

# 老舊公寓大廈重建時權利價值 評估因子之探討

內政部建築研究所自行研究報告

中華民國 94 年 12 月



094-301070000G2-003

# 老舊公寓大廈重建時權利價值評估因子之探討

研 究 人 員：李 玉 生

內政部建築研究所自行研究報告

中華民國 94 年 12 月

ARCHITECTURE AND BUILDING RESEARCH INSTITUTE  
MINISTRY OF THE INTERIOR  
RESEARCH PROJECT REPORT

Discussion with the valuation  
factors of Right Value when the  
old-mansion is reconstructed

BY

YUE – SHEN LEE

December 31,2005

## 目次

表次-----	III
圖次-----	IV
摘要-----	V
第一章 緒論-----	1
第一節 研究緣起與目的-----	1
第二節 研究內容與方法-----	1
第三節 研究重要性-----	2
第二章 老公寓大廈之意義及界定方法-----	3
第一節 老舊公寓大廈之定義-----	3
第二節 老舊公寓大廈之界定方法-----	3
第三節 老舊公寓大廈改建之可行性-----	5
第三章 不動產估價理論-----	7
第一節 物權與不動產及其價值之特性--	7
第二節 不動產權利價值之涵義-----	8
第三節 容積率成為物權客體之涵義-----	13
第四節 不動產總值分離土地與建築物 估價之趨勢分析-----	17
第四章 我國老舊公寓大廈更新重建之實施-----	19
第一節 我國都市更新相關法令-----	19
第二節 都市更新地區之劃定-----	19
第三節 都市更新操作程序-----	21
第四節 自力造屋型權利變換—無開發 商投入資金之更新-----	26
第五節 一般都市更新與自力造屋型權 利變換比較-----	27
第六節 我國老舊公寓更新重建面臨的 課題-----	28
第五章 日本老舊公寓大廈重建相關制度之探討----	30
第一節 日本對於建築物容積率之規定--	30
第二節 日本對於居室採光換氣及防濕 之規定-----	31

第三節	日本對既存住宅性能現況檢查 評價之規定 -----	31
第四節	日本推動公寓大廈重建之相關 規定 -----	39
第五節	配合老舊公寓重建實施高齡者 終身貸款制度 -----	55
第六節	小結 -----	58
第六章	結論與建議 -----	59
第一節	結論 -----	59
第二節	建議 -----	60
附錄一	日本既存住宅現況檢查評價表 -----	63
附錄二	日本公益法人參與行政事務改革實施計畫 -	99
參考書目	-----	129

## 表次

表 2-1	日本老舊公寓大廈改建案例新舊建築物每 戶平均面積-----	6
表 3-1	樓層別效用比舉例 -----	16
表 4-1	台北市申請劃定都市更新地區建築物及地 區環境狀況評估指標-----	20
表 5-1	日本老舊公寓重建時增加容積的方法 -----	48
表 5-2	日本既存住宅老朽度判定基準 -----	50
表 5-3	專家諮詢對公寓老朽度判定的程度與構想 -	53
表 5-4	日本既存住宅設定要求改善水準 -----	54

## 圖次

圖 2-1	日本老舊公寓大廈改建案例住戶面積變化	-6
圖 5-1	日本住宅品確法三要支柱	-----31
圖 5-2	日本住宅性能標示制度圖案	-----32
圖 5-3	日本推動老舊公寓順利推重建作業圖解	----44
圖 5-4	日本區分所有者對於老舊公寓進行修繕或 重建之判定流程圖	-----49

## 摘要

關鍵詞：重建、容積管制、權利變換、既存住宅性能評價、樓層別效用比

### 一、研究緣起

台灣地區在過去數十年間，因為經濟快速成長及產業蓬勃發展，帶動都市人口急遽成長，建築物也不斷增加。時至今日，早期興建的建築物已呈現構造體老化、設備陳舊及公共設施不足現象；隨著國民所得及生活水準相對提高，如不能有計畫適時修繕或改建，勢難滿足都市居民對居住品質的要求，九二一地震災區重建工作對重建方式有原地重建及都市更新兩種，集合住宅或個別建築物原地重建係為協議合建，不須經過都市計畫審議及權利變換程序，作業過程較單純。但協議合建必須取得全部土地及建築物所有權人的同意，如有部分住戶不願意參加重建時，因為現有法令沒有強制價購之規定，則又必須進入都市更新權利變換程序為之。因此，擬經由對相關都市更新法規，探討都市更新及個別建築物原地重建其分別執行時所遭遇的困難，歸納出影響個別建築物權利價值評定的各項因素，並比較日本相關制度及其做法，做為政府擬定政策或法令之參考。

### 二、研究方法及過程

本研究係針對老舊公寓大廈之不適居住性及住戶對現狀環境不滿卻無力進行改善之困難度，進行分析，首先探討老舊建築物的定義，除以屋齡做為界定公寓大廈老舊程度之方法外；另再考慮建築物的設備性能，居住舒適性及保健衛生、節約能源及無障礙空間的衡量因素。研究方法主要分為三大階段，一是國內文獻回顧，蒐集目前國內相關都市更新規定、九二一震災重建之相關規定以及物權概念與不動產估價師作業守則等文獻，予以詳讀並分析其無法適用於老舊公寓大廈重建估價作業之緣由。二是日本法規資料之蒐集，經由網際網路取得日本國土交通省網站所公告之法規及官方作業手冊，關聯之公益法人網站提供免費下載之宣導文件，及本所訂購「建築技術」、「建築知識」之期刊，翻譯其重要章節予以整理摘述。三是綜合歸納前開過程之資料，比較得出當前應採取之措施及建設性之後續研究，供主管機關參考為憑。

### 三、重要發現

經過對國內相關都市更新規定、九二一震災重建相關規定之檢討及對物權概念與日本建築基準法、促進確保住宅品質相關法律、順利推動公寓重建等相關法律及高齡者之居住安定確保相關法律等資料之分析檢討後，本研究對於老舊公寓辦理重建其權利價值評估作業有以下幾點重要發現：

- (一)實施容積管制後，土地所有權範圍概念已由「上至太空，下至地心」的想法，限縮在「容積率範圍」。
- (二)容積管制及容積移轉辦法實施之後，建築發展權已經可以脫離土地所有權及使用權而處理。土地區位因素影響不動產總值的效果減弱。
- (三)個別建築物重建時，區位因素不是決定權利價值的唯一因素，主要影響權利價值的因素應是樓層別效用比。
- (四)九二一重建自力造屋更新方式其以簡化都市更新流程進行，對災區復舊貢獻良多，可引鑑做為老舊公寓大廈重建之範本。

### 四、主要建議事項

根據研究發現，本研究針對老舊公寓辦理重建其權利價值評估及作業模式，提出下列具體建議。以下從立即可行的建議、及長期性建議加以列舉。

#### 立即可行之建議

建議一：仿倣日本對既存不適格建築物實施檢查之做法，依據建築法第七十七條第五項之規定修正公共安全檢查簽證事項，增加構造安全及設備性能之檢查項目。

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

建議二：配合都市更新自力造屋改建翻修事業計畫，建立區分所有建物樓層別效用比參考表。

主辦機關：內政部地政司

協辦機關：內政部營建署、內政部建築研究所

建議三：建立中古屋市場公平交易秩序，試辦既存住宅性能評價表。

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

## 長期性建議

建議一：制定「公寓大廈重建實施條例」

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

按公寓大廈管理條例第十三條及第十四條對於重建之規定過於簡略，其循都市更新模式進行過於繁瑣，且公寓大廈拆除之後，管理委員會無所附麗，重建工作成為合建，必須經由全體區分有權人同意始得為之，亦違公寓大廈管理條例精神。建議學習日本訂定「順利推動公寓大廈重建相關法律」做法，另訂對老舊公寓大廈重建之法案。

建議二：制定「確保高齡者居住安定條例」。

主辦機關：內政部社會司

協辦機關：內政部營建署、內政部建築研究所

目前國內推動老人住宅做法與高齡者終身建築物租賃制度相仿，但日本立法除建立對業者之監督機制外，另指定由「高齡者居住支援中心」擔任保證人，亦可保障業者租金之收入。另參與老舊公寓重建之區分所有者中亦有高齡者，實施高齡者終身貸款制度，亦即高齡者自宅改建符合性能基準者，其所需資金的貸款得於高齡者死亡時一併償還，此舉係含有成全高齡者「在宅老化」心願之意涵。



## ABSTRACT

Key Word:

Reconstruction, Floor Capacity Control, Rights Transformation, Existing Housing Performance Evaluation System, Floor Utility Ratio

### **1st, the beginning**

In the past decades, the economy and the industry of Taiwan grow dramatically, which causes the population and buildings in the cities growing rapidly. Now, the construction of the buildings built decades ago has worn out, and the public facilities in the buildings are obsolescent and insufficient. As the improvement of the GNP and the living standard, if we cannot repair or reconstruct the building at the right moment, it will be difficult of meet the needs of the residents.

There are two ways to reconstruct the areas which were stricken during the 921 earthquake, reconstructing the damaged buildings on the same sites and urban renewal. For apartments and individual buildings, reconstruction on same sites is easier since it is cooperative-reconstruction and it does not need to go through urban planning review and the procedure of Rights Transformation; however, all of the owners of the lands and buildings must agree on the cooperative-reconstruction; if some of the owners are unwilling to participate in reconstruction, it must go through urban planning review and the procedure of Rights Transformation since the existing decree can not forced the owners of the lands and buildings to sell their properties. Hence, according to the current law, we discuss the problems which we encounter when the urban renewal and reconstruction of individual building are implemented and we summarize the factors which could affect valuation of Right of individual building. Also, by comparing relevant systems and method of Japan, we can provide the references which government can use for drafting the policy or the decree.

### **2nd, researching approach and course**

This paper focuses on the analysis of the un-suitable buildings for living

and the residents are not satisfied with the current living environment but they do not have the ability to change it.

First of all, let us discuss the definition of old-mansions, which are the aged buildings. The facility performance, comfortable for living, sanitation, energy saving, and barrier-free is under the standard of current living requirement. The approach of the research can be divided into three major stages. First, domestic documents retrospect: we study the collection of the regulation of the latest domestic of urban renewal, the relevant regulation for 921 earthquake reconstruction, the concept of real-estate, regulations on real estate appraisal, etc, and we analyze the reasons why these regulations can not be suitable for the appraisal of reconstruction of old-mansion. Second, the collection of regulation of Japan: via the Internet, we obtain the regulation and bulletin from network station of Ministry of Land, Infrastructure and Transport of Japan, brochure from network station of welfare-association in Japan, and period of “Building Technology “,” Building Knowledge” from Architecture and Building Research Institute; then we translate them and arrange them. Third, by summarizing the previous collecting documents, we provide the method and the research paper to the government.

### **3rd,important discovery**

By analyzing the documents from the regulation of urban renewal, reviewing the law of 921 Earthquake reconstruction and real-estate rules, “Building Standard Law “of Japan, “ House Quality assurance Act”,” Mansion Reconstructed Smoothly Act” and “Senior Citizens Resident Stability Act”, etc, we discover several important points, which are:

- 1.Since the Floor Capacity Control has been implemented; the concept of ownership of the land has been changed from “It is going to space and until earth-core” into “Limitation of floor capacity control”.
2. After the implementation of the Floor Capacity Control and Floor Capacity

Transformation , the building-developing right is taking off from land ownership and the right to use. Regional location-factor to affect values of real estate is weakened.

3. When individual building is reconstructed, location factor is not the only affecting factor to get the Right Value. Floor Utility Ratio is the key point.
4. 921 Earthquake reconstruction by self-reconstructing and simplified the urban renewal procession, which contribute a lot to the disaster area; it could be a good method to reconstruct old-mansion.

#### **4th,Suggestion**

According to the research, we provide the following substantial suggestion for the building operation system and the Right Value when an old-mansion is reconstructed. The followings are immediately feasible suggestion and long-term suggestion.

#### **Immediately feasible suggestion:**

1. Add regulation to inspecting the structure safety and equipment performance of building in the article 77 of Building Law

Sponsor : Construction and Planning Agency

Assistant : Architecture and Building Research Institute

2. Build a reliable table of Floor Utility Ratio on condominium unit

Sponsor : Department of Land Administration

Assistant : Construction and Planning Agency, Architecture and Building Research Institute

3. Promote the study of Existing Housing Performance Evaluation System

Sponsor : Construction and Planning Agency

Assistant : Architecture and Building Research Institute

### **Long period of time suggestion:**

#### 1. Enact “The Old-mansion Reconstruction Implementing Act”

Sponsor : Construction and Planning Agency

Assistant : Architecture and Building Research Institute

The article 13 and article 14 of the Condominium Law are too simple for the provision of reconstruction and too tedious for urban renewal model, respectively. After dismantling the apartment, the administer organization must be dismissed. When the reconstructing way is cooperative-reconstructing, all of the owners of the lands must agree on it, which violate the spirit of the Condominium Law; therefore, we suggest that we can learn from the “Mansion Reconstructed Smoothly Act” of Japan, and also propose the bill of reconstruction of old-mansion.

#### 2. Enact “Senior Citizens Resident Stability Act”

Sponsor : Department of Social Affair

Assistant : Construction and Planning Agency

The way to promote elderly-house in Taiwan now is like the renting system of elders for life time in Japan, but in Japan besides setting up supervising mechanism to proprietor, also appoint “elderly living help center” as guarantor, to ensure the income from the rent of proprietor. If there are elderly who join reconstruction of old-mansion, the loan system for the elderly is lifetime. Also the elderly who reconstructs his/her own house under barrier-free rules is implemented for Condominium Owners, the fund he needed will be repaid in the lump at the death, this idea will help the elderly meet their wish to live in the same place until they pass away.

# 第一章 緒論

## 第一節 研究緣起與目的

權利價值是都市更新實施權利變換時，對提供資金者及原土地建築物所有權人其土地價值相互換算成更新後土地、建築物及權利金計算之依據。更新前後建築物及土地之權利價值係由鑑價機構執行，有關估價客體所引發的價格種類及立體地價問題還涉及到位置分配等事項。都市更新事業享有建築容積獎勵另辦理建築基地綜合設計時亦可取得允許額外增加之樓地板面積又舊有公寓大廈設置一定規模、高度之不計入建築面積及總樓地板面積管理維護使用空間，足以影響權利價值的評定。在九二一震災重建暫行條例中對於重建方式規定有個別建築物原地重建及都市更新兩種作法，集合住宅或個別建築物原地重建亦有協議合建方式辦理不須經過權利變換之程序，作業過程較單純，但協議合建必須取得全部土地及合建建築物所有權人的同意，如有部分住戶不願意參加重建時，因現有法令沒有強制價購之規定，則又必須進入都市更新權利變換程序為之。公寓大廈管理條例對不履行重建義務者得訴請法院強制出讓區分所有權及基地所有權，該出讓時之合理權利價值影響雙方和解意願及法院最終裁判。另八十八年六月十六日台灣省政公布施行都市計畫法台灣省施行細則修正條文，自此時起，台灣地區全面實施容積管制，可建總樓地板面積代表土地利用強度以容積率表示，權利價值評估因子單純化。本案計劃擬經由對相關都市更新法規，探討都市更新及個別建築物原地重建其分別執行時所遭遇的困難，歸納出影響個別建築物權利價值評定的各項因素，並比較日本相關制度及其做法，做為政府擬定政策或法令之參考。

## 第二節 研究內容與方法

本文研究內容係針對老舊公寓大廈之不適居住性及住戶對現狀環境不滿卻無力進行改善之困難度，以從事建築管理實務工作多年之經驗切入問題核心予以深度檢討。我國與日本係屬大陸法系國家，物權觀念一脈相傳，早期之建築技術規則亦翻譯自日本建築基準法施行令，我國容積管制之實施卻較日本晚了三十年。但建築物老朽化並未減緩，換言之，日本目前推動老舊公寓大廈整修改建之制度經驗，為本文切入討論之重點。

研究方法主要分為三大階段，一是國內文獻回顧，蒐集目前國內相關都市更新規定、九二一震災重建之相關規定以及物權概念與不動產估價師作業守則等文獻，予以詳讀並分析其無法適用於老舊公寓大廈重建估價作業之緣由。二是日本法規資料之蒐集，經由網際網路取得日本國土交通省網站所公告之法規及官方作業手冊，關聯之公益法人網站提供免費下載之宣導文件，及本所訂購「建築技術」、「建築知識」之期刊，翻譯其重要章節予以整理摘述。三是綜合歸納前開過程之資料，比較得出當前應採取之措施及建設性之後續研究，供主管機關參考為憑。

### 第三節 研究重要性

權利價值的評定，在都市更新事業及不動產證券化市場成為不可或缺的工具，早期建築物的估價是建築師的法定業務<sup>1</sup>，土地的估價則是地政人員依其法定職權執行之公務，舉凡土地徵收、土地買賣繳交增值稅，每年繳納地價稅都應以公告地價為參。不動產估價師法立法通過之後，曾有不動產估價師公會與建築師公會就何者才是法律所賦予之正統裁決者而爭論不休。本文綜合歸納導出在特定範圍及特定人員對象時，由於區位因素之條件相同，因此個體建築物之性能評價成為決定權利價值之因子，建築師在此方面展現出專業貢獻。日本順利推動公寓重建法律之精神以單獨建築基地或「一團地」(住宅社區)範圍內，老舊公寓大廈權利價值因為就地重建，原地上權人甚至無權占有人之權利，不因為建築物拆除重建而滅失，反而重建後得到更佳狀況的住宅性能而有配合意願。既存住宅修繕翻修抑或拆除重建效果等級及需要費用比較法則，更提供住戶據以判斷選擇的途徑，期以日本實施經驗引為我國仿效的方向。

---

<sup>1</sup> 按建築師法第 16 條之規定：建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。另省(市)建築師公會業務章則第十八條之規定：建築師受委託辦理左列業務時，其費用由雙方協議之。……三、建築物之估價。……另不動產估價師法第 14 條之規定：不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。但建築師依建築師法規定，辦理建築物估價業務者，不在此限。

## 第二章 老舊公寓大廈之意義及界定方法

### 第一節 老舊公寓大廈之定義

依據房屋稅條例第 11 條之規定，直轄市、縣(市)政府公告各類房屋之耐用年數，以台北市為例，鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造及鋼筋混凝土造是 60 年，加強磚造是 52 年，磚造是 46 年。亦即以屋齡做為判定建築物的耐用程度。<sup>2</sup>據日本國會在審議「順利推動公寓大廈重建之相關法律」案時，曾就到底以 30 年或 40 年做為鋼筋混凝土建築物的使用年限亦曾加以討論。當時提出資料在 2001 年時日本 30 年以上之鋼筋混凝土建築物約 17 萬戶，到 2011 年時 30 年以上之鋼筋混凝土建築物將約有 100 萬戶。<sup>3</sup>只是公寓大樓在結構體的部份如能保持良好的管理維護計畫，要維持居住功能其壽命要長達一百年並非難事。而老舊的公寓大廈因長年造成的「物理性、相對性的老朽化」課題，則有「大規模修繕工程的改修計畫」以茲因應。<sup>4</sup>

### 第二節 老舊公寓大廈之界定方法

以屋齡做為界定公寓大廈老舊程度之方法，就如同一般之貨品係以保存期間做為使用年限，這是一種「フロー」(flow)流量之觀念，由於地球資源節約及經濟情況改變，要將現有的公寓大廈打掉重新改建也越來越困難。因此有將房屋視為一種「ストック」(stock)存量之觀念。<sup>5</sup>日本在戰後新市地開發及新建築物數量增加，故住宅供給不足的現象已不存在，對於追求不動產質量的提昇成為一股潮流趨勢，民眾開始要求居住品質，重視既存建築物之整修改善。

#### 一、建築物之物理性老朽化

建築物（公寓大樓）的老朽化有構成建築物各部材、各種設備（包含

<sup>2</sup> 林英彥，不動產估價(十版)，(台北市：文笙書局，民國 93 年 8 月)頁 563，房屋稅係依房屋現值課稅，房屋現值應由納稅義務人申報但自 65 年一起則按當地不動產評價委員會評定之標準價格課稅，至房屋標準格依下列事項分別評定，並由直轄市、縣(市)政府公告之。1.按各種建造材料所建造房屋區分種類及等級。2.各類房屋處街道村里之商交通情形，及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋出售價格減除地價部分，訂定標準。  
房屋現值＝房屋面積×(1－折舊率×經歷年數)×街路等級調整率×檢定單價

<sup>3</sup> 宇都宮啓史，” マンション建替え円滑化法の制定と区分所有法の改正について”，国土交通省住宅局，at [http://www.nilim.go.jp/japanese/report/event/man\\_tatekae/siryuou.pdf](http://www.nilim.go.jp/japanese/report/event/man_tatekae/siryuou.pdf) Accessed 2005 年 7 月 10 日。

<sup>4</sup> 田辺邦男，” マンションの長命化とグレードアップ計画”，建築技術(2003,07) p104.

<sup>5</sup> 三木哲，” 既存マンションのグレードアップ手法”，建築技術(2003.07) p91.

給水、排水設施以及其他) 機器經年累月造成的損傷。這些損傷稱為「物理性的老朽化」。

(一)結構安全性：耐震性、結構體材料劣化(混凝土強度、高氯離子、鋼筋鏽蝕)。

(二)非結構部份材料劣化：外牆塗裝剝落、陽台、樓梯或地板漏水。

(三)設備管線腐朽：給排水、電力線路老化。

## 二、建築物之相對性(社會性)老朽化

建築物或其設備性能隨時代變遷無法適應新的機能，居住舒適性及保健衛生(通風、採光、日照、空氣環境)，節約能源及無障礙空間、資通信環境、維護保養便利性。

## 三、既存不適格建築物<sup>6</sup>

日本在平成 17 年(2005 年)6 月 1 日開始實施「為謀求建築物安全性及確保市街地功能而修正建築基準法部分條文等法律案」既存不適格建築物在公共安全有危險及衛生上有危害，現行日本建築基準法第 10 條之規定得飭令所有權人採取必要的改善措施但近年來幾乎未曾有具體執行此項命令之案件，因此，制訂對既存不適格建築物之勸告改正命令制度。

(一)公有建築物、特殊建築物及五層以上總樓地板面積 1,000 平方公尺以上之辦公大樓實施構造及設備定期檢查。構造部分是原有建築物每 3 年應實施一次，新建建築物以領得使用執照 6 年後實施第一次檢查。設備部分是原有建築物每年檢查一次，新建建築以領得使用執照後 2 年內為之，就損傷、腐蝕或其他劣化的點檢。

(二)建築物所有權人為申報人時，可能會有偽造檢查報告將違法狀態變更為合格始辦理申報，因此之故，特定行政廳認有疑義時得飭令實際辦理檢查工作的一級建築師到場詳細報告檢查內容，杜絕假借名義或不實簽證之疑慮。

(三)擴大建築主事得強行進入檢查之機制，在平成 14 年(2002 年)定期報告之申報率只有 57%，因此規定對有危害公共安全之處之建築物，規定建築主事得進入屋內強行檢查。

(四)不適格建築物增改建時，其改建面積未達總樓地板面積未達總樓地面

<sup>6</sup> 日本國土交通省住宅局，「既存不適格建築物の安全性も視野に入れた規制合理化」，建築知識(2005.07) p95

積 1/20 及不超過 50 m<sup>2</sup> 部分，以伸縮縫與原建築物構造體隔離，並不會增加危險性，因此不必要求原建築物追溯適用新的耐震法規。對分階段修建之建築物，只需要提出實施計畫經核定後，在完成時其能符合現行耐震規定即可，毋需等到建築物全體改建完成始得使用，將減少對所有權人因改建而造成的衝擊。

### 第三節 老舊公寓大廈更新改建之可行性

在考慮更新改建之可行性時，通常是評估所花費與改建後效果的比較。改建後戶數如有增加，可因販賣多出的戶數而獲得收入；戶數減少時則需給予搬遷的住戶權利補償金。

日本老舊公寓大廈改建案例(米野史健先生 1992 年 10 月及 1994 年 9 月實施調查)<sup>7</sup>，原建築物是昭和 30 年代(1955~1965)由住宅公團等公共團體所建造之社區型房屋。由於舊建築物利用容積率遠低於指定容積率(都市計畫書圖所記載之容積率，即法定容積率)，因此可利用此一差額容積進行等價交換而籌集改建工程費用，容積充足率(利用容積除以許可容積)由改建前之 0.386 提高到改建後之 0.941。因此住戶數平均增加 1.52 倍，但實施改建之業者，藉由出售增加的樓地板面積而負擔工程費用，各住戶則以剩餘容積換取新建築物，而達到免費分回新建住宅而免負擔改建費用。

- 一、改建前後每戶樓地板面積平均增加 2.7 倍。
- 二、等價交換可無償分配取回之面積每戶平均 63.5 m<sup>2</sup>，是改建前 1.46 倍。
- 三、超出無償分配取回面積之部分，應自費負擔。但無償分配取回面積較小的住戶，願意自費擴充改建面積。而無償分配取回面積較大者反而縮小面積來換成權利金領回。

---

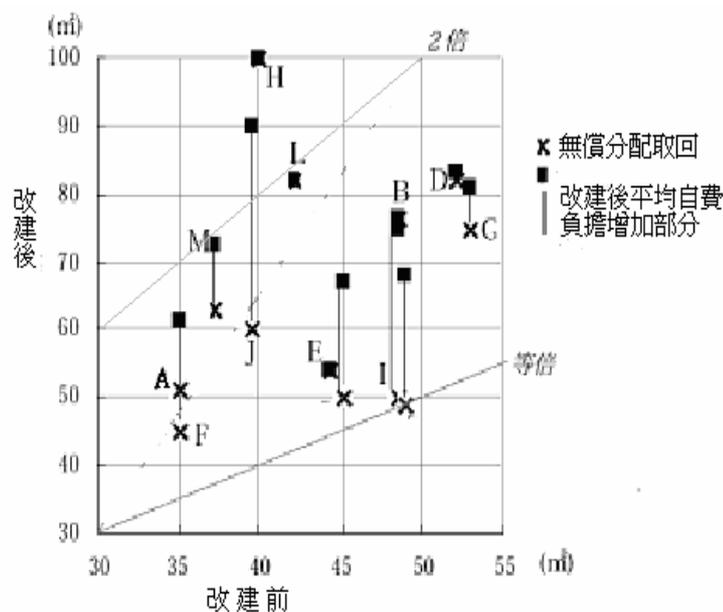
<sup>7</sup> 米野史健，分讓集合住宅における建替の実現方策に関する基礎的研究，(日本東京工業大学大学院 理工学研究科社会工学専攻学位論文，1998年6月)。

表 2-1 日本老舊公寓大廈改建案例新舊建築物每戶平均面積

案例	所在地	佔地面積 m <sup>2</sup>	分區用途 (建造當時)	法定容積率	舊建物 每戶平均面積 m <sup>2</sup>	新建物 每戶平均面積 m <sup>2</sup>
A	東京都目黒區	5526	第1種住居專用地域	150	35	61
B	東京都新宿區	1505	第2種住居專用地域	200	48	78
C	東京都中野區	3441	第2種住居專用地域	200	45	68
D	東京都大田區	8525	第2種住居專用地域	200	52	81
E	橫濱市港北區	853	住居地域	200	45	52
F	神奈川縣相模原市	4298	住居地域	200	35	61
G	東京都品川區	1449	第2類住宅專區	200	53	80
H	東京都世田谷區	7254	第1種住居專用地域，住居地域	200	40	100
I	茨城縣古河市	5699	第2種住居專用地域	200	48	75
J	神奈川縣鎌倉市	9558	住居地域	200	40	90
K	神奈川縣相模原市	3043	住居地域	200	49	68
L	東京都世田谷區	11603	第2種住居專用地域	200	42	82
M	東京都板橋區	7517	準工業地域	200	37	72

資料來源：米野史健，1998,06, p3

圖 2-1 日本老舊公寓大廈改建案例住戶面積變化



改建後住戶面積之變化

資料來源：米野史健，1998,06, p3

## 第三章 不動產估價的理論

### 第一節 物權與不動產及其價值之特性

- 一、**物權標的物的類型**：不動產物權、動產物權及權利（智慧財產權）物權。物權為財產權之一種，應有憲法第 15 條受保障之適用，即所有人得自由使用、收益處分並排除他人之干涉。
- 二、**不動產的定義**：民法第 66 條「謂不動產者，稱土地及其定著物。…」
- 三、**不動產的特性**：數量有限性、位置不變性、用途多樣性、個別差異性及價值永續性。
- 四、**不動產的權利**：包括物權與債權。不動產的物權包括所有權、典權、抵押權、地上權、永佃權及地役權。
- 五、**土地所有權**：民法第 773 條「土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。…」，土地所有權之範圍，在縱的方面，除地面外，尚可以達到上空及地下，蓋不如是則地不能盡其利，且所有權之行使必不得其安全。不過土地所有權之範圍，雖然包含其上下，但土地除為生產手段外，又是構成環境之重要因素，其使用如何，將影響社會群眾之利益，因此土地所有權之行使需在法令限制之內，是受公益優先此種基本原理所限制，即是所有權之社會化。
- 六、**土地定著物的定義**：指繼續定著於土地，在不容易分離之狀態下使用者。主要為建築物，橋樑、石牆、水井等屬之，種植之樹木也是土地定著物。
- 七、**建築物物權的特性**：民法第 758 條「不動產物權，依法律行為而取得設定、喪失及變更者，非經登記不生效力」。建築物領得使用執照辦理登記，對登記事項具保障作用。違章建築、未完全完工房屋如足避風雨達經濟上使用目的，即屬土地之定著物。違章建築物雖不能請領建築執照，但已符合定著物的要件時，係獨立於土地外的不動產，仍得為物權客體，由原始建築人取得其所有權。未完成的建物未達到不動產要件標準時，應屬動產，買受此種建物之人，僅須交付，即取得其所有權。<sup>8</sup>
- 八、**價值與價格**：價值乃指某種財貨被人重視的程度；或指握有某資產而能交換到其他資產的能力。前者為使用價值，後者為交換價值。使用價值是預

<sup>8</sup> 王澤鑑，民法物權(一)，(台北市：三民書局，民國 94 年 1 月)頁 55。

期可由資產所產生之估計未來現金流量折現值。交換價值是指對交易事項已充分瞭解而有成交意願之雙方，於正常交易中，經由資產之銷售並扣除處分成本(排除融資成本及所得稅費用後，可直接歸屬於處分資產之增額成本。)後所可取得之金額。價格是指以貨幣或其他財貨表現的交換價值。

## 第二節 不動產權利價值之涵義

### 一、不動產權利價值之範圍

本文所稱之權利，應僅限定範圍在標的物的權利而言。換言之，本文討論對象為老舊公寓，故標的物範圍應即指該建築物及其座落土地(包含應保留之法地空地)。而建築物或土地均係為不動產之一種，權利內容即為物權與債權。

### 二、不動產權利價值之估價

(一)依據不動產估價技術規則第 105 條之規定，「權利估價，應考慮契約內容、權利存續期間、權利登記狀況、相關法令規定、民間習俗及正常市場權利狀態等影響權利價值之因素估計之。」

(二)依據都市更新權利變換實施辦法第 6 條之規定，「權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。」

### 三、不動產權利價值之適用狀況

(一)土地總登記或土地權利變更登記時，依權利價值收取一定比率(千分之二或千分之一)登記手續費。(土地法第 65 條及第 67 條)

(二)都市更新權利變換時，依據評定之權利價值由當事人就差額部分以現金相互找補。(都市更新條例第 32 條)

### 四、不動產權利價值之影響因素<sup>9</sup>

#### (一)總體性因素

1 政治情勢：國際局勢及國內政局的發展，國民所得水準，匯率、利率、貨幣供給資金流向、金融財政政策。

2 經濟狀況：物價水準、景氣狀況、產業發展狀況、國際貿易、就業

<sup>9</sup> 卓輝華，不動產估價實務與理論，(台北市：宏大不動產鑑定顧問股份有限公司，民國 90 年 9 月)頁 128。

狀況。

3 社會指標：人口成長、組成、分布、遷移、密度、婚姻狀況、家庭結構、教育程度、職業、社會治安、社會福利、保險等。

4 行政措施：土地政策、區域計劃、都市計劃、國宅政策、重大建設計劃、相關都市計畫建築法規、土地金融政策。

## (二)區域性因素

1 街道建設：道路寬度、鋪面、區內道路分布狀況、聯外道路狀況、交流道流量特性。

2 交通可及性：接近車站、市中心、商業設施、文教設施、遊憩設施、服務性設施的近便程度。

3 環境結構：

(1)日照、溫度、降雨、濕度、風向、蒸發水系及水源。

(2)地形、地勢、地質、土壤、高度、坡度、坡向、有無礦權或礦坑。

(3)區內土地使用現況。

(4)公用設備(上下水道、自來水、電力、電信、瓦斯等)

(5)居民之移動。增減、家族構成。

(6)居民職業等社會環境的良否。

(7)附近嫌惡設施、噪音、震動的影響程度。

4 行政管制：土地使用分區管制、飛航管制、軍事管制、特定區管制。

## (三)個體性因素

1 土地實質條件：座落、面積、寬度、深度、地形、地勢、土壤、地質、臨路條件、與公共設施之近便程度。

2 建築物實質條件：

(1)建築物構造：鋼筋混凝土、加強磚造、磚造、鋼架造等。

(2)建築物規模：樓地板面積、公共設施面積、樓層數、開放空間。

(3)建築物機能：日照、採光、通風、隔音、隔熱、公用設備、使用狀況維護難易程度等。

(4)建築物設備：廚房設備、浴廁設備、瓦斯、電力、給排水設備、空調等。

## 五、不動產權利價值評估之各項原則

不動產價格，是由影響不動產之效用、相對稀少性及有效需要等因素

互相作用而形成者，但觀察其形成經過，即可看出有基本原則存在。換言之，在不動產價格形成過程上，各種因素在何種階段如何作用，均有一種原則存在。<sup>10</sup>以下列出項目順序依據日本不動產評價基準所列準者，但另加美國所列舉之外部性原則一項。內容說明除依(林英彥，2004,08)資料外，另參考(卓輝華，2001,09)第三章內容整理之。

(一)需要與供給原則：

在完全自由市場下，一般財貨之價格，是決定於需要與供給之均衡點。如價格低於此均衡點，需要便超過供給，價格則隨之提高。反之，如價格高於此均衡點，供給便超過需要，價格隨之下降。但不動產價格有獨特的需要與供給原則。<sup>11</sup>

- 1 不動產具有位置固定性、面積不增性、特異之個別性格而替代性有限，因此不動產不能實行完全競爭，例如第一流之商店街殆無替代性，具有獨佔價格或寡佔價格之傾向。
- 2 由於人口持續增加、家庭結構變化(大家庭變為小家庭)、經濟成長等因素，對於不動產需求程度不減，成為投資者置產保值的最佳工具，長期不動產價格呈平穩漲升。
- 3 不動產市場基本上是一寡佔市場，交易雙方均無法得到整體市場的足夠資訊。

(二)變動原則：

不動產市場是一動態的市場，供給或需要情況變動時，價即有所更易，因此，價值本身是隨經濟、社會、文化、政治等諸多變數之異動而變更。所以在估價之前，通常必須設定一個「估價期日」，以做為認定該項不動產價值是某一時日的價值；不動產估價是在該時間點，各項社會、經濟、法令、供需等條件下的合理價格。

(三)替代原則：

不動產價值決定因素之一，為取得之價格必須與所希求的期望相當。因此購屋者在公開市場上，必然不願花費比別人更多的成本去購買相同的不動產。替代原則的運用如下：

<sup>10</sup> 林英彥，不動產估價(十版)，(台北市：文笙書局，民國93年8月)頁54。

<sup>11</sup> 由於建築容積管制全面實施後，配合容積鼓勵及容積移轉措施，所謂不動產位置之固定性及數量之有限性將有變化，同時生育率降低人口成長遲緩及老化現象，置產保值之觀念將會有改變。住宅也不具備商店街之不可替代性，因此老舊公寓大廈之權利價值將不可能與新建住宅相比。

- 1 市場比較法：以各項條件相近，價值相當的不動產作替代比較。
- 2 成本估價法：各項營繕成本相同，或產生相近效用的替代比較。
- 3 收益資本化法：各項投資或所得流量或報酬率相當之替代比較。

(四)最有效使用原則：

不動產所有人通常都期望從其資產獲得更多之收益，並以能滿足此項目的為選擇用途之依據，所以不動產價格是以能使該不動產之效用作最高度發揮之使用方法為前提所能把握之價格為標準。最有效使用原則考慮要件如下：

- 1 連續的使用：即分區使用條件確定、公共設施完成且市場穩定時，基地能持續永久在合法利用之最佳狀態。
- 2 有效的使用：在已確定的各項法令條件下，所能達到最有效的利用狀態，並排除投機因素及不可預見的未來因素。
- 3 合法的使用：合乎法令限制條件下的最佳利用狀態。例如，景觀良好適合興建別墅之山坡地，惟經編定為山坡地保育區林業用地，估價時，即不能以住宅用地來考慮。
- 4 基地實質條件之適用：基地之地形、地勢、地質、地盤等實質條件考慮其使用狀態。例如，一般條件之基地可興建五層樓房，因地盤承载力或坡度因素只能興建二層樓房，其最有效使用狀態，即不能以五層樓房考慮。
- 5 市場充分需求：市場需求是決定最有效使用能否存在的要件，該產品是否有購買者？或承租者？或投資者？市場若無法接受該類產品，最有效使用之條件必須就市場需求條件，作適當之調整。

(五)均衡原則：

均衡原則係自然界的規律，亦為社會現象的一種協調。本原則有三種均衡現象：

- 1 生產因素之均衡：土地、資本、勞力、經營(組織)等四項生產因素之配合獲得最適當之均衡時，便能高度發揮不動產之效用(收益性或舒適性)，資本係指建築物及其他設備等之投資額，勞力即工資，當經由土地之提供，經過規劃、設計，再投入資本及勞力以改良土地或建築使用，創造不動產最適價值。
- 2 土地與建築物之均衡：土地使用計畫或建築法規決定一宗土地之利

用強度時，建築物之設計樓層、面積或用途，應與之協調配合，否則，過度或低度利用，均無法創造不動產最適價值。

3 建築物設備之均衡：建築物設備配合法令，如六層以上建築物需設置電梯，又自動化設備及視訊線管可以創造高價位及銷售率。

#### (六)收益遞增遞減原則

土地投資某一數量之勞力、資本時，將使土地利用度提高，當投入勞力、資本數量較低時，興建之樓層數或樓地板面積較低，可銷售金額亦較低，當勞力、資本投入數量提高時，興建之樓層及樓地板面積增加，建築物設備優異，則收益相對增加；此為收益遞增原則。另一為收益遞減原則，當土地投資逐漸增加至某一程度時，其所增加之投資額，將大於其所收回之收益，不足以補償其投入之成本，例如，不動產市場對同一區域之大樓產品，有一定上限價格之接受性，超過此一價格時，將使市場需求降低，另一方面興建越高樓層之建築物成本越高，因此，大樓產品視地區特性，當興建至某一高樓層以上時，市價無法因投資增加，使收益相對增加。

#### (七)收益分配原則

不動產係由土地、勞力、資本及經營(組織)等四種生產因素組合而成，一宗不動產之所以能產生最大收益或最適價格，係因妥善規劃設計，投入勞力、資本於土地上，其創造出不動產價格欲作合理分配時，優先扣除者為工資(勞力)及利息(資本)，再次為經營者應獲得之合理利潤，最後剩餘方歸屬於土地，因此，當剩餘之土地價和越高時，可推定是時為最高最有效利用。

#### (八)貢獻原則

不動產價值係由土地與建築物共同創造；蓋土地區位佳，若不興建建築物，則無法作最高最有效利用，而建築物若非建於適當基地上，建築物價亦不彰顯。所以不動產的價值是基於土地與建築物聯合貢獻所產生的。

#### (九)適合原則

不動產非與其環境相配合不可，因為不動產能適合其環境，則該不動產之收益性或舒適性能發揮最大限度。例如，一個商業繁榮地區，某一土地如規劃作為住宅使用，即與環境不適合，一個純住宅環境，

其鄰近有工業活動，此一工業不動產將遭受居民抗爭，肇致影響市價。

#### (十)競爭原則

一般情形，凡是有超額利潤的產業，必然會為追求此利潤而發生競爭，因而促使供給增加，價格降低。結果超額利潤減少，終歸消滅。價格低之情形則會引起需要增加，結果價格提高，需求者方面之利益消滅。在不動產因具有不動性、不增加性、個別性等特殊性格，故在供給方面不易引起競爭。所以競爭主要是在需要者之間進行。需要者之間的競爭，是在該不動產價格顯著低於其收益性之情形下發生。即由於利用不動產而能獲得超過平均利潤之超額利潤時，該不動產之需要將提高，競爭激烈化。但超額利潤會因土地之需要提高，土地價格上漲而消除。其以替代性稀少者愈有提高價格之傾向，商業地即為其例。替代性較大之不動產，如住宅地，其競爭如激烈化，則需要轉向他方，價格上漲不如商業地，可見競爭原則是與替代原則相關連。

#### (十一)預測原則

基於市場比較法，不動產買賣雙方皆會以過去或目前的價格，作為議價的基礎，但在務實面，買賣雙方更注意於未來利益的考慮。對於有收益性之不動產投資者，是在預測該不動產將來所能獲得之益下所進行之投資。但此種預測必須瞭解過去之收益。價值是由現在至將來能帶給權利人之利潤總計，但在通常情形下，這些利潤之量、質及永續性是對照過去經驗來加以評估者。

#### (十二)外部性原則

不動產之外在環境因素，對其價值可能產生正面或負面的效應，例如，附近有公園、圖書館會增加不動產價值。附近有垃圾掩埋場，則產生負面影響。

### 第三節 容積率成為物權客體之涵義

#### 一、基本原則

(一)容積率的定義：基地內建築物總樓地板面積與基地面積之比。

(二)容積管制與建蔽率管制之比較：容積管制制度係以都市長期合理發展與建立都市成長管理體系為實施目標(日本建築基準法稱之為指定容積率)，建蔽率管制僅以使用分區道路寬度而決定土地使用強度(日本建築

基準法稱之為基準容積率)。<sup>12</sup>

(三)建築容積與建築物樓地板面積之比較：建築物樓地板面積是有形物的量計值，建築容積似乎是無形物，一個抽象的觀念。

## 二、建築容積擬物化

都市計畫法第 83-1 條規定：公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。因為建築容積可以由甲地移至乙地，已突破了不動產位置不變性的觀念，本質上類似為動產。但建築容積的持有及移轉以登記為要件，其與民法規定之動產的所有以佔有為要件，大異其趣。另一個不動產特性的數量有限性，以建築容積的創設而言是人為主觀因素的操作，數量似乎無可限制，因此建築容積既非動產物權亦非不動產物權，應該定位是權利物權。類似智慧財產權是一種無形物。<sup>13</sup>

## 三、建築容積與建築物總樓地板面積及登記面積之轉換

(一)建築技術規則建築設計施工編第 162 條之規定：建築物總樓地板面積是建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和。但每層陽台面積未超過該層樓地板面積之百分之十得不計；樓梯間、昇降機間之梯廳面積未超過該層樓地板面積之百分之十得不計；陽台及梯廳面積之和超過該層樓地板面積之百分之十五部分應計入。機電設備空間、安全梯、緊急昇降機之機道、管理委員會使用空間不超過該基地容積之百分之十得不計。

(二)地籍測量實施規則第 273 條之規定：獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。附屬建物以其外緣為界。

## 四、建築容積與樓層效用比

不動產的價格可以分成土地價格及建築物價格。在公寓大廈之區分所有係指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部

<sup>12</sup> 日本建築基準法對於容積管制採取指定容積率與基準容積率併行之觀念，民國 63 年建築技術規則修訂草案，曾考慮仿倣日本制度，引進指定容積率，但在法案發布之前，因故暫緩實施。

<sup>13</sup> 丁致成等，都市更新魔法書，(台北市：財團法人都市更新研究發展基金會，民國 91 年 2 月) 頁 258：「容積是金錢」這是台灣傳統不動產開發業者的看法。因此都市更新提供容積獎勵便成為我國都市更新推動的主要誘因。但世界各國對於都市更新的作法，鮮有以提高建築容積或者容積移轉為主要誘因，促進民間願意參與更新。一般而言，如果要提高容積或移轉容積還是要透過正常的都市計畫變更程序。但我國更新條例以相當簡便的方式即可提高建築容積，是對土地所有權人及投資人相當大的吸引力。

分有所有權。公寓大廈管理條例第四條第二項之規定，「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」，雖然區分所有權包含基地所有權之應有部分，但該「應有部分」之分配係以該專有部分之面積佔專有部分總面積之比例為之，尚無涉及樓層別而有差異，換言之，建築物之造價係各樓層平均分攤採一致單位價值，建築物價格係樓層上下分配必然會有些樓層的價格超過其物體方面的價格。以建蔽率管制時，建築物總樓地板面積與基地面前道路寬度有關，而基地面臨道路寬度亦為影響地價的因素。到底是道路寬度影響可建面積而影響不動產價值；抑或道路寬而交通便利故土地升值，雖然均有其理由，前者因實施容積管制後已不再是影響因素，後者因道路便利因素最大影響在一樓，視其可獲收益而有差異。在住宅區以建蔽率及建築物高度管制建築物容積時，建築物最高高度限在 21 公尺七層樓，因此面臨超過 10 公尺之道路時，道路寬度貢獻價值達到臨界點。在日本之都市計畫法第 9 條第 16 項規定有「高度地區」劃設<sup>14</sup>，最高限度高度地區係基於環境維護而限制建築物最高限度；最低限度高度地區則基於促進土地之有效利用而限制建築物不得低於其限制之高度。

樓層效用比是因為樓層別之出售單價並以大廈中售價最低一層之單價為母數求得之比例。在市場機制慣例，以四樓售價最低，一樓售價最高，頂樓次之。依「不動產估價技術規則」第 91 條規定，區分所有建物之估價，應就專有部分、共用部分之比例及基地權利合併估價，並考量其與比較標的之樓層別效用比及位置差異作適當之調整。其中樓層別效用比應由不動產估價師公會全國聯合會按不同地區公告之，未公告前依市場行情及地方習慣推估之。

卓輝華著「不動產估價實務與理論」及林英彥著「不動產估價」舉出之樓層效用比，比較如下：

<sup>14</sup> 愛知建築確認檢查服務中心，「建築基準法を使うための用語辞典」建築知識(2005,07) p167

表 3-1：樓層別效用比舉例

樓層別	BF	1F	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F
卓 290 <sup>15</sup>		214	102	101	100	101	101	103			
卓 298	50	220	120	110	100	120					
林 310		200	106	104	100	105	106	109			
林 313		153	115	107	100	103	107	107	107	111	115
林 315		180	120	110	100	120					

資料來源：卓輝華,2001,09；林英彥,2004,08

### 五、建築容積擬物化「租隙現象」探討

- (一)租隙係指資本化地租與潛在地租間差異，資本化地租可以現況地租資本化後的價值代表，而潛在地租指在理想情況下土地在最高最有效利用的型態下將獲得的最大地租，一般以空地地價表示。
- (二)原有建築物的剩餘價值對於重建後的新建價值變低，才有重建的誘因。在地價飆漲時期可以發現建築物尚未達拆除年期已拆除重建這是因為地價變動隨都市發展程度而逐年有不同之變動程度。許多集合住宅在屋齡達到三十年以上時，房地總價值於市場出售時反而較土地為空地時出售價值為低，這是房地結構體隨著屋齡增加及市場折舊，產生相對低度利用的情況。因此，合法建築物所有權人之權利價值所指者不應為更新前獨立於土地價值外之建築物價值。而是指於更新前合法建物所有權人使用土地權利之使用價值，這是一種類似地上權的使用價值。<sup>16</sup>在全面實施容積管制之後，這種「地上權的使用價值」之觀念，直言之，其實就是建築容積；再次可以解釋為：建築容積既非動產物權亦非不動產物權，應該定位是權利物權。
- (三)「都市計畫容積移轉實施辦法」以公告現值為容積換算基準，公告現值與市價未能維持一定比例關係時，將出現追求租隙的現象。<sup>17</sup>

<sup>15</sup> 數字表示資料來源出處頁數。

<sup>16</sup> 張能政，「都市更新權利變換前權利價值評估之探討」，(台北市不動產估價師公會、中華民國土地估價學會、財團法人都市更新研究發展基金會 2005 年 4 月 30 日合辦研討會)頁 4。

<sup>17</sup> 王鴻楷，「容積移轉辦法別淪為「免費午餐」」，中國時報時論廣場，民國 88 年 2 月 4 日。

(四)實施建築容積管制後，電梯住宅大樓中各層昇降機間之面積須納入容積內計算，公設比增加，因此只有大坪數住宅或大面積基地才有建造六層以上建築物之可能並且採取綜合設計以爭取獎勵容積或容積移轉，才有可能實現租隙效應。

#### 六、建築容積擬物化「使用品質」

(一)我國建物現值僅考慮建築物之物理性老朽化，並未計列相對性(社會性)機能之退化。

(二)依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 12 款所稱之居室係指供居住、工作、集合、娛樂、烹飪等使用之房間。住宅使用之居室有關日照、採光、通風之條件第 2 章第 8 節亦有規定。建築物樓層高度影響居住品質，第 164-1 條對住宅、集合住宅限制其樓層高度，以防範夾層屋。

(三)依建築使用分類及使用強度，建築物防火避難設施及消防設備規定不同，公共集會類及商業類要求程度較住宿類高。

(四)都市計劃容積移轉或都市更新權利變換時容積之使用品質，如門廳、走廊、樓梯間等服務性空間所佔比例，居住舒適性及保健衛生，節約能源及無障礙空間、資訊通信環境、維護保養便利性等亦應列屬容積換算基準。

### 第四節 不動產總值分離土地與建築物估價之趨勢分析

- 一、土地所有權範圍的概念，已由「誰擁有了土地，他就擁有一切，上至太空，下至地心」<sup>18</sup>轉換成為「限定在容積率管制所規定的可建範圍」。
- 二、建築物必須定著於土地上，因此要取得建築發展權以應先取得土地所有權或使用權為要件；容積管制及容積移轉辦法實施之後，建築發展權已經可以脫離土地所有權及使用權而處理。
- 三、建築基地可建築的總樓地板面積由原來是基地面臨之面前道路寬度及建蔽率因素決定，轉換為由規定之容積率決定，土地區位因素影響不動產總值的效果較為減弱。
- 四、土地交易課徵土地增值稅，建築物交易課徵營業稅及營利事業所得稅，由

<sup>18</sup> 林英彥，不動產估價(十版)，(台北市：文笙書局，民國 93 年 8 月)頁 1。

於土地價格變動不大時，建築物交易價格會就骨架構造(Support)及內部空間(Infill)分別估價。

五、現行建築技術規則對於安全梯設置標準業有提高，新公寓大廈需要增設安全梯，同時二樓以上住戶無障礙出入通道及增設電梯，勢必佔用一樓住戶專有部分之空間，因此改建後，權利人將重視各單元不動產間相對價格的合理性，亦即樓層效用的結構。過去九二一地震災區的社區重建個案較少對於更新後整體價值高低有所爭議之原因在此。<sup>19</sup>從九二一地震災區社區重建獲得之經驗，各地區應仿照土地公告現值模式，建立一套樓層效用比參考表，將有助於老舊公寓大廈重建工作之進行。目前建築物估價技術規則第 91 條已有規定，不動產估價師公會全國聯合會應公告並適時檢討調整此一樓層效用比。

---

<sup>19</sup> 張能政，「都市更新權利變換前權利價值評估之探討」，(台北市不動產估價師公會、中華民國土地估價學會、財團法人都市更新研究發展基金會 2005 年 4 月 30 日合辦研討會)頁 11。

## 第四章 我國老舊公寓更新重建之實施

### 第一節 我國都市更新相關法令

都市更新條例係民國 87 年 10 月 22 日完成立法程序並於同年 11 月 11 日公布施行。於 88 年 3 月 31 日內政部依該條例第 15 條第 2 項規定，訂定發布「都市新團體設立管理及解散辦法」；依第 29 條第 3 項規定，訂定發布「都市新權利變換實施辦法」；依第 44 條第 2 項規定，訂定發布「都市更新建築容積獎勵辦法」；依第 56 條第 2 項規定，訂定發布「都市更新事業接管辦法」；88 年 5 月 14 日財政部依第 50 條第 2 項規定，訂定發布「都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法」；財政部證券暨期貨管理委員會依第 51 條第 1 項規定，訂定發布「都市更新投資信託基金募集運用及管理辦法」；88 年 5 月 21 日內政部依第 16 條第 2 項規定，訂定發布「都市更新審議委員會組織準則」；依第 61 條規定訂定發布「都市更新條例施行細則」；89 年 10 月 24 日財政部依第 49 條第 3 項規定，訂定發布「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵辦法」。

另內政部於 87 年 9 月 7 日依文化資產保存法第 36 之 1 第 1 項規定訂定「古蹟土地容積移轉辦法」及 88 年 4 月 6 日依都市計畫法第 83 條之 1 第 2 項規定訂定「都市計畫容積轉實施辦法」，其中規定接受基地之可移入容積為位於實施都市更新地區者，則可酌予增加可移入容積至接受基地基準容積之百分之五十或百分之四十。

台北市政府 90 年 4 月 20 日修正「臺北市都市更新實施辦法」為「臺北市都市更新自治條例」，高雄市政府 91 年 2 月 25 日訂定發布「高雄市都市更新自治條例」，台中市政府 94 年 7 月 11 日訂定發布「臺中市都市更新自治條例」。

### 第二節 都市更新地區之劃定

按都市更新條例第五條之規定「直轄市、縣(市)主管關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫。」，第六條之規定「有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區：一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。二、建築物因年

代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。三、建築物未符合都市應有之機能。四、建築物未能與重大建設配合。五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。」

表 4-1 台北市申請劃定都市更新地區建築物及地區環境狀況評估指標

劃定為都市更新地區認定要件	認定指標
建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足	1. 更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上。 2. 更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。
建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小	1. 更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造。 2. 更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例達二分之一以上 3. 更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。
建築物未符合都市應有之機能	1. 更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。 2. 更新單元內四層以上之合法建築物無設置電梯設備且法定停車位數低於戶數二分之一以下者之棟數比例達二分之一以上。 3. 更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上。
建築物未能與重大建設配合	更新單元周邊距離本市重大建設或政府機關認定之國際觀光據點二百公尺以內；或更新單元範圍含捷運地下穿越部分土地且不適用大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法者。前述重大建設包括：大眾運輸系統車站（含車站本體及車站出入口）、已開闢及已編列年度預算開闢者之面積達一公頃以上公園、基地面積達六千平方公尺以上之廣場（含圓環）、快速道路等。
具有歷史、文化、藝術、紀念價值	內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。
居住環境惡劣	1. 更新單元內建築物無設置化糞池，或該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。

	2. 更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。
避免重大災害發生	更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。

資料來源：本研究整理

### 第三節 都市更新操作程序

都市更新的操作涉及相關技術，可從建築設計、都市設計財務分析到權利變換及土地信託等事項。在公私部門其均涉及到事項，如可行性評估、舉辦公聽會、擬定事業計畫、容積獎勵、權利變換、違章建築處理、不動產估價、稅賦減免。<sup>20</sup>

#### 一、可行性評估內容包括：

- (一)基礎資料調查分析包括項目 1.土地產權分析。2.合法建物產權分析。3.使用現況調查分析。4.都市計畫等相關法令限制。5.週遭公共設施。6.交通現況。7.鄰近地區之重大建設計畫。
- (二)更新檢討分析包括項目 1 檢視標的地區實質環境是否符合所在地縣市政府擬定之更新單元劃定基準。2.檢討標的地區之土地及建築物所有權人數、土地面積及合法建築物樓地板面積同意更新比例計算應達成規定之門檻。3.研擬都市更新事業推動程序，並列出各階段工作內容。4.檢討更新事業可申請的相關建築容積獎勵或免計容積概算及容積移轉等措施。5 辦理更新事業可減免之稅捐，包括地價稅、房屋稅、土地增值稅、投資抵減營業稅等。
- (三)市場分析與產品定位檢討包括項目 1.市場供需分析，就標的地區之房屋市場交易狀況，包括預售市場及成屋市場。2.發展潛力與限制，了解市場機會。3.產品定位，有產品規劃坪數、格局、總價範圍、停車位數量及其他附屬設施規劃。
- (四)建築計畫及設計方案包括項目 1.建築容積獎勵項目應遵循的設計原

<sup>20</sup> 本節資料係整理摘錄自丁致成等，*都市更新魔法書*，(台北市：財團法人都市更新研究發展基金會，民國 91 年 2 月)，第四章「技術篇」p223 至 p303。

則，建築物配置、開放空間留設、公共設施配置。2.量體計畫為樓層數、各層及各單元樓地板面積、陽花台、梯廳面積、銷售面積、公設比例、公設內容、車位數量等。3.建築構造種類(鋼筋混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼骨造)、使用材料(外牆、地坪、隔間材料)類型等級、設備系統(供電系統、電訊系統、網路系統、保全系統、空調系統、給排水系統、消防系統、衛浴設備、廚房設備、電梯設備、停車設備)。

(五)財務可行性分析包括項目 1.推估資金需求(土地成本、規劃設計監造費用、行銷廣告及管理費用、公寓大廈公共基金、稅捐)、工程費用概算(建造費用因地區或地質而有差異)、銷售模擬所得(銷售率及購屋付款方式)、融資及現金流量分析、投資報酬率)。

(六)權利變換模擬推演。由於多數區分所有權人對於更新改建的意見不可能一致，突顯權利變換機制的必要性。由於都市更新實施者投入人力及資金在老舊公寓將較單純獨棟獨院建築基地的拆除改建有高度風險性。開發商作為實施者之情況，在合建的條件及權利分配結果，改建戶等價交換而無償分配取回的面積如果不是基本生活的所需，顯然改建戶對更新改建的認知也僅是投資行為而已<sup>21</sup>，開發商將純粹變成代工服務。因此權利變換的模擬是為更新可行性評估的重要步驟。

## 二、公聽會

舉辦公聽會意旨在廣徵民意，並使土地及建物所有權人及其他權利關係人、當地居民及相關人士等，均能了解未來更新方向並有表達意見的機會。新開發土地案件是有必要舉辦公聽會，甚至需要辦理環境影響評估，都市更新案件如有變更都市計畫主要計畫應就抵觸部分辦理變更主要計畫，設若無涉變更都市計畫者是否仍須辦理公聽會？實有待斟酌。都市更新案件須舉辦公聽會的時機共有 5 項：

- (一)事業概要申請前(事業概要申請人自辦)。
- (二)擬定或變更事業計畫(實施者自辦)。
- (三)擬定或變更權利變換計畫(實施者自辦)。
- (四)事業計畫公展期間(主管機關公辦)。
- (五)權利變換計畫公展期間(主管機關公辦)。

<sup>21</sup> 可見日本除制訂「都市再開發法」之外，另再訂定「順利推動公寓重建等相關法律」之原因，是要解決不合基本生活所需的老舊公寓大廈之重建改修遲滯延緩的問題。

在都市更新條例施行細則第 6 條規定公聽會之邀請對象及前置作業程序，施行細則第 7 條則規定公聽會應以公開言詞為之。

依九二一災後重建暫行條例 17 條規定，災後重建若實施者已取得 1/2 以上所有權人同意，則免擬具事業計畫概要請，並免辦事業概要階段之公聽會。事業概要計畫及權利變換計畫若已取得全部所有權人之同意，則全部公聽會及公開展覽程序均可免辦。

### 三、都市更新事業計畫

都市更新事業計畫乃由實施者負責擬定，上承都市更新計畫或政府擬定之指導方針，執行更新單元之重建、整建或維護事業。更新事業實施過程中需要進行充分的住戶參與程序，都市更新審議委員會的公開審議程序，政府亦負有督與管理之責任。

都市更新事業計畫的流程，主要依更新條例第 19 條、20 條規定，其辦理步驟可為三個階段：(1)擬定更新事業計畫階段、(2)核定更新事業階段及(3)實施更新事業階段。在擬定都市更新事業計畫草案其內容如有需要變更都市計畫主要計畫者，或不違反主要計畫原意但需要變更細部計畫者均需要循變更都市計畫程序辦理，惟細部計畫變更可以併更新事業計畫審議一起辦理。但都市更新計畫之審議首先要有主管機關公開展覽及都市更新審議委員會之審議。由於先期都市計畫分層審議之程序冗長，勢將造成整個更新時程延宕。因此在實務上，若非具有實施之必要性，應避免違背主要計畫原意之變更行為。主管機關辦理都市更新事業計畫之審議時，針對個案認為有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要時，得徵求實施者同意後委託，其技術性諮商之相關費用由實施者負擔。

### 四、建築容積獎勵及移轉

#### (一)建築容積獎勵

依據都市更新條例第 44 條第 1 項規定，除更新後提供社區使用公益設施免計容積部份外，可給予適度之容積獎勵項目如下：

$$F=V_1+V_2+V_3+V_4$$

$V_1$ ：原建築容積高於法定容積部份。

$V_2$ ：(居住水準改善)更新後分配之建築物樓地板面積低於當地居住樓地板平均面積之容積獎勵。

$V_3$ ：配合更新時程之容積獎勵。

V<sub>4</sub>：地方政府為促進都市更新辦理給予之容積獎勵。其包括有：(1) 考量地區環境狀況，其對都市環境及社區發展有實質貢獻，給予之公益性獎勵容積。例如：協助開闢都市計畫道路所需工程、拆遷、安置及捐贈道路用地。或認養圖書館、博物館、活動中心、廣場、綠地等。(2)更新單元規劃設計之獎勵容積。(3)處理占有他人土地之舊違章建築戶。

## (二)建築容積移轉

除獎勵容積外，亦可由取得基地外之容積移轉入基地內，其依據法令為：

- 1 都市計畫容積移轉實施辦法。
- 2 古蹟土地容積移轉辦法。
- 3 都市更新條例第 45 條，更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區。或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至同一更新地區範圍內其他建築基地建築使用。

## 五、權利變換計畫

權利變換係指更新地區內之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。權利變換與合建之方式相似，但較合建多了更新條例及都市更新權利變換實施辦法等的法令依據，對參與者的權利與義務有明顯的規範，且具有法定效力，有公權力作為後盾，可以調解及處理相關的爭議，對實施者或其他參與權利變換者都較有保障。

### (一)更新前權利價值評估

依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，由實施者委託三家以上鑑價機構查估評價基準日之權利價值後評定。鑑價前需決定評價基準日，評價基準日的訂定為 1 以都市更新事業計畫核定發布之日為準。2 權利變換計畫與都市更新事業計畫一併報核者，應由實施者於實施者於權利變換計畫報核日前 6 個月內擇日定之。

三家鑑價機構提出之鑑價結果必會有些差異，其選擇方式為：

- 1 當三家鑑價結果相近(差距在 20%以內)時，則由實施者選定其中一家之鑑價結果，並應於權利變換計畫中說明選定鑑價結果之方式及理由。
- 2 當三家鑑價結果出現 20%以上之差距時，則由估價師公會仲裁之。

### (二)更新後權利價值評估

更新後之權利價值評定方式與結果選擇與更新前權利價值評定方式相同，所提鑑定成果報告包括下列二項：

- 1 更新後每人應分配價值。
- 2 更新後每個分配單元(含建築物及其土地應有部分)之權利價值。

### (三)計算補償費及權利金

#### 1 不願參與者之補償金：

不願參與者係指未出具都市更新事業計畫同意書且權利變換意願調查時未表明願意分配更新後房屋土地者，依據都市更新條例第 31 條規定不願參與分配得以現金補償。

現金補償數應以權利變換前之權利價值計算。且該補償金額應於權利變換核定公告實施後發給。

#### 2 不能參與者之補償金：

係指土地所權人分配後的土地或建物面積，未能達到最小分配面積單元基準而以現金補償者。依據都市更新條例第 31 條規應分配之土地及建築物因未最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。現金補償數額同前項不願參與者之計算。

#### 3 願參與更新事業但不分配房地者之權利金：

同意參與都市更新事業但明確表明不分配更新後土地建物者，依其應分配之更新後權利價值改分配權利金。願意參與者若未明確表明願分配權利金仍應以分配房地為之。

所謂權利金係依據都市更新條例第 3 條以更新前權利價值投資參與更新事業，在更新完成後取得權利金。

該權利金額為更新後總價值扣除共同負擔後依更新前權利價值比例應分配之數額。該權利金應於更新事業完工處分獲利後發給。

#### (四)申請分配位置

##### 1 通知申請分配

依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，實施者應訂定 30 日以上期限，通知土地所有權人及權利變換關係人於期限內提出分配位置之申請，且一併告知公開抽籤日期為宜。

##### 2 更新後土地及建築物分配方式

權利變換後的土地及建築物扣除折價抵付的共同負擔後，其餘的土地及建築物依各宗土地權利變換前的權利價值比例。分配給原有土地所有權人不參與分配者依第 8 項領取補償金或權利金。

##### 3 申請選擇分配單元

依據都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，實施權利變換後應分配的土地及建築物位置，由土地所有權人及權利變換關係人依其權利價值比例，自行選擇分配單元。

##### 4 公開抽籤

若同一位置有二人以上申請分配，或於申請分配期限內未能提出申請者，於實施者訂定之公開抽籤日，由申請人或實施者代為抽籤決定之、

##### 5 注意事項

- (1)依據都市更新權利變換實施辦法第 12 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
- (2)權利變換範圍中，如一個所有權人有兩筆以上土地或建築物時，實施者先將不同宗地的權利價值加以歸戶總計，歸戶總計額即各土地所有權人或權利變換關係人應分配之權利價值。
- (3)實施者應訂定期限，辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置的申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式辦理分配，但訂定的期限不得少於 30 日。

#### 第四節 自力造屋型權利變換—無開發商投入資金之更新

自力造屋型權利變換係指在沒有建商投資而由住戶自行出資的方式自力造屋重建，而且更新前後戶數並無增減。不同意參與者的部分在更新前權利價值比例仍然計入，只是更新後分配與登記名義上轉變為實施者。其特點為：

### 一、更新事業本身無利潤。

由於更新期間所有參與者，共同負擔費用及更新的風險，因此估價公司認定更新後價值時，其價值提高乃由更新所創造出來，應由參與者一起分享成果，更新無所謂賺取盈餘的觀念，而一般獲利或利潤乃產生於更新完成後發生產權的移轉時才會產生。所有的利潤都已經經過權利變換公平移轉給所有參與分配者。

### 二、不參與者分配之現金補償不列入共同負擔。

不參與者之現金補償依更新前之價值補償。而依據權利變換計算結果領取應得補償金，一般於更新事業計畫核定發布時實施後領取。<sup>22</sup>

### 三、資金提供者參與權利變換分配。

資金提供者僅提供資金協助辦理都市更新事業者，得納入權利變換計畫參與分配。其拿回折價抵充之土地及建物，預作假分配累積成一設計單元大小，作法較單純，亦即充當不參與者之代位者。或者實施者取得不參與者更新者的權利，自行出資興建，然後出售償還借款；此乃在九二一重建之作法，該戶可申請由九二一震災重建基金會依臨門方案價購。

## 第五節 一般都市更新與自力造屋型權利變換比較

### 一、評估基準日不動產權利價值之影響

一般都市更新案件辦理權利變換時，不動產價值究竟指評價基準日當時預期開發不動產之預售價格、或成屋價格亦或是建築完成後不動產成屋價格折算為評價基準日之價值？在自力造屋型權利變換時，共同負擔由權利人依權利比率負擔，無論以預售價格、成屋價格或開發完成後成屋價格折算為評估基準日之價格為基礎均不影響到各權利人間權利比率之公平性問題。而此時各自力造屋型之權利人其重視者是更新後各單位不動產間相對價格的合理性，亦即是樓層效用的結構問題；<sup>23</sup>換言之，自力造屋型更新

<sup>22</sup> 按公寓大廈管理條例第十四條第一項「公寓大廈有前條第二款或第三款所定情形之一，經區分所有權人會議決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。」之規定，與本項不參與者分配現金補償有異曲同工之作用，但公寓大廈管理條例並無權利變換的機制，出讓人不接受收買價格時，重建工程則無從進行。因此日本在「順利推動公寓大廈改建相關法律」內規定實施者應提出安置計畫來安置現住戶及不願參與重建事業的區分所有權人。

<sup>23</sup> 張能政，「都市更新權利變換前權利價值評估之探討」，(台北市不動產估價師公會、中華民國土地估價學會、財團法人都市更新研究發展基金會 2005 年 4 月 30 日合辦研討會)頁 11。

案件雖然更新前後戶數不變，但建築物樓層數可能會改變，因此有些改戶分配之樓層位置將會改變，其樓層效用不同，價格將有差異。

## 二、開發商參與更新案件的開發利潤

一般非自發性更新案，由開發商進行整合並充當實施者時，更新後整體價值的高低便成為主要價值的爭議點。開發商提供資金進行更新推動工作時，雖可採用合建的概念，但實務上，其投入於共同負擔的資金是依都市更新條例第三十一條以更新後不動產價值折價抵付。因此僅是將開發商視為營造代工之角色，而與一般合建方式有很大差異。台北市政府在 93 年 11 月在其訂定之更新審議作業彙編，就將共同負擔中的管理費外，另再增加一項風險管理費來作為開發商之合理報酬，但風險管理費不得超過投入之共同負擔的 12%。因此該 12% 的資本報酬是否能吸引開發商投入？一般二、三年左右為期的開發案件，其開發利潤係以總銷售金額的 10%~15% 認屬合理，而對於一個開發時程冗長、開發程序複雜、資金成本投入及成功之不確定性相對較高的更新案，其僅獲得投入資本 12% 為報酬，似乎偏低。尤其不動產價格變換迅速，一個更新案審查程序拖延一、二年，市場風險卻無法在報酬率有相對的列算金額。因此在九二一社區重建更新無開發商投入時，其不動產價值評估不會有太大的爭議。但若遇有開發商投入為實施者時，更新後不動產價值除需反映市價外，開發商也希望尚要包含投資風險，其多寡將影響開發商與權利人間合建比率的大小。更突顯自力造屋型更新與一般型更新案件的差異性。<sup>24</sup>

## 第六節 我國老舊公寓更新重建面臨的課題

- 一、台灣地區老舊公寓大廈(屋齡 30 年以上)原建造時容積率已利用到極限，改建之費用無法藉由出售剩餘容積來分攤。
- 二、國人認為一樓及頂樓的價值較高，權利變換實施之分配位置係以公開抽籤方式決定，原住戶能否接受？
- 三、公寓大廈的管理組織在原建築物拆除後，失其附麗不存在，必須依據都市更新條例成立更新會法人，否則必需以全體區分所有權人名義共同為之，費時費事。

<sup>24</sup>張能政，「都市更新權利變換前權利價值評估之探討」，(台北市不動產估價師公會、中華民國土地估價學會、財團法人都市更新研究發展基金會 2005 年 4 月 30 日合辦研討會)頁 12。

- 四、都市更新由開發商參加充當實施者，爭取獎勵容積必然引進新住戶，原有社區住戶勢將再面臨新的人際關係及社區融合問題，未若原地重建仍然維持原有住戶生態。
- 五、老舊公寓之構造及設備經建築物性能評估評定為不適格時<sup>25</sup>，面臨必須強制改建或修建時，並無配套補助措施輔導住戶進行改建或重建。
- 六、九二一重建自力造屋更新方式其以簡化之都市更新流程進行，對災區復舊工作貢獻良多，可引鑑做為老舊公寓大廈重建之範本。為避免再次類似九二一地震規模之地震造成同樣程度之災害，未雨綢繆，對於老舊公寓大廈之構造設備其不合安全防災功能之檢查及改修重建作業應加速進行。當務之急，應建立不適格老舊公寓大廈構造設備檢查之機制，課以建築物所有權人檢修義務，以保障住戶生命財產安全。

---

<sup>25</sup> 日本在平成 17 年(2005 年)6 月 1 日開始實施「為謀求建築物安全性及確保市街地功能而修正建築基準法部分條文等法律案」，值得引進該項制度。

## 第五章 日本老舊公寓大廈重建相關制度之探討

### 第一節 日本對於建築物容積率之規定

#### 一、容積率基本規定

- (一)容積率：依建築基準法第 52 條之規定為建築物總樓地板面積與基地面積之比。
- (二)指定容積率：係指用途地域依當地都市計畫所規定之數值(都市計畫圖所記載之數值)(建築基準法第 52 條第 1 項)
- (三)基準容積率：係指依據基地面前道路之寬度，未達 12 公尺者依比率減少指定容積率。(建築基準法第 52 條第 2 項)
- (四)建築面積：依建築基準法施行令第 2 條第 2 項之規定為建築物外牆中心線或其代替柱中心線所圍繞部分的水平投影面積。但地下層在基地地上一公尺以下部分不計入；屋簷、雨遮、簷下從該中心線突出一公尺以上水平距離者，從其外緣扣除一公尺作為中心線。
- (五)樓地板面積：依建築基準法施行令第 2 條第 3 項之規定為建築物各層或其部分以牆壁或其他區劃之中心線所圍繞部分之水平投影面積。
- (六)總樓地板面積：依建築基準法施行令第 2 條第 4 項之規定為建築物各層樓地板面積之合計。但對於法第 52 條第 1 項之情況，供做汽車車庫及其他專門提供汽車或腳踏車停置之停車設施的樓地板面積得不計入。

#### 二、容積率放寬之規定

- (一)地區範圍之放寬：在高層住居誘導地區增加指定容積率之數值，可到 1.5 倍。
- (二)充做住宅用途之放寬：建築物做為住宅使用部分以外佔全部總樓地板面積一定比率在政令規定值以下者，得增加指定容積率之數值，可到 1.5 倍，但 1 種、2 住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域除外。
- (三)依照高齡身障者順利利用建築物法第八條之規定，特定建築物經核定之建造及維持計畫中，其無障礙設施所佔面積超過政令規定之一般建築物設施面積標準者，該超過部分得不計入建築物總樓地板面積(容積率)，例如，五層以下之建築物得免設昇降設備，其如增設昇降設備者，

昇降機間及昇降機廳部分得免計入容積率。

## 第二節 日本對於居室採光換氣及防濕之規定

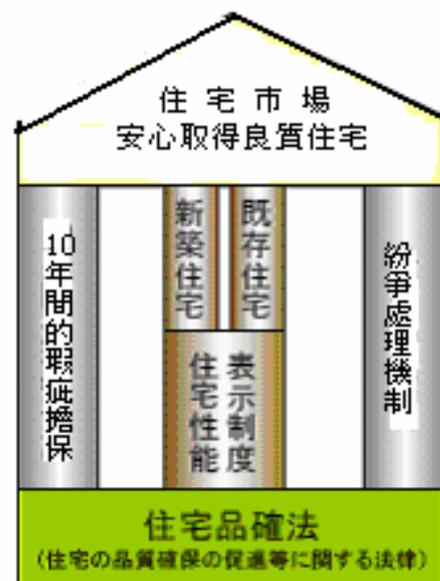
- 一、**居室採光及換氣**：依建築基準法第 28 條之規定：住宅、學校、醫院、診所、寄宿舍及政令規定之建築(施行令第 19 條所訂兒童福利設施、助產所、身心障礙者保護設施、婦女保護設施、老人福利設施、收費老人之家或婦幼保健設施等)須設置採光用窗戶，但地下層居室或作業上需調節溫濕度之作業室，不受限制。並設置換氣用窗戶，但依技術基準設置換氣設備者，不在此限。
- 二、**居室內化學物質逸散衛生處置**：依建築基準法第 28-2 條之規定：政令所列示之逸散性化學物質，其防止危害衛生之處理原則以及建築材料與換氣設備應符合技術基準之規定。
- 三、**居室位於地下層之處置**：依建築基準法第 29 條規定，住宅、學校、醫院、寄宿舍設於地下層者，其牆壁及樓地板的防潮措施及其他事項應符合技術基準之規定。

## 第三節 日本對於既存住宅性能現況檢查評價之規定

日本在平成 12 年(2000 年)4 月 1 日開始實施住宅品確法(正式名稱是「促進確保住宅品質相關法律」)係為保障消費者能安心在住宅市場取得良質住宅，因此有所謂三個要素支柱所構成，即 1. 住宅性能標示制度。2. 與住宅相關的紛爭處理機制。3. 10 年瑕疵擔保期間的義務。

所謂住宅性能係指該住宅對於消費者的需求(即希望能有安全、舒適、經濟的日常生活)，因此住宅性能標示制度是在各個性能項目選出消費者在購屋時最常想到的需求項目，從這些需求中設置適當標示的共通基準，讓消費者能相互比較不同住宅的性能及效用，如前述不動產權利價值評

圖 5-1 日本住宅品確法三要支柱



資料來源：日本國土交通省住宅局住宅生產課

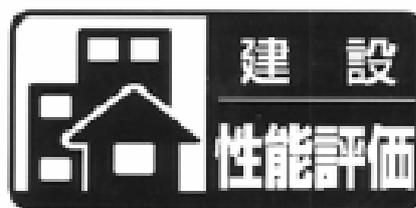
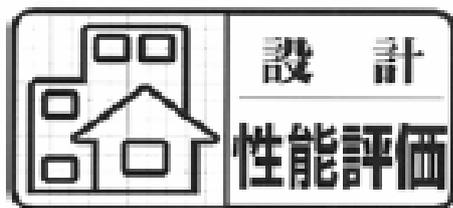
估時運用替代原則，在住宅市場中找出價值相當的住宅來做比較。

平成 14 年(2002 年)8 月，國土交通省公布以既存住宅(中古住宅)為對象的性能標示基準，並在當年 10 月開始運作。不用多言，新築住宅相互之間，並無太大的差異性；而中古住宅就有相當幅度的差異，如果沒有專業人員介入是不容易比較，因此，既存住宅性能評價的案件就比新築住宅性能評價的案件多出甚多。從建立中古住宅市場的公平交易秩序為啟蒙，衍化到促成老舊公寓的整修改建，既存住宅性能評價制度發揮很大的功能，扮演相當吃重的角色。

既存住宅性能評價制度的功用如下：

- 一、消費者清楚明瞭該既存住宅的本質並安心買受。既存住宅性能標示制度使買賣當事人共有對物件本質的訊息，使交易的契約行為透明化，促成房屋交易順利進行。
- 二、有助於規劃並適切進行既存住宅修繕維持或翻修工作。既存住宅在翻修前如有營建廠商以外的第三者進行查勘的工作，澈底查知該建築物劣化或不良部位，適時提供諮詢任務，同時公寓大廈共用部分之走廊、樓梯及共用設備亦可提供評估管理公司管理成效之參考。
- 三、住宅使用系統之備援服務。按商品銷售以後廠商極為重視售後服務工作，新築住宅性能評價及建設性能評價，住宅完工之後負有 10 年瑕疵擔保義務，為確保住宅使用之正常化，使用中之檢查乃為不可或缺，既存住宅性

新築住宅用



既存住宅用



資料來源：日本國土交通省住宅局住宅生產課

能評價是基於該精神之延伸。同時住宅狀態是隨著時間而變化，既存住宅性能評價不具備 10 年瑕疵擔保責任，其未若新築住宅得在施工時進行檢查核，因此既存住宅僅能目視所及列入評價範圍，不用來判斷建築物是否瑕疵或缺陷。

以下舉出在日本國土交通省網站公布的一套既存住宅(RC 造／共同住宅)現況檢查・評價表，藉以說明既存住宅性能評價的特性。在封面內頁就載明下列定型化之除外約定。

- 一、此記載內容是住宅現況・性能的參考資料。有關住宅買賣，賣主與買主之間，如果未經同意以此記載內容列入合約內容，則認為賣主與買主雙方未有約定必須在經過檢查的狀態方得點交。
- 二、現況檢查・評價表，對於建物是否存在隱蔽瑕疵(缺陷)，不列入記述。
- 三、現況檢查・評價表記載內容，不保證從檢查・評價時間點之後，未再產生變化。

現況檢查・評價表記述內容包括：

#### 一、住宅的基本事項

- (一)住宅概要：樓層數、面積、構造類別(木構造、鋼筋混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼骨造、加強磚造)
- (二)興建時期：動工時期、完工時期。(根據文件確認、申報書自行填記、不明)
- (三)建築關係人：建築商、設計建築師、監造建築師、營造商、房屋仲介商。
- (四)有無建造時的建築相關書圖：設計圖(平面圖、立面圖、剖面圖、設備系統圖、結構圖、結構計算書、基礎鋼筋配筋圖)、建造過程記錄(建造確認書、中間檢查合格證、竣工檢查證明)。
- (五)有無利用住宅性能評價機制：住宅設計性能評價、住宅建設性能評價、既存住宅性能評價。
- (六)評價對象增建、改建經歷。
- (七)受災經歷。(地震受災、火災受災、水災受災、其他受災)
- (八)過去五年發生日常生活上的不便。(漏水、牆壁天花板地板滲水、室內空氣污染)
- (九)耐震診斷、劣化診斷。

- (十)管理規約(內容是否完整：1 明記基地、建物、共用部分及附屬設施範圍。2 明定應繳納管理費、特別修繕費、委員會費。3 適當規定修繕公積金的用途範圍。4 規定應繳納區分修繕公積金及管理費。5 規定管理委員會工作職掌。6 適當規定集會決議事項執行方法。)
- (十一)長期修繕計畫：計畫期間(20 年以上、未滿 20 年)、計畫內容(列舉修繕項目，依經過年數不同而項目不同。或依修繕工程項目明記實施時期或修繕工程預定時期及工程預定金額)
- (十二)法定檢查：昇降設備、消防設備、簡易專用自來水。
- (十三)修繕公積金：區分管理(修繕公積金與管理費有區分管理、修繕公積金與管理費沒有區分管理)、每戶的修繕公積金的平均月額(有今年度的預算表及前年度的決算表)
- (十四)其他與維修管理的事項：管理體制(有無管理委員會、自主管理、委託管理公司管理)、管理規約修訂經過(一直使用新建時的管理規約未修訂過、規約曾經修訂其修訂日期)

## 二、現況檢查後所看到的劣化狀況

### 專有部分

- (一)牆壁、柱及樑，面向向室內部分：1 裝飾粉刷材料(裂縫、缺損、剝落、腐蝕)2 漏水痕跡。
- (二)地板：1 裝飾粉刷材料(裂縫、缺損、剝落)2 下陷3 傾斜。
- (三)天花板：1 裝飾粉刷材料(裂縫、缺損、剝落、腐蝕)2 漏水痕跡。
- (四)樓梯：1 結構體(缺損、腐蝕)2 踩踏面(下陷、缺損、腐蝕)3 防止跌落用扶手(扶手鬆動、扶手支撐腐蝕)。
- (五)陽台：1 挑高版(地板防水層斷裂)2 底層版(支撐缺損或腐蝕)3 地板下陷、缺損、腐蝕)4 防止跌落用扶手(扶手鬆動、扶手支撐腐蝕)。
- (六)面向室外的開口門窗：1 門窗周圍有間隙2 門窗開關不良3 防止跌落用扶手(扶手鬆動、扶手支撐腐蝕)。
- (七)供水設備：漏水、鏽管、供水不足。
- (八)排水設備：漏水、排水不良。
- (九)熱水設備：漏水、鏽管。
- (十)機械通風設備：運轉不良、風管脫落。

### 共用部分

- (一)壁、柱及樑及基礎面向室外部分：1 裝飾粉刷材料(裂縫、缺損、剝落、腐蝕) 2 天花板材(斷裂、黏結破壞) 3 防止跌落用扶手(扶手鬆動、扶手支撐腐蝕)。
- (二)屋頂：破裂、缺損、偏離、剝落、腐蝕。平屋頂粉刷材(防水層拱翹、防水層斷裂、材料連接部位剝離、薄板防水、漆膜防水)。
- (三)牆壁、柱及樑，面向向室外部分：1 裝飾粉刷材料(裂縫、缺損、剝落、腐蝕) 2 漏水痕跡。
- (四)地板：地板：1 裝飾粉刷材料(裂縫、缺損、剝落) 2 下陷 3 傾斜。
- (五)天花板及屋簷背面：1 裝飾粉刷材料(裂縫、缺損、剝落、腐蝕) 2 漏水痕跡。
- (六)共用樓梯：1 結構體(缺損、腐蝕) 2 踩踏面(下陷、缺損、腐蝕) 3 防止跌落用扶手(扶手鬆動、扶手支撐腐蝕)。
- (七)排水設備：管線(漏水、腐蝕)、淨化槽(本體部分損傷或腐蝕、曝氣部分運轉不良)。
- (八)供水設備：漏水、鏽管、接水槽及幫浦(損傷、腐蝕)。
- (九)熱水設備：管線(漏水、鏽管、保溫材脫落)、熱源裝置(損傷、腐蝕)。
- (十)通風設備：通風扇運轉不良、排氣風道堵塞或腐蝕。

### 三、有關個別性能

#### (一)有關結構的穩定

- 1 耐震等級(防止結構骨架倒塌)：建築物劣化程度，預估發生地震超過 1.5 倍或 1.25 倍或 1 倍(建築基準法施行令第 88 條第 3 項之規定)對結構耐力之影響致倒塌、崩塌現象。
- 2 耐震等級(防止結構骨架損傷)：建築物劣化程度，預估發生地震超過 1.5 倍或 1.25 倍或 1 倍(建築基準法施行令第 88 條第 2 項之規定)對結構耐力之影響致損傷現象。
- 3 耐風等級(防止結構骨架倒塌及防止損傷)預估發生暴風超過 1.2 倍或 1 倍規定(建築基準法施行令第 87 條規定之 1.6 倍)而倒塌、崩塌或損傷。
- 4 耐積雪等級(防止結構骨架倒塌及防止損傷)預估發生積雪超過 1.2 倍或 1 倍規定(建築基準法施行令第 86 條規定之 1.4 倍)而倒塌、崩

塌或損傷。

5 地盤或樁的容許支撐力及其設定方法：地盤容許應力強度 $[kN/m^2]$ ；

樁容許支撐力 $[kN/根]$

6 基礎結構方法及形式：基礎結構及形式或樁種類、樁直徑、樁長度。

## (二)有關火災時的安全

1 感知警報裝置設等級(住戶自己發生火災時)：容易提早警覺評價對象住戶發生火災的程度。

2 感知警報裝置設等級(其他住戶發生火災時)：容易讓評價對象住戶的同一樓或正下樓的其他住戶提早警覺發生火災的程度。

3 避難安全對策(其他住戶火災時，共用走廊)：排煙形式(開放型走廊、自然排煙、一般機械排煙、加壓式機械排煙)、平面形狀(可以從平步行路線往 2 個以上方向逃生、與直通樓梯之間沒有其他住戶)、防火時效等級(逃生路線的隔間開口部火災時防火時效 60 分鐘或 20 分鐘)

4 逃脫出對策：直接通到直通樓梯的陽台、通到隔壁住戶的陽台、逃生器具。

5 防火時效等級(有可能延燒的開口部)：防火時效 60 分鐘或 20 分鐘。

6 防火時效等級(有可能延燒的開口部以外)：防火時效 60 分鐘 45 分鐘或 20 分鐘。

7 防火時效等級(隔間牆及樓板)：防火時效 60 分鐘 45 分鐘或 20 分鐘。

## (三)維修管理考量

1 維修管理對策等級(專有部分)：對專用供排水管及瓦斯管(清掃檢查及修補)所需對策。(設置清掃口及檢查口採取特別措施，管線未埋置在混凝土裡以便維修)

2 維修管理對策等級(共有部分)：對共用供排水管及瓦斯管(清掃檢查及修補)所需對策。(設置清掃口及檢查口採取特別措施，管線未埋置在混凝土裡以便維修)

## (四)空氣環境品質

1 通風對策：將室內空氣中的污染物質及濕氣排到室外，廁所、浴室、廚房(機械通風設備、可通風設備)

2 室內氣中的化學物質濃度(測量特定物質名稱(甲醛)濃度及測量方法)

(五)有關光・視環境

1 開口率:設在起居室的外牆或屋頂的開口部面積佔樓地板面積比率。

2 方向別開口比:設置在居室的外牆或屋頂的開口部面積每個方位的比率大小。

(六)對高齡者的考量

1 對高齡者考量對策等級(專有部分):

(1)特別採取措施考慮到讓照護用輪椅使用者的基本生活行動更便利的措施。

(2)採取措施考慮到讓照護用輪椅使用者的基本生活行動更便利的措施。

(3)採取措施考慮到讓照護用輪椅使用者的基本生活行動措施。

(4)採取讓高齡者安全移動的基本措施。

(5)在住戶內採取依建築基準法規定確保移動時安全性的措施。

2 對高齡者考量對策等級(共用部分):

(1)特別採取措施考慮到讓自走式輪椅使用與照護者容易到達住戶玄關的措施。

(2)採取措施考慮到讓自走式輪椅使用與照護者容易到達住戶玄關的措施。

(3)基本措施考慮到讓自走式輪椅使用與照護者容易到達住戶玄關的措施。

(4)採取讓高齡者安全移動的基本措施。

(5)採取依建築基準法規定確保移動時安全性的措施。

四、有關建築設備的基本事項

專有部分

(一)供水管(專用管線): 1 管線材料種類。2 修繕、改建、更換等經歷(實施時間、部位及工程內容)(不含輕微者,記載最近的3次,以下同)。

(二)排水管(專用管線): 1 管線材料種類。2 修繕、改建、更換等經歷(實施時間、部位及工程內容)。

(三)熱水管：1 管線材料種類。2 修繕、改建、更換等經歷(實施時間、部位及工程內容)。

(四)熱水器：

1 熱源種類(瓦斯、石油、電氣、其他)。

2 供熱水方式供熱水能力(瞬間式、儲熱式、其他)。

3 修繕、改建、更換等經歷(實施時間、部位及工程內容)。

4 最近檢查記錄(實施時期、實施者)

(五)冷暖氣設備(預嵌式)：

1 熱源、方式(瓦斯、石油、電氣)

2 修繕、改建、更換等經歷(實施時間、部位及工程內容)。

(六)地板暖氣設備

1 地板暖氣設備種類(溫水式、電氣式、沒有設置地板暖氣設備)。

2 熱源種類(瓦斯(個別熱源器、中央式)、石油、電氣、其他)。

3 修繕、改建、更換等經歷(實施時間、部位及工程內容)。

(七)其他設備：全日型通風系統、電氣化廚房、垃圾清除設備(粉碎機)、浴室暖器、乾燥機、防盜系統、資訊·通訊設備、支援 200V 的接線設備、使用複層玻璃的窗戶、有助於生活方便的資訊設備。

### 共用部份

(一)供水管：1 管線材料種類。2 修繕、改建、更換等經歷(實施時間、部位及工程內容)。

(二)排水管：1 管線材料種類。2 修繕、改建、更換等經歷(實施時間、部位及工程內容)。3 清掃狀況(實施日期)。

(三)供熱水設備

1 熱源種類(瓦斯、石油、電氣、其他)。

2 管線材料種類。

3 修繕、改建、更換等經歷(實施時間、部位及工程內容)。

(四)接水槽

1 水槽材質：FRP、鋼板、不銹鋼板。

2 供水方式：直接連接自來水的供水方式、壓力水槽方式、高置水槽方式、增壓直接連接方式、幫浦壓送方式。

3 水槽容量(噸)

- 4 幫浦：台數( )台、揚程( )m。
- 5 引入供水管的口徑：( )m/m。
- 6 檢查空間：有檢查空間(可六面檢查)、無檢查空間、其他。
- 7 修繕、改建、更換等經歷(實施時間、部位及工程內容)。
- 8 清掃狀況(最近實施日期)。

(五)淨化槽：

- 1 方式(單獨、合併)。
- 2 處理對象人數。
- 3 修繕、改建、更換等經歷(實施時間、部位及工程內容)。
- 4 清掃狀況(最近實施日期)。

(六)其他設備：供水熱系統(住棟區域冷暖氣設備)、共用排氣管、機械式停車場、防盜系統、有助於生活上方便的資訊設備。

#### 第四節 日本推動公寓大廈重建之相關規定

日本為促進公寓重建組織之設立、解決權利變換階段產生之爭議、推動危險或有害公寓之重建特別處置，確保公寓良好居住環境、提昇國民生活水準及健全國民經濟發展，於平成 14 年(2002 年)6 月 19 日開始施行「順推動公寓重建等相關法律」。並於平成 16 年(2004 年)12 月 1 日修正(尚未施行)。雖然現行的「區分所有等相關法律(簡稱區分所有法)」已施行多年，但仍有下列待解決的課題：1 公寓重建團體的法定地位及營運規則不明確，會議決議及其約定意思未能順利執行。2 現行法律架構對老舊公寓之區分所有權及抵押權等未能順利移轉至重建後之新公寓。

##### 一、順推動公寓重建等相關法律概要

###### (一)公寓重建事業的主體

###### 1 公寓重建會的設立

依據建物區分所有法做成重建之決議視為已取得區分所有權人全體之同意，得向都道府縣知事申請成立具有法人格之重建會。

###### 2 營運意思決定規則的明確化

公寓重建會之會員全體會議及審查委員等組織之設立，使其得以順利推動運作決議事項及執行重建事業計畫。

### 3 充分運用民間事業組成

民間重建事業者以相當財力及信用參加重建會為組織成員。稱之「參加組合員」，並提供資金及專門技術。

## (二) 公寓重建事業計畫之認可

### 1 公寓重建事業計畫應記載內容

公寓重建事業計畫應依國土交通省頒訂省令之規定，記載實施建物之狀況、其基地座落分區及其住戶(指供居住用途之公寓部分)狀況、實施再建公寓之設計概要及其基地分區、事業實施期間、資金計畫等事項。

### 2 公寓重建事業計畫之公開展覽及接受民眾提出意見書

實施公寓重建事業之再建公寓所在地之市町村長先審查該計畫並無明確違反認可基準之事項後，應將該事業計畫公開展覽為期二週，實施再建公寓基地或其列入計畫之鄰地之權利人得於閱覽期間屆滿日之翌日至二週內，向都道府縣知事提出意見書。

### 3 市町村長審查公寓重建事業計畫認可基準

- (1)申請手續未違反法令之規定。
- (2)章程及事業計畫之訂立程序或其內容未違反法令(包括計畫公展期間民眾意見經都道府縣知事認定應受理之意見)之規定。
- (3)實施公寓之用地經確認其鄰接用地無建築物及其他工作物或現存之建築物及其他工作物可拆除、遷移。
- (4)實施公寓之戶數，達到國土交通省令所規定之戶數以上。
- (5)經檢視實施公寓之住戶規模、構造及設備狀況，經重建後確有改善居住環境之必要性。
- (6)再建公寓計畫之容納戶數，達到國土交通省令所規定之戶數以上。
- (7)實施再建公寓之住戶規模、構造及設備以及該住戶內家庭結構等事項，符合國土交通省令所規定之基準。
- (8)實施事業之施行期間妥切適當。
- (9)應充分具備實施該公寓重建計畫所需之經濟能力及落實執行之其他能力。
- (10)對照其他基本方針應適切妥當。

### (三)公寓重建事業架構

#### 1 公寓重建會購買權利

現行區分所有法之規定，同意重建之區分所有權人得向不同意重建之區分所有權人請求以時價出售其區分所有權。(同意重建者本法係以具法人格之公寓重建會代之)

#### 2 以權利變換的手法順利移轉權利關係

- 公寓重建會依據全體會員會議決議(5分之4以上同意)所擬訂之權利變換計畫且經都道府縣知事認可後方得執行，因此可以順利地將原有區分所權及抵押權移轉到重建後之新公寓。

##### \* 權利變換

所稱權利變換的方式，類似「都市再開發法」的市街地再開發事業所進行重建前後權利內容的變換。依據公告之計畫，將土地及建物之權利一齊變換。

- 權利變換計畫經過公寓重建會全體會議之決議後，不同意重建之區分所有權人得請求公寓重建會以時價購買其區分所有權。公寓重建會亦得向不同意重建之區分所有權人請求其出售區分所有權。

#### 3 移轉登記統一處理

因重建而必要辦理之權利移轉登記，以統一申請登記屬「不動產登記法」的特例措施方式辦理，

#### 4 公共團體及事業適當參與

地方公共團體及事業對重建工作提供技術協助及督導以確保重建事業適當實施。

- \* 現行依區分所有法成立的公寓管理委員會非屬以重建為目的的團體，尚無設立申請許可之機制，公部門不能介入，以其為監督對象。

### (四)其他

#### 1 個人實施者從事重建事業

除公寓重建會之外，區分所有者或其同意之個人實施者均得參加公寓重建事業。

#### 2 未參加重建之住戶，給予居住安定之措置

國家或地方公共團體對於參加公寓重建有困難之高齡者，按照實施基本方針的計劃，得優先搬入公共出租住宅，以安定其居住。

### 3 促進防災或居住環境劣化的公寓進行重建

有公共安全危險或衛生上有害狀況之公寓(具體基準由國土交通省令定之)，經市鎮村長勸告應實施重建者。

\*經勸告應實施重建之公寓，承租戶依居住安定措施遷入公共出租住宅時得減收租金及補助搬遷費用，同時簽訂租屋合約時得不適用「租地租屋法」的規定。

## 二、順利推動公寓重建基本方針之概要

【平成14年(2002年)12月19日告示】

### (一)為謀求順利推動公寓重建的目的及基本方針

- 面對區分所有者的自助努力，所採取適當支援的對策。
- 對於公寓大廈管理適當化的請求及整合，所採取的對策

### (二)推動區分所有者對公寓重建事業共識之形成

〈管理委員會採取之對策〉

- 適當提供區分所有者完整及透明化的資訊，正確掌握區分所有者意向。

〈中央政府及地方公共團體採取之對應策略〉

- 中央政府製作區分所有者形成共識手法的指針。
- 中央政府製作公寓重建或修繕比較檢討的指針。
- 地方公共團體整合提供訊息及諮詢服務的體制架構。
- 對於重建所需付出費用之檢討。

### (三)公寓重建事業順利實施的相關事項

〈實施者應自行採取之措施〉

- 蒐集參考案例有助對區分所有權及基地使用權的權利價值的評估。

〈中央及地方公共團體應辦事項〉

- 優良建築物事業的補助、公庫融資、債務公務保證等資金方面的支援及重建技術的支援。
- 利用公共出租住宅給予工程施工期間安置臨時居所。
- 利用建築法規的綜合設計制度給予鼓勵。

(四)確保再建公寓良好的居住環境

<實施者應辦事項>

- 推動住宅耐久性、耐震性及無障礙化的居住性能。
- 提昇都市空間創意環境配合捐贈開放空地。
- 配合增設福利設施及兒童托育支援設施及推動空地集中留設。

<中央政府及地方公共團體應辦事項>

- 利用優良建築物綜合機制及對優良公寓重建案件給予必要支援。

(五)公寓重建時原有住戶的承租人及遷出的區分所有者妥善安置其居所

<實施者應辦事項>

- 由實施者介紹安排。

<中央政府及地方公共團體應辦事項>

- 對搬遷費用的支助。
- 公共出租住宅給予優先搬入。
- 利用都市再生住宅制度機制對原有住戶提供出租住宅及補助房租的對策。

(六)有安全危險或衛生上有害狀況的公寓促進從事重建之有關事項

<中央政府及地方公共團體>

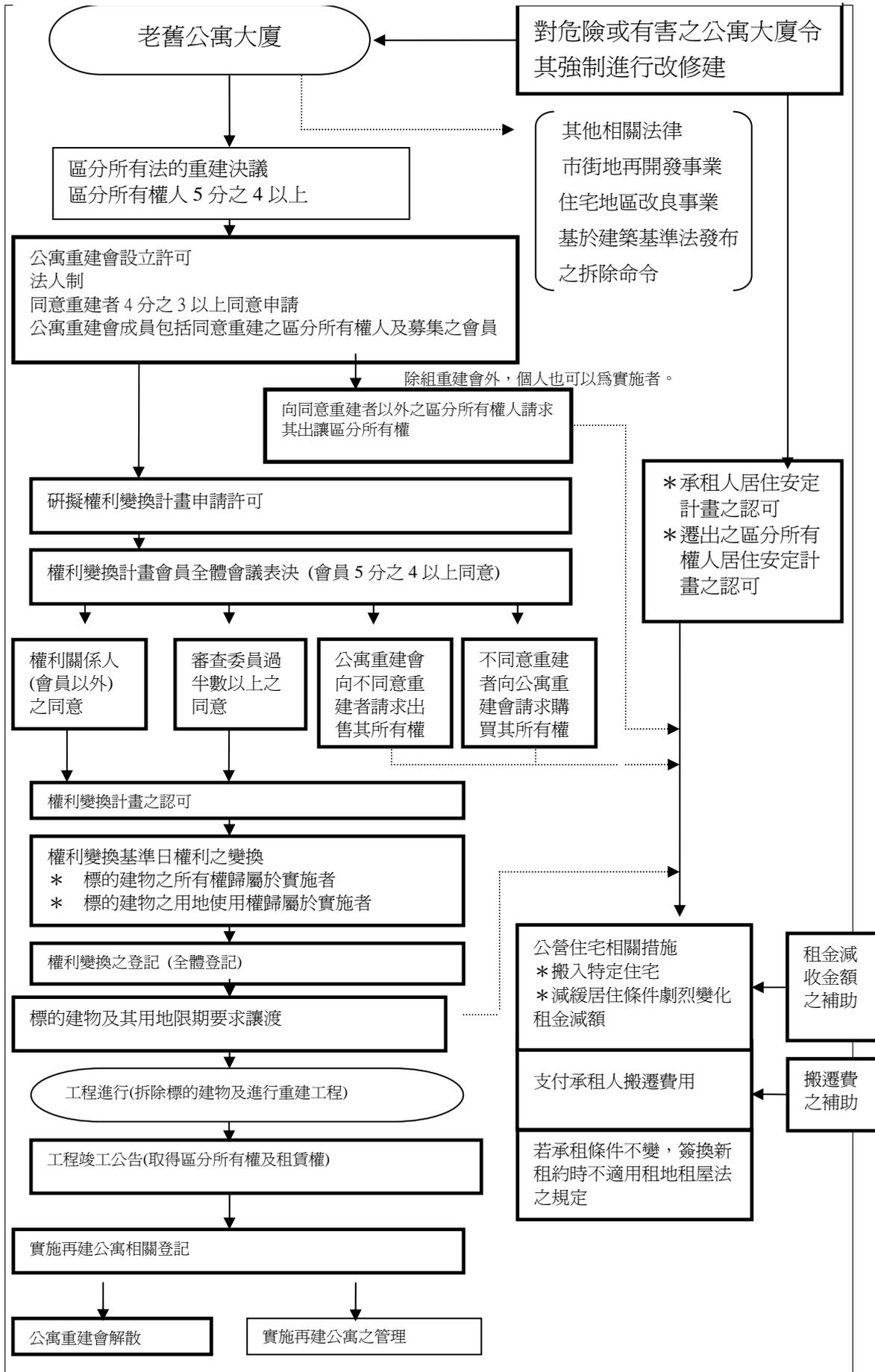
- 建立市鎮村現存危險或有害狀況公寓的資料庫，掌握其改修重建狀況。

(七)順利推動老舊公寓重建的其他事項

<實施者應辦事項>

- 公寓重建之決議形成階段到工程動工階段經過時間之適當管理。
- 再建公寓適當作成管理規約。
- 公寓重建伴隨發生廢棄物之分類及回收的適當處置。

圖 5-3 日本推動老舊公寓順利重建作業圖解



資料來源：宇都宮啓史：“マンション建替え円滑化法の制定と区分所有法の改正について”，  
国土交通省住宅局

### 三、老舊公寓重建配套支援措施

#### (一)補助

##### 1 優良建築物整備事業（公寓重建類型）

###### [制度概要]

具備一定要件(區分所有者 10 人以上)的公寓重建事業，由中央政府透過地方公共團體給予補助。

###### [補助對象]

計畫的調查設計(在重建決議形成之前給予補助)、土地整理(包括動產遷移費用)、必要配備之共同設施所需費用。

[補助率]中央政府 1/3、地方政府 1/3(施工費由中央及地方政府合計補助額約佔全部工程費用 15%~20%程度)

##### 2 都市再生住宅制度

###### [補助概要]

具備一定戶數要件(50 戶以上)的公寓重建事業，原住戶安置其租賃民間出租住宅時，補助共同設施整理及房租補助。

[補助率]共同設施整理費補助：中央政府 1/3、地方政府 1/3。房租補助：中央政府 1/2、地方政府 1/2。

#### (二)融資

##### ○住宅金融公庫融資(都市居住再生融資)

###### [融資對象]

調查設計費、拆除費、土地費、建築費用等(以公寓重建會之事業主體為限)、購買再建公寓費用(以個人為限)

###### [融資條件]

利息：基準利息。償還期間：35 年以內。融資額：實際費用的 80%  
・調查設計費、對遷出者的區分所有權等權利進行收買時必要之費用。

・區分所有者為高齡者死亡時，其借貸金統一償還之費用

### (三)債務保證

#### ○公寓重建會成立再開發促進基金的債務保證制度

##### [保證對象]

具備一定戶數要件(50戶以上)的公寓重建事業，貸借其事業資金。

##### [保證條件]

債務保證額度：每1件10億日圓。

保證期間：原則上為5年。

擔保設定、及需要連帶保證人(保證額在1千萬日圓以下者除外)

保證費用：償還後所剩借貸餘額的本金，以一年1%計算(公共團體負擔1/2為條件)

### (四)稅制

#### 1 公寓重建事業進行權利變換時的特例措置

- 權利變換取得資產係其轉讓交換之原有資產，不視為所得。(所得稅、法人稅、住民稅)
- 權利變換取得資產在原有資產價額之部分免予課稅(登錄許可稅)
- 權利變換取得之土地免課稅(特別土地保有稅)(平成15年(2003年)之後已停止課稅)
- 權利變換取得之事業場所免課稅(事業所稅)(平成15年(2003年)廢止)

#### 2 進行公寓重建事業而不同意重建遷出者的特例措置

- 因公寓重建事業施行而請求公寓重建會購買其區分所有權等權利之所得或隣接基地因進行合併而讓出土地之所得，可以減輕課稅。(所得稅、法人稅：20%；4,000萬日圓以下為15%住民稅：6%；4,000萬日圓以下為5%)
- 依據非自願交易行為減稅之規定，遷出者之出讓可以享有1,500萬日圓特別扣除額(所得稅、法人稅、住民稅)
- 因公寓重建事業施行而請求公寓重建會購買其區分所有權等權利，並接續轉購其他土地可以減免5分之1相當金額的扣除(不動產取得稅)
- 因公寓重建事業施行而請求公寓重建會購買其區分所有權等權

利，事業繼續轉購取得其他土地，得免予課稅(特別土地保有稅)  
(平成 15 年(2003 年)之後已停止課稅)

- 依據非自願交易行為減稅之規定，得扣除原有事業場所之樓層建坪(事業所稅)(平成 15 年(2003 年)廢止)

### 3 對公寓重建事業施行主體的特例措置

- 公寓重建會的非收益性事業場所得免予課稅的措置(法人稅、事業稅)
- 施行者因遷出者請求收買而取得資產以及保留之樓層建坪得免予課稅(發錄許可稅)
- 公寓重建會進行非收益事業的事業場所免予課稅(事業所稅)

## 四、老舊公寓重建時增加容積的方法

日本老舊公寓重建時允許增加容積，其方法類似我國都市更新時之容積移轉及容積獎勵制度。日本建築基準法對基地與建築物之關係係為以一宗土地為一建築行為之單元，亦即一宗土地上之建築物之新建、增建、改建、修建、拆除均以該宗土地為範圍檢討各項建築法規規定。然而在綜合設計的理念使 2 棟以上之建築物其建築計畫的構想，促成良好市街地環境，而有「一團地認定制度」，規定，在一定規模以上的基地，各建築物之位置及構造無礙於安全、防火及衛生時，基地內所有建築物，可以依同一設計意圖下相互調整並同時建築，亦即在同一社區之建築物在綜合性之計劃下，即使是多宗土地乃可視為同一宗土地。但各建築物仍應臨接道路以及居室部分仍受日照採光斜線之限制。

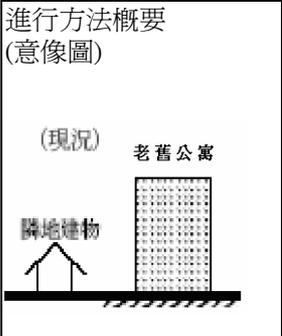
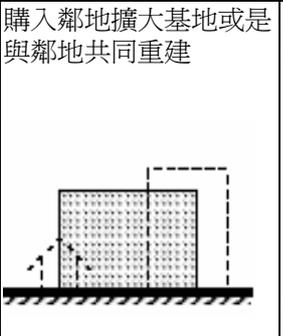
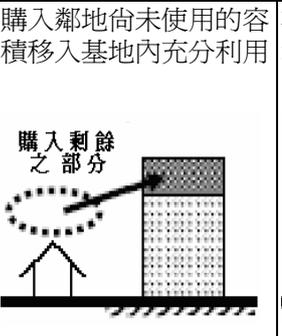
方法一：購買鄰地共同建築，作業程序簡單，只要雙方取得合意，惟需要各宗土地均有重建之意念，如此，尚無須經過特別許可。

方法二：鄰地無更新重建之意念，但有多餘容積因此可以轉售，此外，連擔建築物設計制度亦可解決面臨狹窄道路之基地，無法改建的限制，就重建基地面臨狹窄之道路而隔鄰既存建築物面臨較寬道路，重建基地與既存建築物基地視為一宗土地，故以較寬道路視為面前道路，重建之建築物高度得不受狹窄道路限制，重建時可消化其法定容積。因此不一定既存建築物必須尚有容積剩餘始可適用連擔建築物設計制度。換言之，其制度精神以既存建築物之存在為前提，不需要一時性大量拆除破壞，為一種以據點開發進而發屋至全面性之長續性都市更新方法。

方法三：可說是方法一另再融合都市更新的手法而成，但其較都市更新程序簡化很多，在建築基準法規定中對於綜合設計之多宗基地，並非必要毗鄰，如有道路分隔，經過重建事業計劃審查程序亦可視為一宗土地，在我國此一將道路與建築物法定應保留之空地合併

為開放空地之手法，不失為解決都市計畫區既成巷道狹窄彎曲或建築物排列不良的更新方法。

表5-1 日本老舊公寓重建時增加容積的方法

方法	(1)購買鄰地共同重建	(2)連擔建築物設計制度	(3)綜合設計制度
規模及範圍	與鄰接地的基地對應	與鄰接地的基地對應	同一基地對應
進行方法概要 (意像圖)	 <p>購入鄰地擴大基地或是與鄰地共同重建</p>	 <p>購入鄰地尚未使用的容積移入基地內充分利用</p>	 <p>在基地內多留設開放空地，同一基地移轉容積</p>
適用條件	<ul style="list-style-type: none"> <li>重建時期隔鄰尚有未建成的基地。</li> <li>與鄰地所有權人達成共同改建之協議。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鄰近存在有容積尚未滿額使用之基地</li> <li>與鄰地所有權人達成共同改建之協議。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一定規模以上之基地且留設一定面積且符合技術基準之開放空間。</li> </ul>
重建費用外另需增額支出之費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>隔鄰土地購入費或購買鄰地所有權持分</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>付給鄰地所有權人該交換容積權利之對價。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>沒有特別應付出之費用</li> </ul>
必要的手續	<ul style="list-style-type: none"> <li>與隔鄰土地所有權人協商獲得同意。</li> <li>購買鄰地或簽訂共同重建協議。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>與隔鄰土地所有權人協商獲得同意。</li> <li>交換容積權利對價之付款契約。</li> <li>特定行政廳許可。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定行政廳許可。</li> </ul>

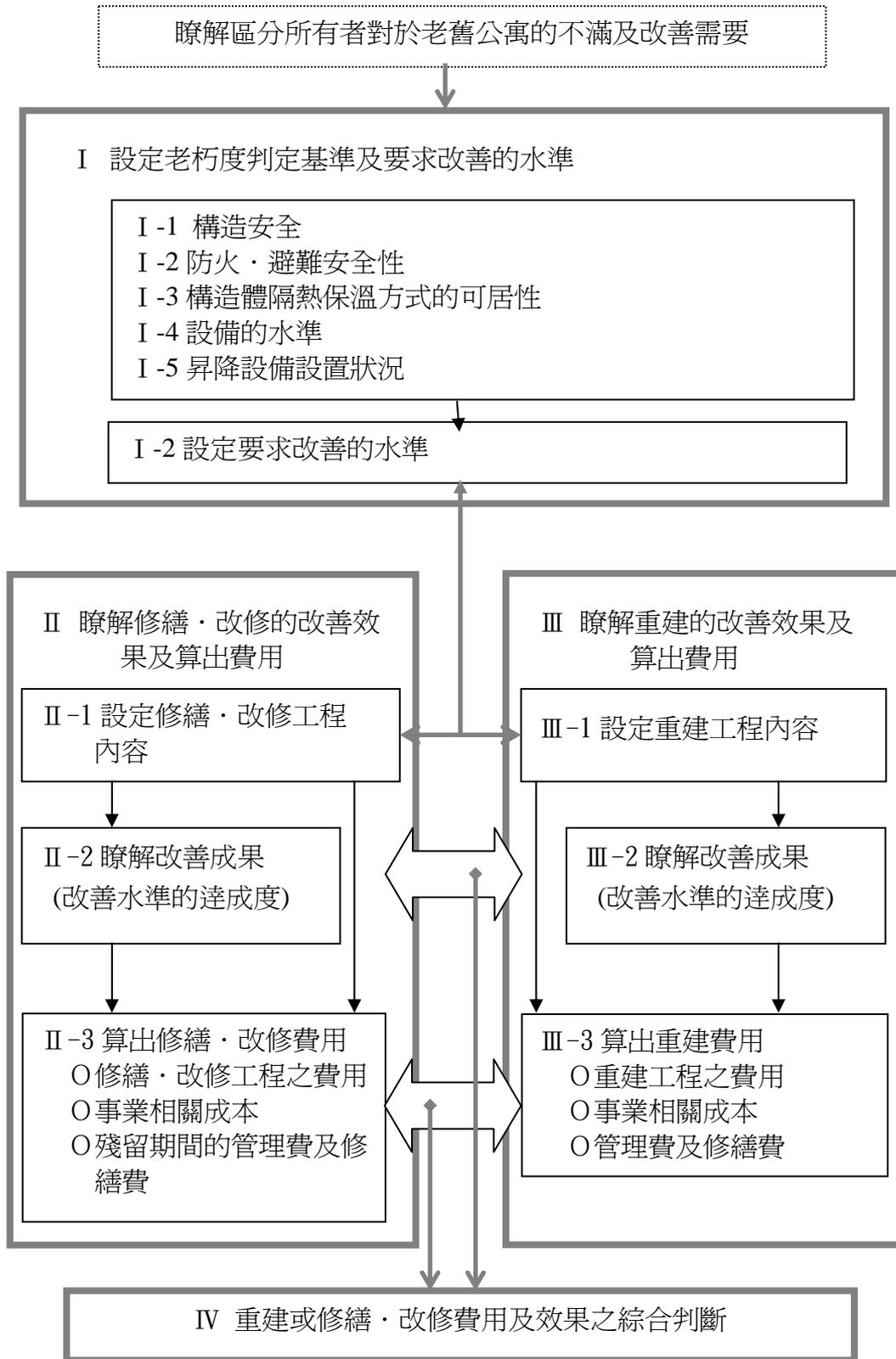
資料來源：長谷川洋：国土交通省国土技術政策綜合研究所，マンション建替えのポイント，P16。

### 五、區分所有者對於老舊公寓進行修繕或重建之判定

為了瞭解老舊公寓的修繕或重建的所需費用及改善效果，首先必需以客觀的方法來判定老舊公寓的老朽度。建築物老朽度的判定需要專業的方法來診斷及判斷，一般區分所有者無法推算出精確的費用或把握工程的項目，但是在委託專家實施老朽度判定之前，管理委員會或區分所有者個人可以用目視的方法先親自檢查公寓的狀況，簡易的判斷是分為「安全性判定」及「居住性判定」二方面進行。安全性判定的項目是從構造安全性及避難安全性方面來判定，因為其中任一項均涉及住戶的生命安全有關，因此，如發現安全上的危險性時，應即請求專家進行判定。關於居住性判定的項目，是從構造體及隔熱規格的性能及設備水準來進行。

老舊公寓大廈經過初步判定，則進入專家判定的程序而專家會從修繕改修或拆除重建分析各需費用及改善效果。過程有相當多詳細的表格，以下僅就主要流程加以介紹。

圖 5-4 日本區分所有者對於老舊公寓進行修繕或重建之判定流程圖



資料來源：長谷川洋：国土交通省国土技術政策総合研究所，マンション建替えのポイント，P10。

表5-2 日本既存住宅老朽度判定基準

1・構造安全性		
大項目	細項目	
(1) 耐震診断		
耐震性	耐震性能	
(2) 主要構造部份材料劣化・結構性能不良		
材料劣化	構造主體	混凝土強度
		中性化深度
		氯離子含量
		鋼筋腐蝕
		裂縫
		欠損・剝落等
	漏雨・漏水	
結構性能不良	地基下陷	
	牆壁、柱、地板傾斜	
(3) 非結構部份材料劣化		
材料劣化	裝飾材料劣化	
	室外鋼架樓梯、陽台等共用走廊之鋼製扶手劣化	

2・防火・避難安全性		
大項目	細項目	
室內防止火災延燒	居室及天花板耐燃等級	
	平面防火區劃	
	垂直防火區劃	
避難通路移動容易程度	樓梯間	共用階梯寬度
		共用階梯平陡度
	走廊型	共用階梯寬度
		共用階梯平陡度
		共用走廊之寬度
避難路徑之防煙性	樓梯間型之共用樓梯之防煙性	
	走廊型之共用走廊之防煙性	
2方向避難	外陽台形式・垂直避難設備	

3・結構體以及保溫隔熱規格所規定之居住性	
大項目	細項目
(1) 共用部分	
樓層高度	樓板下方高度
	梁下高度
隔音性	樓板厚度
	分戶牆及分界牆厚度
無障礙空間	主要出入口之高低差
	樓梯間之高低差
	昇降設備出入口高低差、共用走廊之高低差
	共用樓梯設置扶手(室內樓梯)
節約能源	共用走廊設置扶手
	隔熱材料之規格(符節約能源基準)
(2) 專有部分	
面積寬敞程度	住戶面積
	洗衣機放置處所
無障礙空間	玄關與室外高低差
	玄關與屋外高低差
	玄關門檻高低差
	浴室出入口高低差
	陽台出入口高低差
其他	有無陽台
	有無屋外機放置場

4・設備水準	
大項目	細項目
(1) 共用部分	
消防設備	有無不符合現行法令規定
	消防水管年久劣化
給水設備	有無不符合現行法令規定
	水量・水圧・水質等劣化
	共用給水管(橫主管)劣化
	共用給水管(橫主管)の保全容易性
	有無不符合現行法令規定
	共用排水管通暢
	共用排水管(豎管・橫主管)劣化
	淨化槽設備劣化
共用排水管(豎管・橫主管)維護容易性	
瓦斯管	瓦斯管的維護容易性
熱水供應設備	共用熱水管維護易性
電氣設備	有無不符合現行法令規定
	全部住戶供給可能用電容量

(2) 專有部分	
給水設備	專用給水管劣化
	專用給水管維護容易性
排水設備	專用排水管通暢
	專用排水管劣化
	專用排水管維護容易性
瓦斯管	專用瓦斯維護容易性
熱水供應設備	專有部分熱水器
	設備設置狀況
	專用熱水器維護性
(3) 其他專有部分相關設備項目	
共用設備	I T 關連設備
	共同天線設備 (TVBS・CS等)
	自動鎖警衛對策
專有部分 相關設備	電線插頭
	開關
	T V 端子・電話端子
	瓦斯偵測器
	設備用套筒
	供氣・換氣設備
	浴室形式 (供高齡者使浴室)

5・昇降設備設置狀況	
大項目	細項目
昇降設備設置 狀況・停止樓層	地上 4 層以上之建築物有無設置昇降設備

資料來源：日本國土交通省，” マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル”，2003,01，p12

表 5-3 專家諮詢對公寓老朽度判定的程度與構想

		等級 A	等級 B		等級 C
1 · 構造 安全性	耐震性	在假想地震發生時，構造耐震性可以達到「安全」程度	/		在假想地震發生時，構造耐震性不足，耐震性有「疑慮」
	構造主體之材料劣化及結構性能不良	沒有構造主體之材料劣化或結構性能不良之情形	構造主體之材料略微顯現劣化樣態現象或結構性能略微不良		構造主體材料劣化且結構性能不良
	非結構部分之材料劣化	沒有非結構部分之材料劣化之情形	等級 B + 非結構部分之材料略微顯現劣化樣態	等級 B - 非結構細部之材料逐漸有趨向劣化之現象	/
2 · 防火 · 避難 安全性	結構體無防火 · 避難安全性之問題	/		結構體顯現有防火 · 避難安全性之問題	
3 · 結構體以及保溫 隔熱規格所規定的 居住性	結構體以及保溫隔熱規格符合居住性的水準	結構體以及保溫隔熱規格略微有不符合居住性的水準	結構體以及保溫隔熱規格相當程度不符合居住性的水準	/	
4 · 設備水準	設備水準沒問題	設備略微有問題 或些許物件未達水準	設備有相當程度未達水準	/	
5 · 電梯設置狀況	各樓層設有昇降設備，可完全達到無障礙	昇降設備之停止樓層，設定跳層2層以內方式停止	未設置昇降設備	/	

資料來源：阿部一尋，「改修や建替絵に関する法律と既存住宅性能表示制度」，建築技術 (2003.07)p96

表5-4 日本既存住宅設定要求改善水準

		現狀 等級	要求改善水準	
			重建時 要求改 善水準	修繕·改 修時要求 改善水準
<b>1・共用部分</b>				
構造安全性	耐震性			
	主要構造之材料劣化			
	構造不良			
	非構造部份之材料劣化			
防火・避難安全 性	內部延燒對應防火時效			
	避難路徑移動之容易性			
	避難路徑之防煙性			
結構體以及保溫 隔熱規格	樓層高度			
	遮音性			
	無障礙空間			
	其他			
符合居住性設備 的水準	消防設備			
	給水設備			
	排水設備			
	瓦斯管			
	供熱水設備			
	電氣設備			
昇降設備設置狀況				
停車空間				
基地內空地綠化植栽				
共用施設（托兒施設、購物施設等）				
住戶宅外儲藏設施				

	現狀 等級	要求改善水準	
		重建時 要求改 善水準	修繕・改 修時要求 改善水準
<b>2・専有部分</b>			
無障礙空間			
設備水 準	給水設備		
	排水設備		
	瓦斯管		
	供熱水設備		
面積寬敞程度			
I T 關連設備			
専有部分相關設備			

資料來源：日本國土交通省，” マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル”，2003,01, p45

## 第五節 配合老舊公寓重建實施高齡者終身貸款制度

### 一、日本為確保高齡者之居住安定所採取措施概述

日本在平成 13 年(2001 年)4 月 6 日制定「高齡者居住安定確保相關法律」係在建立以出租住宅供高齡者居住之租賃人必須向高齡者出租住宅所在之都道府縣知事登錄，以便監督輔導。該登錄條件之一，即為高齡者出租住宅必須構造或設備具備有因應高齡者老化而機能衰退之輔助設施。同時實施終身租賃制度，期以進一步達到增進福利的目的。為促進適合高齡者優良租賃住宅之供應，當以具有相當規模戶數及構造設備應符合國土交通省令頒訂之基準。租賃住宅之租金必須與附近同種住宅的租金相均衡。

為實施「終身建築物租賃制度」，終身租賃事業者取得都道府縣知事許可者，得與承租人以公正證書簽訂書面契約時，不受租屋租地法第三十條之限制，並得規定租賃行為於租賃人死亡時終止。終身應收取之租金的全部或部份得以預付金的方式一併收取。仍需按月繳交租金者，則須要有保證人保證入住該出租住宅之高齡者之租金相關債務。因此，創設有「高齡者居住支援中心」以執行該保證業務。

另實施「高齡者終身貸款制度」，高齡者自有住宅因機能老化而改善相關構造或設備為無障礙空間時，所需資金得辦理終身貸款，即採取借貸人於死亡時一併償還的方式。該貸款之保證業務亦指定由「高齡者居住支援中心」執行之。

日本國土交通省於平成 13 年(2001 年)10 月指定「財團法人高齡者住宅財團」為高齡者居住支援中心。

## 二、財團法人高齡者住宅財團辦理「高齡者償債特例制度」之介紹<sup>26</sup>

日本公民年齡在 60 歲以上，擬繼續居住在重建後之原公寓大廈時，得向住宅金融公庫融資，由「高齡者住宅財團」擔任保證人，借款人只需按月支付利息，不需按月攤還本金。

### (一)制度特點

#### 1 每月僅繳交利息

例如：基本融資額 800 萬日圓，年利率 3.03%；特別外加額 200 萬日圓，年利率 3.58%。總計 1,000 萬日圓，每月償還金額共計	每月償還金額
一般償還方式(10 年本利按月攤還)	97,211 日圓
一般償還方式(20 年本利按月攤還)	56,169 日圓
高齡者償債特例制度	26,166 日圓

\*負擔減輕，因此依靠養老金收入者亦有能力負擔。

\*利率係平成 17 年(2005 年)9 月 5 日核訂迄今。

2 本金於借款人死亡時統一償還。借款人死亡時，繼承人應將預先提供擔保之建築物及土地予以處理，匯總償還。

3 融資額度最高為 1,000 萬日圓。

4 利息全期固定，適用申請時的住宅金融公庫的利息。

5 財團法人高齡者住宅財團為連帶保證人。

### (二)融資額：

由下列金額選取最低之金額：

1 1000 萬日圓。

2 高齡者住宅財團依據「簡易不動產鑑定」之評定金額。

### (三)融資利息：

住宅金融公庫撥款時之公庫個人融資利息(全期固定：以 10 年為 1 期，最初 10 年與第 11 年以後的利息不同)。以平成 17 年(2005 年)9 月 5 日公告之利息，住宅樓地板面積在 175 m<sup>2</sup>以下，基本融資額年利率為 3.03%，特別外加額年利率為 3.58%。

### (四)融資條件概要：

1 借款人應符合下列條件。

(1)在公寓重建事業進行重建前，居住在該老舊公寓的高齡者(申請時應在 60 歲以上或是同居之親屬且為連帶債務人，其在申請時年齡在 60 歲以上)

<sup>26</sup> 高齡者住宅財團網址：<http://www.koujuuzai.or.jp/>

(2)以借款人為所有權人並且自己居住而購入再建公寓者。

(3)月收入為每月應繳金額5倍以上。

(4)持有日本國籍或永久居留權之外國人。

2 融資對象物件範圍：

公寓重建事業或共同重建事業所興建之建築物。

3 保證

由高齡者住宅財團擔任連帶保證人。

4 抵押權

以再建公寓之建築物及其土地設定第一順位抵押權。

5 特約火災保險

借貸期間建築物應投保火災保險。

6 團體人壽保險

無

7 允許扣除其他房屋貸款

無

(五) 高齡者住宅財團保證業務

高齡者住宅財團為本制度的連帶保證人，住宅金融公庫如借款人死亡後，繼承人未統一償還或借款人無繼承人時，住宅金融公庫得向財團請求支付應償貸款及其他損失。

(六) 申請作業

1 諮詢服務

民眾擬明瞭本項償債特例制度貸款作業細節或融資條件時，得電話向高齡者住宅財團或當地住宅金融公庫查詢。

2 簡易不動產鑑定

申請償債特例制度貸款時，必須經過高齡者住宅財團進行對擔保物件之「簡易不動產鑑定」作業，鑑定費用約需7至10萬元，鑑定費用可視作是物件之購入成本，因此可計入為融資額度。擔保物件如屬鋼筋混凝土構造或鋼骨鋼筋混凝土構造時，融資金額約為鑑定價額之40%及1,000萬日圓比較後之最低值；如屬其他構造時，融資金額則為鑑定價額之20%及1,000萬日圓比較後之最低值。若擔保物件鑑定後之保證限度額未達100萬日元者，高齡者住宅財團不予發給「保證限度額證明書」(即不予同意申請使用本制度)。

### (七)保證費及事務手續費

高齡者住宅財團接受擔任本制度貸款之連帶保證人者，申請人應繳交費用如下、該等費用得計入放貸款額度內，撥款時，轉入高齡者住宅財團賬戶。

1 保證費： $(\text{借進款額}) \times 1.5\%$

2 事務手續費：36,750 日圓。

(保證費及事務手續費本貸款如有中途解約情事時，不予歸還。)

## 第六節 小結

日本內閣會議於平成 13 年(2001 年)12 月 1 日通過「行政改革大綱」，內閣官房行政改革推進事務局於平成 14 年(2002 年)3 月 29 日訂定「公益法人參與行政事務改革實施計畫」，針對公益法人經由政府委託或推薦而辦理之檢查、認定、資格評定等事務或事業，以及公益法人接受政府之補助金或委託費等事項者，均列入計畫之適用對象。在行政觀點原先檢定或檢查事務應由政府許可者，已責由事業者自行確認或自主檢驗，政府干預之程度將降至最低。在此原則下，日本自 2002 年起制訂之法律案，係以規範民間業者(公益法人)參與行政事務之原則，本章所提三件法案：促進確保住宅品質相關法律、順利推動公寓重建等相關法律以及高齡者居住安定確保相關法律，均秉持此一原則，法案內都訂有一套指定民間業者參與行政事務的程序，因此法案固然增加了，但行政機關的員額並未增加，事實上，法案所規範事務的操作係由民間業者(公益法人)來執行。政府(國土交通省)係在制定公布執行的基準而已。同時，新法案並未再創新的執業資格，而且國家先前委託或推薦公益法人辦理評定資格之方式，也要廢止，而以登錄代之。政府委託公益法人辦理行政事務的方式也要透明化及合理化。

在日本實施已有成效的法案在轉移到國內實施時，確有必要先從法制架構方面學習檢討。因為技術基準可量化的部分已朝向國際化，轉換並無困難。唯有制度架構不宜斷章取義，應有通盤瞭解後付諸實施始可見其成效。為避免本研究之建議事項被採用時，未併同將行政機制一併調整，反而造成畫虎不成反類犬的結果，特將日本「公益法人參與行政事務改革實施計畫」譯文列為附錄，以期共勉。

## 第六章 結論與建議

### 第一節 結論

九二一重建自力造屋更新方式其以簡化之都市更新流程進行，對災區復舊工作貢獻良多。日本於平成 14 年(2002 年)開始施行「順利推動公寓重建等相關法律」，同年，其「促進確保住宅品質相關法律」亦開始辦理既存住宅性能評價制度。老公寓重建之目標係在改善住戶的居住環境，兩者相為關聯。又日本高齡者人口比例增高，則於平成 13 年(2001 年)施行「高齡者之居住安定確保相關法律」，除建立高齡者終身建築物租賃制度之措施外，配合參與老舊公寓重建之區分所有者中亦有高齡者，故亦實施高齡者終身貸款制度，亦即高齡者自宅改建符合性能基準者，其所需資金的貸款得於高齡者死亡時一併償還，此舉係含有成全高齡者在宅老化心願之意涵。又平成 17 年(2005 年)修改建築基準法，針對既存不適格建築物實施觀告改正命令制度，強制其修繕或重建。在「順利推動公寓重建等相關法律」中亦有現住戶居住安定計畫，公營住宅應優先提供收容或由政府補貼租金差額。現行我國在既有建築物耐震能力評估技術方面有極大成就，但建築物老朽化不僅是構造體劣化而已，防火避難安全、聲、光、熱、氣、水等設備性能亦被重視，另人口高齡化後，建築物無障礙環境改善亦更趨重要。綜上所言，老舊公寓大廈之構造設備其不合安全防災功能之檢查及改修重建作業應加速進行，以避免類似九二一地震規模之地震造成同樣程度之災害。

本文係在探討公寓大廈權利價值評估因子，經發現，台灣地區老公寓大廈(屋齡 30 年以上)原建造時，容積率已利用到極限，改建之費用無法藉由出售剩容積來分攤。因此，老舊公寓大廈重建時，除去因都市計畫為社區整體更新情況外，仍由原住戶多數繼續居住使用時，其權利價值得不考慮總體性因素及區域性因素，而僅就個體性因素論之。其中，重建前後，建築物總樓地板面積縱使不改變，由於留設空地增加後，樓層數增加，相對各層樓地板面積減少，原來各層區分所有者所分配回去的樓地板將要座落到其他樓層，各層之間相對的權利價值將較老舊公寓外部的權利價值更被各區分所有者重視，因此建立一套公平、公開的樓層效用比對應表，將有助於推動老舊公寓重建之工作，依照不動產估價規則之規定，建立樓層效益比之工作乃為不動產估價師公會全國聯合會的職責，惟尚未見諸實施，宜待互勉策勵。

## 第二節 建議

### 建議一：

仿倣日本對既存不適格建築物實施檢查之做法，依據建築法第七十七條第五項之規定修正公共安全檢查簽證事項，增加構造安全及設備性能之檢查項目。(立即可行建議)

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

按日本國土交通省告示：公有建築物、特殊建築物及五層以上總樓地板面積 1,000 平方公尺以上之辦公大樓實施構造及設備定期檢查。構造部分是原有建築物每 3 年應實施一次，新建建築物以領得使用執照 6 年後實施第一次檢查。設備部分是原有建築物每年檢查一次，新建建築以領得使用執照後 2 年內為之。我國建築法第 77 條第 3 項規定「供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。非供公眾使用之建築物，經內政部認有必要時亦同。」第 5 項規定「第三項之檢查簽證事項、檢查期間、申報方式及施行日期，由內政部定之。」故實施構造安全及設備性能檢查，應是於法有據。

### 建議二

配合都市更新自力造屋改建翻修事業計畫，建立區分所有建物樓層別效用比參考表。(立即可行建議)

主辦機關：內政部地政司

協辦機關：內政部營建署

不動產估價師公會全國聯合會固依「不動產估價技術規則」第 91 條規定，應按不同地區公告「樓層別效用比」，但民間團體會務收入有限，政府應酌予補助，俾利更新事業及房屋交易之需。另本所每年與財團法人台灣不動產資訊中心辦理「台灣地區房地產市場景氣資訊調查」亦可考慮加入「樓層別效用比」及「住宅性能」影響指標之因素。

### 建議三

建立中古屋市場公平交易秩序，試辦既存住宅性能評價表。(立即可行建議)

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

日本國土交通省網站公布之「既存住宅現況檢查評價表」，應具有週延性及公正性，國內似可引為參據。

#### 建議四

制定「公寓大廈重建實施條例」：(中長期建議)

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

按公寓大廈管理條例第十三條及第十四條對於重建之規定過於簡略，其循都市更新模式進行過於繁瑣，且公寓大廈拆除之後，管理委員會無所附麗，重建工作成為合建，必須經由全體區分有權人同意始得為之，亦違公寓大廈管理條例精神。建議學習日本訂定「順利推動公寓大廈重建相關法律」做法，另訂對老舊公寓大廈重建之法案。

#### 建議五

制訂「確保高齡者居住安定條例」(中長期建議)

主辦機關：內政部社會司

協辦機關：內政部營建署、內政部建築研究所

目前國內推動老人住宅做法與高齡者終身建築物租賃制度相仿，但日本立法除建立對業者之監督機制外，另指定由「高齡者居住支援中心」擔任保證人，亦可保障業者租金之收入。另參與老舊公寓重建之區分所有者中亦有高齡者，實施高齡者終身貸款制度，亦即高齡者自宅改建符合性能基準者，其所需資金的貸款得於高齡者死亡時一併償還，此舉係含有成全高齡者「在宅老化」心願之意涵。



## 附錄一 日本既存住宅現況檢查評價表

既存住宅現況檢查・評價表（R C 建築／共同住宅等）的舉例說明格式



# 現況檢查・評價表

（根據促進確保住宅品質等法律第 5 條第 1 項的住宅性能評價表）

（既存・共同住宅等）

（申請人地址）

（申請人姓名或名稱） 先生/小姐

此現況檢查・評價表，與下列住宅有關，是根據評價方法基準（平成13 年8 月14 日國土交通省公告第1347號（最後修正 平成16 年4 月1 日國土交通省公告第422號）），進行檢查・評價後的結果。有關記載內容，請洽詢該指定住宅性能評價機關。

記

- 1・住宅所有權人
- 2・管理委員會名稱（是為區分所有建物的情形時）
- 3・住宅名稱（共同住宅名稱、所評價的住戶號碼）
- 4・住宅所在地

現況檢查・評價表 發給年月日	年 月 日	現況檢查・評價表 發給號碼	- - -
檢查年月日	年 月 日（如複數請分別記載）		
指定住宅性能評價機關名稱	（電話號碼： ）		
機關指定號碼			
評價員姓名	印		

<注意>

- 1.此記載內容是住宅現況・性能的參考資料。有關住宅買賣，賣主與買主之間，如果未經同意以此記載內容列入合約內容，則認為賣主與買主雙方未有約定必須在經過檢查的狀態方得點交。
- 2.現況檢查・評價表，對於建物是否存在隱蔽瑕疵（缺陷），不列入記述。
- 3.現況檢查・評價表記載內容，不保證從檢查・評價時間點之後，未再產生變化。

### I・有關住宅的基本事項

【注釋】  
 ○此事項是根據申請人的申報，該機關在平常的注意義務範圍內，確認並記載其事實。

〔共同〕

項目	確認內容	
該住宅概要	樓層數	目視確認地上( )、地下( )
	面積	確認建築面積 m <sup>2</sup> (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖等、 <input type="checkbox"/> 申報書) ( <input type="checkbox"/> 不明) 確認總面積 m <sup>2</sup> (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖等、 <input type="checkbox"/> 申報書) ( <input type="checkbox"/> 不明)
	主結構	確認 <input type="checkbox"/> 木構造 <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土構造 <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土構造 <input type="checkbox"/> 鋼骨構造 <input type="checkbox"/> 混凝土磚構造 <input type="checkbox"/> 其他( ) (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 不明
新建的時期	動工時期	確認 <input type="checkbox"/> 〔年 月〕(根據： ) 申報書上記載 <input type="checkbox"/> 〔年 月〕，除此以外無法確認 <input type="checkbox"/> 不明
	完工時期	確認 <input type="checkbox"/> 〔年 月 日〕(根據： ) 申報書上記載 <input type="checkbox"/> 〔年 月〕，除此以外無法確認 <input type="checkbox"/> 不明
新建時的建主、設計師、工程監工、工程施工者、賣主(經銷商)的名稱・通訊處	建主	確認 <input type="checkbox"/> 〔名稱： 通訊處： 〕 (根據： )
		申報書上記載 <input type="checkbox"/> 〔名稱： 通訊處： 〕 除此以外無法確認
		<input type="checkbox"/> 不明
	設計師	確認 <input type="checkbox"/> 〔名稱： 通訊處： 〕 (根據： )
		申報書上記載 <input type="checkbox"/> 〔名稱： 通訊處： 〕 除此以外無法確認
		<input type="checkbox"/> 不明
	工程監工	確認 <input type="checkbox"/> 〔名稱： 通訊處： 〕 (根據： )
		申報書上記載 <input type="checkbox"/> 〔名稱： 通訊處： 〕 除此以外無法確認
		<input type="checkbox"/> 不明
	工程施工者	確認 <input type="checkbox"/> 〔名稱： 通訊處： 〕 (根據： )
		申報書上記載 <input type="checkbox"/> 〔名稱： 通訊處： 〕 除此以外無法確認
		<input type="checkbox"/> 不明
賣主(經銷商) <input type="checkbox"/> 無符合	確認 <input type="checkbox"/> 〔名稱： 通訊處： 〕 (根據： )	
	申報書上記載 <input type="checkbox"/> 〔名稱： 通訊處： 〕 除此以外無法確認	
	<input type="checkbox"/> 不明	
有無新建時的建築相關圖表	設計圖等	<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的設計圖等 <input type="checkbox"/> 附近草圖 <input type="checkbox"/> 配置圖 <input type="checkbox"/> 住棟平面圖 <input type="checkbox"/> 住戶平面圖 <input type="checkbox"/> 立面圖 <input type="checkbox"/> 剖面圖 <input type="checkbox"/> 矩計圖 <input type="checkbox"/> 設備系統圖(共用部分) <input type="checkbox"/> 設備圖(專用部分) <input type="checkbox"/> 結構圖 <input type="checkbox"/> 結構計算表 <input type="checkbox"/> 屋頂臥圖 <input type="checkbox"/> 基礎鋼筋配置圖 <input type="checkbox"/> 基礎概略圖 <input type="checkbox"/> 完成表 <input type="checkbox"/> 規格表 <input type="checkbox"/> 其他( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在
	新建時的建築基準法相關圖表	<input type="checkbox"/> 收到並確認下列根據建築基準法進行確認・檢查的圖表 <input type="checkbox"/> 確認訖證或建築確認通知單等 <input type="checkbox"/> 中間檢查合格證( <input type="checkbox"/> 中間檢查對象外) <input type="checkbox"/> 檢查訖證 <input type="checkbox"/> 申報書上記載不需要確認・程序 <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在

I · 有關住宅的基本事項（續）

項目	確認內容	
有無新建時的建築相關圖表（續）	<p>新建時的建築基準法相關圖表（續）</p> <p><input type="checkbox"/>收到並確認下列由其他第三者機關所出示的檢查證明等</p> <p><input type="checkbox"/>指示已接受住宅金融公庫融資住宅的檢查之下列文件</p> <p><input type="checkbox"/>公庫現場審查通知單</p> <p><input type="checkbox"/>登記簿謄(抄)本的影印[乙區欄設定抵押權]</p> <p><input type="checkbox"/>由第三者機關保證住宅性能等之下列檢查證明* (檢查機關名稱： )</p> <p><input type="checkbox"/>工程中間檢查證 <input type="checkbox"/>工程結束檢查證</p> <p>* 記載由第三者機關進行工程中間檢查等（只限於建築士或依建築基準審核符合的資格者所進行的檢查。但是，不含工程監工。）</p>	
有無使用標示住宅性能的制（所評價的住戶單位）	設計住宅性能評價	<p><input type="checkbox"/>收到並確認設計住宅性能評價表 〔發給時期： 年 月 日、發給號碼： 〕</p> <p><input type="checkbox"/>申報書上記載〔<input type="checkbox"/>有使用 <input type="checkbox"/>無使用〕，除此以外無法確認</p>
	新建住宅的建設住宅性能評價	<p><input type="checkbox"/>收到並確認建設住宅性能評價表 〔發給時期： 年 月 日、發給號碼： 〕</p> <p><input type="checkbox"/>申報書上記載〔<input type="checkbox"/>有使用 <input type="checkbox"/>無使用〕，除此以外無法確認</p>
	原有住宅的建設住宅性能評價	<input type="checkbox"/> 收到並確認現況檢查・評價表 〔發給時期： 年 月 日、發給號碼： 〕
		<input type="checkbox"/> 收到並確認現況檢查・評價表 〔發給時期： 年 月 日、發給號碼： 〕
		<input type="checkbox"/> 收到並確認現況檢查・評價表 〔發給時期： 年 月 日、發給號碼： 〕
		<input type="checkbox"/> 申報書上記載〔 <input type="checkbox"/> 有使用 <input type="checkbox"/> 無使用〕，除此以外無法確認

〔評價對象住戶（專用部分）〕

項目	確認內容
評價對象住戶（專用部分）的增建・改建等經歷 ※ 管線・機器等設備類的修繕・改建等另行記載於IV・ ※※所謂修繕・改建等，係指改變內部裝潢的模樣、改變格局等，不含部分重新油漆等輕微者。但是，含與檢查有關，針對檢查對象部位所進行的修補。 ※※※所謂施工記錄，係指工程估價單、施工報告單、工程照片等。	<p>1 實施時期：〔 年 月 〕 部位及工程內容：〔 〕</p> <p><input type="checkbox"/>確認如左（根據： ）、 <input type="checkbox"/>申報書上有左列的記載，除此以外無法確認（含不知道時。以下亦同。）</p> <p><input type="checkbox"/>收到並確認以下根據建築基準法確認・檢查的圖表</p> <p><input type="checkbox"/>確認訖證或建築確認通知單等</p> <p><input type="checkbox"/>中間檢查合格證（<input type="checkbox"/>中間檢查對象外） <input type="checkbox"/>檢查訖證</p> <p><input type="checkbox"/>申報書上記載不需要確認・檢查程序</p> <p><input type="checkbox"/>無法確認有任何一項存在</p> <p><input type="checkbox"/>收到並確認下列的記錄</p> <p><input type="checkbox"/>圖面 <input type="checkbox"/>施工記錄 <input type="checkbox"/>其他（ ）、</p> <p><input type="checkbox"/>無法確認有任何一項存在</p>
	<p>2 實施時期：〔 年 月 〕 部位及工程內容：〔 〕</p> <p><input type="checkbox"/>確認如左（根據： ）、 <input type="checkbox"/>申報書上有左列的記載，除此以外無法確認</p> <p><input type="checkbox"/>收到並確認以下根據建築基準法確認・檢查的圖表</p> <p><input type="checkbox"/>確認訖證或建築確認通知單等</p> <p><input type="checkbox"/>中間檢查合格證（<input type="checkbox"/>中間檢查對象外） <input type="checkbox"/>檢查訖證</p> <p><input type="checkbox"/>申報書上記載不需要確認・檢查程序</p> <p><input type="checkbox"/>無法確認有任何一項存在</p> <p><input type="checkbox"/>收到並確認下列的記錄</p> <p><input type="checkbox"/>圖面 <input type="checkbox"/>施工記錄 <input type="checkbox"/>其他（ ）、</p> <p><input type="checkbox"/>無法確認有任何一項存在</p>

I・有關住宅的基本事項（續）

項目		確認內容	
評價對象住戶（專用部分）的增建・改建等經歷（續）	3	實施時期：〔 年 月 〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左（根據： ）。 <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認
		<input type="checkbox"/> 收到並確認以下根據建築基準法確認・檢查的圖表 <input type="checkbox"/> 確認訖證或建築確認通知單等 <input type="checkbox"/> 中間檢查合格證（ <input type="checkbox"/> 中間檢查對象外） <input type="checkbox"/> 檢查訖證 <input type="checkbox"/> 申報書上記載不需要確認・檢查程序 <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在	<input type="checkbox"/> 收到並確認以下 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他（ ）。 <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在
受災經歷（專用部分）		<input type="checkbox"/> 申報書上記載沒有受災 <input type="checkbox"/> 申報書上記載如下 <input type="checkbox"/> 地震受災（內容： ；時期： 年 月） <input type="checkbox"/> 火災受災（內容： ；時期： 年 月） <input type="checkbox"/> 水災受災（內容： ；時期： 年 月） <input type="checkbox"/> 其他受災（內容： ；時期： 年 月） <input type="checkbox"/> 申報書上沒有記載或不明	
評價對象住戶（專用部分）日常生活上的不便等（過去5年內所發生者）	漏水	<input type="checkbox"/> 申報書上記載如下	
		<input type="checkbox"/> 過去不曾漏水過	
		<input type="checkbox"/> 有如右列漏水 <input type="checkbox"/> 有如右列漏水，但修繕後，沒有漏水了	地點：〔 〕 漏水頻率： <input type="checkbox"/> 一下雨就漏水 <input type="checkbox"/> 下大雨（長雨）時漏水 <input type="checkbox"/> 不管有沒有下雨都會漏水 <input type="checkbox"/> 其他（ ）。 漏水量： <input type="checkbox"/> 積滿水桶的程度 <input type="checkbox"/> 滴水滴的程度 <input type="checkbox"/> 漏水痕跡弄髒天花板的程度 <input type="checkbox"/> 其他（ ）。
		<input type="checkbox"/> 申報書上沒有記載或不明	
凝結成水滴（不含開口部的框格、玻璃及浴室）		<input type="checkbox"/> 申報書上記載曾凝結成水滴。 <input type="checkbox"/> 申報書上記載下列地點曾凝結成水滴。 <input type="checkbox"/> 面向室外的牆壁的室內側表面 <input type="checkbox"/> 面向室外的牆壁與T字型交叉的隔間牆的面向室外的牆壁側附近 <input type="checkbox"/> 面向室外的牆壁與天花板、地板之間的連接部 <input type="checkbox"/> 接觸面向室外的牆壁擺設的家具背面的牆壁等 <input type="checkbox"/> 壁櫥的牆壁等 <input type="checkbox"/> 起居室的天花板表面 <input type="checkbox"/> 起居室的地板表面 <input type="checkbox"/> 其他（ ）。 <input type="checkbox"/> 申報書上沒有記載或不明	
其他（室內空氣污染等）		<input type="checkbox"/> 申報書上記載沒有其他日常生活上的不便。 <input type="checkbox"/> 申報書上記載有如以下的日常生活上的不便。 <input type="checkbox"/> 申報書上沒有記載或不明	

I · 有關住宅的基本事項（續）

〔住棟（共用部分）〕

項目	確認內容	
由指定住宅性能評價機關檢查共用部分等	<input type="checkbox"/> 收到並確認共用部分檢查・評價表 〔指定住宅性能評價機關名稱： 〕 〔發給時期： 年 月 日、發給號碼： 〕 <input type="checkbox"/> 申報書上記載〔 <input type="checkbox"/> 有使用 <input type="checkbox"/> 沒有使用〕，除此以外無法確認	
有無根據建築基準法第12條定期調查・檢查結果表的副本等	特殊建築物等的定期調查表	<input type="checkbox"/> 收到並確認調查表的副本等 實施時期： 調查者姓名： <input type="checkbox"/> 無法確認存在 <input type="checkbox"/> 申報書上記載沒有根據建築基準法第12條第1項的指定
	不含特殊建築物等的升降機的建築設備的定期檢查表	<input type="checkbox"/> 收到並確認調查表的副本等 實施時期： 調查者姓名： <input type="checkbox"/> 無法確認存在 <input type="checkbox"/> 申報書上記載沒有根據建築基準法第12條第2項的指定
耐震診斷・劣化診斷等經歷	<input type="checkbox"/> 申報書上記載如下 〔 〕診斷 實施時期： 實施機關名稱： 〔 〕診斷 實施時期： 實施機關名稱： 〔 〕診斷 實施時期： 實施機關名稱： <input type="checkbox"/> 申報書上沒有記載	
增建、改建等經歷 ※管線、機器等設備類的修繕・改建等另行記載於IV。 ※※所謂修繕・改建等，係指外牆改建、屋頂改建等，不含輕微者。但是，含與檢查有關，針對檢查對象部位所進行的修補。 ※※※所謂施工記錄，係指工程估價單、施工報告單、工程照片等。	1	實施時期：〔 年 月 〕 部位及工程內容：〔 〕 <input type="checkbox"/> 確認如左（根據： ）。 <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認 <input type="checkbox"/> 收到並確認以下根據建築基準法確認・檢查的圖表 <input type="checkbox"/> 確認認證或建築確認通知單等 <input type="checkbox"/> 中間檢查合格證（ <input type="checkbox"/> 中間檢查對象外） <input type="checkbox"/> 檢查認證 <input type="checkbox"/> 申報書上記載不需要確認・檢查程序 <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在 <input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他（ ） <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在
	2	實施時期：〔 年 月 〕 部位及工程內容：〔 〕 <input type="checkbox"/> 確認如左（根據： ）。 <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認 <input type="checkbox"/> 收到並確認以下根據建築基準法確認・檢查的圖表 <input type="checkbox"/> 確認認證或建築確認通知單等 <input type="checkbox"/> 中間檢查合格證（ <input type="checkbox"/> 中間檢查對象外） <input type="checkbox"/> 檢查認證 <input type="checkbox"/> 申報書上記載不需要確認・檢查程序 <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在 <input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他（ ） <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在
	3	實施時期：〔 年 月 〕 部位及工程內容：〔 〕 <input type="checkbox"/> 確認如左（根據： ）。 <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認 <input type="checkbox"/> 收到並確認以下根據建築基準法確認・檢查的圖表 <input type="checkbox"/> 確認認證或建築確認通知單等 <input type="checkbox"/> 中間檢查合格證（ <input type="checkbox"/> 中間檢查對象外） <input type="checkbox"/> 檢查認證 <input type="checkbox"/> 申報書上記載不需要確認・檢查程序 <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在 <input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他（ ） <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在

I・有關住宅的基本事項（續）

項目	確認內容
受災經歷（共用部分）	<input type="checkbox"/> 申報書上記載沒有受災 <input type="checkbox"/> 申報書上記載如下 <input type="checkbox"/> 地震受災（內容：、時期：年 月） <input type="checkbox"/> 火災受災（內容：、時期：年 月） <input type="checkbox"/> 水災受災（內容：、時期：年 月） <input type="checkbox"/> 其他受災（內容：、時期：年 月） <input type="checkbox"/> 申報書上沒有記載或不明
日常生活上的不便等（過去5年內所發生者）	漏水 <input type="checkbox"/> 申報書上記載如下 <input type="checkbox"/> 過去不曾漏水過 <input type="checkbox"/> 有如右列漏水 <input type="checkbox"/> 有如右列漏水，但修繕後，沒有漏水了 地點：〔 〕 開始時期：〔 年 月〕 漏水頻率： <input type="checkbox"/> 一下雨就漏水 <input type="checkbox"/> 下大雨（長雨）時漏水 <input type="checkbox"/> 不管有沒有下雨都會漏水 <input type="checkbox"/> 其他（ ） 漏水量： <input type="checkbox"/> 積滿水桶的程度 <input type="checkbox"/> 滴水滴的程度 <input type="checkbox"/> 漏水痕跡弄髒天花板的程度 <input type="checkbox"/> 其他（ ） <input type="checkbox"/> 申報書上沒有記載或不明
	凝結成水滴（不含開口部的框格、玻璃及浴室） <input type="checkbox"/> 申報書上記載曾凝結成水滴。 <input type="checkbox"/> 申報書上記載下列地點曾凝結成水滴。 <input type="checkbox"/> 面向室外的牆壁的室內側表面 <input type="checkbox"/> 面向室外的牆壁與T字型交叉的隔間牆的面向室外的牆壁側附近 <input type="checkbox"/> 面向室外的牆壁與天花板、地板之間的連接部 <input type="checkbox"/> 接觸面向室外的牆壁擺設的家具背面的牆壁等 <input type="checkbox"/> 壁櫥的牆壁等 <input type="checkbox"/> 起居室的天花板表面 <input type="checkbox"/> 起居室的地板表面 <input type="checkbox"/> 其他（ ） <input type="checkbox"/> 申報書上沒有記載或不明
	其他 <input type="checkbox"/> 申報書上記載沒有其他日常生活上的不便。 <input type="checkbox"/> 申報書上記載有如以下的日常生活上的不便。 <input type="checkbox"/> 申報書上沒有記載或不明
	<input type="checkbox"/> 申報書上沒有記載或不明

I · 有關住宅的基本事項（續）

【適當的維修管理的計劃等】

〔看到適當的維修管理計劃等 看不到適當的維修管理計劃等〕

項目	內容	
管理規約 〔 <input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否〕	<input type="checkbox"/> 收到並確認管理規約 <input type="checkbox"/> 沒有收到管理規約 <input type="checkbox"/> 其他（ ） <input type="checkbox"/> 不明	
	有收到 管理規約時	<input type="checkbox"/> 如以下依照管理規約進行確認 <input type="checkbox"/> 有明記基地、建物、共用部分及附屬設施的範圍 <input type="checkbox"/> 有規定要繳納管理費、特別修繕費、委員會費 <input type="checkbox"/> 有適當規定修繕公積金的用途範圍 <input type="checkbox"/> 有規定區分管理修繕公積金及管理費 <input type="checkbox"/> 有適當規定管理委員會的工作 <input type="checkbox"/> 有適當規定集會的決議事項
長期修繕計劃 〔 <input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否〕	<input type="checkbox"/> 收到並確認計劃 <input type="checkbox"/> 沒有收到計劃 <input type="checkbox"/> 其他（ ） <input type="checkbox"/> 不明	
	有收到 計劃時	計劃期間 <input type="checkbox"/> 20 年以上〔計劃製作時期 年 月、計劃期間 年〕 <input type="checkbox"/> 未滿20 年〔計劃製作時期 年 月、計劃期間 年〕 <input type="checkbox"/> 其他（ ） <input type="checkbox"/> 不明 計劃內容 <input type="checkbox"/> 列舉修繕項目（依經過年數的不同，必要項目就不同），依修繕工程項目明記實施時期或修繕工程預定時期及工程預定額 <input type="checkbox"/> 上列以外（ ） <input type="checkbox"/> 不明
法定檢查 〔 <input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否〕	升降機 <input type="checkbox"/> 無符合	<input type="checkbox"/> 收到並確認報告書的副本等（實施時期： 年 月 日） <input type="checkbox"/> 沒有報告書的副本等 <input type="checkbox"/> 不明
	消防用設備等 <input type="checkbox"/> 無符合	<input type="checkbox"/> 收到並確認報告書的副本等（實施時期： 年 月 日） <input type="checkbox"/> 沒有報告書的副本等 <input type="checkbox"/> 不明
	簡易專用自來水 <input type="checkbox"/> 無符合	<input type="checkbox"/> 收到並確認報告書的副本等（實施時期： 年 月 日） <input type="checkbox"/> 沒有報告書的副本等 <input type="checkbox"/> 不明
修繕公積金 〔 <input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 否〕	<input type="checkbox"/> 有修繕公積金 <input type="checkbox"/> 沒有修繕公積金 <input type="checkbox"/> 其他（ ） <input type="checkbox"/> 不明	
	有修繕公積金時	區分管理 <input type="checkbox"/> 修繕公積金跟管理費有區分管理 <input type="checkbox"/> 修繕公積金跟管理費沒有區分管理 <input type="checkbox"/> 其他（ ） <input type="checkbox"/> 不明 每戶的修繕公積金的平均月額 <input type="checkbox"/> 有今年度的預算表、前年度的決算表、前年度的預算表 <input type="checkbox"/> 今年度預算表上每戶的公積金的平均月額 { 日圓/戶·月 } <input type="checkbox"/> 前年度決算表上每戶的公積金的平均月額 { 日圓/戶·月 } <input type="checkbox"/> 對前年度決算額的預算額的補充率 { % } <input type="checkbox"/> 其他（ ） <input type="checkbox"/> 不明
與維修管理有關的其他項目	管理體制	<input type="checkbox"/> 有無管理委員會 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 自主管理（沒有委託管理公司進行管理） <input type="checkbox"/> 從新建時即自主管理 <input type="checkbox"/> 從委託管理起變更（ 年 月 ） <input type="checkbox"/> 委託管理（委託管理公司進行管理） [ 管理公司名稱： 通訊處： ] <input type="checkbox"/> 從新建時即委託相同管理公司 <input type="checkbox"/> 至目前為止有變更過管理公司 （ 年 月（最近者））
	修訂管理章程（只限於有管理章程時）	<input type="checkbox"/> 一直使用新建時的章程，沒有修訂過。 <input type="checkbox"/> 有修訂過 主要章程的修訂年月 （ 年 月 ） （ 年 月 ） （ 年 月 ）
		<input type="checkbox"/> 確認如左 （根據：） <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認
		<input type="checkbox"/> 確認如左 <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認

## II・有關現況檢查後所看到的劣化等狀況

### 1.現況檢查後所看到的劣化等狀況（依部位等・事實現象別判斷）

**【注釋】**  
 ○根據「有關住宅的基本事項」，該機關依照評價方法基準，採用步行及其他一般方法可以移動的位置，目視、用儀器測量檢查各個部位等，在該時間點有標示是否有但到需要詳細調查或修補的程度之事實現象。（取得申請人及所有者的同意，也進行了輕微的破壞後的檢查，以及依需求使用高性能的檢查機器進行了檢查。）  
 ○「確認欄」標示每個部位確認的範圍，～ 的意思如下。  
     ：所有或幾乎都確認（9成以上）      ：確認過半的部分（超過5 成未滿9 成）  
     ：過半的部分沒有確認（1成以上5 成以下）      ：幾乎沒有確認（未滿1成）      ：完成沒有確認  
 只有「確認」欄是 ～ 時，「結果」欄才會是 a。

〔住戶（專用部分）〕

部位等	確認欄	項目		結果		
		應標示之事實現象		需要詳細調查或修補的程度之事實現象		
				a・看不到	b・看到	
(4) 牆壁、柱及樑中，面向室內的部分 (專用部分)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	裝飾 粉刷 刷材	<input type="checkbox"/> 塗抹灰泥等	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 石膏板等	破裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				腐蝕	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 磁磚	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 壁紙等	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 其他 [            ]	[            ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	[            ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	[            ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		漏水等痕跡		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(6) 地板（專用部分）	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	裝飾 粉刷 刷材	<input type="checkbox"/> 木地板等	破裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 磁磚	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 其他 [            ]	[            ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				[            ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				[            ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
					下陷	
		傾斜		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(8) 天花板（專用部分）	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	裝飾 粉刷 刷材	<input type="checkbox"/> 石膏板等	破裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				腐蝕	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 壁紙等	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 其他 [            ]	[            ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				[            ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				[            ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
					漏水等痕跡	

## II · 有關現況檢查後所看到的劣化等狀況（續）

部位等		項目		結果		
		應標示之事實現象	需要詳細調查或修補的程度之事實現象			
確認欄				a · 看不到	b · 看到	
(10) 樓梯（專用部分） <input type="checkbox"/> 無符合部位	<input type="checkbox"/>	結構體	缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>		腐蝕等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	踩踏面	下陷	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>		缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	防止跌落用扶手 <input type="checkbox"/> 無符合部位	扶手鬆動	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>		扶手·支撐部分腐蝕等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(12) 陽台 <input type="checkbox"/> 無符合部位	<input type="checkbox"/>	部位	<input type="checkbox"/> 室內版挑高	地板的防水層斷裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 室內版底層	支撐部分缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	下方的狀況	支撐部分腐蝕等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>		地板下陷	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>		地板缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>		地板腐蝕等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>		防止跌落用扶手 <input type="checkbox"/> 無符合部位	扶手鬆動	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>			扶手·支撐部分腐蝕等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(13) 面向室外的開口部 （不含防雨板、紗門及天窗。）	<input type="checkbox"/>	門窗周圍有間隙		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	門窗開關不良		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	防止跌落用扶手 <input type="checkbox"/> 無符合部位	扶手鬆動	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>		扶手·支撐部分腐蝕等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(17) 供水設備（專用部分） <input type="checkbox"/> 無符合的設備	<input type="checkbox"/>	漏水		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	鏽管		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	供水量不足		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(19) 排水設備（專用部分） <input type="checkbox"/> 無符合的設備	<input type="checkbox"/>	漏水		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	水排不出去		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(21) 供熱水設備（專用部分） <input type="checkbox"/> 無符合的設備	<input type="checkbox"/>	漏水		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	鏽管		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(23) 機械通風設備（專用部分） <input type="checkbox"/> 無符合的設備	<input type="checkbox"/>	運轉不良		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	管脫落		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(25) 所有部位等	<input type="checkbox"/>	• 檢查其他部位等後看到鋼筋露出		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	• 其他類似上列的事實現象〔 〕		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

II・有關現況檢查後所看到的劣化等狀況（續）

〔住棟（共用部分）〕

沒有充分運用有效期限內的過去的檢查結果

有充分運用有效期限內的過去的檢查結果

充分運用後的共用部分檢查・評價表：指定住宅性能評價機關名稱〔 〕

評價員姓名〔 〕 發給號碼〔 〕

發給年月日〔 年 月 日〕 檢查年月日〔 年 月 日〕

項目		結果			
部位等	應標示之事實現象	需要詳細調查或修補的程度之事實現象			
確認欄		a・看不到	b・看到		
(2) 壁、柱及樑以及 地基（只限於面 向室外的部分 跟牆壁或柱子 是相同的最後 加工時。）中面 向室外的部分	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 裝飾 粉刷 刷材	<input type="checkbox"/> 直接塗抹混凝土	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> 塗抹灰泥等	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			浮起	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> 壁板等	破裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> 磁磚	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> 其他 [ ]	[ ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			[ ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			[ ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
天花板材	斷裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	黏結破壞	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	防止跌落用扶手	扶手鬆動	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> 無符合部位	扶手・支撐部分腐蝕 等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 黏土瓦、厚石板 (壓製水泥瓦)、住宅 屋頂用飾面石板	破裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
偏離			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 金屬屋頂鋪設材 (只限於基材是 鋼板者)	剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		腐蝕	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		其他	[ ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 屋頂	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 裝飾 粉刷 刷材 (平屋頂)	<input type="checkbox"/> 瀝青防水(只限於 有保護層者)	保護層往上推 (只限於混凝土是 保護層時。)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			防水層斷裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> 瀝青防水(不含有 保護層者。)或改 質瀝青防水	屋頂建材的連接 部剝離 (只限於防水層是 單層的改質瀝青防 水時。)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			防水層斷裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> 薄板防水	薄板的連接部剝離	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			防水層斷裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> 漆膜防水	防水層斷裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
其他	[ ]		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 其他 [ ]	[ ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		[ ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

II · 有關現況檢查後所看到的劣化等狀況（續）

部位等		項目		結果		
		應標示之事實現象	需要詳細調查或修補的程度之事實現象	a · 看不到	b · 看到	
(5) 壁、柱及樑中面向室外的部分（共用部分）	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	裝飾粉刷新材	<input type="checkbox"/> 直接塗抹混凝土	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 塗抹灰泥等	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				浮起	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 壁板等	破裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				腐蝕	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 磁磚	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				浮起	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 壁紙等	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> 其他 [            ]	[            ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	[            ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	[            ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		漏水等痕跡	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
(7) 地板（共用部分）	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	裝飾粉刷新材	<input type="checkbox"/> 直接塗抹混凝土	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 塗抹灰泥等	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				磁磚	裂縫	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 磁磚	缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				板狀的最後加工材	破裂	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 其他 [            ]	缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				[            ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			[            ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			[            ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
					漏水等痕跡	<input type="checkbox"/>
(9) 天花板（共用部分）及屋簷背面	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	裝飾粉刷新材	<input type="checkbox"/> 直接塗抹混凝土	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 塗抹灰泥等	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				浮起	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 壁板等	破裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				腐蝕	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 壁紙等	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/> 其他 [            ]	[            ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				[            ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				[            ]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		漏水等痕跡	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

【第 1 1 面】

II・有關現況檢查後所看到的劣化等狀況（續）

部位等		項目		結果		
				需要詳細調查或修補的程度之事實現象		
確認欄		應標示之事實現象		a・看不到	b・看到	
(11) 樓梯（共用部分） □無符合部位	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	結構體	缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			腐蝕等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		踩踏面	下陷	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		防止跌落用扶手	扶手鬆動	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			□無符合部位	扶手・支撐部分腐蝕等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(14) 排水管 □無符合部位	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	破損		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(18) 供水設備（共用部分） □無符合的設備	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	管線	漏水	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			腐蝕	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		接水槽及供水幫浦	本體部分	損傷	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				腐蝕	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			支撐部分	損傷	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
腐蝕	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
(20) 排水設備（共用部分） □無符合的設備	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	管線	漏水	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			腐蝕	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		淨化槽（只限於存在於地上的部分。）	本體部分	損傷	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				腐蝕	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			曝氣裝置	運轉不良	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(22) 供熱水設備（共用部分） □無符合的設備	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	管線	漏水	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			腐蝕	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			保溫材脫落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		熱源裝置	損傷	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			腐蝕	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(24) 通風設備（共用部分） □無符合的設備	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	通風扇運轉不良		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		排氣風道	堵塞	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			腐蝕	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(25) 所有部位等	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	・檢查其他部位等後看到鋼筋露出		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		・其他類似上列的事實現象〔 〕		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

## II · 有關現況檢查後所看到的劣化等狀況（續）

項 目	內 容
現況檢查的特別 記載事項	

II · 有關現況檢查後所看到的劣化等狀況（續）

2. 現況檢查後所看到的劣化等狀況（綜合判斷）

- 看到適當的維修管理計劃等
- 看不到適當的維修管理計劃等

看到適當的維修管理計劃等時

項目	內 容				
綜合判斷	根據評價對象建築物所看到的有無需要詳細調查或修補的程度的劣化事實現象等，進行現況綜合判斷（只以共用部分為對象）				
區分	<input type="checkbox"/> A · 下列全部項目，看不到需要詳細調查或修補的程度之事實現象（全部都是判斷 a） <input type="checkbox"/> B · 下列項目的其中之一，看到需要詳細調查或修補的程度之事實現象（其中之一是判斷為 b（含被視為判斷為 b 時）注 2）				
【以依部位等・事實現象別判斷中作為對象的項目（重複）】					
	項 目	結 果			
	部位等	應標示之事實現象	需要詳細調查或修補的程度之事實現象 a · 看不到      b · 看到		
	(2) 壁、柱及樑以及地基（只限於面向室外的部分跟牆壁或柱子是相同的最後加工時。）中面向室外的部分	天花板材	斷裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			黏結破壞	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 屋頂	裝飾粉刷新材（斜屋頂）	<input type="checkbox"/> 黏土瓦、厚石板	破裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> （壓製水泥瓦）、住宅屋頂用飾面石板	缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			偏離	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> 剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> 金屬屋頂鋪設材（只限於基材是鋼板者）	腐蝕	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> 其他 [    ]	[    ] 注 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	裝飾粉刷新材（平屋根）	<input type="checkbox"/> 瀝青防水（不含保護層者。）或改質瀝青防水	防水層斷裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 屋頂建材的連接部剝離（只限於防水層是單層的改質瀝青防水時。）			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> 薄板防水		防水層斷裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		薄板的連接部剝離	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> 漆膜防水	防水層斷裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> 其他 [    ]	[    ] 注 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
(25) 所有部位	・ 檢查其他部位等後看到鋼筋露出 ・ 其他類似上列的事實現象 [    ]		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

注 1：“其他”的記載內容被判斷為“防水層斷裂”等相當於在此作為對象的項目時，是包括這些結果進行判斷。

注 2：「確認欄」是 及 時，即使結果不是 b，在進行綜合判斷的判斷時，也是視為 b。但是，有關「(2) 壁、柱及樑以及地基（只限於面向室外的部分跟牆壁或柱子是相同的最後加工時。）及樑中面向室外的部分」「(3) 屋頂」，「1. 現況檢查後所看到的劣化等狀況（依部位等・事實現象別判斷）」的「確認欄」是 及 ，且結果不是判斷為 b 時，是綜合判斷的對象外。

## II · 有關現況檢查後所看到的劣化等狀況（續）

看不到適當的維修管理計劃等時

項目	內 容				
綜合判斷	根據評價對象建築物所看到的有無需要詳細調查或修補的程度的劣化事實現象等，進行現況綜合判斷（只以共用部分為對象）				
區分	<input type="checkbox"/> A · 下列全部項目，看不到需要詳細調查或修補的程度之事實現象（全部都是判斷 a） <input type="checkbox"/> B · 下列項目的其中之一，看到需要詳細調查或修補的程度之事實現象（其中之一是判斷為 b（含被視為判斷為 b 時）注 2）				
<b>【作為對象的項目（重複）】</b>					
		項 目		結 果	
部位等	應標示之事實現象		需要詳細調查或修補的程度之事實現象		
			a · 看不到	b · 看到	
(2) 壁、柱及樑以及地基（只限於面向室外的部分跟牆壁或柱子是相同的最後加工時。） 中面向室外的部分	裝飾粉刷材	直接塗抹混凝土	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		塗抹灰泥等	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			浮起	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		壁板等	破裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			腐蝕	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	磁磚	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		浮起	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
天花板材	斷裂		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	黏結破壞		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(3) 屋頂	裝飾粉刷材（斜屋頂）	黏土瓦、厚石板（壓製水泥瓦）、住宅屋頂用飾面石板	破裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		偏離	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	金屬屋頂鋪設材（只限於基材是鋼板者）	腐蝕		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		其他 [ ]	[ ] 注 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	裝飾粉刷材（平屋頂）	瀝青防水（不含保護層者。）或改質瀝青防水	防水層斷裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			屋頂建材的連接部剝離（只限於防水層是單層的改質瀝青防水時。）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		薄板防水	防水層斷裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			薄板的連接部剝離	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
漆膜防水	防水層斷裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
其他 [ ]	[ ] 注 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

II・有關現況檢查後所看到的劣化等狀況（續）

項目		內 容				
		項 目		結 果		
部位等		應標示之事實現象		需要詳細調查或修補的程度之事實現象		
				a・看不到	b・看到	
(5) 牆壁、柱及樑中 面向室內的部分 (共用部分)	裝飾 粉刷 刷材	直接塗抹混凝土	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		☐塗抹灰泥等	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			浮起	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		☐壁板等	破裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			腐蝕	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		☐磁磚	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			浮起	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		☐壁紙等	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	(9) 天花板(共用部 分)及屋簷背面	裝飾 粉刷 刷材	直接塗抹混凝土	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			☐塗抹灰泥等	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
浮起				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
剝落				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
☐壁板等			破裂	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			腐蝕	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
☐磁磚		裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		浮起	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		剝落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
☐壁紙等	裂縫	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	缺損	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
(25) 所有部位	・檢查其他部位等後看到鋼筋露出			<input type="checkbox"/>		
		・其他類似上列的事實現象〔 〕			<input type="checkbox"/>	

注1：“其他”的記載內容被判斷為“防水層斷裂”等相當於在此作為對象的項目時，是包括這些結果進行判斷。

注2：「確認欄」是 及 時，即使結果不是b，在進行綜合判斷的判斷時，也是視為b。但是，有關「(2) 壁、柱及樑以及地基（只限於面向室外的部分跟牆壁或柱子是相同的最後加工時。）及樑中面向室外的部分」「(3) 屋頂」，「1.現況檢查後所看到的劣化等狀況（依部位等・事現象別判斷）」的「確認欄」是 及 ，且結果不是判斷為b時，是綜合判斷的對象外。

### Ⅲ・有關個別性能

**【注釋】**  
 按照項目，依是否需要評價，取得申請人及所有者的同意，進行破壞檢查，以及使用高性能檢查機器進行了檢查

- 沒有充分運用有效期限內的過去的共用部分評價紀錄或建設住宅性能評價表  
 有充分運用有效期限內的過去的共用部分的評價紀錄或建設住宅性能評價表以及充分運用後的共用部分檢查・評價表或建設住宅性能評價表：

指定住宅性能評價機關名稱〔 〕

評價員姓名〔 〕 發給號碼〔 〕

發給年月日〔 年 月 日〕 檢查年月日〔 年 月 日〕

充分運用後的評價項目：1-1 1-2 1-3 1-4 1-5 1-6 2-5 2-6 4-2

項 目	結 果
1.有關結構的穩定 1-1 耐震等級 (防止結構骨幹倒塌等) 〔 <input type="checkbox"/> 不選擇〕	不容易因地震造成結構骨幹倒塌、崩塌等的程度
	3 看不到預估中對結構耐力影響很大的劣化事實現象等、且不會因極少(約數百年一次)發生的地震所產生的力量(建築基準法施行令第88條第3項之規定)的1.5倍的力量而倒塌、崩塌等的程度
	2 看不到預估中對結構耐力影響很大的劣化事實現象等、且不會因極少(約數百年一次)發生的地震所產生的力量(建築基準法施行令第88條第3項之規定)的1.25倍的力量而倒塌、崩塌等的程度
	1 看不到預估中對結構耐力影響很大的劣化事實現象等、且不會因極少(約數百年一次)發生的地震所產生的力量(建築基準法施行令第88條第3項之規定)而倒塌、崩塌等的程度
	0 其他 <input type="checkbox"/> 根據現況規格計算耐震的結構耐力未達到1級 <input type="checkbox"/> 看到預估中對結構耐力影響很大的劣化事實現象〔 〕
1-2 耐震等級 (防止結構骨幹損傷) 〔 <input type="checkbox"/> 不選擇〕	不容易因地震造成結構骨幹損傷(需要大規模修復工程的程度的嚴重損傷)的程度
	3 看不到預估中對結構耐力影響很大的劣化事實現象等、且不會因很少(約數十年一次)發生的地震所產生的力量(建築基準法施行令第88條第2項之規定)的1.5倍的力量而損傷的程度
	2 看不到預估中對結構耐力影響很大的劣化事實現象等、且不會因很少(約數十年一次)發生的地震所產生的力量(建築基準法施行令第88條第2項之規定)的1.25倍的力量而損傷的程度
	1 看不到預估中對結構耐力影響很大的劣化事實現象等、且不會因很少(約數十年一次)發生的地震所產生的力量(建築基準法施行令第88條第2項之規定)而損傷的程度
	0 其他 <input type="checkbox"/> 根據現況規格計算耐震的結構耐力未達到1級 <input type="checkbox"/> 看到預估中對結構耐力影響很大的劣化事實現象〔 〕
特別記載事項	

Ⅲ・有關個別性能（續）

項 目	結 果
(續) 1-3 耐風等級 (防止結構骨幹倒塌等及防止損傷) (□不選擇)	不容易因暴風造成結構骨幹倒塌、崩塌等及結構骨幹損傷(需要大規模修復工程的程度的嚴重損傷)的程度
	2 看不到預估中對結構耐力影響很大的劣化事實現象等、且不會因極少(約500年一次)發生的暴風所產生的力量(建築基準法施行令第87條所規定的1.6倍)的1.2倍的力量而倒塌、崩塌等,不會因很少(約50年一次)發生的暴風所產生的力量的1.2倍的力量而損傷的程度
	1 看不到預估中對結構耐力影響很大的劣化事實現象等、且不會因極少(約500年一次)發生的暴風所產生的力量(建築基準法施行令第87條所規定的1.6倍)而倒塌、崩塌等,不會因很少(約50年一次)發生的暴風所產生的力量而損傷的程度
	其他 0 <input type="checkbox"/> 根據現況規格計算耐震的結構耐力未達到1級 <input type="checkbox"/> 看到預估中對結構耐力影響很大的劣化事實現象 [ ]
	特別記載事項
1-4 耐積雪等級 (防止結構骨幹倒塌等及防止損傷) (□不選擇)	容易因屋頂積雪造成結構骨幹倒塌、崩塌等的程度,以及造成結構骨幹損傷(需要大規模修復工程的程度的嚴重損傷)的程度
	2 看不到預估中對結構耐力影響很大的劣化事實現象等、且不會因極少(約500年一次)發生的積雪所產生的力量(建築基準法施行令第86條所規定的1.4倍)的1.2倍的力量而倒塌、崩塌等,不會因很少(約50年一次)發生的積雪所產生的力量的1.2倍的力量而損傷的程度
	1 看不到預估中對結構耐力影響很大的劣化事實現象等、且不會因極少(約500年一次)發生的積雪所產生的力量(建築基準法施行令第86條所規定的1.4倍)而倒塌、崩塌等,不會因很少(約50年一次)發生的積雪所產生的力量而損傷的程度
	其他 0 <input type="checkbox"/> 根據現況規格計算耐積雪的結構耐力未達到1級 <input type="checkbox"/> 看到預估中對結構耐力影響很大的劣化事實現象 [ ]
	特別記載事項

Ⅲ・有關個別性能（續）

項 目		結 果	
(續)	1-5 地盤或樁的容許支撐力等及其設定方法 〔 <input type="checkbox"/> 不選擇〕	設定可抵抗估計平時作用於地基或樁的負荷的力量大小，以及估計地基可抵抗的力量之根據的方法 <input type="checkbox"/> 地盤容許應力強度〔 kN/m <sup>2</sup> 〕 <input type="checkbox"/> 樁的容許支撐力〔 kN/本〕 地盤調查方法等〔 〕	
		特別記載事項	
	1-6 基礎結構方法及形式等 〔 <input type="checkbox"/> 不選擇〕	基礎結構及形式或樁地基的樁種類、樁直徑及樁長度 <input type="checkbox"/> 基礎結構方法〔 〕形式〔 〕 <input type="checkbox"/> 樁基 樁種類〔 〕 樁直徑〔 cm〕 樁長度〔 m〕	
		特別記載事項	
2.有關火災時的安全	2-1 感知警報裝置設置等級 (自己住戶火災時) 〔 <input type="checkbox"/> 不選擇〕	容易提早警覺評價對象住戶發生火災的程度	
		4	在評價對象住戶所發生的火災中，有設置提早感知所有在廚房及起居室所發生的火災，然後對所有住戶發出警報的裝置
		3	在評價對象住戶所發生的火災中，有設置提早感知所有在廚房及起居室所發生的火災，然後對該住戶附近發出警報的裝置
		2	在評價對象住戶所發生的火災中，有設置感知在廚房及1個以上的起居室所發生的火災，然後對該住戶附近發出警報的裝置
		1	其他
	2-2 感知警報裝置設置等級 (其他住戶等火災時) 〔 <input type="checkbox"/> 不選擇〕	容易讓評價對象住戶的同一樓或正下樓的其他住戶等提早警覺發生火災的程度	
		4	其他住戶等所發生的火災，有在該其他住戶等設置自動感知火災的裝置，且有在評價對象住戶設置自動發出警報的裝置
		3	其他住戶等所發生的火災，有在該他住戶等設置自動感知火災的裝置，且有在評價對象住戶設置手動發出警報的裝置
		2	其他住戶等所發生的火災，有在評價對象住戶設置手動發出警報的裝置
		1	其他
	特別記載事項		



## III・有關個別性能（續）

項 目		結 果
(續)	2-6 防火時效等級 (有可能延燒的部分(開口部以外)) 〔□不選擇〕	有可能延燒的部分的外牆等(開口部以外)火災時,阻擋火的熱度的時間的長久度
		4 阻擋火的熱度的時間是60分鐘以上
		3 阻擋火的熱度的時間是45分鐘以上
		2 阻擋火的熱度的時間是20分鐘以上
		1 其他
		特別記載事項
	2-7 防火時決效等級 (間壁及間隔地板) 〔□不選擇〕	住戶間的間壁及間隔地板火災時,阻擋火的熱度的時間的長久度
		4 阻擋火的熱度的時間是60分鐘以上
		3 阻擋火的熱度的時間是45分鐘以上
		2 阻擋火的熱度的時間是20分鐘以上
1 其他		
	特別記載事項	
4. 有關對維修管理的考量	4-1 維修管理對策等級(專用管線) 〔□不選擇〕	容易維修管理專用供排水管及瓦斯管用(清掃、檢查及修補)所需對策的程度
		3 設置清掃口及檢查口等,採取特別考量到為了容易維修管理的措施
		2 不要將管線埋在混凝土裡等,採取為了進行維修管理的基本措施
		1 其他
	4-2 維修管理對策等級(共用管線) 〔□不選擇〕	容易維修管理共用供排水管及瓦斯管用(清掃、檢查及修補)所需對策的程度
		3 在住戶外設置可以清掃、檢查及修補的開口等,採取特別考量到為了容易維修管理的措施
		2 不要將管線埋在混凝土裡等,採取為了進行維修管理的基本措施
		1 其他

Ⅲ・有關個別性能（續）

項	目	結 果
6. 有關空氣環境	6-2 通風對策（局部通風對策） 〔 <input type="checkbox"/> 不選擇〕	<p>將室內空氣中的污染物質及濕氣排到室外用所需的通風對策</p> <p>局部通風對策 通風上很重要的廁所、浴室及廚房的通風用對策</p> <p><input type="checkbox"/>廁所無符合 <input type="checkbox"/>浴室無符合 <input type="checkbox"/>廚房無符合</p> <p>特別記載事項</p> <p>廁所：<input type="checkbox"/>機械通風設備 <input type="checkbox"/>可通風的窗戶 <input type="checkbox"/>無 浴室：<input type="checkbox"/>機械通風設備 <input type="checkbox"/>可通風的窗戶 <input type="checkbox"/>無 廚房：<input type="checkbox"/>機械通風設備 <input type="checkbox"/>可通風的窗戶 <input type="checkbox"/>無</p>
	6-3 室內空氣中的化學物質的濃度等 〔 <input type="checkbox"/> 不選擇〕	<p>評價對象住戶的空氣中的化學物質的濃度及測量方法</p> <p>特定測量物質名稱 〔甲醛〕</p> <p>特定測量物質的濃度：〔 〕 特定器具名稱：〔 〕 採集年月日：〔 年 月 日〕 採集時刻等：〔 ~ 〕 採取條件（起居室名稱）：〔 〕 （室溫（平均溫度））：〔 °C〕 （相對濕度（平均相對濕度））：〔 %〕 （天氣）：〔 〕 （日照狀況）：〔 〕 （通風狀況）：〔 〕 （冷暖氣的狀況）：〔 〕 （家具等的擺設狀況）：〔 〕 （其他）：〔 〕 分析者的姓名或名稱：〔 〕</p> <p>特定測量物質名稱 〔 〕</p> <p>特定測量物質的濃度：〔 〕 特定器具名稱：〔 〕 採集年月日：〔 年 月 日〕 採集時刻等：〔 ~ 〕 採取條件（起居室名稱）：〔 〕 （室溫（平均溫度））：〔 °C〕 （相對濕度（平均相對濕度））：〔 %〕 （天氣）：〔 〕 （日照狀況）：〔 〕 （通風狀況）：〔 〕 （冷暖氣的狀況）：〔 〕 （家具等的擺設狀況）：〔 〕 （其他）：〔 〕 分析者的姓名或名稱：〔 〕</p> <p>特定測量物質名稱 〔 〕</p> <p>特定測量物質的濃度：〔 〕 特定器具名稱：〔 〕 採集年月日：〔 年 月 日〕 採集時刻等：〔 ~ 〕 採取條件（起居室名稱）：〔 〕 （室溫（平均溫度））：〔 °C〕 （相對濕度（平均相對濕度））：〔 %〕 （天氣）：〔 〕 （日照狀況）：〔 〕 （通風狀況）：〔 〕 （冷暖氣的狀況）：〔 〕 （家具等的擺設狀況）：〔 〕 （其他）：〔 〕 分析者的姓名或名稱：〔 〕</p>

## III · 有關個別性能 (續)

項 目		結 果		
7.有關光·視環境	7-1 開口率 〔□不選擇〕	對設置在起居室的牆或屋頂的開口部面積的地板面積的比率大小 開口率：〔 % 〕		
	7-2 方位別開口比 〔□不選擇〕	設置在起居室的牆或屋頂的開口部面積每個方位的比率大小 北：〔 % 〕 東：〔 % 〕 南：〔 % 〕 西：〔 % 〕 正上方：〔 % 〕		
		特別記載事項		
9. 有關對高齡者等的考量	9-1 對高齡者等的考量對策等級 (專用部分) 〔□不選擇〕	考量到住戶內的高齡者等所需對策的程度		
		5	有特別採取考慮到高齡者等安全移動的措施、有特別採取考慮到讓照護用輪椅使用者的基本生活行動更方便的措施	
		4	有採取考慮到高齡者等安全移動的措施、有採取考慮到讓照護用輪椅使用者的基本生活行動更方便的措施	
		3	有採取為了讓高齡者等安全移動的基本措施、有採取特別考慮到讓照護用輪椅使用者的基本生活行動更方便的措施	
		2	有採取為了讓高齡者等安全移動的基本措施	
		2.	有採取為了讓高齡者等安全移動的部分基本措施	
		1	在住戶內，有採取依建築基準法所規定之確保移動時的安全性的措施	
		0	其他	
		特別記載事項		
		9-2 對高齡者等的考量對策等級 (共用部分) 〔□不選擇〕	從共同住宅等的主要建物出入口到住戶玄關之間，考量到高齡者等所需對策的程度	
			5	有採取特別考慮到高齡者等安全移動的措施、有採取特別考慮到自走式輪椅使用者與照護者容易到達住戶玄關的措施
			4	有採取考慮到高齡者等安全移動的措施、有採取考慮到自走式輪椅使用者與照護者容易到達住戶玄關的措施
3	有採取為了讓高齡者等安全移動的基本措施、有採取自動式輪椅使用者與照護者到達住戶玄關的基本措施			
2	有採取為了讓高齡者等安全移動的基本措施			
2.	有採取為了讓高齡者等安全移動的部分基本措施			
1	有採取依建築基準法所規定之確保移動時的安全性的措施			
0				
特別記載事項				

### IV・有關建築設備的基本事項

**【注釋】**  
 ○此事項是根據申請人的申報書的記載內容，該機關在平常的注意義務範圍內，確認並記載其事實。  
 注・管線材料的區分・名稱（略號）的代表如下。  
 ・塑膠管…硬質氯乙烯管（VP）、耐衝擊性硬質氯乙烯管（HIVP）、交聯聚乙烯管（XPE）、聚丁烯管（PB）、耐火雙層管等。  
 ・鋼管…鍍鋅鋼管（SGP）、自來水用硬質氯乙烯覆層鋼管（SGP-V）、排水用氯乙烯覆層鋼管（SGP-DV）、塗層鋼管等。  
 ・其他…銅管（CUP）、不銹鋼管（SUS）等。

〔評價對象住戶（專用部分）〕

項目		確認內容	
供水管 （專用 管線）	管線材料種類	確認部位：〔 〕 管線材料注：〔名稱： 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左（根據：□目視、□設計圖表等、 □申報書） <input type="checkbox"/> 不明
	修繕・改建、 更換等經歷 （不含輕微 者，記載最近 的3次。以下 亦同。）	1 實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 （根據： ）、 <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確 認（含不知道時。以下亦同。）
		<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 □圖面 □施工記錄 □其他（ ） <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在	
	2 實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 （根據： ）、 <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確 認	
		<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 □圖面 □施工記錄 □其他（ ） <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在	
	3 實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 （根據： ）、 <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確 認	
<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 □圖面 □施工記錄 □其他（ ） <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在			
排水管 （專用 管線）	管線材料種類	確認部位：〔 〕 管線材料注：〔名稱： 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 （根據：□目視、□設計圖表等、 □申報書） <input type="checkbox"/> 不明
	修繕・改建、 更換等經歷	1 實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 （根據： ）、 <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確 認
		<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 □圖面 □施工記錄 □其他（ ） <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在	
	2 實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 （根據： ）、 <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確 認	
<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 □圖面 □施工記錄 □其他（ ） <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在			

## IV · 有關建築設備的基本事項 (續)

項目		確認內容	
排水管 (專用 管線) (續)	修繕·改建、 更換等經歷 (續)	3	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕 <input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認 <input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在
供熱水 管	管線材料種類		確認部位：〔 〕 管線材料註：〔名稱： 〕 <input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 不明
		1	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕 <input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認 <input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在
	2	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕 <input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認 <input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在	
		3	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕 <input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認 <input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在
	熱源種類		<input type="checkbox"/> 瓦斯 <input type="checkbox"/> 石油 <input type="checkbox"/> 電氣 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 不明
		供熱水方式·供熱水能力	<input type="checkbox"/> 瞬間式 (供熱水能力： ( 號)、 <input type="checkbox"/> 不明) <input type="checkbox"/> 儲熱式 (容量： ( L)、燃燒量 ( L/h)、 <input type="checkbox"/> 不明) <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 不明
修繕·改建、 更換等經歷	1	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕 <input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認 <input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在	
		2	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕 <input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認 <input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在

IV・有關建築設備的基本事項（續）

項目			確認內容	
供熱水器 (續)	修繕・改建、 更換等經歷 (續)	3	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認
			<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在	
	最近的檢查記錄		實施時期：〔 年 月〕 實施者：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認
冷暖氣 設備(只 限於嵌 入式者) <input type="checkbox"/> 無符 合的 設備	熱源・方式		(可回答複數) <input type="checkbox"/> 瓦斯 <input type="checkbox"/> 石油 <input type="checkbox"/> 電氣 <input type="checkbox"/> 其他 ( )	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認
	修繕・改建、 更換等經歷	1	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認
			<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在	
		2	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認
	<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在			
3	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認		
	<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在			
地板暖 氣設備 <input type="checkbox"/> 無符 合的 設備	地板暖氣設備種 類		<input type="checkbox"/> 溫水式 <input type="checkbox"/> 電氣式 <input type="checkbox"/> 沒有設置 地板暖氣設備 <input type="checkbox"/> 其他 ( )	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認
	熱源		<input type="checkbox"/> 瓦斯 ( <input type="checkbox"/> 個別熱源器 <input type="checkbox"/> 中央式 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) ) <input type="checkbox"/> 石油 <input type="checkbox"/> 電氣 <input type="checkbox"/> 其他 ( )	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認
	修繕・改建、 更換等經歷	1	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認
<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在				

## IV · 有關建築設備的基本事項 (續)

項目		確認內容	
地板暖氣設備 (續)	修繕·改建、 更換等經歷 (續)	2	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕 <input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在
		3	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕 <input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在
其他設備	設備種類 注·所謂其他設備，係指一般通風系統(24時間通風)、電氣化廚房、垃圾清除設備(粉碎廚餘後跟水一起排到排水管的裝置)、浴室暖器乾燥機、防盜系統、資訊·通訊設備、支援200V的接線設備、使用複層玻璃的窗戶等，有助生活上方便的資訊應特別記載的的設備。		<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認

## 〔住棟(共用部分)〕

項目		確認內容	
供水管 (共用 管線)	管線材料種類	確認部位：〔 〕 管線材料注：〔名稱： 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 不明
	修繕·改建、 更換等經歷	1	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕 <input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在
		2	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕 <input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在
	3	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕 <input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在	

IV・有關建築設備的基本事項（續）

〔住棟（共用部分）〕

項目		確認內容	
排水管 （共用 管線）	管線材料種類	確認部位：〔 〕 管線材料注：〔名稱： 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 （根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書） <input type="checkbox"/> 不明
	修繕・改建、 更換等經歷	1 實施時期：〔 年 月 〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 （根據： ）、 <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認
		<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他（ ）、 <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在	
		2 實施時期：〔 年 月 〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 （根據： ）、 <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認
	<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他（ ）、 <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在		
3 實施時期：〔 年 月 〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 （根據： ）、 <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認		
<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他（ ）、 <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在			
清掃的狀況	實施時期：〔 年 月 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 （根據： ）、 <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認	
供熱水 設備 <input type="checkbox"/> 無符 合的設 備	熱源種類	<input type="checkbox"/> 瓦斯（設備能力 ）、 <input type="checkbox"/> 石油（設備能力 ）、 <input type="checkbox"/> 其他（ ）	<input type="checkbox"/> 確認如左 （根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書） <input type="checkbox"/> 不明
	管線材料種類	確認部位：〔 〕 管線材料注：〔名稱： 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 （根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書） <input type="checkbox"/> 不明
	修繕・改建、 更換等經歷	1 實施時期：〔 年 月 〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 （根據： ）、 <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認
		<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他（ ）、 <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在	
		2 實施時期：〔 年 月 〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 （根據： ）、 <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認
<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他（ ）、 <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在			

## IV · 有關建築設備的基本事項 (續)

項目			確認內容
供熱水設備 <input type="checkbox"/> 無符合的設備	修繕·改建、更換等經歷	3	實施時期：〔 年 月 〕 <input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認  <input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在
接水槽周邊	水槽材質		<input type="checkbox"/> FRP <input type="checkbox"/> 鋼板 <input type="checkbox"/> 不銹鋼 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 不明
	供水方式		<input type="checkbox"/> 直接連接自來水的供水方式 <input type="checkbox"/> 壓力水槽方式 <input type="checkbox"/> 高置水槽方式 <input type="checkbox"/> 增壓直接連接方式 <input type="checkbox"/> 幫浦壓送方式 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 不明
	水槽容量	( ) 噸 (m <sup>3</sup> )	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 不明
	幫浦	台數： ( ) 台 揚程： ( ) m	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 不明
	引入供水管的口徑	( ) m/m	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 不明
	檢查空間	<input type="checkbox"/> 有檢查空間 (可六面檢查) <input type="checkbox"/> 無檢查空間 <input type="checkbox"/> 其他 ( )	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 不明
	修繕·改建、更換等經歷	1	實施時期：〔 年 月 〕 部位及工程內容：〔 〕 <input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認  <input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在
2		實施時期：〔 年 月 〕 部位及工程內容：〔 〕 <input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認  <input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在	
3	實施時期：〔 年 月 〕 部位及工程內容：〔 〕 <input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認  <input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他 ( ) <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在		
清掃的狀況		最近的實施時期：〔 年 月 〕 <input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 不明	

IV・有關建築設備的基本事項（續）

項目		確認內容		
淨化槽 <input type="checkbox"/> 無符合的設備	方式	<input type="checkbox"/> 單獨 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 其他（ ）	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 不明	
	處理對象人數	( )	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 不明	
	修繕・改建、 更換等經歷	1	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認
			<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他（ ） <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在	
		2	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認
<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他（ ） <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在				
3	實施時期：〔 年 月〕 部位及工程內容：〔 〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： ) <input type="checkbox"/> 申報書上有左列的記載，除此以外無法確認		
	<input type="checkbox"/> 收到並確認下列的記錄 <input type="checkbox"/> 圖面 <input type="checkbox"/> 施工記錄 <input type="checkbox"/> 其他（ ） <input type="checkbox"/> 無法確認有任何一項存在			
清掃的狀況	最近的實施時期：〔 年 月〕	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 不明		
其他設備	設備種類 注・所謂共用部分的其他設備，係指供熱水系統（住棟區域冷暖氣設備等）、共用排氣管、機械式停車場、防盜系統等，有助於生活上方便的資訊應特別記載的設備。	<input type="checkbox"/> 確認如左 (根據： <input type="checkbox"/> 目視、 <input type="checkbox"/> 設計圖表等、 <input type="checkbox"/> 申報書) <input type="checkbox"/> 不明		

## V · 有關其他特別記載事項

此事項是記載該機關在檢查其他項目的過程中，所掌握到的事項（擋泥牆的狀態、地基的狀態、其他值得特別記載的事項）。

項目	確認內容

附件	/
----	---

## 檢查・評價結果說明書

### ■現況檢查結果概況

・看到需要詳細調查或修補的程度的事實現象中，主要的事實現在的內容及部位〔專用部分〕

以圖面、照片、素描等表示

圖面名稱	縮尺 /
------	------

### ■檢查所使用的器具等的名稱及其他檢查方法

### ■現況檢查所使用的文件

	<input type="checkbox"/> 申報書 申請人姓名： 記入年月日：年 月 日 <input type="checkbox"/> 其他 ( )
--	---



### 檢查・評價結果說明書

■現況檢查結果概況

- 針對住宅外圍部分無法檢查的部分與其範圍
- 看到需要詳細調查或修補的程度的事實現象中，主要的事實現在的內容及部位〔共用部分（地基・外牆的外側・屋簷背面・屋頂等）〕

以圖面、照片、素描等表示

圖面名稱	縮尺 /
------	------

■檢查所使用的器具等的名稱及其他檢查方法

■現況檢查所使用的文件

	<input type="checkbox"/> 申報書 申請人姓名： 記入年月日：年 月 日 <input type="checkbox"/> 其他 ( )
--	---



## 檢查・評價結果說明書

### ■現況檢查結果概況

・看到需要詳細調查或修補的程度的事實現象中，主要的事實現在的內容及部位

[ 共用部分 ]

以圖面、照片、素描等表示

圖面名稱

縮尺 /

### ■檢查所使用的器具等的名稱及其他檢查方法



■現況檢查結果概況

• 計算過程等判斷的根據

--

圖面名稱	縮尺 /
------	------

■檢查所使用的器具等的名稱及其他檢查方法 ■現況檢查或評價所使用的文件

	<input type="checkbox"/> 申報書 申請人姓名： 記入年月日：年 月 日 <input type="checkbox"/> 其他 ( )
--	---

## 附錄二 日本公益法人參與行政事務改革實施計畫

<p>公益法人に対する行政の関与の在り方の改革実施計画</p>	<p>公益法人參與行政事務改革實施計畫</p>
<p>平成 14 年 3 月 29 日 内閣官房行政改革推進事務局 行政委託型公益法人等改革推進室</p>	<p>2002 年 3 月 29 日 内閣官房行政改革推進事務局 行政委託型公益法人等改革推進室</p>
<p>1. 行政改革推進事務局では、本日、「公益法人に対する行政の関与の在り方の改革実施計画」について、別添ファイルのとおり閣議決定をしました。</p>	<p>1. 本日、内閣會議通過行政改革推進事務局所報「公益法人參與行政事務改革實施計畫」，如附則檔案中所示。</p>
<p>2. これは、昨年 12 月 1 日に閣議決定された「行政改革大綱」を踏まえて検討を進め、集中改革期間に位置付けられる平成 17 年度末までに行政委託型公益法人等改革について取組む内容を決定したものです。</p>	<p>2. 本案係依據去年 12 月 1 日内閣會議通過之「行政改革大綱」為藍本，在集中改革期間至 2005 年底前將針對行政委託型公益法人進行改革。</p>
<p>3. 「公益法人に対する行政の関与の在り方の改革実施計画」につきまして、ご意見等ございましたら、本ホームページの「メールボックス」にお寄せ下さい。</p>	<p>3. 對於「公益法人參與行政事務改革實施計畫」，如有任何意見，請將意見寄至本網站的信箱。</p>
<p>公益法人に対する行政の関与の在り方の改革実施計画</p>	<p>公益法人參與行政事務改革實施計畫</p>
<p>平成 14 年 3 月 29 日 閣 議 決 定</p>	<p>2002 年 3 月 29 日 閣 議 決 定</p>
<p>行政改革大綱（平成 12 年 12 月 1 日閣議決定）に基づき、国から公益法人が委託等、推薦等を受けて行っている検査・認定・資格付与等の事務・事業及び国からの公益法人への補助金・委託費等（以下「補助金等」という。）について以下の措置を講ずる。</p>	<p>依照行政改革大綱（2000 年 12 月 1 日内閣會議通過）之規定，公益法人經由國家委託、推薦而辦理之検査・認定・資格評定等事務・事業，以及公益法人接受國家之補助金・委託費等（以下簡稱「補助金等」。）事項，均依下列措施辦理之。</p>
<p><b>I・委託等に係る事務・事業の改革</b></p>	<p><b>I・委託等相關事務・事業之改革</b></p>
<p>1. 検査・検定等</p>	<p>1・検査・検定等</p>
<p>(1) 基本的考え方</p>	<p>(1) 基本方針</p>
<p>公益法人が国の代行機関として行う検査・検定等の事務・事業については、</p>	<p>公益法人扮演國家代行機關之角色，其辦理之検査・検定等事務・事業，應秉持政</p>

<p>官民の役割分担及び規制改革の観点から見直し、廃止するものを除き、規制改革推進3か年計画（改定）（平成14年3月29日閣議決定）に示された基準認証の見直しの考え方を踏まえ、国の関与を最小限とし、事業者の自己確認・自主保安を基本とする制度に移行することを基本原則とする。この場合、直ちに事業者の自己確認・自主保安のみに委ねることが国際ルールや消費者保護等の観点から必ずしも適当でないときは、法令等に明示された一定の要件を備え、かつ、行政の裁量の余地のない形で国により登録された公正・中立な第三者機関（以下「登録機関」という。）による検査・検定等の実施（以下「登録機関による実施」という。）とする。</p>	<p>府與民間的立場及法規改革的觀點重新審視之，除已廢止之規定外，依法規改革推進3年計畫（修正確定版，2002年3月29日內閣會議通過）核定之基準認證新方針，受到國家干預之限制將減至最小，取而代之，由事業者自行確認・自行檢驗為原則。換言之，事業者自行確認・自主檢驗，若可能有發生違反國際規定或侵犯消費者權益之虞時，但並未構成違反法令之要件，其尚無須採取行政裁量者，將由國家登錄，公正・中立的第三機關（以下簡稱「登錄機關」。）進行檢查・檢定等（以下簡稱「由登錄機關之實施」。）。</p>
<p>国民の生命、財産の保護、国際的責務の履行等の観点から、により難い事務・事業については、国又は独立行政法人において実施することを原則とする。</p> <p>やむを得ない理由により、引き続き公益法人に国の代行機関として検査・検定等を行わせることとした場合にあっては、登録機関による実施に準じた措置を検討するものとする。</p> <p>なお、これらの事務・事業については、規制改革の観点から、その在り方の検討を進めるものとする。</p>	<p>涉及國民的生存健康，財產的保護及履行國際責任觀點，其難以依第 規定進行之事務・事業部份，原則上由國家或獨立行政法人來實施。</p> <p>具有不得已之情事時，經委由公益法人充做國家的代行機關進行檢查・檢定等事務者，必須有登錄機關依實施標準之措施進行檢討。</p> <p>且該事務・事業係從法規改革的觀點，檢討原有的作業方式。</p>
<p>(2) 具体的措置内容(別表 1 のとおりとする。)</p>	<p>(2) 具体措施内容(依附表 1 所示)。</p>

事務・事業	根拠法令・条項	関係公益法人の名称	措置内容
経営状況分析	建設業法第 27 条の 24	(財) 建設業情報管理センター	経営事項審査の一部として、公共工事の入札参加資格者選定の厳格性に留意しつつ、登録機関において実施する。
住宅型式性能認定・型式住宅部分等製造者認証	住宅の品質確保の促進等に関する法律第 22 条、第 25 条第 1 項	(財) 日本建築センター	消費者等の信頼を得られるよう、高度な公正中立性を確保するための厳格な罰則規定の整備や認定方法の基準化等の担保に留意しつつ、平成 17 年度中に登録機関において実施する。
		(財) ベターリビング	
		(財) 日本建築総合試験所	
		(財) 建材試験センター	
		(財) 日本住宅・木材技術センター	
特別評価方法認定に係る試験	住宅の品質確保の促進等に関する法律第 53 条	(財) 建築環境・省エネルギー機構	消費者等の信頼を得られるよう、高度な公正中立性を確保するための厳格な罰則規定の整備や試験方法の基準化等の担保に留意しつつ、平成 17 年度中に登録機関において実施する。
		(財) 日本建築センター	
		(財) ベターリビング	
		(財) 日本建築総合試験所	
		(財) 建材試験センター	
特別評価方法認定に係る試験	住宅の品質確保の促進等に関する法律第 53 条	(財) 建築環境・省エネルギー機構	消費者等の信頼を得られるよう、高度な公正中立性を確保するための厳格な罰則規定の整備や試験方法の基準化等の担保に留意しつつ、平成 17 年度中に登録機関において実施する。
		(財) 日本建築センター	
		(財) ベターリビング	
		(財) 日本建築総合試験所	
		(財) 建材試験センター	

事務・事業	依據法令條項	關係公益法人名稱	措施內容
經營狀況分析	建設業法第 27 条之 24	(財)建設業資訊管理中 心	登録機關對於參加公共工程投標資格之選定，是作為經營事項審查項目之一，應隨時注意是否達其標準。
住宅型式性能認定・型式住宅部分等製造者認證	住宅品質確保促進等相關法律第 53 條	(財)日本建築中心	為取得消費者之信賴，應制定具高度公正且中立性的高標準罰則規定，並隨時注意認定方法標準化後之保證，該措施自 2005 年起於登錄機關予以實施。
		(財)優良居住 Better Living	
		(財)日本建築總合試驗所	
		(財)建材試驗中心	
		(財)日本住宅・木材技術中心	
特別評價方法認定相關試驗	住宅品質確保促進等相關法律第 53 條	(財)建築環境・省能機構	為取得消費者之信賴，應制定具高度公正且中立性的高標準罰則規定，並隨時注意認定方法標準化後之保證，該措施自 2005 年起於登錄機關予以實施。
		(財)日本建築中心	
		(財)優良居住 Better Living	
		(財)日本建築總合試驗所	
		(財)建材試驗中心	

事務・事業	根拠法令・条項	関係公益法人の名称	措置内容
住宅性能評価	住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項、第7条第1項	(財) 日本建築センター	消費者等の信頼を得られるよう、高度な公正中立性を確保するための厳格な罰則規定の整備や評価方法の基準化等の担保に留意しつつ、平成17年度中に登録機関において実施する。
		(財) ベターリビング	
		(財) 日本建築設備・昇降機センター	
		(財) 住宅保証機構	
		(財) 日本建築総合試験所	
鉄道施設の検査	鉄道事業法第41条第1項	(財) 鉄道総合技術研究所	平成14年度から国で事務を行う。
索道施設の検査	鉄道事業法第41条第1項	(財) 日本鋼索交通協会	平成17年度までに国で事務を行う。
核燃料物質等運搬方法確認	核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律第61条の43第1項	(財) 原子力安全技術センター	公益法人を指定する現在の仕組みを廃止し、事務の委託ができる体制を整備した上で、国の原子力安全行政部門の事務の一部及びこれに関連する公益法人への委託実施事務を移管して創設する独立行政法人に委託する。
条約証書の交付	海上における人命の安全のための国際条約及び満載喫水線に関する国際条約による証書に関する省令第12条第1項	(財) 日本海事協会	政府責任を維持した上で、登録機関による実施に準じた措置を講ずる。その際、外国法人を含め参入を容易にするため、国際的委託指針等との整合化に努める。
型式承認に係る船舶用物件等の検定	船舶安全法第6条ノ4第1項	(財) 日本舶用品検定協会	政府責任を維持した上で、登録機関による実施に準じた措置を講ずる。その際、外国法人を含め参入を容易にするため、国際的委託指針等との整合化に努める。
型式承認に係る海洋汚染防止設備の検定	海洋汚染及び海上災害の防止に関する法律第17条の15第1項	(財) 日本舶用品検定協会	政府責任を維持した上で、登録機関による実施に準じた措置を講ずる。その際、外国法人を含め参入を容易にするため、国際的委託指針等との整合化に努める。
事務・事業	依據法令條項	關係公益法人名稱	措施內容
住宅性能評価	住宅品質確保促進等相關法律第5條第1項、第7條第1項	(財)日本建築中心	為取得消費者之信賴，應制定具高度公正且中立性的高標準罰則規定，並隨時注意認定方法標準化後之保證，該措施自2005年起於登錄機關予以實施。
		(財)優良居住 Better Living	
		(財)日本建築設備・昇降機中心	
		(財)住宅保證機構	
		(財)日本建築總合試驗所	
鐵道設施檢查	鐵道事業法第41條第1項	(財)鐵道總合技術研究所	2002年度起由國家舉辦。
索道設施檢查	鐵道事業法第41條第1項	(財)日本鋼索交通協會	2002年度起由國家舉辦。
核燃料物質運送方法確認	核原料物質、核燃料物質及原子爐限制相關法律第61條之43第1項	(財)原子能安全技術中心	廢止現有指定公益法人之方式，事務委託部份，由業已制定之制度辦理為基礎，委由獨立行政法人辦理。該行政法人係接管部份國家原子能安全行政部門之業務及與此相關的公益法人受委託實施事務所創立的獨立行政法人。

事務・事業	依據法令條項	關係公益法人名稱	措施內容
條約證書之核發	維護海上人身安全之國際條約及滿載吃水線相關國際條約證書之關連省令第 12 條第 1 項。	(財)日本海事協會	政府仍負起責任外，並採取登錄機關所實施之措施。採取該措施時，為使外國法人易於參與，應致力與國際委託方針接軌。
船舶用物件型式認定之檢定	船舶安全法第 6 條之 4 第 1 項	(財)日本船舶用品檢定協會	政府仍負起責任外，並採取登錄機關所實施之措施。採取該措施時，為使外國法人易於參與，應致力與國際委託方針接軌。
防止海洋污染設備型式認定之檢定	海洋污染及防海上災害關連法律第 17 之 15 第 1 項。	(財)日本船舶用品檢定協會	政府仍負起責任外，並採取登錄機關所實施之措施。採取該措施時，為使外國法人易於參與，應致力與國際委託方針接軌。
2・資格付与等		2・資格評定等	
(1) 基本的考え方		(1) 基本方針	
<p>公益法人が国の委託等を受けて行う試験、講習その他の資格付与等の事務・事業については、国家資格としての社会的必要性等について検証の上、廃止、独立行政法人による実施等を検討する。引き続き公益法人が国の委託等を受けて事務・事業を行うものについては、規制改革の観点から、その在り方の検討を進めるものとする。</p>		<p>國家委託公益法人所舉辦之測驗、講習及其他資格評定等之事務・事業，該國家資格若有其社會必要性，除查驗外，其由獨立行政法人所實施的部份或曾由業經廢止的行政法人所實施者均應加以檢討。公益法人持續接受國家委託等所為之事務・事業的部份，應從法規改革的觀點，將原有的方式加以進行檢討。</p>	
(2) 具体的措置内容(別表 2 のとおりとする。)		(2) 具体措施内容(依附表 2 所示。)	

事務・事業	根拠法令・条項	関係公益法人の名称	措置内容
浄化槽設備士試験	浄化槽法第 42 条第 1 項第 1 号、第 43 条	(財) 浄化槽設備士センター	関連する資格取得者との関係に留意しつつ、浄化槽設備士の必置の在り方につき平成 14 年度に検討し、平成 15 年度に結論を得る。
浄化槽設備士講習	浄化槽法第 42 条第 1 項第 2 号	(財) 浄化槽設備士センター	上記の検討に併せ、講習の在り方につき検討する。
旅行業務取扱主任者試験	旅行業法第 25 条の 2、同法施行規則第 51 条第 2 項	(社) 日本旅行業協会	旅行の形態の多様化など旅行業を巡る状況の変化を踏まえ、旅行業務取扱主任者試験制度の在り方につき平成 14 年度に検討し、平成 15 年度に結論を得る。
		(社) 全国旅行業協会	
実務補習	不動産の鑑定評価に関する法律第 10 条第 1 項	(社) 日本不動産鑑定協会	実務に関する講義の科目数の大幅削減を含めその在り方につき平成 14 年度に検討し、平成 15 年度に結論を得る。
タクシー運転者の地理の試験	タクシー業務適正化特別措置法第 49 条	(財) 東京タクシー近代化センター	消費者による選択可能性の増大等の状況を踏まえ、国の試験により確保すべき運転者のサービス能力の水準の在り方につき検討する
		(財) 大阪タクシー近代化センター	

事務・事業	依據法令條項	關係公益法人名稱	措施內容
浄化槽設備士試験	浄化槽法第 42 条第 1 項第 1 款、第 43 条。	(財) 浄化槽設備士中心	應隨時留意相關資格取得及關連事項，有關設置浄化槽設備士乙事於 2002 年度加以檢討，2003 年度作出結論。
浄化槽設備士講習	浄化槽法第 42 条第 1 項第 2 款	(財) 浄化槽設備士中心	併同上述檢討，就現有講習方式加以檢討
旅行業務處理主任試驗	旅行業法第 25 条之 2、同法施行規則第 51 条第 2 項	(財) 日本旅行業協會	由於旅行形態的多樣化，考量旅行業者所面臨的各種狀況，對於現有旅行業務處理主任者測驗制度乙事，於 2002 年度加以檢討，2003 年度作出結論。
		(財) 全國旅行業協會	
實務補習	不動産鑑定評價相關法律第 10 条第 1 項	(財) 日本不動産鑑定協會	包含現有大規模縮減實務相關之講義科目數乙事，於 2002 年度加以檢討，2003 年度作出結論。
計程車司機街路認識試驗	計程車業務適正化特別措置法第 49 条	(財) 東京計程車現代化中心	站在增加消費者選擇機會的立場，應就目前透過國家考試以確保司機服務能力之制度加以檢討。
		(財) 大阪計程車現代化中心	

3・登録その他の事務・事業	3・登録及其他事務・事業
(1) 基本的考え方	(1) 基本方針
公益法人が、国の委託を受けて行う登録、交付等の事務・事業については、事務・事業の性格を勘案の上、上記に準じた措置を講ずる。	國家委託公益法人所辦理之登録，交付等事務・事業部份，應考量各該事務・事業的性質，依上述措施辦理之。

(2)具体的措置内容(別表3のとおりとする。)			(2)具体措置内容(依附表3所示。)	
事務・事業	根拠法令・条項	関係公益法人の名称	措置内容	
国際観光ホテル・旅館の登録	国際観光ホテル整備法第19条第1項	(社)日本観光協会	外客誘致の重要性に鑑み、海外からの旅行者の増大をはかる観点から、制度創設時(昭和24年)と比べた宿泊施設事情の変化、外国人観光客のニーズへの対応面から見た制度の効果、宿泊施設の登録・情報提供等に関する民間での対応可能性等も踏まえ、現在のような登録制度の在り方について抜本的に見直す。	
事務・事業	依據法令條項	關係公益法人名稱	措施内容	
国際観光旅館・旅館登録	国際観光旅館配備法第19条第1項。	(財)日本観光協会	有鑑於引進外來客源的重要性，如何吸引來自海外旅客之觀點而言，相較制度創設時(1949年)住宿設施的改變，符合外國觀光客的需求等制度成效來看，住宿設施登録・情報提供等相關民間得以配合之事項為基礎，就現有登録制度應予以根本改革。	
II・推薦等に係る事務・事業の改革			II・推薦等相關事務・事業的改革	
1・技能審査等			1・技能檢定等	
(1)基本的考え方			(1)基本方針	
<p>公益法人が独自に行う技能審査等の事務・事業に対する大臣認定その他の推薦等については、当該事務・事業が法律で定められた国の事務・事業ではないこと、民間において実施されている各種技能審査等の間における差別化を必要以上に助長するおそれがあること等の観点から、一律に廃止する。また、今後同様の推薦等はこれを行わないこととする。</p>			<p>公益法人自行辦理技能檢定等的事務・事業，其需經大臣認定及其他推薦者，若該事務・事業非屬法律明文規定係屬國家事務・事業者，為避免在民間所實施之各種技能檢定發生不必要的差異性，該等事務・事業應一律廢止。且今後國家亦不再舉行同樣的推薦。</p>	
(2)具体的措置内容(別表4のとおりとする。)			(2)具体措置内容(依附表4所示。)	
事務・事業 (推薦等の制度)	根拠法令・条項	関係公益法人の名称	廃止時期	
建築指導科(監視員)研修	建築基準法第9条の2 同法施行令第14条第3号 同法施行規則第4条の18	(財)全国建設研修センター	平成17年度	
建築士を対象とする指定講習	建築士法施行規則第17条の20	(社)日本建築士事務所協会連合会	平成17年度	
		(社)日本建築士会連合会		
		(財)日本建築センター		
		(財)ベターリビング		
		(財)建築環境・省エネルギー機構		

事務・事業	依據法令條項	關係公益法人名稱	廢止時期
建築指導科(監視員)研修	建築基準法第9條之2 同法施行令第14條第3款 同法施行規則第4條之18	(財)全國建設研修中心	2005年
以建築士為對象的指定講習	建築士法施行規則第17條之20	(社)日本建築士事務所協會聯合會	2005年
		(社)日本建築士會聯合會	
		(財)日本建築中心	
		(財)優良居住 Better Living	
		(財)建築環境省能機構	
事務・事業 (推薦等の制度)	根拠法令・条項	關係公益法人の名称	廢止時期
建設工事の技術・技能審査等事業	建設業法施行規則第17条の2第1項	(社)日本基礎建設協會	平成17年度
		(社)日本計装工業會	
		(社)日本建築ブロック・エクステリア工業協會	
		(社)地すべり対策技術協會	
		(財)日本下水道管渠推進技術協會	
		(財)日本ダム協會	
		(社)全日本屋外広告業団体連合會	
		(財)道路保全技術センター	
建設業の経理知識審査等事業	建設業法施行規則第19条	(財)建設業振興基金	平成17年度
事務・事業 (推薦之制度)	依據法令條項	關係公益法人名稱	廢止時期
建設工事技術・技能審査等事業	建設業法施行規則第17條之2第1項	(社)日本基礎建設協會	2005年
		(社)日本計装工業會	
		(社)日本建築 block-exterior 工事協會	
		(社)地滑處理技術協會	
		(財)日本下水道管渠推進技術協會	
		(財)日本水壩協會	
		(社)全日本屋外廣告業團體連合會	
		(財)道路養護技術中心	
建設業經營知識審査事業	建設業法施行規則第19條	(財)建設業振興基金	2005年
2・制度・仕組みの一部として組み込まれた推薦等	2・基於制度・組織章程評定之法定任務，因而辦理之推薦		
(1)基本的考え方	(1)基本方針		

<p>公益法人が独自に行う講習が国家資格付与の要件として認定されている等国の制度・仕組みの一部として組み込まれている推薦等に係る事務・事業については、当該制度・仕組みそのものの検証と併せ検討の上、I 1 (1)、2 (1)に準じた措置を講ずる。</p>		<p>推薦之事務・事業係屬公益法人自行辦理之講習，該講習係基於國家制度・組織章程之規定而舉辦者，而且參加人員以應先具備國家評定資格作為認定要件，該制度・組織章程及其本身的查驗應加以一併檢討，並依 I 1 (1)、2 (1)的措施辦理。</p>	
<p>(2)具体的措置内容(別表5のとおりとする。)</p>		<p>(2)具体措施内容依附表5所示。</p>	
事務・事業 (推薦等の制度)	根拠法令・条項	関係公益法人の名称	措置内容
監理技術者講習	建設業法第27条の18第4項	(財) 全国建設研修センター	監理技術者資格者証の交付の要件としての監理技術者講習に対する推薦を廃止する。
		(財) 建設業振興基金	
2級施工管理技術研修	建設業法施行令第27条の7 同法施行規則第17条の2の3	(財) 全国建設研修センター	2級施工管理技術者研修に対する推薦を廃止する。
		(財) 建設業振興基金	
		(社) 日本建設機械化協会	
施工技術者試験	建設業法施行令第27条の7 同法施行規則第17条の2の3	(財) 全国建設研修センター	技術検定試験との一本化を図り、施工技術者試験の推薦を廃止する。
		(財) 建設業振興基金	
解体工事施工技術講習	建設リサイクル法第31条 解体工事業に係る登録等に関する省令第7条	(社) 全国解体工事業団体連合会	登録機関により実施する。
解体工事施工技士試験	建設リサイクル法第31条 解体工事業に係る登録等に関する省令第7条	(社) 全国解体工事業団体連合会	登録機関により実施する。
宅地擁壁製造工場評定事業	宅地造成等規制法施行規則第4条の2第1項	(社) 全国宅地擁壁技術協会	登録機関により実施する。 なお、工場評定基準の明確化を図る。
設計者認定講習	宅地造成等規制法施行規則第4条の3第1項	(社) 全国住宅地協会の連合会	登録機関により実施する。
		(社) 日本宅地開発協会	
設計者資格講習	都市計画法施行規則第19条第1項第1号ト	(社) 全国住宅地協会の連合会	登録機関により実施する。
		(社) 日本宅地開発協会	
事務・事業 (推薦之制度)	依據法令條項	關係公益法人名稱	措置内容
監理技術者講習	建設業法第27條之18第4項	(財) 全國建設研修中心	廢止需發給監理技術人員資格證之監理技術人員講習推薦。
		(財) 建設業振興基金	
2級施工管理技術研修	建設業法施行令第27條之7 同法施行規則第17條之2之3	(財) 全國建設研修中心	廢止2級施工管理技術人員研修之推薦。
		(財) 建設業振興基金	
		(社) 日本建設機械化協會	
施工技術者測驗	建設業法施行令第27條之7 同法施行規則第17條之2之3	(財) 全國建設研修中心	為達技術檢定測驗一元化，廢止施工技術人員測驗之推薦。
		(財) 建設業振興基金	

事務・事業 (推薦之制度)	依據法令條項	關係公益法人名稱	措置内容
拆除工事施工技術講習	建設物資回収法第 31 條 拆除工事業登録相關省令第 7 條	(社)全國拆除工事業團體 聯合會	由登録機關實施。
拆除工事施工技士測驗	建設物資回収法第 31 條 拆除工事業登録相關省令第 7 條	(社)全國拆除工事業團體 聯合會	由登録機關實施。
宅地擋土牆製造工場評 定事業	宅地造成等限制法施行規則 第 4 條之 2 第 1 項	(社)全國宅地擋土牆技術 協會	由登録機關實施，且追求 工場評定基準明確化。
設計者認定講習	宅地造成等限制法施行規則 第 4 條之 3 第 1 項	(社)全國住宅宅地協會聯 合會 (社)日本宅地開發協會	由登録機關實施。
設計者資格講習	都市計畫法施行規則第 19 條 第 1 項第 1 款第 5 目	(社)全國住宅宅地協會聯 合會 (社)日本宅地開發協會	由登録機關實施。
事務・事業 (推薦等の制度)	根拠法令・条項	關係公益法人の名称	措置内容
宅地建物取引業法第 16 条第 3 項の規定に基づく 指定講習	宅地建物取引業法第 16 条第 3 項	(財) 不動産流通近代化セン ター	登録機関により実施する。
宅地建物取引主任者資格 登録に係る実務講習	宅地建物取引業法第 18 条第 1 項 同法施行規則第 13 条の 16 第 3 項	(財) 不動産流通近代化セン ター	登録機関により実施する。
不動産特定共同事業の業 務管理者としての能力の 審査・証明事業	不動産特定共同事業法第 17 条 第 1 項 同法施行規則第 17 条第 1 項第 3 号	(財) 不動産流通近代化セン ター (財)日本ビルディング経営セ ンター	登録機関により実施する。
旅程管理研修	旅行業法第 12 条の 11 同法施行規則第 37 条	(社) 日本旅行業協会 (社) 全国旅行業協会 (社) 全国農協観光協会 (社) 日本添乗サービス協会	登録機関により実施する。 なお、旅行業務取扱主任者制 度の在り方についての見直 しに併せ、旅程管理研修の在 り方につき国の推薦の廃止 を含め見直す。
特定地域に限定した通訳 案内業に関する研修	外国人観光旅客の来訪地域の 多様化の促進による国際観光 の振興に関する法律第 9 条第 1 項第 2 号 同法施行規則第 3 条第 4 項	(社) 日本観光通訳協会 (財) 日本ホテル教育センタ ー	外客誘致の重要性に鑑みつ つ、地方における通訳案内業 者の確保策を含めた制度全 般について見直し、地域限定 の通訳案内業免許交付の要 件としての研修に対する国 の推薦については廃止する 方向で見直す。
ダム管理技士試験	河川法施行規則第 27 条の 2 第 1 項第 1 号	(財)ダム水源地環境整備セ ンター	登録機関により実施する。
ダム管理主任技術者研修	河川法施行規則第 27 条の 2 第 1 項第 2 号	(財) 全国建設研修センター	登録機関により実施する。
建築設備士試験	建築士法施行規則第 17 条の 18 第 1 項第 1 号イ	(財) 建築技術教育普及セン ター	登録機関により実施する。

事務・事業 (推薦之制度)	依據法令條項	關係公益法人名稱	措置內容
依據宅地建物交易業法第 16 條第 3 項之指定講習	宅地建物交易業法第 16 條第 3 項	(財)不動產流通近代化中心	由登錄機關實施。
登錄為宅地建物交易主任資格者講習	宅地建物交易業法第 18 條第 1 項 同法施行規則第 13 條之 16 第 3 項	(財)不動產流通近代化中心	由登錄機關實施。
不動產特定共同事業業務處理者能力審查・證明事業	不動產特定共同事業法第 17 條第 1 項	(財)不動產流通近代化中心	由登錄機關實施。
	同法施行規則第 17 條第 1 項第 3 款	(財)日本出租公寓經營中心	
旅程管理事業研修	旅行業法第 12 條之 11 同法施行規則第 37 條	(社)日本旅行業協會	由登錄機關實施。 且併同現有旅行業務處理主任者制度之檢討，旅程管理研修中連同廢止國家推薦部份予以修正。
		(社)全國旅行業協會	
		(社)全國農協觀光協會	
		(社)日本導遊中心協會	
限定特定地區口譯服務業研修	促進外國觀光旅客來訪地區多樣化以振興國際觀光事業相關法律第 9 條第 1 項第 2 款 同法施行細則第 3 條第 4 項	(社)日本觀光翻譯協會	有鑑於引進外來客源的重要性，有關地方確保口譯服務人員制度應予以全面檢討，限定特定地區口譯服務業者發給證照始得研修之國家推薦部份則朝傾向廢止。
		(財)日本旅館教育中心	
堤壩管理技士測驗	河川法施行規則第 27 條之 2 第 1 項第 1 款	(財)堤壩水源地環境配備中心	由登錄機關實施。
堤壩管理主任技術者研修	河川法施行規則第 27 條之 2 第 1 項第 2 款	(財)全國建設研修中心	由登錄機關實施。
建築設備士測驗	建築士法施行規則第 17 條之 18 第 1 項第 1 款第 1 目	(財)建築技術教育普及中心	由登錄機關實施。

事務・事業 (推薦等の制度)	根拠法令・条項	関係公益法人の名称	措置内容
建築設備士更新講習	建築士法施行規則第 17 条の 18 第 1 項第 1 号口	(財) 建築技術教育普及センター	建築設備士登録の要件としての更新講習に対する推薦を廃止する。
建築設備士登録	建築士法施行規則第 17 条の 19 第 1 項	(社) 建築設備技術者協会	建築設備士更新講習の見直しに併せ、登録の更新制度を廃止する。
特殊建築物等調査資格者講習	建築基準法施行規則第 4 条の 20 第 1 項第 2 号	(財) 日本建築防災協会	登録機関により実施する。
昇降機検査資格者講習	建築基準法施行規則第 4 条の 20 第 4 項第 2 号	(財) 日本建築設備・昇降機センター	登録機関により実施する。
建築設備検査資格者講習	建築基準法施行規則第 4 条の 20 第 7 項第 2 号	(財) 日本建築設備・昇降機センター	登録機関により実施する。
評価員登録	住宅の品質確保の促進等に関する法律第 12 条第 2 項 同法施行規則第 15 条第 1 項	(財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター	平成 17 年度中に、評価員登録の更新制度を廃止する。
評価員講習	住宅の品質確保の促進等に関する法律第 12 条第 2 項 同法施行規則第 15 条第 8 項	(財) 日本建築センター (財) ベターリビング	評価員登録の更新制度の見直しに併せ、平成 17 年度中に、更新講習に対する推薦を廃止する。
マンション管理士講習	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 41 条第 1 項	未指定	登録機関により実施する。
管理業務主任者登録に係る実務講習	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 59 条第 1 項 同法施行規則第 69 条	(社) 高層住宅管理業協会	登録機関により実施する。
管理業務主任者証の交付に係る講習	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 60 条第 2 項、第 61 条第 2 項	(社) 高層住宅管理業協会	登録機関により実施する。
管理業務主任者資格認定講習	マンションの管理の適正化の推進に関する法律附則第 4 条第 2 項、第 5 条 同法施行規則附則第 2 条第 3 項	(社) 高層住宅管理業協会	管理業務主任者資格認定講習に対する推薦を廃止する。
事務・事業 (推薦之制度)	依據法令條項	關係公益法人名稱	措置内容
建築設備士更新講習	建築士法施行規則第 17 條之 18 第 1 項第 1 款第 2 目	(財)建築技術教育普及中心	廢止以建築設備士登録為要件之更新講習推薦。
建築設備士登録	建築士法施行規則第 17 條之 19 第 1 項第 1 款第 2 目	(社)建築設備技術者協會	與建築設備士更新講習併同檢討，廢止登録更新制度。
特殊建築物等調査資格者講習	建築基準法施行規則第 4 條之 20 第 1 項第 2 款	(財)日本建築防災協會	由登録機關實施。
昇降機検査員資格者講習	建築基準法施行規則第 4 條之 20 第 4 項第 2 款	(財)日本建築設備・昇降機中心	由登録機關實施。
建築設備検査資格者講習	建築基準法施行規則第 4 條之 20 第 7 項第 2 款	(財)日本建築設備・昇降機中心	由登録機關實施。
評價員登録	住宅品質確保等相關法律第 12 條第 2 項 同法施行規則第 15 條第 1 項	(財)住宅整建・紛争處理支援中心	2005 年度中廢止評價員登録更新制度
評價員講習	住宅品質確保等相關法律第 12 條第 2 項 同法施行規則第 15 條第 8 項	(財)日本建築中心 (財)優良居住 Better Living	併同評價員登録更新制度之檢討，於 2005 年度中廢止更新講習推薦。
公寓大廈管理士講習	推進公寓大廈管理合理化相關法律第 41 條第 1 項	未指定	由登録機關實施。

事務・事業 (推薦之制度)	依據法令條項	關係公益法人名稱	措置内容
管理業務主任者證登録 實務講習	推進公寓大廈管理合理化相 關法律第 59 條第 1 項 同法施行規則第 69 條	(社)高層住宅管理業協會	由登録機關實施。
核發管理業務主任者證 相關講習	推進公寓大廈管理合理化相 關法律第 60 條第 2 項、第 61 條第 2 項	(社)高層住宅管理業協會	由登録機關實施。
認定管理業務主任者資 格講習	推進公寓大廈管理合理化相 關法律附則第 4 條第 2 項、 第 5 條 同法施行規則附則第 2 條第 3 項	(社)高層住宅管理業協會	廢止管理業務主任者資格 認定講習推薦。
事務・事業 (推薦等の制度)	根拠法令・条項	關係公益法人の名称	措置内容
管理業務主任者移行講習 会	マンションの管理の適正化の 推進に関する法律附則第5条 同法施行規則附則第3条第2項	(社) 高層住宅管理業協会	管理業務主任者移行講習会 に対する推薦を廃止する。
鉄道設計技士試験	鉄道事業法第 14 条第 1 項	(財) 鉄道総合技術研究所	登録機関により実施する。
自動車検査用機械器具の 校正	道路運送車両法第94条の3 指定自動車整備事業規則第 12 条	(社) 日本自動車機械工具協 会	登録機関により実施する。
自動車整備技能認定試験	道路運送車両法第 55 条第 3 項 自動車整備士技能検定規則第 6 条第 6 項	(社) 日本自動車整備振興会 連合会	登録機関により実施する。
外国自動車製作者による 輸入自動車の新規検査の 申請時の提出書面に係る 排出ガス試験	道路運送車両法施行規則第 36 条第 7 項第 3 号	(財) 日本自動車輸送技術協 会	登録機関により実施する。 なお、外国機関の検査証明書 を活用する制度も同列のもの として併せて法令上に規定 する。
有害液体汚染防止管理者 養成講習	海洋汚染及び海上災害の防止 に関する法律第9条の4 施行規則第12条の2の6	(財) 日本船員福利雇用促進 センター	登録機関により実施する。
		(財) 日本船舶職員養成協会	
		(財) 尾道海技学院	
		(財) 関門海技協会	
公害防止管理者資格認定 講習	特定工場における公害防止組 織の整備に関する法律第4条 施行令第 10 条、第 11 条	(社) 日本船用工業会	登録機関により実施する。 なお、当該資格制度の在り方 については、規制改革推進 3 か年計画に基づく検討に併 せて見直しを検討する。
主任技術者養成講習	小型船造船業法第10条、第11 条 小型船造船業法施行規則第 9 条	(社) 日本中小型造船工業会	登録機関により実施する。

事務・事業 (推薦之制度)	依據法令條項	關係公益法人名稱	措置內容
換發管理業務主任者資格證講習	推進公寓大廈管理合理化相關法律附則第 5 條 同法施行規則附則第 3 條第 3 項	(社)高層住宅管理業協會	廢止對於管理業務主任轉換講習會推薦。
鐵道設計技士測驗	鐵道事業法第 14 條第 1 項	(財)鐵道總合技術研究所	由登錄機關實施。
汽車檢查用機械器具校正	道路運送車輛法第 94 條之 3 指定汽車裝備事業規則第 12 條	(社)日本汽車機械工具協會	由登錄機關實施。
汽車裝備技能認定測驗	道路運送車輛法第 55 條第 3 項 汽車裝備士技能檢定規則第 6 條第 6 項	(社)日本汽車裝備振興會聯合會	由登錄機關實施。
查核外國汽車製造商於申請進口汽車新規檢查所提出有關瓦斯排放量測試之書面文件。	道路運送車輛法施行規則第 36 條第 7 項第 3 款	(財)日本汽車輸送技術協會	由登錄機關實施。 且活用外國機關所出具之檢查證明書制度亦與同列規定併同訂定於法令上。
有害液體污染防治管理者養成講習	海洋污染及防止海上災害相關法律第 9 條之 4 同法施行規則第 12 條之 2 之 6	(財)日本船員福利促進中心	由登錄機關實施。
		(財)日本船舶職員養成協會	
		(財)尾道海技學院	
		(財)關門海技學院	
公害防止管理者資格認定講習	特定工場有關防止公害裝備組織相關法律第 9 條之 4	(財)日本船用工業會	由登錄機關實施。 且該資格制度現有運作方式，依規制改革推進 3 年計畫一併檢討及修正。
主任技術者養成講習	小型船舶造船業法第 10 條、第 11 條 小型船舶造船業法施行規則第 9 條	(社)日本中小型造船工業會	由登錄機關實施。
<b>Ⅲ・補助金等の見直し</b>		<b>Ⅲ・補助金等重新審視</b>	
1・第三者分配型補助金等		1・第三人分配型補助金等	
(1)基本的考え方		(1)基本方針	
平成 12 年度に国から公益法人に交付された補助金等のうち、交付先の公		2000 年度，由國家交付予公益法人的補助金當中，有關受交付的公益法人將該補	

<p>益法人において当該補助金等の5割以上を他の法人等の第三者に分配・交付するもの(以下「第三者分配型補助金等」という。)については、事務・事業の必要性等を検証した上で、当該補助金等の廃止、国からの直接交付又は独立行政法人からの交付、交付先公益法人が事務・事業を直接行うこと等による分配・交付比率の5割未満への改善等の措置を講ずることにより、第三者分配型補助金等の解消を図る。なお、第三者分配型補助金等となることにつき特段の理由があると認められる補助金等については、その理由を公表する。</p>		<p>助金5成以上、分配或交付其他第三人法人(以下簡稱「第三人分配型補助金等」。)部份，除應查驗該事務・事業的必要性外，該補助金的廢止與否，來自國家的直接交付，或是獨立行政法人的交付，受交付的公益法人在直接辦理事務・事業時，應依照分配・交付比率未滿5成的改善措施辦理，以解決第三人分配型補助金的問題。此外，因特別理由所認定之第三人分配型補助金，該特別理由應予以公開。</p>		
<p>(2)具体的措置内容(別表6)のとおりとする。</p>		<p>(2)具体措施内容(依附表6所示。)</p>		
補助金等	關係公益法人の名稱	措置方針	措置内容	措置予定時期
交通安全対策費補助金・自動車事故対策費補助金	(社)全国ダンプカー協会	再補助、再委託の割合を50%未満とする	大幅な削減を図るとともに、事業(啓発ポスター作成等)をすべて当該法人が行うことにより、再補助、再委託の割合を50%未満に引き下げる。	平成13年度
自動車事故対策費補助金	(社)全国ダンプカー協会	補助金等の廃止	整理統合の上、交通安全対策費補助金・自動車事故対策費補助金と一体化する。	平成13年度
公営住宅等関連事業推進事業(中小住宅生産者における住宅性能表示制度の円滑な導入を促進するための事業)	(財)日本住宅・木材技術センター	補助金等の廃止		平成14年度
自動車事故対策費補助金	(財)交通遺児育成基金	その他(特段の理由がある場合)	国からの補助金と民間の資金を一体化して当該事業を実施しているため、現在の事業方式を維持する必要がある。	
補助金等	關係公益法人名稱	措置方針	措置内容	措置予定時間
交通安全対策費補助金・自動車事故対策費補助金	(社)全国傾卸車協会	再補助、再委託比例不超过50%	隨著大幅刪減，事業(宣導海報製作等)應由該法人辦理，將再補助、再委託之比率降至50%以下。	2001年
自動車事故対策費補助金	(社)全国傾卸車協会	廢止補助金	不僅在整理統合部份，交通安全対策費補助金、汽車事故対策費補助金部份亦予以整合。	2001年
公營住宅等関連事業推進事業(促進中小住宅生産者順利導入住宅性能表示制度之事業)	(財)日本住宅・木材技術中心	廢止補助金	—	2002年
自動車事故対策費補助金	(財)交通遺孤養育基金	其他(特別理由之場合)	來自國家提供之補助金與民間資金加以整合，為實施該事業，有必要維持現行事業方式。	—

2・補助金依存型公益法人		2・補助金依存型公益法人	
(1)基本的考え方		(1)基本方針	
<p>平成12年度に国から交付された補助金等が年間収入の3分の2以上を占める公益法人（以下「補助金依存型公益法人」という。）については、当該法人に交付される補助金等の必要性等を検証し、補助金等の廃止、補助金等交付対象事業の国又は独立行政法人による実施等の措置を講ずることにより、補助金依存型公益法人の解消を図る。なお、これらの措置によっても、なお3分の2未満とならない法人については、補助金依存状態の解消のための改善計画を策定するものとし、また、補助金依存型公益法人となることに特段の理由のある公益法人については、その理由を公表する。</p>		<p>2000年度、由國家交付的補助金占其年收入3分之2以上的公益法人（以下簡稱「補助金依存型公益法人」。），對於交付予該法人之補助金的必要性應加以查驗，考慮該補助金是否加以廢止，補助金交付對象事業的政府單位，或獨立行政法人應依實施措施辦理，以解決補助金依存型公益法人的問題。至於補助金占其年收入尚未滿3分之2的法人，為解決補助金依存狀態，應制定改善計畫。此外，因特別理由所認定之補助金依存型公益法人，該特別理由應予以公開。</p>	
(2)具体的措置内容(別表7のとおりとする。)		(2)具体措施内容(依附表7所示。)	
關係公益法人の名称	措置方針	措置内容	措置予定時期
社) 全国ダンプカー協会	補助金等の年収比率を2/3未満にする改善計画の策定が必要	交通安全対策費補助金・自動車事故対策費補助金(第三者分配型)の見直し等により、補助金等の年収比率を2/3未満に引き下げる。	平成13年度
財) 公園緑地管理財団	補助金等の年収比率を2/3未満にする改善計画の策定が必要	公園管理委託費の削減等により、補助金等の年収比率を2/3未満に引き下げる。	平成13年度
關係公益法人名稱	措置方針	措置内容	措置予定時間
(社)全国傾卸車協會	補助金佔其年收入未達3分之2、有策定改善計畫之必要	藉由交通安全對策費補助金、汽車事故對策費補助金(第三者分配型)之檢討，將補助金降至年收入比率2/3以下。	2001年
(財)公園綠地管理財團	補助金佔其年收入未達3分之2、有策定改善計畫之必要	隨著公園管理委託費之刪減，將補助金降至年收入比率2/3以下。	2001年
3・役員報酬に対する助成		3・幹事酬勞的贊助金	
(1)基本的考え方		(1)基本方針	
<p>公益法人の役員報酬に対する国の助成は、民間の法人の運営に国が実質的に</p>		<p>國家對公益法人幹事報酬的贊助，鑒於該民間法人的營運易受國家實質上的干預，因</p>	

<p>関与することになりかねないことから、公益法人に対する補助金等による助成は、特段の理由のあるものを除き、一律に廃止するとともに、今後これを行わないこととする。</p>	<p>此對於公益法人贊助補助金的制度，除另有特別理由外，將一律廢止。今後亦不再舉辦。</p>	
<p>(2)具体的措置内容(別表8のとおりとする。)</p>	<p>(2)具体措施内容(依附表8所示。)</p>	
<p>補助金等</p>	<p>關係公益法人の名称</p>	<p>廃止予定時期</p>
<p>自動車基準・認証制度国際化対策費補助金</p>	<p>(財)日本自動車輸送技術協会</p>	<p>平成13年度</p>
<p>補助金等</p>	<p>關係公益法人名稱</p>	<p>預定廢止時間</p>
<p>自動車基準・認証制度國際化對策費補助金</p>	<p>(財)日本自動車輸送技術協會</p>	<p>2001年</p>
<p><b>IV・公益法人に対する国の関与等を透明化・合理化するための措置</b></p>	<p><b>IV・國家對公益法人參與行政事務予以透明化・合理化的措施</b></p>	
<p>上記措置を講ずることとした結果、公益法人に対する行政の関与は相当程度改善されることとなるが、なお、国の委託等、推薦等を受けて事務・事業を行う公益法人、国からの補助金等の交付を受ける公益法人等国と関係のある公益法人が引き続き存在することとなる。このため、これらについては、別添の「公益法人に対する国の関与等を透明化・合理化するための措置」(以下「透明化・合理化ルール」という)を適用し、行政及び公益法人の双方における、より一層の透明性、効率性、厳格性の確保を図るものとする。</p>	<p>依上述措施實施結果，對於公益法人所為的行政干預雖然有相當程度的改善，但辦理接受國家委託、推薦等事務・事業的公益法人及接受來自國家補助金的公益法人，與國家有所關連的公益法人仍然存在。為此，適用附則「國家對公益法人參與行政事務予以透明化・合理化的措施」(以下簡稱「透明化・合理化規則」)，促使行政及公益法人雙方，得於依循透明、效率、及嚴謹的規範中確保制度的運作。</p>	
<p><b>V・改革の実施に向けて</b></p>	<p><b>V・針對實施改革</b></p>	
<p>1・本計画による措置は、法律改正を要するものについては、原則として、平成15年度中に実施することとする。なお、その実施に当たっては事務・事業の一層の整理・合理化を図ることとする。</p>	<p>1. 依本計畫所為之措施，致有修正法律必要時，原則上於2003年實施。且該法律修正的實施係為使事務・事業更為合理化。</p>	
<p>2・公益法人が行っている事務・事業の国又は独立行政法人への移管を行う場</p>	<p>2. 公益法人所辦理事務・事業移至政府單位，或移至獨立行政法人辦理的情況下，對於既</p>	

<p>合には、既存体制の合理的再編成により対処することを基本とする。また、今後、独立行政法人による実施につき引き続き検討することとされているものについても、以下の点に十分留意することとする。</p>	<p>存體制予以合理的整編，依此作為處理的基本方向。再者，今後由獨立行政法人所為之實施，除應持續加以檢討外，以下各點亦應詳加留意。</p>
<p>(1)移管する事務・事業が、公共上の観点から国の強い関与が不可欠であり、民間に委ねると効率的かつ確実な実施が見込めないこと</p>	<p>(1)經移管的事務・事業，從公共政策觀點來看，需要有國家強烈的干預時，若其委託民間則無法達成預期的效果</p>
<p>(2)原則として既存の独立行政法人を活用するとともに、国、特殊法人、独立行政法人、公益法人等が行う関連の事務・事業を、府省の枠にとらわれることなく統合・合理化すること</p>	<p>(2)原則上，一方面加以活用既存的獨立行政法人，而現由政府單位、特殊法人、獨立行政法人及公益法人等所為之關連事務・事業並不由府省組織加以取代之，而是將其統合・合理化</p>
<p>(3)移管後の独立行政法人の事務・事業、組織の合理化・効率化を徹底し、財政負担の軽減を実現すること</p>	<p>(3)移管後由獨立行政法人辦理的事務・事業，應將組織徹底合理化・効率化，以實現減輕財政上負擔</p>
<p>3・各府省は透明化・合理化ルールが適正に運用されるよう常に意を用いるとともに、今回の改革で示された基本的考え方に立って、所管する事務・事業の不断の見直しに努めるものとする。</p>	<p>3. 各府省應經常留意在適用透明化・合理化規則的同時，於本次的改革中是否依循確立的基本方針，及努力地持續檢視所管轄的事務・事業。</p>
<p>4・本計画は、今後各府省が責任をもって実施することとなる。内閣官房は、本計画の実施につき検討を要する事項に関し、必要に応じ調整の任に当たる。総務省は、関係府省の協力を得て、本計画の実施状況の概要について毎年度の「公益法人に関する年次報告」及びインターネットにおいて公表するなど、本計画のフォローアップに当たる。</p>	<p>4. 今後本計畫中之各府省依其職責，加以施行。内閣官房有關本計畫實施應檢討事項，為必要之因應，調整相關任務。總務省除獲得各關係府省的協助外，本計畫的實施狀況概要，應於每年度の「公益法人年度報告」及網路上加以公佈，以便於持續追蹤本計畫的實施。</p>
<p>(別添)</p>	<p>(附則)</p>
<p>公益法人に対する国の関与等を透明化・合理化するための措置</p>	<p>國家對公益法人參與行政事務予以透明化・合理化的措施</p>

<p>行政委託型公益法人等に対する国の関与について、行政の一層の透明性、効率性、厳格性を確保する観点から、以下の措置を講ずる。</p>	<p>有關國家干預行政委託型公益法人部份，為求行政制度上之透明性、効率性、及嚴謹性，應採取以下措施。</p>
<p><b>I・定義</b></p>	<p><b>I・定義</b></p>
<p>本措置における用語の意味は、特段の定めのない限り、次のとおりとする。</p>	<p>本措施所為之用語定義，在無特別規定時，依下列定義。</p>
<p>(1)行政委託型公益法人等 国から検査・認定・資格付与等（以下「検査等」という。）の委託等、推薦等（以下「委託・推薦等」という。）を受けている公益法人及び国から補助金・委託費等（以下「補助金等」という。）を交付されている公益法人をいう。</p>	<p>(1)行政委託型公益法人等 係指接受國家委託、推薦（以下簡稱「委託・推薦等」。）辦理檢查・認定・資格評定等（以下簡稱「検査等」。）事務之公益法人，及接受國家補助金・委託費等（以下簡稱「補助金等」。）援助之公益法人。</p>
<p>(2)委託等</p>	<p>(2)委託等</p>
<p>事務の内容等を法令等で定め、当該事務を国以外の特定の法人に制度的に行わせることをいう。</p>	<p>係指事務的内容依法令有明文規定，該事務係由國家以外特定的法人配合制度所為之辦理。</p>
<p>(3)推薦等 法律に基づく制度・仕組みの一部として組み込むことなどにより、特定の法人が独自に行っている事業について、制度的に国が関与を行うことをいう。</p>	<p>(3)推薦等 特定の法人所單獨辦理之事業，國家依法律授權，將其納入為國家制度・組織章程之規定，且國家得對該法人所為之事業有行政監督權。</p>
<p></p>	<p></p>
<p><b>II・検査等の委託・推薦等に関する事項</b></p>	<p><b>II・有關検査等之委託・推薦事項</b></p>
<p>1・府省が講ずべき措置</p>	<p>1・府省應採取之措施</p>
<p>検査等の事務・事業について、当該事務・事業を所管する府省は以下の措置を講ずる。</p>	<p>検査等事務・事業部份，各該事務・事業所屬管轄之府省應採取以下措施。</p>
<p>(1)事務・事業の法的位置付けの明確化</p>	<p>(1)明確各事務・事業在法律上的定位</p>
<p>委託等に係る事務・事業の基本的内容を法律で定める。</p>	<p>委託等相關事務・事業的基本内容應以法律訂定之。</p>
<p>推薦等に係る事務・事業は、法律又はこれに基づく政令（当面の間、法律に基づく省令を含む。）（以下「法令」という。）に基づくものとし、</p>	<p>推薦等相關事務・事業，依法律或依其政令（含依法所訂定之省令。）（以下簡稱「法令」。）施行者，該施行内容應在法令中明確加以規定。</p>

これらの内容を法令において明確に規定する。	
検査等の基準を客観的に明確なものとする。	検査等基準加以客観明確化。
(2)指定・登録基準等の明確化、公開等	(2)指定・登録基準等明確化，公開化
委託等については、法人の指定基準の基本的な事項を法律で定め、詳細な事項は府省による裁量の余地を極力小さくすべく一層の明確化を図った上で、法令又は告示で定める。	委託等部份，法人指定基準的基本事項應以法律明定之，施行詳細原則等事項亦應將府省的裁量權縮減至最小，為使委託事務更為明確化，應以法令或告示規定之。
推薦等については、法人の登録基準を府省による裁量の余地がないよう明確化した上で、法令又は告示で定める。	推薦部份，法人登録基準上，府省於該部份應無裁量權，為使登録基準更為明確化，應以法令或告示規定之。
指定・登録基準（制度所管府省が定めたすべてのものを含む）、指定・登録された法人に係る事項（法人等の名称、指定・登録時期、法人の連絡先、指定・登録の理由等）をインターネットで公開する。	指定・登録基準部份（含該制度所屬管轄府省所制定的一切規定。），經指定・登録法人其相關事項（法人等名稱，指定・登録時期，法人住所，指定・登録理由等）應於網路上公佈之。
指定・登録基準に対する問合せ（問題点の指摘を含む）や指定・登録基準を満たしているか否かについての照会については迅速に対応するとともに、共通的事項と認められるもの等については、その概要をインターネットで公開する。	有關指定・登録基準詢問（包含問題點的質問。），是否符合指定・登録基準等相關問題諮詢，應迅速回答，另認定為共通的事項及其相關概要應在網路上公佈。
(3) 料金の決定及び積算根拠の公開 委託等に係る事務・事業の検査料等の料金は、委託等を行う府省が決定し、その積算根拠も併せインターネットで公開する。	(3)費用的決定及計算根據的公開 委託等相關事務・事業的檢查費用，由辦理委託之府省加以決定，其計算根據亦一併於網路上公佈。
(4) 事務・事業の定期的検証 委託・推薦等に係る事務・事業について改善すべき点がないか毎年見直しを行う。特に、検査関連制度については、事業者による自己確認への移行の可能性について毎年見直しを行う。見直しの	(4)事務・事業的定期檢視 委託・推薦等相關事務・事業是否另有改善之處，每年應加以檢視。特別是檢查關連制度上，轉由事業者自行確認的可能性，每年應加以檢視。檢視狀況的概要，應登載於每年度的「公益法人年度報告」中。

<p>状況の概要については、毎年度の「公益法人に関する年次報告」に掲載する。 また、少なくとも3～5年ごとに政策評価（行政機関が行う政策の評価に関する法律第3条に規定する政策評価をいう。以下同じ。）を行い、当該事務・事業の必要性について定期的な検証を行う。初回の政策評価は平成17年度末までの集中改革期間内に実施する。</p>	<p>且至少每隔3～5年舉行政策評估（係指行政機關就所爲之政策進行評估法第3条中規定的政策評估。以下同。），有關該事務・事業的必要性，應辦理定期檢視。首次的政策評估於2005年底的集中改革期間內實施。</p>
<p>(5)指導監督の適正な実施 委託等を行う府省は、法令に定められたところにより、委託等を受ける法人に対する指導監督を厳格に行い、事務・事業の適正な実施に努める。</p>	<p>(5) 適當進行指導監督 進行委託的府省，依法令規定，對於受託的法人進行嚴格的指導監督，以求適當的執行事務・事業。</p>
<p>2・法人が講ずべき措置</p>	<p>2・法人應採取的措施</p>
<p>委託・推薦等に係る事務・事業を所管する府省は、委託・推薦等を受ける公益法人に対して、以下の要件をすべて満たすよう指導する。</p>	<p>委託・推薦等相關事務・事業所屬管轄府省，對於接受委託・推薦的公益法人，爲符合以下要件，應給予適當的指導。</p>
<p>(1)中立公正な運営の確保</p>	<p>(1)確保中立公正的營運</p>
<p>委託等を行う府省の出身者と委託等された事務・事業に関わる業界の関係者の合計が、法人の役員現在数の2分の1を上回らないこと。</p>	<p>有關法人幹事部份，來自於委託府省及受委託事務・事業相關業界的關係者人數，不得超過幹事現有人數的2分之1。</p>
<p>推薦等された事務・事業が公正に行われることを担保するために、当該事務・事業を行う法人が必要な措置をとっており、その措置が明らかになっていること。</p>	<p>爲保證受推薦等事務・事業公正地被予以執行，辦理該事務・事業的法人應採取必要措施，且該措施應明確化。</p>
<p>委託等された事務・事業に関わる法人の役職員について、公務員に準じた規律に服することが定められていること。</p>	<p>辦理受委託事務・事業相關法人職員，應規定準用公務員相關規則。</p>
<p>推薦等された事務・事業に関わる法人の役職員について、当該事務・事業を適正に行うために必要な職務規程が定められていること。</p>	<p>辦理推薦事務・事業相關法人之職員，爲使其適當辦理該事務・事業，應訂定必要的職務規程。</p>

<p>(2) 會計処理の明確化及び透明化</p> <p>企業會計基準の考え方の活用を含め、適正かつ効率的な事業実施に係る説明責任を果たせるよう適切な會計処理を行うこと。</p> <p>特に、委託等された事務・事業については、当該事務・事業ごとに事業内容、検査料等の収入額及び支出額の内訳を記載した書類（様式1又はそれに準じたもの）を作成し、インターネットで公開すること。</p>	<p>(2) 會計處理的明確化及透明化</p> <p>不僅活用企業會計基準方針，亦適當且有效率進行各種事業實施時，採用明確盡到說明責任的會計處理方式。</p> <p>特別在被委託的事務・事業部份，應製作該事務・事業的事業內容，檢查費用收入金額及支出金額明細之書面報表（依樣式1又或準用之），並在網路上公佈。</p>
---	---

(様式1)

検査料等支出明細書

〇〇〇〇年〇月〇日より平成△△△△年△月△日まで

事業の名称	
事業の内容	
事業実施法人の名称	

(単位：千円)

科目		前年度	今年度	対前年度比
I 収入	(1) 手数料			
	(2) その他収入			
当期収入合計 (A)				
前期繰越収支差額				
収入合計 (B)				
II 支出	(1) 事業費			
	(2) 管理費			
	(3) その他支出			
当期支出合計 (C)				
当期収支差額 (A)-(C)				
次期繰越収支差額 (B)-(C)				

上記はあくまでも一つの例であり、書類様式や科目の分類については、適正かつ効率的な事業実施についての説明責任を果たす観点から最適と思われる方法を適宜判断のうえ作成のこと

(3)事務・事業の実施の透明化	(3)事務・事業實施的透明化
国から委託・推薦等された検査等と、法人が独自で行っている類似の事	來自國家委託・推薦等検査，及法人單獨辦理類似事務・事業部份，應與第三人之

務・事業とが第三者に明確に区別できるようにすること。	事務・事業明確加以區分。
委託等された事務・事業の一部を外注する場合、特定の事業者に限定されるような仕組みを設けないこと。	經委託事務・事業的部分委外時，不得制定僅限於特定事業者始可辦理的規定。
<b>Ⅲ・補助金等の交付等に関する事項</b>	<b>Ⅲ・補助金等交付相關事項</b>
<b>1・実施計画の対象事項に対する措置</b>	<b>1・對於實施計畫對象事項所爲之措施</b>
(1)実施計画の対象とされたものについて、各府省は以下の措置を講ずる。	(1)成爲實施計畫對象部份，各府省應採取以下措施
次に掲げる事項を公益法人の所管府省(以下「法人所管府省」という。)のホームページに掲載する。	以下事項應在各公益法人所屬的管轄府省(以下簡稱「法人所屬管轄府省」。)的網站上公開揭示。
ア「第三者分配型」、「補助金依存型」の状態がやむを得ないこととされたもの(以下「例外事項」という。)について、その理由	A 於不得已之情況下而存在之「第三人分配型」，「補助金依存型」法人部份(以下簡稱「例外事項」。)該存在之理由，應公開揭示
イ補助金等が年間収入の3分の2以上を占める状態を解消するための改善計画を策定することとされたものについて、当該改善計画	B 爲解決補助金占年收入3分之2以上之問題，應制定改善計畫。該改善計畫應公開揭示
ウ集中改革期間内(平成17年度末まで)に改革の措置を講ずることとされたものについて、その達成状況	C 集中改革期間内(2005年底前)所採用的改革措施部份，其達成狀況應公開揭示
例外事項に関わる個々の補助金等の政策的必要性を始めとした合理的理由を検証するため、毎年度の予算要求にあたり検証を行うほか、3～5年ごとに政策評価を実施する。その際、評価結果には、当該箇所が明らかになるようにする。なお、初回の政策評価は平成17年度末までの集中改革期間内に実施する。	例外事項相關的各個補助金於政策上是否具必要合理的理由應予以檢視，除每年予算編列時進行檢視外，每隔3～5年應進行政策評估。評估結果應將合理與否之處明白記載。且首次的政策評估應於平成17年底的集中改革期間内實施。
(2)実施計画のフォローアップとして、上記(1)に掲げる事項を毎年度の「公益法人に関する年次報告」に掲載する。	(2)爲追蹤實施計畫的成果，應將上述(1)所載事項載明於「公益法人年度報告」中。

<p>(3)「第三者分配型」で例外事項とされた助成・給付事業に係る補助金等について、各府省は交付先の公益法人が以下の事項をインターネットで公表するよう指導する。</p>	<p>(3)「第三人分配型」中做為例外事項而為之贊助・給付事業等相關補助金部份，各府省應指示接受・贊助給付的公益法人將以下事項於網站上公佈。</p>
<p>公益法人における助成・給付事業の内容、助成基準、決定方法等</p>	<p>公益法人所受贊助・給付事業的内容，贊助基準，決定方法等</p>
<p>国からの補助金等のみを用いて助成・給付事業を実施している場合、当該事業に関し国が定める基準</p>	<p>僅依國家補助金所為辦理贊助・給付事業部份，該事業有關之國家訂定基準</p>
<p>2・公益法人向け補助金等全般に対する措置</p>	<p>2・針對公益法人補助金等全體措施</p>
<p>(1)各府省は、「インターネットによる公益法人のディスクロージャーについて」(平成13年8月28日公益法人等の指導監督等に関する申合せ)について、常に最新の情報を法人所管府省のホームページに掲載するとともに、次に掲げる事項も新たに掲載する。</p>	<p>(1)各府省對於「依網路公開公益法人企業資訊」(2001年8月28日公益法人指導監督等相關諮詢)部份，除將最近資料登載於法人所屬管轄府省的網站外，亦應登載以下事項最新資料。</p>
<p>補助金等に係る事業概要、主な用途(下記(2)アの書類で代替可)</p>	<p>補助金等相關事業概要，主要用途(可以下記(2)A的書面資料代替)</p>
<p>補助金等の執行に当たっての交付先選定理由として、次に掲げる事項</p>	<p>執行補助金交付對象選定理由部份，應記載下列事項</p>
<p>ア補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律(以下「補助金等適正化法」という。)が適用される場合</p>	<p>A合理執行補助金等相關法律(以下簡稱「補助金等合理執行法」。)其適用之情況</p>
<p>・補助金等適正化法が適用される旨</p>	<p>・補助金等合理執行法適用主旨</p>
<p>・当該法人を選定した具体的理由(提案公募型の場合は公募方法、選定基準、選定方法も併せて記載)</p>	<p>・選定該法人的具體理由(提案公開招募型時，其公開招募方法，選定基準，選定方法亦應一併記載)</p>
<p>イ会計法に基づく契約を行う場合</p>	<p>B基於會計法所訂定之契約</p>
<p>a一般競争契約の場合</p>	<p>a一般競争契約的情況</p>
<p>・一般競争契約である旨</p>	<p>・一般競争契約主旨</p>
<p>b指名競争契約の場合</p>	<p>b指名競争契約的情況</p>
<p>・指名競争契約である旨、及び</p>	<p>・指名競争契約主旨，及採用該</p>

<p>当該契約方法とした具体的理由</p>	<p>契約方法的具體理由</p>
<p>・指名基準、及び競争参加者選定の具体的理由</p>	<p>・指名基準，及競争参加者選定具體理由</p>
<p>c 随意契約の場合</p>	<p>c 任意契約的情況</p>
<p>・随意契約である旨、及び当該契約方法とした具体的理由</p>	<p>・任意契約主旨，及採用該契約方法的具體理由</p>
<p>・当該法人を選定した具体的理由（提案公募型の場合は公募方法、選定基準、選定方法も併せて記載）</p>	<p>・選定該法人的具體理由（提案公開招募型時，其公開招募方法，選定基準，選定方法亦應一併記載）</p>
<p>(2)各府省は、以下の措置を講ずる。</p>	<p>(2)各府省應採取以下措施。</p>
<p>所管公益法人に対し、国からの補助金等全体の金額及びその年間収入に対する割合を示す書類を作成するよう指導。</p>	<p>對於所管轄的公益法人，應指示公益法人就來自於國家的補助金其整體金額及占年收入多少百分比做成書面資料。</p>
<p>公益法人が以下の措置を講ずることを補助金等の交付決定又は契約の条件とするとともに、既に交付している公益法人には速やかに措置するよう指導。</p>	<p>公益法人應將以下事項列為補助金交付決定及契約條件之必要事項，各府省對已受交付的公益法人應要求儘速符合該事項之措施。</p>
<p>ア補助金等に係る事務・事業ごとに事業内容、交付額及び支出額の内訳を記載した書類（様式2又はそれに準じたもの）を作成。</p>	<p>A 應將補助金等相關事務・事業之事業内容、交付金額及支出金額明細做成書面報表（依様式2或準用之）。</p>

(様式2)

補助金等支出明細書

1. 補助金等の名称		
2. 事業の目的及び内容		
(1) 目的		
(2) 具体的な内容		
3. 交付先の公益法人の名称		
4. 交付実績額		千円 (A)
5. 補助金等における管理費		
(1) 人件費		千円
(2) 一般管理費		千円
(3) その他の管理費		
内容		金額
		千円
		千円
合計		千円
合計		千円
6. 外部への支出		
(1) 外部に再補助・再委託等されているものに関する支出		
支出内容	支出先	金額
		千円
合計		千円 (B)
(2) (1)以外の支出		
支出内容	支出先	金額
		千円
合計		千円
7. その他		
内容		金額
		千円
		千円
合計		千円
8. 再補助・再委託等の割合		% (B/A)

イ 上記書類を、 の書類に添付した上で、計算書類等と併せて事務所に備え付け公開するとともに、関係府省に報告。

B 上述書面資料，連同 的書面資料、計算書等一併於事務所中公開，並向關係府省報告。

<p>、 で作成する書類を法人所管府省のホームページに掲載するとともに、各法人に対しインターネットで公表するよう指導。</p>	<p>、 所製作的書面報表除於法人所屬管轄府省的網站上公開揭示外，應指示各法人於自行建置之網頁上公佈。</p>
<p>3・新規発生防止のための措置</p>	<p>3・新規発生防止措施</p>
<p>(1)各府省は、公益法人向けの補助金等に関し、予算及びその執行について以下のとおりとすること。</p>	<p>(1)各府省針對公益法人的補助金部部份，予算及執行依下列規定。</p>
<p>要求段階で補助金等の交付先等が特定される場合、「第三者分配型」となるもの、公益法人が「補助金依存型」となることが見込まれるものは、原則として予算要求しない。</p>	<p>於請求段階，補助金交付對象已特定時，採「第三人分配型」，而公益法人則採「補助金依存型」，第三人分配型及補助金依存型之公益法人兩者原則上不得要求編列予算。</p>
<p>要求段階で補助金等の交付先等が特定されないものの、執行において「第三者分配型」、「補助金依存型」となることが見込まれる法人に対しては、原則として補助金等の交付決定や随意契約の締結を行わない。</p>	<p>請求段階，補助金交付對象雖尚未特定，於執行時採「第三者分配型」，「補助金依存型」的法人部份，原則上，不得進行補助金等交付決定及締結任意契約。</p>
<p>(2)各府省は、指名競争契約及び提案公募型による補助金等の執行において、応募対象を公益法人に限定せず、かつ、公募方法、選定基準、選定方法を執行に先立って対外的に明らかにすることとする。</p>	<p>(2)各府省執行指名競争契約及提案公開招募型的補助金部份，招募對象不限定為公益法人，且應先確立公開招募方法，選定標準，選定方法，並對外公佈。</p>
<p>(3)各府省は、以下の 又は の状態が生じた場合には、その旨及び合理的説明を法人所管府省のホームページに掲載する。</p>	<p>(3)各府省若發生以下 或 的情況時，應將其主旨及合理說明揭示於法人所屬管轄府省的網站上。</p>
<p>競争契約、提案公募型で結果的に「補助金依存型」公益法人が生じた場合</p>	<p>競争契約，提案公開招募型之結果係產生「補助金依存型」公益法人時</p>
<p>競争契約で選定した公益法人において結果的に「第三者分配型」が生じた場合</p>	<p>競争契約，選定公益法人之結果係產生「第三人分配型」時</p>
<p>(4)フォローアップとして、上記(1)に拠りがたいものが生じた場合については上記1に準じた措置を講ずること</p>	<p>(4)成效追縱時，上述(1)處發生難以執行時，準用上述1之措施外，並於實施計畫中列為例外事項部份，一併於「公益法人年度</p>

<p>するほか、実施計画で例外事項とされたものと併せ、「公益法人に関する年次報告」に一覧性をもって表掲載する。</p>	<p>報告」中表列揭示。</p>
<p><b>IV・実施時期</b></p>	<p><b>IV・實施時期</b></p>
<p>(1)実施時期については、(2)の事項を除き、平成14年4月1日から実施する。</p>	<p>(1)有關實施時期，除(2)事項外，自2002年4月1日起實施</p>
<p>(2)各府省のホームページへの掲載は、平成14年7月1日から実施し、年1回は必ず更新することとする。</p>	<p>(2)各府省的網站揭示部份，自2002年7月1日起實施，每年至少更新1次。</p>



## 參考書目

### 中文部分

1. 丁致成等，都市更新魔法書，台北市：財團法人都市更新研究發展基金會，民國 91 年 2 月。
2. 王澤鑑，民法物權(一)，台北市：三民書局，民國 94 年 1 月。
3. 王鴻楷，”容積移轉辦法別淪為「免費午餐」”，中國時報時論廣場，民國 88 年 2 月 4 日。
4. 林英彥，不動產估價(十版)，台北市：文笙書局出版，民國 93 年 8 月。
5. 卓輝華，不動產估價實務與理論，台北市：宏大不動產鑑定顧問股份有限公司，民國 90 年 9 月。
6. 張能政，都市權利變換前權利價值評估之探討，台北市不動產估價師公會、中華民國土地估價學會、財團法人都市更新研究發展基金會 2005 年 4 月 30 日合辦研討會。
7. 黃定國，都市更新有關更新地區劃設及更新容積獎勵準則之研究，內政部建築研究所委託中華民國都市計劃學會研究報告，民國 88 年 6 月。

### 日文部分

1. 建築技術，日本：株式会社建築技術，2003,07。
2. 建築知識，日本：株式会社エクスタレッジ(旧社名：株式会社建築知識)，2005,07。
3. 米野史健，分譲集合住宅における建替の実現方策に関する基礎的研究，日本東京工業大学大学院 理工学研究科社会工学専攻学位論文，1998,06。at <http://homepage3.nifty.com/fmeno/study/PDF/d-kougai.pdf> Accessed 2005, Feb 15。
4. 宇都宮啟史，マンション建替え円滑化法の制定と区分所有法の改正について，国土交通省住宅局，at [http://www.nilim.go.jp/japanese/report/event/man\\_tatekae/siryoku.pdf](http://www.nilim.go.jp/japanese/report/event/man_tatekae/siryoku.pdf) Accessed 2005, July 10。
5. 長谷川洋，マンション建替えのポイント，国土交通省国土技術政策総合研究所，at [http://www.nilim.go.jp/japanese/report/event/man\\_tatekae/point.pdf](http://www.nilim.go.jp/japanese/report/event/man_tatekae/point.pdf) Accessed 2005, April 22。
6. 日本国土交通省，マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル，2003,01。At <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/manshon/manual/handan/handan1.pdf> Accessed 2005, Feb 15。