

第 5 章、變更後對環境影響之 說明

第5章 變更後對環境影響之說明

本次變更係因應行政院環境保護署於民國 107 年 4 月 11 日環署綜字第 1070026361 號令修正公告之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，其第二十六條已修正為：「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，建築物高度為 85.77 公尺(不含屋突)，未達 120 公尺之樓高標準，經法令修正後非屬應辦理環境影響評估之開發項目，故本次辦理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，且本次變更因開發內容均未調整。

此外，原環評案之審查結論及營運期間環境保護對策之承諾中，解除環評管制後應遵守各目的事業主管機關之相關法令應符合之規定條例說明，如表 5-1 及表 5-2 所示。

表 5-1 原環評案之審查結論

環境影響評估審查結論 (請依公告結論逐項填報)	辦 理 情 形
本案應取得黃金級候選綠建築證書及黃金級綠建築標章；候選證書應於放樣勘驗前取得，綠建築標章應於取得使用執照後 6 個月內取得。	<ol style="list-style-type: none">1. 本案已依內政部規定申請綠建築評定，業經財團法人台灣建築中心審查評定通過，分別於 103 年 10 月 9 日、107 年 5 月 30 日各取得「鑽石級候選綠建築證書(證號：CGB0101047 號)」及「鑽石級綠建築標章(證號：GB0101366 號)」，並符合 8 項指標(綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、室內環境、水資源、污水垃圾改善等指標)。2. 本案已於 104 年 1 月 8 日申請放樣勘驗報告書，業經臺北市政府都發局同意備查(104.01.28，北市都建字第 10462732100 號)。3. 本案已於 107 年 2 月 7 日取得使用執照(107 使字第 0034 號)。4. 本案「鑽石級候選綠建築證書」及「鑽石級綠建築標章」之取得時程均符合環評審查結論辦理。

表 5-2 本計畫營運期間環境保護對策之承諾事項

減輕或避免不利環境影響之對策 (依環評書件所載內容填報)	辦 理 情 形
<p>一、空氣品質</p> <p>(一)地下停車場之一氧化碳應控制在 80ppm 以下，通風換氣口應規劃於非行人通道處，避免影響行人權益。</p>	<p>一、</p> <p>(一)本大樓地下停車場通風換氣口已設置於適當位置，其通風方式採用機械送風及排風，並與中央監控系統連線，可依現場實際情況之濃度，以調節吸氣及排風功能，同時建立標準程序及維修保養工作，使 CO 可控制在一定濃度，以維護附近空氣品質。</p>
<p>(二)餐飲油煙空氣污染防治措施參考環保署「餐飲業空氣污染防治技術評估與示範推廣計畫」於污染源之爐具上方將裝設排煙裝置(煙罩、風管及風車)、前處理設備(檔板濾網)及後處理設備(靜電機或水洗機)，油煙防制效率大於 80%，臭味防制效率大於 90%，並維持餐廳通風換氣率，排煙裝置排放口不朝向住宅方向。</p>	<p>(二)本大樓餐廳提供旅館使用，其油煙污染防治措施已依環保署之政策，於作業區設置排煙裝置(集氣罩)可有效捕集油煙，經前處理裝置(檔板、濾網)可攔截過濾油滴，再經管末處理裝置(靜電機)以高壓靜電除味除塵，最後排至大氣中，且排放口位置朝向無住宅方向，以達到空氣清淨之效果。</p>
<p>二、水文及水質</p> <p>(一)開放空間區域植草皮或採用透水鋪面，減少地表不透水面積，增加地層滲入量。</p>	<p>二、</p> <p>(一)本大樓於地面層之開放空間區域已鋪設植草皮及採用透水性地磚鋪面，以增加基地保水之功效。</p>
<p>(二)營運階段各項用水將向自來水公司申請供應，不抽用地下水。</p>	<p>(二)本大樓位於地下水管制區，已向臺北市自來水公司申請各項用水，故不使用地下水。</p>
<p>(三)配置砂包、發電機及抽水機，預防豪雨、颱風等因素帶來大雨，造成地下室淹水。</p>	<p>(三)本大樓各出口處已設置防水閘門，並配置發電機及抽水機等，可迅速排除積水，以防止地下室淹水。</p>
<p>(四)設置雨水貯留設施，回收雨水經處理後作為景觀植栽或消防補充水，降低自來水用水量。</p>	<p>(四)本大樓於筏基內已設置雨水貯留槽，貯留之雨水經處理後，可供綠地澆灌使用，以達到水資源有效之利用。</p>
<p>(五)依下水道法及臺北市下水道管理規則規定處理污水排放及管理。</p>	<p>(五)本大樓所產生之污水包括辦公室、旅館、一般零售空間所產生之生活污水，均已納入台北市污水下水道系統處理，不致對鄰近承受水體產生影響。</p>

減輕或避免不利環境影響之對策 (依環評書件所載內容填報)	辦 理 情 形
<p>三、噪音振動</p> <p>(一)空調設備以適當之防音材料阻隔，避免產生低頻噪音影響安寧。</p>	<p>三、</p> <p>(一)本大樓空調系統已採用高效率冰水主機設備，並配置消音板阻隔，以減低噪音之影響。</p>
<p>(二)進出基地車輛應禁止亂鳴喇叭，維護四周環境安寧。</p>	<p>(二)本大樓停車場出入口已派停管人員引導及管制車輛進出，使車輛放慢車速，以減少亂鳴喇叭之情形。</p>
<p>(三)地下停車場之通風換氣口應設置消音箱，避免產生噪音影響安寧。</p>	<p>(三)本大樓地下停車場之通風換氣口已設置消音箱，可減輕對附近環境安寧之影響。</p>
<p>四、廢棄物</p> <p>(一)廢棄物貯存方法與貯存設施應依據「一般廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」及「事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準」規定設置，廢棄物儲藏室應定期清洗與消毒，避免滋生蚊蠅。</p>	<p>四、</p> <p>(一)本大樓已依規定於 B1F 之廚餘儲藏及垃圾儲藏室提供旅館使用，B2F 之垃圾儲藏室提供辦公室使用，並委託清潔廠商(日華建築物清潔服物股份有限公司)定期清洗與消毒等工作，以防污染地面及散發惡臭。</p>
<p>(二)一般事業廢棄物經收集、暫貯存後，委由代清運機構清運處理。</p>	<p>(二)本大樓所產生之廢棄物已依規定先行分類、收集、貯存；資源性一般廢棄物採用回收方式處理，非資源之廢棄物則委託合格之公民營廢棄物清除處理機構(辦公室：仁新環保工程有限公司、旅館：永合環保工程有限公司)清運處理，以達到資源、減量之目標。</p>
<p>五、生態環境</p> <p>(一)本案基地周邊行道樹種類不多，多集中在盾柱木及鐵刀木等少數非原生樹種。地被植物及灌木則是相對較欠缺。因此未來本案在植栽選擇上，若有種植喬木的規劃，則採用原生樹種，同時提高灌木、攀緣植物或垂懸植物的比例，以提高植栽配置的垂直空間變化。特別是本案位於交通要道旁，增加灌木的配置將可減輕車輛氣</p>	<p>五、</p> <p>(一)本大樓於地面層及露台花園之開放空間已採用喬木、灌木及地被植物形成多樣性複層植栽環境，並與鄰近行道樹串聯為帶狀植被，同時保留老榕樹，可提供多樣化動物棲息、覓食之環境。</p>

減輕或避免不利環境影響之對策 (依環評書件所載內容填報)	辦 理 情 形
流對地被植物的干擾，同時也可以減緩水分的蒸散，將有助於吸引蝶類棲息及幼蟲成長發育。	
(二)目前基地鄰近地區所使用的綠化植物大部分是非原生種類，且能夠提供蝶類蜜源或是可作為幼蟲食草的植物並不多。因此在營運階段可考慮採用兼具誘鳥及誘蝶能力的台灣原生樹種，以增加鳥類及蝶類所能利用的生態資源。	(二)本大樓已在喬木植栽選種上延續現行道樹林相，同時保留現況老榕樹，種植茄苳，臨建國北路側亦加植盾柱木，並以常綠樟樹、唐竹、竹柏及香花喬木雞蛋花形成多樣及複層植栽環境，另楓香、墨水樹及錦葉欖仁與鄰地植栽呼應，可達到誘鳥、誘蝶之效果。
(三)營運期間勿在受保護榕樹附近設置大型投射燈，以避免影響榕樹生長。在移植後，應定期委託專家檢視，若發現植株發生病蟲害或是生長不佳將即刻予以投藥防治或進行治療。	(三)本大樓西北角隅1株榕樹已依「臺北市樹木保護自治條例」列管為「受保護樹木」，且於101年10月11日經台北市樹木保護委員會第6次委員會審查意見「移植對樹木有傷害，且該株榕樹現存地點與本大樓有環境景觀之良好融合，建議原地保留樹木之可能性」，故經檢討後改為現地保存。本大樓營運期間已委託專業廠商(方樹股份有限公司)定期栽培及養護工作。
<p>六、交通運輸</p> <p>本案基地開發之使用類型包括旅館及事務所為主，其中事務所類做為一般辦公室使用為主，交通量於上、下班時段集中進出行為較顯著，為降低衍生交通量對鄰近交通之影響，採交通需求內部化處理之原則檢討基地設計，規劃相關交通改善措施，說明如下：</p> <p>(一)停車場出入口遠離主要道路</p> <p>本案位置緊鄰民生東路三段/建國北路二段路口，本案停車場出入口規劃於北側面臨民生東路三段距離路口之最遠端，以降低未來車輛進出對外部交通之影響。</p>	<p>六、</p> <p>(一)本大樓停車場出入口為辦公室、旅館共用，已設置於北側民生東路單一開口，以右進右出雙向車道行駛，減少外部交通動線干擾。</p>

減輕或避免不利環境影響之對策 (依環評書件所載內容填報)	辦 理 情 形
<p>(二)設置內部通路</p> <p>本案利用基地內部空間，於車輛出入口進入基地後，設置寬度 7.5 公尺、長度約 70 公尺之基地內通路，並留設可供大客車與小客車進出與轉向空間，將基地車輛操作空間需求內部化，避免影響外部交通順暢。</p>	<p>(二)本大樓停車場已向內退縮空間，加大車輛進出緩衝空間及視距，車輛出入口以內部通路留設緩衝空間供車輛等候與會車使用，而停車場出入口前亦規劃緩衝停等空間，以達到內部化之運作效能。</p>
<p>(三)設置內部計程車載客空間</p> <p>本案基地開發類別屬於商業設施，將產生使用計程車之旅次，而基地相鄰道路多採紅、黃線管制停車，因此為服務未來搭程計程車之需求，本案於基地內部規劃計程車排班、乘車與候客空間，並規劃可供計程車繞場進出之動線，避免佔用外部道路。</p>	<p>(三)本大樓提供計程車模式已採用有需求時，服務櫃台可提供計程車代叫服務並派專員指引，而乘客可在計程車專用等候區短暫等候，計程車到達後可隨即上車離場，以滿足搭乘之需求及減輕對外部交通之影響。</p>
<p>(四)設置裝卸貨空間</p> <p>本案基地開發類別屬於商業設施，將產生載運貨物進出裝卸需求，本案已依據相關規定於地下一層與地下二層設置 5 席法定裝卸車位，規劃獨立裝卸貨區域，並檢討停車場出入口及停車空間淨高度，以現行貨運車輛高度、寬度需求設置，以服務未來實際需求。</p>	<p>(四)本大樓裝卸車位已於 B1F 設置 3 席及 B2F 設置 2 席，且出入口高度約為 210 公尺，寬度約為 8 公尺，足以供應裝卸貨之使用。</p>
<p>(五)停車場出入口安全措施</p> <p>1.車道出入口處警示設施配置</p> <p>為提高停車場出入口處人車進出安全，出入口處車道高度將與現有道路鋪面順平，以提供行人安全保障，另一方面在車道出入口設置警示燈(可發出警示聲響及閃爍紅燈)，告知來往行人，並於晨、昏峰時段，將由管理人員協助車輛進出，以維持車輛進出安全。</p>	<p>(五)</p> <p>1.本大樓車道出入口處已鋪設石材地磚鋪面，並與現行道路採順平處理，同時亦設置警示燈(可發出警示聲響及閃爍紅燈)及停管人員引導及管制車輛進出，以維持行人通行安全與車流運作順暢。</p>

減輕或避免不利環境影響之對策 (依環評書件所載內容填報)	辦 理 情 形
<p>2.車道間安全設施配置</p> <p>燈光照明除依「建築技術規則」規定辦理外，在進出口及車道間，加強燈光照明以提供駕駛者安全環境。為提高停車場內車輛行駛安全，除在各層進出車道加鋪止滑材料及設置警示燈、圓凸鏡設施外，亦進行標誌及標線劃設。此外本停車場將依據法規設置消防灑水頭與手持式滅火器，以預防意外事故發生。綜合考量進出停車場之人車安全，共提出以下幾點措施。</p> <p>(1)於停車場進出口設置警示燈，提醒行人及車輛能提高警覺。</p>	<p>2.</p> <p>(1)本大樓停車場出入口處已設置警示燈，以增進停車場出口處之交通安全。</p>
<p>(2)車道視線不良處加設圓凸鏡，提供進出車輛掌握來車狀況。</p>	<p>(2)本大樓停車場內部之上下車道間已設置圓凸鏡，以改善停車場出場車輛之視距。</p>
<p>(3)燈光照明除依建築技術規則規定辦理外，在進出口及上下車道間加強燈光照明，以提供駕駛者安全環境。</p>	<p>(3)本大樓停車場出入口處及內部之上下車道間已設置加強照明設備，以供駕駛者安全行駛。</p>
<p>(4)本場擬使用停車輪擋設施，安裝於牆壁前，防止車輛停放時造成碰撞，並縮短停車時間，使停車場車輛停放更為整齊。</p>	<p>(4)本大樓停車場之汽車停車位已設置停車輪擋設施，以防止車輛停放時瞬間碰撞。</p>
<p>(5)場內將設置角形柱反光防撞條，設置於停車場內各梁柱角，減輕車輛不慎碰撞結構物之刮傷程度，也可適度保護結構體。</p>	<p>(5)本大樓停車場內部之各轉角處已設置反光護條，已防止車輛行經轉彎處時不慎撞擊。</p>
<p>(六)鼓勵大眾運輸與綠色運輸措施</p> <p>1.留設微笑單車車架設置空間 本案考量基地位於台北市商業</p>	<p>(六)</p> <p>1.本計畫申請認養周邊人行道已於106年8月16日辦理施工前會勘，依會勘紀錄內</p>

減輕或避免不利環境影響之對策 (依環評書件所載內容填報)	辦 理 情 形
<p>區域，且基地周邊已有捷運新蘆線與文湖線通車行駛，未來尚有松山線即將通車以及規劃中之民生汐止線，屬於大眾運輸系統便利區位。</p> <p>近年台北市政府推廣民眾騎乘自行車，辦理公共自行車租賃系統服務計畫「YouBike 微笑單車」，本案為提升未來基地人員及周邊民眾使用大眾運輸與綠色運輸之比例，透過整合基地西側人行空間，除分別規劃寬度 2.0 公尺以上之人行道與自行車道，並留設可供設置 28 席微笑單車車架之空間，以利未來之配置。</p>	<p>容說明，台北市政府交通局認為「鄰近建築基地民生建國路口建國高架牆下已設置微笑單車站位，故此建案建國北路二段側(基地西北側)暫無設站計畫」。</p>
<p>2.大眾運輸鼓勵計畫</p> <p>本案距離捷運行天宮站步行距離僅約 500 公尺，周邊共有 18 條公車路線，大眾運輸系統尚稱便利。有關現況基地周邊公車站位與班次，詳見 6.6.4 節「大眾運輸系統分析」章節。本案大眾運輸使用者可利用周邊區域之完善人行通道前往各大眾運輸站位。</p> <p>本案基地規劃有一般事務所類別，未來將鼓勵員工及顧客以大眾運輸使用為導向，減少使用私人運具之比例，下列說明本計畫案相關鼓勵大眾運輸等措施。</p> <p>建議一般事務所汽、機車停車格位規劃採抽籤租用方式，以促使未抽到汽、機車停車格位租用權之員工，轉而搭乘大眾運輸系統。</p> <p>建議印製相關基地周邊大眾運</p>	<p>2.</p> <p>(1)本大樓周邊之大眾運輸系統仍以大眾捷運系統及公車系統為主，其行經路線與原計畫相同。</p> <p>(2)本大樓提供員工停車位已採用月租收費方式，且加以車輛進出管制，以提高停車位使用成本，並抑制停車位使用而轉移至大眾運輸系統，以提高員工使用大眾運輸之意願。</p> <p>(3)本大樓辦公室、旅館均已提供大眾運輸相關資訊(包括公車、捷運之大眾運輸站位、路線及車次等)，並放置於適當位置(如大廳服務櫃台、客房等)，可供員工、訪客、房客參考使用，並提高大眾運輸之使用率。</p>

減輕或避免不利環境影響之對策 (依環評書件所載內容填報)	辦 理 情 形
輸場站位置資訊與進出動線圖，放置於大廳佈告欄及櫃檯等適當地點，提供充分大眾運輸資訊與導引方式，並加強對一般事務所員工宣導措施。	
<p>3.鼓勵使用汽車共乘 推廣汽車共乘概念，導入本案之旅館及一般事務所，進而減少道路之交通量與環境汙染。</p> <p>(1)宣導汽車共乘理念。 (2)協助媒合共乘人選及路線。 (3)提供其它汽車共乘資訊。</p>	<p>3.有關提供汽車共乘、路線等資訊，已透過本大樓管委會進行宣導推廣，並於公佈欄刊登徵求或提供共乘相關資訊，以提高使用汽車共乘之意願。</p>