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
環境影響差異分析報告

開發單位：家居建設股份有限公司
評估單位：黎明興技術顧問股份有限公司

中華民國一〇六年三月

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

環境影響差異分析報告

一〇六年三月

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
環境影響差異分析報告

目錄

程序審查意見暨答覆說明 程-1
第一章　開發單位之名稱及其營業所或事務所地址 1-1
第二章　綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名 2-1
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
第四章　開發行為或環境保護對策變更之理由及內容 4-1
4.1 審查歷程 4-1
4.2 基地位置 4-2
4.3 基地現況 4-2
4.4 變更內容 4-4
4.4.1 建築配置 4-4
4.4.2 景觀綠化計畫 4-4
4.4.3 戶數 4-5
4.4.4 污水量及引進人數 4-13
4.4.5 法定汽車位檢討 4-14
4.4.6 賸餘土石方 4-14
第五章　變更內容無第三十八條第一項各款應重新辦理環境影響評估適用情形之具體說明 5-1
第六章　開發行為或環境保護對策變更後對環境影響之差異分析 6-1
6.1 引進人口及污水量 6-1
6.1.1 原環境影響說明書核准 6-1
6.1.2 本次變更 6-1
6.2 空氣品質 6-1
6.2.1 原環境影響說明書核准 6-1
6.2.2 本次變更 6-3
6.3 噪音 6-5
6.3.1 原環境影響說明書核准 6-5
6.3.2 本次變更 6-6
6.4 振動 6-6
6.4.1 原環境影響說明書核准 6-6
6.4.2 本次變更 6-7
6.5 廢棄物 6-8
6.5.1 原環境影響說明書核准 6-8
6.5.2 本次變更 6-8
6.6 交通影響評估 6-9

6.6.1 原環境影響說明書核准.....6-9
6.6.2 本次變更.....6-11
第七章 環境保護對策之檢討及修正.....7-1
7.1 環境保護對策.....7-1
7.2 環境監測計畫.....7-1
第八章 其他經主管機關指定之事項.....8-1

附錄目錄

附錄一 變更前之開發行為相關資料.....A1-1
附錄二 變更後之開發行為相關資料.....A2-1
附錄三 綜合評估者及影響項目撰寫者資歷證明文件.....A3-1
附錄四 相關文件.....A4-1
附錄五 歷次審查紀錄.....A5-1

圖目錄

圖 4-1　基地位置圖 4-2
圖 4-2　基地現況照片 4-3
圖 4-3　變更前、後一樓平面配置圖 4-7
圖 4-4　變更前、後景觀模擬圖(一) 4-8
圖 4-5　變更前、後景觀模擬圖(二) 4-9
圖 4-6　變更前、後景觀植栽配置圖 4-10
圖 4-7　變更前、後灌木、地被平面配置圖 4-11
圖 4-8　變更前、後露臺植栽配置圖 4-12
圖 4-9　開挖範圍修正說明圖 4-15
圖 6-1　噪音影響等級評估流程 6-5

表目錄

表 1-1　開發單位之名稱及其營業所或事務所地址 1-1
表 3-1　變更前後內容對照表 3-2
表 4-1　變更原因彙整 4-1
表 4-2　變更前後各樓層面積計算 4-6
表 4-3　污水量檢討表(原環說) 4-13
表 5-1　「環境影響評估法施行細則」第 38 條各款檢核表 5-1
表 6-1　營運階段鄰近路段空氣品質污染物濃度增量 6-2
表 6-2　營運期間停車場排放廢氣污染量推估 6-3
表 6-3　營運階段鄰近路段空氣品質污染物濃度增量(變更後) 6-4
表 6-4　營運期間道路交通噪音模擬結果 6-5
表 6-5　營運期間道路交通噪音模擬結果(本次變更) 6-6
表 6-6　營運期間環境振動評估模式模擬結果輸出摘要表 6-7
表 6-7　營運期間環境振動評估模式模擬結果輸出摘要表(變更後) 6-8
表 6-8　基地平常日尖峰總衍生旅次旅次需求量彙整表 6-9
表 6-9　目標年基地已開發尖峰時段路段服務水準分析表 6-10
表 6-10　目標年基地已開發尖峰時段路口服務水準分析表 6-10
表 6-11　基地開發總衍生停車需求彙整表 6-10
表 6-12　基地自身停車供需分析表 6-11
表 6-13　基地平常日尖峰總衍生旅次旅次需求量彙整表(變更後) 6-11
表 6-14　目標年基地已開發尖峰時段路段服務水準分析表(變更後) 6-12
表 6-15　目標年基地已開發尖峰時段路口服務水準分析表(變更後) 6-12
表 6-16　基地開發總衍生停車需求彙整表(變更後) 6-12
表 6-17　基地自身停車供需分析表(變更後) 6-13

程序審查意見暨答覆說明

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 環境影響差異分析報告

程序審查意見暨答覆說明

(106年3月20日 北市環綜字第10631025300號)

審查意見	回覆說明
(一)第4-4頁，4.4.2景觀規劃，請增列「景觀綠化計畫」變更文字內容。	有關景觀綠化計畫，本次變更如下所述，詳請參閱4.4.2景觀綠化計畫，P.4-5： 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。
(二)本案變更項目名稱，如第4-4頁4.4.1建築配置「原設計建築面積」、「原容積總樓地板面積」、「原設計容積率」等，多與環境影響說明書所載名稱不一致，請逐一檢視後修正報告。	謝謝指導，核對本案環境影響說明書(定稿本)，部分名詞修正概述如下，詳請參閱本文pp.3-1~2、p.4-1、p.4-4、p.4-6、p.5-1： 1. 設計建築面積→修正為「實設建築面積」。 2. 容積總樓地板面積→修正為「實設容積樓地板面積」。 3. 設計容積率→修正為「實設容積率」。 4. 設計建蔽率→修正為「實設建蔽率」。

正本：家居建設股份有限公司
副本：臺北市建築管理工程處、臺北市政府都市發展局

局長 劉銘龍

程-2

正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府環境保護局 函

地址：11008臺北市市府路1號6、7樓
承辦人：陳妮菁
電話：02-27208889#1763
傳真：02-27278058
電子信箱：la-cwc0923@mail.taipei.gov.tw

11158
臺北市士林區德行西路33號11樓

受文者：家居建設股份有限公司

發文日期：中華民國106年3月10日
發文字號：北市環綜字第10631025300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司提送「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」環境影響差異分析報告一案，復如說明，請查照。

說明：

一、依本市建築管理工程處106年2月24日北市都建照字第10631401500號函辦理。

二、本案本局程序審查意見如下：

(一)第4-4頁，4.4.2景觀規劃，請增列「景觀綠化計畫」變更文字內容。

(二)本案變更項目名稱，如第4-4頁4.4.1建築配置「原設計建築面積」、「原容積總樓地板面積」、「原設計容積率」等，多與環境影響說明書所載名稱不一致，請逐一檢視後修正報告。

三、請依前開一件修正旨揭環境影響差異分析報告，並依「環境影響評估書件審查收費辦法」第2條及第4條規定，於文到15日內向本局繳交審查費9萬3,000元整，並提供環境影響差異分析報告43份及檔案光碟片一式1份（含塗銷相關個人資料版分章節及全文pdf檔、未塗銷相關個人資料版分章節及全文pdf檔及word檔），俾憑辦理後續審查事宜。