

臺北市都市計畫書

修訂「臺北市民生東路新社區特定專用區
建築管制要點」為「臺北市民生東路新社區
特定專用區建築管制規定」及劃(訂)定
都市更新地區暨更新計畫案



臺北市政府

114年1月23日府都規字第11430061021號公告公開展覽

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、計畫範圍.....	2
參、原都市計畫發布情形.....	3
肆、發展現況.....	4
一、土地使用分區.....	4
二、土地及建築物使用現況.....	4
三、公共設施現況.....	8
四、交通系統現況.....	8
五、都市景觀.....	9
伍、發展課題及計畫構想.....	11
一、發展課題.....	11
二、計畫構想.....	11
陸、修訂計畫內容.....	13
柒、都市更新計畫.....	25
一、計畫目標與推動策略.....	25
二、實質再發展計畫.....	26
三、更新地區範圍.....	26
四、其他應表明事項.....	27
捌、其他.....	28
附件一、修訂後計畫內容.....	29
附件二、認定都市計畫個案變更之證明文件.....	32

圖目錄

圖 1	計畫範圍示意圖	2
圖 2	土地使用分區示意圖	5
圖 3	建築物樓層高度分布示意圖	6
圖 4	連棟建築長度示意圖	6
圖 5	街廓坵塊深度示意圖	7
圖 6	建築物地面層使用用途示意圖	7
圖 7	公共設施分布示意圖	8
圖 8	道路系統示意圖	9
圖 9	公共運輸系統示意圖	9
圖 10	街道景觀示意圖	10
圖 11	行道樹分布示意圖	10
圖 12	更新地區範圍示意圖	27

表目錄

表 1	原都市計畫發布實施名稱及文號表	3
表 2	各土地使用分區及公共設施用地面積表	5
表 3	變更內容對照表	13

案 名：修訂「臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制要點」為「臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制規定」及劃(訂)定都市更新地區暨更新計畫案

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖

類 別：修訂

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、都市更新條例第 6 條

詳細說明：

壹、計畫緣起

民生社區為臺灣第一座美式街廓規劃之示範社區，本府於民國 69 年時，為保持該社區舒適、安寧之居住環境，透過都市計畫訂定「臺北市民生東路新社區建築管制要點」(下稱民生社區管制要點)，規範區域內之土地使用、建築設計及人行空間退縮等。本地區自民國 60 年代開發建設迄今，建築物多已老舊，更新改建需求逐步提高，惟因民生社區管制要點規定(略以)：「……九、本社區原有連棟建築物申請拆除新建應以同一街廓結構體相連之連棟建築物基地所有人同時申請，並同時施工……」，致整合不易，迭有民眾陳情鬆綁相關規定。

為使都市計畫管制因應地區發展需求，本府都市發展局於 112 年辦理「民生社區再發展策略暨景觀影響分析」委託專業服務案，盤點民生社區更新課題，就重建規模、都市設計、土地使用項目及受限航高對策等面向獲致共識，提出土地使用及都市設計管制方案，爰循細部計畫變更修訂民生社區管制要點。另本地區建築物老舊更新改建意願逐步提高，配合民生汐止線規劃興建併同劃定都市更新地區。

考量「臺北市都市計畫通盤檢討案」於 112 年 12 月 27 日公開徵求意見，預計於 114 年辦理公開展覽，惟該案尚需經二級都委會審議，致上述修訂方案納入通檢案緩不濟急。為推動危險及老舊建築物更新改建，因應地區發展需求調整重建整合門檻，本案確具迅行變更都市計畫之急迫性及必要性，案經本府 113 年 11 月 8 日府授都規字第 1133081687 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，爰辦理本次都市計畫變更。

貳、計畫範圍

本案係以敦化北路、民權東路、塔悠路及延壽街所圍之民生社區特定專用區為計畫範圍，涵蓋精忠里、東昌里、東榮里、介壽里、三民里、富錦里、富泰里、新東里、新益里、莊敬里及中華里等 11 個行政里，面積合計約 127.8 公頃，本計畫範圍詳圖 1 所示。



參、原都市計畫發布情形

本計畫區歷年都市計畫公告案彙整詳表 1 所示。

表 1 原都市計畫發布實施名稱及文號表

編號	原都市計畫案名	發布實施日期及文號
1	本市第 42 號(民生東路新社區)細部計畫案	57.04.13 府工二字第 15196 號
2	修訂台北市第 42-4 號(民生東路新社區)細部計畫案	59.10.24 府工二字第 47316 號
3	變更第 42-4 號(民生東路新社區)細部計畫範圍內公共建築用地案	66.10.13 府工二字第 43957 號
4	變更民生污水處理場用地北牆以南五十公尺範圍面積約 0.25 公頃為自來水內湖加壓站工程用地案	66.10.19 府工二字第 43829 號
5	變更台北市都市計畫(士林區、北投區除外)公共設施保留地計畫(通盤檢討)案	66.10.28 府工二字第 44282 號
6	變更民生段 48-1、48-7 等地號住宅用地為電信機房用地案	66.12.20 府工二字第 53704 號
7	變更本市民權國小用地計畫案	67.05.03 府工二字第 16423 號
8	修訂撫遠街、延壽街、敦化北路、松山機場南側(民生東路新社區)所圍地區細部計畫(通盤檢討)案	69.01.17 府工二字第 53524 號
9	變更松山區頂東勢段 228-33 等地號附近地區主要計畫案	69.10.13 府工二字第 40502 號
10	擬定本市松山區頂東勢段 228-33 等地號附近地區細部計畫案	70.01.12 府工二字第 53275 號
11	擬拓寬民權東路(敦化北路—撫遠街間)主要計畫道路案	71.05.10 府工二字第 16790 號
12	配合高速公路及松山、大直、內湖堤防修訂基隆河(麥帥公路與中山橋間)附近地區主要計畫案	72.02.09 府工二字第 02656 號
13	變更台北市松山區民生段 134-4、134-5 地號住宅用地為電信用地案	72.10.19 府工二字第 44790 號
14	變更松山區民生段 81 地號停車場用地為機關用地案	74.02.14 府工二字第 06023 號
15	修訂撫遠街、延壽街、敦化北路、松山機場南側(民生東路新社區)特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案	77.01.08 府工二字第 207512 號

編號	原都市計畫案名	發布實施日期及文號
16	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	79.09.13 府工二字第 79049926 號
17	修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案	84.09.27 府都二字第 84064377 號
18	擬訂「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」條文案	91.07.18 府都二字第 09115304500 號
19	變更『修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案	94.08.29 府都規字第 09420279000 號
20	臺北市松山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案	108.03.12 府都規字第 10800905451 號
21	臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	108.04.25 府都規字第 10830178021 號
22	修訂「臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案內有關商業區變更回饋相關規定案」(第二次修訂)	108.10.25 府都規字第 10830977741 號
23	修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	111.05.24 府都綜字第 11100005681 號
24	擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案	113.03.28 府都規字第 11330206031 號
25	擬定「臺北市開發基地體感降溫專案」細部計畫案	113.11.12 府都設字第 11300917561 號

肆、發展現況

一、土地使用分區

本計畫區採住商分離規劃，土地使用分區以住宅用地為主，面積約佔 45.8%，商業區集中分布於公共建築用地周邊及民生東路兩側，形成雙核心結構，面積約佔 4.6%，公共設施用地均勻分布約佔 45.5%。詳表 2 及圖 2 所示。

二、土地及建築物使用現況

本計畫區多數為早期規劃雙拼及四拼連棟的 4 層樓公寓建築物所組成，其棟數約佔總和之 8 成，建物屋齡介於 37 至 65 年。計畫區內常見的連棟式建築物長度介於 24 至 90 公尺左右，但長度較長之連棟建築物長度可達 93 至 160 公尺，戶數達 32 至 96 戶，其坐落基地亦多

為東西向扁長型坵塊，且部分坵塊深度未達 25 公尺。

依現況調查資料，民生社區商業活動已超出原都市計畫設定 12 公尺計畫道路兩側範圍，目前 6 至 8 公尺道路兩側地面層非住宅使用比例已達 40~50%，多已發展成住商混合使用型態。詳圖 3~6 所示。



表 2 各土地使用分區及公共設施用地面積表

土地使用分區		面積(公頃)	比例%
住宅用地		58.5	45.8
第三種商業區、第三種商業區(特)		5.8	4.6
敦化南北路特定專用區(A、B區)		4.4	3.4
特定專用區(三)		1.0	0.7
公共設施用地	道路用地	33.0	25.8
	公園用地、綠地用地	10.7	8.4
	國小用地、國中用地	9.7	7.6
	其他公共設施用地	4.7	3.7
	小計	58.1	45.5
合計		127.8	100.0

註：實際面積依地籍分割測量結果為準。



圖 3 建築物樓層高度分布示意圖

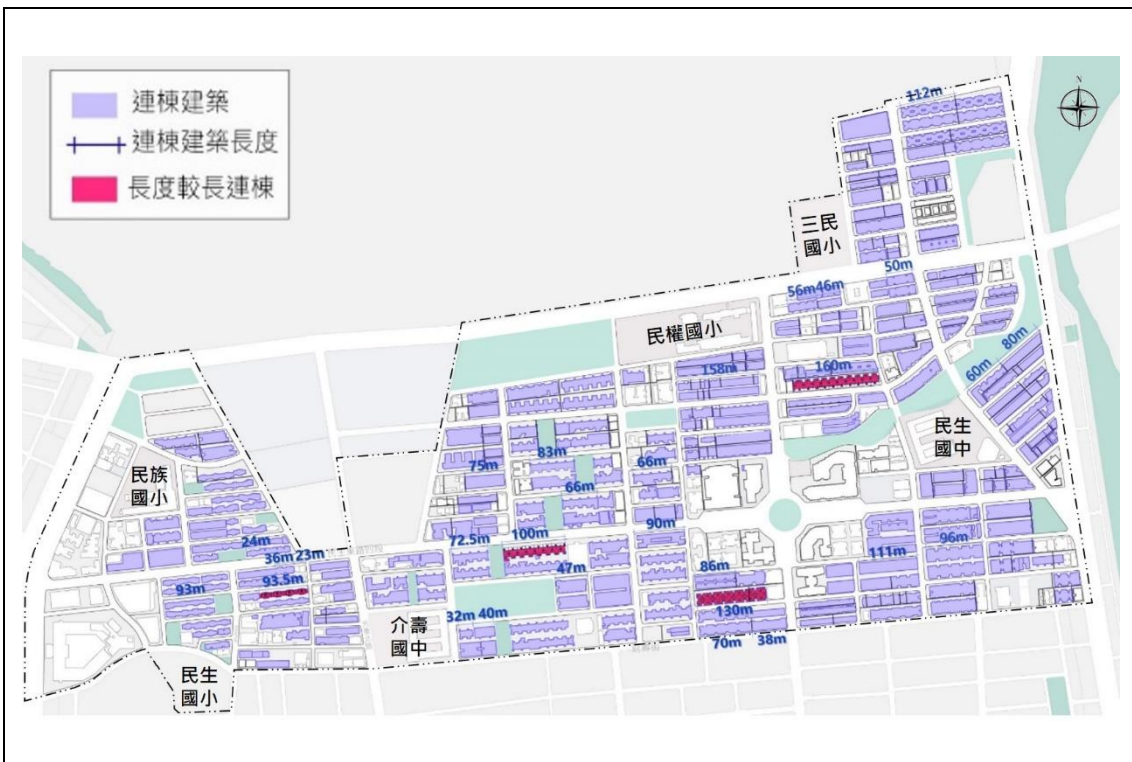


圖 4 連棟建築長度示意圖



圖 5 街廓坵塊深度示意圖



圖 6 建築物地面層使用用途示意圖

三、公共設施現況

本計畫區內設有公園、綠地 23 處，大致均勻分布於民生社區各處，面積合計約 10.7 公頃，現況皆已開闢。另設有 2 處公共建築用地，面積約 0.8 公頃，現況係作民生社區中心及市立圖書館民生分館使用。周邊公共設施分布情形如圖 7 所示。



圖 7 公共設施分布示意圖

四、交通系統現況

(一)道路及人行系統

本計畫區道路系統大致為棋盤狀，區內主要道路包括民生東路(18M)、光復北路(18M)、三民路(18M)及撫遠街(18M)等。人行系統部分，經調查民生社區除主要道路兩側規劃 4 公尺寬之人行道外，其餘道路側亦留有 2~3 公尺寬之人行道，整體而言具備良好且連續性步行空間。

(二)公共運輸系統

公車路線主要行駛於民權東路、民生東路及敦化北路。未來捷運民生汐止線預計穿越本計畫區，並擬規劃設置 2 站。公共自行車部分共計有 19 個 YouBike 站點。

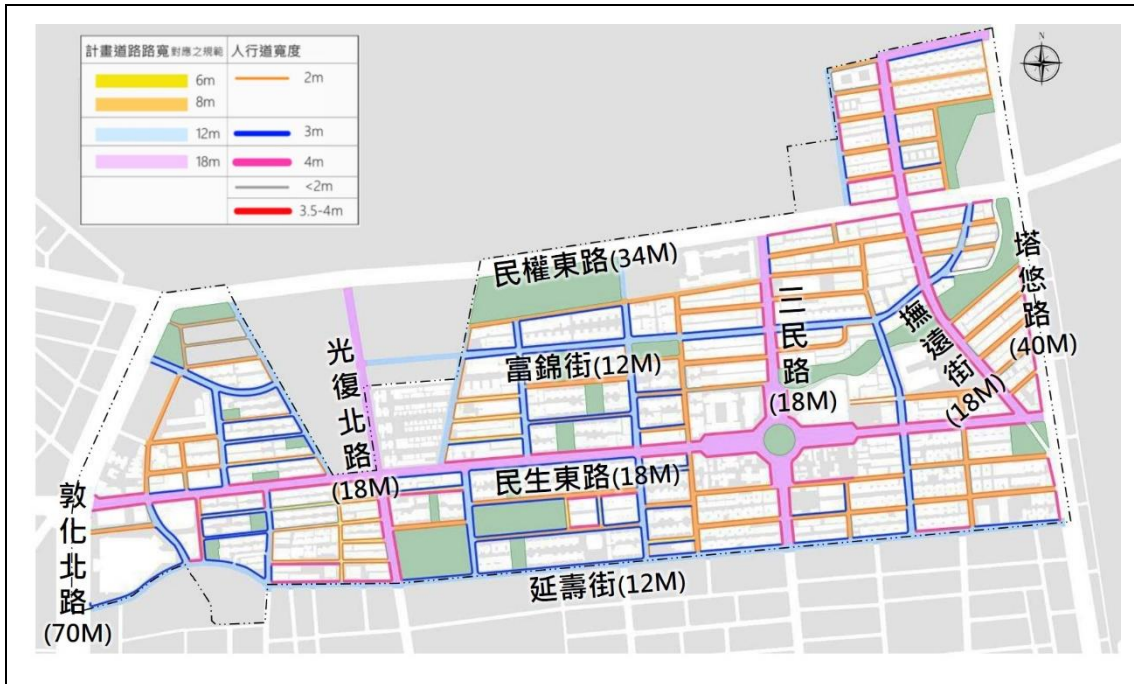


圖 8 道路系統示意圖



圖 9 公共運輸系統示意圖

五、都市景觀

民生社區主要以 4 層樓之量體，配合建築物以 6~10 公尺不等之退縮留設前院，加上連續性的人行空間及行道樹，建構出寬敞、舒適的街道環境，也成為本計畫區具特色之景觀風貌。

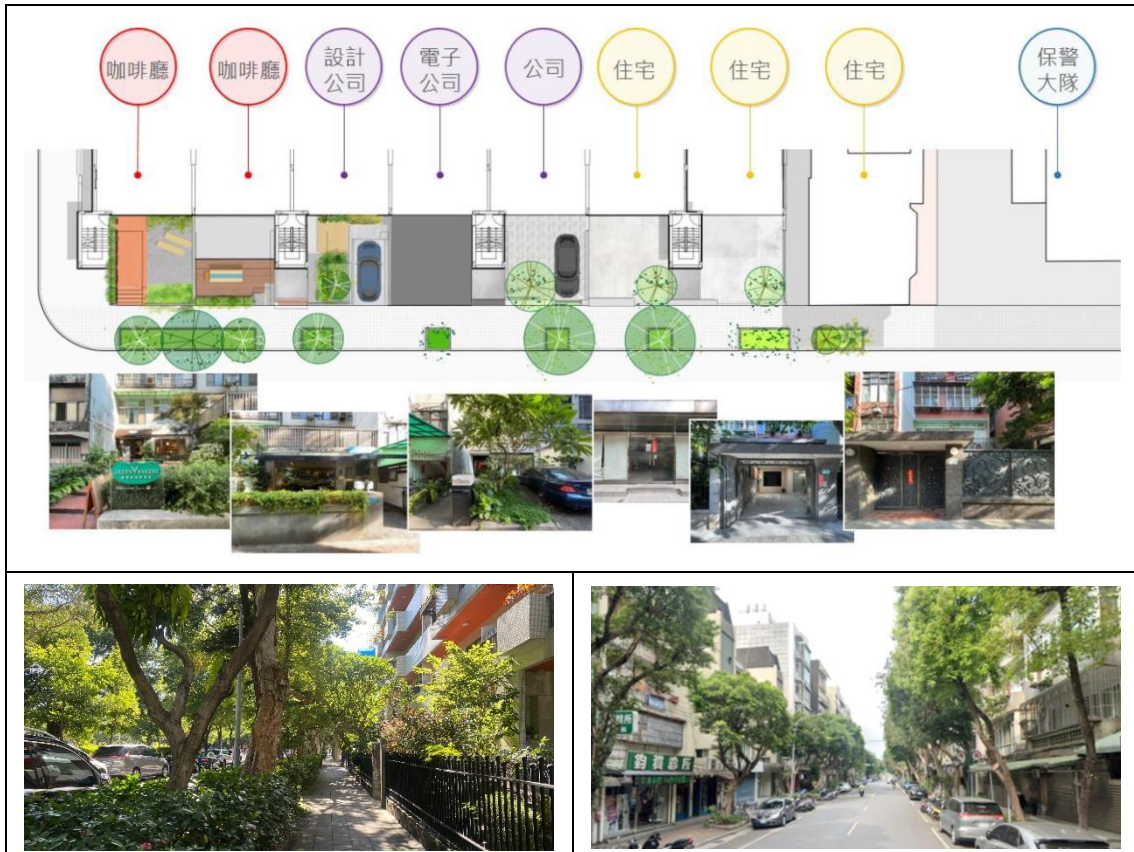


圖 10 街道景觀示意圖

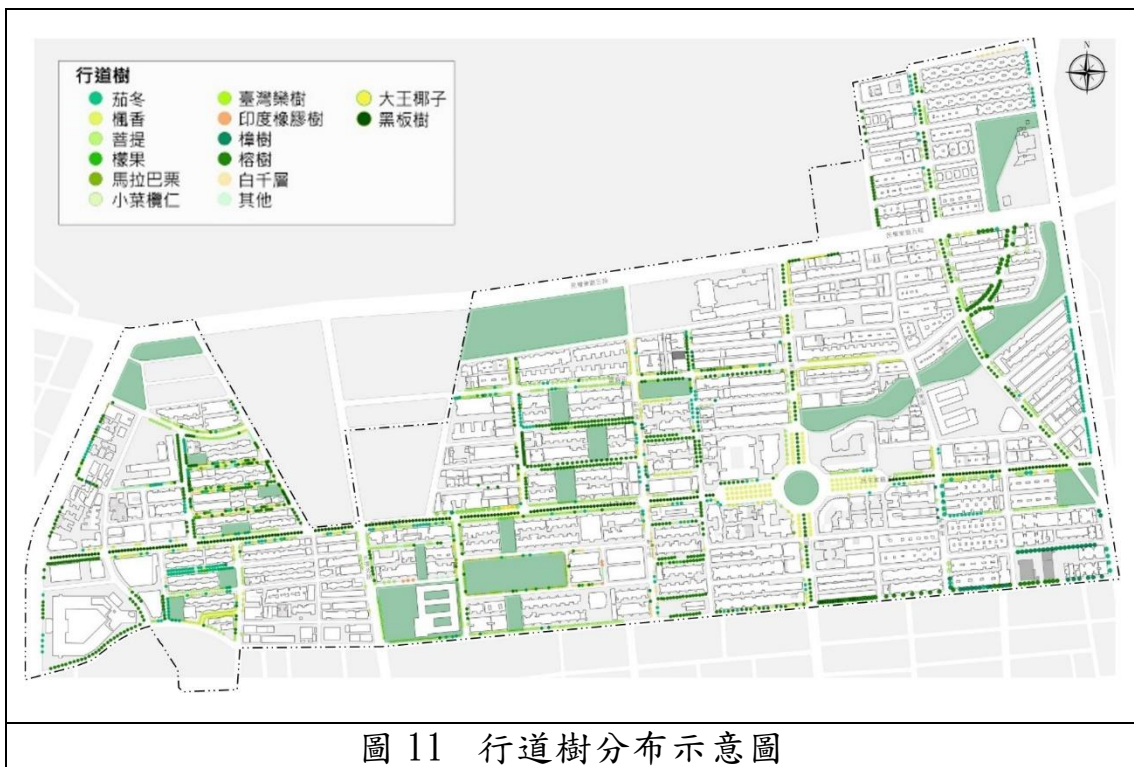


圖 11 行道樹分布示意圖

伍、發展課題及計畫構想

一、發展課題

- (一)本計畫區內連棟建築物戶數多，整合困難；又連棟建築物坐落基地多為扁長型坵塊，經評估部分基地因深度不足 25 公尺若依原連棟建築物坐落土地重建將有難以規劃設置坡道式停車及檢討北向日照，影響建築物重建效益情形。
- (二)因本市市民之生活型態及習慣，係以住商混合使用為主，故早年民生社區住商分離、嚴格管制非住宅使用之規劃原意已難以服務居民日常使用需求，迭有民眾陳情建議適度放寬住宅用地使用項目規定。
- (三)本計畫區東北側莊敬里因松山機場航高限制建築物高度，致該等建築基地難以用罄重建獎勵容積，老舊建物重建未有誘因。
- (四)本計畫區內主要活動及良好綠蔭景觀多係沿東西向軸帶發展，街廓內建築多係以背靠背連棟建築物形式，面東西向計畫道路設計。計畫區內既有建築物多為 4 層樓量體，高度約 12 至 16 公尺不等，又因建築物地面層現況退縮留設人行道及前院，進而形塑舒適、寬敞之街道尺度。惟都市更新、危老重建等開發方式，加計依相關規定申請海砂容積獎勵或容積移轉等，所產生之建築量體可能對地區既有景觀特色及紋理造成影響。

二、計畫構想

(一)鬆綁連棟建築物之重建規模

為降低原有連棟建築物重建整合難度、提供建築物南北向整合彈性並提高基地開發效益等，以加速推動地區更新重建，故修訂原有連棟建築物申請拆除新建需連棟之規定。

為避免放寬原有連棟建築物應整體開發之限制後，基地零碎開發影響地區整體風貌及增加車道出入口影響街道安全及交通，規範原有連棟建築物擬申請單獨拆除新建之建築基地面積仍應大於 1,000 平方公尺；另為因應該連棟建築物剩餘部份辦理都

市更新權益，規範應不造成剩餘連棟建築不得自劃更新單元，始得放寬。

(二)放寬住宅用地之使用項目

經調查本計畫區內住宅用地臨接寬度未達 12 公尺道路者，多已發展成住商混合使用之型態，零售業、辦公室、工作室及咖啡店等已然形塑民生社區之特色，亦進而形成民生社區內街道豐富、安全具活力之環境氛圍。為使土地使用管制規定符合地區發展需要，並使建築物改建後得保留社區原使用氛圍，故放寬住宅用地之使用項目得比照第三種住宅區規定辦理。

(三)放寬受限航高地區之建蔽率

針對莊敬里航高限制，酌予放寬建築高度低於海拔 65.49 公尺者之建蔽率（不包含建築基地全部因機場限建高度為海拔 65.49 公尺者），以提高其建築規劃配置及設計彈性，增加更新重建可行性。

(四)新增都市設計規定

為維持區內主要東西向軸帶兩側既有街道紋理及天空可視性，經綜合檢視現行街道高寬比及考量實務執行可行性，規範建築基地重建時，臨寬度 12 公尺以上東西向計畫道路側之高層部分量體，應自道路境界線退縮 6 公尺以上建築。

陸、修訂計畫內容

表 3 變更內容對照表

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p>一、為保持民生東路新社區特定專用區（以下簡稱本特定專用區）舒適、安寧、方便、衛生之居住環境並維護本特定專用區良好景觀，特訂定本管制規定。</p>	<p>一、為保持民生東路新社區特定專用區（以下簡稱本特定專用區）舒適、安寧、方便、衛生之居住環境並維護本特定專用區良好景觀，特訂定本管制要點。</p>	<p>本管制規定屬都市計畫之規定，為避免誤解為本府之行政規則，故修正名稱。</p>
<p>（刪除）</p>	<p><u>二、本特定專用區住宅用地不得設置騎樓。</u></p>	<p>為配合本府降溫城市計畫政策，鼓勵於人行空間設置遮簷設施，打造戶外舒適環境，故予以刪除。</p>
<p><u>二、本特定專用區建築基地臨道路側應依下列規定留設帶狀式開放空間，並得計入法定空地及院落之寬深度：</u></p> <p>（一）<u>臨接寬度未達 18 公尺道路者，留設 3 公尺以上帶狀式開放空間，人行淨寬至少 1.5 公尺。</u></p> <p>（二）<u>臨接寬度 18 公尺以上道路者，留設 4 公尺以上帶狀式開放空間，人行淨寬至少 2.5 公尺。</u></p> <p>（三）<u>前兩款屬下列情形者，得經臺北市都</u></p>	<p>三、本特定專用區建築基地應依下列規定留設人行道，<u>該人行道可計入基地面積：</u></p> <p>（一）<u>寬六公尺及八公尺之道路兩旁人行道各留二公尺。</u></p> <p>（二）<u>寬十二公尺之道路兩旁人行道各留三公尺。</u></p> <p>（三）<u>寬十八公尺以上道路兩旁人行道各</u></p>	<p>一、為免檢討疑義，依全市通案性規範，敘明退縮留設帶狀式開放空間部分得計入法定空地及院落寬深度。另為配合本府降溫城市計畫政策，允許人行道上方便設有遮簷設施，為免與無遮簷人行道規定混淆，故酌修文字為帶狀式開放空間，以資明確。</p> <p>二、本計畫區內現有良好之步行環境係有賴各建築基地留設提供，經檢視街道環境品質較佳的區域（如</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p><u>市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意調整：</u></p> <p>1. <u>因既有樹木、樹穴或必要設施物，致未能留設符合前開人行淨寬者。</u></p> <p>2. <u>因松山機場禁限建管制使建築基地部分或全部限建高度低於海拔65.49公尺（下稱受限機場航高建築基地），致未能留設符合前開帶狀式開放空間寬度者。</u></p>	<p><u>留四公尺。</u></p>	<p>公教住宅、聯合二村等）現況多設有寬度3公尺以上步行空間及喬木、連續複層植栽。為維持現況舒適、安全之步行環境品質及保護原有行道樹之生長環境，故修訂臨接寬度6、8公尺道路建築基地之退縮尺度為3公尺，至臨接寬度12公尺以上道路者維持原計畫退縮尺度。修訂後即本計畫區內臨接寬度未達18公尺道路者皆須留設寬度3公尺以上帶狀式開放空間，故修訂以寬度18公尺道路區分帶狀式開放空間之留設尺度。另為確保帶狀式開放空間符合通用設計，新增人行淨寬規範。</p> <p>三、本計畫區內臨道路側多已植有喬木或喬灌木複層植栽，為維護既有樹木之生長及必要設施物（如路燈、配電設備、消防水栓等）設置需求，故訂有人行淨寬得</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
		<p>經都市設計審議調整之彈性規定。</p> <p>四、本計畫區內東北側莊敬里內多數土地因松山機場禁限建管制致建築物高度應低於海拔 65.49 公尺。為增加該等建築基地之建築配置彈性，降低重建整合困難，故訂有帶狀式開放空間留設寬度得經都市設計審議調整之彈性規定。</p> <p>五、配合項次調整。</p>
<p>三、本特定專用區容積率及建蔽率之規定如下：</p> <p>(一)住宅用地之建蔽率不得超過 55%，容積率不得超過 200%。<u>但受限機場航高建築基地之建蔽率得放寬為 75%。</u></p> <p>(二)第一種商業區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 360%。</p> <p>(三)第三種商業區之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 560%。</p>	<p>四、本特定專用區容積率及建蔽率之規定如下：</p> <p>(一)住宅用地之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。</p> <p>(二)第一種商業區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 360%。</p> <p>(三)第三種商業區之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 560%。</p>	<p>一、經調查本計畫區範圍內住宅用地多有地面層增建情形，因而營造出民生社區內地面層使用親近街道之氛圍；另為降低地區更新重建後建築物高度對街道氛圍之影響，故修訂住宅用地建蔽率得以本市第三種住宅區建蔽率 45%加計 10%放寬，以提供設計彈性。</p> <p>二、本計畫區東北側莊敬里因松山機場航高限制建築物高度，致該等建築基地難以</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p>(四)商業區容積率應依「<u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u>」第 25 條規定辦理。</p>		<p>用罄重建獎勵容積，老舊建物重建未有誘因，故酌予放寬建築高度低於海拔 65.49 公尺者之建蔽率（不包含建築基地全部因機場限建高度為海拔 65.49 公尺者），以提高其建築規劃配置及設計彈性，增加更新重建可行性。</p> <p>三、為免檢討疑義，敘明本計畫區內商業區容積率仍須依「<u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u>」第 25 條第 1 項及第 2 項規定檢討面臨道路寬度、臨接道路面寬等規範。</p> <p>四、配合項次調整。</p>
<p>四、本特定專用區之<u>土地使用及建築規定</u>，除依本規定辦理外，其餘未規定事項悉依「<u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u>」及<u>相關法令</u>辦理，說明如下：</p> <p>(一)第一種商業區依「<u>臺北市土地使用分區管制自治</u></p>	<p>五、本特定專用區之使用說明如下：</p> <p>(一)第一種商業區得依「<u>臺北市土地使用分區管制自治</u></p>	<p>一、查 77 年 1 月 8 日公告「修訂撫遠街、延壽街、敦化北路、松山機場南側（民生東路新社區）特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討）案」載明土地使用分區管制之其他未規定事項悉依「<u>台北市土地使用分區管制規則</u>」中</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p>條例」之第一種商業區規定辦理。</p> <p>(二) 第三種商業區依「臺北市土地使用分區管制自治條例」之第三種商業區規定辦理。</p> <p>(三) 住宅用地依「臺北市土地使用分區管制自治條例」之第三種住宅區規定<u>辦理</u>。</p>	<p>條例」之第一種商業區規定辦理。</p> <p>(二) 第三種商業區得依「臺北市土地使用分區管制自治條例」之第三種商業區規定辦理。</p> <p>(三) 住宅用地除面臨<u>十二公尺以上道路之建築物地面層及地下層得依</u>「臺北市土地使用分區管制自治條例」之第三種住宅區規定，<u>供住宅以外之使用外，其餘者必須供住宅使用</u>。</p>	<p>第三種住宅區、第一種商業區、第三種商業區及公共設施用地之規定及其他有關法令規章辦理。為利該規定查找，故新增「及建築規定，……其餘未規定事項悉依……」等文字。</p> <p>二、因本市市民之生活型態及習慣，係以住商混合使用為主，故早年民生社區住商分離、嚴格管制非住宅使用之規劃原意已難以支持居民日常使用需求，本府常接獲地區民眾陳情建議放寬住宅土地使用項目規定，以符實際。經調查本計畫區內住宅用地臨接寬度未達 12 公尺道路者，多已發展成住商混合使用之型態，零售業、辦公室、工作室及咖啡店等已然形塑民生社區之特色，亦進而形成民生社區內街道豐富、安全具活力之環境氛圍。為使土地使用管</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
		<p>制規定符合地區發展需要，並使建築物改建後得保留社區原使用氛圍，故放寬住宅用地之使用項目得比照第三種住宅區規定辦理。</p> <p>三、配合項次調整。</p>
(刪除)	<p><u>五之一、本特定專用區六公尺以上道路之建築物，得設置學前教育設施及社會福利設施（限供兒童福利機構使用），不受第五點之限制，惟設置於八公尺以下、六公尺以上道路者須經該幢建築物內三分之二以上住戶（以戶為單位）同意始可設置。前開設施之設置樓層除各依其設置相關規定外，並以連續設置為限。</u></p>	<p>本計畫已修訂住宅用地之土地使用項目比照本市第三種住宅區；另依現行「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定，第三種住宅區允許設置托兒教保服務設施及社會福利設施使用，故本項已無規範必要，予以刪除。</p>
(刪除)	<p><u>六、本特定專用區住宅用地內之建築物，除面臨十二公尺以上道路之地面層可設置</u></p>	<p>本計畫已修訂放寬住宅用地臨接寬度未達 12 公尺道路之建築物得比照第三種住宅區供非住宅</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
	<u>招牌廣告外，其餘地區不得設置任何廣告物。</u>	使用，有關廣告物之設置回歸通案規範，不再另予限制，故刪除本項。
(刪除)	七、本特定專用區原有 <u>連棟式集合住宅其後側及邊側准予依規定申請增建，但高度應與原建築物高度齊平，且應依第三點規定辦理。</u>	本計畫區內土地多已建築完成逾 30 年，現況以更新重建需要為主，少有增建需求，故刪除本項，增建回歸通案建築相關法令規範。
<u>五、本特定專用區建築基地臨接寬度 12 公尺以上東西向計畫道路者，建築物自地面層高度 15 公尺以上之量體，應自南北側建築線退縮 6 公尺以上建築為原則。但受限機場航高建築基地，得不受上開退縮規定限制。</u>	八、本特定專用區 <u>申請建築，其正面外牆牆面線除應依第三點規定留設人行道外，應考量周邊紋理及延續性。</u>	一、為維持本計畫區重要景觀軸帶既有街道紋理，故修訂本項規定。 二、本計畫區內主要活動及良好綠蔭景觀多係沿東西向軸帶發展，街廓內建築多係以背靠背連棟建築物形式，面東西向計畫道路設計。經檢視本計畫區內既有建築物多為 4 層樓量體，高度約 12 至 16 公尺不等，又因建築物地面層現況退縮留設人行道及前院，進而形塑舒適、寬敞之街道尺度。為維持區內主要東西向軸帶兩側既有街道紋理及天空可視性，經

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
		<p>綜合檢視現行街道高寬比及考量實務執行可行性，規範建築基地重建時，臨寬度 12 公尺以上東西向計畫道路側之高層部分量體，應自道路境界線退縮 6 公尺以上建築。至所謂高層部分係以 4 層樓為基礎並考量近年住宅市場之樓高規劃（地面層 4.2m，二層以上 3.6m）訂定。</p> <p>三、考量建築基地因所在街廓深度較淺，致高層可建築部分依本項規定退縮後深度過小，難以合理規劃設計，故訂有得經都市設計審議調整退縮尺度之彈性規定。</p> <p>四、考量受限松山機場航高限制建築高度低於海拔 65.49 公尺土地已因航高管制尚難用罄重建獎勵容積，建築規劃彈性低，為避免本項退縮規定又增加建築規劃難度，訂有但書規定。</p> <p>五、配合項次調整。</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p>六、<u>本特定專用區內建築物新建時，其汽車出入口以設置一處並設置於次要道路側為原則。</u></p>	<p>(新增)</p>	<p>為避免本計畫區內建築物重建後，各建築基地衍生之出入車流影響步行安全及主要道路之交通，故規範各建築基地之汽車出入口以設置一處並設置於次要道路側，以降低建築物重建對地區產生之負面影響。考量部分建築基地因基地條件或交通需求難以符合，故訂有得經都市設計審議調整之彈性規定。</p>
<p>七、<u>本特定專用區原有連棟建築物坐落同一使用執照範圍內土地申請拆除新建應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>(一)建築基地面積大於1,000平方公尺且同一使用執照範圍內剩餘土地，符合更新單元劃定基準。</u></p> <p><u>(二)依前款規定辦理剩餘部分土地，面積合併計算未達1,000平方公尺者，全部土地應一併開發。</u></p> <p><u>(三)原有連棟建築物坐落土地全部一併開發，且同一使用</u></p>	<p>九、<u>本特定專用區原有連棟建築物申請拆除新建應以同一街廓結構體相連之連棟建築物及基地所有人同時申請並同時施工，不得個別提出申請，並應依第八點之規定辦理。</u></p>	<p>一、經檢視本計畫區內連棟建築物戶數多，整合困難；又連棟建築物坐落基地多為扁長型坵塊，經評估部分基地因深度不足25公尺若依原連棟建築物坐落土地重建將有難以規劃設置坡道式停車及檢討北向日照，影響建築物重建效益情形。為降低原有連棟建築物重建整合難度、提供建築物南北向整合彈性並提高基地開發效益等，以加速推動地區更新重建，故修訂本項規定，放寬原有連棟建</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p><u>執照範圍內剩餘土地，符合更新單元劃定基準，不受第（一）款及第（二）款規定限制。</u></p>		<p>築物申請拆除新建之建築基地規模。</p> <p>二、為避免放寬原有連棟建築物應整體開發之限制後，基地零碎開發影響地區整體風貌及增加車道出入口影響街道安全及交通，故參酌臺北市都市更新自治條例第 12 條，規範原有連棟建築物擬申請單獨拆除新建之建築基地面積仍應大於 1,000 平方公尺；另為保障該連棟建築物坐落同一使用執照範圍內剩餘土地辦理都市更新權益，故規範該剩餘土地需符合更新單元劃定基準，始得放寬。</p> <p>三、為免剩餘土地面積大於 500 至未達 1,000 平方公尺者檢討疑義，訂定第二款，敘明依前款規定辦理剩餘土地部分，面積合併計算未達 1,000 平方公尺者，應全部土地一併開發。</p> <p>四、考量原計畫已規範連</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
		<p>棟建築物得同時提出申請施工，尚不論開發面積規模，該部分予以維持。但重建後不能造成同一使照範圍內無法都市更新的情形，故規定剩餘土地須符合更新單元劃定基準。又連棟建築物坐落土地有小於1,000平方公尺的情形，為避免跟第(一)款要求建築面積大於1,000平方公尺、第(二)款要求同一使照內剩餘土地全部一併開發規定有所衝突，故規範不受第(一)、(二)款規定限制。</p> <p>五、配合項次調整。</p>
<p>八、本特定專用區帶狀式開放空間規定如下： <u>(一)建築基地自建築線1.2公尺範圍原則不得開挖；倘有開挖，其覆土深度應達2公尺以上淨深為原則。</u> <u>(二)除既有沿街喬木外，應自建築線1.2公尺範圍內配置開展型喬木。</u></p>	<p>十、本特定專用區原有行道樹及已鋪設人行道等之路面設施，或依第三點規定留設之人行道範圍內(包括地上、地下)，均不得申請建築。</p>	<p>一、配合本府降溫城市計畫、增加綠化及基地保水之政策方向，且為利地區重建後仍能保有本計畫區良好之步行環境及景觀，提供道路側既有及新植喬木生長空間，故修訂帶狀式開放空間之植栽及地下開挖規範。</p> <p>二、考量建築配置需求及</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
		基地條件可能因重建整合情形有所差異，故訂有得經都市設計審議調整之彈性規定。
<p>九、本特定專用區建築基地<u>臨道路、開放空間及永久性空地側</u>之圍牆基座不得超過45公分，高度不得高於2公尺、透空率不得小於70%。</p>	<p>十一、本特定專用區建築物<u>臨道路側</u>、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分，高度不得高於2公尺、透空率不得小於70%。</p>	<p>一、酌修文字以資明確。 二、配合項次調整。</p>
<p>十、本管制規定中，部分「原則」性之規定，如申請案經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，得不受此「原則」性規定之限制。</p>	<p>十二、本管制要點中，部分「原則」性之規定，如申請案經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，得不受此「原則」性規定之限制。</p>	<p>配合項次調整。</p>
<p>十一、本計畫範圍內，同時位屬<u>敦化南北路特定專用區之土地</u>，依臺北市<u>敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制規定</u>辦理。涉及原住宅<u>用地容積率及使用項目</u>，依本管制規定第三點及第四點規定執行。</p>	<p>(新增)</p>	<p>本計畫區與108年4月28日公告臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案內「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」適用範圍重疊部分，其原使用分區為住宅用地，故仍有適用本計畫住宅用地之容積率及使用項目規定需要；其餘建築物退縮及都市設計等相關規</p>

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
		定則回歸敦化南北路特定專用區之管制規定辦理，免受本計畫限制。

柒、都市更新計畫

民生社區自民國 60 年代開發建設迄今，建築物多已老舊，有充實建築物設備之需求，且土地所有權人期盼更新重建的意向與日俱增，考量未來捷運民生汐止線的興建，爰劃定都市更新地區，指導都市更新地區推動都市更新，提升整體居住環境品質，改善地區居民居住安全。

一、計畫目標與推動策略

(一)計畫目標

藉由劃定都市更新地區，帶動老舊社區更新改建，並藉以規劃社會福利設施或公益性設施，強化防救災功能，以收保障居住安全與增進公共利益之效。

(二)推動策略

為協助計畫範圍內老舊建築物得採都市更新方式重建，符合以下原則之一，納入本次都市更新地區範圍：

1. 「建築物耐震設計規範」訂定發布前（民國 63 年 2 月 15 日）已興建完成或已申請建造執照之合法建築物。
2. 捷運民生汐止線預定站點出入口（SB05、SB06）500 公尺範圍內 5 樓以下屋齡 30 年以上之老舊建築物。
3. 促進街廓完整性，造成相鄰土地無法更新之情形，一併納入。

期望透過都市更新容積獎勵的誘因，提高所有權人辦理都更重建之意願，以強化建築結構與規劃完善防救災系統、保障居住安全，並依市府需求及地區特性，規劃社會福利或公益性設施，

創造都市更新效益並回饋鄰里居民及市民大眾。

二、實質再發展計畫

(一)土地利用計畫構想

為營造良好生活環境，符合現況地區發展住商混合使用之型態需求，並使建築物改建後得保留計畫範圍內原使用氛圍，故未來採都市更新重建之實施者應配合都市計畫規範提出都市更新事業計畫辦理重建更新。

(二)公共設施改善計畫構想

1. 透過建築物適當規劃配置，於計畫範圍內留設無障礙開放空間。
2. 退縮留設足夠之帶狀式開放空間，提供舒適、友善之步行空間。

(三)交通運輸系統構想

區內開發所衍生之停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應內部化，避免造成大量路邊停車情形。

本計畫範圍未來辦理都市更新事業時，應參照本府民生社區建築管制要點內容，就案內通案性之都市設計管制規定及都市景觀規定等相關規範辦理，以保留計畫範圍內原使用氛圍，型塑人本、友善、連續之人行系統動線。

(四)防災、救災空間構想

計畫範圍內救災活動空間動線寬度未達 4 公尺者應退縮補足 4 公尺；另基地臨道路側皆應再退縮 2 公尺以上人行道，且除與消防救災活動空間重疊區域應與道路順平外，原則採設置實體阻隔（如植栽、緣石、高低差等）方式作為緊急疏散道路，供疏散建築物內部人員至鄰近避難收容處所，包括民生公園、臺北市立健康國小及臺北市立介壽國中等處所。

三、更新地區範圍

依推動策略劃定原則，全區共劃定更新地區面積約 47.24 公頃，

更新地區範圍詳圖 12 所示。



圖 12 更新地區範圍示意圖

四、其他應表明事項

計畫範圍辦理更新時，應參照本案細部計畫相關內容辦理。

捌、其他

- (一) 本計畫書未規定事項悉依原都市計畫及相關法令規定辦理。
- (二) 本計畫區內建築基地俟捷運民生汐止線場站都市計畫變更案公告發布實施後，得依本府 111 年 5 月 24 日府都綜字第 11100005681 號公告發布實施「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」規定，提出大眾運輸導向開發許可申請。
- (三) 本計畫範圍內依本府 107 年 8 月 13 日府都綜字第 10720700401 號公告實施「變更臺北市松山區松南營區及周邊土地機關用地、機場用地、民生社區特定專用區（住宅用地）為特定專用區暨北投區中心新村機關用地及住宅區為保存區主要計畫案」及 107 年 8 月 13 日府都綜字第 1076009352 號公告實施「擬定臺北市松山區松南營區及周邊土地特定專用區暨劃定北投區中心新村保存區及信義區永春陂公園用地為容積調派送基地細部計畫案」變更為特定專用區（三）及廣場用地部分，其相關管制規定，依前開主要計畫及細部計畫規定辦理。

附件一、修訂後計畫內容

一、為保持民生東路新社區特定專用區（以下簡稱本特定專用區）舒適、安寧、方便、衛生之居住環境並維護本特定專用區良好景觀，特訂定本管制規定。

二、本特定專用區建築基地臨道路側應依下列規定留設帶狀式開放空間，並得計入法定空地及院落之寬深度：

（一）臨接寬度未達 18 公尺道路者，留設 3 公尺以上帶狀式開放空間，人行淨寬至少 1.5 公尺。

（二）臨接寬度 18 公尺以上道路者，留設 4 公尺以上帶狀式開放空間，人行淨寬至少 2.5 公尺。

（三）前兩款屬下列情形者，得經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意調整：

1. 因既有樹木、樹穴或必要設施物，致未能留設符合前開人行淨寬者。

2. 因松山機場禁限建管制使建築基地部分或全部限建高度低於海拔 65.49 公尺（下稱受限機場航高建築基地），致未能留設符合前開帶狀式開放空間寬度者。

三、本特定專用區容積率及建蔽率之規定如下：

（一）住宅用地之建蔽率不得超過 55%，容積率不得超過 200%。但受限機場航高建築基地之建蔽率得放寬為 75%。

（二）第一種商業區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 360%。

（三）第三種商業區之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 560%。

（四）商業區容積率應依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 25 條規定辦理。

四、本特定專用區之土地使用及建築規定，除依本規定辦理外，其餘未規定事項悉依「臺北市土地使用分區管制自治條例」及相關法

令辦理，說明如下：

- (一) 第一種商業區依「臺北市土地使用分區管制自治條例」之第一種商業區規定辦理。
- (二) 第三種商業區依「臺北市土地使用分區管制自治條例」之第三種商業區規定辦理。
- (三) 住宅用地依「臺北市土地使用分區管制自治條例」之第三種住宅區規定辦理。

五、本特定專用區建築基地臨接寬度 12 公尺以上東西向計畫道路者，建築物自地面層高度 15 公尺以上之量體，應自南北側建築線退縮 6 公尺以上建築為原則。但受限機場航高建築基地，得不受上開退縮規定限制。

六、本特定專用區內建築物新建時，其汽車出入口以設置一處並設置於次要道路側為原則。

七、本特定專用區原有連棟建築物坐落同一使用執照範圍內土地申請拆除新建應依下列規定辦理：

- (一) 建築基地面積大於 1,000 平方公尺且同一使用執照範圍內剩餘土地，符合更新單元劃定基準。
- (二) 依前款規定辦理剩餘部分土地，面積合併計算未達 1,000 平方公尺者，全部土地應一併開發。
- (三) 原有連棟建築物坐落土地全部一併開發，且同一使用執照範圍內剩餘土地，符合更新單元劃定基準，不受第(一)款及第(二)款規定限制。

八、本特定專用區帶狀式開放空間規定如下：

- (一) 建築基地自建築線 1.2 公尺範圍原則不得開挖；倘有開挖，其覆土深度應達 2 公尺以上淨深為原則。
- (二) 除既有沿街喬木外，應自建築線 1.2 公尺範圍內配置開展型喬木。

- 九、本特定專用區建築基地臨道路、開放空間及永久性空地側之圍牆基座不得超過 45 公分，高度不得高於 2 公尺、透空率不得小於 70%。
- 十、本管制規定中，部分「原則」性之規定，如申請案經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，得不受此「原則」性規定之限制。
- 十一、本計畫範圍內，同時位屬敦化南北路特定專用區之土地，依臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制規定辦理。涉及原住宅用地容積率及使用項目，依本管制規定第三點及第四點規定執行。

附件二、認定都市計畫個案變更之證明文件

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號9樓
南區
承辦人：林宜民
電話：02-27208889或1999轉8270
傳真：02-27593317
電子信箱：udd-benkk@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：府授都規字第1133081687號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局辦理「修訂臺北市民生東路新社區特定專用區管制要點案」細部計畫變更，經核符合都市計畫法第27條第1項第3款規定，請查照。

說明：

- 一、貴局提報本市民生社區自60年代開發建設迄今，建築物多已老舊更新改建需求逐步提高，惟因旨揭管制要點規定(略以)：「...九、本社區原有連棟建築物申請拆除新建應以同一街廓結構體相連之連棟建築物基地所有人同時申請，並同時施工....」，致整合不易，迭有民眾陳情鬆綁相關規定。前經貴局辦理「民生社區再發展策略暨景觀影響分析」委託專業服務案，盤點民生社區更新課題，就重建規模、都市設計、土地使用項目及受限航高對策等面向獲致共識，提出土地使用及都市設計管制方案，爰擬循細部計畫變更修訂旨揭管制要點。
- 二、考量「臺北市都市計畫通盤檢討案」於112年12月27日公開徵求意見，預計於114年辦理公開展覽，惟該案尚需經二級

都委會審議，致上述修訂方案納入通檢案緩不濟急。為加速危險及老舊建築物更新改建，保障民眾生命財產安全及因應地區發展需求，旨案確具迅行變更都市計畫之急迫性及必要性，經核符合旨揭條款規定。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：臺北市都市更新處



臺 北 市 政 府
都 市 發 展 局

業 務 主 管

承 辦 人 員