

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比較

3.1 審查歷程

萬大第一果菜及魚類批發市場改建工程環境影響說明書審查結論業經臺北市政府環境保護局於 108 年 6 月 4 日公告(北市環綜字第 10830363223 號)，108 年 6 月 24 日核備在案(北市環綜字第 1083039380 號)，相關函文詳見附錄二。

3.2 原開發計畫內容

「第一果菜及萬大魚類批發市場改建工程(原環說書案名：萬大第一果菜及魚類批發市場改建工程)」(以下簡稱本計畫)係期望提供原有攤商及顧客一個良好舒適之市場買賣空間，亦希望藉此可改善現況停車位不足之現象，改建後另規劃有部分觀光休閒空間及特色餐飲空間，目標打造一個全新且現代化之批發市場，希冀可以提供市民一個新的觀光去處，配合政府都市發展政策，透過都市更新再造公共設施空間，引導地區產業發展，改善公共安全，提升居住環境品質，促進都市公有土地合理有效使用，提升公共設施之質量，營造舒適人行空間，美化都市景觀，增進都市防災功能，營造安全都市環境。

本計畫基地範圍內，現況共有二座批發市場，分別為「臺北市第一果菜批發市場」及「臺北市魚類批發市場」，

本次環差報告沿用原環說書內容，「臺北市第一果菜批發市場」簡稱為農產市場；「臺北市魚類批發市場」簡稱為漁產市場。本計畫改建後規劃魚類批發市場(地下1層、地上8層)及果菜批發市場(地下1層、地上6層)合建，公設各自獨立，地下層規劃為停車空間、廢棄物分類、前處理及貯存區等；地上層規劃為拍賣場、理貨場、零批場、小吃店(餐廳)、辦公室、停車場等，基地面積 75,303m²，實設建築面積 56,477m²，總樓地板面積 317,493m²。

3.3 歷次變更內容之比較

本次變更係設計階段依本計畫統包工程需求計畫書，並配合農漁產公司及三大公會(蔬菜公會、青果公會、魚商公會)之使用需求，重新檢討用途及各樓層空間規劃，本次變更內容包括開發行為名稱、量體、各樓層用途、配置、植栽設置規劃、交通工程規劃、綠建築等級、日平均污水量等，其詳細變更內容詳見第四章。

經檢核現階段部分規劃內容與原核定環評書件有所差異，惟變更內容並無涉及環境影響評估法施行細則第38條所列需重新辦理環境影響評估之情形，故依據同法第37條規定，提出本次「環境影響差異分析報告」送府審查。歷次變更內容之比較請參見表 3.3-1～表 3.3-2。

表 3.3-1 本計畫歷次變更內容對照表

項目	環說書定稿本(108年6月)	本次變更內容	備註	
開發行為名稱	萬大第一果菜及魚類批發市場改建工程	第一果菜及萬大魚類批發市場改建工程		
基地面積(m ²)	75,303	75,303		
建築面積(m ²)	56,477	55,879.78		
建蔽率	法定建蔽率(%)	75		
	設計建蔽率(%)	74.99	74.21	
容積率	法定容積率(%)	300		
	允建容積率(%)	74.99	300	
	設計容積率(%)	165	251.43	
容積總樓地板面積(m ²)	124,329	189,330.94	註2	
總樓地板面積(m ²)	317,493	317,929.60		
綠覆率(%)	40	70	註3	
地下室開挖面積(m ²)	61,857	58,301.22		
設計開挖率(%)	82	77.42		
法定停車位(席)	汽車	429	501	
	機車	1,244	1,461	
	裝卸車位	32	42	
實設停車位(席)	汽車	2,430	2,055	詳表3.3-2
	機車	2,400	2,410	
	大貨車	41	64	
	小貨車	423	423	
	電動貨物拖板車	800	600	
	裝卸車位	32	64	
建築物高度	漁產市場(地上8層)41公尺； 農產市場(地上6層)29公尺	漁產市場(地上8層)49.2公尺； 農產市場(地上6層)35.95公尺	樓層高度及GL修正	
各樓層用途	漁產市場			
	B1F 保麗龍回收區、廢棄物分類、前處理及貯存區、停車空間 1F 拍賣場、議價區、旗魚鯊魚區、魚籠站、魚類理貨場、供應人冷凍庫、武聖殿 2F 早市餐飲服務區、魚商公會辦公室、電腦拍賣設備房、競價器室、活體水產區、參觀走道、業務辦公室、代客烹煮主題餐飲區 3F 行政辦公室、冷凍庫及相關設施、HACCP漁貨加工區 4F 停車場 5F 停車場 6F 停車場 7F 伴手禮區、水產商店街、海洋生態教室、觀賞魚區、小型餐廳 8F 特色餐廳及中央廚房	B1F 廢棄物分類，前處理及貯存區、停車空間 1F 拍賣場、議價區、旗魚鯊魚區、魚籠站、魚類理貨場、供應人冷凍庫、武聖殿、保麗龍回收區 2F 早市餐飲服務區、魚商公會辦公室、電腦拍賣設備房、競價器室、業務辦公室、冷凍庫及相關設施、HACCP漁貨加工區 3F 停車場 4F 停車場 5F 活體水產區、代客烹煮主題餐飲區、行政辦公室 6F 文創商圈、伴手禮區、親子體驗館、科技體驗館、海洋生態教室、觀賞魚設備展售區 7F 小型餐廳、觀賞魚區、觀賞魚販售 8F 特色餐廳及中央廚房		

表 3.3-1 本計畫歷次變更內容對照表(續 1)

項目		環說書定稿本(108年6月)	本次變更內容	備註
各樓層用途	農產市場	B1F 冷藏冷凍區、廢棄物分類、前處理及貯存區、有機廢棄物回收場、停車空間 1F 拍賣場、零批場 2F 包裝資材店、小吃店、福利店、辦公室、指揮台、農藥殘留檢驗室、參觀步道 3F 拍賣場、辦公室、冷凍庫 4F 辦公室、指揮台、參觀步道、休息室 5F 停車場 6F 停車場	B1F 冷藏區、廢棄物分類，前處理及貯存區、有機廢棄物回收場、停車空間、辦公室、醃製調理存放區 1F 拍賣場、零批場、包裝資材店、小吃店、福利店、辦公室、營業所 2F 辦公室、指揮台、參觀步道、拍賣場、低溫卸貨區、冷藏庫 3F 辦公室、農藥殘留檢驗室、員工休息室、倉庫、停車場、社區公益空間、指揮台、參觀步道、食農教育講解教室 4F 停車場、包裝中心(含冷藏庫) 5F 停車場 6F 停車場、農特產品展售中心	
	廢棄物暫存空間	漁產市場 農產市場	B1F 廢棄物分類、前處理及貯存區(200m ²)、保麗龍回收區(165m ²) B1F 廢棄物分類、前處理及貯存區(400m ²)、有機廢棄物回收場(1,100m ²) B1F 廢棄物置放區(207m ²) 1F 保麗龍回收處理場(165m ²) B1F 資源回收場、一般垃圾處理場(547m ²)、有機廢棄物處理場(957m ²)	
植栽設置規劃(植栽建議)		喬木：杜英、水黃皮、光臘樹、楓香、茄苳、苦楝、樟樹 灌木：細葉杜鵑、麥門冬、梔子花、射干、厚葉石斑木、假儉草	移植喬木：芒果、榕樹、茄苳、樟樹、桂花、雞蛋花、馬拉巴栗、七里香、酪梨、蓮霧、龍眼、酒瓶椰子、中東海棗、肯氏南洋杉 喬木：楓香、竹柏、移植常綠喬木、紅楠、流蘇、穗花棋盤腳、珊瑚樹、台灣海桐 灌木：細葉杜鵑、桃金娘、台灣山桂花(耐陰)、鵝掌藤(耐陰)、草海桐、春不老、鵝掌藤、海埔姜 地被：類地毯草、麥門冬、射干、藍星花、地毯草、鋪地錦竹草、越橘葉蔓榕、狼尾草…等	

表 3.3-1 本計畫歷次變更內容對照表(續 2)

項目	環說書定稿本 (108年6月)	本次變更內容	備註
交通工程規劃	<p>(1) 漁產市場停車空間分佈在B1F及4F~6F，農產市場停車空間分佈在B1F及5F~6F。</p> <p>(2) 華中橋新設銜接水源快速道路之匝道，未來將增設匝道銜接基地5F，可供華中橋方向來車直接進入基地；基地3F東側規劃有匝道往環河快速道路及往水源快速道路，供離場車輛使用。</p> <p>(3) 農產市場3F規劃作為備用拍賣場使用，屆時將有大貨車前往卸貨，故3F車道規劃為8公尺寬且採逆時針單行管制，避免車行動線相互交織干擾，另B1F停車場規劃給小貨車(3.5噸採購車)及部分小客車停放，5F以上停車場規劃給小客車停放，故內部車道設計係參照建築技術規則設計，採雙向通行規劃，寬度至少為5.5公尺。</p>	<p>(1) 漁產市場停車空間分佈在B1F、1F、3F及4F，農產市場停車空間分佈在B1F及3F~6F。</p> <p>(2) 華中橋岔道岔出跨越水源快速道路進入主體建築4F，供華中橋方向來車直接進入基地；基地2F東側規劃有匝道往環河快速道路及往水源快速道路，供離場車輛使用。</p> <p>(3) 農產市場設置連接1F與2F的環狀貨車通道，貨物可由該通道支線運送至1F與2F拍賣場，貨車動線一律為單向道規劃，安全通行避免交織，另B1F有貨車專用的卸貨區，貨物可由該處運至冷藏庫，漁產市場1F拍賣場周圍為物流幹線，並設為進貨用停泊碼頭，故內部車道設計係參照建築技術規則設計，採雙向通行規劃，寬度至少為5.5公尺。</p>	
綠建築等級	銀級	黃金級	
日平均污水量(CMD)	918.7	1,026.0	
透水性鋪面面積(m ²)	1,345	4,400	
綠屋頂綠化面積(m ²)	28,238.5	22,584	

- 註：1. 依臺北市都市計畫「修訂臺北市萬華區青年段二小段 679 地號等土地批發市場用地土地使用分區管制細部計畫案」計畫書，本計畫批發市場用地之法定建蔽率不得超過 75%，法定容積率不得超過 300%。本案因無容積獎勵及容積移轉，故允建容積率應等於法定容積率(300%)，原環說書允建容積率 74.99%實屬誤植，經本次變更修正為 300%。
2. 容積總樓地板面積係指建築物除依「建築技術規則建築設計施工編」第 55 條、第 162 條、第 181 條、第 300 條及其他法令規定，不計入樓地板面積部分外，其餘各層樓地板面積之總和。本計畫變更前、後均依前述規定計算，惟原計畫屬先期規劃階段，陽臺、梯廳、安全梯、機電設備空間等面積，皆以「建築技術規則建築設計施工編」第 162 條之規定上限予以免計樓地板面積，因此扣除上述免計樓地板面積後之容積總樓地板面積較低。另本次變更將原計畫 4 樓停車場部分空間，改設為果菜包裝處理中心，即停車數量減少致使可依「建築技術規則建築設計施工編」第 60 條，免計容積之樓地板面積減少，亦為變更前、後容積總樓地板面積差異原因。
3. 本計畫都市設計及土地使用開發許可審議案相關資料，詳附錄七。
4. 基地面積及各樓層使用用途以建照執照為準。

表 3.3-2 農產市場及漁產市場實設停車位一覽表

項目		環說書定稿本(108年6月)			本次變更內容		
		農產市場	漁產市場	合計	農產市場	漁產市場	合計
實設停車位(席)	汽車	1,850	580	2,430	1,451	604	2,055
	機車	1,500	900	2,400	1,500	910	2,410
	大貨車 ^{*註1}	10	31	41	10	54	64
	小貨車	415	8	423	415	8	423
	電動貨物拖板車	800	0	800	600	0	600
	裝卸車位 ^{*註1}	32		32	10	54	64

註：1. 本次變更內容之裝卸車位與大貨車停車位為相同之停車空間。
 2. 停車空間資料以建造執照為準。

3.4 「臺北市宜居永續城市環境影響評估審議規範」 檢討

本次變更內容涉及建築面積、建築物高度、停車空間、各樓層使用用途等，故依據變更後開發計畫內容，重新檢討是否符合「臺北市宜居永續城市環境影響評估審議規範」規定，變更前後檢核表之對照如表 3.4-1。

表 3.4-1 原環說及本次變更之「臺北市宜居永續城市環境影響評估審議規範」檢討表

審議規範	原環境影響說明書	環境影響差異分析 (本次變更)
一、臺北市政府(以下簡稱本府)為建構宜居永續城市，強化環境影響評估審查品質，特訂定本審議規範。	—	—
二、本審議規範係提供臺北市政府環境影響評估審查委員會(以下簡稱本會)作為環境影響說明書及環境影響評估報告書審查之基準。	—	—
三、開發單位應依本府公告捷運禁限建範圍辦理事項如下： (一)於環境影響說明書及報告書之「環境敏感區位調查及特定目的區位限制調查表」增列「是否位於大眾捷運系統兩側禁建、限建範圍」及「是否位於對捷運設施影響之特定範圍」之調查結果。	(1)經查臺北都會區大眾捷運系統兩側限建範圍公告查詢系統位於公告之捷運禁限建範圍內，捷運系統(萬大線一期)為施工中路線段，未來依規定提送之『開挖施工對捷運設施之安全影響評估報告』至專業單位審查。 (2)於 7.1.5 節，地形與地質，第(3)小節之「捷運萬大線穿越本計畫基地下方課題」，說明基	不變

<p>(二)如屬捷運限建範圍內，應套繪開挖範圍與捷運設施關係，並於環境影響說明書以專節說明開發計畫對捷運設施之影響及因應對策。</p> <p>(三)開發行為位於捷運高架段沿線限建範圍內且捷運系統為已營運路線段，開發單位應模擬並評估開發案受捷運噪音及振動之影響程度，並提出因應之防制對策。</p>	<p>地開挖對捷運設施影響之初步評估；因應對策詳 8.1.1 施工期間之第(4)小節提出捷運設施保護因應對策。</p> <p>(3)本案未位於捷運高架段沿線限建範圍內。</p>	
<p>四、開發單位應對計畫之開發對鄰近地區樓房、設施變位及安全之影響進行分析，提出因應對策及監測維護管理計畫。</p>	<p>遵照辦理，本案為確保施工期間對周圍道路與建築物安全，於施工期間裝設安全監測系統(安全監測建議項目、儀器及安裝位置詳表 8.1-1)。</p>	<p>不變</p>
<p>五、開發單位應於施工期間設置營建噪音即時連續監測設施及顯示看板，監測期間應建立噪音超標預警及因應機制。</p>	<p>遵照辦理，於工地明顯處(盡可能接近敏感點)，設置噪音連續監測顯示看板。</p>	<p>不變</p>
<p>六、施工期間開發單位應優先考量採用電力之施工機具。採用柴油發電引擎及動力機具者，應加裝濾煙器。進出工地柴油車輛應出具當年度排氣檢測結果達到 4 期以上車輛排氣標準證明。</p>	<p>遵照辦理，本計畫進出工地柴油車輛應出具當年度排氣檢測結果達到 4 期以上車輛排氣標準證明。</p>	<p>不變</p>
<p>七、施工期間開發單位應認養基地周邊道路及人行道，並進行清潔維護。依中央氣象局臺北測站測得當日氣溫達 37°C 時，應使用回收水執行周邊道路灑水降溫作業。</p>	<p>遵照辦理。施工期間認養基地周邊道路及人行道，並進行清潔維護。另依中央氣象局臺北測站測得當日氣溫達 37°C 時，應使用回收水執行周邊道路灑水降溫作業。</p>	<p>不變</p>

<p>八、新建建築物應規劃取得銀級以上之綠建築標章，並將規劃申請之綠建築指標項目及採行措施納入環境影響說明書及報告書。綠建築標章應於取得使用執照後 2 年內取得。</p>	<p>本案依 2015 年版綠建築標章評分評估，分數約 48.65 分可達銀級。綠建築規劃說明詳 5.2.7 節。</p>	<p>本次變更依 2019 年版綠建築標章評分評估，分數約 53.61 可達黃金級。</p>
<p>九、有下列情形之一者，應設置再生能源發電設備： (一) 建築面積達 1,000m² 者，應於屋頂設置太陽光電發電設備，設備及其投影面積應達其建築面積 5% 以上。 (二) 營運期間用電契約容量 800 千瓦以上者，應於屋頂或適當地點設置用電量 5% 以上之再生能源發電設備(太陽光電、風力、風光互補發電或其他再生能源)。因日照或其他因素限制，經本會審查同意，得購買一定比例綠電方式替換。</p>	<p>本計畫建築面積為 56,477m²，於屋頂設置 2,824m² 太陽光電發電設備。</p>	<p>本計畫建築面積為 55,879.78m²，於屋頂設置設備及其投影面積達建築面積 5%(約 2,794m²) 以上之太陽光電發電設備。</p>
<p>十、開發單位應計算開發行為之溫室氣體排放增量(含施工及營運階段)，並以減量 50% 以上之目標提出相對應之節能減碳措施。</p>	<p>於 7.1.8 節以施工機具設備及土方運輸車輛估算施工排碳量，詳 P7-56，施工期間節能減碳措施包含施工機具、工程車輛減少空轉並定期保養，營運階段，屋頂平台綠化面積 28,239m²、設置 2,824m² 太陽光電發電設備，空地綠覆面積 7,531m²。</p>	<p>施工階段不變，營運階段屋頂平台綠化面積達 50%(19,547.5m²) 以上、設置設備及其投影面積達建築面積 5%(約 2,794m²) 以上之太陽光電發電設備，空地綠覆面積達綠覆率 70% 以上(11,002.4m²)。</p>
<p>十一、開發單位應就建築外殼、空調、照明、動力等設備系統，提出節能效益評估。作為旅館、商業或辦公使用者，應設置能源</p>	<p>本案屬機能特殊之批發市場建築，為達到 CO₂ 減量指標，其設計原則如下： (1) 結構合理化及模矩化：於滿足需求跨度下，保</p>	<p>不變</p>

<p>管理系統，並進行用電需量管理及節能措施，營運期間節能情形納入追蹤監督。</p>	<p>有方正之平面，減少不必要的造型結構荷重。</p> <p>(2)建築輕量化：採用帷幕外牆及輕隔間內牆設計，降低CO₂排放量。</p> <p>(3)使用再生建材：地下層RC構造採用高爐水泥；地上層採用SS鋼構造，可大量減少建材生產過程中之CO₂產生，以達到CO₂減量與廢棄物減量之功能。</p> <p>本案改建完成後之市場，採用節能減碳措施如下：</p> <p>(1)建築空間依辦公區、零批拍賣區規劃不同之空調系統。</p> <p>(2)選用一級能耗之空調主機。</p> <p>(3)照明設計採高效率LED燈具，並採用電子安定器。</p> <p>(4)室內採高明度之顏色，提高照明效果，降低照明燈具數量，以達到節能之目的。</p> <p>(5)利用分區開關控制及自動晝光節約照明系統以節約用電。</p> <p>(6)設置智慧電表、水表做為能源監控。</p> <p>(7)屋頂設置太陽能板，產生之電能供內部局部照明使用。</p>	
<p>十二、開發基地或建築物應規劃適宜之資源回收空間、全面回收資源廢棄物，貯存方式須符合環保、節能及衛生原則。作為旅館、商業或辦公使用者，應提出廢棄物減量管理計畫。</p>	<p>(1)營運期間之廢棄物主要來源為從業人員、攤販與採買顧客所產生的一般廢棄物，農魚殘貨與包裝材之事業廢棄物。</p> <p>(2)本案於B1F規劃設置165m²保麗龍回收區、1,100m²有機廢棄物(果菜殘渣)回收場及600m²廢棄物分類、處理及貯</p>	<p>(1)不變</p> <p>(2)本案於漁產市場1F規劃設置165m²保麗龍回收區及B1F規劃設置207m²廢棄物分類、處理及貯存區；於農產市場B1F規劃設置957m²有機廢棄物(果菜殘渣)回收場及547m²廢棄物分類、處理及貯存區，</p>

	存區，進行資源回收減少廢棄物產生量，委託合格之代清除處理業者清運。	進行資源回收減少廢棄物產生量，委託合格之代清除處理業者清運。
十三、開發單位應採行下列基地保水、雨水流出抑制及降雨逕流非點源污染最佳管理技術： (一)依建築技術規則之「建築基地保水設計技術規範」說明基地保水設計，並評估開發前後基地保水量之變化。 (二)排放雨水逕流至雨水下水道者，應設置雨水流出抑制設施，並且應符合下列最小保水量及最大排放量：最小保水量為基地面積每平方公尺應貯留 0.078m^3 之雨水體積為計算基準；最大排放量以基地面積每平方公尺每秒鐘允許排放 0.0000173m^3 之雨水體積為計算基準。須依水土保持法規定規劃設置滯洪沉砂池者，另依水土保持相關規定辦理。 (三)應參照行政院環境保護署「降雨逕流非點源污染最佳管理技術(BMPs)指引」納入規劃設計，以減輕降雨沖刷地表、建築物所產生之逕流污染對環境水體之衝擊。	降雨逕流非點源污染最佳管理技術(BMPs)，參照5.2.8節。	降雨逕流非點源污染最佳管理技術(BMPs)，參照本環差報告4.3.7節。
十四、開發單位應採行各種雨水滲透措施，以降低開發後之逕流量，並能達到10年1	於5.2.5節，開放空間應盡量以原生種喬木取代人工設施物，且以種植於非地下室開挖區域為原則，	不變

<p>次的暴雨流量對5年1次所增加之逕流量。</p>	<p>其地坪應盡量採用透水鋪面，並向道路側規劃洩水坡度，以利基地保水。</p>	
<p>十五、總樓地板面積達5,000m²以上者，應設置雨水貯留利用系統或再生水回收再利用系統。但建築物之使用用途為衛生醫療類者，不在此限。前項設置雨水貯留利用系統者，其自來水替代率應大於4%；設置再生水回收利用系統者，其再生水回收利用替代率應大於40%。</p>	<p>(1)本案污水經處理後排入污水下水道；另依建築技術規則綠建築專章第五節設置雨水貯留利用系統，由屋頂落水管中收集後，納入地下筏基之雨水貯留槽。</p> <p>(2)農漁產公司107年度總用水量為225,332度，以市場建築面積56,477m²估算，每日每平方公尺建築面積用水約為11公升；改建後市場年度總用水量以總樓地板面積187,493m²(扣除停車場面積)估算為2,062,423公升。</p> <p>(3)本案雨水貯留量依樓地板面積檢討，將設置容量1800m³以上之雨水貯留槽；設計2,062,423*4%=82,500公升以上回收水於簡易處理後取代自來水之使用量，使用於景觀、澆灌、灑水及其他不與人體直接接觸之用水，回收水總使用量可大於4%。</p>	<p>(1)不變</p> <p>(2)農漁產公司107年度總用水量為225,332度，以市場建築面積56,477m²估算，每日每平方公尺建築面積用水約為11公升；改建後市場年度總用水量以總樓地板面積186,234.96m²(扣除停車場面積)估算約2,048,585公升。</p> <p>(3)本案雨水貯留量依樓地板面積檢討，將設置容量1800m³以上之雨水貯留槽；設計2,048,585*4%≐81,944公升以上回收水於簡易處理後取代自來水之使用量，使用於景觀、澆灌、灑水及其他不與人體直接接觸之用水，回收水總使用量可大於4%。</p>
<p>十六、建築基地之綠覆率應符合「臺北市新建建築物綠化實施規則」，並說明綠化總二氧化碳固定量、法定空地綠覆面積及各類植栽(喬木類、地被類或草皮類、其他各</p>	<p>本案建築基地屋頂平台綠化面積應達50%(28,239m²)。</p>	<p>本案建築基地屋頂平台綠化面積應達50%(19,547.5m²)。</p>

<p>類植栽)所占比率。屋頂平臺應實施綠化面積應達該屋頂平臺面積之 50%，屋頂平臺面積為屋頂層扣除建築技術規則規定之屋頂突出物、依法應設置之屋頂避難平臺、太陽光電發電設備，及其他無法綠化之面積。綠化面積以實際被覆面積及種植屋頂菜園面積計算。情形特殊無法達到前二項綠化比率者，應敘明理由提本會討論。</p>		
<p>十七、開發單位應依下列規定評估及設置停車位：</p> <p>(一)調查基地半徑 500 公尺範圍內之停車供給狀況，評估分析汽車、機車及自行車之停車需求。</p> <p>(二)停車場汽、機車停車位應有各 1/3 以上安裝充電系統或預留管線以利後續安裝充電系統。另應規劃應設汽車停車位數量 1/4 以上之自行車停車位。</p> <p>(三)住宅大樓距離捷運站出入口為中心半徑 500 公尺範圍內之開發基地，應配合大眾運輸導向之都市發展策略。</p>	<p>(一)大眾運輸系統現況分析與停車系統現況分析請參閱 6.7.3 節。</p> <p>(二)本計畫應考量設置單車停車格及預留電動車輛充電停車位為原則，以提升綠色運具之友善使用環境。</p>	<p>不變</p>
<p>十八、開發單位應評估開發前後建築物對微氣候及公共開放空間使用之影響。若屬高樓建築開發案，應進行</p>	<p>—</p>	<p>—</p>

<p>行人風場評估(模型試驗或數值模擬), 評估環境風場舒適性並提出改善措施。</p>		
<p>十九、如有設置規劃餐飲店面或區域, 應要求事項如下:</p> <p>(一) 需設置集氣設備、油煙、異味污染防制設備及油脂截留器。</p> <p>(二) 各餐飲業者之防制設備應定期維護保養、保持效能正常, 維護保養情形應予記錄, 以供查核。</p> <p>(三) 廢氣排放口不得直接吹向鄰近窗戶、門或影響行人。</p> <p>(四) 於住宅區者, 不得使用瓦斯或電力以外易致空氣污染之燃料。</p>	<p>(一) 建築物必要進、排風設備避免面向人行開放空間, 或應有適度遮蔽。</p> <p>(二) 參考臺北市環保局「臺北市餐飲業油煙異味防制設備技術指引」, 於廚房裝設前處理設備(擋板濾網)油煙防制設備(靜電機及異味防制設備(活性碳吸附裝置), 並維持餐廳通風效率。</p> <p>(三) 餐飲業之防制設備應定期維護保養、保持效能正常, 維護保養情形應紀錄並妥善保存一年以上, 以供查核。</p>	<p>不變</p>
<p>二十、開發單位應管制光源設施所產生之光害影響, 並採取下列措施:</p> <p>(一) 光源設施於夜間 10 時至翌日 8 時止, 不得產生閃爍致妨礙民眾作息, 另建築外牆的材質應評估太陽光反射影響。</p> <p>(二) 設置廣告看板之光源輝度, 應符合下列規定:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 光源面積達 25m² 以上之 LED 顯示看板者, 夜間 7 點起至翌日上午 6 時止, 最大輝度不得超過 250cd/m²。 2. 光源面積未達 25m² 之 LED 顯示看板或其他非屬 LED 顯示看板 	<p>本案例外觀多採用金屬隔柵、金屬玻璃帷幕及鋼板作為建築物外牆, 未來設計規劃應以中、高明度及中、低彩度之色彩為原則, 並將表面霧化處理, 另開口部材料以低反射率材質為原則。</p>	<p>不變</p>

<p>者，夜間 7 時起至翌日上午 6 時止，最大輝度不得超過 300cd/m²。</p> <p>(三)位於市區高速公路或快速道路兩側境界線外 30 公尺內之第 1 排建築物，如設置光源面積在 25m² 以上，應於設置前提出光害管制計畫送本府環境保護局審查通過後，始得設置。</p> <p>(四)外牆如使用玻璃建材，其可見光反射率評定基準不得大於 0.25。</p>		
<p>二十一、開發單位應對基地及周遭環境進行文化資產、受保護樹木調查，若發現有影響之虞，應提出因應對策或另提替代方案。</p>	<p>本計畫已針對文化資產進行調查，另基地現況為批發市場，基地範圍內無受保護樹木。</p>	<p>不變</p>
<p>二十二、開發單位應針對基地開發行為對周遭環境災害脆弱度及民眾避難之影響進行評估。若發現有影響之虞，應提出因應對策及改善方案。</p>	<p>已有規劃防災避難計畫之內容，詳參 8.3.2 節所示。</p>	<p>不變</p>
<p>二十三、開發單位應提出環境友善措施，例如提供或認養優質人行、綠地休憩及社區活動空間、規劃直接飲用自來水系統、加強環境綠美化或其他作法，塑造宜居永續生活環境。</p>	<p>定期或於必要時對施工車輛沿線道路進行保養或灑水，對進出工地附近之人行道及街道進行清掃、沖洗，以減少粒狀污染物揚起影響空氣品質。</p> <p>廣場式開放空間：於富民路與萬大路街角留設 1,000 平方公尺以上之廣場式開放空間，綠覆率須達 40%(7,531m²)以上，屋頂平台綠化面積應達 50%(28,239m²)。</p>	<p>定期或於必要時對施工車輛沿線道路進行保養或灑水，對進出工地附近之人行道及街道進行清掃、沖洗，以減少粒狀污染物揚起影響空氣品質。</p> <p>廣場式開放空間：於富民路與萬大路街角留設 1,000 平方公尺以上之廣場式開放空間，綠覆率須達 70%(11,002.4m²)以上，屋頂平台綠化面積應達 50%(19,547.5m²)。</p>

<p>二十四、本審議規範為環境影響評估審查之指導原則，如有未盡事宜，以本會之決議為準。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>二十五、本審議規範經本會通過後實施。</p>	<p>—</p>	<p>—</p>