

附 錄 五

審查會簡報資料

南港輪胎南港廠開發計畫環境影響說明書 變更內容對照表(變更審查結論)

審查簡報



開發單位：南港輪胎股份有限公司
南榮開發建築股份有限公司
環評單位：光宇工程顧問股份有限公司

民國 108 年 4 月 29 日

簡報大綱

- 壹、開發基地位置及開發現況
- 貳、本次變更理由及內容
- 參、變更後環境影響差異分析
- 肆、環評法施行細則第**37**條檢討
- 伍、結語

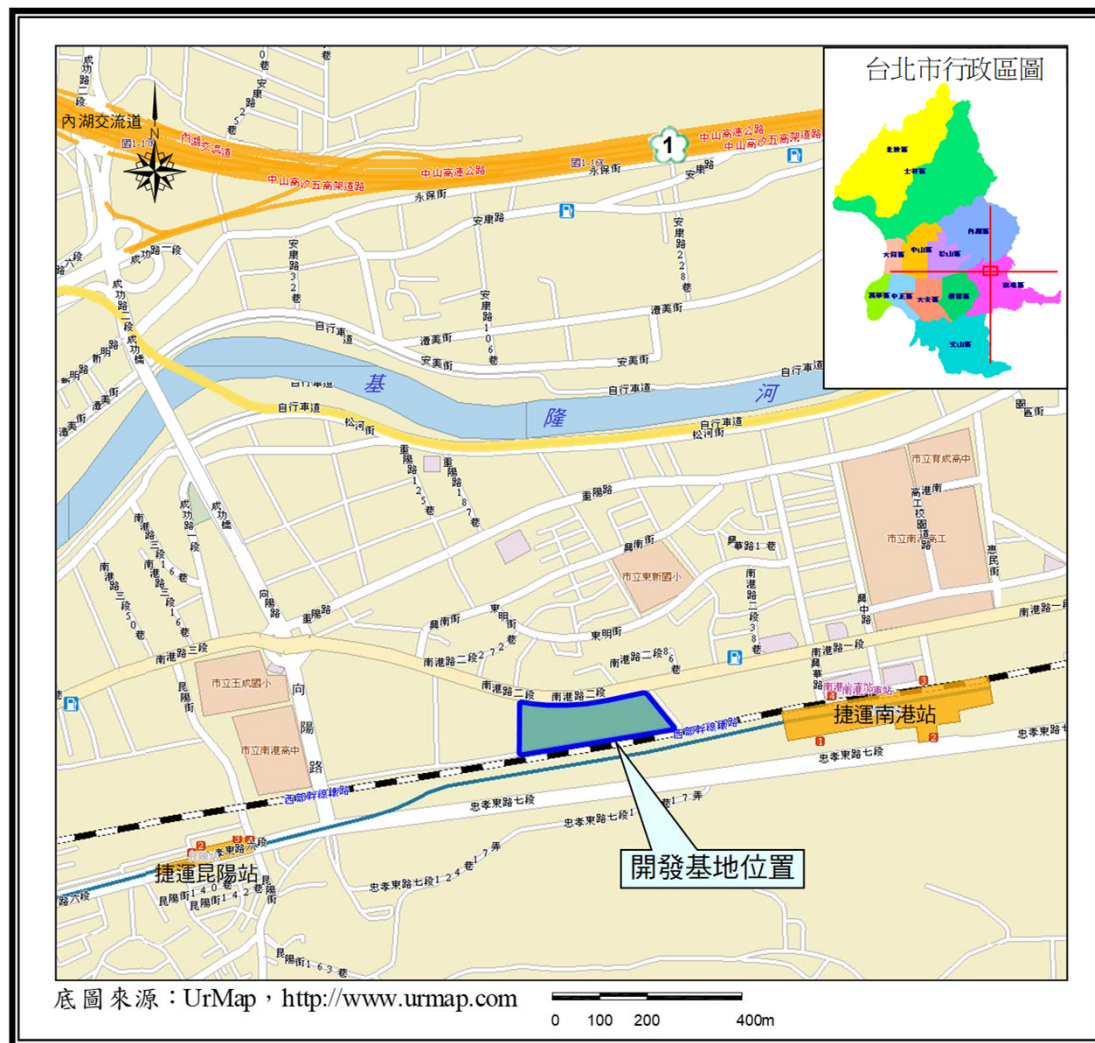
壹、開發基地位置及開發現況

□基地位置

- 臺北市南港區南港段四小段566、567、568、569、570、571等6筆地號
- 北臨南港路二段，南臨市民大道八段，西側為台北流行音樂中心，東側為南港車站

□基地面積

- 31,252.05平方公尺



開發基地位置圖

壹、開發基地位置及開發現況

開發現況

- 98年12月有條件通過環評審查
- 因需土地重劃，並捐地予臺北市政府，於99年8月進行廠房拆除(99年3月19日99拆字第0062號)
- 本計畫於105年申請取得建造執照(105建字第0103號)，但本計畫變更設計之都市設計審議於108年3月第519次委員會修正通過
- 目前基地為空地，尚未開發



貳、本次變更理由及內容

■配合「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」修正公告後，申請審查結論變更

- 本計畫依原「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第二十六條：「高樓建築之辦公、商業或綜合性大樓，其樓層二十層以上或高度七十公尺以上者，應實施環境影響評估」
- 107年4月11日環保署修正公告後，第二十六條修正為：「高樓建築，其高度120公尺以上者，應實施環境影響評估」
- 本計畫屬高樓建築開發，因變更設計後，開發規模降低，修正樓高為100.9~118.1公尺(不含屋突)，未達120公尺之樓高標準，經107年4月11日「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」修正後非屬應實施環境影響評估之開發項目

貳、本次變更理由及內容

□ 本次變更開發量體

- 住宅大樓 6 棟 (B~G)，樓高 100.9~115.3 公尺
- 辦公大樓 2 棟 (A、F)，樓高 118.1 公尺



本次變更8棟建築物外觀模擬圖(市民大道側)

參、變更後環境影響差異分析

- 本計畫原環說書於98年12月14日有條件通過環境影響評估審查，環境影響差異分析報告(定稿本)於104年12月9日同意備查
- 本計畫因開發規模降低，經法令修正後非屬應實施環境影響評估之開發項目，故申請變更審查結論為免依原環境影響說明書及原審查結論執行

肆、環評法施行細則第37條檢討

環境影響評估法施行細則第37條	檢討說明
一、開發基地內環境保護設施調整位置或功能。但不涉及改變承受水體或處理等級效率。	本次變更無涉及。
二、既有設備提昇產能或改變製程而污染總量未增加。	本次變更無涉及。
三、環境監測計畫變更。	本次變更無涉及。
四、因開發行為規模降低、環境敏感區位劃定變更、環境影響評估或其他相關法令之修正，致原開發行為未符合應實施環境影響評估而須變更原審查結論。	➤ 本計畫建築物最高高度為118.1公尺(不含屋突) ➤ 因開發規模降低，經法令修正後未達120公尺之樓高認定標準，非屬應實施環境影響評估之開發項目 ➤ 因環境影響評估或其他相關法令之修正，致原開發行為未符合應實施環境影響評估而須變更原審查結論。
五、其他經主管機關認定對環境影響輕微。	本次變更無涉及。

伍、結語

- ❑ 本計畫屬高樓建築開發，建築物最高高度118.1公尺(不含屋突)
- ❑ 因開發規模降低，經法規修訂後，已不適用於認定標準應實施環境影響評估之開發項目
- ❑ 依環評法施行細則第37條第4款規定，申請免依環境影響說明書所載內容及審查結論辦理

簡報完畢

敬請指教

環評審查審查結論

項目	環境影響說明書 98.12.14府環四字第 09838415302號	環境影響差異分析報告 104.12.9北市環秘(一)字第 10438838100號	本次變更內容	變更後承諾事項作為
(一)	應於施工前訂定棄土運輸計畫送本府交通局審核後據以執行。	無	本計畫建築物最高高度為118.1公尺，未達認定標準120公尺，故本開發行為未符合應實施環境影響評估而須變更審查結論。申請變更審查結論為免依原環境影響說明書及審查結論執行	本次變更後，施工期間仍需依「臺北市工程施工期間交通維持作業辦法」提送交通維持計畫書經臺北市交通局辦理審核。
(二)	應於施工前完成春季(99年2月~4月)生態調查報告送本府環境保護局備查。			本計畫已於99年2月26日~99年3月1日完成春季生態調查報告，調查結果摘錄於第6.3節中。已於99年12月30日函送臺北市環保局(南總字第099256號)，並於99年12月31日取得核備函(北市環秘(一)字第09939345500號)
(三)	本基地屬軟弱地層，應加強基礎工程施作。			本次變更後，在施作建築物基礎工程仍會執行施工安全監測，以確保周邊鄰房之安全。
(四)	施工圍籬應依本市建築管理處規定進行綠美化			本次變更後，仍依照「臺北市建築物施工中妨礙交通及公共安全改善方案」地二點內容，執行施工圍籬綠美化。
(五)	剩餘土石方處理應先洽本府工務局，確認本開發案剩餘土石方之土質及開挖時程確實不符北投士林客技園區及社子島開發計畫填土使用需求後，使得委託其他土資場處理。			本次變更後，土方處理仍依「臺北市營建剩餘資源管理辦法」規定辦理。

本計畫變更理由及內容

□ 歷次變更內容對照表

項目	環境影響說明書 98.12.14府環四字第09838415302號	環境影響差異分析報告 104.12.9北市環秘(一)字第10438838100號	本次變更內容	變更說明
開發單位	南港輪胎股份有限公司 南榮開發建築股份有限公司	不變	不變	—
計畫場址	南港區南港段四小段385、391、392-1、449、449-3、450-1、451、451-2、453、453-4及483等11筆地號	南港區南港段四小段566、567、568、569、570、571等6筆地號	不變	—
基地面積(m ²)	31,278.8	31,252.05	不變	—
樓層數	地面層 住宅大樓：2棟(地上28、30層) 辦公大樓：1棟(18層) 旅館大樓：1棟(34層)	住宅大樓：3棟(地上29、33、35層) 辦公大樓：3棟(25、25、31層) 旅館大樓：1棟(25層)	住宅大樓：6棟(地上26、27、30層) 辦公大樓：2棟(地上27層)	取消旅館大樓規劃
	地下層 住宅大樓：地下4層 辦公大樓：地下3層 旅館大樓：地下3層	均為地下4層	不變	—
建築物高度(m)	97.3~135.8 (不含屋突)	109.7~134.9 (不含屋突)	100.9~118.1(不含屋突)	建築物最高樓層高度降至118.1公尺
建築面積(m ²)	17,588.97	12,244.79	9,921.52	建築面積減少2,323.27 m ²
建蔽率(%)	56.24	39.18	31.75	建蔽率減少7.43%
總樓地板面積(m ²)	237,842.62	227,648.31	223,622.29	總樓地板面積減少4,026.02 m ²
總容積樓地板面積(m ²)	140,499.14	121,882.99	不變	—
實設容積率(%)	449.02	390	不變	—
使用用途	- 住宅大樓(2棟) 1~3F：商場 4F以上：住宅 - 辦公大樓(1棟) 1~4F：商場、餐廳 5~18F：辦公室 - 旅館大樓(1棟) B1F~4F：藝文空間、商場、餐廳及旅館大廳 5F以上：一般旅館	- 住宅大樓(3棟) 3F：住宅管委會 4F以上：住宅 - 辦公大樓(3棟) 3F：辦公室和管委會空間 4F以上：辦公室 - 旅館大樓(1棟) 3F以上：旅館客房 - 七棟建築物基座(1-2F)：藝文中心和南港故事館、住宅大廳、商場、旅館大廳和宴會廳	- 住宅大樓(6棟) 1F~2F：住宅大廳、商場 3F：住宅管委會 4F以上：住宅 - 辦公大樓(2棟) 1F~3F：辦公室大廳 藝文中心、商場、南港故事館 4F以上：辦公室	取消旅館大樓規劃，其餘用途不變

變更後對環境影響之說明

項目	環境影響說明書 98.12.14府環四字第 09838415302號	環境影響差異分析報告 104.12.9北市環秘(一)字 第10438838100號	本次變更內容	變更後對環境影響之說明
空氣品質	東新國小 TSP24小時值：112.3 南港高中 TSP24小時值：100.39	東新國小 TSP24小時值：112.64 南港高中 TSP24小時值：101.35	維持不變	施工面、施工機具等影響因子並無增加或減少，對於附近敏感受體影響與前次評估內容並無差異。營運後，應都審會議將餐廳設施取消，將會減少廚房油煙之排放，降低對環境之影響。
噪音 dB(A)	基地東側南港路旁住宅 最大合成噪音量：77.1 東新國小 最大合成噪音量：65.6 玉成國小 最大合成噪音量：71.5	基地東側南港路旁住宅 最大合成噪音量：77.1 東新國小 最大合成噪音量：65.6 玉成國小 最大合成噪音量：71.5	維持不變	施工面、施工機具等影響因子並無增加或減少，對於附近敏感受體影響仍與前次評估內容並無差異。
平均日 污水量 (CMD)	平均日污水量 1335.7 (最大日污水量1606)	平均日污水量 991.5 (最大日污水量1189.8)	973.4 (最大日污水量1168)	本計畫經都審會議調整後，污水量較前次內容減少，污水仍會納入台北市污水下水道，變更後對於環境影響並無差異。
營運期間 廢棄物 產生量	生活垃圾5.7噸/日	生活垃圾5.4噸/日	生活垃圾 5.3噸/日	本計畫經都審會議調整後，旅館餐廳設施已取消，經檢核後較前次內容減少0.1噸/日之生活垃圾量，營運期間規劃垃圾回收空間減少生活垃圾產生，並委託合格清運業者清運處理，本次變更後對於環境影響並無差異。
交通	路段服務水準介於A~D 路口服務水準介於A~E	路段服務水準介於A~D 路口服務水準介於A~E	服務水準維持不變	本計畫經都審會議調整後，路段及路口的服務水準仍介於A~D，路口服務水準A~E，與前次評估內容並無差異。

變更後對各用途樓地板比較

各用途項目		前次環差內容	都市設計審議 第一次變更後 (m ²)
住宅(戶)		88	248
辦公室使用面積(m ²)		50701.6	50701.6
旅館使用面積(m ²)		12209.7	0
餐廳及宴會廳使用面積(m ²)		885.1	0
商場使用面積(m ²)		8604.2	804.2
南港故事館 及文藝中心	固定席次(席)	168	168
	開放活動區(m ²)	1403.2	1403.2