

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

公開展覽說明會

計畫書圖下載



時 間 | 114.02.17 (星期一) 下午7時  
地 點 | 松山區健康國民小學活動中心  
(本市松山區延壽街168號)  
辦理單位 | 臺北市政府

# 壹. 說明會議程

時間	內容
19 : 00~19 : 05	主席致詞、會議流程說明
19 : 05~19 : 15	計畫內容簡報
19 : 15~20 : 00	現場民眾提問(依發言單順序) 及市府相關單位回應
20 : 00~20 : 05	結語 ( 會議結束 )



# 貳. 都市計畫法定程序

**1** 計畫擬定 ● 申請單位完成都市計畫書圖製作

**2** 公開展覽 ● 市府公告公開展覽40天 → 114.01.24~114.03.04  
舉辦公開展覽說明會 → 114.02.17

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。

**3** 審議.核定 ● 臺北市都市計畫委員會審議

**4** 發布實施 ● 細部計畫公告發布實施

# 參. 計畫內容

## 一、計畫緣起

1

迭有民眾陳情鬆綁  
相關規定

→ 69年訂定民生社區管制規定，建物多已老舊，更新改建需求逐步提高，惟連棟規定致整合不易，民眾陳情鬆綁。

2

都發局委託專業服務  
案提出對策

→ 112年委辦案盤點民生社區更新課題，提出修訂方案並獲致共識。另配合捷運民生汐止線規劃併同劃定都市更新地區。

3

修訂方案納入通檢案  
緩不濟急

→ 臺北市都市計畫通盤檢討案112年12月27日公開徵求意見，預計114年公開展覽，惟該案尚須經二級都委會審議。

4

具有迅行變更都市計畫  
之急迫性及必要性

→ 為推動危險及老舊建築物更新改建，因應地區發展需求，本案經認定符合都計法第27條第1項第3款規定，爰辦理本次變更。

## 二、計畫範圍

- 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，面積約127.8公頃。



### 三、發展現況

(一)土地使用分區：採住商分離規劃，以住宅用地為主，面積約佔45.8%。

- |  |                |  |                |
|--|----------------|--|----------------|
|  | 住宅用地           |  | 第三種商業區         |
|  | 敦化南北路特定專用區(B區) |  | 第三種商業區(特)      |
|  | 公園用地           |  | 特定專用區(一)       |
|  | 綠地用地           |  | 特定專用區(二)       |
|  | 國中用地           |  | 特定專用區(三)       |
|  | 國小用地           |  | 國際事務及公共服務特定專用區 |
|  | 變電所用地          |  | 敦化南北路特定專用區(A區) |
|  | 污水處理廠用地        |  | 自來水加壓站用地       |
|  | 市場用地           |  | 郵政用地           |
|  | 停車場用地          |  | 電信用地           |
|  | 加油站用地          |  | 公共建築用地         |
|  | 廣場用地           |  | 機關用地           |



土地使用分區示意圖



### (三)公共設施現況

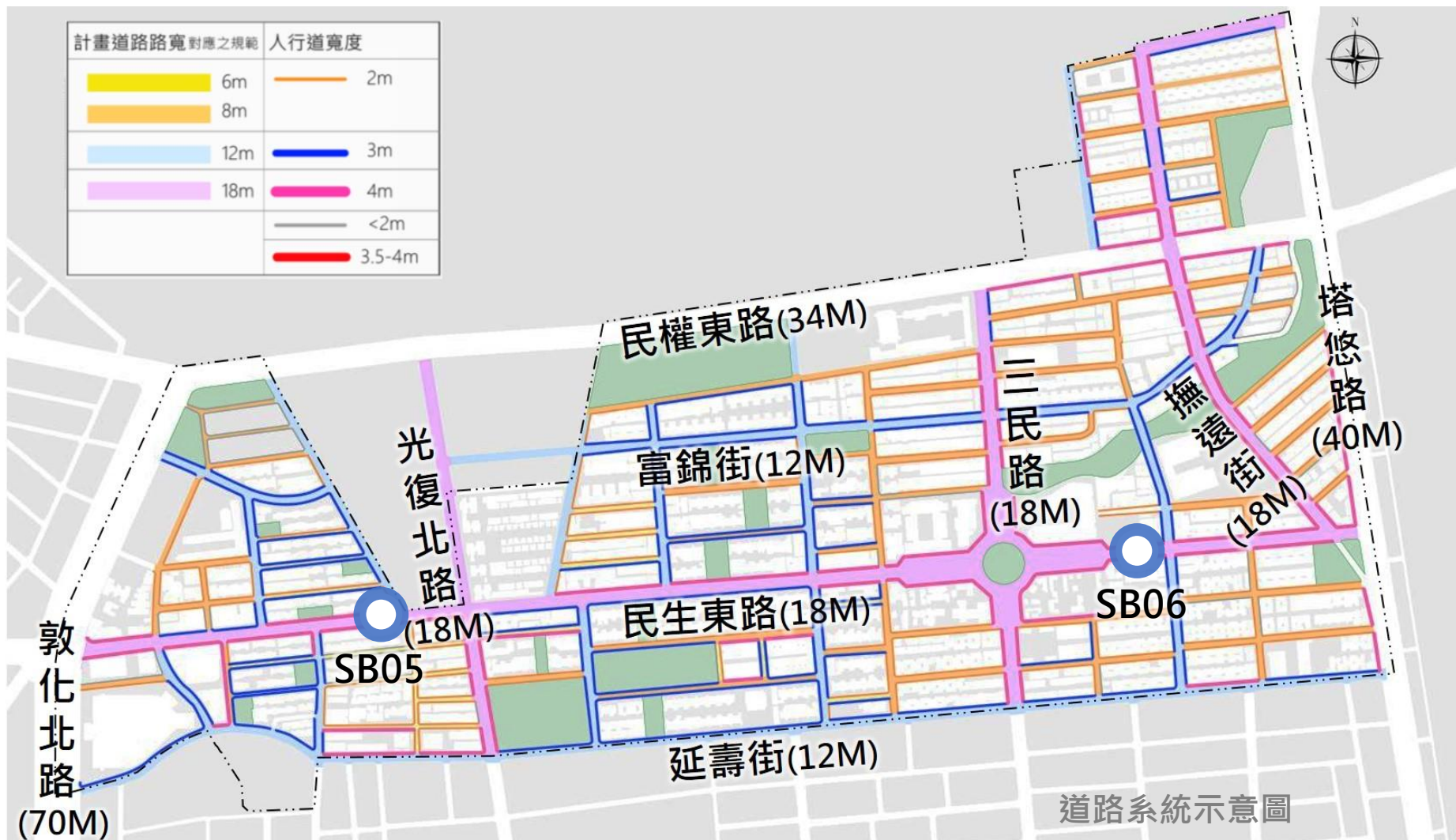
- 本計畫區內設有公園、綠地23處，大致均勻分布於民生社區各處，面積合計約10.7公頃，現況皆已開闢。





#### (四)交通系統現況

- 1、道路系統大致為棋盤狀，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，整體具備良好且連續性步行空間。
- 2、未來捷運民生汐止線預計穿越本計畫區，並擬設置SB05、SB06兩站。



## (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。



街道景觀示意圖

## 四、發展課題及計畫構想

### (一)民生社區更新課題

1

連棟規定議題

→ 連棟建築戶數多影響更新重建整合

2

地面層使用議題

→ 使用項目管制嚴格，與現況需求不符

3

航高限制議題

→ 難以用罄重建獎勵容積，未有重建誘因

4

環境紋理及景觀風貌議題

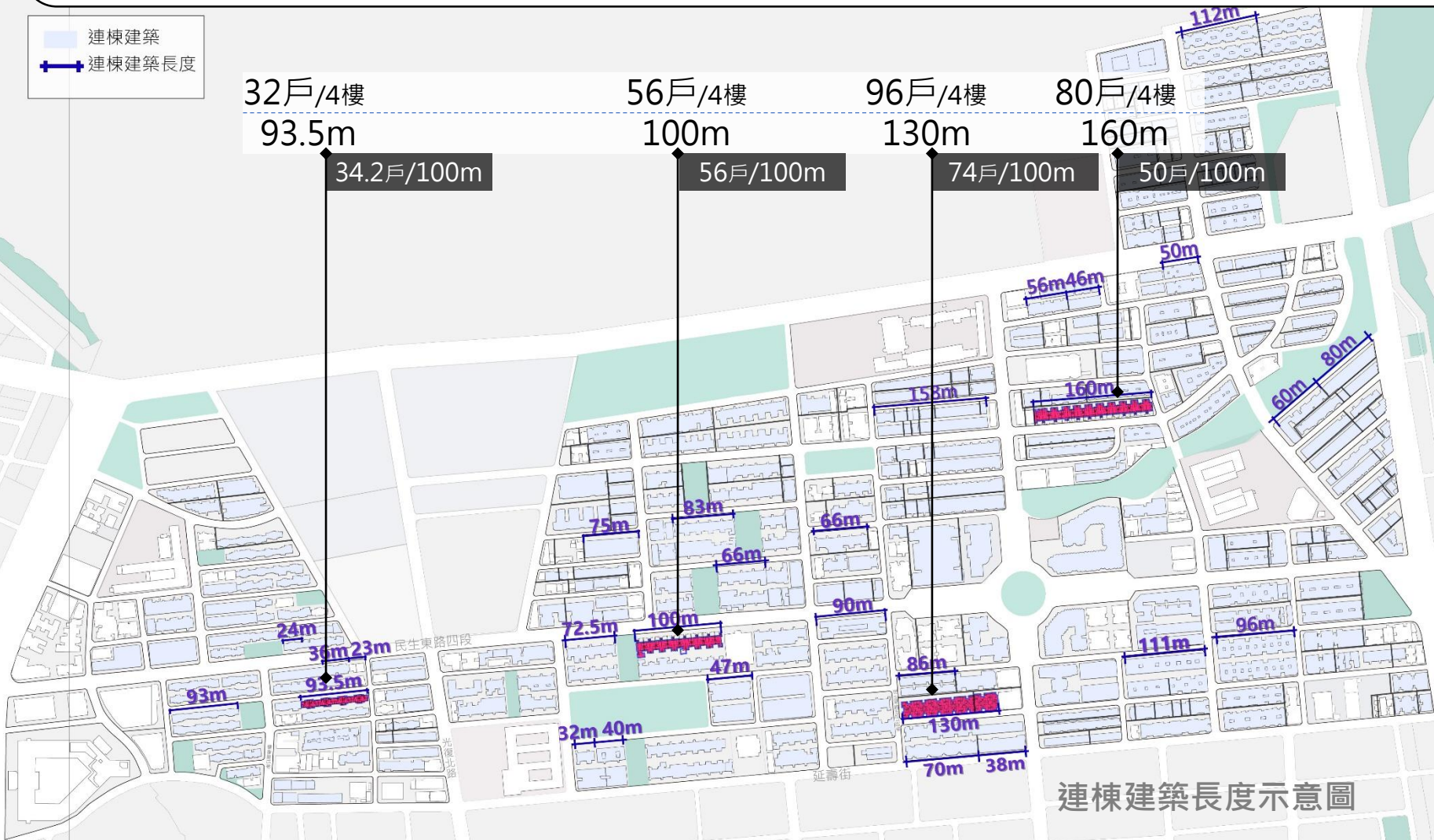
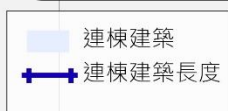
→ 保留民生社區令人喜愛的環境特質

# 1、連棟規定議題

(1)連棟建築物戶數多，整合困難。

民生社區建築管制要點 #9

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...，...不得個別提出申請。

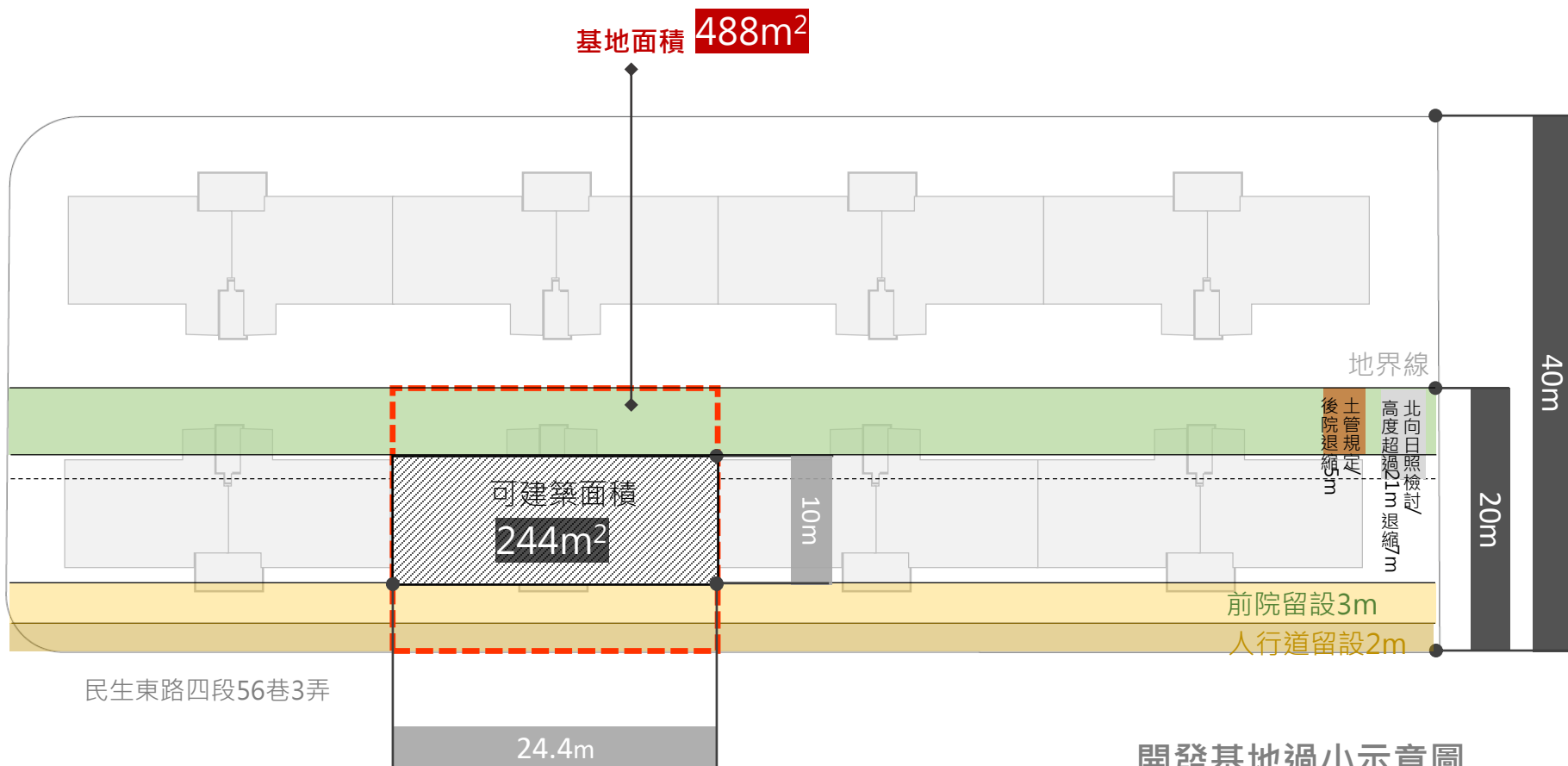




# (一)連棟規定議題

(3)單純解除連棟規定將產生淺坵塊開發基地過小，且造成基地零碎開發。

若搭配未來相關退縮及北向日照檢討後，可建築之總面積有可能產生過小現象  
亦難達到既有最小更新單元面積

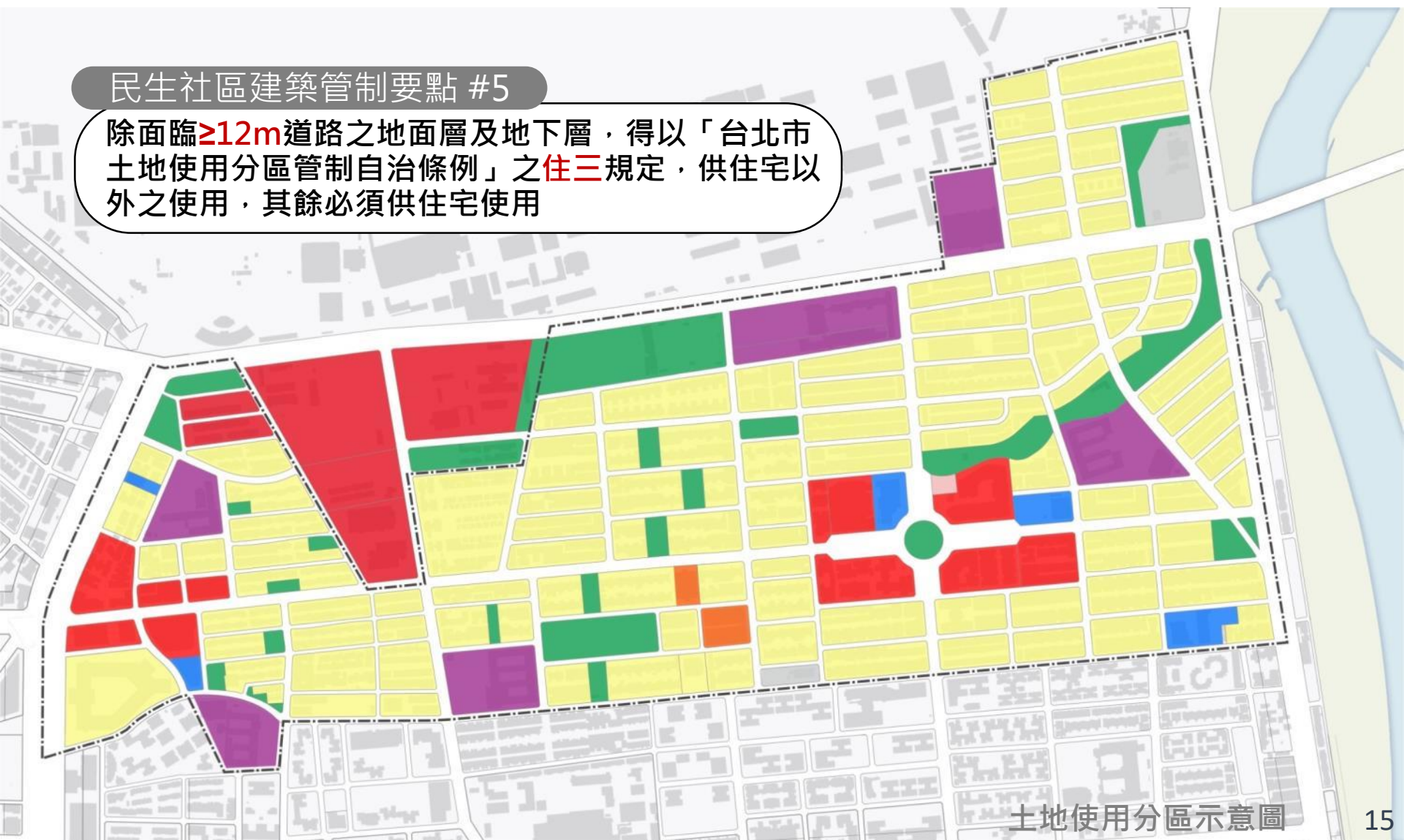


## 2、地面層使用議題

- (1)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。

### 民生社區建築管制要點 #5

除面臨 $\geq 12\text{m}$ 道路之地面層及地下層，得以「台北市土地使用分區管制自治條例」之**住三**規定，供住宅以外之使用，其餘必須供住宅使用



## 2、地面層使用議題

(2)商業活動已超出原都市計畫設定12m道路範圍。

圖例

計畫道路寬度

使用組別

≥12

一般服務業

一般零售業甲組、日常服務業

日常用品零售、零售市場、飲食業

一般事務所、自由職業事務所、金融保險業



建築物地面層使用用途示意圖





### 3、航高限制議題

- (1) 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。
- (2) 為解決本市受限航高地區建築物重建課題，都發局已納入全市通盤檢討案研議朝向放寬建蔽率方式處理。



莊敬里航高限制示意圖

## 4、環境紋理及景觀風貌議題

- (1)特色1：沿東西向軸帶發展出良好綠蔭景觀。
- (2)特色2：地面層退縮留設人行道及前院，進而形塑舒適、寬敞之街道。
- (3)都市更新、危老重建等開發方式，加計依相關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。



## 四、發展課題及計畫構想

### (二) 計畫構想

1

鬆綁連棟建築物之重建規模

→ 為降低重建整合難度，修訂原屬連棟建築物之重建規模為**1000**平方公尺。

2

放寬住宅用地之使用項目

→ 因應地區內住商混合使用之現況與需求，放寬使用項目比照住三規定。

3

放寬受限航高地區之建蔽率

→ 為提高莊敬里內受限機場航高建築基地之重建誘因，放寬限建高度低於**65.49**公尺者之建蔽率為**75%**。

4

新增都市設計規定

→ 為使地區重建後得延續既有景觀特色及紋理，規範建築物高樓層退縮及帶狀式開放空間植栽規定等。

## 五、修訂計畫內容

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<u>規定</u></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<u>要點</u></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>

## 五、修訂計畫內容

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p>二、本特定專用區建築基地<u>臨道路側</u>應依下列規定留設<u>帶狀式開放空間</u>，並得計入<u>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</u>，留設<u>3公尺以上帶狀式開放空間</u>，<u>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</u>，留設<u>4公尺以上帶狀式開放空間</u>，<u>人行淨寬至少2.5公尺</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，該人行道可計入<u>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>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>

## 五、修訂計畫內容

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p><u>(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：</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>(三) <u>寬十八公尺以上道路兩旁人行道各留四公尺。</u></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>

## 五、修訂計畫內容

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p><b>三、本特定專用區容積率及建蔽率之規定如下：</b></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><u>(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。</u></p>	<p><b>四、本特定專用區容積率及建蔽率之規定如下：</b></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「臺北市土地使用分區管制自治條例」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>



## 五、修訂計畫內容

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p><u>四</u>、本特定專用區之<u>土地</u>使用及<u>建築</u>規定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>」及相關法令辦理，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條例</u>」之第一種商業區規定辦理</p> <p>(二) 第三種商業區依「<u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u>」之第三種商業區規定辦理</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條例</u>」之第一種商業區規定辦理。</p> <p>(二) 第三種商業區得依「<u>臺北市土地使用分區管制自治條例</u>」之第三種商業區規定辦理。</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>

## 五、修訂計畫內容

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<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>(三) 住宅用地除<u>面臨十二公尺以上道路之建築物地面層及地下層</u>得依「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>供住宅以外之使用</u>，其餘者必須供住宅使用。</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用地使用項目規定，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>

# 五、修訂計畫內容

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
(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招牌廣告外，其餘地區不得設置任何廣告物。</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。</p>
(刪除)	<p><u>七、本特定專用區原有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></p>	<p>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</p>

## 五、修訂計畫內容

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p><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></p>	<p>八、本特定專用區申請建築，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。</p>	<p>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。</p> <p>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>

## 五、修訂計畫內容

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p><u>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。</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>

## 五、修訂計畫內容

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p><u>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：</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>九、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>

## 五、修訂計畫內容

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<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>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>

## 五、修訂計畫內容

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p><u>八、本特定專用區帶狀式開放空間規定如下：</u></p> <p><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></p> <p><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><u>十、本特定專用區原有行道樹及已鋪設人行步道等之路面設施，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。</u></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>
<p><u>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%。</u></p>	<p><u>十一、本特定專用區建築物臨道路側、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%。</u></p>	<p>一、酌修文字以資明確。</p> <p>二、配合項次調整。</p>



## 五、修訂計畫內容

本次修訂內容	原計畫內容	修訂理由
<p><u>十</u>、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><u>十一</u>、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。</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。</p>

## 六、都市更新計畫

### (一)更新地區劃設原則

- 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。

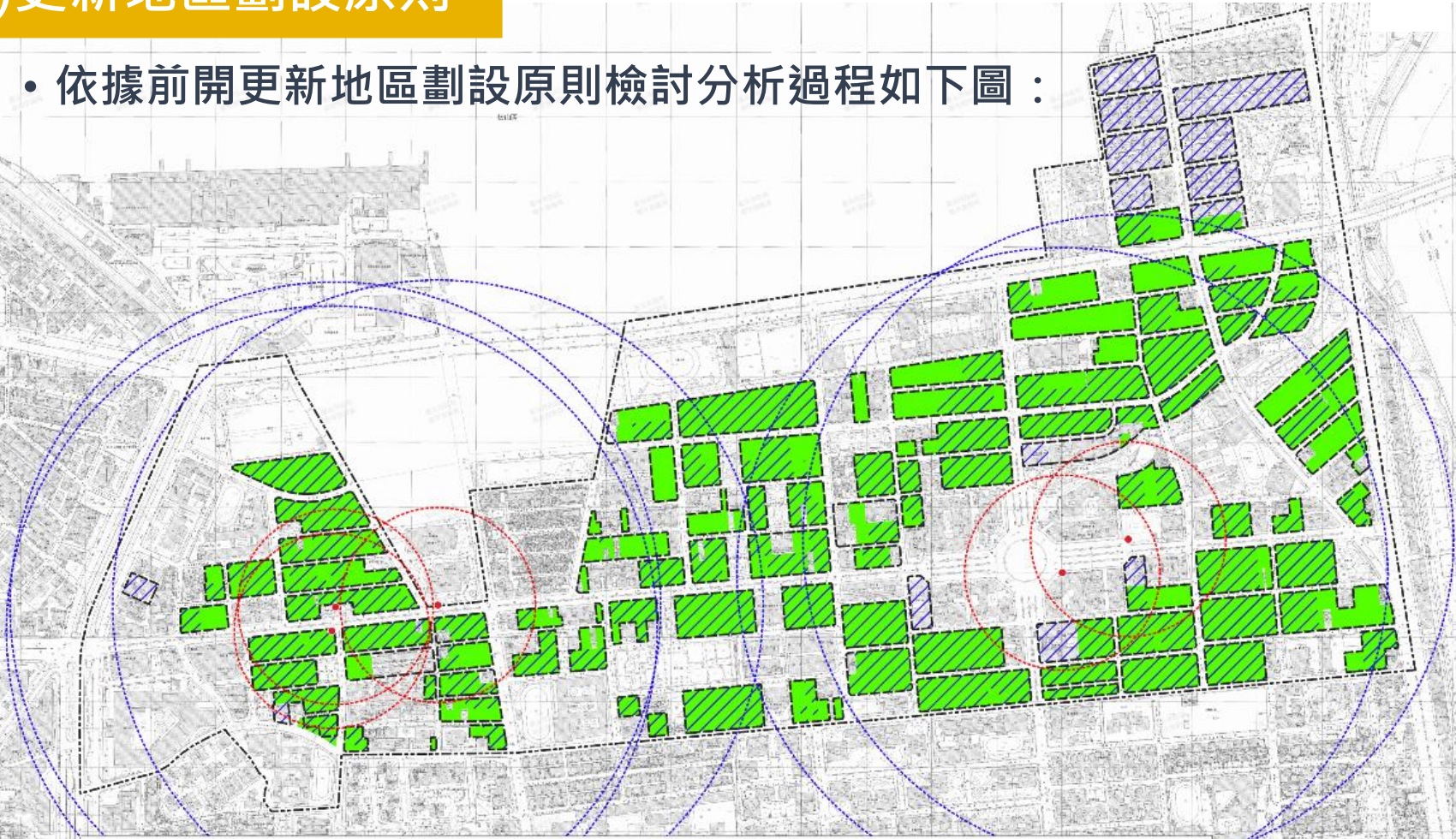
**3**

促進街廓完整性，造成相鄰土地無法更新之情形，一併納入。

# 六、都市更新計畫

## (一)更新地區劃設原則

• 依據前開更新地區劃設原則檢討分析過程如下圖：



圖例

- 民生社區更新地區範圍
- 民生社區細部計畫範圍
- 民生社區內民汐線站點150公尺的範圍
- 民生社區內民汐線站點150-500公尺的範圍
- 民生社區內民汐線站點
- 民生社區範圍內63.2.15前建物之基地範圍
- 民生社區範圍內30年以上5樓以下建物之基地範圍(場站500公尺範圍內)

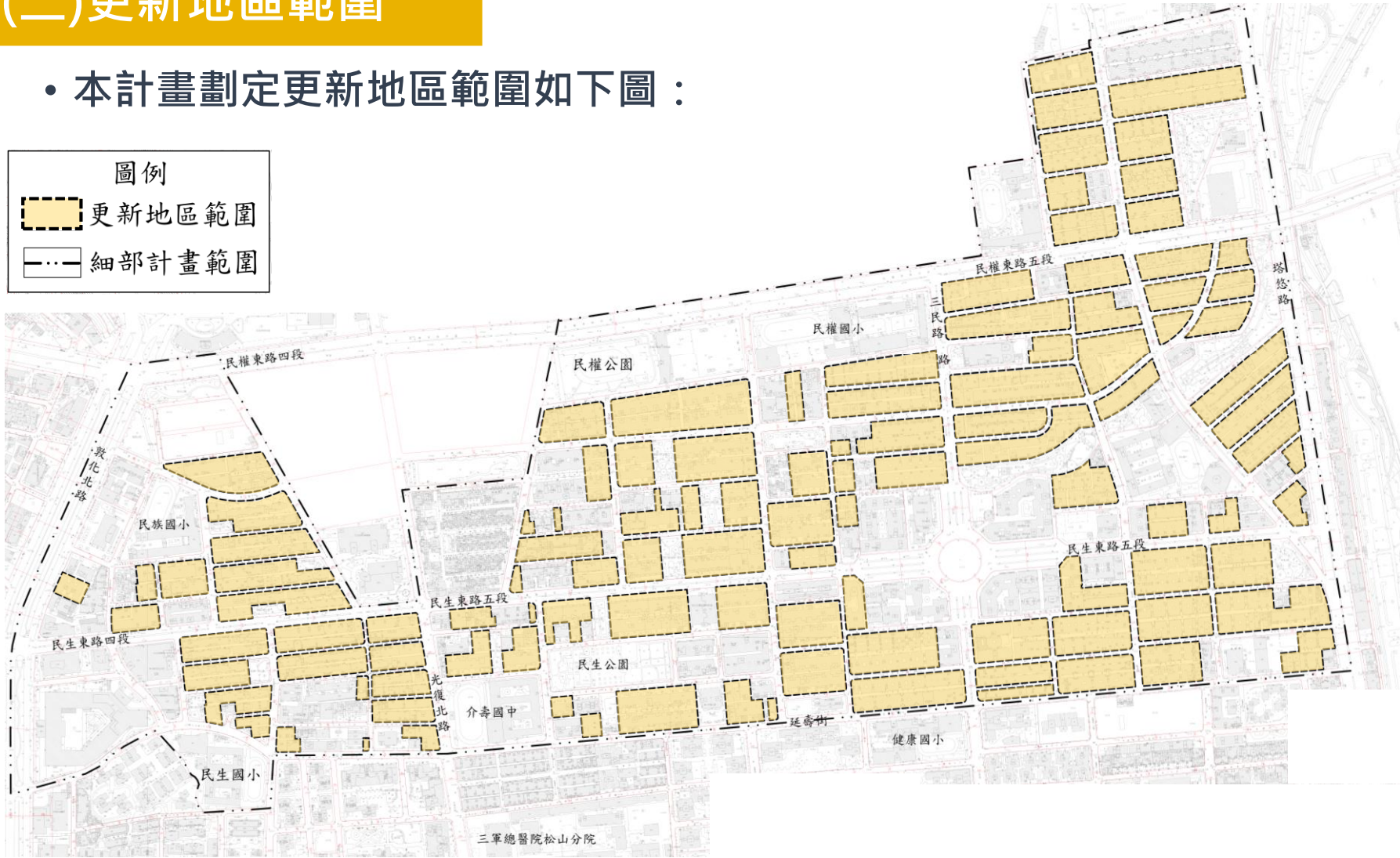
# 六、都市更新計畫

## (二)更新地區範圍

• 本計畫劃定更新地區範圍如下圖：

圖例

- 更新地區範圍
- 細部計畫範圍



## 七、其他

### 未規定 事項

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。

### 民汐線 TOD

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。

### 松南 營區

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。

# 肆. 都市計畫書圖下載

1



願景施政 ▾ 認識我們 ▾ 業務服務 ▾ **公展公告 ▾** 重要工作 ▾ 業務法令 ▾ 網站

首頁 > 公展公告 > 都市計畫公展

2



都市計畫公展

都市計畫公告

都市計畫座談會公告

徒步區公告

廢巷及改道公告

廢巷及改道公展

容積移轉公告

樁位公告

免建築線指示公告

不動產標售租公告

## 都市計畫公展

...

都市計畫公展

都市計畫公告

都市計畫座談會公告

徒步區公告

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

公展日期：114/01/24 ~114/03/04

附件下載

3



市府段一小段 288-4 地  
地為道路用地、第三種

7~114/01/25

# 伍. 意見表達方式-直接上網填寫(1/2)

松山樓層



首頁 網站導覽 常見問答 登錄案件 案件查詢 會員登入 市民熱線

Language / 語言 • 大字版

## 實名制提醒：

1. 本府目前已推動實名陳情之案件類別、事實機關及法源依據 [請點此參閱](#)

2. 當您欲反映實名陳情之案件類別時，如使用1999網頁版進行立案，過程中將導引您至本府單一身分驗證入口，並於完成身分驗證後繼續進行立案作業。如您以傳統市話或手機撥打1999反映，本府將以宣導方式請您另行透過台北通App撥打1999專線電話進行反映，或另以提供真實姓名及身分證字號代之，以供事實機關查驗。

臺北市陳情系統  
1999  
有話要說 **GO!**

待確認案件



會員登入

臺北市陳情系統「1999」使用說明及服

親愛的民眾，您好！

歡迎使用臺北市陳情系統「1999」（以下簡稱系統）。為了有效運用政府行政列使用說明：

### 1. 需真實姓名及聯絡方式

依據「臺北市政府及所屬各機關處理人民陳情案件注意事項」規定：人民信件及傳真等在內，應載明具體陳情內容、真實姓名及聯絡方式，以利系統復處理結果。如未提供上述資料案件將不予處理。

### 2. 法律責任提醒

- (1) 未填寫真實姓名或相關資料，因而引發之法律責任，當事人應負全責。
- (2) 陳情人所述陳情事由，如使公務員登載不實或謊報等，須負相關法律責任。

(請參考刑法第214條規定：「明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑、拘役或一萬五千元以下罰金。」)

### 3. 機關處理時效及原則

本系統依據「臺北市陳情系統作業程序」辦理人民陳情案件，**權管機關將於收件之次日起六個工作日內回復，不處理無具體內容、未具建設性批評、個人情緒抒發意見、謾罵或不雅言詞、新聞轉載等案件。**

### 4. 個資相關說明

您所填寫的資料，將依據個人資料保護法及相關規定蒐集、處理及合理利用，請您確認並詳閱系統首頁「隱私權及資訊安全政策」。

我已閱讀並同意「臺北市陳情系統『1999』使用說明及服務流程」及「隱私權及資訊安全政策」

開始登錄案件

## 手動選擇案件類別

家庭暴力、兒童保護、性侵害請撥 113 保護專線，或至「關懷e起來」進行線上通報 (<https://ecare.mohw.gov.tw/>)

 垃圾、噪音、污染及資源回收	 道路、山坡地、路樹及路燈	 公園、排水溝、下水道及自來水	 文教、體育、資訊、觀光及媒體
 交通運輸	 都市發展、建管、產業、財稅及地政	 勞動、勞工、勞工保險	 警消、法務及政風

非屬前述各類之其他事項

## 都市計畫審議

4

# 伍. 意見表達方式-直接上網填寫(2/2)

松山機噐

# 5

案件主旨*	請輸入主旨
具體內容*	請敘明人、事、時、地、物 ⓓ 內容文字請勿超過4,000個中文字，如內容過長請改用圖檔方式提供
相關地點	點選右邊按鈕方便帶出地址
上傳檔案	選取檔案 ⓓ 1.上傳總容量限制為40MB，最多10個檔案，附檔檔名請使用半形中英數字命名 jpeg, gif, bmp, png, tif, tiff, doc, docx, xls, xlsx, rtf, ppt, pptx, pdf, odg, odp, o mp3, mp4, wav。
<input type="button" value="重選分類"/> <input type="button" value="下一步"/>	

# 6

真實姓名*	請輸入
性別	<input type="radio"/> 男性 <input type="radio"/> 女性 <input type="radio"/> 其他 <input checked="" type="radio"/> 不提供
身分證字號 (外籍人士居留證號)	請輸入
電子信箱*	請輸入 ⓓ 本府網路屬「政府網際服務網」(GSN)，請勿使用大陸地區之電子信箱，造成您的不便尚祈見諒。
聯絡電話*	市話 <input type="text"/> - <input type="text"/> # <input type="text"/> 行動電話 <input type="text"/> ⓓ 「市話」格式為：02-87654321#123 「行動電話」格式為：0910123456 「市話」與「行動電話」請至少填寫一項
傳真	<input type="text"/> - <input type="text"/>
聯絡地址	請選擇 <input type="text"/> 請選擇 <input type="text"/> 請輸入 <input type="text"/> ⓓ 外國地址，請直接填寫於聯絡地址欄下方之空白欄位內。

請務必輸入  
通訊地址  
以利書面通知  
會議日期及地  
點，可到場旁  
聽、登記

• 如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內（114.01.24~114.03.04），至本市陳情系統填寫，或以書面方式向本市都市計畫委員會提出意見

• 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. 意見表達方式-郵寄或傳真

松山樓場



# 1

### 臺北市都市計畫委員會公民或團體意見表

計畫案名	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
陳情地點 【可填寫地址、地段地號，或於「其它」欄位描述陳情地點之位置】	地段地號：_____區_____段_____小段_____號
	地 址：
	其 它：
訴求意見 與建議	
【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"/> 其它 通訊地址： 電話： 日期：_____年_____月_____日

# 2

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

傳 真 02-2759-3013 (傳真後請務必來電確認)  
電 話 02-27208889 轉 3298

### 注意事項

1. 主辦單位：臺北市都市計畫委員會
2. 說明位置
3. 說明訴求意見與建議
4. 務必書寫個人資料與聯絡方式

- 如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內（114.01.24~114.03.04），至本市陳情系統填寫，或以書面方式向本市都市計畫委員會提出意見
- 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

# 簡報結束

