第四章

開發行為或環境保護對策變更之理由及內容

第四章 開發行為或環境保護對策變更之理由及內容

4.1 審查歷程

本案「臺北市士林區福林段三小段 362 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」歷程如下：

環境影響說明書業經臺北市政府環境影響評估審查委員會第 145 次審查通過，並於 103 年 12 月 1 日北市環秘(一)字第 10338429602 號公告審查結論在案，詳請參閱附錄四、PP.A4-1~A4-3，104 年 4 月 15 日核備(北市環秘(一)字第 10432335700 號函)，詳請參閱附錄四、P.A4-4。

本次變更主要係考量市場需求，於設計上重新調配樓地板面積，住宅產品由原較大之房型更改為較小之房型致戶數變更。變更內容包括建築配置、景觀綠化計畫、戶數、法定汽車位檢討及賸餘土石方等(整理如表 4-1)，並依據環境影響評估法施行細則第 38 條所列之各款，檢討本次變更是否涉及需重新辦理環境影響評估作業之相關規定（詳表 5-1），經檢討後並無涉相關規定，故依據環境影響評估法施行細則第 37 條之 1 規定，提送本次環境影響差異分析報告。

表4-1 變更原因彙整

項次	變更項目	變更緣由
1.	建築配置	原都審審查後通過版本(103 年 7 月)綠建築為銀級(獎勵值 6%)，後因環境影響說明書書面審查階段要求提升為黃金級(獎勵值 8%)，經都更審議會同意增加 2%，另因協助開闢都市計畫道路與供人行之地面道路或騎樓獎勵值減少 0.79%，故都市更新獎勵及允建容積增加 1.21%，18.72m^2，環評大會決議為黃金級及容積獎勵檢討等相關資料如附錄四，pp.A4-3~12。 於設計上重新調配各戶樓板面積，實設建築面積減少 0.01m^2，實設容積樓地板面積增加 18.58m^2，實設容積率增加 1.21%及總樓地板面積增加 2.36m^2。 變更前後各樓層面積計算詳表 4-2。
2.	景觀綠化計畫	重新調配景觀綠化計畫，綠覆率由原 133.03%增加為 133.19%，增加 0.16%。植栽種類由楓香、紫薇、釉綠掌葉棲、白水木、地批(臺灣景天)、七里香、春不老及芙蓉菊等變更為假儉草、田代氏石斑木、福建、茶蔥蘭、金錢薄荷等，增添家居生活之綠美化。
3.	戶數	本案於設計上重新調配樓板面積，產品由原較大之房型更改為較小之房型，原核准為 59 戶，本次變更為 68 戶，共增加 9 戶，衍生人數略有變化，對污水量、垃圾量及營運期間交通影響略有增加。
4.	法定汽車位檢討	本案於設計上重新調配各戶樓板面積，依據「建築技術規則」及「臺北市土地使用分區管制自治條例」重新檢討法定停車位，增加為 96 席，實設汽車位不變。
5.	賸餘土石方	本次變更地下室開挖面積減少，由 1,021.55 m^2 減為 1,011.51 m^2，並經臺大地震工程研究中心特殊結構審查後，壁樁深度加深及尺寸修正，由 38m 增加為 49.3m，因此本次變更賸餘土石方為 29,690 m^3，增加 1,771m^3。

資料來源:本計畫整理。

4.2 基地位置

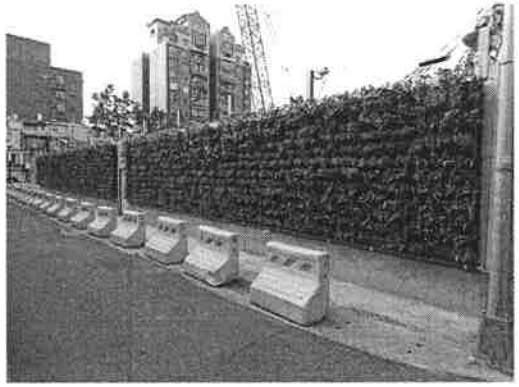
本基地位於臺北市士林區福志路以南、中山北路五段以東、中山北路五段 704 巷以北所圍街廓內。主要聯外動線為中山北路，鄰捷運士林站，交通便利，如圖 4-1所示。

4.3 基地現況

基地地上層既有建築物已全數拆除，基地現況照片詳請參閱圖 4-2。

圖4-1　基地位置圖

施工門口人員指揮



施工圍綠美化維護

人行道及綠美化

拆除工程

水溝網更換

黎明興技術顧問股份有限公司 LEADERMAN & ASSOCIATES	圖4-2　基地現況照片

4.4 變更內容

本次變更主要係考量市場需求，於設計上重新調配樓地板面積，住宅產品由原較大之房型更改為較小之房型致戶數變更。變更內容包括建築配置、景觀綠化計畫、戶數、法定汽車位檢討及賸餘土石方等，本次及歷次申請變更內容與原通過內容之比較整理如表 3-1，變更前、後之開發行為相關資料請參閱附錄一及附錄二，相關內容敘述如後。

4.4.1 建築配置

一、原環境影響說明書核准

原實設建築面積為 690.01 m^2。

原都市更新獎勵容積為 2,013.52 m^2。

原允建容積為 8,822.70 m^2。

原實設容積樓地板面積為 8,822.59 m^2。

原實設容積率為 575.37%。

原總樓地板面積為 16,599.39 m^2。

二、本次變更

本次變更實設建築面積為 690.00 m^2，減少 0.01m^2。

本次變更都市更新獎勵容積為 2,032.24 m^2，增加 18.72 m^2。

本次變更允建容積為 8,841.42 m^2，增加 18.72m^2。

本次變更實設容積樓地板面積為 8,841.17 m^2，增加 18.58m^2。

本次變更實設容積率為 576.58%，增加 1.21%。

本次變更總樓地板面積為 16,601.75 m^2，增加 2.36m^2。

都市更新獎勵及允建容積增加 1.21%，18.72m^2。於設計上重新調配各戶樓板面積，因此實設建築面積減少 0.01m^2，實設容積樓地板面積增加 18.58m^2，實設容積率增加 1.21%及總樓地板面積增加 2.36m^2。

變更前後各樓層面積計算詳表 4-2。

4.4.2 景觀綠化計畫

一、原環境影響說明書核准

在建物東南側空間選植開花及落葉喬木，如楓香及紫薇，豐富季節性的視覺享受，創造綠意盎然的休憩空間；5F 露臺以釉綠掌葉棲點綴白水木及地批(臺灣景天)等植栽設計，增添家居生活之綠美化。

灌木配置以複層種植為原則，以高低矮灌木配植為主，採取的是低中高等至少三層以上的排序舖陳，灌木種類選植開花植栽，如：七里香；同時也選植觀葉植栽，利

用植物本身葉色變化出不同的彩帶效果，如：春不老、芙蓉菊；透過常綠灌木與不同花期的蜜源植栽搭配，達到吸引蜜蜂等昆蟲之目的，增加環境生態之功效。

原環境影響說明書核准綠覆面積為 1,121.88 m^2，綠覆率為 133.03%。

喬木：944 m^2。

灌木：17.85 m^2。

地被：154.78 m^2。

植草磚：3.75 m^2。

水池 1.5 m^2。

實設綠覆面積：944+17.85+154.78+3.75+1.5=1,121.88 m^2。

法定綠覆面積：421.68 m^2(法定空地之 50%)。

實設綠覆面積：1,121.88 m^2(法定空地之 133.03%)。

二、本次變更

地面層景觀綠化設計，在建物東南側空間選植開花及落葉喬木，豐富季節性的視覺享受，創造綠意盎然的休憩空間，地被則種植假儉草，透過常綠灌木與不同花期的蜜源植栽搭配，達到吸引蜜蜂等昆蟲之目的，增加環境生態之功效。

5F 露臺以田代氏石斑木、福建茶等灌木類植栽設計，地被以蔥蘭、金錢薄荷為主，增添家居生活之綠美化。

本次變更於綠覆面積為 1,121.88 m^2，綠覆率為 133.19%。

喬木：905.33 m^2。

灌木：65.5 m^2。

地被：149.96 m^2。

水池 2.46 m^2。

實設綠覆面積：905.33+65.5+149.96+2.46=1,123.25 m^2。

法定綠覆面積：421.68 m^2(法定空地之 50%)。

實設綠覆面積：1,123.25 m^2(法定空地之 133.19%)。

變更前後景觀綠化計畫圖圖 4-3~圖 4-8如所示。

4.4.3 戶數

一、原環境影響說明書核准

原環境影響說明書核准一般事務所 7 戶，一般零售業 1 戶，集合住宅 51 戶，共計 59 戶。

二、本次變更

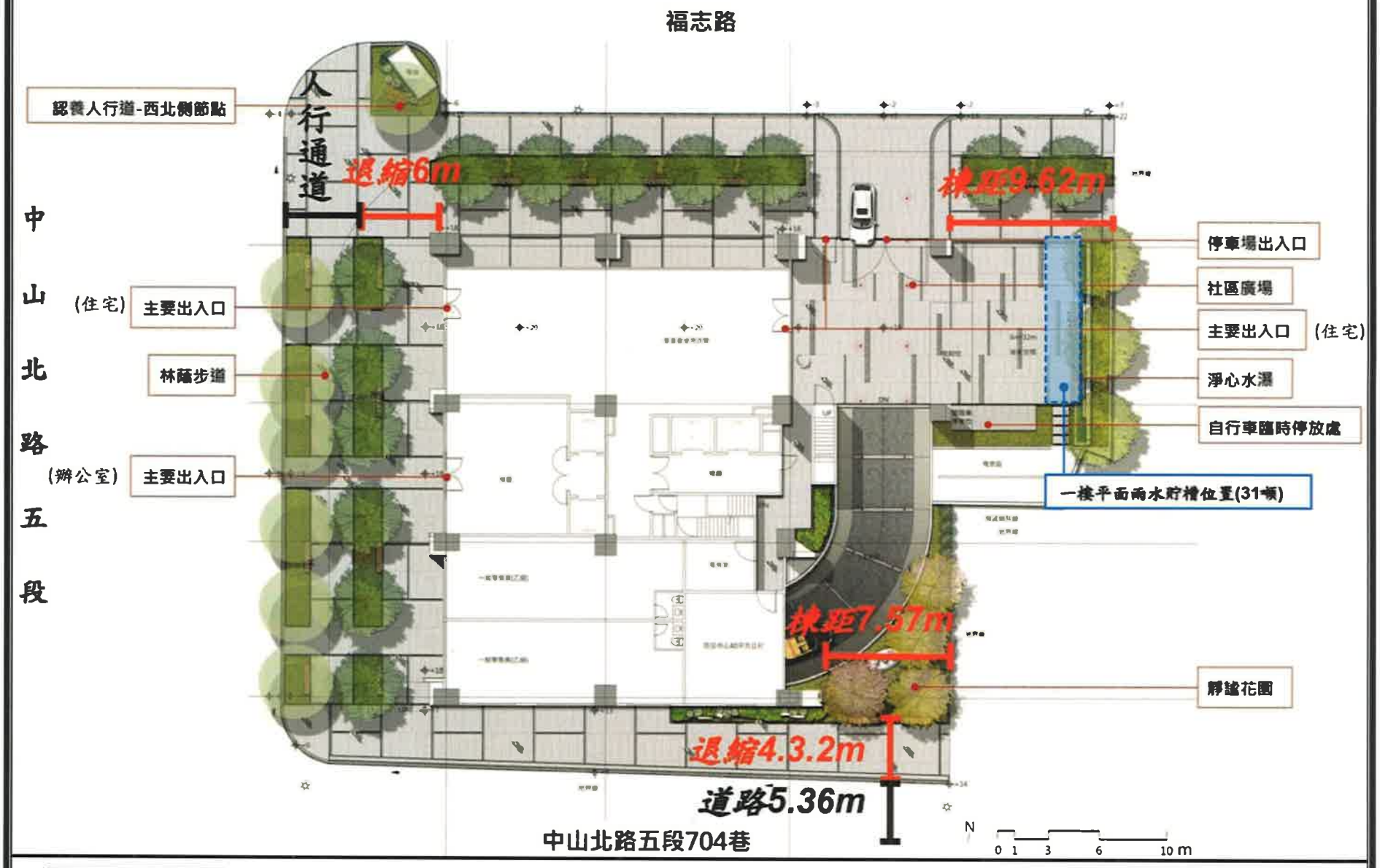
本次變更主要係考量市場需求，於設計上重新調配樓地板面積，住宅產品由原較大之房型更改為較小之房型致戶數變更，14F~22F 各增加 1 戶，集合住宅共增加 9 戶，合計 68 戶。

表4-2　變更前後各樓層面積計算

			樓地板面積			容積樓地板面積		
			變更前	本次變更	增減額	變更前	本次變更	增減額
實設建築面積	1F	×1F	605.96	622.34	+16.38	197.35	222.02	+24.67
	2F	×1F	604.25	610.54	+6.29	516.95	513.78	-3.17
	3F~4F	×2F	各 662.85	各 658.84	各-4.01	各 568.21	各 563.7	各-4.51
	5F	×1F	577.45	565.82	-11.63	190.8	268.78	+77.98
	6F	×1F	524.12	520.21	-3.91	447.81	447.2	-0.61
	7F~12F	×6F	各 524.12	各 520.21	各-3.91	各 450.25	各 447.24	各-3.01
	13F	×1F	515.24	510.64	-4.6	442.31	439.1	-3.21
	14F	×1F	410.31	417.05	+6.74	340.34	353.18	+12.84
	15F	×1F	404.35	415.34	+10.99	338.59	346.13	+7.54
	16~22F	×7F	各 404.35	各 410.23	各+5.88	各 338.59	各 346.79	各+8.2
	機電空間計容積					140.34	3.12	-137.22
	小計		**1,0942.55**	**1,0972.49**	**+29.94**	**8,822.59**	**8,841.17**	**+18.58**
	B1F~B5F	×5F	各 1,066.84	各 1,063.77	各-3.07	0	0	0
	小計		**5,334.2**	**5,318.85**	**-15.35**	**0**	**0**	**0**
	R1F		112.88	103.47	-9.41	0	0	0
	R2F~R3F	×2F	104.88	各 103.47	各-1.41	0	0	0
	小計		**322.64**	**310.41**	**-12.23**	**0**	**0**	**0**
合計			**16,599.39**	**16,601.75**	**+2.36**	**8,822.59**	**8,841.17**	**+18.58**

資料來源：本計畫整理

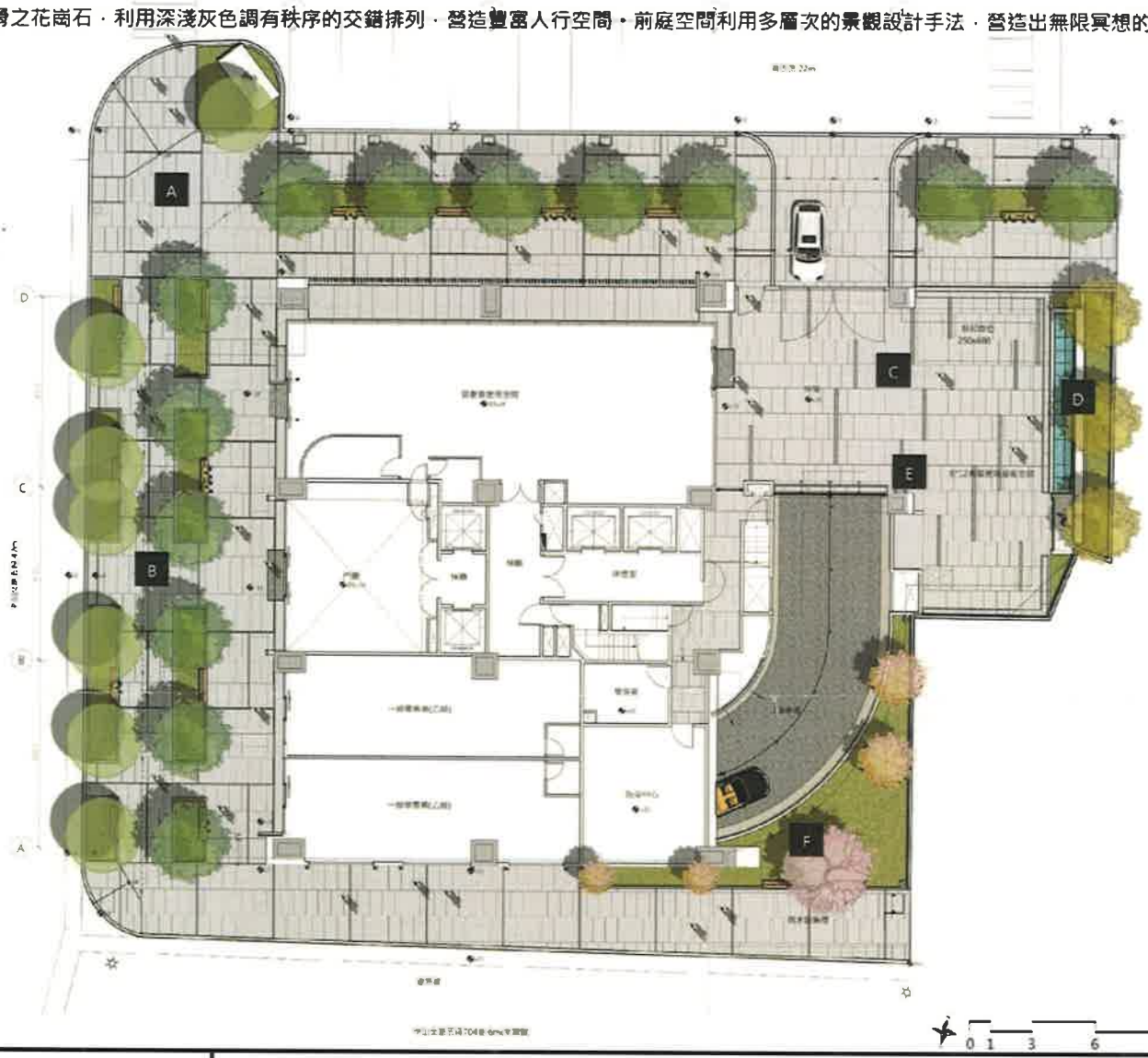
原核准



本次變更

設計理念

開放空間人行道鋪設耐磨止滑之花崗石，利用深淺灰色調有秩序的交錯排列，營造豐富人行空間。前庭空間利用多層次的景觀設計手法，營造出無限冥想的靜謐氛圍空間感。



A. 認養人行道-西北側節點

保留現有喬木，美化現有變電箱，保留寬廣的空間形成對行人友善的街角廣場。

B. 林蔭步道

沿街人行步道以雙排列植之行道樹，創造舒適的林蔭步道空間，充足的樹距讓陽光能照射於活動空間上，使通廊中有微風吹拂，當人們漫步其中時能感受到大自然的舒適氛圍。

C. 社區廣場

在建物的主要出入口廣場以鋪面素材變化點綴整體空間，增加引導性與迎賓感。

D. 水瀑牆景牆

以造型水景及綠化的方式連到緩衝，柔化空間之效果，在水景後方以直立型喬木豐富視覺享受。

E. 自行車臨時停放處

規劃自行車停放處，供臨時停放用。

F.靜謐花園

建物東南側空間設置座椅及公共藝術供民眾休憩及觀賞，並以開花及落葉喬木豐富季節性的視覺享受，創造綠意盎然的戶外休憩空間。

黎明興技術顧問股份有限公司 LEADERMAN & ASSOCIATES	圖4-3　變更前、後一樓平面配置圖

原核准

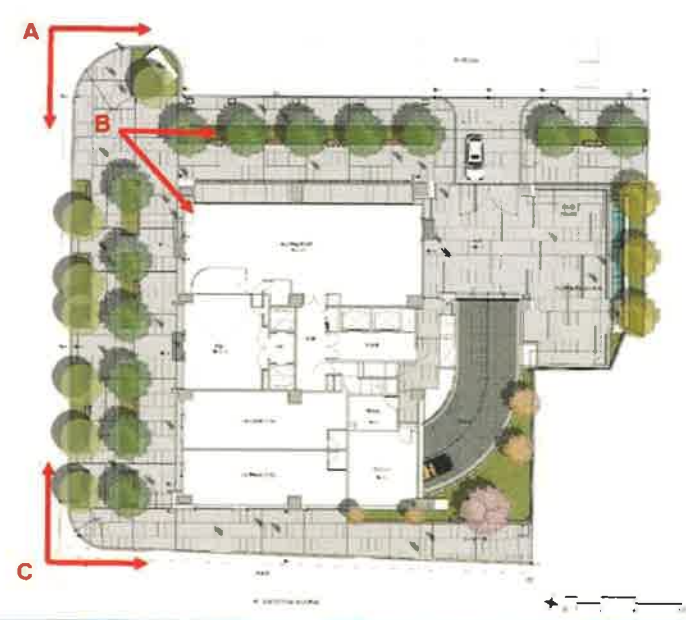
A.開放空間模擬示意圖

B.開放空間模擬示意圖

C.開放空間模擬示意圖

本次變更

A.開放空間模擬示意圖



B.開放空間模擬示意圖

C.開放空間模擬示意圖

黎明興技術顧問股份有限公司 LEADERMAN & ASSOCIATES	圖4-4　變更前、後景觀模擬圖(一)

原核准

D.開放空間模擬示意圖

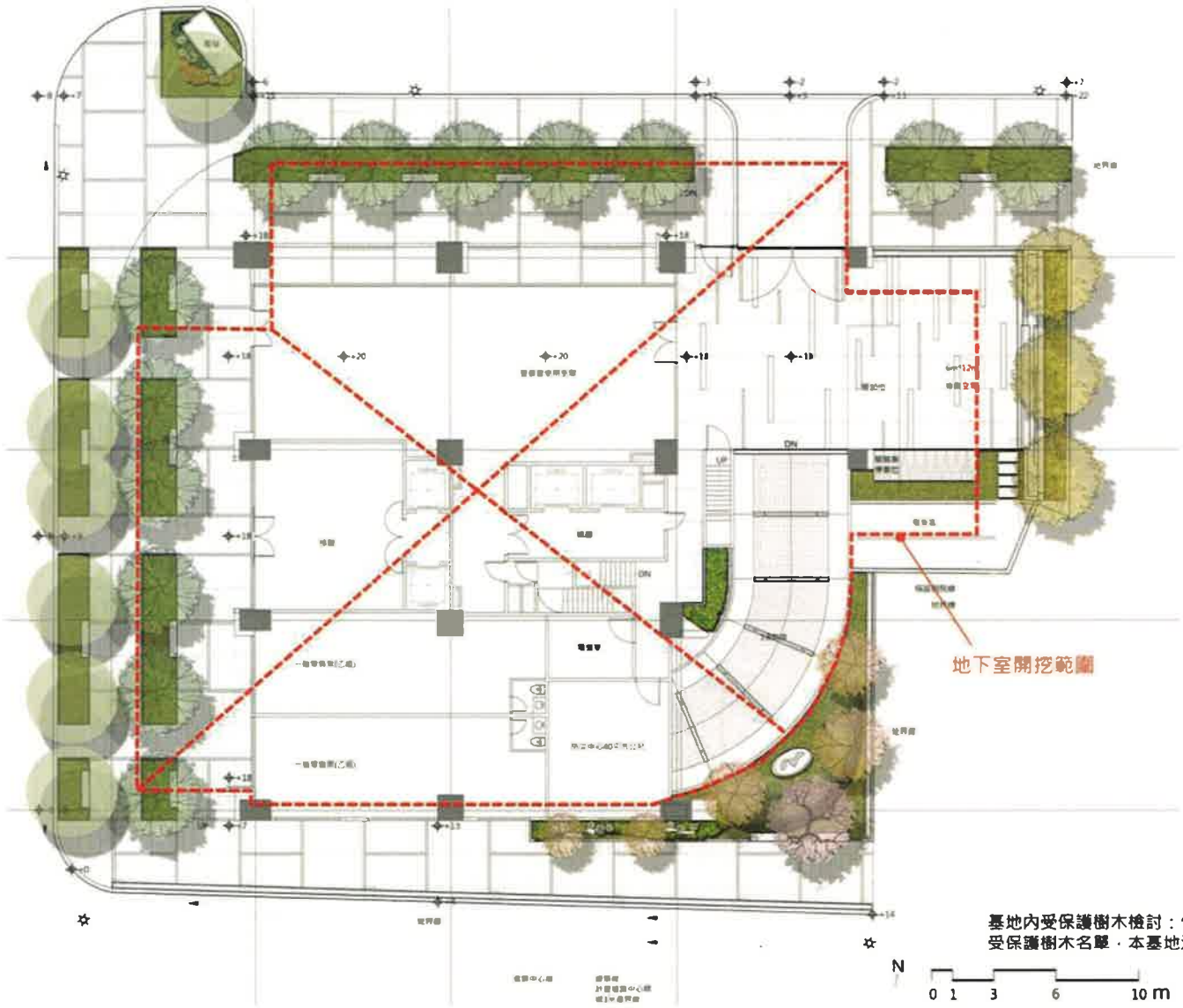
E.開放空間模擬示意圖

F.開放空間模擬示意圖

本次變更

D.開放空間模擬示意圖

原核准



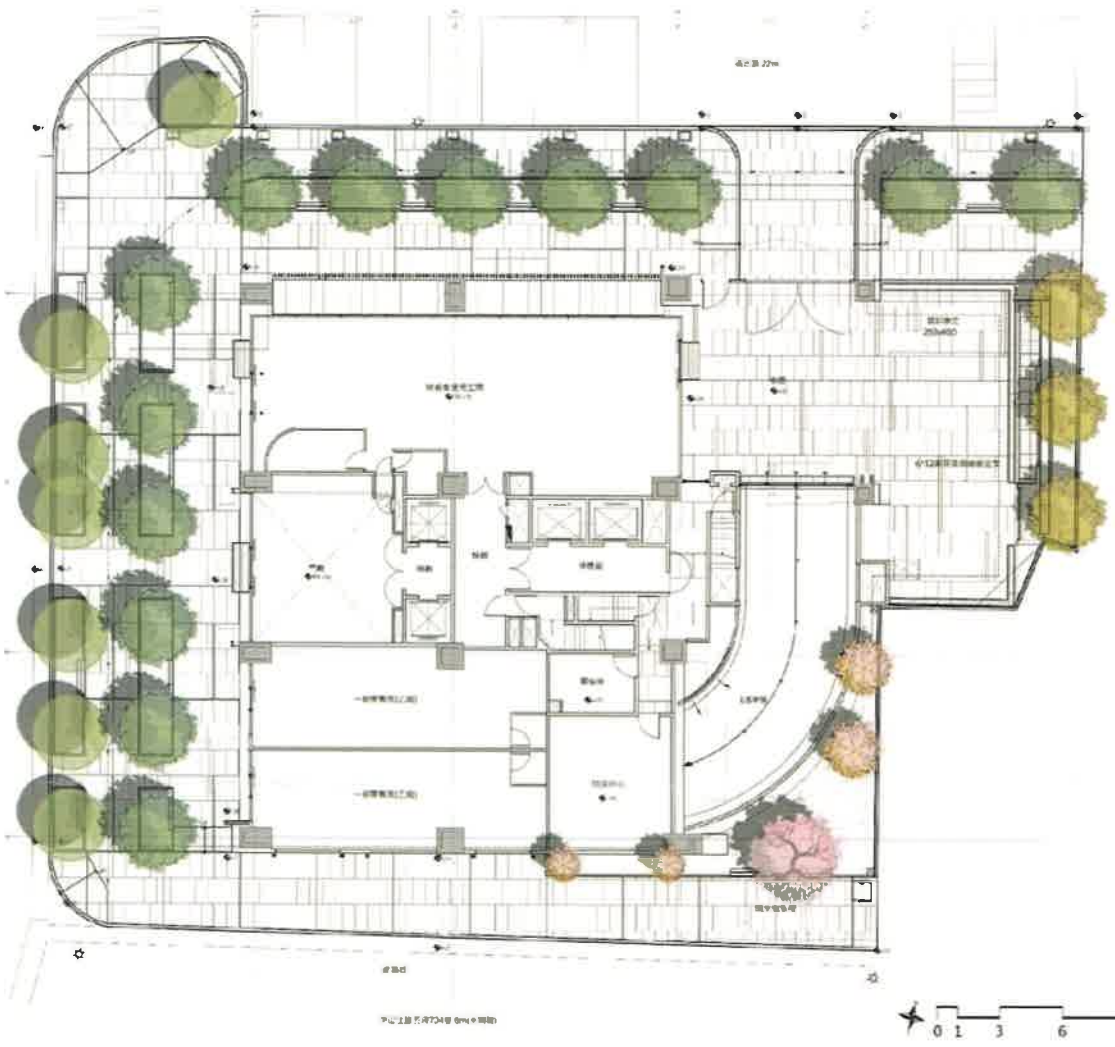
配合基地周邊環境既有植物（樟樹），以常綠樹種及台灣原生種作為選種之依據，基地景觀與周邊環境結合，使本基地在此區域作為提供開闊舒適的人行步道空間之先驅。

在建物東南側空間以開花及落葉喬木豐富季節性的視覺享受，創造綠意盎然的休憩空間。

	圖例	名稱
喬木		現有樟樹
		台灣樟樹
		光蠟樹
		楓香
		櫟樹
灌木 & 地被		灌木類（七葉樹、小葉榕樹、小葉厚殼樹、黃蟬花、春不老）
		地被類（迫地草、蔓菁、鋼鐵草）

基地內受保護樹木檢討：依台北市文化局公布受保護樹木名單，本基地沒有需要保護之老樹。

本次變更



台灣樟樹

光蠟樹

楓香

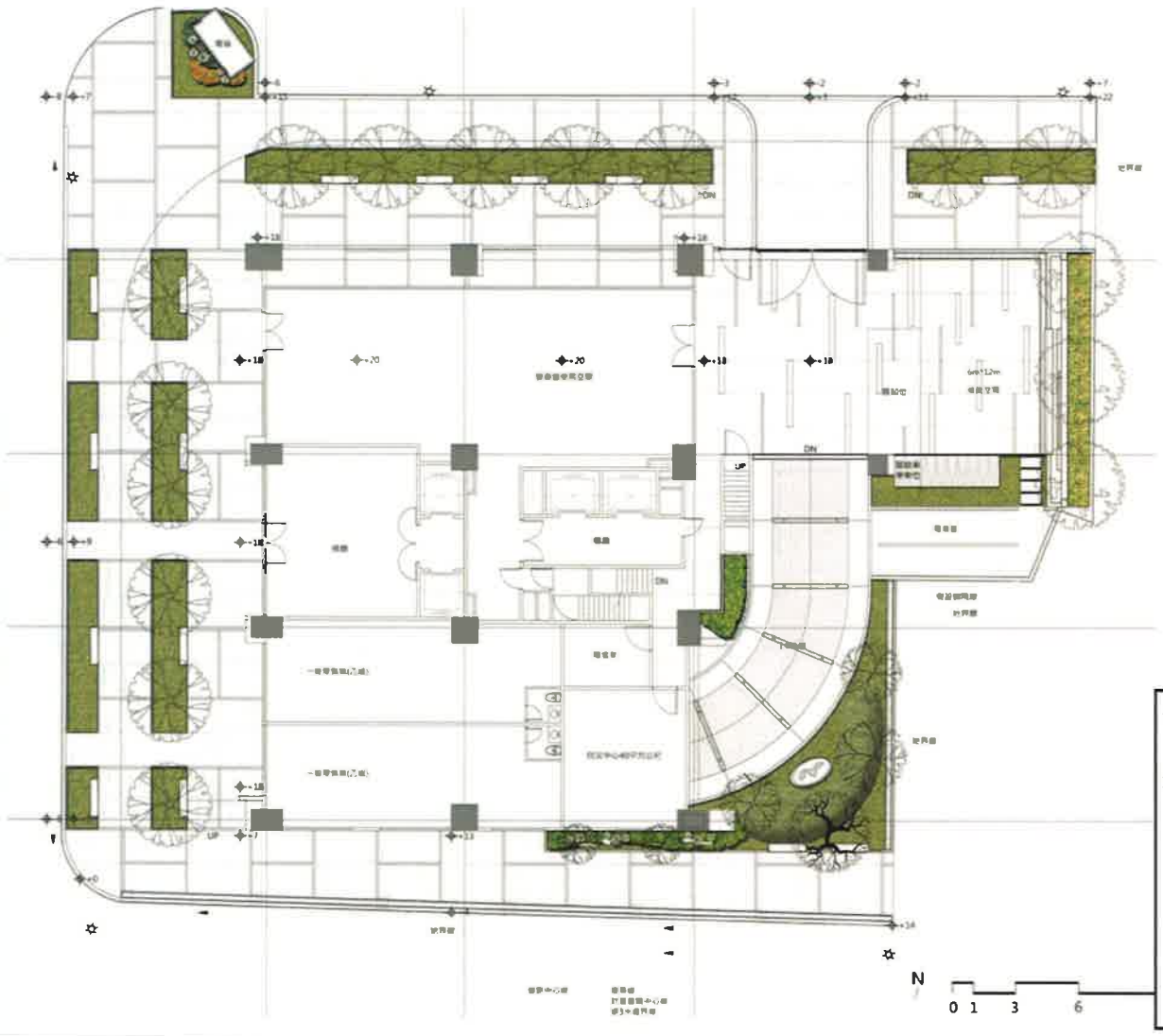
櫟樹

	圖例	名稱	數量	規格	備註
喬木		現有樟樹	7株		
		台灣樟樹	13株	H>8m,W>3.5m GMφ>20cm	
		光蠟樹	3株	H>7m,W>3m GMφ>20cm	
		楓香	4株	H>4m,W>1.5m GMφ>15cm	
		櫟樹	1株	H>6m,W>3.5m GMφ>20cm	

黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES

圖4-6　變更前、後景觀植栽配置圖

原核准



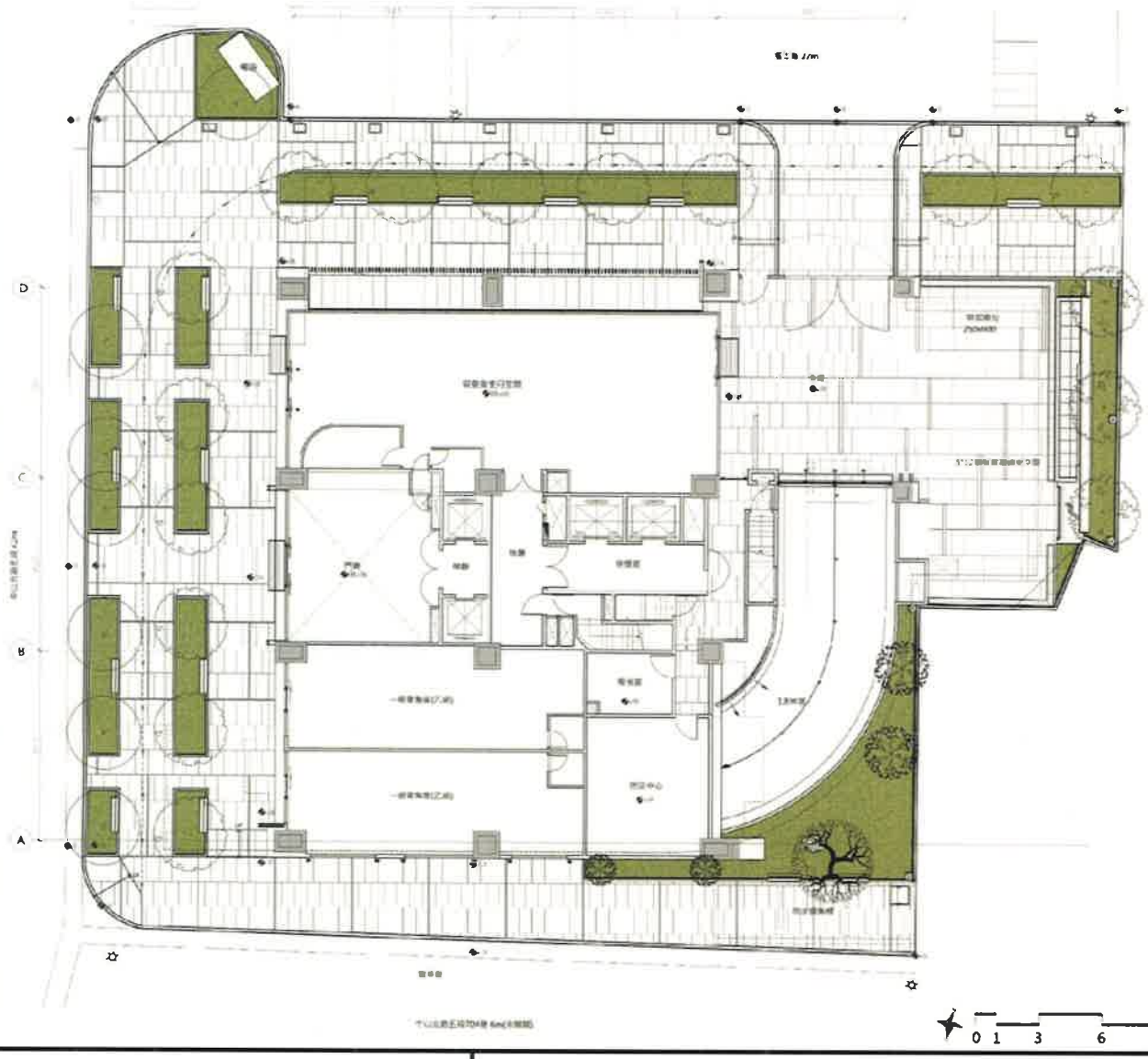
七里香　小葉赤楠　小葉厚殼樹

春不老　芙蓉菊

沿階草　蔓蓉　假儉草

灌木&地被		灌木類（七里香、小葉赤楠、小葉厚殼樹、芙蓉菊、春不老）	11.9㎡	H:40~80cm W:30~50cm	密植
		地被類（沿階草、蔓蓉、假儉草）	154.78㎡		密鋪

本次變更

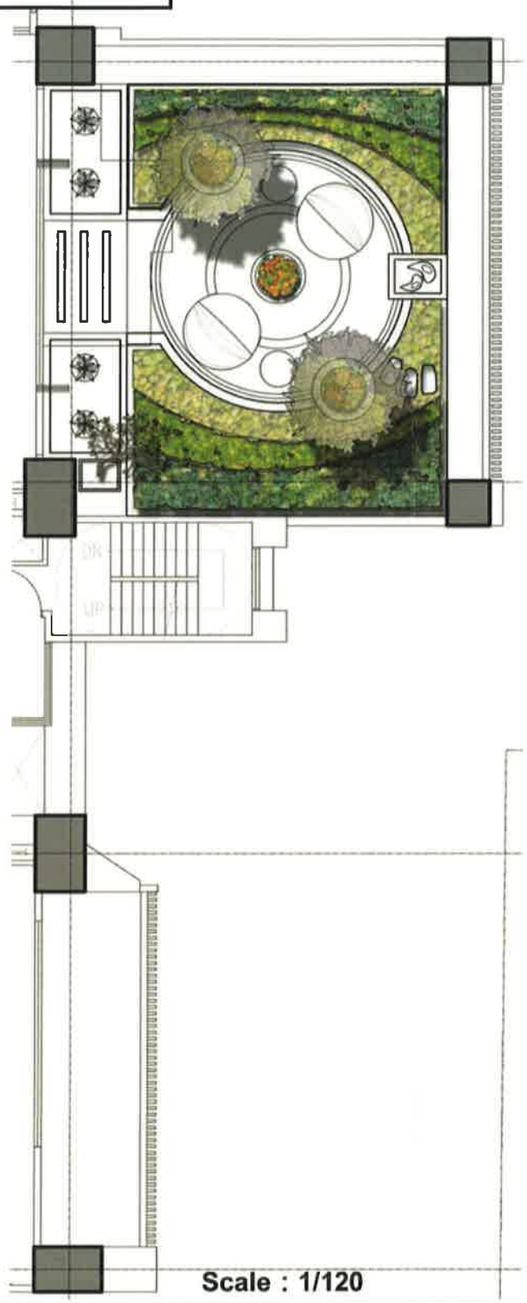


	圖例	名稱	數量	規格	備註
地被		地被類	146.35㎡		密鋪

黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES

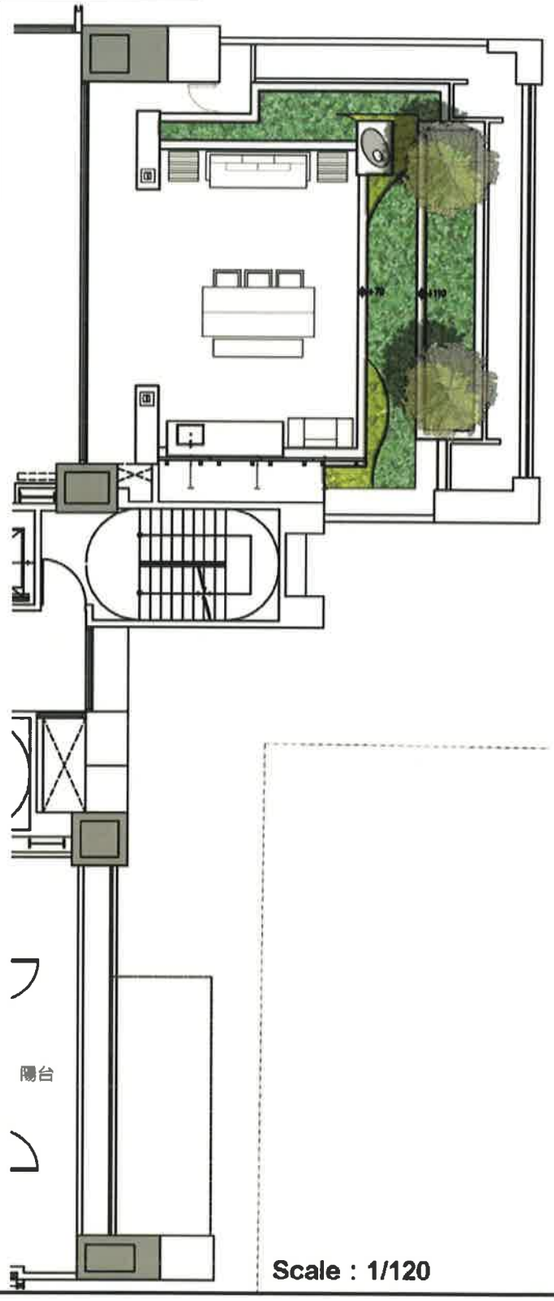
圖4-7　變更前、後灌木、地被平面配置圖

原核准



	圖例	名稱	數量	規格	備註
喬木		樟木	2株	H>3m,W>2.5m GMφ>10cm	
		台灣五葉松	1株	H>1.2m GMφ=6~8cm	不計人綠覆
灌木 & 地被		灌木類 (六月雪、小葉赤楠、桃子花、黃蟬菊)	22.96㎡	H:30~60cm W:30~40cm	密植
		地被類 (葉蘭、台灣景天)	11.4㎡		密鋪

本次變更



	圖例	名稱	數量	規格	備註
喬木		樟木	2株	H>3.6m,W>2m GMφ>12cm	
灌木 & 地被		灌木類 (田代氏石斑木、[illegible])	18.15㎡	H:30~60cm W:30~40cm	密植
		地被類 ([illegible]、金龜[illegible])	2.62㎡		密鋪

黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES

圖4-8　變更前、後露臺植栽配置圖

4.4.4 污水量及引進人數

一、原環境影響說明書核准

污水量係依「建築物污水處理設施設計技術規範」規定計算。

計畫區內產生之污水為以生活污水為主，部分餐廳之污水排放則先經由油脂截留設施處理後納入公共污水下水道，使水質能達納管標準。

原環境影響說明書核准平均日污水量為 73.6CMD，人數 419 人，計算詳表 4-3。

表4-3　污水量檢討表(原環說)

建築物種類		面積 (m^2或戶)	人數計算 (m^2/人、人/戶)	T	人數 (人)	單位污水量 (m^3/day-人)	平均日污水量 (CMD)
一般零售業(G-3)		141.8	5	0.6	18	0.25	4.5
一般事務所(G-2)		1,803.835	10	0.6	169	0.1	16.9
註1 住宅(H-2)	121~150 m^2	32	5	—	160	0.225	36
住宅(H-2)	91~120m^2	18	4	—	72	0.225	16.2
合計		—			419	—	73.6

註：

1. 住宅(H-2)係依內政部營建署「建築物污水處理設施設計技術規範」規定計算：每戶總樓地板面積(不含公共服務空間、停車空間、樓梯間及屋頂突出物)300 平方公尺以下者，每 30 平方公尺以 1 人計算，人數未達整數時，其零數應計算 1 人，但每戶不得少於 2 人；超過 300 平方公尺者均按 10 人計算。
2. 本計畫整理

二、本次變更

污水量係依「建築物污水處理設施設計技術規範」規定計算。

本次微調住宅(H-2)戶數，由原較大之房型更改為較小之房型，14F~22F 各增加 1 戶，集合住宅共增加 9 戶，本次變更後平均日污水量為 74.5CMD，人數增加 4 人，為 423 人，污水量檢討表詳表 4-4。

表4-4　污水量檢討表(本次變更)

建築物種類		面積 (m^2或戶)	人數計算 (m^2/人、人/戶)	T	人數 (人)	單位污水量 (m^3/day-人)	平均日污水量 (CMD)
一般零售業(G-3)		141.8	5	0.6	18	0.25	4.5
一般事務所(G-2)		1,803.835	10	0.6	169	0.1	16.9
註1 住宅(H-2)	91~120m^2	59	4	—	236	0.225	53.1
合計		—			423	—	74.5

註：本計畫整理

4.4.5 法定汽車位檢討

一、原環境影響說明書核准

依據「建築技術規則」第 59 條及「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 86-1、86-2 條檢討，原環境影響說明書核準法定停車位 88 席。

二、本次變更

本案於設計上重新調配各戶樓板面積，依據「建築技術規則」第 59 條及「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 86-1、86-2 條重新檢討法定停車位，為 96 席。

三、實設汽車位不變，為 107 席。

4.4.6 賸餘土石方

一、原環境影響說明書核准

開挖面積：1,066.84 m^2。

設計開挖率：1,066.84÷1,533.38×100%=69.57%。

棄土方量：B7 類+B5 類+B4 類≒27,919 m^3。

B7 類：140.42×40×1.0+(30.56×2+6.5×2+6) ×38×1.0=8,662(m^3)

B5 類：(30.56×2+6.5×2+6)×18.75×1.0
+(140.42+(30.56×2+6.5×2+6)×2)×2.1×0.25+1,021.55×0.25
=1,916(m^3)

B4 類：1,021.55×18.85-1,915.48=17,341(m^3)

二、本次變更

開挖面積：1,063.77 m^2。

設計開挖率：1,063.77÷1,533.38×100%=69.37%。

棄土方量：B7 類+B5 類+B2-3 類≒29,690 m^3。

本次變更地下室開挖面積減少，由 1,021.55 m^2 減為 1,011.51 m^2，地下室開挖面積變更前後如圖 4-9所示，並經臺大地震工程研究中心特殊結構審查後，壁樁深度加深及尺寸修正，由 38m 增加為 49.3m，因此本次變更賸餘土石方為 29,690 m^3，增加 1,771m^3，計算如下。

B7 類：1.2×51×(49.3-2.5)+0.9×(139.47+8.1+8.35)×(40-2.5)≒8,127(m^3)

B5 類：3,950.84×0.79×0.9+957.23×0.79×0.1≒2,885(m^3)

B2-3 類：〔1,011.51-(6.5×2+6×2+4.4)×1.2〕×18.85×1.015≒18,678(m^3)

地下室開挖期間，以增加工作天，維持交通衍生量單向 10 車/時，考量降低對基地周邊道路之衝擊效應，本基地工程車輛之出入將以避開上、下午尖峰時段為基本原則，基地建築工程所衍生之施工車輛交通量不大，對既有道路的影響有限。

本計畫選定之合法土資場為淳家土石方資源堆置場、超敏益土石方處理及資源堆置場。

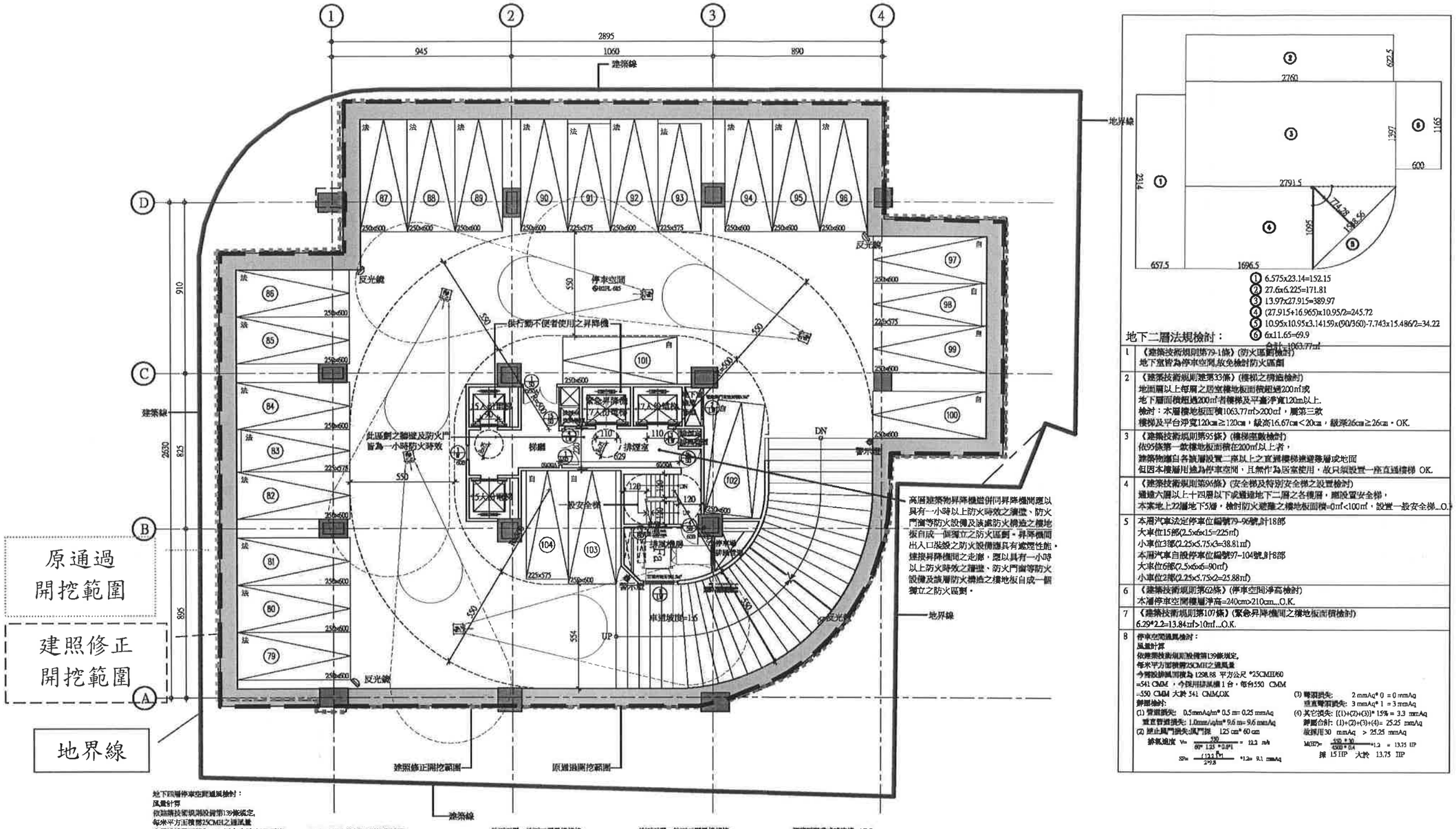


圖4-9　開挖範圍修正說明圖