

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

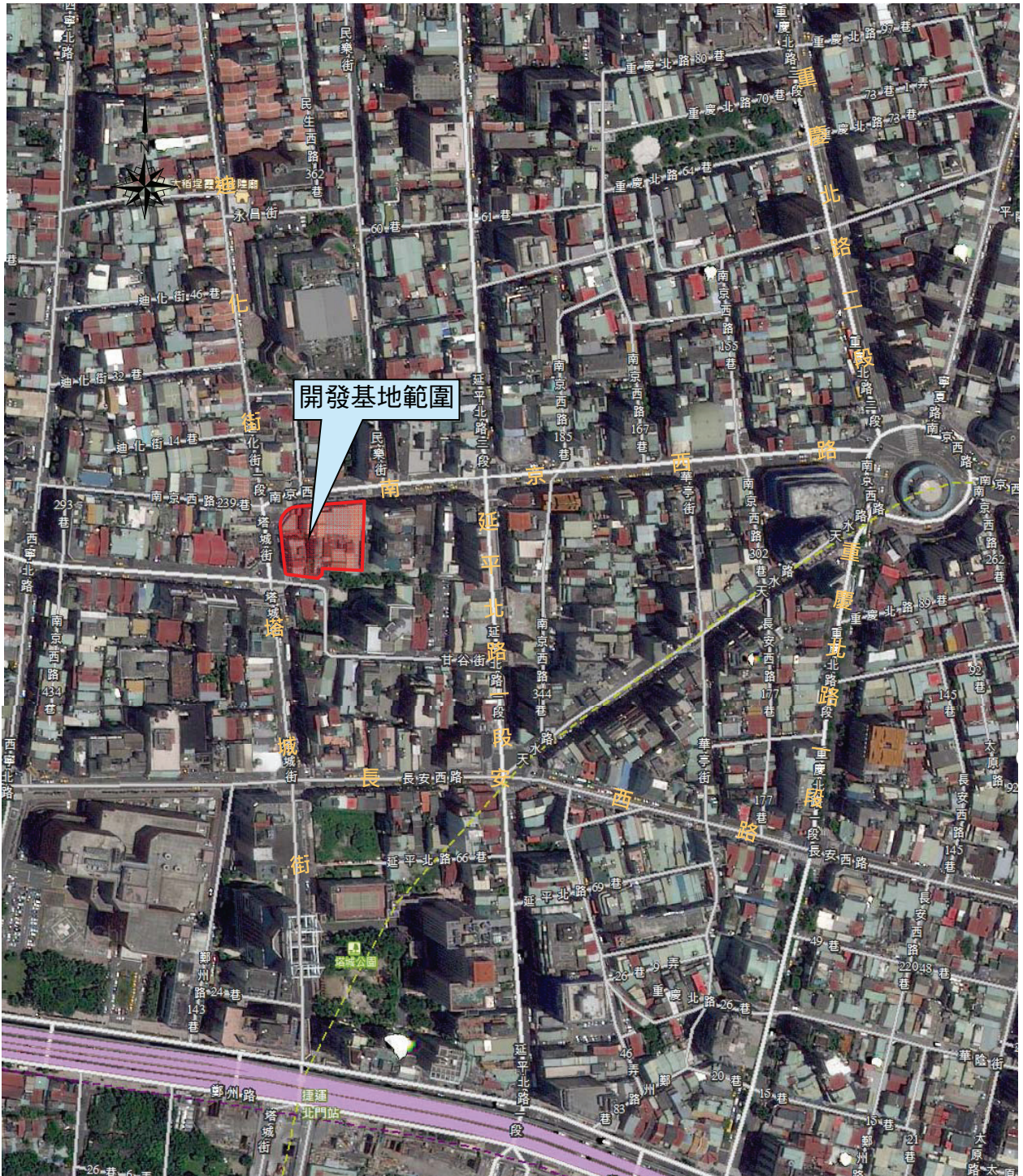
弘千建設臺北市大同區玉泉段二小段40地號等29筆土地都市更新案

4.2 開發場所

臺北市大同區玉泉二小段40、40-2、43、43-2、44、44-2、51、51-2、52、57、58、60-2、60-3、61~75、75-4等29筆地號，基地面積為2,531.79平方公尺。

表4.2-1 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	弘千建設臺北市大同區玉泉段二小段 40 地號等 29 筆土地都市更新案
開發行為所依據設立之專業法規或組織法規	1. <input checked="" type="checkbox"/> 法令名稱及內容(含條、項、款、目)：「擬訂台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」及都市設計管制要點 2. <input type="checkbox"/> 其他：
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：	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：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應實施環境影響評估。 2. <input checked="" type="checkbox"/> 其他(請註明)：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。
3. 計畫規模	本計畫擬興建地上 30 層，地下 5 層，建物高度(不含屋突)為 104.1 公尺之綜合大樓。樓層用途包括：規劃於地上一層：設置門廳及一般零售業，地上二至三層：設置門廳、一般事務所，地上四至二十九層：設置集合住宅，地上三十層：設置社區管委會空間，並於建物以外空間進行景觀綠化等。實設建築面積為 1,797.76m ² ($<$ 允建建築面積：1,972.63m ²)；實設總容積樓地板面積為 17,421.82m ² ($<$ 允建總容積樓地板面積：17,429.13m ²)。在停車位數量上，共設置汽車停車位 191 席、機車停車位數 197 席，裝卸停車位 1 席，滿足法定停車位數量及本案所衍生之停車需求。
4. 開發場所所在位置、所屬行政轄區及土地使用分區(附開發場所地理位置圖)	(一)開發基地所在位置：座落於臺北市大同區玉泉二小段 40、40-2、43、43-2、44、44-2、51、51-2、52、57、58、60-2、60-3、61~75、75-4 等 29 筆地號，基地面積為 2,531.79 平方公尺，如圖 4.2-1 所示。 (二)開發場址所屬行政轄區：臺北市大同區。 (三)土地使用分區：第三種商業區。



底圖來源：經濟部水利署「地理資訊倉儲中心」
<http://gic.wra.gov.tw/gic/GIS/FX/Main.aspx>

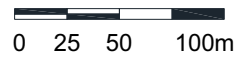


圖4.2-1 開發基地範圍圖

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 102.03.22，營署綜字第1020015947號函。	請參閱附 1-3~1-4 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 102.03.28，城海字第 1020006254 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"/>	現場踏勘、二萬五千分之一地形圖。	請參閱附 1-1~1-2 頁。 開發基地位於台北市大同區，目前為老舊樓房。
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 102.3.29，經水工字第10251053750號函。 臺北自來水事業處 102.3.19，北市水淨字第10230497700號函。	請參閱附 1-6~1-7 頁。 請參閱附 1-29 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 102.03.22，北市環二字第 10231803200 號函。	請參閱附 1-8 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 100.10.18，北市工衛設字第 10035495900 號函。	請參閱附 1-9~1-10 頁。 本計畫區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 102.3.29，經水工字第10251053750號函。 臺北自來水事業處 102.3.19，北市水淨字第10230497700號函。	請參閱附 1-6~1-7 頁。 請參閱附 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(續一)

	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"/>	臺北市大地工程處 102.3.21 北市工地企字第 10230465700 號函。	請參閱附 1-11 頁。 臺北市全市目前尚未劃定公告特定水土保持區範圍。
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"/>	臺北市動物保護處 102.3.19 動保產字第 10230780500 號函。 行政院農業委員會林務局 102.3.22 林企字第 1021605364 號函。	請參閱附 1-12 頁。 請參閱附 1-13~1-14 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 102.3.19 動保產字第 10230780500 號函。	請參閱附 1-12 頁。
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 101 年 1 月及 4 月完成 2 季(次)陸域生態調查。	調查結果詳附錄四。於基地西側的河濱公園至玉泉公園一帶調查到屬於「珍貴稀有保育類」的八哥以及屬於「其他應予保育類」的紅尾伯勞。
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 102.3.22 北市文化二字第 10230999000 號函。	請參閱附 1-15 頁。 位於「大稻埕歷史風貌特定專用區」範圍內，然本計畫區內建物非屬列管具保存價值潛力建築物。
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 102.03.22，營署綜字第 1020015947 號函。 交通部觀光局 102.3.19，觀技字第 1020009068 號函。	請參閱附 1-3~1-4 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，開發場址目前為老舊樓房，並無獨特珍貴之地理景觀。	請參閱附 1-1~1-2 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"/>	臺北市大地工程處 102.3.21 北市工地企字第 10230465700 號函。 行政院農業委員會林務局 102.3.22 林企字第 1021605364 號函。	請參閱附 1-11 頁。 請參閱附 1-13~1-14 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 102.3.19，礦局行一字第 10200036360 號函。	請參閱附 1-17 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
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 102.3.19，漁二字第 1021207363 號函。	請參閱附 1-18 頁。
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 102.3.26，北市工水管字第 10230835000 號函。 經濟部水利署 102.3.29，經水工字第 10251053750 號函。	請參閱附 1-19~1-20 頁。 請參閱附 1-6~1-7 頁。位於地下水管制區。
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 102.3.20，經地資字第 10200016910 號函。	請參閱附 1-21 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/PageContent.aspx?type=C&id=183)
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 102.3.20，經地資字第 10200016910 號函。	請參閱附 1-21 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/CGSFault/) 另根據本案地質鑽探結果，並未發現有活動斷層或地質不穩定現象，詳細地質鑽探，請見附錄五。
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 102.3.25，北市環一字第 10231803100 號函。	請參閱附 1-22 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 102.3.25，北市環一字第 10231803100 號函。	請參閱附 1-22 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 102.3.22，北市環二字第 10231803200 號函。	請參閱附 1-8 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(續三)

	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"/>	<p>臺北市政府都市發展局 102.3.21，北市都規字第 10232006200 號函。</p> <p>臺北市大地工程處 102.3.21 北市工地企字第 10230465700 號函。</p> <p>第三作戰區指揮部 102.4.17 陸六軍作字第 1020005383 號函。</p> <p>國防部憲兵指揮部 102.4.9，國憲警作字第 1020003350 號函。</p>	<p>請參閱附 1-23 頁。</p> <p>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。</p> <p>請參閱附 1-11 頁。</p> <p>請參閱附 1-24 頁。</p> <p>請參閱附 1-25 頁。</p>
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 102.3.22，營署綜字第 1020015947 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/ 。
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 100.10.20，場建字第 1000032578 號函。	請參閱附 1-26 頁。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 605.49 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"/>	<p>臺北市大地工程處 102.3.21 北市工地企字第 10230465700 號函。</p> <p>行政院原住民族委員會 102.3.18，原民地字第 1020014599 號函。</p>	<p>請參閱附 1-11 頁。</p> <p>請參閱附 1-28 頁。</p>
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"/>	二萬五千分之一地形圖。	請參閱附 1-1~1-2 頁。

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
29 是否位於森林區或林業用地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市大地工程處 102.3.21 北市工地企字第 10230465700 號函。	請參閱附 1-11 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 102.3.22 北市文化二字第 10230999000 號函。 臺北市大地工程處 102.3.21 北市工地企字第 10230465700 號函。 臺北市政府都市發展局 102.3.21，北市都規字第 10232006200 號函。	請參閱附 1-15 頁。 位於「大稻埕歷史風貌特定專用區」範圍內，然本計畫區內建物非屬列管具保存價值潛力建築物。 請參閱附 1-11 頁。 請參閱附 1-23 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(2,531.79m ²)。
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"/>	臺北市政府都市發展局 102.3.21，北市都規字第 10232006200 號函。	請參閱附 1-23 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(2,531.79m ²)，未設置特定農業區。
32 是否位於都市計畫之保護區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市政府都市發展局 102.3.21，北市都規字第 10232006200 號函。	請參閱附 1-23 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(2,531.79m ²)。
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 1-1~1-2 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"/>	現場踏勘、二萬五千分之一地形圖、臺北都會區大眾捷運系統兩側禁限建範圍公告圖查詢系統。	計畫基地目前為老舊樓房，屬人為開發區域，非位於環境敏感區或特定區，亦非位於大眾捷運系統兩側禁建、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。

註：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.	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> <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>
2.	位於臺北航空站水平面(海拔限高 605.49 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>