

第五章 開發行為之目的及其內容

附表四 開發行為之目的及其內容

(一)開發行為之目的：

為因應21世紀之來臨，台北市政府有意將信義計畫區打造成「台北曼哈頓」，以吸引世界各地金融及科技相關產業之總部或分支機構進駐；另根據「信義計畫地區第二次通盤檢討」內容之精神，市政府擬放寬本地區之使用組別，使本區整體開發趨於一致性。本公司將積極配合上述台北市政府之政策，擬於信義計畫區興建一大樓，使其成為「台北金融中心」周邊之相關服務設施之一。

本公司擬興建之大樓為樓高86.3公尺、地面23層(含RF1層及RF2層)、地下3層，地面1層供金融機構使用，地面2至23層供高級住宅使用，地下三層主要做為停車空間使用。

本大樓計畫之開發目標可歸納如下列四點：

- 一、大樓供金融保險業辦公及住宅使用，符合住商混合用地之都市計畫分區使用，1樓辦公室亦可容納企業總部進駐，促進商業發展。
- 二、集合住宅規劃為頂級大坪數住宅，配合區域特性提供良好之居住環境。
- 三、開放空間設計除提供行人於徒步或商業行為時良好之步行環境。集中留設於信義路入口之廣場，另側亦留設空地，以延伸基地對面之中強公園活動，創造令人愉悅的戶外空間。
- 四、本基地位處信義路、松勇路轉角，屬信義區之東南角地，大樓之規劃設計期能達到地標指引之功能，結合景觀及量體配置以造成優美都市景觀及舒適之都市生活環境。

(二)內容：

- (1)主要設施：金融保險機構、住宅、防空避難空間、停車場、中央廣場式開放空間、戶外休閒廣場、步行專用道、人車分道系統、辦公室電梯、住宅電梯、空調設施與機房。
- (2)環保設施：廣場式開放空間之透水性鋪面、庭園造景、景觀美化、綠化工程、街道傢俱、垃圾分類收集與貯存空間及設施、節約能源設施。

施 工 階 段	1.工作內容	基礎工程、結構體建築工程、設備工程、環保設施工程、綠化及景觀工程。
	2.施工程序	基礎施工、結構體構築、裝修工程、開放空間施工、景觀及綠美化。
	3.施工期限	預計民國90年動工至民國94年中完工，預定工期三年。
	4.環保措施	維護環境之安衛組織、現場套裝式污水處理設施、低噪音振動施工機具、廢氣與塵土控制、環境監測作業。
營 運 階 段	1.一般設施	辦公室、停車場、步行專用道、電梯與空調設施。
	2.環保設施	垃圾分類、收集、貯存空間與設備，景觀美化與綠色植栽，中央廣場式開放空間，交通改善措施，透水性鋪面。
	3.其 他	
備 註：		

5.1 開發目的

為因應21世紀之來臨，台北市政府有意將信義計畫區打造成「台北曼哈頓」，以吸引世界各地金融及科技相關產業之總部或分支機構進駐；另根據「信義計畫地區第二次通盤檢討」內容之精神，市政府擬放寬本地區之使用組別，使本區整體開發趨於一致性。本公司將積極配合台北市政府之政策，擬於信義計畫區興建一大樓，使其成為「台北金融中心」周邊之相關服務設施之一。

本公司擬興建之大樓為樓高86.3公尺、地面23層(含RF1層及RF2層)、地下3層，地面1層供金融機構使用，地面2至23層供高級住宅使用，地下三層主要做為停車空間使用。

本大樓計畫之開發目標可歸納如下列四點：

- 一、大樓供金融保險業辦公及住宅使用，符合住商混合用地之都市計畫分區使用，1樓辦公室亦可容納企業總部進駐，促進商業發展。
- 二、集合住宅規劃為頂級大坪數住宅，配合區域特性提供良好之居住環境。
- 三、開放空間設計除提供行人於徒步或商業行為時良好之步行環境。集中留設於信義路入口之廣場，另側亦留設空地，以延伸基地對面之中強公園活動，創造令人愉悅的戶外空間。
- 四、本基地位處信義路、松勇路轉角，屬信義區之東南角地，大樓之規劃設計期能達到地標指引之功能，結合景觀及量體配置以造成優美都市景觀及舒適之都市生活環境。

5.2 基地位置

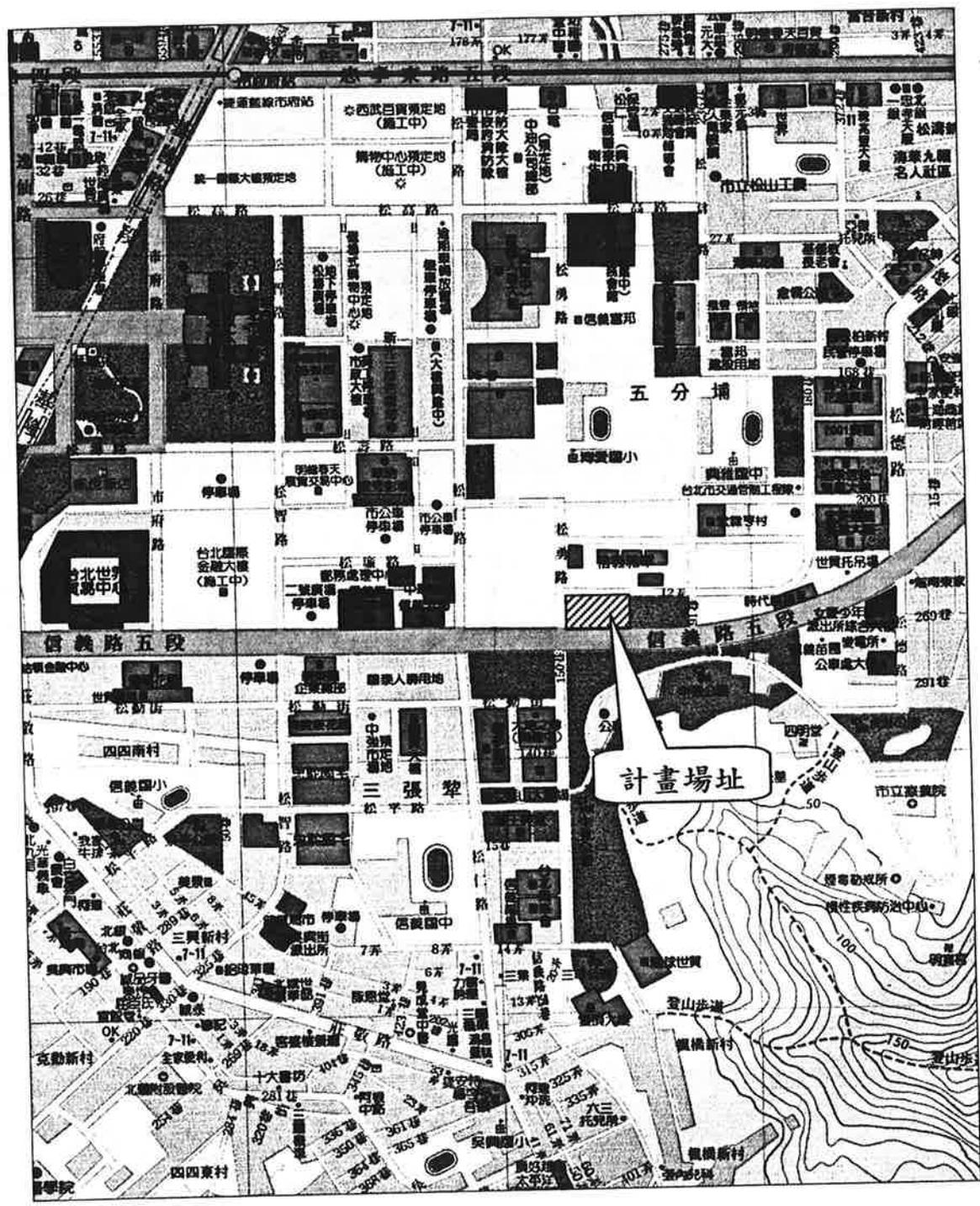
本開發基地位於台北市信義計畫區內，屬住商混合用地，南側臨信義路五段，西側臨松勇路，北側為11公尺計畫道路，東側為5公尺人行步道，臨信義路一側有10公尺綠帶。台北市政府、世貿展覽館、國際會議中心、新光三越信義店、華納影城皆位於基地西方或西北方。基地座落於台北市信義段3小段50、50-1、50-2、50-3號等4筆土地合併而成，土地面積5,642m²，基地位置如圖5.2-1所示。

5.3 建築計畫

本計畫在規劃設計之初，即考慮信義計畫區整體發展計畫，使其配合成為「台北金融中心」周邊相關服務設施之一，依據相關建築法令及「信義計畫地區第二次通盤檢討」，推測可興建之高度(本計畫規劃86.3公尺高)及容積(本計畫規劃實設容積率397.54%，建蔽率33.06%)，目前因台北市空地管理規定尚未完成立法程序以及環境影響評定之容積獎勵規定尚未完成，故都市設



100M



資料來源：本計畫整理。

太子信義大樓環境影響說明書

太子建設開發股份有限公司

圖5.2-1 基地位置圖

計審議委員會暫予保留本計畫申請之增加10%基準容積($\Delta V5$)的申請，並同意未來若相關辦法完成法定程序後，本計畫可依法申請取得。因此，本計畫目前於都市設計審議委員會核備可進行建築行為的建蔽率是32.85%、容積率是367.65%；但因 $\Delta V5$ 僅是予以保留，故本計畫仍以本基地可申請之最大開發強度進行環境影響評估。圖5.3-1為本計畫之基地配置圖，圖5.3-2為本大樓正向立面圖，都市設計審議委員會目前通過之面積計算如附錄附表12-1所示。

一、建築計畫

(一)住宅部份(2FL~23FL)：本計畫3樓以上之標準層單元將規劃為大坪數面積住宅，以配合信義計畫區塑造台北金融中心之開發特性。住戶主入口由北側10米道路獨立進入住宅大廳轉往各住宅樓層。

(二)辦公部份(1FL)：本計畫1樓為金融分支機構使用，亦可規劃容納企業總部進駐。

(三)停車部份(B1~B3FL)：B1FL部份面積供機車停車使用及辦公用戶停車使用，B2F、B3F供住宅用戶停車使用。

二、開放空間

本開發案依信義區綜合設計放寬規定，將開放部份基地面積，並配合認養10米公園及廣場式帶狀開放空間，以結合中強公園，作為鄰近都市居民之休憩去處。其內容包括都市休憩廣場、噴泉水池、綠地、露天座椅及其他設施，利用各種節令植栽變化及都市傢俱等設計，創造豐富的都市空間。本計畫開放空間配置及人行動線如圖5.3-3。

三、建築物高度

為維護鄰近本基地之象山遊憩區意象上之完整，本大樓案擬提高建築物之高度，俾使量體儘量細高，從鄰近開發區視覺角度來看，可達到最小阻擋面，對於都市自然景觀之呈現有相當程度之助益。本案建築高度定為86.3公尺。

四、沿街步道及10米公園配置計畫

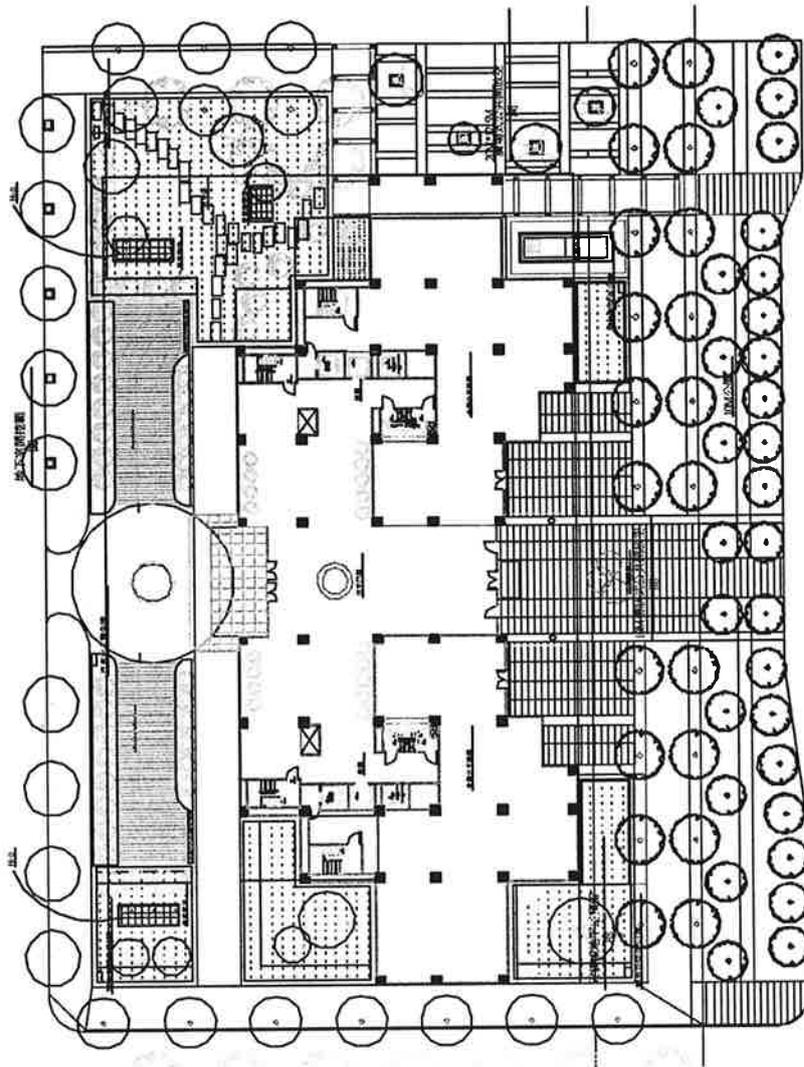
沿街配置4~15米帶狀行人徒步開放空間，除供商業行為需求外，並結合10米帶狀公園整體設計成供人行休憩為主之開放空間。

五、廣場式開放空間計畫

集中配置於南側之廣場式開放空間可延續中強公園之綠景及活動，提供鄰近住宅區及本案住宅住戶休憩使用。開放空間將規劃成以綠地、樹叢為主之景觀設計。



10M



資料來源：本計畫整理。

太子信義大樓環境影響說明書

● 太子建設開發股份有限公司

圖5.3-1 基地平面配置圖

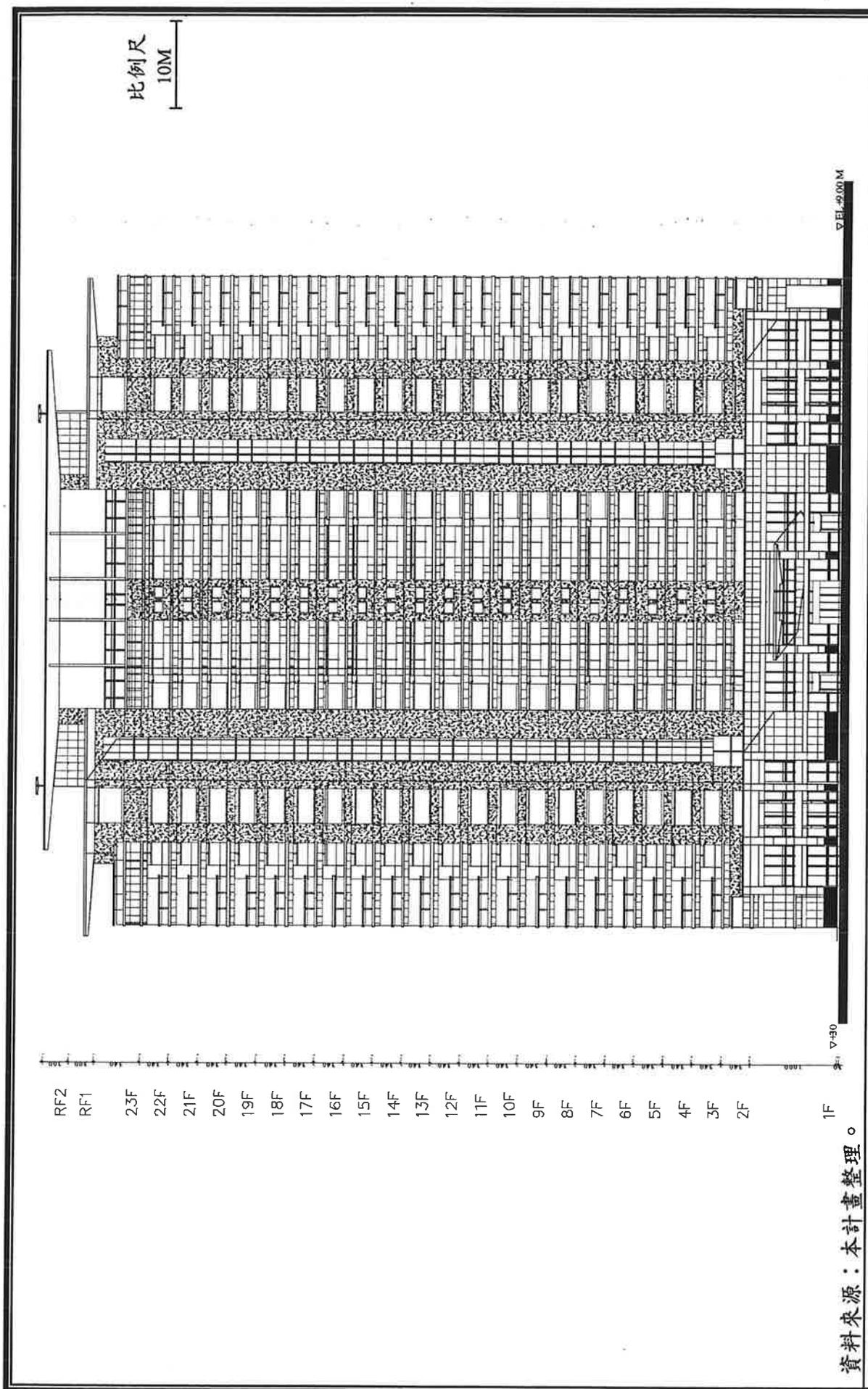
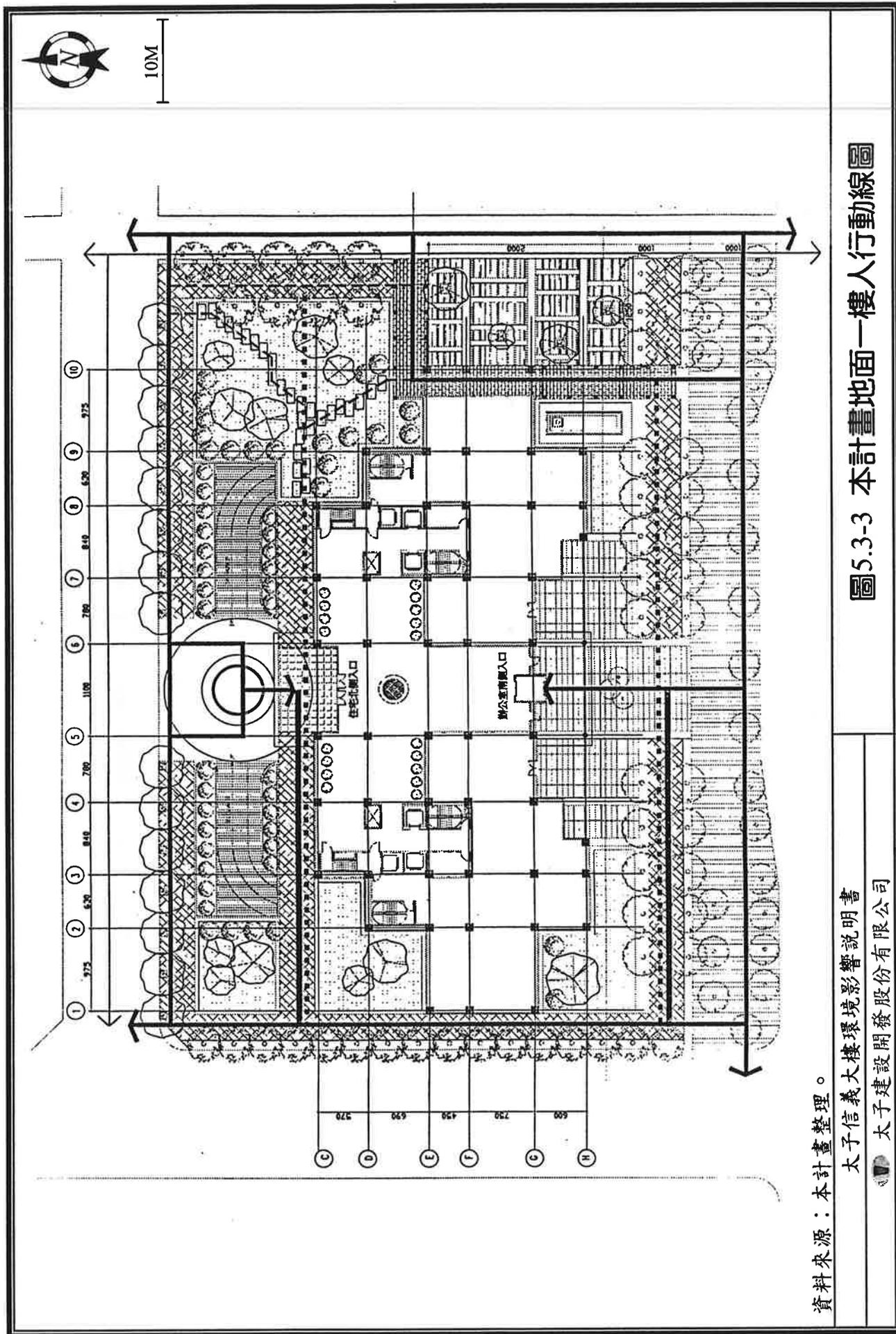


圖5.3-2 本計畫南向立面圖

資料來源：本計畫整理。

太子信義大樓環境影響說明書
 太子建設開發股份有限公司



資料來源：本計畫整理。

太子信義大樓環境影響說明書

● 太子建設開發股份有限公司

圖5.3-3 本計畫地面一樓人行動線圖

六、量體配置計畫

本案採開放空間設計，縮小建蔽率而拉高量體。臨信義路側設大型廣場開放空間與對面中強公園相互呼應，街角形成人性尺度的都市空間，並與松仁路斜對側國泰大樓街角留設的廣場相呼應，創造寬廣舒適的街道空間。二十三層高的量體配置，頂部並作夜間照明設計，創造燦爛繽紛的信義區夜景特色。

5.4 交通動線計畫

一、出入口計畫

本大樓住商混合使用而出入口獨立，可避免相互干擾。住宅部份統一由北側11M道路側進出口管制，避免與商業行為衝突，以保留其私密性。

二、停車動線計畫

本案為高級住商複合開發案，須同時滿足頂級住宅及企業總部大樓之停車需求，以56.48%開挖率、地下三層供停車使用。B1FL一部份為機車停車場、一部份為辦公用停車場，B2、B3FL為住宅用停車場。車道出入口配合住宅及辦公獨立動線出入，如圖5.4-1，並配合交通影響評估之結論及建議，適當配置改善及輔助措施，以自給自足並避免衝擊。

5.5 污水處理計畫

依據「台北市下水道管理規則」第五條之規定，污水下水道公告使用地區，用戶應依下水道法施行細則第十七條規定與污水下水道連接。本大樓完工啓用後產生之污廢水包括廚房、茶水間、浴廁、洗滌等生活污水，應依法令規定排入公共污水下水道系統。

本基地位於信義計畫區內信義路五段及松勇路口，屬污水下水道公告區。根據調查本區公共下水道幹管如圖5.5-1所示。本區域屬於松山路次幹管之污水下水道管網系統。本開發計畫將於基地旁臨地界線邊將設置統一排放陰井，其位置鄰近松山路次幹管公共下水道系統銜接點，可便於將來申請接管事宜。

一、水量推估

依據台北市下水道工程設施標準第六條第二項計畫污水量之家庭及事業廢水量計算；以預定引進人口之每人每日污水量計算，本計畫預定引進500名居住人口，50名就業人口(每天活動時間以12小時計)，每人每日污水量以 0.35 m^3 計算，則每日污水產生量約 192.5 m^3 ，安全係數取1.2，則合計每日最大污水量約為 231 m^3 。

另依據內政部「建築物污水處理設施設計技術規範」推估如下

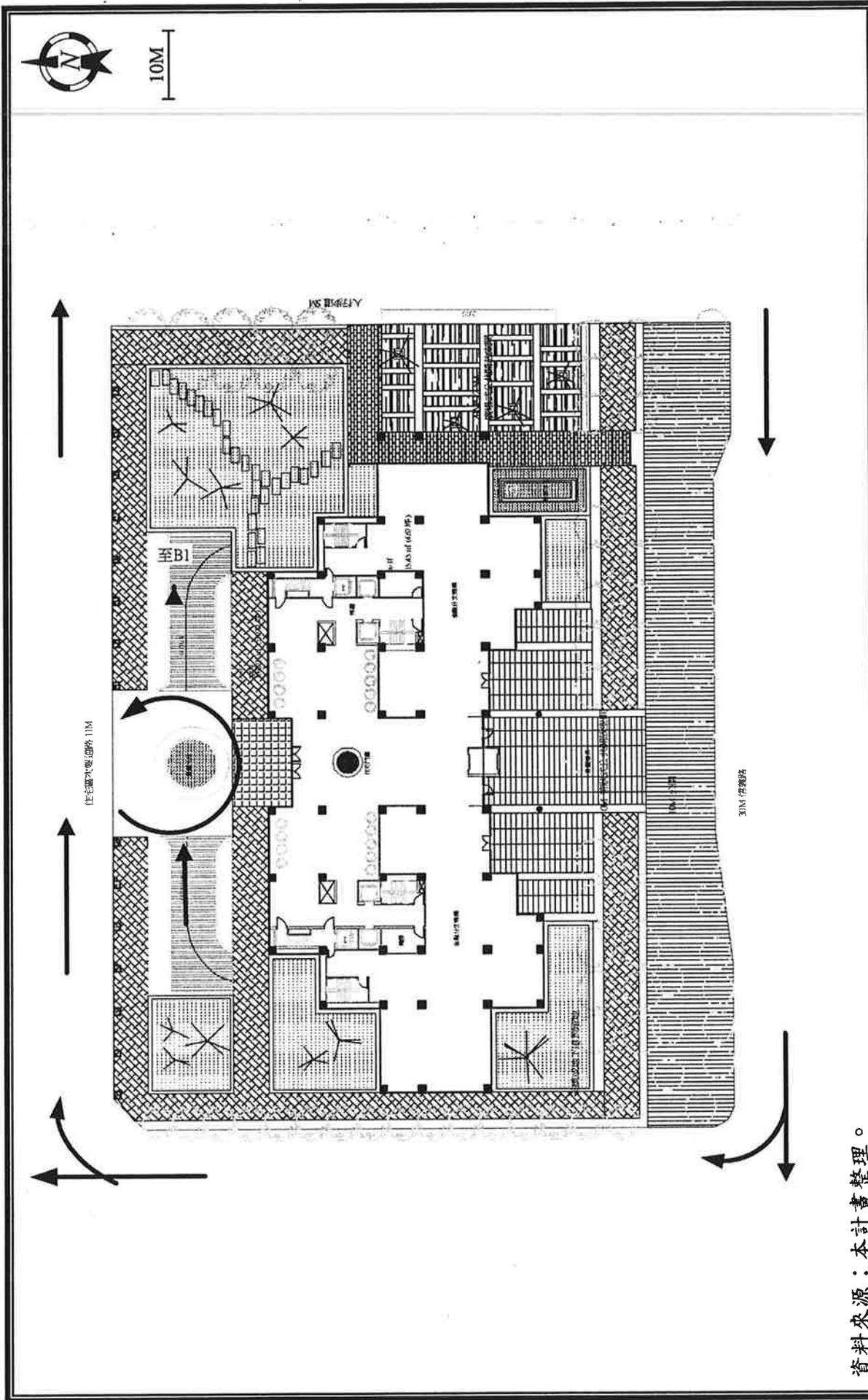
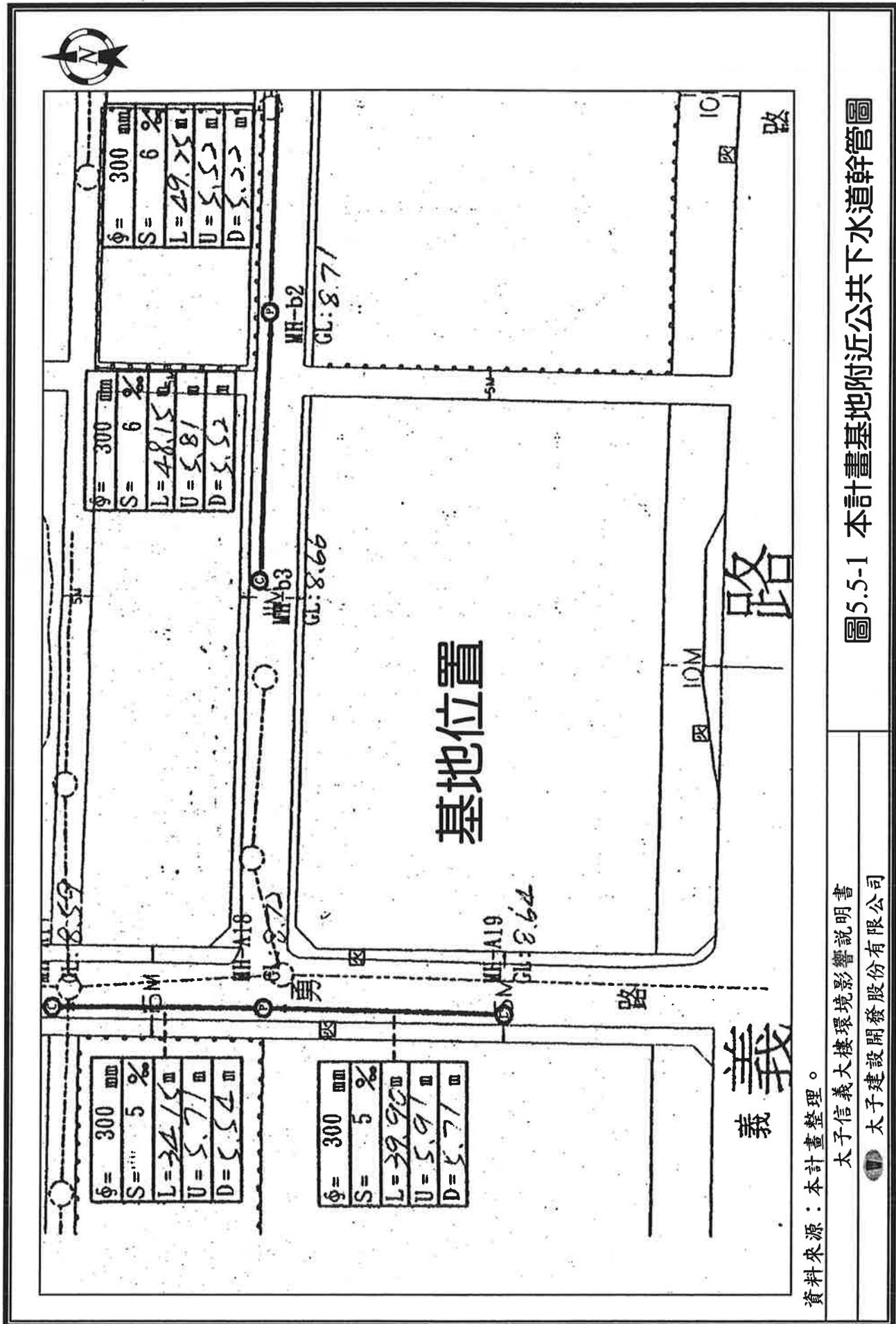


圖5.4-1 本計畫場址汽機車動線圖

資料來源：本計畫整理。

太子信義大樓環境影響說明書

● 太子建設開發股份有限公司



資料來源：本計畫整理。

太子信義大樓環境影響說明書

太子建設開發股份有限公司

圖5.5-1 本計畫基地附近公共下水道幹管圖

• 辦公部份：使用面積 $\times 1\text{人}/\text{m}^2 \times 0.1\text{m}^3/\text{人} \times \text{使用時間}$ ；本計畫辦公使用面積 $1,687.86\text{m}^2$ ，取使用時間 $(T)=0.5$ ，則每日污水量約為 85m^3 。

• 住宅部份：使用戶數 $\times \text{每戶人數} \times 0.25\text{m}^3/\text{人}$ ；本計畫住宅使用面積 $19,048.72\text{m}^2$ 共80戶，平均每戶約 238m^2 ，依技術規範推估，按每戶10人計(本案屬高級住宅，故實際使用人口每戶平均不足5人)，則每日污水量為 200m^3 。

合計每日污水量約為 285m^3 ，安全係數取1.2，則合計每日最大污水量約為 342m^3 ，設計量取 350m^3 ，故本計畫以保守值設計，取平均最大日污水量約為 350m^3 。

二、放流水質

放流水水質將符合台北市污水下水道可容納排入水質標準：
 $\text{BOD}_5=600\text{mg/L}$ ， $\text{SS}=600\text{mg/L}$ 以下。

三、污水處理流程

地面層以上樓層之生活廢水以自然重力方式，收集至統一排放陰井排入污生下水道。地下一層至三層生活及停車場廢水因無法自然排放至屋外陰井，故需先收集至筏基層內污水收集池，再以污水泵浦抽取至陰井後排入松山路次幹管污水下水道系統。

5.6 廢棄物處理計畫

依據「廢棄物清理法」第二條規定，本大樓計畫營運後產生之廢棄物主要為金融保險機構產生之「一般事業廢棄物」及住戶產生之「一般廢棄物」。本大樓之廢棄物處理包括收集、貯存與清運等三個階段，廢棄物若在排出時即施予分類，有利於人力清理與機械操作並可回收有用物質，避免因性質混雜造成容積加大，可提高處理效率並減少處理費用，亦可進一步管制廢棄物之不當棄置。

一、廢棄物產生量估算

本大樓完工啓用之後，預估金融機構職員人數為350人，住戶人數為800人。假設金融機構辦公室每人每日垃圾產生量為 0.75kg ，住戶每人每日垃圾產生量為 1.5kg ，經計算後本大樓每日約產生 1.5 公噸的廢棄物，設計量取每日 2 公噸。

二、廢棄物分類、收集、貯存

(一)分類

本大樓之廢棄物分類係採「臺北市資源垃圾強制分類回收管理辦法」進行。廢棄物排出即分為巨大垃圾、資源垃圾、非資源之可燃性垃圾、非資源之不可燃性垃圾、具危害性廢棄物(係指日光燈管、廢電池)等五類。

(二) 收集

本開發計畫包含住宅及辦公兩種，將所有廢棄物統一收集至地下一樓之垃圾儲存區，如圖5.6-1所示。於垃圾儲存收集區並規劃將住宅、辦公及可回收之廢棄物分開貯存，以利各資源回收廠商及公民營廢棄物清除機構予以清運。

(三) 貯存

本開發計畫主要用途為金融保險機構、高級住宅及地下停車場，所有產生之廢棄物可歸類為「一般廢棄物」及「一般事業廢棄物」，因此本大樓內垃圾之貯存將依一般廢棄物及一般事業廢棄物相關法規之規定辦理。本計畫一般廢棄物貯存方法及設施依照「一般廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」之規定辦理、一般事業廢棄物貯存方法及設施則依照「事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」之規定加以辦理。

三、廢棄物清除

本開發計畫營運階段產生之一般廢棄物與一般事業廢棄物均將委託台北市合格之公民營廢棄物清除處理機構清運處理，其名冊詳如附錄八。

5.7 廢土處理計畫

基地施工初期所產生之廢棄土方約有4萬立方公尺。本工程預定採用逆築工法，假定基礎工程施工期為100個工作日，則平均每日產生土方量約為400立方公尺。本開發計畫除需留用少數土方為景觀工程用土外，其餘因幾乎無填方需求，需予以運棄。此一龐大土方若能藉由供需互補作用，將本開發計畫產生之多餘土方，提供其他工程做為填方使用，將可使原需廢棄之土方搖身變為可運用之資源。另外為落實棄土資源回收，本計畫剩餘土石方處理除優先選擇有能力執行資源分類之合法土石資源回收廠外，對於防堵亂倒廢土之方案，將遵照台北市政府工務局府工一字第8802318300號函有關「棄土證明替代措施及配套之管理管制措施」之規定，並將要求承包商繳納棄土履約保證金以及開據棄土運送三聯單，存根聯送開發單位收執，並於發包本計畫工程時將相關事項納入施工合約。此外，未來選擇棄土運送之承包商時，將優先考量與配有全球衛星定位系統的卡車之承包商合作，以確保可加以追蹤棄土卡車去向。

5.8 綠色建築

為使本計畫之開發能達到環保與省能之「綠建築」，本計畫依據內政部建築研究所出版之「綠建築解說與評估手冊」檢討建築設計，將以申請取得內政部制定之「綠建築標章」為目標，以響應提倡建築省能省水的環保趨勢。本案經檢討各項指標後配合設計如表5.8-1。依該表評估結果本計畫已符合綠建築標章申請之標準。

表 5.8-1 綠建築七項指標檢討摘要表

指標	配合設計	評估結果	合格與否
基地綠化指標	盡量採用本土樹種	CO ₂ 固定量高於基準值 846,300kg。	合格
	採用多層次綠化		
基地保水指標	—	本基地地表下 5 公尺以上土層多屬透水性差的黏土土質土壤，根據綠建築評估手冊建議，此類基地應放棄保水指標之評估。	不予評估
水資源指標	採用省水器具	水資源指標值在省水率基準值 0.8 以上，可符合本項指標之標準。	合格
日常節能指標	外殼節能設計	日常節能指標值在 1.61 以下，可符合本項指標之標準。	合格
	使用高效率燈具，建築盡量自然採光，利用節約照明控制系統		
CO ₂ 減量指標	結構輕量化	本建築採鋼結構，造型簡潔，應有機會符合標準，本指標檢討待詳細工料分析結果	於細部設計階段檢討
	減少不必要造型結構荷重		
廢棄物減量指標	結構輕量化	本案屬都市地區高層建築，無法採土方平衡設計，故本指標難以達成。本基地開挖率已盡量降低至 56.48%，並採各項廢棄物減量措施。	未達成
	營建自動化		
	採行各種污染防治措施		
污水垃圾改善指標	生活污水納入污水處理系統	各項措施採行結果，本項評估得分可達合格標準。	合格
	設置充足垃圾處理專用運出空間		
	設置資源垃圾分類回收設施並具體執行		
	設置垃圾壓縮前處理設施		
	設置密閉式垃圾箱，並定期執行清洗及衛生消毒		

資料來源：本計畫整理。

5.9 回饋計畫

一、認捐 10M 帶狀公園

基地南側 10M 帶狀公園為市政府所有。為使基地能整體開發利用，塑造基地意象，並協助政府管理維護，太子建設公司申請認捐帶狀公園，並配合基地開放空間設計，退縮闢設人行步道，以提供較佳之人行動線，並進行開放空間景觀維護工作。

二、空地管理提供公共性服務設施

配合空地管理計畫提供鄰里性公共服務設施，發揮基地尚未開發前之使用價值，回饋地區居民。

三、開放空間提供公共服務設施

日後開放空間設計，亦將朝提供地區空間使用者使用便利性與可親性出發，考量活動與空間互動關係之本質，藉由活動場所設計與提供，滿足空間使用者之空間需求。

5.10 工程概算與時程

本大樓主要包括基礎開挖工程、建築工程、設備工程、庭園綠化工程及室內裝修工程，其工程費概算約為新台幣4億2000萬元，預計民國九十年動工，於民國九十四年中完工，預定工期為三年。各金融機構及住宅用戶預定於九十四年底遷入使用。

