

臺北市高氯離子混凝土建築物 善後處理等相關法規說明

主講人：臺北市建築管理工程處使用科

113/05/17



簡報大綱

- 壹、自治條例概要
- 貳、公告列管流程
- 參、現行處理機制 (裁罰基準、強制拆除)
- 肆、列管海砂屋獎勵
- 伍、北市推動海砂屋列管策略



自治條例概要

3

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

中華民國86年8月25日臺北市政府(86)府法三字第8606282500號令訂定發布全文十一條



中華民國98年10月2日臺北市政府(98)府法三字第09836177800號令修正全文暨名稱（原名稱：臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法）



中華民國100年5月24日臺北市政府(100)府法三字第10031519700號令修正發布第七條條文



中華民國102年5月27日臺北市政府(102)府法綜字第10231504500號令修正公布第五條條文



中華民國103年11月27日臺北市政府(103)府法綜字第10334079600號令修正公布全文十一條，依地方制度法第三十二條第五項規定，自核定文送達臺北市政府（即中華民國103年6月26日）三十日期限屆滿之日起算至第三日起發生效力



中華民國107年11月16日臺北市政府(107)府法綜字第1076031850號令修正公布第七條條文



中華民國110年12月20日臺北市政府(110)府法綜字第1103055934號令修正公布第七條條文



中華民國112年7月19日臺北市政府(112)府法綜字第1123032142號令修正公布第七條條文 ← 現行法規版本

4

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

自治條例第1條
→為維護公共安全

臺北市（以下簡稱本市）為處理高氯離子混凝土建築物，以維公共安全，特制定本自治條例。

自治條例第2條
→主管機關

本自治條例之主管機關為臺北市府都市發展局（以下簡稱都發局）。

自治條例第3條
→定義海砂屋

本自治條例所稱高氯離子混凝土建築物，指經都發局認可之鑑定機關（構）鑑定，認定其混凝土氯離子含量超過鑑定時國家標準值，必須加勁補強、防蝕處理或拆除重建之建築物。

5

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

自治條例第4條
→申請門檻

本自治條例適用之建築物，限由
1、民間興建於中華民國84年1月23日前已申報勘驗部分之建築物
2、臺北市府興建之國民住宅

自治條例第5條
→申請鑑定

建築物所有權人，在發現建築物有白華、析晶、鋼筋腐蝕、混凝土剝落等現象時，應自行委託經都發局認可公告之鑑定機關（構）鑑定，經鑑定屬高氯離子混凝土建築物者，建築物所有權人應在三十日內備文檢附鑑定報告文件，向都發局報備處理。

臺北市府認可高氯離子混凝土建築物鑑定機關(構)				
編號	受文者	郵遞區號	地址	電話
1	臺北市建築師公會	106	臺北市基隆路2段51號13樓	02-23773011
2	臺北市結構工程工業技師公會	110	臺北市東興路37號7樓	02-87681118
3	臺灣省結構工程工業技師公會	220	新北市板橋區文化路1段266號21樓之2	02-22547419
4	社團法人中華民國建築技術學會	11054	臺北市基隆路2段189號8樓	02-23775899
5	臺灣建築學會 原：中華民國建築學會	11052	臺北市基隆路2段51號13樓之2	02-27350338
6	中國科技大學	11695	臺北市文山區興隆路3段56號	02-29313416
7	中華綠建築暨景觀環境學會	10570	臺北市南京東路5段102號7樓之3	02-55812628
8	臺灣營建及結構工程技術學會	104	臺北市復興北路181號9樓之2	02-25455405
9	財團法人中華營建基金會	106	臺北市基隆路2段51號3樓之5	02-23776569
10	財團法人聯合營建發展基金會	400	臺中市黎明路1段395巷15之1號3樓	04-24701218
11	財團法人中華顧問工程司	10637	臺北市辛亥路2段185號28樓	02-87325567
12	臺北市土木技師公會	105	臺北市東興路28號9樓	02-27455168
13	臺灣省土木技師公會	22069	新北市板橋區三民路二段37號12樓A3	02-89613968
14	社團法人新北市土木技師公會 原：社團法人臺北縣土木技師公會	220	新北市板橋區民生路1段33號21樓之3	02-29572300
15	高雄土木技師公會	804	高雄市鼓山區中華一路203號3樓	07-5520279
16	財團法人台灣營建研究院	231	新北市新店區中興路2段190號11樓	02-89195075
17	新北市結構工程技師公會	100	臺北市中正區南昌路2段206號9樓之2	02-23621057
18	社團法人台北市土木建築學會	116	台北市文山區萬和街8號3樓之1	02-22312114
19	桃園市土木技師公會	330	桃園市桃園區三民路三段288號4樓之1	03-3377377
20	桃園市結構工程技師公會	330	桃園市桃園區三民路三段180號4樓之2	03-2288437

※本市目前海砂屋鑑定費用皆由鑑定機關（構）依照市場機制向建物所有權人報價，視個案情況不一，費用無特別規定及限制。

6

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

自治條例第5條第2項
→部分鑑定

前項鑑定報備文件係就整幢（棟）建築物部分範圍辦理鑑定者，鑑定結果屬高氯離子混凝土建築物，並建議應拆除重建或整幢（棟）辦理鑑定者，如鑑定部分之戶數達二戶以上，且區分所有權比例達整幢（棟）建築物區分所有權百分之十以上，已鑑定部分所有權人得向都發局申請協助全幢（棟）鑑定作業。

自治條例第5條第3項
→不配合裁罰

都發局受理前項申請，得命未辦理鑑定之所有權人限期辦理鑑定，逾期未完成鑑定者，得依行政執行法強制執行。

鑑定機構仍應依鑑定原則手冊規定製作「部分鑑定報告書」，差別在於數據是呈現同意戶之部分層樓資料，呈現方式皆比照完整全棟鑑定要做統計表等。

7

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊

第一章 適用範圍

本鑑定原則手冊參考經濟部標準檢驗局於民國 83 年 7 月 22 日及後續數次修訂之 CNS 3090 A2042(預拌混凝土)國家標準訂定，本鑑定原則手冊之適用範圍限由民間興建於民國 84 年 1 月 23 日前已申報驗收部分之建築物且建築物結構體之硬固混凝土中最大水溶性氯離子含量超過 0.6kg/m^3 者。

若鑑定標的物屬「高氯離子混凝土建築物」，其後續處理有向主管機關申請加勁補強或防蝕處理補助費、拆除重建補助費、放寬原容積率或總樓地板面積比率等需求者，尚須符合下列法規之規定：

- 1、臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例。
- 2、臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則。

適用建築物之氯離子含量規定			
申報驗收時間	氯離子含量規定	預拌混凝土國家標準	臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例適用性
84 年 01 月 23 日前	$>0.6\text{kg/m}^3$	CNS 3090 A2042 (預拌混凝土)	適用
84 年 01 月 23 日後			不適用
87 年 06 月 25 日後	$>0.3\text{kg/m}^3$		不適用
104 年 1 月 13 日後	$>0.15\text{kg/m}^3$		不適用

第二章 鑑定依據

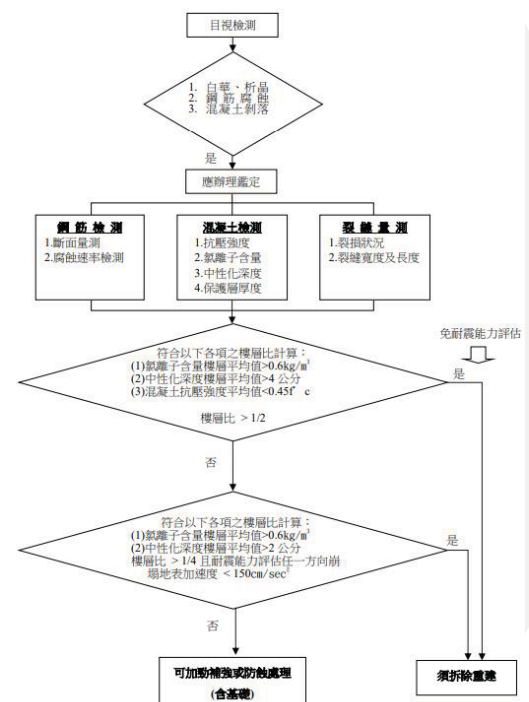
- 1、臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例。
- 2、臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則。

自治條例第6條
→鑑定原則手冊

鑑定機關（構）受託辦理鑑定時，應依都發局訂定之鑑定原則辦理，並向建築物所有權人提出劣化程度判定報告及明確具體處理措施。

本府109年1月20日北市都建字第10931406741號令修正，並自109年2月4日起生效。

臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定流程圖



臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

自治條例第7條

→鑑定「須拆除重建」

公告日起

2年內停止使用

3年內自行拆除

第1項經**鑑定須拆除重建**之建築物，都發局應列管公告，依建築法規定通知所有權人停止使用，並限期命所有權人拆除。逾期末停止使用者，得處建築物所有權人新臺幣五千元以上六萬元以下罰鍰，必要時得按次處罰。其仍未停止使用者，得依行政執行法規定處以怠金及停止供水供電。逾期末拆除者，依建築法規定，得強制拆除，拆除費用由所有權人負擔。

第2項前項經列管須拆除之建築物經都發局專案核准者，得依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）、原院落深度重建。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**百分之三十**。

第3項前項重建建築物位於第一種住宅區、第二種住宅區者，得不受臺北市土地使用分區管制自治條例第十一條建築物高度比、第十一條之一建築物高度及樓層、第十五條後院深度比之限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。前項重建建築物位於第三種住宅區者，高度比比照前述規定辦理，後院深度比自建築基地後面基地線之深度三公尺範圍內，不得小於該區後院深度比規定；超過範圍部分，不受後院深度比之限制。位於都市計畫圖說中劃定之山坡地區（不含保護區、農業區），於原基地範圍建造者，得免受基地面積之限制。

第4項第二項重建建築物，其停車空間（含裝卸位）之數量留設，屬原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建部分，得按原核准申請建照當時適用之法令規定辦理；屬超出原容積率或原總樓地板面積之放寬部分，仍應依申請重建時之法令規定辦理。但建築基地面積及寬深度符合臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例得繳納代金規定者，其停車空間（含裝卸位）之數量留設，得按原核准申請建照當時適用之法令規定辦理，不受前述規定限制。

第5項拆除重建之所有權人，在該建築物拆除後，得向都發局申請補助費用，**每戶新臺幣二十萬元**。

第6項第二項重建建築物之建築設計原則及審查基準，由都發局定之。

第7項同一使用執照基地內已有部分建築物整幢（棟）業經列管須拆除重建或可加勁補強或防蝕處理者，如因該列管建築物結構體未獨立或地籍未分割無法取得產權，致無法獨幢（棟）拆除重建者，該基地內所有建築物一併拆除重建時，準用第二項至第五項規定辦理。

9

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

公告日起5年



自治條例第8條

→鑑定「可加勁補強」

第1項經鑑定可加勁補強或防蝕處理者，都發局應命建築物所有權人，**在指定期限內**，依鑑定報告之具體處理措施完成加勁補強或防蝕工程，其建築物應列管並公告之。工程完竣後，建築物所有權人須委託都發局認可之鑑定機關（構）複核簽證已完成加勁補強或防蝕工程，報都發局核定後取消列管並公告之。

第2項建築物所有權人因不可歸責之事由未能於指定期限內完成時，得向都發局申請展延。

第3項第一項建築物所有權人，於**指定期限內**完成加勁補強或防蝕工程者，應於**指定期限**屆滿三十日內檢具支付費用、完工照片及複核簽證等相關證明文件，向都發局申請補助費用。

第4項前項補助費用，都發局應核實發給。但**每戶補助費用不得超過新臺幣十萬元**。

第5項第一項建築物經所有權人合意拆除重建者，**準用前條第二項至第四項及第六項規定**。但每戶補助費用總和不得超過新臺幣二十萬元。

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

自治條例第9條
→稅捐減免

第1項經鑑定必須加勁補強、防蝕處理或拆除重建者，都發局應通知主管稅捐稽徵機關依法減免房屋稅捐。
第2項都發局對於申請補助獲准或逾期不予受理者，應通知主管稅捐稽徵機關釐正稅籍資料。

自治條例第10條
→移送懲戒

經鑑定為高氯離子混凝土建築物者，其原相關監造人或承造人應負之責任，都發局應依法移送相關懲戒委員會審議；其涉及刑事責任者，並移送司法機關偵辦。

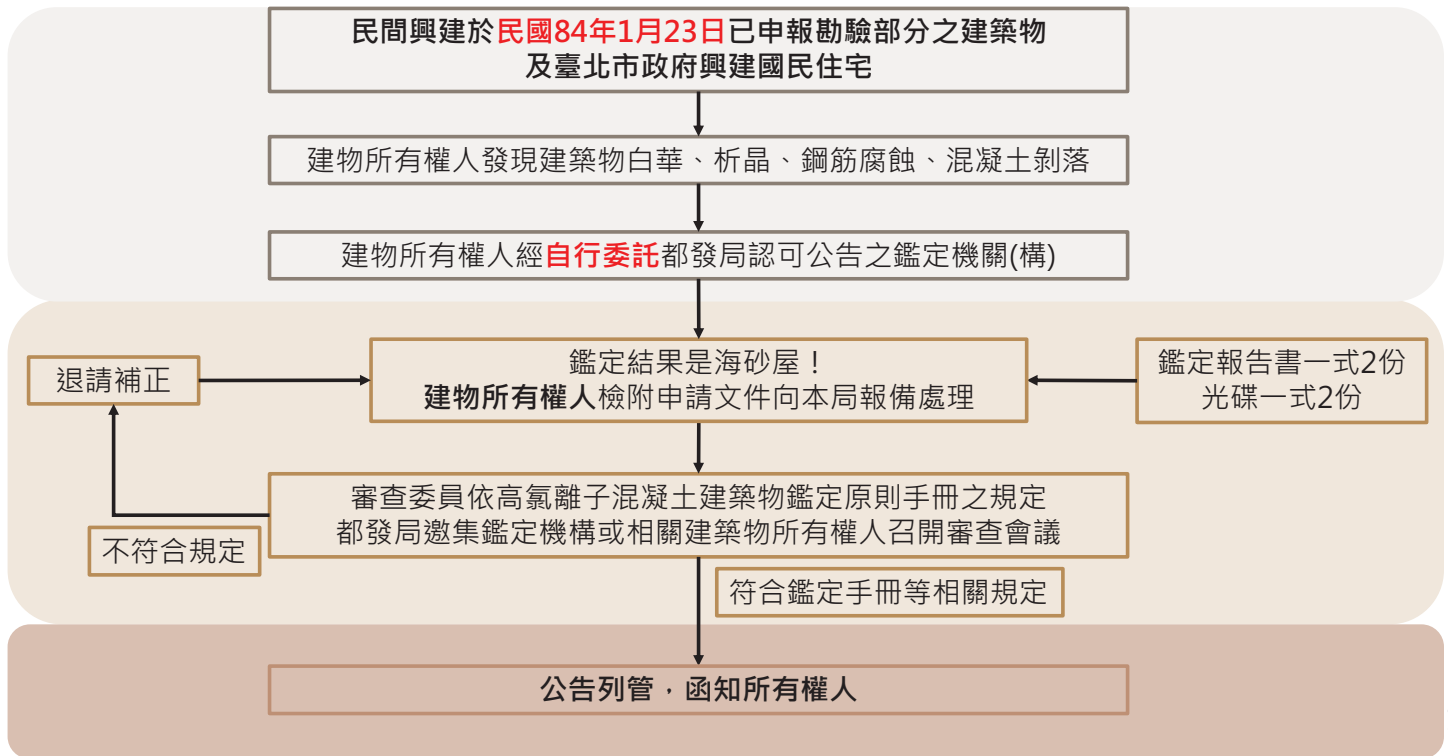
自治條例第11條

本自治條例自公布日施行。

貳

公告列管流程

海砂屋申請公告列管流程



13

辦理部分鑑定鑽心取樣涉及共有部分之爭議，該如何處理？

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：鍾松庭
聯絡電話：02-87712345#2685
電子郵件：song@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：臺北市府都市發展局

發文日期：中華民國112年12月11日
發文字號：國署建管字第1120129999號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二 (1120553271_1120129999_11202070033-01.pdf)

主旨：有關貴局函詢公寓大廈管委會針對社區公共區域（地下停車場、樓梯間等）進行氯離子鑽心取樣行為，是否屬公寓大廈管理條例第11條所定義之重大修繕或改良，應召開區分所有權人會議決議，或得僅由管理委員會會議決議辦理等情之疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據奉下貴局112年11月27日北市都投建字第1126189195號函辦理。
- 二、有關公寓大廈重大修繕或改良之疑義1節，本署（前營建署）94年4月22日營署建管字第0940019585號書函（如附件）已有明示。惟來函所述情事，涉個案事實認定，應由貴府本於職權審認之。

正本：臺北市府都市發展局

副本：交 文 章

內政部營建署 書函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號
聯絡人：黃新達
聯絡電話：(02) 8771-2706
電子郵件：dadar@cpami.gov.tw
傳 真：(02) 8771-2709

受文者：本署建築管理組

發文日期：中華民國94年4月22日
發文字號：營署建管字第0940019585號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：本署88年5月6日88營署建字第09592號函

主旨：關於函詢公寓大廈重大修繕或改良之疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會94年4月8日 字第940002號函。
- 二、按「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。」為公寓大廈管理條例第11條第1項明文規定。另按本署88年5月6日88營署建字第09592號函釋（如附件）規定，有關「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，應依區分所有權人會議為之，如認定產生異議，亦應於區分所有權人會議中議決。所詢有關公寓大廈「重大修繕或改良」之認定，應依前開條例及函釋規定辦理。

正本：

副本：本署建築管理組

內政部營建署

- ① 鑑定機構仍應依鑑定原則手冊規定製作「部分鑑定報告書」，差別在於數據是呈現同意戶之部分層樓資料，呈現方式皆比照完整全棟鑑定要做統計表等。
- ② 當鑽心取樣涉及共有部分時，若遇到同棟住戶有異議時就要停止，依據公寓大廈管理條例規定，召開區分所有權人會議決議，而先行已取樣的共有部分試體則不能採用，不得作為海砂屋鑑定判定的採樣依據。

14

辦理部分鑑定鑽心取樣涉及共有部分之爭議，該如何處理？

副 本

檔 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：廖品融
電話：02-27208889或1999轉8399
電子信箱：ms9628@gov.taipei

受文者：臺北市建築管理工程處使用科

發文日期：中華民國113年3月27日
發文字號：北市都建字第1136100623號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為保障申請審查列管為高氯離子混凝土建築物全體所有權人權益，有關進行高氯離子混凝土建築物鑑定於社區公共區域鑽心取樣一事，詳如說明，請查照並轉知所屬會員。

說明：

一、依據公寓大廈管理條例及臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例規定辦理。

二、有關公寓大廈重大修繕或改良之定義，按公寓大廈管理條例第11條第1項規定：「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。」另依據內政部國土管理署（前營建署）94年4月22日營署建管字第0940019585號書函，有關「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，應依區分所有權人會議為之，如認定產生異議，亦應於區分所有權人會議中決議。

三、針對辦理高氯離子混凝土建築物鑑定於公用部分進行鑽心取樣作業，鑑定機構應先行檢視區分所有權人會議是否決議或規約約定，應從其決議或約定辦理；若無相關規範者，依公寓大廈管理條例第10條第2項「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之…」之規定辦理。

四、另執行共用部分鑽心取樣期間，受鑑定之建築物區分所有權人提出異議時，為避免爭議應立即停止鑽心取樣，已完成鑽心取樣者，不得列為後續製作鑑定報告文件之樣本數；應請管委會按上開內政部國土管理署規定程序，召開區分所有權人會議訂定相關規範辦理完成者，始得作為鑑定報告之樣本及鑑定結論，以符規定。

正本：臺北市建築師公會、台北市結構工程工業技師公會、臺灣省結構工程工業技師公會、社團法人中華民國建築技術學會、臺灣建築學會、中國科技大學、中華綠建築發展環境學會、臺灣營建及結構工程技術學會、財團法人中華營建基金會、財團法人聯合營建發展基金會、財團法人中華顧問工程司、台北市土木技師公會、臺灣省土木技師公會、社團法人新北市土木技師公會、高雄土木技師公會、社團法人台灣營建研究院、新北市結構工程技師公會、社團法人新北市結構工程技師公會、社團法人台北市土木建築學會、桃園市土木技師公會、桃園市結構工程技師公會、蕭長城委員(建築專家學者)、劉麗玉委員(建築專家學者)、許錦森委員(土木專家學者)、陳政英委員(土木專家學者)、陳正平委員(結構專家學者)、葉光銘委員(結構專家學者)

副本：臺北市建築管理工程處公寓大廈科、臺北市建築管理工程處使用科

第1頁 共2頁

- 本府都發局113年3月27日
北市都建字第1136100623號函
- ① 按各申請案決議或規約約定辦理。
 - ② 請鑑定機構辦理公用部分取樣先行檢視申請案是否已有決議或約定。
 - ③ 無規定者由管理負責人或管委會負責。
 - ④ 若有住戶提出異議，請立即停止鑽心取樣，已取樣者不得列為報告書內容。
 - ⑤ 請管委會依據內政部規定，召開區分所有權人會議。



現行處理機制 裁罰基準、強制拆除

未依規定停止使用罰鍰處分裁罰基準

臺北市府令

發文日期：中華民國107年7月11日
發文字號：府都建字第10734229801號

權 限：
保存年限：



修正「臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準」，並自107年8月1日起生效。
附「臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準」。

市長柯文哲

本府107年7月11日府都建字第10734229801號令修正，
並自107年8月1日起實施。

臺北市列管須拆除重建 高氯離子混凝土建築物 未依限停止使用 罰鍰處分 裁罰基準

第1頁共1頁

17

未依規定停止使用罰鍰處分裁罰基準

臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準

違規事實	法令依據	罰鍰處分對象	裁處方式		
			第一階段	第二階段	第三階段
臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用。	臺北市高氯離子混凝土建築物管理自治條例第七條第一項。	屬住宅使用者，處建築物所有權人。	處新臺幣 1 萬元罰鍰，並限期 3 個月內停止使用，逾期未停止使用者，再處新臺幣 1 萬元罰鍰，並限期 3 個月內停止使用。	經第一階段處罰 2 次，逾期仍未停止使用者，依本階段裁罰，處新臺幣 2 萬元罰鍰，並限期 3 個月內停止使用，逾期未停止使用者，再處新臺幣 2 萬元罰鍰，並限期 3 個月內停止使用。	經第二階段處罰 2 次，逾期仍未停止使用者，依本階段裁罰，處新臺幣 4 萬元罰鍰，並限期 3 個月內停止使用，逾期未停止使用者得按次處新臺幣 4 萬元罰鍰並限期 3 個月內停止使用。
		屬住宅使用且同意參與都市更新、重建或拆除者，處建築物所有權人。	處新臺幣 5000 元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用，逾期未停止使用者，再處新臺幣 5000 元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用。	經第一階段處罰 2 次，逾期仍未停止使用者，依本階段裁罰，處新臺幣 1 萬元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用，逾期未停止使用者，再處新臺幣 1 萬元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用。	經第二階段處罰 2 次，逾期仍未停止使用者，依本階段裁罰，處新臺幣 2 萬元罰鍰，並限期 6 個月內停止使用，逾期未停止使用者得按次處新臺幣 2 萬元罰鍰並限期 6 個月內停止使用。
		屬住宅使用，且建築物已停止使用且已得拆除執照或其建築基地已得建築執照者，處建築物所有權人。	處新臺幣 2 萬元罰鍰，並限期 2 個月內停止使用。	經第一階段處罰，逾期仍未停止使用者，處新臺幣 4 萬元罰鍰，並限期 2 個月內停止使用。	經第二階段處罰，逾期仍未停止使用者，處新臺幣 6 萬元罰鍰，並限期 2 個月內停止使用。
備註		屬出租或營業者，處建築物所有權人。	處新臺幣 6 萬元罰鍰，並限期 1 個月內停止使用，逾期未停止使用得按次處新臺幣 6 萬元罰鍰並限期 1 個月內停止使用。		
		一、同意參與都市更新、重建或拆除者，係指下列情事之一： (一) 建築物所有權人已自行訂定更新單元同意書或參與更新意願書，且其所出同意書或意願書之自行訂定更新單元申請案經本府受理並未駁回，或經審議通過後未逾 6 個月。 (二) 建築物所有權人已出讓都市更新事業概要同意書，其所出同意書無「臺北市府受理都市更新事業概要同意書」第六點之不計入同意比例計算情事，且其所出同意書之都市更新事業概要申請案於 103 年 4 月 26 日前業經本府受理並未駁回。 (三) 建築物所有權人已出讓都市更新事業計畫同意書，其所出同意書無「臺北市府受理都市更新事業概要同意書」第六點之不計入同意比例計算情事，且其所出同意書之都市更新事業計畫申請案經本府受理並未駁回。 (四) 建築物所有權人已依本府發布之「建築執照申請案首次提報規定項目審查表」項次三十三規定出具「土地使用權同意書」，且其所出同意書之建築執照申請案已提報申請並未駁回。 (五) 建築物所有權人已依本府發布之「拆除執照申請案首次提報規定項目審查表」項次十三規定出具「拆除同意書（含設定抵押同意書、無產權登記切結）」，且其所出同意書之拆除執照申請案已提報申請並未駁回。 二、建築物所有權人同時符合「屬住宅使用且同意參與都市更新、重建或拆除者」及「屬住宅使用，且建築物已停止使用且已得拆除執照或其建築基地已得建築執照」者，係指下列情事之一：			

過期照者，時，為達本自治條例促進高氯離子混凝土建築物早日拆除重建之行政目的，以後者裁處。
三、依臺北市高氯離子混凝土建築物管理自治條例第七條第一項規定列管公告之建築物，自前揭公告載明之停止使用期限屆滿日始後，經查有下列情形之一者，即認定屬「未停止使用」： (一) 查戶報繳每月1度之用水量數。 (二) 本府都市發展局應址查戶查獲，出租或其他持續使用情事，經逕通知查獲。 (三) 已向法院提起民事訴訟，且無下列各款情形之一者，予以優先查處： (一) 供自用住宅使用者，提供專業技師或建築師現場簽證之安全判定書（詳附表一）或原鑑定機關（構）出具鑑定報告載明：「經判定全幢鑑定標的物無即時性危險，尚可繼續使用一個月。」及所有權人簽具之「經鑑定須拆除重建高氯離子混凝土建築物自負安全責任切結書」（詳附表二）至本府都市發展局。 (二) 已向台北自來水事業處申請 1 個月內停止供水。 (三) 前點第（一）款情形，於安全判定書或鑑定報告載明尚可繼續使用之期限內，不予優先查處，提供安全判定書或請原鑑定機關（構）出具鑑定報告之次數以 2 次為限。 (四) 符合第一點規定情事者，不受前點 2 次之限制。 (五) 有下列各款情形之一者，不適用前點第（一）款規定： (一) 建築物已停止使用戶數達全幢之總戶數三分之二以上。 (二) 已得拆除執照。 (三) 建築基地已得建築執照。 (四) 自第三點之列管公告日起已屆滿 5 年，且無第一點各款情事之一。
七、依臺北市高氯離子混凝土建築物管理自治條例第七條第一項規定通知所有權人停止使用及限期拆除之建築物，屆期仍未停止使用且為營業使用者，經按次裁處建築物所有權人罰鍰達 3 次仍持續作為營業使用者，依行政執行法規定處建築物所有權人怠金 10 萬元並命其 1 個月內履行義務，屆期未履行者，依行政執行法規定以直接強制方式斷絕營業所必須之自來水、電力或其他能源。
八、依臺北市高氯離子混凝土建築物管理自治條例第七條第一項規定列管公告限期停止使用及自行拆除之建築物，屆期仍未拆除，經建築師所有權人另委託專業機構辦理安全鑑定，鑑定結果為建築物之損壞程度已達建築法第八十一條第一項規定之「修繕或修補而有危害公共安全」程度，且經本府都市發展局會同臺北市建築師公會、台北市土木技師公會及台北市結構技師公會三大公會審核結構安全鑑定報告內容並現場勘驗確認前揭鑑定結果無誤，本局將依建築法第八十一條第一項規定強制拆除建築物，拆除費用由所有權人負擔。

未依規定停止使用罰鍰處分裁罰基準

①

停止使用

②

繼續自住使用

③

續依裁罰基準辦理

19

未依規定停止使用罰鍰處分裁罰基準

向台北自來水事業處申請1個月內停止供水證明

申請書

受文者：臺北市政府都市發展局

主旨：請准予暫免罰鍰臺北市_____建築物之罰鍰。

說明：本人符合下列情形之一款，並檢附相關證明文件，請貴局暫免罰鍰。

1. 本人於處分前（違規用水月份之後），已向台北自來水事業處申請1個月內停止供水者，檢附證明文件如下：

☐臺北自來水事業處中止用水證明單 或 用水未超過度數證明。

2. 本人於處分前，已找專業執業技師現勘，並完成安全判定書可繼續使用，惟礙於向貴局申請不予優先裁罰，且曾符合裁罰基準之規定，檢附證明文件如下：

☐經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書正本。

☐經鑑定「須拆除重建」高氣離子混凝土建築物簽證安全判定書正本。

以上文件，如有不實願負一切法律責任。

申請人（建築物所有權人）：

簽章：

身分證字號：

現住址：

連絡電話：

中華民國_____年_____月_____日

臺北自來水事業處
中止用水證明單

電腦編號：

申請人：

申請日期：

水號：

種別：Y

水表號碼：

指針：418

口徑：20

用水地址：

通訊地址：

拆表日期：

備註：

本單僅供證明本水栓中止用水情形（水費結清並拆回水表），如作其他用途，本處概不負責任。

開立日期：113 年 03 月 04 日

開立單位：北區

蓋戳章正本



20

①
停止使用

2

繼續自住使用

未依規定停止使用罰鍰處分裁罰基準

建築物所有權人檢附申請書、安全判定書、自負安全責任切結書 申請不予優先查處流程（暫免裁罰）

申請書

受文者：臺北市政府都市發展局

主 旨：請准予暫免裁罰臺北市_____區_____路(街)_____段_____弄_____號_____樓之_____建築物，前經臺北市政府列管為須拆除重建之高氣離子混凝土建築物，經本人現勘並參考原建築物鑑定報告書評估結果：

說 明：本人符合下列情形之一款，並檢附相關證明文件，請貴局鑒核。

1. 本人於處分前（違規用水月份之後），已向台北自來水事業處申請1個月內停止供水者，檢附證明文件如下：
☐ 臺北自來水事業處中止供水證明單 或 用水未超過度數證明。

2. 本人於處分前，已找專業執業技師現勘，並完成安全判定書可繼續使用，惟鑑於向貴局申請不予優先裁罰，且皆符合裁罰基準之規定，檢附證明文件如下：
☐ 經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書正本。
☐ 經鑑定「須拆除重建」高氣離子混凝土建築物簽證安全判定書正本。

以上文件，如有不實願負一切法律責任。

申請人（建築物所有權人）：_____ 簽章：_____

身分證字號：_____

現住址：_____

連絡電話：_____

中華民國_____年_____月_____日

經鑑定「須拆除重建」高氣離子混凝土建築物簽證安全判定書

本安全判定書的物件係臺北市_____區_____路(街)_____段_____弄_____號_____樓之_____建築物，前經臺北市政府列管為須拆除重建之高氣離子混凝土建築物，經本人現勘並參考原建築物鑑定報告書評估結果：

☐ 無明顯高氣離子混凝土建築物結構損壞現象；
☐ 雖有局部損壞現象惟已設置適當安全防護措施；
☐ 其他：_____

認定該戶在正常使用下無即刻性危險，研判尚可繼續使用_____個月。
 （自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止）。

備註：尚可繼續使用期限以1年為限，逾期應再重新簽證判定。

此致
 臺北市政府都市發展局

技師(建築師)：_____ (簽名蓋章處)

連絡地址：_____

電 話：_____

所屬公會審核技師(建築師)符合簽證資格：_____

中華民國_____年_____月_____日

簽證正本

經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書

本人所有位於臺北市_____區_____路(街)_____段_____弄_____號_____樓之_____建築物，為臺北市政府列管為須拆除重建之高氣離子混凝土建築物，經所屬專業公會團體審核符合簽證資格之專業技師(建築師)_____年_____月_____日判定無即刻性危險尚可繼續使用_____個月(詳附件)，特此切結未出租或營業，且使用期間自負安全之責任，爾後如經判認不宜繼續使用，建築物已停止使用戶數達全體之總戶數三分之二以上，已領得拆除執照、其建築基地已領得建造執照或經費局列管公告自公告日起屆滿5年者，本人將立即配合停止使用，絕無異議。如有違前述情形，本人願依「臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例」第7條接受裁罰。

此致
 臺北市政府都市發展局

立切結書人：_____ (簽名或蓋章)

身分證字號：_____

連絡地址：_____

電 話：_____

中華民國_____年_____月_____日

21

2

繼續自住使用

未依規定停止使用罰鍰處分裁罰基準

臺北市府都市發展局 函

受文者：_____

發文日期：中華民國111年8月30日

發文字號：北市都發建字第1116161647號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：_____

附件：_____

主旨：為保障公告列管為「須拆除重建」高氣離子混凝土建築物所有權人權益，有關未依規定停止使用申請不予優先查處，尚可繼續使用期限，係以各該列管案之公告列管日，自符合申請之當年度同日起計且以1年內為限，詳如說明，請查照並轉知所屬會員。

說明：

一、依據本市列管須拆除重建高氣離子混凝土建築物未依規定停止使用罰鍰處分裁罰基準（以下簡稱：裁罰基準）辦理。

二、按上開裁罰基準備註四第1項規定：「建築物所有權人於前揭公告載明之停止使用期限屆滿日起，無下列各款情形之一者，予以優先查處：（一）供自用住宅使用者，提具專業技師或建築師現勘簽證之安全判定書（詳附表一）或原鑑定機關（構）出具鑑定報告載明：『經判定全幢鑑定標的物無即刻性危險，尚可繼續使用00個月。』及所有權人簽具之『經鑑定須拆除重建高氣離子混凝土建築物自負安全責任切結書』（詳附表二）至本府都市發展局。」，考量民眾申請不予優先查處之公平性及行政效率，請各鑑定機構應於限期停用期限將至前提早進行現場判定，有關附表一經鑑定「須拆除重建」高氣離子混凝土建築物簽證安全判定書之尚可繼續使用期限

，以依各該列管案之公告列管日，自符合申請之當年度同日起計且以1年內為限，以督促所有權人居期停止使用，維護公共安全。

三、本案納入本局111年臺北市建管法令函釋彙編第111045號，目錄第三組編號第010號，網站網址：<http://dba.gov.taipei/>。

正本：臺北市建築師公會、臺北市結構工程工業技師公會、臺灣省結構工程工業技師公會、社團法人中華民國建築技術學會、臺灣建築學會（原：中華民國建築學會）、中國科技大學、中華建築監察管理學會、臺灣營建及結構工程技術學會、財團法人中華營建基金會、財團法人聯合營建發展基金會、財團法人中華顧問工程司、臺北市土木技師公會、臺灣省土木技師公會、社團法人新北市土木技師公會（原：社團法人臺北縣土木技師公會）、高雄土木技師公會、財團法人台灣營建研究院、新北市結構工程技師公會、社團法人台北市土木建築學會、桃園市土木技師公會、桃園市結構工程技師公會

副本：

- 以「戶」為申請單位
- 申請1次1年為限，最多申請2次
- 申請超過2次或是列管超過5年，必須符合裁罰基準備註一「同意參與都市更新、重建或拆除者」才不受申請2次的限制
- 依據本府都發局111年8月30日北市都建字第1116161647號函申請不予優先查處尚可繼續使用期限，係以各該列管案之公告列管日，自符合申請之當年度同日起計且以1年內為限

22

②

繼續
自住
使用

未依規定停止使用罰鍰處分裁罰基準

參與本市更新處

臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫

「已出具參與公辦都市更新意願書且申請專案業經更新處受理並未駁回」

視同

裁罰基準備註一規定「同意參與都市更新、重建或拆除者」

23

②

繼續
自住
使用

申請不予優先查處 時程範例

111年1月31日 113年1月30日
公告列管日 列管兩年期滿

114年1月30日

115年1月30日

116年1月30日

限期兩年內
停止使用

第一次
可申請期限

第二次
可申請期限

第三次
可申請期限

專業人士
應提早進行
現場判定

判定可使用期間為
113年1月31日
~114年1月30日
核準備查日至
114年1月30日止

專業人士
應提早進行
現場判定

判定可使用期間為
114年1月31日
~115年1月30日
核準備查日至
115年1月30日止

須符合裁罰基準備註一
「同意參與都市更新、重建或拆除者」

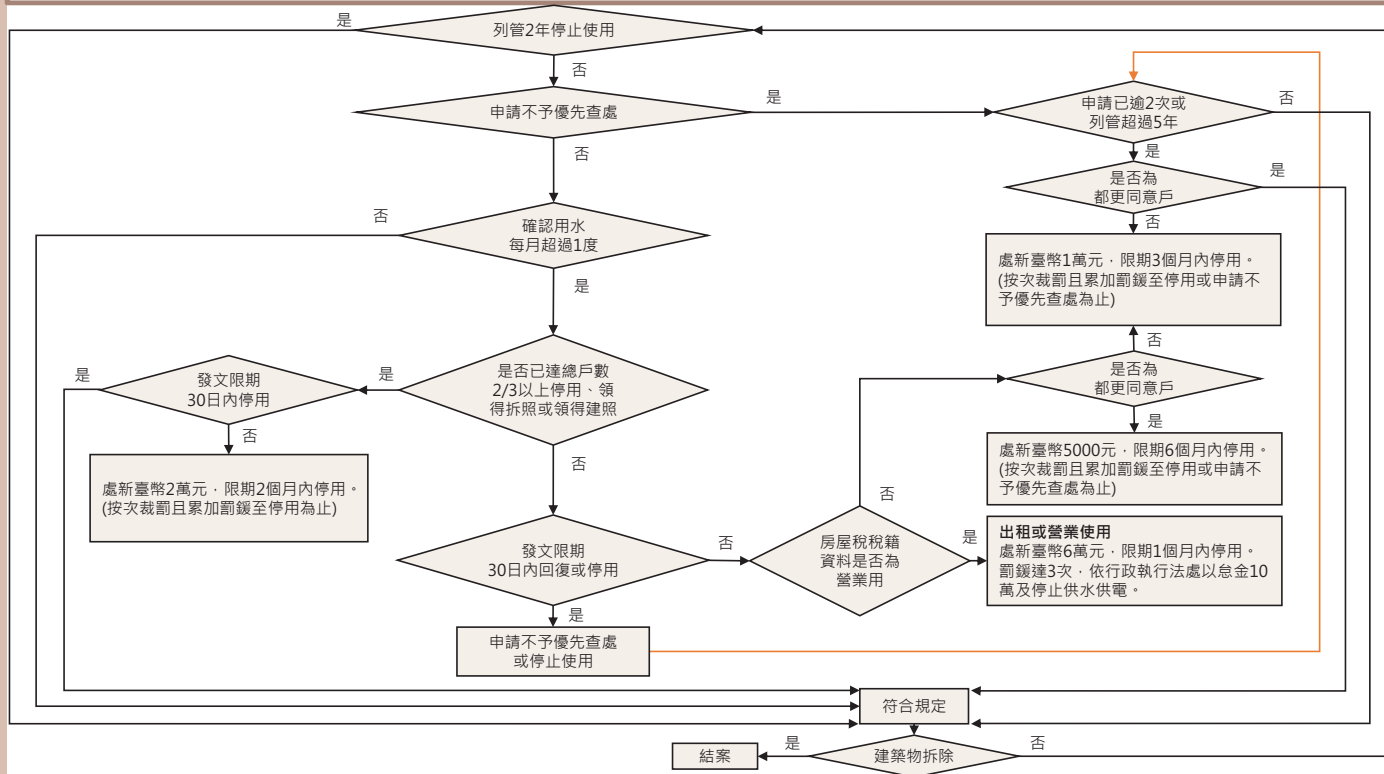
係指下列情事之一：

1. 已出具自行劃定更新單元同意書或參與更新意願書
2. 已出具都市更新事業概要同意書
3. 已出具都市更新事業計畫同意書
4. 已出具土地使用權同意書
5. 已出具拆除同意書（含設定抵押同意書、無產權登記切結）

③

續依裁罰基準辦理

未依規定停止使用罰鍰處分裁罰基準



臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則

臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則

- 一、臺北市府都市發展局為臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例（以下簡稱本自治條例）第七條第一項規定列管公告建築物優先強制拆除之認定依據，特訂定本原則。
- 二、依本自治條例第七條第一項規定列管公告，並通知所有權人限期停止使用及自行拆除之建築物，逾期未自行拆除且依臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊規定之鑑定方法，再行辦理之鑑定報告文件結果符合下列要件者，本局即優先執行強制拆除：
 - (一) 高氯離子混凝土建築物之水溶性氯離子含量全棟樓層平均值達 1.0kg/m^3 以上。
 - (二) 經耐震能力詳細評估，任一方向性能目標崩塌地表加速度低於 80cm/sec^2 。
 - (三) 有下列情形之一：
 - 1、一樓及地下室柱（豎向構材）產生垂直向劈裂縫嚴重者（縫寬 3mm 以上，數量達其總根數 30% 以上）。
 - 2、一樓及地下室柱（豎向構材）產生垂直向劈裂縫明顯者（縫寬 2mm 以上，數量達其總根數 50% 以上）。
 - 3、各樓層樑（橫向構材）產生水平向裂縫寬度 3mm 以上，數量達其總根數 50% 以上。
 - 4、全棟建築物立面外觀任一方向傾斜率達 $1/40$ 以上者。

中華民國108年12月4日
臺北市府都市發展局
北市都建字第10832570041號令訂定
108年12月15日生效

臺北市 高氯離子 混凝土建築物 優先強制 拆除原則

臺北市府都市發展局 令

發文日期：中華民國108年12月4日
發文字號：北市都建字第10832570041號

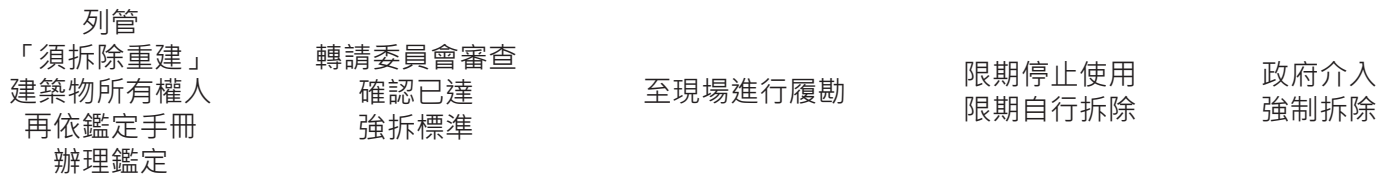


訂定「臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則」，並自108年12月15日起生效。
附「臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則」。

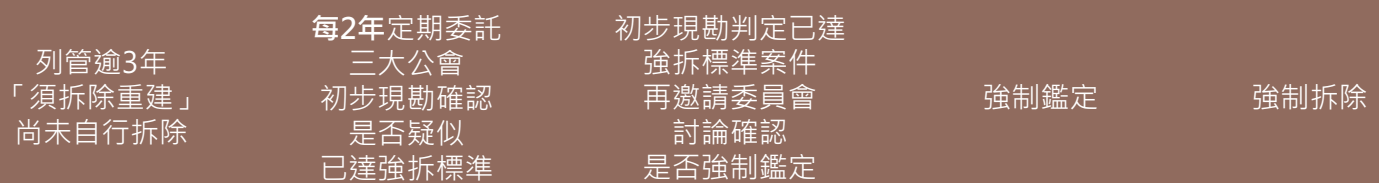
局長黃景茂

臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則

建築物所有權人自主確認

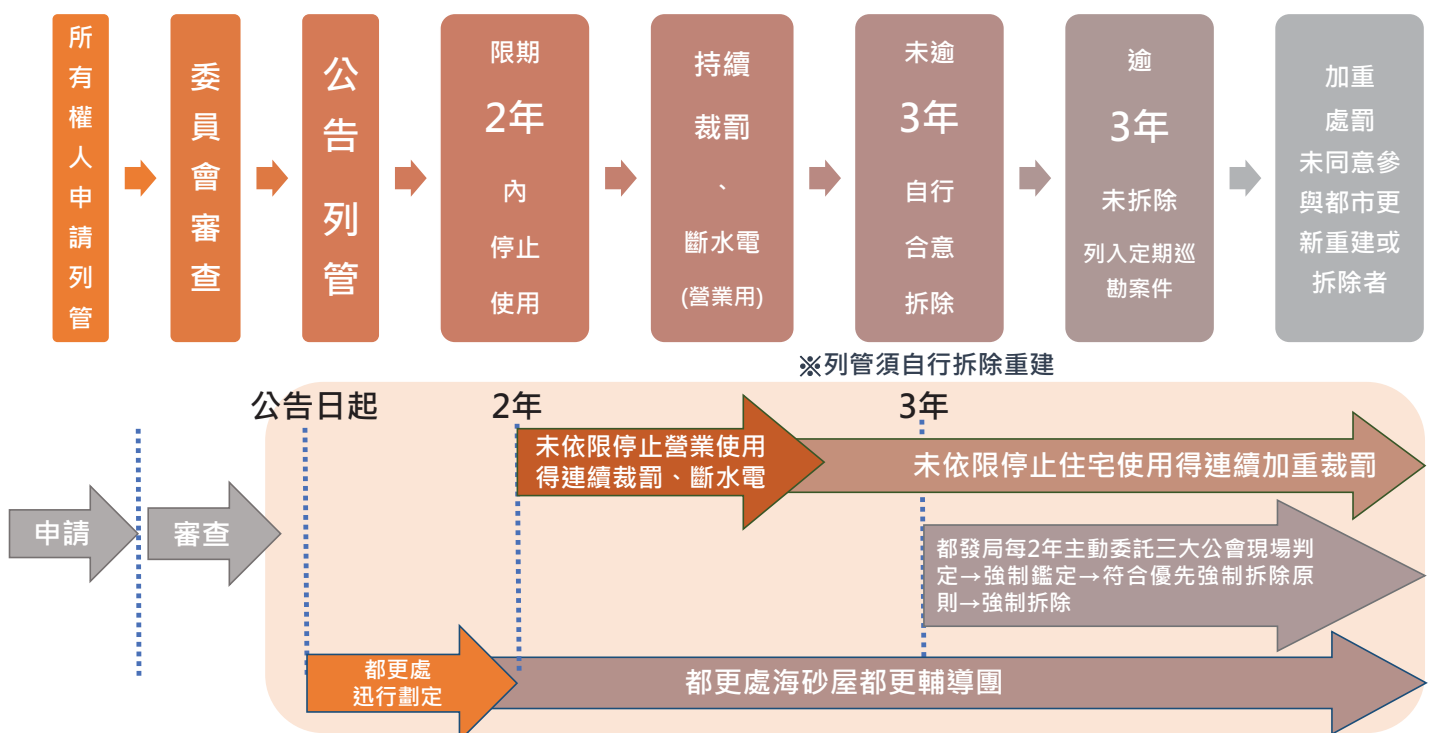


政府主動確認



27

現行海砂屋處理機制



28

肆

列管海砂屋獎勵

29

補貼獎勵

自治條例	獎勵內容	辦理情形
第7條	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% 。	依個案 申請重建計算
第7條	拆除建築物後， 所有權人得向都發局申請補助經費， 每戶新臺幣20萬元 。	拆除後申請
第8條	加勁補強或防蝕工程者， 所有權人得向都發局申請補助經費， 每戶新臺幣10萬元 。	公告日起5年內 完成補強後申請
第9條	經鑑定必須加勁補強、防蝕處理或拆除重建者， 都發局應通知主管稅捐稽徵機關依法 減免房屋稅捐 。	公告列管時副知 本市稅捐稽徵處

30

申請拆除重建或加勁補強或防蝕處理補助費用

中華民國109年1月8日臺北市政府(109)府法綜字
第1093000407號令修正發布

臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物 善後處理準則第7條

第1項

本自治條例第七條第五項及第八條第三項所稱之所有權人，指經列管公告須拆除重建、可加勁補強或防蝕處理之建築物所有權人。

第2項

申請補助之戶數，以列管公告當時地政機關登記產權之門牌計算。

第5項

申請補助費用，由都發局核定後，依領據所載匯款資料，撥付予建築物所有權人。

第6項

都發局得定期辦理補助案件成果考核及效益評估。

31

申請「拆除重建」補助費用

中華民國109年1月8日臺北市政府(109)府法綜字
第1093000407號令修正發布

附表一

臺北市政府辦理 高氯離子混凝土建築物 善後處理準則

第7條第3項

第一項之所有權人向都發局申請拆除重建補助費用，應檢附下列文件：

- 一、拆除重建補助費用申請書。
- 二、建築物所有權狀影本。
- 三、拆除核准證明文件。
- 四、拆除完成照片。

拆除重建補助費用申請書

本人原有房屋座落臺北市 區 路/街 段 巷 弄
號 樓)已於 年 月 日將建築物拆除完竣，向

貴處申請補助費用，隨申請書檢附下列文件：

- ☐1. 建築物所有權人資料(包含拆除門牌、所有權人姓名、身分證字號或公司統一編號、聯絡地址、電話及用印等)
- ☐2. 身分證或公司營利事業登記證影本
- ☐3. 建築物所有權狀影本
- ☐4. 拆除核准證明文件
- ☐5. 拆除完成照片
- ☐6. 撥付補助款領據(載明申請補助項目、申請金額、姓名、身分證字號、聯絡地址、電話、匯款銀行暨分行、匯款帳號等)

此致

臺北市建築管理工程處

申 請 人： (簽章)

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

32

申請「加勁補強或防蝕處理」補助費用

中華民國109年1月8日臺北市政府(109)府法綜字
第1093000407號令修正發布

附表二

臺北市政府辦理 高氯離子混凝土建築物 善後處理準則

第7條第4項

第一項之所有權人向都發局申請加勁補強或防蝕處理補助費用，應檢附下列文件：

- 一、加勁補強或防蝕處理補助費用申請書。
- 二、建築物所有權狀影本。
- 三、支付加勁補強或防蝕處理費用證明文件（統一發票或收據）。
- 四、加勁補強或防蝕處理完成照片。
- 五、鑑定機關（構）複核簽證報告書。

加勁補強或防蝕處理補助費用申請書

本人現有房屋座落臺北市 區 路/街 段 巷 弄

號 樓）已於 年 月 日依鑑定機關（構）辦理之

鑑定報告內容加勁補強或防蝕處理，且由鑑定機關（構）複核完
成簽證報告書，向 貴處申請補助費用，隨申請書檢附下列文

件：

- ☐1. 身分證或公司營利事業登記證影本
- ☐2. 建築物所有權狀影本
- ☐3. 支付加勁補強或防蝕處理費用證明文件（統一發票或收據）
- ☐4. 加勁補強或防蝕處理完成照片
- ☐5. 鑑定機關（構）複核簽證報告書
- ☐6. 撥付補助款領據（載明申請補助項目、申請金額、姓名、身分證字號、聯絡地址、電話、匯款銀行暨分行、匯款帳號等）

此致

臺北市建築管理工程處

房屋所有權人： （簽章）

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

33

伍

北市推動 海砂屋列管策略

34

臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定補助計畫

113年5月3日公告計畫內容

公告實施日113年5月10日起開始受理申請

依據
臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例
臺北市高氯離子混凝土建築物575 專案計畫

符合以下4點條件：

- 1)民國84年1月23日前興建之建築物或本府興建之國民住宅。
- 2)依公寓大廈管理條例完成報備之**管理委員會**或**管理負責人**擔任申請人。
- 3)經整合達申請標的建築物區分所有權人**同意戶數達50%**以上。
- 4)符合下列3點條件其一：

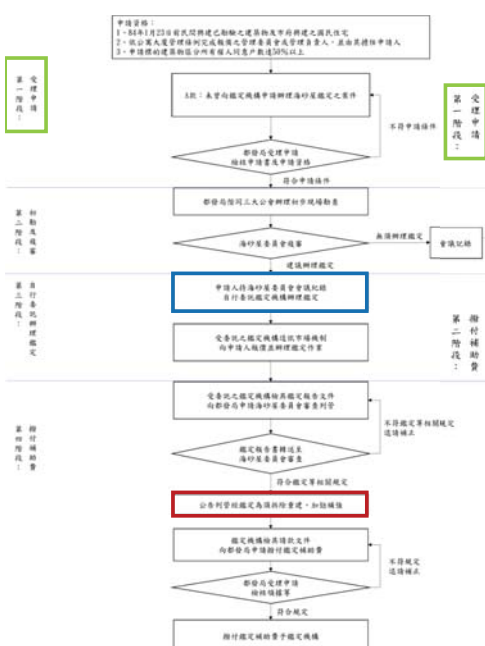
- A.自本計畫實施日起，**未曾向鑑定機構申請辦理海砂屋鑑定**之案件。
- B.於112年1月1日起至本計畫實施日前，已由建築物所有權人自行委託鑑定機構申請辦理海砂屋鑑定之案件。
- C.於本計畫實施日前，經都發局公告列管為「**可加勁補強**」之高氯離子混凝土建築物。

申請人檢附申請文件送至本府都發局進行申請資格確認

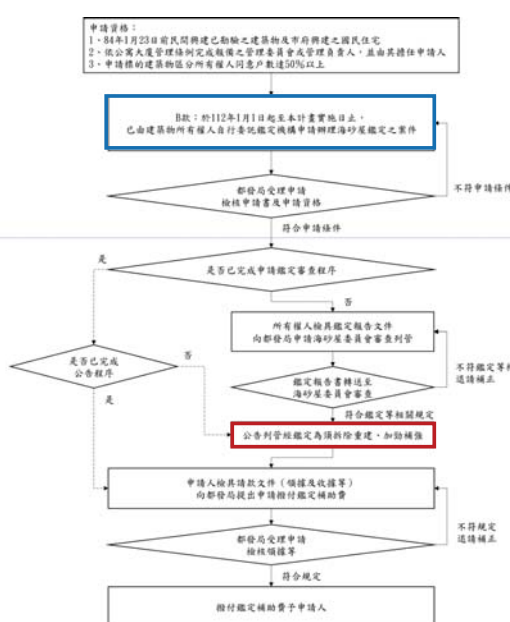
35

鑑定補助計畫 流程圖

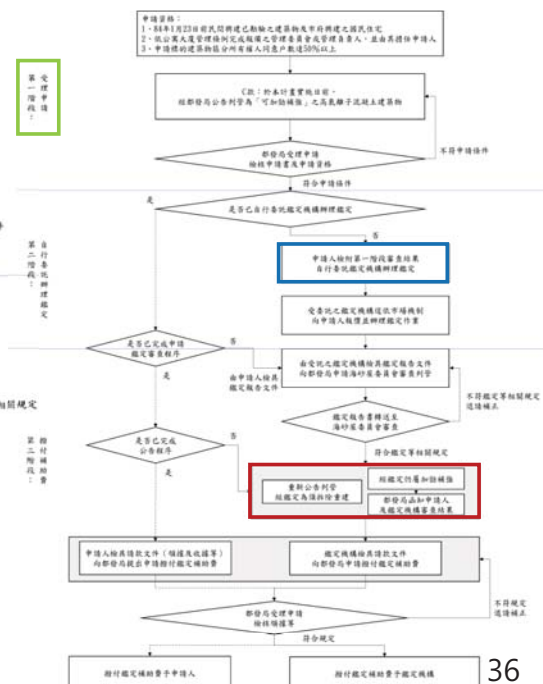
A款



B款



C款



鑑定補助費用計算方式（一）

考量公平交易法之規定，由鑑定機構依照市場機制及個案情況向申請人報價，並無統一收費標準，須由申請人向相關鑑定機關詢價。

STEP1：申請實際鑑定範圍面積①

以建物登記謄本所登載共有及專有部分面積加總實核計算。

STEP2：計算計畫補助金額②

依右表計算計畫補助金額。

STEP3：計算鑑定補助費用③

依該案同意比例計算給付鑑定補助費用。

- 同意比例50%以上未達75%者，依該案同意比例計算鑑定補助費用。

- 同意比例達75%以上者，

則依計畫補助金額給付鑑定補助費用。

項目	申請實際鑑定範圍面積①	計算計畫補助金額② (含行政作業規費)/案
1	不足600 m ²	基本費30萬元，超過300 m ² 部分，每增加1 m ² ，增加500元。
2	600 m ² 以上~2000 m ²	基本費45萬元，超過600 m ² 部分，每增加1 m ² ，增加275元。
3	2000 m ² 以上~3000 m ²	基本費83.5萬元，超過2000 m ² 部分，每增加1 m ² ，增加165元。
4	3000 m ² 以上~5000 m ²	基本費100萬元，超過3000 m ² 部分，每增加1 m ² ，增加150元。
5	5000 m ² 以上~7000 m ²	基本費130萬元，超過5000 m ² 部分，每增加1 m ² ，增加70元。
6	7000 m ² 以上	基本費145萬元。

※若實際鑑定費用低於本表計畫補助金額，則以該案實際鑑定費用計算第三步鑑定補助費用。
※單位皆為新臺幣元。

◆ 實際鑑定費用高於鑑定補助費用之差額費用由申請人另行支付給鑑定機構。 37

鑑定補助計算方式範例（情況一）

項目	情況一
已知條件	謄本面積4500 m ² 同意比例65% 實際鑑定費用125 萬元整
申請本計畫補助	依表一計算=122.5 萬 ∵122.5 萬 < 125 萬 ∴計畫補助金額=122.5 萬 且同意比例50%以上未達75% 鑑定補助費用③ = (122.5 萬) * (65%) =79.625 萬
申請人自行負擔差額費用	=125 萬-79.625 萬 =45.375 萬

- ◆ 同意比例請四捨五入統計至小數點第二位，若建築物所有權為非單一所有權，其區分所有權人未全部同意鑑定，則該戶不得納入同意比例。
- ◆ 計算計畫補助金額及鑑定補助費用，請無條件捨去至個位數。

二、檢核鑑定補助費用：

項目	內容	單位
申請實際鑑定範圍面積①	=4500 m ²	m ²
計畫補助金額②	(4500-3000)*150+100萬=122.5萬	元
實際鑑定費用	=125萬	元
檢核	☒ 計畫補助金額 < 實際鑑定費用，以「計畫補助金額」計算下一步 ☐ 實際鑑定費用 < 計畫補助金額，以「實際鑑定費用」計算下一步	
同意比例	☒ 50% < 65 % < 75%，依該案同意比例計算鑑定補助費用。 ☐ _____ % > 75%，則依上欄檢核結果給付鑑定補助費用。	
鑑定補助費用③	= (122.5萬) * (65%) = 79.625萬	元



申請人自行負擔差額費用
=125 萬-79.625 萬
=45.375 萬元

鑑定補助計算方式範例（情況二）

項目	情況二
已知條件	膳本面積6500 m ² 同意比例80% 實際鑑定費用140 萬元整
申請 本計畫 補助	依表一計算=140.5 萬 ∴140 萬 < 140.5 萬 ∴計畫補助金額=實際鑑定費 =140 萬 且同意比例 > 75% 鑑定補助費用③ = (140 萬) * (100%) =140 萬
申請人 自行負擔差 額費用	=140 萬-140 萬 =0

- ◆ 同意比例請四捨五入統計至小數點第二位，若建築物所有權為非單一所有權，其區分所有權人未全部同意鑑定，則該戶不得納入同意比例。
- ◆ 計算計畫補助金額及鑑定補助費用，請無條件捨去至個位數。

二、檢核鑑定補助費用：

項目	內容	單位
申請實際 鑑定範圍面積①	=6500 m ²	m ²
計畫補助金額②	(6500-5000)*70+130萬=140.5萬	元
實際鑑定費用	=140萬	元
檢討	☐ 計畫補助金額 < 實際鑑定費用，以「計畫補助金額」計算下一步 ☒ 實際鑑定費用 < 計畫補助金額，以「 <u>實際鑑定費用</u> 」計算下一步	
同意比例	☐ 50% < _____ % < 75%，依該案同意比例計算鑑定補助費用。 ☒ <u>80</u> % > 75%，則依上欄檢討結果給付鑑定補助費用。	
鑑定補助費用③	= (<u>140萬</u>) * (<u>100</u> %) = <u>140萬</u>	元



申請人自行負擔差額費用
=0萬

39

陸

仍有疑問的話

40

蹲駐點及社區列管說明會申請表

臺北市辦理海砂屋社區列管說明會/蹲駐點人員服務申請表			
申請人	申請人聯絡電話		
所在行政區	申請人聯絡住址		
舉辦說明會地點			
案件地點			
申請意見及事由			

備註：1. 民眾申請舉辦蹲駐點人員說明會需達3戶以上連署簽名，申請舉辦社區列管說明會需達10戶以上連署簽名，本處將擇期派員召開海砂屋社區列管說明會及蹲駐點人員服務。

2. 海砂屋列管相關資訊，已放至於本處網站宣導專區「建築管理工程處官網」(建築業務綜合查詢) 宣導專區)) 海砂屋)) 列管清冊及相關法令專區)) 歡迎民眾前往參閱下載。

3. 申請人請填寫相關海砂屋列管問題，以利本處派員說明之參考。

4. 申請人為社區管理委員會，請檢附「**公寓大廈管理組織機構證明**」，無需檢附「連署人員同意書」。

5. 本申請單填寫完畢後，請郵遞、傳真或親送至本處樣樣廠商名稱：臺北市建築師公會海砂屋駐點小組
傳真：27595772
電話：(02)2720-8889、1999 轉分機 2782 或 8062
地址：臺北市信義區市府路1號南區1樓使用科收
海砂屋相關資訊諮詢請洽
臺北市建築管理工程處 電話：1999 轉 8399

宣導專區網址：



連署人員(戶)同意書
為臺北市_____區_____ (代表號) 建築物，住戶同意推派由_____為本建築物代表人(申請人)，茲向**臺北市建築管理工程處**申請辦理 海砂屋社區列管說明會/蹲駐點人員服務 事宜，特立此書。

一、同意人數 (下列二項條件之同意比例擇一勾選)				
☐ 申請蹲駐點人員服務，同意戶數計_____戶，已達3戶以上。				
☐ 申請舉辦社區列管說明會，同意戶數計_____戶，已達10戶以上。				
二、代表人(申請人)資料				
姓名	所有權門牌	聯絡電話	代表人簽名或蓋章	
三、同意人員清冊及意願				
編號	姓名	地址	意願調查	同意者簽名或蓋章 (同意者簽名或蓋章)
1			☐ 同意 ☐ 不同意	
2			☐ 同意 ☐ 不同意	
3			☐ 同意 ☐ 不同意	
4			☐ 同意 ☐ 不同意	
5			☐ 同意 ☐ 不同意	
6			☐ 同意 ☐ 不同意	
7			☐ 同意 ☐ 不同意	
8			☐ 同意 ☐ 不同意	
9			☐ 同意 ☐ 不同意	

【如數量不夠請自行延伸】

◆ 3戶以上連署簽名

可申請駐蹲點人員說明

◆ 10戶以上聯署簽名

可申請舉辦社區列管說明會

41

【文宣】申請海砂屋列管懶人包

申請海砂屋列管懶人包

為什麼要鑑定

海砂屋全名：高氯離子混凝土建築物

發現疑似海砂屋跡象

- 白華、析晶
- 鋼筋腐蝕
- 混凝土剝落

時間增長 ▶ 屋況每況愈下 ▶ 涉及公共安全問題

該怎麼申請

建築物所有權人 自行委託!

本府公告認可之20家鑑定機構

辦理海砂屋至鑑定作業程序

檢附鑑定報告文件向本府都發局申請報備

掃描右下方QR code 查詢本府公告認可之20家鑑定機構

「列管清冊及相關法令專區」>
「公告市政府認可臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定機構(附)」

鑑定項目及審查流程

依據鑑定原則手冊&個案性審查原則

「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會」之外聘專家學者

審查鑑定報告文件

符合鑑定原則手冊等規定

都發局公告列管

公告列管之後呢

A 經鑑定「可加勁補強或防蝕處理」

公告日起5年內補強完竣

B 經鑑定「須拆除重建」

公告日起2年內停止使用

公告日起3年內自行拆除

不停用有罰則嗎

逾期未停止使用者，得處建築物所有權人新臺幣5,000元以上6萬元以下罰鍰，必要時得按次處罰。

營業使用者其仍未停止使用者，依行政執行法規定處以息金及停止供水供電。

如何申請暫免裁罰

符合自住使用 ▶ 房屋稅額不得為營業用

建築物所有權人檢具：

- 申請書
- 安全判定書
- 自負安全責任切結書

申請1次1年為限，最多申請2次。
申請第3次以上，須符合「同意都更戶」才不受申請次數限制。

列管有獎勵嗎

A 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10萬元/戶。

B 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20萬元/戶。

C 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%。

D 由稅捐稽徵機關依法減免房屋稅捐。

仍有疑問的話

3戶以上連署簽名
可申請駐蹲點人員說明

10戶以上連署簽名
可申請舉辦社區列管說明會

掃描右方QRcode 查詢申請表單

「列管清冊及相關法令專區」>
「海砂屋宣傳文章」

42

【文宣】申請海砂屋鑑定補助計畫懶人包



申請海砂屋鑑定補助計畫懶人包

適用對象及申請方式

須符合以下4點

- 84年1月23日前興建之建築物或市府興建之國宅。
- 由管委會或管理負責人擔任申請人（須完成報備程序）。
- 同意戶數達50%以上。
- 下列其一條件：
 - 未曾向鑑定機構申請海砂屋鑑定。
 - 於112年1月1日起至本計畫實施日止，已由建築物所有權人自行委託鑑定機構申請辦理海砂屋鑑定。
 - 於本計畫實施日前，經都發局公告列管為「可加勁補強」之海砂屋。

由申請人檢附申請書表等文件向都發局提出申請

掃描右下方QR code 查詢補助計畫詳細內容及申請書表
「列管清冊及相關法令專區」>「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定補助計畫」

審查及公告列管

依據鑑定原則手冊及通案性審查原則
「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會」審查鑑定報告文件

經審查符合規定

都發局公告列管

- 經鑑定「可加勁補強或防蝕處理」公告日起5年內補強完竣
- 經鑑定「須拆除重建」公告日起2年內停止使用公告日起3年內自行拆除

撥付補助款

公告列管後
鑑定機構/申請人檢附下列請款文件
向都發局申請撥付鑑定補助費：

- 申請書
- 領據正本
- 匯款帳戶非本人戶名切結書(無擇免填)
- 公職人員利益衝突迴避切結書及揭露表
- 匯款存摺影本

不停用有罰則嗎

- 逾期未停止使用者，得處建築物所有權人 **新臺幣5,000元以上6萬元以下罰鍰**，必要時得按次處罰。
- 營業使用者其仍未停止使用者，依行政執行法規定處以**怠金及停止供水供電**。

如何申請暫免裁罰

符合自住使用 ▶ **房屋稅籍不得為營業用**
建築物所有權人檢具：

- 申請書
- 安全判定書
- 自負安全責任切結書

- 申請1次1年為限，最多申請2次。
- 申請第3次以上，須符合「同意都更戶」才不受申請次數限制。

列管有獎勵嗎

- A** 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10萬元/戶**。
- B** 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20萬元/戶**。
- C** 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%**。
- D** 由稅捐稽徵機關依法**減免房屋稅捐**。

仍有疑問的話

3戶以上連署簽名
可申請駐點人員說明

10戶以上連署簽名
可申請舉辦社區列管說明會

掃描右下方QR code 查詢申請書表
「列管清冊及相關法令專區」>「海砂屋宣傳文宣」




43

【文宣】海砂屋鑑定補助計畫懶人包

臺北市 海砂屋

高氯離子混凝土建築物 — 鑑定補助計畫 —

懶人包

海砂屋是什麼?

海砂屋應稱為「高氯離子混凝土建築物」，主要指在房屋興建時，在混凝土摻入未處理的海砂。由於海水含有大量的氯化鈉，而這些未經處理的海砂的鹽分，能自行吸收水分，造成混凝土產品化學變化與鋼筋分離、腐蝕，影響房屋結構及安全。

為保護民眾居住品質，市府核定補助海砂屋鑑定費用加速辦理公告列管海砂屋，以維護並保障市民居住安全。

海砂屋鑑定條件

- 84年1月23日興建的建築物或市府興建國宅
- 由管委會或管理負責人擔任申請人
- 同意戶數達50%以上
- 下列其一條件，需符合
 - 未曾向鑑定機構申請海砂屋鑑定
 - 於112年1月1日起至本計畫實施前，已由建築物所有權人自行委託鑑定機構申請海砂屋鑑定
 - 於本計畫實施前，經都發局列管為「可加勁補強」之海砂屋

113年5月10日起，以上4項條件全部符合，可申請鑑定，每家最高補助鑑定費上限為145萬元。

鑑定公告列管獎勵

- 完成加勁補強或防蝕工程，可申請該項目補助費用，每戶新臺幣10萬元
- 所有權人完成拆除重建者，可申請其補助費用，每戶新臺幣20萬元
- 申請重建者，可放寬法定容積率、原容積率或原總樓地板面積之30%
- 由稅捐稽徵機關，依法減免房屋稅捐

審查公告列管項目

審查鑑定報告書符合「臺北市高氯離子建築物善後處理自治條例」，由都發局將依法公告列管，並限期停止使用。

列管項目

- 可加勁補強或防蝕處理，公告日起5年內補強完成
- 公告鑑定為須拆除重建之建築物，限期公告起2年內停止使用 ▶ 3年內自行拆除且皆不得出租或營業使用

海砂屋未停用罰則

- 建築物屆期未依規定停止使用，將處建築物所有權人5,000-60,000元以下罰鍰，必要時得按次處罰
- 若為營業使用者，依行政執行法規定處以怠金及停止供水供電

更多海砂屋鑑定資訊

3戶以上連署簽名，可申請駐點人員說明

10戶以上連署簽名，可申請舉辦社區列管說明會

申請人或所有權人可檢附申請表向都發局提出申請

掃描QR CODE 查詢更多補助資訊



44

臺北市建築管理工程處官網



網址查詢：<https://reurl.cc/xax28V>

路徑：

臺北市建築管理工程處

- ▶ 建管業務綜合查詢
- ▶ 宣導專區
- ▶ 海砂屋
- ▶ 列管清冊及相關法令專區



臺北市建築管理工程處

使用科

海砂屋專案



市民熱線1999

轉2782、8062、2779、8399

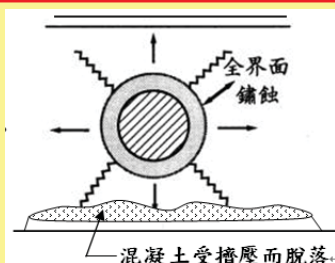
臺北市建築師公會

辦理臺北市建築管理工程處

「113 年度臺北市高氯離子混凝土建築物
鑑定等相關行政作業委託專業服務案」

高氯離子混凝土建築物鑑定實務說明

簡報人：江星仁 建築師 2024.4.12.



高氯離子混凝土建築物

俗稱海砂屋

所謂的**海砂屋**，是指建築業者為節省成本，而於建築房屋時混凝土所用的砂取自海砂。未經處理之海砂其氯離子含量相當高，很容易損壞鋼筋及混凝土之結構，因此通常都將其視為**物之瑕疵**。

高氯離子混凝土建築物・現象？

海砂屋就外觀來看，可能發生之現象如下：

- (1) 平頂板開始有白華、析晶、裂縫、混凝土剝落、鋼筋裸露之情形。【平頂板內之鋼筋漸漸有生鏽、腐蝕之情形→膨脹擠壓→混凝土產生裂縫→再來剝落，鋼筋裸露→此時可看出鋼筋有效斷面減少。】
- (2) 柱、樑之保護層比較厚，比平頂板慢發作，但也是會先發生裂縫，再發展成混凝土剝落，最後爆開導致鋼筋裸露。
- (3) 有些住戶注重美觀，平常有維修，因此屋內看不出來，此時可去公共空間觀察；或取樣檢測試驗，以試驗值為準。



3

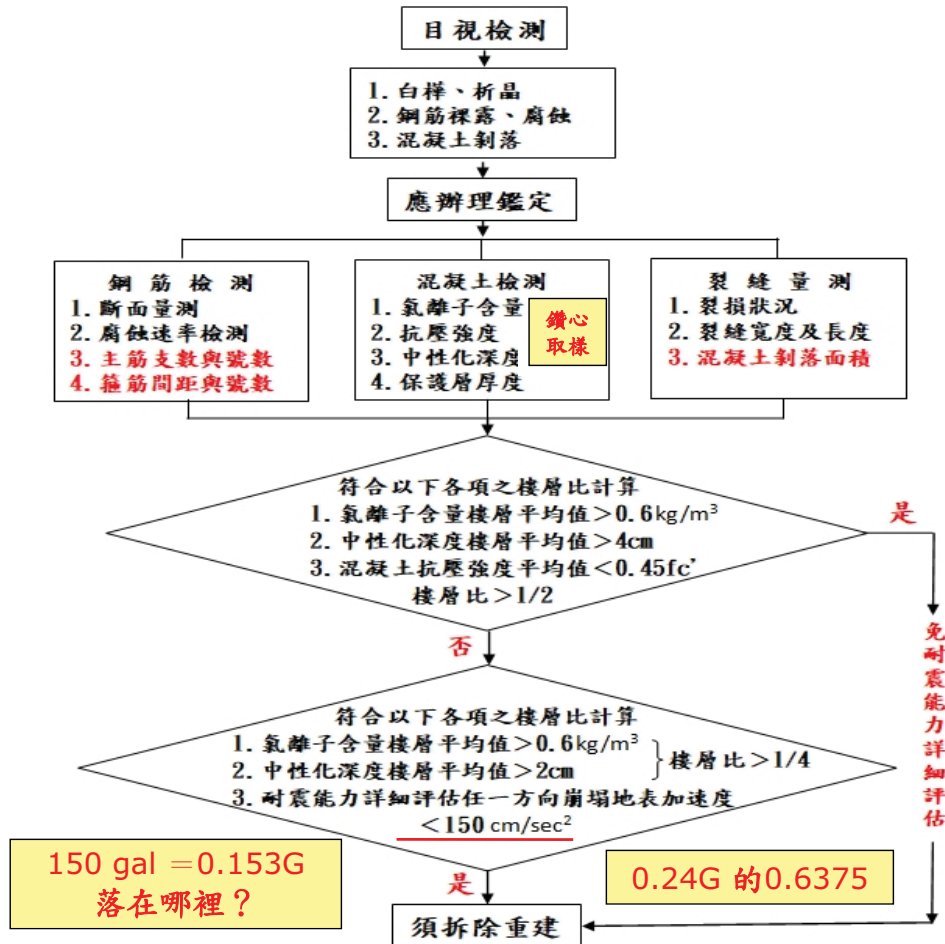
高氯離混凝土建築物・適用範圍

參考經濟部標準檢驗局於民國83年7月22日及後續數次修訂之 CNS 3090A2042(預拌混凝土)國家標準，適用範圍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且其結構體之硬固混凝土中最大水溶性氯離子含量超過 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 者。

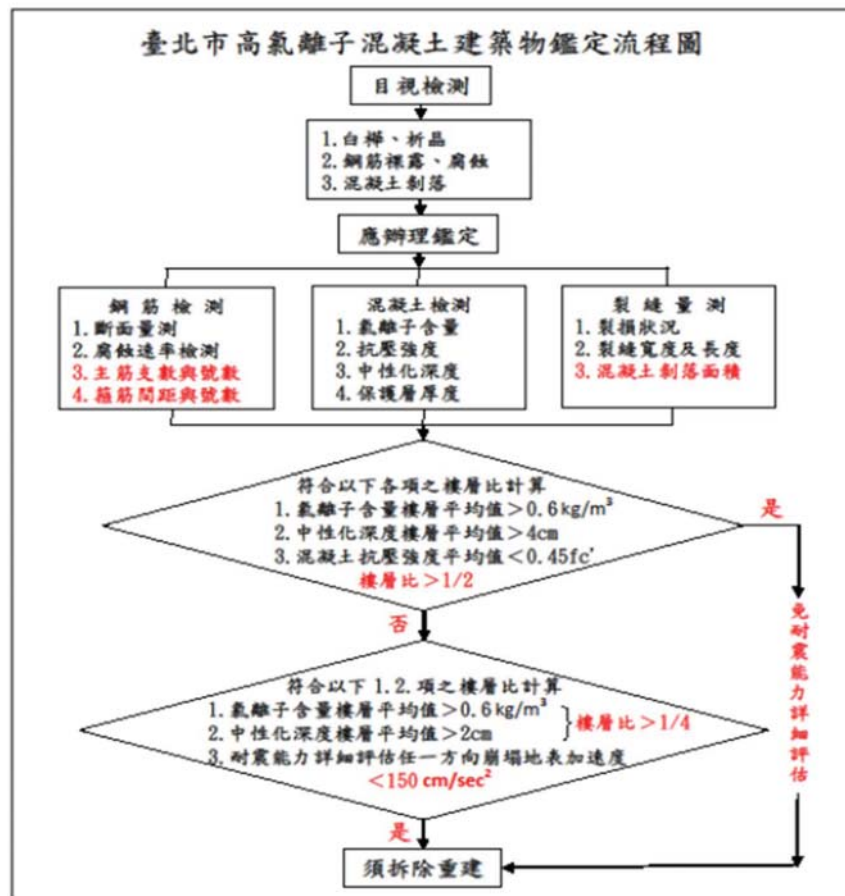
適用建築物之氯離子含量規定			
申報勘驗時間	氯離子含量規定	預拌混凝土國家標準CNS 3090 A2042 (預拌混凝土)	臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例適用性
✓ 84年01月23日前	$>0.6\text{kg}/\text{m}^3$	83年07月21日之前無公布標準	適用
84年01月23日後		83年07月22日後須 $<0.6\text{kg}/\text{m}^3$	不適用
87年06月25日後	$>0.3\text{kg}/\text{m}^3$	$<0.3\text{kg}/\text{m}^3$	不適用
104年1月13日後	$>0.15\text{kg}/\text{m}^3$	$<0.15\text{kg}/\text{m}^3$	不適用

4

臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定流程圖



5



還有一關：報建管處審查核備(外聘六位委員)。

6

臺北市高氯離子混凝土建築物 善後處理自治條例

第七條

經鑑定須拆除重建之建築物，都發局應列管公告，依建築法規定通知所有權人停止使用，並限期命所有權人拆除。逾期未停止使用者，得處建築物所有權人**新臺幣五千元以上六萬元以下罰鍰**，必要時得按次處罰。其仍未停止使用者，得依行政執行法規定處以**怠金及停止供水供電**。逾期未拆除者，依建築法規定，得**強制拆除**，拆除費用由所有權人負擔。前項經列管須拆除之建築物經都發局專案核准者，得依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）、原院落深度重建。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百分之三十**。

7

臺北市高氯離子混凝土建築物 善後處理準則

第四條

依本自治條例第七條第二項申請專案核准依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建時，應符合下列規定：

一、如選擇依原容積率計算時，其重建總樓地板面積之最大值應依下列公式計算：

$$\Sigma A = (A1 + B1) \times 130\% + C1$$

ΣA ：重建總樓地板面積之最大值。

$A1$ ：地面以上原容積樓地板面積之和。

$B1$ ：地下各層原容積樓地板面積之和。

$C1$ ：依掛號申請重建建造執照時之建築技術規則規定不計入容積樓地板面積之部分。

二、如選擇依原總樓地板面積計算時，其重建總樓地板面積之最大值應依下列公式計算：

$$\Sigma A = (A2 + B2) \times 130\% + C2$$

ΣA ：重建總樓地板面積之最大值。

$A2$ ：地面以上各層（扣除屋頂突出物）樓地板面積之和。

$B2$ ：地下各層扣除機電空間、停車空間及防空避難室後之樓地板面積之和。

$C2$ ：不計入容積樓地板面積之屋頂突出物或地下停車空間及防空避難室之部分。

三、地下層原核准及放寬樓地板面積，重建時應配置於地下層。

四、重建時如增加基地面積或依其他法規另有獎勵時，其重建之配置，除符合前款規定外，不予限制。

8

G 與 gal ， $1G = 980gal = 980cm/sec^2$

在結構計算書，經常看到目標地表加速度 $A_T = 0.24G = 235.2 \text{ gal}$ (台北)
 A_T 為規範標準。建築物現況性能地表加速度 $A_P = ? \geq 235.2 \text{ gal} \dots$ 抗五級

參考中央氣象局網站再整理

peak ground acceleration

花蓮 $A_T = 0.4 \times 0.8 = 0.32g$

得知震度0~7級所對應的地表加速度如下：(規模、震度、深度)

水平加速度 $< 0.000816g$

0級

無感 0.8 gal 以下

水平加速度 $0.000816g \sim 0.00255g$

1級

微震 0.8 ~ 2.5 gal

水平加速度 $0.00255g \sim 0.00816g$

2級

輕震 2.5 ~ 8 gal

水平加速度 $0.00816g \sim 0.0255g$

3級

弱震 8 ~ 25 gal

水平加速度 $0.0255g \sim 0.0816g$

4級

中震 25 ~ 80 gal

水平加速度 $0.0816g \sim 0.255g$

5級

強震 5弱 80 ~ 140
5強 140 ~ 250

水平加速度 $0.255g \sim 0.816g$

6級

烈震 6弱 250 ~ 440
6強 440 ~ 800

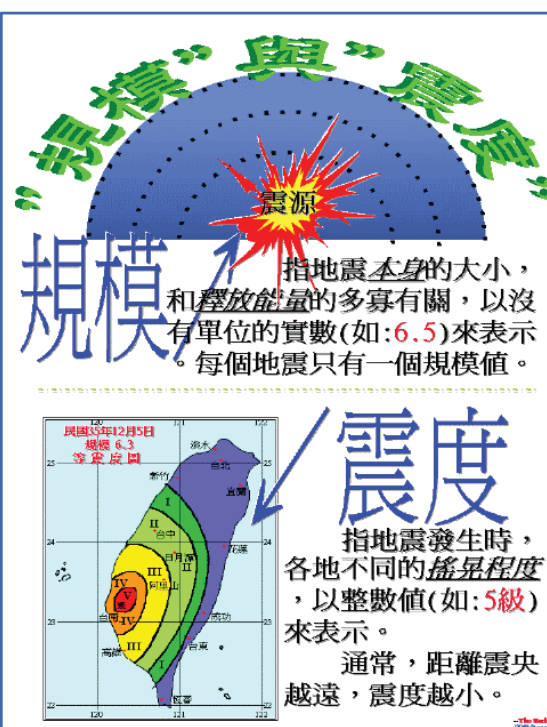
水平加速度 $> 0.816g$

7級

劇震 800 gal 以上

震度 (Intensity)，是表示地震時地面上的人所感受到振動的激烈程度，或物體因受振動所遭受的破壞程度。

地震規模 · 震度 · 震源深度



地震震源深度

在0~30公里者稱為 極淺地震 (very shallow earthquake)。

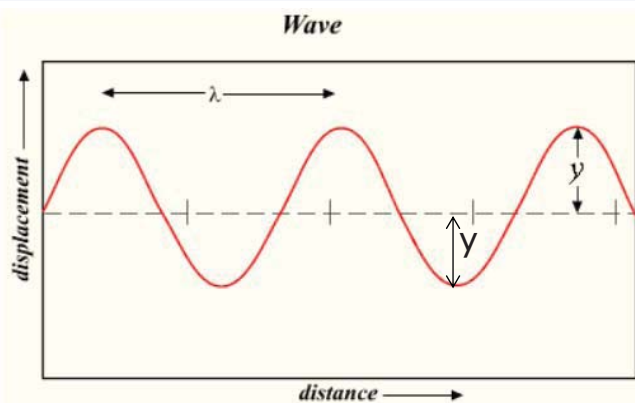
在30~70公里間者稱為 淺層地震 (shallow earthquake)。

在70~300公里間者稱為 中層地震 (intermediate earthquake)。

在300~700公里之地震為 深層地震 (deep earthquake)。

10

地震規模無單位，振幅單位為 μm



$\lambda = \text{wavelength}$

$y = \text{amplitude}$

$\log_{10} Y$

Y 是振幅

$\log_{10} 10^4 \rightarrow$ 規模 4 地震

$\log_{10} 10^5 \rightarrow$ 規模 5 地震

振幅 $Y = 1\text{M} = 10^6 \mu\text{m}$

$\log_{10} 10^6 \rightarrow$ 規模 6 地震

$\log_{10} 10^7 \rightarrow$ 規模 7 地震

$\log_{10} 10^8 \rightarrow$ 規模 8 地震

地震規模是指地震所釋放的能量，臺灣所採用的計算方式為**芮氏規模**，敘述時以「規模5.0」、「規模7.3」.....etc. 的方式來表示，數字的後面不加「級」字。

與 Y 相關

人類歷史上曾發生規模最大的地震，根據美國地質調查所觀測的記錄，發生於1960年5月22日南美洲的智利，規模9.5。

11

公制長度單位・複習一下

公里	公引	公丈	公尺	公寸	公分 釐米	公厘 毫米	絲米
km	hm	dam	m	dm	cm	mm	dmm
1000	100	10	1	10^{-1}	10^{-2}	10^{-3}	10^{-4}

公尺	公寸	公分 釐米	公厘 毫米	絲米	忽米	微米	奈米
m	dm	cm	mm	dmm	cmm	μm	nm
1	10^{-1}	10^{-2}	10^{-3}	10^{-4}	10^{-5}	10^{-6}	10^{-9}

12

既有建築物結構安全概念

幾個重要數字補充說明（以臺北地區為例）：113.4.12.

0.24G：建築物耐震設計規範要求的耐震能力（必須 $>0.24G=235\text{ gal}$ ）。

0.153G：判定為海砂屋之門檻（必須 $<0.153G=150\text{ gal}=150\text{ cm/sec}^2$ ）。

0.112G：判定為「都市更新耐震能力不足建築物而有**明顯危害公共安全**認定辦法」之門檻（必須 $<0.112G=110\text{ gal}=110\text{ cm/sec}^2$ ）。

此時就會 $ID_2 < 0.35$ ； ID_1 亦同。……以臺北地區為例。

80 gal：判定臺北市海砂屋**須強制拆除**之門檻（必須 $<0.0816G=80\text{ gal}$ ）。

PSERCB 耐震初評危險度分數〔45 以上，不安全〕；〔30 以下，安全〕；

剛出爐時是〔60 以上，不安全〕，一夕之間改為 45。

■即便海砂屋之耐震能力 $<80\text{ gal}$ ，政府也不太敢去強制拆除。

■耐震能力不足 $<110\text{ gal}$ ，而有**明顯危害公共安全**時，又要如何呢？

13

項目	+X	-X	+Y	-Y
性能地表加速度 A_p	0.1154g	0.1201g	0.1512g	0.1509g
最大基底剪力 V_{max}	1,037,340 kgf	1,076,510 kgf	1,382,351 kgf	1,373,531 kgf
性能點基底剪力 ($0.8V_{max}^+$ 或破壞點)	796,308 kgf	889,638 kgf	1,115,050kgf	1,153,180 kgf
最大層間變位角 Θ_{max}	0.867‰	0.768‰	0.702‰	0.717‰
最大層間變位角樓層	2FL	2FL	2FL	2FL
基底剪力係數 V/W	0.943	0.933	0.828	0.806
等效阻尼比 ξ_{eq}	22.2‰	18.4‰	17.4‰	17.1‰
等效周期 T_{eq}	1.038	0.957	0.793	0.843
高氯離子建物耐震能力需求 A_T	✓ 0.153g			
✓ $A_{p,min}$ 判斷	0.1154g $<$ 0.153g		0.1509g $<$ 0.153g	
✓ 是否小於高氯離子建物耐震能力需求 ($A_p < 0.153g$)	X 向建物耐震能力 $<$ 0.153g		Y 向建物耐震能力 $<$ 0.153g	
是否達到臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則之標準 ($A_p < 80\text{cm/sec}^2$)	0.1154*980.6=113.21 cm/sec^2 高於 80 cm/sec^2 不符強制拆除原則		0.1509*980.6=147.95 cm/sec^2 高於 80 cm/sec^2 不符強制拆除原則	

臺北市・海砂屋・優先強制拆除原則

檔 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 令

發文日期：中華民國108年12月4日
發文字號：北市都建字第10832570041號



訂定「臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則」，並自108年12月15日起生效。
附「臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則」。

局長黃景茂

2024-04-10

臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則

一、臺北市府都市發展局為臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例（以下簡稱本自治條例）第七條第一項規定列管公告建築物優先強制拆除之認定依據，特訂定本原則。

二、依本自治條例第七條第一項規定列管公告，並通知所有權人限期停止使用及自行拆除之建築物，逾期未自行拆除且依臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊規定之鑑定方法，再行辦理之鑑定報告文件結果符合下列要件者，本局即優先執行強制拆除：

（一）高氯離子混凝土建築物之水溶性氯離子含量全棟樓層平均值達 1.0kg/m^3 以上。

（二）經耐震能力詳細評估，任一方向性能目標崩塌地表加速度低於 80cm/sec^2 。

（三）有下列情形之一：

- 1、一樓及地下室柱（豎向構材）產生垂直向劈裂縫嚴重者（縫寬 3mm 以上，數量達其總根數 30% 以上）。
- 2、一樓及地下室柱（豎向構材）產生垂直向劈裂縫明顯者（縫寬 2mm 以上，數量達其總根數 50% 以上）。
- 3、各樓層樑（橫向構材）產生水平向裂縫寬度 3mm 以上，數量達其總根數 50% 以上。
- 4、全棟建築物立面外觀任一方向傾斜率達 $1/40$ 以上者。

15

都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法

第 三 條 本條例第六十五條第八項所定耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定基準，為直轄市、縣（市）主管機關依前條第一項建築物結構安全性能評估結果認定符合下列各款規定之一：

一、 ID_1 小於 0.35 。

二、 ID_2 小於 0.35 。

Index of Damage

$ID_1 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$ ，為建築物耐震能力初步評估之定量評估值指標。

$ID_2 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$ ，為建築物耐震能力詳細評估之容量需求比指標。

A_{c2} ：為建築物結構變位達到韌性容量時所對應之有效地表加速度值。

I ：為建築物耐震設計規範及解說規定之用途係數。

$A_{2500} = 0.4S_{MS}$ ， S_{MS} 為建築物耐震設計規範及解說規定之工址短週期最大水平譜加速度係數。

16

有明顯危害公共安全認定辦法・放水

$$ID_2 = \frac{A_{C2}}{I \times A_{2500}}$$

耐震能力 $\leftarrow A_{C2}$

震區短週期之最大考量水平譜加速度係數 S_{MS} ，
【請查表2-1、2-6(a) (c)】，更容易 < 0.35 。

用途係數 $\leftarrow I$

$A_{2500} = 0.4S_{MS} = 0.4 \times 0.8 = 0.32 \dots \dots$ 臺北為例

查表 $\leftarrow$

$$A_{C2} = 0.35 \times 0.32 = 0.112, \therefore A_{C2} < 0.112G \text{ 時， } ID_2 \text{ 就會 } < 0.35.$$

109.76 gal

$$ID_2 = \frac{A_{C2}}{I \times A_{475}}$$

耐震能力 $\leftarrow A_{C2}$

震區短週期之設計水平譜加速度係數 S_{DS} ，
【請查表2-1、2-6(a) (c)】，較不容易 < 0.35 。

$A_{475} = 0.4S_{DS} = 0.4 \times 0.6 = 0.24 \dots \dots$ 臺北為例

17

$$S_{DS} \cdot S_{MS}$$

震區短週期與一秒週期之設計水平譜加速度係數 S_{DS} 與 S_{D1} ，
震區短週期之設計水平譜加速度係數 S_{DS} ，【請查表 2-1、2-6(a) (c)】
震區一秒週期之設計水平譜加速度係數 S_{D1} ，【請查表 2-1、2-6(a) (c)】

震區短週期與一秒週期之最大考量水平譜加速度係數 S_{MS} 與 S_{M1} ，
震區短週期之最大考量水平譜加速度係數 S_{MS} ，【查表 2-1、2-6(a) (c)】
震區一秒週期之最大考量水平譜加速度係數 S_{M1} ，【查表 2-1、2-6(a) (c)】

表 2-6 (c) 臺北盆地各微分區之工址短週期設計水平譜加速度係數 S_{DS} 、
工址短週期最大考量水平譜加速度係數 S_{MS} 。

微分區	S_{DS}	S_{MS}
臺北一區	0.6	0.8
臺北二區	0.6	0.8
臺北三區	0.6	0.8

18

耐震初評PSERCB・危險度評分

沒做鑽
心檢測

附表一 鋼筋混凝土構造及加強磚造建築物結構安全耐震能力初步評估
之評估內容及評分表

項次	項目	配分	評估內容	權重 (1)	評分
1	靜不定程度	5	☐ 單跨(1.0) ☐ 雙跨(0.67) ☐ 三跨(0.33) ☐ 四跨以上(0)		
2	地下室面積比, r_n	2	$0 \leq (1.5 - r_n) / 1.5 \leq 1.0$; r_n :地下室面積與建築面積之比		
3	平面對稱性	3	☐ 不良(1.0) ☐ 尚可(0.5) ☐ 良(0)		
4	立面對稱性	3	☐ 不良(1.0) ☐ 尚可(0.5) ☐ 良(0)		
5	梁之跨深比 b	3	當 $b < 3, w = 1.0$; 當 $3 \leq b < 8, w = (8 - b) / 5$; 當 $b \geq 8, w = 0$		
6	柱之高深比 c	3	當 $c < 2, w = 1.0$; 當 $2 \leq c < 6, w = (6 - c) / 4$; 當 $c \geq 6, w = 0$		
7	軟弱層顯著性	3	☐ 高(1.0) ☐ 中(0.67) ☐ 低(0.33) ☐ 無(0)		
8	塑鉸區箍筋細部(由設計年度評估)	5	☐ 63年2月以前(1.0) ☐ 63年2月至71年6月(0.67) ☐ 71年6月至86年5月(0.33) ☐ 86年5月以後(0)		
9	窗台、氣窗造成短柱嚴重性	3	☐ 高(1.0) ☐ 中(0.67) ☐ 低(0.33) ☐ 無(0)		
10	牆體造成短梁嚴重性	3	☐ 高(1.0) ☐ 中(0.67) ☐ 低(0.33) ☐ 無(0)		
11	柱之損害程度	2	☐ 高(1.0) ☐ 中(0.67) ☐ 低(0.33) ☐ 無(0)		
12	牆之損害程度	2	☐ 高(1.0) ☐ 中(0.67) ☐ 低(0.33) ☐ 無(0)		
13	裂縫鏽蝕滲水等程度	3	☐ 高(1.0) ☐ 中(0.67) ☐ 低(0.33) ☐ 無(0)		

愈大愈不好

若 $r_a = 0$,
若 $r_a = 1$ 。

愈大愈不好

愈大愈不好

19

定性
分析

耐震初評PSERCB・危險度評分

14	定量 分析	475 年耐震能力 初步評估	30	當 $\frac{A_{c1}}{I_{A_{475}}} \leq 0.25, w=1$; 當 $0.25 \leq \frac{A_{c1}}{I_{A_{475}}} \leq 1, w = \frac{4}{3} \left(1 - \frac{A_{c1}}{I_{A_{475}}} \right)$; 當 $\frac{A_{c1}}{I_{A_{475}}} > 1, w=0$ $A_{c1} = \min[A_{c1,x}, A_{c1,y}]$ 現況耐震能力475		
15		2500 年耐震能力 初步評估	30	當 $\frac{A_{c2}}{I_{A_{2500}}} \leq 0.25, w=1$; 當 $0.25 \leq \frac{A_{c2}}{I_{A_{2500}}} \leq 1, w = \frac{4}{3} \left(1 - \frac{A_{c2}}{I_{A_{2500}}} \right)$; 當 $\frac{A_{c2}}{I_{A_{2500}}} > 1, w=0$ $A_{c2} = \min[A_{c2,x}, A_{c2,y}]$ 現況耐震能力2500		
危險度分數總計			100	危險度評分總計(P)		
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」、「危險度額外評估項目： 度額外減分」事項評分，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者				
	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					20	

耐震初步評估・耐震詳細評估・比較

1、耐震初評……研發者宋老師說有70%的準確度。

* 沒做鑽心？氯離子？抗壓強度？中性化？

* 沒做鋼筋掃描？沒考慮鋼筋折減？

2、耐震詳評……建築物耐震設計規範，專章規定。✓

* 有做鑽心，氯離子，抗壓強度，中性化。

* 有做鋼筋掃描，有考慮鋼筋折減。

耐評比較嚴謹

21

特殊狀況派員現勘及解說 (四級地震後現勘)

1. 作業時間：

請建築師於4月9日～4月11日執行列管海砂屋現勘作業(請自行排定時間前往勘查)，4月12日前繳回需驗收資料--現勘紀錄表(含照片)等。

2. 現勘原則：

本市發生四級地震時針對既有列管中海砂屋建築物以目視方式判別標的物個體是否發生嚴重之傾倒(斜)、破壞、爆裂或其坐落土地是否已產生明顯崩坍、塌陷、隆起...等立即危險。(僅看外觀不需進入室內)

22

發生四級地震・要現勘海砂屋

■本委託案，四級地震的時候，要去現勘已列管的海砂屋，要像緊急動員一樣，比照「災害後危險建築物緊急評估」。

■看建築物外觀有無新增裂縫（2mm或3mm或伸縮縫）、

■一及地樓下室「柱」有無新增裂縫，縫寬？有幾支？

■一及地樓下室「樑」有無新增裂縫，縫寬？有幾根？

■一及地樓下室「版」有無新增損害？鋼筋裸露面積？

■建築物外觀有無傾斜？**磁磚有無剝落到鋼筋外露？**

■建築物外觀有無傾斜緊靠鄰房？或鄰房傾斜靠過來？

■建築物一樓周圍地坪有無下陷？道路有無裂損隆起？

23

緊急通報表：村(里)長、村(里)幹事預先填

災害發生後
先由當地之
村(里)長、
村(里)幹事
預先填好
緊急通報表

災害後危險建築物緊急通報表

緊急通報表編號：_____

壹、基本資料		
直轄市、縣(市)政府：_____		
災害類別： ☐ 震災 ☐ 水災 ☐ 風災 ☐ 土石流災害 ☐ 其他()		
通報時間：_____年_____月_____日，上午/下午_____時		
緊急通報人員：_____		緊急通報人員電話：_____
所屬單位：_____		
建築物名稱：_____		聯絡人：_____
建築物地址：_____縣(市)_____鄉(鎮市區)_____里(村)_____鄰_____路(街)_____段_____巷_____弄_____號_____樓_____		
聯絡人電話：(0) _____		行動電話：_____
用途： ☐ 住宅 ☐ 商店 ☐ 辦公室 ☐ 醫院 ☐ 學校 ☐ 政府機關 ☐ 工廠 ☐ 其他		
規模：地上_____層；地下_____層，底層大小約 _____m ² × _____m ²		
結構： ☐ 鋼筋混凝土 ☐ 鋼骨 ☐ 磚造 ☐ 木造 ☐ 其他		
貳、通報項目		
疑似損壞狀況	有 (中度、嚴重)	無 (輕微)
1. 建築物整體塌陷、部分塌陷、上部結構與基礎錯開。		
2. 建築物整體或部分樓層明顯傾斜。		
3. 建築物柱、梁損壞，牆壁龜裂。		
4. 墜落物與傾倒物危害情形。		
5. 鄰近建築物傾斜、破壞，影響本建築物之安全。		
6. 建築基地或鄰近地表開裂、下陷、邊坡崩潰、擋土牆倒塌、地表異常噴砂或冒水。		
7. 其他(如瓦斯管破裂瓦斯外洩、電線掉落、有毒氣體外溢等)。		
備註：_____		
1. 「通報項目」有、無欄位請勾選。		
2. 本表僅作為村(里)長、村(里)幹事預先填寫，供緊急評估人員辦理災害後危險建築物緊急評估使用。		

緊急通報表
供評估人員
參考後填寫
緊急評估明
細表及
緊急評估表

評估結果：不用貼、貼黃單、貼紅單

肆、緊急評估結果

建築物經緊急評估結果有危險之虞者，直轄市、縣（市）政府應於建築物主要出入口及損害區域適當位置，張貼危險標誌告示，並依下列方式處理：

一、☐張貼黃單標誌，並劃定一定區域範圍，限制或禁止人民進入或命其離去。

☐參之墜落物與傾倒物受災程度調查表有1項或以上評為丙者。

☐貳之第8項評為乙（中等）以上者。

☐緊急評估人員判斷有危險應暫時停止使用，並敘明理由者。

二、☐張貼紅單標誌，並劃定一定區域範圍，限制或禁止人民進入或命其離去。

☐貳之第1、2項其中一項評為乙（中等）以上者。

☐貳之第3、4、5項其中一項評為乙（中等）以上者。

☐貳之第6項評為乙（中等）以上者。

☐貳之第7項評為乙（中等）以上者。

☐緊急評估人員判斷有危險應暫時停止使用，並敘明理由者。

柱、樑、結構牆
損害，乙或丙者

※（甲_輕微：柱無IV或V級損害；乙_中等：柱損害度IV級加V級者佔柱總數20%以下；丙_嚴重：柱損害度V級者佔柱總數超過10%或IV級加V級者佔柱總數超過20%）

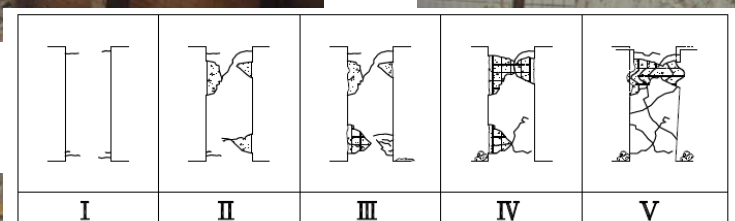
25



未挫屈



有挫屈



災害後危險建築物緊急評估危險標誌 (黃色危險標誌)

危險標誌編號：_____

本建築物依災害後危險建築物緊急評估表辦理緊急評估，緊急評估結果有危險之虞項目、範圍，應暫時停止使用，須經排除危險認定後始得使用並解除本標誌。

建物座落：_____縣(市) _____鄉(鎮市區) _____里(村)
_____鄰 _____路(街) _____段 _____巷 _____弄 _____號

評估日期：_____年 _____月 _____日

附 註：

1. 依據災害防救法第 27 條、第 31 條及災害後危險建築物緊急評估辦法。
2. 本黃單評估結果認定有危險之虞項目、範圍，係指因鄰近建築物傾斜，或有墜落物、傾倒物之其他危險情節，須經排除危險認定後始得使用；危險之虞項目、範圍，詳災害後危險建築物緊急評估表。
3. 本危險標誌非經本府主管機關同意不可隨意撕毀或遮掩。

(縣(市)長用印)

(黃色底色)

(標題文字為紅色，其餘文字為黑色，公告尺寸為 A3 尺寸)
(禁止進入符號為紅色)

災害後危險建築物緊急評估危險標誌 (紅色危險標誌)

危險標誌編號：_____

本建築物依災害後危險建築物緊急評估表辦理緊急評估，緊急評估結果有危險之虞，應暫時停止使用，須經補強認定後始得使用，並解除本標誌或拆除危險建築物。

建物座落：_____縣(市) _____鄉(鎮市區) _____里(村)
_____鄰 _____路(街) _____段 _____巷 _____弄 _____號

評估日期：_____年 _____月 _____日

附 註：

1. 依據災害防救法第 27 條、第 31 條及災害後危險建築物緊急評估辦法。
2. 本危險標誌非經本府主管機關同意不可隨意撕毀或遮掩。

(縣(市)長用印)

(紅色底色)

(標題文字為紅色，其餘文字為黑色，公告尺寸為 A3 尺寸)
(禁止進入符號為紅色)

臺北市

113.4.3.地震級數5弱·災損

立案數 :1 動員人數 :330

簡訊報到 :135 現場報到 :159

通報件數 :254 派案件數 :254

評估件數 :254 無危險:239

黃單 :13 紅單 :2

1130403地震紅黃單案件統計清冊

(1130406)(18:10)

紅單

1	111臺北市士林區葫蘆街2號
2	108臺北市萬華區桂林路242巷48弄23號
1	105臺北市松山區富泰里民生東路5段202號及204號
2	115臺北市南港區南港里興中路76號
3	105臺北市松山區富泰里民生東路5段206號
4	106臺北市大安區臥龍街256號4樓
5	115臺北市南港區中坡南路13號
6	105臺北市松山區慈祐里饒河街171號4樓
7	108臺北市萬華區武昌街2段122號
8	116臺北市文山區羅斯福路6段27號1樓

黃單

9	100臺北市中正區中華路二段307巷2~20號
10	100臺北市中正區中華路二段309巷2~20號
11	115臺北市南港區福德街310巷54號
12	115臺北市南港區重陽路433號3樓
13	115臺北市南港區南港路1段18號

113.4.6.改為黃單

海砂屋鑑定・混凝土3+1品質

混凝土鑽心取樣＋鋼筋掃描

氯離子含量檢測

抗壓強度檢測

中性化深度檢測

保護層厚度檢測

29

鑽心取樣・均佈為原則



30

CNS 混凝土中氯離子含量規定

CNS3090 A2042 (有關氯離子部分)

83年7月21日 之前	83年7月22日 第一次修訂公布規定	87年6月25日 第二次修訂公布規定	104年1月13日 第三次修訂公布規定
尚未公布混凝土中水溶性氯離子含量之限制。	鋼筋混凝土（一般）之混凝土中水溶性氯離子含量必須 $< 0.6\text{kg/m}^3$ ；及鋼筋混凝土（所處環境須作耐久性考慮者）之混凝土中水溶性氯離子含量必須 $< 0.3\text{kg/m}^3$ 。	鋼筋混凝土之混凝土中水溶性氯離子含量必須 $< 0.3\text{ kg/m}^3$	鋼筋混凝土之混凝土中水溶性氯離子含量必須 $< 0.15\text{ kg/m}^3$

■ 一般買賣契約，契約書訂 $< 0.6\text{ kg/m}^3$

31

有關氯離子.1

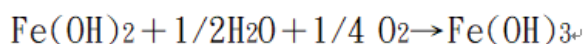
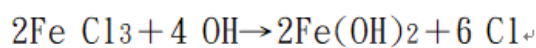
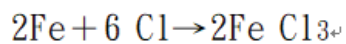
鋼筋混凝土建築物之建造主要材料為「鋼筋」與「混凝土」，混凝土包覆著鋼筋，將建築物之結構力學展限至極，這本是完美之材料組合，但若混凝土中之氯離子含量偏高時，意味著鋼筋被氯離子全面包覆，而偏偏鋼筋之元素「Fe」與氯離子之元素「Cl」很容易發生化學反應與變化，久而久之，造成鋼筋生鏽甚至腐蝕。

32

有關氯離子.2

(一)、依一般建築工程實務，混凝土中若氯離子含量過高，致鋼筋表面氯離子含量超過一臨界值時，鋼筋表面的鈍化膜便會遭受破壞而產生鐵鏽腐蝕。

鋼筋（成分為 Fe）與氯離子(Cl)、氫氧根離子(OH)、水(H₂O)、氧(O₂)之反應過程可以下列反應式表示：

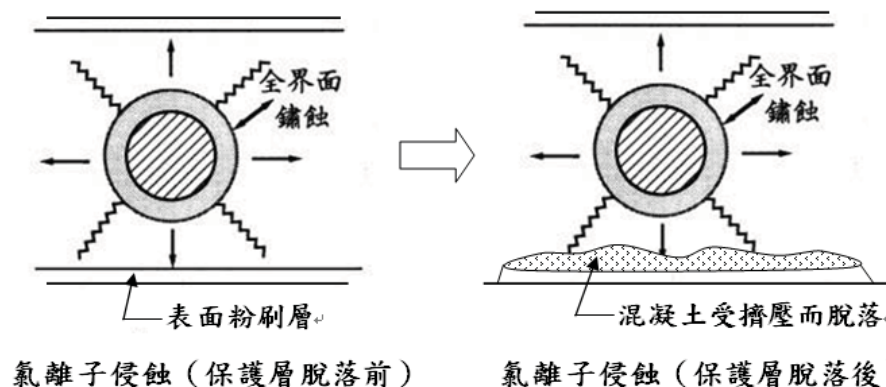


氯離子含量愈高，表示鋼筋生鏽之可能愈大，鋼筋生鏽後之體積膨脹，此等膨脹會擠壓混凝土保護層造成龜裂情形，因此，氯離子含量過高時，不但鋼筋受損，而且混凝土保護層也受損，致建物結構產生安全疑慮。

33

有關氯離子.3

(二)、又，如果建築物使用含高氯離子含量之混凝土，建築物鋼筋表面的混凝土品質因氯離子之侵入將造成鋼筋腐蝕，該鋼筋腐蝕生鏽會對混凝土造成擠壓產生張力；當累積到某一個程度時，混凝土表面會產生裂縫，而裂縫使得外界之碳酸物質更容易侵入混凝土中，進而加速混凝土之中性化，導致愈多鋼筋生鏽，造成混凝土剝落、鋼筋外露之情形，而鋼筋係混凝土結構之重要材料，對建築物結構當然會有不利之影響，如下圖所示：



34

有關氣離子.4

樓板保護層先掉落：∴版1.5~2公分，梁、柱4公分。



或說：老舊建築物幾無保護層；或說：地心引力往下。

35

有關氣離子・品管?.5



36

有關氯離子・品管?.6



有關氯離子・品管?.7



有關氯離子.8

學術研究

鋼筋被混凝土包覆，受混凝土中高氯離子使鋼筋腐蝕造成體積膨脹，破壞與混凝土間的握裹，導致保護層混凝土突出或剝落，**腐蝕**也造成鋼筋**斷面積減少**，並在局部地區**產生孔蝕**，降低構材承載力與韌性。且建築物經過（約三十多年、或四十年左右）氯離子的侵蝕，腐蝕鋼筋已嚴重至造成整片樓版崩落，結構體多處有混凝土表面突出或脫落之現象。

※台灣科技大學，劉澄洲，指導教授：歐昱辰博士：
高氯離子建築(海砂屋)腐蝕鋼筋之力學性質

39

有關氯離子.9



40

有關氯離子.10

學術研究

本研究測出最低氯離子含量為0.903 kg/m³，
在此含量下使用 35 年之久，鋼筋腐蝕重量之損失達約
為 8%，

腐蝕鋼筋重量損失百分比

＝(腐蝕後鋼筋重量/原始鋼筋標稱重量)×100%，

導致保護層嚴重剝落，鋼筋裸露在外。

#8分鋼筋斷面積： 3.98 kg/m， 5.07 cm²。

#7分鋼筋斷面積： 3.04 kg/m， 3.87 cm²。

#6分鋼筋斷面積： 2.25 kg/m， 2.87 cm²。

41

有關氯離子.11

小結：

混凝土中若氯離子含量過高→→

電腦程式分析時→→鋼筋降一號

或，或有效斷面適度縮減。

42

有關抗壓強度.1

34年建築技術規則 (34.2.26.) →

63年建築技術規則 (63.2.15.) →

43

建築技術規則

民國三十四年二月二十六日內政部公布

44

第一編 總 則

第一條

建築技術上之準則及私建築制式標準依本規則之規定。
建築物有關光線空氣防火清潔堅固等結構與設備不得違反本規則所定標準。

第二編 建築物高度及面積

第一章 建築物高度

第三條

建築物之高度以自屋外接連牆身平地量至屋簷或平頂之下面為準。
建築物之高度不得超過三十五公尺，但特種建築物經內政部許可者不在此限。

第五條

住宅區內建築物之高度不得超過十五公尺，並不得超過三層樓，但住宅區供作集合住宅之建築物不在此限。

第六條

未用防火材料構造之建築物其高度不得超過十五公尺，並不得超過三層樓。

第七條

用木柱載重之建築物其高度不得超過八公尺，不得超過二層樓。
沿道路之建築物其高度不得超過道路寬度之一倍半，即道路寬度與建築物高度之比為一與一·五之比。

第九條

建築物之高度逾前條之規定時，應將超過限高度上層建築物依次收進，其總高度不得超過道路之寬度加收進之寬度之和之一倍半。

第四編 結構準則

第三章 鋼骨混凝土工程

第一節 通 則

第一百九條

鋼骨混凝土工程其鋼骨部份須按下列規定設計：
甲、須能勝任全部引力；
乙、須助任剪力；
丙、遇必要時須助任壓力及絞扭。

第一百十條

鋼骨混凝土建築物其混凝土成分不得低於一：二：四之比例，即一份水泥二份黃沙四分石子均以容積計算。前項鋼骨混凝土之耐壓力於築成二十八天後每平方公分應以能承受一四〇公斤為準。

第一百十一條

鋼骨混凝土內其水泥成份較高者，前條規定之耐壓力得予酌加，惟不得超過該項混凝土製成二十八天後所能承受力量之四分之一。

建築技術規則目錄

內政部 中華民國六十三年二月十五日
台內營字第五七三六九三號令公布實施 45

第三四六條：（混凝土強度）。混凝土設計規定壓力強度（ f_c ），為依中國國家標準 CNS 1230、A46 澆製及濕養之混凝土圓柱試體於二十八日齡期，依中國國家標準 CNS 1232、A48 混凝土圓柱試體抗壓強度之檢驗法而得之混凝土壓力強度。

第三五一條：（試體強度）。一、各級混凝土澆製施工時，每天，每一百立方公尺，或每五百平方公尺，至少須取二個試體試驗其壓力強度，合共不得少於五次試驗。若混凝土體積不足四十立方公尺，且能顯示混凝土強度良好，可由主管建築機關減免試驗。

二、取樣須依中國國家標準 CNS 1174、A41 新拌混凝土取樣法，並依 CNS 1231、A47 在工地澆製並濕養之圓柱試體，然後依 CNS 1232、A48 試驗其壓力強度，每一強度試驗係由同一配比取樣，兩圓柱試體在二十八日齡期試驗而得之壓力強度平均值，如三次連續強度試驗結果，均不小於規定壓力強度，且其單一試驗結果，亦不少於規定壓力強度三十五公斤/平方公分時，應予認為合格。

三、同時取樣，分別依 CNS 1231、A47 在工地澆製並濕養與依 CNS 1230、A46 在實驗室澆製並濕養之圓柱試體，如在齡期試驗壓力強度，工地澆製者，不能達到實驗室澆製者之百分之八十五，工地混凝土之保護與濕養方法應設法改善。如實驗室澆製並濕養試體之試驗壓力強度高於規定壓力強度甚多，工地澆製並濕養試體之試驗壓力強度，即使未達到實驗室澆製試體強度之百分之八十五，亦無須超過規定壓力強度三十五公斤/平方公分。

第三五二條：（續心體試驗）。一、若實驗室澆製並濕養試體之試驗壓力強度比規定壓力強度少於三十五公斤/平方公分以上，或工地澆製並濕養試體試驗顯示保護與濕養欠妥，須設法防止構造載重能力之可能危險，如有疑問，應依中國國家標準 CNS 1241、A57 鑽取混凝土試體長度之檢驗法，於壓力強度低於規定壓力強度三十五公斤/平方公分之處，鑽取三個試體，如混凝土在乾燥處應用，應將試體在溫度攝氏十六度至二十一度，濕度不少於百分之六十之處風乾七天，並在乾時試驗壓力強度，如混凝土在浸濕處應用，應將試體在水中浸四十八小時，並在濕時試驗壓力強度。

二、三個試體之試驗壓力強度之平均值，如不小於規定壓力強度之百分八十五，且無單一試體之試驗壓力強度小於規定壓力強度百分之七十五，可以認為合格。

三、如有疑問，可以重試，並可依本編第三三六條及第三三七條評估其強度。

第三五三條：（澆置前準備）。拌合及輸送設備內須清潔，無碎片及冰屑與雜物粘附。模板須先塗模放油，埋設物須先濕潤。鋼筋面須清除一切冰屑及有害物質。積水須先排除乾淨。已凝固混凝土面之鬆動不實處均須清除。

第三五四條：（拌合）。混凝土拌合時須能配合材料均勻混合，拌合前須傾出前次全部拌合物。

有關抗壓強度.2

（二）、一般耐久性鋼筋混凝土建築物或耐震鋼筋混凝土建築物之混凝土設計抗壓強度究應為若干始為合理？

經蒐集其他國家有關混凝土抗壓強度相關規範得知：美國「混凝土結構設計規範」（ACI318-08）規定耐震構材之混凝土設計抗壓強度不得低於 210 kgf/cm^2 。中國大陸「混凝土結構設計規範」規定，使用於結構框架（梁、柱）耐震構材之混凝土設計抗壓強度不得低於 210 kgf/cm^2 。日本「建築標準規範」（JASS5-2009）規定在一般使用年限下，耐震構材之混凝土設計抗壓強度不得低於 240 kgf/cm^2 。另於日文書籍「建築構造的基本攻略手冊，日本建築構造技術者協會」一書中也有提及『JASS，日本建築學會建築施工標準規範，Japanese Architectural Standard Specification』混凝土耐久設計基準強度需 24 N/mm^2 以上（即 240 kgf/cm^2 以上）。

有關抗壓強度.3

由上述各規範之規定顯示，**美國**與**中國**對於抗震結構之混凝土最低設計抗壓強度之要求為不得低於 210 kgf/cm^2 。而與我國同為位於地震頻繁地區的**日本**，對耐震構材之混凝土最低設計抗壓強度之要求較高(不得低於 240 kgf/cm^2)。

目前我國 110.3.2 新修訂之混凝土結構設計規範 1.7.2. 規定，結構混凝土之 f'_c 不得小於 210 kgf/cm^2 ，另於同規範 15.3.4. 抵抗地震力構材之混凝土之子項 15.3.4.1 規定，混凝土之規定抗壓強度 f'_c 不得低於 210 kgf/cm^2 。

近十年來，本國建築師與結構技師設計抗震結構建築物之混凝土最低設計抗壓強度往往自主提升至 280 kgf/cm^2 (4000Psi)、 350 kgf/cm^2 (5000Psi)，對建築結構安全更有保障。

由上述可知，在世界上重要發達國家之建築物耐震構材混凝土最低設計抗壓強度應為 210 kgf/cm^2 以上，我國亦然。

47

有關抗壓強度・彈簧衝擊鎚 .4

1. 依「海砂屋鑑定手冊」內容，是提及採「鑽心取樣」，在國震中心要求「中小學高中職的耐震詳評」也是要求鑽心取樣。
2. 採用衝擊鎚的前題是：**混凝土表面必需平整**，但實務上樑柱表層都有粉刷層及裝修材，如果採用衝擊鎚，就不符合前題要件了。
3. 若屋主同意樑柱的粉刷層敲除，並處理平整，至可以執行試鎚的地步，也沒有說不可以（但仍需符合**CNS**的要求）；實務上幾乎不可能。衝擊鎚有沒有**定期校正**？
4. 註：老舊建築物，設計採用**清水模板**的幾乎沒有。
5. 持鎚者之姿勢、力道及衝擊鎚有沒有保持**垂直於受測面**。

48

混凝土檢測反彈錘-可進一步瞭解.5

衝錘法(Rebound Hammer Method)

又稱為反彈錘試驗法 (hammer test) ,

此法係由瑞士工程師Schmidt於1948年所研發出來的，為目前較常用於測定混凝土強度的表面硬度法，且此法已被列入CNS國家標準中。如圖所示，反彈錘的構造主要有四部份：

(1) 外殼 (2) 衝擊桿 (3) 錘塊 (4) 彈簧。



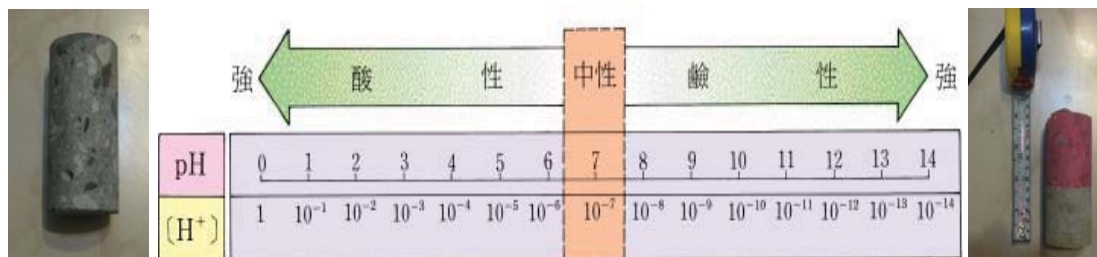
有關抗壓強度.6

小結：

若試驗結果不符合結構混凝土施工規範之規定→→
可知其緻密性與耐久性肯定欠佳，研判將增加混凝土中性化深度之速率，由此可知建物結構安全存有疑慮。

若試驗結果符合設計之要求→→
可知其緻密性與耐久性尚屬良好.....

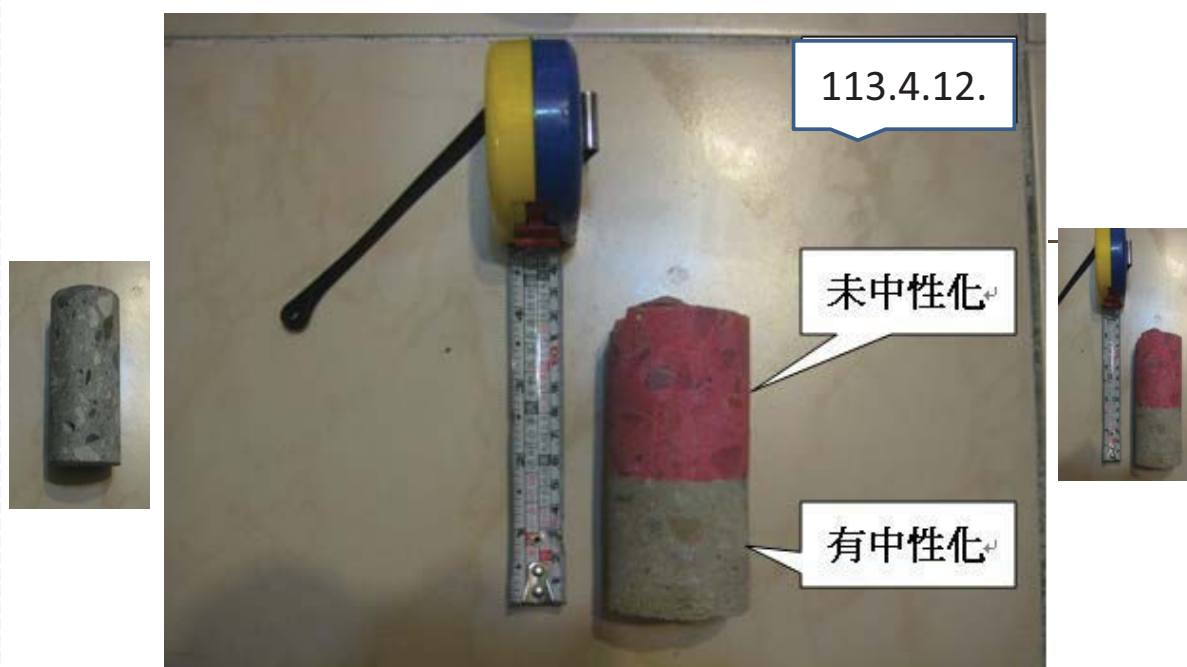
混凝土中性化深度，愈深愈不好



- 混凝土鑽心試體於**現場**表面陰乾後，應立即進行**中性化深度試驗**，試驗方法為在濃度70%的乙醇溶液中加入1% 的酚酞指示劑，噴灑於鑽心試體表面上，然後看顏色的變化來決定混凝土內的中性化變化。 酚酞是一種**酸鹼指示劑**，pH值大於9.2以上時會由無色轉為**紅色（鹼性）**，因此試體未中性化時會呈紅色，以此可以分辨混凝土是否已出現中性化。 中性化深度量測時**須扣除粉刷表層厚度**。

51

混凝土中性化



52

有關混凝土中性化.1

(三)、**中性化**是空氣中二氧化碳 CO_2 的浸透於硬固混凝土內部，水泥水化物中的氫氧化鈣 $\text{Ca}(\text{OH})_2$ 被碳酸化成碳酸鈣 CaCO_3 ，因而使混凝土失去鹼性，混凝土也失去保護鋼筋生鏽的作用，所以中性化是影響鋼筋混凝土結構物耐久性的重要性質，可作為決定鋼筋保護層的根據。混凝土若較緻密，孔隙則較少，空氣不易侵入內部，中性化現象之產生只會在混凝土表面附近。固水灰比小、孔隙少的混凝土中，中性化反應較慢；反之，水灰比大、孔隙多的混凝土中性化則反應較快（以上摘錄自：國家地震工程研究中心，NCREE-12-018）。

在「建築構造的基本攻略手冊，日本建築構造技術者協會」書中，提及：鋼筋混凝土的耐用年數受到混凝土中性化作用很大的影響。

✓ 帶有鹼性的混凝土吸收到空氣中的二氧化碳，每年大約在表面以 0.5mm 的速度進行中性化作用。

53

有關混凝土中性化.2

✓ 假設保護層 4 公分→→則中性化深度至鋼筋表面需 80 年。

〔但別忘了，『JASS，日本建築學會建築施工標準規範，Japanese Architectural Standard Specification』規定鋼筋混凝土耐久設計基準強度需 24 N/mm^2 以上（即 240 kgf/cm^2 以上）〕

但我國鋼筋混凝土耐久設計基準強度是 210 kgf/cm^2 以上，因此前述之 0.5mm，可能為 0.6~1.2 mm 的速度進行中性化作用。

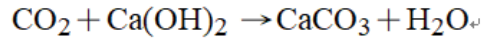
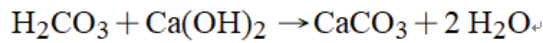
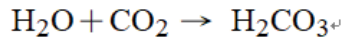
若試體之中性化深度均超過 4cm 以上，已屬有過深之情形。

一般造成中性化最主要的原因是外界環境中的侵蝕性氣體進入混凝土孔隙中與水泥水化反應生成物氫氧化鈣 $\text{Ca}(\text{OH})_2$ 產生反應，侵蝕性氣體，例如二氧化碳(CO_2)、二氧化硫(SO_2)、硫化氫(H_2S)、氟化氫(HF)等皆會與混凝土發生化學反應。

54

有關混凝土中性化.3

中性化反應過程可以下列反應式表示：



二氧化碳與混凝土內的氫氧化鈣反應成碳酸鈣(CaCO_3)與水，碳酸鈣溶解度遠比氫氧化鈣低，且水溶物呈弱鹼性，所以會降低孔隙水溶液的 pH 值。當混凝土中所有的氫氧化鈣發生中性化反應，則 pH 值將下降至 8.3 以下，此時鋼筋表面鈍態保護膜將呈不穩定狀態。當混凝土內的孔隙水溶液由鹼性降低成中性後，鋼筋所釋出的離子與混凝土中的氧反應成 FeO ，因 FeO 多孔隙鬆軟無法保護鋼筋，於是鋼筋在中性化環境中持續腐蝕。

混凝土中性化是由外向內漸進侵入，當中性化到達鋼筋表面時，即易造成鋼筋腐蝕現象。生鏽後日積月累，對建築物之耐久性會有影響，因此，本案混凝土之中性化深度對建物結構也會有安全疑慮。

55

有關混凝土中性化.4

小結：

混凝土中若中性化深度過深→→

電腦程式分析時考慮老化係數→→系統老化

56

• 案例介紹

本案例：有鑽心取樣，做三要素檢測，但沒做耐震詳評。

57

〇〇市〇〇區〇〇路〇巷〇號1樓 疑似海砂屋建築結構安全鑑定 鑑定報告書

一、申請人：

姓 名：〇〇〇 先生

地 址：〇〇市〇〇區〇〇路〇段〇〇號2樓

電 話：0900-000-009

聯 絡 人：〇〇〇先生

二、申請日期及本會收文檔號：

鑑定申請日期：民國〇〇〇年〇〇月〇〇日

本會收文案號：民國〇〇〇年〇〇月〇〇日，北市師會鑑字第〇〇〇〇號。

詳附件（一）鑑定申請書

三、鑑定標的物之坐落與範圍：

鑑定標的物坐落：〇〇市〇〇區〇〇路〇巷〇號

鑑定標的物範圍：〇〇市〇〇區〇〇路〇巷〇號1樓

詳附件（二）位置圖

58

四、鑑定要旨：

申請人所擁有之既有房屋坐落〔門牌號碼：○○市○○區○○路0巷0號1樓〕，因發現屋內平頂有多處混凝土塊掉落、鋼筋裸露生銹之情形，屋內外柱、樑也有多處混凝土面爆裂開、鋼筋裸露生銹嚴重之情形，恐有安全顧慮，為瞭解鑑定標之物之結構安全性及後續處理對策，申請人特向本公會申請「建築結構安全鑑定」？

五、鑑定依據：

- (一)、鑑定申請書。
- (二)、臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊。
- (三)、結構混凝土施工規範，內政部民國91年7月8日第0910084735號令訂定，民國00年1月1日實施。
- (四)、中華民國全國建築師公會2015、2019鑑定手冊。
- (五)、臺北市建築師公會2018鑑定手冊。

59

六、會勘日期及會勘人員（詳附件三、四）：

會勘日期：民國000年00月00日

會勘人員：

申請人代表：未派人員會勘，但有把大門鑰匙託給警衛以便進入。

鑑定人：○○○ 建築師

詳附件（三） 臺北市 建築師公會通知會勘函。

詳附件（四）會勘紀錄表。

七、鑑定標之物之構造、用途及現況：

1、構造：鑑定標之物屋齡約有00年，使照號碼為〔83使字000號〕，

構造種類：依使照記載為地上七層地下二層鋼筋混凝土構造之建築物，共有三棟（甲、乙、丙棟）42戶。

註：乙棟門牌為2號1~7樓與4號1~7樓，本次鑑定範圍為乙棟0號1樓（即臺北市○○區○○路0巷0號1樓），為地上七層地下一層鋼筋混凝土構造之建築物。

2、用途：原設計係供住宅使用，但目前無人居住。

60

3、現況：屋內平頂有多處混凝土塊掉落、鋼筋裸露生鏽之情形，屋內外柱、樑也有多處混凝土面爆裂開、鋼筋裸露生鏽嚴重之情形，目前現況照片如下：

照片(1)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷0號1樓〕連同樓上2~7樓外觀現況。

照片(2)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷0號1樓〕正面外觀現況。

照片(3)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷0號1樓〕背面牆壁爆開，石材脫落，柱樑接頭鋼筋裸露生鏽嚴重，箍筋有些已鬆脫之現況。

照片(5)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷0號1樓〕背面牆壁爆開，石材脫落，柱樑接頭鋼筋裸露生鏽嚴重，箍筋有些已鬆脫之現況。

照片(6)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷4號1樓〕背面牆壁石材離縫往下掉落及地坪傾斜不平之現況。

照片(7)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷4號1樓〕正面牆壁石材隆起突出之現況。

61

照片(8)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷4號1樓〕正面牆壁石材隆起突出之現況。

照片(9)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷4號1樓〕客廳室內現況。

照片(10)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷4號1樓〕客廳室內現況。

照片(11)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷4號1樓〕臥室樑、柱裂開嚴重及平頂板之混凝土塊掉落滿地。

照片(12)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷4號1樓〕臥室樑裂開嚴重，裂縫寬度10cm。

照片(13)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷4號1樓〕臥室柱爆裂開、鋼筋生鏽嚴重之現況。

照片(14)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷4號1樓〕臥室柱爆裂開、鋼筋生鏽嚴重之現況。

照片(15)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷4號1樓〕臥室柱爆裂開，混凝土塊掉落鋼筋裸露，箍筋有效斷面剩約2/3之現況。

照片(16)、(17) 略

62

照片(18)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷4號1樓〕臥室。

臥室樑裂縫（裂縫寬2mm）之現況。

照片(19)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷4號1樓〕進客。

廳右側之平頂有混凝土塊掉落、鋼筋裸露之現況。

照片(20)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷4號1樓〕進客。

廳右側之地坪發現有混凝土塊從上方平頂掉落之現況。

照片(21)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷4號1樓〕陽台。

樑面磁磚離縫爆開之現況。

照片(22)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷4號1樓〕臥室。

柱爆裂開、鋼筋生鏽嚴重之現況。

照片(23)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷4號1樓〕廚房。

天花板上平頂有混凝土塊掉落、鋼筋裸露之現況。

照片(24)：鑑定標的物〔臺北市○○區○○路0巷4號1樓〕廚房。

地坪發現有混凝土塊從上方天花板掉落之現況。

以上照片之相關平面格局，詳附件（五）平面現況示意圖。

照片拍照位置，詳附件（六）照片索引圖。

現況照片，詳附件（七）現況照片。

63



64



八、鑑定經過情形：

- 1、本案鑑定經與申請人聯絡後，訂於民國 009 年 00 月 23 日至鑑定標的物現場會勘，因申請人臨時有事不克到場，但申請人有把大門鑰匙託給警衛交予鑑定人，以便進入屋內勘查現況並拍照紀錄，及進行混凝土鑽心取樣、鋼筋配置掃描探測工作。
 - 2、經檢視鑑定標的物室內外現況，確發現屋內房間平頂有多處混凝土塊掉落、鋼筋裸露生銹之情形，屋內外柱、樑也有多處混凝土面爆裂開、鋼筋裸露生銹嚴重之情形。就以「柱」爆裂開之支數觀之，鑑定標的物共有 8 支柱，但現場已有 3 支「柱」爆裂，百分比已達百分之三十七以上（百分之三十七點五），依一般建築工程實務，已屬較為嚴重情形。
 - 即便鑑定標的物現況欠佳，是有「高氯離子鋼筋混凝土建築物」之疑慮，惟仍應以混凝土鑽心取樣後之各項試驗檢測結果為準。
 - 3、有關混凝土鑽心取樣數量，必須參考鑑定標的物之面積而定，再依據「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊」每 200 平方公尺取樣一個，但基本數量不得少於三個之規定。
- 經查本案鑑定標的物一層樓地板面積如下：

一樓：106.89 平方公尺。

平台：11.30 平方公尺。

花台：0.79 平方公尺。

詳附件（八）建物謄本建物標示部。

本案鑑定標的物一層樓地板面積小於 200 平方公尺，因此本案決定於屋內「樑」之位置取樣三個鑽心試體。

又為更客觀讓「氯離子」含量之試體多一些起見，另於「柱」之位置取樣二處粉末試體以檢測氯離子含量。

- 4、本案鑑定擬瞭解鑑定標的物之「混凝土氯離子含量」、「混凝土抗壓強度」及「混凝土中性化深度」，必須鑽心取樣。

依「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊」規定，有關本案鑑定混凝土鑽心取樣之試驗檢測重點摘要如下：

各樓層結構混凝土鑽心取樣數量至少每 200 平方公尺一個，每樓層不得少於 3 個且須均勻分佈取樣。各樓層取樣位置須均勻分佈，不得集中同一處，取樣位置應以平面圖說標示。

本案鑑定之取樣位置，詳附件（九）內之取樣位置平面圖。

67

- 5、結構混凝土施工規範規定：「三個試體之試驗壓力強度之平均值，如不小於規定壓力強度之百分八十五，且無單一試體之試驗壓力強度小於規定壓力強度百分之七十五，可以認為合格」，另依「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」規定，混凝土鑽心試體依每二百平方公尺一個，數量如下表：

樓層別	樓地板面積(m ²)	依據「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊」規定之鑽心試體取樣數量	本案鑑定之混凝土鑽心試體取樣數量
1F	106.89	3 個	3 個

本案鑑定取樣除上述之混凝土鑽心取樣 3 個外，另於屋內兩處柱鑽取 2 個粉末試體，以便檢測氯離子含量。

- 6、本案鑑定之混凝土試體取樣、粉末取樣及試驗係複委託具 TAF (Taiwan Accreditation Foundation，財團法人全國認證基金會) 認證資格之 ○○工程顧問有限公司辦理相關取樣及測試，有關【混凝土中氯離子含量】、【混凝土抗壓強度】與【混凝土中性化】之檢測試驗結果如下述三表。

68

表一：【混凝土中氯離子含量】檢測試驗結果如下表：

樓層別	編號	氯離子含量(kg/m ³)	一樓平均值	與「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊」之規定比較
1F	1 (樑)	3.847	1.997	> 0.6 > 0.9
	2 (樑)	2.508		
	3 (樑)	2.230		
	4 (柱) 粉末	1.337		
	5 (柱) 粉末	0.067		

以氯離子含量平均值作為氯離子含量參考基準值。氯離子含量檢測結果顯示，本案鑑定標的物之氯離子含量平均值均超過 0.6kg/m^3 以上，屬較高含量。

表二：【混凝土抗壓強度】檢測試驗結果如下表：

樓層別	編號	混凝土抗壓強度 $f_c'(\text{kgf/cm}^2)$	一樓平均值 $f_c'(\text{kgf/cm}^2)$	與「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊」之規定比較
1F	1 (樑)	136	136.33	$0.45 f_c' = 94.5 \text{ kgf/cm}^2$ $136.33 > 94.5$
	2 (樑)	123		
	3 (樑)	150		

69

以混凝土抗壓強度平均值作為抗壓強度參考基準值。混凝土抗壓強度檢測結果顯示，鑑定標的物三個鑽心試體之抗壓強度各為 136 kgf/cm^2 、 123 kgf/cm^2 、 150 kgf/cm^2 ，平均值為 136.33 kgf/cm^2 ，小於結構混凝土規範規定之壓力強度之百分八十五 (178.5 kgf/cm^2)，且三個試體之試驗壓力強度均小於規定壓力強度百分之七十五 (157.5 kgf/cm^2)，顯然已不符合結構混凝土規範之規定。

表三：【混凝土中性化深度】檢測試驗結果如下表：

樓層別	編號	中性化深度 (cm)	一樓中性化平均深度(cm)	與「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊」之規定比較
1F	1	5.5	5.06	手冊之規定為 2 cm $5.06 > 4$
	2	4.7		
	3	5.0		

以混凝土中性化深度平均值作為混凝土中性化深度參考基準值。混凝土中性化深度檢測結果顯示，本案鑑定標的物一樓之混凝土中性化深度平均值均超過 4 cm 以上，已屬有過深之情形。

以上表一、表二、表三之試驗檢測數值詳附件(九)【混凝土中氯離子含量】、【混凝土抗壓強度】與【混凝土中性化深度】試驗報告，及【鑽心取樣位置平面示意圖】、【鑽心取樣時之現況照片】。

70

7、本案鑑定標之物之住戶目前無人居住，屋內平頂確有多處混凝土塊掉落、鋼筋裸露生銹之情形，屋內外柱、樑也有多處混凝土面爆裂開、鋼筋裸露生銹嚴重之情形，且中性化深度均超過保護層厚度（4公分以上），就以室內外可見之損害情形觀之，經檢視裸露處之鋼筋，多數生銹或銹蝕嚴重，鋼筋有效斷面積約為原有之百分之八十左右，不可不謂嚴重，就一般建築工程實務，這些結構樑、柱、版之損傷，應已危及建築結構安全，建議盡速補強修復。。

8、鋼筋腐蝕目視檢測：

本案鑑定標之物之混凝土氯離子含量屬有偏高情形，混凝土抗壓強度亦屬欠佳情形，且中性化深度均超過保護層厚度（4公分以上），就以室內外可見之損害情形觀之，經檢視裸露處之鋼筋，多數生銹或銹蝕嚴重，鋼筋有效斷面積約為原有之百分之八十左右，不可不謂嚴重。

9、為瞭解本案鑑定標之物樑柱之配筋情形，另委託○○工程顧問有限公司材料實驗室配合現場抽測3樑2柱等處施作鋼筋掃描探測，另詳附件（十）鋼筋探測報告。

71

10、為瞭解本案鑑定標之物之耐震能力，依據前述各項試驗檢測資料進行建築物耐震初評（Preliminary Seismic Evaluation of Reinforced Concrete Buildings，PSERCB）工作。

(1). 本案領有 83 使字第 000 號使用執照，屋齡 26 年。

(2). 本案有建築平面、立面等圖說，結構書圖不完整。

(3). 本案分析以現場鑽心及鋼筋掃描的資訊做分析。

(4). 柱子為 70 公分*70 公分，樑深為 50 公分。

(5). 鋼筋掃描單側為 8 號 6 支，箍筋間距為 4 號@20，以此結果做耐震初評估算分析。

PSERCB 建議用 150

(6). 混凝土強度為 123-150kgf/cm²，取 150kgf/cm² 做分析。

(7). 現場右下側角柱及其相連之兩支柱，皆有嚴重的爆裂損害。

(8). 前陽台及廚房頂版，混凝土保護層有剝落、鋼筋裸露的狀況。

(9). 整棟建築物，其他部分樓層亦有頂板保護層剝落的現象，因有居住使用，目前大都已自行修復。

(10). 現況頂樓有加建防水鐵皮棚架。

大於 45，安全疑慮？

(11). 本案耐震評估危險度總評估分 R 值大於 45 小於 60，建議進行補強設計及施工，更建議應整棟進行建築物耐震詳細評估工作。
詳附件（十一）建築物耐震初評報告書。可看看 Ac2 為若干？

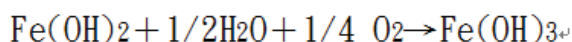
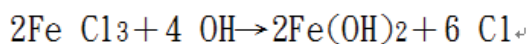
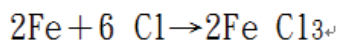
72

九、鑑定分析與結果：

(一)、本案鑑定標的物之混凝土中氯離子含量平均值為 1.997 kg/m^3 ，超過一般「高氯離子混凝土建築物」規定之 0.6 kg/m^3 以上約有三倍，也超過 CNS 中國國家標準甚多。

混凝土中若氯離子含量過高，致鋼筋表面氯離子含量超過一臨界值時，鋼筋表面的鈍化膜便會遭受破壞而產生鐵鏽腐蝕。

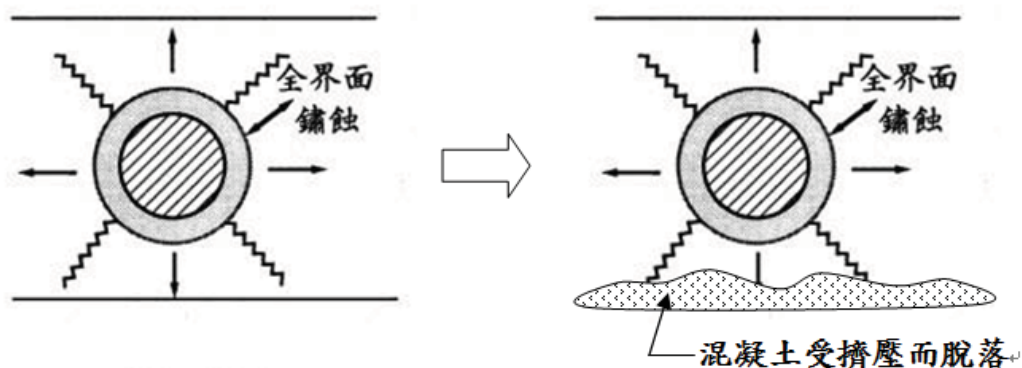
鋼筋（成分為 Fe）與氯離子（Cl）、氫氧根離子（OH）、水（H₂O）、氧（O₂）之反應過程可以下列反應式表示：



氯離子含量愈高，表示鋼筋生鏽之可能愈大，鋼筋生鏽後之體積膨脹，此等膨脹會擠壓混凝土保護層造成龜裂情形，因此，氯離子含量過高時，不但鋼筋受損，而且混凝土保護層也受損，致建物結構產生安全疑慮。

73

另依一般建築工程實務，如建築物使用含高氯離子含量之混凝土，建築物鋼筋表面的混凝土品質因氯離子之侵入將造成鋼筋腐蝕，該鋼筋腐蝕生鏽會對混凝土造成擠壓產生張力；當累積到某一個程度時，混凝土表面會產生裂縫，而裂縫使得外界之碳酸物質更容易侵入混凝土中，進而加速混凝土之中性化，導致愈多鋼筋生鏽，造成混凝土剝落、鋼筋外露之情形，而鋼筋係混凝土結構之重要材料，對建築物結構當然會有不利之影響，如下圖所示：



氯離子侵蝕（保護層脫落前） 氯離子侵蝕（保護層脫落後）

氯離子侵蝕所造成的腐蝕狀況示意圖

74

(二)、一般耐久性鋼筋混凝土建築物或耐震鋼筋混凝土建築物之混凝土設計抗壓強度究應為若干始為合理？

經蒐集其他國家有關混凝土抗壓強度相關規範得知：美國「混凝土結構設計規範」(ACI318-08)規定耐震構材之混凝土設計抗壓強度不得低於 210 kgf/cm^2 。中國大陸「混凝土結構設計規範」規定，使用於結構框架（梁、柱）耐震構材之混凝土設計抗壓強度不得低於 210 kgf/cm^2 。日本「建築標準規範」(JASS5-2009)規定在一般使用年限下，耐震構材之混凝土設計抗壓強度不得低於 240 kgf/cm^2 。另於日文書籍「建築構造的基本攻略手冊，日本建築構造技術者協會」一書中也有提及『JASS，日本建築學會建築施工標準規範，Japanese Architectural Standard Specification』混凝土耐久設計基準強度需 24 N/mm^2 以上（即 240 kgf/cm^2 以上）。

由上述各規範之規定顯示，美國與大陸對於抗震結構之混凝土最低設計抗壓強度之要求為不得低於 210 kgf/cm^2 。而與我國同為位於地震頻繁地區的日本，對耐震構材之混凝土最低設計抗壓強度之要求較高（不得低於 240 kgf/cm^2 ）。

75

目前我國 110.3.2 新修訂之混凝土結構設計規範 1.7.2 規定，結構混凝土之 f'_c 不得小於 210 kgf/cm^2 ，另於同規範 15.3.4 抵抗地震力構材之混凝土之子項 15.3.4.1 規定，混凝土之規定抗壓強度 f'_c 不得低於 210 kgf/cm^2 。由此可知，在世界上重要發達國家之建築物耐震構材混凝土最低設計抗壓強度應為 210 kgf/cm^2 以上，我國亦然。

本案鑑定標的物為地上七層地下二層鋼筋混凝土構造之建築物，依其建築規模、外觀樣式、使用材料及建造年代，研判其混凝土設計抗壓強度應為 210 kgf/cm^2 。再依本鑑定標的物之建築執照圖說，亦標示有混凝土設計抗壓強度為 210 kgf/cm^2 ，可知本案建築物原始設計混凝土之抗壓強度尚符合規範要求。

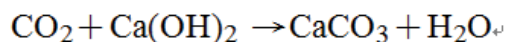
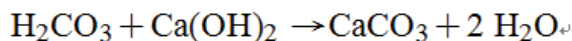
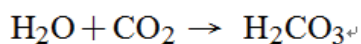
然而，依「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊」之取樣數量規定，現場取樣三個混凝土鑽心試體之混凝土抗壓強度經試驗後得知各為 136 kgf/cm^2 、 123 kgf/cm^2 、 150 kgf/cm^2 ，平均值為 136.33 kgf/cm^2 ，小於結構混凝土規範規定之壓力強度之百分八十五（ 178.5 kgf/cm^2 ）；且三個試體之個別試驗壓力強度，均小於規範規定單一試體壓力強度百分之七十五（ 157.5 kgf/cm^2 ）之規定，其抗壓強度顯然已不符合結構混凝土施工規範之規定，可知其緻密性與耐久性亦均欠佳，研判將增加混凝土中性化深度之速率，間接助長了鋼筋生鏽腐蝕速率，由此可知建物結構安全存有疑慮。

76

(三)、依混凝土中性化深度檢測結果顯示，本案鑑定標的物一樓三顆鑽心試體之混凝土中性化深度各為 5.5 cm、4.7 cm、5.0 cm，每顆試體之中性化深度均超過 4 cm 以上，三顆之平均值 5.06 cm，亦當超過 4 cm 以上，由此可知混凝土中性化深度已屬有過深之情形。

一般造成中性化最主要的原因是外界環境中的侵蝕性氣體進入混凝土孔隙中與水泥水化反應生成物氫氧化鈣 ($\text{Ca}(\text{OH})_2$) 產生反應，侵蝕性氣體，例如二氧化碳(CO_2)、二氧化硫(SO_2)、硫化氫(H_2S)、氟化氫(HF)等皆會與混凝土發生化學反應。

中性化反應過程可以下列反應式表示：



二氧化碳與混凝土內的氫氧化鈣反應成碳酸鈣(CaCO_3)與水，碳酸鈣溶解度遠比氫氧化鈣低，且水溶物呈弱鹼性，所以會降低孔隙水溶液的 pH 值。當混凝土中所有的氫氧化鈣發生中性化反應，則 pH 值將下降至 8.3 以下，此時鋼筋表面鈍態保護膜將呈不穩定狀態。當混凝土內的孔隙水溶液由鹼性降低成中性後，鋼筋所釋出的離子與混凝土中的氧反應成 FeO ，因 FeO 多孔隙鬆軟無法保護鋼筋，於是鋼筋在中性化環境中持續腐蝕。

77

混凝土中性化是由外向內漸進侵入，當中性化到達鋼筋表面時，即易造成鋼筋腐蝕現象。生鏽後日積月累，對建築物之耐久性會有影響，因此，本案混凝土之中性化深度對建物結構也會有安全疑慮。

4、綜上所述，本鑑定標的物結構混凝土中氯離子含量過高、混凝土強度偏低，中性化深度平均值達 4 公分以上，多處混凝土保護層已脫落，鋼筋保護層不足、鋼筋生鏽嚴重，局部鋼筋甚至已鏽蝕至有效斷面僅及原有之百分之八十左右，且樑、柱、牆、板也有多處裂縫或爆開，以上種種不利建物安全之因素已甚明確。

另依據前述各項試驗檢測資料進行建築物耐震初評工作結果，危險度總評估分 R 值大於 45 小於 60。

因此，研判本鑑定標的物〔○○市○○區○○路 0 巷 0 號 1 樓〕既有房屋有安全疑慮，建議應進行建築之結構補強。

5、建築物結構補強方式後續處理對策建議如下：

(1)既然一樓已有「高氯離子混凝土建築物」之樣態了，建議大樓所有住戶（或管理委員會）應共同協商委託專業機構進行整棟之「高氯離子混凝土建築物鑑定」，如鑑定結果研判係屬「高氯離子混凝土建築物」，屆時再決定進行整棟系統補強或拆除重建。

78

(2)若大樓尚無共識進行整棟之「高氯離子混凝土建築物鑑定」，則建議本鑑定標的物（一樓）儘速進行建築物結構補強工作，補強設計應委託開業建築師或專業技師辦理，補強施工應交由合法營造廠商施工。

(3)在未進行建築物結構補強前，建議於房屋四周懸掛警示標語（如：本建物外牆磁磚鬆動、鋼筋外露，危險！請勿靠近！），以提醒附近民眾或路過之行人注意建築物公共安全，並定期（每半年～一年一次）委託開業建築師或執業專業技師至現場勘查檢視有無惡化現象以資因應。

十、附件：

- (一)、鑑定申請書（附件一）共一張。
- (二)、位置圖（附件二）共一張。
- (三)、臺北市 建築師公會鑑定會勘通知函（附件三）共一張。
- (四)、會勘紀錄表（附件四）共一張。
- (五)、鑑定標的物平面現況示意圖（附件五）共一張。
- (六)、照片索引圖（附件六）共一張。
- (七)、現況照片二十四幀（附件七）共十二張。

79

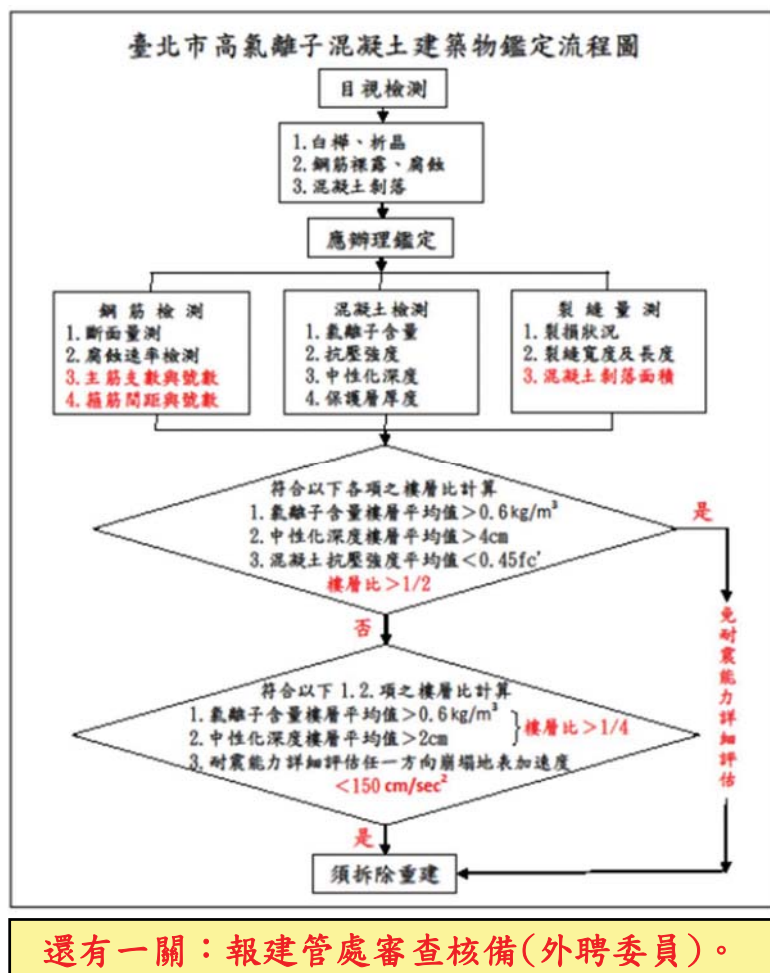
- (八)、建物謄本（附件八）共一張。
- (九)、【混凝土氯離子含量】、【混凝土抗壓強度】與【混凝土中性化深度】試驗報告，及【鑽心取樣位置平面示意圖】、【鑽心取樣時之現況照片】（附件九）共八張。
- (十)、鋼筋探測報告，含探測位置平面示意圖及探測現況照片（附件十）共七張。
- (十一)、建築物耐震初評報告書（附件十一）共二十八張。

○○○○○○○建築師公會

鑑定人：○○○ 建築師

中 華 民 國 000 年 0 月 0 日

80



海砂屋
整棟探討

詳細評估方法
1. SERCB
2. TEASPAS

海砂屋
買賣爭議
只探討一層

海砂屋
若只是初步瞭解
做粉末取樣即可₈₁



報告完畢，感謝聆聽！敬祝平安如意！



台北市高氯離子建築物(海砂屋)重建容積獎勵



講師:劉明滄建築師

講師簡歷

資歷	劉明滄建築師事務所 主持建築師 宏都更新建築(股)公司 董事長 臺北市都市更新整合發展協會 常務理事 台北市社區建築師 總召集人 臺北市危老重建輔導團 臺北市建築師公會理事&建築法規委員會 主任委員 中華民國全國建築師公會理事&法規委員會 主委 無障礙環境審議委員 畸零地審議委員
經歷	臺北市都市設計審議會 委員 臺北市建築師公會都發法規委員會 主任委員 臺北市都市更新審議會 委員 現有巷廢改道委員 海砂屋審議委員

大綱

- 一、海砂屋的定義及自治條例之適用
- 二、台北市海砂屋通盤處理策略
- 三、海砂屋重建各種容積獎勵方案
 - 1. 純列管海砂之容積獎勵
 - 2. 列管海砂+一般都更
 - 3. 列管海砂+防災都更
- 四、各種獎勵方案之比較
- 五、海砂屋575專案
- 六、結論與共勉
- 七、QA

大綱

- 一、海砂屋的定義及自治條例之適用
- 二、台北市海砂屋通盤處理策略
- 三、海砂屋重建各種容積獎勵方案
 - 1. 純列管海砂之容積獎勵
 - 2. 列管海砂+一般都更
 - 3. 列管海砂+防災都更
- 四、各種獎勵方案之比較
- 五、海砂屋575專案
- 六、結論
- 七、QA

一、海砂屋的定義及自治條例之適用

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例

第 三 條

本自治條例所稱**高氯離子混凝土**建築物，指經都發局認可之鑑定機關（構）鑑定，認定其混凝土**氯離子含量超過鑑定時國家標準值**，必須**加勁補強、防蝕處理或拆除重建**之建築物。

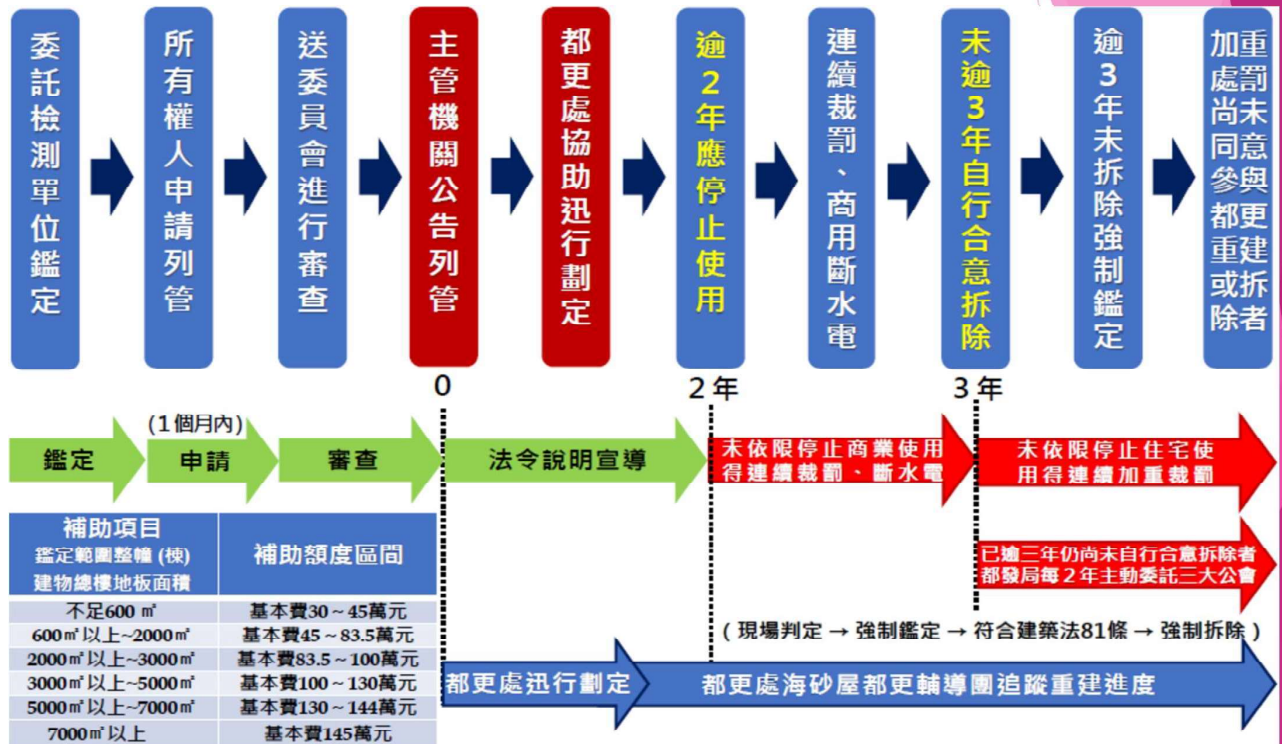
第 四 條

本自治條例適用之建築物，限由**民間**興建於中華民國**八十四年一月二十三日**前已**申報勘驗部分之建築物**及臺北市政府興建之**國民住宅**。

大綱

- 一、海砂屋的定義及自治條例之適用
- 二、**台北市海砂屋通盤處理策略**
- 三、海砂屋重建各種容積獎勵方案
 - 1. 純列管海砂之容積獎勵
 - 2. 列管海砂+一般都更
 - 3. 列管海砂+防災都更
- 四、各種獎勵方案之比較
- 五、海砂屋575專案
- 六、結論
- 七、QA

二、臺北市海砂屋通盤處理策略（2年停用、3年拆除）



112.3.25公告列管116件

臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例列管清冊

(113.3.25)

本列管清冊之列管案件，均係建築物所有權人依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」規定，自行委託鑑定機構鑑定整幢(棟)建築物，經鑑定屬高氯離子混凝土建築物，建築物所有權人依自治條例規定申請公告列管。

本列管清冊未載之地點，仍須由建築物所有權人自行委託鑑定機構鑑定確認是否屬本自治條例規定之高氯離子混凝土建築物，未於本列管清冊登載之地點，並不代表即非屬高氯離子混凝土建築物。

序號	行政區	地點	使照號碼	列管戶數	鑑定結果	詳細處理情形	列管分類	起造人	監造人	承造人
1	大安區	光復南路72巷7弄13號	075-0698	1	建議修復	86.12.23北市工建字第8636624000號函請住戶修繕補強，住戶尚未補強。 99.7.30府都建字第09964214600號公告列管。 99.8.19北市都建字第09979255400號函限期修繕補強。 100.8.15府都建字第10064219700號函限期修繕補強。 104.7.3北市都建字第10468062100號函通知期限內完成補強得申請補助。	可加勁補強	劉秀月等9名	許俊英建築師事務所	鼎州營造股份有限公司
2	大安區	光復南路290巷33號5樓	072-1672	1	可加勁補強	89.5.17北市工建字第8931225100號函通知標的物所有權人修復補強。 99.7.30府都建字第09964214600號公告列管。 99.8.19北市都建字第09964312300號函限期修繕補強。 100.8.15府都建字第10064219600號函限期修繕補強。 104.7.2北市都建字第10468062200號函通知期限內完成補強得申請補助。	可加勁補強	王若函等21名	沈國皓建築師事務所	震昌工程股份有限公司

112.3.25公告列管116件-未被列管並不代表就不是海砂屋

本列管清冊之列管案件，均係建築物所有權人依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」規定，自行委託鑑定機構鑑定整幢(棟)建築物，經鑑定屬高氯離子混凝土建築物，建築物所有權人依自治條例規定申請公告列管。

本列管清冊未載之地點，仍須由建築物所有權人自行委託鑑定機構鑑定確認是否屬本自治條例規定之高氯離子混凝土建築物，未於本列管清冊登載之地點，並不代表即非屬高氯離子混凝土建築物。

序號	行政區	地點	使照號碼	列管戶數	鑑定結果	詳細處理情形	列管分類	起造人	監造人	承造人
109	內湖區	成功路四段145~155號	078-0095	32	鑑定標的物拆除重建	112.11.27北市都建字第11261882381號公告列管。 112.11.27北市都建字第11261882382號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	蔡建庭等23名	吳慶輝	朱照茂
110	內湖區	康樂街143號至149號(單號)及康樂街151巷1弄1號~7號(單號)	073-1481	40	鑑定標的物拆除重建	112.11.27北市都建字第11261882281號公告列管。 112.11.27北市都建字第11261882282號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	林清海等20名	楊仁江	王興發
111	北投區	吉利街127巷8號、10號及立農街一段330號、332號	070-1260	20	鑑定標的物拆除重建	112.12.1北市都建字第11261893331號公告列管。 112.12.1北市都建字第11261893332號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	郭明義等12名	李宗雄	呂發起
112	松山區	長春路420號1樓、420之1號1樓~7樓、422號1樓~7樓、424號1樓~7樓、426號1樓、426之1號1樓~7樓	073-1324	30	鑑定標的物拆除重建	112.12.19北市都建字第11261952571號公告列管。 112.12.19北市都建字第11261952572號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	陳平和等26名	陳重權	林文進
113	內湖區	金蘭路1-11號(單號)、13巷1-15號(單號)、成功路四段202-212號(雙號)、200巷1-5號及7號、214巷2弄1號-8號1F-5F	073-0458	182	鑑定標的物拆除重建	113.1.3北市都建字第11262003941號公告列管。 113.1.3北市都建字第11262003942號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	郭詩詠等147名	汪光旭	鄭志麟
114	大同區	民權西路144巷10弄2-4號(雙號)1-7樓、民權西路144巷12號1樓、民權西路144巷12-16號(雙號)	074-1231	30	鑑定標的物拆除重建	113.2.17北市都建字第11360905421號公告列管。 113.2.17北市都建字第11360905422號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	田明建設有限公司負責人：陳田明等七名	王政平	陳順貴

112.3.25公告列管116件-108件須拆除重建、8件可補強

110	內湖區	康樂街143號至149號(單號)及康樂街151巷1弄1號~7號(單號)	073-1481	40	鑑定標的物拆除重建	112.11.27北市都建字第11261882281號公告列管。 112.11.27北市都建字第11261882282號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	林清海等20名	楊仁江	王興發
111	北投區	吉利街127巷8號、10號及立農街一段330號、332號	070-1260	20	鑑定標的物拆除重建	112.12.1北市都建字第11261893331號公告列管。 112.12.1北市都建字第11261893332號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	郭明義等12名	李宗雄	呂發起
112	松山區	長春路420號1樓、420之1號1樓~7樓、422號1樓~7樓、424號1樓~7樓、426號1樓、426之1號1樓~7樓	073-1324	30	鑑定標的物拆除重建	112.12.19北市都建字第11261952571號公告列管。 112.12.19北市都建字第11261952572號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	陳平和等26名	陳重權	林文進
113	內湖區	金蘭路1-11號(單號)、13巷1-15號(單號)、成功路四段202-212號(雙號)、200巷1-5號及7號、214巷2弄1號-8號1F-5F	073-0458	182	鑑定標的物拆除重建	113.1.3北市都建字第11262003941號公告列管。 113.1.3北市都建字第11262003942號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	郭詩詠等147名	汪光旭	鄭志麟
114	大同區	民權西路144巷10弄2-4號(雙號)1-7樓、民權西路144巷12號1樓、民權西路144巷12-16號(雙號)	074-1231	30	鑑定標的物拆除重建	113.2.17北市都建字第11360905421號公告列管。 113.2.17北市都建字第11360905422號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	田明建設有限公司負責人：陳田明等七名	王政平	陳順貴
115	中山區	中山北路二段27巷3號之3	061-0859	10	鑑定標的物拆除重建	113.2.17北市都建字第11360908271號公告列管。 113.2.17北市都建字第11360908272號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	黃阿標、李佩霞、李春美、李錦雄	王春樹	一水營造廠、陳瀾
116	文山區	萬隆街62巷1、3、5、7、9、11號1樓至5樓、文山區萬隆街62巷13、15、17號地下1樓至5樓	067-0281	46	鑑定標的物拆除重建	113.3.5北市都建字第11360951401號公告列管。 113.3.5北市都建字第11360951042號限期停止使用並自行拆除。	須拆除重建	郭威宏	虞日讀	謝天化

- 一、列管並公告案件116件、306棟、6153戶：
 (1) 須拆除重建108件、282棟、5818戶。
 (2) 可加勁補強8件、24棟、335戶。
 二、本次更新日期113年3月25日。

大綱

- 一、海砂屋的定義及自治條例之適用
- 二、台北市海砂屋通盤處理策略
- 三、海砂屋重建各種容積獎勵方案
 - 1. **純列管海砂**之容積獎勵
 - 2. 列管海砂+一般都更
 - 3. 列管海砂+防災都更
- 四、各種獎勵方案之比較
- 五、海砂屋575專案
- 六、結論
- 七、QA

三、海砂屋重建各種容積獎勵方案

1. 純列管海砂之容積獎勵-列管之海砂屋重建-基本30%容積獎勵

第 七 條

經鑑定須拆除重建之建築物，都發局應列管公告，依建築法規定通知所有權人停止使用，並限期命所有權人拆除。逾期未停止使用者，得處建築物所有權人新臺幣五千元以上六萬元以下罰鍰，必要時得按次處罰。其仍未停止使用者，得依行政執行法規定處以怠金及停止供水供電。逾期未拆除者，依建築法規定，得強制拆除，拆除費用由所有權人負擔。

前項經列管須拆除之建築物經都發局專案核准者，得依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）、原院落深度重建。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百分之三十。

列管之海砂屋重建-高度、樓層數、高度比、後院深度比等放寬

第 七 條(續)

前項重建建築物位於第一種住宅區、第二種住宅區者，得不受臺北市土地使用分區管制自治條例第十一條建築物高度比、第十一條之一建築物高度及樓層、第十五條後院深度比之限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。前項重建建築物位於第三種住宅區者，高度比比照前述規定辦理，後院深度比自建築基地後面基地線之深度三公尺範圍內，不得小於該區後院深度比規定；超過範圍部分，不受後院深度比之限制。位於都市計畫圖說中劃定之山坡地區（不含保護區、農業區），於原基地範圍建造者，得免受基地面積之限制。

列管之海砂屋重建-基本30%容積獎勵-停車空間處理模式

第 七 條(續)

第二項重建建築物，其停車空間（含裝卸位）之數量留設，屬原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建部分，得按原核准申請建照當時適用之法令規定辦理；屬超出原容積率或原總樓地板面積之放寬部分，仍應依申請重建時之法令規定辦理。但建築基地面積及寬深度符合臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例得繳納代金規定者，其停車空間（含裝卸位）之數量留設，得按原核准申請建照當時適用之法令規定辦理，不受前述規定限制。

列管之海砂屋重建-同一基地僅部分海砂時處理機制

第 七 條(續)

拆除重建之所有權人，在該建築物拆除後，得向都發局申請補助費用，每戶新臺幣二十萬元。

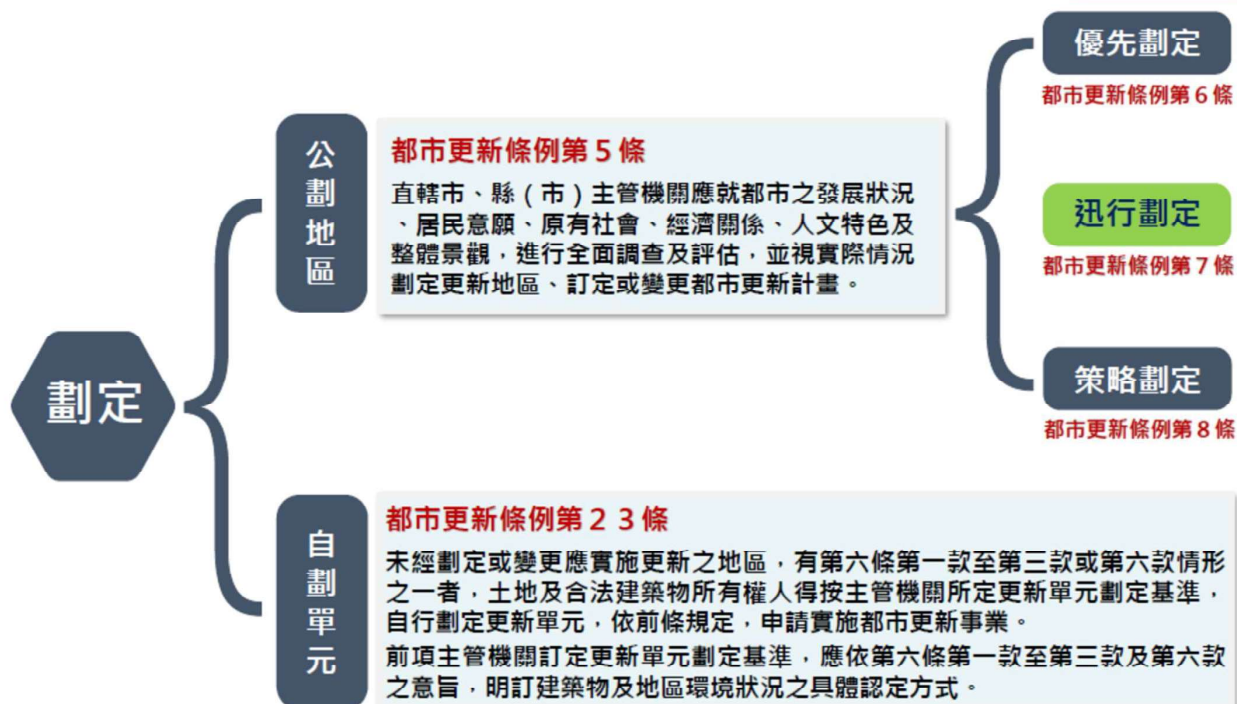
第二項重建建築物之建築設計原則及審查基準，由都發局定之。

同一使用執照基地內已有部分建築物整幢（棟）業經列管須拆除重建或可加勁補強或防蝕處理者，如因該列管建築物結構體未獨立或地籍未分割無法取得產權，致無法獨幢（棟）拆除重建者，該基地內所有建築物一併拆除重建時，準用第二項至第五項規定辦理。

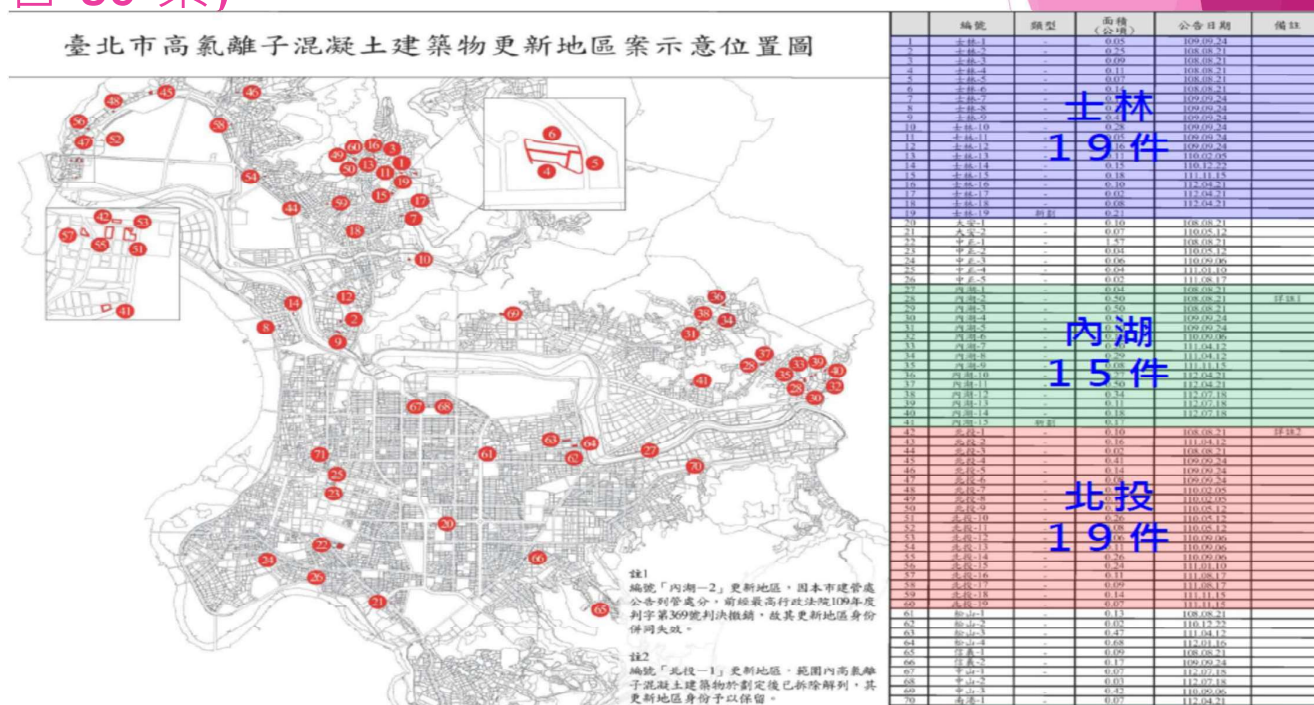
大綱

- 一、海砂屋的定義及自治條例之適用
- 二、台北市海砂屋通盤處理策略
- 三、海砂屋重建各種容積獎勵方案
 1. 純列管海砂之容積獎勵
 2. 列管海砂+一般都更
 3. 列管海砂+防災都更
- 四、各種獎勵方案之比較
- 五、海砂屋575專案
- 六、結論
- 七、QA

(1)公劃更新地區與自畫更新單元之差別



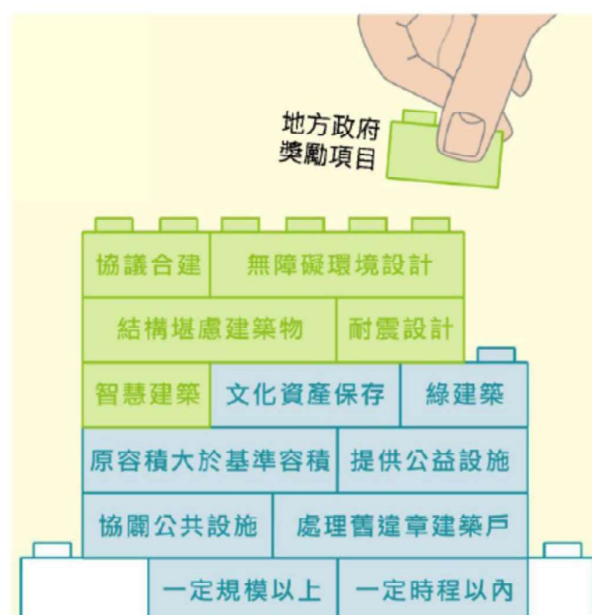
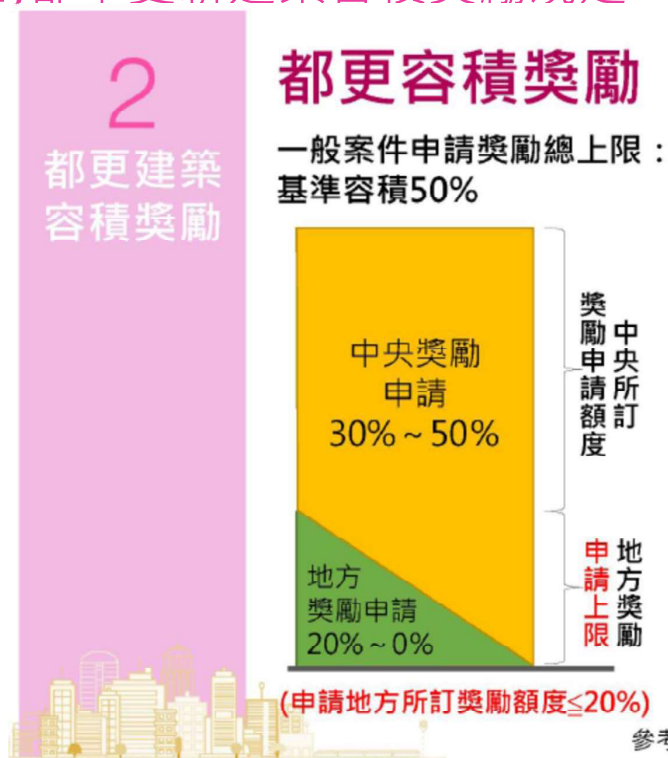
(2)臺北市海砂屋迅行劃定更新地區位置示意圖 (113.3.28 列管 80 案)



(3)都更同意更新比例規定

實施程序	都更條例	計算項目 及比率值		私有 部分人數		私有 部分面積	
				土地	合法建物	土地	合法建物
		〈依謄本登錄加總數值 扣除 公有地權屬及都更條例 第24條 各款〉					
事業概要	第22條	更新單元		逾 1/2		逾 1/2	
事業計畫 權利變換	第37條	更新 地區 單元	主管機關 公開評選	逾 1/2		逾 1/2	
				公有土地面積超過單元1/2者免取得私有土地建物同意			
			逕行劃定	逾 1/2		逾 1/2	
			優先劃定	逾 3/4		逾 3/4	
		非更新地區單元		逾 4/5		逾 4/5	
		例外規定		面積逾 9/10不計人數		逾 9/10	
協議合建	第43條	更新單元		100%			
部分協議 部分權變	第44條	更新單元		-		逾 4/5	
				未達成協議者得採權利變換方式 (價值不得低於都更相關法規之規定)			
注意事項：都市更新事業以二種以上方式處理時，人數與面積比率應分別計算之。							

(4)都市更新建築容積獎勵規定

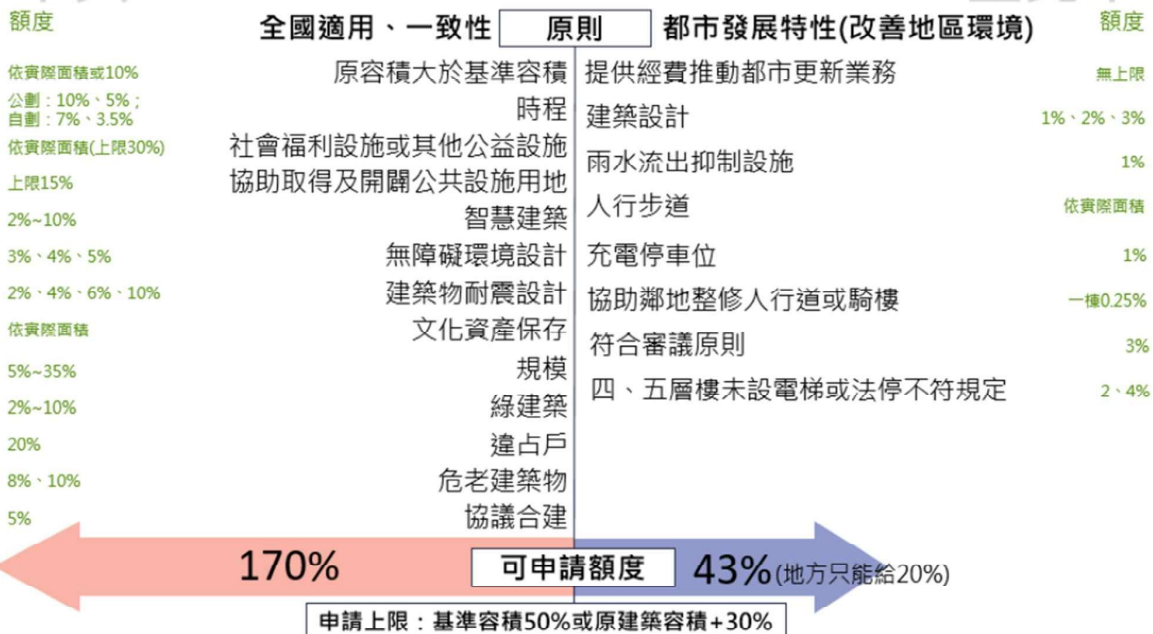


參考資料：內政部營建署都市更新建築容積獎勵辦法懶人包²¹

都市更新建築容積獎勵項目說明

中央

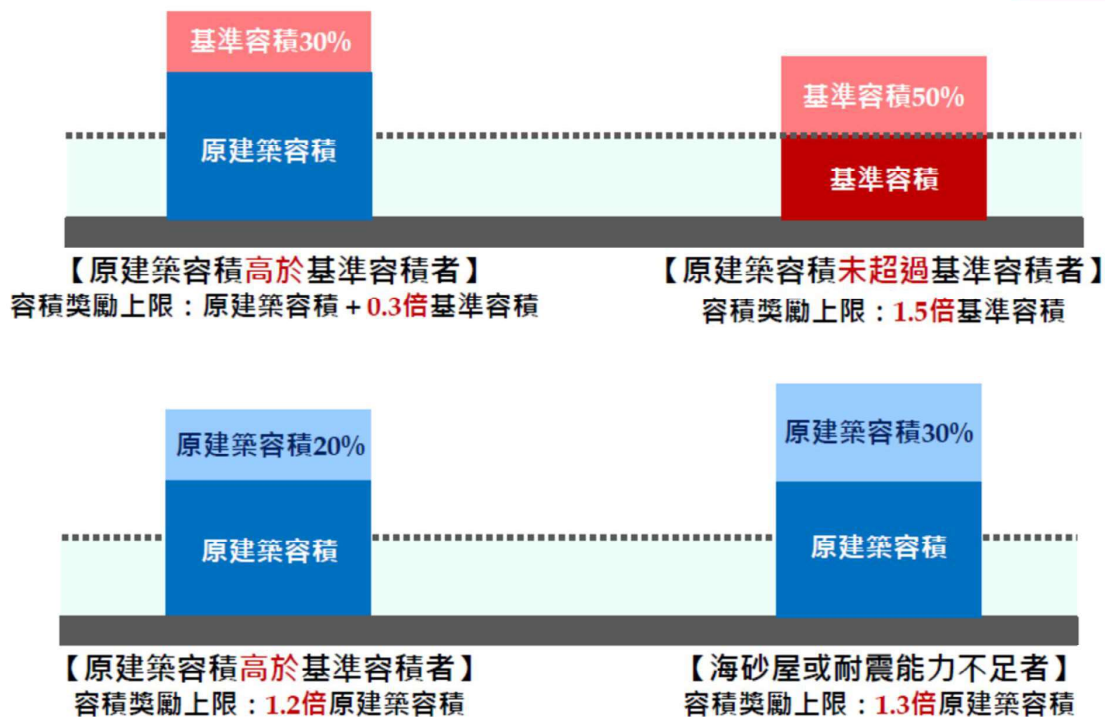
臺北市



(5)都市更新建築容積獎勵項目

都市更新建築容積獎勵辦法 (108年5月15日修正發布)			都市更新獎勵上限50%			臺北市都市更新建築容積獎勵辦法 (112年9月18日修正發布)		
中央			中央50%			臺北市		
			中央30%	地方上限20%				
條次	獎勵項目	獎勵上限	項次	獎勵項目	獎勵上限			
第5條	原容積大於基準容積	實際面積或10%	1	建築規劃設計	1%、2%、3%			
第6條	結構堪慮建築物	8%、10%	2	雨水流出抑制設施	1%			
第7條	社會福利設施或其他公益設施	30%	3	人行步道	實際面積			
第8條	協助取得及開闢公共設施用地	15%	4	符合審議原則	3%			
第9條	文化資產保存	實際面積1.5倍	5	建築物屋頂平臺及立面垂直綠化	2%、3%、4%			
第10條	綠建築	2%~10%	6	協助鄰地整修人行道或騎樓	一棟0.25%			
第11條	智慧建築	2%~10%	7	充電停車位	1%			
第12條	無障礙環境設計	3%~5%	8	提供經費推動都市更新業務	無上限			
第13條	建築物耐震設計	2%~10%	9	四、五層樓未設電梯或法停不符規定	2%、4%			
第14條	時程獎勵	3.5%~10%						
第15條	規模獎勵	5%~35%						
第16條	協議合建	5%						
第17條	處理占有他人土地之舊違章建築戶	20%						

(6) 純都市更新建築容積獎勵上限



第 65 條(都更條例)

- 1 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之**建築容積獎勵**；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地**一點五倍之基準容積**，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。
- 2 有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，**不受前項後段規定之限制**：
 - 一、**實施容積管制前已興建完成之合法建築物**，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地**零點三倍之基準容積**再加其**原建築容積**，或各該建築基地**一點二倍之原建築容積**。
 - 二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬**高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全**：不得超過各該建築基地**一點三倍之原建築容積**。
 - 三、各級主管機關依第八條劃定或變更**策略性更新地區**，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元**面積達一萬平方公尺以上**：不得超過各該建築基地**二倍之基準容積**或各該建築基地**零點五倍之基準容積**再加其**原建築容積**。

第 65 條續1(都更條例)

- 3 符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且**不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。**
- 4 依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其**建築物高度及建蔽率得酌予放寬**；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但**建蔽率之放寬以住宅區之基地為限**，且不得超過**原建蔽率**。
- 5 第一項、第二項第一款及第三款**建築容積獎勵**之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由**中央主管機關定之**；**直轄市、縣（市）**主管機關基於都市發展特性之需要，得以**自治法規另訂獎勵**之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

第 65 條續2(都更條例)

- 6 依前項**直轄市、縣（市）自治法規**給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地**零點二倍之基準容積**。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地**零點四倍**之基準容積。
- 7 各級主管機關依第五項規定訂定辦法或**自治法規**有關獎勵之項目，應考量對**都市環境**之貢獻、**公共設施服務**水準之影響、**文化資產保存**維護之貢獻、**新技術**之應用及有助於**都市更新事業之實施**等因素。
- 8 第二項第二款及第五十七條第三項**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、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。
- 9 都市更新事業計畫於本條例中華民國**一百零八年一月三十日**修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

(7)海砂屋 + 都市更新建築容積獎勵上限



大綱

- 一、海砂屋的定義及自治條例之適用
- 二、台北市海砂屋通盤處理策略
- 三、海砂屋重建各種容積獎勵方案
 1. 純列管海砂之容積獎勵
 2. 列管海砂+一般都更
 3. 列管海砂+防災都更
- 四、各種獎勵方案之比較
- 五、海砂屋575專案
- 六、結論
- 七、QA

臺北市防災型都更專案獎勵-概要

都更5+2箭

防災
都更

擬定臺北市 防災型都市更新 細部計畫案

■ 懶人包

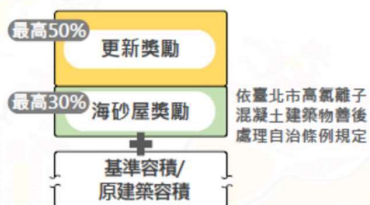


臺北市防災型都更專案-緣起

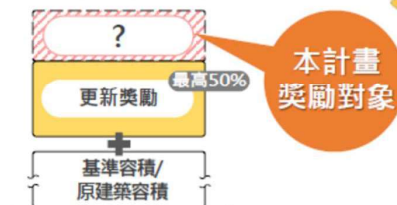
A 計畫緣起

內政部定義危險建築物

1 高氯離子混凝土建築物(海砂屋)

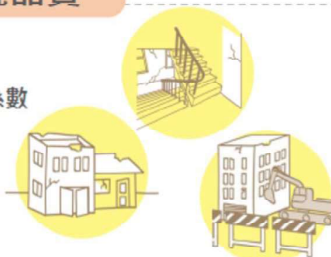


2 耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之建築物



鼓勵耐震能力不足建物重建，改善居住環境品質

- 民國
- 63年前建築物法規沒有抗震要求 ⚠️
 - 63年 訂定建築物耐震設計規範，劃分不同震區，訂定對應耐震係數
 - 71年 針對不同用途建築物增訂耐震係數
 - 88年 九二一地震發生後，依活動斷層類別規範地震設計係數
 - 95年 耐震法規日趨嚴謹，結構安全大致無虞



臺北市防災型都更專案-計畫目的

B 計畫目的



提升重建誘因，突破重建困境

本市房屋76%
30年以上
六都之冠
(全國平均值51.09%)

4、5層樓
公寓居多
公設比率較低
室內坪數較大

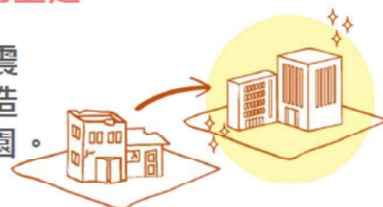
實務整合不易
重建需依現行建築規範
重建前後空間感差異大



提高重建誘因，加速老舊危險建築物重建。



響應**2050淨零排放**目標，翻轉耐震不足建築物朝**低碳、耐候設計**，打造永續與韌性城市，建立臺北**低碳家園**。



臺北市防災型都更專案之適用-基地條件

C 適用範圍與對象

基地條件

同時符合
缺一不可

01 以**都市更新**方式**重建**者

同意比率應符合
都更條例§37

02 都市更新單元規模達**1,000m²**

領有使照
或
合法建築物
證明文件
或
簡化認定

03 屬**合法建築物**

04 經鑑定為**耐震能力不足**
63年2月15日(不含)前領有使用執照之建築物免鑑定

結構安全性能評估
(初評 或 詳評)
ID值 < 0.35



本案適用對象

臺北市防災型都更專案之適用-耐震能力不足

C 適用範圍與對象

耐震能力不足認定

建築物結構安全
性能評估

初評
或
詳評

評估結果
ID值
<0.35

◆ID值(Index of Damage)=
$$\frac{A_{C2} : \text{實際耐震能力}}{I \times A_{2500} : \text{法規耐震標準}}$$



擴大適用

於民國63/2/15(不含)前領有使用執照者，免辦結構安全性能評估鑑定申請

應檢附文件	使照核發時點	63年2月15日(不含)前	63年2月15日(含)後
	使用執照	✓	✓ (或合法建築物證明文件)
結構安全性能評估		✗	✓

臺北市防災型都更專案之適用-結構安全性能評估

C 適用範圍與對象

建築物結構安全性能評估

依循「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第3條辦理

申請對象

建築物所有權人
1/2以上同意書&委任書

或

公寓大廈管理委員會
區權人會議決議通過會議紀錄
+公寓大廈管理組織報備證明

檢附文件

使用執照
(影本)

或

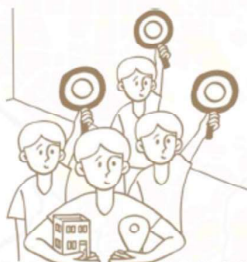
合法建築物
證明文件

評估機構

多家鑑定機構

(內政部公告評定之共同供應契約機構)

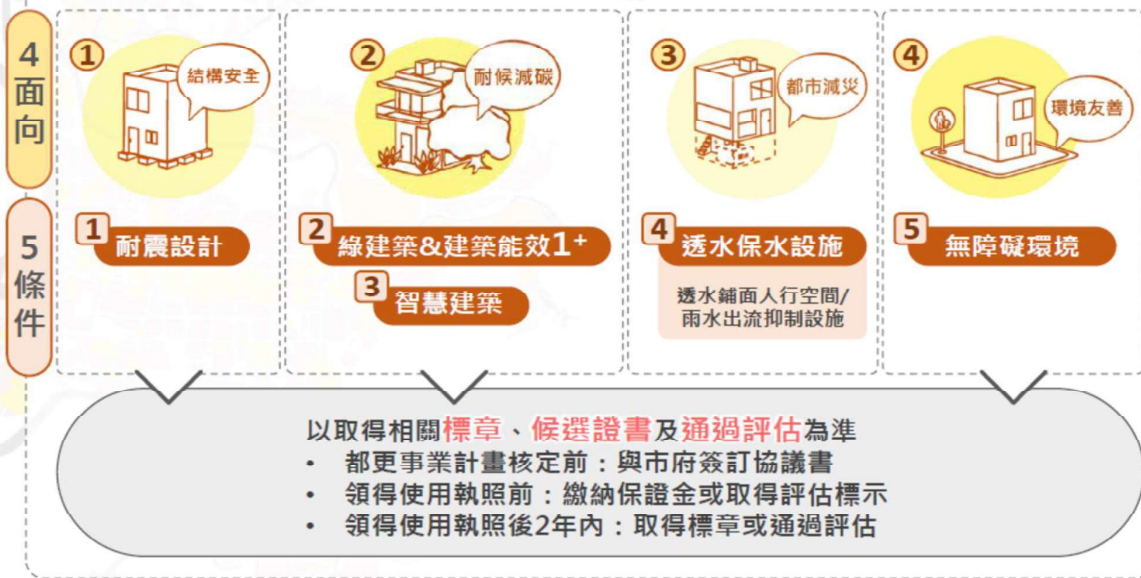
- 台北市結構工程工業技師公會
- 台北市土木技師公會
- 臺北市建築師公會
-



臺北市防災型都更專案-建築物規劃設計條件

D 更新後建築物規劃設計

需同時符合4面向、5條件



「4面向、5條件」

都更第六箭「防災型都更專案-加強防災共創未來」

4面向

5條件



1 建築規劃朝耐震設計取得標章或辦理新建住宅性能評估達結構安全性能等級者。



2 朝綠建築規劃設計，並取得建築能效標示1plus。

3 朝智慧建築設計。



4 建築規劃朝人行空間鋪面以透水性工法設置，設置雨水流出抑制設施



5 朝無障礙環境設計



建築能效降碳

臺北低碳
家園策略

翻轉耐震不足建築物
朝向低碳家園

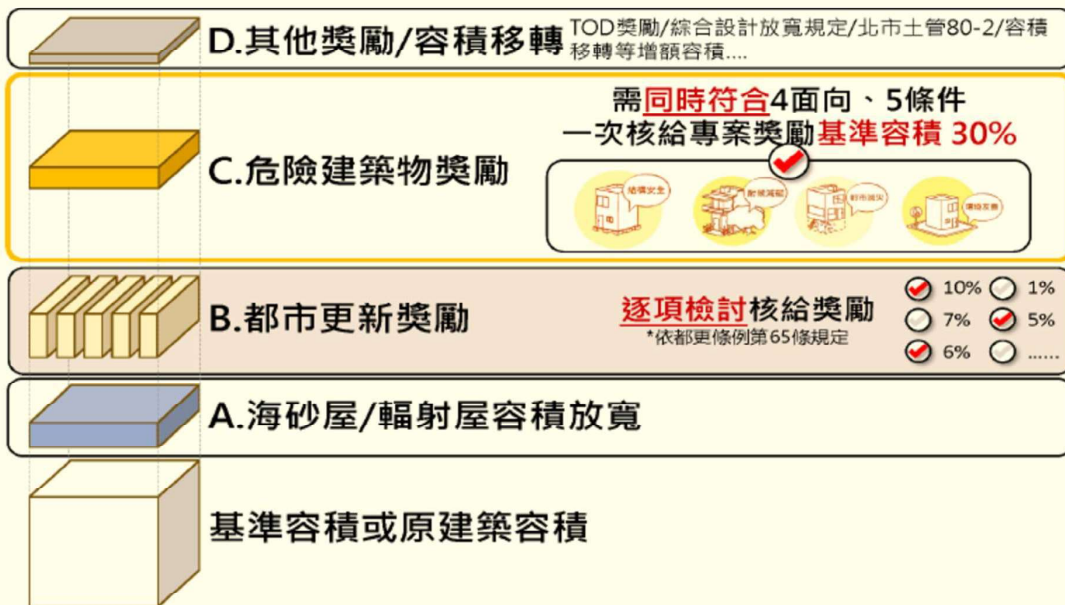
除鼓勵耐震不足建築物
都市更新重建外
要求重建後建築物應達
4面向、5條件規劃設計

朝低碳、永續與韌性城市邁進

臺北市防災型都更新專案獎勵模式

危險建築物容積獎勵

總容積不得超過 **2倍基準容積**

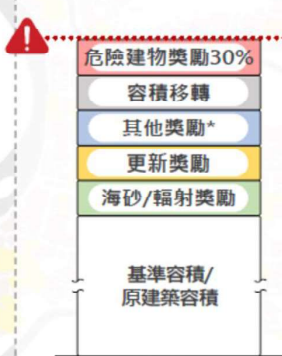


臺北市防災型都更專案-獎勵上限

E 獎勵上限

一般情況

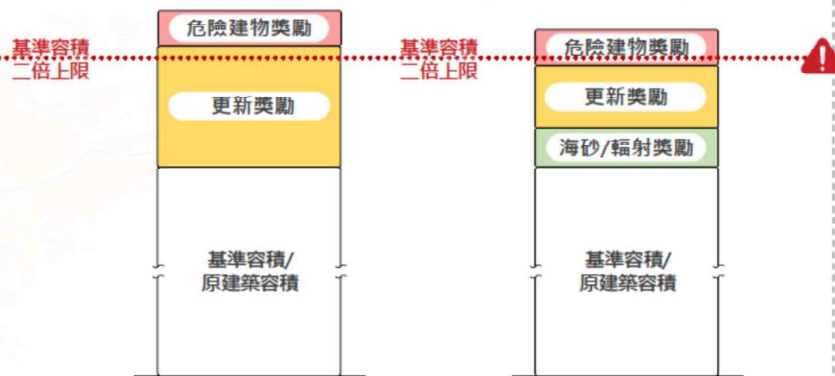
以基準容積二倍為上限核算



特殊情況放寬(以下任一情況適用)

01 加計都市更新容積獎勵，已逾上限

02 加計海砂/輻射、更新獎勵後未逾上限，加計危險建物獎勵後逾上限



- 免經都計程序，逕依都更審議會審議結果辦理。
(臺北市都市更新及爭議處理審議會)
- 不得再申請其他獎勵及容積移轉。

*其他獎勵：增額容積、都計獎勵...

臺北市防災型都更專案-開發期程與保證金

F 計畫管制

開發期程



自都市更新事業計畫(及權利變換計畫)核定之日起**1**年內應申請**建造執照**

保證金之繳納



比照都市更新建築容積獎勵辦法辦理
於**領得使用執照前**繳納相關保證金

$$\text{應繳納金額} = \begin{matrix} \text{報核當時} \\ \text{更新單元內} \\ \text{土地公告現值} \\ \text{(按面積比率加權平均)} \end{matrix} \times 0.7 \times \begin{matrix} \text{綠建築/智慧建築/耐震建築/無障礙建築} \\ \text{申請獎勵容積樓地板面積} \end{matrix}$$

臺北市防災型都更專案-審議流程與受理期限

G 審議流程及受理期限

審議流程



審議時程比照**168專案**

- 事業計畫180日工作天
- 事業併送權利變換計畫240日工作天

提交申請書件
事業計畫(及權利變換計畫)
*實施方式為權利變換方式者，應以
事業計畫及權利變換計畫併送辦理

申請本案應再檢附文件

- 01 使用執照/合法建築物證明
- 02 結構安全性能評估報告
(63年前領有使用照者免附)

公開展覽30日及公聽會

都更幹事(及權變小組)會議/複審會議

舉行聽證

都市更新及爭議處理審議會

核定發布實施

受理期限



應自計畫發布日起**5年內**提出申請

大綱

- 一、海砂屋的定義及自治條例之適用
- 二、台北市海砂屋通盤處理策略
- 三、海砂屋重建各種容積獎勵方案
 - 1. 純列管海砂之容積獎勵
 - 2. 列管海砂+一般都更
 - 3. 列管海砂+防災都更
- 四、各種獎勵方案之比較¹
 - 海砂屋上限 都更上限 防災都更
- 五、海砂屋575專案
- 六、結論
- 七、QA

四、各種獎勵方案之比較¹

樣態	海砂屋上限	都更上限	防災都更	備註
1. 純海砂	原容或法容*1.3			須經列管拆除之海砂屋
2. 純一般都更		原容+法容*0.3 法容+法容*0.5 原容*1.2 原容*1.3(海砂或耐震不足)		a. 須為都更地區或更新單元 b. 需逐項檢討獎勵上限
3. 海砂+都更(原容大於法容時) A	原容*0.3	法容*1.5		● 列管海砂+都更地區或更新單元
B	原容*0.3	原容+法容*0.3		● ABC項都更需逐項檢討獎勵上限
C	原容*0.3	原容*1.2		
D	X	原容*1.3		D項免檢討都更獎勵項目(65條2項2款)
4. 海砂+防災都更	原容*0.3或法容*0.3	原容+法容*0.3 或法容+法容*0.5	專案獎勵 法容*0.3	符合防災都更規定基地1000M ² 以上。ID1<0.35

大綱

- 一、海砂屋的定義及自治條例之適用
- 二、台北市海砂屋通盤處理策略
- 三、海砂屋重建各種容積獎勵方案
 1. 純列管海砂之容積獎勵
 2. 列管海砂+一般都更
 3. 列管海砂+防災都更
- 四、各種獎勵方案之比較²

更新地區 自劃單元 危老 海砂
- 五、海砂屋575專案
- 六、結論
- 七、QA

有關更新地區、自劃單元、危老及海砂屋重建相關比較

比較項目	更新地區	自劃更新單元	危老建築物加速重建條例	海砂屋重建
容積獎勵上限	1. 法容之50 2. 原容+法容30%		1. 法容之30% 2. 原容之15%	1. 原容積率之30% 2. 原總樓地板面積之30%
時程獎勵	108年5月15日以前 擬訂都市更新事業計畫報核		3年內10%(106.5.12至109.5.11) · 第4年(109.05.12起) 8%	
	第1年10% 第2年8% 第3年至第6年6%	第1年7% 第2年6% 第3年至第6年5%	第5年6% 第6年4% 第7年2% 第8年1%	第6年起，每年折減5%容積獎勵，折減後不得低於10%
	108年5月15日以後 擬訂都市更新事業計畫報核		第9年(114.05.12起)無時程獎勵。 (時程獎勵與規模容積獎勵，兩者合計不得超過基準容積10%的額度上限)	
	5年內10% 6-10年5%	5年內7% 6-10年3%		

有關更新地區、自劃單元、危老及海砂屋重建相關比較(續1)

規模獎勵	1. 含一個以上完整計畫街廓：5%。 2. 土地面積達3000m²以上未滿10000m²：5%；每增加100m²，另給予0.3%。 3. 土地面積達10000以上m²：30%。	第4年(109.05.12起)，危老建築物基地加計合併鄰地面積達200m²者，給予2%獎勵，每增加100m²，另給予0.5%獎勵。 (時程獎勵與規模容積獎勵，兩者合計不得超過基準容積10%的額度上限)	無
綠建築標章獎勵	1. 鑽石級：10% 2. 黃金級：8% 3. 銀級：6% 4. 銅級：4% 5. 合格級：2%	1. 鑽石級：10% 2. 黃金級：8% 3. 銀級：6% 4. 銅級：4% 5. 合格級：2% (建築基地面積逾500m²，不適用銅級與合格級之獎勵)	無

有關更新地區、自劃單元、危老及海砂屋重建相關比較(續2)

智慧建築標章獎勵	1. 鑽石級：10% 2. 黃金級：8% 3. 銀級：6% 4. 銅級：4% 5. 合格級：2%	1. 鑽石級：10% 2. 黃金級：8% 3. 銀級：6% 4. 銅級：4% 5. 合格級：2% (建築基地面積逾500m²，不適用銅級與合格級之獎勵)	無
無障礙獎勵	1. 取得無障礙住宅建築標章：5% 2. 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： (1)第一級：4% (2)第二級：3%	1. 取得無障礙住宅建築標章：5% 2. 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： (1)第一級：4% (2)第二級：3%	無

大綱

- 一、海砂屋的定義及自治條例之適用
- 二、台北市海砂屋通盤處理策略
- 三、海砂屋重建各種容積獎勵方案
 - 1. 純列管海砂之容積獎勵
 - 2. 列管海砂+一般都更
 - 3. 列管海砂+防災都更

四、各種獎勵方案之比較¹

海砂屋上限 都更上限 防災都更

五、海砂屋575專案

六、結論

七、QA



壹、協助海砂屋重建之必要

高氯離子混凝土建築物(俗稱海砂屋)

建材內高量氯離子造成建物裂損、鋼筋鏽蝕等損害，

對於房屋結構安全具**不可逆性之損害** !!



海砂屋重建 **刻不容緩** !!

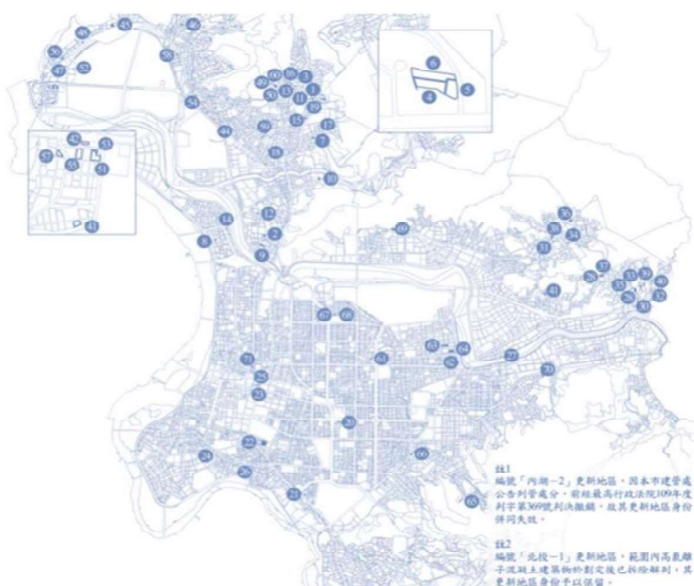


維護地區環境安全、提升居住品質
強化老舊房屋面對地震災害之韌性



貳、臺北市積極協助海砂屋重建

本市列管追蹤海砂屋，維護居住安全



臺北市高氯離子混凝土建築物更新地區-示意位置圖

每月滾動檢討
都發局(建管處)列管
須拆除重建海砂屋

未報核都更事業計畫
尚未辦理自辦公廳會案件

27案



預計113年第一季檢討
迅行劃定更新地區(每季滾動檢討)

6案

專案目標：協助海砂屋盡速重建

33案立即適用受惠!!

貳、臺北市積極協助海砂屋重建



貳、臺北市積極協助海砂屋重建



參、高氯離子混凝土建築物575專案計畫

專案 2 大亮點

① 列管我就幫!

經本府**列管**屬「**須拆除重建**」之海砂屋，即可申請本專案。

② 過半即進場!

第一階段意願超過**50%**，本府即協助**權值試算**，提供整合基礎。



都更第8箭-臺北市高氯離子混凝土建築物**575**專案

參、高氯離子混凝土建築物575專案計畫

申請資格



1. 屬都發局(建管處)列管公告「**須拆除重建**」之海砂屋。

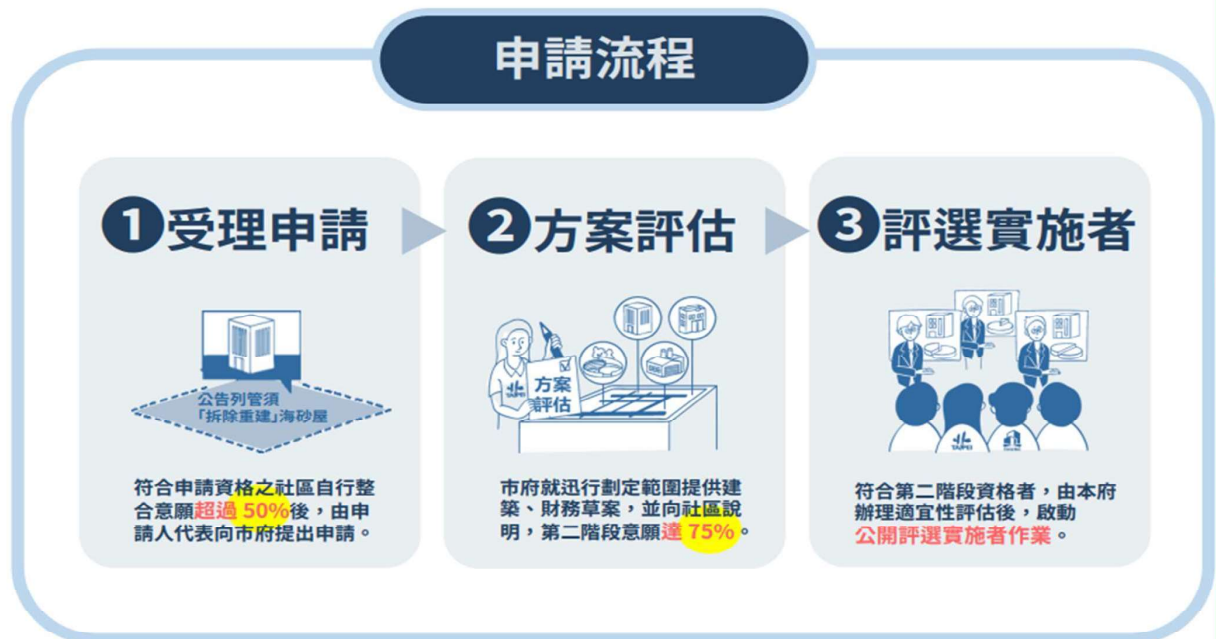


2. 私有土地及私有合法建物所有權人數，或合法建物戶數意願 **超過50%**。



3. 倘申請基地範圍內「已辦理自辦公聽會」者，為避免延宕重建期程，不予受理申請。

參、高氯離子混凝土建築物575專案計畫



※ 方案評估意願調查時間為14日曆天。

第二階段意願未達75%、第三階段公開評選實施者作業流標者，1年內同範圍不得再申請本計畫。

參、高氯離子混凝土建築物575專案計畫-執行時程

9



六、結論與共勉

穿著西裝的不一定是老闆

零碎布料鐵定做不了好西裝

知己知彼

掌握訊息

團結一起

成功在即

Q & A

