

臺北市政府 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段
168號17樓

承辦人：黃雅慧

電話：02-2781-5696#3615

電子信箱：en3893@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國115年9月3日

發文字號：府授都新字第11560166852號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本市「劃定臺北市士林區三玉段二小段712地號等25
筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」發布實施公告
文、計畫書及圖各1份，請查照辦理。

說明：

- 一、依「都市更新條例」第9條及「都市計畫法」第23條規定，
請將公告文及計畫書圖公告於貴區公所公告欄，並請經常
保持清晰完整。
- 二、配合本府推動公文資訊化業務及電子公文節能減碳政策，
副本單位除另有標註者，其餘單位請逕至本市都市更新處
網站（網址：<https://uro.gov.taipei/>，「便民服務」/
「更新地區範圍」）下載計畫書、圖。

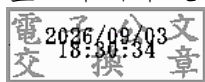
正本：臺北市士林區公所

副本：臺北市議會、臺北市建築師公會、台北市不動產建築開發商業同業公會、臺北市
都市計畫委員會、臺北市士林區天祿里辦公處、臺北市政府地政局、臺北市建築
管理工程處、臺北市政府都市發展局都市規劃科、臺北市政府都市發展局都市設
計科（以上單位請依說明二辦理）、財政部國有財產署（含附件）、財政部國有
財產署北區分署（含附件）、臺北市政府財政局（含附件）、臺北市政府都市發

電子
文
騎

3

展局都市測量科（請協助放置於本府市政大樓1樓東區都市計畫工作站）（含附件）、臺北市都市更新處（含計畫書、圖4份）、國家住宅及都市更新中心（含附件）



（都市發展局代決）

裝

訂



線



檔 號：

保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國115年9月3日

發文字號：府都新字第11560166851號

附件：



主旨：核定公告本市「劃定臺北市士林區三玉段二小段712地號等25筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」計畫書、圖，並自民國115年9月4日零時生效。

依據：

一、臺北市都市計畫委員會115年8月3日北市畫會一字第1153002784號函。

二、「都市更新條例」第9條及「都市計畫法」第23條。

公告事項：

一、詳如計畫書、圖。

二、公告地點：

(一)臺北市政府電子公告欄（網址：<https://www.gov.taipei/>，「市政公告」，計畫書、圖置於臺北市政府大樓1樓東區都市計畫工作站）。

(二)臺北市都市更新處公告欄。

(三)臺北市士林區公所公告欄。

(四)刊登臺北市政府公報（無附件）。

(五)相關檢討書可至本市都市更新處網站（網址：<https://uro.gov.taipei/>，「便民服務」/「更新地區範圍」）

參閱。

三、張貼處：

(一)臺北市政府電子公告欄（網址：<https://gov.taipei/>，「市政公告」，計畫圖置於臺北市政府大樓1樓東區都市計畫工作站）。

(二)臺北市都市更新處公告欄。

(三)臺北市士林區公所公告欄。

(四)刊登臺北市政府公報（無附件）。

(五)刊登新聞紙三日。

市長 蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員決行

臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市士林區三玉段二小段 712 地號等
25 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案



臺北市政府

115 年 9 月 3 日府都新字第 11560166851 號公告發布實施

臺北市都市更新計畫審核摘要表

項目	說明
都市計畫名稱	劃定臺北市士林區三玉段二小段 712 地號等 25 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案
都市計畫法令依據	都市更新條例第 5 條、第 6 條第 1 項第 3 款
申請單位	臺北市政府(都市更新處)
辦理機關	臺北市政府
本案公開展覽起訖日期	第一次公開展覽： 自 114 年 12 月 9 日起至 115 年 1 月 7 日止，共計 30 天(刊登 114 年 12 月 9 日聯合報、114 年 12 月 10 日中國時報、114 年 12 月 11 日自由時報) 第二次公開展覽： 自 115 年 5 月 8 日起至 115 年 6 月 6 日止，共計 30 天(刊登 115 年 5 月 8 日自由時報、115 年 5 月 9 日中國時報、115 年 5 月 10 日聯合報)
本案公開展覽說明會舉辦日期	第一次公開展覽說明會： 114 年 12 月 29 日下午 2 時 30 分假士林區公所行政中心大禮堂（臺北市士林區中正路 439 號 10 樓）舉辦公開展覽說明會。 第二次公開展覽說明會： 115 年 5 月 28 日下午 2 時 30 分假士林區公所行政中心大禮堂（臺北市士林區中正路 439 號 10 樓）舉辦公開展覽說明會。
公民團體對本案之反應意見	詳臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

本案提交各級 都市計畫委員 會審核結果	一、臺北市都市計畫委員會 115 年 2 月 5 日第 837 次委員會議審議決議如下： (一) 本案更新地區範圍請以全街廓進行檢討，納入西北側基地，並得採分期分區方式開發，餘同意依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料修正通過。 (二) 本次修正計畫超出原公開展覽範圍部分，請依「都市計畫法」第 19 條規定，另案辦理公開展覽後提會審議。 二、臺北市都市計畫委員會 115 年 7 月 23 日第 844 次委員會議審議決議：照案通過。
------------------------------------	--

案 名：劃定臺北市士林區三玉段二小段 712 地號等 25
筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：臺北市士林區三玉段二小段 712、713、714、
715、717-2、718、719、722、723、724、730、
733、735、736、743、744、745、746、747、
748、749、750、750-1、751、751-1 地號等 25
筆土地

計畫面積：8,099.00 平方公尺（實際面積依地籍測量及分割
後之謄本面積為準）

類 別：訂定

法令依據：都市更新條例第 5 條、第 6 條第 1 項第 3 款

目錄

壹、辦理緣起與目的.....	5
一、計畫緣起.....	5
二、劃定依據.....	6
貳、更新地區範圍	7
參、發展現況	8
一、都市計畫情形.....	8
二、土地及建築物使用現況.....	10
三、交通系統.....	11
四、公共設施.....	12
五、土地權屬概況及建築物權屬	12
六、居民意願.....	20
七、原有社會、經濟關係	24
八、人文特色及整體景觀	24
肆、基本目標與策略.....	26
伍、實質再發展概要.....	27
一、土地利用計畫構想.....	27
二、公共設施改善計畫構想.....	27
三、交通運輸系統構想.....	27
四、防災、救災空間構想	28
五、都市設計原則.....	28
陸、開發實施構想	30
柒、其他應表明事項.....	32
捌、臺北市都市計畫委員會審議情形	33
玖、本案業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣	33
附錄一、臺北市政府同意選定本案為公辦都市更新案函	48

附錄二、實施計畫內政部核定函	50
附錄三、臺北市針對市有資產供需整合會議紀錄（第 21 次）	52
附錄四、國產署同意國家住都中心主導推動都市更新函	55
附錄五、臺北市財政局函復國家住都中心參與公辦都更意願函	56
附錄六、函請臺北市政府文化局辦理文化資產評估	57
附錄七、臺北市政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 168 次會議紀錄	58
附錄八、參與政府主導都市更新相關文件	60
附錄九、更新意願調查及統計結果	69

圖目錄

圖 1 更新地區範圍示意圖.....	34
圖 2 土地使用分區示意圖.....	35
圖 3 基地分區示意圖.....	36
圖 4 更新地區範圍現況示意圖.....	37
圖 5 更新地區周邊環境現況示意圖.....	38
圖 6 交通系統示意圖.....	39
圖 7 公共設施用地示意圖.....	40
圖 8 土地權屬示意圖.....	41
圖 9 建物權屬示意圖.....	42
圖 10 基地分期示意圖.....	43
圖 11 基地範圍及鄰地範圍示意圖.....	44
圖 12 建築物套繪示意圖.....	45
圖 13 第一期開發構想示意圖.....	46
圖 14 防災避難路線示意圖.....	47

表目錄

表 1 歷年都市計畫一覽表.....	8
表 2 土地權屬表.....	13
表 3 建築物權屬表.....	14
表 4 私有土地及建物所有權人參與意願調查表.....	21
表 5 鄰地私有土地及建物所有權人參與意願調查表.....	24

壹、辦理緣起與目的

一、計畫緣起

本更新地區位於臺北市士林區，北臨士東路 91 巷 26 弄及忠誠路二段 82 巷、東臨忠誠路二段、西臨士東路 91 巷、南臨士東路所圍街廓內，位處天母生活圈。

計畫區內之建築物屋齡皆逾 30 年以上，部份建築物為國有，建築物屋齡已逾 50 年；除少數原提供財團法人中央通訊社退休員工或眷屬借住外（陸續遷出中），其餘均為國有閒置房舍，該等建物為 2 層樓磚造建築物，屬年代久遠且有傾頹之虞，除低度使用外，四周亦設置圍牆，與周圍都市環境顯有隔閡。私有建物部分多為民國 65 年以前建築完成之老舊公寓，範圍內建物外牆斑駁，整體市容景觀老舊，亦未能符合本區域之都市發展機能，故劃定本計畫區為都市更新地區。

為促進都市精華土地有效發展利用，考量公共利益及公共安全，提升地區之都市生活品質，本計畫區將以政府主導辦理都市更新並引入民間資金活化方式，促進計畫區內公有土地及引領毗鄰私有土地活化之目標，提升都市機能，創造優質都市環境，期串連士東市場及大葉高島屋周邊商圈，強化地區商業與生活機能，並由國家住宅及都市更新中心（下稱國家住都中心）擔任本都市更新案實施者，主導都市更新推行。故依都市更新條例第 5 條、第 6 條，辦理本次劃定更新地區計畫。

本案於 114 年 12 月 8 日辦理公開展覽，業提經臺北市都市計畫委員會 115 年 2 月 5 日第 837 次委員會議決議：「本案更新地區範圍請以全街廓進行檢討，納入西北側基地，並得採分期分區方式開發，……。本次修正計畫超出原公開展覽範圍部分，請依『都市計畫法』第 19 條規定，另案辦理公開展覽後提會審議。」爰針對超出 114 年公開展覽範圍，以 115 年 5 月 7 日府都新字第 11501122101 號公告第 2 次公開展覽，並於 115 年 5

月 28 日辦理公開展覽說明會，第 2 次公開展覽期間未有公民或團體提出陳情意見。後提經臺北市都市計畫委員會 115 年 7 月 23 日第 844 次委員會議審議決議：「照案通過。」爰本府依「都市計畫法」第 23 條程序及「都市更新條例」第 9 條辦理公告發布實施本計畫案。

二、劃定依據

本更新地區範圍內國有房舍閒置，四周均設置圍牆，與周圍都市環境顯有隔閡，毗鄰私有建物老舊且外牆斑駁，整體市容景觀老舊，亦未能符合本區域之都市發展機能，爰依都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款規定：「建築物未符合都市應有之機能。」優先劃定為更新地區。

貳、更新地區範圍

本更新地區位於臺北市士林區天祿里，範圍西臨士東路 91 巷（12m）、東臨忠誠路二段（45m）、南臨士東路（12m）、北臨士東路 91 巷 26 弄（8m）及忠誠路二段 82 巷（8m）所圍之街廓內，扣除未達更新年期建物坐落之土地，更新地區範圍包括臺北市士林區三玉段二小段 712、713、714、715、717-2、718、719、722、723、724、730、733、735、736、743、744、745、746、747、748、749、750、750-1、751、751-1 地號等 25 筆土地，面積共計 8,099.00 m²，詳圖 1 所示。

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區位處臺北市士林區，屬「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案（第一階段）」及「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案（第一階段）」範圍內，土地使用分區為第 3 種住宅區、第 3 種住宅區，但是否在道路用地(公設用地)應依建築線或俟地籍測量分割為準，以及道路用地（未開闢），詳圖 2 所示。歷年都市計畫發布情形詳如表 1。

表 1 歷年都市計畫一覽表

都市計畫案名	日期	文號
陽明山管理局轄區主要計劃案	59.07.04	府工二字第 29248 號
擬定士林士東國校附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫（含大韓民國駐華大使館申請變更部份綠地為大韓民國駐華大使館用地）案	66.01.12	府工二字第 54856 號
本市細部計畫通盤檢討第四年期（69 年度）檢討地區範圍圖	68.12.03	府工二字第 49179 號
變更台北市士林區、北投區都市計畫公共設施用地（通盤檢討）案(7029-01～7029-59 共計 59 幅圖)	70.05.28	府工二字第 21745 號
修訂士林區天母二、三路卅號計畫道路芝東路保護區界線雙溪堤防中山北路磺溪堤防所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	73.04.05	府工二字第 10113 號
本市 77 年度辦理都市細部計畫通盤檢討範圍圖	76.11.04	府工二字第 200286 號
「本市都市計畫公共設施保留地通盤檢討案」範圍圖	77.01.22	府工二字第 215536 號
修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	79.09.13	府工二字第 79049926 號
修訂士林區天母東路、西路、忠誠路、士東路保護區界線、雙溪堤防、中山北路、磺溪堤防所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	81.02.27	府工二字第 81007450 號
修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案	84.09.27	府都二字第 84064377 號

都市計畫案名	日期	文號
「選定本市獎勵都市更新實施地區案」第四期研選範圍	86.04.10	府都四字第 8602328302 號
臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案	110.02.05	府都規字第 11000903351 號
臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案	110.03.23	府都規字第 11030166631 號
修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	111.05.24	府都綜字第 11100005681 號
臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第二階段)案	111.10.24	府都規字第 11100978851 號
臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第二階段)案	112.03.01	府都規字第 11230122721 號
擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案	113.03.28	府都規字第 11330206031 號
擬定「臺北市開發基地體感降溫專案」細部計畫案	113.11.12	府都設字第 11300917561 號
修訂「臺北市防災型都市更新細部計畫案」	114.05.09	府都規字第 11430273291 號

資料來源:臺北市都市計畫整合查詢系統。

二、土地及建築物使用現況

(一) 更新地區使用現況

本更新地區 4 面臨路，西臨士東路 91 巷 (12m)、東臨忠誠路二段 (45m)、南臨士東路 (12m)、北臨士東路 91 巷 26 弄 (8m) 及忠誠路二段 82 巷 (8m) 所圍街廓範圍內。臨忠誠路側，一樓皆作餐飲或店鋪之商業使用，二樓以上除住家外，亦有部分作為餐飲或診所等商業使用；臨士東路側，一樓皆作店鋪使用，二樓為住家，多為 4 層樓公寓，屋齡皆逾 50 年。於街廓內側，位於裏地部分均為住宅使用，並以現有巷 (士東路 101 巷) 道作為出入動線。

西北側街廓臨士東路 91 巷及士東路 91 巷 26 弄側，多為屋齡逾 30 年之華廈或獨棟公寓，一樓部分作店鋪使用，二樓以上為住家。

本案範圍內國有土地士林區三玉段二小段 719、722 及 723 地號上坐落有五棟二層磚造屋齡逾 50 年之國有房屋，共計 21 戶。其中 7 戶原供財團法人中央通訊社 (下稱中央社) 退休員工及遺孀借住 (下稱借住戶)，國家住都中心自 113 年 8 月起已協助中央社及國有財產署處理借住戶輔導搬遷事宜，目前已陸續搬遷點交房舍返還國有財產署，其餘國有房舍已閒置無人使用，包含臺北市士林區三玉段二小段 717-2、722 地號等 2 筆土地為都市計畫道路用地，現況尚未開闢，詳如圖 4。

(二) 周邊使用現況

本計畫區周邊土地使用分區以住宅區、商業區為主，同街廓西北側為屋齡 18 年之 7 層樓鋼筋混凝土造華廈(97 使字第 0543 號)，東北側為屋齡 17~28 年 5~7 層樓鋼筋混凝土造華廈(87 使字第 006 號、89 使字第 421 號、98 使字第 0084 號)，皆未達 30 年，一樓部分作店鋪使用，以零售業為主，

並延伸士東市場周邊之商業機能，二樓以上部分多為住宅使用。南側面對士東市場，東側鄰近大葉高島屋及天母棒球場，商業活動於周邊地區十分活躍，詳如圖 5。

三、交通系統

本更新地區及周邊道路系統、公車系統、公共自行車系統之位置圖詳圖 6 所示。

(一) 道路系統

1. 主要道路

本更新地區周邊主要道路為忠誠路二段（45m），貫串士林區，連結天母、士林地區，向北可至天母棒球場、陽明山等區域，向南可連結中山北路，可通達臺北車站，係臺北市重要道路，並可連接臺北市各主要區域，服務區域之交通需求。

2. 次要道路

本更新地區次要道路以東西向之士東路（12m）為主，向東連接忠誠路二段（45m），向西連接中山北路六段（25 m）。

3. 服務道路

本更新地區周邊服務道路為北側士東路 91 巷 26 弄（8m）、忠誠路二段 82 巷（8m）及西側士東路 91 巷（12m），更新地區內含一未開闢之計畫道路，開闢後連接士東路（12m）及忠誠路二段 82 巷（8m）、士東路 91 巷 26 弄（8m），另有一私設通路為士東路 101 巷。

(二) 公車系統

本更新地區周邊 500 公尺含 6 處公車站牌，提供中山幹線、敦化幹線等連接市區之路線，行經台北小巨蛋、台北車站等重要地點；另市民小巴 11、紅 12 等地區性公車，提供周邊日常生活需求之運輸服務。

（三）公共自行車系統

臺北市公共自行車租賃系統服務（簡稱 YouBike 微笑單車），本更新地區周邊現有 8 處租賃站，分別為步行距離約 50 公尺「士東路 91 巷口」站位提供 16 輛、步行距離約 200 公尺「忠誠路二段 98 巷口」站位提供 13 輛、步行距離約 210 公尺「天母棒球場」站位提供 14 輛、步行距離約 250 公尺「忠誠路二段 53 巷」站位提供 25 輛、步行距離約 400 公尺「蘭雅公園」站位提供 28 輛、步行距離約 450 公尺「蘭興公園」站位提供 47 輛、步行距離約 500 公尺「天母東路 8 巷」站位提供 13 輛、步行距離約 500 公尺「中山北路六段 423 號(前)」站位提供 8 輛。

四、公共設施

本更新地區周邊 500 公尺範圍內主要公共設施包括學校 2 處（士東國小、蘭雅國中）、市場用地 1 處（士東市場）、公園用地 3 處（蘭興公園、蘭雅公園、天母棒球場/天母運動公園）、1 處機關用地（士林地院）、1 處社福機關用地（三玉區民活動中心）、1 處體育場用地（天母棒球場）、1 處變電所用地（蘭雅變電所）、1 處綠地用地、1 處停車場用地（大葉高島屋），目前公共設施多數已開闢完成，詳圖 7。

五、土地權屬概況及建築物權屬

（一）土地權屬

本更新地區範圍內包括臺北市士林區三玉段二小段 712 地號等 25 筆土地，面積共計 8,099.00 m²，其中國有土地共 3 筆，面積為 2,886.00 m²，比例約占 35.64%；臺北市土地共 1 筆，面積為 57.00 m²，比例約占 0.70%；私有土地共 21 筆，面積為 5,156.00 m²，比例約占 63.66%。土地權屬詳表 2、圖 8。

表 2 土地權屬表

權屬		所有權人/ 管理機關	地號	土地面積 (m ²)	佔更新地區 總面積比例 (%)	土地使用分區
公有	國有	中華民國/財政部 國有財產署	719	1,515.00	18.71%	第三種住宅區*
			722	332.00	4.10%	道路用地
			723	1,039.00	12.83%	第三種住宅區*
		小計		2,886.00	35.63%	
	市有	臺北市/臺北市政府 財政局	715	57.00	0.70%	第三種住宅區
公有小計			2,943.00	36.34%		
私有	江○鳳等 7 人		712	150.00	1.85%	第三種住宅區
	闕○蓮等 3 人		713	150.00	1.85%	第三種住宅區
	林○達等 7 人		714	171.00	2.11%	第三種住宅區
	莊○亮等 3 人		717-2	138.00	1.70%	道路用地
	莊○凱等 3 人		718	64.00	0.79%	第三種住宅區*
	莊○亮		724	404.00	4.99%	第三種住宅區*
	陳○珠等 60 人		730	1,509.00	18.63%	第三種住宅區
	林○月		733	148.00	1.83%	第三種住宅區
	王○程		735	150.00	1.85%	第三種住宅區
	陳○德等 9 人		736	209.00	2.58%	第三種住宅區
	劉○祥等 9 人		743	395.00	4.88%	第三種住宅區
	沈○珍等 3 人		744	245.00	3.03%	第三種住宅區
	劉○福等 4 人		745	137.00	1.69%	第三種住宅區
	劉○展等 10 人		746	355.00	4.38%	第三種住宅區
	賴○宏		747	167.00	2.06%	第三種住宅區
	吳○峻等 4 人		748	170.00	2.10%	第三種住宅區
	王○錕等 6 人		749	217.00	2.68%	第三種住宅區
	莊○逸等 5 人		750	196.00	2.42%	第三種住宅區
			750-1	4.00	0.05%	第三種住宅區
			751	152.00	1.88%	第三種住宅區
			751-1	25.00	0.31%	第三種住宅區
私有小計				5,156.00	63.66%	
合計				8,099.00	100.00%	

註 1：*是否在道路用地(公共設施用地)，依建築線或俟地籍測量分割結果為準。

註 2：本表係依 115 年 2 月 13 日調閱之謄本資料整理。

(二) 建築物權屬

本更新地區範圍內共 120 筆建號，建築物總樓地板面積為 17,916.34 m²，其中座落於國有土地上共 3 筆建號，建築物總樓地板面積共計 2,078.96 m²；座落於私有土地上共 117 筆建號，建築物總樓地板面積共計 15,837.38 m²，建築物權屬詳表 3、圖 9。

表 3 建築物權屬表

權屬	建號	門牌號碼	地號	所有權人/管理機關	建物總樓地板面積(m ²)	比例(%)	主要建材
私有	20891	士東路 125 號	712	鄭○峰 鄭○文 鄭○賜 鄭○林	104.59	0.58%	鋼筋 混凝土造
	20892	士東路 125 號二樓		黃○仁	104.59	0.58%	
	20893	士東路 125 號三樓		江○鳳	104.59	0.58%	
	20894	士東路 125 號四樓		陳○君	104.59	0.58%	
	20636	士東路 123 號	713	姚○蘭	94.09	0.53%	
	20895	士東路 123 號二樓			94.09	0.53%	
	20896	士東路 123 號三樓		闕○蓮	94.09	0.53%	
	20897	士東路 123 號四樓		黃○杰	94.09	0.53%	
	20898	忠誠路二段 82 巷 1 號一樓	714	曾○男 曾○珍 曾○玉 曾○	85.99	0.48%	
	20899	忠誠路二段 82 巷 1 號二樓		林○達	85.99	0.48%	
	20900	忠誠路二段 82 巷 1 號三樓		李○安	85.99	0.48%	
	20901	忠誠路二段 82 巷 1 號四樓		徐○權	85.99	0.48%	
公有	20715	士東路 107 巷 2 弄 1 號	719 722 723	中華民國/ 財政部國有 財產署	170.00	0.95%	磚造
	21247	士東路 107 巷 2 弄 2 號	719	中華民國/ 財政部國有 財產署	1182.44	6.60%	鋼筋 混凝土造
		士東路 107 巷 2 弄 4 號					
		士東路 107 巷 2 弄 6 號					

權屬	建號	門牌號碼	地號	所有權人/管理機關	建物總樓地板面積(m ²)	比例(%)	主要建材
公有	21247	士東路 107 巷 2 弄 8 號	719	中華民國/ 財政部國有 財產署	1182.44		鋼筋 混凝土造
		士東路 107 巷 2 弄 10 號					
		士東路 107 巷 2 弄 12 號一樓					
		士東路 107 巷 2 弄 12 號二樓					
		士東路 109 號					
		士東路 111 號					
		士東路 113 號					
		士東路 115 號					
		士東路 117 號					
		士東路 119 號					
		士東路 121 號					
	21248	士東路 107 巷 1 號	723	中華民國/ 財政部國有 財產署	726.52	4.06%	鋼筋 混凝土造
		士東路 107 巷 3 號					
		士東路 107 巷 5 號					
		士東路 107 巷 7 號					
		士東路 107 巷 9 號					
		士東路 107 巷 13 號					
私有	22671	士東路 91 巷 26 弄 12 號	724	莊○亮	185.13	1.03%	加強 磚造
	20472	士東路 91 巷 4 號房屋 地下層	730	陳○珠 陳○進 鍾○泰 陳○村 王○美 莊○甫 黃薛○子 蘇○華 莊陳○珠 陳○恩 陳○敏 陳○華 涂○英 鄭○玲 施○章 郭○邦 洪○玲 楊○賢	957.47	5.34%	鋼筋 混凝土造

權屬	建號	門牌號碼	地號	所有權人 /管理機關	建物總樓 地板面積 (m ²)	比例 (%)	主要 建材
私有	20476	士東路 91 巷 4 號一樓	730	莊○甫	124.80	0.70%	鋼筋 混凝 土造
	20478	士東路 91 巷 4 號二樓		陳○敏	166.07	0.93%	
	20481	士東路 91 巷 4 號三樓		莊○諱	166.07	0.93%	
	20482	士東路 91 巷 4 號四樓		鄭○文	166.07	0.93%	
	20483	士東路 91 巷 4 號五樓		涂○英	166.07	0.93%	
	20484	士東路 91 巷 4 號六樓		廖○君	166.07	0.93%	
	20485	士東路 91 巷 4 號七樓		蘇○華	166.07	0.93%	
	20486	士東路 91 巷 6 號一樓		莊陳○珠	138.56	0.77%	
	20487	士東路 91 巷 6 號二樓			148.57	0.83%	
	20444	士東路 91 巷 6 號三樓		陳○進	148.57	0.83%	
	20458	士東路 91 巷 6 號四樓		施○章	148.57	0.83%	
	20445	士東路 91 巷 6 號五樓		劉○沅	148.57	0.83%	
	20488	士東路 91 巷 6 號六樓		陳○珠	148.57	0.83%	
	20490	士東路 91 巷 6 號七樓		黃薛○子	148.57	0.83%	
	20491	士東路 91 巷 8 號		莊○逸 莊○憲	136.49	0.76%	
	20492	士東路 91 巷 8 號二樓		林○源	146.50	0.82%	
	20446	士東路 91 巷 8 號三樓		陳○新	146.50	0.82%	
	20459	士東路 91 巷 8 號四樓		吳○玲	146.50	0.82%	
	20460	士東路 91 巷 8 號五樓		郭○邦	146.50	0.82%	
	20489	士東路 91 巷 8 號六樓		陳○珠	146.50	0.82%	
	20461	士東路 91 巷 8 號七樓		宋○修	146.50	0.82%	
	20493	士東路 91 巷 10 號一樓		吳○錫	129.42	0.72%	
	20447	士東路 91 巷 10 號二樓		牛○嘉	148.90	0.83%	
	20448	士東路 91 巷 10 號三樓		黃○瑩	148.90	0.83%	
	20449	士東路 91 巷 10 號四樓		劉○蘭	148.90	0.83%	
	20450	士東路 91 巷 10 號五樓		黃○琴	148.90	0.83%	
	20451	士東路 91 巷 10 號六樓		廖○梅	148.92	0.83%	
	20462	士東路 91 巷 10 號七樓		陳○安 陳○勻	148.92	0.83%	
	20479	士東路 91 巷 10 之 1 號一樓		莊○鈺	140.20	0.78%	
	20480	士東路 91 巷 10 之 1 號二樓		柯○因	152.53	0.85%	
	20477	士東路 91 巷 10 之 1 號三樓		鍾○雄	152.53	0.85%	

權屬	建號	門牌號碼	地號	所有權人 /管理機關	建物總樓 地板面積 (m ²)	比例 (%)	主要 建材
私有	20496	士東路 91 巷 10 之 1 號四樓	730	蔣○倫 陳○真	152.53	0.85%	鋼筋 混凝 土造
	20455	士東路 91 巷 10 之 1 號五樓		龔傳○理	152.53	0.85%	
	20465	士東路 91 巷 10 之 1 號六樓		鍾○泰	152.53	0.85%	
	20466	士東路 91 巷 10 之 1 號七樓		龔○龍	152.53	0.85%	
	20494	士東路 91 巷 12 號		楊○賢	125.40	0.70%	
	20495	士東路 91 巷 12 號二 樓		楊○賢 楊○庭 楊○淇 楊○惠 楊○青 楊○能 楊○君	144.73	0.81%	
	20452	士東路 91 巷 12 號三 樓		林○吉	144.73	0.81%	
	20463	士東路 91 巷 12 號四 樓		詹○忠	144.73	0.81%	
	20453	士東路 91 巷 12 號五 樓		魏○月	144.73	0.81%	
	20454	士東路 91 巷 12 號六 樓		洪○玲	144.74	0.81%	
	20464	士東路 91 巷 12 號七 樓		黃○君	144.74	0.81%	
	20456	士東路 91 巷 12 之 1 號		莊○鈺	114.82	0.64%	
	20457	士東路 91 巷 12 之 1 號二樓		呂○倖	124.90	0.70%	
	20467	士東路 91 巷 12 之 1 號三樓		賴○郎 盧○伶	124.90	0.70%	
	20468	士東路 91 巷 12 之 1 號四樓		黃○祥	124.90	0.70%	
	20469	士東路 91 巷 12 之 1 號五樓		周○敬	124.90	0.70%	
	20470	士東路 91 巷 12 之 1 號六樓		紀○好	124.90	0.70%	
	20471	士東路 91 巷 12 之 1 號七樓		李○娥	145.55	0.81%	

權屬	建號	門牌號碼	地號	所有權人 /管理機關	建物總樓 地板面積 (m ²)	比例 (%)	主要 建材
私有	20727	士東路 91 巷 26 弄 4 號	733	林○月	189.44	1.06%	加強 磚造
	20726	士東路 91 巷 26 弄 2 號	735	王○程	189.44	1.06%	
	20502	士東路 91 巷 24 號	736	曲○蒂 劉○維 劉○綸	126.74	0.71%	鋼筋 混凝土造
	20503	士東路 91 巷 24 號房 屋地下層			105.49	0.59%	
	20504	士東路 91 巷 24 號二 樓		陳○裘	143.90	0.80%	
	20505	士東路 91 巷 24 號三 樓		陳○德	143.90	0.80%	
	20497	士東路 91 巷 24 號四 樓		郭○芬	143.90	0.80%	
	20498	士東路 91 巷 24 號五 樓		林○花	143.90	0.80%	
	20499	士東路 91 巷 24 號六 樓		鄭○玲	143.90	0.80%	
	20500	士東路 91 巷 24 號七 樓		陳○華	143.90	0.80%	
	21109	士東路 101 巷 1 號	743	劉○祥	117.58	0.66%	鋼筋 混凝土造
	21110	士東路 101 巷 1 號二 樓		賴○瑋	117.58	0.66%	
	21111	士東路 101 巷 1 號三 樓		張○成 張○翔	117.58	0.66%	
	21112	士東路 101 巷 1 號四 樓		吳○雄	117.58	0.66%	
	21121	士東路 101 巷 3 號		林陳○華	114.05	0.64%	
	21122	士東路 101 巷 3 號二 樓		張○琦	114.04	0.64%	
	21123	士東路 101 巷 3 號三 樓		李○芳	114.04	0.64%	
	21124	士東路 101 巷 3 號四 樓		張○林	114.04	0.64%	
	21220	士東路 101 巷 4 號	744	王○梅	111.23	0.62%	鋼筋 混凝土造
	21221	士東路 101 巷 4 號二 樓			111.23	0.62%	
	21222	士東路 101 巷 4 號三 樓		童○靖	111.23	0.62%	
	21223	士東路 101 巷 4 號四 樓		沈○珍	111.23	0.62%	

權屬	建號	門牌號碼	地號	所有權人 /管理機關	建物總樓 地板面積 (m ²)	比例 (%)	主要 建材	
私有	21224	士東路 101 巷 2 號二樓	745	劉○福	99.41	0.55%	鋼筋 混凝土造	
	21225	士東路 101 巷 2 號三樓		李○萱	99.41	0.55%		
	21226	士東路 101 巷 2 號		陳○香	99.41	0.55%		
	21227	士東路 101 巷 2 號四樓		高蔡○梅	99.41	0.55%		
	21113	士東路 103 號	746	蔡○珠 陳○翰 陳○潔	189.91	1.06%	鋼筋 混凝土造	
	21114	士東路 103 號二樓		劉○維	130.51	0.73%		
	21115	士東路 103 號三樓		劉○展	130.51	0.73%		
	21116	士東路 103 號四樓		許○清	130.51	0.73%		
	21117	士東路 105 號		吳○菜	135.91	0.76%		
	21118	士東路 105 號二樓		吳○生	135.91	0.76%		
	21119	士東路 105 號三樓		吳○華	135.91	0.76%		
	21120	士東路 105 號四樓		吳○宗	135.91	0.76%		
	21216	士東路 99 號一樓	748	張○偉	144.51	0.81%	鋼筋 混凝土造	
	21217	士東路 99 號二樓		吳○峻	144.51	0.81%		
	21218	士東路 99 號三樓		卓○企業股份有限公司	144.51	0.81%		
	21219	士東路 99 號四樓		張○靜	144.51	0.81%		
	20672	士東路 97 號二樓	749	李○瑜	150.31	0.84%		鋼筋 混凝土造
	21213	士東路 97 號一樓		林○棠 林○賢	150.31	0.84%		
	21214	士東路 97 號三樓		呂○貞	150.31	0.84%		
	21215	士東路 97 號四樓		王○錕 王○賢	150.31	0.84%		
	20926	士東路 95 號一樓	750	莊○宙 莊○憲	104.79	0.58%	鋼筋 混凝土造	
	20927	士東路 95 號二樓		莊○宙	112.66	0.63%		
	20928	士東路 95 號三樓		莊○逸	112.66	0.63%		
	20929	士東路 95 號四樓		莊○憲	112.66	0.63%		
	20930	士東路 93 號一樓	750 751	莊○翔	104.22	0.58%		鋼筋 混凝土造
	20931	士東路 93 號二樓		莊○憲	112.53	0.63%		
	20932	士東路 93 號三樓		莊○豪	112.53	0.63%		
	20933	士東路 93 號四樓		莊○翔	112.53	0.63%		
	合計				17,916.34	100.00%		

註 1：730 地號上建物含共有部分 20473、20474 及 20475 建號，736 地號上共有部分 20501 建號，其面積已計入予各戶所有權人，故建物總樓地板面積及比例不予重複計算。

註 2：小數點如有誤差為小數點四捨五入進位之誤差值。

註 3：本表係依 115 年 2 月 13 日調閱之謄本資料整理。

六、居民意願

本案依 115 年 2 月 5 日都委會決議納入西北側基地檢討，爰扣除未達更新年期建物之土地，並採分期分區方式開發。考量協助開闢計畫道路及私地主參與意願，分為 A、B、C 三區，其中 A、B 區為第一期，C 區為第二期，並視後續私地主參與意願情形調整，詳圖 10。

第一期範圍土地面積共計 6,083.00 m²，占更新地區範圍面積比例 75.10%，以未開闢計畫道路為界分為右側 A、左側 B 基地；A 基地包含臺北市士林區三玉段二小段 712、713、714、715、718、719 地號等 6 筆土地共計 2,107.00 m²，占第一期範圍面積比例 34.64%；B 基地包含 723、724、743、744、745、746、747、748、749、750、750-1、751、751-1 地號等 13 筆土地共計 3,506.00 m²，占第一期範圍面積比例 57.64%；並包含未開闢計畫道路 717-2、722 地號等 2 筆土地共計 470.00 m²，占第一期範圍面積比例 7.73%；土地部分為中華民國、臺北市及私有地主，建物所有權人為中華民國及私有，土地所有權人共 64 位（62 位私有地主）。

第二期範圍 C 基地，包含士林區三玉段二小段 730、733、735、736 地號等 4 筆土地，土地面積為 2,016.00 m²，占更新地區面積比例 24.90%，詳圖 9；C 基地建築物及土地所有權人皆為私有，所有權人共計 69 位私地主，詳附錄九。

表 4 私有土地及建物所有權人參與意願調查表

範圍	項目	土地部分		建物部分	
		面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區	全區總和 (A+B+C+道路)	8,099.00	133 C區2位私地主同A 基地已扣除	17,916.34	128
	公有	2,943.00	2	2,078.96	1
	私有	5,156.00	131	15,837.38	127
	私有願意參加	3,849.46	87	10,033.91	84
	私有願意參加比率	74.66%	66.41%	63.36%	66.14%
私有地	道路	717-2 地號	138.00	3	-
		私有願意參加	138.00	3	-
		私有願意參加比率	100.00%	100.00%	-
	A	712~714、718 地號	535.00	20	1,138.68
		私有願意參加	535.00	20	1,138.68
		私有願意參加比率	100.00%	100.00%	100.00%
	B	724、743~751、750-1、751-1 地號	2,467.00	43	5,143.12
		私有願意參加	2,237.17	41	4,978.07
		私有願意參加比率	90.68%	95.35%	96.79%
	小計	私有總和	3,140.00	62	6,281.80
		私有願意參加	2,910.17	60	6,116.75
		私有願意參加比率	92.68%	96.77%	97.37%
私有地	C	730、733、735、736 地號	2,016.00	69	9,555.58
		私有願意參加	939.29	27	3,917.16
		私有願意參加比率	46.59%	39.13%	40.99%

資料來源：國家住都中心調查統計（期間：112 年 1 月至 113 年 4 月）。

（一）所有權人參與意願

1. 公有土地及建物（715、719、722、723 地號）

公有土地分屬 2 處管理機關，包含財政部國有財產署（下稱國產署）及臺北市政府財政局，其中所管國產署之土地，地上建物共計 5 棟，面積合計 2,078.96 m²，國

產署業於 111 年 9 月 12 日台財產署改字第 11100289460 號函（附錄四），同意國家住都中心主導推動都市更新；臺北市政府財政局所管之土地，依 113 年 7 月 17 日北市財開字第 1133022067 號函（附錄五）說明二「...目前尚無其他開發利用計畫，惟有關參與都市更新意願，將俟本案申請劃定更新地區及辦理都市更新事業計畫報核後，由本府都市發展局依本市都市更新範圍內公有土地處理原則函詢公有土地管理機關意見時，再行評估回復」辦理。國家住都中心依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第 3 條規定，辦理都市更新業務。

2. 私有土地（712、713、714、717-2、718、724、743、730、733、735、736、744、745、746、747、748、749、750、750-1、751、751-1 地號）

私有土地共計 21 筆土地 131 位所有權人，本案自 111 年 12 月至今，表達有意願參與更新之土地所有權人比例如表 4，分述如下：

（1）A、B 基地及未開闢計畫道路（712、713、714、717-2、718、722、724、743、744、745、746、747、748、749、750、750-1、751、751-1 地號）

A、B 基地共計 18 筆土地，62 位所有權人，本案自 111 年 12 月至今，已取得 60 位所有權人簽署表達有意願參與公辦都市更新，目前僅 2 名地主未出具意願書，其中 1 位經函詢士林地政事務所：依資料所示已遷出國外，難以確認是否已死亡，故無法依土地法第 73 條之 1 第 1 項規定予以列冊管理。目前有意願參與更新之土地所有權人比例為 96.77%，合法建物所有權人比例為 98.31%。

（2）C 基地（730、733、735、736 地號）

國家住都中心於 113 年 3 月 3 日召開鄰地說明會，

徵詢西北側街廓鄰地土地所有權人同意參與都市更新重建之意願，截至 113 年 6 月。

C 基地共計 4 筆土地，所有權人合計 69 位，依前開意願調查結果，有意願參與更新之土地及建物所有權人比例為 39.13%，詳圖 11。

（二）中央通訊社借住戶處理

現況國有土地士林區三玉段二小段 719、722 及 723 地號上坐落有為 1 棟一層磚造、4 棟二層鋼筋混凝土造屋齡逾 50 年之國有房屋，共計 21 戶。其中 7 戶為中央通訊社借住戶（退休員工或遺孀），國家住都中心自 113 年 8 月起已協助中央社及國有財產署處理借住戶輔導搬遷事宜，目前已陸續搬遷點交房舍返還國有財產署，預計於 115 年底全數完成搬遷。

（三）相鄰土地所有權人意願(725、726、728、737 地號)

相鄰土地為臺北市士林區三玉段二小段 725、726、728、737 地號等 4 筆土地，面積共計 807.00 平方公尺，地上建物皆已建築完成，共有 4 棟建物，屋齡約 18~28 年，建物分別為 2 棟 5 層及 2 棟 7 層樓鋼筋混凝土造建物，725 地號領有使照 89 使字第 421 號、726 地號領有使照 87 使字第 006 號、728 地號領有使照 98 使字第 0084 號、737 地號領有使照 97 使字第 0543 號，皆未達更新年期，故不納入本次劃定更新地區範圍。

考量更新範圍之完整性，本案於 113 年 3 月 3 日召開鄰地說明會，徵詢鄰地所有權人參與意願，截至 113 年 6 月，鄰地參與更新意願之情形如表 5。

表 5 鄰地私有土地及建物所有權人參與意願調查表

地號	土地						建物					
	土地面積(m ²)	所有權人數(人)	同意參與人數(人)	同意參與人數比率(%)	同意參與土地面積(m ²)	同意參與土地面積比率(%)	建物面積(m ²)	所有權人數(人)	同意參與人數(人)	同意參與人數比率(%)	同意參與建物面積(m ²)	同意參與建物面積比率(%)
725	140.00	3	0	0.00%	0.00	0.00%	593.32	3	0	0.00%	0.00	0.00%
726	158.00	1	1	100.00%	158.00	100.00%	547.11	1	1	100.00%	547.11	100.00%
728	212.00	25	2	8.00%	16.28	7.68%	1,126.18	25	2	8.00%	76.80	6.82%
737	297.00	19	0	0.00%	0.00	0.00%	2,051.48	19	0	0.00%	0.00	0.00%
合計	807.00	48	3	6.25%	174.28	21.60%	4,318.09	48	3	6.25%	623.91	14.45%

資料來源：國家住都中心調查統計至 113 年 6 月。

七、原有社會、經濟關係

本更新地區介於天母商圈及士林商圈兩商業活動區中，且基地南側即為士東市場、東南側為大葉高島屋、東側為市立天母棒球場，商業發展活絡。

本更新範圍內建物雖有做商業使用，然因建築物機能不足、屋齡老舊及未整體規劃，更新重建後，將可獲得大幅改善；另國有地範圍內老舊房舍，現大多已空置，環境窳陋且有礙都市發展與都市景觀。

綜上分析，本更新地區如何透過整合公私有所有權人共同開發，使範圍內外之經濟活動能相互映照，強化與周邊地區之社會與經濟連結，並提升範圍內住戶之生活環境，以及提供合宜之公共開放空間，達到活化閒置國有土地、促進土地利用，增進公共利益之目的。

八、人文特色及整體景觀

(一) 人文特色

本更新地區位於士東路與忠誠路二段交叉口，因位於天母棒球場正對面，緊鄰士東市場，屬天母地區重要節點；範圍內國有地原為中央通訊社使用，因早期特殊任務需求，僅

供退員（含其配偶）借住，後經時代變遷，借住者大多已遷出或自然凋零，建物整體老舊失修，安全不乏疑慮，亦有礙市容觀瞻及商業軸帶中斷之憾，確實需考量如何與周邊地區共榮發展。

本更新地區內 719、722、723 地號國有土地上 5 棟建物屋齡已逾 50 年（詳圖 12），依「文化資產保存法」第 15 條規定，處分前應先由主管機關進行文化資產價值評估。國家住都中心經國產署同意，業於 112 年 2 月 4 日函請臺北市政府文化局（下稱文化局）辦理文化資產價值評估事宜（附錄六），依 113 年 2 月 2 日「臺北市政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 168 次會議」結論（附錄七），本基地上國有土地地上物不具文化資產潛力；另經查臺北市文化局網站，本基地內亦無登記之受保護樹木。

（二）整體景觀

本更新地區周邊以住宅環境為主，輔以完善公共設施，如士東市場、天母棒球場、士東國小等，以及大葉高島屋與沿街店鋪，兼具良好居住空間以及活絡地區性商業，整體區位及生活環境優良。本更新地區範圍內房屋老舊，不符都市應有之機能；期透過都市更新，以活化公有土地為目標，帶動該地區的再發展，延續周邊商業熱絡的發展，並引入永續發展概念，更新開發後可改善原有建築型態，提供永續友善舒適之環境。

肆、基本目標與策略

本更新地區位處臺北市天母生活圈，周邊居住環境、公共設施服務水準良好；惟本更新地區內老舊宿舍低度利用，與周圍都市環境顯有隔閡，未能符合周邊都市發展，期透過都市更新重建，改善既有老舊建物，使窳陋市容環境轉型為符合現代都市之生活場域，並連結周邊發展軸帶，形塑優質步行環境與都市開放空間，以落實活化公有土地，塑造天母地區優質新社區為目標，整體規劃目標與推動策略說明如下：

一、融入天母生活圈特色，形塑開放優質綠蔭空間

融入天母地區優良居住空間及良好成熟之生活環境，未來期透過建築設計，提高與周邊環境之視覺通透性，形塑士東路綠蔭空間並有效延伸至後側既有社區。

二、更新整體規劃，帶動周邊環境與活化公有土地

以整體規劃開發為原則，考量地區發展紋理，本更新地區周邊機能成熟，透過本案都市更新重建，開闢計畫道路，連結士東路與士東路 91 巷 26 弄，使南往士東路 120 巷、北往忠誠路二段 98 巷 7 弄及士東路 91 巷 26 弄能夠串連，並活化現有閒置公有土地，提升公有財產的使用效率。

三、串聯既有商業軸帶，延續住商混合沿街發展

藉由本案都市更新重建，延續士東市場及周圍的地區性商業軸帶之發展，串聯本更新地區因原有老舊建物形成的斷點，進而改善都市環境品質及調節地區機能，以帶動地區都市再生，復甦周邊環境都市發展。

四、配合步行城市環境，營造安全友善行人空間

透過沿街退縮留設開放空間，共同成就安全友善的人行步道，配合以人為本的步行城市環境，落實都市更新之公益性，提供友善舒適之步行環境。

伍、實質再發展概要

為達成本更新地區發展目標，經過相關資料研析後，本計畫擬從土地利用、公共設施、交通運輸系統及防災、救災空間等，分別提出規劃構想，為後續都市更新事業計畫擬訂之參考依據。

一、土地利用計畫構想

本更新地區之法定容積率、建蔽率及土地使用組別應符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種住宅區規定；另基地內道路用地共 2 筆(未開闢)，面積共 470.00 m²，納入更新範圍並協助開闢。

二、公共設施改善計畫構想

本更新地區後續開發所提供之地區性公共設施包含「留設開放空間」與「協助開闢計畫道路」。

(一) 留設開放空間

本更新地區於活化公有土地之同時，亦應提升周邊都市環境品質，考量士東路為住宅發展密集地區，未來配合整體建築規劃設計，沿計畫道路側應退縮留設淨寬 2 公尺以上之無遮簷人行步道，並作適當綠美化，以串聯周邊住宅活動，維持人行舒適性；其餘法定空地將集中留設，使建築基地角地處留有開放空間。

(二) 協助開闢計畫道路

本更新地區未來透過開闢基地間 8m 計畫道路後，分為東側基地與西側基地，以提供人車通行南北串聯士東路 120 巷、忠誠路二段 91 巷 26 弄至忠誠路二段 98 巷 7 弄，達到交通串連通透性，改善周邊環境品質。

三、交通運輸系統構想

考量周邊道路特性與減少交通衝擊，基地以東西兩基地街

廓各設置 1 處車道出入口，且以不臨主要道路為原則，基地開發所衍生停車需求應於基地內自行滿足，並為提高車輛進出停車場安全保障，除基地車輛進出口設置指示牌面、警示燈、減速標線，同時進行標誌、標線之佈設，以維護人車安全，其餘規劃內容悉依相關規定辦理。

四、防災、救災空間構想

參照 110 年 2 月 5 日發布「臺北市士林區都市計畫通盤檢討主要計畫(第一階段)案」及 114 年臺北市可供避難收容處所一覽表，規劃疏散避難地點，設立防災避難動線、救災避難空間等防災、救災計畫詳圖 14 所示。

(一) 防災避難動線

規劃忠誠路二段、士東路為救援輸送道路供醫護使用；士東路 91 巷為緊急疏散道路供建築內部人員至臨時避難據點。

(二) 防災避難空間

規劃臺北市政府警察局士林分局蘭雅派出所為緊急災害應變指揮分站；臺北榮民總醫院、振興醫院為地區緊急醫療救護據點；天母棒球場及士東市場地下停車場為地區性避難地點；蘭雅國中、士東國小、三玉國小及芝山國小為室內收容所。

五、都市設計原則

本更新地區都市設計原則參考 110 年 3 月 23 日府都規字第 11030166631 號公告發布實施「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案」之都市設計管制規定辦理，後續有關土地使用、開放空間、交通系統及建築規劃構想等都市設計原則將依規定辦理。

(一) 人行系統

建築基地面臨計畫道路側應至少留設 2 公尺寬之無遮簷

人行步道連接鄰近道路，並應符合審議要求之高程、順平、鋪面材質、色彩、與周邊環境協調、提供附屬設施、都市防災與公共安全等供不特定公眾通行。此外，為利整體街廓人行空間連續，建議北側鄰地於未來都市更新時，應退縮留設 2 公尺寬的人行步道，以串聯整體人行空間，提升行人安全與舒適度。

（二）建築物量體配置

1. 建築物各種機電、視訊等服務設備、管道及空調等設施物必須有適當之遮蔽美化設計，其設於屋頂層之設施應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。
2. 建築物廢氣排出口、通風口予以美化設計，且以不得面對人行道及主要開放空間為原則。
3. 開放空間或法定空地之綠化，以多樣化地被植物、複層綠化方式設計為原則，盡量避免單一人工草皮設計，種植之喬木以開展型且不竄根為原則，且不得影響人行可及性。
4. 建築物本體採立體綠化，基地綠覆率以達 100% 為原則。
5. 基地及建築物均應採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上，並取得綠建築標章。
6. 基地應注重保水、透水，並透過環境設計手法貯集雨水。
7. 貯集滯洪量以基地面積每平方公尺貯集 0.08 m³之雨水體積為計算基準為原則。
8. 開發所衍生之停車、臨時停車與裝卸貨停車需求，需於基地內自行滿足為原則。
9. 落實本市田園城市政策，評估設置田園綠屋頂可行性，並依評估結果納入建築規劃設計。
10. 本案申請建築能效等級評估能效等級應達 1+ 級。

陸、開發實施構想

一、開發主體

國家住都中心依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第 3 條規定，辦理都市更新業務；本案 A、B 基地於 113 年 5 月 30 日提送適宜性評估報告予臺北市政府，依臺北市政府 114 年 7 月 11 日府授都新字第 1140125549 號函(附錄二)說明三「旨案尚符本辦法第 4 條第 1 項第 1 款所定『配合本府都市再生、社會住宅或產業政策，經本府指定為需配合更新開發之地區』規定，且經審查適宜性評估報告後尚屬可行，爰同意選定為公辦都市更新案」辦理。續依「都市更新條例」第 12 條第 1 項第 2 款規定，函請臺北市政府同意國家住都中心自行實施及依同法第 21 條公開徵求出資人提供資金並協助實施都市更新事業，復依同法第 32 條規定，實施都市更新事業。

二、開發方式

本更新地區之都市更新處理方式為「重建」，並採「權利變換」方式實施，有關費用依「都市更新條例」相關規定辦理。

三、協助開闢計畫道路

更新後協助開闢更新地區內之計畫道路連接士東路 120 巷、忠誠路二段 40 巷 14 弄至忠誠路二段 98 巷 7 弄、士東路 91 巷 26 弄，並於開闢完成後將道路用地產權移轉登記為臺北市所有，依據「都市更新條例」、「都市更新建築容積獎勵辦法」及「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」暨相關規定申請容積獎勵與相關事宜。

另基地現有巷道士東路 101 巷全部位於都市更新事業計畫範圍內，將依據「臺北市都市更新自治條例」第 10 條規定，併都市更新事業計畫送本市都市更新及爭議處理審議會

審議通過後，予以廢止。

四、捐贈公益設施

本案 A、B 基地經臺北市政府 114 年 7 月 11 日府授都新字第 1140125549 號函（附錄一）選定為公辦都市更新案，後續捐贈公益設施相關事宜依前開函文及「都市更新條例」、「都市更新建築容積獎勵辦法」、「臺北市都市更新自治條例」、「臺北市公辦都市更新實施辦法」、「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」及「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」規定辦理。

柒、其他應表明事項

- 一、本更新地區得採分期分區方式開發。
- 二、本更新地區依地籍測量分割為準，如涉及道路用地截角，則剔除於更新地區範圍外，如分割出部分道路用地或可建築土地，則予以排除或納入更新地區範圍。
- 三、本更新計畫未規定事項，悉依都市計畫暨相關法令規定辦理。

捌、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案經臺北市都市計畫委員會 115 年 2 月 5 日第 837 次委員會會議審議修正通過，並就超出原公展範圍另案辦理公開展覽後提經 115 年 7 月 23 日第 844 次委員會審議通過。

一、本計畫提經 115 年 2 月 5 日本市都市計畫委員會第 837 次會議決議：

（一）本案更新地區範圍請以全街廓進行檢討，納入西北側基地，並得採分期分區方式開發，餘同意依公展計畫書、圖及本次會議市府所送補充會議資料修正通過。

（二）本次修正計畫超出原公開展覽範圍部分，請依「都市計畫法」第 19 條規定，另案辦理公開展覽後提會審議。

二、本計畫提經 115 年 7 月 23 日本市都市計畫委員會第 844 次會議決議：照案通過。

玖、本案業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣

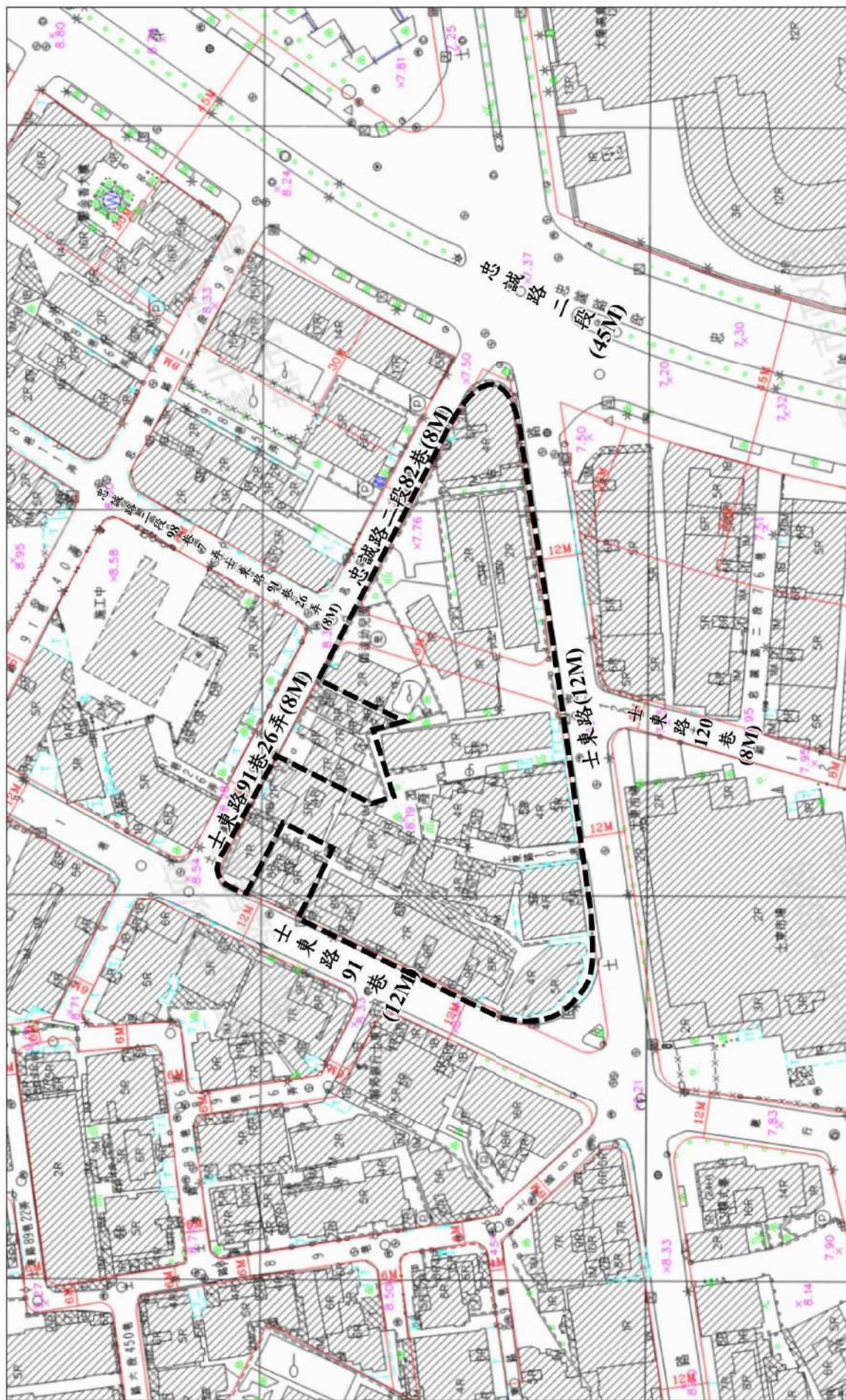


圖 1 更新地區範圍示意圖

圖例及說明



更新地區範圍

指北針



比例尺:1/1000

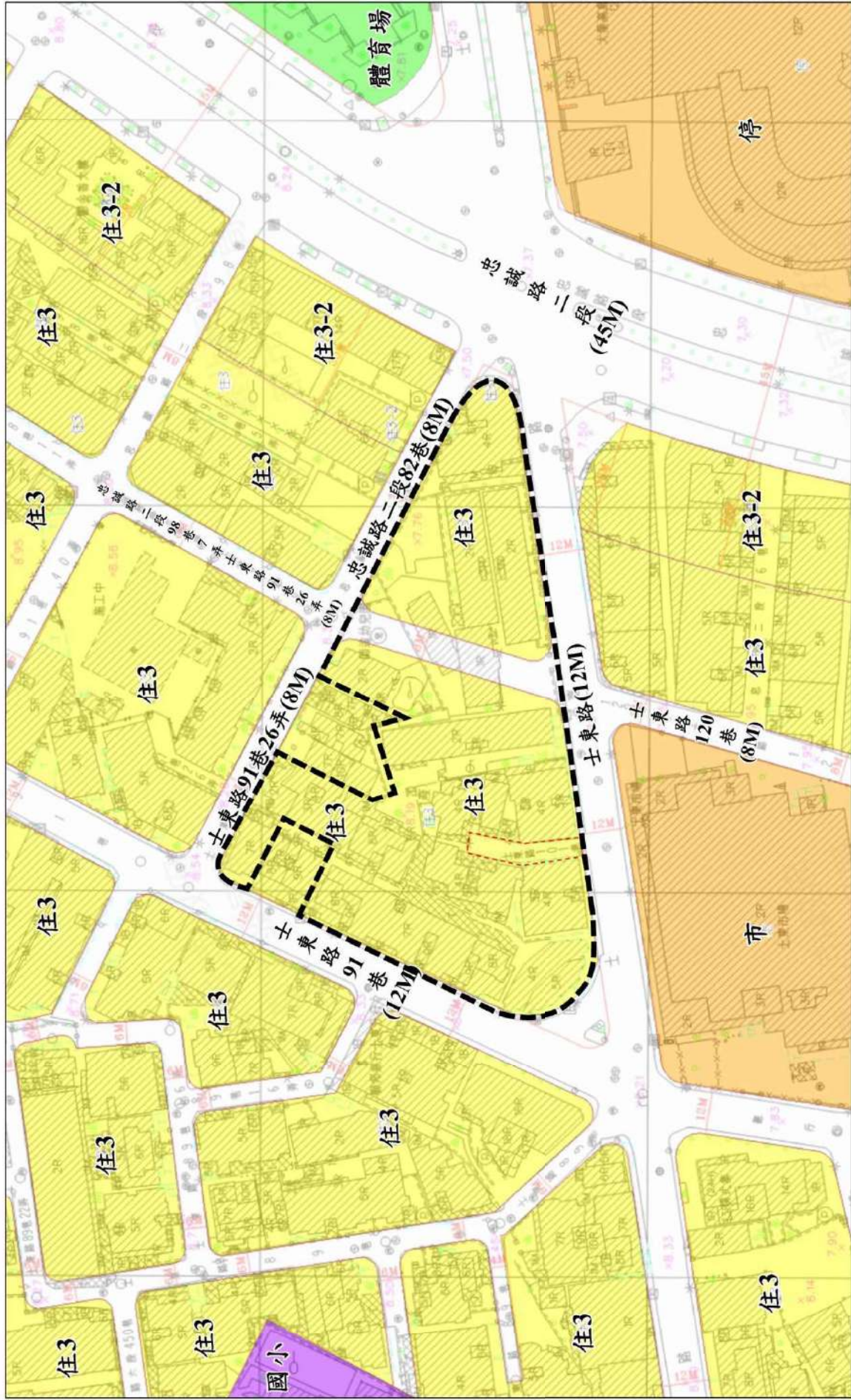


圖 2 土地使用分區示意圖

圖例及說明

士東路 101 巷範圍 (更新後廢巷)



更新地區範圍

比例尺: 1/1000



指北針

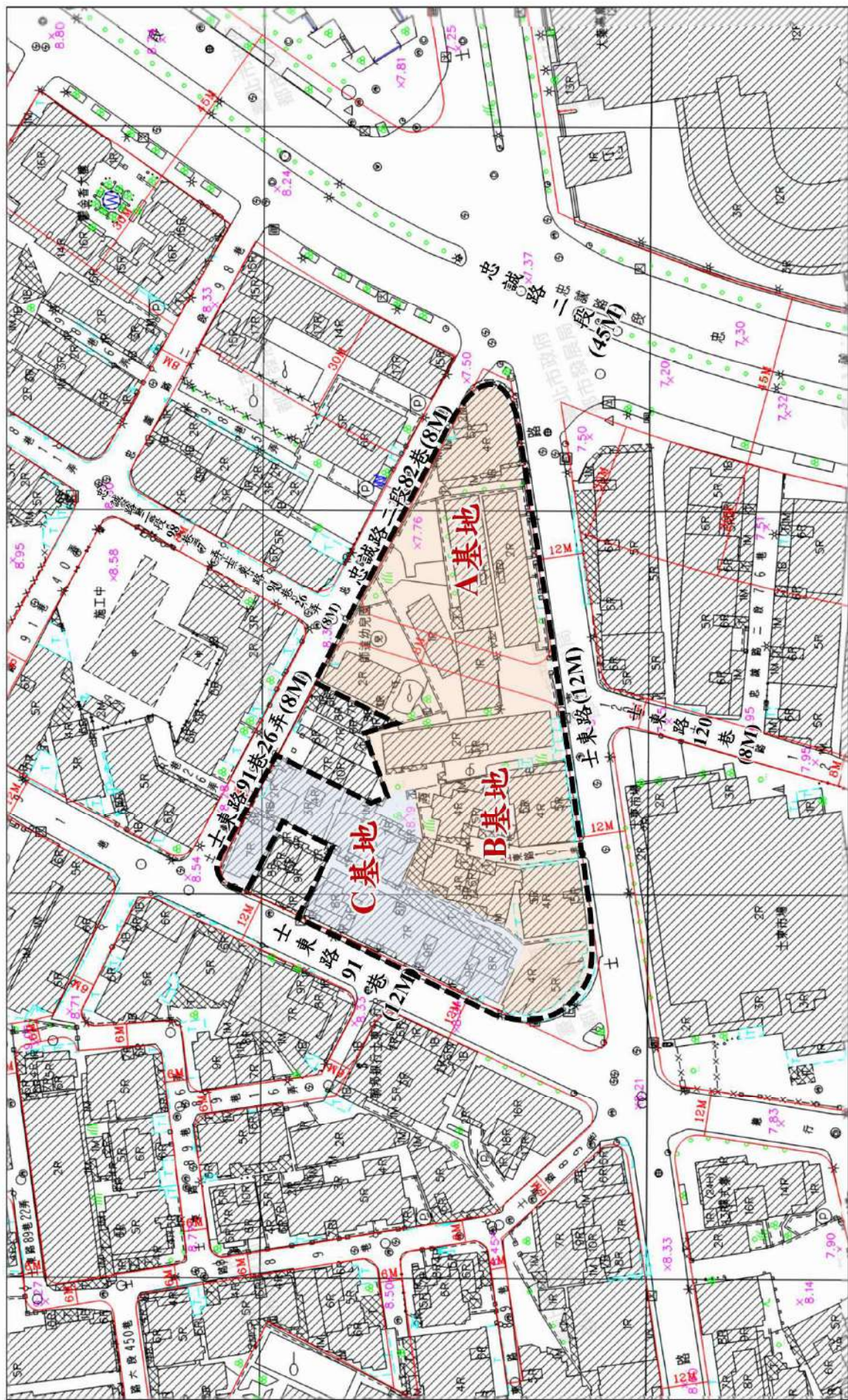


圖 3 基地分區示意圖

圖例及說明

- 更新地區範圍
- AB基地及未開闢計畫道路(第1期範圍)
- C基地(第2期範圍)

指北針



比例尺:1/1000

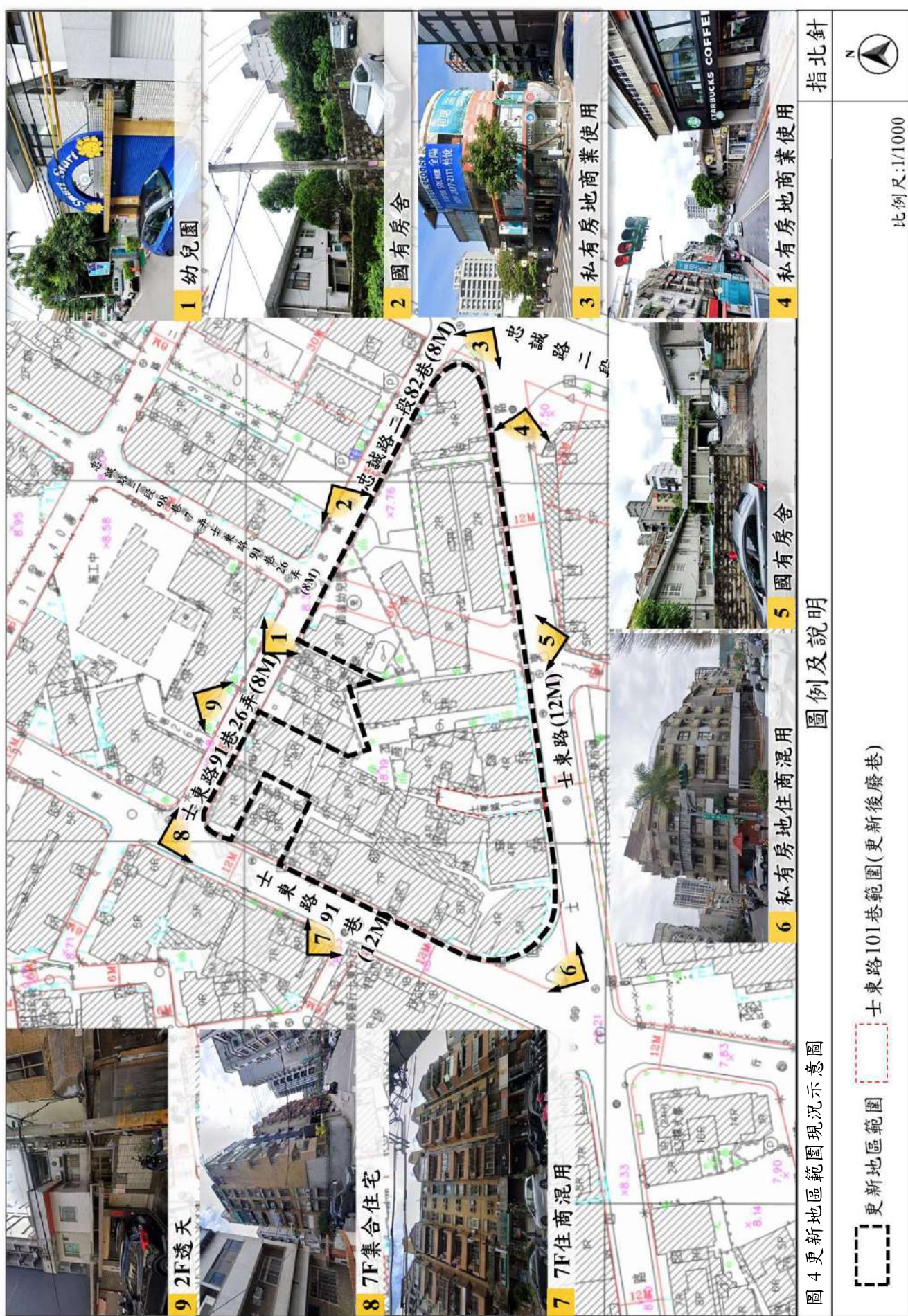
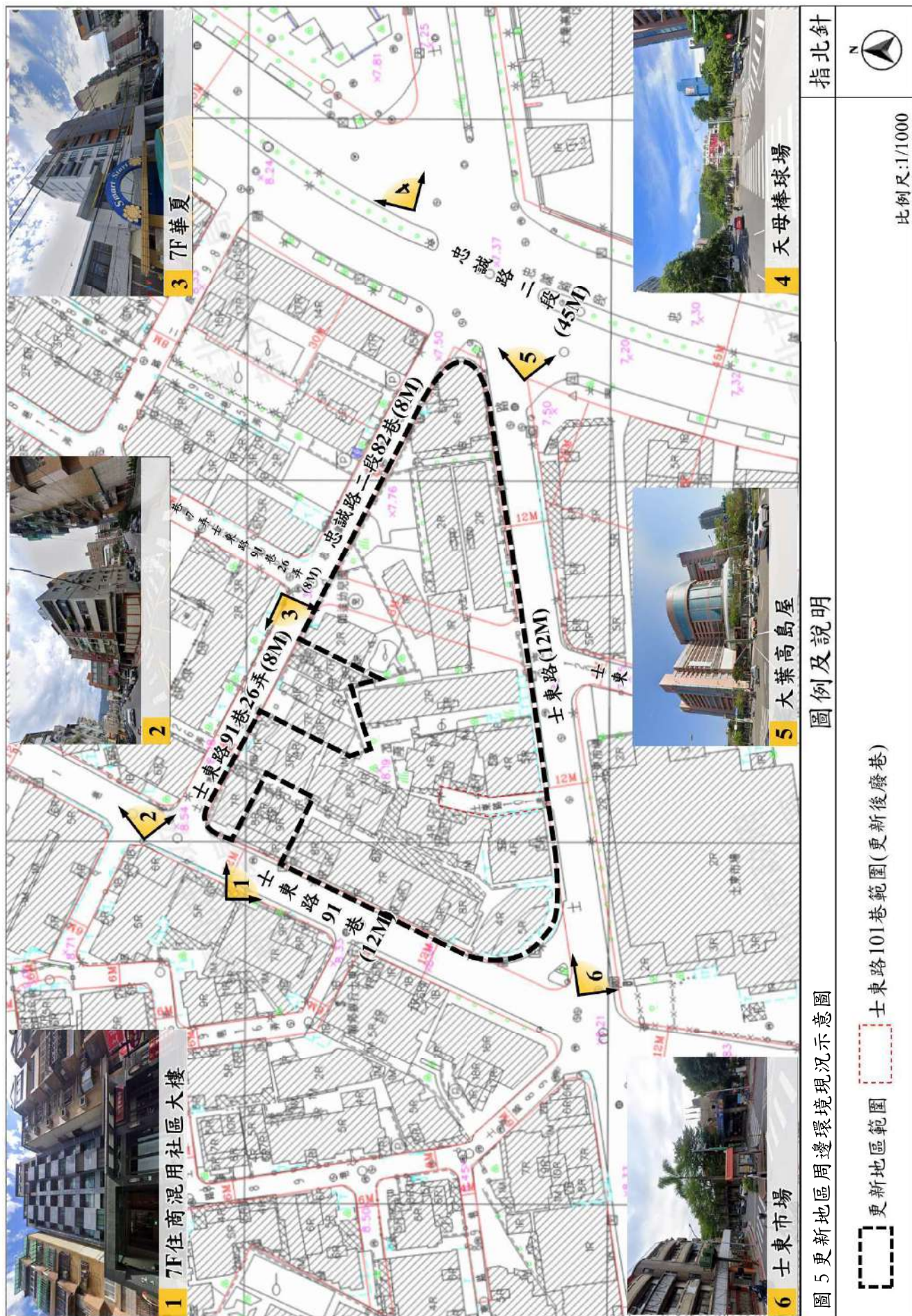
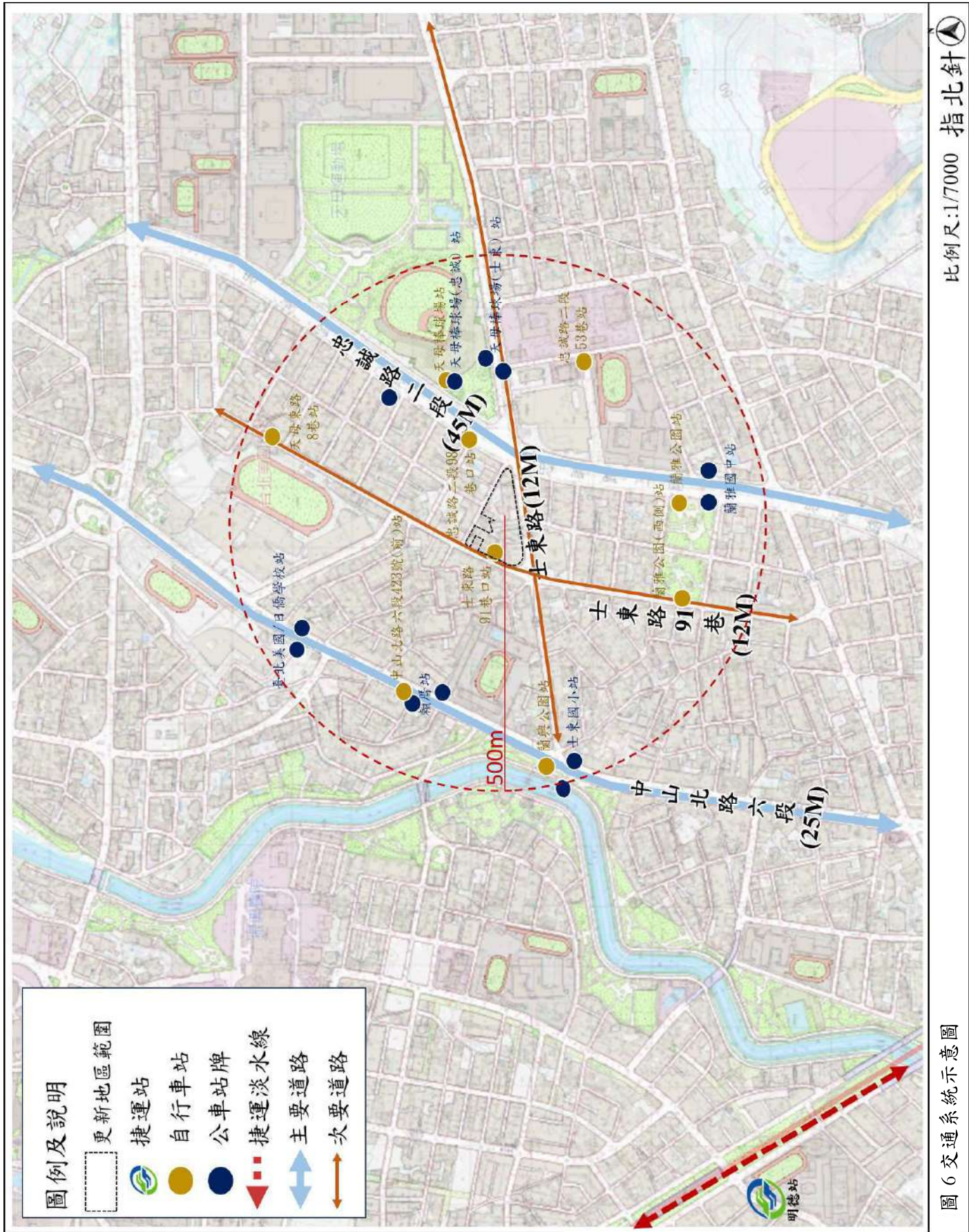


圖 4 更新地區範圍現況示意圖





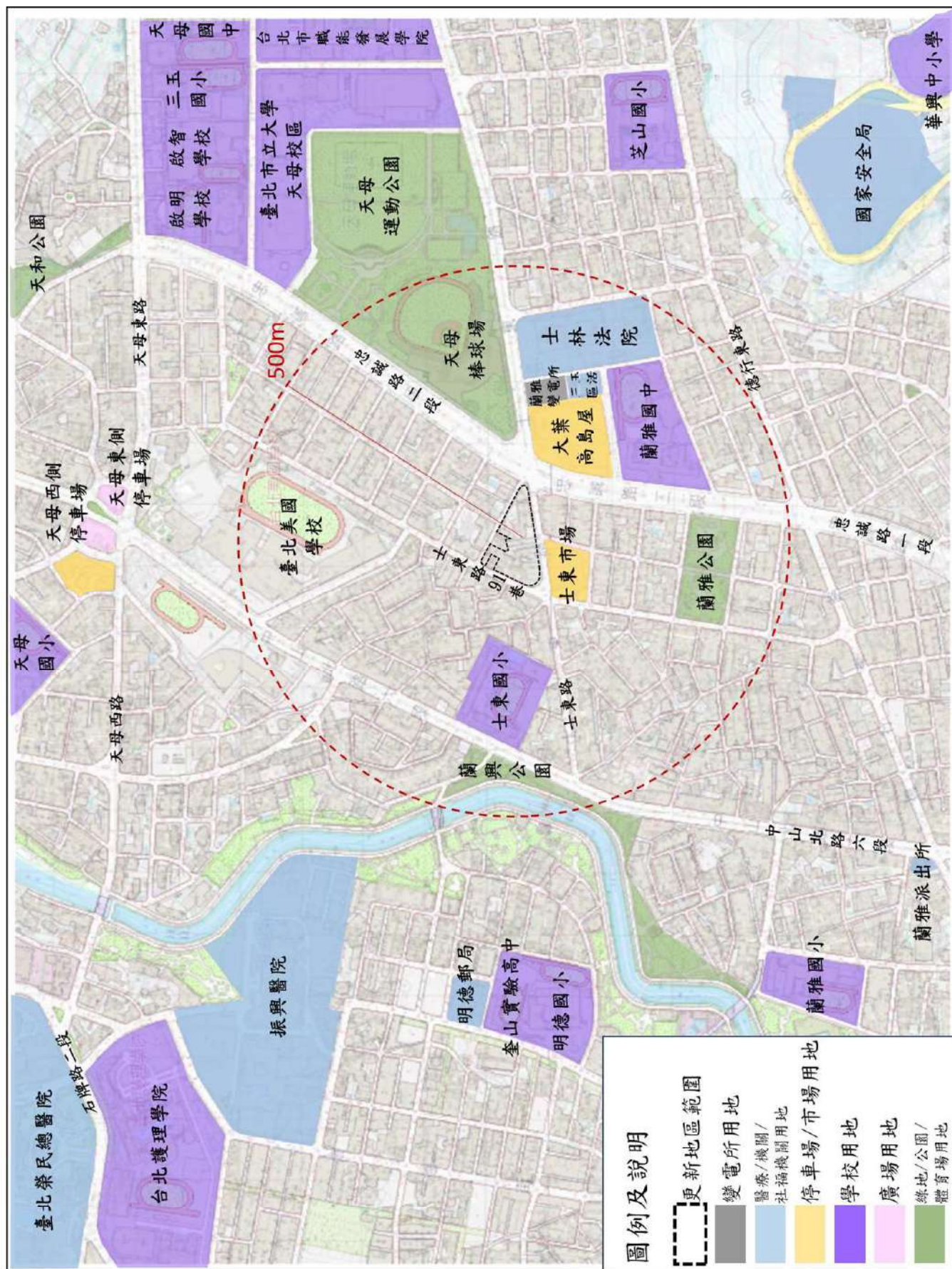


圖 7 公共設施用地示意圖

比例尺:1/7000 指北針

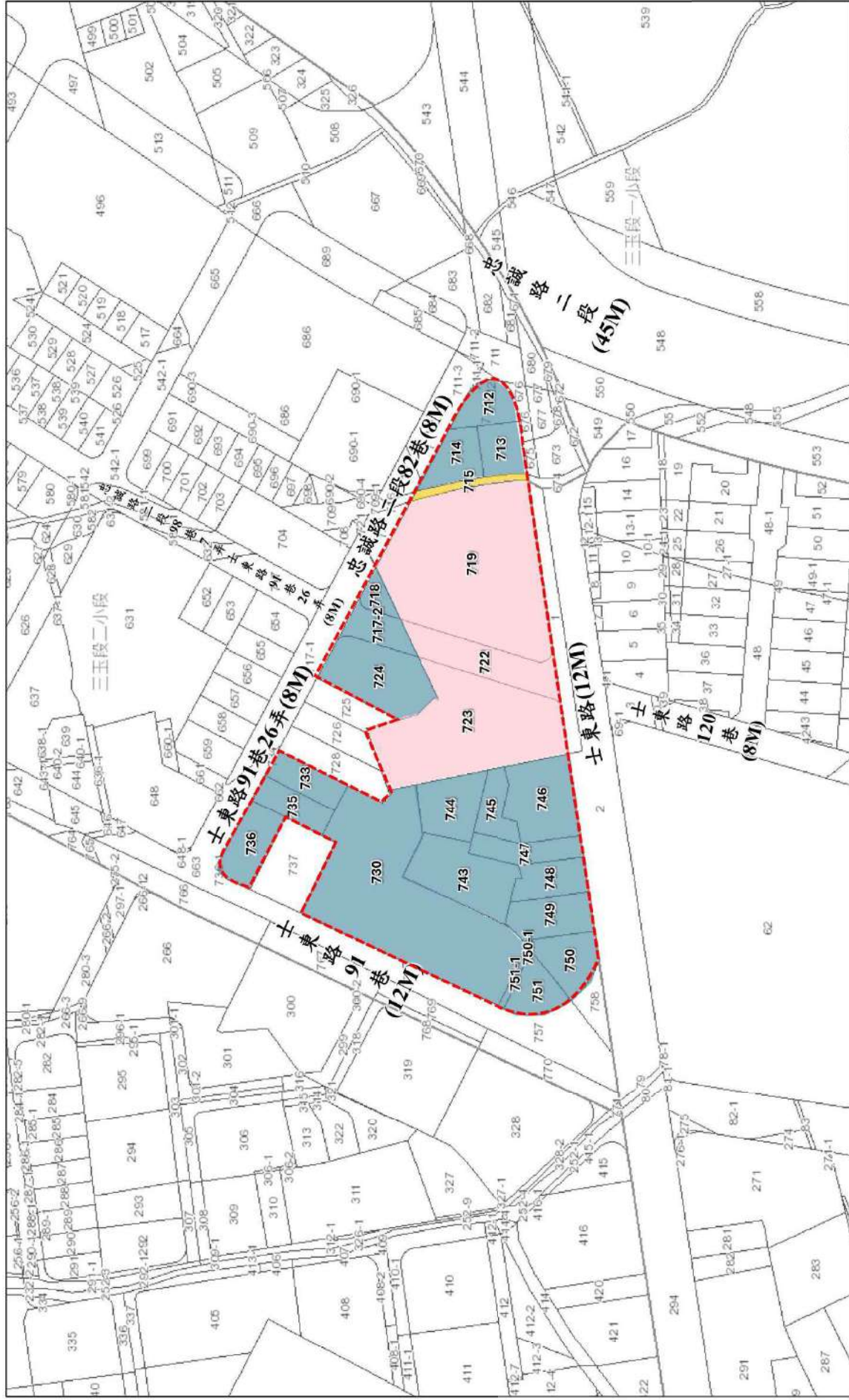


圖 8 土地權屬示意圖		指北針
更新地區範圍 中華民國(財政部國有財產署) 臺北市政府(財政局) 私有土地		
		比例尺:1/1000

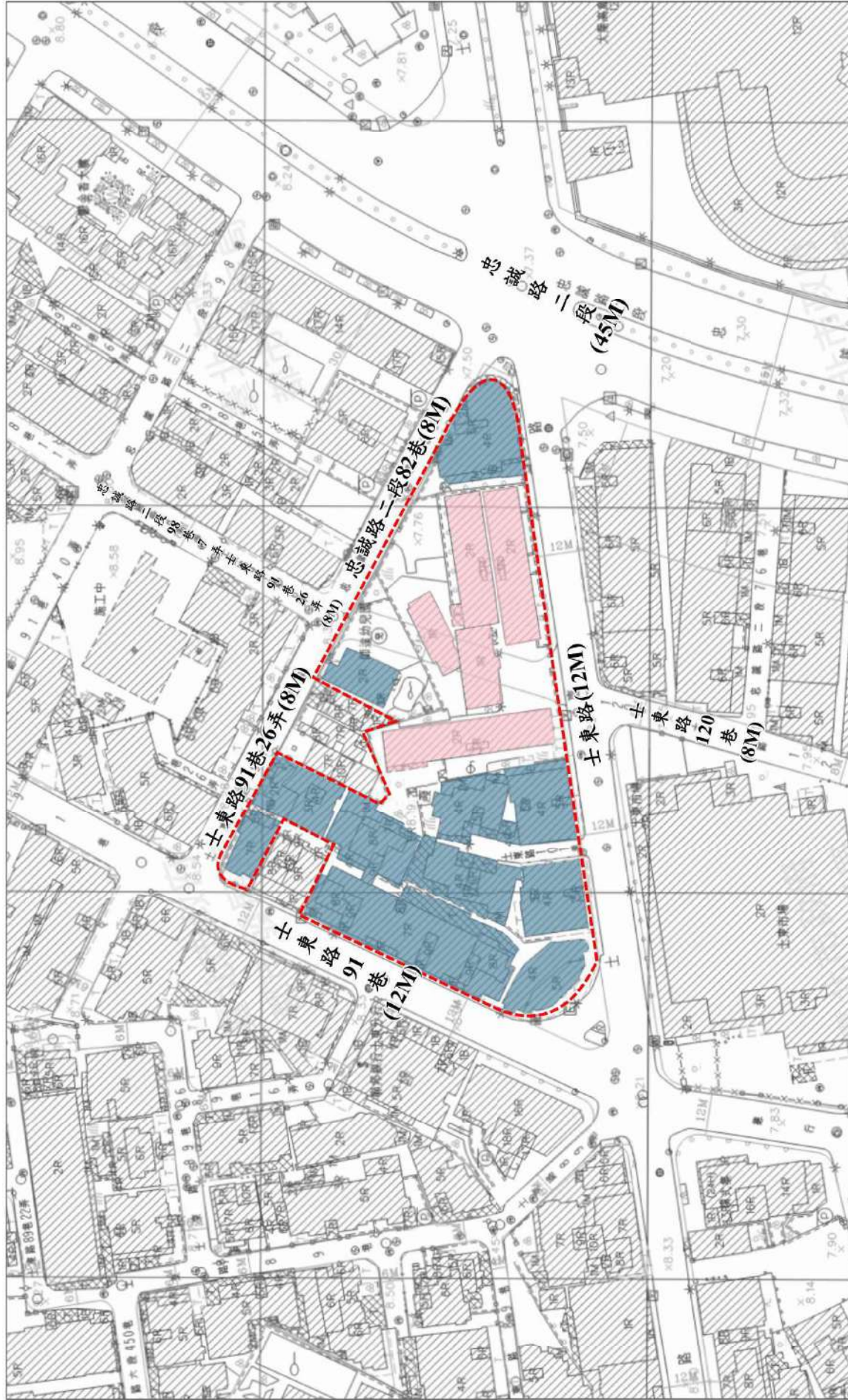


圖 9 建物權屬示意圖

更新地區範圍 中華民國(財政部國有財產署) 私有	圖例及說明
指北針 比例尺:1/1000	



圖 10 基地分期示意圖

圖例及說明		指北針
	原士東路101巷範圍(更新後廢巷)	
	第1期(AB基地)	
	第2期(C基地)	比例尺:1/500

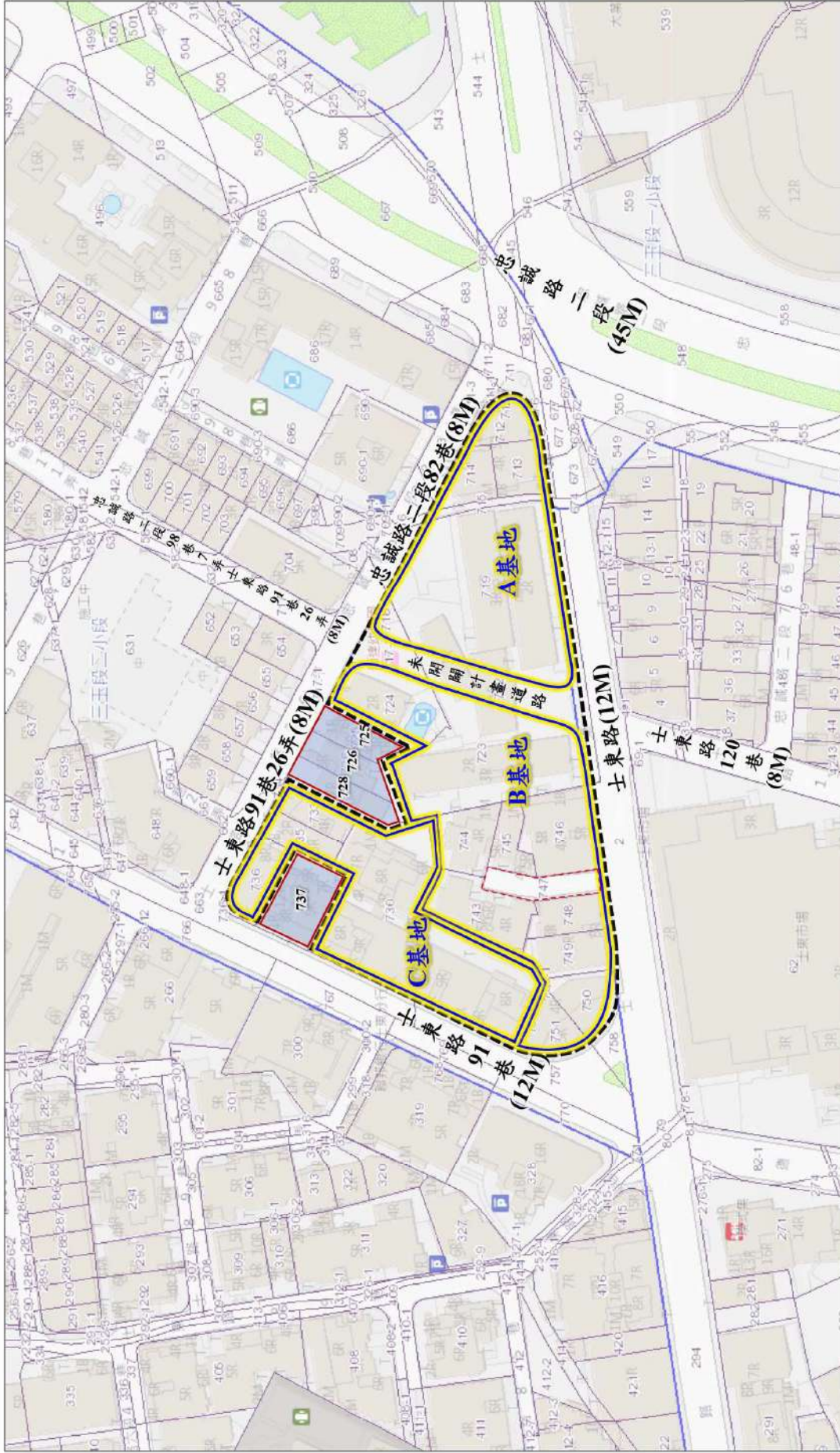


圖 11 基地範圍及鄰地範圍示意圖

圖例及說明

- 更新地區範圍
- 鄰地範圍
- 基地範圍
- 士東路101巷範圍(更新後廢巷)

比例尺:1/1000

指北針



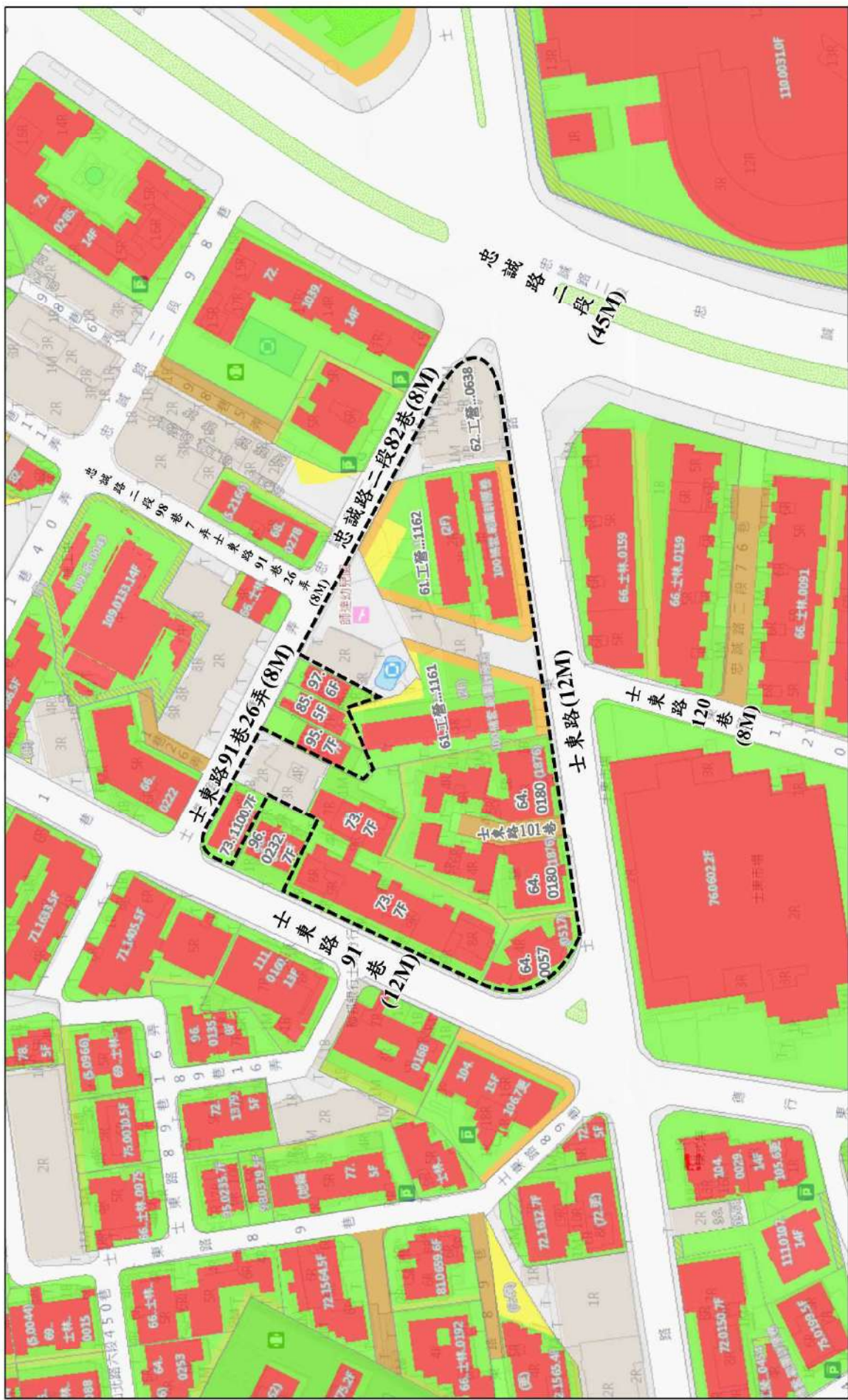


圖 12 建築物套繪示意圖

圖例及說明



更新地區範圍

指北針



比例尺:1/1000

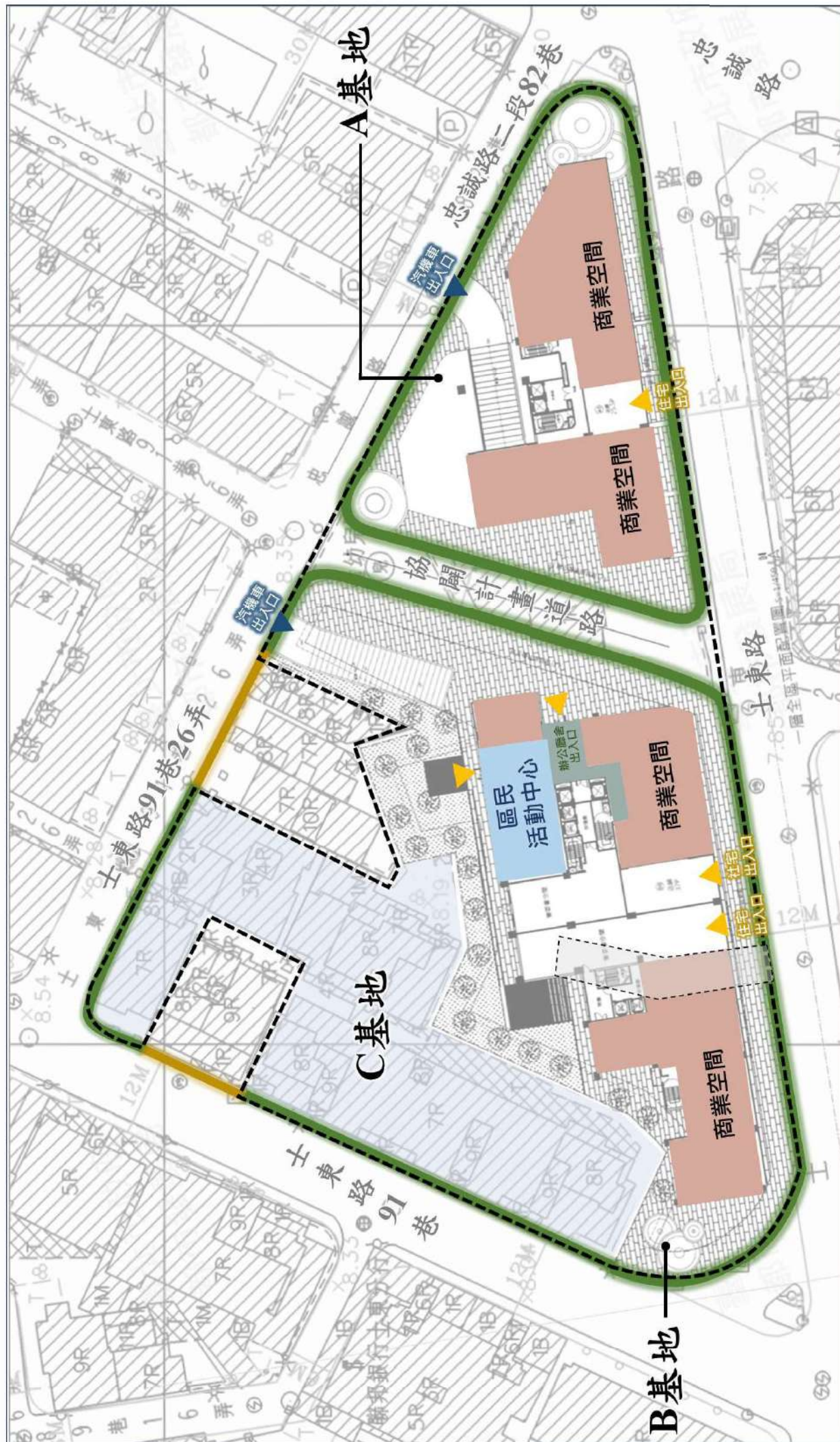


圖 13 第一期開發構想示意圖

圖例及說明

指北針

更新地區範圍	原士東路101巷範圍(更新後廢巷)	人行出入口	(更新範圍內)退縮2M以上人行步道
第2期開發(C基地)	第2期開發(C基地)	車行出入口	(更新範圍外)建議退縮2M以上人行步道

比例尺:1/500

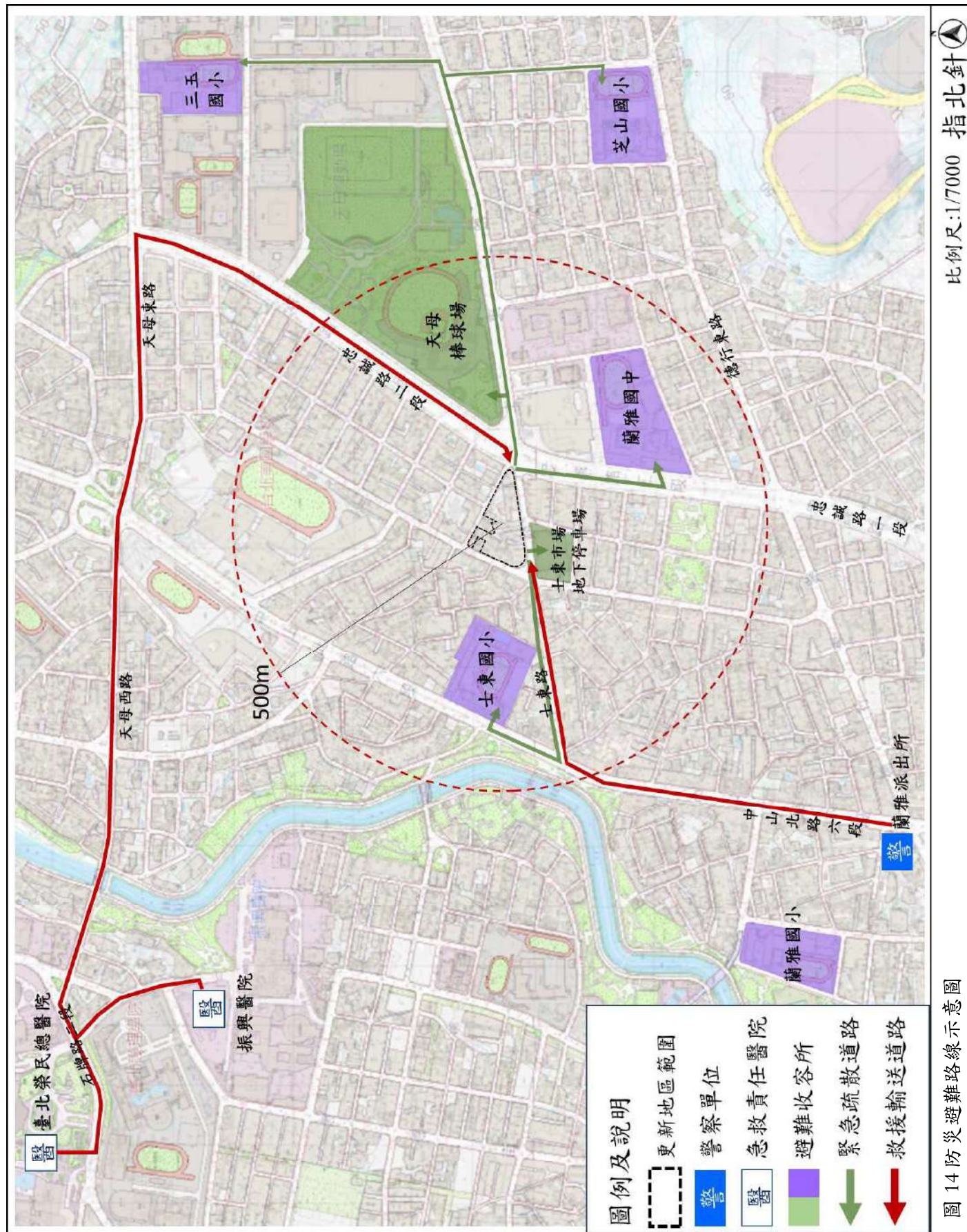


圖 14 防災避難路線示意圖

比例尺:1/7000 指北針

附錄一、臺北市政府同意選定本案為公辦都市更新案函

檔 號：

保存年限：

臺北市政府 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：許雨柔

電話：02-2781-5696#3017

電子信箱：a92220@gov.taipei

國家住宅及都市更新中心

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國114年7月11日

發文字號：府授都新字第1140125549號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：本府同意選定「臺北市士林區三玉段二小段712地號等21筆土地」（士林三玉段案）為公辦都更案，請查照。

說明：

- 一、依「臺北市公辦都市更新實施辦法」（下稱本辦法）第4條第1項第1款及第5條等規定辦理，兼復貴中心114年6月3日住都字第1140019340號函。
- 二、受處分人：國家住宅及都市更新中心（代表人：花敬群）、統一編號：73644633。
- 三、旨案尚符本辦法第4條第1項第1款所定「配合本府都市再生、社會住宅或產業政策，經本府指定為需配合更新開發之地區」規定，且經審查適宜性評估報告後尚屬可行，爰同意選定為公辦都市更新案。
- 四、貴中心應依旨案適宜性評估報告推動公辦都市更新事宜，並依本辦法第6條、「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」及本府113年8月30日府都新字第11360211831號公告修正「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」等相關規定辦理下列事項：
 - (一)落實本市田園城市政策，評估設置田園綠屋頂可行性，並依評估結果納入建築規劃設計。

專案一組 114/07/14



1140024482

第1頁，共2頁

- (二)配合規劃設計採用立體綠化及綠覆率達100%為目標。
- (三)公益設施捐贈之區民活動中心及都更基金請依相關單位需求及規定設置，惟申請相關容積獎勵及捐贈經費一事，實際獎勵值及經費應經本市都市更新及爭議處理審議會核定。
- (四)範圍內未開闢之計畫道路，請於基地開發時併案協助開闢。
- (五)依本府113年1月22日府授都建字第1136080938號函，本案申請建築能效等級評估能效等級應達1+級。
- 五、另依「都市更新條例」第12條及本辦法第9條規定，因本案尚未劃定更新地區，請檢送劃定更新地區計畫書圖過府，俾便辦理後續法定程序。另俟後續更新地區公告劃定後，再函請本府同意貴中心自行實施或經公開評選都市更新事業機構為實施者事宜。
- 六、請貴中心依上開說明四確實辦理；若未能確實履行，本府得變更或依「行政程序法」第123條第3項規定，廢止本同意處分。
- 七、不服本處分者，得自本處分送達之次日起30日內，繕具訴願書逕送本府，並由本府函轉內政部提起訴願。訴願書以實際收受日期為準，而非投遞日。

正本：國家住宅及都市更新中心

副本：財政部國有財產署、臺北市政府財政局、臺北市士林區公所

電 2025/07/11 文
交 17:55:03 章

附錄二、實施計畫內政部核定函

檔 號：

保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(國土署)

聯絡人：李育禎

聯絡電話：8771-2656

電子郵件：yvonnelee@nlma.gov.tw

傳真：

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國115年3月31日

發文字號：台內國字第1150803249號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：所報「臺北市士林區三玉段二小段都市更新案（臺北市士林區三玉段二小段712地號等21筆土地）」實施計畫書及貴中心擔任實施者案，准予核定，請照核復事項辦理。

說明：

一、依國家住宅及都市更新中心設置條例第5條、第21條第1款規定辦理並復貴中心115年1月28日住都字第1150004623號函。

二、本案核復事項：

(一)有關貴中心陳報「臺北市士林區三玉段二小段都市更新案（臺北市士林區三玉段二小段712地號等21筆土地）」實施計畫書，請考量實際執行情形，適時滾動檢討。後續倘有開發方式、範圍及內容變更等重大情事，應修正實施計畫書提董事會通過後再報本部核定。

(二)貴中心自行實施都市更新事業，應依都市更新條例第12條第1項第2款規定，報經臺北市政府同意並踐行法定作業程序。

(三)本案國有土地更新後分回房地規劃作為社會（使用權）住宅部分，請配合本部多元取得社會住宅政策，優先提供予婚育家庭入住。

專案一組 115/04/01



1150012123

第1頁，共2頁

正本：國家住宅及都市更新中心

副本：臺北市政府、本部國土管理署(住宅發展組)

電 2026/04/01 文
交 15:00:05 章

裝

訂

線



附錄三、臺北市針對市有資產供需整合會議紀錄（第 21 次）

臺北市市有資產供需整合會議第21次會議紀錄

壹、會議時間：114年5月8日（星期四）上午9時30分

貳、會議地點：市政大樓11樓中央區吳三連廳

參、主持人：李泰興秘書長

紀錄：汪禹澤

肆、出（列）席人員：如簽到單

伍、主席致詞：（略）

陸、會議結論：

一、報告事項：

第一案：前次會議列管事項請主辦機關說明辦理情形(附表1)

決議：各列管事項主席裁示詳附表1，請各主辦機關賡續辦理。

二、討論事項：

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

決議：本案同意士林區公所所提受贈公益設施設置區民活動中心（含里辦公處，不含公務車位）。

[REDACTED]

捌、散會(上午10時40分)

附錄四、國產署同意國家住都中心主導推動都市更新函

財政部國有財產署 函

地址：106235臺北市大安區光復南路116巷18號

聯絡方式：邱啓東 02-27718121#1322

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國111年9月12日

發文字號：台財產署改字第11100289460號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二(15365_111I003504_1_12110310368.ods、15365_111I003504_2_12110310368.ods)

主旨：貴中心函請同意由貴中心主導推動臺北市士林區三玉段(原士林-16社宅基地)及中正區永昌段(原中正-6社宅基地)兩案都市更新一案，本署同意辦理，請查照。

說明：

- 一、依貴中心111年8月17日住都字第1110013042號函及本署北區分署111年8月31日台財產北改字第11150010380號函辦理。
- 二、旨案範圍內本署經管國有房地目前無處分利用計畫，使用現況資訊如附件。

正本：國家住宅及都市更新中心

副本：內政部營建署、財政部國有財產署北區分署

電 2022/09/12 文
交 11:55:03 章

附錄五、臺北市財政局函復國家住都中心參與公辦都更意願函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府財政局 函

地址：110204 臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：林彥君
電話：02-27208889或1999轉6300
傳真：02-27595658
電子信箱：bk9547@gov.taipei

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國113年7月17日
發文字號：北市財開字第1133022067號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴中心為辦理「臺北市士林區三玉段二小段712地號等21筆土地公辦都市更新案」函詢本局經管市有土地參與都市更新意願一案，復如說明，請查照。

- 一、復貴中心113年7月9日住都字第1130019599號函。
- 二、旨揭更新範圍內本局經管同小段715地號市有土地，目前尚無其他開發利用計畫，惟有關參與都市更新意願，將俟本案申請劃定更新地區及辦理都市更新事業計畫報核後，由本府都市發展局依本市都市更新範圍內公有土地處理原則函詢公有土地管理機關意見時，再行評估回復。

正本：國家住宅及都市更新中心

副本：臺北市都市更新處

電 2024/07/17 文
交 14:55:14 章

專案一組 113/07/17
1130020882

附錄六、函請臺北市政府文化局辦理文化資產評估

副本

檔 號：

保存年限：

國家住宅及都市更新中心 函

地址：104019臺北市中山區民生東路一段21號

聯絡人：吳東翰

電話：02-21006300 分機261

電子郵件：marvelhero@hurc.org.tw

受文者：本中心綜合業務部專一組

發文日期：中華民國112年2月4日

發文字號：住都字第1120002053號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：關於「臺北市士林區三玉段二小段719、722、723地號等3筆土地」基地範圍內建造物，文化資產價值評估事宜，請查照。

說明：

- 一、依文化資產保存法（下稱文資法）第15條及財政部國有財產署（下稱國產署）111年12月8日台財產北改字第11100386390號函辦理。
- 二、依文資法第15條，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，所有或管理機關於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。查旨揭國有土地上所定著之建造物興建完竣已逾五十年，國產署業於111年9月12日台財產署改字第11100289460號函同意由本中心主導推動都市更新案，爰請貴局辦理文化資產價值評估，俾利推動旨案。
- 三、檢附旨案文化資產價值評估相關資料一份。

正本：臺北市政府文化局

副本：財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、本中心綜合業務部專一組

代理董事長 花敬群

第1頁，共1頁

裝

訂

線

附錄七、臺北市政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 168 次會議紀錄

檔 號： 保存年限：	
臺北市政府 函	
地址：11008 臺北市信義區市府路1號4樓東北區 承辦人：張熙迎 電話：02-2720-8889 或 1999 轉 3637 傳真：02-2758-2461 電子信箱：bt-apecy317@gov.taipei	
受文者：國家住宅及都市更新中心	
發文日期：中華民國 113 年 3 月 22 日	
發文字號：府授文化文資字第 1133011348 號	
類別：普通件	
密等及解密條件或保密期限：	
附件：如說明二	
主旨：檢送本府 113 年 2 月 2 日召開「臺北市政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 168 次會議」紀錄 1 份，請查照。	
一、依本府 113 年 1 月 24 日府文化文資字第 1133006558 號開會通知單暨本府 113 年 1 月 31 日府文化文資字第 1133007323 號開會通知單辦理。	
二、旨揭會議紀錄可至下列路徑：本府文化局官網（ https://www.culture.gov.taipei/ ）業務項目/文化資產/有形文化資產/文資審議）下載。	
正本：林美華召集人、蔡詩萍副召集人、李沐磐委員、林蕙雅委員、黃智卿委員、王惠君委員、王維周委員、王本壯委員、丘如華委員、白仁德委員、朱復國委員、李訓良委員、李文良委員、洪健策委員、郭瓊瑩委員、陳彥良委員、陳光祖委員、黃士嫻委員、趙金勇委員、劉淑音委員、劉宗德委員、蔡元良委員、薛琴委員	
副本：臺北市第 168 次文資會(電子)、臺北市第 168 次文資會(郵寄)	
電 2024/03/22 文 交 14:35:04 章	
專案一組 113/03/22	
第 1 頁，共 1 頁	
1130007930	

塑京町四丁目一帶街區街道紋理與景觀。

2. 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3款登錄基準。

四、本案依文化資產保存法、歷史建築紀念建築登錄廢止審查及輔助辦法辦理後續事宜。

案八：士林區「中央通訊社防空堡壘室」文化資產價值案

結論：

- 一、本案委員總人數23人，迴避人數0人，出席委員21人，逾半數委員出席，出席委員0人同意，21人不同意，同意人數未達出席委員過半數，故本案決議不同意指定士林區「中央通訊社防空堡壘室」為本市直轄市定古蹟。
- 二、本案委員總人數23人，迴避人數0人，出席委員21人，逾半數委員出席，出席委員3人同意，18人不同意，同意人數未達出席委員過半數，故本案決議不同意登錄士林區「中央通訊社防空堡壘室」為歷史建築。
- 三、本案委員總人數23人，迴避人數0人，出席委員21人，逾半數委員出席，出席委員0人同意，21人不同意，同意人數未達出席委員過半數，故本案決議不同意登錄士林區「中央通訊社防空堡壘室」為紀念建築。

案九：萬華區「台北真武殿」文化資產價值案

結論：

- 一、本案委員總人數23人，迴避人數0人，出席委員20人，逾半數委員出席，出席委員0人同意，20人不同意，同意人數未達出席委員過半數，故本案決議不同意指定萬華區「台北真武殿」為直轄市定古蹟。
- 二、本案委員總人數23人，迴避人數0人，出席委員20人，逾半數委員出席，出席委員0人同意，20人不同意，同意人數未達出席委員過半數，故本案決議不同意登錄萬華區「台北真武殿」為歷史建築。
- 三、本案委員總人數23人，迴避人數0人，出席委員20人，逾半數委員出席，出席委員0人同意，20人不同意，同意人數未達出席委員過半數，故本案決議不同意登錄萬華區「台北真武殿」為紀念建

附錄八、參與政府主導都市更新相關文件

一、112年4月23日第1次地主說明會開會通知單

副本

檔 號：

保存年限：

國家住宅及都市更新中心 開會通知單

受文者：本中心綜合業務部專一組

發文日期：中華民國112年4月11日

發文字號：住都字第1120006582號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳備註一

開會事由：召開「臺北市士林區三玉段二小段公辦都市更新案」
地區公開說明會。

開會時間：112年4月23日(星期日)上午10時15分

開會地點：士東市場2樓會議室(110028臺北市士林區士東路100
號2樓)

主持人：本中心曹組長明炫

聯絡人及電話：吳東翰、02-21006300#261

出席者：財政部國有財產署北區分署、臺北市政府

列席者：

副本：本中心綜合業務部專一組

備註：

- 一、檢附本次地區公開說明會議程、地點及基地資料。
- 二、本次地區公開說明會旨在說明本都更案推動進度及方向，
並釐清相關權利人之現況，敬請派員參加。
- 三、敬請與會人員全程配戴口罩、測量體溫、手部酒精消毒
等；倘於說明會當日額溫測量超過37.5度，或有咳嗽等身
體不適情形者，將建議就醫，婉拒入場。

國家住宅及都市更新中心

現場照片



二、112 年 11 月 4 日第 2 次地主說明會開會通知單

**敬
邀**

士林區三玉段二小段
第二次地區公開說明會

112年11月04日

入席時間: 13:50-14:15
會議時間: 14:15-16:00

地點: 士東市場2樓會議室
(士林區士東路100號)



主辦單位: HURC 國家住宅及都市更新中心
受託單位: 久法建築師事務所

聯絡專線: (02)2890-8868

現場照片



三、113 年 3 月 3 日鄰地說明會開會通知單

副本

檔 號：

保存年限：

國家住宅及都市更新中心 開會通知單

104019

臺北市中山區民生東路一段21號

受文者：本中心綜合業務部專案一組

發文日期：中華民國113年2月22日

發文字號：住都字第1130004994號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議議程、說明會簡報、發言單及意願書各一份

開會事由：召開「臺北市士林區三玉段二小段719地號等多筆土地公辦都市更新案」鄰地說明會

開會時間：113年3月3日(星期日)上午10時整

開會地點：士東市場2樓會議室(110028臺北市士林區士東路100號2樓)

主持人：曹組長明炫

聯絡人及電話：02-21006300宋俊恩(分機265)、劉育含(分機234)

出席者：本都更範圍鄰地私有土地及建物所有權人

列席者：

副本：本中心綜合業務部專案一組

備註：

- 一、本次說明會係為說明本案執行方式、後續推動規劃及徵詢土地所有權人參與本公辦都更案意願，參與意願影響後續規劃範圍確定，敬請踴躍出席參加。
- 二、請於會前撥冗填寫參與意願書，並於當日提供本中心。
- 三、為響應環保，請自備環保杯與會。

國家住宅及都市更新中心

現場照片



四、113 年 8 月 14 日中央通訊社借住戶說明會開會通知單

列席者

檔 號：

保存年限：

國家住宅及都市更新中心 開會通知單

受文者：國家住宅及都市更新中心專案
一組

發文日期：中華民國113年7月26日

發文字號：住都字第1130021325號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議議程

開會事由：召開「中央通訊社借住戶說明會-士林區三玉段」

開會時間：113年8月14日(星期三)上午10時整

開會地點：士東市場二樓會議室(臺北市士林區士東路100號)

主持人：國家住宅及都市更新中心專案一組 曹組長明炫

聯絡人及電話：吳東翰、02-21006300 分機261

出席者：財團法人中央通訊社、中央通訊社借住戶

列席者：國家住宅及都市更新中心專案一組、國家住宅及都市更新中心規劃組

副本：

備註：

- 一、檢附會議議程乙份，會議資料將於會議當日提供。
- 二、請財團法人中央通訊社協助函轉開會通知單予借住戶。

國家住宅及都市更新中心

現場照片



五、114 年 2 月 25 日中央通訊社借住戶第 2 次說明會開會通知單

列席者

檔 號：

保存年限：

國家住宅及都市更新中心 開會通知單

104019

臺北市中山區民生東路一段21號

受文者：國家住宅及都市更新中心專案
一組

發文日期：中華民國114年2月18日

發文字號：住都字第1140006138號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議議程

開會事由：召開「中央通訊社借住戶第2次說明會-士林三玉段」

開會時間：114年2月25日(星期二)上午10時整

開會地點：士東市場二樓會議室（臺北市士林區士東路100號）

主持人：國家住宅及都市更新中心專案一組 曹組長明炫

聯絡人及電話：陳重安、02-21006300 分機238

出席者：財團法人中央通訊社、財政部國有財產署北區分署、中央通訊社借住戶

列席者：國家住宅及都市更新中心專案一組

副本：

備註：

- 一、檢附會議議程乙份，會議資料將於會議當日提供。
- 二、請財團法人中央通訊社協助函轉開會通知單予借住戶。

國家住宅及都市更新中心

現場照片



附錄九、更新意願調查及統計結果

(一) A、B 基地

編號	土地所有權人	土地		有意願參與本案	願意參與土地面積 (m ²)	建物		有意願參與本案	願意參與建物面積 (m ²)
		地號	持有面積 (m ²)			門牌	持有面積 (m ²)		
1	鄭○峰	712	6.00	✓	6.00	士東路 125 號	16.73	✓	16.73
2	鄭○文		18.75	✓	18.75		52.30	✓	52.30
3	鄭○賜		9.38	✓	9.38		26.15	✓	26.15
4	鄭○林		3.38	✓	3.38		9.41	✓	9.41
5	黃○仁		37.50	✓	37.50	士東路 125 號二樓	104.59	✓	104.59
6	江○鳳		37.50	✓	37.50	士東路 125 號三樓	104.59	✓	104.59
7	陳○君		37.50	✓	37.50	士東路 125 號四樓	104.59	✓	104.59
8	姚○蘭	713	37.50	✓	37.50	士東路 123 號	94.09	✓	94.09
			37.50	✓	37.50	士東路 123 號二樓	94.09	✓	94.09
9	闕○蓮		37.50	✓	37.50	士東路 123 號三樓	94.09	✓	94.09
10	黃○杰		37.50	✓	37.50	士東路 123 號四樓	94.09	✓	94.09
11	曾○男	714	10.69	✓	10.69	忠誠路二段 82 巷 1 號一樓	21.50	✓	21.50
12	曾○珍		10.69	✓	10.69		21.50	✓	21.50
13	曾○玉		10.69	✓	10.69		21.50	✓	21.50
14	曾○		10.69	✓	10.69		21.50	✓	21.50
15	林○達		42.75	✓	42.75	忠誠路二段 82 巷 1 號二樓	85.99	✓	85.99
16	李○安		42.75	✓	42.75	忠誠路二段 82 巷 1 號三樓	85.99	✓	85.99
17	徐○權		42.75	✓	42.75	忠誠路二段 82 巷 1 號四樓	85.99	✓	85.99
18	莊○凱	717-2	46.00	✓	46.00	-	-	-	-
19	莊○亮		46.00	✓	46.00	-	-	-	-
20	莊○玉		46.00	✓	46.00	-	-	-	-
21	莊○凱	718	21.33	✓	21.33	-	-	-	-
22	莊○亮		21.33	✓	21.33	-	-	-	-
23	莊○玉		21.33	✓	21.33	-	-	-	-
24	莊○亮	724	404.00	✓	404.00	士東路 91 巷 26 弄 12 號	185.13	✓	185.13
25	劉○祥	743	49.38	✓	49.38	士東路 101 巷 1 號	117.58	✓	117.58
26	賴○瑋		49.38	✓	49.38	士東路 101 巷 1 號二樓	117.58	✓	117.58
27	張○成		49.38	✓	49.38	士東路 101 巷 1 號三樓	117.58	✓	117.58
28	張○翔			✓				✓	
29	吳○雄		49.38	✓	49.38	士東路 101 巷 1 號四樓	117.58	✓	117.58
30	林陳○華		49.38	✓	49.38	士東路 101 巷 3 號	114.05	✓	114.05

編號	土地所有權人	土地		有意願參與本案	願意參與土地面積(m ²)	建物		有意願參與本案	願意參與建物面積(m ²)
		地號	持有面積(m ²)			門牌	持有面積(m ²)		
31	張○琦		49.38	✓	49.38	士東路 101 巷 3 號二樓	114.04	✓	114.04
32	李○芳		49.38	✓	49.38	士東路 101 巷 3 號三樓	114.04	✓	114.04
33	張○林		49.38	✓	49.38	士東路 101 巷 3 號四樓	114.04	✓	114.04
34	王○梅	744	61.25	✓	61.25	士東路 101 巷 4 號	111.23	✓	111.23
			61.25	✓	61.25	士東路 101 巷 4 號二樓	111.23	✓	111.23
35	童○靖		61.25	✓	61.25	士東路 101 巷 4 號三樓	111.23	✓	111.23
36	沈○珍		61.25	✓	61.25	士東路 101 巷 4 號四樓	111.23	✓	111.23
37	陳○香	745	34.25	✓	34.25	士東路 101 巷 2 號	99.41	✓	99.41
38	劉○福		34.25	✓	34.25	士東路 101 巷 2 號二樓	99.41	✓	99.41
39	李○萱		34.25	✓	34.25	士東路 101 巷 2 號三樓	99.41	✓	99.41
40	高蔡○梅		34.25	✓	34.25	士東路 101 巷 2 號四樓	99.41	✓	99.41
41	蔡○珠	746	14.79	✓	14.79	士東路 103 號	63.30	✓	63.30
42	陳○翰		14.79	✓	14.79		63.30	✓	63.30
43	陳○潔		14.79	✓	14.79		63.30	✓	63.30
44	劉○維		44.38	✓	44.38	士東路 103 號二樓	130.51	✓	130.51
45	劉○展	746	44.38	✓	44.38	士東路 103 號三樓	130.51	✓	130.51
46	許○清		44.38	✓	44.38	士東路 103 號四樓	130.51	✓	130.51
47	吳○菜		44.38	✓	44.38	士東路 105 號	135.91	✓	135.91
48	吳○生		44.38	✓	44.38	士東路 105 號二樓	135.91	✓	135.91
49	吳○華		44.38	✓	44.38	士東路 105 號三樓	135.91	✓	135.91
50	吳○宗		44.38	✓	44.38	士東路 105 號四樓	135.91	✓	135.91
51	賴○宏	747	167.00			-	-	-	-
52	張○偉	748	42.50	✓	42.50	士東路 99 號一樓	144.51	✓	144.51
53	吳○峻		42.50	✓	42.50	士東路 99 號二樓	144.51	✓	144.51
54	卓○企業股份有限公司		42.50	✓	42.50	士東路 99 號三樓	144.51	✓	144.51
55	張○瀨		42.50	✓	42.50	士東路 99 號四樓	144.51	✓	144.51
56	林○棠	749	48.83	✓	48.83	士東路 97 號一樓	135.28	✓	135.28
57	林○賢		5.43	✓	5.43		15.03	✓	15.03
58	李○瑜		54.25	✓	54.25	士東路 97 號二樓	150.31	✓	150.31
59	呂○貞		54.25	✓	54.25	士東路 97 號三樓	150.31	✓	150.31

編號	土地所有權人	土地		有意願參與本案	願意參與土地面積(m ²)	建物		有意願參與本案	願意參與建物面積(m ²)
		地號	持有面積(m ²)			門牌	持有面積(m ²)		
60	王○鏗		27.13	✓	27.13	士東路 97 號四樓	75.16	✓	75.16
61	王○賢		27.13	✓	27.13		75.16	✓	75.16
62	莊○宙	750	32.67			士東路 95 號一樓	52.40		
						士東路 95 號二樓	112.66		
63	莊○逸		32.67	✓	32.67	士東路 95 號三樓	112.66	✓	112.66
64	莊○憲		65.33	✓	65.33	士東路 95 號一樓	52.40	✓	52.40
						士東路 95 號四樓	112.66	✓	112.66
65	莊○翔		32.67	✓	32.67	-	-	-	-
66	莊○豪		32.67	✓	32.67	-	-	-	-
67	莊○逸	751	25.33	✓	25.33	-	-	-	-
68	莊○翔		25.33	✓	25.33	士東路 93 號一樓	104.22	✓	104.22
						士東路 93 號四樓	112.53	✓	112.53
69	莊○憲	751	50.67	✓	50.67	士東路 93 號二樓	112.53	✓	112.53
70	莊○豪		25.33	✓	25.33	士東路 93 號三樓	112.53	✓	112.53
71	莊○宙		25.33			-	-	-	-
72	莊○逸	750-1	0.67	✓	0.67	-	-	-	-
73	莊○翔		0.67	✓	0.67	-	-	-	-
74	莊○豪		0.67	✓	0.67	-	-	-	-
75	莊○宙		0.67			-	-	-	-
76	莊○憲		1.33	✓	1.33	-	-	-	-
77	莊○逸	751-1	4.17	✓	4.17	-	-	-	-
78	莊○翔		4.17	✓	4.17	-	-	-	-
79	莊○豪		4.17	✓	4.17	-	-	-	-
80	莊○宙		4.17			-	-	-	-
81	莊○憲		8.33	✓	8.33	-	-	-	-
合計	62 人		3,140.00	60 人	2,910.17	59 人	6,281.80	58 人	6,116.75
意願比例				96.77%	92.68%			98.31%	97.37%

備註：小數點如有誤差為小數點四捨五入進位之誤差值。

(二) C 基地

編號	土地所有權人	土地		有意願參與本案	願意參與土地面積 (m ²)	建物		有意願參與本案	願意參與建物面積 (m ²)
		地號	持有面積 (m ²)			門牌	持有面積 (m ²)		
1	陳○進	730	37.88		37.88	士東路 91 巷 6 號三樓	148.57		148.57
						士東路 91 巷 4 號房屋地下層	47.87		47.87
2	劉○沅		26.56		26.56	士東路 91 巷 6 號五樓	148.57		148.57
3	陳○新		26.56	✓	26.56	士東路 91 巷 8 號三樓	146.50	✓	146.50
4	牛○嘉		26.41	✓	26.41	士東路 91 巷 10 號二樓	148.90	✓	148.90
5	黃○瑩		26.41		26.41	士東路 91 巷 10 號三樓	148.90		148.90
6	劉○蘭		26.41		26.41	士東路 91 巷 10 號四樓	148.90		148.90
7	黃○琴		26.41		26.41	士東路 91 巷 10 號五樓	148.90		148.90
8	廖○梅		26.41	✓	26.41	士東路 91 巷 10 號六樓	148.92	✓	148.92
9	林○吉		25.65	✓	25.65	士東路 91 巷 12 號三樓	144.73	✓	144.73
10	魏○月		25.65		25.65	士東路 91 巷 12 號五樓	144.73		144.73
11	洪○玲		36.97		36.97	士東路 91 巷 12 號六樓	144.74		144.74
						士東路 91 巷 4 號房屋地下層	47.87		47.87
12	龔○理		27.46		27.46	士東路 91 巷 10 之 1 號五樓	152.53		152.53
13	莊○鈺		49.95		49.95	士東路 91 巷 12 之 1 號	114.82		114.82
						士東路 91 巷 10 之 1 號一樓	140.20		140.20
14	呂○倖		22.48		22.48	士東路 91 巷 12 之 1 號二樓	124.90		124.90
15	施○章		37.88	✓	37.88	士東路 91 巷 6 號四樓	148.57	✓	148.57
						士東路 91 巷 4 號房屋地下層	47.87		47.87
16	吳○玲		26.56		26.56	士東路 91 巷 8 號四樓	146.50		146.50
17	郭○邦		37.88	✓	37.88	士東路 91 巷 8 號五樓	146.50	✓	146.50
						士東路 91 巷 4 號房屋地下層	47.87		47.87
18	宋○修		25.65		25.65	士東路 91 巷 8 號七樓	146.50		146.50
19	陳○安		13.20		13.20	士東路 91 巷 10 號七樓	74.46		74.46
20	陳○勻		13.20		13.20		74.46		74.46
21	詹○忠		25.65	✓	25.65	士東路 91 巷 12 號四樓	144.73	✓	144.73
22	黃○君		25.65	✓	25.65	士東路 91 巷 12 號七樓	144.74	✓	144.74
23	鍾○泰		38.78		38.78	士東路 91 巷 10 之 1 號六樓	152.53		152.53
						士東路 91 巷 4 號房屋地下層	47.87		47.87
24	龔○龍		27.46		27.46	士東路 91 巷 10 之 1 號七樓	152.53		152.53
25	賴○郎		11.24		11.24	士東路 91 巷 12 之 1 號三樓	62.45		62.45
26	盧○伶		11.24		11.24	士東路 91 巷 12 之 1 號三樓	62.45		62.45
27	黃○祥		22.48	✓	22.48	士東路 91 巷 12 之 1 號四樓	124.90	✓	124.90
28	周○敬		22.48	✓	22.48	士東路 91 巷 12 之 1 號五樓	124.90	✓	124.90
29	紀○好		22.48	✓	22.48	士東路 91 巷 12 之 1 號六樓	124.90	✓	124.90
30	李○娥		22.48	✓	22.48	士東路 91 巷 12 之 1 號七樓	145.55	✓	145.55
31	陳○村		11.32		11.32	士東路 91 巷 4 號房屋地下層	47.87		47.87
32	王○美		22.64		22.64	士東路 91 巷 4 號房屋地下層	95.75		95.75
33	莊○甫		90.24		90.24	士東路 91 巷 4 號一樓	124.80		124.80

編號	土地所有權人	土地		有意願參與本案	願意參與土地面積 (m ²)	建物		有意願參與本案	願意參與建物面積 (m ²)
		地號	持有面積 (m ²)			門牌	持有面積 (m ²)		
		730				士東路 91 巷 4 號房屋地下層	47.87		47.87
34	陳○恩		11.32	✓	11.32	士東路 91 巷 4 號房屋地下層	47.87	✓	47.87
35	陳○華		0.75	✓	0.75	士東路 91 巷 4 號房屋地下層	47.87	✓	47.87
36	鄭○玲		11.32		11.32	士東路 91 巷 4 號房屋地下層	47.87		47.87
37	鍾○雄		27.46		27.46	士東路 91 巷 10 之 1 號三樓	152.53		152.53
38	陳○敏		28.67		28.67	士東路 91 巷 4 號二樓	166.07		166.07
						士東路 91 巷 4 號房屋地下層	95.75		95.75
39	柯○因		27.46	✓	27.46	士東路 91 巷 10 之 1 號二樓	152.53	✓	152.53
40	莊○煌		7.09		7.09	-	-	-	-
41	莊○諱		-	-	-	士東路 91 巷 4 號三樓	166.07		166.07
42	鄭○文		28.37	✓	28.37	士東路 91 巷 4 號四樓	166.07	✓	166.07
43	涂○英		39.69	✓	39.69	士東路 91 巷 4 號五樓	166.07	✓	166.07
						士東路 91 巷 4 號房屋地下層	47.87		47.87
44	廖○君		28.37	✓	28.37	士東路 91 巷 4 號六樓	166.07	✓	166.07
45	蘇○華		39.69		39.69	士東路 91 巷 4 號七樓	166.07		166.07
						士東路 91 巷 4 號房屋地下層	47.87		47.87
46	莊陳○珠		64.59		64.59	士東路 91 巷 6 號一樓	138.56		138.56
						士東路 91 巷 6 號二樓	148.57		148.57
						士東路 91 巷 4 號房屋地下層	47.87		47.87
47	陳○珠		64.43		64.43	士東路 91 巷 6 號六樓	148.57		148.57
						士東路 91 巷 8 號六樓	146.50		146.50
						士東路 91 巷 4 號房屋地下層	47.87		47.87
48	黃薛○子		37.88		37.88	士東路 91 巷 6 號七樓	148.57		148.57
						士東路 91 巷 4 號房屋地下層	47.87		47.87
49	莊○逸		15.09		15.09	士東路 91 巷 8 號	68.25		68.25
50	莊○憲		15.09		15.09		68.25		68.25
51	林○源		26.56	✓	26.56	士東路 91 巷 8 號二樓	146.50	✓	146.50
52	吳○錫		25.35		25.35	士東路 91 巷 10 號一樓	129.42		129.42
53	楊○賢		30.03		30.03	士東路 91 巷 4 號房屋地下層	47.87		47.87
						士東路 91 巷 12 號	125.40		125.40
							20.68		20.68
54	楊○庭		5.28		5.28	士東路 91 巷 12 號二樓	20.68		20.68
55	楊○淇		5.28		5.28		20.68		20.68
56	楊○惠		5.28		5.28		20.68		20.68
57	楊○青		5.28		5.28		20.68		20.68
58	楊○能		5.28		5.28		20.68		20.68
59	楊○君		5.28		5.28		20.68		20.68
60	蔣○倫		13.73		13.73		士東路 91 巷 10 之 1 號四樓	76.27	
61	陳○真		13.73		13.73	76.27			76.27
62	郭○芬	736	26.13	✓	26.13	士東路 91 巷 24 號四樓	143.90	✓	143.90
63	林○花		26.13	✓	26.13	士東路 91 巷 24 號五樓	143.90	✓	143.90

編號	土地所有權人	土地		有意願參與本案	願意參與土地面積(m ²)	建物		有意願參與本案	願意參與建物面積(m ²)
		地號	持有面積(m ²)			門牌	持有面積(m ²)		
64	鄭○玲		26.13		26.13	士東路 91 巷 24 號六樓	143.90		143.90
65	陳○華		26.13	✓	26.13	士東路 91 巷 24 號七樓	143.90	✓	143.90
66	曲○蒂		17.42	✓	17.42	士東路 91 巷 24 號	42.25	✓	42.25
						士東路 91 巷 24 號房屋地下層	35.16		35.16
67	劉○維		17.42	✓	17.42	士東路 91 巷 24 號	42.25	✓	42.25
						士東路 91 巷 24 號房屋地下層	35.16		35.16
68	劉○綸		17.42	✓	17.42	士東路 91 巷 24 號	42.25	✓	42.25
						士東路 91 巷 24 號房屋地下層	35.16		35.16
69	陳○裘		26.13		26.13	士東路 91 巷 24 號二樓	143.90		143.90
70	陳○德		26.13	✓	26.13	士東路 91 巷 24 號三樓	143.90	✓	143.90
71	林○月	733	148.00	✓	148.00	士東路 91 巷 26 弄 4 號	189.44	✓	189.44
72	王○程	735	150.00	✓	150.00	士東路 91 巷 26 弄 2 號	189.44	✓	189.44
合計	69 人		2,016.00	27 人	939.269	69 人	9,555.58	27 人	6,116.75
意願比例				39.13%	46.59%			39.13%	40.99%

備註：小數點如有誤差為小數點四捨五入進位之誤差值。

臺北市都市更新處

業務主管

股長陳姿晴

承辦人員

聘用黃雅慧
副工程師

劃定臺北市士林區三玉段二小段712地號等25筆土地為 更新地區及訂定都市更新計畫案範圍圖

