

第四章 開發行為之名稱及開發場所

4.1 開發行為之名稱

SIGMU 集團企業總部大樓新建工程。

4.2 開發場所

本案為依據「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 BR-2 國產實業)細部計畫案」(以下簡稱本細部計畫)辦理，如圖 4.2-1 所示，本細部計畫範圍為臺北市南港區玉成段二小段 166、166-1、167、167-5 及 167-6 地號等 5 筆土地。

本案開發基地範圍同本細部計畫所劃設之特定商業區(四)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(原屬第三種工業區)，包括臺北市南港區玉成段二小段 167、167-5、167-6 地號等 3 筆土地，面積為 13,079 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	騰本面積(m ²)	所有權人(管理者)
臺北市	南港區 玉成段二 小段	167	建	空白	空白	9,914.00	睿信建設股份有限公司
		167-5	建	空白	空白	1,365.00	睿信建設股份有限公司
		167-6	建	空白	空白	1,800.00	睿信建設股份有限公司
合計		共 3 筆	-	-	-	13,079.00	-

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	SIGMU 集團企業總部大樓新建工程。
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) 本案依據建築法第 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) 本案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旅館登記證。</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 公尺以上者，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>本案開發計畫規劃為地下五層，地上二十八層，樓高 137.9(無屋突)公尺之商業大樓，實設建蔽率為 53.67%，容積率為 618.5%，總樓地板面積為 135,452.11 m²。</p> <p>地面 1 層規劃為總部大樓門廳、商場、餐廳及旅館；2 層規劃為商場、旅館及餐廳；3 層規劃為商場、旅館及餐廳；4 層規劃為會議中心、旅館及餐廳，5~27 層規劃為旅館、餐廳、辦公室、景觀空中花園及機電設備；28 層為機電設備及水箱，配合建築造型及使用，部分樓層挑空(詳第五章 5.3.2 節圖 5.3.2-2)。</p> <p>旅館套房單元及相關設施位於大樓南側。28 層作為水箱、機電設備等使用空間。地下 1 層為機車停車場，地下 2 層為商場、餐廳、旅館後場及計程車停等服務空間；地下 3 至 5 層做為汽車停車空間、防空避難室、機械室、機房及水箱等空間使用。共規劃 603 席汽車位、500 席機車位、151 席自行車位(地面)、16 席裝卸停車位、2 席大客車位，含無障礙車位。</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：臺北市南港區玉成段二小段 167、167-5、167-6 地號等 3 筆土地範圍，土地使用清冊詳表 4.2-1，基地面積約為 13,079 平方公尺，基地開發範圍詳圖 4.2-1。</p> <p>(二) 場址地形圖、航照圖：開發基地 1/25,000 地形圖及 1/5,000 航照圖詳附錄一附 1-1~2 頁。</p> <p>(三) 場址現況照片：請參閱第五章 5.2 節圖 5.2-1。</p> <p>(四) 開發場址所屬行政轄區：臺北市南港區西新里。</p> <p>(五) 土地使用分區：特定商業區(四)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(原屬第三種工業區)(詳圖 4.2-1)。</p>

開發基地位置圖

TWD 97座標系統



底圖來源：內政部國土會測中心「國土測繪圖資網路地圖服務系統」。

本案基地及周邊土地使用分區圖



底圖來源：臺北市政府都市發展局「臺北市都市計畫整合查詢系統」。

註：使用分區於主要計畫核定實施前為第三種工業區，未來細部計畫發布實施後將變更為特定商業區(四)

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 105.3.18，營署綜字第 1050014121 號函。	請參閱附錄一附 1-3 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 105.3.16，城區字第 1050001276 號函。	請參閱附錄一附 1-9 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"/>	現場勘查及查詢二萬五千分之一地形圖、五千分之一像片基本圖。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 105.3.14，北市水淨第 10530515100 號函。	請參閱附錄一附 1-11 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 105.3.15，北市環二字第 10531540100 號函。	請參閱附錄一附 1-12 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"/>	台北市七星農田水利會 104.4.29，七星管字第 1050050424 號函。	請參閱附錄一附 1-13 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 1-14 頁。

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
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 105.3.18，北市工地審字第 10530792400 號函。	請參閱附錄一附 1-18 頁。經至臺北市政府工務局大地工程處山坡地環境地質資訊系統查詢，本計畫基地非屬特定水土保持區。請參閱附錄一附 1-19 頁。
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 105.3.14，動保產字第 10530599000 號函。	請參閱附錄一附 1-20 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 105.3.16，林企字第 1051603724 號函。	請參閱附錄一附 1-21 頁。
11	是否有保育類野生動物或珍貴稀有之植物、動物？	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	本計畫 105.2.22~25 及 105.6.4~7，各進行乙次調查，調查結果除於基地範圍內記錄有一棵珍貴老樹外，並無保育類野生動物及其他珍貴稀有植物、動物。	調查結果名錄詳附錄四依「臺北市受保護樹木保護計畫及移植與復育計畫審議作業要點」之規定，提送移植與復育計畫，經臺北市樹木保護委員會審查同意後始得施作。
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 105.3.30 北市文化文資字第 10531088900 號函。	請參閱附錄一附 1-22 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 105.3.18，營署綜字第 1050014121 號函。 交通部觀光局 105.3.15，觀技字第 1050003020 號函。	請參閱附錄一附 1-3 頁。 請參閱附錄一附 1-23 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 五千分之一像片基本圖	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 105.3.16，林企字第 1051603724 號函。	請參閱附錄一附 1-21 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 105.3.14，礦局行一字第 10500025650 號函。	請參閱附錄一附 1-24 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
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 105.3.16，漁二字第 1051204227 號函。	請參閱附錄一附 1-26 頁。 本計畫基地位於陸域，故未有定置及區劃漁業權區問題。
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 type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市政府工務局水利工程處 105.3.15，北市工水下字第 10561760500 號函。 經濟部水利署 104.10.15，經授水字第 10451069720 號函。	請參閱附錄一附 1-28 頁。 請參閱附錄一附 1-29 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 105.3.21，經地資字第 10500013450 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 1-31 頁。 經查詢經濟部中央地質研究所之地質敏感區查詢系統，本計畫基地無斷層經過，距本場址最近之活動斷層為山腳斷層(約 8.3 公里)，屬於第二類掩覆或推測活動斷層。
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 105.3.21，經地資字第 10500013450 號函。	請參閱附錄一附 1-31 頁。 經查詢經濟部中央地質研究所之地質敏感區查詢系統，本計畫基地所在地非位於地質敏感區。請參閱附錄一附 1-44~1-48 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 105.3.16，北市環一字第 10531540400 號函。	請參閱附錄一附 1-33 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 105.3.16，北市環一字第 10531540400 號函。	請參閱附錄一附 1-33 頁。 本計畫基地位於特定商業區(四)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(原屬第三種工業區)，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 105.3.15，北市環二字第 10531540100 號函。	請參閱附錄一附 1-12 頁。 臺北市全市均為水污染管制區。

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
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 105.4.15，陸六軍作字第 1050004433 號書函。	請參閱附錄一附 1-35 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"/>	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/)，本計畫目前土地使用分區為第三種工業區(附錄 1-19)，且正進行都市計畫審查，將來土地使用分區預定劃設為特定商業區(四)(依都市計畫說明書圖規定辦理)。
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 105.5.6，場建字第 1050009794 號函。	請參閱附錄一附 1-37 頁。 本案場址係位於依「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 目所劃定之臺北航空站水平面(限高海拔 150.49 公尺)及水平傾斜面(高距比 1:2.4)範圍內。本案場址申請建物(含屋頂突出物)實際高度不高於地表 137.9 公尺(海拔高度 146.9 公尺)，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 105.3.18 北市工地企字第 10530792400 號函。 原民族委員會 105.3.14，原民土字第 1050013336 號函。	請參閱附錄一附 1-18 頁。 經至臺北市政府工務局大地工程處山坡地環境地質資訊系統查詢，本計畫基地非屬山坡地。 請參閱附錄一附 1-39 頁。
28	開發基地面積是否百分之五十以上位	<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。

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
28	於百分之四十坡度以上?			
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 105.3.18，北市工地審字第 10530792400 號函。	請參閱附錄一附 1-18 頁。經至臺北市政府都市發展局土地使用分區申請及查詢系統查詢，本計畫基地非屬森林區或林業用地。請參閱附錄一附 1-19 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"/>	臺北市政府都市發展局 105.3.14，北市都規字第 10532088200 號函。	請參閱附錄一附 1-36 頁。經查詢臺北市政府都市發展局土地使用分區及查詢系統，本計畫區位土地使用分區為特定商業區(四)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(原屬第三種工業區)非位於特定農業區、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內。請參閱附錄一附 1-19 頁。
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 105.3.18，北市產業農字第 10530934000 號函。	請參閱附錄一附 1-40 頁。
32	是否位於都市計畫之保護區?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市政府都市發展局 105.3.14，北市都規字第 10532088200 號函。	請參閱附錄一附 1-36 頁。經查詢臺北市政府都市發展局土地使用分區及查詢系統，本計畫基地非位於都市計畫之保護區。請參閱附錄一附 1-19 頁。
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(參考他案查詢案例)。	請參閱附錄一附 1-41 頁。本計畫基地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 type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市政府捷運工程局 105.3.15，北市捷土字第 10530671900 號函。	請參閱附錄一附 1-42 頁。經查詢臺北市政府捷運工程局禁限建公告圖查詢系統，本計畫基地鄰近地區捷運禁限建公告範圍圖請參閱附錄一附 1-43 頁，本計畫基地未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.	具珍貴之植物	臺北市受保護樹木保護計畫及移植與復育計畫審議作業要點	依「臺北市受保護樹木保護計畫及移植與復育計畫審議作業要點」之規定，提送移植與復育計畫，經臺北市樹木保護委員會審查，同意後始得施作。
2.	位於水污染管制區	水污染防治法	「水污染防治法」第 30 條：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。
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	本案場址係位於依「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 目所劃定之臺北航空站水平面(限高海拔 150.49 公尺)及水平傾斜面(高距比 1：2.4)範圍內。本案場址申請建物(含屋頂突出物)實際高度不高於地表 137.9 公尺(海拔高度 146.9 公尺)，尚不影響現有民航機儀航程序。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 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。本案設計建築物海拔高度已臨近限制高度，後續相關施工機具作業方式，將於施工前 6 個月前洽交通部民用航空局臺北國際航空站，配合其相關飛航管制作業規定辦理。