

臺北市中山區長安段 3 小段 396、405、405-1
等 3 筆地號住商大樓環境影響說明書
申請備查內容

開發單位：大陸建設股份有限公司

中華民國 106 年 7 月 31 日

一、開發單位之名稱及其營業所或事務所地址

(一)開發單位名稱

大陸建設股份有限公司 (詳表 1-1 所示)。

(二)營業所或事務所地址

10682 臺北市敦化南路二段 95 號 12 樓 (詳表 1-1 所示)。

表 1-1 開發單位之名稱及其營業所或事務所地址，負責人姓名

單位名稱	大陸建設股份有限公司
營業所或事務所地址	10682 臺北市敦化南路二段 95 號 12 樓
負責人姓名	張良吉

二、符合環境影響評估法施行細則第 36 條第 2 項之情形、申請備查

理由及內容

(一)符合環境影響評估法施行細則第 36 條第 2 項之情形說明

第三十六條第二項	說明
一、開發基地內非環境保護設施局部調整位置。	因建築外觀造型調整(局部陽台位置調整)減少實設建築面積 0.58 平方公尺、增加實設空地面積 1.74 平方公尺。
二、不立即改善有發生災害之虞或屬災害復原重建。	本案變更無涉及此項。
三、其他法規容許誤差範圍內之變更。	本案變更與此項無關。
四、施工期間於基地可開發範圍內設置之臨時性施工設施。	無涉及施工期間於基地範圍內設置臨時性施工設施。
五、依據環境保護法規之修正，執行公告之檢驗或監測方法。	本案變更與此項無關。
六、在原有開發基地範圍內，計畫產能或規模降低。	本案變更與此項無關
七、提升環境保護設施之處理等級或效率。	本案變更無涉及環境保護設施之處理等級或效率之變更。
八、其他經主管機關認定未涉及環境保護事項或變更內容對環境品質維護有利。	本計畫新增屋突二層作為電梯機房及消防水箱使用，增加實設樓地板面積 0.299%；減少客房數量 6 間、機車位自設減 2 席(實設減 2 席)，變更內容未涉及環境保護事項或對環境品質維護有利。

(二)申請備查理由及內容

本計畫新增屋突二層作為電梯機房及消防水箱使用，增加樓地板面積 0.299%；因建築外觀造型調整(局部陽台位置調整)減少建築面積 0.58 平方公尺、增加空地面積 1.74 平方公尺，減少客房數量 6 間、機車位自設減 2 席(實設減 2 席)，變更內容對環境品質維護有利。無涉及環境保護(環境監測計畫)事項之變更。調整前後差異及原因說明如下表。

項目	原環說書內容	本次調整	調整前後差異及原因說明
一、建築面積、樓地板面積			
1.實設建築面積(m ²)	1056.66	1056.08	減少 0.58 m ² (-0.055%)
2.實設空地面積(m ²)	607.78	609.52	增加 1.74m ² (+0.29%)，因建築外觀造型調整，建築平面及面積數值變更。
3.實設樓地板面積(m ²)	28105.81	28189.78	增加 83.97m ² (+0.299%)，因新增屋突二層作為電梯機房使用，建築平面及面積數值變更，樓高不變。
4.實設容積率(%)	973.24	973.24	不變
5.實設容積樓地板面積(m ²)	16661.92	16661.92	不變
二、樓層標示			
1.樓層數	地上 24 層，地下 6 層	不變	—
2.樓層使用用途	1 樓為住宅梯廳、防災中心、旅館大廳及餐廳， 2 樓為餐廳、旅館附屬餐廳， 3~8 樓為旅館客房， 9 樓為旅館附屬健身房， 10~24 樓為住宅使用空間， 地下一~二層為停車空間， 地下三層為防空室避難及停車空間， 地下三~六層為停車空間	不變	—
3.高度檢討(m)	3.84(現地高程)+86.53(建築物高度)+4.44(屋突)+0.6(避雷針)=95.41	不變	8F、9F 因應旅館客房及附屬健身房使用需求調整樓層高度，新增屋突二層，惟建築物總高度不變。
4.戶數(戶)	129	不變	—
5.客房數量	108 間	102 間	減少 6 間
三、停車空間及數量			
1.汽車位(席)	法定 168 席，自設 0 席，裝卸 3 席，實設 168 席	不變	—
2.機車位(席)	法定 168 席，實設 <u>170 席</u>	法定 168 席，實設 168 席	自設減 2 席，實設減 2 席。
3.車輛出入口	一處，松江路 108 巷。	不變	—

項目	原環說書內容	本次調整	調整前後差異及原因說明
4.人車動線	雙車道停車場出、入口設置於基地南側鄰接 6M 松江路 108 巷，車道寬為 5.5M，坡度比為 1：8。注重人車分離原則，以景觀人行步道做線性串聯基地。建築物的大廳入口設置於基地東側由松江路進出，以符合使用需求。	不變	—
四、綠覆面積及綠覆率			
1.綠覆面積(m ²)	428.16	不變	—
2.綠覆率	70.3	不變	—
五、規劃			
基地面積	1,712 m ²	不變	
地理區位	中山區長安段 3 小段 396、405、405-1 等 3 筆地號	不變	
1.引進人口(人)	874	不變	—
2.用水量(CMD)	249.8	不變	—
3.污水量(CMD)	平均日 216.3，最大日 259.5	不變	—
基地位置、土地使用分區	本計畫區坐落臺北市中山區長安段 3 小段，使用分區為第三種商業區(原屬商二及住三)，基地東側為 40m 松江路(已開闢)，南側為 6m 松江路 108 巷(已開闢)，西側與興建完成建物相接，北側為 40m 南京東路二段(已開闢)	不變	—
外牆設計	本案之玻璃帷幕外牆的部分，將依綠建築技術規則第 17 章及建築技術規則建築設計施工編第二百零八條之一「建築物外牆、窗戶與屋頂所設之玻璃對戶外之可見光反射率(即太陽光之可見光照射至對象物體後反射之比率)不得大於 0.25。」之規定，採用反射率低於 0.25 之材質，如 LOW-E 玻璃或其他高性能節能玻璃。	不變	—
結構系統、耐震設計	本案結構系統採鋼骨造韌性立體剛構架(SMRF)加同心斜撐系統(CBF)共同作用之二元系統(Dual System)，用以抵抗水平方向之作用力(地震力及風力)；並為了提高整體構架之抗震能力，增加安全性	不變	—

項目	原環說書內容	本次調整	調整前後差異及原因說明
	，於適當位置加設制震裝置，同時也可控制強風作用下建物之加速度反應，以及減少微風所造成之不舒適感。耐震設計依迴歸期為 475 年至 2,500 年的地震設計目標分別計算其設計地震力係數，並取其大值為設計值。		
候選綠建築證書及綠建築標章	黃金級(本案採 2009 年版，其等級等同於 2015 年版銀級)	不變	—
立面造型	本案位於南京東路及松江路交叉口，考慮到這地區的周遭建物及都市景觀，立面上我們運用帷幕牆系統展現都市感、現代感。量體上則以垂直向為主，表現簡潔、大器精神。此外，為了讓整體量體展現輕巧和韻律感以及外觀與不同使用用途相呼應，故在立面上除了運用材質的虛、實交錯，垂直線板錯落與量體堆疊層次增加量體立面造型的變化。整體材質選用暖色調提昇與都市環境之融合。	不變	—
配置設計說明	(一)建築量體計畫：本案基地周圍除原有舊房舍外，在西側面對南京東路上有已新建完成的高層建築。本案規劃為地上二十四層，地下六層建築物。(二)建築座向計：本案為了整體建物達到最高品質的配置，以面對南京東路為正向，座北朝南的配置，以取得較大面積採光，有效的達到綠建築的設計原則。(三)建築造形設計構想：本案造型上考量建築物位於南京東路、松江路交叉口，對都市景觀有不可或缺的重要性，因此我們捨棄傳統石材笨重龐大的壓迫感，採用帷幕牆系統，傳達現代感，立面則以及跳躍間隔之虛實予以活潑化。(四)建築色彩計畫：考量與南京東路周圍建築的呼應，建築主體以暖色系石材，搭配微反射玻璃，以表現出現代輕巧又不失穩重的建築量體，夜間照明以暖色調的色溫使建物呈現出優雅私密的生活空間。	不變	—
每日廢棄物量	1.0 公噸	不變	—
剩餘土石方	約 5.5 萬 m ³	不變	—

項目		原環說書內容	本次調整	調整前後差異及原因說明
		(舊有建築物預計拆除量約為 1.2 萬 m ²)		
土資場	拆除工程	希望城堡土石方及營建混合物資源處理場或金茂榮環境工程有限公司	不變	—
	營建工程	施工期間規劃請詳「表 7.1-25 棄土運輸路線規劃」(13 處)	不變	—
救災及動線計畫		依「劃設消防車救災活動空間指導原則」，本案高層建築物消防安全設備，未來將依「各類場所消防安全設備」設置相關規定辦理。	不變	—
公共設施計畫		電力系統(照明計畫)、電信系統、給水系統、廢棄物處理計畫、再生能源規劃。	不變	—
工期		48 個月	不變	—