

第 四 章

開發行為之名稱及開發場所

第四章 開發行為之名稱及開發場所

4.1 開發行為之名稱

擬訂臺北市萬華區福星段二小段 149 地號土地都市更新事業計畫案。

4.2 開發場所

臺北市萬華區福星段二小段 149 地號之 1 筆土地範圍，地籍謄本面積為 1,720 m²，土地使用清冊詳表 4.2-1。

表 4.2-1 土地使用清冊

縣市	地段	地號	地目	使用分區	使用地類別	謄本面積(m ²)	所有權人(管理者)
臺北市 萬華區	福星段	149	建	空白	空白	1,720	臺灣土地銀行股份有限公司
合計		共 1 筆	-	-	-	1,720	-

表 4.2-2 開發行為之名稱及開發場所(本表係摘要說明，
細節部份請於環境影響說明書或評估書中詳述)

開發行為名稱	擬訂臺北市萬華區福星段二小段 149 地號土地都市更新事業計畫案
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)依據建築法第 25 條向臺北市政府都市發展局申請都市更新審議、都市設計審議及建築執照申請。</p> <p>(2)依據旅館業管理規則第 4 條向臺北市政府觀光傳播局申請登記，領取登記證後，始得營業。</p> <p>2. <input type="checkbox"/> 其他(請註明)</p>
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>1. <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 2 款：高樓建築之辦公、商業或綜合性大樓，其樓層 20 層以上或高度 70 m 以上者，應實施環境影響評估。</p> <p>2. <input type="checkbox"/> 其他(請註明)</p>
計畫規模	<p>本開發計畫規劃為地下 5 層，地上 29 層，樓高 127.4 m(含 6 m 屋突)之大樓，總樓地板面積為 28,654.50 m²。</p> <p>地上 1~4 層規劃為一般零售業乙組兼餐飲業(B-2 商業百貨)；5 層為機電設備空間；6~29 層規劃為一般旅館業。</p> <p>地下層主要為防災中心，停車場及機電設備空間，共規劃 143 席汽車位(法定 142 席)、133 席機車位(法定 133 席)、6 席裝卸車位。</p>
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)	<p>(一)開發場址所在位置：臺北市萬華區福星段二小段 149 地號等 1 筆土地範圍，開發基地範圍詳圖 4.2-1。</p> <p>(二)開發場址所屬行政轄區：臺北市萬華區萬壽里。</p> <p>(三)土地使用分區：第四種商業區(詳圖 4.2-1)。</p>

開發基地位置圖

TWD 97座標系統



底圖來源：NGIS國土資訊圖台-電子地圖

基地及周邊土地使用分區圖



底圖來源：臺北市府都市發展局「臺北市都市計畫整合查詢系統」

圖4.2-1 開發基地範圍圖

4.3 環境敏感區位及特定目的區位限制調查

表 4.3-1 環境敏感區位及特定目的區位限制調查表

編號	開發區位	是 未知 否	相關證明資料、文件	備註
1	是否位於「台灣沿海自然環境保護計畫」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 105.04.06，營署綜字第 1050017821 號函。 內政部 103.12.23，內授營綜字第 1030815359 號函。	請參閱附錄一附 1-3 頁、附 1-5 頁。 本計畫所在之萬華區非屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫範圍，暫免辦理查詢。
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 105.03.30，城區字第 1050001525 號函。 內政部 104.03.26，內授營濕字第 10408036571 號函。	經查詢「非重要濕地所在鄉鎮市區地段清冊」，本計畫基地非位於國家重要濕地。請參閱附錄一附 1-9 頁、附 1-14 頁。
3	是否位於河口、海岸瀉湖、紅樹林沼澤、草澤、沙丘、沙洲、珊瑚礁或其他濕地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	現場勘查及查詢二萬五千分之一地形圖、五千分之一航照圖。本計畫基地位於陸域。	請參閱附錄一附 1-1~2 頁。
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 105.03.29，北市水淨第 10530635300 號函。	請參閱附錄一附 1-17 頁。
5	是否位於飲用水水源水質水量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 105.03.29，北市環二字第 10531865000 號函。	請參閱附錄一附 1-18 頁。
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"/>	台北市瑠公農田水利會 105.03.30，瑠農管字第 1050050379 號函。 臺灣北基農田水利會 105.04.06，北農水管字第 1050000871 號函。	請參閱附錄一附 1-19 頁、附 1-20 頁。
7	是否位於水庫集水區、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 100.1.27，經水工事第 10031000750 號函。	請參閱附錄一附 1-21 頁。
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 105.03.29，北市工地審字第 10530709100 號函。	請參閱附錄一附 1-25 頁。 經查詢本市無劃定公告特定水土保持區。

表 4.3-1 環境敏感區位及特定目的區位限制調查表(續 1)

編號	開發區位	是 未知 否	相關證明資料、文件	備 註
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"/>	臺北市政府動物保護處 105.03.30，動保產字第 10530733000 號函。	請參閱附錄一附 1-27 頁。
10	是否位於獵捕區、垂釣區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農委會林務局 105.04.06，林保字第 1051654432 號函。	請參閱附錄一附 1-28 頁。 全國目前尚無已公告之獵捕區或垂釣區。
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"/>	本計畫於 105.2.22~25 及 105.6.4~7 各進行乙次調查，調查結果於基地範圍內無保育類野生動物或珍貴稀有之植物、動物。	調查結果名錄詳附錄四。
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)所在地或保存區或鄰接地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市政府文化局 105.04.06 北市文化文資字第 10531096300 號函。	請參閱附錄一附 1-29 頁。
13	是否位於國家公園、國家風景區或其他風景特定區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	內政部營建署 105.04.06，營署綜字第 1050017821 號函。 交通部觀光局 105.03.29，觀技字第 1050003757 號函。	請參閱附錄一附 1-3 頁、附 1-30 頁。
14	是否有獨特珍貴之地理景觀？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	現場勘查。 二萬五千分之一地形圖 五千分之一航照圖	請參閱附錄一附 1-1~2 頁。
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 105.04.11，林企字第 1051604468 號函。	請參閱附錄一附 1-31 頁。
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 105.03.29，礦局行一字第 10500030730 號函。	請參閱附錄一附 1-32 頁。
17	是否位於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 105.03.31，漁二字第 1051205285 號函。	請參閱附錄一附 1-33 頁。

表 4.3-1 環境敏感區位及特定目的區位限制調查表(續 2)

編號	開發區位	是 未知 否	相關證明資料、文件	備 註
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、排水設施範圍或排水集水區域範圍？	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	臺北市政府工務局水利工程處 105.03.29，北市工水管字第 10561821600 號函。 經濟部水利署 105.04.15，經水工字第 10551051800 號函。	請參閱附錄一附 1-34 頁。 本計畫基地位於地下水管制區內。 請參閱附錄一附 1-35 頁。
19	是否位於地質構造不穩定區(活動斷層、地質災害區)或河岸、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 105.03.31，經地資字第 10500017040 號函。 現場勘查及查詢二萬五千分之一地形圖、五千分之一航照圖。本計畫基地位於陸域。	請參閱附錄一附 1-36 頁。
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"/>	經濟部中央地質調查所 105.03.31，經地資字第 10500017040 號函。 經濟部 103.9.9，經授第字 10320900810 號函。	請參閱附錄一附 1-36 頁、附 1-38 頁。 本計畫所在之萬華區非位於已公告地質敏感區分布之行政區，暫免辦理查詢。
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 105.03.30，北市環一字第 10531884900 號函。	請參閱附錄一附 1-42 頁。
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 105.03.30，北市環一字第 10531884900 號函。	請參閱附錄一附 1-42 頁。 依照臺北市噪音管制區圖，本計畫所在之萬華區屬第三類噪音管制區。
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 105.03.29，北市環二字第 10531865000 號函。	請參閱附錄一附 1-18 頁。 臺北市全市均為水污染管制區。
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、通信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 105.04.15，陸六軍作字第 1050004428 號函。	請參閱附錄一附 1-43 頁。

表 4.3-1 環境敏感區位及特定目的區位限制調查表(續 3)

編號	開發區位	是 未知 否	相關證明資料、文件	備 註
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"/>	本計畫調查。	臺北市全市土地皆屬都市計畫範圍內，經查詢臺北市政府都市發展局查詢系統(http://www.zone.taipei.gov.tw/)，本計畫土地使用分區為第四種商業區。
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 105.04.13，場建字第 1050007594 號函。	請參閱附錄一附 1-44 頁。本計畫位於臺北航空站水平面(限高海拔 605.49 m)範圍內，本計畫建物高度不高於限高海拔高度，尚不影響現有民航機儀航程序。
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"/>	臺北市政府工務局大地工程處 105.03.29，北市工地審字第 10530709100 號函。 原住民族委員會 105.03.30，原民土字第 1050016521 號函。	請參閱附錄一附 1-25 頁、附 1-46 頁。
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"/>	現場踏勘結果，二萬五千分之一地形圖。	請參閱附錄一附 1-1 頁。
29	是否位於森林區或林業用地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	本計畫調查。	臺北市全市土地皆屬都市計畫範圍內，經查詢臺北市政府都市發展局查詢系統(http://www.zone.taipei.gov.tw/)，本計畫土地使用分區為第四種商業區。
30	是否位於特定農業區、山坡地保育區、古蹟保存用地、生態保護用地或國土保安用地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市政府產業發展局 105.04.06，北市產業農字第 10531037300 號函。 臺北市政府工務局大地工程處 105.03.29，北市工地審字第 10530709100 號函。 臺北市政府文化局 105.04.06 北市文化文資字第 10531096300 號函。	請參閱附錄一附 1-47 頁、附 1-25 頁、附 1-29 頁。

表 4.3-1 環境敏感區位及特定目的區位限制調查表(續 4)

編號	開發區位	是 未知 否	相關證明資料、文件	備註
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"/>	臺北市政府產業發展局 105.04.06，北市產業農字第 10531037300 號函。	請參閱附錄一附 1-47 頁。
32	是否位於都市計畫之保護區?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	本計畫調查。	臺北市全市土地皆屬都市計畫範圍內，經查詢臺北市政府都市發展局查詢系統 (http://www.zone.taipei.gov.tw/)，本計畫非位於都市計畫之保護區。
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 103.4.21，會核字第 1030007073 號函(參考其它案例)。	請參閱附錄一附 1-48 頁。 本計畫所在之萬華區非屬新北市及屏東縣範圍，屬免查核縣市。
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"/>	現場踏勘結果，二萬五千分之一地形圖。	請參閱附錄一附 1-1 頁。
35	是否有其他環境敏感區或特定區?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	臺北市政府捷運工程局 105.03.30，北市捷土字第 10530833100 號函。	請參閱附錄一附 1-49 頁。 經查詢臺北市政府捷運工程局禁限建公告圖查詢系統(www.dorts.gov.tw)，本計畫鄰近地區捷運禁限建公告範圍圖請詳第七章圖 7.1.1-1，本計畫位於大眾捷運系統兩側禁限建辦法所規範禁建限建範圍。

註：1.可明顯判定不位於上述區位者，得免附證明文件，但應於備註欄說明理由。

2.位於上述環境敏感區位或特定目的區位，應敘明法規限制及訂定相關對策。

茲將本計畫之環境敏感區位及特定目的區位限制調查結果，項目及法規限制內容述明如表 4.3-2：

表 4.3-2 場址位於環境敏感區位及特定目的區位之法規限制表

項次	位於敏感區位項目	相關法規	法規限制內容
1.	位於地下水管制區	地下水管制辦法第五條	本計畫區屬地下水管制區，需限制或禁止地下水之開發。本計畫施工期間之用水將請自來水事業處供應所需之自來水，而不以地下水為水源，營運階段之用水亦請自來水事業處供應，並不抽用地下水。
2.	位於水污染管制區	水污染防制法	<p>臺北市全市皆屬水污染管制區。依據「水污染防制法」第 30 條：在水污染管制區內，不得有下列行為：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、使用毒品、藥品或電流捕殺水生物。</p> <p>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。</p> <p>五、其他經主管機關公告禁止足使水污染之行為。</p> <p>本計畫皆無上述行為，基地附近污水下水道已完成，營運階段之污水將排入公共污水下水道系統。</p>
3.	位於飛航管制區	航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法	<p>本計畫位於臺北航空站水平面限高海拔 605.49 m 範圍內，本案場址申請建物(含屋突突出物)實際高度不高於限高海拔高度，尚不影響現有民航機儀航程序。</p> <p>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篇」第 252 條規定，高度 60 m 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。</p>
4.	位於大眾捷運系統兩側禁限建範圍	大眾捷運系統兩側禁限建辦法	本計畫位於捷運系統兩側限建範圍，依「大眾捷運系統兩側禁限建辦法」第 9 條規定，未來將提送開挖對捷運影響之評估報告書至主管建築機關後再轉送臺北市政府捷運工程局審查。