

新公辦模式啟動 公辦都更推動成績亮眼

公辦都更案量持續推展 本基金會長期耕耘有成

策略規劃部主任 許育誠

副主任 蔡汝玫

過去都市更新之推動，實務上多以民間機構實施為主體，近年來公辦都更大躍進，可以觀察到各級主管機關設置專業人員專責辦理都市更新業務，甚至設立專責法人或機構，成為公辦都更推手。從中央到縣市政府首長都開始關注，透過公辦都更做為公共政策與公共利益落實之工具。

本基金會長期耕耘公辦都更成績斐然，從協助各級主管機關到民間投資人均努力不懈，扮演幕後智庫角色協助各級政府，提出目標及策略的建議，更積極參與個案提供技術支援，同時更是民間投資人參與公辦都更的最佳策略顧問。透過本文檢視近年公辦都更發展，期許本基金會協助更多公辦都更案件，創造更多公共利益。

回顧公辦都更辦理歷程

中央政府早在 1997 年「都市更新方案」到 2005 年「都市更新示範計畫」，就透過補助地方政府辦理「劃定更新地區」、「訂定都市更新計畫」及辦理都市更新相關規劃，選定示範計畫，希望藉由招商引進民間投資推動公辦都更。2006 年，「加速推動都市更新方案」主要政策內容之一，就是推動以公有土地為主的都市更新，並以財政效益大、公地比率高為原則的更新地區，作為優先開發基地，可經公開評選程序甄選實施者，而後陸續推出「四大金磚」及「六大指標性都更案」等，希望透過都市更新方式，有效利用低度使用甚至被占用的公有土地。

2008 年底，內政部營建署(今內政部國土管理署，以下簡稱國土署)經公開評選委託本基金會成立「都市更新推動辦公室 (2009-2010)」，協助國土署檢討公辦更新面臨的問題，建立政府主導公辦都市更新完整的 SOP，以及各類型招商計畫及文件範本、公辦都更推動手冊、都市更新條例修正草案 (公辦部分) 等。

隨後 2009 年「愛臺十二建設：都市更新推動計畫」、2010 年「都市更新產業行動計畫」、2015 年「都市更新發展計畫」也都廣續編列預算補助政府為主更新案規劃設計及前置作業費，協助進行公辦都更關聯性公共工程及招商作業。都市更新案招商作業在 2010 年底開始正



兒福 B1-1 公辦案更新後建物模擬圖

式啟動，如：基隆火車站暨西二西三碼頭、和平島東南側水岸更新計畫等。

新的公辦模式啟動中

2015 年 7 月本基金會受國土署委託，辦理設置中央都市再生專責機構相關研究與協助立法成立之諮詢服務，並針對國外都市再生相關專責機構進行案例研究與分析，藉以提出設置專責機構的建議與參考。經過研究討論，提出以第三部門形象之行政法人，打破政府、民間體制二分法，較行政機關更具有彈性的組織及經營管理方式，以企業化的管理執行都市更新各階段專業事務。

將行政機關難以推動之公共任務，交由「行政法人」來處理，可使政策執行方式更具彈性，獲內政部認同後，

經中央各級單位努力，於 2018 年 8 月 1 日成立國家住宅及都市更新中心（以下簡稱國家住都中心）。期間臺北市政府在 2016 年宣布「臺北市公辦都更 8+2 旗艦計畫」，發佈「臺北市公辦都更實施辦法（2016 年 3 月 31 日）」，宣示了臺北市公辦都更全面啟動，公辦都更新篇章蓄勢待發。

2019 年 1 月 30 日中央修正公布都市更新條例，增列「第三章政府主導都市更新」專章，賦予公辦都更執行專法，明確規定有關辦理公開評選之公告申請與審核程序、評選會組織、提出異議或爭議申訴等內容另定子法，公辦都更擁有自己的專法，公開評選程序不再仰賴促進民間參與公共建設法，本基金會協助國土署，修訂【政府主導都市更新推動手冊】及【政府主導都市更新公開評選作業原則及公開評選作業手冊】落實修法後公辦都更 SOP，完備公辦都更推動模式。

2021 年 1 月 5 日行政法人新北市住宅及都市更新中心（簡稱新北住都中心）成立，2022 年 5 月 12 日臺北市都市更新推動中心，轉型為臺北市住宅及都市更新中心（簡稱臺北住都中心），顯見行政法人的專責機構體制已推廣至地方。隨著專責機構之形成，都市更新人員大舉徵才，公辦都更案件增加，無論是在公辦推動的人員組織、經費、土地取得上，具備更多彈性與能量。而都市更新條例修法，更奠定公辦都更體制，帶動整體都市更新產業。

而臺北市身為首善之都，為加速老舊建築物都市更新，鼓勵市民以「自助人助」精神，自行整合凝聚意願，市府投入資源協助，期許引入民間技術及資金成就，自 2020 年 8 月 29 日起推出「公辦都更 2.0 專案試辦計畫」，

更於 2023 年啟動「降門檻、擴量能」，3 月公告實施「公辦都更 7599 專案計畫」及 10 月公告實施「整建住宅專案計畫」，今(2024) 年 3 月公告實施「高氯離子混凝土建築物 575 專案計畫」協助海砂屋參與公辦都更，啟動民地參與公辦都更的推動模式。

公辦都更案量與規模有感

觀察近十年公辦都更歷年招商成功案件數量與面積情況（表一），2014 年案量達到巔峰，成功招商案件達 15 件，面積達 21.77 公頃，其中最大量是來自於國防部眷改土地資產活化，包含松齡新村、慈德三村、江陵新村、北赤土崎新村、四知四村、忠貞新村、金城新村、日新新村、第十村、精忠三村等共計 10 案，主要由國防部政治作戰局委託國土署城鄉發展分署代辦。

2017 年臺北市府委託臺北市都市更新推動中心成功招商北安段及瑞安段二案後，開啟以專責機構擔任招商主辦機關及實施者來徵求出資人之先例，同時開創專責機構肩負與公私地主溝通與意見整合之責任，提升公辦都更推動可行性。2021 年招商市場熱絡，又再造案量巔峰，成功招商案件達 17 件，面積達 21.55 公頃，來自於各縣市政府單位及專責機構推動，爾後各地仍每年持續推案。

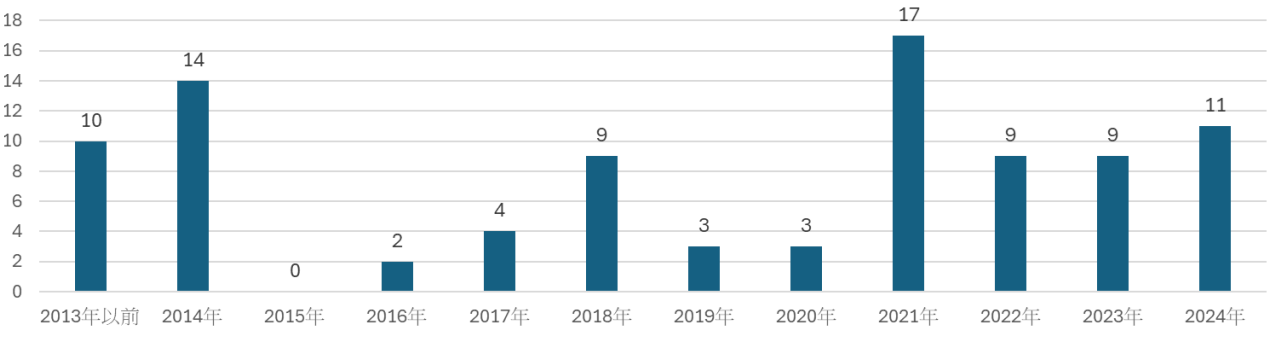
公辦都更不僅是案量上的變化，在面積上也有很大的貢獻。以累積來看，公辦都更 91 案的面積達到近 86.50 公頃，也就是說每個案子將近 1 公頃，這代表了對於地區再造，公辦都更能扮演大型引擎，提供更多的公益性，包含提供公共空間、公益設施以及各項地區性的回饋。

表一 政府主導更新歷年招商成功案件數量與面積一覽表

本基金會整理

年度	2013 以前	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合計
招商 成功 案件數	10	14	0	2	4	9	3	3	17	9	9	11	91
面積 (公頃)	4.85	20.80	-	1.30	1.21	5.14	4.21	0.99	21.55	7.87	7.95	10.62	86.50

政府主導更新歷年招商成功數量(單位:件)



表二 重建型更新事業歷年公辦民辦核定案件數(單位:件)

本基金會整理

年度	2013 以前	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合計
公辦	6	0	5	1	1	6	5	2	7	10	5	7	55
民辦	317	33	42	34	64	57	93	67	47	65	73	60	952
合計	323	33	47	35	65	63	98	69	54	75	78	67	1007
公辦 比例	1.89%	0.00%	11.90%	2.94%	1.56%	10.53%	5.38%	2.99%	14.89%	15.38%	6.85%	11.67%	5.78%

表三 重建型更新事業歷年公辦民辦核定面積(單位:公頃)

本基金會整理

年度	2013 以前	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合計
公辦	4.50	-	5.32	1.20	0.61	1.85	1.77	2.28	5.46	11.80	3.40	9.63	47.82
民辦	88.55	10.53	11.11	11.77	16.51	16.27	39.76	21.86	13.35	22.58	27.28	16.51	296.07
合計	93.05	10.53	16.44	12.97	17.12	18.11	41.54	24.14	18.81	34.38	30.68	26.13	343.88
公辦 比例	5.08%	0.00%	47.93%	10.20%	3.68%	11.36%	4.46%	10.44%	40.92%	52.25%	12.46%	58.34%	16.15%

公辦更新核定案件比例增長 顯示執行力提升

以公辦都更核定案來看，可以觀察到公辦案逐年增加中。過去招商成功案量雖不虞匱乏，然而在執行率上卻備受考驗，究其背後原因包含私地主與違占戶協調不足，或者各公部門單位之間意見難整合、歷史文化資產與老樹議題、招商主辦機關與主管機關缺乏溝通等。

隨著公辦都更經驗累積，各級主管機關設置專業人員專責辦理都市更新業務，甚至設立專責法人或機構後，近年公辦都更導向招商前主辦機關投入專業人員先處理各項開發議題，不僅提高廠商投資意願，更有效提升個案後續推行執行力。

同時公辦與民辦案都更面積上也差異明顯，2022年公辦更新核定案件數及面積佔比皆達到歷年最高(核定案件占 15.38%，核定面積占 52.25%)，今(2024)年也相當卓越，公辦核定案件占 11.67%，核定面積占 58.34%。

另外值得一提的是，過去成功招商的公辦都更案最多是集中在臺北市及新北市，近年來逐漸擴散至其他縣市，包含新竹市、高雄市、臺南市、桃園市、臺中市、嘉義市等都開始有公辦都更，甚至今年以來連金門縣都有招商成功案例，每個公辦都更案都有其示範作用，讓大家知道都市更新該怎麼做，創造最好的公共利益。

本基金會長期協助公辦都更 各種角色經驗豐富

要成功推動公辦都更，所需涉及的作業相當多，首要於基礎模式建立，而在執行上簡單來說可以分為六階段，從一開始的可行性評估、招商作業、備標作業、公開評選、報核審議、實施執行。

開評選作業、報核審議作業、實施執行作業等，每個階段所需關注的重點不同，也會隨著協助對象的角色也有所區隔。

本基金會長期耕耘參與各項作業，熟知各主辦機關、地主管理機關及都更主管機關需求，也深知投資人關心重點，處理各階段議題均具有充足的經驗。

角色一：協助中央制定公辦都更推動 SOP

本基金會協助中央制定作業手冊，奠定公辦都更推動基石，2008 年底，國土署經公開評選委託本基金會成立「都市更新推動辦公室 (2009-2010)」，協助國土署檢討公辦更新面臨的問題，建立政府主導公辦都市更新完整的 SOP，以及各類型招商計畫及文件範本、公辦都更推動手冊、都市更新條例修正草案 (公辦部分) 等。



2019 年本基金會更進一步協助國土署，修訂【政府主導都市更新推動手冊】及【政府主導都市更新公開評選作業原則及公開評選作業手冊】落實修法後公辦都更 SOP，完備公辦都更推動模式。期間並與中華電信協力協助國土署建置【都市更新入口網】建立公開評選平台，明確奠定公辦都更透明公開制度。

角色二：協助地方機關推動公辦都更政策

協助各機關政策推動，除先期規劃與可行性評估外，本基金會也協助公務機關公辦都更招商案件，近年工作主要工作包含招商顧問、協審顧問與履約諮詢，累積 19 案，包含協助中正南海段、信義犁和段、北投新民段、萬華福興段、新店行政園區、板橋府中段、板橋介壽段、士林海光段等成功招商，今(2024)年更進一步協助臺北市「公辦都更 7599 專案計畫」先期規劃、「高氯離子混凝土建築物 575 專案計畫」先期規劃及協助基隆市政府成立都市更新專案辦公室，本基金會戮力協助各地方機關成為公辦都更最佳推手。

角色三：本基金會以總顧問協助民間投資人 著重公益性彰顯

本基金會在協助民間投資人執行部分已累積經驗達 22 案，從協助民間投資人備標、評選到審議及執行等，

均為服務範圍，前述案件均為推動中或已完工成果備查，完工者已有 5 案，施工中有 7 案，7 案審議中，刻正進行報核前置作業者有 3 案，實施方式包含權利變換及設定地上權。另外，以時效來看，近年案件大多可在主辦機關簽約後 2 年內完成事業權利變換計畫核定，執行效率優越。

考量公開評選特性，本基金會備標以總顧問模式，採一條龍多元服務方式，從招商策略、關鍵議題剖析、都更規劃、投標作業等完整服務，得標後前期協助事業計畫與權利變換計畫模擬，亦提供豐富專業建議，多次協助第一次踏入公辦都更之投資人順利得標拔得頭籌，屢獲業主肯定。

展望公辦都更 帶動正面示範

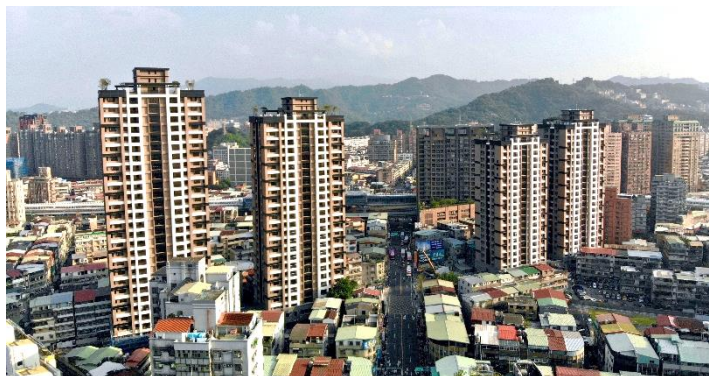
目前招商相關法令完備，專責機構與公辦都更推動機關就緒，加上台灣不動產景氣回溫，黃金地段不再僅限雙北地區，各地推動公辦都更成功機會大幅提升。各級政府均企圖擴大民間參與公辦都更之可行途徑，結合民間資源公私協力，締造更多推動公辦都更之成功經驗，以加速實現民眾改善居住現況之願望。本基金會相信公辦都更與民辦都更像是大鵬鳥的兩隻翅膀，必須相輔相成，共同推動台灣的都市更新，形成最強壯的力量。

表四 本基金會近年協助公辦都更案件一覽表(協助機關部分)

本基金會整理

編號	年度	縣市	案名簡稱	性質	協助機關
1	2012	臺北市	中正區南海段都市更新案	招商顧問	臺北市政府財政局
2	2012	臺北市	信義犁和段更新案	招商顧問	臺北市政府財政局
3	2013	新北市	新莊區文德段新莊派出所周邊更新案	招商顧問	新北市政府財政局
4	2014	臺北市	北投區新民段更新案	招商顧問	臺北市政府財政局
5	2014	臺北市	萬華區福星段	協審顧問	臺北市政府財政局
6	2014	新北市	新店行政園區都市更新案	招商顧問	新北市城鄉局
7	2017	臺北市	財政部臺北國稅局松山敦化四小案	協審顧問	財政部臺北國稅局
8	2019	新北市	新北市板橋府中段公辦案	招商顧問	新北市政府財政局
9	2019	新北市	新北市公辦都市更新委託評估與諮詢案	總顧問	新北市政府財政局
10	2020	桃園市	正光路警察宿舍公辦都更事權計畫	都更規劃顧問	桃園市政府
11	2021	新北市	新北市板橋區介壽段招商作業服務案	招商顧問	新北市政府財政局
12	2022	桃園市	大湳森林公園北側公辦都更事權計畫	都更規劃顧問	桃園市政府
13	2022	新北市	新莊行政園區	招商顧問	新北市政府財政局
14	2023	臺北市	士林海光段(延平北路警察宿舍)公辦都更案	招商顧問	臺北市都市更新處
15	2023	臺北市	南港區台肥丁公辦都更案	招商顧問	臺北市都市更新處
16	2024	臺北市	臺北郵局公辦都更案	都更規劃顧問	中華郵政股份有限公司
17	2024	臺北市	臺北市公辦都更先期規劃(7599 專案)	先期規劃	臺北市都市更新處
18	2024	臺北市	高氯離子混凝土建築物都更先期評估(575 專案)	先期規劃	臺北市都市更新處
19	2024	基隆市	基隆市都市更新專案辦公室	專案辦公室	基隆市政府

本基金會長期觀察日本都市更新，日本大約有一半的案子是由政府推動，即使是民間的部分也有政府的影子在裡面，所以廣義來講都是公辦都更，不限於政府招商推動，我們也期許臺灣也能往這樣的方向邁進，讓公辦都更更供廣大的市民享受都市更新的優點。展望公辦都更帶動正面示範，善用政策工具扮演大型引擎，藉由公辦都更帶動周邊民辦都更，促進都市土地有計畫再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。



冠德大境完工後建物現況

表五 本基金會協助公辦都更招商成功案件一覽表(協助投資人部分)

本基金會整理

決標年	縣市	案名簡稱	實施者/最優申請人	實施方式	目前進度
2007	新北市	財政局 140 冠德大境(一)	冠德建設股份有限公司	權變	完工
2008	新北市	財政局 781 冠德大境(二)	冠德建設股份有限公司	權變	完工
2010	臺北市	木柵段三小段 623 地號	將捷股份有限公司	權變	施工中
2014	臺北市	南港調車場 (更新單元一)	南港國際一股份有限公司	權變	施工中
	臺北市	南港調車場 (更新單元二)	南港國際二股份有限公司	權變	施工中
	臺北市	國防部松齡新村	國防部政治作戰局 (受託人：冠德建設股份有限公司)	地上權	完工
2017	桃園市	中興巷公辦都更	昇陽建設股份有限公司	權變	完工
2018	新竹市	復中段 574 地號	利晉工程股份有限公司	權變	施工中
	臺北市	敦南安和	臺北市都市更新推動中心 (出資人：寶紘建設股份有限公司)	權變	完工
	臺北市	忠孝懷生	臺北市都市更新推動中心 (出資人：富邦建設股份有限公司)	權變	施工中
2019	高雄市	高雄火車站站東舊宿舍區	泰誠發展營造股份有限公司	權變	審議中
2020	臺北市	兒福 B1-1	國家住都中心 (出資人：國美建設股份有限公司)	權變	施工中
2021	新竹市	竹蓮段(竹蓮國小北側)	春福建設股份有限公司	權變	施工中
2021	臺北市	兒福 A1	國家住都中心 (出資人：順天建設股份有限公司)	權變	審議中
2022	台南市	中興新城	中德建設股份有限公司	權變	審議中
2022	臺北市	紹興南街(權變區)	臺北市住都中心 (出資人：建邦建設股份有限公司)	權變	審議中
2022	新竹市	經國路(十七、十八、十九村)	國泰建設股份有限公司(領銜公司)	權變	審議中
2023	新竹市	建功高中南側權變區	豐穗建設股份有限公司	權變	審議中
2023	新北市	板橋福利站	國家住都中心(出資人：中華工程股份有限公司)	權變	審議中
2024	新竹市	中央段(原紅屋鐵板燒)	啟森營造股份有限公司	權變	報核前置
2024	台南市	北區延平段九六新村眷改土地	春福建設股份有限公司	權變	報核前置
2024	臺北市	兒福 A2	遠雄建設事業股份有限公司	權變	報核前置

內政部全力加速都市更新保障居住安全

擴大原建築容積適用對象 加速都市更新整合

內政部國土管理署

全臺住宅屋齡超過 30 年以上者約有 460 萬戶，臺灣又位處地震災害頻繁發生的環太平洋地震帶，老屋機能及安全已成為重要的社會課題。其中有部分係依據申請當時建築法令規劃設計及興建，屬於實施容積管制前已申請建造執照但未完成興建，多有原建築容積大於法定容積的現象；惟因無法適用 110 年 5 月 28 日修正公布之都市更新條例中關於原建築容積獎勵規定，民眾憂心恐造成更新後使用權益減損，進而影響此類建築基地都市更新意願，即便現行都市更新制度已有多元建築容積獎勵及優惠措施，民眾意願依然難以整合，推動進度緩慢。

經各縣市政府全面清查此類建築物之數量及分布情形，全臺約有 8,216 棟 6 層樓以上合法建築物、27 萬餘戶，係依申請當時建管法令規劃設計及興建，適用因應 921 大地震後建築耐震標準提高前之規定，但就現今建築法規標準而言，實有耐震能力不足之疑慮，國土管理署積極研議針對此類建築物之協助措施，提出建議修正都市更新條例第 65 條規定，納入都市更新放寬原建築容積獎勵範疇。

經與各界溝通修法方向，並獲得立法院朝野各黨團及委員支持後，在短時間內即通過修正法案，並於今(2024)年 11 月 13 日公布施行，將原建築容積更新重建對象擴大適用，從過去僅針對實施容積管制前已興建完成的合法建築物，放寬至實施容積管制前已掛號申請建造執照的建築基地，可全面提高建築物所有權人參與都市更新意願。此外，為了確保符合前項條件民眾的權益，這次修法也明定條例修正實施前，已擬訂都市更新事業

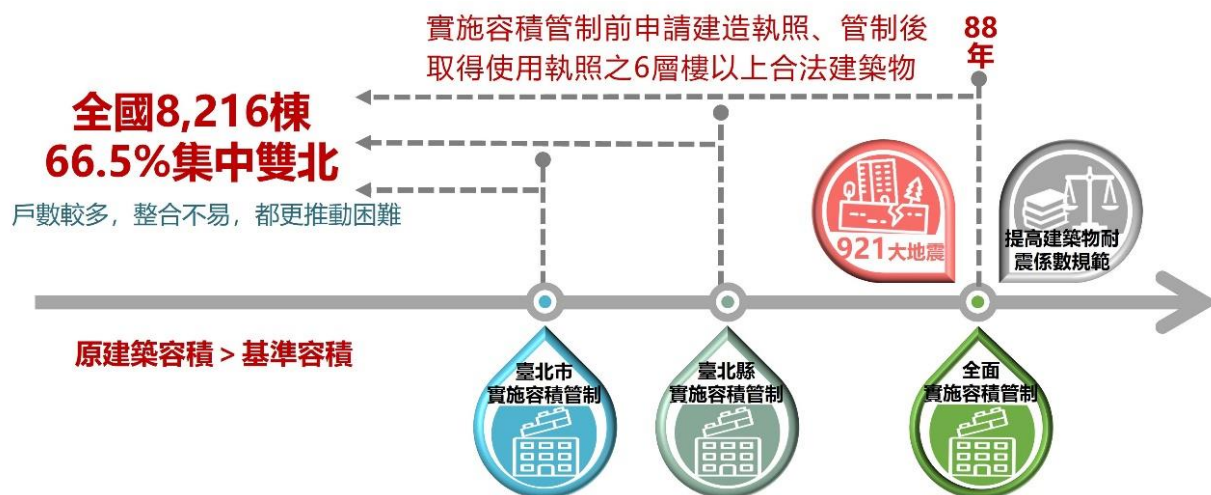


全臺住宅屋齡逾 30 年者達 460 萬戶

計畫送地方政府審議的案件，得適用原建築容積計算。

未來展望-提升建築物安全與居住品質是重要的政策方向

臺灣近年歷經過多次地震災害，以及 0403 花蓮地震，居住安全攸關國人生命財產保障，因此都市更新工作必須持續推動。本次修正放寬原容積獎勵適用範圍，期盼透過增加改建誘因提高建築物所有權人參與都市更新的意願，加速都市更新整合；未來都市更新事業計畫並透過地方主管機關審議計畫之合理性、可行性及公益性後據以實施，冀能逐步達成復甦都市機能、改善居住環境與景觀、增進公共利益及強化國人居住品質及安全等目的。



大都更時代 AI 審議齊助攻

臺北市都市更新處

臺北都會區人口高度密集，已逾 7 成建築物屋齡超過 30 年，且耐震能力不足，亟需進行更新與加強。隨著今(2024)年 4 月 3 日花蓮強震的發生，更深刻喚醒市民對都市防災及老舊建物加速更新的重視與關注。

目前，臺北市「都市更新審議服務平台」提供各項便捷功能，包括都市更新單元及案件基本資料查詢、都市更新審議地圖、公開閱覽計畫書等，讓民眾公開查詢個案進度，能即時掌握都市更新相關資訊。

同時，臺北市都市更新處與臺北市政府地政局攜手合作，建置「都更/地政資訊平台」，讓民眾只需用手機或電腦，在地圖上自行選定範圍，即可快速查詢所在地區建物屋齡、結構及樓層資訊，系統將自動判斷是否為都更劃定範圍、估算土地及建物所有權人數與面積之同意門檻，並提供簡易估算結果供參考。此外，在地圖平台上可查閱四周公有土地分佈、地形資料等圖資，協助縮短都更前期規劃評估時程，加速都更進程。

結合 AI 技術開發 提升都更審議效率

為加速老舊建物更新，市府宣示邁入「大都更時代」，陸續推出「都更 8 箭」政策，進一步推動都市更新的各項措施。

同時，為了提高都市更新審議效能，從 2023 年起，市府結合 AI 技術投入開發「都市更新審議服務平台線上申請系統」，並於今(2024)年 12 月 9 日正式上線運行。

都市更新審議涉及大量法規、專業領域及複雜資料，內容包括容積獎勵、建築景觀設計、財務規劃、交通、消防、權利變換估價等。審議過程中，常因規劃內容的調整，需連動修正計畫書圖及相關數據，繁瑣的過程往往需要大量的時間與人力。在此背景下，為了加速都市更新審議，市府推出「都市更新審議服務平台線上申請系統」，導入標準化及資訊化的申請流程，並通過系統自動化檢核比對，大幅減少更新審議所需時間及人力負擔，跨出都市更新 AI 審議的第一步，該系統的推出標誌著都市更新工作進入數位化與智慧化的新階段。隨著該系統的上線啟用，市府將根據來自各界的反饋，持續滾動式檢討和精進系統功能。

光學辨識系統導入 加速同意書審查作業

經臺北市都市更新處統計，近 2 年民辦都市更新報核案件逐年攀升，今(2024)年報核案件數已達 256 案，

臺北市都市更新處
TAIPEI 都市更新審議服務平台

都市更新審議 ▾ 都市設計審議 整合性地圖查詢 ▾ 系統資訊 ▾ 相關連結

您現在位置 / 首頁 登入

線上申辦小幫手

- 1 STEP 輸入地號
- 2 STEP 檢核試算
- 3 STEP 選擇申辦類別
- 4 STEP 填寫基本資料
- 5 STEP 填寫相關表格

申辦前可先查看 地圖資訊

熱門服務

- 更新單元查詢
- 案件進度查詢
- 審議地圖查詢
- 無紙化平台

「都市更新審議服務平台」網頁截圖



「都更/地政資訊平台」網頁操作截圖

為 2021 年報核件數的 2 倍。而都更案報核後審查作業之第一步驟為檢核事業計畫同意書及同意比率，以確認都市更新案是否達法定門檻；但目前實務上實施者檢具的事業計畫同意書，常因內容誤植或錯置，導致同意書不符規定遭扣除，甚至因此未達法定門檻而遭駁回，影響都市更新推動及審查進程。更新處為解決前述困境，也在今(2024)年投入建置「光學辨識、校對及統計系統」，希冀透過該系統快速核對「事業計畫同意書」與「土地及建物清冊」，利用 AI 達到高效處理大量案件的能力，除減少同意書及清冊檢核所需行政作業時間及人力，加速都市更新案件審查作業外，亦可快速計算都市更新同意比率，並預計於明(2025)年開發完成使用。

未來，市府也將進一步結合更多資訊技術，探索 AI 技術在都市更新審議中的應用，以自動化校對及 AI 輔助分析，協助審查人員快速處理繁瑣重複的工作，使審查人員可專注將時間投入須高度專業的審查內容，從而提升整體審議效能，減少市民與專業人員的時間與勞力負擔，最終促進都市更新計畫的順利推動，讓民眾受益於更安全、現代化的城市環境。



「都更/地政資訊平台」手機操作畫面截圖



▲都市更新審議服務平台



▲都更/地政資訊平台

新北催生全國第一本兒童都更繪本

落實都市更新向下扎根培力新世代

新北市政府都市更新處

您聽過「都市更新」嗎？相信很多人一定不陌生，不過也有民眾反映，都市更新真的無孔不入，電視裡的政論節目、八點檔也時有所聞，只是我們道聽塗說來的都市更新是正確的嗎？大家對都市更新真的是既期待又怕受傷害！

眾所週知都市更新成敗關鍵在意願整合，為提高參與者的共識及信任，新北市很早就對症下藥推出都更陽光法案，鼓勵市民踴躍參加都更，相信健全的制度讓市民參與都更會更放心。都市更新訊息又快又多，該如何才能一手掌握？為了讓更多市民以更即時、更簡單的方式瞭解都市更新的觀念與訊息，推出專門提供新北市都市更新訊息的「新北都更小百科 LINE」，民眾只要滑動手機 APP 就可以輕鬆檢閱都市更新新聞與訊息，遇到重要資訊還可以立刻轉傳給朋友及家人分享，讓關心都更的民眾對於都更資訊不漏接，新北市為了推廣都市更新，可說是不遺餘力。

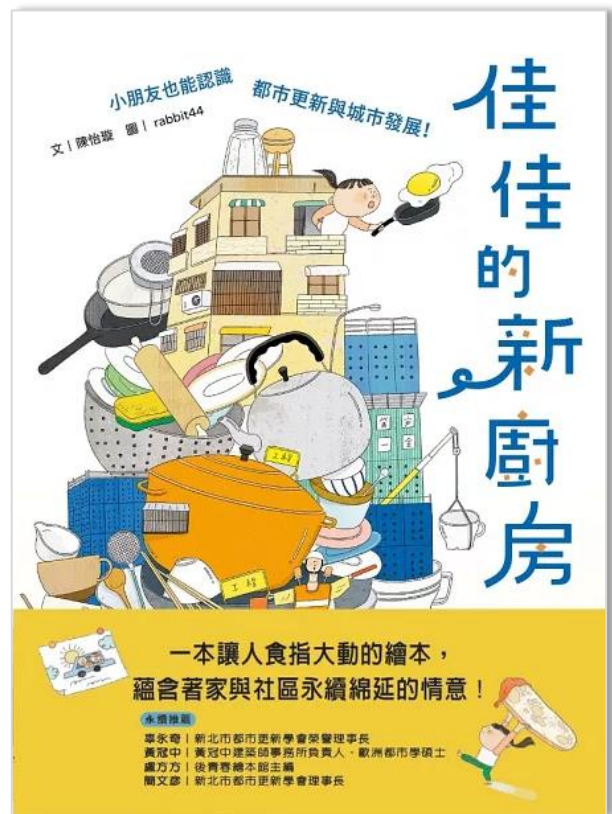
「都市更新」橫跨諸多專業的領域，一般人確實不太容易入門，如何把艱澀的專業轉換成淺顯易懂的文字，甚至變成故事書或繪本，讓更多人可以接觸與了解，可以化解許多不必要的誤解。為了讓都市更新觀念向下扎根，新北市出版了全國第一本兒童都市更新繪本，希望透過故事，透過閱讀，讓大家能更全面地了解「都市更新」不同的面向。

市府團隊攜手扎根都市更新觀念

新北市政府為落實安居樂業的政策理念，積極推動多元都市更新，並持續辦理相關宣導活動，以傳遞居住安全的觀念及推展更新政策，並推廣「一坪換好評」的都更思維，以協助危險老厝翻新變成好厝。



繪本說故事推廣活動民眾現場試閱



近年都市更新申請案量穩健成長，可見推廣都更政策頗具成果。市府首次與民間合作共同出版全國第一本都市更新繪本《佳佳的新廚房》，並攜手市府教育局及新北市立圖書館辦理說故事活動，讓未來的主人翁及早建立都市更新正確的觀念，達成向下扎根的目標。

繪本《佳佳的新廚房》故事背景

新北市首次將都市更新議題以繪本方式呈現，也是首次嘗試向國小學童說明都市更新，希望透過繪本讓孩子從小就能理解居住安全與居住品質的重要性。繪本的插畫內容，參照臺灣傳統公寓的空間場景，並融入讀者日常生活的畫面，如紅色扶手樓梯、狹長的廚房空間等，也詳細描繪了故事主人翁佳佳與家人們一同料理、聚餐聯誼的溫暖互動，讓家不僅是居住的容器，更具有富足心靈的功能。

繪本說故事推廣活動 帶領學童們認識都市更新

參與活動的民眾非常認同都市更新的知識需要普及化，推廣活動當天市府邀請專業講師，透過現場說故事



繪本說故事推廣活動現場互動情形

互動的方式，宣導都市更新正確觀念，講師帶領孩童們認識故事主人翁的日常生活，佳佳一家人生活和樂，但是基於居住安全、空間使用與舒適考量，所以社區住戶們自主推展都市更新，逐步整合都市更新意願、討論需求、尋求相關資源等，最終順利完成更新重建。說故事互動中，孩童們熱烈討論自家的空間佈置，並藉由學習單繪圖方式，引導孩子們展示居家空間規劃與想像，這次活動成功達到向下扎根都市更新觀念的目標。

邀請市民朋友透過閱讀 創造更新「好評」

新北都市更新處透過各式推廣活動，傳遞正確的都市更新觀念，破解都更迷思，歡迎市民朋友們到新北市各圖書館借閱繪本，一起用新的方式認識都市更新的重

要性，打開理解都市更新的大門，希望住戶們辦理都市更新時，能多加思考「一坪換好評」居住品質，而不是只有糾結在換回坪數的價值，同時以生活體驗等面向討論相關規劃，共同創造更優質與安全的居住環境。



▲ 佳佳的新廚房線上試閱 QR code



媽媽、爸爸、外婆和我，我們住在幸福街8號5樓，這是媽媽從出生就在這裡生活的房子，我也是在這裡出生的，對了，我是佳佳。在我們家，只要遇到特別的日子，餐桌上一定會有豐盛的料理。

我還記得四年前爸爸生日那天，我和媽媽一整天都為了晚餐快樂的忙碌著。

繪本內頁

虹欣建設忠孝詠吉都更案完工

永吉路新生-從歷史老區到現代都市典範

社區更新部副主任 黃耀儀
主任規劃師 詹宛庭

本更新基地鄰近捷運板南線後山埤站，位於五分埔商圈的交通要衝。基地內原有一片低矮老舊的磚造房屋，早期為福建安溪鄉王家聚居地，舊稱「萬寶厝」。該區建物密集，巷弄曲折狹窄，不僅存在消防安全隱患，部分建築更因年久失修而傾圮廢置，雜草叢生，環境衛生堪憂。為改善此區居住環境，臺北市政府於 2002 年 10 月 28 日公告本基地為「永吉路、忠孝東路西北側更新地區」。經多年努力，最終由虹欣建設與多數地主達成重建共識，並於 2009 年 8 月 24 日申請事業及權利變換計畫報核。

本次更新過程面臨諸多挑戰，包括土地權屬複雜、舊建處理、現有巷道配置及受保護樹木的保存等問題。實施者團隊多次與地主進行溝通協調，針對各項議題提

出具體的解決方案，逐步化解各方疑慮。經過 5 次審議會審議，終於在 2016 年 11 月 1 日取得事權計畫核定公告。歷經多方努力，本更新單元於今(2024)年 4 月 12 日順利完工，並取得使用執照。此次更新不僅改善了社區環境與居住安全，也為周邊帶來全新風貌，成為區域發展的新里程碑。

從改造區域環境為出發點 共構美學與永續生活的精品宅

本案實施者為長虹建設及文心建設攜手合作籌組之「虹欣建設股份有限公司」，有別於其他建設公司僅整合更新地區東側低矮平房，虹欣建設的更新範圍進一步納入永吉路 553 巷側的四樓公寓，提升基地的臨路條件，有助於整體規劃的完善布局。



更新後建築現況



更新前現況



更新前地形與違章分布圖

更新後，基地興建為一棟兩幢的住商混合大樓，包含 A 棟大樓 23 層及 B 棟大樓 22 層。低樓層設置商業空間，串連周邊的商業發展紋理，商圈動線向東延伸至五分埔商圈及南港昆陽商圈，向西連結松山永春商圈，助力區域繁榮發展。

建築外觀設計分為三大區段，底層一至二樓採用石材牆面，搭配商業店鋪的開放式設計，以簡潔的垂直向度作為視覺語彙，增強建築立面的層次感。中高層外牆選用暖色系磚牆，搭配金屬造型雨遮板及玻璃元素，形成垂直向的建築意象，並與水平向的線條交錯，展現立面平衡之美，塑造豐富的建築視覺效果。屋突設計靈感來自鶴的翅膀，象徵展翅飛翔的意象，透過鋼架、玻璃及造型格柵的輕量化設計，為都市天際線增添優雅之美，與周邊的建築環境和諧共生。

本案建築配置規劃有以下特色：

一、外部空間

開放空間沿永吉路及永吉路 553 巷側設置六公尺寬的人行步道，串聯既有的人行動線，提升行人通行的便利性與安全性；車道規劃由面向基地最左側的永吉路 553 巷進出，減少對基地最右側的捷運站出口衝擊；社區景觀採取包被式的設計，利用綠植層層堆疊，增強景深視覺效果，並營造出與老社區相契合的靜謐氛圍。

二、內部空間

築物設計著重居住品質的提升，適當引入自然光與自然通風，透過節能設備與環保措施，打造永續且高品質的現代生活空間。

順應基地特性 妥善處理各項議題

除了面臨產權複雜問題外，本更新單元還涉及多方面的挑戰如下：

一、舊違章建築物安置議題

基地範圍內除西側兩棟合法的四層樓建築外，其餘多為一至二層樓的磚造或鐵皮建築，其中包含 27 戶佔用他人土地的舊違章建築戶。這些住戶在該地居住已逾數十年，過去雖有土地所有權人提起「拆屋換地」的訴訟，但因訴訟程序冗長且曠日廢時，住戶在短期內也難以尋找合適的居住處所，問題始終無法有效解決。透過本案的都市更新權利變換程序，實施者提出了現地安置或現金補償的解決方案，讓舊違章建築的住戶得以妥善安置，避免流離失所的情況。同時，土地所有權人也得以活化土地，實現土地效益的最大化，達成雙贏的局面。

二、受保護樹木保存

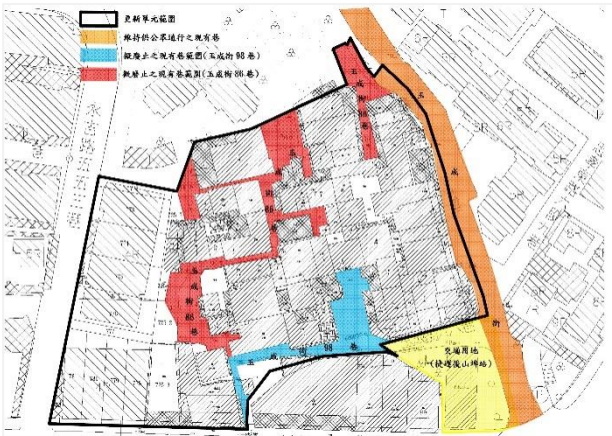
位於玉成街 86 巷 4 號旁的榕樹（樹木編號 1307）為臺北市文化局列管的受保護樹木。為了確保老樹能夠在更新後繼續健康成長，實施者調整了地下室開挖範圍與車道配置，保留了足夠的生長空間。更新後，受保護樹木將融入整體景觀設計中，並與永吉路 553 巷的人行步道串聯，讓更新重建與原生樹木和諧共生。這不僅給

更新事業推動

2002.10.28	更新地區公告
2009.08.24	申請事業及權變計畫報核
2016.11.01	事業及權利變換計畫核定公告
2018.02.21	取得建造執照
2018.08.15	變更事業計畫及權利變換計畫報核
2020.07.15	變更事業計畫及權利變換計畫核定公告
2023.10.17	變更(第二次)權利變換計畫報核
2024.04.12	取得使用執照
2024.05.14	變更(第二次)權利變換計畫核定
2024.06.27	變更(第三次)權利變換計畫報核
2024.08.08	變更(第三次)權利變換計畫核定
2024.10.29	產權登記完成



受保護樹木位置示意圖



現有巷道保留及廢止示意圖

予原居住者應有的尊重和生存權利，也保留了基地的歷史韻味與人文氣息，增添環境的獨特魅力。

三、現有巷道保留與廢止

更新基地內共有三條現有巷道，包括玉成街、玉成街 86 巷及玉成街 98 巷，將更新單元切割為數個區塊。其中玉成街 86 巷、玉成街 98 巷，在本案重建後，已無實質留設通行需求，因此依都市更新自治條例申請廢巷。而玉成街為連接永吉路及中坡北路 50 巷的主要巷道，本案更新後保留其通行，沿街面並配合現有巷道現有紋理及北側毗鄰建築進行退縮，型塑友善通行空間。

四、增設停車空間

基地周邊多為老舊公寓，缺乏建物附設停車空間，常見路邊紅線違規停放或併排停車情形。為解決周邊停車位不足問題，本案在更新後除了依法設置法定停車位，



更新後一樓店面與人行步道空間

還額外增設 100 輛開放公眾使用的汽車停車位及 70 輛機車停車格。這將不僅滿足住戶的停車需求，還能提供週邊居民和五分埔商圈顧客長期租用或臨停。此外，本案緊鄰捷運後山埤站四號出口，為方便快捷運轉乘客，於基地東南側規劃 56 個自行車停車空間，串聯大眾運輸系統與綠色運具，提供捷運乘客便捷的自行車停放空間，提升大眾運輸的吸引力。

以上挑戰實施者團隊皆秉持尊重地區原有特性、保障住戶應有權益的態度，逐一應對各項問題，最終獲得所有權人及公部門的認可，順利推動本案重建！

打造捷運後山埤站周邊區域新地標

本案的更新重建不僅是對老舊社區的改造，更是對區域發展的一次深刻升級。隨著重建工程完成，本案已然成為周邊居民、商圈顧客以及大眾交通使用者的新焦點，為城市帶來更多的活力與便捷，成為都市更新的成功案例。

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市南港區玉成段三小段 711-3 地號等 27 筆(原 24 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
完工案名	虹欣詠吉
基地位置	南港區永吉路、永吉路 553 巷交口
實施者	虹欣建設股份有限公司
基地面積	5,673.00 m ²
使用分區	第一種商業區(特) (原屬第三—種住宅區)、第三種住宅區 (商一特：1,906.00 m ² 、住三：3,767 m ²)
更新前	產權：私有 5,424.00 m ² 、公有 249.00 m ² 所有權人：私有 205 人、公有 2 人 占有他人舊違章：2,618.61 m ² 、27 戶 合法建物戶數：37 戶 停車位：0 輛 建物面積：3,419.16 m ²
更新後	用途：一般零售業、一般事務所、集合住宅 實設建蔽率：44.27% 實設容積率：383.36% 更新獎勵容積：6,054.31 m ² (42.65%) 其他容積獎勵(增設公用停車空間獎勵)：1,500 m ² (10.57%) 允建容積：21,748.06 m ² 總樓地板面積：43,544.45 m ² 構造樓層：鋼骨造，地上 23 層/地下 4 層 停車位數：汽車：391 輛，機車：306 輛 總戶數：192 戶
實施方式	權利變換
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	周文彬建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價聯合事務所 泛亞不動產估價聯合事務所 正聯不動產估價聯合事務所
施工	宏林營造股份有限公司

東湖康樂街案事業計畫核定

丹棠協助整合東湖康樂社區更新重建

社區更新部資深經理 黃耀儀

經理 詹宛庭

高級專員 周思妤

康樂社區的屋齡已經超過 40 年，水電管線老舊，結構耐震不足。北側基地興建大樓時，對該公寓結構造成損害，直接影響住戶的居住安全，多數住戶希望推動更新重建。2013 年，康樂社區管委會主動聯繫丹棠開發，期望本公司能協助社區推動都市更新計畫。本案於 2015 年 7 月底成功申請都市更新事業計畫報核，並於今 (2024) 年 11 月 19 日核定公告。

中低層建物突破更新困境 丹棠助力成功報核

本案位於內湖區早期發展的住宅區，整體環境安靜宜居，基礎設施完善，適合長期居住。然而，部分建物已顯老舊，周邊老舊公寓也逐步進行更新。本案的所有權人多為長者，現有建物已然無法滿足使用需求，多數住戶急待進行重建更新。儘管社區內熱心住戶多次發起都市更新重建的聲音，但始終無法順利推動，其主要因是康樂社區為五層樓的老舊公寓，地主土地持分較小，根據當時臺北市的更新容積獎勵機制，重建後的效益無法滿足現況使用需求。

丹棠開發進場後，積極協助社區爭取更多容積獎勵，首先進行海砂屋鑑定，雖未達標準，但最後透過申請老舊公寓更新專案搭配捐贈社會住宅的方式，為社區爭取最高的獎勵，有效解決中低層建物更新不易的困境。同時，丹棠開發協助社區尋找適合的建設公司，並積極凝聚住戶共識，最終於 2015 年 7 月底成功申請都市更新事業計畫報核。

原實施者退出，丹棠成功尋找新夥伴，順天建設接手更新！

在都市更新的推動過程中，丹棠開發展現出堅持不懈的精神，積極協助溝通與協調。當原實施者因區域新屋銷售風險較大，擔心無法反映合理投報率而無意繼續推動本案時，丹棠深切體會住戶對重建的迫切與期盼，並迅速展開行動。

為了保住老舊公寓的更新獎勵，丹棠一方面積極與原實施者協商，爭取暫緩撤件，另一方面則主動尋找新的實施者。這段過程歷經近六年的努力，丹棠持續不懈地拜訪多家建設公司，展現了高度的耐心與決心。最終，丹棠成功引入一家具備豐富重建經驗的建設公司——順天建設。順天建設近年來積極投入大臺北地區的都市更新，並對本案表達了高度的投資意願。更重要的是，丹棠成功說服順天建設，維持原實施者的合建條件，確保地主的分配權益不受影響，進一步穩定住戶的信心。

在丹棠的努力下，2021 年 12 月，本案順利完成實施者變更，由順天建設接手擔任新實施者，重啟都市更新的進程。這不僅標誌著住戶的重建夢想即將實現，也再次體現了丹棠開發在都市更新事業中堅持不懈、務實穩健的品牌形象。

黃金級綠建築融自然 打造宜居新地標

本案更新後將興建 2 幢 3 棟，地上 15 層、地下 4



基地位置圖



更新前現況

層，採用鋼筋混凝土結構。一樓規劃為店面，以保留原有的使用功能，樓上層則作為住宅使用。此外，本案申請黃金級綠建築，強調高效環保及永續發展，旨在創造宜居環境，提升居住者的生活品質、健康與舒適度。

由於基地屬於狹長型，因此本案更新後規劃興建為 2 幢 3 棟建築物。然而，在都市更新審議時，都發局指出本案建築物規劃不符臺北市土地使用分區管制自治條例中有關同幢建築物相對部份（如天井部份）之距離檢討。對此，實施者積極與審議委員說明，本案屬 2 幢 3 棟建物的規劃，且各棟建築於 2 樓以上並不相通，應不需依天井式鄰棟樣態檢討鄰棟間隔。然而，礙於此議題需進一步召開研商會議討論，為了避免耽誤重建進度，實施者團隊迅速提出調整方案，將 A、B 棟相對戶別的開窗位置改為玻璃磚設計，既能符合相關認定原則，又能增強室內自然採光。最終，此調整方案取得市政府的認可，使本案順利核定公告。

留設步道造福社區 捐贈社會住宅提升公益價值

本案沿街退縮四公尺，規劃出寬敞的人行步道空間，為附近居民提供了舒適且安全的步行環境，步道上的植樹不僅形成綠蔭，且有助於減緩熱島效應，同時促進鄰近地區開放空間與防災動線的連結，提升社區整體環境品質。

此外，配合公有土地的需求，本案於 C 棟規劃了社會住宅，供公有地主選回。此外，本案更額外捐贈 10 戶社會住宅，合計約可提供 35 戶以上的社會住宅，這有效回應了臺北市對社會住宅的需求，也提升本案都市更新的公益價值。

結語

東湖康樂街都市更新案，從住戶的共同期待丹棠的協助，再到實施者的全力推動，克服了重重困難，事業計畫核定對於一個逾 70 戶的社區是一個重要的里程碑。未來權利變換階段順天建設與丹棠開發將會持續努力，

更新事業推動

2015.07.23	事業計畫公聽會
2015.07.31	更新單元劃定
2015.07.31	更新事業計畫申請
20019.04.25~2019.05.24	公開展覽
2019.05.08	公辦公聽會
2021.09.08~2021.10.07	第二次公開展覽
2021.09.17	第二次公辦公聽會
2022.05.12~2022.06.10	第三次公開展覽
2022.05.31	第三次公辦公聽會
2024.04.22	計畫審議通過
2024.11.19	更新事業計畫核定實施



更新後建物模擬圖

秉持一貫的真誠溝通，協助地主都能選到理想的房屋，與住戶共同實現「起好厝，結好緣」的美好願景！



計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市內湖區東湖段五小段 13 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	內湖區康樂街、康樂街 125 巷交口
實施者	順天建設股份有限公司
基地面積	2,686.99 m ²
使用分區	第參種住宅區(特)
更新前	產權：私有 2,045.95 m ² 、公有 641.04 m ² 所有權人：私有 71 人、公有 1 人 戶數：71 戶 停車位：0 輛 建物面積：6,741.55 m ²
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：44.96% 實設容積率：445.15% 更新獎勵容積：5,915.31 m ² (97.84%) 允建容積：11,961.04 m ² 總樓地板面積：23,171.15 m ² 構造樓層：RC，地上 15 層/地下 4 層 停車位數：汽車：178 輛，機車：152 輛 總戶數：185 戶
實施方式	權利變換
更新費用	2,024,215,164 元
總銷金額	3,818,646,506 元(不含公益設施)
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	黃翔龍建築師事務所

國光路更新地區老舊建物從危機到契機

丹棠開發協助雄邦開發永和國光路更新案事權計畫送件

更新事業部主任 董政彰
主任規劃師 許乃文

本案位於新北市永和區國光路、國光路 49 巷、福和路、福和路 280 巷及警光街所圍街廓之東南側。更新單元鄰近永和區行政中心，周邊主要為住宅區，除少許路邊停車格外，多無設置停車空間，導致沿街違規停放情形嚴重，影響道路服務水準及安全性。範圍內建物屋齡年期已逾 40 年，建築物老舊、外觀頹陋影響市容景觀，且鄰近永和區行政中心，動線規劃上缺乏完善步行空間，亦未能發揮土地效益與發展機能，有礙都市景觀及都市發展。

迫切更新之地區 更新意願高達 9 成

國光路案位於 2002 年 8 月 7 日公告實施「台北縣板橋、永和及三重都市更新地區（館前西路、南雅東路口西南側等十九處）劃定案（永和市國光路計畫道路兩側）」範圍內，更新地區公告劃定迄今已逾 22 年。範圍內有 5 棟 4、5 層樓合法建築物，共計 52 戶，建築物耐震能力經結構安全鑑定，評估結果皆未達最低等級，具有迫切更新重建的必要性。

本案更新單元面積為 1,888.53 平方公尺（約 571.28 坪），所有權人數共 55 人，產權皆為私有。土地使用分區為住宅區及商業區，現況主要為住商混合使用，臨國光路及國光路 49 巷的地面層多作為店舖使用，二樓以上則為住宅使用。本案在實施者雄邦開發歷經 3 年多的溝通協調與整合下，已取得超過 90% 的同意比率，遠高於更新地區申請事業計畫同意比率 75% 門檻。本公司受雄邦開發委託辦理都市更新申請程序，於今(2024)年 10 月 7 日協助申請事業計畫及權利變換計畫報核，後續即將進入公開展覽程序。



更新後建物模擬圖

從危機到契機 打造安全宜居優質住宅

基地範圍內共有 5 棟 4、5 層樓合法建築物，屋齡皆已逾 40 年，其建築物耐震能力經雄邦開發協助本案住戶辦理結構安全鑑定後，評估結果皆未達最低等級。鑒於近年來台灣地震頻繁，居住在耐震能力不足的建築物中，已成為不可忽視的危機，透過都市更新的重建契機，本案將規劃興建為具耐震能力且融合國際精品輕風格、自然人文溫潤的新建物，打造安全宜居的優質住宅。

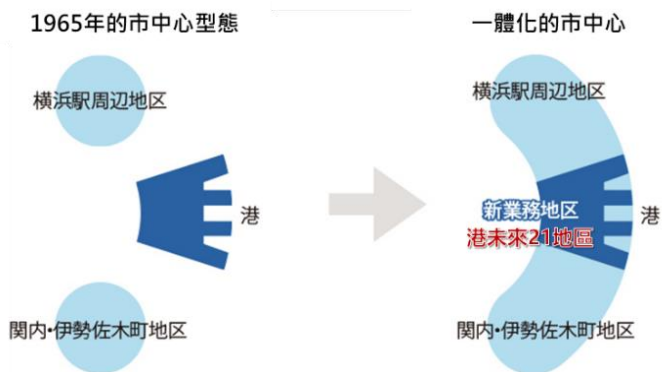
提供寬敞步行空間 打造都市新面貌

更新後本案規劃興建為 1 棟地上二十一層、地下五層的 RC 造建築物，並採耐震設計，預計取得耐震設計標章，以強化住宅安全性能，提高居住安全。在立面設計上，將東西南北各個面向以量體重疊及至天際線，突顯建築物立面材質、色彩等變化，並利用基地標示性設計，呈現低調卻精緻的現代感，打造都市新面貌。

本案整體將規劃採低建蔽率設計，以增加綠化面積及開放空間。更新後沿街面留設 4 公尺無遮簷人行道，並廢止基地內現有巷道（國光路 59 巷），南側大新街更新後仍保留通行。透過整體基地退縮的開放空間配置綠化及提供寬敞且舒適人行道系統，期待建構友善的人行空間。

橫濱港未來 21：公私協力的都市再生典範

17

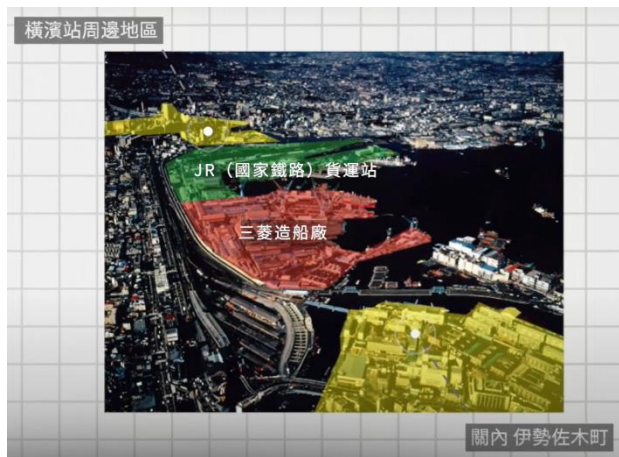


橫濱車站周邊與關內・伊勢佐木町地區強化構想圖
(資料來源：橫濱市的都市計畫史)

「橫濱市地鐵軌道建設」、「高速道路網建設」、「海灣大橋建設」、「建設港北新城」、「金澤地區填海造地」以及 MM21 計畫所在區域的「加強市中心地區」等六大「都心部強化事業」，在「加強市中心地區」事業構想中，廢止或遷移了位於兩極化的都心區之間的碼頭、造船廠、工業等功能，並將業務等都市功能集中於都心臨海區(即現在的 MM21 地區)，藉此將關內・伊勢佐木町地區與橫濱車站周邊地區連結起來，目標是實現產業活性化及多元化的都市開發，同時以強化城市基礎設施、創造新都心及利用海洋與綠地構建軸線的三個角度出發，導入城市設計的視點，推進了有吸引力的步行空間的建設、歷史資產的活用，以及作為整體城市的形態美感等。簡單來說，就是要開始進行橫濱都心臨海區的工業轉型，這也是面積高達 186 公頃的橫濱 MM21 再開發事業的起點。

而為了實質推展事業內容，橫濱市政府、相關單位、企業團體透過不斷的協商規劃及確認土地重劃內容，終於在 1981 年確定以 MM21 (MINATO MIRAI 21) 之名推動實質開發事業計畫，期望達成 1. 強化橫濱市自主自立性、2. 更新港灣機能擴充遊憩設施及 3. 分擔首都圈業務機能等三大目標。

MM21 的開發計畫直至 1980 年代才開始有進展，



橫濱車站周邊與關內・伊勢佐木町地區區位示意圖
(資料來源：一般社團法人 MM21 官方網站資訊影片節錄)



社團法人 MM21 設立目的示意圖
(資料來源：社團法人 MM21 官方網站)

除了複雜的協商規劃過程外，可能也受到 1970 年代石油危機的影響，當時能源價格飆升，高油價引發通貨膨脹，企業成本大幅上升，經濟成長放緩，直接影響大型城市開發計畫的可行性與優先次序。另外石油危機讓日本的重工業和港口相關產業受到衝擊，尤其是在橫濱這樣的港口城市，原本依賴出口導向型經濟的產業開始走向衰退。港灣地區的土地利用率下降，舊工業用地開始閒置，促使政府重新思考如何利用這些土地進行城市轉型，MM21 的概念正是在這樣的背景下逐漸萌芽。

石油危機後，日本的城市規劃更加重視多功能綜合利用，避免單一用途開發帶來的經濟風險，使 MM21 的規劃最終融入了商業、住宅、文化設施和辦公空間綜合規劃理念，為 MM21 未來的成功奠定了基礎。

透過公私合營第三部門營運與開發

1983 年，自三菱重工業橫濱造船所移出橫濱港後，MM21 事業正式啟動後，橫濱市政府後於 1984 年 7 月成立「株式會社 橫濱港未來二十一」(已於 2009 年 2 月改組為一般社團法人，以下簡稱社團法人 MM21)，由橫濱市、神奈川縣、土地權利人及當地經濟界共同出資，依據「MM21 都市建設基本協定」(為 MM21 自主性都市設計準則，由中央地區土地所有權人與 MM21 公司簽訂，具有法令強制性，規範內容包含土地利用、建築高度退縮、都市景觀及廣告、防災等內容)，協助 MM21 的協商與規劃。其資本額為 11 億日圓，由土地權利人依權利比例出資，公股股東則包含橫濱市、神奈川縣、住宅都市整備公團、日本鐵道建設公團、國鐵清算團等；社團法人 MM21 的工作內容，則包含了推動城市規劃事業、環境對策事業、文化行銷事業及地域活性化事業等內容。

MM21 的土地重劃事業

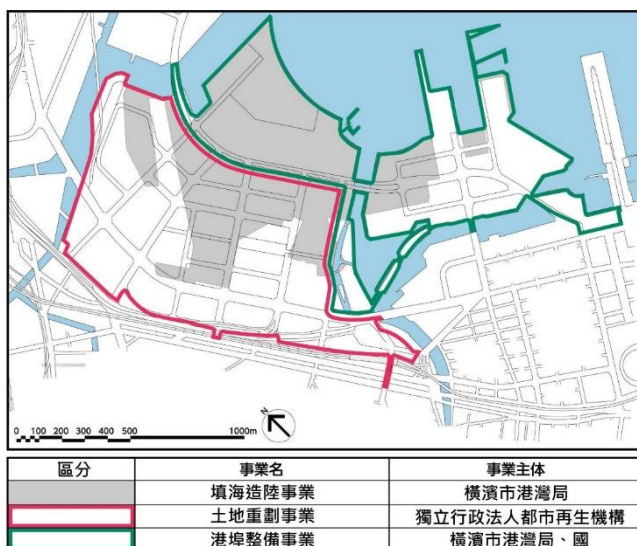
有關 MM21 的地盤整理，大致可分為填海造陸、土地重劃及港埠整備三個區塊概念，分別由不同的事業單位負責。現今所看到的 MM21 計畫區中，有很大一部分

的土地是透過填海造陸創造出的新都市空間(約 73 公頃, 37%)。填海造陸事業自 1983 年起啟動, 直至 1998 年 3 月新港地區的填海工程竣工為止, 填海工程大致完成。土地重劃事業則是同步分期分區推動, 1987 年實施面積為 63.4 公頃, 1989 年擴大為 74.3 公頃, 1992 年再擴大為 96.2 公頃, 1999 年進行了最後一次擴大至 101.6 公頃, 於 2011 年 3 月完成整體土地重劃事業。

重劃後 MM21 可分為「新港地區」、「中央地區」及「橫濱站東口」等三處(共 68 街區), 包含建築用地 87 公頃(46%)、道路及鐵道用地 42 公頃(23%)、公園及綠地 46 公頃(25%)、碼頭用地 11 公頃(6%)。

MM21 的都市更新再開發

依據都市再生特別措置法, 日本國土交通省於 2012 年(平成 24 年)統合原先指定的橫濱站周邊地域(平成 14 年指定)及橫濱港未來 21 地域(平成 14 年指定)為「橫濱都心・臨海地域」都市再生緊急整備地域(252 公頃)。



MM21 地盤整理範圍示意圖

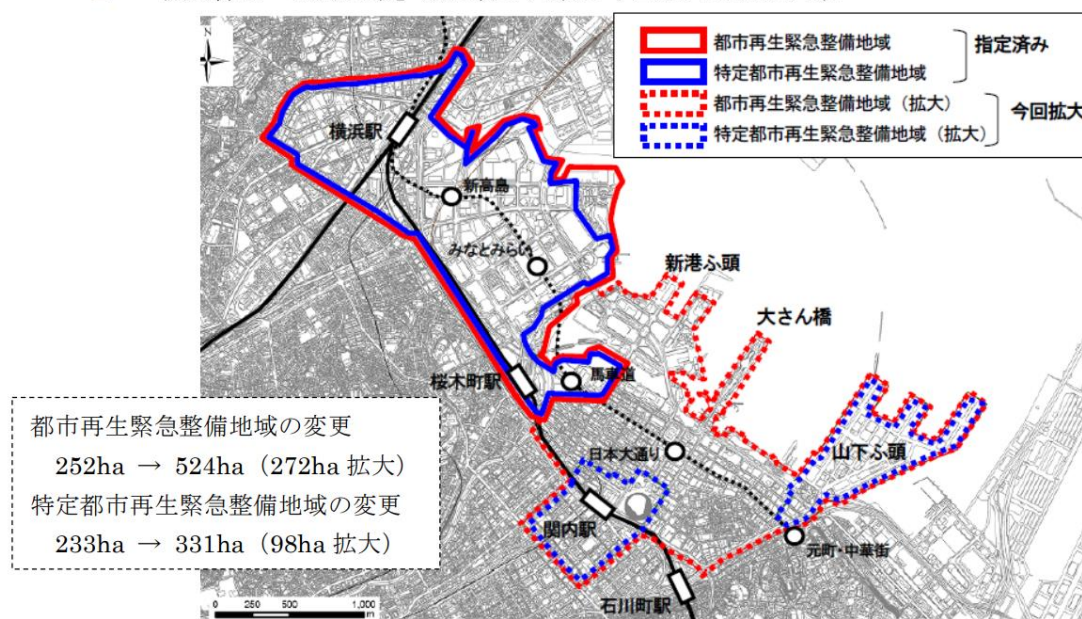
(資料來源: 一般社團法人 MM21 官方網站情報誌 vol.95)

表 1 都市再生緊急整備地域特例一覽表

支援措施	都市再生緊急整備地域	特定都市再生緊急整備地域
都市計畫上的特例	可以設置「都市再生特別地區」, 不受現有的用途地區限制, 容積率、高度、用途等都能享有更彈性的規定。	獲得國土交通大臣認可的「民間都市再生事業」, 可以享受相關的稅務優惠。
稅務上的特例	- 不動產取得稅減免 30% - 固定資產稅、都市計畫稅減免 40% (與公共設施相關部分適用 5 年) - 所得稅、法人稅的加速折舊 30% - 登錄免許稅減免 (減免稅率為 0.35%)	- 不動產取得稅減免 60% - 固定資產稅、都市計畫稅減免 60% (與公共設施相關部分適用 5 年) - 所得稅、法人稅的加速折舊 50% - 登錄免許稅減免 (減免稅率為 0.2%)
輔導金的導入		為了提升國際競爭力, 針對都市基礎設施建設, 可以申請國家補助金。

資料來源: 橫濱市官方網站(<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/machizukuri-kankyo/toshiseibi/sogotousei/toshisaisei/toshisaisei.html>)

■ 「橫濱都心・臨海地域」指定済み区域と今回拡大された区域



【特定地域】橫濱都心・臨海地域範圍圖 (資料來源: 橫濱市官方網站)

頃)・並指定部分範圍為「特定地域」(233 公頃)；而後於 2018 年(平成 30 年)・進一步擴大都市再生緊急整備地域範圍至 524 公頃・擴大「特定地域」至 331 公頃。位於「都市再生緊急整備地域」與「特定都市再生緊急整備地域」內的開發計畫・可享有都市計畫及稅制上之放寬及減免・而位於「特定都市再生緊急整備地域」內的都市再生事業可享有更高的放寬額度及補助金申請(詳表 1)。

表 2 橫濱都心 臨海地域都市再生緊急整備地域內都市再生事業一覽表

編號	認定民間都市再生事業名稱	案名及簡介	認定日
1	みなとみらい 50 街區 W 地區開發プロジェクト	Pacific Royal Court 港未來・高級租賃住宅・分有大海塔 (Ocean Tower) 和 都市塔 (City Tower) 兩棟建築・已分別於 2007 年及 2008 年完工。	平成 18 年 11 月 28 日
2	T O C みなとみらいプロジェクト	Hulic 港未來・複合式商業辦公酒店大樓・已於 2010 年完工開幕。	平成 19 年 3 月 29 日
3	(暫稱)MM21 - 46 街區プロジェクト	橫濱 i-Mark Place・辦公大樓・已於 2014 年完工開幕。	平成 25 年 3 月 22 日
4	(暫稱)オーケーみなとみらい本社ビル事業計画	OK 港未來大樓・OK 超市總部・已於 2016 年 9 月開幕。	平成 26 年 12 月 25 日
5	(暫稱)MM59 街區 B 區區開發計画	PRYME COAST 港未來 結合商業設施、酒店和共同住宅的複合設施。已於 2017 年完工。	平成 27 年 2 月 4 日
6	(暫稱) 横浜駅西口駅ビル計画	JR 橫濱 TOWER・JR 橫濱鶴屋町大樓【詳本期簡訊】	平成 27 年 9 月 17 日
7	(暫稱) MM21-32 街區オフィス計画	OCEAN GATE MINATOMIRAI【詳本期簡訊】	平成 27 年 12 月 3 日
8	(暫稱)横浜市中央区北仲通 5 丁目計画	橫濱北仲 KNOT【詳本期簡訊】	平成 28 年 11 月 30 日
9	(暫稱) MM21-54 街區プロジェクト	橫濱 Grangate 【詳本期簡訊】	平成 29 年 3 月 10 日
10	(暫稱) 橫濱ゲートタワープロジェクト	橫濱 Gate Tower【詳本期簡訊】	平成 30 年 9 月 11 日
11	K アリーナプロジェクト	K-Arena-Project【詳本期簡訊】	平成 31 年 2 月 22 日
12	(暫稱)みなとみらい 21 中央地區 53 街區開發計画	横浜 SYMPHOSTAGE【詳本期簡訊】	令和 2 年 3 月 10 日
13	(暫稱)みなとみらい 21 中央地區 37 街區開發計画	横浜 Connect Square【詳本期簡訊】	令和 2 年 4 月 24 日
14	みなとみらい 21 中央地區 52 街區開發事業計画	世界首座遊戲藝術博物館・未來預計由「光榮株式會社」統籌展覽策劃執行。另外將設置辦公室、創新平台與設於地下的地區熱能供應設施等。 預計 2027 年完工。	令和 4 年 6 月 16 日
15	(暫稱) 横浜市旧市庁舎街區活用事業	舊市政廳的保存及新型娛樂設施(直播觀賞競技場)、創新產業據點引入・未來將引入星野集團旗下的「OMO7 橫濱星野度假村」。 預計 2026 年完工。	令和 4 年 7 月 29 日
16	みなとみらい 21 中央地區 62 街區 ハーバー エッジプロジェクト (HARBOR EDGE PROJECT)	HARBOR EDGE PROJECT(尚未施工) 未來將開發設置全球奢華飯店(Global Luxury Hotel)。 預計 2028 年完工。	令和 4 年 12 月 22 日
17	(暫稱) 北仲通北地區 A1・2 地區	由住友不動產株式會社及株式會社大和地所主導開發飯店及住宅設施・將引進住友不動產旗下最高級的租賃住宅品牌「La Tour」。此外・2024 年 4 月 10 日大和地所已與希爾頓集團宣布簽訂「康萊德橫濱」(Conrad 橫濱)的營運委託合約。 預計 2026 年完工。	令和 5 年 5 月 26 日
18	(暫稱) 横浜市中區海岸通計画 (A 地區)	歷史建築橫濱郵船大廈的保存及商業大樓、廣場空間設置・預計 2027 年完工。	令和 6 年 5 月 24 日

資料來源：國土交通省(https://www.mlit.go.jp/toshi/crd_machi_tk_000016.html)

表 3 橫濱都心 臨海地域都市再生緊急整備地域內市街地再開發事業一覽表

編號	市街地再開發事業名稱	案名及簡介
1	高島二丁目地区第一種市街地再開發事業	First Place Yokohama・包含住宅、商業、業務、公益施設、已於 2007 年完工。
2	横浜駅きた西口鶴屋地区第一種市街地再開發事業	THE YOKOHAMA FRONT【詳本期簡訊】 国家戦略住宅整備事業(2016 年 9 月 9 日認定)
3	北仲通南地区第二種市街地再開發事業	橫濱 Island Tower・已於 2003 年完工・獨立行政法人都市再生機構(UR Urban Renaissance Agency)總部設置於 5 樓-16 樓
4	横浜山下町地区第一種市街地再開發事業	分為三個街廓： A 街區：橫濱凱悅酒店 (已於 2020 完工) B-1 街區：NHK 橫濱電視台及 KAAT 神奈川藝術劇場(已完工) B-2 街區：預計興建高層酒店・目前仍為停車場使用。

至 2024 年 12 月為止・由日本國土交通省指定之 166 處都市再生事業中・位於「橫濱都心・臨海地域」內者共 18 處(詳表 2)・市街地再開發事業位於「橫濱都心・臨海地域」內者共 4 處(詳表 3)・本期簡訊將於後續篇章就其中部分案例為讀者進行說明。

MM21 透過助成金補助及市民稅減免吸引投資

橫濱市為促進企業在特定地區的設立與投資・制定了《橫濱市企業立地等促進特定地域等における支援措置に関する条例》(以下簡稱企業立地促進條例)・透過提供助成金(由政府或公共機構提供的資金援助・用於支持特定的活動或項目。雖無償提供但通常會附帶特定使用條件)和法人市民稅(地方政府徵收的稅金)的特例措施・吸引企業在指定區域內設立辦公室、研究所、工廠等設施・從而活化地方經濟・增加市民就業機會・MM21 亦是企業立地促進條例所施行的範圍・針對研究所、企業

總部、特定集客施設(如酒店、觀光娛樂設施等)可以給予最多至 30 億日元的助成金補助(詳表 4)・例如日產自動車株式會社(投資 33,700 百萬日圓・獲得 1,011 百萬日圓補助)・Shincron 株式會社(投資 4,244 百萬日圓・獲得 424 百萬日圓補助)・富士軟片商務改革株式會社(投資 60,000 百萬日圓・獲得 1,500 百萬日圓補助)等皆是此制度的受益者。

MM21 的開發成果

依據橫濱市統計・目前街區開發進展率至 2024 年 4 月已達到了 98.6%(請詳表 5)・引商數目至 2023 年約 1,930 家・來訪人數約達 7,730 萬人・至 2020 年累計建設投資金額已達 3 兆 4,968 億日圓。為協助讀者快速理解 68 處街區開發狀況・本基金會整理各街區簡要介紹・請詳表 6 及圖 7。

表 4 MM21 企業立地促進條例補助比例及上限一覽表

編號	補助項目	補助比例	上限金額
1	研究所(符合脫碳相關領域)	投資額 20%	30 億日元
2	研究所 (不符合脫碳相關領域)、賃貸研究所、改修型賃貸研究所	投資額 10%	20 億日元
3	企業總部等、特定集客施設	投資額 5%	10 億日元

資料來源：橫濱市官方網站

https://www.city.yokohama.lg.jp/business/keizai/yuchi/support/seido/tokuteitiiki.html?utm_source

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/keizai/yuchi/support/seido/ninteiitiran.html>

表 5 MM21 街區開發面積統計一覽表(統計至 2024 年 4 月)

建地面積 87ha	正式使用				暫時使用			
	竣工/開幕	施工中	規劃中	小計	使用中	施工中	規劃中	小計
開發面積 86.3ha	76.0	1.2	4.5	81.7	4.6	0.0	0.0	4.6
進展率 98.6%	86.9%	1.3%	5.2%	93.4%	5.2%	0.0%	0.0%	5.2%

資料來源：橫濱市官方網站 <https://www.city.yokohama.lg.jp>

橫濱 MM21 的再造，自 1983 年正式進行土地重劃整理開始，至今已歷經 40 年時間，本文在篇幅有限的狀況下僅能簡短摘要，MM21 的整體規劃內容還包含都市計畫、幹道路網、步行動線、防災措施、冷暖管道系統、綠地規劃、歷史建物保存利用及「港未來 21 街區建設基本協定」、「港未來 21 中央地區都市景觀形成指導方針」、「港未來 21 新港地區街道景觀指導方針」等，如讀者有進一步了解這些規範內容的興趣，可至社團法人 MM21 的官方網站進行了解。

從前述內容我們可得知，橫濱 MM21 的開發已趨近完成，透過公私合作一同規劃開發如此大規模的城市計

劃，實是台灣現況尚無法想像的，如何在給予企業優惠及補助的同時，也能夠達成官方對經濟、觀光及產業轉型引入需求，並且透過公私合作訂定出政府、企業都認同的上位指導原則，其內部是如何運作及達成，尚待我們理解及學習。

除了本期簡訊後續介紹之再開發事業外，部分項目如臨港公園計畫(預計 2025 完工)、光榮株式會社遊戲藝術博物館(預計 2027 完工)、Linkage Terrace 產學複合開發計畫(預計 2029 完工)、HARBOR EDGE PROJECT 商業酒店及遊憩複合開發計畫(預計 2028 年完工)，也都即將在不遠的將來陸續落成，屆時橫濱想必又會有一番全新風貌。 

表 6 MM21 街區開發綜理表(完整表格內容請詳本基金會官網) 資料來源：橫濱市官方網站，本基金會整理

編號	名稱/開發歷程	編號	名稱/開發歷程
1 街區	橫濱海上防災基地 ● 陸上設施：1995 年 4 月完工 ● 海上設施：1996 年 3 月完工 >海上保安資料館橫濱館	6-2 街區	DREAM DOOR YOKOHAMA HAMMERHEAD ● 2021 年 10 月 9 日開幕
2 街區	橫濱紅磚倉庫 >一號館(劇場、活動場所) >二號館(商業施設) >紅磚倉庫廣場 ● 1913 年，一號館竣工 ● 1911 年，二號館竣工 ● 1989 年，作為倉庫的使命終結。 ● 1992 年，伴隨著橫濱港未來 21 的整備，紅磚倉庫的所有權從日本政府轉移到了橫濱市。與周邊區域的一體化改造開始。 ● 2002 年，4 月起一號館作為文化設施而開館，二號館作為商業設施開館。以紅磚倉庫為中心，包括附近一帶的展示空間、會堂、廣場、店鋪等，組成了橫濱紅磚倉庫公園，向公眾開放。 ● 2004 年，第 45 屆 BCS 賞特別獎。 ● 2007 年，經經濟產業省指定為近代化產業遺產。 ● 2010 年，日本首個聯合國教科文組織亞太區文物古蹟保護獎的傑出項目。 ● 2022 年，5 月起進行大規模翻新整修，12 月上旬完成翻新工程。	7 街區、8 街區	新港中央廣場(綠地兼停車場)
3 街區	象鼻公園 ● 2009 年 6 月開園	9 街區	Yokohama 新港聯合政府大樓 ● 2023 年 3 月完工 ● 2023 年 5 月開幕
4 街區	MARINE & WALK 橫濱 ● 2016 年 3 月開幕	10 街區	新港公園 杯麵博物館公園 ● 2011 年開幕
5 街區	鎚頭公園(Hammer Head Park) ● 2020 年 8 月開幕	11-1 街區	JICA 橫濱國際中心(紅磚國際館) ● 2002 年 12 月開幕
6-1 街區	橫濱鎚頭 新港碼頭客輪碼頭 橫濱 Hammerhead 購物中心 ● 2019 年 10 月開幕	11-2 街區(1)	橫濱杯麵博物館 ● 2011 年 9 月開幕
		11-2 街區(2)	Audi Minato Mirai ● 2013 年 8 月開幕
		11-2 街區(3)	Grand Oriental 港未來(婚宴場地) ● 2013 年 11 月開幕
		11-3 街區	橫濱港未來萬葉俱樂部(三星級飯店) ● 2005 年 6 月開幕
		12 街區、14 街區	橫濱世界之窗(World Porters) ● 1999 年 9 月開幕
		13 街區	橫濱國際船員中心(Navios 橫濱) ● 1999 年 10 月開幕
		15 街區	橫濱四海世界遊樂園 ● 1990 年 4 月開幕 ● 1999 年 3 月新裝修開業，摩天輪從中央地區搬遷到新港地區
		16 街區	ANNIVERSAIRE 港未來橫濱(婚宴場地) ● 2014 年 2 月開幕
		17 街區	運河巴士
		18 街區、20 街區、22 街區	橫濱國際平和會會場(Pacifico 橫濱) ● 1991 年 7 月會議中心開幕 ● 1991 年 8 月飯店開幕

編號	名稱/開發歷程
	● 1991 年 10 月展示廳開幕 ● 1994 年 4 月國際會場開幕 ● 2001 年 7 月展示廳擴建開幕 ● 2020 年 4 月 Pacifico 橫濱北開幕
19 街區	臨港公園計畫 ● 預計 2025 年開幕
20 街區	橫濱卡哈拉酒店及度假村 (The Kahala Hotel & Resort Yokohama) 橫濱海灣俱樂部酒店(Yokohama Baycourt Club Hotel & Spa Resort) ● 2020 年 9 月開幕
21 街區	港未來直升飛機場
23 街區	日本丸記念公園 橫濱港灣博物館 ● 1989 年 3 月開幕 ● 2009 年 4 月新裝修開業
24 街區	Queen's Square 橫濱 ● 1997 年 7 月開幕・飯店 8 月開幕・百貨商店 9 月開幕 ● 橫濱港未來音樂廳 ■1998 年 2 月小禮堂開幕 ■1998 年 6 月大廳開幕
25 街區	橫濱地標大廈 ● 1993 年 7 月開幕 ● (飯店 9 月開幕)
26 街區	Cross Gate 橫濱櫻木町 Washington Hotel ● 2000 年 10 月公開
27 街區(1)	橫濱櫻木郵便局 ● 1997 年 4 月開幕
27 街區(2)	富士軟體本社 ● 2004 年 3 月開幕
28 街區	HULIC 港未來 ● 2010 年 3 月開幕
29 街區	縣民共濟廣場大樓 ● 2004 年 3 月開幕
30 街區(1)	橫濱銀行本店 ● 1993 年 9 月開幕
30 街區(2)	日石橫濱大樓 (Nisseki Yokohama Building) ● 1997 年 7 月開幕
31 街區(1)	港未來 21 供熱中心供熱機房 ● 1989 年 4 月熱供給開始
31 街區(2)	橫濱港未來 21 清潔中心 ● 1991 年 5 月公開
32 街區(1)	警友醫院 ● 1996 年 1 月公開
32 街區(2)	神奈川縣警察港灣未來分政府大樓 ● 2000 年 3 月公開
32 街區(3)	OCEAN GATE MINATOMIRAI

編號	名稱/開發歷程
	【民間都市再生事業】 ● 2015 年 12 月 3 日民間都市再生事業認定 ● 2017 年 12 月完工 ● 2019 年第 63 屆神奈川建築競賽一般建築物部門最優秀獎
33 街區(1)	港未來商業廣場 ● 2004 年 9 月公開
33 街區(2)	MM 公園大樓 (MM Park Building) ● 2007 年 12 月公開
33 街區(3)	港灣未來中心大樓 ● 2010 年 6 月開幕
34 街區	MARK IS 港未來 ● 2013 年 6 月開幕
35 街區	Grand Mall Park
36 街區	橫濱美術館 ● 1989 年 11 月公開
37 街區(1)	三菱重工橫濱大樓 ● 1994 年 6 月開幕
37 街區(2)	橫濱 Connect Square 【民間都市再生事業】 ● 2015 年 4 月 24 日民間都市再生事業認定 ● 2023 年 4 月開幕
38 街區(1)	首都高速公路株式會社神奈川局 ● 2021 年 4 月開幕
38 街區(2)	Pia 體育館 MM(PIA ARENA MM) ● 2020 年 7 月開幕
39 街區	M.M.TOWERS ● 2003 年 10 月竣工
40 街區	M.M.TOWERS FORESIS ● 2008 年 2 月完工
41 街區(1)	橫濱媒體塔 ● 1999 年 5 月開幕 (供通信使用的塔 10 月開幕)
41 街區(2)	M.M.MID SQUARE ● 2007 年 6 月完工
42 街區(1)	Leaf 港未來 ● 2004 年 4 月開幕
42 街區(2)	港未來中央大廈(Minatomirai Grand Central Tower) ● 2012 年 1 月開幕
43 街區(1)	神奈川大學港灣未來校園 ● 2020 年竣工 ● 2021 年 4 月建校
43 街區(2)	PRYME GALLERY 港未來 《暫定設施》 ● 2014 年 4 月開幕
44 街區(1)	橫濱威斯汀酒店 The Apartment Bay YOKOHAMA ● 2022 年 6 月開幕
44 街區(2)	LIVINGTOWN 港未來 《暫定設施》 ● 2023 年 9 月開幕
45 街區	MUFG 全球學習中心(MUFG Global

編號	名稱/開發歷程
	Learning Center) ● 2023 年 9 月開幕
46 街區(1)	橫濱 i-Mark Place 【民間都市再生事業】 ● 2013 年 3 月 22 日民間都市再生事業認定 ● 2014 年 5 月開幕
46 街區(2)	橫濱 Blue Avenue ● 2009 年 12 月開幕
46 街區(3)	橫濱野村大樓 ● 2017 年 6 月開幕
47 街區(1)	橫濱 KT Zepp 大樓 ● 2020 年 3 月開幕
47 街區(2)	村田製作所港未來改革中心 ● 2020 年 12 月開幕
48 街區	PLOT 48 ● 1996 年 6 月完工
49 街區	Syncron 總社大樓/新館(增建棟) ● 總社大樓 2008 年 10 月開幕 ● 新館(增建棟)2014 年 10 月開幕
50 街區	太平洋王室港未來 大海塔 Pacific Royal Court M.M. Ocean Tower 【民間都市再生事業】 ● 2006 年 11 月 28 日民間都市再生事業認定 ● 2007 年 11 月竣工
50 街區	太平洋王室港未來 都市塔 Pacific Royal Court M.M. Urban Tower 【民間都市再生事業】 ● 2006 年 11 月 28 日民間都市再生事業認定 ● 2008 年 6 月竣工
50 街區	Brillia Grande 港未來 ● 2007 年 11 月竣工
51 街區	高島中央公園
52 街區	港未來 21-52 街區開發計劃[興建中] 【民間都市再生事業】 ● 2022 年 6 月 16 日民間都市再生事業認定 ● 2024 年 2 月開工 ● 2027 年 5 月預計竣工
53 街區	YOKOHAMA SYMPHOSTAGE 【民間都市再生事業】 ● 2020 年 3 月 10 日民間都市再生事業認定 ● 2024 年 3 月竣工
54 街區	YOKOHAMA Grangate 【民間都市再生事業】 ● 2017 年 3 月 10 日民間都市再生事業認定 ● 2020 年 4 月開幕
55-1 街區	LG 橫濱創新中心(LG YOKOHAMA INNOVATION CENTER) ● 2022 年 3 月公開
55-2 街區	港未來學園

編號	名稱/開發歷程
	● 2016 年 8 月開幕
56-1 街區	京急集團總公司 ● 2019 年 9 月開幕
56-2 街區	資生堂全球化改革中心(S/PARK) ● 2019 年 4 月開幕
57 街區	公開招標預定地
58 街區	橫濱 Gate Tower 【民間都市再生事業】 ● 2018 年 9 月 11 日民間都市再生事業認定 ● 2022 年 3 月開幕
59 街區	OK 港未來大樓 ● 2016 年 9 月開幕
59 街區	PRYME COAST 港未來 【民間都市再生事業】 ● 2015 年 2 月 4 日民間都市再生事業認定 ● 2017 年 6 月完工
60 街區、 61 街區	K-Arena 橫濱 (含 K-Arena Yokohama 音樂廳、希爾頓酒店橫濱、K Tower 橫濱) 【民間都市再生事業】 ● 2015 年 2 月港未來 21 地區 60.61.62 街區城鎮建設方針發布 ● 2019 年 2 月 22 日民間都市再生事業認定 ● 2023 年 9 月開幕
60 街區、 61 街區	Linkage Terrace(尚未施工) ● 2026 年 3 月預計動工 ● 2028 年 8 月(西棟)預計完工 ● 2029 年 2 月(東棟)預計完工
61 街區	橫濱麵包超人兒童博物館 ● 2019 年 7 月開幕
62 街區	(臨時名稱) HARBOR EDGE PROJECT(尚未施工) 【民間都市再生事業】 ● 2022 年 12 月 22 日民間都市再生事業認定 ● 2025 年 7 月預計動工 ● 2028 年 9 月預計完工
63 街區、 64 街區	高島水際線公園 ● 2011 年 5 月開放
65 街區	富士軟片商務改革株式會社 (FUJIFILM Business Innovation Corp.) ● 2010 年 4 月開幕
66 街區	日產汽車株式會社全球化總公司 ● 2009 年 8 月開幕
67 街區	橫濱三井大廈 ● 2012 年 3 月開幕
68 街區	橫濱新都市大樓 ● 1985 年 9 月開幕 天空大樓 ● 1996 年 9 月開幕



橫濱市政廳舍：建設國際水準的行政辦公大樓

北仲通南地區第二種市街地再開發事業

策略規劃部主任 許育誠
資深規劃師 陳姿彤

北仲通地區位於擁有豐富歷史與文化的關內地區及新興商務中心的 MM21 計畫地區交會點，並成行連接兩個地區的新城市軸線。通過北仲通南地區的市街地再開發計畫，提升了城市的基礎設施，並為市民創造了更好的生活和工作空間，使該地區正逐步轉型成為具備高質量的複合型商務中心；其建築物透過船隻、流水及塔樓的設計，更融入了橫濱市做為港口城市的地域性及歷史性。

以下將就橫濱市廳舍及北仲通南地區開發的背景、規劃設計、社會與經濟影響介紹說明，並探討其未來發展目標。

舊市政廳機能不敷使用 亟待更新提升行政效率

隨著橫濱市的發展，舊市政廳屋齡已逾 50 年，整體設備已趨老化，而隨著市府辦公職員的增加，市政廳的既有辦公空間明顯不足，致使市府部分機關不得不於周邊約 20 棟民間辦公大樓另租賃空間分散辦公，而這種情況對市民及周邊企業皆造成困擾。鑒於以上情形產生以下的課題，建立新市政廳已然勢在必行。

一、設施和裝置的老舊

- ・建物已達 50 年以上之歷史，設施整體老化不堪使用。
- ・高齡人口逐漸增加且建物規劃對行動不便者不友善，缺乏無障礙設施。

二、橫濱市相關公務機構分散各處

- ・市政業務量逐漸擴大，辦公空間不足，導致各機關分散至周邊約 20 處。
- ・業務效率低落，且因各機關散置各處需負擔大量租金支出，租金達每年 20 億日圓。

三、市民使用空間不足

- ・民眾於各機關諮詢相關問題時，其空間不足以滿足民眾需求。

四、因應社會的變化

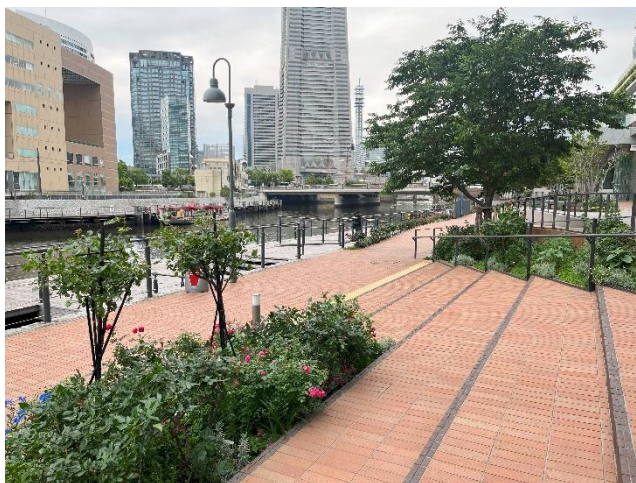
- ・資訊社會的進步、日益多樣化及複雜化的行政問題。
- ・需加強資訊設備的安全措施和危機管理之能力。
- ・與環境共存，實現低碳社會。



保存立面的低層棟及橫濱島塔(本基金會攝)

五、災害的應變能力

- ・根據東日本大地震的經驗，確保安全，以便在發生災害時能夠繼續營運。
- ・建築能立即對地震、海嘯等各種災害的堅固建築物。



打造具橫濱特色及有效率的新市政廳舍

自 19 世紀末開港以來，帶動了橫濱市迅速發展，已然成為全球知名的國際都市。因此，新市廳舍開發以提供準確的資訊及有效率的行政服務為目標，規劃符合國際都會橫濱特色的建築，以及具備應對未來災害危機處理的能力，避免市政運作受到影響，倡導永續節能設計低碳市政廳，減輕財務負擔，提高施政效率，作為各城市的模範。

於 1995 年，橫濱市政府召開市政廳重建審議會(由專家學者、市議會議員、市民代表組成)，以交通便利性、地區機能集聚、周邊波及效果、象徵性和歷史性等因素為考量基礎，依據「新市政府大樓重建規劃草案」，於 2008 年市府購入北仲通南地區土地以作為新市政廳重建的預備土地。於 2012 年市議會設立了「新市政府大樓相關調查特別委員會」，就新市政廳重建地點等事項開展討論，2013 年推動制定「新市政府重建基本構想」，並於 2014 年制定了「新市政府重建基本計畫」，直至 2017 年正式動工，終於在 2020 年完工落成。

建築計畫

本案更新後興建為地上32層、地下2層的辦公大樓，樓上層分為三大部分，低樓層的1F~3F主要作為市民使用及商業設施，設有中庭、市民協作促進中心、展覽空間、市民休息室等，並設置商業設施，營造低層樓的熱鬧氛圍。3F~8F的中樓層為議會廳及圖書館，除了設有委員會議室外，還設置了獨立議會廳，供議員開會使用。高樓層則為行政機關辦公使用，集中各行政機關辦公場所提升了行政效率，且為了確保民眾易於理解各業務職掌，於3F設置民眾諮詢櫃台，諮詢完備後再前往須辦理業務之樓層。

於 1 樓部分規劃為 3 層樓高的大廳，並利用玻璃帷幕設計，讓整體空間明亮又大氣，可於此舉辦相關藝術展覽，其大廳連接戶外空間及地鐵馬車道站，帶動低樓層商業設施的活絡，並提供民眾休閒駐足的空間。而建

築物西側緊臨大岡川沿岸的部分，則規劃長廊及親水設施眺望港未來 MM21 地區，利用大量植栽綠化戶外空間，為民眾提供休憩娛樂的場所。

於建築外觀設計上，為了與周圍街景相互協調，建築高度考量與現有街景的連續性，採分階段調整建築的高度。此外，將舊第一銀行橫濱分行的正門以遷移保存的方式保留下來，高層建築則採煙囪設計為圓柱形，象徵柱列並與舊第一銀行形成連續的視覺形象，並展現了被保存的舊第一銀行所擁有的對稱性。

借鏡與參考

橫濱市廳舍不僅是一座市政府建築，其承載著橫濱市對未來的遠見，並在實現現代化、環保和可持續發展的同時，促進了城市的社會、經濟和文化發展。這座市廳舍將繼續作為橫濱市的地標性建築，為這座城市的發展注入源源不斷的活力。橫濱市政府因認知舊有市廳舍面臨種種需改善的課題，於規劃設計時不僅只是勾勒辦公空間，依然考量如何提昇行政效率，更方便民眾洽公的需求，並透過連接交通節點及友善的開放空間，提供給市廳舍公務人員及民眾休憩的場所，值得國內政府改造各機關大樓時借鏡。

更新事業推動歷程	
1990 年 11 月	都市計畫決定
1997 年 11 月	都市計畫變更核定
1998 年 3 月	事業計畫核定
2000 年 3 月	第一工區開工
2003 年 2 月	第一工區完成(i-landTower)
2008 年	第二工區土地由市政府取得
2013 年 3 月	第二工區定位為市政廳舍(第 8 代)
2014 年 3 月	新市政廳舍整備基本計畫制定
2017 年 8 月	新市政廳舍工程動工
2020 年 5 月	新市政廳舍工程完工
2020 年 6 月	開幕式
2020 年 8 月	業施設 LUXSFRONT 開幕

橫濱北仲 KNOT：打造多功能國際交流樞紐

橫濱市中區北仲通 5 丁目計畫

策略規劃部主任 許育誠
資深規劃師 陳姿彤

在全球化的現代都市中，如何在保持歷史文化底蘊的基礎上進行創新發展，成為許多城市面臨的重要議題。橫濱作為日本的第二大都市，不僅是經濟、文化與貿易的重鎮，也是許多創新建設的實驗場。近年來，位於橫濱的北仲通 5 丁目地區（KNOT 計畫），便是一個極具代表性的案例。這個計畫在保持傳統特色的同時，融入現代化的設計與綠意，使得這一地區不僅是都市更新的典範，也是人們看到橫濱未來發展方向的重要窗口。

工業區逐漸衰退 面臨轉型需求

北仲通 5 丁目計畫位於橫濱市中區，周圍環境優越，緊鄰港口和橫濱市的商業中心。過去曾是橫濱的工業核心區之一，為大量貨物進出口和貿易的中心，因進出口貿易的發達，帶動倉庫和物流設施，主要用來儲存和轉運進口的貨物，支持橫濱的貿易活動。更進一步的活絡了地區的商業發展，許多貿易商及工人聚集於此，形成了當時的商業活動中心。故此地區歷史悠久，擁有不少傳統建築與文化遺產。



高層住宅棟(本基金會攝)

隨著時間的推移，工業產業漸漸衰退，橫濱的港口功能逐漸轉向其他地區，開始面臨轉型的急迫需求和再開發的壓力。因此，橫濱北仲 KNOT 計畫的提出，正是在這樣的背景下，旨在將這片歷史悠久的區域從工業區轉型為集商業、住宅、文化、綠化等多功能的綜合區域，並保持與歷史的連結，同時融入現代化的城市需求。

打造城市重要節點的同時 注重歷史脈絡

為了提升此地區的價值並進一步吸引國際化的商業與觀光資源，橫濱市政府和相關開發機構提出了「KNOT」計畫。KNOT 在日語中有「結點」或「紐帶」的意思，象徵著這一地區將成為多元功能與文化的交匯點。這一計畫的核心理念便是透過整合歷史建築與現代設施，打造一個具備商業、住宅、文化與綠化空間的綜合性區域，從而促進整個橫濱市的可持續發展。

北仲通 5 丁目計畫的設計師與開發者十分注重歷史文化的保存與再利用。這一地區的建築規劃並非一味地進行大規模的拆遷和重建，而是選擇在保留具有歷史意義的老建築的基礎上，其修復了日本工業初期作為蠶絲出口的倉庫群，透過拱廊與大樓相連，設計理念不僅尊重地區的歷史脈絡，也使得當地的文化得以延續。

具體來看，北仲通 5 丁目計畫融入了大量現代建築設計元素，但卻巧妙地保留了與歷史建築相匹配的外觀風格。這些新舊交融的建築形式，既展現出現代都市的活力與創新，又不失傳統建築的穩重與優雅。此外，計畫中還規劃了公共藝術空間，通過藝術裝置與文化活動的引入，進一步加強了此地區的文化氛圍。



文化保存的低層棟「第二市政廳舍」(本基金會攝)



低層棟 KITANAKA BRICK&WHITE(本基金會攝)

除了建築設計外，亦注重綠化空間的打造。現代都市的發展往往伴隨著鋼筋水泥的增長，導致綠意的匱乏。而在本案開發計畫中，綠化空間的設置被視為一個重要元素。大面積的公園、綠樹成蔭的街道，甚至屋頂花園的設計，都使得這個區域成為一個宜居宜業的空間，為市民和遊客提供了一個與大自然親密接觸的場所。

建築計畫特徵

橫濱北仲 KNOT 之建物結構採鋼筋混凝土造及鋼結構，興建地上 58 層地下 1 層建物，其 1 至 3 樓為商業使用及文化設施「KITANAKA BRICK&WHITE」，其倉庫橫濱市將其指定為有形文化財產，目前倉庫作為傳播音樂、藝術等文化場所，積極推動文化藝術的發展。5 至 45 樓是作為住宅使用的超高層公寓「The Tower 橫濱北仲」、46 樓為展望台可開放民眾參觀、46 至 51 樓為飯店「Oakwood Suites Yokohama」、52 至 58 高樓層



低層棟 KITANAKA BRICK&WHITE 店鋪(本基金會攝)

住宅使用。且建物可直接連接橫濱港未來線的馬車道站，該站與東急東橫線直接相連，提供高度便利，創造新的人流。

借鏡與參考

橫濱北仲 KNOT 的開發不僅是一次都市更新的實踐，更是一次對於歷史文化和現代設計的深刻對話。它在保護與創新之間取得了精妙的平衡，成為各國都市發展中一個值得借鑒的範本。隨著時間的推移，這個嶄新的城市區域將會展現出更加多元與活力的一面，成為橫濱市乃至日本的一個重要地標。UR

計畫內容摘要	
名稱	橫濱北仲 KNOT
計畫名稱	橫濱市中區北仲通 5 丁目計畫
位置	神奈川縣橫濱市中區北仲通五丁目 57-2
設計/施工	鹿島建設 (株)
用途	住宅(1174 戶)、辦公室、商店、飯店
基地面積	13,135.37 m ²
建築面積	8,760.12 m ²
樓地板面積	168,225.33 m ²
樓層數	地上 58 層，地下 1 層
開工日期	2016 年 10 月
完工日期	2020 年 02 月

橫濱 GRANGATE：創造次世代工作空間

MM21 中央地區 54 街區開發計畫

策略規劃部主任 許育誠
規劃師 張永承

橫濱 GRANGATE 是橫濱市港未來MM21 中央地區的重要建築之一，其設計及功能旨在實現都市再生、推動商業活動，並融合環保理念及創新科技。本案以其卓越的建築設計、環境友善及功能多樣性著稱，不僅滿足次世代辦公需求，更為區域帶來了全新的空間體驗。

提供複合機能 型塑 MM21 樞紐核心

本案坐落於橫濱市西區港未來五丁目 1-16(MM21 中央地區 54 街區)，緊鄰多條大眾運輸路線，具有優越的交通便利性。同時，因其位於 MM21 計畫的中心位置，使本案成為該地區的視覺和功能樞紐。

基地面積約為 13,503.78 m²，建築基地面積約為 7,700 m²，總樓地板面積達到 100,927.63 m²，為橫濱提供了大量高效且靈活的商業空間。

日本在 1950 年代中期處於高度經濟成長，東京首

都圈往橫濱移入人口急遽增加，橫濱車站周邊因而發展成為新的市中心，新(橫濱車站)、舊(關內地區)市中心被港口業務相關設施阻隔，造成晝夜間人口比率嚴重懸差、舊工業港口功能不符需求等問題；因此橫濱市政府於 1984 年 7 月成立「株式會社橫濱港未來二十一」(於 2009 年 2 月改組為橫濱港未來 21 一般社團法人)，由橫濱市、神奈川縣、土地權利人及當地經濟界共同出資，依據城市建設基本協定，協助當地的協商與規劃，用以強化橫濱的自主性、轉換港口功能以及分擔首都圈業務職能。

隨著 MM21 計畫應運而生，自 1980 年代起開始進行都市更新，將舊有的三菱重工業橫濱造船所、日本國家鐵路貨運站等港口業務相關設施移出，搭配填海造陸，將該地區打造成一個綜合性商業、文化及生活中心。而中央地區的第 54 街區被規劃為一個多用途的建設項目，橫濱 GRANGATE 不僅填補了辦公、商業的需求，更大



橫濱 GRANGATE 完工後現況(本基金會攝)



空中連接通廊(本基金會攝)



橫濱 GRANGATE&Symphostage 空中廊道(本基金會攝)

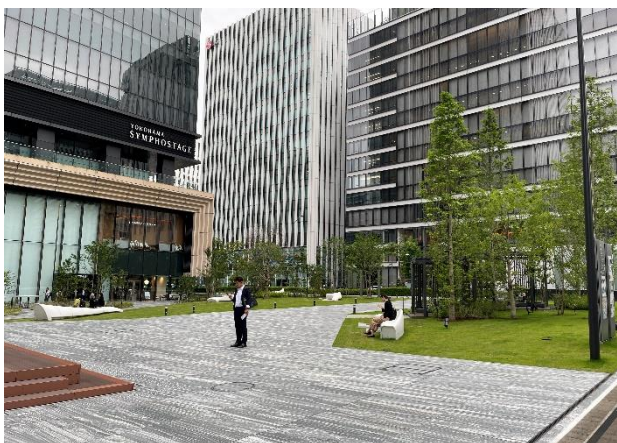
幅提升了該區域的抗震能力和環境適應性，為 MM21 地區提供了更具未來感的基礎設施。

本案由清水建設株式會社 (Shimizu Corporation) 設計並建造。該公司在建築業界以尖端技術和環保設計聞名，是推動此項目從規劃到落成的核心力量。建築於 2017 年 8 月正式開工，並在歷時約兩年半的建造過程後終於 2020 年 2 月順利竣工。

創造次世代工作空間

整體建築物採用鋼骨結構並配備免震技術，充分考慮到日本多震的地質條件，確保建築在安全性上的卓越表現。樓層規劃為地上 18 層、塔屋 2 層、無地下室的設計，樓高達 99.5 公尺，每層約 4,670 m^2 (約 1,400 坪) 的寬敞空間使內部佈局具有極高的靈活性。

本案以「創造次世代工作空間」為核心理念，其特色包括智慧建築管理系統、環保節能技術及靈活的樓層設計，1 樓和 2 樓主要為商業設施及會議空間；1 樓同時設有托兒設施，滿足企業及員工的家庭需求；3 樓至 18 樓為高效能辦公樓層；1 樓至 7 樓則設有多層停車場，為訪客及員工提供便利。特別是 3 樓、6 樓、12 樓及 18 樓的「靈活樓層」，配備大型重載區，可承受 1,000 kg/m^2 的地板荷載，以滿足研發設施、展覽及其他特殊用途需求。



戶外開放空間(本基金會攝)

在永續表現上，大樓設有自然採光設計、能源回收系統以及高效空調設備，以降低運營成本並減少碳排放，並於整座建築內安裝了 LED 照明、熱電聯產系統，較過往節省了 45% 的能源。輻射空調系統，營造流通舒適氣流、溫濕度不均勻性最小的「健康」辦公環境，是日本首座獲得 WELL 認證的租賃建築，並通過 LEED 金級認證及 CASBEE 的 S 級評級，展現了在環保性能及使用健康方面的卓越成就。

同時，本案配備 BCP (業務持續計劃) 系統，確保在災害發生時，企業可保持基本運營能力。此外，建築採用雙重減震器 (Dual Fit Damper)，有效吸收地震能量，與免震結構相輔相成，為整體安全性提供雙重保障。

打造完善的開放空間與步行空間

橫濱 GRANGATE 的步行空間設計使其與 MM21 區域內的其他建築形成無縫連接，尤其是與橫濱 Symphostage 的空廊步行系統相通，提升了整體的交通流動性與便利性。此外，大樓的開放空間設計，為行人提供了友善的都市環境，是整合商業、公共及綠色空間的重要節點。其設計不僅滿足企業的多樣化需求，還通過步行系統和公共開放空間，與周邊建築及城市整體形成良好的互動。

吸引國際級企業進駐

SONY 集團於 2020 年 10 月進駐 GRANGATE，並獨家租用了 3 樓至 18 樓的所有辦公空間。作為日本領先的科技公司，SONY 的進駐進一步提升了該建築的品牌價值與商業地位。

借鏡與參考

橫濱 GRANGATE 結合了創新的綠建築技術、靈活的空間設計及卓越的防災能力，為臺灣都市建設提供了寶貴的經驗。特別是在抗震結構、智慧能源管理及企業友善環境設計方面，臺灣可採納其經驗，以應對地震頻發及環境挑戰。 

橫濱 SYMPHOSTAGE：橫濱交響樂 創造新價值舞台

MM21 中央地區 53 街區開發計畫

策略規劃部主任 許育誠
規劃師 張永承

橫濱 SYMPHOSTAGE 是 MM21 中央地區 53 街區的綜合開發計畫，旨在透過多功能設計與公共空間創造，結合人、事、物的和諧共鳴，為民眾提供嶄新的體驗。本計畫的名稱「SYMPHOSTAGE」象徵交響樂的協調性，寓意著區域內所有元素能共鳴互動，進而促進城市的整體發展。

基地位於橫濱市西區港未來五丁目 1 番 1 號，面積約 20,620.58 m²。建築結構採用鋼骨造與鋼骨鋼筋混凝土造，由兩棟建築組成，包括地上 30 層(塔樓 2 層)、地下 1 層、高度約 158 公尺的西棟，和地上 16 層(塔樓 1 層)、地下 1 層、高度約 90 公尺的東棟，建築總樓地板面積達 183,000 m²。

西棟主要作為辦公室及旅館使用，標準層面積約 3,360 m²(約 1016 坪)，高樓層設有京急 EX 飯店，低樓層為 YAMAHA 公司的品牌基地和商店；東棟標準層面積約 2,796 m²(約 845 坪)，主要用途為辦公室、企業總部和研發基地，並設有開放式創新空間和商店。本案不僅滿足商業需求，還為社區創造公共價值，吸引訪客駐足並促進交流。

配合 MM21 計畫 提升中央地區都市機能

MM21 地區是橫濱市一個以經濟發展與城市再生為目標的區域，致力於將傳統港口轉型為多功能城市。橫濱 SYMPHOSTAGE 的興建原因在於填補中央地區內多樣化的建築用途，以滿足商業辦公、文化活動、旅遊需求與環境改善等多重目標。本案透過評選方式，由株式會社大林組聯合ヤマハ株式會社 (Yamaha Corporation)、京浜急行電鉄株式會社、日鉄興和不動



1 樓的 Gate Plaza(本基金會攝)



橫濱 SYMPHOSTAGE 完工現況(本基金會攝)

產株式會社以及大林組旗下的特定目的公司 (みなとみらい 53EAST 合同会社) 共同推動，設計與施工由大林組負責。團隊在 2019 年 3 月被選定為專案發起人，全案於 2021 年 4 月正式動工，並於今(2024)年 3 月竣工。

「交響共鳴」一人、物和事件和諧並產生共鳴

橫濱 SYMPHOSTAGE 位於港未來 21 的城市軸節點，連接區域內大商場軸與國王軸兩條主要步行系統，是步行路網的重要樞紐。

本案以「交響共鳴」為核心理念，通過多功能規劃和開放公共空間，促進人與事物的協調互動。建築設有五大特色廣場，以多元化生活方式為目標，提供連接綠地的舒適空間，營造宜人環境與交流場所。五大特色廣場包括：

1. Gate Plaza，1F：開放的草坪廣場，適用於午餐、工作及舉辦多樣活動。
2. Grand Mall Plaza，2F：備有舞台與適應全天候的大屋頂，可舉辦活動與表演，成為城市軸活躍交匯點。

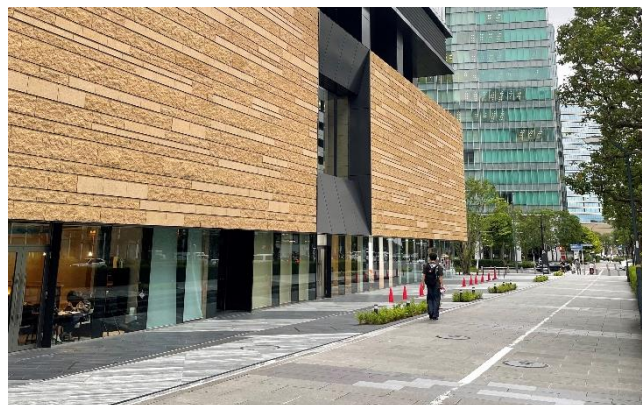
3. Corner Plaza · 1F：位於西棟一樓入口處，面向街道交匯處，吸引行人進入並提供熱情迎接的空間。
4. Sky Plaza · 3F：適合工作間隙放鬆之用，提供俯瞰街景並享受和緩氣氛的場地。
5. King Plaza · 1F：結合綠地與周邊區域連接，提供散步和休憩的舒適場地。

公共空間設計戶外舞台、大屋頂、大階梯等功能，使其能夠容納以音樂為中心的活動、與商店合作、戶外活動等多種使用場景。

有助於福祉的下一代綜合建築

本案採取「有助於福祉(安全、保障、舒適、健康)」的設施規劃，注重環境友善，引入先進的永續技術與智慧科技，降低能源消耗並提升管理效率。MM21 地區於 2022 年 4 月 26 日被環境省選定為「脫碳領先地區」(脫炭素先行地域)的一部分，因此本案結合多項環保措施，包括外裝減少熱負荷設計、引入區域冷暖房系統(DHC)、利用自然換氣及雨水再利用等。同時，本案獲得了 BELS 五星評鑑，並通過橫濱市 CASBEE 環保系統最高等級認證，顯示出在減碳及環保方面的卓越表現。在智慧科技方面，本案採用智慧物聯網(IoT)與 ICT 技術，提升建築物的數據整合與運營效率。

在安全性方面，為確保業務連續性，建築設計了三線供電系統，並搭載熱電聯供系統(CGS)及應急發電機，確保停電情況下仍能持續運作。此外，抗震設計不僅可減少地震及強風帶來的影響，還配備了災情評估系統，能快速判斷建築物受損情況。



一樓人行步道(本基金會攝)

利用音樂進行城市發展

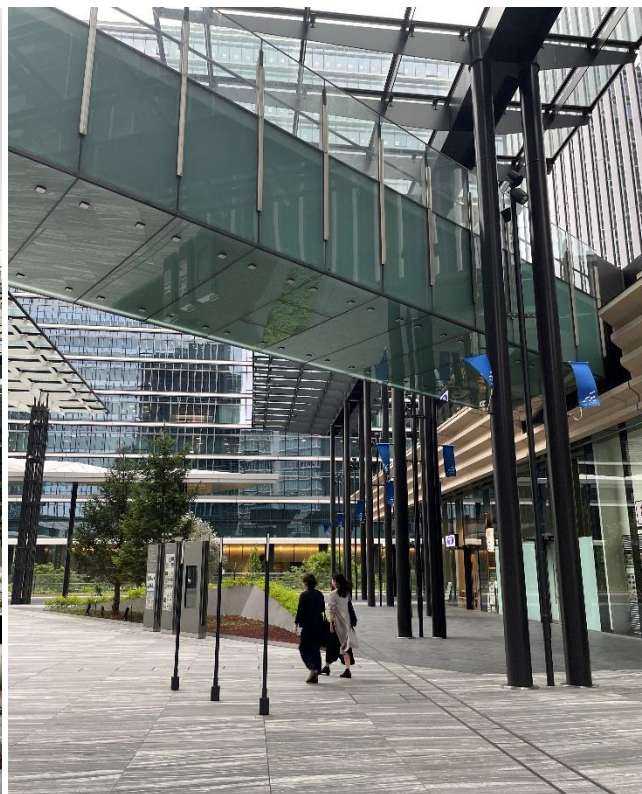
除了硬體設施的規劃外，透過 YAMAHA 在「利用音樂進行城市發展」概念所累積的專業知識，連結 YAMAHA 品牌推廣基地，提供培育音樂文化的創新內容，期望創造可持續發展的社區，讓兒童到成人的各種世代都可以參與其中，提升本案的空間價值。

借鏡與參考

橫濱 SYMPHOSTAGE 的多功能空間區劃、智慧建築設計與永續環保理念為臺灣的都市更新與建築設計提供了借鑒。其充分利用地理位置連接步行軸線，結合公共空間與地區需求，促進了都市活化，同時兼顧可持續發展，值得臺灣在未來城市發展中參考學習。UR



1F 的 Gate Plaza(本基金會攝)



2F 的 Grand Mall Plaza(本基金會攝)

橫濱 GATE TOWER：港灣未來 21 的商業門戶

社區更新部資深經理 黃耀儀
副理 吳可兒

位於橫濱站通往橫濱港未來 21 街區的辦公大樓「橫濱 GATE TOWER」，透過建築設計及商辦設施的配置，創造了獨特的城市景觀。而本案位於橫濱港未來 21 計畫(以下簡稱 MM21)的國王軸長廊的起點，被視為通往 MM21 的重要商務門戶。

辦理過程

橫濱 GATE TOWER 位於橫濱港未來 21 計畫(以下簡稱 MM21)範圍內，MM21 計畫範圍係包含橫濱關內，伊勢佐木町、橫濱車站周邊地區及橫濱港之臨海地區，此範圍的再開發事業計畫從 1965 年開始實施，並於 1981 年正式以 MM21 之名推動實質的再開發事業。MM21 總共規劃三大區(新港地區、中央地區、橫濱站東口地區)並細分為 68 個街區，橫濱 GATE TOWER 則位於中央地區之第 58 街區。

橫濱市於 2017 年 1 月公開招募第 58 街區之實施者辦理更新，同年 10 月正式選定鹿島建設株式會社、住友生命保險公司、三井住友保險株式會社合作主導三家法人共同主導本街區再開發事業，2021 年 9 月興建完竣，至 2022 年 3 月正式開業。

建築設計

橫濱 GATE TOWER 為地上 21 層、地下 1 層的商辦大樓，採 SRC 及 RC 構造，以下將分為低樓層建築、高層建築及永續發展等三部分說明本案的設計構想。橫濱 GATE TOWER 為地上 21 層、地下 1 層的商辦大樓，採 SRC 及 RC 構造，以下將分為低樓層建築、高層建築及永續發展等三部分說明本案的設計構想。



橫濱 GATE TOWER 位置示意圖

一、低樓層沿街店舖及天文館帶動商業活動

本案西臨首都高速神奈川一號橫羽線，南鄰橫濱市港未來本町小學，為降低超高層建築所產生的壓迫性，將建築西側與南側之建築量體大幅退縮，規劃地上兩層的球形天文館與屋頂廣場平台，採以街角廣場的公共設施縫合對街的學校建築物，有助於都市景觀保持城市天際線的連續性。

低樓層以零售業為主，藉由打造無障礙、高通透性的步行空間串聯天文館圓頂劇場(柯尼卡美能達 PLANETARIA)提升易達性，進而產生本街區之吸引力。此外，本案規劃行人空橋導引基地南側街區人潮進入本街區，並透過綠帶步行空間所創造的舒適性及街道家具搭配沿街露台與購物商場，提高行人駐足意願，藉以串聯並帶動周邊商業活動發展。

二、高樓層建築營造門戶意象

中央地區的發展門戶軸帶分為國王軸及皇后軸，本



完工後建築立面(本基金會攝)



低樓層建築立面及人行空間(本基金會攝)

案位於國王軸的第一排建築物，藉由量體集中在街區北邊與北側街廓的橫濱三井大廈塑造 MM21 門戶意象，並呼應中央地區南側由橫濱皇后廣場至橫濱皇家花園廣場所形成的皇后軸，本案儼然定位為 MM21 計畫重要的商務門戶所在地。北側建物則以無柱的開放式辦公室為主，現況 3 層為共享會議室、4 層為診所空間、5 至 21 層為辦公室、地下 1 層則為停車空間及防災避難設施。

三、低碳排放永續發展

配合日本環境省指定 MM21 計畫地區為「脫碳先行示範地區」，目標致力於 2050 年實現民用部門（包含家庭、商業及其他部門）二氧化碳淨零排放，本案經選定為 MM21 計畫地區內的脫碳重點示範設施之一，配合以下重要政策以實現永續發展：

1. 建築部分設施安裝太陽能發電設備，進行再生能源供應。
2. 配合區域冷暖系統，並結合熱電聯合系統(Cogeneration System, CGS)，利用廢熱進行發電供給，進而降低汙染排放。
3. 採用建築能源管理系統 (Building Energy Management System, BEMS)，將建築物之所有電力、能源控制及監測功能(包含空調系統、照明系統、消防系統、



天文館入口階梯(本基金會攝)



空橋銜接本案 2 樓步行空間(本基金會攝)

保全系統、維修管理及能源管理系統)整合於同一系統之中，並配合使用資料分析，幫助減少能源消耗。

4. 本案街廓周邊配合綠植栽以及廣場平台創造都市風廊效果，以盡量降低都市熱環境的影響，達到減少空調設備所造成的排放汙染。

借鏡與參考

MM21 計畫為達到橫濱市成為自主自立的國際都市，完整規劃橫濱市的都市發展，臺灣的都市更新發展之上位計劃可參考 MM21 的規劃構想，制訂更全面的城市發展藍圖，讓都市更新能更有秩序及規模，使城市天際線及建築設計能更為和諧一致。

近年永續發展及碳排放成為環境及城市發展主要議題之一，為達到二氧化碳淨零排放，致力推廣建築的再生能源及綠建築發展，臺灣可參考日本的做法，避免能源過度消耗及空氣汙染等問題。

計畫內容摘要

名稱	橫濱 GATE TOWER (橫濱ゲートタワー)	
所在地	神奈川縣橫濱市西區高島一丁目 2 番 5 號	
實施者	株式會社鹿島建設，住友生命保險互相公司，三井住友海上火災保險株式會社	
基地面積	9,308.92m ²	
辦理經過	橫濱市公開招募	2017 年 1 月
	實施者選定	2017 年 10 月
	開發事業核准	2019 年 2 月
	完工	2021 年 9 月
事業概要	用途	事務所、店鋪、診所、天文館、零售業等
	建築面積	約 6,153.08m ²
	建蔽率	70%
	樓地板面積	約 83,730.30 m ²
	容積率	800%
	建物構造	SC、SRC
	樓層	地上 21 層/地下 1 層
	建物高度	109.56 公尺
	停車位數	汽車 196 席

K-Arena Project：打造港灣國際音樂中心

更新事業部主任 董政彰
規劃師 唐吉萱

橫濱民間都市再生事業「K-Arena Project」位於橫濱市港未來六丁目地區，全案街區以音樂劇場、高級飯店、商辦大樓三棟建築組成，並以「Music Terrace」為名，打造結合音樂、飲食、娛樂活動及港口風光且便利的商務藝文街區。

上位計畫方針指導 街區啟動再發開計畫

因應上位都市開發計畫「橫濱港未來 21 計畫 (MINATO MIRAI 21，以下簡稱 MM21)」，以強化橫濱經濟及自立性、轉換原有港灣機能、分擔首都圈商業及國際交流機能為目標，並對都市計畫及景觀制定指導方針。本案作為 MM21 地區的大型音樂複合式開發計畫，由 Ken Corporation 有限公司主持開發事業，全案基地面積共 31,794 平方公尺；總建築面積 26,892.64 平方公尺；容積面積約 118,385 平方公尺，全區於 2020 年 8 月開工，去(2023)年 7 月底竣工，其辦公棟 K-Tower、音樂劇場 K-Arena 以及飯店棟橫濱希爾頓飯店分別於同年 8 月、9 月陸續開幕。

打造國際級的音樂表演廳—K-Arena 橫濱

K-Arena 橫濱以音樂表演空間為主，為部分 RC、部分 SRC 及 SS 造，高度 45 公尺之地上 9 層扇型建築物。K-Arena 橫濱作為 K-Arena Project 的計畫核心，

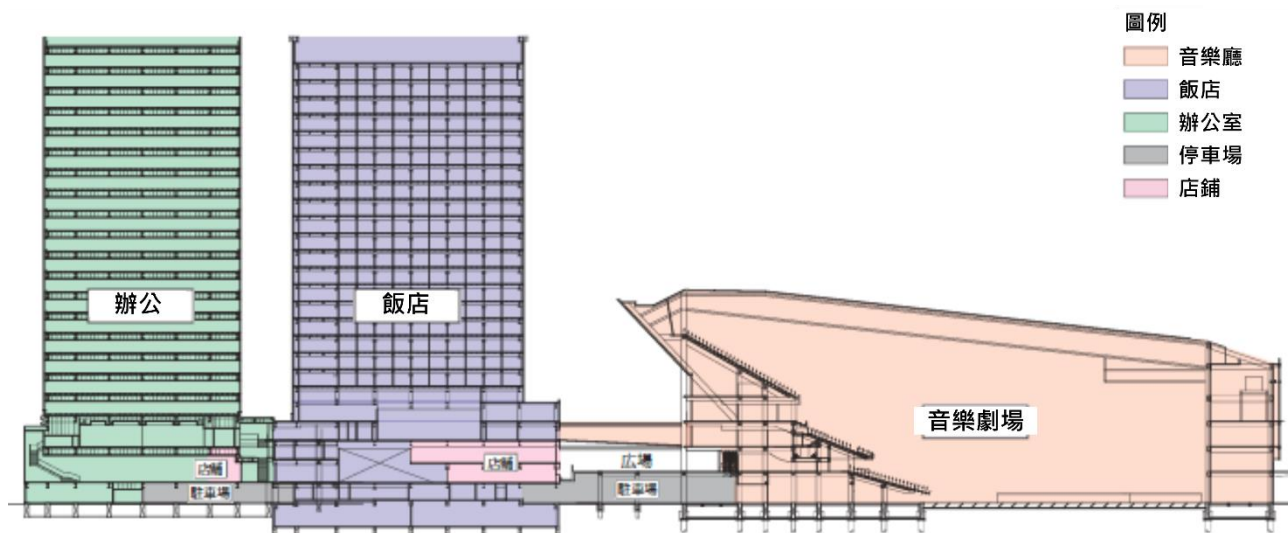
其表演廳共可容納 20,033 個觀眾座席，場館內的座席空間分為四層，包含一樓搖滾區、三樓下層看台、五樓中層看台及七樓的上層看台。為實現空間使用的便利及舒適性，主要入口及南、北兩側的次入口設置在三樓，舞台外部空間也設置寬敞的觀眾等候區域，進場時，可根據工作人員導引依各自座位相近的入口進場，並利用手扶梯移動至中、高層看台。

為了打造世界級的音樂表演空間，座位區的扇型挑高設計，即使是位於上層看台也能看到舞台，並透過聲光舞台效果感受表演的整體氛圍，音響設備採用法國 L-Acoustics 公司的揚聲器系統，為整個場館提供高質感的音效，讓展演類型更多元化，提供觀眾視覺及聽覺的雙重享受。每個座位席皆使用具吸音功能的布質座椅，減少聲音反響的同時，也兼顧使用舒適性。在中層看台正前方設有包廂座位，提供活動主辦單位以會員抽選、加價座位出售等多元使用。另外，除了一般觀眾席，場館內設置了「VIP 特區」，包括極具奢華感的大廳空間、長 40 公尺的休息區、觀看表演的沙發個室空間等，為表演鑑賞活動提供了別樣的體驗方式。

此外，表演場館可以調整為約 13,000 名觀眾席次的活動空間，除音樂活動外，亦適用於各種用途，包括大型派對、講座、展覽會、電子競技等，而場館內設有商店、餐廳及酒吧，不只開放給觀眾，也開放給附近的遊



K-Arena Project 全區(本基金會攝)



建物規劃概要(圖片來源：日本國土交通省)

客或上班族前來享用美食，「K-Arena 橫濱」作為世界級的音樂表演場館，充分運用能飽覽橫濱港灣夜景的環境優勢，提供舒適、奢華的體驗。

商務機能導入 橫濱第一間希爾頓飯店進駐

本案飯店棟位於「Music Terrace」街區中央，為SS造地上26層、地下1層，高度約100公尺的五星級飯店建築，設有399間客房單元、特色餐廳、宴會廳、商店等空間，完工後由美國希爾頓全球酒店集團進駐，為橫濱市第一間希爾頓飯店。飯店主視覺以作為「日本爵士樂發祥地」的橫濱為靈感，使用與爵士樂相同發源時期，並影響1923年關東大震災後橫濱振興的「Art Deco」建築裝飾藝術風格，如今與橫濱的音樂發展歷史底蘊相融，轉化為「YOKOHAMA Déco」的設計概念，打造華麗、寬敞的使用空間。配合「Music Terrace」街區的音樂主題，客房皆配有音響設備，飯店的咖啡酒吧大廳在週末晚上舉辦現場音樂表演，並利用坐落港未來地區與港口的地理優勢，設計大量景觀窗，可自飯店各區域飽覽橫濱港灣美景及高樓聳立的橫濱夜景。

與街區共同發展的高級辦公大樓-K-Tower 橫濱

K-Tower 橫濱位於街區最外圍，為SS造地上21層、地下1層的建築，使用上以高樓層商務辦公及低樓層商業設施為主，並規劃了港未來地區供給較為不足的中等規模高級辦公室（標準層專有空間約200坪）。該建築採用BCP營運持續計畫，面臨天災等緊急狀況時得維持電力供給，提供舒適及安全的工作環境，4至21樓的辦公樓層規劃整面落地窗及室內無柱空間，除了提供完整的景觀視野，更能靈活運用辦公空間。

本案透過商務、旅遊和娛樂等多元機能的複合式開發，除提升整體街區的國際魅力，也期望能提供於此辦公人員更多的創新、靈感及創造力。

借鏡與參考

「K-Arena Project」作為以音樂為發展主題的商務

藝文街區，以人行空廊將K-Arena 橫濱、橫濱希爾頓飯店及K-Tower 橫濱相互串聯，在觀光客、當地居民聚集的港未來區型塑「Music Terrace」音樂廣場。本案透過再生事業創造吸引人流的音樂主題活動空間，其多元機能的複合式開發，讓港灣地區形成了獨特的城市氛圍，大大提升橫濱的國際魅力，值得我們參考。



K-Arena 音樂劇場北側入口(本基金會攝)

計畫內容摘要

名稱	K-Arena Project		
所在地	神奈川縣橫濱市西區港未來六丁目2番2		
實施者	KEN Coperation 株式会社		
基地面積	31,793.97 m ²		
設施名稱	K-Arena 橫濱	橫濱希爾頓飯店	K-Tower 橫濱
主要用途	音樂展演廳、停車場	飯店、店鋪、停車場等	事務所、店鋪、停車場等
總樓地板面積	約54,090 m ²	約34,850 m ²	約29,740 m ²
層數	地上9層	地上26層 地下1層	地上21層 地下1層
開工時間	2020年8月		
竣工時間	2023年7月31日		
開幕時間	2023年 9月29日	2023年 9月24日	2023年 8月1日

橫濱西口車站大樓計畫：構築橫濱車站新風貌

更新事業部主任 董政彰
資深規劃師 廖育珉

他山之石

橫濱市為日本第二大城市，因緊鄰東京都及大眾運輸系統交通便捷，成為在東京工作者的居住首選地區。橫濱車站為橫濱市主要車站，匯集 JR 東日本、京濱急行電鐵、相模鐵道、橫濱市交通局、橫濱高速鐵道等 6 間鐵路公司，承載著大量的旅次。橫濱車站一帶前身經由填海造陸，隨著橫濱市發展需要，歷經三次站址轉換，車站現址周邊建物日趨老舊，橫濱市爰以車站為主軸促進都市再生，建構國際型都市門戶，在車站周邊地區推動 22 個不同類型事業計畫，並配合大型民間開發案，併同基盤設施的改善加以檢討，藉由各項計畫的推動，增進車站周邊地區的國際性、便利性，其中，車站西口開發計畫被期望成為西口地區再生的催化劑（有關橫濱市發展請參閱[本基金會第 77 期簡訊](#)）。

「Excite 橫濱 22」指導方針—強化車站具備國際化、廣域化功能

橫濱市提出打造國際都市的玄關為方針的「Excite 橫濱 22」計畫，其中，橫濱車站面臨接送不便、地下自由通道行人擁擠與公車動線衝突、無障礙設施不足、羽田機場國際化、電車營運線連接及車站連續立交工程、車站綜合改善工程等課題，在「Excite 橫濱 22」方針指導下，希望改造車站及其周邊地區，分別就交通樞紐便捷性、通用設計、三維步行網絡、自行車騎乘環境、幹線道路整備、停車場一體化、親水與治水、防災滯留空間等面向，進行綜合性規劃，為東京都地區和其他地區樹立榜樣。

JR 橫濱 TOWER 是「Excite 橫濱 22」的核心項目，其開發計畫源自於 2010 年東日本旅客鐵道株式會社（以下簡稱 JR 東日本）與東急電鐵株式會社（以下簡稱東急



JR 橫濱 TOWER 西口方向(本基金會攝)

電鐵)聯合項目計畫，該計畫擬將舊橫濱車站與東急橫濱卓越大飯店併同改建為地上 33 層、地下 4 層的車站大樓，但於 2011 年受 311 東日本大地震影響，考量安全問題針對建築規劃進行調整，後續東急電鐵也將飯店出售給 JR 東日本，因此本案也完全由 JR 東日本作為實施主體，於 2014 年 9 月決定事業計畫，自 2015 年 9 月開始建造，並於 2020 年 3 月完工。

JR 橫濱 TOWER 與 JR 橫濱鶴屋町大樓共同構築橫濱車站新風貌

JR 橫濱 TOWER 與橫濱車站共構，可與相鐵線、京急線、東急東橫線、港未來線、市營地下鐵線、JR 連接，其建築量體為地上 26 層、地下 3 層。於地下 1 至地下 3 層有「CIAL Yokohama」商業設施；地上 1 層至 10 層



JR 橫濱 TOWER 12 樓屋頂花園廣場「Umisora Deck」及其空間意象標誌(本基金會攝)



有「NEWoMan Yokohama」、「T.Joy Yokohama」等商業設施及複合電影院，並規劃擁有四層樓採光天井的中庭，打造行人前往周遭設施網絡的起點，2 樓設有約 100 m²的「露天舞台」提供活動舉行；地上 12 層至 26 層為辦公室，並設有屋頂花園廣場「Umisora Deck」，可以將整個橫濱港和橫濱海灣大橋一覽無遺，廣場中設置以「YOKOHAMA」字樣的裝置藝術，作為廣場的空間意象，搭配季節性植栽及桌椅，提供一處被綠意包圍且享受海風的休憩空間。

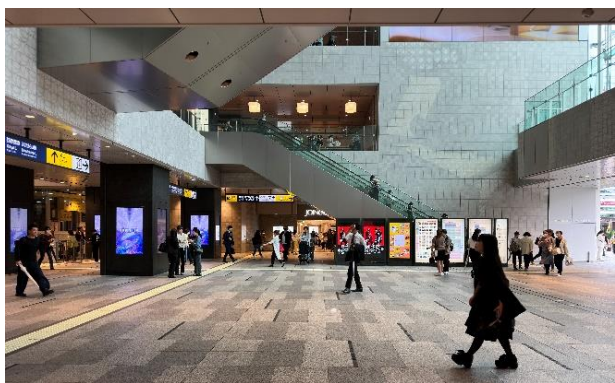
而鶴屋町大樓建築量體為地上 9 層，透過連通道與站前棟連結，其地上 1 層至 3 層有「CIAL 橫濱 ANNEX」、「JEXER FITNESS & SPA YOKOHAMA」商業設施及「STAR CHILD 托嬰中心」、地上 4 層至 9 層為「JR 東日本橫濱 METS 飯店」、「JR 橫濱停車場」。

在橫濱車站、JR 橫濱 TOWER、JR 橫濱鶴屋町大樓三者建構下，利用車站聚集人潮的特性，引入商業、住宿、托嬰、停車等多元都市機能，不僅是建築結構體的更新，更是匯集大眾運輸、辦公、商業、觀光、轉乘等多面向功能，並配合空中及地下人行通道的串聯，讓車站與周邊得以通達，消除鐵軌分隔的邊界感，實現鐵道經濟效益，將橫濱車站打造為橫濱市吸引國際商務、觀光的玄關，更透過橫濱車站的更新，藉以催化車站西口地區的轉型，成為橫濱市朝向國際化與廣域化都市發展目標的一環。

借鏡與參考

在都市發展歷程中，車站周邊為該地區發展最早、最為繁榮的地方，隨著人口變遷、私人運具增加，已然無法滿足現有需求，在建築物與基礎設施不斷老化，也迫使商業活動轉移，車站更新及周邊地區老舊衰敗，亦是各縣市在都市發展上所面臨的課題，而都市發展享受車站所帶來的鐵道經濟的同時，卻也被鐵軌分隔造成車站前後站發展不均的現象。

日本作為鐵道網絡發展成熟的國家，對於車站本體



橫濱車站入口(本基金會攝)



JR 橫濱鶴屋町大樓(本基金會攝)



JR 橫濱鶴屋町大樓停車場(本基金會攝)

的更新及其周邊地區發展也積極應對，以上位指導方針賦予車站發展定位，鼓勵車站周邊地區發展，此外，日本民營鐵路企業也就自身擁有車站周邊大面積土地，積極配合都市發展趨勢，在追求企業自身土地經營效益與客流最大化下，除就運輸本業加強服務機能外，更透過多元經營方式，發揮車站周邊土地多元利用的潛力，充分利用軌道所帶來的經濟效益，在鐵路事業與都市發展上相輔相成。

臺灣在都市地區的發展上，也朝向大眾運輸導向型發展 (Transit oriented development, 簡稱 TOD)，倡導在大眾運輸樞紐和車站周邊發展高效、混合的土地利用，如商業、住宅、辦公、酒店等使用，以鐵路車站及捷運、輕軌場站為核心，給予周邊一定範圍內地區容積獎勵，鼓勵民間投資開發，此外，交通部臺灣鐵路管理局改制公司化，對於自身所持有的場站及其不動產，也積極辦理都市更新，希望本案經驗能夠作為臺灣在都市地區發展與軌道建設的參考。

橫濱前塔 THE YOKOHAMA FRONT TOWER

西口鶴屋地區第一種市街地再開發事業

更新事業部主任 董政彰
規劃師 唐吉萱

橫 橫濱前塔 THE YOKOHAMA FRONT TOWER 位於橫濱站北側鶴屋町地區的第一種市街地再開發事業，其都市計畫用地為商業區，位處橫濱市 2015 年 2 月所訂定「特定都市再生緊急整備地區（橫濱都心・臨海地域）」橫濱車站周邊地區內。橫濱車站做為神奈川縣重要交通據點，共計 6 個管轄機構交通線路在此停靠（6 社 9 路線），匯集大量轉運人潮，因此周邊商業行為繁盛。配合 2013 年 Excite 橫濱 22、都市再生特別地區、特定都市再生緊急整備地區、2014 年國家戰略特區等都市、地區改造計畫頒布，促使本案的推動，於 2016 年核定都市計畫，為日本第一個國家戰略特區住宅整備事業。

更新會成立 再開發事業正式啟動

基地範圍過去曾為相鐵巴士據點與東急東橫線的地上鐵軌線路，其中土地所有權相鐵集團及東急集團各佔本案約 40%，其餘 20% 所有權則由周邊中小型建商持有。2009 年由相鐵集團召集所有權人，統整地方共識，並於 2010 年成立都市更新籌備會，於再開發事業都市計畫核定後，2017 年由相鐵不動產公司與東急公司及 11 位所有權人成立更新會「橫濱站北側西口鶴屋地區市街地再開發組合」，相鐵與東急兩家公司以「參加組合員」身分參與更新，作為投資者納入成為組合會員，並由相鐵不動產公司與東急公司以組合會員及保留床取得者身份份回更新後建物。本案權利變換計畫於 2019 年 6 月核定，同年 10 月既存建物拆除完竣、開工，並於今(2024)年完工，同年 6 月 20 日正式開幕。

配合計畫方針 以支援活動交流機能為開發目標

THE YOKOHAMA FRONT TOWER 所在的鶴屋町位於橫濱車站周邊地區，對外地域上銜接台町、反町方向，屬於橫濱車站北側門戶區域，對內本地區除了具有專門學校等教育設施，同時以鶴屋町一丁目為中心，多樣餐飲店家群聚於此。「Excite 橫濱 22」針對本區計畫方針以提高工作族群及居民便利性，以促進地區繁盛、支援多世代的活動交流機能及安全、安心的都市機能為目標，期能進一步延續橫濱站西口的中心地區（Center zone）發展。因此於事業計畫階段，本案規劃建築量體分別以高度 40 公尺之低層部及高度 190 公尺之高層部組成，低層部規劃複合多功能設施，高層部則分別以下層飯店設施及中上層住宅單元配置為主，並於基地北側及西側部分沿街區域退縮規劃為道路用地及交通廣場，

計畫預計於更新完成後將土地產權移轉至橫濱市有，期能改善本案周圍道路狹小現狀。自基地南側之橫濱車站西口，北側西口延伸至地區主要計畫道路青木淺間線（環狀一號線）中間區域的部分人行空廊（濱鐵道步道）亦包含在本案整備範圍內，於二樓以人行空廊串連橫濱車站及鶴屋町大樓並橫跨帷子川，不僅得提升了行人便利性，人行及車行的動線分離規劃更有助於改善人行安全及使用舒適性。

以複合式超高大樓創造優良環境及商業據點

本案基地面積 0.8ha，建築基地面積 6,690 平方公尺，原商業區容積率 500%，透過「都市再生特別地區制度」以住宅外貢獻提高容積獎勵值 180%，另透過「國家戰略住宅整備事業」爭取容積 170%，本案爭取容積率放寬共計 850%。規劃更新後為地上 43 層、地下 2 層 SRC 及部分 SC 建築，低樓層棟的 1 至 4 層複合設施



THE YOKOHAMA FRONT TOWER 完工現況(本基金會攝)



人行空廊及植栽綠化(本基金會攝)

中，1 樓設有商店及餐廳，引入鶴屋町鄰里既存機能創造行人迴遊性高的動線空間，2 樓作為迎接橫濱車站人潮，銜接人行空橋的「玄關」，3 樓設置多國語言服務，可供海外人士使用的育兒支援設施及醫療診所，為本案一大特徵，4 樓設置銜接 6 至 10 層相鐵飯店「THE SPLAISIR YOKOHAMA」的大廳，創造給人具親和力及橫濱意象的空間，並提供飯店的餐飲服務。5 樓為銜接住宅單元的大廳及供居民專用花園，11 至 12 層作為飯店及服務式公寓，可提供短期及中長期居住使用。於 13 至 41 層配置住宅單元，提供 3 種居住房型共計 459 戶，並於 42 層最高樓設置大廳、辦公空間及會議廳供商業交流使用，透過本項住宅整備事業，引進外國企業工作者日常必需機能，提供多國語言服務，期望透過本案提供經常往返國外及「橫濱都心臨海地區」的海外工作者，在交通便利的橫濱車站周圍創造辦公住家距離相近舒適優良的居住環境及國際商業據點。

綠軸帶延續 形塑舒適步行空間

更新前本案範圍內及周邊環境尚無綠帶空間，因位於橫濱車站西口附近發展繁盛，現況建物林立，使本案可見動物種類僅有橫濱車站周圍街區常見的鳥類。本事業整備計畫於人行空橋及花園露臺設置綠化空間時針對植栽進行詳細的評估，包含植栽種類、適合的土壤類型、對應誘鳥或誘蝶的植栽種類。綠化區域配置向西南方向延續橫濱車站西口車站大樓計畫的綠地，向東北方向則銜接現有綠化帶「東橫花園大道」，創造線性綠帶的同時，考量到現有都市紋理及人車分離的動線需求，透過多樣且不同高度的立體綠化空間，為改善橫濱車站周遭生物多樣性及棲息環境踏出重要的一步。

借鏡與參考

THE YOKOHAMA FRONT TOWER 的建成不僅為橫濱市增添了一座標誌性建築，更推動了區域經濟、文化與交通之整合和提升。作為橫濱都市再開發的一環，它成功地將現代化建築與歷史、自然環境資源結合，為都市創造了新的活力與魅力，值得台灣商業區及車站再開發規劃的參考。

計畫內容摘要		
計畫名稱	THE YOKOHAMA FRONT	
計畫位置	神奈川縣橫濱市神奈川區鶴屋町 1 丁目 41 番、42 番	
實施者	更新會（橫濱站北側西口鶴屋地區市街地再開發組合）	
基地面積	6,690 m ²	
主要用途	集合住宅（459 戶）、店鋪、飯店、服務式公寓、自行車及汽車停車場等	
總樓地板面積	約 79,330 m ²	
層數樓高	地上 43 層/地下 2 層，約 178m	
辦理經過	更新會籌備組合設立	2010 年 5 月
	都市計畫核定	2016 年 9 月
	更新會組合設立核准	2017 年 10 月
	權利變換計畫核定、拆除動工	2019 年 6 月
	拆除完成、興建開工	2019 年 10 月
	完工	2024 年 3 月
	開幕	2024 年 6 月
	更新會組合解散	2026 年 3 月（預計）

OCEAN GATE MINATO MIRAI：融合創新與永續理念的花園辦公室

投資事業部副主任 蘇秀玲
副理 陳穎綺

本案前身為由餐廳和商店組成的臨時設施「第 32 大廈」，因位 MM21 計畫第 32 街區(南街區)得名，於 2006 年 3 月因土地租賃協議終止而關閉。

2013 年 3 月 25 日由都市再生機構 (UR Urban Renaissance Agency) 標售「第 32 大廈」用地，後由東急不動產株式會社以 86.72 億日圓購得，啟動再開發事業。

橫濱港未來的波動之光

2014 年 6 月東急不動產開發宣布將打造一棟辦公大樓與公寓大樓組成的綜合開發計畫，此項目由東急不動產開發、清水建設承建，於 2015 年 10 月動工、2017 年竣工，OCEAN GATE MINATO MIRAI 是一座融合創新設計與永續理念的現代化辦公建築，其設計秉持著「花園辦公室」的理念，連結城市、人與自然為核心，融入美學及功能性，為橫濱都市更新的重點案例之一，也為地區發展帶來新契機。

建築設計：「波動」形立面與地標性外觀

建築立面設計靈感源於橫濱港的水波，其波動形式

的玻璃帷幕牆在陽光下展現出自然流動的光影效果。這種設計不僅呼應了建築所在的港灣環境，還提升了建築的能源效率。

波動形結構有效減少陽光直射，降低內部溫度負荷，透過不規則排列的垂直玻璃形成自然風壓，促進辦公室內的自然通風，提升了約 30% 的空氣流通效率，進一步實現節能目標。

夜晚時分，透過燈光設計更能突顯波動立面的曲線美，營造出現代、穩重的形象，成為港未來區天際線中的重要視覺亮點。

空間規劃與便利設施

一、公共廣場與步行空間

建築底層設有開放式公共廣場，與周邊步行空間無縫銜接。廣場採用簡潔的石材地面，搭配層次豐富的行道樹與植栽設計，營造出舒適且友善的休憩空間及人行動線，方便行人輕鬆通往帆船塔、女王廣場等周遭景點。

二、辦公空間與內部設計

內部空間注重功能性與靈活性，提供約 900 坪



OCEAN GATE MINATO MIRAI 完工現況(本基金會攝)

橫濱市舊市廳舍街區活化事業：新舊融合強化國際競爭力

社區更新部副主任 黃耀儀
高級專員 施捷文

隨著 2020 年橫濱市政府及市議會正式遷至北仲通南區，舊廳舍正式卸下職責，然而舊市廳舍的任務尚未結束，活化再開發的計畫已離開桌案，舊市廳舍蛻變成商業大廈及國際觀光旅館的未來指日可待。

舊市廳舍刻正進行再開發，其位置坐落於關內站、橫濱棒球場及橫濱公園旁，周邊因球場及交通站點，商業活動熱絡，本次透過「橫濱市舊市廳舍街區活化事業」，盼能使關內地區錦上添花，提升國際能見度。

辦理過程

1955 年，第七代市廳舍及市議會於關內地區落成啟用，隨後服務市民超過一甲子，後因舊廳舍逐漸不敷使用，規劃於北仲通南區建設新市廳舍大樓，將機能轉移過去，而舊廳舍則於平成末期啟動「橫濱市舊市廳舍街區活化事業」計畫，規劃將舊市廳舍(行政棟)更新為觀光旅館，並拆除市議會棟，設置商業大廈。該計畫於 2019 年確定，且公開徵求實施者，當年年底由三井不動產株式會社為首的團隊成功中選，在組織搬遷至新廳舍後，於 2022 年正式動工，著手拆除舊市議會、修繕舊市廳舍，並興建商業大廈及兩處低樓層店鋪。

再開發之定位



計畫模擬圖(圖片來源：三井不動產株式會社)

「橫濱市舊市廳舍街區活化事業」以「MINATO-MACHI LIVE」(即「港町 LIVE」)為發展願景，有讓港口城市再次登上舞台展現魅力的意涵。本案透過活化舊市廳舍建物，搭配拆除部分市議會棟所釋出的腹地，興建結合商業、旅宿、辦公、創新及產學合作等機能的商業大樓，以提昇橫濱市的國際競爭力為目標，透過觀光及國際合作來創造國際舞台的能見度。

建築計畫特徵

「MINATO-MACHI LIVE」主要建物係採 SC 結構建成，另有一部分為 SRC 結構，更新後規劃為地上 33 層、地下 1 層、樓高約 169 公尺的商業大廈，與既有舊市廳舍相連結。另有沿街店鋪，搭配人行步道，服務周邊過路客。

一、打造新舊融合的大型商業據點

「MINATO-MACHI LIVE」係以國際交流為核心的商業據點，包含商業店鋪、國際觀光飯店、商業辦公室、新創產業空間及產學合作場域等，以下就商業大廈、舊市廳舍、沿街店鋪分別詳述。

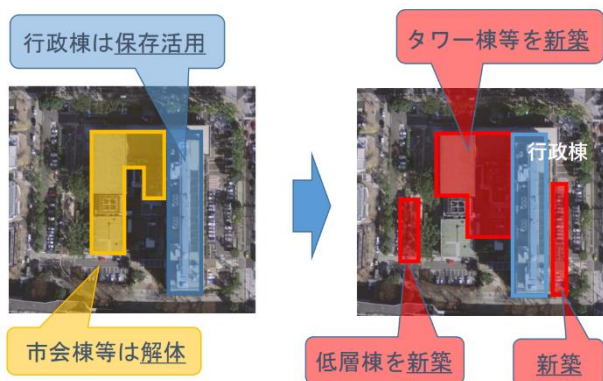
・商業大廈：提供體驗型國際交流場域

商業大廈 1F 至 3F 規劃為新創產業空間；4F 至 5F 規劃為「科技 x 教育 x 運動」體驗空間；6F 至 7F 規劃為健身中心；11F 至 14F 規劃為大學使用空間；15F 至 30F 規劃為高質感商辦，10F 則為公共服務空間。整體設計除基座部分延續舊市廳舍建物形式，創造一致性外，3F 以上皆採用俐落的玻璃帷幕，打造國際級規格的商業空間。

・舊市廳舍：以國際觀光飯店的姿態破繭重生



新舊市政廳舍位置示意圖(圖片來源：橫濱市政府官網)



舊市政廳舍保存活用與開發計畫(圖片來源:橫濱市政府官網)



與關內站連接之人行步道空間(本基金會攝)

「橫濱市舊市廳舍街區活化事業」保留部分舊市廳舍建物，改易結構並重新裝修，預計導入國際知名的觀光飯店品牌-星野集團，打造以「OMO7 橫濱」為名的國際觀光飯店。

・沿街店鋪：打造新舊融合的高級商辦

除商業大廈及舊市廳舍兩處主要建物外，本案於基地東、西兩側，皆沿街設置舒適好逛的商業店鋪。其中東側店鋪以高通透性的落地窗設計，展現時尚年輕的氛圍，並作為「OMO7 橫濱」面對橫濱棒球場、橫濱公園的門廳，為舊市廳舍單調的立面增添活潑的能量。西側店鋪則為新建的獨立棟，與商業大廈間以空橋連接，未來將對外招商。

二、整合周邊徒步空間 消弭節點間通行的阻隔

「橫濱市舊市廳舍街區活化事業」案址緊鄰關內站，以人行步道與植栽間隔。考量未來兩地之間互動的便利性，對於整體區域的熱絡至關重要，因此規劃以廣場連

接既有人行步道，創造開闊的徒步空間，以共用前院的概念，消弭節點間通行的阻隔，將新大廈與關內站完美的結合。

借鏡與參考

「橫濱市舊市廳舍街區活化事業」採用類似台灣促參法 BOT+ROT 的方式辦理更新，公開徵求民間事業者實施，善用民間企業經營量能及市場嗅覺，將公有地及既有公共建築重新規劃開發，以期提升土地利用效率，並強化重要交通節點周邊服務機能，相互帶動發展，此作法在日本已有諸多案例，無論是硬體設施的擘劃，乃至於軟體 DNA 的創造，都有深入的著墨，也因此創造不少地區的地標，值得國內借鑑。

此外，本案對於既有建物的保存與再利用方式，也有高度的參考價值。本案不僅止於將舊市廳舍保存利用，更透過建築設計將新舊建物一體化，避免視覺景觀上呈現生硬的對比，展現都市的底蘊與新生。



商辦大樓新建(上)與舊市廳舍整建(下)施工現況(本基金會攝)

計畫內容摘要		
名稱	橫濱市舊市廳舍街區活化事業	
所在地	橫濱市中區港町一丁目一番地	
實施者	三井不動產株式會社(代表者)領銜團隊	
實施方式	公開招標徵求民間事業者	
辦理經過	公開徵求民間事業者	2019 年 01 月
	民間事業者確定	2019 年 09 月
	計畫協定、土地租賃及建物買賣契約簽訂	2019 年 12 月
	動工	2022 年 07 月
	完工	2025 年 12 月(預計)
事業概要	用途	事務所、店鋪、飯店等
	建築面積	約 10,439m ²
	建蔽率	約 63%
	樓地板面積	約 128,567 m ²
	容積率	約 778%(上限 800%)
	建物構造	SC、SRC
	樓層	地上 33 層/地下 1 層(兩棟)
	建物高度	169 公尺
	停車位數	汽車 242 席
權利人數	更新前 1 人/更新後 1 人(橫濱市所有)	

重生與保存：橫濱山下町地區第一種市街地再開發事業

社區更新部副主任 黃耀儀
高級專員 施捷文

典 藏歷史記憶及地區再發展，並不一定會產生矛盾與衝突。「橫濱山下町地區第一種市街地再開發事業」就是兼顧重生與保存的經典案例，展現如何透過都市更新事業，成功保存更新地區內的有形文化財，並促成公私夥同開發，以區分街區方式，重新調配縣有地及私有地位置，達到公有土地整合利用的效果，並且提供完整的私有建地。

辦理過程

2004年神奈川縣政府委託UR都市機構辦理擬定縣有地活化利用計畫，擬具橫濱山下町地區縣有地活化處理策略。次年(2005年)縣府及民間權利人共同委託UR都市機構實施更新事業，同年底辦理A、B2街區公開招標徵求共同施行者，並於2006年3月確定共同施行者，正式啟動案件。

本案於2007年4月都市計畫(特定地區計畫)核定、7月更新事業計畫核定，最終於同年(2007年)10月核定權利變換計畫，完成都市再開發程序。

核定後本案依分期分區計畫陸續動工，B1街區(即神奈川藝術劇場)於2010年7月完工，A街區飯店棟亦於2020年完工，其餘街區則尚未動工。

再開發之定位

「橫濱山下町地區第一種市街地再開發事業」共分為A、B1、B2及B3等4個街區，並以街區界分再開發項目，分述如下：

A街區：歷史建物再利用、開發國際級飯店

A街區位於更新地區西北側，透過公開招標徵求共同施行者實施，主要規劃為飯店及店鋪使用，另設有事務所及停車場。飯店棟完工後由凱悅集團(Hyatt Hotels and Resorts Corporation)經營，於2020年開幕，沿街設有店鋪，並規劃完整人行步道，供公眾通行。

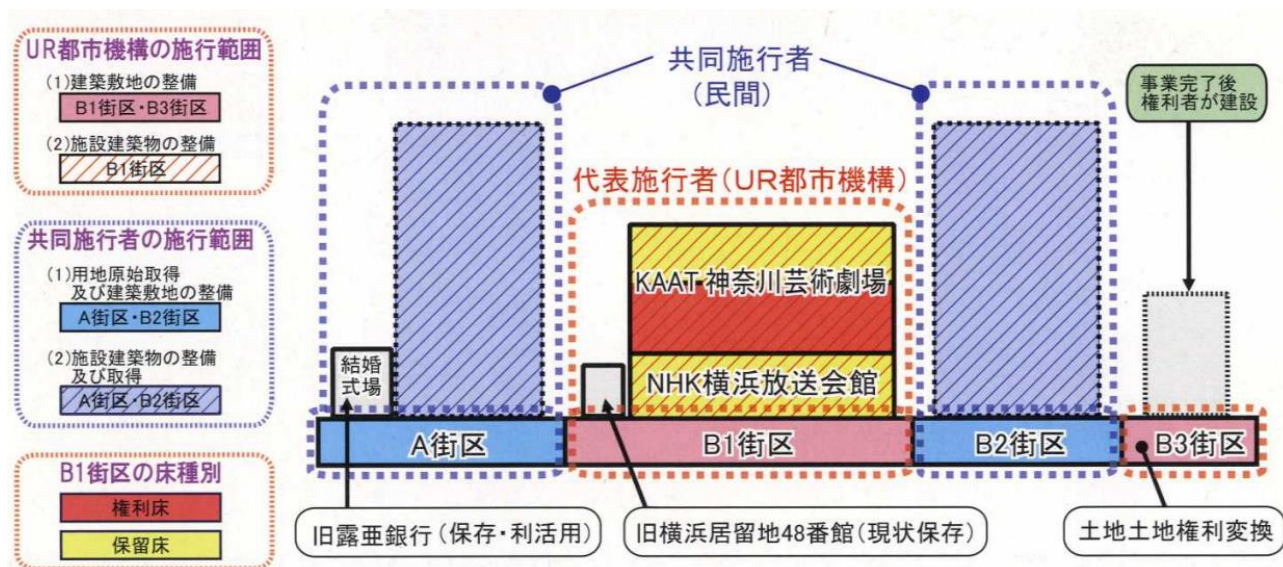
此外，範圍內坐落有舊露亞銀行橫濱支店，該建物為一座保存良好的古典主義建築，建於1921年的舊露亞銀行橫濱支店，採用愛奧尼柱式搭配半圓形拱窗，展現典雅沉穩的巴洛克風格，具有高度保存價值，爰此「橫濱山下町地區第一種市街地再開發事業」規劃予以現況保持，並於2006年被橫濱市指定為有形文化財。

2011年，婚禮服務公司以舊露亞銀行橫濱支店獨特氣質為底蘊，並再重新裝修後，將該歷史建物打造為婚禮場地，賦予這棟百年的歷史建物嶄新的任務與生命，實為文化資產再利用的典範。

B1街區：打造藝術傳播中心、妥善保存歷史遺跡

B1街區位於更新地區中心，由UR都市機構代表實施，主要作為傳播及藝術相關公共設施使用，包含NHK(日本放送協會)橫濱放送會館及KAAT神奈川藝術劇場，並且提供寬闊的駐足及人行步道空間。

此外，B1街區亦坐落有一處橫濱市指定重要文化財-舊橫濱居留地48番館遺址，該建物原為兩層樓磚砌店鋪，後因地震受損，僅存現有部分，由於其建造於1883年，據說為橫濱最古老的西式建築，後被神奈川縣認定具有高度保存價值，故「橫濱山下町地區第一種市街地



事業概念圖(圖片來源：UR 都市機構)



橫濱凱悅飯店(本基金會攝)



指定有形文化財舊露亞銀行橫濱支店現況(本基金會攝)

再開發事業」規劃予以現況保持，供民眾參觀。

B2 街區：導入高潛力商業空間，型塑質感商圈

B2 街區位於更新地區東南側，主要規劃為事務所、店鋪、電影院、診療所、停車場使用，目前係作平面停車場使用，尚未開發。

B3 街區：保留予私地主興建開發

B3 街區位於更新地區東南側，主要作為保留予私地主開發之建地，目前係作平面停車場使用，尚未開發。

建築計畫特徵

A 街區：「橫濱凱悅飯店」

更新後規劃為地上 19 層飯店大樓。

一、擘劃國際級觀光飯店

「橫濱凱悅飯店」係由凱悅集團進駐經營，3F 至 19F 規劃有多種房型，另於 1F 至 2F 設置餐廳、婚宴會館等空間，以供使用。



KAAT 神奈川藝術劇場(NHK 橫濱放送會館)周邊人行步道(本基金會攝)

二、鋪設寬敞人行步道、規劃街角廣場

「橫濱凱悅飯店」周邊依照核定之事業計畫，規劃有人行步道及街角廣場，以利公共通行與街區間的串連，提供舒適且安全的開放空間。

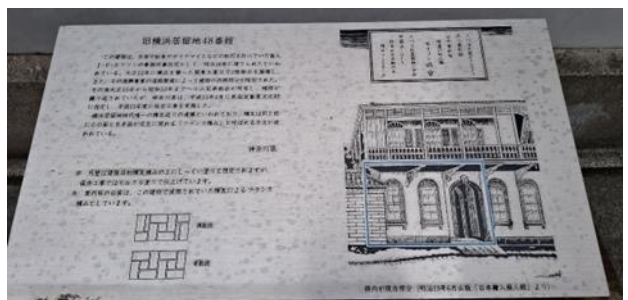
B1 街區：「KAAT 神奈川藝術劇場(NHK 橫濱放送會館)」

「KAAT 神奈川藝術劇場(NHK 橫濱放送會館)」採 RC、SC、SRC 混和結構建成，更新後規劃為地上 10 層、地下 1 層、樓高約 50 公尺的傳播及藝術展覽大樓。

一、打造神奈川縣藝術展演中心

「KAAT 神奈川藝術劇場(NHK 橫濱放送會館)」5F 至 10F 規劃為多種規模的藝術展演空間，樓地板面積約為 13,400 平方公尺，劇場形式為鏡框式舞台，表演舞台具有多元的使用彈性，可供戲劇、音樂劇、舞蹈等表演形式，成為神奈川縣藝術展演的代表據點。

二、NHK 橫濱放送局進駐



指定重要文化財-舊橫濱居留地48番館遺址保存說明牌及保存現況(本基金會攝)



橫濱凱悅飯店周邊開放空間(本基金會攝)

「KAAT 神奈川藝術劇場(NHK 橫濱放送會館)」妥善利用縣有土地分回之權利床，設置公共設施，1F 至 4F 由日本放送協會(NHK)橫濱放送局進駐，樓地板面積約為 4,700 平方公尺，規劃有事務所、廣播室、主控室等相關設施。

三、完善公共使用空間

除 KAAT 神奈川藝術劇場及 NHK 橫濱放送會館外，各樓層皆有部分公共使用空間，包含梯廳、洗手間、茶水間、小展演廳等。另於 B1F 設有停車場，包含汽車 65 席、機車 8 席，以供展演人員、辦公人員等使用。

借鏡與參考

「橫濱山下町地區第一種市街地再開發事業」為公私部門合作再開發的重要案例，透過都市更新規劃，整理產權分布、集中各部門開發量能、提高土地利用效率、設置開放空間及完善設施機能。

更重要的是，能夠在開發的同時，顧及文化資產的保存及再利用，妥善處理縣指定文化財的維護，並賦予新的任務，達到共存共榮的景況。



計畫內容摘要		
名稱	橫濱山下町地區第一種市街地再開發事業	
所在地	神奈川縣橫濱市中區山下町 281 番	
實施者	UR 都市機構	
實施方式	權利變換	
地區面積	約 1.7 公頃(其中 71%為神奈川縣有)	
辦理經過	權利人委託 UR 機構	2005 年 09 月

事業概要	實施	
	公開招標徵求共同施行者	2005 年 11 月
	特定地區計畫都市計畫核定	2007 年 04 月
	更新事業計畫核准	2007 年 07 月
	權利變換計畫核定	2007 年 10 月
	B1 街區完工	2010 年 07 月
	A 街區完工	2020 年 05 月
事業概要	用途	A 街區： 有形文化財-舊露亞銀行保留再利用、飯店、店鋪、事務所、停車場 B1 街區： 有形文化財-舊橫濱居留地 48 番館保留、事務所、電視台、劇場、停車場 B2 街區(尚未動工)： 預定事務所、店鋪、電影院、診療所、停車場 B3 街區(尚未動工)： 權變建地
	B1 街區	
	建築面積	約 4,900 m ²
	建蔽率	約 80%
	樓地板面積	約 24,600 m ²
	容積率	約 330%
	建物構造	SC、SRC、RC
	樓層	地上 10 層/地下 1 層
	建物高度	50 公尺
	停車位數	汽車 65 席、機車 8 席

與商店街共創未來的旗艦項目： 五木商城廣場·Proud Tower 川口十字

埼玉縣川口市榮町3丁目銀座地區更新事業

野村不動産 COMARS 公司 開發本部 企劃開發三部 部長 野村浩
INA 新建築研究所 建築設計部 專案計畫經理 若狹 諭
(URCA NO.227 P15-18) 翻譯 何芳子董事長

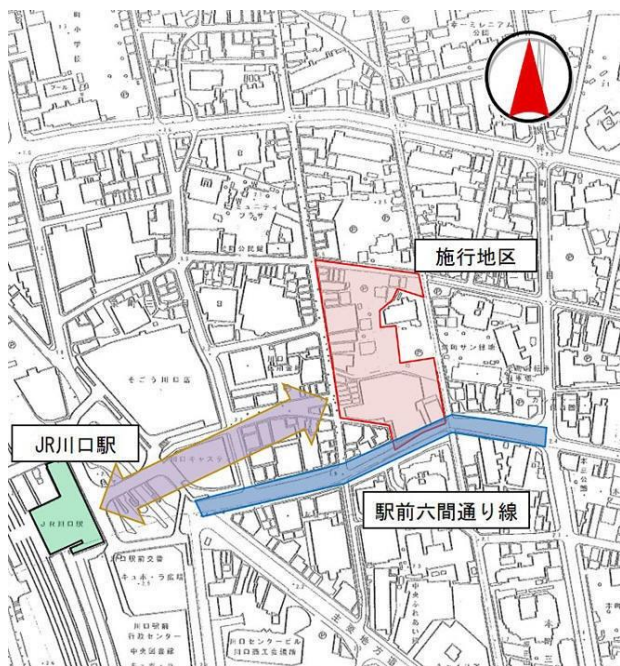
本更新地區位於 JR 川口站之東側約 300m 處。地區南側臨都市計畫道路的「站前六間通」，係連結川口站與埼玉高速鐵道川口元鄉站之重要交通系統；其西側的銀座商店街是川口市代表性的商店街，一般稱為「樹 MALL」。

地區內既有的核心店鋪土地涉及都市計畫道路擴寬，為有效利用被切割的不規則土地並強化地區防災機能，不僅限於更新基地，擬將商店街全部納入，以變貌、永續發展為目標，推動更新以達共存共榮的效益。

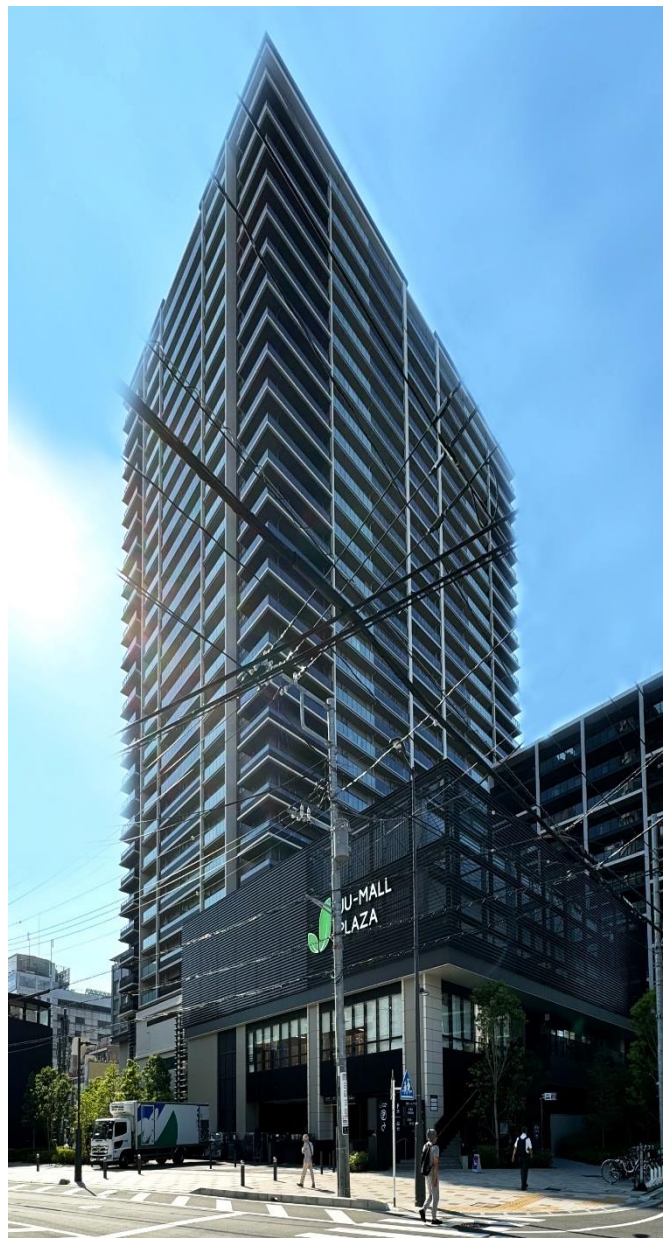
就更新事業推動機制視之，事業推動重要的總協調及顧問等團隊於權變計畫認可後撤退，後續由權利人參加更新會員、事務局、專業顧問、設計、監造、施工等單位人員，組成一支強力團隊(Stake-boat)同心協力實施完成更新事業。

事業特徵

一、與商店街的共存共榮



基地位置圖(圖片來源：<https://building-pc.cocolog-nifty.com>)



更新後建築現況(林宜樺攝)

常生活必需品販售為主，均為臨路開店型式。

因此，更新建築亦採路面店型的商業單元，動線可延伸到 2F 以上，期能確保回遊性，增進熱絡商業氣息。其設計理念以創造川口市的旗艦地標為訴求 (THE FLAGSHIP KAWAGUCHI GINZA)。建物造型亦採船的型態，期望在船員權利人的操作營管下與樹 MALL 的商店街一起航向欣欣繁榮的未來。

二、為商店街造路(違規自行車處理對策)

現有商店街自行車違規停放現象非常嚴重，妨礙人行的安全通行。考量到更新事業雖採退縮建築，也可能讓違規自行車所佔據。因此與川口市簽訂協定，指定部分退縮地「禁止停放」自行車。

除了義務性設置的自行車停車場外，設置計時收費停車架。本更新事業實施過程中，現有商店街正好進行景觀改善作業，即清空道路，通過與都市再生推動法人團體合作，將違規自行車停放徹底消除。

三、廢止市有道路採大街廓開發

更新前有部分道路橫切基地狀況，為能採大街廓整體開發，將市道廢止，但為能維持通行功能，仍於建物內留設貫通道路，如此可增進基地、商店街及周邊地區的回遊性，而提升購物吸引力、魅力。

四、對共有床及準保留床的處分，保留將來的可變性

將商業、業務樓地板約 83%採共有持分方式。初期檢討樓地板與部分商店街能共榮，納入統一經營管理。在採用共有床的前提下，經權利人與事業關係者多次研討後建立共識。由共有床的法人組織取得保留床，投資經營收益事業。如此可保留空間的彈性使用，以應未來之需求。

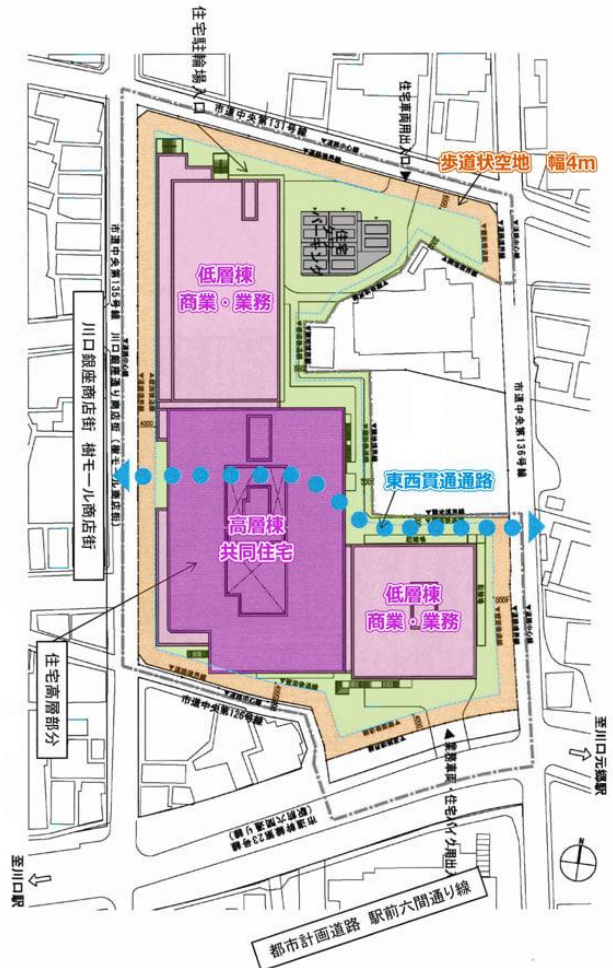
商業空間計畫的特徵及魅力

本更新事業周邊地區，從站前到熱鬧商店街的範圍內聚集了許多與生活密切關聯商品的店鋪。但川口 SOGO 百貨公司卻於 2021 年 2 月 28 日關閉，為了地區的活化必須引入具有魅力、吸引力的設施。

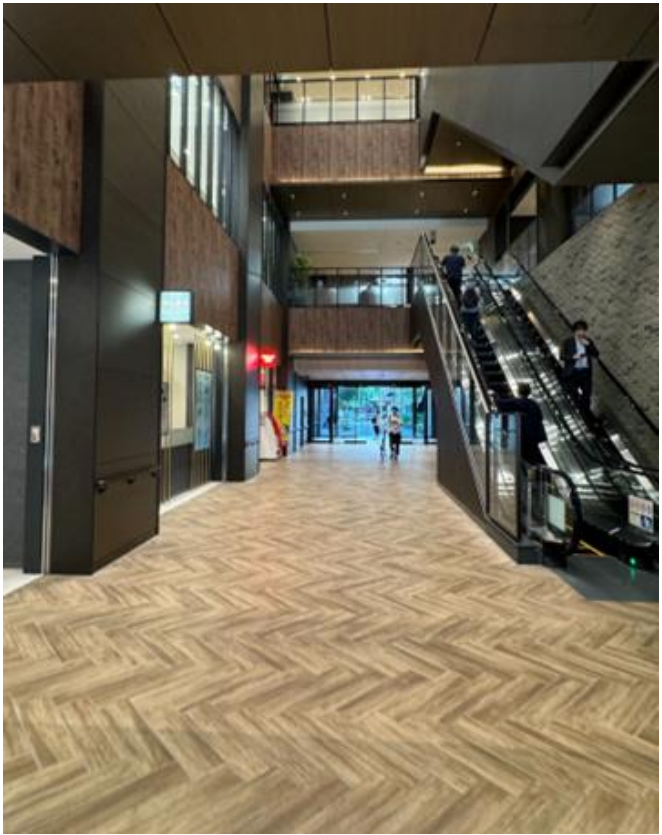
因此本更新事業的商業規劃理念，旨在促進商店街的活化，並共同為地區經濟及景觀環境作出貢獻。希望引入能為地區帶來健康、安心、交流機能的業種，規劃能提供居民交流、休憩，且具魅力的場所。

本更新建築各層樓的核心業種、配置情況，1F 為超市、2F 托兒所、3F 診療所。另 1F 的臨路店鋪則以食品販售為主。此外，於 2F 設置有各種各樣的餐飲空間，即所謂的美食街 (Food Avenue)，並有許多生活雜貨及精品店。

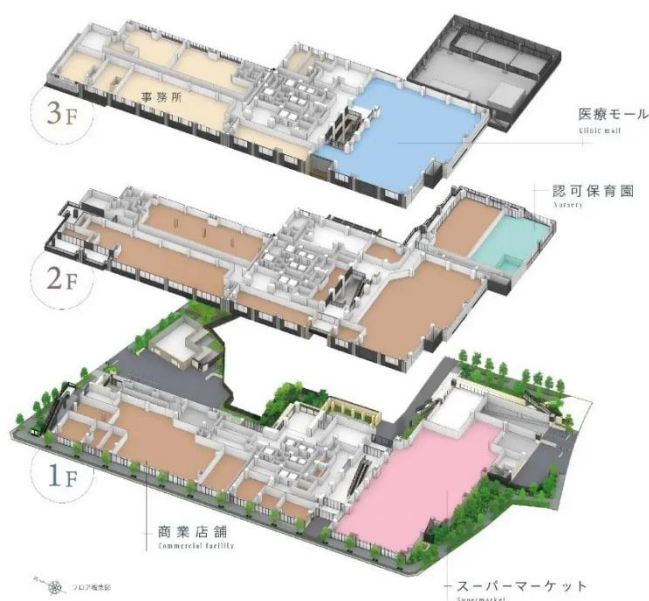
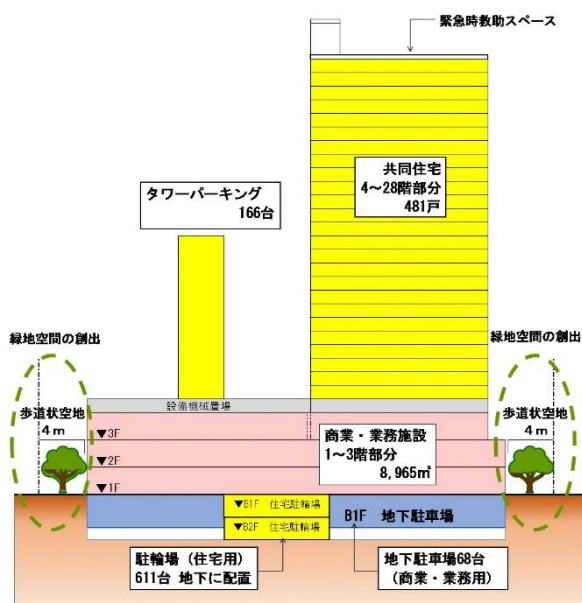
商業、業務的樓地板佔 80%以上，採共有持分方式。此共有樓地板予以分成幾個大面積單元，引入具有集客



基地配置圖(圖片來源：<https://blog.goo.ne.jp/shichi-jon/>)



高層棟內東西貫通通道(林宜樺攝)



建物斷面圖(左)及一至三層樓平面配置圖(右)(圖片來源：<https://prtimes.jp/main/html/>)

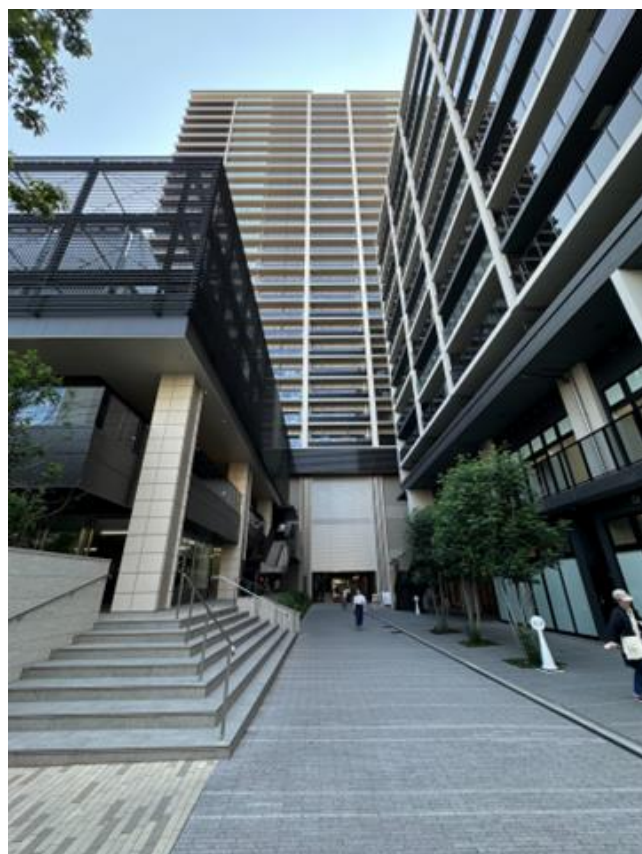
力的大型店舖。此外，在餐飲軸帶的單元規劃採具高可變性方式，配合進駐承租戶的需求，可作彈性調整。至於商業空間規劃方向，希望引入業種等，經與共有權利人不斷的溝通、討論及協調，最後再針對租金條件達成共識後，據以招募理想的商家進駐。

本案在招募承租商家時，正處於冠狀肺炎疫情時期，雖遭遇許多困難，非常辛苦，終能完成。引入具人氣的

國際名店外，加上當地幾家具魅力的商家，不僅引發話題，也具獨特性。

管理營運方面

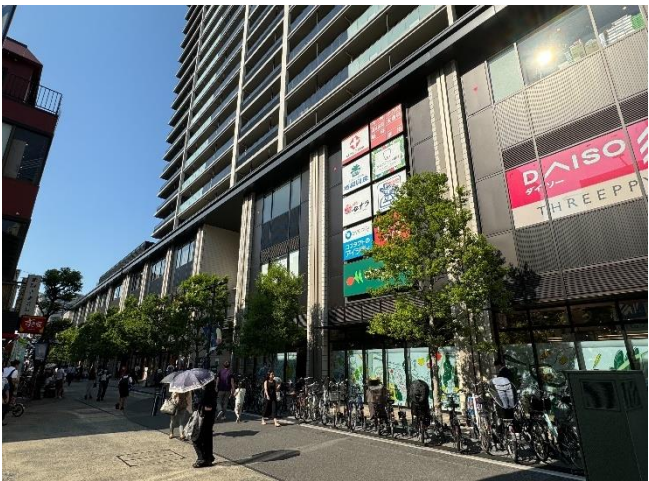
針對商業、業務部分，共有樓地板等相關的營管、配置統籌整合角色，在此等商業使用空間開幕營業前，委託與權利人有關係的當地企業，在商業專業顧問進行



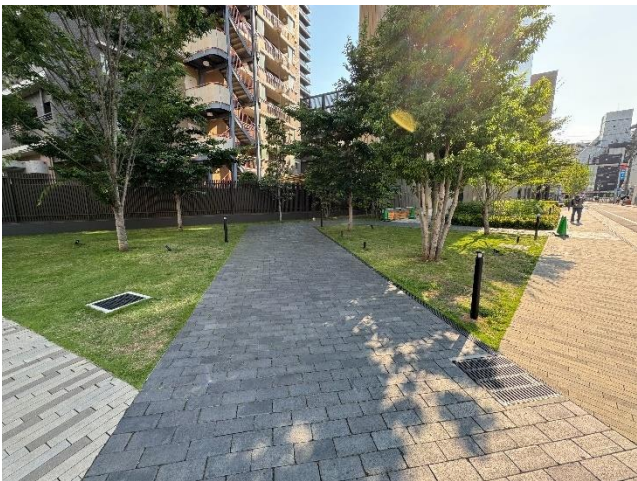
東西貫通通道(林宜樺攝)



基地西側人行步道(林宜樺攝)



低層棟為 JU-MALL PLAZA (林宜樺攝)



基地西東北角人行步道(林宜樺攝)

整合、指導下，讓營管業務符合當地意向並具主體性。

向榮永續發展。 

商業空間能成功誘導進駐的因素

一、土地所有權人的自主性

包括幹部的所有地主，均視為「自己的事」，透過各種學習會、案例考察等活動的參與，虛心學習、思考出最適解決方案。

二、成果由地主共同完成

配合更新事業實施進度，階段性的成果由權利人共同完成。

三、以一整合性團隊運作加上更新會理事長的卓越領導

權利人與行政部門、事業關係單位人員等妥加溝通，與事務局(當地第三部門、特定業務代行者、參加更新會員)達成一整合團隊運作，期達到迅速性及有效性。更新會理事長的領導也讓事業實施導向有利的方向進行權利人與行政部門、事業關係單位人員等妥加溝通，與事務局(當地第三部門、特定業務代行者、參加更新會員)達成一整合團隊運作，期達到迅速性及有效性。更新會理事長的領導也讓事業實施導向有利的方向進行。

結語

本更新地區位於東京都近郊，具備優越立地條件，因土地所有權人對事業的實施，具有強烈意願及行動力，再加上優越領導及行政部門的支援等，才能讓事業順利完成。期待樹 MALL 與更新建築能夠帶動該地區的欣欣

事業計畫概要

所在地	埼玉縣川口市榮町三丁目 601 番地		
實施者	更新會		
都市名	川口市 約 60 萬人(2023 年 1 月)		
地區面積	約 1.1ha		
辦理經過	都市計畫核定	2017 年 5 月	
	事業計畫核定	2018 年 3 月	
	權變計畫核定	2019 年 3 月	
	完工	2023 年 3 月	
事業概要	用途	商業區	
	建築面積	5,427 m ²	
	建蔽率	60%	
	總樓地板	66,571 m ²	
	容積率	549%	
	構造	RC 造 鋼骨造	
	層數	地上 28F/地下 2F	
	事業費	約 375 億圓	
土地利用		更新前	更新後
	公共用地	1,738 m ²	1,790 m ²
	建築用地	9,121 m ²	9,069 m ²
權利人數	更新前 82 人/更新後 36 人(參加更新會員 1 人)		
投資者	野村不動產		

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

