A hand in a light blue suit sleeve holds a black pen, drawing a detailed architectural sketch of a city skyline on an open book. The sketch includes various buildings, some with numerical annotations like '500', '700', '1000', and '1000'. There are also arrows and circular lines indicating movement or design elements. The background is a soft, light gray gradient.

# 安全的住所 健康綠生活

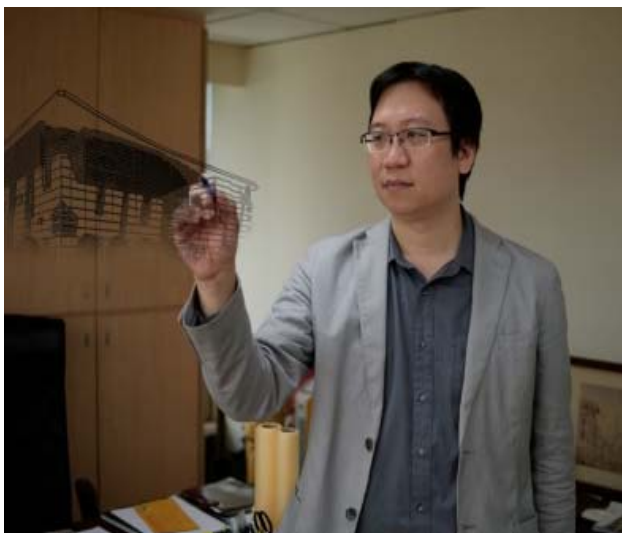
演講人:陳燦榮 建築師

# 危老計畫顧問



## 陳昶吉總經理

# 設計建築師



## 陳燦榮建築師

# 標章評定顧問



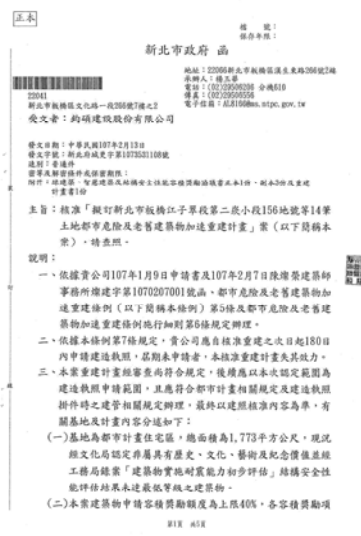
## 楊謙柔博士

擬訂新北市板橋區江子翠段第二坎小段 156 地號  
等 14 筆土地重建計畫案  
【核准版】



起 造 人：鈞碩建設股份有限公司  
設計單位：陳燦榮建築師事務所  
聯絡電話：02-82588255  
聯絡地址：新北市板橋區文化路一段 266 號 7 樓之 2  
規劃單位：如欣顧問有限公司  
聯絡電話：02-89145413  
聯絡地址：新北市新店區中興路二段 57 巷 15 號 1 樓

1 0 7 年 1 月 9 日



- 1. 30年以上結構安全評估8%
- 2. 退縮8%
- 3. 結構安全性能第三級2%
- 4. 銀級綠建築6%
- 5. 銀級智慧建築6%
- 6. 時程10%

共40%

## ▶ 團隊簡介—陳燦榮建築師事務所



**陳燦榮** 建築師

### 學歷

國立成功大學建築研究所  
都市設計組  
文化大學  
建築都市設計系學士

### 經歷

2018全國都市及危險老舊建築物加速重建協會 常務理事  
陳燦榮建築師事務所 主持建築師  
蘆禾室內裝修工程有限公司  
華夏科技大學建築系室設系講師  
2000年·國家建築師高等考試及格  
2002年·台北市註冊開業建築師  
2002年·新北市註冊開業建築師  
2013年·「永和青年住宅整建案」榮獲2013國家建設最佳都市更新類特別獎並轉載於建築師雜誌2013年6月刊特輯  
2013年·台灣建築美學研習營~品味·建築大師作品分享(承辦單位:財團法人台灣建築美學文化經濟協會)  
2014年·受邀參加「台北市建築師公會講座」新世代建築師創作與執業困境分享  
2014年·受邀參加廣州空間設計論壇-「當代建築最新趨勢」(承辦單位:廣州現象工場、現象傳媒)  
2018新北市建築師公會法益主委  
2016 新北市建築師公會建照協審小組  
圓境聯合建築師事務所  
88年度建築師高等考試及格

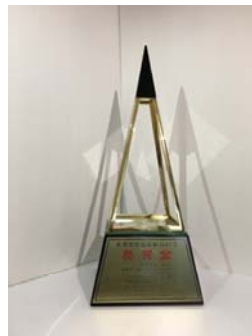
**2015**  
中華創意設計獎  
銅獎



**2013**  
國家卓越建設獎  
最佳都市更新類



**2016**  
國家建築金質獎  
住宅規劃類



## 一、危老-結構初評

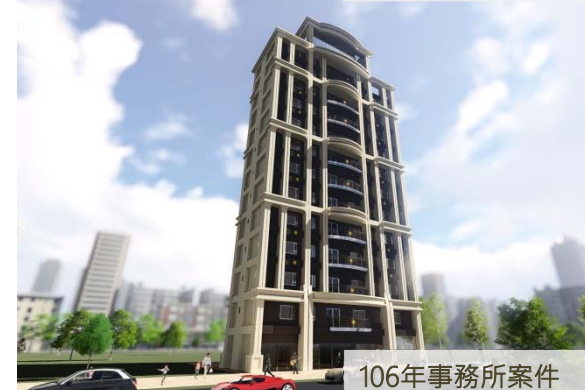
1. 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書
2. 建築物耐震能力初步評估表
3. 建築物耐震能力計算
4. 地上一層現況示意圖
5. 現況照片

## 二、規劃案例分享

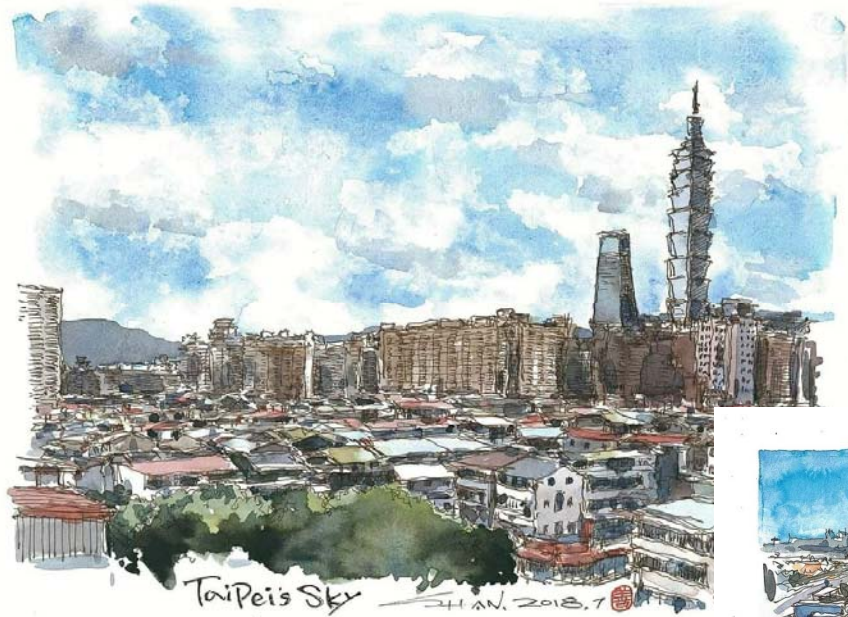
1. 永和青年住宅(結構及立面補強案例)
2. 板橋區江子翠段集合住宅(危老案例)

## 三、建築規劃解析

1. 30年前老舊建築物
2. 老舊公寓建築物
3. 現今建築物
4. 未來建築物



# ▶ 危老結構初評



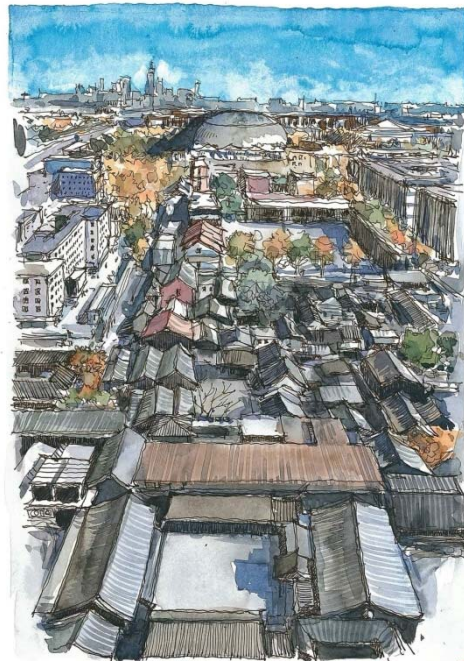
北京



巴黎



台北



Beijing Hutong SHAN 2018.3.16



▶ 危老結構初評



板橋



板橋

## ▶ 危老結構初評

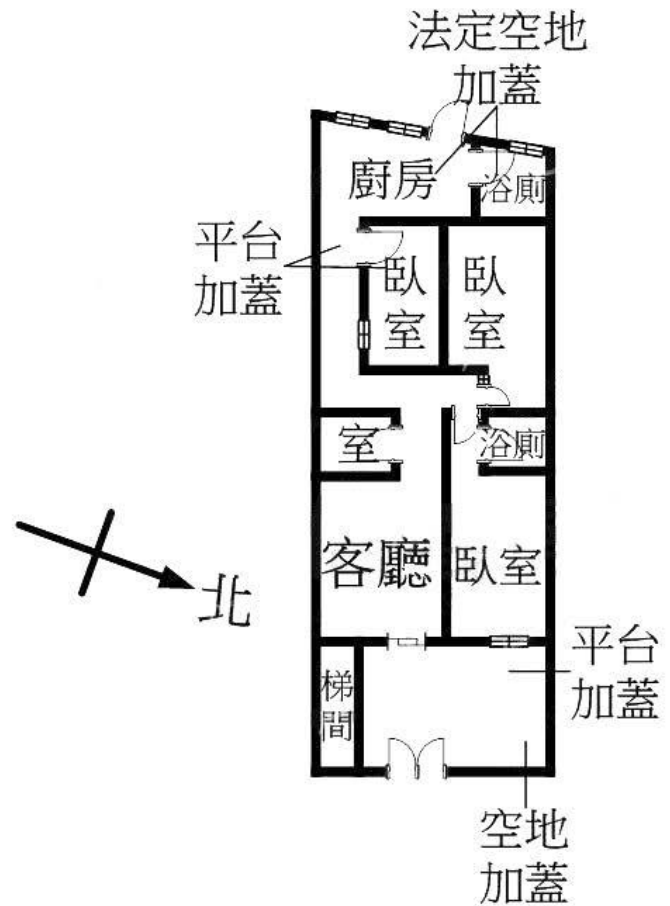


## ▶ 建築規劃解析-老舊建築物住宅

屋齡30年連棟透天



老舊建築物外觀

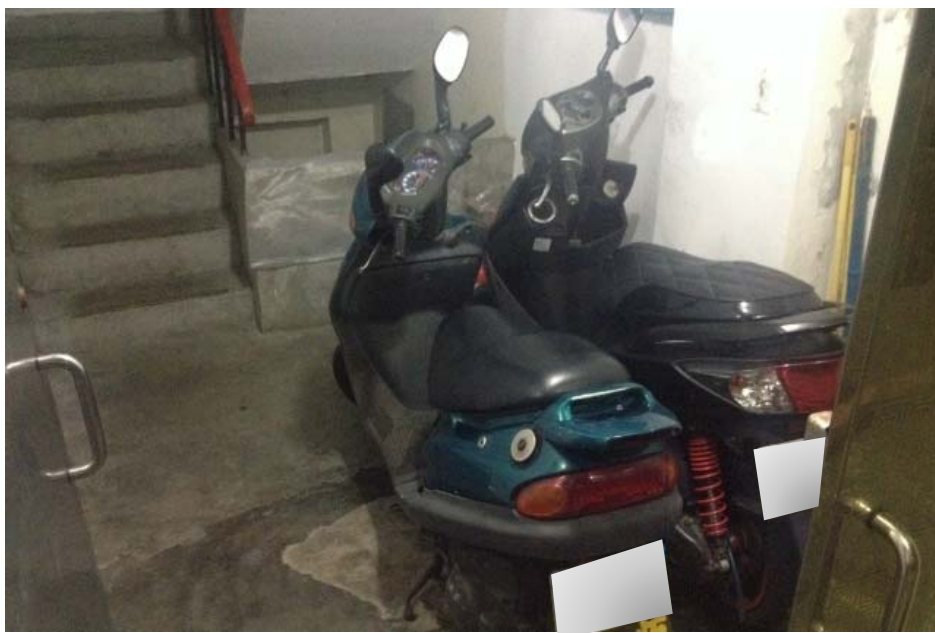


老舊建築物室內格局





## ▶ 建築規劃解析-老舊建築物住宅



公共空間



客廳

## ▶ 建築規劃解析-老舊建築物住宅



臥室



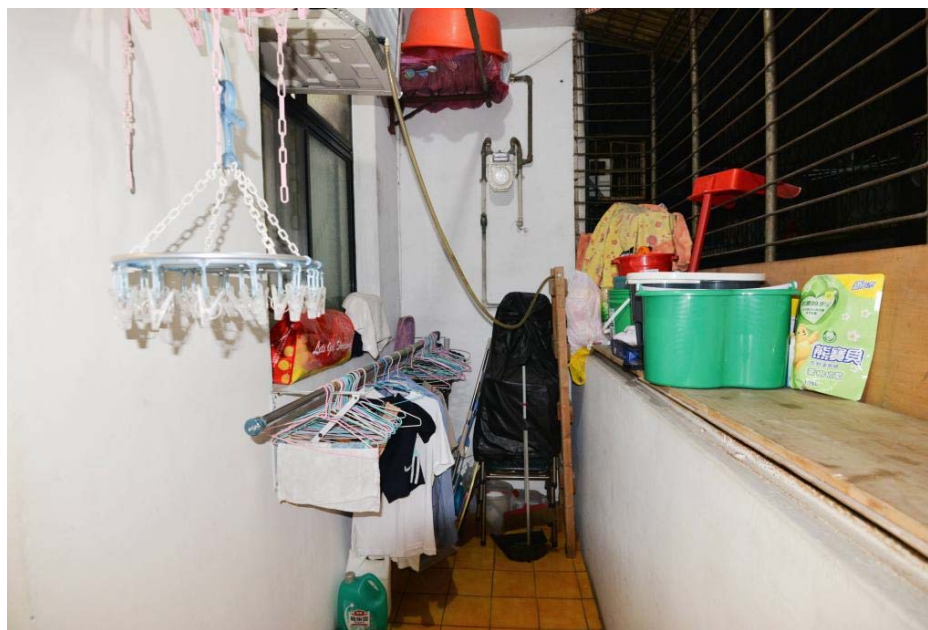
浴室



## ▶ 建築規劃解析-老舊建築物住宅



廚房



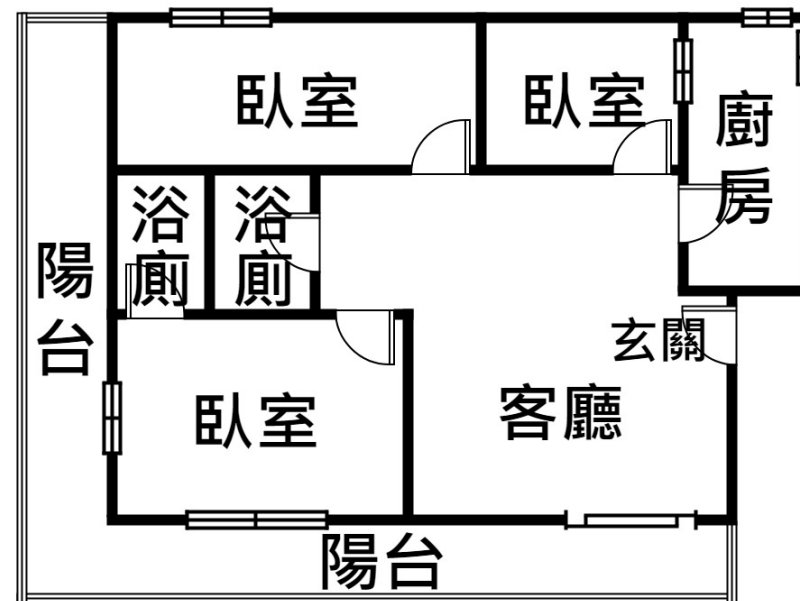
陽台



屋齡30年公寓住宅

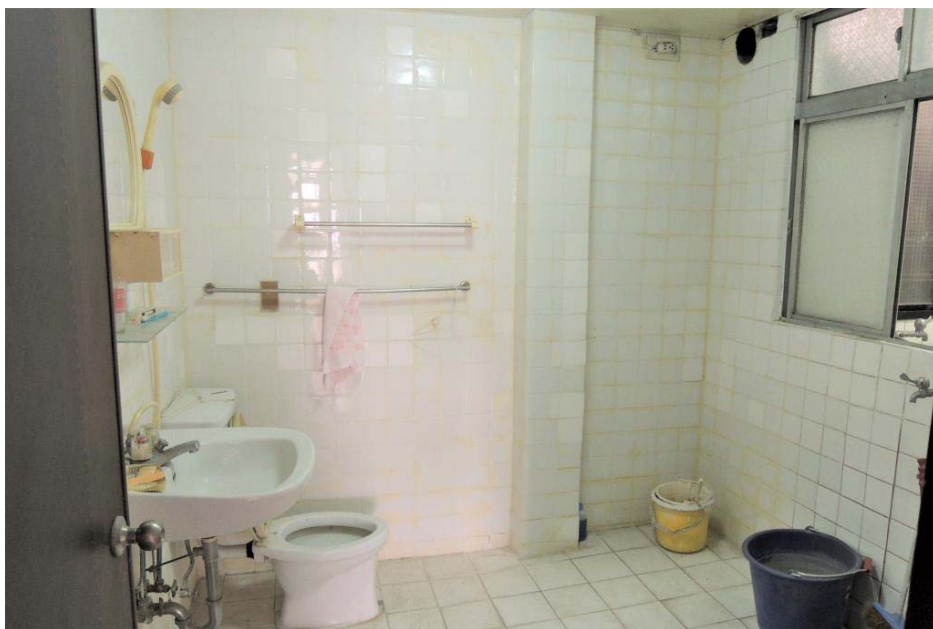


老舊公寓建築物外觀



公寓建築物室內格局

▶ 建築規劃解析-老舊建築物住宅



浴室



廚房

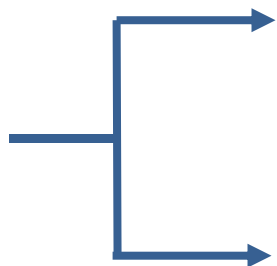




十年的中古車也可以換新車



建築規劃  
40%



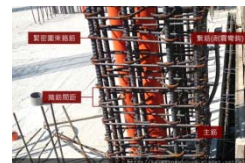
健康綠生活-綠建築 智慧建築 通用建築



安全的住所-危險建築時效性



防災建築 耐震建築

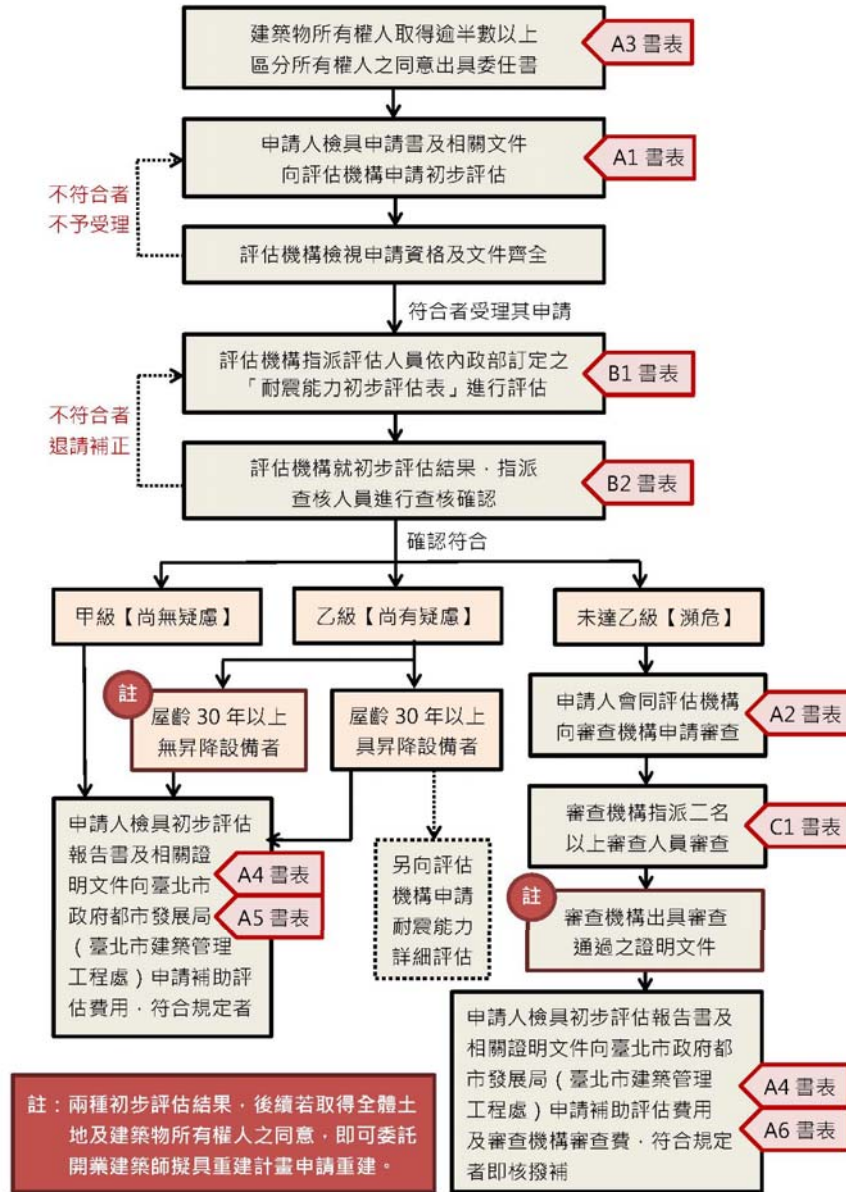


# 建築耐震結構性能初評





臺北市建築物耐震能力「初步評估」及費用補助作業流程





臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估申請書 (A1)

案件編號：

<b>一、申請人資料</b>			
申請項目	<input type="checkbox"/> 建築物耐震能力初步評估 <input type="checkbox"/> 建築物耐震能力詳細評估		
評估地址			
申請人	(建物所有權人)	連絡電話 (含手機)	
通訊地址			
<b>二、檢附文件 (依序排列)</b>			
1、使用執照存根 (____使字第____號)或合法建築物證明文件(公函字號: 北市都建字第____號函) 2、逾半數建築物所有權人同意文件 [含區分所有權人同意暨委任書 (表 A3) 及建物權狀影本或建物登記謄本]。 3、目的事業主管機關確認非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物公函。 4、初步評估結果報告書影本(申請耐震能力詳細評估作業者)。			
<b>三、注意事項</b>			
1、申請人受政府補助款項，需依法申報所得。 2、申請詳細評估者，由申請人另洽評估機構簽訂詳細評估契約。 3、爾後申請結構安全性能評估補助時，有下列情形之一者均不予補助： (1)建造執照法規適用日為中華民國 88 年 12 月 29 日後之建築物。 (2)已獲內政部補助耐震能力評估項目。 (3)建築物所有權人僅一人且非自然人。 (4)建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。 (5)已申請建造執照。 (6)已申請報核都市更新事業計畫。 (7)經臺北市府都市發展局依法通知應限期拆除，或經鑑定有危險之虞應限期補強或拆除者。			
※本人已詳閱表列注意事項，並確認申請評估之建築物符合「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」之規定，檢附資料如有不實，願自負一切法律責任。 此致_____ (評估機構) 申請人：_____ (簽名或蓋章) 中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日			

臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估報告審查申請書 (A2)

案件編號：

<b>一、申請人資料</b>			
申請項目	<input type="checkbox"/> 耐震能力初步評估結果未達最低等級(R>60)審查 <input type="checkbox"/> 耐震能力詳細評估報告書審查		
評估地址			
申請人	(建物所有權人)	連絡電話 (含手機)	
通訊地址			
<b>二、檢附文件 (依序排列)</b>			
1、建築物結構安全評估報告書 (評估機構：_____ )。 2、使用執照存根 (____使字第_____號)或合法建築物證明文件(公函字號: 北市都建字第_____號函) 3、逾半數建築物所有權人同意文件 [含區分所有權人同意暨委任書 (表 A3) 及建物權狀影本或建物登記謄本]。 4、目的事業主管機關確認非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物公函。			
<b>三、注意事項</b>			
1、審查機構不得審查由其擔任評估機構之結構安全性能評估報告書。 2、爾後申請審查機構審查費用補助，如有下列情形之一者，均不予補助： (1)建造執照法規適用日為中華民國 88 年 12 月 29 日後之建築物。 (2)已獲內政部補助耐震能力評估項目。 (3)建築物所有權人僅一人且非自然人。 (4)建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。 (5)已申請建造執照。 (6)已申請報核都市更新事業計畫。 (7)經臺北市政府都市發展局依法通知應限期拆除，或經鑑定有危險之虞應限期補強或拆除者。			
※本人已詳閱表列注意事項，並確認申請審查之評估報告符合「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」規定，檢附文件如有不實，願自負一切法律責任。 此致_____ (審查機構) 申請人：_____ (簽名或蓋章) 中華民國 _____年 _____月 _____日			

### 區分所有權人同意暨委任書 (A3)

本人為所有臺北市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_ (代表號)  
 建築物辦理建築物結構安全性能(初步、詳細)評估,業已充分瞭解「臺北市危  
 險及老舊建築物加速重建辦法」有關案件申請及補助費用等規定,同意推派由  
 區分所有權人\_\_\_\_\_為代表人,向\_\_\_\_\_ (評估機構)  
 申請建築物結構安全性能評估事宜,特立此書。

一、區分所有權比例 (下列二欄條件之同意比例應達二分之一以上)				
<input type="checkbox"/> 區分所有權總戶數共_____戶, 同意戶數計_____戶。 <input type="checkbox"/> 全體區分所有權人共_____人, 同意人數計_____人。				
二、代表人(申請人)資料				
姓 名	所有權門牌	聯絡電話	代表人簽章	
三、區分所有權人清冊及委任意願				
編號	姓 名	所有權門牌	意願調查	委任人簽章 (同意者簽章)
1			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
3			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
4			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
5			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
6			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
7			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
8			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
9			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
10			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	
11			<input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意	

臺北市補助建築物結構安全性能評估費用及審查費用申請書 (A4)

本人業依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」之規定，辦理建築物結構安全性能評估，經檢視符合申請補助評估費用與審查費用之條件，茲檢齊相關文件提出申請，如有訛詐不實，當依法負其責任。

此致 臺北市政府都市發展局(建築管理工程處)

申請人\_\_\_\_\_ (簽章)

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

案件編號：

一、申請人及申請項目		
申請人	身分證 字 號	連絡電話 (含手機)
通訊地址		
評估標的 建物地址	臺北市 區	
申請項目	<input type="checkbox"/> 補助建築物結構安全性能評估費用 <input type="checkbox"/> 初步評估 <input type="checkbox"/> 詳細評估 <input type="checkbox"/> 補助審查機構審查費用 <input type="checkbox"/> 初步評估結果未達最低等級(R>60)之審查 <input type="checkbox"/> 詳細評估報告書之審查	
二、申請條件限制		
項次	自主檢視重點	檢視結果
1	建築物原核准用途供作住宅使用須占比例達三分之二以上。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2	建築物非經臺北市政府都市發展局依法通知限期拆除，或有危險之虞應限期補強或拆除者。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3	耐震能力評估項目未獲內政部補助。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4	建築物所有權人非僅一人且為法人。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
5	並未申請建造執照或報核都市更新事業計畫。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
6	建造執照法規適用日為中華民國 88 年 12 月 29 日前之建築物。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

三、應附文件						
項次	文件內容 (※符號者得視個案實際需要檢附)				檢視結果	
1	結構安全性能評估申請書 (含區分所有權人同意暨委任書)				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
2	結構安全性能評估報告書 1 式 3 份、光碟 1 份				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
3	※審查機構審查同意文件 (含審查機構之審查表)				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
4	※委託耐震能力詳細評估之契約書影本				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
5	評估機構開具之發票或收據正本				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
6	※審查機構開具之發票或收據正本				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
7	補助建築物結構安全性能評估費用領據正本				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
8	※補助審查機構審查費用領據正本				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
9	申請人 (領款人) 存摺影本				<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
四、補助費用核算 (新臺幣元)						
補助項目	補助類別	補助額度說明	申請補助費用核算			
			單價	棟數	複價	合計
結構安全性能評估費用	耐震能力初步評估	總樓地板面積未達 3000 m <sup>2</sup> 者，每棟 6000 元	6000			
		總樓地板面積 3000 m <sup>2</sup> 以上者，每棟 8000 元	8000			
		評估機構查核費 1000 元	1000			
	耐震能力詳細評估	每棟評估費用 30%，但不超過 40 萬元				
審查機構審查費用	初步評估結果未達最低等級審查費	每棟 6000 元	6000			
	詳細評估報告書審查費	以每棟評估費用 15% 估算，但不得超過 20 萬元				
注意事項	1、申請補助結構安全性能評估費用及審查機構審查費用之領據請分別填列。 2、申請案經主管機關審核符合規定者，補助款逕匯入申請人指定之帳戶，受補助之款項，須依據所得申報相關規定辦理。					
主管機關審核結果	<input type="checkbox"/> 符合 (補助金額總計新臺幣 _____ 元，棟數 _____ 棟)					
	<input type="checkbox"/> 不符合，通知申請人補正。					

## 耐震能力初步評估表 (B1)

### 壹、建築物基本資料表

建物名稱		申請案件 編 號		評估人員		評估日期	年 月 日
建物地址							
設計年度		建物高度 $h_n$ (m)		用途係數I			
系統韌性 容量R		地盤種類		建築物週期(sec) : <input type="checkbox"/> $0.07h_n^{0.75}$ <input type="checkbox"/> $0.05h_n^{0.75}$			
地上 樓層數		地下 樓層數					
建築物依樓層分類： <input type="checkbox"/> 五樓以下 <input type="checkbox"/> 六樓以上							
建築物依結構形式分類： <input type="checkbox"/> 一般RC建物 <input type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他							
建築物依使用用途分類： <input type="checkbox"/> 辦公室 <input type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 集合住宅 <input type="checkbox"/> 商場 <input type="checkbox"/> 住商混合							
本評估參考資料： <input type="checkbox"/> 設計圖說 <input type="checkbox"/> 計算書 <input type="checkbox"/> 現場調查或推估							



貳、建築物耐震能力初步評估表

項次	項目	配分	評估內容	權重 (1)	評分
B101	靜不定程度	5	<input type="checkbox"/> 單跨(1.0) <input type="checkbox"/> 雙跨(0.67) <input type="checkbox"/> 三跨(0.33) <input type="checkbox"/> 四跨以上(0)		
B102	結構系統	地下室面積比， $r_a$	2 $0 \leq (1.5 - r_a) / 1.5 \leq 1.0$ ; $r_a$ :地下室面積與建築面積之比		
B103		平面對稱性	3 <input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)		
B104		立面對稱性	3 <input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)		
B105		梁之跨深比b	3 當 $b < 3$ , $w = 1.0$ ; 當 $3 \leq b < 8$ , $w = (8 - b) / 5$ ; 當 $b \geq 8$ , $w = 0$		
B106		柱之高深比c	3 當 $c < 2$ , $w = 1.0$ ; 當 $2 \leq c < 6$ , $w = (6 - c) / 4$ ; 當 $c \geq 6$ , $w = 0$		
B107	軟弱層顯著性	3 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)			
B208	結構細部	塑鉸區箍筋細部 (由設計年度評估)	5 <input type="checkbox"/> 63年2月以前(1.0) <input type="checkbox"/> 63年2月至71年6月(0.67) <input type="checkbox"/> 71年6月至86年5月(0.33) <input type="checkbox"/> 86年5月以後(0)		
B209		窗台、氣窗造成 短柱嚴重性	3 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
B210		牆體造成短梁嚴 重性	3 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
B311	結構	柱之損害程度	2 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
B312		牆之損害程度	2 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
B313	現況	裂縫鏽蝕滲水等 程度	3 <input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
B414	定量分析	475年耐震能力 初步評估	30 當 $\frac{A_{c1}}{IA_{475}} \leq 0.25$ , $w = 1$ ; 當 $0.25 \leq \frac{A_{c1}}{IA_{475}} \leq 1$ , $w = \frac{4}{3} \left( 1 - \frac{A_{c1}}{IA_{475}} \right)$ ; 當 $\frac{A_{c1}}{IA_{475}} > 1$ , $w = 0$ (詳參、定量評估表) $A_{c1} = \min[A_{c1,x}, A_{c1,y}]$		
B415		2500年耐震能力 初步評估	30 當 $\frac{A_{c2}}{IA_{2500}} \leq 0.25$ , $w = 1$ ; 當 $0.25 \leq \frac{A_{c2}}{IA_{2500}} \leq 1$ , $w = \frac{4}{3} \left( 1 - \frac{A_{c2}}{IA_{2500}} \right)$ ; 當 $\frac{A_{c2}}{IA_{2500}} > 1$ , $w = 0$ (詳參、定量評估表) $A_{c2} = \min[A_{c2,x}, A_{c2,y}]$		
危險度分數總計		100	危險度評分總計(P):		

額外評估項目：		此部分為外加評分項目，評估人員應就表列「危險度額外增分」、「危險度額外減分」事項	
		各項最高配分為2分，總共最高配分為8分；減分最高配分為2分	
危險度額外增分	A	分期興建或工程品質有疑慮	
	B	曾經受災害者，如土石流、火災、震災、人為破壞等	
	C	使用用途由低活載重改為高活載重使用者	
	D	傾斜程度明顯者	
危險度額外減分	a	使用用途由高活載重改為低活載重使用者	
			危險度額外評分總計(S)：
			危險度總評估分數R=P+S=

備註：<sup>(1)</sup> 權重欄位由評估人員依評估內容評定後填列。

臺北市危險及老舊建築物結構安全性能初步評估報告查核表 (B2)

案件編號：

依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第5條規定，建築物結構安全初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構進行查核。本案業依規定指派查核人員，按表列查核事項逐一查核完竣，並就應附文件依序排列整理成卷。

一、申請人及建物基本資料				
申請人姓名		連絡電話(含手機)		
申請人通訊地址				
申請評估建物地址				
使用執照(合法房屋證明)	年 字第 號	評估標的棟數戶數	計 棟，共 戶	
評估標的建物規模	總樓地板面積 m <sup>2</sup> ·地上 層、地下 層			
二、評估機構、評估人員、查核人員				
評估機構名稱		代表人		
評估機構統一編號		連絡電話		
評估機構地址				
評估人員姓名		連絡電話(含手機)	開(執)業證照字號	
查核人員姓名		連絡電話(含手機)	開(執)業證照字號	
三、應附文件(依序排列)				
1、耐震能力初步評估表(依內政部訂頒格式辦理)。 2、臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估申請書。 3、使用執照存根或合法建築物證明文件。 4、逾半數建築物所有權人同意文件(含區分所有權人同意暨委任書及建物權狀影本或建物登記謄本)。 5、臺北市政府文化局確認非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物公函。 6、評估人員開(執)業證照及當年度加入公會會員證影本。 7、查核人員開(執)業證照及當年度加入公會會員證影本。				

四、查核事項紀錄			
項次	查核項目與內容		查核結果
1	本案評估標的非屬具有歷史、文化藝術及紀念價值之建築物		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
2	本案評估標的領有使用執照或合法建築物證明文件		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
3	本案申請評估範圍經逾半數之建築物所有權人同意		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
4	本案「耐震能力初步評估表」業依規定項目逐項填載，其各項權重之評定合理，且評分之總計無誤		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
5	本案「耐震能力初步評估表」之「建築物平立面圖表」及「現況照片表」檢具齊全並清楚說明		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
6	本案「耐震能力初步評估表」之「綜合評論」與「評估結果」具體明確，並經評估人員親自簽章(簽名並戳蓋執業圖記)		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
查核結果	<input type="checkbox"/> 不符合(原因詳備註欄或另附說明)，通知申請人、評估人員補正。 <input type="checkbox"/> 符合，並請申請人就下列情形(擇一勾選)續處： <input type="checkbox"/> 本案初步評估結果屬甲級(尚無疑慮)，申請人得會同評估機構檢送評估報告書向臺北市建築管理工程處(使用科)申請補助。 <input type="checkbox"/> 本案初步評估結果屬乙級(尚可疑慮)，申請人得會同評估機構檢送評估報告書向臺北市建築管理工程處(使用科)申請補助。其屋齡達30年以上且未設置昇降設備者，得依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建。 <input type="checkbox"/> 本案初步評估結果屬乙級(尚可疑慮)，申請人得會同評估機構檢送評估報告書向臺北市建築管理工程處(使用科)申請補助。其屋齡達30年以上且有設置昇降設備者，建請委託評估機構辦理「詳細評估」。 <input type="checkbox"/> 本案初步評估結果未達最低等級(即危險總評估分數 $R > 60$ )，須依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第4條第3項規定，送請臺北市府都市發展局公告認可之審查機構審查。		
備註			
查核人員	(簽章)	評估機構	(用印)

臺北市危險及老舊建築物結構安全性能初步評估報告審查表 (C1)

案件編號：

依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第4條第3項規定，初步評估結果未達最低等級（即危險總評估分數 $R > 60$ ）者，須送請臺北市政府都市發展局公告認可之審查機構審查。本案業依規定指派審查人員，按表列審查事項逐一查核完竣，並就應附文件依序排列整理成卷。

一、申請建物及評估機構基本資料					
申請人姓名		連絡電話 (含手機)			
申請人通訊地址					
申請評估建物地址					
使用執照 (合法房屋證明)	年	字第	號	評估標的棟數戶數	計棟，共戶
評估標的建物規模	總樓地板面積 $m^2$ · 地上層、地下層				
評估機構名稱		連絡電話			
評估人員姓名		開(執)業 證照字號			
查核人員姓名		開(執)業 證照字號			
二、審查機構、審查人員(每案2名)					
審查機構名稱		代表人			
審查機構統一編號		連絡電話			
審查機構地址	臺北市 區				
審查人員姓名		連絡電話 (含手機)		開(執)業 證照字號	
審查人員姓名		連絡電話 (含手機)		開(執)業 證照字號	

### 三、應附文件(依序排列)

- 1、臺北市危險及老舊建築物結構安全性能初步評估報告查核表
- 2、耐震能力初步評估表(依內政部訂頒格式辦理)。
- 3、臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估申請書。
- 4、使用執照存根或合法建築物證明文件。
- 5、逾半數建築物所有權人同意文件(含區分所有權人同意暨委任書及建物權狀影本或建物登記謄本)。
- 6、臺北市政府文化局確認非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物公函。
- 7、評估人員、查核人員開(執)業證照及當年度加入公會會員證影本。
- 8、審查人員開(執)業證照及當年度加入公會會員證影本。

### 四、審查事項紀錄

項次	審查項目與內容	審查結果
1	本案評估標的非屬具有歷史、文化藝術及紀念價值之建築物	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
2	本案評估標的領有使用執照或合法建築物證明文件	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
3	本案申請評估範圍經逾半數之建築物所有權人同意	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
4	本案「耐震能力初步評估表」業依規定項目逐項填載，其各項權重之評定合理，且評分之總計無誤	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
5	本案「耐震能力初步評估表」之「建築物平立面圖表」及「現況照片表」檢具齊全並清楚說明	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
6	本案「耐震能力初步評估表」之「綜合評論」與「評估結果」具體明確，並經評估人員親自簽章(簽名並戳蓋執業圖記)	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
7	本案「臺北市危險及老舊建築物結構安全性能初步評估報告查核表」經評估機構之查核人員親自簽章(簽名並戳蓋執業圖記)	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
審查結果	<input type="checkbox"/> 不符合(原因詳備註欄或另附說明)，通知申請人、評估機構補正。 <input type="checkbox"/> 符合，由審查機構出具審查通過之文件。申請人得向臺北市建築管理工程處(使用科)申請補助初步評估費用及審查機構審查費，並續依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」有關規定申請重建。	
備註		
審查人員	(簽章)	審查機構
	(簽章)	(用印)

臺北市危險及老舊建築物結構安全性能詳細評估報告審查表 (C2)

案件編號：

依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第4條第3項規定，詳細評估報告書所載評估結果屬改善不具效益者，須送請臺北市政府都市發展局公告認可之審查機構審查。本案業依規定指派審查人員，按表列審查事項逐一查核完竣，並就應附文件依序排列整理成卷。

一、申請建物及評估機構基本資料					
申請人姓名		連絡電話(含手機)			
申請人通訊地址					
申請評估建物地址					
使用執照(合法房屋證明)	年	字第	號	評估標的棟數戶數	計棟，共戶
評估標的建物規模	總樓地板面積		m <sup>2</sup>	地上	層、地下
評估機構名稱		連絡電話			
評估人員姓名		開(執)業證照字號			
評估人員姓名		開(執)業證照字號			
二、審查機構、審查人員(每案至少2名)					
審查機構名稱		代表人			
審查機構統一編號		連絡電話			
審查機構地址	臺北市 區				
審查人員姓名		連絡電話(含手機)		開(執)業證照字號	
審查人員姓名		連絡電話(含手機)		開(執)業證照字號	

**三、應附文件(依序排列)**

- 1、耐震能力詳細評估報告書。
- 3、臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估申請書。
- 4、使用執照存根或合法建築物證明文件。
- 5、逾半數建築物所有權人同意文件(含區分所有權人同意暨委任書及建物權狀影本或建物登記謄本)。
- 6、臺北市政府文化局確認非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物公函。
- 7、評估人員開(執)業證照及當年度加入公會會員證影本。
- 8、審查人員開(執)業證照及當年度加入公會會員證影本。

**四、審查事項紀錄**

項次	審查項目與內容		審查結果
1	本案評估標的非屬具有歷史、文化藝術及紀念價值之建築物		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
2	本案評估標的領有使用執照或合法建築物證明文件		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
3	本案申請評估範圍經逾半數之建築物所有權人同意		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
4	建築物基本資料、使用現況及損壞狀況經詳實調查並記錄拍照		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
5	各項材料試驗之取樣位置及數量合理且檢測紀錄完整		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
6	耐震能力詳細評估之方法、提具修復補強方案及費用估算合理		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
7	本案「耐震能力詳細評估報告書」之評估結果具體明確，並經評估人員親自簽章(簽名並戳蓋執業圖記)		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
審查結果	<input type="checkbox"/> 不符合(原因詳備註欄或另附說明)，通知申請人、評估機構釐清或補正。 <input type="checkbox"/> 符合，由審查機構出具審查通過之文件。申請人得向臺北市建築管理工程處(使用科)申請補助詳細評估費用及審查機構審查費，並續依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」有關規定申請重建。		
備註			
審查人員	(簽章)	審查機構	(用印)
	(簽章)		



# ▶ 危老結構初評

耐震能力初步評估[Preliminary Seismic Evaluation of RC Building]

評估者: \_\_\_\_\_  
列印日期:2017/12/14

### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	台灣省結構工程技師公會	統一編號	73764833	代表人	江世雄
評估機構地址				連絡電話	02-22547419
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名					
連絡電話					
用印日期: <b>106.12.12</b> 日					

申請人資料

申請案件編號		評估日期	2017-12-12
建築物所有權人姓名		連絡電話	
通訊地址			

建築物基本資料

建築物合法證明	<input type="checkbox"/> 領有 使字第 號使用執照。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件( )。
建築物地址	
建築物規模	樓地板面積 1967.2m <sup>2</sup> 地下 0 層 地上 4 層
建築物結構及構造型式	<input checked="" type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

評估結果

真正本相

耐震能力初步評估[Preliminary Seismic Evaluation of RC Building]

評估者: \_\_\_\_\_  
列印日期:2017/12/14

單項評估	性能類別	評估分數(危險度總評估分數 R)	等級	說明	評估基準	評估結果	
結構安全耐震評估	初步評估	66.78	甲級	尚無疑慮	評估分數(1)≥70 (即危險度總評估分數 R≤30)	<input type="checkbox"/>	
			乙級	尚有疑慮	70>評估分數(1)≥40 (即 30<危險度總評估分數 R≤60), 建議辦理耐震能力詳細評估	<input type="checkbox"/>	
			未達最低等級	40>評估分數(1) (即危險度總評估分數 R>60)	<input checked="" type="checkbox"/>		
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總評估分數 R」							
綜合評估建議							
1.本案危險度總評估分數(R)為 66.78 分大於 60 分(即評估分數 33.22 分小於 40 分), 結構安全耐震評估未達最低等級。 2.本案現況多數有屋頂增建, 應會影響耐震能力。							
評估機構查核							
<table border="1"> <tr> <td> <p>台灣省結構工程技師公會查核章</p> <p>本公會僅對評估學理部份進行查核, 其它如計算過程、現場檢測及相關評估內容等均由本報告書簽證專業技師自行負責。</p> </td> </tr> </table>							<p>台灣省結構工程技師公會查核章</p> <p>本公會僅對評估學理部份進行查核, 其它如計算過程、現場檢測及相關評估內容等均由本報告書簽證專業技師自行負責。</p>
<p>台灣省結構工程技師公會查核章</p> <p>本公會僅對評估學理部份進行查核, 其它如計算過程、現場檢測及相關評估內容等均由本報告書簽證專業技師自行負責。</p>							

\*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定, 初步評估結果, 應由評估人員所屬評估機構查核。



# ▶ 危老結構初評



耐震能力初步評估[Preliminary Seismic Evaluation of RC Building]

評估者:

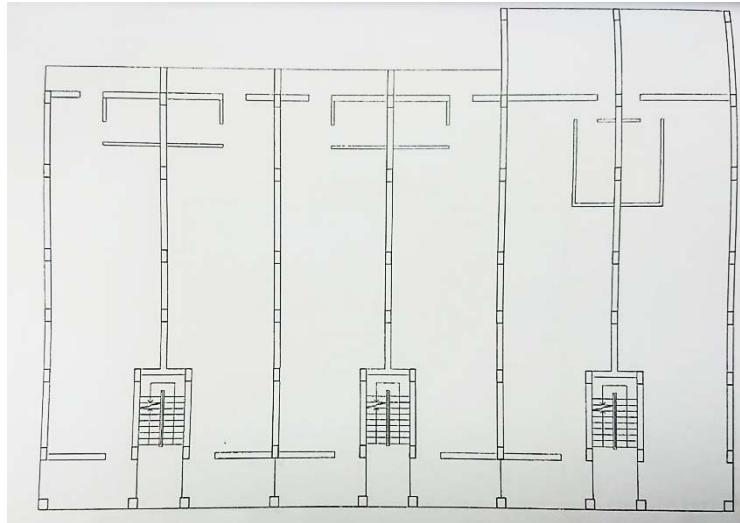
列印日期:2017/12/14

貳、建築物耐震能力初步評估表

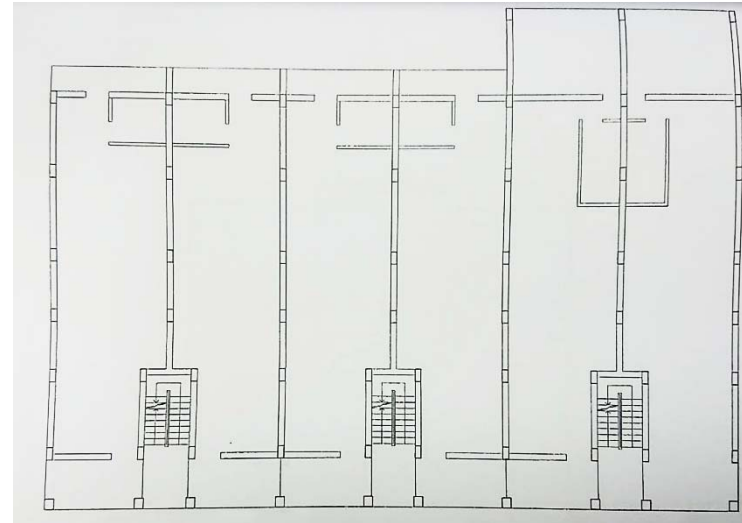
項次	項目	配分	評估內容	權重(1)	評分
1	靜不定程度	5	<input type="checkbox"/> 單跨(1.0) <input type="checkbox"/> 雙跨(0.67) <input type="checkbox"/> 三跨(0.33) <input checked="" type="checkbox"/> 四跨以上(0)	0.00	0.00
2	地下室面積比	2	$0 \leq (1.5-r_s)/1.5 \leq 1.0$ ; $r_s$ :地下室面積與建築面積之比 $r_s=0$	1.00	2.00
3	平面對稱性	3	<input checked="" type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)	1.00	3.00
4	立面對稱性	3	<input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input checked="" type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)	0.50	1.50
5	梁之跨深比 b	3	當 $b < 3$ , $w=1.0$ ; 當 $3 \leq b < 8$ , $w=(8-b)/5$ ; 當 $b \geq 8$ , $w=0$ $b=9$	0	0.00
6	柱之高深比 c	3	當 $c < 2$ , $w=1.0$ ; 當 $2 \leq c < 6$ , $w=(6-c)/4$ ; 當 $c \geq 6$ , $w=0$ $c=10$	0	0.00
7	軟弱層顯著性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input checked="" type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	0.33	0.99
8	鑼鉸區箍筋細部 (由設計年度評估)	5	<input checked="" type="checkbox"/> 63年2月以前(1.0) <input type="checkbox"/> 63年2月至71年6月(0.67) <input type="checkbox"/> 71年6月至86年5月(0.33) <input type="checkbox"/> 86年5月以後(0)	1.00	5.00
9	窗台、氣窗造成 短柱嚴重性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input checked="" type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	0.33	0.99
10	牆體造成短梁嚴重性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input checked="" type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	0.67	2.01
11	柱之損害程度	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input checked="" type="checkbox"/> 無(0)	0.00	0.00
12	牆之損害程度	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input checked="" type="checkbox"/> 無(0)	0.00	0.00
13	裂縫鏽蝕滲水等 程度	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input checked="" type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	0.33	0.99
14	475年耐震能力 初步評估	30	當 $\frac{A_{e1}}{IA_{475}} \leq 0.25$ , $w=1$ ; 當 $0.25 \leq \frac{A_{e1}}{IA_{475}} \leq 1$ , $w = \frac{4}{3} \left(1 - \frac{A_{e1}}{IA_{475}}\right)$ ; 當 $\frac{A_{e1}}{IA_{475}} > 1$ , $w=0$ $A_{e1} = \min[A_{e1,x}, A_{e1,y}]$ $A_{e1,x}=0.10$ $A_{e1,y}=0.39$ $A_{e1}=0.10$	0.78	23.40
15	2500年耐震能力 初步評估	30	當 $\frac{A_{e2}}{IA_{2500}} \leq 0.25$ , $w=1$ ; 當 $0.25 \leq \frac{A_{e2}}{IA_{2500}} \leq 1$ , $w = \frac{4}{3} \left(1 - \frac{A_{e2}}{IA_{2500}}\right)$ ; 當 $\frac{A_{e2}}{IA_{2500}} > 1$ , $w=0$ $A_{e2} = \min[A_{e2,x}, A_{e2,y}]$ $A_{e2,x}=0.12$ $A_{e2,y}=0.49$ $A_{e2}=0.12$	0.83	24.90
危險度分數總計				危險度評分總計(P):	64.78

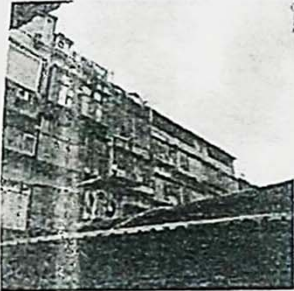



# ▶ 危老結構初評



1樓現況示意圖



項次	其它
	說明：建築物外觀

項次	其它
	說明：建築物外觀




# ▶ 危老結構初評



## 伍、現況照片表

項次	B313 裂縫鏽蝕滲水等程度
	說明：牆壁滲水白華、油漆剝落

項次	B313 裂縫鏽蝕滲水等程度
	說明：牆壁滲水白華、油漆剝落

## 耐震能力初步評估[Preliminary Seismic Evaluation of RC Building]

評估者：

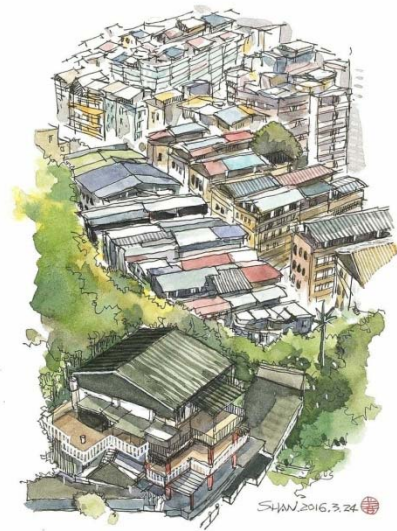
列印日期:2017/12/14

項次	B313 裂縫鏽蝕滲水等程度
	說明：牆壁滲水白華、油漆剝落

項次	其它
	說明：建築物外觀



## ▶ 危老結構初評



30年前建築物 → 剛性結構(手算時代)

921後新建建築 → 韌性結構(電腦時代)

30年以上無電梯建築



# 規劃案例分享

## 永和青年住宅

-建築物再利用

-預算執行檢討



▶ 規劃案例分享 - 永和青年住宅(結構及立面補強案例)



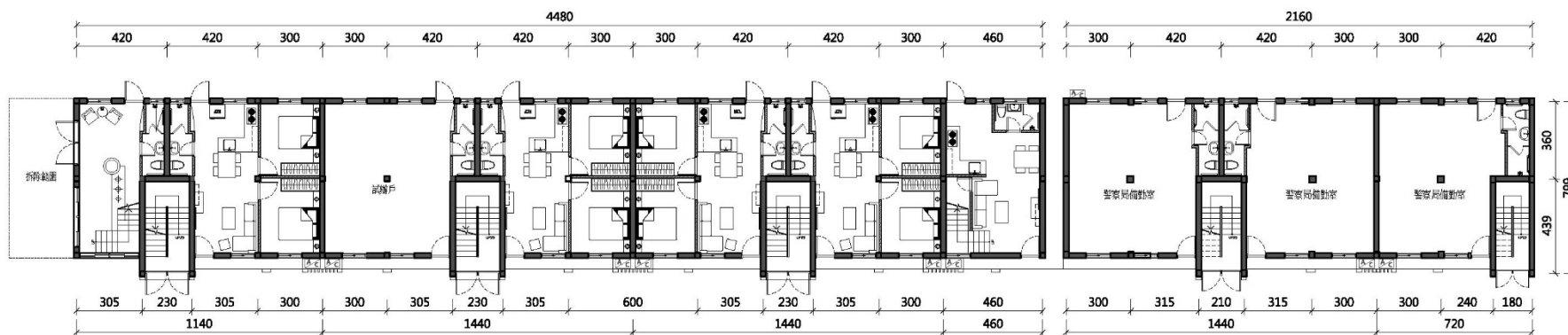
施工前



施工後

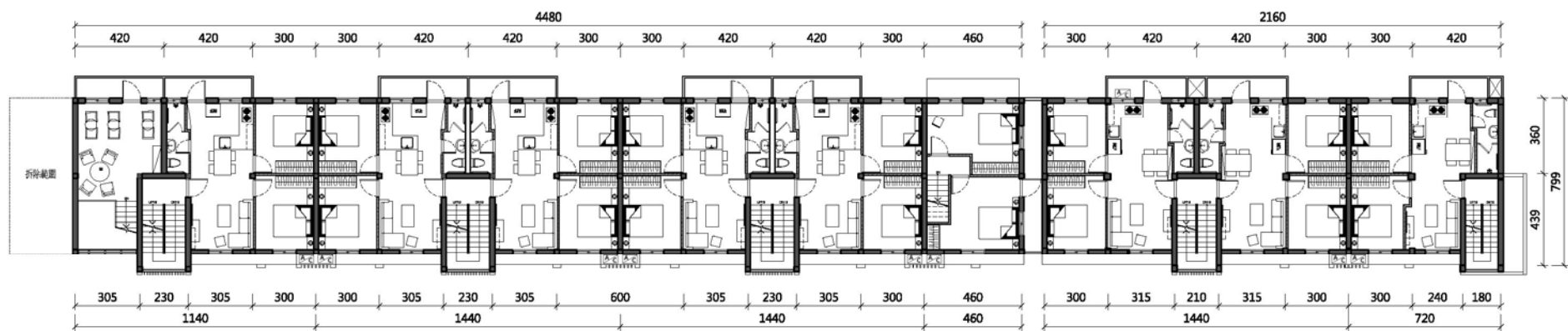


# ▶ 規劃案例分享 - 永和青年住宅(結構及立面補強案例)



58號至70號一層修建平面圖 s:1/200

52號至56號一層修建平面圖 s:1/200



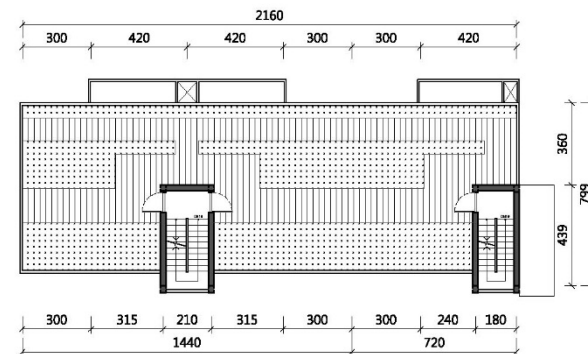
58號至70號二層修建平面圖 s:1/200

52號至56號二層修建平面圖 s:1/200

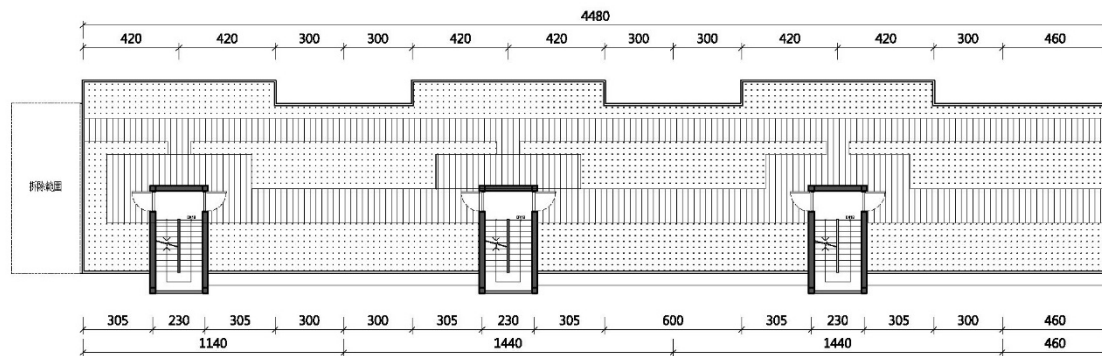




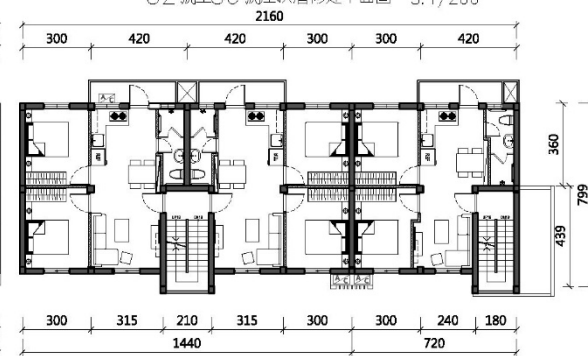
# ▶ 規劃案例分享 - 永和青年住宅(結構及立面補強案例)



52號至56號屋頂層修建平面圖 S:1/200



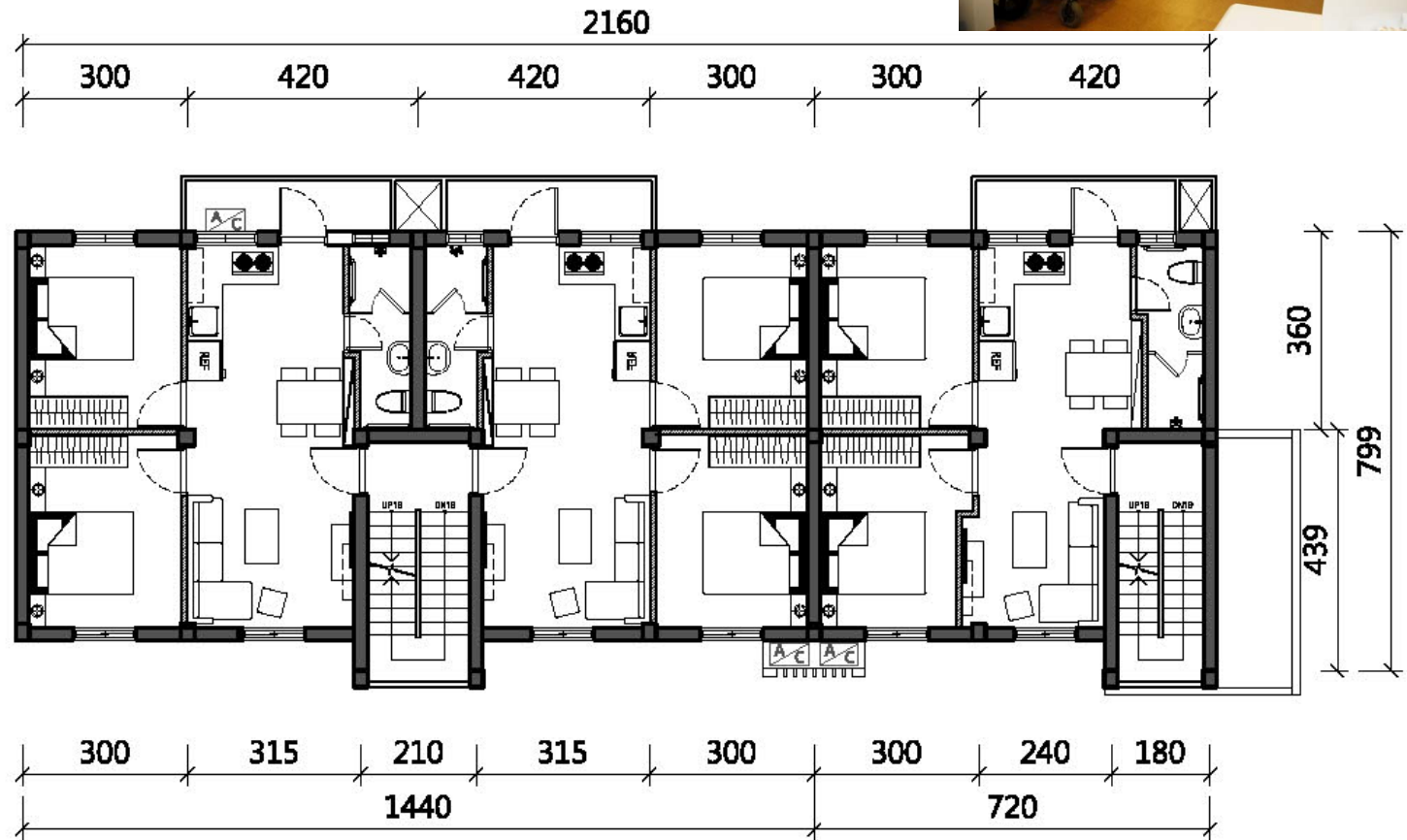
58號至70號屋頂層修建平面圖 S:1/200



52號至56號三層修建平面圖 S:1/200



▶ 規劃案例分享 - 永和青年住宅(結構及立面補強案例)



52號至56號三層修建平面圖 S: 1/200



# ▶ 規劃案例分享 - 永和青年住宅(結構及立面補強案例)

詳細價目表

工程名稱	新北市永和區青年出租住宅整建統包工程					
施工地點	新北市永和區					
項次	項目及說明	單位	數量	單價	報價	備註
壹	綠包工程費				26,746,051	
一	施工用臨時設施及臨時水電	式	1.00		698,530	
二	國光路12巷側排水溝遷移	式	1.00		96,430	
三	70號建物部分拆除運棄暨補強工程	式	1.00		125,200	
四	室內裝修工程	式	1.00		3,163,637	
五	外牆拉皮工程	式	1.00		3,364,185	
六	外牆防水工程	式	1.00		839,130	
七	女兒牆及陽台欄杆新作工程	式	1.00		406,000	
八	門窗工程(安全門窗)	式	1.00		1,855,430	
九	樓梯間及屋突修繕整建工程	式	1.00		413,084	
十	屋頂防水隔熱工程	式	1.00		782,790	
十一	屋頂架設工程	式	1.00		181,030	
十二	後側圍牆新建工程	式	1.00		139,200	
十三	後院地坪新建工程	式	1.00		234,000	
十四	建築機電設備及管線更新工程	式	1.00		1,370,530	
十五	給排水及衛生設備工程	式	1.00		1,788,000	
十六	電信及門禁設備工程	式	1.00		512,000	
十七	消防設備工程	式	1.00		50,000	
十八	空調工程	式	1.00		979,530	
十九	室內家具設備	式	1.00		534,600	
二十	廚具設備	式	1.00		350,000	
	小計				22,663,076	
二一	營工安全衛生管理費	式	1.00		90,652	
二二	環保清潔費	式	1.00		45,326	
二三	工程品質費	式	1.00		294,620	
二四	包商工地管理費、利潤及工程雜項費	式	1.00		2,266,338	
	合計(一-二四)				23,359,982	
二五	營造工程財產損失險	式	1.00		50,720	
二六	營造綜合保險第三人意外責任保險費	式	1.00		3,399	
二七	營造綜合保險附加屋主意外責任險	式	1.00		58,328	
	合計(一-二七)				23,472,429	
二八	加值營業稅				1,273,621	
	總計				24,746,051	
貳	統包設計費(建築+機電設計)	式	1.00		793,208	
	統包總工程費				27,539,259	

註：1.本表若有不足，投標廠商得自行影印使用，表中項目俟投標設計方案自行調整、填列。  
2.本表謹供最有利標評選階段評估投標廠商對本工程之瞭解程度與報價之合理性，投標廠商於得標後應依統包契約

27,539,259元  
總樓地板面積約373坪  
每坪造價約7.4萬

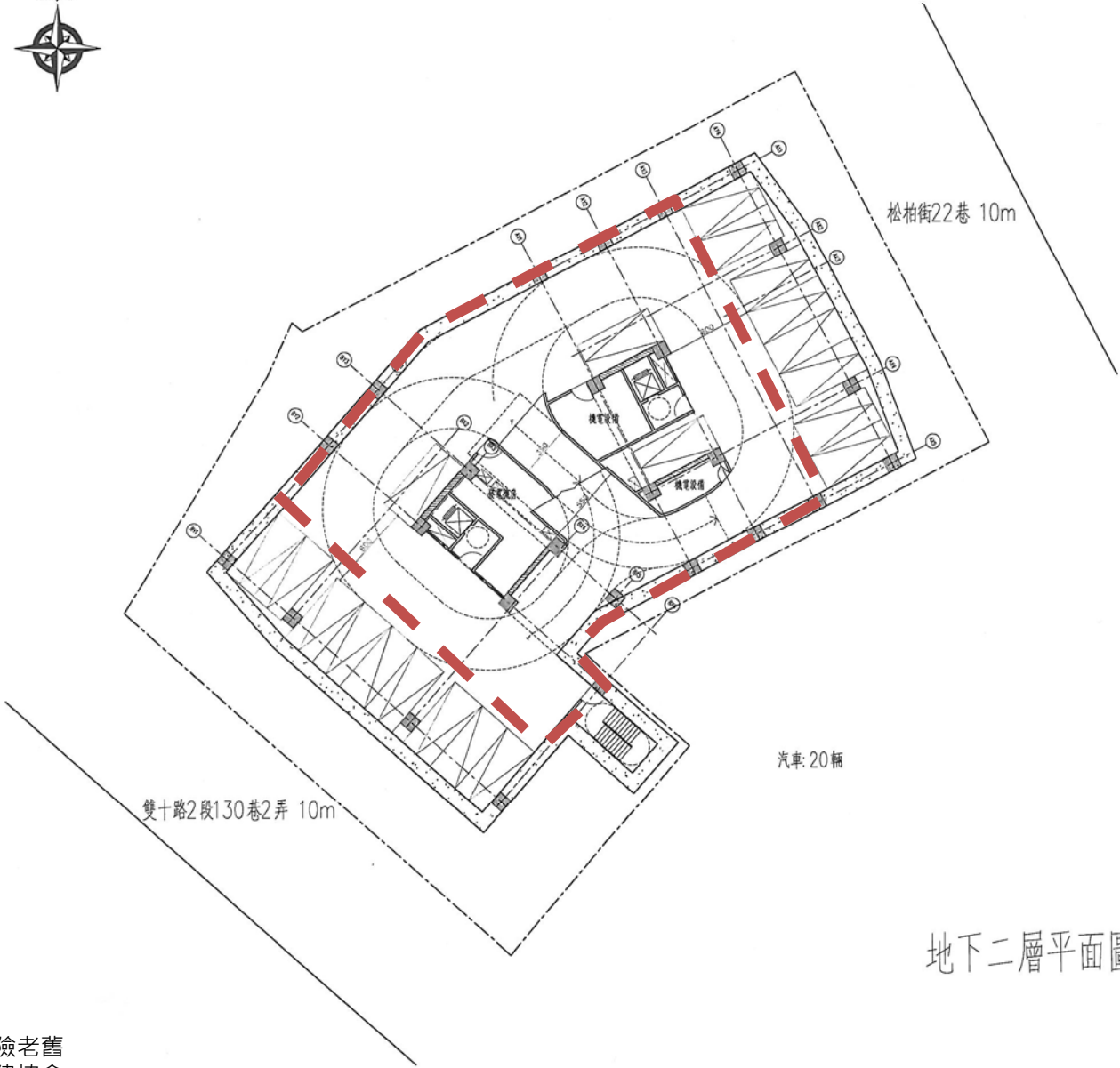


# 板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案A

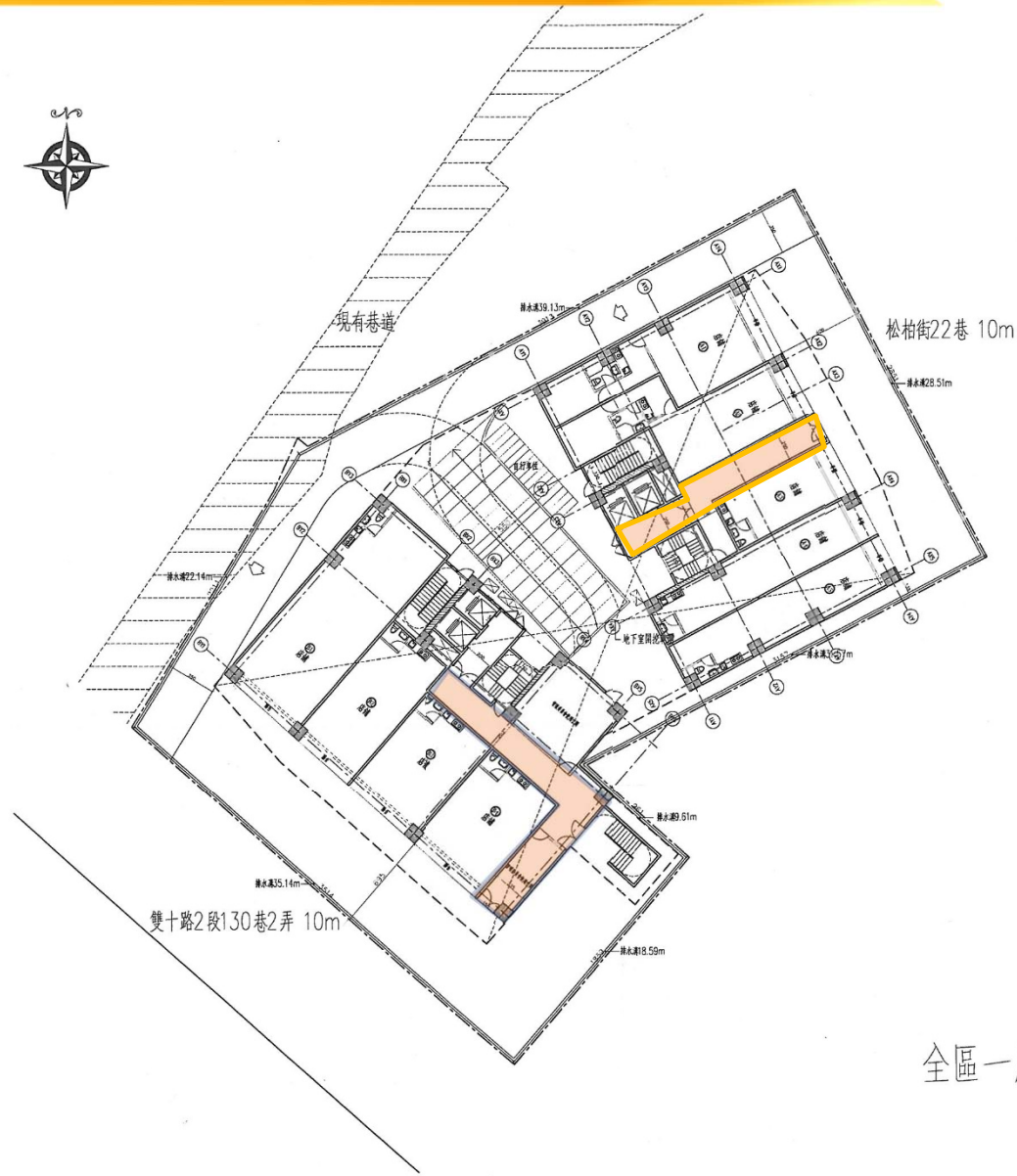
地主的期望...



# ▶ 規劃案例分享 -板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案A(無法達到危老及簡易都更)

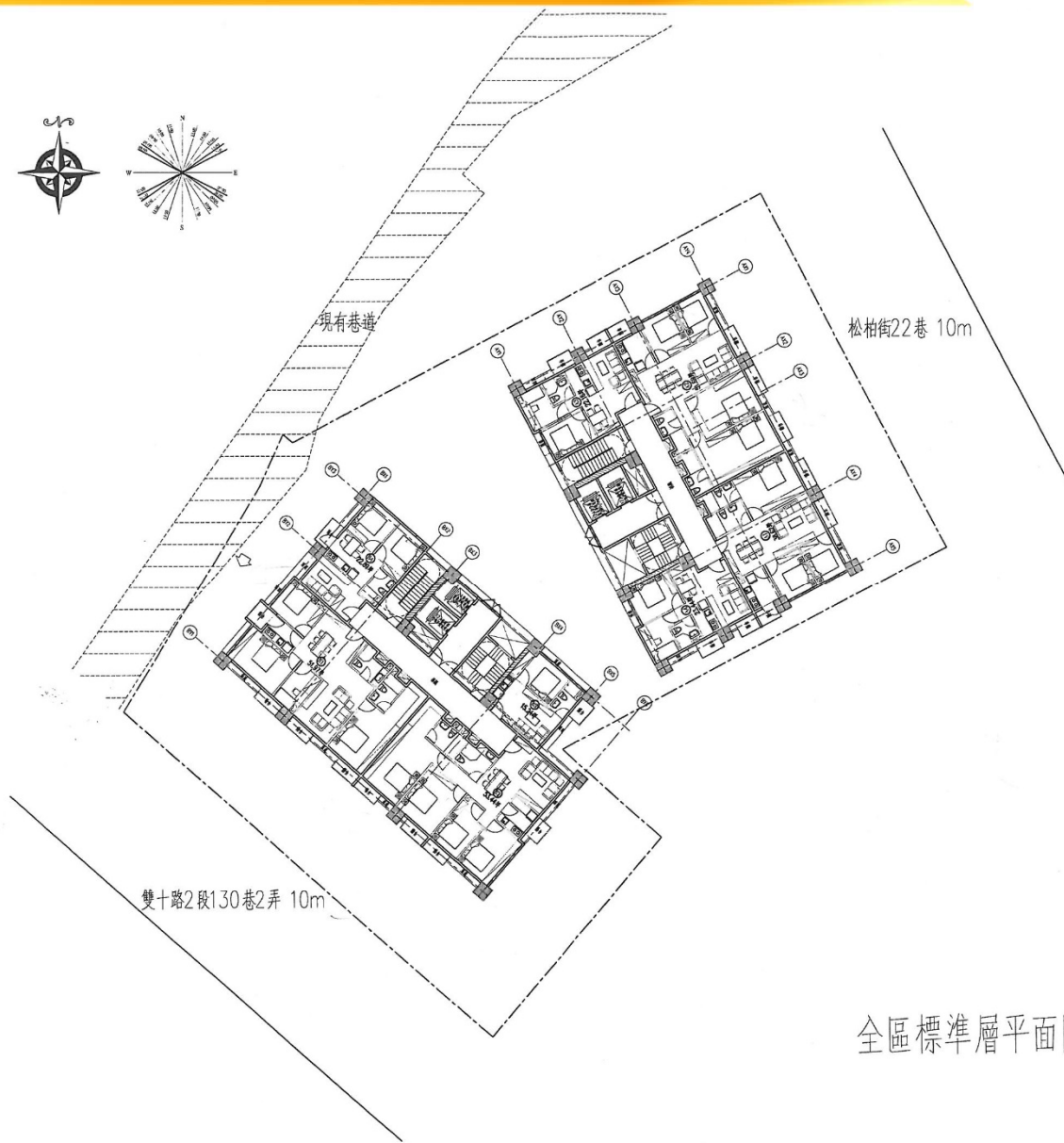


# ▶ 規劃案例分享 - 板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案A (無法達到危老及簡易都更)



全區一層平面圖 S:1/300

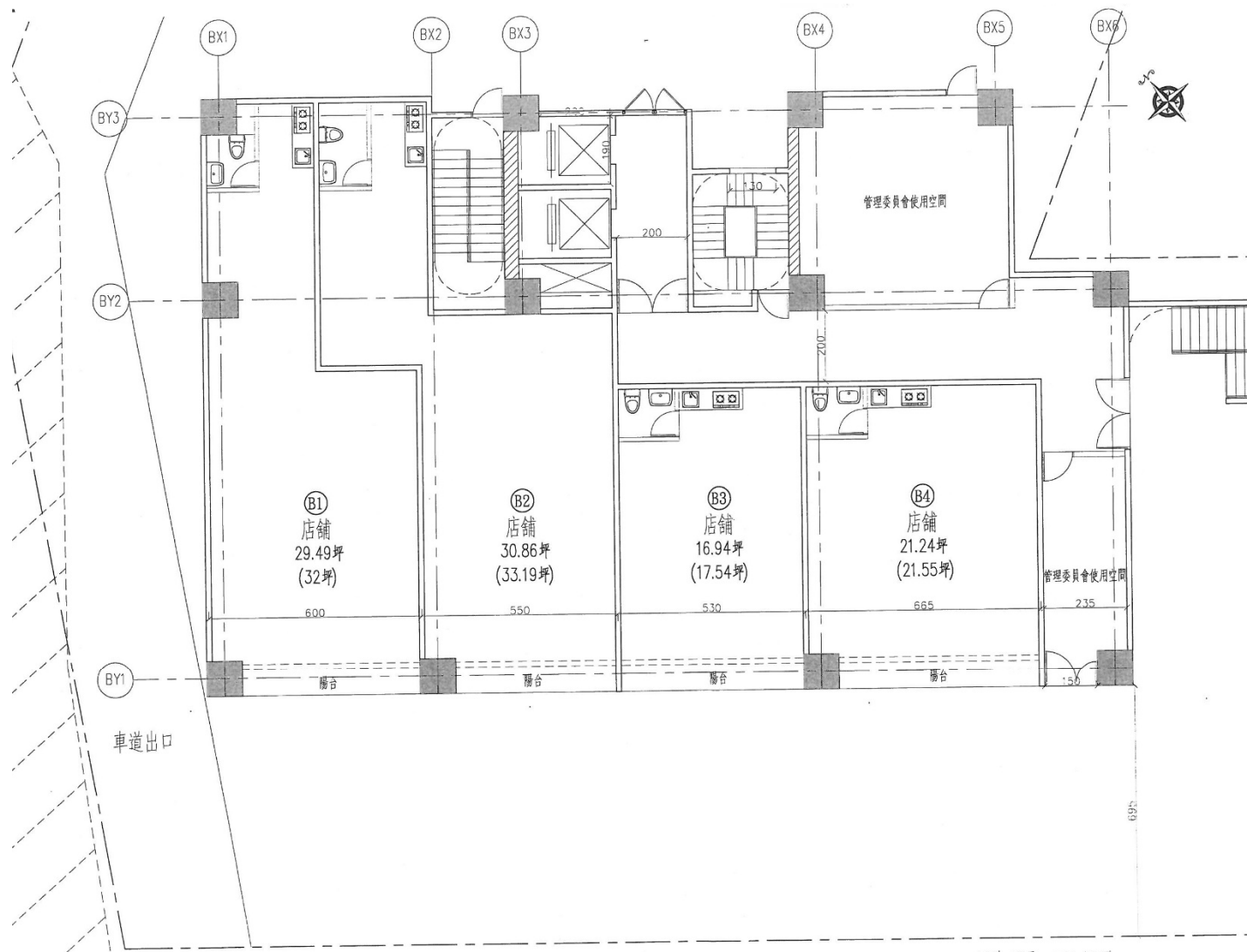
▶ 規劃案例分享 - 板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案A (無法達到危老及簡易都更)



全區標準層平面圖 S:1/300



▶ 規劃案例分享 - 板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案A (無法達到危老及簡易都更)



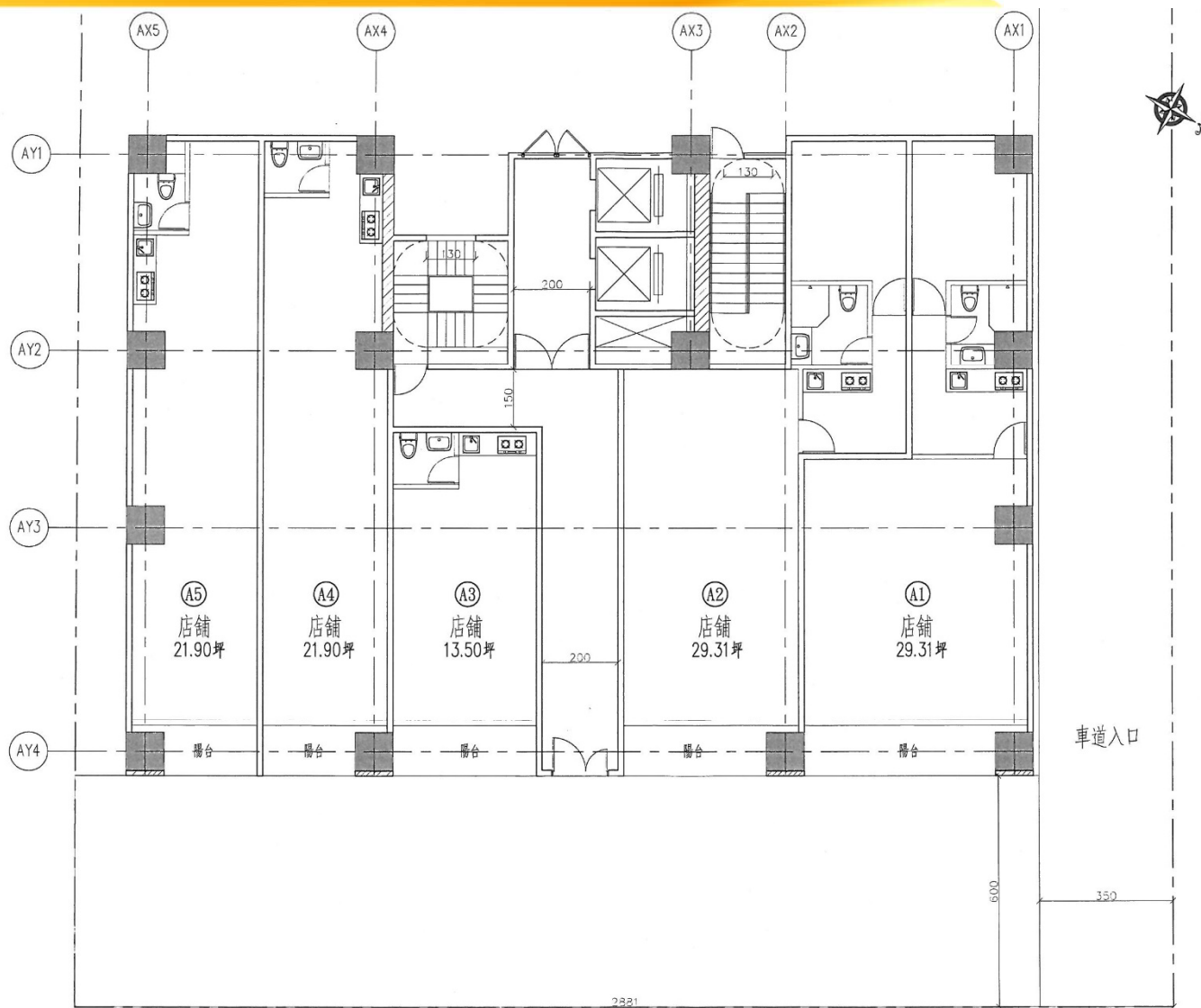
雙十路2段130巷2弄 10m

一層平面圖 S:1/100





▶ 規劃案例分享 - 板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案A (無法達到危老及簡易都更)



松柏街22巷 10m

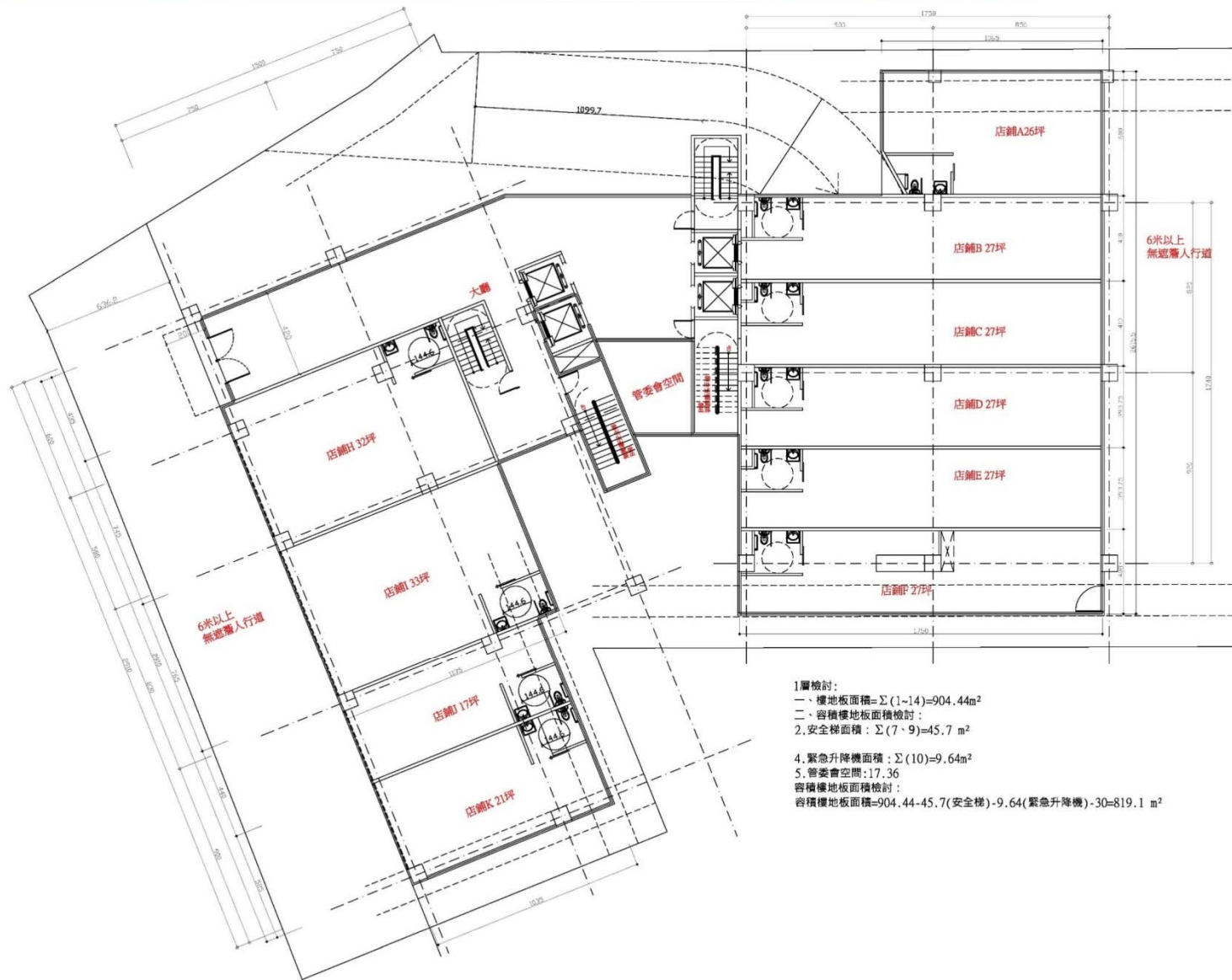
一層平面圖 S:1/100



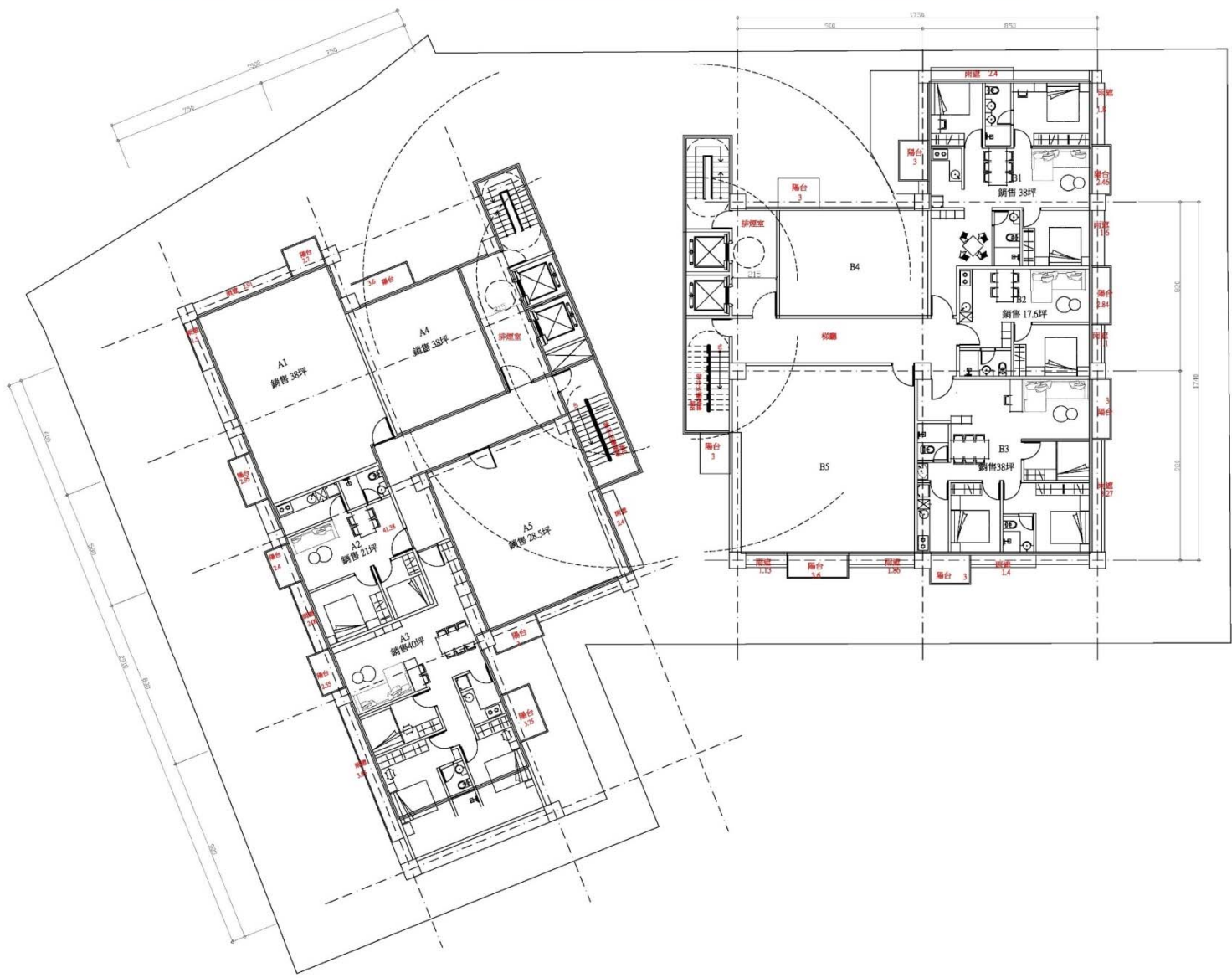
# 板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案B



# ▶ 規劃案例分享 - 板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案B



▶ 規劃案例分享 - 板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案B

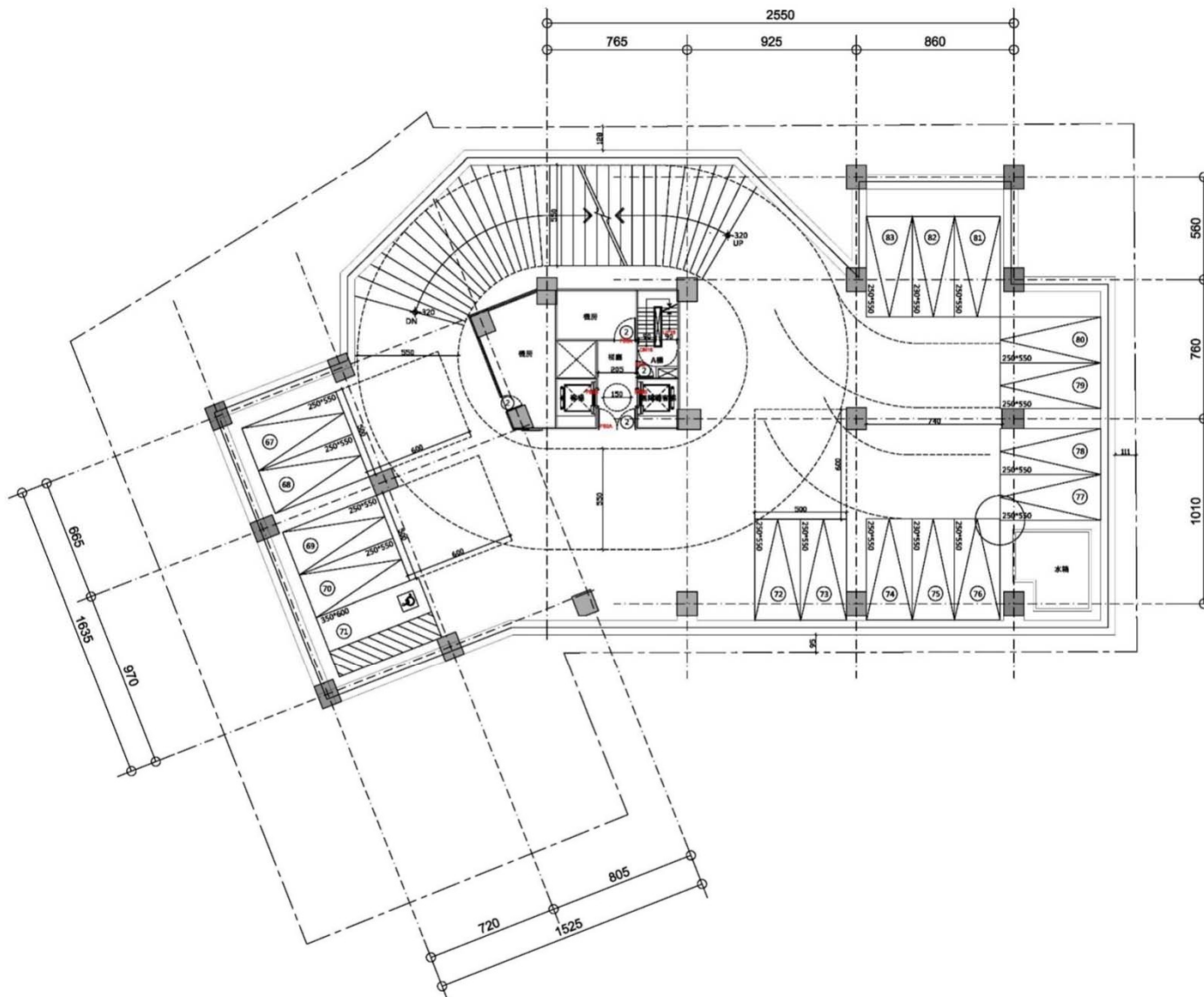


標準層平面圖 S : 1/100

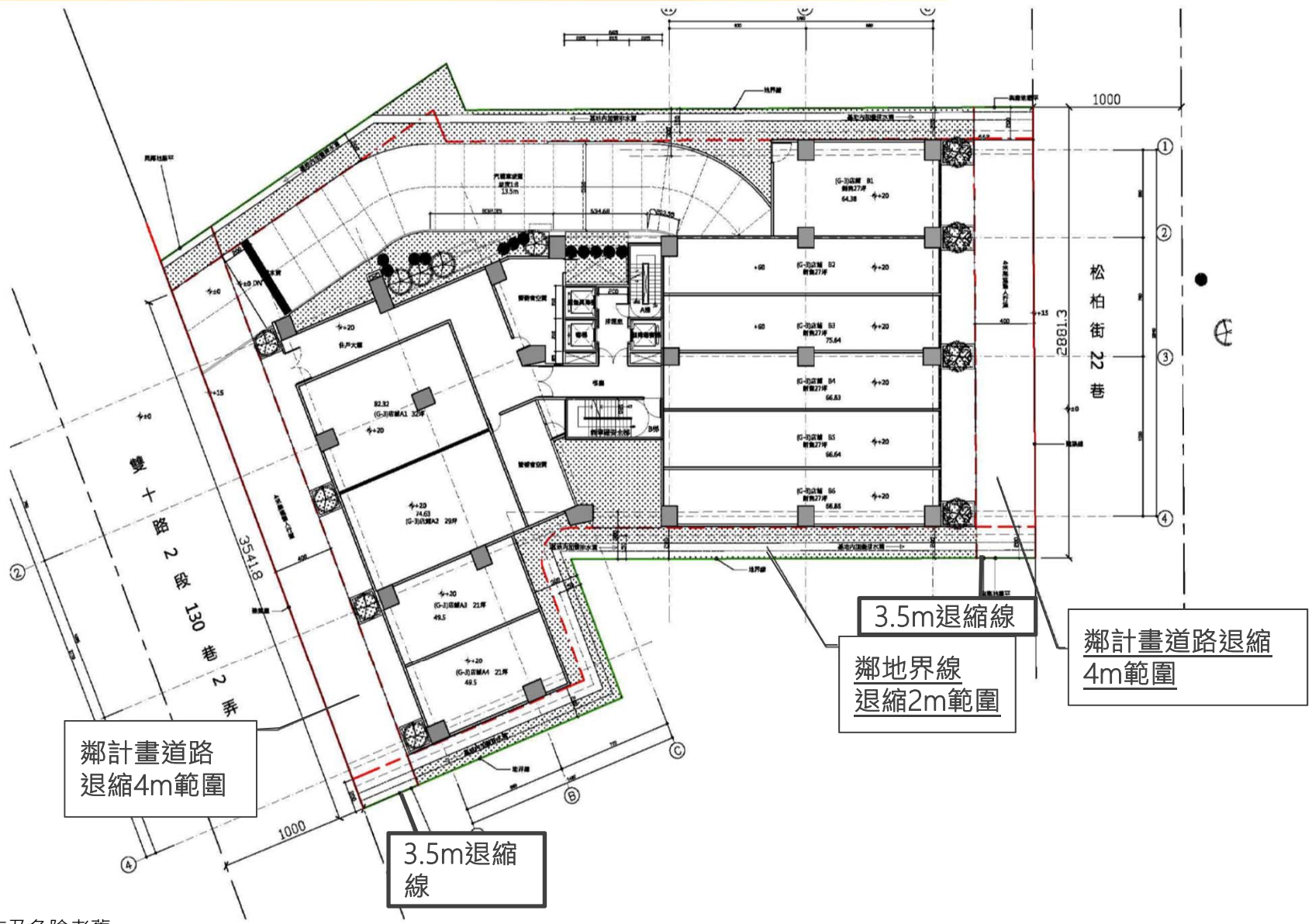
# 板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案C



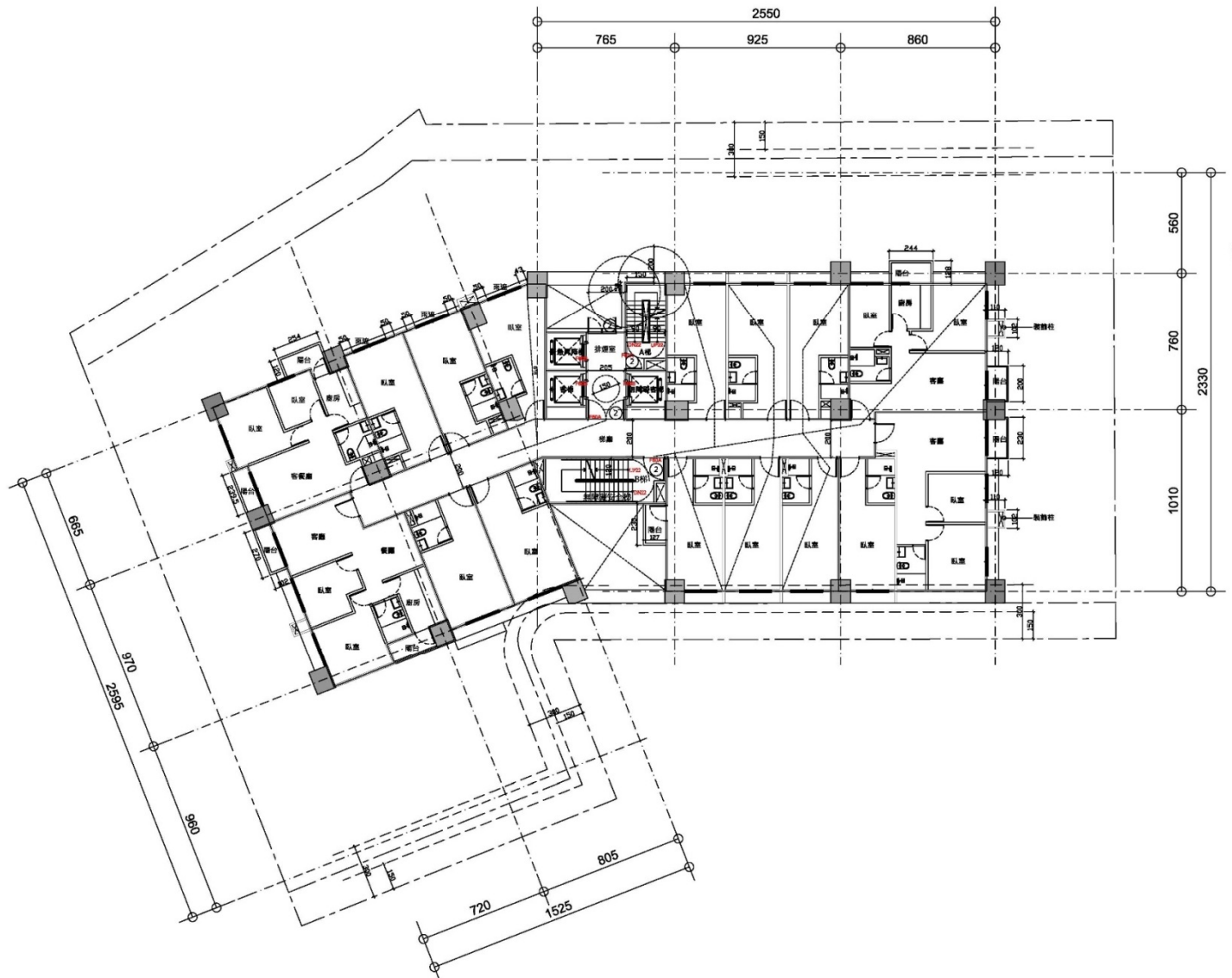
# ▶ 規劃案例分享 - 板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案C



▶ 規劃案例分享 - 板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案C



# ▶ 規劃案例分享 - 板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案C

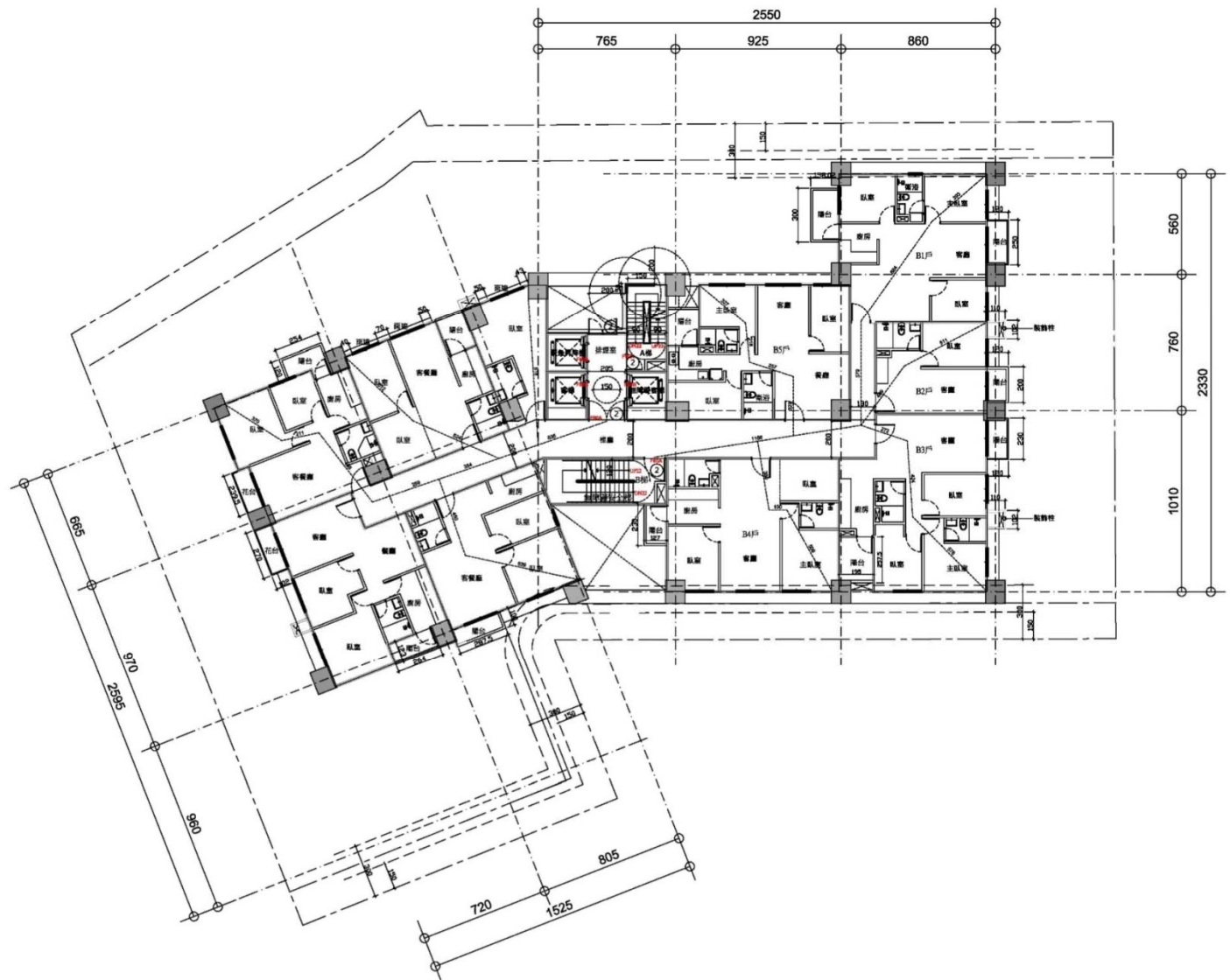


高層標準層平面圖 S : 1/150





# ▶ 規劃案例分享 - 板橋區江子翠段集合住宅規劃 方案C

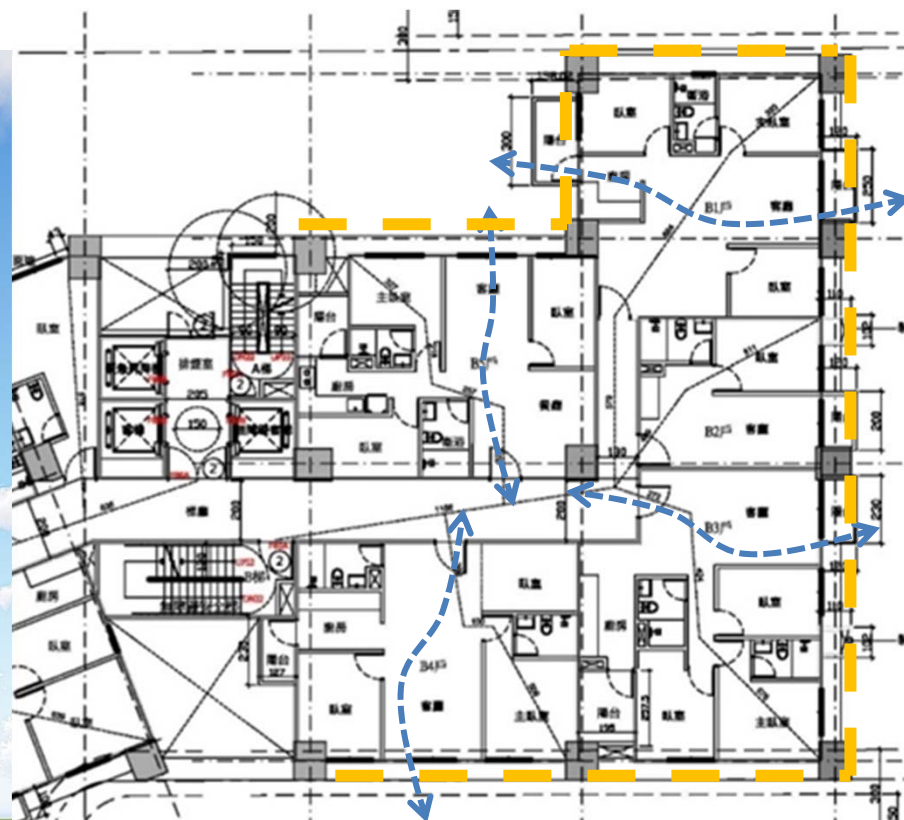


## ▶ 建築規劃解析-現今住宅

現在的建築—風光健康宅



建築物外觀



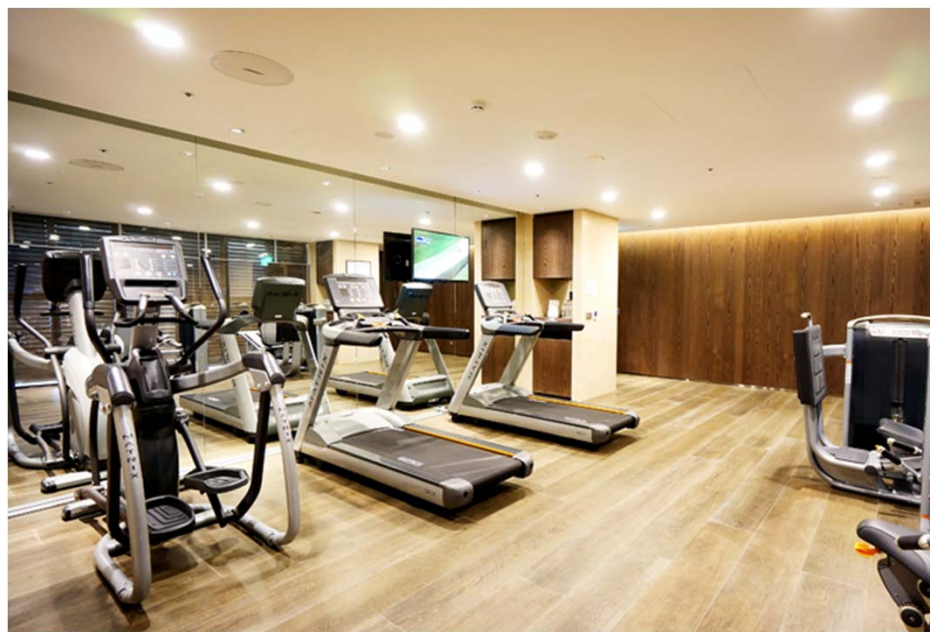
建築物室內格局戶戶採光通風



## ▶ 建築規劃解析-現今住宅



公共設施



公共設施

## ▶ 建築規劃解析-現今住宅



客廳



開放式廚房



## ▶ 建築規劃解析-現今住宅



住家走廊



住家浴室





臥室



更衣室

## ▶ 建築規劃解析-現今住宅



廚房



陽台



## 30年後的智慧 綠建築



未來建築物外觀

未來建築物外觀



資料統計至107年3月底

項次	縣市別	重建計畫		106年5月起耐震能力評估		
		申請件數/ 核定件數	107年 目標數	申辦數	受領 補助數	已完 成數
1	宜蘭縣	0/0	5	80	80	79
2	基隆市	0/0	5	9	7	5
3	臺北市	0/0	100	209	172	178
4	新北市	6/2	100	732	240	295
5	桃園市	0/0	50	256	255	55
6	新竹市	1/0	10	2	2	2
7	新竹縣	0/0	10	4	0	2
8	苗栗縣	0/0	5	27	23	18
9	臺中市	2/0	50	50	32	29
10	彰化縣	0/0	10	20	20	0
11	南投縣	0/0	10	40	40	40
12	雲林縣	0/0	5	2	1	0
13	嘉義市	0/0	5	6	6	0
14	嘉義縣	0/0	20	7	6	6
15	臺南市	1/0	50	50	38	24
16	高雄市	1/1	50	56	42	1
17	屏東縣	0/0	5	18	18	13
18	花蓮縣	0/0	5	12	1	0
19	臺東縣	0/0	5	2	2	0
20	澎湖縣	0/0	5	0	0	0
21	連江縣	0/0	5	1	0	0
22	金門縣	0/0	5	5	3	0
合計		11/3	515	1,588	988	747



# 板橋區江子翠段107年02月13日核准危老重建計畫書 新北第二案案例分享

- 住宅區 基地面積1,773m<sup>2</sup>
- 重建前現況共9棟，3~4層樓RC建築物
- 重建後為1棟地下4層地上14層電梯集合住宅
- 建築基地退縮4公尺以上建築，設置無遮簷人行步道，並納入綠建築、智慧建築及耐震設計
- 辦理歷程：

3




重建前環境及範圍

日期	辦理歷程	
106.11.30	重建計畫範圍所有權人辦理建築物結構安全性能初步評估。	
106.12.22	前置作業	1.申請人將結構安全性能初步評估結果函知新北市政府工務局。
106.12.25		2.申請人函請新北市政府文化局查詢是否具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
107.01.05		新北市政府文化局確認非屬具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
107.01.09	審核	新北市政府工務局將本案建築物結構安全性能初步評估報告書錄案。
107.01.15		申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫。
107.02.07		申請人釐正建築物結構安全性能初步評估報告結果。
107.02.13		申請人進行補正。
107.02.13	新北市政府核准危老重建計畫。	



重建後模擬示意圖

(實際以核發建照及興建完成時內容為準)



面對  
危、老!





危、老  
怎麼做!

都市更新介紹

# 都市危險及老舊建築物加速重建條例 危老重建計畫審查實務解析

## 危老條例共有 1 個母法 5 個子法

都市危險及老舊  
建築物加速重建  
條例

2017.05.10  
公布實施  
全文13條

中央主管機關補助結構  
安全性能評估費用辦法  
依據危老條例第4條

2017.08.01  
發布實施

直轄市縣(市)合法建築  
物結構安全性能評估結果  
異議鑑定小組設置辦法  
依據危老條例第4條

2017.08.03  
發布實施

2017.08.01  
發布實施

都市危險及老舊建築物  
加速重建條例施行細則  
依據危老條例第12條

2017.08.01  
發布實施

都市危險及老舊建築物  
建築容積獎勵辦法  
依據危老條例第6條

2017.08.08  
發布實施

都市危險及老舊建築物  
結構安全性能評估辦法  
依據危老條例第3條



適用範圍包含**危險建築物**及**老舊建築物**兩種(都市計畫範圍內)

**危險建築物**

- 經建築主管機關依建築法或災害防救法相關法令通知限期拆除、逕予強制拆除者。
- 結構安全性能評估結果未達最低等級者。

**海砂屋**

**紅、黃單建築**

**耐震能力未達一定標準之建築**



## 老舊建築物

屋齡30年以上經耐震安全性能評估未達一定標準，且改善不具效益。

**建築物耐震能力未達一定標準：**指依本條例第三條第六項所定辦法進行評估結果為最低等級。

**改善不具效益：**指經本條例第三條第六項所定辦法進行評估結果為建議拆除重建，或補強且其所需經費超過建築物重建成本二分之一。

屋齡30年以上經耐震安全性能評估未達一定標準，且未設置昇降設備。





**但也有例外情形**

經目的事業主管機關指定具有**歷史、文化、藝術、紀念價值者**，不得申請。



## 申請時間

- 應於**116(2027)年5月31日前**提出申請。

## 申請程序

- 1.擬具**重建計畫**
- 2.取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意。
- 3.向地方主管機關申請核准後，依建築法令申請建築執照



## 容積獎勵

- 最高可達**建築基地1.3倍之基準容積或1.15倍之原建築容積**。
- 3年內提出申請，再給予法定容積10%獎勵**。
- (109.5.9)**
- (第4項)**不得適用其他獎勵**

依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。**可再申請容積移轉**，但不能申請其他法令（如都計、都更）的獎勵。

# 都市危險及老舊建築物加速重建條例

U R B A N R E N E W A L

申請項目		容積獎勵	申請容積	
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築【第三條】		原容積： <u>          </u> %		
		10%	%	
符合本條例第一項一至三款【第四條】	經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者	10%	%	
	經結構性能評估結果未達最低等級者	8%	%	
	屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者	6%	%	
建築基地退縮建築者【第五條】	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	10%	%	
	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	8%	%	
建築物耐震設計【第六條】	取得耐震設計標章	10%	%	
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者	第一級	6%	%
		第二級	4%	
第三級		2%		
小計			%	

申請第三條至第六條規定容積獎勵後，仍未達本條例第六條第一項(1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積)所定上限者，始得申請

第一條至第十條之容積獎勵



申請項目		容積獎勵	申請容積	
取得候選等級綠建築證書 【第七條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%		%	
取得候選等級智慧建築證書 【第八條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%		%	
建築物無障礙環境設計 【第九條】	取得無障礙住宅建築標章	5%	%	
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者	第一級		4%
		第二級		3%
協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者 【第十條】	5%		%	
申請重建計畫時程獎勵(109.5.9以前受理)	10%		%	
本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定 <b>(109.5.9以前時程獎勵10%，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制)</b> □1.3倍基準容積    ■1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10% □1.15倍原建築容積    □1.15倍原建築容積，另申請時程獎勵10% <b>依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目，本表所列實際容積獎勵額度以政府核准為準：</b>			最高 合計 40%	



## 稅捐獎勵

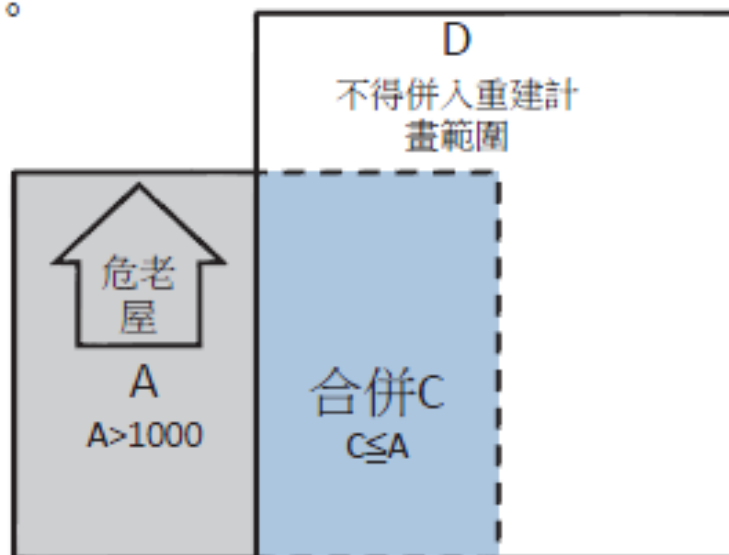
- 重建期間：免地價稅。
- 重建後兩年：地價稅、房屋稅減半。
- 重建前之合法建物所有權人未移轉：  
延長房屋稅減半至售出(最多10年)



### 第三條

#### (第2項 合併建築規定)

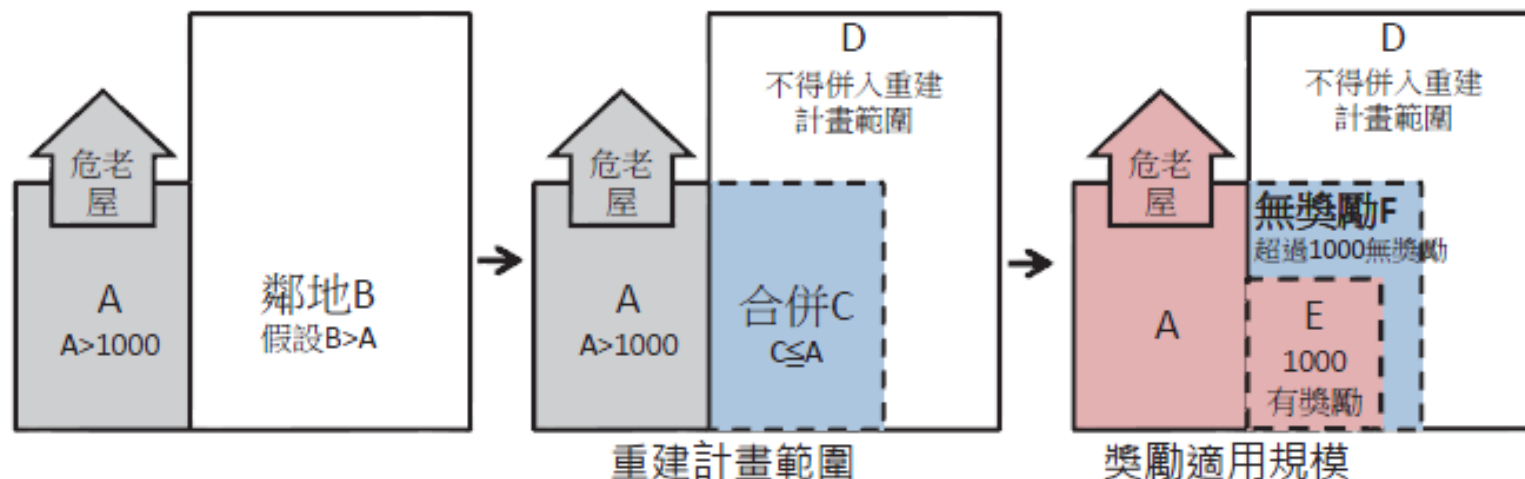
前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。



## 第六條

### (第3項)獎勵適用規模

依第三條第二項合併之建築物基地或土地，其超過1,000平方公尺部分，不適用前二項規定。





法令	都市更新條例	簡易都更	危老加速重建條例
基地規模	1000m <sup>2</sup> 以上	500m <sup>2</sup> 以上	無限制
獎勵額度	50%	20%	30%(+10%)
稅捐優惠	重建期間：免地價稅 重建後2年： 地價稅、房屋稅減半 未移轉：最長地價稅、 房屋稅減半 土增稅、契稅：第一 次移轉減徵40%	無	重建期間：免地價稅 重建後2年： 地價稅、房屋稅減半 未移轉：最長地價稅、 房屋稅減半
補助	事業+權變：630萬 整維拉皮或增設電梯： 1000萬 房屋健檢：8000元	無	房屋健檢： 初評：6000~8000元 詳評：40萬元
同意人數	土地：2/3 建物：3/4	100%同意	100%同意
審查時程	2年以上	8個月以上	45天



法令	都市更新條例	危老加速重建條例
基地規模	1000m <sup>2</sup> 以上	無限制
獎勵額度	50%	30%(+10%)
稅捐優惠	重建期間：免地價稅 重建後2年： 地價稅、房屋稅減半 未移轉：最長地價稅、房 屋稅減半 土增稅、契稅：第一次移 轉減徵40%	重建期間：免地價稅 重建後2年： 地價稅、房屋稅減半 未移轉：最長地價稅、房 屋稅減半
補助	事業+權變：580萬 整維拉皮或增設電梯： 1000萬 房屋健檢：8000元	房屋健檢： 初評：6000~8000元 詳評：20萬元(15%)
同意人數	土地：2/3 建物：3/4	100%同意
審查時程	2年以上	45天



## ▶ 新北市都市更新各項法令比較

U R B E N R E N E W A L

法令	都市更新條例	簡易都更	危老加速重建條例	新北市推動都市計畫內 防災建築再生自治條例
基地規模	1000m <sup>2</sup> 以上	500m <sup>2</sup> 以上	無限制	健檢三類、海砂屋 震損等危險合法建築物
獎勵額度	50%(上限)	20%	30%(+10%)	50%(一次給)
稅捐優惠	重建期間：免地價稅 重建後2年： 地價稅、房屋稅減半 未移轉：最長地價稅、 房屋稅減半 土增稅、契稅：第一 次移轉減徵40%	無	重建期間：免地價稅 重建後2年： 地價稅、房屋稅減半 未移轉：最長地價稅 房屋稅減半	重建3年內全額補貼地 價稅 新建後2年內補貼地價 稅及房屋稅50%
補助	事業+權變：630萬 整維拉皮或增設電梯： 1000萬 房屋健檢：8000元	無	房屋健檢： 初評：6000~8000 元 詳評：40萬元	2年內提高費用補助至 75%並不得超過1200 萬元 租金補貼：建物拆除後 補助租金，以1年為限
同意人數	土地：2/3 建物：3/4	100%同意	100%同意	100%同意
審查時程	2年以上	8個月以上	45天	

# 1 資格條件及時程

都市計畫範圍內



非主管機關認定具歷史、文化、藝術及紀念價值者



- 經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

擬訂新北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地重建計畫案

【報核版】【補正版】【核准版】

關防

(請留 8\*8 公分空白，以利未來核准用印)

起造人：○○○等○人

設計單位：○○○

聯絡電話：○○○○○○

聯絡地址：○○○○○○

○○○年○○月○○日

【重建計畫書申請時間】

【本條例施行10年內】

重建計畫書應於

116年5月31日前提出。

## 2 申請程序

先辦  
結構安全評估

再申請  
重建計畫

核准後  
重建興建

文化局

確認非屬歷史古蹟、文化、紀念價值

工務局

建築物結構安全性能評估

建築物所有權人逾半數同意，並推派1人為代表  
委託內政部評定之共同供應契約機構  
評定分數屬於本條例第3條第1項第2款或第3款者  
工務局錄案

城鄉局

擬具重建計畫書

新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意  
依據新北市政府受理重建申請作業注意事項

新北市危老重建計畫書申請資料檢核表

新北市危老重建計畫書相關書表範本

工務局

申請建築物重建建築執照

# 危老

## 容積獎勵

再申請

先申請

未達30%

1

### 第三條 原建築容積高於基準容積容獎額度為

原建築基地基準容積10%或依原建築容積

2

### 第四條 符合本條例#3獎勵

- 第一款：10%
- 第二款：8%
- 第三款：6%

3

### 第五條 建築基地退縮獎勵

- 1.退縮4公尺以上：10%
- 2.退縮2公尺以上：8%  
淨空設計+無遮簷人行道  
鄰地境界線距離淨寬不得小於2米

4

### 第六條 建物耐震設計獎勵

- 1.取得耐震設計標章：10%
- 2.新建住宅性能評估之結構安全性能
  - (1)第一級：6%
  - (2)第二級：4%
  - (3)第三級：2%

基準容積  
\*1.3或  
原容\*1.15

5

### 第七條 綠建築獎勵

- 鑽石級：10%
- 黃金級：8%
- 銀級：6%
- 銅級：4%
- 合格級：2%

6

### 第八條 智慧建築獎勵

- 鑽石級：10%
- 黃金級：8%
- 銀級：6%
- 銅級：4%
- 合格級：2%

7

### 第九條 無障礙獎勵

- 1.取得無障礙住宅建築標章：5%
- 2.新建住宅性能評估之無障礙環境
  - (1)第一級：4%
  - (2)第二級：3%

109.5.9前  
申請重建計畫  
再給10%  
容獎

8

### 第十條

協助取得及開闢公設5%

資料來源：  
新北市政府城鄉局

擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段156地號  
等14筆土地重建計畫案  
【核准版】



起造人：鈞碩建設股份有限公司  
設計單位：陳燦榮建築師事務所  
聯絡電話：02-82588255  
聯絡地址：新北市板橋區文化路一段266號7樓之2  
規劃單位：昶欣顧問有限公司  
聯絡電話：02-89145413  
聯絡地址：新北市新店區中興路二段57巷15號1樓

1 0 7 年 1 月 9 日

正本

檔號：  
保存年限：

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區溪生東路266號2樓  
承辦人：楊玉華  
電話：(02)29506206 分機610  
傳真：(02)29506556  
電子信箱：AL8166@ms.ntpc.gov.tw



22041  
新北市板橋區文化路一段266號7樓之2

受文者：鈞碩建設股份有限公司

發文日期：中華民國107年2月13日  
發文字號：新北府城更字第1073531108號  
送別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：綠建築、智慧建築及結構安全性能容積獎勵協議書正本1份、副本3份及重建計畫書1份

主旨：核准「擬訂新北市板橋江子翠段第二崁小段156地號等14筆土地都市危險及老舊建築物加速重建計畫」案（以下簡稱本案），請查照。

說明：

- 一、依據貴公司107年1月9日申請書及107年2月7日陳燦榮建築師事務所燦建字第1070207001號函、都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第5條及都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第6條規定辦理。
- 二、依據本條例第7條規定，貴公司應自核准重建之次日起180日內申請建造執照，屆期未申請者，本核准重建計畫失其效力。
- 三、本案重建計畫經審查尚符合規定，後續應以本次認定範圍為建造執照申請範圍，且應符合都市計畫相關規定及建造執照掛件時之建管相關規定辦理，最終以建照核准內容為準，有關基地及計畫內容分述如下：
  - (一)基地為都市計畫住宅區，總面積為1,773平方公尺，現況經文化局認定非屬具有歷史、文化、藝術及紀念價值並經工務局錄案「建築物實施耐震能力初步評估」結構安全性評估結果未達最低等級之建築物。
  - (二)本案建築物申請容積獎勵額度為上限40%，各容積獎勵項



## 板橋區江子翠段107年02月13日核准危老重建計畫書 新北第二案案例分享

- 住宅區 基地面積1,773m<sup>2</sup>
- 重建前現況共9棟，3~4層樓RC建築物
- 重建後為1棟地下4層地上14層電梯集合住宅
- 建築基地退縮4公尺以上建築，設置無遮簷人行步道，並納入綠建築、智慧建築及耐震設計
- 辦理歷程：

日期	辦理歷程	
106.11.30	前置作業	重建計畫範圍所有權人辦理建築物結構安全性能初步評估。
106.12.22		1.申請人將結構安全性能初步評估結果函知新北市政府工務局。 2.申請人函請新北市政府文化局查詢是否具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
106.12.25		新北市政府文化局確認非屬具歷史、文化、藝術及紀念價值建築物。
107.01.05		新北市政府工務局將本案建築物結構安全性能初步評估報告書錄案。
107.01.09	審核	申請人向新北市政府城鄉發展局申請危老重建計畫。
107.01.15		申請人釐正建築物結構安全性能初步評估報告結果。
107.02.07		申請人進行補正。
107.02.13		新北市政府核准危老重建計畫。



重建前環境及範圍

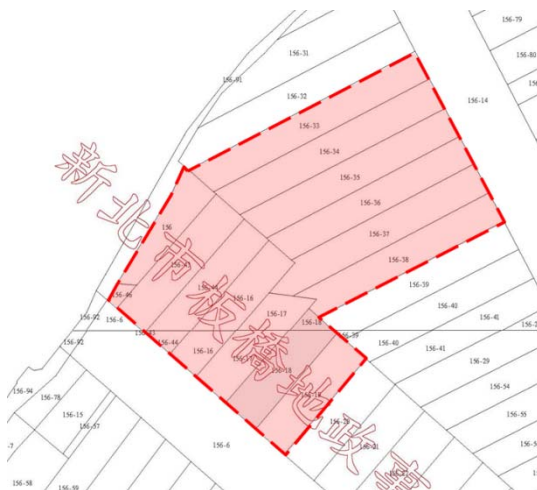
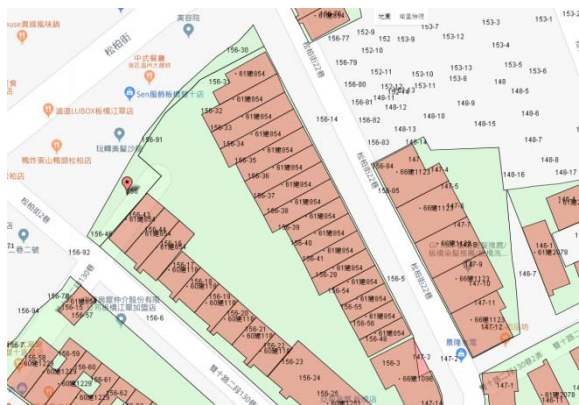


重建後模擬示意圖

(實際以核發建照及興建完成時內容為準)







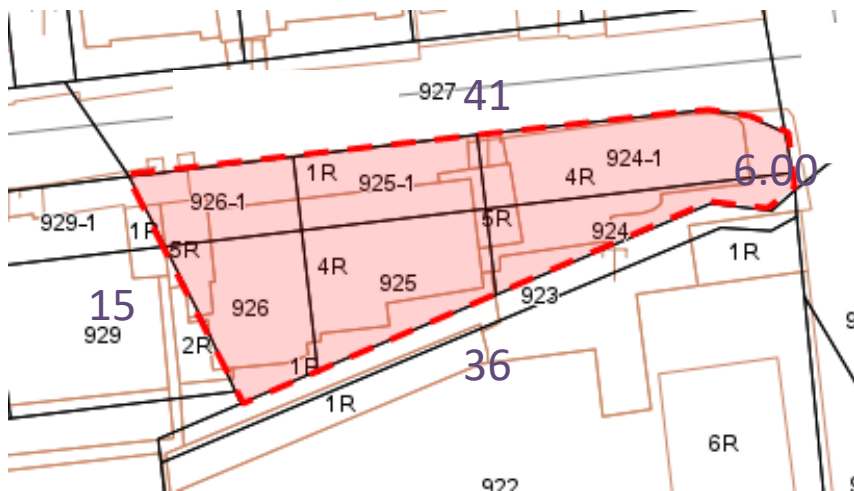
- 初評8%
- 退縮8%
- 住宅安全性能結構安全2%
- 銀級綠建築標章6%
- 銀級智慧建築標章6%
- 時程獎勵10%

合計40%

(060-(建)-0118) (061-(建)-0854)



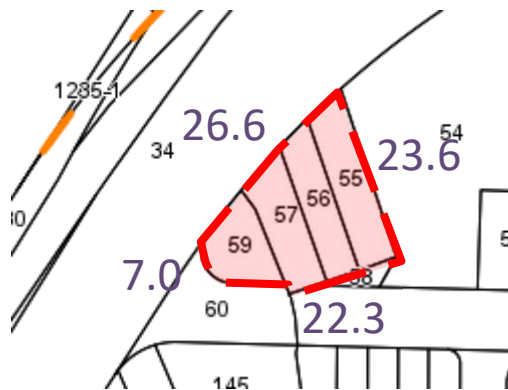
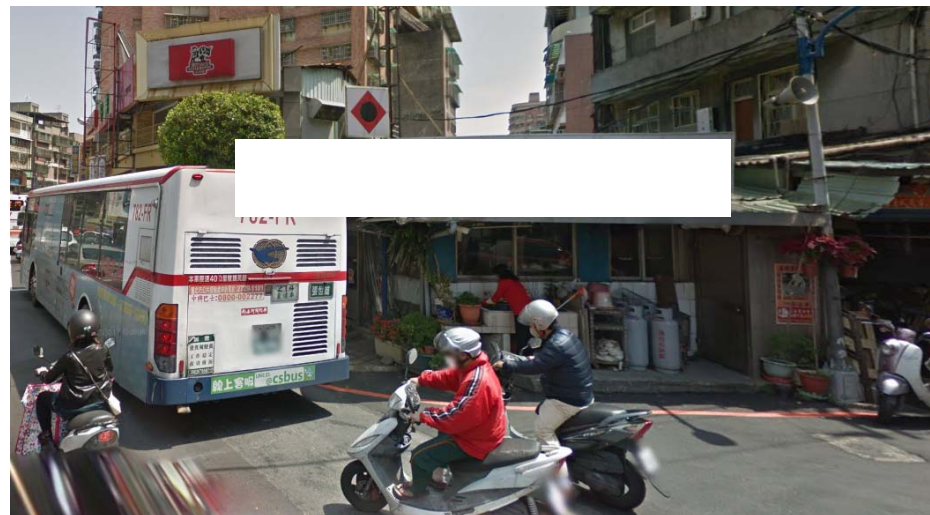
全國都市危險及老舊  
建築物加速重建協會



基地面積：399.00m<sup>2</sup>

- 初評6% ~ 8%
- 退縮8%
- 住宅安全性能結構安全2%或4%
- 銀級綠建築標章6%
- 銀級智慧建築標章6%
- 時程獎勵10%
- 合計38或40%

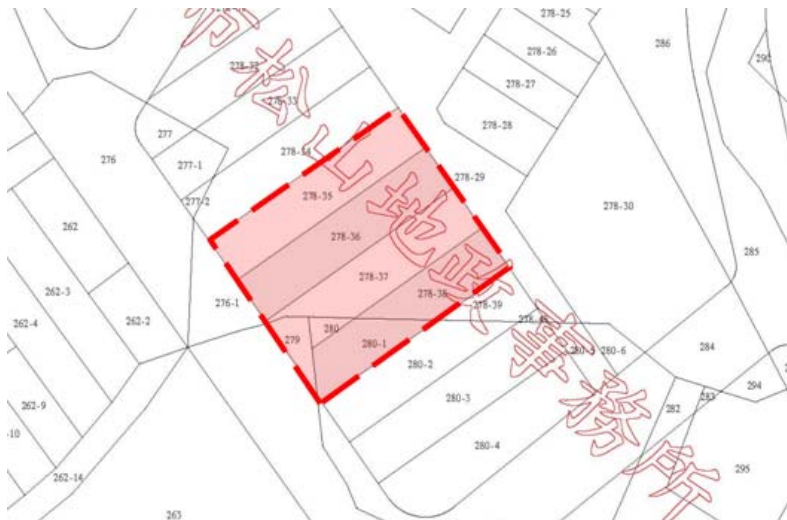




基地面積：387.1m<sup>2</sup>

- 初評6%
- 退縮8%
- 住宅安全性能結構安全2%或4%
- 銀級綠建築標章6%
- 銀級智慧建築標章6%
- 時程獎勵10%
- 合計38或40%





基地面積：471.00m<sup>2</sup>

- 初評8%
  - 退縮8%
  - 住宅安全性能結構安全2%
  - 銀級綠建築標章6%
  - 銀級智慧建築標章6%
  - 時程獎勵10%
- 合計40%



新北危老核准案件	第一案	第二案	第三案	第四案	第五案	第六案	第七案
基地區位	板橋文化段	板橋江子翠段 松柏街、近江子翠捷運站	新店寶強段	樹林大同段 中華路37巷、鄰近樹林車站及板樹體育館	新莊光明段民安西路173巷、鄰近光華國民小學及西盛公園	中和中安段中和路378巷、近捷運永安市場站、台灣圖書館正對面	中和安平段宜安路18巷、鄰近國立台灣圖書館
使用分區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區
基地面積	基地面積3,113 $m^2$	基地面積1,773 $m^2$	基地面積1222.64 $m^2$	基地面積336 $m^2$	基地面積759.49 $m^2$	基地面積832 $m^2$	基地面積391.19 $m^2$
基地現況	重建前共29棟，3至5層樓RC建築物，現有33戶，所有權人約50人	重建前屋齡43年，共12棟，3及4層樓RC建築物，現有45戶，所有權人約36人	重建前共4棟，4層樓RC建築物	重建前屋齡36及47年，共2棟，3及5層樓RC建築物	重建前屋齡38年，共2棟，4層樓RC建築物	重建前屋齡31年共1棟，5層樓10戶RC建築物	重建前屋齡65年共2棟，1層樓磚造建築物
重建後建築	重建後為1棟地下4層地上25層電梯集合住宅	重建後為1棟地下4層地上14層電梯集合住宅	重建後為1棟地下3層地上14層電梯集合住宅	重建後為1棟地下2層地上14層13戶電梯集合住宅	重建後為1棟地下3層地上14層56戶(店4戶)電梯集合住宅	重建後為1棟地下4層地上14層52戶電梯集合住宅	重建後為1棟地下2層地上11層41戶電梯集合住宅
申請獎勵額度	40% 1、結構安全性能評估 2、基地退縮4公尺以上 3、耐震設計 4、綠建築 5、無障礙設計 6、時程獎勵10%	40% 1、結構安全性能評估8% 2、基地退縮4公尺以上8% 3、耐震設計2% 4、綠建築6% 5、智慧建築6% 6、時程獎勵10%	40% 1、結構安全性能評估 2、基地退縮4公尺以上 3、耐震設計 4、綠建築 5、無障礙設計 6、時程獎勵10%	20% 1、結構安全性能評估乙級6% 2、建築物耐震設計-住宅性能安全評估結構安全性能第二級4% 3、時程獎勵10%	26% 1、結構安全性能評估未達最低等級8% 2、建築基地退縮2公尺以上建築、設置無遮蔭人行步道且與臨地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計獎勵8% 3、時程獎勵10%	18% 1、結構安全性能評估乙級6% 2、建築物耐震設計-住宅性能安全評估結構安全性能第三級2% 3、時程獎勵10%	18% 1、結構安全性能評估乙級6% 2、建築物耐震設計-住宅性能安全評估結構安全性能第三級2% 3、時程獎勵10%
辦理進度	106.11.28重建計畫核准	107.02.13重建計畫核准	107.04.18重建計畫核准	107.05.09重建計畫核准暨拆除建築物	107.05.09重建計畫核准	107.05.09重建計畫核准	107.05.09重建計畫核准





1.獎勵40%容積做的完?

2.基地規模都適用?

3.誰出錢建房子?

4.安全結構、共享公共設施空間、健康  
綠建築、智慧的未來宅

感謝聆聽



簡報資料僅供參考。  
感謝聆聽，請指教!!

如何聯絡我們：

昶欣顧問有限公司

聯絡地址：231新北市新店區中興路二段57巷15號1樓

聯絡電話：02-8914-5143、0932-046927

電子信箱：[cityhawk0313@gmail.com](mailto:cityhawk0313@gmail.com)

陳燦榮建築師事務所

聯絡地址：220新北市板橋區文化路一段266號7樓之2

聯絡電話：02-82588255、0970536668

電子信箱：[arch.saa@gmail.com](mailto:arch.saa@gmail.com)

台灣綠建築設計顧問有限公司

聯絡地址：231新北市新店區安興路127號1樓

聯絡電話：02-22110368、0920-572283

電子信箱：[Dr.greenbuilding@gmail.com](mailto:Dr.greenbuilding@gmail.com)



加好友LINE ID  
[@greenbuilding](https://www.line.me/tw/ID/greenbuilding)

# 耐震標章



## 法規依據

耐震標章執行主要依據內政部100.1.19台內營字第0990810250號令修正「**建築物耐震設計規範及解說**」第七章及附錄A之「**耐震工程品管**」並強調結構施工特別監督制度等相關技術面之審查、監督

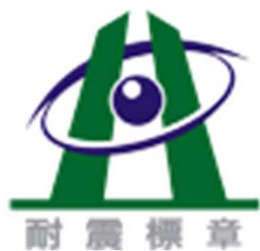
## 精神

耐震標章之特色主要**強調結構設計系統合理性與施工可行性**，同時**落實特別監督制度**，以提昇建築物結構耐震安全與施工品質

## 執行重點

**設計階段**：依據結構計算書與圖說進行審查會議。

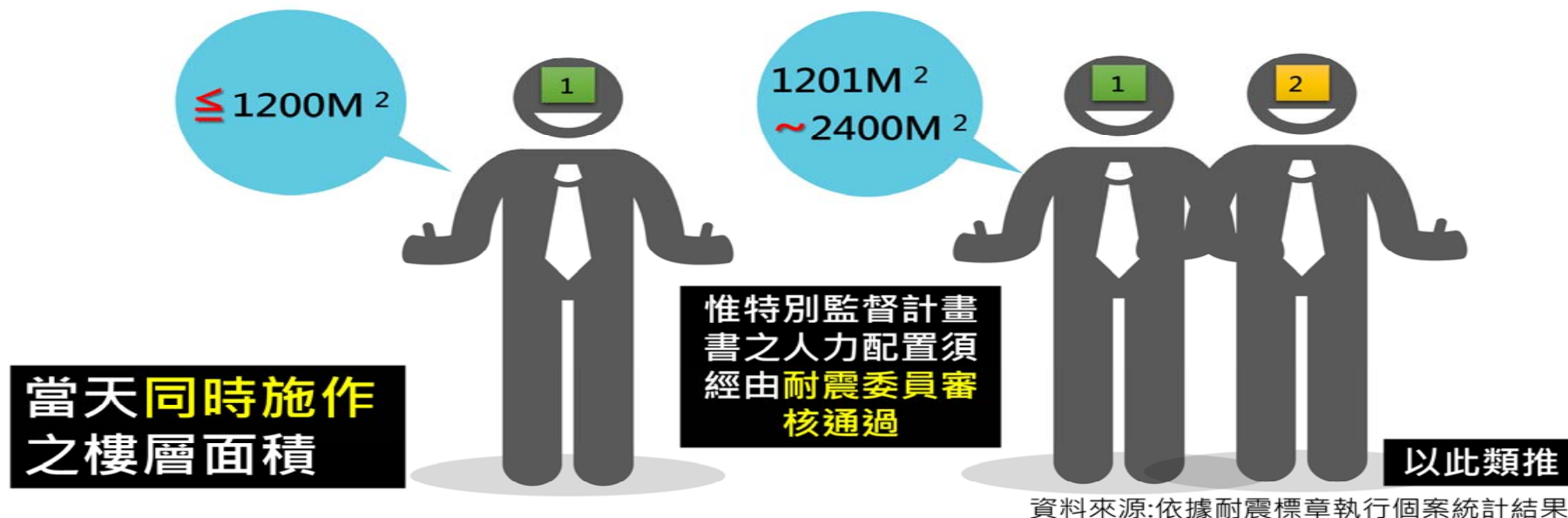
**施工階段**：落實特別監督制度，不定期施工現場察證。



耐震標章

STRUCTURE ACCREDITATION BUILDING

# 特別監督駐地之結構專業人員配置？



# 特別監督團隊與駐地人員資格？

有關執行建築物結構專業工程部分之特別監督得由**工程技術顧問公司**、**執業結構技師**、**執業土木技師**或**開業建築師**辦理並應組成**團隊**執行特別監督事宜



團隊成員應具**5年以上**工地經驗且**1位以上**具有**結構專業資格**(由耐震委員會評估)

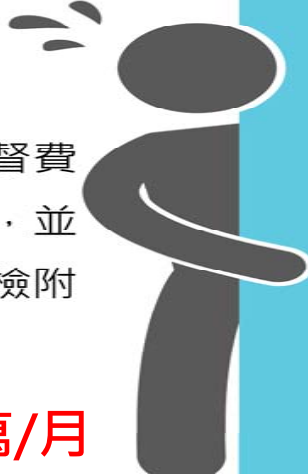


參照建築物耐震設計規範及解說第7章及**附錄A**之規定辦理

# 特別監督駐地工作內容?

起造人應另行編列特別監督費用且簽訂特別監督契約書，並於提出特別監督計畫書時檢附供耐震委員確認之。

1個人：25萬/月~28萬/月



1. 連續壁至結構主體工程**全程駐地**
2. **連續性**監督項目:混凝土澆置,混凝土取樣及養護,鋼筋銲接等
3. **週期性**監督項目:鋼筋綁紮與查驗,鋼結構螺栓接合查驗等
4. **每周MAIL**提供**施工進度表**
5. **每月函送**特別監督**階段報告書**
6. 結構主體工程(屋突)結束後提送**特別監督結案報告書**

# 特別監督駐地時程(起迄)?



# 地產天下

- H2 房市熱區** 新店台北、重慶區 社區新熱點
- H4 案場直擊** 松山河濱、江翠全裝修交屋
- H7 房市SNG** 房市年報選萃 兩岸店數連3年廣增

記者葉思怡、陳麗姿、攝影  
今年2月花蓮強震造成嚴重災情，也讓如何挑選  
抗震宅議題再次受到重視，本期《地產天下》  
請專家彙整6大抗震重點，如避震選擇921之前  
設計興建的大L、大T、大U型社區，以及觀察外  
觀每45度斜角是否有明顯龜裂，讓大眾買房時  
安心、住的放心，真真正正向自己的家買好宅。

台灣老舊住宅多，專家建議避震選擇921之前興建的L、大T、大U型社區。



## 6 防震建築種類多

### 6大重點教你挑

- 重點1：選擇921震後興建建築**  
過去台灣建築法規標準較為不足，自921大地震後，1999年公告修正之「建築物耐震設計規範」解脫，所設計的建築物已有相當的耐震能力，之後亦逐年修正。對於抗震要求更趨精細，住戶不難查詢研究專家所提出指出，因此921地震後申請建築執照的建物，已提升建築物的耐震能力，並根據近況調查與抗震標準，抗震設計確實有保證。
- 重點2：注意抗震等級 免費>制震>耐震**  
在921地震中倒塌的建築物，只有符合法規規範，達到規定抗震等級。一般來說可分為抗震(制震)、因為吸引購置，許多業主打倒(制震)、免費(制震)等建材，日本林氏會社ORIMOTO原本構造設計台灣分公司負責人原田勝枝表示，制震較便宜，受多數建商使用；免費效果來自於成本高、工法困難，合辦一般制震設計已有相當品質，但免費工法尚未成熟，仍屬於較日本、歐美各國，因此價值相當高。
- 重點3：有抗震設計≠有抗震效果**  
許多業主打倒、免費、預備文較其他社區高，是否就代表抗震效果佳？建築安全聯盟協會理事長魏豐表示，制震、隔震設計在抗震上確實可加分，但並非有使用即可，必須有一定量才能發揮抗震功效。如20層樓大樓產品若只設計制震系統，抗震效果就相當差；至於隔震若為設置軟質材料，只靠軟質材料會有動態響應不均勻狀況，大震時易產生風阻，且不論是否設置隔震，日後管理維護與檢查設計細意。
- 重點4：挑選信譽建商、營造商**  
由於一般民衆較不懂制震與隔震，往往學建議，購買可觀察建物是否採鋼筋、鋼骨或鋼骨混合鋼骨之建築方式，除可要求看「耐震標準」之外，選擇有信譽的建商或營造商相當重要，除了較有信譽的建商或營造商之外，還有一些問題發生，品牌建商解決問題的誠意及能力都多，對消費者較有保證。一般來說，連棟式社區較可



鋼筋與隔震磚是增加耐震設計，圖為建築安全聯盟協會理事專家魏豐現場講解抗震原理。

- 重點5：避免挑選大L、T、U型社區**  
觀察歷年來實地災情，大L、大T、大U型社區倒塌率最高，一旦遇到大地震容易產生中間斷裂效應，隔震標準應能避開921之前設計興建的此類型社區，或購買前應請專家觀察，若針對旋轉部分加強設計與施工，如加強樑柱尺寸與鋼筋設計強度，以及是否針對樑柱尺寸代表建築抗震品質，需多加留意。
- 重點6：觀察外觀有無45度斜裂縫**  
想購買成屋的買家，除樓層出山，房屋結構可由「房屋登記權狀」中一覽無遺，但除了登記權狀中可以觀察外，對建物本身必須以肉眼觀察產生中間斷裂效應，隔震標準應能避開921之前設計興建的此類型社區，或購買前應請專家觀察，若針對旋轉部分加強設計與施工，如加強樑柱尺寸與鋼筋設計強度，以及是否針對樑柱尺寸代表建築抗震品質，需多加留意。

**專家意見**

建築安全聯盟協會理事長 魏豐發

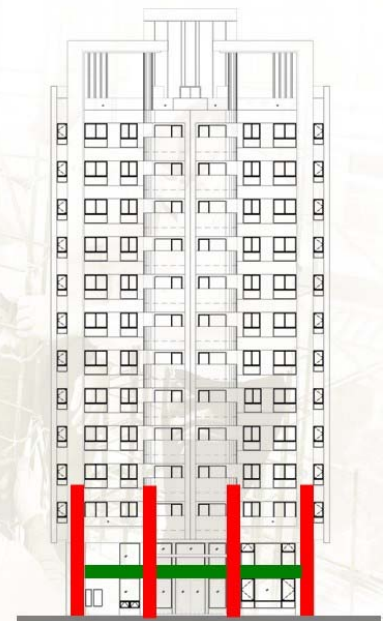
好的房子要安全，一定要好的設計與施工品質，社區結構方正對稱、四平八穩，結構抗震性佳，建議避開大L、大T、大U等風險較高的社區。另外，地震規模之大，結構轉角或垂直樓柱體構造造成，經過這文化產業調查，許多災區災民1-3層住宅安全問題，購買時可注意該建商是否有針對抗震結構加強，比如建築安全聯盟協會提出的柱中柱經過國家試驗認證，整體抗震性比傳統鋼筋工法1倍，可有效增加1-2樓結構，系統比傳統鋼筋工法達1.3倍，可有效發揮大震不倒塌的精神，讓大眾安心、住得放心，也能承受災後果斷使用。

若有相關訊息提供請電email: [estateLTN@gmail.com](mailto:estateLTN@gmail.com)

### 921地震大樓倒塌案件中，90%以上是屬於1、2樓層梁、柱破壞爆裂倒塌情況



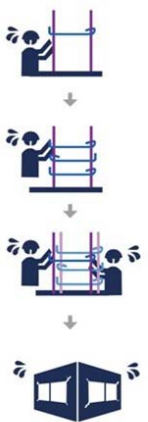
柱中柱(1F~2F)



## ALFA S Alfa Safe耐震系統工法

- System | 系統規則化
- Speed | 作業效率化
- Standard | 規格標準化
- Simple | 防呆配件化

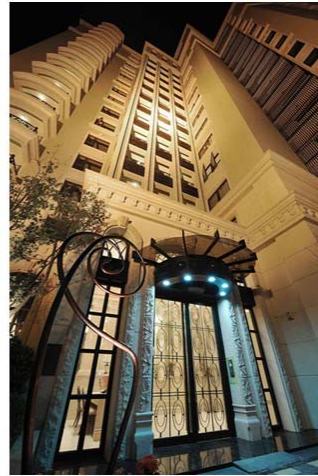
### 傳統工法



### 系統工法



## 鋼筋綁紮工藝 & 石材雕塑藝術



當結構安全品質可呈現時，購屋者有感，售價可合理提高。



地點：桃園大竹  
品牌售價：24萬/坪  
他案售價：18萬/坪

### ■ 執行成效分析



地點：桃園大溪  
品牌售價：22萬/坪  
他案售價：15萬/坪

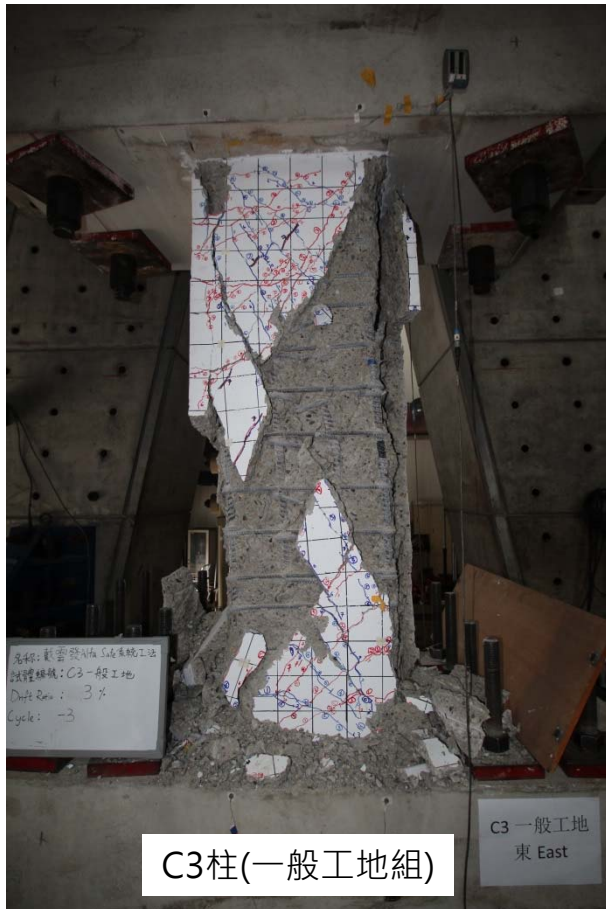


地點：竹北  
品牌售價：24萬/坪  
對街售價：17萬/坪

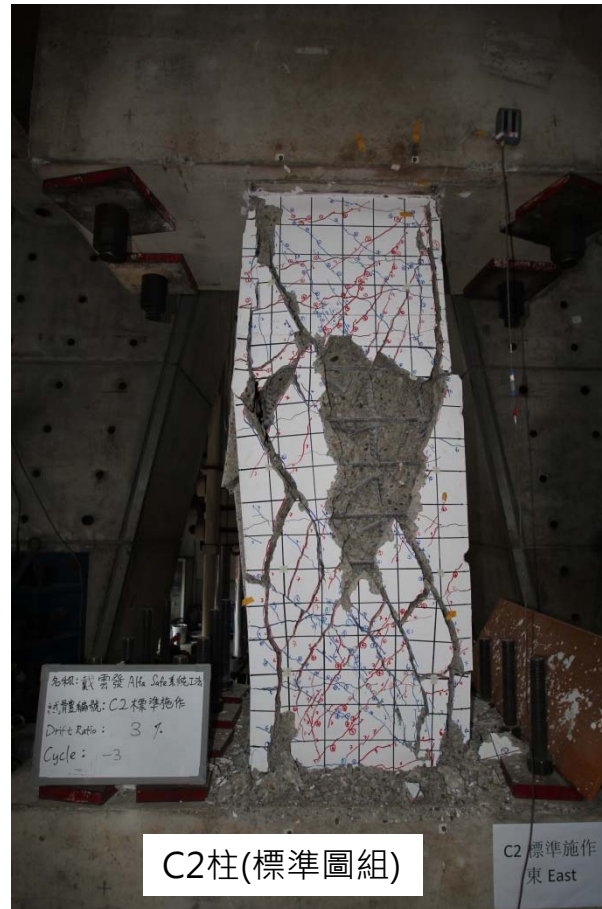
# 國家地震中心-Alfa Safe柱中柱試驗



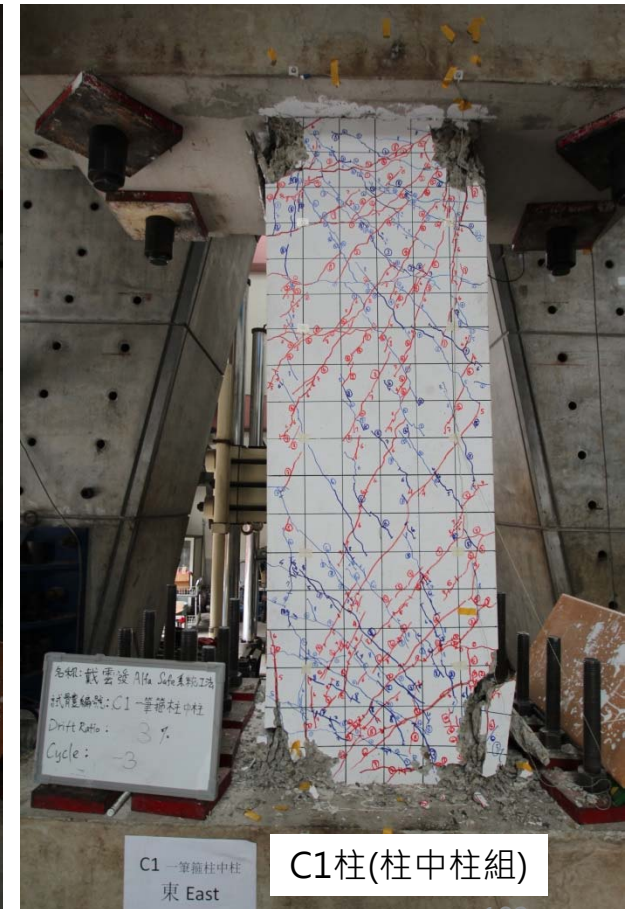
## 實驗結果:



變位3% (柱核心剪力破壞, 支撐力喪失)



變位3% (柱核心剪力破壞, 支撐力喪失)



變位3~6% (柱核心完整, 支撐力強)

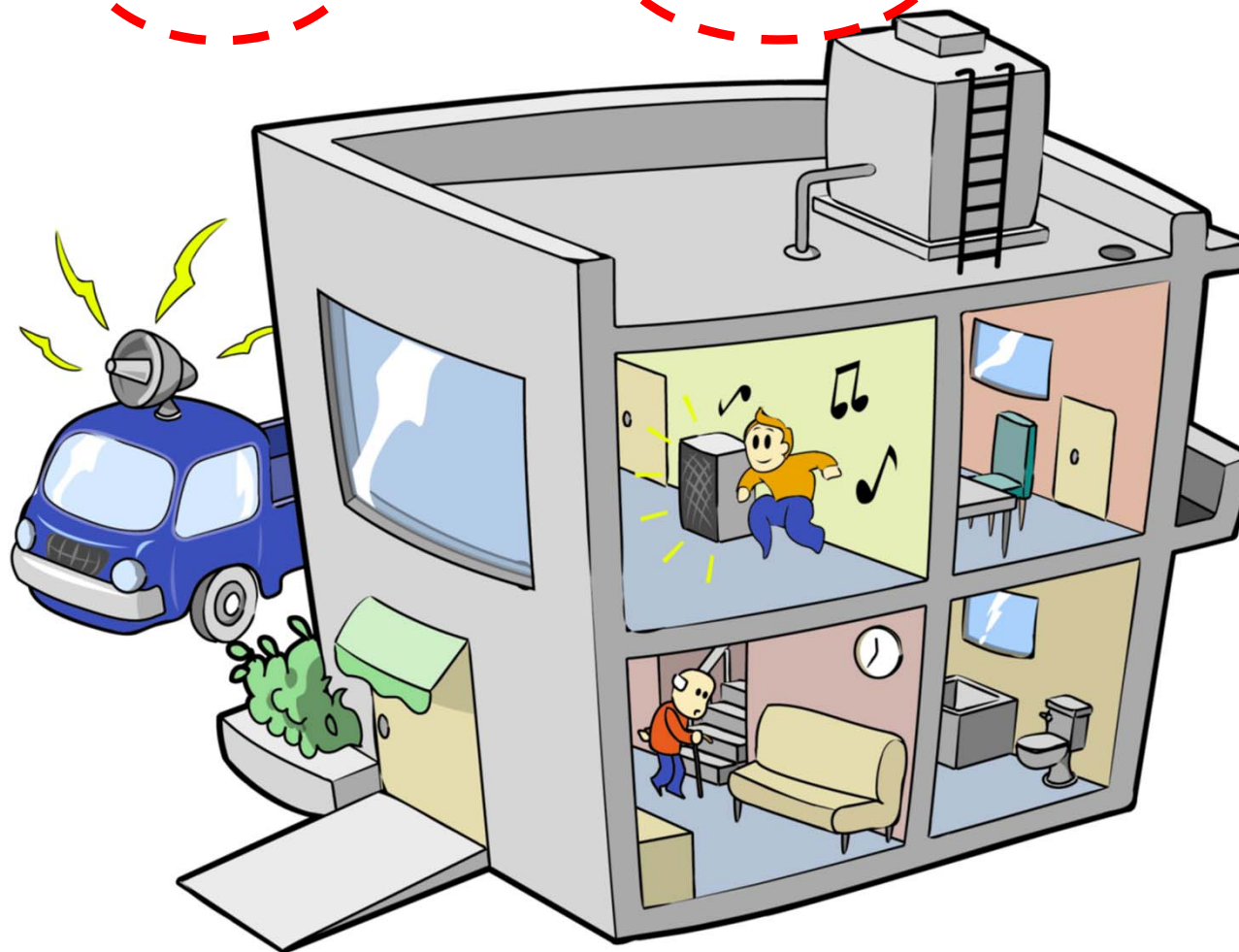
# 住宅性能評估

1. 結構安全

2. 防火避難

3. 無障礙環境

4. 空氣環境



5. 光環境

6. 音環境

7. 節能省水

8. 住宅維護



# 附表一 新建住宅性能類別之評估項目及等級基準表

類型	性能類別	評估項目	等級	
集合住宅	結構安全	結構設計	<p>以評估內容（或評估項目）之評分（A級為4分、B級為3分、C級為2分、D級為1分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第2位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級：</p> <p>一、第一級：合計積分為3.50以上。</p> <p>二、第二級：合計積分為2.50以上未達3.50。</p> <p>三、第三級：合計積分為1.50以上未達2.50。</p> <p>四、第四級：合計積分未達1.50。</p>	
		耐震設計		
	防火安全	火災警報		<p>各評估內容最低之評分為該性能類別之總評分，其等級由高至低為：</p> <p>一、第一級：指該性能類別之各評估內容之評分均符合A級者。</p> <p>二、第二級：指該性能類別之各評估內容之評分為B級或以上者。</p> <p>三、第三級：指該性能類別之各評估內容之評分為C級或以上者。</p> <p>四、第四級：指各評估內容之評分有1項為D級者。</p>
		火災滅火		
		逃生避難		
		防止延燒		
	無障礙環境	住宅共用部分		<p>各性能類別以評估內容（或評估項目）之評分（A級為4分、B級為3分、C級為2分、D級為1分）與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第2位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級：</p> <p>一、第一級：合計積分為3.50以上。</p> <p>二、第二級：合計積分為2.50以上未達3.50。</p> <p>三、第三級：合計積分為1.50以上未達2.50。</p> <p>四、第四級：合計積分未達1.50。</p>
		住宅專用部分		
	空氣環境	自然通風		
		機械通風		
	光環境	自然採光		
	音環境	住宅分戶牆隔音		
		住宅外牆開口部隔音		
		住宅樓板隔音		
節能省水	遮陽效率	<p><b>結構安全性能</b></p> <p><b>第一級:6%</b></p> <p><b>第二級:4%</b></p> <p><b>第三級:2%</b></p>		
	隔熱效率（頂樓或非頂樓）			
	熱水效率			
	省水效率			
	照明系統節能效率			
住宅維護	住宅共用部分	<p><b>無障礙環境性能</b></p> <p><b>第一級:4%</b></p> <p><b>第二級:3%</b></p>		
	住宅專用部分			

附表一之一 新建住宅結構安全性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準				申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果	
								無此項	符合			
結構設計	基地狀況	10%		距第一類活斷層最小距離	山坡地距第一類活斷層最小距離	土壤之液化潛能 <sup>(1)</sup>						
			A級	<input type="checkbox"/> 300公尺	<input type="checkbox"/> 600公尺	<input type="checkbox"/> $P_L \leq 5$		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			B級	<input type="checkbox"/> 150公尺	<input type="checkbox"/> 300公尺	<input type="checkbox"/> $5 < P_L \leq 15$		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			C級	<input type="checkbox"/> 75公尺	<input type="checkbox"/> 150公尺	<input type="checkbox"/> $P_L > 15$		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
	D級	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達C級者	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達C級者	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達C級者		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
	結構系統平面不規則性 <sup>(2)</sup>	15%		扭轉不規則	橫隔版不連續 <sup>(8)</sup>	面外之錯位性 <sup>(9)</sup>	非平行結構系統 <sup>(10)</sup>					
			A級	<input type="checkbox"/> $A_x \leq 1.0$	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	<input type="checkbox"/> $1.0 < A_x \leq 1.1$	<input type="checkbox"/> > 0%且 ≤ 5%	<input type="checkbox"/> > 0%且 ≤ 5%	<input type="checkbox"/> > 0°且 ≤ 15°		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	<input type="checkbox"/> $1.1 < A_x \leq 2.0$	<input type="checkbox"/> > 5%且 ≤ 10%	<input type="checkbox"/> > 5%且 ≤ 10%	<input type="checkbox"/> > 15°且 ≤ 30°		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	D級	<input type="checkbox"/> $A_x > 2.0$	<input type="checkbox"/> > 10%	<input type="checkbox"/> > 10%	<input type="checkbox"/> > 30°		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
	結構系統立面不規則性 <sup>(2)</sup>	15%		勁度不規則性-軟層 <sup>(8)</sup>	質量不規則性 <sup>(8)</sup>	立面幾何不規則性 <sup>(8)</sup>	強度不連續性-弱層 <sup>(11)</sup>					
			A級	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 比值 > 90%		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	<input type="checkbox"/> ≤ 5%	<input type="checkbox"/> ≤ 5%	<input type="checkbox"/> ≤ 5%	<input type="checkbox"/> 85% < 比值 ≤ 90%		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	<input type="checkbox"/> > 5%且 ≤ 10%	<input type="checkbox"/> > 5%且 ≤ 10%	<input type="checkbox"/> > 5%且 ≤ 10%	<input type="checkbox"/> 80% < 比值 ≤ 85%		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	D級	<input type="checkbox"/> > 10%	<input type="checkbox"/> > 10%	<input type="checkbox"/> > 10%	<input type="checkbox"/> 比值 ≤ 80%							
	耐震設計	與建築物耐震設計規範規定地震力V之關係	60%	A級 <sup>(12)</sup>	<input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.35V <input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.15V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
B級 <sup>(12)</sup>				<input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.15V <input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.0V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
C級 <sup>(13)</sup>				<input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.0V <sup>(A)</sup> <input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.15V <sup>(B)</sup>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
D級				<input type="checkbox"/> 符合法規且未達C級者				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

附表一之三 新建住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
					無此項	符合		
住宅共用部分	室外通路(1)	集合住宅 60% <sup>(3)</sup> 非集合住宅 室外通路 20%	A級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬 160 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	室內共用通路(2)		A級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且通路淨寬 130 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	升降機		A級	符合法規，且升降機機廂深度 145 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且升降機機廂深度 140 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且升降機機廂深度 135 公分以上，機門淨寬 80 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅 40% 非集合住宅 80%	A 級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位 (戶) 符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			B 級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位 (戶) 符合 C 級及下列各項： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。</li> <li>2. 特定房間出入口：             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 不得有高低差。</li> <li>(2) 淨寬不得小於 90 公分。</li> <li>(3) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。</li> </ol> </li> <li>3. 特定房間面積 (不含浴廁面積) 應為 9 平方公尺以上，且任一邊在 2.5 公尺以上。</li> <li>4. 供特定房間使用之浴廁：             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 出入口淨寬不得小於 80 公分。</li> <li>(2) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。</li> <li>(3) 面積不得小於 4 平方公尺。</li> </ol> </li> </ol>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			C 級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位 (戶) 符合下列各項： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 主要出入口             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為 3 公分以下，且門檻高度在 0.5 公分至 3 公分者，應作 1/2 之斜角處理，高度在 0.5 公分以下者得不受限制。</li> <li>(2) 淨寬不得小於 90 公分。</li> </ol> </li> <li>2. 室內通路             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 室內通路淨寬不得小於 90 公分。</li> <li>(2) 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。</li> </ol> </li> </ol>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>