

第3章 本次及歷次申請變更內容與原通過內容之 比較

3.1 原開發計畫辦理情形

為提昇台北市中正區商業空間品質及改善老舊市容景觀，並期許本大樓能成為新北市經忠孝西路進入台北市之西側門戶地標，故提出「基泰建設忠孝西路開發計畫」，使本計畫成為台北市內更具高度親和力之成員，共同促進整體經濟繁榮與提升市容景觀及生活品質，且可為形塑首都門戶，強化中央車站與中央公園之意象。

本開發基地位於台北市中正區公園段二小段 471 地號，基地面積約為 1,482 m²，土地使用為「商四」，領有貴府核發 97 年 0688 號建造執照在案，興建地下 6 層地上 37 層住商大樓。本基地位於忠孝西路一段與重慶南路一段交叉路口，周邊除北側面臨 39.34 米忠孝西路一段，西及西南側臨接 4 米計畫道路外，東南側分別為 12 層及 3 層之老舊樓房，西側為 8 層之消防隊大樓，基地位置如圖 3.1-1 所示。

本計畫基地正在施作地下樓版開挖及地上鋼構工程施工，其基地現況照片如圖 3.1-2 所示，本計畫並依據「開發行為環境影響評估作業準則」第三十九條規定，已於 102 年 11 月 12 日開始施工作業並發文通知台北市政府環境保護局核備。本環境影響說明書於民國 97 年 5 月 19 日經台北市政府環境保護局公告有條件通過審查(府環四字第 09732773902 號函)，變更設計之「基泰建設忠孝西路開發計畫現況差異分析及對策檢討報告暨環境影響差異分析報告」，已於民國 102 年 1 月 9 日修正通過(府環四字第 10230166700 號)，並於民國 102 年 7 月 16 日取得建造執照(097 建字第 0688 號)；而 103 年度又因本計畫變更設計提出「基泰建設忠孝西路開發計畫第二次變更環境影響差異分析報告」，並於 103

年 8 月 19 日修正通過並定稿(府環技字第 10335826100 號)在案；而 104 年度又因本計畫設計變更提出「基泰建設忠孝西路開發計畫第三次變更環境影響差異分析報告」並於 104 年 12 月 1 日修正通過並定稿(北市環秘(一)字第 10438627500 號)在案，完成環境影響評估審查程序。



圖 3.1-1 基地位置示意圖



開發基地現況



基地綠籬情形

圖 3.1-2 本計畫基地環境現況圖

3.2 開發計畫變更之內容比較

因本次變更後建築計畫與原計畫有差異，故依環境影響評估法施行細則第三十七條規定，提出「基泰建設忠孝西路開發計畫環境影響差異分析報告」送目的事業主管機關轉送臺北市環境保護局審查，另針對本次變更彙整歷次內容對照詳如表 3.2-1 所示。

表 3.2-1 本次變更歷次內容對照表

比較項目	環境影響說明書	第一次環差	第二次環差	第三次環差	本次變更案	與前次核准內容變更說明
總樓地板面積 m ²	26,526.50	23,360.74(不含停車場 1,797.56)	23,504.61(不含停車場 1,797.56)	23,785.10(不含停車場 1,797.56)	23,808.28 (不含停車場 1,797.56)	於原核定高度範圍內調整樓層數及各層樓地板面積，總樓地板面積些微增加 23.18 m ² 。
使用用途	IF：門廳 2~4F：一般零售業 5~35F：一般事務所	IF：管委會使用空間、一般零售業乙組(含日用百貨)、餐飲業、一般事務所 2~4F：一般零售業乙組(含日用百貨) 5~12F：一般事務所 13F：管委會使用空間、一般事務所 14~34F：集合住宅	IF：管委會使用空間、一般零售業乙組(含日用百貨)、餐飲業、金融保險業 2~4F：一般零售業乙組(含日用百貨)、餐飲業、金融保險業 5~12F：一般事務所 13F：管委會使用空間、一般事務所 14~36F：集合住宅	IF：管委會使用空間、一般零售業乙組(含日用百貨)、餐飲業、金融保險業 2~4F：一般零售業乙組(含日用百貨)、餐飲業、金融保險業 5~35F：一般旅館 36~37F：一般事務所	IF：管委會使用空間、餐飲業、一般零售業乙組(含日用百貨)、金融保險業 2~4F：一般零售業乙組(含日用百貨)、餐飲業、金融保險業 5~35F：一般旅館 36~37F：一般事務所	地上 24F~35F：集合住宅變更為一般旅館 地上 36~37F：集合住宅變更為一般事務所
戶數	商場：3 戶 一般事務所：94 戶 總戶數 97 戶	一般零售業乙組(含日用百貨)：8 戶 一般事務所：82 戶 集合住宅：75 戶 總戶數 165 戶	一般零售業乙組(含日用百貨)、餐飲業、金融保險業：10 戶 一般事務所：79 戶 集合住宅：80 戶 總戶數 169 戶	一般零售業乙組(含日用百貨)、餐飲業、金融保險業：10 戶 一般旅館：190 戶(含 1 戶附屬設施) 集合住宅：56 戶 總戶數 256 戶	一般零售業乙組(含日用百貨)、餐飲業、金融保險業：6 戶 一般旅館：236 戶(含 1 戶附屬設施) 一般事務所：14 戶 總戶數 256 戶	集合住宅變更為一般旅館，並增加商業用途空間，總戶數不變。
基地地號	台北市中正區公園段二小段 471、509、511-514 共計 6 筆地號	台北市中正區公園段二小段 471、509、511-514 共計 6 筆地號	台北市中正區公園段二小段 471、509、511-514 共計 6 筆地號	台北市中正區公園段二小段 471、509、511-514 共計 6 筆地號	台北市中正區公園段二小段 471	基地地號台北市中正區公園段二小段 471、509、511-514 共計 6 筆地號合併為台北市中正區公園段二小段 471 共計 1 筆地號
使用人數	935 人	994 人	994 人	1,302 人	1,538 人	使用用途變更，其使用人數增加 236 人
機車停車位	93 席(法定 49 席、獎停 44 席)	98 席	103 席	142 席	118 席	減少 24 席
總計	270 席(法定 226 席、獎停 44 席)	173 席(法定 173 席)	175 席(法定 175 席)	142 席	118 席	不變
B2	裝卸車位 3 席(法定 3 席)	裝卸車位 4 席(法定 4 席)	裝卸車位 4 席(法定 4 席)	4 席(法定)、5 席(自設)、裝卸車位 5 席(法定)	9 席(自設)、裝卸車位 5 席(法定)	因用途調整，法定停車位數減少 24 席，實設機車停車位數為 118 席
汽車	數量不變	數量不變	數量不變	數量不變	數量不變	數量不變

停車位	B3	22席(法定12席、 獎停10席)	18席(法定)	18席(法定)	17席(法定)、1席(自設)	8席(法定)、10席(自設)	數量不變
	B4	20席(獎停)	18席(法定)	18席(法定)	17席(法定)、1席(自設)	17席(法定)、1席(自設)	數量不變
	B5	16席(獎停)	18席(法定)	18席(法定)	17席(法定)、1席(自設)	17席(法定)、1席(自設)	數量不變
	B6	20席(獎停)	19席(法定)	20(法定)	20(法定)	20席(法定)	數量不變
	B7	21席(獎停)	—	—	—	—	不變
	停車塔 機械車 位	62席(法定)	74席(法定)	74席(法定)	74席(法定)	74席(法定)	不變
	總計	191席(法定104 席、獎停87 席)、裝卸車位3 席(法定)	147席(法定147 席)、裝卸車位4 席(法定)	148席(法定148席)、裝 卸車位4席(法定)	157席(法定149席及自 設8席)、裝卸車位5席 (法定)	157席(法定136席及自設21 席)、裝卸車位5席(法定)	數量不變

表 3.2-2 本次變更歷次內容對照表(續 1)

比較項目	環境影響說明書	第一次環差	第二次環差	第三次環差	本次變更案	與前次核准內容變更說明
平面層配置	—	—	—	如圖 4.2-1	如圖 4.2-2	1.店鋪強化沿街商息延續性，配合使用用途變更，調整店鋪配置。
開挖率 %	85.58	65.64	58.53	58.53	58.53	不變
綠建築等級	合格級	鑽石級(2009年)	鑽石級(2009年)	鑽石級(2009年)	鑽石級(2009年)	不變
平均日污水量 (最大日污水量) CMD	128 (153.6)	149 (179)	155.85 (188)	319.6 (384)	391.1 (469.3)	增加 71.5 CMD，低於衛工處公共污水下水道設置標準。
自來水用量 CMD	160	224	235	480	586.6	增加 106.6 CMD
廢棄物量 (日/公噸)	0.511	0.384	0.272	0.363	0.203	減少 0.16 日/公噸
綠覆面積 (綠覆率)	—	341.63 m ² (92.2%)	353.59 m ² (95.44%)	359.47 m ² (97.02%)	359.47 m ² (97.02%)	不變
植栽計畫	選擇種植原生樹種(大葉山欖、樟樹、鴨腳木等)以及蒲葵	茄苳、樟樹、羅漢松、金露花、小葉杜鵑、鵝掌藤及台北草等	茄苳、樟樹、羅漢松、金露花、小葉杜鵑、鵝掌藤及台北草等	瓊崖海棠、樟木、羅漢松、金露花、小葉杜鵑、鵝掌藤及台北草	瓊崖海棠、樟木、羅漢松、金露花、小葉杜鵑、鵝掌藤及台北草	不變

表 3.2-3 本次變更面積計算表

樓別	樓地板面積m ²			容積樓地板面積m ²			用途	
	變更前	變更後	差異	變更前	變更後	差異	變更前	變更後
1F	890.64	893.41	+2.77	426.72	483.77	+57.05	管委會使用空間、一般零售業乙組(含日用百貨)/餐飲業/金融保險業	管委會使用空間、餐飲業、一般零售業乙組(含日用百貨)、金融保險業
2F	824.68	829.35	+4.67	653.37	641.05	-12.32	一般零售業乙組(含日用百貨)/餐飲業/金融保險業	一般零售業乙組(含日用百貨)、餐飲業、金融保險業
3F	790.57	795.19	+4.62	631.24	618.81	-12.43	一般零售業乙組(含日用百貨)/餐飲業/金融保險業	一般零售業乙組(含日用百貨)、餐飲業、金融保險業
4F	771.26	774.39	+3.13	611.26	623.60	12.34	一般零售業乙組(含日用百貨)/餐飲業/金融保險業	一般零售業乙組(含日用百貨)、餐飲業、金融保險業
5F	691.79	692.73	+0.94	555.81	539.04	-16.77	一般旅館、中繼機房	一般旅館、中繼機房
6F	621.36	622.59	+1.23	521.92	518.85	-3.07	一般旅館	一般旅館
7F	619.29	619.06	-0.23	516.57	509.31	-7.26	一般旅館	一般旅館
8F	619.29	619.06	-0.23	516.57	491.82	-24.75	一般旅館	一般旅館
9F	619.29	619.06	-0.23	516.57	509.31	-7.26	一般旅館	一般旅館
10F	619.29	619.06	-0.23	516.57	509.31	-7.26	一般旅館	一般旅館
11F	617.83	617.55	-0.28	512.97	485.32	-27.65	一般旅館	一般旅館
12F	619.66	619.33	-0.33	516.23	499.39	-16.84	一般旅館	一般旅館
13F	480.39	481.27	+0.88	334.12	396.20	+62.08	一般旅館	一般旅館
14F	482.36	478.93	-3.43	368.36	367.65	-0.71	一般旅館	一般旅館
15F	451.31	449.92	-3.39	364.98	365.41	+0.43	一般旅館	一般旅館
16F	452.23	450.85	-3.38	365.90	365.60	-0.3	一般旅館	一般旅館
17F	452.23	450.84	-1.39	365.90	360.45	-5.45	一般旅館	一般旅館
18F	452.23	450.84	-1.39	365.90	361.56	-4.34	一般旅館	一般旅館
19F	448.37	447.12	-1.25	307.55	285.88	-21.67	一般旅館、中繼機房	一般旅館、中繼機房
20F	415.55	416.92	+1.37	330.81	328.73	-2.08	一般旅館	一般旅館
21F	415.55	414.12	-1.43	329.03	301.01	-28.02	一般旅館	一般旅館
22F	415.55	414.00	-1.55	329.03	323.10	-5.93	一般旅館	一般旅館
23F	415.55	414.00	-1.55	329.03	301.03	-28	一般旅館	一般旅館
24F	402.99	401.83	-1.16	311.94	316.37	+4.43	集合住宅	一般旅館
25F	403.38	402.04	-1.34	302.52	303.92	+1.4	集合住宅	一般旅館
26F	380.49	382.86	+2.37	300.05	302.15	+2.1	集合住宅	一般旅館
27F	376.15	377.60	+1.45	289.05	299.13	+10.08	集合住宅	一般旅館
28F	376.15	377.60	+1.45	289.05	299.13	+10.08	集合住宅	一般旅館
29F	376.15	377.60	+1.45	289.05	299.13	+10.08	集合住宅	一般旅館
30F	376.15	378.85	+2.7	289.05	300.25	+11.2	集合住宅	一般旅館

表 3.2-3 本次變更面積計算表(續 1)

樓別	樓地板面積m ²			容積樓地板面積m ²			用途	
	變更前	變更後	差異	變更前	變更後	差異	變更前	變更後
31F	376.15	378.85	+2.7	289.05	300.25	+11.2	集合住宅	一般旅館
32F	360.90	363.60	+2.7	280.87	287.41	+6.54	集合住宅	一般旅館
33F	360.90	363.60	+2.7	280.87	287.14	+6.27	集合住宅	一般旅館
34F	360.90	363.60	+2.7	280.87	287.15	+6.28	集合住宅	一般旅館
35F	349.66	352.33	+2.67	270.13	275.95	+5.82	集合住宅	一般旅館
36F	349.66	349.77	+0.11	270.13	277.49	+7.36	集合住宅	一般事務所
37F	349.66	349.77	+0.11	270.13	277.49	+7.36	集合住宅	一般事務所
機電空間計入容積	—	—	—	—	—	—	—	—
地上層小計	18,385.56	18,409.49	+23.93	14,299.16	14,299.16	0	—	—
屋突 1 層	150.68	150.43	-0.75	—	—	—	樓梯間	樓梯間
屋突 2 層	150.68	150.43		—	—	—	機房、昇降機間	機房、昇降機間
屋突 3 層	150.68	150.43		—	—	—	水箱	水箱
屋突小計	452.04	451.29		—	—	—	—	—
B1F	867.45	867.45	0	—	—	—	防空避難室兼汽機車停車空間，機電設備空間	防空避難室兼汽機車停車空間，機電設備空間
B2F	789.67	789.67		—	—	—	防空避難室兼汽機車停車空間，機電設備空間	防空避難室兼汽機車停車空間，機電設備空間
B3F	817.88	817.88		—	—	—	汽車停車空間	汽車停車空間
B4F	817.88	817.88		—	—	—	汽車停車空間	汽車停車空間
B5F	817.88	817.88		—	—	—	汽車停車空間	汽車停車空間
B6F	836.74	836.74		—	—	—	汽車停車空間	汽車停車空間
地下層小計	4,947.50	4,947.50	0	—	—	—	—	—
合計	23,785.10 (不含停車塔 1,797.56)	23,808.28 (不含停車塔 1,797.56)	+23.18	14,299.16	14,299.16	0	—	—

表 3.2-3 本次變更面積計算表(續 2)

項 目	第三次變更		本次變更	
法 定 容 積 率	800%		800%	
基 準 容 積	11,856 m ²		11,856 m ²	
獎 勵 容 積	0 m ²		0 m ²	
移 入 容 積	2,443.16 m ²		2,443.16 m ²	
實 設 容 積 樓 地 板 面 積	14,299.16 m ²		14,299.16 m ²	
實 設 容 積 率	964.86 %		964.86 %	
法 定 建 蔽 率	75%		75%	
法 定 建 築 面 積	1,111.5 m ²		1,111.5 m ²	
實 設 建 蔽 率	67.78 %		67.78 %	
實 設 樓 地 板 面 積	23,785.10 m ² (不含停車塔 1,797.56 m ²)		23,808.28 m ² (不含停車塔 1,797.56 m ²)	
停 車 數 量 檢 討	法定停車位	汽車 149 輛； 機車 142 輛	法定停車位	汽車 136 輛； 機車 118 輛
	實設停車位	汽車 157 輛；裝卸車位 5 輛；機車 142 輛	實設停車位	汽車 157 輛；裝卸車位 5 輛；機車 118 輛