



# 建築物實施耐震能力評估教育講習會 政策宣導

◆—————◆

內政部國土管理署

113年12月

# 簡報大綱



壹、背景說明

貳、法規機制

參、政策推動情形

肆、常見問題釋疑

伍、評估應注意事項

陸、結語

# 壹、背景說明 ■ 都市化顯著

臺灣有**79%**人口  
居住在**2%**都市土地

居住都市地區人口高達79%

- 全台人口2,326萬人
- 都市人口1,837萬人
- 都市人口多集中在住宅/商業土地

都市土地占全臺13%

- 臺灣土地約36,197 km<sup>2</sup>
- 都市土地約 4,869 km<sup>2</sup>
- 住宅/商業使用土地僅2%



# 壹、背景說明 ■ 全國68%老舊房屋在六都

過去二十年

未來十年

1999年

921集集大地震

2016年

0206高雄美濃地震

2018年

0206花蓮地震

2019年

918臺東地震

2024年

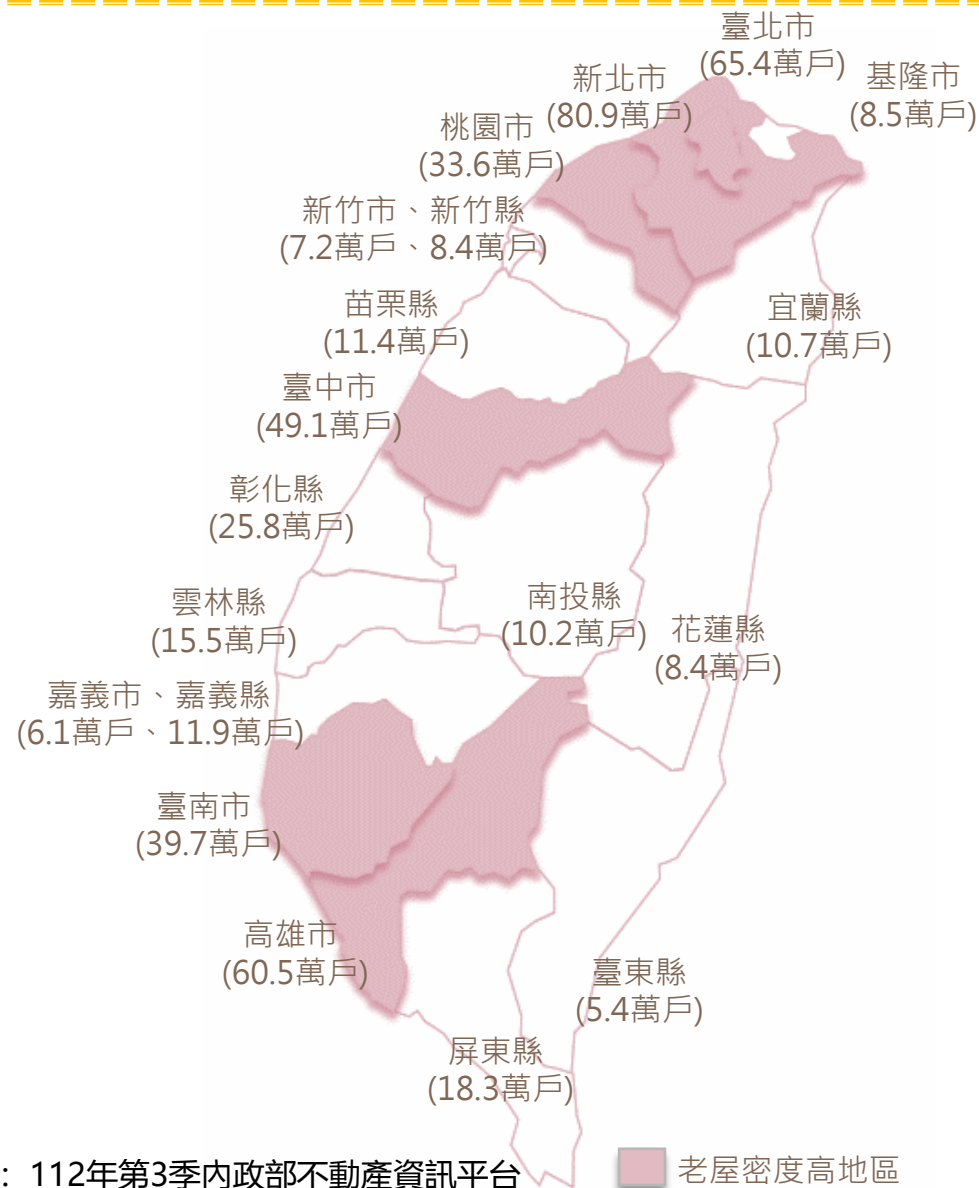
全國住宅922萬戶

第一季

30年老屋483萬戶

10年後

30年老屋698萬戶

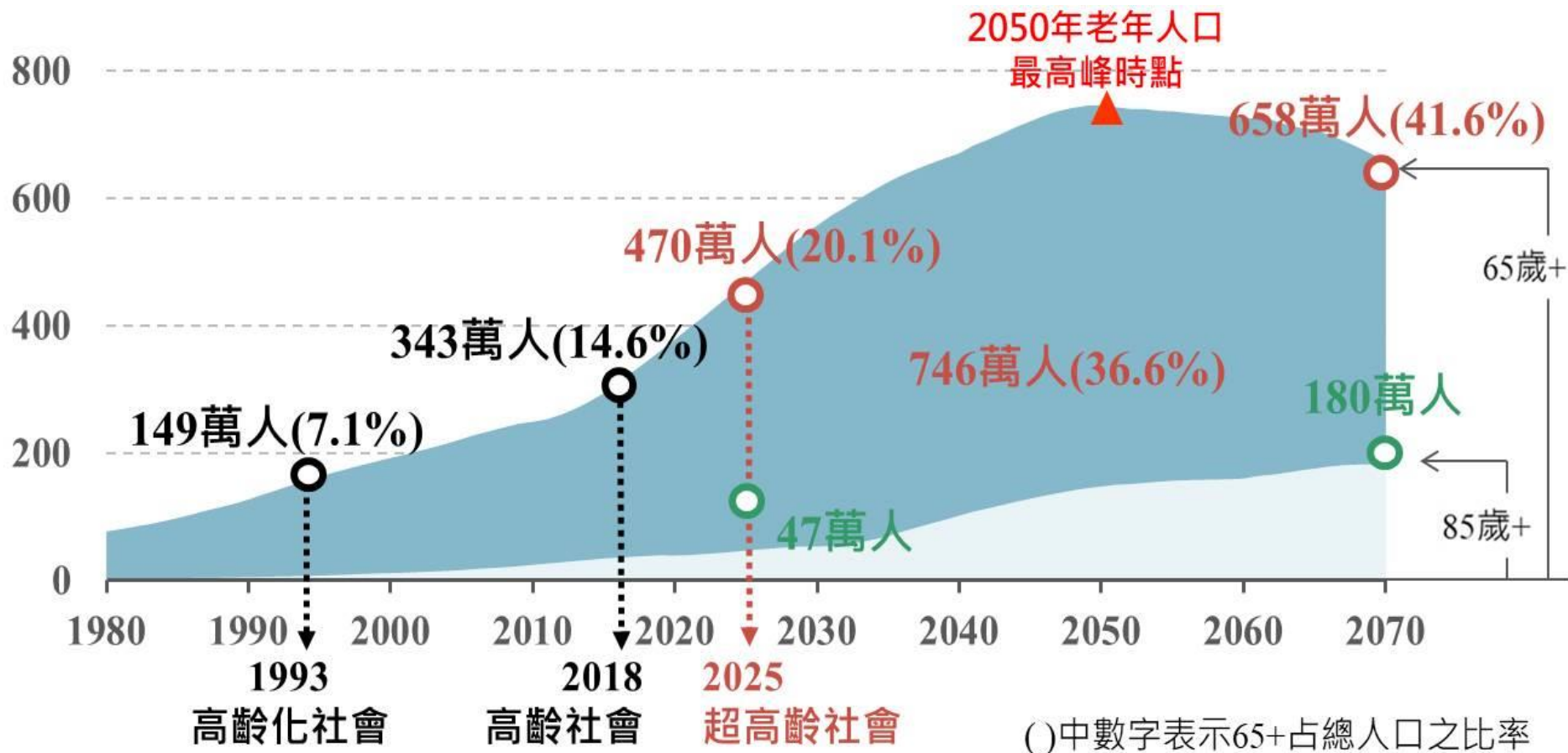


資料來源：112年第3季內政部不動產資訊平台

老屋密度高地區

# 壹、背景說明 ■ 都市高齡者眾-生活品質亟待改善

- ◆ 據統計六都老年人口占其總人口**18.09%**。
- ◆ 國發會：**2025**年後，進入「**超高齡社會**」。



何謂高齡化社會？

國際上一般將老年人口占比超過7%稱為高齡化社會 (ageing society)，超過14% 稱為高齡 (aged society) 社會，超過20%稱為超高齡 (super-aged society) 社會



# 壹、背景說明 ■ 老屋機能退化，重建非唯一解

## 超高齡社會來臨

根據國家發展委員會之人口推估資料，我國已於82年成為高齡化社會，107年轉為高齡社會，推估114年將邁入超高齡社會。

## 老舊建築物 數量龐大且 機能不敷需求

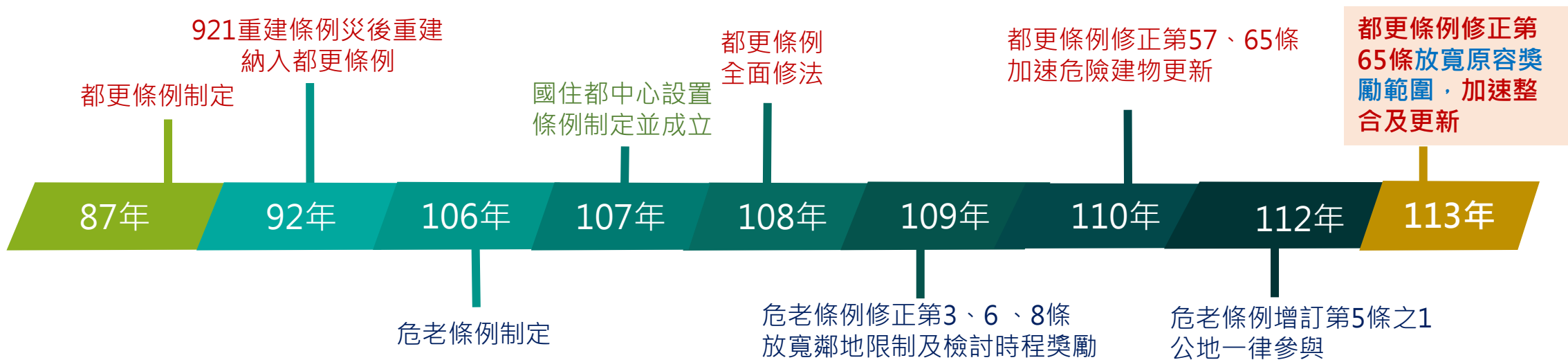
全國屋齡30年以上老屋約500萬宅，超過總體住宅總量半數。  
老舊住宅數量龐大，面臨外牆磁磚掉落、設備管線老舊、缺乏無障礙設施(如電梯)、無管理組織等問題。

## 重建非唯一解

除了拆除重建，亦可採整建維護及結構補強。



# 壹、背景說明 都更及危老法規發展歷程



## 加速推動

106年 制定公布  
112年 最新修正



### 危老條例

- ✓ 簡單、快速、有獎勵
- ✓ 賦予公有房地參與危老重建  
法源依據

## 專責機構及人力

107年制定公布



### 國家住都中心設置條例

- ✓ 擴大公辦都更量能
- ✓ 社會住宅營運管理

## 聚焦爭議及政府主導

87年 制定公布  
108、110年、113 修正



### 都更條例

- ✓ 健全機制、程序正義、公開評選
- ✓ 加速海砂屋、耐震不足、原容大  
於法容老舊建物都更重建

# 壹、背景說明 耐震安檢中程計畫

行政院核定

113.11.18

全國建築物耐震安檢  
暨輔導重建補強計畫  
(111-114年)

3大策略  
持續推動

## 1 建築物耐震安檢

- 政府主動輔導民眾辦理初步評估措施
- 補助辦理結構安全性能評估及詳細評估

## 2 加速危險老舊建物重建、整維

- 補助擬具重建計畫費用
- 補助籌組重建輔導團
- 提供重建工程融資貸款信用保證
- 引導建築物進行都市更新整建維護或拆除重建、或耐震補強

## 3 0403震災復原重建方案

- 增訂「補助0403震災區依災害後危險建築物緊急評估辦法張貼危險標誌之住宅辦理弱層補強作業」
- 0403震災區紅黃單住宅申請弱層補強，每棟補助上限增加1500萬元。



# 壹、背景說明 都市更新中程計畫

行政院核定

111.8.29

都市更新發展計畫  
(112-115年)

5大策略  
持續推動

## 1 檢討強化政府主導都更機制

補助地方政府辦理先期規劃、公開評選計畫及成立公辦都更專案辦公室。

## 2 精進專責機構推動都更模式

協助及督導專責機構推動多元都更、強化專責機構溝通協調公有土地管理機關，並挑選合適公辦都更潛在基地。

## 3 改善民間都市更新輔導機制

補助成立自主更新輔導團、都市更新規劃費及整建維護工程費與檢討相關金融協助措施。

## 4 都更知識推廣及人才培育

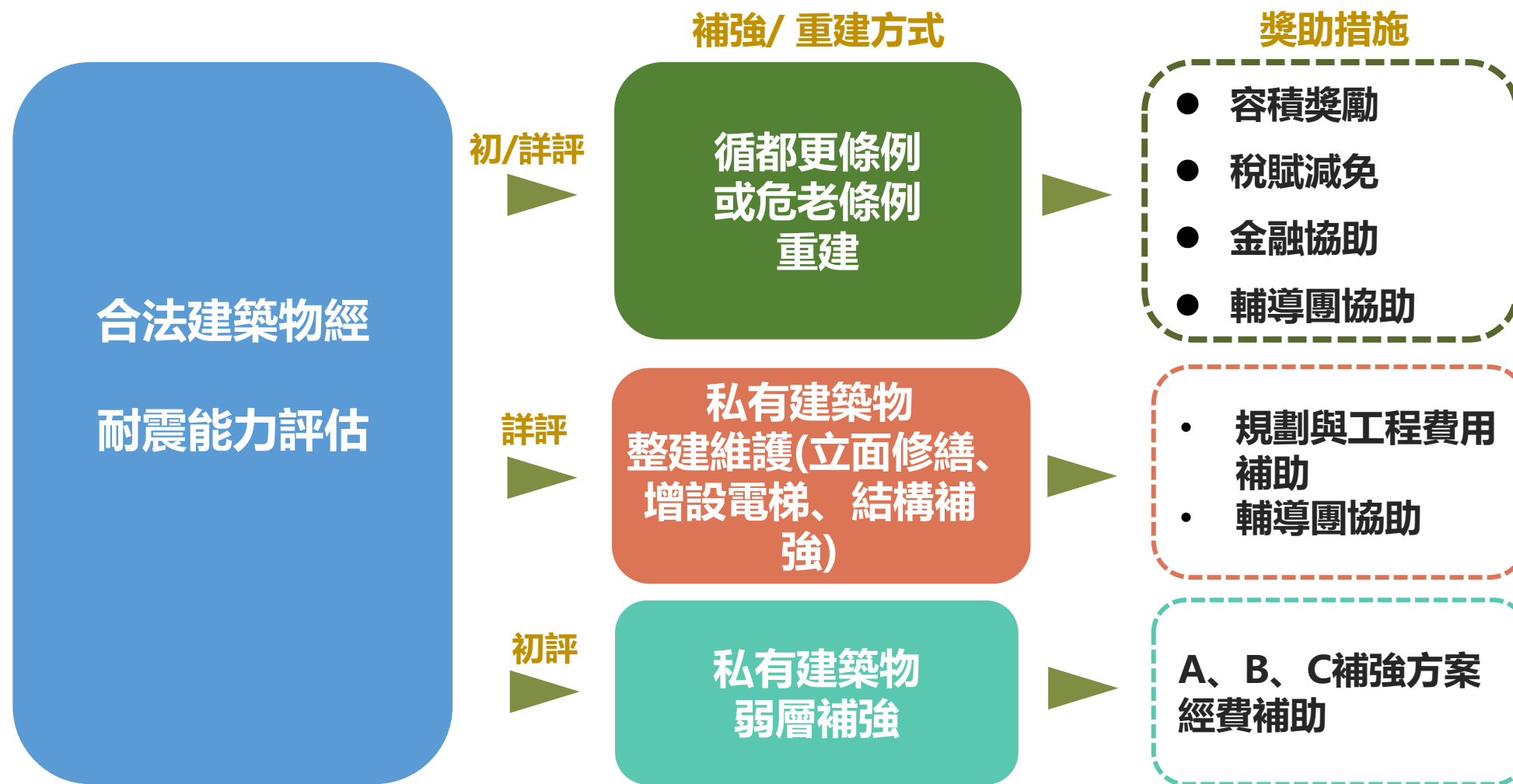
舉辦教育訓練及講習、建立都更危老整合人職能基準及補助大專院校開設都市更新專業學程。

## 5 中高危險建築都更推動機制

清查各縣市危險建物計427件，已辦理輔導會議22場，其中已推動中71件，例如彰化黃金帝國大樓、喬友大樓。



## 貳、法規機制 多方位協助補強或重建



## 貳、法規機制 危老重建初步評估申請程序及分級

### 申請評估流程



### 初步評估等級

結構安全耐震能力

初步評估之評分表

共有15項評估。

總分：100分

等級：甲及乙兩級。

# 甲級

評估分數 $\geq 70$   
危險度總評估 $R \leq 30$

# 乙級

$70 > \text{評估分數} \geq 55$   
危險度總評估 $30 < R \leq 45$

# 未達乙級

評估分數 $< 55$   
危險度總評估 $R \geq 46$



## 貳、法規機制 危老重建申請程序

### 申請程序

1

確認都市計畫範圍、合法房屋、非古蹟及歷史建築物

2

確認是否為危老屋。  
(辦理耐震評估, 初評費用約1.5萬至2萬)

政府補助  
1.2、1.5萬

3

擬具重建計畫。  
(含申請容積獎勵)

政府補助  
5.5萬

4

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。

5

向地方主管機關申請核准後, 依建築法令  
申請建築執照。



# 貳、法規機制 都市更新辦理程序



同意比率 **100%** 免辦理 公開展覽、公聽會、聽證

※同一建築基地上有數幢或數棟建築物時，都市更新事業計畫得以受損建築物為計算基礎，計算同意比率。

更新期間及更新後：  
享有地價稅、房屋稅減免

申請建築執照：  
免附權利證明文件

強制所有權人負擔整維所需費用，未繳納予實施者，由地方政府移送行政執行署強制執行。

# 貳、法規機制 都市更新耐震不足危險建築物認定

都更  
耐震辦法

定明耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序及基準



依據

結構安全(耐震能力)評估

初評  
或  
詳評

評估結果  
ID值  
<0.35

認定

建物是否有耐震能力不足  
而有明顯危害公安疑慮



原建築容積  
1.3倍獎勵  
一次到位

配套



免經私調、公調  
準用建築法  
# 81強制拆除

◆ ID值( Index of Damage )=

$A_{c2}$  : 實際耐震能力

$I \times A_{2500}$  : 法規耐震標準

ID值  
<0.35

◆ 數值意義: 建築物耐震能力,

約僅達現行耐震規範 **1/3**

**6級地震, 建物有傾倒疑慮**

# 貳、法規機制 私有建築物整建維護補助

## 補助對象

- 1.公寓大廈管理委員會
- 2.都市更新會
- 3.都市更新事業機構

## 補助額度

★**規劃費：**  
都市更新事業計畫  
費用至少80萬元

## ★工程費：

- A** 外牆修繕及周邊環境整理  
1,500元/m<sup>2</sup>，上限總經費50%
- B** 增設電梯：補助上限總經費45%
- C** 結構補強最高4,000元/m<sup>2</sup>，上限總經費55% (需詳評)

## 補助項目

### A 建築物外牆修繕及周邊環境整理

必要施作

- 1 建築物立面修繕
- 2 老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除
- 3 空調、外部管線整理美化

- 4 建築基地景觀綠美化
- 5 屋頂防水及綠美化
- 6 無障礙設施
- 7 防墜設施
- 8 其他必要工程

### B 增設電梯

### C 結構補強

### 應配合事項

- 突出外牆面之鐵窗一律配合拆除
- 完工後5年內不得任意變更整建、維護項目或拆除重建

整維後

整維前

高雄市公園人生大樓



# 貳、法規機制 私有建築物弱層補強補助措施

全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫

## 補助對象

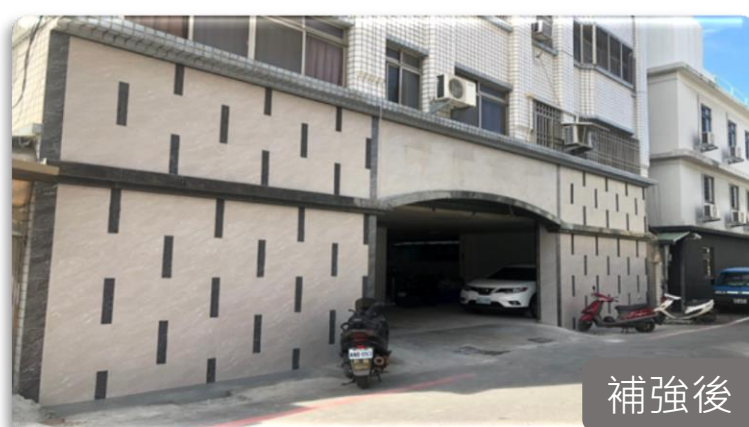
1. 初評分數>30分  
或經張貼紅黃單者
2. 0403震災後張貼紅黃單  
且有補強需求者

## 補助額度

- ★補助最高450萬元
  1. 補助比率不超過補助總經費45%為限。
  2. 如屬具潛在危險之建築物者，補助比率得調整為不超過補助總經費85%為限元
- ★0403專案補助最高1500萬元  
補助比率不超過補助總經費85%為限

## 專業輔導團隊

- ★委託國家地震工程研究中心成立專案辦公室
  1. 輔導及設計審查工作
  2. 舉辦相關宣導推廣活動單





# 參、政策推動 結構初評辦理情形

## ■ 累計完成數量前3之縣市

No1. 臺北市 5,754 件

No2. 新北市 4,254 件

No3. 臺中市 2,430 件

## ■ 2000件以上：

臺北市、新北市、臺中市

## ■ 500件-1999件：

桃園市、高雄市

## ■ 201-499件：

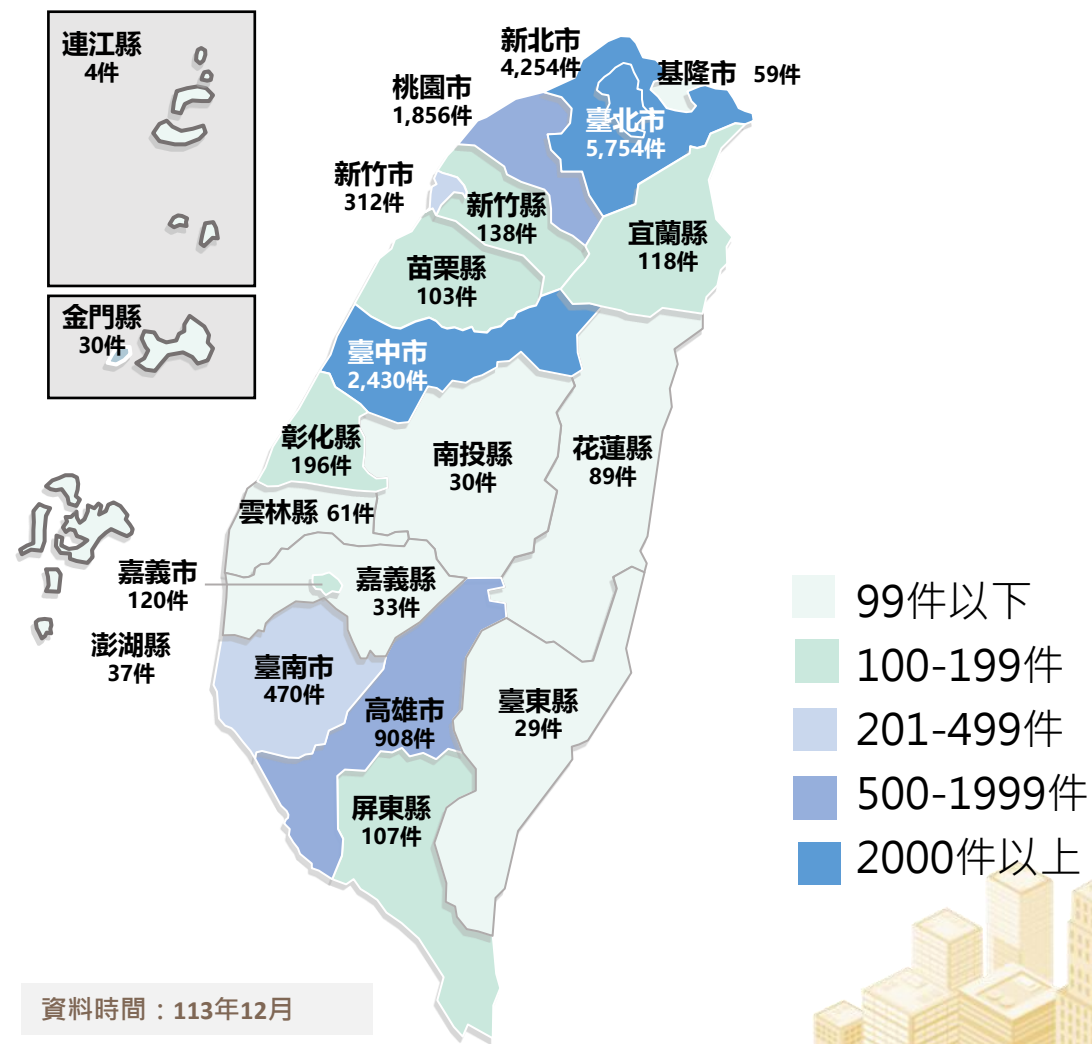
臺南市、新竹市、

## ■ 100-199件：

宜蘭縣、新竹縣、苗栗縣、彰化縣、嘉義市、屏東縣、

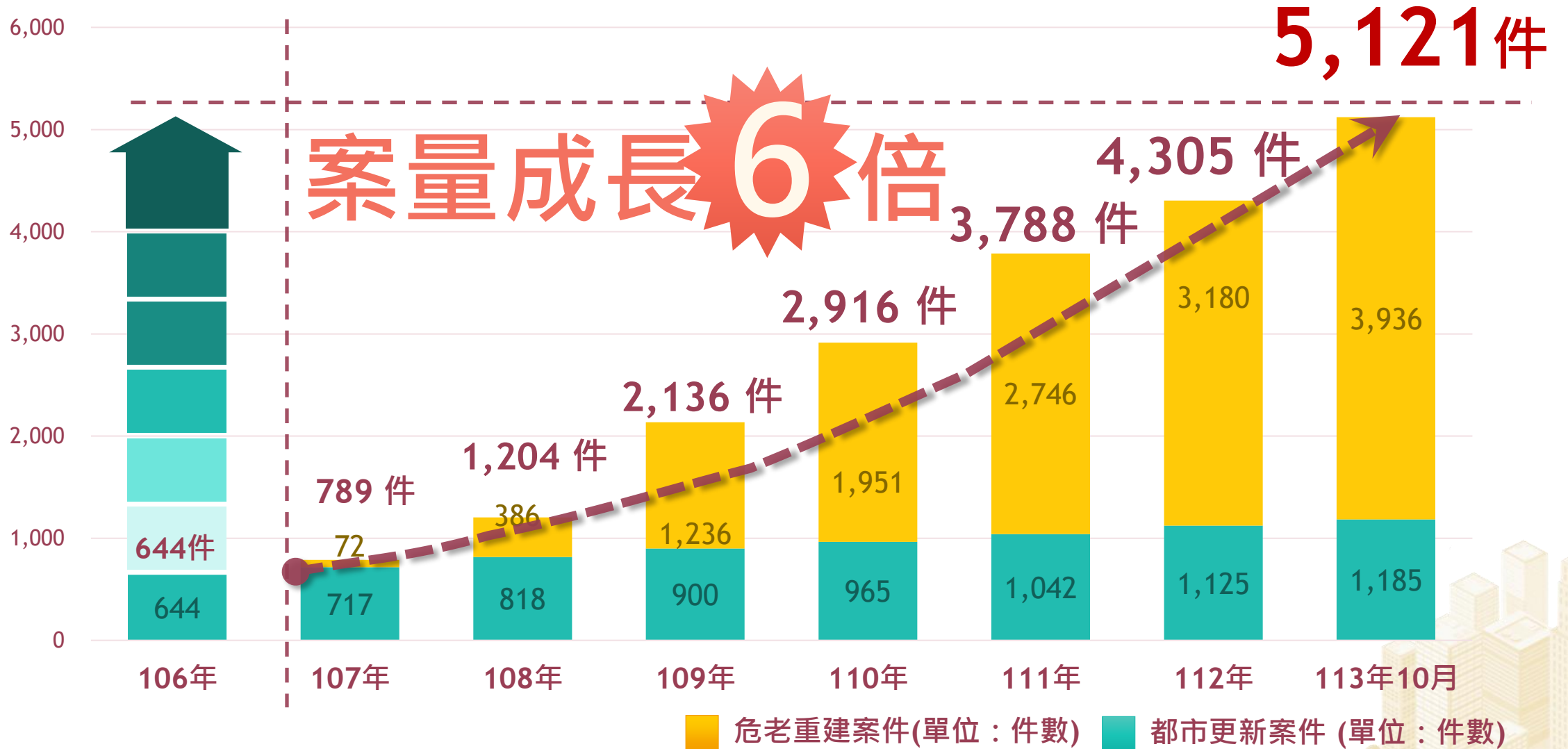
## ■ 99件以下：

基隆市、嘉義縣、雲林縣、南投縣、花蓮縣、台東縣、澎湖縣、金門縣、連江縣

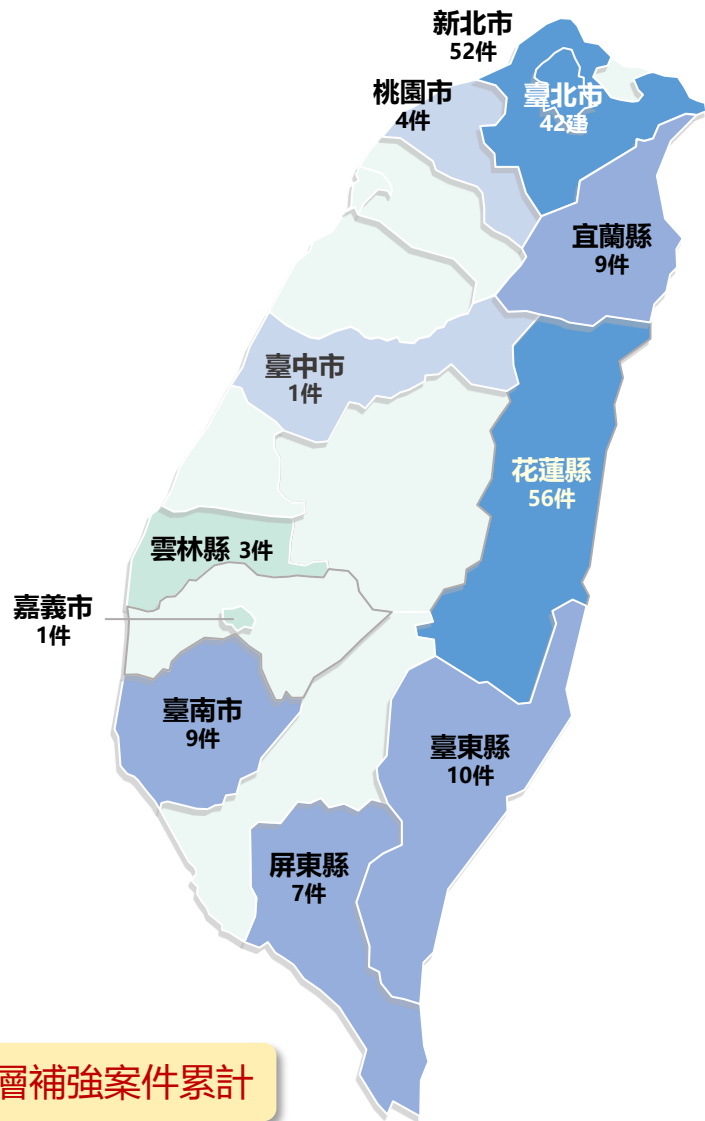


初評總案件數 17,277件

# 參、政策推動 ● 都更及危老重建案件量穩定成長



# 參、政策推動 弱層補強辦理情形



申請弱層補強案件累計

- 輔導全國申請弱層補強經費: 累計194件
- 0403專案紅黃單申請弱層補強計79棟

輔導0403紅黃單申請弱層補強統計

	花蓮縣	新北市	台北市	桃園市	總計
紅單	10	7	0	0	17
黃單	39	12	9	2	62
總計	49	19	9	2	79

統計至 113年12月24日



# 肆、常見問題釋疑 現況與使照及謄本登載不符

Q:合法建築物現況構造與建物謄本登載或使用執照不符，應如何評估？

A:評估人員進行相關評估時，係針對該評估建築物之實際使用情形進行分析評估，以確保其耐震能力可反映建築物實際情況，**如果現況與謄本或使照登載不符，以技師現場判斷進行評估，並檢附可佐證增減分事實之照片或圖說，於綜合評論敘明。**

檔 號：  
保存年限：

內政部國土管理署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：  
聯絡電話：  
電子郵件：  
傳真：02-87719420




受文者：

發文日期：中華民國112年11月28日  
發文字號：國署更字第1120120475號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明三 (1120545337\_1120120475\_11202068222-01.pdf)

主旨：所詢合法建築物結構安全性能評估時，因現況構造與建物謄本登載不符之疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會112年 第 號函。
- 二、按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第3條第6項授權訂定都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第2條、第4條規定，建築物耐震能力初步評估（以下簡稱耐震初評）係由共同供應契約機構派員至現場勘查，並依第2條附表1至附表4規定辦理檢測，以瞭解建築物之結構安全狀況。如評估結果有安全疑慮，民眾得依循現行相關重建或補強措施辦理。
- 三、另本署（原營建署）112年1月19日營署更字第1121006320號函釋（隨文檢附）略以，有關耐震能力初步評估作業，評估人員進行相關評估時，係針對該評估建築物之實際使用情形進行分析評估，以確保其耐震能力反映實際使用狀況。爰貴會旨揭所詢疑義1案，應參酌上開函釋，以建築物實際構造為準，並於耐震初評報告載明，以利後續查考。



# 參、常見問題釋疑 原有建物拆除疑義

Q: 循危老條例辦理重建，經評估之原有建築物何時可以拆除？

A: 除經建築主管機關通知限期拆除外，建築執照之申請仍應依本條例第5條規定程序辦理，其意旨係為確保重建計畫核准前，如屬本條例第3條第2、3款條件者，其建築物仍應確實存在，其評估報告並得經檢視無誤，以避免爭議。

抄本

檔 號：  
保存年限：

內政部國土管理署 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段  
342號

聯絡人：  
聯絡電話：  
電子郵件：  
傳真：02-87719420



受文者：如行文單位

發文日期：中華民國113年12月6日  
發文字號：國署更字第1130116906號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明三

主旨：有關所詢 地號土地申請  
重建計畫及建築執照程序疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府113年 府都建照字第 號函。
- 二、按本署113年9月27日國署更字第1130090405號函示，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條規定，新建建築物之起造人擬具重建計畫申請獲准後，續依建築法令規定申請建築執照之立法意旨，係屬本條例第3條第2、3款條件者，於重建計畫核准前，其建築物仍應確實存在，其評估報告並得經檢視無誤，以避免爭議。查旨案係於重建計畫核准前，申請並領得拆除執照，如其原有建築物於重建計畫核准當時證明其確實存在，重建計畫經核准後始辦理拆除工程，尚無違反本條例第5條之意旨，至個案涉及重建計畫核准與原有建築物拆除等事實認定，請貴府本於權責核處。



# 肆、常見問題釋疑 申請補助，評估是否需公開揭露

Q:市民申請建築物耐震能力初步評估補助者，其評估結果是否需依政府資訊公開法第7條及第18條第1項第6款規定範疇，主動公開作資訊揭露？

A:受補助之初步評估報告因載有所有權人、建築物地址及評估結果等資訊，依政府資訊公開法第7條第1項及第18條第1項第6款規定，**應限制公開**。

抄本

檔 號：  
保存年限：

內政部國土管理署 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段  
342號

聯絡人：

聯絡電話：

電子郵件：

傳真：02-87719420

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國113年9月13日

發文字號：國署史字第1130089321號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

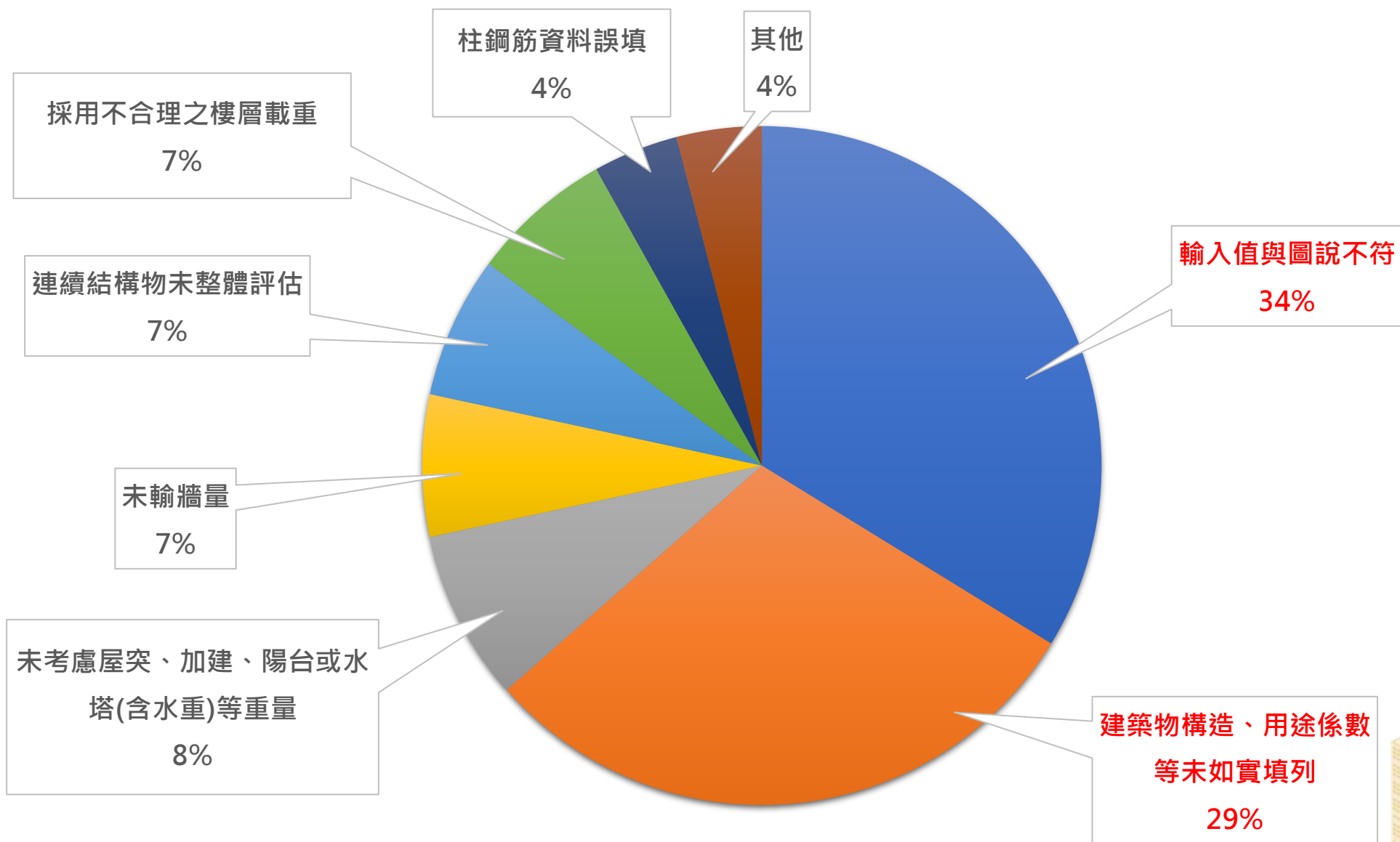
附件：

主旨：為貴府函詢有關市民申請建築物耐震能力初步評估補助者，其評估結果是否屬政府資訊公開法第7條及第18條第1項第6款規定範疇，應主動公開作資訊揭露1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府113年 府工建字第 號函。
- 二、依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第3條略以，申請結構安全性能評估，應有建築物所有權人(下稱所有權人)逾半數之同意或經區分所有權人會議決議通過，並檢附合法建築物證明文件，委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構(以下簡稱共同供應契約機構)辦理。又第5條第1項規定：「初步評估報告書應載明下列事項：一、建築物所有權人姓名。二、評估機構名稱、代表人及評估人員姓名、簽章。三、建築物之地址。……」合先敘明。
- 三、承上，旨揭建築物耐震能力初步評估係由所有權人發起，依相關規定委託共同供應契約機構辦理，評估結果交付所有權人，得作為後續辦理都市危險及老舊建築物加速重建條例重建依據。是以，旨揭所詢受補助之初步評估報告因載有所有權人、建築物地址及評估結果等資訊，依政府資訊公開法第7條第1項及第18條第1項第6款規定，應限制公開或不予提供。

# 伍、初評案件檢查常見錯誤樣態統計



# 伍、評估應注意事項

---

- 評估人員繕打前應至耐震初評系統 - 下載專區查詢過往初評案件常見錯誤，以增進初評報告之正確性。
- 評估時建築用途係數須依建築法相關規定選填。
- 如有填列危險度額外增減分者，應檢附可佐證增減分事實之照片或圖說，並於綜合評論敘明。
- 耐震初評經封存並由評估機構標註分類，作為循相關規定辦理重建、整建維護、或弱層補強之檢附證明者，計畫經核可，評估機構及評估人員不得解除標註或解除封存。





# 陸、結語

---

- 耐震能力評估係為後續建物循規定申請重建、整建維護、弱層補強等依據之一，具有法定效力，評估人員及機構應本專業辦理。
- 現行危老條例將於116年5月31日實施期滿，本署刻正研議條例屆期後續政策推動方向及修法。另對建築耐震能力評估檢視迄今之辦理情形、收集各方意見，研議並精進相關規定及管理機制。





**共助. 共好**