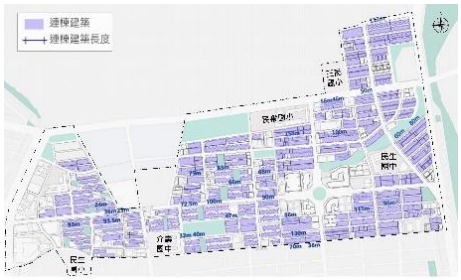
# 「修訂『臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制要點』為『臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制規定』及劃（訂）定都市更新地區暨更新計畫案」修正對照表

<table>
<tr><th>項次</th><th>修正內容</th><th>原公展內容</th><th>修正說明</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td>1</td><td>  </td><td> </td><td>圖4刪除「長度較長連棟」圖例並配合修正圖面。</td><td>6</td></tr>
<tr><td>2</td><td> </td><td> </td><td>圖5刪除圖面街廓尺寸。</td><td>7</td></tr>
<tr><td>3</td><td>(二)公共運輸系統<br>……公共自行車部分共計有<u>18</u>個 YouBike 站點。</td><td>(二)公共運輸系統<br>……公共自行車部分共計有<u>19</u>個 YouBike 站點。</td><td>更正統計數量。</td><td>8</td></tr>
<tr><td>4</td><td>表3　變更內容對照表
<table>
<tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td><u>二</u>、本特定專用區建築基地<u>臨道路側</u>應依下列規定</td><td>(略)</td><td>一、為避免檢討疑義，…。另為</td></tr>
</table>
表3　變更內容對照表
<table>
<tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td><u>二</u>、本特定專用區建築基地<u>臨道路側</u>應依下列規定</td><td>(略)</td><td>一、為避免檢討疑義，…。</td></tr>
</table></td><td>一、配合本計畫提出水岸風廊並增加開放空間尺度之構想，並依本市開發基地體感降溫專案通案規定，新增連續遮簷設施之相關</td><td>13</td></tr>
</table>

| 項次 | 修正內容 | 原公展內容 | 修正說明 | 頁碼 |
|---|---|---|---|---|
| | 留設帶狀式開放空間（詳附圖一所示），得計入法定空地及院落，並得設置連續遮簷設施：<br>（一）臨接寬度18公尺以上道路及富錦街、新中街、富錦街107巷、民生東路五段27巷、民生東路四段131巷者，留設4公尺以上帶狀式開放空間，人行淨寬至少2.5公尺。<br>（二）臨接寬度未達18公尺道路者，留設<br>配合本計畫提出水岸風廊並增加開放空間尺度之構想，並依本市開發基地體感降溫專案通案規定，新增連續遮簷設施之相關規定，並得適用該專案規定。<br>二、（略）<br>三、（略）<br>四、本計畫區內東北 | 留設帶狀式開放空間，並得計入法定空地及院落之寬深度：<br>（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。<br>（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。<br>（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<br>二、（略）<br>三、（略）<br>四、本計畫區內東北側莊敬里內多數土地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，…。 | 規定，並得適用該專案規定。<br>二、參酌本市都委會第834次委員意見，將受限機場航高建築基地之文字明確化為「位屬松山機場轉接面高距比1：7禁限建管制範圍，致建築物高度未達海拔65.49公尺，致未能留設符合前開帶狀式開放空間寬度者」。 | |

| 項次 | 修正內容 | 原公展內容 | 修正說明 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 3公尺以上帶狀式開放空間，人行淨寬至少1.5公尺。<br>(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：<br>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。<br>2.建築基地部分或全部位屬松山機場轉接面高距比1：7禁限建管制側內多數土地因位屬松山機場轉接面高距比1：7禁限建管制致建築物高度未達海拔65.49公尺。為增加該基地之建築配置性，…。 | 委員會審議同意調整：<br>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。<br>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。 | | |

<table>
<tr><th>項次</th><th>修正內容</th><th>原公展內容</th><th>修正說明</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>範圍，致建築物高度未達海拔65.49公尺，致未能留設符合前開帶狀式開放空間寬度者。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>5</td><td>
<table>
<tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>三、本特定專用區容積率及建蔽率之規定如下：<br>(一)住宅用地之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過200%。但建築基地部分或全部位屬松山機場轉接面高距比1：7禁限建管制範</td><td>(略)</td><td>一、考量建蔽率50%已較住三45%為寬鬆，為維持社區之整體風貌，本次修正率不調整，僅建蔽則予原</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>三、本特定專用區容積率及建蔽率之規定如下：<br>(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%。<br>(二)(略)</td><td>(略)</td><td>一、…另為降低地區更新後重建建築物高度對街道氛圍之影響，故住宅用地建蔽率以本市第三種住宅</td></tr>
</table>
</td><td>原公展方案由50%放寬至55%，考量建蔽率50%已較住三45%為寬鬆，且已修正原公展增加地面層商業使用之構想，為維持民生社區之整體風貌，本次修正為建蔽率原則不予調整，僅放寬受航高限制基地之建蔽率得至75%，並參酌本市都委會第834次委員意見，將得適用建蔽率放寬之地區明確化。</td><td>15</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項次</th><th>修正內容</th><th>原公展內容</th><th>修正說明</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>圍，致建築物高度未達海拔65.49公尺者，其建蔽率得放寬為75%。<br>(二)(略)</td><td></td><td>受限地區建蔽率45%加計10%放寬高度海拔65.49公尺者之建蔽率…。<br>二、本計畫北側東莊敬里…，故酌予建築高度未達海拔65.49公尺者之建蔽率得放寬受限地區建蔽率45%加計10%放寬高度海拔65.49公尺者之建蔽率…。<br>二、本計畫北側東莊敬里…，故酌予建築高度低於海拔65.49公尺者之建蔽率得放寬受限地區建蔽率45%加計10%放寬高度海拔65.49公尺者之建蔽率…。</td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>6</td><td>
<table>
<tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>四、本特定專用區之土地使用及建築規定，除依本管制規定辦理外，其餘</td><td>(略)</td><td>一、查77年1月8日公告……<br>二、住宅用地如擬依第</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>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</td><td>(略)</td><td>一、查77年1月8日公告……<br>二、因本市市民之生活型</td></tr>
</table>
</td><td>一、原公展版本放寬使用比照住三方案，考量民生社區係以優質住宅區為發展定位，又考量該地區仍有作一般辦公室之需求及且辦公室對於住宅寧適性之影響較低；另考</td><td>16</td></tr>
</table>

| 項次 | 修正內容 | 原公展內容 | 修正說明 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 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：<br>……<br>(三)住宅用地除臨接十二公尺以上道路之建築物地面第一層及地下層得依「臺北市土地使用分區管制自治條例」之第三種住宅區規定，供住宅以外之使用外，其餘者限供住宅使用。其餘事項依「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：<br>……<br>(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。 | 態及習慣，係以住商混合使用為主，……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。<br>三、配合項次調整。 | 量居民日常看診就醫之需求及便利性，且基層醫療體系之診所外部性較低，故修正僅放寬得附條件允許作「第28組：一般事務所」、「第29組：自由職業事務所」及「第7組：醫療保健服務業」之診所，餘維持現行都市計畫規定。為維持既有體例，放寬第28、29組及第7組部分另增訂第四之二點、第四之三點予以規範。<br>二、配合實務執行敘明地面層係指「地面第一層」，以茲明確。 | |
| | (三)款規定作住宅以外之使用，除檢討臨接道路寬度及樓層外，仍應符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」之第三種住宅區附條件允許使用及院落等相關規定。<br>三、配合項次調整。 | | | |

<table>
<tr><th>項次</th><th>修正內容</th><th>原公展內容</th><th>修正說明</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>治條例」之第三種住宅區規定辦理。</td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>7</td><td>
<table>
<tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>四之一、住宅用地臨接六公尺以上道路之建築物，得設置托兒教保服務設施及社會福利設施（限供兒童福利機構使用），不受第四點之限制，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</td><td>（略）</td><td>一、「學前教育設施」配合依本市土地使用分區管制自治條例修正為「托兒教保服務設施」。<br>二、配合項次調整。</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>（刪除）</td><td>（略）</td><td>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。</td></tr>
</table>
</td><td>「學前教育設施」配合依本市土地使用分區管制自治條例修正為「托兒教保服務設施」。</td><td>18</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項次</th><th>修正內容</th><th>原公展內容</th><th>修正說明</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>除各依其設置相關規定外，並以連續設置為限。</td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>8</td><td>
<table>
<tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>四之二、住宅用地符合下列規定得設置一般事務所及自由職業事務所，不受第四點之限制：<br>(一)臨接八公尺以上、未達十二公尺道路者，限於建築物地面第一層及地下層，且營業樓地板面積應在500平方公尺以下。<br>(二)臨接十二公尺以上道路</td><td>(略)</td><td>民生社區雖以優質住宅區為發展定位，考量該地區仍有作一般辦公室之需求且辦公室對於住宅寧適性之影響較低，故修正放寬得附條件允許作「第28組：一般事務所」及「第29組：自由職業事務所」，餘維持現行都市計畫規定。</td></tr>
</table>
</td><td>（新增）</td><td>同項次6。</td><td>18</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項次</th><th>修正內容</th><th>原公展內容</th><th>修正說明</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>者，限於建築物地面第一、二層及地下層設置。</td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>9</td><td>
<table>
<tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>四之三、住宅用地符合下列規定得設置診所，不受第四點之限制：臨接十二公尺以上道路者，限於建築物地面第一、二層及地下層設置。</td><td>（略）</td><td>考量居民日常看診就醫之需求及便利性，且診所外部性較低，故附條件允許診所於第二層使用。</td></tr>
</table>
</td><td>（新增）</td><td>同項次6。</td><td>18</td></tr>
<tr><td>10</td><td>
<table>
<tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>（刪除）</td><td>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</td><td>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。</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr><td>（刪除）</td><td>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</td><td>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</td></tr>
</table>
</td><td>廣告物回歸通案規範與土地使用無涉，配合刪除文字。</td><td>18</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項次</th><th>修正內容</th><th>原公展內容</th><th>修正說明</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td><table><tr><td></td><td>地面層可設置招牌廣告外，其餘地區不得設置任何廣告物。</td><td></td></tr></table></td><td><table><tr><td></td><td>地面層可設置招牌廣告外，其餘地區不得設置任何廣告物。</td><td>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。</td></tr></table></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>11</td><td><table><tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr><tr><td>（刪除）</td><td>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。</td><td>有關街道紋理及延續性之維持回歸臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會通案規範，故刪除本項。</td></tr></table></td><td><table><tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr><tr><td>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</td><td>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。</td><td>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。<br>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</td></tr></table></td><td>參酌本市都委會第834次委員意見，考量本點規定恐造成街道景觀呈現呆板的階梯式立面，且因都市設計審議存在彈性，不同基地可能產生不一致的退縮情形，使整體街景缺乏連續性，故刪除原公展修訂高層量體退縮6公尺之規定。</td><td>19</td></tr>
</table>

| 項次 | 修正內容 | 原公展內容 | 修正說明 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 退縮規定限制。<br>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 | | |

| 項次 | 修正內容 | 原公展內容 | 修正說明 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 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 | | |

| 項次 | 修正內容 | 原公展內容 | 修正說明 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 4.2m，二層以上3.6m）訂定。<br>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。<br>四、考量受限松山機場航高限制建築高度低於海拔65.49公 | | |

<table>
<tr><th>項次</th><th>修正內容</th><th>原公展內容</th><th>修正說明</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td><table><tr><td></td><td></td><td>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。<br>五、配合項次調整。</td></tr></table></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>12</td><td><table><tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr><tr><td>五、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。</td><td>（新增）</td><td>為避免…，故訂有得經都市設計審議調整之彈性規定。</td></tr></table></td><td><table><tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr><tr><td>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。</td><td>（新增）</td><td>為避免…，故訂有得經都市設計審議調整之彈性規定。</td></tr></table></td><td>配合項次調整。</td><td>21</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項次</th><th>修正內容</th><th>原公展內容</th><th>修正說明</th><th>頁碼</th></tr>
<tr>
<td>13</td>
<td>
<table>
<tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr>
<td>六、本特定專用區原有連棟建築物申請拆除新建應依下列規定辦理：<br><br>(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。<br>(二)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</td>
<td>(略)</td>
<td>一、(略)<br>二、(略)<br>三、考量原計畫已規範連棟建築物得同時提出申請施工，……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平方公尺規定有所衝突，故規範不受第(一)款規定限制。</td>
</tr>
</table>
</td>
<td>
<table>
<tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr>
<tr>
<td>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：<br>(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。<br>(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。</td>
<td>(略)</td>
<td>一、(略)<br>二、(略)<br>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。<br>四、考量原計畫已規範連棟建築物得同時提出申請施工，……又連棟建</td>
</tr>
</table>
</td>
<td>一、 原公展修訂原屬連棟建築物之重建規模為1,000平方公尺，同一建照剩餘部分合併未達1,000平方公尺者，全部土地應一併開發，有關第829次都委會委員詢問剩下B、C基地，但卻整合不起來如何處理一節，經本局研議，考量B、C非同一連棟建築物，如果要求一併開發，與放寬連棟意旨有違，故修正倘B、C面積均符合更新單元劃定基準，可各自單獨開發，刪除原公展第七點第(二)款規定。<br>二、 配合項次調整。</td>
<td>21</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>項次</th><th>修正內容</th><th>原公展內容</th><th>修正說明</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>受第（一）款規定限制。</td><td>（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。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>14</td><td>本次修訂內容：七、本特定專用區帶狀式開放空間規定如下：（一）建築基地自<br>原計畫內容：（略）<br>修訂理由：（略）</td><td>本次修訂內容：八、本特定專用區帶狀式開放空間規定如下：（一）建築基地自<br>原計畫內容：（略）<br>修訂理由：（略）</td><td>一、考量目前民生社區行道樹樹穴多為1.2至1.5公尺，故將不得開挖範圍由1.2公尺擴大至1.5公尺，以利既有喬木生長。</td><td>23</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項次</th><th>修正內容</th><th>原公展內容</th><th>修正說明</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>建築線1.5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。<br>（二）除既有沿街喬木外，應自建築線1.5公尺範圍內配置開展型喬木。</td><td>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。<br>（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。</td><td>二、 配合項次調整。</td><td></td></tr>
<tr><td>15</td><td><table><tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr><tr><td>八、本特定專用區建築基地臨道路、…圍牆基座不得超過45公分…。</td><td>（略）</td><td>（略）</td></tr></table></td><td><table><tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr><tr><td>九、本特定專用區建築基地臨道路、…圍牆基座不得超過45公分…。</td><td>（略）</td><td>（略）</td></tr></table></td><td>配合項次調整。</td><td>24</td></tr>
<tr><td>16</td><td><table><tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr><tr><td>九、本管制規定中，部分「原則」性之規定…，得不受此</td><td>（略）</td><td>（略）</td></tr></table></td><td><table><tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫內容</th><th>修訂理由</th></tr><tr><td>十、本管制規定中，部分「原則」性之規定…，得不受此</td><td>（略）</td><td>（略）</td></tr></table></td><td>配合項次調整。</td><td>24</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項次</th><th>修正內容</th><th>原公展內容</th><th>修正說明</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td><table><tr><td>「原則」性規定之限制。</td><td></td><td></td></tr></table></td><td><table><tr><td>「原則」性規定之限制。</td><td></td><td></td></tr></table></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>17</td><td><table><tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫…</th><th>修訂理由</th></tr><tr><td>十、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、第四點、第四之一點、第四之二點及第四之三點規定執行。</td><td>(新增)</td><td>(略)</td></tr></table></td><td><table><tr><th>本次修訂內容</th><th>原計畫…</th><th>修訂理由</th></tr><tr><td>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。</td><td>(新增)</td><td>(略)</td></tr></table></td><td>配合項次6~9內容調整修正文字。</td><td>24</td></tr>
<tr><td>18</td><td>捌、其他<br>(一)略<br>(二)略<br>(三)略<br>(四)本計畫範圍內建築基地，依建築管制規定第二點留設之帶狀式開放空間，得另循都市計畫法定程序將帶狀式開放空間變更為道路用地，其容積調派後應將產權捐贈予臺北市。</td><td>捌、其他<br>(一)略<br>(二)略<br>(三)略<br>(新增)</td><td>一、為明確帶狀式開放空間管理權責，本計畫範圍內建築基地，未來如更新後仍希望由市府繼續維管帶狀式開放空間，以容積調派方式將退縮留設帶狀式開放空間變更為道路用地，並將產權捐贈予臺北市。爰配合訂定通案規範，個</td><td>28</td></tr>
</table>

| 項次 | 修正內容 | 原公展內容 | 修正說明 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | 案得視地主意願及基地條件，決定是否變更及捐贈道路用地，以確保規劃彈性。<br>二、採都市更新辦理重建者，得依都市更新條例第35條併同辦理細部計畫變更；採其他開發方式重建者，得依都市計畫法第24條等申請辦理細部計畫變更。 | |
| 19 | 附件一、臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制規定<br>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。 | 附件一、修訂後計畫內容<br>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。 | 配合「陸、修訂計畫內容」內容調整，修正附件一 | 附件一 |

| 項次 | 修正內容 | 原公展內容 | 修正說明 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 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（詳附圖一所示），得計入法定空地及院落，並得設置連續遮簷設施：<br>（一）臨接寬度18公尺以上道路及富錦街、新中街、富錦街107巷、民生東路五段27巷、民生東路四段131巷及其他者，留設4公尺以上帶狀式開放空間，人行淨寬至少2.5公尺。<br>（二）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。<br>（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：<br>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。<br>2. 建築基地部分或全部位屬松山機場轉接面高距比1：7禁限建管制範圍，致建築物高度未達海拔65.49公尺，致未能留設符合前開帶狀式開放空間寬度者。<br>三、本特定專用區容積率及建蔽率之規定如下：<br>（一）住宅用地之建蔽率不得超過50%，容積率不得超過200%。但建築基地部 | 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（詳附圖一所示），得計入法定空地及院落，並得設置連續遮簷設施：<br>（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。<br>（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。<br>（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：<br>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。<br>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。<br>三、本特定專用區容積率及建蔽率之規定如下：<br>（一）住宅用地之建蔽率不得超過55%，容 | | |

| 項次 | 修正內容 | 原公展內容 | 修正說明 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 分或全部位屬松山機場轉接面高距比1：7禁限建管制範圍，致建築物高度未達海拔65.49公尺者，其建蔽率得放寬為75%。 | 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%。 | （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%。 | （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）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，除依本管制規定辦理外，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： | 四、本特定專用區之土地使用及建築規定，除依本管制規定辦理外，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。 | （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。 | （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）住宅用地除臨接十二公尺以上道路之建築物地面第一層及地下層得依「臺北市土地使用分區管制自治條例」之第三種住宅區規定，供住宅 | （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。 | | |

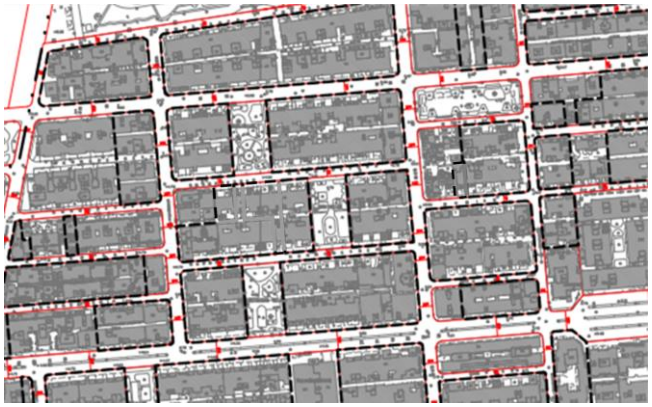
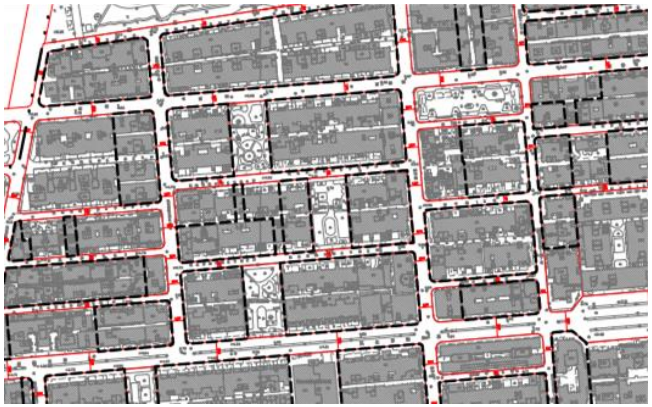
| 項次 | 修正內容 | 原公展內容 | 修正說明 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 以外之使用外，其餘者僅得供住宅使用。其餘事項依「臺北市土地使用分區管制自治條例」之第三種住宅區規定辦理。<br>四之一、住宅用地臨接六公尺以上道路之建築物，得設置托兒教保服務設施及社會福利設施（限供兒童福利機構使用），不受第四點之限制，惟設置於八公尺以下、六公尺以上道路者須經該幢建築物內三分之二以上住戶（以戶為單位）同意始可設置。前開設施之設置樓層除各依其設置相關規定外，並以連續設置為限。<br>四之二、住宅用地符合下列規定得設置一般事務所及自由職業事務所，不受第四點之限制：<br>（一）臨接八公尺以上、未達十二公尺道路者，限於建築物地面第一層及地下層，且營業樓地板面積應在500平方公尺以下。<br>（二）臨接十二公尺以上道路者，限於建築物地面第一、二層及地下層設置。<br>四之三、住宅用地符合下列規定得設置診所，不受第四點之限制：臨接十 | | | |

| 項次 | 修正內容 | 原公展內容 | 修正說明 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 二公尺以上道路者，限於建築物地面第一、二層及地下層設置。<br><br>五、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。<br>六、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：<br>（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。<br>（二）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）款規定限制。 | 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。<br>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。<br>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：<br>（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。<br>（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。<br>（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。 | | |

| 項次 | 修正內容 | 原公展內容 | 修正說明 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 七、本特定專用區帶狀式開放空間規定如下：<br>（一）建築基地自建築線1.5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。<br>（二）除既有沿街喬木外，應自建築線1.5公尺範圍內配置開展型喬木。<br>八、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%。<br>九、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。<br>十、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、第四點、第四之一點、第四之二點及第四之三點規定執行。 | 八、本特定專用區帶狀式開放空間規定如下：<br>（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。<br>（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。<br>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%。<br>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。<br>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。 | | |

| 項次 | 修正內容 | 原公展內容 | 修正說明 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 20 | <br>附圖一留設帶狀式開放空間位置示意圖 | （新增） | 新增附圖一留設帶狀式開放空間位置示意圖。 | 附件一 |
| 21 | | | 經查松山區民生段1、1-6、1-7、1-8、1-9、1-10、1-11、1-12、1-13、1-14、1-15、1-16、1-17、1-18、1-19、1-20、1-21、1-22、1-23、1-24、1-25、1-26、1-27、1-28、1-29、1-30、1-31、1-32、1-33、1-34、1-35、1-36、1-37、1-38、1-39、1-40等36筆土地，經查地上建物領有63建(松山)(東社)字第0001號建造執照(發照日：63年1月10日）及64使字第0710號使用執照(發照日：64年4月17日），屬「建築物耐震設計規範」訂定發布前（民國63年2月15日）已興 | 計畫圖2/3 |

| 項次 | 修正內容 | 原公展內容 | 修正說明 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | 建完成或已申請建造執照之合法建築物，爰自提修正劃入本次劃定更新地區。 | |
| 22 | | | 1. 經查松山區民生段57、57-11、 57-12、 57-21、57-22、57-23、57-2、57-25、57-26、57-27、57-28、57-29、57-30、57-31、57-38、57-39、57-40、57-41、57-42、57-43、57-44、57-45、57-46、57-47、57-48、57-49、57-50、57-51等28筆土地，土地使用分區為住宅用地，經查現況為三民路96巷，為62建(松山)(松)字第0014號、61建(松山)(東社)字第0060號建築執照共同使用之通路，促進街廓完整性，爰自提修正劃入本次劃定更新地區。<br>2. 依人陳編號10市府回應說明修正。 | 計畫圖3/3 |

| 項次 | 修正內容 | 原公展內容 | 修正說明 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 23 |  |  | 經查松山區民生段98-6、98-7、98-8、98-9、98-10、98-11、98-12、98-16、98-17、98-18、98-19、98-20、98-21、98-22等14筆土地，土地使用分區為住宅用地；經查地上建物領有56建(陸)(崙)字第096號建造執照(發照日：56年11月30日）及59使字第573號使用執照(發照日：59年5月7日）；民生段73-15土地，土地使用分區為住宅用地，地上建物領有56建(陸)(崙)字第095號建造執照(發照日：56年11月30日）及59使字第0233號使用執照(發照日：59年2月14日），屬「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，爰自提修正劃入本次劃定更新地區。 | 計畫圖3/3 |

| 項次 | 修正內容 | 原公展內容 | 修正說明 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 24 | | | 1. 經查松山區民生段80、80-2、80-3、80-4、80-8、80-9、80-10、80-11、80-12等9筆土地，土地使用分區為住宅用地，經查地上建物領有56建(陸)(崙)字第104號建造執照(發照日：56年12月7日），59使字第0155號使用執照，屬「建築物耐震設計規範」訂定發布前（民國59年1月27日）已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，爰自提修正劃入本次劃定更新地區。<br>2. 依人陳編號7、11、16、18、68、21市府回應說明修正。 | 計畫圖3/3 |

| 項次 | 修正內容 | 原公展內容 | 修正說明 | 頁碼 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 25 | | | 依人陳編號125市府回應說明修正。 | 計畫圖3/3 |