

本基金會連袂丹棠機構參與第六屆危老都更博覽會

本基金會榮獲都市更新暨危老重建團隊獎殊榮

業務研展部主任 王敏先
資深研究員 陳盈汝

本基金會榮幸於今(2024)年 9 月 21 日至 9 月 22 日再度連袂丹棠機構參與舉辦的第六屆危老+都更博覽會，為期兩天的展覽同樣於臺北花博爭豔館辦理，藉由研討會、主題講堂等宣傳都市更新及危老重建的必要性，並邀其產官學界與會設立攤位，提供民眾專業諮詢服務。

「桃園正光路公辦更新案」榮獲都市更新暨危老重建團隊獎殊榮

9 月 21 日開幕式由行政院院長卓榮泰蒞臨致詞，並頒發「2024 都市更新暨危老重建團隊獎」，由桃園市政府擔任實施者的「桃園正光路公辦更新案」榮獲都市更新（重建類）殊榮，本基金會作為本案都市更新規劃顧問，與陳信樟建築師事務所、連邦不動產估價師聯合事務所一同受領獎項。

桃園正光路公辦案位於桃園市桃園區正光路及正光路 71 巷交口，鄰近桃園地方法院，為桃園區早期發展之舊城區。更新前範圍內共有 66 戶警察宿舍，提供退休員警及其眷屬居住使用，其建物屋齡皆已逾 50 年，有建物老舊破損、環境窳陋、巷弄狹小等問題，而人車動線規劃上缺乏完善步行空間，亦使土地效益與發展機能未能



向民眾介紹丹棠提供專業服務項目

完全發揮。而本案公有土地雖占比超過 90%，但範圍內仍有 122 位私有土地所有權人，其土地持分細小，導致公私有土地夾雜情形。

桃園市政府考量周邊地區長期發展目標，遂由市府自行擔任實施者主導實施都市更新事業，以整體開發方式改善現有窳陋環境，解決建物老舊及公私有土地夾雜難以改建的困境，並增進土地使用效益。

本基金會於 2020 年 9 月起開始協助市府與公私有土地所有權人協調，經過多次會議討論，終於在 2021 年 4 月底順利完成公私有土地所有權人權利協調處理，



民眾現場資訊都市更新問題



現場透過抽卡有獎問答介紹丹棠機構

並於同年 5 月申請事業及權利變換計畫報核，在 2022 年 4 月經臺北市政府核定公告實施，預計 2025 年完工。

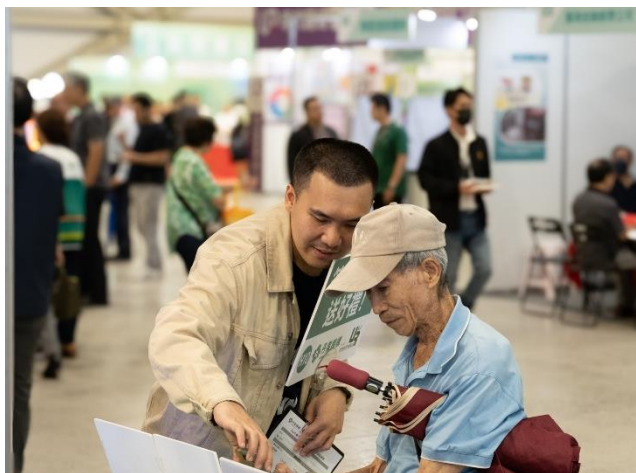
本基金會連袂丹棠機構提供多元化專業服務

丹棠機構自 2003 年開始，就秉持著客製化的服務理念，以累積都市更新實務經驗淬煉專業，提供投資興建、全案管理、開發整合、都更顧問等全方位服務，與成立迄今 26 年的本基金會共同協助推動 117 件都市更新案核定，12 餘萬坪基地透過更新重建完成，創造 1 萬 4 千戶安全舒適新屋。其中，由丹棠機構主導投資開發的都市更新事業案「丹棠 MORI」，更於今(2024)年參與由社團法人中華民國不動產協進會舉辦的「國家卓越建設獎」活動裡，榮獲「都市更新危老建物重建類(竣工類)」組別「特別獎」殊榮，於此機會獲得的業界肯定，讓我們更有信心能繼續秉持推動都市更新的信念為大家服務！

在為期兩天的博覽會中，除了向參觀民眾介紹都更專業服務外，我們亦於現場提供都市更新相關諮詢服務，希望讓諮詢民眾了解其社區推動都更的可行性及推動方式，進而期許為臺灣都市更新推動略盡棉薄之力。



桃園市政府溫代欣秘書長(右二)偕同本基金會麥怡安執行長(左二)與陳信樟建築師事務所、連邦不動產估價師聯合事務所一同上台受領獎項合影



民眾現場資訊都市更新問題

內政部全力推動危老重建與都更 開展 0403 震災重建

內政部國土管理署

臺灣位處於環太平洋地震帶，地震災害頻繁發生。今(2024)年 4 月 3 日，花蓮地區發生芮氏規模 7.2 的強烈地震，造成建築物嚴重損毀，對居民生活造成嚴峻影響，震災的復原工作不僅涉及公共設施的重建，也包括民宅重建、產業紓困與社會福利等多面向。

災後重建的核心政策：從速、從優、從簡

為協助受災民眾能夠儘速展開重建與復原家園的工作，內政部國土管理署迅速進駐花蓮地區，成立花蓮重建專案辦公室，就近、就地支持受災民眾，提供民眾租金補貼、弱層補強、危老重建及都市更新的諮詢服務，並依照行政院指示從速、從優、從簡原則下，推動多項重建政策與措施。

全方位的重建支持措施

災後復原重建涵蓋建築物補強、耐震評估、危老重建及都市更新等多項措施，經費來源包括中央統籌分配稅款、中央都市更新基金與住宅基金，共超過 40 億元投入災後重建。

0403 災損建物重建及補強分類



一、提供受災戶租金補貼與短期安置

提供民眾在重建期間的生活保障，使其在過渡期獲得基本的居住設施。

二、建築物弱層補強補助

為協助 0403 震災張貼紅黃單受損的住宅儘速回復正常生活，依照住宅型態及其建築物樓層數，分別訂定補助標準；每案補助比率以不超過總經費 85% 為限。



0403 花蓮重建辦公室組織架構圖

都市更新重建說明會

危老重建說明會



北濱街16號等5棟



花一村社區



統帥社區



天王星社區



北濱街2號

0403 花蓮震災危老重建及都市更新說明會

三、輔導辦理危老重建與都市更新

為了加速花蓮的重建進程，國土管理署針對列管張貼紅單且經強制拆除作為住宅之建築物，依其建築物型態、產權情形，分別提供危老重建或都市更新的補助。產權單純的建築物或透天厝建議循危老重建，補助範圍包括規劃費用、信用保證及貸款利息補貼等；對於產權較為複雜的集合住宅，則透過都市更新推動重建，補助重建工程費用及進行社區整合。

中央與地方協同合作

此次震災重建，中央政府與地方政府保持密切合作，國土管理署協同國家住宅與都市更新中心、國家地震中心與花蓮縣政府、財團法人賑災基金會等單位，協力推動災後重建。

針對經花蓮縣政府張貼紅單且陸續拆除的 17 棟建築物，在經歷初期的緊急搶救、災民安置階段後，國土管理署也於地震後1個月後，陸續舉辦 17 場重建說明會，與社區所有權人就重建程序、財務試算、資源運用等進行說明，不僅協助重建意願的評估，也讓民眾了解重建政策及程序，並進一步參與其中。

提供技術與財務支持並簡化重建程序

國土管理署並補助花蓮縣政府，成立危老重建及都市更新雙輔導團，協助災損社區進行重建整合工作，並協助縣府啟動進行劃定更新地區作業，簡化後續重建程序，提升重建效率；其餘經強制拆除之非住宅類建築物，國土管理署亦召開專案說明會，協助相關重建事項的推進。

為減輕所有權人重建住宅之財務負擔，經綜合考量居住權益保障、整體補助費用之合理及政府財政運用公平性等因素，國土管理署參考 0206 震災臺南維冠大樓重建經驗，研擬「0403 花蓮震災復原自用住宅重建補助方案(草案)」，提出重建工程補助，又努力協調財團法人賑災基金會支應價購不參與重建房地方案，以促成災後重建目的達成。

未來展望：永續的防災與重建

0403 震災使臺灣社會再次深刻認識到防災與建築安全的重要，政府致力透過都市更新與危老重建，加速家園重建，並補助建築物弱層補強，提升建築物耐震能力，國土管理署將持續與地方政府、民間團體共同努力，期望為臺灣打造安全且有韌性的居住環境。 



▲辦公室位置



▲0403花蓮地震專區

- 花蓮重建專案辦公室地址
花蓮市中山路371號7樓(行政院東部聯合服務中心)
- 服務時間
週一至週五 09:00~12:00/13:30~17:00
- 服務專線
(03)833-0338

幸福住宅改造快捷鍵-整維得來速套餐再升級

臺北市都市更新處

隨著台灣人口結構逐步邁入超高齡社會，如何因應及創造安全、便利的居住環境已成為熱烈討論的議題。在此背景下，為打造全齡化友善宜居環境，其中關鍵要素不僅是解決居住環境實質問題，更是社區居民對自我組織能力與整合意願的人性考驗。

臺北市 30 年以上老舊建築現已超過七成，且依據建管處統計本市領有使照之 30 年以上無電梯的公寓約有 5 萬 2000 棟，而居住在此者多為高齡長者，高齡者的適居環境當屬時下社會極度關注的焦點。為鼓勵民眾自主辦理老屋都市更新整建維護，市府推出套餐 B 方案（增設電梯）免除冗長的法定審查程序，只要取得增設電梯的建築許可後，即可申請最高 300 萬元的補助；而針對整建維護策略地區，補助金額最高可達 480 萬元，進一步減輕市民的負擔。此外，自去(2023)年 4 月起，申請資格除了公寓大廈管委會外，單棟建築物選定代表人也可提出申請，使市民參與更加便捷。

老屋都更新選擇 重建非唯一途徑

相較於都市更新或危老重建所需的漫長整合與高難度協調，增設電梯能立即提升生活品質，是立竿見影的極佳選擇。位於文山區水岸精華公寓大廈中，住在五樓的年長住戶，隨著年齡增長逐漸感到行動不便造成上下樓的困難，因此開始主動整合全體住戶，共同推動老屋增設電梯。在推動過程中，恰巧遇新搬入的年輕夫婦也為嬰兒車及行李搬運等問題所苦，對增設電梯的構想十分期待。在全體住戶共同努力下，增建工程如期完工，不僅改善長者的行動不便，也為年輕家庭帶來了更多舒適，老公寓活化新生促成更適合全年齡層住戶共居的生活環境。

外牆安全整新 結構補強再進化

自今(2024)年 9 月 2 日起，補助老屋外牆安全整新（俗稱拉皮）及結構補強新制上路，包含三大變革：

- 資格放寬：申請資格由原本僅限於 6 樓以下公寓，放寬至不限樓層建築物皆可。補助對象不僅限於管理委員會，本次新增施工範圍選定代表人亦可提出



文山區木新路二段水岸精華公寓大廈更新前後

2024 年整維得來速套餐 ABC 補助

補助方案	適合類型及補助項目	補助對象	補助金額及比例上限 (占總工程經費比例)	Qr code
套餐 A 都更程序 審議會審查	整體修繕、施工費用高者。 增建電梯、外牆整新(拉皮)、 結構補強。	•管委會 •都更事業 機構 •更新團體	一般地區 50%、1,200萬元	
		整宅、整維策略地區 (含商辦)	75%、1,500萬元	
套餐 B 簡易程序 書面審查	6 樓以下無電梯之集合住宅、 公寓，增設電梯。	•管委會 •管理負責人 •單棟(幢) 過半數同意 選定代表人	一般地區 50% 60% 一樓法空建物 配合拆除修繕 美化 300萬元	
			整宅、山限區 80% 另整宅可加計地上層總樓地板面積額外補助， 最高90%，且均無金額限制	
			整維策略地區 80%、480萬元	
套餐 C 簡易程序 書面審查	合法建築物(不限樓層建築物) 辦理外牆整新(拉皮)、結構補 強(可個別或合併申請)		一般地區 50%、500萬元 (外牆及結構合併申請為1000萬元)	
			整維策略地區(含商辦) 整宅、山限區、 80%、800萬元 (外牆及結構合併申請為1600萬元)	

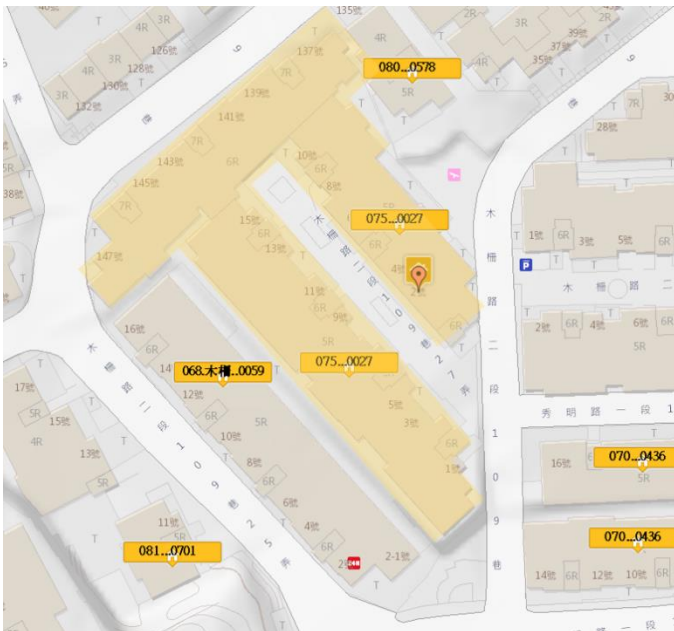
申請。

- 補助加碼：因應原物料上漲，導致成本增加問題，113 年起新制補助優惠再加碼。一般地區補助金額上限從 400 萬元增至 500 萬元；另加入重要景觀軸帶-整維策略地區，最高可補助 800 萬元，提高誘因鼓勵民間自辦整維，進而降低民眾經濟負擔。
- 程序簡化：為簡化行政作業亦方便民眾申請，本次新制改為僅需書面審查，程序一次搞定，免成立審查小組進行二階段審查程序。

社區助人助 譜出人生新樂章

在推動整建維護過程中，社區住戶的自主性和團結共識是邁向成功的第一步。以文山區桃花源社區為例，

住戶透過定期會議和內部溝通等重要關鍵，在主委積極展開逐戶協調與說明，最終成功整合 308 戶住戶的意見，順利推動電梯增設，並創造綿密之社區凝聚力，達到自助助人之社區再生新典範。隨著臺北市政府推動超高齡友善政策，期望更多公寓能效法桃花源社區，積極主動參與社區整建運動，打造安全便利的居住環境，提升市民的生活品質。若需了解更多整建維護成果，可至「臺北市都市更新處網頁>整建維護成功案例」查看。更新處提醒為協助市民朋友能順利申請相關補助，卻不知該從何著手，請至「臺北市都市更新處網站查詢首頁\熱門查詢\老屋增設電梯套餐 B \九、社區自辦增設電梯懶人包」，或致電(02)2781-5696 轉分機 3156~3159，將由專人竭誠為市民服務。



文山區桃花源社區基地示意圖(左)及建物外觀(右)

新北老市場 重生新曙光

新北市政府都市更新處

傳統市場常給人老舊髒亂的印象，新北市政府為推動市場活化再生，提出「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」，透過民間參與、主動劃定更新地區，搭配都市計畫變更及申請公共設施多目標使用等機制增加改建誘因。

過往市場用地建築物多規劃低樓層作為市場、商場和戲院使用，高樓層則是住宅的複合使用型態，除滿足住戶購買生活物資需求，也提供人們娛樂活動，並且帶動了人潮及周邊地方發展，如福和戲院(永和成功市場)於西元 1980 年興建完成，占地面積將近 1,500 坪，就是許多當地人的青春回憶，然而隨著時代變遷，傳統市場的功能已逐漸被超市或量販店等商場型態取代，電影院的經營型態及民眾的娛樂習慣也隨著科技日新月異發展，轉變為多元化載具及瀏覽方式，福和戲院盛極一時的風貌也隨之沒落在歷史洪流下。

彈性鬆綁重建法令，市場重生新解方

在過去，像福和戲院一樣面臨建物結構窳陋老舊亟待更新的市場用地，首先面臨的困境就是基準容積率只有 240%，與周圍的住宅區相較不足，也不能作為容積移轉的接受基地，導致重建誘因降低；此外，整合部分必須取得全體所有權人同意，而老舊市場的所有權在經過幾十年來多次的繼承或買賣移轉，產權變得越來越複雜，更增添重建難度。

為了讓這類市場用地得以重獲新生，市府自 2020

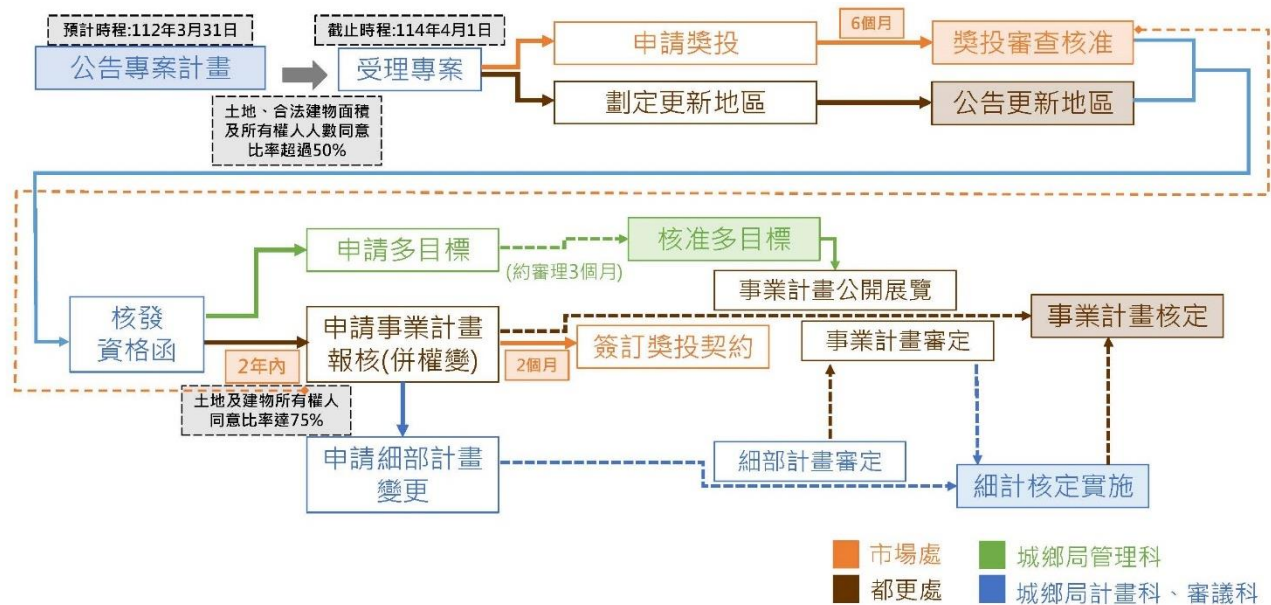


福和戲院外觀現況

年起開始推動多項法令鬆綁措施，包含老舊市場採都更重建者，得依都更條例多數決同意比例辦理；如申請多目標住宅使用部分不受總容積樓地板面積二分之一之限制，並放寬得為容積移轉接受基地，市府亦透過說明會周知重建相關資訊，鼓勵民眾積極整合。

民有市場活化再生專案，加速重建效率

除了前述法令放寬之外，市府自去(2023)年 3 月起更推動實施「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」，以取得所有權人 50%同意作為申請門檻，針對市場用地有條件提高容積率比照周邊住宅區，並設置單一受理窗



專案計畫申請流程圖



市府出席社區區權人會議說明重建事宜



市府召開說明會周知重建專案內容

口，透過市府跨局處合作專案輔導，針對案件申請獎勵投資興建公共建設、劃定更新地區、多目標使用及都市計畫變更等事項給予協助，以達簡政便民之政策目標，並加速市場重建時程。

在多方共同努力下，催生了「新店區惠國市場」都更案，並於今(2024)年 9 月 2 日進行公開展覽程序，正式邁入審議階段，將打造全新的安全建築物，並藉再生民有市場服務周邊市民。此案基地北臨中正路、德正路，與捷運七張站及捷運新店區公所站相距 500 公尺，基地面積 8,424.52 平方公尺，目前現況為屋齡逾 45 年、66 棟 3 層樓及 2 棟 2 層樓之建物，於 1999 年 10 月 18 日經市府公告為 921 危樓，建築物結構毀損需強制疏散，惟苦於民有傳統市場法令限制，產權複雜難以整合，且容積率低於毗鄰住宅區等問題，遲遲未能重建。市府藉由專案計畫，基準容積率由原本 240% 提高至毗鄰第三種住宅區之基準容積率 300%，又依都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 規定申請二箭基準容積加給 10%，最終基準容積率達到 330%，且透過迅行劃定更新地區，同意比率門檻由 8 成降為 5 成，增加地主重建意願及誘因。未來基地將興建 1 幢 9 棟地上 34 層、地下 5 層的建築物，有效改善攤住混居之環境，消除公安及治安等潛在危險。



新店區惠國市場現況

新店區惠國市場都更案鄰近兩個捷運站，基地內除了留設 4 公尺的步行及開放空間，未來將規劃 1、2 樓做為店鋪及市場使用；3 樓為管委會及集合住宅使用；4 至 34 層均作為集合住宅使用。另配合市場用地，引進超級市場及店鋪，活絡市場營運的同時，提供周邊市民優良之購物環境。本案為新北市府積極推動「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」申請適用之第一案，未來仍會持續推動民有市場活化再生專案，接著還有三重成功市場、板橋篤行市場刻正積極整合中，讓新北市府持續推動老舊市場用地更新，復甦都市機能。

「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」內容請至新北市政府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>)，點選「最新消息」之「一般公告」項目，點選計畫案名，申請期限只到明(2025)年 4 月 1 日，歡迎有需要的市民朋友及早把握機會。 



惠國市場重建後模擬圖

桃市府推都更 3 大專案及組織 3 年轉型 期能開啟都更新局面

桃園市政府住宅發展處

根據統計資料，桃園市住宅總量為 87.4 萬戶，其中屋齡達 50 年以上的老宅佔 4.6%，已超過 4 萬戶。另海砂屋、耐震能力不足等列管危險疑慮之建物計 20 件以上，在地震及其他天然災害威脅下，都市更新已刻不容緩。

桃園市政府自去(2023)年開始，推動都更容積獎勵、自提劃定更新地區、更新單元劃定基準等 6 大精進作為，開啟都更元年。今(2024)年起以「舊城更新 好市 X3」為題，陸續推出 3 大專案計畫，並著手進行 3 年組織再造，經由各種政策接力，將為桃園市都市更新推動開啟新局面。

3 大專案 效果加乘

為加速推動重建作業，市府陸續公告「防災都更專案計畫」、「受理民間申請公辦都更專案計畫」、「都更推動師專案計畫」3 大專案計畫。其中「防災都更專案計畫」針對具危害公共安全建物，透過都市計畫變更使符合條件之基地得以基準容積兩倍或原容積一點五倍規劃重建，並將配合新訂高氯離子混凝土建物自治條例，明訂停止使用、限期拆除之標準、罰則及處理方式，盼同時祭出胡蘿蔔與棒子，達到加速推動的效果。

桃園部分老舊窳陋社區重建條件不佳，亦無民間機構投入整合，即使建商有意願進場，常常與地主間的想法不一致、信任度不足等因素，導致前期整合失敗。有鑑於此，市府推出「受理民間申請公辦都更專案計畫」，案件受理後，將進行建築量體、財務試算，並辦理模擬選配，讓民眾了解基地後續「建築設計如何規劃？」、「每個人更新後可分多少？」等關鍵議題，同意比率達設定門檻之後，即由市府公辦招商，尋求投資人，接續辦理都市更新事業送審、核定及重建作業。借助市府公信力加持，加速凝聚社區共識，透過公開、透明的程序，全程陪伴社區居民走過都更的每一階段。

除了市府帶頭由上而下公辦都更外，為提升桃園整體都更動能，市府推動「都更推動師專案計畫」，藉由認證培訓單位培訓都更推動師，實際進入社區推動都更，作為市府與社區間的溝通窗口，培養另一股由下而上的力量，在公私相互協力下，輔導社區邁出自主更新的第一哩路。

3 年轉型 服務加乘



市長揭牌都市更新專案辦公室

面對桃園日益漸增的都更需求，人才培育已勢在必行，除公部門人力外，目前在雙北及中央，皆已成立住都中心，藉由公法人身分，結合民間專業技術與政府資源協助，積極推動都更政策。

為逐步擴充都更量能，市府於今(2024)年 8 月 30 日先行成立都市更新專案辦公室，協助研擬全市性都更推動計畫，並擇定 4 處大眾運輸場站周邊辦理新、修訂更新地區計畫書，及辦理 3 處公有土地公辦都更先期規劃。同時，配合市府名(2025)年「桃園市社會住宅服務中心」轉型為「桃園市住宅及都市更新中心」，專案辦公室也扮演住都中心都市更新組前置訓練的角色，以利專責人員快速上手，接續執行都更相關計畫。

住都中心成立後，亦可擔任公辦都更實施者，在執行都更方案上比起公部門更具彈性、手段也更為多元；另亦肩負推廣行銷及教育訓練功能，將都更相關知識傳播給一般社會大眾，讓都更操作流程及理念能更為普及。市府亦預計於 2026 年將現行桃園都市更新主辦機關「住宅發展處」調整編制，轉型為「住宅及都市更新發展處」，提升都更相關業務辦理之比重及量能。藉由 3 年的時間，採漸進方式充實人力、組織再造，在市府與住都中心的分工配合下，達到相輔相乘的效果。

舊城更新 好市 X3

透過都更 3 大專案計畫、3 年組織再造接連助攻，桃園老舊市區更新已是現在進行式。在未來，市府亦將針對桃園、中壢、內壢等老舊車站，提出大車站計畫，導入大眾運輸導向型發展 (TOD) 的都更策略，讓都更效能是老舊城區能有最大的發揮效益，期在目前建立的基礎下，加速桃園城市轉型，打造成更為宜居的城市。

三重區光復路二段更新案事業計畫核定

丹棠開發協助三麟彩色印刷自力更新

社區更新部主任 黃耀儀

高級專員 陳冠融

重光復路二段案原為老舊廠房，廠房歷經幾十年使用後已不敷使用，此外，因應海外投資資金回流，所有權人三麟彩色印刷委託丹棠擔任都市更新顧問，以自力更新方式辦理基地重建。全案於 2022 年 6 月申請事業計畫報核，於今(2024)年 8 月 28 日核定公告重光復路二段案原為老舊廠房，廠房歷經幾十年使用後已不敷使用，此外，因應海外投資資金回流，所有權人三麟彩色印刷委託丹棠擔任都市更新顧問，以自力更新方式辦理基地重建。全案於 2022 年 6 月申請事業計畫報核，於今(2024)年 8 月 28 日核定公告。

屋齡逾 50 年廠房未符合現代工業機能需求

本案基地三麟彩色印刷廠是三重地區的老印刷廠，其中包含合法建築物 958 m² 及其他土地改良物 1,481 m²，位於光復路二段、光復路二段 102 巷、光復路二段 126 巷及中興北街所圍街廓內。舊印刷廠因屋齡已逾 50 年，建築結構老化和磨損、消防設備老舊，耐震設計亦不符合現行規範，潛在安全隱患，加上缺乏現代節能技術，已無法再有效率生產，導致能源消耗較高，難以符合現代工商發展之機能需求，廠房經濟價值逐年降低。

本案位於工業區中心地段，北側臨台一線與中山高速公路、東側臨 64 號快速道路，周圍交通相當便利，為確保使用者的安全及提升廠房價值，丹棠建議採自力更新方式重建，並可以使用海外回流的投資基金，透過更新重建方式活化這塊土地，帶來嶄新的產能。

沿計畫道路退縮釋放空間 為工業區新添新世代廠房



基地位置圖



更新後面物模擬圖

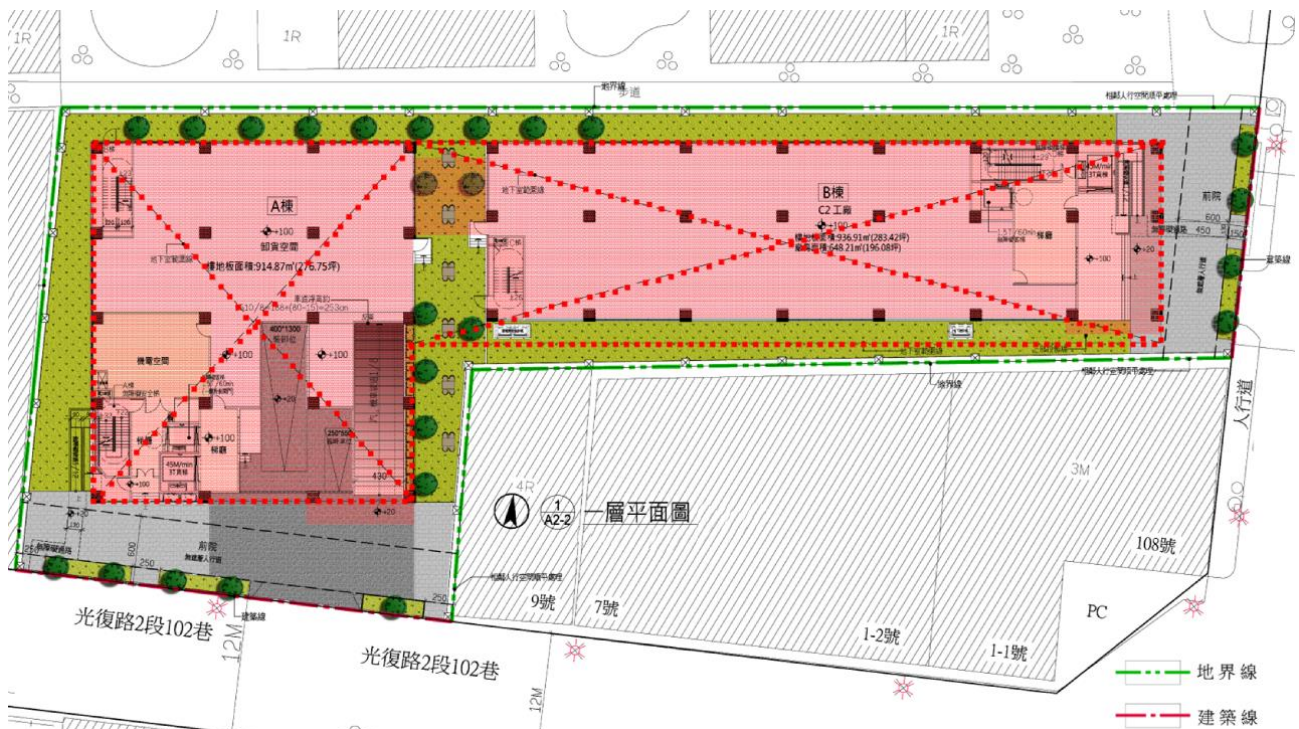
本案更新後將興建 1 幢 2 棟，地上 5 層、地下 1 層鋼筋混凝土結構(RC)工業廠房，並申請銀級綠建築、銀級智慧建築及耐震設計標章。後續使用上，除了便利性大幅提升外，建築物安全也能充分保障。

更新後建築物量體垂直分為卸貨區、工廠區與停車區。建築物外觀設計以淺灰色、深灰色磁磚為主，局部以白色雨遮做跳色修飾，營造出簡潔但有層次的外觀，並配合鄰近建築物色調，使整體環境景觀更為調和，創造一既通透又活潑充滿現代感的廠房地標。

在廠房裝卸貨車輛進出動線及 A、B 棟裝卸貨動線，於都市更新審議時委員提出本案位於工業區，且基地西側仍有部分住宅，考量行人通行安全，要求裝卸貨車輛進出應於基地內完成迴轉，不得占用計畫道路。配合審查意見最終實施者願意於地上一樓平面規劃裝卸貨車位並採計入容積樓地板面積方式，讓貨車可於基地內完成迴轉，且不影響計畫道路通暢性及行人用路安全；此外，於 A 棟東側及 B 棟西側增設出入口，提供 B 棟使用者滿



更新前建物現況



景觀平面配置圖

足裝卸貨需求，同時也可以透過地上二、三及四樓連通道完成貨物運載通行。

在景觀配置上，沿計畫道路側留設 6 公尺以上無遮簷人行步道（其中包含 2 公尺未申請獎勵部分），以保障周邊居民人行空間安全性。鋪面採用深淺色高壓混凝土磚（綠建材），讓整體更活潑生動，同時採用防滑材質保障用路人安全；此外，本案於 A 棟與 B 棟之間規劃休憩空間廣場，搭配植栽設計與街道家具，打造舒適的戶外空間，讓員工可以於休息時間在此處休憩，創造良好的工作環境。

此外，本案在都市更新審議階段承諾，配合審議通案原則，提供環境友善方案以捐贈新北市城鄉發展基金 132 萬，以增加本案都市更新公益性。

結語

本案透過回流海外投資基金運用，加上都市更新方式，引導工業區老舊廠房重建，成功搭上三重區工業區轉型的列車，符合市府整體發展的精神。希冀本案能成為良好示範，帶動更多老舊工業區申請都市更新，改善

三重的產業環境，重塑良好的都市景觀與開放空間品質。



計畫內容摘要

案名	擬訂新北市三重區頂崁段 1046 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	光復路二段以西、光復路二段 102 巷以北
實施者	三麟彩色印刷股份有限公司
基地面積	3,162.62 m ²
使用分區	乙種工業區(再發展區)、乙種工業區
更新前	產權：私有(100%) 所有權人：1 人 建物面積：958.75 m ²
更新後	用途：工廠、卸貨空間、停車場 實設建蔽率：59.95% 實設容積率：206.85% 更新獎勵容積：2,015.07 m ² (44.30%) 允建容積：656,383 m ² 總樓地板面積：10,793.81 m ² 構造樓層：RC，地上 5 層/地下 1 層 停車位數：汽車：34 輛，機車：31 輛 總戶數：10 戶
實施方式	自行興建
更新費用	568,144,823 元
總銷金額	1,093,200,000 元
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	傅紀宏建築師事務所

更新事業推動

2022.04.13	自辦事業計畫公聽會
2022.06.13	申請事業計畫報核
2023.05.29~ 2023.06.13	公開展覽
2023.06.06	公辦事業計畫公聽會
2023.12.22	召開專案小組審查會議
2024.05.28	都市更新審議會會議通過
2024.08.28	事業計畫核定公告

基隆路二段老舊公寓之更新契機

本基金會協助璞石基隆路二段更新案事業權變送件

社區更新部主任 黃耀儀

高級專員 陳冠融

基隆路二段案鄰近捷運六張犁站及台北 101/世貿站，位於信義區基隆路二段、嘉興街 216 巷、8M 未開闢計畫道路、嘉興街 256 巷及嘉興街所圍街廓西側，生活機能充足，但整體環境老舊窳陋，基地內約有 3 棟四、五層樓老舊公寓，平均屋齡已逾 50 年，現況消防救災動線狹小、土地使用強度低於法定使用強度、建築物老舊其耐震及防火性能皆不足，潛藏公共安全與消防救災等問題，亟待更新。

透過公私部門合作，提升整體更新效益

本案範圍內公有土地面積為 197 m²，占更新單元總面積 16.31%，其管理機關為臺北市停車管理工程處(以下簡稱停管處)。

因範圍內參與都市更新事業同意比率已達都市更新條例第三十七條門檻，因此自行劃定更新單元可依循臺北市都市更新自治條例第 15 條規定第 3 項規定，與都市更新事業計畫一併辦理。

整合過程中考量停管處參與更新分回需求的不明確性，因此本案先行申請自行劃定更新單元，期望藉此先行搭起實施者與停管處溝通橋樑。過程確認停管處有意願參與更新後，實施者自行撤回申請自劃更新單元，改採自劃更新單元與事業計畫及權利變換計畫簡化併送程序辦理，全案皆採權利變換方式，於今(2024)年 5 月 15 日申請都市更新事業計畫及權利變換計畫報核。

引入國外建築師設計立面，創造新地標

更新後基地規劃為一幢一棟的建築量體，為 24 層樓住商複合式大樓，面基隆路二段地上一、二層樓留設店鋪，由日本建築師平田晃久設計，將保留原既有行道樹穿過一樓大廳，利用喬木、灌木和草坡綠化增添建築物和環境的豐富性與色彩。外牆則透過量體垂直線條和淺色系設計，尋求簡潔統一的設計語彙，並搭配簡單的綠化點綴及規律漸退的各樓層，提升整體質感。未來將在基隆路上成為較具特色的地景建築物，增加基地的辨識度與易明性使人留下印象，希望增加生活環境趣味性及視覺記憶。

結語

因範圍內建築物屋齡已逾 50 年，屋況老舊且有安全疑慮，經結構技師初評為未達最低等級，璞石建設與地



基地位置圖



更新前範圍內皆為四、五層樓老舊公寓

主合作整合達法定同意比率門檻後委託本基金會擔任都市更新事業規劃顧問。

本案於今(2024)年 3 月 13 日召開公聽會，並辦理選屋及抽籤程序，同時，本基金會於都市更新建築容積獎勵辦法修正公告達 5 年，時程獎勵獎將減半前，於 5 月 15 日申請事業計畫及權利變換計畫報核。本案申請銀級綠建築、銀級智慧建築、耐震設計標章、設置雨水流出抑制設施及退縮留設騎樓等多項獎勵項目，期盼後續審議程序順利，及早完成更新事業，為住戶打造美好新家園。 

捷運忠孝新生站周邊完整街廓重建更新

本基金會協助璞永建設一忠喜臨更新事業送件

社區更新部主任 黃耀儀

主任規劃師 詹宛庭

規劃師 周思妤

更新單元鄰近捷運忠孝新生站，位於中正區忠孝東路二段上，該區域集交通、商業、文化及教育於一體，交通便捷且沿街商業機能濃厚。本案屬完整街廓個案，範圍內包括北側三棟大樓的第一銀行忠孝路分行大樓、忠孝台北大樓、喜萬年大樓，及南側臨沂街公寓及公有土地。

積極整合地主以得最佳重建基地

本案的整合歷程可分為兩個階段。首先，由於基地南側(臨沂街 6 巷)土地超過 50%為市有，臺北市政府依規定同意由臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者進行公辦更新，並於去(2023)年 1 月 11 日核定公告在案，但基地南側臨沂街 6 巷為 6 公尺寬計畫道路，在臨路條件不佳情況下，法定容積率遭折減計算，容積獎勵亦較低，整體開發條件受限，導致遲遲無法徵選到投資人進場。但因北側屋況陳舊且功能不足，北側地主亟待更新，遂自行發起成立都市更新案委員會，召開多次會議凝聚重建共識後，依決議邀請多家知名建設公司參與實施者遴選。最終，璞永建設以最高票數獲選為預定實施者。

璞永建設在獲得社區委託後，積極組建規劃團隊，並委託本基金會擔任都市更新顧問。實施者經過兩年的溝通協調，並積極整合南側地主，終於今(2024)年 5 月以全街廓方案申請事業計畫報核。讓本更新案得以最佳規模整體開發重建，實現居民福祉與都市公共利益的雙

贏局面。

透過規劃設計滿足多元使用需求

本案基地範圍內共有 6 棟建築物，屋齡皆已逾 40 年，包含四、五樓公寓、十二樓住辦混合大樓以及九樓的第一銀行，更新前建物使用情形十分多元。里長亦反映本區有增設區民活動中心需求，為滿足地主與相關需用者，本案更新後規劃包含銀行、金融保險業、一般零售業甲組、一般事務所、區民活動中心、集合住宅等使用，因此在規劃設計上如何避免不同使用組別互相干擾是本案重要的課題。

重建後預計興建 1 幢 2 棟建築物，住宅棟為地上 26 層，辦公棟為地上 23 層。除地面層規劃店面供地主繼續營業使用，主要考量辦公與住宅需求不同，以及上下班高峰期的人流量大，為避免辦公活動影響住宅的安全與安寧，因此將 2 棟建築物使用功能分開，辦公棟保留銀行原使用位置並配合留設室內梯、電梯等設施；區民活動中心則規劃於住宅棟的二樓並規劃獨立出入口、門廳及電梯。本案涉及的所有權人數逾百人，實施者團隊花了很多時間了解地主的期待，並用心在建築設計上盡力兼顧不同使用者的需求。

努力於時程獎勵減半前申請報核，為地主爭取最高都更獎勵



更新前範圍內南側(左)及北側(右)建築物現況



基地位置圖

本案在整合過程中曾面臨較大的困境。早在 2023 年 6 月本案已獲得全街廓 80% 的同意比率。然而，根據都市更新條例的規定，當更新範圍同時包括更新地區和自劃更新單元時，需分別核算其同意比率。當時雖北側的同意比率已超過 90%，但由於南側土地的建築狀況相對較佳，再加上因從原本的公辦都更改為民辦都更，部分所有權人持觀望態度，導致實施者雖經地主高票選出，但短期內仍無法取得超過更新地區的同意門檻，無法立即申請事業計畫報核。

過程中，實施者團隊積極與市府及國土管理署溝通，主張若更新單元從嚴以自劃更新單元之比率檢討可達門檻時，應得合併檢討，否則更新地區的劃設反而使個案無法報核，不符合都市更新條例的立法意旨。然囿於都市更新條例及相關解釋函的限制，最終本案合併從嚴檢討同意比率的主張未被採納。幸運的是，在實施者團隊努力不懈的爭取下，最終於今(2024)年 5 月時程獎勵減半前，本案順利達成同意門檻，得以最高獎勵值申請事業計畫報核，總算沒有辜負所有權人的期待。

報核後申請廢止原公辦都更範圍之核定處分

因建築基地內僅能存在一更新案之行政處分，因此本案申請報核後，原南側土地的公辦事業計畫需申請廢止。為求程序完整周延，市府發函詢問國土管理署，確認無須檢討同意比率之公辦案，是否得由實施者申請廢止。國土管理署回函表示，都市更新條例並未明確禁止事業計畫申請廢止，但在作出廢止的行政處分前，市府應充分考慮相關利害關係人的意願，並提供意見陳述的機會。

因此，市政府要求住都中心召開說明會，針對原公辦案範圍內的地主進行說明，讓地主在了解辦理情形及相關權利義務後，能有表達意見的機會。因全街廓辦理的允建容積、建築設計都比原方案優異，且已有優質建

商-璞永建設擔任實施者，因此在說明會上並未有地主對申請廢止公辦更新案提出異議，住都中心遂向市政府申請公辦案廢止。

結語

本案為臺北市少數全街廓都更案，街廓沿街均退縮留設騎樓或人行步道，塑造良好人行空間，重建後建築物將取得銀級綠建築、銀級智慧型建築、耐震設計標章，並設置雨水流出抑制設施，相信在璞永建設跟優質團隊的堅持下，將能打造既便利節能又安全的辦公空間，及舒適宜居的優質住宅空間。 

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市中正區臨沂街一小段 357 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	中正區臨沂街、臨沂街 6 巷、金山南路一段、忠孝東路二段以南所圍完整街廓
實施者	璞永建設股份有限公司
基地面積	2,459.62 m ²
使用分區	商三特(原商二)2,138.00 m ² 、 商三特(原住三之一)137.00 m ² 、 商三特(原住三)184.62 m ²
更新前	產權：私有土地 1,941.00 m ²
	所有權人：私有土地 115 人
	戶數：131 戶
更新後	建物面積：18,089.57 m ²
	用途：銀行、一般零售業甲組、金融保險業、 區民活動中心、一般事務所、集合住宅
	實設建蔽率：62.05%
	實設容積率：971.33%
	更新獎勵容積：
	1.非屬 65 條第 2 項第 2 款情形：5,769.30 m ² (50.70%)
	2.符合 65 條第 2 項款 2 款情形，依 1.3 倍 之原建築容積上限額度建築：5,699.53 m ²
	容積移轉：1,057.22 m ² (7.40%)
	允建容積：23,904.95 m ²
	總樓地板面積：42,099.65 m ²
	構造樓層：鋼骨結構， A 棟地上 26 層/地下 6 層、 B 棟地上 23 層/地下 6 層
	停車位數：汽車：258 輛，機車：257 輛
	總戶數：231 戶
實施方式	權利變換
更新費用	7,429,988,689 元
總銷金額	17,937,616,320 元
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	吳明杰建築師事務所

產學合作擴大推動 專業技術交流培訓人才

本基金會與文化大學都計開發系簽定合作備忘錄

業務研展部主任 王敏先

資深研究員 陳盈汝

為了落實學術界先導性與實用性技術研究，並且鼓勵企業積極參與學術界應用研究，培植企業研發潛力及人才，達到研究、訓練、資訊提供和人才培育等功能；已有許多學校與企業界陸續簽訂合作備忘錄，達成夥伴關係。本基金會很榮幸於 2014 年與中國文化大學都市計劃與開發管理學系(以下簡稱都計開發系)簽訂了「產學合作備忘錄」。

今(2024)年中國文化大學為了提升產學合作能量及擴大其成效，再次邀請相關系所的產業界代表一同簽署「專業技術交流與研究發展產學合作備忘錄」，本基金會很榮幸受都計開發系邀請一同共襄盛舉。

產學攜手合作 夥伴關係更加密切

本基金會長期投入都市更新產業的推動，積極與政府機關、企業合作，共同規劃並實踐許多豐碩成果。

本次與都計開發系所簽訂的備忘錄中有提到，未來將共同規劃參與都市更新規劃相關的公共事務及其技術交流合作事業；並且共同推廣都市更新規劃領域之專業互訪及研討活動，期望可以達到培育都市更新規劃開發專業人才的目標。

而在執行方向將包括：雙方進行學術及專業之交流，每年提供學生專業實務實習的機會，而本基金會也將推派專業規劃師至學校指導及評圖等課程；結合教學、研究、實習與服務，視雙方需求共同籌辦規劃開發相關活



中國文化大學王子奇校長與本基金會麥怡安執行長合影

動、進行都市更新相關研究或專業課程專案委託等，透過雙方的互動交流，進一步回饋產學實務經驗。

實務經驗分享 培育都更專業人才

都市更新現已成為促進都市土地再開發、復甦都市機能的手段之一，於產官學界皆積極培養其專業人才，我們也期待未來能與更多的優秀學校系所合作，透過產、學界交流與互動進而深化彼此於都市更新各種議題的對話，並培育都更專業人才，以擴大都市更新量能。U3



專業技術交流與研究發展產學合作簽約儀式貴賓合影(資料來源：中國文化大學)

2024 日本東京都市再生考察案例分享

眾志成城—虎之門地區的群聚都更

業務研展部主任 王敏先

主任規劃師 呂振瑜

從 JR 新橋站出發，往南前往日比谷神社前路口往西眺望，便可透過寬達 40 公尺的新虎通(環狀二號線新橋-虎之門)，遠眺已完成蛻變的虎之門。自虎之門之丘及新虎通 2014 年完工後，森大廈花費 10 年時間，再度讓虎之門於 2024 年呈現全新樣貌。

森大廈的再開發戰略版圖

於 1959 年成立的日本不動產開發商「森大廈」(Mori Building)，在第二代總裁森稔的帶領下，自 1986 年於東京赤坂興建 Ark Hills(方舟之丘)完工開始，森大廈便開始在東京興建一系列以「Hills」(ヒルズ)為名的再開發計畫，並一舉躍昇為全日本知名的不動產開發業者。

其中最具有知名度的，除了六本木之丘(Roppongi Hills，2003 年完工，請詳見本基金會[都市更新簡訊第 3 9 期](#))之外，便是本期簡訊介紹的麻布台之丘(麻布台ヒルズ，2023 年完工)以及位於虎之門區域的「虎之門之丘」(Toranomon Hills)、「虎之門住宅棟」(Toranomon Hi

lls Residential Tower)、「虎之門商務棟」(Toranomon Hills Business Tower)及「虎之門車站塔樓」(Toranomon Hills Station Tower)再開發建築群。

虎之門—世界級的國際商業中心

2014 年，由東京都擔任實施者，透過利用「特定建築者制度」及「立體道路制度」結合再開發事業共同推動完工的虎之門之丘(Toranomon Hills)隆重開幕(詳見本基金會[都市更新簡訊第 63 期](#))，森大廈作為實施者東京都徵選之民間投資之業者，為大家帶來了這棟現代感十足的三角造型之複合機能建築，除了為東京增添一處匯集人潮的熱門觀光景點，集結旅館、住宅、辦公、店鋪、及大量開放綠化空間的虎之門之丘也成為當時東京都都市再生的嶄新地標。

另外同樣位於「東京都市計畫事業環狀第二號線新橋-虎之門地區第二種市街地再開發事業」範圍內，因立體道路制度而推進工程進度，於 2014 年伴隨虎之門之丘事業併同完工的環狀 2 號線(虎之門·築地)路段(新



2023 年虎之門周邊地區完工空照圖(黃框處為虎之門車站塔樓再開發事業範圍) (資料來源:森大廈提供)

門站、虎之門之丘站的聯通，虎之門儼然已成為一個重量級的城市社區節點。

延續虎之門之丘再開發成功經驗，首先啟動的是「虎之門商務棟」(Toranomon Hills Business Tower)，在 2015 年 7 月核定都市計畫後，於 2016 年設立再開發組合，2017 年動工後於 2020 年 1 月順利完工，虎之門作為「國家戰略特別區域法」所實施之國家戰略都市計畫建築物，土地開發容積率及使用限制得以再放寬，完工後的「虎之門商務棟」樓高達 36 層，最高容積率達 1,450%，提供高達 9.4 萬平方公尺的辦公空間，其中設有由森大廈營運的產業育成中心 ARCH (Incubation Center「ARCH」)提供共享辦公空間以培育新創產業，國際級的新創基地 CIC(劍橋创新中心，Cambridge Innovation Center)亦於此設點。商務棟一樓設有 TOKYO BRT 巴士轉運站，將東京都心和臨海地區與虎之門地區進行交通路網串聯，亦設有豪華機場巴士通往羽田機場，配合日比谷線「虎之門 Hills 站」、銀座線「虎之門站」等連通之地下步行通路等公共設施，交通機能非常便利。

而「虎之門住宅棟」(Toranomon Hills Residential Tower)同樣作為「國家戰略特別區域法」所實施之國家戰略都市計畫建築物，容積率達 1,200%，於 2015 年 9



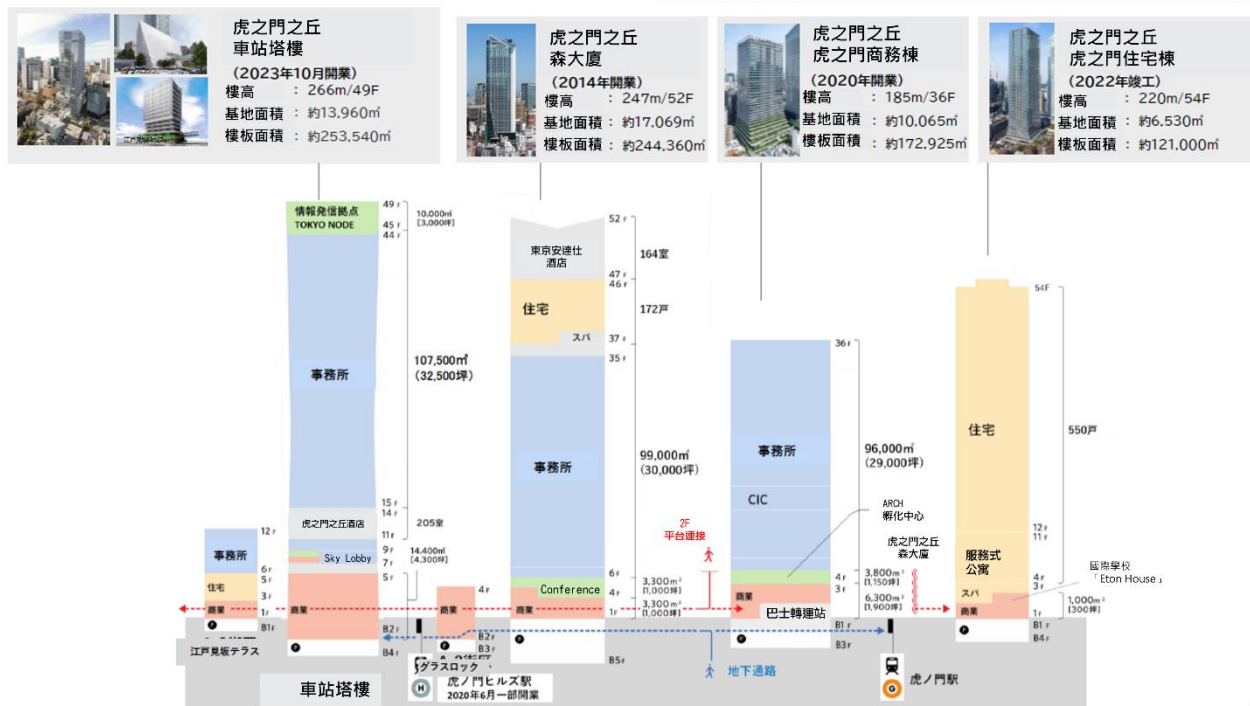
環狀 2 號線線路示意圖(資料來源:東京都建設局)

月核定都市計畫後，於 2017 年動工，2022 年 1 月完工。高達地上 54 層、戶數共 547 戶的虎之門住宅棟設有住宅、商店、飯店式公寓、水療中心及兒童保育支援設施，為此區域引進居住人口為其主要核心目標。

「虎之門車站塔樓」(Toranomon Hills Station



從虎之門車站塔樓往虎之門之丘視角(由左至右)虎之門商務棟、森大廈、虎之門住宅棟 (資料來源:本基金會攝)



虎之門再開發各棟建物使用內容示意圖(資料來源:森大廈提供)

30

Tower)則從 2014 年虎之門之丘站確定設站後，由日比谷線東西側街廓地主各自發動更新，隨即合併共同努力，由森大廈加以扶持協助促成。2018 年都市計畫決定後，於同年 11 月設立在開發組合，2019 年動工，2023 年 7 月完工。「虎之門車站塔樓」亦為「國家戰略特別區域法」所實施之國家戰略都市計畫建築物，最高容積率達 1,990%，分為 A1、A2、A3 三個街區，以「國際級商務基地」及「情報發信據點」為規劃目標的車站塔樓，設有辦公、店鋪、住宅、旅館等設施，頂層「TOKYO NEDO」展演空間也將吸引國際商展活動在此舉辦，達成提高國際競爭力之目的。

另外於櫻田大道(國道 1 號)上空 20 公尺寬的人行空間「T-Deck」也連結了與虎之門之丘的人行動線，透過人行空橋與「虎之門住宅棟」及「虎之門商務棟」連通實現了完全的人車動線分離，達成立體化的行人網絡建構。(以上案例之詳細說明請詳本期他山之石)

建構綠色網路及環境認證的虎之門

針對虎之門區域的綠色網路建構方針，森大廈採取的對策是建構一個以虎之門之丘為中心點，透過已形成南北向的綠化網絡(往南為愛宕山綠帶，往北為虎之門之丘及虎之門商務棟建立之綠化帶)，橫跨櫻田大道向東西兩側延伸，創建一個廣域的綠色網路，主要以考慮生物多樣性的「本土綠化」植栽為基礎，培育各種綠色植物，創造一個人們可以互相交流的空間。

另外森大廈也致力於虎之門再開發案的環境可持續性、人類健康及綠色能源的使用，展示了森大廈在可持續發展和國際競爭力方面的承諾。

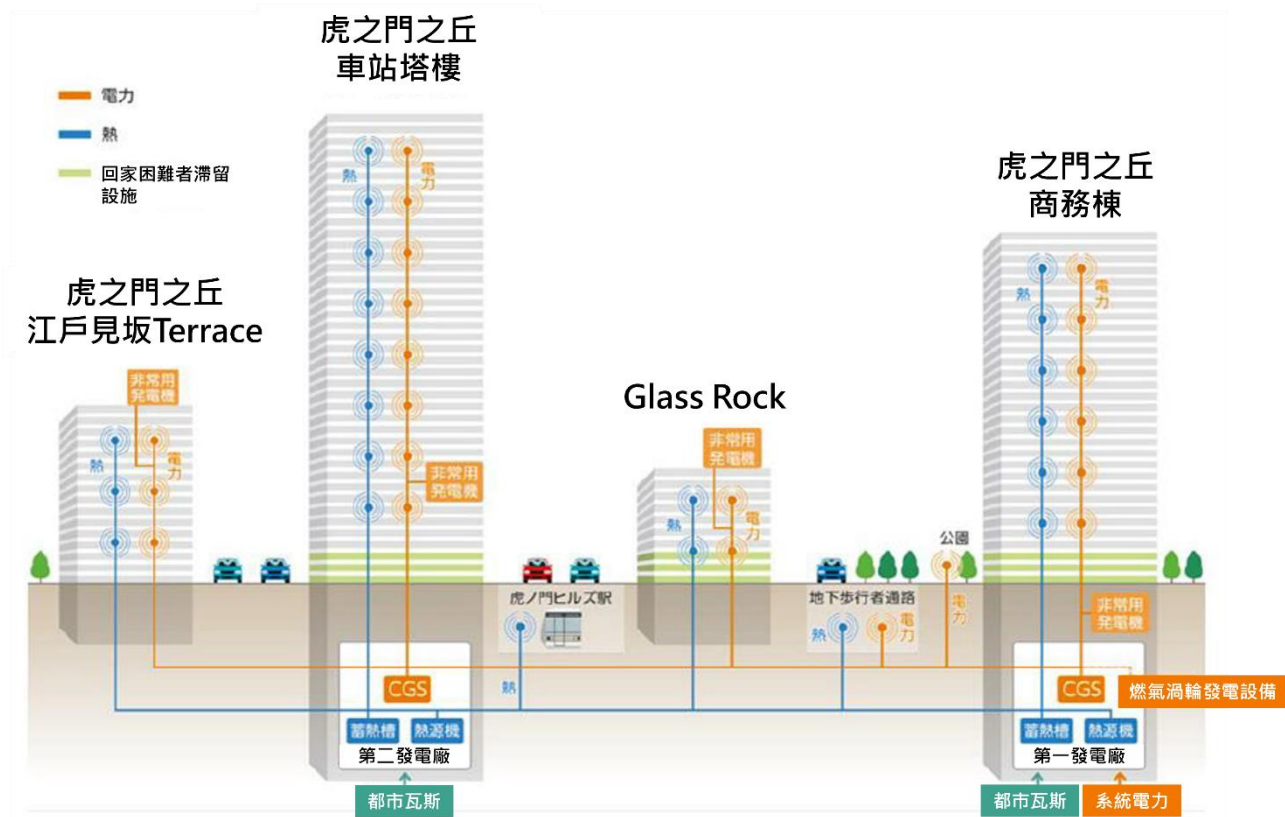
全球最廣泛使用的環境性能認證系統 LEED(Leadership in Energy and Environmental Design)最高等級 Platinum 級預備認證，虎之門車站塔樓及虎之門之丘皆有取得；專注於人類健康和舒適性的 WELL(WELL Building Standard)認證以及日本國內的環境性能評估系統 CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)，虎之門車站塔樓分別取得了最高的 Platinum 級及 S 級認證，車站塔樓也達成了 RE100 全球性倡議目標，實現 100%使用可再生能源，並且為入駐的租戶提供再生能源的相關證明文件。這些證書通過「能源 WEB 系統」自動發行。

能源網路完整建構的虎之門

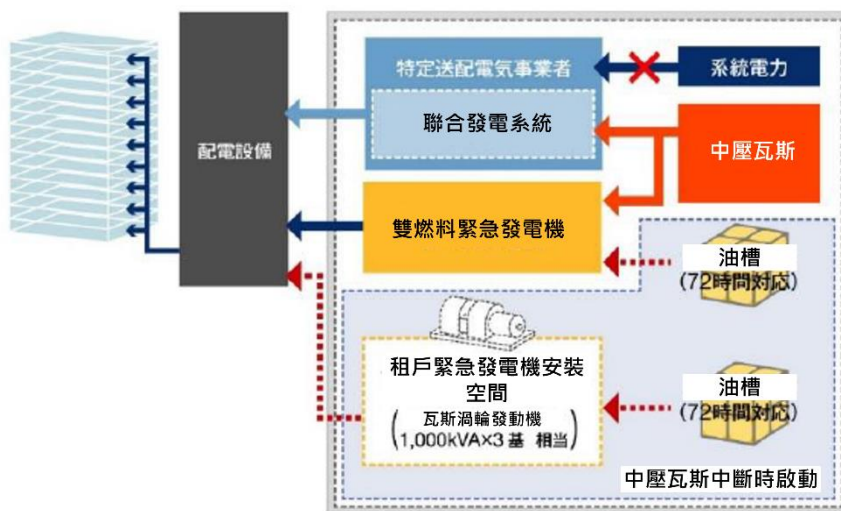
為了建立先進的能源工廠和利用高效熱製造系統，這些設施能夠提供穩定的電力和熱能，同時兼顧環保與災害防護。森大廈在虎之門車站塔樓的地下四層設置了



虎之門再開發綠色網路建構示意圖(資料來源:森大廈提供)



虎之門能源網路示意圖(資料來源:森大廈提供)



虎之門聯合發電系統及緊急發電系統示意圖(資料來源:森大廈提供)

一個供應電力和熱能的能源工廠，並與虎之門商務棟的工廠聯動運行。且為了提高能源利用效率並加強防災功能，導入了使用燃氣聯合發電系統（CGS）的自家發電系統，以及配備大規模蓄水冷卻槽與廢熱利用設備的高效熱製造系統，從而構建起一個環境友好的能源網絡。

而為了應對災時電力中斷或緊急情況下，建築物內的電力供應仍可穩定供給，虎之門車站塔樓配有「聯合發電系統」（分為共用部分及專用部分），日常運作中能夠滿足大樓內約 80% 的電力需求，並且在系統電力中斷或緊急情況下能夠啟動聯合發電系統（使用中壓天然氣作為燃料）、應急發電機（可使用天然氣等多種燃料，燃料可供應 72 小時）及租戶專用的應急發電空間（確保大樓內的電力供應穩定可靠）。

結語

虎之門區域的再開發自虎之門之丘 2014 年完工後已歷經 10 年，森大廈對虎之門地區的開發願景，隨著車站塔樓的完工已全面落實，這背後除了森大廈的不懈努力及持續的資源投入，政府部門的政策是否明確、法令是否放寬給予支持，以及產官民是否可充分溝通互助互利也是成就此區塊再開發成功的重點。

森大廈已完成了此區開發，也即將啟動虎之門周邊其他大型開發專案，讓我們在拭目以待下一個東京的再開發閃亮之星的同時，也期望可從中學習相關經驗，持續推動台灣都市更新。

虎之門之丘住宅大樓 Toranomon Hills Residential Tower

愛宕山周邊地區（I 地區）開發事業

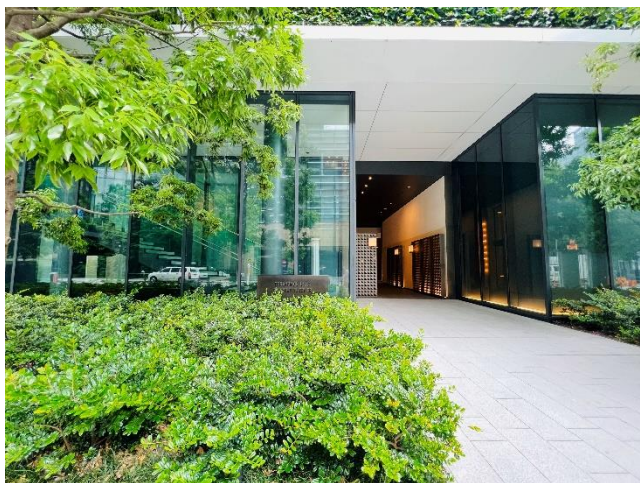
更新事業部主任 董政彰
資深規劃師 廖育珉

虎之門之丘計畫是由東京都政府與森大廈株式會社共同執行的都市更新計畫，其鄰近許多知名景點如六本木之丘、麻布台之丘等，綜合計畫面積為 7.5 公頃，自 2014 年的森大廈興建完成後，開始了虎之門之丘周邊地區的擴張與演變，2020 年的商務大樓、2021 年的住宅大樓，及 2023 年車站塔樓等建築群的興建完成，亦衍伸規劃新的交通站點、馬路和綠化空間，包含由森大廈請求設立的日比谷線虎之門之丘地鐵站，及快捷巴士站(BRT)可以連接東京中部、灣區與羽田機場。

於 2014 年東京圈被日本政府指定為國家戰略特別區域，為增強城市國際競爭力與加強城市周邊發展，旨在打造新國際城市中心與全球商業中心，具備國際性居住、辦公、商業等機能。隨著日本舉辦 2020 奧運，虎之門區域改造被視為是東京都心再開發的象徵，更是兼顧交通建設及都市更新的最佳成功案例。

虎之門之丘建築與道路共構的發展契機

虎之門地區位於東京都心，是具代表性的辦公區域，隨著都市發展脈絡下，商業活動逐漸被取代，而區域內多為 40 年以上老舊建築物，東京都政府也因而啟動都市更新的規劃構想。自 1946 年，東京都政府開始辦理環狀二線線新橋到虎之門路段的興建計畫，但當地民眾擔憂歷史文化資產會因都市更新而消失，致使土地徵收困難，直至 1989 年「立體道路制度」的制定，讓道路可以貫穿建築物，而在虎之門之丘的森大廈與環狀二號線共構的規劃下，也開啟虎之門地區的發展契機，在商務大樓、住宅大樓、車站塔樓陸續興建完成下，引領虎之門地區匯集商業、辦公、住宅、道路、地鐵等機能。



虎之門之丘建築群(由左至右)虎之門商務大樓、森大廈、虎之門住宅大樓(本基金會攝)

其中住宅大樓於 2015 年國家戰略特別區域特定事業認定及都市計畫核定，2017 年正式動工，終於 2022 年完工。

打造緊湊型城市 為虎之門地區提供世界級住宅

整個虎之門之丘中，森大廈規劃為混合式商業大樓，提供商業、會議、辦公、住宅、酒店等空間；商務大樓規劃為創新中心，提供創業投資資本家和國際頂級企業的新業務開發部門辦公空間和討論場所，而住宅大樓也開始以推動土地先進利用為目標。為吸引國際企業及資本家進駐虎之門之丘，住宅大樓扮演著居住及生活機能供給的功能，在佈局、設施和設計方面追求高品質的平衡，其建築量體為地上 54 層，地下 4 層，主要構造為 RC 結



住宅大樓北側(左)及南側(右)出入口(本基金會攝)



住宅大樓與森大廈連結之人行通廊(本基金會攝)

構(部分S結構、SRC結構)，建築物內部也設置黏滯性阻尼器、摩擦牆阻尼器和主動質量阻尼器，得以減緩大型地震、強風或其他因素所造成的晃動，確保在高樓層生活能保有舒適度。此外，也配備緊急發電機和大型水箱，當緊急情況發生時，能夠提供約三天的電力和用水需求，盡可能減少自然災害發生後對於生活的干擾。

考慮服務國際商務客群的需求，提供居住的戶數達547戶，在1樓至3樓規劃有商店、廚房、畫廊、圖書館、育兒支援設施和住戶專用客房，另外還設有會員制HILLS SPA，配置25公尺游泳池和雙語健康診所；4樓至11樓規劃為服務式公寓，提供短期住宿及特殊支援服務，例如全天候前台、門衛、門房、代客泊車和客房服務等；12樓至54樓規劃為租賃住宅，包括兩房(約95 m^2)、三房(約120 m^2)、四房(約285 m^2)及五房(約1,270 m^2)，規劃各類型居住空間供選擇，以滿足不同的家庭需求；地下1至4層則皆為停車場使用。

居住安全上也充分考量，控管進入大樓的人員身份，必須分別通過入口、梯廳、電梯、前門四處安全關卡，且每戶前門皆採用漸進式門鎖，以提高安全性，而大樓亦設有專門的安全保障中心，全天候監控大樓各個區域，當緊急情況發生時，工作人員與接待人員相互合作即時應對情況。

室內設計由著名室內設計師 Tony Chi 操刀設計，創造出將日本美學、國際生活方式和自然融為一體的生活空間，輔以住宅大樓內提供的公共設施服務，讓居住在此的國際商務客可以享受富有活力和多樣性的城市服務，體現城市生活-「Hills Life」，成為越來越多海外菁英的家園，同時也是森大廈株式會社極力打造住宅品牌「MORI LIVING」系列的顛峰之作。

連結愛宕山的新綠色網絡

虎之門之丘的森大廈及商務大樓共創造出約7,200 m^2 的開放空間，其中，森大廈的橢圓形廣場屋頂花園及商務大樓西側的西櫻公園，皆提供豐富的綠化空間，而



住宅大樓與愛宕山連結之人行通廊(本基金會攝)

住宅大樓鄰近愛宕山，在保護愛宕山綠化與歷史文化風貌的前提下，於東側打造愛宕一丁目綠地公園，建築本身也採階梯狀設計，輔以植栽與水池造景，營造豐富多樣的綠美化空間。

以森大廈為中心，透過人行通廊連結南、北兩側的商務大樓及住宅大樓，亦透過20公尺寬的T-DECK橫越櫻田通(國道1號線)，與虎之門之丘車站塔樓相互連結，經由建築群共同外部下層的綠化串聯，成為一條延續愛宕山的綠色軸帶，綠色空間更是上班族和周邊社區舉辦活動的首選場域，形成一個跨域且擴散的綠色網絡。

借鏡與參考

隨著都市發展的變遷，舊有都市中心無可避免的面臨商業活動的轉移，在建築物、基礎設施不斷老化，加上對於既有歷史文化風貌保存與否、所有權人權益受損、開發定位等，皆為都市更新是否能夠成功的關鍵因素。

虎之門住宅大樓因鄰近愛宕山及既有發展街區，同樣面臨相關課題，住宅大樓雖然僅是整個虎之門地區中的一部分，然而隨著國家戰略特別區域的方針導引以及道路立體制度的制定，透過政府單位、民間團體與實施者共同努力下，開啟虎之門地區的發展契機，而本案更是拼湊虎之門之丘周邊地區的重要拼圖，賦予新的發展定位，隨著虎之門森大廈、商務大樓與車站塔樓陸續建築完成，不僅只是獨立建築物的更新，在各自功能定位互相搭配下，輔以相容的支援設施，如同本案提供虎之門地區除商務以外的居住生活服務，共同構築虎之門之丘周邊地區，成為一個兼具大眾運輸、道路、商業、辦公、居住的綜合體，形成共生共榮的發展模式。

而實施者森大廈對於虎之門之丘及周邊發展的期待，創造出比擬六本木之丘劃時代的紀錄，對於虎之門地區而言，不僅充實了相關防災機能，整體環境風貌也大幅改善，更刺激周邊老舊街區的都市更新，創造多贏局面，可作為往後大規模都市更新的借鏡與參考。



虎之門醫院重生 更新前間延續醫院機能不中斷

虎之門二丁目地區第一種市街地再開發事業

投資事業部副主任 蘇秀玲
副理 陳穎錡
副理 陳怡帆

在「虎之門二丁目地區都市再生事業」範圍內，原址為虎之門醫院、國家印刷局及共同社通信會館，隨著建物機能老化，以及周邊地形的高低落差巨大，導致步行環境的安全性及舒適性亟待改善，以及虎之門醫院的功能需求擴張等問題產生，如何改善整體生活環境及醫療服務機能都是一大挑戰。為了解決這些問題，日本都市再生機構（以下簡稱 UR 都市機構）作為本案代表實施者和共同施行者（醫院棟代表：國家公務員共濟組合聯合會 KKR），聯手統籌推動本案的都市再生計畫，以期提升該區域的機能 and 整體安全性。

辦理過程

本案都市再生計畫從 2014 年開始啟動，於 1 月提出都市再生特別地區劃定申請，3 月則提出都市再開發事業實施申請。經過數月的評估和討論，該計畫終在 2014 年 6 月確認都市再生特別地區，並核定地區計畫之都市計畫，於同年 7 月經東京都同意，由 UR 都市機構負責實施。

重建期間維持醫院機能不中斷

於更新重建範圍中，虎之門醫院的重建是本案核心內容之一。新醫院大樓於 2016 年 6 月動工，並於 2019 年 4 月竣工，隨後開始運營。為了確保重建過程中醫院功能不中斷，計畫採取了先建後拆的方式，利用原本國立印刷局的空地作為新建醫院的興建基地。在新醫院建成並投入使用後，舊虎之門醫院於 2019 年 7 月開始拆除，並於 2020 年 9 月開始辦公大樓的施工。整個項目預計於明(2025)年全面竣工。

辦理歷程

2014 年 1 月	都市再生特別地區劃定申請
2014 年 3 月	都市再開發事業實施申請
2014 年 6 月	都市再生特別地區與地區計畫之都市計畫核定
2014 年 7 月	東京都同意 UR 都市機構實施
2015 年 2 月	權利變換計畫核定
2015 年 4 月	國立印刷局開始拆除
2016 年 6 月	醫院棟動工
2019 年 4 月	醫院棟竣工
2019 年 7 月	舊虎之門醫院開始拆除
2020 年 9 月	辦公棟動工
2024 年	辦公棟竣工(預定)



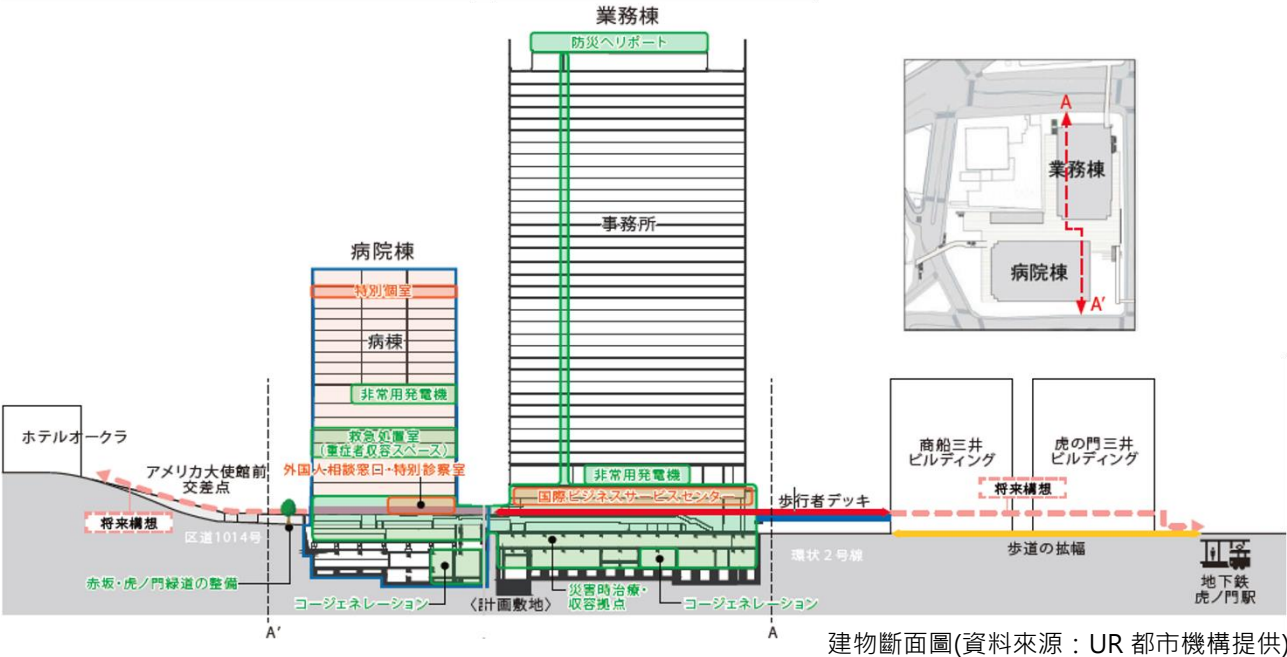
虎之門醫院(前棟)及業務棟後棟((本基金會攝)



採緩坡設計「赤坂虎之門綠道」解決更新前道路地勢高低落差問題(本基金會攝)

整體留設、優化步行空間及綠化廣場

範圍內西側原先為共同通信會館，在拆除後重新規劃留設大使館前廣場，使整體空間更有餘裕，改善周邊道路路型，再搭配南側赤坂虎之門綠道、北側環狀 2 號線前廣場及南廣場等相互串連，以解決更新前道路地勢高低落差過大的問題，打造為更安全的步行環境及交通網絡，為繁忙的都市中心提供了休憩空間，也有助於改善城市的環境質量。



建物断面圖(資料來源：UR 都市機構提供)

強化國際競爭力及防災機能

重建後的虎之門醫院為一棟 19 層的高層建築，內部設施現代化，足以提供更為先進的醫療服務。在虎之門都市再生安全確保計畫中，更被定位為「災害基地醫院」，主要收治重症患者、國際遊客，在設備系統上，提供多種外國語言服務，以因應國際醫療服務需求，作為虎之門國際新都心的重要醫療院所。

另設置災難收容空間、制震設備及緊急供電設備，以提升建築物在災害時的應對能力。這些設施和功能的設立，使得虎之門醫院在地震等自然災害中能夠維持運營，並為受災人群提供即時的醫療服務。

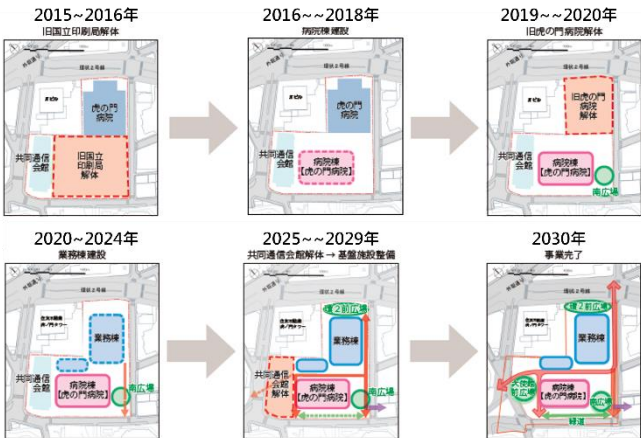
這些特點和創新措施，使得東京虎之門二丁目都市再生事業不僅僅是一個建築更新項目，更是一個提升城市機能和安全性的綜合性工程。

業務棟將於 2025 年落成

在 2019 年 7 月舊有虎之門醫院拆除後，業務棟於該址啟動興建為地上 38 層、地下 2 層樓之建築物，樓地板面積約達 180,600 m²(約 54,632 坪)，主要用途為提供國際辦公場所使用需求，於 1 至 3 樓規劃為「國際商業服務中心」，設有共享辦公、會議空間，及日常、健康生活支援服務空間，3 樓以上則均為一般辦公事務所，並於頂樓設有防災直升機停機坪。

借鏡與參考

東京虎之門二丁目都市再生事業是一項具有重大社會意義的項目，不僅通過現代化的醫療設施提升了當地居民的生活質量，還引入了與國際水準接軌的辦公及會議功能，並打造了一個安全、舒適的步行網絡。本案為符合醫院機能不中斷的需求，所採取的先拆後建模式，展現日本都市更新多元的思維及靈活性，亦讓本基金會思考都市更新時，能有更多的啟發。



建築整備及興建歷程(資料來源：UR 都市機構提供)

事業計畫概要		
所在地	東京都港區虎之門二丁目、赤坂一丁目	
實施者	日本都市再生機構(代行實施者) 國家公務員共済組合聯合會(共同施行者)	
都市名	港區人口 26 萬人(2023 年 1 月)	
地區面積	2.9ha	
事業概要	醫院棟	業務棟
	建築基地	約 22,500 m ²
	建築面積	約 15,300 m ²
	容積率	1,000%
	用途	醫院、停車場 辦公室、商店、停車場
	樓地板樓	約 85,500 m ² 約 180,600 m ²
	層數	地上 19F 地下 3F 地上 38F 地下 2F
	公共設施整備	道路擴寬及人行道狀空地的整備、美國大使館前交叉路口的改善、人行天橋及廣場的整備

虎之門之丘建築群最新一塊拼圖 東京虎之門車站塔樓竣工
虎之門一、二丁目地區第一種市街地再開發事業

投資事業部副主任 蘇秀玲

副理 陳穎錡

副理 陳怡帆

虎之門車站塔樓的重建，是以實現國際新都心、全球商業中心為目標，繼虎之門 HILLS、商業棟、住宅棟等 10 餘個群聚大規模更新開發後，再度建成車站塔樓與周邊案件串聯，形成立體且具連續性的開放空間，不僅在東京都市更新中取得了卓越成就。

車站、商店街一體開發

在虎之門車站塔樓的建造項目中，首先新建了交通設施-日比谷線虎之門站，直通車站大樓作為交通樞紐，並可透過 T-Deck 人行道通往各處，甚至銜接周邊 BRT 機場交通，車站內部在 1 樓、地下 2 樓規劃寬敞明亮且面積約達 605 坪的站前廣場，地下層透過連通道空間，播送宣傳各式潮流資訊及活動消息，再串連至購物中心、美食餐廳等商業設施，整體生活圈與車站緊密結合，使滿足生活所需可以是一件非常容易的事情。

立體步行環境的相互聯結及擴充

車站塔樓在主樓(A-1 街區)與玻璃岩(A-2 街區)之間，為國道 1 號櫻田大道所貫穿，施工時在保持國道車輛不停止通行的前提下，於 2 樓平面建造一個 20 公尺寬的人行空間，稱為 T-Deck，不僅將人車分流，還成為橫穿城市街區和主幹道的東西向道路，並搭配各街區的綠化通廊，東可接虎之門 HILLS 的甲板廣場及虎之門商業棟、住宅棟，西可接江戶坂露臺(A-3 街區)往虎之門醫院方向，區內步行空間以立體化方式，可無障礙地穿梭在道路上方，且充足寬度的人行道及廣場，利用公共藝術、街道家具及綠化景觀的妝點，進一步提供行人停等或交誼空間，使 T-Deck 上同時產生快慢不同的通行速率，

便利又生動。

導入國際競爭力的都市機能

本案建築物在去（2023）年7月完工，興建的49樓大樓，為目前東京都第二高的摩天大樓，周邊交通網絡的新設與串聯、輔以綠色開放空間、及新穎的公共環境設施設備，吸引國際大型企業品牌進駐作為據點。辦公室的四面窗景，可將東京鐵塔、晴空塔等地標美景一覽無遺，而辦公室內部採用的「無柱」設計，使辦公空間的組合更為彈性。另部分樓層規劃設計為「樓中樓」，創造舒適且更多交流的辦公環境，期望在疫情後，使員工更願意回歸辦公室辦公。

另於頂樓 45~49 樓打造訊息傳輸基地-TOKYO NODE，面積約為 3,000 坪，以東京都市景觀為背景，提供多元舞台配置，可作為辦理藝術表演、演講研討會、產品發布會等國際情報之交流地點。



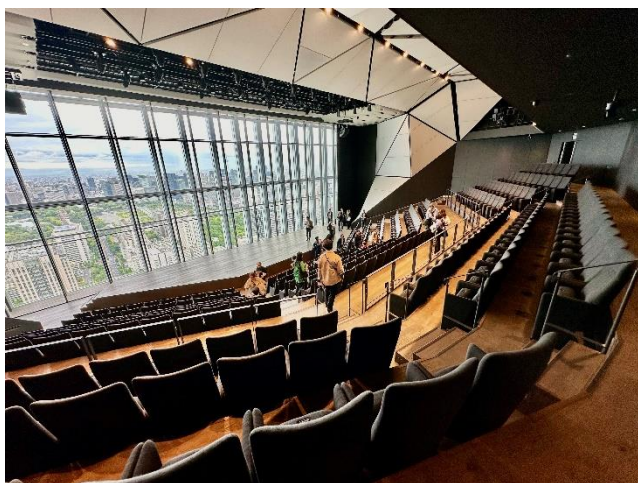
地下站前廣場(本基金會攝)



虎之門之丘車站塔樓(本基金會攝)



地櫻田街上的 T-DECK(本基金會攝)



TOKYO NODE 展演廳(左)及無邊際泳池(右)(本基金會攝)

在建築物設計上，亦符合多項國際認證(如 LEED 綠建築、WELL 健康建築等)，耐震性能更提升到可承受巨大震度等級(約 7 級)。而本案亦在都市防災部分扮演著相當重要的角色，有鑑於 311 東日本地震發生，造成停電與交通阻斷，影響多數通勤族滯留市區無安身之所，因此虎之門更新時，即規劃於各棟建築物設置臨時滯留空間、住所設施及儲存倉庫，總計可容納約 5,600 名因災情致無法返家的人；於災害發生時，周邊幾棟建築物也能達到自給供水、供熱及電力供應，本次考察團經由森大廈帶領，得以深入虎之門 HILLS 及商業棟的地下機房參觀，近距離地了解本案對防救災規劃的各項考量、系統性管理以及重視！

借鏡與參考

自 2014 虎之門 HILLS 成功更新，終於使原本老化發展停滯的舊城區換上新風貌，在短短的 10 年之間也觸發了周邊大規模的更新再開發，這些個案除了本身建築物的翻新重建外，我們也看到日本都市更新更著力於彼此間的動線串聯，甚至更多的與公部門合作，對於開闢計畫道路、整併交通場站、整體規劃集中留設廣場、友

善步行環境等，以及各節點的可及性及串聯方式，都讓我們更深入地了解東京在都市更新方面的先進經驗與創新措施，成為本基金會日後推動個案更新的寶貴參考經驗！



虎之門車站塔樓辦公室空間(本基金會攝)

麻布台之丘 Azabudai Hills

城中城新風貌—緊密城市的都市更新實踐

投資事業部副主任 蘇秀玲

副理 陳穎錡

副理 陳怡帆

從神谷町車站出站後，印入眼簾的是由倫敦建築事務所 Heatherwick Studio 主導設計的低層棟和公共區域，以「綠廊、藤架」為核心概念，打造出城市與自然相融的複合式空間，這也是 Heatherwick Studio 在日本完工的第一件專案作品。其獨具一格的建物造型，在初見時驚訝於它強烈的存在感，在港區這個大樓林立的都市裡，其與眾不同的建築形態是如此突兀，卻又巧妙地融入城市之中。

走進麻布台之丘

走進麻布台之丘，會感受到一種前所未有的城市氛圍感。這裡不僅僅是高樓大廈的聚集地，更是一個與自然和諧共處的現代城市村莊。蘊含了森建設對於未來城市樣貌的想像，透過超高層建築與地面創造大面積綠色空間，巧妙融合了綠色空間和現代生活方式，為居民和訪客創造了一個全新的生活體驗。

森建設打造夢想中國際新城市的實現之路

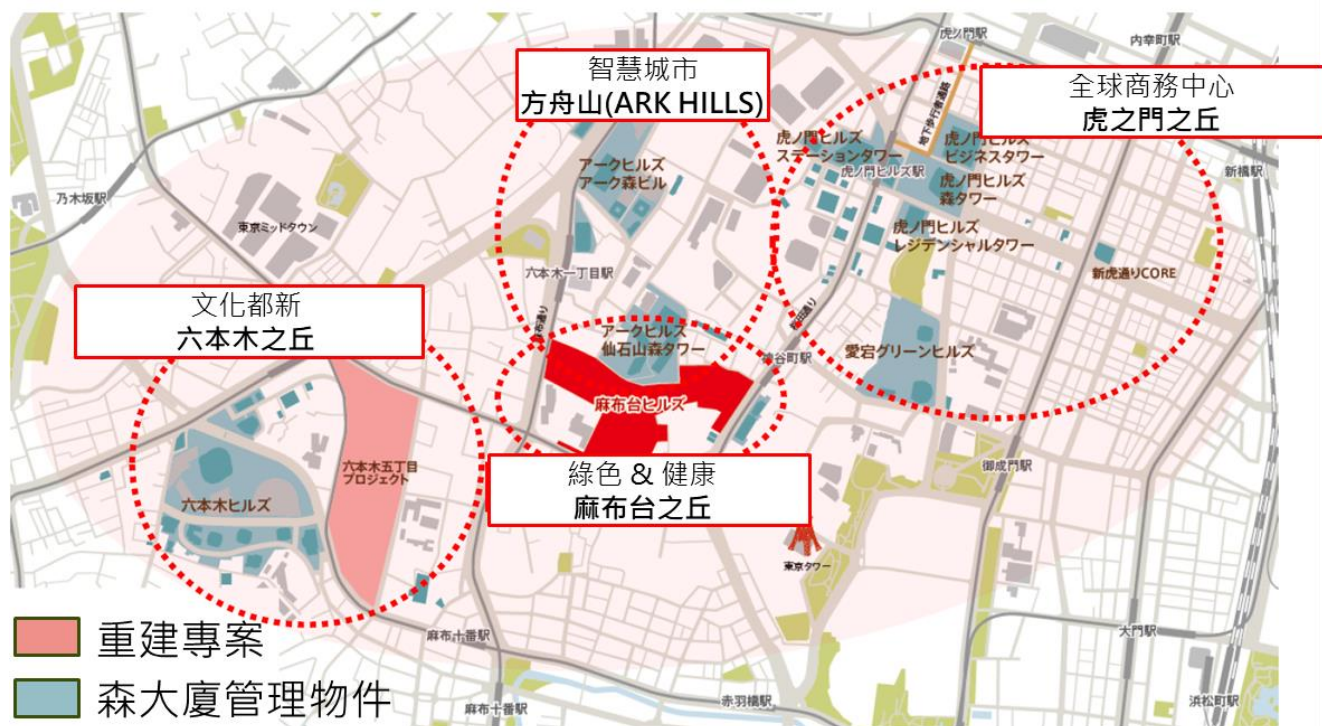
麻布台之丘的誕生歷經約 35 年的夢想與努力，從 1983 年周遭多個開發協議會（我善坊・八幡町・仙石山）的設立、1993 年整合為「虎之門・麻布台地區市街地再開發準備組合」、2017 年被劃為「國家戰略特區」，再到 2019 年權利變換計畫核定與開始施工，是一個由無數心血凝聚而成的城市發展結晶。麻布台之丘被森建設定義為綠色與健康的城市，與其他森建設位於港區的 ARK Hills（智慧城市）、六本木之丘（文化都新）和虎之門之丘（全球商務中心）相互結合，森建設正一步一步打造著夢想中的國際新城市。

自然與城市的交響曲

麻布台之丘的設計理念是「現代城市村莊」，每一個細節都體現了人與自然的和諧共處。在總面積約 8.1 公



麻布台之丘全景(本基金會攝)



頃的項目中，重新調整規劃為 7 個街廓，修建 2 條、拓寬 3 條及增闢 2 條計畫道路，移設修建約 770 m²公園、170 m²小學及新闢 220 m²綠地等。

主要建築包括目前日本第一高樓「森 JP 大廈」(樓高 330 公尺·2023 年 7 月完工)、結合飯店與住宅的「住宅 A 棟」(2023 年 9 月完工)、結合商辦與住宅的「住宅 B 棟」(尚未完工)，以及由 Heatherwick Studio 打造的花園廣場(A~D)。

範圍內創造了約 24,000 m²的綠地，在城鎮中心規劃了約 6,000 m²的中央廣場，利用海拔的地形差異，創造一個連結綠色與水的自然休憩場所。其中種植了超過 320 種植物，營造出四季分明的自然景觀。樹木的層次結構提供了生物棲息地，打造出人類與各種動植物共存的生態系統與環境，為居民和訪客帶來不同的視覺與情感體驗。

設計師們以獨特的方式進行規劃，首先考慮人流和景觀的連續性，接著再予確定高層建築的位置。這種「先綠化後建築」的方式，使得三棟高層建築能夠完美地融入綠意盎然的環境中，創造出一個豐富的城市綠洲。

多元的城市功能

麻布台之丘不僅是一個居住區，它還提供了多樣的城市機能，包括辦公室、住宅、零售設施、文化設施、教育機構和醫療設施等。這裡將成為一個集工作、生活、娛樂和學習於一體的「城市中的城市」。

- 辦公和商業設施：東京創業投資中心匯集了約 70 家日本風險投資公司，打造創新和企業家的聚集地。
- 住宅和酒店：Aman 集團的全新品牌 Janu Tokyo 進駐日本第一高樓，並提供頂級的住宿體驗。

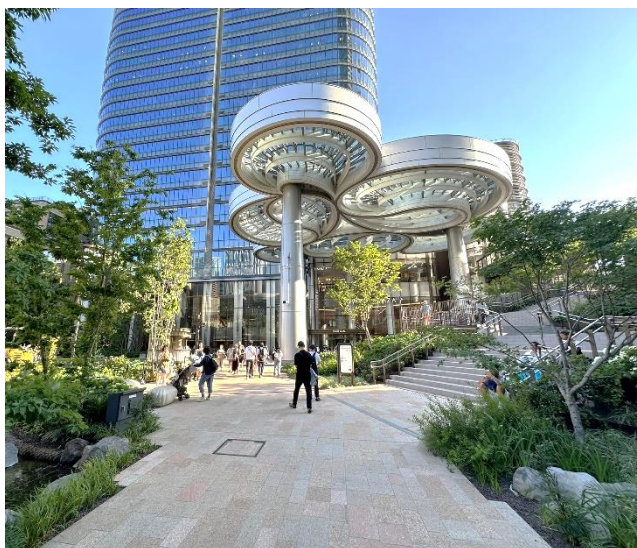
- 教育和文化設施：東京英國學校和森美術館，為當地居民和訪客提供豐富的教育和文化資源。

綠色與永續發展

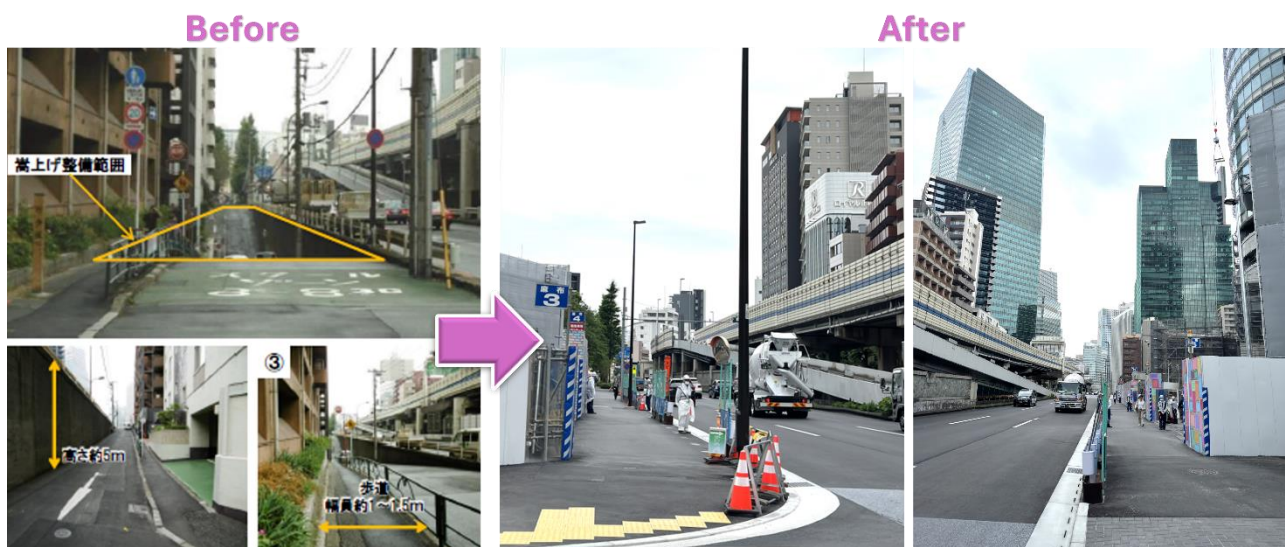
麻布台之丘強調可永續發展和環境保護，如城市中使用的電力均為再生能源，二氧化碳排放量為零、全區的雨水回收及灰水的再利用、將人工智慧的技術帶入能源中心、利用汙水進行區域供熱和製冷(每年約可省 70 噸的二氧化碳排放量)，並與社區夥伴合作促進資源流通等，達到國際環境績效認證「LEED」的標準。

透過居住而變健康的城鎮

除了在建築方面取得「LEED」的認證，麻布台之丘以醫療設施為核心，將水療中心、健身俱樂部、餐廳、



Tower Plaza 入口廣場(本基金會攝)



麻布台通道重整前及重整後道路高低落差順平現況(資料來源：參考麻布台手冊、本基金會拍攝)

菜市場等各種設施連結，打造一個將城市的生活、工作、健康相連的系統，其以人為本的出發點，亦初步獲得「WELL」認證(相關介紹詳見本基金會[都市更新簡訊第102期](#))。

道路建設的創新

麻布台之丘的建設不僅僅是建築物的堆砌，它還在城市交通上做出了貢獻。於地面層，新開闢了東西向的櫻麻通(12 公尺)和南北向的尾根道(12 公尺)兩條道路，不僅改善交通流通，更加强了社區內部的連接性。於地下步行通道，在六本木一丁目站和神谷町站之間新建了約 700 公尺的東西向地下通路，開發了約 1,000 m²的地下鐵路連通廣場。這些不僅解決了該地區更新前道路不連通的問題，亦打造了更舒適、安全的步行網絡。

更值得一提的是位於麻布台西側的麻布通道，在更新前此處步行空間落差高達 5 公尺，透過「行合坂的抬高加固」，並改造約長達 370 公尺左右的步行範圍，解決了過往道路高差過大的問題，用路人不必再往返於上坡與下坡之間，創造了更優質及宜人的步行環境。



借鏡與參考

麻布台之丘的開發代表了東京未來城市發展的新方向，即在高度城市化的環境中實現人與自然的和諧共處。

這一項目不僅提升了東京的國際競爭力，也為其他城市提供了可永續發展的範例。

森建設的麻布台之丘項目是一個集綠色、健康和現代都市生活於一體的卓越個案。隨著項目的逐步開放，想必這裡在不久的將來必定吸引更多的訪客、住戶其企業體進駐，成為東京都市生活的新標杆。UR



住宅 A 棟外的櫻麻通道(左)及神谷町側通道(右)(本基金會攝)

藉由車站與街區整體更新開發、擴大了虎之門 HILLS 的街區效益

「虎之門 HILLS STATION TOWER」虎之門一、二丁目地區更新事業

森大廈 都市開發本部 開發事業部 開發 1 部 成澤晶浩
(URCA NO.228 P5-8) 翻譯 何芳子董事長

2023年 7 月 14 日虎之門一、二丁目地區更新事業 A-1 街區「虎之門 HILLS STATION TOWER」·A-3 街區「虎之門 HILLS 江戸見坂 TERRACE」完工。

於完工翌日的 7 月 15 日·與本更新事業一體化開發的日比谷線虎之門 HILLS 站及站前廣場完工啟用。從 10 月開始，商業設施、旅館(HOTEL 虎之門 HILLS)、資訊發訊據點(TOKYO NODE)等陸續開幕營業。

本更新事業於 2016 年 2 月成立更新籌備會。約歷 7 年半時間，完工啟用，可謂異常的快速特例。

更新前狀況

本更新基地周邊地區雖環狀二號線已開通，且以虎之門 HILLS 森 TOWER 為首的數個更新事業也已陸續完成。但本基地仍處於土地細分的狀態，建物則為屋齡達 40~50 年的老舊小型辦公使用型態，欠缺綠地、廣場等開放空間。

另在經濟高度成長期間的 60~70 年代，森大廈公司與土地所有權人合建完成的第 11 號森大廈、第 15 號森大廈等，均已達必須進行更新的狀態。因此森大廈公司遂計畫將本更新基地，編號森大廈併同周邊建物及虎之門站等納入範圍，實施再更新的開發事業。

辦理經過

本更新地區的在地權利人於 2014 年展開學習讀書會等活動。當時都市高速鐵道 2 號線的興建(目前的東京 METRO 日比谷線虎之門 HILLS 站的都市計畫完成核定程序。)日比谷線於 1964 年全線通車後，首次新設的此虎之門 HILLS 站係設置於國道 1 號的櫻田幹道的地下，而此幹道乃貫穿本更新地區的中央位置。更新地區當時就有在討論，朝向與新站納入整體街區改造計畫的構想。

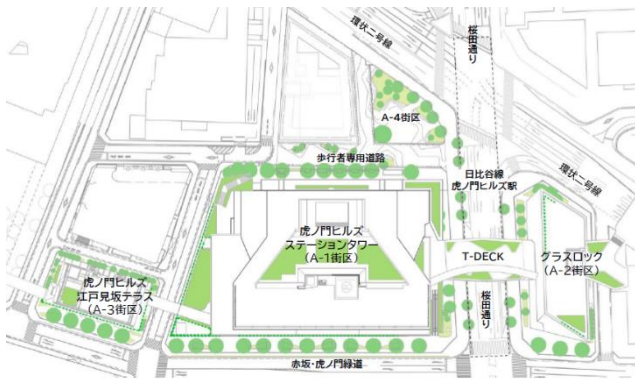
2016 年 2 月更新籌備會成立後，新站興建工程開工。如果能夠併同新站實施一體化街區改造，將提高便利性，且可留設大面積的開放空間等好處，更新籌備會積極加



虎之門之丘車站塔樓(A-1 街區) (本基金會攝)

速進行相關檢討作業。

為了強化交通節點的機能，策訂了地下鐵站前廣場、聯結新橋與赤坂的人行步道系統以及櫻田幹道上的人工地盤等興建計畫。於 2018 年 3 月完成都市計畫核定。同年 11 月更新會成立，2019 年 3 月權變計畫認可後 11 月開工。



全區配置圖(資料來源：森大廈)

2023 年 7 月虎之門 HILLS STATION TOWER(A-1 街區)、虎之門 HILLS 江戶見坂 TERRACE(A-3 街區)完工。主要办理流程如下：

2016 年 2 月	虎之門一、二丁目地區更新籌備會成立
2018 年 3 月	都市計畫核定
2018 年 11 月	更新會成立、事業計畫認可
2019 年 3 月	權變計畫認可
2019 年 11 月	開工
2020 年 6 月	虎之門 HILLS 站開業
2023 年 7 月	● A-1、A-3 街區完工。虎之門 HILLS 站擴建工程完工 ● 人工地盤(櫻田幹道)等完工
2024 年 7 月	A-2 街・A-4 街區(港區公園) 完工(預定)

建築計畫

A-1 街區建築物(高層棟地上 49F/地下 4F)：虎之門 HILLS STATION TOWER，總出租面積達 107,000 m² 標準層約 3,400 m²(約 1,000 坪)的大面積高機能的辦公空間；地下 2F 配置 30 個店鋪(T-MARKET)；還有虎之門最大規模的商業設施，約 11,200 m²；有約 200 房間的旅館(HOTEL 虎之門 HILLS)等。此外，最高樓層的 45~49F+8F 一部分(約 10,000 m²)屬於資訊發信據點(TOKYO NODE)使用空間。

此高層棟除了展示廳、畫廊外，尚有空中花園、游泳池、餐廳等設施，業務、藝術、產業、時尚流派及新潮體驗方面，其價值、內容、資訊等均能創造創新，由東京向世界傳輸發信，展現優勢。

A-2 街區建築物(GLASS LODGE)是地上 4F 的商業棟(約 2,700 m²)，A-3 街區建築物(虎之門 HILLS 江戶見坂 TERRACE)則是地上 12F，提供事務所、住宅、店鋪使用的複合棟，為權利人生活、繼續營業的空間。

各棟建築物的設計係由 OMA 的重松象平建築師擔任。在 STATION TOWER 的上部，以可 180 度回轉的細平台形構件組合而成。因此在不同場所所看到的建物形態是不同的，是一具動態(dynamic)生動的設計。

此等建築物與周邊更新建築物藉由櫻田幹道上的 T-DECK 及 4 條人工地盤予以連通。於地下層以站前廣場為中心，向周邊街區藉由地下通道彼此連結，構成立體步行系統，強化交通節點機能及人車分離規劃理念。

T-DECK 是於櫻田幹道上方設置寬度約 20m、長度約 35m 的廣場人工地盤，因在交通量龐大的幹線道路上施工，必須短時間禁止車輛通行，極具施工困難度。

站前廣場(STATION ATRIUM)天井，是依消防法認可與虎之門 HILLS 站體同屬一棟建築物所設置之天井空間，面積約達 2,000 m²，高度為 18m。

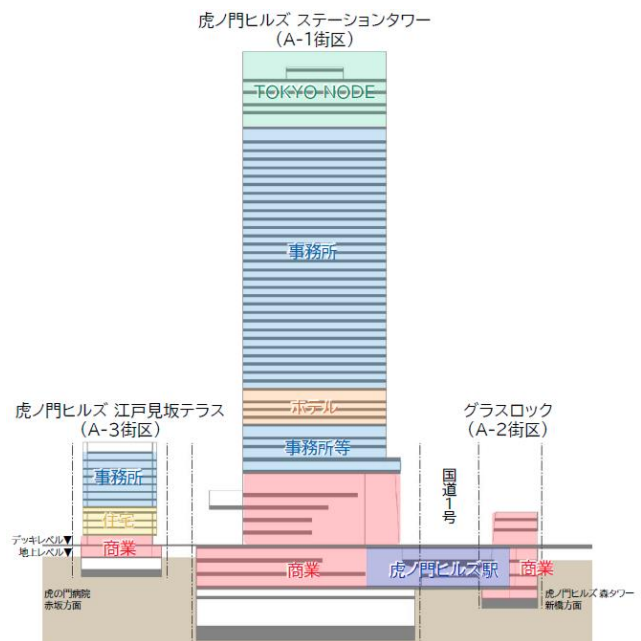
就環境面而言，虎之門 HILLS 地區及 STATION TOWER 單一建築體的商業、業務等使用規格，均預備能夠取得最高鑽石級認證，加以規劃設計。即達到街區 LEED BD 及建物 C/CS、WELL 的最高等級。此外，STATION TOWER 電力供應乃採用 100%的再生能源，以符合「RE100」目標。

權利變換計畫

本更新事業的保留床，包括事務所、店鋪、旅館、資訊傳送據點、停車場等，均由參加更新會員的森大廈公司取得。部分事務所、店鋪及住宅則由權利人以權利床分回。為了權利人分回的事務所能夠成為收益性資產，採共有持分方式，由森大廈公司承租，納入整體營運。

管理營運

全體共用部分，依座落位置，分由所屬街區納入管理。而各街區則依用途不同，區分事務所、住宅等管委會。而區分所有權法上規定的管理者由森大廈公司選任，負責營管工作。



建物斷面圖(資料來源：森大廈)



玻璃岩 GLASS LODGE (A-2 街區)(本基金會攝)



櫻田街上的 T-DECK(本基金會攝)

結語

本更新事業完成距 2014 年完成的虎之門 HILLS 森 TOWER 約 9 年時間。此虎之門 HILLS STATION TOWER 完成後，整個虎之門 HILLS 地區面積約達 7.5ha，總樓地板面積約達 80 萬平方公尺，提供了多樣化的都市複合



虎之門 HILLS 江戶見坂 TERRACE(A-3 街區)(本基金會攝)

機能，建構了先進的「國際新都心・GLOBAL BUSINESS CENTER」其規模與六本木 HILLS 相當。

本更新事業歷時 8 年多，能夠順利完成得力於內閣府國土交通省、東京都等相關行政部門及權利人顧問團隊等的協助。 

事業計畫概要				
所在地	東京都港區虎之門一、二丁目			
實施者	更新會			
都市名	港區人口 26 萬人(2023 年 1 月)			
地區面積	2.2ha			
辦理經過	都市計畫核定	2018 年 3 月		
	事業計畫核定	2018 年 11 月		
	權變計畫核定	2019 年 3 月		
	完工	A-1、A-3 街區 2023 年 7 月 A-2 街區 2024 年 7 月(預定)		
事業概要		A-1 街區	A-2 街區	A-3 街區
	用途	事務所、店鋪、住宅、資訊發信據點、旅館、停車場		
	建築面積	約 8,060 m ²	約 1,650 m ²	約 1,020 m ²
	建蔽率	81%	67%	63%
	總樓地板	約 236,640 m ²	約 8,800 m ²	約 8,100 m ²
	容積率	1,990%	270%	400%
	構造別	S 造(部分 SRC 造)	S 造(部分 SRC 造)	S 造(部分 SRC 造)
	層數	地上 49F 地下 4F	地上 4F 地下 3F	地上 12F 地下 1F
	事業費	約 2,268 億圓		
權利人數	更新前 27 人/更新後 26 人(參加更新會員 1 人)			
投資者	森大廈公司			

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：urf@ur.org.tw

董事長：何芳子
主 編：麥怡安
發行人：陳松森

