

第二章

符合環境影響評估法施行細則第 37 條
之情形、申請變更理由及內容

第二章 符合環境影響評估法施行細則第 37 條之情形、申請變更理由及內容

2.1 符合環境影響評估法施行細則第 37 條之情形

本案為「臺北市北投區石牌市場用地興建暨營運(BOO)開發案」原環境影響說明書審查結論於 105 年 6 月 3 日北市環秘(一)字第 10533416702 號公告在案，環境影響說明書定稿本於 105 年 6 月 20 日經臺北市政府環境保護局同意核備(北市環秘(一)字第 10533860100 號函)(PP.A1-1~A1-3)。

本次變更規劃建築高度本次因地表高程認定做調整；地下室開挖層數由地下 7 層減為地下 6 層，同時總樓地板面積減少，賸餘土石方量減少；戶數及汽、機車停車位減少。並依據臺北市政府環境保護局 109 年 4 月 16 日北市環綜字第 1093014655 號函，符合環境影響評估法施行細則第 37 條第 5 款「其他經主管機關認定對環境影響輕微。」得檢附變更內容對照表之規定(PA.1-4)。

2.2 申請變更理由及內容

2.2.1 變更理由

本次變更主要為降低深開挖對周遭道路及鄰房安全之影響，同時可減少賸餘土石方、減少工期、降低施工期間對環境之影響以及棄土車輛對附近社區之干擾等，故減少開挖 1 層地下室。

停車位數變更係依據臺北市政府都市發展局 108 年 8 月 30 日北市都設字第 1083079715 號函(詳請參閱附錄二 PP.A2-1~A2-6)「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」二、(三)5.之停車位原則性規範修正內容」節錄如下：

原「各建築開發之停車位檢討，除法定停車外應於基地內滿足自身需求；另為配合本府交通政策，住宅使用至少應滿足 1 戶 1 汽車位原則，惟捷運站出入口為中心半徑 500 公尺範圍內之開發基地，除滿足法定停車位之設置外，停車數量應以一戶 1 車位為上限，以配合大眾運輸導向之都市發展策略。單戶專有部分樓地板面積在 50 平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元，以 0.7 倍計算汽車位需求量。惟開發案之法定停車位仍應以本市土地使用分區管制自治條例規定核算。」，修正為「各建築開發之停車位檢討，以臺北市土地使用分區管制自治條例標準計算及於基地內滿足自身需求為原則。」

本案變更後汽車停車位(515 席)符合臺北市土地使用分區管制自治條例標準計算(497 席)及基地內滿足自身需求(496 席)，故變更實設汽車位 515 席(含法定 497 席、自設 11 席及裝卸車位 7 席)，機車位 608 席(含法定 603 席及自設 5 席)，自行

車 283 席。

另上述開發量體已於民國 109 年 2 月 6 日經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」決議通過(P.A2-13)。

2.2.2 變更內容

一、建築物高度

1.原核准

原環境影響說明書建築物高度為 A、C 棟 119.4 公尺，B 棟 130.2 公尺。

2.本次變更

為與周遭道路順平及地表高程認定，變更建築高度 A、C 棟為 119.98 公尺、B 棟為 130.78 公尺，各增加 0.58 公尺。

二、地下室開挖層數

1.原核准

原環境影響說明書規劃開挖地下 7 層。

2.本次變更

為降低深開挖對周遭道路及鄰房安全之影響，同時可減少工期、降低施工期間對環境之影響以及棄土車輛對附近社區之干擾，地下室開挖變更為 6 層，減少開挖地下室 1 層。

三、總樓地板面積

1.原核准

原環境影響說明書設置總樓地板面積為 87,189.51 m²。

2.本次變更

因本次變更地下室開挖由地下 7 層減為地下 6 層，故總樓地板面積降低為 83,440.34 m²，減少 3,749.17m²。

四、汽、機車及自行車停車位

1.原核准

原環境影響說明書設置汽車停車位為 702 席(含小汽車停車位 695 席及裝卸車位 7 席)、機車停車位為 824 席、自行車停車位 319 席。

2.本次變更

汽車停車位變更為 515 席(含法定 497 席、自設 11 席及裝卸車位 7 席)，減少 187 席；機車停車位變更為 608 席(含法定 603 席及自設 5 席)，減少 216 席；自行車停車位 283 席，減少 36 席。

五、戶數

1.原核准

原環境影響說明書設置戶數為 777 戶(超級市場 1 戶、管委會使用空間 1 戶、集合住宅 775 戶)。其中集合住宅面積 $<60\text{m}^2$ 有 775 戶。

2.本次變更

設置戶數變更為 691 戶(超級市場 2 戶、集合住宅 689 戶)，其中超級市場原 1、2 樓合併登記為 1 戶，現調整將 1、2 樓分開各登記為 1 戶，故超級市場戶數由 1 戶變更為 2 戶，但超級市場實際使用面積 $3,220.53\text{ m}^2$ 不變。集合住宅面積 $<60\text{m}^2$ 減為 537 戶， $60\text{ m}^2\sim 90\text{ m}^2$ 增為 140 戶， $>90\text{ m}^2$ 戶增為 12 戶。

六、綠覆面積及綠覆率

1.原核准

原環境影響說明書設置綠覆面積為 $2,846.2\text{m}^2$ ，綠覆率為 109.7%，計算如下：

(1)基地面積： $6,489\text{ m}^2$

(2)法定建蔽率：60%

(3)法定空地面積： $6,489 \times (1 - 60\%) = 2,595.6\text{ m}^2$

(4)法定綠覆面積： $2,595.6\text{ m}^2 \times 65\% = 1,687.14\text{ m}^2$

(5)實際綠覆面積： $2,567\text{ m}^2(\text{1F}) + 288.1\text{ m}^2(\text{RF}) = 2,795.1\text{ m}^2 > 1,687.14\text{ m}^2$

(6)實際綠覆率： $2,846.2\text{ m}^2 / 2,595.6\text{ m}^2 = 109.7\% > 65\%$

2.本次變更

本次變更綠覆面積增加為 $2,989.73\text{m}^2$ ，增加 143.53m^2 ，綠覆率為 115.1%，計算如下：

(1)基地面積： $6,489\text{ m}^2$

(2)法定建蔽率：60%

(3)法定空地面積： $6,489 \times (1 - 60\%) = 2,595.6\text{ m}^2$

(4)法定綠覆面積： $2,595.6\text{ m}^2 \times 65\% = 1,687.14\text{ m}^2$

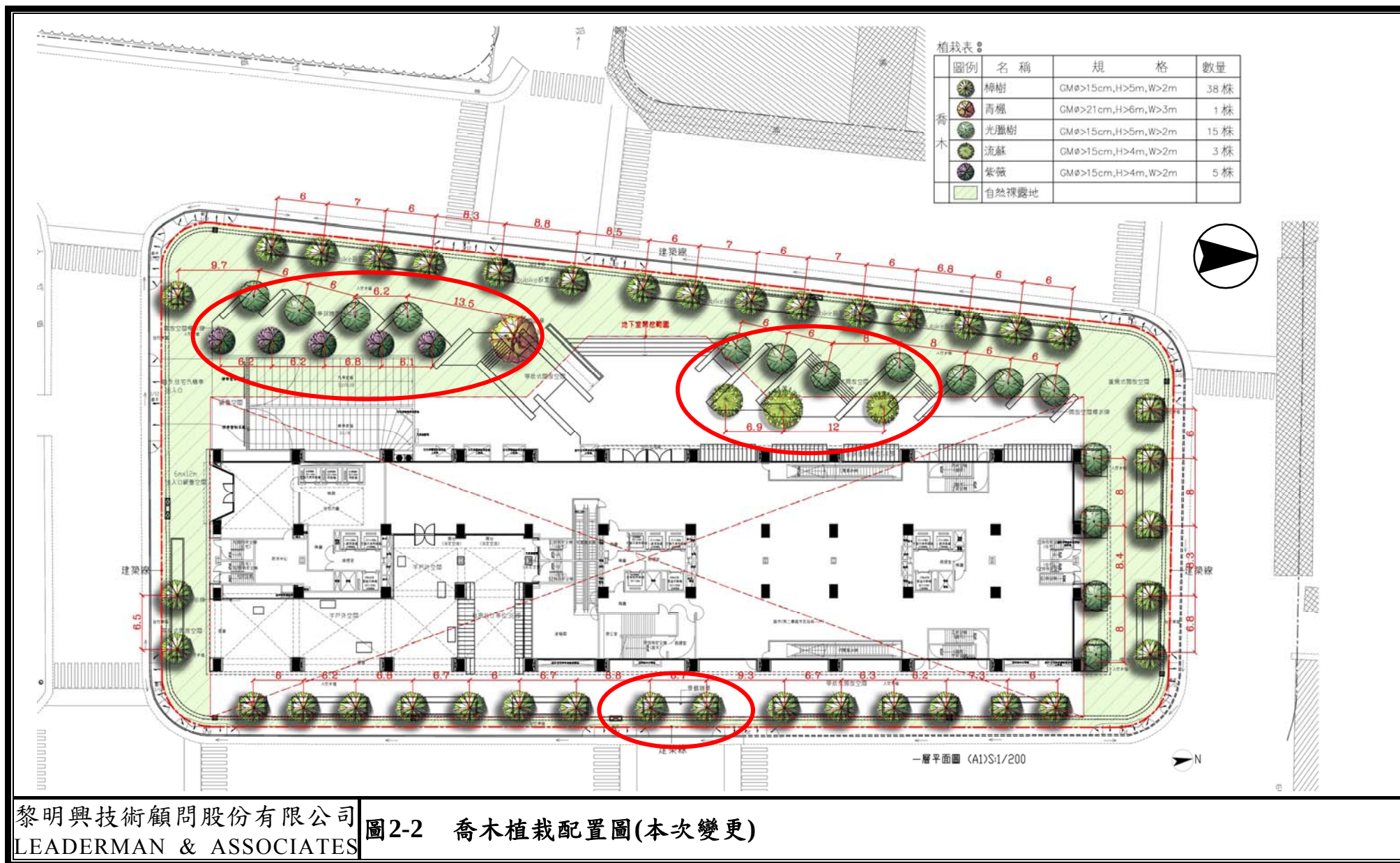
(5)實際綠覆面積： $2,580.33\text{ m}^2(\text{1F}) + 409.4\text{ m}^2(\text{RF}) = 2,989.73\text{ m}^2 > 1,687.14\text{ m}^2$

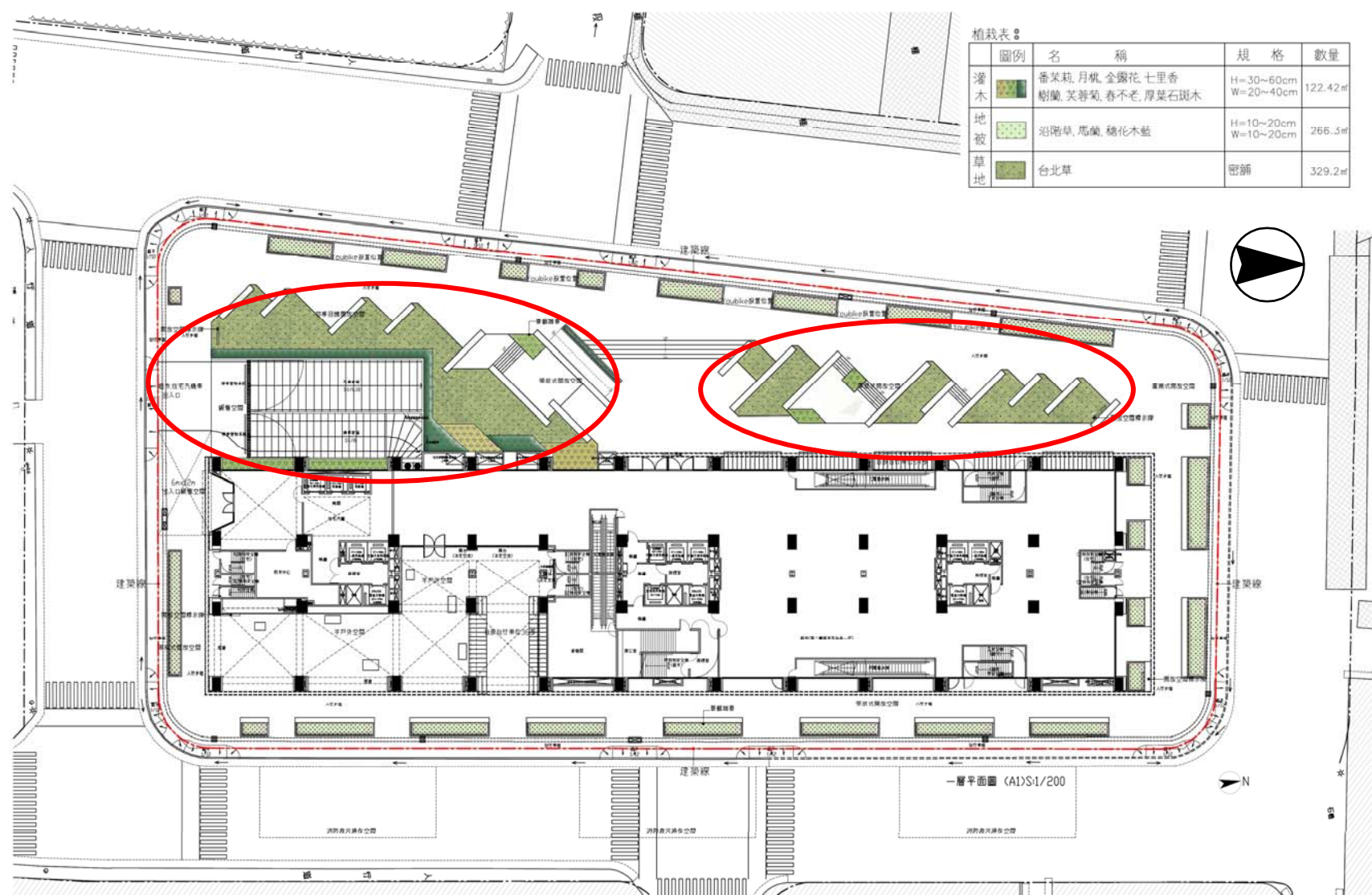
(6)實際綠覆率： $2,989.73\text{ m}^2 / 2,595.6\text{ m}^2 = 115.1\% > 65\%$



黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES

圖2-1 喬木植栽配置圖(原核准)



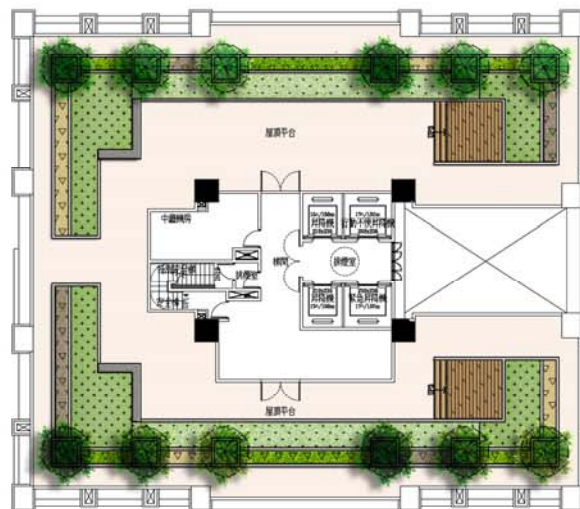


黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES

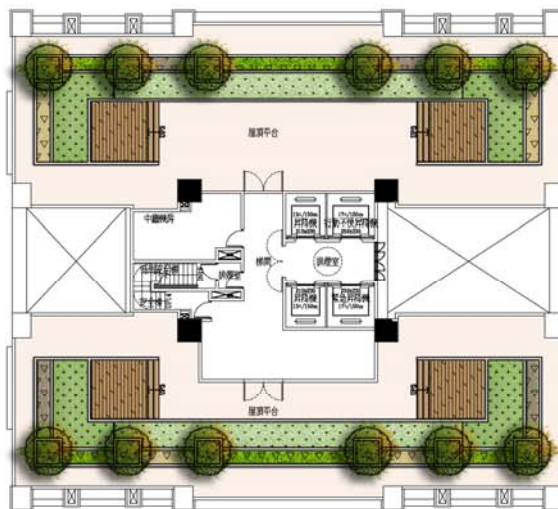
圖2-4 灌木植栽配置圖(本次變更)

圖例表：

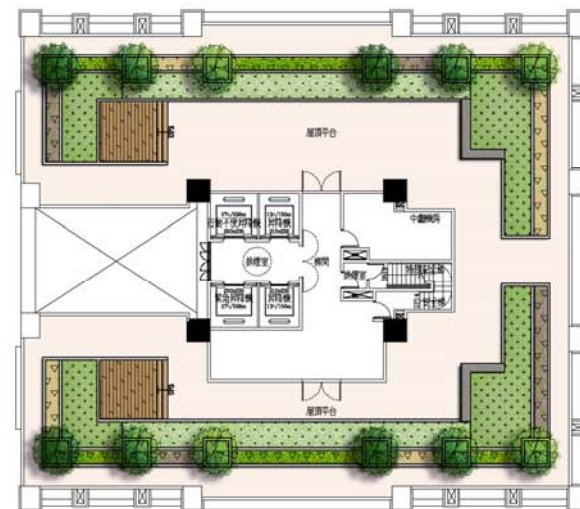
圖例	名稱	規格	數量	圖例	名稱	規格	數量
喬木	厚皮香	GM ϕ >12cm, H>3m, W>2m	12株	灌木	番茉莉, 樹蘭, 春不老, 芙蓉菊	H=30~50 W=20~40	172.9m ²
	楊梅	GM ϕ >12cm, H>3m, W>2m	12株	地被	日日春, 沿階草, 文殊蘭	H=10~20 W=10~20	158.1m ²
	黃槿	GM ϕ >10cm, H>3m, W>2m	12株	草地	台北草	密鋪	130.8m ²



A棟



B棟



C棟

黎明興技術顧問股份有限公司
LEADERMAN & ASSOCIATES

圖2-5 屋頂植栽配置圖(原核准)

圖例表：

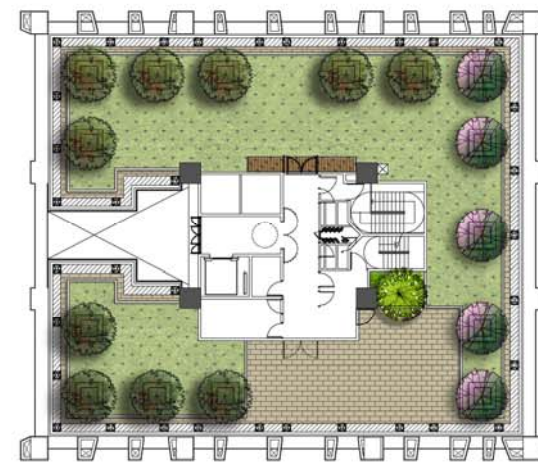
圖例	名稱	規格	數量	圖例	名稱	規格	數量
喬木	穗花棋盤腳	GM ϕ >12cm, H>3m, W>2m	35株	地被	日日春、沿階草、文殊蘭	H=10~20 W=10~20	63m ²
	杜英	GM ϕ >12cm, H>3m, W>2m	10株	草地	台北草	密鋪	717.41m ²
	流蘇	GM ϕ >10cm, H>3m, W>2m	3株				



A棟



B棟



C棟

七、賸餘土石方計算

1.原核准

原環境影響說明書規劃賸餘土石方量約 124,526 m³。計算如下：

(1)B7 類：

- a. 連續壁： $285 \times 37 \times 1.3 = 13,708.5 \text{ m}^3$
- b. 地中壁（有筋）： $35.6 \times (34 - 26.6) \times 1.3 \times 2 + 10 \times (34 - 26.6) \times 1.3 \times 4 + 10 \times (34 - 26.6) \times 0.7 \times 4 = 1,276.94 \text{ m}^3$
- c. 地中壁（無筋）： $10 \times 26.6 \times 1.3 \times 8 + 10 \times 26.6 \times 0.7 \times 4 = 3,511.2 \text{ m}^3$
- d. 基樁： $37 \times \pi / 4 \times 2.52 \times 28 = 5,085.3 \text{ m}^3$
- e. 小計： $13,708.5 + 1,276.94 + 3,511.2 + 5,085.3 = 23,581.94 \text{ m}^3$

(2)B5 類（地中壁扣除）：

$$10 \times (26.6 - 9.4) \times 1.3 \times 8 + 10 \times (26.6 - 9.4) \times 0.7 \times 4 = 2,270.4 \text{ m}^3$$

(3)B4 類

- a. 開挖： $3,752 \times 26.7 - 2,270.4 = 97,908 \text{ m}^3$
- b. 機械停車深挖區： $1,530 \times 0.5 = 765 \text{ m}^3$
- 小計： $97,908 + 765 = 98,673 \text{ m}^3$

(4)合計：B7 類 + B5 類 + B4 類 = 124,526 m³

2.本次變更

本次變更因地下室開挖由 7 層減為 6 層，故賸餘土石方量變更為 106,861 m³。計算如下：

(1)B7 類：

- a. 連續壁： $284.9 \times 36 \times 1.3 = 13,333.32 \text{ m}^3$
- b. 地中壁（有筋）： $35.6 \times (35 - 22.35) \times 1.3 \times 2 = 1,170.88 \text{ m}^3$
- c. 內扶壁（有筋）： $6 \times (33 - 22.25) \times 0.7 \times 15 = 677.25 \text{ m}^3$
- d. 內扶壁（無筋）： $6 \times (22.25 - 9.4) \times 0.7 \times 15 = 809.55 \text{ m}^3$
- e. 外扶壁（有筋）： $6 \times (33 - 2) \times 0.7 \times 7 = 911.4 \text{ m}^3$
- f. 基樁： $1.25 \times 1.25 \times \pi \times 41 \times 24 + 1.25 \times 1.25 \times \pi \times 42 \times 8 = 6,476.25 \text{ m}^3$
- g. 小計： $13,333.32 + 1,170.88 + 677.25 + 809.55 + 911.4 + 6,476.25 = 23,378.65 \text{ m}^3$

(2)B5 類（地中壁扣除）： $6 \times (22.25 - 9.4) \times 0.7 \times 15 = 809.55 \text{ m}^3$

(3)B4 類

- a. 開挖： $3,752 \times 22.25 - 809.55 = 82,672.45 \text{ m}^3$

b. 機械停車深挖區：0m³

c. 小計：82,672.45 + 0 = 82,672.45 m³

(4)合計：B7 類 + B5 類 + B4 類 = 106,861 m³

表2-1 「環境影響評估法施行細則」第 37 條檢討表

「環境影響評估法施行細則」 第 37 條提送變更內容對照表之參考依據	本案檢討
1. 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。	1. 本次變更主要為降低深開挖對周遭道路及鄰房安全之影響，並可減少賸餘土石方、減少工期、減輕施工期間對環境之影響以及棄土車輛對附近社區之干擾等，將地下室開挖層數由地下 7 層減為地下 6 層，減少總樓地板面積，同時也減少設置戶數與汽、機車停車位及自行車停車位。 2. 本案依據臺北市政府環境保護局 109 年 4 月 16 日北市環綜字第 1093014655 號函略以：「請貴公司依環境影響評估法施行細則第 37 條第 5 款及第 37 條之 1 第 3 項規定提送變更內容對照表，由目的事業主管機關（本市市場處）轉送本局辦理變更事宜」得檢附變更內容對照表辦理本次變更(PP.A1-4~A1-5)。
2. 既有設備改變製程、汰舊換新或更換低能耗、低污染排放量設備，而產能不變或產能提升未達百分之十，且污染總量未增加。	
3. 環境監測計畫變更。	
4. 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。	
5. 其他經主管機關認定對環境影響輕微。	