

第三章

本次及歷次申請變更內容
與原通過內容之比較

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 審查歷程

臺北市信義區信義段三小段 6 地號開發計畫環境影響說明書審查結論業經臺北市政府於 106 年 1 月 9 日公告（北市環綜字第 10630072102 號），106 年 2 月 2 日核備在案（北市環綜字第 10630368900 號），後因用途配置、用水及污水量、樓高、停車位數微調，故提出申請備查內容，經臺北市政府環境保護局 106 年 7 月 31 日北市環綜字第 10633916800 號函備查在案，相關函文詳見附錄一。

3.2 歷次變更內容之比較

本次變更係配合招商需求及都審變更，取消一般旅館業，變更為一般事務所、金融保險業、一般零售業、餐飲業、社教設施、健身服務業等，同時調整細部設計，並配合在地居民意見，修正機車車道位置。

本案之都市設計審議於 107 年 5 月 10 日召開之第 495 次委員會決議修正後通過（會議記錄詳附錄一）。經檢核現階段部分規劃內容與原核定環評書件有所差異。惟變更內容初步研判並無涉及環境影響評估法施行細則第 38 條所列之需重新辦理環境影響評估，故依據同法第 37 條規定，提出本次「環境影響差異分析報告」送府審查。歷次變更內容之比較請參見表 3-1～表 3-4。

表3-1 本案歷次變更內容對照表

項目		環說書定稿本 (106年2月)	申請備查內容 (106年7月)	本次變更	備註
允建建蔽率		40%	不變	不變	
允建建築面積		7,208.0 m ²	不變	不變	
實設建蔽率		39.99%	不變	不變	
實設建築面積		7,190.50 m ²	不變	不變	
實設容積率		400%	不變	不變	
實設容積樓地板面積		72,079.26 m ²	不變	不變	
總樓地板面積		132,362.85 m ²	不變	不變	詳表 3-2
平面配置		詳圖 4-5及附錄三	不變	詳圖 4-6及附錄三	
各樓層用途		一般旅館業、一般事務所、金融保險業、一般零售業、餐飲業、社教設施等	一般旅館業、一般事務所、金融保險業、一般零售業、餐飲業、社教設施等	一般事務所、金融保險業、一般零售業、餐飲業、社教設施、健身服務業等	詳表 3-4
建物樓層及高度	塔樓	52層、265.55 m	52層、266.35 m	54層、266.30 m	
	宴會廳/ 附屬商業棟	宴會廳 5層、25.20 m	宴會廳 5層、26.00 m	附屬商業棟 3層、21.45 m	
	美術館	5層、23.00 m	5層、23.70 m	5層、24.85 m	
機電設施計畫	最大契約容量	7,000 kW (公共：1,250 kW, 辦公/銀行/美術館：4,000 kW, 旅館：1,750 kW)	不變	7,000 kW (公共：3,600 kW, 辦公/銀行：3,000 kW, 美術館：400 kW)	
	用電量估計	公共：4,000 kVA, 辦公/銀行/美術館：10,500 kVA, 旅館：5,500 kVA, 合計 20,000 kVA。電氣設備單位面積負荷密度飯店、商場類採 180 VA/m ² (燈插 110 VA/m ² , 動力 20 VA/m ² , 空調 50VA/m ²)	不變	公共：9,000 kVA, 辦公/銀行：11,500 kVA, 美術館：1,200 kVA, 合計 21,700 kVA。電氣設備單位面積負荷密度採 160 VA/m ² (燈插 90 VA/m ² , 動力 20 VA/m ² , 空調 50 VA/m ²)	
	再生能源之規劃	太陽能板面積合計為 460 m ² , 發電量約為 46 kW。	不變	太陽能板面積合計為 460 m ² , 發電量約為 46 kW。	

表 3-1 本案歷次變更內容對照表 (續)

項目	環說書定稿本 (106年2月)	申請備查內容 (106年7月)	本次變更	備註
實設汽車停車位	333 席 (含電動汽車 17 席、預留管線 94 席)	332 席 (含電動汽車 17 席、預留管線 94 席)	309 席 (含電動汽車 17 席、預留管線 94 席)	
實設機車停車位	444 席 (含電動機車 23 席、預留管線 125 席)	441 席 (含電動機車 23 席、預留管線 125 席)	517 席 (含電動機車 26 席、預留管線 147 席)	
實設裝卸停車位	7 席	不變	10 席	
實設大客車停車位	48 席	不變	44 席	
實設腳踏車停車位	84 席	不變	78 席	
實設計程車停車位	16 席	不變	不變	
綠覆率	82.3%	不變	不變	
實設開挖率	60%	不變	不變	
剩餘土石方量	292,441 m ³	不變	不變	
雨水貯留滯洪槽	1,492 m ³	不變	1,527 m ³	
營運期間平均日用水量	1,666.99 CMD	1,664.39 CMD	1,475.19 CMD	
營運期間平均日污水量	1,433.7 CMD	1,411.80 CMD	1,237.25 CMD	
營運期間廢棄物產生量	4,961 kg/d	不變	4,690 kg/d	
營運期間資源垃圾回收量	2,651 kg/d	不變	2,846 kg/d	
營運期間廚餘回收量	497 kg/d	不變	415 kg/d	

表3-2 變更前後使用用途面積對照表

項目	原核准	本次變更	差異	
各開發類別使用樓地板面積	一般旅館業	31,251.70 m ²	-	-31,251.70 m ²
	附屬餐廳/餐飲業	3,821.34 m ²	3,655.07m ²	-166.27 m ²
	一般事務所/金融保險業	48,335.09 m ²	78,927.87 m ²	+30,592.78m ²
	一般零售業	508.55 m ²	752.79 m ²	+244.24 m ²
	健身服務業	-	701.24 m ²	+701.24 m ²
	社教設施(美術館)	9,842.56 m ²	9,842.56 m ²	不變(詳表 3-3)
	機電設備空間	8,741.00 m ²	8,937.80 m ²	+196.80 m ²
	停車空間	29,862.61 m ²	29,545.52 m ²	-317.09 m ²
	總樓地板面積	132,362.85 m ²	132,362.85 m ²	不變

表3-3 變更前後美術館各層面積對照表

項目	原核准	本次變更	差異	
美術館免計容積樓地板面積	R1	-	95.27 m ²	+95.27 m ²
	5F	1,469.81 m ²	673.57 m ²	-796.24 m ²
	4F	777.87 m ²	900.70 m ²	+122.83 m ²
	3F	2,302.71 m ²	2,550.88 m ²	+248.17 m ²
	2F	490.10 m ²	784.76 m ²	+294.66 m ²
	1F	2,530.71 m ²	2,452.71 m ²	-78.00 m ²
	B1F	979.47 m ²	1,121.62 m ²	+142.15 m ²
	B2F	671.82 m ²	670.24 m ²	-1.58 m ²
	B3F	461.22 m ²	344.96 m ²	-116.26 m ²
	B4F	158.85 m ²	247.85 m ²	+89.00 m ²
	合計	9,842.56 m ²	9,842.56 m ²	不變

表3-4 變更前後各樓層使用用途表

用途	原核准			本次變更		
	塔樓 (B4F~52F)	宴會廳 (B2F~5F)	美術館 (B4F~5F)	塔樓 (B4F~54F)	附屬商業棟 (B2F~3F)	美術館 (B4F~5F)
B4F	停車空間、機電設備、 防空避難室	—	社教設施(D-2)	停車空間、機電設備 空間、防空避難室	—	社教設施(D-2) 專用機電設備 空間
B3F	停車空間、機電設備	—	社教設施(D-2)	一般事務所(G-2)、停 車空間、機電設備空 間	—	社教設施(D-2) 美術館專用機 電設備空間
B2F	一般事務所(G-2)、金融 保險業(G-1)、一般旅館 業/旅館(B-4)	一般旅館業/旅 館(B-4)	社教設施(D-2)	一般事務所(G-2)、餐 飲業(B-3)、餐飲業 (B-3)附屬辦公室	機電設備空間	社教設施(D-2) 美術館專用機 電設備空間
	大客車停車空間、停車空間、機電設備			大客車停車空間、停車空間、機電設備		
B1F	一般事務所(G-2)、金融 保險業(G-1)、 餐飲業(B-3)、一般零售 業(G-3)、一般旅館業/旅 館附屬餐廳(B-3)	一般旅館業/旅 館(B-4)	社教設施(D-2)	一般事務所(G-2)兼 金融保險業(G-1)、 餐飲業(B-3)、一般零 售業甲乙組(G-3)	機電設備空間	社教設施(D-2) 美術館專用機 電設備空間
	機車停車空間、機電設備			機車停車空間、機電設備		
1F	一般事務所(G-2)、金融 保險業(G-1)、一般旅館 業/旅館(B-4)、一般旅館 業/旅館附屬餐廳(B-3)	一般旅館業/旅 館(B-4)大廳	社教設施 (D-2)、社教設 施附屬餐廳 (B-3)	一般事務所(G-2)兼 金融保險業(G-1)	一般零售業甲 乙組(B-2)兼 餐飲業 (B-3)、一般零 售業甲乙組 (B-2)附屬辦 公室	社教設施(D-2) 美術館、社教設 施(D-2)美術館 附屬餐廳兼一 般零售業
	汽車及大客車車道			汽車及大客車車道		
1MF	一般旅館業/旅館(B-4)	—	—	取消夾層	—	—
2F	一般旅館業/旅館(B-4)、 附屬餐廳(B-3)	機電設備空間	社教設施(D-2)	一般事務所(G-2)兼 金融保險業(G-1)	機電設備空間	機電設備空間
2MF	機電設備空間	—	—	取消夾層	—	—
3F	一般旅館業/旅館(B-4)	一般旅館業/旅 館(B-4)、附屬 餐廳(B-3)	社教設施(D-2)	一般事務所(G-2)兼 金融保險業(G-1)	機電設備空間	社教設施(D-2) 美術館、社教設 施(D-2)美術館 附屬辦公室
3MF	機電設備空間	—	—	取消夾層	—	—
4F	一般旅館業/旅館(B-4)、 附屬餐廳(B-3)	一般旅館業/旅 館(B-4)	社教設施(D-2)	一般事務所(G-2)兼 金融保險業(G-1)、機 電設備空間	—	機電設備空間
4MF	—	—	—	機電設備空間	—	—
5F	一般旅館業/旅館(B-4)、 機電設備空間	一般旅館業/旅 館(B-4)、附屬 餐廳(B-3)	社教設施(D-2)	一般事務所(G-2)兼 金融保險業(G-1)	—	社教設施(D-2) 美術館
6F	一般旅館業/旅館(B-4)、 機電設備空間	—	—	一般事務所(G-2)兼 金融保險業(G-1)	—	—
7F~16F	一般旅館業/旅館(B-4)	—	—	一般事務所(G-2)兼 金融保險業(G-1)	—	—
17F	一般旅館業/旅館(B-4)	—	—	健身服務業(D-1)、一 般事務所(G-2)兼金 融保險業(G-1)	—	—
18F	一般旅館業/旅館(B-4)	—	—	一般事務所(G-2)兼 金融保險業(G-1)	—	—

表 3-4 變更前後各樓層使用用途表 (續)

用途	原核准			本次變更		
	塔樓 (B4F~52F)	宴會廳 (B2F~5F)	美術館 (B4F~5F)	塔樓 (B4F~54F)	附屬商業棟 (B2F~3F)	美術館 (B4F~5F)
19F	一般旅館業/旅館(B-4)	—	—	機電設備空間	—	—
19MF	—	—	—	機電設備空間	—	—
20F	機電設備空間	—	—	一般事務所(G-2)兼 金融保險業(G-1)	—	—
20MF	機電設備空間	—	—	取消夾層	—	—
21F~31F	一般事務所(G-2)、金融 保險業(G-1)	—	—	一般事務所(G-2)兼 金融保險業(G-1)	—	—
32F	一般事務所(G-2)、金融 保險業(G-1)	—	—	一般事務所(G-2)兼 金融保險業(G-1)、一 般零售業甲乙組 (G-3)	—	—
33F	一般事務所(G-2)、金融 保險業(G-1)	—	—	一般事務所(G-2)兼 金融保險業(G-1)	—	—
34F	一般事務所(G-2)、金融 保險業(G-1)	—	—	機電設備空間	—	—
35F	機電設備空間、中間層 防災避難空間	—	—	機電設備空間	—	—
36F	一般事務所(G-2)、金融 保險業(G-1)、機電設備 空間	—	—	一般事務所(G-2)兼 金融保險業(G-1)	—	—
37F~50F	一般事務所(G-2)、金融 保險業(G-1)	—	—	一般事務所(G-2)兼 金融保險業(G-1)	—	—
51F	機電設備空間	—	—	一般事務所(G-2)兼 金融保險業(G-1)	—	—
51F	機電設備空間	—	—	機電設備空間	—	—
51MF	機電設備空間	—	—	取消夾層	—	—
52F	一般旅館業/旅館附屬餐 廳(B-3)	—	—	機電設備空間	—	—
52MF	機電設備空間	—	—	機電設備空間	—	—
53F	—	—	—	一般事務所(G-2)兼 金融保險業(G-1)	—	—
54F	—	—	—	機電設備空間	—	—