檔　　號：
保存年限：

臺北市政府環境保護局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號7樓東北區
承辦人：唐彩惠
電話：02-27208889轉1764
傳真：02-27278058
電子信箱：la-huei9402@mail.taipei.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國111年1月28日
發文字號：北市環綜字第1113014725號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：臺北市南港區經貿段15地號土地地上權案環境影響說明書（綠化調整、部分用途及用污水、垃圾量、應設停車位等變更）備查文件

主旨：貴公司所提「臺北市南港區經貿段15地號土地地上權案環境影響說明書」（綠化調整、部分用途及用污水、垃圾量、應設停車位等變更）備查文件一案，已予備查，請查照。

說明：

一、依據貴公司111年1月25日台壽字第1112570002號函及本府觀光傳播局111年1月5日北市觀產字第1103005677號函暨本府都市發展局111年1月6日北市都建字第1103078412號函轉貴公司110年12月29日台壽字第 1102570090號函辦理。

二、依據貴公司來文資料，本案為配合招商需求及都審變更調整相關規劃，然建築面積、建蔽率、容積樓地板面積、容積率、樓地板面積及各使用用途皆無變更，僅各用途之使用面積進行調整，並據以重新計算污水量、用水量、垃圾產生量及應設停車位等，經貴公司檢討依環境影響評估法施行細則第36條第2項規定申請備查，由本府觀光傳播局及都市發展局（本案目的事業主管機關）轉送本局，本次申請變更內容包括：

(一)配合都審變更調整綠化植栽，綠覆面積原7,254平方公尺變更為7,399平方公尺（增加145平方公尺）；綠覆率

原87.3%變更為89.07%（增加1.77%）。

(二)配合微調商場店舖、美食街、電影院、餐廳及超市之使用面積，依據內政部「建築物污水處理設施設計技術規範」重新計算：

1、平均日污水量原1,227CMD變更為1,219CMD（減少8CMD）；最大日污水量原1,718CMD變更為1,707 CMD（減少11CMD）。

2、平均日用水量原1,363CMD變更為1,354CMD（減少9CMD）。

3、使用人數原10,746人變更為10,739人（減少7人）。

4、廢棄物產生量原每日8,522公斤變更為8,516公斤（減少6公斤）；廢棄物清運量原每日2,655公斤變更為2,653公斤（減少2公斤）；資源垃圾回收量原每日4,970公斤變更為4,967公斤（減少3公斤）。

(三)配合各用途使用面積調整，重新計算應設停車位數量：

1、汽車停車位：法定原2,376席變更為2,382席；實設原2,376席變更為2,382席（增加6席）（含電動汽車位預留管線由原792席變更為796席）。

2、機車停車位：法定原1,928席變更為1,939席；實設原1,928席變更為1,939席（增加11席）（含電動機車位預留管線由原643席變更為647席）。

3、腳踏車停車位：實設原594席變更為596席（增加2席）。

三、本次變更內容依環境影響評估法施行細則第36條第2項第1款「開發基地內非環境保護設施局部調整位置」及第7款「其他經主管機關認定未涉及環境保護事項或變更內容對環境品質維護不生負面影響」規定，本局予以備查。

四、後續請貴公司依環境影響評估書件所載內容及審查結論

，切實執行。另依環境影響評估法第18條規定，開發行為進行中及使用時，應由目的事業主管機關追蹤，爰副本函送目的事業及交通主管機關參辦，旨揭環評書件變更文件電子檔已置本局網站（http://www.dep.gov.taipei/），請逕行下載（首頁→臺北市環評資訊查詢專區→臺北市書件審查查詢系統）。

正本：台灣人壽保險股份有限公司
副本：臺北市政府觀光傳播局（含附件）、臺北市政府都市發展局（含附件）

裝

訂

線

臺北市南港區
經貿段 15 地號土地地上權案
環境影響說明書申請備查內容

（綠化調整、部分用途及用污水、垃圾量、應設停車位等變更）

開發單位：台灣人壽保險股份有限公司
評估單位：黎明興技術顧問股份有限公司

中華民國 111 年 1 月

一、開發單位之名稱及其營業所或事務所地址

(一)開發單位之名稱

台灣人壽保險股份有限公司

(二)營業所或事務所地址

115606 臺北市南港區經貿二路 188 號 8 樓

表1　開發單位之名稱及其營業所或事務所地址，負責人姓名

單　位　名　稱	台灣人壽保險股份有限公司
營業所或事務所地址	115606 臺北市南港區經貿二路 188 號 8 樓
負　責　人　姓　名	黃思國

附註：1. 開發單位為有行為能力之自然人，應列出自然人姓名。
2. 開發單位主管若以其上級機關主管擔任負責人，應事先徵得其同意。
3. 送審時之開發單位為政府專案計畫之規劃設計或施工機構，應在說明書或評估書說明其任務，並檢附該機構之組織章則。
4. 開發單位如為投資財團、集團或為合夥合資機構，應在說明書或評估書說明其任務，並檢附有關之證明文件。
5. 負責人應承擔環境影響評估法第二十條至第二十三條之法律責任。

二、符合環境影響評估法施行細則第 36 條第 2 項之情形、申請變更理由及內容

(一)符合環境影響評估法施行細則第 36 條第 2 項之情形

本案本次申請備查主要為綠化調整、部分用途及用污水、垃圾量、應設停車位等變更，其中汽、機車停車數量係配合法定應設數量調整，符合環境影響評估法施行細則第 36 條第 2 項第 1 款：「開發基地內非環境保護設施局部調整位置」及第 7 款：「其他經主管機關認定未涉及環境保護事項或變更內容對環境品質維護不生負面影響」之規定。

(二)申請變更理由及內容

本案為配合招商需求及都審變更（相關公文詳附錄三），調整相關規劃，然建築面積、建蔽率，容積樓地板面積、容積率，及樓地板面積、各使用用途皆無變更，僅各用途之使用面積進行調整，並據以重新計算污水量、用水量、垃圾產生量及應設停車位等。

上述調整經檢討應符合環境影響評估法施行細則第 36 條第 2 項第 1 款：「開發基地內非環境保護設施局部調整位置」及第 7 款：「其他經主管機關認定未涉及環境保護事項或變更內容對環境品質維護不生負面影響」，故辦理本次申請備查。

1.綠化數量

本次配合都審變更，調整綠化植栽，變更前、後之綠化數量統計詳表 2，綠覆面積由 7,254 m²增加為 7,399 m²（增加 145 m²），綠覆率由 87.3%增加為 89.07%（增加 1.77%）。

2.用污水量

(1)污水量

本次變更前、後之污水量計算詳表 3及表 4，平均日污水量由 1,227 CMD 減為 1,219 CMD（減少 8 CMD）。

(2)用水量

本案依「臺北自來水事業處用水設備設計、施工、檢驗作業規範」計算，合計一日生活設計用水量為 1,270.5 CMD（本次變更前、後之相關計算詳表 5及表 6）。

另依據歐陽嶠暉教授主編之「下水道學（2016 版）」及營建署「台灣地區家庭污水量及污染量推估研究」，皆建議污水量與用水量之比值採用 0.8 ~ 0.9 推估可能用水量。本案採 0.9 計算，以內政部營建署「建築物污水處理設施設計技術規範」規定計算，推估本計畫平均日污水量 1,219 CMD(表 4)，反推本計畫平均日用水量為 1,219 ÷ 0.9 = 1,354 CMD，故保守採 1,354 CMD 為本案之平均日用水量。故本次變更前、後之平均日用水量由 1,363 CMD 減為 1,354 CMD（減少 9 CMD）。

表2　本案變更前後綠化數量統計

類別	名稱	規格	單位綠覆面積(m²)	原核准		本次變更		變更前後差異	
				數量	綠覆面積(m²)	數量	綠覆面積(m²)	數量	綠覆面積(m²)
喬木	琉球松	H > 6 m, W > 3 m, Φ > 15 cm	16	35 株	35 × 16 = 560	14 株	14 × 16 = 224	-21	-336
	茄苳	H > 6 m, W > 2 m, Φ > 8 cm	16	21 株	21 × 16 = 336	0 株	0	-21	-336
	大葉山欖	H > 5 m, W > 2.5 m, Φ > 10 cm	16	67 株	67 × 16 = 1,072	0 株	0	-67	-1,072
	櫸木	H > 4 m, W > 2 m, Φ > 8 cm	16	—	—	44 株	44 × 16 = 704	+44	+704
	青剛櫟	H > 4 m, W > 2.5 m, Φ > 8 cm	16	66 株	66 × 16 = 1,056	133 株	133 × 16 = 2,128	+67	+1,072
	杜英	H > 3 m, W > 2 m, Φ > 8 cm	不列入計算	9 株	—	9 株	—	±0	—
	流蘇	H > 3 m, W > 2 m, Φ > 8 cm	不列入計算	16 株	—	16 株	—	±0	—
	紫薇	H > 3.5 m, W > 2 m, 多桿型	不列入計算	6 株	—	6 株	—	±0	—
	青楓	H > 4 m, W > 2.5 m, Φ > 10 cm	不列入計算	9 株	—	9 株	—	±0	—
	羅漢松	H > 1.5 m, W > 0.6 m	不列入計算	362 株	—	361 株	—	−1	—
	小計			591 株	3,024	592 株	3,056	+1	+32
灌木及地被	月橘	H = 40 cm, W = 20 cm	1	936 m²	936 × 1 = 936	0 m²	0	-936	-936
	大王仙丹	H = 40 cm, W = 20 cm	1	—	—	1,025 m²	1,025 × 1 =1,025	+1,025	+1,025
	小葉赤楠	H = 40 cm, W = 20 cm	1	254 m²	254 × 1 = 254	216 m²	216 × 1 = 216	-38	-38
	女貞	H = 40 cm, W = 20 cm	1	567 m²	567 × 1 = 567	0 m²	0	-567	-567
	細葉杜鵑	H = 40 cm, W = 20 cm	1	815 m²	815 × 1 = 815	924 m²	924 × 1 = 924	+109	+109
	山黃梔	H = 30 ~ 40 cm, W = 20 cm	1	267 m²	267 × 1 = 267	0 m²	0	-267	-267
	長紅木	H = 30 ~ 40 cm, W = 20 cm	1	—	—	655 m²	655 × 1 = 655	+655	+655
	福建茶	H = 30 cm, W = 20 cm	1	115 m²	115 × 1 = 115	152 m²	152 × 1 = 152	+37	+37
	六月雪	H = 30 cm, W = 20 cm	1	515 m²	515 × 1 = 515	0 m²	0	-515	-515
	厚葉石斑木	H = 30 cm, W = 20 cm	1	—	—	703 m²	703 × 1 = 703	+703	+703
	麥門冬	—	1	—	—	138 m²	138 × 1 = 138	138	138
	台北草	—	1	761 m²	761 × 1 = 761	530 m²	530 × 1 = 530	-231	-231
	小計			4,230 m²	4,230	4,343 m²	4,343	+113	+113
綠覆面積合計 (m²)				7,254		7,399		+145	
綠覆率				7,254 / 8,306.51 = 87.3%		7,399 / 8,306.51 = 89.07%		+1.77%	

註：1.法定空地面積 = 41,532.54 × (1 – 80%) = 8,306.51 (m²)。

2.灌木及地被之植栽密度，台北草為密鋪，其餘為 25 株/m²。

表3　變更前污水量估計

用途		組別	營業/居室面積或客房數 (m²)或(房)或(席)	使用人數計算方式	一日平均使用時數 (T)	單位污水量 (m³/d-人)	平均日污水量 (m³/d)
商場	店鋪	B-2	27,672 (m²)	5 (m²/人)	0.5	0.15	415
	美食街	B-3	1,954 (m²)	3 (m²/人)	0.4	0.1	26
	電影院	A-1	1,301 (席)	席次×3/4	0.5	0.1	48
	餐廳	B-3	8,650 (m²)	3 (m²/人)	0.6	0.1	173
	超市	B-2	1,117 (m²)	5 (m²/人)	0.8	0.15	26
辦公室及旅館	旅館	B-4	17 (房)	2 (人/房)	1	0.3	10
	餐廳	B-3	737 (m²)	3 (m²/人)	0.6	0.1	15
	辦公室	G-2	71,376 (m²)	10 (m²/人)	0.6	0.1	428
	多功能會場	A-1	1,001.4 (m²)	0.7 (m²/人)	0.6	0.1	86
平均日污水量(CMD)							1,227
最大日污水量(CMD)= 平均日污水量(CMD) ×1.4（安全係數）							1,718

表4　變更後污水量估計

用途		組別	營業/居室面積或客房數 (m²)或(房)或(席)	使用人數計算方式	一日平均使用時數 (T)	單位污水量 (m³/d-人)	平均日污水量 (m³/d)
商場	店鋪	B-2	2,6359.2 (m²)	5 (m²/人)	0.5	0.15	395
	美食街	B-3	3,013 (m²)	3 (m²/人)	0.4	0.1	40
	餐廳	B-3	8,503 (m²)	3 (m²/人)	0.6	0.1	170
	電影院	A-1	1,453 (席)	席次×3/4	0.5	0.1	55
	超市	B-2	838.73 (m²)	5 (m²/人)	0.8	0.15	20
辦公室及旅館	旅館	B-4	17 (房)	2 (人/房)	1	0.3	10
	餐廳	B-3	737 (m²)	3 (m²/人)	0.6	0.1	15
	辦公室	G-2	71,376.0 (m²)	10 (m²/人)	0.6	0.1	428
	多功能會場	A-1	1,001.4 (m²)	0.7 (m²/人)	0.6	0.1	86
平均日污水量(CMD)							1,219
最大日污水量(CMD)= 平均日污水量(CMD) ×1.4（安全係數）							1,707

表5　變更前用水量估算

用途		營業/居室面積或客房數或人數	有效面積比	人員 (人/m²)	使用水量 (m³/人)	水量 (V) (m³)
商場 (B1F~6F)	店鋪	27,672 (m²)	1	0.16	0.1	443.0
	美食街	1,954 (m²)	1	1	0.015	29
	電影院	1,301 (席)	1	1.5 (人/席)	0.01	20
	餐廳	8,650 (m²)	0.6	1	0.03	156.0
	超市	1,117 (m²)	0.6	1	0.04	27.0
辦公室 &旅館	旅館	17 (房)		2 (人/房)	0.3	10.0
	餐廳	737 (m²)	0.6	1	0.03	13.0
	辦公室	71,376 (m²)	0.6	0.1	0.1	428.0
	多功能會場	1,001.4 (m²)	1	1.4	0.03	42.0
合計						1,168.0
一日設計用水量（Vd）= V × 1.1（安全係數）						1,285.0

註：依據「臺北自來水事業處用水設備設計、施工、檢驗作業規範」。

表6　變更後用水量估算

用途		營業/居室面積或客房數或人數	有效面積比	人員 (人/m²)	使用水量 (m³/人)	水量 (V) (m³)
商場 (B1F~6F)	店鋪	26,359.2 (m²)	1	0.16	0.1	421
	美食街	3,013 (m²)	1	1	0.015	45
	餐廳	8,503 (m²)	0.6	1	0.03	153
	電影院	1,453 (席)	1	1.5 (人/席)	0.01	22
	超市	838.73 (m²)	0.6	1	0.04	21
辦公室 &旅館	旅館	17 (房)		2 (人/房)	0.3	10
	餐廳	737 (m²)	0.6	1	0.03	13
	辦公室	71,376.0 (m²)	0.6	0.1	0.1	428
	多功能會場	1,001.4 (m²)	1	1.4	0.03	42
合計						1,155
一日設計用水量（Vd）= V × 1.1（安全係數）						1,270.5

註：依據「臺北自來水事業處用水設備設計、施工、檢驗作業規範」。

3.廢棄物產生量

依原核准使用係數，每人每日垃圾產生量 0.793 kg，每人每日垃圾清運率為 31.15%（不含資源回收及廚餘），資源回收率為 58.32%，廚餘回收率為 8.71%。依內政部「建築物污水處理設施設計技術規範」規定計算求得本次變更後使用人數為 10,739 人（原核准為 10,746 人，本次變更減少 7 人，詳表 7），變更前後之廢棄物產生量詳表 11。

每日垃圾產生量= 0.793 kg/人 × 10,739 人= 8,516 kg

每日垃圾清運量=每日垃圾產生量×垃圾清運率=8,516×31.15% = 2,653 kg。

每日資源垃圾回收量=每日垃圾產生量×資源回收率 =8,516×58.32% = 4,967 kg。

每日廚餘回收量=每日垃圾產生量×廚餘回收率 =8,516×8.71% = 742 kg。

表7　變更前後使用人數推估

用途		組別	使用人數計算方式	一日平均使用時數	原核准		本次變更	
					營業/居室面積或客房數	使用人數	營業/居室面積或客房數	使用人數
				(T)	(m^2)或(房)或(席)	(人)	(m^2)或(房)或(席)	(人)
商場	店鋪	B-2	5 (m^2/人)	0.5	27,672 (m^2)	2,767	26,359.2 (m^2)	2,636
	美食街	B-3	3 (m^2/人)	0.4	1,954 (m^2)	261	3,013 (m^2)	402
	電影院	A-1	席次×3/4	0.5	1,301 (席)	488	1,453 (席)	545
	餐廳	B-3	3 (m^2/人)	0.6	8,650 (m^2)	1,730	8,503 (m^2)	1,701
	超市	B-2	5 (m^2/人)	0.8	1,117 (m^2)	179	838.73 (m^2)	134
辦公室及旅館	旅館	B-4	2 (人/房)	1.0	17 (房)	34	17 (房)	34
	餐廳	B-3	3 (m^2/人)	0.6	737 (m^2)	147	737 (m^2)	147
	辦公室	G-2	10 (m^2/人)	0.6	71,376 (m^2)	4,282	71,376 (m^2)	4,282
	多功能會場	A-1	0.7 (m^2/人)	0.6	1,001.4 (m^2)	858	1,001.4 (m^2)	858
合計					—	10,746	—	10,739

4.停車數量

(1)變更前後停車數量說明

本次變更總車位數為配合各用途之使用面積調整，重新計算應設停車位數量，無自設車位，並依據「臺北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範」修正電動汽、機車位預留管線及自行車停車位數量。

a.汽車

汽車位數由 2,376 席調整為 2,382 席（增加 6 席，詳表 8）（設置數量含電動汽車位預留管線，由 792 席變更為 796 席）。

b.機車

機車位數由 1,928 席調整為 1,939 席（增加 11 席，詳表 9）（設置數量含電動機車位預留管線，由 643 席變更為 647 席）。

c.自行車

依據「臺北市推動宜居永續城市環境影響評估審議規範」應規劃應設汽車停車位數量 1/4 以上之自行車停車位。配合應設汽車停車位數調整，自行車位數由 594 席調整為 596 席（增加 2 席，詳表 11）。

(2)變更前後停車供給說明

本次變更前、後之停車供給檢討如表 10，可滿足停車供給。

表8　本案變更前後應設汽車車位計算

用途（依臺北市土地使用分區管制規則第五條使用組別，各別計算）	原核准		本次變更		增減額
	面積 (m²)	應設車位	面積 (m²)	應設車位	
一般零售業	110,042.81	464	108,652.01	458	-6
餐飲業	15,634.42	128	16,665.00	135	+7
一般事務所	113,089.55	476	113,417.67	478	+2
文康設施	13,389.32	113	13,389.32	113	+0
一般旅館業	8,722.46	69	8,595.30	68	-1
娛樂服務業	7,578.92	70	7,639.27	71	+1
總計（依土管×1.8 倍）	—	2,376	—	2,382	+6

表9　本案變更前後應設機車車位計算

用途（依臺北市土地使用分區管制規則第五條使用組別，各別計算）	原核准		本次變更		增減額
	面積 (m²)	應設車位	面積 (m²)	應設車位	
一般零售業	110,042.81	551	108,652.01	544	-7
餐飲業	15,634.42	224	16,665.00	239	+15
一般事務所	113,089.55	808	113,417.67	811	+3
文康設施	13,389.32	192	13,389.32	192	+0
一般旅館業	8,722.46	44	8,595.30	43	-1
娛樂服務業	7,578.92	109	7,639.27	110	+1
總計	—	1,928	—	1,939	+11

表10　變更前後停車供給對照表

車種別	汽車(輛)		機車(輛)	
	變更前	變更後	變更前	變更後
法定停車位	2,376	2,382	1,928	1,939
停車供給	2,376	2,382	1,928	1,939
供給是否滿足法定停車需求	是	是	是	是

資料來源：本案分析整理。

註：未包含大客車位、裝卸車位及計程車排班區。

綜上所述，本次變更應無涉環境影響評估法施行細則第 36 條第 1 項之「需經核准變更之事項」。故依環境影響評估法施行細則第 36 條第 2 項第 1 款：「開發基地內非環境保護設施局部調整位置」及第 7 款：「其他經主管機關認定未涉及環境保護事項或變更內容對環境品質維護不生負面影響」之規定，辦理本次申請備查。

表11　本案申請備查內容

項目		環說書定稿本 （107 年 10 月）	第一次環差 （109 年 8 月）	本次變更	增減額
基地面積		41,532.54 m²	41,532.54 m²	41,532.54 m²	—
允建建蔽率		80%	80%	80%	—
允建建築面積		33,226.03 m²	33,226.03 m²	33,226.03 m²	—
實設建蔽率		50.79%	50.79%	50.79%	—
實設建築面積		21,094.68 m²	21,094.68 m²	21,094.68 m²	—
實設容積率		510.55%	510.55%	510.55%	—
實設容積樓地板面積		212,046.10 m²	212,046.10 m²	212,046.10 m²	—
總樓地板面積		401,599.91 m²	402,027.23 m²	402,027.23 m²	—
平面配置		—	詳附錄一 (資料來源：原環差)	詳附錄二 (資料來源：都審報告變更)	—
各樓層用途		一般事務所，金融保險業、一般旅館業、文康設施(集會表演場所)、一般零售業甲組/餐飲業/娛樂服務業、及梯廳/門廳停車空間/防空避難室等	一般事務所，金融保險業、一般旅館業、文康設施(集會表演場所)、一般零售業甲乙組/餐飲業/娛樂服務業、及梯廳/門廳停車空間/防空避難室等	一般事務所，金融保險業、一般旅館業、文康設施(集會表演場所)、一般零售業甲乙組/餐飲業/娛樂服務業、及梯廳/門廳停車空間/防空避難室等	—
建築物樓層	C 棟	19 層	20 層	20 層	—
	B 棟	21 層	21 層	21 層	—
	A 棟	27 層	27 層	27 層	—
建築物高度		134.93 m	134.93 m	134.93 m	—
實設汽車停車位		法定 2,369 席，實設 2,369 席（含電動汽車位預留管線 790 席）	法定 2,376 席，實設 2,376 席（含電動汽車位預留管線 792 席）	法定 2,382 席，實設 2,382 席（含電動汽車位預留管線 796 席）	+6
實設機車停車位		法定 1,930 席，實設 1,930 席（含電動機車位預留管線 644 席）	法定 1,928 席，實設 1,928 席（含電動機車位預留管線 643 席）	法定 1,939 席，實設 1,939 席（含電動機車位預留管線 647 席）	+11
實設裝卸停車位		38 席	38 席	38 席	—
實設自行車停車位		593 席	594 席	596 席	+2
綠覆率		85.40%	87.30%	89.07%	+1.77
實設開挖率		72.13%	72.13%	72.13%	—
開挖深度		23.32 m	23.32 m	23.32 m	—
剩餘土石方量		822,637 m³	849,965 m³	849,965 m³	—
營運期間平均日用水量		1,363 CMD	1,363 CMD	1,354 CMD	–9
營運期間平均日污水量		1,227 CMD	1,227 CMD	1,219 CMD	–8
營運期間最大日污水量		1,718 CMD	1,718 CMD	1,707 CMD	–11
營運期間廢棄物產生量		8,530 kg/d	8,522 kg/d	8,516 kg/d	–6
營運期間廢棄物清運量		2,657 kg/d	2,655 kg/d	2,653 kg/d	–2
營運期間資源垃圾回收量		4,975 kg/d	4,970 kg/d	4,967 kg/d	–3
營運期間廚餘回收量		743 kg/d	742 kg/d	742 kg	—

三、其他經主管機關指定之事項

本案無其他經主管機關指定之事項。

附錄一

原核准圖面

附錄二

本次變更圖面

附錄三

相關公文