附件6

歷史建築「西寧北路1巷2號」解體計畫
（臺北市大同區玉泉段二小段371-19地號）
受保護樹木保護計畫

臺北市政府
115年6月8日核定

申　　請　　人　：臺北市住宅及都市更新中心
設　　計　　人　：許伯元建築師事務所
樹保計畫受委託單位：樹花園股份有限公司

中　華　民　國　一　一　五　年　六　月

一、 基本資料

（一） 申請書及委託書

臺北市受保護樹木保護計畫審議申請書

申請人資料：

申請人：臺北市住宅及都市更新中心

地址：臺北市信義區福德街 84 巷 50 號 1、2 樓

電話：（02）2516-1855

傳真：（02）2516-6855

電子信箱：cathyhsiao@thurc.org.tw

設計人資料：

設計人：許伯元建築師事務所

地址：臺北市大安區忠孝東路四段 223 巷 5 號 7 樓

電話：（02）2731-8979

傳真：（02）2731-2460

電子信箱：byharch@byharch.com.tw

樹木保護計畫：

申請人：樹花園股份有限公司

地址：臺北市內湖區民權東路六段 160 號 6F-3

電話：（02）2792-3958 #324

傳真：（02）8791-9495

電子信箱：jackykuo.treegarden@gmail.com

設計標的資料：

基地座落：臺北市大同區玉泉段二小段 371-19 地號，共 1 筆土地

用途：交通廣場用地(公共設施用地)

基地地址：臺北市大同區西寧北路 1 巷 2 號

中　華　民　國　115　年　4　月　20　日

臺北市受保護樹木保護計畫審議委託書

茲委託「樹花園股份有限公司」全權代表本中心辦理「歷史建築「西寧北路 1 巷 2 號」解體計畫（臺北市大同區玉泉段二小段 371-19 地號）受保護樹木保護計畫」一切手續事宜，特立此委託書。

委託人：臺北市住宅及都市更新中心

地址：臺北市信義區福德街 84 巷 50 號 1、2 樓

電話：（02）2516-1855

被委託人：樹花園股份有限公司

地址：臺北市內湖區民權東路六段 160 號 6F-3

電話：（02）2792-3958 #324

中　華　民　國　115　年　4　月　20　日

（二） 審議資料表及書件審核表

臺北市受保護樹木保護計畫審議資料表

檔名					送審類別	A.□幹事會審 B.□委員會審 C.■核定 D.□計畫變更 （可複選）		
送審法規依據及範圍	依據臺北市樹木保護自治條例第六條辦理				計畫類別	A.■保護計畫 B.□移植與復育計畫 C.□保護計畫及移植與復育計畫		
案名	歷史建築「西寧北路 1 巷 2 號」解體計畫（臺北市大同區玉泉段二小段 371-19 地號）受保護樹木保護計畫				基地地號	大同區玉泉段二小段 371-19 地號，共 1 筆		
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	交通廣場用地（公共設施用地）	法定建蔽率	%	樹籍基本資料	受保護樹木總數	3 株	
	基地面積	512.6 ㎡	實設建蔽率	%		A. 原地保留且受保護樹木保護範圍內無受影響之受保護樹木		
	總樓地板面積	㎡	法定容積率	%		B. 原地保護之其他受保護樹木（除A.項以外）	3 株（編號 2985 正榕、編號 4824 印度橡膠樹，及工程範圍外之編號 2990 正榕）	
	地下開挖樓層數	層	實設容積率			C. 移植之受保護樹木		
	地下開挖面積	㎡	最大樓層數	層		其他樹籍資料加註事項		
	地下開挖規模	%	建築物高度	5.9 m				
	地面10層以下之各層使用概況	B2F			受保護樹木施工作業時程資料	保護措施	115/06-115/12	支撐作業	115/06-115/07
		B1F				環境清理作業	115/06-115/07		
		1F	歷史建築解體			養護作業	115/06-115/12		
		2F			申請資料	申請人	臺北市住宅及都市更新中心	電話及傳真	(02) 2516-1855
		3F				住址	臺北市信義區福德街 84 巷 50 號 1、2 樓	電子信箱	cathyhsiao@thurc.org.tw
		4F				設計人	許伯元建築師事務所	電話及傳真	(02) 2731-8979
		5F				住址	臺北市大安區忠孝東路四段 223 巷 5 號 7 樓	電子信箱	byharch@byharch.com.tw
		6F				樹木承商	樹花園股份有限公司	電話及傳真	（02）2792-3958
		7~13F				住址	臺北市內湖區民權東路六段 160 號 6F-3	電子信箱	jackykuo.treegarden@gmail.com

受理過程		申請日期	審查會日期	會議記錄及准予備查發文文號	承辦人	備註及建築執照加註事項
	預審					
	幹事會審	115 年 4 月 25 日	115 年 5 月 13 日	北市文化資源字第 1153018881 號	莊鎧瑋	
	委員會審					
	核定					
	計畫變更					

填表人：許伯元建築師事務所　　蓋章處：　　填表日期：115 年 5 月 25 日

臺北市樹木保護委員會（幹事會、委員會）保護計畫書件審核表

收件日期	中華民國　115　年　5　月　25　日	收文字號	
申請人	臺北市住宅及都市更新中心 負責人：張溫德	設計標的	地址　臺北市大同區玉泉里西寧北路1巷2號 地號　大同區玉泉段二小段0371-19地號土地
設計人	許伯元建築師事務所 負責人：許伯元	樹木承商	樹花園股份有限公司 負責人：李有田

編號	項目	檢核圖件	檢核結果 合格	檢核結果 頁碼	編號	項目	檢核圖件	檢核結果 合格	檢核結果 頁碼
一	基本資料	（一）申請書及委託書（申請人、設計人核章，設計標的基本資料）	✓	I	五	施工影響說明及防範處理	（一）施工機具、車輛及人員動線圖	✓	13
							（二）受保護樹木於施工期間安全之保全措施	✓	13-16
		（二）審議資料表及書件審核表（各項目須與計畫書各章節內容確實一致）	✓	II			（三）其他應載明事項	-	
		（三）前次會議審查意見、修正說明、頁碼等回覆對照表	✓	IV-V	六	保護計畫	（一）樹木保護範圍施作工項與保護措施。	✓	17
							（二）樹冠及枝幹修剪程度及方式(非必要勿修剪)	✓	17-18
		1.召開日期、會議記錄發文字號	✓	IV			（三）保護工程及其分項工程之期程	✓	19
		2.審查意見逐條說明	✓	IV-V	七	移植與復育計畫（＊）	（一）移植施工項目及流程	-	
		3.修正情形、補充說明及頁碼	✓	IV-V			1.斷根作業、樹根挖掘範圍及根團保護措施	-	
		（四）目錄索引（計畫書頁次編號）	✓	VI			2.樹冠及枝幹之修剪程度及方式、保障樹木生機措施	-	
二	設計案書圖	（一）基地位置及範圍圖（基地範圍為同申請建築執照之建築基地範圍，免申請建築執照者為該開發建設基地範圍）	✓	1			3.搬移運送方式及作業安全措施	-	
		（二）計畫簡介	✓	2			4.種植作業、立支架及其他保護措施	-	
		（三）全區平面配置圖、施工區域範圍圖及十樓以下各樓層平面圖（含所有地下層）	✓	3			（二）受保護樹木移植與復育作業時程	-	
		（四）地基開挖範圍平面圖（清楚標示與受保護樹木距離等關係）	-				（三）受保護樹木移植假植、定植及復育地點	-	
		（五）立面圖（清楚標示與樹木距離等關係）	✓	4-5			（四）移植、定植後之維護管理措施及復育養護期限	-	
		（六）植栽設計配置圖	-				（五）因移植施工作業及復育期間造成無法回復之傷害之補償措施	-	
三	樹籍基本資料	（一）施工區域範圍內植栽現況平面圖	✓	6	八	樹木承商資料	（一）相關實績經驗	✓	20
		1.施工區域範圍內植栽現況調查(以喬木為主，清楚加註並編號標明)	✓	6			（二）公司組織及人員	✓	20
		2.達受保護標準樹木之現況位置（清楚加註並編號標明）	✓	7	九	預算經費	各作業要項所需單價、數量、總價等明細	✓	21
		3.受保護樹木處理方式(原地保留、移植或其他處理之樹木位置及數量)	✓	8	十	其他資料	其他須檢附之資料 1.樹保計畫歷次會議記錄。 2.申請移植者，必需檢附受保護樹木本身有無褐根病之檢測，定植地點有無褐根病與紅火蟻之證明。 3.基地外移植需附定植點土地所有權人同意書。 4.與案情有關之會議紀錄。 5.其他與案情相關之檢測或證明資料。	✓	22-46
		（二）受保護樹木樹籍資料調查表	✓	9-11	備註： 1.（＊）：為「四、申請移植理由」及「七、移植與復育計畫」書圖項目，如申請案中全案所有樹木僅提出保護計畫申請者，免填。 2. 申請案件經審議通過核備後，申請人除須將已送審核備計畫書之內容併入相關合約中據以執行外，其相關計畫內容作業要項於施作前、中、後之過程中均應拍照製作紀錄，並於文化局指定之限期函送完成上述紀錄核備後始得取得執照。		
		1.樹種	✓	9-11					
		2.樹胸徑(地平以上一・三米高之位置測量)	✓	9-11					
		3.樹胸圍(地平以上一・三米高之位置測量)	✓	9-11					
		4.樹高（地平起算）	✓	9-11					
		5.樹冠幅	✓	9-11					
		6.樹木現況照片(全株及近照至少各二張)	✓	9-11					
四	申請移植理由(＊)	說明無法原地保留及必須移植之充分理由及具體事證	-	-					

註：本表由設計人勾選，請於「檢核結果」之「合格」欄位中符合規定者打”∨”及不符合規定者打”x”。另「頁碼」為所送審議計畫書內容之頁碼。

設計人自行檢核結果：■符合規定　□不符規定 建築師（技師）用印：

（三） 前次會議審查意見、修正說明、頁碼等回覆對照表

臺北市樹木保護委員會第 15 屆第 18 次幹事會會議紀錄

1. 時間：115 年 5 月 13 日（星期三）下午 2 時 30 分
2. 地點：N226 會議室
3. 主持人：陳譽馨 執行秘書　　紀錄：莊鎧瑋
4. 出席人員

（1） 出席委員（依姓氏筆劃排序）：王亞男委員、胡寶元委員、張育森委員

（2） 出席幹事(依局處排序)：文化局：吳俊銘幹事、宋傳明幹事、連婕幹事；工務局：丁煒宏幹事；大地處：賴羿鳴幹事；建管處：吳欣潞幹事

（3） 棟宇法律事務所：邱恩州律師

審議案三：「臺北市住宅及都市更新中心」辦理「歷史建築『西寧北路1巷2號』解體計畫(臺北市大同區玉泉段二小段371-19地號)」受保護樹木保護計畫，提請審議。

項次	委員/幹事	委員綜合討論建議	處理情形	頁碼	備註
1	委員 A	受保護樹木保護計畫設計大致考慮完整。	感謝委員指教。	-	
2		施工時儘量注意，勿傷及或影響受保護樹木。	謹遵委員意見辦理，施工將依計畫書內容確實完成保護措施，並落實相關應注意事項。	P.17	
3		補充說明，修正後通過。	感謝委員指教。	-	
4	委員 B	請妥善依計畫書執行。	謹遵委員意見辦理。	-	
5	委員 C	破碎水泥及磚牆產生大量鹼性殘料，必須對植穴進行適度防護。	謹遵委員意見辦理，惟本次解體作業目標以木構建築體為主，將不會涉及水泥結構之布基礎解體，亦不會拆除周邊磚砌圍牆；如解體作業期間有遭遇水泥硬體及磚砌結構阻礙、不得不打除，拆除前將預先鋪設帆布以承接碎塊，以免殘料汙染土壤，影響受保護樹木根系。	P.17	
6		2985 正榕規劃架設「竹支架」進行支撐，建議定期觀測，如有支撐力不足時改採用金屬支架。	謹遵委員意見辦理，增列支架巡視之定期養護作業，於每月進行澆灌作業同時確認竹支架完整性，如有開裂等損毀情形應立即進行更換；如有經評估有支撐力不足情形，將改以金屬材質之支架進行支撐。	P.19	
7		在歷史建物解體後，原本受保護樹木將直接暴露強風烈日下，宜監測是否有日燒現象並注意防範。	謹遵委員意見辦理，惟歷史建物本就矮於受保護樹木及周邊樹木，且本次計畫中未有樹木修剪及移除作業，工程將不會變動受保護樹木周邊環境；養護中亦會以目視診斷法追蹤樹木生長情形，如有異常立即回報主管機關。	P.19	

項次	委員/幹事	委員綜合討論建議	處理情形	頁碼	備註
8	都發局書面意見	查本案位屬82年9月6日82府都秘字第82061261號函公告「擬(修)訂臺北車站特定專用區細部計畫案」範圍，屬都市計畫載明應辦理都審地區，倘涉及上開都市計畫規定，後續仍應依相關規定提送都審程序。	謹遵委員意見辦理。	-	

結論：

本案經委員綜合討論並經出席委員同意決議如下：本案本次「修正後通過」，請申請單位於會議紀錄文到30日內，備妥公文與1份計畫書電子檔光碟至文化局辦理核定。

（四） 目錄

一、 基本資料 I
（一） 申請書及委託書 I
（二） 審議資料表及書件審核表 II
（三） 前次會議審查意見、修正說明、頁碼等回覆對照表 IV
（四） 目錄 VI
二、 設計案書圖 1
（一） 基地位置及範圍圖 1
（二） 基地現況與計畫簡介 2
（三） 全區平面配置圖及施工範圍圖 3
（四） 立面圖 4
三、 樹籍基本資料 6
（一） 施工區域範圍內植栽現況平面圖 6
（二） 受保護樹木樹籍資料調查表 9
（三） 非受保護樹木樹籍清冊 12
四、 施工影響說明 13
（一） 施工機具、車輛及人員動線圖 13
（二） 受保護樹木於施工期間安全之保護措施 14
五、 保護計畫 17
（一） 樹木保護範圍施作工項與保護措施 17
（二） 樹冠及枝幹之修剪程度及方式（非必要勿修剪） 17
（三） 保護工程之期程 19
六、 樹木承商 20
七、 預算經費 21
附件一、E1E2 街廓合作開發契約書及繼受函文 22
附件二、歷史建築「西寧北路 1 巷 2 號」會勘紀錄 29
附件三、受保護樹木目視診斷表 32
附件四、施工區非受保護樹木清冊調查報告 40
附件五、 臺北市樹木保護委員會第 15 屆第 18 次幹事會會議紀錄 42

二、 設計案書圖

（一）基地位置及範圍圖

1. 基地概要

本案位於臺北市大同區玉泉段二小段 371-19 地號土地上，係配合辦理歷史建築「西寧北路 1 巷 2 號解體計畫」，因工程範圍涉及 3 株已列管之受保護樹木之外推 3 米保護帶，故辦理本案受保護樹木保護計畫。

2. 都市計畫概要及使用分區

施工範圍面積：512.6 平方公尺

使用分區：交通廣場用地(公共設施用地)

3. 交通現況

本案工程範圍位於 E1E2 街廓之低度開發區內西南角位置，街廓北側為鄭州路，南面忠孝西路二段，東鄰塔城街、西鄰西寧北路，須由鄭州路及西寧北路側施工大門進出，鄰近台北捷運綠線北門站。



圖 1 工程範圍示意圖

表 1 基地周邊環境照

	
視角 A　基地東北側	視角 B 基地西北側
	
視角 C 基地西側	視角 D 基地西南側
	
視角 E 基地東南側	視角 E 基地東南側

（二） 基地現況與計畫簡介

1. **基地概述與計畫概要：**

本案基地位於臺北市大同區玉泉段二小段 371-19 地號土地，屬臺北市政府 108 年 1 月 4 日府都規字第 10720254281 號函公告發布實施之「擬定臺北車站特定專用區 E1、E2、D1 西半街廓暨周邊地區細部計畫案」範圍內，前開計畫劃定 E1、E2 街廓「特定專用區」為都市更新地區，經臺北市政府 108 年 7 月 23 日同意由臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者，採全區整體規劃，並分為高度開發區及低度開發區等 2 區，高度開發區以重建方式辦理，並採都市更新權利變換方式辦理開發（詳參附件一）；低度開發區以文化資產活化再利用方式提供商業設施及開放空間，並以嵌入式方式作適度開發。

本案位於低度開發區，為依臺北市政府文化局 114 年 2 月 7 日會勘意見辦理歷史建築西寧北路 1 巷 2 號緊急搶修（詳參附件二），爰臺北市住宅及都市更新中心 114 年 12 月 31 日臺北住都業一字第 1140011323 號函檢送該棟歷史建築解體計畫，臺北市政府文化局於 115 年 1 月 15 日北市文化文資字第 1153005027 號函請補正，爰依「臺北市樹木保護自治條例」及「臺北市受保護樹木保護計畫及移植與復育計畫審議作業要點」規定提送本計畫，後續俟主管機關備查後據以實行。

2. **實施時程：**預計施工期程為民國 115 年 6 月起至 115 年 12 月，共 6 個月。

3. **受保護樹木位置：**

表 2 基地周邊受保護樹木列表

項次	受保護樹木編號	樹種	位置
1	2985	正榕	位於工程範圍北側、緊鄰圍牆及歷史建築
2	2990	正榕	位於工程範圍外，於基地東側圍牆外
3	4824	印度橡膠樹	位於工程範圍東南角

4. **現況說明：**

(1) 本次送審之 3 株受保護樹木之現況說明：

A. 本市受保護樹木編號 2985 正榕位於歷史建築北側、鄰近工程範圍邊界之圍牆，生育地環境雜亂、多建築廢棄物，部分支撐根落在圍牆上；樹冠缺乏主幹結構、枝條多水平生長，南側延伸至歷史建築上、西側延伸至人行道，枝徑比過大、下層多枯枝，有斷折可能。

B. 本市受保護樹木編號 2990 正榕位於東側、位於工程範圍外，生長於綠地中，樹基部遭堆置廢棄物，且樹根下多建築結構物，不利根系生長；根系盤踞於結構體上，根盤北側翻起、惟自民國 109 年觀察迄今未有傾斜加劇情形；粗枝斜靠他樹主幹，北側多發不定枝垂直向上生長；樹冠由不定枝組成，粗枝多水平生長、枝徑比過大，枝條結構稍差。

C. 本市受保護樹木編號 4824 印度橡膠樹，位於歷史建築圍籬內東南角，生長緊鄰圍牆，浮根狀況明顯且分佈範圍廣；兩主幹相貼、南側可見夾皮情形，夾皮長度約與主幹直徑相等；鄰近樹基部有一 60 公分鋼棒可垂直貫入空洞，一粗枝斷折處鄰近主幹、木材裸露腐朽；樹冠內多不定枝、枯腐枝等不良枝，枝條多扭曲、力學結構不佳，另有一枯枝長有真菌子實體。

(2) 工程範圍內 3 株受保護樹木之樹木保護區（TPZ）與本案歷史建築解體工程範圍重疊，故辦理受保護樹木保護計畫送審，3 株受保護樹木皆以原地保留方式辦理。

（三） 全區平面配置圖及施工範圍圖

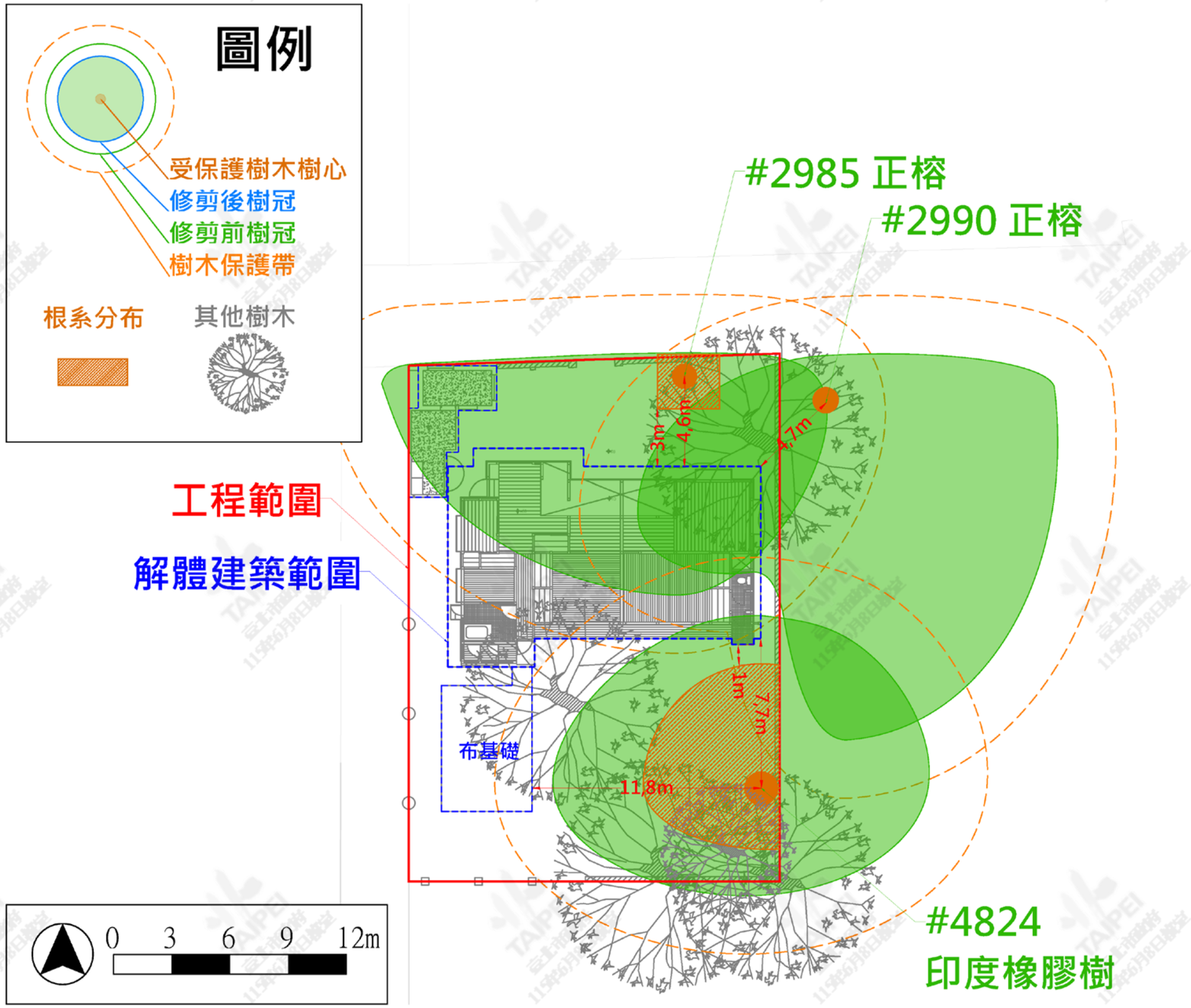
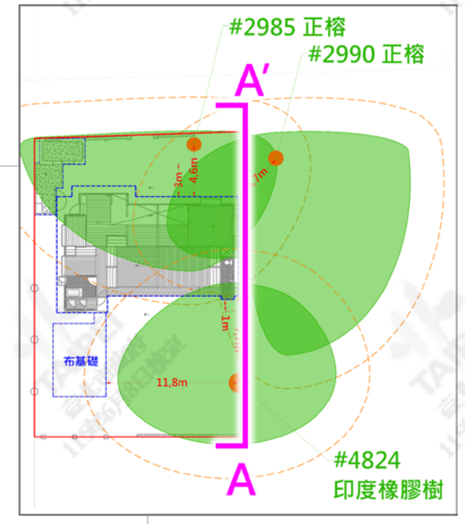


圖 2 歷史建築解體作業平面配置圖

（四） 立面圖



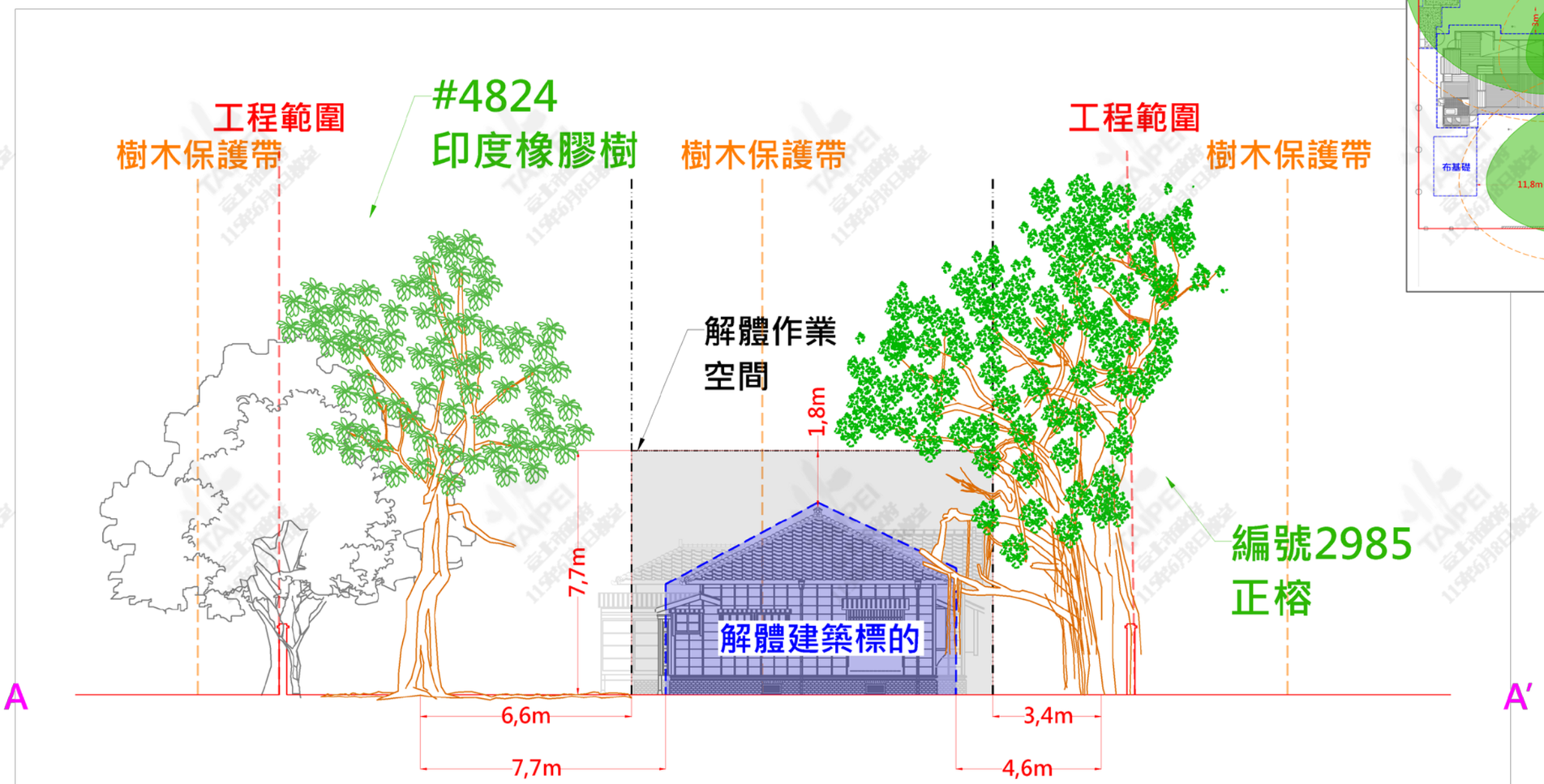


圖 3 受保護樹木編號 2985 正榕、4824 印度橡膠樹 A-A’ 立面圖

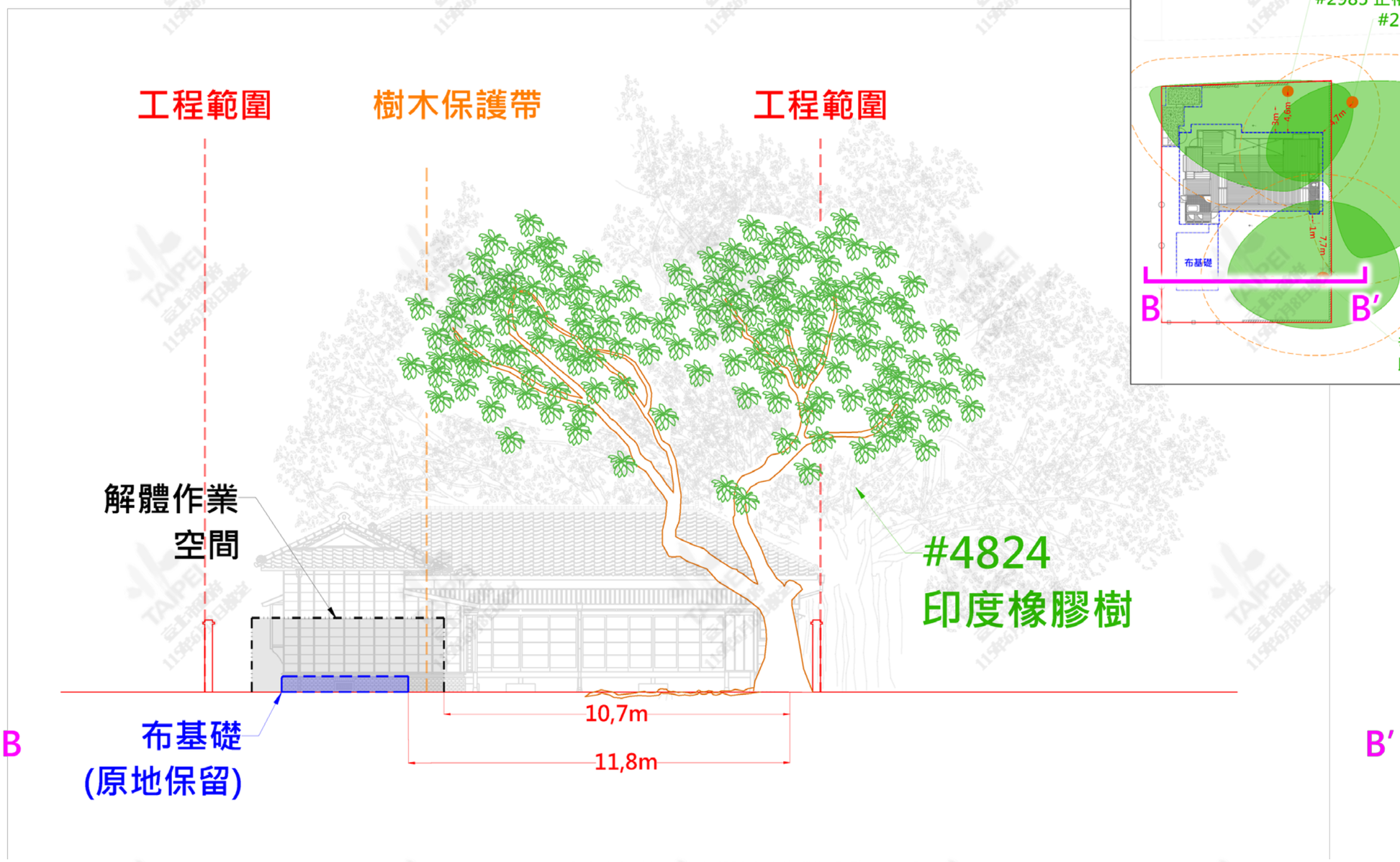


圖 4 受保護樹木編號 4824 印度橡膠樹 B-B’ 立面圖

三、 樹籍基本資料

(一)施工區域範圍內植栽現況平面圖

1. 施工區域範圍內植栽現況調查

基地範圍內共計 7 株喬木，共有非受保護樹木 5 株、受保護樹木 2 株，包含已列管受保護樹木編號 4824 印度橡膠樹、編號 2985 正榕，另鄰近工程範圍尚有 1 株受保護樹木編號 2990 正榕，皆採原地保留(如表 4)。

非受保護樹木樹勢大致良好，雖編號 134 芒果生長鄰近歷史建築屋簷，惟不影響解體作業進行，故工程範圍內樹木皆可採原地保留辦理（如表 5)，樹木量測照片詳附件四。

表 3 施工區域周邊樹木數量統計表

受保護樹木	非受保護樹木
基地內 2 株 基地外 1 株	5 株
總計 8 株	

表 4 施工區域內樹木資料清冊

項次	編號	樹種	樹高(m)	樹冠(m)	胸徑(cm)	胸圍(cm)	處理方式	備註
1	受保護樹木編號 2985*	正榕	15	東西向 22.6 南北向 12.2	124	389.4	原地保留	
2	受保護樹木編號 2990*	正榕	15	東西向 21.8 南北向 19.8	64.7	203.3	原地保留	位於工程範圍外
3	134	芒果	10	4	45.1	141.6	原地保留	涉及歷史建築修復範圍，惟不影響施工。
4	135*	印度橡膠樹	15	東西向 19.3 南北向 14.4	84.6	265.7	原地保留	已列管為受保護樹木編號 4824
5	136	正榕	9	11	目測 60	約 190	原地保留	位於圍牆上且為多主幹，無法直接測量
6	137	芒果	10	7	52.7	165.5	原地保留	
7	138	正榕	9	12	目測 60	約 190	原地保留	主幹被夾於圍牆間，無法直接測量
8	139	芒果	13	10.5	67.0	210.3	原地保留	

*註：表格內黃底標示者為臺北市列管受保護樹木。

表 5 基地內非受保護樹木處置建議統計

非受保護樹木處理方式	數量
原地保留	5
建議移除	0
總計	**5**

表 6 基地內原地保留樹木數量統計

原地保留樹木	數量
受保護樹木	2
非受保護樹木	5
總計	**7**

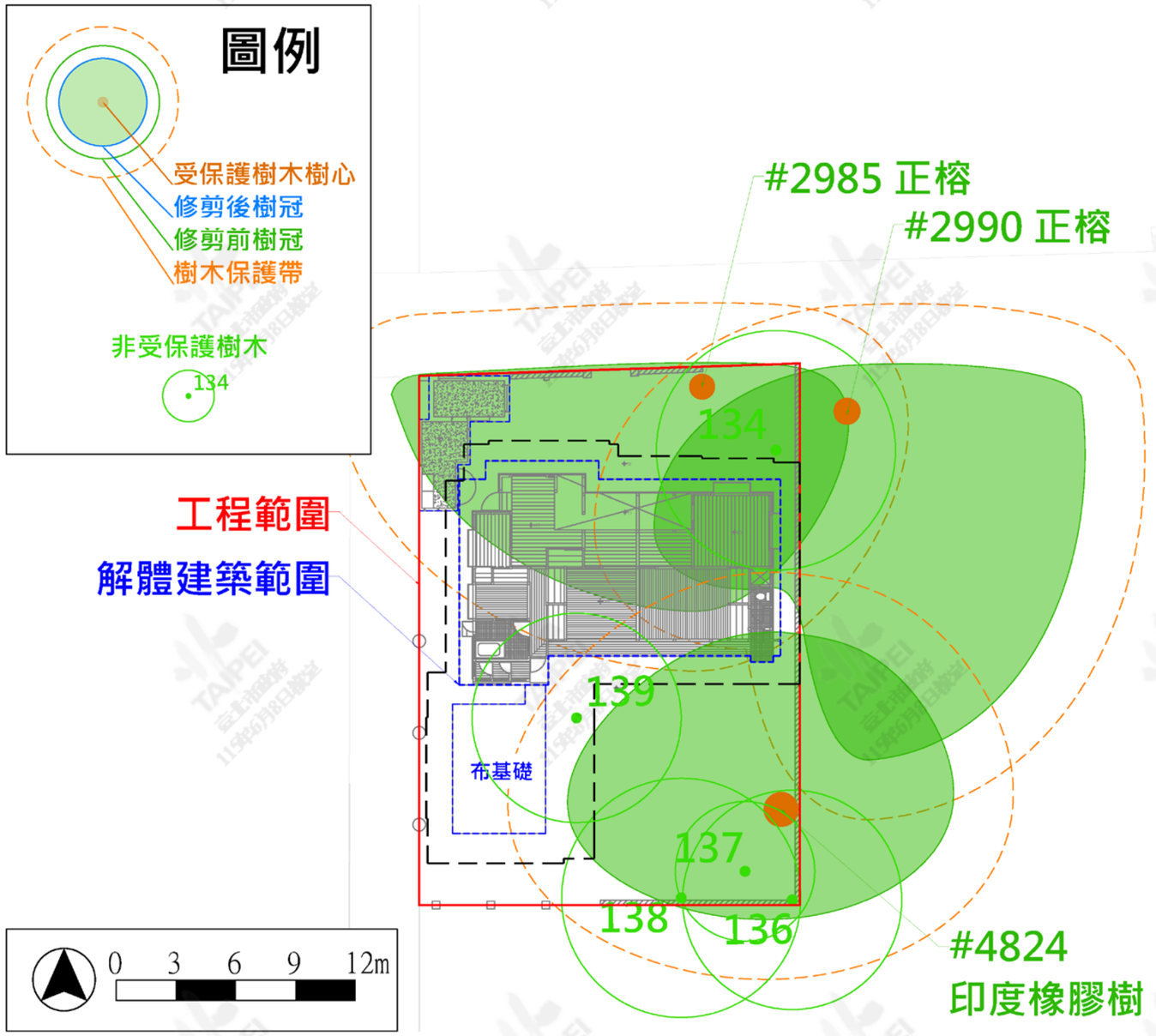
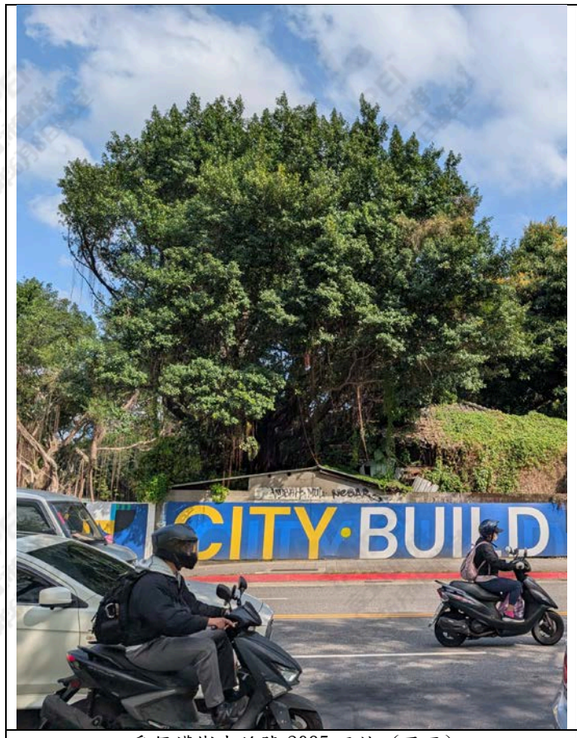


圖 5 基地內樹木現況點位圖

2. 受保護樹木處理方式

表 7 受施工影響之受保護樹木資料表

編號	樹種	基本資料				處理方式
		樹高(m)	冠幅(m)	胸徑(cm)	胸圍(cm)	
受保護樹木編號 2985	正榕	15	東西向 22.6 南北向 12.2	124	389.4	原地保留
受保護樹木編號 2990	正榕	15	東西向 21.8 南北向 19.8	64.7	203.3	原地保留（位於工程範圍外）
受保護樹木編號 4824	印度橡膠樹	15	東西向 19.3 南北向 14.4	84.6	265.7	原地保留



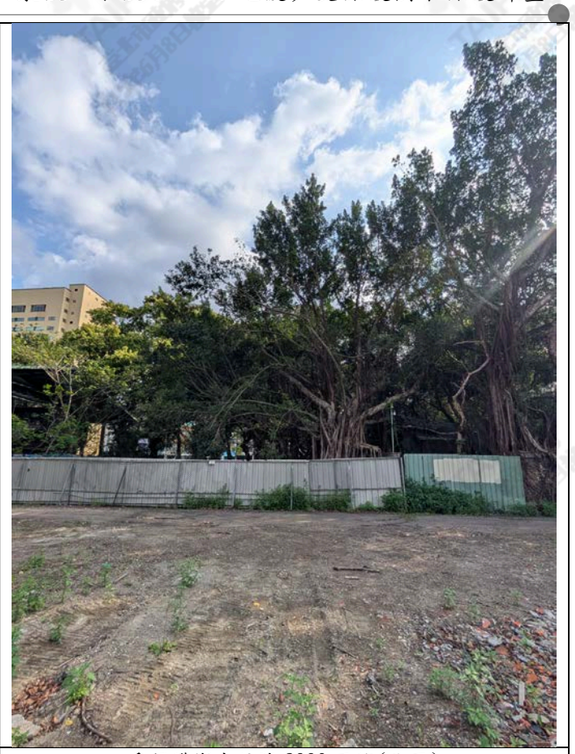
受保護樹木編號 2985 正榕（西面）



受保護樹木編號 2985 正榕（北面）



受保護樹木編號 2990 正榕（東面）



受保護樹木編號 2990 正榕(北面)



受保護樹木編號 4824 印度橡膠樹(西面)



受保護樹木編號 4824 印度橡膠樹(北面)

(二)受保護樹木樹籍資料調查表

1. 受保護樹木編號 2985 正榕

樹木編號	2985					
＊樹　種	正榕	俗　名				
學　　名	*Ficus microcarpa*					
＊樹　址	臺北市大同區西寧北路、塔城街及忠孝西路二段圍塑之街廓					
＊位置圖						
＊樹　高	15 公尺	＊樹胸徑	1.24 公尺	＊樹胸圍	3.89 公尺	
＊冠　幅	東西向 22.6 公尺 南北向 12.2 公尺	＊樹　齡	–	植生年	–	
＊權　屬	公有：交通部台灣鐵路管理局（臺北市住宅及都市更新中心點交大埕股份有限公司代管）　2.私有：＿＿＿＿					
＊位　置	□1.道路、人行道　□2.公園、綠地　□3.學校　□4.郊山　□5.私有住宅　□6.公共場所　■7.其他：歷史建物					
特　　色	□1.珍稀樹種　□2.生態代表性　□3.生物代表性 □4.具地理代表性　□5.區域人文歷史代表性　□6.文化代表性 ■7.其他 ：＿＿＿＿					
來　　源	■1.原生種□2.外來種					
樹　　形	□1.尖錐形　□2.寬錐形　□3.寬展開形　□4.窄柱形■5.寬柱形　□6.獨特型					
生育地（可複選）	□1.水泥、柏油鋪面　■2.草地、土壤鋪面　■3.有建築物影響發育　□4.垃圾雜物堆積　□5.其他：＿＿＿＿					
健 康 度	■1.良好　□ 2.有明顯病蟲害　□3.有明顯人為破壞　□4.其他：＿＿＿＿					
＊背景訪談或環境描述	位於基地北側，生長鄰近歷史建築，生育地環境雜亂、地上多石塊及瓦片，部分支撐根落在圍牆上；樹形缺乏單一主幹且有偏向西側之趨勢，鄰建築側的樹冠大多由不定枝組成、結構較弱；北側樹群移除後，枝條暴露於環境中；西側樹冠枝條多水平且向基地外生長，枝徑比大、枝條結構弱，部分枝葉已超出基地圍籬懸掛於人行道上方。					
＊調查日期	115/03/10	＊調查者	李宗軒(TW-0572A)、林凡傑、郭敬宇(TW-0557A)	審核日期	115/03/20	審核者	李佩蓉(ISA 認證樹木風險評估師、樹藝師 TW-0140A)
＊聯絡方式	電話：02-2792-3958 傳真：02-8791-9495 E-MAIL：郭敬宇 jackykuo.treegarden@gmail.com					

＊現況照片


東面


北面


生長位置鄰近圍牆且與歷史建築接觸


大量氣生根攀附於圍牆


缺乏明顯單一主幹、樹冠偏向西側生長


鄰建築側樹冠多不定枝組成

2. 受保護樹木編號 2990 正榕

樹木編號	2990					
＊樹　種	正榕	俗　名				
學　　名	*Ficus microcarpa*					
＊樹　址	臺北市大同區鄭州路、西寧北路、塔城街及忠孝西路二段圍塑之街廓					
＊樹　高	15 公尺	＊樹胸徑	0.65 公尺	＊樹胸圍	2.03 公尺	
＊冠　幅	東西向 21.8 公尺 南北向 19.8 公尺	＊樹　齡	–	植生年	–	
＊權　屬	公有：交通部台灣鐵路管理局（臺北市住宅及都市更新中心點交大埕股份有限公司代管）　2.私有：＿＿＿＿					
＊位　置	□1.道路、人行道 ■2.公園、綠地 □3.學校 □4.郊山 □5.私有住宅 □6.公共場所 □7.其他：					
特　　色	□1.珍稀樹種	□2.生態代表性	□3.生物代表性			
	□4.具地理代表性	□5.區域人文歷史代表性	□6.文化代表性			
	■7.其他 ：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿					
來　　源	■1.原生種□2.外來種					
樹　　形	□1.尖錐形 □2.寬錐形 ■3.寬展開形 □4.窄柱形□5.寬柱形 □6.獨特型					
生 育 地 (可複選)	□1.水泥、柏油鋪面 ■2.草地、土壤鋪面 □3.有建築物影響發育 □4.垃圾雜物堆積 □5.其他：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿					
健 康 度	■1.良好 □ 2.有明顯病蟲害 □3.有明顯人為破壞 □4.其他：＿＿＿＿＿＿					
＊背景訪談或環境描述	位於歷史建築圍牆外東側、緊鄰受保護樹木編號 2985 正榕，生長於綠地中，樹基部遭堆置廢棄物，根系盤踞於結構體上，根盤北側翻起，惟自民國 109 年觀察迄今未有傾斜加劇情形；樹冠多由徒長枝不定枝組成，因北側原先有建築及樹群，生長空間受擠壓、枝條多偏向南側、西南側生長，與歷史建築稍有接觸、影響建築保存；枝徑比過大，枝條結構稍差。					
＊調查日期	115/03/10	＊調查者	李宗軒(TW-0572A)、林凡傑、郭敬宇(TW-0557A)	審核日期	115/03/20	審核者	李佩蓉(ISA 認證樹木風險評估師、樹藝師 TW-0140A)
＊聯絡方式	電話：02-2792-3958 傳真：02-8791-9495 E-MAIL：郭敬宇 jackykuo.treegarden@gmail.com					

＊位置圖



＊現況照片


a 東面


北面


樹木北側原有樹群移除，樹冠及枝條暴露


北側根盤翻起已久，周邊有人為堆積垃圾


部分枝條向西南側延伸，影響歷史建築



南側枝條水平延伸過長，枝徑比過大

3. 受保護樹木編號 4824 印度橡膠樹

樹木編號	4824			＊位置圖		
＊樹　種	印度橡膠樹	俗　名				
學　　名	*Ficus elastica*					
＊樹　址	臺北市大同區鄭州路、西寧北路、塔城街及忠孝西路二段圍塑之街廓					
＊樹　高	15 公尺	＊樹胸徑	0.85 公尺	＊樹胸圍	2.66 公尺	
＊冠　幅	東西向 19.3 公尺 南北向 14.4 公尺	＊樹　齡	–	植生年	–	
＊權　屬	公有：交通部鐵路管理局　2.私有：＿＿＿＿＿＿					
＊位　置	□1.道路、人行道　■2.公園、綠地　□3.學校　□4.郊山　□5.私有住宅　□6.公共場所　□7.其他：					
特　　色	□1.珍稀樹種　□2.生態代表性　□3.生物代表性 □4.具地理代表性　□5.區域人文歷史代表性　□6.文化代表性 ■7.其他　：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿					
來　　源	□1.原生種■2.外來種					
樹　　形	□1.尖錐形　□2.寬錐形　■3.寬展開形　□4.窄柱形□5.寬柱形　□6.獨特型					
生育地（可複選）	□1.水泥、柏油鋪面　■2.草地、土壤鋪面　□3.有建築物影響發育　□4.垃圾雜物堆積　□5.其他：＿＿＿＿＿＿＿＿					
健 康 度	□1.良好　□ 2.有明顯病蟲害　□3.有明顯人為破壞　■4.其他：樹勢樹形不佳					
＊背景訪談或環境描述	位於歷史建築圍籬內東南角，生長緊鄰圍牆，生育地雜亂、多遭棄置垃圾，浮根狀況明顯且分佈範圍廣；兩主幹相貼但無融併跡象，主幹南側可見夾皮情形，夾皮長度約與主幹直徑相等；鄰近樹基部有一 60 公分鋼棒可垂直貫入空洞，一粗枝斷折處鄰近主幹、木材裸露腐朽；樹冠內多不定枝、枯腐枝等不良枝，枝條多扭曲、力學結構不佳，另有一枯枝長有真菌子實體，宜進行樹冠清理。						
＊調查日期	115/03/10	＊調查者	郭敬宇(TW-0557A)、余映成	審核日期	115/03/20	審核者	李佩蓉(ISA 認證樹木風險評估師、樹藝師 TW-0140A)
＊聯絡方式	電話：02-2792-3958 傳真：02-8791-9495 E-MAIL：郭敬宇 jackykuo.treegarden@gmail.com						

＊現況照片



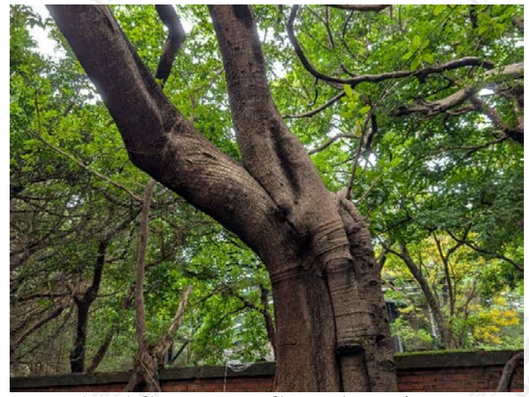
a 北面



西面



浮根狀況明顯且分佈範圍廣、遭人為棄置垃圾



雙主幹緊貼不融併，緊鄰圍牆但並未接觸

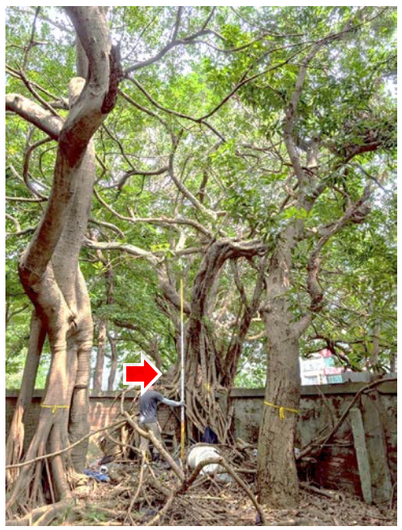
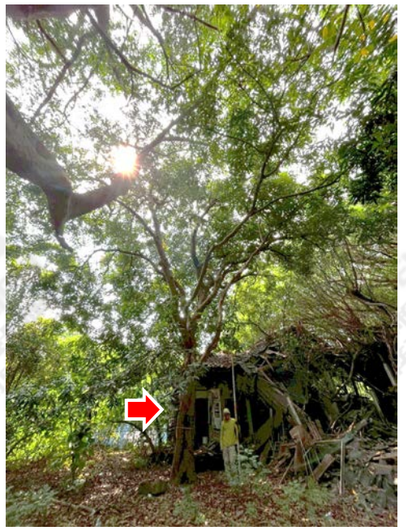


樹基部腐朽，有一腐朽空洞 60 公分鋼棒可完全貫入



粗枝斷折腐朽，結構枝彎折、力學結構不佳

(三)非受保護樹木樹籍清冊

編號	134	136	137	138	139
現況照片					
樹種	芒果	正榕	芒果	正榕	芒果
樹高(m)	10.0	9.0	10.0	9.0	13.0
樹寬(m)	4.0	11.0	7.0	12.0	10.5
胸圍(cm)	141.6	188.4	165.5	188.4	210.3
胸徑(cm)	45.1	目測 60	52.7	目測 60	67.0
處理方式	原地保留	原地保留	原地保留	原地保留	原地保留
備註	本樹樹勢樹形稍差，樹木生長於 2 株受保護樹木間且緊靠歷史建築，枝條與受保護樹木 2990 接觸，惟不影響本次解體作業進行，建議可原地保留。	本樹樹勢尚可、樹形欠佳，樹木生長緊貼磚牆，有大量支撐根落於圍牆上，惟不影響本次解體作業進行，建議可原地保留。	本樹樹勢樹形尚可，為樹冠內有幾處枝條枯損，惟不影響本次解體作業進行，建議可原地保留。	本樹樹勢樹形稍差，樹木生長於圍牆及鐵皮圍籬間，無法觀察至根領情況，氣根攀附於圍牆上，惟不影響本次解體作業進行，建議可原地保留。	本樹樹勢樹形尚佳，樹體生長鄰近歷史建築，惟不影響本次解體作業進行，建議可原地保留。
是否已達「臺北市樹木保護自治條例」第 5 條之認定標準	否	否	否	否	否

四、 施工影響說明

(一)施工機具、車輛及人員動線圖

1. 施工說明

(1) 施工 7 天前通知玉泉里辦公處，並張貼防水施工公告於施工圍籬上方與鄰里辦公處，協助與附近民眾溝通，必要時將舉辦說明會加強與鄰里居民溝通。

(2) 進場車輛於特定專用區內移動時，為避免影響受保護樹木，應盡量行駛於既有巷道之柏油鋪面上，以免重壓損傷專用區內的其他受保護樹木。

(3) 因解體作業不使用重機具，故作業期間不會有機具進出工程範圍，將以人工方式進行拆解，並將收集之構件搬運至臨時存放區進行調查及紀錄，後續經西寧北路 1 巷、由鄭州路 38 巷忠孝西路出口，運至忠孝西路與塔城街口之歷史建築「忠孝西路二段 9 號」存放(如圖 6)。

(4) 施工期間，車輛將由鄭州路及西寧北路施工大門進出，載運車輛進出時，需有人員進行管制，以維持道路通行安全及順暢；相關施工作業，除非必要應在基地範圍內進行，如需占用人行道空間須提前申請路權，並請義交維持交通秩序，以盡可能降低對鄰近巷道人車通行的影響。



圖 6 解體重組作業施工動線圖

2. 修剪處理

因本案受保護樹木枝條與解體標的大致分離（如圖 7、圖 8），且沒有機具進入樹冠下作業需求，故原則上不進行修剪作業，惟北側一氣生根尚與歷史建築接觸，將架設支架進行支撐；若解體工程期間不幸發生枝條斷折，將委由具合格樹木修剪認證（臺北市、新北市、桃園市）專業人員進行傷口處理，如樹木位於機具不易進入操作空間，則以吊卡輔助或以攀樹方式進行。

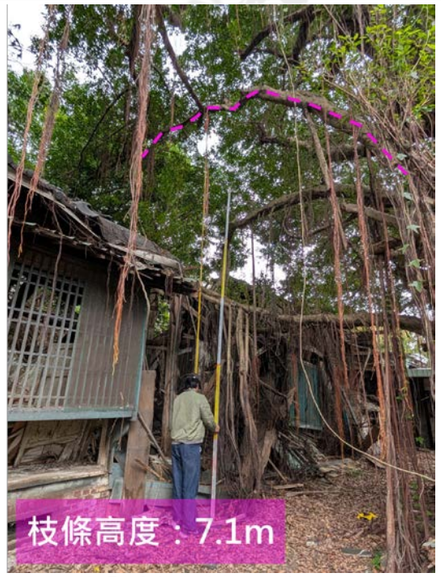


圖 7 歷史建築東北側樹冠現況



圖 8 歷史建築西北側樹冠現況



圖 9 歷史建築北側與氣生根接觸現況



圖 10 歷史建築北側樹冠現況



圖 11 吊卡輔助修剪示意圖



圖 12 吊卡輔助傷口處理示意圖

(二)受保護樹木於施工期間安全之保護措施

由於本案需解體之歷史建築與受保護樹木編號 2985 正榕及編號 4824 印度橡膠樹相近，工程期間應先完成兩樹保護措施後，再進行歷史建築之解體作業。

解體作業主要以人工方式進行拆解，將不會使用重機具，如有重物需吊掛移動，機具也僅會停放在既有圍牆範圍外，不進入工程範圍；鄰近樹木根系之硬體如水泥、磚砌結構等，如有需破壞，應以人工方式使用手持工具（如砂輪機、破碎機等）打除、分割成小塊後，再逐步移出。

以下為樹木保護措施說明。

1. 樹體保護作業

(1) 為避免機具、施工人員於作業期間碰傷受保護樹木枝幹，所有工項施作前應先完成受保護樹木之樹體保護作業。

(2) 應以厚棉質或麻質布料包裹樹體主幹與主分枝處(離地約 2-4 公尺)，並持續至整體作業完成後方能拆除，以避免損傷樹皮。



圖 13 樹體保護包裹示意圖



圖 14 乙種圍籬圍設示意圖

2. 乙種圍籬圍設

(1) 編號 2985 正榕氣生根生長稠密、集中於主幹周圍，有 3 枝較粗的支持根，距離歷史建築解體作業空間約 2 公尺（如圖 15），於樹冠滴水線範圍內，地表無肉眼明顯可見之根系。

(2) 編號 4824 印度橡膠樹有明顯浮根，沿圍牆向北側生長約 6.3 公尺、緊貼解體作業空間，向西側生長約 6.1 公尺，距離歷史建築約 1.1 公尺（如圖 16）。

(3) 編號 2990 正榕位於工程範圍邊界之圍牆外，且未有根系長入作業範圍（如圖 17、圖 18），經評估不受解體作業影響，故無規劃圍設。

(4) 為避免人員頻繁進出樹木根系生長範圍，踩踏造成根系表皮受損，於 2985 正榕周邊沿氣生根生長範圍圍設，乙種圍籬長度約為 8.6 公尺；編號 4824 印度橡膠樹則依現況環繞地表浮根生長範圍圍設乙種圍籬，長度約為 24 公尺（如圖 19）。

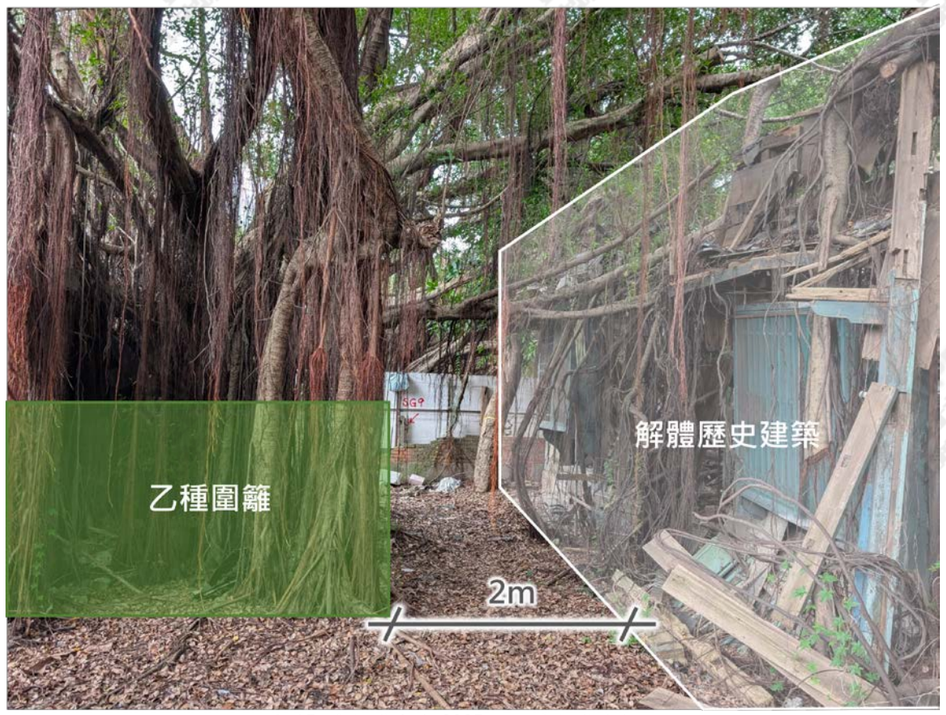


圖 15 受保護樹木 2985 正榕南側氣生根現況



圖 16 受保護樹木 4824 印度橡膠樹根系生長現況

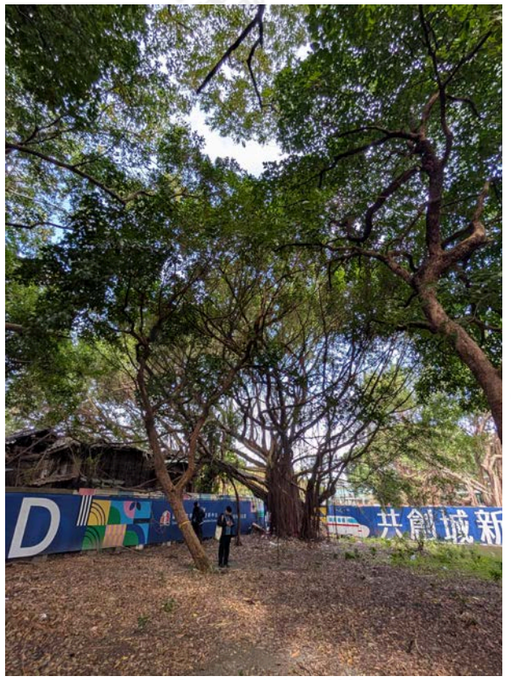


圖 17 工程範圍外受保護樹木 2990 正榕現況（南側）（拍攝於 2026 年 1 月 23 日）



圖 18 工程範圍外受保護樹木 2990 正榕現況（東側）（拍攝於 2026 年 1 月 23 日）

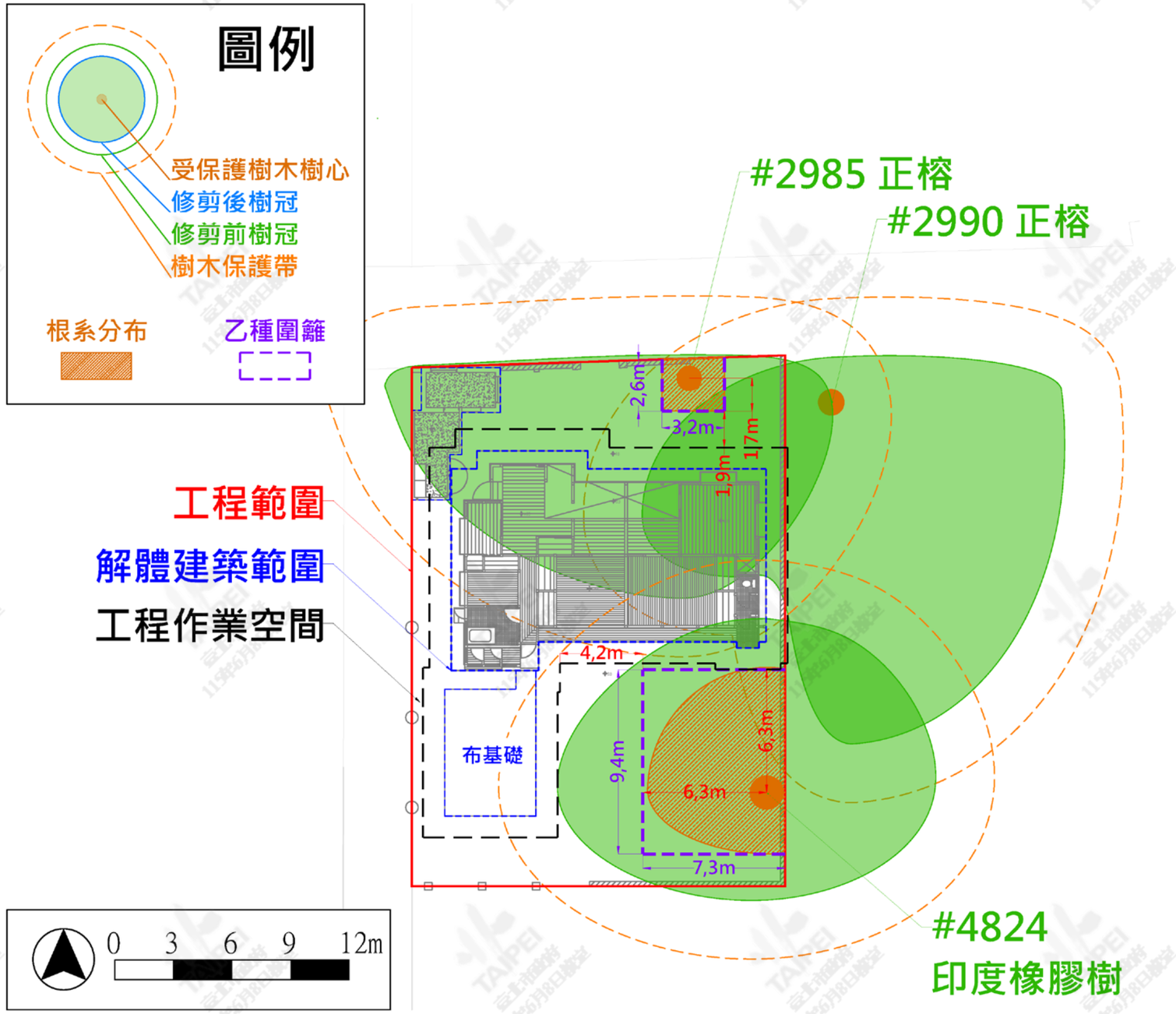


圖 19 作業期間與保護帶範圍圍設示意圖

五、 保護計畫

（一）樹木保護範圍施作工項與保護措施

1. 歷史建築解體作業

（1）因本案歷史建築已發生嚴重崩塌，為記錄及保存其施作工法與使用之構件及材料，計畫於 2026 年 6 月起執行解體作業，將以人工方式進行解體作業，依序將門窗及裝飾之構件及五金配件、牆壁及屋頂、屋架結構材、房柱拆卸，人工搬運至臨時存放區紀錄及分類，如有需要使用機具吊掛搬運，機具將停放於基地圍牆外施作，避免進入基地重壓影響受保護樹木根系；待記錄完成後，拆卸下來之部件將運至歷史建築「忠孝西路二段 9 號」存放，不會堆置於受保護樹木保護帶範圍內。

（2）因受保護樹木編號 2985 正榕生長緊鄰歷史建築，為避免作業期間因碰撞造成樹木傷害，應於樹體保護及保護帶圍設作業完成後，始能進行解體作業；如過程中有造成根系或樹皮損傷，應及時以乾淨且鋒利刀具整平傷口，並塗抹傷口保護劑，以利傷口癒合。

（3）若作業期間有結構硬體如水泥塊及磚牆等需拆除，應先於地面鋪設帆布以承接飛濺之碎片，並以手持工具將其破碎成小塊，再以人工方式移除，以避免機具施工傷及受保護樹木及鹼性殘料汙染受保護樹木周邊土壤，影響其根系生長。



圖 20 構件搬運路線示意圖


圖 21 受保護樹木編號 2985 生長鄰近歷史建築

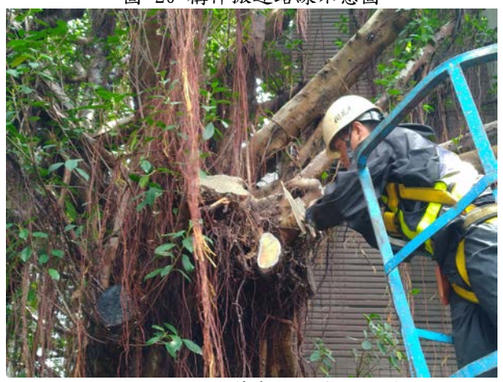

圖 22 於枝條修剪處塗佈傷口保護劑


圖 23 施工造成根系損傷應即時修整並塗佈保護劑

（二）樹冠及枝幹之修剪程度及方式（非必要勿修剪）

受本案工程範圍影響之受保護樹木編號 2985、2990 正榕，於 2025 年 7 月 25 日進行例行性修剪時，已將大多與歷史建築接觸之徒長枝及下垂枝等不良枝移除，並分離枝條與落在屋瓦上之木質化氣生根，以減緩房舍塌陷程度，又本次解體作業採人工施作、不會有機具進入樹冠下方作業，與受保護樹木枝條無衝突，故本案無修剪需求。

惟須留意歷史建築北側有一不定枝及其氣生根，因與歷史建築梁柱接觸及交纏，因擔心貿然修除枝條，可能因枝條自然墜落毀損歷史建築，故當時並未進行修除，本次解體作業期間，為避免拆解梁柱時，枝條因支撐力不足斷折，將打設竹支架進行支撐。



圖 24 受保護樹木枝條與歷史建築接觸現況



圖 25 竹支架打設位置示意

另為利於解體作業進行，需清理工程範圍內的植生環境，包含歷史建築西側房舍上之攀藤植物、工程範圍內的灌木、先驅樹木及植生地被與雜草等，清理作業均以人工方式進行；移除清理下來的植物時，應將植物體集中並移出工程範圍，再搬運至吊卡上載離基地，過程間不會有機具進出受保護樹木保護帶及工程範圍。

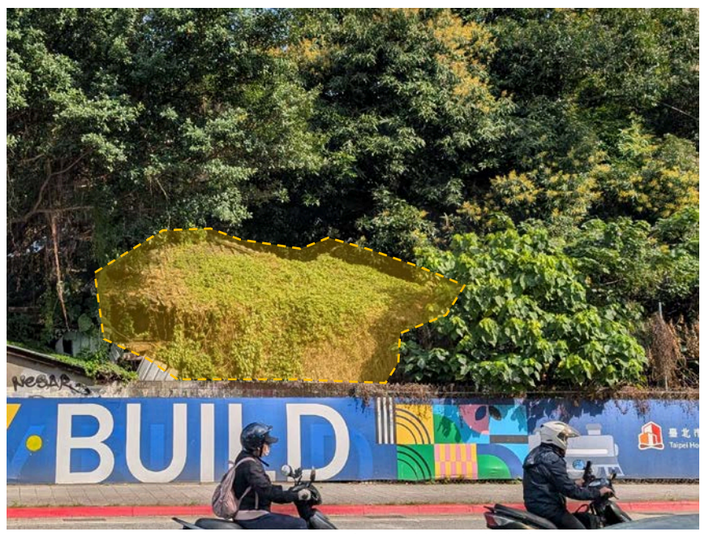


圖 26 歷史建築西側房舍上有大量藤蔓攀附



圖 27 歷史建築周邊林下地被、先驅樹木需移除

（三）保護工程之期程

1. 工程期限

	進度	115年								
		4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	樹保計畫幹事會掛件、送審(依幹事會開會時間為準)									
2	樹體保護作業(含乙種圍籬圍設)									
3	受保護樹木支撐作業									
4	歷史建築周邊植生環境清理作業									
6	養護作業(6個月)			於解體作業啟動後實施						
7	歷史建築解體作業(6個月)									

*備註：本表為預估時程，視計畫核定時程及實際工程進度調整

2. 養護期限

受保護樹木預計自解體作業啟動後開始進行養護，實行維護管理措施共 6 個月，養護作業內容與期程說明如下：

表五-1 受保護樹木養護作業項目時程

項次	養護作業	期程	備註
1	澆水	1-2 次/月	視季節氣候條件調整
2	施肥(緩效性固肥)	1 次/季	奧妙肥
3	有機肥添加	1次/半年	土表層翻鬆
	除草作業	1次/季	視雜草數量調整
4	病蟲害防治作業	1次/季	視樹勢狀況而定
5	目視診斷與病蟲害追蹤	1-2 次/年	汛期前後應加強巡檢
6	支架完整性巡檢	1-2 次/月	

(1) 澆灌作業頻率

A. 應定期給水，使土壤保持適當乾溼交替為原則。

B. 澆水每月 1 -2 次（視需要調整間隔時間），冬季應避免傍晚與夜間澆水；澆水時間應避開上午十點至下午二點時段。

C. 澆水量以可充分濕潤根群四周土壤為原則，澆水時應以柔軟分散水柱噴灑，勿以快速而強力水柱衝擊植物身或地被方式給水，若有沖刷或損傷情形，應負責予以復舊、補植。

(2) 施追肥之方式及肥料種類

A. 視樹木生長情勢斟酌施用，非必要時得不施用。

B. 緩效性固肥得每季施用 1 次、有機肥每半年施用 1 次，施用時與表土層土壤翻鬆混拌，得視樹勢情況增減。

(3) 除草作業

A. 雜草清除須不定時施作，其工作係指將雜草由根部清除乾淨，並清除環境雜物。

(4) 病蟲害防治作業

A. 本作業於病、蟲害發生量過大時施作，施作前應通報主管機關。

B. 應慎選藥劑，以對人體較無影響之有機生物治劑（如蘇力菌）為主，將其調至合適濃度全株徹底噴灑，針對主要害蟲如潛葉蛾、小白紋毒蛾等鱗翅目昆蟲進行病蟲害防治，務必遵照農藥安全使用規定。

C. 噴藥後如遇下雨沖失其藥效，晴天後應加噴乙次。

(5) 目視診斷與病蟲害追蹤

A. 每月定期檢查樹木之樹勢與病蟲害檢查，可降低或預防未來感染疾病、蟲害或環境造成問題之機率。樹勢檢查時應檢查新芽或嫩葉、葉片大小、枝條生長狀況與確認是否有頂梢回枯的現象，若有任何問題應即時回報主管機關。

B. 得每年進行樹木目視診斷評估，追蹤樹木樹體結構、腐朽、缺損癒合等情形。

(6) 支架完整性巡檢

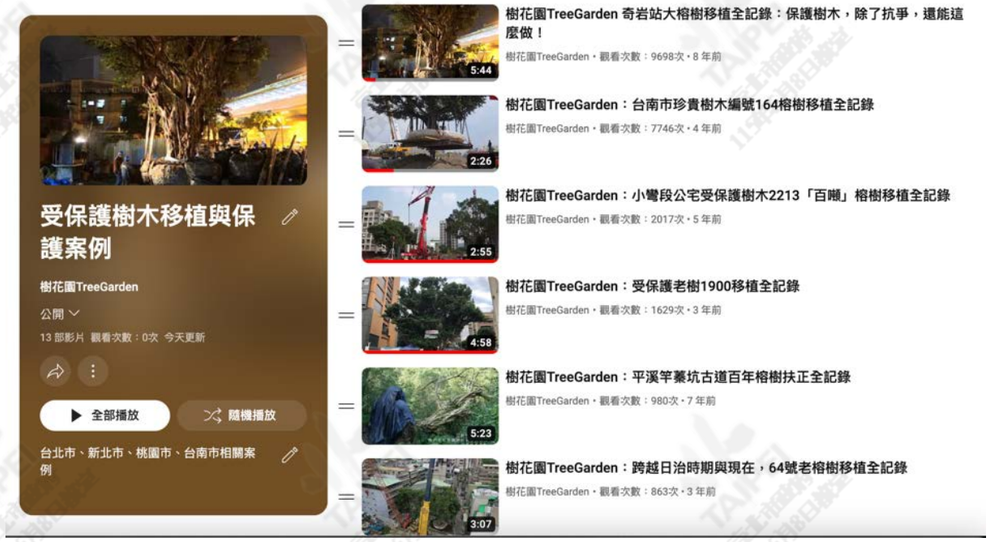
A. 於每月澆灌作業同時，確認支撐不定枝之竹支架是否有開裂或其他損毀情勢，如出現上述情形應立即進行更換；或經評估竹支架有支撐力不足問題，應更換為金屬材質之支架，且支撐時應以軟性材質作為襯墊。

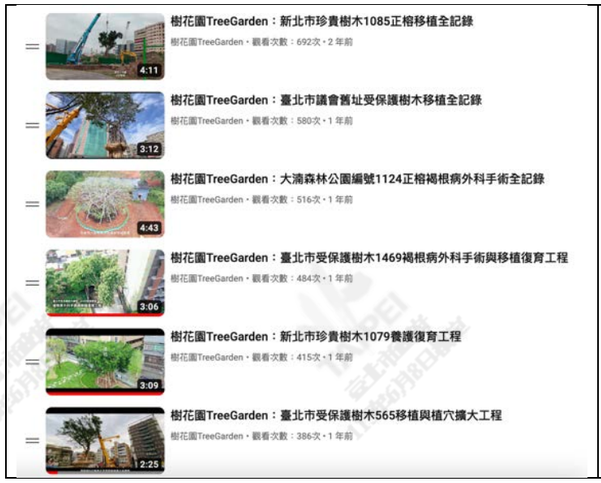
六、 樹木承商

一、 相關實績經驗

公司名稱：樹花園股份有限公司　聯絡人：李佩蓉 電話：02-27923958 #333
公司地址：臺北市內湖區民權東路六段 160 號 6 樓之 3
公司電話：02-27923958
負 責 人：李有田
公司網址：http://www.treegarden.com.tw/

- 樹花園受保護樹木保護與移植計畫相關實績



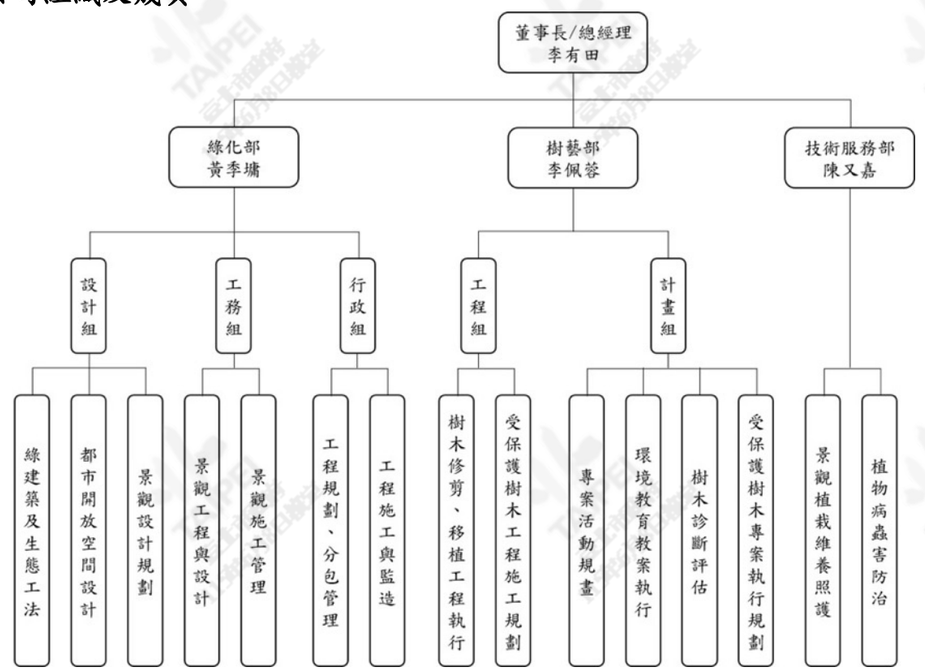




- 樹花園大樹移植相關實績
  （1）南港區小彎段公宅新建工程-受保護樹木移植工程
  （2）新華開發-受保護楓香修剪與移植工程
  （3）泰記開發-受保護樹木移植工程
  （4）國美建設-信義區雅祥段受保護樹木基地內移植工程
  （5）臺北大巨蛋周邊 33 棵行道樹-原樹型移植工程
  （6）舊市議會受保護樹木移植與復育工程

- 樹花園工程相關實績
  （1）總統府博愛路側福木修剪工程
  （2）大安森林公園-螢火蟲復育與棲地環境工程
  （3）大安森林公園-建國南路側喬木修剪工程
  （4）大安森林公園-區域性植栽基盤改善工程
  （5）台灣大學-行政大樓正榕植栽基盤改良工程
  （6）嘉禾新村-4 株受保護樹木保護工程及結構模組設置作業
  （7）國立臺灣師範大學-校舍旁受保護大葉雀榕(編號 702)阻根板設置計畫
  （8）臺北市政府工務局新建工程處新生南路 3 段水圳意象重現暨人行景觀美化工程

二、 公司組織及成員



七、 預算經費

項次	項目	單位	數 量	單 價	總 價	備 註
一	**受保護樹木保護工程**					
1-1	受保護樹木保護作業	株	2	50,000	100,000	含樹體保護、乙種圍籬架設及枝條支撐作業
1-2	受保護樹木養護作業	月	6	10,000	60,000	
	第一項小計				**160,000**	
二	**植栽整理作業**	式	1	90,000	**90,000**	含纏繞歷史建築之受保護樹木氣生根、攀附藤蔓，及周邊灌木、地被植物清理
	合計				**250,000**	
	營業稅5%	式	1	12,500	12,500	
	總計(含稅)				262,500	
總價:	**新台幣貳拾陸萬貳仟伍佰元整**					

附件一、E1E2街廓合作開發契約書及繼受函文

臺北車站特定專用區E1、E2街廓公辦都市更新案
合作開發契約書

正本

甲方：交通部臺灣鐵路管理局
乙方：財團法人臺北市都市更新推動中心

中　華　民　國　108　年　9　月　23　日

臺北車站特定專用區E1、E2街廓公辦都市更新案
合作開發契約書

臺北市大同區玉泉段二小段371-2地號等13筆國有土地為交通部臺灣鐵路管理局（以下稱甲方）所負責管理，與財團法人臺北市都市更新推動中心（以下簡稱乙方）為積極促進公有土地開發兼顧文化資產活化再利用暨配合臺北市西區門戶計畫之發展，由甲方提供相關用地，並依臺北市政府108年7月23日府授都新字第1080120875號函同意由乙方擔任臺北市大同區玉泉段二小段371地號等16筆國有土地（以下稱本基地）實施者，合作開發臺北車站特定專用區E1、E2街廓範圍，作為文化教育、商業辦公、休閒娛樂及其他住宅使用，以促進公有土地之活化再利用，並落實西區翻轉永續發展之目標，茲經甲、乙雙方同意，願合作辦理都市更新（以下稱本案），特簽訂本合作開發契約書（以下稱本契約）以供遵行。約定條款如下：

第一條　合作開發標的

一、本基地範圍為臺北市大同區玉泉段二小段371、371-2、371-3、371-4、371-5、371-8、371-31、371-32、371-33、371-34、371-35、371-36、371-37、371-38、371-39、371-53地號等16筆土地，面積合計27,551.54平方公尺。（附件1、附件2）

二、其中甲方所管有土地範圍為臺北市大同區玉泉段二小段371-2、371-3、371-4、371-5、371-8、371-33（部分）、371-34（部分）、371-35、371-36（部分）、371-37、371-38（部分）、371-39、371-53地號等13筆土地，面積合計25,132.59平方公尺。

三、因本基地內包含部分文化資產及地下建築遺構，為保存及維護文化資產並兼顧土地開發活化利用，本基地將依臺北市文化資產審議委員會100年7月29日第37次會議決議切分為高度開發區及低度開發區，其中低度開發區後續將透過文化資產活化提供開放空間，並作適度開發，而高度開發區則劃為更新單元作為本案權利變換開發範圍。（附件3）

第二條　合作開發期間

一、 自甲、乙雙方簽訂本契約之日起，至本案合作開發計畫執行完成，並取得使用執照、產權登記及點交完竣後，復經雙方認定無待解決事項止，或依本契約第十四條解除或終止契約之日止。

二、 除本契約第十四條情形外，甲、乙任一方不得提前終止本契約。

第三條　開發辦理方式

一、 本案依臺北市政府108年1月4日府都規字第10720254281號公告發布實施之「擬定臺北車站特定專用區E1、E2、D1西半街廓暨周邊地區細部計畫案」規劃構想(附件4)，採高度開發區以都市更新權利變換方式辦理開發、低度開發區以文化資產活化方式提供開放空間，並以嵌入式方式作適度開發。

二、 由乙方擔任實施者，負責本基地之文化資產、樹木保護及建物拆除等相關審議與作業、規劃、開發、興建及後續招商等工作，乙方並得公開評選以徵求投資人參與本案。

第四條　甲方應辦理之事項

一、 保證本案所管有之土地產權及使用權並無任何瑕疵，如有出租、設定他項權利、占用或來歷不明發生糾紛等情事，於乙方公告招商前負責釐清並予以排除。

二、 應配合工作計畫之需要，核發或協助提供相關書面文件或用印事宜。

三、 應配合乙方辦理地質鑽探及現況調查作業。

四、 應於簽訂本契約次日起6個月內辦理本案所管有之土地地籍分割，以劃分高度開發區及低度開發區，如有必要時，得由甲乙雙方協議延長之。

五、 應配合協助乙方辦理公開評選相關作業，如參與研擬公開評選文件等。

六、 應指派代表擔任評選委員，以及公開評選文件審查及簽約之工作小組成員。

七、 除另有租賃或因訴訟暫無法點交之房地外，為利乙方辦理公開評選先期作業，甲方應於簽訂本契約次日起3個月內通知乙方，將土地及其地上物點交予乙方，除文化資產及甲乙雙方協議之保留物，餘均由乙方

負責處理。若因地上物或遺留物之所有權非屬甲方，致乙方無法完成該地上物或遺留物之處理，甲乙應另行協議排除方式及時間。

八、 應配合並協助本案辦理都市更新、環境影響評估、都市設計、文化資產、樹木保護及建物拆除等相關審議與作業。

九、 同意低度開發區於文化資產修復完竣並返還甲方前，無償提供本案管有土地予乙方，供作綠美化或空間規劃使用，惟該規劃內容須經甲方同意。

第五條　乙方應辦理之事項

一、 應指派代表擔任評選委員，以及公開評選文件審查與簽約之工作小組成員。

二、 應辦理本案財務、法律、市場、都市計畫等適宜性評估及先期規劃、文化資產、樹木保護及建物拆除等相關審議與作業、研擬公開評選文件、舉辦招商座談會及說明會等服務事項。

三、 應完成招商作業及與得標廠商簽訂投資契約，並協助甲方與得標廠商簽訂回租營運契約。

四、 應協助甲方依臺北市都市更新及爭議處理審議會通過之權利變換結果，取得更新後應分配之權利價值。

五、 應於甲方將土地及其地上物點交予乙方後，負責點交部分之維護管理，或由乙方投資人維護管理。

第六條　稅務負擔方式

甲方應繳付本案更新前後所屬房地之地價稅、房屋稅及其他因土地衍生之稅捐。

第七條　甲方應分回權利價值

甲方於本案更新後分回之權利價值(包含分配房地及權利金)，應依都市更新及爭議處理審議會通過之權利變換計畫內容為準，由甲方優先進行選配。

第八條　其他事項

一、 乙方併同辦理甲方管有之交廣12用地範圍(臺北市大同區玉泉段二小段371-7、371-20、371-17、371-54、371-19地號等5筆土地)開發可行性評估，後續如進行開發，相關所需費用由乙方或乙方投資人負擔。

二、 若因可歸責甲方之事由致乙方與乙方投資人之投資契約遭解除或終止時，甲方同意負擔乙方或乙方投資人所支出之必要費用(包括開發交廣12用地之費用)及所受之損害。

三、 除本契約另有約定外，如乙方已徵得投資人並與之簽訂投資契約後，因不可抗力或除外情事，致本契約解除或終止時，由甲、乙雙方協議本契約後續之處理方式。

四、 本案之更新事業計畫及權利變換計畫經臺北市都市更新及爭議處理審議會通過後，甲方若欲辦理變更設計(含建材設備之變更)，須於本案建築物一樓底板完成前向乙方提出，並以一次為限。

第九條　契約之解釋與修訂

一、 本契約各條文之標題不影響各條文內容之解釋，仍應依各條文之文字內容為準，如有疑義，應依公平合理原則解釋之。

二、 本契約未約定之事項，悉依民法、都市更新條例及有關法令規定辦理。

三、 合作期間本契約如有未盡事宜或因政策、法令、情事變更致本契約之履行顯失公平或窒礙難行者，經甲、乙雙方同意後，以增補契約或變更契約方式辦理。

第十條　契約文件及效力

一、 契約包括下列文件：

（一）契約本文、附件及其變更或補充。

（二）協商及議約文件。

（三）依契約所提出之履約文件或資料。

二、 本契約如有未盡事宜，依相關法令之規定辦理。

第十一條　通知與文件送達

一、 除本契約另有約定外，應送達本契約任一方之通知、文件或資料，均應以中文書面為之，並於送達對方時生效。除於事前取得他方書面同意變更地址者外，雙方接受通知與送達之地址應以下列所示者為準：

甲方地址：10041 臺北市中正區北平西路 3 號

乙方地址：10483 臺北市中山區松江路 223 號 10 樓

二、 本契約任何一方變更送達地址時，應於變更前依前項之約定以書面通知對方；未依前項約定以書面通知他方辦理地址變更者，他方按原地址及當時法律規定之任一種送達方式辦理時，視為業已送達對方。

第十二條　契約條款之可分性

本契約任何條款如依法令規定無效時，僅就該條款之規定失其效力，不影響其他條款之效力。但無效部分對其他條款具有重大影響致不能履行或雖履行但不能達本契約原定目的者，不在此限。

第十三條　保密義務

一、 甲、乙雙方對所有由他方提供標明為「機密」之有關技術或商業性文件及其他資料有保密義務，不得未經他方書面同意，揭露予任何第三人，或供作任何與本案無關目的之使用。但下列情形不再此限：

（一）根據法令或法院判決應為揭露者。

（二）上述資料非因任何一方違反保密義務而業已對外公開者。

（三）為履行本契約約定之任何義務，應為揭露者。

二、 甲、乙雙方應使其受僱人、員工及受委託之第三人遵守前述保密義務。

第十四條　契約解除或終止

一、 本契約存續期間內，發生下列情事之一者，甲、乙任一方得主張解除或終止本契約：

（一）甲、乙雙方簽訂本契約之日起，未能於五年內完成本案都市更新審議程序。

（二）發生情事變更，雙方未能依第九條達成修正或補充契約之共識

時。

（三）其他重大因素致本契約無法履行。

（四）不可抗力或除外情事。

（五）因文化資產或樹木保護審議未能通過或無法完成本案公開評選程序或未能徵得投資人。

（六）因地上物或遺留物之所有權非屬甲方，乙方經協調後仍無法完成該地上物之拆除，得經甲、乙雙方協議後，解除或終止本契約。

（七）其他依本契約約定得解除或終止契約之事由。

二、本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，除本契約另有約定外，甲、乙雙方之權利及義務一律終止。但契約簽訂前已發生之權利及義務不受影響。

三、本條第一項第四款所稱不可抗力及除外情事，係比照採購契約範本之相關規定。

第十五條　管轄

甲、乙雙方如有涉訟，以臺北高等行政法院為第一審管轄法院。

第十六條　契約份數

本契約書正本1式2份，由甲、乙雙方各執1份為憑，副本4份，甲方2份、乙方2份。如有誤繕，以正本為準。

附件 1　本基地土地清冊

附件 2　本基地範圍圖

附件 3　更新單元範圍圖

附件 4　本基地細部計畫案摘要

立契約書人

甲　　方：交通部臺灣鐵路管理局

法定代理人：局長　張政源

地　　址：10041 臺北市中正區北平西路 3 號

電　　話：(02) 2381-5226

乙　　方：財團法人臺北市都市更新推動中心

法定代理人：董事長　彭振聲

地　　址：10483 臺北市中山區松江路 223 號 10 樓

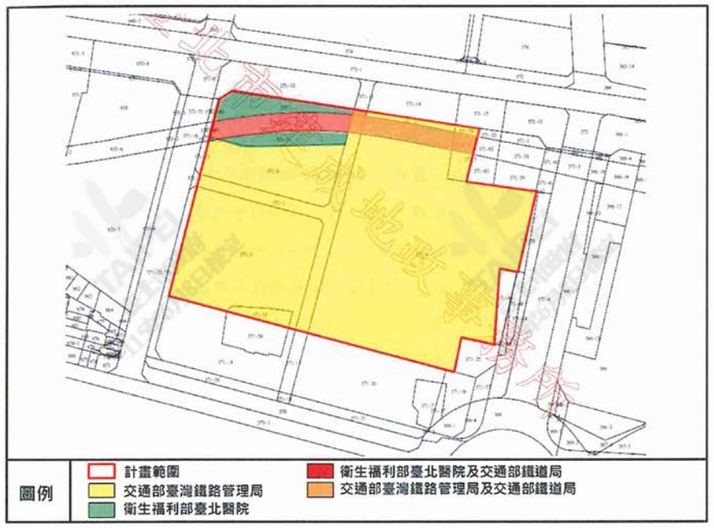
電　　話：(02)2516-1855

中　華　民　國　108　年　9　月　23　日

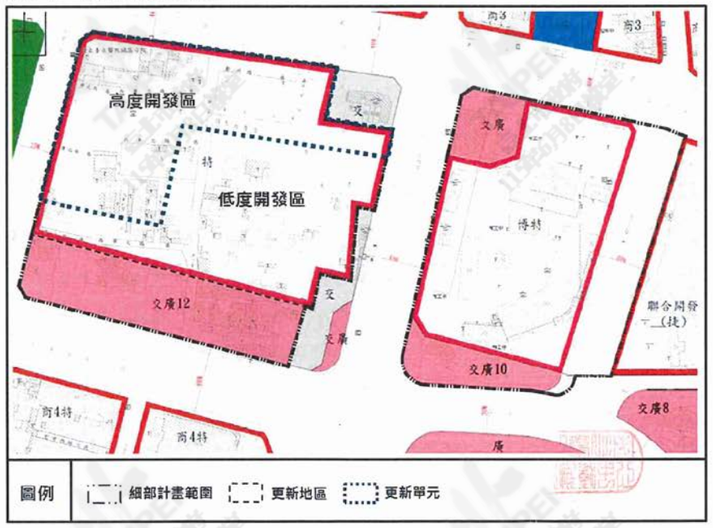
附件 1　本基地土地清冊

編號	地段	地號	面積	土地持分	持分面積	土地所有權人	土地管理機關
1	玉泉段二小段	371	761.00	1/1	761.00	中華民國	衛生福利部臺北醫院
2		371-2	1,699.00	1/1	1,699.00		交通部臺灣鐵路管理局
3		371-3	5,537.54	1/1	5,537.54		交通部臺灣鐵路管理局
4		371-4	13,737.00	1/1	13,737.00		交通部臺灣鐵路管理局
5		371-5	228.00	1/1	228.00		交通部臺灣鐵路管理局
6		371-8	2,513.00	1/1	2,513.00		交通部臺灣鐵路管理局
7		371-31	989.00	91549/100000	905.42		衛生福利部臺北醫院
				8451/100000	83.58		交通部鐵道局
8		371-32	601.00	1/1	601.00		衛生福利部臺北醫院
9		371-33	6.00	92085/100000	5.53		交通部臺灣鐵路管理局
				7915/100000	0.47		交通部鐵道局
10		371-34	94.00	92518/100000	86.97		交通部臺灣鐵路管理局
				7482/100000	7.03		交通部鐵道局
11		371-35	24.00	1/1	24.00		交通部臺灣鐵路管理局
12		371-36	654.00	92518/100000	605.07		交通部臺灣鐵路管理局
				7482/100000	48.93		交通部鐵道局
13		371-37	189.00	1/1	189.00		交通部臺灣鐵路管理局
14		371-38	154.00	92518/100000	142.48		交通部臺灣鐵路管理局
				7482/100000	11.52		交通部鐵道局
15		371-39	71.00	1/1	71.00		交通部臺灣鐵路管理局
16		371-53	294.00	1/1	294.00		交通部臺灣鐵路管理局
合計			27,551.54		27,551.54		

附件 2　本基地範圍圖



附件 3　更新單元範圍圖



附件 4　本基地細部計畫案摘要

肆、計畫原則與構想

一、 整體發展架構（整體發展構想示意圖參見圖 3）

(一) 根據 82 年「擬（修）訂台北車站特定專用區主要計畫案」及「擬（修）訂台北車站特定專用區細部計畫案」，考量臺北車站特定專用區針對本計畫範圍之發展定位、E1、E2 街廓原屬商業區之使用權益、以及周邊地區市場競爭性等因素，E1、E2 街廓之土地使用型態以維持商業區使用為原則。

(二) 本計畫區蘊涵豐富的鐵道文化歷史價值、位於臺北市西區節點，並緊鄰臺北車站六鐵共構、C1D1 雙子星大樓、臺北轉運站、臺北郵局公辦都市更新案等重大建設，深具文化底蘊且區位優異；為扮演臺北市西區軸線翻轉之輔助性角色，於本計畫區內劃設特定專用區，規劃提供文化、商業、休閒、娛樂、辦公、飯店管理式住宅…等新興都會活動使用，期與周邊環境發揮互補效益及相乘效果。

(三) 基於保存維護本計畫區之文化資產，依臺北市文化資產審議委員會 100 年 7 月 29 日第 37 次會議結論，E1、E2 街廓臨鄭州路及西寧北路 L 型區將引入較高強度之開發，遺構區則以低強度之嵌入式開發為主。並考量整體視覺景觀，依臺北市都市計畫委員會 106 年 3 月 9 日第 708 次會議決議三（略以）：「…在 100 年 7 月 29 日第 37 次臺北市文化資產審議委員會決議『…臨鄭州路及西寧北路 L 型區可做較高強度之開發，遺構區可做低強度嵌入式開發…』之規定下，未

5

10

來開發區域原則同意臺鐵局所提 L 型範圍，惟最南側之範圍線應以前開文資審議委員會決議之較高強度開發區域西南側較長段水平延伸至西寧北路為界」。

6

11

檔　　號：
保存年限：

交通部臺灣鐵路管理局 函

地址：100230臺北市中正區北平西路3號
承辦人：謝玫琪
電話：（02）23815226-9601
傳真：（02）23314805
電子信箱：0005291@railway.gov.tw

受文者：臺北市住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國111年4月27日
發文字號：鐵產開字第1110014048號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴中心繼受財團法人臺北市都市更新推動中心之權利及義務，續履行「臺北車站特定專用區E1、E2街廓公辦都市更新案」合作開發契約書一案，請查照。

說明：

一、依據財團法人臺北市都市更新推動中心111年4月15日都更中心法字第1110000803號函辦理。

二、有關旨揭權利及義務繼受事宜，本局原則尊重，惟請貴中心依合作契約第10條第1項第1款規定納入上開函文，作為契約之一部分。

正本：臺北市住宅及都市更新中心
副本：

電子交換章 2022/04/27 15:10:01

副執行長　111/04/27

第1頁，共1頁

1110010087

檔　　號：
保存年限：

交通部臺灣鐵路管理局 函

地址：100230臺北市中正區北平西路3號
承辦人：李貞慧
電話：（02）23815226-9600
傳真：（02）23314805
電子信箱：0005151@railway.gov.tw

受文者：臺北市住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國112年11月16日
發文字號：鐵產開字第1120041360號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二(10360_315180000M_1120041360_ATTACH1.pdf)

主旨：貴中心與本局間之契約管理機關變更為交通部鐵道局並由該局承受契約之相關權利義務，請查照。

一、依111年6月22日華總一義字第11100050731號總統令公布國營臺灣鐵路股份有限公司設置條例（下稱設置條例）並經行 政院112年5月19日院臺交字第1121001499號令定自113年1月1日施行，依設置條例第10條第1項規定意旨，政府應移撥 本局及所屬機構經管之適足資產，由交通部於113年1月1日 設立基金，交通部鐵道局為基金管理機關，處理本局既存之 短期債務。

二、本局移出之公有不動產，將辦理管理機關變更為交通部鐵道 局，爰貴中心與本局間就前揭公有不動產為標的之契約（如附件清冊）相關權利義務自113年1月1日起由該局承受。

正本：臺北市住宅及都市更新中心
副本：交通部鐵道局(含附件)、本局資產開發中心

電子交換章 2023/11/16 17:00:02

綜合事業部　112/11/16

第1頁，共1頁

1120004844

附件二、歷史建築「西寧北路 1 巷 2 號」會勘紀錄

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：施伃恬
電話：02-27208889轉3636
電子信箱：bq2770@gov.taipei

受文者：臺北市住宅及都市更新中心

發文日期： 中華民國114年2月13日
發文字號：北市文化文資字第1143008736號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(15916_35890371_1143008736_1_ATTACH1.pdf、15916_35890371_1143008736_1_ATTACH2.odt、15916_35890371_1143008736_1_ATTACH3.odt)

主旨：檢送本局114年2月7日召開歷史建築「西寧北路1巷2號」與受保護樹木現場會勘紀錄1份，請查照。

說明：依本局114年2月6日北市文化文資字第11430007692號會勘通知單續辦。

正本：李訓良委員、劉淑音委員、趙金勇委員、張崑振委員、何承翰委員、臺北市住宅及都市更新中心、大埕股份有限公司

副本：

電子交換章 2025/02/13 11:05:02

綜合事業部　114/02/13
1140001022

第1頁，共1頁

台北市文化局
Cultural Affairs Bureau of Taipei

歷史建築「西寧北路1巷2號」與受保護樹木現場會勘紀錄

一、開會時間：114年2月7日（五）下午3時00分

二、開會地點：國立臺灣博物館鐵道部園區（台北市大同區延平北路一段2號）。

三、召集人：邱稚亘專門委員　　紀錄：施伃恬

四、出席委員：李訓良委員、劉淑音委員、張崑振委員、趙金勇委員、何承翰委員

五、出（列）席人員：詳簽到表

六、委員意見

（一）李訓良委員

1.歷史建築屋頂部分塌陷、毀損，應提緊急搶修計畫過局，核可後搶修。

2.原核定之修剪計劃，以不保存歷史建築為前提，應重提修剪計劃。

3.歷史建築局長宿舍前之保護樹木黑板樹應依管維計畫提出修剪計劃，以免危及歷史建築。

4.鍛造廠圍牆及西側圍牆應加強相關保護措施，未來工程進出口動線請以臨西寧北路為出入口為宜。

（二）劉淑音委員

1. 會勘點1:提送緊急搶修計畫，以書圖說明針對忠孝西路二段13及9號屋頂之保護措施。

2. 會勘點2:提送樹保計畫修正，詳述受保護樹2985及2990對歷史建築西寧北路1巷2號之影響。

3. 會勘點3:受保護樹345，依鐵路局局長宿舍落實管維計畫之執行。

4. 會勘點5:修正原規劃之出入動線；宜以圍籬區隔並確保試掘探坑於施工期間之安全。

（三）張崑振委員

1.(3)歷史建築、2990老樹間的衝突明顯，建物整修計畫尚未進行，考量建物損毀，樹根根系侵入建物嚴重，應優先確保建物各項既有構造的情形下，重新擬定樹木修剪計畫。

2.其餘地點老樹情形影響不大，可予以進行。

1

台北市文化局
Cultural Affairs Bureau of Taipei

3.(6)歷史建築屋頂損壞嚴重，漏水問題已影響屋架木構的保存，應立即處理。

（四）趙金勇委員

受保護老樹＃2985、＃2990與歷史建築纏結嚴重，原修剪計畫並未能兼顧歷建之保護，建請重提案並應相關局處聯席審查。

（五）何承翰委員

同意依現況需求修正原核定計畫，提會送審。

七、會勘結論:

(一) 歷史建築「西寧北路1巷2號」遭受保護樹木嚴重侵入，請申設單位考量現況，重新檢視歷史建築與受保護樹木之關係，盡速提出修枝可行方案變更受保護樹木保護計畫，併提歷史建築解體重組計畫，屆時邀請樹保及文資委員聯審。

(二) 請管理單位檢送歷史建築「忠孝西路二段9號」、「忠孝西路二段13號」緊急搶救計畫。

(三)本案鍛造廠圍牆及西側圍牆應加強相關保護措施，未來工程進出口動線請改以臨西寧北路為出入

(四)歷史建築局長宿舍前之保護樹木黑板樹，請管理單位依管維計畫提出修剪計畫。

九、散會時間:下午4時00分。

台北市文化局
Department of Cultural Affairs

歷史建築「西寧北路1巷2號」與受保護樹木現場會勘簽到表

一、 會勘時間：民國114年2月7日（星期五）下午3時00分

二、 會勘地點：國立臺灣博物館鐵道部園區（台北市大同區延平北路一段2號）

三、 主持人：邱稚亘專門委員（邱稚亘）

四、 出列席人員：

委員	簽名
李訓良委員	李訓良
劉淑音委員	劉淑音
張崑振委員	張崑振
趙金勇委員	趙金勇
何承翰委員	何承翰

出席者	簽名
龍門顧問有限公司	陳彥青
臺北市住宅及都市更新中心	戴政宇 黃學祥 閆柏宏 劉[illegible] 黃彩文 柔珩 王晨宇
大埕股份有限公司	[illegible]

文化局 文化資源科

李欣蘋

主辦單位	簽名
臺北市政府文化局 文化資產科	楊雅惠 何助理 黃郁欣 施行結

附件三、受保護樹木目視診斷表

樹花園股份有限公司

樹木目視診斷表

一、基本資料

地理位置	大同區 E1E2 基地文資區	診斷者	李宗軒（TW-0572A）、林凡傑、郭敬宇（TW-0557A）	診斷日	2026/03/10	天候	陰雨
樹木名稱	正榕	外觀尺寸	樹高 15 m，樹寬 東西向 22.6 南北向 12.2 m 胸(直)徑 124 cm，根領直徑 165 cm				
樹木編號	2985	植栽型態	□ 單獨坑 □ 植栽帶 □ 綠地內 ■ 其他	支架	□ 良好 ■ 無 □ 損壞		

二、外觀診斷

活力診斷	樹勢	樹枝伸展量、樹梢枯損、樹枝枯損、樹葉密度、樹葉大小、葉色等	良←	□ 1 □ 2 ■ 3 □ 4 □ 5	→不良
	樹形	主幹、主結構粗枝、枝條等的枯損及損傷、樹枝密度與配置等		□ 1 □ 2 □ 3 ■ 4 □ 5	
樹木結構安全診斷		內生樹皮、V 字夾角等勢枝、枝條相連、根部腐朽、嚴重腐朽等		□ 1 □ 2 ■ 3 □ 4 □ 5	

	根領	樹幹	骨架粗枝
樹皮枯死、受損、腐朽(周長比率)	■ 無 □ 未達 1/3 □ 1/3 以上	■ 無 □未達 1/3 □ 1/3 以上	□ 無 ■ 未達 1/3 □ 1/3 以上
深達樹芯的開口空洞(周長比率)	■ 無 □ 未達 1/3 □ 1/3 以上	■ 無 □ 未達 1/3 □ 1/3 以上	■ 無 □ 未達 1/3 □ 1/3 以上
未達樹芯的開口空洞(周長比率)	■ 無 □ 未達 1/3 □ 1/3 以上	■ 無 □ 未達 1/3 □ 1/3 以上	■ 無 □ 未達 1/3 □ 1/3 以上
真菌類子實體	■ 無 □有	■ 無 □ 有	■ 無 □ 有
木槌敲診(異常音)	■ 無 □ 有 (離地 __cm)	■ 無 □ 有 (離地 __cm)	■ 無 □ 有 (離地 __cm)
鋼棒貫入異常	■ 無 □ 有 (貫入 __cm)	■ 無 □ 有 (貫入 __cm)	■ 無 □ 有 (貫入 __cm)
幹生枝、枯萎等病徵	■ 無 □ 有	□ 無 ■ 有	□ 無 ■ 有
蟲洞、蟲糞、樹脂	■ 無 □ 有	■ 無 □ 有	■ 無 □ 有
不自然傾斜	■ 無 □ 有	根	
推樹幹時根頸會搖晃	■ 無 □ 有	根材腐朽	■無 □ 有
根頸	■看得見□看不見	土球適合尺寸	□可取得 ■ 不可取得
盤根現象	■ 無 □ 有	根的狀況	■良好 □ 不良

三、綜合診斷結果

	根領	樹幹	骨架粗枝	根
大致上無異常	■	■	■	■
需要進行修剪		□	□	
今後需要觀察	□	□	■	□
需進行精密診斷	□	□	□	□

診斷判定	■大致上無異常 □今後需要觀察 □需進行精密診斷 □建議移除
綜合診斷	1. 本樹位於基地西南側、生長鄰近歷史建築與圍牆，生育地上多石塊、瓦片；本樹氣生根生長旺盛，與圍牆及地面接觸後發育成粗壯支持根（如圖 A）。 2. 樹形缺乏單一主幹且有偏向西側之趨勢，鄰建築側的樹冠大多由不定枝組成、結構較弱（如圖 B）。 3. 為避免建築持續塌壞，於 2025 年 7 月已先行將與歷史建築接觸之枝條修除，因修剪傷口較大，目前尚未有癒合跡象（如圖 C），木材亦未有腐朽跡象。 4. 樹冠主要由不定枝及徒長枝組成（如圖 E），且北側樹群移除後，枝條暴露於環境中；西側樹冠枝條多水平且向基地外生長，枝徑比大、枝條結構弱，部分枝葉已超出基地圍籬懸掛於人行道上方（如圖 D）。

四、樹木近況照片

北面



東面



五、細部損傷照片



A-1	A-2
	
生長位置鄰近圍牆且與歷史建築接觸	大量氣生根攀附於圍牆
A-3	A-4
	
生育地多石塊	氣生根旺盛、主幹周邊多落地形成支持根
B-1	B-2
	
缺乏明顯單一主幹、樹冠偏向西側生長	鄰建築側樹冠多由不定枝組成

B-3	C-1
	
修剪後移除多數與歷史建築接觸的南側枝條	西側樹冠前次修剪傷口尚未有癒合跡象
C-2	**D-1**
	
西側樹冠前次修剪傷口尚未有癒合跡象	西側枝條水平向基地外生長、力學結構弱
D-2	**E**
	
西側樹冠超出基地移延伸至人行道上	樹冠上層枝葉均為徒長枝

樹花園股份有限公司

Treegarden

樹木目視診斷表

一、基本資料

地理位置	大同區 E1E2 基地 文資區	診斷者	李宗軒（TW-0572A）、 林凡傑、 郭敬宇（TW-0557A）	診斷日	2026/03/10	天候	陰雨
樹木名稱	正榕	外觀尺寸	樹高 15 m，樹寬 東西向 21.8 南北向 19.8 m 胸(直)徑 64.7 cm，根領直徑 200.4 cm				
樹木編號	2990	植栽型態	□ 單獨坑 □ 植栽帶 □ 綠地內 ■ 其他	支架	□ 良好 ■ 無 □ 損壞		

二、外觀診斷

活力診斷	樹勢	樹枝伸展量、樹梢枯損、樹枝枯損、樹葉密度、樹葉大小、葉色等	良←	□ 1 □ 2 ■ 3 □ 4 □ 5 →不良
	樹形	主幹、主結構粗枝、枝條等的枯損及損傷、樹枝密度與配置等		□ 1 □ 2 □ 3 ■ 4 □ 5
樹木結構安全診斷		內生樹皮、V 字夾角等勢枝、枝條相連、根部腐朽、嚴重腐朽等		□ 1 □ 2 ■ 3 □ 4 □ 5

	根領	樹幹	骨架粗枝
樹皮枯死、受損、腐朽(周長比率)	■ 無 □ 未達 1/3 □ 1/3 以上	■ 無 □未達 1/3 □ 1/3 以上	□ 無 ■ 未達 1/3 □ 1/3 以上
深達樹芯的開口空洞(周長比率)	■ 無 □ 有 (離地 __cm)	■ 無 □ 有 (離地 __cm)	■ 無 □ 未達 1/3 □ 1/3 以上
未達樹芯的開口空洞(周長比率)	■ 無 □ 未達 1/3 □ 1/3 以上	■ 無 □ 未達 1/3 □ 1/3 以上	■ 無 □ 未達 1/3 □ 1/3 以上
真菌類子實體	■ 無 □有	■ 無 □ 有	■ 無 □ 有
木槌敲診(異常音)	■ 無 □ 有 (離地 __cm)	■ 無 □ 有 (離地 __cm)	■ 無 □ 有 (離地 __cm)
鋼棒貫入異常	■ 無 □ 有 (貫入 __cm)	■ 無 □ 有 (貫入 __cm)	■ 無 □ 有 (貫入 __cm)
幹生枝、枯萎等病徵	■ 無 □ 有	□ 無 ■ 有	□ 無 ■ 有
蟲洞、蟲糞、樹脂	■ 無 □ 有	■ 無 □ 有	■ 無 □ 有
不自然傾斜	□ 無 ■ 有	根	
推樹幹時根頸會搖晃	■ 無 □ 有	根材腐朽	■無 □ 有
根頸	■看得見 □看不見	土球適合尺寸	■可取得 □ 不可取得
盤根現象	■ 無 □ 有	根的狀況	■良好 □ 不良

三、綜合診斷結果

	根領	樹幹	骨架粗枝	根
大致上無異常	■	□	□	■
需要進行修剪		■	■	
今後需要觀察	□	□	■	□
需進行精密診斷	□	□	□	□
診斷判定	■大致上無異常　■今後需要觀察 □需進行精密診斷　□建議移除			
綜合診斷	本樹位於基地西南側、鄰近忠孝西寧路口，緊鄰受保護樹木編號 2985 正榕及臺北市歷史建築「西寧北路 1 巷 2 號」，兩樹相互競爭生長空間（如圖 A）。 樹形缺乏明顯單一主幹，樹冠多由徒長枝不定枝組成，因北側原先有建築及樹群，生長空間受擠壓、枝條多偏向南側、西南側生長，與歷史建築稍有接觸、影響建築保存（如圖 B）。 根系疑似盤踞在結構上，根盤北側翻起已久、經 1 年半觀察未有傾斜加劇情形，周邊遭人為堆積大量垃圾。（如圖 C）。 本樹樹冠內多為下垂枝、幹生枝、不定枝等結構不良枝；東側下層枝條下垂、鄰近地面，南側枝條水平延伸甚遠、枝徑比大，樹冠上層多由不定枝組成，以上枝條力學結構均較弱，有斷折可能（如圖 D、E）。			

四、樹木近況照片

北面



東面



五、細部損傷照片



A-1	A-2
	
與受保護樹木 2985 正榕緊鄰、競爭生長空間	樹木北側原有樹群，移除後樹冠及枝條暴露
B-1	B-2
	
樹形缺乏明顯單一主幹，樹冠由徒長不定枝組成	枝條多向上徒長或向南側延伸，枝徑比大
B-3	C-1
	
部分枝條向西南側延伸，已影響歷史建築	根領處有垃圾堆積

C-2	C-3
	
樹木南側氣生根落地後形成支持根	北側根盤翻起已久，周邊有人為堆積垃圾
D-1	D-2
	
東側樹冠枝條下垂、鄰近地面	南側枝條水平延伸甚遠
E-1	E-2
	
樹冠內枝條雜亂，多下垂枝及交叉枝	樹冠上層皆為不定枝

樹花園股份有限公司

樹木目視診斷表

一、基本資料

地理位置	大同區 E1E2 基地交廣區	診斷者	郭敬宇（TW-0557A） 李宗軒（TW-0572A）	診斷日	2026/03/10	天候	雨
樹木名稱	印度橡膠樹	外觀尺寸	樹高 15m，樹寬 東西向 19.3m 南北向 14.4m 胸(直)徑 84.6cm，根領直徑 97.9cm				
樹木編號	135	植栽型態	□ 單獨坑 □ 植栽帶 ■ 綠地內 □ 其他	支架	□ 良好 ■ 無 □ 損壞		

二、外觀診斷

活力診斷	樹勢	樹枝伸展量、樹梢枯損、樹枝枯損、樹葉密度、樹葉大小、葉色等	良←	□ 1 □ 2 ■ 3 □ 4 □ 5	→不良
	樹形	主幹、主結構粗枝、枝條等的枯損及損傷、樹枝密度與配置等		□ 1 □ 2 □ 3 ■ 4 □ 5	
樹木結構安全診斷		內生樹皮、V 字夾角等勢枝、枝條相連、根部腐朽、嚴重腐朽等		□ 1 □ 2 □ 3 ■ 4 □ 5	

	根領	樹幹	骨架粗枝
樹皮枯死、受損、腐朽(周長比率)	■ 無 □ 未達 1/3 □ 1/3 以上	□ 無 ■未達 1/3 □ 1/3 以上	□ 無 ■ 未達 1/3 □ 1/3 以上
深達樹芯的開口空洞(周長比率)	■ 無 □ 未達 1/3 □ 1/3 以上	□ 無 ■ 未達 1/3 □ 1/3 以上	□ 無 ■ 未達 1/3 □ 1/3 以上
未達樹芯的開口空洞(周長比率)	□無 ■未達 1/3 □ 1/3 以上	□ 無 ■ 未達 1/3 □ 1/3 以上	□ 無 ■ 未達 1/3 □ 1/3 以上
真菌類子實體	■ 無 □有	■ 無 □ 有	□ 無 ■ 有
木槌敲診(異常音)	■ 無 □ 有 (離地 __cm)	□ 無 ■ 有 (離地 50 cm)	■ 無 □ 有 (離地 __cm)
鋼棒貫入異常	■ 無 □ 有 (貫入 __cm)	□ 無 ■ 有 (貫入 60 cm)	■ 無 □ 有 (貫入 __cm)
幹生枝、枯萎等病徵	■ 無 □ 有	□ 無 ■ 有	□ 無 ■ 有
蟲洞、蟲糞、樹脂	■ 無 □ 有	■ 無 □ 有	■ 無 □ 有
不自然傾斜	■ 無 □ 有		
推樹幹時根頸會搖晃	■ 無 □ 有		
根頸	■ 看得見□看不見		
盤根現象	□ 無 ■ 有		

根		
根材腐朽	■無	□ 有
土球適合尺寸	□可取得	■ 不可取得
根的狀況	□良好	■ 不良

三、綜合診斷結果

	根領	樹幹	骨架粗枝	根
大致上無異常	■	□	□	■
需要進行修剪		□	■	
今後需要觀察	■	■	■	□
需進行精密診斷	□	■	□	□

診斷判定	■大致上無異常 ■今後需要觀察 ■需進行精密診斷 □建議移除
綜合診斷	1. 本樹位於基地西南角，鄰近編號 457 歷史建築；生育地雜亂、多遭棄置垃圾（圖 A-1）；本樹浮根狀況明顯且分佈範圍廣（圖 A-2），樹體緊鄰圍牆，有一粗壯支撐根。 2. 兩主幹相貼但無融併跡象（圖 B-1），主幹南側可見夾皮情形，夾皮長度約與主幹直徑相等（圖 B-2），另發現主幹向西傾斜，為樹冠生長已回正。 3. 主幹上有一粗枝斷折傷口，木材向下腐朽中空（圖 C-1），鄰近樹基部有一 60 公分鋼棒可垂直貫入空洞（圖 C-2）。 4. 結構粗枝多彎折扭曲、力學結構不佳（圖 D-1），且粗枝下方有發現樹皮縱裂（圖 D-2），應留意枝條受風搖晃情形。 5. 樹冠內多不定枝、枯腐枝等不良枝，枝條多扭曲、力學結構不佳（圖 E、F），另有一枯枝長有真菌子實體（圖 G），宜進行樹冠清理。

四、樹木近況照片

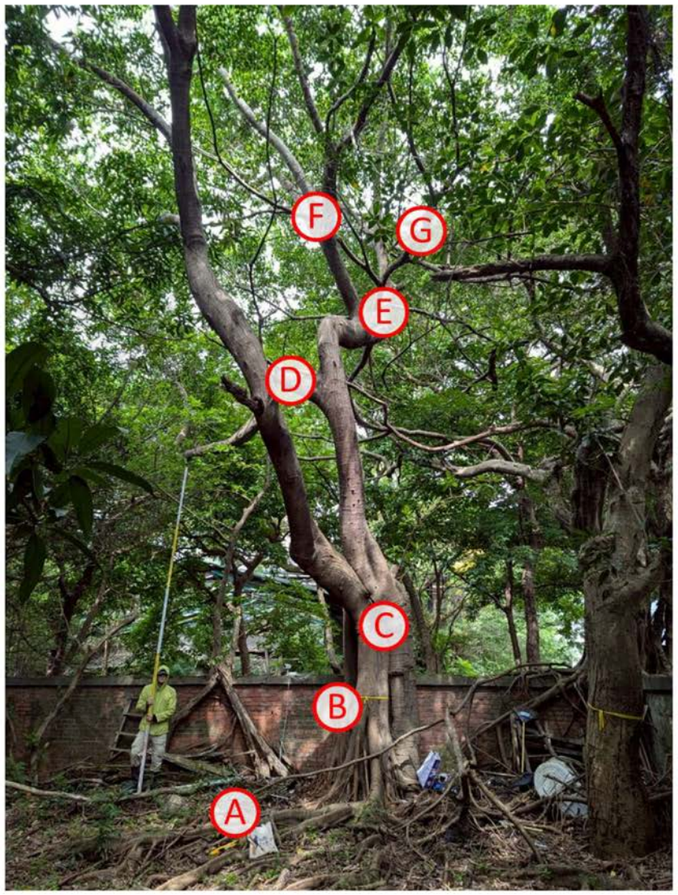
北面



西面



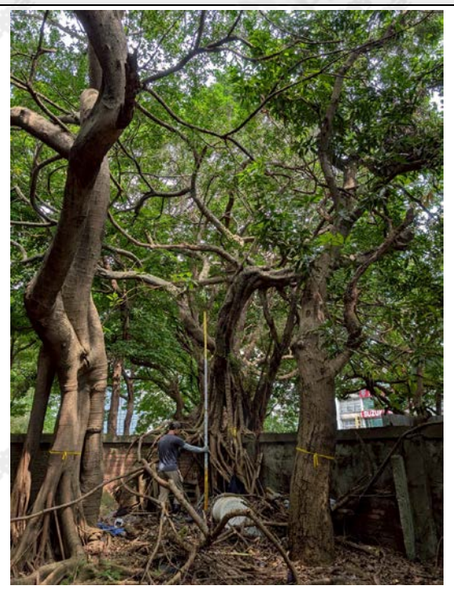
五、細部損傷照片

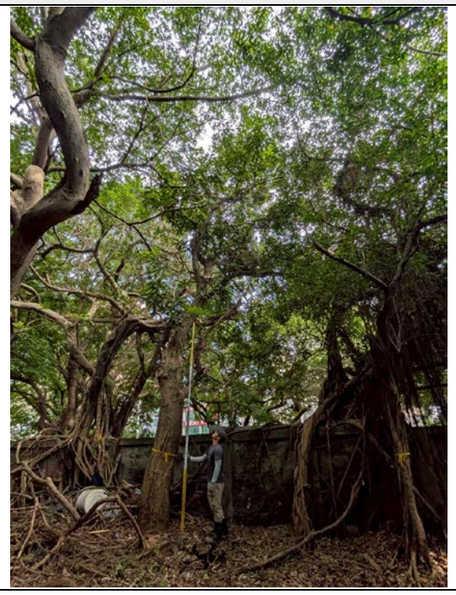


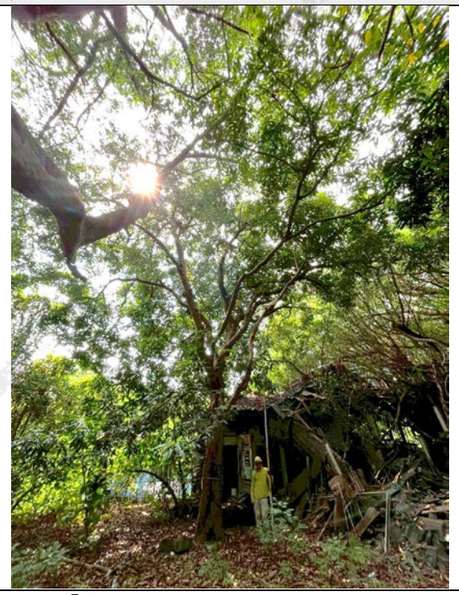
A-1	A-2
	
生育地環境髒亂，遭人為棄置垃圾	浮根狀況明顯且分佈範圍廣
B-1	B-2
	
雙主幹緊貼不融併，緊鄰圍牆但並未接觸	主幹夾皮，夾皮長度約等於主幹直徑
C-1	C-2
	
一粗枝斷折處傷口未癒，木材向下腐朽	60 公分鋼棒可完全貫入腐朽空洞

D-1	D-2
	
結構粗枝彎折、力學結構不佳，樹冠內多細枯枝	粗枝樹皮出現縱裂，應留意
E	F
	
樹冠內枝條多扭曲，枝徑比大、力學結構不佳	樹冠內多不定枝徒長，枝徑比大、結構不佳
G	
	
樹冠內一枯枝發現有真菌子實體	

附件四、施工區非受保護樹木清冊調查報告

編號：134	樹種：芒果
樹高：10 m	樹胸徑為：45.1 cm
	
是否已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準	否
編號：136	樹種：正榕
樹高：9 m	樹胸徑為：目測 60 cm
	
是否已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準	否

編號：137	樹種：芒果
樹高：10 m	樹胸徑為：52.7 cm
	
是否已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準	否
編號：138	樹種：正榕
樹高：9 m	樹胸徑為：目測 60 cm
	
是否已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準	否

編號：139	樹種：芒果
樹高：13 m	樹胸徑為：67.0 cm
	
是否已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準	否

樹木量測方法：

1、樹高：單位「公尺」，小數點一位可為估計值，量測至樹冠枝葉之頂端；實際量測可用「測高儀」精確求知。

2、樹胸徑及樹胸圍：可先以捲尺標出樹高 1.3 公尺處（一般自樹基部起算）；再以捲尺繞樹木周圍，即可量測出樹胸圍及樹胸徑，惟樹胸徑在不同角度量測值並不相同，應取最大值。

3、多主幹之樹木則在 1.3 公尺處，分別測量各主幹胸圍圓周之平方和，再開根號，即為樹胸圍之數值；樹胸徑亦為相同之測量方式（示意圖如下）。

3、桑科如正榕、印度橡膠樹等多有氣生根，此氣生根已連結地面者基本上可不計入量測；惟氣生根已與主幹連結纏繞者，則應併入樹胸圍量測。

4、樹木主幹傾斜生長，則依據該樹之生長方向，往上取 1.3 公尺處測量。

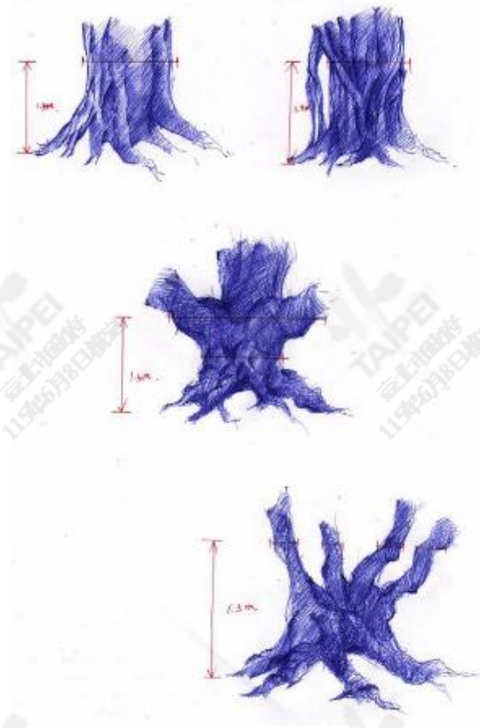


圖 28 樹胸徑量測說明圖

資料來源：臺北市政府文化局/相關法令與檔案下載/【範例類】樹木量測方法
https://culture.gov.taipei/News_Content.aspx?n=2EFA68E26097C758&sms=C853CC71C83D2B31&s=2F10E43D46E794144

附件五、 臺北市樹木保護委員會第15屆第18次幹事會會議紀錄

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府文化局 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號4樓
東北區
承辦人：莊鎧瑋
電話：02-27208889轉3502
電子信箱：wq4877@gov.taipei

受文者：樹花園股份有限公司（案三）

發文日期：中華民國115年5月22日
發文字號：北市文化資源字第1153018881號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（43235137_1153018881_1_ATTACH1.pdf）

主旨：檢送本局115年5月13日召開臺北市樹木保護委員會第15屆第18次幹事會會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本局115年5月8日北市文化資源字第1153017403號開會通知單辦理。

二、請各案申請單位依會議結論辦理相關修正暨續審或核定事宜。

正本：王亞男委員、胡寶元委員、張育森委員、臺北市政府文化局 吳俊銘幹事、臺北市政府文化局 宋傳明幹事、臺北市政府文化局 連婕幹事、臺北市政府民政局 蘇照明幹事、臺北市政府工務局 丁煒宏幹事、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 江昶毅幹事、臺北市政府工務局大地工程處 賴羿鳴幹事、臺北市政府都市發展局 李宛真幹事、臺北市建築管理工程處 吳欣潞幹事、國家住宅及都市更新中心（案一）、三大聯合建築師事務所（案一）、環藝工程顧問有限公司（案一）、臺北市政府工務局水利工程處（案二）、禾拓規劃設計顧問有限公司（案二）、臺北市住宅及都市更新中心（案三）、許伯元建築師事務所（案三）、樹花園股份有限公司（案三）、春禾發實業有限公司（案四）、彰化商業銀行股份有限公司（案四）、棟宇法律事務所

副本：電子公文交換章 2026/05/22 12:03:41

臺北市樹木保護委員會第15屆第18次幹事會會議紀錄

一、時間：115年5月13日（星期三）下午2時30分

二、地點：N226會議室

三、主持人：陳譽馨 執行秘書　　紀錄：莊鎧瑋

四、出列席人員：

出席委員(依姓氏筆劃排序)

王亞男委員、胡寶元委員、張育森委員

出席幹事：(依局處排序)

文化局：吳俊銘幹事、宋傳明幹事、連婕幹事

工務局：丁煒宏幹事

大地處：賴羿鳴幹事

建管處：吳欣潞幹事

棟宇法律事務所：邱恩州律師

出列席人員：

審議案一

國家住宅及都市更新中心	陳○欣
三大聯合建築師事務所	張○誠
環藝工程顧問有限公司	李○芳、潘○婷

審議案二

臺北市政府工務局水利工程處	許○倫、林○如
禾拓規劃設計顧問有限公司	陳○同

審議案三

臺北市住宅及都市更新中心	蕭○予、劉○蕾
許伯元建築師事務所	蔣○源
樹花園股份有限公司	李○軒

審議案四
春禾發實業有限公司　　秦○凱
彰化商業銀行股份有限公司　　毛○儒

五、報告案

報告案一：新增臺北市受保護樹木併造冊列管一案，報請公鑒。

結論：

本次新增本市受保護樹木計24株，加總後計列管3,905株，本案准予備查；後續請文化局依程序掛牌及樹籍資料登錄上網公告事宜。

六、審議案

審議案一：「國家住宅及都市更新中心」辦理「臺北市大安區學府段一小段201地號等31筆土地都市更新事業」受保護樹木移植與復育計畫（第1次變更設計），提請審議。

結論：

本案經委員綜合討論並經出席委員同意決議如下：本案本次「修正後通過」，請申請單位於會議紀錄文到30日內，備妥公文與1份計畫書電子檔光碟至文化局辦理核定。

審議案二：「臺北市政府工務局水利工程處」辦理「磺港溪再造委託規劃設計工作（延壽橋至西安橋）」受保護樹木保護計畫(第1次變更)，提請審議。

結論：

本案經委員綜合討論並經出席委員同意決議如下：本案本次「修正後通過」，請申請單位於會議紀錄文到30日內，備妥公文與1份計畫書電子檔光碟至文化局辦理核定。

審議案三：「臺北市住宅及都市更新中心」辦理「歷史建築『西寧北路1巷2號』解體計畫(臺北市大同區玉泉段二小段371-19地號)」受保護樹木保護計畫，提請審議。

結論：
本案經委員綜合討論並經出席委員同意決議如下：本案本次「修正後通過」，請申請單位於會議紀錄文到30日內，備妥公文與1份計畫書電子檔光碟至文化局辦理核定。

審議案四：「春禾發實業有限公司」辦理「臺北市北投區新民段停車場（臺北市北投區新民段二小段283、287、290地號)」受保護樹木保護計畫，提請審議。

結論：

本案經委員綜合討論並經出席委員同意決議如下：案內施作內容仍有疑義，本次「不予通過」，請申請單位依委員討論意見修正計畫書圖，並備妥1份計畫書電子檔(1個 PDF 檔並加註頁籤，檔案請控制在100mb 以下）於115年6月25日前再行提送審查。

五、散會：下午4時。

臺北市樹木保護委員會第15屆第18次幹事會委員與出列席單位意見

審議案一：「國家住宅及都市更新中心」辦理「臺北市大安區學府段一小段201地號等31筆土地都市更新事業」受保護樹木移植與復育計畫（第1次變更設計），提請審議。

委員與幹事討論意見：

1、委員A

(1)已於114年2月完成二次斷根，現未能依原則規劃114年4-5月移植，是否適合？

(2)補充說明，依委員意見，修正後通過（施工時對受保護樹木之保護措施）。

2、委員B

請妥善依計畫書執行。

3、委員C

(1)目前編號4314雀榕和2068榕樹已經完成斷根（114年2月），然因工期延長至116年9月和117年1月才移植，應補充說明「超長養根期照護計畫」，避免長出的新根受損。

(2)施工期間此兩株受保護樹木之保護計畫，如何保護不受施工動線和機具等之干擾，亦請補充說明。

4、都發局書面意見

查案址前經都審核定在案，倘後續規劃設計調整前述核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討辦理變更設計事宜。

審議案二：「臺北市政府工務局水利工程處」辦理「磺港溪再造委託規劃設計工作（延壽橋至西安橋）」受保護樹木保護計畫（第1次變更），提請審議。

委員與幹事討論意見：

1、委員A

(1)木平臺施工時不要影響受保護樹木的根系。

(2)受保護榕樹3742號，如無必要儘量少修剪（25%太多了，必要性？）。

(3)同意修正後通過。

2、委員B

請再說明編號3742之鋪面更新材質。

3、委員C

(1)混凝土施作過程，如何避免 RC 灌漿不影響植穴範圍之土壤，且施作完成之後之區域土壤是否有積水或透氣不良問題亦應留意。

(2)另請嚴防原褐根病株對其餘受保護樹之交叉感染。

4、都發局書面意見

查案址前經都審核定在案，倘後續規劃設計調整前述核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討辦理變更設計事宜。

審議案三：「臺北市住宅及都市更新中心」辦理「歷史建築『西寧北路1巷2號』解體計畫(臺北市大同區玉泉段二小段371-19地號)」受保護樹木保護計畫，提請審議。

委員與幹事討論意見：

1、委員A

(1)受保護樹木保護計畫設計大致考慮完整。

(2)施工時儘量注意，勿傷及或影響受保護樹木。

(3)補充說明，修正後通過。

2、委員B

請妥善依計畫書執行。

3、委員C

(1)破碎水泥及磚牆產生大量鹼性殘料，必須對植穴進行適度防護。

(2)2985正榕規劃架設「竹支架」進行支撐，建議定期觀測，如有支撐力不足時改採用金屬支架。

(3)在歷史建物解體後，原本受保護樹木將直接暴露強風烈日下，宜監測是否有日燒現象並注意防範。

4、都發局書面意見

查本案位屬82年9月6日82府都秘字第82061261號函公告「擬(修)訂臺北車站特定專用區細部計畫案」範圍，屬都市計畫載明應辦理都審地區，倘涉及上開都市計畫規定，後續仍應依相關規定提送都審程序。

審議案四：「春禾發實業有限公司」辦理「臺北市北投區新民段停車場（臺北市北投區新民段二小段283、287、290地號)」受保護樹木保護計畫，提請審議。

委員與幹事討論意見：

1、委員A

(1)請量測樹冠幅及實際形狀，並依樹保規定樹冠幅外3公尺（樹冠投影面積外3公尺）打除水泥鋪面，改成透水鋪面，提出施工方法、材料及如何保護受傷根系，及後續維護措施。

(2)重新提出計畫再審。

2、委員B

(1)請補充前次會議審查意見、修正說明、頁碼等回覆對照表，以利查看是否有完成修正。

(2)請說明本案使用透水磚規格為何？

(3)本案現有混凝土鋪面打除深度至多10公分，是否有損及受保護樹木根系之疑慮，如有，其保護及養護方式為何？

(4)樹木保護範圍為樹木冠幅外推3公尺，本計畫書中請審慎釐清樹木保護範圍。如第6頁下方2圖及明確顯示有2車格位於樹木保護範圍內，若本計畫書內樹木投影範圍皆如計畫書所呈現，請再審慎評估停車位之規劃。

(5)本案為受裁罰後所提之保護計畫，目前僅見預備之措施規劃，但未見上次審查優先緊急建議如區隔警示帶設置，是否車輛依舊有在樹木保護範圍內輾壓或停車狀況。申請單位應於計畫書中釐清危害狀況已無再發生，再敘述相關規劃。

3、委員C

(1)本計畫書似未對前次幹事會委員之意見提出修正對照表，因此具體修正內容不易瞭解。

(2)建議尋求施作廠商，提出具體改善方案，以利審查。

(3)目前有關透水磚施作範圍、透水磚材料、施作時是否影響樹木根系宜有更明確說明。

4、都發局書面意見

本局無意見。