



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

都市更新簡訊

2025 06 Issue **No. 106**

目錄
contents

► 主題報導

- 01 專訪臺北市都市更新處詹育齊處長

► 政策法令

- 06 危老重建政策屆期修法初議
內政部國土管理署
- 08 翻轉新店溪畔樣貌 開創公辦都更新頁
新北市政府都市更新處
- 10 桃市府聚焦民辦都更 逐步健全都更推動環境
桃園市政府住宅發展處

► 工作報導

- 12 基隆市都市更新專案辦公室周年執行成果豐碩
- 14 品陽建設品陽大苑都更案完工
- 17 南港 R13 街廓所有權人數最多更新案即將蛻變重生
- 20 大安區百坪小基地重建 危險建築啟動更新
- 22 信義計畫區旁展開更新重建新篇章

► 他山之石

- 24 緊鄰東京新宿副都心的西新宿五丁目中央南地區更新事業 -
創造安心、安全及熱絡的都心居住環境
INA 新建築研究所 Project Manager 金村 孝一 (URCA NO.234 P4-7) 翻譯 何芳子董事長

專訪臺北市都市更新處詹育齊處長

承都更八箭之志 精進政策再前行

訪問：麥怡安執行長
鄭如殷主任規劃師
訪談整理：陳盈汝資深研究員



主
題
報
導

臺北市都市更新處詹育齊處長在去（2024）年 11 月上任，處長曾任臺北市政府都市發展局正工程司，以及臺北市都市更新處股長、科長、副總工程司、總工程司，資歷完整，熟捻臺北市都市更新政策發展狀況，在去年接任都市更新處處長職務，在市長蔣萬安提出「大都更時代」政策，在現有「都更 8 箭」政策的推行基礎下，肩負這讓臺北市都市更新推行更進一步的重任。本期簡訊特別邀請詹處長與我們說明目前臺北市都市更新目前推動情形及未來施政重點。以下為詹處長（以下簡稱詹）與本基金會麥怡安執行長（以下簡稱麥）、鄭如殷主任規劃師（以下簡稱鄭）訪談內容，聚焦都更 8 箭成果、多元公辦都更、防災型都更及更新地區通盤檢討等面向加以探討，並就都更政策提出未來精進方向與展望。

都更 8 箭推動成果斐然

麥：隨著蔣萬安市長提出「大都更時代」政策，市府團隊自 2023 年起陸續推出「都更 8 箭」政策，請您談談 8 箭的政策核心概念及目前執行成果。

詹：自市長上任時臺北市屋齡達三十年以上的建築物已高達 60 多萬棟，為因應本市危險及老舊建物重建需求，市府自 2023 年 3 月 7 日啟動「都更 8 箭」政策，核心目標就是因應近年來的極端氣候及自然災害，擴大推動都更防災、保障居住安全，透過「公私協力」、「加速審議」、「提供獎勵」等面向策略積極推動臺北市的都市更新。

「都更 8 箭」第一箭「公辦降門檻」，即以公辦都市更新為首要推動方向，於市長上任後市府推出了「臺北市公辦都市更新 7599 專案計畫」，將原先的「公辦都更 2.0 專案試辦計畫」同意比率達 90% 市府進場協助的申請門檻，調降至達 75% 市府資源即進入社區協助。市府受理申請案件後方可進行第二、三階段的方案評估及模擬選配作業，讓民眾更易瞭解案件未來的想像及規劃。統計至今（2025）年 5 月，共有 22 案申請，並已協助 15 個社區辦理第二階段方案評估說明會及意願調查。



詹育齊處長

第二箭「民辦法放寬」，臺北市不同於其他縣市，有單獨的申請自劃更新單元程序，法放寬的部分即為同意比率達事業概要或事業計畫申請門檻時得併同申請自劃更新單元程序報核。統計至 5 月，已受理 112 案申請劃定更新單元及事業計畫併送，11 案申請劃定更新單元及事業概要併送，共計 123 案採簡化併送程序。相較過去先行申請自劃更新單元，簡化併送程序確實節省了 3 個月的審查時間。然而，簡化併送程序亦有相關的課題需待解決，早期先劃定更新單元目的為了先行檢討劃定單元的相關法令規定，讓更新範圍能在較穩固的情況下進到事業計畫程序。簡化併送為行政程序併行，劃定單元及事業概要（或事業計畫）採同步審查，於報核前申請人仍應就各自相關的法令規定予以檢討完成，而非報核後再逐項補正處理。

在審議效率提升方面，除了既有的都更 168 專案、都更海砂屋 0.968 專案外，於第三箭「審查速通關」，市府提出了都更 150 專案。都市

更新的推動與民眾的權益有著密切關係，具高度共識的都更案時，透過政府的行政資源加速協助推動。而推動過程有爭議的案子則需要透過包括幹事會、公展、公聽會等較多時間去釐清並解決議題。對於具高度共識的案子，市府應全力協助推動，因此才會有都更 150 專案及 168 專案等加速審議的程序分流出來。截至 5 月，都更 150 專案共計受理 17 件申請案，其中已核定 8 案；權利變換小組提前進場已有 7 案單送權利變換計畫案，縮短審議時程約 3 個月時間。

第四箭「危老排障礙」即是指危老重建，市府透過放寬檢討事項，以縮減審查時程，依建管處統計，北市已累積核准 1,006 案危老計畫申請，其中於市長上任後的近兩年共計核准了 271 案，達總核准案量的四分之一，期間市府亦持續培訓危老推動師，加強輔導民間辦理危老重建，於市長任內共計新增 3,225 名推動師。

第五箭「電梯加碼辦」則可分為兩個部分，有關申請增設電梯，臺北市為六都中申請案最多的直轄市，市長上任後認為對於居住於老舊公寓且行動不便的民眾，增設電梯是為便民安居的措施，因此將補助金額加碼至 300 萬，於市長上任後共計已受理 42 案申請，其中 5 案已完工。而透過這些申請案我們可以看到一個群聚效應，例如信義富台社區，因社區各棟建築設計一致，在其中一棟建築有電梯輔導團進入後，讓社區居民了解老屋不一定要重建，亦可通過不同的方式進行建物性能更新，進而帶動了社區內共 6 棟建築陸續申請增設電梯補助。

麥：因為老舊公寓的公共設施相對較少，室內坪比較多，其實在建物結構安全的情形下增設電梯確實為改善行動不便者上下樓困難的方式之一。想進一步請教處長，增設電梯其實整建維護實施方式之一，整建維護一般來說包括增設電梯、外牆拉皮及結構補強等三個範疇，可否請處長就北市整建維護措施內容簡單說明。

詹：市府推出的整建維護有套餐 ABC，其中套餐 A 因為是依據都市更新條例程序辦理，所以市府給予的補助較多，而套餐 B、C 為簡易程序，免循都市更新程序，且目前已放寬可循公寓大廈管理條例，由管委會或管理負責人提出申請，甚至由所有權人過半同意推派代表即可受理，免全體所有權人同意。

其中以套餐 B 增設電梯因屬快速通關，其審核程序最快，所以申請的案件較多，而市長上任後將補助金額由原本的 250 萬加碼至 300 萬，增設電梯的費用大約為 550 萬到 600 萬，加碼補助金後確實有幫助到需增設電梯的民眾。而成功的案例可讓民眾了解申請電梯補助並不困難，只要民眾有意願，市府輔導團就會去現場評估作業可行性、提供法令諮詢並告知常見整合要項，配合補助降低財務負擔，全面性的協助民眾整合增設電梯。增設電梯補助自 104 年實施起，統計至 5 月共計 117 案申請，其中屬都更 5 箭電梯加碼辦者計 42 案申請，佔 36%，且今年上半年即將超越去年申請案件數，顯示出申請總案量逐年增加，可見第五箭電梯加碼辦的推行是蠻有成效的。

推行了都更 5 箭後，市府緊接著推出後面的 3 箭政策，第六箭「防災型都更專案」是基於更新條例所提危險建築包括海砂屋及耐震能力不足的建築，北市已針對海砂屋訂有「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」，重建給予原容積 30%，而耐震不足建築物重建未訂定相關規定，故推出了「臺北市防災型都市更新細部計畫案」，統計至 5 月共累計受理申請 32 案，另經統計已辦理自辦公聽會之潛在申請案尚有 25 件，且電話諮詢踴躍。於今年 5 月 9 日公告修訂計畫，修正重點包括「擴大免耐震評估適用對象」、「修訂特定區域適用條件」及「增加申請彈性」等。

另外，統計至 5 月，第七箭「整宅專案計畫」輔導整宅更新累計推動中共計 7 案，第八箭「臺北市高氯離子混凝土建築物 575 專案計畫」則共 5 案申請，並已協助 3 個社區辦理第二階段方案評估說明會及意願調查。

市府推動「都更 8 箭」後，已促進都更動能大爆發，近兩年公辦都更年平均申請案件量 (22 案) 相較過去 8 年提升 1.4 倍；在民辦都更方面，近 2 年報核案件數已達 263 案，年平均報核量為過去 8 年的 2.5 倍，累計都更成果皆是全國冠軍，包括核定案量全國第一、審議效率全國第一、公辦都更案量全國第一、電梯補助全國第一，成果斐然。

臺北市積極推動都市更新，提供安全的居住空間的同時，也帶來許多優質的公共空間，在經



訪談照片

歷推動各項政策改革與努力，臺北市都市更新成果已遍地開花，由單點發展成線及面狀區域，朝安全、宜居的永續之都邁進。

公辦都更量能升級 多元政策推動

麥：臺北市長期以來為了活化再利用公有閒置土地，藉由公辦都市更新充實全市公益性設施，迄今已累積豐碩成果。為了拓展市府公辦都更能量，近年推出了「公辦都更 7599 專案計畫」自助助人助型公辦都更以及「臺北市整建住宅專案計畫」整宅輔導型公辦都更，以及針對海砂屋推出的「臺北市高氯離子混凝土建築物 575 專案計畫」，皆是透過民眾自行整合凝聚公辦都更意願達一定門檻後向市府提出申請，市府再投入資源，協助引入民間技術及資金，成就案件的推動。其中，「7599 專案計畫」目前已有 2 案成功推動，請處長對該 2 案推動情形簡單說明。

詹：兩案分別為「信義虎林街 60 巷案」與「南港產專區單元 2-25 案」，二者皆於 2023 年 7 月申請 7599 專案，有賴社區頭人及住都中心積極整合，約 3 個月完成第二階段意願調查、9 個月達成第三階段模擬選配作業，本府續於今年 5 月同意本市住都中心擔任實施者，並透過捐贈公益設施（社宅共 36 戶）實踐全民共好。目前兩案刻正辦理招商前置作業，預計明（2026）年徵求出資者，由實施者及出資者協助完成擬定事權計畫報核及重建等相關事宜。市府將盡可能貼近住戶需求並公開徵求出資者，創造公私協力共好，

而關鍵之處仍在於住戶如何維持現行高度整合意願與能動性，從而化挑戰為轉機，實踐 7599 公辦都更專案強調之「自助助人」共好精神。

麥：處長提及公辦都更政策持續滾動檢討修正，其中「臺北市整建住宅專案計畫」及「臺北市高氯離子混凝土建築物 575 專案計畫」皆於今年修正發布，請問本次修定的原因與修正重點為何？

詹：考量整宅戶數龐大、整合困難，整宅公辦都更於今年 1 月修正計畫，將第二階段意願調查從 90% 意願比調降至達 80% 即可進入第三階段模擬選配，原先已申請的南機場整宅單元五及信維整宅等二案因整合意願皆已達 80% 以上，因應本次計畫修正將進行模擬選配程序。

575 專案計畫則於今年 3 月修正，本次修正主要是將第三階段公開評選實施者部分從一次公開評選修正為二次，係因部分申請案件由於一次公開招商流標，導致案件停滯，本次修正為二次公開評選，可透過第一次招商情形蒐集民間反饋的意見，調整招商內容以增加本案誘因，續進行下一次招商。

麥：請問更新處有無評估可採較多元的組合方式來推動案件，例如 575 專案計畫申請案，由臺北住都中心擔任實施者，由住戶出資的方式進行？

詹：更新處目前設有更新開發科，開發科幾個公辦案都是由臺北住都中心來擔任實施者，並執行招商

評選作業。以更新處的角度，也是希望透過相關招商作業讓同仁執行招商的操作模式與流程。

住戶出資方式是類似民間代理實施者的概念，我認為執行方式都可納入考量，但多數民眾會認為公辦都更案既已由民眾整合意願後向市府提出申請，則應由市府完成案件的推動，因此由住戶自行出資這塊可能還是需更進一步討論。

麥：想進一步詢問處長，早期公辦都更是公有土地為主，希望帶動周邊地區更新，再到後來推出的 7599、575 專案等。但除了前述所提，市府有無主動針對私有土地推出公辦都更的想法？譬如針對重要交通節點等地區，非由民眾整合後提出申請，而是市府主動決定下去做公辦都更的相關計畫。

詹：目前市府的能量仍是優先協助有公有地較多的基地為主，對更新處來講，依現有政策以支援協助整宅危險建築、海砂屋等私有土地為主的基地外，另公有土地之管理機關如財政局等也有自行訂定相關的更新計畫。交通節點部分則有 TOD 的相關政策引導，更新處仍是就都更審議、開發、整合等去協助操作。

目前我們的策略是以行政法人來擔任公辦都更案的實施者，如信維市場案實施者即為臺北住都中心，因行政法人可具較高的操作彈性，市府則是做為行政協調及政策推動的角色。

防災型都更再精進 落實安居環境理念

麥：「防災型都市更新細部計畫案」於 5 月 9 日修訂公告，請問本次修訂，針對原有制度進行了哪些檢討與精進？其對於未來防災型都更推動有何具體助益？

詹：本次專案修訂主要是因應 2024 年 4 月 3 日發生「0403 大地震」，凸顯老舊建築面臨震災的迫切重建需求，主要修訂為擴大適用對象，讓本市更多建築能夠受惠，修正重點包含三大方向。

首先，本計畫適用對象免辦耐震評估條件，放寬至民國 63 年 2 月 15 日前「已申請建造執照」且領有使用執照建築物。其二，修訂特定區域適用條件，放寬南港區產業生活特定專用區（聚）內老舊聚落，可免受容積 450% 上限限制，亦得申請有本計畫獎勵。最後，則是放寬由申請人自

行選擇事權「分送」或「併送」，增加申請彈性，減少整合難度，並新增分送案之權變計畫提送期限，維持案件推展速度。

鄭：針對防災型都更申請，民間實務上除老舊公寓、住宅社區外，亦多有商辦大樓欲申請本專案的聲音，然而本專案給予危險建築物容積獎勵，無障礙環境設計為必要條件之一，於此是否受限商辦大樓即不能適用申請本計畫？

詹：防災型都更主要是以民眾居住安全為優先考量，因此在計畫內容並無限制商業大樓申請。而無障礙環境設計標章申請前提即是做住宅使用的樓地板面積須達總樓地板面積二分之一以上，故該計畫確實是以住宅之居住安全為優先考量。

迎向大都更時代 更新地區滾動式檢討

麥：市府於 2018 年針對 89 年、89 年劃定之更新地區檢討後公告發布實施 85 處更新地區，並於 2023 年再次啟動全市更新地區檢討，請問本次主要檢討重點為何？請問檢討後公告發布日等未來預計進程為何？

詹：市府持續推動 TOD、公辦都更、捷運環狀線等重要政策，促進城市環境改善，考量社會環境資源變遷及市府未來發展目標，因此再次啟動更新地區通盤檢討。本次檢討主要是依更新條例第 6 條所列優先劃定情形，訂定「建物結構及安全性」、「土地使用安全」、「大眾運輸導向發展（TOD）」、「公有土地活化使用原則」、「公共設施取得開闢」、「配合市政建設原則」、「配合都市計畫指導原則」等劃定原則，以城市環境、建築物情況等綜合評估，與一般自劃單元係以重建區段內之「建築物情況」為單一評估指標不同，重點在於以城市環境角度整體規劃都市更新之推動。

「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」於 3 月提報都委會審議，於會議上有收到許多人民陳情，部分民眾會以為公劃更新地區是推動都更的唯一途徑，因此期望市府能再擴大更新地區劃設範圍。其實取得更新地區身分樣態多元，除市府依更新條例第 6 條優先劃定更新地區外，市府亦依更新條例第 7 條，每一季針對海砂屋主動迅行劃定為更新地區，並對於列管紅黃單建築亦主動迅行劃定為更新地區，及以都市計畫法亦得劃定更新地區，另依更新條例第 10 條



(由左至右) 麥怡安執行長、詹育齊處長

亦可由民間向本府提議，市府將依個案審查劃定為更新地區，由政府優先劃定更新地區已非唯一途徑。

該計畫預計於近期將再提請都委會續審，目標於今年公告實施，未來亦將視情況滾動式評估檢討更新地區範圍。

既有都更政策再精進 展望都更新未來

麥：北市作為全臺都市更新申請案件數最多的城市，長期以來積極推出多項都更政策，除了前述所提的「都更 8 箭」政策及更新地區啟動通盤檢討外，想請問處長於今年是否有進一步規劃推動新的政策或措施？其新政策的核心目標為何？預期將帶來哪些具體效益或改善？

詹：有關既有政策，市府已針對防災型都更及整建維護機制進依整建維護機制，以其符合民眾實際需求。另外，市府為了提升代拆效率及落實監督管理事宜，市府後續將研議修正「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」規定，調整建造執照檢附時點，由申請代拆時檢附拆除執照及建造執照，延至代拆審議會前檢具即可。

此外，市府刻正推動數位轉型，為有效精進都市更新審議程序，市府已於 2024 年底建置「都市更新審議服務平台線上申請系統」，將審議採資訊化、標準化，以達簡政便民之效。另市府亦於今年 (2025 年) 投入開發「光學辨識系統」，

輔助檢核事業計畫同意書、謄本資訊，並導入 AI 協助辨識，改善現況採人工檢核費時費工之檢核過程，縮短作業時程。

而為協助市民了解都更資訊，並協助自力更新，市府將精進都更資訊傳遞。除了持續推動都市更新的知能課程外，考量都市更新應由社區民眾自主發起，於去 (2024) 年課程已增加輔導民眾如何凝聚社區共識，以工作坊方式，從前期整合、共識凝聚到計畫推進，全面協助民眾了解自主更新流程與常見問題，培養社區中的都更推動種子。而為擴大下一世代對相關政策之理解與參與，促進都更議題向下扎根，於去年首度辦理「都市更新大學體驗營及情境解謎」，使大學生及研究生能參與都市更新議題，並期望能達到培育人才及公民參與。

此外，因應大都更時代來臨，為有效因應案件日益增加的挑戰，今 (2025) 年度與各大公會、協會及基金會聯手成立「臺北市都市更新跨域協力平台」，擴大各專業領域的合作，共同協力普及都市更新跨域基礎法令知識及觀念翻轉，並共同檢討都市更新推進程序之精進作為。

都市更新以居住安全為優先考量，須所有權人合力「自助人助」，市府亦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，宣傳正確參與觀念，市府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。

麥：處長所談的政策精進方向相當的務實，相信將會對於臺北市都市更新的推動帶來一番新氣象，感謝詹處長撥冗接受本基金會的專訪。

危老重建政策屆期修法初議

內政部國土管理署

為因應潛在災害風險，並加速都市危險及老舊建築物重建，改善居住環境，提升建築安全及國民生活品質，內政部訂定都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例），於 2017 年 5 月 10 日公布施行，並於條例中明定重建計畫申請施行期限至 2027 年 5 月 31 日止，危老條例施行以來，已促進全國危老建築物重建，惟危老重建政策是否隨著法定施行期限屆滿即廢止，或研議修法延續政策並進行調整與轉型，目前本署已啟動修法前置作業，並完成初步執行課題與對策研擬之意見蒐集。以下將就危老重建政策之檢討、後續政策修法構想簡要說明。

危老重建政策推動之檢討

一、單一產權商用不動產、小基地案件引發適用爭議

危老條例公布施行以來，出現單一產權且非作住宅使用之旅館、百貨商場、銀行等商業建築，輿論提及制度被資源較多的大型業者利用，與鼓勵一般居民改善居住環境的原意相違，或針對小面積建築基地申請重建，形成外界所謂「紙片屋」、「竹籤屋」現象，對都市景觀產生負面影響；另小基地開發施工不易，施工過程產生鄰損事件等亦有批評，使得危老條例適用是否應限定為危險建築物、或只適用住宅使用或訂定申請重建最小面積等均成為討論的焦點。

二、都市更新更與危老重建定位重疊，造成政策競爭

多方指出都市更新與危老重建在適用範圍與獎勵條件相近，產生政策排擠，導致原可能整合為大面積的都市更新案，因少數所有權人不同意參與，改循危老重建方式，造成都市更新案件破局。



2025 年 4 月 22 日危老條例 2.0 精進作為北部座談會
(資料來源：內政部國土管理署)

三、容積獎勵應強化公益性與公平性

危老重建強調容積獎勵明確化，惟因危老重建並未限制申請重建面積，因此，可能出現小基地、高容積獎勵之紙片屋或單一產權之建築基地申請高容積獎勵額度，卻缺乏公益性，因此，容積獎勵設計上，學界與民間皆強調容積獎勵須與「公益性」緊密結合。若無實質公益貢獻，不應輕易給予獎勵容積，避免變成圖利特定開發者的工具，亦造成整體都市環境的開發負擔。

四、缺乏風險控管機制

危老重建案件多數透過簽訂合建契約推動重建，惟重建基地產權所有情形、開發樣態各異，目前缺乏通用之合建契約範本供民眾參考，而單純透過民間自行訂定之合建契約，可能因為資訊不對稱，或民眾不具不動產開發、房地產市場等背景，或因建商財務狀況不佳，導致出現各式合建糾紛或產生爛尾樓，存在重建風險。

危老重建條例修法意見收集

為了解社會各界對危老重建政策的意見與建議，本署委託財團法人都市發展與環境教育基金會，於今(2025)年 4 月辦理 3 場次座談會議，就危老條例適用條件是否限縮住宅使用建築物、是否規定最小申請面積、是否納入老宅修繕措施，及針對容積獎勵項目如何提高公益性，並增訂其他獎勵或協助措施強化重建誘因等議題廣納各界意見，彙整如下：

一、適用對象應以住宅為主，兼顧混合使用及公共設施

多數意見認為危老條例政策核心在提升住宅安全與生活品質，應以住宅用途為主要適用對象。然而，臺灣都市建築常見住商混合型態，建議修法時在不偏離住宅本意下，適度納入住商混合建築物及公共建築，但應搭配限制容積獎勵與規範回饋比例等措施，避免誘因失衡或過度傾斜私益。

二、擴大危老條例適用範圍，兼顧非都市及偏鄉地區需求

危老條例僅適用於都市計畫地區，導致非都市區域許多老舊危險建物無法納入重建範圍，建議未來危老條例適用範圍可評估擴大至非都市地區，或新訂鄉村或偏鄉的相關專法，以因應不同區域的產業型態、資源限制及居住環境改善之需求。

三、申請容積獎勵引入基地規模分級，鼓勵整合

小基地重建案件造成爭議，惟多數與會者亦認同小基地有重建之需求，並支持依基地大小設計不同容積獎勵門檻，依面積級距訂定容積獎勵額度上限，基地面積愈大，可獲得的容積獎勵額度愈高，藉此促使整合基地重建。對小基地則應加強建築量體控制、建築施工管理等面向，避免此類案件重建對周遭環境造成之負面影響。

四、提升容積獎勵公益性，強化具體回饋標準

目前危老重建容積獎勵多以重建建築物所有權人為主要受益對象，缺乏明確且長期的公共回饋機制。建議未來容積獎勵項目應強化獎勵項目之公益性，如提高協助開闢公共設施之獎勵額度或捐贈社會福利設施等，並建議應將公益價值與容積獎勵額度之關聯明確化，確保因容積獎勵帶動公共利益提升。

五、提供多元誘因，強化財務及技術支援

與會者普遍認為除了容積獎勵方式外，亦應提供財務激勵或技術輔導等措施，助於提升重建意願。建議引入更多稅賦優惠措施、融資保證及利息補貼等，並應強化地方重建輔導及整合重建意願等機制，降低住戶協商成本與程序障礙。

六、納入老宅延壽修繕機制需謹慎，強化安全性能評估審核

老宅修繕可延長建築物壽命、減少拆除作業的碳排放，有助於永續發展。部分意見支持將老宅延壽機制納入危老條例，避免不必要拆除工程。然而，也有部分意見擔憂若結構評估與修繕執行標準不嚴，僅屬「拉皮」修繕，難以提升結



2025年4月25日危老條例2.0精進作為中部座談會
(資料來源:內政部國土管理署)



2025年4月30日危老條例2.0精進作為南部座談會
(資料來源:內政部國土管理署)

構安全。建議未來設置修繕專章，明確限制適用條件（如結構安全性能評估危險度R值或其他衡量指標），並建立嚴格安全檢核機制，避免制度被濫用或重複補助。

七、明確區分都市更新與危老條例適用，避免誘因競合

危老重建與都市更新條例因誘因重疊、程序簡便等特性，易產生競爭。建議依面積分類：小基地以危老條例為主，中大型基地適用簡易都更，都市更新地區則限定循都市更新程序重建；或建議將危老條例納為都更條例專章，形成完整制度架構；亦或研議透過主管機關建立協調磋商程序。

結語

危老條例作為整體都市更新政策的重要環節，「簡便程序」、「彈性適用」受到民眾與業界肯定。然而，隨著申請案件增多，出現制度邊界模糊、公益性不足、區域落差等問題。未來修法將著重「危老重建政策定位」、「提供多元獎勵配套措施」及「強化危老重建與都市更新接軌」，讓政策更貼近民眾實際需求與都市發展脈絡，危老重建政策轉型，朝向健全法制架構，以強化整體都市空間治理。

翻轉新店溪畔樣貌 開創公辦都更新頁

新北市政府都市更新處

新北市都市更新政策以「民辦為主、公辦為輔」協助老舊危險建築物盡速重建，為市民打造安居樂業基地，並持續「政府領航，擴大民辦」提供多元更新管道，鼓勵老舊窳陋地區加速重建、整建。都更過程中牽涉到財產的處理，對民眾問題一直抱持同理心，都市更新的推動，不只要便民，更要照顧民眾的權益，為市民創造更好的福祉是都市更新最重要的考量與出發點。

新北市「都更三箭」政策推出後引起熱烈迴響而且成果顯著，市府持續推動大面積公辦都更，透過政府主導重建示範，帶動民間都更案加速整合，推動城市發展，期望逐步翻轉新北市，改善市容與公共安全，打造更宜居舒適的生活環境，達成「安居樂業」之市政願景。公辦都更是由市府帶頭做的都市更新，具有示範性、公益性，大陳社區鄰近新店溪河堤，又有永和綠寶石綠地、永和仁愛公園等，未來還有捷運萬大線行經，具備樞紐功能。尤其大陳單元 2 更新重建後，翻轉當地的生活機能及提升環境品質，帶動周邊發展。

「永和大陳社區」全台最複雜都更案 兌現市府安居樂業承諾

永和大陳社區緊臨新店溪畔及仁愛公園，獨特歷史背景源於其安置民國 40 年代大陳島撤退來臺的義胞與家眷，經過將近 70 年來的時空變遷，當地老舊窳陋房舍，甚至部分房屋已有傾斜情形，然而其公私有土地夾雜、有房無地、有地無房或承租市有地等多種產權樣態，使辦理都市更新具有高度的挑戰性；另當地現況巷道狹窄衍生防救災安全疑慮，亦使更新亟具急迫性。

為加速大陳社區推動都市更新並提升開發可行性，市府將大陳社區劃分為 7 個面積相當的更新單元，與新北市住宅及都市更新中心（後簡稱新北住都中心）攜手以公辦都更方式共同推動，公開徵求實施者與出資人，建立公私合作的夥伴關係，以改善當地的生活機能及居住環境品質，進一步活絡地方發展，其中單元 2 已於 2021 年完工，住戶發現單元 2 留設大面積的綠地開放空間，也提供市民活動中心、公共托育及托老中心等公益設施，不僅改善過去巷弄狹小的消防安全問題，大幅提升當地生活品質及居住環境，首發單元的成功，讓當地居民由原先的觀望轉變為期盼，市政府加緊腳步，陸續推動其他 6 個單元，



大陳單元 2 開放空間 (資料來源:新北市政府都市更新處)



大陳單元3 開工典禮 (資料來源:新北市政府都市更新處)

目前單元3 施工中、單元6 預計今(2025) 年底前拆除動工，單元5、7 加緊審議中，而單元1、4 則力拼2025 年6 月提送計畫至市府審查，逐步完成大陳更新拼圖。

政府主導大面積公辦都市更新 帶動民辦更新

在完成永和大陳社區公辦都更之重大里程碑後，市府借鏡已成功的示範案例，期以公辦引領民辦，帶動新北市的老舊危險社區重建，排除城市內潛在居住風險，提升環境品質，並強化防救災效益，因此市府展現魄力，除推動5 處行政園區公辦更新外，亦透過評估位於TOD 場站周邊、建物密集窳陋地區等條件，責成新北住都中心推動捷運頂溪站周邊及板橋浮洲等大面積公辦都更案，讓每一案串連推動，加速公辦更新效率，為新北市注入新氣象。

由於都更過程涉及許多量體規劃、權益分配及辦理程序等專業細節，一般民眾對於都更常感到不了解或不確定，而市府及新北住都中心主導大面積公辦都更，均於當地設立駐點工作站，傾聽第一手的回饋意見，針對民眾對於都更法令的疑問給予解答，提高住戶對於市府的信任度，進而減少民眾與實施者間的摩擦及猜想，更能即時聚焦癥結點加速排除問題，整合過程亦聆聽地方意願適時調整方向。

滿足市民居住及日常需求 都市再生提升生活機能

早期發展密集的舊市區，居住空間缺乏妥善規劃，導致公共空間與安全性不足，面臨較高的風險，

透過都市更新重建改善居住安全疑慮，更新後建築規劃設計留設綠地及開放休憩空間，提供居民休閒娛樂場域，亦能作為臨時避難及救災場所，降低災害衝擊，此外大面積公辦都更透過取得多元公益設施，打造全年齡層都能享受的優質環境，例如幼兒園、托老中心或活動中心等讓居民毋須擔心家中小孩及長輩的生活及照護，更願意在當地紮根，實現市府安居樂業的承諾。

新北市政府從來不怕面對挑戰，只要是對的事，必定全力以赴，對於公辦都更也不斷推陳出新，除了強化與實施者的夥伴關係，成立本市住都中心，替公辦都更注入新活力，增加不同的辦理方式，達到復甦都市機能、改善居住環境及增進公共利益的目的，同時也引導市民主動參與都市更新，邁向安居樂業的坦途。



永和頂溪捷運站周邊公辦都更案 (資料來源:新北市政府都市更新處)

桃市府聚焦民辦都更 逐步健全都更推動環境

桃園市政府住宅發展處

繼桃園市政府 2024 年起以「舊城更新 好市 X3」為題，陸續推出「防災都更」、「受理民間申請公辦都更」及「都更推動師」3 大專案計畫，並著手進行「都更專案辦公室」、「住都中心」及「住宅與都市更新處」組織再造。市府於今 (2025) 年將焦點轉向民辦都更，將於下半年推出各項簡化措施及精進作為，以加速民間執行都更效率。

全程陪伴 協助邁出自主更新第一哩路

民辦都更多採委託建商擔任實施者辦理，另亦可由社區所有權人自行組織都市更新會實施。自主更新相較建商擔任實施者而言，除前期推動經費須自行出資外，一般民眾對於都市更新相關知識、程序較不熟悉，並缺乏建築師、不動產估價師等專業團隊支持。為陪伴更新會邁出都更的第一哩路，市府推出相關配套措施如下：

一、啟動全市更新地區檢討：除目前已劃定 24 處更新地區外，將鎖定鐵路地下化、捷運綠線及棕線等大眾運輸場站，以 TOD 原則新、修訂更新計畫並擴大更新地區範圍，降低報核同意比率門檻，提高時程獎勵額度。

二、建立都更推動師輔導機制：都更推動師制度自 2025 年 4 月 1 日公告上路，已委由桃園市住都中心擔任培訓機構。隨參訓學員陸續取得推動師認證，將可媒合至有更新意願的社區，由推動師帶領民眾執行更新會籌組、立案程序，並進一步協助更新會遴選專業團隊。

三、修訂桃園市協助民間推動都市更新重建補助辦法：藉由補助辦法，將可補助更新會申請土地及建物登記謄本、會員大會場地費及開會通知郵寄費等相關費用，減輕民眾負擔。

四、建立更新會籌組、立案自主檢核表：考量一般民眾對於成立更新會時，所須檢附之送審文件較陌生，為避免相關書件錯誤或闕漏，將建立自主檢核表，供民眾於送件前依序盤點並確認，減少退補件時間。

五、導入「都更桃園隊」資源：桃園市住都中心自 2025 年 4 月 1 日成立，同日亦宣布成立「都更桃園隊」，結合相關產業公會力量，投入更新事業推動。後續將積極協調各公會協助更新程序相關諮詢、簽證、檢核等事項，提高都更成功率。



桃園市住宅及都市更新中心揭牌 (資料來源:桃園市住宅及都市更新中心)



桃園市住宅及都市更新中心揭牌典禮貴賓大合照 (資料來源:桃園市政府)

精進審議流程 簡化作業程序

當進入都更實質審議程序，常被詬病審議期間過長，退補件往返曠日廢時，影響老舊建物重建期程。有鑑於此，市府將參考中央公告「都市更新及爭議處理審議會審議指引」，以落實「專業簽證」、強化「行政審查」及訂定「通案重要審議原則」3大面向為原則，相關審議精進措施如下：

一、建立都市更新事業、權利變換計畫範本及自主檢核表

將建立計畫書範本及自主檢核表，就各章節明確規範應填具之內容及格式，減少退補件情況發生。

二、訂定桃園市都市更新審議原則

市府已整理過往提送都更審議會之決議事項，建立通案性重要審議原則，讓實施者有所依循，降低審議不確定性；另可使都更審議會委員更能聚焦審議及討論，凝聚共識作成決定。

三、精進審議機制

送件時，實施者應併同檢附經簽證之事業、權利變換計畫自主檢核表及更新單元劃定檢列表，倘經市府承辦人員檢核符合報核要件，即進入公開展覽暨舉辦公聽會程序，加快行政流程；審議過程中，計畫書內容涉及交通、都市設計等

專業審議，將由各權責機關分別審查，並將已核定結果彙整至計畫書，於都更審議不再重複審查，避免反覆修正造成計畫書內容前、後不一致情形。

公私協力 加速重建

綜觀市府近年來政策推動方向，大致是由公部門帶頭，以公辦都更作為示範案例，期能成為地方發展觸媒，進而帶動區域更新意願。面對本市屋齡達50年以上之4萬戶老屋，都更仍須仰賴大量民間資源投入，市府藉由輔導自主更新、精進都更審議機制，逐步健全民辦都更推動環境，加速全市老舊建築重建速度。

基隆市都市更新專案辦公室周年執行成果豐碩

本基金會協助基隆市府成立都更專案辦公室滿 1 周年

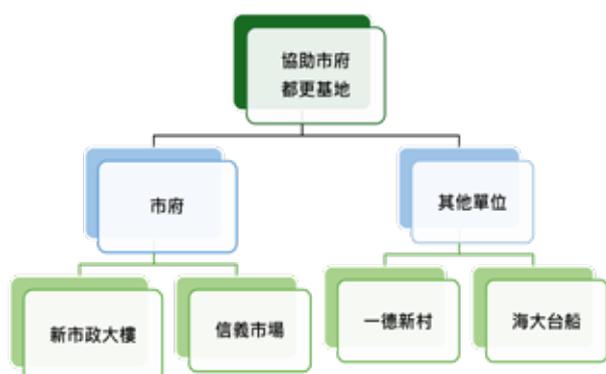
策規部門主任 許育誠
基隆都更專案辦公室主任 徐弘焯
基隆都更專案辦公室資深規劃師 蕭芳怡

基隆市住宅老舊、屋齡超過 30 年之住宅數量佔全市總數的 50%，重建及整建維護具有急迫性與必要性，惟市府都更專責人力不到 5 人，因此本基金會於 113 年 4 月 30 日協助基隆市政府成立都市更新專案辦公室（以下簡稱專案辦公室），成立初期首要任務為增加都更專責人力，並穩定專案辦公室組織運作，現已有 9 名專責人員。專案辦公室以推動公辦更新，輔導民辦更新雙主軸，提出四大任務分別為完備基隆市都市更新法令及研擬都市更新政策方向，盤點基隆市重點推動基地辦理公辦都更招商，鼓勵民間參與都更並提供行政協助，於危險建築且高意願參與都更之社區設立都更工作站提供都更諮詢服務。

經過一年的努力，專案辦公室運作逐漸穩定，於公辦都更上，盤點 20 處以上潛力開發基地，並提出重點推動基地，輔導民間都更的部分，協助安樂國宅一期 6 號基地招商成功，設立聯宏社區都更工作站及安樂國宅一期都更工作站進行社區服務，都更法令的部分，提供市府都市更新相關法令修正意見，並研擬「基隆市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」以期協助危險建築重建，以及透過都更平台廣為宣傳市府都更政策。

專案辦公室組成與規模

截至目前為止，專案辦公室人力共有 9 人（包含主任及副主任各 1 人），除專案辦公室駐府人員外，



協助市府推動都更基地示意圖（資料來源：基隆都更專案辦公室組）

本基金會亦共同支援基隆市政府。目前專案辦公室分為招商規劃組、社區輔導組及行銷宣傳組，都更法令的部分，由本基金會成立法令審議組與專案辦公室共同協助基隆市政府。

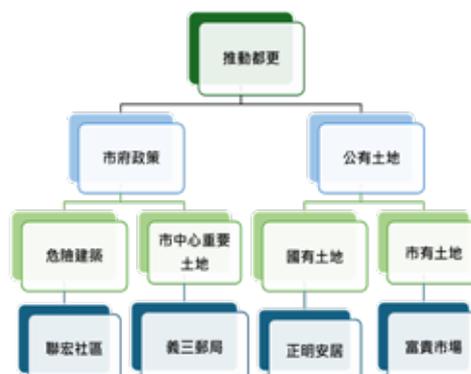
盤點淺力基地 推動公辦都更

一、盤點基隆市重點推動基地

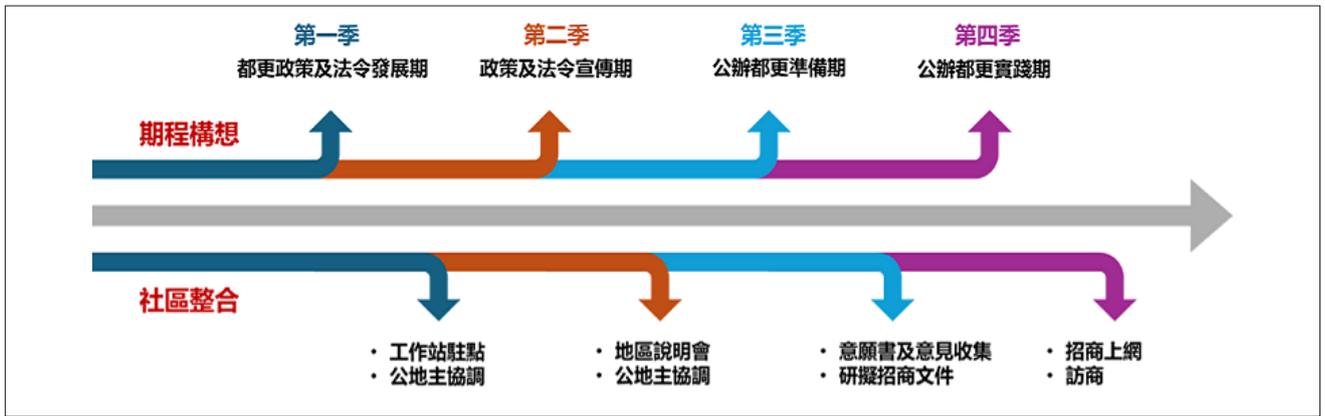
專案辦公室透過盤點基隆市國、市有土地，找出都更潛力基地並啟動公部門的橫向協調作業，在各方面向前推進都市更新業務，另於基地盤點時，考量市中心開發策略、大面積公有土地及危險建築等原則進行篩選，於潛力開發基地中再選出第一階段重點推動基地，例如：聯宏社區、義三路郵局、正明安居及富貴市場等，進一步整合溝通及招商作業。

二、協助市府推動都更基地

因都市更新為基隆重大政策，刻正辦理多案市有土地都更，港務分公司與海洋大學亦表示支持市府政策，期與市府共榮發展，因此專案辦公室同時支援提供技術、經驗與行政程序等相關建議，促使市府與上述公有機構推動都市更新或相關建設開發時，能順利推展。



重點推動基地篩選分類示意圖（資料來源：基隆都更專案辦公室組）



專案辦公室後續執行圖 (第二年) 意圖 (資料來源:基隆都更專案辦公室組)

設立駐點工作站 輔導民間都更

為輔導基隆市民間都市更新，專案辦公室進駐安樂國宅一期及聯宏社區成立都更工作站，第一線協助民眾都市更新推動，提供民眾諮詢服務，促進更新意願整合。其中安樂國宅一期六號基地於基隆市政府及專案辦公室各項行政協助下，成功於去 (2024) 年 10 月徵得投資人，而聯宏社區亦在近期突破 8 成更新意願，啟動協助評估財務及招商前置作業。

研擬基隆市危險建築重建專案計畫 提高危險建築重建誘因

台灣位於地震頻繁地區，加之基隆市老舊建築物比例高，歷經多次地震，尤近期 2024 年 4 月 3 日花蓮大地震影響甚鉅，導致基隆市多處建築物成為危險建築物，為提升市民居住安全，以及加速危險建築物重建，特參考鄰近新北市、桃園市研擬專案計畫草案，期能透過改善財務條件，提高民眾危險建築物物改建的意願。

其中，本專案計畫草案適用對象為高氯離子鋼筋混凝土建築物、耐震不足及災損建物 (紅、黃單)，基地規模需達 1,000m² 以上，後續開發需進行建築退縮、申請綠建築銀級以上及住宅評估之結構安全性能三級以上等雙標章，符合資格得以透過都市計畫變



基隆市危險建築專家學者論壇照片 (資料來源:基隆都更專案辦公室組)

更申請原建築容積、原基準容積或原總樓地板面積 1.5 倍重建，本專案計畫草案已於今 (2025) 年 4 月 23 日經基隆市都市計畫委員會審議通過，刻正辦理公告發布實施作業，期許計畫發布後能加速民眾重建安全家園。

專案辦公室第 2 年重點工作 推出基隆公辦都更招商案

延續去年專辦作業進展，協助基隆市都市更新相關法令調整與更新、將基隆市高氯離子混凝土建築物處理自治條例等相關法令與時俱進以及「基隆市危險建築重建專案計畫 (草案)」公告實施作業。於政策工具上，除公辦都更的推動外，持續制定民間都更的協助方案，現階段將以高都更意願社區的行政協力與推動為首要目標，後續冀能進場提供專業及技術協助，使基隆都更案件面向公辦至民辦皆可全面性發展。

公辦都更的推動，將持續推動政策重點基地進行地主的溝通整合及招商作業，其中聯宏社區因涉危險建築，有改建急迫性及居住安全公益性，本年度主要工作為進行地主說明會及高氯離子建物鑑定作業，目標第二階段回收地主 80% 以上公辦都更與鑑定同意書後進行招商作業。專案辦公室後續將持續盤點基隆市潛力開發基地，以奠定由專案辦公室作為發動基隆都更永續發展的立基點。



安樂國宅一期都市更新工作站 (資料來源:基隆都更專案辦公室組)

品陽建設品陽大苑都更案完工

12 年的都市更新：從拆除違建到開闢新道

社區更新部主任 黃耀儀
主任規劃師 詹宛庭
資深規劃師 吳可兒

本更新單元鄰近建國高級中學、南門國中、國語實驗小學及臺北植物園，具備學區優勢，且周邊建築以住宅使用為主，居住寧適性高。基地內更新前原有 1 棟 7 樓鋼筋混泥土造、2 棟 1 樓木、磚造建築物，另有 16 棟占有他人土地之舊違章建物，且有計畫道路尚未開闢被違章建築物占用情形，不僅潛藏防火、消防救災及耐震不足的隱憂，更與周邊居住環境品質差異甚大，顯得此區突兀而混亂。在 2009 年 12 月底公告劃定更新單元後，由品陽建設擔任實施者，於 2013 年 12 月正式開啟都更序幕。

因應基地規模整合停車空間 產權登記維護住戶權益

本案基地位於尚未開闢完成之計畫道路（和平西路二段 90 巷）兩側，範圍包含西側基地（面積 1,962.54 m²）與東側基地（面積 158.58 m²）。東側基地受限於地形及面積，無法於基地內規劃汽車停車

空間。為符合建築相關法規、滿足社區停車需求並降低對周邊環境的影響，本案將車位集中設置於西側基地。

西側基地規劃留設 4 部車位供東側基地住戶專用，並依據內政部 2002 年 12 月 5 日發布之解釋函（台內中地字第 0910086070 號）規定，透過建照註記、建物標示部「其他登記事項欄」及公寓大廈管理規約等方式，明確車位使用權屬與登記事項。

前述 4 部車位在產權登記上並不分攤西側基地之土地持分，因此不影響西側基地所有權人的權益，同時確保了東側基地住戶的車位使用權與產權歸屬，而為了利於未來社區整體管理與維護，將相關車位使用方式納入管理規約中予以規範與控管，以確保更新後社區運作之完整性與公平性。



更新後西側大基地建築外觀（本基金會攝）



東側基地更新後建築外觀（本基金會攝）



基地東南側計畫道路（更新前未開闢及佔用情形 / 更新後道路已開闢）（本基金會攝）

巷道廢止與整合違建處理方案 打通救災瓶頸並實踐公共利益

本案西側基地原有一條僅供更新範圍內建物所有權人通行的既有巷道，不僅侷限未來建築規劃，亦存在救災動線不足之風險。評估本案重建後該巷道已無實質通行需求，實施者依臺北市都市更新自治條例第10條規定申請辦理廢止該巷道，使基地形狀更為完整，有效提升整體開發效益與使用效率。

此外，範圍內存在10棟違章建築，占用和平西路二段90巷及70巷6弄等尚未開闢之計畫道路。其中，有4戶違建更是橫跨本案及鄰案等兩個都市更新單元，實施者與基金會多次與鄰案實施者協商，並會同臺北市都市更新處召開協調會議，共同解決跨界違建問題。

有關前述所提4戶違章建築，以爭取申請容積獎勵方式處理，屬住宅區範圍者，申請△F6「佔有他人舊違章建築戶之獎勵容積」；位於計畫道路上者，申請△F4-2「協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程、拆遷安置經費及捐贈道路用地成本經費」，兩者合併計算後，以不超過96平方公尺為上限辦理。此方式兼顧法規要求與住戶權益，最終妥善化解違建爭議與潛在抗爭風險。

更新前之和平西路二段90巷僅能供行人通行，無法容納消防與救護車輛進入，影響災害應變效率。更新後本案協助開闢和平西路二段90巷、70巷6弄以及部分70巷8弄，進一步改善區域通行與公共安全。目前由品陽建設負責之區段已完成開闢，待鄰地都市更新案推動完成後，和平西路二段70巷8弄亦可望與和平西路二段90巷全線貫通，從根本改善本區長期救災動線瓶頸，實現都市更新提升公共利益與安全的核心目標。

門廳挑高、社宅集中配置 實現住宅公平與環境品質兼顧

更新後西側基地規劃地上21層、地下5層之鋼筋混凝土建築，東側則規劃地上6層、地下1層之鋼筋混凝土建築。西側基地位處街廓角地，為區域視覺焦點，亦為動線匯集的重要節點，設計上以塑造地標性建築為目標，形構具辨識度之城市意象，並藉由高度量體的垂直延伸，優化整體都市天際線，提升街廓景觀品質。

一、外部空間規劃：留設開放空間，提升通行與環境品質



更新前基地內道路狹小救災不易（本基金會攝）



更新前範圍內現有巷道（本基金會攝）

西側基地考量基地形狀、建築棟距因素，採集中量體設置策略，以方正且安全的結構為原則，於基地北側形塑出大面積的開放空間，為本區保留珍貴的都市空白地景，並重新建構區域的環境特質。

除保留原三元街人行通道外，亦於和平西路二段 90 巷、98 巷與 70 巷 6 弄設置人行步道。步道結合綠化設計，提升行人通行之安全性、舒適性，創造人本的街道空間，呼應臺北市推動人行友善環境之政策方向。



北側開放空間無圍籬設計創造公益性 (本基金會攝)

二、內部空間規劃：挑高門廳與機能分層，打造宜居生活場域

西側基地建築 1 樓門廳採挑高 7.6 米設計，結合穩重基座與大面積玻璃帷幕，營造出通透且開闊的迎賓空間，提升建築進出的儀式感與視覺穿透力。公共設施集中設於 1 至 2 樓，並於 1 樓配置 3 戶一般零售業，強化街廓活力與社區服務機能；3 樓以上則規劃為住宅使用。東側基地自 2 樓以上為住宅使用，兩基地皆於屋突部分設置空中花園，提供住戶日常休憩與交流空間。

另配合國有土地社會住宅政策之需求，經協商後社會住宅戶別集中規劃於西側基地建築的 11 至 14 樓，兼顧住戶需求與社會政策目標，展現本案整合開發與公共利益的兼容思維。

展望鄰近捷運場站完工 提升住宅宜居性及交通便利性

捷運萬大線第一期工程預定設站於南海路與和平西路口之「植物園站」，距離本案僅約 500 公尺，完工後將顯著提升本案的交通可達性與區位價值。隨著捷運路網逐步完善，未來居民通勤與出行將更為便捷，進一步強化本案作為宜居住宅及優質都市更新案例的發展潛力。

更新事業推動

2000.06.26	公告劃定都市更新地區 (中正區三元街、寧波西街附近更新地區)
2009.12.30	東側基地劃定更新單元公告核准
2008.11.15	事業及權利變換計畫核定公告
2019.05.22	西側大基地取得建造執照
2019.10.25	東側小基地取得建造執照
2020.09.11	變更事業計畫及權利變換計畫報核
2022.02.15	變更事業計畫及權利變換計畫核定公告
2024.01.31	變更 (第二次) 權利變換計畫報核
2024.07.29	變更 (第二次) 權利變換計畫核定
2025.05.16	西側大基地取得使用執照
2025.06.05	東側小基地取得使用執照

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市中正區永昌段四小段 44 地號等 43 筆 (原 35 筆) 土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	和平西路二段 98 巷以東、三元街以北、寧波西街以西及和平西路以南所圍街廓
實施者	品陽建設股份有限公司
基地面積	2,121.1 m ²
使用分區	第三種住宅區、第三之一種住宅區
更新前	產權：私有 1,492.77 m ² 、公有 628.35 m ² 所有權人：私有 21 人、公有 1 人
更新後	用途：集合住宅 實設建蔽率：34.72% (AB 棟) 43.08% (C 棟) 實設容積率：436.51% (AB 棟) 225.53% (C 棟) 更新獎勵容積：3,118.69 m ² (59.06%) 允建容積：8,572.68 m ² (AB 棟) 531.37 m ² (C 棟) 總樓地板面積：16,642.71 m ² (AB 棟) 551.20 m ² (C 棟) 構造：2 棟 RC，地上 21 層 / 地下 5 層 地上 6 層 / 地下 1 層 停車位數：汽車：113 輛，機車：100 輛 總戶數：107 戶 (AB 棟)、10 戶 (C 棟)
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	吳成榮建築師事務所
不動產估價	麗業不動產估價聯合事務所 宏大不動產估價聯合事務所 巨秉不動產估價聯合事務所

南港 R13 街廓所有權人數最多更新案即將蛻變重生

本基金會協助筑丰南港 R13 街廓西側權變計畫核定

總規劃師 董政彰
更新事業部主任規劃師 許乃文

臺北市南港地區因工廠林立，過去被稱為黑鄉南港。90 年代隨著鐵路地下化產生新廊道，因四鐵共構交通位置的重要性提升，促使工業區產業轉型及眾多重大建設的挹注，包括：會展中心、軟體中心、車站中心、文創中心及生技中心等眾多重大公共建設計畫的興關，配合政府政策及結合民間力量，推動南港大規模群聚更新，促使南港快速蛻變成功翻轉。本案就位於臺北市「東區門戶計畫」重大政策的南港經貿園區中，南港經貿園區透過都市計畫變更整體規劃，園區中老舊社區 R1、R13、R14、R16、R17 街廓均已劃定為都市更新地區，本案更新單元是南港經貿園區特定專用區 R13 街廓中，為 R13 街廓所有權人數最多的更新事業，基地跨越兩個街廓、所有權人數共計 209 人，範圍皆為五層樓老舊公寓社區，共計 170 戶，巷道狹窄、建物現況老舊且消防公共安全堪慮。另區內多為住工混合情形，整體環境與區域發展相當不協調，也不符合地區機能需求，與迅速翻轉的南港形成強烈對比。

本基金會受筑丰興業委託辦理都市更新申請程序，在 2009 年 7 月協助申請事業概要報核，並於 2010 年 4 月核准，續於 2012 年 4 月申請事業計畫報核，並於 2017 年核定公告。隨後，於 2022 年 6 月申請權利變換計畫報核，終於今 (2025) 年 4 月經臺北市政府核定公告在案。

老舊公寓專案增額獎勵誘因啟動更新事業新頁

本案基地位於南港區重陽路以南、三重路以西、三重路 41 巷以北及園區街 58 巷以東所圍之部分街廓，是 R13 街廓中所有權人數最多的更新案，基地面積達 6,313.62 m²，土地所有權人達 209 人（含公有土地 1 人），170 戶合法建築物皆為五層樓老舊公寓，權屬均為私有，其所有權人數計有 184 人。

本更新案在 2005 年 7 月即有申請人提出事業概要申請，但因整合困難，事業概要遲遲未能取得核准。在三重里里長請託下，尋求當時已在街廓內興建 NY21 案的筑丰興業協助整合，本基金會受筑丰興業委託於 2009 年 7 月申請事業概要報核。因範圍內建築物皆為五層樓老舊公寓社區，現況使用容積高，影

響改建意願，不易推動，單僅透過都市更新獎勵並無法滿足原住戶更新後居住面積之需求。

2010 年適逢市府為解決臺北市老舊四、五層樓公寓更新不易，推出老舊公寓專案計畫，透過都市計畫專案變更方式增加獎勵誘因，提高更新意願，啟動更新事業新頁。在此契機下，筑丰興業進入整合設置南港專案辦公室，與所有權人溝通協調，於 2012 年配合政策申請老舊公寓專案計畫，提出公共設施補充（留設 4 至 8 公尺無遮簷人行步道，提供多處開放空間廣場鏈結串聯周邊綠帶空間及活動），並考量人行及自行車道共道設計、合適規模住宅及高齡者住宅誘導、具體生態設計與節能減碳措施（黃金級綠建築、風環境分析及通風改善、增加綠覆率、降低開挖率及水撲滿設置）、加強都市防災機能（減少逕流量、提供雨水儲集滲透槽）等規劃內容，順利通過都市計畫委員會、都市設計審議委員會及都市更新審議會多重審議的考驗，終於在 2017 年 4 月事業計畫核定公



更新前基地現況及範圍



更新前基地現況及範圍 (本基金會攝)

告。(本案事業計畫內容詳見 2017 年 3 月簡訊第 73 期)

170 戶老舊公寓所有權人眾多 選配協調難度極高

都市更新事業計畫核定後，經多次溝通協調及辦理權利變換說明會模擬申請分配選屋作業。本基金會於 2021 年協助實施者啟動權利變換相關作業，包括更新前後估價合理性檢討、申請分配相關作業研議、申請分配期間協助所有權人選屋等程序。

本案私有所有權人高達 208 人，在長達 45 天的申請分配期間，共有 185 人參與選配，經過實施者努力溝通協調多數所有權人重複選配情形後，仍有高達 84 人選配單元或車位因重複選配需辦理公開抽籤程序決定分配位置，並協助已達最小分配單元價值而未出具選配意願者分配更新後房屋及車位，保障其權益。本案於 2022 年 6 月 27 日申請權利變換計畫報核，經過 2 次幹事及權利變換小組審查收斂議題，於審議會順利審議通過，經過 2 年多的審查及審議，期間實施者並與所有權人持續溝通協調與辦理產權信託作業，本基金會於本案辦理期間協助各種陳情回覆，釐清所有權人的疑慮，於今 (2025) 年 4 月經臺北市府核定公告前，已完成 9 成以上所有權人產權信託，為後續拆除興建工作大幅提高助力。

變更細部計畫與權利變換計畫併同公告實施

本案為跨街廓單元，範圍內包含計畫道路重陽路 504 巷，西區基地因鄰案已建築完成，且受限於基地形狀，建築基地深度不足，致容積無法有效利用且無法設置平面停車位；為提高建築配置合理性及停車效率，本案透過細部計畫變更，將重陽路 504 巷南段路型微調向右移往東側，增加西區基地面積，以利西區基地開發，計畫道路移設後，為維持 8 公尺計畫道路服務水準，住宅面積減少 41.37 平方公尺，此部分變更經都市計畫委員會審議通過，且決議為保障地主既有權益，同意道路移設前後總法定容積不變，但不得作為相關容積獎勵之基數。

本基金會協助於權利變換計畫審議通過後，併同修正都市計畫書，配合臺北市府都市發展局辦理都市計畫變更作業，並依權利變換計畫審議會決議，都市計畫及都市更新一併於今 (2025) 年 4 月 8 日公告。

現代簡約風格形塑地區新風格

更新後本案規劃興建東西兩區住宅大樓，東區為 A、B 棟地上 24 層地下 6 層鋼筋混凝土造建物，西區為 C、D 棟地上 14 層、12 層地下 4 層鋼筋混凝土造建物，建物量體以現代簡約風格搭配設計，搭配深窗創造豐富之陰影及立面形式，配合現代化流線造型與天然石材基座，搭配立面細部設計與秩序的開窗形式，採現代造型語彙，大地中間色調融合週邊建築，塑造安全穩固、靜謐的意象，形塑地區新風格。



更新後模擬圖 (資料來源:元宏聯合建築師事務所)

權變更新後總價值初估超過 100 億元，所有權人價值大幅提升

本案私有所有權人高達 208 人，但高達 94% 之所有權人參與權利變換及分配更新後房地，具有高度參與更新之意願。更新後可銷售 284 戶單元及 293 個汽車停車位，經過實施者與規劃團隊 10 多年的努力，未來更新後總價值金額初估超過 100 億元，所有權人價值大幅提升，讓 R13 街廓更新重建成果錦上添花，透過大規模更新帶動地區整體發展，也應證市政府擘劃「東區門戶計畫」的成功，地主、實施者、市政府共同成就努力 10 餘年的成果，在都市更新的蛻變下，將成功扭轉黑鄉印象。

更新事業推動

2002.07.12	公告實施「擬定南港經貿園區特定專用區 R13 街廓細部計畫案」明定為適用獎勵更新地區
2005.07.14	由申請人擬具事業概要計畫報核
2010.04.23	事業概要計畫核准
2012.04.17	事業計畫公聽會
2012.04.20	事業計畫報核
2013.09.18~	事業計畫公開展覽 30 日
2013.10.17	
2013.10.05~	變更都市計畫公開展覽 30 日
2013.11.03	
2013.10.08	事業計畫公辦公聽會
2013.11.21	第 652 次都市計畫委員會審議通過
2013.12.06	召開都市更新幹事會審查
2014.05.06	召開都市設計幹事會審議
2014.08.07	第 400 次都設及土地開發許可審議會
2014.08.14	第 401 次都設及土地開發許可審議會
2014.09.04	第 402 次都設及土地開發許可審議會審議通過
2014.10.24	召開都市更新幹事會複審
2014.11.13	召開聽證會
2014.11.24	第 186 次都更審議會
2015.09.14	第 214 次都更審議會
2016.05.30	第 242 次都更審議會審議通過
2016.10.13	都市設計及土地使用開發許可審議案核定
2017.04.20	事業計畫公告實施
2022.03.15	權利變換計畫自辦公聽會
2022.06.27	權利變換計畫申請報核
2022.09.29~	權利變換計畫公開展覽 30 日
2022.10.28	
2022.10.21	權利變換計畫公辦公聽會
2023.01.12	都更幹事及權變小組審查
2023.05.09	都更幹事及權變小組審查估價書審
2023.10.16	召開聽證會
2023.12.22	第 611 次都更審議會審議通過
2025.04.08	權利變換計畫公告實施



全區配置圖 (資料來源:元宏聯合建築師事務所)

計畫內容摘要

案名	擬訂臺北市南港區南港段一小段 522 地號等 45 筆土地都市更新權利變換計畫案
基地位置	南港區重陽路以南、三重路以西、三重路 41 巷街以北及園區街 58 巷以東所圍之部分街廓 (南港經貿園區特定專用區中之 R13 街廓西側)
實施者	筑丰興業股份有限公司
基地面積	6,313.62 m ²
使用分區	住宅區 (特) (建蔽率 45%、容積率 225%)、道路用地
更新前	土地權屬：私有 205 人，公有 1 人 合法建築物權屬：全部為私有，所有權人數 181 人 戶數：170 戶 (均為五層樓建物) 建物面積：16,626.84 m ²
更新後	用途：住宅社區大樓 (更新後總戶數為 284 戶，其中店舖 18 戶) 更新獎勵容積：5,933.84 m ² (48.26%) 老舊公寓專案增額容積獎勵：6,023.10 m ² (48.99%) 允建容積：24,344.92 m ² 實設建蔽率： A 基地：43.07%；B 基地 44% 實設容積率： A 基地：503.31%；B 基地 348.25% 總樓地板面積： A 基地 32,992.27 m ² ；B 基地 13,795.62 m ² 構造樓層：RC， A 基地地上 24 層 / 地下 6 層； B 基地地上 14、12 層 / 地下 4 層 停車位數： A 基地：汽車 219 輛，機車 213 輛 B 基地：汽車 92 輛，機車 84 輛 更新後戶數： A 基地：住宅：172 戶、店舖：9 戶 B 基地：住宅：94 戶、店舖：9 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	元宏聯合建築師事務所
不動產	宏大不動產估價師聯合事務所
估價	宇豐不動產估價師聯合事務所 天易不動產估價師事務所

大安區百坪小基地重建 危險建築啟動更新

丹棠開發協助桓億建設新生南路一段 103 巷更新案事業及權變送件

創新專案部主任 鄧梅姬
主任規劃師 羅雅璐
助理規劃師 何佩璇



更新前基地現況及範圍

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市大安區懷生段三小段 471 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	濟南路三段 5 巷、新生南路一段 103 巷
實施者	桓億建設股份有限公司
基地面積	526 m ²
使用分區	第三種住宅區
更新前	產權：100% 私有 所有權人：私有 15 人 占有他人舊違章：0 m ² ，0 戶 戶數：13 戶 停車位：0 輛 建物面積：1,576.84 m ²
更新後	用途：店舖、集合住宅 實設建蔽率：46.64% 實設容積率：336.40% 更新獎勵容積：586.44 m ² (49.55%) 允建容積：1,769.92 m ² 總樓地板面積：3,412.77 m ² 構造樓層：RC，地上 10 層 / 地下 3 層 停車位數：汽車：23 輛，機車：26 輛 總戶數：39 戶 參與分配：16 人
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	徐兆立建築師事務所
不動產	巨秉不動產估價聯合事務所
估價	第一太平戴維斯不動產估價師事務所 大有國際不動產估價師聯合事務所

本更新單元位於臺北市大安區濟南路三段 5 巷及新生南路一段 103 巷交叉路口西北側，鄰近捷運忠孝新生站、SOGO 商圈及大安森林公園，交通便利且生活機能良好。範圍內共有 2 棟老舊建築物，經檢測皆為耐震能力不足之建築物，有安全之虞亟待重建，於 2023 年由桓億建設正式委託丹棠開發協助擔任本案都市更新規劃顧問，正式啟動都市更新重建。

建物老舊亟待重建 提議劃定更新地區加速更新

本基地內建築物屋齡皆已逾四十年，現況可見牆面有明顯裂縫、剝落等情形，整體結構狀況不佳。經專業機構進行結構安全性能評估後，結果未達最低安全等級，顯示其已不符現行建築安全標準，對住戶的居住安全構成潛在風險。鑑於建物老化嚴重已造成居住安全疑慮，為加速推動都市更新、改善生活環境並提升公共安全，桓億建設與丹棠開發團隊積極協助住戶，共同辦理迅行劃定更新地區程序，並於去 (2024) 年 9 月 26 日公告為「劃定臺北市大安區懷生段三小段 471 地號等 2 筆土地為更新地區」。透過更新地區的劃定增加更新重建誘因，以期加速重建。

排除國有地後面臨的整合挑戰與成果

本案原規劃範圍包含東側之國有財產署管理的 470 及 470-1 地號等兩筆土地，惟經與國有財產署協商後，表示該兩筆土地已完成地上權之招標作業，並已確定後續利用計畫，故不願參與本都市更新案。由於國有土地無法納入更新範圍，本案基地面積相對縮小，致使整體開發難度隨之提高。然而，範圍內多數土地所有權人對於重建有強烈且急迫的需求，期盼藉由都市更新改善現況、提升居住品質。實施者秉持高度責任感與對社區的承諾，並未因興建成本過高及整合困難而中途放棄，持續投入人力與資源協助住戶推動重建事宜，在國有地確定無法納入，基地縮小而法規限制致使本案推進陷入膠著時，丹棠秉持專業性努力尋求解決方案，協助地主與實施者一起努力克服挑戰，實現社區再生的共同願景。



更新前建築物現況 (本基金會攝)



本案歷經近兩年的努力，期間克服諸多溝通協調上的挑戰，最終在 2024 年底順利取得全體所有權人同意，使案件推動邁向重要的里程碑。隨後，在實施者與專業團隊的協助下，都市更新事業計畫終於在今(2025)年 4 月順利送件。

融合在地環境與永續理念的高品質住宅

於更新後未來將規劃興建一棟地上十層、地下三層之鋼筋混凝土住宅大樓，因受限基地規模有限、相關法規檢討困難等因素，在開發強度與空間配置上均面臨高度的挑戰，透過建築師的專業統籌與縝密規劃，且對都更案有著豐富經驗，終亦成功化解種種限制。

在量體設計上考量街角視覺開放性，採退縮建築牆面線，強調垂直綠化及頂層退縮，減少整體建築壓迫感。建築外觀造型回應環境樹蔭光影變化，以樹黃色石材與金屬元素主，並響應政府推動永續與智慧建築的政策，申請多項專業認證包括耐震標章、銀級綠建築標章及銀級智慧建築標章，整體規劃將朝向打造安全、環保與智慧兼具的高品質住宅，為居民重建安全的家園。



更新前建築物內部現況 (實施者提供)



更新前範圍內現有巷道 (本基金會攝)

更新事業推動	
2024.9.26	更新地區劃定
2025.2.19	自辦事業及權利變換計畫公聽會
2025.2.21~	申請分配
2025.3.24	
2025.4.30	更新事業計畫、權利變換計畫申請

信義計畫區旁展開更新重建新篇章

本基金會協助達永建設松仁路更新案事業及權變送件

社區更新部主任 黃耀儀
主任規劃師 詹宛庭
規劃師 周思好

本案位於信義計畫區核心地段，步行至捷運淡水信義線象山站僅約 7 分鐘，交通便捷且生活機能完善。基地周邊為松智路、信義路、基隆路與松壽路等多條重要幹道交會區，區位條件優越。

早期受限於軍事設施禁建與開發條件，發展顯著滯後，現況以老舊公寓及低度利用空地為主，與周邊高度開發形成強烈對比。隨市府於 2018 年公告劃定都市更新地區後，達永建設成功擴大更新範圍，協助社區辦理耐震評估，並爭取高容積獎勵。未來將導入智慧建築、綠建築，升級生活機能、整合步行環境，有望翻轉區域天際線，成為松仁路都市更新新典範。

核心地段長期低度利用 更新迫切性浮現

早期在信義計畫區尚未全面開發前，本案及鄰近街廓為中低樓層住宅、公寓、軍眷宿舍與部分空地，屬邊陲地帶。隨著世貿中心、台北 101 等重大建設陸續落成，信義計畫區逐步轉型，松仁路也從傳統住宅區轉變為商辦與高級住宅交界的過渡地帶，發展潛力逐漸顯現。

本案座落位置早年屬於國防部第四十四兵工廠禁建範圍，因軍事設施用途而限制建築行為，導致發展相對遲滯。至 1967 年公告擬定第 32-1 號細部計劃案，調整並縮小禁建範圍後，基地與周邊陸續興建大

量中低樓層住宅與公寓。隨後第四十四兵工廠進行遷廠，1982 年基地所座落街廓經都市細部計畫劃設為住宅用地。

2018 年臺北市政府考量建物結構及安全性、土地使用安全及配合市政建設，依據都市更新條例第 6 條第 1、2、4 款「建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全、建築物未能與重大建設配合」為由，公告劃定為都市更新地區，以促進土地再利用與都市機能提升。

信義核心松仁路再啟更新 打造區域地標新貌嶄新天際線

本案更新單元緊鄰信義計畫區，周邊以住宅區為主，更新單元內共有 25 棟老舊建築物，屋齡多逾五十年，部分建物從外觀即可見傾斜現象。根據耐震能力初步評估結果，範圍內所有建物均屬耐震能力不足，顯有危害公共安全之虞。此外，更新單元內停車位嚴重不足，沿街違規停車情形普遍；巷弄間缺乏完善步行空間，行人與車輛爭道，影響通行安全。部分土地現況為停車場及菜園，顯見土地低度使用，無法有效發揮土地效益與都市發展機能。整體環境亦與周邊信義計畫區高品質生活環境形成強烈對比，顯示更新之迫切性與必要性。

在規劃設計方面，本案範圍內信義路五段 150 巷 13 弄與 11 弄，因非屬計畫道路之現有巷道，經整體規劃後全數納入建築用地，並依臺北市都市更新自治條例第 10 條第 1 款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者」規定予以改道。另基地西南側現況有東大排流經，後續配合改道計畫辦理遷移，並於改道位置設置開放空間，作為東大排原有水道與街角景觀緩衝。

更新後本案規劃興建 4 棟建築物，分別為地上 32 層 1 棟、地上 4 層 1 棟及地上 2 層 2 棟，地下均為 5 層，採用 SC 鋼骨構造設計。全案導入綠建築、智慧建築及耐震建築理念，並全面納入無障礙設計，



更新前基地現況及範圍 (本基金會攝)



更新前建築物現況 (本基金會攝)



以滿足各年齡層使用需求。此外，配置店鋪、辦公空間與集合住宅，以提升良好居住環境及延續既有商業機能為目標。沿街人行道亦規劃植大喬木，打造舒適遮蔭的人本綠化步行空間。

在土地高度稀缺且發展成熟的信義計畫區旁，本案具備極高開發潛力。本案之推動不僅可提升整體都市環境品質，更有望成為周邊地區重建更新的示範典範。

協助社區辦理耐震能力初步評估，為地主爭取最高容積獎勵

本案原範圍僅包含基地南側 24 筆土地，達永建設在取得多數地主支持後，隨即積極組成規劃團隊，並委託本基金會擔任都市更新顧問。期間同步推動北側整合，亦成功取得地主高度共識，將更新範圍擴大至本次送件規模，總面積逾 5,000 平方公尺，面積同意比率更高達 9 成。考量本案所有權人近 200 人，原規劃於 2024 年先行辦理事業計畫報核，待圖面及財務計畫經臺北市政府核定後，再啟動權利變換程序，以利後續辦理選配作業。

惟臺北市政府於 2024 年公告「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」，規定需併送事業計畫及權利變換計畫方可適用 (於 2025 年 5 月 9 日公告修訂後始得分送)。為讓地主能分回更多，爭取更高容積獎勵，達永建設於同年協助社區辦理耐震能力初步評估，並依地主分回需求重新調整建築圖面。2025 年 1 月完成選屋後，歷經實施者近 3 個月的協調，僅剩 4 個單元有重複選配情形，最終透過公開抽籤方式順利完成選配。

本案於今 (2025) 年 5 月以事業計畫及權利變換計畫併案報核並申請防災專案，順利擴大開發規模，待更新重建後期能實現居民福祉與都市公共利益雙贏之目標。

計畫內容摘要	
案名	臺北市信義區祥和段三小段 32 地號等 46 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫
基地位置	信義區信義路五段 150 巷以西、信義路五段 150 巷 305 弄以北、松仁路以東及信義路五段 150 巷 14 弄以南所圍街廓北側
實施者	達永建設股份有限公司
基地面積	5,371.00 m ²
使用分區	第三種住宅區
更新前	土地產權：私有 4,889.25 m ² 、公有 481.75 m ² 土地所有權人：私有 192 人、公有 1 人 占有他人舊違章：0.00 m ² ，0 戶 戶數：95 戶 停車位：0 輛 建物面積：8,856.99 m ²
更新後	用途：一般零售業、辦公室、集合住宅 實設建蔽率：33.97% 實設容積率：441.26% 更新獎勵容積：11,615.63 m ² (獎勵容積 66.24%+ 容積移轉 29.88%=96.12%) 允建容積：23,700.38 m ² 總樓地板面積：23,699.94 m ² 構造樓層：SC，地上 32 層 / 地下 5 層 停車位數：汽車：403 輛，機車：371 輛 總戶數：435 戶 參與分配：196 人
實施方式	部分協議合建、部分權利變換
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計	大元聯合建築師事務所
不動產估價	誠石不動產估價師事務所
估價	誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所 信義不動產估價師聯合事務所

更新事業推動	
2018.12.10	更新地區劃定
2024.12.23	自辦事業及權利變換計畫公聽會
2024.12.25~	申請分配
2025.1.25	
2025.05.14	更新事業計畫、權利變換計畫申請



緊鄰東京新宿副都心的西新宿五丁目中央南地區更新事業

創造安心、安全及熱絡的都心居住環境

INA 新建築研究所 Project Manager 金村 孝一
(URCA NO.234 P4-7) 翻譯 何芳子董事長好



基地位置圖 (資料來源:西新宿五丁目中央南區市街地再開發組合事業計畫書)



更新前現況圖 (資料來源:https://bluestyle.livedoor.biz/)

更新地區概要

更新基地位於 JR 新宿站西側約 1.2 公里處，臨西新宿超高建築群，屬於西新宿地區。北側則是正積極推動更新事業的西新宿五丁目北地區與「西新宿五丁目中央北地區」所構成的區域。

更新基地範圍內的西新宿五丁目地區，因密集木造老舊住宅，擬活用都市再生手法，推動老屋重建，強化地區防災機能等計畫，以創造都心型住宅，優化居住環境，建構都心生活據點。

辦理經過

一、更新籌備會成立前

更新推動	
1992 年	發起都市更新同志會，啟動西新宿五丁目的都市再生作業
1997 年	西新宿五丁目中央地區更新會成立，正式展開更新事業推動 目前的中央北地區 (2019 年完成更新事業)
2000 年	指定為防災更新促進地區
2002 年	指定為都更緊急整備地域

之後，中央北地區及中央南地區，同時推動更新事業。其中，中央南地區受到 2008 年雷曼金融風暴的影響，受限於困難的合意形成而停頓。2011 年發生東日本大震災後，地主們對震災的恐懼不安，以及防災意識的提昇，乃重新展開事業計畫的檢討作業，終於在 2013 年更新籌備會成立。

二、籌備會成立後

更新推動	
2013/03	西新宿五丁目中央南地區更新籌備會成立 選定三井不動產住宅公司為事業協力者
2017/12	都市計畫核定
2019/03	選定特定業務代行者 (熊谷組)
2019/07	成立更新會
2021/06	權變計畫認可
2022/01	動工
2024/11	完工
2025 年	(預計) 更新會解散



基地配置圖及斷面圖 (資料來源:西新宿五丁目中央南區市街地再開發組合事業計畫書)

事業特徵

一、建築計畫特徵

更新前的基地是老舊木造建築密集的市街地。更新後土地使用主要以住宅為主。沿十二社道路的權利人，更新前經營店舖或事務所，故更新後仍沿路規劃商業及辦公使用。除此之外，設置了都市計畫中規定設置托兒所。

二、都市再生特徵

本基地於檢討事業計畫期間，其北側相鄰的西新宿五丁目中央北地區及西新宿五丁目北地區的更新事業已開始實施，因此被要求三個地區能夠進行串聯性的動線配置。

因此，本案致力於與周邊的超高層建築群在天際線、外觀設計等均能取得調和，並於臨十二社道路側，創造了熱絡溫馨的景觀風貌和氛圍。同時，從神田川到十二社道路及新宿中央公園更規劃了連續性的綠軸，提供愉悅的視覺景觀。

三、事業特徵

受到東京奧運舉辦的影響，更新事業實施時，面臨了建築資材及施工人力不足的困境，造成建築營造成本的大幅增加，為了確保事業的可行性，於2019年選定特定業務代行性負責實施。

於建築工程動工後，工程費用依然持續高漲，於2022年申請實施防災省能都市再生緊急促進事業，以符合地域活化要求，藉以獲得工程費用補助。

計畫推動機制

本更新事業因當地權利人具備了防災的危機意識以及對都市再生推動的熱忱，得以展開作業。於更新籌備會成立後，即行選定事業協力者的三井不動產住宅公司，成為更新會參加會員，並選定熊谷組營造公司擔任特定業務代行者負責規劃設計及施工。此外，邀請其他專業顧問公司共同參與推動。



完工後建物現況圖 (林宜樺攝)



他山之石



更新前後建築物現況圖 (林宜樺攝)



更新後基地內開放空間 (廣場 1 號)(林宜樺攝)



基地北側鄰接公園 (林宜樺攝)

權利變換計畫

本案權利變換計畫採用都市再開發法第 111 條特例型的「不設定地上權」方式，土地採一筆共同持分方式，建築物則採區分所有模式。

住宅由權利人及參加更新會員取得所有權，商業設施由權利人及更新會取得所有權，更新會取得的樓地板則採公開標售。

此外，更新會取得的樓地板在設定須依都市計畫規定設置之托兒所空間的前提下，進行公開標售。

管理營運

本更新事業整體設置一個管委會，住宅棟及商業棟則分別設管委會負責營管工作。

結語

本建物於 2024 年 11 月交付給權利人，於 2025 年 3 月轉交給承購者。至於店鋪、業務及托兒所均順利預定了開業時間。今後，期待本事業進駐者均能永續安定發展。

事業計畫概要	
所在地	東京都新宿區西新宿五丁目 6 番 1 號
實施者	更新會
都市名	新宿區 人口約 35.3 萬人 (2025 年 1 月)
地區面積	約 0.8ha
辦理經過	都市計畫核定 2017 年 12 月 事業計畫核定 2019 年 7 月 權變計畫核定 2021 年 6 月 完工 2024 年 11 月
事業概要	用途 住宅、商業、業務、停車場、托兒所等 建築面積 3,178 m ² 建蔽率 約 54% 總樓地板 約 54,016 m ² 容積率 約 642% 構造 RC 部分 SC 造 層數 地上 40F/ 地下 1F 事業費 約 309 億圓
權利人數	更新前 47 人 / 更新後 48 人 參加更新會員 2 人
投資者	三井不動產住宅公司、住友不動產公司

都市更新簡訊

2025 06 Issue No.106

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





URBAN REGENERATION FUND FOUNDATION 財團法人都市更新研究發展基金會

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.