

國泰置地廣場新建工程變更設計  
第二次環境影響差異分析報告  
(定稿本)



開發單位：國泰人壽保險股份有限公司  
委辦顧問公司：光宇工程顧問股份有限公司

中華民國 103 年 6 月

## 開發單位提送環境影響評估書件定稿作業切結書

茲就辦理「國泰置地廣場新建工程變更設計第二次環境影響差異分析報告」提送定稿作業，特立本切結書，切結事項如下：

- 一、本案業經臺北市政府環境影響評估審查委員會第 134 會議決議：「審核修正通過」，會議已通過之內容，除會議決議開發單位應補充、修正並轉送確認部分外，未有擅自更改之情形。
- 二、若於前述委員會議審查通過後，開發單位始發現書件內容有誤繕、誤算或其他顯然之錯誤須更正者，於本次提送定稿本備查時，已於提送之公文書中具體敘明更正之內容。
- 三、切結之開發單位及受委辦環評作業機構知悉，如違反上述情事，臺北市政府環境保護局將以違反環境影響評估法第 20 條及刑法第 214 條規定移送臺灣臺北地方法院檢察署辦理。

立切結書人

開發單位：國泰人壽保險股份有限公司

負責人：蔡宏圖

統一編號：03374707

地址：台北市大安區仁愛路四段 296 號

電話：(02) 27551399



(蓋印鑑)

(簽章)

受委辦環評作業機構：光宇工程顧問股份有限公司 (蓋印鑑)

法定代表人：羅光楣

綜合評估者：陳亦君

統一編號：23465070

地址：新北市汐止區新台五路一段 77 號 17 樓之 7

電話：(02) 26981277

陳亦君



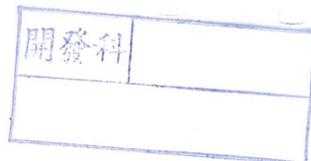
(簽章)

中華民國 103 年 6 月 3 日

# 修訂本審查意見

正本

檔 號：  
保存年限：



## 臺北市政府 函

10633  
臺北市大安區仁愛路4段296號

地址：11008臺北市市府路1號7樓東北區  
承辦人：王妍方  
電話：02-27208889轉1763  
傳真：02-27278058  
電子信箱：la-yfwang@mail.tapei.gov.tw

受文者：國泰人壽保險股份有限公司

發文日期：中華民國103年5月28日  
發文字號：府環技字第10333550600號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

掛

主旨：貴公司提送「國泰置地廣場新建工程變更設計第二次環境影響差異分析報告(修訂本)」一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據 貴公司103年5月9日國壽字第103050692號函及本府102年12月9日環境影響評估審查委員會第134次會議紀錄決議事項辦理。
- 二、旨揭環境差異分析審查意見如下：
  - (一)請將第2-59頁改正為總二氧化碳固定量。
  - (二)將用印之本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核定函納入本定稿本。
- 三、請將答覆委員意見之辦理情形及上述意見修正後納入定稿本中，並提送「國泰置地廣場新建工程變更設計第二次環境影響差異分析報告(定稿本)」(含光碟)6份至本府，俾核定後供目的事業主管機關追蹤。

正本：國泰人壽保險股份有限公司  
副本：

市長郝龍斌

裝

訂

線

**國泰置地廣場新建工程變更設計  
第二次環境影響差異分析報告(修訂本)  
審查意見回覆說明對照表**

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
一、請將第 2-59 頁改正為總二氧化碳固定量。	說明：遵照辦理。已改正為總二氧化碳固定量。	2.2.6	2-59
二、請將用印之本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核定函納入定稿本。	說明：遵照辦理。	附錄 1	附 1-1 ~2

臺北市政府環境影響評估審查  
委員會第 134 次會議紀錄

**臺北市政府環境影響評估審查委員會**  
**第 134 次會議紀錄**

- 一、開會時間：102 年 12 月 9 日(星期一)下午 2 時 0 分
- 二、開會地點：市政大樓 9 樓 904 會議室
- 三、主席：吳主任委員盛忠
- 四、出席單位及人員：如會議簽到簿。
- 五、討論事項： 記錄：王玲英

**討論案：國泰置地廣場新建工程變更設計第二次環境影響  
差異分析報告，提請 審議。**

決議：

- 1、本案環境影響差異分析報告審核修正通過。
- 2、開發單位應依下列意見補充說明或修正後納入定稿，經本府轉送有關委員及相關機關確認後，送本府備查：
  - (1)施工期間空氣品質環境監測項目增加PM<sub>2.5</sub>。
  - (2)基地北側自行車道寬度設為2公尺，其餘地面層配置請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過且經核備之定稿本內容修正。
  - (3)環評委員及相關機關提供之其他意見。
- 3、本案環境影響差異分析報告定稿備查後，變更部分始得施工。

六、散會：(下午 3 時 0 分)

**附件：綜合討論**

**討論案：國泰置地廣場新建工程變更設計第二次環境影響差異分析報告，提請審議。**

**張委員怡怡：**

請在定稿說明本案辦公用途，確定無對外洽公服務業，人員無需增加進入估算疑慮，否則應重新評估相關數據。

**陳委員美蓮：**

1. 本次變更依「差異分析報告」將衍生增加 600~700 人次/日的使用人數，請補充說明停車位及防空避難空間，疏散動線無需配合修正的理由。
2. PM<sub>2.5</sub> 之環境監測建議可納入。

**歐陽委員嶠暉：**

1. 辦公樓層用途部分一般事務所變更為金融保險業、一般服務業及餐飲業，期引進人數變動大，用水、污水及停車空間之變化大，應說明清楚。
2. 用水量增加 151CMD，自來水貯水槽容量及調節時間，是否合乎規定？
3. 雨水回收使用量應達建築規範 4% 以上的規定，用水量增大後是否合乎規定。供作澆灌及 35°C 以上時地面灑水，以降低熱島，並提供低樓層沖廁使用。

**孫委員岩章：**

1. 本環差分析中綠化喬木的數量是否變動宜說明。
2. 喬木樹穴不宜冒然縮小，另山櫻花常生長困難，宜予重新考慮。

**陳委員嘉欽：**

本次變更將植栽槽縮小是否會影響植物生長？另原基地西側植栽規劃因考量雨遮遮蔽會影響植物生長，而變更至高樓層種植，惟高樓層是否適宜喬木生長？若地面層係因考量雨遮影響，建議可選擇耐陰植物。

**王委員榮進：**

本開發案變更內容已經都審委員會審查通過，惟尚未同意定稿。其中都審變更內容原申請將北側雙排植栽改為單排，惟都審委員會並未同意，故開發單位仍維持雙排植栽規劃。另於平面層南北向 10 公尺人行通道之東南側建築物角落，原規劃為斜切角，現變更角度，未經都審委員會同意。

**林委員麗玉：**

1. 本次使用用途變更內容增加金融保險業，基地內是否已考量運鈔車、洽公民眾及計程車之停車需求？
2. 基地北側自行車道寬度規劃 1.5 公尺，建議變更為 2 公尺。

**鄭委員福田（書面意見）：**

請注意餐廳油煙問題。

**郭委員素秋（書面意見）：**

無意見。

（以下空白）

**國泰置地廣場新建工程變更設計  
第二次環境影響差異分析報告  
臺北市政府環境影響評估審查委員會  
第 134 次會議紀錄對照表**

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
<b>決議：</b>			
一、本案環境影響差異分析報告審核修正通過。	說明：遵照辦理。	—	—
二、開發單位應依下列意見補充說明或修正後納入定稿，經本府轉送有關委員及相關機關確認後，送本府備查。	說明：遵照辦理。	—	—
(1)施工期間空氣品質環境監測項目增加 PM <sub>2.5</sub> 。	說明：遵照辦理。本計畫正進行施工期間環境監測，將於本計畫環境影響差異分析報告定稿後下一季增加空氣品質 PM <sub>2.5</sub> 監測。	4.2	4-6
(2)基地北側自行車道寬度設為 2 公尺，其餘地面層配置請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過且經核備之定稿本內容修正。	說明：遵照辦理。本計畫都市設計審議已於 103 年 5 月 8 日核定，地面層配置依核定內容修正。	附錄一	—
(3)環評委員及相關機關提供之其他意見。	說明：遵照辦理。	—	—
三、本案環境影響差異分析報告定稿備查後，變更部分使得施工。	說明：遵照辦理。	—	—
<b>附件：綜合討論</b>			
<b>張委員怡怡：</b>			
請在定稿說明本案辦公用途，確定無對外洽公服務業，人員無需增加進入估算疑慮，否則應重新評估相關數據。	說明：謝謝指教。本計畫辦公樓層考量未來營運彈性，原規劃使用組別為一般事務所，將增加使用組別。於 6~12 樓、21~42 樓調整為一般事務所/金融保險業，13~20 樓調整為一般事務所/金融保險業/一般服務業，44~46 樓調整為一般事務所/金融保險/餐飲業。 已依未來可能進駐之業種保守估算環境負荷，由於交通	2.2.3 2.2.5 3.3.2	2-51 2-56 3-16

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
	<p>量及水量計算需依據相關技術規範計算，因此計算基準不同，已依交通部分及「建築物污水處理設施設計技術規範」保守評估衍生人車旅次及水量，其中 44~46 層用途為一般事務所/餐飲業，為保守估算環境負荷，於水量部分均以餐飲業評估，而交通衍生量以交通尖峰特性，以一般事務所所衍生之平日晨昏峰交通量較大，因此以一般事務所評估衍生車旅次。</p> <p>本次變更案之污水量、自來水量、廢棄物量、交通衍生量均重新估算，詳報告 2.2.3 節、2.2.5 節及 3.3.2 節。</p>		
<b>陳委員美蓮：</b>			
<p>1. 本次變更依「差異分析報告」將衍生增加 600~700 人次/日的使用人數，請補充說明停車位及防空避難空間，疏散動線無需配合修正的理由。</p>	<p>說明：謝謝指教。本計畫鋼骨已吊裝完成，地下室亦開挖完成，至 102 年 10 月底累計工程進度為 70%。</p> <p>本次變更案未增加量體，僅針對辦公業及商場用途增加使用組別，增加未來營運彈性，以利辦公業營運後一般事務所或金融保險業或一般服務業均可進駐本基地，由於均作為辦公室使用，使用內容並未變更，實際進駐員工人數差異不大。</p> <p>已依未來可能進駐之業種保守估算環境負荷，由於交通量及水量計算需依據相關技術規範計算，因此計算基準不同，已依交通部分及「建築物污水處理設施設計技術規範」保守評估衍生人車旅次及水量，依據「建築物污水處理設施設計技術規範」計算使用人數(非進駐員工數)，則以保守估計各用途使用人數，因此當用途為一般零售業/餐飲業，則以一般零</p>	—	—

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
	<p>售業計算污水量較為保守，因此在尚未確定進駐廠商前，均以一般零售業進行使用人數計算，使使用人數較前次內容多。</p> <p>依本計畫交通影響評估，本計畫小汽車停車需求為 448 席、機車為 732 席，實際設置數量為 458 席及 1562 席，可滿足使用需求(詳表 3.2.2-2)。</p> <p>另本計畫已提送「建築物防火避難綜合檢討報告書」進行審查，依使用人數及人員避難逃生準則計算收容人數及出口容量，內部規劃 2 部樓梯，可由高樓層直接連通至 1 樓，中間無需轉折避免增加逃生時間，足以提供本案垂直逃生避難。</p>		
2.PM <sub>2.5</sub> 之環境監測建議可納入。	說明：遵照辦理。本計畫正進行施工期間環境監測，將於本計畫第二次環境影響差異分析報告定稿後下一季增加空氣品質 PM <sub>2.5</sub> 監測。	4.2	4-6
<b>歐陽委員嶠暉：</b>			
1.辦公樓層用途部分一般事務所變更為金融保險業、一般服務業及餐飲業，期引進人數變動大，用水、污水及停車空間之變化大，應說明清楚。	<p>說明：謝謝指教。本計畫辦公樓層用途為增加未來營運彈性，由原使用組別為一般事務所，調整為一般事務所/金融保險業以及一般事務所/金融保險業/一般服務業，以利營運後一般事務所或金融保險業或一般服務業均可進駐本基地。使用型態仍為辦公室及商場(1~4F、B2)，未來進駐員工數量差異不大。</p> <p>由於交通量及水量計算需依據相關技術規範計算，因此計算基準不同，已依交通部分及「建築物污水處理設施設計技術規範」保守評估衍生人車旅次及水量，其中 44~46 層用途為一般事務所/餐飲業，為保守估算環境負</p>	2.2.3 3.3.2	2-51 3-16

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
	荷，於水量部分均以餐飲業評估，而交通衍生量以交通尖峰特性，以一般事務所所衍生之平日晨昏峰交通量較大，因此以一般事務所評估衍生車旅次。 評估結果詳本報告 2.2.3 節及 3.3.2 節。		
2.用水量增加 151CMD，自來水貯水槽容量及調節時間，是否合乎規定？	說明：謝謝指教。本計畫設置自來水貯水槽容量為 2214m <sup>3</sup> ，依規定貯水槽最小容量為每日用水量 40% 以上，本計畫設置貯水槽容量符合法規規定。	—	—
3.雨水回收使用量應達建築規範 4% 以上的規定，用水量增大後是否合乎規定。供作澆灌及 35°C 以上時地面灑水，以降低熱島，並提供低樓層沖廁使用。	說明：謝謝指教。本案所收集雨水除作為基地植栽綠地澆灌水外，另可提供作為開放空間灑水降溫及低樓層商業空間沖廁使用之水源。 本計畫雨水儲留利用率為 4.4%，符合「建築物雨水貯留利用設計技術規範」4% 以上規定，雨水回收系統內容詳 2.2.4 節。	2.2.4	2-53 ~55
<b>孫委員岩章：</b>			
1.本環差分析中綠化喬木的數量是否變動宜說明。	說明：謝謝指教。本計畫原規劃種植 32 株喬木，本次變更案增加喬木栽種數量，增加至 52 株。	—	—
2.喬木樹穴不宜冒然縮小，另山櫻花常生長困難，宜予重新考慮。	說明：謝謝指教。本計畫植栽槽調整為帶狀，植栽槽尺寸介於 2.9 公尺x2.4 公尺~2.9 公尺x11.4 公尺，不影響植物生長。另已取消種植山櫻花，調整後綠覆率為 76.15% 較原計畫增加 2.3%。	2.2.1	2-36
<b>陳委員嘉欽：</b>			
本次變更將植栽槽縮小是否會影響植物生長？另原基地西側植栽規劃因考量雨遮遮蔽會影響植物生長，而變更至高樓層種植，惟高樓層是否適宜喬木生長？若地面層係因考量雨遮影響，建議可選擇耐陰植物。	說明：謝謝指教。 本計畫植栽槽調整為帶狀，植栽槽尺寸介於 2.9 公尺x2.4 公尺~2.9 公尺x11.4 公尺，不影響植物生長。地面層西側維持種植地被植物，高樓層亦增加立體綠化，種植地被植物，本次變更案綠	2.2.1	2-36

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
	化面積為 1969m <sup>2</sup> ，綠覆率為 76.15%。		
<b>王委員榮進：</b>			
本開發案變更內容已經都審委員會審查通過，惟尚未同意定稿。其中都審變更內容原申請將北側雙排植栽改為單排，惟都審委員會並未同意，故開發單位仍維持雙排植栽規劃。另於平面層南北向 10 公尺人行通道之東南側建築物角落，原規劃為斜切角，現變更角度，未經都審委員會同意。	說明：謝謝指教。本計畫之植栽及外牆位置配置已依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過且經核備之定稿本內容修正，10 公尺人行通道東南側建築物斜切角度亦依都市設計審議內容調整，調整後一樓容積樓地板面積減少，配置至其他樓層，容積率仍為 721%，樓地板面積亦配合調整，調整後之面積計算表詳表 2.2.1-1 所示。	2.2.1	2-34
<b>林委員麗玉：</b>			
1.本次使用用途變更內容增加金融保險業，基地內是否已考量運鈔車、洽公民眾及計程車之停車需求？	說明：謝謝指教。本案規劃 B1 層 6 席臨停車位可供運鈔車與民眾臨停，並於 B2 層規劃 11 席計程車排班車位滿足排班需求，停車位配置詳圖 2.2.2-1~2。	2.2.2	2-46 ~47
2.基地北側自行車道寬度規劃 1.5 公尺，建議變更為 2 公尺。	說明：遵照辦理。已將基地北側開放空間之自行車道寬度調整為 2 公尺，詳圖 2.2.1-1。	2.2.1	2-35
<b>鄭委員福田(書面意見)：</b>			
請注意餐廳油煙問題。	說明：遵照辦理。本計畫廚房設置前處理設備及管末處理設備，前處理設備為濾網式油煙罩，可阻擋油煙顆粒及降低管末處理設備負荷。管末處理設備設置靜電集塵器，可去除油煙及臭味，去除效率為 70-90%。排放口位於地上一樓車道及 4 樓露台東南側，4 樓露台排放口旁規劃植栽綠美化，對行經行人無影響。	—	—
<b>郭委員素秋(書面意見)：</b>			
無意見。	說明：敬謝指教。	—	—

# 書面審查意見

# 國泰置地廣場新建工程變更設計第二次環境影響 差異分析報告書面審查意見回覆說明對照表

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
<b>壹、環評審查委員</b>			
<b>1.1、陳委員 俊成</b>			
一、變更的廢棄物處理空間配置垃圾車停放空間僅有一般小客車車位大小，請確認該車位是否足以容納垃圾車進出與停放。	謝謝指教，本計畫垃圾貯存室設置於地下3層，垃圾處理採集中設置並留設垃圾集中處理空間，並於其旁設置垃圾車臨時停車位，臨時停車位大小為2.5公尺×6公尺，足供垃圾車停放，廢棄物處理空間如圖2.2.5-1所示。	2.2.4	2-57
二、本次地下室停車配置與地面植栽變更，是否變動原地下抽風換氣規劃與地面氣櫃之景觀與噪音防制，請補充說明。	謝謝指教，本計畫結構體已經完成，本次變更案不影響地下抽風換氣位置。本計畫地下室停車空間通風量依建築技術規則設備篇第102條規定—每米平方以25CMH之通風量設計，並設置CO偵測器，於濃度較高時強制排氣。排氣口位於車道4樓露台，排氣口旁已規劃植栽予以綠化。此外，本案將規劃地下室通風換氣口設置消音箱，避免產生噪音影響安寧。	—	—
<b>1.2、張委員 怡怡</b>			
一、本次變更，量體變化不大，惟辦公室用途增加金融保險業，是否影響人員出入估算，請補充說明。	謝謝指教。本計畫原規劃一般事務所，現6~12樓及21~42樓增加使用組別為一般事務所/金融保險業，均屬於辦公室用途，未來進駐員工差異不大。由於交通量及水量計算需依據相關技術規範計算，因此計算基準不同，已依交通部分及「建築物污水處理設施設計技術規範」保守評估衍生人車旅次及水量，評估結果詳本報告2.2.3節及3.3.2節。	2.2.3 3.3.2	2-51 3-4

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
<b>1.3、顧委員 洋</b>			
一、本開發案變更設計致樓地板面積略有增加，且使用用途亦有調整，造成污水、廢棄物等項目亦有略增，應可調整其處理運作，不致造成顯著影響。	謝謝委員指教，針對平均日污水量的部分較原計畫增加63.4CMD，已經衛工處核准納入污水下水道系統；而廢棄物的部分每日產生量較原計畫增加0.5公噸，未來將委託合格之清除處理業者代為處理。因此，本次變更所增加之環境影響因子將會妥善處理，避免造成周邊環境衝擊。	3.1 3.2	3-2 3-3
二、本開發案變更致綠覆率顯著減少，應說明其具體原因。	<p>謝謝指教。本計畫已再檢討調整提高綠覆率，由58.6%增加至67.32%。</p> <p>原計畫規劃於地上1層及4層栽種植栽，綠覆率為73.85%，綠化面積為1859.86m<sup>2</sup>。本次變更案於地面1層北側開放空間為留設足夠寬度之人行通道及公車等候空間，因此調整植栽間距，並考量位於西側雨遮下植栽槽恐不易存活，因此亦予以取消。但為補足植栽空間，並符合綠建築標章之綠化量指標，本次變更案將增加立體綠化，除地面1層及4層外，增加45~46層綠化及綠屋頂，但因高樓喬木生存不易，因此以地被植物為主，導致本次變更案綠覆率略有降低至67.32%，但栽種面積擴大至高樓，綠化面積為1946.31 m<sup>2</sup>，較原計畫增加86.45 m<sup>2</sup>。</p> <p>植栽計畫於環境影響評估審查委員會第134會議後再配合調整，維持1樓西側雨遮下植栽槽，綠覆率增加至76.15%，較原計畫增加2.3%。</p>	2.2.1	2-36
三、洗車台由2處更為1處，應提	謝謝委員指教，本計畫原環說書	4.1	4-1

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
出具體說明其變更原因。	規劃2處工區大門，初步規劃2處大門各有1處洗車台。後續因本計畫提送之「修正施工期間交通維持計畫」及「營建工地營建工地逕流廢水削減計畫」已經主管機關核定，車輛進出動線為1進1出，因此配合「修正施工期間交通維持計畫」及「營建工地營建工地逕流廢水削減計畫」定稿本內容，修正原環說書環境減輕對策之地表水水質該項，洗車台由2處變更符合實際現場施工現況之1處，並控制車輛進出基地之車體清潔，各種工程車輛駛出工區前，清洗車胎產生之污水先經沉砂池沉澱處理，俟其泥砂沉澱後再排出工區。		
<b>1.4、孫委員 岩章</b>			
一、本環境影響差異分析報告中述及綠覆率由73.85%減為58.6%，是否影響綠建築之評分請補充說明。	謝謝指教。本計畫已再檢討調整提高綠覆率，由58.6%增加至67.32%。 綠化量指標計算結果如表2.2.6-2，計算得本基地綠化總CO <sub>2</sub> 固定量=1231792.6 (kg) > 829725.8 (kg)，本計畫綠化量指標合格。	2.2.6	2-58
二、本開發案原則列之綠建築標章申請內容應予說明，以利參考。	遵照辦理。本計畫綠建築經評估總共可符合七項指標，包含綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、水資源指標、污水及垃圾改善指標、CO <sub>2</sub> 減量指標及室內環境指標等共七項，擬於候選證書階段取得“銀級”，完工後6個月內取得綠建築標章“黃金級”水準。綠建築評估表詳表2.2.6-1。	2.2.6	2-59 ~60
三、本計畫施工圍籬是否依規定應設定面積之綠籬，以減低	謝謝指教，本案已依據「臺北市建築物施工中妨礙交通及公共	—	—

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
揚塵，請說明。	<p>安全改善方案」規定，安全圍籬臨接10公尺以上道路、公園、綠地、廣場及其他經主管機關公告之地區，至少應有二分之一以上面積採密植方式綠化，以符合台北城市花園推動計畫之精神，維護景觀美質。</p> 		
四、由變更內容對照表顯示重設汽車及機車停車位皆比法定停車位不足甚多，是否合規定，請說明。	<p>謝謝指教。根據「修訂臺北市信義計畫地區細部計畫第二次通盤檢討暨配合修訂主要計畫案」中規定，停車位之設置以不超過法定停車位之85%為限，本基地法定停車位之85%上限分別為小汽車505席與機車1,854席。依據信義計畫地區細部計畫第二次通盤檢討之精神及交通局之政策，汽機車均按照法定85%上限以內設置，因此本計畫將實際設置小汽車停車位458席與機車停車位1,562席。本案實設停車數量可滿足所計算得到之需求。</p>	2.2.2	2-44
<b>1.5、歐陽委員 嶠暉</b>			
一、本差異分析建蔽率增加1.6%，綠覆率減少15.25%，總樓地板面積增加1685.75m <sup>2</sup> ，皆為增加負荷，其變更原因未說明。	<p>謝謝指教，各項目變更原因說明如下：</p> <p>(一)建蔽率</p> <p>本計畫配合即將進駐之商場經營者需求，調整低樓層</p>	2.2.1	2-34

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
	<p>外牆位置及雨遮大小，因此投影面積增加，使建築面積由8101.04m<sup>2</sup>增加至8292.34m<sup>2</sup>，建蔽率由67.87%增加為69.47%。</p> <p>(二)綠覆率</p> <p>本次變更案於地面1層北側開放空間為留設足夠寬度之人行通道及公車等候空間，因此調整植栽間距，並考量位於西側雨遮下植栽槽種植之植被恐不易存活，因此亦予以取消。但為補足植栽空間，並符合綠建築標章之綠化量指標，本次變更案規劃增加立體綠化，綠覆率由58.6%增加至67.32%。</p> <p>植栽計畫於環境影響評估審查委員會第134會議後再配合調整，維持1樓西側雨遮下植栽槽，綠覆率增加至76.15%，較原計畫增加2.3%。</p> <p>(三)總樓地板面積</p> <p>總樓地板面積因建管處指出屋突需計入樓地板面積，因此屋突樓地板面積較原計畫放大2倍，屋突部分樓地板面積即增加1112.26m<sup>2</sup>；45樓露台範圍面積原未計入，亦因建管處指示需計算樓地板面積；另內部配合隔間調整重新規劃挑空位置，上述調整使樓地板面積較原計畫增加1695.64m<sup>2</sup>(詳表2.2.1-1)。</p>		
二、建蔽率增加，綠覆率面積減少15.25%，為何綠化面積反	謝謝指教。本計畫已再檢討調整提高綠覆率，由58.6%增加至	2.2.1	2-36

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
增83.39m <sup>2</sup> ，應加說明。	<p>67.32%。</p> <p>原計畫規劃於地上1層及4層栽種植栽，綠覆率為73.85%，綠化面積為1859.86m<sup>2</sup>。本次變更案於地面1層北側開放空間為留設足夠寬度之人行通道及公車等候空間，因此調整植栽間距，並考量位於西側雨遮下植栽槽種植之植被恐不易存活，因此亦予以取消。但為補足植栽空間，並符合綠建築標章之綠化量指標，本次變更案將增加立體綠化，除1地面1層及4層外，增加45~46層綠化及綠屋頂，但因高樓喬木生存不易，因此以地被植物為主，導致本次變更案綠覆率略有降低至67.32%，但栽種面積擴大至高樓層，綠化面積為1946.31 m<sup>2</sup>，較原計畫增加86.45 m<sup>2</sup>。</p> <p>植栽計畫於環境影響評估審查委員會第134會議後再配合調整，維持1樓西側雨遮下植栽槽，綠覆率增加至76.15%，較原計畫增加2.3%。</p>		
<b>1.6、鄭委員 福田</b>			
一、同意。	謝謝指教。	—	—
<b>1.7、劉委員 聰桂</b>			
一、尚無意見。	謝謝指教。	—	—
<b>貳、相關機關</b>			
<b>2.1、工務局</b>			
一、本局無意見。	謝謝指教。	—	—
<b>2.2、水利工程處兩水下水道工程科</b>			
一、本案本次變更交通及動線規劃、污水及廢棄物處理計畫、開發時程等，無涉及本處業務，本處無意見。	謝謝指教。	—	—
<b>2.3、公園路燈工程管理處</b>			

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
一、本案本處無意見。	謝謝指教。	—	—
<b>2.4、新工處</b>			
一、本處無新增意見。	謝謝指教。	—	—
<b>2.5、衛工處</b>			
一、本次變更設計第二次環境影響差異分析報告內容提及平均日污水量由原來1,039.1CMD 變更為1,150.2CMD，未見用戶排水設備連接管之流量檢核，請補充。	<p>遵照辦理，針對排水設備連接管之流量檢核如下：</p> <p>(一)自設人孔至衛工處下水道人孔(編號0012)之污水幹管水力計算</p> <p>1.污廢水量：1102.5  <math>CMD \times 120\% = 1323CMD</math>            尖峰流量：1323  <math>CMD \div 86400 \text{ sec/day} \times 3.00</math> (尖峰係數) = 0.046            CMS</p> <p>2.污水幹管管徑(D)：400 mm</p> <p>3.坡度(S)：2%</p> <p>4.污水幹管最大流量            污水管徑之流量以設計滿管為原則，假設水深為內徑之            公式：<math>V = 1/n \times R^{2/3} S^{1/2}</math>            公式：<math>Q = A \times V</math>            (1)<math>A = \pi \times r^2 = \pi \times 0.2 \times 0.2 = 0.13 \text{ m}^2</math>            (2)<math>P = 2 \pi r = 2 \times \pi \times 0.2 = 1.26 \text{ m}</math>            (3)<math>R = A/P = 0.10 \text{ m}</math>            (4)<math>R^{2/3} = 0.215 \text{ m}</math>            (5)<math>1/N = 76.92</math>            (6)<math>V = 2.34 \text{ m/}</math>            (7)<math>Q = 0.29 \text{ CMS}</math></p> <p>※依據營建署【建築物污水處理設施設計技術規範】</p> <p>(二)自設人孔至衛工處下水道人孔之尖峰流量為=0.0479</p>	2.2.3	2-52

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
	<p>CMS 本棟建築物之污水排放幹管=400 mm 其流量=0.29 CMS &gt; 0.046 CMS 故採用管徑=400 mm→為放流管</p>		
二、本次變更中44-46F增加餐飲業用途，未見說明其水質、水量及因應對策，應補充。	<p>謝謝指教，本計畫44~46樓使用組別由一般事務所增加使用組別為一般事務所/金融保險業/餐飲業，目前尚未確定餐飲業營業面積，若以全部面積均作為餐飲業，則污水量約為50.58CMD，將依法規預留油脂截流器設置空間，餐飲業放流水經處理符合納管標準後納入污水下水道系統。</p>	2.2.3	
三、本案在B2、1F、2~4F及44~46F均可設置餐飲業，若地面層之餐飲污水排入地下層再揚起地面，請補充1.污水坑之檢討是否符合法規。2.全部地下層再泵至地面是否浪費能源？有無配套或改進方案。	<p>謝謝指教。本計畫餐飲業規劃面積約為6503m<sup>2</sup>，產生污水量計算如下： 營業面積：6503 m<sup>2</sup> 使用人數：6503 m<sup>2</sup> ÷ 3 m<sup>2</sup> × 0.5 = 1084 人 日污水量：100 L/人/日 × 1084 人 ÷ 1000 = 108.4 CMD 本計畫設置污水坑容量為299.8m<sup>3</sup>，足以容納餐飲業污水。另由於本計畫餐飲業污水需經油脂截流器等處理設備處理至符合納管標準後始能排放，因各層餐廳污水經油脂截留器涉及樓板開孔，載重及設備空間等問題，僅地下室才有足夠空間留設該處理設備位置，因此餐飲業污水經排入污水坑後泵至污水下水道系統。 另為達到水資源有效應用及節能減碳效果，本計畫於水資源指</p>	2.2.3	2-51 ~52

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
	標規劃除雨水回收作綠地澆灌外，另規劃作為低樓層商業區沖廁使用。		
四、P.2-22仍沿用「台北市下水道管理規則」有誤，另第二段平均日污水量有1,039.1CMD及1,455CMD，請查明修正。	謝謝指教，已將「台北市下水道管理規則」修正為「臺北市下水道管理自治條例」；並修正第二段內文為原計畫平均日污水量為1,039.1CMD，而「最大日污水量」為1,455CMD。	2.1.3	2-22
五、地下層垃圾儲存空間之污水量、水質及排放均請補充。	謝謝指教，垃圾儲存空間規劃有垃圾分類桶，本空間僅留設清洗用之地板落水頭，內部僅有清洗時會有污水產生，垃圾儲存空間面積於65m <sup>2</sup> ，清洗時水量約為0.4m <sup>3</sup> ，其污水排入污水坑後由泵浦排入自設人孔。	—	—
六、請評估外部公共污水下水道之影響。	謝謝指教，本計畫自設人孔至衛工處下水道人孔之尖峰流量為=0.0479 CMS，本棟建築物之污水排放幹管=400 mm，其流量=0.29 CMS > 0.046 CMS，銜接到衛工處設施編號0012其污水外管為400 ϕ，足夠容納本案污水量體。	2.2.3	2-52 ~53
<b>2.6、臺北市信義區公所</b>			
一、本所無意見。	謝謝指教。	—	—
<b>2.7、臺北市動物保護處</b>			
一、本處無意見提供。	謝謝指教。	—	—
<b>2.8、臺北市交通局</b>			
一、本案汽機車停車費率不得高於鄰近公有停車費率，倘周邊大型活動舉辦時，應配合彈性調整停車費率，並請將自行車需求納入。	遵照辦理，停車費率將配合彈性調整。另自行車需求部分，以使用特性而言僅辦公室員工可能有自行騎乘自行車前來上班之需求，而商場顧客因鄰近捷運站與公車站，故自行騎乘自行車前來購物逛街之可能性極低，因此考量本案鄰近捷運站、公車站與Youbike租借站，並參考相似辦	2.2.2	2-45

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
	公室案例，本案自行車運具使用比例設定為1%，換算為需求約17席，本計畫於地下1層設置20席自行車位。		
二、本案變更使用用途組別（原一般事務所空間部分變更增加金融保險業、一般服務業及餐飲業），請補充說明本次變更對衍生交通量、衍生停車需求及對基地周邊路段（口）之影響及衝擊分析。	<p>遵照辦理。本次變更為辦公室增加納入金融保險業、一般服務業，辦公室與商場變更的面積分別為0.02 m<sup>2</sup>以及8.58 m<sup>2</sup>，所產生的影響極小。</p> <p>本次變更案容積率均為721%，未增加量體，低樓層作為商場使用，5樓以上僅為增加未來出租彈性，增加使用組別，其中44~46層用途由一般事務所調整為一般事務所/金融保險業/餐飲業，但考量交通尖峰特性，辦公室交通尖峰為平日晨昏，餐飲業交通尖峰為假日下午，為保守評估交通衍生量，44~46層以一般事務所/金融保險業評估。</p> <p>本次變更案保守評估結果衍生量無增加，因此對衍生交通量、衍生停車需求及對基地周邊路段（口）之影響及衝擊與原計畫相同，詳見表3.3.2-2所示。</p>	3.3.2	3-16 ~18
三、p.2-33圖2.2.1-1有關變更後基地平面配置圖，自行車設置位置是否與變更前（p.2-5圖2.1.1-1）相同，請補充說明及標示。	謝謝指教，本計畫自行車架設置於地下1層，共設置20席自行車位，設置位置詳圖2.2.2-1。	2.2.2	2-46
四、p.2-42，捷運連接地下2樓人行動線變更，請補充變更前後之詳細圖說。	遵照辦理。本計畫於地下2層與捷運設施連通，人行動線由原計畫較為曲折，已調整為直行與本基地商場串連，人行動線詳圖2.2.2-2。	2.2.2	2-47
五、p.4-6有關環境監測計畫，除依所述監測頻率調查尖峰小時車輛種類、數量及服務水	遵照辦理，本計畫承諾將於營運階段交通流量調查增加運具分配、承載率、小汽車臨停、計程	4.2	4-6

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
準之外，營運期間請每年每季於周邊道路（含忠孝東路、忠孝東路5段22巷、基隆路、市府路、松高路、松智路及松仁路）與路口（含忠孝東路/基隆路、忠孝東路/忠孝東路5段22巷、忠孝東路/松仁路、忠孝東路5段22巷/松高路、基隆路/松高路、松高路/松智路、松高路/松仁路）之服務水準，及一般零售業、一般事務所、餐飲業之運具分配（均含員工及顧客）、乘載率、小汽車臨停、計程車排班、停車等實際調查資料，俾供檢視本案推估過程妥適性時之數據回饋。	車排班及停車等監測項目，請詳表4.2-1。		
<b>2.9、臺北市停車管理工程處</b>			
一、請補充本次變更對大樓自身停車需求變化影響，並檢核設置車位是否滿足自身需求。	謝謝指教。依據表2.2.2-1自身停車需求之估算，由於面積變動極小，因此自身需求無差異，且設置數量能夠滿足需求。	2.2.2	2-44
二、B2F設1大型裝卸貨停車位請補充車位限高可否滿足裝卸貨車輛進出。	謝謝指教。本計畫依法規規定設置10席裝卸車位以上需規劃1席大裝卸車位，本計畫地下2層限高為2.7公尺，樓層用途做為辦公室及商場，實際使用無須使用大型裝卸車卸貨，本計畫規劃內容可滿足實際使用之裝卸車位需求。	—	—
三、P.2-17、2-18進離場動線標示似有誤，請修正。	謝謝指教，已修正本文中汽、機車進、離場動線標示如圖2.1.2-3~4。	2.1.2	2-17~18
<b>2.10、臺北市交通管制工程處</b>			
一、本處無意見。	謝謝指教	—	—
<b>2.11、衛生稽查大隊</b>			
一、惠請開發單位督促承造廠商落實各項污染防制措施，並	遵照辦理。	—	—

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
注意各項污染防制設備之保養，避免衍生公害污染，以維護環境衛生。			
<b>2.12、都市發展局</b>			
一、查本案前經102年9月12日「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第371次委員會審議，有關都市設計審議主要應修正事項如下：			
(一)地面層景觀、植栽及捷運出入口處之平面配置，請依原核備內容設計。	謝謝指教，本案以不違反都市設計審議之審查意見為原則，將地面層原核備配置微調整設計規劃。	2.2.1	
(二)廣告物設置請考量未來商場經營提出整體規劃，並以專章檢討相關法令及細部設計內容，樹立型廣告及旗杆請整併，以不影響人行淨寬及整體風貌為前提。	謝謝指教，針對廣告物設置規劃皆依據「臺北市廣告物站行管理規則」檢討，其高度均符合相關規定，並依第371次都市設計審議決議修正，以不影響人行淨寬為前提作規劃。	—	—
(三)捷運出入口之相關指示標誌請於立面上明確標示，以區別捷運與商場出入口。	遵照辦理。	—	—
(四)請取消北向立面「LED TV」廣告物，或移設他處。	遵照辦理，取消LED TV，改設為一般正面型廣告物。	—	—
(五)地面層公共藝術請移設，不得占用南北向之10公尺人行通道。	遵照辦理，公共藝術品維持原現況位置不做變更，不影響南北向之行人通道。	—	—
(六)新植之樹徑請以15公分至20公分為主。	遵照辦理，地面層之喬木增加樹徑至20公分以上。	—	—
(七)同意部分數據變更、室內隔間及地下層停車空間調整、電梯及電扶梯位置調整、4層景觀植栽變更室內隔間調整。	謝謝指教。	—	—
二、本案除應依都市設計審議委員會決議修正外，倘經環評委員會審查後有相關意見，仍請申請單位配合辦理。	遵照辦理。	—	—

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
<b>2.13、環保局第一科</b>			
一、無意見。	謝謝指教。	—	—
<b>2.14、環保局第二科</b>			
一、經查本報告所修正工區內洗車台配置數量與其提報送本局核定之「營建工地逕流廢水削減計畫」相符，工程進行時請妥善執行相關逕流廢水削減措施，以降低對周遭環境之影響。	遵照辦理。本計畫施工期間依據已核定之「營建工地逕流廢水削減計畫」執行廢水削減措施，降低對周遭環境影響。	—	—
<b>2.15、環保局第三科</b>			
一、無意見。	謝謝指教。	—	—
<b>2.16、環保局第四科</b>			
一、無意見。	謝謝指教。	—	—
<b>2.17、環保局第五科</b>			
一、無意見。	謝謝指教。	—	—
<b>2.18、大地工程處</b>			
一、經查本案開發基地（本市信義區信義四小段2、2-1地號等2筆土地）非屬依「水土保持法」核定公告之山坡地範圍，無需依同法第12條規定擬具水土保持計畫送審。	謝謝指教。	—	—
二、本案環境影響差異分析部分，本處無意見。	謝謝指教。	—	—
<b>2.19、消防局</b>			
一、本案變更之用途及變更設計部分應依「消防機關辦理建築物消防安全設備審查及查驗作業基準」向本局申請消防安全設備審查。	遵照辦理。	—	—
二、本案為本市都市設計審議案，已提「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第371次及374次會議辦理變更設計，本局已分別提供書面意見，惟均未參考本局意見修正，本案有關消防	遵照辦理。本計畫已調整消防車輛救災活動空間位置(詳圖2.2.7-1)，調整位置以消防安全設備審查核定內容為準，使救災活動空間與建物各層外牆開口之水平距離均在11公尺以下，符合「劃設消防車輛救災活動空間	2.2.7	2-62

審查意見	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
<p>車輛救災活動空間部分，該建物6~16層各層外牆開口(窗口、陽台)與規劃之救災活動空間之水平距離均超過11公尺，不符「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定，請修正及確認救災活動空間與建物各層外牆開口之水平距離均在11公尺以下，以符規定。</p>	<p>指導原則」。</p>		

# 目 録

# 目 錄

第 1 章 開發計畫變更之目的 .....	1-1
1.1 原開發計畫辦理情形.....	1-1
1.2 開發計畫變更之目的.....	1-2
第 2 章 開發行為變更之內容 .....	2-1
2.1 原計畫內容概述.....	2-1
2.1.1 原計畫建築配置.....	2-1
2.1.2 原計畫交通及動線規劃.....	2-13
2.1.3 原計畫污水處理計畫.....	2-22
2.1.4 原計畫雨水回收系統.....	2-23
2.1.5 原計畫廢棄物處理計畫.....	2-25
2.1.6 原計畫綠建築規劃.....	2-27
2.1.7 工程概算及時程.....	2-29
2.2 開發行為變更之內容.....	2-30
2.2.1 本次變更案開發計畫.....	2-33
2.2.2 本次變更案交通及動線規劃.....	2-44
2.2.3 本次變更案污水處理計畫.....	2-51
2.2.4 本次變更案雨水回收系統.....	2-53
2.2.5 本次變更案廢棄物處理計畫.....	2-56
2.2.6 本次變更案綠建築規劃.....	2-58
2.2.7 消防救災計畫.....	2-58
2.2.8 本次變更開發時程.....	2-58
第 3 章 開發行為變更後環境影響差異分析 .....	3-1
3.1 水文及水質.....	3-2
3.2 廢棄物.....	3-3
3.3 交通環境.....	3-4
3.3.1 原計畫.....	3-4
3.3.2 本次變更.....	3-16
第 4 章 環境保護對策與綜合環境管理計畫之檢討與修正 .....	4-1
4.1 環境保護對策之檢討與修正.....	4-1
4.2 綜合環境管理計畫之檢討與修正.....	4-3
附錄一 都市設計審議核定函	

# 圖目錄

圖 2.1-1	本計畫基地位置圖.....	2-2
圖 2.1.1-1	原計畫基地平面配置圖.....	2-5
圖 2.1.1-2	原計畫建築立面圖.....	2-6
圖 2.1.1-2	原計畫建築立面圖(續).....	2-7
圖 2.1.1-3	原計畫剖面圖.....	2-8
圖 2.1.1-4	原計畫視覺模擬圖.....	2-9
圖 2.1.1-5	原計畫 1 樓植栽計畫配置圖.....	2-11
圖 2.1.1-6	原計畫 4 樓植栽計畫配置圖.....	2-12
圖 2.1.2-1	人行動線圖.....	2-15
圖 2.1.2-2	本計畫車輛出入口位置圖.....	2-16
圖 2.1.2-3	原計畫基地 B1F 停車場內部進出動線.....	2-17
圖 2.1.2-4	原計畫基地 B2F 停車場內部進出動線.....	2-18
圖 2.1.2-5	原計畫基地 B3F 停車場內部進出動線.....	2-19
圖 2.1.2-6	原計畫基地 B4F 停車場內部進出動線.....	2-20
圖 2.1.2-7	原計畫基地 B5F 停車場內部進出動線.....	2-21
圖 2.1.5-1	原計畫地下三層廢棄物處理空間配置圖.....	2-26
圖 2.2.1-1	本次變更案基地平面配置圖.....	2-35
圖 2.2.1-2	本次變更案建築立面圖.....	2-37
圖 2.2.1-2	本次變更案建築立面圖(續).....	2-38
圖 2.2.1-3	本次變更案剖面圖.....	2-39
圖 2.2.1-4	本次變更案環境視覺模擬圖.....	2-40
圖 2.2.1-5	本次變更案 1F 植栽計畫配置圖.....	2-41
圖 2.2.1-6	本次變更案 4F 植栽計畫配置圖.....	2-42
圖 2.2.1-7	本次變更案 45 層至屋突層植栽計畫配置圖.....	2-43
圖 2.2.2-1	本次變更案 B1F 停車場內部進出動線.....	2-46
圖 2.2.2-2	本次變更案 B2F 停車場內部進出動線.....	2-47
圖 2.2.2-3	本次變更案 B3F 停車場內部進出動線.....	2-48
圖 2.2.2-4	本次變更案 B4F 停車場內部進出動線.....	2-49
圖 2.2.2-5	本次變更案 B5F 停車場內部進出動線.....	2-50
圖 2.2.5-1	本次變更案廢棄物處理空間配置圖.....	2-57
圖 2.2.7-1	本次變更案消防車輛救災活動空間位置.....	2-62
圖 3.3.1-1	地下 B2 層大型裝卸車位規劃與動線示意圖.....	3-15

圖 3.3.1-2	地下 B3 層裝卸車位規劃示意圖 .....	3-15
圖 4.1-1	本計畫工區防制設施配置圖 .....	4-2
圖 4.2-1	本計畫施工期間環境監測站位置圖 .....	4-7

# 表 目 錄

表 2.1.1-1	原計畫開發面積計算表 .....	2-3
表 2.1.2-1	原計畫停車配置說明 .....	2-14
表 2.1.6-1	原計畫綠建築規劃結果表 .....	2-27
表 2.1.6-1	原計畫綠建築規劃結果表(續 1).....	2-28
表 2.2-1	本計畫變更內容對照表 .....	2-31
表 2.2-1	本計畫變更內容對照表(續).....	2-32
表 2.2.1-1	本次變更面積計算表 .....	2-34
表 2.2.2-1	停車供需檢討表 .....	2-44
表 2.2.2-2	本次變更案停車配置說明 .....	2-45
表 2.2.6-1	本次變更案綠建築規劃結果表 .....	2-59
表 2.2.6-1	本次變更案綠建築規劃結果表(續 1).....	2-60
表 2.2.6-2	本次變更案綠化量指標評估表 .....	2-61
表 3-1	本計畫變更前後環境因子差異性分析 .....	3-1
表 3.3.1-1	基地之辦公室分時衍生人旅次 .....	3-4
表 3.3.1-2	基地之商場分時衍生人旅次 .....	3-5
表 3.3.1-3	基地分時總衍生人旅次 .....	3-6
表 3.3.1-4	基地平日運具分配率與乘載率 .....	3-8
表 3.3.1-5	基地假日之運具分配率與乘載率 .....	3-8
表 3.3.1-6	基地分時總衍生車旅次 .....	3-9
表 3.3.1-7	基地開發之整體衍生車旅次 .....	3-9
表 3.3.1-8	基地停車需求 .....	3-11
表 3.3.1-9	停車供需差異分析 .....	3-11
表 3.3.1-10	基地各車種分時衍生車旅次 .....	3-12
表 3.3.1-11	臨停車位供需檢討 .....	3-14
表 3.3.2-1	本基地尖峰衍生人旅次 .....	3-16
表 3.2.2-2	本計畫變更前後交通影響評估差異說明 .....	3-18
表 4.1-1	本計畫變更前後環境保護對策 .....	4-1
表 4.2-1	環境監測計畫表 .....	4-6