臺北市都市計畫委員會第829次會議紀錄

時間：中華民國114年7月24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：蔡立睿

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
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

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：詳計畫書。

六、辦理歷程：

（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。

（三）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，市府都市發展局爰於114年3月31日函請暫緩審議。

（四）市府都市發展局以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。

七、公民或團體意見：125件。

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。

一、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。

二、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。

三、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。

四、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。

五、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）。

委員與列席單位發言摘要

劉玉山委員

1. 民生社區的規劃約在民國60年中期開始，當時市府參考美國郊區住宅社區的規劃理念，民生社區基本上是採住商分離的

概念，規劃有商業區及市場，大部分是住宅區，並劃定社區單元，且提供充分的公共設施，包括學校、公園、綠地、道路等，可以說是一個示範性且良好的住宅社區。

2. 首先，民生社區是以住宅為主，採住商分離形式，因此為了維持現有住宅環境，個人支持富錦里李里長所提意見，建議住宅的土地使用管制應該盡量維持原有規範。
3. 有關容積率、建蔽率酌予放寬的部分，站在公共利益的角度而言，因民生社區是已經超過40、50年的社區，很多地方急需都市更新，局部的容積率或建蔽率酌予放寬個人是同意與支持。
4. 建議市府可以再提供民生社區多一點協助與方向，例如就都市更新而言，建議找一個地區作示範的公辦都市更新。民生社區的街廓長，實際上要都市更新並不容易，因此本次修訂規定原屬連棟建築物之重建規模最小面積為1,000平方公尺，個人原則是支持修訂之方向，惟能夠協調整合至1,000平方公尺實屬不易，建議市府可以再思量如何協助推動此地區之都市更新，可以公辦都更方式先有一個示範地區，並以此慢慢將效果擴張，如此推動該地區之都市更新可能較順利。

邊泰明委員

1. 民生社區的議題存在已久，個人肯定都發局提出初步構想供大家討論，惟要得到大家滿意的方案也不容易。
2. 以下提出幾項議題，首先，簡報第13頁，以此示意圖而言，基地A、D看似可單獨開發，基地B、C則必須合併開發才行，但若基地A、D都市更新完成，剩下基地B、C，但基地B、C卻整合不起來，未來之處理方式為何?又或者是基地C、D整合、

基地A自行開發，剩基地B又應如何處理?個人認為這部分尚存有許多議題，尚非幾個示意圖即可解決。建議市府可以再思考在整合過程中，若最後有剩下的、無法達到都市更新規模者，是否在民生社區這個特區的規範中，有可以解套的方法?另外，目前的模擬示意圖是面對民生東路，屬較寬之計畫道路，惟民生社區有許多是面臨較狹窄的道路，而未來依據修訂後之管制規定所蓋出來建築，建議可透過建築設計或都市設計加以模擬。建議市府可從期望民生社區未來的發展意象再予思考基地切割、合併整合的規範。

3. 第二個議題是土地使用管制的部分，本次修訂放寬比照第三種住宅區之土地使用項目，個人建議要再審慎思量，誠如方才劉委員所言，民生社區的發展有其歷史背景，大家對於此地區想保留的意象主要是住宅氛圍，因為在臺北市很難再找到像民生社區如此良好的住宅氛圍地區，因此許多居民陳情希望能夠維持原住宅管制的規範。個人原則上支持維持原住宅管制規範，因為從財產權的觀點而言，過去民生社區就是住宅社區並屬於特區，不一定要朝向全市一致性的第三種住宅區方向規範，建議可先更細緻地研析民生社區過去的發展歷史背景，並思考是否要延續大家對於民生社區的意象。

羅孝賢委員

1. 本次劃定之都市更新地區範圍甚大，大家必然會有所期待。個人認為捷運民汐線的開通是一個機會，能夠在其車站周邊整合出一個示範地區，並以此瞭解本次修訂之規範是否能操作，否則每個人在對於民生社區各有不同的想法，較不易整合。

2. 個人比較關心的是整個地區都市更新完成後，該地區整體路網的情形會如何。現狀看似當時民生社區之開發是以整個區域進行，惟未來若是無論以何種排列組合整合至最小面積1,000平方公尺之個別小基地進行都市更新，最終的人行或車行之路網會如何呈現，建議須先有一些想像。舉例而言，本次修訂將原人行道改以帶狀式開放空間予以規範，看似名目上有此公共空間，實際上是私人土地來負擔，未來恐衍生維護管理議題，因此建議須更審慎思考如何讓民生社區的人行、車行系統在整個地區都市更新完成後，朝好的方向發展。

潘一如委員

1. 個人從小居住於民生社區，目前也在此社區上班，因此對民生社區感情很深，感謝今天議員及民眾的發言，個人非常有同感。
2. 想提出幾個議題，第一個議題是就都市計畫方面，大家關注的焦點是本案之土地使用項目及容積率、建蔽率。當容積率、建蔽率放寬意謂著我們使用的住、商面積增加，也表示未來該地區人口容量、車輛可能增多，連帶著原民生社區的公共設施，包括公園綠地及道路系統等的公共系統容量可能會變得不足。舉例而言，未來都市更新後之建築必然超過目前的四層樓，有地下室開挖，且有停車場出入口，而每一條道路會因各個基地之停車場出入口，未來就不再有像現在良好的人行道的連結性，交通的面貌完全改變。因此，個人認為容積、建蔽放寬後，對公共設施的影響是非常重要的議題。
3. 第二個議題是未來的建築型式不會如現在的四層連棟建築。雖本次修訂有放寬天空線及退縮等規定，惟想維持原有的環境品質，絕對不可能，這牽涉到都市計畫容量及都市設計空

間品質兩個議題。都市計畫容量部分如前所述，而都市設計會影響整體環境風貌與環境品質，並非僅改善住宅環境如此簡單。舉例而言，目前民生東路是沿街型店面，惟依照現在的建築配置與特性，未來一個街廓會有許多棟單棟型建築，而單棟型建築的開放空間的留設無法形塑沿街面的商業使用，如同現行在騎樓或人行道旁即可以逛選的行為，不再有現在這樣的面貌，是整個土地使用及人為使用的行為完全改變。考量本案議題之複雜性，建議能有專案會議就本案都市計畫及都市設計兩個面向加以討論。

4. 第三個議題是民生社區未來如何因應極端氣候。都市防災並非僅針對天然災害如雨水及地震，亦包括人為造成的熱島效應。目前民生社區主要的行道樹多為東西向，包含民權東路、民生東路、延壽街等，大部分在東西向的行道樹比較有樹種的延續，惟所謂的種綠，並非只是行道樹而已，其實本案範圍北邊即為基隆河，它可形成一個南北向都市風廊，減緩熱島效應的極大需求，建議本案應將南北向的規劃，納入未來都市防災或因應環境氣候，予以考量。

5. 最後一個議題是依照目前計畫，捷運民汐線之SB05、06站規劃於民生東路上。因捷運是指提供大眾運輸系統，以臺北市目前大眾運輸捷運的發展而言，配套措施是共享單車YOUBIKE，惟本案僅規劃人行道，並未規劃自行車道，又考量本計畫範圍北邊臨基隆河，東邊塔悠路旁邊亦臨基隆河，可連結臺北市的環線自行車道，建議本案應將自行車道的劃設納入路權分配考量。至於陳情意見中，提到若基地退縮為開放空間，會產生公私維管議題，建議申請單位再研析。

6. 雖民生社區的建築已逾50、60年，個人的辦公室也已開始有混凝土剝落、水管老舊等問題，面臨重建的狀態，惟修訂規範時，應先考量修訂的重點是維持民生社區原有環境品質，抑或是整個臺北市未來的土地承載及都市樣貌，建議應再更深入與慎重考量。

李毓超委員

1. 本案是修訂管制規定及劃(訂)定都市更新地區暨更新計畫案，建議補充說明本地區過去危老、都更核定實施之情形及樣態，以了解民生社區都市更新推動緩慢之原因及其面臨之課題等。
2. 鑑於居民對民生社區具有一定程度的感情，建議市府可加強宣導都市更新是包括重建、整建維護，不一定要全部翻新。另外，過去不動產公會曾受居民委託進行初步訪查，其中，民生社區有部分可能屬紀念建築尚未被彰顯，例如高而潘、李祖原等著名建築師於60年代設計的作品，因此建議可透過國內外的產學合作，利用AI科技輔助，包括納入羅委員及潘委員所提之交通流量等，進行推演，探討公辦都更之可能性。

張聖林委員

民生社區是1960年代開始發展，事實上是一個戰後臺灣現代生活的縮影，是具有象徵性與真實存在的文化地景。因此民生社區之各種型態的改變，將導致其地景不再，建議審慎從大的都市尺度甚至是歷史角度來探討其空間轉型。在1990年代，我們嘗試爭取保存1940年代發展的寶藏巖，而寶藏巖及民生社區之發展時期相近，因此同意李委員意見，建議可透過AI科技進行更多元的模擬與精算，探討民生社區的發展能有更多的可能性。

王秀娟委員

1. 個人覺得民生社區作為一個明星社區或示範社區，一直是眾人矚目的焦點，對於臺北市而言，一些具特色的街區其保存或未來發展，確實值得關注。
2. 建議市府在修訂管制與法令時，必須考量一致性與公平性，因為臺北市其實也有類似民生社區之街廓規模、建築型態或特質的地區，建議本次修訂內容，雖須考量民生社區的特性，惟不要僅為民生社區量身訂做，而是同時思考臺北市其他類似的街廓型態，透過修訂是否可達更好的環境品質，未來是否可以民生社區作為示範案例。
3. 早期曾幫市府甄選臺北市各行政區代表性的綠蔭街道，民生社區內之富錦街就是其中一條，印象中是種植菩提樹。請先補充說明民生東路之行道樹植栽是位於私有或公有土地，過去臺北市徐州路也是其中一條綠蔭道路，後來因該條道路之行道樹皆位於私有地，以致徐州路兩側建築重建更新後，該條道路之行道樹就有不少因車道破口需移植，綠的延續性就大幅降低。
4. 未來捷運民生汐止線在民生東路開發後，民生東路就不再會是目前的模樣，必然會因為施工的擾動而有所改變。倘若行道樹是位於私有土地，將會衍生出許多問題，如是否得以保留既有樹木及維護管理權責等，建議市府可再思考民生東路18公尺寬之路權是否能因應民生汐止線的開闢做適當的調整，進一步規劃公有的人行道及自行車道。

都市發展局

1. 使用管制的部分涉及民生社區發展定位與功能，公展方案比照第三種住宅區，是因考量人民陳情及地方發展現況，此牽

涉居民生活便利性與住宅品質維護之間的平衡，後續會再針對使用管制議題作適度調整。

2. 容積率的部分，考量人口成長與環境公共設施容受力，建議維持住宅用地基準容積率，以確保全市公平、一致性的做法，故不予調整。為了推動全市都市更新，目前已有防災型都更及未來民生汐止線的TOD獎勵，未來都更案將優先依現行的通案性容積獎勵制度申請，且市府也主動劃設公劃更新地區，以利未來都更案在整合同意比例的門檻上能更順利。
3. 有關交通、都市設計及景觀等議題，後續將邀集相關單位討論。
4. 放寬建蔽率部分，住宅用地建蔽率是從50%放寬至55%，主要是以第三種住宅區建蔽率45%為基礎加計10%放寬，希望能鼓勵地面層有更多街道活動及商業活力。至於民生社區東北側之莊敬里，因靠近松山機場的航高限制，放寬建蔽率較多，上限可放寬至75%，以因應未來更新時因航高限制的設計彈性。至於都更同意比例及劃設標準，將依現行都市更新條例相關規範辦理，本案不會再另行規範。
5. 民生社區經歷五、六十年變遷，相關土管及建築法令已大幅修改，因此民生社區未來建築風貌難以完全維持既有樣貌，本局在都市設計研議時，仍致力於找出民生社區特質，並於現行法規中加入相關都市設計準則規範，以期能在都市景觀方面盡可能維持一致性。在分析民生社區風貌時，發現其街道景觀與喬木具有高度自明性，一樓庭園特色及都市活動氛圍也是形塑民生社區風貌之元素。有關建築連棟規範部分，內部曾討論放寬程度，最終提出1,000平方公尺的最小基地範圍，旨在避免小型基地開發使地面層多為車道出入口，連帶影響沿街喬木的連續性。

6. 有關南北向風廊議題，除現行土地使用管制對於建築物改建具有鄰幢間隔與棟距院落規定外，後續將評估其南北向道路是否具有增加建築退縮空間之可行性，以作為南北向風廊。
7. 有關民生社區喬木維管問題，目前多數喬木位於私人建築基地內，依現行新開發建築案規定，一般基地內的喬木通常由新建案的管委會負責維護，而公有道路用地上的喬木則由工務局維管。另外補充說明，民生社區早期是由政府開發，雖人行道屬私人產權，但實際維護管理由政府負責。未來改建後之維護管理責任歸屬，市府內部將再做確認。
8. 有關人行道部分，因民生社區的建築管制要點訂定較早，依現行法令人行道已有更明確的定義，通常使用的名詞是無遮簷人行道或帶狀式開放空間，特別是去年公告的開發基地體感降溫專案，增加帶狀式開放空間的設計彈性，允許設置有遮蔽的設施，因此本次修訂都市計畫也配合調整相關名詞。
9. 針對人民陳情部分，彭先生提到都市計畫中不應包含建築管制規定，因民生社區的建築管制要點是當時都市計畫的附件，故本次辦理細部計畫變更配合調整原都市計畫內容，並無問題。其次，對於將劃定都市更新地區納入都市計畫內處理的疑慮，依都市更新條例第9條規定，辦理都市計畫變更時可一併劃定更新地區。本次修訂是應民眾要求，源於辦理都市更新遭遇部分課題，因此配合修訂土地使用管制規定，一併處理劃定都市更新，於法令上並無疑義。另外，於本修訂案內訂定都市設計規定部分，中央法令亦規定都市計畫通盤檢討時可訂定相關都市設計準則，於法有據。有關練先生提出土地使用管制的問題，依民生社區現行管制規定，12公尺以下範圍必須供住宅使用，不得設置辦公室使用，若此次

未檢討土地使用管制規定，現有許多辦公室或非住宅使用皆屬違規，這正是都發局配合現況調整土地使用管制規定的原因。本局尊重委員及民眾對於放寬土地使用管制的意見，後續將進行相關檢討。

10. 有關建議由都發局組成專案小組部分，建議後續先由市府內部就委員所提之專業議題先討論，如有必要時，再邀集民眾參與。

李四川兼主任委員

1. 民生社區當地居民、議員、里長都提供許多寶貴的意見，其中包括了許多都市計畫專業的前輩所提意見。而誠如各位所言，民生社區有許多建築是必須都市更新，但都市更新的同時，又希望能保有民生社區優良的環境品質，還須能夠適應高齡社會和防災韌性等設施，這是一個挑戰。
2. 個人同意委員們建議應先找一個示範地區之意見，可先依李委員建議，將民生社區至今於都市更新所面臨的課題列出，市府再進一步評估，如此才能推動都市更新。
3. 原民生社區基準容積就比現行住三低，假設本案放寬基準容積除了能促成民生社區的都市更新外，還能夠維持現有的環境品質，市府可以用較寬闊的態度去面對這個問題。
4. 請都發局就委員意見及與會議員、民眾的發言歸納，召開專案會議討論，必要時可邀都委會委員與會。

貳、散會（下午4時0分）

臺北市都市計畫委員會第829次委員會議

時間：114 年 7 月 24 日（星期四)14 時 0 分

地點：市政大樓N206審議室

主席：李四川兼主任委員

紀錄：蔡立睿技正

單位	職稱	姓名	簽名
臺北市都市計畫委員會	兼主任委員	李四川	台北通簽到
	兼副主任委員	李泰興	（請假）
	委員	王秀娟	台北通簽到
	委員	白仁德	台北通簽到
	委員	吳玉珍	台北通簽到
	委員	林莉萍	（請假）
	委員	張剛維	（請假）
	委員	張聖琳	台北通簽到
	委員	潘一如	台北通簽到
	委員	劉玉山	台北通簽到
	委員	羅孝賢	台北通簽到
	委員	邊泰明	台北通簽到
	委員	蘇瑛敏	（請假）
	委員	林靜娟	（請假）
	委員	李毓超	台北通簽到
	委員	黃一平	台北通簽到
	委員	胡曉嵐	員工卡簽到
	委員	王瑞雲(劉俊男專門委員代理)	台北通簽到
	委員	陳俊安(許維倫專門委員代理)	台北通簽到
	委員	謝銘鴻(葉梓銓副局長代理)	台北通簽到
	委員	徐世勳	台北通簽到

單位	職稱	姓名	簽名
都發局	總工程司	楊智盛	台北通簽到
	科長	顏邦睿	台北通簽到
	科長	謝佩珊	台北通簽到
	股長	曾昭揚	台北通簽到
工務局	股長	蘇郁惠	台北通簽到
民政局	視察	蘇照明	台北通簽到
更新處	副總工程司	江中信	台北通簽到
	科長	董妍均	台北通簽到
	股長	張凱翔	台北通簽到
市場處			
建管處	幫工程司 兼股長	鍾必偉	台北通簽到
政風處	科員	韓立強	台北通簽到
都委會	簡任技正兼代理執行秘書	丁秋霞	台北通簽到
	組長	洪佳慧	台北通簽到
	技正	蔡立睿	台北通簽到
	技士	鍾佾芯	台北通簽到
	技士	王傳榮	台北通簽到

會議代碼:11410110048

第 829 次委員會議(府外)出列席單位：

議 案	單 位	職 稱	簽 名
審議事項： 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	國產署北區分署		(書面意見)

第 829 次委員會議關心議案民意代表：

議 案	簽 名
審議事項: **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**	詹為元 高品柔助理(代) 李崇坪