

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

本公司於臺北市中山區金泰段 29 地號等乙筆土地上籌設「宜華大直國際觀光旅館暨集合住宅開發案」乙案，於 99 年 8 月 6 日經交通部觀光局准予籌設（觀業字第 0993001993 號函）。本次國際觀光旅館變更設計亦於 100 年 5 月 9 日業經交通部觀光局審查通過（觀業字第 1003000944 號函），詳請參閱附錄三。

「宜華大直國際觀光旅館暨集合住宅開發案環境影響說明書」審查結論業經行政院環境保護署於 99 年 8 月 5 日公告（環署綜字第 0990071417 號），同年 8 月 20 日核備在案（環署綜字第 0990076005 號函）。其規劃基地面積 25,234.65 m²，預計興建地下四層、地上四十二層之建築，開發內容分 A、B、C 三棟建築物，使用用途包含國際觀光旅館、國際會議中心、一般旅館及集合住宅。地下停車場設有汽車停車位 1,066 輛、機車停車位 1,047 輛、裝卸位 9 輛。另外地下一樓規劃計程車位 10 席，小巴停車位 6 席，地上一樓規劃 8 席大客車停車位。

本次申請變更內容依未來使用需求，調整本案建築樓層數及面積，故依環境影響評估法施行細則第三十七條規定，提出本次「環境影響評估報告書變更內容對照表」送行政院環境保護署審查。

1.2 基地位置

本開發計畫 C2 基地，位於基隆河(中山橋至成美橋段)大彎北段，為基隆河截彎取直後的新生地，腹地廣闊、周遭自然景觀豐富。

台北市宜華大直國際觀光旅館暨集合住宅計畫範圍位於台北市中山區金泰段 29 地號等一筆土地上，即美麗華購物中心的東南側，南向面樂群二路，西向臨敬業四路，基地周圍除南面外，全區計畫面積約 25,234.65 m²，其地理位置如圖 1-1 所示。

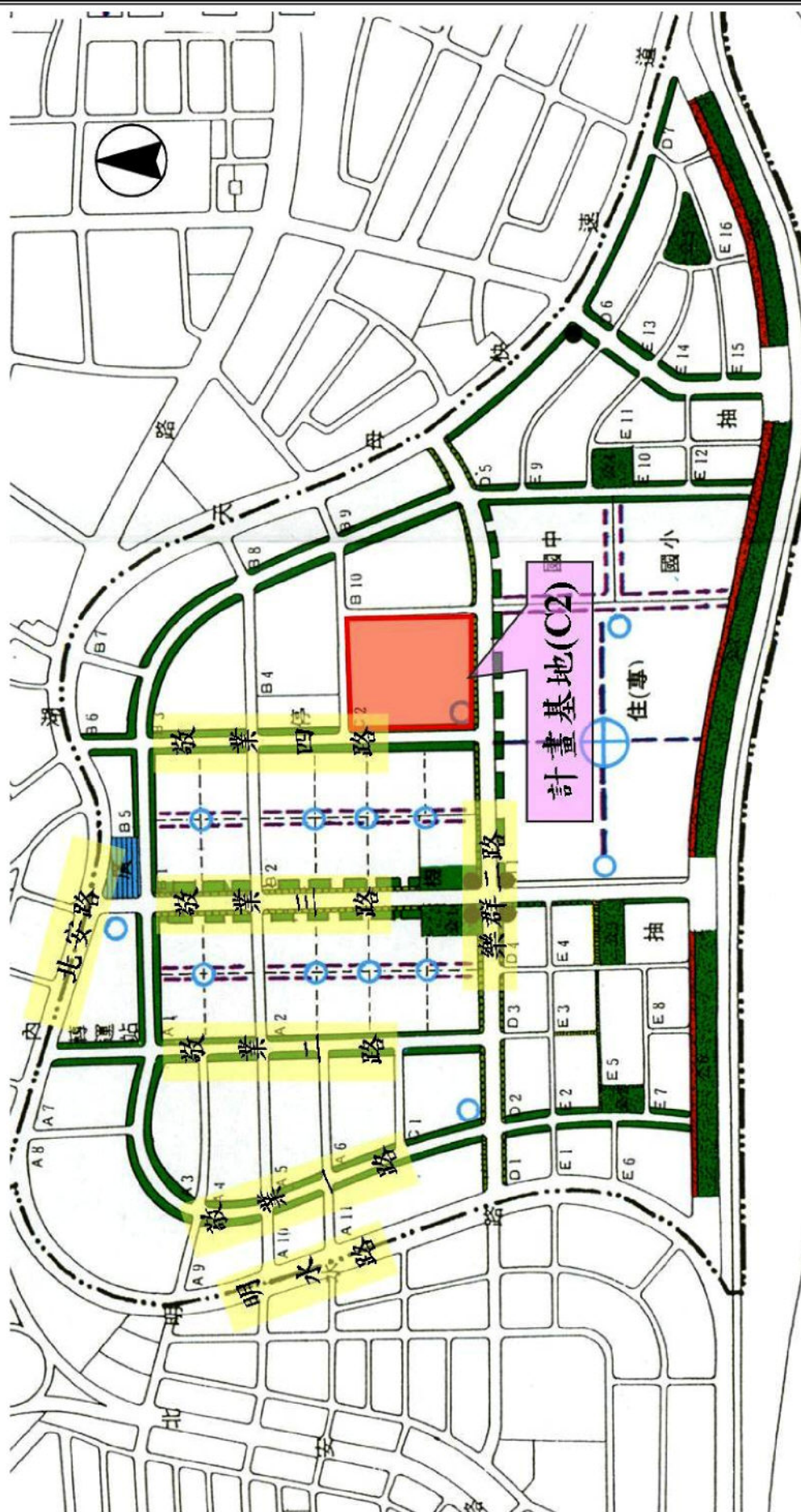


圖1-1 基地位置圖

黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES

1.3 本次變更內容

本次變更內容對照表變更說明如表 1-1，變更前後各層面積對照表如表 1-3：

表1-1 變更前後內容對照表(1/2)

		原環評 (99 年 8 月)	本次變更內容 (100 年 5 月)	較前案 增減額	較前案 增減率	備註
基地面積(m ²)		25,234.65	不變	不變	不變	
設計建築面積(m ²)		10,119.11	10,849.42	730.31	7.22%	依建築技術規則規定，A、B 棟北側入口處造型框架及 C 棟西側造型框架計入建蔽率。
設計建蔽率(%)		40.10	42.99	2.89	7.22%	
設計容積率(%)		450	450	不變	不變	
總樓地板面積(m ²)		205,783.91	203,980.26	-1,803.65	-0.88%	1.A、B 棟二十八層北側改為露台、二十九層北側空間取消。 2.A、B 棟四十二層夾層取消。 3.C 棟一層平面配置及使用範圍變更。 4.C 棟二、四、七及十七層主要因減少挑空部份增加樓地板面積。 5.C 棟三及十八層增加挑空部份，減少樓地板面積。 6.C 棟 37F~39F 空間取消。 7.各樓層平面微調。
容積樓地板面積	國際觀光旅館(m ²)	37,089.93	43,742.42	6,652.49	17.94%	
	一般旅館(m ²)	20,645.55	13,143.96	-7,501.59	-36.34%	
	住宅(m ²)	55,820	56,669.54	849.54	1.52%	
	設計容積樓地板面積(m ²)	113,555.92	113,555.92	不變	不變	
地上樓層數	多戶住宅	A、B 棟 4F~42F 及 42F 夾層	A、B 棟 4F~42F	取消 42F 夾層	--	依建照督導意見，取消設置 42F 夾層
	一般旅館	A、B 棟 1F~3F，C 棟 18F~39F	A、B 棟 1F~3F，C 棟 19F~36F	C 棟減少 18F、37F~39F	--	內部空間調整
	國際觀光旅館	C 棟 1F~17F	C 棟 1F~18F	C 棟增加 18F	--	
地下樓層數		B4F	不變	不變	不變	
實設汽車位(輛)		1,066				
實設機車位(輛)		1,072	1,047	-25	-2.33%	依建築技術規則檢討。
實設裝卸車位(輛)		10	9	-1	-10%	
實設大客車車位(輛)		8	不變	不變	不變	
開挖面積(m ²)		15,114.96				
開挖率(%)		59.9				
樓高(m)		住宅棟(A、B 棟)：154.1m 旅館棟(C 棟)：146.1m	住宅棟(A、B 棟)：152.1 m 旅館棟(C 棟)：143.7 m	住宅棟(A、B 棟)：-2 m 旅館棟(C 棟)：-2.4 m	住宅棟(A、B 棟)：-1.3% 旅館棟(C 棟)：-1.6%	
剩餘土石方量(m ³)		346,649	不變	不變	不變	

表1-2 變更前後內容對照表(2/2)

引進人口數(人)	6,748	6,718	-30	-0.44%	
污水量(CMD)	1,539	1,483	-56	-3.63%	
垃圾清運量(kg)	1,892.97	1,981	88	4.65%	1.原環評評估方式係依 97 年臺北市每人每日產生垃圾量估算。 2.若以原環評推估方式計算，每日實際廢棄清運量為 1,9 公噸。 2.本次變更推估方式係參考西華飯店 100 年 5 月份實際營運垃圾產生量(如表 2-4)，推估結果如表 2-5。

表1-3 變更前後各層面積對照表

[illegible]

表1-4 變更後各層面積對照表

面積計算表 (變更後)													
	樓地板面積(m ²) (變更後)	樓地板面積(m ²) (變更前)	增減面積(±)										備註
地下四層	14925.60	15114.96	-189.36										
地下三層	14925.60	15114.96	-189.36										
地下二層	14925.60	15114.96	-189.36										
地下一層	15113.66	15114.96	-1.30										
小計	59890.46	60459.84	-569.38										
	A 棟(住宅)			B 棟(住宅)			A+B 棟(一般旅館)			C 棟(國際光觀旅館業+一般旅館業)			
	樓地板面積(m ²) (變更後)	樓地板面積(m ²) (變更前)	增減面積(±)	樓地板面積(m ²) (變更後)	樓地板面積(m ²) (變更前)	增減面積(±)	樓地板面積(m ²) (變更後)	樓地板面積(m ²) (變更前)	增減面積(±)	樓地板面積(m ²) (變更後)	樓地板面積(m ²) (變更前)	增減面積(±)	
一層	37.50	162.96	-125.46	37.50	162.96	-125.46	2622.21	2183.34	438.87	6755.66	6253.14	502.52	
二層	37.50	37.50	0.00	37.50	37.50	0.00	1896.02	979.19	916.83	4323.14	2831.42	1491.72	
三層	37.50	37.50	0.00	37.50	37.50	0.00	391.96	2355.31	-1963.35	4283.72	5704.24	-1420.52	
四層	984.91	979.37	5.54	984.91	979.37	5.54				5704.02	2707.19	2996.83	
五層	984.91	979.37	5.54	984.91	979.37	5.54				2716.95	2638.13	78.82	
六層	984.91	979.37	5.54	984.91	979.37	5.54				2616.61	2966.62	-350.01	
七層	984.91	979.37	5.54	984.91	979.37	5.54				3297.91	2057.09	1240.82	
八層	984.91	979.37	5.54	984.91	979.37	5.54				2051.92	2140.31	-88.39	
九層	984.91	979.37	5.54	984.91	979.37	5.54				2051.92	2057.09	-5.17	
十層	984.91	979.17	5.74	984.91	979.17	5.74				2051.92	2057.09	-5.17	
十一層	984.91	979.17	5.74	984.91	979.17	5.74				2051.92	2057.09	-5.17	
十二層	984.91	979.17	5.74	984.91	979.17	5.74				2051.92	2140.31	-88.39	
十三層	984.91	979.17	5.74	984.91	979.17	5.74				2051.92	2057.09	-5.17	
十四層	984.91	979.17	5.74	984.91	979.17	5.74				2051.92	2057.09	-5.17	
十五層	984.91	979.17	5.74	984.91	979.17	5.74				2051.92	2140.31	-88.39	
十六層	984.91	979.17	5.74	984.91	979.17	5.74				2051.92	2140.31	-88.39	
十七層	984.91	979.17	5.74	984.91	979.17	5.74				1425.12	839.17	585.95	
十八層	984.91	979.17	5.74	984.91	979.17	5.74				623.86	877.39	-253.53	
十九層	984.91	979.17	5.74	984.91	979.17	5.74				846.02	877.39	-31.37	
二十層	984.91	979.17	5.74	984.91	979.17	5.74				846.02	877.39	-31.37	
二十一層	984.91	979.17	5.74	984.91	979.17	5.74				846.02	877.39	-31.37	
二十二層	984.91	979.17	5.74	984.91	979.17	5.74				846.02	877.39	-31.37	
二十三層	984.91	979.17	5.74	984.91	979.17	5.74				846.02	877.39	-31.37	
二十四層	984.91	979.17	5.74	984.91	979.17	5.74				846.02	877.39	-31.37	
二十五層	984.91	979.17	5.74	984.91	979.17	5.74				846.02	877.39	-31.37	
二十六層	984.91	979.17	5.74	984.91	979.17	5.74				846.02	877.39	-31.37	
二十七層	984.91	979.17	5.74	984.91	979.17	5.74				846.02	877.39	-31.37	
二十八層	786.25	979.17	-192.92	786.25	979.17	-192.92				846.02	877.39	-31.37	
二十九層	743.45	979.17	-235.72	743.45	979.17	-235.72				846.02	877.39	-31.37	
三十層	755.93	756.49	-0.56	755.93	756.49	-0.56				846.02	877.39	-31.37	
三十一層	731.45	767.98	-36.53	731.45	767.98	-36.53				846.02	877.39	-31.37	
三十二層	731.45	758.28	-26.83	731.45	758.28	-26.83				846.02	877.39	-31.37	
三十三層	731.45	749.48	-18.03	731.45	749.48	-18.03				846.02	877.39	-31.37	
三十四層	731.45	749.48	-18.03	731.45	749.48	-18.03				846.02	877.39	-31.37	
三十五層	731.45	749.48	-18.03	731.45	749.48	-18.03				846.02	877.39	-31.37	
三十六層	731.45	749.48	-18.03	731.45	749.48	-18.03				846.02	877.39	-31.37	
三十七層	731.45	749.48	-18.03	731.45	749.48	-18.03					928.68	-928.68	
三十八層	731.45	749.48	-18.03	731.45	749.48	-18.03					928.68	-928.68	
三十九層	731.45	749.48	-18.03	731.45	749.48	-18.03					928.68	-928.68	
四十層	731.45	749.48	-18.03	731.45	749.48	-18.03							
四十一層	731.45	749.48	-18.03	731.45	749.48	-18.03							
四十二層	731.45	749.48	-18.03	731.45	749.48	-18.03							
四十二夾層		187.43	-187.43		187.43	-187.43							
小計	34813.37	35662.56	-849.19	34813.37	35662.56	-849.19	4910.19	5517.84	-607.65	65442.63	64300.14	1142.49	
屋突一層	338.97	309.58	29.39	338.97	309.58	29.39				706.49	898.70	-192.21	
屋突二層	309.68	309.58	0.10	309.68	309.58	0.10				948.63	898.70	49.93	
屋突三層	309.68	309.58	0.10	309.68	309.58	0.10				538.46	526.09	12.37	
小計	958.33	928.74	29.59	958.33	928.74	29.59				2193.58	2323.49	-129.91	
合計	35771.70	36591.30	-819.60	35771.70	36591.30	-819.60	4910.19	5517.84	-607.65	67636.21	66623.63	1012.58	

- 一、設計建築面積及建蔽率：依建築技術規則規定，A、B 棟北側入口處造型框架及 C 棟西側造型框架計入建蔽率，建築面積由 10,119.11 m²(建蔽率 40.10 %)變更為 10,849.42 m²(建蔽率42.99 %)。
- 二、設計容積樓地板面積及容積率：維持與原環說相同，僅各使用用途容積樓地板面積調整，國際觀光旅館變更為43,742.42m²，一般旅館變更為13,143.96m²，住宅變更為 56,669.54m²。
- 三、總樓地板面積：由 205,783.91 m² 變更為203,980.26 m²，變更原因如下：
 - 1.A、B 棟二十八層北側改為露台、二十九層北側空間取消。
 - 2.A、B 棟四十二層夾層取消。
 - 3.C 棟一層平面配置及使用範圍變更。
 - 4.C 棟二、四、七及十七層主要因減少挑空部份增加樓地板面積。
 - 5.C 棟三及十八層增加挑空部份，減少樓地板面積。
 - 6.C 棟 37F~39F 空間取消。
 - 7.各樓層平面微調。
- 四、地上樓層數：
 - 1.多戶住宅：原為 A、B 棟 4F~42F 及 42F 夾層，依建照督導意見，取消設置 42F 夾層，故本次變更為 A、B 棟 4F~42F。
 - 2.一般旅館：原為 A、B 棟 1F~3F，C 棟 18F~39F，本次變更因內部空間調整，變更為 A、B 棟 1F~3F，C 棟 19F~36F。
 - 3.國際觀光旅館：原為 C 棟 1F~17F，本次變更為 C 棟 1F~18F，增加 C 棟 18F。
- 五、實設機車位：依建築技術規則檢討，原 1,072 輛變更為1,047輛。
- 六、實設裝卸車位：依建築技術規則檢討，原 10 輛變更為9輛。
- 七、樓高：原住宅棟(A、B 棟) 154.1m、旅館棟(C 棟) 146.1m，本次變更為住宅棟(A、B 棟) 152.1m、旅館棟143.7m，如表 1-5。
- 八、建物外觀：原景觀模擬圖如圖 1-2，本次變更調整外牆裝飾物形式及屋突層造型框架物形式，景觀模擬圖如圖 1-3。
- 九、污水量：原為 1,539CMD 變更為1,483CMD。
- 十、垃圾產生量：原為 1,892.97kg 變更為1,981kg。

表1-5 變更前後建物高度對照表

單位：公尺

建築物高度(原核備)			建築物高度(變更後)		
	AB 棟住宅	C 棟旅館		AB 棟住宅	C 棟旅館
基地抬高	0.7	0.7	基地抬高	0.7	0.7
1F	5.5	5.5	1F	7.5	6.5
2F	3.5	3.5	2F	3.5	5.5
3F	5	5	3F	3.5	5.5
4F	3.5	3.4	4F	3.5	6
5F	3.5	3.4	5F	3.5	3.4
6F	3.5	3.4	6F	3.5	3.4
7F	3.5	3.4	7F	3.5	3.4
8F	3.5	3.4	8F	3.5	3.4
9F	3.5	3.4	9F	3.5	3.4
10F	3.5	3.4	10F	3.5	3.4
11F	3.5	3.4	11F	3.5	3.4
12F	3.5	3.4	12F	3.5	3.4
13F	3.5	3.4	13F	3.5	3.4
14F	3.6	3.4	14F	3.6	3.4
15F	3.6	3.4	15F	3.6	5.1
16F	3.5	5.3	16F	3.5	3.9
17F	3.5	3.7	17F	3.5	4.8
18F	3.5	3.6	18F	3.5	4.5
19F	3.5	3.6	19F	3.5	3.6
20F	3.5	3.6	20F	3.5	3.6
21F	3.5	3.6	21F	3.5	3.6
22F	3.5	3.6	22F	3.5	3.6
23F	3.5	3.6	23F	3.5	3.6
24F	3.5	3.6	24F	3.5	3.6
25F	3.5	3.6	25F	3.5	3.6
26F	3.5	3.6	26F	3.5	3.6
27F	3.6	3.6	27F	3.6	3.6
28F	3.6	3.6	28F	3.6	3.6
29F	3.5	3.6	29F	3.5	3.6
30F	3.5	3.6	30F	3.5	3.6
31F	3.5	3.6	31F	3.5	3.6
32F	3.5	3.6	32F	3.5	3.6
33F	3.5	3.6	33F	3.5	3.6
34F	3.5	3.6	34F	3.5	3.6
35F	3.5	3.6	35F	3.5	3.6
36F	3.5	3.6	36F	3.5	6
37F	3.5	3.6	37F	3.5	
38F	3.5	3.6	38F	3.5	
39F	3.5	6	39F	3.5	
40F	3.5		40F	3.5	
41F	3.5		41F	3.5	
42F	3		42F	3.5	
42 夾	3				
	154.1	146.1		152.1	143.7



圖1-2 景觀模擬圖(原環評)



圖1-3 景觀模擬圖(本次變更)

1.4 基地現況

目前基地已完成假設工程、臨時水電工程及連續壁工程等，現況約完成整體工作之 5.1%，現場照片列示如圖 1-4 所示。



圖1-4 基地現況照片