



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 09 Issue

No.107

目錄
contents

► 主題報導

- 01 2025 大阪都市更新之旅 收穫豐碩

► 政策法令

- 07 霸王卸甲：淨零整維永續新解方
臺北市都市更新處
- 09 新北協助海砂屋更新 迎向光明新生活
新北市政府都市更新處

► 工作報導

- 11 長虹建設松德長虹都更案完工
- 15 中和區秀朗路三段老舊社區銳變新風貌
- 18 大同區草埔仔市場啟動更新
- 19 永和大陳社區完成最後一塊都更拼圖
- 21 大安國中旁老舊公寓之更新契機
- 23 新北三重區千坪基地重生 翻開更新新篇章

► 他山之石

- 25 串聯澀谷、青山、宮益波與金王八幡地區 澀谷站東口熱鬧的交流據點
澀谷二丁目 17 地區都市更新事業
TAKAHA 都市科學研究所 事業本部長 小川修平 (URCA NO.230 P10-13) 翻譯 何芳子董事長

2025 大阪都市更新之旅 收穫豐碩

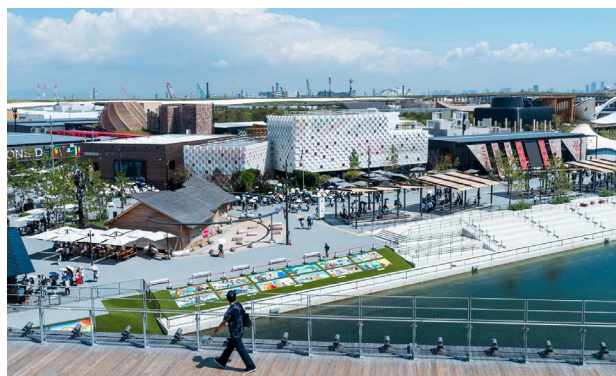
本基金會赴日本大阪梅北、御堂筋沿線考察

業務研展部主任 王敏先
主任規劃師 呂振瑜
資深研究員 陳盈汝
規劃師 張智堯

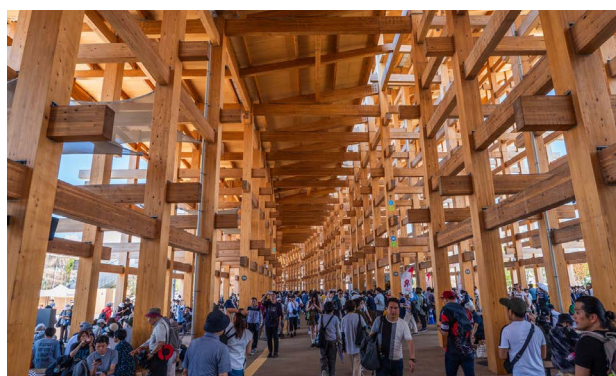
本基金會為拓展同仁國際視野，於今年 (2025)9 月 14 日至 9 月 19 日展開為期 6 天 5 夜的大阪考察行程。本次考察適逢大阪萬國博覽會 (以下簡稱萬博) 舉辦，基金會考察團 (以下簡稱考察團) 於前兩日至萬博展覽會場，體驗來自全球的文化、科技與創新，並思考其對城市發展及社會課題的啟發。結束萬博參訪後，隨後深入參訪大阪梅北地區、淀屋橋周邊都市再生案例，以及中之島、難波車站前及御堂筋沿線的都市人行開放空間整備案例。

萬國博覽會參訪 各展區設計玲瓏滿目爭奇鬥艷

考察團首先於 9 月 15 日至 9 月 16 日兩日參訪萬博，本次為在日本大阪舉辦的第二次萬博，前一次舉辦是在距今 55 年前的 1970 年。萬博作為全球交流的平台，不僅展示全球創新成果，也透過展區的設計探討未來社會的重要議題。本屆萬博的設計亦向 1970 年致敬，例如部分展館造型取材自當年代表性的「太陽塔」，呼應其象徵「過去、現在與未來能量」的精神。同時，建築與材料策略上也展現了傳承與創新：1970 年以鋼構與現代主義建築為主流，而今



萬國博覽會會場 (張智堯攝)



象徵萬博精神「多樣而統一」的大屋根 (張智堯攝)



考察團於萬國博覽會合影 (張智堯攝)



(左) 梅北公園、(中) Umekita Green Place 及 (右) Grand Front Osaka

(2025) 年則以永續與自然材料為重點，如以大規模木構造打造的「大屋根環 (Grand Ring)」，展現對環境共生與世博實驗精神的延續。考察團透過觀摩各國展館的展示與互動設計，親身體驗不同文化與創新科技，並思考其對社會的影響，以及在城市發展中融合科技、回應社會需求、解決都市共同課題的可能性。

大阪新地標 Grand Green Osaka 都市開發案例

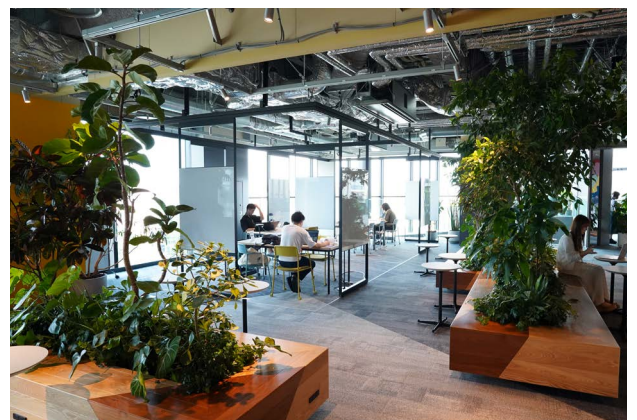
考察團於考察第四天 (9 月 17 日) 上午在安藤友昭先生以及日本大林組的協助下，前往 Grand Green Osaka 模型室了解「梅北地區開發計畫」(以下簡稱梅北計畫) 的計畫背景。

梅北計畫早期為大阪交通樞紐的 JR 梅田貨物站舊址，由於貨物站的功能遷移，這塊位處大阪市中心，面積達 24 公頃的寶貴土地得以釋放出來，該區域也被譽為「大阪市中心最後一塊黃金地段」。梅北計畫共分為兩期進行，第一期開發地區位於大阪車站正北方約 7 公頃的土地，並於 2013 年正式開幕營運，即為著名的 Grand Front Osaka(相關介紹請詳本基金會簡訊第 66 期)。第二期開發地區則於 2015 年啟動規劃，面積約為 19 公頃，該區域以「綠色與創新融合基地」為核心理念規劃，故以「Grand Green Osaka」為名。

安藤先生在介紹時特別說明，實際上 Grand Green Osaka 規劃啟動時，第一期規劃已完成數年。縱使在第一期規劃階段時已有整體構想並辦理國際競圖，但為了再次確認整體規劃的合理性，故舉辦了第二次的國際競圖。最終決定為提供更好的都市空間，並能確保周圍商業量能的前提下，將二期規劃範圍中最有價值的核心地段規劃為現今的梅北公園。

產業創新及辦公共享空間 參訪 Jam Base、Knowledge Capital

在考察團聽取完梅北計畫背景後，安藤先生及日建設計安排考察團實地參訪 Grand Front Osaka 及 Grand Green Osaka 的內部重點設施。在 KMO 株式



Jam Base 內部空間 (張智堯攝)



Grand Green Osaka 梅北公園部分尚未完工園區 (左) 水池、瀑布及 (右) 景觀橋梁 (張智堯攝)

會社營運團隊的帶領下，考察團依序走訪具「知識據點」精神的 Knowledge Capital（知識沙龍）與 Jam Base（跨產業社群辦公空間）。兩處設施皆是為了符合「特定都市再生緊急整備地域整備方針」指導，透過規劃共享空間、引入多元產業、設計跨領域合作組織等方式，實踐「不同領域、專業、知識相互碰撞，藉以產生創新概念」的核心理念，藉以提升大阪的國際競爭力。

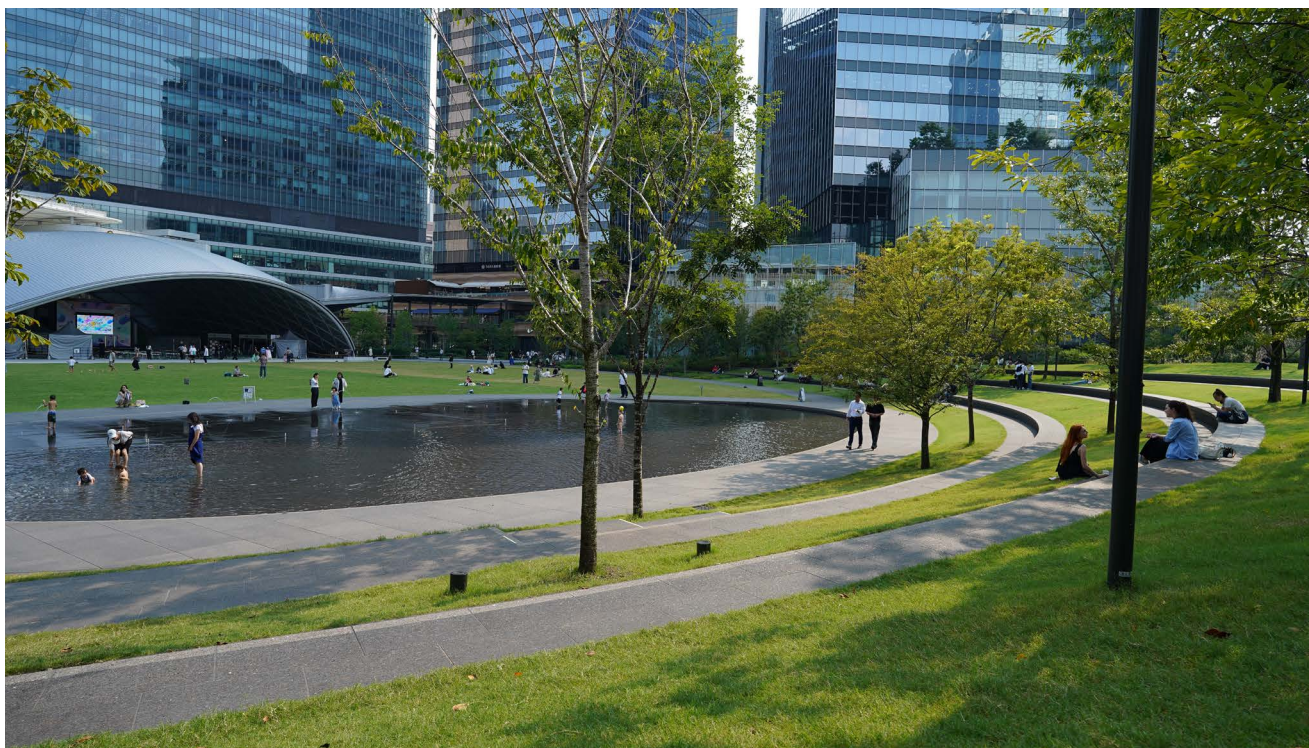
Knowledge Capital 由 KMO 株式會社與 Knowledge Capital Association 共同運營，背後股東包含三菱地所等 Grand Front Osaka 的開發企業。其營收來源來自商辦空間出租與會員費，並因符合「都市再生緊急整備地區」政策原則，獲得較優惠的樓地板面積分配，使其能以低於市價的租金吸引企業進駐，穩定支持營運。

與此相對，Jam Base 則著重於跨產業社群辦公空間的運營，透過會員制與共享空間設計，聚集不同領域的專業人士，鼓勵企業、研究者、創意人跨界交流。

參訪梅北公園

下午考察團隨日建設計の平山友子小姐來到已部分完工的梅北公園。梅北公園作為大阪車站周邊最大綠地，周邊以空中廊道串聯 LUCUA 1100、梅北 GREEN PLACE 至南館 GATE LANTHANUM 入口。從 GATE LANTHANUM 的懸掛式螺旋樓梯往梅北公園望去更能體會到「Grand Green Osaka」設計的核心概念：「用豐富的綠意，溫暖擁抱人們」。

目前公園北面仍在施工中，公園內結合水景、緩坡草地、步行橋與季節花木，構成可與大阪車站直接



Grand Green Osaka 梅北公園 (張智堯攝)



JP Tower Osaka 保留舊有郵局立面 (張智堯攝)



前棟 Inogate Osaka 與後棟 JP Tower Osaka(張智堯攝)

連結的開放綠地。尚未完工的北園區域包含水池、瀑布及跨越公園的景觀橋梁等，以及串聯梅北公園全區的空中步道，該步道將連結南北兩側高低層次的綠地與建築群，讓行人可穿梭於樹梢與建築之間，俯瞰整體園區景觀。這些設施目前由大林組、竹中工務店、竹中土木特定建設工事共同企業共同進行施工，預期在 2027 年完工。屆時整個梅北公園會全面亮相，將成為大阪市中心最大規模的城市公園之一。

INOGATE Osaka 及 JP Tower Osaka 案例參訪

在結束梅北公園的參訪後，考察團隨後分別由日建設計的林宜樺小姐、澄川真紀小姐協助導覽 Inogate Osaka 以及 JP Tower Osaka。

Inogate Osaka 與 JP Tower Osaka 分別於去 (2024) 年的 6 月、7 月開幕營運。同為坐落於大阪車站周圍的開發個案，兩處案例的營運不只帶動周邊商業活力，更透過地上與地下空間的緊密連結，展現大阪車站作為「關西空港大門」的都市定位。例如 JP Tower Osaka 在其東南方連結大阪車站出入口設計的開放式廣場，藉由直接從地面層連通地下空間，不但使人群能自然的進入交通及商業設施，同時也打造了舒適的地下廣場空間。

淀屋橋站周邊案例

在經過前一日密集的走訪梅北計畫案例，考察團於 9 月 18 日上午跟隨日建設計先行聽取「淀屋橋站西地區第一種市街地再開發事業」(以下以開業名稱淀屋橋 GATE TOWER 簡稱)的計畫簡報及開發歷程，隨後來到淀屋橋周邊參訪具有「御堂筋玄關」別稱的「淀屋橋 Station One」及「淀屋橋 GATE TOWER」。

淀屋橋作為大阪金融與商業核心，以 GATE 命名有做為大阪主要道路御堂筋的「玄關」及國際化「起點」的意義。大阪市亦針對御堂筋側街道進行特別規範，例如需依照街道特色設置特色店鋪，以及規劃二層樓高的騎樓通廊等，以創造全新街道景觀並提供可停可走的迴遊步行空間。

「淀屋橋 GATE TOWER」規劃為地上 27 層、地下 2 層的辦公商業複合大樓，地下 1 層可與淀屋橋站連通，預計於明 (2026) 年完工。「淀屋橋 Station One」為一棟地上 30 層、地下 2 層的複合式耐震設計商辦大樓，可透過地下 1 層連通御堂筋站，同樣作為淀屋橋門面的「淀屋橋 Station One」，以 one 命名除了有希望是地區第一之外，也有期望融合生活工作為一體的構想。



(左) 淀屋橋 GATE TOWER 與 (右) 淀屋橋 Station One(張智堯攝)



日建大廈一號館 (張智堯攝)

日建大廈一號館

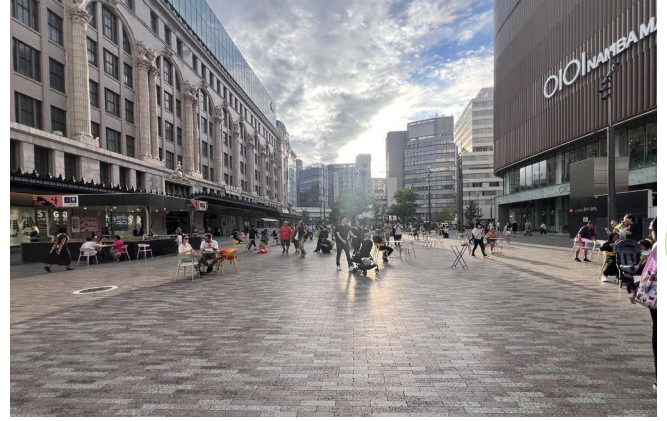
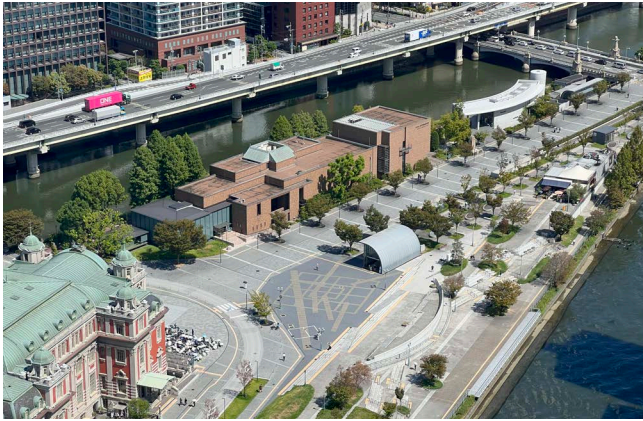
之後考察團沿御堂筋前往日建大廈一號館進行參訪。日建大廈一號館為 1968 年完工的地上 7 層辦公大樓，是日建設計及日本政策投資銀行集團推動的「Zero-Energy Renovation」專案第一彈，以環境性能提升為主的整建維護代表案例，日建大廈一號館已於今 (2025) 年 3 月完成環境改修，並取得 ZEB Ready(日本的「近零能耗建築」分級) 與 BELS(日本的第三方建築能源效率標示制度) 等級 6，不僅重獲現代商務功能，更兼具減碳效益，是整建維護非常值得參考的案例。

中之島地區、御堂筋沿線及難波車站前廣場

下午考察團在永田兼一先生及安藤先生帶領下，從中之島開始沿淀屋橋、御堂筋沿線直至難波車站實地走訪大阪市近年對於該區域”還路於行人”的規劃成果。中之島地區作為大阪市中軸，河川縱橫、水岸匯聚、公共與文化設施密集（例如大阪市中央公會堂、東洋陶磁美術館等），早期該地區車流量大，人行動線狹小，人車爭道造成安全隱憂。透過大阪市推動「中之島通步行者空間化（公園化）整備」，將中之島通部分路段改為行人專用或車輛受限通行，強化行人迴遊動線與道路安全性。中之島主幹道路目前在許多區段已經成為類似「人行空間 + 廣場」的配置，原本被車輛佔據的路面，部分改為可休憩、停靠、活



考察團聽取淀屋橋 GATE TOWER 計畫 (張智堯攝)



(左上) 中之島行人空間及 (右上) 難波站前廣場 (麥怡安攝)
(左下) 御堂筋側道未改建路段 (心齋橋至淀屋橋段) 及 (右下) 御堂筋「側道步道化」成果 (心齋橋至南海難波站路段) (賴思汎攝)

動的滯留空間，讓行人可以更自在地在中之島公園、中央公會堂、展館之間漫步。

御堂筋是大阪市最主要的南北幹道，沿線長期是商業、金融、零售密集區。道路空間在過去長期以車輛為主，車行線數眾多、停車與車道配置強勢，行人空間並未被充分重視，大阪市為了讓御堂筋從「車導向幹道」轉向「人的街道」，在 2019 年制定了「御堂筋將來願景」，目的是將御堂筋逐步改造為以人優先的街道。在此框架下，近年推動了「側道步道化」工程，把原本兩側靠邊的車道調整為人行步道與停留空間。工程自 2023 年啟動，至今 (2025) 年 3 月心齋橋至南海難波站道路段東西側道路段已陸續完成，最終期望 2037 年御堂筋（從淀屋橋到南海難波站約 3 公里的路段）實現完全步道化！

難波是大阪的核心交通樞紐與商業集中區，車站前道路往來人潮及車流繁雜，其行人空間缺乏完善規劃，站前動線被汽車、出租車、接駁車等占據。在大阪府、大阪市與南海電鐵的合作下，從 2020 年起將難波站北出口的轉運道與車道空間進行重組，創造出站前「行人友好廣場 (Namba Hiroba/Namba Square)」，該廣場於 2023 年 11 月正式開幕，占地約 6,000 平方公尺，中央約 2,400 平方公尺作為活動空間，可供擺椅子、舉辦節慶活動、映演展示等，透

過空間重組也調整了原本的出租車、巴士迴轉道與車道配置，以減少與行人的衝突，改善交通導引效率。

結語

特別感謝永田兼一先生、安藤友昭先生，以及日建設計協助本次行程安排與接待，讓基金會本次考察能順利圓滿完成；同時也非常感謝日本大林組、KAO 團隊、Grand Front Osaka 業主與營運主的詳盡導覽，讓考察團成員都能更深入了解案件歷程與內容。同時，感謝一起參與本次考察行程的開新工程顧問有限公司陳大引董事長、國營臺灣鐵路股份有限公司企劃處江明宜處長、艾奕康工程顧問股份有限公司康本裕董事，以及國美建設股份有限公司黃映捷副理於本次考察行程中分享及協助！有關參訪個案將於下一期基金會簡訊與官網詳細介紹，歡迎有興趣的朋友參閱。



難波站前廣場導覽 (張智堯攝)

霸王卸甲：淨零整維永續新解方

臺北市都市更新處



雙子星大樓社區大樓整維後成果模擬圖 (資料來源：臺北市都市更新處)

近年來，臺灣城市面臨的最鮮明課題之一，便是「老屋多」。依據內政部統計，臺北市屋齡逾 30 年以上的建築物比例已超過七成，其中不少為中高樓層的大型社區。這些建築曾經象徵時代的榮景，然而隨著歲月的侵蝕，卻逐漸暴露出安全隱憂與環境適應的困境。最具代表性的問題之一，便是高樓外牆磁磚的剝落。這些看似不起眼的建材，在風吹雨打數十年之後，逐漸失去黏結力，一旦墜落，便足以對行人與車輛造成重大威脅。另外牆磁磚掉落的新聞也屢見不鮮，且有日益增多之情形，主要幹道不時傳出磁磚砸傷路人車輛的意外。對於居民而言，這不僅是維護不便，更是揮之不去的公共安全陰影。建築物原本應該是「庇護」的所在，但當外牆變成「不定時炸彈」，整建維護便成為城市必須正視的課題。

外牆拉皮：延年益壽的必要選擇

在眾多整建維護方式中，「外牆拉皮」最具代表性。它不僅是外觀翻新，更是結構體質的修復。透過移除剝落磁磚、加強基底結構，再以高耐候塗料或新

式建材覆蓋，能有效延長建築壽命並降低後續維護成本。相較於拆除重建的高成本與長時程，外牆拉皮屬於「不搬家、不停電、不停水」的工程模式，住戶在原居環境即可見證家園的蛻變。對於屋齡四、五十年的高樓社區而言，這不僅是安全必要，更是延年益壽的務實抉擇。

案例啟示：士林雙子星大樓

以士林捷運芝山站旁的「雙子星大樓」為例，這處屋齡 46 年的雙塔型住宅共有 220 戶，長年因外牆磁磚剝落而困擾居民與鄰近行人。身為交通要衝的地標建築，社區最終凝聚共識，全體屋主同意參與臺北市府「公辦整建維護試辦計畫」，並順利完成建築師評選。值得一提的是，本案採用的新工法，係將新立面材質直接貼附於原有磁磚牆面，不僅大幅減少工程廢棄物，還能有效提升建築的隔熱效能，兼顧安全、美觀與環保，同時也解除磁磚剝落的公安疑慮。外牆拉皮透過導入隔熱塗料、低碳建材與節能工法，降低能源消耗，使老舊建築在延壽的同時，也能接軌

淨零轉型的國際趨勢。換言之，整建維護不再只是單純的「修補」，而是推動既有建築邁向淨零的永續轉型路徑，以最小的社會成本實現都市機能的復甦與強化，並逐步建構更具韌性的城市空間與安全環境。此案展現三大意涵：第一，社區自助人助進行整建，再搭配政府政策與補助的推動，成為成功關鍵引擎；第二，居民透過民主參與討論，凝聚共識，克服社區對公共空間「漠視無感」的僵局；第三，專業建築師與施工團隊的協力參與，確保工程兼顧安全、美觀與永續，正是都市治理中「公私協力」的具體實踐。

公安之外：淨零與永續的增值

外牆拉皮的價值並不限於公安。隨著全球追求淨零排放，整建維護已成為實現永續城市的重要途徑。傳統磁磚不僅施工耗能，後續清潔亦仰賴高空作業，增加碳足跡。相較之下，新型塗料與綠色工法具有高自潔性與隔熱防塵耐候效果，不僅能減少熱吸收，降低空調能耗，也在長期使用中減少維護所需的能源與成本。換言之，外牆拉皮既能解除磁磚掉落的安全疑慮，也能同時實現「節能」與「減碳」。它不只是美學工程，更是符合 2050 淨零願景的「建築延壽術」。城市建築轉型術：「霸王卸甲」的妙喻，即是當老屋

卸下斑駁的磁磚與風化的外衣，就像卸下過時的甲冑，換上嶄新的外觀與綠色工法，建築得以重生換新；既是對過往歲月的告別，也是迎向永續未來的契機之最佳寫照。

永續新解方：整維作為政策工具

長期以來，都市更新多以拆除重建為主，但在地狹人稠、共識不易凝聚的臺北，「整建維護」應被視為另一條高效益的閃電策略。透過補助與制度設計，鼓勵社區採取外牆拉皮、結構補強、增設電梯等方式，不僅能迅速回應安全需求，更能讓建築存量在低碳工法下持續發揮效能。「霸王卸甲，淨零整維」不僅是一種隱喻，更是一條實踐淨零的新路徑。當老屋卸下風化外衣，換上新生盔甲，不僅保障公共安全，更點亮城市風貌。外牆拉皮不是單純修補，而是從公安到永續的全面解方。唯有把整建維護納入都市治理的戰略工具，臺灣的城市才能在應對老屋安全挑戰的同時，也肩負起邁向淨零排放的全球責任，邁向「安全可居、永續共榮」的新未來。



雙子星大樓社區現況外觀照片（資料來源：臺北市都市更新處）

新北協助海砂屋更新 迎向光明新生活

新北市政府都市更新處

為協助新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物（俗稱海砂屋）住戶透過都市更新改善居住環境，新北市政府多管齊下，除了提供免收審查費、協助成立更新會等行政協助之外，特別在都市更新處網站設立服務專區（網址 <https://www.uro.ntpc.gov.tw/>），包括更新會籌組立案、都更補助、580 專案等，讓民眾一目了然，進而自主更新。

新北市為鼓勵海砂屋住戶儘早改建，提升居住安全，針對海砂屋辦理都市更新，提供包含免收審查費、降低送件同意門檻、簡化環境評估檢討項目外，還會主動辦理法令宣導說明會，並協助成立更新會及建置網頁專區等多項協助，為海砂屋辦理更新塑造優良的環境與條件，最近好幾案陸續核定及拆除，成果豐碩。

案例一：五股西雲路海砂屋

五股西雲路海砂屋，已於近期完工，目前準備辦理囑託登記，原住戶相當期待重返家園。回首來時路，酸甜苦辣都有，住戶們深刻體會，都更重建非一個人的事，而是攸關全體住戶的安危及權益！

屋齡逾 30 年 西雲路海砂屋亟待重建

西雲路海砂屋都更案土地及建物權屬皆為私有，原為 5 層樓鋼筋混凝土建物，屋齡逾 30 年，更新前總戶數共計 60 戶，面積約 1462.36 平方公尺，自 2005 年被鑑定為海砂屋，除了牆面出現明顯龜裂、



五股西雲路海砂屋更新前照片 (來源:新北市政府都市更新處)



五股西雲路海砂屋更新前照片 (來源:新北市政府都市更新處)

鋼筋外露、生鏽情況外，部分樓板更因混凝土劣化出現剝落與坍塌。住戶對於海砂屋拆除皆表示贊同，住戶代表林昀均指出，西雲路海砂屋都更案其實已延宕 2、30 年，還發生過 5 樓陽台墜落到 1 樓的事件，早已不堪居住，即使已經有 98% 住戶同意拆除，無奈



五股西雲街拆除當天照片 (左上、左下) 及更新後現況 (中、右) (資料來源:新北市政府都市更新處)



板橋全家福公寓更新前現況照片 (左) 及更新後模擬圖 (右) (資料來源:新北市政府都市更新處)

仍有 2% 住戶不同意，遲遲無法推動，因此他感謝市長協助，讓這件都更案火速執行。

市府輔導推動 市長關心住戶安危

侯市長強調危險建築物如何對症下藥促成都市更新，這是政府應該主動做的事，尤其面對攸關居住安全的危險建築更是沒有妥協的空間，我們在 2019 年率全國之先發布「新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法」，強化公權力執行效力，要為都市更新推動注入強心針。

拆除祈福迎新生 重建工程正式啟動

五股區西雲路海砂屋於 2018 年 9 月 27 日核定發布實施變更事業計畫及權利變換計畫，經市府協助溝通協調，60 戶住戶已全數搬離，並於 2019 年 8 月進行拆除作業，將興建 1 棟地上 14 層樓地下 3 層鋼筋混凝土建築物。

本案從申請到核定以及拆除重建的過程中，與住戶的溝通協調，是最辛苦的一環，實施者、住戶、在

地民意代表還有市府，不斷相互協助溝通，不遺餘力推動海砂屋都更進行，住戶全數達成共識，本案得以順利拆除，任何人的努力及付出都是不可或缺的。不論何時，市府一直都與住戶、實施者同在，陪同大家一起打造美好的家園以及未來。

案例二：板橋全家福公寓迎來新希望

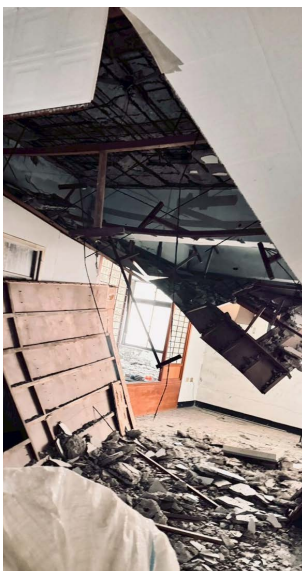
歷經多年的等待與努力，新北板橋全家福海砂屋都更案於今 (2025) 年 6 月 27 日審議通過，待後續核定後即將進入拆除重建階段，居民將告別長期居住於危樓的陰影，邁向安全、安心的嶄新家園。

全家福公寓重建定案 海砂都更審議通過

「板橋全家福公寓」位於板橋區英士路以南、雨農路 18 巷以東、陽明街以西及雨農路以北，面積約 1,275 平方公尺，現況為 5 層樓鋼筋混凝土建築，共計 45 戶，該建物於 1987 年完工，但於 1991 年就出現天花板剝落、鋼筋裸露等情形，2014 年經工務局鑑定為海砂屋，歷經數年的整合與範圍調整，在 2021 年 5 月 27 日申請事業計畫及權利變換計畫報核，歷經市府多方協調與審議程序，終於在今年 6 月通過都更大會，未來將興建 2 棟地上 15 層、地下 5 層，共 139 戶住商混合大樓，預計於 2028 年底完工。

多元都更核准量創新高 市長任內達 7.8 倍成長

為協助危老建物加速更新，市府提供一般都更、危老都更、簡易都更、防災都更等多元重建途徑，讓市民能依照社區需求選擇適宜方式來推動重建作業，截至今年 8 月底已累積申請 2,086 案，累計核准 1,385 案，市長任內核准量是過去 20 年的 7.8 倍，未來將持續推動本市危險老舊建築都更重建，並提供行政協助與法規支持，透過公私協力與制度優化，不僅能保障市民居住安全，更為都市景觀與生活品質帶來全面提升，板橋全家福及板橋富豪二案海砂屋社區都更審議過關，為其他仍在努力中的社區注入信心與希望。



全家福公寓更新前現況 (來源:新北市政府都市更新處)

長虹建設松德長虹都更案完工

松德路四樓老舊公寓完成更新 復甦新生

丹棠副總經理 鄧梅姬
創新專案部經理 羅雅璐
襄理 陳冠融

在繁華東區與寧靜住宅區的交界，矗立著一處承載無數家庭歲月記憶的四層老公寓社區。該社區由早期的國泰建設興建，距離捷運永春站僅數步之遙，四十多年來默默守候在松德路旁。隨著時代更迭，建築外牆逐漸龜裂斑駁，管線老舊，消防設施不足，也帶來安全隱憂；而缺乏電梯的老舊公寓，更讓年長住戶出入不便。

在此情況下，住戶們逐漸萌生共同的心願—為自己與家人打造更安全、更舒適的家園。經過多方努力與凝聚共識，住戶自主發起申請劃定更新單元，並於2009年1月22日獲臺北市政府公告劃定，揭開了這段漫長而艱辛的重建旅程序幕。

本案從最初自力更新，到不同建商介入談合建，社區始終難以找到共識的平衡點。當一次次討論與協商讓部分住戶心力交瘁時，幾位熱心住戶挺身而出，

他們不願讓重建夢想停滯，主動尋求專業團隊協助。最終，丹棠開發應社區邀請進場，攜手長虹建設展開艱難卻充滿希望的整合工作，並於2013年5月3日完成事業計畫及權利變換計畫的申請報核。

這個過程的挑戰，不僅在於繁複程序，更在於人心磨合與困境突破。丹棠開發透過無數次的奔走與說服，逐步將反對聲音轉化為理解與支持。本案歷經三次審議會及一次專案小組，終於在2017年11月28日取得事業計畫及權利變換計畫核定公告，讓社區重建夢想更近一步成真。

從更新單元公告劃定，到事業及權利變換計畫核定，再到施工的漫長歲月，十餘年間，居民們見證了希望、挫折、堅持與轉機。直至今(2025)年6月5日，這段漫漫重建之旅終於畫下句點，全新建築正式完工並順利取得使用執照。昔日老舊公寓，已蛻變為



更新後西側大基地建築外觀 (本基金會攝)



更新後西側大基地建築外觀 (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）



嶄新、現代的家園。煥然一新的外觀與安全的居住環境，不僅讓住戶安享便利與安心，也成為信義區都市更新藍圖中的重要里程碑。

突破老舊公寓更新困境 整合完成 100% 同意更新

本案在整合更新意願的過程中，除了在分配條件與建築規劃上尋求平衡外，實務執行面對住戶的差異與現實問題亦遭遇重重困難。諸如最後一戶遲遲不同意搬遷、租客堅持不點交，甚至有住戶因詐騙失去產權等課題，導致拆屋作業一度停滯，更新進程受阻。

面對這些挑戰，本案團隊採取持續溝通與協調的方式處理問題。透過多次進社區會議與個別訪談，傾

聽住戶的需求與顧慮，並在能力範圍內提供協助，包括協調分配方案、化解意見分歧，或協助住戶取回遭詐騙的房地等，每一項問題皆逐一落實處理，以維持更新計畫的推進。

在丹棠與長虹建設的共同努力下，經過反覆協調與說明，住戶對方案的理解逐步增強，最終取得社區 44 戶住戶全體同意參與都市更新。此過程展現了都市更新中，除了建築規劃與法規程序，對住戶需求的理解與實務協調同樣是關鍵。

結合毗鄰安強公園 完成老舊公寓更新轉型

更新前範圍內建築物以四層樓加強磚造公寓為



工作
報導



更新後西側大基地建築外觀（本基金會攝）



(左) 更新後基地東側松德路 133 巷及 (右) 基地南側松德路 169 巷更新後人行空間現況 (本基金會攝)

主，隨著年代更迭，建築物現況早已不符都市機能，同時，隨著公寓外牆開始斑駁，街巷的狹小造成人車爭道等問題，更為環境安全造成隱患。

本案更新後興建為一棟地上 22 層地下 4 層之鋼骨造住宅大樓為延續本區原有商業氛圍，一、二樓設置一般零售業，串聯成帶狀式商店街，其餘樓層則規劃為住宅使用。建築外觀底層一至二樓採用淺色石材，與商業空間的開放式設計相呼應，展現沉穩大氣卻不失親和的氛圍；中高層則以淺色磚牆搭配金屬板與淺褐色玻璃，垂直與水平線條交錯，為建築立面增添韻律與層次；至於屋頂，則以圓弧造型搭配鋼架、

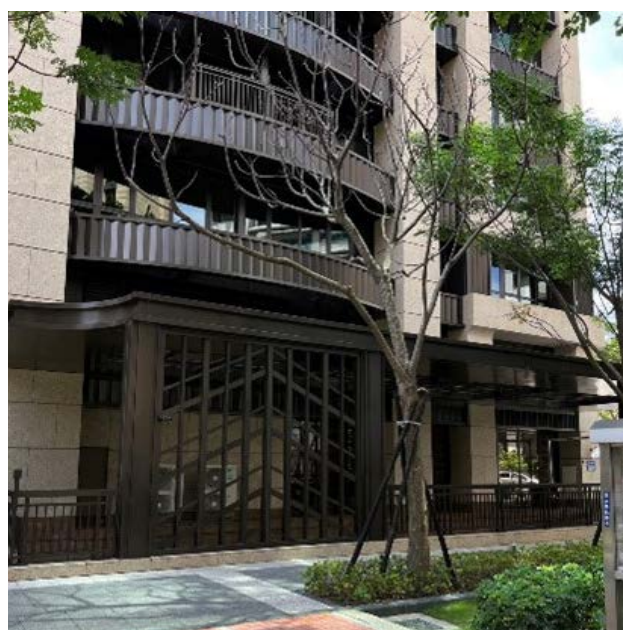
玻璃與格柵錯落，優雅勾勒出都市天際線，使建築不僅是居住空間，更是城市美學的一部分。

景觀設計上秉持「城市綠肺」的概念，於基地一樓大幅留設開放空間，並設置街角廣場，可作為鄰里間的交流空間。此外，將北側現有巷道納入規劃並辦理廢巷，讓本案基地可與安強公園無縫串聯。居民從自家樓下走出，即可透過規劃完善的人行步道直達公園。植栽配置更與公園原有樹木錯落呼應，四季更迭之間，街道隨著花木的變化而展現不同的風貌。

結語

經過十餘年的規劃、協調與施工，本案順利完成老舊公寓的更新轉型，從原本四層老舊建築，蛻變為地上 22 層、地下 4 層的現代化住宅大樓，並結合一至二樓商業空間，形成完整的生活與商業機能。基地內的人行步道與安強公園無縫串聯，開放空間與植栽配置亦改善了街道景觀與都市綠地環境，使居住品質與公共生活皆得到提升。

在執行過程中，團隊克服住戶意見分歧、搬遷困難及產權問題等多重挑戰，透過持續溝通與實務協調，最終取得全體住戶同意，確保重建計畫順利推進。此案不僅完成建築更新，更展現都市更新中對住戶需求理解與協調的重要性，成為信義區都市更新藍圖中的典範案例，也為都市居住環境改善提供了可參考的實務經驗。



更新後西側大基地建築外觀 (本基金會攝)

計畫內容摘要	
案名	臺北市信義區永春段二小段 15 地號等 19 筆 (原 18 筆) 土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
更新後案名	松德長虹
基地位置	松德路 169 巷・松德路 133 巷交口
實施者	長虹建設股份有限公司
基地面積	2,125.34 m ²
使用分區	第三種住宅區
更新前	產權：私有 2,045.00 m ² 、公有 80.34 m ² 所有權人：私有 48 人、公有 1 人 戶數：44 戶 停車位：0 輛 建物面積：4001.88 m ² 用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：41.27% 實設容積率：403.38% 更新獎勵容積：1,929.25 m ² (41.93%) 容積移轉：1,718.69 m ² (37.35%)
更新後	允建容積：8,249.19 m ² 總樓地板面積：16,421.08 m ² 構造樓層：SC，地上 22 層 / 地下 4 層 停車位數：汽車：123 輛，機車：100 輛 總戶數：82 戶 參與分配：48 人
實施方式	權利變換
更新費用	2,023,937,482 元
總銷金額	4,987,479,873 元
更新規劃	丹棠開發股份有限公司
建築設計	簡俊卿建築師事務所
不動產估價	宏大不動產估價聯合事務所 景瀚不動產估價師聯合事務所 永慶不動產估價師聯合事務所
施工	宏林營造股份有限公司

更新事業推動	
2009.01.22	更新單元公告
2011.01.08	事業概要公聽會
2011.01.20	申請事業概要
2011.08.10	事業概要計畫核准
2012.08.24	同意事業概要展延 (第一次)
2013.02.19	同意事業概要展延 (第二次)
2013.03.17	事業及權利變換計畫公聽會
2013.05.03	事業及權利變換計畫申請報核
2014.09.04~	公開展覽
2014.10.03	公辦事業及權利變換計畫公聽會
2014.09.15	召開幹事會
2014.12.12	召開幹事複審
2015.11.13	召開聽證會
2016.03.31	召開第 241 次審議會
2016.05.23	召開第 259 次審議會
2016.10.24	召開專案小組會議
2017.03.09	召開第 284 次審議會
2017.06.19	事業及權利變換計畫核定
2017.11.28	取得建築執照
2019.11.07	變更事業及權利變換計畫申請報核
2020.01.03	召開第 415 次審議會
2020.04.13	公開展覽
2020.06.24~	公開展覽
2020.07.14	召開幹事會
2020.09.29	召開聽證會
2021.02.22	召開第 475 次審議會
2021.05.14	變更事業及權利變換計畫核定
2021.08.04	核發使用執照
2024.04.12	



中和區秀朗路三段老舊社區銳變新風貌

丹棠城林協助昇陽建設中和秀朗路更新案事業及權變計畫核定

社區更新部協理 黃耀儀
經理 詹宛庭
襄理 施捷文
專員 張詠恩



更新單元範圍圖



更新後模擬圖 (來源:高仲廷建築師事務所)

本案範圍內有兩個家族皆已在此扎根生活數載，土地承載著家族的記憶，隨著都市發展，儘管住戶盡力維持屋況，仍因房屋建成時間過於久遠，難堪現代生活使用，因此期望透過都更程序重建，將低矮老宅蛻變為寧適的好宅。

經風霜的起家厝完成使命 邁出新生第一步

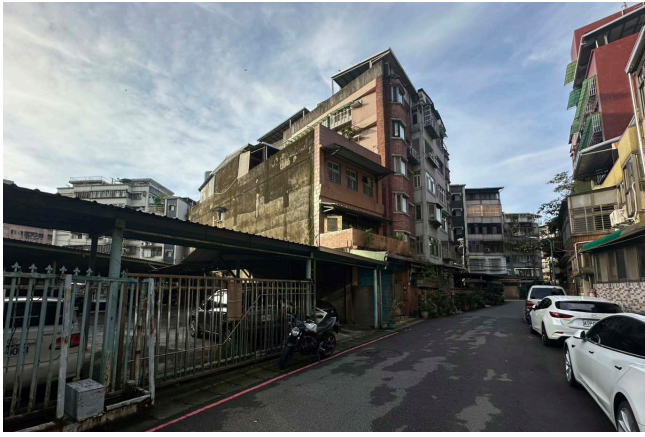
本案更新單元位於新北市中和區秀朗路三段以西、秀朗路三段 10 巷以北、秀朗路三段 10 巷 12 弄以東及民生路 67 巷以南所圍街廓內，面積共計 2,419.35 平方公尺，現況主要作為住宅使用，範圍內建築物屋齡皆已逾 40 年，其中三棟磚造房屋屋齡更是超過 60 年，建物結構早已受損，且土地利用效率低落，此外，範圍內鐵皮違章遍布，管線系統老舊有消防安全疑慮，且難以再持續使用，儼然亟待重建。

丹棠城林受昇陽建設委託辦理都市更新申請程序，並攜手高仲廷建築師事務所、展碁不動產估價師聯合事務所等專業團隊共同努力，於 2023 年 11 月底協助申請事業計畫及權利變換計畫報核，歷經 1 年半左右的都市更新審議流程，最終於今 (2025) 年 7 月取得核定函，邁向重建路上的第一塊里程碑。

社區凝聚高度共識 地主給予百分之百的信任

本案實施者昇陽建設作為台灣老牌的上市建商，營運 45 年以來，以穩健的作風及對於建案高規格的自我要求享譽業界，並深獲地主們的認同，經整合後取得住戶 100% 的同意，使本案在房屋選配及審議過程中，都能夠安穩前行。

此外，基於對完成都更這個共同目標的期盼，兩家族皆出具協議書，同意因親屬關係將土地劃為一宗進行估價，並經專案小組及審議會認同通過，在符合現實邏輯的情況下，透過規劃的技巧及整合的成功，創造新的估價條件案例。



基地更新前 (左) 秀朗路三段 10 巷 12 弄及 (右) 秀朗路三段現況照片 (本基金會攝)

圓滿處理國有土地及排水溝問題

本案更新單元北側 (景福段 211、212 地號) 原為國有畸零土地，現況為排水溝，考量土地細碎經權利變換分配後取得之單元過小，不易於管理及利用，因此建議實施者依據「國有非公用不動產讓售作業程序」，由鄰地地主檢附畸零地合併使用證明，於事業計畫報核前完成國有地讓售，達成雙贏局面。另有關現況排水溝，因其肩負周邊排水任務，仍有存續之必要，本案敷地計畫亦保留其原使用，並自水溝邊緣甫開始退縮，設置包含喬木及灌木的複層綠帶，透過景觀規劃，使不協調的環境線邊緣變得柔和。

融合商業、綠意與安全的更新規劃 開啟社區新篇章

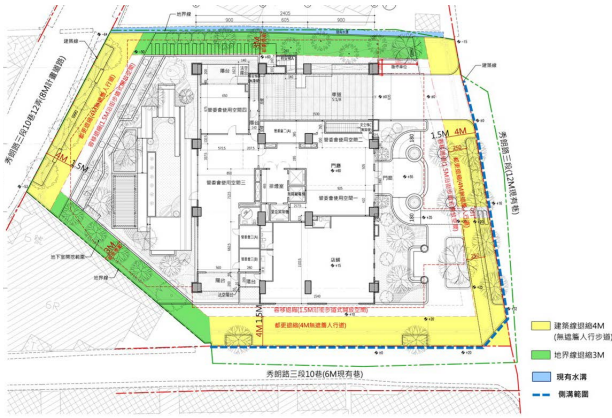
為促進土地有計畫的再開發利用，並改善生活品質與居住安全，本案透過都市更新事業爭取容積獎勵，更新後將規劃興闢一棟地上 24 層、地下 5 層之耐震好宅，結構採用鋼筋混凝土，導入無障礙設計，並爭取取得銀級綠建築、銀級智慧建築雙標章，一樓配合地主需求，規劃 1 戶商業單元，樓上層則規劃 192 戶住宅單元。建築物本身採用淺色系作為主要色調，配合對稱等比的設計語彙，展現獨特典雅、低調大氣的氣質。景觀設計部分則選用 8 種、總計 36 株的喬木，搭配 16 種灌木及 9 種地被，呈現富含層次的綠色環境，降低更新後新建的高樓對周邊環境產生的視覺衝擊。

此外，更新重建除增加土地利用效率外，賦予不特定公眾額外的價值亦是重中之重。本案於三側臨路段皆承諾完整開闢計畫道路及現有巷道，並協助施作側溝，串聯周邊排水系統，且退縮 4 公尺設計供公眾通行之人行步道及雙排綠帶，打造舒適的步行空間，落實都市更新事業之公益性，使窳陋的都市景觀煥然一新。

計畫內容摘要

案名	擬訂新北市中和區景福段 215 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	中和區秀朗路三段 10 巷 12 弄、秀朗路三段、及秀朗路三段 10 巷所圍街廓
出資人	昇陽建設企業股份有限公司
基地面積	2,419.35 m ²
使用分區	住宅區
更新前	產權：私有 2,419.35 m ² 、公有 0 m ² 所有權人：私有 13 人、公有 0 人 戶數：2 戶 停車位：2 輛 建物面積：1,127.50 m ²
更新後	用途：一般零售業、集合住宅 實設建蔽率：30.86% 實設容積率：530.09% 更新獎勵容積：3,629.02 m ² (50.00%) 容積移轉：1,937.89 m ² (36.70%) 允建容積：12,824.96 m ² 總樓地板面積：23,909.55 m ² 構造樓層：RC，地上 24 層 / 地下 5 層 停車位數：汽車：164 輛，機車：193 輛 總戶數：193 戶
實施方式	權利變換
更新費用	2,102,483,038 元
總銷金額	3,987,955,220 元
更新規劃	丹棠城林都市更新股份有限公司
建築設計	高仲廷建築師事務所
不動產估價	展碁不動產估價師聯合事務所 誠石不動產估價師事務所 華晟不動產估價師事務所





水溝保留示意圖 (來源:高仲廷建築師事務所)



秀朗路三段 10 巷 12 巷側更新前水溝現況 (本基金會攝)



秀朗路三段側更新前水溝現況照片 (本基金會攝)



更新前現況照片秀朗路及秀朗路三段 10 巷口 (本基金會攝)

結語

中和區秀朗路三段都更案立基於百分之百的地主支持，並由專業團隊攜手推動，將地主原本僅 5 戶的使用空間，提升為近百戶的嶄新社區，徹底翻轉兩個家族的生活面貌，從建築物低矮且鐵皮違章蔓生的老舊區域，蛻變為綠意蓊鬱的高雅大樓。期望本案重建的成功能為地方帶來改變的動能，使老舊密集的舊公寓森林，展開新生的篇章。

更新事業推動	
2023.10.20	事業及權利變換計畫公聽會
2023.10.07~	申請分配
2023.11.07	
2023.11.23	事業及權利變換計畫申請報核
2024.05.29~	公開展覽
2024.06.28	
2024.06.14	公辦事業及權利變換計畫公聽會
2024.07.22	第一次專案小組
2024.12.16	第二次專案小組
2025.05.23	事業及權利變換計畫審議會審議通過
2025.07.17	事業及權利變換計畫核定

大同區草埔仔市場啟動更新

基金會協助廣宇建設草埔仔市場更新案事業概要核定

基金會總規劃師 董政彰
更新事業部資深規劃師 劉旭昌

草埔仔市場位於臺北市大同區迪化街二段 149 巷至民族西路口，周邊擁有臺北市歷史最悠久的傳統米食批發產業，全盛時期超過百家批發商，在當時為北部最重要的批發地之一。然而，隨著「飲食習慣改變」、「都市老舊」及「人口外移」等因素，草埔仔市場也面臨更新重建之課題。

本案屬完整街廓更新案，位於草埔仔市場及延三商圈之入口，生活機能充足，但整體環境老舊窳陋，未能符合都市發展應有機能，亟待更新。基地內約有 15 棟二層樓加強磚造建物，部分未辦理登記，平均屋齡已逾 60 年，且因建物棟距不足及巷道狹小，潛藏公共安全與消防救災問題。

範圍內現有巷道申請改道 提供寬敞安全通行環境

本案範圍內現有巷道迪化街二段 214 巷（範圍內為現有巷道、範圍外為計畫道路），因巷道狹小致使消防車輛無法通行，亦時常發生行人與機車擦撞之情形，除了危害居民生命安全，也因現有巷道橫跨基地，影響建築設計及使用效益，故本案原擬於都市更新程序中辦理巷道廢止，並於基地四周退縮留設人行步道及開放空間，以期提供行人友善的步行環境。

本案西側計畫道路原為住宅區，經 1979 年 5 月 28 日細部計畫變更為道路用地，但地上建物早於 1958 年前就已經存在，當時擬訂細部計畫時未考量實際現況，造成目前計畫道路上佈滿建物且產權複雜，然而因計畫道路未完全開闢，迪化街二段 214 巷無法於都市更新程序中辦理巷道廢止，僅能依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例規定申請改道。雖與原規劃設計方案不同，但改道後巷道寬度仍達 3 公尺，並配合本案協助開闢部分道路用地及基地內退縮，與更新前狹窄巷道相比，已提供更寬敞安全的通行環境。

提供公共開放空間 打造地區標誌性建物

更新重建後本案預計興建地上 15 層，地下 4 層之鋼筋混凝土構造住商混合大樓，臨計畫道路側，均退縮留設 2 至 6 公尺之人行步道，並於基地西南側設置街角廣場及開放空間，列植四季常綠喬木，配合燈光照明，形塑永續良好的生活環境。此外，實施者也同步在整合鄰地街廓，最終期望兩邊更新案能順利成案，並透過提供公共開放空間，串聯廣宇萬和（廣宇建設於 2022 年 8 月完工取得使用執照之建案）退縮留設之三角綠地，建構延三夜市周邊線形公園，帶動社區活絡發展。



基地內現有巷道位置圖



更新前現有巷道現況照片（本基金會攝）



迪化街二段更新前現況照片（本基金會攝）



基地配置圖



更新後模擬圖（來源：以兆聯合建築師事務所）

永和大陳社區完成最後一塊都更拼圖

丹棠協助遠雄建設大陳義胞單元 1 更新案事業計畫送件

策略規劃部主任 許育誠
副主任 蔡汝玫
資深規劃師 陳姿彤
資深規劃師 張永承



更新單元範圍圖

本案位於新北市永和地區，緊鄰新店溪及綠寶石河濱公園，周邊文教資源豐富，距未來的捷運萬大線永和永平國小站（預計 2027 年完工）、中和新蘆線頂溪站步行距離分別約 6、15 分鐘，坐擁雙捷運及充足的教育資源，實屬新北市優質住宅區域。新北市政府於 2021 年 4 月同意新北市住宅及都市更新中心擔任實施者（以下簡稱新北住都中心），後於今（2025）年 3 月 3 日進行「永和新生地（大陳地區）更新單元 1 都市更新案」最優申請人評選作業，順利由遠雄建設事業股份有限公司規劃構想獲得評審青睞，獲選為最優申請人，並於 3 月 30 日順利完成簽約，在今年 6 月完成事業計畫申請報核程序。

申請都更二箭 採事權分送

本基地符合新北市都市更新二箭申請要件，實施者新北住都中心業於 2021 年向新北市政府申請基準容積加給，於同年 8 月 3 日經市府確認本案符合

基準容積加給資格，並得展延都市更新事業計畫報核期限至 2025 年 7 月 3 日。本案自今（2025）年 3 月簽約後，全力辦理事業計畫報核事宜，以利確保都更二箭時效，故有別於其他單元，本案採事業計畫與權利換計畫分送，除確保都更二箭資格，亦可穩定建築設計圖面，有利於後續選配圖面之正確性。全案時程預計事業計畫於 2027 年核定、權利變換計畫 2028 年核定，完工時間預計為 2035 年。

「希望之翼」永續全齡樂活的新生活

本案以「希望之翼」為核心概念，在地歷史脈絡中梳理大陳生活文化背景，並以此為基石創造社群記憶的再生，搭配「環境的自然永續」及「社群的全齡樂活」為原則來規劃城市空間的更新，將開放空間的水綠環境積極與周邊自然資源串聯。由李祖原聯合建築師事務所操刀建築設計，規劃 3 幢 3 棟鋼骨鋼筋混凝土結構之 38 層住宅大樓。此外，本案規劃公益



新生路與新生路 265 巷交叉口更新前現況（來源：本基金會攝）



新生路 194 巷更新前現況照片（來源：本基金會攝）



更新後模擬圖 (資料來源:李祖原聯合建築師事務所)

設施為社會住宅、幼兒園及公共托育中心，以期增進公辦都更之公益性。

以私地主為首 保障權益

永和「大陳義胞」為新北市政府辦公辦都更重要的一環，重建除了改善老舊之環境外，承襲過去歷史之記憶，包含大陳人撤退來台歷經數年，紮根於此對未來之想像，本案以「地主」為最優先之考量，並透過都市更新的方式活絡土地再開發利用，導入創意設計，遵循地方紋理串聯開放空間，提供完善舒適環境。本案地主高達 400 多人，遠雄建設以私地主之權益為優先考量，為展現最大之公益，提出眾多補助，以減輕參與都更對地主衍生出相關的費用負擔，如加碼搬遷補助費用及裝潢費用等，設身處地為地主考量。

建構低碳永續 淨零碳排社區

更新後建物將採全棟被動式設計，依據不同的氣候與環境條件設計因地制宜的建築，維持居住健康與舒適性，降低基地內不必要的能源消耗，在減少環境汙染的同時，落實增加居民健康，打造低碳永續社區。本案預計取得綠建築黃金級、智慧建築黃金級、耐震標章、新建住宅性能評估之無障礙環境第一級，打造符合生態、節能、減廢、健康、安全、智慧、友善之優良建築，真正達到與環境共好的願景。

更新事業推動

2012.04.29	新北市政府公告為更新地區
2025.04.30	出資人與新北住都中心完成簽約
2025.06.07	事業計畫公聽會
2025.06.23	事業計畫申請報核

計畫內容摘要

案名	擬訂新北市永和區保生段 164 地號等 212 筆土地及保福段 853-3 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	永平路以西、保安路以北、保生路以東及環河西路二段以南
實施者	新北市住宅及都市更新中心
出資人	遠雄建設事業股份有限公司
基地面積	15,224.51 m ²
使用分區	住宅區
更新前	產權：私有 8,124.32 m ² 、公有 7,119.83 m ² 所有權人：私有 363 人、公有 2 人 戶數：172 戶 停車位：0 輛 建物面積：15,597.83 m ² 用途：住宅、店鋪、社會住宅、幼兒園、托嬰中心、管委會空間 實設建蔽率：29.13% 實設容積率：664.19% 更新獎勵容積：50,559.95 m ² (100.00%) 允建容積：101,119.90 m ² 總樓地板面積：182,090.61 m ² 構造樓層：SRC，地上 38 層 / 地下 6 層 停車位數：汽車 1444 輛，機車 1444 輛 總戶數：1444 戶
更新後	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 李祖原聯合建築師事務所



工作報導

大安國中旁老舊公寓之更新契機

協助順天建設四維路更新案事業計畫送件

社區更新部協理 黃耀儀

經理 詹宛庭

襄理 周思好



更新前四維路 154 巷現況照片 (本基金會攝)



更新單元範圍圖

本案位於四維路，坐落於臺北市核心地帶的大安區，周邊不僅有成熟住宅社區，更緊鄰文教、商業與美食熱區，生活機能完善。步行約 8 分鐘即可抵達捷運淡水信義線 / 文湖線大安站，交通便捷；同時藉由多條主要幹道，迅速連結信義商圈與仁愛圓環，便利性極高。

基地範圍早期屬於 1959 年都市計畫所劃設之敦化路附近住宅區案，發展至今已近 70 年，多數建築物屋齡偏高、屋況老舊。雖然早在 2011 年陸續有住戶發起重建，但由於共識不足，一直未能達到啟動都更重建門檻。直至 2021 年，順天建設受所有權人引薦，重新檢視更新範圍，並協助社區辦理結構安全性能評估，爭取容積獎勵，讓本案重建之路終於看見曙光。

未來將導入綠建築理念，升級居住安全、生活機能與人本步行環境，本案啟動將成為四維路重要的更新契機，有望帶動區域環境全面提升。

翻轉四維路舊社區 打造新生活核心

早期捷運文湖線大安站通車前，四維路周邊以中低樓層住宅、公寓為主，隨重大建設及交通路網成形，逐漸轉為住商混合區域，兼具教育、商圈、公園綠地與便利生活機能，發展潛力顯著。回顧歷史，日治時期大安區仍為農田聚落，戰後人口大量移入，敦化路與四維路劃為住宅區，陸續興建大量四、五層公寓，形成密集且成熟的文教住宅區。然而，迄今多數公寓屋齡已逾四、五十年，耐震與消防設計不足，電梯與停車空間缺乏，公共安全與生活品質皆存隱憂。

本案更新單元範圍內 6 棟建物屋齡近 60 年，牆壁龜裂、漏水普遍，結構安全性能評估均未達最低等級，亟需更新，且相鄰土地已透過危老重建拆除並施工，更突顯建物現況已不敷使用。

本案基地範圍近似 L 型，規劃量體集中於東側，未來將興建地上 21 層、地下 1 層鋼骨鋼筋混凝土大樓，導入綠建築、耐震及全齡無障礙設計，並規劃店鋪與集合住宅，提升居住與商業機能。沿街人行道種

植大喬木，營造綠化步行環境。結合雙捷運優勢與成熟機能，重建後不僅改善社區環境，更將成為四維路翻轉再生的重要契機。

歷經波折終報核，重建契機再現

本街廓早於 2011 年即有部分土地自行劃定為更新單元（案名：「臺北市大安區大安段一小段 153 地號等 24 筆土地為更新單元」），然而多年來都市更新事業推動毫無進展，致使更新單元失效。直至 2019 年，住戶縮小更新單元範圍再次發起都更重建（案名：「臺北市大安區大安段一小段 159 地號等 7 筆土地事業概要計畫案」），但因未納入 166 地號，致使基地臨路最小寬度僅約 5.4 公尺，設計上難以規劃出合理使用空間。

至 2021 年，166 地號所有權人表達重建意願，並由其中一位住戶引薦順天擔任本案實施者，在短時間內取得 166 地號全體同意，擬以危老重建辦理。然而，因鄰地所有權人希望合併重建，以達更完整的建築基地規模，順天建設遂改以都市更新方式辦理，範圍除 167 地號外，已涵蓋原概要範圍。本案於 2024 年召開事業計畫自辦公聽會，提出完整事業計畫，包括建築規劃與財務計畫等，並依「臺北市都市更新自治條例」規定，一併通知相鄰土地 167 地號所有權人前述情形並邀請其參加公聽會，徵詢其參與更新意願並協調，但因其至期限前未出具事業計畫同意書，本案遂以原範圍續行。

然而本案範圍與概要案部分重疊，依「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」規定，為保障先送件者權利，本案即便已完成報核前相關法定程序，並達事業計畫報核門檻，卻因概要案已受理，致使本案即使申請報核，臺北市政府亦將駁回本案。更甚之，若該概要案獲准，須待其失效後本案才能啟動重建，地主重建權利一度受阻。為解開同意書重複出具之疑慮，部分同時出具同意書予概要案及本案之所有權人，主動發文向市府要求撤回先前出具予概要案的同意書。市府受理陳情後，考量都市更新條例未有事業概要撤銷同意書之相關規定，函請國土管理署解釋，惟國土署回覆，除有民法第 88、89、92 條情事外，所有權人不得任意撤回已出具之事業概要同意書，因此該概要案續行辦理都市更新關程序，致使本案仍無法申請報核。

市府考量概要案範圍未涵蓋 166 地號，合理性存疑，且部分地主已明確表達希望參與本事業計畫案，故市府決定於事業概要案召開審議會程序時，邀請順天建設以利害關係人身分出席，說明本案範圍合

理性與整合情況。最終，在審議會召開前，概要案申請人自行撤回事業概要案，歷經半年等待，本案順利於今年 (2025) 年 5 月完成事業計畫報核。

未來本案事業計畫範圍若能取得 167 地號同意，整體建築配置將更具效率。市府已於今年 8 月召開相鄰土地法令說明會，167 地號所有權人亦表達參與意願。實施者團隊將持續與鄰地所有權人溝通協調，期盼以最適整範圍推動重建，不僅翻新老舊建物、提升公共安全，也能改善都市景觀，共同營造更美好的居住環境。

計畫內容摘要	
案名	擬訂臺北市大安區大安段一小段 157 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案
基地位置	四維路以西、四維路 154 巷以北、大安路二段 53 巷以東及四維路 134 巷以南所圍街廓北側
實施者	順天建設股份有限公司
基地面積	1,935.00 m ²
使用分區	第三種住宅區
更新前	土地：私有 1,885.41 m ² 、公有 49.59 m ²
	土地所有權人：私有 54 人、公有 1 人
	占有他人舊違章：無
	戶數：52 戶
更新後	停車位：0 輛
	建物面積：4,858.43 m ²
	用途：一般零售業、集合住宅
	實設建蔽率：40.08%
	實設容積率：427.49%
	更新獎勵容積：3,918.38 m ² (獎勵容積 50%+ 容積移轉 40%=90%)
	允建容積：8,271.96 m ²
	總樓地板面積：16,278.65 m ²
	構造樓層：SRC，地上 21 層 / 地下 4 層
	停車位數：汽車：112 輛，機車：104 輛
實施方式	權利變換
	更新費用 2,977,349,329 元
	更新規劃 丹棠開發股份有限公司
	建築設計 吳非士建築師事務所

更新事業推動	
2024.08.03	事業計畫公聽會
2025.05.21	事業計畫申請報核 (併同申請自劃更新單元)

新北三重區千坪基地重生 翻開更新新篇章

協助耀達建設三重大勇街更新案事權送件

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



更新單元範圍圖

本案基地位於三重區大勇街 82 巷、力行路一段 188 巷所圍街廓，周邊鄰近中小學、果菜市場與家庭型量販店，並緊鄰國道一號及多條三重主要幹道，兼具完善生活機能與便捷交通條件，區位優勢顯著。

然而，基地範圍內的建築物早已歷經歲月侵蝕，鋼筋外露、牆體龜裂、混凝土剝落的情形日益嚴重，居住安全令人憂心。在耀達建設的推動下，於 2023 年 12 月正式委託丹棠開發擔任都市更新規劃顧問，本案的更新程序自此展開。

結構評估亮紅燈 安全重建勢在必行

本案範圍內共有 25 棟建築物，屋齡皆逾三十年。隨著時間推移與地震累積衝擊，結構損傷日益惡化，鋼筋外露鏽蝕、牆柱樑縱橫裂縫等情況嚴重，建築物耐震能力不足的隱憂逐步浮現。

隨著耀達建設的積極推動，於去 (2024) 年 10 月即委託專業機構進行結構安全性能評估，同年 12 月檢測結果顯示本案建物整體評等未達最低等級，已不符合現行建築安全標準，其居住安全亟需改善。

基於守護社區的高度責任感與承諾，耀達建設迅速啟動都市更新程序，於今 (2025) 年 1 月召開事業及權利變換計畫自辦公聽會，正式邁出更新重建的第一步。

從心出發 268 位住戶共創重建願景

自 2020 年起，因老舊殘破建物潛藏安全隱憂，社區住戶逐步凝聚共識，決定攜手尋求建商合作，最



基地範圍內建築物更新前現況 (來源:本基金會攝)

終與耀達建設達成協議，共同推動本更新重建計畫。

本案基地面積約2,400坪，住戶人數多達268位。為了深入理解住戶需求，本案專業團隊逐一拜訪每位地主，並召開多次座談會與說明會，詳實記錄住戶對未來家園的期盼，最終凝聚起社區攜手重建的強大共識。

隨著更新進程的積極推進，本案於今(2025)年初召開事業及權利變換計畫自辦公聽會，自2月起更展開為期四個月的選屋協調，以滿足私地主的選屋需求與公地主的分配需求。在住戶間相互體諒下，本案僅有1部車位重複選配，最終順利完成公開抽籤作業。而成功締造極高的共識率，也使得本案能於今年6月順利以近九成的同意比率完成事業及權利變換計畫報核送件，正式邁向都市更新的重要里程碑。

耐震、綠能、智慧並行 打造全方位安全家園

在規劃設計層面上，由於基地範圍內存有現有巷道—大勇街，依據「新北市都市更新審議原則」規定，該巷道全區段皆位於更新單元範圍內，且重建後已無通行必要，因此本案擬申請廢止該巷道。

更新完成後，本案將規劃為一幢三棟建築物，皆為地上24層、地下6層，並採鋼骨鋼筋混凝土造及鋼筋混凝土造設計，同時申請綠建築、智慧建築與耐震設計等容積獎勵，符合現代建築規劃理念及改善整體生活環境水準。此外，臨計畫道路側將規劃6公尺無遮簷人行道，營造寬敞舒適的步行空間，沿街配置喬木、灌木與花草，並以漸層方式植栽，使整體景觀層次富饒有變化，實現宜居、永續的都市新風貌。

結語

本案從老舊建物安全隱憂開始到完整重建規劃，268位所有權人與實施者一路攜手，成功凝聚高度共識。每一次座談與選屋協調，都是對未來家園的承諾與實踐。

更新重建後，不僅將提供安全、舒適、現代化的生活環境，更期望能成為三重區都市更新重建的典範，展現「共識凝聚＋專業規劃」的雙重價值，引領周邊社區對未來更新的想像。



更新前建築物外觀現況 (來源:本基金會攝)

計畫內容摘要

案名	擬訂新北市三重區永德段 981-3 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
基地位置	三重區大勇街 82 巷以東、後竹圍街以北、力行路一段以西、力行路一段 188 巷以南所圍街廓內
實施者	耀達建設股份有限公司
基地面積	7,948.59 m ²
使用分區	住宅區
更新前	產權：私有 7,534.18 m ² 、公有 414.41 m ² 所有權人：私有 268 人、公有 1 人 戶數：245 戶 停車位：0 輛 建物面積：23,374.83 m ² 用途：集合住宅 實設建蔽率：35.90% 實設容積率：554.92% 更新獎勵容積：11,922.89 m ² (50.00%)
更新後	允建容積：44,114.67 m ² 總樓地板面積：83,542.90 m ² 構造：SRC、RC， 樓層：地上 24 層 / 地下 6 層 停車位數：汽車：618 輛，機車：741 輛 總戶數：741 戶
實施方式	部分協議合建、部分權利變換
更新規劃	丹棠開發股份有限公司

更新事業推動

2024.07.04	估價者選任作業
2025.01.21	事業及權利變換計畫公聽會
2025.02.17~	申請分配
2025.03.20	
2025.06.20	事業及權利變換計畫申請報核



串聯澀谷、青山、宮益坡與金王八幡地區 澀谷站東口熱鬧的交流據點

澀谷二丁目 17 地區都市更新事業

TAKAHA 都市科學研究所 事業本部長 小川修平
(URCA NO.230 P10-13) 翻譯 何芳子董事長

澀谷 AXSH(澀谷二丁目 17 地區更新事業) 於 2024 年 6 月完工，7 月盛大開幕啟用。感謝所有相關人員的投入。

地區概要

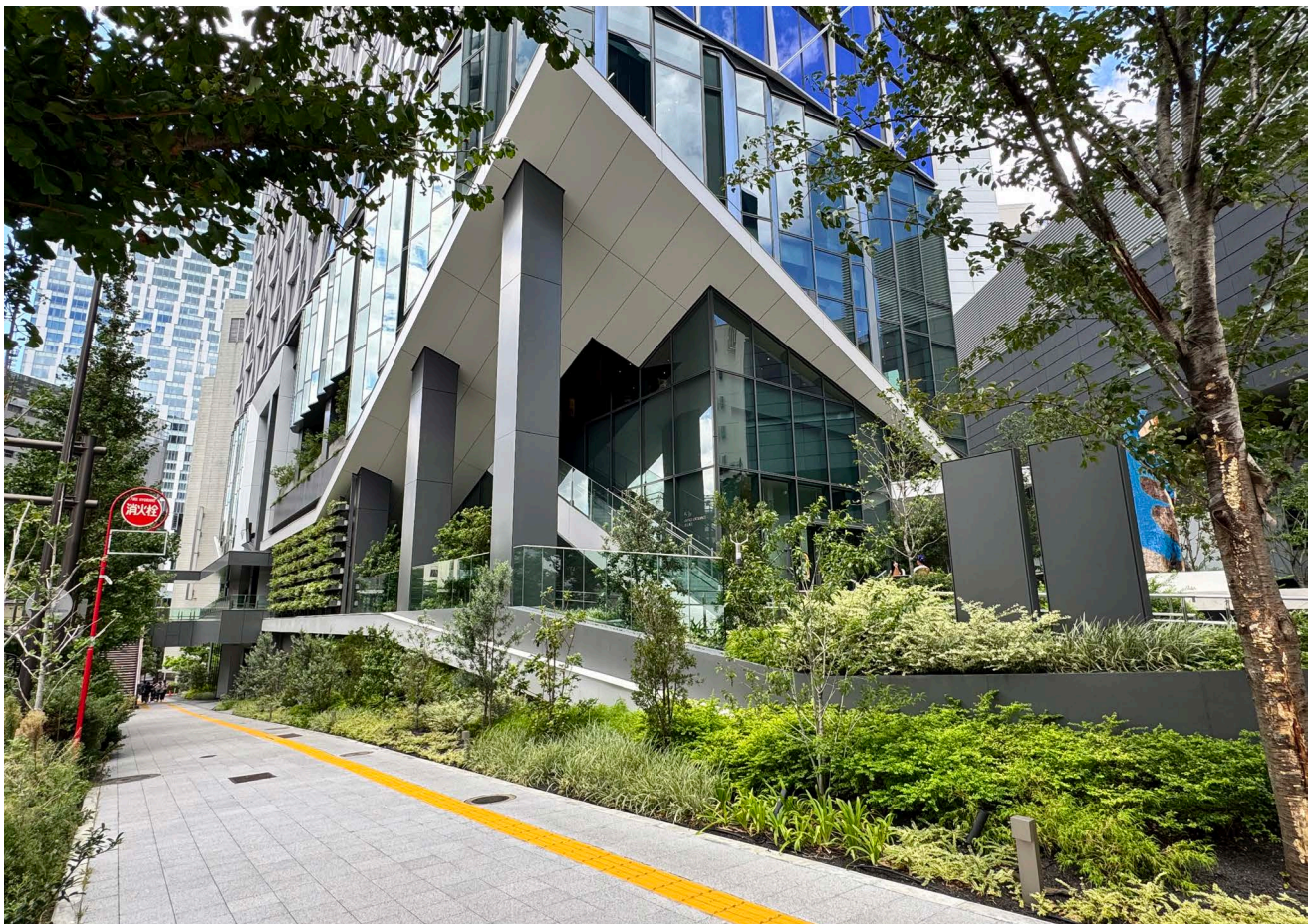
澀谷站周邊是東京都內數一數二繁忙的鐵路轉運據點，不僅是商業興盛地區，同時是都市文化、廣告發信等據點。另外也是澀谷的 IT 相關企業及創新企業等聚集地區。近幾年來正積極推動百年來難得一見的大規模開發事業。

本更新地區位於澀谷站東口，緊鄰澀谷 Hikarie 大樓與國道 246 號線 (青山通)。經由首都高速 3 號澀谷線可連通到六本木幹道，其區位正處於重要交通

系統的節點。

本地區目前仍處於通勤、通學等步行人潮密集的地點。另從歷史發展過程視之，澀谷宮益坡周邊地區是東京往神奈川縣、富士山方向前進途中，首先落腳休息的場所，是多數人來往的交匯據點。此外，澀谷從幾百年前係以金王八幡宮為中心發展起來，因此重新活化宮益坡與金王八幡之間的交通動線具有重要意義。

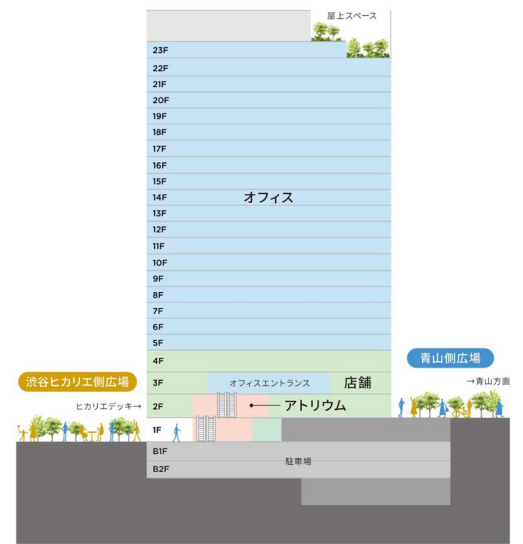
澀谷站前區道兩側未設置人行步道，遭遇災害時澀谷站附近亦沒有能夠提供避難者停留空間，經指認為特定緊急輸送道路的青田通，其兩側建物已顯著老朽化，防災課題嚴重。



青山側廣場步行空間 (林宜樺攝)



基地位置圖 (資料來源:東急電鐵株式會社)



建物樓層配置圖 (資料來源:東急電鐵株式會社)

辦理經過

本地區與澀谷站東口曾有共同推動都市更新構想，於 2007 年開始組成學習會，2015 年由全體土地所有權人組成更新協議會，推動過程如下所示。

更新事業推動	
2017.04	更新籌備會成立
2019.01	都市計畫核定
2019.08	更新會成立
2020.08	權利變換計畫認可
2021.12	動工
2024.06	完工
2025.06.	更新會解散

開發構想：

在更新籌備會階段，會員多次舉行工作坊，研提開發構想。其內容如下。以「TSUNAG-BA」為主軸

- 一、將街區人、文化、各種智慧連結交換整合，創造交流空間場所
- 二、澀谷與青山、宮益坂與金王八幡宮，街區與街區連結
- 三、人與人、文化與文化、街與人連結
- 四、不同文化，各種人彼此交流，產生新的物、故事
- 五、歷史性的休憩場所，交流交談場所，產生熱絡，來往人流的智慧互通

建築計畫

更新建築物為地上 23F / 地下 3F，其 1~4F 部分為商業使用，5~23F 提供辦公使用。1~2F 為充滿綠意、綠化的挑高天井空間 (Atrium)，3F 則配置辦公

門廳。

地下設置自走式停車場，適當設置裝卸空間，旨在減少宮益坂周邊的路邊停車問題。

此外，考慮到澀谷地區地形頗具高低差，於建築物 2F 設置能與鄰接建物澀谷 Hikarie 的人工地盤。同時也設置了連接國道 246 號線上橫跨人行天橋的空中走道，如此使得澀谷站東口地區多層次的步行空間系統得以擴充。



更新後建築物現況 (林宜樺攝)



他山之石



青山側廣場及公共藝術意象 (林宜樺攝)

考量環境友善方面，積極採用節能措施，並取得了「ZEB Oriented」認證，辦公空間部分則取得「ZEB Ready」認證，建築設計方面則於低層部配置具特徵的 V 字型大面積屋簷，展現對周邊開放的建築意象。

事業特徵

一、採全體同意的實施方式

原土地所有權人僅 5 人，在開發構想研擬階段已認同事業計畫必須在全體土地權利人同意的前提條件下推動，權利變換計畫亦在全體同意條件下認可。

二、保留床由全體更新會員取得

因更新基地區位條件絕佳，且原土地所有權人皆為具實力、信用的法人，進行更新開發後，在權利床及保留床併同取得的前提下，全體權利人以參加更新會員身分取得保留床。

三、協調房屋承租人提前搬遷

在計畫初期，本來想採用一般合建，不以法定更新事業方式。對於更新前的房屋承租人由各屋主取得承租人同意，於事業執行前各自負責支付搬遷費等騰空建物。於更新事業推動時，已無房屋承租狀態，因此於事業費用中無提列房屋搬遷等相關費用。

四、無補助金申請

本更新事業並不打算向行政機關申請補助金，因此，不必受到年度預算額度限制，因此得以掌握推動時程，本案自都市計畫核定後僅歷時約 5 年半即實施完成。

管理營運

於 2024 年 1 月由全體所有權人組成「澀谷 AXSH 管理委員會」負責維管工作，參加更新會員的東急公司以正統財產經理業務 (Masterly Property Management MLPM) 受託人管理者身分負責管理營運工作。

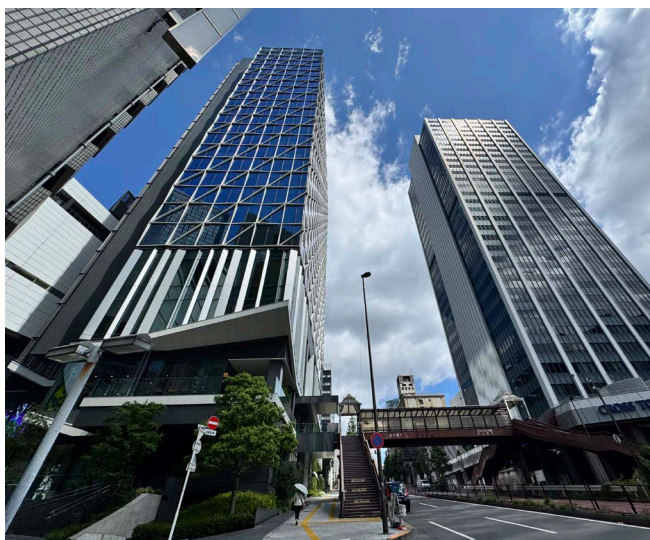
建物命名、文化資訊發信

一、建物名稱

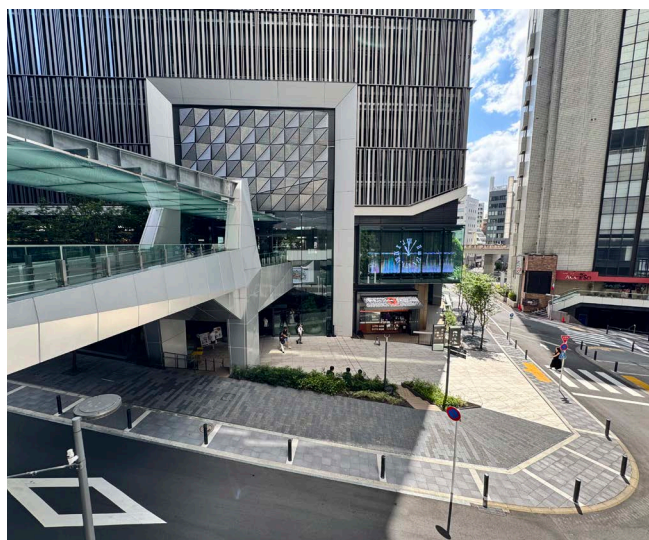
經由更新會員事業相關人員募集命名並於選定程序後，決定採用「SHIBUYA AXSH」。此名稱係由青山 (Aoyama) 及澀谷 (Shibuya) 之交叉 (X) 涵義，另也代表日語「握手」的意思。此與當初揭露的開發構想，街與人、文化等各種項目的交會、交流場所的涵義不謀而合。

二、公共藝術

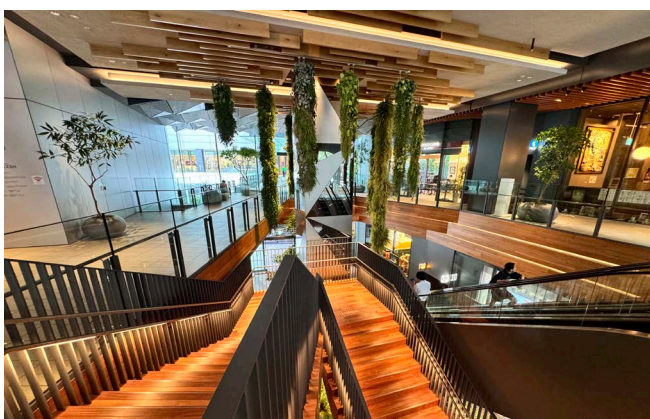
青山側廣場設置由更新會員所策展的公共藝術。此策展人是日本東京具代表性的畫廊主持人 (NANZUKA 公司)。作品每年會有幾次更換，讓參訪者能接觸到藝術，感受到



澀谷 AXSH(左) 與東京女子醫科大學附屬醫院 (右) 連
通天橋 (林宜樺攝)



澀谷 Hikarie 側廣場及連通天橋 (林宜樺攝)



2 樓商場 (林宜樺攝)

熱絡氣氛，也能進行文化發信。另在工程施作期間，還舉辦了於施工圍籬上展示新銳藝術家作品的活動，藉此營造出街區的活力。

結語

近幾年來在澀谷地區推動了各種的更新開發事業，也明顯產生了相輔相乘效果。以澀谷與青山、宮益坂與金王八幡為中心，期待能夠與澀谷三丁目地區連結，藉以擴大熱絡交流據點，進而讓「澀谷 AXSH」更新事業能夠永續繁榮發展。

事業計畫概要

所在地	更新籌備會成立東京都澀谷區澀谷二丁目 17 番 1 號	
實施者	更新會	
都市名	澀谷區 23 萬人 (2024 年 1 月)	
地區面積	約 0.5ha	
辦理經過	都市計畫核定	2019 年 1 月
	事業計畫核定	2019 年 8 月
	權變計畫核定	2020 年 8 月
	完工	2024 年 6 月
事業概要	用途	事務所、店鋪、停車場
	建築面積	2,269m ²
	建蔽率	66%
	總樓地板	44,543m ²
	容積率	1100%
	構造	鋼骨 SRC
	層次	地上 23F/地下 3F
	事業費	約 275 億圓
土地利用	公共用地：更新前 2,345m ² ，更新後 2,345m ²	
	建築用地：更新前 3,462m ² ，更新後 3,462m ²	
權利人數	更新前 5 人 / 更新後 5 人 (參加更新會員 6 人)	
投資者	塩野義製藥、南塚產業、NANZUKA、東宝、太陽生命保險、東急等公司	



他山之石

都市更新簡訊

2025 09 Issue No.107

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
FUND 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.