

# 擬訂臺北市大安區通化段一小段 113 地號 等 19 筆土地都市更新事業計畫案 環境影響說明書承諾事項及辦理情形

## 一、承諾事項

承諾事項	辦理情形
<p>1. 審查結論公告事項</p> <p>(1) 本案經綜合考量環境影響評估審查委員、相關機關意見及開發單位之答覆，就本案生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，經專業判斷，認定已無環境影響評估法第 8 條及施行細則第 19 條第 1 項第 1 及第 2 款各目情形，環境影響說明書已足以提供審查判斷所需資訊，無需進行第二階段環境影響評估。</p> <p>(2) 本案通過環境影響評估審查，開發單位應依環境影響說明書所載之內容及審查結論，切實執行。</p>	<p>謝謝指導。</p> <p>本案經臺北市政府環境影響評估審查委員會第 201 次會議決修正通過，修正審查結論為：「自公告日起開發單位免依環境影響說明書所載內容及 106 年 6 月 29 日北市環綜字第 10633377602 號公告審查結論執行。」</p>
<p>2. 本案將申請 2015 年版綠建築黃金級標章，綠建築標章將於取得使用執照後 2 年內取得。</p>	<p>開發單位承諾後續將依本案都市更新事業計畫核准內容申請黃金級綠建築標章。於領得使用執照後 2 年內取得。</p>

## 二、環說第八章施工及營運期間減輕對策

### (一) 施工期間

施工期間減輕對策	辦理情形
<p>一、地形與地質</p> <p>(一) 擋土結構施工</p> <p>依據地質鑽探報告之分析結果與基地四周之狀況，本計畫採用 110cm 厚之連續壁作為擋土結構。就擋土措施施工之方法提出因應對策說明如下。</p> <p>地下室開挖之安全與否端視連續壁之施工品質是否符合要求，而控制地下連續壁施工品質之因素則包括(1)施工機具能力及其裝備；(2)導牆構築；(3)穩定液控制；(4)槽溝挖掘；(5)鋼筋籠製作；(6)混凝土澆灌及(7)單元接縫之處理等項。各項因素處均可能導致基礎開挖施工中連續壁漏水，以致無法達成水密性之要求。其中</p>	<p>本案尚未施工，本次變更審查結論核備後，開發單位於施工期間將持續本事項之精神自我約束。</p>

主要係由於連續壁施工時間之拖延，導致穩定液中黏泥附滯於鋼筋及接縫板上，清除困難造成漏水，以及施工過程中因連續壁變形造成接縫處潛在裂隙之擴大；另外，由於穩定液控制及管理不良致使混凝土澆灌時壁面發生崩坍，造成壁體及接縫之不完整，以及因混凝土澆灌施工時之塞管現象及漏漿均可能為連續壁漏水之原因。

因此地下連續壁之施工應確實依施工規範進行，並詳細記錄連續壁施工情形，以研判可能發生之缺點並加以補救。目前國內設計之連續壁如兼作地下室之永久結構外牆，大部份均採用端版接縫形式。此種形式之接縫首先須注意將接縫端版處清理乾淨，以避免穩定液中之淤泥吸附於接縫界面而形成厚薄不一的黏泥被覆。另外施工中亦須避免將混凝土與穩定液接觸後產生之劣質混凝土逼向接縫處，而將特密管位置貼近端版外側可減少此現象。穩定液之發展日新月異，各種穩定液適用於不同之土層，而其功能除了穩定槽溝壁面外，最重要在於加速淤泥之沈澱，以獲取較佳之混凝土品質，施工前宜選用適合本基地土層之穩定液材料，而施工中亦應妥善控制與管理。

綜合以上所述，基地於施作擋土措施前，應對可能發生之工程問題進行評估，事先做好預防及補救措施，以增加工程之安全性。

## （二）開挖施工方法

本基地在選擇開挖施工方法時，須考慮下列幾項因素：

- (1)開挖施工方法之成熟度。
- (2)地層條件及地下水狀況。
- (3)基地環境，如地勢高低、鄰房狀況等，對施工方法之影響。
- (4)開挖施工方法對周遭鄰房影響程度。
- (5)擋土壁體型式。
- (6)開挖區尺寸規模及施工動線。
- (7)成本與工期。

於開挖時，應配合下述之措施：

- (1)每階段之開挖應嚴加控制，不得超挖。

(2)隨時依據監測系統所獲得之資料，檢討每階段開挖之步驟及施工方法，必要時得調整之。

### (三)施工抽水

開挖期間之抽水工程可區分為開挖區內抽水及開挖區外抽水。本基地開挖時採開挖區內抽水，為施工便利及防止筏基上浮，應於基地內設置適當數量之深井，持續控制地下水位。開挖區外圍應避免抽水，以免因地下水控制不當造成鄰近結構物或公共設施沈陷而損壞。

基地內抽水之影響範圍將隨抽水時間之增長而擴展。為避免抽水對鄰近區域造成嚴重影響，應減短抽水之時間，並應注意基地內降水對鄰近土層所造成之影響。基地四周並應裝設水位觀測井，隨時注意地下水位變化，並視狀況採取因應措施。颱風豪雨期間，工地應配置足夠之抽水機組及發電機，俾迅速排除工地之積水。

(四)由於推估之擋土措施變形量較大，為避免對鄰建物或是道路管線造成不良影響，於基地內進行地盤改良或施作地中壁、扶壁等措施，可增加擋土措施壁厚以降低壁體變位量。

## 二、捷運設施保護因應對策

為期本基地於日後基礎開挖之施工安全並減低對捷運設施之影響，以下提出本基地基礎開挖具體可行之因應措施，以確保開挖施工對於捷運設施之影響符合規範之容許變形值：

(一)基地開挖前，可於開挖區內四周連續壁配置扶壁，並採用 T 型接頭，以確保扶壁效益有效發揮並可提高連續壁的抗彎勁度，以抑制連續壁因開挖施工產生的變形量及減少對捷運設施之影響。

(二)可於基地內施作南北向地中壁，地中壁可有效抑制連續壁因開挖產生之側向變形量及對捷運設施之影響。

(三)本基地採逆打工法，支撐即為地下樓層之

- 1.本次變更審查結論核備後，開發單位於施工期間將持續本事項之精神自我約束。
- 2.後續將依據「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」，以捷運局審查通過之捷運監測計畫執行。捷運安全監測報告將放置工務所，以供備查。

<p>樓版，可採提高支撐(樓版)之勁度以降低開挖連續壁體之變位，包括增加樓版厚度(例如採用無樑版)及提高樓版混凝土強度，以增加樓版剛性。</p> <p>(四)增設臨時擋土支撐，可減少連續壁之無支撐高度，以控制每階開挖造成之連續壁變形量。</p> <p>(五)捷運設施安全系統監測初步規劃配置</p> <p>以上保護因應對策係依據既有之地質調查及本基地開挖工程特性給予建議，相關針對基礎開挖之因應措施於開發單位申請建築執照時，將配合結構設計單位共同納入擋土措施、安全支撐系統及地下室結構系統之設計分析，並進一步檢討基礎開挖對捷運設施之安全影響，再提送完整之捷運設施安全影響評估報告書予相關單位審查，以確保本基地開挖施工對捷運之影響符合法規之容許值。</p> <p>(六)為確保本工程地下室開挖、鄰房、周圍道路及公共設施之安全，施工期間於基地內外裝設安全監測系統。</p>	
<p>三、水文水質</p> <p>(一)設置圍籬及防溢座，防止逕流廢水未經處理直接流至排水溝。</p> <p>(二)施工期間設置臨時沉砂池。</p> <p>(三)以合併式處理淨化槽或流動性廁所收集施工人員之生活污水，以水肥車定時定期收集處理或由相關單位更換流動性廁所。</p> <p>(四)設置截水溝或導水設施，引導雨水排放。</p> <p>(五)施工期間設置污水處理設施(含混凝沉澱單元)，處理營建工地逕流廢水。</p>	<p>1.本案尚未施工，本次變更審查結論核備後，開發單位於施工期間將持續本事項之精神自我約束。</p> <p>2.本案屬空氣污染防治法第 1 級營建工程，未來將依「水污染防治措施及檢測申報管理辦法」提送營建工地逕流廢水污染削減計畫經環保局核備，施工期間將依該核准內容確實執行。</p>
<p>四、空氣品質</p> <p>本案計畫區劃定懸浮微粒為二級防制區，於施工期間將依行政院環保署「營建工程空氣污染防治設施管理辦法」做好相關減輕對策如后，以降低對空氣品質之影響：</p> <p>(一)本案承諾若空氣品質不佳環保局要求停工時，將遵照要求辦理停工以改善空氣品質。</p> <p>(二)本案使用逆打工法，可有效減輕開挖時的</p>	<p>1.本案尚未施工，本次變更審查結論核備後，開發單位於施工期間將持續本事項之精神自我約束。</p> <p>2.施工期間將確實依行政院環保署「營建工程空氣污染防治設施管理辦法」做好相關減輕對策。</p> <p>3.施工期間基地周邊道路及人行道，進行維護</p>

粉塵逸散。

- (三)未來本案施工時將優先考量採用電力之施工機具。
- (四)採用柴油發電引擎及動力機具者，將加裝濾煙器。
- (五)施工期間若環保署空氣品質監測網預報發佈細懸浮微粒(PM2.5)注意特報時，將採取以下措施：
  - 1.增加灑水頻率。
  - 2.減少不必要及高污染程度機具操作。
  - 3.加強逸散性建材覆蓋。
- (六)施工期間承包商之施工及運輸車輛符合第四期車輛排放標準，並定期檢核各承包商之車輛維護紀錄，減少車輛怠速。
- (七)設置工地告示牌。
- (八)工地內之裸露地表及結構體施工架外緣採行下列有效抑制粉塵之防制設施。
  - 1.覆蓋防塵布或防塵網。
  - 2.鋪設鋼板、混凝土、瀝青混凝土粗級配或其他同等功能之粒料。
  - 3.地表壓實且配合灑水措施。
- (九)於工地運送具粉塵逸散性之工程材料、砂石、土方或廢棄物之車行出入口，設置洗車設施，且符合下列規定：
  - 1.洗車設施四周設置防溢座或其他防制設施，防止洗車廢水溢出工地。
  - 2.設置具有有效沉砂作用之沉砂池。
  - 3.於車輛離開工地時，有效清洗車體及輪胎，其表面不得附著污泥。
- (十)工地內上層具粉塵逸散性之工程材料、砂石、土方或廢棄物輸送至地面或地下樓層，採行下列可抑制粉塵逸散之方式之一：
  - 1.電梯孔道。
  - 2.建築物內部管道。
  - 3.密閉輸送管道。
  - 4.人工搬運。
  - 5.輸送管道出口，設置可抑制粉塵逸散之圍籬或灑水設施。
- (十一)運送具粉塵逸散性之工程材料、砂石、

清潔，長約 230.5m。(以鄰近基地範圍之信義路四段、光復南路、信義路四段 400 巷及文昌街為主，如下圖)



<p>土方或廢棄物，其進出營建工地之運送車輛機具，採行下列有效抑制粉塵之防制設施之一：</p> <p>1.採用具備密閉車斗之運送機具。</p> <p>(十二)施工期間認養基地周邊道路及人行道，進行維護清潔，長約 230.5m。</p>	
<p><b>五、噪音振動</b></p> <p>(一)對高噪音之固定設備採包覆方式或裝消音設備，擺置地點並儘量遠離敏感受體。</p> <p>(二)設置 4m 以上圍籬。</p> <p>(三)將噪音源及振動源遠離敏感受體，對於具方向性之機械噪音，調整其方位使傳音方向背向敏感受體。</p> <p>(四)物料、建材運輸路線之選定，避開對附近環境會有影響之時段路線，並避免夜間運輸或亂鳴喇叭。</p> <p>(五)噪音較大的施工作業安排於日間環境噪音背景較大的時段內進行。</p> <p>(六)施工期間隨時保養路面，以避免路面破損，而增加噪音及振動量。</p> <p>(七)本案採逆打工法，一樓板完成後可有效降低施工噪音。</p> <p>(八)施工期間將設置營建噪音即時連續監測設施及顯示看板。</p>	<p>1.本案尚未施工，本次變更審查結論核備後，開發單位施工期間將持續本事項之精神自我約束。</p> <p>2.本案後續將依噪音管制法相關規定辦理。</p> <p>3.承諾施工期間將設置營建噪音即時連續監測設施及顯示看板。</p>
<p><b>六、廢棄物</b></p> <p>(一)運送建築廢棄物及施工廢料之運輸車輛車體不得滲漏，且出工區前須沖洗，保持車體及車輪乾淨；嚴格管制每車載運量，並加蓋或以防塵網、厚塑膠、帆布覆蓋，以防載運物沿途散落及引起塵土飛揚。</p> <p>(二)對於施工機械及車輛於區內維修保養所產生之廢棄物，應於合約中要求包商自行妥當處理。</p> <p>(三)禁止施工人員隨意拋棄各種廢棄物。</p> <p>(四)開發進行開挖時，營建廢棄土應遵守相關規定。</p>	<p>1.本案尚未施工，本次變更審查結論核備後，開發單位施工期間將持續本事項之精神自我約束。</p> <p>2.本案後續將檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。</p> <p>3.本案後續將依廢棄物清理法相關規定辦理。</p>

<p>七、生態環境</p> <p>雖然施工階段對當地植物及動物生態影響輕微，但在施工之初仍應儘快在基地周邊設立圍籬，同時採用能夠降低噪音及震動的各種可行措施，以減少對周邊動物的干擾。並在車輛進出之處加強灑水，以減少揚塵飄散影響鄰近綠地的植物健康。</p>	<p>本案尚未施工，本次變更審查結論核備後，開發單位施工期間將持續本事項之精神自我約束。</p>
<p>八、交通運輸</p> <p>基地開發施工期間，施工機具、設施的堆放與工程車輛進出將對交通造成影響，為使其對周遭道路之衝擊減至最小，施工單位應配合施工採取下述的因應措施：</p> <p>(一)施工期間工程棄土車輛將避免於交通尖峰時間(07:00～9:00、12:00～13:00與16:00~19:00)運送廢土，減少造成周邊及鄰近沿線道路之阻塞可能發生，降低對交通流量的衝擊。</p> <p>(二)做好交通疏導及交通維持工作，於道路之交通節點處，設置標示明顯之交通號誌，夜晚時，於施工道路之出入口處設紅色閃光燈。</p> <p>(三)各階段施工作业前將依規定提出施工計畫及交通維持計畫，並加強品管、檢查及人員操作訓練。</p> <p>(四)為減輕施工人員車輛對附近停車及交通之衝擊，本案將於後續階段與包商訂定相關規範，以管理及罰款方式規範施工人員車輛停放總量、停放地點及進出動線等。</p> <p>(五)施工期間嚴禁在道路堆置或拋棄足以妨礙交通之物品。</p> <p>(六)嚴禁各型車輛超載、超速行駛，並避免施工車輛任意停置路旁致妨礙車流。</p> <p>(七)地下室施工設置臨時構台、地面結構施工於基地內規劃機具施工區域、補強結構，以杜絕施工車輛、機具佔據馬路。</p> <p>(八)若施工區域受限必須借用道路時應事先申請，並不得於尖峰時間施工。</p> <p>(九)施工車輛進出工地時，於入口處設置指揮交</p>	<p>1.本案尚未施工，本次變更審查結論核備後，開發單位施工期間將持續本事項之精神自我約束。</p> <p>2.本案後續將依施工期間交通維持計畫辦理。</p>

<p>通哨，同時豎立明顯之導引標誌，以便提前導引來車提早變換車道，避免因車道急速縮減造成交通阻塞。</p> <p>(十)本案採逆打工法，運土時間將配合實際需求調整。</p>	
<p>九、景觀、文化資產</p> <p>(一)減少表土裸露面積，避免土壤沖蝕與降低灰塵量。</p> <p>(二)加強對施工區周圍景觀環境的維護，對施工後之裸露地面，宜儘速完成植生與綠化工作。</p> <p>(三)於施工期間若發現遺址或古物將遵文化資產保存法第 29、30、50、51 條規定辦理。</p> <p>(四)工地需經常灑水，保持地面溼潤，降低因施工行為而產生空氣之為微粒狀污染物的濃度。</p> <p>(五)工地周圍未影響工程進行之地區，與施工地區之界面，可先行種植喬灌木形成綠籬，以作為遮蔽之用，並達到美化與水土保持功能。</p> <p>(六)預定道路部份，依工程進度進行鋪面鋪設，以保持進出車輛輪胎之清潔，減少車胎夾帶泥土污染主要道路路面，並降低行駛裸露地表時揚起之塵土。</p> <p>(七)施工圍籬將依本市建築管理工程處規定進行綠美化。</p>	<p>本案尚未施工，本次變更審查結論核備後，開發單位施工期間將持續本事項之精神自我約束。</p>
<p>十、社會經濟</p> <p>(一)施工期間需要大量之工作人員，人員之雇用以當地居民為優先，一方面增加當地之就業機會，另一方面降低成本，合乎經濟效益。</p> <p>(二)施工所需之材料、機具，尋求當地廠商提供，以增加當地經濟活動，增加政府之稅收。</p> <p>(三)施工期間除了雇用當地居民外，對外來之工作人員，在基地規劃適當地點，集中食宿管理、生活作息訂定規範，以減少對當地之社會環境之影響。</p> <p>(四)加強工地管理，設置安全警示標誌，隨時提</p>	<p>本案尚未施工，本次變更審查結論核備後，開發單位施工期間將持續本事項之精神自我約束。</p>



醒當地居民注意安全，另一方面也保護施工人員之安全。	
---------------------------	--

## (二)營運期間

營運期間減輕對策	辦理情形
<p>一、水文水質</p> <p>(一)區內排水以重力排水為原則。</p> <p>(二)本案之生活污水集中納管排入臺北市污水下水道處理。</p>	<p>本次變更審查結論核備後，開發單位將持續本事項之精神自我約束。</p> <p>污水排水設計圖將依規定送衛工處申請辦理。</p>
<p>二、空氣品質</p> <p>(一)區內道路鋪面保持完整，並時常清理乾淨。</p> <p>(二)設置15席電動機車位及81席自行車停車位(B1F)。</p> <p>(三)於地下室停車空間架設CO自動監測系統，並設定警戒值(25ppm)，若超過警戒值，即加強通風。</p>	<p>1.本次變更審查結論核備後，開發單位將持續本事項之精神自我約束。</p> <p>2.基地植栽、鋪面設計及停車空間配置將依本案都市更新計畫核定圖說辦理。</p> <p>3.未來將委請管委會宣導鼓勵搭乘大眾運輸系統。</p> <p>4.承諾在地下室停車場裝設CO自動監測系統。</p>
<p>三、噪音振動</p> <p>(一)外牆可增加隔音效果。</p> <p>(二)鼓勵搭乘大眾運輸系統，降低交通噪音。</p>	<p>1.本次變更審查結論核備後，開發單位將持續本事項之精神自我約束。</p> <p>2.未來將委請管委會宣導鼓勵搭乘大眾運輸系統。</p>
<p>四、廢棄物</p> <p>(一)設立垃圾暫存區，避免亂丟垃圾，破壞周遭環境。</p> <p>(二)廚餘先瀝乾後，在衛生、安全下收集裝袋清運處理，避免發臭影響環境衛生。</p> <p>(三)膠瓶、玻璃瓶、鐵罐、紙類等四項垃圾回收再利用，以充分利用有限資源。</p>	<p>本次變更審查結論核備後，本案後續將依廢棄物清理法相關規定辦理。</p>
<p>五、生態</p> <p>目前基地附近能提供蜜源植物的種類不多，且草灌木植物的比例較低，較無法吸引蝶類棲息。因此在營運階段草灌木植栽的選擇上，可以生長快速且強健的蜜源植物為主，以快速達到提供蝶類生態資源的目的。</p> <p>本案承諾取得黃金級綠建築標章。</p>	<p>1.本次變更審查結論核備後，開發單位將持續本事項之精神自我約束。</p> <p>2.基地植栽設計將依本案都市更新計畫核定圖說辦理。</p>
<p>六、交通</p> <p>針對本基地開發的交通疏緩措施，說明如下：</p> <p>(一)鼓勵使用大眾運輸系統與綠色運具</p>	<p>1.本次變更審查結論核備後，開發單位將持續本事項之精神自我約束。</p> <p>2.本案後續將依核准之都市更新事業計畫及交通影響分析計畫辦理。</p>

基地周圍均為相當發達之道路系統，往臺北市區各方向均十分方便，而基地周邊包含公車站並與捷運信義安和站及臺北 101/世貿站步行距離約為 450 公尺，大眾運輸系統可謂相當便捷，未來本案將會於管理員室提供鄰近大眾運輸場站位置圖與公車路線圖，可宣導往來基地之民眾多使用大眾運輸系統及綠色運具，以減低私人運具的使用。

#### (二)停車疏導措施

由於本案除住宅外尚設有一般事務所及一般零售業，為避免前來一般事務所及一般零售業之訪客臨停影響周邊道路，本案已有設置足夠之汽機車位供前來基地之民眾使用，而未來亦將透過管理人員導引前來基地之民眾訪客使用基地內部停車場，以達到停車內部化並避免違停影響基地周邊交通。