

基隆市加速推動都市危險建築物重建專案計畫

中華民國 114 年 8 月 1 日基府都更壹字第 1140228885 號公告實施

壹、辦理緣起

基於本市都市發展歷史悠久，且受特殊氣候因素影響，多數建築物結構日益老化破敗。本市近年來亦發生多起建物倒塌事件，老舊建築結構安全狀況堪慮，加上受到 113 年 4 月 3 日震災影響，致本市多處建築物受損，均對公共安全構成嚴重威脅。

為推動危險建築物的拆除與重建，確保受損建築物不致危及周邊環境及市民安全，本府制定本專案計畫。計畫配合中央修正之「都市更新條例」及本府修訂之「基隆市高氯離子鋼筋混凝土建築物善後處理自治條例」，以完善的法規基礎及行政協助，促使建物所有人儘速辦理後續處置作業。

本專案於 114 年 8 月 1 日發布，期望藉由法規與政策支持，加速危險建築物重建，消弭公共安全隱患，營造安全宜居的城市環境。

貳、計畫目的

一、提供重建誘因

為維護公共安全及避免重大災害，並鼓勵本市危險建築物加速重建，本專案適用對象得依原建築容積或原基準容積的 1.5 倍進行重建，本府將本於容積一次到位之精神受理案件。

二、接軌都市更新

為解決取得全體土地及建物所有權人同意之不易，訂定本專案依「都市更新條例」辦理之管道，以加速重建期程。

三、提升居住品質

要求新建物應取得雙標章認證，強化建物品質，並規劃退縮人行步道，創造行人友善環境，所有申請案件皆須辦理都市設計審議，以促進居住品質之提升。

參、適用對象及限制

一、基地屬都市計畫範圍內，並符合下列鑑定結果之一的合法建築物：

- (一) 高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府認定應拆除重建或補強、防蝕處理者。
- (二) 屬「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（ID1 小於 0.35 或 ID2 小於 0.35）之建築物。
- (三) 經本府判定屬「災害後危險建築物緊急危險標誌（紅色危險標誌）」及「災害後危險建築物緊急危險標誌（黃色危險標誌）」之震損合法建物。
- (四) 與前述三點屬同一使用執照範圍內之合法建築物，亦得適用本專案。

二、適用本專案之建築基地應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接道路寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上。

三、適用本專案之申請範圍，建築基地須達 1,000 平方公尺以上，並得納入毗鄰土地合併開發，該建築基地得併同檢討前述臨路寬度；惟以都市更新條例辦理者，更新單元仍應依基隆市都市更新單元劃定標準檢討。

四、本專案適用對象於提出申請前已自行拆除者，不適用本專案，惟經本府命其所有權人限期拆除或強制拆除及因地震現況已倒塌者不在此限。

肆、執行方式

一、變更都市計畫並逕行申請建築執照之情形

(一) 同意比率：申請人應取得本專案範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意。

(二) 申請文件：

1. 申請書。
2. 高氯離子鋼筋混凝土建築物、耐震能力不足 (ID1 小於 0.35 或 ID2 小於 0.35) 或「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」、「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之相關證明文件。
3. 建築物地籍及地形套繪圖。
4. 有效期限內之建築線指示圖。
5. 地籍圖謄本或電子謄本。
6. 土地使用分區證明書。
7. 申請日前三個月內之建築物及土地謄本或電子謄本；未辦理建物所有權第一次登記者，應檢附合法房屋證明、稅籍證明等相關權利證明文件。
8. 申請人名冊。
9. 全體土地及合法建築物所有權人同意書、清冊暨同意比率表。
10. 經本府建築主管機關確認之法定空地無重複使用檢討證明文件。
11. 經本府建築主管機關確認之原建築容積計算結果(非依照原建築容積 1.5 倍申請重建者免)。
12. 申請代表人簽署切結書。

(三) 申請流程：

1. 申請人於申請本專案時應取得全體土地及合法建築物所有權人同意，並檢附前述申請文件向本府都市發展處申請，經審核通過後由本府核發適用函。
2. 申請人應於申請本專案計畫時，同時檢附變更都市計畫相關書圖草案，並應於變更都市計畫發布實施日起一年內申請建造執照；逾期末申請建造執照者，應依變更前之土地使用管制規定辦理。

二、變更都市計畫並依都市更新條例辦理之情形

(一) 同意比率：實施者應取得本專案範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之八之同意，且其所有土地總面積及合法建築物總

樓地板面積均超過十分之八之同意，但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九之同意者，其所有權人數不予計算。

(二) 申請文件：

1. 申請書。
2. 高氯離子鋼筋混凝土建築物、耐震能力不足或「災害後危險建築物緊急危險標誌(紅色危險標誌)」、「災害後危險建築物緊急危險標誌(黃色危險標誌)」之相關證明文件。
3. 建築物地籍及地形套繪圖。
4. 有效期限內之建築線指示圖。
5. 地籍圖謄本或電子謄本。
6. 土地使用分區證明書。
7. 申請日前三個月內之建築物及土地謄本或電子謄本；未辦理建物所有權第一次登記者，應檢附合法房屋證明、稅籍證明等相關權利證明文件。
8. 申請人名冊。
9. 土地及合法建築物所有權人同意書、清冊暨同意比率表。
10. 經本府建築主管機關確認之法定空地無重複使用檢討證明文件。
11. 經本府建築主管機關確認之原建築容積計算結果(非依照原建築容積 1.5 倍申請重建者免)。
12. 申請代表人簽屬切結書。
13. 依都市更新條例及相關規定檢送都市更新事業計畫及相關文件，並於「辦理緣起與法令依據」、「與都市計畫之關係」、「申請容積項目及額度」等章節敘明適用本專案相關內容；倘以權利變換實施者，應併送都市更新權利變換計畫。
14. 依「都市計畫法」、「都市更新條例」第三十五條及相關規定，併同檢具變更都市計畫書及相關證明文件。

(三) 申請流程：

1. 申請人於申請事業計畫報核時，應符合前述同意比率規定，檢附前述申請文件，經審核後由本府續行都市更新法定程序，並於都市更新事業計畫或權利變換計畫提送基隆市都市更新及爭議處理審議會前，審竣變更都市計畫內容。
2. 申請人應於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照；逾期未申請建造執照者，應依變更前之土地使用管制規定辦理。

伍、容積及建築設計規範

- 一、適用本專案之範圍得以原建築容積或原基準容積一點五倍重建，但不得再申請其他容積獎勵。申請容積移轉時，可移入容積值應以原計畫基準容積計算。

二、本專案涉及原建築容積認定者，應於申請本專案前檢附相關資料，向本府申請先行審查。

三、適用本專案之範圍得併毗鄰土地合併開發，惟其容積應依相關規定分別核算。

四、適用本專案之範圍均應經都市設計審議。

五、退縮空間設計原則

(一) 建築基地已臨接道路寬度達八公尺者(樣態一、二、四):

1. 道路寬度達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築。
2. 道路寬度未達八公尺之臨接側，應自建築線起退縮淨寬二公尺以上建築。
3. 退縮部分應留設人行空間。

(二) 建築基地所臨接道路寬度均不足八公尺者(樣態三):

1. 其中一條道路寬度應自基地退縮補足八公尺後，再退縮淨寬二公尺以上建築。
2. 其餘道路臨接側，應自建築線起退縮淨寬二公尺以上建築。
3. 退縮部分應留設人行空間。
4. 自基地退縮補足道路寬度達八公尺部分，其鋪面以順平為原則。

(三)退縮圖例如下:

樣態一	樣態二	樣態三	樣態四
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

六、雙標章認證

(一) 新建之建築物應依下列規定取得綠建築標章及依住宅性能評估實施辦法辦理「新建住宅性能評估」之結構安全性能：

1. 綠建築等級：應至少取得銀級以上之認證。
2. 新建住宅性能評估之結構安全性能等級：應至少取得第三級以上之認證等級。

(二) 申請人(或實施者)應與本府簽訂協議書，於核准使用執照前完成保證金繳納，並保證於使用執照核准後二年內取得標章。依限取得該等級

標章者，保證金無息退還，倘未依限取得者，保證金不予退還。

- (三) 倘本專案之土地納入毗鄰土地合併開發時，另依其他規定申請綠建築標章、新建住宅性能評估之結構安全性能之相關建築容積獎勵者，應高於前開規定再予容積獎勵。

陸、專案期程

本專案自 114 年 8 月 1 日起實施五年。