

第五章 變更後對環境影響之說明

本案原依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(中華民國 102 年 9 月 12 日行政院環境保護署環署綜字第 1020078054 號令修正發布)第二十六條第 1 項第 2 款規定，本案屬辦公、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，實施環境影響評估。本案環境影響說明書審查結論經臺北市政府環境保護局於 103 年 12 月 1 日北市環秘(一)字第 10338429602 號公告在案，環境影響說明書定稿本核准文號為 104 年 4 月 15 日北市環秘(一)字第 10432335700 號函，詳請參閱附錄一。

今依據開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準(中華民國 107 年 4 月 11 日行政院環境保護署環署綜字第 1070026361 號令修正條文)第二十六條修改內容：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。本案建築物高度 75.9 公尺，未達 120 公尺，依規定毋須實施環境影響評估。

依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(中華民國 107 年 4 月 11 日行政院環境保護署環署綜字第 1070026361 號令修正條文)第四十七條第 1 項規定，經環境影響評估審查完成之開發行為，事後於開發行為進行中或完成後，有下列情形之一，致原開發行為未符合應實施環境影響評估之規定者，開發單位得依本法第十六條規定辦理變更環境影響說明書或評估書、審查結論內容：

- 一、開發行為規模降低。
- 二、環境敏感區位劃定之變更。
- 三、應實施環境影響評估之規定修正。
- 四、其他相關法令之修正。

本次擬變更審查結論為免依原環境影響說明書所載內容及原審查結論執行。本案後續開發行為可能涉及之環境影響因子，皆將遵照各環保法規、建築技術規則及其他相關法規之規定。

臺北市士林區福林段三小段 362 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
1. 審查結論公告事項 本案經環評委員綜合考量相關機關意見及開發單位答復採取之減輕與預防措施後，認定無環境影響評估法第 8 條及施行細則第 19 條所列各款情形之虞，無須進入第二階段環境影響評估，本案通過環境影響評估審查。開發單位於施工及營運階段應履行下列負擔，如未切實執行，則違反環境影響評估法第 17 條規定，應依環境影響評估法第 23 條規定予以處分：。 (1)應取得黃金級候選綠建築證書及黃金級綠建築標章（綠建築評估手冊 2012 年版），候選證書應於放樣勘驗前取得，綠建築標章應於取得使用執照後 6 個月內取得。	謝謝指導，本案已於放樣勘驗(105 年 12 月 29 日)前取得候選證書(105 年 9 月 14 日)。刻正辦理黃金級綠建築標章取得事宜，目前經財團法人台灣建築中心「109 年度綠建築標章北區第 5 次評定會議」評定通過，詳請參閱附錄二。(PP.A2-4~8)
(2)清運剩餘土石方前應訂定剩餘土石方清運計畫，送本府核備後據以執行。	依送審核備後土石方清運計畫書執行，核備公文如 PP.5-4~5。(北市都建字第 10569572600 號)
(3)施工圍籬應依本市建築管理工程處規定進行綠美化。	本案施工圍籬已依本市建築管理工程處規定進行綠美化，如照片 1。
(4)應將環境影響評估法規定之義務與責任納入銷售合約中，使未來住戶均知悉。另應參照公寓大廈管理條例相關規定，於社區成立管理委員會，並向主管機關申請變更增列管理委員會為新增開發單位。管理委員會變更併列為開發單位後，應依環境影響評估法第 17 條規定依環境影響說明書所載之內容及審查結論，切實執行，如有違反應依法接受處分	本案將環境影響評估法規定之義務與責任納入銷售合約中，使未來住戶均知悉，如 PP.5-6~7。
(5)剩餘土石方處理應先洽本府工務局，確認本開發案剩餘土石方之土質及開挖時程確實不符北投士林科技園區及社子島開發計畫填土使用需求後，始得委託其他土資場處理。	本案已發文函詢工務局及地政局，依回覆目前北投士林科技園區及社子島開發計畫皆無需土需求，如 PP.5-8~9。本案剩餘土石方委託其他合法土資場處理。
2. 請開發單位依委員與相關機關意見修正並補充環境影響說明書，經本府轉送有關委員及相關機關確認後，納入定稿，送本府核備。另本環境影響說明書定稿核備後，始得動工。	遵照辦理。

二、環說第八章營運期間減輕對策

(一)營運期間

營運期間減輕對策	辦理情形
一、水文水質	
(一)區內排水以重力排水為原則。	本案區內排水以重力排水為原則。
(二)本案之生活污水集中納管排入臺北市污水下水道處理。	本案之生活污水集中納管排入臺北市污水下水道處理，如 P.5-10。
二、空氣品質	
(一)區內道路鋪面保持完整，並時常清理乾淨。	本案區內道路鋪面保持完整，並時常清理乾淨。
(二)營運階段將帶來大量的汽、機車，除了車主應儘量配合政府政策，做好定期檢驗；政府交通主管單位應設計妥基地四周的交通配置計畫，以減少尖峰時期的瞬間排放濃度。	營運階段以張貼公告方式加強提醒車主汽、機車配合政府政策，做好定期檢驗。
(三)鼓勵盡量搭乘大眾運輸系統。	營運階段以張貼公告方式告知住戶基地周邊有捷運站及公車等提供服務，大眾運輸系統便利。
三、噪音振動	
(一)外牆可增加隔音效果。	本案外牆可增加隔音效果。
(二)鼓勵搭乘大眾運輸系統，降低交通噪音。	營運階段以張貼公告方式告知住戶基地周邊有捷運站及公車等提供服務，大眾運輸系統便利，可降低交通噪音。
四、廢棄物	
(一)設立垃圾暫存區，避免亂丟垃圾，破壞周遭環境。	本案已於地下室設立垃圾暫存區及資源回收區，避免亂丟垃圾，破壞周遭環境，如照片 3。
(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。	本案廚餘冷藏設備，避免發臭影響環境衛生，如照片 4。
(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。	本案已於地下室設立垃圾暫存區及資源回收區，避免亂丟垃圾，破壞周遭環境，如照片 2。
五、生態環境	
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。	本案已選用生長快速且強健為主的蜜源植物(皆為誘鳥誘蝶之原生種)，以快速達到提供蝶類生態資源的目的。
六、交通運輸	
(一)將停車場出入口鋪面抬高與人行道順平。	本案已將停車場出入口鋪面抬高與人行道順平，如照片 5。
(二)停車場出口設置出車警示燈。	本案已於停車場出口設置出車警示燈，如照片 6。

正 本

檔 號：
保存年限：



050170

臺北市府都市發展局 函

10569
臺北市松山區南京東路5段225號7樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：趙啟宏
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8381
傳真：27203922
電子信箱：1629@dba2.tcg.gov.tw

受文者：復興營造股份有限公司

發文日期：中華民國105年10月24日
發文字號：北市都建字第10569572600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司申報105建字第0120號建照工程（士林區）剩餘資源處理計畫書（營建泥漿及剩餘土石方）一案，經本市民間建築工程剩餘資源處理計畫檢視小組第105040次會議檢視後，同意備查，請查照。

說明：

- 一、復貴公司105年10月5日營建剩餘資源處理計畫申報書。
- 二、旨揭建照工程申報剩餘資源處理計畫，申報處理情形如下：
 - （一）泥漿數量8,127立方公尺（土質代碼：B7），運置於新北市「淳家土石方資源堆置場」處理。
 - （二）餘土數量974立方公尺（土質代碼：B2-3），為連續壁導溝及棄土坑工程，運置於新竹縣「超敏益土石方處理及資源堆置場」處理。
 - （三）餘土數量17,704立方公尺（土質代碼：B2-3），運置於新竹縣「超敏益土石方處理及資源堆置場」處理。
 - （四）經本市民間建築工程剩餘資源處理計畫檢視小組第105040次會議檢視後，依「臺北市營建剩餘資源管理辦法」第24條規定同意備查。請向本市建築管理工程處洽領運送憑證，據以出土。
- 三、查建築工程施工，監造人、承造人及專任工程人員應依「建築法」、「營造業法」、「建築師法」等法定權責簽證負責，並辦理監督、查核等事項。本案申報之處理計畫，業經承造人及專任工程人員依法簽證負責，另有關處理數量，應由監造建築師依「建築師法」第18條規定查核是否與圖說相符，如有不符，應依規定程序申請變更。出土期間，並請承、監造人確實監督、查核營建剩餘資源流向。
- 四、按本局102年5月31日北市都建字第10262829700號函規定，為利本市民間建築工程營建剩餘資源稽查作業之執行，自102年7月1日起本市民間建築工程工地應設置監視錄影系統，請配合辦理。

- 五、「營造業法」第25條：「綜合營造業承攬之營繕工程或專業工程項目，除與定作人約定需自行施工者外，得交由專業營造業承攬，其轉交工程之施工責任，由原承攬之綜合營造業負責，受轉交之專業營造業並就轉交部分，負連帶責任。.....。」；另本局每月辦理2次民間建築工程剩餘資源處理地下室開挖土方抽查作業，請確實依前開規定辦理，倘經查證有違反前述規定，當依營造業法第52條規定處分。
- 六、「營造業法」第35條：「營造業之專任工程人員應負責辦理下列工作：一、查核施工計畫書，並於認可後簽名或蓋章。.....三、督察按圖施工、解決施工技術問題。.....八、其他依法令規定應辦理之事項。」。
- 七、「營造業法」第52條：「未經許可或經撤銷、廢止許可而經營營造業業務者，勒令其停業，並處新臺幣一百萬元以上一千萬元以下罰鍰；其不遵從而繼續營業者，得連續處罰。」。
- 八、「建築師法」第18條第1項第1款：「建築師受委託辦理建築物監造時，應遵守左列各款之規定：一、監督營造業依照前條設計之圖說施工。」。
- 九、「臺北市營建剩餘資源管理辦法」：
- (一)第25條第3項：建築工程應於出土前五個工作天將出土預定時間表，函知環保局及都發局。但因緊急、救災或零星等特殊工程，得採事後備查方式辦理。
- (二)第26條第1項：民間建築工程進行期間，承造人應依計畫書辦理，並於每月之末日依運送憑證製作處理紀錄月報表，送交監造人確認，並向資訊中心申報剩餘資源之內容、數量及去處。
- (三)第27條第1項：民間建築工程剩餘資源處理完成時，應檢具處理完成報告送都發局備查。

正本：復興營造股份有限公司

副本：家居建設股份有限公司、李文勝建築師事務所、新北市政府、新竹縣政府

局長 抄 洲 民

本案依分層負責規定授權業務主管決行



第廿五條 水、電、電信、瓦斯裝設

- 一、甲方同意本契約主建物及共用部分所需自來水、電力、電信、瓦斯配管裝置之位置及空間大小，由乙方統一洽辦。
- 二、前款管線配管或接通遲延，因均不屬乙方履約所能控制，甲方同意其接通供應時間應依管線單位之作業決定，如有遲延，甲方同意乙方不需負遲延責任。
- 三、瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計及安裝，另本大樓設置瓦斯幹管自動遮斷閥，以上費用由乙方負擔。另甲方自行依搬遷時間另行申請瓦斯錶，裝錶費及保證金由甲方自行負擔。

第廿六條 質押轉讓禁止

甲方不得將基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或質押，否則視同甲方違約。甲方如將本契約所取得之權利讓與予第三人時應依本契約第二十一條之約定辦理，否則亦視為甲方違約。因甲方與第三人發生糾紛，致甲方基於本契約所取得之權利或金融貸款為第三人假扣押、假處分或遭他人強制執行處分時，亦視同甲方違約。

第廿七條 特別約定

- 一、乙方應確保廣告內容皆為真實，但銷售現場展示空間與擺設佈置，除於本契約及其附件列明為乙方應交付者外，甲方同意且了解僅供甲方作為自行裝潢或設計參考，並非本契約之一部分，乙方無須依銷售現場展示空間與擺設佈置之現況為履行或交付義務。
- 二、本契約為甲、乙雙方間之全部約定；乙方任何口頭承諾、解釋或說明，甲方如認為與本契約記載條款不符者，均應以書面文字列入本契約書中，否則不生效力。本契約約定內容已取代乙方簽約前之口頭承諾、解釋及說明。
- 三、本契約之一切規定對於依本契約或法律規定之雙方權利義務受讓人、繼承人、受贈人、使用人、管理人等同具約束力，以上各方均不得以其與前手間之原因關係對抗相對人。另甲方如為未成年入，其法定代理人應共同簽署本契約並就本契約與甲方共負連帶履行之義務。

四、甲乙雙方已充份認知並遵守，台北市政府都市發展局核發之建築執照號碼105建字第0120號附表所列：

- (一)基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- (二)起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請公共基金時，一律將陽臺禁止加蓋或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

(三)依環境影響評估法規定之義務與責任納入銷售合約中，包含本案應取得黃金級綠建築證書及黃金級綠建築標章(綠建築評估手冊2012年版)，另應參照公寓大廈管理條例相關規定，於社區成立管理委員會，並向主管機關申請變更增列管理委員會為新增開發單位，管理委員會變更並列為開發單位後，於取得使用執照後辦理本開發工程環境監測計畫(營運期間)連續監測一年，並經環保局同意後停止監測。應依環境影響評估說明書所載之內容與審查結論切實執行，如有違反應依法接受處分。

(四)依台北市政府105年2月15日府都設字第10530469600號函於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：

1. 屋頂及露臺透空遮簷部分，不得擅自加蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築物風貌。
2. 容積移轉環境回饋措施如下，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責；基地西側多退縮6.8公尺開放空間，共計229平方公尺。

五、因應市政府建管處建照抽查制度，倘有建照平面圖說因法規抽查修正，乙方得於甲方簽約後修正該層圖說，甲方不得拒絕亦不得向乙方做其他主張，如因此而產生坪數差異，則依本契約第六條約定辦理。

函詢北投士林科技園區及社子島開發計畫需土公文

正本

檔 號：
保存年限：



050125

臺北市政府工務局水利工程處 函

10569
臺北市松山區南京東路5段225號7樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號7樓西南區
承辦人：武為瑤
電話：1999(外縣市02-27208889)轉接2657
傳真：02-27201164
電子信箱：da_10833@mail.taipei.gov.tw

受文者：復興營造股份有限公司

發文日期：中華民國105年8月18日
發文字號：北市工水河字第10531838600號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

105建字第1203建照
主旨：有關貴公司105建字第105建照工程之剩餘土石方是否符合北投士林科技園區及社子島開發計畫填土使用案，請查照。

說明：

- 一、奉交下貴公司105年8月15日105復興（工）字第08—04號函辦理。
- 二、有關本處代辦「北投士林科技園區區段徵收公共工程—填土整地工程」之未來填土土方來源，將優先採用本市轄河川疏浚土方及公共工程剩餘土方，如不足，則以土方撮合方式採用本市以外之公共工程剩餘土石方，短期內並無將私人建案之餘土納入本案土方撮合之需求。
- 三、另有關本府社子島開發計畫填土需求部分，請貴公司洽詢本府主政單位地政局土地開發總隊確認。

正本：復興營造股份有限公司
副本：臺北市政府地政局土地開發總隊

處長楊明祥



檔 號：
保存年限：

050126

臺北市政府地政局土地開發總隊 函

地址：11050臺北市信義區莊敬路391巷11弄
2號3樓

承辦人：楊志堅

電話：02-87807056轉221

傳真：02-87800475

電子信箱：gz_12047@mail.taipei.gov.tw

受文者：復興營造股份有限公司

發文日期：中華民國105年8月19日

發文字號：北市地發工字第10531627100號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司函詢本府工務局水利工程處之「105建字第105
建照工程」剩餘土石方是否符合社子島開發計畫填土使用
案，復請查照。

說明：

- 一、依本府工務局水利工程處105年8月18日北市工水河字第10
531838600號函(副本)辦理。
- 二、查社子島開發計畫尚在規劃階段，短期內無填土使用需求
。

正本：復興營造股份有限公司

副本：臺北市政府工務局水利工程處



正本

檔 號：

保存年限：

臺北市工務局衛生下水道工程處 函

受文者：家居建設股份有限公司

發文日期：中華民國108年7月23日

發文字號：北市工衛營字第1083033149號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：污排水設備設置圖說1份

地址：臺北市大同區酒泉街235號

承辦人：劉書瑋

電話：25973183#111

電子信箱：sso10426@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關家居建設股份有限公司申請「建照號碼：105建字第0120號」新建建築物污水下水道用戶排水設備設置竣工案，請查照。

說明：

- 一、依據家居建設股份有限公司108年7月22日臺北市污水下水道用戶排水設備設置申請書暨本處108年7月1日北市工衛營字第1083029766號函續辦。
- 二、本案污水下水道用戶排水設備設置申請案，本處同意竣工備查，其設計、監造由專業技師簽署負責，另管理、維護由污水下水道用戶自行負責。
- 三、旨案竣工圖說副本1份送建管處辦理後續建築物內排水系統及衛生設備之抽查及竣工查驗作業事宜，竣工圖建築物室內隔間、排水系統及相關設備應與使用執照圖說相符，若有不符或不實，則由起造人、承造人及監造人依法負責。

正本：家居建設股份有限公司、李文勝建築師事務所、臺北市建築管理工程處

副本：理虹工程顧問股份有限公司、阜川實業有限公司

處長 李建賢

照片



照片 1 施工圍籬綠美化



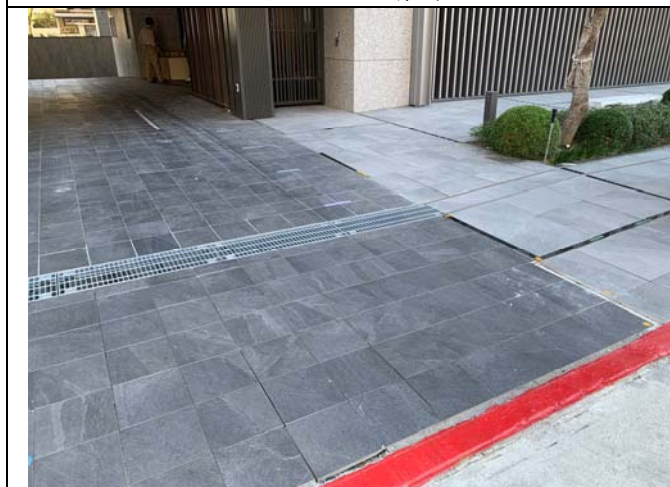
照片 2 資源回收區



照片 3 垃圾暫存區



照片 4 廚餘冷藏設備



照片 5 停車場出入口順平



照片 6 出車警示燈