

附錄九

本次變更歷次審查會簡報

寶豐隆置地廣場新建工程 環境影響差異分析報告

第一次審查會 簡報

開發單位：寶豐隆興業股份有限公司
規劃單位：大元聯合建築師事務所
評估單位：黎明興技術顧問股份有限公司

中華民國112年4月

簡報大綱



1 前言

2 變更內容說明

3 書面審查意見答覆

1 前言

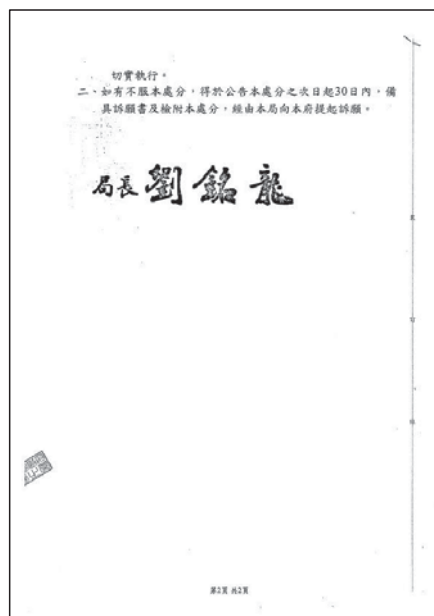
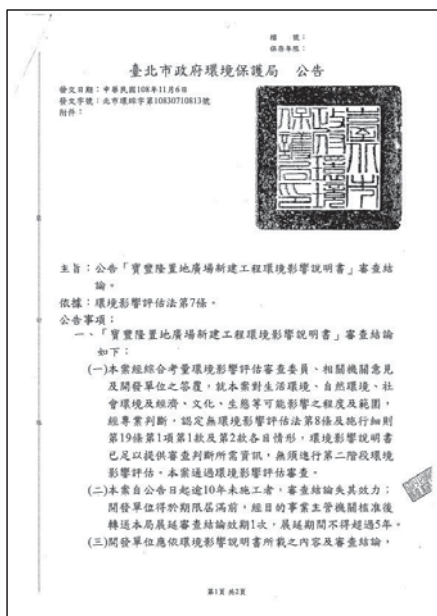
2 變更內容說明

3 書面審查意見答覆

3

前言

- ▶ 「寶豐隆置地廣場新建工程環境影響說明書」其環境影響說明書業經臺北市政府環境保護局108年11月6日北市環綜字第10830710813號公告審查結論。
- ▶ 本案都審經111年12月29日「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」1111229專案委員會審議，決議為「本案經申設單位同意依會議討論事項修正，全案修正後通過」。



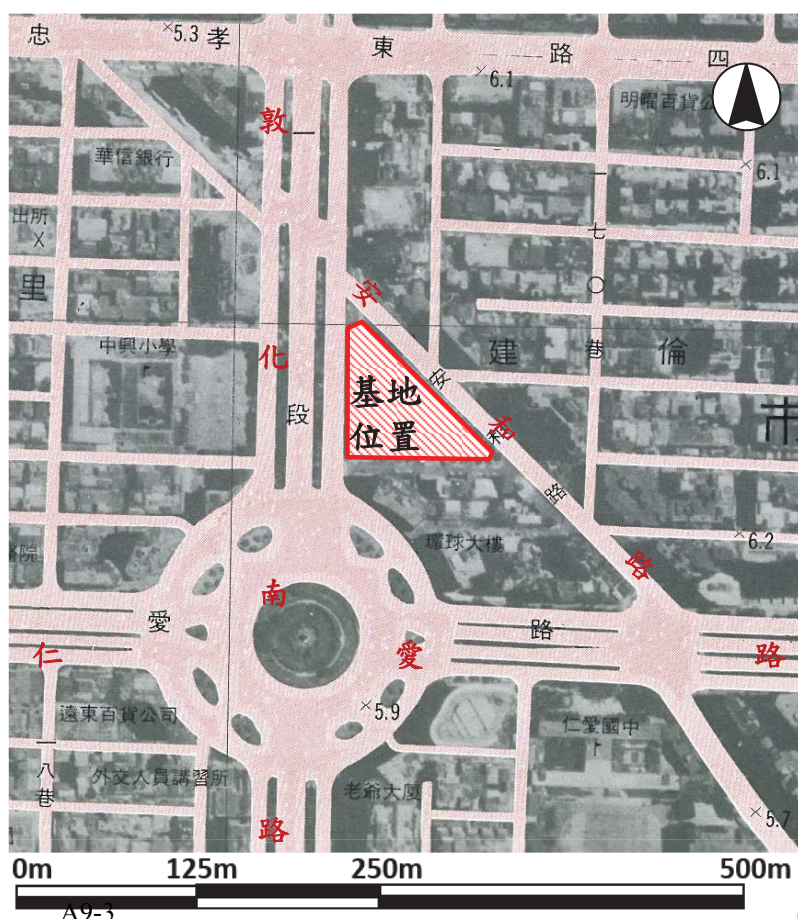
變更理由

- ▶ 本案擬依111年4月13日「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」申請將地下層原容積移至地上層使用。
- ▶ 經重新檢討擬申請容積獎勵項目依108年5月15日修正公布都市更新建築容積獎勵辦法申請。
- ▶ 重新檢討營運各項使用需求。
- ▶ 因實際規劃各項工程時程得以銜接連續，故可減少維持土壓力平衡所需土方量。
- ▶ 依室內隔間調整B3F垃圾暫存空間大小，商場、辦公室垃圾分別存放，增設B4F垃圾暫存空間。

5

基地位置及現況

- ▶ 基地位於「臺北市大安區仁愛段二小段687、687-3等二筆地號」。
- ▶ 土地使用分區為「敦化南北路特定專用區A區」。
- ▶ 行政轄區屬於「臺北市大安區建倫里」。
- ▶ 基地三面臨路，東北側為安和路，西側為敦化南路，南側為敦化南路一段247巷，交通堪稱便利。
- ▶ 基地目前施工中，目前主要施工內容為連續壁工程。



6

基地現況照片



7

1 前言

2 變更內容說明

3 書面審查意見答覆

變更內容說明對照表

項目	環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及差異	備註
允建建築面積 (m ²)	2,736.26	2,737.50	+1.24	因騎樓面積調整，故允建建築面積亦有變動。
實設建蔽率(%)	64.86	64.63	-0.23	配合都市更新相關法令之修訂，依108年「都市更新建築容積獎勵辦法」及111年「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」等規定重新檢討容積，並依使用需求調整2-4層使用用途，原商場變更為辦公室。
實設建築面積 (m ²)	2,730.32	2,721.90	-8.42	
實設容積率(%)	787.73	853.20	+65.47	
實設容積樓地板面積(m ²)	35,692.00	38,658.47	+2,966.47	
總樓地板面積 (m ²)	61,279.35	66,217.08	+4,937.73	
戶數(戶)	31	34	+3	
樓層數	地上28層 地下6層	地上32層 地下6層	地上+4層	
建築物高度(m)	141.85	155.70	+13.85(+9.76%)	

9

變更內容說明對照表

項目	環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及 差異	備註
使用用途	28F為一般事務所 27F為一般事務所、一般事務所附屬勞工設施 26F為機電設備空間 6F~25F為一般事務所兼金融保險業 5F為一般事務所兼金融保險業、健身服務業 4F為餐飲業 3F為餐飲業、一般服務業 2F為餐飲業 1F為一般零售業甲、乙組兼餐飲業、一般事務所兼金融保險業 B1F為機車停車空間 B2F為一般零售業甲乙組餐飲業及機車停車空間 B3F為餐飲業、裝卸空間 B4F~B6F為停車空間	32F為一般事務所 31F為一般事務所、一般事務所附屬勞工設施 30F為機電設備空間 <u>26F~29F為一般事務所兼金融保險業</u> 6F~25F為一般事務所兼金融保險業 5F為一般事務所兼金融保險業、健身服務業 2~4F為 <u>一般事務所兼金融保險業</u> 1F為一般零售業甲、乙組兼餐飲業、一般事務所兼金融保險業 B1F為機車停車空間 B2F為一般零售業甲乙組一般服務業、餐飲業及機車停車空間 B3F為餐飲業、裝卸空間 B4F~B6F為停車空間	樓層數由28F增加至32F，26~29F均為一般事務所兼金融保險業，原環評26~28F之使用用途移至30~32F取消2~4F餐飲業、一般服務業，變更為一般事務所兼金融保險業 B2F新增一般服務業	配合都市更新相關法令之修訂，依108年「都市更新建築容積獎勵辦法」及111年「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」等規定重新檢討容積，並依使用需求調整2-4層使用用途，原商場變更為辦公室。

10

變更內容說明對照表

項目	環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及差異	備註
汽車停車位(席)	法定：247 實設：247 (電動汽車位預留管線83席)	法定：230 實設：282 (車位100%預留管線，初期設置安裝充電系統29席，後續視實際需求安裝充電系統)	法定：-17 實設：+35 (電動汽車位預留管線+199)	依使用用途樓地板面積調整變更法定汽機車、裝卸位及自行車數量。
機車停車位(席)	法定：387 實設：387 (電動機車位預留管線129席)	法定：352 實設：363 (車位100%預留管線，初期設置安裝充電系統37席，後續視實際需求安裝充電系統)	法定：-35 實設：-24 (電動機車位預留管線+234)	
裝卸停車位(席)	法定：9 實設：9	法定：8 實設：8	法定：-1 實設：-1	
自行車停車位(席)	實設62	實設71	+9	

11

變更內容說明對照表

項目	環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及差異	備註
綠覆率(%)	126.9	126.9	不變	因應開發單位使用需求調整景觀配置
綠覆面積(m ²)	1,869.3	1,870.6	+1.3	
屋頂綠化面積(m ²)	75	56.8	-18.2	因應屋頂造型改變面積縮小，修正屋頂綠化面積，仍符合審議規範。
太陽能板面積(m ²)	143	143.64	+0.64	

變更內容說明對照表

項目	環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及差異	備註
開挖率(%)	79.09	79.56	+0.47	於施工開挖過程中發現原環評規劃連續壁之位置，有既有建物之壁樁存在，因此微調部份連續壁之位置使其可避開既有壁樁故開挖率略微增加。
土方量(m ³)	1.填土17,546 m ³ 2.挖(棄) 58,840 m ³	1.填土7,517 m ³ 2.挖(棄) 52,316 m ³	1.填土 -10,029 m ³ 2.挖(棄) -6,524 m ³	1.原環評考量未來拆除工程與連續壁工程時程可能不連續為維持土壓力平衡故增加填土。 2.現實際施工時程可連續，故減少填土並微調連續壁範圍
營運期間平均 日用水量 (CMD)	517	594	+77	依各種使用用途面積調整，故用、污水量調整。
營運期間平均 日污水量 (CMD)	509.5	548.4	+38.9	

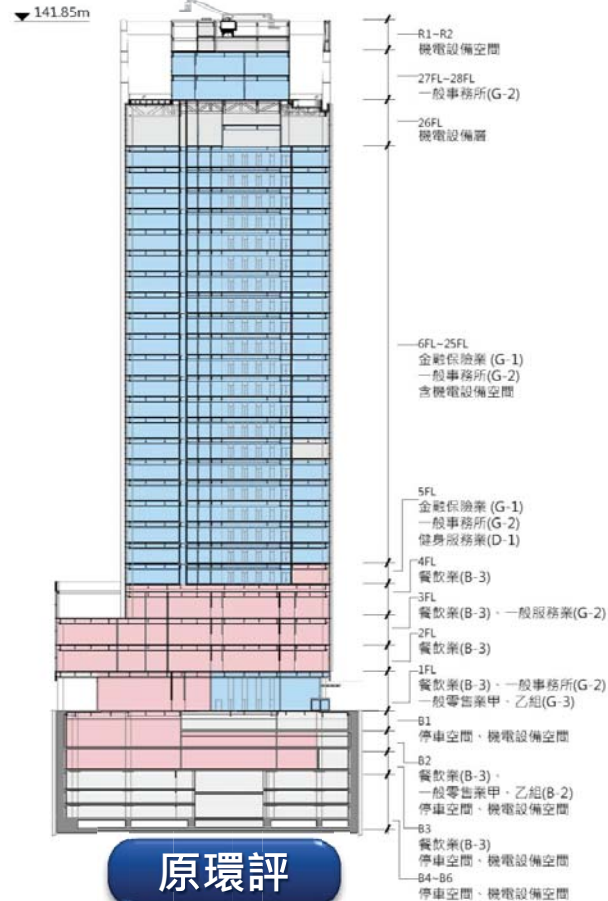
13

變更內容說明對照表

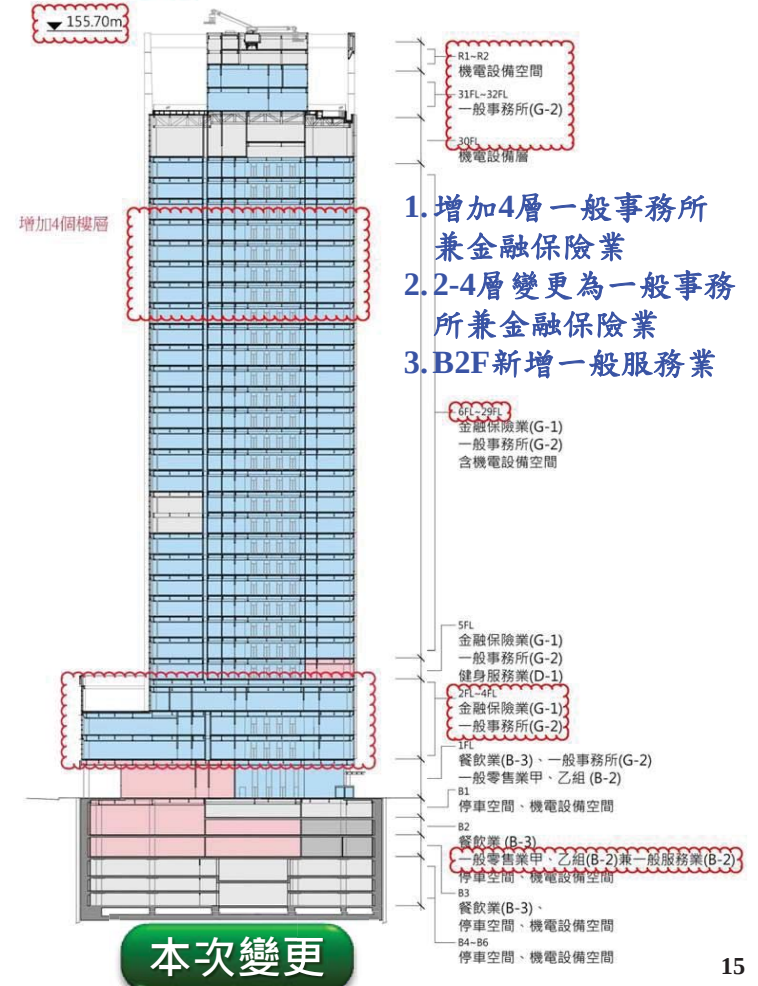
項目		環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及差異	備註
廢棄物量	每日產生量(kg)	3,889	4,372	+483	1.依本次變更污水量檢討人口數。 2.原環評引用106年臺北市廢棄物相關統計。 3.本次變更引用110年臺北市廢棄物相關統計。
	每日清運量(kg)	1,254	1,200.1	-53.9	
	每日資源回收(kg)	2,484	2,840.5	+356.5	
	每日廚餘(kg)	344	331.4	-12.6	
垃圾暫存空間(m ²)		205(B3F)	44.8(B3F) 62.38(B4F)	-97.82	依室內隔間調整B3F垃圾暫存空間大小，商場、辦公室垃圾分別存放，增設B4F垃圾暫存空間；垃圾暫存空間扣除垃圾貯存空間後，仍有足夠空間做為清運操作空間。

空間使用計畫

金融保險業 (G-1)、一般事務所 (G-2)、一般服務業 (G-2)
餐飲業 (B-3)、健身服務業 (D-1)、一般零售業甲、乙組 (B-2)



金融保險業 (G-1)、一般事務所 (G-2)
餐飲業 (B-3)、健身服務業 (D-1)、一般零售業甲、乙組 (B-2)、
一般服務業 (B-2)



15

實景合成模擬圖

原環評



16



17

開挖率及土方量

- 本案於施工開挖過程中發現原環評規劃連續壁之位置，有既有建物之壁樁存在，因此微調連續壁範圍以避開既有壁樁，故開挖率略微增加
- 原環評考量未來拆除工程與連續壁工程時程可能不連續，為維持土壓力平衡，故增加填土，**現實際施工時程可連續，故減少填土**

原環評

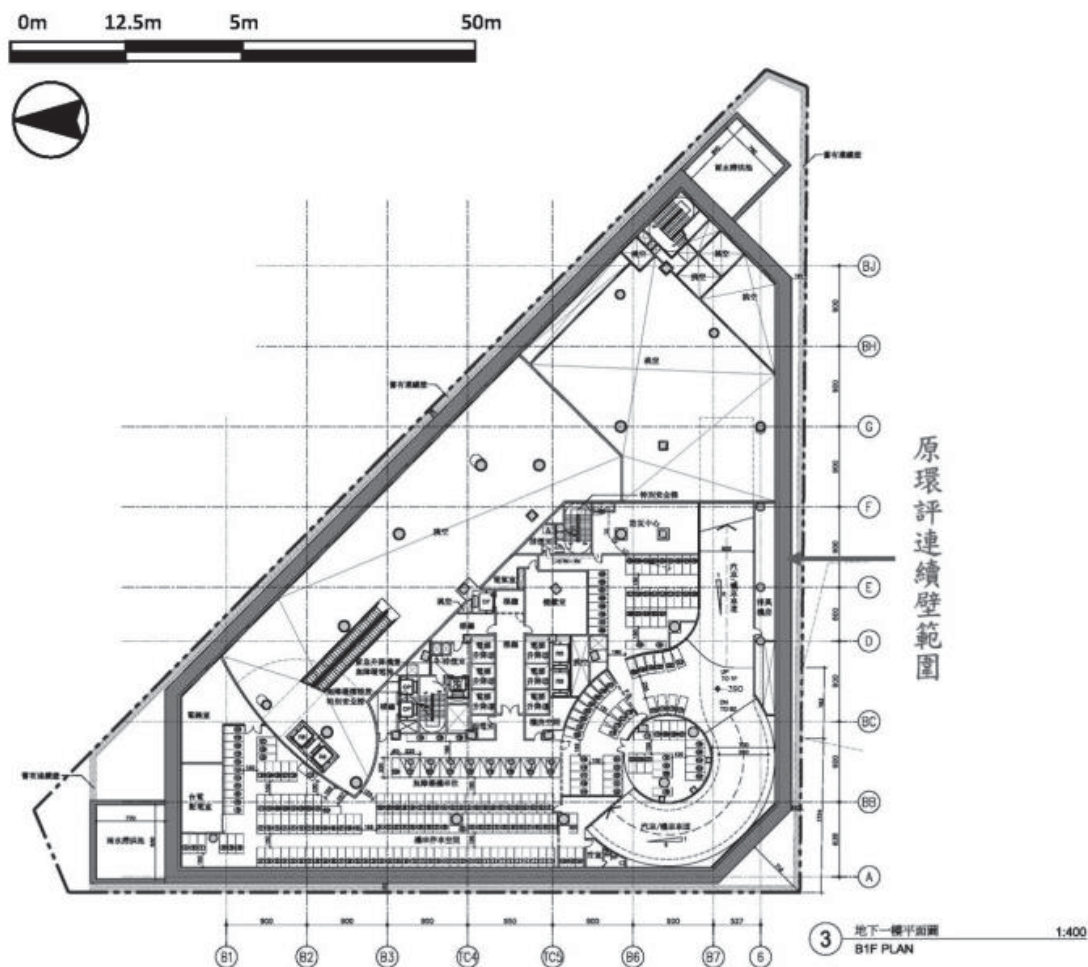
- 開挖率為79.09%
- 土方量填土為17,546 m³
- 挖(棄)方量為58,840 m³

本次變更

- 開挖率變更為79.56%(+0.47%)
- 土方量填土變更為7,517m³(-10,029 m³)
- 挖(棄)方量變更為52,316 m³(-6,524 m³)

連續壁範圍示意圖

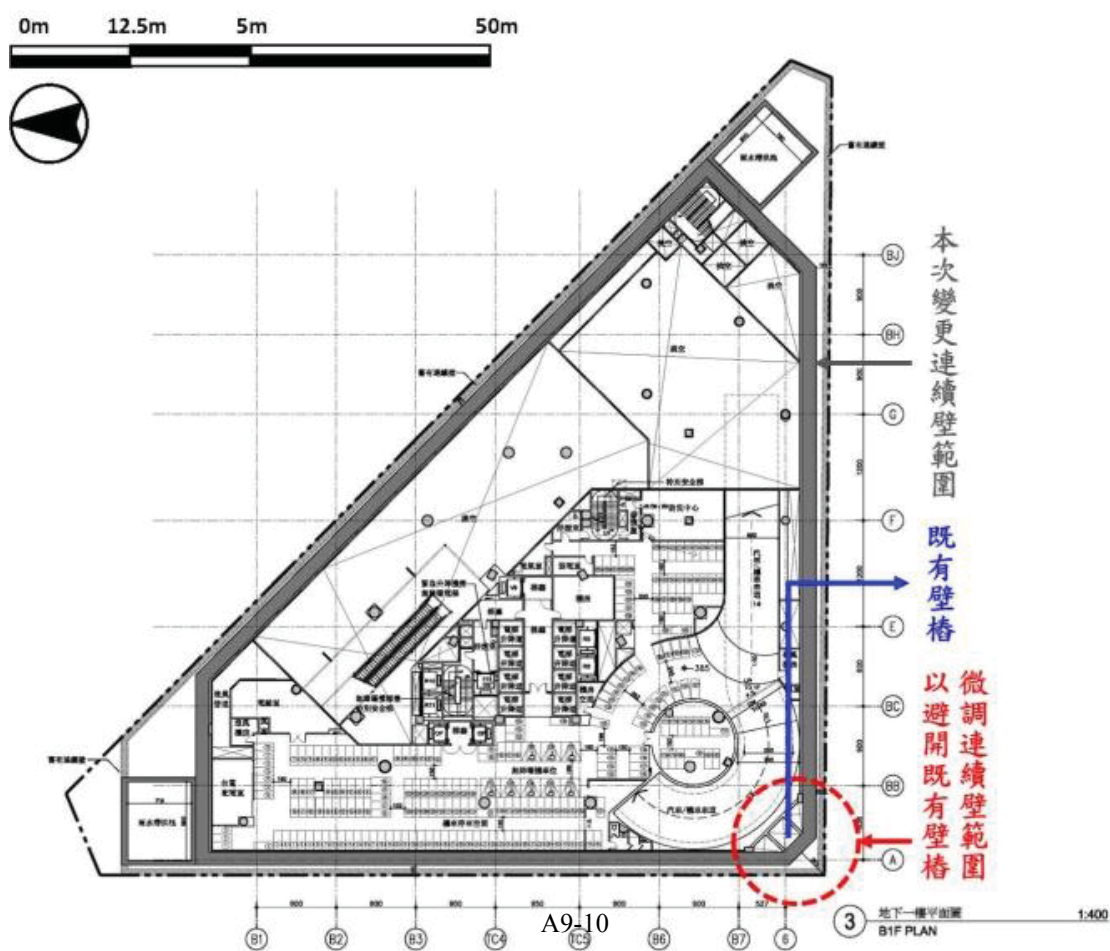
原環評



19

連續壁範圍示意圖

本次變更

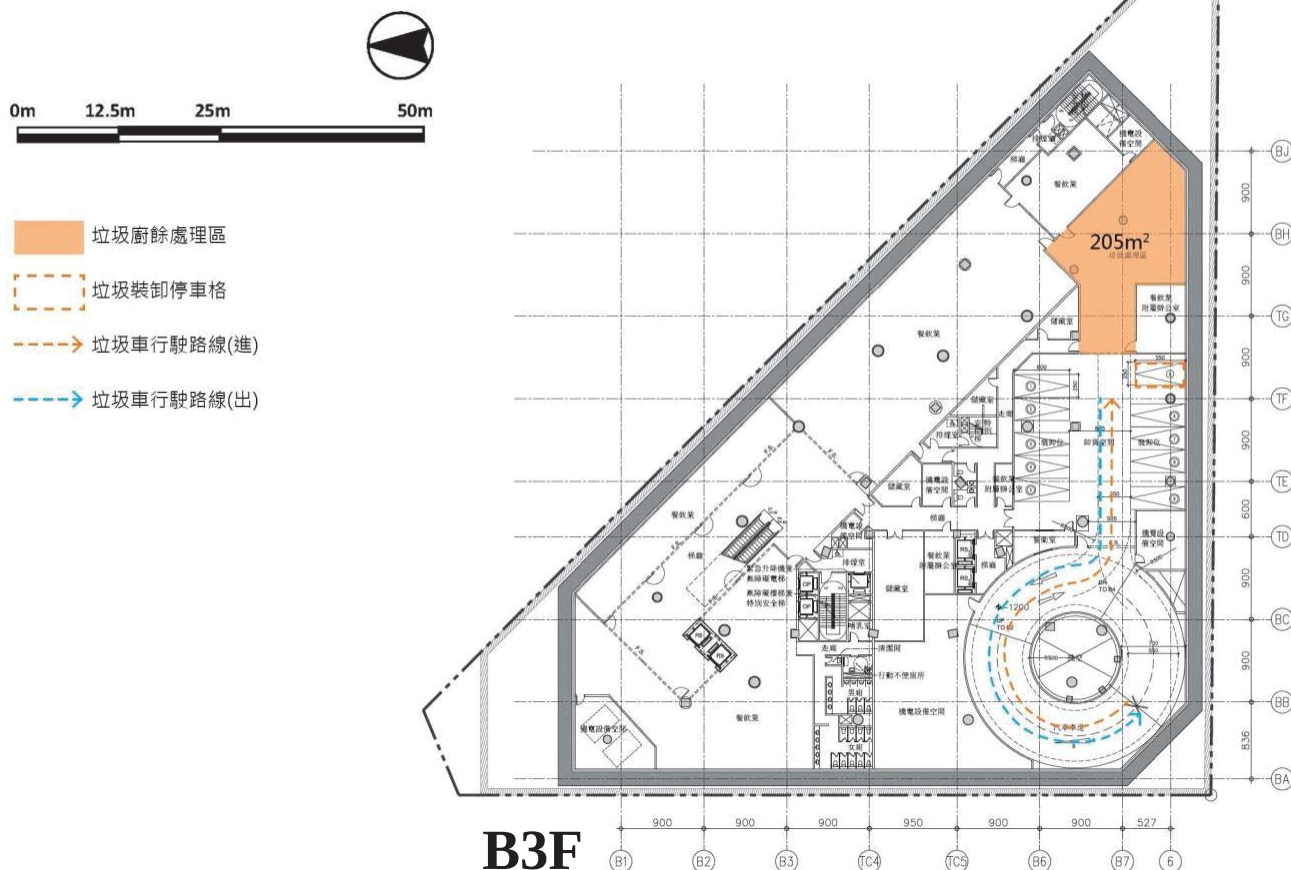


20

垃圾暫存區

原環評

➤ 垃圾暫存區設於B3F（一處，面積205 m²）



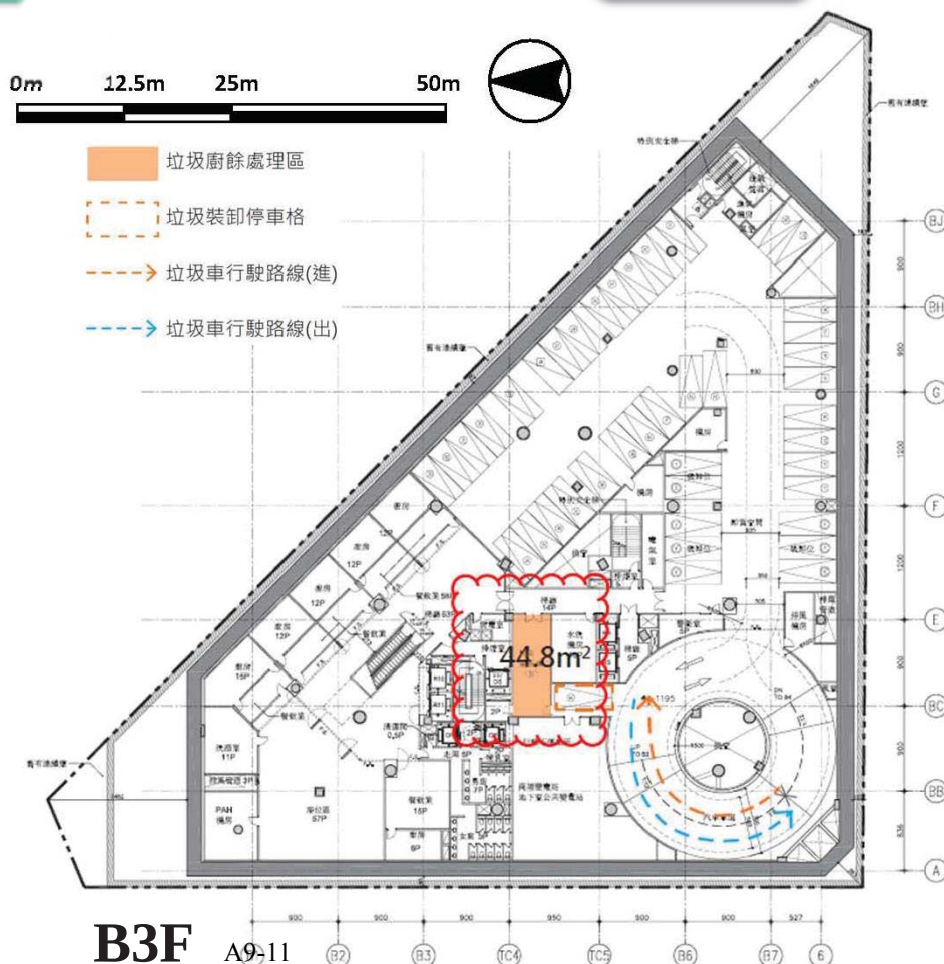
21

垃圾暫存區

本次變更

➤ 分別存放商場及辦公室用途之廢棄物，故規劃為兩樓層存放

➤ 商場廢棄物存放於B3，面積為44.8 m²

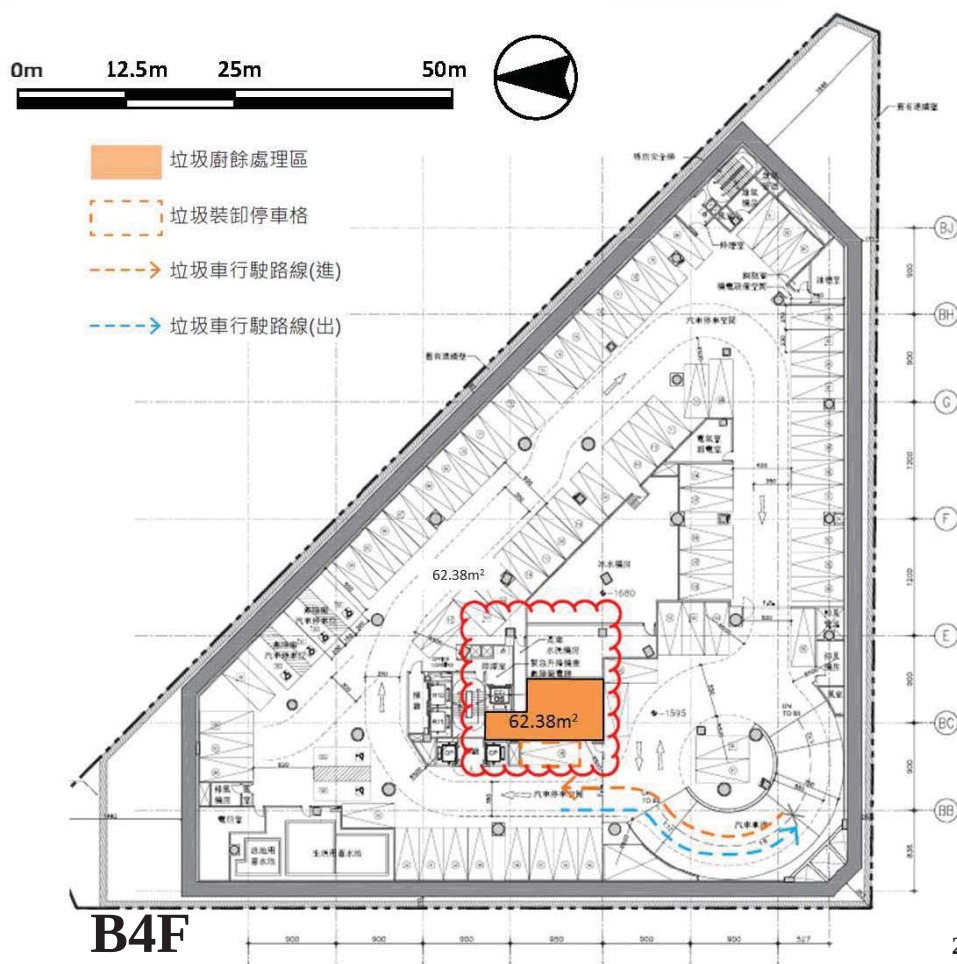


22

垃圾暫存區

本次變更

- 分別存放商場及辦公室用途之廢棄物，故規劃為兩樓層存放
- 辦公室廢棄物存放於B4，面積為62.38 m²



23

變更前後之環境影響綜合比對

影響項目	環境影響說明書(A)	本次變更 (B)	差異分析(B-A)
施工期間 污水量 (CMD)	12	與原環評相同。	影響不變。
剩餘土石方(m ³)	■ 填土17,546 m³ ■ 挖(棄) 58,840 m³ ■ 尖峰小時單向10車/小時	■ 填土7,517 m³ ■ 挖(棄) 52,316 m³ ■ 尖峰小時單向10車/小時	■ 填土-10,029 m³ ■ 挖(棄)-6,524 m³ ■ 每小時單向可維持10部運土卡車不變
施工階段 交通影響	單向交通量每小時增加10部運土卡車(30 pcu)，仍維持原交通服務水準。	施工期間主要環境影響為棄土車輛造成，本次變更土方量減少，以工程手段控制棄土日數，可維持每小時單向10部運土卡車(30 pcu)，與原環評相同，故其影響不變。	影響不變。

變更前後之環境影響綜合比對

影響項目	環境影響說明書(A)	本次變更 (B)	差異分析(B-A)
施工期間 空氣品質	■ AERMOD+CALINE 4模式評估增量 1.基地旁民宅 (1) TSP : 6.54 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2) PM ₁₀ : 2.84 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (3) PM _{2.5} : 1.34 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 2.復興國中小 (1) TSP : 3.55 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2) PM ₁₀ : 0.65 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (3) PM _{2.5} : 0.33 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 3.仁愛國中 (1) TSP : 1.94 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2) PM ₁₀ : 0.58 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (3) PM _{2.5} : 0.31 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	■ AERMOD+CALINE 4模式評估增量 1.基地旁民宅 (1) TSP : 6.59 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2) PM ₁₀ : 2.89 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (3) PM _{2.5} : 1.39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 2.復興國中小 (1) TSP : 3.58 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2) PM ₁₀ : 0.68 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (3) PM _{2.5} : 0.36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 3.仁愛國中 (1) TSP : 1.98 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2) PM ₁₀ : 0.61 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (3) PM _{2.5} : 0.34 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	■ 原環評採環保署 [TEDS9.0版] 資料庫係數推估。 ■ 本次變更採環保署 [TEDS11.1版] 資料庫係數推估。 ■ 施工期間主要環境影響為棄土車輛造成，本次變更土方量減少，以工程手段控制棄土日數，可維持每小時單向10部運土卡車。
施工期間噪音	敦化南路 ■ 平日72.6dB(A) ■ 屬無影響或可忽略影響	施工期間主要環境影響為棄土車輛造成，本次變更土方量減少，以工程手段控制棄土日數，可維持每小時單向10部運土卡車，與原環評相同，故其影響不變。	影響不變。
施工期間振動	敦化南路 ■ 平日54.7dB ■ 符合環境振動量標準	與原環評相同，故其影響不變。	

25

變更前後之環境影響綜合比對

影響項目		環境影響說明書(A)	本次變更 (B)	差異分析(B-A)	
營運期間 污水量 (CMD)		509.5	548.4	+38.9	
營運期間 廢棄物量 (公斤/日)	產生量	3,889	4,372	+483	依污水量檢討推估之人口數以及110年臺北市廢棄物相關統計資料重新檢討。
	清運量	1,254	1,200	-54	
	資源回收	2,484	2,840	+356	
	廚餘	344	331	-13	
營運期間衍生車輛數		■ 平日尖峰 1.小客車113輛 2.機車120輛	■ 平日尖峰 1.小客車106輛 2.機車193輛	本次變更 減少餐飲及商場用途並改為辦公用途，新增之樓層亦均為辦公用途 ，故導致 假日尖峰衍生車輛數顯著下降 。	
		■ 假日尖峰 1.小客車196輛 2.機車117輛	■ 假日尖峰 1.小客車68輛 2.機車45輛		

變更前後之環境影響綜合比對

影響項目	環境影響說明書(A)	本次變更 (B)	差異分析(B-A)
營運期間 交通 服務水準	■ 路段 1.敦化南路 (1)晨峰：A~E (2)昏峰：D~E 2.仁愛路 (1)晨峰：A~E (2)昏峰：D~F 3.安和路 (1)晨峰：A~D (2)昏峰：A~D 4.忠孝東路 (1)晨峰：A~E (2)昏峰：D~F ■ 路口 1.忠孝東路/敦化南路 (1)晨峰：D (2)昏峰：E 2.安和路/敦化南路 (1)晨峰：A (2)昏峰：A 3.仁愛路/敦化南路 (1)晨峰：D (2)昏峰：D	■ 路段 1.敦化南路 (1)晨峰：A~E (2)昏峰：C~E 2.仁愛路 (1)晨峰：A~D (2)昏峰：B~D 3.安和路 (1)晨峰：B~D (2)昏峰：B~D 4.忠孝東路 (1)晨峰：A~E (2)昏峰：B~D ■ 路口 1.忠孝東路/敦化南路 (1)晨峰：C (2)昏峰：C 2.安和路/敦化南路 (1)晨峰：A (2)昏峰：A 3.仁愛路/敦化南路 (1)晨峰：C (2)昏峰：C	交通影響評估上背景交通量必須使用兩年以內調查數值，原環評交通量已無法反映目前現況，因此本案於111年重新調查背景交通量，整體交通量有下降趨勢。 ■ 路段 1. 本次現況調查較原環評現況調查，部份服務水準提升，部分服務水準下降 2. 本案開發後維持開發前相同服務水準 ■ 路口 1. 本次現況調查與原環評現況調查比較 (1)忠孝東路/敦化南路由D~E級提升至C級 (2)安和路/敦化南路服務水準維持A級 (3)仁愛路/敦化南路由D級提升至C級 2. 本案開發後維持開發前相同服務水準

27

變更前後之環境影響綜合比對

影響項目	環境影響說明書(A)	本次變更 (B)	差異分析(B-A)
營運期間 空氣品質	■ AERMOD+CALINE4模式評估增量 1.基地旁民宅 (1) TSP：2.83$\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2) PM₁₀：2.34$\mu\text{g}/\text{m}^3$ (3) PM_{2.5}：2.03$\mu\text{g}/\text{m}^3$ 2.復興國中小 (1) TSP：1.00$\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2) PM₁₀：0.71$\mu\text{g}/\text{m}^3$ (3) PM_{2.5}：0.59$\mu\text{g}/\text{m}^3$ 3.仁愛國中 (1) TSP：0.94$\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2) PM₁₀：0.64$\mu\text{g}/\text{m}^3$ (3) PM_{2.5}：0.52$\mu\text{g}/\text{m}^3$	■ AERMOD+CALINE4模式評估增量 1.基地旁民宅 (1) TSP：0.72$\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2) PM₁₀：0.47$\mu\text{g}/\text{m}^3$ (3) PM_{2.5}：0.33$\mu\text{g}/\text{m}^3$ 2.復興國中小 (1) TSP：0.50$\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2) PM₁₀：0.29$\mu\text{g}/\text{m}^3$ (3) PM_{2.5}：0.21$\mu\text{g}/\text{m}^3$ 3.仁愛國中 (1) TSP：0.52$\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2) PM₁₀：0.31$\mu\text{g}/\text{m}^3$ (3) PM_{2.5}：0.22$\mu\text{g}/\text{m}^3$	■ 原環評採環保署[TEDS9.0版]資料庫係數、以設置30家餐廳推估 ■ 本次變更採環保署[TEDS11.1版]資料庫係數、以設置20家餐廳推估。 ■ [TEDS11.1版]各式餐飲空污排放係數遠較[TEDS9.0版]為小，且本次變更推估餐廳數量較原環評減少10家故本次變更營運期間粒狀污染物增量相較原環評有大幅度降低。

A9-14

28

變更前後之環境影響綜合比對

影響項目	環境影響說明書(A)	本次變更 (B)	差異分析(B-A)
營運期間噪音	敦化南路 ■ 平日72.5dB(A) ■ 假日70.4dB(A) ■ 屬無影響或可忽略影響	敦化南路 ■ 平日72.5dB(A) ■ 假日70.1dB(A) ■ 屬無影響或可忽略影響	本次變更 減少餐飲及商場用途並改為辦公用途 新增之樓層亦均為辦公用途 ，故導致 假日尖峰衍生車輛數顯著下降 ，假日之噪音、振動影響降低。
營運期間振動	敦化南路 ■ 平日54.6dB ■ 符合環境振動量標準	敦化南路 ■ 平日54.6dB ■ 假日53.2dB ■ 符合環境振動量標準	
行人風場	實驗以正北風向為準，每22.5度作一量測，共計16個風向角。 ■ 大樓興建後(無植栽)基地內測點23與基地周圍測點49行人舒適度等級為短時間站坐標準，其他測點行人舒適度等級為長時間站坐標準。 ■ 大樓興建後(有植栽)基地所有測點行人舒適度等級為長時間站坐標準。	實驗以正北風向為準，每10度作一量測，共計36個風向角。 ■ 大樓興建後(無植栽、有植栽)，基地所有測點行人舒適度等級為長時間站坐標準。	差異甚微。

29



書面審查意見

廢棄物 相關意見

節能減碳 相關意見

避難逃生 相關意見

停車席位 相關意見

環境影響 相關意見

- ▶ 廢棄物貯存空間計算請補充說明是否營運期間會發生連續假日數日無垃圾清運的狀況，若可能有此狀況，是否目前現規劃之儲存空間仍足夠。
- ▶ 本案計算引進人數5,384人，較原環說書略增300多人，廢棄物每日產生量由3,889kg/d增為4,372kg/d，但變更後垃圾暫存區反而從原規劃205m²縮小約一半，且改成兩樓層存放，請說明其合理性，預防廢棄物貯存分類不當，空間不足，衍生的環境衛生、異味、病媒孳生問題的因應規劃。
- ▶ 本次產生之廢棄物增加，但垃圾暫存空間減少，請說明。

31

廢棄物貯存空間說明

本次變更

- ▶ 本案使用用途以辦公室為主，於假日產生之生活廢棄物量較少。
- ▶ 本案為分別存放商場及辦公室用途之廢棄物，故規劃為兩樓層存放，其中商場廢棄物存放於B3、辦公室廢棄物存放於B4。
- ▶ 商場廢棄物貯存檢討：
 1. 假設4日清除一次一般垃圾的情形下，合計共需7.2 m²之儲存空間。
 2. B3F設置商場之垃圾暫存空間總計44.8 m²，扣除垃圾貯存空間7.2 m²後，仍有37.6 m²之空間做為清運操作空間，可應對連續數日無垃圾清運的狀況。
- ▶ 辦公室廢棄物貯存檢討：
 1. 假設4日清除一次一般垃圾的情形下，合計共需14.4+34+4=52.4 m²之儲存空間。
 2. B4F設置辦公室之垃圾暫存空間總計62.38 m²，扣除垃圾貯存空間52.4 m²後，仍有9.98 m²之空間做為清運操作空間，可應對連續數日無垃圾清運的狀況。

書面審查意見

廢棄物
相關意見

節能減碳
相關意見

避難逃生
相關意見

停車席位
相關意見

環境影響
相關意見

- ▶ 報告書未見變更前後溫室氣體排放量差異分析，建議補充說明。p.7-1所述一年使用的電量係變更前或後？契約容量是否未變？
- ▶ 原環評用電契約容量為500 kW，本次變更案，其契約容量已高升為4,100 kW，建議比照經濟部能源局用電大戶得義務設置其契約容量10%之再生能源發電裝置容量，亦即 $4,100 \text{ kW} \times 10\% = 410 \text{ kW}$ ，並考量臺北市推動宜居永續城市，建議採用薄膜太陽能板融入建築用材，使建築更具綠化之美意。

33

溫室氣體排放量差異分析

➤ 原環評

1. 原環境影響說明書僅就公共用電契約容量估算，故為500 kW；若計入辦公及商場等用途，則總契約容量應為4,240 kW
2. 依「2019年綠建築手冊12小時間歇使用類(P.177)」進行估算，一年將使用13,673,919度電
3. 並依據經濟部能源局於111年11月4日公告電力排碳係數為0.509公斤CO_{2e}/度，一年碳排約為6,960公噸

➤ 本次變更

1. 總契約容量為4,100 kW
2. 依「2019年綠建築手冊12小時間歇使用類(P.177)」進行估算，一年將使用11,926,301度電
3. 並依據經濟部能源局於111年11月4日公告電力排碳係數為0.509公斤CO_{2e}/度，一年碳排約6,070公噸

➤ 本次變更碳排較原環評減少約890公噸

► 法規規範

依「臺北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範(111年修正發布)」，本案應設置整體契約容量5%以上之再生能源發電設備或儲能設備。

► 本案檢討

- 本案契約容量4,100kW，應設置 $4,100\text{kW} \times 5\% = 205\text{kW}$ 以上之再生能源發電設備或儲能設備，本案並以下述方式達成所需再生能源：
 1. 本案於屋頂配置太陽能，總太陽能板面積為 143.64m^2 ，共114片350W太陽能板，總發電量為39.90kW，與市電併入供應大樓使用
 2. 設置太陽能板總發電量不足之處，本案以購買再生能源電力及憑證補足。
- 本案於屋頂設置太陽能板，屋頂太陽板較有效率接受太陽照射，發電效率較佳。

35

書面審查意見

廢棄物
相關意見

節能減碳
相關意見

避難逃生
相關意見

停車席位
相關意見

環境影響
相關意見

- 針對p.4-4本次避難逃生空間規劃之變更（p.4-16、17、18），請補充說明變更之理由及動線規劃合理性。
- 7—27樓層消防救災空間出入口從三個變為兩個，較不利於後續各樓層裝修後人員逃生的合理性。
- 本次變更涉及一樓隔間變更，請檢討避難層逃生梯前往戶外逃生動線的直接性。

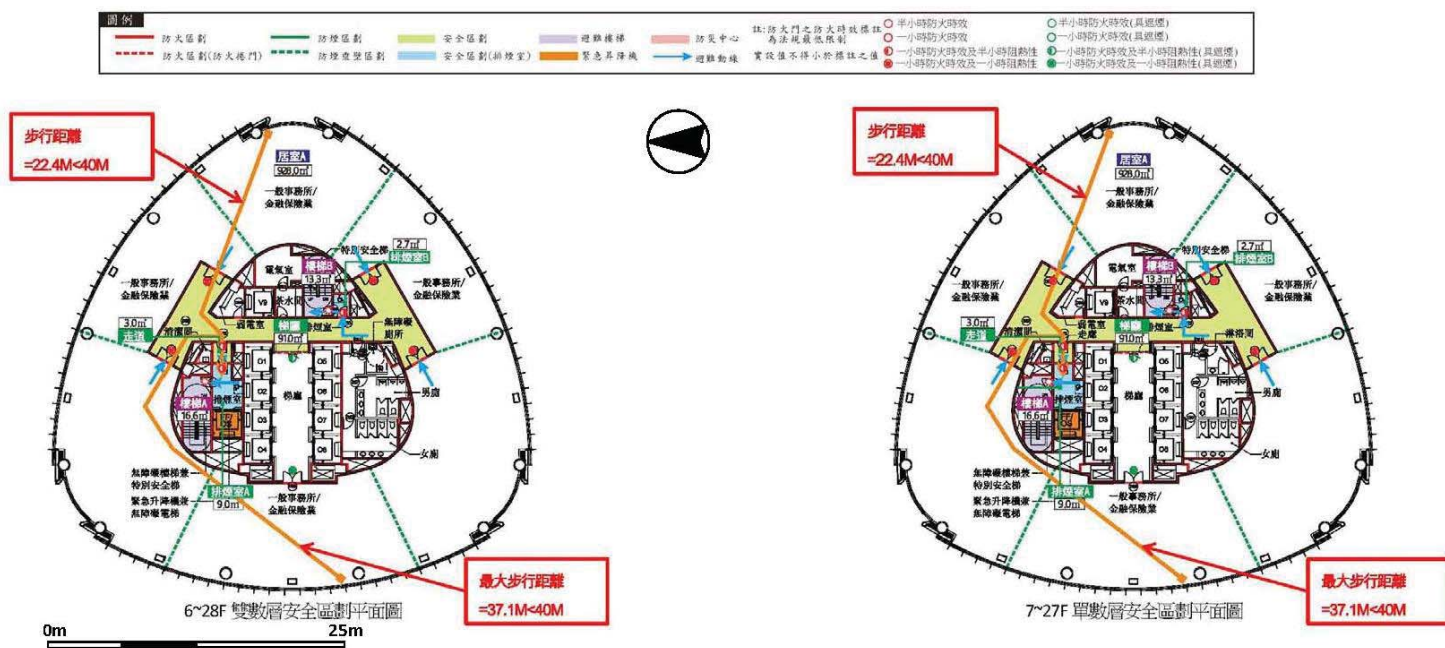
本次變更

- 37

38

消防救災空間安全區劃示意圖(標準層)

本次變更



39

書面審查意見

廢棄物
相關意見

節能減碳
相關意見

避難逃生
相關意見

停車席位
相關意見

環境影響
相關意見

- ▶ 本次變更容積率從787.73%增至853%，樓層數增到32層，2—4層從商場變更為辦公室對應之停車量，為何法停減少17輛，實設車位增加35輛之合理性。
- ▶ 依據本次變更的停車需求估算，僅需要177席汽車停車需求，卻超額供給105席，達到282席，設置於B4~B6，建議應減少一層汽車停車供給或維持法停停車供給。
- ▶ 基地位置較為特殊，人車動線於斜交路口較易形成衝突點，建議與交通主管單位協調加強交通工程，並適度設置智慧型停車顯示資訊及系統。
- ▶ 可以進一步考量增加共享運具的可能性，如：基地於一樓平面設置的自行車位可增設共享自行車，或地下停車場的共享汽車車位。

停車席位規劃說明

本次變更

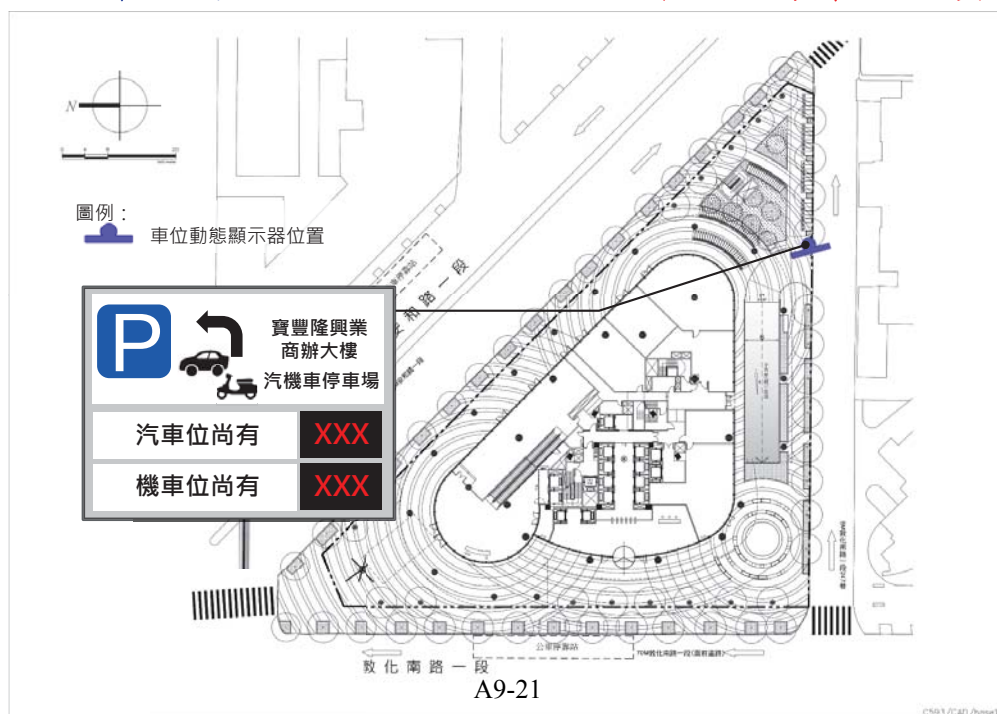
- 本案於110年10月20日領得雜項執照110雜字第0027號，且已於111年1月17日完成申報開工，開挖地下室施作連續壁。
- 本次變更因調整使用類別，故重新檢討停車需求。
- 經計算法定汽車位為230席，設置地下五層車位數共208席無法滿足法定車位需求，需維持原環評之地下六層才可滿足法定車位數，基地自設車位因而略微增加。
- 本案多設置之停車位，後續將承諾開放公眾使用，以滿足基地周邊整體停車需求。

41

停車場進出管理措施

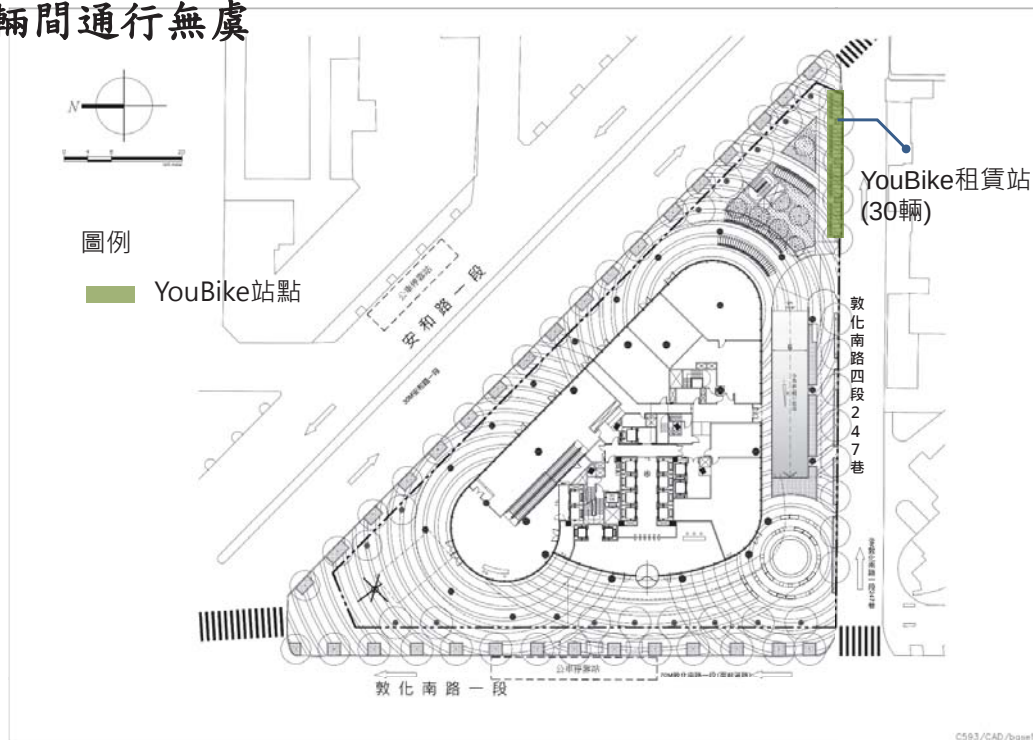
本次變更

- 在1F停車場出入口規劃設置圓凸鏡與禁右牌面，提醒駕駛進出時需注意車道動向，並且於尖峰時段機動派遣交管人員，引導進出車輛，增進車流效率與行人安全；並承諾設置智慧型停車顯示資訊系統



42

- ▶ 於1F敦化南路四段247巷設置30席YouBike站點，鼓勵顧客與員工使用公共運輸串聯旅次的最後一哩路，並預留人車通行空間，使人行與車輛間通行無虞



43

書面審查意見

綠化
相關意見

節能減碳
相關意見

環境影響
相關意見

停車席位
相關意見

環境影響
相關意見

- ▶ 請說明本案有無施工期間空氣污染排放抵換措施，若有，其內容亦請補充。
- ▶ 本次變更涉及樓高變更，請說明對施工期程之影響，若有施工期延長情形，請評估對空氣污染物排放之影響。
- ▶ 本次變更涉及樓高變更，請說明對附近住戶之日照影響。是否會遮蔽附近住戶之日照，減少其日照時數？若有此情形，是否已進行溝通？是否有因應對策？
- ▶ 本案樓層數增加，請說明其對周圍建築日照之影響。
- ▶ 景觀影響差異分析內容是否應該補充？
- ▶ 目前基地正在施工，施工階段各種環境影響差異分析內容是否應提供？

施工階段各種環境影響說明

- 本次變更後施工期估計將**延長約7.5個月**。
- 施工期間主要環境影響為**棄土車輛造成**，本次變更土方量減少，以工程手段控制棄土日數，可維持每小時單向10部運土卡車，**與原環評相同，故其影響不變**。
- 施工期間空氣污染，於原環評均以**施工期間最大可能衍生成量保守評估**，故施工期延長不影響評估結果，原環評施工期間空氣品質評估增量如下：

■ AERMOD+CALINE4模式評估增量

- | | | |
|---|---|---|
| ➢ 基地旁民宅 | ➢ 復興國中小 | ➢ 仁愛國中 |
| (1) TSP : 6.54 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | (1) TSP : 3.55 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | (1) TSP : 1.94 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ |
| (2) PM ₁₀ : 2.84 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | (2) PM ₁₀ : 0.65 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | (2) PM ₁₀ : 0.58 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ |
| (3) PM _{2.5} : 1.34 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | (3) PM _{2.5} : 0.33 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ | (3) PM _{2.5} : 0.31 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ |

➢ 其他環境影響評估結果：

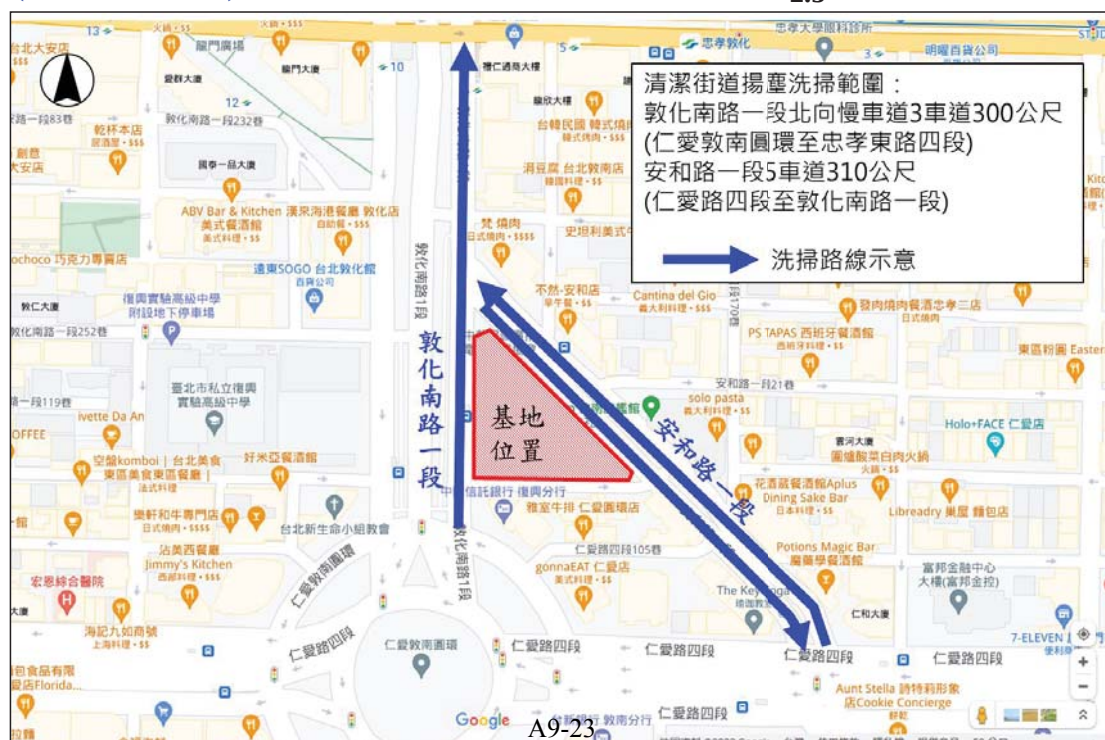
- 施工期間每天產生污水量：約12 CMD
- 施工廢棄物：將全數委託合格公民營廢棄物清運業者清除，不致造成環境影響。
- 施工階段交通影響：單向交通量增加30 pcu，仍維持原交通服務水準。
- 施工期間噪音：交通噪音平日合成音量72.6dB(A)，屬無影響或可忽略影響
- 施工期間振動：車輛交通合成振動量54.7dB，符合環境振動量標準

45

施工期間細懸浮微粒(PM_{2.5})抵換措施

- 經檢討本案施工期間PM_{2.5}總排放量推估**約1,082公斤**
- 本案**施工期間晴天每日執行規劃路段之洗掃，清潔總長度共為(0.3公里**
×3)+(0.31公里×5)=2.45公里，總計施工期間PM_{2.5}可抵換1,157公斤

本次變更



46

本次變更

基地退縮分析平面圖及 冬至日照陰影檢討



本次變更

景觀美質評估

本次變更

景觀控制點1(安和路人行道)



49

景觀美質評估

本次變更

景觀控制點1(安和路人行道)

景觀點控制點：	各階段景觀變化評價準則評值彙整					景觀變化程度	總分
	生動性	自然性	獨特性	協調性	自明性		
施工前(A)							
整體自然環境	-	-	-	-	-	-	-
整體人為環境	3	3	2	3	3	5	19
施工階段(B)							
整體自然環境	-	-	-	-	-	-	-
整體人為環境	1	1	2	2	2	1	9
營運階段(C)							
整體自然環境	-	-	-	-	-	-	-
整體人為環境	3	2	3	2	4	1	15
景觀美質影響評估							
施工階段之影響(A-B)							
整體自然環境	-	-	-	-	-	-	-
整體人為環境	2	2	0	1	1	4	10
施工階段景觀美質影響等級						中度影響(負面)	
營運階段之影響(A-C)							
整體自然環境	-	-	-	-	-	-	-
整體人為環境	0	1	-1	1	-1	4	4
營運階段景觀美質影響等級						輕微影響(負面)	

註：1.0~8(輕微影響)、9~16(中度影響)、17~24(顯著影響)。

2.施工前景觀變化程度評值，依景觀變化程度等級劃分標準一律給予5分。

A9-25

50

景觀控制點2(仁愛敦化圓環車道)



51

景觀控制點2(仁愛敦化圓環車道)

景觀點控制點：	各階段景觀變化評價準則評值彙整					景觀變化程度	總分
	生動性	自然性	獨特性	協調性	自明性		
施工前(A)							
整體自然環境	-	-	-	-	-	-	-
整體人為環境	3	4	4	3	4	5	23
施工階段(B)							
整體自然環境	-	-	-	-	-	-	-
整體人為環境	2	3	4	2	4	3	18
營運階段(C)							
整體自然環境	-	-	-	-	-	-	-
整體人為環境	4	3	4	4	4	1	20
景觀美質影響評估							
施工階段之影響(A-B)							
整體自然環境	-	-	-	-	-	-	-
整體人為環境	1	1	0	1	0	2	5
施工階段景觀美質影響等級						輕微影響(負面)	
營運階段之影響(A-C)							
整體自然環境	-	-	-	-	-	-	-
整體人為環境	-1	1	0	-1	0	4	3
營運階段景觀美質影響等級						輕微影響(負面)	

註：1.0~8(輕微影響)、9~16(中度影響)、17~24(顯著影響)。

2.施工前景觀變化程度評值，依景觀變化程度等級劃分標準一律給予5分。

景觀控制點3(敦化南路人行道)



現況



施工



營運



53

景觀控制點3(敦化南路人行道)

景觀點控制點：	各階段景觀變化評價準則評值彙整					景觀變化程度	總分
	生動性	自然性	獨特性	協調性	自明性		
施工前(A)							
整體自然環境	-	-	-	-	-	-	-
整體人為環境	3	2	3	2	2	5	17
施工階段(B)							
整體自然環境	-	-	-	-	-	-	-
整體人為環境	2	1	3	1	2	3	12
營運階段(C)							
整體自然環境	-	-	-	-	-	-	-
整體人為環境	4	1	4	3	3	1	16
景觀美質影響評估							
施工階段之影響(A-B)							
整體自然環境	-	-	-	-	-	-	-
整體人為環境	1	1	0	1	0	2	5
施工階段景觀美質影響等級						輕微影響(負面)	
營運階段之影響(A-C)							
整體自然環境	-	-	-	-	-	-	-
整體人為環境	-1	1	-1	-1	-1	4	1
營運階段景觀美質影響等級						輕微影響(負面)	

註：1.0~8(輕微影響)、9~16(中度影響)、17~24(顯著影響)。

2.施工前景觀變化程度評值，依景觀變化程度等級劃分標準一律給予5分。

簡報結束，敬請指教



寶豐隆置地廣場新建工程 環境影響差異分析報告

第二次審查會 簡報

開發單位：寶豐隆興業股份有限公司
規劃單位：大元聯合建築師事務所
評估單位：黎明興技術顧問股份有限公司

中華民國112年5月

簡報大綱



1 前言

2 變更內容說明

3 書面審查意見答覆

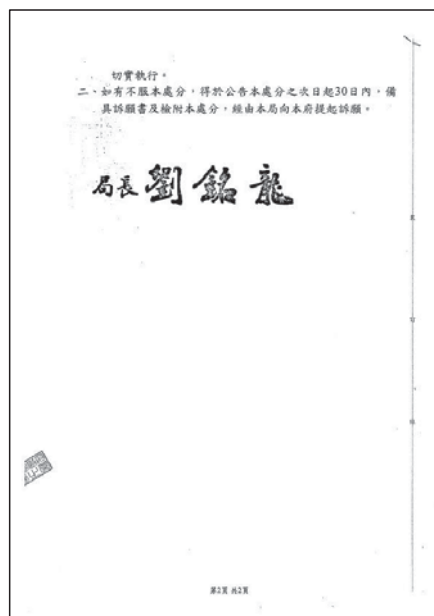
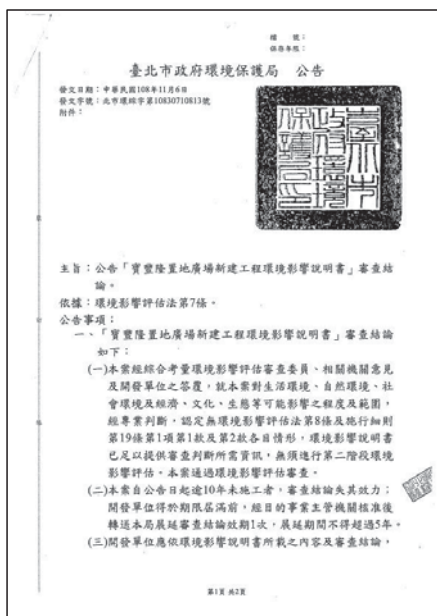
1 前言

2 變更內容說明

3 書面審查意見答覆

前言

- ▶ 「寶豐隆置地廣場新建工程環境影響說明書」其環境影響說明書業經臺北市政府環境保護局108年11月6日北市環綜字第10830710813號公告審查結論。
- ▶ 本案都審經111年12月29日「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」1111229專案委員會審議，決議為「本案經申設單位同意依會議討論事項修正，全案修正後通過」。



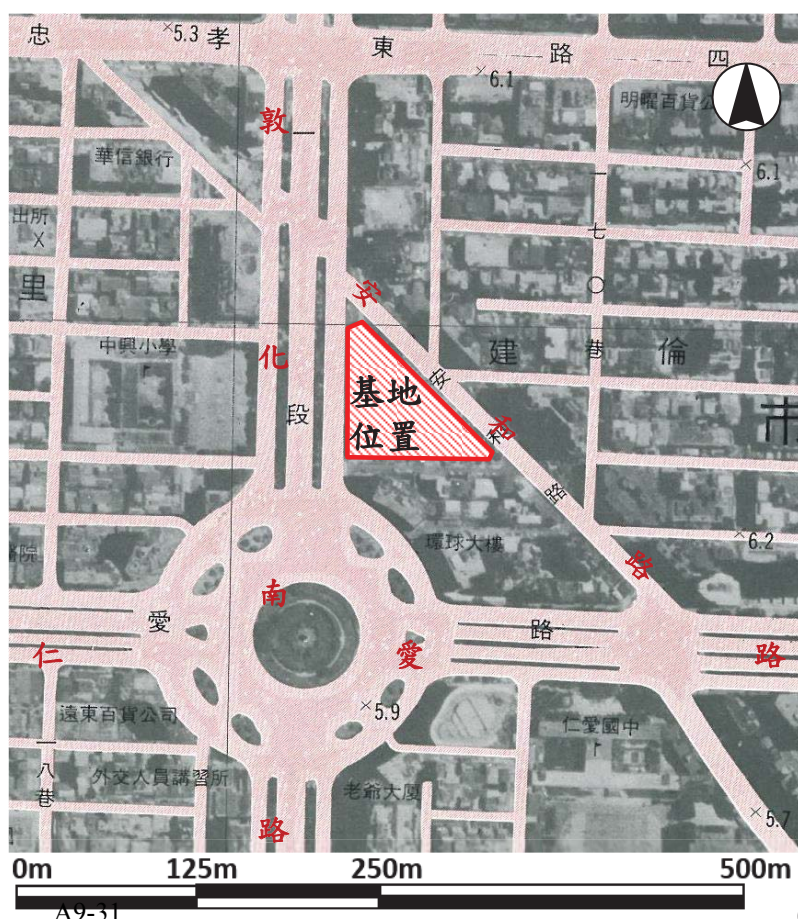
變更理由

- ▶ 本案擬依111年4月13日「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」申請將地下層原容積移至地上層使用。
- ▶ 經重新檢討擬申請容積獎勵項目依108年5月15日修正公布都市更新建築容積獎勵辦法申請。
- ▶ 重新檢討營運各項使用需求。
- ▶ 因實際規劃各項工程時程得以銜接連續，故可減少維持土壓力平衡所需土方量。
- ▶ 因「垃圾、廚餘」及「資源回收」收受車輛不同，本案為方便不同收受車輛之載運管理，而將不同種類垃圾之貯存空間分設於B3F及B4F。

5

基地位置及現況

- ▶ 基地位於「臺北市大安區仁愛段二小段687、687-3等二筆地號」。
- ▶ 土地使用分區為「敦化南北路特定專用區A區」。
- ▶ 行政轄區屬於「臺北市大安區建倫里」。
- ▶ 基地三面臨路，東北側為安和路，西側為敦化南路，南側為敦化南路一段247巷，交通堪稱便利。
- ▶ 基地目前施工中，目前主要施工內容為連續壁工程。



A9-31

6

基地現況照片



7



1 前言

2 變更內容說明

3 書面審查意見答覆

變更內容說明對照表

項目	環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及差異	備註
允建建築面積 (m ²)	2,736.26	2,737.50	+1.24	因騎樓面積調整，故允建建築面積亦有變動。
實設建蔽率(%)	64.86	64.63	-0.23	配合都市更新相關法令之修訂，依111年「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」及108年「都市更新建築容積獎勵辦法」等規定重新檢討容積，並依使用需求調整2-4層使用用途，原商場變更為辦公室。
實設建築面積 (m ²)	2,730.32	2,721.90	-8.42	
實設容積率(%)	787.73	853.20	+65.47	
實設容積樓地板面積(m ²)	35,692.00	38,658.47	+2,966.47	
總樓地板面積 (m ²)	61,279.35	66,217.10	+4,937.75	
戶數(戶)	31	34	+3	
樓層數	地上28層 地下6層	地上32層 地下6層	地上+4層	
建築物高度(m)	141.85	155.70	+13.85(+9.76%)	

9

變更內容說明對照表

項目	環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及 差異	備註
使用用途	28F為一般事務所 27F為一般事務所、一般事務所附屬勞工設施 26F為機電設備空間 6F~25F為一般事務所兼金融保險業 5F為一般事務所兼金融保險業、健身服務業 4F為餐飲業 3F為餐飲業、一般服務業 2F為餐飲業 1F為一般零售業甲、乙組兼餐飲業、一般事務所兼金融保險業 B1F為機車停車空間 B2F為一般零售業甲乙組餐飲業及機車停車空間 B3F為餐飲業、裝卸空間 B4F~B6F為停車空間	32F為一般事務所 31F為一般事務所、一般事務所附屬勞工設施 30F為機電設備空間 <u>26F~29F為一般事務所兼金融保險業</u> 6F~25F為一般事務所兼金融保險業 5F為一般事務所兼金融保險業、健身服務業 2~4F為 <u>一般事務所兼金融保險業</u> 1F為一般零售業甲、乙組兼餐飲業、一般事務所兼金融保險業 B1F為機車停車空間 B2F為一般零售業甲乙組一般服務業、餐飲業及機車停車空間 B3F為餐飲業、裝卸空間 B4F~B6F為停車空間	樓層數由28F增加至32F，26~29F均為一般事務所兼金融保險業，原環評26~28F之使用用途移至30~32F 取消2~4F餐飲業、一般服務業，變更為一般事務所兼金融保險業 B2F新增一般服務業	配合都市更新相關法令之修訂，依111年「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」及108年「都市更新建築容積獎勵辦法」等規定重新檢討容積，並依使用需求調整2-4層使用用途，原商場變更為辦公室。

10

變更內容說明對照表

項目	環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及差異	備註
汽車停車位(席)	法定：247 實設：247 (電動汽車位預留管線83席)	法定：230 實設：279 (車位100%預留管線，初期設置安裝充電系統28席，後續視實際需求安裝充電系統)	法定：-17 實設：+32 (電動汽車位預留管線+196)	依使用用途樓地板面積調整變更法定汽機車、裝卸位及自行車數量。
機車停車位(席)	法定：387 實設：387 (電動機車位預留管線129席)	法定：382 實設：393 (車位100%預留管線，初期設置安裝充電系統40席，後續視實際需求安裝充電系統)	法定：-5 實設：+6 (電動機車位預留管線+264)	
裝卸停車位(席)	法定：9 實設：9	法定：8 實設：8	法定：-1 實設：-1	
自行車停車位(席)	實設62	實設71	+9	

11

變更內容說明對照表

項目	環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及差異	備註
綠覆率(%)	126.9	126.9	不變	因應開發單位使用需求調整景觀配置
綠覆面積(m ²)	1,869.3	1,870.6	+1.3	
屋頂綠化面積(m ²)	75	56.8	-18.2	因應屋頂造型改變面積縮小，修正屋頂綠化面積，仍符合審議規範。
太陽能板面積(m ²)	143	282.1	+139.1	

變更內容說明對照表

項目	環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及差異	備註
開挖率(%)	79.09	79.56	+0.47	於施工開挖過程中發現原環評規劃連續壁之位置，有既有建物之壁樁存在，因此微調部份連續壁之位置使其可避開既有壁樁故開挖率略微增加。
土方量(m³)	1.填土17,546 m³ 2.挖(棄) 58,840 m³	1.填土7,517 m³ 2.挖(棄) 52,316 m³	1.填土 -10,029 m³ 2.挖(棄) -6,524 m³	1.原環評考量未來拆除工程與連續壁工程時程可能不連續為維持土壓力平衡故增加填土。 2.現實際施工時程可連續，故減少填土並微調連續壁範圍
營運期間平均 日用水量 (CMD)	517	594	+77	依各種使用用途面積調整，故用、污水量調整。
營運期間平均 日污水量 (CMD)	509.5	548.4	+38.9	

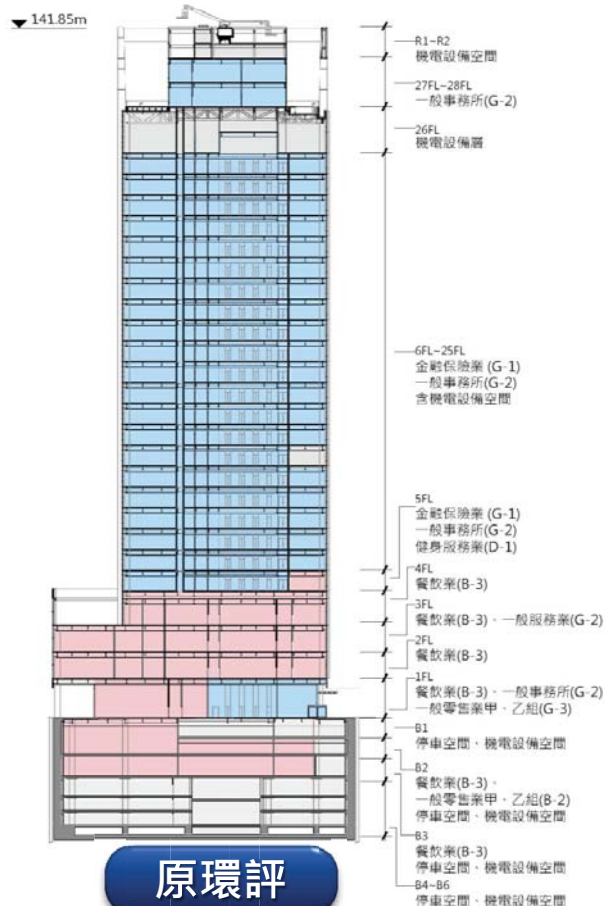
13

變更內容說明對照表

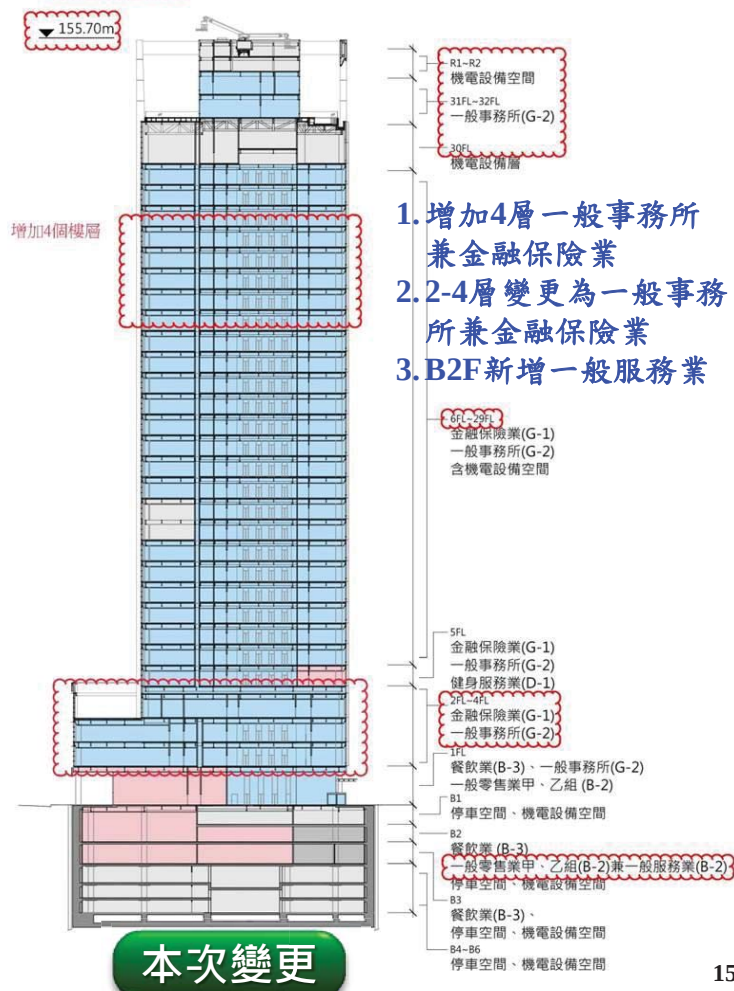
項目		環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及差異	備註
廢棄物量	每日產生量(kg)	3,889	4,372	+483	1.依本次變更污水量檢討人口數。 2.原環評引用106年臺北市廢棄物相關統計。 3.本次變更引用110年臺北市廢棄物相關統計。
	每日清運量(kg)	1,254	1,200.1	-53.9	
	每日資源回收(kg)	2,484	2,840.5	+356.5	
	每日廚餘(kg)	344	331.4	-12.6	
垃圾暫存空間(m²)		205(B3F)	44.8(B3F) 62.38(B4F)	-97.82	因「垃圾、廚餘」及「資源回收」收受車輛不同，本案為方便不同收受車輛之載運管理，而將不同種類垃圾之貯存空間分設於B3F及B4F；垃圾暫存空間扣除垃圾貯存空間後，仍有足夠空間做為清運操作空間。

空間使用計畫

金融保險業 (G-1)、一般事務所 (G-2)、一般服務業 (G-2)
餐飲業 (B-3)、健身服務業 (D-1)、一般零售業甲、乙組 (B-2)



金融保險業 (G-1)、一般事務所 (G-2)
餐飲業 (B-3)、健身服務業 (D-1)、一般零售業甲、乙組 (B-2)、一般服務業 (B-2)



15

實景合成模擬圖

原環評



A9-36

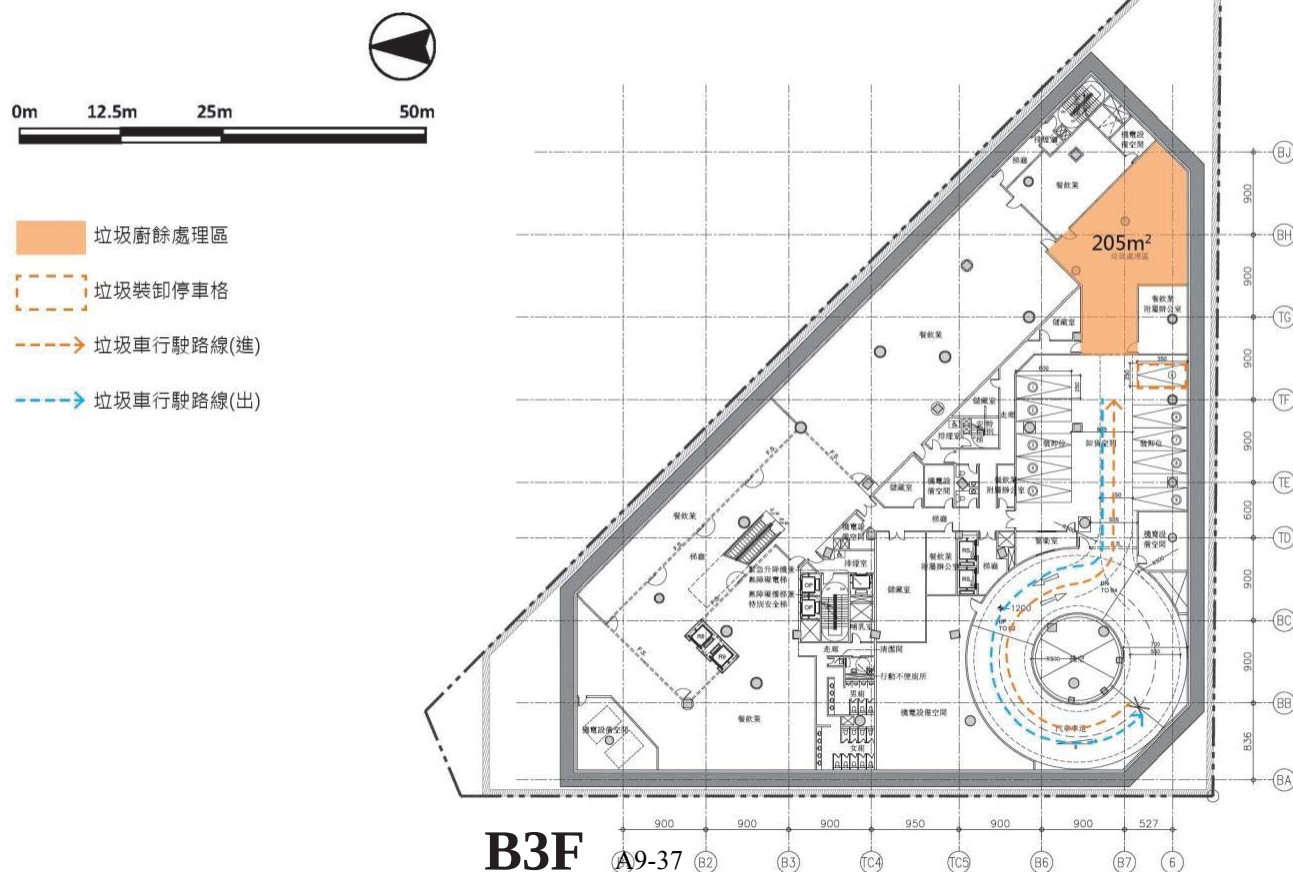
16



垃圾暫存區

原環評

➤垃圾暫存區設於B3F（一處，面積205 m²）

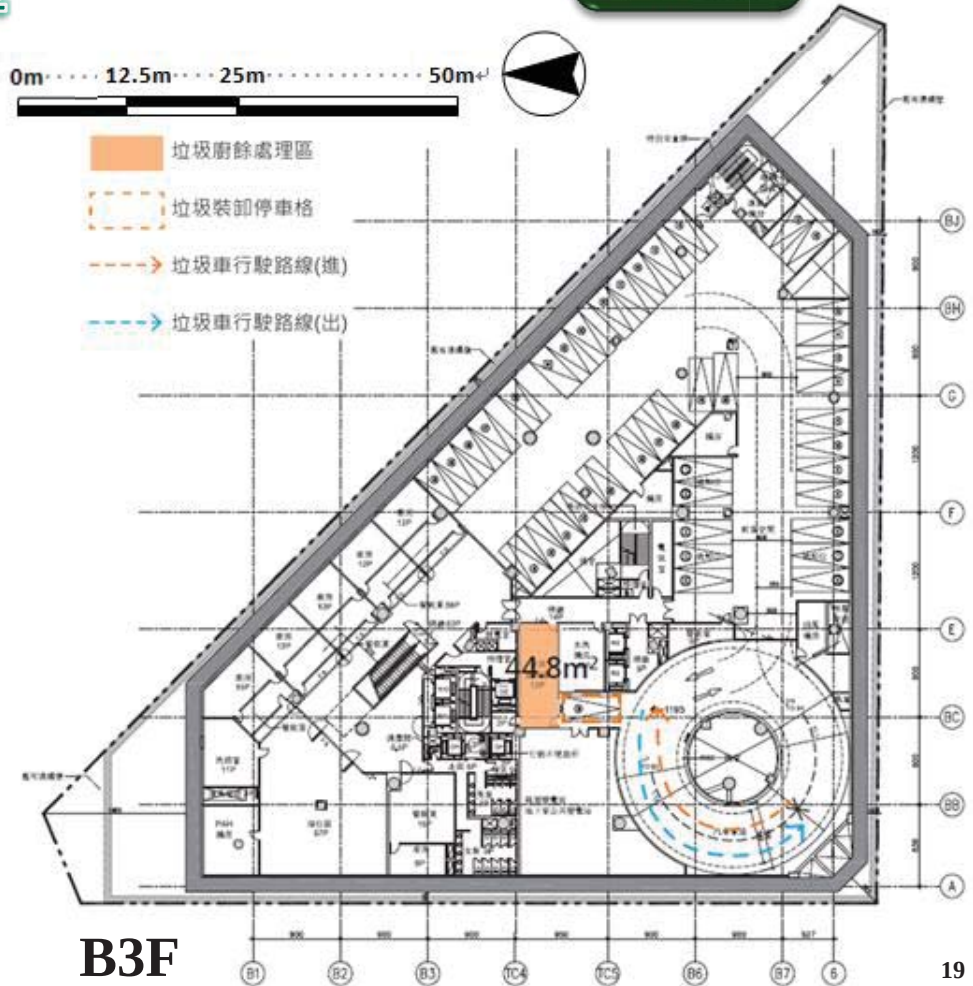


垃圾暫存區

本次變更

➤因「垃圾、廚餘」及「資源回收」收受車輛不同，本案為方便不同收受車輛之載運管理，故規劃為兩樓層存放

➤垃圾及廚餘貯存於B3F，面積為44.8 m²



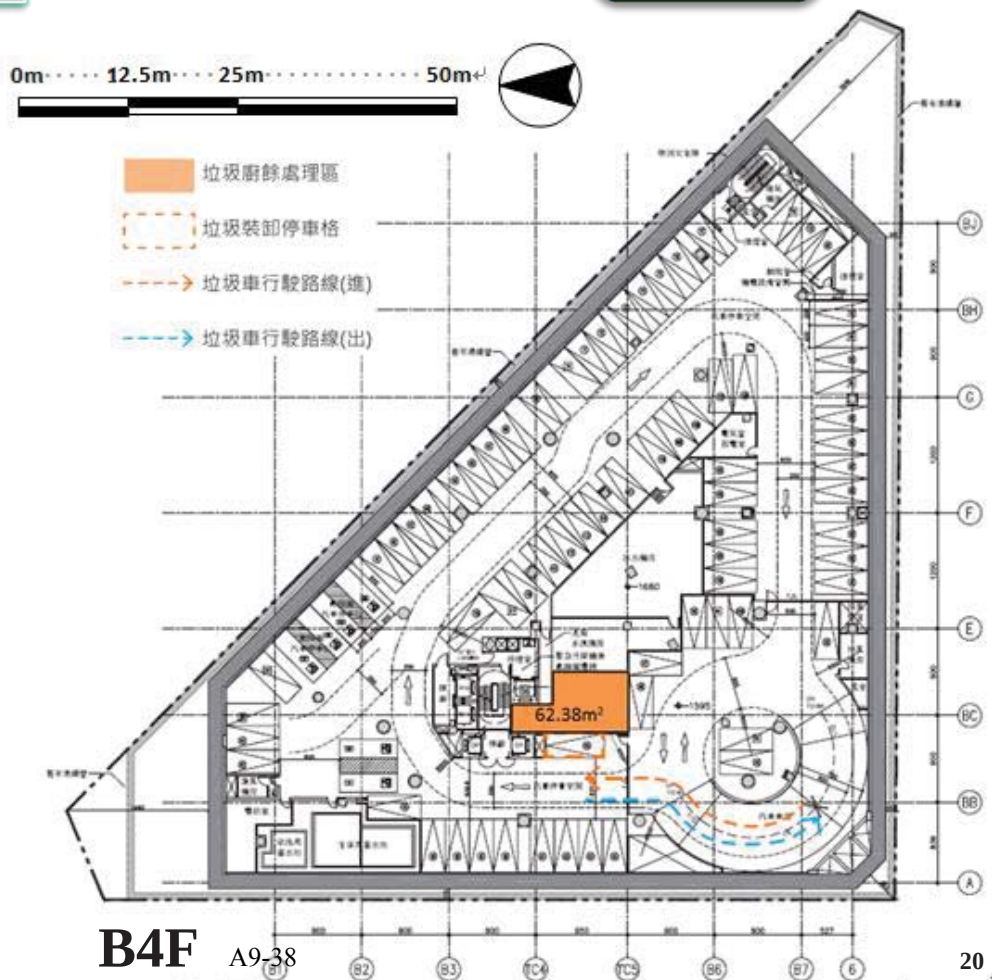
19

垃圾暫存區

本次變更

➤因「垃圾、廚餘」及「資源回收」收受車輛不同，本案為方便不同收受車輛之載運管理，故規劃為兩樓層存放

➤資源回收貯存於B4F，面積為62.38 m²



20



1 前言

2 變更內容說明

3 書面審查意見答覆

21

書面審查意見

再生能源 相關意見

- 依「臺北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範（111年修正發布）」，該案契約容量為4,100kW，應設置 $4,100\text{kW} \times 5\% = 205\text{kW}$ 以上再生能源發電設備或儲能設備，該案計劃裝設155片410kW太陽能板，總裝置容量為63.55 kW，未達規定額度的1/3，而另採購再生能源電力及憑證補足，目前市面上僧多粥少，且供不應求，市場缺口頗大，屆時可能難以購足，故建議採取裝設再生能源發電設備或儲能設備為主。
- 請補充說明未來營運期間太陽能板之維護運營方式，請承諾如有損壞將補足原設計容量。

法規規範

依「臺北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範(111年修正發布)」，本案應設置整體契約容量5%以上之再生能源發電設備或儲能設備。

本案檢討

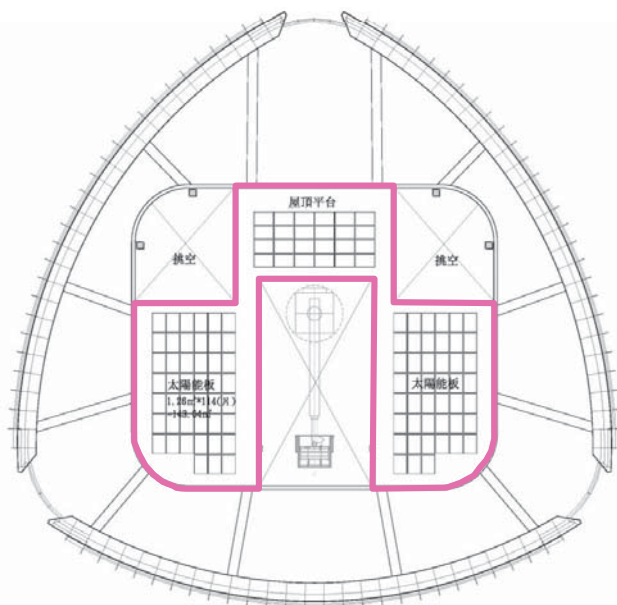
- 本案契約容量4,100kW，應設置 $4,100\text{kW} \times 5\% = 205\text{kW}$ 以上之再生能源發電設備或儲能設備，本案並以下述方式達成所需再生能源：

項目	本次環差	
	第一次審查會	本次提送
總太陽能板面積(m ²)	143.64	282.1
設置片數	114	155
單片發電量(W)	350	410
總發電量(kW)	39.90	63.55
總發電量不足之處如何補足	設置太陽能板總發電量不足之處以購買再生能源電力及憑證補足	

23

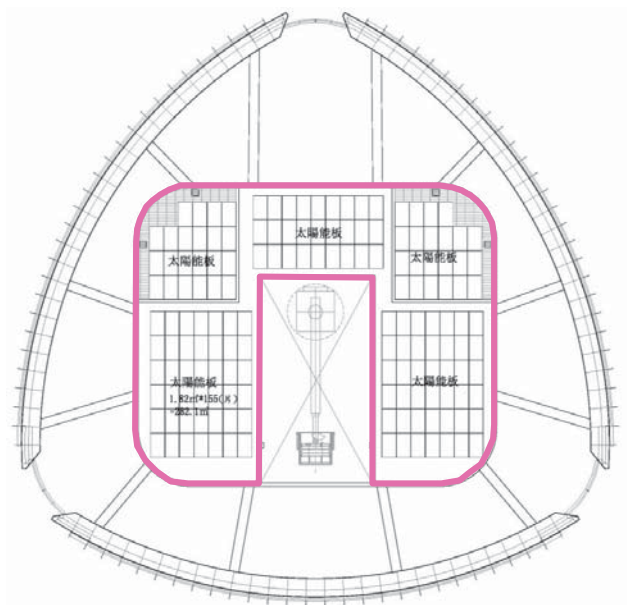
屋頂太陽能板配置

本次變更



總太陽能板面積：143.64 m²
總發電量：39.90 kW

第一次審查會



總太陽能板面積：282.1 m²
總發電量：63.55 kW

本次提送

薄膜太陽能板檢討

本次變更

- 薄膜太陽能板（轉換效率約5~15%）的效率比傳統矽基太陽能板（轉換效率約15~20%）低。
- 相對於傳統矽基太陽能板（壽命25年以上）來說，薄膜太陽能板（壽命約10~25年）壽命較短。
- 在高濕度條件下，薄膜太陽能板的效率將會下降，這也會影響其整體性能、維修成本和壽命。
- 薄膜太陽能板通常安裝在建築物的帷幕上，與傳統矽基太陽能板安裝在屋頂上受日照時間較長不同。只有建築物的南向立面受到日照時間較長，其他方向立面效率極低。加上市區高樓阻擋，中低樓層帷幕上的薄膜太陽能板很難有較長時間的日照。

25

再生能源合作意向書

本次變更

- 本案已與關係友好之國泰電業簽訂合作意向書，事先確保供應來源。

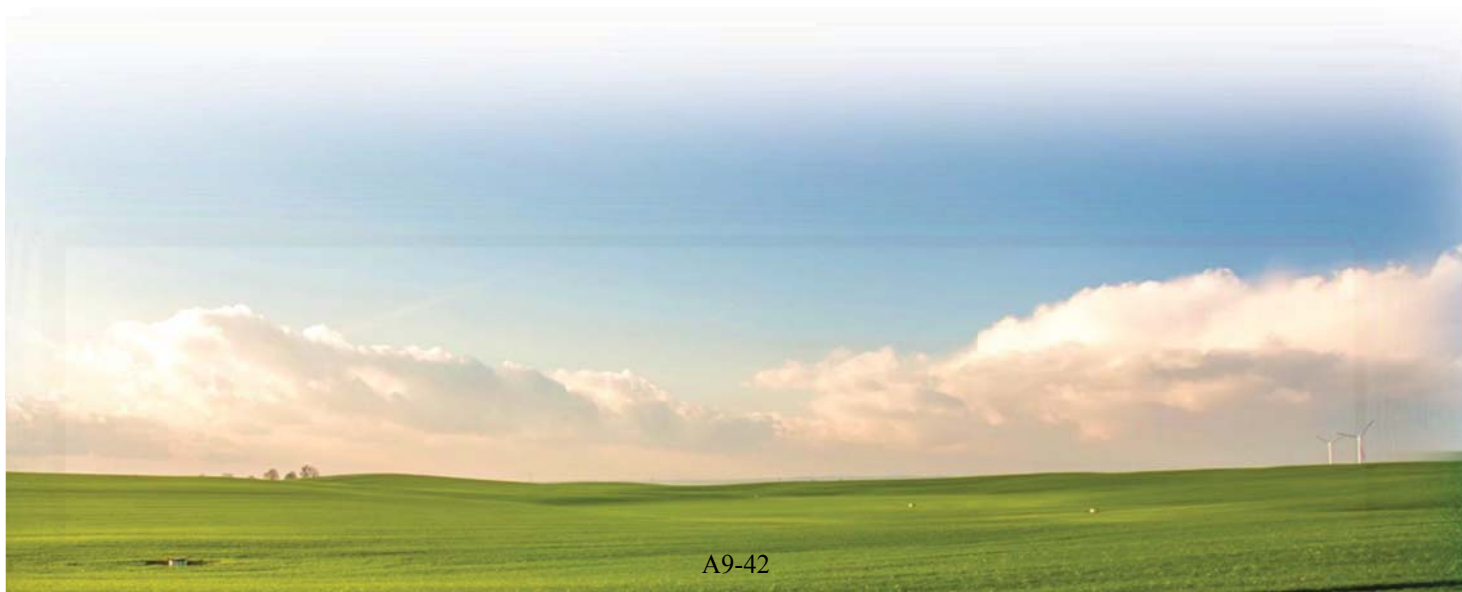
再生能源購售電能合作意向書	
國泰電業股份有限公司 寶豐隆興業股份有限公司	(以下簡稱「甲方」) (以下簡稱「乙方」)
雙方於本意向書所擬載之日期，擬進行再生能源購售電能交易合作事宜與商議雙方合作之可能性，而簽訂本意向書；	
第一條 合作事項 本意向書所稱之合作事項係指：雙方討論購買綠電相關業務與雙方合作之可能性與機會。	
第二條 工作範圍 (一) 於本意向書有效期間內，甲方應提供乙方交易之詳細資訊與方案；乙方應於評估甲方提供資訊後回覆甲方合作意願。 (二) 為使合作事項進行順利，雙方應本於誠信，就其工作範圍盡可能提供他方相關協助。 (三) 雙方因履行本合作意向書所生之相關費用（包括但不限於設計、影印、聯繫、交通等費用），由雙方各自負擔。	
第三條 預定用電場所資訊 甲方應以符合乙方電量需求之電場轉供電能予乙方位於台北市大安區敦化南路一段243號、245號及247巷1號之用電場所。	
第四條 購售方式及價金 (一) 電能供應：甲方發電設備係採「轉供」方式，透過輸配電業電力網傳輸電能予乙方用電場所。 (二) 電能供應：其裝置容量以不低於 141.45 kW。 (三) 電能購售價金依實際轉供日之市場行情由雙方另行協議之。	
第五條 有效期間 本意向書有效期間自簽署日期起 60 個月內有效，任一方均得不附理由且不得隨時終止本意向書。本意向書屆期或因故提前終止時，本意向書所揭示之合作事項即告終止。	
第六條 保密條款 除法律所規定之情形外，任一方均不得在未經他方之同意下，任意洩漏本意向書之內容或合作事項之細節。	
第七條 合約關係 本意向書之簽訂，不應視為當事人之間具有合資、合夥、買賣、僱傭、代理或其他關係，任何一方不得代表他方，以他方名義對外為任何法律行為。	
第八條 其他 甲、乙雙方就本意向書之合作事項僅為合作意向之確認，如欲進行後續合作，其相關合作細節及費用，應另簽訂正式合約規範之。	
第九條 準據法及管轄法院 本意向書所未規定之事宜，雙方同意以中華民國法律為準據法，因本意向書所生爭議，如有訴訟必要，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。	
第十條 合約份數 本意向書一式四份，於雙方簽署後各執一份，作為締結本意向書之證明，雙方簽署如後。	
甲方：國泰電業股份有限公司 法定代理人：黃大憲 地址：台北市大安區敦化南路二段333號10樓 統一編號：55963140	乙方：寶豐隆興業股份有限公司 法定代理人：張亞惠 地址：台北市大安區仁愛路四段71巷36號2樓 統一編號：05085203
中華民國一二年五月二十日	

A9-41

26

- 清潔和檢查：定期清潔太陽能板表面上的灰塵、污垢和雜物，以確保光能的順利吸收。同時，定期檢查太陽能板是否有損壞或磨損，並及時修復或更換受損部分。
- 定期檢修和保養：定期進行太陽能系統的檢修和保養工作，包括檢查電線連接、檢查逆變器運作情況等，以確保各部件的正常運轉。
- 太陽能板如損壞將補足原設計容量。

簡報結束，敬請指教



寶豐隆置地廣場新建工程 環境影響差異分析報告

第三次審查會 簡報

開發單位：寶豐隆興業股份有限公司
規劃單位：大元聯合建築師事務所
評估單位：黎明興技術顧問股份有限公司

中華民國112年8月

簡報大綱



1 前言

2 變更內容說明

3 書面審查意見答覆

1 前言

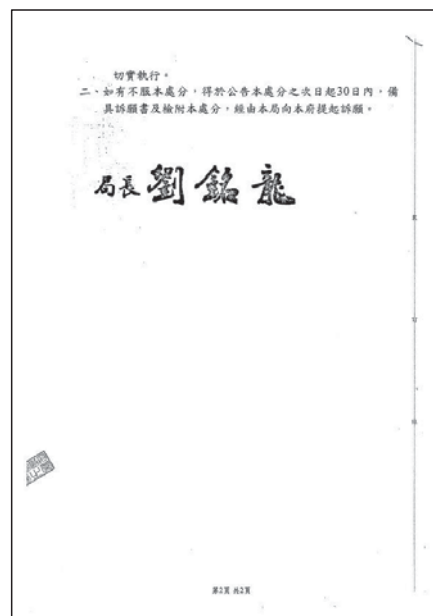
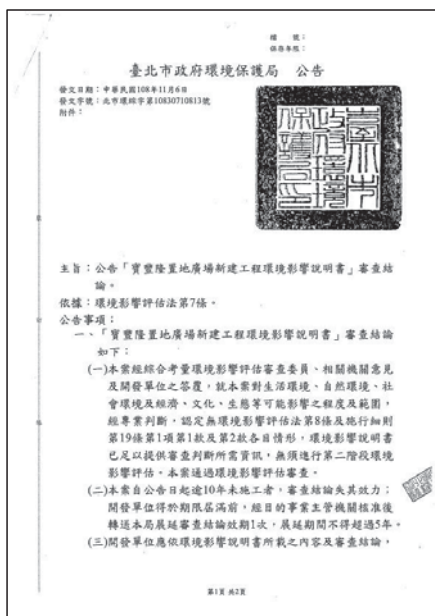
2 變更內容說明

3 書面審查意見答覆



前言

- ▶ 「寶豐隆置地廣場新建工程環境影響說明書」其環境影響說明書業經臺北市政府環境保護局108年11月6日北市環綜字第10830710813號公告審查結論。
- ▶ 本案都審經111年12月29日「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」1111229專案委員會審議，決議為「本案經申設單位同意依會議討論事項修正，全案修正後通過」。



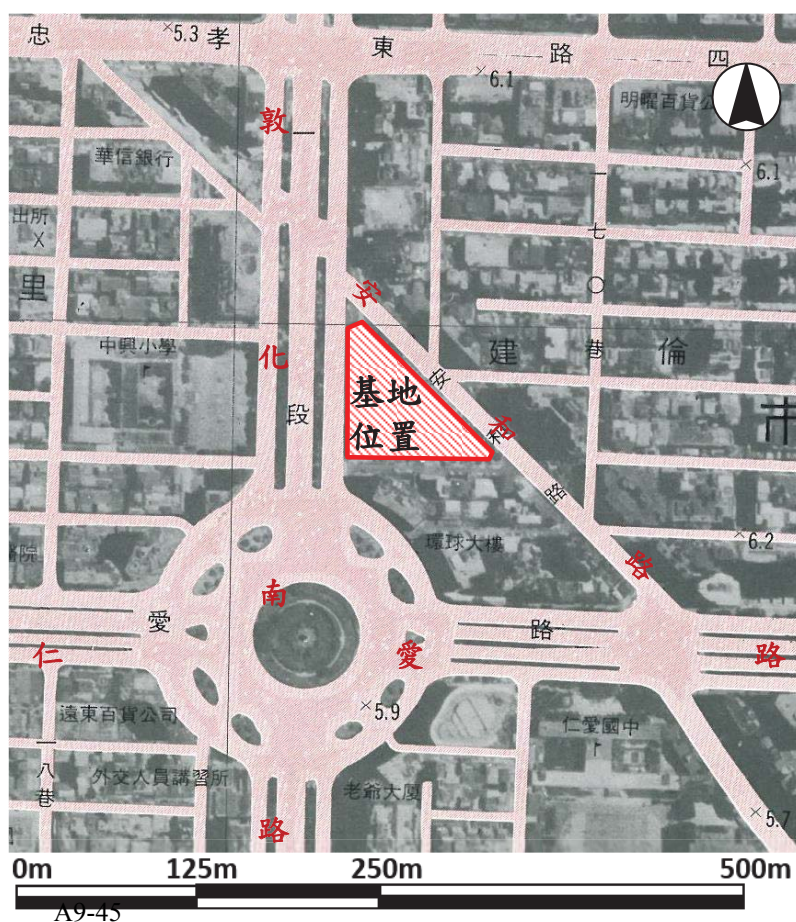
變更理由

- ▶ 本案擬依111年4月13日「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」申請將地下層原容積移至地上層使用。
- ▶ 經重新檢討擬申請容積獎勵項目依108年5月15日修正公布都市更新建築容積獎勵辦法申請。
- ▶ 重新檢討營運各項使用需求。
- ▶ 因法令適用日認定改變，改依新法檢討綠覆面積，導致綠覆率、綠覆面積均減少；然實際綠化面積增加。
- ▶ 因實際規劃各項工程時程得以銜接連續，故可減少維持土壓力平衡所需土方量。
- ▶ 因「垃圾、廚餘」及「資源回收」收受車輛不同，本案為方便不同收受車輛之載運管理，而將不同種類垃圾之貯存空間分設於B3F及B4F。

5

基地位置及現況

- ▶ 基地位於「臺北市大安區仁愛段二小段687、687-3等二筆地號」。
- ▶ 土地使用分區為「敦化南北路特定專用區A區」。
- ▶ 行政轄區屬於「臺北市大安區建倫里」。
- ▶ 基地三面臨路，東北側為安和路，西側為敦化南路，南側為敦化南路一段247巷，交通堪稱便利。
- ▶ 基地目前施工中，目前主要施工內容為連續壁工程。



6

基地現況照片



7



1 前言

2 變更內容說明

3 書面審查意見答覆

變更內容說明對照表

項目	環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及差異	備註
允建建築面積 (m ²)	2,736.26	2,737.50	+1.24	因騎樓面積調整，故允建建築面積亦有變動。
實設建蔽率(%)	64.86	64.63	-0.23	配合都市更新相關法令之修訂，依111年「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」及108年「都市更新建築容積獎勵辦法」等規定重新檢討容積，並依使用需求調整2-4層使用用途，原商場變更為辦公室。
實設建築面積 (m ²)	2,730.32	2,721.90	-8.42	
實設容積率(%)	787.73	853.20	+65.47	
實設容積樓地板面積(m ²)	35,692.00	38,658.47	+2,966.47	
總樓地板面積 (m ²)	61,279.35	66,259.82	+4,980.47	
戶數(戶)	31	34	+3	
樓層數	地上28層 地下6層	地上32層 地下6層	地上+4層	
建築物高度(m)	141.85	155.70	+13.85(+9.76%)	

9

變更內容說明對照表

項目	環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及 差異	備註
使用用途	28F為一般事務所 27F為一般事務所、一般事務所附屬勞工設施 26F為機電設備空間 6F~25F為一般事務所兼金融保險業 5F為一般事務所兼金融保險業、健身服務業 4F為餐飲業 3F為餐飲業、一般服務業 2F為餐飲業 1F為一般零售業甲、乙組兼餐飲業、一般事務所兼金融保險業 B1F為機車停車空間 B2F為一般零售業甲乙組餐飲業及機車停車空間 B3F為餐飲業、裝卸空間 B4F~B6F為停車空間	32F為一般事務所 31F為一般事務所、一般事務所附屬勞工設施 30F為機電設備空間 <u>26F~29F為一般事務所兼金融保險業</u> 6F~25F為一般事務所兼金融保險業 5F為一般事務所兼金融保險業、健身服務業 2~4F為 <u>一般事務所兼金融保險業</u> 1F為一般零售業甲、乙組兼餐飲業、一般事務所兼金融保險業 B1F為機車停車空間 B2F為一般零售業甲乙組一般服務業、餐飲業及機車停車空間 B3F為餐飲業、裝卸空間 B4F~B6F為停車空間	樓層數由28F增加至32F，26~29F均為一般事務所兼金融保險業，原環評26~28F之使用用途移至30~32F 取消2~4F餐飲業、一般服務業，變更為一般事務所兼金融保險業 B2F新增一般服務業	配合都市更新相關法令之修訂，依111年「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」及108年「都市更新建築容積獎勵辦法」等規定重新檢討容積，並依使用需求調整2-4層使用用途，原商場變更為辦公室。

10

變更內容說明對照表

項目	環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及差異	備註
汽車停車位(席)	法定：247 實設：247 (電動汽車位預留管線83席)	法定：230 實設：279 (車位100%預留管線，初期設置安裝充電系統28席，後續視實際需求安裝充電系統)	法定：-17 實設：+32 (電動汽車位預留管線+196)	依使用用途樓地板面積調整變更法定汽機車、裝卸位及自行車數量。
機車停車位(席)	法定：387 實設：387 (電動機車位預留管線129席)	法定：382 實設：393 (車位100%預留管線，初期設置安裝充電系統40席，後續視實際需求安裝充電系統)	法定：-5 實設：+6 (電動機車位預留管線+264)	
裝卸停車位(席)	法定：9 實設：9	法定：8 實設：8	法定：-1 實設：-1	
自行車停車位(席)	實設62	實設70	+8	

11

變更內容說明對照表

項目	環說書 定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及 差異	備註																								
綠覆率(%)	126.9	79.4	-47.5	1.綠覆面積原依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點(83年8月)」檢討，因法令適用日認定改變，改以「臺北市新建建築物綠化實施規則(105年6月)」檢討綠覆面積(喬木每株綠覆面積新法較舊法減少、灌木綠覆面積計算係數由舊法1.5降為新法1.0)導致綠覆率、綠覆面積均減少。																								
綠覆面積(m ²)	1,869.3	1,134.66	-734.64	2.實際綠化面積變化說明如下表： <table><tr><td>項目</td><td>原環評</td><td>本次變更</td><td>差異</td></tr><tr><td>地面層</td><td>355.3</td><td>446.78</td><td>+91.48</td></tr><tr><td>四樓</td><td>54.2</td><td>48.3</td><td>-5.9</td></tr><tr><td>五樓</td><td>157.2</td><td>165.3</td><td>+8.1</td></tr><tr><td>屋頂層</td><td>75</td><td>75</td><td>—</td></tr><tr><td>整體合計</td><td>641.7</td><td>735.38</td><td>+93.68</td></tr></table> 單位：平方公尺(m²)	項目	原環評	本次變更	差異	地面層	355.3	446.78	+91.48	四樓	54.2	48.3	-5.9	五樓	157.2	165.3	+8.1	屋頂層	75	75	—	整體合計	641.7	735.38	+93.68
項目	原環評	本次變更	差異																									
地面層	355.3	446.78	+91.48																									
四樓	54.2	48.3	-5.9																									
五樓	157.2	165.3	+8.1																									
屋頂層	75	75	—																									
整體合計	641.7	735.38	+93.68																									
屋頂綠化面積(m ²)	75	75	不變	屋頂綠化面積不變，並調整增加太陽能板面積。																								
太陽能板面積(m ²)	143	1,028	+885 A9-48																									

12

變更內容說明對照表

項目	環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及差異	備註
開挖率(%)	79.09	79.56	+0.47	於施工開挖過程中發現原環評規劃連續壁之位置，有既有建物之壁樁存在，因此微調部份連續壁之位置使其可避開既有壁樁故開挖率略微增加。
土方量(m³)	1.填土17,546 m³ 2.挖(棄) 58,840 m³	1.填土7,517 m³ 2.挖(棄) 52,316 m³	1.填土 -10,029 m³ 2.挖(棄) -6,524 m³	1.原環評考量未來拆除工程與連續壁工程時程可能不連續為維持土壓力平衡故增加填土。 2.現實際施工時程可連續，故減少填土並微調連續壁範圍
營運期間平均 日用水量 (CMD)	517	594	+77	依各種使用用途面積調整，故用、污水量調整。
營運期間平均 日污水量 (CMD)	509.5	548.4	+38.9	

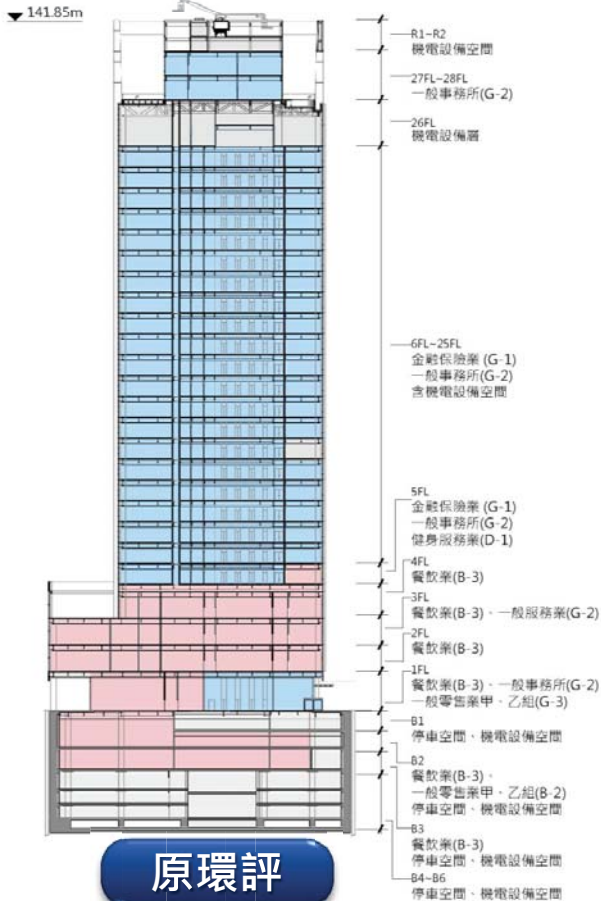
13

變更內容說明對照表

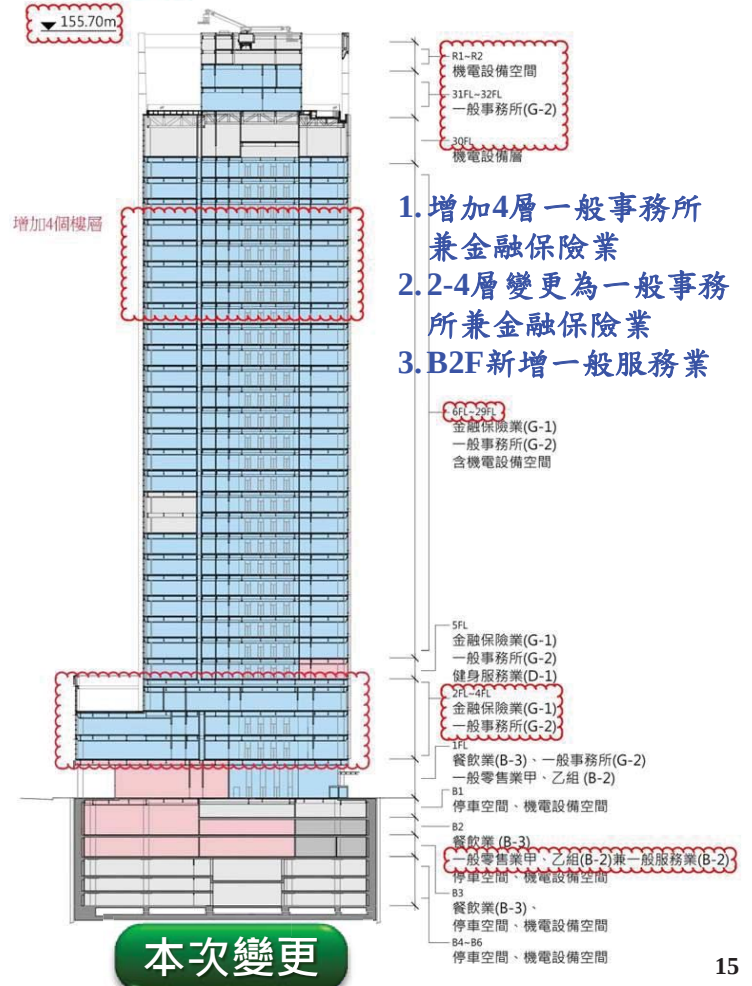
項目		環說書定稿本 (108年11月)	本次變更	增減額及差異	備註
廢棄物量	每日產生量(kg)	3,889	4,372	+483	1.依本次變更污水量檢討人口數。 2.原環評引用106年臺北市廢棄物相關統計。 3.本次變更引用110年臺北市廢棄物相關統計。
	每日清運量(kg)	1,254	1,200.1	-53.9	
	每日資源回收(kg)	2,484	2,840.5	+356.5	
	每日廚餘(kg)	344	331.4	-12.6	
垃圾暫存空間(m²)		205(B3F)	44.8(B3F) 62.38(B4F)	-97.82	因「垃圾、廚餘」及「資源回收」收受車輛不同，本案為方便不同收受車輛之載運管理，而將不同種類垃圾之貯存空間分設於B3F及B4F；垃圾暫存空間扣除垃圾貯存空間後，仍有足夠空間做為清運操作空間。

空間使用計畫

金融保險業 (G-1)、一般事務所 (G-2)、一般服務業 (G-2)
餐飲業 (B-3)、健身服務業 (D-1)、一般零售業甲、乙組 (B-2)



金融保險業 (G-1)、一般事務所 (G-2)
餐飲業 (B-3)、健身服務業 (D-1)、一般零售業甲、乙組 (B-2)、一般服務業 (B-2)



15

實景合成模擬圖

原環評



16



1F植栽配置計畫（喬木）

原環評

圖例	編號	植物名稱	株高 (cm)	冠幅 (cm)	米徑 (cm)	位置	株距	覆土 深度	數量 (株)	單位 綠量	加權 比	面積 小計
	T1	楓香	450g	200g	15	1F	6m	1.5mg	12	64	1	768
	T2	流蘇	300g	130g	8	1F	4m	1.5mg	11	16	1	176
	T3	茄苳	450g	200g	15	1F	5m	1.5mg	9	36	1	324
	T3-1	茄苳	450g	200g	15	1F	4m	1.5mg	6	16	1	96
	T3-2	茄苳	450g	200g	15	1F	5m	1.5mg	1	0	0	0
	R1	既有茄苳	-	-	-	1F	-	1.5mg	12	0	0	0
	R2	既有樟樹	-	-	-	1F	-	1.5mg	19	0	0	0



地面層喬木配置

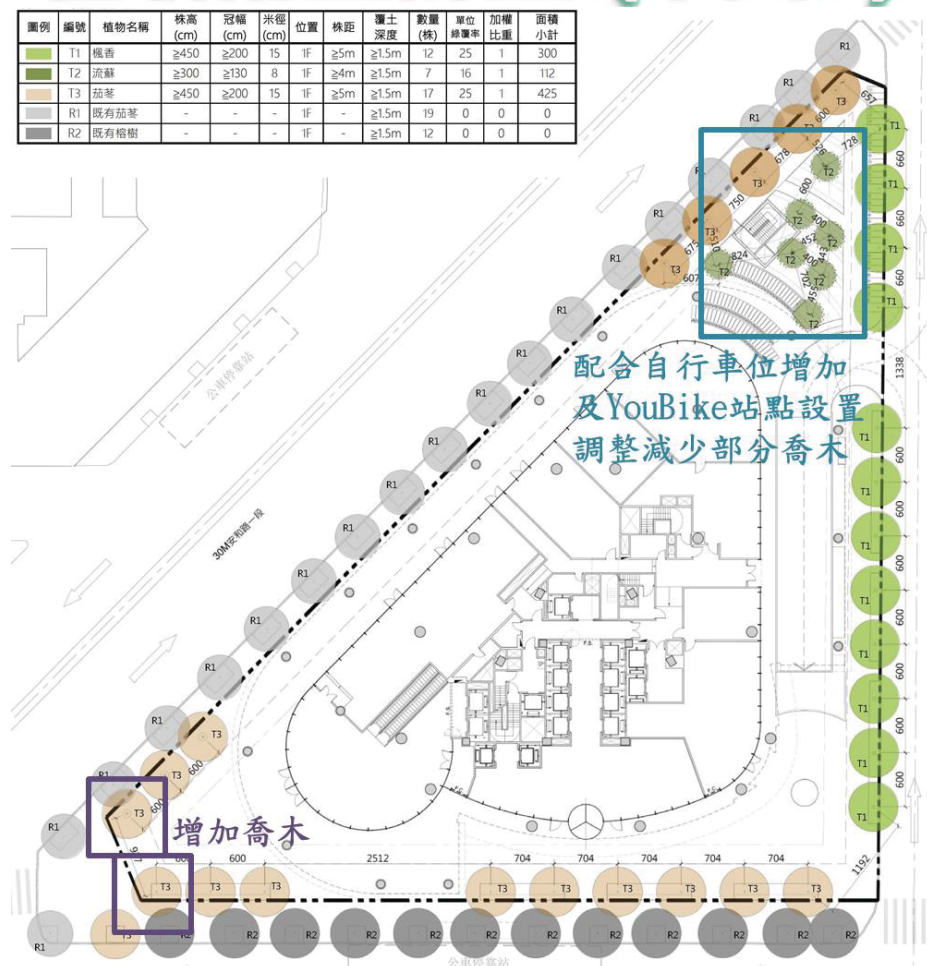
除配合基地現有喬木外，搭配原生、色彩變化的各式喬木、灌木、地被，營造多樣化的基地環境。利用植栽規劃，漸進式的療養都市景觀生態紋理。



1F植栽配置計畫（喬木）

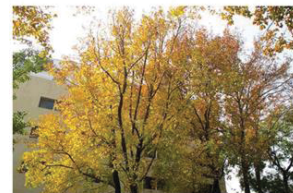
本次變更

圖例	編號	植物名稱	株高 (cm)	冠幅 (cm)	米徑 (cm)	位置	株距	覆土深度	數量 (株)	單位綠量	加權比重	面積小計
	T1	楓香	≥450	≥200	15	1F	≥5m	≥1.5m	12	25	1	300
	T2	流蘇	≥300	≥130	8	1F	≥4m	≥1.5m	7	16	1	112
	T3	茄苳	≥450	≥200	15	1F	≥5m	≥1.5m	17	25	1	425
	R1	既有茄苳	-	-	-	1F	-	≥1.5m	19	0	0	0
	R2	既有榕樹	-	-	-	1F	-	≥1.5m	12	0	0	0



地面層喬木配置

除配合基地現有喬木外，搭配原生、色彩變化的各式喬木、灌木、地被，營造多樣化的基地環境。利用植栽規劃，漸進式的療養都市景觀生態紋理。



T1 楓香

T2 流蘇

19

1F植栽配置計畫（灌木）

原環評

圖例	編號	植物名稱	株高 (cm)	冠幅 (cm)	米徑 (cm)	位置	密度 (m2)	覆土深度	數量 (株)	單位綠量	加權比重	面積小計
	S1	桂花	40-50	25-30	-	1F	16株	0.6m	29.1	1.5	1	43.7
	S2	繡蘭葉下珠	25-30	20	-	1F	36株	0.6m	2.8	1.5	1	4.2
	H1	麥門冬	15	15	-	1F	49株	0.3m	49.4	1	1	49.4
	H2	玉簪草	-	穴植苗	-	1F	144株	0.3m	49.1	1	1	49.1
	H3	銀紋沿階草	-	3寸盆	-	1F	49株	0.3m	31.3	1	1	31.3
	H4	狐尾武竹	-	5寸盆	-	1F	25株	0.3m	62.2	1	1	62.2
	G1	假儉草	-	-	-	1F	密鋪	0.3m	131.4	1	0	0.0



地面層灌木地被配置

灌木以觀葉及耐陰為主，增添基地色彩，使環境更為豐富。



S1 桂花

S2 繡蘭葉下珠

H1 麥門冬

H2 玉簪草

H3 銀紋沿階草

H4 狐尾武竹

G1 假儉草

A9-52

20

1F植栽配置計畫（灌木）

本次變更

圖例	編號	植物名稱	株高 (cm)	冠幅 (cm)	米徑 (cm)	位置	密度 (m ²)	覆土 深度	數量 (m ²)	單位 綠化率	加權 比重	面積 小計
	S1	桂花	40~50	25~30	-	1F	16株	≥0.6m	42.82	1	1	42.82
	S2	福建茶	40~50	25~30	-	1F	16株	≥0.6m	35.97	1	1	35.97
	S3	小葉黃楊	20~30	15~20	-	1F	49株	≥0.6m	77.23	1	1	77.23
	S4	芙蓉菊	40~50	25~30	-	1F	16株	≥0.6m	55.29	1	1	55.29
	S5	毛胡枝子	40~50	25~30	-	1F	16株	≥0.6m	53.61	1	1	53.61
	S6	華八仙	50~60	30~35	-	1F	16株	≥0.6m	26.56	1	1	26.56
	G	植草磚(地毯草)	-	-	-	-	49株	≥0.3m	18.55	1	0.33	6.18
	H7	越橘葉蔓榕	-	3寸盆	-	庭地外	49株	≥0.3m	136.75	1	0	0.00

不可綠化範圍 45.58m²



地面層灌木地被配置

灌木以觀葉及耐陰為主，增添基地色彩，使環境更為豐富。



21

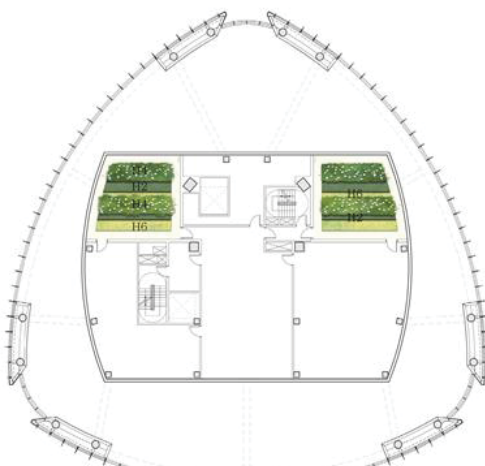
屋頂層景觀配置

原環評

本次變更

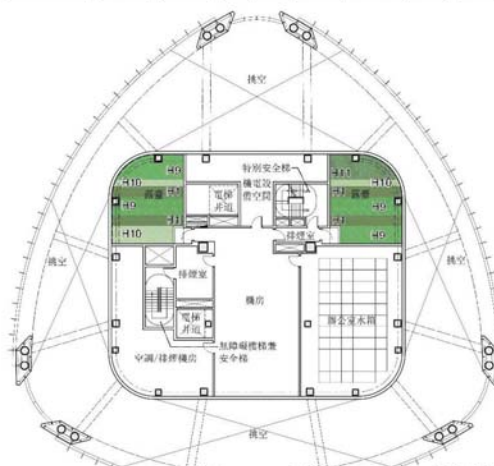
綠化面積維持
與原環評相同

圖例	編號	植物名稱	冠幅 (cm)	米徑 (cm)	位置	密度 (m ²)	覆土 深度	數量 (m ²)	單位 綠化率	加權 比重	面積 小計
	H2	玉簪草	-	六盆苗	R1F	144株	0.3m≤	18.7	1	1/3	6.2
	H4	狐尾武竹	-	5寸盆	R1F	25株	0.3m≤	36.5	1	1/3	12.2
	H6	黃金絡石	-	3寸盆	R1F	49株	0.3m≤	19.8	1	1/3	6.6



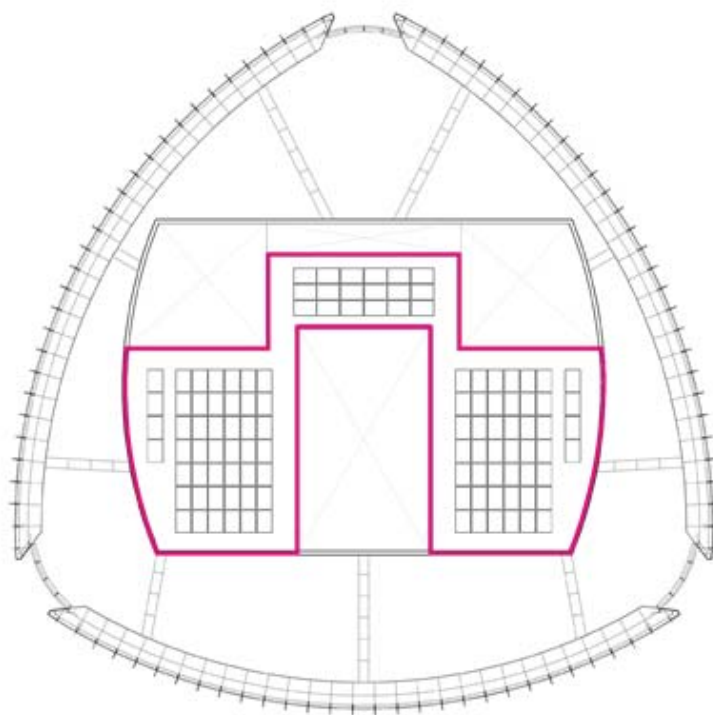
屋突一層景觀栽植配置

圖例	編號	植物名稱	株高 (cm)	冠幅 (cm)	米徑 (cm)	位置	密度 (m ²)	覆土 深度	數量 (m ²)	單位 綠化率	加權 比重	面積 小計
	H1	麥門冬	≥15	≥15	-	R1F	49株	≥0.3m	20.5	1	1	20.46
	H9	腎蕨	≥15	5寸盆	-	R1F	49株	≥0.3m	33.3	1	1	33.28
	H10	文殊蘭	≥15	5寸盆	-	R1F	49株	≥0.3m	14.10	1	1	14.10
	H11	台灣油點草	≥15	5寸盆	-	R1F	49株	≥0.3m	7.16	1	1	7.16



屋突一層景觀栽植配置

- 依「臺北市綠建築自治條例」第三條第一項第四款及「臺北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範(105年發布)」規定，本案太陽能板設備投影面積應大於建築面積之5%。本案之建築面積 $2,730.32\text{m}^2$ ，故應設置之太陽能板投影面積 $=2,730.32\text{m}^2 \times 5\% = 136.52\text{m}^2$ 。
- 設置太陽能板面積為 143m^2 ，符合審議規範。



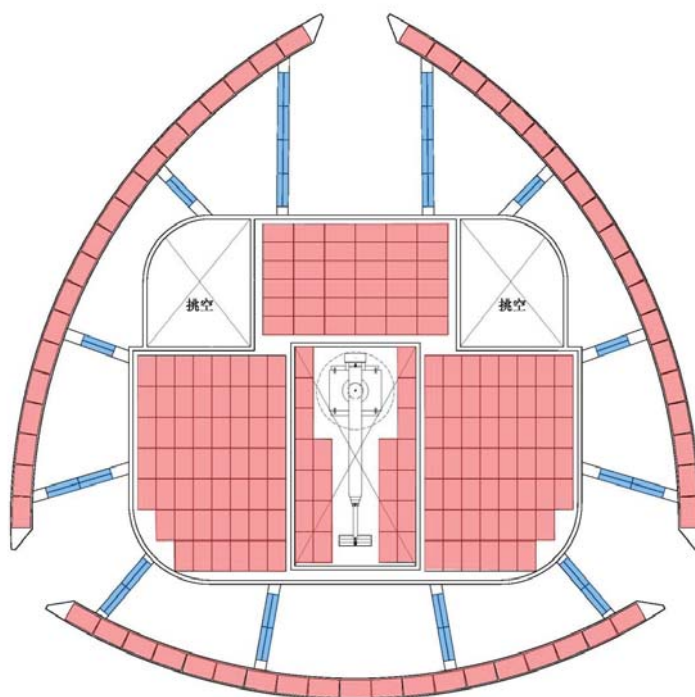
23

再生能源之規劃

本次變更

- 屋突平面及建築造型環頂部配置太陽能光電板221片 $\times 455\text{W} = 100.55\text{kW}$
- 屋突立面及結構樑包板配置薄膜光電模組807片 $\times 130\text{W} = 104.91\text{kW}$

- 依「臺北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範(111年修正發布)」，本案應設置整體契約容量5%以上之再生能源發電設備或儲能設備，本案契約容量 $4,100\text{kW}$ ，應設置 $4,100\text{kW} \times 5\% = 205\text{kW}$ 以上之再生能源發電設備或儲能設備。
- 本案設置再生能源發電設備總裝置容量為 $100.55 + 104.91 = 205.46\text{kW}$ ，達契約容量之5.01%。
- 本案在獲使用執照後，太陽能發電和台電聯線，以台電聯線之數據做為查核之依據(若台電不同意聯線則本案自設發電量統計設備)



24



1 前言

2 變更內容說明

3 書面審查意見答覆

- (1)再生能源相關意見
- (2)避難逃生相關意見

25

書面審查意見及答覆說明

(1)再生能源相關意見

審查意見

有關太陽能發電之承諾甚難監督查核，請開發單位考量本案在獲使用執照後，太陽能發電和台電聯線，以台電聯線之數據做為查核之依據。

開發案僅依 5% 來規劃，而經濟部能源局所規範 5,000kW 以上電力大用戶要有 10% 之義務再生能源裝置容量，未來有可能在短期內調整該規範，而可能調降 5,000kW，因此建議開發團隊應該未雨綢繆拉高此規劃量。

書面審查意見及答覆說明

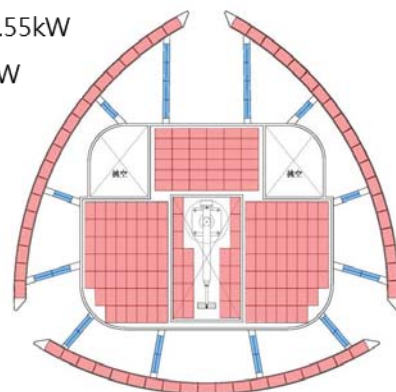
(1)再生能源相關意見

答覆說明：

再生能源
設備達
契約容量
5%

- 依「臺北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範(111年修正發布)」，本案應設置整體契約容量5%以上之再生能源發電設備或儲能設備，本案契約容量4,100kW，應設置 $4,100\text{kW} \times 5\% = 205\text{kW}$ 以上之再生能源發電設備或儲能設備。
- 第二次審查會提送資料設置再生能源發電設施裝置容量63.55kW，本次已重新檢討提升裝置容量至205.46kW，與市電併入供應大樓使用，達契約容量之5.01%，可滿足審議規範規定。

- 屋突平面及建築造型環頂部配置太陽能光電板221片 $\times 455\text{W} = 100.55\text{kW}$
- 屋突立面及結構樑包板配置薄膜光電模組807片 $\times 130\text{W} = 104.91\text{kW}$



27

書面審查意見及答覆說明

(1)再生能源相關意見

- 本案在獲使用執照後，太陽能發電和台電聯線，以台電聯線之數據做為查核之依據(若台電不同意聯線則本案自設發電量統計設備)；若年度結算之太陽能發電量不足契約容量5%，本案將於次年購買經濟部認可之再生能源電力及憑證補足上年度缺額，並已與關係友好之國泰電業簽訂合作意向書，事先確保供應來源。

太陽能發電
和台電聯線

綠電合作
意向書確保
綠電來源

再生能源購電合作意向書

國泰電業股份有限公司 (以下簡稱「甲方」)
寶豐隆興業股份有限公司 (以下簡稱「乙方」)

雙方於本意向書所載之日期，擬進行再生能源購電交易合作事宜並經雙方同意合作之可能性，而簽訂本意向書：

第一條 合作事項
本意向書所稱之合作事項係指：雙方討論購買綠電相關業務與雙方合作之可能性與機會。

第二條 工作範圍
(一) 於本意向書有效期間內，甲方應提供乙方交易之詳細資訊與方案；乙方應於討論中提供資訊與方案予甲方參考。
(二) 為使合作事項進行順利，雙方應本於誠信，就其工作範圍盡可能提供對方相關協助。
(三) 雙方因履行本合作意向書所生之相關費用(包括但不限於設計、印刷、聯繫、交通等費用)，由雙方各自負擔。

第三條 預定用電場所資訊
甲方應以符合乙方電量需求之電網轉供電點予乙方位於台北市大安區忠孝東路一段243號、245號及247號1樓之自用電場所。

第四條 購電方式及備案
(一) 電網轉供：甲方發電設備係採 陸置 方式，透過輸配電網電力經傳輸電點予乙方自用電場所。
(二) 電網轉供：其裝置容量以不低於 141.45 kW。
(三) 電網轉供資金收買轉供日之市場行情由雙方另行協議之。

第五條 有效期間
本意向書有效期間自簽署日期起 60 個月內有效，任何一方均不得附理由且不得隨時終止本意向書。本意向書屆期或經雙方同意終止時，本意向書所稱之合作事項即告終止。

第六條 保密條款
除法律所規定之情形外，任何一方不得在未經他方之同意下，任意洩漏本意向

書之內容或合作事項之細節。

第七條 合約關係
本意向書之簽訂，不應視為當事人之間具有合夥、合資、信託、代理或其他關係，任何一方不得代表他方，以他方名義對外為任何法律行為。

第八條 其他
甲、乙雙方就本意向書之合作事項僅為合作意向之確認，如欲進行後續合作，其相關合作細節及費用，應另簽訂正式合約規範之。

第九條 爭議處理及管轄法院
本意向書所未規定之事項，雙方同意以中華民國法律為準據法，因本意向書所生爭議，如有訴訟必要，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第十條 合約份數
本意向書一式四份，於雙方簽署後各執一份，作為締結本意向書之證明，雙方簽署如左。

甲方：國泰電業股份有限公司
法定代理人：陳大慶
地址：台北市大安區敦化南路二段333號10樓
統一編號：55963140

乙方：寶豐隆興業股份有限公司
法定代理人：張亞華
地址：台北市大安區仁愛路四段71號36樓2樓
統一編號：05085203

中華民國一一二年五月三十日

太陽能板 維護措施

- 清潔和檢查：定期清潔太陽能板表面上的灰塵、污垢和雜物，以確保光能的順利吸收。同時，定期檢查太陽能板是否有損壞或磨損，並及時修復或更換受損部分。
- 定期檢修和保養：定期進行太陽能系統的檢修和保養工作，包括檢查電線連接、檢查逆變器運作情況等，以確保各部件的正常運轉。
- 太陽能板如損壞將補足原設計容量。

29

審查意見

圖4.21中樓梯A逃生動線曲折，樓梯B與C對應避難動線前往梯廳，前述走道對應大量逃避難者使用之通道寬度請標示(包含室內與室外)，以確認合理性，另應補充標示室內逃生導引動線指標位置與細部。

答覆說明：

避難動線 及 室內逃生 導引動線 指標說明

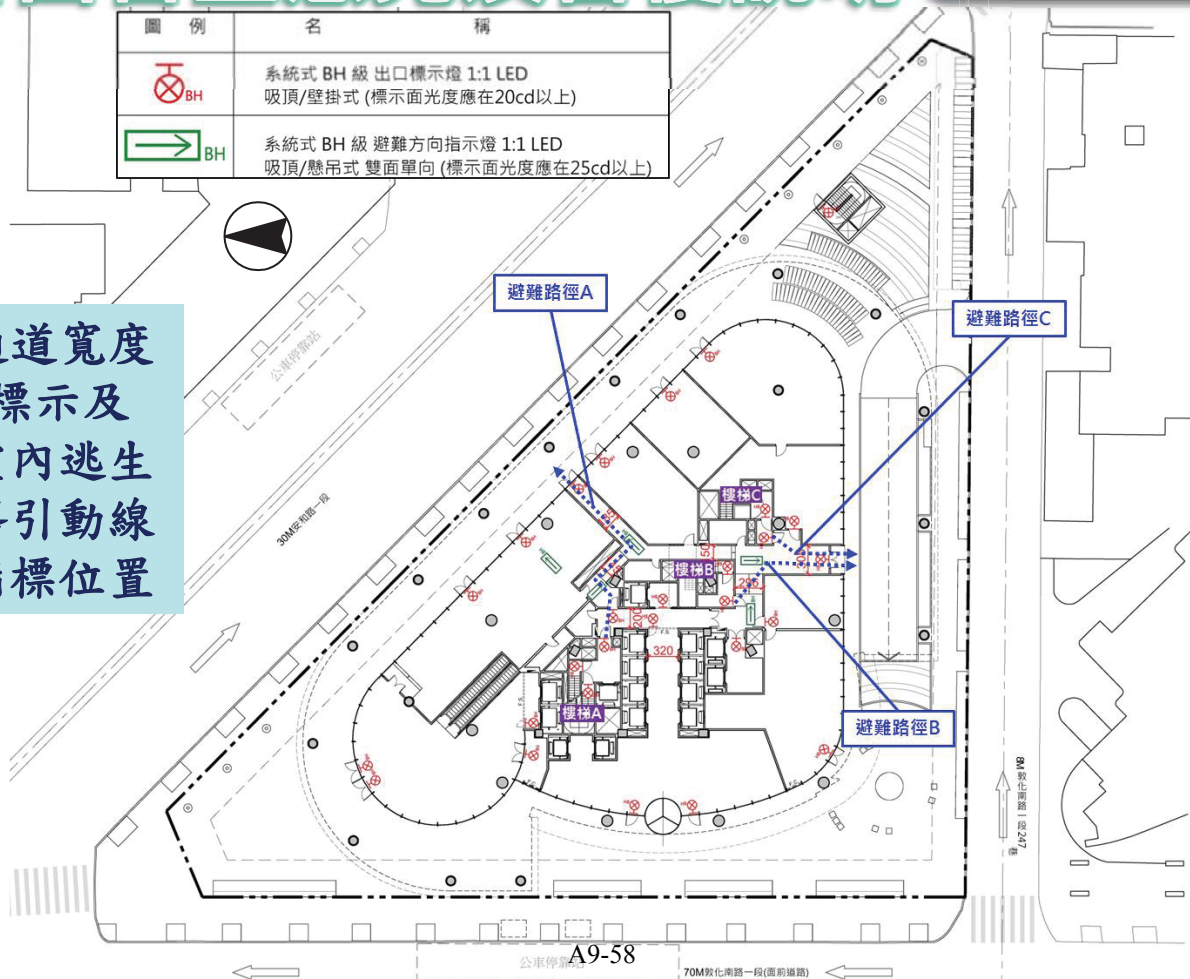
- 經調整後，樓梯A有三向避難路徑，其中通往東北側之避難路徑因須配合使用需求配置，故路徑較曲折，但為確保避難安全均依法設有出口標示燈、避難方向指示燈，且光度以高於法規規定(C級)提升至BH級，可讓人員更容易辨識路徑及出口位置。
- 西、南兩向之避難路徑其動線明確無過多轉折，人員經由樓梯A通達避難層時仍可經由三向路徑通達戶外完成避難。

通道寬度 檢討

- 依據建築技術規則建築設計施工編第92條，本案走廊二側有居室者寬度應大於1.6公尺，其他走廊寬度應大於1.2公尺。
- 本案設置避難使用之走廊中，走廊二側有居室者設置寬度介於1.85~3.05公尺，其他走廊設置寬度介於1.45~3.20公尺，均符合法規規定。

31

通道寬度 標示及 室內逃生 導引動線 指標位置



32

簡報結束，敬請指教

