

1. 民國 88 年 921 大地震發生前，結構法定強度，較目前之規定，少 30%以上。

所以鋼筋混凝土建物之使用年限，超過 50 年時，混凝土就開始劣化龜裂，產生漏水現象，須要更新改建。說明如下：

a. 921 大地震前興建之建物，管線老化、非防火構造、構造形式老舊、結構安全係數不足、未能符合都市應有機能、有逐漸傾頹或朽壞之虞、有建物本身及其周邊環境之安全問題。

b. 建物鄰棟間隔不足、建物排列不良、道路彎曲狹小、有防災救災空間及救災設施配置不足問題。

c. 缺少汽車停車空間，停車非常不便，部分停車空間佔用救災通道，提高救災風險。

d. 所以，更新前之房屋價值，只會隨著使用年限接近 50 年時，日益折舊降低。

2. 都市更新之目的：提高建物耐震性能、規劃節能減碳及利用互聯網之智慧建築，建構安全居住環境、實踐宜居城市理念、健全都市機能。