

第四章 開發行為之名稱及開發場所

4.1 開發行為之名稱

「臺北市松山區延吉段 3 小段 691 地號等 10 筆土地都市更新案」(表 4-1)。

表 4-1 開發行為之名稱及開發場所

1.開發行為名稱	臺北市松山區延吉段 3 小段 691 地號等 10 筆土地都市更新案	
2.開發行為所依據設立之專業法規或組織法規	1. ☒ 法令名稱及內容(含條、項、款、目)： 「建築法」第 28 條 建築執照分下列四種： 一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。 二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。 三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。 四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。 2. ☐ 其他(請註明)	
3.製作環境影響評估書件之主要依據 ☒ 說明書 ☐ 評估書初稿 ☐ 其他：	☒ 開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 26 條第 1 項第 2 款規定。 高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估： 二、辦公、商業或綜合性大樓，其樓層二十層以上或高度七十公尺以上。 ☒ 其他 ➢ 環境影響評估法及其施行細則 ➢ 開發行為環境影響評估作業準則	
4.計畫規模	1. 基地面積：1,518 m²。 2. 允建建蔽率：65.0%，允建建築面積：1,030.26m²。 3. 實設建蔽率：64.76%，實設建築面積：902.49 m²。 4. 允建容積率：717.89%，允建容積：10,897.50 m²。 5. 實設容積率：717.89%，實設容積：10,897.50 m²。 6. 總樓地板面積：20,754.85 m²。 7. 各樓層用途：B1F~B6F 為防空避難室兼停車空間、停車空間、機電設備空間、1F 為金融保險業、防災中心、門廳、樓電梯廳、2F~5F 為一般事務所、樓電梯廳、6F~23F 為集合住宅。主要使用用途金融保險業(1 戶)、一般事務所(16 戶)及集合住宅(58 戶)，總計 75 戶。 8. 建築物高度：82.1 m，含屋突 90.6 m。 9. 汽車車位：實設 133 席(預留管線供電動汽車供電座 44 席)。 10. 機車車位：實設 124 席(含電動機車位 10 席及預留管線供電動機車供電座 31 席)。 11. 裝卸車位：1 席。 12. 綠覆率：109.8%。	
5. 開發場所所在位置、所屬行政轄區及土地使用分區(附開發場所地理位置圖)	1. 所在位置：臺北市松山區延吉段三小段 691、691-1、691-2、691-3、691-4、691-5、691-6、691-7、691-8 及 691-9 地號等 10 筆土地。 2. 行政轄區：臺北市松山區敦化里。 3. 土地使用分區：敦化南北路特定專用區(A 區)。 4. 開發場所地理位置圖詳圖 4-1~圖 4-4。	

4.2 開發場所

基地位於臺北市松山區延吉段三小段 691、691-1、691-2、691-3、691-4、691-5、691-6、691-7、691-8 及 691-9 地號等 10 筆土地，基地面積 1,518m²(土地清冊詳表 4-2)，基地南側鄰八德路三段 12 巷 16 弄，東側鄰八德路三段 8 巷，西側鄰敦化南路一段，基地北側隔八德路為臺北小巨蛋。基地往北約 500 公尺可達捷運小巨蛋站；往南約 650 公尺可達忠孝敦化站。基地沿敦化南路、敦化北路向北可銜接高速公路可達各縣市；向南銜接市民大道高架道路，亦是基地向外連通主要道路之一，交通堪稱便利。基地現況為地上 11 層地下 1 層之辦公大樓，地理位置圖如圖 4-1~圖 4-3，基地現況如圖 4-4 所示。

表 4-2 土地清冊

編號	段別	小段	地號	謄本面積(m ²)
1	延吉段	三	691	273
2	延吉段	三	691-1	236
3	延吉段	三	691-2	5
4	延吉段	三	691-3	30
5	延吉段	三	691-4	433.91
6	延吉段	三	691-5	157
7	延吉段	三	691-6	299
8	延吉段	三	691-7	82
9	延吉段	三	691-8	2
10	延吉段	三	691-9	0.09
總計				1,518

4.3 環境敏感區位及特定目的區位限制調查

經以公函向各主管機關查詢本開發場所是否位於相關環境敏感區位或特定目的區位，其查詢結果如表 4-3 所示，由表 4-3 知本計畫區位於水污染管制區、地下水管制區及飛航管制區，各主管機關回函及相關文件資料請參閱附錄二。以下將敘明上述各敏感區位及特定目的區位之法規限制及相關對策。

一、水污染管制區

本案位處水污染管制區，故廢水排放需妥善處理。依據「水污染防治法」第三十條規定：在水污染管制區內，不得有下列行為：一、使用農藥或化學肥料，致有污染主管機關指定之水體之虞。二、在水體或其沿岸規定距離內棄置垃圾、水肥、污泥、酸鹼廢液、建築廢料或其他污染物。三、使用毒品、藥品或電流捕殺水生物。四、在主管機關指定之水體或其沿岸規定距離內飼養家禽、家畜。五、其他經主管機關公告禁止足使水污染之行為。本案皆無上述行為。

依據臺北市政府工務局衛生下水道工程處北市工衛營字第 10531566900 號(詳附錄二 P.A2-19)，基地附近污水下水道已完成，污水將依據「臺北市下水道管理自治條例」規定辦理，本案產生之污廢水將排入公共污水下水道系統處理。

二、地下水管制區

依據《地下水管制辦法》相關規定如下：

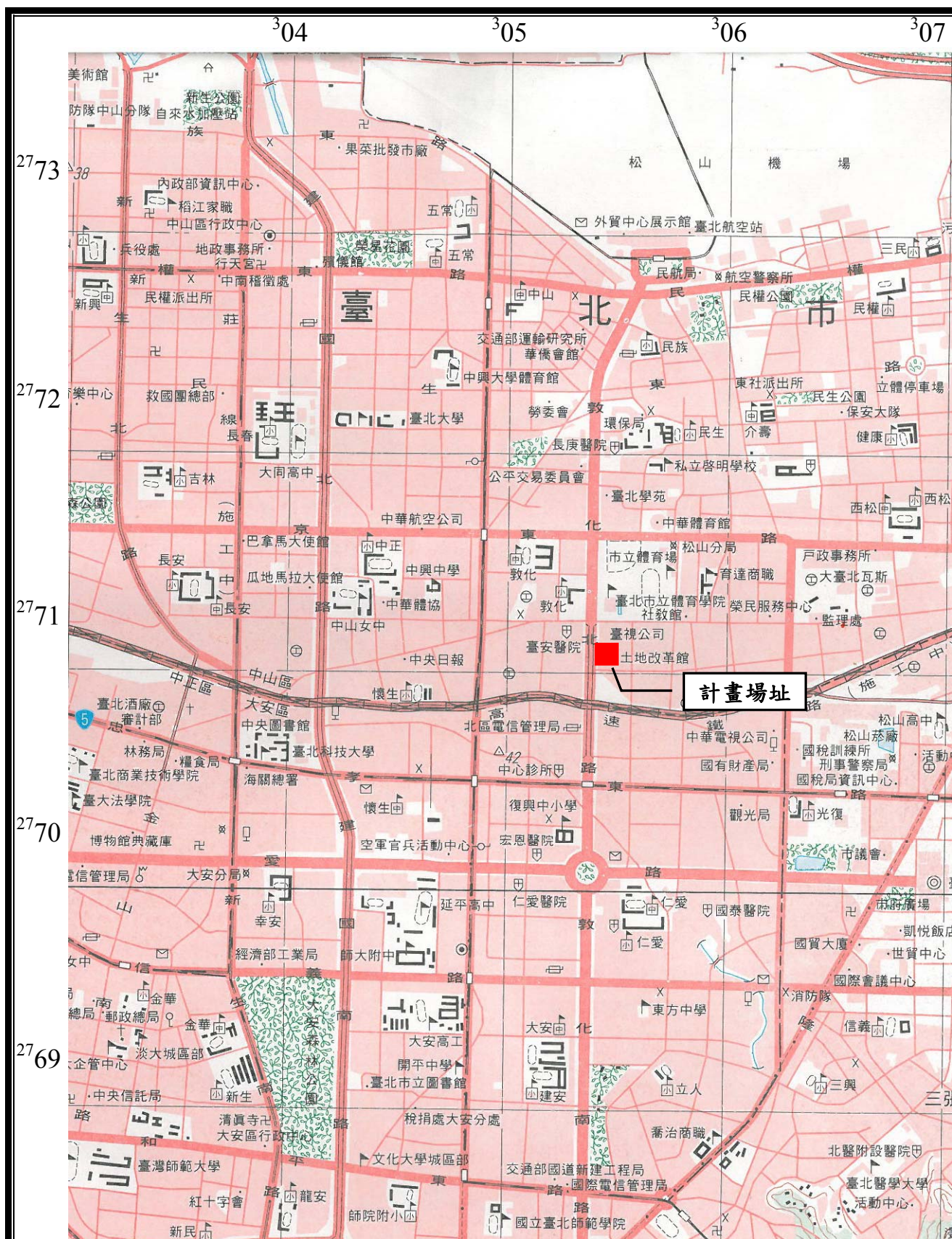
第四條：管制區內之鑿井，應依水利法第四十六條規定辦理。

本計畫位於地下水管制區，營運時不抽取地下水。

三、飛航管制區：

依據「航空站飛航場助行設備四周禁止限制建築物及其搭障礙物高度管理辦法」第4條第1項第2款第3目規定，臺北航空站之水平面為僅設於跑道南側，為以跑道兩端中心點為圓心，以三千公尺、六千公尺為半徑作圓弧，各圓弧與連接各圓弧之切線範圍內所構成之內外二層橢圓帶狀平面。內層橢圓帶狀平面之高度以平行跑道中心線且距跑道中心五百七十公尺至九百七十公尺及距跑道中心一千一百八十公尺至三千公尺區隔，分別成為距機場標高六十公尺及九十公尺等二種不同高度範圍，二種高度範圍間以高距比為一比七之傾斜面銜接。外層橢圓帶狀平面之高度並依一〇跑道端中心點之二三三方位延伸線及二八跑道端中心點之一五六方位延伸線區隔，分別構成距機場標高為一百四十五公尺、六百公尺及一百四十五公尺之三個水平面，其間無傾斜面銜接。外層橢圓帶狀平面高度為一百四十五公尺者並與內層橢圓帶狀平面間以高距比為一比二點四之傾斜面，由外向跑道方向延伸銜接。

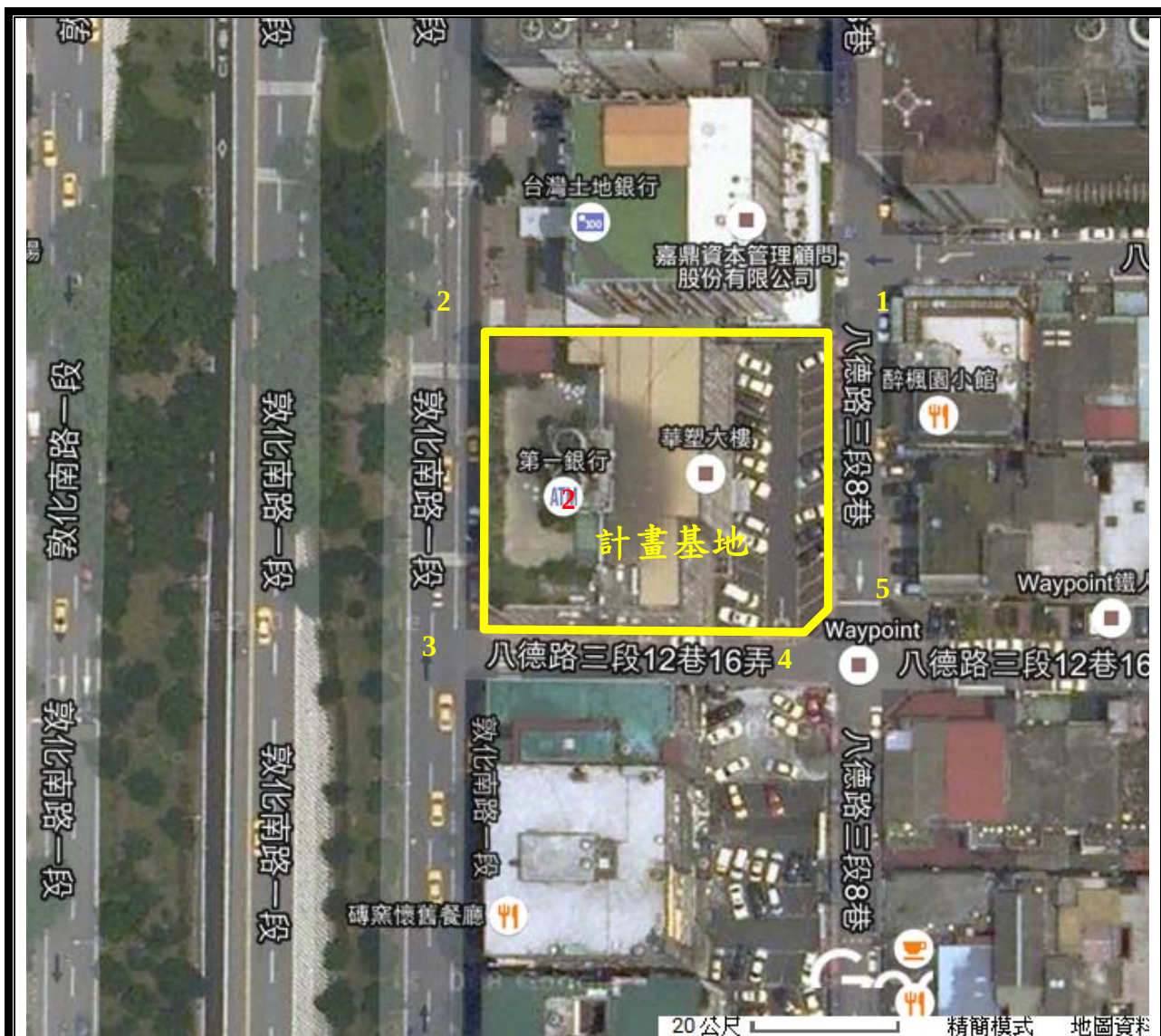
依據交通部民用航空局場建字第 1040030333 號函(詳見附錄二 P.A2-15)，本案為依「航空站飛航場助行設備四周禁止限制建築物及其搭障礙物高度管理辦法」第4條第1項第2款第3目所劃定之臺北航空站水平面(限海拔高 95.49 公尺)範圍內，計畫基地預計興建地下 6 層，地上 23 層，預計興建高度 82.1 公尺(含屋突 90.6 m)，低於民用航空局所規範之高度。且依據「民用航空法」第 33 條之 1 及「建築技術規則建築設計施工編」第 252 條規定，高度 60 公尺以上之建築物或其他障礙物，應依「航空障礙物標誌與障礙燈設置標準」設置航空障礙警示裝置，以維飛安，並通知交通部民用航空局。



資料來源：中華民國臺灣地區二萬五千分之一地形圖經建第五版圖號 9723-III-SW

黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES

圖 4-1 二萬五千分之一地形圖

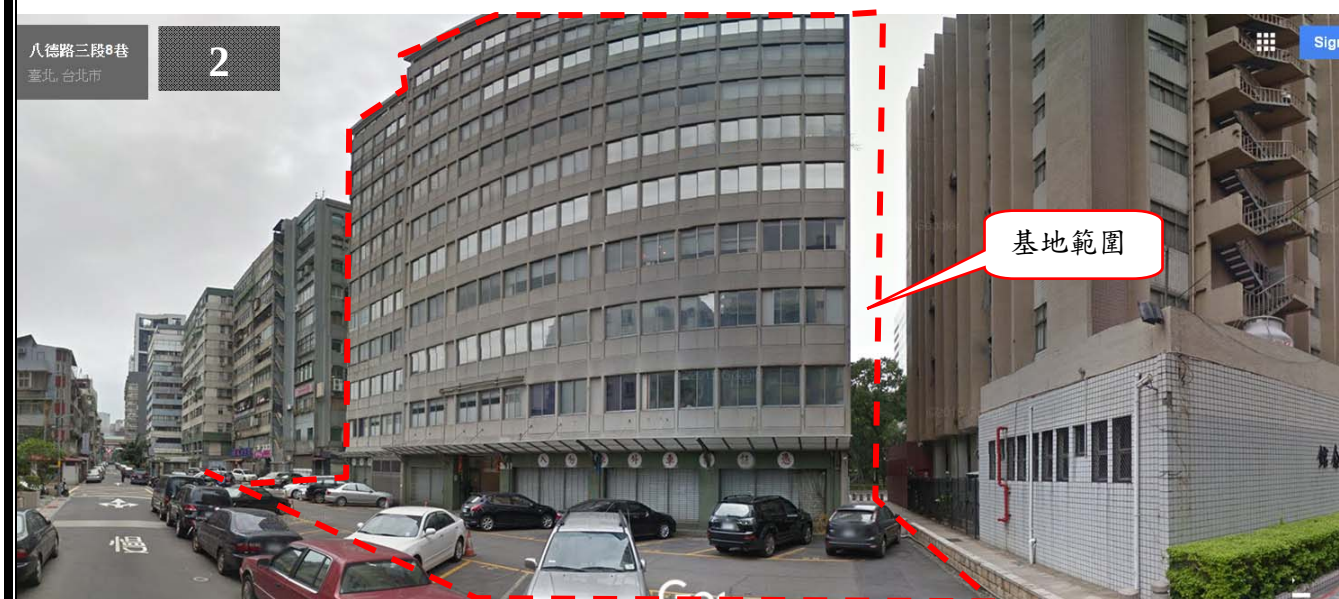
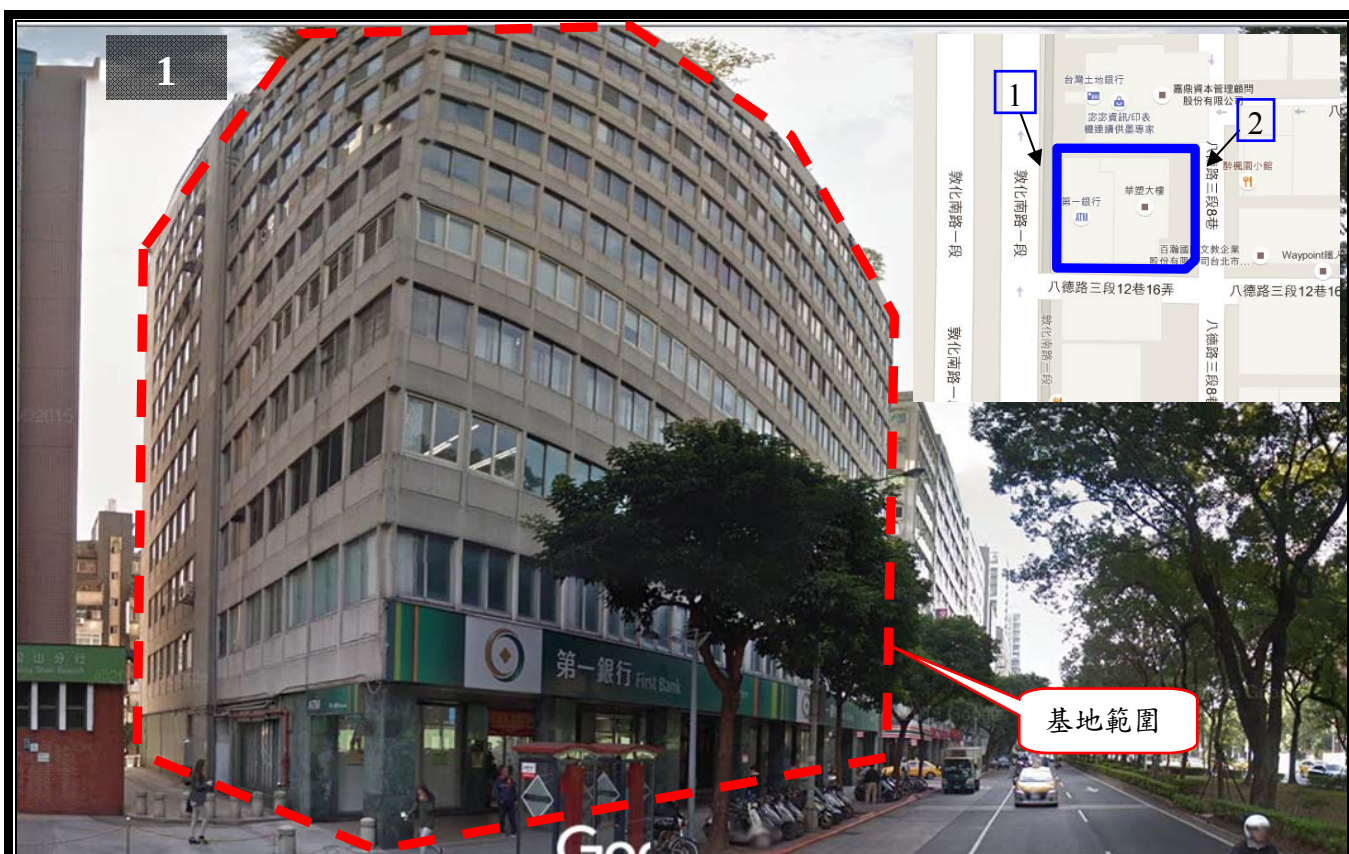


座標〈經緯度及 TM2-TWD97〉

- | | | |
|-----------------------|----------------------|------------------|
| 1. 北 25 度 2 分 51.17 秒 | 東 121 度 32 分 58.78 秒 | (282888,2768599) |
| 2. 北 25 度 2 分 51.19 秒 | 東 121 度 32 分 57.20 秒 | (282872,2768599) |
| 3. 北 25 度 2 分 49.90 秒 | 東 121 度 32 分 57.21 秒 | (282872,2768585) |
| 4. 北 25 度 2 分 49.88 秒 | 東 121 度 32 分 59.56 秒 | (282895,2768585) |
| 5. 北 25 度 2 分 50.02 秒 | 東 121 度 32 分 58.78 秒 | (282888,2768586) |

黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES

圖 4-3 衛星影像圖



基地現況為地上11層地下1層之辦公大樓

黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES

圖 4-4 基地現況照片

表 4-3 環境敏感區位及特定目的區位限制調查表（1/3）

	開發區位	是 未知 否 (請勾選)	相關證明資料、文件	備註
1	是否位經「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」核定公告之「自然保護區」或「一般保護區」？	☐ ☐ ☒	內政部營建署城鄉發展分署 城海字第1040014055號函 上網查詢「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」	本基地未坐落於「自然保護區」及「一般保護區」。 詳附錄二，PP.A2-1~3
2	是否位於國家重要濕地？	☐ ☐ ☒	內政部營建署城鄉發展分署 城海字第 1040014055 號函 上網查詢「非重要濕地所在鄉鎮市區地段清冊」	本基地位臺北市松山區，所有地段均屬非重要濕地。 詳附錄二，PP.A2-1~3
3	是否位於河口、海岸潟湖、紅樹林沼澤、草澤、沙丘、沙洲或珊瑚礁或其他濕地？	☐ ☐ ☒	臺北市政府工務局水利工程處 北市工水下字第10561660700號函	詳附錄二，P.A2-4
4	是否位於自來水水質水量保護區？	☐ ☐ ☒	臺北自來水事業處 北市水淨字第10432757200號函	詳附錄二，P.A2-4
5	是否位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離？	☐ ☐ ☒	臺北市政府環境保護局 北市環二字第10439038500號函	詳附錄二，P.A2-5
6	排放廢(污)水之承受水體，自放流口以下至出海口前之整體流域範圍內是否有取用地面水之自來水取水口，或事業廢水預定排入河川，自預定放流口以下二十公里內是否有農田水利會之灌溉用水取水口？	☐ ☐ ☒	臺北自來水事業處 北市水淨字第10432757200號函 臺北市瑠公農田水利會 瑠農管字第1040051569號函 臺北市七星農田水利會 七星管字第1040053037號函	詳附錄二，P.A2-4 詳附錄二，P.A2-5 詳附錄二，P.A2-6
7	是否位於重要水庫集水區、蓄水範圍或興建中水庫計畫區？	☐ ☐ ☒	經濟部水利署 經水工字第10451244260號函	詳附錄二，P.A2-6
8	是否位於特定水土保持區？	☐ ☐ ☒	臺北市政府工務局大地工程處 北市工地企字第10434581000號函	詳附錄二，P.A2-7
9	是否位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境？	☐ ☐ ☒	行政院農業委員會林務局 林企字第1041619728號函 臺北市動物保護處 動保產字第10432800100號函	詳附錄二，P.A2-7 詳附錄二，P.A2-8
10	是否位於獵捕區、垂釣區？	☐ ☐ ☒	行政院農業委員會林務局 林保字第1041668329號函	詳附錄二，P.A2-8
11	是否有保育類野生動物或珍貴稀有之植物、動物？	☐ ☐ ☒	本計畫專案調查	詳請參閱 6.3 節，PP.6-32~35
12	是否位於文化資產保存法第三條所稱之文化資產(含水下文化資產)所在地或保存區或臨接地？	☐ ☐ ☒	臺北市政府文化局 北市文化文資字第10432236200號函	詳附錄二，P.A2-9
13	是否位於國家公園或風景特定區？	☐ ☐ ☒	交通部觀光局 觀技字第1040016688號函	詳附錄二，P.A2-9
14	是否有獨特珍貴之地理景觀？	☐ ☐ ☒	本計畫專案調查	本案位於臺北市松山區
15	是否位於保安林地、國有林、國有林自然保護區或森林遊樂區？	☐ ☐ ☒	行政院農業委員會林務局 林企字第1041619728號函	詳附錄二，P.A2-7
16	是否位於取得礦業權登記之礦區(場)或地下礦坑分布地區？	☐ ☐ ☒	經濟部礦務局 礦局行一字第10400154410號函	詳附錄二，P.A2-10

表 4-3 環境敏感區位及特定目的區位限制調查表 (2/3)

	開發區位	是 未知 否 (請勾選)	相關證明資料、文件	備註
17	是否位經水產動植物繁殖保育區、漁業權區、人工魚礁網具類禁魚區或其他漁業重要使用區域？	☐ ☐ ☒	行政院農業委員會漁業署 漁二字第 1041224802 號函	詳附錄二，P.A2-10
18	是否位於河川區域、地下水管制區、洪水平原管制區、水道治理計畫用地、排水設施或排水集水區域範圍？	☒ ☐ ☐	臺北市政府工務局水利工程處 北市工水下字第10561660700號函 經濟部水利署 經水工字第10551044990號函 臺北市政府工務局水利工程處 北市工水管字第10432339300號函	本案位於地下水管制區 詳附錄二，P.A2-4 詳附錄二，P.A2-11 詳附錄二，P.A2-12
19	是否位於地質構造不穩定區(斷層、地震、地質災害區)或海岸侵蝕地帶？	☐ ☐ ☒	經濟部中央地質調查所 經地企字第10400070720號函	上網查詢 http://www.mocacgs.gov.tw
20	是否位於地質法公告之地質敏感區？	☐ ☐ ☒	經濟部中央地質調查所 經地企字第10500008250號函	詳附錄二，PP.A2-12~13 詳附錄二，PP.A2-13~14
21	是否位於空氣污染三級防制區？	☐ ☐ ☒	臺北市政府環境保護局 北市環二字第10439038500號函	臺北市除陽明山國家公園屬空氣污染一級防制區外，其餘地區均屬二級防制區。 詳附錄二，P.A2-5
22	是否位於第一、二類噪音管制區？	☐ ☐ ☒	臺北市政府環境保護局 北市環二字第10439038500號函	詳附錄二，P.A2-5
23	是否位於水污染管制區？	☒ ☐ ☐	臺北市政府環境保護局 北市環二字第10439038500號函	臺北市均為水污染管制區 詳附錄二，P.A2-5
24	是否位於海岸、山地、重要軍事管制區、要塞堡壘地帶、軍事飛航管制區或影響四周之軍事雷達、通訊、通訊或放射電波等設施之運作？	☐ ☐ ☒	國防部憲兵指揮部 國憲警作字第1040011626號函 第三作戰區指揮部 陸六軍作字第1050000020號函	詳附錄二，P.A2-14 詳附錄二，P.A2-15
25	是否位於已劃設限制發展地區(不可開發區及條件發展區)？	☐ ☐ ☒	本計畫專案調查	本案位於臺北市松山區。
26	是否位於飛航管制區？	☒ ☐ ☐	交通部民用航空局 場建字第1040030333號函	本案位於「航空站飛行場祝行設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」第 4 條第 1 項第 2 款第 3 目劃定之臺北航空站水平面(限高海拔 95.49 公尺)範圍內。 詳附錄二，P.A2-15

表 4-3 環境敏感區位及特定目的區位限制調查表 (3/3)

	開發區位	是 未知 否 (請勾選)	相關證明資料、文件	備註
27	是否位於山坡地或原住民保留地？	☐ ☐ ☒	臺北市政府工務局大地工程處 北市工地企字第10434581000號函 原住民族委員會 原民土字第1050001526號函	詳附錄二，P.A2-7 詳附錄二，P.A2-16
28	開發基地面積是否百分之五十以上位於百分之四十坡度以上？	☐ ☐ ☒	本計畫專案調查	本案位於臺北市松山區，基地為平地。
29	是否位於森林區或林業用地？	☐ ☐ ☒	臺北市政府工務局大地工程處 北市工地企字第10434581000號函 行政院農業委員會林務局 林企字第1041619728號函	臺北市全境均為都市計畫地區 詳附錄二，P.A2-7 詳附錄二，P.A2-7
30	是否位於特定農業區或山坡地保育區、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地？	☐ ☐ ☒	行政院農業委員會林務局 林企字第1041619728號函	臺北市全境均為都市計畫地區 詳附錄二，P.A2-7
31	是否位於特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地？	☐ ☐ ☒	臺北市政府產業發展局 北市產業農字第10434400900號函	本市為實施都市計畫區 詳附錄二，P.A2-16
32	是否位於都市計畫之保護區？	☐ ☐ ☒	臺北市政府都市發展局 北市都規字第10441187800號函	上網查詢 http://www.zone.taipei.gov.tw/ 本基地位屬敦化南北路特定專用區(A區) 詳附錄二，P.A2-17
33	是否位於核子設施周圍之禁建區及低密度人口區？	☐ ☐ ☒	行政院原子能委員會 會核字第1040028005號函	詳附錄二，P.A2-17
34	是否位於海拔高度一千五百公尺以上？	☐ ☐ ☒	本計畫專案調查	本案位於臺北市松山區，基地為平地。
35	是否有其他環境敏感區或特定區？	☐ ☐ ☒	本計畫專案調查	本案位於臺北市松山區，位屬敦化南北路特定專用區(A區)。
36	是否位於「大眾捷運系統兩側禁建、限建範圍」及「位於對捷運設施影響之特定範圍」？	☐ ☐ ☒	臺北市政府捷運工程局 北市捷土字第 10433262700 號函 臺北市政府捷運工程局 北市捷土字第 10530231200 號函	本基地距捷運板南線約 660 公尺；距捷運松山新店線約 480 公尺；距捷運文湖線約 570 公尺，免進行捷評。 詳附錄二，P.A2-18 詳附錄二，P.A2-18