

第四章 開發行為之名稱及開發場所

4.1 開發行為之名稱

「忠泰建設住商大樓新建工程(玉泉段二小段 452-2 地號等 83 筆土地)」(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	忠泰建設住商大樓新建工程(玉泉段二小段 452-2 地號等 83 筆土地)
2.開發行為所依據設立之專業法規或組織法規	<p>1. <input checked="" type="checkbox"/>法令名稱及內容(含條、項、款、目)：</p> <p>(1)「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。</p> <p>(2)「都市更新條例」第 9 條第 1 項： 經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣(市)主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣(市)主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。</p> <p>2. <input type="checkbox"/>其他(請註明)</p>
3.製作環境影響評估書件之主要依據 <input checked="" type="checkbox"/> 說明書 <input type="checkbox"/> 評估書初稿 <input type="checkbox"/> 其他：	<p><input checked="" type="checkbox"/>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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>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</p>
4.計畫規模	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基地面積：6,689.54 m²。 2. 法定建蔽率：70.59%，法定建築面積：4,722.23m²。 3. 實設建蔽率：47.64%，實設建築面積：3,082.34m²。 4. 允建容積率：729.43%，允建容積：48,795.64m²。 5. 實設容積率：729.43%，實設容積：48,795.57 m²。 6. 總樓地板面積：83,681.74m²。 7. 各樓層用途：B2F~B4F 為停車空間、設備空間，B1F 為防空避難室兼停車空間、設備空間，1F~2F 為一般零售業(甲)、管委會使用空間、一般事務所，3F 為一般事務所，4F~14F、17F~39F 為集合住宅，15F~16F 為集合住宅、機房設備。主要使用用途一般零售業(甲)(17 戶)、一般事務所(6 戶)及集合住宅(518 戶)，總計 541 戶。 8. 建築物高度：135.65 m，含屋突 144.65 m。 9. 汽車車位：實設 519 席(含裝卸車位 2 席、無障礙汽車位 8 席)(預留管線供電動汽車供電座 174 席)。 10. 機車車位：實設 591 席(含電動機車位 161 席及預留管線供電動機車供電座 55 席、無障礙機車位 9 席)。 11. 自行車位：實設 129 席。 12. 綠覆率：215.6%。
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)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 所在位置：臺北市大同區玉泉段二小段 452-2、452-3 地號等 83 筆土地。 2. 行政轄區：臺北市大同區玉泉里。 3. 土地使用分區：特定專用區(二)及第三種商業區。 4. 開發場所地理位置圖詳圖 4-1~圖 4-3。

4.2 開發場所

基地位於臺北市大同區玉泉段二小段 452-2、452-3、453、454、455、456、457、457-1、458、458-1、459、460、461、462、463、463-1、464、464-1、465、466、467、467-1、474、478、479、480、481、482、483、484、484-1、485、486、487、488、489、490、491、491-1、492、493、494、495、495-1、496、496-2、497、498、499、500、500-1、501、502、502-1、503、503-1、508、509、509-1、510、511、513、514、515、516、517、518、519、520、521、522、523、524、525、526、527、528、529、530、531、532、533 及 534 地號等 83 筆土地，基地面積 6,689.54m²(土地清冊詳表 4-2)，基地位於南京西路以南、塔城街以西、長安西路以北及南京西路 434 巷以東所圍街廊範圍內，為一非完整街廊。周邊主要的區域聯外道路系統包括延平北路、塔城街、西寧北路、南京西路、長安西路、鄭州路、環河北路等，交通堪稱便利。地理位置圖如圖 4-1~圖 4-3，基地現況如圖 4-4 所示。

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設字第 10533027500 號(詳附錄二 P.A2-16)，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。

表 4-2 土地清冊

編號	段別	小段	地號	謄本面積(m ²)
1	大同區玉泉段	二小段	452-2	26
2			452-3	10
3			453	86
4			454	397
5			455	25
6			456	10
7			457	33
8			457-1	89
9			458	24
10			458-1	65
11			459	9
12			460	20
13			461	21
14			462	9
15			463	23
16			463-1	67
17			464	24
18			464-1	68
19			465	10
20			466	21
21			467	29
22			467-1	833
23			474	267
24			478	122
25			479	17
26			480	120
27			481	34
28			482	37
29			483	79
30			484	53
31			484-1	150
32			485	67
33			486	116
34			487	97
35			488	132
36			489	129
37			490	110
38			491	138
39			491-1	84
40			492	105
41			493	105
42			494	105
43			495	132
44			495-1	10
45			496	105
46			496-2	1
47			497	107

表 4-2 土地清冊(續)

編號	段別	小段	地號	謄本面積
48	大同區玉泉段	二小段	498	134
49			499	111
50			500	43
51			500-1	76
52			501	130
53			502	163
54			502-1	7
55			503	13
56			503-1	148
57			508	152
58			509	163
59			509-1	63
60			510	154
61			511	31
62			513	17
63			514	81
64			515	81
65			516	17
66			517	17
67			518	81
68			519	81
69			520	17
70			521	17
71			522	81
72			523	81
73			524	17
74			525	17
75			526	81
76			527	81
77			528	17
78			529	17
79			530	80
80			531	7
81			532	73
82			533	8.54
83			534	11
總計	-	-	-	6,689.54 m ²

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。

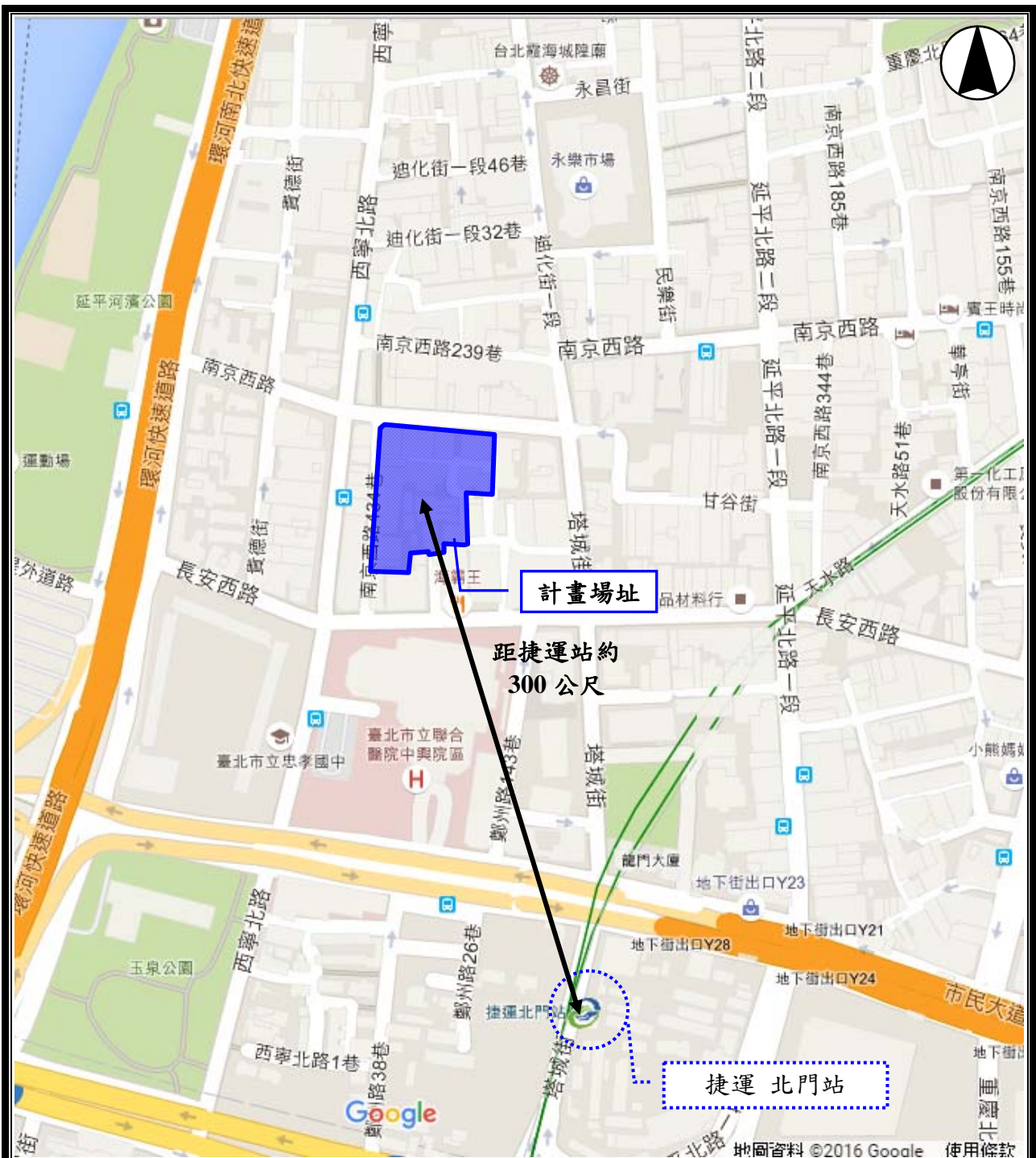
依據交通部民用航空局場建字第 1050014616 號函(詳見附錄二 PP.A2-11~12)，本案為依「航空站飛航場助行設備四周禁止限制建築物及其搭障礙物高度管理辦法」第4條第1項第2款第3目所劃定之臺北航空站水平面(限海拔高 150.49 公尺)範圍內，計畫基地預計興建一幢兩棟地下 4 層、地上前棟(AB 棟)23 層及後棟(CD 棟)39 層之大樓，預計興建高度 135.65 公尺(含屋突 144.65 m)，低於民用航空局所規範之高度。且依據「民用航空法」第 33 條之 1 及「建築技術規則建築設計施工編」第 252 條規定，高度 60 公尺以上之建築物或其他障礙物，應依「航空障礙物標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：中華民國台灣地區二萬五千分之一地形圖臺北市經建第四版圖號 9723-III-SW
 中華民國台灣地區二萬五千分之一地形圖三重經建第三版圖號 9623-II-SE

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



資料來源：Google map

黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES

圖 4-2 基地位置圖



座標〈經緯度及 TM2-TWD97〉

- | | | |
|-----------------------|----------------------|------------------|
| 1. 北 25 度 3 分 11.58 秒 | 東 121 度 30 分 35.08 秒 | (2771769,301433) |
| 2. 北 25 度 3 分 11.84 秒 | 東 121 度 30 分 32.26 秒 | (2771775,301355) |
| 3. 北 25 度 3 分 08.57 秒 | 東 121 度 30 分 32.01 秒 | (2771674,301346) |
| 4. 北 25 度 3 分 08.51 秒 | 東 121 度 30 分 32.92 秒 | (2771674,301373) |
| 5. 北 25 度 3 分 09.08 秒 | 東 121 度 30 分 34.37 秒 | (2771687,301398) |
| 6. 北 25 度 3 分 11.58 秒 | 東 121 度 30 分 35.01 秒 | (2771728,301432) |

黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES

圖 4-3 衛星影像圖



基地現況為數棟地上 2~5 層之既有建築。

黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES

圖 4-4 基地現況照片



黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES 圖 4-4 基地現況照片(續)

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」？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	內政部營建署城鄉發展分署 城海字第1050002858號函	詳附錄二，P.A2-1
2	是否位於國家重要濕地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	內政部營建署城鄉發展分署 城海字第 1050002858 號函	詳附錄二，P.A2-1
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？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	本計畫專案調查	基地位於臺北市大同區，使用分區為特定專用區(二)及第三種商業區。
4	是否位於自來水水質水量保護區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北自來水事業處 北市水淨字第10531298400號函	詳附錄二，P.A2-2
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？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市政府環境保護局 北市環二字第10533937100號函	詳附錄二，P.A2-2
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？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北自來水事業處 北市水淨字第10531298400號函 臺北市瑠公農田水利會 瑠農管字第1050050678號函 臺北市七星農田水利會 七星管字第1050050583號函	詳附錄二，P.A2-2 詳附錄二，P.A2-3 詳附錄二，P.A2-3
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？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部水利署 經水工字第10551098530號函	詳附錄二，P.A2-4
8	是否位於特定水土保持區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市政府工務局大地工程處 北市工地審字第10531677000號函	詳附錄二，P.A2-5 上網查詢【臺北市政府工務局大地工程處水土保持諮詢】，本基地非位屬特定水土保持區。
9	是否位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會林務局 林企字第10501608690號函 臺北市動物保護處 動保產字第10531416400號函	詳附錄二，P.A2-5 詳附錄二，P.A2-6
10	是否位於獵捕區、垂釣區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會林務局 林企字第10501608690號函	詳附錄二，P.A2-5
11	是否有保育類野生動物或珍貴稀有之植物、動物？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	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？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市政府文化局 北市文化文資字第10531486200號函	詳附錄二，P.A2-6
13	是否位於國家公園或風景特定區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	內政部營建署城鄉發展分署 城海字第1050002858號函 交通部觀光局 觀技字第1050007800號函 臺北市政府觀光傳播局 北市觀產字第10530537700號函	詳附錄二，P.A2-1 詳附錄二，P.A2-7 詳附錄二，PP.A2-7~8
14	是否有獨特珍貴之地理景觀？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	本計畫專案調查	本案位於臺北市大同區
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？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會林務局 林企字第10501608690號函	詳附錄二，P.A2-5
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？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部礦務局 礦局行一字第10500062400號函	詳附錄二，P.A2-8

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？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會漁業署 漁二字第 1050120461 號函	詳附錄二，P.A2-9
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？	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	經濟部水利署 經水工字第10551098530號函 臺北市政府工務局水利工程處 北市工水下字第10531439800號函	本案位於地下水管制區 詳附錄二，P.A2-4 詳附錄二，PP.A2-9~10
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？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部中央地質調查所 經地企字第10500034420號函	上網查詢 http://www.moeacgs.gov.tw
20	是否位於地質法公告之地質敏感區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		詳附錄二，P.A2-10
21	是否位於空氣污染三級防制區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市政府環境保護局 北市環二字第10533937100號函	詳附錄二，P.A2-2
22	是否位於第一、二類噪音管制區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市政府環境保護局 北市環二字第10533937100號函	本基地位於第三類噪音管制區 詳附錄二，P.A2-2
23	是否位於水污染管制區？	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	臺北市政府環境保護局 北市環二字第10533937100號函	臺北市均為水污染管制區 詳附錄二，P.A2-2
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？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	第三作戰區指揮部 陸六軍作字第1050008238號函	詳附錄二，P.A2-11
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)？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	本計畫專案調查	本案位於臺北市大同區。
26	是否位於飛航管制區？	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	交通部民用航空局 場建字第1050014616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 150.49 公尺)範圍內。 詳附錄二，PP.A2-11~12

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？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市府工務局大地工程處 北市工地審字第10531677000號函 原住民族委員會 原民土字第1050036943號函	上網查詢【臺北市府工務局大地工程處水土保持諮詢】，本基地非位屬山坡地。詳附錄二，P.A2-5 詳 附 錄 二 ， PP.A2-12~13
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？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	本計畫專案調查	本案位於臺北市大同區，基地為平地。
29	是否位於森林區或林業用地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市府工務局大地工程處 北市工地審字第10531677000號函	臺北市全境均為都市計畫地區。 基地使用分區為特定專用區(二)及第三種商業區。 詳附錄二，P.A2-5
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？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市府工務局大地工程處 北市工地審字第10531677000號函	臺北市全境均為都市計畫地區。 基地使用分區為特定專用區(二)及第三種商業區。 上網查詢【臺北市府工務局大地工程處水土保持諮詢】，本基地非位屬山坡地。 詳附錄二，P.A2-5
31	是否位於特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市府產業發展局 北市產業農字第10531988700號函	本市為實施都市計畫區。 詳附錄二，P.A2-13
32	是否位於都市計畫之保護區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市府都市發展局 北市都規字第10535266600號函	上網查詢 http://www.zone.taipei.gov.tw/ 本基地位屬特定專用區(二)及第三種商業區。 詳附錄二，P.A2-14
33	是否位於核子設施周圍之禁建區及低密度人口區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院原子能委員會 會核字第1050008623號函	詳附錄二，P.A2-14
34	是否位於海拔高度一千五百公尺以上？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	本計畫專案調查	本案位於臺北市大同區，基地為平地，地形圖如圖 4-1(P.4-6)。
35	是否有其他環境敏感區或特定區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市府捷運工程局 北市捷土字第 10531599100 號函	本基地非位於捷運北門站之禁限建範圍內。 詳附錄二，P.A2-15