

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

「文山區萬芳段二小段 99-1 地號等 33 筆集合住宅新建工程」（原為「何啟瑞萬芳段集合住宅新建工程」，以下稱本案）環境影響說明書於民國 104 年 9 月 1 日（北市環秘（一）字第 10436567102 號）經臺北市政府環境保護局公告有條件通過審查。本案後續申請變更開發單位、負責人及開發行為名稱，於民國 108 年 7 月 29 日（北市環綜字第 1083042305 號）予以備查。

本案歷次變更摘要如表 3.1-1，本次變更為本案環評第一次環境影響差異分析，除配合基地所在地號修正開發行為名稱外，主要為配合開發單位設計理念及市場產品定位需求，故就整體開發內容調整規劃設計，其主要變更項目包括取消原規劃於第二種住宅區（山限區）之其中 4 棟建築物，並將原大坪數之住宅設計調整為小坪數設計；另也配合調整交通及動線、公共設施、污水處理、雨水貯留利用設施、剩餘資源處理、廢棄物處理及防災等計畫；此外，施工工法改為逆打工法，故一併修正工程概算與時程，並依調整後開發規劃內容重新檢討修正或加強部份環境減輕對策及調整加強環境監測計畫，針對本次變更與原環說內容對照詳如表 3.1-2 所示。

基於前述變更項目，遂依環境影響評估法施行細則第三十七條規定，提出「文山區萬芳段二小段 99-1 地號等 33 筆集合住宅新建工程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。

表 3.1-1 本案環評歷次變更說明表

變更序次 (環評變更形式)	主要變更內容	核准日期及文號
原核准 (環境影響說明書)	—	104 年 9 月 1 日 北市環秘(一)字 第 10436567102 號
備查	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開發單位由「何啟瑞」變更為「潤隆建設股份有限公司」 2. 負責人由「何啟瑞」變更為「蔡聰賓」。 3. 開發行為名稱由「何啟瑞萬芳段集合住宅新建工程」變更為「文山區萬芳段 99-1 地號等 33 筆集合住宅新建工程」。 	108 年 7 月 29 日 北市環綜字第 1083042305 號
第一次變更 (環境影響差異分析)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依本基地所在地號修正開發行為名稱為「文山區萬芳段 99-1 地號等 33 筆集合住宅新建工程」。 2. 整體開發計畫調整，主要包括建築物配置改變，取消住二山限區原 B、C、D 及 E 共 4 棟建築物。 3. 配合開發計畫變更，調整交通及動線、公共設施、污水處理、雨水貯留利用設施、剩餘資源處理、廢棄物處理、防災等計畫。 4. 因施工工法改變，相應修正工程概算與時程，及環境保護對策中地質安全相關敘述。 5. 因概括承受本基地一切事宜，包括前開發單位康和建設與居民之協議書，因此新增居民協議書相關承諾。 6. 依變更後各項環境影響評估結果，重新檢核各階段之環境保護對策，新增、修正及加強施工期間生態、營運期間生態及交通運輸減輕對策。 7. 調整環境監測計畫，包括調整施工期間空氣品質 PM_{2.5} 監測位置、並加強施工營運期間之臺北樹蛙生態監測範圍及頻率。 8. 依施工工法修正防災及緊急應變計畫。 	—

表 3.1-2 本次變更內容及原環說內容對照表

項目	環境影響說明書	本次變更
一、基地現況		
基地面積	<ul style="list-style-type: none"> 第三種住宅區(以下稱住三區)：2,182 平方公尺 第二種住宅區(山限區)(以下稱住二山限區)：27,148 平方公尺 總面積 29,330 平方公尺 	<ul style="list-style-type: none"> 第三種住宅區(以下稱住三區)：2,182 平方公尺 第二種住宅區(山限區)(以下稱住二山限區)：27,140.93 平方公尺 總面積 29,322.93 平方公尺
使用面積	17,113.4 平方公尺	17,109.51 平方公尺
鄰房侵佔面積	290.8 平方公尺	737.53 平方公尺
二、開發計畫		
建築計畫	<ul style="list-style-type: none"> 住三區：建築規模為地下 3 層、地上 21 層之雙併分棟建物(A1 及 A2 棟) 住二山限區：B、C、D 及 E 四併獨棟建物，及 F 獨棟建物，(B 及 C 棟為地下 1 層、地上 6 層；D 及 E 棟地下 2 層、地上 6 層建物；F 棟為地下 1 層、地上 2 層建物) 面積計算表請見如表 3.1.3 	<ul style="list-style-type: none"> 住三區：建築規模為地下 7 層、地上 26 層之獨棟建物(A 棟) 住二山限區：地下 0 層、地上 2 樓 F 獨棟建物 面積計算表請見如表 3.1.4
設計構想	<ul style="list-style-type: none"> 低層建築物集中配置於坡勢平緩的平台上，另將高層建築物集中配置於住三區臨萬芳路側，並與東側社區棟距離至少 20 公尺 A1 及 A2 棟鄰萬芳路側自建築線往內至少退縮 18 米，並作為開放式廣場使用 主要設有兩處地下停車場進出口 於基地內部開闢一條 6 米聯絡道路，沿著道路兩側配合整體區域景觀進行美化工程 	<ul style="list-style-type: none"> 將建築物集中配置於住三區臨萬芳路側，並與東側社區棟距離至少 18 公尺 A 棟鄰萬芳路側自建築線往內至少退縮 12 米，並作為開放式廣場使用 於住三區規劃一處汽機車共用出入口 於基地內部開闢一條聯絡道路，寬 5~6 米
植栽計畫	<ul style="list-style-type: none"> 綠覆率達 195.2% 綠覆面積 19,623 平方公尺 	<ul style="list-style-type: none"> 綠覆率達 147.65% 綠覆面積 14,835.7 平方公尺
景觀水池設計	PB2、PC 兩座滯洪沉砂池兼做景觀池	取消 PB2、PC 做景觀池使用，另於住二山限區之緩坡平台上設置景觀生態池

表 3.1-2 本次變更內容及原環說內容對照表(續 1)

項目	環境影響說明書	本次變更	
開放空間	規劃設有帶狀式、廣場式及頂蓋式開放空間，其配置如圖 4.1.2-18，其中規劃於住三 A1 及 A2 棟前至少留設有 18 公尺寬度之廣場式開放空間(含 1.2 公尺人行步道)	規劃設有帶狀式及廣場式開放空間，其配置如圖 4.1.2-20，其中於住三 A 棟鄰萬芳路側留設至少 12 公尺作為廣場式開放空間(含 1.2 公尺人行步道)，並於住二山限區留設廣場式及帶狀式開放空間	
鋪面計畫	鋪面將以高壓磚、石板、透水磚及卵石等為主，其中人行道選用高壓磚或透水磚作為鋪面材料，基地內主要進出車道選用高壓磚，開放空間或散步道等區則利用塑木地坪及卵石鋪面	鋪面將以透水瀝青、石板、及碎石等為主，其中人行道選用高壓磚作為鋪面材料，基地內主要進出車道則選用透水瀝青，開放空間或散步道等區則利用塑木地坪及碎石鋪面	
三、交通及動線規劃			
停車位規劃	汽車	203 輛	314 輛
	機車	229 輛	229 輛
停車場出入口設置	· 基地內設置 2 處停車場出入口	· 基地內設置 1 處停車場出入口	
停車場動線	· 外部進出動線，主要由東側萬芳路進出 · 地面層車輛進出動線分析，請參見圖 4.1.3-13 及 4.1.3-14 · 汽車停車位位於地面一至地下四層；另設置機車停車位主要在地下一層，詳細規劃內容請見圖 4.1.3-1~5	· 外部進出動線，主要由東側萬芳路進出 · 地面層車輛進出動線分析，請參見圖 4.1.3-17 · 汽車停車位位於地下一至地下七層；另設置機車停車位主要在地下一層，詳細規劃內容請見圖 4.1.3-6~12 所示	
行人空間	· 周邊區域之行人空間分佈，請參見圖 4.1.3-22 內容	· 周邊區域之行人空間分佈，請參見圖 4.1.3-23 內容說明	
四、公共設施計畫			
電力系統	臺北市區營業處低壓用戶	臺北南區營業處低壓用戶	
電信系統	762.94P	529.5P	
給水系統	水源擬直接由本基地建築線(木柵路 4 段 33 巷)引進，經總水錶後進入地下室蓄水池	水源擬直接由本基地建築線引進，經總水錶後進入地下室蓄水池	

表 3.1-2 本次變更內容及原環說內容對照表(續 2)

項目	環境影響說明書	本次變更
用水量	<ul style="list-style-type: none"> 每日生活用水量約 215CMD 每日最大總用水量約 350 CMD (生活用水 215 CMD 及泳池用水量 135 CMD) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓修正原環說用水量 每日平均生活用水量約 192 CMD，每日最大生活用水量約 230 CMD 每日最大總用水量約 365 CMD(最大日生活用水 230 CMD 及泳池用水量 135 CMD) ✓本次變更後 每日平均生活用水量約 224 CMD，每日最大生活用水量約 270 CMD 每日最大總用水量約 420 CMD(最大日生活用水 270 CMD 及泳池用水量 150 CMD)
五、污水處理計畫		
污水量	<ul style="list-style-type: none"> 平均日污水量為 153 CMD 最大日污水量為 184CMD 	<ul style="list-style-type: none"> 平均日污水量為 179 CMD 最大日污水量為 215 CMD
污水處理	原污水收集方式及污水坑配置，請見如圖 4.1.5-1 及 4.1.5-2 所示	變更後污水收集方式及污水坑配置，請見如圖 4.1.5-3 及 4.1.5-4 所示
五、雨水貯留利用設施		
雨水貯留利用規劃	<ul style="list-style-type: none"> 利用建物回收雨水並回收泳池溢流水，作為綠地澆灌及夏季道路灑水使用 集雨面積 2,310.96 平方公尺 雨水儲留槽容量為 1,779 立方公尺；澆灌面積達 6,563 平方公尺 雨水儲留利用率 5.9% 	<ul style="list-style-type: none"> 利用建物屋頂及地面層範圍收集雨水並回收泳池溢流水，作為綠地澆灌、景觀生態池補助及夏季道路灑水使用 集雨面積 1,606.70 平方公尺 雨水儲留槽容量為 229.97 立方公尺；澆灌面積達 8,328.96 平方公尺 雨水儲留利用率 6.0 %
六、剩餘資源處理計畫		
剩餘資源處理計畫	<ul style="list-style-type: none"> 水保設施整地階段挖方 2,405.5 m³，填方量 2,404.5 m³ 建築量體開挖階段挖方量 5.8 萬 m³，填方量 0 m³ 剩餘土方量共約 5.8 萬 m³，預估出土時間約 420 天，每天平均運棄土方量約為 138 m³ 	<ul style="list-style-type: none"> 水保設施整地階段挖方 9,650 m³，填方量 5,250 m³ 建築量體開挖階段挖方量 7.4 萬 m³，填方量 0 m³ 剩餘土方量共約 7.84 萬 m³，預估出土時間約 568 天，每天平均運棄土方量約為 138 m³

表 3.1-2 本次變更內容及原環說內容對照表(續 3)

項目	環境影響說明書	本次變更
七、廢棄物處理計畫		
施工期間	<ul style="list-style-type: none"> 一般事業廢棄物：總施工人員數約 265 人，最大日產生之垃圾量約 235 公斤 營建廢棄物 總樓地板面積為 33,908.53 m²，初估營建廢棄物總量約為 3,052 m³ 	<ul style="list-style-type: none"> 一般事業廢棄物：總施工人員數約 235 人，最大日產生之垃圾量約 181 公斤 營建廢棄物 總樓地板面積為 35,470.79 m²，初步推估營建廢棄物總量約為 3,192.37 m³
營運期間	<ul style="list-style-type: none"> 社區引進 655 人，每日廢棄物產生量約 0.6 噸 於住三區的 A1 及 A2 棟地下 1 層設置 1 處；另於住二山限區 B~F 棟地下層共設有 2 處，共 3 處垃圾儲藏室 	<ul style="list-style-type: none"> 社區引進 793 人，每日廢棄物產生量約為 0.6 噸 規劃於住三區的 A 棟地下 1 層設置垃圾儲存空間
七、防災計畫		
消防救災動線及空間	<ul style="list-style-type: none"> 六層以上或高度超過 20 公尺以上建物：於 A1 及 A2 建物東側外牆前，各規劃設置 1 處面積為 8 公尺×20 公尺，其坡度為 0%，作為雲梯消防車操作之救災活動空間 六層以上未達 10 層之建物：於 B~E 各棟建物西側外牆前，各規劃設置 1 處面積為 6 公尺×15 公尺，其坡度為 0%，作為雲梯消防車操作之救災活動空間 五層以下建物：於 F 棟建物一側規劃有淨寬為 6 米之道路空間作為雲梯消防車操作之救災活動使用 	<ul style="list-style-type: none"> 六層以上或高度超過 20 公尺以上建物：於 A 棟建物東側外牆前，規劃設置 2 處面積為 8 公尺×20 公尺，其坡度為 0%，作為雲梯消防車操作之救災活動空間 五層以下建物：F 棟為二層建物，消防車輛通行道路為淨寬為 5 公尺之基地內道路空間，因水箱消防車最小迴轉半徑為 7.9 公尺，故為確保消防車輛迴轉順向駛離，故將 F 棟前空地廣場之半徑由原 4.5 公尺增加至 7.9 公尺。
八、工程概算與時程		
工程概算與時程	工程費概算約為新台幣 6.4 億元，預定總施工工期約為 5 年 10 個月	工程經費約 8.37 億元，預定總施工工期約為 3 年 6 個月

表 3.1-3 原核准計畫面積計算表

項目	樓地板面積(m ²)	容積樓地板面積(m ²)
屋突層		
R1F	398.54	63.34
R2F	302.10	63.34
R3F	150.66	63.34
地上層		
1F	2,108.73	2,108.73
1F 夾層	80	80
2F	2,090.86	2,090.86
3F	1,946.86	1,946.86
4~6F	5,923.74	5,923.74
7~21F	10,478.1	10,478.1
地下層		
B1~B3F	10,428.94	—
總計	33,908.53	22,188.31
基地面積 (m ²)	29,330	
使用面積 (m ²)	17,113.4	
混合法定容積樓地板面積(m ²)	22,827.18	
混合法定容積率 (%)	133.39	
混合法定建築面積(m ²)	7,063.56	
混合法定建蔽率 (%)	41.28	
實設總樓地板面積 (m ²)	33,908.53	
實設總容積樓地板面積 (m ²)	22,818.31	
實設容積率 (%)	113.34	
實設建築面積 (m ²)	2,310.96	
實設建蔽率 (%)	13.5	
停車數量檢討	法定停車位	汽車 153 輛；機車 229 輛
	實設停車位	汽車 203 輛；機車 229 輛

註 1：使用面積為住三區面積 2,182 m² 加上住二山限區扣除 45%面積後所得，即 27,148×(1-0.45)=14,931.4 m² 所得。

表 3.1-4 本次變更後面積計算表

項目	樓地板面積(m ²)	容積樓地板面積(m ²)
屋突層		
R1F	219.54	—
R2F	159.74	—
R3F	108.31	—
地上層		
1F	1,263.86	1,159.53
1F 夾層	79.56	79.56
2F	1,010.01	1,010.01
3~23F	18,191.25	18,191.25
24~26F	2,354.34	2,354.34
地下層		
B1~B7F	12,086.36	—
總計	35,470.79	22,794.69
基地面積 (m ²)	29,322.93	
使用面積 (m ²)	17,109.51	
混合法定容積樓地板面積(m ²)	22,822.51	
混合法定容積率 (%)	133.39	
混合法定建築面積(m ²)	7,062	
混合法定建蔽率 (%)	41.28	
實設總樓地板面積 (m ²)	35,470.79	
實設總容積樓地板面積 (m ²)	22,794.69	
實設容積率 (%)	133.23	
實設建築面積 (m ²)	1,278.46	
實設建蔽率 (%)	7.81	
停車數量檢討	法定停車位	汽車 152 輛；機車 228 輛
	實設停車位	汽車 314 輛；機車 229 輛

註 1：使用面積為住三區面積 2,182 m² 加上住二山限區扣除 45%面積後所得，即 27,140.93×(1-45%)+2182=17,109.51 m²。

註 2：原核准實設建蔽率計算為實設建築面積/使用面積，其使用面積未扣除鄰房侵占面積 290.8 m²計算，扣除後計算實設建蔽率，故修正為 2,310.96/(17,113.4-290.8)=13.7%。

註 3：本次變更後之實設建蔽率計算，其使用面積為扣除鄰房侵占面積 737.53 m²後計算所得，即 1278.46/(17,109.51-737.53)=7.81%。