

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

「寶豐隆置地廣場新建工程環境影響說明書」業經臺北市政府環境保護局 108 年 11 月 6 日北市環綜字第 10830710813 號公告審查結論，108 年 11 月 20 日北市環綜字第 1083029762 號函核備在案，相關函文詳見附錄一 PP.A1-1 ~ A1-4。

3.2 基地現況

基地目前施工中，目前主要施作內容為臨時水電工程、連續壁工程，基地現況照片如圖 3-1 所示。



圖3-1 基地現況照片

3.3 歷次變更內容之比較

本次變更係配合都市更新相關法令之修訂，擬依 111 年 4 月 13 日「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」申請將地下層原容積移至地上層使用，並依 108 年 5 月 15 日修正公布「都市更新建築容積獎勵辦法」重新檢討擬申請容積獎勵項目，故地上層樓層數增加，建物高度增加；重新檢討營運各項使用需求；綠覆面積原依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點(83 年 8 月)」檢討，因法令適用日認定改變，改以「臺北市新建建築物綠化實施規則(105 年 6 月)」檢討綠覆面積，導致綠覆率、綠覆面積均減少；因實際規劃各項工程時程得以銜接連續，故可減少維持土壓力平衡所需土方量；因「垃圾、廚餘」及「資源回收」收受車輛不同，本案為方便不同收受車輛之載運管理，而將不同種類垃圾之貯存空間分設於 B3F 及 B4F。所影響之變更內容比較請參見表 3-1。

表3-1 本案歷次變更內容對照表

項目	環說書定稿本 (108 年 11 月)	本次變更	增減額及差異	備註
允建建築面積(m ²)	2,736.26	2,737.50	+1.24	因騎樓面積調整，故允建建築面積亦有變動。
實設建蔽率(%)	64.86	64.63	-0.23	配合都市更新相關法令之修訂，依 111 年「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」及 108 年「都市更新建築容積獎勵辦法」等規定重新檢討容積，並依使用需求調整 2-4 層使用用途，原商場變更為辦公室。
實設建築面積(m ²)	2,730.32	2,721.90	-8.42	
實設容積率(%)	787.73	853.20	+65.47	
實設容積樓地板面積(m ²)	35,692.00	38,658.47	+2,966.47	
總樓地板面積(m ²)	61,279.35	66,259.82	+4,980.47	
戶數(戶)	31	34	+3	
樓層數	地上 28 層 地下 6 層	地上 32 層 地下 6 層	地上+4 層	
建築物高度(m)	141.85	155.70	+13.85(+9.76%)	

表 3-1 本案歷次變更內容對照表(續 1)

項目	環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及差異	備註
使用用途	<p>28F 為一般事務所 27F 為一般事務所、一般事務所附屬勞工設施 26F 為機電設備空間</p> <p>6F~25F 為一般事務所兼金融保險業 5F 為一般事務所兼金融保險業、健身服務業 4F 為餐飲業 3F 為餐飲業、一般服務業 2F 為餐飲業 1F 為一般零售業甲、乙組兼餐飲業、一般事務所兼金融保險業 B1F 為機車停車空間 B2F 為一般零售業甲乙組、餐飲業及機車停車空間 B3F 為餐飲業、裝卸空間 B4F~B6F 為停車空間</p>	<p>32F 為一般事務所 31F 為一般事務所、一般事務所附屬勞工設施 30F 為機電設備空間 26F~29F 為一般事務所兼金融保險業</p> <p>6F~25F 為一般事務所兼金融保險業 5F 為一般事務所兼金融保險業、健身服務業 2~4F 為一般事務所兼金融保險業</p> <p>1F 為一般零售業甲、乙組兼餐飲業、一般事務所兼金融保險業 B1F 為機車停車空間 B2F 為一般零售業甲乙組、一般服務業、餐飲業及機車停車空間 B3F 為餐飲業、裝卸空間 B4F~B6F 為停車空間</p>	<p>樓層數由 28F 增加至 32F，26~29F 均為一般事務所兼金融保險業，原環評 26~28F 之使用用途移至 30~32F</p> <p>取消 2~4F 餐飲業、一般服務業，變更為一般事務所兼金融保險業</p> <p>B2F 新增一般服務業</p>	<p>配合都市更新相關法令之修訂，依 111 年「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」及 108 年「都市更新建築容積獎勵辦法」等規定重新檢討容積，並依使用需求調整 2-4 層使用用途，原商場變更為辦公室。</p>
汽車停車位(席)	<p>法定：247 實設：247 (電動汽車位預留管線 83 席)</p>	<p>法定：230 實設：279 (車位 100%預留管線，初期設置安裝充電系統 28 席，後續視實際需求安裝充電系統)</p>	<p>法定：-17 實設：+32 (電動汽車位預留管線+196)</p>	<p>依使用用途樓地板面積調整，變更法定汽機車、裝卸位及自行車數量。</p>
機車停車位(席)	<p>法定：387 實設：387 (電動機車位預留管線 129 席)</p>	<p>法定：382 實設：393 (車位 100%預留管線，初期設置安裝充電系統 40 席，後續視實際需求安裝充電系統)</p>	<p>法定：-5 實設：+6 (電動機車位預留管線+264)</p>	
裝卸停車位(席)	<p>法定：9 實設：9</p>	<p>法定：8 實設：8</p>	<p>法定：-1 實設：-1</p>	
自行車停車位(席)	<p>實設 62</p>	<p>實設 70</p>	<p>+8</p>	

表 3-1 本案歷次變更內容對照表(續 2)

項目	環說書定稿本 (108 年 11 月)	本次變更	增減額及差異	備註																								
綠覆率(%)	126.9	79.4	-47.5	1. 綠覆面積原依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點(83 年 8 月)」檢討，因法令適用日認定改變，改以「臺北市新建建築物綠化實施規則(105 年 6 月)」檢討綠覆面積，導致綠覆率、綠覆面積均減少。																								
綠覆面積(m ²)	1,869.3	1,134.66	-734.64	2. 實際綠化面積變化說明如下表： <table border="1" data-bbox="1045 622 1520 846"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>原環評</th> <th>本次變更</th> <th>差異</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地面層</td> <td>355.3</td> <td>446.78</td> <td>+91.48</td> </tr> <tr> <td>四樓</td> <td>54.2</td> <td>48.3</td> <td>-5.9</td> </tr> <tr> <td>五樓</td> <td>157.2</td> <td>165.3</td> <td>+8.1</td> </tr> <tr> <td>屋頂層</td> <td>75</td> <td>75</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>整體合計</td> <td>641.7</td> <td>735.38</td> <td>+93.68</td> </tr> </tbody> </table> <p>單位：平方公尺(m²)</p>	項目	原環評	本次變更	差異	地面層	355.3	446.78	+91.48	四樓	54.2	48.3	-5.9	五樓	157.2	165.3	+8.1	屋頂層	75	75	—	整體合計	641.7	735.38	+93.68
項目	原環評	本次變更	差異																									
地面層	355.3	446.78	+91.48																									
四樓	54.2	48.3	-5.9																									
五樓	157.2	165.3	+8.1																									
屋頂層	75	75	—																									
整體合計	641.7	735.38	+93.68																									
屋頂綠化面積(m ²)	75	75	不變	屋頂綠化面積不變，並調整增加太陽能板面積。																								
太陽能板面積(m ²)	143	1,028	+885																									
開挖率(%)	79.09	79.56	+0.47	於施工開挖過程中發現原環評規劃連續壁之位置，有既有建物之壁樁存在，因此微調部份連續壁之位置使其可避開既有壁樁，故開挖率略微增加。																								
土方量(m ³)	1.填土 17,546 m ³ 2.挖(棄)58,840 m ³	1.填土 7,517 m ³ 2.挖(棄)52,316 m ³	1.填土 -10,029 m ³ 2.挖(棄) -6,524 m ³	1. 原環評考量未來拆除工程與連續壁工程時程可能不連續，為維持土壓力平衡，故增加填土。 2. 現實際施工時程可連續，故減少填土，並微調連續壁範圍。																								
營運期間平均日用水量(CMD)	517	594	+77	依各種使用用途面積調整，故用、污水量調整。																								
營運期間平均日污水量(CMD)	509.5	548.4	+38.9																									

表 3-1 本案歷次變更內容對照表(續 3)

項目		環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及差異	備註
廢棄物量	每日產生量(kg)	3,889	4,372	+483	1. 依本次變更污水量檢討人口數。 2. 原環評引用 106 年臺北市廢棄物相關統計。 3. 本次變更引用 110 年臺北市廢棄物相關統計。
	每日清運量(kg)	1,254	1,200.1	-53.9	
	每日資源回收(kg)	2,484	2,840.5	+356.5	
	每日廚餘(kg)	344	331.4	-12.6	
垃圾暫存空間(m ²)	205(B3F)	44.8(B3F) 62.38(B4F)	-97.82	因「垃圾、廚餘」及「資源回收」收受車輛不同，本案為方便不同收受車輛之載運管理，而將不同種類垃圾之貯存空間分設於 B3F 及 B4F；垃圾暫存空間扣除垃圾貯存空間後，仍有足夠空間做為清運操作空間。	