「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」公開展覽說明會會議紀錄

壹、時間：114年2月17日（星期一）下午7時00分

貳、地點：臺北市松山區健康國民小學活動中心

（臺北市松山區延壽街168號）

參、主持人：臺北市政府都市發展局黃智卿專門委員

肆、出席單位：詳簽到簿

伍、主席致詞：

大家好，今日由臺北市政府都市發展局召開「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，本次說明會係依都市計畫法第19條規定，於細部計畫案公開展覽期間舉行，透過說明會之舉辦讓市民瞭解計畫內容，並廣納市民之意見。今日會議程序先由都市發展局簡報說明計畫內容，再依現場登記發言之順序發言，市民所提意見將列入會議紀錄，作為後續本市都市計畫委員會審議參考。

陸、申請單位簡報：略

柒、民眾及與會單位發言要點：

一、 秦慧珠議員

（一）我長期居住在民生社區，很高興看到這麼多人參加說明會，顯示大家都很關心公展內容，我從柯市長時期，就不斷向市府建議希望民生社區辦理變更，市府後來找規劃公司評估，提出若干放寬建議，我也在去年4月及11月召開公聽會，並要求都發局應於去年底前提出計畫，謝謝都發局的努力。

（二）去年公聽會上，市府堅持不放寬容積率與大家有激烈討論，我個人也無法接受，隨後預算審查期間，經都發局多次解釋，首先，京華城案之後，內政部已發文各縣市不得任意放寬容積率。第二，全臺北市有非常多地區都要求放寬容積率，如果放寬了民生社區容積率，其他地

區民眾恐紛紛向市府抗議,但我當時跟市府說,民生社區容積率 200%是全國最低的，不能直接拿我們跟其他地區相比。

（三）經過我努力不懈與市府溝通，爭取到 2 項先前公聽會沒有的規劃，第一，民生社區劃定更新地區，且只要是 63 年 2 月 15 日前建築物，即可適用危險建物最高 30%容積獎勵。第二,因應捷運民生汐止線規劃，未來車站 500 公尺範圍內可申請最高 30%容積獎勵。雖然本次修訂容積率沒有提升,但因為市府提出了替代措施,我才同意本案公告公展，待會請市府詳細說明。

（四）今日討論重點是市府規劃並公展的內容，無論您贊成、不贊成或部分贊成，有任何意見都可以提出來，至於與公展無關的議題，本案可能無法處理，建議大家聚焦在市府提出的項目上。

（五）部分民眾因擔心居住品質，不希望放寬使用比照住三，但目前民生社區內可能 40%~50%的商家屬違規營業中，包括你們常去的館子可能也是這樣，所以才要討論放寬，但放寬可以是有條件的，例如更細緻篩選要放寬的使用項目。

二、 王鴻薇立法委員

（一）民生社區建築物已太過老舊，但目前容積率 200%低於臺北市一般住宅區 225%，如果容積率沒辦法提升，還拿京華城案來比較，這種理由，不僅我個人非常不滿意，相信大家也很難認同。

（二）本席服務處近來接到許多民眾反映，針對本次修訂商業活動從現行 12 米巷道放寬到 8 米巷道有疑慮，我作為一個民生社區的居民，認為民生社區具有非常良好的住宅環境,也沒那麼商業化,我跟大家一樣有相同的疑慮，建議今日會議大家踴躍提出來討論。

三、 詹為元議員

（一）民生社區最令人驕傲的是一致性與環境,剛才市府已說明不放寬容積率，而是採容積獎勵方式，老實講一旦實施下去，每個人蓋出來的房子都不一樣，且如果容積率 200%是具有誘因的，為何民生社區都更會進行這麼慢，總結，容積率放寬我們應該持續向市府爭取。

（二）鬆綁連棟規定是一體兩面的課題，如何確保民生社區的一致性，建議市府應該詳細評估。

（三）小巨蛋及大巨蛋演唱會振動問題，其根本原因是場館離住宅區太近，

同理，假如民生社區放寬 8 米巷道作商業使用，商家的低頻噪音、震動等問題必定處理不完，且對於民生社區悠閒的環境將產生嚴重危害，我個人持反對意見。

四、 民眾 1

（一）反對修訂放寬鄰接 8 米巷道住宅用地之使用項目比照住三。

（二）住宅社區內不應當允許設立小型工廠，例如烘焙業，會造成安寧、衛生、公安等問題並影響生活品質。

五、 富錦里李煥中里長

（一）民生社區劃定更新地區有 2 項好處，首先是同意比例從 80%調降為 75%，其次公辦都更才有可能，否則只能自辦。有關更新地區的推動，我特別感謝王鴻薇委員，以及戴錫欽議長 2 位民意代表協助。

（二）簡報第 22 頁，原規定是留人行道，新規定修正為帶狀式開放空間，未來建築物重建後，帶狀式開放空間之植栽、舖面等管理維護工作，是否均由管委會自行負責？

（三）簡報第 25~27 頁，有關使用項目放寬部分，我個人表示反對，恐造成商業活動往 8 米或 6 米巷道移動，且 1 樓從住家改為權值較高的商業使用，可能導致後續都更擠壓到樓上住戶權值。

（四）建議本案管制規定新增未來重建後每戶規劃 1 汽車位及 1 機車位，另開放作商業使用之地區，基地內應規劃卸貨停車格。

六、 民眾 2

民生東路特定專用區承襲50幾年前舊時代的規劃，這個特區已經過時了，應該要改為住三，目前房子已相當老舊，難道要等到一場大地震全部倒光，政府才要重視嗎？都更的困難點大家都知道，只有政府故意視而不見，建議容積率至少要調整為225%。

七、 民眾 3

民生社區具有寬敞的人行道，居住及步行環境相當舒適，為何本次修訂要縮減人行道寬度？另人行道更改為帶狀式開放空間，管理單位也隨之變更，未來恐產生占用問題。

八、 民眾 4

（一）民生社區人行道範圍很多仍屬私人土地。

（二）建議修正都更同意比例由 80%改為 75%，以利 4 層樓房子辦理都更。

（三）民生變電所已超限使用，建議遷建該變電所至國泰營區或松南營區。

九、 民眾 5

（一）建議改以都更條例第 7 條迅行劃定更新地區，以利都更推動。

（二）建議受限航高地區應全面放寬建蔽率為 75%，不要只有莊敬里。

（三）建議捷運 500 公尺範圍內 6、7 樓建築物也一併劃入更新地區。

（四）如果放寬住宅用地之使用項目比照住三，建議排煙規定要更嚴格。

十、 民眾 6

請問圓環旁建築物被排除於更新地區的原因為何？

十一、 民眾 7

（一）民生社區建築基地大且方正，從 60 年前開發迄今已是臺北市居住環境最棒的地區，最近聽聞臺北市及內政部說 300 坪即可興建，恐導致新建建築物無法符合耐震 6 級標準，我拜託都發局好好思考，不只是容積率問題，我們還希望能達到耐震 7 級。

（二）建請市議員提案 30 年以上房屋都更 7 成人同意即可、40 年以上 6 成、50 年以上 5 成，並敦促市政府修法。

（三）連棟建築物防震能力沒問題，但同一建築基地倘 1000 平方公尺先申請拆除新建，剩餘部分在防震方面是否會有安全疑慮？

十二、 民眾 8

市場已啟用40年，且對於周邊環境容易造成髒亂，建議市場用地辦理都市更新。

十三、 民眾 9

（一）民生社區公園比例目前是臺北市第 1 名，想請問未來都更開發之後，如何確保公園供在地居民或外來居民持續舒適使用？

（二）未來都更重建時，建設公司是否有機會於地面層提供戶外遊憩設施供一般民眾使用，而不僅限於防災都更所列綠建築、基地保水等。

十四、 民眾 10

我們社區在捷運SB06站500公尺範圍內，屬於0403地震受損建物，急需更新，雖然可以迅行劃定更新地區，但有關本案更新地區劃設原則第2點，仍然建議刪除「5樓以下」之限制。

十五、 民眾11

我們所在街廓面積約850平方公尺，未符合基地面積大於1,000平方公尺之規定，是否有變通的方式？

十六、 民眾12

都更整合不易，建議刪除防災型都更獎勵申請期限。

十七、 民眾13

請問何時可以申請捷運民生汐止線TOD容積獎勵？

十八、 民眾14

捷運500公尺範圍內為何7樓就不行劃為更新地區？

十九、 民眾15

新北市三重區有巷弄內都更造成鄰損的案例，本案是否有制定防止鄰損相關法令？

二十、 民眾16

想請問放寬連棟規定何時開始生效？另建築傾斜有什麼方式可以加速都更？

二十一、 都市發展局

（一）有關提高容積率部分，民生社區住宅用地基準容積率 200%非本市最低，且臺北市其他地區亦有提高容積率之意見，考量容積率調整涉及全市公平一致性，故本案未調整基準容積率係基於全市一致的作法。倘建築物重建有增加容積之需求，可循都市更新、危老相關法規、防災型都更計畫及未來捷運民汐線 TOD 等規定申請容積獎勵。

（二）有關住宅區為何允許小型工廠部分，民生社區住宅用地依現行規定臨 12 米道路 1 樓可比照住三使用，而住三依本市土管規定得作面積 100 平方公尺以下之「第 51 組：公害最輕微之工業」。

（三）有關放寬使用項目部分，本案係考量民生社區商業活動發展現況，且有部分民眾向市府陳情放寬使用規定，爰提出放寬住宅用地之使用項目比照住三規定，有關放寬使用的部分，確實大家的意見不太相同，如果想表達不同意見、不同意，或是部分同意，僅反對工廠類使用項目等，請務必填寫意見表，供市府納入後續研議，並提至都委會討論。

（四）有關退縮規定部分，本案係配合本府降溫城市計畫政策，允許人行道上方設有遮簷人行道，為避免與無遮簷人行道混淆，故修正文字為帶狀式開放空間，另考量帶狀式開放空間內尚有植栽、自行車道等，為保障人行空間，故新增人行淨寬規定。至管理維護方面，一般建築人行道範圍屬道路用地部分係由新工處維管，屬基地內部分則由私人負責維護，至於本日所提及民生社區維管權責不同之意見，會再洽相關單位釐清。

（五）有關停車規劃部分，本市土地使用分區管制自治條例針對停車空間、裝卸位等均有規定，未來相關商業使用必須依法規檢討設置。

（六）有關放寬建蔽率部分，因計畫範圍內目前僅有東北側莊敬里受限機場航高低於 65.49 公尺限制，故配合放寬該地區建蔽率。計畫範圍外其他受限航高地區，後續將於全市都市計畫通盤檢討案內同樣朝放寬建蔽率方式處理。

（七）有關公園使用部分，民生社區屬建成區現階段新增公園已相當困難，故都市計畫著重規範基地退縮留設帶狀式開放空間，以提升步行的舒適性。

（八）有關原有連棟建築物坐落土地有小於 1,000 平方公尺之情形，本案已規定得不受第七點第（一）、（二）款規定限制，詳簡報第 31 頁。

（九）有關捷運民汐線 TOD 容積獎勵相關規定，後續將於民汐線都市計畫變更案內訂定，俟該都市計畫審議通過並公告實施之後，即可依規定申請 TOD 容積獎勵。

（十）本案係屬細部計畫層級，公展結束後將由本市都委會排會審議，俟審議通過由市府公告發布實施後，相關規定即開始適用。

二十二、 都市更新處

（一）公劃更新地區有 3 個效益，第 1 是同意比例門檻由 80%降低為 75%、第 2 是適用公辦都更 7599 專案、第 3 是有 5%時程獎勵。另本市目前

已推出防災型都更專案，倘建築物符合申請條件，未來可再申請30%防災型都更獎勵。

（二）都更條例第7條必須經過鑑定，例如有海砂屋、0403地震紅黃單之情形，市府才會迅行劃定為更新地區。

（三）有關市場用地更新重建，應先由市場處評估並提出改建計畫。

（四）有關地面層規劃公益設施可行性部分，臺北市已訂有都市更新捐建公益設施項目一覽表，每個行政區均有列出該地區有需求的設施，實施者可依該表自行評估設置。

（五）都更同意比例係訂於都市更新條例，屬中央規定，有關同意比例可否調降非臺北市所能修正。

（六）防災型都更係都市計畫專案，目前尚無法轉變為法令。

（七）鄰損問題回歸建管處統一處理，本案無特別規範。

（八）建築物傾斜可經鑑定依都更條例第7條迅行劃定更新地區。

（九）本案係考量63年2月15日「建築物耐震設計規範」訂定發布前之建築物受到災損的可能性較高，故訂定更新地區劃設原則1；另考量5樓以上建築物均非屬63年2月15日以前的建築物，故訂定更新地區劃設原則2時，未將5樓以上建築物納入檢討標準。

捌、會議結論

市民如對本案尚有其他意見，可填寫公民團體陳情意見表並於公開展覽期間寄至「臺北市都市計畫委員會」，作為後續都委會審議參考，都委會將通知陳情人出席並說明意見。今天說明會進行到此，謝謝大家。

玖、散會（下午9點00分）