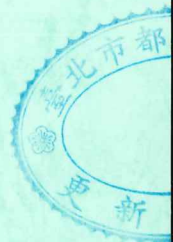


民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市南港區中南段一小段176-2地號等11筆土地為  
更新單元檢討書



申請人：基泰建設股份有限公司  
中華民國115年1月

## 目錄

|  |    |
|--|----|
| 壹、計畫位置及範圍.....                             | 1  |
| 貳、發展現況.....                                | 1  |
| 一、都市計畫情形.....                              | 1  |
| 二、土地及建築物使用現況.....                          | 1  |
| 三、土地及建築物權屬.....                            | 2  |
| 四、更新課題.....                                | 2  |
| 參、實質再發展.....                               | 3  |
| 一、周邊環境發展.....                              | 3  |
| 二、整體規劃構想.....                              | 3  |
| 肆、更新單元檢討情形說明.....                          | 5  |
| 一、更新單元區位限制.....                            | 5  |
| 二、更新單元規模.....                              | 5  |
| 三、建築物及地區環境評估標準.....                        | 5  |
| 四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形.....                  | 6  |
| 五、更新單元涉及畸零地檢討情形.....                       | 6  |
| 六、更新單元涉及山坡地檢討情形.....                       | 6  |
| 七、更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等之處理方式..... | 6  |
| 八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式.....                  | 7  |
| 九、更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除處理方式.....    | 7  |
| 十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形.....                | 7  |
| 伍、臺北市都市更新及爭議處理審議會及處理情形.....                | 9  |
| 陸、附圖.....                                  | 10 |
| 附錄一、公民或團體陳情意見綜理表.....                      | 19 |
| 附錄二、相關函文.....                              | 20 |
| 附錄三、臺北市歷史建築南港關家祖厝德成居修復及再利用計畫(節錄第七章).....   | 50 |



## 圖目錄

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 圖1 更新單元都市計畫圖.....                     | 11 |
| 圖2 更新單元範圍內現況照片圖.....                  | 12 |
| 圖3 更新單元範圍外及周邊現況照片圖.....               | 13 |
| 圖4 更新單元建築物套繪圖.....                    | 14 |
| 圖5 更新單元地籍圖.....                       | 15 |
| 圖6 鄰地協調範圍示意圖.....                     | 16 |
| 圖7 更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖..... | 17 |
| 圖8 更新單元範圍內規劃構想圖.....                  | 18 |

## 表目錄

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 表1 土地及合法建築物權屬統計表.....           | 2 |
| 表2 本更新案提升環境貢獻及公益性相關規劃構想表.....   | 4 |
| 表3 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表..... | 8 |

案名：劃定臺北市南港區中南段一小段176-2地號等11筆土地為更新單元檢討書

申請人：基泰建設股份有限公司

- 一、計畫位置：本更新單元位於臺北市南港區研究院路一段西側與保護區所圍街廓。
- 二、計畫範圍：臺北市南港區中南段一小段176-2、177、178、178-3、179、179-1、180、180-1、181、185、186地號等11筆土地。
- 三、計畫面積：3,223.00平方公尺。
- 四、法令依據：「都市更新條例」第23條、「臺北市都市更新自治條例」第12條第一項第二款及第15條。



## 壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於研究院路一段(27公尺)與保護區所圍街廓(詳圖2)。範圍包括臺北市南港區中南段一小段176-2地號等11筆土地，單元面積3,223.00平方公尺。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新單元位於108年1月18日府都規字第10760657151號公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率為45%，容積率為225%。

### 二、土地及建築物使用現況

#### (一) 土地使用現況

本更新單元內土地使用現況主要為住宅使用。

#### (二) 建築物使用現況

本更新單元內共有2棟建物，其中有1棟為合法建築物，屋齡約94年，建物為1層樓磚造建物，現況為歷史建築。另有1棟違章建物，建物為1棟1層樓磚造建物，現況為儲藏空間。

#### (三) 周邊土地及建築物使用現況

本更新單元周邊鄰近之土地主要為保護區，北側鄰中南街為住宅使用。另西北側有工業區及機關用地，其中機關用地現況已開闢為國家文官學院使用；西側另有機關用地，現況已開闢為國家生技研究園區使用；西南側有道路用地，現況為南深左抽水站；東南側有抽水站用地及自來水事業用地，現況分別為大坑左抽水站及臺北市自來水事業處第四淨水廠南通二場；東側有加油站用地，現況為研究院路停車場及富南公園；東北側有國中用地，現況為誠正國中。

## 三、土地及建築物權屬

### (一) 土地權屬

更新單元共包含南港區中南段一小段176-2地號等11筆土地，總面積3,223.00平方公尺，其中公有土地面積210.00平方公尺，管理機關為農業部農田水利署，其餘均為私有土地，面積為3,013.00平方公尺。

### (二) 建築物權屬

更新單元內共有1棟合法建築物，總樓地板面積672.41平方公尺，均為私有。

表1：土地及合法建築物權屬統計表

| 類別    | 區分 | 權屬/管理機關           |    | 面積<br>(平方公尺) | 比例(%) |
|-------|----|-------------------|----|--------------|-------|
|       |    | 公有                | 私有 |              |       |
| 土地    | 公有 | 中華民國/農業部<br>農田水利署 |    | 210.00       | 6.52  |
|       |    | 私有                |    | 3013.00      | 93.48 |
|       |    | 合計                |    | 3223.00      | 100   |
| 合法建築物 |    | 公有                |    | -            | -     |
|       |    | 私有                |    | 672.41       | 100   |
|       |    | 合計                |    | 672.41       | 100   |

統計日期：114年6月30日止

## 四、更新課題

本案範圍內包含歷史建築「闕家祖厝德成居」，惟現況殘破不堪，且建築物構造屬於磚造，使用年期已逾94年，亦未連接公共汙水下水道，欠缺基本之水電與消防設施，已無法滿足現代居住機能需求，亟需藉由都市更新計畫，結合修復及再利用計畫，予以妥善保存並活化運用。此外，基地內尚有違章建築閒置，影響整體環境品質及土地合理利用。未來將透過都市更新，促使歷史建築恢復昔日光采，並提升土地使用效益及周邊環境品質，實有推動都市更新之必要。

## 參、實質再發展

### 一、周邊環境發展

更新單元周邊500公尺範圍發展，係以捷運南港展覽館站及忠孝東路七段為發展主軸。

周邊公共設施部分，北側有公園用地及交通用地，分別為南汐公園、新富公園及南港展覽館站；西北側及西南側有機關用地及變電所用地，已分別開闢作為國家文官學院、國家生技研究園區及東興變電所使用；南側由西至東分別有公園用地、道路用地、護坡用地、自來水事業用地及抽水站用地，公園用地分別為四分河濱公園、中研公園、南港59號公園臨時平面停車場、六福公園，道路用地為南深左抽水站、自來水事業用地為臺北市自來水事業處第四淨水廠南通二場、抽水站用地為大坑左抽水站；東側由北至南分別有國中用地、加油站用地，分別為誠正國中、研究院路停車場及富南公園。

更新單元相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍，西側及南側為保護區，東側及北側則為第三種住宅區及加油站用地，商業使用多集中於研究院路一段東側地面層，二層以上為住宅使用，研究院路一段周邊建物型態多為5層樓無電梯之公寓，中南街則多為2層樓透天厝，為住宅使用。

本更新單元周邊交通動線以研究院路一段(27公尺)為主要道路，研究院路一段151巷(8公尺)、中南街(5.5公尺)、中南街123巷(10公尺)為次要道路，皆已開闢完成。

為了提高居住環境品質及配合既有都市紋理，未來鄰近街廓更新改建時建議依中華民國108年1月18日府都規字第10760657151號核定公告實施「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」退縮留設人行步道或騎樓及開放空間，以串聯周邊人行步道空間，提供安全的人車分道動線，並提升地區消防救災空間。

### 二、整體規劃構想

本更新單元重建後將配合都市計畫原意及延續既有都市紋理，同時改善都市防災、停車問題、居住安全以及舒適完善之步行空間，並以土地有效利用及增進公共利益為優先考量，建議更新單元及其周邊規劃構想如下。

更新單元內臨研究院路一段側依112年9月18日府法綜字第

1123042126號令修正發布之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」，本案預定退縮留設二公尺以上供人行走之地面道路或騎樓，且各部分淨寬均達二公尺以上六公尺以下。

於更新單元東側研究院路一段(27M)設置8x20公尺雲梯車作業範圍，滿足消防車作業範圍，逃生動線依照道路行進方向設置，完整消防救災之條件。

#### (一) 更新單元範圍外：

本案基地更新單元外計畫道路均已開闢完成，考量周邊街廓人行步道系統規劃，研究院路一段北起南港路一段，南至忠孝東路七段間，依108年1月18日府都規字第10760657151號公告之「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」，兩側各退縮4公尺，合併既有計畫道路寬度為35公尺；並依「臺北市山坡地開發建築都市設計準則」第七條第一項規定，更新單元西側應設置山系緩衝空間3公尺以上。

#### (二) 更新單元範圍內：

本案後續配合周邊環境之規劃構想說明詳下表2。

表2：本更新案提升環境貢獻及公益性相關規劃構想表

| 編號 | 公益性設施及相關配置之規劃構想說明  | 檢討書載明內容  |
|----|--------------------|--|
| 1  | 更新範圍完整性            | 本更新單元為完整街廓。  |
| 2  | 都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 考量周邊交通系統，汽、機車出入口採集中一處設置，降低對周邊交通影響衝擊，並妥適規劃人、車動線，減少人、車衝突。</li><li>2. 依照「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討消防救災空間及動線，加強都市消防救災機能。</li><li>3. 更新單元內臨研究院路一段側依112年9月18日府法綜字第1123042126號令修正發布之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」，本案應退縮留設二公尺以上供人行走之地面道路或騎樓，且各部分淨寬均達二公尺以上六公尺以下。</li></ol> |
| 3  | 推動無障礙空間            | 本更新單元規劃設計內容納入通用設計理念，公共通路、動線皆考量無障礙設計，提供無障礙之公共空間。  |

## 肆、更新單元檢討情形說明

### 一、更新單元區位限制

- (一) 本更新單元未位於保護區、農業區、依「山坡地保育利用條例」第三條規定劃定之山坡地範圍（不含位於第三種住宅區內，且未坐落依地質法公告之地質敏感區者）、適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」地區。
- (二) 本更新單元空地過大檢核符合「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」之規定。

### 二、更新單元規模

本更新單元面積3,223平方公尺，其所在街廓面積約為3,223平方公尺，占該街廓100%，更新單元之劃定規模符合「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第2款「街廓內面積在二千平方公尺以上者。」之規定。

### 三、建築物及地區環境狀況評估標準

本更新單元符合「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」第2條第1項，指標（三）、指標（五）規定。

- (一) 指標三：「更新單元內建築物符合下列各種構造之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，且經專業機構依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上者：(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物。(二) 二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。(三) 三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。(四) 四十年以上之鋼骨混凝土造。」：申請範圍內總計建築物2棟，其總面積為755.89平方公尺，逾使用年限之磚造建築物面積為755.89平方公尺，占建築物總面積比例100%；逾使用年限之建築物經台北市土木技師公會依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評

估辦法」辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級之棟數，合計為1棟，占全部建築物棟數比例50.00%，符合規定。

- (二) 指標五：「更新單元內建築物經臺北市工務局衛生下水道工程處確認，未銜接公共污水下水道系統之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。」：申請範圍內總計建築物2棟，經臺北市工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共污水下水道系統者，合計為2棟，占建築物總棟數比例100%，符合規定。

### 四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形

本更新單元無涉及都市計畫之擬訂及變更情形。

### 五、更新單元涉及畸零地檢討情形

本更新單元經周夢龍建築師及簡志聰建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

### 六、更新單元涉及山坡地檢討情形

本更新單元經查詢臺北市大地工程處山坡地環境地質資訊系統確認無涉及依「山坡地保育利用條例」第三條規定劃定之山坡地、適用「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」地區。

### 七、更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等之處理方式

- (一) 本案涉及歷史建築「南港闕家祖厝德成居」，相關函文及處理方式詳附錄二，各函文摘述如下：
1. 文化局108年9月5日北市文化文資字第10830314901號函：公告登錄為歷史建築「南港闕家祖厝德成居」，地址為研究院路一段120號。
  2. 文化局114年8月1日北市文化文資字第1143032698號函：上述歷史建築「南港闕家祖厝德成居」刻正辦理修復及再利用計畫審查；另178-3地號上似有逾50年之建物，將擇日辦理價值評估。

3. 文化局114年9月10日北市文化文資字第1143037278號函覆通知會議紀錄及評估結果：本案178-3地號其上建物評估結果為「不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤」。
4. 文化局114年10月30日北市文化文資字第1143037278號函：本案歷史建築之修復及再利用計畫經114年9月22日古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會第186次會議審查通過。
5. 臺北市歷史建築南港關家祖厝德成居修復及再利用計畫第七章再利用計畫詳附錄三。

(二) 更新單元無涉及受保護樹木，依114年6月23日臺北市政府文化局北市文化資源字第1143028563號函（詳附錄二）。

(三) 本更新單元周邊仍存有具公共排水功能之排水溝，後續若涉及開發行為時，依照114年6月19日臺北市政府工務局水利工程處北市工水水字第1146037296號函辦理（詳附錄二）。

#### 八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內公有土地管理機關屬農業部農田水利署，經管理機關114年7月15日農水星字第1148930449號函復，目前無利用計畫並同意劃入更新單元（詳附錄二）。

#### 九、更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除處理方式

本更新單元經周夢龍建築師及簡志聰建築師簽證確認無涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除之情形。

#### 十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形

##### (一) 更新單元範圍內私有所有權人參與更新意願

本案申請人於114年6月12日舉辦更新單元範圍內說明會，範圍內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表3。

表3：更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

| 同意數及比例        | 人數及面積 |       | 面積（平方公尺） |        |
|---------------|-------|-------|----------|--------|
|               | 土地    | 合法建築物 | 土地       | 合法建築物  |
| 全區總和（A）       | 1     | 1     | 3013.00  | 672.41 |
| 目前有更新意願數（B）   | 1     | 1     | 3013.00  | 672.41 |
| 目前有更新意願比（B/A） | 100%  | 100%  | 100%     | 100%   |
| 目前無更新意願數（C）   | -     | -     | -        | -      |
| 目前無更新意願比（C/A） | -     | -     | -        | -      |
| 目前未表達意願數（D）   | -     | -     | -        | -      |
| 目前未表達意願比（D/A） | -     | -     | -        | -      |

統計日期：114年6月26日止

##### (二) 相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元屬於完整街廓，北側、西側及南側相鄰土地為保護區，東側相鄰土地則為道路用地，皆無法合併納入更新單元範圍，故無造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元之情形，無須辦理鄰地協調。

##### (三) 更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

本案無須召開相鄰土地協調會，故無納入鄰地之處理情形。

## 伍、臺北市都市更新及爭議處理審議會及處理情形

### 一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形

(一) 本案經提114年10月22日臺北市都市更新及爭議處理審議會第82次專案小組會議，專案小組決議如下：

1. 本案申請人為單一私有土地及合法建築物所有權人，依「臺北市都市更新及爭議處理審議會排會原則執行方式」第三點第(一)項第2款規定，屬產權單純之都市更新案件，經申請單位說明，申請劃定更新單元範圍內雖有已核定文化資產修復再利用案，惟屬文化資產保存法課予所有權人義務並依都市更新法規得申請相應容積獎勵，爰本案仍請按往例捐贈總銷售金額千分之一為公益性回饋，同意更新單元劃定，並請申請單位收受會議紀錄後修正檢討書、圖並補充敘明文化資產修復再利用案內容至更新處。
2. 請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會確認，再依審議結果辦理後續事宜。

(二) 本案經提114年10月22日臺北市都市更新及爭議處理審議會第668次審議會會議，審議會決議：予以確認，請實施者於收受審議會記錄起1個月內檢具檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

### 二、申請人回應情形

- (一) 本案將配合決議內容，依往例捐贈總銷售金額千分之一為公益性回饋，並節錄文化資產修復再利用計畫於檢討書。
- (二) 敬悉。

## 陸、附圖



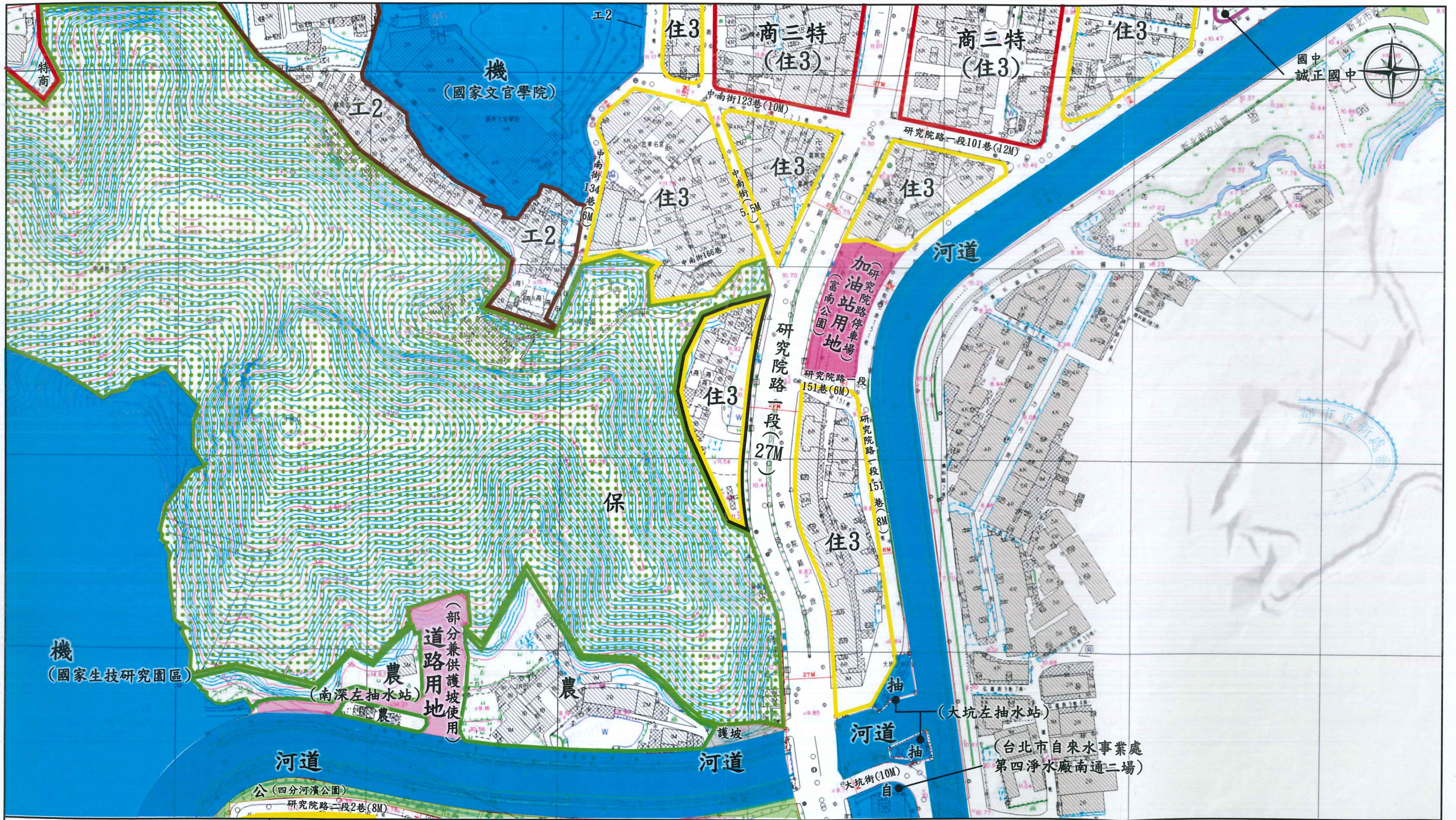


圖1：更新單元都市計畫圖

|        |       |                    |       |         |      |
|--------|-------|--------------------|-------|---------|------|
| 更新單元範圍 | 農業區用地 | 加油站用地              | 河道用地  | 自來水事業用地 | 國中用地 |
| 住宅區    | 公園用地  | 道路用地<br>(部分兼供護坡使用) | 機關用地  | 護坡用地    |      |
| 商業區    | 保護區   |                    | 抽水站用地 | 工業區     |      |

比例尺：1/2000

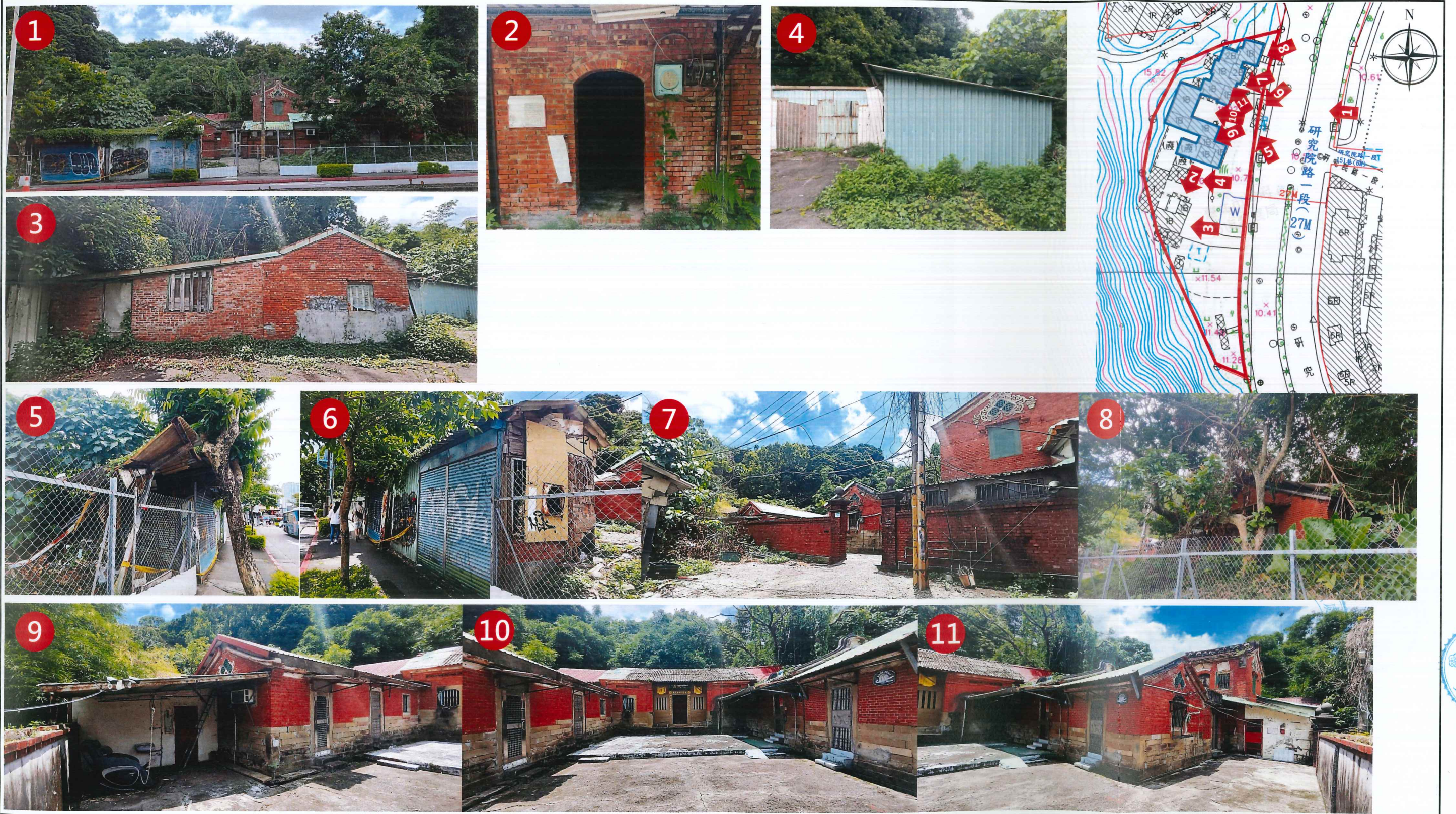


圖2：更新單元範圍內現況照片圖

更新單元範圍
  歷史建築
 ↗ 拍攝角度
 1 現況照片編號

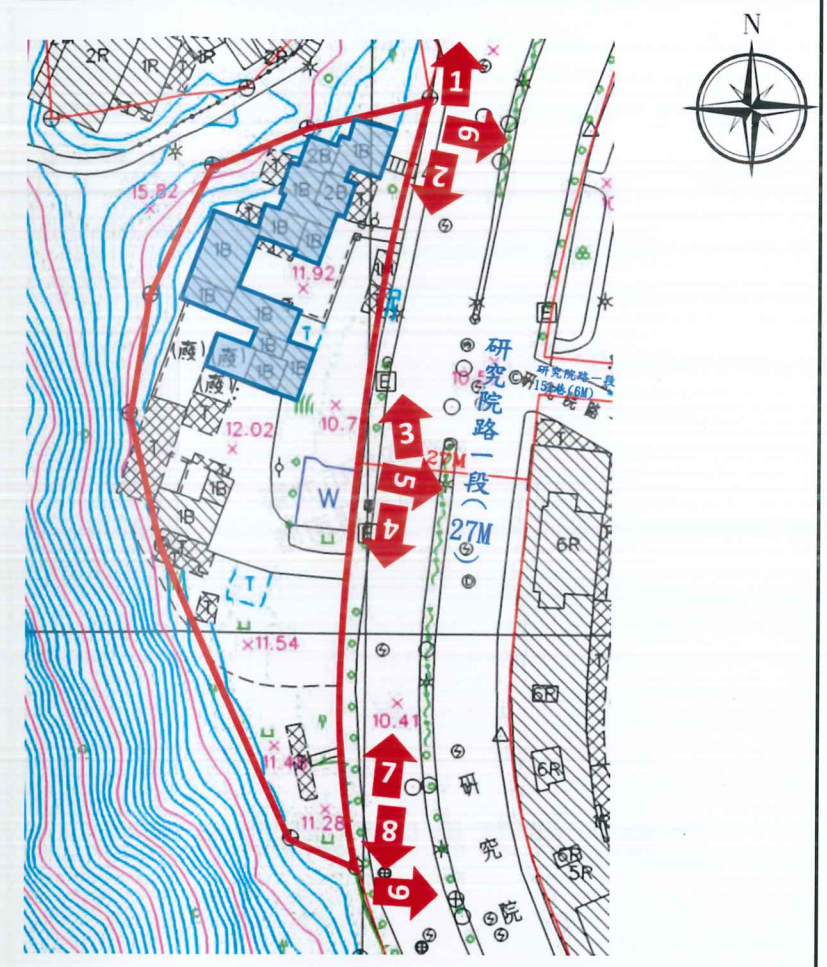
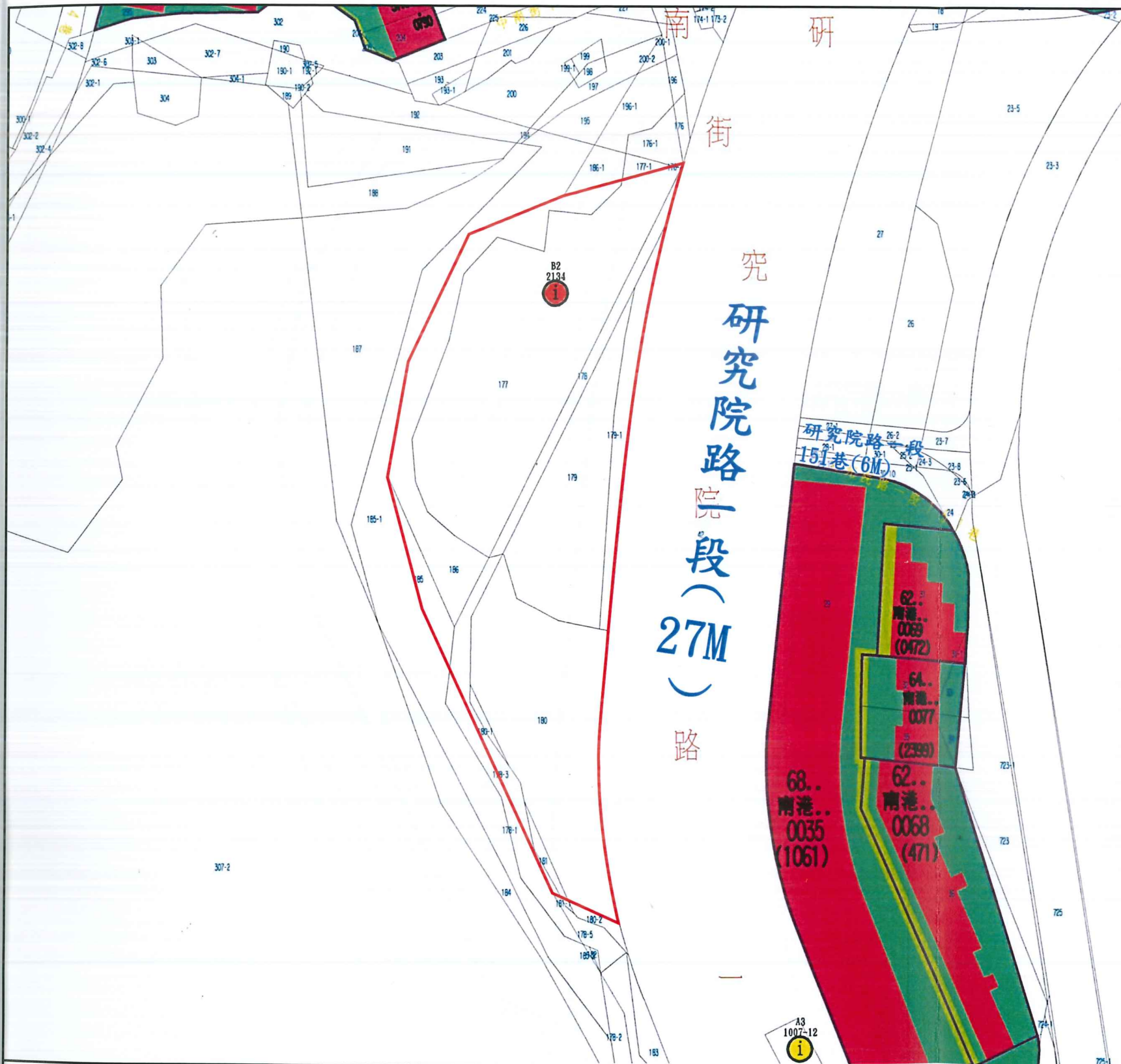


圖3：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

更新單元範圍
  歷史建築
 ↗ 拍攝角度
 1 現況照片編號

臺北市  
 都市更新處  
 劃科



|                      |       |     |       |    |
|----------------------|-------|-----|-------|----|
|                      |       |     |       |    |
| 未計空地比私設通路<br>(基地內通路) | 基地範圍  | 空地  | 防火間隔  | 建物 |
|                      |       |     |       |    |
| 現有巷                  | 認定建築線 | 保留地 | 基地內通路 |    |
|                      |       |     |       |    |
| 無遮簷<br>人行道           | 其他    | 騎樓  | 退縮地   |    |

臺北市建築執照地籍套繪圖

南港區中南段一小段 比例尺 1:1000

本建築物套繪圖示資訊，因涉及地籍重新整理，分別或都市計畫變更等，致未能呈現最新資訊，本圖僅供參考，不作任何證明之依據，使用人仍應詳查地政登記之內容及臺北市府核准之建築執照圖說為準。

列印單位



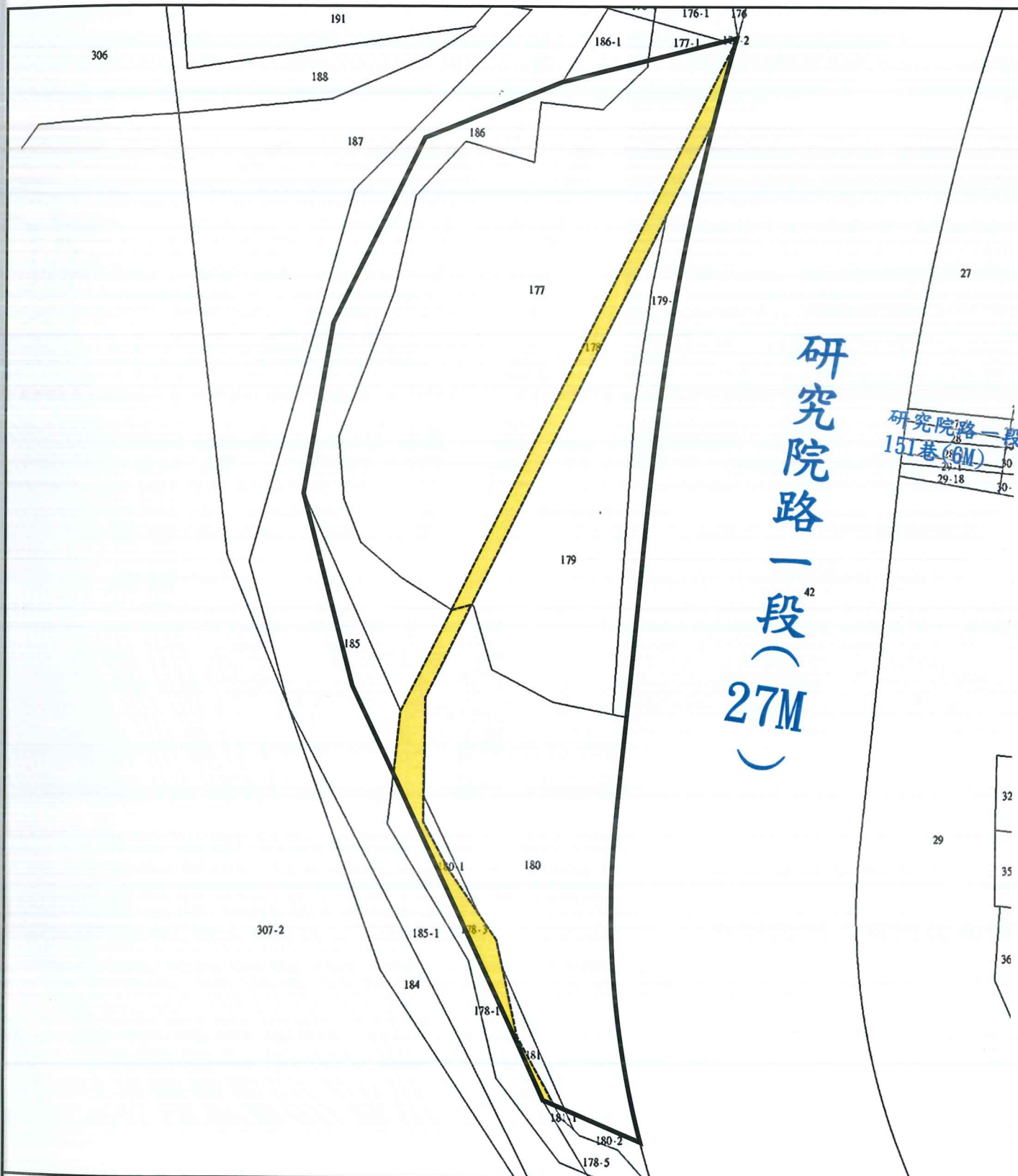
本案範圍內無建照、使照



圖4：更新單元建築物套繪圖

更新單元範圍

比例尺：1/800



| 臺北市南港區中南段一小段176-2地號等11筆土地-公有土地 |      |        |          |      |
|--------------------------------|------|--------|----------|------|
| 地號                             | 權屬   | 面積     | 管理機關     | 持分比例 |
| 178                            | 國有土地 | 115.00 | 農業部農田水利署 | 1/1  |
| 178-3                          | 國有土地 | 95.00  | 農業部農田水利署 | 1/1  |



圖5：更新單元地籍圖

更新單元
  國有土地/(農業部農田水利署)

比例尺：1/600



本案屬於完整街廓，無需召開相鄰土地協調會。

街廓北側、西側及南側相鄰土地176-1、177-1、178-1、178-5、180-2、181-1、185-1、186-1地號等8筆土地，合計面積1,017平方公尺，其土地使用分區皆為保護區；更新單元東側42、176地號等2筆土地，其土地使用分區皆為道路用地。

圖6：鄰地協調範圍示意圖



更新單元範圍

1 現況照片編號

2 拍攝角度



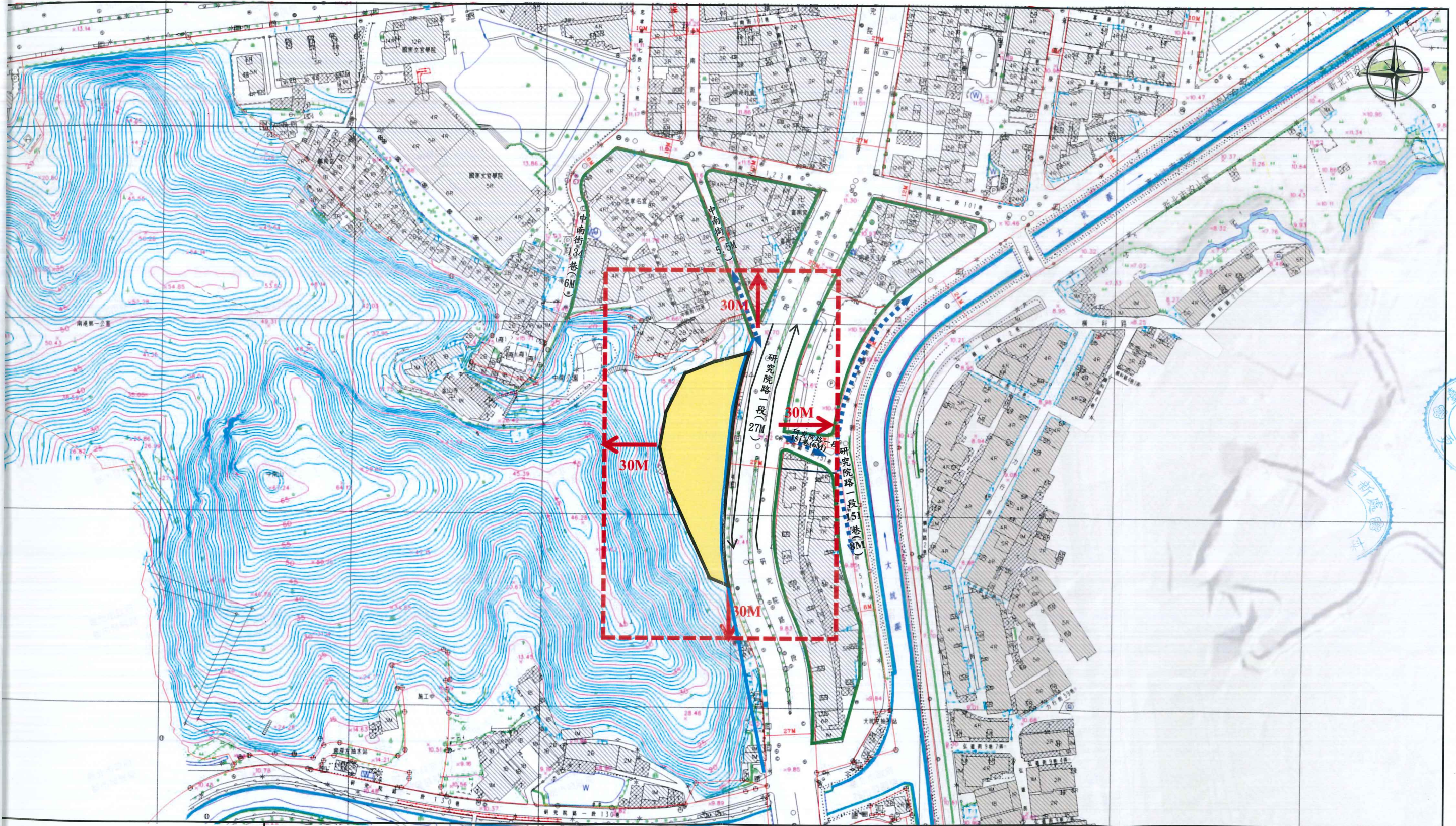








圖 7：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  更新單元       |  主要動線 |  建議留設2公尺以上無遮簷人行道 |
|  進深30公尺建議範圍 |  次要動線 |  留設4公尺以上無遮簷人行道   |

比例尺：1/2000

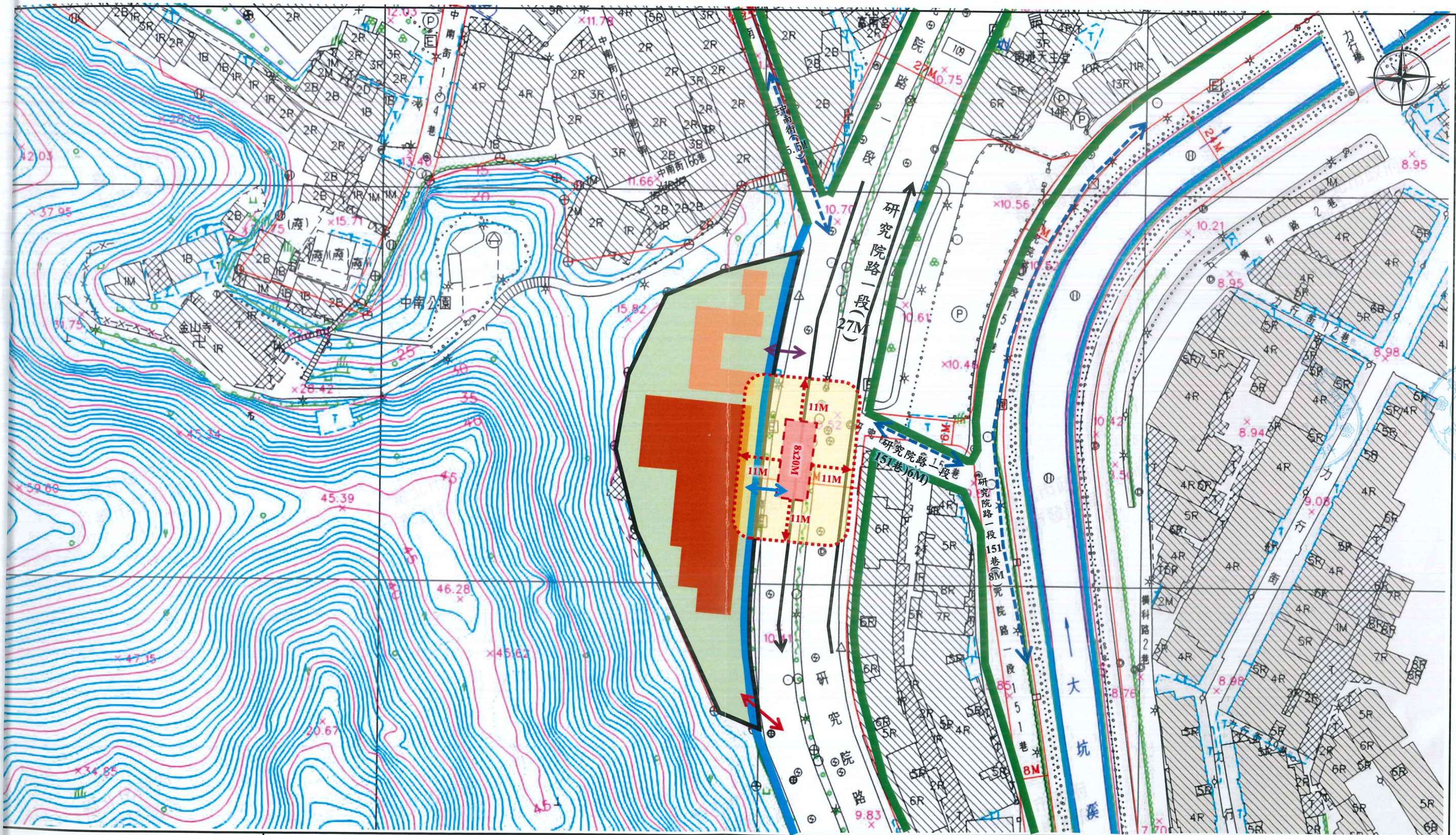
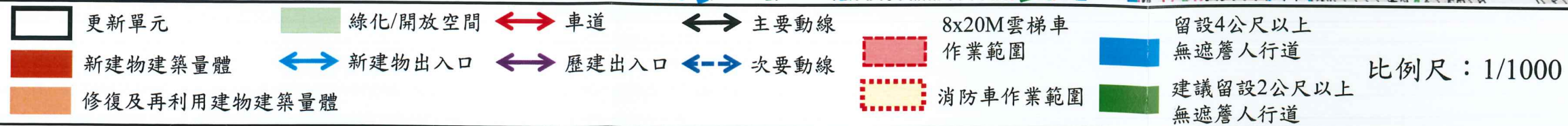
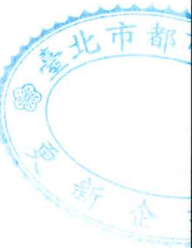


圖8：更新單元範圍內規劃構想圖



附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無。



## 附錄二、相關函文

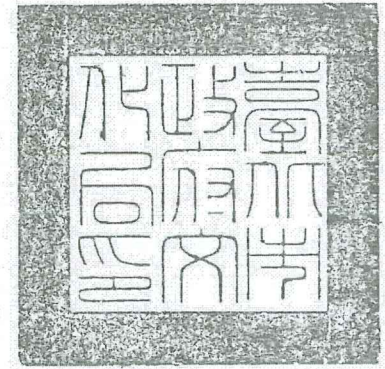
- 一、臺北市政府文化局108年9月5日北市文化文資字第10830314901號函。
- 二、臺北市政府工務局衛生下水道工程處114年6月17日北市工衛營字第1143080398號函。
- 三、臺北市政府工務局水利工程處114年6月19日北市工水水字第1146037296號函。
- 四、臺北市政府文化局114年6月23日北市文化資源字第1143028563號函。
- 五、臺北市政府都市發展局114年7月3日北市都授新字第1146031530號函。
- 六、農業部農田水利署114年7月15日農水星字第1148930449號函。
- 七、臺北市政府都市發展局114年7月18日北市都授新字第1143053011號函。
- 八、臺北市政府都市發展局114年7月18日北市都授新字第1146005432號函。
- 九、臺北市政府文化局114年8月1日北市文化文資字第1143032698號函。
- 十、台北市土木技師公會114年8月7日北土技字第1142003697-1號函。
- 十一、臺北市政府文化局114年9月10日北市文化文資字第1143037278號函。
- 十二、臺北市政府都市發展局114年9月25日北市都新字第1146006791號函。
- 十三、臺北市政府114年10月15日府都新字第1146041334號函。
- 十四、臺北市政府文化局114年10月30日北市文化文資字第1143024901號函。
- 十五、臺北市政府114年11月14日府都新字第1146042716號函。

一、臺北市政府文化局108年9月5日北市文化文資字第10830314901號函。

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府文化局 公告

發文日期：中華民國108年9月5日  
發文字號：北市文化文資字第10830314901號  
附件：如公告事項二、(四)



主旨：登錄「南港闕家祖厝德成居」為本市歷史建築。

依據：文化資產保存法第18條、歷史建築紀念建築登錄廢止審查及輔助辦法第5條。

公告事項：

- 一、依據文化資產保存法第4條規定，文化資產主管機關在直轄市為直轄市政府，臺北市政府業於96年6月1日以府文化秘字第09631165300號公告，自公告日起委任本局主管文化資產保存業務事項。
- 二、登錄南港區「研究院路一段120號」（闕家祖厝）為本市歷史建築。
  - (一)名稱：南港闕家祖厝德成居。
  - (二)種類：宅第
  - (三)位置或地址：臺北市南港區研究院路一段120號。
  - (四)歷史建築及其所定著土地範圍之面積及地號：歷史建築本體為南港闕家古厝德成居建築本體，建物為南港區中南段一小段43建號(建物面積672.41平方公尺)，建築物坐落土地為南港區中南段一小段177(部分，該筆土地面

第1頁共2頁

積為1,174平方公尺)、178(部分,該筆土地面積為115平方公尺)、179(部分,該筆土地面積為482平方公尺)、179-1(部分,該筆土地面積為150平方公尺)、186(部分,該筆土地面積為363平方公尺)地號等5筆土地(範圍:前、左、後側以南港區中南段一小段179-1、186地號地籍線為界,右側以右外護龍外牆向外推2公尺為界(建物本體及定著土地範圍詳附圖)(實際保存面積須以保存範圍實測數據為準)。

(五)登錄理由及其法令依據:

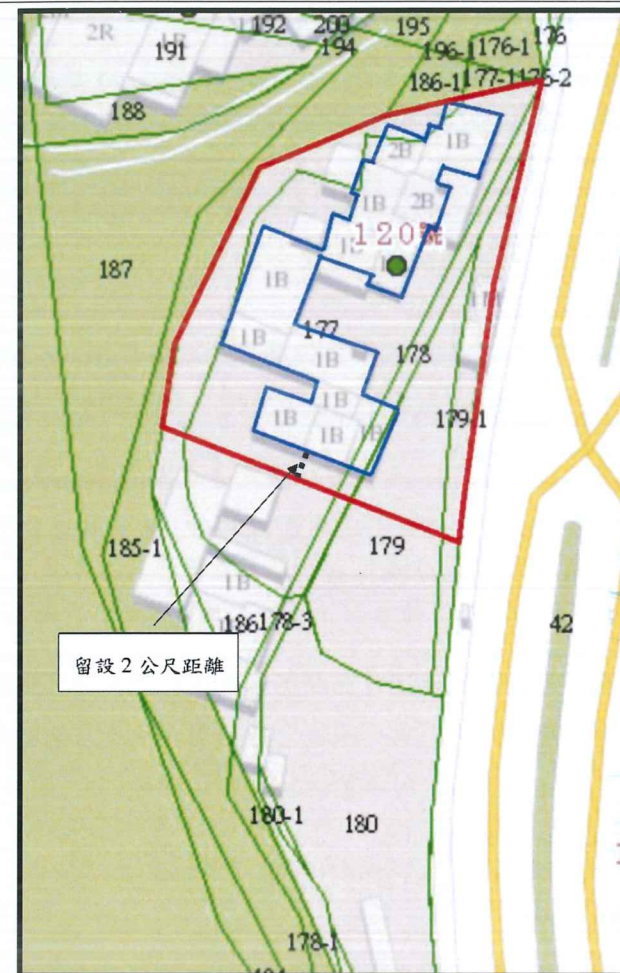
- 1、闕家古厝「德成居」約建於日治時期,為南港近山地區闕南合院古厝,見證早期泉州南安闕氏家族移民拓墾發展之歷程,對南港開發史具重要意義。
- 2、建築主體牆採TR磚砌牆及砂岩牆基,紅白襯托,左外護龍「德嚴居」為2層紅磚造建築,呈現民間建築材料與技術特色;正廳門面及山牆之泥塑、剪黏,呈現民間藝術及工藝特色;整體上具建築史及技術史之價值。
- 3、符合歷史建築紀念建築登錄廢止審查及輔助辦法第2條第1項第1、2、3款登錄基準。

三、本件文化資產所有人或其他利害關係人對本件行政處分如有不服,請依文化資產保存法第9條第2項、訴願法第14條第2項及第58條規定,自知悉本件行政處分次日起30日內,繕具訴願書,以正本向本局遞送(地址:臺北市信義區市府路1號4樓東北區),並將副本寄送本府法務局(地址:臺北市信義區市府路1號8樓東北區)。訴願之提起以本局收受訴願書之日期為準,而非投郵日,為避免郵遞遲誤,宜盡早送件,以維權益。

局長 蔡宗雄

第2頁 共2頁

地籍地形示意圖



藍框為歷史建築本體

紅框為定著土地範圍

「南港闕家古厝德成居」歷史建築本體位置及其所定著土地範圍示意圖

二、臺北市政府工務局衛生下水道工程處114年6月17日北市工衛營字第1143080398號函。

檔 號：  
保存年限：

臺北市政府工務局衛生下水道工程處 函

地址：103036臺北市大同區酒泉街235號  
承辦人：洪婷宜  
電話：02-25973183分機116  
電子信箱：bb4572@gov.taipei

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國114年6月17日  
發文字號：北市工衛營字第1143080398號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：水號地址收復情形資料表各1份 (37890421\_1143080398\_1\_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：有關貴公司函詢「申請自行劃定臺北市南港區中南段一小段176-2地號等11筆土地為更新單元」是否有銜接至公共污水下水道系統，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司114年6月12日冠顧字第字第1145000053號函。
- 二、查旨案基地範圍門牌，地號皆無相關水號及未銜接前述下水道系統，隨函檢附水號地址收費資料表1份，請卓參。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司  
副本：臺北市政府工務局衛生下水道工程處營運管理科



三、臺北市政府工務局水利工程處114年6月19日北市工水水字第1146037296號函。

檔 號：  
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號7樓  
西南區  
承辦人：夏武成  
電話：02-27208889#2648  
傳真：02-27226313  
電子信箱：v65565@gov.taipei

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國114年6月19日  
發文字號：北市工水水字第1146037296號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴公司辦理「申請自行劃定臺北市南港區中南段一小段176-2地號等11筆土地為更新單元」一案，更新單元內是否有溝渠之情形一事，請查照。

說明：

- 一、復貴公司114年6月12日冠顧字第1145000056號函。
- 二、經查臺北市市區雨水下水道調查紀錄圖及現地勘查結果，旨揭地號土地內未存有已知之雨水下水道系統幹線，惟其周邊仍存有具公共排水功能之排水溝（確實位置應辦理土地鑑界）。
- 三、旨揭土地後續若涉及開發行為時，應依下水道法施行細則第11條：「在公、私有土地內既有之下水道管渠或其他設施，非經主管機關核准，土地所有人、占有人或使用人不得變更。」規定辦理。基地內倘存有既有排水路，則請自行委託專業技師確實調查後釐清是否具公共排水性質，如為公共排水設施則請將排水設施新設、改道或廢止之排水計畫書相關資料併建照申請案送本市建築管理工程處轉本

四、臺北市政府文化局114年6月23日北市文化資源字第1143028563號函。

檔 號：  
保存年限：

### 臺北市政府文化局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東  
北區  
承辦人：莊鎧璋  
電話：02-27208889轉3564  
電子信箱：wq4877@gov.taipei

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國114年6月23日  
發文字號：北市文化資源字第1143028563號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴公司函詢「申請自行劃定臺北市南港區中南段一小段176-2地號等11筆土地為更新單元」（以下簡稱本案）範圍內是否涉及本市受保護樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司114年6月18日冠顧字第1145000063號函。
- 二、依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應檢送「施工全區內喬木樹籍資料」至本局；如施工全區之樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。以上規定，合先敘明。
- 三、查貴公司提送樹籍調查資料並經本局派員量測確認，區內

處審查，並依通過之設計圖說施作；如非屬公共排水設施則請由專業技師簽證後函報本處備查，惟如有變動時，仍需維持其既有排水功能並確保上游基地排水無虞，避免造成鄰近基地積淹水。

四、開發基地內排水溝施工完成後應由業主負責維護管理，另基地開挖施工時如發現有其他不明排水設施應立即通知本處現地勘查，請勿任意變更或廢除，以免影響排水安全。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司

副本：

五、臺北市政府都市發展局114年7月3日北市都授新字第1146031530號函。

檔 號：  
保存年限：

### 臺北市政府都市發展局 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段  
168號17樓  
承辦人：鄧珮珊  
電話：02-2781-5696#3188  
電子信箱：sw8320@gov.taipei

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國114年7月3日  
發文字號：北市都授新字第1146031530號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明六

主旨：有關基泰建設股份有限公司申請自行劃定「臺北市南港區中南段一小段176-2地號等11筆土地為更新單元」案，請貴單位於114年7月16日前惠賜意見，請查照。

說明：

- 一、依基泰建設股份有限公司114年6月30日申請表辦理。
- 二、旨揭案依「都市更新條例」第23條與「臺北市都市更新自治條例」第15條規定申請自行劃定更新單元。本案更新單元面積為3223.00平方公尺，其中範圍內公有土地面積為210.00平方公尺，占更新單元總面積6.52%，管理機關為國有農業部農田水利署。
- 三、依「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」（以下簡稱本處理原則）第3條（略以）「……應先徵詢公有土地管理機關是否有合理之利用計畫及參與都市更新之意願」；再依本處理原則第6條（略以）「……公有土地管理機關表示有合理之利用計畫、不同意參與更新或有評估主導辦理都市更新之需要者，本府得駁回自劃案件」；旨揭自劃案

樹木未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1、2款認定標準，暫無涉本市樹木保護自治條例相關事宜；惟樹木係持續生長狀態，倘日後樹木生長量體符合前揭認定標準，仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理。另為維護本市珍貴綠色資源，全案仍請擇優將樹木原地保存。全案倘有相關疑義，請洽本局承辦人說明暨提供協助。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司  
副本：基泰建設股份有限公司

電 文  
交 換 章

公文換章

公文換章

第 2 頁，共 2 頁

第 1 頁，共 2 頁

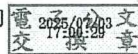
倘經本府核准劃定為更新單元者，後續應依「都市更新條例」第46條規定（略以）「公有土地及建物，……，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之」。

四、另本案倘涉及「文化資產保存法」第15條（略以）「……或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者……」。公有土地管理機關於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。

五、旨揭自劃案範圍涉及貴機關管有之公有土地是否有合理之利用計畫或是否同意劃入更新單元，請貴機關於期限內函復。並請依「文化資產保存法」第15條規定，併同函詢本府文化局。

六、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖、土地及建物清冊影本各1份，請參考。

正本：農業部農田水利署  
副本：基泰建設股份有限公司、冠霖不動產顧問股份有限公司



(都市更新處代決)

六、農業部農田水利署114年7月15日農水星字第1148930449號函。

檔 號：  
保存年限：

### 農業部農田水利署 函

地址：231753 新北市新店區北新路1段45巷5號6樓  
承辦人：周沛貽  
電話：(02)2885-2799分機52  
傳真：(02)2885-7600  
電子信箱：choup2799@csi.ia.gov.tw

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國114年7月15日  
發文字號：農水星字第1148930449號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：臺北市南港區中南段一小段178-3地號土地現況照片1份

主旨：有關基泰建設股份有限公司申請自行劃定「臺北市南港區中南段一小段176-2地號等11筆土地為更新單元」案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局114年7月3日北市都授新字第1146031530號函。
- 二、有關本署七星管理處經管之臺北市南港區中南段一小段178(115m<sup>2</sup>)及178-3(95m<sup>2</sup>)地號土地，面積共計210平方公尺，目前無利用計畫並同意劃入更新單元。
- 三、另查本處經管上述178地號土地現為臺北市政府文化局（以下簡稱文化局）公告之歷史建築定著土地範圍，現由基泰建設股份有限公司向文化局申請辦理修復及再利用計畫；至於178-3地號土地是否涉及文化資產保存法第15條規定之適用，同函副請文化局惠予審酌提供意見。
- 四、隨函檢附臺北市南港區中南段一小段178-3地號土地現況照片。

正本：臺北市政府都市發展局

七、臺北市政府都市發展局114年7月18日北市都授新字第1143053011號函。

檔 號：  
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段  
168號17樓  
承辦人：鄧珮珊  
電話：02-2781-5696#3188  
電子信箱：sw8320@gov.taipei

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國114年7月18日

發文字號：北市都授新字第1143053011號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二 (38396313\_1143053011\_1\_ATTACH1.pdf、  
38396313\_1143053011\_1\_ATTACH2.pdf)

主旨：函轉農業部農田水利署就貴公司委託冠霖不動產顧問股份  
有限公司申請自行劃定「臺北市南港區中南段一小段176-  
2地號等11筆土地為更新單元」參與都市更新意見如附  
件，請查照。

說明：

- 一、依農業部農田水利署114年7月15日農水星字第1148930449  
號函辦理。
- 二、請向本府文化局確認旨揭更新單元範圍內公有土地是否涉  
及「文化資產保存法」第15條之規定，並請納入更新單元  
檢討書說明。

正本：基泰建設股份有限公司

副本：冠霖不動產顧問股份有限公司 (含附件)

電 2025/07/18 文  
交 16:44:41 章

(都市更新處代決)

副本：臺北市政府文化局、基泰建設股份有限公司、冠霖不動產顧問股份有限公司、本  
署七星管理處財務組

電 2025/07/16 文  
交 16:44:58 章

八、臺北市府都市發展局114年7月18日北市都授新字第1146005432號函。

檔 號：  
保存年限：

### 臺北市府都市發展局 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段  
168號17樓  
承辦人：鄧珮珊  
電話：02-2781-5696#3188  
電子信箱：sw8320@gov.taipei

電子  
文  
字  
檔

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國114年7月18日  
發文字號：北市都授新字第1146005432號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：退補正意見表

主旨：有關貴公司委託冠霖不動產顧問股份有限公司申請自行劃定「臺北市南港區中南段一小段176-2地號等11筆土地為更新單元」案，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司114年6月30日申請表及依都市更新條例第23條、臺北市都市更新自治條例第15條規定辦理。
- 二、旨案尚有未符規定事項如附件「民間申請自行劃定更新單元案退補正意見表」，請依前揭意見表補充相關說明及書件。
- 三、檢還申請書圖（除為申請自行劃定更新單元申請表、受託單位委託書及申請人身分證明文件抽存外）全卷，請派員取回，並請於本文送達日起30日內提送劃定更新單元相關文件至本局；補正次數以1次為限，屆期不補正或補正不符規定者，將依臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第19條規定駁回申請案，如有疑問請逕洽本局，當竭誠說明。

正本：基泰建設股份有限公司  
副本：冠霖不動產顧問股份有限公司

電  
文  
交  
換  
章  
2025/07/22  
14:34:58

(都市更新處代決)

公  
換  
章

市  
更  
新  
處



九、臺北市政府文化局114年8月1日北市文化文資字第1143032698號函。

檔 號：  
保存年限：

### 臺北市政府文化局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東  
北區  
承辦人：陳浩宇  
電話：02-27208889轉3660  
電子信箱：w70382@gov.taipei

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國114年8月1日  
發文字號：北市文化文資字第1143032698號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴公司函詢基泰建設股份有限公司申請自行劃定「臺北市南港區中南段一小段176-2地號等11筆土地為更新單元」範圍是否涉及文化資產保存法相關事宜，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴公司114年7月25日冠顧字第1145000085號函辦理。
- 二、經查本市南港區中南段一小段178地號位於歷史建築「南港闕家祖厝德成居」定著土地範圍內，刻正辦理修復及再利用計畫審查。
- 三、另南港區中南段一小段178-3地號為公有土地，該筆地上似有逾50年建物，依據文化資產保存法第15條：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」，本局將擇日辦理價值評估，會勘時間另函通知。

第 1 頁，共 2 頁

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司

副本：電 2025/08/04 交 14:08:43 文章

第 2 頁，共 2 頁

十、台北市土木技師公會114年8月7日北土技字第1142003697-1號函。

### 台北市土木技師公會 函

會址：台北市松山區東興路28號9樓  
傳真：(02)2745-8999  
電話：(02)2745-5168分機19  
連絡人：丁承燮

受文者：基泰建設股份有限公司

發文日期：中華民國114年8月7日  
發文字號：北土技字第1142003697-1號  
附件：如文(副本無附件)

主旨：檢送台端委託本會辦理「台北市南港區研究院路1段120號(A區)」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書壹式參份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：

- 一、依據台端民國114年7月31日申請書辦理。
- 二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊、評估報告查核表、評估技師及查核技師之114年度公會會員證、開(執)業證照影本。
- 三、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：
  - 1.評估地址：台北市南港區研究院路1段120號(A區)
  - 2.評估分數(磚構造建築耐震指標)：33.83
  - 3.初評評估等級：未達最低等級
  - 4.設置昇降設備：否
  - 5.屋齡：已達30年以上
  - 6.評估結果：符合危老條例第三條第一項第二款規定
  - 7.建築物規模：地下0層；地面1層；計1幢(1棟)

正本：基泰建設股份有限公司  
副本：本會結構審查委員會、李景亮技師

理事長 賴建宏

十一、臺北市政府文化局114年9月10日北市文化文資字第1143037278號函。

副本

檔號：  
保存年限：

### 臺北市政府文化局 函

100504  
臺北市中正區衡陽路51號10樓  
受文者：基泰建設股份有限公司  
發文日期：中華民國114年9月10日  
發文字號：北市文化文資字第1143037278號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區  
承辦人：陳浩宇  
電話：02-27208889轉3661  
電子信箱：w70382@gov.taipei

主旨：有關本局114年9月4日召開「南港區中南段一小段178-3地號上建物」文化資產價值評估暨現場勘查審查會議紀錄及評估結果一案，請查照。

說明：

- 一、依本局114年8月26日北市文化文資字第1143035746號開會通知單續辦。
- 二、本次評估建物範圍及評估結果：
  - (一)地號：南港區中南段一小段178-3地號等1筆土地。
  - (二)建物：無建物登記。
  - (三)門牌地址：無門牌登記。
  - (四)本案經邀集委員及相關單位現場勘查及審查，評估結果為「不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤」。
- 三、另併復冠霖不動產顧問股份有限公司114年7月25日冠顧字第1145000085號函、農業部農田水利署114年7月15日農水星字第1148930449號函，有關基泰建設股份有限公司申請自行劃定「臺北市南港區中南段一小段176-2地號等11筆土地為更新單元」是否涉及文化資產事宜一案，說明如下：
  - (五)本案函詢範圍：
    - 1、地號：南港區中南段一小段176-2、177、178、178-3、179、179-1、180、180-1、181、185、

186地號等11筆土地。

2、建號：南港區中南段一小段42建號1筆。

3、門牌：研究院路一段120號。

(六)經查本市南港區中南段一小段177、178、179、179-1、186地號位於歷史建築「南港闕家祖厝德成居」定著土地範圍內，南港區中南段一小段42建號為歷史建築「南港闕家祖厝德成居」建物本體，本案刻正辦理修復及再利用計畫審查，有關新建工程涉及文資法第34條部分，請申設單位於歷史建築修復及再利用計畫核准後，於規劃設計階段併同審查。

正本：王本壯委員、洪健榮委員、李文良委員、農業部農田水利署七星管理處  
副本：基泰建設股份有限公司(含附件)、冠霖不動產顧問股份有限公司(含附件)、  
臺北市都市發展局(含附件)、臺北市都市更新處(含附件)、臺北市建築管理工程處(含附件)

局長蔡詩萍

第2頁 共2頁

十二、臺北市都市發展局114年9月25日北市都新字第1146006791號函。

正本

檔號：  
保存年限：

臺北市都市發展局 函

100504

臺北市中正區衡陽路51號十樓

受文者：基泰建設股份有限公司

發文日期：中華民國114年9月25日

發文字號：北市都新字第1146006791號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：鄧珮珊

電話：02-2781-5696#3047

電子信箱：sw8320@gov.taipei

主旨：有關貴公司委託冠霖不動產顧問股份有限公司申請自行劃定「臺北市南港區中南段一小段176-2地號等11筆土地為更新單元」案，復請查照。

說明：

- 一、依貴公司114年6月30日申請表、冠霖不動產顧問股份有限公司114年8月12日冠顧字第1145000088號函辦理。
- 二、旨案將排入近期本市都市更新及爭議處理審議會專案小組審議，開會時間地點另函通知。
- 三、會議簡報參考版本請於本市都市更新處網站「都市更新協檢服務專區/附件下載」查詢，請依實際內容核實製作，並於114年10月9日前繳交簡報電子檔。

正本：基泰建設股份有限公司

副本：冠霖不動產顧問股份有限公司、農業部農田水利署、財政部國有財產署北區分署

局長簡瑟芳

本案依分層負責規定授權人員決行

第1頁 共1頁

十三、臺北市政府114年10月15日府都新字第1146041334號函。

檔 號：  
保存年限：

臺北市政府 開會通知單

104941

台北市中山區松江路80號9樓

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司  
(討論案1)

發文日期：中華民國114年10月15日  
發文字號：府都新字第1146041334號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：會議資料及意見表

開會事由：臺北市都市更新及爭議處理審議會第82次專案小組會議

開會時間：中華民國114年10月22日(星期三)下午2時0分

開會地點：市政大樓北區2樓N206會議室專區

主持人：遲維新委員

聯絡人及電話：高俊銘 專案人員 02-27815696轉3070

出席者：連琳育委員、張勝雄委員、鄭凱文委員、唐惠群委員、張章得委員、劉惠雯委員、臺北市政府財政局周淑蕙委員、臺北市政府地政局鄭益昌委員、臺北市政府交通局王滄筑委員、臺北市建築管理工程處洪德豪委員、臺北市政府法務局董孟好委員、臺北市政府消防局許志敏委員

列席者：臺北市都市更新處葉家源執行秘書、臺北市都市更新處黃美靜執行秘書、臺北市政府財政局黃于珊幹事、臺北市政府財政局黃怡潔幹事、臺北市政府財政局許聖倫幹事、臺北市政府財政局陳映竹幹事、臺北市政府財政局劉庭如幹事、臺北市政府地政局許加樺幹事、臺北市政府地政局陳振惟幹事、臺北市政府地政局張家銘幹事、臺北市政府地政局陳政南幹事、臺北市政府交通局郭獻文幹事、臺北市政府交通局葉志章幹事、臺北市政府交通局紀韋廷幹事、臺北市政府社會局白善印幹事、臺北市政府文化局姚丹鳳幹事、臺北市政府文化局連捷幹事、臺北市建築管理工程處羅駐論幹事、臺北市建築管理工程處、臺北市政府工務局新建工程處丁仲仁幹事、臺北市政府工務局新建工程處陳家邦幹事、臺北市政府法務局、臺北市政府消防局劉豐禎幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科關仲芸幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科溫靖儒幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科曾昭揚幹事、臺北市政府都市發展局都市設計科幹事、臺北市政府都市更新處江中信幹事、臺北市政府都市更新處陳德禾幹事、臺北市政府政風處、臺北市建築師公會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會、社團法人台北市不動產估價師公會、台北市不動產開發商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會、臺北市都市計畫技師公會、臺北市都市更新處、農業部農田水利署(討論案1、討論案3)、臺北市都市更新處更新企劃科(討論案1)、財政部國有財產署(討論案3、討論案5)、財政部國有財產署北區分署(討論案3、討論案5)、臺北大眾捷運股份有限公司(討論案5)、臺北市政府捷運工程局(討論案5)、臺北市住宅及都市更新中心(討論案5)、臺北市都市更新處(更新開發科)(討論案5)、內政部建築研究所(討論案5)、財團法人台

第1頁共3頁

灣建築中心(討論案5)、基泰建設股份有限公司(討論案1)、冠霖不動產顧問股份有限公司(討論案1)、忠泰建設股份有限公司(討論案2)、丹棠開發股份有限公司(討論案2)、陳浩怡建築師事務所(討論案2)、瑞普國際不動產估價師事務所(討論案2)、巨乘不動產估價師聯合事務所(討論案2)、元宏不動產估價師聯合事務所(討論案2)、敦岳建設股份有限公司(討論案3)、蕭家福聯合建築師事務所(討論案3)、舜磐創新股份有限公司(討論案3)、林能富(討論案3)、蔡佳洲、蔡瓊瑤、蔡瓊瑩、蔡瓊儀(討論案3)、中國建築經理股份有限公司(討論案4)、財團法人都市更新研究發展基金會(討論案4)、三大聯合建築師事務所(討論案4)、戴德梁行估價師事務所(討論案4)、尚上不動產估價師聯合事務所(討論案4)、展基不動產估價師聯合事務所(討論案4)、富邦建設股份有限公司(討論案5)、財團法人都市更新研究發展基金會(討論案5)、陳傳宗建築師事務所(討論案5)、巨乘不動產估價師聯合事務所(討論案5)、展基不動產估價師聯合事務所(討論案5)、宏大不動產估價師聯合事務所(討論案5)

副本：

備註：

- 一、依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定，審議會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 二、本次係依110年12月27日提至臺北市都市更新及爭議處理審議會(下稱審議會)之「臺北市都市更新審議制度興革方案」辦理，會議提案內容及承辦人詳如所附議程，由審議會專案小組委員召開(5人以上出席始得開始會議)，請各提案申請人、實施者及陳情人等參考議程表所列時間出席會議；另如屬事業概要、簡易變更、自劃更新單元、重複同意書、撤銷同意書等案件，若經本次審議會專案小組審查通過，後續將逕提至審議會確認審查結果。
- 三、本次會議提案內容及承辦人詳如所附議程，請各提案申請人及陳情人等參考議程表所列時間出席會議。
- 四、請實施者會同規劃、建築設計、交通、鑑價等專業顧問機構與會，並於會議排定時間前10分鐘到場，俾利會議之進行；另針對各提案資料內各單位審查意見、提請審議事項、建築設計等相關事項於會中提出補充說明，簡報時間5分鐘(如含權利變換為10分鐘)。
- 五、列席本審議會欲陳述意見之陳情人(限於該案之相關權利關係人)須自行提供發言之書面資料10份，於會場旁聽席向專案會議工作人員登記發言單，並將書面資料交專案會議工作人員現場發送。委託他人發言者須檢附委託書，至

第2頁共3頁

會議發言議事，請依「臺北市政府都市發展局舉行會議注意事項」辦理。

- 六、為落實推動無紙化環保政策及電子化政府的目標，本次會議提供台北通掃碼簽到，請與會人員於會前下載「台北通 TaipeiPASS」APP，並完成會員註冊，如有問題可撥打服務專線02-27208889分機8585。
- 七、旨揭會議審議之計畫書、會議資料及簡報等另提供電子雲端下載連結，請各位委員、幹事及相關單位檢視。
- 八、陳情人之書面資料及發言內容，由各提案申請人記載回應並載明於計畫書，不列入會議紀錄，另由臺北市都市更新處收錄備考。
- 九、會議進行時，出列席會議之人員應遵守會場秩序，以免影響議事進行。發言內容應就事實及法律上作陳述，不得謾罵、人身攻擊或涉及與專案會議無關之情事。陳情人結束後應即退席。其有妨害會議秩序或其他不當行為者，主席得依本市都市更新及爭議處理審議會設置要點第12條規定制止之。必要時，得中止其陳述之進行，並請其退席。

## 臺北市政府

第3頁 共3頁

十四、臺北市政府文化局114年10月30日北市文化文資字第1143024901號函。

正本

檔 號：  
保存年限：

### 臺北市政府文化局 函

100504

臺北市中正區衡陽路51號10樓

受文者：基泰建設股份有限公司

發文日期：中華民國114年10月30日

發文字號：北市文化文資字第1143024901號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

地址：11008臺北市信義區市府路1  
號4樓東北區

承辦人：陳浩宇

電話：02-27208889轉3661

電子信箱：w70382@gov.taipei

主旨：有關本市歷史建築「南港闕家祖厝德成居」修復及再利用計畫，本局同意核准，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司114年10月20日基114字第107號函辦理。
- 二、旨案修復及再利用計畫業經114年9月22日本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會第186次會議審查通過，本局同意核准，檢附核准用印本1份（紙本另寄）。

正本：基泰建設股份有限公司

副本：

## 局長蔡詩萍

第1頁 共1頁

十五、臺北市政府114年11月14日府都新字第1146042716號函。

正本

檔 號：  
保存年限：

臺北市政府 函

100504

臺北市中正區衡陽路51號十樓

受文者：基泰建設股份有限公司(討論  
案1)

地址：臺北市中山區南京東路三段  
168號17樓

承辦人：高俊銘  
電話：02-27815696轉3070  
電子信箱：ur00809@gov.taipci

發文日期：中華民國114年11月14日  
發文字號：府都新字第1146042716號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：會議紀錄1份

主旨：檢送本府114年10月22日召開「臺北市都市更新及爭議處  
理審議會第82次專案小組會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府114年10月15日府都新字第1146041334號開會通知單續辦(諒達)。
- 二、有關本次會議討論提案一、五，將提至審議會進行確認，請申請人或實施者依審議會確認結果辦理後續更新審議事宜。
- 三、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由本市都市更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。
- 四、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於114年11月26日前提出書面意見，送本府都市發展局彙辦。

正本：遲維新委員、連琳育委員、張勝雄委員、鄭凱文委員、唐惠群委員、張章得委員、劉惠雯委員、臺北市政府財政局 周淑蕙委員、臺北市政府地政局 鄭益昌委員、臺北市政府交通局 王澧筑委員、臺北市建築管理工程處 洪德豪委員、臺北市政府法務局 董孟好委員、臺北市政府消防局 許志敏委員、臺北市都市更新處 葉家源執行秘書、臺北市都市更新處 黃美靜執行秘書、臺北市政府財政局 蔡育瑛幹事、臺北市政府財政局 陳映竹幹事、臺北市政府財政局 楊佳陵幹事、臺北市政府地政局 許加樺幹事、臺北市政府地政局 陳振惟幹事、臺北市政府地政局 張家銘幹事、臺北市政府地政局 陳政南幹事、臺北市政府交通局 郭獻文幹事、臺北市政府交通局 葉志韋幹事、臺北市政府交通局 紀韋廷幹事、臺北市政府社會局 白善印幹事、臺北市政府文化局 姚丹鳳幹事、臺北市政府文化局 連婕幹事、臺北市建築管理工程處 羅駐諒幹事、臺北市建築管理工程處、臺北市政府工務局新建工程處 丁仲仁幹事、臺北市政府工務局新建工程處 陳家邦幹事、臺北市政府法務局、臺北市政府消防局 劉豐禎幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事、臺北市政府

都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事、臺北市政府都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事、臺北市政府都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事、臺北市都市更新處 江中信幹事、臺北市都市更新處 陳德禾幹事、臺北市政府政風處、臺北市建築師公會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會、社團法人台北市不動產估價師公會、台北市不動產開發商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會、臺北市都市計畫技師公會、農業部農田水利署(討論案1、討論案3)、臺北市都市更新處更新企劃科(討論案1)、財政部國有財產署(討論案3、討論案5)、財政部國有財產署北區分署(討論案3、討論案5)、臺北大眾捷運股份有限公司(討論案5)、臺北市政府捷運工程局(討論案5)、臺北市住宅及都市更新中心(討論案5)、臺北市都市更新處(更新開發科)(討論案5)、內政部建築研究所(討論案5)、財團法人台灣建築中心(討論案5)、基泰建設股份有限公司(討論案1)、冠霖不動產顧問股份有限公司(討論案1)、忠泰建設股份有限公司(討論案2)、丹棠開發股份有限公司(討論案2)、陳浩怡建築師事務所(討論案2)、瑞普國際不動產估價師事務所(討論案2)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討論案3)、蕭家福聯合建築師事務所(討論案3)、舜磐創新股份有限公司(討論案3)、林能蕃(討論案3)、蔡佳洲、蔡瓊瑄、蔡瓊瑤、蔡瓊瑩、蔡瓊儀(討論案3)、中國建築經理股份有限公司(討論案4)、財團法人都市更新研究發展基金會(討論案4)、三大聯合建築師事務所(討論案4)、戴德梁行估價師事務所(討論案4)、尚上不動產估價師聯合事務所(討論案4)、展基不動產估價師聯合事務所(討論案4)、富邦建設股份有限公司(討論案5)、財團法人都市更新研究發展基金會(討論案5)、陳傳宗建築師事務所(討論案5)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討論案5)、展基不動產估價師聯合事務所(討論案5)、宏大不動產估價師聯合事務所(討論案5)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會(含附件)

市長 蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員決行

臺北市都市更新及爭議處理審議會第82次專案小組會議紀錄

114年11月14日 府都新字第1146042716號

壹、時間：民國114年10月22日（星期三）下午2時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室

參、主持人：遲維新委員

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「臺北市南港區中南段一小段176-2地號等11筆土地為更新單元」都市更新單元審議案（承辦人：企劃科 鄧珮珊 02 2781-5696轉3047）

討論發言要點：

（一）財政局 黃怡潔幹事（黃于珊幹事<sup>代</sup>）（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

（二）地政局地價科 張家銘幹事（書面意見）

未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 紀韋廷幹事（張哲領<sup>代</sup>）（書面意見）

本次討論議題無涉交通，本局無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新單元範圍審議案，未涉本局權管，無意見。

（六）文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

無意見。

（七）都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（書面意見）

案涉都市更新單元劃定部分，無意見。

（八）都市發展局都市設計科（書面意見）

本次討論議題為都市更新單元，故無意見。

（九）建築管理工程處 羅駐諭幹事（林品君<sup>代</sup>）（書面意見）

本案依提案單位報告本處無意見。

（十）鄭凱文委員

實施者是否有評估產單捐贈都更基金及歷史建築修復維護管理之費用比較。

申請單位說明及回應：

（一）本案現雖為單一所有權人，惟並非原始即屬單一產權。基地原為「南港闕家祖厝德成居」，歷經多代繼承致權屬極度複雜，曾涉及眾多持分人、訴訟與分割爭議。實施者歷經二十餘年整合、協調及司法程序，方得完成產權統一。故現況係長期整合之成果，應視為民間推動都市更新與公共參與價值之具體展現，非屬單一產權案件。

（二）本案針對範圍內歷史建築「南港闕家祖厝德成居」辦理整建維護與再利用，符合都市規劃政策及東區門戶發展目標。透過都市更新機制結合修復與文化展示功能，不僅保存地方文化資產、改善環境衛生與公共安全，亦增進綠化空間與社區共享，帶動周邊經濟與文化再生。此舉實現「保存與再生並行」，具體落實都市更新之公共利益與社會價值，公益性明確。

決議：

（一）本案申請人為單一私有土地及合法建築物所有權人，依「臺北市都市更新及爭議處理審議會排會原則執行方式」第三點第（一）項第2款規定，屬產權單純之都市更新案件，經申請單位說明，申請劃定更新單元範圍內雖有已核定文化資產修復再利用案，惟屬文化資產保存法課予所有權人義務並依都市更新法規得申請相應容積獎勵，爰本案仍請按往例捐贈總銷售金額千分之一為公益性回饋，同意更新單元劃定，並請申請單位收受會議紀錄後修正檢討書、圖並補充敘明文化資產修復再利用案內容至更新處。

（二）請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會確認，再依審議結果辦理後續事宜。

二、「擬訂臺北市中山區長春段二小段852地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉都市更新程序案（承辦人：事業科 陳芊穎 02 2781-5696轉3073）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

（二）地政局地價科 許加樺幹事（書面意見）

未涉估價協審事項，無意見。

### 附錄三、臺北市歷史建築南港關家祖厝德成居修復及再利用計畫(節錄第七章)

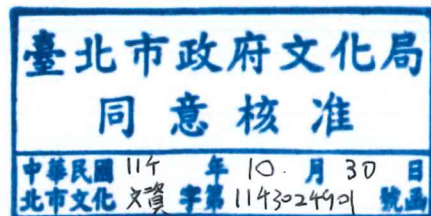
#### 臺北市歷史建築南港關家祖厝德成居 修復及再利用計畫



委託單位：基泰建設股份有限公司

執行單位：林經國建築師事務所

日期：114/10/17



#### 7.1.3 未來再利用規劃

本案未來歷史建築再利用方向為結合餐飲空間與文化推廣功能，經營初期將由基泰建設(區分所有權人)負責，未來將委託具獨立運作能力之經營團隊，專責歷史建築空間之日常營運、維護管理與文化推廣工作。該經營團隊將負責空間使用之日常管理、年度財務規劃及文化教育策劃，包含辦理展覽及社區參與等推廣活動，深化空間的文化內涵與公共價值。

未來餐飲空間將以公開招商方式引入具有文化融合與經營能力之業者，並於招租合約中明訂其於歷史建築中營運期間應配合維護管理歷史建築完整性、尊重原有建築特色，並參與相關文化推廣機制，善盡保存與活化使用之責任。透過專責組織之成立與制度化管理，期使本案能兼顧文化資產之保存、活化與公共利益之實現。基泰將充分達成督導責任，使用者未盡之則將由基泰(區分所有權人)負責。

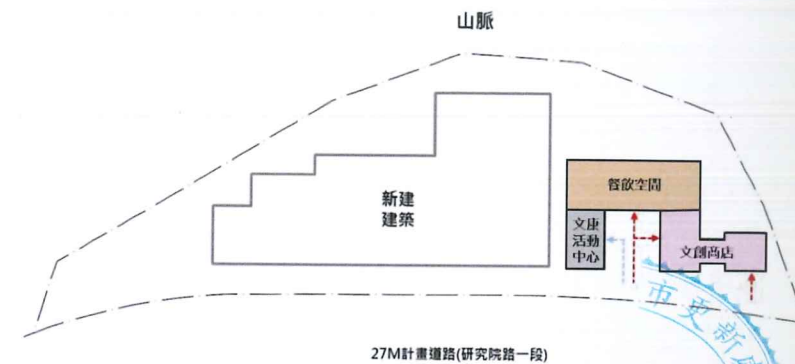


圖 7-3 關家祖厝再利用示意圖

#### 1. 空間功能規劃

- 餐飲空間：作為活化主軸，於歷史建築正身區域及右護龍結合舖閣共同設置咖啡廳、輕食餐廳等，結合歷史氛圍與現代餐飲設計，提供休憩與社交場域，成為吸引人流之核心業態。
- 文創商店：引入文創品牌、選品店及獨立書店，販售具地方特色的工藝品、設計商品與書籍，強化文化消費體驗，並形成與餐飲業態的互補效益。



表 7-2 臺北市土地使用分區管制自治條例檢討項目

| 項次    | 項目   |
|-------|--|
| 第 8 條 | <p>在第三種住宅區內得為下列規定之使用：</p> <p><b>一 允許使用</b></p> <p>(一)第一組：獨立、雙併住宅。<br/>(二)第二組：多戶住宅。<br/>(三)第三組：寄宿住宅。<br/>(四)第四組：托兒教保服務設施。<br/>(五)第五組：教育設施。<br/>(六)第六組：社區遊憩設施。<br/>(七)第七組：醫療保健服務業。<br/>(八)第八組：社會福利設施。<br/>(九)第九組：社區通訊設施。<br/>(十)第十組：社區安全設施。<br/>(十一)第十五組：社教設施。<br/>(十二)第四十九組：農藝及園藝業。</p> <p><b>二 附條件允許使用</b></p> <p>(一)第十二組：公用事業設施。但不包括加油站、液化石油氣汽車加氣站。<br/>(二)第十三組：公務機關。<br/>(三)第十四組：人民團體。<br/>(四)第十六組：文康設施。<br/>(五)第十七組：日常用品零售業。<br/>(六)第十八組：零售市場。<br/>(七)第十九組：一般零售業甲組。<br/>(八)第二十組：一般零售業乙組之(五)科學儀器、(六)打字機及其他事業用機器、(七)度量衡器。但不包括汽車里程計費表、(八)瓦斯爐、熱水器及其廚具、(九)家具、寢具、木器、藤器、(十)玻璃及鏡框、(十一)手工藝品、祭祀用品及佛具香燭用品、(十二)電視遊樂器及其軟體、(十三)資訊器材及週邊設備。<br/>(九)第二十一組：飲食業。<br/>(十)第二十六組：日常服務業。<br/>(十一)第二十七組：一般服務業之(二)獸醫診療機構、(四)運動訓練班(營業樓地板面積三〇〇平方公尺以下者)、(十三)機車修理及機車排氣檢定、(十七)視障按摩業、(十九)寵物美容、(二十)寵物寄養。<br/>(十二)第二十八組：一般事務所。<br/>(十三)第二十九組：自由職業事務所。<br/>(十四)第三十組：金融保險業之(一)銀行、合作金庫、(二)信用合作社、(三)農會信用部、(五)信託投資業、(六)保險業。<br/>(十五)第三十三組：健身服務業之(二)國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。<br/>(十六)第三十七組：旅遊及運輸服務業之(三)旅遊業辦事處、(六)營業性停</p> |

|        |   |
|--------|---|
|        | <p>車空間。<br/>(十七)第四十一組：一般旅館業。<br/>(十八)第四十二組：觀光旅館業。<br/>(十九)第四十四組：宗祠及宗教建築。<br/>(二十)第五十一組：公害最輕微之工業。</p>  |
| 檢討說明   | <p>本案未來可能使用機能為<br/>第十六組：文康設施-(三)文康活動中心<br/>其附條件為：<br/>1. 營業樓地板面積 1000 平方公尺以上者，其設置地點除區民、里民及社區活動中心(場所)應臨接寬度八公尺以上之道路外，其餘均應臨接寬度十二公尺以上之道路。<br/>2. 新建或改建者，臨接都市計畫道路部分應退縮留設三、六四公尺之無遮蔭人行道。<br/>3. 其他文康設施，由本府目的事業主管機關個案審查。<br/>本案未來預計將 1F 右護龍作為文康活動中心使用，面積約為 50.15 m<sup>2</sup>，且已退縮留設 4M 無遮蔭人行道。故符合法規。<br/>第十九組：一般零售業甲組-(二)文教、樂器、育樂用品<br/>其附條件為：第(二)、(六)、(十八)目：<br/>1. 營業樓地板面積未達 100 平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積 100 平方公尺以上者，應臨接寬度八公尺以上之道路。<br/>2. 設置之樓層，限於建築物第二層以下及地下一層；設於第二層者，其同層及以下地面各樓層均為非住宅使用。<br/>3. 營業樓地板面積應在 500 平方公尺以下。<br/>本案未來預計將 1F 左護龍及 2F 端閣作為文創商店使用，面積約為 107.53 m<sup>2</sup>，臨接道路寬度為 27M，且設於第二層，其同層及以下地面各樓層均為非住宅使用。故符合法規。<br/>第二十一組：飲食業。<br/>其附條件為：<br/>1. 設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路。<br/>2. 限於建築物第一層及地下一層使用。<br/>3. 本組限於營業樓地板面積 150 平方公尺以下之下列各款：(一)冰果店。(二)點心店。(三)飲食店。(四)麵食店。(五)自助餐廳。(六)泡沫紅茶店。(七)餐廳(館)。(八)咖啡館。(九)茶藝館。<br/>本案未來預計將 1F 正身作為咖啡館使用，面積約為 138.43 m<sup>2</sup>，臨接道路寬度為 27M。故符合法規。<br/>經檢討相關使用均符合土管附條件規定</p> |
| 第 11 條 | 住宅區內建築物之高度比不得超過一·五。   |
| 檢討說明   | <p>高度比=建築物高度/基地前方面臨的道路寬度<br/>本案歷史建築高度比為 0.2=5.49/27, 0.2&lt;1.5, 符合法規</p>   |

|          |  |
|----------|--|
| 第 15 條   | 住宅區內建築物須設置後院，其深度及深度比不得小於下表規定，且其最小淨深度不得小於一點五公尺。但自建築基地後面基地線超過深度五公尺範圍部分，不受後院深度比之限制：<br>第三種住宅區：深度 2.5m、深度比 0.25  |
| 檢討結果     | 檢討說明<br>本案歷史建築修復後的位置為了與新建建築保持 3M 以上的距離，以達到良好的維護與保存，會超過後院退縮深度線而無法設置後院，故依「文化資產保存法」第 26 條申請排除適用。  |
| 第 16 條   | 第一種住宅區內之建築物須留設側院。其他住宅區內建築物之側面牆壁設有門窗者，亦同。但側面基地線臨接道路者，不在此限。前項留設之側院，其寬度不得小於二公尺，且最小淨寬度不得小於一，五公尺。   |
| 檢討結果     | 本案歷史建築修復後的位置未來將於南側新建社區大廈，依據本條須留設側院，將與新建建築保持 2M 以上的距離，以符合法規。<br>本案歷史建築修復後的位置北側為綠地，但為了與新建建築保持 3M 以上的距離，以達到良好的維護與保存，會無法留設側院，故依「文化資產保存法」第 26 條申請排除適用。  |
| 第 86-1 條 | 建築物新建、改建、變更用途或增建部分應依都市計畫規定設置停車空間，都市計畫未規定者，依下表規定。但基地面積達一千平方公尺以上之公有建築物之停車空間應依下表規定加倍留設。   |
| 檢討結果     | 檢討說明<br>法定汽車位<br>由於本案南側基地已規劃新建建築，故無法設置停車空間。今查，基地所鄰接研究院路一段現況已有多條公車臨經，可供未來參訪民眾使用，預計將歷史建築之法定停車位納入未來新建建築之地下停車空間。本案暫無法設置停車空間，故依文資法 26 條申請排除。<br>本案屬於第三類商業類<br>歷史建築總樓地板面積為<br>汽車 296.11/100=應設 2.9 輛，實設 3 輛。<br>機車 296.11/200=應設 1.48 輛，實設 2 輛<br>新建建築總樓地板面積<br>汽車<br>店舖：453.78/100=應設 4.5 輛，實設 5 輛。<br>集合住宅：902.39*13+448.61=12179.68m/120=應設 101.49 輛，實設 102 輛<br>總計 5+102=107 輛<br>機車<br>店舖：453.78/200=應設 2.2 輛，實設 3 輛。<br>集合住宅：12179.68m/100=應設 121.7 輛，實設 122 輛<br>總計 3+122=125 輛<br>汽車，應設共 107+3=110 輛，實設共 114 輛<br>機車，應設共 125+2=127 輛，實設共 127 輛，故汽機車停車位符合法規 |
| 第 86-2 條 | 建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依下表規定設置裝卸位  |

|        |   |
|--------|---|
| 檢討結果   | 檢討說明<br>本案歷史建築總樓地板面積 296.11m <sup>2</sup> <1000m <sup>2</sup> 故依規定免設裝卸單位                        |
| 第 91 條 | 建築基地臨接市政府公告指定應留設騎樓或退縮建築之道路者，該臨道路側應留設騎樓或退縮留設三點六四公尺無遮簷人行道，其退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度。但都市計畫書圖中另有規定者，不在此限。 |
| 檢討結果   | 檢討說明<br>本案歷史建築於臨研究院路一段側退縮 4 公尺，故符合法規。   |

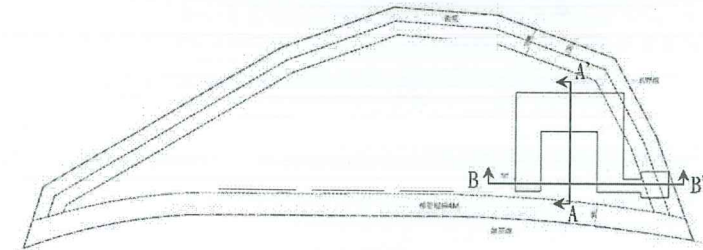
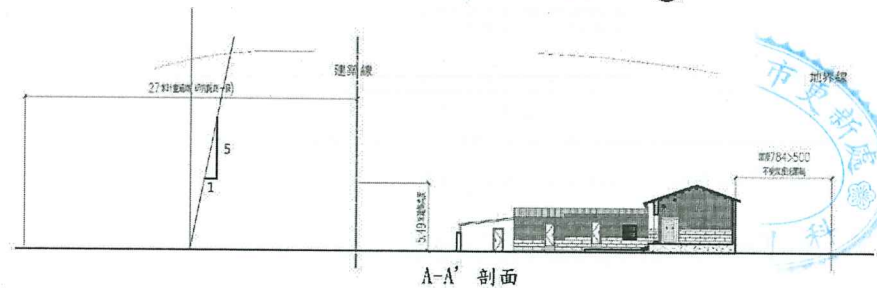


圖 7-5 本案歷史建築制線位置圖

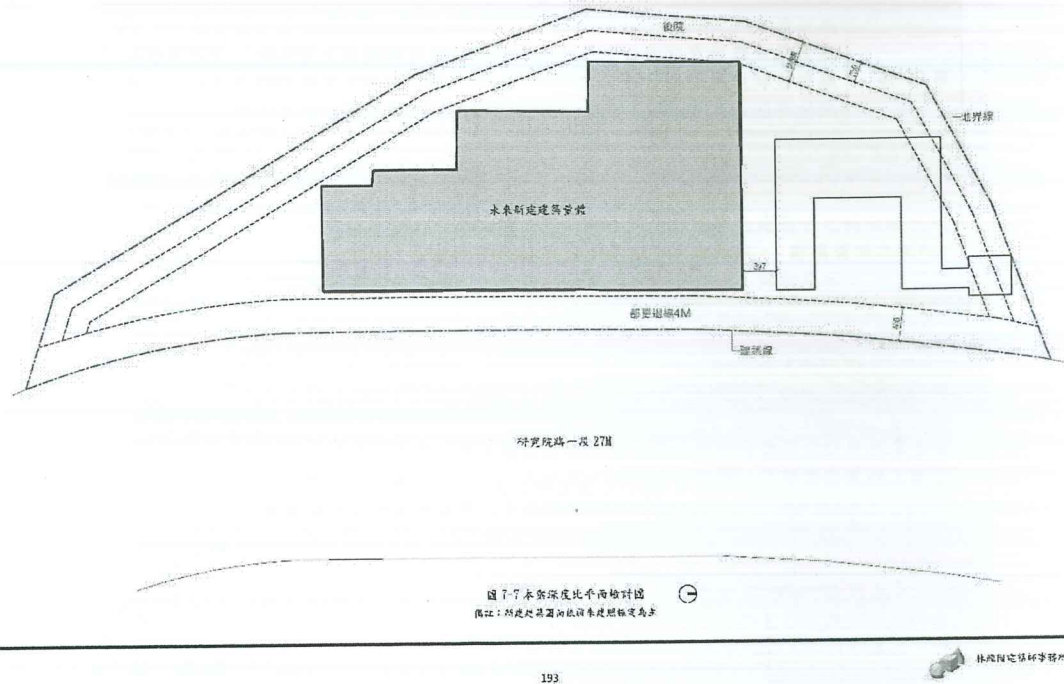


A-A' 剖面



B-B' 剖面

圖 7-6 本案高度比及後院深度比剖面檢討圖



### 7.2.2 建築管理之檢討

建築技術規則根據建築法第 97 條制定，分為「建築設計施工篇」、「建築構造篇」和「建築設備篇」。依據建築法第 3 條和第 3 條之 1 的精神，這些規則主要針對新建建築，對於現有建築的增建、改建或變更使用時，需根據中央主管機關的檢討項目和標準進行設計、施工、構造和設備的檢討。對於古蹟、歷史建築的修復和再利用計畫，則需額外檢討現有合法建築物的防火避難設施及消防設備改善辦法、供公眾使用建築物範圍、建築物使用類組及變更使用辦法、建築物公共安全檢查、簽證及申報辦法。

表 7-3 建築技術規則改善檢討項目

| 項次      | 項目  |
|---------|---|
| 第 79 條  | <p>(防火區劃) 防火構造建築物總樓地板面積在一、五〇〇平方公尺以上者，應按每一、五〇〇平方公尺，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。</p> <p>前項應予區劃範圍內，如備有效自動滅火設備者，得免計算其有效範圍樓地板面積之二分之一。</p> <p>防火區劃之牆壁，應突出建築物外牆面五十公分以上。但與其交接處之外牆面長度有九十公分以上，且該外牆構造具有與防火區劃之牆壁同等以上防火時效者，得免突出。</p> <p>建築物外牆為帷幕牆者，其外牆面與防火區劃牆壁交接處之構造，仍應依前項之規定。</p>                    |
| 檢討結果    | <p>經檢討，本案歷史建築的建築面積為 272.29 &lt; 1500 m<sup>2</sup>，故免設置防火區劃，無須提出因應措施。</p>   |
| 第 110 條 | <p>(防火間隔) 防火構造建築物，除基地鄰接寬度六公尺以上之道路或深度六公尺以上之永久性空地側外，依左列規定：</p> <p>一、建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔未達一、五公尺範圍內之外牆部分，應具有一小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門或固定式防火窗等防火設備。</p> <p>二、建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔在一、五公尺以上未達三公公尺範圍內之外牆部分，應具有半小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門窗等防火設備。但同一居室開口面積在三平方公尺以下，且以具半小時防火時效之牆壁（不包括裝設於該牆壁上之門窗）與樓板區劃分隔者，其外牆之開口不在此限。</p> |

|         |  |
|---------|--|
|         | <p>三、一基地內二幢建築物間之防火間隔未達三公尺範圍內之外牆部分，應具有一小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門或固定式防火窗等防火設備。</p> <p>四、一基地內二幢建築物間之防火間隔在三公尺以上未達六公尺範圍內之外牆部分，應具有半小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門窗等防火設備。但同一居室開口面積在三平方公尺以下，且以具半小時防火時效之牆壁（不包括裝設於該牆壁上之門窗）與樓板區劃分隔者，其外牆之開口不在此限。</p> <p>五、建築物配合本編第九十條規定之避難層出入口，應在基地內留設淨寬一、五公尺之避難用通路自出入口接通至道路，避難用通路得兼作防火間隔。臨接避難用通路之建築物外牆開口應具有一小時以上防火時效及半小時以上之阻熱性。</p> <p>六、市地重劃地區，應由直轄市、縣（市）政府規定整體性防火間隔，其淨寬應在三公尺以上，並應接通道路。</p> <p>前項建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔超過六公尺之建築物外牆與屋頂部分，及一基地內二幢建築物間留設之防火間隔超過十二公尺之建築物外牆與屋頂部分，得不受本編第八十四條之一應以不燃材料建造或覆蓋之限制。</p> |
| 檢討結果    | <p>經檢討本案歷史建築與新建建築防火間隔達3公尺以上未達6公尺，外牆部分，應具有半小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門窗等防火設備。</p> <p>基於本案歷史建築的文資價值，故以增設火警自動警報設備、手動警報機、滅火器、緊急廣播設備以此來因應。</p>  |
| 第 167 條 | <p>為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。</p>  |
| 檢討結果    | <p>本案依文化資產保存法第 21 條規定保有原有形貌及工法修復之，故應提替代因應措施。</p> <p>戶外部分可以活動式斜坡道因應，室內部分由於有門檻之構件，需由設計單位評估因應方式。</p>  |
| 第 175 條 | <p>木構造各構材防腐要求，應符合左列規定：一、木構造之主要構材柱、梁、牆版及木地板等距地面一公尺以內之部分，應以有效之防腐措施，防止蟲、蟻類或菌類之侵害。</p> <p>二、木構造建築物之外牆版，在容易腐蝕部分，應鋪以防水紙或其他類似之材料，再以鐵絲網塗敷水泥砂漿或其他相等效能材料處理之。三、木構造建築物之地基，須先清除花草樹根及表土深三十公分以上。</p>  |
| 檢討結果    | <p>本案需進行防腐措施。</p>  |

|         |  |
|---------|--|
|         | <p>新木材：直接施作 ACQ 防蟲防蟻藥劑加壓處理。</p> <p>舊木材：結構性桁木及棟架木構架，於入壁處灌注防蟲防蟻藥劑。</p> <p>木板壁及門窗等木構件以防蟲防蟻藥劑塗刷。</p>   |
| 第 183 條 | <p>木構造各構材強度應符合下列規定：</p> <p>一、一般建築物所用木構材之容許應力、斜向木理容許壓應力、應力調整、載重時間影響，應依規範之規定。</p> <p>二、供公眾使用建築物其構造之主構材，應依中華民國國家標準選樣測定強度並規定其容許應力，其容許強度不得大於前款所規定之容許應力。</p>   |
| 檢討結果    | <p>本案依文化資產保存法第 21 條規定修復原則為保有原有形貌及工法修復之，其木構件及構造多屬原貌。</p> <p>依「文化資產保存法」第 26 條申請排除適用。</p>   |
| 第 29 條  | <p>排水系統應裝設衛生上必要之設備，並應依下列規定設置截留器、分離器：</p> <p>一、餐廳、店舖、飲食店、市場、商場、旅館、工廠、機關、學校、醫院、老人福利機構、身心障礙福利機構、兒童及少年安置教養機構及俱樂部等建築物之附設食品烹飪或調理場所之水盆及容器落水，應裝設油脂截留器。</p> <p>二、停車場、車輛修理保養場、洗車場、加油站、油料回收場及涉及機械設施保養場所，應裝設油水分離器。</p> <p>三、營業性洗衣工廠及洗衣店、理髮美容場所、美容院、寵物店及寵物美容店等應裝設截留器及易於拆卸之過濾罩，罩上孔徑之小邊不得大於十二公釐。</p> <p>四、牙科醫院診所、外科醫院診所及玻璃製造工廠等場所，應裝設截留器。</p> |
| 檢討結果    | <p>本案再利用機能中包含特色餐飲空間，排水系統依法需要裝設油脂截留器</p>  |

### 7.2.3 消防檢討

有關古蹟與歷史建築在「防火避難設施、消防設備之改善項目、內容及方式」分類中，目前皆依照文化部文化資產局 2017 年 8 月 1 日更新之「古蹟歷史建築及聚落核發使用許可及日常管理維護查核作業手冊」進行評估與辦理，本案於再利用方向分類為 B 類。

表 7-4 防火避難設施改善項目、內容及方式

| 建築物使用類組      | 防火區劃             |                                      |                  |             |                  |  |                       |                  | 非<br>防<br>火<br>區<br>劃<br>之<br>防<br>火<br>門<br>窗 | 內<br>部<br>裝<br>修<br>材<br>料 | 避<br>難<br>層<br>出<br>口 | 避<br>難<br>層<br>以<br>外<br>樓<br>層<br>出<br>入<br>口 | 直<br>通<br>樓<br>梯<br>設<br>置<br>與<br>步<br>行<br>距<br>離 |
|--------------|------------------|--------------------------------------|------------------|-------------|------------------|--|-----------------------|------------------|--|----------------------------|-----------------------|--|---|
|              | 面<br>積<br>區<br>劃 | 特<br>定<br>用<br>途<br>空<br>間<br>區<br>劃 | 挑<br>空<br>部<br>分 | 電<br>梯<br>間 | 昇<br>降<br>機<br>間 | 垂<br>直<br>貫<br>穿<br>樓<br>地<br>板<br>之<br>管<br>道<br>間<br>及<br>其<br>他<br>類<br>似<br>部<br>分 | 貫<br>穿<br>部<br>區<br>劃 | 防<br>火<br>區<br>劃 |  |                            |                       |  |   |
| A類:公共集會類     | X                | ▲                                    | ▲                | ▲           | ▲                | ▲  | ▲                     | ▲                | ●  | ▲                          | ▲                     | ▲  |   |
| B類:商業類       | ▲                | X                                    | ▲                | ▲           | ▲                | ▲  | ▲                     | ▲                | ●  | ▲                          | ▲                     | ▲  |   |
| C類:工業、倉儲類    | X                | X                                    | ▲                | ▲           | ▲                | ▲  | ▲                     | X                | ●  | ▲                          | X                     | ▲  |   |
| D類:休閒、文教類    | X                | ▲                                    | ▲                | ▲           | ▲                | ▲  | ▲                     | ▲                | ●  | ▲                          | X                     | ▲  |   |
| E類:宗教類       | X                | X                                    | ▲                | ▲           | ▲                | ▲  | ▲                     | X                | ●  | ▲                          | X                     | ▲  |   |
| F類:衛生、福利、更生類 | X                | X                                    | ▲                | ▲           | ▲                | ▲  | ▲                     | ▲                | ●  | ▲                          | X                     | ▲  |   |
| G類:辦公、服務類    | X                | X                                    | ▲                | ▲           | ▲                | ▲  | ▲                     | X                | ●  | ▲                          | X                     | ▲  |   |
| H類:住宿類       | X                | X                                    | ▲                | ▲           | ▲                | ▲  | ▲                     | X                | ●  | ▲                          | X                     | X  |   |

●：指應於不減損文化資產價值前提下辦理改善  
▲：指應依表五之規定辦理改善，倘仍無法改善，應提具因應計畫  
X：免辦理檢討改善

資料來源：文化部文化資產局，2017，《古蹟歷史建築及聚落核發使用許可及日常管理維護查核作業手冊》

表 7-5 古蹟歷史建築及聚落防火避難設施及消防設備改善檢討項目

| 項次 | 項目內容   |
|----|--|
| 1  | 古蹟歷史建築及聚落樓層面積區劃，依下列規定改善：<br>(1)防火構造建築物或防火建築物，其總樓地板面積在一千五百平方公尺以上者，應按每一千五百平方公尺，以具有一小時以上防火時效之牆壁、樓地板及防火設備區劃分隔；具備有效自動滅火設備者，得免計算其有效範圍樓地板面積之二分之一。<br>(2)非防火構造建築物，其主要構造部分使用不燃材料建造之建築物者，應按其 |

|      |   |
|------|---|
|      | 總樓地板面積每一千平方公尺，以具有一小時防火時效之牆壁、樓地板及防火設備區劃分隔。<br>(3)非防火構造建築物，其主要構造為木造且屋頂以不燃材料覆蓋者，按其總樓地板面積每五百平方公尺，以具有一小時防火時效之牆壁、樓地板及防火設備區劃分隔。  |
| 檢討結果 | 經檢討，本案歷史建築的建築面積為 272.29<1500 m <sup>2</sup> ，故免設置防火區劃，無須提出因應措施。   |
| 2    | 古蹟歷史建築及聚落供特定用途空間區劃，依下列規定改善：<br>(1)防火構造建築物供下列用途使用者，其無法區劃分隔部分，以具有一小時以上防火時效之牆壁、樓地板及防火設備區劃分隔：<br>a. 建築物使用類組為 A 類組或 D 類組之觀眾席部分。<br>b. 建築物使用類組為 C 類組之生產線部分、D 類組或 D 類組之教室、體育館、零售市場、停車空間及其他類似用途建築物。<br>(2)非防火構造建築物供下列用途使用者，其無法區劃分隔部分，以具有半小時以上防火時效之牆壁、樓地板及防火設備區劃分隔，天花板及面向室內之牆壁，以使用耐燃一級材料裝修：<br>a. 體育館、建築物使用類組為 C 類組之生產線部分及其他供類似用途使用之建築物。<br>b. 樓梯間、升降機間及其他類似用途使用部分。<br>(3)位於都市計畫工業區或非都市土地丁種建築用地之建築物供 C、類組使用者，其作業廠房與其附屬空間應以一小時以上防火時效之牆壁、樓地板及防火設備區劃用途，同時能通達避難層或地面或樓梯口。 |
| 檢討結果 | 經檢討，本案歷史建築的再利用設定為 B 類場所，故免設置防火區劃。無須提出因應措施。  |
| 3    | 古蹟歷史建築及聚落垂直區劃之挑空部分，依下列規定改善：<br>(1)各層樓地板應為連續完整面，並突出挑空處之牆面五十公分以上。但與樓地板面交接處之牆面高度應有九十公分以上且具有一小時防火時效者，得免突出。<br>(2)鄰接挑空部分同樓層供不同使用單元使用之居室，其牆面相對間隔未達三公尺者，該牆面應具有一小時以上防火時效；牆壁開口應裝置具有一小時防火時效之防火設備。<br>(3)挑空部分應設自然排煙或機械排煙設備。  |
| 檢討結果 | 本案歷史建築無垂直挑空部分，無須設置。   |
| 4    | 古蹟歷史建築及聚落垂直區劃之電扶梯及升降機間部分，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔。  |
| 檢討結果 | 本案歷史建築無電扶梯及升降機間部分，故無須設置。  |
| 5    | 古蹟歷史建築及聚落垂直區劃之垂直貫穿樓地板之管道間及其他類似部分，應以   |

|      |  |
|------|--|
|      | 具有一小時以上防火時效之牆壁形成區劃分隔；管道間之維修門應具有一小時以上之防火時效及遮煙性。   |
| 檢討結果 | 本案歷史建築無垂直貫穿樓地板之管道間，故無須設置。  |
| 6    | 古蹟歷史建築及聚落之貫穿部區劃，依下列規定改善：<br>(1)貫穿防火區劃牆壁或樓地板之風管，應在貫穿部位任一側之風管內裝設防火閘門或閘板，其與貫穿部位合成之構造，並應具有一小時以上之防火時效。<br>(2)貫穿防火區劃牆壁或樓地板之電力管線、通訊管線及給排水管線或管線匣，與貫穿部位合成之構造，應具有一小時以上之防火時效。 |
| 檢討結果 | 本案歷史建築無貫穿防火區劃牆壁或樓地之風管，故無須設置。   |
| 7    | 防火區劃之防火門窗，依下列規定改善：<br>(1)常時關閉式之防火門應免用鑰匙即可開啟，並裝設開啟後自行關閉之裝置，其門扇或門栓上應標示常時關閉式防火門等文字。<br>(2)常時開放式之防火門應裝設利用煙感應器連動或於火災發生時能自動關閉之裝置；其關閉後應免用鑰匙即可開啟，且開啟後自行關閉。                 |
| 檢討結果 | 本案依歷史建築原有風貌復建，部分門窗無法設置現代化防火門，故提替代因應措施。<br>本案日間開放民眾參觀，且有專人管理，於現場重要空間設置消防設備做為因應。   |
| 8    | 非防火區劃分間牆依現行規定應具一小時防火時效者，得以不燃材料裝修其牆面替代之。  |
| 檢討結果 | 本案為歷史建築，其牆面材料主要為紅磚。未來若要新增隔間，需律定隔間使用不燃材料或具有防火時效之隔間。   |
| 9    | 避難層之出入口，依下列規定改善：<br>(1)應有一處以上之出入口寬度不得小於九十公分，高度不得低於一點八公尺。<br>(2)樓地板面積超過五百平方公尺者，至少應有二個不同方向之出入口。  |
| 檢討結果 | 本案歷史建築避難層主入口寬度100cm>90cm，符合規定。   |
| 10-1 | 消防設備依下列規定改善：<br>(1)已敷設於建築物內之消防設備，如消防水池、消防立管、消防栓、滅火設備、警報設備、避難器具等設備，其功能正常者得維持原有使用。   |
| 檢討結果 | 本案建築現況僅設置滅火設備，應提替代因應措施。  |
| 10-2 | (2)滅火設備之施工及結構安全確有困難者，應設有與現行法令同等滅火效能之滅火設備。  |
| 檢討結果 | 將依照因應計畫設置。需考量操作便利性，且射水為細水霧對建築物不易造成水損。  |

|      |   |
|------|---|
| 10-3 | (3)排煙設備之施工及結構安全確有困難者，於樓地板面積每一百平方公尺以防煙壁區劃間隔，且天花板及牆面之室內裝修材料使用不燃材料或耐燃材料。 |
| 檢討結果 | 本案歷史建築依法應設置排煙設備，但考量文化資產價值，故以增設火警自動警報設備、手動警報機、滅火器及緊急廣播設備來因應。           |
| 11   | 無障礙使用設施改善：於規劃之參觀路線範圍內之公共設施或建築設施、設備，應檢討改善無障礙設施。                        |
| 檢討結果 | 本案未來將開放大眾使用，故需設置無障礙改善設施。室內部分由於有門檻之構件，需提出替代因應措施。                       |

資料來源：文化部文化資產局，2017，《古蹟歷史建築及聚落核發使用許可及日常管理維護查核作業手冊》

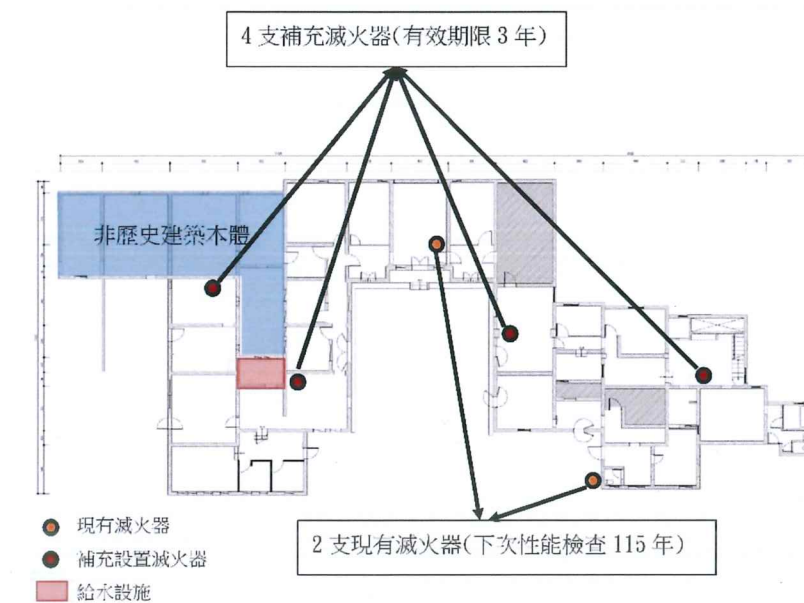


圖 7-8 南港關家祖厝德成居消防設備位置圖

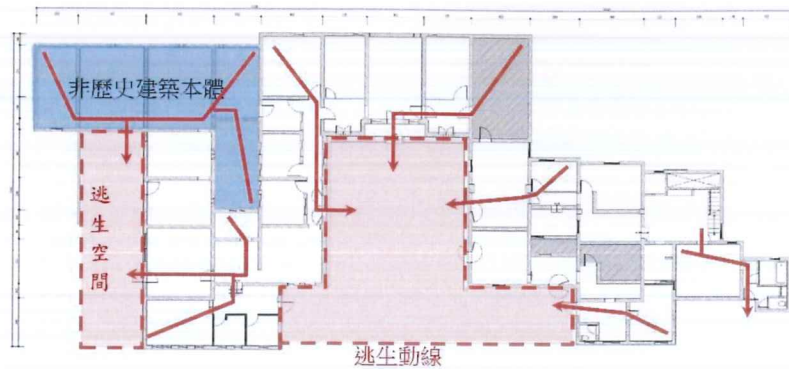


圖 7-9 南港閩家祖厝德成居逃生  
避難動線平面圖

#### 7.2.4 環保法令檢討

有關歷史建築再利用空間中的「特色餐飲空間」，目前依照「107年8月1日空氣污染防制法」、「100年11月23日室內空氣品質管理法」、「110年1月20日噪音防制法」等環保法規檢討。

表 7-6 歷史建築環保法令改善檢討項目

| 項次          | 項目內容   |
|-------------|--|
| 空氣污染防制法第20條 | 公私場所固定污染源排放空氣污染物，應符合排放標準。<br>前項排放標準，由中央主管機關依特定業別、設施、污染物項目或區域會商有關機關定之。直轄市、縣（市）主管機關得因特殊需要，擬訂個別較嚴之排放標準，報請中央主管機關會商有關機關核定之。<br>第一項排放標準應含有害空氣污染物，其排放標準值應依健康風險評估結果及防制技術可行性訂定之。<br>前項有害空氣污染物之種類及健康風險評估作業方式，由中央主管機關公告之。 |
| 檢討結果        | 特色餐飲空間屬於公私場所，且會固定排放空氣污染物。依規定排放之空氣污染物應符合排放標準。   |
| 空氣污染防制法第33條 | 在各級防制區或總量管制區內，不得有下列行為：<br>一、從事燃燒、融化、煉製、研磨、鑄造、輸送或其他操作，致產生明顯之粒狀污染物，散布於空氣或他人財物。<br>二、從事營建工程、粉粒狀物堆置、運送工程材料、廢棄物或其他工事而無適當防制措施，致引起塵土飛揚或污染空氣。<br>三、置放、混合、攪拌、加熱、烘烤物質、管理不當產生自燃或從事其他操作，                                   |

|              |  |
|--------------|--|
|              | 致產生異味污染物或有毒氣體。<br>四、使用、輸送或貯存有機溶劑或其他揮發性物質，致產生異味污染物或有毒氣體。<br>五、餐飲業從事烹飪，致散布油煙或異味污染物。<br>六、其他經各級主管機關公告之空氣污染行為。<br>前項空氣污染行為，係指未經排放管道排放之空氣污染行為。<br>第一項執行行為管制之準則，由中央主管機關定之。 |
| 檢討結果         | 南港區屬於二級防治區。應限制餐飲業的烹飪及油煙汙染物。  |
| 噪音管制法第8條     | 噪音管制區內，於直轄市、縣（市）主管機關公告之時間、地區或場所不得從事下列行為致妨害他人生活環境安寧：<br>一、燃放爆竹。<br>二、神壇、廟會、婚喪等民俗活動。<br>三、餐飲、洗染、印刷或其他使用動力機械操作之商業行為。<br>四、其他經主管機關公告之行為。                                 |
| 檢討結果         | 本案屬於第二類噪音管制區。應限制特殊餐飲空間的動力機械操作。並依規定限制時間。  |
| 室內空氣品質管理法第7條 | 前條公告場所之室內空氣品質，應符合室內空氣品質標準。但因不可歸責於公告場所所有人、管理人或使用人之事由，致室內空氣品質未符合室內空氣品質標準者，不在此限。<br>前項標準，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關依公告場所之類別及其使用特性定之。   |
| 檢討結果         | 本案再利用機能中包含特色餐飲空間。室內空氣品質將依法辦理。  |

### 7.3 因應計畫綱要

#### 7.3.1 法源依據

古蹟或歷史建築未來再利用及將來的營運管理，除了文化資產法本文外，相關法規還有「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」，其中第4條「古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用，於適用建築、消防相關法令有困難時，所有人、使用人或管理人除修復或再利用計畫外，應基於該文化資產保存目標與基地環境致災風險分析，提出因應計畫，送主管機關核准。」前項因應計畫內容如下：

- 一、文化資產之特性、再利用適宜性分析。
- 二、土地使用之因應措施。

三、建築管理、消防安全之因應措施。

四、結構與構造安全及承載量之分析。

五、其他使用管理之限制條件。

其中，第一項本計畫已在第六章提及相關內容，第四點則於第五章提出相關分析，可提供未來規劃設計階段作為實質因應計畫的參考。以下將針對其他三點提出對應之措施，讓將來下一階段工作執行時，得以有效利用。

### 7.3.2 土地使用相關

歷史建築之修復作業因為建築本身的特殊性，對於現行之建築法、建築技術規則及消防法等相關法規，實無法完全配合執行。(古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法)針對這樣的情形第3條「古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用所涉及之土地或建築物，與當地土地使用分區管制規定不符者，於都市計畫區內，主管機關得請求古蹟、歷史建築及聚落所在地之都市計畫主管機關逕行變更；非都市土地部分，依區域計畫法相關規定辦理變更編定。前項變更期間，古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用計畫得先行實施。」；此外第5條也指出因應計畫審查結果「得排除部分或全部現行法令之適用；其因公共安全之使用有特別條件限制者，應加註之，並由所有權人、使用人或管理人負責執行。」

承前所述，關家祖厝位於都市計畫區內，屬於第三種住宅區，配合其文化資產的身分，並整合周圍文化資產及觀光展覽，期待形成共同的活動，產生具有文化氛圍的歷史區域。惟修復後之再利用內容，應搭配其未來住宅需求以及考慮結合教育、展演等機能，並於再利用相關法令允許範圍，執行再利用相關工作。

### 7.3.3 防災與管理相關

#### 一、因應計畫之防災措施

防災項目包括防盜、防災、保險等，歷史建築面對天災人禍的影響，所產生的損傷可能極大，因應計畫目的在於針對本案歷史建築及其周邊環境制定的防範自然災害和人為破壞的計劃和措施，藉此保護本案歷史建築的結構完整性和文化價值，減輕或防止災害對其造成的損害。下列為本計畫所提出未來因應計畫應有之內容。

1. 風險評估、監測和定期檢查紀錄：進行全面的風險評估，包括地震、風暴、洪水等自然災害以及人為破壞的風險。建立監測系統，定期監測歷建結構的變化，以

及周邊環境的災害風險。定期檢查與防範，並作避難、防災演練。

2. 結構加固和保護：根據風險評估的結果，對歷建的結構進行加固和防護。包括修復老化結構、安裝抗震支撐系統、加強防水措施等。
3. 災害緊急應變計劃：制定完善的災害應急計劃，明確各種災害發生時的應對措施和應急程序。包括組織人員、分配資源、進行疏散和救援等。
4. 防火措施：加強歷建的防火措施，包括安裝火災報警系統、設置滅火設備、定期進行火災演習等，以防止火災對歷建造成的損害。
5. 文物保護：確保歷建中的文物和珍貴物品得到適當的保護，防止其遭受災害損壞或盜竊。這可能包括安裝監控系統、加強安全措施、制定文物保護計劃等。
6. 公眾教育和意識提升：開展公眾教育活動，提高公眾對歷建防災的認識和理解，鼓勵公眾參與歷建防災工作，增強其防災的整體效果。

#### 二、因應計畫之管理應變

未來修復後，應設立應變任務編組，用於應對災害情況。當災害發生時，由指揮官統籌成立緊急應變小組，負責採取應急措施和行政支援，並進行災害調查、回報情況。歷史建築災害現場除了人員救援和消防搶救外，也需有人維持現場秩序，以防止搶劫發生。另外，需要建立相關人員的消防、防震觀念，並加強解說或使用本案歷史建築時的注意事項，包括火災逃生要點和消防設備操作。必要時得定期舉辦消防講習和訓練，以及建立災害應變編組機制。

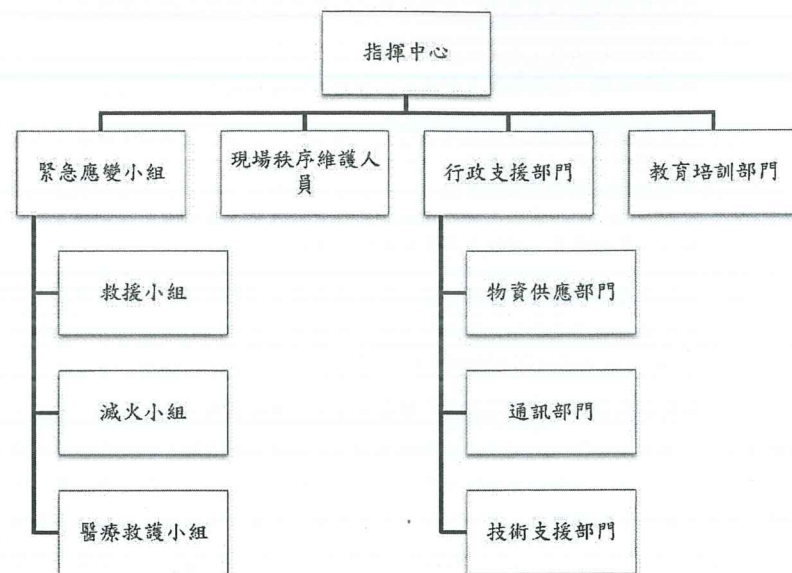


圖 7-10 消防應變組織架構圖

現階段仍屬於調查研究階段，本計畫對於關家祖厝未來管理營運及因應計畫，提出相關架構。未來規劃設計階段，可朝向傳統建築防護重點發展，待將來再利用方向確認後，依據本計畫內容為基礎修正並提出實質的因應計畫。

### 7.3.4 因應計畫架構與內容

關家祖厝的因應計畫內容架構如下：

- 一、計畫概要
- 二、基本資料
- 三、文化資產保存目標

- 四、基地環境致災風險分析
- 五、土地使用之因應措施
- 六、建築管理之因應措施
- 七、消防安全之因應措施
- 八、環保法規之因應措施
- 九、結構與構造安全及承載量之分析
- 十、其他使用管理之限制條件

依前文所述，編寫關家祖厝的【因應計畫書】，其內容應依以下說明編寫：

因應計畫申請書（附上表單與技師簽證，依本報告書前言之基本資料說明內容填表）

- 【第 1 章】 背景概要
  - 1-1 計畫緣起
  - 1-2 法令依據
  - 1-3 地籍圖
- 【第 2 章】 文化資產之特性、再利用適宜性分析
  - 2-1 基地環境及歷史建築概述
  - 2-2 文化資產特色說明
  - 2-3 修復原則與策略
  - 2-4 修復方法
  - 2-5 基地環境致災風險分析
  - 2-6 再利用適宜性分析
- 【第 3 章】 土地使用之因應措施
  - 3-1 土地使用說明
  - 3-2 土地使用檢核
- 【第 4 章】 建築管理、消防安全之因應措施
  - 4-1 文化保存價值的優先原則
  - 4-2 公共安全檢討依據及基本觀念
  - 4-3 檢討原則及處理方式
  - 4-4 建築管理檢討及因應措施
  - 4-5 消防安全檢討及因應措施
  - 4-6 環保法規檢討及因應措施
- 【第 5 章】 結構與構造安全及承載量之分析
  - 5-1 建物概述與結構系統

|         |              |
|---------|--------------|
| 5-2     | 建築結構傳力機制     |
| 5-3     | 結構耐震安全評估方法   |
| 5-4     | 結構耐震安全評估及結果  |
| 5-5     | 結構修復補強建議     |
| 【第 6 章】 | 其他使用管理之限制條件  |
| 6-1     | 防火管理         |
| 6-2     | 日常防災管理       |
| 6-3     | 災害處理方式       |
| 6-4     | 緊急應變及防範措施    |
| 6-5     | 未來使用管理規範     |
| 6-6     | 消防安全計畫       |
| 6-7     | 施工期間安全防護計畫   |
| 6-8     | 竣工查驗因應措施各類表單 |
| 【附錄】    | 相關設計圖說       |

## 7.4 再利用必要設施系統及經營管理之建議

### 7.4.1 再利用必要設施系統

隨著社會需求的變化，歷史建築的再利用已成為重要課題。在修復過程中，應考慮如何增加必要的現代設施，如電力、冷暖空調系統等，以提升建築的功能性。這些設施的設置應與原有建築相協調，並盡量隱藏，避免影響建築的外觀及歷史感。再利用不僅可以延長建築的生命，還能促進文化傳承與社區活化。讓老建築的結構安全能夠在兼顧史實性及現代性之下，延續其生命週期。並且在不破壞建築本體之原則下，「再利用設施」附加於建築之中，增加其使用上的彈性。

本案歷史建築所處的地點未來將有新建的住宅大樓，因此其與住宅大樓之關係應該有相互之配套措施，以防災害發生時能即時應變，未來交由民間單位經營時，應在合約中訂定相關之防災條款，以作為防災之空間使用。目前「南港閩氏祖厝德成居」將就上節單元中所設定之使用方向進行相關必要設施之建議。

#### 一、機水電設施：

配合未來空間之再利用需求，除維持建築本體之結構與歷史價值外，亦需同步導入符合現代使用機能之必要設施設備。其內容包含：電力配電系統以支應各空間之基本用電需求；緊急電源系統以確保在停電等突發狀況下仍可維持基本照明與安全運

作；給水與排水系統則為基本生活機能與設施運作之必要條件；插座與照明系統需依實際使用配置進行布設，提升使用彈性與便利性；若空間規劃涉及餐飲用途，則需增設油脂截流槽，以符合法規並確保排水系統之順暢與環保標準。

#### 二、弱電系統：

配合未來空間之再利用需求，為提升整體使用功能與管理效能，除基本機電設施設備外，亦需搭配導入現代化之智慧化系統。包含網路及通訊系統，以提供使用者穩定的資訊傳輸與數位連結環境；廣播系統則可應用於日常公告及緊急狀況之疏散指引；門禁控制系統有助於場域進出之安全管理，並可依不同區域設定權限；監視系統則強化保全功能，提升場域使用安全性；另設置緊急求救對講系統，於突發事件時可即時與管理人員聯繫，提供安全保障機制。上述系統皆應依據實際使用功能與空間配置進行整合規劃，確保設施運作效能與維護便利性。

#### 三、空調系統：

配合未來空間之再利用需求，需整合導入現代化必要設施設備，以確保使用功能與舒適性，其中包含空調系統。空調系統不僅關係到室內環境之舒適度，亦攸關文物保存、設備運作與人員使用體驗。應依據建築空間型態、使用需求及結構條件，選擇適當之空調型式（如分離式、VRV、冰水系統等），並考量設備設置位置與冷媒/管線配置，避免破壞既有建築構造與歷史紋理。此外，空調系統之設置亦應納入節能效率、維修便利性及噪音控制等因素，整體規劃應兼顧現代使用機能與文化資產保存原則。

#### 四、避難設施：

因應天災及日常災害之發生，歷史建築應有個別之定期模擬演練以及與住宅大樓的聯合模擬演練，且應在各出口及逃生動線上都需架設緊急出口指示牌及緊急照明燈，並定期檢查其功能。避難演練時應涵蓋逃生路線設定、建物本體電器設備之了解。

#### 五、消防設備設施：

修復工程初期，拆除重組的工程尚在進行，消防設備應有考慮在內，另外電器及排給水設備也已考慮，但最好有彈性之設計。因為修復完成後，經營的單位可能依其特殊需求對局部做修改。當火災發生時，為了能即時獲得水源，建築外圍之水路管線及消防栓相對位置之架設，應該有清楚之標示。

由於傳統建築本體以石、磚、木材料構築，建材上難以防範火災，故不論是否作為輕食用途之空間，在各建物空間內都應設置移動式滅火設備、煙霧偵測器、火災警報器並與消防隊有連動之警報設備，以最嚴謹態度設置完善設施。

#### 六、保全設施：

未來歷史建築的出入口有三處，主要出入口為正身，另外兩條則為左、右護龍的進出入口。由於歷史建築未來將坐落於半戶外空間，未來開放後，三條出入口是否會設置門鎖，在考量與住宅大樓的連結性、夜間照明、安全性等相關評估上應該妥善規劃。針對正身、左右護龍的相關角落應該要設置監視器，並有保全系統，而派出所之巡邏路線應納入歷史建築範圍，且與鄰近警局建立警民聯絡系統。

#### 七、無障礙設施：

傳統民居建造時，如建物的高低及門寬大小等以風水吉祥尺寸為首要考量，未有相關無障礙設施之考量，故未來開放民眾參觀時，應以建立友善環境空間為目標。出入口應加設移動式斜坡，各建物場所應該至少要規劃出一條無障礙通路以連結行動不便及身心障礙者之出入口，或是提出因應計畫。

#### 八、其他設施：

- (1)、由於本案歷史建築為異地重組，木材皆經防蟲防腐特性，生物防治工程例如藥劑灌注或阻絕帶藥劑也許應考慮，因本基地位於山坡旁邊，周邊生態環境較豐富。
- (2)、據〈公共場所必要緊急救護設備管理辦法〉，AED（自動體外心臟電擊去顫器），應置放於場所內明顯、方便取用使用之處，並附 AED 操作程序，且應於場所平面圖上標示。



圖 7-11 離歷史建築最近之警察局為橫科派出所

圖 7-12 離歷史建築最近之消防隊為橫科消防分隊

#### 7.4.2 經營計畫

##### 一、使用現況檢討

目前閩家祖厝採預約開放制，但由於大多數空間尚未整理與修復，呈現閒置狀態。無常態性的使用。但會定期巡迴檢查、維護歷史建築本體的壽命。閩家祖厝雖為歷史建築，但大多數空間為後期增建，如使用混凝土材料、格局與傳統三合院不同等線索。依據前述調研分析，本案未來以正身、左護龍、右護龍、繡閣等空間的保存再利用為主。主要再利用內容，以餐飲空間為主，搭配文創商業，再整合周邊景點形成參觀遊憩的動線。

##### 二、管理模式

依建築法第十一條規定，本案將辦理基地合併作業，土地所有權為社區大樓與建設公司共同持分。後續辦理建物產權登記時，歷史建築之建物產權為建設公司持有，新建大樓為區分所有權人持有。

由於本案閩家祖厝的所有人屬建設公司，該土地未來將與周圍其他土地一同開發為住宅大樓。而歷史建築本身將保留，並與新建住宅大樓共存於一塊土地上。本案歷史建築之經營管理策略未來由基泰建設主導，將傾向於引入具主題性及生活需求性之業種為主，以創造來客率及消費率；並將可能採用之營運方式比較說明，以便作為後續決策之參考。因此本計畫未來之管理維護機制如下：

1. 產權管理與共管模式

- 將公司作為產權所有人，對歷史建築物產權負責，做為未來歷史建物再利用之主要招商者。

2. 維護費用分攤與規約制定

- 公司承諾負擔歷史建築之常態性保養維護費用（如結構安全檢測、外觀修復等）。
- 參考北市府老房子文化運動計畫，透過招租的方式，於契約內明訂未來承租人得以修復工程及日常管理維護支出金額減免使用費（租金），最高可減免全部使用費，並於承租期間負擔經營與管理維護的責任。
- 透過制定大樓規約，明定產權區分原則、使用分區限制、修繕義務等條款，確保管理機具法律效力與執行穩定性。

3. 風險控管與資金保障

- 由公司針對歷史建築投保專屬財產險與公共意外責任險。
- 管委會定期審查維護執行狀況，並由第三方專業機構進行建築安全評估，確保符合文化資產保存規範。

三、經營方式說明：

1. 由基泰建設自行經營：未來新建建築完工後，新建建築交於社區管委會，歷史建築由基泰建設經營管理，自行處理招商及承租，並負責日後之使用管理。因此經營管理單位需要的組織及功能包含財務、總務、行銷企畫、租賃管理、日常維護及一般性保全、清潔、機電維護等。
2. 委託經營：由基泰建設招攬經營者，以修復工程及日常管理維護支出金額減免使用費（租金）的方式，但須自負盈虧及經營管理責任，包括清潔保全及日常維護修繕等事宜。基於此空間具有某種公益性之文化推廣及保存之考量，故需研訂承租者使用性質之準則並長期監督受託者之執行成效。

表 7-7 經營管理模式優缺點比較

| 經營管理模式        | 優點  | 缺點  |
|---------------|---|---|
| 一<br>基泰建設自行經營 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 可充分依據保存及再利用之政策作完全自主性之經營</li> <li>● 可創造對於公司有益的經濟效益</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 需安排特定人力作長期之管理</li> <li>● 自負盈虧</li> </ul> |

| 二 | 委託經營 | ● 避免建設公司內部因不了解歷史建築再利用的經營形成管理上的缺失 | ● 建設公司需與承租商簽訂契約，並於契約內明訂管理維護的責任，且注意隨時監督，防止受委託者因商業利益而作變相或違規之經營，亦可能產生雙方認知差距，易起爭端。 |
|---|------|----------------------------------|--|
|   |      | ● 受委託者可自作彈性規劃，不受業主之預算及制度限制。      |  |

四、再利用方向探討

根據基地歷史價值及未來發展的潛力與限制分析，可能進行的活用方式可分為「營利」、「非營利」及「兩者兼併」三個方向思考，但其中不論如何活用，必須考慮南港閩家祖厝德成居的歷史價值定位，以及本案保存的理念及其影響為主旨：

(1) 非營利之活用方式：

- A. 開放型社區文化活動場域：採「公大於私」原則，將結合建築空間之歷史脈絡與在地需求，訂定契約使具有文化經營能力之專責單位進行營運，以確保歷史空間之公共性與永續使用。

(2) 營利之活用方式：

- A. 餐飲空間：作為活化主軸，於歷史建築正身區域及右護龍結合縮閣共同設置咖啡廳、輕食餐廳等，結合歷史氛圍與現代餐飲設計，提供休憩與社交場域，成為吸引人流之核心業態。
- B. 文創商業配套：引入文創品牌、選品店及獨立書店，販售具地方特色的工藝品、設計商品與書籍，強化文化消費體驗，並形成與餐飲業態的互補效益。

(3) 營利與非營利兼備活用方式：將上述營利與非營利的可能活用方式做一適當衡量，加以評估其相互結合的可能性，若兩者皆能適當的整合，「南港閩家祖厝德成居」日後的經營與管理將可以朝向一個永續經營且自給自足的方向發展。

7.4.3 管理維護計畫

一、管理維護的有效執行

對於如何達成對於歷史建築本身良好的管理維護，產權的部分由基泰建設持有，所有權屬較為明確；從管理與維護層面來看由建設公司經營，能定期檢測與維護、根據再利用用途制定適當管理規範、數位監控與記錄；從經營與營運層面來看，運用創新經營模式，如：將歷史建築改造為特色餐廳、藝文展演空間、旅館等，確保有穩定的收益來源，以支

持未來維護。或是，申請補助與資金支持，尋求政府補助，以減少維護財務壓力。透過上述方式，建設公司可以有效執行歷史建築的再利用與管理維護，確保文化遺產得以保存並發揮現代價值。

為了明確未來管理維護之權責及單位，需於未來管理維護計畫內增列管理維護辦法、權利義務之具體協議，以及明確未來社區管理委員會與歷建管理維護單位之關係、使用規則等內容，確保歷史建築本體有明確的管理維護規範與保障。並採取法律或行政契約方式釐清相關義務，包括：

1. 透過訂定「文資管理維護契約」或其他法律文件，明確歷史建築之使用限制與維護責任，並於權利變動時持續適用。
2. 規劃建立日後之維護管理機制，例如設置專責單位運作，確保長期履行文資維護義務。
3. 必要時，將相關權責內容註記於不動產登記或相關契約中，以落實法律效力。

## 二、法源依據

管理維護計畫內容是依據《古蹟管理維護辦法》第2條規範，包括以下內容：

1. 管理維護組織及運作
2. 日常保養及定期維修
3. 使用或再利用經營管理
4. 防盜、防災
5. 保險
6. 緊急應變計畫訂定
7. 其他必要管理維護事項

日常管理營運及災害應變是根據《古蹟管理維護辦法》第3條，日常保養應包括：

1. 全境巡察
2. 構件及文物外貌檢視
3. 古蹟範圍內外環境之清潔
4. 設施及設備整備
5. 良好通風及排水維持

另外，第4條規定，需對結構安全、材料老化等項目進行週期性維護，並由專業人員執行。關於再利用，第8條規定，如用途變更，需依《古蹟修復及再利用辦法》進行改修。管理單位應在計畫中明確開放時間、範圍、限制、收費、解說牌示、導覽活動等事

項，並制定經營組織、業務章程、經營目標、營運內容、作業流程及財務計畫。此外，第12條要求營運管理計畫需包括災害風險評估、預防措施、搶救措施及防災演練規劃。第14條規定，所有權者、使用者或管理者需制定緊急應變計畫，並連接主管機關的緊急應變通報系統，以確保即時救援。

綜上所述，目前管理維護計畫已向台北市文化局報備，並於113年5月3日核定，未來經營管理團隊需依據相關法令，建構完整的管理維護及災害應變計畫，本文結合研究所得，提出管理及因應計畫架構，供後續工作參考。

## 三、管理維護計畫架構

依前文所述，編寫開家祖厝的【管理維護計畫】，其內容應依以下說明編寫：

|     | 計畫依據                     |
|-----|--------------------------|
| 【壹】 | 歷史建築概況                   |
| 一   | 歷史建築基本資料                 |
| (一) | 歷史建築登錄                   |
| (二) | 歷史建築權屬                   |
| (三) | 歷史建築範圍                   |
| (四) | 歷史背景                     |
| 二   | 歷史建築價值與特色                |
| (一) | 建築特色                     |
| (二) | 歷史價值                     |
| (三) | 歷史建築使用現況                 |
| (四) | 重點管理維護事項                 |
| 【貳】 | 管理維護組織及運作                |
| 一   | 管理維護辦法                   |
| 二   | 權利義務之具體協議                |
| 三   | 未來管理委員會與歷建管理維護單位之關係、使用規則 |
| 【參】 | 日常保養及定期維修                |
| 一   | 保養維修層級                   |
| 二   | 管理維護單位自辦項目               |
| 三   | 由管理維護單位委由專業單位(人員)執行      |
| (一) | 外觀檢視                     |
| (二) | 結構檢測                     |
| (三) | 木料檢測                     |
| (四) | 蟲蟻檢測                     |

|      |                    |
|------|--------------------|
| (五)  | 環境植栽               |
| 四    | 管理維護單位呈報主管機關核准項目   |
| (一)  | 通報主管機關臺北市文化局文化資產科  |
| (二)  | 委託建築師及擬定修復原則       |
| (三)  | 修復工程進行             |
| (四)  | 維修層級若屬重大災害需緊急搶修或修復 |
| 【肆】  | 使用或再利用經營管理         |
| 一    | 開放參觀               |
| (一)  | 預約開放               |
| (二)  | 開放範圍               |
| (三)  | 開放限制               |
| (四)  | 參觀收費、解說導覽          |
| 【伍】  | 防盜、防災、保險           |
| 一    | 防盜計畫               |
| (一)  | 防範方式               |
| (二)  | 竊後處理               |
| 二    | 防災計畫               |
| (一)  | 事前防範               |
| (二)  | 初期處理               |
| (三)  | 災害善後               |
| 【陸】  | 緊急應變計畫             |
| (一)  | 防範措施               |
| (二)  | 初期災害應變             |
| (三)  | 災後處理               |
| 【柒】  | 記錄建檔事項             |
| 【捌】  | 其他管理維護之必要事項        |
| 【玖】  | 計畫執行               |
| 一    | 計畫擬定               |
| 二    | 計畫修正               |
| 三    | 計畫實施               |
| 附表 1 | 每週保養維護查核表          |
| 附表 2 | 每月保養維護查核表          |
| 附表 3 | 每年保養維護查核表          |
| 附表 4 | 災前檢查表              |
| 附表 5 | 災後檢查表              |

四、日常保養及定期維修

本歷史建築年代久遠，其構造、材料及設備必有自然老化現象、發生侵蝕產生劣化，或不當使用產生人為損壞，故應有保養重於修建之概念，透過保養、維修手段獲得適當解決，而延長其壽命，減低一次性的龐大修復經費。以實際操作者為核心，日常管理維護工作，可分為三個層級辦理，大略可分為：一級維護、二級維護及三級維護。並按實際需要區分每週、每月、每季、每年或不定期之時間頻率操作，以達到人力有效及合理運用，並確實發揮維護歷史建築之最大效益。

表 7-8 日常保養與定期維修之分級作業範疇

| 操作分級 | 原則  | 針對保養維修                      | 針對防災防盜   |
|------|---|-----------------------------|----------|
| 第一級  | 管理維護單位自辦<br>指一般不具專業性或不涉及原有形貌與工法                           | 日常清潔                        | 人員日常值班巡邏 |
| 第二級  | 由管理維護單位委由專業單位執行<br>屬專業領域工作，但不涉及原有形貌與工法之改變                 | 屬專業領域之外觀檢測、結構檢測、損壞檢測為主      | 監視設備安裝   |
| 第三級  | 管理維護單位呈報主管機關核准後，再委由專業單位執行<br>屬專業修復領域工作，且涉及可能影響歷史建築原有風貌之工程 | 涉及原有形貌與工法之項目，通常是上項檢修結果的進階修繕 | 消防演練     |

通過長期監測，確保歷史建築能夠長期保持良好狀態。建築保養檢測原則上包括定期檢測，可按週期分為週檢、季檢和年檢，針對歷建周邊及戶外環境、建築本體（如結構體、基礎、地坪、牆壁、屋頂、裝修、設備等）以及生物狀況等進行檢測。此外，在颱風、豪雨、地震、火警等天災或人禍發生時，應對歷史建築本體及周邊環境進行檢測。如果發現歷史建築本體或環境受到損害，應立即通知台北市政府文化局及專業團隊進行緊急檢測。

維護重點依照各項目有不一樣的說明，大致原則以環境、建築體、設備來區分的話為維持環境整潔、排水暢通，修剪植栽、清除雜草，檢視地基、地坪；建築體注意木構件通風與乾燥、紀錄牆面、門窗、屋頂狀態；設備維護各項電力、監視、消防系統，確保位置、數量、使用正常。下表為針對定期檢測頻率執行的保養維護項目及說明。



表 7-9 南港開家祖厝德成居保養維護項目

| 頻率    | 工作項目   |   |  |
|-------|--|---|--|
|       | 環境   | 建造物(群)  | 設備   |
| 每週    | <ul style="list-style-type: none"> <li>環境垃圾清理</li> <li>堆積雜物移除</li> <li>排水通路清理</li> <li>雜草植栽清除</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>建築室內外外觀檢視</li> <li>地坪、牆面植生清理</li> <li>地坪清掃、雜物清除(確保逃生動線暢通)</li> <li>遇雨積水、滲水檢視</li> <li>打開不常開啟門窗通風</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>各類電力設備維護</li> </ul>                                       |
| 每月    | <ul style="list-style-type: none"> <li>排水溝渠、雜物清理</li> <li>戶外地坪裂縫檢視</li> <li>大型植栽修剪</li> <li>堆積雜物移除</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>清理屋頂天溝、落水管(後期增建的部分)</li> <li>檢視牆體及開口部是否有呈現45度、X型交叉或大規模橫向裂縫</li> <li>檢視門窗框、五金、軌道是否有生鏽、變形、玻璃是否破裂損壞</li> <li>檢視地坪是否有龜裂、隆起或嚴重磨損</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>各類給水介面保養</li> <li>監視設備檢視維護</li> <li>滅火器數量、位置正確</li> </ul> |
| 每年    | <ul style="list-style-type: none"> <li>周邊喬木修剪、根系檢視</li> <li>周邊設施結構安全檢視</li> <li>地基、地坪檢視</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>建物結構安全檢視</li> <li>基礎不均勻沉陷檢視</li> <li>壁面及地坪清洗、除苔</li> <li>金屬構件除鏽、窗扇滑軌、大門門軸保養</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>消防、監視設備保養</li> <li>消防演練、滅火器確認有效年限</li> </ul>              |
| 災前、災後 | <p>颱風/水災前</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>排水溝渠疏通清理</li> </ul> <p>颱風/水災後</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>積水排除</li> <li>垃圾清運、環境清理</li> </ul> | <p>颱風/水災前</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>屋頂天溝、排水管清理(後期增建的部分)</li> <li>排水溝渠清理</li> <li>臨時止水及保護措施</li> </ul> <p>颱風/水災後</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>積水排除</li> <li>碰撞、損壞檢視</li> </ul> <p>地震後:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>裂縫、傾斜、損壞檢視</li> </ul> | <p>颱風/水災前</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>是否關閉不必要之電源、火源</li> </ul>                    |

