

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

欣偉傑建設臺北市大同區玉泉段一小段520地號等21筆土地都市更新案

4.2 開發場所

臺北市大同區玉泉段一小段520地號等21筆土地，面積為1,290.61平方公尺，其土地使用清冊詳表4.2-1。

表 4.2-1 土地使用清冊

縣市	鄉鎮區	地段	地號	地目	使用分區	使用地類別	面積(m ²)	所有權人
臺北市	大同區	玉泉段一小段	520	建	-	-	108.63	周亦平 林子煌
			521	建	-	-	176.00	郭廷銘
			522	建	-	-	12.00	郭廷銘
			523	建	-	-	10.00	呂憲超
			524	建	-	-	62.00	呂憲超
			525	建	-	-	114.00	林阿珠
			526	建	-	-	110.00	林勺猷
			527	建	-	-	74.00	陳清泉 陳建志 陳肅靜 陳建宏 陳美秀
			528	建	-	-	10.00	林裕翔
			529	建	-	-	70.00	林裕翔
			530	建	-	-	200.00	連黃麗瑛 郭雪枝 陳莊玉燕 顏莊月娥 羅金山 吳俊德 張權嶽 徐國傳
			532	道	-	-	69.00	林郭淑琴
			533	道	-	-	10.00	林郭淑琴
			534	建	-	-	9.00	陳章德 陳虹蘭

表 4.2-1 土地使用清冊(續)

縣市	鄉鎮區	地段	地號	地目	使用分區	使用地類別	面積(m ²)	所有權人
臺北市	大同區	玉泉段一小段	534-2	建	-	-	0.98	陳章德 陳虹蘭
			535	建	-	-	70.00	陳章德 陳虹蘭
			536	建	-	-	103.00	廖清松
			537	建	-	-	40.00	廖清松
			538	建	-	-	30.00	陳王彩雲
			538-2	建	-	-	1.00	陳王彩雲
			560-2 (部分)	道	-	-	11.00	中華民國
合計		21 筆地號	-	-	-	1,290.61	-	

資料來源：土地登記第二類謄本。

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)

1.名稱(中文)	欣偉傑建設臺北市大同區玉泉段一小段 520 地號等 21 筆土地都市更新案	
2.製作	<input checked="" type="checkbox"/> 環境影響說明書 <input type="checkbox"/> 評估書	<input checked="" type="checkbox"/> 法令規定，法令名稱：環境影響評估法、環境影響評估法施行細則、開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準、開發行為環境影響評估作業準則。 <input type="checkbox"/> 其他（請註明）：
3.計畫規模	<p>本計畫預定興建地上21層，地下4層，建物高度(不含屋突)為68.995公尺之住商辦綜合大樓。樓層用途包括：管委會使用空間、門廳、車道、一般零售業、一般事務所、一般旅館業、集合住宅、公益設施、梯間、機電設備空間、停車空間及防空避難室等。實設建築面積為712.51 m² (允建建築面積為838.90 m²)；實設總容積樓地板面積為8173.82 m² (允建總容積樓地板面積為8173.82 m²)。</p> <p>在停車位數量上，共設有汽車停車位89席、機車停車位數94席、裝卸車位1席、自行車車位11席，滿足法定停車位數量及本案所衍生之停車需求。</p>	
4.開發場所所在位置、所屬行政轄區及土地使用分區(附開發範圍圖)	<p>(一)開發基地所在位置：座落於臺北市大同區玉泉段一小段 520 地號等 21 筆土地，面積為 1,290.61 平方公尺，位置如圖 4.2-1 所示。</p> <p>(二)開發場址所屬行政轄區：臺北市大同區。</p> <p>(三)土地使用分區：第三種商業區。</p>	

註：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。



橫麥卡脫座標投影系統(TWD97座標)

底圖來源：中華民國台灣地區像片基本圖

雙連第四版圖號9723-III-071

中正紀念堂第四版圖號9723-III-081

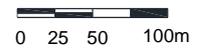


圖4.2-1 開發基地範圍圖

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

	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 102.4.30，營署綜字第 1020025332 號函。	請參閱附 1-3~4 頁。
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 102.5.3，城海字第 1020006932 號函。	請參閱附 1-5 頁。
3	是否位於河口、海岸潟湖、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"/>	1.現場踏勘 2.二萬五千分之一地形圖。 3.五千分之一像片基本圖	請參閱附 1-1~2 頁。 開發基地位於台北市大同區，目前為老舊樓房使用。
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"/>	經濟部水利署 102.5.6，經水工字第 10251080390 號函。 臺北自來水事業處 102.4.25，北市淨水字第 10230748100 號函。	請參閱附 1-6~7 頁。 請參閱附 1-8 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 102.4.26，北市環二字第 10232888700 號函。	請參閱附 1-9 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"/>	臺北市政府工務局衛生下水道工程處 102.5.22，北市工衛設字第 10232475400 號函。	請參閱附 1-10~11 頁。 本計畫污水納入污水下水道系統，未直接排放至陸域水體。
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 102.5.6，經水工字第 10251080390 號函。 臺北自來水事業處 102.4.25，北市淨水字第 10230748100 號函。	請參閱附 1-6~7 頁。 請參閱附 1-8 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 102.4.30 北市土地企字第 10231047500 號函。	請參閱附 1-12 頁。 臺北市全市目前尚未劃定公告特定水土保持區範圍。

表 4.3-1 環境敏感區位及特定目的區位限制調查表(續一)

	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"/>	台北市動物保護處 102.4.25 動保產字第 10231291400 號函。 行政院農業委員會林務局 102.5.2 林企字第 1021608068 號函。	請參閱附 1-13 頁。 請參閱附 1-14 頁。
10	是否位於獵捕區、垂釣區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	台北市動物保護處 102.4.25 動保產字第 10231291400 號函。	請參閱附 1-13 頁。 臺北市全市目前尚未劃定獵捕區、垂釣區範圍。
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"/>	本計畫已於民國 102 年 1 月及 102 年 4 月完成 2 季(次)陸域生態調查。	調查結果詳附錄四。基地內調查結果並無發現保育類野生動物或珍貴稀有之植物、動物。
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 102.4.29 北市文化二字第 10231137400 號函。	請參閱附 1-15 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 102.4.30，營署綜字第 1020025332 號函。 交通部觀光局 102.4.25，觀技字第 1020014223 號函。	請參閱附 1-3~4 頁。 請參閱附 1-16 頁。
14	是否有獨特珍貴之地理景觀？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	現場踏勘，開發場址目前為都會區內老舊樓房使用，並無獨特珍貴之地理景觀。	—
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"/>	臺北市政府工務局大地工程處 102.4.30 北市工地企字第 10231047500 號函。 行政院農業委員會林務局 102.5.2 林企字第 1021608068 號函。	請參閱附 1-12 頁。 請參閱附 1-14 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 102.4.26，礦局行一字第 10200051980 號函。	請參閱附 1-17 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 102.4.29，漁二字第 1021211616 號函。	請參閱附 1-20 頁。

表 4.3-1 環境敏感區位及特定目的區位限制調查表(續二)

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、水道治理計畫用地或排水設施範圍？	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	臺北市政府工務局水利工程處 102.5.2，北市水管字第 10231055700 號函。 經濟部水利署 102.5.6，經水工字第 10251080390 號函。	請參閱附 1-21~22 頁。 請參閱附 1-6~7 頁。本基地座落於大同區玉泉段，屬地下水管制區。
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 102.4.25，經地資字第 10200025130 號函。	請參閱附 1-23 頁。 經查詢中央地質調查所網站公布之臺灣活動斷層分布圖，本計畫基地並未有斷層經過。 (http://fault.moeacgs.gov.tw/TaiwanFaults/Default.aspx?LFun=0)
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"/>	經查詢經濟部中央地質調查所—地質敏感區線上查詢系統，本計畫土地皆無位於地質法公告之地質敏感區。	請參閱附 1-31~36 頁。
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 102.4.29，北市環一字第 10232888600 號函。	請參閱附 1-24 頁。本計畫場址位於空氣污染二級防制區。
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 102.4.29，北市環一字第 10232888600 號函。	請參閱附 1-24 頁。本計畫場址位於第三類噪音管制區。
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 102.4.26，北市環二字第 10232888700 號函。	請參閱附 1-9 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 102.5.27，陸六軍作字第 1020007333 號函。	請參閱附 1-25 頁。
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"/>	內政部營建署 102.4.30，營署綜字第 1020025332 號函。	請參閱附 1-3~4 頁。臺北市政府都市發展局，「土地使用分區申請及查詢系統」，網址： http://www.zone.taipei.gov.tw/ 。

表 4.3-1 環境敏感區位及特定目的區位限制調查表(續三)

	開發區位	是 未知 否	相關證明資料、文件	備註
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 102.4.30，場建字第 1020013320 號函。	請參閱附 1-26 頁。本基地位於「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」第 4 條第 1 項第 2 款第 3 目規定，劃定之臺北航空站水平面範圍，海拔限高 150.49 公尺範圍內，本計畫建築高度低於限建高度。
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 102.4.30 北市工地企字第 10231047500 號函。 行政院員住民族委員會 102.4.26，原民地字第 1020023956 號函。	請參閱附 1-12 頁。 請參閱附 1-28 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"/>	本計畫場址為商業區，目前為老舊樓房使用，地勢平坦。	請參閱附 1-1 頁，二萬五千分之一地形圖。
29	是否位於森林區或林業用地?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市政府工務局大地工程處 102.4.30 北市工地企字第 10231047500 號函。	請參閱附 1-12 頁。
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"/>	臺北市政府文化局 102.4.29 北市文化二字第 10231137400 號函。 臺北市政府工務局大地工程處 102.4.30 北市工地企字第 10231047500 號函。 臺北市政府都市發展局 102.4.29，北市都規字第 10233241300 號函。	請參閱附 1-15 頁。 請參閱附 1-12 頁。 請參閱附 1-29 頁。臺北市政府都市發展局，「土地使用分區申請及查詢系統」，網址： http://www.zone.taipei.gov.tw 查詢結果，本計畫區位土地使用分區為第三種商業區。

表 4.3-1 環境敏感區位及特定目的區位限制調查表(續四)

	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 102.4.29，北市產業農字第 10231535900 號函。	請參閱附 1-30 頁。臺北市政府都市發展局，「土地使用分區申請及查詢系統」，網址： http://www.zone.taipei.gov.tw 查詢結果，本計畫區位土地使用分區為第三種商業區。
32	是否位於都市計畫之保護區?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市政府產業發展局 102.4.29，北市產業農字第 10231535900 號函。	請參閱附 1-30 頁。臺北市政府都市發展局，「土地使用分區申請及查詢系統」，網址： http://www.zone.taipei.gov.tw 查詢結果，本計畫區位土地使用分區為第三種商業區。
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"/>	—	本案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、二萬五千分之一地形圖。	請參閱附 1-1 頁，二萬五千分之一地形圖。
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"/>	現場踏勘。	計畫基地目前為都會區內老舊樓房使用，均屬人為開發區域，非位於環境敏感區或特定區。

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。

位於環境敏感區位及特定目的區位項目說明

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下表：

場址位於環境敏感區位及特定目的區位之法規限制表

	位於敏感區位項目	相關法規	法規限制內容
1.	地下水管制區	地下水管制辦法第五條	<p>於管制區內鑿井引水，應符合下列各款規定之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、自來水系統尚未到達或尚未供水地區之家用及公共給水。 二、因戰爭、天然災害、重大變故、時日久遠自然耗損，致已取得水權之水井不堪使用或因政府依法撥用、徵收土地，致無法使用已取得水權之水井，原地下水水權人仍有續行用水之必要。 三、經主管機關同意，進行地下水人工補注及回用。 四、因應中央各目的事業主管機關政策需要，報經中央主管機關同意，對於地下水水權重新調配引水。 五、中央農業主管機關公告之養殖漁業專區內，經中央主管機關同意並指定適當地點鑿井引水。 六、溫泉法劃定公告之溫泉區內，依其溫泉區管理計畫規劃為公共管線之水源，並經中央主管機關同意。 七、國防設施或營區、國際航空站、國際商港、消防機關、醫學中心或區域醫院，供水有中斷之虞，必須設置備用水源。 八、主管機關或中央目的事業主管機關為預防戰爭、天然災害或其他重大變故，對公共利益或經濟造成重大影響，有設置備用水源之必要，並經中央主管機關同意。 <p>符合前項各款規定之一者，主管機關以其必需水量核給水權，並發給水權狀。</p> <p>申請鑿井以有下列各款情形之一為限，並應遵守主管機關核定之計畫引水：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、消防主管機關、自來水事業機構或灌溉欠缺充足地面水源。 二、於自來水系統不能供應之地區。 三、地下水整治或監測需要。 <p>前項用水得依法申請臨時用水執照。但用水量以必要者為限。</p>
2.	位於水污染管制區	水污染防治法	<p>「水污染防治法」第 30 條：在水污染管制區內，不得有下列行為：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
3.	位於臺北航空站水平面(海拔限高 150.49 公尺)範圍內。	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>本計畫建築物高度低於限制高度，依據「民用航空法」第 33 條之 1 及「建築技術規則建築設計師工篇」第 252 條規定，高度 60 公尺以上之建築物或其他設施(含附屬物)，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>