



UR^{R.D} 財團 都市更新研究發展基金會
URBAN REDEVELOPMENT
& D FOUNDATION 法人

都市更新簡訊

2025 03 Issue **No. 105**

目錄
contents

► 主題報導

- 01 2024 年都市更新回顧與展望
本基金會訊

► 政策法令

- 13 協助 0403 花蓮震災復原重建執行情形與展望
內政部國土管理署
- 16 都更 8 箭 繁花盛開大時代
臺北市都市更新處
- 18 老屋等於危樓？一定要拆除重建？
新北市政府都市更新處

► 工作報導

- 20 詔安建設中山松悅都更案完工
- 24 臺南中興新城公辦事業及權變核定
- 26 臺南市安平二期國宅海砂屋事業及權變核定
- 29 禾蓮中美公寓事業及權變核定
- 32 順天建設「兒福 A1 公辦都更案」審議通過
- 35 景仁街都更案事業及權變審議通過
- 38 仰德建設華新街更新案變更事業送件

► 他山之石

- 40 創造優質生活環境 都市型居住空間 -
東京都濱松町一丁目地區都市更新事業
RIA 東京支社 計畫二部 部長 矢野 學 (URCA NO.200 P5-8) 翻譯 何芳子董事長

2024 年都市更新回顧與展望

都更創新里程碑 震災預防重建齊步行

業務研展部主任 王敏先
主任規劃師 呂振瑜

回顧 2024 年，都市更新送件案量創歷年新高，核定案量維持次高水準，在政府政策穩健推動下，投資人對都市更新市場展現高度信心與投資意願。0403 花蓮大地震造成了多處民宅倒塌，為防範震災災損及復甦受災社區家園，政府持續挹注量能，協助海砂屋、耐震能力不足或地震受災社區劃定更新地區及推動招商作業，中央修訂都市更新條例（以下簡稱都更條例）原容積適用獎勵時點，期以加速改善有耐震設計疑慮之老舊建築，各地方政府亦陸續研擬新修訂都更法令以持續推動都市更新。在打房政策多管齊下抑制不動產投機市場的 2024 年，都市更新仍持續穩健發展。

都更核定案量破千件 核定量能持續維持水準

2024 年全國重建型更新案核定事業案維持去年水準，重建核定達 78 件，單年度核定面積為 30.34 公頃。截至 2024 年底全國核定重建事業案已累積破千，達 1017 件，總面積達 347.91 公頃，平均個案面積約 3,420 平方公尺，總投資金額已約達 1.6 兆元，核定案件仍集中於直轄市，嘉義市、金門縣則是首次有更新事業核定成績（詳表 1、圖 1）。

如同去年預期，因應都市更新時程獎勵開始面臨第一波獎勵額度折減，都市更新送件案量來到了史

表 1 全國核定事業計畫案件概況（重建型）一覽表 面積單位：公頃

縣市別	臺北市	新北市	基隆市	桃園市	新竹市	苗栗縣	臺中市	南投縣	嘉義市	臺南市	高雄市	金門縣	澎湖縣	總計
2015 以前	件數	229	75	1	0	3	0	61	29	0	2	3	0	403
	面積	63.55	26.65	0.11	0.00	2.29	0.00	11.62	13.17	0.00	1.93	0.70	0.00	120.02
2016	件數	25	7	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	35
	面積	8.34	3.88	0.19	0.00	0.36	0.00	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12.97
2017	件數	50	13	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	65
	面積	10.59	6.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.23	0.00	0.00	17.12
2018	件數	44	12	1	0	2	1	2	0	0	0	1	0	63
	面積	9.13	3.97	0.27	0.00	3.71	0.42	0.49	0.00	0.00	0.00	0.12	0.00	18.11
2019	件數	63	29	0	1	3	0	1	0	0	0	0	0	98
	面積	16.92	20.17	0.00	0.31	3.52	0.00	0.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.09	41.54
2020	件數	41	14	0	4	1	0	7	0	0	0	1	0	69
	面積	11.64	4.19	0.00	0.89	0.17	0.00	6.92	0.00	0.00	0.00	0.14	0.00	24.14
2021	件數	35	11	0	0	0	0	4	0	0	2	1	0	53
	面積	7.21	5.68	0.00	0.00	0.00	0.00	1.55	0.00	0.00	4.07	0.11	0.00	18.63
2022	件數	40	20	0	3	5	0	5	0	0	1	1	0	75
	面積	17.61	7.95	0.00	2.60	1.56	0.00	2.68	0.00	0.00	1.21	0.76	0.00	34.38
2023	件數	39	26	1	4	1	0	5	0	0	1	1	0	78
	面積	10.94	11.88	1.02	3.72	0.13	0.00	2.29	0.00	0.00	0.47	0.23	0.00	30.68
2024	件數	36	26	0	2	3	0	5	0	1	3	1	1	78
	面積	8.83	8.84	0.00	0.60	4.42	0.00	2.17	0.00	0.45	4.49	0.41	0.13	30.34
合計	件數	602	233	4	14	19	1	91	29	1	11	9	1	1017
	面積	164.77	99.54	1.58	8.13	16.16	0.42	28.44	13.17	0.45	12.40	2.47	0.13	347.91

註 1：本表未列之縣市表示尚未公告都市更新事業計畫核定案件（本基金會整理；統計至 2024/12/31，以核定生效日為準）

註 2：部分案件已撤銷或廢止，包含擬訂臺北市大安區大安段三小段 260 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案（原核定日期 2015/1/28，2024/9/19 公告撤銷）、擬訂臺北市大同區市府段二小段 12 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案（原核定日期為 2020/12/23，2024/10/24 撤銷）、擬訂臺北市南港區玉成段一小段 36 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案（原 2021/9/1 公告核定，2024/3/6 公告廢止）、擬訂臺北市大同區市府段二小段 83 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫案（原核定日期為 2021/9/17，2024/11/12 撤銷）、擬訂新北市板橋區港子嘴段 205-53 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案（原核定日期 2020/7/14，2024/3/15 公告廢止）

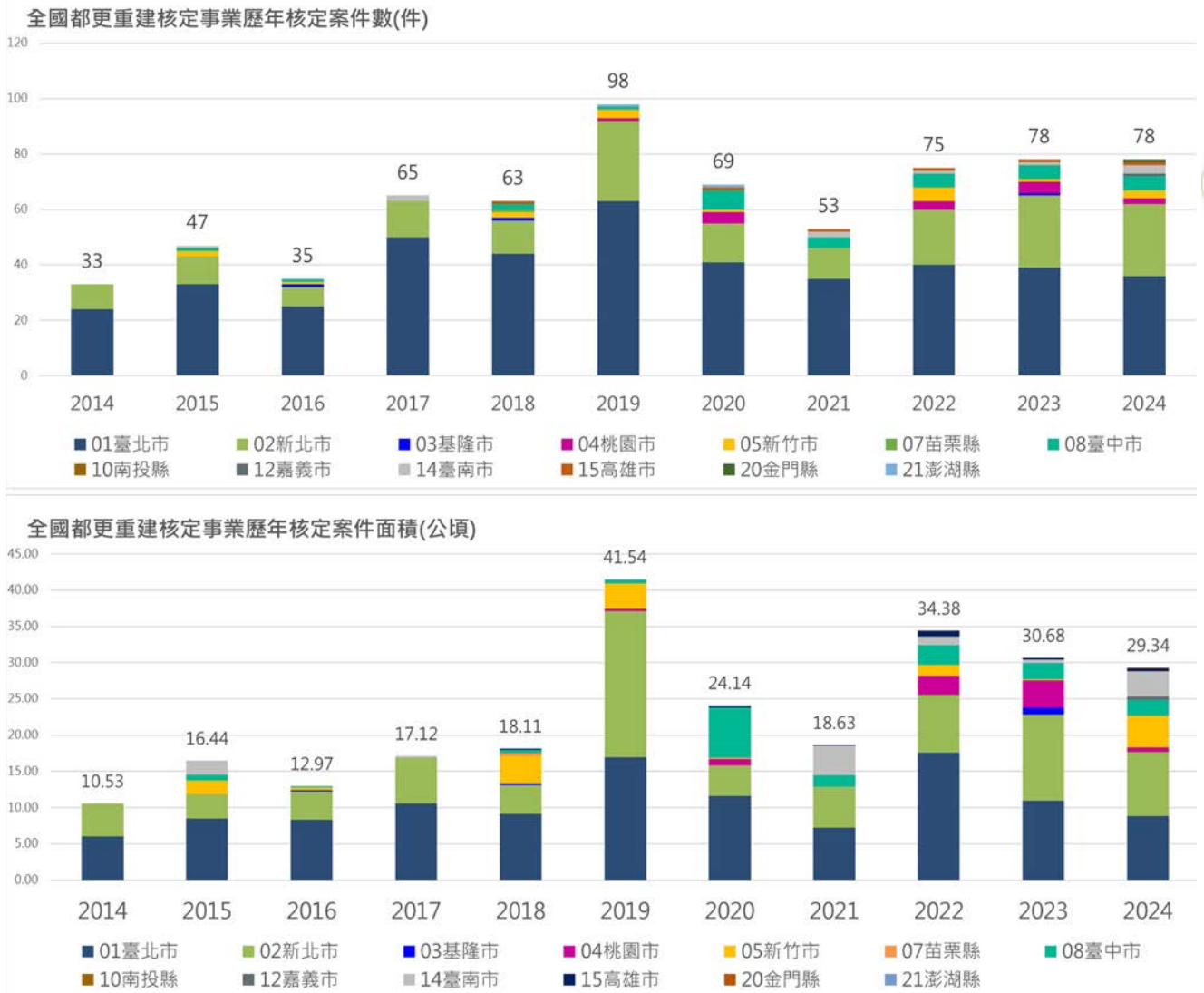


圖 1 全國都市更新事業計畫(重建型)歷年核定趨勢(本基金會整理;統計時間 2014/01/01 至 2024/12/31)

上新高，據本基金會統計臺北市都市更新處網站揭露資訊，臺北市 2024 年擬訂事業計畫送件案量達到 145 件，是繼 2015 年受臺北市老舊公寓專案落日影響之外最新一波送件高峰（詳圖 2）。

2024 年核定案件中包含 8 案政府主導公辦更新案件。其中「台電中心倉庫南側 AR-1-2」（詳表 2 編號 15）為台灣電力股份有限公司配合臺北市東區門戶計畫，於 2021 年經公開評選由冠德建設擔任實施者之政府主導更新案，未來規劃興建 2 棟複合式商業及住宅大樓，台灣電力股份有限公司將分回獨棟商用辦公大樓及部分住宅產品，未來開發完成後，將與該基地北側由臺北市政府自行實施之「台電中心倉庫北側 AR-1-1」一起為東區門戶帶來全新面貌。

由臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者主導推動之「台大紹興南街」公辦更新案（詳表 2 編號 32），於 2022 年針對該更新單元範圍權利變換 E 區段進行投資人招商，經公開評選由建國建設股份有限

公司組成之合作聯盟「建邦建設股份有限公司」獲選為最優申請人。E 區段未來將開發規劃地下 3 層、地上 11 層住宅大樓，而其餘 A、B、C、D、F、G 區段則由國立台灣大學自行興建，A 區及 B 區規劃健康醫學中心及醫學發展中心，引進醫療相關產業，增加醫學量能；C 區及 D 區則規劃社福設施用地及臺大醫學院教學大樓，F 區及 G 區則規劃公園綠地，並針對現有歷史建築李鎮源故居進行保存維護。「台大紹興南街」自 2016 年起由臺北市住宅及都市更新中心主導推動，前後歷經 5 次招商作業，經由招商條件調整後，成功評選最優投資人並順利於 2024 年核定，是政府主導更新產官學合作的典範。

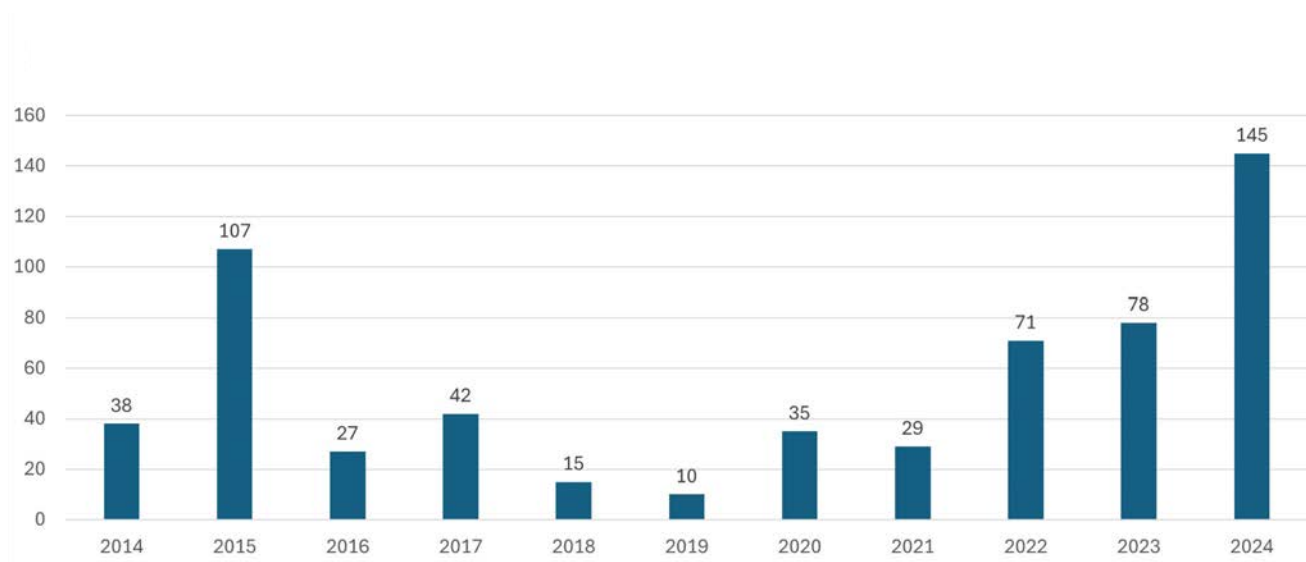


圖 2 臺北市 2014-2024 都市更新事業計畫申請案件數統計圖

(資料來源：臺北市都市更新處，本基金會整理，上圖不包含撤件、駁回案件，實際申請數據仍應以更新處公布資訊為準；統計自 2014/01/01 至 2024/12/31)

新北市「市長官邸」公辦更新案 (詳表 2 編號 57) 為本基金會於 2021 年協助新北市政府財政局進行招商作業之政府主導案件，經公開評選作業後由冠德建設取得最優申請人資格，未來新北市政府將分回職務宿舍及住宅單元，並無償取得幼兒園公益空間，創造友善宜居生活環境。「三重消防分隊周邊」公辦更新案 (詳表 2 編號 60) 由新北市政府財政局自 2014 年啟動招商，歷經 5 次招商作業後順利於 2018 年由川悅建設取得最優申請人資格，未來除規劃三重消防分隊外，亦將設置公共托育的公益空間。

由新竹市政府同意國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局自行實施之「新竹科學園區 X 基地」公辦更新案 (詳表 2 編號 65) 則採「設定地上權」方式進行更新，預計興建 3 棟研發大樓，期望吸引創新科技研發中心與企業總部，創造總部經濟

(Headquarters Economy) 效應。另外由嘉義市政府於 2021 年公開評選實施者的「民族國小西側」公辦更新案 (詳表 2 編號 73)，實施者國城建設也順利讓此案於 2024 年核定，未來將興建地上 15 層、地下 3 層住商混合大樓，並於地面層提供 100 坪以上供嘉義市政府公托、幼教、日照中心或健身中心等使用之公益設施。

臺南市「中興新城」公辦更新案 (詳表 2 編號 74) 由中德建設於 2021 年經公開評選程序取得最優申請人資格，未來將興建 12 至 23 層住宅大樓，並透過容積獎勵給予協助臺南市政府取得約 114 戶社會住宅、協助臺南市政府完成公共設施開闢等作業；另外位於臺南東區核心的臺南市「平實營區 2、3、5、6 地號」公辦更新案 (詳表 2 編號 76) 由國城建設取得最優申請人資格，該案於 2020 年公開評選，2022



「台電中心倉庫南側 AR-1-2」透視模擬圖

(資料來源：內政部國土管理署都市更新入口網)



「台大紹興南街」E 區段透視模擬圖

(資料來源：臺北市住宅及都市更新中心官方網站)

年申請事業權變計畫報核，未來將興建 12 棟 20 至 24 層住宅大樓，提供超過 1500 戶住宅單元，未來與臺南市「平實營區 8、9、15、16、18 地號」公辦更新案將一起供給 2000 戶以上住宅戶量，帶動臺南市東區不動產市場。

2024 年更新會核定案共有三件，皆為位於新北市的海砂屋更新案。「新北市林口區佳林段 243 地號等 6 筆土地」更新案前於 2020 年經新北市政府逕行劃定為更新地區，於 2022 年事業及權利變換計畫報核，更新後將興建 1 棟地上 12 層、地下 3 層住宅大樓，預計於 2027 年完工；「新北市板橋區埔墘段 2 地號等 9 筆」更新案前於 2019 年經新北市政府逕行劃定為更新地區，於 2021 年事業及權利變換計畫報核，更新後將興建 3 棟地上 19 層、地下 4 層住宅大樓，並設置老年日照中心，預計 2028 年完工。「新北市新店區行政段 236 地號等 2 筆（原 1 筆）」更新案則非位於更新地區內，於 2022 年事業及權利變換計畫報核，更新後將興建 1 棟地上 12 層、地下 2 層住宅大樓，預計於 2027 年完工。其餘核定案件請詳表 2 2024 年全國核定重建事業計畫一覽表（請參見本基金會官網內容）。

整建維護推動仍待加強

透過中央及地方相關政策補助，截至 2024 年底整建維護事業累計核定至 158 件，2024 年核定更新整維事業數量僅 2 件（詳圖 3、表 3），核定案件數仍未有起色。臺中市所核定的兩件整建維護案件「龍門世家大樓」更新案（詳表 3 編號 1）及「中商新村福星公寓大廈」（詳表 3 編號 2）皆是透過整建維護進行建物漏水改善及立面維修、招牌拆除等作業。

都更招商熱絡 投資人信心穩健

2024 年招商市場熱絡，共有 32 件招商案件，其中招商成功案件達 20 件，半數以上案件皆完成招商。以決標日期統計，2024 年共有 11 件案件招商成功，案件仍集中於直轄市、新竹市等不動產市場相對活絡區域，略高於過去兩年水平。招商成功案件中，5 件是由市政府或專責機構主導自行實施案件。由國家住宅及都市更新中心自行實施徵求投資人的「信義兒福」公辦更新案（詳表 5 編號 8），經公開評選程序由冠德建設獲得最優申請人資格，未來將規劃興建一棟 26 層住辦大樓，與一棟 20 層住宅大樓，引入產業種子基地、工作坊空間、彈性擴充辦公單元，並成立社會企業「Good job center」孵育在地時尚設計產業，預計 2031 年完工。

由臺北市府自行實施徵求投資人的「士林區海光段」公辦更新案（詳表 5 編號 1），於 2024 年 4 月與最優申請人「漢皇開發股份有限公司」簽約，未來將興建 1 棟地上 15 層、地下 3 層住宅大樓，並提供公辦民營托嬰中心及區民活動中心，預計 2028 年完工。另由臺北市住宅及都市更新中心主導辦理的「士林松柏」公辦更新案（詳表 5 編號 2），為臺北市首件透過「公辦都更 2.0」政策協助民間招商的公私合作成功案例，最優申請人為品佳資產管理顧問股份有限公司，未來將興建地上 25 層、地下 5 層的住商大樓，改善原有海砂屋危險建築環境，預計 2029 年完工。同樣由臺北市住宅及都市更新中心主導辦理的「南機場單元三」公辦更新案（詳表 5 編號 4），為臺北市南機場整建住宅地區第一個公辦都更及成功招商案件，最優申請人為將捷股份有限公司，更新後規劃興建一幢 4 棟地上 14 層、地下 4 層鋼筋混凝土構造之住宅大樓，也將引入社會住宅，以提升區域生活品質，預計 2030 年完工。



圖 3 全國核定事業計畫（整建維護型）歷年趨勢（資料來源：本基金會整理；統計自 2014/01/01 至 2024/12/31）

表 3 2024 年全國核定整建維護事業計畫一覽（本基金會整理；統計至 2024/12/31）

編號	縣市	行政區	案名	核定日期	實施者
1	臺中市	南區	頂橋子頭段 385-14 及 385-202 地號等 2 筆	11/1	龍門世家大樓管理委員會
2	臺中市	南區	水源段 252-3 地號等 1 筆	11/28	中商新村福星公寓大廈管理委員會

表 4 2024 年全國核定整建維護事業計畫一覽（本基金會整理；統計至 2024/12/31）

縣市別	2014 年以前	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合計
臺北市	24	2	3	2	0	1	0	0	0	0	0	32
新北市	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2
基隆市	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
桃園市	6	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	5
新竹市	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
臺中市	0	1	1	1	4	2	9	7	0	0	2	27
雲林縣	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2
嘉義市	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
臺南市	65	3	2	3	1	0	2	0	1	1	0	78
高雄市	0	1	1	1	1	0	0	1	1	1	0	8
宜蘭縣	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
總計	94	7	8	7	8	4	13	9	2	4	2	158

新北市永和新生地 (大陳地區) 在新北市住宅及都市更新中心的主導推動下，單元 4(詳表 5 編號 7) 順利於 2024 年完成評選，由皇翔建設取得最優申請人資格，未來預計興建地上 35 層、地下 6 層住宅大樓，並與同樣由皇翔建設取得最優申請人資格的單元 3 一起規劃，打造位於兩單元之間總寬度 40 公尺的中央公園綠帶，創造新店溪水岸的新門戶意象，預計 2025 年起施工。

新竹市東區「中央段 1141 地號」公辦更新案由啟森營造取得最優申請人資格，未來將興建地上 24

層，地下 5 層住宅大樓，提供青少年育樂中心、里民集會中心、公共托嬰中心、及親子館等面積達 524 坪的公益設施空間，預計 2030 年完工。

臺南市「九六新村」公辦更新案 (詳表 5 編號 10) 原為國防部原九六新村眷舍範圍，基地面積近 2 公頃，經臺南市政府公開評選，由春福建設順利取得最優申請人資格，本基金會刻正協助春福建設進行都更規劃作業。未來將規劃地上 24 層住宅大樓，提供約 1,400 個住宅單元，臺南市政府將可取得約 250 戶社會住宅，春福建設將提供經費完成周邊道路、公兒



新北市「市長官邸」公辦更新案透視模擬圖
(資料來源：新北市政府都市更新處網站)



新竹市「新竹科學園區 X 基地」公辦更新案透視模擬圖
(資料來源：臺北市住宅及都市更新中心官方網站)

及停車場等公共設施用地開闢，透過串聯周邊公園綠地之綠軸，型塑低碳休閒優質住宅區，預計 2031 年完工。

高雄市 2024 招商成功案件共四件，其中「左營高鐵科技之心」為高雄市政府為打造高鐵及台積電旁微型衛星園區半導體門戶所辦理案件，包含交通部鐵道局、市政府及財政部國有財產署經營三塊面積約 5,300 坪公有土地，透過市政府主導以公辦都市更新方式，分別以第三種商業區 A、B 土地、第四種商業區等二案進行招商開發。

其中「左營高鐵科技之心 (第三種商業區 A、B 土地)」公辦更新案 (表 5 編號 3) 由國揚集團旗下欣揚國際開發股份有限公司取得最優申請人資格，A 基地規劃興建 2 棟地上 26 層、地下 6 層之商辦大樓及住商大樓，並建置左營轉運站，連接楠梓產業園區及其他區域；B 基地規劃 1 棟地上 26 層、地下 4 層之商辦大樓，並將於 B 基地內商辦大樓及兩側公園用地、停車場用地內，闢建公共托嬰中心、里民活動中心及地下停車場等公共設施。全案也規劃「空中大綠台立體連通系統」串聯周邊建物打造友善人行系統，預計 2031 年完工。「左營高鐵科技之心 (第四種商業區)」公辦更新案 (表 5 編號 11) 由國城建設旗下盈舜營造股份有限公司取得最優申請人資格，未來將規劃興建地上 24 層、地下 3 層住商大樓，與第三種商業區合計逾 7,800 坪的更新範圍，未來將成為進出左營高鐵站的新門戶。

高雄市另外二件招商成功案件皆由尚發營造股份有限公司取得最優申請人資格。其中左營區「機 20 單元 2」公辦更新案 (表 5 編號 5) 將設置二棟地上 20 至 21 層、地下 6 層的集合住宅，及一棟地上 18 層、地下 4 層的社會住宅及社會福利設施大樓，結合產業園區與半導體廊帶優勢，並引入地方建設，作為達成閒置公有地積極活化。尚發營造亦已於 2023 年取得左營區「機 20 單元 1」公辦更新案最優申請人資格，透過機 20 更新案，高雄市政府將可分回市府所屬機關辦公大樓，進駐工務局公園處養護工程隊及道路挖掘管理中心等單位，以及分回社會福利設施大樓，規劃 120 戶社會住宅、社區型日照中心及日照機構等社福設施，同時尚發營造將協助開闢基地北側 810 坪公園與道路廣場用地，打造成具備完善公共設施的住宅社區，讓原為閒置水肥瀝青廠的機 20 單元 1、2 土地成功活化，預計 2026 年動工。



臺中市「中商新村福星公寓大廈」更新後模擬圖
(資料來源：內政部國土管理署都市更新入口網)



士林區海光段」公辦更新案更新後模擬圖
(資料來源：內政部國土管理署都市更新入口網)



大陳義胞單元 4」公辦更新案更新後模擬圖
(資料來源：新北市住宅及都市更新中心)



新竹市「九六新村」公辦更新案更新後模擬圖
(資料來源：春福建設股份有限公司)



「左營高鐵科技之心 (第三種商業區 A、B 土地)」更新後模擬圖 (資料來源: 高雄市政府財政局官方網站)



「左營高鐵科技之心 (第四種商業區)」更新後模擬圖 (資料來源: 高雄市政府財政局官方網站)



高雄左營「機 20 單元 1」公辦更新案更新後模擬圖 (資料來源: 內政部國土管理署都市更新入口網)



高雄市「岡山新行政中心」公辦更新案更新後模擬圖 (資料來源: 高雄市政府都市發展局)

另外高雄市「岡山新行政中心」公辦更新案 (表 5 編號 6) 為較為特別的跨街廓機關用地更新案件，由尚發營造取得最優申請人資格，原須先興建新址 (機 15) 辦公廳舍，待完成機關遷移點交作業後，始得將位於舊址 (機 1-1) 的原舊辦公廳舍拆除重建，但為加速進程，高雄市政府目前採取異地中繼辦公策略，預計於 2026 年先行搬遷至中繼辦公地點。新建的合署辦公廳舍將由日本著名建築大師隈研吾操刀設計，原舊址預計規劃為地上 22 至 23 層及地下 5 層，共 3 棟綠建築且具耐震設計的住商大樓，市府可分回部分商業區房地及兩處廣停及 1 處綠地，兩基地皆預計於 2029 年完工啟用。

其他如高雄市「信義段 46 地號」等公辦更新案至截稿日止尚未公告招商結果，其餘招商案件也囿於個案招商設定條件或地方景氣影響導致招商流標，仍需針對招商條件及內容進行重新檢討後重啟招商。(詳表 5)

災損預防重建仍為更新地區劃設核心

2024 年全國總共劃定達 148 處更新地區 (面積共 33.40 公頃、不含重複劃定為 31.40 公頃)，更新地區之劃定面積為近十年最低，但劃定處數為近十年最高，多為針對海砂屋及 2024 年 4 月發生之 0403 花蓮地震所迅行劃定之更新地區，其中針對 0403 地震迅行劃設更新地區者共有 95 處 (面積 13.01 公頃)，臺北市、新北市、桃園市、花蓮市皆有劃定；針對符合「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」危險建物定義，依都更條例第 10 條提議進行劃定之更新地區共 5 處，劃定區域皆位於臺北市 (詳圖 5，表 6)。(表 6 請參見本基金會官網內容)

而針對海砂屋劃定者共有 30 處 (面積共 6.02 公頃)，皆位於臺北市及新北市，臺北市持續維持每年度針對海砂屋更新地區劃定檢討步調，檢討畫設修訂 19 處更新地區，新北市針對海砂屋劃定 11 處更新地區 (面積共 2.93 公頃)，其中「新北市新店區安德段 38 地號等 3 筆土地」(編號 53)、「新北市新莊區光明段 171 地號 1 筆土地」(編號 56)、「新北市蘆洲區光華段 144 地號 1 筆土地」(編號 58) 為「新北危險建築 580 專案」2024 年執行協助迅行劃定更新成果，唯其中僅安德段達第二階段門檻，順利進行後續招商作業，並於 2024 年變更劃定範圍，以調整更新地區範圍與使用執照範圍相合。

更新地區近年亦多為執行政府主導更新而劃設，例如「臺北市大安區懷生段二小段 548 地號 (信義市場)」(編號 5)，主要因信義市場退場後市地活化及期以政府主導方式改善周邊老舊公寓環境而劃定。「臺北市中山區北安段一小段 110-2 地號」則為 2023 年「基泰大直」東側鄰損範圍，現由臺北市住宅及都市更新中心主導推動，招商文件現已公開閱覽；桃園市「桃園市大湳基地」(編號 98)、「桃園市桃合基地」(編號 99) 則為桃園市近年較特別的劃定更新地區案例，其透過跨區更新地區劃設，結合產權單純之桃合段市有土地作為「種地」，辦理連鎖式都市更新以處理大湳基地存在安置大量占用戶之議題，並以劃定策略性更新地區提高容積獎勵上限以增加政府主導更新之財務可行性。

高雄市「陸軍服務社」(編號 101)、「青年高分社」(編號 102) 兩案則為國家住都中心成立南部辦公室後優先推動政府主導更新案件之里程碑，國家住都中心後續將於整合更新地區內私地主參與意願並確認都市更新事業計畫範圍後，啟動出資人招商作業；另外「苓雅清潔隊公辦都更」(編號 103) 為高雄市政府捷運工程局主導劃定之首件公辦都更案，現已於 2025 年 3 月公開招商。「高雄車站專用區」(編號 104) 其更新地區區位為高雄車站前「車專 4、5」，為早期 60、70 年代興建建物，劃定更新地區後將以政府主導方式更新重塑其商業機能，預定於 2025 年 3 月公開招商。

表 5 2024 年公辦更新成功招商案件一覽表

編號	縣市別	行政區	簡略案名	基地面積 (m ²)	公辦 方式	實施 方式	招商 次數	招商狀態	最近一次 招商時間	實施者	決標 日期	簽約 日期
1	臺北市	士林區	海光段公辦都更案(延平北路警察宿舍)	2,549.76	自投	權	2	招商成功	2023/4/27	臺北市政府(投資人：漢皇開發股份有限公司)	1/30	4/17
2	臺北市	士林區	士林松柏(公辦都更 2.0)	2,176.00	同自投	權	2	招商成功	2023/9/2	臺北市住宅及都市更新中心(投資人：品佳資產管理顧問股份有限公司)	2/29	7/1
3	高雄市	左營區	左營高鐵科技之心((第三種商業區 A、B 土地))	23,954.00	委	權	1	招商成功	2023/10/5	欣揚國際開發股份有限公司(國揚實業股份有限公司籌設)	3/29	6/27
4	臺北市	中正區	南機場單元三	3,898.00	同自投	權	1	招商成功	2023/12/5	臺北市住宅及都市更新中心(投資人：將捷股份有限公司)	6/21	9/26
5	高雄市	左營區	機 20 單元 2	7,077.00	委	權	3	招商成功	2023/12/27	尚發營造股份有限公司	6/29	9/27
6	高雄市	岡山區	岡山新行政中心(岡山段 82-2 地號)	20,422.00	同委	權	2	招商成功	1/19	尚發營造股份有限公司	8/17	11/20
7	新北市	永和區	大陳義胞單元 4	12,626.60	同自投	權	2	招商成功	3/29	新北市住宅及都市更新中心(投資人：皇翔建設股份有限公司)	8/29	11/18
8	臺北市	信義區	信義兒福(兒童福利中心 B2 基地)	8,100.00	同自投	權	1	招商成功	4/30	國家住宅及都市更新中心(投資人：冠德建設股份有限公司)	9/18	11/12
9	新竹市	東區	中央段 1141 地號	1,733.00	委	權	1	招商成功	5/6	啟森營造股份有限公司	9/3	12/10
10	臺南市	北區	九六新村	19,146.98	委	權	2	招商成功	5/15	春福建設股份有限公司	10/11	12/20

編號	縣市別	行政區	簡略案名	基地面積 (m ²)	公辦 方式	實施 方式	招商 次數	招商狀態	最近一次 招商時間	實施者	決標 日期	簽約 日期
11	高雄市	左營區	左營高鐵科技之心(第四種商業區)	2,002.00	委	權	2	招商成功	7/4	盈舜營造股份有限公司	3/29	
12	高雄市	岡山區	信義段 47 地號	5,433.70	委	權	1	招商中(至 2025/2/10)	9/19			
13	屏東縣	屏東市	屏東火車站東側	8,850.00	同委	權	4	招商中(至 2025/2/26)	10/29			
14	桃園市	桃園區	桃園段長美小段 232 地號	5075.28	委	權	1	招商中(至 2025/3/31)	12/31			
15	新北市	內湖區	立德段 175 地號	5312.95	委	權	1	招商中(至 2025/4/28)	12/31			
16	新北市	新店區	新店區公崙市民活動中心公辦都更案	2,316.08	委	權	5	無申請人	4/23			
17	新北市	新店區	新店區安德段 38 地號	2592.37	同委	權	1	無申請人	12/27			
18	新北市	蘆洲區	蘆洲區民生段 201 地號	376.14	同委	權	1	無申請人	12/27			
19	新竹市	東區	建功高中南側(地上權區)	10,483.00	同委	地	3	無申請人	4/2			
20	高雄市	大寮區	忠義段 51 地號	8310.36	委	權	1	無申請人	2/20			
21	高雄市	大寮區	忠義段 61 地號(北基地)	13,990.13	委	權	1	無申請人	2/20			
22	臺北市	文山區	文山興隆	1,247.16	同自(投)	權	1	無申請人	8/28			
23	新北市	金山區	金山市場	2,958.43	委	權	2	無申請人	12/30			

註 1：公辦方式：自(投)=自行實施(徵求投資人)、同自(投)=同意自行實施(徵求投資人)、同委=同意委託實施、委=委託實施；實施方式：權=權利變換、地=設定地上權

註 2：雲林縣虎尾鎮仁愛段 599-3 地號(2025/2/5 公開評選公告)、新北市永和區大陳義胞單元 1(2025/3/4 公開評選結果公告)、臺北市南港區台電公司電力修護處(CR-1)(2025/1/20 公開評選結果公告)、高雄市亞灣智慧宅(2025/3/18 公開評選結果公告)、臺北市南港段三小段 36 地號(公辦都更 2.0)(2025/3/7 公開評選結果公告)及高雄市左營區廊後段單元一、廊後段單元二、廊後段單元三(2025/3/18 公開評選結果公告)、高雄市岡山區信義段 46 地號(2025/3/28 公開評選結果結果公告)等案已招商成功，因上表招商成功評選結果公告統計年期統計期間為 2024 年，故以上 9 案暫不列入上表統計範圍。

資料來源：本基金會整理；招商起始時間統計至 2024/12/31 止。

歷年政府主導更新自行實施及招商成功案件數

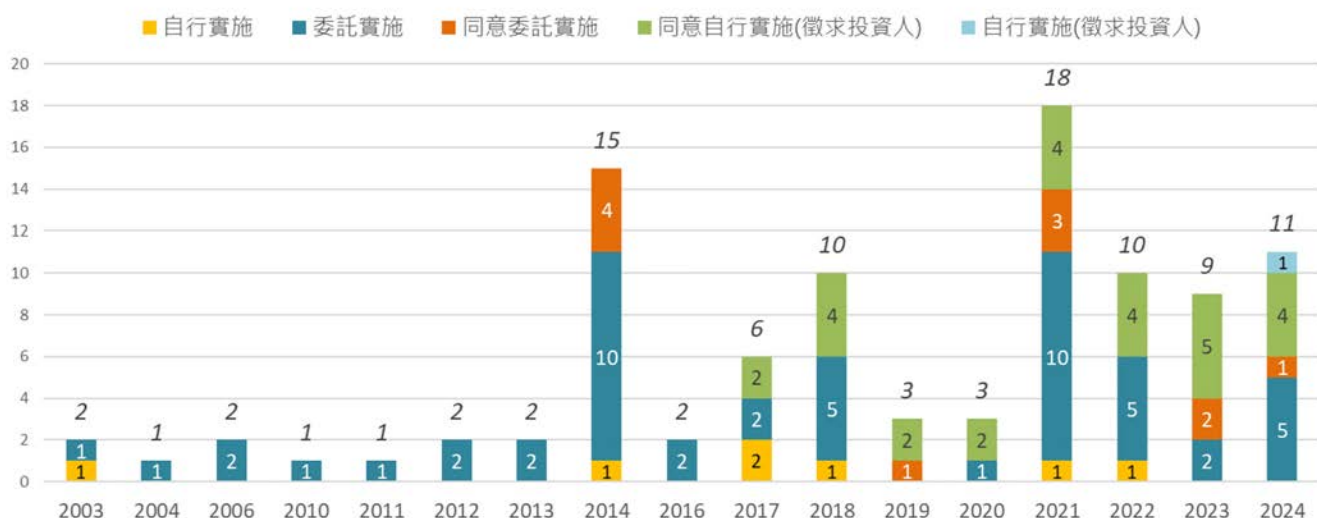


圖 4 政府主導更新案件歷年趨勢圖

資料來源：本基金會整理；統計自 2014/01/01 至 2024/12/31

彰化縣首件政府主導更新案「黃金帝國大樓」（編號 100）也於 2024 年 10 月完成劃定更新地區，過去黃金帝國大樓因 921 大地震結構受損判定為危樓後，因商家陸續撤離成為了社會問題的溫床，透過更新地區劃定，彰化縣政府將開始改善其環窳陋環境，預定 2025 年 3 月啟動拆除及招商作業。其餘更新地區請詳表 6。

原容積獎勵適用時點放寬 地方法令持續調整

有關都更條例，2024 年 11 月總統府發布實施都市更新條例第六十五條，修訂擴大適用原建築容積更新重建的對象，從現行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也可適用，修法核心主要聚焦耐震設計不符現行規範，且有原容積大於基準容積情形之老舊建物，其以放寬適用條件，加速老舊建物更新，防範災損於未然。

財政部 2024 年 12 月修訂「國有非公用土地參與都市更新注意事項」，明確國有非公用土地在都市更新中的參與方式，強化各相關機關的協調與責任分工，另因應危老條例第五條之一第三項規定授權財政部及直轄市、縣（市）主管機關分別定公有財產公有財產有合理之利用計畫無法參與重建之情形、公有財

產參與重建方式之適用條件、辦理程序及其他應遵行事項，新訂「國有房地參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」，規範國有房地參與都市危險及老舊建築物加速重建的相關程序與條件。

地方法令部分，臺北市 2024 年 1 月修訂「臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式」，明確規範電子檔光碟片應檢附內容，針對個案符合環境狀況評估標準第 3 條及部分指標（如 1、3、4）者，鑑定報告應檢附初步評估報告書或正式鑑定報告書正本，另規範附件冊個案如無須辦理協調會議，亦應檢附鄰地範圍示意圖並文字敘明。

另於 2024 年 2 月修訂「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」，提高建築物工程造價標準單價，也於 2024 年 10 月併同修正「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，調整提高鑑界費、鑽探費、外接水電瓦斯管線費用、公共設施開闢費用，以反映營建成本上漲與市場物價變化，本次修正亦針對特殊因素設計審查費用、耐震標準特別監督人費用等項目，明定其審查方式及應檢附之相關文件，強化費用提列之合理性與審查依據。

2024 年 5 月修訂「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，則針對人行步

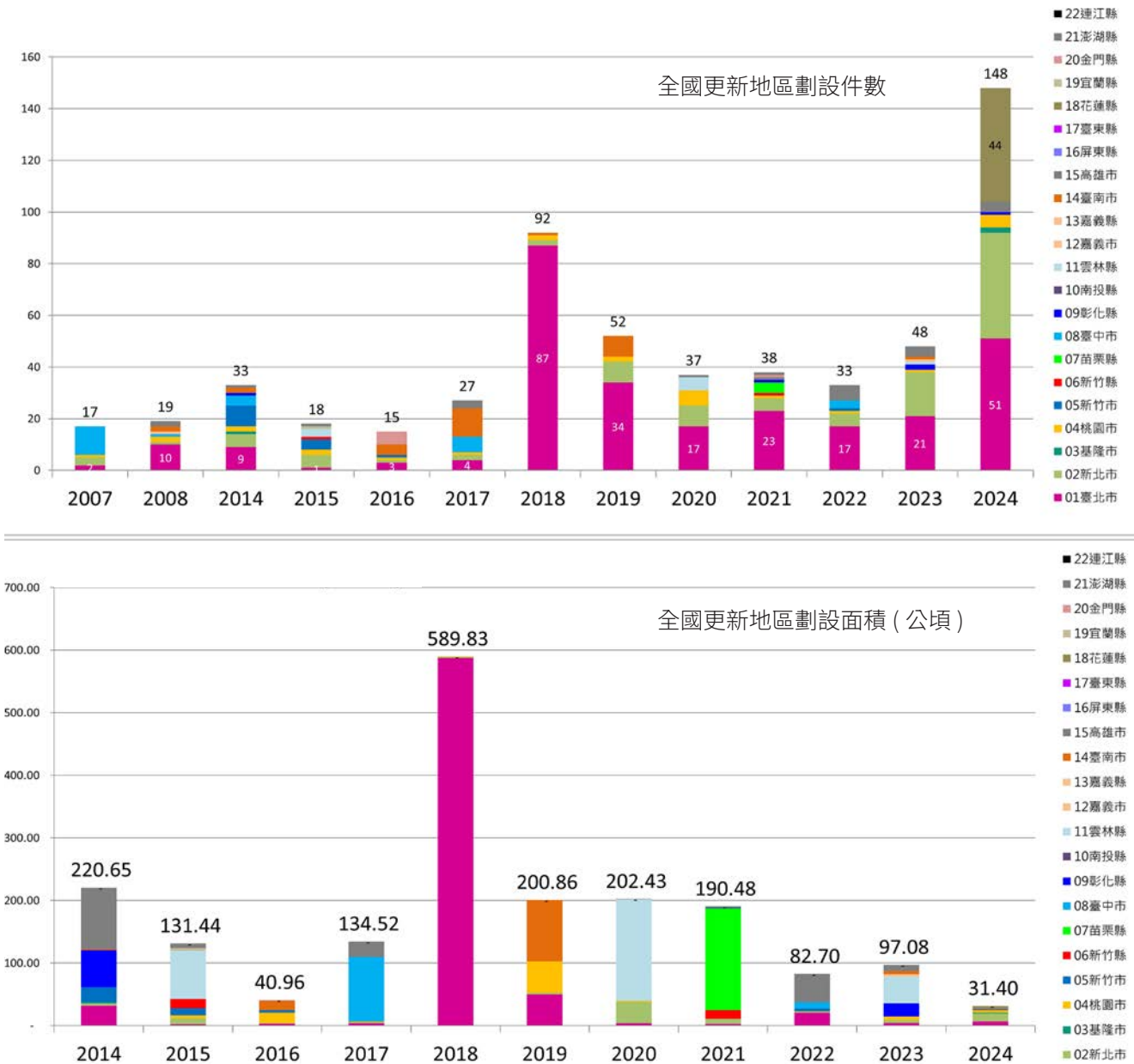


圖 5 全國各地方政府更新地區劃定趨勢圖 (資料來源：本基金會整理；統計自 2014/01/01 至 2024/12/31)

協助 0403 花蓮震災復原重建執行情形與展望

內政部國土管理署

去 (2024) 年 4 月 3 日花蓮發生強烈地震，造成多處建築物損毀，居民生活受到嚴重影響。中央與地方政府迅速展開復原與重建工作，內政部成立「0403 花蓮震災重建專案辦公室」，並透過租金補貼、弱層補強、危老重建與都市更新等措施，協助災民重建家園。然而，如何加速推動重建、整合政府與民間資源，是重建首要面對之重要課題。因此，本文就本部於 0403 花蓮震災後對於受損合法建築物輔導重建措施說明如下。

輔導重建原則

災損建築物依其受損程度及產權情形，採分類、分級處理，主要透過重建或弱層結構補強等方式辦理。

一、都市計畫地區之合法建築物屬紅單且由政府強制拆除之建築物。

(一) 透天或產權單純者：依危老重建方式辦理。

(二) 集合住宅或產權複雜者：依都市更新方式辦理重建。

二、其餘紅、黃單建築物，優先輔導辦理弱層補強。

補助成立專業輔導團

一、補助成立危老重建輔導團

本部於 2023 年核定補助花蓮縣政府委外成立危老重建輔導團，辦理危老重建法令教育講習、協助社區整合重建意願、申請重建計畫、法令諮詢等服務，於 0403 震災後，得立即對受災民眾提供重建評估及相關法令諮詢服務，逐步輔導個案規劃重建。

二、補助成立都市更新輔導團

0403 震災後，因受災民眾有辦理都市更新需求，故本部補助花蓮縣政府委外成立都市更新輔導團，協助社區整合提案申請補助、辦理都市更新推廣講習、社區說明會、提供駐點法令諮詢及個案可行性評估計畫等服務，紓解花蓮縣政府人力不足問題，主動積極協助民眾辦理復原重建事宜。



內政部花蓮重建專案辦公室搬遷記者會 (資料來源：內政部國土管理署)



2024 年 5 月 2 日 0403 震災危老重建說明會(資料來源：內政部國土管理署)

重建協助及補助措施

一、簡化申請重建程序

(一) 因重大災損而亟須更新之簡化程序

1. 逕由地方政府公告迅行劃定為更新地區，後續擬訂都市更新事業計畫，取得私有產權過半同意，即可報請地方政府審議，地方政府辦理公開展覽期間得縮短為 7 日；如已取得全體私有產權同意者，並得免辦理公開展覽及公聽會。
2. 同一建築基地上有數幢或數棟建築物時，都市更新事業計畫得以受損建築物為計算基礎，計算同意比率。

(二) 危老重建之簡化程序

經地方政府主管機關認為紅、黃單之災損合法建築物，逕予適用都市危險及老舊建築物加速重建條例第 3 條第 1 項第 1 款規定申請重建，免再辦理結構安全性能評估，得提高危老重建辦理效率。

二、前期規劃階段之補助

(一) 補助自主更新重建規劃費用

為減輕民眾財務負擔，提供自主更新前期規劃補助費用，依更新單元所有權人數計算，每案最高補助 800 萬元(擬訂都市更新事業計畫最高 500 萬元為限、擬訂權利變換計畫最高 300 萬元為限)，提高民眾辦理意願。

(二) 辦理公辦都市更新

公辦都更方式重建，涉及引入民間團體及重建前置作業費用部分，係由國家住都中心(實施者)與重建住戶開會研商確認後，辦理相關都市更新事業計畫書擬訂、建築規劃、監造及工程發包等費用，納入都市更新案共同負擔費用。另如花蓮縣政府後續有執行公辦都更案件之需求，得另行向本部申請公辦都更重建前置作業費用之補助。

(三) 補助危老重建規劃費用

受損建築物採危老重建，本部補助民眾擬訂危老重建計畫費用每案 5 萬 5,000 元。

三、重建工程經費補助

透過都市更新及危老重建機制，提供容積獎勵和稅捐減免，減輕災民重建負擔。本次 0403 震災重建，為恢復受災民眾之居住權，早日回歸正常生活，內政部依行政院去(2024)年 5 月 2 日第 3902 次會議通過「0403 震災復原重建方案」，研訂 0403 花蓮震災復原自用住宅重建補助方案，補助對象以自用住宅所有權人為限，提供重建工程補助，並經行政院於同年 11 月 18 日核定，計畫期程自 2024 年起至 2027 年止。



2024 年 5 月 7 日 花蓮統帥大樓都市更新說明會 (資料來源：內政部國土管理署)

補助分為採都市更新、危老重建，或依建築法申請重建等 2 種方式，提供重建工程經費補助，須由所有權人依整合共識決定重建方式後，向花蓮縣政府申請補助，另外本部協調財團法人賑災基金會價購不參與重建分配之房地，使重建工作得以順利推動；本部並訂定「中華民國一百十三年四月三日震災後受災戶自用住宅重建工程經費補助作業要點」，具體規定相關作業程序，協助花蓮縣政府辦理補助作業。

四、其他協助措施

其他尚包含提供每戶最高工程貸款額度 300 萬元之信用保證、每戶住宅最高貸款額度 350 萬元之利息補貼等措施，並為協助民眾籌措自行實施都市更新事業之資金，今 (2025) 年 1 月 10 日修正發布「都市更新事業優惠貸款要點」部分規定，包括放寬貸款對象、用途、額度及期限等，有助於都市更新會籌措更新必要事業資金，此次花蓮縣政府依都市更新條例第 7 條規定迅行劃定更新地區，辦理都市更新事業，將列為金融機構優先受理申貸案件。

輔導重建進度

0403 震災遭強制拆除的建築物有 17 案，其中屬住宅類的建築物，經本部主動召開 19 場重建說明會後，分別考量個案需求給予協助，包括花一邨社區前棟全數所有權人均同意由國家住都中心採公辦都更方式推動，以權利變換方式實施都市更新案；天王星大樓去年已成立都市更新會，並於今 (2025) 年 3 月召開會員大會完成遴選估價師；統帥大樓在今年 2 月已向花蓮縣政府提出籌組都市更新會之申請，而其餘案件也會繼續協助調查及整合意願，就重建程序、方案選擇、財務試算等給予協助，讓民眾與社區依實際狀況評估重建方式。

後續展望

受損建築物重建將由內政部偕同花蓮縣政府、國家住宅及都市更新中心，持續循行政院核定補助方案給予支持，並將由內政部補助花蓮縣政府成立之危老重建、都市更新等輔導團輔導重建，採公辦都更者，另由國家住都中心協助社區整合、重建，期盼集結眾人資源與力量，早日協助社區整合重建意願加速重建。

都更 8 箭 繁花盛開大時代

臺北市都市更新處

臺北市建城 140 年，人老屋老，如何都更好？面對「大都更時代」的來臨，如何有效推動都市更新，實現居住安全與永續發展，成為當前最為重要的議題之一。市府自 2023 年起陸續推出「都更 8 箭」政策，積極推動都更，保障居住安全，推動迄今成效顯著。

速審、獎勵併行案件翻倍增 結合資訊化再擴大效能

在民辦都更方面，臺北市申請案件數約為其他五都的 1.3 倍，核定案件總量更達 1.4 倍，近 2 年報核案件數已達 268 案，年平均報核量 (134 案 / 年) 逾過去 8 年 (57 案 / 年) 的兩倍。配合審議快軌機制，迄今「都更 150 專案」已受理 19 件、平均審查天數約 48 個工作天；有 7 案採行「權變小組提前進場」專案辦理；「都更 168 專案」則共受理 372 件、平均審查天數約 116 個工作天。

未來市府將透過「都更平台資訊化」，再擴大審議效能，於去 (2024) 年底已正式啟用「都市更新審議服務平台線上申請系統」，並投入建置「光學辨識、校對及統計系統」，減少仰賴人工比對資訊，節省行政作業時間及減緩人力負擔，預計於今 (2025) 年開發完成使用。

簡化危老申請文件 縮短審核時間加速重建進程

臺北市危老重建申請量、核准量及核准率約占全國 3 成比例，遙居全國之冠。為鼓勵民眾申請及加速危老重建案件進程，市府推出了一系列簡化措施，進一步降低了申請門檻並縮短審核時間。

臺北市建築管理工程處針對「耐震評估免除複審程序」、「放寬危老案畸零地合併條件」、「放寬防空避難設備檢討因素」等法令，增修「重建計畫延審及變更程序」及「免檢附合併地非合法建物權利證明文件」等審認簡化措施，縮短危老重建計畫案平均約 104 個工作天內可核准，與辦理都市更新共同精進，以鼓勵民眾申請及加速臺北市危老屋之重建。



政策法令

防災都更 2.0 放寬適用條件 加速危險建物更新

為了進一步加快危險建物的更新，市府為補足過去制度未給予危險建築物重建獎勵誘因，於去 (2024) 年推出防災型都更專案，迄今已受理 23 案申請。在去年 0403 大地震後，臺北市都市更新處即著手研議放寬適用條件，包含「放寬免辦耐震評估的適用範圍」、「特定區域 (產專區) 的適用條件修正」

北市都更案為其餘五都總和約1.3倍，近2年報核案件為過去8年之2.3倍！

1.3 倍
申請案件總量

1.4 倍
核定案件總量

縣市別	申請案件數(含整維)	核定案件數(含整維)
臺北市	1030	662
新北市	467	233
桃園市	24	20
臺中市	151	117
臺南市	94	93
高雄市	31	17

資料來源：國土署都市更新入口網(更新至114.1.31)

2.3 倍
報核案量

近2年年平均報核量134案，過去8年為57案。



六都都更案件數 / 臺北市近十年都更案報核案件數 (資料來源：臺北市都市更新處)

23案

防災型都更報核案件

為協助危險建物重建，市府推出防災型都更專案，透過容積獎勵、簡化審查加速更新程序，目前已成功啟動23案，確保居民居住安全。



防災型都更專案 (資料來源:臺北市都市更新處)

危老總量占六都總和近3成，全國最多

占六都總和
近3成

本市受理危老重建案件占六都總和近3成，其中大安區、中山區、士林區核准最多。

縣市別	核准數
臺北市	987
新北市	600
桃園市	196
臺中市	829
臺南市	404
高雄市	403

2432案

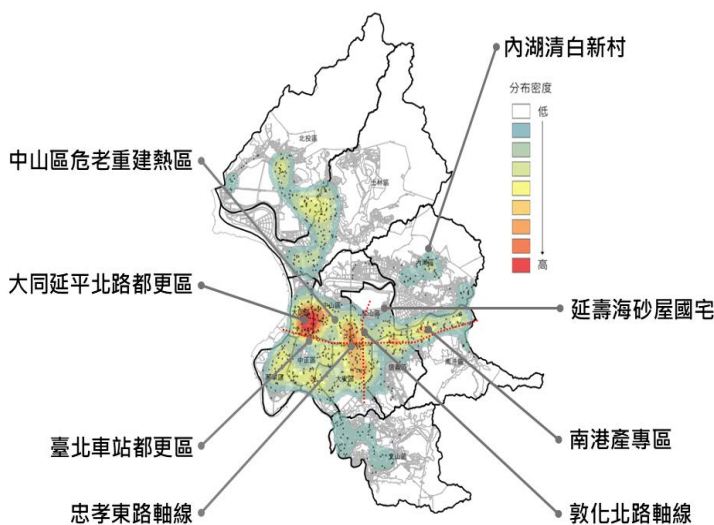
資料來源：國土署都市更新入口網(更新至114.1.31)

六都危老核准案件數 (資料來源:臺北市都市更新處)

及「放寬事權併送的申請條件」等，計畫草案已於去(2024)年底完成公展程序，並提請本市都市計畫委員會審議，後續市府將依法完成修訂作業，期回應市民殷切期盼。

在經歷市府推動各項政策改革後，都市更新成果遍地開花，已由單點發展成線及面狀區域發展。目前成功核定案件量達 606 案，協助開闢計畫道路面積約 75,579 平方公尺，相當於 10 個標準足球場的大小，提供人行步道平均總長度約 115,005 公尺，足以走 11 趟忠孝東路！都市更新不僅能改善都市景觀與民眾居住品質，亦能促進城市公共福祉，提供安全、舒適的步行環境，並透過公益設施之捐贈，讓都市更新與城市生活共善共好。

都市更新尚須地主合力「自助人助、打破迷思、凝聚共識」，市府亦會透過公私協力積極協助社區啟動都更，並藉由多元教育推廣，宣導正確參與的觀念，讓市民了解都市更新的意義與好處，未來更新處也將繼續為推動都市更新努力，朝安全、宜居的永續之都邁進。



老屋等於危樓？一定要拆除重建？

新北市政府都市更新處

您住的房子屋齡幾年？安全嗎？耐震嗎？相信民眾被這樣一問，一定滿頭霧水，心想難道房子老了就不安全不能住了嗎？大家或許很想問「到底屋齡多久算老？」這個問題沒有標準答案。一般來說，5 年以下為新成屋，5 至 20 年為中古屋，30 年以上則為老屋。但現今「老屋」的定義已逐漸模糊，不該陷落數字迷思，看待老屋的關鍵是房屋的結構、維護狀況和周邊環境。大多數建築使用鋼筋混凝土 (RC) 結構，使用年限約 50 年，因此即使屋齡超過 30 年，只要結構穩固、維護良好，仍可安全居住。評估老屋的居住價值，需考慮整體狀況，而非僅看屋齡。建議務必替自己的老屋進行專業檢測，評估結構安全及潛在問題，才能做出明智的決策。

台灣建築法令沒有特別規範建築物的使用年限，原因是建築物的使用年限會因施工品質、建材選用、維護保養等因素而有所差異。一般房屋大多以 30 年屋齡作為老舊房屋界定門檻，依據內政部統



久失修房屋 (資料來源:新北市政府都市更新處)



拆除老舊房屋 (資料來源:新北市政府都市更新處)

計新北市境內逾 30 年老屋約 87 萬戶，已占全市約 5 成比例，新北市政府為塑造安居樂業的宜居城市，全力推動多元都市更新，藉由危險老舊建築物的更新重建，持續努力讓新北市的居住環境更安全、讓生活品質更好。自從 2017 年 5 月「都市危險及老舊建築物加速重建條例」上路以來，新北市政府受理超過 750 件申請案，其中已核准達 600 案，大多分布於板橋、三重及新店等行政區，但是重建整合耗時耗力，這麼多屋齡老舊的房屋，一定要拆除重建嗎？是不是有更多元的處理方式？

推動多元都市更新 提供危險老舊房屋更多選擇

考量台灣位屬地震頻繁地帶，且早年老舊房屋普遍缺乏耐震能力，為了因應潛在災後風險，提升建築安全並改善居住環境，建議老舊房屋應主動申請結構安全性能評估，以確認耐震能力是否足夠，目前中央亦訂定「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，只要經評估結果未達最低等級，或耐震能力未達一定標準且改善不具效益，可歸屬有結構安全疑慮的房屋，民眾都可以備齊相關書件提出重建計畫，同時新北市政府提供各種重建方案，包括一般的都市更新、便捷快速的簡易都更、地震受損或海砂屋的防災都更等方式，讓民眾可以視實際需求或房屋情形，選擇適合的重建方式，經新北市政府審查同意後，即可拆除重建，以排除居住安全疑慮。

其餘已逾 30 年尚無結構疑慮的老屋，並不適合完全依屋齡就此決定重建與否，若經結構安全性能評估結果安全無虞，沒有重大急迫危險需立即停用拆除情形，可循新北市政府推動多元都市更新方案中，「整建維護」措施，藉此協助提升建物使用機能，透過新北市政府提供輔導諮詢服務與立面修繕、耐震補強、弱層補強及增設電梯等多項補助，讓老舊房屋經過專業的維護與修繕，依然可以保持良好的結構穩定性。此外，定期檢查和維護才是確保房屋安全的關鍵，及時更換老化的建材或補強結構，都能有效延長房屋的使用壽命。



政
策
法
令



中和區華福段 (外牆拉皮前 / 外牆拉皮後)(資料來源:新北市政府都市更新處)



土城區大安段 (危老重建前 / 危老重建後)(資料來源:新北市政府都市更新處)

房屋所有權人應善盡維護管理責任 適時修繕或拆除重建

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」的立意宗旨，是為了加速危險老舊房屋重建，並提升新建房屋的安全與品質，確保人民居住安全，所以有房屋結構安全疑慮的所有權人，應自主申請結構安全性能評估，確認房屋結構狀況，評估是否需要拆除重建，透過耐震能力的提昇，讓居住安全愈來愈有保障。

新北市政府特別提醒大家千萬別被屋齡的數字給迷惑了，平時就應該要重視維護保養以及尋求專業評估。倘若經評估後房屋結構尚屬安全的老屋，隨著歲月流逝，也如同人一般需定期的保養與修護，所有權人仍應負起各項檢查及維護的義務，定期進行各項構造與設備檢修，視狀況持續維護與妥善管理，藉此延長房屋壽命、提升使用機能，繼續守護日常居住安全。

詔安建設中山松悅都更案完工

在地家族發起更新 再生捷運沿線形象

副總經理 董政彰
投資事業部經理 陳維廷



A 基地 (左) 及 B 基地 (右) 更新後完工照 (本基金會攝)

在捷運中山站南側至長安西路間，多為 40 年以上老公寓，本更新單元正位於捷運中山站東南側、臺北市身心障礙福利中心之北側，相較心中山沿線和中山站週邊繁華熱鬧的百貨商圈，相顯沒落，此區住戶期盼透過都市更新再創地方生機。因此，由在地家族主動發起都市更新，以舊地名亦是起家厝「詔安厝」為名，自組「詔安建設」擔任實施者推動更新重建，並在丹棠開發協助整合下，自 2004 年正式啟動更新，歷經 20 年的時間，終於去（2024）年 9 月完工取得使用執照。

家族土地產權複雜 未能全區更新之憾

本案初始希望納入現有更新範圍北側街廓及東南側身心障礙福利中心，但由於北側街廓產權複雜、社會局表達不願納入更新範圍，致使公私合作辦理重建與整建維護未能結合，最後以現有基地為更新單元，整合共 2,896.92 m²之基地辦理更新重建。但範圍內仍存有多數土地坵塊不方整，畸零狹小難以建築的問題，且私有所有權人合計 137 位，其中有地無屋者占 78 位，屬多人共同持分，且部分又為持有道路用地者，因此僅能透過都市更新權利變換方式處

理；因範圍的調整以及確認市府不願納入範圍，致使前期整合更加困難，更新單元於 2007 年 5 月經市府公告劃定，在詔安建設與丹棠開發合力推動下，歷經 2 年整合，2009 年 5 月始得申請事業計畫報核。

面對問題 解決問題 以確保住戶權益

本案事業計畫送件即規劃捐贈和開闢計畫道路，希望透過都市更新實現公共利益，當時都市更新容積獎勵項目尚無協助開闢計畫道路獎勵可申請，適逢都市更新容積獎勵辦法修法，為了保障地主權益，因此實施者爭取重行辦理公開閱覽，始得申請協助開闢道路容積獎勵。

進入審議階段，又遇審議要求本案建築設計與市定古蹟身心障礙福利中心調和。實施者多次與市府溝通、召開專案會議研商，終獲市府同意透過獎勵容積移轉方式，將南側（下稱小基地）臨市定古蹟之建築量體由原 15 層樓調整為 12 層樓，北側基地（下稱大基地）建築量體由原 18 層樓調為 22 層樓，小基地 16 部法定車位移設至大基地，至此建築設計與量體定案，事業計畫於 2012 年 7 月審議通過，但未開闢之公有道路用地是否能抵充仍未獲得實質解決，將影響獎勵容積及建築規劃，因此，實施者持續積極與市府說明，由市府召開研商會議，抵充議題終獲確認，從事業計畫報核至核定經歷四年半之久後，終於在 2013 年 10 月核定公告。（有關本案事業計畫內容詳見 2013 年 12 月都市更新簡訊第 60 期）

媒合 27 位持分細碎地主合併分配

因範圍內有地無屋者占 78 位，均為權利變換後未達最小分配單元價值而不能分配的所有權人，選配

期間經詔安建設整合協調下，促合了 3 組、共 17 位所有權人完成合併分配，並於 2014 年 2 月申請權利變換計畫報核。於審議階段，經實施者與丹棠開發持續拜訪溝通、召開說明會，又協調媒合 2 組、10 位地主完成合併分配，實屬不易，權利變換計畫於 2017 年 3 月也經市府核定公告。（有關本案權利變換計畫內容詳見 2017 年 9 月第 75 期）

建築設計與市定古蹟調和

本案基地緊鄰市定古蹟身心障礙福利中心，故建築設計以整體都市環境考量，透過「建築配置人行步道空間系統」、「建築造型與材質色彩」、「景觀植栽計畫」等三個範疇與古蹟空間相呼應，臨長安西路退縮 4.5 公尺人行步道聯接古蹟正面之公有人行步道，建築風格以「簡約新古典」為基礎，選用與古蹟建築明度相近之淺色系花崗石作為建築外觀主體，小基地降低量體、大基地採逐層退縮，創造開闊的都市空間，植栽則以大喬木、灌木搭配營造多層次韻律的綠化空間，以都市尺度概念將市定古蹟的空間環境及建築設計相互調和。

開闢捐贈計畫道路 沿街面退縮留設綠蔭人行空間

本案範圍內有 2 條計畫道路，更新前有多處建物或違建占用情形，透過都市更新協助開闢計畫道路獎勵、實施者協調占用戶拆除，順利協助開闢計畫道路並捐贈予市府，搭配大、小基地沿街面退縮留設人行道，更於捷運線側退縮留設部分空地，栽種植栽形塑成小型休憩空間，與捷運線形公園串連，增進地區商業活動及鄰里互動關係，另一方面，透過開闢計畫道路及退縮留設人行空間，可同時作為消防救災、逃生避難空間，提升本案與周邊社區的都市防災機能。



基地更新前現況圖（本基金會攝）

聯手日商旭化成 注入日匠工法之黃金級綠建築

更新後基地內規劃 2 棟 RC 造黃金級綠建築，大基地規劃地上 22 層、地下 5 層，小基地則是規劃地上 12 層、地下 3 層的住商大樓，低樓層主要設置店面與辦公室，以延續捷運中山站線型商業紋理。2020 年詔安建設邀請日商旭化成都市開發合作，為本案導入日本工法，如架高地板降低日後管線修繕困難、大跨度設計維持室內的方正格局等，並提高耐震係數，可抗六級震度，輔以崗石營造新古典外觀，打造節能、耐震的永世傳家建築。

延續心中山 再生捷運沿線

適逢 2019 年市府規劃「心中山」綠色廊道生活圈啟用，去（2024）年捷運線形公園至長安西路的綠廊改善工程也已完工，結合捷運中山站與臺北車站的交通便捷性，與捷運線形公園形塑綠意舒適的生活與休憩空間，透過地面層的沿街退縮、店面規劃，延續心中山與中山站百貨商圈的商業機能。

詔安建設除承襲中山北路官道、舊臺北市政府辦公廳等區域歷史與文化底蘊，融合當代設計與日匠住宅工法，規劃「中山松悅」，於去（2024）年



與日商旭化成合作標誌「定礎」（本基金會攝）

9 月完工取得使照，為周邊地區注入了新的活力與生機，儘管本案於推動過程遭遇許多困難與市府首見議題，市府與實施者、規劃單位共同討論解決方案，都可以作為他案的借鏡，幫助臺北市的都市更新更加地完善，且中山站周邊目前亦有許多都市更新案刻正進行中，希冀本案推動都更經驗能達到拋磚引玉的效果，帶動周邊老舊建物更新。



基地留設行步道與捷運線型公園形塑休憩空間（本基金會攝）



北側道路用地開闢完成 / 北側道路地未開闢及佔用情形（本基金會攝）

計畫內容摘要	
案名	臺北市中山區正義段四小段 187 地號等 49 筆土地都市更新事業計畫
基地位置	中山區捷運淡水線・長安西路口
實施者	詔安建設股份有限公司
基地面積	2,896.92 m ²
使用分區	第三種商業區、道路用地
更新前	產權：私有 2,229.63 m ² 、公有 667.29 m ² 所有權人：私有 137 人、公有 4 人 戶數：63 戶 停車位：0 輛 建物面積：6,635.87 m ²
更新後	用途：一般零售、金融服務業、集合住宅 實設建蔽率：A 區 47.80%；B 區 64.93% 實設容積率：A 區 549.45%；B 區 559.97% 更新獎勵容積：4,041.55 m ² (48.36%) 允建容積：A 區 8,905.93 m ² ； B 區 3,494.40 m ² 總樓地板面積：A 區 18,077.98 m ² ； B 區 5,841.36 m ² 構造樓層：RC，A 區地上 22 層 / 地下 5 層； B 區地上 12 層 / 地下 3 層 停車位數：汽車：164 輛，機車：161 輛 總戶數：121 戶
實施方式	權利變換
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	PGA 周簡建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價聯合事務所（領銜估價）
估價	景瀚不動產估價師聯合事務所 麗業不動產估價聯合事務所

更新事業推動	
2009.05.08	事業計畫報核
2010.01.12~	公開展覽
2010.02.10	
2010.02.03	公辦公聽會
2010.07.12~	公開閱覽
2010.07.31	
2010.07.28	公開閱覽說明會
2011.06.17	第 68 次審議會
2011.09.08	與市定古蹟協調等事宜研商會議
2012.07.05	第 103 次審議會通過
2013.10.03	事業計畫核定公告
2013.12.06	權利變換計畫自辦公聽會
2014.02.19	權利變換計畫報核
2014.08.13~	公開展覽
2014.09.11	
2014.09.09	公辦公聽會
2015.12.10	召開聽證
2016.03.07	第 230 次審議會
2016.03.28	召開不能分配者合併分配說明會
2016.05.17	專案小組會議
2016.07.18	第 248 次都更審議會
2016.10.17	第 257 次都更審議會通過
2017.03.14	權利變換計畫核定公告
2017.05	申請大基地建照
2017.07	申請小基地建照
2019.03.10	行政訴訟後申請權利變換計畫報核
2019.05.06	第 373 次都更審議會
2019.06.03	第 377 次都更審議會通過
2019.07.18	權利變換計畫核定
2024.01.10	變更權利變換計畫掛件
2024.01.23	大基地申請使照
2024.04.29	小基地申請使照
2024.06.13	變更權利變換計畫核定
2024.09.26	取得大基地使照
2024.10.18	取得小基地使照
2025.01	產登完成

臺南中興新城公辦事業及權變核定

丹棠協助活化公有土地，提升公有財產使用效率

策略規劃部主任 許育誠
主任規劃師 曾靖蘋
資深規劃師 廖偉軒

本更新單元位於東豐路、前鋒路、小東路及鐵路所圍地區，土地面積為 6,158 m²，東側緊鄰成功大學、西側毗鄰小東公宅及臺南公園，具優越的區位條件與發展潛力，肩負周邊發展關鍵地位。

本案基地位於臺南市政府 2010 年 6 月 28 日「變更台南市北區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」中依都市更新條例劃定之更新地區「台南二中東側更新區」，屬都市計畫指定更新地區；範圍內原為中興新城眷村，其眷舍於 2001 年已拆除騰空，現況為閒置未利用土地，部分為停車場使用。國防部政治作戰局業於 2019 年同意委託臺南市政府以公辦都更方式辦理中興新城招商作業，期望藉由都市更新重建提昇公有財產使用效率，同時增加公營住宅供給，降低青年及弱勢族群的居住負擔。

本案於 2023 年 8 月申請都市更新事業計畫及權利變換計畫報核，並於 2024 年 12 月 30 日核定公告。

開放空間串連周邊環境 公營住宅納入公益設施規劃

本案更新後將興建為 3 棟建築物，分別為實施者 A 棟（24F/B5）、地主 B 棟（21F/B5）及公益設施 C 棟（14F/B4）之 RC 造住宅大樓，其中 A 棟及 B 棟地下室相連，C 棟則具獨立出入動線。全案為了留設大規模開放空間，採低建蔽率設計（實設建蔽率為 33.44%），建築物低樓層沿街面設置店舖，基地西側與鄰地間距設置綠帶景觀美化環境與弱化噪音，東側則沿計畫道路退縮 5 公尺留設人行步道及種植雙排樹木供市民休憩通行。

此外，本案分別捐贈公益設施（公營住宅集中規劃 104 戶於 C 棟）及捐贈都市發展更新基金（約 9,286 萬），爭取 30% 及 10% 都市更新容積獎勵，以符合臺南市政府公務需求，提升整體公益性。同時，全案亦規劃銀級綠建築、無障礙環境設計（二級）、耐震設計（三級），以滿足不同需求族群的使用安全與提升使用便利性。



全案透視圖（資料來源：陳朝雄建築師事務所）



工作
報導

打造核心區域新門面 營造在地宜居生活環境

丹棠開發於 2022 年 1 月協助中德建設取得本案最優申請人資格，並於同年 3 月順利與臺南市政府完成簽約成為本案實施者，臺南中興新城將蛻變為現代都市更新的示範區，集中留設開放空間串連西側公園道與周邊休憩購物環境，蔓延周邊整體都市綠意，並將公營住宅納入公益設施規劃，結合臺南獨特的城市魅力，落實臺南市政府「幸福永續・希望家園」的願景及政策。



基地位置圖



更新前現況圖（本基金會攝）

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺南市北區東興段 926-1 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫
基地位置	東豐路、前鋒路、小東路及鐵路所圍地區
實施者	中德建設股份有限公司
基地面積	6,158.00 m ²
使用分區	住七住宅區 (建蔽率 60%、容積率 270%)
更新前	產權： 公有 5,997 m ² (97.39%) 私有 161 m ² (2.61%) 所有權人：私有 1 人、公有 1 人 占有他人舊違章：無 戶數：0 戶 停車位：0 輛 建物面積：0 m ²
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：33.44% 實設容積率：405.00% 更新獎勵容積：8,313.30 m ² (50.00%) 允建容積：24,939.90 m ² 總樓地板面積：58,447.97 m ² 構造樓層：RC，A 棟 (24/B5)、B 棟 (21/B5)、C 棟 (14/B4) 停車位數：汽車 468 輛，機車 561 輛 總戶數：571 戶 參與分配：2 人
實施方式	權利變換
更新費用	3,283,620,464 元
總銷金額	5,927,112,750 元
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	陳朝雄建築師事務所
不動產估價	宇豐不動產估價師聯合事務所 長興不動產估價師聯合事務所 友宏不動產估價師聯合事務所

更新事業推動	
2000.06.28	更新地區公告
2023.05.29	自辦事業及權利變換計畫公聽會
2023.06.09~	申請分配
2023.07.10	
2023.08.18	申請事業及權利變換計畫報核
2023.10.05~	公開展覽
2023.11.03	
2023.10.17	公辦公聽會
2024.07.31	聽證會
2024.09.12	計畫審議通過
2024.12.30	更新事業及權利變換計畫核定實施
2025.02.13	取得建造執照

臺南市安平二期國宅海砂屋事業及權變核定

本基金會協助更新會重建更新

策略規劃部主任 許育誠
主任規劃師 曾靖蘋

位於臺南市安平路及民權路之間的安平二期國宅，為 1994 年臺灣省政府住宅及都市發展局早期興建的國宅，交屋後陸續出現房屋天花板剝落、鋼筋裸露等問題，有影響建築物結構安全之虞。自民國 2005 年起，期間經四次建築物安全鑑定，該鑑定報告顯示混凝土抗壓強度不足，部分混凝土鑽心試體氯離子含量偏高，後經臺南市結構工程技師公會認定確屬高氯離子建築物，有立即更新之必要。

臺南市政府在 2013 年將本案基地劃定為更新地區、發布實施更新計畫，於 2018 年核准立案「臺南市安平二期國宅社區都市更新會」推動更新重建，全案於 2020 年 11 月申請事業計畫及權利變換計畫報核，在更新會團隊與市府的共同努力下，於今 (2025) 年 1 月 7 日核定公告。

社區凝聚重建共識 同意比逾 8 成 5

更新單元範圍內總計共 226 戶、240 位私有所有權人，因所有權人數眾多，各方意見不一致致使無法有效整合，經臺南市政府積極協助社區媒合專業團隊展開都更重建，於 2018 年委託中國建築經理股份有限公司擔任全案專案管理，委託本基金會辦理都市更新規劃作業，後經會員大會議決以「自地自建」方

式進行都市更新。本案於 2020 年 8 月辦理自辦公聽會及房屋選配程序，已有近 97% 所有權人完成房屋選配，且參與都市更新同意比率已達 87.36%，逾法定同意門檻 (75%) 一成以上，遂於同年 11 月 10 日完成都市更新事業及權利變換計畫報核程序。

受疫情影響 由「自地自建」改「甄選投資人」

本案計畫審議期間，受全球新冠肺炎疫情影響，全國物價水準上揚，營建市場除原物料與鋼鐵價格攀高外，缺工情形嚴峻亦造成工期延長與營建成本大幅增加，採「自地自建」方式之更新重建成本讓住戶難以負擔，後經 2021 年 11 月會員大會議決同意本案改採「甄選投資人方式」辦理招商作業。於 2022 年 1 月招商徵求投資人，但因物價通膨、市場缺工缺料等因素致使招商流標，更新會即於同年 4 月函請臺南市府協助研擬解決方案，以期順利推動重建更新。

臺南市府大力協助 調升基準容積降低住戶負擔

社區於 103 年起鑑定為海砂屋後，臺南市府積極協助，除代社區向營建署爭取 3.75 億元補助道義補助外，市府亦主動提供拆除工程補助 3,500 萬元、海砂屋搬遷補助 20 萬元 / 戶及 30 個月租屋補助。



更新後建築物模擬圖 (資料來源:曾永信建築師事務所)



工
作
報
導

本案辦理徵求投資人流標後，市府亦大力協助，考量海砂屋危險建築重建之公益性與迫切性，檢討現行社區原使用容積經工務局核算約 270%，高於現行住二住宅區容積 150% 之規定，無法達成更新重建的基本居住樓地板面積需求；加上近年來物價水準持續上揚，營建市場不僅原物料與鋼鐵價格攀高，嚴重影響本案推動。經臺南市府都市計畫委員會於 2022 年 5 月 16 日審議通過調升本案第二種住宅區（法定容積率 150%）為第八之一種住宅區（法定容積率 320%），以提升本案財務可行性，加速推動重建計畫，確保公共安全及改善居住環境。

在更新會團隊共同努力下 順利徵得投資人

本案更新會團隊依臺南市都委會審議通過調升之基準容積，修正建築規劃、進行財務試算，亦同時積極徵求潛在投資人意願，終於 2022 年 7 月 17 日會員大會決議再次啟動甄選投資人程序，同年 8 月 28 日經會員大會議決同意，由「華友聯開發股份有限公司」為投資人。



臺南安平國宅基地位置

更新會經會員大會議決同意與投資人於 2023 年 7 月簽訂合作備忘錄及 11 月簽訂出資合作興建契約書，並啟動計畫內容修正作業，終在 2023 年 12 月 28 日經臺南市都市更新及爭議處理審議會審議通過。



會員大會開會照片（本基金會攝）

全國第一案 國宅以自力更新方式辦理都市更新之指標個案

本案更新前為地上 5 層地下 1 層之集合住宅，重建後預計興建 5 棟地上 12 層至 20 層之柱樑系統鋼筋混凝土造建築物，沿街退縮建築，提供舒適的遊逛空間，形成全街廓綠帶、步道系統及街道家具，並配合適宜樹種塑造都會住宅區的街道景觀。

另為配合與投資人協議內容，需有全體所有權人及其持有土地比例 80% 參與土地及產權信託，截至今 (2025) 年 1 月已有近 92.5% 住戶參與前述信託作業，本案在府積極協助及更新會團隊努力下完成各項審議程序，事業及權利變換計畫終於今年 1 月 7 日正式核定公告，後續將循序邁入搬遷、拆除及施工階段，重建後將改善居住環境，維護保障住戶的生命財產安全與權益，期盼原住戶早日迎接安全無虞的新家園。



更新會與投資人簽訂合作備忘錄（資料來源：中國建築經理股份有限公司）



更新後示意圖 (資料來源: 曾永信建築師事務所)

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺南市安平區上鯤鯓段 398 地號等 5 筆土地都市更新事業及權利變換計畫
基地位置	安平路及民權路之間的安平二期國宅
實施者	臺南市安平二期國宅社區都市更新會
基地面積	8,982.00 m ²
使用分區	第八之一種住宅區、道路用地
更新前	土地私有 7,927.00 m ² 、公有 1,055.00 m ² 所有權人私有 240 人、公有 1 人 建物面積：31,256.11 m ² (全為私人 240 人)
更新後	用途：集合住宅 實設建蔽率： (A 區) 40.83%、(BCEF 區) 48.60% 實設容積率：479.83% 更新獎勵容積：12,683.20 m ² (50%) 允建容積：38,049.60 m ² 總樓地板面積：70,380.56 m ² 構造樓層： RC，地上 12、20 層 / 地下 2、3 層 停車位數： (A 區) 汽車：87 輛，機車：114 輛、 (BCEF 區) 汽車：363 輛，機車：461 輛 總戶數：449 戶
實施方式	權利變換
更新費用	32.42 億元
總銷金額	54.79 億元
專案管理	中國建築經理股份有限公司
投資人	華友聯開發股份有限公司
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	曾永信建築師事務所
不動產估價	長興不動產估價師聯合事務所 巨秉不動產估價師聯合事務所 戴德梁行不動產估價師事務所

更新事業推動	
2013.07.01	更新地區公告
2020.08.30	自辦事業及權利變換計畫公聽會
2020.11.10	申請事業及權利變換計畫報核
2021.01.21~	公開展覽期間
2021.02.20	
2021.02.05	公辦事業及權利變換計畫公聽會
2021.02.18	召開聽證
2021.03.29	第一次專案小組會議
2021.06.10	審議會 (事業計畫審議通過)
2021.11~	徵求投資人 - 流標
2022.01	
2022.05.16	變更臺南市安平區 都市計畫 (細部計畫) (配合安平二期國宅社區都市更新) 案審議通過 (基準容積調升)
2022.08.28	徵選投資人決標 - 華友聯開發股份有限公司
2023.07.19	與投資人華友聯開發股份有限公司簽訂合作備忘錄
2023.11.14	與投資人華友聯開發股份有限公司出資合作興建契約書
2023.12.28	事業及權利變換計畫審議通過
2024.04.19	變更臺南市安平區都市計畫 (細部計畫) (配合安平二期國宅社區都市更新) 案發布實施
2025.01.07	事業及權利變換計畫核定



工作
報
導

禾蓮中美公寓事業及權變核定

丹棠城林協助禾蓮開發核定新莊首案海砂屋更新

社區更新部協理 黃耀儀
經理 詹宛庭
襄理 賴思汎
專員 何佩璇

中美公寓屋齡已近 40 年，建物屋況早在十多年前便顯露老化問題，甚至曾發生深夜燈具掉落砸傷住戶的驚險事件，居住安全堪憂。居民多年來積極尋求建商合作進行重建，然而因雙方無法達成共識，計畫屢次破局，重建進程停滯不前。直至 2023 年，在新北市住宅及都市更新中心（後簡稱新北住都中心）協助下，住戶成功遴選優良廠商 - 禾蓮開發為本案實施者，重建之路終於開展。



基地位置



更新後建築物模擬圖（資料來源：兆野聯合建築師事務所）

海砂屋危機解決方案啟動 住戶共識重建迎安全新篇

中美公寓位於新莊中港路與中港路 138 巷交叉口，鄰近新莊體育館，周邊為商住混合區，擁有便利的生活機能。然而，住戶多年來深受海砂屋問題困擾，建物老化嚴重，居民安全堪憂。為尋求解決方案，住戶積極向外尋求協助，在新北住都中心協助下，於 2022 年 6 月申請辦理高氯離子鋼筋混凝土建築物鑑定，鑑定結果顯示本案建物梁、柱、板及牆體鋼筋嚴重腐蝕外露，保護層突起，結構體多處裂損、剝落，且氯離子含量已達法規規定的停止使用標準，符合拆除重建條件。於 2023 年 3 月檢送相關海砂屋鑑定結果至市府辦理核備。

為保障居民安全、降低災害風險，新北市政府於 2023 年 8 月依「都市更新條例」第 7 條公告劃定「新北市新莊區思源段 999 地號等 2 筆土地」為更新地區。此外，更新單元範圍內所有權人過半數表達參與意願，顯示住戶具高度共識與凝聚力，積極推動海砂屋重建。

多元權變方案取得信任 達成 100% 同意比例

透過新北住都中心的協助，成功設立管理委員會，輔導社區完成自行招商，遴選優良建商辦理本案更新重建。經過公開透明的程序，該案於 2023 年 3 月舉行第二次區分所有權人招商會議，由禾蓮開發以 48 票最高票數獲選為本案實施者，充分展現住戶與禾蓮開發之間的高度信賴。

為加速本案重建，禾蓮開發展現極大誠意，向地主釋出多元權利變換合作方案，同時開放委建、合建、領取權利金等方案予地主擇選。申請分配期間，丹棠也協助實施者研提各種分配方案，讓每位地主可以依自身情況選擇最適合自己的參與方式。憑藉多元的整合方案與高效的協商能力，自禾蓮開發正式進場起，僅用近 6 個月便達成近 100% 的同意比率，充分彰顯禾蓮與住戶間穩固的合作基礎。事權計畫送件後，禾蓮亦定期向管委會報告重建進度與審議情形，核定後更積極協助採委建方式參與的地主辦理銀行融資。全程以公開、透明且主動的專業服務，給予地主最大支持，成為本案穩健推動的關鍵力量。

保障通行權益 營造和諧社區

本案範圍內涵蓋三條現有巷道，於規劃過程中充分考量鄰里需求，以確保社區和諧發展。三條現有



更新前建築物內部現況圖 (資料來源:禾蓮開發股份有限公司)

巷道更新後規劃如下：

- 一、基地北側原有的私設通路，由於仍有鄰地所有權人通行需求，為維護鄰里間的友好關係，更新後仍維持為公眾通行空間，確保居民通行權益。
- 二、基地東側中港路 138 巷 7 弄原先規劃依「新北市都市更新審議原則」第 19 點辦理底端廢止，作為本案後院植栽範圍。然而，都市更新處考量該地段仍為鄰地通行要道，因此建議保留通行功能。實施者秉持敦親睦鄰的精神，最終同意該方案，並於中港路 138 巷 7 弄底端鋪設柏油路，以維持公眾使用權益。
- 三、基地南側中港路 138 巷部分範圍位於本案範圍內，該段依「新北市都市更新審議原則」第 19 點辦理廢止，其餘位於建築線外的現有巷道範圍，則維持柏油路面供公眾通行。

在都市更新審議過程中，相關巷道的維護管理亦與新莊區公所協調溝通，明確劃分公私維管範圍，確保權責清晰，減少未來可能衍生的爭議，為社區營造更完善的居住環境。

都市重建新篇章, 融合商業、綠意與安全的現代化更新規劃

本案更新後將興建一幢二棟，地上 15 層、地下 5 層，結構採用鋼筋混凝土。一樓規劃 9 戶商業單元，以延續中港路原有的商業效益，樓上層則規劃 149 戶住宅單元。住宅門廳入口處南側設置景觀水瀑、北側設置綠地植披營造愜意的都市自然氛圍，並作為戶外街廓與住宅大廳間的過渡綠廊。基地後院則規劃戶



更新前建築物內部現況圖 (資料來源:禾蓮開發股份有限公司)

外花園，以多樣化的植栽營造都市景觀，並以原生大喬木為主要選種原則。

規劃設計上，實施者團隊特別注重都市更新公益性，除了促進老屋重建之外，都市更新對於區域環境也要能提供正面影響。本案於中港路側退縮留設 3.52 公尺無遮簷人行道與騎樓、中港路 138 巷自行建築線退縮 2 公尺供公眾通行，以上皆未申請獎勵值。同時，為了提供舒適且安全的人行空間環境，配合鄰地高程及考量整體街廓人行道的連續性，基地人行空間與鄰地高程皆順平處理，人行道以線性形式設計使整體開放空間更有序列性及引導功能。

此外，為提升建築安全性，本案特別申請耐震設計標章，施工過程將聘請特別監督人，全面監控施作品質，確保各項工法符合法規、設計標準與安全規範，讓住戶不再為居住環境感到擔憂。

結語

中美公寓海砂屋重建案，展現了住戶自發性凝聚與社區更新重建的巨大潛力。首先，透過新北住都中心的協助，住戶順利辦理都市更新前期作業；實施者禾蓮建設進場後，同理住戶迫切重建的決心，彈性開放多種重建方案，讓住戶回以堅定的信賴，短期內即取得 100% 的同意比率；擬訂事權計畫階段，丹棠、建築師與估價單位也協助積極回應每個審議議題，提出合理解決方案，僅花費一年的時間就取得事權計畫核定。最終成功克服重重挑戰，在最短時間內開啟重建之路，讓住戶不再擔憂屋況問題，期許家園重新成為最放心、最踏實的地方。

計畫內容摘要	
案名	擬訂新北市新莊區思源段 999 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
案名	禾蓮心中美
基地位置	新莊區中港路·中港路 138 巷交口
實施者	禾蓮開發股份有限公司
基地面積	1,994.92 m ²
使用分區	住宅區
更新前	產權：私有 1,994.92 m ² 、公有 0.00 m ² 所有權人：私有 59 人、公有 0 人 戶數：55 戶 停車位：0 輛 建物面積：6,359.63 m ²
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：49.99% 實設容積率：449.99% 更新獎勵容積：2,992.38 m ² (50.00%) 允建容積：8,977.14 m ² 總樓地板面積：18,148.68 m ² 構造樓層：RC，地上 15 層 / 地下 5 層 停車位數：汽車：125 輛，機車：158 輛 總戶數：158 戶
實施方式	權利變換
更新費用	1,392,840,118 元
總銷金額	2,817,489,088 元
更新規劃	丹棠城林都市更新股份有限公司
建築設計	兆野聯合建築師事務所
不動產估價	景瀚不動產估價師聯合事務所 中華徵信不動產估價師聯合事務所 環宇不動產估價師聯合事務所

更新事業推動	
2023.08.07	更新地區劃定
2023.11.05	事業及權利變換計畫公聽會
2023.11.05~ 2023.12.05	申請分配
2023.12.20	事業及權利變換計畫申請報核
2024.04.03~ 2024.05.03	公開展覽
2024.04.11	公辦公聽會
2024.06.20	第一次專案小組
2024.09.20	第二次專案小組
2024.11.29	事業及權利變換計畫審議會通過
2025.01.21	事業及權利變換計畫核定公告

順天建設「兒福 A1 公辦都更案」審議通過

丹棠攜手國家住都中心 推進兒福 A、B 基地連鎖更新

策略規劃部主任 許育誠
副主任 蔡汝玫
資深規劃師 張欣樺

臺北市信義區兒童福利中心 A1 公辦案鄰近信義區市民大道六段南側，距離松山火車站僅約 750 公尺，鄰近饒河街及松山商圈，生活機能完善，加上西南側就是興雅國小、東南側為雅祥公園，屬優質住宅社區。臺北市府於 2020 年 12 月同意由國家住宅及都市更新中心（後簡稱多國家住都中心）擔任實施者，後於 2021 年 11 月進行「兒童福利中心 A1 基地公辦都更案」最優出資人評選作業，順天建設股份有限公司以「愛健康，攏好命，住好厝，結好緣」的全齡宅服務構想，搭配「四合院」概念的規劃設計配置，獲選為最優出資人，並於 2022 年 2 月與國家住都中心完成簽約，同年 10 月申請事權計畫報核，全案終於去（2024）年 12 月審議通過。

信義兒福連鎖式都更二部曲 兒福 A1「全齡生態系」

臺北市信義區兒童福利中心 AB 基地都市更新案一共有 6 塊基地，座落於大五分埔地區，總土地面積約 2.83 公頃。1960 年代財團法人中華文化社會福利事業基金會運用國有土地，興闢中華職業訓練中心及台北兒童福利中心兩大社福事業機構，其土地租用、占用等議題錯綜複雜，為使基地能順利推行都更，採用連鎖式都市更新的作法由國家住都中心與中華基金會完成產權交換，並將中華基金會分散各地的房地價值集中 1 處，隨後逐步推動各塊基地更新事業。



更新後建築物模擬圖（資料來源：順天建設股份有限公司）



工作
報導



基地位置

基地開發依分期分區目標分為三部曲，首部曲兒福 B1-1 基地作為種子基地交換整合零散產權，二部曲兒福 A1 基地肩負拓展全齡生態系的使命。全齡出租住宅後續營運管理將由順天建設進駐，專業營運團隊將提供全方位健康服務管理、文化藝文活動及生活支援服務等，建構完善的高齡服務支援網，營造全齡友善、安居適老的生活圈。

四合院理念設計開放空間 牆面線設計形塑市民大道鐵路廊帶意象

順天建設將「以人為本」的精神延續至本案，以富有人情味的傳統四合院中庭為核心設計概念，於基地中央設置開闊休憩廣場，並向東西延伸綠意走廊及林蔭休憩空間，打造老、中、青三代自在安全的互動場域。中庭接續水景廣場向南延伸，動線串聯至兒福 A2 基地，提供民眾休憩、停留的舒適空間。北側臨市民大道六段部分以框架及隔柵設計手法，營造良好沿街舒適環境，並留下鐵路廊帶意象之精神。

建物都市更新先行拆除申請 提前拆除地上物

本基地建築物原先作為中華職業訓練中心使用，然而面對社會變遷，就業市場供需改變，中華職業訓練中心已於 2020 年 7 月停辦，建築物閒置停止使用。考量本案基地共有六棟建築物佔地面積龐大，拆除作業恐耗時半年，為加速都市更新時程，於 2022 年 10 月申請事權計畫報核後，丹棠即刻與臺北市都市更新處協商，辦理臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除作業申請，並於 2023 年 5 月 31 日取得更新處同意先行拆除，同年 6 月 20 日即進行拆除工程，11 月 23 日完成拆除作業並取得更新處拆除證明核備函。



更新前現況圖（本基金會攝）

打造「愛健康, 攏好命」在鄰安老銀髮生活新模式

本案以「愛健康，攏好命，住好厝，結好緣」為規劃主軸，融合「銀級綠建築」、「黃金級智慧好宅」及「耐震住宅」，打造安全且無礙的舒適住居。未來將興建 3 幢 4 棟建築物，作為全齡出租住宅、日照社福設施、社會住宅等公益設施及都更住宅。空間機能考量高齡者居住習慣，更納入身心靈照顧需求，提供在地化醫療及長照服務，未來入住者將享有專業醫療照護及看診優惠福利，除打造全齡友善住宅外，也與臺北市政府合作建構老人日間照顧中心、住宿式長期照顧機構、區民活動中心等多元公益設施，且為維護中庭開放空間環境，順天建設將認養中庭開放空間 20 年。

此外，全齡出租住宅將規劃藝術展演空間及展演廳，舉辦各式主題展覽，鼓勵住戶及周邊居民走入社區，學生能走出教室學習，美感教育培養愛好藝術

更新事業推動	
2018.12.10	更新地區劃定
2022.02.18	順天建設（出資人）與國家住宅與都市更新中心完成簽約
2022.08.29	事業暨權利變換計畫公聽會
2022.08.18~ 2022.09.29	申請分配
2022.10.14	事業及權利變換計畫申請報核
2022.11.17~ 2022.12.16	公開展覽
2022.12.09	公辦公聽會
2024.12.16	計畫審議通過

的興趣。多元的空間規劃可辦理交誼活動，以新舊活動融合形式，讓社區內不論長幼，均可投入互動，透過長期活動辦理與居民參與，得以完善促進地區交流，達到共好共融效益。全齡出租住宅規劃倡導全民注重自身健康照護，加強健康管理的全齡社區，推動「在地安老」及「活躍老化」銀髮生活新模式。

結語

本案事業計畫及權利變換計畫業於去(2024)年12月16日都市更新審議通過，期待藉由公辦都市更新的機會，翻轉地區老舊窳陋建物，同時活化閒置土地，帶動整體區域再發展。



東北向透視圖(資料來源:順天建設股份有限公司)

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市信義區雅祥段一小段6地號等21筆(原16筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	基隆路一段35巷7弄以東、松隆路123巷以西、市民大道六段以南及基隆路一段35巷5弄以北所圍街廓範圍內
實施者	國家住宅及都市更新中心
出資人	順天建設股份有限公司
基地面積	8,850.00 m ²
使用分區	第三種住宅區
更新前	產權：私有土地 7862.00 m ² 、公有土地 988.00 m ² 所有權人：私有土地 65 人、公有土地 1 人 占有他人舊違章：0 戶 戶數：1 戶 停車位：0 輛 建物面積：10,772.28 m ²
更新後	用途：出租住宅、日照中心、長照中心、活動中心、社會住宅、住宅 實設建蔽率：住都中心及市府分回基地 43.52%；出資人分回基地 27.77% 實設容積率：住都中心及市府分回基地 337.5%；出資人分回基地 337.5% 獎勵容積：(都更) 9,956.25 m ² (50.00%) 允建容積：29,868.75 m ² 總樓地板面積：61,709.41 m ² 構造樓層：RC3 住都棟地上 18 層 / 地下 3 層 市府棟地上 8 層 / 地下 2 層 出資人棟地上 17 層 / 地下 4 層 停車位數： 住都棟：汽車 206 輛、機車 227 輛 市府棟：汽車 38 輛、機車 58 輛 出資人棟：汽車 169 輛、機車 130 輛 總戶數：479 戶
實施方式	權利變換
更新費用	57.55 億元
總銷金額	160.58 億元
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	陳朝雄建築師事務所
不動產估價	麗業不動產估價師聯合事務所、元大不動產估價師事務所、環宇不動產估價師事務所



景仁街都更案事業及權變審議通過

丹棠開發協手住戶推動萬隆老舊公寓再生

副總經理 董政彰
投資事業部經理 林育賢

景仁街案位於文山區，鄰近捷運萬隆站約 290 公尺，更新單元為景福街以南、景仁街 82 巷以東、景仁街 77 巷 1 弄以北及景仁街 78 巷以西所圍街廓之西南側，面積為 1,790m²(約 541 坪)。

範圍內共有 2 棟屋齡超過 57 年以上四層樓老舊公寓，建物結構主要為加強磚造，總戶數 24 戶，經臺北市結構工程工業技師公會初步評估結構安全性能等級為「未達最低等級」，耐震能力不足致使住戶居住環境有危險之虞，亟待重建。

典型老舊公寓不符現代機能 無法因應天災及老年化社會挑戰

本案現況住戶高齡人口居多，而老舊四層樓公寓無電梯設備，造成長輩們上下樓、外出不便，又經結構性能初評建築物評估為耐震能力不足，隨著近年地震天災頻傳，外部牆壁已有部分裂縫及漏水情形，加上公寓內側設施管線老舊，居住品質逐年下降。

此外，本案周邊交通系統複雜，又鄰近志清國小及快速道路，尖峰時段交通流量頗高，卻缺乏友善人行空間，路人及學童常須與車爭道，增加用路危險，現有巷弄亦無劃設停車格，路邊常有違規停車情形，晚間車位一位難求，在在顯示本案居住環境已不符現代城市的機能需求。

住戶主動請益 丹棠進入社區宣導都更理念及整合意願

有感於居住生活品質不佳，住戶張先生於 2014 年開始積極參與各機關團體舉辦的都市更新法令講習，當時其中一場講習係由丹棠麥協理擔任講師，故而委請本公司協助評估社區更新可行性，在經過客觀且中立的分析下，讓對都市更新、容積獎勵、權利變換等觀念紮下了良好的基石，遂邀請丹棠公司進入社區協助整合都更意願。



基地位置圖



更新後示意圖 (資料來源:劉文岱建築師事務所)

歷經市場反轉沉澱及疫情挑戰 終獲住戶信任委託丹棠擔任實施者

在一段時間的整合後，社區住戶展現高度共識，透過招商大會成功引進建商投入合建開發工作，社區住戶更新意願逐漸凝聚，然而在 2016 年房市面臨反轉，又遇都市更新法令大幅修正等議題，原招商建商因公司政策改變，不得不放緩本案都更重建進程，然而於此期間住戶仍持續與丹棠公司緊密互動，丹棠公司為不負住戶所託，於 2019 年決定自行投資開發並擔任實施者，並委託臺北市土木技師公會對本案建物進行結構安全鑑定作業，鑑定結果危險度達 50.90



更新前現況圖（本基金會攝）

分，耐震能力未達最低等級，更加深了住戶推動重建的決心。

2020 年新冠肺炎疫情爆發，致使住戶面對面交流不易，但丹棠整合腳步沒有停歇，銀行退休高管黃先生以公正公開的態度，作為實施者與住戶間的橋梁，以 LINE 群組及線上會議等多元方式進行溝通，並適時補充專業客觀意見，終於獲得大多數居民的同意由丹棠擔任實施者，並於 2021 年 10 月 28 日完成辦理事業及權利變換計畫送件。

國有土地參與更新事業 分回中央住宅儲備需求房型

本案範圍內萬慶段一小段 95、109-1 地號等 2 筆為國有土地，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」等規定參與本案都市更新事業，後續得讓售予實施者。然而，於實施者繳價承購前，仍按應有之權利價值申請分配更新後之房、地，經洽詢臺北市政府確認無納作社會住宅與辦標之需求，復請內政部及國家住宅及都市更新中心評估有無供作中央住宅儲備需求戶型，後依回函調整選配戶型為 8 戶 7 席車位，期間丹棠均配合公有機關意見辦理。

國民黨黨工宿舍獲准專案列管 同意參與都更事業

本案有 1 戶公寓產權為中國國民黨所有，更新前原為國民黨黨工眷舍使用，並依「政黨及其附隨組織不當取得財產處理條例」（又稱不當黨產處理條例）列管而有限制登記事項，為配合本案都市更新事業，經黨產會專案同意列管並提供都市更新事業計畫同意書及更新後分配位置申請書等法定文件，選配大致比照國產署以不繳領差額價金為原則，並由丹棠協助調整選配單元，以確保不致影響全案都市更新進程。

建築設計配合當地環境 降低景觀視覺衝擊

本更新單元位於街廓西側，二面臨路且留有現有巷道景仁街，北側、東側為四、五層公寓，周邊為寧靜舒適的住宅區，因此本案造型設計上首要考慮符合當地住宅氛圍之都市視覺景觀，整體規劃因應基地與周邊環境設計，降低周邊衝擊。

建築物設置南北長向，建物主要立面面東、西向。量體設計上，集中以一幢一棟為主，地下三層、地上十四層，因應基地南向為三角斜面，配合斜面及消線退縮塑造量體的層次，並搭配現代建築框架，利用不同材質的搭配如格柵包板與戶外陽台結合，讓外觀更細緻化，塑造建築品質與住宅風格。

建築外觀以現代、簡約為設計主軸，利用框架造型、垂直格柵與水平樑帶陽台的分割變化，豐富造型的細節與陰影，建構現代簡約意象。建築外牆主色調為淺色系磁磚搭配石材牆面，搭配深淺兩色樑帶金屬包板與隔柵修飾，塑造簡約、具人文風格的質感。

留設舒適步行空間 提升環境防災機能

本案雙面臨路，臨路退縮 4 公尺無遮簷人行步道，現有巷道景仁街更新後維持原通行寬度並可作為通學巷使用，並再額外留設 2 公尺人行通道，改善現況社區周邊無人行通行空間之困擾，提升本案與周邊社區消防防災與逃生避難機能，另於地面層規劃種植大型喬木、植披、林蔭通廊，透過綠美化讓步行空間更加豐富宜人，增加開放空間之變化及韻律感。

建立無障礙生活環境 打造優質全齡生活環境

基地人行道與道路相接處，均以適當的平緩坡度作順平銜接，並於建築物內部梯廳通路、大門、昇降機機廂均規劃足夠的淨寬，於各戶之主要出入口及室內通路，亦設置低門檻、斜角及防滑處理，本案預計取得無障礙住宅標章，為社區營造一個適合高齡及行動不便人士居住的全齡無障礙生活環境。

因應節能減碳趨勢 打造耐震、智慧、綠建築社區

為加強耐震能力，更新後建築物規劃符合新建住宅性能評估「結構安全性能第二級」之規定；爭取





基地現場懸掛布條慶祝審議通過（本基金會攝）

取得「綠建築『黃金級』」認證，以綠廊環境延續、都市防洪及降低都市熱島等三大面向著手，打造節能再生的永續生活空間；加上「智慧建築『銀級』」設計，從安全防災、資訊通信、節能、健康管理等中央監控系統整合控管，為住戶提供符合現代化機能、更智慧的便捷居住環境。

此外本案預計於地下 1 層提供 2 個公用充電汽車位，且所有車位均有預留充電樁管線擴充空間，打造電動車友善社區，符合減能減碳趨勢。

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

結語

本案歷經 3 年 3 個月的都更審議，終於今 (2025) 年 1 月 13 日審議通過，預計於今年第 2 季取得計畫核定、第 3 季啟動拆除與重建工程。

回想本案推動整合之初已近十年歲月，現終於達成重要的里程碑，住戶無不引頸期待，期盼可早日實現重建美麗家園之夢想！

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市文山區萬慶段一小段 95 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	景福街、景仁街 82 巷、景仁街 77 巷 1 弄及景仁街 78 巷所圍街廓之西南側
實施者	丹棠開發股份有限公司
基地面積	1,790 m ²
使用分區	第三種住宅區
更新前	產權：私有 1,547 m ² 、公有 243 m ² 所有權人：私有 40 人、公有 1 人 戶數：24 戶、停車位：0 輛 建物面積：2,045.45 m ²
更新後	用途：集合住宅 實設建蔽率：35.60% 實設容積率：337.38% 更新獎勵容積：2,012.31 m ² (50.00%) 允建容積：6,036.93 m ² (337.38%) 總樓地板面積：11,788.28 m ² 構造樓層：RC，地上 14 層 / 地下 3 層 停車位數：汽車：75 輛，機車：77 輛 總戶數：94 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	劉文岱建築師事務所
不動產估價	巨秉不動產估價師聯合事務所

更新事業推動

2020.12.14	更新單元公告核准
2021.07.10	事權自辦公聽會
2021.10.28	事權計畫報核
2022.03.04~ 2022.04.02	公開展覽期間
2022.03.28	公辦公聽會
2024.03.22	聽證會
2024.07.09	第 627 次審議會會議審查
2025.01.13	第 643 次都更審議會審議通過
2025.02.12	事業及權利變化計畫核定報核
預計 2025.05	事業計畫核定

仰德建設華新街更新案變更事業送件

丹棠開發協助高雄苓雅再創更新契機

總規劃師 董政彰
更新事業部主任規劃師 程琬鈺



更新後建築物模擬圖 (資料來源:仰德建設)

本更新單元位於高雄市苓雅區的成功國小北側，鄰近高雄環狀輕軌光榮碼頭站及高雄港，周邊商圈林立，生活機能多元且便利。本案於 2013 年事業計畫核定公告後，已拆除範圍內建築物，並由仰德建設股份有限公司擔任實施者，並於去 (2024) 年委託丹棠開發擔任本案都市更新規劃顧問，協助辦理變更事業計畫，持續推進更新重建。

高雄精華地區之重建更新

本案位於高雄市苓雅區成功一路、華新街、永泰路及成功一路 135 巷所圍街廓內，南側為成功國小，向西可通往光榮碼頭及環狀輕軌捷運，往東可通往阮綜合醫院及三多商圈等，周邊生活機能多元且交通便利。

範圍內原建築物多為 3 至 5 層且屋齡超過 40 年的透天厝，建物多已老舊且耐震強度不足，消防安全堪慮，亦無電梯設備與足夠的停車位等，已無法滿足未來使用需求。經多年整合，現由仰德建設擔任實施者，期透過都市更新重建改善地方環境品質，並促進土地有效利用，進而帶動周邊發展。

計畫內容摘要	
案名	高雄市苓雅區苓西段 75 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	華新街以北、成功一路以西、成功一路 135 巷以南、永泰路以東所圍街廓內
實施者	仰德建設股份有限公司
基地面積	2,078.00 m ²
使用分區	第三種特定商業區 196 m ² 、第五種住宅區 1,882 m ²
更新前	產權：皆為私有 所有權人：原 23 人，經整合後現為 1 人 戶數：原有 14 戶，已於計畫核定後拆除完竣
更新後	用途：集合住宅 實設建蔽率：36.98% 實設容積率：426.60% 獎勵容積：5,673.46 m ² (64.00%) 允建容積：8,864.80 m ² 總樓地板面積：28,262.09 m ² 構造樓層：RC，地上 29 層 / 地下 6 層 停車位數：汽車：194 輛，機車：180 輛 總戶數：164 戶
實施方式	協議合建
更新費用	2,476,992,946 元
總銷金額	4,824,112,400 元
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	尤炯仁建築師事務所



基地位置圖

藉更新契機提升居住品質 打造友善鄰里與永續環境

因應未來建築潮流趨勢，未來預計興建一棟地上 29 層、地下 6 層之集合住宅，並採鋼筋混凝土設計，除提升建物耐震防災效能外，考量環境永續、居住健康且貼合高雄環境特色，以綠建築、智慧建築及高雄厝等設計理念進行整體規劃，並納入無障礙設計以服務各年齡層使用，為營造溫潤且具溫度之建築風格，搭配夜間燈光設計豐富地方天際線，重新賦予地方嶄新的面貌。

不同於更新前建物密集分布的情形，更新後將沿街退縮規劃作為步行空間，並搭配複層植栽綠美化，為鄰里與對面學區打造一充滿綠意且舒適的公共休憩空間；同時，為呼應綠色運具的推廣，將捐贈公共自行車供市民使用；更藉此更新契機，與南側成功國小達成共識，將協助改善校園環境，讓學生們能在更舒適安全的環境中成長茁壯，以達友善鄰里共創社會效益。

本案於去 (2024) 年 12 月申請第二次變更事業計畫報核，期待未來能及早完成更新重建，為地方帶來嶄新的發展。

更新事業推動	
2002.12.28	事業計畫申請報核
2003.12.16	更新事業計畫核定實施
2022.10.24	申請變更事業計畫
2023.01.04	變更事業變換計畫核定公告
2024.10.14	變更 (第二次) 事業計畫公聽會
2024.12.04	變更 (第二次) 事業計畫申請報核
2025.01.08~ 2025.02.08	變更 (第二次) 事業計畫公開展覽
2025.01.16	變更 (第二次) 事業計畫公辦公聽會

創造優質生活環境 都市型居住空間一

東京都濱松町一丁目地區都市更新事業

RIA 東京支社 計畫二部 部長 矢野 學
(URCA NO.200 P5-8) 翻譯 何芳子董事長



從濱離宮拍攝本案完工後建築物 (陳盈汝攝)



建物完工後留設開放空間 (林宜樺攝)

本更新地區位處 JR 濱松町站與新橋站中間，有 5 條鐵路線可利用，是交通相當便利的地段。地區北側沿 JR 鐵道兩側，透過土地重劃事業的推動，已開發完成商業、業務及超高層居住空間。同時，因地區東側存在文化資產「浜離宮恩賜庭園」，而具備了豐盛的綠意環境。

更新地區範圍內建物多屬 1960 年代興建的低層非耐火建築，雖有 2 棟集合住宅大樓，但均已老舊。

因此有必要整合零細、共有持分產權土地以進行整體規劃，並重新配置道路系統，以達到社區活化、改善環境景觀、建構舒適人行空間之目標。

辦理經過

本更新地區面積約 0.7ha，地區北側地主於 2005 年提出採綜合設計制度進行整合重建的檢討方案。之後，南側地主亦有意願共同推動，經過與行政部門研商後，同意全地區檢討實施都市更新事業的可行性。於更新籌備會成立後，約 2 年完成了都市計畫核定，隨後 1 年半後更新會成立，並於 2 年半內權利變換計畫核准。

在計畫擬訂過程中，因密集地與鄰近町會、商店街等相關組織等連繫、溝通，故在都市計畫核定前及事業、權變計畫公開展覽期間，均未見有反對書面意見提出，始得後續事業施行相當順利。

在進行既有建物拆遷過程中，同步進行新建工程施工，其中地下障礙物的撤除，花費了較長時間，但最終更新事業於 2019 年 2 月完成竣工。

事業特徵

一、公共公益性及地區貢獻

本地區周邊道路均已開闢使用，位處於棋盤型道路系統的一個角落，並未面臨幹線道路，故未涉及道路整備拓寬。從濱松町站側穿越義大利街區，於基地西北角之人行步道動線上，規劃一面積約 300 m² 公園，另沿基地四周道路均留設帶狀空地，並於基地西南側留設廣場式開放空間，可與公園等結合，建構安全舒適的人行道系統。

基地西側及南側道路原本未設置人行步道，因此將道路全寬度均納入本事業實施範圍，道路對側亦予留設人行步道，同時，將電線桿均埋入步道下方予以地下化，可避免地震發生時，不致發生電桿倒塌之危險，並兼顧街景的美觀。





建築物車道出入口現況圖 (林宜樺攝)



更新後建物現況圖 (林宜樺攝)

於更新建築物內，廣場式開放空間留設可停放町會神轎的場所，並於 2F 規劃的集會設施，亦將開放供町會相關活動使用。於災害發生時，也將作為災害時的臨時避難空間，供無法返家者臨時停留使用。

二、防災環境對策

本更新事業進行建築設計檢討時，正值東日本大震災發生，因此對於建築結構計畫進行多次的審慎檢討，最後決定採免震構造方式，於地上 2F 與 3F 間設置免震設備。於檢討施工計畫階段，邀請施工相關單位參與，並在技術可行性及降低成本等問題研提對策。

於計畫初期，整棟建築的能源擬採用全電力化，但考慮到東日本大震災時電力供給曾發生中斷情況，因此，決定以具耐震性能的中壓瓦斯管線敷設於基地西側，亦即導入了電力瓦斯共生系統「Co-generation System」。

導入的 Co-generation System 並不僅限於震災發生時，尚可有效利用產生的熱氣，達到降低二氧化碳排放量的效果。本更新事業規劃的集合住宅因先行導入此種評估為永續型建築物 (省【CO】_2 先導型) 而得以請補助金。

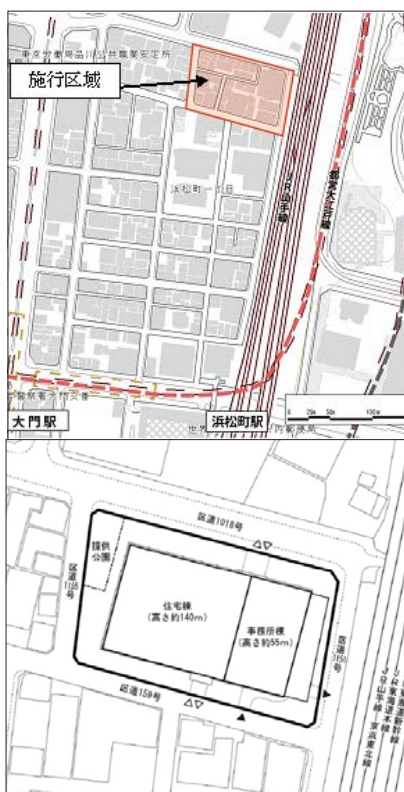
三、針對多數權利人的權變對策

本更新地區內有既存 2 棟老舊集合住宅，共計約 160 戶，其中約 80% 的住宅單元是室內面積未滿 30 m² 的狹小格局。土地部分的持有人約 30 人，與集合住宅戶合計會有 190 人是權利變換對象，其中集合住宅區分所有權人有 85% 希望參與權變，因此建築配置計畫的困難度相當高。

考量更新前集合住宅樓層數、住宅單元座落方位等因素後，決定住宅單元室內面積提高為 35 m²，合計 128 戶，以單獨棟進行配置。衡量更新前住戶條件，希望參與權利變換後差額價金的繳納負擔不致提高，可避免實際選配後，必須大幅調整配置的情況產生。

結語

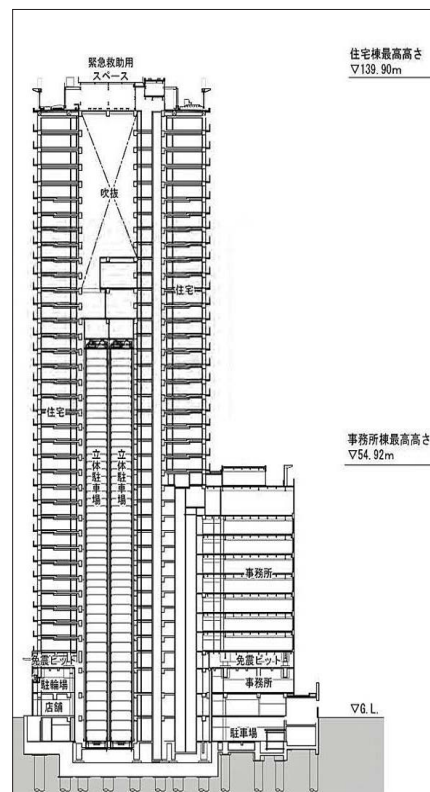
本更新事業於 2019 年 2 月 28 日正式完工。參與權利變換的權利人於 3 月開始陸續進住。原住戶於相隔四年後得以再搬遷回來，而集合住宅的新承購人於 6 月開始入住，很快地本地區將再活絡起來。期許本地區能夠永續發展。



基地位置圖



完工後建物現況圖 (林宜樺攝)



建物剖面圖

資料來源：基地位置圖：東京都整備局、<https://bluestyle.livedoor.biz>

建物剖面圖：<http://building-pc.cocolog-nifty.com>

事業計畫概要		
所在地	東京都港区濱松町一丁目 3-5 番地	
實施者	更新會	
都市名	港区 25.7 萬人 (2019 年 1 月)	
地區面積	約 0.7ha	
辦理經過	都市計畫核定	2011 年 11 月
	事業計畫核定	2012 年 7 月
	權變計畫核定	2014 年 12 月
	完工	2019 年 2 月
事業概要	用途	集合住宅、店舖、事務所、停車場
	建築面積	3,142 m ²
	建蔽率	61%
	總樓地板	65,717 m ²
	容積率	900%
	構造	部份 RC 造、SRC 造
	層數	地上 37F/ 地下 1F 塔屋 2F
	事業費	約 355 億圓
土地利用	更新前	更新後
	公共用地	1,562 m ²
	建築用地	5,470 m ²
權利人數	更新前 190 人 / 更新後 156 人 (參加更新會員 1 人)	
投資者	三井不動產 Residencer 公司	



他山之石

都市更新簡訊

2025 03 Issue No.105

出 版 者：財團法人都市更新研究發展基金會
發 行 人：何芳子
主 編：麥怡安
共同編輯：呂振瑜 陳盈汝 張瑋珊
地 址：10045 臺北市中正區衡陽路 51 號 8 樓之 1
電 話：02-2381-8700
傳 真：02-2381-8701
網 址：www.ur.org.tw
信 箱：urf@ur.org.tw





URB 財團 都市更新研究發展基金會
URBAN REGENERATION FOUNDATION 法人

100504 台北市中正區衡陽路51號8樓之1
Tel. 02-2381-8700

Copyright © 2025 財團法人都市更新研究發展基金會 All Rights Reserved.