

都市更新簡訊季刊邁向 100 期

持續提供資訊平台服務 解析都更趨勢

副執行長 麥怡安
業務研展部主任規劃師 廖美莉

本基金會為宣導都市更新理念，1998 年 12 月起開始發行國內第一個都市更新專業雜誌—都市更新簡訊，作為基金會為與社會溝通都更的橋樑，每季一期，至今已持續 25 年，今(2023)年 12 月出刊第 100 期。都市更新簡訊內容包含當期要聞、活動報導、政策評論、政策法令、工作報導、人物專訪、專題報導、他山之石、活動訊息等，不論專業從業人員或是一般民眾，都可得知基金會最新動態，獲知國內外都市更新最新訊息及個案消息，同時都市更新簡訊也完整記錄臺灣都市更新發展脈絡。

1998 年更新條例三讀通過 簡訊持續報導都更推動動態

都市更新簡訊 1998 年 12 月 1 日創刊時原為雙色印

刷，每期印製 2,000 份免費贈閱。創刊號適逢都市更新條例三讀通過，頭版即介紹都市更新條例精神、主要內容，專題報導則說明本基金會成立宗旨及業務介紹，介紹創會初期受託辦理埔里酒廠觀光園區、東勢舊火車站地區更新等工作報導；並將簡訊定位為都市更新訊息交流平台，廣泛邀請中央與地方政府單位、更新參與建設業者、專業規劃者甚至社區住戶撰稿，以充實都市更新簡訊內容，希望將都市更新相關新聞、推動個案經驗更能廣為週知。

25 年來都市更新簡訊也訪問 25 位中央或地方都市更新業務相關主管機關首長、專家學者或業者，暢談當時推動的政策理念或執行都更業務的心路歷程，十分感謝受訪者接受本基金會專訪，豐富都市更新簡訊內容。



921 災後重建、文林苑事件、張前董事長紀念專題報導

即將邁入 100 期的都市更新簡訊，持續紀載著都市更新的發展；1999 年 9 月 21 日台灣遭逢 921 大地震，1999 年 11 月第 5 期簡訊特別專題報導臺中縣東勢鎮（現為臺中市東勢區）、南投縣埔里觀光園區災後重建進度，並介紹日本阪神災後重建工作。之後各期都市更新簡訊持續追蹤各縣市災後重建進度，詳實報導本基金會協助推動之個案災後重建進度及內容，包括：臺中縣東勢鎮名流藝術世家大樓、東勢文新帝國（原王朝一期）、東勢鎮東安里本街等更新事業案、霧峰鄉人和社區（原蘭生七二三社區）、霧峰鄉太子吉第社區、南投縣南投市公園大廈、南京文學大樓（原慶福大樓）「國泰御園（原國泰攬翠社區）」、「元大栢悅（原勝利大樓）」以及「台北金融中心」等，分享所累積的都更執行經驗。

另一件都更界的大事，就是 2012 年 3 月「文林苑」事件，臺北市政府執行都更代拆作業演變成新聞事件，攻占媒體版面，次年（2013）年 4 月 26 日大法官作出的七〇九釋憲案，引發後續都市更新條例修法。都市更新簡訊特別在 2012 年 6 月第 54 期都市更新簡訊，針對文林苑爭議焦點、對都市更新的衝擊、文林苑更新案始末做完整說明，並訪談金家禾委員、蘇瑛敏委員對此事件的看法，邀請前 921 震災重建基金會執行長，時為臺灣大學生物產業機電工程學系謝志誠教授提供評論，剖析當前都市更新問題。

2013 年 6 月第 58 期都市更新簡訊則配合 4 月 26 日七〇九號解釋，特別就七〇九號解釋對都市更新的影響提出評論、對現行個案處理建議，介紹聽證制度、邀請法界專家學者——林明鏞教授、蕭育娟律師、蔡志揚律師，從法律人觀點解析七〇九號解釋。

近期在 2021 年 4 月 23 日我們敬愛的創會張隆盛董事長於自宅安詳仙逝，悲痛之餘，2021 年 7 月第 90 期都市更新簡訊，我們回顧張董事長精彩一生，並邀請生前好友、同事撰寫紀念文，以茲懷念及感謝。

年度回顧台灣都更成果

都市更新簡訊主題報導部分，除了人物專訪外，自 2009 年 3 月第 41 期開始，每年度的第一期內容開始回顧前一年度都市更新執行成果，將基金會累積的都市更新統計資料，進行彙整分析，讓讀者了解臺灣都市更新推動情況。

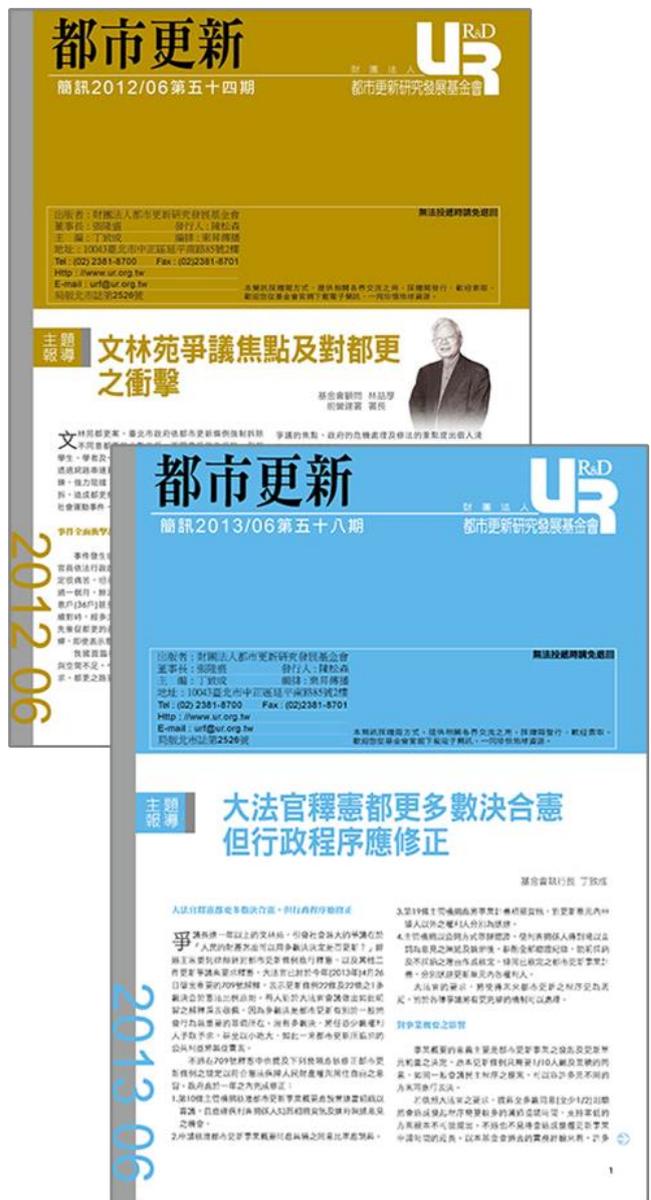
都更成果檢討內容以各縣市已核定的都市更新事業為分析基礎，從中剖析臺灣都市更新的成長脈絡，從 2008 年全國民間主導更新事業案件 177 案，到 2022 年已達 875 案，回顧內容隨著都更事業案件的累積，伴隨資料庫資料的堆疊，分析內容越來越豐富，除了重建案外，整建維護案、公辦都更招商、各縣市法令修訂情況等，因案例統計資料越趨完整，成果檢討內容越來越豐

富，至今已回顧 10 餘年的都更成長軌跡，記錄都市更新發展歷程。

他山之石重要資料庫

都市更新簡訊他山之石部分，原由基金會同事主筆，介紹國外都市更新案例，早期以歐美案例為主，如 1999 年 11 月第 5 期介紹「英國的都市更新」、2000 年第 8 期「倫敦坎納瑞碼頭更新」、第 9 期「美國都市更新機制——以舊金山再發展機構為例」、第 10 期「西雅圖的派克地方市場」...等。

2002 年 11 月日本社團法人再開發推動者協會（Urban Renewal Coordinator Association of Japan，簡稱 URCA）來台拜訪本基金會，並簽署交流協定，雙方協定免費提供出版之定期刊物；因此，獲日本再開發推動者協會同意，自 2003 年 8 月第 20 期開始，自協會刊物擇選日本都市再開發案例進行翻譯轉載。



UR R&D 財團法人都市更新研究發展基金會

基金會 計畫案 訊息論壇 法規 活動 都更教室 出版 我要都更

都市更新

90

2021/06

主題報導

本基金會張隆盛董事長辭世



出版者：財團法人都市更新研究發展基金會
 董事長：林益厚 發行人：陳松森
 主編：丁致成
 地址：10043台北市中正路延平南路85號2樓
 Tel：(02)2381-8700 Fax：(02)2381-8701
 Http：//www.ur.org.tw
 E-mail：urf@ur.org.tw

HOME > 出版 > 簡訊

2021都市更新簡訊第90期

出版日期：2021/07/02
 簡要說明

【主題報導】 本基金會張隆盛董事長辭世
 張隆盛董事長獲頒總統褒揚令
 追思亦師亦友張隆盛先生
 懷念張隆盛董事長
 懷念張隆盛董事長
 張隆盛先生的啟發
 追思地球旅人-張隆盛先生
 張隆盛先生的人生哲學-永續的張署長
 張隆盛悼文

分享 Like Comment 收藏 下載(PDF)

2005年4月第26期開始，由本基金會何芳子顧問定期協助翻譯，至今已累積近80件日本都市更新案例介紹，是參訪日本都市更新案時不可或缺的參考資料，更要感謝株式會社日建設計林宜樺規劃師，自2015年12月第68期開始，協助日本都市更新案例的現地拍攝，透過照片讓讀者仿如親臨現場，同步掌握更新案進度及真實樣貌。

都更個案經驗分享

有關簡訊印製發行的形式，從創刊號的單色印刷，在2007年第36期起改為全彩印刷，更能如實說明都市更新案內容。另因應個人資料保護法，2013年3月第57期簡訊，寄發同時惠請讀者回覆個人資料，同意本基金會寄發都市更新簡訊，藉此清查幽靈名單，未出具同意者，自第59期開始停止寄發簡訊紙本，減少退信消弭浪費資源疑慮。

1999年本基金會開始建置全國第一個都市更新專業網站(www.ur.org.tw)，與時俱進先後於2002年、2005年、2008年、2017年進行改版，隨著網路普及、電子化傳播需求，都市更新簡訊所整理都市更新相關函釋法規新訊、基金會工作日誌、宣傳都更活動訊息、更新重點新聞等內容，改放到官網上的訊息論壇、活動等專區，讓資訊更為及時，也因應都市更新簡訊內容已全數上網，供全面下載，2017年第73期都市更新簡訊正式改以電子報方式出版，停止紙本印製及寄發作業，落實資訊普及、環保永續之目的，讓讀者更容易取得閱讀。

本基金會都市更新簡訊發行初衷在於建立都市更新訊息交流平台，因此持續由執行部門同事撰文報導都更案辦理經驗，從都市更新事業計畫送件、核定到完工，完整記錄都更個案執行過程，無私分享都更經驗。因應媒體資訊爆炸的時代，配合本基金會官網、Facebook

ur.org.tw/publis

UR R&D 財團法人都市更新研究發展基金會

HOME > 出版 > 簡訊

都市更新

99

2023/09

主題報導

日本都市再開發推動者協會2023年7月訪台



出版者：財團法人都市更新研究發展基金會
 董事長：林益厚 發行人：陳松森
 主編：丁致成
 地址：10043台北市中正路延平南路51號8樓之1
 Tel：(02)2381-8700 Fax：(02)2381-8701
 Http：//www.ur.org.tw
 E-mail：urf@ur.org.tw

2023都市更新簡訊第99期

都市更新 98 2023/08

都市更新 97 2023/08

臉書的建置，資訊交流更為即時，而都市更新簡訊也將廣續完整紀錄臺灣都市更新的故事。回顧這25年簡訊內容，為這段時間各界努力留下重要的歷史足跡。展望未來，本基金會將持續強化都市更新有關自主更新、公辦都更、都更政策整體計畫、民眾參與、2050淨零排放、永續建築等議題的報導，推廣都市更新理念，感謝讀者們25年來的支持！

危老條例 12 月 6 日修正增訂第 5 條之 1

加速公有土地及建築物參與重建

內政部國土管理署

臺灣地震頻繁、都市居住人口稠密且於老舊建築物多未能符合建築物耐震設計現行規範，如於都市地區發生高強度地震災害，恐對於多數民眾生命、財產及安全造成鉅大衝擊影響。

危老條例邁向第 7 年 重建案核准逾 3.3 千件

為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）已於 2017 年 5 月發布施行，經過中央及地方政府與民間共同協力推動下，危老重建案件逐年增加，至今已核准超過 3,300 餘件，提供國人簡單、快速、有獎勵的重建途徑。

參酌都市更新執行經驗 解決公有土地整合問題

依危老條例第 5 條規定，循危老條例申請重建時，須取得計畫範圍內全體公、私有土地及合法建築物所有權人同意。因此，本次修法前危老重建實務執行上，如重建計畫範圍內遇有公、私土地及建物夾雜情形，因危老條例未有都市更新條例第 46 條公有土地及建築物原則參與都市更新事業之機制，其必須依土地法、國有財產法、預算法及地方公有財產管理法令等程序規定辦理，造成辦理時程冗長，影響整體危險建物與居住環境更新

改善時效。

有鑑於此，危老條例本次修法即是在解決上開執行問題，賦予公有財產參與危老重建法源並保障公有財產應有之權利，期能促進公私合作共同重建，加速重建時程。本次危老條例修法重點如下：

- 一、明定公有土地及建築物，除已有合理利用計畫、或公有土地面積比率達重建計畫範圍 5 成以上、或公有土地面積比率達重建計畫範圍 3 成以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準者等 3 種情形外，應一律參加重建，並增訂排除其他公有財產管理規定。
- 二、為保留公有財產參與重建的彈性，這次修法明定可依協議合建、標售、專案讓售或其他法令規定來辦理。如採行協議合建方式參與危老重建者，因涉及重建前後土地及合法建物價值等計算，爰明定公有財產管理機關應委託不動產估價師就公有財產價值進行查估，並循各該公有財產價格評估審議機制的程序，與起造人協議重建分配比例，以保障公有財產權益。
- 三、授權財政部及地方政府訂定公有財產有合理之利用計畫無法參與重建之情形、公有財產參與重建方式之適用條件、辦理程序及其他應遵行事項，以利實務執行。 

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」增訂第 5 條之 1 條文內容

前條第一項之土地及合法建築物為公有財產者，除下列情形外，應參與重建，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方公產管理法令相關規定之限制：

- 一、另有合理之利用計畫無法參與重建。
- 二、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之五十以上。
- 三、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之三十以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準。

前項公有財產參與重建得採協議合建、標售、專案讓售或其他法令規定方式處理；其採協議合建時，涉及重建前後土地及合法建築物價值與重建成本，經公有財產管理機關委託不動產估價師查估，循各該公有財產價格評估審議機制評定市價後，由各該公有財產管理機關依評定市價逕行協議其重建分配價值比率；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，起造人得以同樣條件優先承購。

前二項公有財產有合理之利用計畫無法參與重建之情形、公有財產參與重建方式之適用條件、辦理程序及其他應遵行事項，由財政部及直轄市、縣（市）主管機關分別定之。

臺北市都市更新自治條例第 12 次修正發布實施

蔣市府都更第二箭持續前行！

臺北市都市更新處

「**臺**北市都市更新自治條例」(以下簡稱本自治條例)，自 2001 年 4 月 20 日公布至今歷經 11 次修正，今(2023)年 12 月針對全面開放自劃單元併送事業計畫、商業區都更後院深度比、山限區及山坡地危險建物更新，以及文字修正等檢討，本次修正 6 條條文，全案業經臺北市議會 2023 年 11 月 29 日三讀通過，並經臺北市政府 2023 年 12 月 18 日發布實施。

自劃單元及事業計畫全面開放併送

修正本自治條例第 15 條，非更新地區之老舊建物申請都更時，原規定範圍內皆為六層樓以下建築物者可同時申請自劃單元及事業計畫；考量限定範圍內皆為六層以下建築物之條件不利都市更新案之整合，且超過六層之建築物亦不乏更新需求，為加速都市更新推動，本次修法擴大適用範圍，非屬更新地區之老舊建築物倘符合更新單元劃定基準者皆可併送自劃單元及事業計畫，透過簡化程序精進流程。

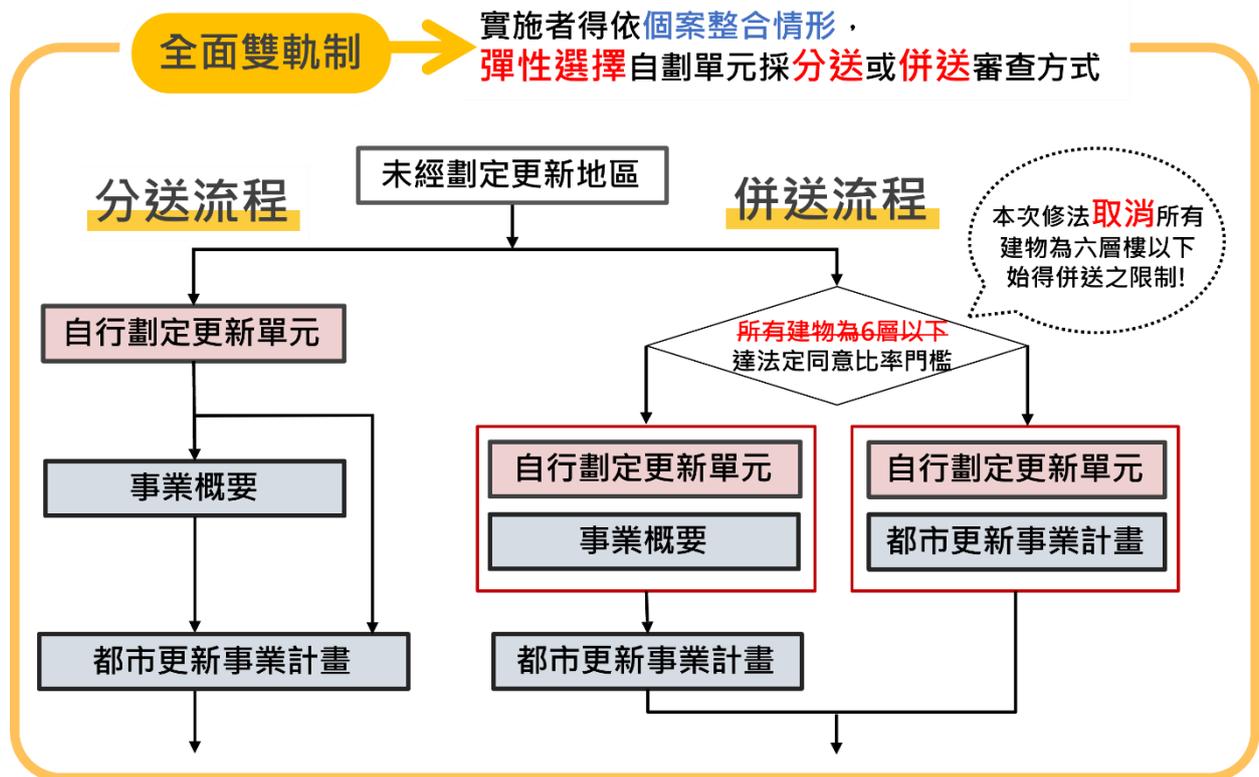
刪除商業區後院深度比規定，並增加迅行劃定更新地區建築彈性

本自治條例原第 18 條規定後段有關商業區後院深度比之規定，其立法目的係為避免商業區內建築物因增加獎勵容積而影響鄰地日照及採光。本次刪除該項規定係回歸臺北市土地使用分區管制自治條例之深度比規定，避免法規疊床架屋，並增加商業區建築物辦理都市更新時之規劃彈性。

另外，參酌第 93 條之 3 規定，增訂經本府依本條例第 7 條第 1 項第 3 款劃定為應實施更新之地區者，其建築基地符合一定情形，於前院及後院各留設平均深度 1.5 公尺以上者，得免依土管自治條例第 14 條及第 15 條規定留設前院、後院及檢討後院深度比。

開放山坡地危險建物可更新

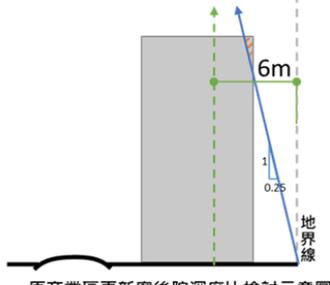
北市府基於維護坡地之自然環境、水土保持及坡地



自劃更新單元審查全面雙軌制

- 109年訂定「臺北市建築物有效日照檢討辦法」已明定建築基地日照檢討規定。
- 土管自治條例並未規範商業區後院深度比。

刪除第18條後段商業區後院深度比規定，維持**本市法令適用上的一致性**，並賦予商業區更新案更具**彈性**之建築規劃設計。

土管vs危老vs都更商業區後院規定		土地使用分區管制自治條例	危老重建(土管#95-3)	都市更新
商業區後院深度比		無	無	0.25 (超過法定深度2倍不受限)
商業區後院深度	商一		3.0公尺	第18條後段規定： 自建築基地之後面基地線規定 法定後院深度之2倍範圍內 ，其後院深度比不得小於 0.25 ，超過範圍部分，不受後院深度比之限制。 
	商二		3.0公尺	
	商三		3.0公尺	
	商四		2.5公尺	

本次**刪除**，回歸土管檢討後院深度！

刪除商業區後院深度比規定

景觀，過去限制「山限區」及「山坡地」不得以都市更新方式重建，考量近年坡地漸有老舊窳陋致危害居住及公共安全的危險建物，常因產權整合致改建困難，在極端氣候加劇的挑戰下，亟待透過重建改善居住環境。

因此，本次修法參酌各界意見，針對依水土保持法、山坡地保育利用條例規定公告之山坡地，以及臺北市公告之「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制地區」

(簡稱山限區)，範圍內如有「須拆除重建」海砂屋或耐震能力不足等危險建物，得經市府依法迅行劃定更新地區以辦理都更重建，並酌予放寬建築物高度、建蔽率；倘因基地條件限制而未能依都市更新條例或臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例相關法令給予之獎勵容積重建者，得透過都市設計審議或都市計畫變更檢討建築物高度。

修法適用對象

本市山限區及山坡地範圍
(未坐落依地質法公告之地質敏感區)

→ 迅行劃定更新地區，**降低同意比例門檻至50%**
(海砂屋或耐震能力不足之危險建物)

→ 建築基地報核
都市更新事業計畫

特殊情形放寬規定 (得視個案需求擇一辦理)

因基地條件限制致未能按相關法令之獎勵容積重建者

得經都市設計審議，酌予放寬建築物高度。

大型社區或特殊個案

得循都市計畫程序，整體考量並檢討建築物高度。

建蔽率放寬(原建蔽率 > 法定建蔽率)

- 住二(住二之一、住二之二)：得依原建蔽率重建。
- 住三(住三之一、住三之二、住四、住四之一)：得依原建蔽率重建。

各基地規模建蔽率上限	基地規模 ≤ 1000m ²	基地規模 > 1000m ²
住二(住二之一、住二之二)	建蔽率上限 50%	建蔽率上限 40%
住三(住三之一、住三之二、住四、住四之一)	建蔽率上限 60%	建蔽率上限 50%

建築物高度放寬

- 住一：建築物高度不得超過**10.5公尺**
- 住二：建築物高度不得超過**21公尺**
- 原建築物高度超過前二款規定者，重建後之建築物高度得以**原建築物高度為限**

(*都市計畫書載明建築物高度或建蔽率比照土管第三條第一項第一款住宅區之其他使用分區者，建築物高度之檢討或建蔽率之放寬，準用前二項規定)

開放山坡地危險建物可都市更新

都更推動師、新北都更小百科 LINE 助陣推動多元都更

歡迎加「新北都更小百科」好友！

新北市政府都市更新處

新北市住宅戶數約 168 萬戶，其中屋齡 30 年以上近 83 萬戶，因此新北市政府積極推動老舊建物更新，於 2019 年起推動「都更三箭」政策，以第 1 箭「捷運到哪、都更到哪」、第 2 箭「主幹道沿線環境優化」與第 3 箭「危險建築優先協助」提供多元都市更新誘因，例如一般都市更新、簡易都更、危老重建、防災都更與整建維護等多元方案，並透過自主更新經費補助、都更推動師協助整合與教育推廣，促進民間辦理都市更新、改善市容環境，達到宜居城市願景。

新北多元都更總計申請 1,367 案

新北都更三箭政策成果已遍地開花，截至今(2023)年 12 月 4 日，新北市多元都更總計申請 1,367 件，累積核准 899 件，已比政策啟動前歷年總和成長約 2.84 倍及 4.99 倍，都市更新案件大幅增加，顯示民眾對都市更新相關資訊之需求與日俱增。有感於老屋不一定代表危險，若 30 年以上老舊建築物全部重建，將使都更量能難以負荷。

因此，除了續推動都更三箭政策，更聚焦於優先協助危險建築物更新，在 2023 年 7 月發布「新北市危險建築物 580 專案計畫」(580 專案)，加速海砂屋或耐震能力不足的危險建築物重建，保障民眾居住安全，目前已有 2 案提出申請、10 餘件潛在案，反應相當熱絡。另外針對結構安全的 5 層樓以下集合住宅也積極推動增設電梯，透過「新北市政府五層樓以下集合住宅稱設昇降機補助及獎勵示範方案」(電梯特快車)增設電梯經費補



民眾至都更諮詢專區洽詢推動師更新事務



都更諮詢專區機制都更諮詢專區機制

助，以免審議、快速補助與限時獎勵的方式，提升建築物居住機能。

新北都更推動師進駐「都更諮詢專區」協助整合社區

透過都市更新可以大幅改善市民居住安全，考量更新的專業知能門檻較高，市府於 2020 年 9 月 1 日設置「都更諮詢專區」，透過新北市都更推動師的駐點服務，提供民眾都市更新法令解說、協助社區推動都市更新事業及辦理相關宣導、教育、諮詢、輔導等事務。

迄今已分別巡迴板橋、蘆洲、三重、永和、汐止區公所及新莊、永和地政事務所等處服務民眾，開辦至今頗受好評，為擴大服務便民，市府也不定期巡迴駐點服務場所，今年 6 月 1 日再次巡迴到永和及三重區公所，



推動師輔導社區現況 民眾熱烈參與

持續提供市民諮詢服務。另外，都更推動師也參與 2022 及 2023 年度都更危老博覽會，協助市府宣導都市更新相關法令知識及辦理程序，以加速推動都市更新。

都更推動師除了協助辦理都市更新宣導、教育、諮詢外，也深入輔導及整合社區，例如「板橋懷德街」案為 3 棟 50 年危險建築物，經推動師的參與輔導凝聚社區共識，協助申請防災都更 1.0，已於今（2023）年 6 月開工動土；另「板橋林園天廈」外牆磁磚崩落，經鑑定為海砂屋，推動師協助社區於 2021 年成立更新會，期間持續推動整合，今年 9 月 26 日辦理事業計畫與權利變換計畫公開展覽程序。

「新北都更小百科 LINE」傳遞都更政策與知識

為配合都更三箭政策，同時推廣危險建築物重建與改善建築物機能政策方向，市府面對與日俱增的都更需求，創立「新北都更小百科 LINE」官方帳號，期望用民眾最熟悉的 LINE 社群傳達簡單有趣的都市更新即時資訊，使都市更新政策及觀念可以更加普及。

只要下載 LINE APP，在加入好友功能中輸入 ID：@urbetter 或是在 LINE 官方帳號頁面搜尋「新北都更小百科」，或是掃描下方行動條碼，都可以輕鬆加入都更小百科 LINE 群組，即使掌握最新都更資訊。

都更小百科 LINE 成立已邁入第 7 年，吸引逾 5 萬名好友加入都更小百科 LINE，並以 40 歲以上年齡層的民眾最多，且市府持續精進優化都更小百科功能，在 LINE 上以圖文選單提供定位查詢都更區、我想要都更、說明會場次等相關功能，並透過點擊次數分類受眾客群，智慧化提供都更小百科 LINE 好友們自身最關心的都更知識，其中最受 LINE 好友們歡迎的功能為「都更法令說明會場次」、「多元都更資訊」及「TOD 範圍查詢」，個別查詢功能最高達到約 1 萬 2,000 人點擊，顯示民眾愈發主動積極關注與自身權益相關的多元都更議題。



新北都更小百科 LINE 群組 QRcode



➡ 「580 專案」讓我來幫您

為協助危險建築物加速重建、鼓勵市民自行整合凝聚共識，只要是經新北市政府認定為高氯離子鋼筋混凝土建築物(海砂屋)或耐震能力不足之建築物，該社區自行整合重建意願超過 50%並提出申請，就可啟動新北市住都中心輔導及評估作業，同時結合都更大聯盟各公學會的技術能力給予專業協助，當社區同意更新意願達 80%時，市府將主動啟動公辦都更。

➡ 「電梯特快車」幫助長輩輕鬆回家

針對屋齡 15 年以上 5 層樓以下集合住宅增設電梯提供補助，每案補助額度總經費以 45%為上限、最高補助 200 萬元，並提供時程獎助金最高 120 萬元，另針對增設電梯涉及法定停車位折繳代金者，提供法定停車位折繳代金獎助金 50%，至多 40 萬元。期望透過最高獎補助 360 萬元減輕住戶負擔，全力推動高齡友善環境與建築物機能改善，讓民眾更安心推動整合及施工。

寶紘敦南安和公辦都更案完工

打造綠建築鑽石級商辦大樓 點亮敦化綠廊

策略規劃部主任 許育誠
副主任 蔡汝玫
主任規劃師 曾靖蘋

敦南安和公辦都更案位於臺北市大安區敦化南路與信義路交叉口，交通便捷，沿街商業行為活絡，是臺北市重要的金融商業辦公區域。本案配合國防部眷改土地開發計畫，以公辦都更方式，由臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者，透過招商與投資人寶紘建設攜手合作，由凱越建設全案專案管理，引入民間資金讓私有土地活化利用，全案已於今(2023)年7月順利完工。

打造鋼骨造鑽石級綠建築 再造敦化綠園道「森」命之歌

本公辦都更案都市更新事業計畫及權利變換計畫在2019年11月12日核定公告([事業權變核定內容介紹](#) [詳見都市更新簡訊第84期](#))，更新後規劃地上16層、地下5層之鋼骨造商辦大樓，以鑽石級綠建築及銀級智慧建築打造，建築外觀設計採用幾何造型的現代立面，著重於商辦建築前衛的科技感，搭配金屬帷幕外牆，利用立面分割及色彩運用，弱化建築量體感，降低對於環境的衝擊。本公辦都更案未來將設置為企業總部，在大



更新後建築現況

廳建造數位互動藝術牆，結合在地資源之藝術光雕，引入人流，強化當地商業生活機能，帶動區域經濟發展。

建築量體設計部分，全案以綠漣漪為核心概念，「森」作為建築發想。「科技之木」於地面層頂蓋下空間設置由太陽能光電板點亮的光之樹，利用顏色顯現環境空氣品質PM2.5，結合形成敦化南路上大樹下都市開放空間的新亮點；「都市記憶之木」規劃基地內原有老樹為更易於與市民親近之榕蔭廣場，將老樹的舊記憶轉化為城市的新綠點；「空中飄浮之木」順著攀沿而上的樹影，除了地面層的綠化及植生牆外，各樓層的露台、陽台及屋頂層上都做了豐富的綠化設計，以設計視覺延伸綠色空間，提供民眾呼吸喘息的綠地空間，綜合以上三木元素與敦化綠園道綠意相互輝映，再造敦化綠園道「森」命之歌。

公益回饋加倍升級 開創都更新典範

透過本公辦都更案與市政府的合作，啟動公私合夥的力量，用最有效率的方式導入公益性設施服務空間，建構提供地區使用的優質睦鄰設施，並遵循地方紋理串連開放空間，提供完善舒適環境，一同為都市環境的改造盡一份心力，其實質貢獻如下：

一、公益設施空間：企業附設托兒中心及公益會議廳（講堂）

因應近來臺北市托育政策，打造友善托育環境，同時考量基地緊鄰大面積老舊住宅區，義安里範圍內完全無幼兒園，為回應幼兒照顧的需求及推動企業友善的職場環境，於1、2樓規劃設立企業附設托兒中心，承諾期間(10年)將由專責廠商依法營運收托，細心的照顧針對每一個幼兒提供完善的保護，營造一個安心、友善、幸福的工作職場。

另外，於3樓規劃約可容納150人的會議廳空間，在建物存續期間每年無償提供300小時供公眾使用，後續由物業管理公司依場地借用管理要點，對外開放登記，後續亦可結合林瑋璘宏泰教育文化基金會辦理公益活動，規劃主題性演講或論壇。

二、鄰里共享交流場所：老樹廣場及綠色空間藝廊咖啡

本基地內已屹立數十載的榕樹，深具基地「守護神」的精神象徵，透過整體規劃移植至基地東南角，不僅保



光之樹廣場(左)及老樹廣場(右)

留了在地的記憶與情感，更可做為地景地標，整體外部空間均對外開放，無償供不特定公眾使用，創造鄰里戶外共享交流場所。

1 樓亦規劃藝廊咖啡空間，採用大面積玻璃造成視覺通透，結合戶外大樹景觀，設計獨立出入口，期望用藝文與咖啡香吸引人們駐足，做為社區里民交流空間，定期更新展覽作為鄰里心靈加油站。

三、都市更新基金捐贈：捐贈經費予臺北市都市更新基金約 2.63 億元，藉以挹注基金的永續經營

市府以公辦都更方式整體規劃設計形塑都市空間意象，強化都市生活機能並延續商業氛圍，因市府於本案未持有市有土地，無參與分配房地，規劃本案投資人應申請依都市更新建築容積獎勵辦法規定捐贈經費予臺北市政府都市更新基金。

爰此，寶紘建設依 2019 年 1 月 30 日都更條例修正前之都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條規定之獎勵額度上限 15% 換算約 2.63 億元，捐贈臺北市都市更新基金以充實更新基金財源，挹注更新處推動都市更新業務(如：整建維護、整宅、自主更新等基地)所需經費，該經費將引動臺北市都更永續推動經營的活力，使臺北成為更宜居的友善城市。

四、更新後全棟由投資人取得，作為企業總部規劃運用

本案共有 3 位權利變換關係人，包含國防部政治作戰局、財政部國有財產署及臺北市瑠公農田水利會，皆參與權利變換並分配更新後之權利金，寶紘建設為貼近



認養公有人行步道

地主需求，於都市更新主管機關核定都市更新事業計畫及權利變換後約定 60 日內以一次給付辦理，創下核定後 2 個月內即給付分配更新後之權利金，並進而處理產權移轉之先例。

寶紘建設更新後取得房地，以自用為主，將進駐寶紘建設、凱越建設及關係企業，必定更敦睦照顧周邊社區民眾的需求，打造鄰里友善的公共空間，提升都市更新的公益性與環境貢獻性，創造產業發展機會、促進台灣之產業升級及發展。

五、其他公益回饋

1. 太陽能趨動藝術裝置：光之樹

為讓藝術品融入建築與空間之中，宣揚綠色環保理念，在 1 樓戶外空間設置具教育及環保意義之公共藝術品光之樹，藉由現代之高科技光電技術，提供藝術品日夜間不同之風貌，吸引市民目光，成為都市地標空間，

更新事業推動

2017.11.10	更新地區劃定
2018.06.06	投資人與推動中心完成簽約
2017.08.23	都市更新幹事會預審會議
2018.10.02	事業及權利變換計畫自辦公聽會
2018.11.06	事業及權利變換計畫報核
2018.12.19~ 2019.01.17	公開展覽
2019.01.03	事業及權利變換計畫公辦公聽會
2019.04.03	都市更新事業及權利變換計畫審查小組公辦都更專案審查會議
2019.08.27	召開聽證會
2019.09.20	審議會通過
2019.11.12	事業及權利變換計畫公告核定
2020.03.16	取得建築執照
2023.01.17	申請變更權變計畫報核
2023.05.03	變更權利變換計畫公告核定
2023.07.18	取得使用執照
2023.09.12	完成產權登記

更能創造活動聚集人們，藉以強化守護敦南樹林理念，突顯綠色永續意識。

2. 捐贈 Youbike

此外，為實踐綠能交通，增進臺北市綠色運輸品質及功能，捐贈 YouBike20 柱，依照臺北市府交通局受理民間捐贈公共自行車作業準則規定辦理，寶紘建設依交通局實際核算費用金額捐款撥入交通局開立之專戶，共同構建安全之騎乘環境，提供全市區更完整便利之綠色公共運輸服務。

3. 認養公有人行步道

寶紘建設以企業認養基地西側敦化南路公有人行道，不僅節省公帑，減少市府管理維護事項，更達到敦睦效果，維護整體環境，有助於都市內綠美化的永續經營，營造多樣性的市容景觀，提升整體的生活品質。

4. 優化平安公園

南側平安公園 1990 建造，是里民及周邊民眾平日休閒遊憩的重要場所，本公辦都更案保留公園內的老樹，重新規劃綠帶及鋪面，以增添空間的整體性與活潑氣息，針對設施物進行改造，提供童趣森林主題的共融式遊戲設施。

尤其於規劃階段特別導入公民參與機制，因為有了居民的參與及回饋，讓公辦都更案的公益性更加完善；透過公園的改造，重新建立住家環境與都市之間的流動性，帶來鄰里間全新的戶外休憩園地。

如期如質完工 展現高度執行力



認養並優化平安公園

本公辦都更案都市更新事業及權利變換計畫於 2019 年 11 月 12 日經市政府核定公告實施，隨即於次（2020）年 3 月取得建照，5 月動土興建，2022 年 5 月舉行上梁典禮，後於屋頂版勘驗完成後申請測量預審，配合地政機關之「建物面積清冊」結果，於今（2023）年 1 月依都市更新條例第 86 條及 2019 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 29 條之 1 規定辦理權利變換計畫簡易變更，同年 5 月核定，隨即於 7 月 18 日順利取得使用執照宣布完工，並於 9 月 12 日完成產權登記；在當前台灣缺工缺料各大工程皆延誤的情況下，在本基金會、臺北市住宅及都市更新中心、寶紘建設、凱越建設及各協力團隊合作下，展現高度執行力，得以按進度順利完工，期待本案可作為公辦都市更新的最佳典範。

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市大安區通化段五小段 416 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫及變更臺北市大安區通化段五小段 416 地號等 13 筆土地都市更新權利變換計畫案
基地位置	臺北市大安區敦化南路二段 37 巷 3 弄以西、敦化南路二段 37 巷以北、敦化南路二段以東及敦化南路二段 11 巷以南所圍街廓內
實施者	臺北市住宅及都市更新中心
投資人	寶紘建設股份有限公司
基地面積	1,901 m ²
使用分區	敦化專用區 B 區(原住 3、住 3-2)
更新前	產權：私有土地 1,901 m ² 所有權人：私有土地 1 人 占有他人舊違章：0 戶 戶數：0 戶 停車位：0 輛 建物面積：0 m ²

更新後	用途：社會福利設施、飲食業、一般事務所 實設建蔽率：48.83% 實設容積率：519.63% 獎勵容積：(都更) 3,292.75 m ² (50.00%) 允建容積：9,878.25 m ² 總樓地板面積：19,750.95 m ² 構造樓層：SC，地上 16 層/地下 5 層 停車位數：汽車：134 輛、機車：93 輛、裝卸車位 3 輛 總戶數：19 戶
實施方式	權利變換
更新費用	18.60 億元
總銷金額	69.10 億元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	簡俊卿建築師事務所
不動產估價	麗業不動產估價聯合事務所 第一太平戴維斯不動產估價事務所 泛亞不動產估價聯合事務所

丹棠協助忠泰華泰王子大飯店事業 權變審議通過

工作
報導

社區更新部主任 鄧梅姬
副主任 黃耀儀
規劃師 吳可兒

臺北市中山區著名的國際五星級華泰王子大飯店自1972年開幕至今已有50年的歷史，歷經了半世紀的歲月，如今也面臨了飯店重建更新的時刻，為充分發揮土地使用效益，華泰王子大飯店併同東側2至4樓老舊建築物一併辦理更新重建。丹棠開發協助本案於2020年7月辦理自行劃定更新單元，2021年1月核准更新單元劃定後，於次(2022)年1月10日由忠泰建設擔任實施者申請都市更新事業計畫及權利變換計畫報核，經過1年多都更審議，在今(2023)年9月4日審議通過。

華泰王子大飯店重建更新 打造代表性地標

本案基地面積3,157 m²，使用分區為商四特(原第三種商業區)，更新範圍除華泰王子大飯店外，亦整合周邊屋齡已達40年以上之加強磚造老舊公寓，進而避免了因華泰王子大飯店重建，導致街廓內新舊建物混雜的落差，打造都市景觀的完整性。

更新後分為兩區段辦理(A、B區段)興建兩棟地上22層地下5層鋼骨造建築物，華泰王子大飯店改建為指標性旅館複合式商業大樓；B區段則重建為辦公大樓，期望能為臺北市中山區迎來新氣象，與周邊華泰瑞舍共同塑造林森北路的城市天際線，成為松江南京商圈區新的代表性地標之一。

受疫情第三級警戒影響 地主整合及都市更新程序受阻

本案於2021年1月13日自劃更新單元核准通過，依臺北市都市更新自治條例第15條規定應於1年內檢送都市更新事業計畫報核，然而受到COVID-19疫情突襲，中央流行疫情指揮中心自2021年5月19日提升全國疫情警戒至第三級警戒，直至2021年7月26日才解除第三級警戒；疫情影響，忠泰建設不易與所有權人面對面協商，都市更新相關作業程序也因為第三級警戒，無法召開室內五人以上會議，讓接下來的都更作業程序增添難關。

為了避免疫情影響整體都更期程，忠泰建設及丹棠開發秉持著保護所有權人不受疫情傳染之風險及保證抽籤程序公平公正公開前提下，以線上直播公開抽籤方式，

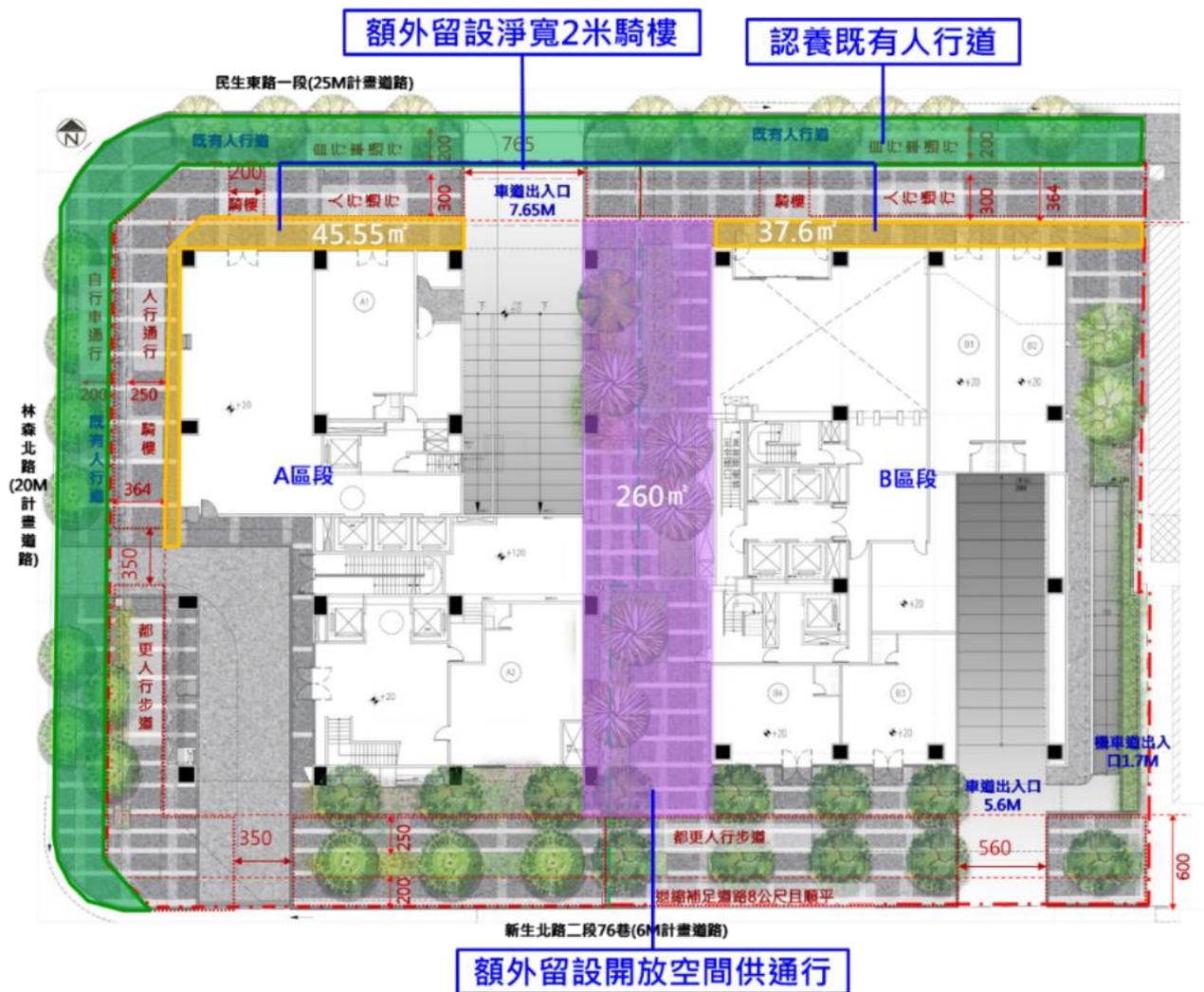


更新後建物模擬圖



基地位置圖

辦理估價師選任作業，讓都市更新程序能夠持續推動不間斷，並盡可能以電話或LINE通訊方式，持續與所有權



人溝通協調，保障地主權益。

所幸在 2021 年 11 月 COVID-19 疫情有所趨緩，已能以實體會議方式辦理自辦公聽會，所有權人能夠到場參加，了解本案的建築規劃、選配資訊以及都更時程等，最後在忠泰建設及丹棠開發努力之下，本案在法規所訂定期限 1 年內申請都市更新事業計畫報核。

華泰王子大飯店也在 2022 年 10 月 11 日正式結束營業，為華泰王子大飯店重建更新跨出了一哩路，希望能讓華泰王子大飯店盡快以不同風情的面貌再次擁抱來自四面八方的旅客，再次創造屬於林森北路獨特的地標之一，延續著華泰王子大飯店曾留給我們的回憶。

退縮 2 米解決消防救災 留設公共開放空間提升公益性



本更新單元範圍三面臨計畫道路，南側新生北路二段 76 巷為 6 米計畫道路，寬度狹小，再加上機車路邊停放問題，消防救災車輛通行不易，增加救災難度，因此將透過更新退縮 2 米補足道路 8 米，已符合救災需求，解決多年巷道狹窄的消防隱憂。

另外，考量都市人本設計及步行環境連續性，本案於基地北側、西側騎樓並認養既有人行道；南側留設人行步道，總面積約 664.19 平方公尺，同時藉由搭配景觀設計種植成排喬木及灌木，提供舒適綠蔭步行環境。另外為維持夜間行走之安全性，於計畫道路側設置景觀高燈作主要照明，棟距間之人行步道則以矮燈引導行走路線。

本案分為兩個重建區段，更新後將興建兩棟 SC 地上 22 層、地下 5 層之建物，兩棟間所留設之公共開放空間達 260 m²，除提升通風率外，亦提供民眾通行縮短民眾步行距離提升方便性，提升整體案件之公益性，讓本案重建效益回饋於眾。



更新後建物模擬圖

更新事業推動	
2020.07.06	申請更新單元劃定
2021.01.13	更新單元劃定核准
2022.01.10	事業計畫及權利變換計畫申請報核
2022.04.13~ 2022.05.12	公開展覽
2022.04.26	公辦公聽會
2022.08.05~ 2022.09.04	第二次公開展覽
2022.08.23	第二次公辦公聽會
2022.11.15	召開幹事會
2023.07.21	召開聽證
2023.09.04	審議通過

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市中山區吉林段四小段 508 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	臺北市中山區民生東路一段以南、林森北路以西、新生北路二段 76 巷以北及民生東路一段 70 巷以東所圍街廓內之西側
實施者	忠泰建設股份有限公司
基地面積	3,157 m ²
使用分區	商四特(原商三)
更新前	產權：私有土地 3,157 m ² 所有權人：私有土地 10 人 戶數：13 戶 建物面積：17,046.41 m ²

更新後	A 區段	B 區段
用途	一般零售業 一般事務所 一般旅館 餐飲業	一般零售業 一般事務所
實設建蔽率	64.51%	51.95%
實設容積率	840%	840%
更新獎勵容積	4,359.6 m ² (50.00%)	4,480 m ² (50.00%)
允建容積	13,078.8 m ²	13,440 m ²
總樓地板面積	23,460.47 m ²	23,219.57 m ²
構造樓層	SC·一棟地上 22 層/地下 5 層	SC·一棟地上 22 層/地下 5 層
停車位數	汽車 126 輛， 機車 116 輛	汽車 128 輛， 機車 118 輛
總戶數	24 戶	25 戶
實施方式	權利變換	
更新費用	A 區段：2,487,432,486 元 B 區段：3,070,245,419 元	
總銷金額	A 區段：6,652,193,241 元 B 區段：6,766,348,092 元	
更新規劃	丹棠開發股份有限公司	
建築設計	王克誠建築師事務所	
不動產估價	宏大不動產估價師聯合事務所 卓越不動產估價師事務所 廣福不動產估價師事務所	

丹棠協助耀達內湖新明路工業區 事業計畫審議通過

首開新明路工業區都市更新之先河

社區更新部主任 鄧梅姬

主任規劃師 羅雅璐

助理規劃師 黃心奕

臺北市內湖區新明路工業區內，新明路 174 巷西側街廓之地主為配合周邊產業發展、提升土地利用價值，推動老舊廠房重建再生，在 2021 年申請自行劃定都市更新單元，更新單元 2022 年 7 月 6 日核准後，即在同年 10 月 14 日申請都市更新事業計畫報核，在今(2023)年 10 月 30 日都市更新事業計畫審議通過，未來將成為此區域第一個工業區都市更新案。

在產專區及更新地區外找到都更重建之路

本案基地面積 796 m²，位於第三種工業區，土地使用現況屬低度利用，僅 1 棟 4 層鋼筋混凝土造廠房，屋

齡超過 40 年，結構老舊有安全之虞，且未銜接公共下水道系統及設置電梯，無法充分發揮土地使用效益。

在南港、內湖等周邊區域紛紛劃設產業專用園區及更新地區，尋求都市再發展的趨勢下，本案卻因無納入任何產專區或更新地區，苦於無合適之重建途徑。鑑此，本公司建議耀達建設申請自行劃定都市更新單元，辦理事業計畫以爭取容積獎勵，在歷經多次鄰地協調後，再提經審議會同意後，最終確認更新單元範圍面積 796 m²。遂由耀達建設股份有限公司擔任實施者，並取得全體地主同意採協議合建方式進行都更重建。

克服基地條件限制，打造優雅都會街景

本案建築大樓正對 10 公尺寬之新明路 174 巷，依規定須退縮留設 4 公尺帶狀式開放空間，建築設計在克服基地狹小、僅單面臨路等基地條件限制的同時，充分善用主入口帶狀開放空間以及一樓挑高 8 米，創造出寬敞通透的出入空間，並以象徵古典樂曲的弧形曲線，打造優雅大氣、極富特色的建築主意象。選用米色系建材帶出明亮溫暖的視覺感受，玻璃的通透輕盈則可以減低



更新後建物模擬圖



基地位置圖



更新後規劃配置圖

對鄰近建物壓迫感，搭配景觀綠化植覆精巧點綴其中，為建築物更添生機與溫度。在內湖一隅繁忙的基調中，營造出沉靜、溫馨、令人放鬆的佇足空間。

提供多元公益性 力挺都市更新

本案基地雖不到 800 平方公尺，仍於東側臨 10 米計畫道路側留設 4 米帶狀開放空間，提供民眾通暢安全之步行環境；建築物後院臨現有巷道側，則搭配植栽景觀設計，打造寧靜舒適之庭院景致。作為周邊街廓人行步道之起頭與示範作用，帶動周邊老舊房舍更新、提升區域環境品質。

另外為提供充足之公益性，實施者亦於自行劃定階段即承諾捐贈都市更新基金，以行動支持臺北市推動都市更新，力挺臺北這座百年都市再生。

申請 150 專案 加速審議程序

誠如上述本案基地狹小，加上為符合都市設計審議規範，花費許多時間與精力克服各種建築設計課題與難



更新前現況

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市內湖區潭美段三小段 726 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	內湖區新明路 246 巷以東、南京東路六段以南、新明路 174 巷以西及新明路以北街廓之東側
實施者	耀達建設股份有限公司
基地面積	796 m ²
使用分區	第三種工業區
更新前	產權：私有土地 796 m ² 所有權人：私有土地 2 人 戶數：1 戶 停車位：0 輛 建物面積：1,437.78 m ²
更新後	用途：一般事務所 實設建蔽率：55% 實設容積率：436.71% 更新獎勵容積：1,088.64 m ² (45.59%) 允建容積：3,476.64 m ² 總樓地板面積：5,975.34 m ² 構造樓層：RC·地上 10 層/地下 3 層 停車位數：汽車：39 輛·機車：31 輛 總戶數：9 戶
實施方式	協議合建
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	劉文岱建築師事務所

關，所幸在各方努力協調與解決下，於今(2023)年 6 月 15 日都市設計審議通過。

恰逢 2023 年臺北市市長推出都市更新 150 專案政策，在符合(一)100%所有權人同意採協議合建(二)程序中無人民陳情或爭議(三)計畫內容符合原則性規定、相關容積獎勵值明確(四)審議程序中未涉及更新單元範圍調整及自提修正等四項條件下，於 2023 年 8 月 1 日順利轉軌 150 專案，透過於專案小組審查階段事先收斂並確認議題、精簡審議程序等方式，加速審查程序進行，於 3 個月內完成 150 專案小組會議以及審議會，於 2023 年 10 月 30 日都市更新事業計畫審議通過。

內湖新明路工業區新篇章

本案克服基地狹小、單面臨路等不利條件，透過各方專業及努力下，滿足都市設計審議規範等建築設計需求後，透過 150 專案加速都市更新審議程序，期待事業計畫核定公告後，本案早日動工興建完成，為內湖新明

路工業區開啟新的都市篇章。 

更新事業推動	
2022.07.06	核准公告自行劃定更新單元核准公告
2022.09.30	舉行事業計畫自辦公聽會
2022.10.14	擬具事業計畫報核
2023.01.17~ 2023.01.31	公開展覽
2023.01.31	公辦公聽會
2023.07.24	申請轉軌 150 專案
2023.08.01	同意轉軌 150 專案
2023.09.28	召開 150 專案小組會議
2023.10.30	審議會審議通過
預計 2023.Q1	核定公告

活動花絮

新竹市竹蓮段公辦都更案舉行開工動土典禮

本公辦都更案為新竹市政府公開徵求實施者，於 2021 年經評選後由春福建設獲選為最優申請人，本基金會受春福建設委託擔任都市更新規劃單位，本案都市更新事業及權利變換計畫在 2022 年 12 月 21 日經新竹市政府核定公告實施(本案事業及權利變換計畫內容詳見 2023 年 6 月第 98 期都市更新簡訊)，順利於今(2023)年 10 月 30 日舉辦動土典禮！

本案不僅為新竹市首件動工的公辦都更案，更為首例捐贈公益設施之案件，一樓規劃「親子館」及「托嬰中心」，希望藉此增進新竹市民之福祉。此外規劃「鑽石級綠建築」、「銀級智慧宅」，並以人為本，規劃打造串聯竹蓮國小之「通學步道」，推動步行城市路網，並預計認養周邊人行道，確保學童通學無虞，期望串聯周邊資源，建構全齡宜居的親子街區，帶動地區更新。全案預計 2029 年完工。



12 月 21 日動工點典禮貴賓合影

丹棠協助廣宇士林華僑新村 事業權變審議通過

華僑新村社區首宗都更案

投資事業部主任 蘇士豪
主任規劃師 陳維廷
規劃師 陳怡帆

捷運士林站 1 號出口東北側約 250 公尺附近「華僑新村社區」多是 3 至 5 層樓老舊公寓，屋齡逾 40 年，其中臨中正路 212 巷 3 弄、5 弄地主，引介廣宇建設進入社區協助推動都市更新重建，在丹棠開發協助下事業計畫及權利變換計畫在今(2023)年 10 月審議通過，是「華僑新村社區」第一個都更案。

建築物漸不符現代機能 亟待更新

「華僑新村社區」位於臺北市政府 2018 年 12 月 10 日公告「士林-2 捷運 Y26 站北側暨華榮市場周邊更新地區」範圍內，本案基地面積 1,005 m²(約 304 坪)，位於中正路 212 巷、中正路 212 巷 3 弄、中正路 212 巷 5 弄及福壽街所圍街廓之東南側，範圍內共有 4 棟、屋齡超過 40 年的 3 至 5 層樓老舊公寓，建物結構主要為加強磚造及鋼筋混凝土造，總戶數 24 戶，經臺北市結構工程工業技師公會初步評估結構安全性能等級為「未達最低等級」，屬極待更新的老舊社區。

因華僑第三新村社區對外僅中正路 212 巷一條道路可作進出通行，現況多屬巷弄無劃設停車格，導致路邊常有違規停車情形，加上現況也無騎樓與人行道設置，也時常發生人車爭道情形，對社區住戶及行人造成用路安全疑慮；而社區本身屬老舊社區故高齡人口居多，但老房子無電梯設備，造成長輩們上下樓、外出不便，加上經結構性能初評建築物耐震能力不足，老舊公寓社區常見的鄰棟間隔不足問題，難以進行消防救災，另社區排水設施排水量不足，遭逢颱風或豪雨，屢屢發生社區排水不及、水淹家門等情形，居住安全與居住品質難以符合現代城市之機能。

廣宇建設取得 100%同意 168 專案送件

因社區本身有諸多居住品質與居住安全問題，住戶深知無法根本解決，僅有透過重建一途改善，經地主引介廣宇建設進入社區協助推動都更重建，在丹棠開發協助下召開數場地主說明會後，凝聚住戶都更重建高度共識，取得住戶 100%同意，同時取得 100%共同指定三家專業估價者，於 2021 年 8 月以「都市更新 168 專案」



更新後建物模擬圖

申請事業計畫及權利變換計畫報核，開啟社區都更重建大門，次(2021)年 4 月召開 168 專案小組會議審查。

商業區規劃意旨 與現況封閉型住宅使用相悖 拉長審議時程

2022 年 12 月第一次都市更新審議會時，因基地位於第一種商業區，審議會遂針對商業使用空間規劃進行討論。

經廣宇建設回應說明，因本案屬於第一種商業區，建蔽率 55%、容積率 360%，單元現況位處之「華僑第三新村社區」又屬封閉型住宅社區，社區東、西、北側設有圍牆或建築而無法對外通行，聯外道路以中正路



更新前現況多是 3 至 5 層樓老舊公寓，社區排水設施排水量不足，屢屢發生排水不及、水淹家門等情形

212 巷可作進出，故除本社區之住戶外鮮少有社區以外人士進入，商業群聚和商業效益均較社區外圍中正路、中山北路一帶薄弱，商效不佳。

另本案商業規劃已依 2020 年 8 月事業概要(第 431 次)審議會要求，在 1 樓留設 1 戶商業使用空間；但審議委員認為，本區為商業區、且鄰近未來的捷運 Y26 站，理因配合臺北市政府 TOD 政策作高度商業發展，故請本案修正增設商業使用空間後再續行審議。

住戶陳情不願增加商業空間 致本案解列 168 專案資格並補辦聽證

為符審議決議依都計商業區意旨增設商業空間，遂於第 1 次審議會後，廣宇建設配合於 1 樓鄰路側增加 3 戶店面，將 2 樓 2 戶住宅改為辦公室規劃，同時召開地主說明會傾聽住戶意見，盼能取得審議要求與現況使用需求之平衡。

但部分住戶還是希望維持原住宅性質的社區大樓，希望 1 樓不增加商業使用空間，故向都更處陳情，希望維持原計畫報核時之設計方案。都更處因收到陳情意見，故解除本案 168 專案資格，並需再補行聽證程序，增加約 10 個月時程。

續行審議考量社區現況 同意僅改 1 樓規劃商業空間

直至今(2023)年 10 月召開第 2 次都更審議會，委員瞭解本案現況屬封閉型住宅社區，都市計畫已反映該特性故將本區劃為第一種商業區，商業使用強度應可個案酌量，爰經審議委員討論後，同意 1 樓改為 4 個店面、2 樓回歸住宅之規劃，同意本案審議通過，使本案都市更新進程得以繼續向前。

新建築復甦 藏於鬧區靜巷的友善適居新環境

華僑新村社區都市紋理特殊，外有中正路商圈，轉進巷弄則立即與商圈區隔分明，社區內多屬住宅使用、

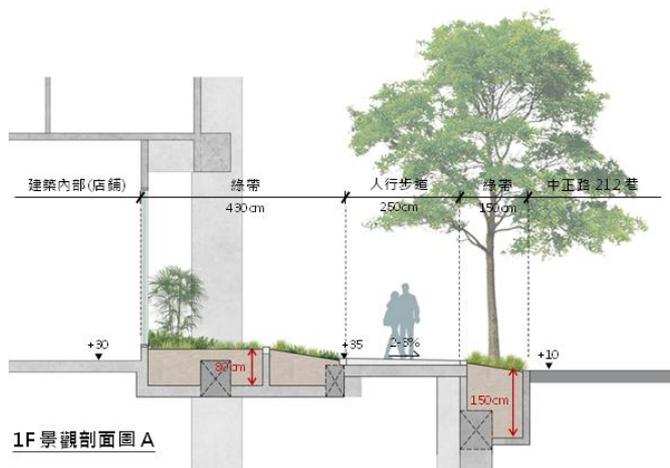
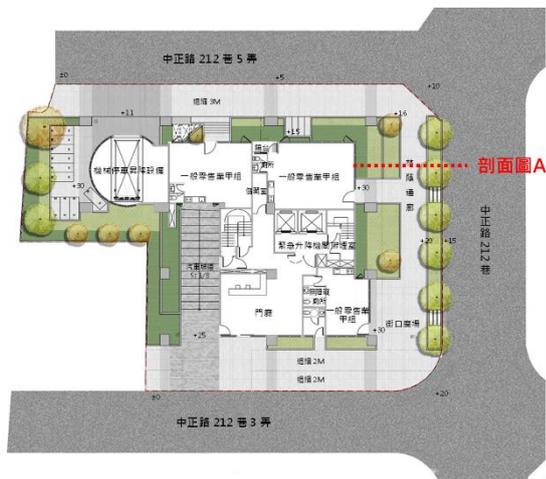
居住環境寧靜。而本案基地形狀完整、三面臨路且位於街廓轉角，故建築物造型考慮都市環境的視覺景觀影響，故本案立面規劃四向皆為正立面設計，並以現代建築框架，利用不同材質的搭配，使外觀更細緻、更有層次，並採逐層退縮減低對周邊社區之視覺壓迫。

更新後提供充足舒適步行空間 建立無障礙生活環境

另外，本案三面臨路，均退縮補足 8 公尺通行寬度，並整體留設 3 至 5.64 公尺之無遮簷人行步道，改善現況社區周邊無人行通行空間之困擾，提升本案與周邊社區消防救災與逃生避難之機能，另於地面層規劃種植大型喬木、植披、林蔭通廊及街口意象廣場，透過綠美化使得步行空間更加豐富、宜人，增加開放空間之變化及韻律感。

而在基地人行道與道路相接處，均以適當的平緩坡度作順平銜接，於建築物內部梯廳通路、大門、昇降機機廂均規劃足夠之淨寬，另於各戶之主要出入口及室內

更新事業推動	
2018.12.10	更新地區公告
2020.12.03	事業概要核准
2021.06.18	事業計畫及權變計畫自辦公聽會
2021.08.23	事業計畫及權變計畫申請報核
2021.10.14~ 2021.10.28	公開展覽
2021.10.27	事業計畫及權變計畫公辦公聽會
2022.04.11	168 專案小組會議審查
2022.12.23	第 574 次都更審議會審議
2023.08.18	補辦聽證
2023.10.16	都更審議會審議通過
預計 2024.04	事業計畫及權變計畫核定公告



更新後規劃配置圖(左)及一樓剖面圖(右)

通路，亦設置低門檻、斜角及防滑處理，以符合新建住宅性能評估「無障礙環境性能第二級」之規定，為社區營造一個適合高齡及行動不便人士居住的全齡無障礙生活環境。

打造耐震、智慧、綠建築之機能社區

本案更新後將興建為一棟地上 17 層、地下 4 層的鋼骨大樓，為加強耐震能力，更新後建築物規劃符合新建住宅性能評估「結構安全性能第二級」之規定，透過鋼骨混凝土造特殊抗彎矩構架系統、筏式基礎、開挖擋土措施(地中壁、扶壁)等手法，提升 15%設計地震力；另取得「綠建築『銀級』」，以綠廊環境延續、都市防洪及降低都市熱島等三大面向著手，打造節能再生的永續生活空間；加上「智慧建築『銀級』」設計，從安全防災、資訊通信、節能、健康管理等中央監控系統整合控管，為住戶提供符合現代化機能、更智慧的便捷居住環境。

此外，在外部公益性部份，除了設置人行步道系統，充分提供緊急避難動線所需，亦留設消防救災活動空間，以通達各處緊急進口，強化火災之區隔性，增加災害時避難通路之流暢性，形成完整的防災避難系統，提高抵禦災害發生之應變能力。

結語

本案計畫報核時取得 100%同意，並以 168 專案申請，唯因審議過程衍生商業區規劃議題，社區民眾陳情希望維持原計畫報核方案，遭解除 168 專案資格，補行聽證程序，歷經 2 年 2 個月都更審議後，在今(2023)年 10 月 16 日經臺北市都市更新審議會第 603 次會議審議通過，預計 2024 年第 1 季取得核定、2024 年第 3 季進行拆除與重建工程。

本案都市更新重建後，除可改善耐震力不足所產生的公共安全隱憂，同時提升社區周邊環境的生活居住品質，強化周邊地區的消防救災與避難機能，希冀透過本

案推動重建之經驗，引領華僑第三新村之其他老舊公寓，看見環境改造再生的可能與美好願景！

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市士林區陽明段二小段 291 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	中正路 212 巷以西、中正路 212 巷 3 弄以北、中正路 212 巷 5 弄以南、福壽街所圍街廓之東南側
實施者	廣宇建設實業股份有限公司
基地面積	1,005 m ²
使用分區	第一種商業區
更新前	產權：私有土地 1,005 m ² 、公有土地 0 m ² 所有權人：私有土地 25 人、公有土地 0 人 戶數：24 戶、停車位：0 輛 建物面積：3,485.36 m ²
更新後	用途：集合住宅，一樓為一般零售業 實設建蔽率：44.49% 實設容積率：539.93% 更新獎勵容積：1,809.00 m ² (50.00%) 允建容積：5,427.00 m ² (540.00%) 總樓地板面積：9,739.83 m ² 構造樓層：SC，地上 17 層/地下 4 層 停車位數：汽車：58 輛，機車：66 輛 總戶數：65 戶
實施方式	權利變換
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	洪明坤建築師事務所
不動產估價	景瀚不動產估價師聯合事務所

丹棠協助中華工程取得板橋福利站 公辦案最優申請人

打造全齡共享生活空間

策略規劃部主任 許育誠
副主任 蔡汝玫
規劃師 張永承
規劃師 蕭筠潔

新 北市板橋福利站公辦案位於新埔生活圈，基地緊鄰致理科技大學，擁有捷運板南線新埔站與環狀線新埔民生站雙線的便利交通，生活品質靜謐清幽，基地緊鄰大學校園，交通便捷且周邊公共設施完備充足，實屬新北市優質住宅區域。

2023年10月5日中華工程與國家住都中心完成簽約

新北市政府於 2022 年 4 月同意國家住宅及都市更新中心擔任實施者，後於今(2023)年 7 月 28 日進行「板橋福利站公辦都市更新案」最優申請人評選作業，丹棠全力協助中華工程股份有限公司，以完善的規劃構想獲得評審青睞，順利獲選為最優申請人，並於 2023 年 10 月 5 日與國家住宅及都市更新中心完成簽約。

「未來已來」全齡共享新生活型態

本案以「未來已來」為核心概念，結合「全齡、永續、智慧、健康」四大面向的整體規劃，創造全新的生活型態，由元宏聯合建築師事務所操刀建築設計，規劃興建 1 幢 2 棟鋼骨結構之 24 層住宅大樓；1 樓規劃為板橋福利站使用，第 2 層至第 24 層為住宅使用，以多樣化的房型配置，滿足不同年齡族群需求；同時與合勤健康共生宅團隊合作，導入多元活動規劃，鼓勵參與社區活動，促進居民交流互動；無障礙環境設計及全齡通用友善空間，確保居住安全和舒適——以「人」為核心，共同打造 0~100 都宜居的環境。

永續居住環境 響應聯合國 SDGs12 項指標

另外，本公辦案將響應 2050 淨零排放政策，設計將達到「R-BERs 新建住宅效能標示 1 級」，於建築外觀規劃導入循環經濟概念，使用模組化設計、節能工法，能有效保溫、隔熱，同時以聯合國 SDGs 指標及 ESG 理念進行全面規劃，取得綠建築黃金級、智慧建築銀級、耐震標章、新建住宅性能評估之無障礙環境第一級，打造符合生態、節能、減廢、健康、安全、智慧、友善之優良建築，真正達到與環境共好。



10月5日簽約典禮貴賓合影



基地位置圖

板橋福利站原址營運 嶄新面貌與鄰共好

板橋福利站為國防部福利事業管理處採權利變換方式於原址重建的第 1 案，更新後福利站將自道路境界線退縮至少 10 公尺，設置廣場開放空間，基地與致理科技大學相鄰的邊界處、基地南側，亦將退縮 6 公尺，設置緩衝綠帶開放空間，形塑舒適的步行環境，同時配合本案多功能共享空間的多元機能，作為板橋福利站與社區居民的聚集地。本案承諾回饋事項包含舉辦全齡多元課程、各類型主題及節慶活動、認養維護忠誠園、贊助里民活動經費及致理科大 iCare 銀保母計畫...等，從硬體升級至軟體活動，全方位增進社區公共利益。預計明年第一季都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核。UR

東京門戶的嶄新面貌「東京 MIDTOWN 八重洲」

八重洲二丁目北地區更新事業

八重洲二丁目北地區鄰近大規模轉運站的 JR 東京站、東京首都銀座線京橋站及日本橋站，而且位處於幹線道路的外堀通及八重洲通的交叉口，是具東京門戶功能的交通便利地區。

本八重洲二丁目北地區與鄰近的「東京站前八重洲一丁目東地區」及「八重洲二丁目中地區」之三地區均屬於都市再生特別地區，且都市更新事業之都市計畫均已核定。此三地區基盤設施的整體規劃建設及街區改造



更新後建築現況(林宜樺攝)

股份公司都市專業計畫事務所 大島 泰
(URCA NO 225 P4~7) 翻譯 何芳子顧問

工作均進行中，東京車站八重洲出口之首批建築陣容的完成，已創造該地區的嶄新風貌。

街區改造的經過

該地區於 2002 年，由中央區公所召開「東京站前南地區都市改造檢討會」開始進行相關研討作業。當時東京站前地區有基地規模等管制，因此很難興建提供高規格的辦公大樓，企業總部機能逐轉移到其他地區，面臨了日間人口減少等種種課題。當都營地下鐵淺草線與東京站連接的構想計畫公布後，由外堀通到昭和通，包含本更新地區在內約 10ha 的廣大地段形成一塊大型交通據點，地區開始以塑造日本東京站前新面貌為目標，展開舉辦學習會、討論會活動。

為了能落實執行，將此 10ha 的土地區分成 4 個街區，而本更新地區於 2006 年納入中央區主辦的「八重洲二丁目北示範街區學習會」範圍。同時，由該地區土地權利人組成「土地權利人資訊交換會」。於 2008 年成立「八重洲二丁目北街區更新協議會」，2012 年成立「八重洲二丁目北街區更新籌備會」持續推動相關作業。

在國家戰略特別區域推動「國家戰略都市計畫建築物等事業」的初期階段，本更新事業與鄰近的「東京站前八重洲一丁目東地區」，即同時以都市再生特別地區提案並確定實施，其主要推動過程如下：



基地位置圖(圖片來源：東京都都市整備局)

2002年09月	東京站前南地區街區改造檢討會(中央區公所主辦)
2006年07月	八重洲二丁目北街區成為示範街區的研討會(由中央區公所主辦)
2006年11月	八重洲二丁目北街區土地權利人資訊交換會成立(有意願者)
2008年12月	成立八重洲二丁目北街區協議會
2012年06月	成立更新籌備會
2015年09月	都市計畫核定(都市再生特別地區、地區計畫變更、都市更新事業、公車轉運站)
2017年04月	更新會成立
2018年01月	權利變換計畫認可, 確定權利變換期日
2018年12月	A-1街區開工
2020年07月	A-2街區開工
2022年08月	全部完工
2023年03月	開幕啟用

事業實施機制

更新前的土地使用狀況係由道路切分 5 個街區。街區內不僅基地零碎且建物多數是舊耐震基準的產物，於假日或夜間更顯行人稀少，一片寂寥景象。長期以來，對於具備東京站前發展潛力的此地段而言，並沒有加以活化利用的企圖或作為。

就都市基盤設施視之，地區周邊的步道由高速公車分據停留，並在道路上下車，車行和人行均受到阻礙。同時，東京站前地區也因外堀通的貫穿，無法確保乘客的使用便利性及無障礙環境的建構。

為了解決人車動線等課題，配合更新事業的實施，進行道路的廢改道計畫，將原有 5 個街區調整為 2 個街區，並以「強化東京站前交通節點機能」、「導入都市機能、提高國際競爭力」及「強化防災能力、降低環境負荷」等三項目標，執行改善計畫。此外，為了提高更新



A-1 街區更新前建物現況(圖片來源: 超高層ビル・都市開發研究所)

後地區的活力、魅力，該 3 個更新地區協同進行營運管理作業，建構特區優越的整體營管機制。

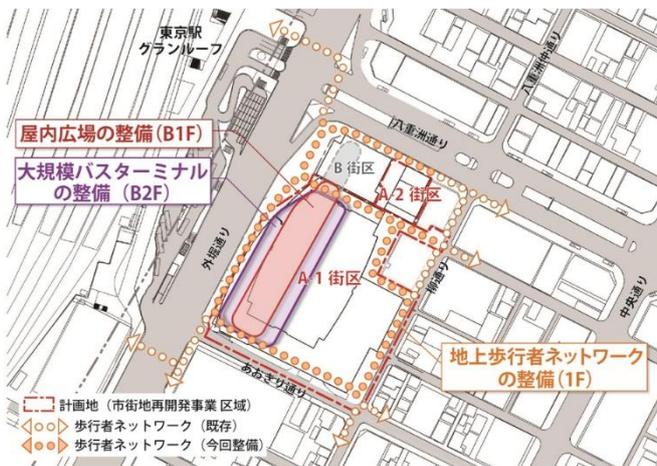
建築計畫

為了導入都市機能提昇國際競爭力，並能延續更新前權利人的持有機能，故於 A-1 街區(八重洲 Center Tower) 規劃高規格辦公、商業空間及業務交流設施，具國際水準旅館、教育設施(區立小學)、公車轉運站等多樣化的複合建築。A-2 街區(八重洲 Center Square) 則規劃了辦公、商業、育兒支援設施(兒童園)、住宅、自行車停車場等使用。

A-1 街區沿外堀通側之低層部分，設置商業、業務交流設施、屋頂廣場等，以東京站前的新面貌迎接內外的人流活動。

區立小學更新後可遠離商業地區，設置於交通量稀少的柳道路側。讓多彩多姿的機能得到了調和的配置。就都市基盤而言，於地下 2 層規劃設置可連通國際機場與其他都市的公車轉運站(面積約 5,000m²/6 線公車)，並且能與鄰接的八重洲二丁目中地區的公車轉運站相互連通。

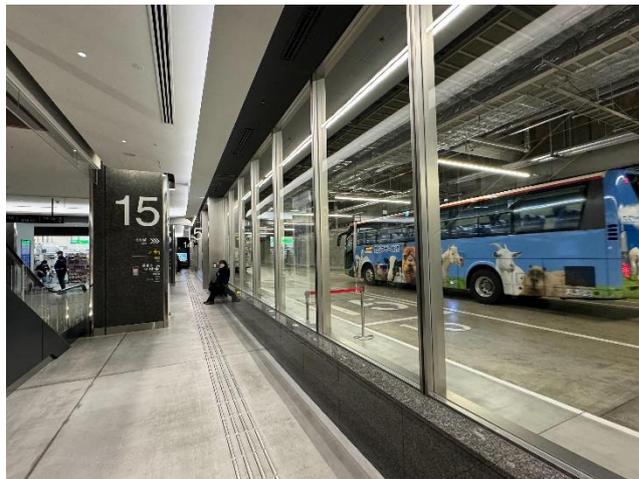
在人行步道動線方面，提高了與東京站的人行便利性。設置於地下 1 層的八重洲地下街已建構了熱鬧活絡



人行動線圖(圖片來源: 東京都市整備局)



A-1 街區廣場 (林宜樺攝)



公車轉運站(林宜樺攝)



地下街入口(林宜樺攝)



A-1 街區屋頂廣場(林宜樺攝)

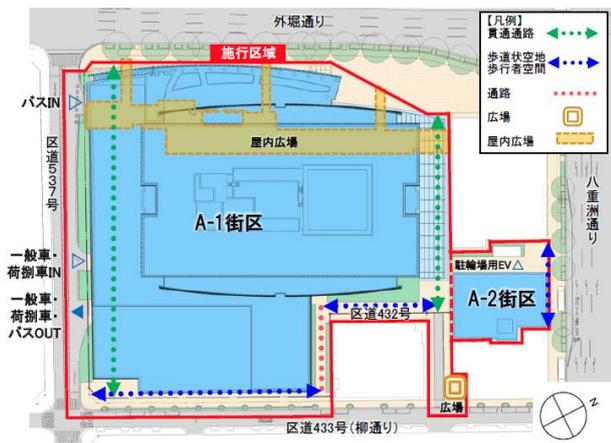
的地下商業網絡，未來亦將與八重洲二丁目中地區接軌，行走至東京首都銀座線京橋站，均能使用無障礙的地下步行系統，使得東京站前成為一方便步行的人性化街區，另外在防災環境方面，為了能容納無法返家的人，於地下4層設計了能源中心，能提供八重洲地下街及鄰接的八重洲二丁目中地區所需能源，強化防災環境機能。

權利變換計畫

本案權利床中，A-1 街區的辦公樓地板由多位權利人取得。依各權利人的使用需求，希望分回較小面積單元自用事務所的權利人，則予以分配 A-2 街區的事務所

或 A-1 街區的店鋪單元。因考量更新前事務所空間的使用狀況，其 A-1 街區事務所單元面積規劃，可讓權利人以分配的權利床加上增額分配方式，取得原有面積相同的單元，以此基準進行設計。至於公車轉運站、旅館、交流設施、事務所、商業等保留床則由參加更新會員取得。

小學、兒童園及自行車場則由中央區公所以權利床取得。更新前小學使用土地，因學校已遷移更新地區外，此行政部門擁有的土地（教育使用財產）予以使用變更為建築用地，參與更新權利變換取得權利床。街區內的區道，以改變為道路、廣場及予以廢止等方式，經過調



配置圖(圖片來源：東京都都市整備局)

整後，部分廢巷土地亦可參與更新權利變換。

小學建築工程進行中，中央區公所已調整取得臨時遷移場所，採與鄰近小學校舍改建併同進行方式，於鄰近公園內興建兩小學臨時校舍，解決安置問題，此臨時校舍的興建費用，依法由更新會負擔部分費用。

至於更新後建築樓地板的運用上，A-1 街區採出租方式之辦公空間，為了能夠獲得長期且安定的出租收益，採權利床與保留床合併進行一致性營運方式。

管理計畫



建物斷面圖(圖片來源：東京都都市整備局)

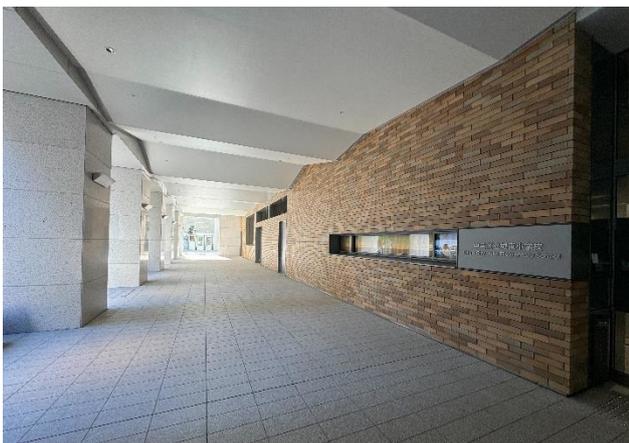
基本上，由 A-1 街區、A-2 街區分別組成管委會。但因兩街區同屬特區採整體規劃興建的部分，則組成整體基地管委會負責營管。



A-1 街區廣場裝置藝術 (林宜樺攝)



A-2 街區更新後建築現況(林宜樺攝)



中央區立城東國小(林宜樺攝)

結語

本更新事業推動初期(更新協議會)·對於街區改造及導入機能等構想·經更新會員以腦力激盪(Brain-storming)集思廣益後·確定街區改造構想為「適應時代需求·開創八重洲的發展活力及嶄新意象風貌」。更新會員依據此構想進行建築計畫檢討。

建築工程進行中·遭遇了冠狀肺炎疫情擴大且政府宣布進入緊急狀態後·在施工團隊的竹中工務店·設計監工的日本設計公司及更新會事務局等相關單位人員有效對應的情況下·才能於當初預定的2022年8月順利完工。同時考量進入後肺疫時代·於權利變換計畫階段·對原建築設計計畫未加考慮的辦公空間門戶自動開關·及導入機器人(Robot)等須配合事項·於工程中進行

設計變更·期能完成安心·舒適的·最先進的工作空間環境。

今後相鄰的2個街區更新事業相繼完成後·此東京主要門戶的八重洲地區·將成為人流·物流·資訊聚集及情報交流·傳送的據點·創造街區新價值及新風貌。UR

事業計畫概要			
所在地	東京中央區八重洲二丁目1、2番地		
實施者	更新會		
都市名	東京都中央區約17萬人(2023年7月)		
地區面積	約1.5ha		
辦理經過	都市計畫核定	2015年9月	
	事業計畫核定	2017年4月	
	權變計畫核定	2018年1月	
	完工	2022年8月	
事業概要		A-1	A-2
	用途	事務所、店鋪、旅館、小學、公車轉運站等	
	建築面積	約10,875 m ²	約743 m ²
	建蔽率	約88%	約71%
	總樓地板	約283,877 m ²	約5,856 m ²
	容積率	約1,819%	約399%
	構造	S造、部分RC、SRC造	S造、部分RC造
	層數	地上45F/ 地下4F	地上7F/ 地下2F
	事業費	約244億圓	
	土地利用		更新前
公共用地		約2,748 m ²	約1,566 m ²
建築用地		約12,252 m ²	約13,434 m ²
權利人數	更新前77人/更新後37人(參加更新會員3人)		
投資者	參加更新會員：三井不動產、住友人壽、都市再生機構		

出版者：財團法人都市更新研究發展基金會
 地址：10045 臺北市中正區衡陽路 51 號 8 樓之 1
 Tel：(02)2381-8700 Fax：(02)2381-8701
 Http：//www.ur.org.tw E-mail：ur@ur.org.tw

董事長：林益厚
 主編：丁致成
 發行人：陳松森

