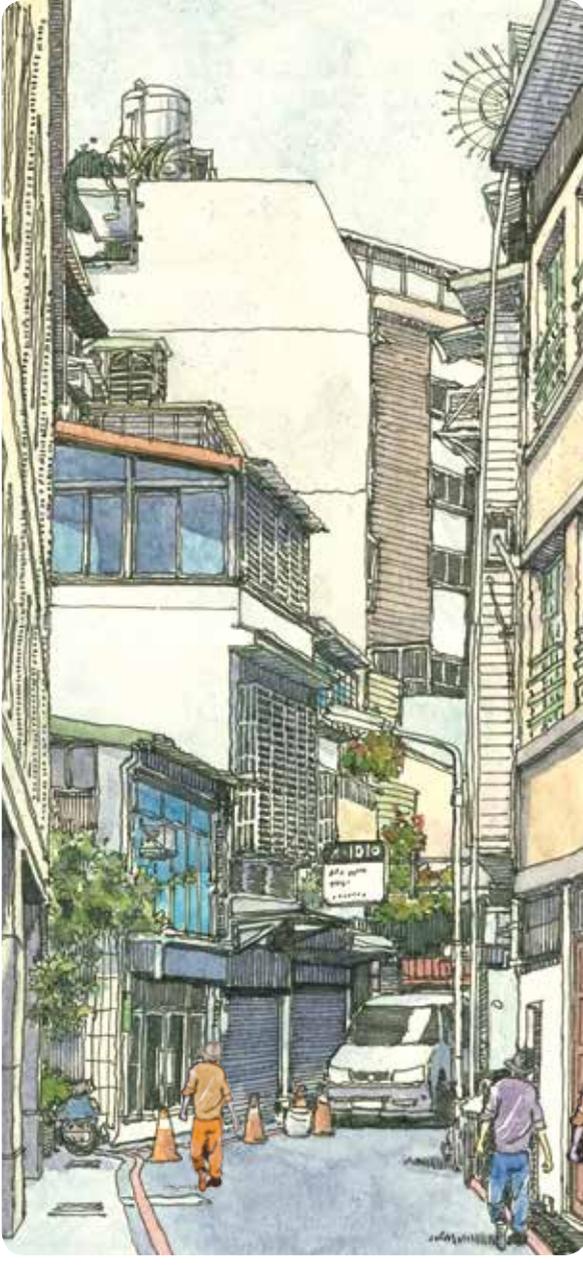


臺北市震災後

房屋自我檢視及因應手冊

臺北市建築管理工程處
臺北市建築師公會



目錄

房屋自我檢查 ...	1
外觀	2
柱子	4
樑	10
牆壁	16
樓梯	22
樓板	24
弱層破壞	26
懶人包	28



如何申請

修繕、重建補助 … 30

紅黃單修繕補助 … 31

結構初評 … 33

結構詳評 … 34

危老重建 … 35

海砂屋補助 … 37

都更重建 … 39

都更整維 … 41

外牆修繕補助 … 43



房屋自我檢查

地震後建議自行檢視屋況，由房屋外觀、柱子、樑、牆壁、樓梯、樓板檢查是否損壞？經以下分類檢視損壞狀況，判斷可自行修復或速請建築師或專業技師來評估。



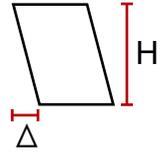
外觀

傾斜（速請評估）

房屋傾斜 (Δ/H)：若超過 1/200，須修復補強；若超過 1/40，須拆除重建。

Δ = 建築物傾斜水平位移量

H = 建築物現況高度



外觀

墜落物（速請評估）

外部非結構體的玻璃窗、外牆磁磚及裝飾材之損壞大於 10%；或是屋簷、陽臺、女兒牆、水塔、空調冷卻塔、窗型冷氣、招牌、鐵窗等有明確傾斜情況者。



柱子

損壞程度 I (自行維修)

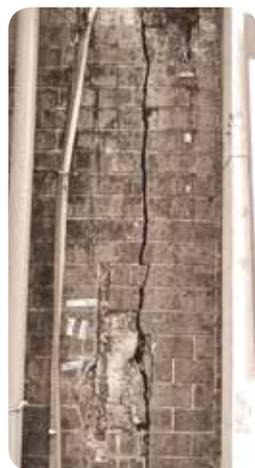
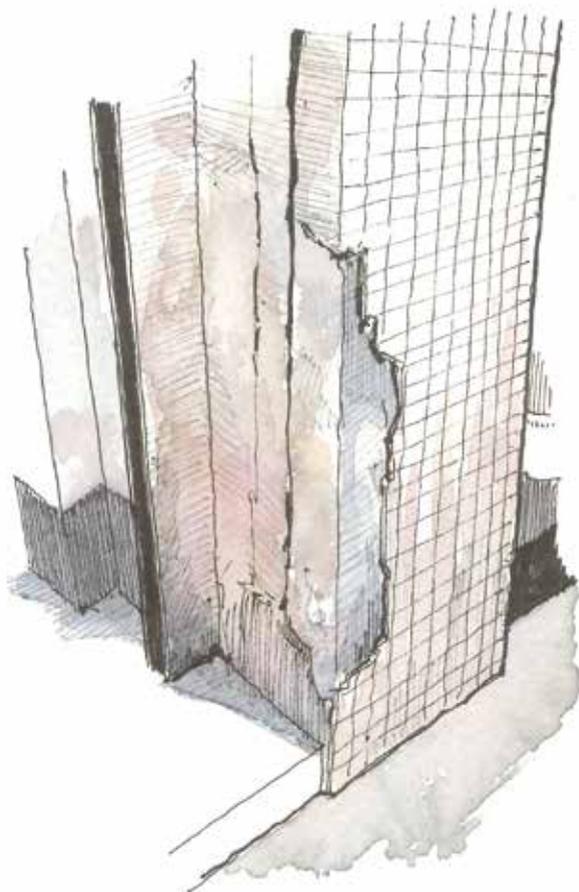
髮絲裂縫



柱子

損壞程度 II (自行維修)

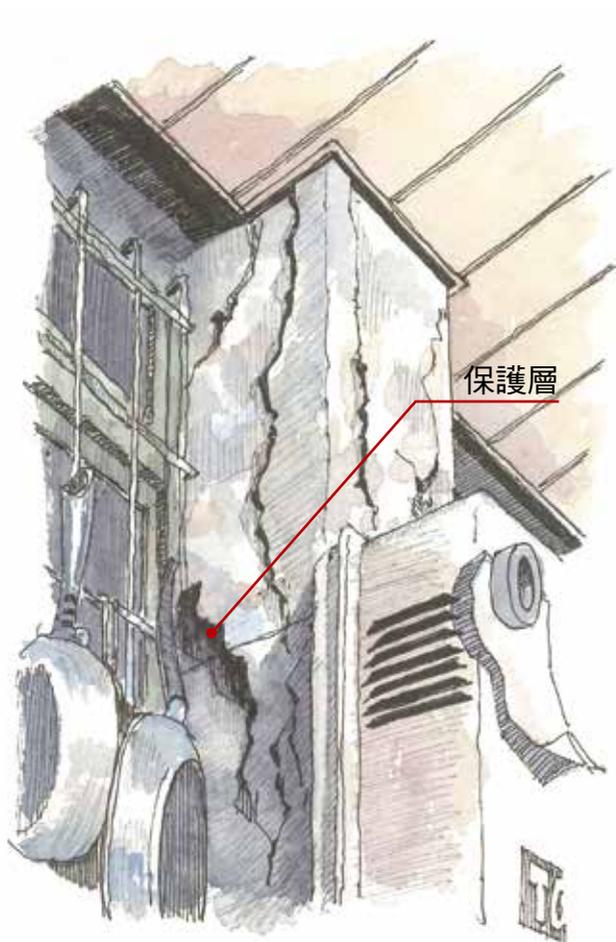
磁磚、粉刷層剝落



柱子

損壞程度 III (速請評估)

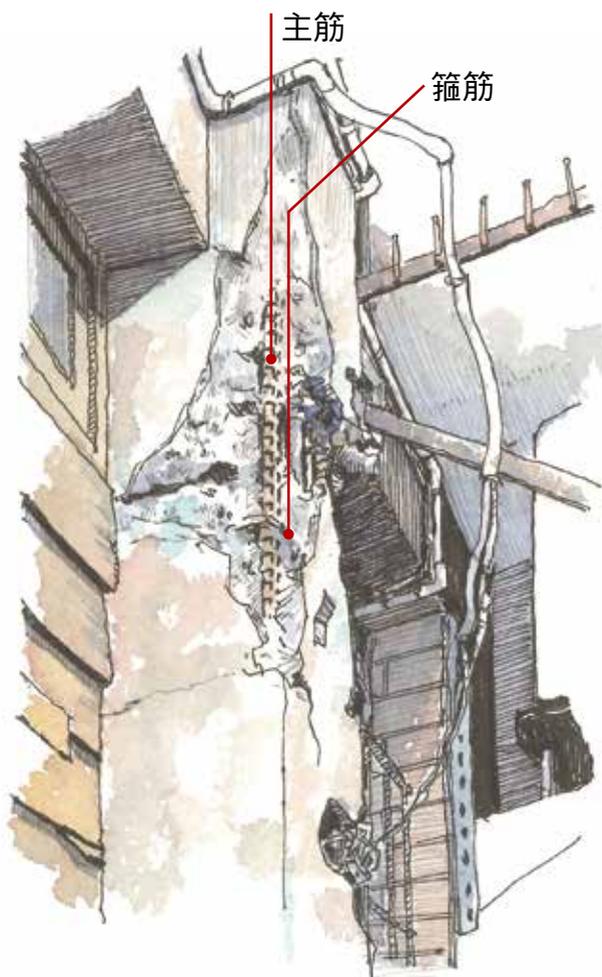
保護層剝落



柱子

損壞程度 IV (速請評估)

箍筋有損，主筋未損。



柱子

損壞程度 IV (速請評估)

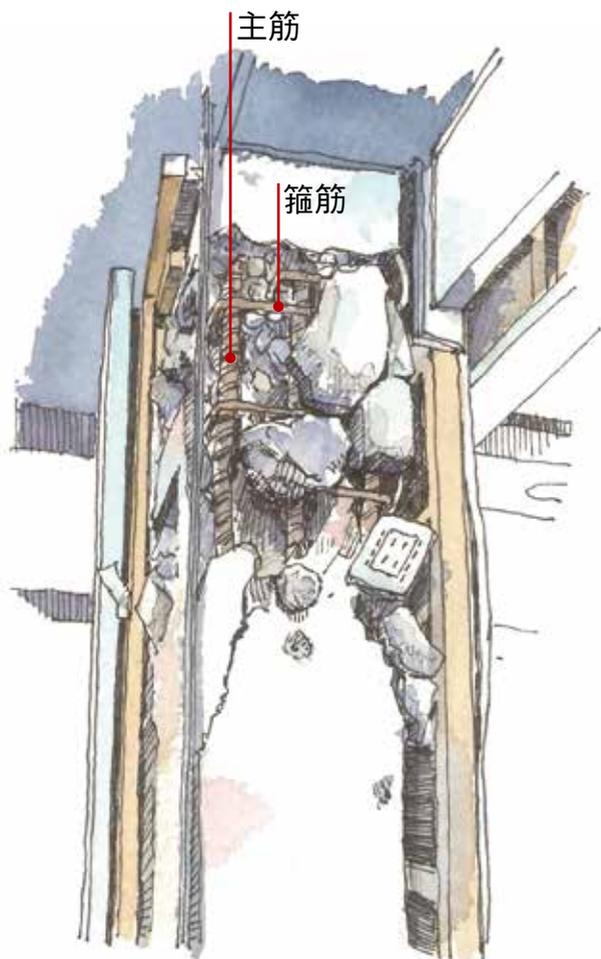
箍筋有損，主筋未損。



柱子

損壞程度 V (速請評估)

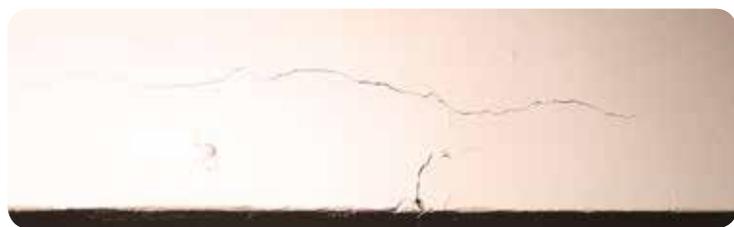
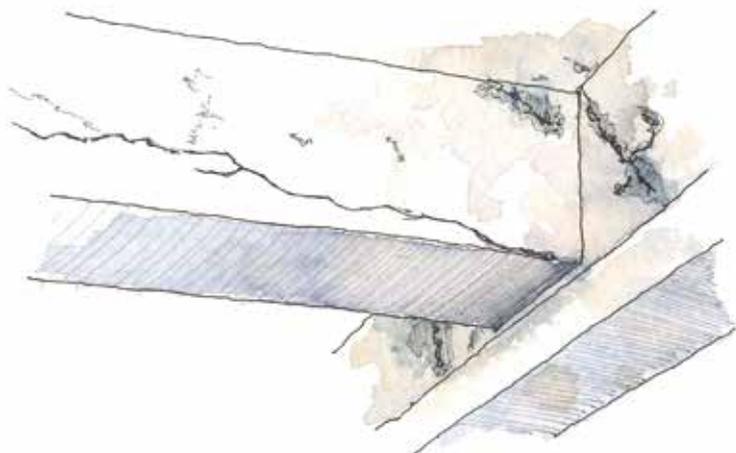
核心混凝土碎裂，主筋挫曲。



樑

損壞程度 I (自行維修)

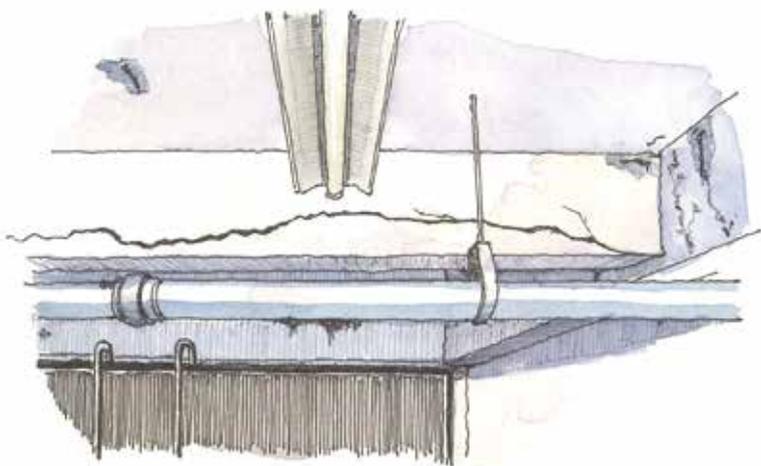
髮絲裂縫



樑

損壞程度 II (自行維修)

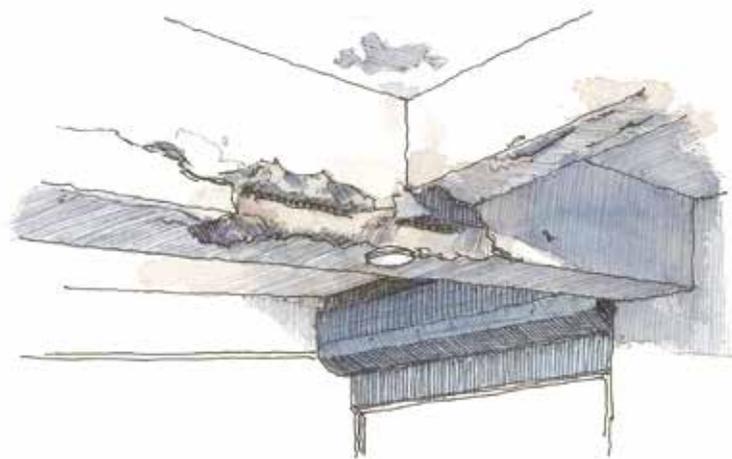
粉刷層裂縫 (裂縫寬度 0.3 mm 以上)



樑

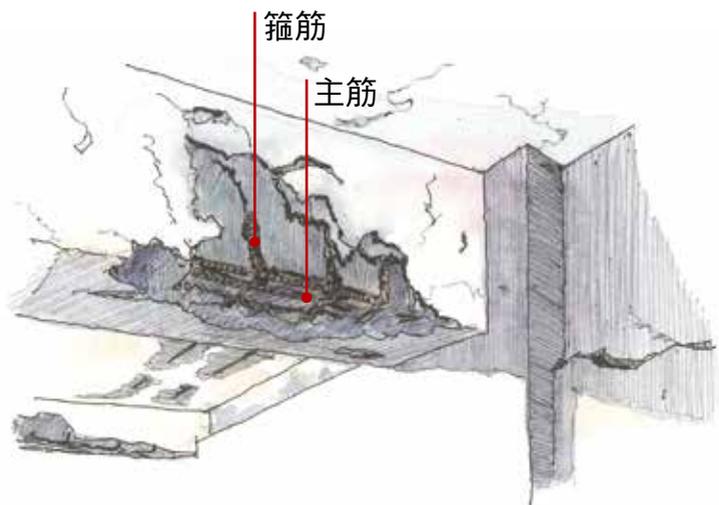
損壞程度 III (速請評估)

保護層剝落



樑 損壞程度 IV (速請評估)

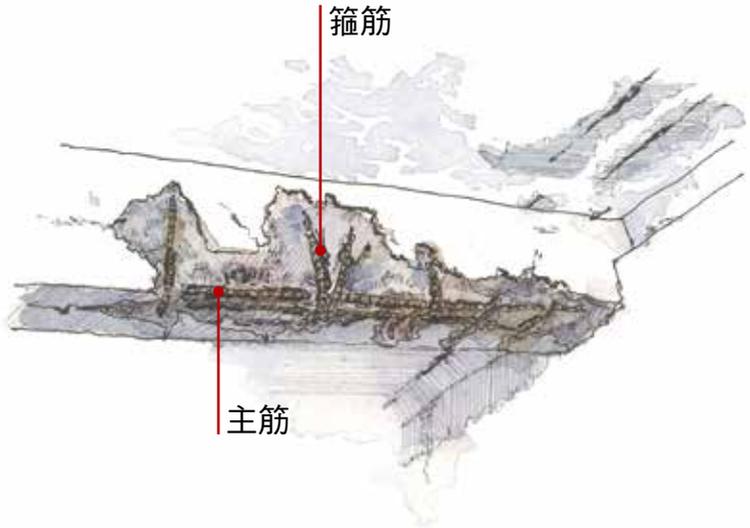
箍筋有損，主筋未損。



樑

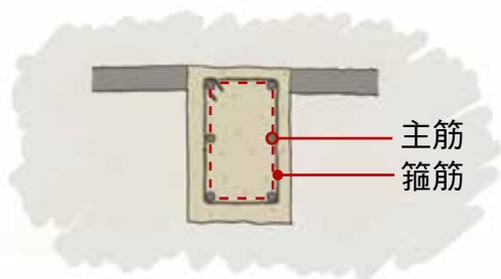
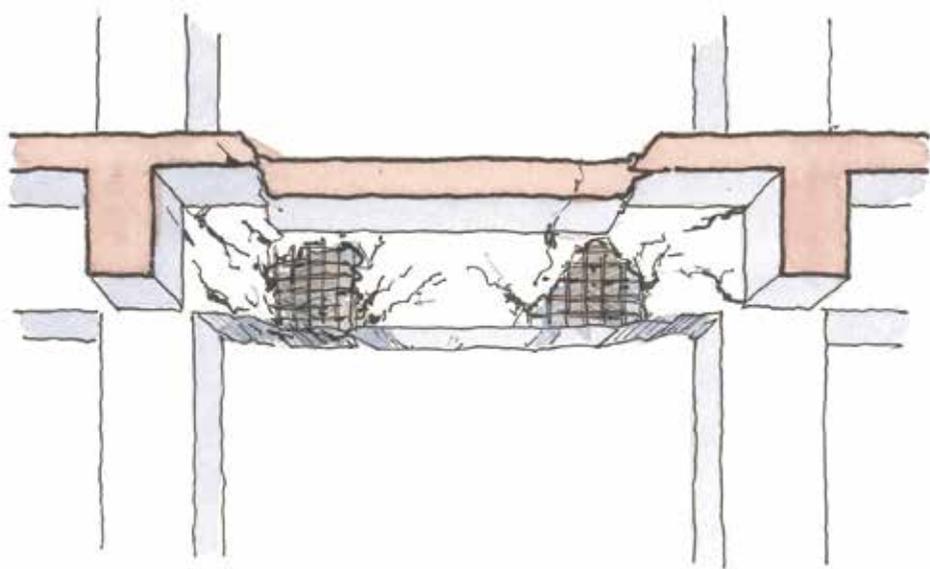
損壞程度 IV (速請評估)

箍筋有損，主筋未損。



樑 損壞程度 V (速請評估)

核心混凝土碎裂，主筋挫曲。



核心混凝土 (箍筋圍束之混凝土)

牆壁

損壞程度（自行維修）

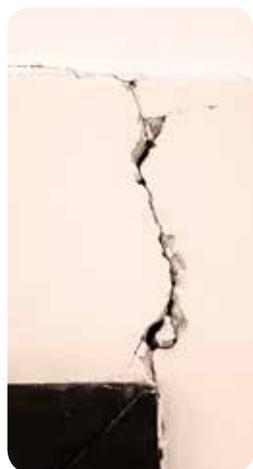
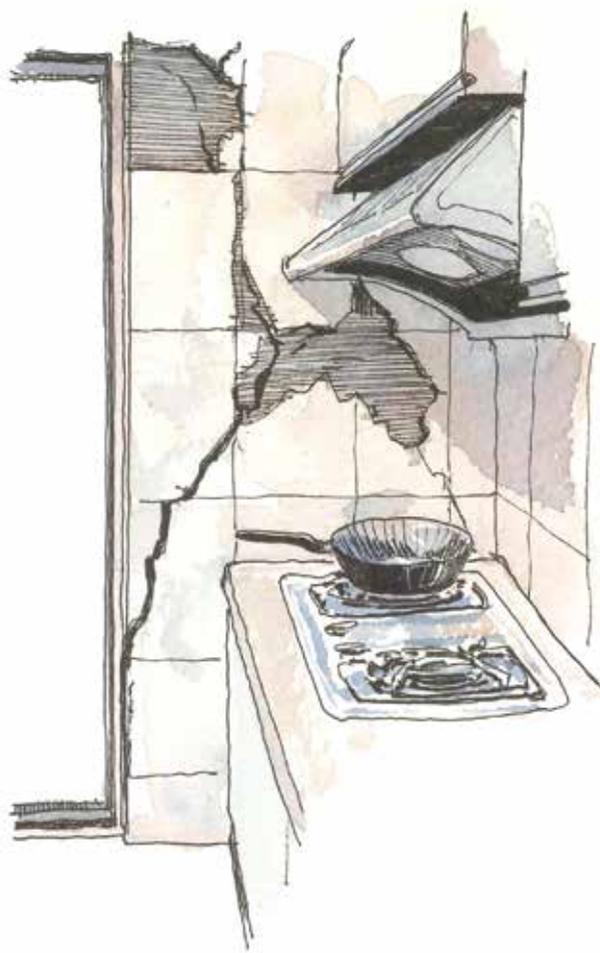
髮絲裂縫



牆壁

損壞程度（自行維修）

粉刷層或表面飾材剝落



牆壁

損壞程度（自行維修）

保護層剝落



牆壁

損壞程度（自行維修）

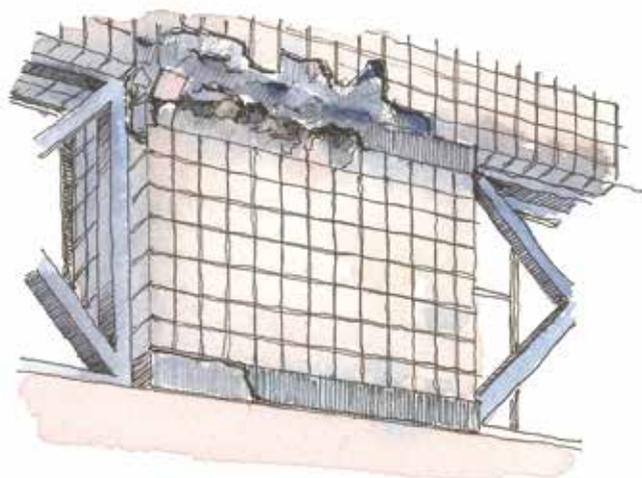
鋼筋混凝土牆表面磁磚、粉刷層剝落。



牆壁

損壞程度（速請評估）

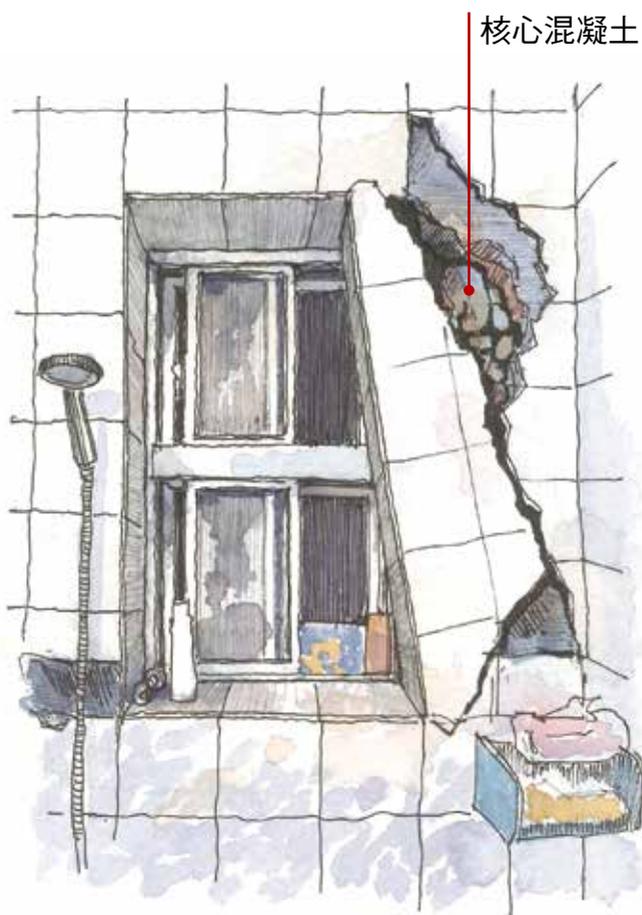
鋼筋混凝土牆混凝土剝落，鋼筋外露。



牆壁

損壞程度（速請評估）

核心混凝土碎裂，鋼筋挫曲（變形）。



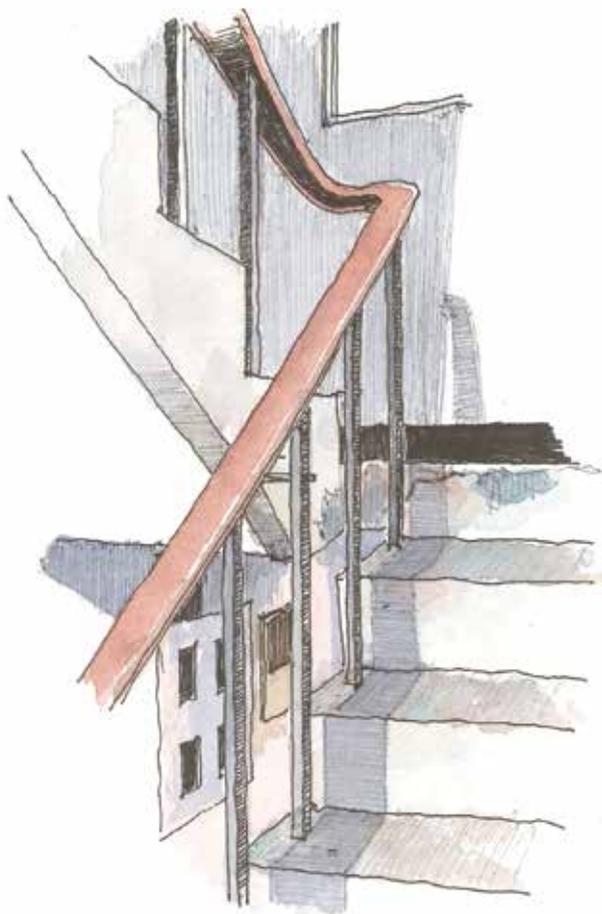
核心混凝土



樓梯

損壞程度（速請評估）

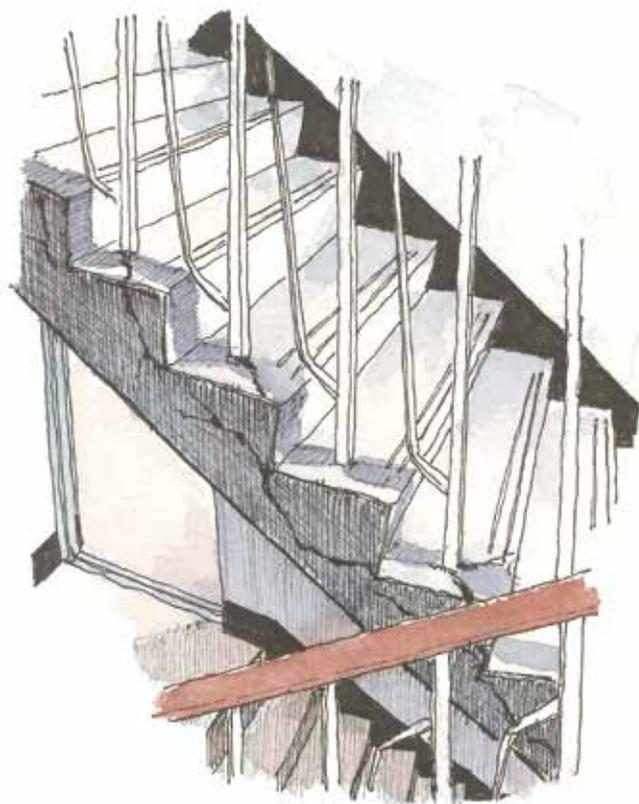
樓梯平台或轉角處發生裂縫



樓梯

損壞程度（速請評估）

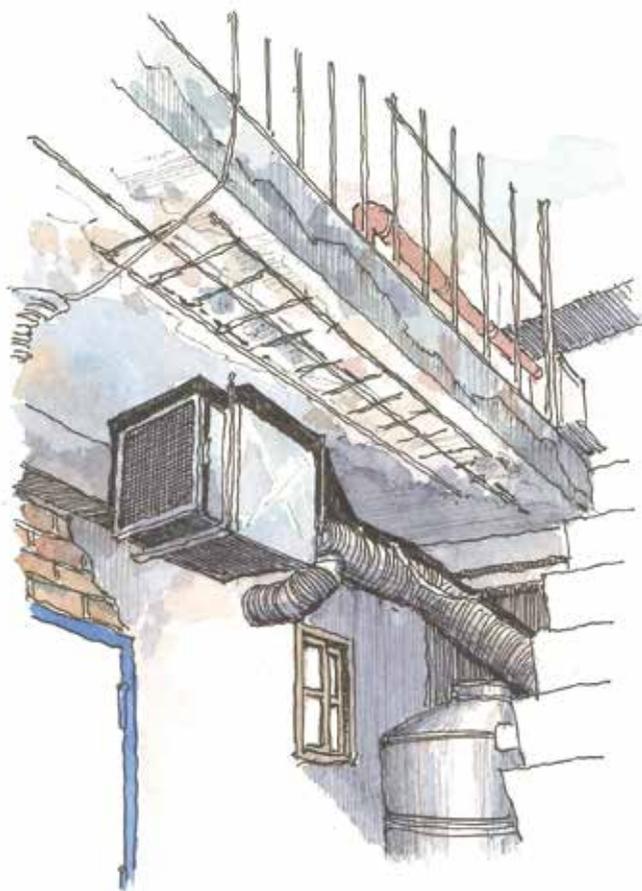
保護層剝落



樓板

損壞程度（速請評估）

混凝土剝落，鋼筋外露。



樓板

損壞程度（速請評估）

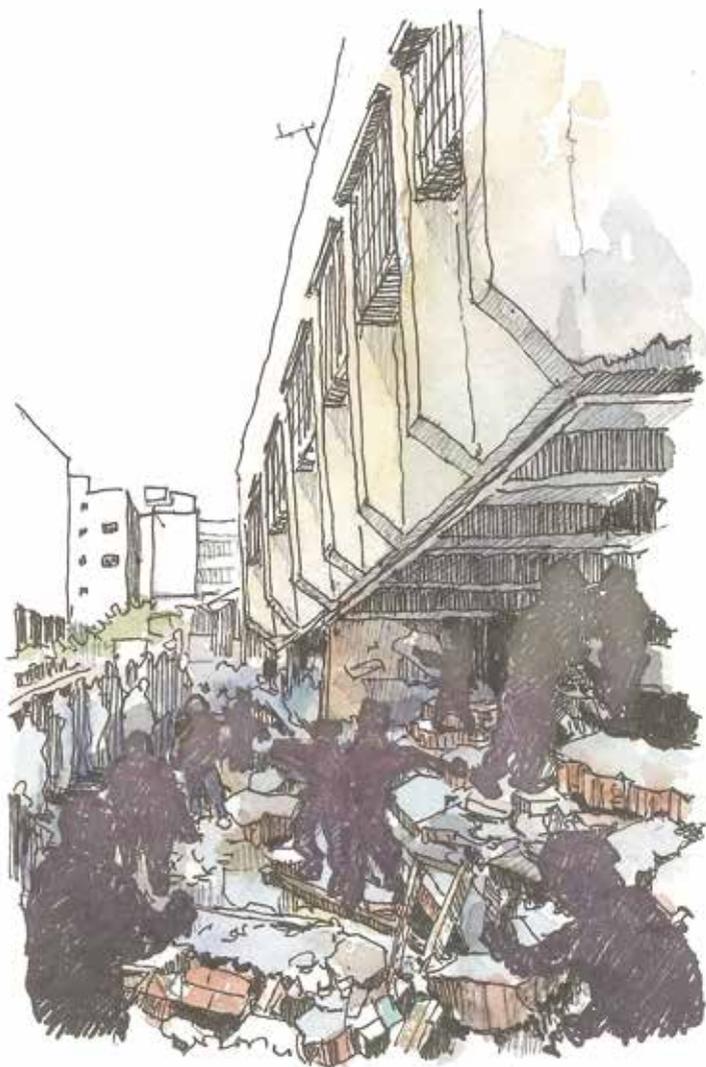
樓板混凝土剝落，鋼筋外露。



弱層破壞

損壞程度（拆除重建）

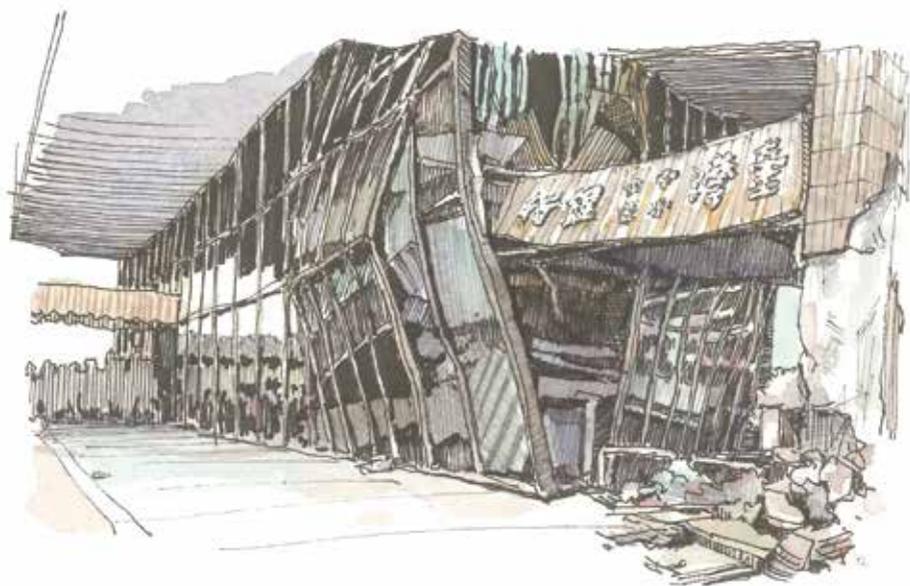
地面層結構嚴重破壞，
建築物坍塌。



弱層破壞

損壞程度（拆除重建）

地面層結構嚴重破壞，
建築物坍塌。



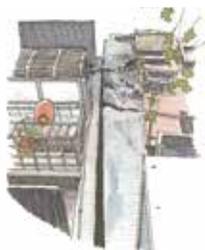
懶 人 包

房屋自我檢查

地震後建議自行檢視屋況，由房屋外觀、柱子、樑、牆壁、樓梯、樓板檢查是否損壞？經以下分類檢視損壞狀況，判斷可自行修復或速請建築師或專業技師來評估。

- 磁磚、粉刷層剝落，可自行維修。
- 保護層剝落，混凝土剝落，鋼筋外露、挫曲，應速請評估。

1. 外觀或墜落物



速請評估



2. 柱子損壞



I



II



III



IV

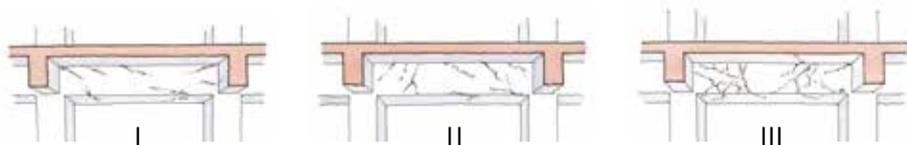


V

自行維修

速請評估

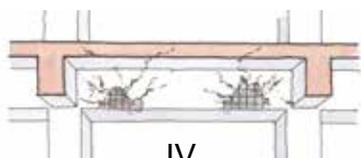
3. 樑損壞



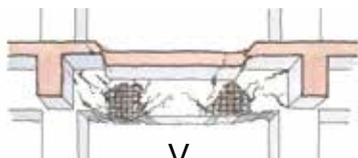
I
自行維修

II
自行維修

III
速請評估



IV
速請評估

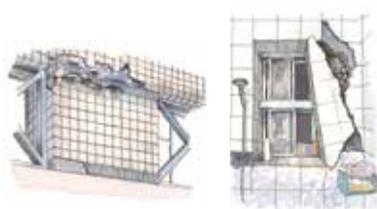


V
速請評估

4. 牆壁損壞

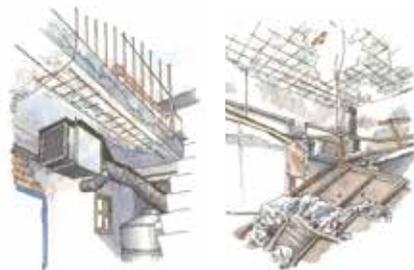


自行維修



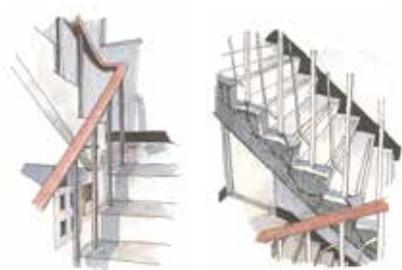
速請評估

5. 樓板



速請評估

6. 樓梯



速請評估

如何申請 修繕、重建補助

紅黃單修繕補助

結構初評

結構詳評

危老重建

海砂屋補助

都更重建

都更整維

外牆修繕補助



紅黃單修繕補助

紅、黃單相關規定

紅、黃單危險標誌

1. 經專業評估人員依「災害後危險建築物緊急評估表」及「災害後危險建築物緊急評估明細表」判定並張貼紅單或黃單危險標誌之建築物。

限期改善

1. 紅單建物需停止使用，並限期 2 周內提出修繕計畫，2 個月內修繕、補強或拆除完成。
2. 黃單建物限期 6 個月內提出修繕計畫，並於 1 年內修繕、補強完成。

解除紅單黃單危險標誌

於一定期限內請專業建築師或技師以簽證補強設計圖送北市府備查，並於規定期限內完成修繕或補強。



紅、黃單建物補助規定

1. 弱層補強補助：

- (1) 適用對象：以棟或幢為申請單位，並以住宅為限。
- (2) 補助上限：450 萬～ 1500 萬元。
- (3) 補助比率：補強費用 45% ～ 85% 以下。

2. 紅、黃單修繕補助：

- (1) 適用對象：列為 0403 地震紅黃單建築物（棟）。
- (2) 補助上限：紅單每戶 50 萬元，黃單每戶 40 萬元，共用部分每棟最高 150 萬元。

詳細申請內容以及申請期限
以官網公告為準。



震災資訊

結構初評

建築物耐震能力初步評估

1. 申請結構安全性能評估，須超過 50% 建物所有權人同意。
2. 初評補助每棟 (幢) 新臺幣 12000 元 ~ 15000 元，審查費每棟 (幢) 新臺幣 1000 元。



結構詳評

建築物耐震能力詳細評估

1. 申請結構安全性能評估，須超過 50% 建物所有權人同意。
2. 詳評需進行結構鑽心取樣等程序。
3. 初步評估或有安全疑慮的公寓大廈，政府將接續補助詳細評估費用 45%，並以最高新臺幣 60 萬元為限。



危老重建

危險及老舊建築物重建

危老建築物之適用對象

- 都市計畫土地內非經文化局指定具保存意義的合法建物。
- 需 100% 全體土地及合法建築物所有權人同意重建。
 1. 經建築主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除之海砂屋，紅、黃單。
 2. 經結構安全性能評估結果未達最低等級者。(R>45)
 3. 屋齡 30 年以上，無電梯，耐震評估未達一定標準者。(30<R ≤ 45)
 4. 屋齡 30 年以上，有電梯，經耐震能力評估未達一定標準，且詳細評估判定改善不具效益者。(30<R ≤ 45)

※ R：危險度總評估分數



容積獎勵

1. 獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.3 倍基準容積或各該建築基地 1.15 倍原建築容積。
2. 一定期間內申請重建計畫，得再給時程獎勵：基準容積 1% 至 10%，逐年遞減。
3. 時程獎勵與規模容積獎勵，兩者合計不得超過基準容積 10% 上限。



危老重建



耐震評估

海砂屋補助

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理規定

適用對象

1. 限由民間興建於民國 84 年 1 月 23 日前已申報勘驗部分之建築物。
2. 臺北市政府興建之國民住宅。

獎勵及補助

1. 完成加勁補強或防蝕工程者，可申請加勁補強或防蝕處理補助費用，新臺幣每戶 10 萬元。
2. 所有權人合意拆除重建者，可申請拆除重建補助費用，新臺幣每戶 20 萬元。
3. 申請重建者，得放寬法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之 30%。
4. 由稅捐稽徵機關依法減免房屋稅捐。

臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定補助計畫

1. 申請資格：

- * 限由民間興建於民國 84 年 1 月 23 日前已申報勘驗部分之建築物／臺北市政府興建之國民住宅。
- * 完成報備之管理委員會或管理負責人擔任申請人。
- * 同意戶數達 50% 以上。
- * 符合下列其一
 - A. 未曾辦理海砂屋鑑定。
 - B. 已辦理海砂屋鑑定。(112 年 1 月 1 日至 113 年 5 月 10 日)
 - C. 經公告列管為「可加勁補強」。

2. 申請案件經公告列管後，可申請鑑定補助最高 145 萬元。



海砂屋補助

都更重建

都更8箭

1. 公辦降門檻
2. 民辦法放寬
3. 審查速通關
4. 危老排障礙
5. 電梯加碼辦
6. 防災型都市更新專案
7. 整建住宅專案計畫
8. 高氯離子混凝土建築物
575 專案計畫



都更 8 箭



防災型都市更新

■ 適用條件

1. 基地面積大於 1,000 平方公尺。
2. 經結構安全性能評估 ID 值 <0.35 之合法建築物或民國 63 年 2 月 15 日（不含）前領有使用執照者。

■ 容積獎勵

- * 達成必要條件（結構安全、耐候減碳、都市減災、環境友善）者，給予 30% 容積獎勵。
- * 總容積以不超過基準容積二倍為原則。



防災都更

都更整維

修繕重建補助

臺北市都市更新整建維護

套餐 A—都市更新整建維護（都更程序）

1. 適用情形：

- (1) 六層以下無電梯之集合住宅。
- (2) 屋齡達 20 年以上，外牆磁磚剝落或老舊，有危害公共安全之虞。
- (3) 經耐震能力詳細評估，應辦理耐震修復補強。
- (4) 經災害後緊急評估結果有危險之虞，並張貼危險標誌（黃單危險標誌）。

2. 補助項目：六層樓以下無電梯之集合住宅增設電梯、不限樓層建築物外牆整新及結構補強。

3. 補助金額：一般地區上限 1,200 萬元 整維策略地區上限 1,500 萬元。

套餐 B — 老舊公寓增設電梯補助（簡易程序）

1. 適用情形：屋齡達 20 年以上，六樓以下無電梯之集合住宅。
2. 補助項目：六樓以下無電梯集合住宅增設電梯
3. 補助金額：一般地區上限 300 萬元。
整維策略地區上限 480 萬元。

套餐 C — 老舊建物整新補強補助（簡易程序）

1. 適用情形：屋齡達 20 年以上，或經評估結果耐震能力未達一定準，但具改善效益。
2. 補助項目：不限樓層建築物外牆整新（住宅使用比例 1/2 以上）、結構補強（住宅使用比例 1/3 以上）。
3. 補助金額：一般地區上限 500 萬元。（兩項併同申請上限 1,000 萬元）
整維策略地區上限 800 萬元。（兩項併同申請上限 1,600 萬元）



套餐 A

都市更新 整建維護



套餐 B

老舊公寓 增設電梯



套餐 C

老舊建物 整新補強

外牆修繕補助

修繕重建補助

臺北市建築物外牆飾面剝落修繕及補助

- 補助以面臨道路側（含法定空地及無遮簷人行道）或供不特定對象通行使用之基地內私設通道、類似通路或開放空間等屋齡達十年以上建築物之外牆飾面剝落執行緊急修繕補助。



■ 補助對象

1. 管委會提出申請或 1/2 以上所有權人同意，推派一人提出申請。
2. 面臨道路之外牆飾面剝落影響公共安全者。

■ 補助標的

1. 以棟為申請單元。
2. 同棟外牆飾面剝落之建築物視為一申請案。
3. 每棟以申請一次為限。

■ 補助額度

1. 吊車費上限：2 萬元。
2. 外牆飾面施作費：
 - * 單價 2 千元 / 平方公尺為上限
 - * 施作面積未達 2.5 平方公尺者，以 5 千元為上限。
3. 每案補助 20 萬元為上限。



外牆修繕

臺北市震災後 房屋自我檢視及因應手冊

發行：臺北市建築管理工程處
地址：臺北市信義區市府路 1 號南區
電話：02-27208889 轉分機 8387
網址：<https://dba.gov.taipei/>
編製：臺北市建築師公會
編輯：林志崧、蘇錦江、張志誠
陳信斌、李彥輝、林宜親
設計繪圖：張志誠
美術編輯：仲倍瑩
出版日期：113 年 9 月（初版）

著作權：如欲利用本書全部或部分內容者，
須徵求著作財產權人同意或書面授權。