

## 第3章 開發行為變更之內容

本次申請變更內容與原環境影響說明書之差異對照表如表 3-1 所示，本次變更後之面積計算表如表 3-2 所示。茲針對變更內容說明如下：

### 一、負責人

負責人由原本劉燈城變更為沈臨龍，相關負責人資料變更如表 3-3 所示。

### 二、建築物外觀

配合都市設計審議變更內容，前棟建築物高度不變，而後棟建築物調降屋突高度，屋突高度由 6 公尺調降為 4.4 公尺，減少 1.6 公尺，建築物高度不變仍為 49.99 公尺(不含屋突高度)。另調整女兒牆高度、後棟陽台位置、雨遮形式，以及開發單位正面招牌廣告名稱、大樓名稱修改，變更前後的立面圖如圖 3-1 所示。

### 三、樓地板面積及容積樓地板面積

配合都市設計審議變更內容，調整內部配置，調整後各樓層面積微調如表 3-2 所示。調整後實設樓地板面積由原本 107,936.70 m<sup>2</sup> 調整為 107,903.88 m<sup>2</sup>，減少 32.82 m<sup>2</sup>；實設容積樓地板面積則由原本 52,957.18 m<sup>2</sup> 調整為 52,953.98 m<sup>2</sup>，減少 3.2 m<sup>2</sup>；容積率則由原本 386.78% 調整為 386.76%，減少 0.02%。變更前後之 1 樓平面配置圖如圖 3-2 所示。

### 四、停車場車位配置

地下停車場因機房、管道及水箱範圍調整，進而調整停車位排列，但實設總機車位及汽車位數量不變。

本計畫實設機車位為 1145 席(法定車位 986 席、停獎車位 159

席)；實設汽車位為 737 席(法定車位 291 席、停獎車位 317 席、自設車位 129 席)，地下各樓層車位配置配合都市設計審議變更內容，做配置上的變更。變更前後之地下層配置圖如圖 3-3~圖 3-7 所示，各樓層車輛數變更如表 3-4 所示。

## 五、植栽綠化

本計畫植栽綠化之種類做部分調整，大葉釣樟變更為楊梅、大青變更為燈稱花、臭黃荊變更為山桂花、灰木變更為台東莢蒾。

變更後植栽種類，喬木包括山櫻花、樟樹、食茱萸、柚子樹、台灣欒樹、楊梅等；灌木種類包括冇骨消、杜鵑、燈稱花、山桂花、台東莢蒾等；地被植物為台北草。變更前後之開放空間配置圖如圖 3-8 所示，綠覆率由原本 74.26%增加為 74.39%，增加 0.13%。

## 六、雲梯車操作區

本計畫規劃前棟及後棟兩棟建築物，共區分為 3 區，前棟東側為 7 層樓文康設施空間，依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，位於敦化北路四巷 25 弄之雲梯車操作空間尺寸調整為寬 6 公尺、長 15 公尺，變更後不影響本計畫各區之消防救災，且符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，變更前後消防救災活動空間與疏散逃生路線圖如圖 3-9 所示。

## 七、開放空間安全監視系統

本計畫規劃於 1 樓開放空間設置安全監測系統，原規劃位置詳圖 3-10 所示。開放空間監視器設置位置經結構體完成後細部檢討，微調監視器設置位置，規劃採用更高畫質及可旋轉鏡頭，監視範圍較原計畫更為全面，調整監視攝影機配置位置詳圖 3-10。

表 3-1 本次申請變更內容與前次變更內容對照表

項目			原計畫	本次變更內容與原計畫比較	
1.開發單位			合作金庫商業銀行 股份有限公司	不變	
2.負責人姓名			劉燈城	沈臨龍	
3.開發基地地號			臺北市松山區敦化段二小段 173-3、174、442、443、443-1、 443-2、448、449、449-2、 449-3、449-4、449-7、476、 477 地號共 14 筆土地	不變	
4.使用基地面積(m <sup>2</sup> )			13,691.80	不變	
5.樓層數	前棟	A 區	地面層	20	不變
			地下層	5	不變
	B 區	地面層	7	不變	
		地下層	5	不變	
	後棟	C 區	地面層	12	不變
			地下層	5	不變
6.建築物高度 (m)		A 區	85.15 (不含屋突 3.8)	不變	
		B 區	33.35 (不含屋突 3.8)	不變	
		C 區	49.99 (不含屋突 6)	49.99 (不含屋突 4.4), 屋突調 降高度 1.6 m	
7.樓層用途		屋突 1 層	機械室	不變	
		地面層	金融保險業、文康設施、附 屬員工餐廳、機電設備空間	不變	
		地下層	停車空間、機電設備空間、 防空避難室	不變	
8.建蔽率%			43.33(<法定建蔽率 47.82)	不變	
9.實設樓地板面積(m <sup>2</sup> )			107936.70	107903.88 (減少 32.82 m <sup>2</sup> )	
10.實設容積率(%)			386.78	386.76 (減少 0.02%)	
11.實設容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )			52,957.18	52953.98 (減少 3.2 m <sup>2</sup> )	

表 3-1 本次申請變更內容與前次變更內容對照表(續)

項目		原計畫	本次變更內容與原計畫比較
12.停車位	汽 車	737 席(法定 291 席、停獎 317 席、自設 129 席)。	總數不變，配置調整，B5F 少 2 席、B3F 增 4 席、B2F 增 1 席、B1F 少 3 席。
	機 車	1145 席(法定 986 席、停獎 159 席)。	不變
	裝卸車位	6 席	不變
	腳踏車位	24 席	不變
20.植栽綠化		選擇植栽種類以本土樹種及具有誘鳥誘蝶功能為原則，包括山櫻花、樟樹、食茱萸、柚子樹、台灣欒樹、大葉釣樟等喬木、灌木種類包括有骨消、大青、臭黃荊、杜鵑、灰木等，地被植物為台北草。	大葉釣樟變更為楊梅、大青變更為燈稱花、臭黃荊變更為山桂花、灰木變更為台東筴蕨。 變更後植栽種類包括山櫻花、樟樹、食茱萸、柚子樹、台灣欒樹、楊梅等喬木、灌木種類包括有骨消、燈稱花、山桂花、杜鵑、台東筴蕨等，地被植物為台北草。
21.綠覆面積(m <sup>2</sup> )		5287.77 (喬木：1888m <sup>2</sup> 、 灌木：430.28m <sup>2</sup> 、 草皮：2969.49m <sup>2</sup> )	5297.07 (喬木：1888m <sup>2</sup> 、 灌木：434.55m <sup>2</sup> 、 草皮：2974.52m <sup>2</sup> )
22.綠覆率(%)		74.26 (>法定綠覆率 65)	74.39 (增加 0.13%)
23.雲梯車操作區		3 處 (尺寸均為寬 8 公尺、長 20 公尺)	3 處 (敦化北路四巷 25 弄處雲梯車操作空間尺寸調整為寬 6 公尺、長 15 公尺)
24.監視器數量		26 支	26 支

表 3-2 本次變更之面積計算對照表

面積 樓層		原計畫				本次變更			
		樓地板面積 m <sup>2</sup>		容積樓地板面積 m <sup>2</sup>	樓層用途	樓地板面積 m <sup>2</sup>		容積樓地板面積 m <sup>2</sup>	樓層用途
		前棟	後棟			前棟	後棟		
地下層	地下 5 層	8036.94			防空避難室兼停車空間、機電設備空間	8036.94			不變
	地下 4 層	8036.94			停車空間、機電設備空間	8036.94			
	地下 3 層	8036.94			停車空間、機電設備空間	8036.94			
	地下 2 層	8036.94			停車空間、機電設備空間	8036.94			
	地下 1 層	8036.94			汽機車停車空間、機電設備空間	8036.94		34.57	
地上層	1 層	4219.97	1252.79	4799.40	金融保險(銀行總行)兼文康設施	4231.87	1252.79	4793.65	不變
	2 層	2598.75	822.00	2439.70	金融保險(銀行總行)	2599.24	822.00	2424.16	
	3 層	2449.25	822.00	2436.75	金融保險(銀行總行)	2463.02	822.00	2421.51	
	4 層	3215.29	1370.27	3565.10	金融保險(銀行總行)	3216.81	1370.27	3564.63	
	5 層	3319.15	1370.27	3649.44	金融保險(銀行總行)兼文康設施、機電設備空間	3319.64	1370.27	3644.15	
	6 層	3151.66	1213.96	3415.08	金融保險(銀行總行)	3153.19	1213.96	3437.66	
	7 層	3167.98	1171.71	3477.89	金融保險(銀行總行)、機電設備空間	3203.87	1206.66	3545.05	
	8 層	2433.76	1087.72	2811.37	金融保險(銀行總行)	2439.87	1052.77	2786.53	
	9 層	2610.94	1016.84	2907.04	金融保險(銀行總行)	2614.45	1016.84	2911.23	
	10 層	2404.98	1165.79	2855.73	金融保險(銀行總行)	2392.10	1165.79	2845.25	
	11 層	2404.98	1165.79	2758.61	金融保險(銀行總行)	2392.10	1165.79	2790.04	
	12 層	2404.98	1165.79	2799.77	金融保險(銀行總行)、機電設備空間	2392.10	1165.79	2790.04	
	13 層	2743.20		2248.49	金融保險(銀行總行)	2742.44		2238.38	
	14 層	2404.98		1882.93	金融保險(銀行總行)	2392.10		1898.24	
	15 層	2404.98		1919.25	金融保險(銀行總行)	2392.10		1898.24	
	16 層	2404.98		1919.25	金融保險(銀行總行)	2392.10		1898.24	
	17 層	2404.98		1919.25	金融保險(銀行總行)	2392.10		1898.24	
18 層	2743.20		2211.38	金融保險(銀行總行)	2742.44		2213.55		
19 層	2468.37		1964.03	金融保險(銀行總行)	2462.65		1961.73		
20 層	1293.75		976.72	金融保險(銀行總行)	1273.83		958.80		
屋突 1 層	675.22	201.72		機械室	682.05	204.18			
合計		107936.70		52957.18		107903.88		52953.98	

表 3-3 本次變更之開發單位之名稱及其營業所或事務所；負責人姓名、住、居所及身分證統一編號

單位名稱	合作金庫商業銀行股份有限公司		
營業所或事務所地址	台北市中正區館前路77號		
負責人姓名	沈 臨 龍	身分證統一編號	
負責人出生年月日			
住所(戶籍所在)			
居所			
聯絡人電話	楊文欽 (02)23118811~322		

表 3-4 本次變更之停車配置說明

樓層	原計畫						本次變更					
	小汽車車位數			機車車位數		裝卸車位	小汽車車位數			機車車位數		裝卸車位
	法定車位	自設車位	獎停使用	法定車位	獎停使用	法定車位	法定車位	自設車位	獎停使用	法定車位	獎停使用	法定車位
地下一層	0	0	20	986	159	6	0	0	17	986	159	6
地下二層	0	0	166	0	0	0	0	0	167	0	0	0
地下三層	0	60	131	0	0	0	0	62	133	0	0	0
地下四層	120	69	0	0	0	0	122	67	0	0	0	0
地下五層	171	0	0	0	0	0	169	0	0	0	0	0
合計	291	129	317	986	159	6	291	129	317	986	159	6
	737			1145		6	737			1145		6

註：本計畫整理。



變更前



變更後

圖3-1 本計畫變更前後立面圖(東向)



變更前



變更後

圖3-1 本計畫變更前後立面圖(西向) (續)





變更前



變更後

圖3-1 本計畫變更前後立面圖(續1)(前棟南向)



變更前



變更後

圖3-1 本計畫變更前後立面圖(續2)(前棟北向)



變更前



變更後

圖3-1 本計畫變更前後立面圖(續3)(後棟南向)





變更前



變更後

圖3-1 本計畫變更前後立面圖(續4)(後棟北向)

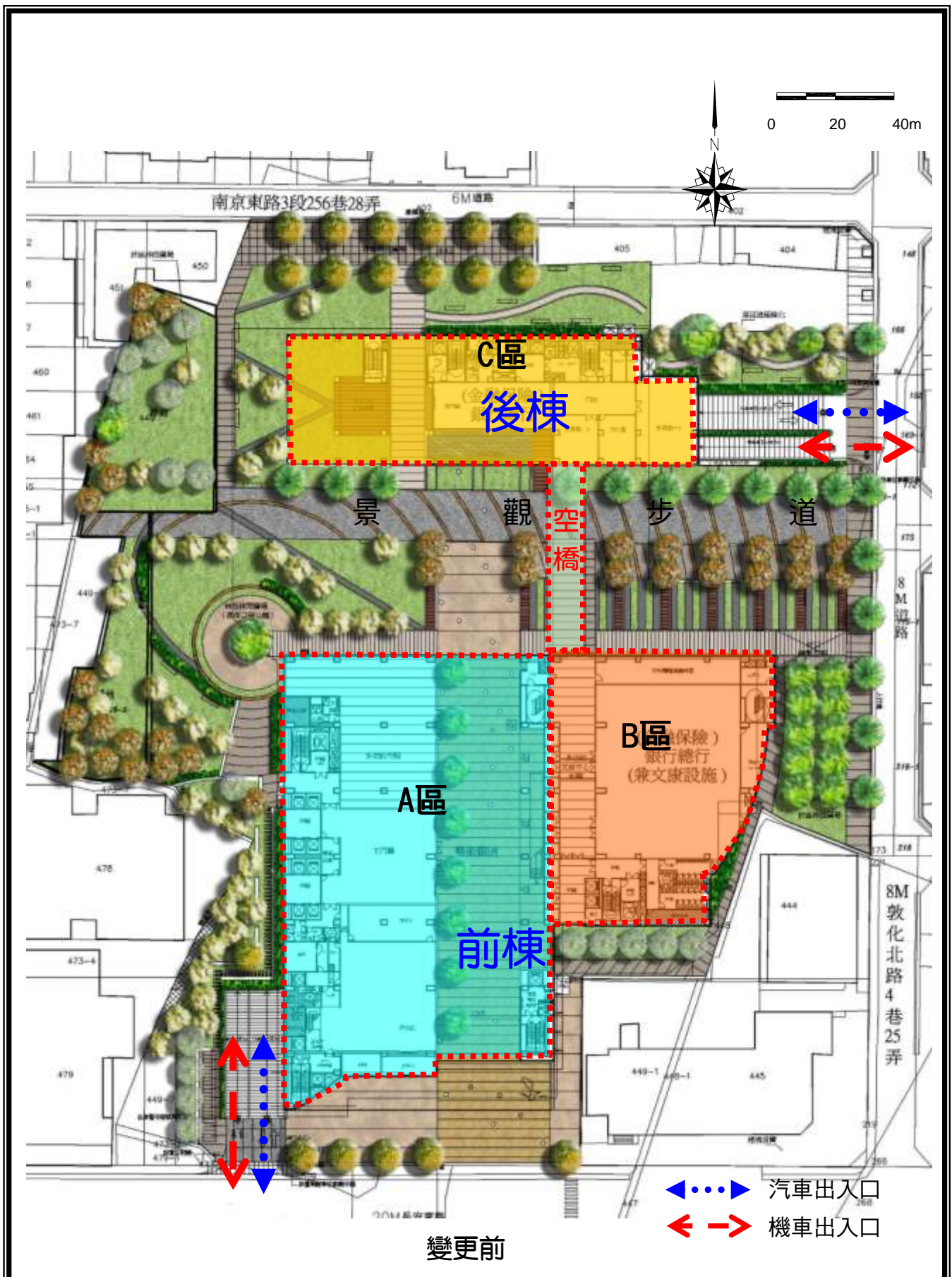


圖3-2 本計畫變更前後平面配置圖



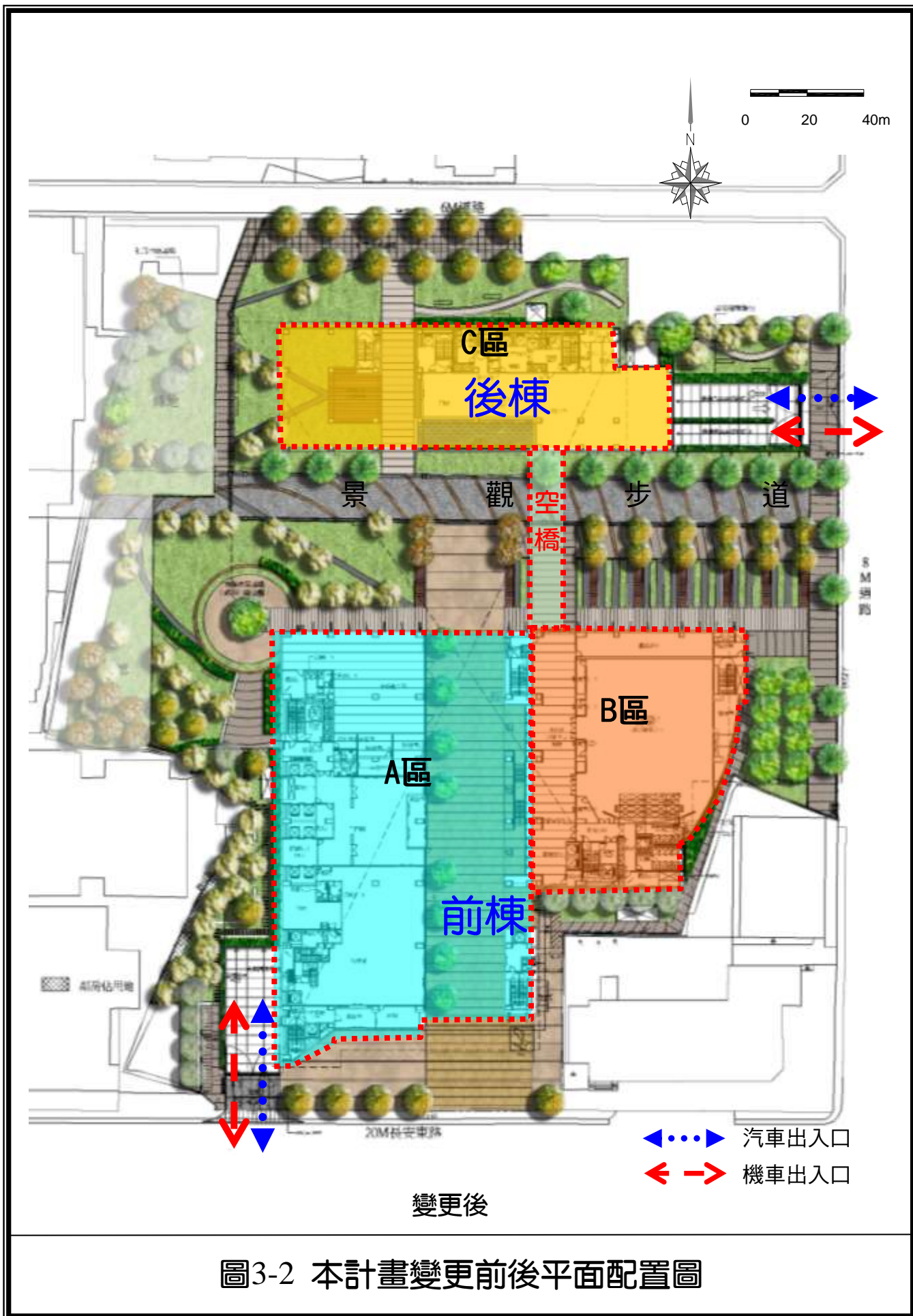
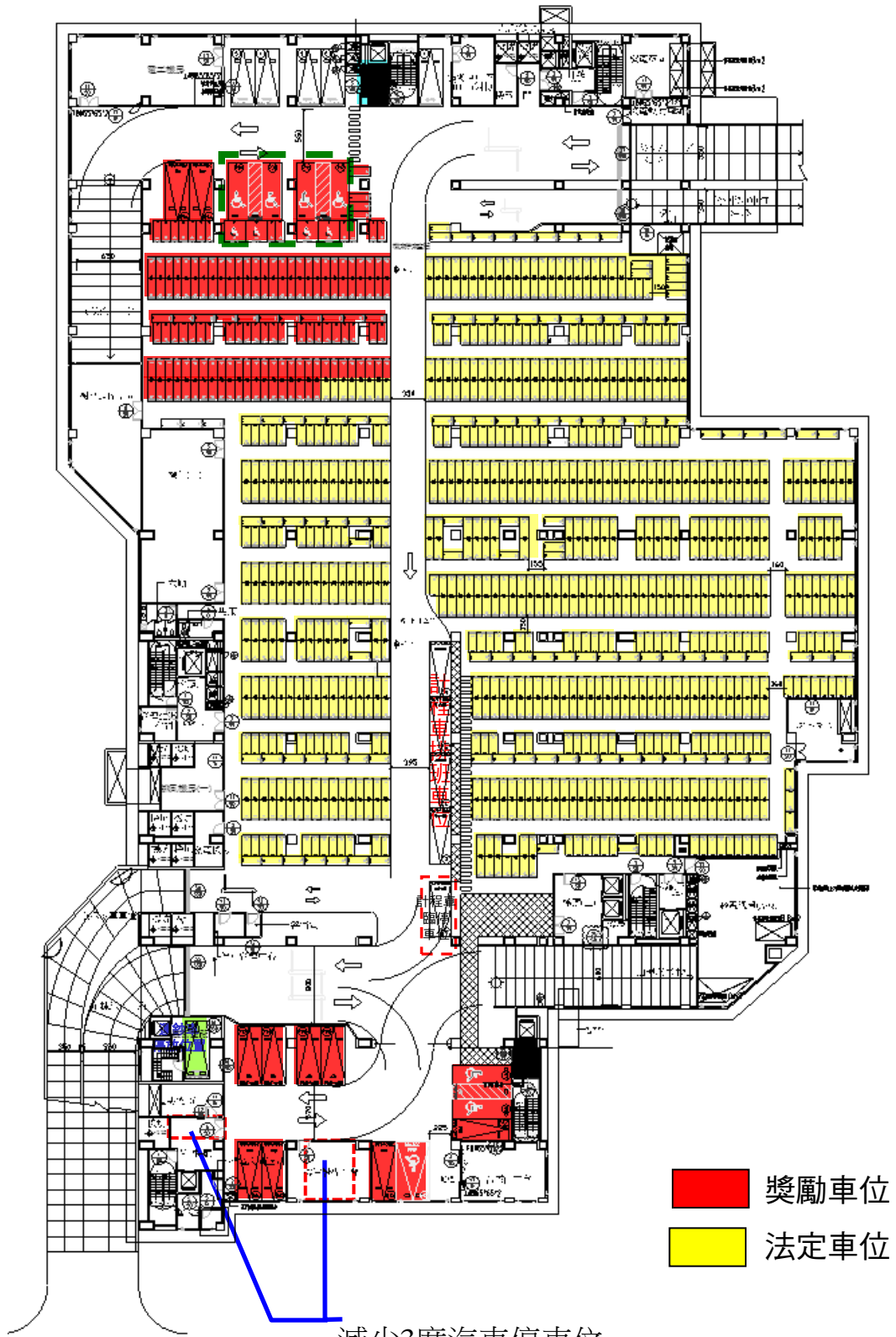


圖3-2 本計畫變更前後平面配置圖



變更前

圖3-3 本計畫變更前後地下1層車位配置圖



獎勵車位  
 法定車位

減少3席汽車停車位

地下1層總計減少3席汽車車位

變更後

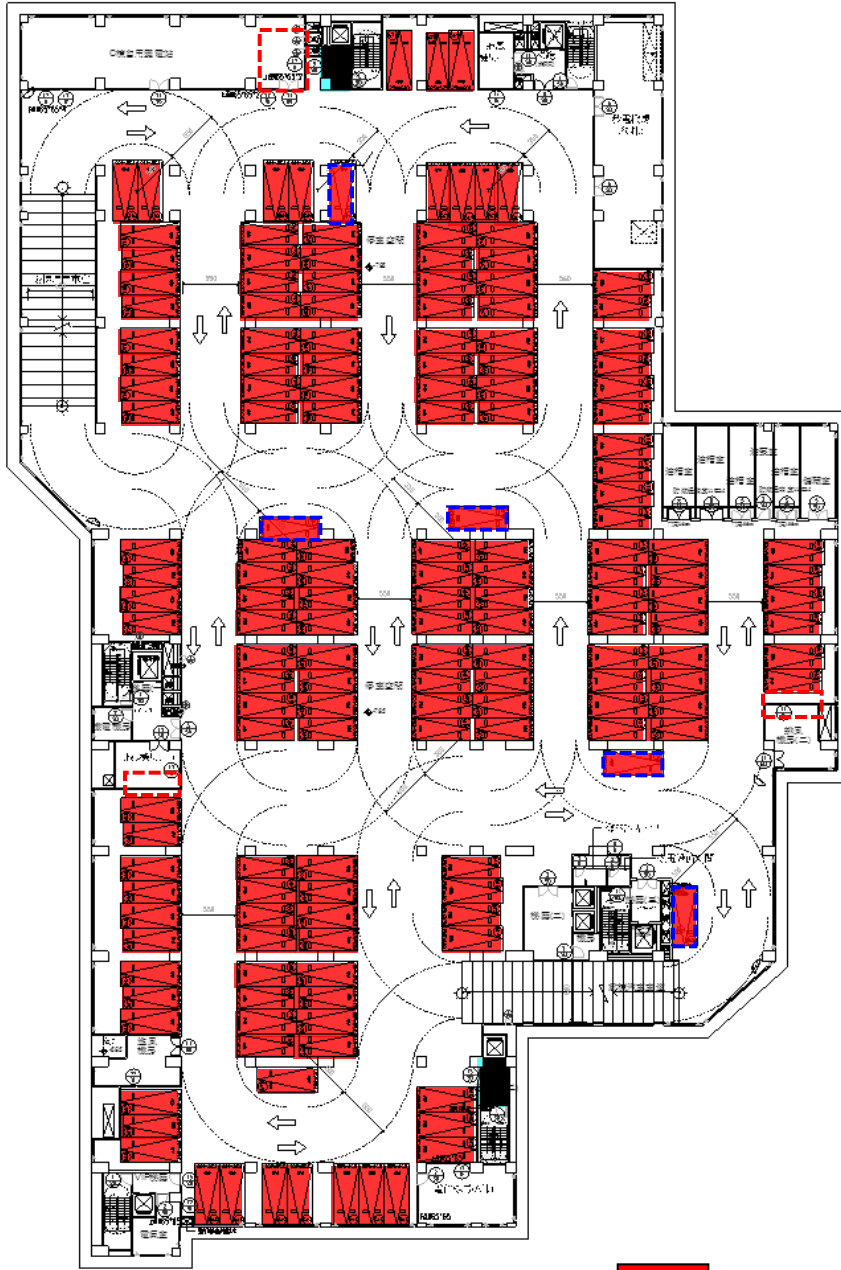
圖3-3 本計畫變更前後地下1層車位配置圖(續)





變更前

圖3-4 本計畫變更前後地下2層車位配置圖

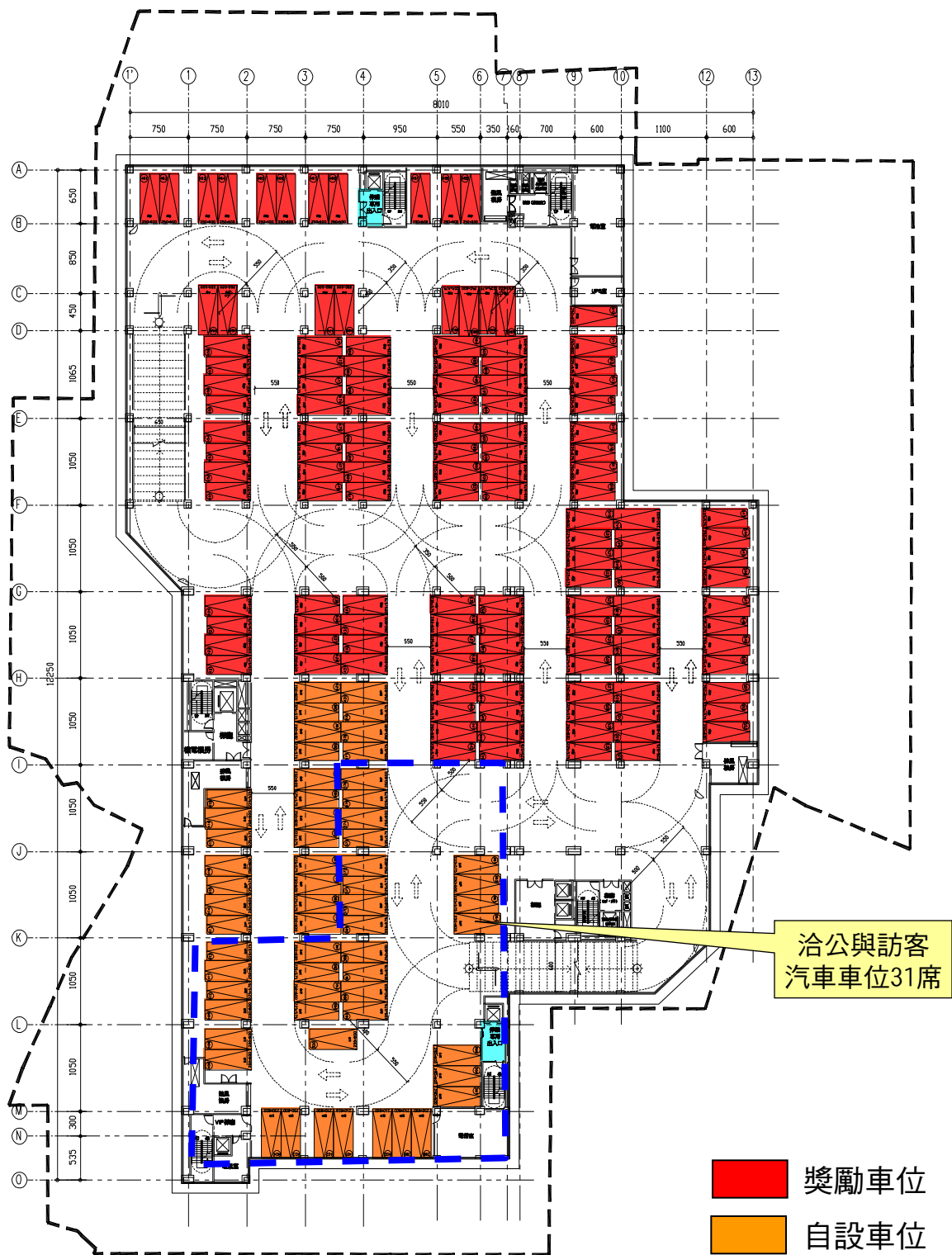


- 獎勵車位
- 本次取消車位(4席)
- 本次增加車位(5席)

地下2層總計增加1車位

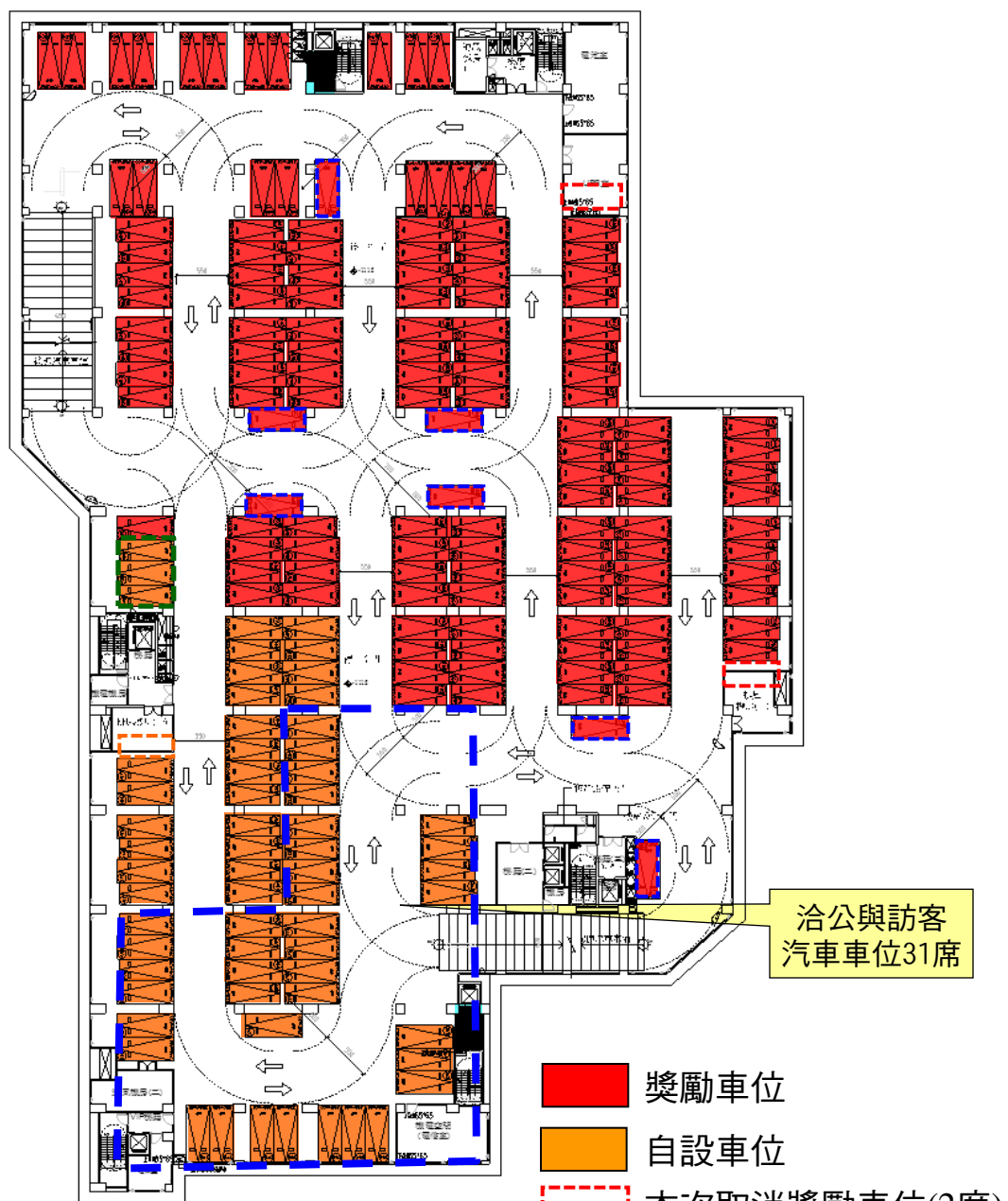
變更後

圖3-4 本計畫變更前後地下2層車位配置圖(續)



變更前

圖3-5 本計畫變更前後地下3層車位配置圖



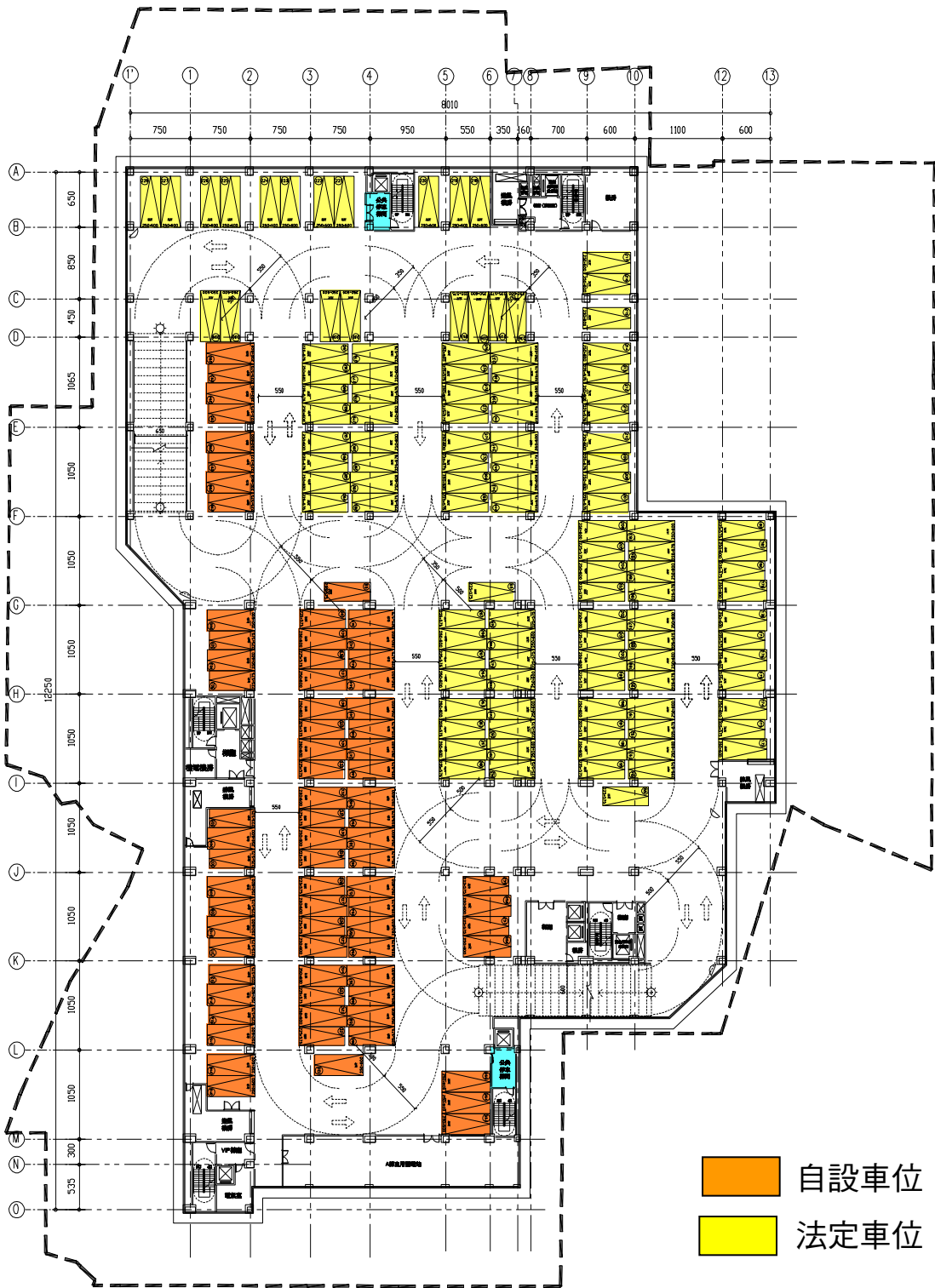
洽公與訪客  
汽車車位31席

- 獎勵車位
- 自設車位
- 本次取消獎勵車位(2席)
- 本次增加獎勵車位(7席)
- 本次取消自設車位(1席)
- 原獎勵車位本次改為自設車位(3席)

地下3層總計增加4車位  
(獎勵車位增加2席、自設車位增加2席)

變更後

圖3-5 本計畫變更前後地下3層車位配置圖(續)



變更前

圖3-6 本計畫變更前後地下4層車位配置圖

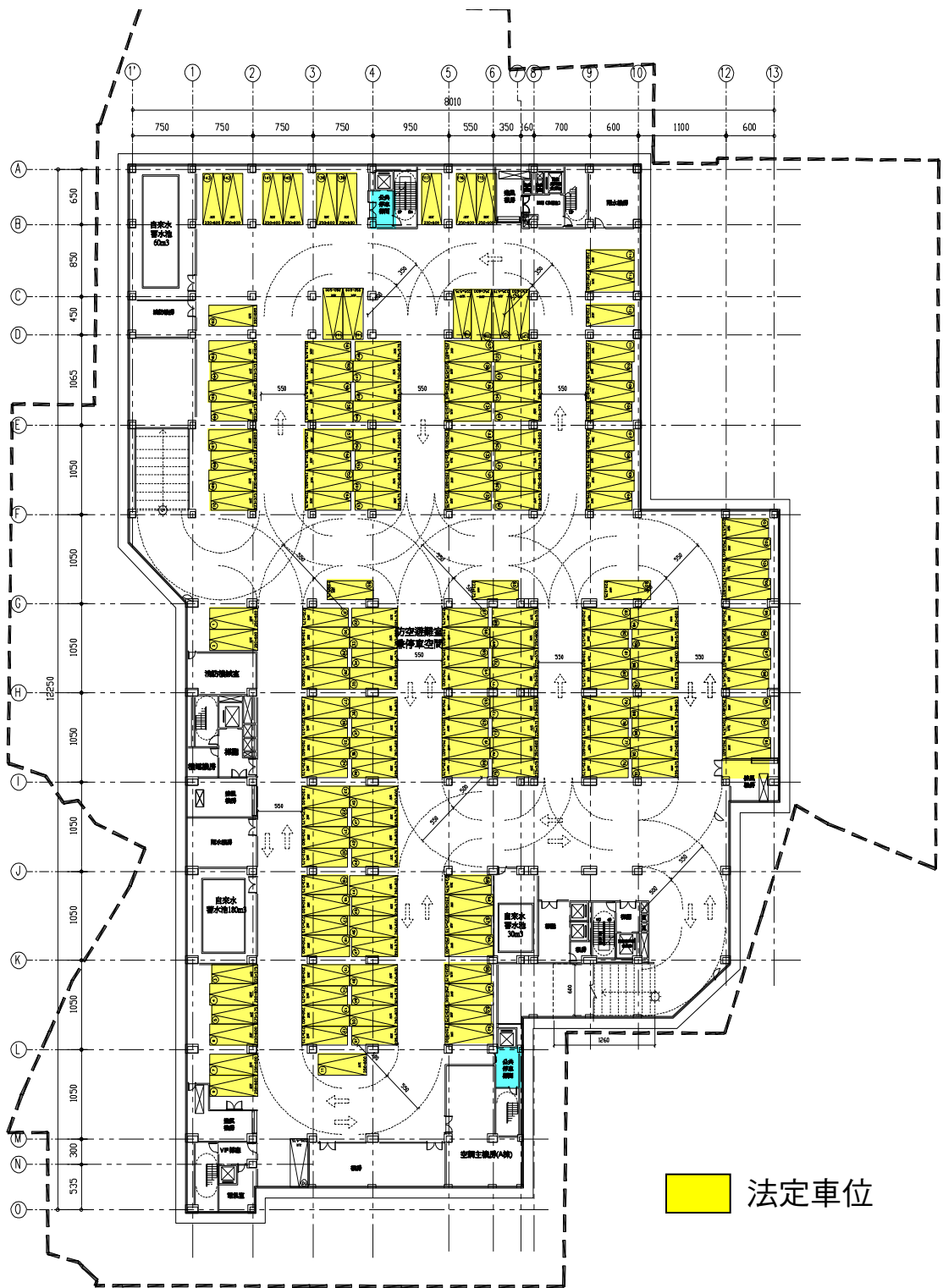


地下4層總車位數不變  
 (自設車位減少2席、法定車位增加2席)

變更後

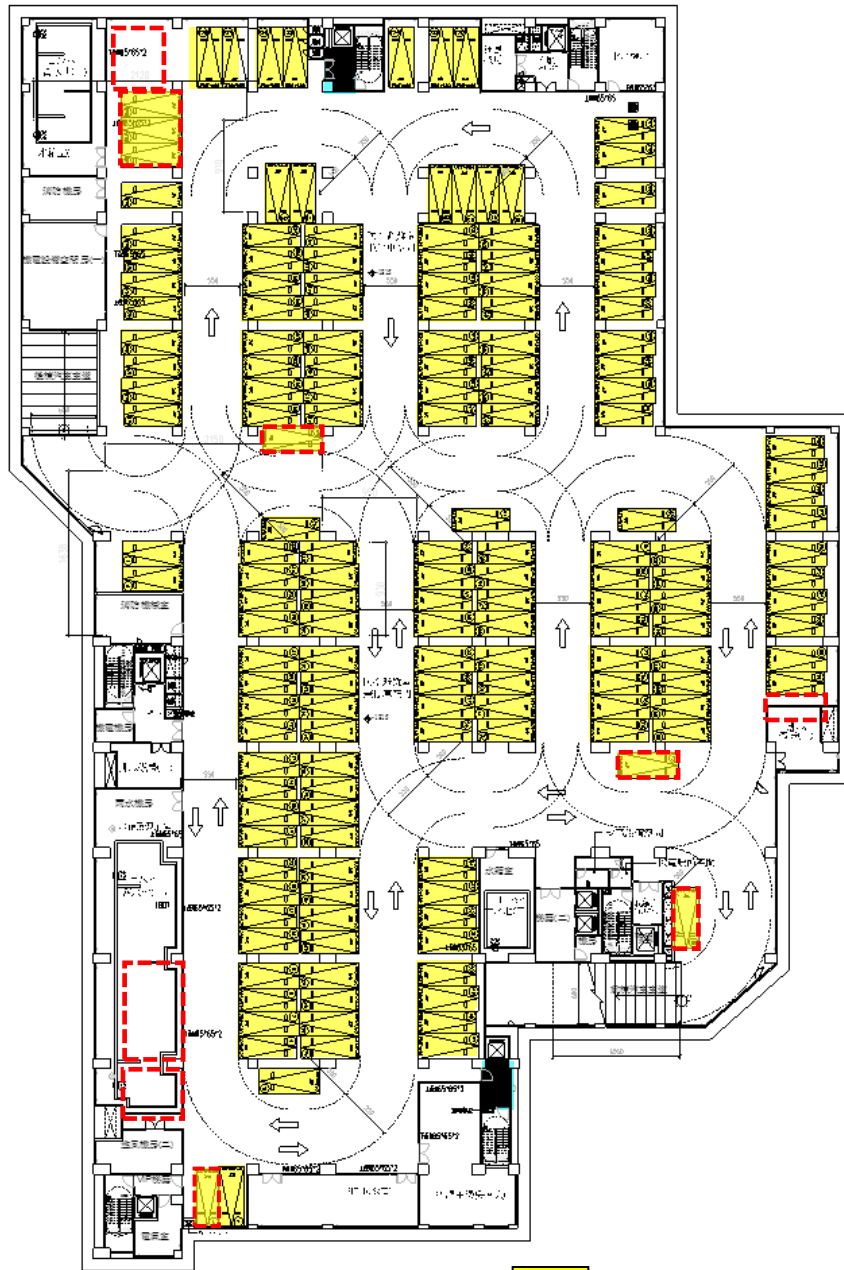
圖3-6 本計畫變更前後地下4層車位配置圖(續)





變更前

圖3-7 本計畫變更前後地下5層車位配置圖



地下5層總車位數減少2席  
(法定車位減少2席)

- 法定車位
- 本次取消法定車位(9席)
- 本次增加法定車位(7席)

變更後

圖3-7 本計畫變更前後地下5層車位配置圖(續)



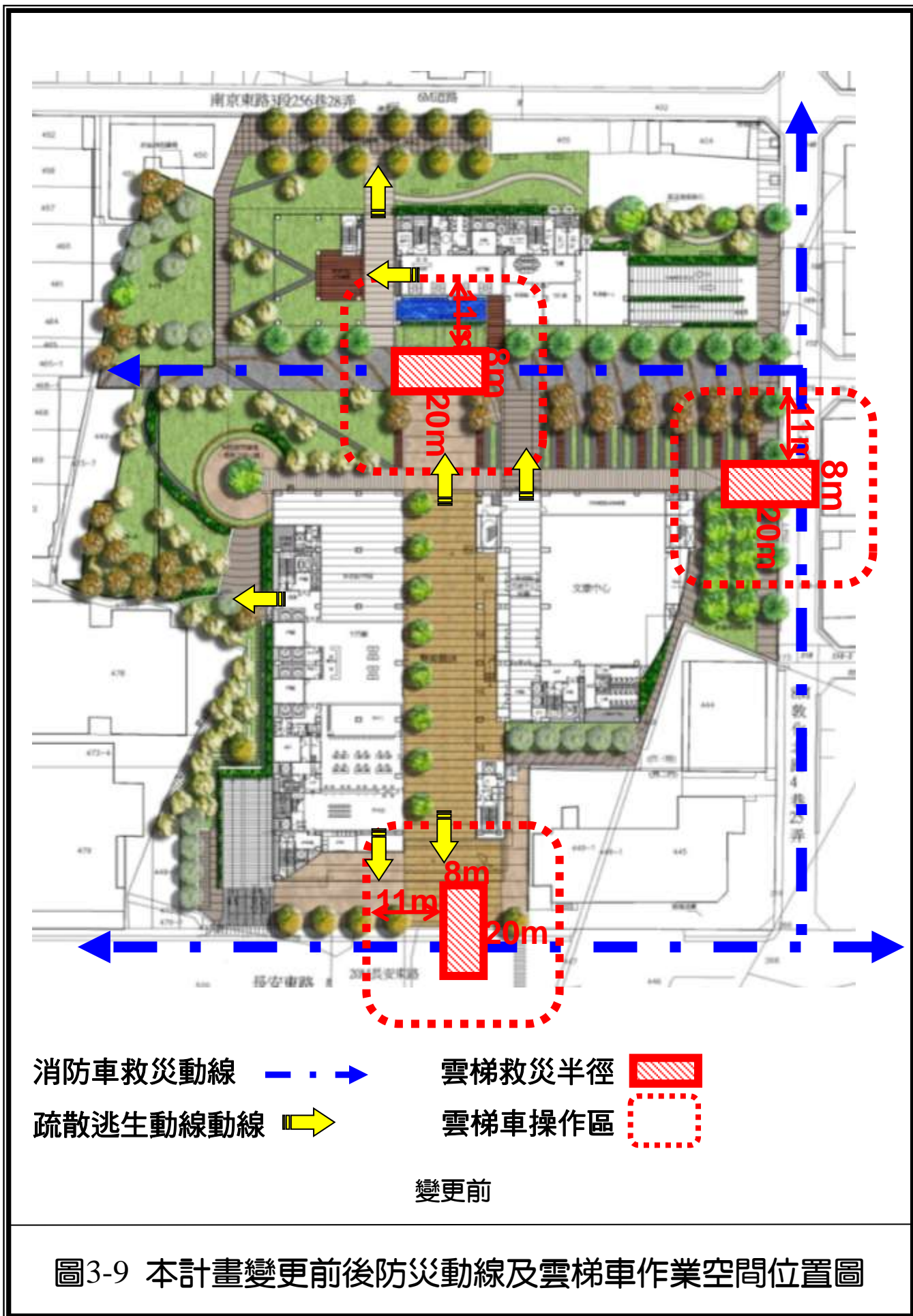


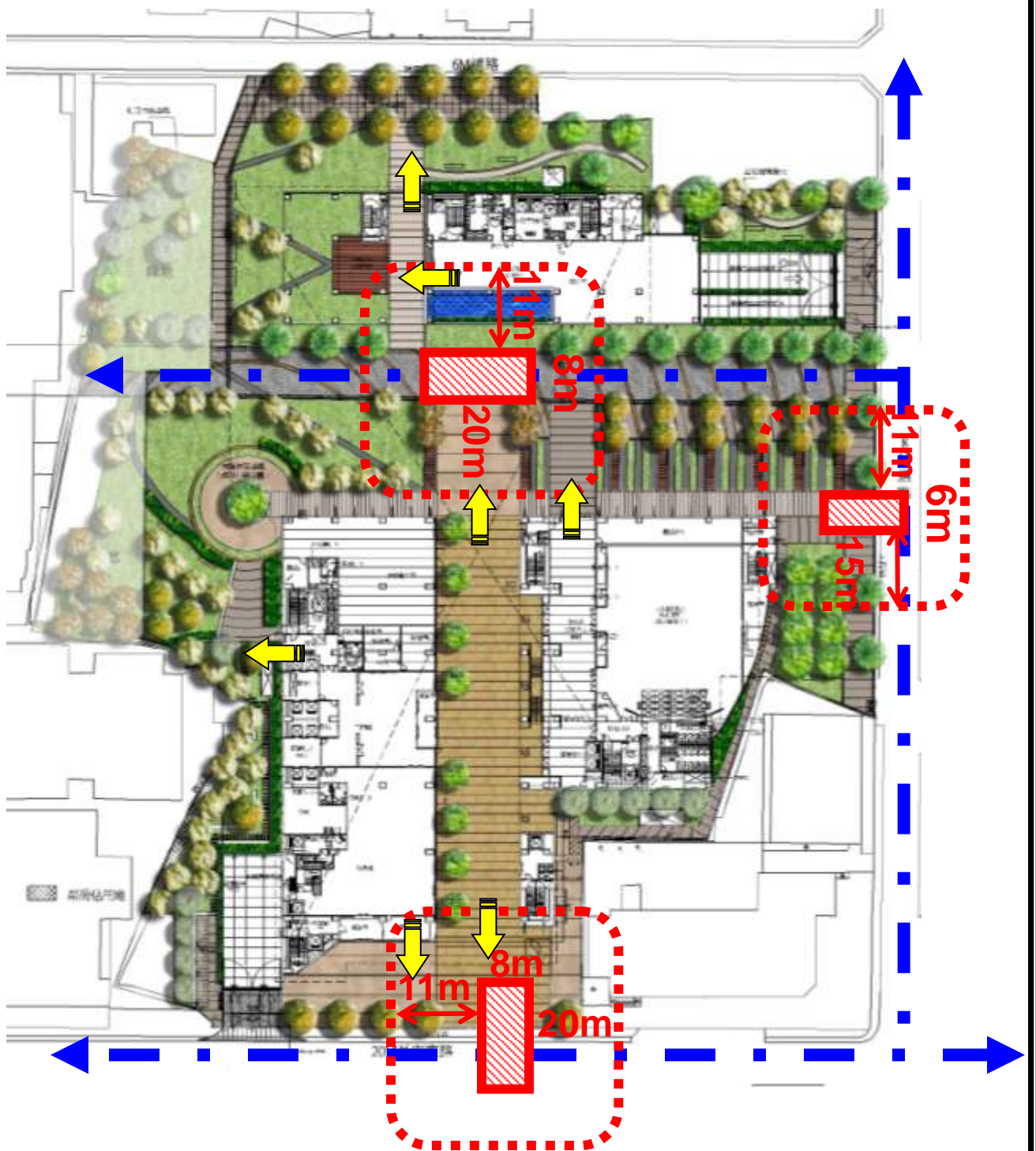
圖3-8 本計畫變更前後開放空間配置圖



圖3-8 本計畫變更前後開放空間配置圖(續)







- 消防車救災動線 - · - >
- 疏散逃生動線動線 ➡
- 雲梯救災半徑
- 雲梯車操作區

變更後

圖3-9 本計畫變更前後防災動線及雲梯車作業空間位置圖(續)









變更後

圖3-10 本計畫變更前後監視攝影機配置圖(續)