

第 4 章

開發行為或環境保護對策變更 之理由及內容

第 4 章 開發行為或環境保護對策變更之理由及內容

4.1 開發行為變更之緣起

由於台北市政府有意將信義計畫區打造成「台北曼哈頓」計畫，以吸引世界各地金融及科技相關產業之總部或分支機構進駐，另根據「信義計畫地區第二次通盤檢討」內容之精神，擬放寬本地區之使用組別，使本區整體開發趨於一致性。本基地位於捷運市政府站出口，將可提供本區龐大人潮購物及住宿之需求，甚至南港、汐止捷運等板南線沿線居民也可前來消費，極具集客效果，計畫場址將成為信義區邁向全球化的窗口。

本計畫建築物地上樓層使用計畫為 1~4 樓作為商場使用，5~43 樓作為辦公室使用，44~46 樓除了辦公室外亦作為高樓層景觀餐廳使用，地下樓層除捷運連通之地下 2 樓用途為商場及餐廳外，其餘用途為停車空間。各樓層使用用途對照表詳表 4.2.1-1。在人員進出方面，前往商場、停車場及搭乘捷運可經由大樓一樓商場出入口及通道進出，如欲前往 5 樓以上之辦公室及高樓層景觀餐廳者，需經由一樓一般事務所大廳管制閘門進入並搭乘專用電梯。

為落實企業社會責任(Corporate social responsibility, CSR)，本案開發除提供優良的辦公環境外，更進一步改善相關的福利設施，讓員工安心工作並提升生活品質，因此規劃於大樓中間樓層之 24 樓設置員工餐廳、便利商店及藥妝店，除了以優惠價格提供餐點、飲品供員工享用外，更能夠讓員工就近滿足生活上及工作上的需求。本次變更 24 樓使用用途，由一般事務所及金融保險業變更為一般事務所、餐飲業、日常用品零售業、醫療保健服務業，其餘樓層用途不變。

4.2 變更計畫內容

4.2.1 本次申請變更建築計畫

本案開發為落實企業社會責任(CSR)，除提供優良的辦公環境外，更進一步改善相關的福利設施，故本次變更建築物 24 樓樓層使用用途，由一般事務所及金融保險業變更為一般事務所、餐飲業、日常用品零售業、醫療保健服務業，其餘樓層用途不變。變更前後各樓層使用用途對照表詳表 4.2.1-1。

本次變更後之一般事務所、餐飲業、日常用品零售業、醫療保健服務業，其服務對象均為辦公室樓層之內部員工，並無外部服務對象，其中餐飲業不會引進產生油煙之餐飲業，而醫療保健服務業主要規劃為藥妝店或健康諮詢服務，並不包含一般醫療院所之醫療行為及醫學檢驗服務等項目。

另本次變更依建築物變更後使用類組及臺北市土地使用分區管制辦法檢討法定停車位及信義計畫區法定停車位85%上限席次，汽車位之法定停車位由594席變更為595席，信義計畫區停車位上限由505席變更為506席，增加1席；機車位之法定停車位由2,181席變更為2,184席，信義計畫區停車位上限由1,854席變更為1,857席，增加3席；裝卸車位之法定車位維持不變。本案建築物地下室共規劃汽車位有458席、機車有1,562席、裝卸車位20席，地下1層自行車架20席，與原計畫相同。

表 4.2.1-1 本次變更前後各樓層使用用途對照表

樓層	原計畫使用用途 (第二次環差)	本次變更使用用途 (第三次環差)	差異
1F	一般零售業/餐飲業、一般事務所/ 金融保險業/一般服務業	不變	—
2F	一般零售業/餐飲業	不變	—
3F	一般零售業/餐飲業	不變	—
4F	一般零售業/餐飲業	不變	—
5F	機電設備空間、一般事務所	不變	—
6~12F	一般事務所/金融保險業	不變	—
13~20F	一般事務所/金融保險業/一般服務業	不變	—
21~23F	一般事務所/金融保險業	不變	—
24F	一般事務所/金融保險業	一般事務所、餐飲業、日常用品零售業、醫療保健服務業	由一般事務所兼金融保險業變更為一般事務所、餐飲業、日常用品零售業、醫療保健服務業
25~26F	一般事務所/金融保險業	不變	—
27F			—
28~42F			—
43F	機電設備空間、一般事務所	不變	—
44F	一般事務所/金融保險業/餐飲業	不變	—
45F			—
46F			—
B1F	防空避難室兼停車空間	不變	—
B2F	一般零售業/餐飲業、停車空間	不變	—
B3F	停車空間	不變	—
B4F	停車空間	不變	—
B5F	停車空間	不變	—

資料來源：國泰置地廣場新建工程變更設計環境影響差異分析報告(定稿本)，103年6月，P.2-34表2.2.1-1 本次變更面積計算表。

4.2.2 本次變更污水處理計畫

本次配合建築物 24 樓使用用途調整，重新推估衍生之污水量及用水量。本案污水量依據內政部「建築物污水處理設施設計技術規範」進行推估，並由平均日污水量反推平均日用水量。變更前後各類別計算結果詳表 4.2.2-1，說明如下：

一、辦公室

居室面積：由 73,848.38 m² 變更為 73,268.38 m²，減少 580.00 m²。

使用人數：73,268.38 m² ÷ 10 m² × 0.5 = 3,664 人，由 3,693 人變更 3,664 人，減少 29 人。

日污水量：100 L/人/日 × 3,664 人 ÷ 1,000 = 366.4 CMD，由 369.3 CMD 變更為 366.4 CMD，減少 2.9 CMD。

二、商場

營業面積：由 26,034 m² 變更為 26,207.77 m²，增加 173.77 m²。

使用人數：26,207.77 m² ÷ 5 m² × 0.8 = 4,194 人，由 4,166 人變更 4,194 人，增加 28 人。

日污水量：150 L/人/日 × 4,194 人 ÷ 1,000 = 629.1 CMD，由 624.8 CMD 變更為 629.1 CMD，增加 4.3 CMD。

三、餐飲業

營業面積：由 6,503 m² 變更為 6,909.23 m²，增加 406.23 m²。

使用人數：6,909.23 m² ÷ 3 m² × 0.5 = 1,152 人，由 1,084 人變更 1,152 人，增加 68 人。

日污水量：100 L/人/日 × 1,152 人 ÷ 1,000 = 115.2 CMD，由 108.4 CMD 變更為 115.2 CMD，增加 6.8 CMD。

四、平均日污水量由 1,102.5 CMD 變更為 1,110.7 CMD，增加 8.2 CMD；安全係數取 1.4，最大日污水量由 1,543.5 CMD 變更為 1,555.0 CMD，增加 11.5 CMD。

五、由平均日污水量反推平均日用水量(取污水量/用水量=0.7)，平均日用水量由 1,575 CMD 變更為 1,586.7 CMD，增加 11.7 CMD；安全係數取 1.4，最大日用水量由 2,205 CMD 變更為 2,221.4 CMD，增加 16.4 CMD。

表 4.2.2-1 變更前後污水及用水量推估對照表

項目		第二次環境影響差異分析 (103 年)	第三次環境影響差異分析 (本次變更)	變更差異
辦公室	居室面積(m ²)	73,848.38	73,268.38	- 580
	使用人數(人)	3,693	3,664	- 29
	日污水量(CMD)	369.3	366.4	- 2.9
商場	營業面積(m ²)	26,034	26,207.77	+ 173.77
	使用人數(人)	4,166	4,194	+ 28
	日污水量(CMD)	624.8	629.1	+ 4.3
餐飲業	營業面積(m ²)	6,503	6,909.23	+ 406.23
	使用人數(人)	1,084	1,152	+ 68
	日污水量(CMD)	108.4	115.2	+ 6.8
平均日污水量(CMD)		1,102.5	1,110.7	+ 8.2
最大日污水量(CMD)		1,543.5	1,555.0	+ 11.5
平均日用水量(CMD)		1,575	1,586.7	+ 11.7
最大日用水量(CMD)		2,205	2,221.4	+ 16.4

註：(1)實際面積及使用量依建築執照、建築使用執照及用水計畫書核定內容為準。

(2)依據本大樓 109 年 7 月~111 年 2 月之實際自來水繳費紀錄，商場、辦公室及公共空間每月用水度數介於 8,746~20,284 度之間，最大平均日用水量約 676 CMD。

4.2.3 本次變更廢棄物處理計畫

一、廢棄物分類、收集、貯存

本開發計畫主要為辦公室、商場、餐廳、藥局(藥妝店)、附屬設施及地下停車場，所產生之廢棄物均為一般事業廢棄物，並無生物醫療及感染性事業廢棄物產生。本次變更依據臺北市政府主計處「臺北市統計資料庫查詢系統」之垃圾處理工作 109 年統計結果進行一般垃圾量及資源回收量推估，臺北市 109 年每人每日平均一般垃圾產生量為 0.299 公斤，資源垃圾產生量每人每日平均為 0.517 公斤。變更前後一般垃圾量、資源回收推估量及過去實際廢棄物量詳表 4.2.3-1，說明如下：

(一) 一般垃圾量及資源垃圾量推估

本計畫依據前 4.2.2 節「建築物污水處理設施設計技術規範」所述之各類別使用人數進行一般垃圾量及資源垃圾量推估，本次變更推估使用人數由 8,943 人變更為 9,010 人，增加 67 人。

1. 一般垃圾量

本次變更以每人每日平均一般垃圾產生量為 0.299 公斤乘上使用人數乘上使用時間(0.8)推估，每日平均一般垃圾產生量由 2.8 公噸變更為 2.2 公噸，減少 0.6 公噸。

2. 資源垃圾量

本次變更以每人每日平均資源垃圾產生量為 0.517 公斤乘上使用人數乘上使用時間(0.8)推估，每日平均資源垃圾產生量由 3.5 公噸變更為 3.7 公噸，增加 0.2 公噸。

本次變更每日一般垃圾量及資源垃圾量合計由 6.3 公噸變更為 5.9 公噸，減少 0.4 公噸。

表 4.2.3-1 變更前後一般垃圾及資源回收量推估對照表

項目	第二次環境影響差異分析(103 年)	第三次環境影響差異分析(本次變更)	變更差異
一般垃圾產生量(公斤/人/日)	0.39	0.299	- 0.091
資源垃圾產生量(公斤/人/日)	0.49	0.517	+ 0.027
合計(公噸/日)	6.3	5.9	- 0.4
實際一般垃圾清運量(公噸/日)	1.8		—
實際資源垃圾清運量(公噸/日)	0.9		—

資料來源：110年廢棄物清除量詳附錄七；實際清運量依建築物廢棄物清理計畫內容為準。

二、廢棄物清除

本次變更後廢棄物產生量降低，故廢棄物清除方式與原計畫相同維持不變。廢棄物中資源性一般廢棄物將採回收方式處理，非資源之廢棄物將委託合格之公民營廢棄物清除處理機構清運處理。

4.3 環境現況

本計畫於民國 95 年 1 月 17 日業經臺北市政府都市發展局核發取得建造執照(建築執照 95 建字第 0040 號)，於民國 104 年 4 月 15 日取得使用執照(使用執照 104 使字第 0094 號)，於 104 年 4 月 1 日開始營運，於 105 年 6 月申請停止監測，並於 105 年 6 月 21 日取得臺北市政府環境保護局同意(北市環秘(一)字第 10533779200 號函詳附件三)。

4.3.1 開發基地位置

本基地位於忠孝東路五段市府轉運站東邊，基地地號為臺北市信義區信義段四小段 2、2-1 等 2 筆地號，屬商業用地，基地位置圖詳圖 4.3.1-1。

4.3.2 基地現況

本計畫基地目前為營運中，基地現況照片詳圖 4.3.2-1。基地週邊土地使用分區大部分均屬為商業或特業用地，目前西側的市府轉運站、南側的新光三越 A4 館、A5 購物廣場均營運中，東側為廣場用地，北側為捷運市政府站 3 號出口。本案建築物使用類別包括辦公室、商場及餐飲業等，另包括附近廣場、綠地等開放空間及捷運大眾運輸系統。



底圖來源：內政部國土測繪中心「國土測繪圖資服務雲」正攝影像(航照圖)。

圖 4.3.1-1 基地位置圖



底圖來源：內政部國土測繪中心「國土測繪圖資服務雲」正攝影像(航照圖)。



相片拍攝日期：民國111年2月18日。

圖4.3.2-1 基地環境現況圖