

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

「臺北市南港區經貿段 15 地號土地地上權案」(表 4-1)。

表 4-1 開發行為之名稱及開發場所

1.開發行為名稱	臺北市南港區經貿段 15 地號土地地上權案	
2.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>一、「建築法」第 28 條 建築執照分下列四種： (一) 建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。 (二) 雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。 (三) 使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。 (四) 拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。</p> <p>二、「發展觀光條例」第 24 條第 1 項 經營旅館業者，除依法辦妥公司或商業登記外，並應向地方主管機關申請登記，領取登記證及專用標識後，使得營業。</p> <p>2. <input type="checkbox"/> 其他 (請註明)</p>	
3.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><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 條規定。 高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 其他</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 環境影響評估法及其施行細則 ➢ 開發行為環境影響評估作業準則 	
4.計畫規模	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基地面積：41,532.54 m² (謄本面積：41,536.66 m²)。 2. 允建建蔽率：80%，允建建築面積 33,226.03 m²。 3. 設計建蔽率：50.79%，實設建築面積 21,094.68 m²。 4. 允建容積率：510.55%，允建容積：212,046.11 m³。 5. 設計容積率：510.55%，實設容積樓地板面積：212,046.10 m²。 6. 總樓地板面積：401,599.91 m²。 7. 各樓層用途：本計畫預計興建建築物 1 幢 1 棟，建築規模為地下 5 層地上 27 層之多目標大樓，包括：辦公室、商場、影城、集會表演及旅館；機電設備空間、停車空間及防空避難室等。 8. 建築物高度：134.93 m。 9. 汽車車位：法定 2,369 席，實設 2,369 席 (含電動汽車位預留管線 790 席)。 10. 機車車位：法定 1,930 席，實設 1,930 席 (含電動機車位預留管線 644 席)。 11. 裝卸車位：實設 38 席。 12. 自行車停車位：實設 593 席。 13. 綠覆率：85.40%。 14. 實設開挖率：72.13%。 	
5.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)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 所在位置：臺北市南港區經貿段 15 地號計 1 筆土地。 2. 行政轄區：臺北市南港區三重里。 3. 土地使用分區：商業區 (供商務設施使用)。 4. 開發場所地理位置圖詳圖 4-1~圖 4-4。 	

4.2 開發場所

基地位於臺北市南港區經貿段 15 地號計 1 筆土地，基地面積 41,536.66 m²，位於臺北市南港區經貿一路、經貿二路、經貿二路 157 巷及經貿二路 105 巷所圍成範圍，北側臨南港軟體園區捷運站，西側臨 50 公尺寬之經貿二路，地處南港經貿園區核心部位，此區域聯外交通發達、便利，向北經由經貿二路跨越南湖大橋與內湖地區及中山高速公路聯繫，向南沿經貿二路可達南港車站及研究院地區，向東跨越基隆河至汐止地區，另高架環東大道環繞本區，可由聯絡道通達至北二高。

基地街廓編號 C3，基地北側為「南港軟體園區捷運站」，為本地區位處核心地區的捷運站。

附近學校為南方 500 公尺之誠正國中。地理位置圖如圖 4-1~圖 4-4 所示。

4.3 環境敏感區位及特定目的區位限制調查

經以公函向各主管機關查詢本開發場所是否位於相關環境敏感區位或特定目的區位，其查詢結果如表 4-2 所示，由表 4-2 知本計畫區位於水污染管制區、地下水管制區、公共排水溝及飛航管制區，各主管機關回函及相關文件資料請參閱附錄二。以下將敘明上述各敏感區位及特定目的區位之法規限制及相關對策。

一、水污染管制區

本案位處水污染管制區，故廢水排放需妥善處理。依據「水污染防治法」第三十條規定：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。本案皆無上述行為。

基地附近污水下水道已完成，污水將依據「臺北市下水道管理自治條例」規定辦理，本案產生之污廢水將排入公共污水下水道系統處理。

三、公共排水溝

於基地開挖施工期間，若發現有不明排水設施將立即通知臺北市政府工務局水利工程處。

於基地開挖施工期間，將遵守排放規定，如須改道或廢除，將檢附排水改道設計圖資料，以利臺北市建築管理工程處轉臺北市政府工務局水利工程處審查，並依通過之設計圖說施工。

四、空氣品質三級防制區

依據空氣污染防治法第六條一級防制區內，除維繫區內住戶民生需要之設施、國家公園經營管理必要設施或國防設施外，不得新增或變更固定污染源。

二級防制區內，新增或變更之固定污染源污染物排放量達一定規模者，其污染物

排放量須經模式模擬證明不超過污染源所在地之防制區及空氣品質同受影響之鄰近防制區污染物容許增量限值。

三級防制區內，依空氣污染防治法第 6 條，既存之固定污染源應削減污染物排放量；新增或變更之固定污染源污染物排放量達一定規模者，應採用最佳可行控制技術，且其污染物排放量經模式模擬證明不超過污染源所在地之防制區及空氣品質同受影響之鄰近防制區污染物容許增量限值。本計畫為商業大樓之興建，不屬於環保署公告之固定污染源，應不受上列法規管制。

前二項污染物排放量規模、二、三級防制區污染物容許增量限值、空氣品質模式模擬規範及最佳可行控制技術，由中央主管機關定之。

本案興建過程及營運階段空污主要產生來源為汽、機車之使用，開發單位將宣導共乘，並儘可能提高大眾運輸工具之使用率，將不致對空污防制產生負面之環境負擔。

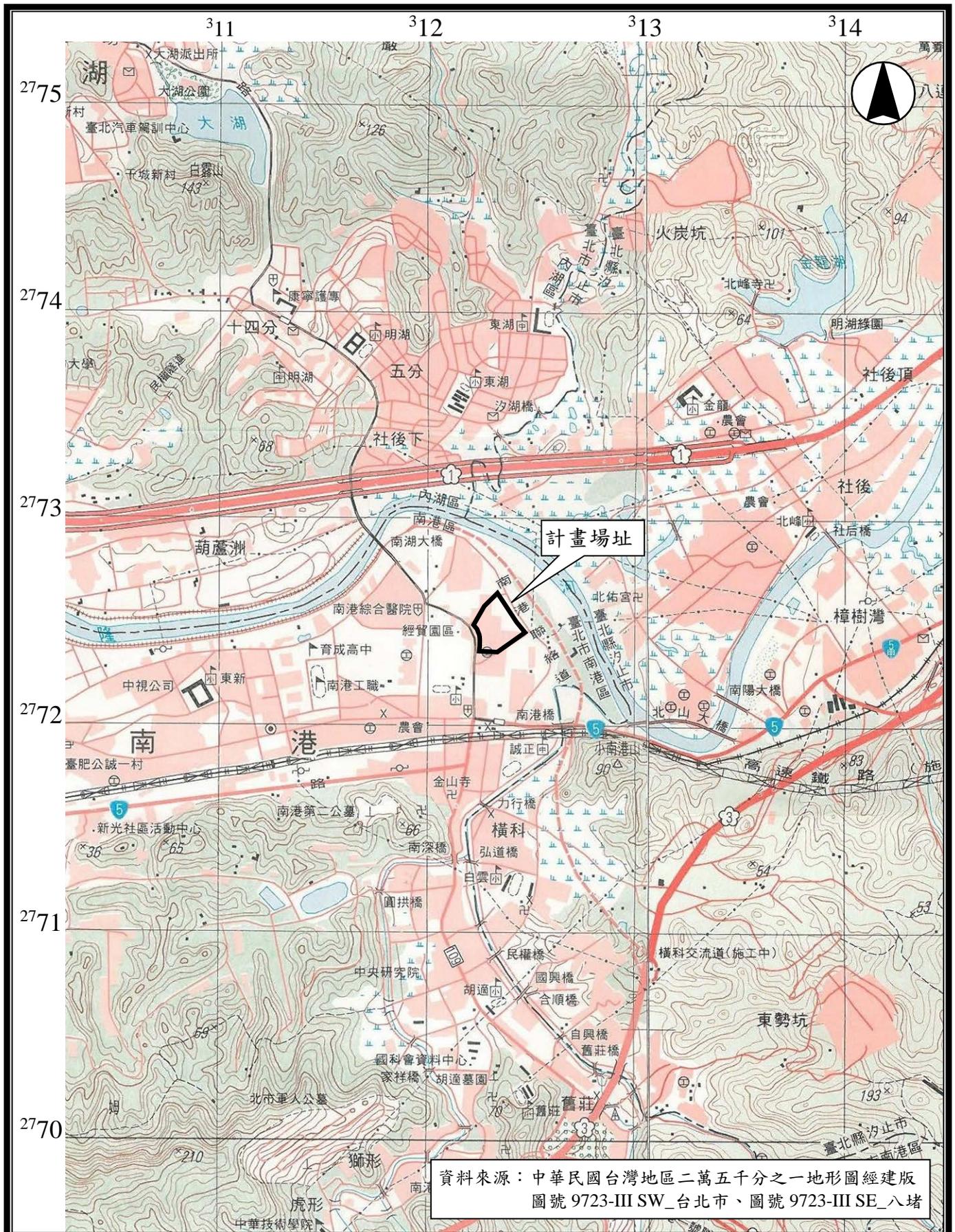
五、飛航管制區

依據「航空站飛航場助行設備四周禁止限制建築物及其搭障礙物高度管理辦法」第 4 條第 1 項第 2 款第 3 目規定，臺北航空站之水平面為僅設於跑道南側，為以跑道兩端中心點為圓心，以三千公尺、六千公尺為半徑作圓弧，各圓弧與連接各圓弧之切線範圍內所構成之內外二層橢圓帶狀平面。內層橢圓帶狀平面之高度以平行跑道中心線且距跑道中心五百七十公尺至九百七十公尺及距跑道中心一千一百八十公尺至三千公尺區隔，分別成為距機場標高六十公尺及九十公尺等二種不同高度範圍，二種高度範圍間以高距比為一比七之傾斜面銜接。外層橢圓帶狀平面之高度並依一〇跑道端中心點之二三三方位延伸線及二八跑道端中心點之一五六方位延伸線區隔，分別構成距機場標高為一百四十五公尺、六百公尺及一百四十五公尺之三個水平面，其間無傾斜面銜接。外層橢圓帶狀平面高度為一百四十五公尺者並與內層橢圓帶狀平面間以高距比為一比二點四之傾斜面，由外向跑道方向延伸銜接。

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編」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，以維飛安，並通知交通部民用航空局。

六、捷運禁限建範圍

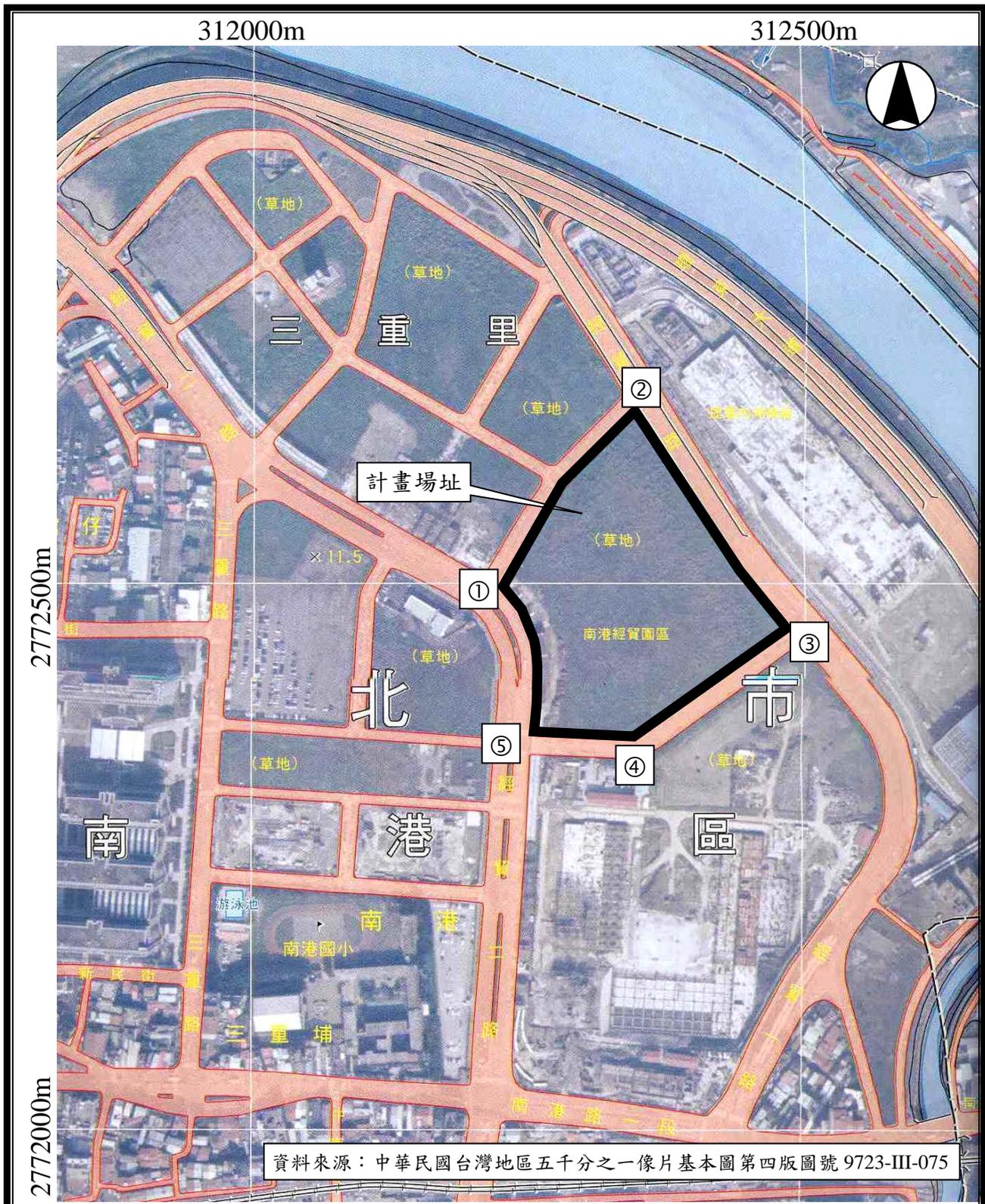
依「大眾捷運系統兩側限建辦法」第 9 條規定，本案捷運影響因應對策說明書將提送主管建築機關後再轉送臺北市政府捷運工程局審查。



資料來源：中華民國台灣地區二萬五千分之一地形圖經建版
圖號 9723-III SW_台北市、圖號 9723-III SE_八堵

黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES

圖 4-1 二萬五千分之一地形圖



資料來源：中華民國台灣地區五千分之一像片基本圖第四版圖號 9723-III-075

座標〈經緯度及 TM2-TWD97〉：

①北 25 度 03 分 33.80 秒	東 121 度 37 分 00.10 秒	(2772497.454, 312219.910)
②北 25 度 03 分 39.28 秒	東 121 度 37 分 04.66 秒	(2772666.513, 312346.873)
③北 25 度 03 分 32.50 秒	東 121 度 37 分 09.65 秒	(2772458.800, 312487.666)
④北 25 度 03 分 29.25 秒	東 121 度 37 分 04.64 秒	(2772357.915, 312347.880)
⑤北 25 度 03 分 29.30 秒	東 121 度 37 分 01.19 秒	(2772359.134, 312251.012)

黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES

圖 4-2 五千分之一航照圖



黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES

圖 4-3 基地位置及衛星影像圖



基地現況為停車場

黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES

圖 4-4 基地現況照片



黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES

圖 4-5 基地套疊捷運禁限建範圍圖

表 4-2 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 (請勾選)	相關證明資料、文件	備註
1	是否位經「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」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 營署綜字第1030806890號函 內政部 內授營綜字第1060807714號函	
2	是否位於國家重要濕地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	內政部內授營濕字第 10408036571 號函 內政部營建署城鄉發展分署 城區字第 1061001829 號函	本案位於南港區經貿段，非位於重要溼地範圍
3	是否位於河口、海岸潟湖、紅樹林沼澤、草澤、沙丘、沙洲或珊瑚礁或其他濕地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	本計畫專案調查	本案位於商業區現況為停車場
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 北市水淨字第10632427600號函	
5	是否位於飲用水水源水質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 北市環水字第10634009000號函	
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"/>	臺北市瑠公農田水利會 瑠農管字第1060050883號函 臺北市七星農田水利會 七星管字第1060050568號函 臺灣北基農田水利會 北農水管字第1060001715號函	
7	是否位於重要水庫集水區、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 經水工字第10651101240號函	
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 北市工地審字第10631603400號函	上網查詢臺北市無劃定公告特定水土保持區
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 動保產字第10631317100號函 行政院農業委員會林務局 林企字第1061610254號函	
10	是否位於獵捕區、垂釣區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	本計畫專案調查	
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"/>	臺北市動物保護處 動保產字第10631317100號函 本計畫專案調查	綜合兩季調查共記錄到 2 種珍貴稀有之第二級保育類(大冠鷲、鳳頭蒼鷹)，發現位置如附錄十圖三所示。
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)所在地或保存區或臨接地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市政府文化局 北市文化文資第10631694800號函	
13	是否位於國家公園或風景特定區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	內政部 內授營園字第1030806890號函 交通部觀光局 觀技字第1060012531號函 臺北市政府觀光傳播局 北市觀產字第10630602700號函	
14	是否有獨特珍貴之地理景觀	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	本計畫專案調查	
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 林企字第1061610254號函	
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 礦局行一字第1060069770號函	
17	是否位經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"/>	行政院農委會漁業署 漁二字第 1061213690 號函	

	開發區位	是 未知 否 (請勾選)	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、排水設施或排水集水區域範圍？	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	經濟部水利署 經水工字第10651101240號函 臺北市政府工務局水利工程處 北市工水管字第10632675600號函	土地周邊具有公共排水溝
19	是否位於地質構造不穩定區(斷層、地震、地質災害區)或海岸侵蝕地帶？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市政府工務局大地工程處 北市工地審字第10631603400號函	計畫基地位於陸域，未位屬構造不穩定區(斷層、地震、地質災害區)或海岸侵蝕地帶，如圖 6-3。
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"/>	本計畫專案調查	上網查詢計畫基地未位屬地質敏感區
21	是否位於空氣污染三級防制區？	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	臺北市政府環境保護局 北市環水字第10634009000號函	PM _{2.5} 屬三級防制區
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 北市環水字第10634009000號函	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 北市環水字第10634009000號函	臺北市全區皆屬水污染管制區
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、通訊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 陸六軍作字第1060009772號函	
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"/>	臺北市政府都發局 北市都規字第10636645700號函	本案為業商業區
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 場建字第1065021554號函	
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 北市工地審字第10631603400號函 原住民族委員會 原民土字第1060049115號函	本計畫為平地
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"/>	本計畫專案調查	本計畫為平地
29	是否位於森林區或林業用地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會林務局 林企字第1061610254號函	本案為商業區
30	是否位於特定農業區或山坡地保育區、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會林務局 林企字第1061610254號函 臺北市政府產業發展局 北市產業農字第10632922000號函	
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 北市產業農字第10632922000號函	臺北市為全面實施都市計畫地區，無特定農業區。
32	是否位於都市計畫之保護區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	臺北市政府都發局 北市都規字第10636645700號函	本案為商業區
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"/>	本計畫專案調查	基地位於臺北市南港區，免予查詢
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"/>	本計畫專案調查	基地地形圖
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 北市捷土字第 10631733900 號函	本案位於捷運禁限建範圍