

第三章

本次及歷次申請變更內容
與原通過內容之比較

第三章 本次及歷次申請變更內容與原通過內容之比較

3.1 審查歷程

「臺北市西區門戶計畫臺北車站特定專用區 C1/D1(東半街廓)土地開發案環境影響說明書」業經臺北市政府環境保護局 110 年 9 月 11 日北市環綜字第 10930719483 號公告審查結論，110 年 9 月 27 日北市環綜字第 1106061426 號函核備在案，相關函文詳見附錄一 PP. A1-1 ~ A1-3。

3.2 歷次變更內容之比較

本次變更因應未來商業需求、市場變化，調整各使用用途面積，提高空間有效利用率，因環評核備在前，考量都審、環評、建照一致性，故配合都市設計審議報告相關內容辦理環評變更，於實設容積樓地板面積不變之前提下，調整各種使用用途面積、位置、樓層數，並重新優化地下室平面配置等，故於設計建築面積、樓地板面積、樓層數、建築物高度及裝卸位等略有增減。另配合臺北長廊設計更新、文資報告書及避難空間檢討，微調各層景觀平面配置。配合都審第一次委員會意見將裙樓量體縮減及裙樓商場屋頂避難平台面積需求，原設置於裙樓露臺之太陽能板面積縮小，不足部分將於塔樓屋突層設置補足。歷次變更內容之比較請參見表3-1。

經檢核現階段部分規劃內容與原核定環評書件有所差異。惟變更內容並無環境影響評估法施行細則第 38 條所列應重新辦理環境影響評估之情事，故依據同法第 37 條規定，提出本次「環境影響差異分析報告」送審查。

表3-1 本案歷次變更內容對照表

項目	環說書定稿本 (110年9月)	本次變更	增減額	備註
基地面積	C1: 13,078 m ²	不變	—	
	D1: 18,515 m ²	不變	—	
設計建蔽率	C1: 61.67%	C1: 61.66%	-0.01%	
	D1: 61.67%	D1: 61.66%	-0.01%	
設計建築面積	C1: 8,064.8 m ²	C1: 8,064 m ²	-0.8 m ²	
	D1: 11,417.5 m ²	D1: 11,417 m ²	-0.5 m ²	
允建總容積	C1: 150,397m ²	不變	—	1. C1 棟減少 1 層樓板。 2. 裙樓量體調整，部分樓板回補。 3. 為型塑臺灣新地標樓冠設計(如圖4-1、圖4-2)，經調整觀景台設計後，依建築技術規則規定，建築物高度需計算至使用空間最頂層樓板，認定高度改變，整體外觀不變。
	D1: 212,922.5m ²	不變	—	
	公益性空間免計容積	不變	—	
總允建容積率	C1: 1,150%	不變	—	
	D1: 1,150%	不變	—	
設計容積率	C1: 1,150%	不變	—	
	D1: 1,150%	不變	—	
總樓地板面積	C1: 217,284m ²	C1: 212,194.95m ²	-5,089.05 m ²	
	D1: 356,993m ²	D1: 350,648.49m ²	-6,344.51 m ²	
	公益性空間:16,335.09m ²	不變	—	
建築物樓層	C1: 56 層	C1: 55 層	C1 減少 1 層	
	D1: 74 層	不變	—	
建築物高度	C1:280 m(不含屋突 9 m)	C1: 289 m(含屋突 9 m)	+9m(+3.21%)	
	D1:360 m(不含屋突 9 m)	D1: 369 m(含屋突 9 m)	+9m(+2.5%)	
使用用途	C1 基地規劃為商場百貨、餐廳、電影院、辦公室、設備空間； D1 東半街廓基地規劃為商場百貨、停車場、會議中心、旅館、辦公室、城市美術展覽館、餐廳、觀景台、設備空間； C1 及 D1 東半街廓間之重慶北路上方規劃公益性空間。	C1 基地規劃為商場百貨、餐飲、一般事務所/金融保險業、設備空間； D1 東半街廓基地規劃為商場百貨、停車場、旅館、一般事務所/金融保險業、城市美術展覽館、餐飲、觀景台、設備空間； C1 及 D1 東半街廓間之重慶北路上方規劃公益性空間。	C1 取消設置電影院、部分樓層用途調整。 D1 取消設置會議中心、部分樓層用途調整。 辦公室變更為一般事務所/金融保險業	
汽車停車位	應設 800 席，實設 1,519 席(含已完成之地下室車位)	不變	—	100%預留管線並設置汽車充電設施 152 席。
機車停車位	應設 500 席，實設 500 席	不變	—	100%預留管線並設置機車充電設施 50 席。
實設裝卸停車位	34 席	61 席	27 席	
停車位配置	如表 4-3 及附錄二。	如表 4-4 及附錄三。	—	

表3-1 本案歷次變更內容對照表(續)

項目	環說書定稿本 (110年9月)	本次變更	增減額	備註
綠覆率	C1：65.52%	C1：67.71%	+2.19%	主要為臺北長廊設計更新，其投影下之綠化皆計入不可綠化範圍，不可綠化面積增加，導致綠覆率增加但綠覆面積減少之情形，經檢討仍可符合審議規範。
	D1：67.78%	D1：77.70%	+9.92%	
綠覆面積	C1：1,765.2 m ²	C1：1,663.02 m ²	-102.18 m ²	主要為調整觀景台設計，屋頂面積減少導致可綠化面積減少所致，經檢討仍可符合審議規範。
	D1：1,294.16 m ²	D1：965.6 m ²	-328.56 m ²	
屋頂綠化面積	C1：340.86 m ²	C1：278.92 m ²	-61.94m ²	原設置於裙樓露臺之太陽能板面積縮小，不足部分將於塔樓屋突層設置補足，可符合審議規範。
	D1：417.29 m ²	D1：282.34 m ²	-134.95m ²	
太陽能板面積	1,000m ² 設置於露臺 (C1：13F，D1：15F)	1,000 m ² 設置於露臺(D1：15F)及塔樓屋突	—	原設置於裙樓露臺之太陽能板面積縮小，不足部分將於塔樓屋突層設置補足，可符合審議規範。
自來水替代率	6.3%	6.43%	+0.13%	本次變更新水量增加，故自來水替代率減少，但仍符合自來水替代率4%。
營運期間平均日 污水量	C1：1,052.4 CMD	C1：1,529.5 CMD	+477.1 CMD	因調整各種使用用途面積，並將一般辦公室變更為一般事務所/金融保險業，故污水量、用水量增加。本案污水分別排放至既有人孔 0948 及 0932 等，管線既有管徑(700mm)可容納本案污水量無虞。
	D1：1,798.6 CMD	D1：2,254.1 CMD	+455.5 CMD	
	公益設施：274.9 CMD	公益設施：290.4 CMD	+15.5 CMD	
營運期間平均日 用水量	C1：1,169.3 CMD	C1：1,699.4 CMD	+530.1 CMD	本案污水分別排放至既有人孔 0948 及 0932 等，管線既有管徑(700mm)可容納本案污水量無虞。
	D1：1,998.4 CMD	D1：2,504.6 CMD	+506.2 CMD	
	公益設施：305.4 CMD	公益設施：322.7 CMD	+17.3 CMD	
廢棄物 量	每日產生量	17,506 kg	19,111 kg	+1,605 kg
	每日清運量	3,452 kg	3,624 kg	+172 kg
	每日資源回收	12,528 kg	13,848kg	+1,320 kg
	每日廚餘	1,527kg	1,639kg	+112 kg
垃圾暫存空間	需求：58 m ² 規劃：220 m ² (垃圾暫存空間) 總空間：994 m ² (含操作空間)	需求：67 m ² 規劃：220 m ² (垃圾暫存空間) 總空間：430 m ² (含操作空間)	需求：+9m ² 規劃：不變 總空間：-564 m ²	配合 B2F 後場空間調整，仍可符合滿足使用需求。