



## 壹、前言

隨著臺灣都市發展的成熟與建築物老化現象日益普遍，「危險及老舊建築物重建條例」自施行以來，已成為都市更新的重要推手。過去許多屋齡超過 30 年的老舊建築，因耐震能力不足、結構老化或未設置電梯等設施，已不符合現代居住安全與便利的需求。透過危老重建制度，政府鼓勵民眾自發性地改善居住環境，達到提升都市安全與生活品質的目標。

## 貳、何種建築物可適用「危老條例」申請重建？

所謂危老建物，是指位於都市計畫區範圍內、屋齡達 30 年以上，且經評估具有結構安全疑慮、耐震能力不足或功能設施不全的合法建築物。這類建物若經主管機關認定為危險或老舊，便可依據相關法令申請重建或補強，以改善結構安全與都市景觀。

危老建物須具備下列三項基本條件：

1. 位於都市計畫範圍內：住宅基地必須屬於都市計畫區內土地，非都市土地或農地均不得申請。
2. 合法建築物：須領有使用執照或經主管機關認定為合法之建築物。若為建管制度實施前的老屋，應先完成合法認定程序。
3. 危險或老舊狀態：包括經評估有立即危險、經通知限期拆除或補強，或耐震能力未達標準且改善不具效益者。

目的在確保危老重建的對象具明確性與安全性，使政策資源能有效運用於真正需要改善的建築。

## 參、如何判定危險建物？

危險建築的判定需經評估機構執行「建築物耐震能力評估」，分為初步評估與詳細評估兩階段。

1. 初步評估(PSERCB)：針對建物外觀、結構形式、使用材料及損壞情形進行快速判定，以了解是否具明顯安全疑慮。

2. 耐震能力詳細評估：若初評結果顯示耐震性能不足，則需進一步採用結構分析、材料試驗及現場勘測等方式進行評估，確認目標建物耐震能力是否能滿足現行法規之需求。

#### 肆、評估後改善方向

1. 結構補強：透過擴柱、增設翼牆、碳纖維補強及剪力牆增設等補強方式，提高建物的耐震能力。此法適用於建築物本體狀況尚可、補強效益良好的個案。
2. 整體重建：若建物結構老化嚴重或補強成本過高，則以拆除重建為宜。重建後可依照現行法規重新配置建築設計，並設置電梯、避難空間等，改善居住品質與無障礙環境。

#### 伍、結語

臺灣地處地震帶，耐震設計與都市更新是保障民眾生命財產安全的關鍵。危老重建不僅是政策工具，更是城市安全再生的重要途徑。透過專業技師的結構評估與政府政策的配合，舊社區得以重獲新生，帶動環境改善與生活品質提升。

#### 資料來源：

臺北市政府都市發展局、臺北市建築管理工程處（2023）。臺北市危險及老舊建築物加速重建問答集。