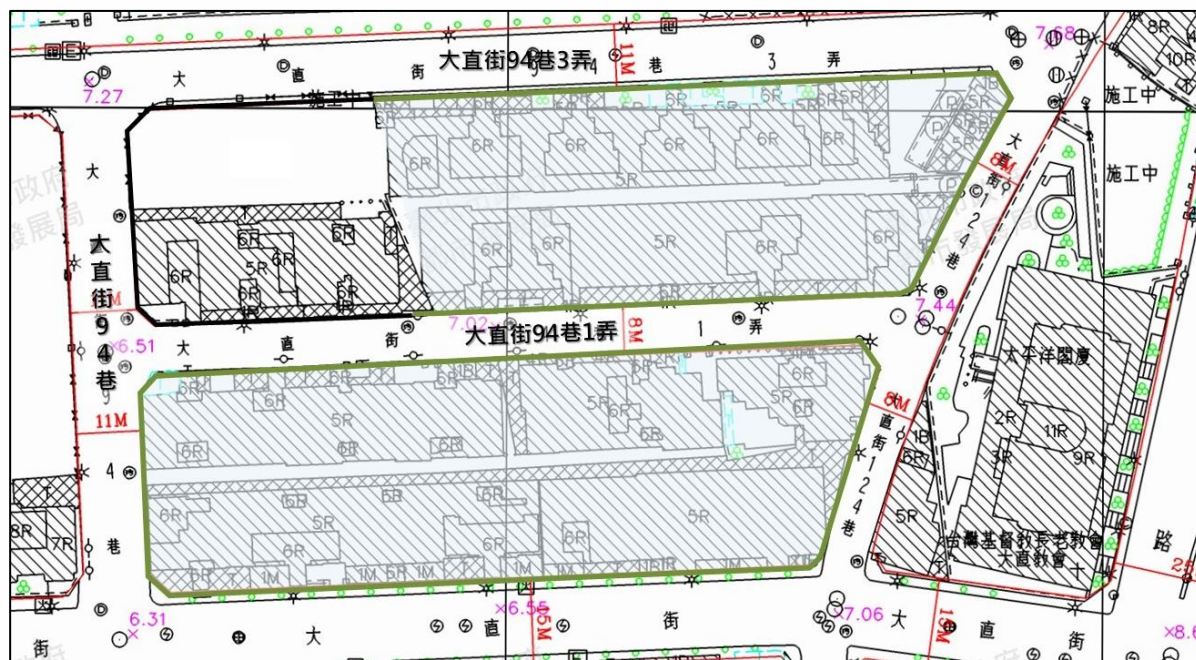
變更都市計畫示意圖

## 二、容積獎勵規定說明

- 1、須以都更條例第12條同意經本府同意擔任之實施者以**公辦都市更新**推動。
- 2、防災型公辦都更專案獎勵，
  - (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。
- 4、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。
- 5、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. 防災公辦都更專案獎勵及「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、本計畫範圍更新地區周邊臨計畫道路側**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、**沿街請配置開展型且不竄根喬木**，喬木覆土深度達1.5公尺以上，樹穴寬度考量喬木生長空間，樹穴及植栽槽邊緣與人行鋪面順平。
- 3、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。
- 4、**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。



本計畫退縮構想示意圖

圖例：

細部計畫範圍

退縮2公尺以上人行步道

## 四、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。

## 五、其他

- 1、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。
- 2、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**。

臺北市府都市發展局官網 → 公展公告 → 都市計畫公展 → 找尋本案案名

1 臺北市府都市發展局  
Department of Urban Development, Taipei City Government

2 公展公告

3 都市計畫公展

4 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

公展日期：113/12/10 ~114/01/08

附件下載

- 下載 公告文 98KB
- 下載 細部計畫書 3MB
- 下載 細部計畫圖 1MB
- 下載 人陳意見表 350KB

上架/更新日期：113/12/09  
資料檢視日期：113/12/09

縮網址連結：<https://reurl.cc/aZGomZ>



## 伍、公展期間人民陳情方式

- 共計有**2種方式**，包含利用「線上陳情系統」，或是「填寫書面意見表」後郵寄 & 傳真至主責單位。
- 請於本案公開展覽期間內遞交陳情，**期間為：113/12/10 ~ 114/01/08**
- 本市都市計畫委員會審議時，會通知有提出書面意見之陳情人到場旁聽，陳情人並得登記進場發言(3分鐘)。(如市民於本次說明會後仍對本案有意見，可循本市陳情系統填寫或書面方式向本市都市計畫委員會提出。)



# 伍、公展期間人民陳情方式

## 方式1：直接上網填寫

完成所有步驟後，請至電子郵件信箱點選「確認信」，開啟確認網頁，確認內容無誤即完成。

### 1 登陸線上陳情系統

#### 臺北市陳情系統

<https://1999.gov.taipei/Front/main>

(建議使用Google Chrome)



### 2 有話想說GO > 手動選擇類別



### 3 選取「都市發展、建管...」欄位



### 4 選取「都市計畫審議」

都市發展、建管、產業、財稅及地政			
公寓大廈及廣告招牌	建築物使用管理、違章查報及拆除(含防火巷占用、固定式騎樓障礙物)	室內通道違規及裝修	施工管理及建築損壞
都市規劃、設計、更新、開發及管理	國民住宅	<b>都市計畫審議</b>	產業發展(含工商業、農業、市場、公用事業等)
地方稅務問題(不含國稅)	財政問題、菸酒管理	動產質借問題	主計及統計

### 5 填寫陳情內容

請填妥基本資料，包含通訊地址，以利書面通知會議日期及地點

# 伍、公展期間人民陳情方式

## 方式2：紙本填寫後「郵寄」或「傳真」至臺北市都市計畫委員會

計畫案名	【請填列公展計畫案名】
陳情地點 【可填寫地址、地段地號，或於「其他」欄描述陳情地點位置】	地段地號：_____區 <b>1</b> 段_____小段_____號 地 址： 其 他：
訴求意見 與建議	<b>2</b>
【聯絡方式】 (請務必填寫)	姓名/團體名稱： 性別： <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 <input type="checkbox"/> 其他 <b>3</b> 通訊地址： 電話： 日期：_____年_____月_____日

1、說明案名及陳情位置等資訊

2、請說明您的訴求與建議

3、書寫個人資料

包含個人資料及通訊地址，以利通知有提出書面意見之陳情人到場旁聽，陳情人並得登記進場發言。

4、「傳真」或「郵寄」至主責單位：臺北市都市計畫委員會

郵寄地點	11008臺北市信義區市府路1號10樓西北區 臺北市都市計畫委員會收
傳 真	02-2759-3013 (傳真後請務必來電確認)
電 話	02-27208889轉7793

# 簡報結束

*Thank you for listening.*



計畫  
書圖下載



線上  
陳情系統



臺北市住都  
中心住心+