

第四章

開發行為或環境保護對策 變更之理由及內容

第四章 開發行為或環境保護對策變更之理由及內容

4.1 開發行為變更之理由

本次變更因應未來商業需求、市場變化，調整各使用用途面積，提高空間有效利用率，因環評核備在前，考量都審、環評、建照一致性，故配合都市設計審議報告相關內容辦理環評變更，於實設容積樓地板面積不變之前提下，調整各種使用用途面積、位置、樓層數，並重新優化地下室平面配置等，故於設計建築面積、樓地板面積、樓層數、建築物高度及裝卸位等略有增減。另配合臺北長廊設計更新、文資報告書及避難空間檢討，微調各層景觀平面配置。配合都審第一次委員會意見將裙樓量體縮減及裙樓商場屋頂避難平台面積需求，原設置於裙樓露臺之太陽能板面積縮小，不足部分將於塔樓屋突層設置補足。

經檢核現階段部分規劃內容與原核定環評書件有所差異。惟變更內容並無環境影響評估法施行細則第 38 條所列應重新辦理環境影響評估之情事，故依據同法第 37 條規定，提出本次「環境影響差異分析報告」送審查。

4.2 開發行為變更之內容

一、設計建築面積及建蔽率

設計建築面積 C1 棟由 8,064.8 m²變更為 8,064 m²，減少 0.8 m²；D1 棟由 11,417.5 m²變更為 11,417 m²，減少 0.5 m²。

設計建蔽率 C1 棟由 61.67%變更為 61.66%，減少 0.01%；D1 棟由 61.67%變更為 61.66%，減少 0.01%。

二、樓地板面積

配合建築設計調整，樓地板面積 C1 棟由 217,284m²變更為 212,194.95 m²，減少 5,089.05 m²(-2.34%)；D1 棟由 356,993 m²變更為 350,648.49 m²，減少 6,344.51m²(-1.78%)。

三、建築物高度及樓層數

C1 棟樓層數由 56 層變更為 55 層，減少一層，D1 棟樓層數不變。為型塑臺灣新地標樓冠設計(如圖4-1、圖4-2)，經調整觀景台設計後，依建築技術規則規定，建築物高度需計算至使用空間最頂層樓板，在外觀高度不變的情況下，C1 棟建築物高度由 280 m(不含屋突 9 m)變更為 289 m(含屋突 9 m)，D1 棟建築物高度由 360 m(不含屋突 9 m)變更為 369 m(含屋突 9 m)。

四、使用用途

本次變更後 C1 棟地上 1~12 樓規劃為商場、門廳、餐飲、13~55 樓為一般事務所/金融保險業。主要將原核准 11~12 樓之電影院變更為商場、餐飲用途及 13~55 樓辦

公室變更為一般事務所/金融保險業，如表4-1。

本次變更後 D1 棟地上 1~5 樓為商場、門廳、餐飲，6~9 樓為停車場，10~14 樓為商場、餐飲，其中 11 樓設有城市美術館，15~22 樓為旅館，23~69 層為一般事務所/金融保險業，70~72 樓為商場、景觀餐廳，73~74 樓為觀景台。主要為取消會議中心設置、取消一層辦公室變更為觀景台、23~69 樓辦公室變更為一般事務所/金融保險業，如表4-2。

表4-1 變更前後 C1 棟各樓層使用用途摘要表

樓層	用途	
	原環評	本次變更
56F	辦公室	—
13F~55F	辦公室 (含辦公室空中大廳、附屬設施、設備層)	一般事務所/金融保險業 (含辦公室空中大廳、附屬設施、設備層)
11F~12F	電影院	商場、餐飲
3F~10F	商場、餐飲	商場、餐飲
2F	商場	商場
1F	商場、門廳	商場、門廳

註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

表4-2 變更前後 D1 棟各樓層使用用途摘要表

樓層	用途	
	原環評	本次變更
74F	觀景台	觀景台
73F	商場、景觀餐廳	觀景台
71F~72F	商場、景觀餐廳	商場、景觀餐廳
70F	辦公室	商場、景觀餐廳
23F~69F	辦公室 (含辦公室空中大廳、附屬設施、設備層)	一般事務所/金融保險業 (含辦公室空中大廳、附屬設施、設備層)
15F~22F	旅館(含附屬設施)	旅館(含附屬設施)
13F~14F	商場、會議中心、餐飲	商場、餐飲
12F	商場、餐飲	商場、餐飲
11F	商場、餐飲、城市美術館	商場、餐飲、城市美術館
10F	商場、餐飲	商場、餐飲
6F~9F	停車場	停車場
3F~5F	商場、餐飲	商場、餐飲
2F	商場	商場
1F	商場、門廳	商場、門廳

註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

五、停車位席次及配置

本案經重新優化地下室平面配置，實設裝卸停車位由 34 席變更為 61 席，增加 27 席，另 D1 棟 6F 規劃整層綠色友善停車空間，共 75 席(共享汽車停車位)，並設置

充電設施，變更前後各層停車配置如表4-3、表4-4所示，停車位平面圖詳附錄二及附錄三。

表4-3 基地停車配置說明(原環評)

樓層/車種		原環評		
		汽車位(席)	機車位(席)	裝卸車位(席)
地下層	B1F	-	-	-
	B1F 夾層	-	500	-
	B2F	65 ^{註1}	-	34
	B3F	160	-	-
	B3F 夾層	160	-	-
	B4F	435 ^{註2}	-	-
地上層	6F	117 ^{註3}	-	-
	7F	188	-	-
	8F	199	-	-
	9F	195	-	-
合計		1,519	500	34

資料來源：本案分析整理。

註1：轉乘車位。

註2：包含10席無障礙汽車位。

註3：包含70席共享+電動車停車位、14席無障礙汽車位、31席親子友善汽車位及2席接駁車停車區。

表4-4 基地停車配置說明(本次變更)

樓層/車種		本次變更		
		汽車位(席)	機車位(席)	裝卸車位(席)
地下層	B1F	-	-	-
	B1F 夾層	-	500 ^{註3}	-
	B2F	46	-	61
	B3F	148	-	-
	B3F 夾層	166	-	-
	B4F	460 ^{註1}	-	-
地上層	6F	117 ^{註2}	-	-
	7F	190	-	-
	8F	192	-	-
	9F	200	-	-
合計		1,519	500	61

資料來源：本案分析整理。

註1：包含14席無障礙汽車位。

註2：包含75席共享電動車停車位、14席無障礙汽車位、26席孕婦兒童專用汽車位及2席接駁車停車區。

註3：包含13席無障礙機車位。

註4：轉乘車位屬機場捷運範圍，非屬本案聯開申請範圍，故不計入本案汽機車位，轉乘機車規劃於B1MF捷運車站範圍，轉乘汽車位規劃於B4F重慶北路下方。

六、景觀綠化配置

配合臺北長廊設計更新、文資報告書及避難空間檢討，微調各層景觀平面配置，變更前後各層景觀綠化計畫詳圖4-3~圖4-20。

C1棟1F綠覆率由65.52%變更為67.71%，增加2.19%；D1棟1F綠覆率由67.78%

變更為 77.70%，增加 9.92%。C1 棟 1F 綠覆面積由 1,765.2 m² 變更為 1,663.02 m²，減少 102.18 m²；D1 棟 1F 綠覆面積由 1,294.16 m² 變更為 965.6 m²，減少 328.56m²。主要為臺北長廊設計更新，其投影下之綠化皆計入不可綠化範圍(建築頂蓋下雖無列入綠覆計算，但仍有設置綠化空間)，不可綠化面積增加，故導致綠覆率增加但綠覆面積減少之情形，變更前後圖說對照如圖4-17~圖4-20。

C1 棟屋頂綠化面積由 340.86 m² 變更為 278.92 m²，減少 61.94 m²；D1 棟屋頂綠化面積由 417.29 m² 變更為 282.34 m²，減少 134.95m²。主要為調整觀景台設計，屋頂面積減少導致可綠化面積減少所致，經檢討仍可符合審議規範，變更前後圖說對照如圖4-15~圖4-16。

七、太陽能板

本案配合都審第一次委員會意見將裙樓量體縮減，因而導致裙樓露臺面積縮減；另配合裙樓商場屋頂避難平台面積需求，原設置於裙樓露臺之太陽能板面積縮小，不足部分將於塔樓屋突層設置補足。

依「臺北市綠建築自治條例」規定，建築面積達一千平方公尺以上者，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百分之五以上。

C1 棟建築面積 8,064.8m²，應設置太陽能板面積 403.24m²，本案於屋頂設置 426m²(約佔建築面積 5.28%)；D1 棟建築面積 11,417.5m²，應設置太陽能板面積 570.875m²，本案於 15F 設置 211m²及屋頂設置 363m²，共 574m²(約佔建築面積 5%)，皆符合規範，合計太陽能板設置面積 1,000 m² 不變。

本案應設置符合管理辦法內規定之再生能源義務裝置容量，除於裙樓露臺及塔樓屋突層設置太陽能板約 1,000m²外。並再增加透過下述方式擇一或是混合來履行義務：

- (一)購買再生能源電力及憑證。
- (二)設置儲能設備：設置容量以義務裝置容量乘以最小供電時數二小時計算之。
- (三)繳納代金。

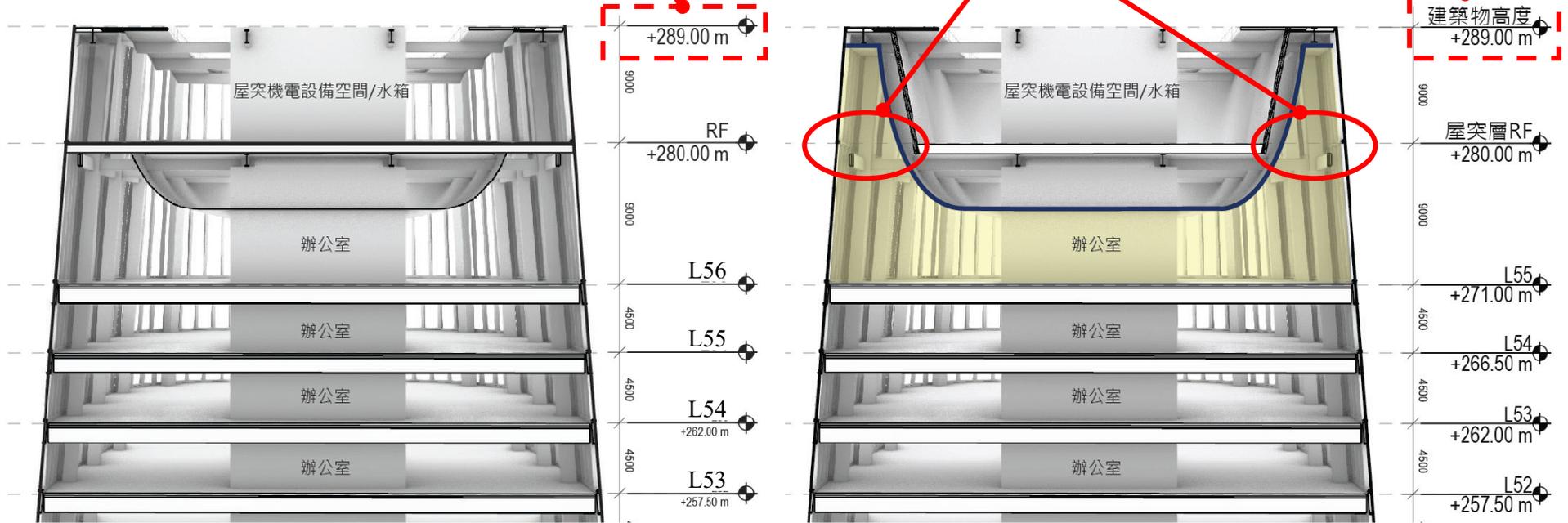
為型塑臺灣新地標樓冠設計，經調整觀景台設計後，依建築技術規則規定，建築物高度需計算至使用空間最頂層樓板。

外觀高度不變

外觀高度不變

原環評

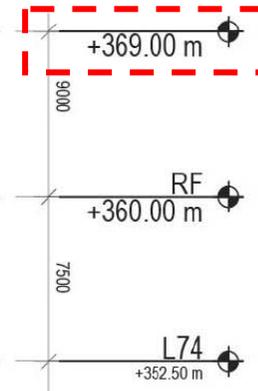
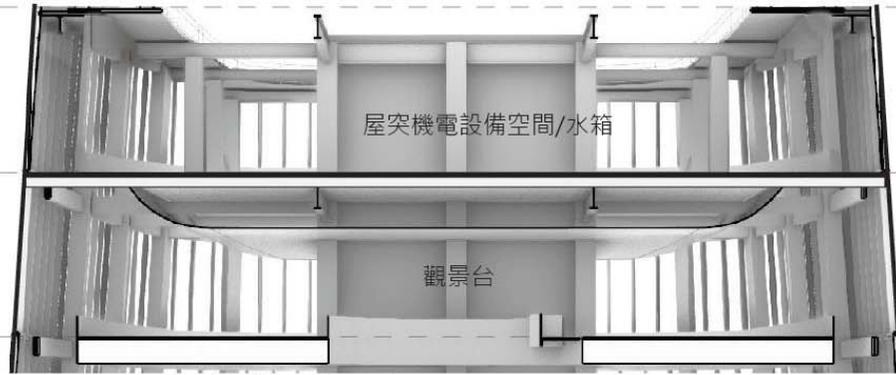
本次變更



註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

圖4-1 觀景台樓層設計剖面示意圖(C1)

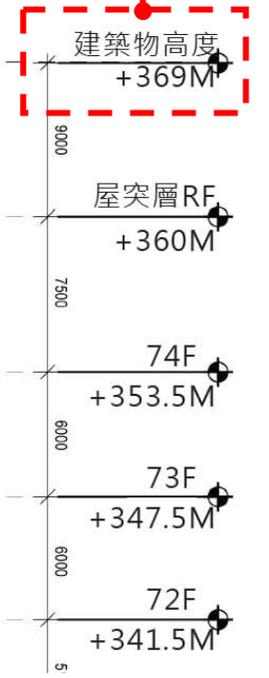
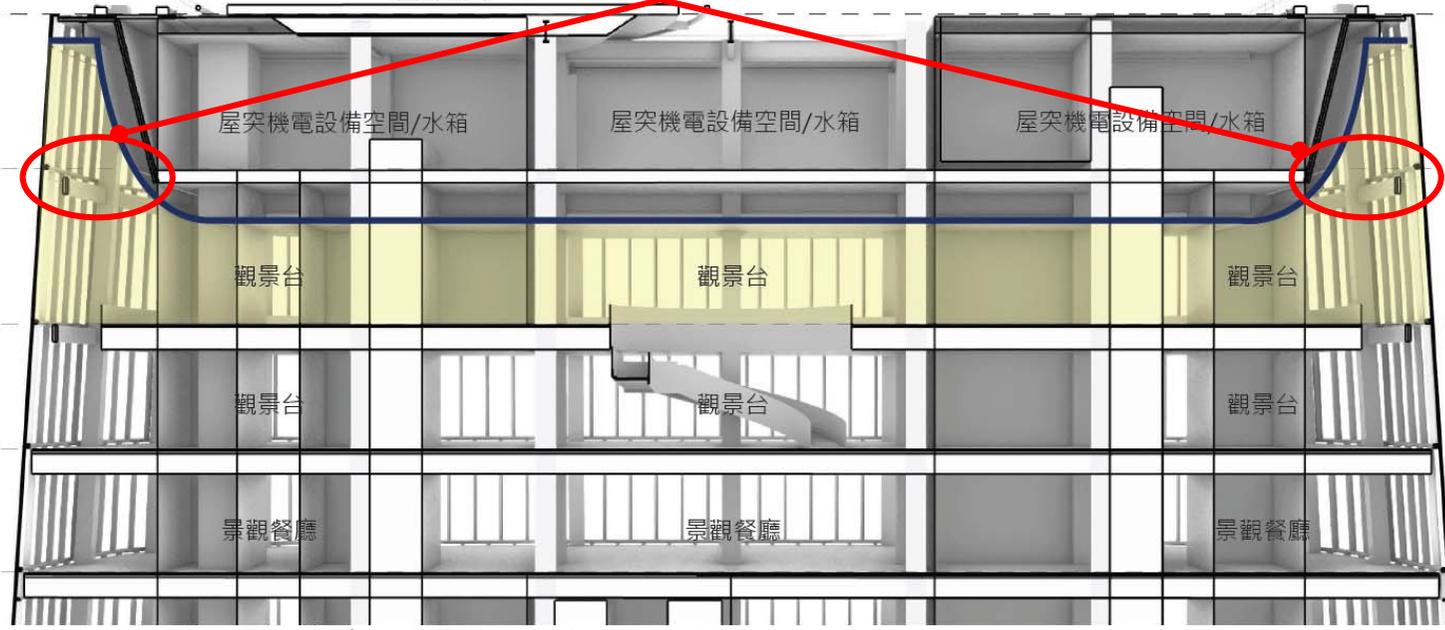
原環評



外觀高度不變

本次變更

為型塑臺灣新地標樓冠設計，經調整觀景台設計後，依建築
 直升機坪技術規則規定，建築物高度需計算至使用空間最頂層樓板。



註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

圖4-2 觀景台樓層設計剖面示意圖(D1)



A. 替代喬木
台灣山櫻花、紫薇、竹柏、鵝掌柴或其他台灣原生種喬木等
B. 替代灌木及地被
樹蘭、桂花、楓港柿、茉莉花、南天竹、桔梗蘭、長穗木、華八仙、七里香、野牡丹、有骨消、芙蓉菊、鵝掌藤、鐵線蕨、台灣澤蘭、長葉腎蕨、斑葉女貞、紅牙石楠、台灣山橘、細葉杜鵑、台灣山蘇花、彩葉山漆草、細葉雪茄花、島田氏月桃或其他台灣原生種植栽等

項目	編號	圖例	中文名稱	學名	覆土深度	替選樹種
喬木	T1	●	欖木	Zelkova serrata (Thunb.) Makino	1.5M	竹柏 鵝掌柴
	T2	●	九芎	Lagerstoemia subcostata Koehne.	1.5M	
	T3	●	土肉桂	Cinnamomum osmophloeum	1.5M	
	T4	●	八重櫻	Prunus campanulata 'Double-flowered'	1M	
	T5	●	青楓	Acer serrulatum Hayata	1M	
	T6	●	木薑子	Neolitsea sericea var. aurata	1M	
1F 喬木綠覆面積 : (28*25 m²) + (11*16 m² * 0.6) = 805.6 m²						

項目	編號	圖例	中文名稱	學名	單位	備註
灌木	S1	■	金毛杜鵑	Rhododendron oldhamii Maxim.	m²	

註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

圖4-5 4、5F 景觀綠化計畫(原環評)



圖例	植栽名稱	圖例	選用植栽
●	台灣山櫻花	■	樹蘭 金毛杜鵑
●	象牙木	■	桂花 台灣澤蘭
●	九芎	■	楓港柿 長葉腎蕨
●	欖木	■	茉莉花 斑葉女貞
●	土肉桂	■	南天竹 紅牙石楠
●	流蘇	■	桔梗蘭 台灣山橘
●	金新木薑子	■	長穗木 細葉杜鵑
●	青楓	■	華八仙 台灣山蘇花
		■	七里香 彩葉山漆草
		■	野牡丹 細葉雪茄花
		■	有骨消 島田氏月桃
		■	芙蓉菊 鵝掌藤
		■	鐵線蕨

A. 替代喬木
台灣山櫻花、紫薇、竹柏、鵝掌柴或其他台灣原生種喬木等
B. 替代灌木及地被
樹蘭、桂花、楓港柿、茉莉花、南天竹、桔梗蘭、長穗木、華八仙、七里香、野牡丹、有骨消、芙蓉菊、鵝掌藤、鐵線蕨、台灣澤蘭、長葉腎蕨、斑葉女貞、紅牙石楠、台灣山橘、細葉杜鵑、台灣山蘇花、彩葉山漆草、細葉雪茄花、島田氏月桃或其他台灣原生種植栽等

註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

圖4-6 4、5F 景觀綠化計畫(本次變更)



S : 1/500

A. 替代喬木
 柚子樹、油茶、楊梅、毛柿、茶梅、黃連木、山枇杷、檸檬樹或其他本土誘蝶
 誘鳥喬木或其他台灣原生種喬木等
 B. 替代灌木及地被
 蕙蘭、過山香、甜菊、梔子花、闊葉山麥冬、甜根子草、樹蘭、迷迭香、銀紋
 沿街草、桔梗蘭、根結蘭、鼠尾草、腎蕨、海岸擬蕨、山蘇、玉堂春、野牡
 丹、細葉雪茄花或其他台灣原生種植栽等

項目	編號	圖例	中文名稱	學名	覆土深度	替選樹種
灌木	T1		月橘	Murraya exotica L.	0.6M	樹蘭 根結蘭 蕙蘭 海岸擬蕨 玉堂春
	T2		桔梗蘭	Dianella ensifolia (L.) DC.	0.6M	
	T3		萱草	Hemerocallis fulva Linn.	0.6M	
	T4		八角金盤	Fatsia polycarpa Hayata	0.6M	
	T5		腎蕨	Nephrolepis cordifolia Presl.	0.6M	
	T6		斑葉衛矛	Euonymus cv.	0.6M	
	T7		珍珠山馬茶	Tabernaemontana corymbosa	0.6M	
	T8		紫嬌花	Tulbaghia violacea Harvey	0.6M	

註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

圖4-7 D1 11F / C1 9F 景觀綠化計畫(原環評)



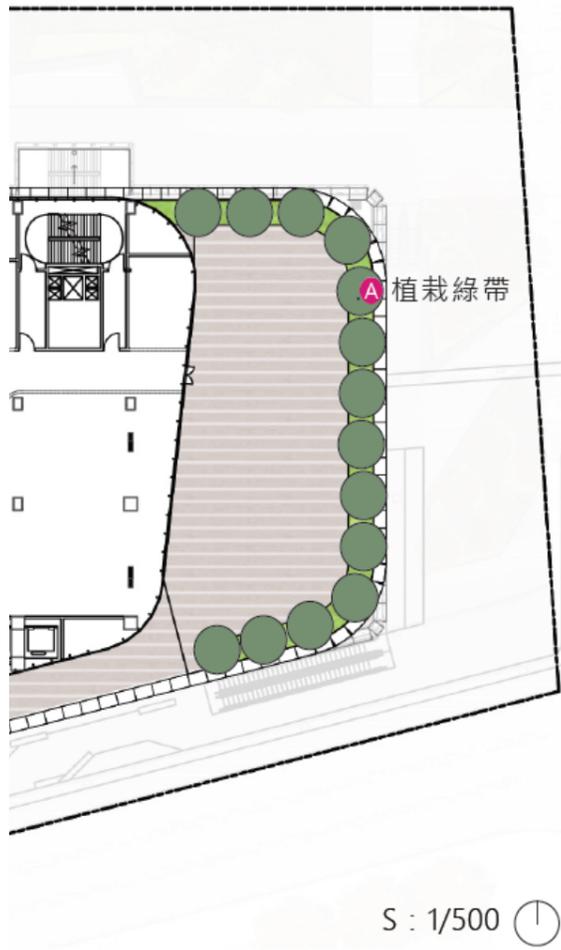
A. 替代喬木
 柚子樹、油茶、楊梅、毛柿、茶梅、黃連木、山枇杷、檸檬樹或其他本土誘蝶
 誘鳥喬木或其他台灣原生種喬木等
 B. 替代灌木及地被
 蕙蘭、過山香、甜菊、梔子花、闊葉山麥冬、甜根子草、樹蘭、迷迭香、銀紋
 沿街草、桔梗蘭、根結蘭、鼠尾草、腎蕨、海岸擬蕨、山蘇、玉堂春、野牡
 丹、細葉雪茄花或其他台灣原生種植栽等

圖例	植栽名稱	替選喬木
	九芎	楊梅 毛柿
	青剛櫟	茶梅 黃連木 山枇杷
	楊梅	
	毛柿	
	土肉桂	

圖例	植栽名稱
	珍珠山馬茶 / 梔子花
	月橘 / 樹蘭 / 桂花 / 楓港柿
	萱草 / 蕙蘭 / 過山香 / 甜菊
	桔梗蘭 / 根結蘭 / 鼠尾草 / 闊葉山麥冬 / 甜根子草
	腎蕨 / 海岸擬蕨 / 山蘇 / 迷迭香 / 銀紋沿街草
	紫嬌花 / 玉堂春 / 野牡丹 / 細葉雪茄花

註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

圖4-8 D1 11F / C1 9F 景觀綠化計畫(本次變更)



田代氏石斑木
Crataegus indica L.

項目	編號	圖例	中文名稱	學名	備註
灌木	S1		田代氏石斑木	<i>Crataegus indica</i> L.	

A. 替代喬木
 榿木、覆仁、茄冬、青楓、烏白、棟樹、竹柏、香楠、大葉楠、青剛櫟、象牙木、烏心石、光蠟樹、台灣朴樹或其他台灣原生種喬木等
 B. 替代灌木及地被
 樹蘭、蕙蘭、腎蕨、杜鵑、月橘、黃楊、麥門冬、玉堂春、繁星花、假儉草、山黃梔、石斑木、台灣東青、小葉鵝掌藤、銀紋沿街草或其他台灣原生種植栽等

註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

圖4-9 D1 11F / C1 9F 景觀綠化計畫(東側)(原環評)

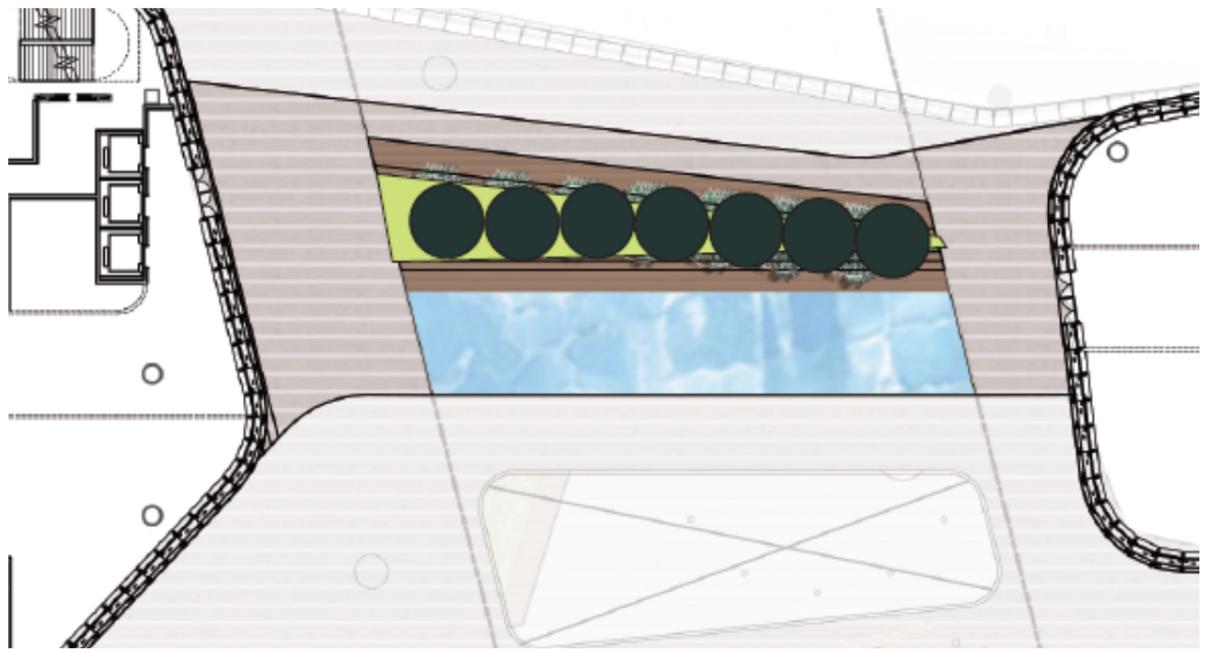


A. 替代喬木
 榿木、覆仁、茄冬、青楓、烏白、棟樹、竹柏、香楠、大葉楠、青剛櫟、象牙木、烏心石、光蠟樹、台灣朴樹或其他台灣原生種喬木等
 B. 替代灌木及地被
 樹蘭、蕙蘭、腎蕨、杜鵑、月橘、黃楊、麥門冬、玉堂春、繁星花、假儉草、山黃梔、石斑木、台灣東青、小葉鵝掌藤、銀紋沿街草或其他台灣原生種植栽等

圖例	植栽名稱	替選地被
	台北草	蕙蘭 腎蕨 錦竹草

註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

圖4-10 D1 11F / C1 9F 景觀綠化計畫(東側)(本次變更)



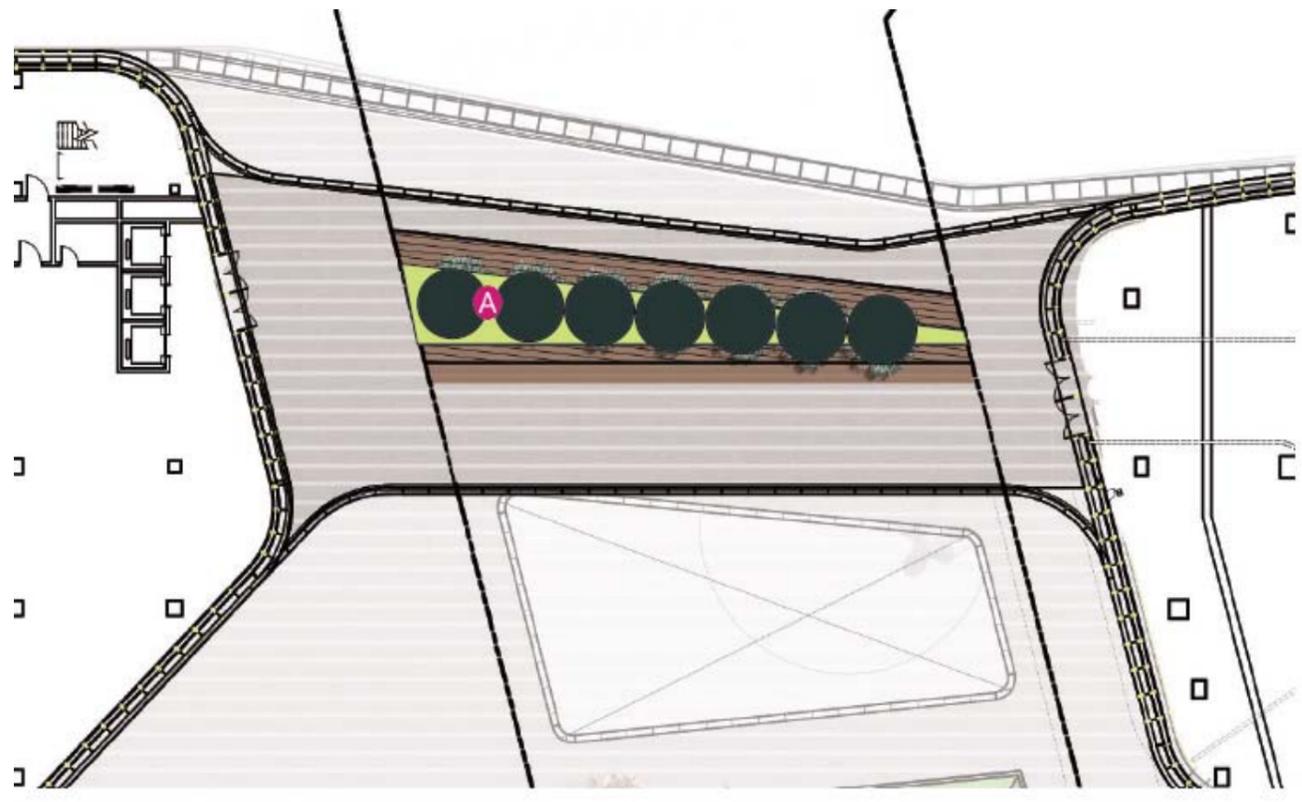
項目	編號	圖例	中文名稱	學名	覆土深度	替選樹種
喬木	T1	●	台灣海棗	Phoenix hanceana Naudin	1.5M	

項目	編號	圖例	中文名稱	學名	覆土深度	替選樹種
灌木	S1	■	小天使蔓綠絨	Philodendron Xanadu	0.6M	

A. 替代喬木
 蒲葵或其他台灣原生種喬木等
 B. 替代灌木及地被
 竹子、鳳梨花、文殊蘭、孔雀竹子或其他台灣原生種植栽等

註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

圖4-11 D1 13F / C1 11F 景觀綠化計畫(原環評)

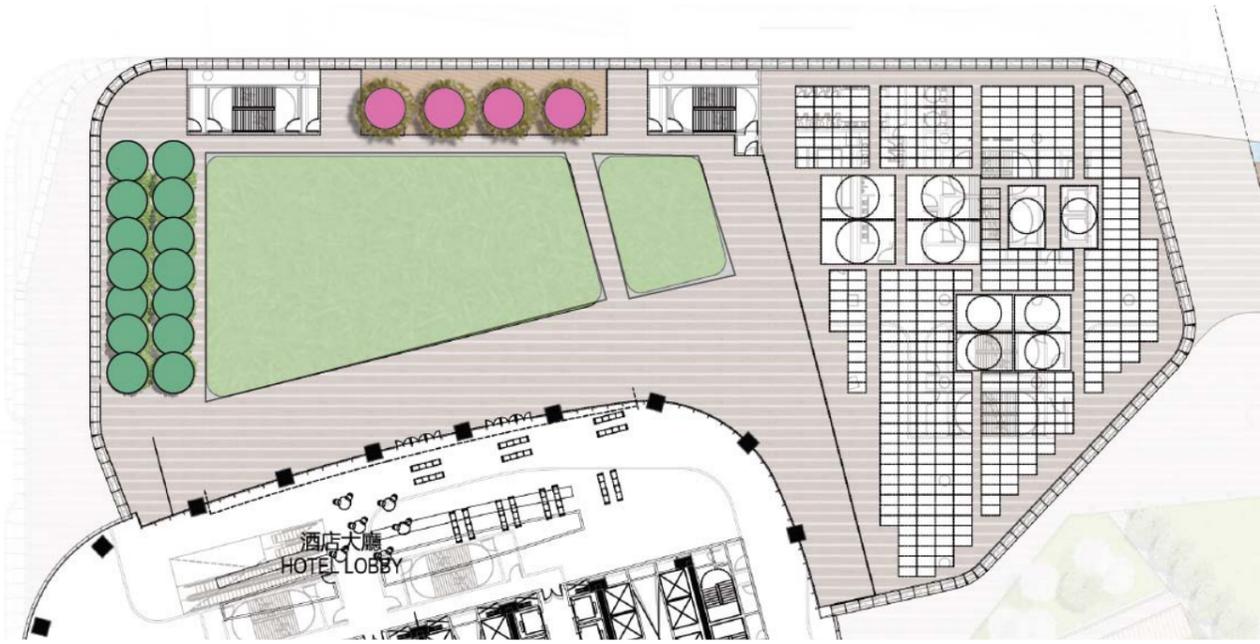


圖例	植栽名稱	替選地被
●	台灣海棗 / 蒲葵	海岸擬蒲蕨 青蕨
■	小天使蔓綠絨	

A. 替代喬木
 蒲葵或其他台灣原生種喬木等
 B. 替代灌木及地被
 竹子、鳳梨花、文殊蘭、孔雀竹子或其他台灣原生種植栽等

註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

圖4-12 D1 13F / C1 11F 景觀綠化計畫(本次變更)



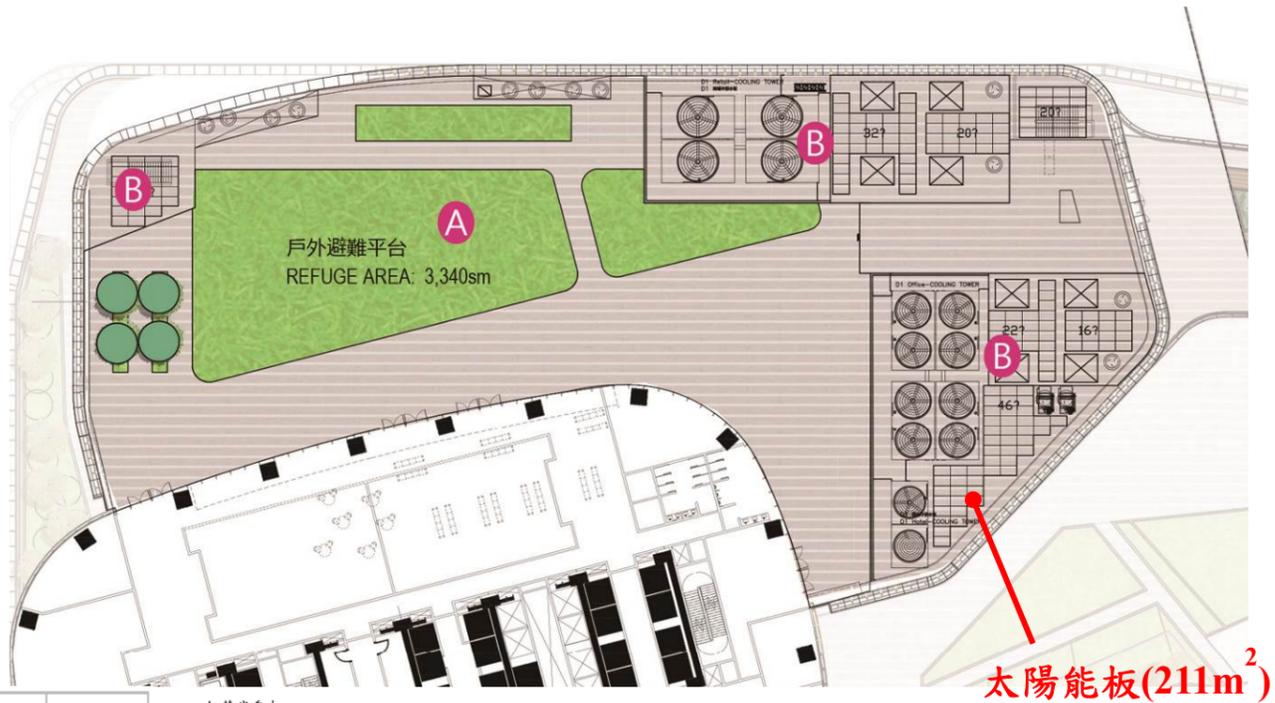
項目	編號	圖例	中文名稱	學名	覆土深度	備註
喬木	T1	●	光臘樹	Fraxinus formosana Hayata	1.5M	
	T2	●	八重櫻	Prunus campanulata 'Double -flowered'	1.5M	

項目	編號	圖例	中文名稱	學名	覆土深度	備註
灌木	S1	■	台北草	Zoysia matrella (L.) Merr.	0.6M	

A. 替代喬木
 楊梅、毛柿、茶梅、黃連木、山枇杷、龍眼樹、芒果樹或其他本土誘蝶誘鳥喬木或
 其他台灣原生種喬木等
 B. 替代灌木及地被
 萬壽菊、到手香或其他台灣原生種植栽等

註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

圖4-13 D1 15F 景觀綠化計畫(原環評)



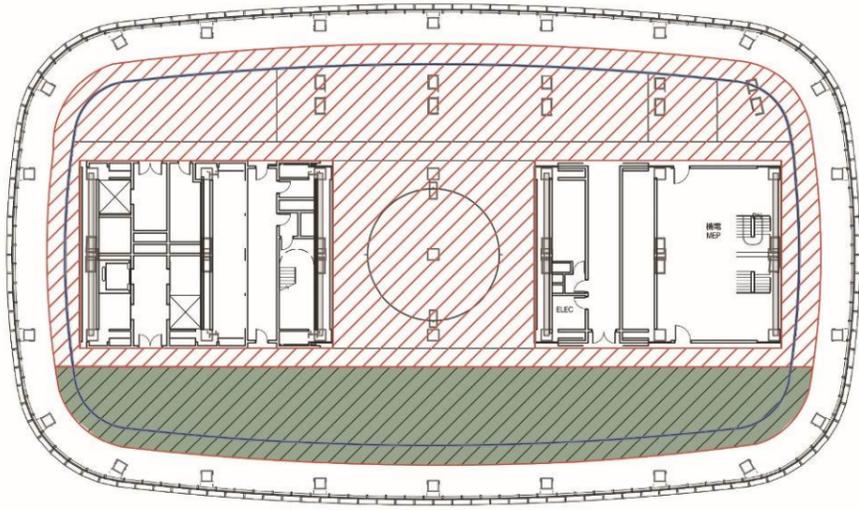
圖例	植栽名稱	替選喬木
●	龍眼樹	楊梅 毛柿 茶梅 黃連木 山枇杷
■	台北草 / 蔥蘭 / 錦竹草	

A. 替代喬木
 楊梅、毛柿、茶梅、黃連木、山枇杷、龍眼樹、芒果樹或其他本土誘蝶誘鳥喬木或
 其他台灣原生種喬木等
 B. 替代灌木及地被
 萬壽菊、到手香或其他台灣原生種植栽等

註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

圖4-14 D1 15F 景觀綠化計畫(本次變更)

D1



法令依據：
 臺北市新建建築物綠化實施規則
 第十條
 ... 新建建築物屋頂平臺綠化面積應達該屋頂平臺面積之百分之五十，綠化面積以實際被覆面積計算

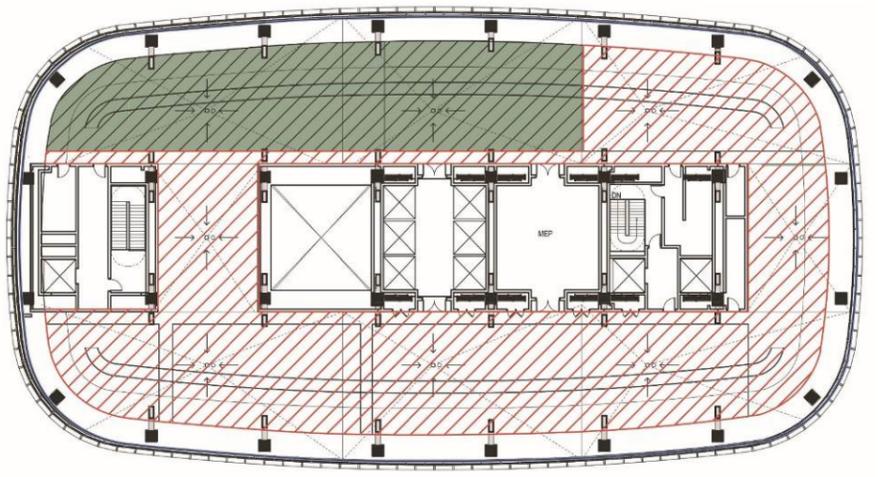
屋頂面積：2368.53 m²
 屋突面積：299.27+292.12=591.39 m²
 不可綠化面積：942.56 m²

可綠覆之面積：2368.53-(591.39+942.56)=834.58 m²
 實設綠覆面積：417.29 m²

實設綠覆率：417.29/834.58 =50%.....OK

C1

S : 1/500



法令依據：
 臺北市新建建築物綠化實施規則
 第十條
 ... 新建建築物屋頂平臺綠化面積應達該屋頂平臺面積之百分之五十，綠化面積以實際被覆面積計算

屋頂面積：2164.74 m²
 屋突面積：115.9+454.85=570.75 m²
 不可綠化面積：913.75 m²

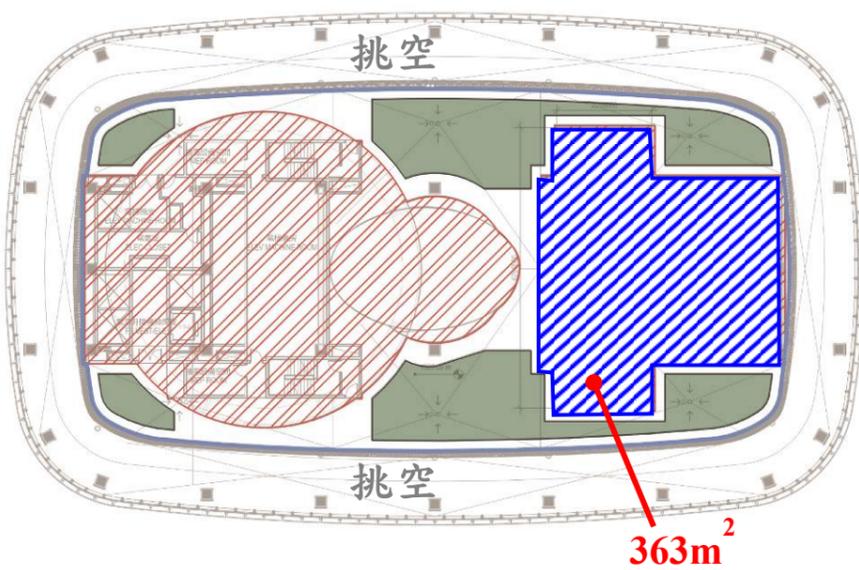
可綠覆之面積：
 2164.74-(570.75+913.75)=680.24 m²
 實設綠覆面積：340.86 m²

實設綠覆率：340.86/680.24=50.1% >50%OK

註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

圖4-15 屋頂景觀綠化計畫及綠覆率示意圖(原環評)

D1



法令依據：
 臺北市新建建築物綠化實施規則
 第十條
 ... 新建建築物屋頂平臺綠化面積應達該屋頂平臺面積之百分之五十，綠化面積以實際被覆面積計算

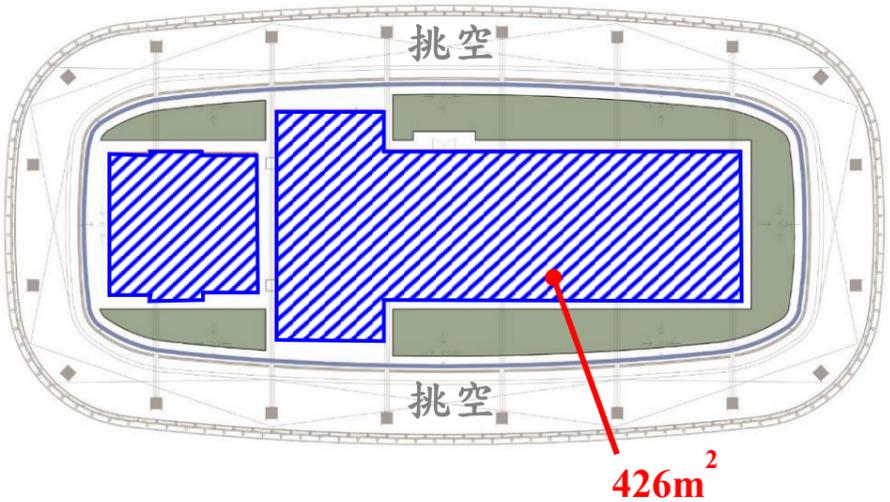
屋頂面積：1511.70 m²
 屋突面積：376.63+347.81=724.44 m²
 不可綠化面積：224.13 m²

可綠覆之面積：1511.70-376.63-347.81-224.13=563.13 m²
 實設綠覆面積：282.34 m²

實設綠覆率：282.34/563.13=50.13%>50%.....OK

C1

S : 1/500



法令依據：
 臺北市新建建築物綠化實施規則
 第十條
 ... 新建建築物屋頂平臺綠化面積應達該屋頂平臺面積之百分之五十，綠化面積以實際被覆面積計算

屋頂面積：1156.62 m²
 屋突面積：477.58
 不可綠化面積：129.95 m²

可綠覆之面積：
 1156.62-477.58-129.95=549.09 m²
 實設綠覆面積：278.92 m²

實設綠覆率：278.92/549.09=50.79% >50%OK

註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

圖4-16 屋頂景觀綠化計畫及綠覆率示意圖(本次變更)



C1 綠覆計算

法令依據：
 臺北市新建建築物綠化實施規則
 第五條、... 第二類建築基地：百分之六十以上。
 第十三條、... 喬木類：.. 覆土深度一百公分以上未達一百二十公分者，其綠覆面積以百分之六十計算。
 全區面積：13078 m² 建築面積：8063 m²
 (全區面積 - 建築面積) = 實設空地面積：(13078-8063)=5015 m²
 法定綠覆率：60% 不可綠化面積：2320.66 m²
 (實設空地面積 - 不可綠化面積) * 法定綠覆率 = 應設綠化面積：(5015.0-2320.66)*0.6=1616.60 m²

喬木：基地內共有 28 棵大喬木
 喬木綠覆面積：28*25 m² = 700 m²
 地被 + 灌木綠覆面積：(385.37+679.83)=1065.2 m²
 實設綠化面積檢討
 (喬木綠覆 + 地被灌木綠覆) > 應設綠化面積：(700+1065.2)=1765.2 > 1616.60.....OK

註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

圖4-17 地面一層綠覆率示意圖(C1)(原環評)



1F 喬木植栽表

項目	編號	圖例	中文名稱	學名	單位	數量	單位綠覆面積	覆土深度	替選樹種
喬木	T1	●	楓香	Liquidambar formosana	株	15	25 m ²	1.5M	茄苳 杜英 鳳凰木
	T2	●	樟木	Corchorus serrata Thunb.	株	13	25 m ²	1.5M	樟樹 香楠 黃連木 楓香 烏心石 相思樹 朴樹 光臘樹 台灣朴樹
1F 喬木綠覆面積：(15+13)*25=700 m ²									

1F 灌木地被植栽表

項目	編號	圖例	中文名稱	學名	單位	數量	單位綠覆面積	覆土深度	替選灌木	替選地被
灌木	S1	■	山黃梔	Gardenia jasminoides Ellis	m ²	441.12	1 m ²	0.6M	月橘 黃橘	茉莉 舞麗
地被	G1	■	錦竹草	Callisia repens (Jacq.) L.	m ²	521.9	1 m ²	0.6M	石斑木 台灣海欖 台灣冬青 小葉鵝掌藤	芳香消 紫雲英 假假草
1F 灌木地被綠覆面積：441.12+521.9=963.02 m ²										

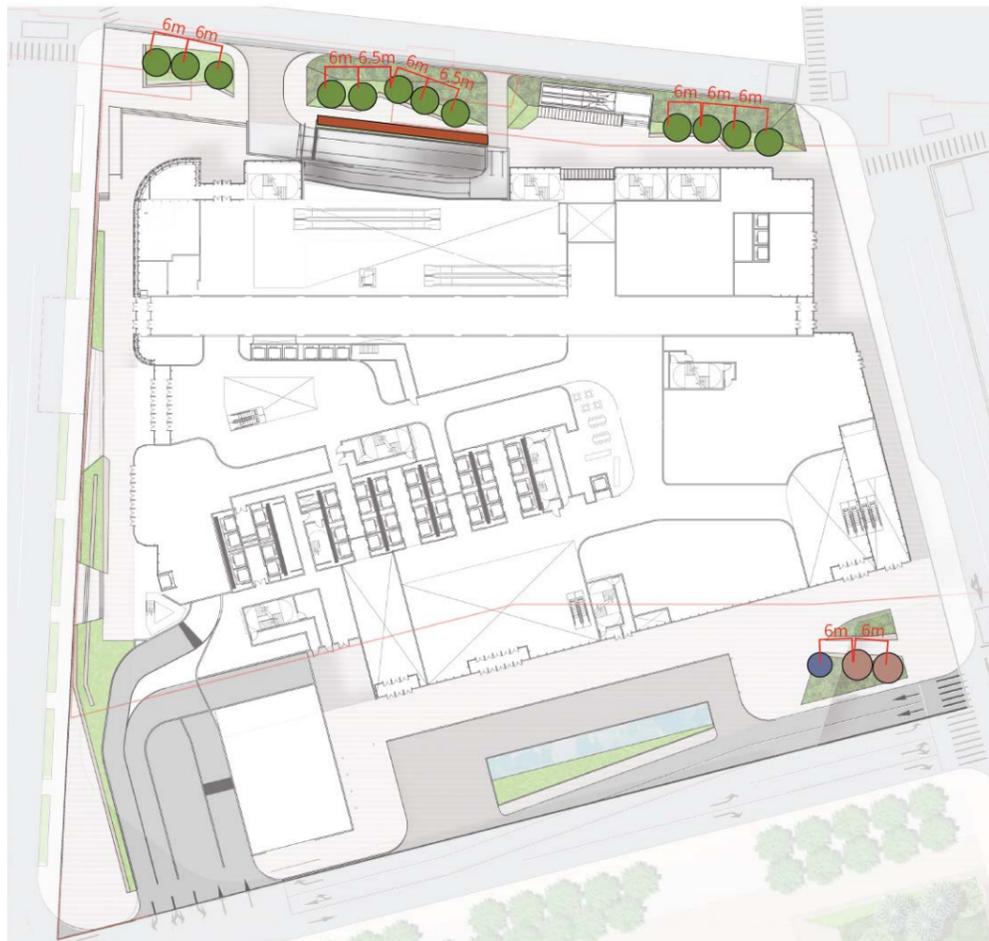
C1 綠覆計算

法令依據：
 臺北市新建建築物綠化實施規則
 第五條、... 第二類建築基地：百分之六十以上。
 第十三條、... 喬木類：.. 覆土深度一百公分以上未達一百二十公分者，其綠覆面積以百分之六十計算。
 全區面積：13078 m² 建築面積：8064 m²
 (全區面積 - 建築面積) = 實設空地面積：(13078-8064)=5014 m²
 法定綠覆率：60% 不可綠化面積：2558.07 m²
 (實設空地面積 - 不可綠化面積) * 法定綠覆率 = 應設綠化面積：(5014-2558.07)*0.6=1473.56 m²

喬木綠覆面積：28*25 m² = 700 m²
 地被 + 灌木綠覆面積：963.02 m²
 實設綠化面積檢討：(700+963.02)=1663.02 m²
 (喬木綠覆 + 地被灌木綠覆) > 應設綠化面積：1663.02 > 1473.56 m²OK
 綠覆率：67.71% > 60%.....OK

註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

圖4-18 地面一層綠覆率示意圖(C1)(本次變更)



圖例	植栽名稱
●	紅楠
●	楓香



D1 綠覆計算

法令依據：

臺北市新建建築物綠化實施規則

第五條、前條所定各類建築基地之綠覆率規定如下：二、第二類建築基地：百分之六十以上。

第十三條、... 喬木類：.. 覆土深度一百公分以上未達一百二十公分者，其綠覆面積以百分之六十計算。

全區面積：18515 m² 建築面積：11417 m²

(全區面積 - 建築面積) = 實設空地面積：(18515-11417)=7098 m²

法定綠覆率：60% 不可綠化面積：5188.56 m²

(實設空地面積 - 不可綠化面積) * 法定綠覆率 = 應設綠化面積：(7098-5188.56)*60%=1145.66 m²

喬木：基地內共有 15 棵

喬木綠覆面積：15*25 m² = 375 m²

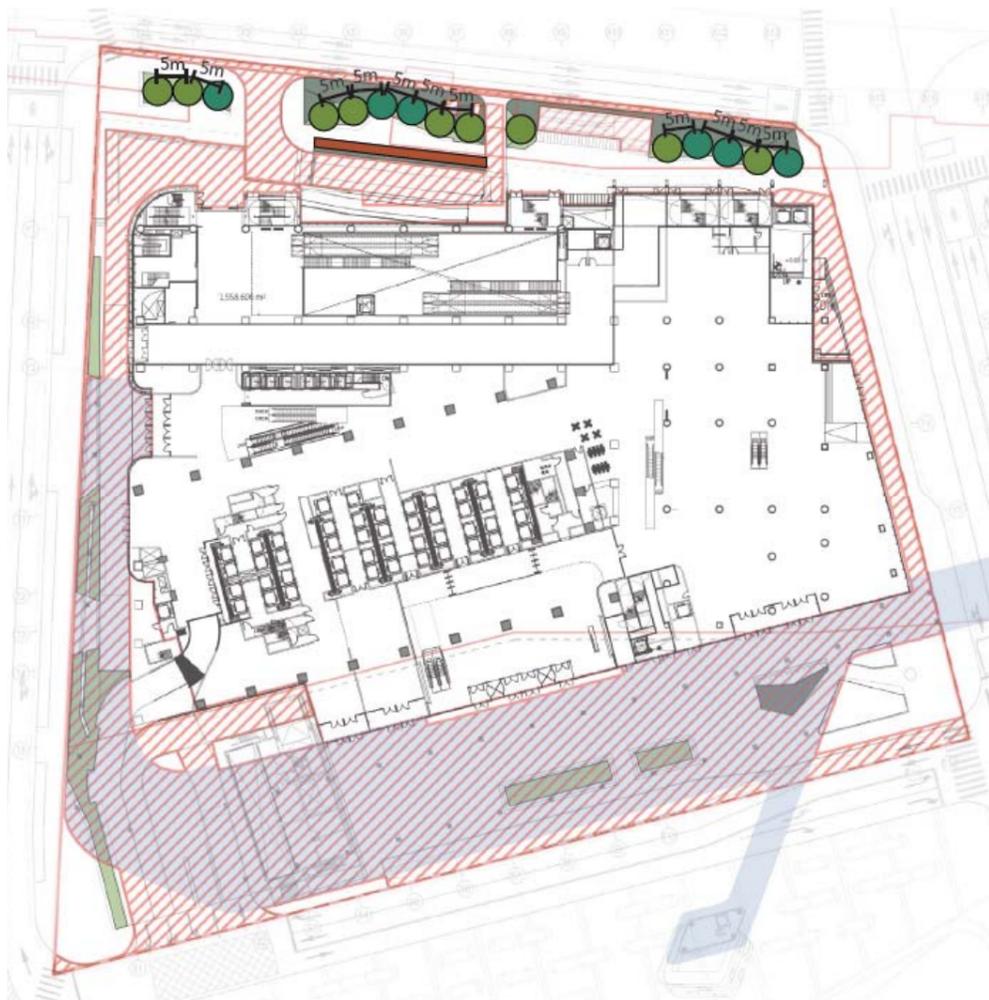
地被 + 灌木綠覆面積：518.63+38.95+361.58=919.16 m²

實設綠化面積檢討 T：375+919.16=1275.97 m²

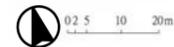
(喬木綠覆 + 地被灌木綠覆) > 應設綠化面積：(375+919.16)=1294.16 > 1145.66 m²OK

註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

圖4-19 地面一層綠覆率示意圖(D1) (原環評)



圖例	植栽名稱
●	楓香
●	樟木
■	長虹木
▨	不可綠化面積
■	臺北長廊



註：此為初步規劃，後續依建築執照核准圖說為準。

1F 喬木植栽表

項目	編號	圖例	中文名稱	學名	單位	數量	單位綠覆面積	覆土深度	替選樹種
喬木	T1	●	楓香	Liquidambar formosana	株	9	25 m ²	1.5M	茄苳 杜英 風龍木
	T2	●	樟木	Corchorus serrata Thunb.	株	6	25 m ²	1.5M	樟樹 香楠 黃連木
1F 喬木綠覆面積：(9+6)*25=375 m ²									

1F 灌木地被植栽表

項目	編號	圖例	中文名稱	學名	單位	數量	單位綠覆面積	覆土深度	替選灌木	替選地被
灌木	S1	■	山黃梔	Gardenia jasminoides Ellis	m ²	298.17	1 m ²	0.6M	月橘 黃楊	蕪菁 狗牙
灌木	S1	■	長虹木	Syzygium campanulatum	m ²	38.92	1 m ²	0.6M	石斑木 台灣萍欖	方身消 紫羅花
地被	G1	■	錦竹草	Callisia repens (Jacq.) L.	m ²	253.51	1 m ²	0.6M	台灣萍欖 台灣冬青	紫羅花 假儂草
1F 灌木地被綠覆面積：298.17+38.92+253.51=590.6 m ²										

D1 綠覆計算

法令依據：

臺北市新建建築物綠化實施規則

第五條、前條所定各類建築基地之綠覆率規定如下：二、第二類建築基地：百分之六十以上。

第十三條、... 喬木類：.. 覆土深度一百公分以上未達一百二十公分者，其綠覆面積以百分之六十計算。

全區面積：18515 m² 建築面積：11417 m²

(全區面積 - 建築面積) = 實設空地面積：(18515-11417)=7098 m²

法定綠覆率：60% 不可綠化面積：5855.32 m²

(實設空地面積 - 不可綠化面積) * 法定綠覆率 = 應設綠化面積：(7098-5720.30)*60%=745.6 m²

喬木：基地內共有 15 棵

喬木綠覆面積：15*25 m² = 375 m²

地被 + 灌木綠覆面積：590.6 m²

實設綠化面積檢討：(375+590.6)=965.6 m²

(喬木綠覆 + 地被灌木綠覆) > 應設綠化面積：965.6 m² > 745.6 m²OK

綠覆率：77.7% > 60%.....OK

圖4-20 地面一層綠覆率示意圖(D1) (本次變更)

八、雨水回收規劃

本次變更因應未來商業需求、市場變化，調整各使用用途面積，提高空間有效利用率，於實設容積樓地板面積不變之前提下，調整各種使用用途面積、位置、樓層數及景觀平面配置，同時修正平均日用水量及自來水替代率，經評估仍可達到自來水替代率 4%之規範，計算說明如下：

規劃雨水回收系統，利用建築物屋頂平台及屋頂設置落水頭收集雨水，導引至雨水儲存回收池之沉砂池過濾雜物，再經雨水過濾設備處理維持水質後排放至雨水暫存池，由泵浦加壓供地面層景觀植栽澆灌使用。本案規劃於筏基設置雨水回收池 C1 200 m³，D1 350 m³，合計 550 m³。經處理之雨水，再以泵浦動力輸送供應綠地澆灌使用，雨水不足澆灌量時再以自來水補充。

另本案泳池規劃於 D1 棟 16F，面積約 274m²，深度 1.2m(H)，依臺北市自來水用水設備作業手冊，游泳池每日溢排水量係數=0.2，故每日換水量 274m² ×1.2×0.2=66 噸。採加氯消毒方式，溢排水收集至雨水回收池後經由除毛器再至過濾桶處理後將水暫存，再由泵浦供給沖廁及噴灌使用。

本案雨水回收後使用用途有：景觀澆灌、氣溫達 37°C 時道路灑水降溫、3F~5F 沖廁使用。

(一)平均日用水量：C1 棟平均日用水量 1,699.4CMD；D1 棟平均日用水量 2,504.6CMD；公益設施平均日用水量 322.7CMD。

(二)本案綠地面積：1,539.17m²

(三)日集雨量(W_r)=日平均雨量(R)×日降雨機率×集雨面積(A_r)
=9.76 ÷ 1,000×0.463 ×31,593=142.76 CMD

規劃加入空調冷凝水(回收量 203.9CMD)及泳池溢流水(66CMD)，以增加回收水源，確保達到 4%(181.1 CMD)以上之自來水替代率之需求。

(四)雨水利用設計量(W_d)

1.景觀澆灌用水：以每日每平方公尺澆灌量為 0.002 立方公尺計算
1,533.62×0.002=3.11CMD

2.3F~6F 廁所沖廁使用：288CMD

參考「自來水事業處作業規範」，衛生器具每日平均使用量大便器為 1,200 L/day，小便器為 400 L/day。本案 3F~5F 採用回收水沖廁之大便器 135 個，小便器 135 個，故預估所需沖廁水量=(1,200×135+400×135)/1,000=216CMD。為免水質發生變化，各便器不設水箱，而以壓力水直接壓送。

3.合計：3.11+288=291.11CMD

(五)自來水替代率：

$$W_r > W_d, W_s = W_d = 291.11$$

$$R_c = W_s / \text{用水量} = 291.11 \div (1,699.4 + 2,504.6 + 322.7) = 6.43\% > 4\%$$