

第二章

開發行為變更內容

第二章 開發行為變更內容

本案預計興建學人寄宿舍一棟，供給中央研究院之學術研究人員使用，希望藉由新穎而現代化之建築規劃，進一步提升研究院之居住生活品質。

本次規劃方向係考量目前需求規劃，配合現況微幅調整基地建築設計，變更前之面積檢討表如表 2-1 所示，變更後之面積檢討表如表 2-2 所示。與環境影響說明書所載內容差異比較表簡列如表 2-3，詳述如後。

一、本案面積檢討表修正說明

本案環境影響說明書所載謄本面積為 21,161 m²，因地籍重新分割，扣除道路截角面積 23 m²，目前謄本面積變更為 21,138 m²，故允建建築面積（謄本面積×法定建蔽率）、允建容積樓地板面積（謄本面積×法定容積率）等，皆依本次變更後之謄本面積重新檢討。

二、停車位席次

本案環境影響說明書所載之汽車停車位為法定 52 席，實設 101 席，機車停車位為法定 223 席，實設 225 席。

本次變更係依法規檢討設計，本案法定停車位數量係依據「台北市土地使用分區管制自治條例」之相關規定計算而得（詳表 2-2），汽車停車位變更為法定 57 席，實設 102 席（增加 1 席），機車停車位為變更法定 125 輛，實設 148 輛（減少 77 席），減少之機車停車位移設至基地東北側之空地（施工期間為工務所）共 78 席，詳請參閱圖 2-1。

由於法定汽車停車位係依據樓地板面積計算而得，恐與實際需求產生落差，故原環境影響說明書已規劃學人寄宿舍(2)設置 101 席汽車停車位。本次變更後學人寄宿舍(2)實設 154 戶，另考慮地理區位折減（鄰近中研院），故變更實設 102 席汽車停車位（增加 1 席），以避免未來衍生之停車需求衝擊計畫區外之交通環境。

三、棄土量及棄土場址

(一)環境影響說明書所載棄土量及棄土場址

本案環境影響說明書所載棄土量為 21,795 m³。

規劃之棄土場址為「台北市亞太營建賸餘土石方及營建混合物資源處理場」、「台北市希望城堡土石方資源處理場」、「基隆市月眉土石方堆置場（申請中）」、「三星鄉咸臨土石方資源轉運堆置場」、「東城土資場」、「日通營建剩餘土石方資源堆置場（顯耀有限公司）」、「榮大土石方既有處理場所」或其他合法棄土場。

(二)本次環境影響差異分析棄土量及棄土場址

依據學人寄宿舍(2)最新規劃設計資料，棄土量約為 18,600~20,000 m³，因開挖面

積及預估開挖深度（由原環說之 11.2m 降低為 11.01m）皆降低，故棄土量較環境影響說明書所載至少降低約 1,795 m³。

本計畫剩餘土石方，將依學人寄宿舍(1)之環差專案小組審查會議記錄（99.4.1 環署綜字第 0990028358 號函），台北市政府環境保護局審查意見第 9 點：「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。」辦理。

本案將先進行土方交換撮合，若未能撮合，賸餘土石方再送往合法土資場。故若本案剩餘土石方經確認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，則將棄土送至下列合法棄土場：「台北市亞太營建賸餘土石方及營建混合物資源處理場」、「台北市希望城堡土石方資源處理場」、「基隆市月眉土石方堆置場(申請中)」、「三星鄉咸臨土石方資源轉運堆置場」、「東城土資場」、「日通營建剩餘土石方資源堆置場(顯耀有限公司)」、「榮大土石方既有處理場所」、「宜蘭縣德石土石方資源堆置轉運場」（本次環差新增之棄土場）或其他合法棄土場。

有關本案詳細棄土規劃說明如第三章 3.1 節所示。棄土將避開交通尖峰時刻，必要時將派專人於工區出入口指揮交通。

四、營運期間污水量檢討

(一)環境影響說明書所載污水量檢討

本案環境影響說明書審查時，學人寄宿舍(2)為初步規劃階段，無細部設計資料，故污水量檢討時，以容積樓地板面積（9,948.50 m²）每 5 平方公尺 1 人、每人每日產生 250 公升之污水量計算，得本案營運期間將產生 497.43 CMD 污水。

(二)本次環境影響差異分析污水量檢討

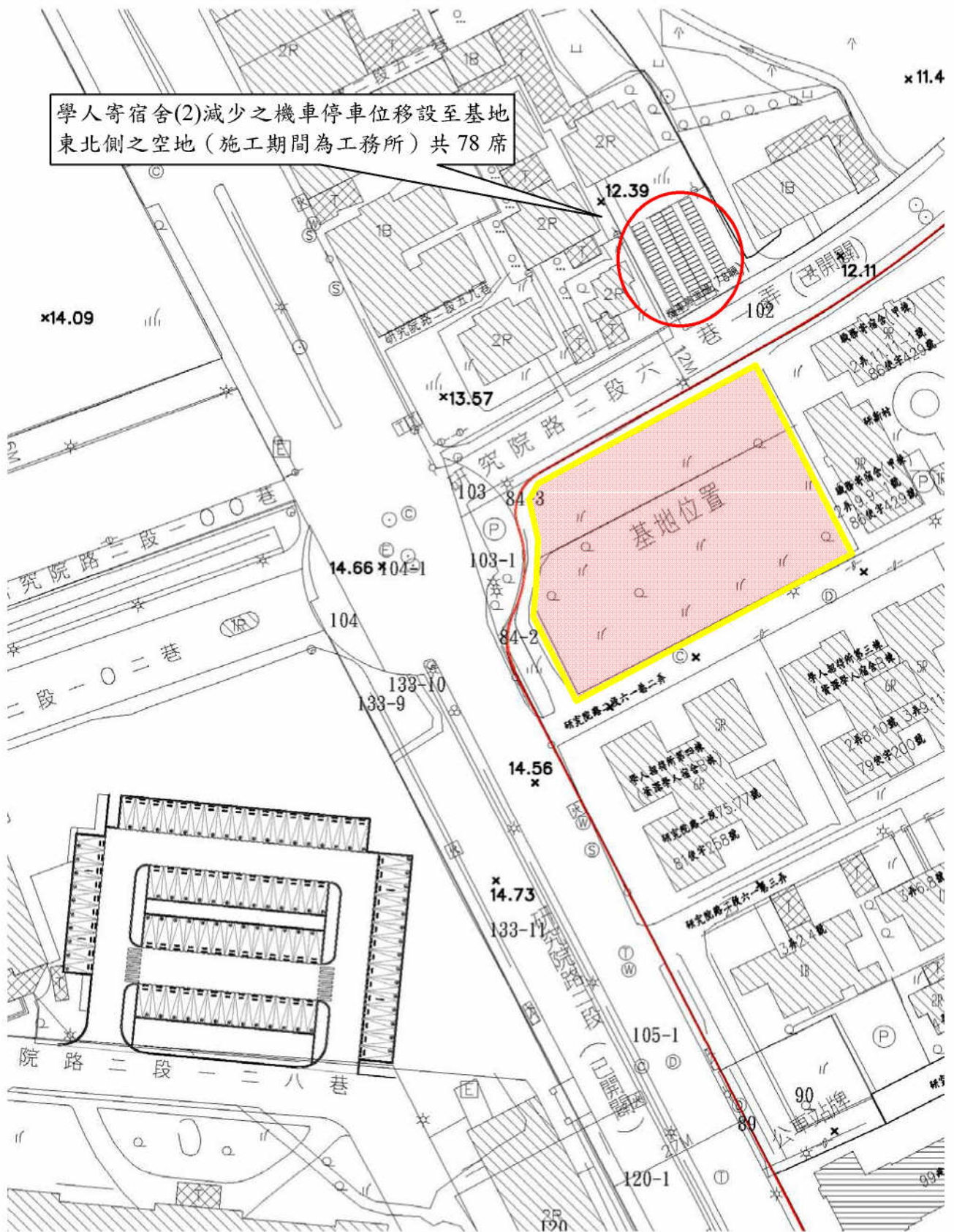
本次變更依內政部營建署建築物污水處理設施技術規範（98.05.27 修正）檢討污水量，以居室面積每 5 平方公尺 1 人、每人每日污水量為 250 公升計算，得學人寄宿舍(2)營運期間將產生 485 CMD 之污水，詳細檢討如第三章表 3-2。本案變更後為 154 戶，若以每戶 2 人保守推估未來居住人數為 308 人，污水量為 77 CMD。

本案建物完工後可直接排放至基地北側之污水下水道次幹管中，該管道業已完工，可供接管使用。

本案未來將依規定辦理納管，將營運期間產生之污水納入台北市公共污水下水道處理，不會排入附近承受水體。

五、戶數變更

戶數部分，係依實際需求，將部分「家庭寄宿舍」變更為「單人寄宿舍」，總戶數由原環說規劃之 112 戶變更為 154 戶（有眷宿舍仍有學人寄宿舍(1)可供需求）。然由於多數增加之戶數係因住宿單元規劃變更（由「家庭寄宿舍」變更為「單人寄宿舍」）所致，故衍生人口並無顯著變化。



學人寄宿舍(2)減少之機車停車位移設至基地東北側之空地(施工期間為工務所)共78席

圖2-1 機車停車位移設位置圖

六、綠化面積檢討

(一)法規檢討

全區（84地號）騰本面積：21,138 m²

法定空地面積：21,138×60%=12,682.8 m²

實設空地面積：21,138-7,678.76=13,459.24 m²

法定最小綠覆率面積：12,682.8×50%=6,341.4 m²

(二)原有基地綠覆面積

樹種	名稱	數量	綠覆計算	樹種	名稱	數量	綠覆計算
	榕樹	30 株	30*36=1080		南洋杉	7 株	7*16=112
	台灣欒樹	31 株	31*36=1116		檳榔	4 株	4*16=64
	大花紫薇	6 株	6*36=216		圍葵	1 株	1*16=16
	龍眼	1 株	1*36=36		櫻花	2 株	2*16=32
	大葉安	8 株	8*16=128		大椰子	2 株	2*16=32
	茄苳樹	1 株	1*36=36		芒果樹	4 株	4*36=144
	巢白	2 株	2*36=72		楓香	3 株	3*36=108
	樟樹	64 株	64*36=2304		福木	2 株	2*16=32
					雀榕	21 株	21*36=756

喬木綠覆面積：6,284 m²

草皮面積：5,414.53 m²

灌木綠覆面積：196.62 m²

綠覆面積：6,284+5,414.53+196.62=11,895.15 m²

(三)本次（學人寄宿舍(2)）綠覆面積

樹種	名稱	數量	綠覆計算
	榕樹	1 株	1*36=36
	烏心石	11 株	11*36=396
	森氏紅淡比	3 株	3*36=108
	港口木荷	2 株	2*36=72
	台灣梭羅木	7 株	7*36=252
	杜英	5 株	5*36=180
	苦楝	1 株	1*36=36

本次（學人寄宿舍(2)）使用基地面積：2478.53 m²

法定空地面積：2,478.53×60%=1,487.12 m²

實設空地面積：2,478.53-887.31=1,591.22 m²

法定最小綠覆率面積：1,487.12×50%=743.56 m²

喬木綠覆面積：1,080 m²

草皮面積：745.31 m²

綠覆面積：1,080+745.31=1,825.31 m²

綠覆率：1,825.31/1,487.12×100%=122.74%>50%（符合規定）

(四)全區（84地號）合計

喬木綠覆面積：6,284+1,080=7,364 m²

草皮面積：5,414.53+745.31=6,159.84 m²

灌木綠覆面積：196.62 m²

綠覆面積合計：11,895.15+1,825.31=13,720.46 m²

綠覆率：13,720.46/12,682.8×100%=108.18%>50%（符合規定）



圖2-2 綠化面積檢討圖

表2-1 學人寄宿舍(2)變更前面積檢討表

樓層	樓地板面積	設備/管委會空間		實際陽台	計入容積陽台	容積樓地板面積
壹層	688.96㎡	172.57㎡	80.91㎡	89.64㎡	3.52㎡	692.48㎡
貳層	756.30㎡	77.05㎡		65.87㎡	0.00㎡	756.30㎡
參層	756.30㎡	77.05㎡		65.87㎡	0.00㎡	756.30㎡
肆層	756.30㎡	77.05㎡		65.87㎡	0.00㎡	756.30㎡
伍層	756.30㎡	77.05㎡		65.87㎡	0.00㎡	756.30㎡
陸層	756.30㎡	77.05㎡		65.87㎡	0.00㎡	756.30㎡
柒層	756.30㎡	77.05㎡		65.87㎡	0.00㎡	756.30㎡
捌層	756.30㎡	77.05㎡		65.87㎡	0.00㎡	756.30㎡
玖層	756.30㎡	77.05㎡		65.87㎡	0.00㎡	756.30㎡
拾層	756.30㎡	77.05㎡		65.87㎡	0.00㎡	756.30㎡
拾壹層	756.30㎡	77.05㎡		65.87㎡	0.00㎡	756.30㎡
拾貳層	756.30㎡	77.05㎡		65.87㎡	0.00㎡	756.30㎡
拾參層	756.30㎡	77.05㎡		65.87㎡	0.00㎡	756.30㎡
拾肆層	756.30㎡	77.05㎡		65.87㎡	0.00㎡	756.30㎡
拾伍層	756.30㎡	77.05㎡		65.87㎡	0.00㎡	756.30㎡
屋突壹層	86.12㎡					
屋突貳層	86.12㎡					
小計	11449.40㎡	1332.18㎡		(未超過基地容積15%)		
地下壹層	1103.78㎡					
地下貳層	1928.69㎡					
地下貳層	1928.69㎡					
3						
小計	4961.16㎡					
合計	16410.56㎡			1,011.82	3.52	9948.50㎡
總樓地板面積	16,410.56	+	1,011.82	=	17422.38㎡	
法定停車計算	汽車	11104.59㎡		應設 52部	實設 101部	
	機車	11104.59㎡	/ 50 =	222.0918 應設 223部	實設 225部	
開挖深度	地下室深度	8.40m		筏基深度	2.80m	合計 11.20m

註：引用自本案環境影響說明書 (98.09)

表2-2 學人寄宿舍(2)變更後面積檢討表

申請地號	台北市南港區中南路三小段 84 地號			
基地面積	21,138 m ²	劃定面積為 2,478.53 m ²		
法定建蔽率	40%	法定建築面積	21,138 × 40%=8,455.20	
實設建築面積	887.31 m ²	887.31 (新建)+6,791.45(現有)=7,678.76<8,455.20 OK.		
樓層數及構造	地下三層，地上 15 層，RC 構造			
樓層	樓地板面積	陽台面積	免計容積	容積樓地板面積
地下三樓	1,817.48	0.00	0.00	0.00
地下二樓	1,817.48	0.00	0.00	0.00
地下一樓	1,141.77	0.00	0.00	0.00
一樓	766.39	56.12	107.81	658.58
二樓	811.93	96.28	115.67	696.26
三~十五樓	842.28×13= 10,949.64	73.05×13= 949.65	116.19×13= 1,510.47	9,439.17
屋突一層	103.90	0.00	0.00	0.00
屋突二層	103.90	0.00	0.00	0.00
小計	17,512.49	1,102.03	1,733.95	10,794.01
		18,614.52		10,794.01
設計需求樓地板面積	18,302.43 m ² (含陽台) < 實設樓地板面積 18,614.52 m ² OK.			
法定容積率	400%	法定容積樓地板面積：21,138 × 400%=84,552.00		
實設建蔽率檢討	7,678.76/21,138.00=36.33%<40% (84 地號整筆土地檢討：符合規定)			
實設容積率檢討	10,794.01 (新建) + 35,757.95 (現有) = 46,551.96 m ²			
	46,551.96 / 21,138.00=220.23% < 400% (84 地號整筆土地檢討：符合規定)			
停車空間	<p>1.停車位檢討規範 依台北市土地使用分區管制自治條例(100年版)第八十六條之一第七類其他各組</p> <p>(1)應設汽車位：2,000 m²以下部份，每 150 m²設置一輛。 超過 2,000 m²未滿 4,000 m²之部份，每 200 m²設置一輛。 4,000 m²以上未滿 10,000 m²之部份，每 250 m²設置一輛。 10,000 m²以上之部份，每 300 m²設置一輛。</p> <p>(2)應設機車位：100 m²設置一輛。</p> <p>2.停車位檢討計算 計算停車數量樓地板面積=12,431.6 m²</p> <p>(1)汽車停車位 法定汽車位：[2,000/150+2,000/200+6,000/250+2,431.6/300]=57 輛 實設汽車位：50(B2F)+52(B3F)=102 輛≥57 輛(法定)(符合規定)</p> <p>(2)機車停車位 法定機車位：(12,431.6/100)=125 部 實設機車位：(B1F)148 部≥125 部(法定)(符合規定)</p>			

表2-3 變更前後開發行為內容比較表

項次	項目	原核准內容	本次環境影響差異分析	備註
1	騰本面積	21,161 m ²	21,138 m ²	減少 23 m ² (地籍重新分割, 扣除道路截角面積)
2	使用基地面積	2,478.53 m ²	2,478.53 m ²	不變
3	允建建築面積	21,161×40%=8,464.4 m ²	21,138×40%=8,455.2 m ²	減少 9.2 m ² (依騰本面積重新檢討)
4	實設建築面積	7,581.76 既有+782.91 本次設計 =8,364.67 m ²	6,791.45 既有+887.31 本次設計 =7,678.76 m ²	減少 685.91 m ² (依現況需求檢討)
5	允建容積樓地板面積	21161×400%=84,644 m ²	21,138×400%=84,552 m ²	減少 92 m ² (依騰本面積重新檢討)
6	實設容積樓地板面積	37,629.92 既有+9,948.5 本次設計 =47,578.42 m ²	35,757.95 既有+10,794.01 本次設計 =46,551.96 m ²	減少 1,026.46 m ² (依現況需求檢討)
7	樓高	約 49.9 m (不含屋突層高度)	約 49.59 m (不含屋突層高度)	減少 0.31 m
8	汽車停車位	法定 52 輛, 實設 101 輛	法定 57 輛, 實設 102 輛	增加 1 輛 (依法規檢討設計)
9	機車停車位	法定 223 輛, 實設 225 輛	法定 125 輛, 實設 148 輛	減少 77 輛 (依法規檢討設計) ^{註1}
10	污水量推估	497.43 CMD (以總容積樓地板面積計算)	485 CMD (依內政部營建署訂頒之建築物污水處理設施設計規範規定以居室面積計算)	降低 12.43 CMD (依最新設計重新檢討) (本案產生之生活污水將納入台北市污水下水道系統處理)
11	廢棄土方量推估	約 21,795 m ³	約 18,600~20,000 m ³	約降低 1,795 m ³ (本次變更檢討學人二之開挖面積約減少 110 m ² , 開挖深度約降低 0.19m, 故棄土方量減少)
12	棄土場址	1. 亞太營建騰餘土石方及營建 2. 希望城堡土石方資源處理場 3. 月眉土石方資源堆置處理場 (申請中) 4. 咸臨土石方資源轉運堆置場 5. 東成土資場	1. 北投士林科技園區開發計畫 2. 社子島開發計畫 3. 亞太營建騰餘土石方及營建 4. 希望城堡土石方資源處理場 5. 月眉土石方資源堆置處理場 (申請中)	新增棄土場址一處 (德石土石方資源堆置轉運場), 另本計畫剩餘土石方, 將依學人寄宿舍(1)之環差專案小組審查會議記錄(99.4.1環署綜字第 0990028358 號函), 台北市政府環境保護局審查意見第 9 點:『剩

項次	項目	原核准內容	本次環境影響差異分析	備註
		6. 日通營建剩餘土石方資源堆置場 7. 榮大土石方既有處理場所 8. 其他合法棄土場	6. 咸臨土石方資源轉運堆置場 7. 東成土資場 8. 日通營建剩餘土石方資源堆置場 9. 榮大土石方既有處理場所 10. 德石土石方資源堆置轉運場 11. 其他合法棄土場	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，使得委託其他土資場處理。』辦理。
13	環境監測計畫噪音監測項目	L_x 、 L_{eq} 、 L_{max} 、 $L_{早}$ 、 $L_{日}$ 、 $L_{晚}$ 、 $L_{夜}$	L_x 、 L_{eq} 、 L_{max} 、 $L_{日間}$ 、 $L_{晚間}$ 、 $L_{夜間}$	依 99 年 1 月 21 日行政院環境保護署環署空字第 0990006225D 號令『環境音量標準』第二條規定修正。
14	戶數	112 戶	154 戶	增加 42 戶（依使用需求檢討） ^{註2}
15	開挖深度	11.2m	11.01m	減少 0.19m

註：1. 學人寄宿舍(2)減少之機車停車位移設至基地東北側之空地（施工期間為工務所）共 78 席，詳請參閱圖 2-1。

2. 戶數部分，係依實際需求，將部分「家庭寄宿舍」變更為「單人寄宿舍」，總戶數變更為 154 戶，然由於多數增加之戶數係因住宿單元規劃變更（由「家庭寄宿舍」變更為「單人寄宿舍」）所致，故衍生人口並無顯著變化。