

無筋磚結構建築 (URM) 改建計畫開發

常見問題解答

什麼是未加強磚造建築 (URM)?

無筋磚結構建築 (URM) 是指 1945 年以前建造的，並且缺乏鋼筋加強的磚造建築。這些建築在地震中有倒塌的風險，對行人和建築物內的住戶構成潛在危險。在 2001 年尼斯奎利地震期間，西雅圖大部分被認定為不能安全進入的建築物都是 URM。

我如何知道我擁有的、租賃的或經營的建築物是否為潛在 URM?

如果您的建築物是磚結構且建於 1945 年之前，請檢查您的建築物是否在[西雅圖建設及檢查部網站上的 URM 資料庫中](https://www.seattle.gov/sdci/codes/changes-to-code/unreinforced-masonry-buildings/project-documents) (<https://www.seattle.gov/sdci/codes/changes-to-code/unreinforced-masonry-buildings/project-documents>)。在市政府的盤點過程中，可能有未被識別的 URM 建築；如果某建築被發現是 URM 但不在名單上，它將被歸類為 URM，並需遵守未來強制改建的要求。

如果我擁有的建築物是 URM，我該怎麼辦？

為了減少在地震中倒塌的可能性，請考慮諮詢註冊結構工程師，對您的建築進行自願性的抗震加固。市政府已制定方針，規定最低限度的生命安全改進措施，使建築物能夠被認定為抗震加固過的 URM，並計劃未來強制要求對 URM 建築進行改造。

儘管市政府目前除了屋頂女兒牆外，尚未強制要求對 URM 建築進行全面改建，但建築物業主應考慮與 URM 建築在地震中可能帶來的公共安全風險及其相關的法律責任。在加利福尼亞州曾發生過訴訟案件，建築物業主因 URM 建築的倒塌被追究責任，即使當時這些地區尚未強制要求進行改建。

我的建築物有 URM 屋頂女兒牆，但它不在 URM 資料庫中。 我是否需要對女兒牆進行加固？

女兒牆是指超過屋頂線垂直延伸的任何牆體。由於其高度、重量和結構連接較弱，URM 女兒牆會對公眾構成風險（圖1）。市政府要求女兒牆和其他不安全的建築附屬結構（如煙囪）在任何建築許可證申請過程中都必須進行加固或改建。

市政府正在採取哪些措施來減少 URM 建築在地震中倒塌的風險？

西雅圖建設及檢查部 (SDCI) 已制定了 URM 建築抗震加固的最低標準，稱之為抗震改建標準。URM 建築的抗震改建包括加固屋頂、牆壁和地板之間的連接結構。URM 建築的改建標準將於 2024 年底作為自願措施採用，並在未來成為強制性要求。

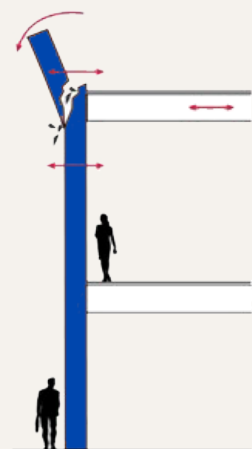


圖1：未加固的 URM 女兒牆可能會脫離建築物並墜落到下面的街道上。

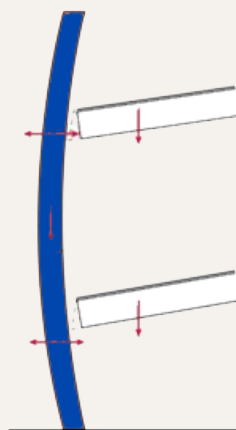


圖2：未與 URM 牆壁連接的地板有斷開連接和墜落的風險。

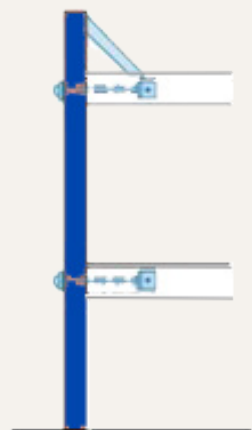


圖3：典型的抗震改建工作包括將地板與牆壁連接以及加固女兒牆。

常見問題解答續篇

何時會強制要求進行抗震改建？

- 目前，建築物業主在進行其他許可範圍內的建築施工時，必須對 URM 女兒牆進行改建。
- 建築物業主可隨時自願進行 URM 的改建。
- 如果建築物業主進行大規模翻修、重新使用空置建築物或更改建築物的用途或使用性質，則必須對 URM 建築進行抗震改建。
- 未來強制改建要求：
 - 市政府在確保財務和支持資源到位之前，不會強制要求進行改建。
 - 一旦市政府通過了 URM 改建條例，建築物業主將需要根據其 URM 的易損性分類和相應的時間表來遵守改建期限。URM 易損性分類可在西雅圖建設及檢查部網站上的 URM 資料庫中查詢。

進行 URM 改建是否需要對我的建築進行其他翻修升級？

自願進行抗震改建本身並不要求您的建築物進行其他翻修升級。然而，當對現有建築提議進行大規模施工時，可能會被視為“重大改建”，這將要求為了生命安全進行額外的翻修升級。西雅圖建設及檢查部可以幫您確定是否需要進行額外的翻修升級。

要在市政府的 URM 名單中被認定為已改建，需要符合哪些要求？

2021年《西雅圖現有建築規範》(SEBC) 將改建的 URM 定為符合最低抗震生命安全風險標準的無筋磚結構建築。一旦 URM 建築進行了全面的依據規範的改建、採用了規範認可的替代方法進行改建，或進行了之前獲許可的重大改建，即可被認定為已改建。通常，1996年以後獲許可的建築可通過提交由注册結構工程師完成的報告來證明合規。

我的 URM 建築是指定的地標或位於歷史街區的貢獻性建築。我的建築是否有不同的改建要求？

改建要求是相同的。然而，URM 如果被指定為歷史性地標性建築，或作為歷史街區中的貢獻性建築，任何改建都必須獲得鄰里關係部的批准證書。

具備這種資格的 URM 建築應在可行的情況下盡量減少改建其可見外觀。

如果我現在加固我的 URM，我的建築物將來是否仍需要進一步改造？

根據自願措施進行抗震加固的建築，在該措施成為強制性要求後，將不需要進行額外的施工。若提出的施工被認定為重大改建，市政府可能會在日後要求已加固的 URM 為了生命安全目的完成額外的翻修升級。作為重大改建的一部分所要求的抗震改建工作比 URM 的最低改建標準更為嚴格。

對於正在進行改建的 URM 建築的租戶，有哪些資源可用？

- 西雅圖的《租戶搬遷援助條例》(TRAO) 為因開發項目（包括大規模翻修）而被迫搬遷的符合資格的租戶提供援助。如果租戶因重建而必須搬離出租單位，房東必須提供搬遷援助。業主和開發商的要求可在 TRA0 網站上查詢。
- 租戶家庭收入為西雅圖平均中位收入 (AMI) 的 80% 或以下，且在收到房租上漲 10% 或以上後通知搬遷的，將有資格申請經濟性搬遷援助 (EDRA)。

如果有其他問題，我可以聯絡誰？

您若有其他問題，可以發送電子郵件至

SCI_URM@Seattle.gov。

