

# 第一章

## 開發行為變更內容

# 第一章 開發行為變更內容

## 1.1 前言

本案原環境影響說明書經 96 年 11 月 15 日環署綜字第 0960085598B 號函核備，其後歷經第一次環境影響差異分析(98 年 9 月 15 日環署綜字第 0980076232 號函核備)、第一次變更內容對照表(100 年 5 月 30 日環署綜字第 1000042759 號函核備)。

本次申請變更係依未來使用需求，對本案各層進行調整，故依環境影響評估法施行細則第三十七條規定，提出本次「環境影響說明書變更內容對照表」送行政院環境保護署審查。

## 1.2 基地位置

台北市大直美福國際觀光旅館暨辦公大樓計畫範圍位於台北市中山區金泰段 98 地號等一筆土地上，即美麗華購物中心的西南側，南向接樂群二路，西向臨敬業一路，東向為敬業二路，對側為住宅用地，全區計畫面積約 11,894 m<sup>2</sup>。本案位於中山區基隆河截彎取直區域大彎北段 C1 用地，適用「修訂台北市基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案內『基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點』案」。

本基地位於基隆河(中山橋至成美橋段)附近地區土地使用分區與都市設計管制要點規劃範圍內，用地屬商業區(供觀光旅館使用)。藉由基地本身之南水北山之優美群山景緻特色，結合國際觀光旅館與辦公室，以全街廓整體開發之方式打造一個優質的商業服務環境，並創造本區域的經濟效益之目標。本案依此都市計畫規劃構想興建高層建築，並以建築造型及夜間燈光塑造本區都市地標景觀，進而帶動基地周邊地區加速開發與繁榮。

## 1.3 基地現況

基地已完成地下及地上結構體工程等，目前進行裝修工程，現況約完成整體工作之 70%，基地現況照片如圖 1-1。



圖 1-1 基地現況照片

#### 1.4 本次變更內容

本次變更內容依未來使用需求，對本案各層進行調整，相關變更項目如表 1-1，茲說明如下：

##### 一、樓地板面積

依未來使用需求，對本案各層進行調整，主要變更如下：

- (一) 1F 飯店及一般事務所門廳出入口變更型式，減少樓地板面積。
- (二) 2、3F 挑空範圍增加，減少樓地板面積。
- (三) 23、24F 樓地板面積微調。
- (四) 25F 景觀層之景觀空間特別安全梯排煙室、廁所及茶水間隔間及設備調整，減少樓地板面積。
- (五) 屋突層梯間及機電設備空間配置變更，增加樓地板面積。

故樓地板面積由原核准  $79,953.01 \text{ m}^2$  變更為  $79,977.77 \text{ m}^2$ ，增加  $24.76 \text{ m}^2$ ；實設容積樓地板面積由原核准  $42,818.14 \text{ m}^2$  變更為  $42,817.91 \text{ m}^2$ ，減少  $0.23 \text{ m}^2$ 。

## 二、機車停車位

依「台北市土地使用分區管制規則」檢討，旅館每 100m<sup>2</sup> 設 1 輛停車位，辦公室每 70m<sup>2</sup> 設 1 輛停車位。

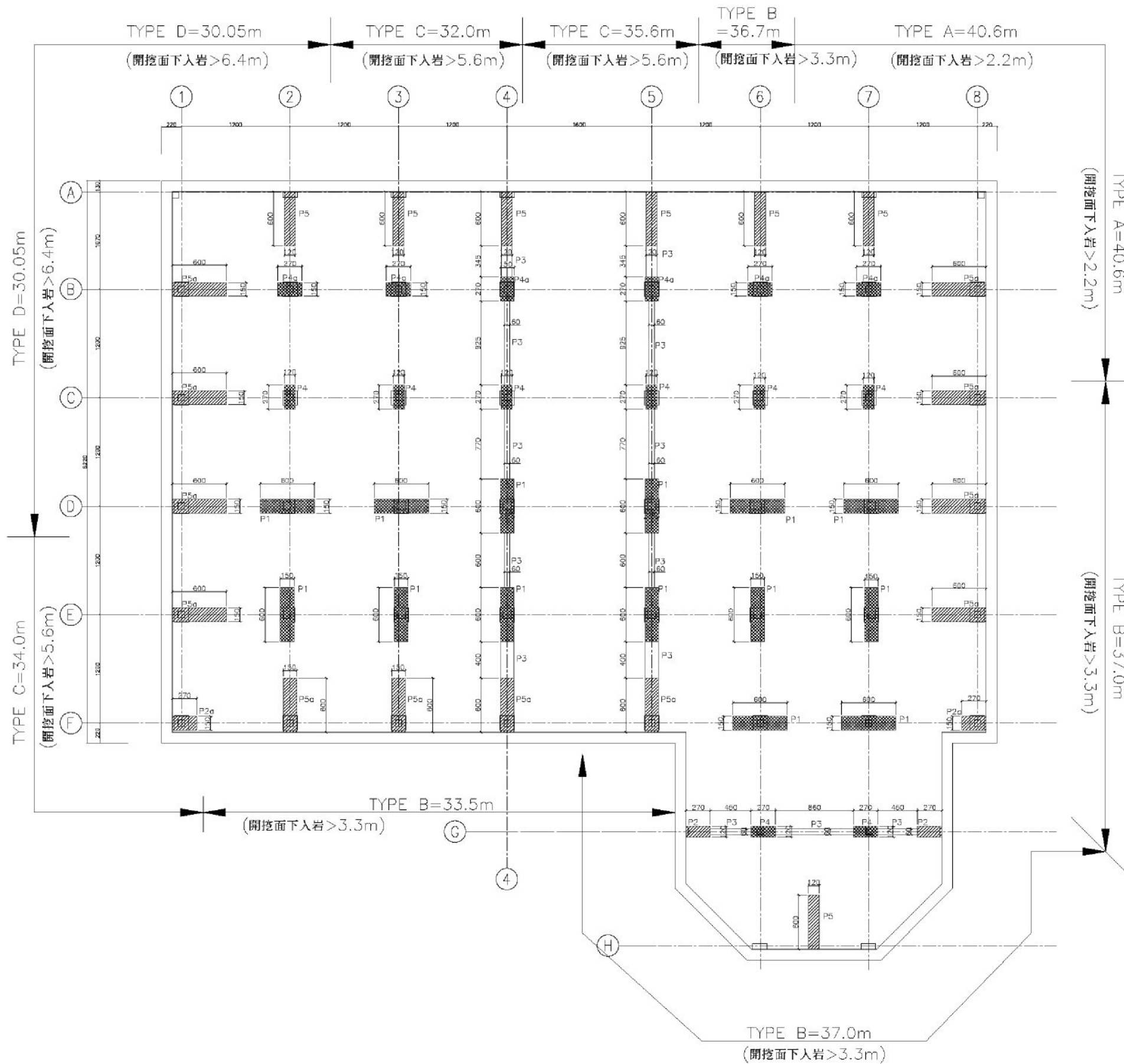
本次變更法定機車位數量因飯店及辦公室用途面積調整，旅館樓地板面積為 28,008.99 m<sup>2</sup>，需設置 281 輛停車位；辦公室樓地板面積為 23,245.3m<sup>2</sup>，需設置 333 輛停車位，合計法定停車位共 614 輛。

經檢討原核准實設機車位 627 輛(法定 622 輛，自設 5 輛)變更為實設機車位 619 輛(法定 614 輛，自設 5 輛)，符合規定。


## 三、棄土方量


原連續壁設計以開挖基地範圍設連續壁擋土措施，於開挖期間架設水平支撐。

經現場地質鑽探及鄰房現況調查後，臨工區西北側有一建物並無連續壁擋土措施之構造，認為有增設扶壁及地中壁之需要，增設位置如圖 1-2 所示，以期在開挖過程中降低對周遭鄰房建物之影響，故棄土方量由原核准 132,696.06m<sup>3</sup> 變更為 142,018m<sup>3</sup>(其中連續壁土方量 25,316 m<sup>3</sup>，計算詳請參閱圖 1-2 及附錄二 A2.1 節 (p.A1-4、p.A2-1)，地下室土方量 116,702 m<sup>3</sup>，剩餘土石方完棄證明詳附錄二 A2.2 節 (pp.A2-2~4))，增加 9,321.94 m<sup>3</sup>。




增加扶壁土方:

 灌入深度21.45m  
 P1:  $(6.0 \times 1.5) \times 14 \times 21.45 = 2702.70 \text{ m}^3$   
 P4:  $(2.7 \times 1.2) \times 6 \times 21.45 = 416.99 \text{ m}^3$   
 P4a:  $(2.7 \times 1.5) \times 6 \times 21.45 = 521.23 \text{ m}^3$

 灌入深度24.5m  
 P2:  $(2.7 \times 1.2) \times 2 \times 24.5 = 158.76 \text{ m}^3$   
 P2a:  $(2.7 \times 1.5) \times 2 \times 24.5 = 198.45 \text{ m}^3$   
 P5:  $(6.0 \times 1.2) \times 7 \times 24.5 = 1234.80 \text{ m}^3$   
 P5a:  $(6.0 \times 1.5) \times 12 \times 24.5 = 2646.00 \text{ m}^3$

增加地中壁土方:

 灌入深度25.45m  
 P3:  $(9.25 \times 2 + 7.7 \times 2 + 6.6 \times 2 + 4.5 + 8.6 + 4.5) \times 0.6 \times 25.45 = 987.97 \text{ m}^3$   
 P3a:  $(3.45 \times 2 + 4.0 \times 2) \times 1.2 \times 25.45 = 455.04 \text{ m}^3$

增加總土方:

$2702.70 + 416.99 + 521.23 + 158.76 + 198.45 + 1234.80 + 2646.00 + 987.97 + 455.04 = 9321.94 \text{ m}^3$

圖1-2 增設之地中壁、浮壁位置圖

表1-1 變更前後內容對照表

項目	時間	原環評 (96年11月)	第一次差異分析 (98年08月)	第一次變更內容對照表 (100年01月)	本次變更內容 (102年7月)	較前案 增減額	較前案 增減率	備註
基地面積 (m <sup>2</sup> )		11,893.99	11,893.99	11,893.99	不變	—	—	
建築面積 (m <sup>2</sup> )		5,195.63	4,667.60	4,727.64	不變	—	—	
建蔽率 (%)		43.68	39.24	39.75	不變	—	—	
容積率 (%)		359.98	360.00	359.99	不變	—	—	
總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )		78,095.05	79,197.55	79,953.01	79,977.77	24.76	0.03%	註 1、2
容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )		42,816.45	42,818.34	42,818.14	42,817.91	-0.23	-0.00054%	
實設空地面積 (m <sup>2</sup> )		6,698.36	7,226.39	7,166.35	不變	—	—	
地上樓層數 (層)		24	25	25	不變	—	—	
地下樓層數 (層)		B5	B5	B5	不變	—	—	
汽車位 (輛)		480	466	467	不變	—	—	
機車位 (輛)		581	612	627	619	-8	-1.28%	註 3
裝卸車位 (輛)		8	8	8	不變	—	—	
大型車位 (輛)		4	4	4	不變	—	—	
開挖面積 (m <sup>2</sup> )		6,489.19	6,094.65	6,095.84	不變	—	—	
開挖率 (%)		54.56	51.24	51.25	不變	—	—	
棄土方量 (m <sup>3</sup> )		120,839.57	132,696.06	132,696.06	142,018	9,321.94	7.03%	註 4
各樓層用途		R1~R2F 機房、水塔、水箱 1F 門廳、餐廳、廚房、商店 2F 宴會廳、廚房、會議室 3F 宴會廳、廚房、餐廳 4F 游泳池、餐廳、三溫暖、美容中心 5F~8F 旅館客房、備品室 9F 會客區、酒吧 10~24F 一般事務所、水箱、機房 B1F 機車停車場 B2F 停車空間、防空避難室 B3F 停車空間、旅館辦公區 B4~B5F 停車空間、水箱、機房	R1~R2F 機房、水塔、水箱 1F 門廳、餐廳、廚房、商店 2F 宴會廳、廚房、會議中心 3F 廚房、餐廳 4F 餐廳、三溫暖、健身房 5F~8F 國際觀光旅館(客房) 9F 國際觀光旅館(俱樂部、會議中心、管委會) 10~24F 一般事務所、管委會、機房 25F 觀景層 B1~B2F、B4F 停車空間 B3F 停車空間、旅館後場空間 B5F 停車空間、防空避難室	R1~R2F 機房、水塔、水箱 1F 門廳、餐廳、廚房、商店 2F 宴會廳、廚房、會議中心 3F 廚房、餐廳 4F 餐廳、三溫暖、健身房 5F~8F 國際觀光旅館(客房) 9F 國際觀光旅館(俱樂部、會議中心、管委會) 9F 夾層 挑空、機房 10~24F 一般事務所、管委會、中繼機房 25F 觀景層 B1F 停車空間、旅館後場空間 B2F 停車空間 B3F 停車空間、旅館後場空間 B4F 停車空間 B5F 停車空間、防空避難室	R1~R2F 機房、水塔、水箱 1F 門廳、國際觀光旅館(餐廳、咖啡廳、廚房、商店) 2F 國際觀光旅館(宴會廳、廚房、會議中心) 3F 國際觀光旅館(廚房、餐廳) 4F 國際觀光旅館(餐廳、三溫暖、健身房、酒吧) 5F~8F 國際觀光旅館(客房) 9F 國際觀光旅館(俱樂部、會議中心、管委會) 9F 夾層 挑空、機房 10~24F 一般事務所 25F 國際觀光旅館(觀景層) B1F 停車空間、旅館後場辦公室 B2F 停車空間 B3F 停車空間、旅館後場辦公室 B4F 停車空間 B5F 停車空間、防空避難室	—	—	
容積樓地板面積	餐廳、廚房、宴會廳(m <sup>2</sup> )	5,288.47	5,523	5,496.53	6,324.17	827.64	15.06%	
	會議中心(m <sup>2</sup> )	980.51	1,445	1,542.67	1,290.91	-251.76	-16.32%	
	三溫暖(m <sup>2</sup> )	1,763.91	1,495	1,739.41	919.57	-819.84	-47.13%	
	商店(m <sup>2</sup> )	403.97	352	294.97	277.72	-17.25	-5.85%	
	夜總會(m <sup>2</sup> )	910.97(原為美容中心)	745	366.67	491.20	124.53	33.96%	
	旅館(5F~7F) (m <sup>2</sup> )	10,579.16	9,502	8,652.33	8,548.08	-104.25	-1.20%	
	一般事務所(10F~24F) (m <sup>2</sup> )	18,669.99	18,532	18,256.78	18,512.80	256.02	1.40%	
	觀景層(25F) (m <sup>2</sup> )	—	172	114.42	114.30	-0.12	-0.10%	
其它用途(梯廳、機電空間等) (m <sup>2</sup> )	4,219.47	5,052.34	6,354.36	6,339.16	-15.20	-0.24%		
容積總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	42,816.45	42,818.34	42,818.14	42,817.91	-0.23	-0.00054%		

資料來源：本計畫整理

註 1：1F 飯店及一般事務所門廳出入口變更型式，減少樓地板面積；2、3F 挑空範圍增加，減少樓地板面積；23、24F 樓地板面積微調；25F 景觀層之景觀空間特別安全梯排煙室、廁所及茶水間隔間及設備調整，減少樓地板面積。

註 2：屋突層梯間及機電設備空間配置變更，增加樓地板面積。

註 3：因原核准機車位位置增加機房空間，飯店及辦公室用途面積調整，經台北市土地使用分區管制規則檢討，原核准實設機車位 627 輛(法定 622 輛，自設 5 輛) 變更為實設機車位 619 輛(法定 619 輛，自設 5 輛)。

註 4：經現場地質鑽探及鄰房現況調查後，臨工區西北側有一建物並無連續壁擋土措施之構造，認為有增設扶壁及兩道地中壁之需要，以期在開挖過程期間降低對周遭鄰房建物之影響，故棄土方量由原核准 132,696.06 m<sup>3</sup> 變更為 142,018 m<sup>3</sup>，增加 9,321.94 m<sup>3</sup>。另本案已取得完業證明，其棄土總量為 142,018 m<sup>3</sup>，相關證明詳附錄二 A2.2 節(pp.A2-2~4)。

表 1-1 變更前後內容對照表(續)

項目		時間	原環評 (96年11月)	第一次差異分析 (98年08月)	第一次變更內容對照表 (100年01月)	本次變更內容 (102年7月)	較前案 增減額	較前案 增減率	備註
施工期間 TSP ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	最大 24 小時值		144.6	145.551	不變	145.56	—	—	
噪音(dB(A))	敬業二路沿線 (計畫基地)平日		70.8	64.8	不變	70.5	—	—	
	北安路沿線 (大直高中)平日		75.2	73.1	不變	71.6	—	—	
振動(dB)	敬業二路沿線 (計畫基地)平日		39.6	39.6	不變	41.6	—	—	
	北安路沿線 (大直高中)平日		52.8	52.8	不變	52.4	—	—	
污水量(CMD)			730.15	730.15	702.75	680.80	-21.95	-3.12%	
廢棄物量(kg)			1,192.1	1,079.4	965.2	977	12.16	1.26%	

資料來源：本計畫整理

表1-2 變更前後各層面積對照表

工程名稱										美福企業			
台北市大直美福國際觀光旅館暨辦公大樓新建工程										(第二次變更設計)			
修正													
TM ARCHITECTS & ASSOCIATES										三門聯合建築師事務所			
建築師：白省三、李式斌													
地址：台北市大直路四段48號													
電話：(02)27021146													
傳真：(02)27018849													
email: taa@taa.com.tw													
核准										日期 102.04.10			
校核										A1-1/200			
繪圖										A3-1/400			
設計													
業務號碼										A802			
圖名										面積計算表			
圖號										圖號A1-02			
簽章													
1	申請地點	臺北市中山區金華段98地號								變更後	變更前	增減額	備註
2	總本面積	11893.99㎡								11893.99㎡	11893.99㎡	±0 ㎡	
3	使用分區	商業區(供觀光旅館使用)											
4	實測基地面積	11896.46㎡								11896.46㎡	11896.46㎡	±0 ㎡	
5	使用基地面積	11893.99㎡								11893.99㎡	11893.99㎡	±0 ㎡	
6	允建容積樓地板面積(A)	允建容積率300% 11893.99×300%=35681.97㎡								35681.97㎡	35681.97㎡	±0 ㎡	
7	允許額外增加之樓地板面積(A1) 開放空間獎勵	(A1)=4761.11×300%×1/2=7141.67㎡ > 11893.99×300%×20%=7136.39㎡(上限值) 實際使用獎勵面積為7136.39㎡								7136.39㎡	7136.39㎡	±0 ㎡	
8	允建總容積樓地板面積(ΣFA)	(ΣFA)=(A)+(A1)=35681.97+7136.39=42818.36㎡								42818.36㎡	42818.36㎡	±0 ㎡	
9	允建建築面積	11893.99㎡×50%=5947.0㎡								5947.00㎡	5947.00㎡	±0 ㎡	
10	設計建築面積	4727.64㎡ < 5947.00㎡ OK!								4727.64㎡	4727.64㎡	±0 ㎡	
11	法定空地面積	11893.99×55%(綜合設計數寬規定)=6541.69㎡								6541.69㎡	6541.69㎡	±0 ㎡	
12	實際法定空地面積	11893.99-4727.64=7166.35㎡ > 6541.69㎡ OK!								7166.35㎡	7166.35㎡	±0 ㎡	
13	建蔽率	4727.64/11893.99×100%=39.75% < 50.0% OK!								39.75%	39.75%	±0 %	
14	容積率	42817.91/11893.99×100%=359.99% < (35681.97+7136.39)/11893.99×100%=360% OK!								359.99%	359.99%	±0 %	
15	各層	樓地板面積	樓層面積	樓層面積	樓層面積	樓層面積	樓層面積	樓層面積	樓層面積	容積	戶數	樓層高度	用途
	地下五層	6095.84㎡								8.27㎡		3.40M	防空避難室兼停車空間
	地下四層	6028.73㎡								12.27㎡		3.40M	停車空間
	地下三層	6028.73㎡	49.98㎡							499.83㎡	1戶	4.00M	停車空間、旅館後場辦公室
	地下二層	5441.44㎡										3.80M	停車空間
	地下一層	3353.09㎡								207.04㎡	1戶	3.40M	停車空間、旅館後場辦公室
	小計	26947.83㎡	49.98㎡							727.41㎡			
	一層	4013.21㎡	262.67㎡	401.3㎡	189.59㎡			45.94㎡		3303.3㎡	1戶	6.00M	國際觀光旅館(門廳、餐廳、廚房、商店)
	二層	3522.15㎡	200.53㎡	352.22㎡	141.52㎡			42.2㎡		2927.2㎡	1戶	6.00M	國際觀光旅館(宴會廳、會議中心、廚房)
	三層	2690.41㎡	184.74㎡	269.04㎡	128.6㎡			42.18㎡		2194.45㎡	1戶	6.00M	國際觀光旅館(餐廳、廚房)
	四層	3200.15㎡	195.76㎡	320.02㎡	160.6㎡			63.84㎡		2601.15㎡	1戶	6.00M	國際觀光旅館(餐廳、酒吧、三溫暖、健身房)
	五層	3019.04㎡	213.87㎡	301.9㎡	151.52㎡			94.66㎡		2409.17㎡	1戶(37間客房)	4.50M	國際觀光旅館(客房)
	六、七層	各 3019.04㎡	各 213.87㎡	各 301.9㎡	各 151.52㎡			各 94.66㎡		各 2409.17㎡	各 1戶(各37間客房)	各 4.50M	國際觀光旅館(客房)
	八層	3019.04㎡	213.87㎡	301.9㎡	151.52㎡			94.66㎡		2409.17㎡	1戶(35間客房)	4.50M	國際觀光旅館(客房)
	九層	2891.38㎡	145.27㎡	300.46㎡	150.17㎡	483.13㎡		44.36㎡		1918.16㎡	1戶	4.50M	國際觀光旅館(組裝部、會議中心、管委會)
	九層夾層	113.2㎡	26.95㎡	0㎡	0㎡			86.25㎡		0㎡		4.50M	國際觀光旅館(挑空、樓房)
	十層	1761.02㎡	150.28㎡	99.32㎡	164.8㎡			28.44㎡		1482.98㎡	4戶	4.50M	一般事務所
	十一層	1732.58㎡	150.28㎡	99.32㎡	157.38㎡			0㎡		1482.98㎡	4戶	4.50M	一般事務所
	十一層	各 1592.54㎡	各 150.28㎡	各 99.32㎡	各 138.56㎡			各 0㎡		各 1342.94㎡	各 4戶	各 4.50M	一般事務所
	十九層	1592.54㎡	150.28㎡	99.32㎡	138.56㎡			0㎡		1342.94㎡	4戶	4.50M	一般事務所
	二十~二十二層	各 1592.54㎡	各 150.28㎡	各 99.32㎡	各 138.56㎡			0㎡		各 1342.94㎡	各 4戶	各 4.50M	一般事務所
	二十三層	1131.1㎡	150.28㎡	99.32㎡	70.32㎡			0㎡		881.5㎡	2戶	4.50M	一般事務所
	二十四層	1131.1㎡	150.28㎡	99.32㎡	70.32㎡			0㎡		881.5㎡	2戶	4.50M	一般事務所
	二十五層(觀景層)	429.06㎡										7.80M	觀景層
	屋突一層	495.46㎡	< 4727.64/8=590.96㎡ OK!									4.70M	樓梯間、屋頂水箱、機電設備空間
	屋突二層	324.42㎡										4.30M	電梯機械房
	樓電面積計入容積面積									7.36㎡			
	總計	79977.77㎡	4124.68㎡	4089.96㎡	3363.54㎡	483.13㎡	751.85㎡			42817.91㎡	67戶		
16	總工程造價	79977.77㎡×2,842元/㎡=1,026,914,367元								1,026,914,367元	1,026,896,648元	+17,919元	
17	1~24F機、電、機、房、排煙室面積檢討	4124.68+483.13+751.85=5359.66㎡ > 35681.97×15%=5352.30㎡ 5359.66-5352.30=7.36㎡ (計入容積樓地板面積)								5358.47㎡	5351.62㎡	+6.85㎡	
18	允建容積總樓地板面積檢討	42817.91㎡ < 42818.36㎡ OK!								42817.91㎡	42817.93㎡	-0.02㎡	
19	汽車停車數量檢討	旅館面積：{(1~9F樓地板面積)-(1~9F樓房面積)+(B3F及B1F後場空間)+(25F觀景空間)}=28008.99㎡ /法定單位面積換算值=168輛 辦公室面積：{(10~24F樓地板面積)-(10~24F樓房面積)}=23245.3㎡ /法定單位面積換算值=117輛 合計：285輛；實設467輛 ok								467輛	467輛	±0 輛	
	機車停車數量檢討	旅館面積：{(1~9F樓地板面積)-(1~9F樓房面積)+(B3F及B1F辦公室面積)+(25F觀景空間)}=28008.99㎡ /100=281輛 辦公室面積：{(10~24F樓地板面積)-(10~24F樓房面積)}=23245.3㎡ /70=333輛 合計：614輛；實設619輛 ok								619輛	627輛	-8 輛	
	裝卸車位數量檢討	旅館應設 4輛 + 辦公室應設 4輛 = 合計 8輛；實設 8輛 ok								8 輛	8 輛	±0 輛	
	大型車位數量檢討	旅館應設 4輛 /40=1.6/40=3.65輛；實設 4輛 ok								4 輛	4 輛	±0 輛	
	垃圾儲存空間面積檢討	79977.77/500×0.5×2=159.96㎡；實設 159.99㎡ ok								159.99㎡	159.91㎡	+0.08㎡	
20	旅館vs辦公室容積比率檢討	旅館容積樓地板面積：23316.61(B3F,B1F,1F~9F容積樓地板面積)/42817.91×100%=54.46% > 50% ok 辦公室容積樓地板面積：19501.3(10~24F容積樓地板面積)/42817.91×100%=45.54% < 50% ok								54.46%	55.0%	-0.54%	
21	地下室開挖率檢討	6095.84/11893.99×100%=51.25%								51.25%	51.25%	±0 %	
22	地下室開挖樓地板面積檢討	3353.09+5441.44+6028.73+6028.73+6095.84-8.27-12.27-499.83-207.04-49.98=26170.44㎡ < (467+8)×40+619×4+4727.64=26203.64㎡											

樓地板面積減少

樓地板面積減少

飯店容積比例降低，減少法定機車位數量。