

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

本案本次變更緣由茲說明如下：

- 一、本次變更主要為商場室內設計及使用用途組別調整，將商場棟(A15 及 A18 棟)原一般零售業甲、乙組變更為一般零售業甲、乙組兼餐飲業(不含酒店)。
- 二、同時配合實際營運需求，部分商場、一般零售業及餐廳之機電空間增加，以致實設容積樓地板面積減少約 0.1%。另 1F 挑空設計造型縮小，故總樓地板面積微幅增加約 0.03%，實際建築外觀及規模(建築面積)並無變化，建築量體、總高度皆無變動。
- 三、本次配合百貨廠商進駐，於 A15 及 A18 棟增設廣告物。
- 四、本次變更依「污水下水道用戶排水設備設置設計審查」，A15 棟北側污水管線變動，原 A15 棟地上層 1/2 污水量納入編號 0487 既有人孔改為納入編號 0488 既有人孔；同時配合衛工處修改松廉路側人孔編號，原 A15 棟地上層 1/2 污水量及地下層商場及餐廳污水，納入編號 A0028 人孔現改為編號 0558。
- 五、本次並未變更綠覆面積及綠覆率，惟於第二次環境影響差異分析報告(第三次變更)配合細部設計及實際施工調整配置及面積，調整喬木數量及調整相關鋪面，將樹種精簡化、多使用原生種，並用較易維護且有助於市容之樹種，前次定稿本前述文字與檢附圖面不相符，故於本次變更一併抽換綠覆率檢討圖說。

其餘項目內容均維持與前次核准內容相同，本次環境影響差異分析變更前後內容對照，詳請參閱表3-1；各樓層變更前後使用用途，詳請參閱表3-2。

表3-1 變更內容對照表

變更緣由及主要內容：										
1. 配合商場室內設計及使用用途組別調整，並配合實際營運需求，部分商場、一般零售業及餐廳之機電空間增加，1F挑空設計造型縮小。 2. A15棟及A18棟之B2、B2夾層、1F~3F樓層原一般零售業甲、乙組變更為一般零售業甲、乙組兼作餐飲業(不含酒店)。 3. 餐飲業加註不含酒店。										
項次	變更項目	原環說書 (102年9月)	第一次環差 (第一次變更) (103年11月)	變更內容對照 表(第二次變更) (105年1月)	第二次環差 (第三次變更) (106年5月)	第三次環差 (本次變更)	變更前後差異及原因說明	備註		
一	建築面積、樓地板面積							本次變更主要為配合商場室內設計及使用用途組別調整，並配合實際營運需求，部分商場、一般零售業及餐廳之機電空間增加，以致容積減少(0.1%)；1F挑空設計造型縮小(如圖4-3)，故總樓地板面積微幅增加(0.03%)，實際建築外觀及規模(建築面積)並無變化，建築量體、總高度皆無變動。	規模無明顯變化。	
	1.總樓地板面積(m ²)	201,804.27	192,154.99	192,891.35	193,842.94	193,907.21	增加 64.27 (0.03%)			
	2.實設容積樓地板面積(m ²)	121,192.4	121,615.96	121,468.28	121,519.00	121,403.48	減少 115.52 (0.1%)			
	3.實設容積率	684.39%	686.79%	685.95%	686.24%	685.59%	減少 0.65%			
	4.實設建築面積(m ²)	10,281.15	10,114.76	10,271.41	10,271.41	10,271.41	無變更			
5.實設建蔽率	58.06%	57.12%	58.00%	58.00%	58.00%	無變更				
二	使用組別							配合出租營運調整使用類組：商場棟(A15及A18)原一般零售業甲、乙組變更為一般零售業甲、乙組兼餐飲業(不含酒店)。		
	1.使用組別	一般零售業乙組、一般事務所、餐飲業、文教設施	一般零售業乙組、一般事務所、餐飲業、文教設施	一般零售業乙組、一般事務所、餐飲業、文教設施	一般零售業甲組、一般零售業乙組、金融保險業、一般事務所、餐飲業、社教設施	一般零售業甲組、一般零售業乙組、金融保險業、一般事務所、餐飲業(不含酒店)、社教設施	--			
三	廣告物							配合百貨廠商進駐，於A15及A18部分處增設廣告物，詳請參閱圖4-6~圖4-9。		
	1.廣告物	--	--	--	--	新增立面廣告物	--			
四	綠覆面積							本次並未變更綠覆面積及綠覆率，惟於第二次環境影響差異分析報告(第三次變更)配合細部設計及實際施工調整配置及面積，調整喬木數量及調整相關鋪面，將樹種精簡化、多使用原生種，並用較易維護且有助於市容之樹種，前次定稿本前述文字與檢附圖面不相符，故於本次變更一併抽換綠覆率檢討圖說，詳請參閱圖4-10~圖4-11。		
	1.綠覆面積(m ²)	A15、A18	2,912.91	3,666.31	3,245.83	3,347.94	3,347.94			無變更
		A20	2,094.99	2,245.13	2,301.19	2,340.60	2,340.60			無變更
		合計	5,007.90	5,911.44	5,547.02	5,688.54	5,688.54			無變更
	2.綠覆率	A15、A18	67.4%	83.24%	73.26%	75.56%	75.56%			無變更
A20		69.3%	70.4%	76.55%	77.86%	77.86%	無變更			
五	污水量及垃圾量							1. 污水量係依內政部營建署「建築物污水處理設施設計規範」計算，一般零售業兼作餐飲業因其面積共用，污水量將從嚴以一般零售業保守估算。 2. 廢棄物量計算 (1)金融保險業、一般事務所及社教設施之廢棄物產生量係以面積推估，故廢棄物產生量約為 2,296 公斤；一般零售業甲、乙組及餐飲業之廢棄物產生量係以使用人數×每人每日垃圾產生量，故廢棄物產生量約為5,124公斤，合計7,420公斤。 (2)本次一般零售業廚餘量，較前次核准增加 99 公斤。 (3)本次金融保險業、一般事務所及社教設施廚餘量，與前次核准相同。 (4)餐廳廚餘量 前次核准餐廳營業面積為 15,990.13 m ² ，本次調整為 8,300.98 m ² ，本次餐廳廚餘量=8,300.98÷3×0.6×9.24%(廚餘回收率)=153 公斤，較前次核准檢少 142 公斤。 (5)本次廚餘量較前次減少 43 公斤。		
	1.污水量(CMD)	平均日	1,697.5	1,678.5	1,428.0	1,610.96	1,617.29			增加 6.33 CMD(0.39%)
		最大日	2,037.0	2,014.2	1,713.6	1,933.15	1,940.75			增加 7.60 CMD(0.39%)
	2.垃圾量(Kg/日)	產生量	10,961	10,799	8,140	7,885	7,420			減少 465 Kg(5.90%)
		清運量	4,332	4,268	3,217	3,116	2,932			減少 184 Kg(5.91%)
		回收量	5,458	5,378	4,054	3,926	3,695			減少 231 Kg(5.88%)
		廚餘量	1,013	998	753	728	685			減少 43 Kg(5.91%)
其餘同原核准										

表3-2 各樓層變更前後使用用途

地號	樓層	使用用途			備註
		變更內容對照表 (第二次變更) (105年1月)	第二次環差 (第三次變更) (106年5月)	第三次環差 (本次變更)	
A15 (信義段四小段30地號) A18 (信義段四小段29地號)	B3F~B4F	停車空間	停車空間	--	--
	B2F	停車空間、一般零售業乙組	停車空間、一般零售業甲、乙組	停車空間、一般零售業甲、乙組、餐飲業(不含酒店)	變更一般零售業甲、乙組同時兼作餐飲業(不含酒店)
	B1F	一般零售業乙組	一般零售業甲、乙組、餐飲業	一般零售業甲、乙組、餐飲業(不含酒店)	餐飲業加註不含酒店
	B2F 夾層	--	一般零售業甲、乙組	一般零售業甲、乙組、餐飲業(不含酒店)、商場監控室	變更一般零售業甲、乙組同時兼作餐飲業(不含酒店)
	1F	一般零售業乙組、餐飲業	一般零售業甲、乙組、餐飲業	一般零售業甲、乙組、餐飲業(不含酒店)	局部變更一般零售業甲、乙組同時兼作餐飲業(不含酒店)
	2F	一般零售業乙組、一般事務所	一般零售業甲、乙組、一般事務所及金融保險業、餐飲業	一般零售業甲、乙組、一般事務所及金融保險業、餐飲業(不含酒店)	
	3F	一般零售業乙組、一般事務所	一般零售業甲、乙組、一般事務所及金融保險業	一般零售業甲、乙組、餐飲業(不含酒店)、一般事務所及金融保險業	變更一般零售業甲、乙組同時兼作餐飲業(不含酒店)
	4F	一般零售業乙組、餐飲業、一般事務所	一般零售業甲、乙組、餐飲業、一般事務所及金融保險業	一般零售業甲、乙組、餐飲業(不含酒店)、一般事務所及金融保險業	餐飲業加註不含酒店
	5F	餐飲業、社教設施、機房	一般零售業甲組、餐飲業、機房	一般零售業甲組、餐飲業(不含酒店)、機房	
	6F	餐飲業、一般事務所、社教設施、機房	一般零售業甲組、餐飲業、一般事務所及金融保險業、社教設施、機房	一般零售業甲組、餐飲業(不含酒店)、一般事務所及金融保險業、社教設施、機房	
	7F	餐飲業、一般事務所、機房	餐飲業、一般事務所及金融保險業、機房	餐飲業(不含酒店)、一般事務所及金融保險業、機房	
	8F~23F、26F~43F	一般事務所	一般事務所及金融保險業	--	
	24F~25F、44F~45F	機房	機房	--	--
	46~48F	餐飲業	餐飲業	餐飲業(不含酒店)	餐飲業加註不含酒店
A20 (信義段四小段28地號)	B1F~B5F	停車空間	停車空間	停車空間	--
	B2F	停車空間、一般零售業乙組	停車空間、一般零售業甲、乙組、餐飲業	停車空間、一般零售業甲、乙組、餐飲業(不含酒店)	餐飲業加註不含酒店
	1F~2F	一般事務所/社教設施入口	一般事務所及金融保險業入口大廳	一般事務所及金融保險業入口大廳	--
	3F(含閣樓)	社教設施	社教設施	社教設施	--