

# 「台北市民生東路新社區特定專用區建築管制要點」 有關結構體相連之連棟建築物執行問題研商會議

壹、時間：108年10月8日(星期二 下午2時30分)

貳、地點：市府大樓9樓南區905會議室

參、會議主持人：王副局長玉芬代 記錄：張家綺

肆、出席人員：詳簽到表

伍、與會單位發言摘要：

1. 台北市土木技師公會：建築物在基面以上(一般指地表面)若有伸縮縫分開，視為結構獨立建築物。
2. 台北市結構工程技師公會：
  - (1) 就建築物而言，結構上所指的「棟」，即為建管定義的「幢」，故一般俗稱之連棟式建築物(依建管定義)，各棟之結構體必定相連。
  - (2) 就本案為言，雖然振動基面(地面)以下，相鄰結構柱共用基礎，但振動基面(地面)以上，以伸縮縫分開為二個獨立之結構體，每個獨立之結構體並依其各自之牆體及梁柱構架系統抵抗地震力，在結構行為上可視為二棟獨立之建築物。
3. 台北市不動產開發商業同業公會：
  - (1) 公會立場原則希望市府合宜解釋管制要點名詞定義，使民生社區得以更新改建，以符合建築物設置電梯、加強耐震等需求。計畫原意似在規範重建後的建物型式能達到預期之紋理，「結構體相連」僅為達成整體規劃利用之描述。現行都市發展形式多為集約式發展，新建建物多為有電梯之住宅大樓或華廈，重建後必然與現況差異甚大，其管制方式難達預期樣式，宜強化重建整合之可行性，至發展紋理之維持，則透過都市設計審議控管。
  - (2) 另應一併考量民生社區內老舊建物未來面臨開發需求，其相關行政程序執行時如何檢視連棟建築物的依據。

4. 臺北市建築師公會：

- (1) 一般興建行為時，倘若地上建築物構造不相連，亦得拆除新建，且依現行設計、工法等已多有執行實例，且倘若本案後續開發時自願依鑑定報告書建議採退離 200 公分以上方式處理，而不影響原本獨立基礎及地梁，本案自無實務不得執行之處。
- (2) 本案受限於 69 年都市計畫案規定，該條文是否合乎時宜，宜再檢討，而非成為重建之阻礙。

5. 臺北市建築管理工程處：

- (1) 「結構體相連之連棟建築物」載於都市計畫書內，其原意應為規範建築與都市設計。至於建築結構安全層面之考量，應依建築技術規則等相關法令辦理，仍建議界定相關名詞定義。
- (2) 而建築技術規則內未就「連棟」、「連幢」定義，但查本市土地使用分區管制自治條例對「連棟住宅」定義(略以)：「連棟住宅...每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。」。若結構體為相連者，宜從伸縮縫是否為構成連棟建築物之要件進行討論，而伸縮縫並非住宅單元共同之牆壁。

6. 臺北市政府都市發展局：

- (1) 「台北市民生東路新社區特定專用區建築管制要點」自 69 年發布都市計畫案訂定迄今，該要點第 9 點規定(略以)：「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及基地所有人同時申請，並同時施工，不得個別提出申請……」，故邀集公會研議「伸縮縫是否得認定為結構體不相連的連棟建築物」之依據。
- (2) 考量計畫原意應係因早期都市計畫未有都市設計審議機制，故訂定相關管制要點，以塑造該民生社區都市設計及景觀風貌迄今。且旨揭建築管制要點除第 9 點外，第 8 點亦規範「...原有連棟建物同一街廓之空地申請建築，除應依第三點規定留設人行道外，其正面外牆牆面線應與原有建物齊平，不得突出。」，後於 108 年公告實施之松山區都市計畫通盤檢討案內修正為「...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」，並將民生社區納入都市設計審議範圍，透過審議管控都市景觀，有助於民生東路新社區特定專用區範圍內之基地更新、改建。

#### 陸、決議：

1. 民生社區規劃開發於 1960 年代，以田園城市為規劃理念，使該社區具豐富生活機能、寬敞開放空間及綠意盎然的林蔭大道。在此規劃理念及建築工法上，新建建築物在都市景觀要求整齊一致，爰於都市計畫訂有建築管制要點第 9 點(略以)：「…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…」規定，以形塑民生社區都市設計風貌。然現今重建整合困難，開發期程不一，難再重現連棟公寓樣式。為老舊危險建築物改建需要，第 9 點建議從寬認定。
2. 建築管制要點第 9 點規定「同一街廓結構體相連之連棟建築物」，建議從「結構體相連」及「連棟建築物」兩個部分予以認定：
  - (1) 結構體相連：經結構工程技師公會表示建築物在振動基面(地面)以上，以伸縮縫在結構行為上可視為二棟獨立之建築物。但在振動基面(地面)以下為共用之獨立基礎，難謂結構體不相連。
  - (2) 連棟建築物：雖計畫書內未就連棟建築物定義，另經與會單位建議可參酌本市土地使用分區管制自治條例第 2 條「連棟住宅」(略以)：「…每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。」規定，作為第 9 點連棟建築物之解釋。
3. 本案依鑑定報告書(略以)：「富錦街 114~120 號建築物與鄰側 106~112 號建築物...原伸縮縫係將上述兩棟建築物獨立基礎以上之上部結構梁、柱隔離...原伸縮縫係將上述兩棟建築

物之地面以下各自之鋼筋混凝土柱、地梁隔離，該柱與地梁下方為一共用之獨立基腳。」，因富錦街 114~120 號建築物以伸縮縫與鄰棟隔離，其住宅單元之左右非以牆與 106~112 號建築物住宅單元分隔，可視為非連棟建築物。爰 114~120 號建築物非屬建築管制要點第 9 點所稱「...同一街廓結構體相連之連棟建築物...」，同時申請建築執照尚符合都市計畫規定。至建築物改建仍須依建築法規及相關法令檢討。

4. 本案涉及都市計畫釋疑，後續應循程序簽報同意再行辦理。

~散會(下午 3 時 15 分)~