

第 三 章

本次及歷次申請變更內容與原通過內容之比較

第3章 本次及歷次申請變更內容與原通過內容之比較

3.1 開發行為變更內容對照表

本開發內容變更之對照如表 3.1-1，主要變更項目摘要如下，詳細變更差異內容詳第四章 4.2 節：

3.1.1 本次申請變更調整建築配置

一、法規修正，申請修訂都更容積獎勵項目及獎勵值

(一) 申請修訂都更容積獎勵項目及獎勵值

計畫容積獎勵依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」申請，本法已於 108 年 12 月 19 日臺北市政府(108)府法綜字第 1086047267 號令修正發布名稱為「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」，故本次變更依內政部 108 年 5 月 15 日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及臺北市政府 108 年 12 月 19 日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」，申請都市更新容積獎勵。另依「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」申請容積移入。由於申請容積獎勵增加，量體內化不影響外觀，本次變更允建容積、允建容積率及實設容積率。

(二) 配合容獎獎勵值，調整樓層數、建築面積、總樓地板面積、綠化檢討及屋頂太陽能板面積

配合容獎獎勵值，依「建築技術規則」重新檢討、修正地上樓層數、建築面積、總樓地板面積、綠化檢討及屋頂太陽能板面積。

二、因應市場發展趨勢，取消旅館使用

原規劃新建商場、旅館及辦公室大樓因應市場發展趨勢、產業需求及配合經營方式，調整使用類組取消一般旅館(B-4)，故南側留設旅館臨停空間同時取消(調整為開放空間)，變更為商場及辦公室大樓，本次變更經營方式、建築物配置及各樓層使用用途。

三、取消旅館，變更環境負荷(平均日用水量、平均日污水量與廢棄物產生量)

因取消一般旅館(B-4)，規劃為商場(B-2)、餐廳(B-3)及辦公室(G-2)等 3 類，故重新修正使用類別及營業部分面積，另依「建築物污水處理設施設計技術規範」規定推估引進人口數。由於旅館已取消，故同時取消中水回收，提高雨水回收利用。因此，重新檢討平均日用水量、平均日污水量與廢棄物產生量等環境負荷。

四、變更剩餘土石方處理計畫

配合開挖需求，本次變更剩餘土石方處理計畫(開挖率、開挖深度、開挖面積、剩餘土石方量、車輛運輸頻率)。

五、重新檢討變更之交通計畫

檢討及調整停車及地面層相關動線。

六、重新檢討變更之防災計畫

依「各類場所消防安全設備設置標準」、「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」及「建築技術規則-高樓建築物」重新檢討相關消防設施及消防車操作動線。

3.1.2 本次申請變更開發行為名稱

本次變更開發行為名稱，與都設及變更事業計畫統一名稱。

表 3.1-1 本計畫原環說及歷次變更內容對照表

編號	項目	原環說書 (107年)	環境影響差異分析 (本次變更)	變更差異	
1	開發單位	國產建材實業股份有限公司		不變	
2	計畫場址	臺北市南港區玉成段二小段 167、167-5、 167-6 地號 3 筆土地		不變	
3	開發行為名稱	SIGMU 集團企業總部大樓新建工程	臺北市南港區玉成段二小段 167 地號等 3 筆土地	與都設及變更事業計畫統一名稱	
4	基地面積(m ²)	13,079	13,079	不變	
5	法定建築面積(m ²)	7,193.45	7,193.45	不變	
6	設計建築面積(m ²)	7,019.87	6,955.93	-63.94	
7	法定建蔽率(%)	55	55	不變	
8	設計建蔽率(%)	53.67	53.18	-0.49	
9	法定容積率(%)	353	353	不變	
10	允建容積率(%)	627	670.7	+43.70	
11	實設容積率(%)	618.5	670.7	+52.2	
12	允建容積(m ²)	基準容積	46,168.87	46,168.87	不變
		各項獎勵容積	17,302.83	23,084.44	+5,781.61
		容積移轉	18,467.55	18,467.54	-0.01
		允建容積	81,939.25	87,720.85	+5,781.60
13	總容積樓地板面積(m ²)	81,919.67	87,720.26	+5,800.59	
14	總樓地板面積(m ²)	135,452.11	144,501.56	+9,049.45	
15	空地面積(m ²)	法定	5,885.68	5,885.55	-0.13
		實設	6,059.42	6,123.07	+63.65
16	綠覆率(%)	法定	60	60	不變
		實設	60.7	77.6	+16.9
	綠覆面積(m ²)	喬木	2,054.2	2,166	+111.8
		灌木	1,228.1	1,034.2	-193.9
	草皮或地被	397.7	1,573.6	+1,175.9	

編號	項目	原環說書 (107年)	環境影響差異分析 (本次變更)	變更差異	
	總計	3,680	4,773.8	+1,093.8	
	屋頂綠化面積(m ²)	356	1,246.7	+890.7	
17	規劃規模	地下5層，地上28層 高層建物(樓高137.9 m)，開發為辦公大樓、 商場及旅館使用	地下5層，地上26層 高層建物(樓高136.5 m)，開發為辦公大樓、 商場及餐廳使用	地上樓層減少2 層，總樓高減少 1.4m，取消旅館 使用	
18	計畫引進人口(人)	5,230	8,551	+3,321	
19	平均日用水量(CMD)	1,331	1,115	-216	
20	平均日污水量(CMD)	1,065	892	-173	
21	廢棄物 (kg)	每日垃圾產生量	4,498	7,037	+2,539
		垃圾清運量	1,464	1,796	+332
		資源及廚餘回收 量	3,034	5,241	+2,207
	垃圾 貯存 空間 (m ²)	商場	34.31	38.16	+3.85
辦公室		34.31	62.25	+27.94	
旅館		42.35	-	-42.35	
22	雨水 及中 水設 備空 間 (m ³)	6樓及23樓中水 中繼槽	43	-	-43
		筏基雨水貯留池	1,000	1,002	+2
		B1雨水滯留池	130	130	不變
		筏基雨水滯留池	1,070	1,078	+8
		中水回收	200	-	-200
23	地下室開挖深度(m)	20.35	20.5	+0.15	
24	地下室開挖面積(m ²)	8,468.07	8,500.36	+32.29	
25	設計開挖率(%)	64.74	64.99	+0.25	
26	工程餘土量(萬 m ³)	23.13	24.25	+1.12	
27	停車 位 (席)	汽車法定	416	411	-5
		汽車實設	603	550	-53
		機車法定	439	655	+216
		機車實設	500	655	+155
		裝卸法定	16	19	+3
		裝卸實設	16	19	+3
		自行車實設	151	151	不變
		大客車	2	-	-2
28	防災中心面積(m ²)	49.21	70.99	+21.78	
29	逃生梯(處)	10	8	-2	

3.2 原開發行為辦理情形

本開發計畫環境影響說明書(原計畫環說書)業經臺北市政府環境影響評估審查委員會第 187 次會議決議通過審查，並於 107 年 1 月 16 日(北市環綜字第 10730146602 號函)公告審查結論，環境影響說明書(定稿本)於民國 107 年 2 月 5 日經臺北市政府環境保護局予以核備(北市環綜字第 10730546400 號函)，環評開發歷程摘要彙整詳表 3.2-1。

本計畫屬臺北市 106 年 1 月 25 日公告「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 BR-2 國產實業)細部計畫案」所劃定之都審地區，都市更新事業計畫審議於 102 年 4 月 9 日(國實總發字第 13S0035 號函)申請報核；107 年 4 月 24 日(府都設字第 10732522000 號函)取得都市設計及土地使用開發許可審議(以下簡稱都審)核定，亦於 109 年 4 月 9 日召開之第 551 次委員會決議修正後通過(附錄二)；由於重新申請都審程序及增加都更容積獎勵額度，惟變更內容初步研判並無涉及環境影響評估法施行細則第 38 條所列之需重新辦理環境影響評估，故依據同法第 37 條規定，提出本次環境影響差異分析報告。

本計畫目前尚未開工，現況及周邊環境與環說通過時差異不大，現況為國產建材實業股份有限公司所有之預拌混凝土加工廠區，基地同街廓東側為利百代工廠及部分作一般住商混合使用之私有土地及建物；街廓周邊部分，東側為玉成國小，東南側為南港高中暨附屬國中部，距南側約 350 m 為捷運板南線昆陽站。基地北側及西側之現況主要為汽車、機械等相關產業之展銷場所，部分為一般住商混合使用，基地現況及周邊土地使用航照圖詳圖 3.2-1，現況照片詳圖 3.2-2。

表 3.2-1 本計畫開發歷程表

項目	內容
都更計畫審議申請報核	102 年 4 月 9 日(國實總發字第 13S0035 號函)申請報核
環評審查通過	106 年 10 月 20 日經臺北市政府環境影響評估審查委員會第 187 次會議決議通過審查
公告審查結論	107 年 1 月 16 日北市環綜字第 10730146602 號函公告審查結論在案
取得定稿核備函	107 年 2 月 5 日取得定稿本核備函(北市環綜字第 10730546400 號函)
都審核定	107 年 4 月 24 日(府都設字第 10732522000 號函)取得都審核定
都審委員會決議修正後通過	109 年 4 月 9 日召開之第 551 次委員會決議修正後通過 註：由於法規修正，依「都市更新建築容積獎勵辦法」及「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」，重新申請都市更新容積獎勵

資料來源：本計畫整理。



底圖來源：經濟部水利署，「地理資訊倉儲中心-GIS圖台-高解析照
 拍攝日期：民國107年3月23日」



圖3.2-1 開發基地範圍及周邊土地使用現況航照圖

① 基地西北側現況



109.5.21 拍攝

② 基地東北側現況



109.5.21 拍攝



③ 基地西北側受保護樹木現況



底圖來源：Google Earth，拍攝日期：民國107年3月

④ 基地西南側現況



109.5.21 拍攝

⑤ 基地東南側現況



109.5.21 拍攝

圖3.2-2 開發現況圖