臺北市都市計畫委員會第834次會議紀錄

時間：中華民國114年11月20日（星期四）下午2時0分

地點：本市市政大樓N206審議室

主席：李四川兼主任委員　　彙整：賴彥伶

出席委員：(詳簽到表)

列席單位人員：(詳簽到表)

案件一覽表：

審議事項
一、擬定臺北市南港區玉成段一小段51-1地號等產業特定專用區(一)(工)細部計畫案
二、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

壹、審議事項

審議事項二

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

案情概要說明：

一、申請單位：臺北市政府

二、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

三、計畫緣起：

民生社區為臺灣第一座美式街廓規劃示範社區，為保持舒適、安寧之居住環境，69年市府訂定「臺北市民生東路新社區建築管制要點」，規範區域內之土地使用、建築設

計及人行空間退縮等項。

開發迄今，建物多已老舊，更新改建需求提高，然該管制要點規定(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，市府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，就民生社區之重建規模、都市設計、土地使用項目及受限航高限制之對策等面向課題研析，並提出土地使用及都市設計管制方案。

為推動危險及老舊建物更新改建、因應地區發展需求及配合民生汐止線規劃興建併同劃定都市更新地區，又考量本案具迅行變更都市計畫之急迫性及必要性，修訂方案納入「臺北市都市計畫通盤檢討案」緩不濟急，爰依都市計畫法第27條第1項第3款及都市更新條例第6條規定，辦理都市計畫變更，並劃(訂)定都市更新地區暨更新計畫。

四、 計畫範圍、面積：

（一）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。

（二）面積：約127.8公頃。

五、 計畫內容(公展版)：詳公展計畫書、圖。

六、 公開展覽：

（一）本案自114年1月24日起至114年3月4日公開展覽40天，並以114年1月23日府都規字第11430061024號函送到會。

（二）市府於114年2月17日召開公展說明會。

七、 公民或團體意見：129件。

八、辦理歷程：

（一）全案公開展覽期間因公民或團體意見數量較多，為就意見內容逐一檢討及回應，市府都發局爰於114年3月31日函請暫緩審議。

（二）市府都發局以114年6月11日北市都規字第1143041217號函送公民或團體意見市府回應說明到會。

（三）全案經提114年7月24日第829次會議決議:民生社區面臨更新及希望保有原有良好的環境品質，尚要考慮適應高齡社會和防災韌性所需設施等議題，請市府就委員所提以下意見深入研析後，再提會討論。

1. 針對民生社區發展之歷史背景與特性，再評估放寬土地使用項目之適宜性。
2. 推估或模擬土地使用強度的放寬對於公共設施容量之需求及影響，並評估放寬建蔽率或容積率之可行性。
3. 考量民生社區之特性併同臺北市其他地區類似之長條型街廓規模，研析原有連棟建築重建後，剩餘不足最小規模基地之處理方式，並提出一個示範地區。
4. 有關都市設計準則之修訂，請再考量如何因應極端氣候、維持原民生社區之整體風貌及後續公共設施、行道樹維管等事宜。
5. 請再以維護民生社區原有人行及綠化系統為目標，說明未來整體路網規劃情形（包括人行、車行及自行車道系統等）。

（四）市府都發局於114年9月30日召開專案會議，會議結論重點如下：

1. 土地使用項目：住宅用地面臨8公尺以上、未達12公尺之建築物，地面第1層及地下層得依第三種住宅區規

定，附條件允許作「第28組：一般事務所」及「第29組：自由職業事務所」使用；面臨12公尺以上道路者，都發局再研析樓層限制，其餘則維持原計畫規定。

2. 土地使用強度：為維持民生社區優質住宅環境及整體風貌，並考量原計畫規定建蔽率50%已較第三種住宅區45%寬鬆，故基準容積不予調整，建蔽率維持原計畫規定50%，僅放寬受航高限制基地之建蔽率為75%。

3. 原有連棟建築重建之處理方式：倘剩餘土地係同一使用執照但非同一連棟建物，要求應一併開發與放寬連棟意旨有違，故刪除公展方案第七點第二款：「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。」規定。至辦理示範地區部分，因本案已劃定更新地區，符合公辦都更7599申請條件者，得提出申請。

4. 都市設計準則：

(1)新增東西向富錦街及南北向三民路、新中街及民生東路五段27巷留設之帶狀式開放空間寬度由3公尺以上增加至4公尺以上。

(2)依市府113年11月12日公告之「擬定『臺北市開發基地體感降溫專案』細部計畫」規定，新增連續遮簷設施之相關規定。

（五）案經市府都發局以114年11月5日北市都規字第1143080807號函送修訂資料到會，除依專案會議結論修訂計畫內容，並經研析考量後再修訂之重點如下：

1. 土地使用項目：住宅用地面臨8公尺以上、未達12公尺之建築物，限於地面第1層及地下層，「且營業樓地板面積應在500平方公尺以下」，或面臨12公尺以上道路

之建物，限於地面第1、2層及地下層，且限於地面層以上總樓層數三分之一以下樓層，得作「第28組：一般事務所」及「第29組：自由職業事務所」使用。

2. 都市設計準則：除臨接寬度18公尺以上道路外，新增東西向富錦街、南北向新中街、民生東路五段27巷、富錦街107巷及民生東路四段131巷，應留設4公尺以上帶狀式開放空間。

決議：全案請市府就本次會議委員所提意見及公民或團體意見詳予研析回應後，再提會討論。

委員發言摘要

潘一如委員

1. 首先，民生社區如以本次修訂的都市計畫規定實施，其風貌絕對會改變，並無法維持民生社區的原貌。民生社區為臺灣第一個美式街廓，舉例而言，1956年以新市鎮花園城市的概念建立的中興新村，於2011年登錄為「文化景觀」，是臺灣具有歷史意義的都市計畫示範地區。因而設想民生社區是否可將其登錄為「文化景觀」，如是以文化景觀的完整性加以保存，才有保存現有民生社區的風貌的契機，包括現有民生社區之綠園道、綠蔭、四層樓建築，及其與街道寬度的比例等，但這其實只是一個理想社區。而如果是以都市更新的角度討論民生社區的未來，個人覺得就要放棄維持民生社區原貌的想法。惟思考民生社區原來最好的價值，相信大家會同意，綠化與現有開放空間比例是民生社區最大的價值。
2. 實務上若是依本次修訂的方案執行，以下幾點是尚有疑慮的部份。

(1)允許使用項目：目前修訂方案是參酌第三種住宅區允許使用項目及民生社區現況使用情形，嘗試把現況已有的一般事務所及自由業事務所之使用於未來予以合法，惟事實上有個盲點，以個人事務所為例，當初是因為喜歡民生社區的空間而將事務所設置於民生社區，惟民生社區未來變成高樓且道路路寬比例不復在，個人的事務所可能就考慮退出民生社區。因此，雖然同意能更彈性的調整允許土地使用之項目以解決現況使用的情形，但建議思考民生社區的未來性及其未來發展需要。

(2)有關容積的部分，都市更新是朝都市再發展的方式，以本次所提都市更新案例而言，原為40戶，都市更新後變73戶，戶數增加表示人口增加，人口增加表示所有公共設施需求量增加，包含人行道、車道、停車場等。現在民生社區皆為路側停車，無地下室，未來每一棟都市更新案都會有地下停車場及出入口，因此未來民生社區的人行道不會再如現在從頭到尾有延續性，必定是分段且有汽車出入，這是未來需面臨的課題，因此建議應補充汽車出入口設置之相關規定。

(3)建蔽率的部分，倘若本次修訂將建蔽率由50%調整至55%，意思是綠地，即所謂開放空間比例變少。若依主席所提將人行道變成公有，個人完全支持，因為可達成管理與使用單位一致。但因人行道原屬私有產權，變成公有可能會需要容積移轉，致容積又會再增加，比較現有與未來的綠地比例，綠地並不會增多。現在民生社區的開放空間是前院、後院及後巷，完全是東西向的集中式開放空間，故建議可思考規定將綠地集中在前院，提升綠地的效益，又因未來可能有小型基地，將不再有後巷，如能將開放空間集中在

前院，使前院加上街道開放空間，較能夠維持現在民生社區綠意集中、連續的都市意象。

(4)開放空間部分，簡報第46頁可見明顯集中的開放空間是留設4公尺以上之帶狀開放空間,唯獨中斷光復北路與富錦街交叉口，此地點周邊目前是特定專用區，建議可在民生社區都市計畫中，以虛線方式指示未來希望留設人行道與民生社區的開放空間架構串連。

(5)連續遮簷部份，假設未來民生社區仍是以綠化的開放空間為主，就不一定要特別敘述有關連續遮簷的設計，且沿街型店面與商業行為會因為都市設計準則而改變。

李毓超委員

1. 個人認為以單純的數字計算而言，現況合法化可能會產生管理單位執行上的爭議。以街廓深度12公尺(最窄街廓)為例，假設要求捐贈臨街道側1.2公尺範圍，並將容積調派至基地，其試算結果與容積率自200%調整至225%類同，然市民對此類革命性變動可以接受嗎?現況合理化是本委員會為市民解套的目標，市民要不要這樣的變化?這是政治體制與現存都市計畫既有的課題。
2. 現在迪化街能作為古蹟及歷史建築保存，民國72年原先都市計畫預計拓寬16公尺的計畫道路，在許多人努力之下，才保存現行7.8公尺寬道路，超過100公尺長的長廊。如將民生社區也變成歷建或古蹟式保存的模式，以保持現狀的可能性，也必須取得大家的共識和同意。因此，本案目前需要解決的問題包含如何將違規使用輔導至合理的範圍，現況合法化及社區居民需選擇是否要登錄為古蹟等議題。

3. 另回應公民或團體所提意見，都市更新的手段不是只有交給建商，且市府的本意是想提供都更更多解決問題的方法，若本次劃定更新地區之相關內容通過，將可配合市府推動之7599方案，讓居民可以自辦都更。

張聖琳委員

1. 回應李委員所述自辦都更或自主更新，以我所知的光復南路的僑安新村都更案花費了20多年，居民都已從年輕等到白髮，近期才開始動土儀式。自辦或自主更新讓居民以自行集資方式尋找建商或營造廠，時間大概在10年之內，惟此方式的利益計算會與今日民眾發言的邏輯有所不同，建議大家可考量自辦都更。
2. 針對民眾詢問委員對於民生社區改變的想法，如是個人想法其實並不希望民生社區有所變化，因為這裡有許多市民的情感連結。但這是一個必須面對且與貧富無關之公共議題，因現有建築物老舊存在公共安全的問題，因此希望大家用不同思考角度，一起找到適合的策略。

蘇瑛敏委員

1. 民生社區是特別的寶地，大家也都非常關心。30年前在訂定都市更新條例時，就有針對民生社區做了許多討論與研究，包括是否增設電梯等項目，因許多原住戶覺得建物公設比很低不願拆除重建。但隨著時間過去，考量建築物本身的狀況及因應高齡化社會，是極需都市更新。而大家對民生社區的未來都有自己的想像，不論學者、公部門，都針對民生社區做了很多包括文化資產、都市設計等面向的研究。
2. 本次修訂方案是以都市計畫及都市設計方式盡可能的維持民生社區特別的風貌。方才有些民眾陳情希望整合面積不要被

切割太小，事實上我們也希望能整體規劃，如潘委員及張委員所言，會有車道出入口及平面或機械停車位設置等議題。惟目前提出將基地切割比較小的原因是因為有部分民眾覺得被限制無法自行都更，都市更新案做到現在節節敗退，而危老案卻持續增加，就是因為民眾整合意願困難，許多願景落至實務就是很難做。個人理解每個人都有一個心中理想的民生社區，實務上在都市更新或都市設計案中，很少有如今日簡報第33頁所呈現的方整基地，而是各種形狀都有。理論上當然會想就基地的規模予以規範，但都市計畫中，私產權真的很難控制。因此有關陳情人提到希望規範整合面積不要被切割太小的部分，建議可先了解為什麼現在會有危老條例，就是因實務上即便是海砂屋也難以整合、改建。

3. 民生社區最特別的是在住宅區有規劃退縮的人行道及綠帶，若以指定文化景觀的角度而言，個人指認的景觀要素就是臨道路有綠帶及人行道，全台灣除了中興新村之外，很少有這樣的開放空間。因此，現在若要修訂民生社區的都市設計準則，必定是確保維持現有開放空間，甚至希望能讓它更好，例如增加自行車道系統。因此，剛才就很關切有沒有相對應退縮自行車系統的空間，若無，那一切也只是紙上談兵。
4. 有關里長所提民生社區容積率200%的部份，民生社區是過去美軍顧問團以花園城市的概念規劃，因此最特別的容積率是200%。大家可能覺得吃虧，但此區的房價也因為這樣最高。現在說要提高至225%，為了要全市一致，如此，建蔽率是否也應該要與全市一樣，才有一致標準?
5. 以目前的研究以及各方不同的想法，其實是很難完整維持現有民生社區之風貌，因此建議在修訂方案時，能盡可能控制開放空間部分，確保它是舒適的人行空間，且行道樹一定要

種對、種好。至其他部分想要有更多規範，例如有關容積率200%的部份，現已考慮到航高而放寬建蔽率，個人覺得也是一種取捨，如果要提高容積率比照第三種住宅區，為了全市有一致標準，建蔽率理當併同比照第三種住宅區。另外其實個人較關心現在的容積獎勵是用1.5倍計算，但事實上已經有許多額外增加部分，除非在本都市計畫案內有特別規定，否則可能不只1.5倍，所以對目前的方案原則支持，但更在意能確保開放空間系統的部分。

張剛維委員

1. 簡報第5頁，可以了解本次市府提出本案之目的有5項。其中第1項與第5項相同，因民生社區建物老舊，都市更新屬迫切需求，而現行連棟建築物的規範確實長期限制住戶進行重建，造成想都更卻動彈不得的困境。住戶並非完全反對都更，而是擔心在整合過程中遭遇不公平對待，因此必須透過都市更新與都市設計審議機制提供後端把關。基於此，支持都發局當前提出的連棟建築物鬆綁方向，讓社區至少能夠啟動更新程序，其餘疑慮可在後續都更與都設審議中協調處理。
2. 在調整土地使用項目的部分，本次修訂方案已非全面比照第三種住宅區使用，而在權衡維持居住品質與現況使用下，相較合理的結果。惟如陳情人所言，有關事務所面臨12公尺以上道路者，限於地面層以上總樓層數三分之一以下樓層設置的部分，現在是以四層樓的情況加以考慮，惟未來都市更新改建後會變高樓，倘規範三分之一以下樓層，恐會有矛盾，建議可調整如七樓或以上再適用，較符合未來實際情況。另有關議員所提意見，放寬第七組醫療保健服務業的使用，惟

考量避免造成社區噪音等議題，建議可限縮規模，列入社區所需的牙醫或診所。

3. 簡報第53頁，航高管制部分顯示民生社區位處於轉接面、水平面與傾斜面三種航高區，各個高度限制的效果不同，其中轉接面高度限制最為壓迫，個人支持本次放寬受限航高地區之建蔽率方案；至於水平面限高65.49公尺，以200%容積率獎勵2倍，再加上免計容積部分，並以建蔽率50%試算後，容積可完全用完，惟適度放寬建蔽率也是對所有權人的一種鼓勵，可作為多年限制的一些紓解，建議可放寬建蔽率至65%即足以兼顧所有權人權益與實際開發需求。另簡報第58頁，目前文字似乎易解讀成受航高限制就可放寬建蔽率至75%，惟實際上是受限航高65.49公尺以下才得以放寬，建議文字敘述需更精確，及再研析並敘明適用條件，例如是否只要受限航高即可放寬及倘因容積獎勵後，而容積用不完等情況是否皆適用放寬建蔽率等。

4. 簡報第40頁，都市設計部分，有關風廊設計的立意良好，惟針對「東西向道路側建築物於高度15公尺以上須再退縮6公尺」的部份，恐造成街道景觀呈現呆板的階梯式立面，且因審議存在彈性，不同基地可能產生不一致的退縮，使整體街景缺乏連續性，因此建議刪除此項規定；至於沿街的連續性遮簷部分，由於臺北日照強烈及多雨，有騎樓遮蔭空間有助提升步行環境品質。雖目前尚無統一規範，但可先透過都市設計審議逐案累積案例，未來再形成較一致的標準，因此，個人支持在都市設計中導入連續遮簷的概念。

羅孝賢委員

1. 本案涉及的議題高度複雜，並不存在單一而簡單的解方。都發局已進行相當程度的彙整與收斂，呈現初步方向，但仍需更全面的檢視。以中興新村為例，其風貌數十年來幾乎未變；而民生社區現在還是美式街廓，近二十年也應該有些改變。因此必須先回答核心問題：都市更新後，究竟希望形塑何種街廓與環境？而現行所制定的管制，是否真能達到預期的品質與樣態，亦需慎重檢視。
2. 美式街廓的品質並非僅透過量化指標即可複製，而是建立在完整的開發與管理體系之上。目前街區常見的路邊違規停車，即與該街廓原本的秩序精神相悖。若期望透過都更改善此類問題，停車空間必須朝內部化方向處理；然而在街廓深度不足、基地狹小且開發呈現片段化的條件下，其可行性仍需審慎評估。
3. 本案涉及之議題有許多是需要在私人利益與公共利益之間取得合理平衡。若是以交通層面而言，全面性來看，可以以大範圍之車行、人行及自行車系統等面向進行檢視，惟若涉個別基地討論其細項規範，因涉及滿足私人利益及公共利益之維持，須更明確區分不可調整之規定，以及可適度調整之管制項目，這部分是需要花時間討論與溝通。因此前次會議個人才建議可找一個示範地區，以本次修訂之方案嘗試實行後，再透過檢視其呈現效果，進而研析是否本次修訂之規範內容可達成當初預計的計畫目標及解決現有課題。

劉玉山委員

1. 前述委員們所提意見，個人原則同意。
2. 近期聽聞「建築美學」的概念，建議未來民生社區能成為臺北市「建築美學」的模範或示範區，例如有關廣告招牌、鐵

窗、人行道，或停車空間等，未來在都市更新或都市設計審議時，可嘗試以「建築美學」的角度切入。

3. 個人原則同意市府本次所提有關土地使用管制的方案，民生社區使用的管制應該比建築管制更重要，住戶希望的是一個非常舒適的居住環境，因此使用管制方面會相較嚴格。有關本次修訂放寬事務所的使用條件，個人原則同意，建議在住宅部分，應再考量如何讓民生社區的優良、舒適的居住環境維持，甚至加強。

貳、散會(下午4時26分)