

基隆市政府114年度研究發展報告

基隆市加速推動危險建築物重建策略之研析

研究單位：都市發展處

研究人員：謝孝昆處長、周昱宏科長、陳韋綸技正、

楊家綾技士、徐弘焯主任、楊傑任

中華民國 114 年 8 月 31 日

114 年度研究發展報告摘要表

研究發展報告名稱	基隆市加速推動危險建築物重建策略之研析
研究單位	都市發展處
研究人員	謝孝昆處長、周昱宏科長、陳韋綸技正、楊家綾技士、徐弘焯主任、楊傑任
研究時間	自 114 年 01 月 01 日至 114 年 8 月 31 日
內 容 摘 要	
<p>本研究係針對基隆市危險建築物重建議題進行深入研析，鑑於近年本市發生多起老舊建物倒塌事件，加上地震災害日益頻繁，顯示本市老舊建築耐震能力不足，對居民生命財產構成嚴重威脅。為此，本計畫旨在探討透過行政協助機制加速危險建築重建之可行性，並研擬具操作性之政策建議，以作為本市推動危險建築物重建政策之參考。</p> <p>本研究採用文獻回顧法、個案研究法與焦點團體訪談，蒐集新北市、桃園市等地方政府之相關政策與實務作法，進行比較分析，並邀請專家學者針對行政協助方式進行深入討論，評估其可行性與適用性。透過制度分析與實務對照，歸納出多項具潛力之行動策略及措施。</p> <p>研究結果顯示，除提升行政協助的明確性與效率外，亦須考量基隆市特殊地形與氣候條件對政策執行的影響。本研究所提出之具體建議，預期有助於提高重建誘因、促進老舊建築更新，進而強化都市耐震韌性與居住安全，並為未來相關法令與制度調整提供實證依據與政策方向。</p>	

目錄

第一章	研究動機及目的	1
第一節	研究動機	1
第二節	研究目的	2
第二章	研究架構及研究方法	3
第一節	研究架構	3
一、	研究動機與目的	3
二、	相關文獻回顧	3
三、	研究方法	3
四、	研究分析	4
五、	研究結論	4
第二節	研究方法	5
一、	文獻回顧	5
二、	個案研究	5
三、	焦點團體訪談	5
第三章	現況分析與制度檢討	6
第一節	基隆市危險建築現況分析	6
第二節	制度檢討	7
第三節	聯宏社區案例分析	8
一、	基地概況與結構現況	8
二、	制度限制與住戶疑慮	11
三、	危險建築物重建專案之協助可能	11
四、	政策意涵	12
第四章	案例比較分析	13
第一節	相關案例概述	13
一、	新北市	13
二、	桃園市	14
三、	臺北市	16
第二節	綜合分析	19

一、 建立專責單位與單一窗口	19
二、 強化法制與增加改建誘因	19
三、 簡化流程與加速審議	19
四、 前期整合與專業輔導機制	20
五、 推動專案化制度補充現行通案不足	20
第三節 小結	20
第五章 專家焦點建議與在地策略	21
第一節 專案設計與制度整合構想	21
一、 背景說明	21
二、 專案設計過程	21
三、 專家與會議綜整意見	23
四、 制度整合構想	24
第六章 結論與建議	26
第一節 專案推動策略	26
一、 基隆市現有制度與專案支援機制	26
二、 專家焦點建議	26
三、 政策措施與對應策略	29
第二節 結論與後續建議	30
一、 專案成果與實務效益	30
二、 展望與後續建議	31
參考文獻	32

第一章 研究動機及目的

第一節 研究動機

民國 113 年 4 月 3 日，花蓮地區發生芮氏規模 7.2 強震，基隆市亦受到震度達 4 級的影響，致使多處建築物受損，對公共安全構成嚴重威脅。災情發生後，本府即派遣專業人員赴各災區進行現場勘查，經鑑定部分建築物存在結構安全隱患，隨即依相關規定張貼「災害後危險建築物緊急危險標誌」，以提醒民眾注意安全，並使本府更為重視危險建物存在公共安全疑慮的議題。此次地震突顯了亟需加強關注基隆市老舊建築在自然災害下的脆弱性。

基隆市分別在 112 年 12 月 15 日與 113 年 4 月 3 日，發生老舊建物倒塌事件，並波及騎樓車輛，顯示本市老舊建築結構安全狀況確實存在疑慮。此次地震對基隆市建築物造成的損害，進一步強化了危險建築物重建的急迫性。



圖一、基隆市於一年內接連發生兩起老舊房屋倒塌意外

資料來源：自由時報，2024；TVBS，2023

基隆市作為臺灣的重要港都，城市發展歷史悠久，受限於地形與氣候條件，境內老舊建築比例偏高，結構安全堪慮。根據內政部統計，全台住宅平均屋齡已達 28.29 年，而基隆市的平均屋齡更高達 35 年，超過 30 年老屋占近五成，達 8.5 萬戶之多，更凸顯老舊建築物之重建及整建維護具有急迫性與必要性，老舊建築結構安全的問題愈發明顯。加上基隆市人口逐年下降、房市活絡程度相對低於鄰近直轄市，使得危險建築物之自發性重建意願不高，進一步降低都市整體安全與景觀品質。

參酌都更條例第 65 條於 110 年修法之理由，指出 88 年 12 月前建成之老舊建物因相關建築耐震規定不如現今，建築結構恐有安全疑慮。尤其是一些原容積高於法定容積的四至五層集合住宅，由於戶數眾多且所有權人整合困難，且基隆

多數地區不動產價值較低，建商在全國興建成本高漲下，趨向投入雙北市都更市場，基隆較無利基吸引建商進場；另建商進場辦理都更必然需要利潤，倘基地財務條件不佳，地主更難以分回，導致重建推動進程顯著滯緩。如何透過行政協助的方式，加速危險建築之重建作業，實為一項值得深入探討的重要議題。

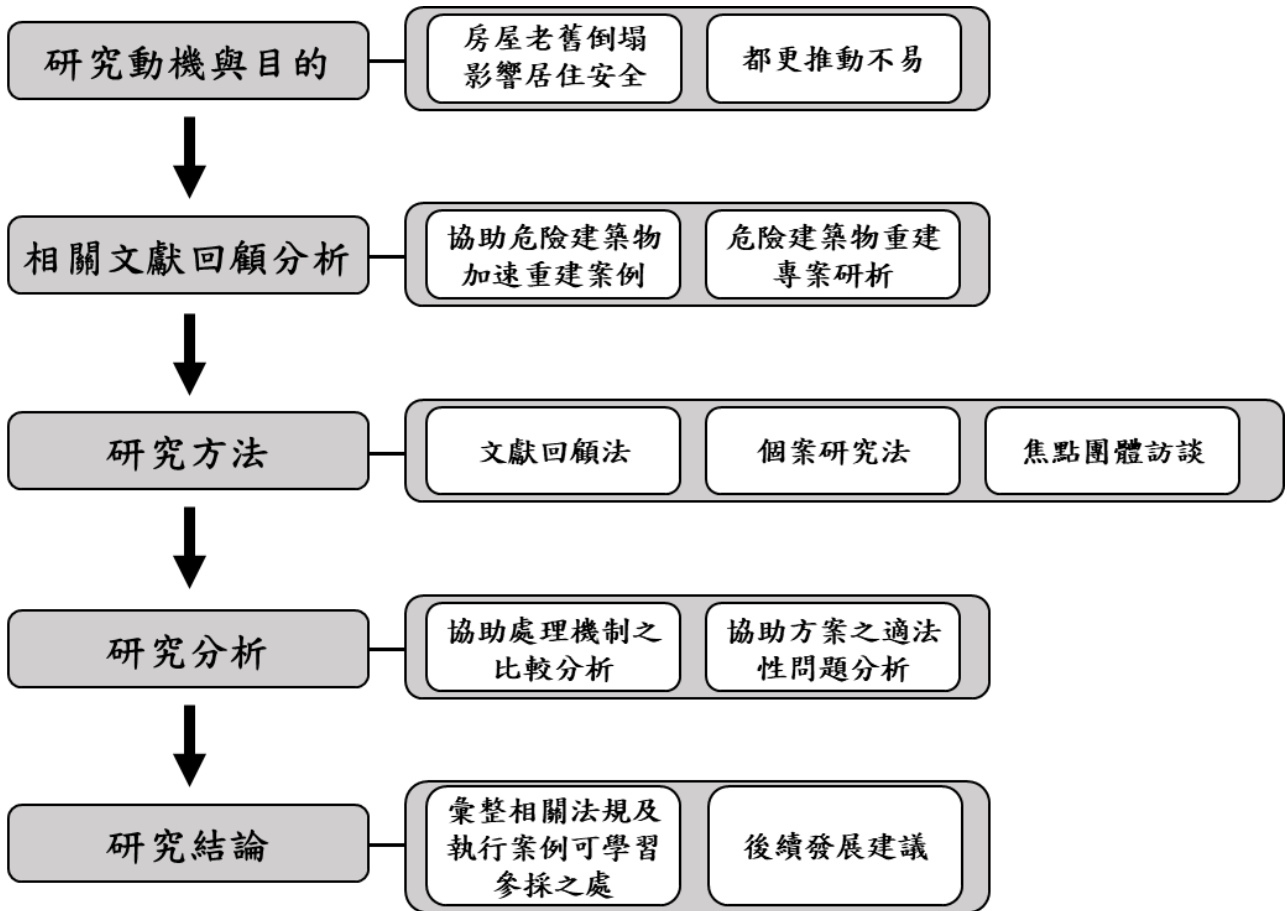
為因應當前危險建築物重建所面臨之諸多挑戰，部分縣市已積極推動相關政策以加速重建進程。以新北市為例，其長期針對危險建築物推動多項行政協助措施，包含制定「新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例」及實施「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」；另桃園市亦推動「桃園市防災都更專案計畫」，以協助危險建築物加速重建，有效提升居民居住安全，為其他縣市提供可資借鏡之經驗。

第二節 研究目的

- 一、 研析基隆市危險建築物重建的現況與挑戰，釐清其在都市發展與居住安全上的影響。檢討現行相關法令與技術規範，包括基準容積調整、開發規模、建築退縮及都市設計審議等，評估其適切性與可行性。
- 二、 蒐集並分析其他縣市推動危險建築物重建之制度與作法，探討其成效與特色。比較並評估其他縣市案例是否可供基隆市借鏡，作為本市未來推動危險建築物重建政策及制度優化之參考。
- 三、 兼顧公益性與都市整體發展需求，提出可行之政策建議，以加速危險建築物重建、改善居住品質並提升都市空間安全與品質。

第二章 研究架構及研究方法

第一節 研究架構



一、研究動機與目的

因應本市建築物老舊，且接連發生倒塌意外，為避免重大公共意外及保障市民居住安全，設定本研究計畫之動機與目的。

二、相關文獻回顧

蒐集各縣市政府為加速危險建築物重建施行之相關辦法及案例。

三、研究方法

本研究計畫期透過文獻回顧法及個案研究法，了解其他縣市相關法令及案例，並透過焦點團體訪談邀請專家學者針對各種行政協助方式進行討論，分析其優劣勢及辦理可行性。以「由廣至深、循序漸進」之研究邏輯進行，其具體步驟如下：

(一) 文獻回顧

1. 系統性蒐集國內政策文件及法令規範，掌握危險建築物重建相關制度之

發展脈絡。

2. 聚焦於各縣市所採取之行政協助措施，包括容積獎勵、補助制度、審議簡化、輔導團隊運作等面向。

(二) 個案研究

1. 選取臺北市、新北市、桃園市具代表性之縣市，深入分析其制度設計、法規適用與推動成效。
2. 比較各縣市案例之差異與優劣，歸納出可能適用於基隆市的制度模式，並初步整理成訪談議題。

(三) 焦點團體訪談

1. 依據文獻與案例分析結果，邀請都市規劃、建築、法規及公共政策領域之專家學者，針對不同行政協助方式進行深度討論。
2. 透過多次會議，逐步收斂共識，並驗證措施在基隆市落實之可行性。

四、研究分析

本研究分析之重點在於整合多方資料，建立完整的研議基礎，具體包含：

(一) 案例比較分析

1. 彙整各縣市行政協助措施的優缺點，並比較其制度設計與執行成效。
2. 評估其是否與基隆市現行法令架構存在重疊、競合或落差。

(二) 專家意見納入

1. 將案例比較所得之成果，帶入焦點團體討論，補強研究觀點，並檢驗可行性。
2. 透過跨領域專家之多元視角，釐清政策措施在實務操作上的障礙與突破口。

(三) 適用性研判

1. 針對基隆市特殊條件（如地狹人稠、地形侷限），分析各案例措施之適用性與限制。
2. 研議可操作且具延展性的行政協助方式，確保研究成果能落實於實務。

五、研究結論

本研究透過前述各項工作，對各縣市危險建築重建之案例進行深入比較與分析，探討本市現行法令架構與其他縣市行政協助機制間是否存在制度競合或適用落差，並進一步考量本市特殊地形與氣候條件對重建政策之潛在影響。在綜整比較與問題研判之基礎上，最終提出具可行性與操作性的行政協助策略，俾作為本市未來加速危險建築物重建之政策推動方向與參考依據。

第二節 研究方法

一、文獻回顧

本研究將透過文獻回顧法蒐集各縣市辦理之相關案例及政策說明，俾利後續參考及進行分析。

二、個案研究

蒐集完相關案例後，透過各個案例相關的報告書及政策說明，對其辦理依據、協助方式及要求事項初步了解，並分類研析其差異性。

三、焦點團體訪談

焦點團體訪談係本研究重要之驗證與收斂步驟邀請專家學者針對彙整之結果，先針對本案方向性進行討論，透過多次討論細化分析，研擬可行之行政協助方式，並針對其之法理性、公益性、必要性進行深度討論，以確保本研究計畫所產出之結論具操作性，可有效作為本市後續政策推動之參考，其操作方式如下：

(一) 議題設定

1. 以文獻回顧與案例研究成果為基礎，整理出基隆市危險建築物重建推動上之核心問題。
2. 討論聚焦於「政策可行性」與「制度適用性」。

(二) 多次討論

1. 安排數場次焦點團體，邀集專家學者分別針對政策方向、行政協助模式及制度落實等層面進行意見交流。
2. 討論過程中，特別檢視各項措施之法理性、公益性、必要性與可操作性。

(三) 結果收斂

1. 彙整討論成果，將學者意見與案例比較相互印證。
2. 逐步細化、修正或淘汰不具可行性的方案，最終形成具體且可操作之行政協助策略。

第三章 現況分析與制度檢討

第一節 基隆市危險建築現況分析

基隆市現有建築物多數興建於 1970 至 1980 年代，尚未符合現行耐震設計規範，屋齡老化情形明顯。隨著都市人口密度增加，老舊建築對公共安全的潛在威脅日益凸顯。112 年中正區房屋倒塌及 113 年花蓮強震造成部分建物受損，更顯示本市在地震與極端氣候衝擊下之建築耐震能力不足。上述情況不僅引起社會高度關注，也迫使市府正視加速重建的必要。



圖二、基隆市老舊建物現況

資料來源：本計畫自行拍攝

災後，市府依法張貼「災害後危險建築物緊急危險標誌」進行警示，並立即啟動「災後危險建築物緊急評估及快速鑑定」，委託專業技師現場檢測與評估，結果顯示部分建物已發生不可逆的結構損壞，梁柱與樓板耐震能力大幅下降，僅靠局部修繕已不足以恢復安全。若長期無法推動重建，不僅會持續危害公共安全，也將導致社區環境惡化與人口流失。

然而，基隆多數地區房價偏低，加上全國興建成本高漲，許多基地財務條件不足，難以吸引建商投入，都更地主分回比例亦受壓縮，進一步降低更新意願。即使居民意識到安全風險，仍常因資金籌措困難、經濟回收不足及產權整合不易而延宕重建，使危險建物長期間置，市容與安全疑慮同步惡化。

第二節 制度檢討

現行《都市更新條例》與《都市危險及老舊建築物加速重建條例》(下稱《危老條例》)雖針對都市更新與危險建築提供容積獎勵與重建協助，惟在基隆市實務推動上，仍面臨多項結構性挑戰。建築物年久失修、整建成效有限，已難以改善結構與安全問題，僅能透過完整重建方能排除風險。

現行《都市更新條例》第 65 條可提供最高達基準容積 0.5 倍之獎勵，若原建築容積高於基準容積，則獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地 0.3 倍基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地 1.2 倍原建築容積。然而，在房價偏低、成本偏高情況下，整體誘因仍顯不足，民間參與意願有限，建設公司亦因投資報酬率偏低，缺乏進場誘因。

此外，在制度適用上，《危老條例》可提供最高達基準容積 0.4 倍之容積獎勵，但須取得所有權人全數同意方可申請，對於產權分散之社區，推動難度較高，且在房價回報有限的情況下，實際可行性亦偏低。在現行制度選項中，若《危老條例》可行性相對較低，則可考慮採用《都市更新條例》，透過法定程序處理少數不同意情形，以協助解決產權整合問題。然而，在基隆財務結構不利的條件下，即使依最高容積獎勵上限試算，依舊有住戶自籌負擔過重，重建推動受限的情形。主要困境歸納如下：

- 一、建築物老舊，整建效益有限，僅能透過重建解決結構風險；
- 二、產權分散，住戶整合困難，推動期程冗長；
- 三、法定容積獎勵有限，無法彌補開發與改建成本落差；
- 四、行政流程繁瑣，跨局處溝通不易，缺乏統一協調平台；
- 五、基隆市房價偏低，開發利潤有限，民間投資回報不足，建商進場意願普遍偏低。

基於上述制度適用與執行面的限制，基隆市部分災後列管建築長期無法順利推動重建，實務操作上仍存在結構風險、產權分散、法定獎勵不足及財務條件不利等問題。這些挑戰使得危險建築個案往往閒置，市容與安全疑慮持續存在，也凸顯了建立可行操作模式與輔導機制的必要性。

因此，本研究選擇以聯宏社區作為案例分析對象，主要考量其為基隆市典型的危險建築聚落，具備多數住戶產權分散、房屋老舊、耐震能力不足等特徵，能充分反映現行制度在實務推動上的困境。透過對聯宏社區的分析，能檢視制度運作實際成效，並為後續探討推動策略與改善措施提供具體依據。

第三節 聯宏社區案例分析

一、基地概況與結構現況

聯宏社區為基隆市持續追蹤之潛在重建案例之一，基地位於仁愛區成功段 940-2 地號等七筆土地，總面積 7,745 平方公尺，私有土地占比近百分之百，合計共有 345 位所有權人。法定建蔽率為 70%，法定容積率為 320%，現況容積率約達 408%，相當於法定容積率的 1.27 倍。社區興建於 1970 年代，為多棟相連之集合住宅，屋齡逾 50 年，現況可見鋼筋外露、混凝土剝落及結構劣化等情形，潛藏安全疑慮。



圖三、聯宏社區位置圖(資料來源：本計畫自行繪製)



圖四、聯宏社區使用分區圖(資料來源：本計畫自行繪製)

表一、聯宏社區現況資料(資料來源：本計畫整理)

項目	平方公尺(m ²)	備註
土地面積	7,745	
商業區面積	7,059	容積率320%
道路用地面積	686	無容積
法定容積面積	22,589	
現況容積面積(原容)	28,859	主建物估算容積約408%

該社區早在 2017 年由住戶自發成立更新會，初期整合意願達 74%，並召開兩次會員大會，顯示居民對更新有一定共識。然而，受財務條件不佳及營建物價上漲影響，重建方案遲遲無法達成共識，意願逐步下降至 28%，更新進程幾近停滯。雖可依《都市更新條例》第 65 條規定，加計都更獎勵後之建築容積最高為

「基準容積加上 0.3 倍原容積」或「1.2 倍原容積」，如經鑑定為海砂屋，加計獎勵後之建築容積最高上限達 1.3 倍原容積，理論上具備一定重建誘因，但受限於基隆多數地區房價偏低及全國興建成本高漲，財務結構仍不可行。初步試算顯示，共同負擔比率逾八成，住戶自籌壓力沉重。



圖五、聯宏社區更新會會員大會

今年四月花蓮地震後，社區建築狀況進一步惡化，呈現嚴重老化並伴隨結構危險的高風險狀態，重建迫在眉睫。專業檢測顯示，高氯離子含量過高並具耐震疑慮。社區環境亦顯老化，巷道狹窄、消防通行不易，建築設施多數不符現行無障礙設計規範；原始規劃未納入地下停車、避難平台與電梯等基本安全與生活機能，公共設施長期未更新，室內空間配置難以滿足現代居住需求，整體居住品質與防災效能均不足。



圖六、聯宏社區重建前照片

鑑於聯宏社區兼具高度結構風險與明顯不符現代安全及生活需求的特徵，市府評估其符合本危險建築專案適用範圍，並計畫納入專案推動，提供制度與資源支持，以改善財務可行性、降低重建門檻，加速危險建物之更新進程。



圖七、地下室已張貼黃色危險建物標示

基隆市政府同時責成都市更新專案辦公室協助社區推動重建，並陸續舉辦多場住戶說明會，就結構檢測方式、容積獎勵適用條件及相關法規制度進行說明；同時設置工作站，作為住戶諮詢與行政協調的平台。此外，亦引介顧問團隊，協助辦理初步設計模擬、法規可行性評估及財務重算分析，以積極提供整合與決策支持。

二、制度限制與住戶疑慮

由於原建築已屬高容積型態，重建後樓地板面積變化有限，部分住戶擔憂權利價值未能顯著提升，因而降低參與意願。此外，產權分散、住戶資訊不完整及對法規理解程度不一等問題，亦增加了整合推動的難度。為促進共識形成，市府持續協助建構制度理解與意見整合平台。

另有住戶對重建後可分回的樓層位置、單元配置及空間使用彈性存有疑慮，並對計畫設計及財務模擬結果需要更多專業輔導與說明，顯示制度推動除技術面外，亦需強化溝通與社區經營機制。社區內部分高齡與弱勢住戶，對搬遷、安置、負擔分攤及返遷分屋等程序感到憂慮，且因資訊不對等，進一步影響其評估重建效益的能力，整合推動亟需仰賴外部專業與行政力量支援。

三、危險建築物重建專案之協助可能

為解決此類困境，本府針對具結構風險、原容積高、財務邊際可行但整合受阻之個案提供制度前導與專案介入。協助內容包含：住戶產權整合、技術審查初判、都更與危老制度適用性分析、空間配置與重建模型模擬、容積試算與申請輔導等，目的在於建立明確送件基礎，並協助申請容積獎勵及規劃評估，形成由市府引導、民間逐步參與的重建合作路徑。

同時，本專案可作為制度轉接平台，針對短期內難以符合完整都更或危老要

件之個案，提供階段性技術支持與行政協助，協助其邁向制度化機制，減少卡關時間與不確定性。

四、政策意涵

聯宏社區案例顯示，在高原容積社區結構老化、房價偏低、制度進路不足等條件下，若無前期制度整合與專案型行政支持，重建恐長期停滯。透過本案經驗可觀察到市府介入的重要性與制度整合的急迫性，未來宜以該案為參照，建立階段性推動流程與政策試行機制，作為其他危建重建推動的策略典範。

本案例亦突顯高原容積建物於財務試算、空間再分配、住戶疑慮管理上之制度盲點，建議本市可藉此逐步建立常態化危建推動架構，完善行政支援、技術指引與財務模擬基準，以利未來擴大適用至其他潛在社區，提升基隆市整體都市安全與更新韌性。

第四章 案例比較分析

第一節 相關案例概述

一、新北市

新北市為加速危險建築物改建，維護公共安全，不僅訂定《新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例》，之後更持續訂定《新北市政府處理防災型建築加速改善要點》與《新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫》等行政指導措施，作為危險建築物推動改建之制度依據與操作指引。

新北市目前綜合以上規定，實施之「防災都更 2.0」專案計畫，針對海砂屋或耐震能力不足建築，放寬整合門檻（整合率達九成或僅剩一戶異議）即可申請專案計畫之適用，透過都市計畫變更調整基準容積，重建容積可達原容積或基準容積之 1.5 倍，並採行容積一次到位及審議程序簡化機制，以提升執行效率。

代表案例如蘆洲區集賢路海砂屋案，為首例取得「防災都更 2.0」計畫核准者。該案屋齡逾 35 年，由 15 戶所有權人共同申請，經都市計畫變更基準容積增加重建誘因後，成功突破整合瓶頸，加速推動重建程序。

表二、《新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例》相關條文舉例

條次	條文內容摘要
第 3 條	都市計畫範圍內依建築法規定申請拆除新建或依都市更新條例規定申請整建、維護之下列建築物，得適用本自治條例： 一、中華民國八十八年十二月三十一日前領得建造執照，經本府房屋健檢耐震詳評結果屬應立即辦理拆除、結構修復之合法建築物。 二、高氯離子鋼筋混凝土建築物或合法建築物因地震受損，報經本府核准建議應拆除或修復、補強。
第 5 條	四、得以原規定容積率、新建時容積率或原總樓地板面積之百分之五十申請容積獎勵。獎勵後不得再依相關規定申請其他容積獎勵。



圖八、新北防災都更宣傳圖文
資料來源：新北市城鄉局粉絲專頁

二、桃園市

桃園市推動「防災都更專案計畫」與「受理民間申請公辦都更」兩類機制，由都市發展局統籌執行，協助設計審查、容積分配及簡化行政流程。符合條件社區可依原容積 1.5 倍或基準容積 2 倍辦理重建，無需 100%同意門檻，僅須半數同意即得申請。

市府並提供多元協助措施，包括容積誘因說明、財務試算支援、設立專案辦公室進行個案輔導，並舉辦多場說明會，以協助住戶理解重建制度及整合流程，降低資訊落差與溝通障礙。

執行現況方面，以龜山區正光花園新城為例，該社區屋齡逾 40 年，為典型海砂屋建物，歷經多年推動未果。市府於 2025 年設立都更駐點辦公室，提供容積模擬、招商協助與住戶諮詢，成功促使超過八成住戶表達參與意願，使原停滯逾 12 年之更新案順利重啟，並納入公辦都更程序，預計 2028 年動工、2032 年完工，顯示制度推動與行政協助成效具體。

表三、《桃園市防災都更專案計畫》相關條文舉例：

條次	條文內容摘要
----	--------

申請資格	<p>申請資格本計畫申請基地須同時符合以下條件：</p> <p>(一)申請基地應符合「桃園市都市更新單元劃定基準」且基地面積達 1,000 平方公尺以上或依主管機關劃定之更新單元辦理。</p> <p>(二)屬本府建築管理處列管「危險建築物標的清冊」之建築物：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 列管有案之高氯離子鋼筋混凝土建築物。 2. 符合「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」第三條規定 (ID_1 小於 0.35、ID_2 小於 0.35) 之合法建築物
容積及建築設計規範	<p>一、適用本計畫之範圍得以基準容積二倍或原容積一點五倍規劃重建，但不得再以其他方式增加容積。</p>

桃園

防災都更專案計畫

申請時間 即日起 – 116/12/31 止



申請資格

- ① 基地面積達 1,000 平方公尺且符合更新單元劃定基準，或在本市劃定的都市更新單元內
- ② 屬本府列管危險建築物
- ③ 應面臨 8 公尺以上計畫道路 (含已指定建築線的巷道)

申請後如何實施?

- ① 透過都市計畫個案變更辦理 (⚠️ 非都市土地不適用)
- ② 以 **基準容積 2 倍** 或是 **原容積 1.5 倍** 的條件重建，但不能再增加其他容積

*新建物應取得綠建築標章 (含能效標示) 銀級及耐震設計標章

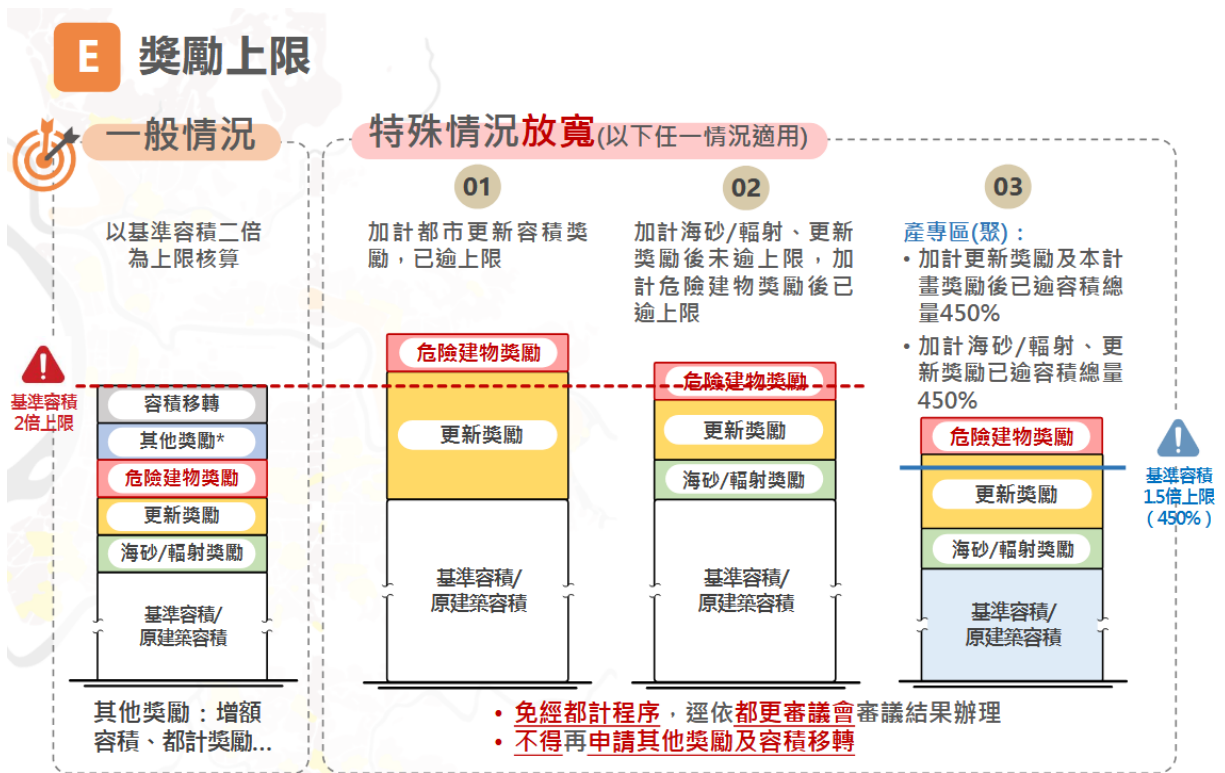


圖九、桃園市防災都更專案計畫懶人包

資料來源：桃園市政府都市發展局

三、臺北市

臺北市訂有「臺北市都市計畫施行自治條例」與「臺北市防災型都市更新細部計畫案」，非防災型都更案亦允許海砂屋及輻射屋相關容積獎勵與都市更新容積獎勵疊加，另符合防災型都更者，尚可再疊加 30% 防災都更獎勵。臺北市制度上之特殊性，在於該自治條例所提供之容積獎勵 (最高 30%) 可與《都市更新條例》容積獎勵 (最高 1.5 倍) 進行疊加，合計容積獎勵最高可達原容積 1.8 倍，顯著提升重建可行性。



圖十、「臺北市防災型都市更新細部計畫案」允建容積上限說明

資料來源：台北市政府都市發展局

此外，臺北市針對同意比例達九成以上之案件，另有「0.968 專案」快軌審議機制，可加速審查與核定時程。截至 2023 年 2 月底，台北市政府已受理海砂屋辦理都市更新案件達 84 件，其中辦理海砂屋快軌 0.968 專案審查共計 16 件，並依「都更 168 專案」標準辦理審議，以縮短程序時程。2025 年部分案件已進入拆除階段，如「力霸皇家社區」案即完成整合與核定程序並正式啟動拆除作業。

G 審議流程及受理期限

審議流程



審議時程比照168專案

- 事業計畫180日工作天
- 事業併送權利變換計畫240日工作天

提交申請書件

事業計畫(及權利變換計畫)

*實施方式為權利變換方式者，應以事業計畫及權利變換計畫併送辦理

申請本案應再檢附文件

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

公開展覽30日及公聽會

都更幹事(及權變小組)會議/複審會議

舉行聽證

都市更新及爭議處理審議會

核定發布實施

受理期限



應自計畫發布日起**5年內**提出申請

圖十一、臺北市 0.968 專案審議流程

資料來源：台北市政府都市發展局

第二節 綜合分析

一、建立專責單位與單一窗口

新北市及桃園市均設置都市更新推動中心或專案辦公室，作為都市更新及危險建築重建之行政單一窗口，提供住戶一站式服務，包括制度說明、容積試算、整合協調與行政支援等功能。專責單位整合跨局處資源，舉辦說明會與諮詢，提高住戶信任與參與度，同時掌握案件進度，避免行政斷點。集中管理與透明公開可累積操作經驗，提升政策可持續性與行政效率。



圖十二、都市更新專案辦公室協助成立社區工作站

二、強化法制與增加改建誘因

臺北市、新北市及桃園市皆透過自治條例或專案計畫明確規範重建條件、容積獎勵及審查流程，並搭配結構鑑定、重建適用條件與技術審查程序，建立誘因導向之政策機制。臺北市更具備容積獎勵可疊加之特殊條件，新北市與桃園市則透過整合門檻放寬及經都市計畫變更容積一次到位，有效提高重建可行性。制度兼顧政策穩定與彈性，確保不同條件社區皆可參與，減少執行死角。

三、簡化流程與加速審議

三市均採容積一次到位、都市計畫變更縮短、快軌審議等方式簡化程序，提升行政效率與專案執行速度。建立案件追蹤與時程監管機制，使審議節點透明可預期，降低住戶不確定感。流程整合與跨局處協作可避免延宕，確保高齡或危險建築物案件順利推動。

四、前期整合與專業輔導機制

三市經驗皆顯示，在推動初期即導入專業顧問協助與住戶整合，提供視覺模擬、財務試算與法規諮詢，有助於住戶理解重建程序並建立信任。

此外，部分縣市針對特定類型建物（如海砂屋）提供鑑定補助等前期支持措施，未來可進一步發展標準化整合工具與整合評估流程，協助住戶掌握制度可行性與參與節點。另應持續滾動修正溝通策略，透過建立問答彙整、操作手冊、案例影片等素材，降低資訊不對稱及提升住戶參與度。

五、推動專案化制度補充現行通案不足

三市實務經驗反映，通案性法規雖提供基本制度架構，但面對高風險、複雜產權、高容積老舊建物等特殊類型時，往往缺乏足夠之執行工具與制度彈性。專案化制度提供申請門檻、容積彈性、審議整合及跨部門協作，補足不足。透過專案化設計可掌握案件進度、試算效益與住戶參與，並建立長期可運作政策工具，提升危建治理能力與城市安全韌性。

第三節 小結

綜合三市案例觀察，可歸納出危險建築重建推動之核心要素：首先，專責單位及單一窗口的設置，有助於集中行政能量並減少住戶溝通成本，建立制度信任基礎。其次，法制面透過容積獎勵、自治條例與彈性規範，提供誘因並兼顧政策穩定性，確保不同條件社區均能參與。再者，流程簡化與快軌審議則有效縮短推動時間，降低案件延宕風險。

此外，前期輔導與專業團隊的介入，能協助社區釐清財務、規劃及法規疑慮，提升住戶參與度並減少整合困難。專案化制度則補足通案不足，透過針對性工具與跨部門協作，提高治理效率與政策可行性。整體而言，三市經驗顯示，單一措施難以解決所有問題，唯有「專責行政、法制誘因、流程簡化、專業輔導」多軌並行，方能有效推動危險建築之重建，建立長期且可持續的都市更新機制。

第五章 專家焦點建議與在地策略

第一節 專案設計與制度整合構想

一、背景說明

基隆市的都市發展條件，與其他直轄市相比具有獨特挑戰。由於地形多山、多坡，建築多集中於高密度舊街區與山坡地帶，產權整合往往面臨高度困難，施工條件也受到顯著限制。這樣的先天條件，使得即便有《都市更新條例》或《危老條例》作為制度支撐，實際推動成果仍然有限。

住宅結構方面，市區以四至六層樓的老舊集合住宅為主，原始容積率普遍落在 350% 至 400% 以上。這類建築雖然結構老化、耐震性不足，但由於開發利潤有限，加上財務籌措壓力偏高，難以吸引建商參與。若由住戶自行推動，則常因資訊落差、程序繁瑣與技術門檻而停滯不前，導致制度設計與實際需求間出現斷裂。

在法規適用層面，基隆市仍受《都市計畫法臺灣省施行細則》框架限制。依據營建署 103 年函釋，都市更新與海砂屋重建的容積獎勵不得併行使用，僅能擇一，且總上限僅為 1.5 倍。這對原容積已偏高的建築而言，無法形成有效的財務誘因。與臺北市可透過自治條例將獎勵提高至 1.8 倍以上相比，基隆在制度位階與獎勵設計上處於明顯劣勢。

從近年災後鑑定與列管案例觀察可見，許多老舊或受災建築因缺乏明確的啟動機制與行政支持，長期停留在「需要更新卻無法整合」的困境。這些情況反映出現行制度在應對「災後危建且具更新需求」個案時仍存在顯著不足，進一步突顯專案化制度設計與在地化策略介入的迫切性。

二、專案設計過程

為突破此一推動瓶頸，基隆市依據本地都市環境與市場條件，邀集專家學者、顧問團隊及相關局處實務人員，辦理多場次會議與現地訪查，研擬具地方針對性之《基隆市加速推動都市危險建築物重建專案計畫》(以下稱本專案)。本專案強調操作導向與行政整合，並非通案擴張，而是補足既有法制於特定類型個案無法即時啟動的制度斷點。

(一)推動重點：

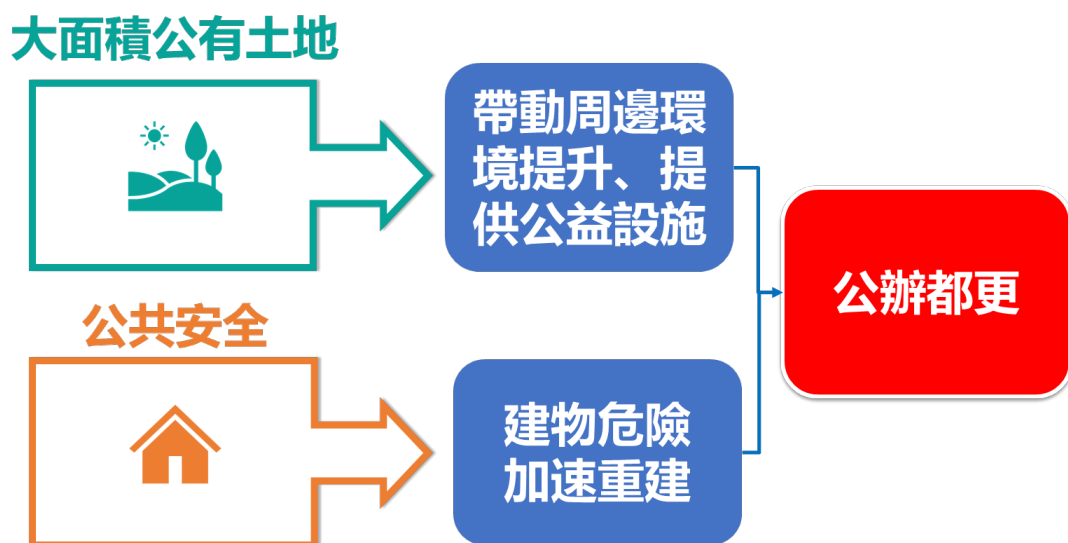
1. 明確啟動條件之設定；
2. 前期行政支援之提供；
3. 技術顧問引導與方案模擬；
4. 跨制度轉接程序之建構。

(二)推動目標

1. 提升都市安全韌性，處理高風險建築之公共安全問題。
2. 協助產權複雜、財務負擔重、整合難度高之危建個案重啟更新動能。
3. 透過專案制度補足通案不足，建立具持續性之制度架構。

(三)基本原則

1. 以公私協力為基礎，結合市府行政資源與民間專業團隊共同推動。
2. 以操作導向為目標，建立清楚門檻、明確流程與技術支援架構。
3. 以在地實況為依據，針對原容積偏高、災後危建、結構不良社區設計差異化機制。
4. 以資訊透明與程序公開為核心，提升民眾參與意願與政策信任基礎。



圖十三、本專案計畫推動目標

三、專家與會議綜整意見

專家論壇中，委員普遍指出，基隆市對於本專案計畫之制定，應發展具「在地適切性」之政策路徑。特別是針對高原容積建物所面臨的誘因不足與行政門檻過高問題，須提出具差異化處理邏輯的制度策略。

於都市計畫平台會議、專案法制研商及都市計畫委員會等多次討論中，亦持續聚焦於以下數點：

(一)分階段審查與量化評估

1. 市府於專案初期提供容積試算、產權盤點及效益模擬，協助社區判斷適用途徑。
2. 市府扮演協調與程序輔導角色，降低資訊落差，避免社區因不確定性而停滯。

(二)容積調整與政策明確性

1. 容積調整需具明確依據，避免法規競合。
2. 將安全提升、都市品質改善與社區公共利益納入審議，兼顧政策穩定性與公平性，提升住戶與開發者信心。

(三)基地退縮與空間管理

1. 針對基地退縮、建蔽率與建築強度管制，應兼顧山坡地安全、停車需求及都市環境品質。
2. 設計具彈性調整原則，避免法規過度僵化阻礙重建。

(四)公益性與行政專案推動

1. 危險建築重建視為高度公益行為，不宜附加捐贈或回饋要求。
2. 可透過行政專案方式推動，並於經驗累積後研議制定自治條例，兼顧法規明確性與操作彈性。

綜上，專家共識認為，基隆市應以專案化、差異化與行政輔導並行的策略，建立前期介入與制度銜接機制，使危險建築重建不再停滯於制度邊緣，並逐步累

積適合基隆在地的都市更新經驗。



圖十四、本專案計畫討論歷程



圖十五、本專案計畫之討論過程剪影

四、制度整合構想

本專案亦強調整合現有制度工具，包括《都市更新條例》、《危老條例》、災後列管程序、市府補助機制等，形成前導性制度平台，協助住戶確認危險性、辦理鑑定、進行產權整合與初步模擬設計等作業。

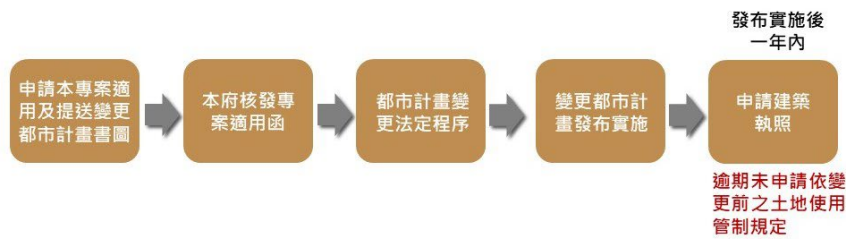
此一整合模式可望：

- (一) 縮短審議前置時間；

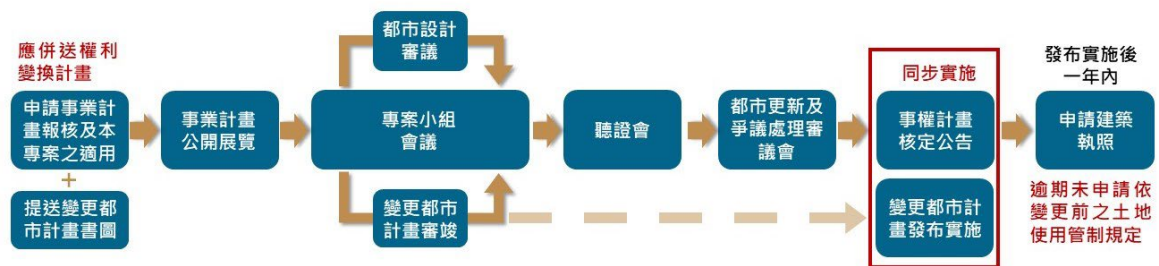
- (二) 降低制度進入門檻；
- (三) 建立案件分類與引導流程；
- (四) 協助民眾依實況選擇合適重建路徑。

未來宜進一步建構制度轉接與專責協調機制，明確界定專案適用條件、行政流程與責任分工，使其成為現行制度無法處理個案之橋接工具，提升行政整合效率與危建治理能量，進而促進都市安全與更新常態化目標之實現。

■ 變更都市計畫並逕行申請建築執照之情形



■ 變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形



圖十六、本專案計畫流程圖

第六章 結論與建議

第一節 專案推動策略

本報告綜整基隆市危險建築物更新重建之推動脈絡，分析現行制度在法規適用、行政程序及實務操作上的限制，並參酌其他縣市專案經驗，提出符合本市在地條件的專案化制度設計與推動策略。

透過專案制度化運作，可有效補足通案法規難以處理之個案，特別針對產權複雜、整合難度高、原容積偏高及災後受損建物，提供容積一次到位、行政與技術輔導、公益性規劃及示範社區帶動等多元措施。期能補足既有制度限制，協助推動困難個案，並建立可行操作模式，提升都市更新動能。

一、基隆市現有制度與專案支援機制

市府已於 114 年 8 月 1 日公告實施《基隆市加速推動都市危險建築物重建專案計畫》，未來推動危險建築物重建時，將持續評估容積彈性適用情形，以強化誘因效果。特別針對原容積偏高且整建效果有限之建築，透過制度性誘因降低住戶財務負擔，提升更新意願與可行性。

此外，基隆市已成立「都市更新專案辦公室」，作為行政單一窗口，統整都市更新及危險建築重建相關事務，並逐步建立跨局處協調平台。專辦辦公室亦針對災後公告列管但長期未進展之危險建築個案，提供整體性推動架構，強化市府技術審查、住戶諮詢與行政協調等功能，補齊既有制度斷點，提升政策執行效能與市政能量。除了負責制度說明與行政協調外，專案辦公室亦透過駐點協助、社區說明會、住戶訪談及個案技術輔導等方式，加深與居民的溝通與互動，進一步提升整體政策推動效率。

在執行層面，本專案引入雙標章認證，確保新建建築同時達成安全與節能目標；同時，退縮設計兼顧防災、通行及公共空間品質，營造安全、宜居且具韌性的都市環境。行政窗口與專案推廣機制的建立，也可提升案件申請效率與社區參與度，形成公私協力的推動模式。

二、專家焦點建議

經綜整前述會議成果、專家訪談意見及相關文獻分析，本報告針對基隆市危險建築物重建之推動策略，彙整出專家共識與建議重點。內容涵蓋法規適用、財務誘因、行政協作、社區參與及公共利益等面向，並提出分階段策略及量化評估

指標，作為後續專案設計與政策調整的參考依據，以協助市府有效推動危險建築物重建，提升都市安全與環境品質。

(一)強化法規提高誘因

提高危險建築重建之容積獎勵上限，並採取容積一次到位原則，適用範圍得經都市計畫變更後，依原建築容積、原基準容積或原總樓地板面積一點五倍重建。同時，增列整合初期的行政及技術輔導費用補助，使住戶在重建初期即可獲得具體支持，降低進入門檻並提升參與意願，以加速危險建築的重建進程。

(二)建立單一行政窗口

強化市府既有都市更新專案辦公室功能，作為危險建築重建單一行政窗口，整合跨局處協調作業、技術諮詢與案件追蹤平台，提升行政效率與民眾服務品質，建立透明、可預期之行政支持體系。強化市府既有都市更新專案辦公室功能，作為危險建築重建的單一行政窗口，整合跨局處協調作業、技術諮詢與案件追蹤，提供輔導協助，建立透明、可預期且高效率的行政支持體系。未來應加強宣導該專案辦公室的設置目的、服務內容及申請流程，使社區居民、建物所有人及專業團隊充分知悉並善加利用，提升案件推動效率與參與率。

(三)提供前期行政與技術支援

針對符合專案條件的個案，編列專案經費，提供結構安全鑑定、危險建築初判、產權彙整與住戶聯絡資料建立、容積試算模擬、設計初稿諮詢及法令適用評估等前期輔導與補助，協助住戶與專業團隊建立共識，降低整合阻力並加速推動重建。

(四)推動示範社區計畫

選條件成熟、社區整合意願高、風險評估明確之建築物個案，納入危險建築重建示範範疇，透過市府主導或委託顧問團隊實施全程輔導。示範案可涵蓋制度運作流程、行政支援項目、技術模擬結果與住戶意見整合經驗，累積具參考價值之推動經驗，進一步帶動其他類似危建社區效仿與參與。

(五)公益性規劃與環境品質提升

為兼顧都市安全、環境品質與永續發展，將公益性規劃納入專案審查與設計要求，使各項措施與其預期成效形成直接關聯。

在建築品質方面，新建建築物須至少取得綠建築銀級以上及新建住宅性能評估結構安全第三級以上之認證，並於使用執照核准後二年內完成標章取得。綠建築標章確保建物在節能減碳、室內環境品質及資源利用效率等方面達到既定水準；新建住宅性能評估則保障結構安全符合高標準，降低地震等災害造成的風險。屆期取得者可無息退還保證金，未依限取得者則不予退還；如合併毗鄰土地開發並申請額外容積獎勵，認證等級須高於基本規定方可核給。

在公共空間與防災機能方面，規定臨八公尺以上道路側應退縮淨寬四公尺以上，臨不足八公尺道路側退縮淨寬二公尺以上；如臨路均不足八公尺，須擇一路側補足至八公尺後再退縮二公尺以上。退縮部分應採淨空設計並設置無遮簷人行步道，鋪面以順平為原則，確保緊急疏散與救援動線暢通。此類退縮空間除可作為社區綠化與休憩場所外，亦具備防災避難功能，能有效提升街廓通透感與居民生活品質，並增進社區防災韌性。

態樣一	態樣二	態樣三	態樣四
① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 計畫道路或現有巷道(8公尺以上)	① 計畫道路(8公尺以上) ② 現有巷道(未達8公尺)	① 計畫道路(未達8公尺) ② 現有巷道(未達8公尺)	① 計畫道路或現有巷道(8公尺以上) ② 人行步道用地

圖十七、退縮空間設計範例



住宅性能評估

圖十八、雙標章認證示意圖

三、政策措施與對應策略

為有效推動都市危險建築物重建，兼顧都市安全、生活品質及公共利益，基隆市擬採行多面向政策措施，並對應具體策略以確保專案落實。政策措施可歸納為五大面向：法規與容積運用調整、行政專案化運作、社區品質與公共利益導向、分階段策略與量化評估，以及空間彈性管理。

(一)法規與容積調整

危險建築重建涉及高成本與住戶財務負擔，本專案自法規面著手。透過彈性調整容積運用，針對原容積偏高且重建效果有限的建築提供制度性協助，使住戶能依建築現況、整建需求及社區整合程度規劃重建方案。可採分階段容積核算或一次到位原則，使容積計算更具彈性與可預期性，符合專案設計初衷。專案範圍內建築基地可依原建築容積或原基準容積 1.5 倍進行重建，並須經本府審查與確認原建築容積計算結果。

(二)行政專案化運作

為提升行政效率與專案協調效能，建議建立專責窗口，作為單一聯絡平台，整合審查流程、技術輔導與行政支援。行政專案化運作可明確分工，明定各局處在審議、輔導及協調過程中的角色與責任，避免重複作業或資訊落差，提升案件處理速度與決策品質。專案窗口將提供駐點協助、社區說明會、住戶訪談、容積計算輔導及個案技術協助，確保住戶在參與過程中獲得充分資訊與支持。

(三)社區品質與公共利益導向

都市更新不僅涉及建築安全，也關乎公共空間品質與社區環境改善。政策措施應將安全、防災及都市品質納入審議指標，確保重建後建築兼顧結構安全、耐震能力及生活便利性。退縮設計、公共通行空間及綠地配置等應符合防災需求並提升社區品質，保障居民生活環境。同時，本專案明定雙標章認證，包括綠建築標章及新建住宅性能評估之結構安全性能，確保新建物品質，並要求都市設計審議程序，以促進居住品質提升。

(四)空間彈性管理與基地規模

針對基地退縮、建蔽率及開發強度等空間管理機制，應避免與現行土地使用分區規定產生衝突，並預先規劃具彈性的調整原則，以因應部分危險建築在重建

後可能面臨之不可建築情形。

本案規劃係基於基隆市獨特地理與都市條件，須兼顧山坡地形安全、建物密度適度控制及停車需求內部化，以防止停車外溢並維持交通秩序。因此，本專案特訂定申請範圍須達 1,000 平方公尺以上之基地規模，藉此確保改建後能自我容納所需停車空間，同時維繫都市整體環境品質與安全。

(五)分階段策略與量化評估

重建過程涉及多元風險，包括財務、技術及安全風險，建議採分階段策略，將重建過程拆分為前期規劃、整合審議、施工管理與後續驗收等階段，降低住戶資訊落差，逐步完成社區整合。並建立量化指標，如風險評估分數、容積運用效益、施工安全指標及財務可行性，作為階段審查與決策依據。透過可量化績效標準，可及時檢視專案成效並進行調整，形成制度化、可操作的審議與推動模式，提升專案精準度與效率。

綜上，透過上述五大面向的政策措施與對應策略，基隆市將形成「法規保障、行政專案化、社區導向及空間彈性」的整合性重建模式，不僅提升危險建築物重建可行性，也確保都市安全、環境永續及生活品質提升的長期目標。

第二節 結論與後續建議

一、專案成果與實務效益

基隆市推動本專案，預期在制度建構、行政協作及社區參與等層面帶來顯著效益。專案將建立前期輔導與技術支援平台，協助社區及住戶進行產權整合、建築規劃及容積試算，縮短行政審議程序，降低住戶參與門檻，減少案件因繁瑣流程而延宕的可能性。透過跨局處資源整合，市府能提供單一窗口服務，強化各方溝通與協調效率，提升都市更新及危險建築重建工作的整體推動力。

此外，專案預期累積在地化都市更新經驗，形成可複製的制度轉接機制及專責協作模式。透過系統化的專案管理，市府將能建立案件追蹤與整合流程，使跨單位合作成為常態化操作，不僅提升行政效率，也加強危建治理能力，進而增進都市安全韌性。這些經驗將成為後續都市更新政策與自治條例制定的重要參考，也為長期制度化運作奠定穩固基礎。

在技術面，專案引入雙標章認證，可確保新建建築兼顧結構安全與節能效益。退縮設計原則則兼顧防災需求、公共通行及開放空間品質，有助於打造安全、宜

居且具韌性的都市環境。示範社區的操作經驗將提供可複製的案例，作為政策示範，提升住戶對都市更新及危險建築重建專案的認知與信任。

綜合而言，本專案透過制度設計、行政支援及社區動員，預期可將危險建築重建政策從單純法規依循轉化為可操作、具誘因並兼具技術支持的整合工具，提升政策推動效率，增進社區參與度，並逐步建立長期可持續、公私協力的都市更新推動模式。

二、展望與後續建議

展望未來，基隆市應持續檢視專案成效，依案例經驗滾動修正法規及配套措施，確保制度符合實務需求並具操作性。建議將專案機制逐步轉化為常設性政策工具，建立明確的申請門檻、審議流程與跨單位協作程序，確保制度長期穩定運作，降低因人制宜或行政斷點產生的不確定性。

為強化資訊透明與政策可監督性，可研擬設立「危建案件管理平台」，整合案件進度、容積試算、住戶整合狀況及政策介入情形，提供線上查詢與公開透明的服務機制。動態試算模組與案例比較功能可使住戶清楚掌握容積獎勵帶來的潛在效益，提升整合效率與參與信心。

在行政執行層面，建議導入預備性審議、初審併案、集中審議及簡化圖說審查等作法，結合專案制度架構，提升危建案件執行效率與審議品質，避免因跨局處協調不明而導致的長期延宕。同時，應建立案件追蹤制度與時程監管機制，確保審議節點透明且可預期，縮短住戶等待時間，增強行政效率。

未來專案亦可持續擴大適用範圍，逐步涵蓋更多危險建築及高風險社區，結合分階段推動策略與量化評估指標，引導社區逐步完成重建。透過制度、技術及社會動員的整合，兼顧安全、節能、公共空間及社區品質，形成公私協力、制度化且可操作的推動模式，逐步實現都市安全、環境永續與生活品質提升的目標。

本研究報告所指之危險建物重建專案，應經專家學者會議及都市計畫委員會討論報告後，再予以公告實施，以確保法制體系完整並明確劃分權責單位職掌。

參考文獻

一、 相關法令及專案計畫

內政部 (2024)。《都市更新條例》。行政院人事行政總處全國法規資料庫。

<https://law.moj.gov.tw/>

新北市政府(2018)。《新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例》。新北市政府電子法規查詢系統。

<https://web.law.ntpc.gov.tw/Scripts/FLAWDAT0202.aspx?fcode=C0150128>

新北市政府(2021)。《新北市政府處理防災型建築加速改善要點》。新北市都市更新處官方網站。

<https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageService/building-renovation>

新北市政府(2024)。《新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫》。新北市都市更新處官方網站。

<https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageService/disaster2>

桃園市政府(2024)。《桃園市防災都更專案計畫》。桃園市政府住宅發展處官方網站。

https://ohd.tycg.gov.tw/News_Content.aspx?n=15462&s=1346678

台南市都市發展局 (2025)。《擬定臺南市安平區上鯤鯓段 398 地號等 5 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案》。台南市政府。

https://udweb.tainan.gov.tw/News_Content.aspx?n=17112&s=8715494

台南市都市發展局 (2024)。《變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案》。台南市政府。

https://udweb.tainan.gov.tw/News_Content.aspx?n=17104&s=8631641

二、 新聞報紙

TVBS (2023, 12 月 15 日)。基隆 4 層樓高房屋坍塌重罰 30 萬 謝國樑：全面盤點舊建築。TVBS。<https://news.tvbs.com.tw/local/2336905>

自由時報 (2024, 4 月 3 日)。花蓮強震》基隆信四路危樓遇強震 磚塊掉落警拉封鎖線戒護中。自由時報。

<https://news.ltn.com.tw/news/Keelung/breakingnews/4628232>