

臺北市信義區信義段四小段 32、33-2 地號  
市有土地設定地上權案  
環境影響說明書申請備查內容

(車道入口上方花架投影面積計入建築面積、  
總樓地板面積及戶數減少、停車場配置調整、  
地面層及屋頂層綠覆率增加、部分圖面變更)

開發單位：南山人壽保險股份有限公司

中華民國一一三年二月

## 一、開發單位名稱及其營業所或事務所地址

(一)開發單位名稱：南山人壽保險股份有限公司

(二)營業所或事務所地址：(110401)臺北市信義區莊敬路 168 號

## 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

本案係依據「臺北市信義區信義段四小段 32、33-2 地號市有土地設定地上權案」環境影響說明書(定稿本)第 5-2 頁(開發內容摘要)、第 5-7 頁~第 5-12 頁(景觀綠化計畫)、第 7-8 頁(污水量及引進人口檢討)、第 7-48 頁(營運期間廢棄物處理計畫)辦理變更。

本次變更主要為 1F 車道入口側牆超過 1.2M 及上方花架投影面積計入建築面積，致建築面積增加、實設空地面積減少(建築物本體範圍無變動)；依原都審核定內容，將 3、4F 部分空間改以陽台計算，總樓地板面積減少；配合一般事務所室內設計及實際營運需求，將 3F~14F 各層 6 戶減少為 3 戶、15F~16F 及 18 F~30F 各層 4 戶減少為 3 戶、並取消原 1F 大廳、2F 管委會空間及地下一層停車空間各 1 戶，合計減少 54 戶；汽、機車停車位因配合機電需求調整停車場配置，汽車位減少 1 席(B3F)、機車位增加 13 席(B1F)；地面層因建築面積增加、法定空地面積相對減少，地面層灌木面積配合臺北市雨水流出抑制設施設計審查略為增加，故地面層綠覆率增加；屋頂層因增設洗窗機等固定設備，致屋頂可綠化面積減少，並調整綠化位置，惟為求對環境品質有利，綠化面積維持與原環說書定稿本核准相同，屋頂層綠覆率增加。故本次申請調整建築面積、總樓地板面積及戶數減少、汽機車停車位調整、地面層及屋頂層綠覆率增加、部分圖面變更。

本次變更依上述原由辦理建築面積、總樓地板面積、戶數及汽機車停車位調整、地面層及屋頂層綠覆率增加、部分圖面變更，其中建築面積增加，主要為 1F 車道入口側牆超過 1.2M 及上方花架投影面積計入建築面積，

建築物本體範圍並無變動，對環境品質維護不生負面影響；總樓地板面積及戶數減少，商場、一般零售業及金融保險業之營業面積減少，故營運期間污水量、引進人數及廢棄物量減少，對環境品質維護不生負面影響；汽機車停車位調整，主要為配合機電需求調整停車場配置，變更後仍低於「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定檢討設置停車數 70%之上限數量，對環境品質維護不生負面影響；變更符合「環境影響評估法施行細則」第 36 條第 2 項第 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。

## (二)申請變更理由及內容

### 1. 變更理由

本次因 1F 車道入口側牆超過 1.2M 及上方花架投影面積計入建築面積；依原都審核定內容，將 3、4F 部分空間改以陽台計算；配合一般事務所室內設計及實際營運需求調整各層戶數；地下層配合機電需求調整停車場配置；重新調配地面層及屋頂層之綠化。

### 2. 變更內容

#### (1) 建築面積/建蔽率增加

A. 實設建築面積：3,225.21 m<sup>2</sup>，變更為 3,322.30 m<sup>2</sup>，增加 97.09 m<sup>2</sup>。

B. 實設建蔽率：45.43%，變更為 46.80%，增加 1.37%。

本案環說書定稿本核准之一樓平面配置圖，詳請參閱圖1，p.7(上圖)，因1F 車道入口側牆超過 1.2M 及上方花架投影面積計入建築面積，致建築面積增加、實設空地面積減少(建築物本體範圍無變動)，變更後一樓平面配置圖詳請參閱圖1，p. 7(下圖)。

#### (2) 總樓地板面積、戶數減少

A. 總樓地板面積：83,099.28 m<sup>2</sup>，變更為 83,012.55 m<sup>2</sup>，減少 86.73 m<sup>2</sup>。本次依原都審核定內容，將 3、4F 部分空間改以陽台計算，故總樓地板面積減少。

B.戶數：145戶(一般零售業9戶、一般事務所136戶)，變更為91戶(一般零售業9戶、一般事務所82戶)，減少一般事務所54戶。本次配合一般事務所室內設計及實際營運需求，將3F~14F各層6戶減少為3戶、15F~16F及18F~30F各層4戶減少為3戶、並取消原1F大廳、2F管委會空間及地下一層停車空間各1戶，合計減少54戶。

(3) 汽機車停車位調整

A.實設汽車車位：201席(不含裝卸車位7席)(含40席電動汽車位，其餘全數預留電動汽車管線)，變更為200席，減少1席(不含裝卸車位7席)(含40席電動汽車位，其餘全數預留電動汽車管線)。

B.實設機車車位：300席(含電動機車預留管線100席)，變更為313席，增加13席(含電動機車預留管線105席)。

本次汽機車停車位因配合機電需求調整停車場配置，汽車位減少1席、機車位增加13席，變更後仍低於「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定檢討設置停車數70%之上限數量(汽車204席、機車331席)。

本案環說書定稿本附錄三地下三層及地下一層平面配置圖(p.A3-1及p.A3-3)，詳請參閱圖2~圖3(pp.8~9(左圖))，本次因配合機電需求調整停車場配置，汽車位減少1席(B3F)、機車位增加13席(B1F)，變更後地下三層及地下一層平面配置圖，詳請參閱圖2~圖3(pp.8~9(右圖))。

(4) 地面層綠覆率增加

地面層因建築面積增加、法定空地面積相對減少，地面層灌木面積配合臺北市雨水流出抑制設施設計審查略為增加，故進行以下變更：

本案環說書定稿本第五章 5.2.1 建築計畫、圖 5-7 地面層綠覆率檢討圖(p.5-11)：

A.綠覆面積檢討：依據「臺北市新建建築物綠化實施規則」檢討

(a) 基地面積：7,099 m<sup>2</sup>，不變。

(b) 法定空地面積：3,873.79 m<sup>2</sup>，變更為3,776.7 m<sup>2</sup>，減少97.09 m<sup>2</sup>。

(c) 法定綠覆率：60%，不變。

#### B. 本基地植栽綠覆率面積計算

(a) 喬木總綠覆面積：1,454 m<sup>2</sup>，不變。

(b) 灌木及地被總綠覆面積：873.51 m<sup>2</sup>，變更為 875.73 m<sup>2</sup>，增加 2.22 m<sup>2</sup>。

(c) 屋頂綠覆面積(法定綠覆 $\geq$ 20%時，僅能以綠覆面積 20%計算)：  
465.5 m<sup>2</sup>，變更為 465.95 m<sup>2</sup>，增加 0.45 m<sup>2</sup>。

(d) 總綠覆面積：2,793.01 m<sup>2</sup>，變更為 2,795.68 m<sup>2</sup>，增加 2.67 m<sup>2</sup>。

(e) 本基地綠覆率： $2,793.01 \div 3,873.79 \times 100\% = 72.1\% \geq 60\%$ ，變更為  
 $2,795.68 \div 3,776.7 \times 100\% = 74.02\% \geq 60\%$ ，增加 1.92%。

本案環說書定稿本第五章圖 5-6 1F 灌木及地被配置及示意圖~圖 5-7 綠覆率計算檢討圖，詳請參閱圖4~圖5，pp. 10~11(上圖)，本次地面層灌木面積配合臺北市雨水流出抑制設施設計審查略為增加，變更後植栽配置圖，詳請參閱圖4~圖5，pp. 10~11(下圖)。

#### (5) 屋頂層綠覆率增加

本次屋頂層因增設洗窗機等固定設備，致屋頂可綠化面積減少，並調整綠化位置，惟為求對環境品質有利，綠化面積維持與原環說書定稿本核准相同，屋頂層綠覆率增加，故進行以下變更：

(a) 依據「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定，屋頂平臺綠化面積應達 50%。

(b) 屋頂平臺面積：2,309.53 m<sup>2</sup>，不變。

(c) 屋突面積：479.07 m<sup>2</sup>，變更為 486.52 m<sup>2</sup>，增加 7.45 m<sup>2</sup>。

(d) 太陽能板面積：714.24 m<sup>2</sup>，變更為 504.44 m<sup>2</sup>，減少 209.8 m<sup>2</sup>。

太陽能板單元模組面積為 2.256 m × 1.133 m，維持不變，模組最大輸出功率 715 W，設置空間經綠化、維護走道等相關檢討，可設置 270 組，裝置容量約為 193.05 瓩(增加 0.27 瓩)，滿足 5%義務契約容量之發電量。未來於建造階段，若有功率優於本規劃之產品研發販售，將允

諾優先採購使用，藉以提升再生能源自給率。

(e) 固定設備面積：15.01 m<sup>2</sup>，變更為 259.56 m<sup>2</sup>，增加 244.55 m<sup>2</sup>。

(f) 屋頂可綠化面積：1,101.21 m<sup>2</sup>，變更為 1,059.02 m<sup>2</sup>，減少 42.19 m<sup>2</sup>。

(g) 實設綠化面積：674.83 m<sup>2</sup>，不變。

(h) 綠覆率： $674.83 \div 1,101.21 = 61.3\% > 50\%$ ，變更為  $674.83 \div 1,059.02 = 63.72\%$   
 $> 50\%$ ，增加 2.42%。

本案環說書定稿本第五章圖 5-8 屋頂層綠化配置圖，詳請參閱圖6(p.12)

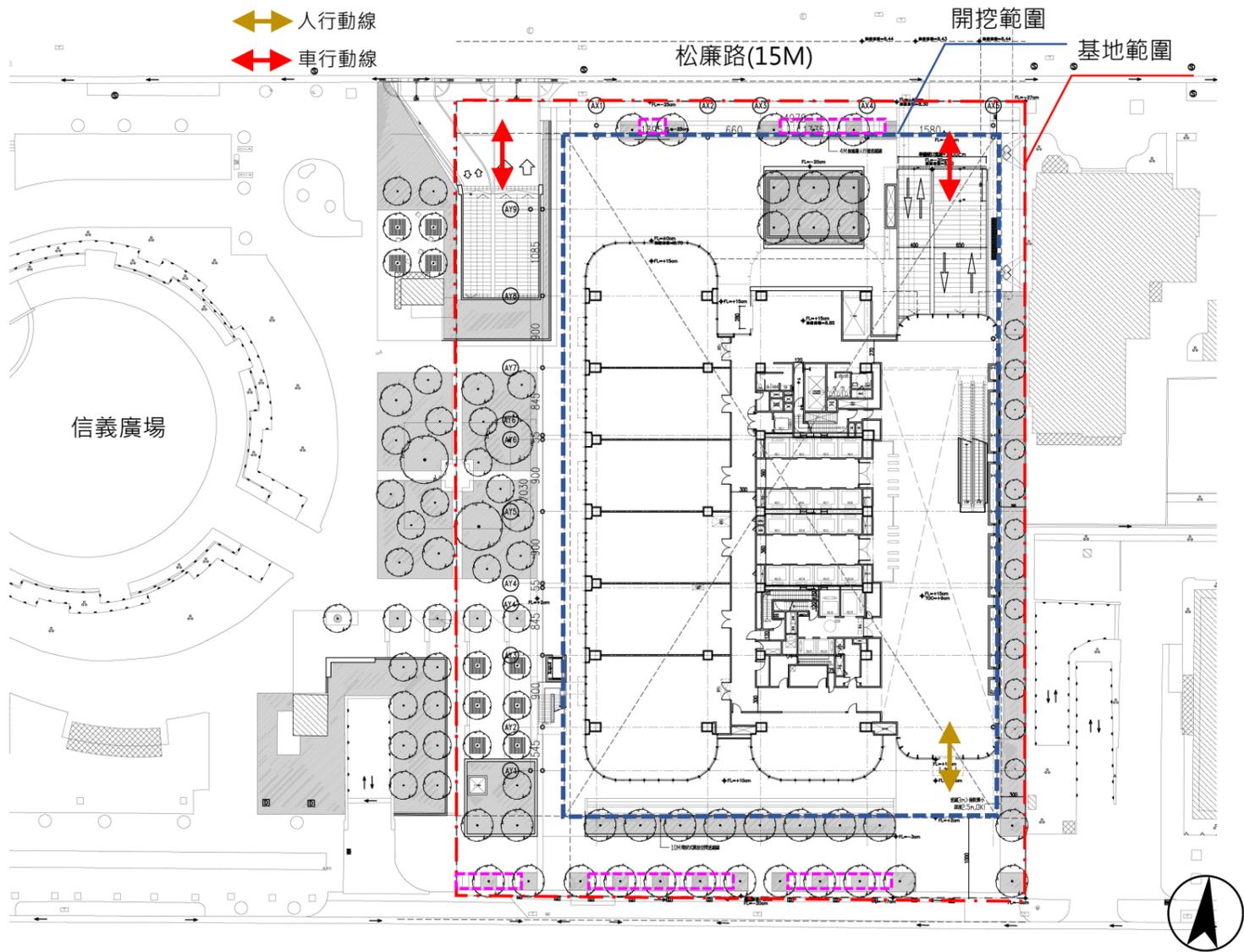
(上圖)；本次變更後屋頂層植栽配置圖，詳請參閱圖6(p.12)(下圖)。

#### (6) 各層平面圖圖面變更

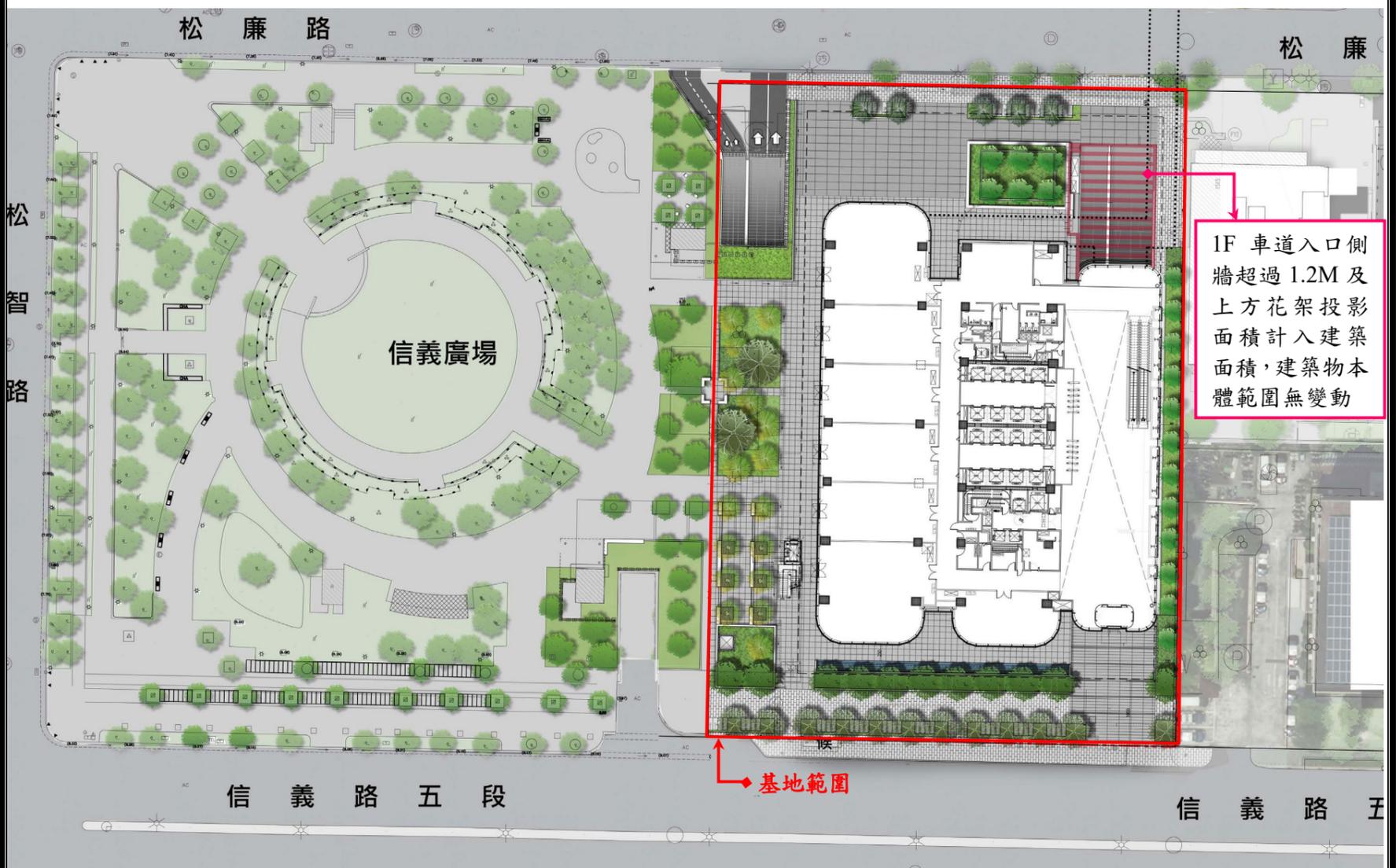
本次因配合一般事務所室內設計及實際營運需求，配合一般事務所室內設計及實際營運需求，將 3F~14F 各層 6 戶減少為 3 戶、15F~16F 及 18 F~30F 各層 4 戶減少為 3 戶、並取消原 1F 大廳、2F 管委會空間及地下一層停車空間各 1 戶；地下層汽、機車停車位因配合機電需求調整停車場配置，各層平面圖微調，變更後各層平面圖詳請參閱附件一。

建築配置圖

-  自行車車位
-  人行動線
-  車行動線



信義路五段(30M)



1F 車道入口側牆超過 1.2M 及上方花架投影面積計入建築面積，建築物本體範圍無變動

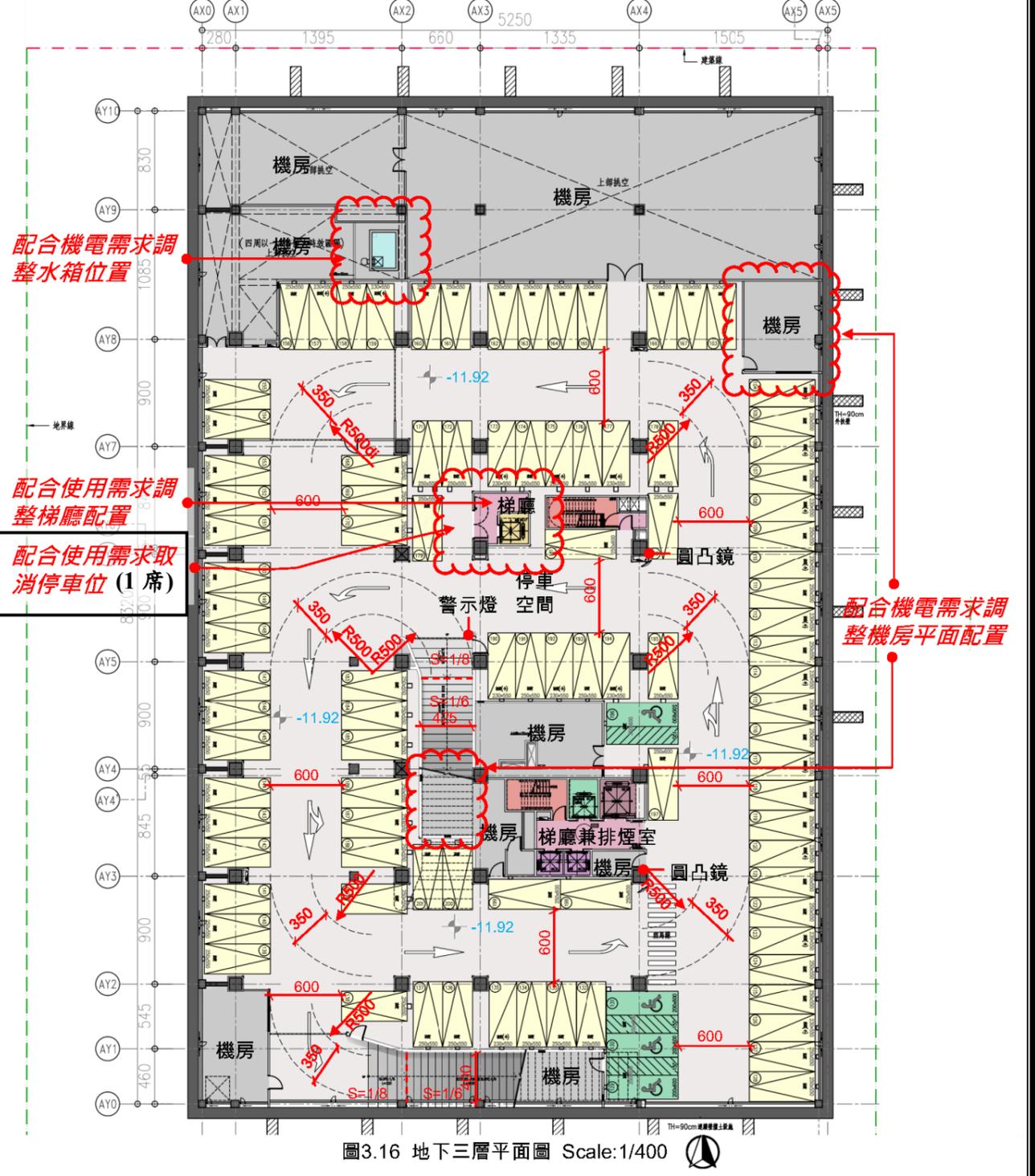
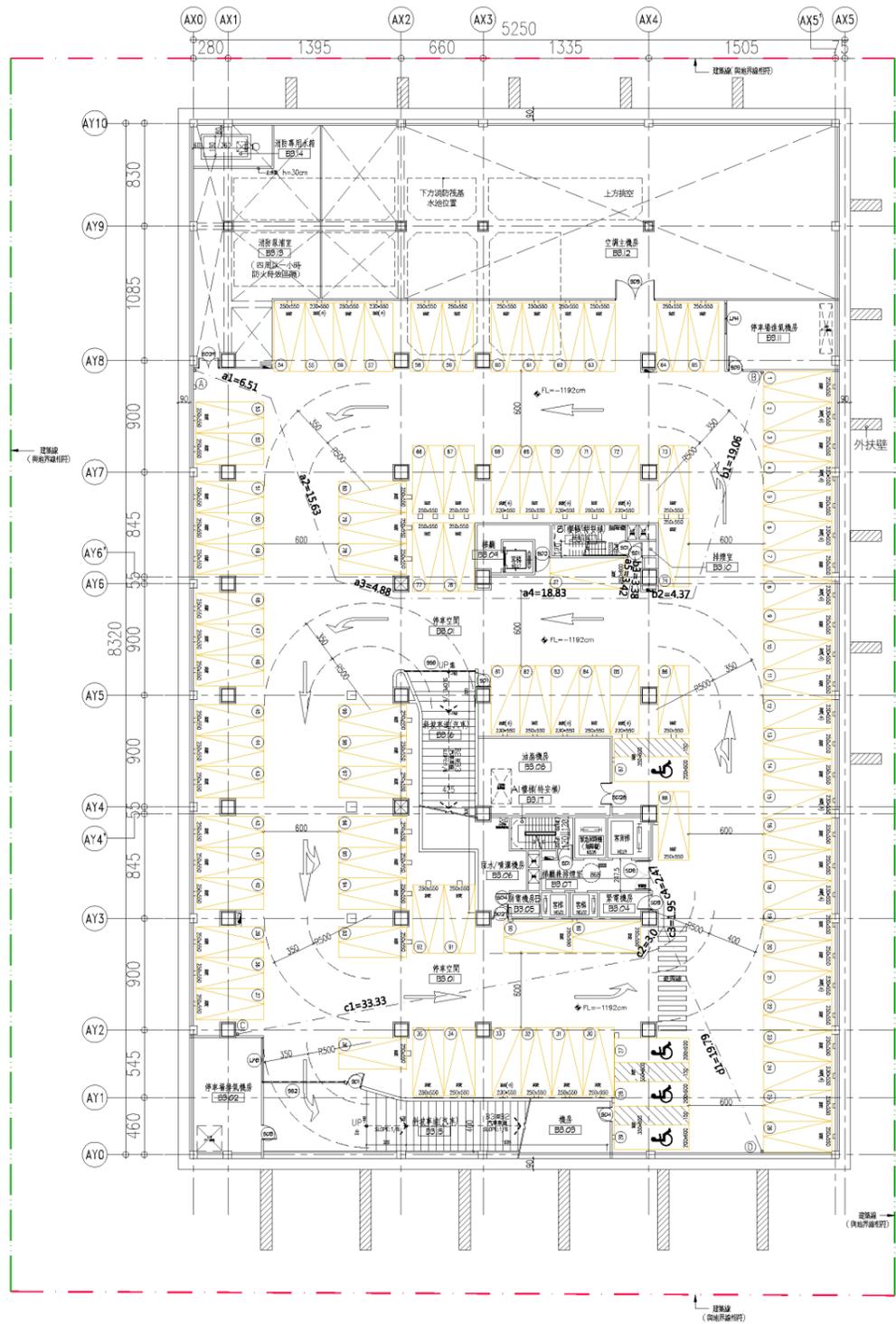
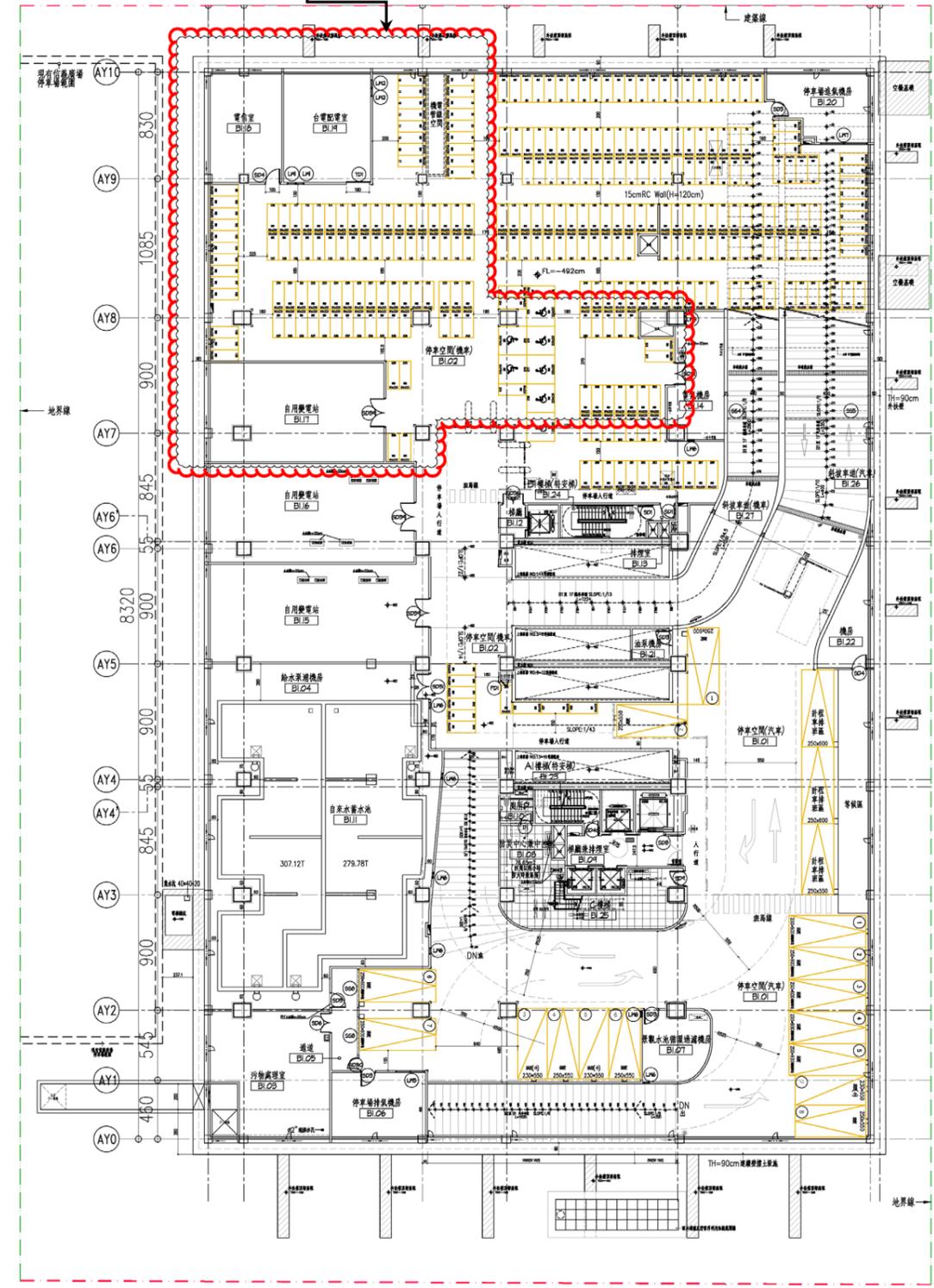
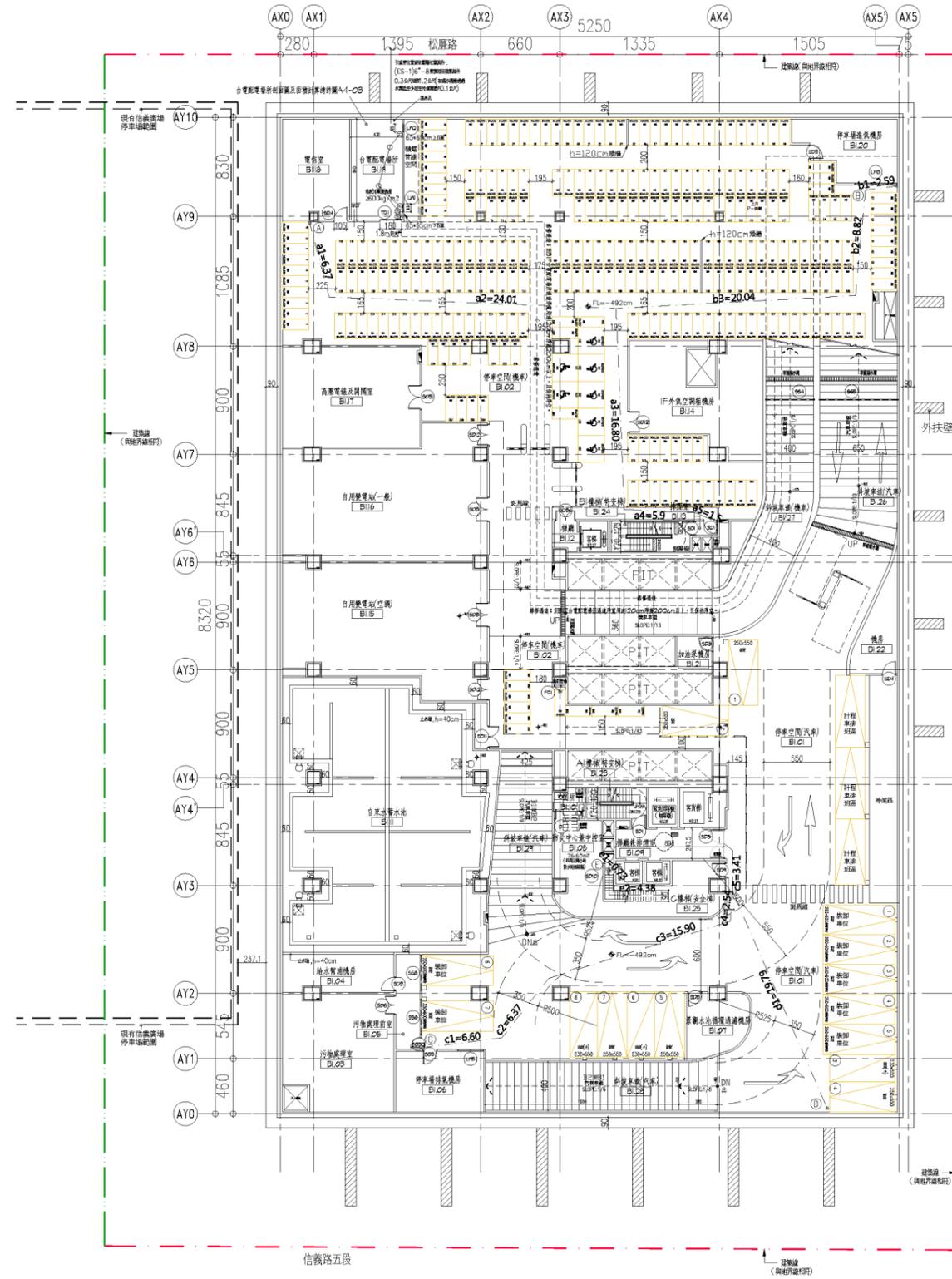
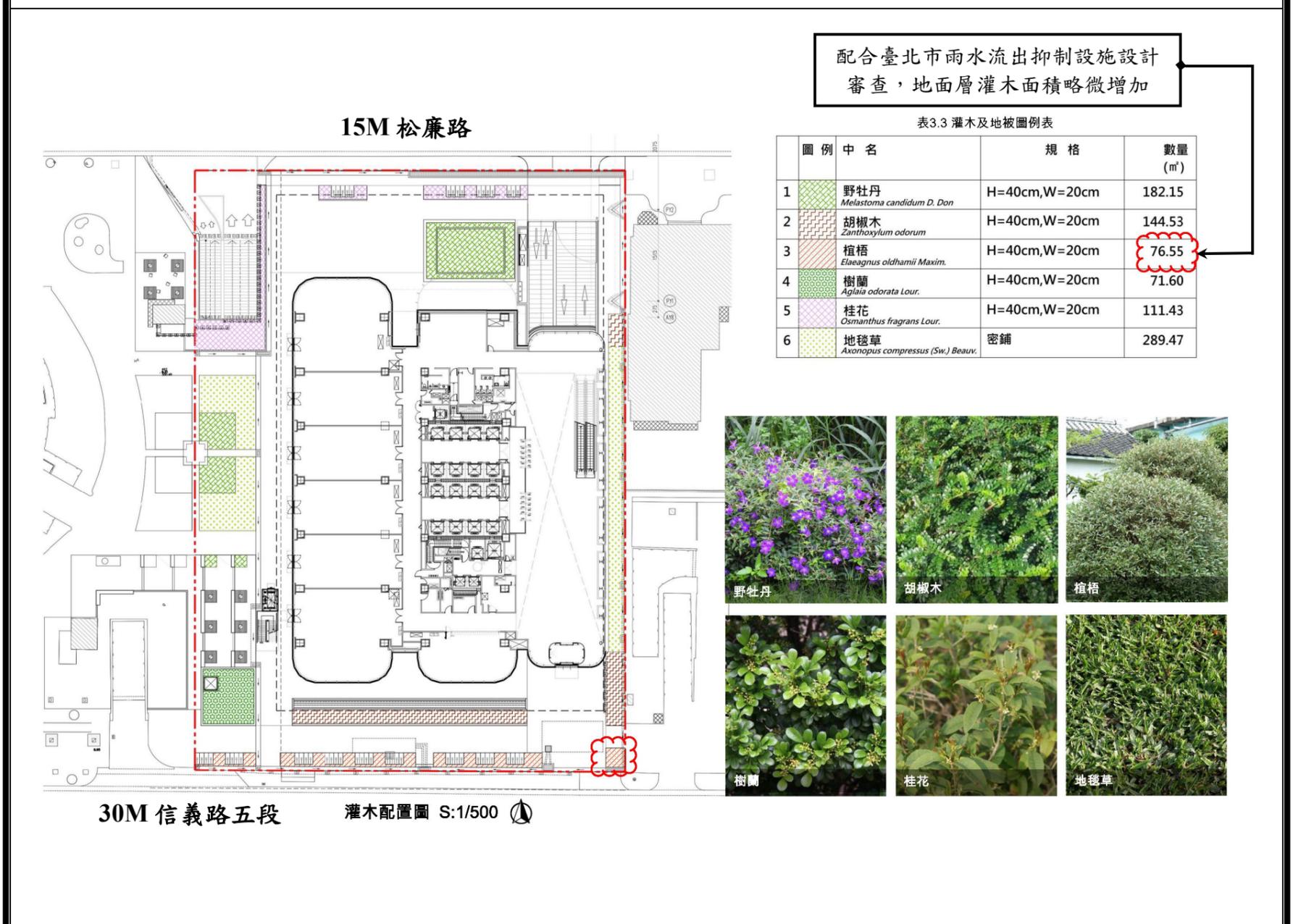
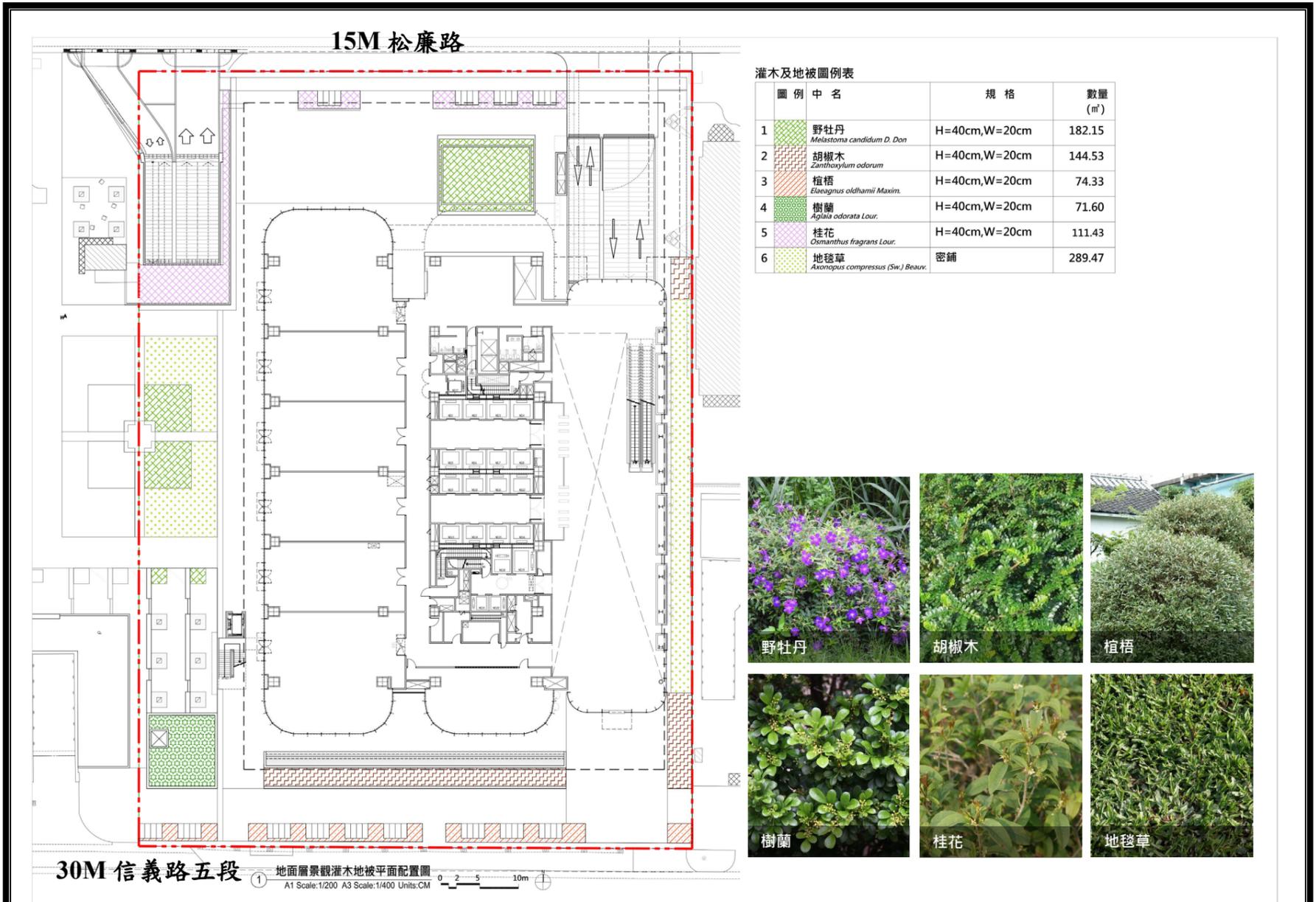


圖3.16 地下三層平面圖 Scale:1/400

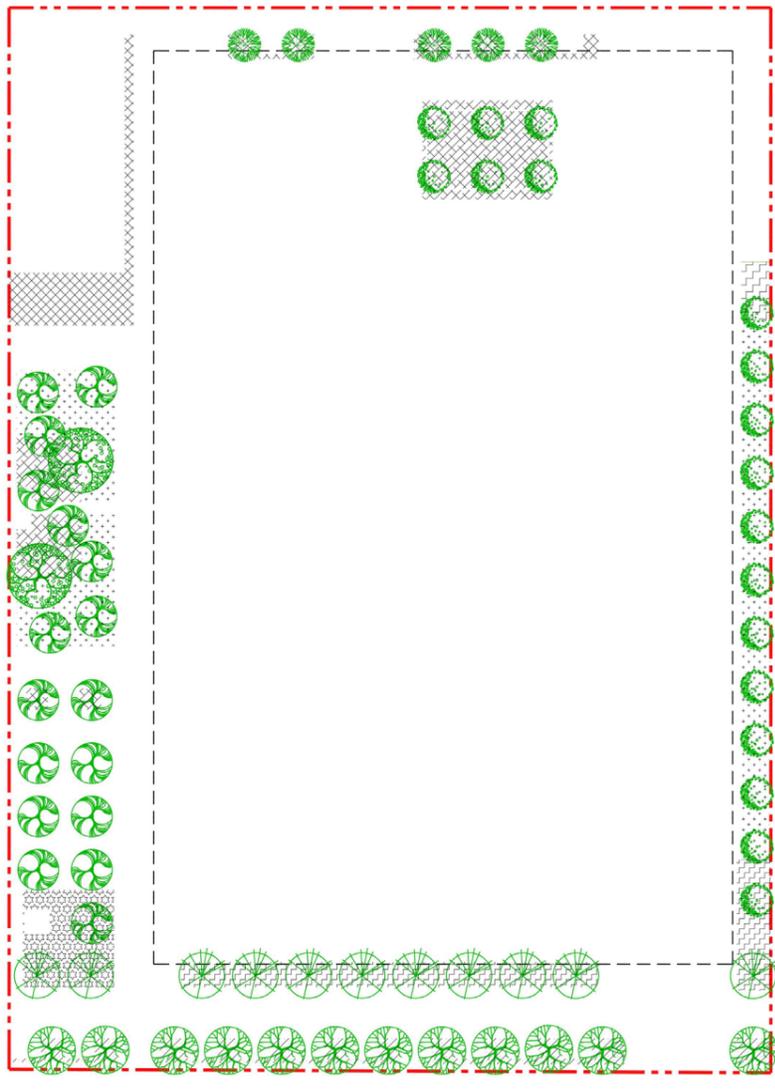
配合機電需求調整停車場配置，地下一層增加 13 席機車位



利德邁環境科技股份有限公司 LEADERMAN Environmental Technology Co., Ltd 圖3 地下一層平面配置圖—原核准 (左圖)、本次變更(右圖)



利德邁環境科技股份有限公司 LEADERMAN Environmental Technology Co., Ltd. 圖4 1F 灌木及地被配置及示意圖—原核准(上圖)、本次變更(下圖)



圖例表

類別	名稱	規格	植栽密度	覆土深度	數量 (單位)	單位綠覆面積 (m <sup>2</sup> )	綠覆面積小計 (m <sup>2</sup> )	單項綠覆面積 (m <sup>2</sup> )	總綠覆面積 (m <sup>2</sup> )
喬木	1 樟樹	H≥6m, W≥2.5m, φ=20cm	植株距5-8m	H≥150cm	12 株	25	300	1454	2327.51
	2 光蠟樹	H≥6m, W≥2.5m, φ=15cm	植株距5-8m	H≥150cm	11 株	25	275		
	3 烏心石	H≥3m, W≥1.5m, φ=8cm	植株距5-8m	H≥150cm	18 株	25	450		
	4 青楓	H≥5m, W≥2.5m, φ=10cm	植株距4-8m	H≥150cm	17 株	16	272		
	5 楓香	H≥3m, W≥1.5m, φ=8cm	植株距5-8m	H≥150cm	5 株	25	125		
	6 苦楝	H≥8m, W≥3.5m, φ=20cm	植株距4-8m	H≥150cm	2 株	16	32		
灌木	1 野牡丹	H=40cm, W=20cm	25株/m <sup>2</sup>	H≥60cm	182.15 m <sup>2</sup>	1	584.04	584.04	2327.51
	2 胡椒木	H=40cm, W=20cm	25株/m <sup>2</sup>	H≥60cm	144.53 m <sup>2</sup>				
	3 檳榔	H=40cm, W=20cm	25株/m <sup>2</sup>	H≥60cm	74.33 m <sup>2</sup>				
	4 樹蘭	H=40cm, W=20cm	25株/m <sup>2</sup>	H≥60cm	71.60 m <sup>2</sup>				
	5 桂花	H=40cm, W=20cm	25株/m <sup>2</sup>	H≥60cm	111.43 m <sup>2</sup>				
地被	1 地毯草	-	密鋪	H≥30cm	289.47 m <sup>2</sup>	1	289.47	289.47	

綠覆面積檢討：依據「臺北市新建建築物綠化實施規則」檢討

- 基地面積：7099 m<sup>2</sup>
- 法定空地：3873.79 m<sup>2</sup>
- 法定綠覆率：60%

一、本基地植栽綠覆率面積計算：

1. 喬木總綠覆面積：  
300+275+450+272+125+32=1454 m<sup>2</sup>
  2. 灌木及地被總綠覆面積：  
182.15+144.53+74.33+71.60+111.43+289.47=873.51 m<sup>2</sup>
  2. 屋頂綠覆面積 (法定綠覆≥20%時，僅能以綠覆面積20%計算)：  
2327.51x20%=465.5 m<sup>2</sup>
- 總綠覆面積：1454 m<sup>2</sup> + 873.51 m<sup>2</sup> + 465.5 m<sup>2</sup> = 2327.51 + 465.5 = 2793.01 m<sup>2</sup>  
 本基地綠覆率值 = 2793.01 / 3873.79 x 100% = 72.1% ≥ 60% ok!

二、基地內之喬木、灌木及地被佔總綠覆面積比例計算：

1. 喬木佔總綠覆面積：  
1454 m<sup>2</sup> ≥ 2327.51 x 1/4 = 581.88 m<sup>2</sup>
2. 灌木佔總綠覆面積：  
584.04 m<sup>2</sup> ≥ 2327.51 x 1/4 = 581.88 m<sup>2</sup>
3. 地被佔總綠覆面積：  
289.47 m<sup>2</sup> ≤ 2327.51 x 1/2 = 1163.76 m<sup>2</sup>

① 綠覆率計算檢討圖  
A1 Scale: 1/200 A3 Scale: 1/400 Units: CM 0 2 5 10m

表3.2 喬木灌木及地被圖例表

圖例表

類別	名稱	規格	植栽密度	覆土深度	數量 (單位)	單位綠覆面積 (m <sup>2</sup> )	綠覆面積小計 (m <sup>2</sup> )	單項綠覆面積 (m <sup>2</sup> )	總綠覆面積 (m <sup>2</sup> )
喬木	1 樟樹	H≥6m, W≥2.5m, φ=20cm	植株距5-8m	H≥150cm	12 株	25	300	1454	2329.73
	2 光蠟樹	H≥6m, W≥2.5m, φ=15cm	植株距5-8m	H≥150cm	11 株	25	275		
	3 烏心石	H≥3m, W≥1.5m, φ=8cm	植株距5-8m	H≥150cm	18 株	25	450		
	4 青楓	H≥5m, W≥2.5m, φ=10cm	植株距4-8m	H≥150cm	17 株	16	272		
	5 楓香	H≥3m, W≥1.5m, φ=8cm	植株距5-8m	H≥150cm	5 株	25	125		
	6 苦楝	H≥8m, W≥3.5m, φ=20cm	植株距4-8m	H≥150cm	2 株	16	32		
灌木	1 野牡丹	H=40cm, W=20cm	25株/m <sup>2</sup>	H≥60cm	182.15 m <sup>2</sup>	1	586.26	586.26	2329.73
	2 胡椒木	H=40cm, W=20cm	25株/m <sup>2</sup>	H≥60cm	144.53 m <sup>2</sup>				
	3 檳榔	H=40cm, W=20cm	25株/m <sup>2</sup>	H≥60cm	76.55 m <sup>2</sup>				
	4 樹蘭	H=40cm, W=20cm	25株/m <sup>2</sup>	H≥60cm	71.60 m <sup>2</sup>				
	5 桂花	H=40cm, W=20cm	25株/m <sup>2</sup>	H≥60cm	111.43 m <sup>2</sup>				
地被	1 地毯草	-	密鋪	H≥30cm	289.47 m <sup>2</sup>	1	289.47	289.47	

綠覆面積檢討：依據「臺北市新建建築物綠化實施規則」檢討

- 基地面積：7,099 m<sup>2</sup>
- 法定空地：3,776.7 m<sup>2</sup>
- 法定綠覆率：60%

一、本基地植栽綠覆率面積計算：

1. 喬木總綠覆率面積：  
300+275+450+272+125+32=1,454 m<sup>2</sup>
2. 灌木及地被總綠覆面積：  
182.15+144.53+76.55+71.6+111.43+289.47  
=586.26+289.47=875.73 m<sup>2</sup>
3. 屋頂綠覆面積 (法定綠覆≥20%時，僅能以綠覆面積20%計算)：  
674.83 m<sup>2</sup> > 2,329.73 (法定空地綠覆面積) x 20% = 465.95 m<sup>2</sup>，故計算  
總綠覆面積時取 465.95 m<sup>2</sup>

總綠覆面積：  
1,454 m<sup>2</sup> + 875.73 m<sup>2</sup> + 465.95 m<sup>2</sup> = 2,329.73 + 465.95 = 2,795.68 m<sup>2</sup>

本基地綠覆率值：2,795.68 / 3,776.7 x 100% = 74.02% ≥ 60%.....OK!

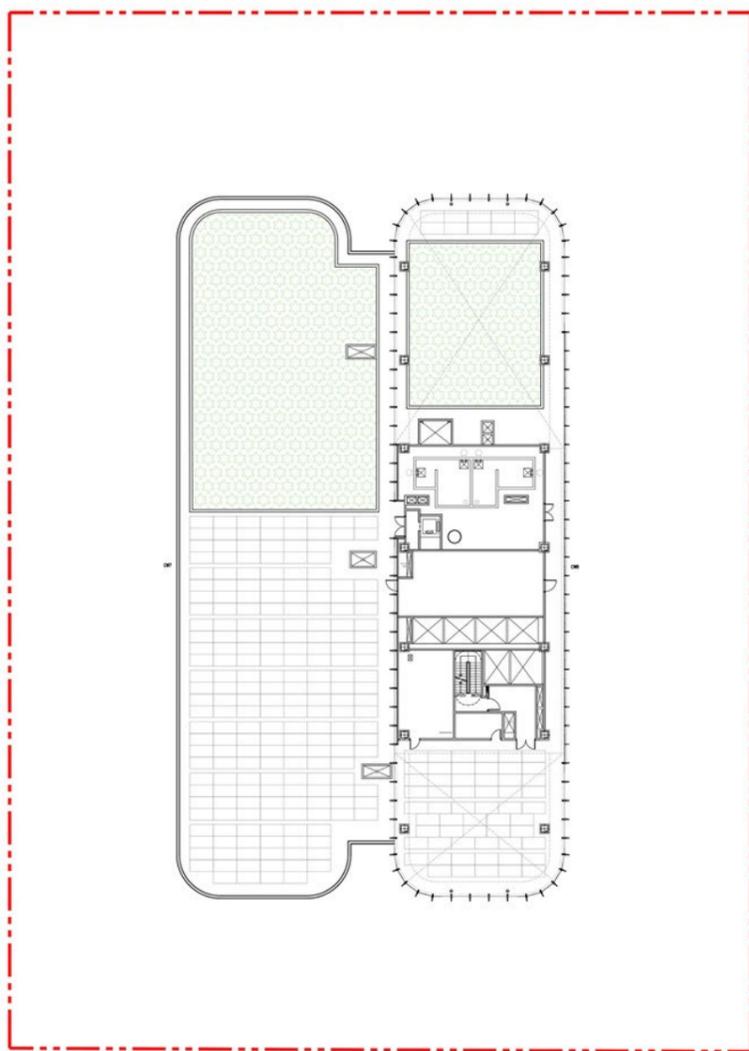
二、基地內之喬木、灌木及地被佔總綠覆面積比例計算：

1. 喬木佔總綠覆面積：  
1454 m<sup>2</sup> ≥ 2,329.73 x 1/4 = 582.43 m<sup>2</sup>
2. 灌木佔總綠覆面積：  
586.26 m<sup>2</sup> ≥ 2,329.73 x 1/4 = 582.43 m<sup>2</sup>
3. 地被佔總綠覆面積：  
289.47 m<sup>2</sup> ≤ 2,329.73 x 1/2 = 1,164.87 m<sup>2</sup>

三、綠化總二氧化碳固定量計算，依建築基地綠化設計技術規範規定辦理

1. 綠化基準值 TCO<sub>2c</sub>  
= 1.5 × (0.5 × A × β)  
= 1.5 × (0.5 × (7099 - 418) × (1 - 0.468) × 0.5)  
= 1,332.86 kg CO<sub>2</sub>e/yr
2. 綠化設計值 TCO<sub>2</sub>  
= (Σ(G<sub>i</sub> × A<sub>i</sub>)) × α  
= (65 × 16 × 1.5 + 1,261.09 × 0.5 + 289.47 × 0.3) × 1.3  
= 2,960.6 kg CO<sub>2</sub>e/yr ≥ 1,332.86 kg CO<sub>2</sub>e/yr.....OK!

本次因建築面積增加，法定空地相對減少，  
調整後灌木面積增加，綠覆率增加至 74.02%



① 屋頂層植栽平面配置圖  
A1 Scale:1/200 A3 Scale:1/400 Units:CM 0 2 5 10m

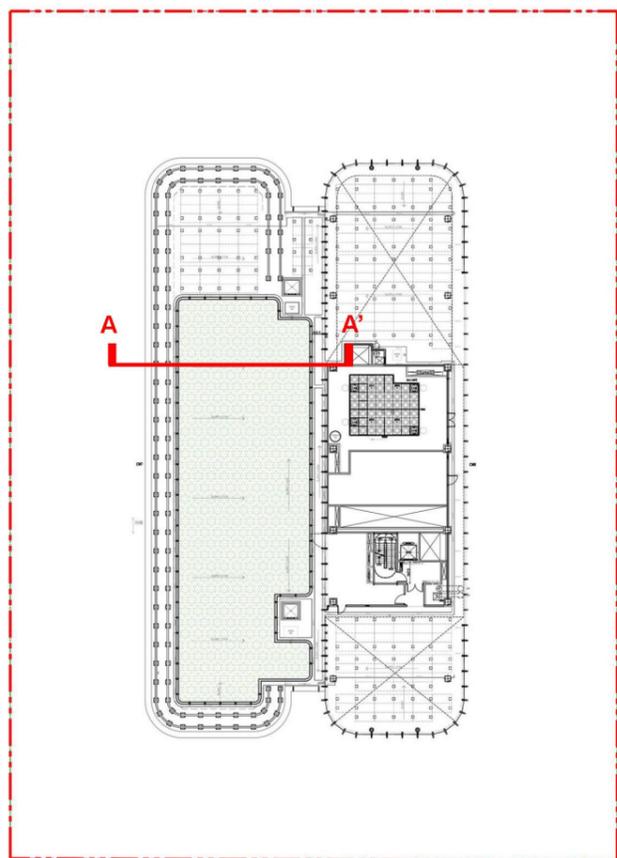
屋頂層植栽圖例表

圖例	中名	規格	數量 (m <sup>2</sup> )
	樹蘭 <i>Aglaia odorata Lour.</i> 鵝掌藤 <i>Schefflera arboricola Hayata</i> 大葉黃楊 <i>Euonymus japonicus Thunb.</i> 草海桐 <i>Scaevola sericea Vahl</i>	H=40cm,W=20cm、密鋪	674.83

綠化面積檢討：依據「臺北市新建建築物綠化實施規則」檢討  
屋頂綠化面積≥(屋頂平台-屋突面積-其他無法綠化之面積)/2

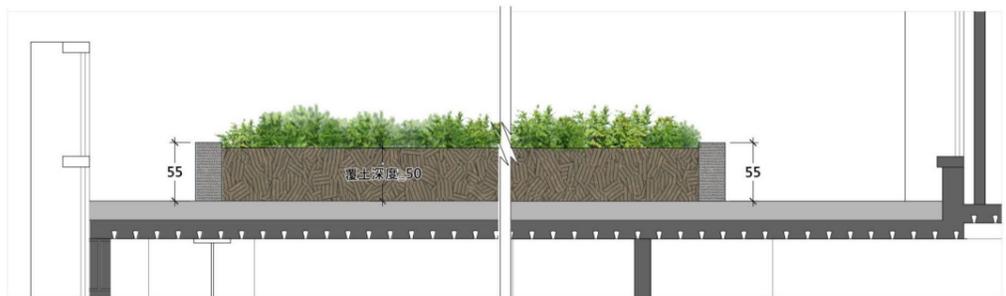
- 1.屋頂平台面積：2,309.53m<sup>2</sup>
- 2.屋突面積：479.07m<sup>2</sup>
- 3.太陽能板面積：714.24m<sup>2</sup> (屋突一層，其餘 199.68 m<sup>2</sup>之太陽能板設置於屋突上方)
- 4.固定設備面積：15.01m<sup>2</sup>

法定屋頂綠化面積=(2,309.53m<sup>2</sup> -479.07m<sup>2</sup>-714.24m<sup>2</sup>-15.01m<sup>2</sup>)/2=550.6m<sup>2</sup>  
實設綠化面積 = 674.83m<sup>2</sup> ≥ 550.6m<sup>2</sup>.....OK



屋頂綠化配置圖 S:1/500

本次屋頂層因增設洗窗機等固定設備，致屋頂可綠化面積減少，並調整綠化位置，惟為求對環境品質有利，綠化面積維持與原環說書定稿本核准相同，屋頂層綠覆率增加



剖面圖A-A' S:1/40

表3.4屋頂層植栽圖例表

圖例	中名	規格	數量 (m <sup>2</sup> )
	樹蘭 <i>Aglaia odorata Lour.</i> 鵝掌藤 <i>Schefflera arboricola Hayata</i> 大葉黃楊 <i>Euonymus japonicus Thunb.</i> 草海桐 <i>Scaevola sericea Vahl</i>	H=40cm,W=20cm、密鋪	674.83

綠化面積檢討：依據「臺北市新建建築物綠化實施規則」檢討  
屋頂綠化面積≥(屋頂平台-屋突面積-其他無法綠化之面積)/2

1. 屋頂平台面積：2,309.53 m<sup>2</sup>
2. 屋突面積：486.52 m<sup>2</sup>
3. 太陽能板面積：504.44 m<sup>2</sup>
4. 固定設備面積：259.56 m<sup>2</sup>

法定屋頂綠化面積：(2,309.53 m<sup>2</sup>-486.52 m<sup>2</sup>-504.44 m<sup>2</sup>-259.56 m<sup>2</sup>)/2=529.51 m<sup>2</sup>

實設綠化面積：674.83 m<sup>2</sup>

綠覆率：674.83÷1,059.02=63.72% > 50%

(7) 用水量檢討

用水量係依臺北市自來水事業處 108 年 10 月「用水設備設計、施工、檢驗作業規範」第二章審圖 pp.13~46 相關規範計算，本案環說書定稿本第七章 7.1.2 水文及水質(p.7-7)，一日設計用水量為 1,134.08 m<sup>3</sup>。

本次主要依原都審核定內容，將 3、4F 部分空間改以陽台計算，總樓地板面積減少；配合一般事務所室內設計及實際營運需求，減少部分樓層戶數，故一般事務所及一般零售業總樓地板面積均略微減少，其總樓地板面積調整說明詳請參閱表1。

表1 總樓地板面積調整說明

使用用途	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )		差異(m <sup>2</sup> )	變更前後差異及原因說明
	原環說書核准	本次變更		
一般事務所	68,113.04	67,997.45	-115.59	3、4F 部分空間改以陽台計算，並配合一般事務所室內設計及實際營運需求，減少部分樓層戶數，故總樓地板面積減少
一般零售業	1,619.62	1,585.25	-34.37	
備註：本案用水量依臺北市自來水事業處 108 年 10 月「用水設備設計、施工、檢驗作業規範」第二章審圖相關規範計算，一般事務所及一般零售業用水量係以總樓地板面積進行推算。				

本次變更用水量檢討依臺北市自來水事業處 108 年 10 月「用水設備設計、施工、檢驗作業規範」第二章審圖 pp.13~46 相關規範計算，一日設計用水量為 1,132.13 m<sup>3</sup>，減少 1.95 m<sup>3</sup>，詳請參閱表4。營運期間用水量減少，對環境品質維護不生負面影響，變更符合「環境影響評估法施行細則」第 36 條第 2 項第 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。

表2 用水量檢討表(本次變更)

項目	建築物種類	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	有效面積比(%)	人員(人/m <sup>2</sup> )	使用水量(m <sup>3</sup> /人)	一日設計用水量(m <sup>3</sup> )
民生用水	一般事務所	67,997.45	60	0.2	0.1	815.97
	一般零售業	1,585.25	55	1	0.03	26.16
空調用水	15.6L × 2,300RT × 80% × 10hr × 0.001 = 287 m <sup>3</sup> ≒					290(不變)
合計						1,132.13

## (8) 污水量檢討

污水量係依內政部營建署「建築物污水處理設施設計技術規範」規定計算，本案環說書定稿本第七章 7.1.2 水文及水質、表 7-4 污水量檢討表(p.7-8)，平均日污水量約為 678.8 CMD。

依原都審核定內容，3、4F 部分空間改以陽台計算，總樓地板面積減少，並配合一般事務所室內設計及實際營運需求，減少部分樓層戶數，故整體商場、一般零售業及金融保險業之營業面積較原環說書核准減少，營業面積調整說明詳請參閱表3。

表3 營業面積調整說明

使用用途	營業面積(m <sup>2</sup> )		差異(m <sup>2</sup> )	變更前後差異及原因說明
	原環說書核准	本次變更		
商場(B-2)	1,318.90	1,298.32	-20.58	3、4F 部分空間改以陽台計算，總樓地板面積減少，並配合一般事務所室內設計及實際營運需求，減少部分樓層戶數，故營業面積減少
一般零售業(G-3)	300.72	286.93	-13.79	
金融保險業(G-1)	53,107.33	45,312.00	-7,795.33	
備註：				
1. 本案地面一層一般零售業(B-2 類)、餐飲業(B-3 類)及金融保險業(G-1 類)，因其面積共用，將從嚴取 B-2 類計算；地面二層餐飲業(B-3 類)及一般零售業(G-3 類)其面積共用，將從嚴取 G-3 類計算；地面三層以上，金融保險業兼一般事務所(G-1 類兼 G-2 類)，保守以 G-1 類計算。				
2. 產生之污水量，均依「建築物污水處理設施設計技術規範」規定計算。				

本次變更污水量檢討依內政部營建署「建築物污水處理設施設計技術規範」規定計算，平均日污水量約為 583.75 CMD，減少 95.05 CMD，詳請參閱表4。營運期間污水量減少，對於基地周邊公共污水幹管檢核，不會造成既有公共污水下水道負面影響，對環境品質維護不生負面影響，變更符合「環境影響評估法施行細則」第 36 條第 2 項第 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。

表4 污水量檢討表(本次變更)

使用用途	面積(m <sup>2</sup> )	戶數 (戶)	人數計算 (m <sup>2</sup> /人、人/戶)	T	人數 (人)	單位污水量 (m <sup>3</sup> /day-人)	平均日污水量 (CMD)
商場(B-2)	1,298.32	—	5	0.8	208	0.15	31.2
一般零售業(G-3)	286.93	—	5	0.6	35	0.25	8.75
金融保險業(G-1)	45,312.00	—	5	0.6	5,438	0.10	543.8
合計	—	—	—	—	5,681	—	583.75

資料來源：本計畫整理

### (9) 營運期間廢棄物量檢討

本案環說書定稿本第七章 7.1.6 廢棄物(p.7-48)，一般事務所及金融保險業之樓地板面積 68,113.04 m<sup>2</sup>，每日產生廢棄物量約為 2,270 公斤；一般零售業及餐飲業引進 252 人，每日產生廢棄物量為 211 公斤，合計每日垃圾產生量為 2,481 公斤、每日垃圾清運量為 711 公斤、每日資源垃圾回收量 1,545 公斤、每日廚餘回收量 190 公斤。

參考 110 年 4 月臺北市政府主計處出版之「109 年臺北市統計年報」，臺北市 109 年每人每日垃圾產生量為 0.837 公斤，每人每日垃圾清運量為 0.24 公斤，垃圾清運率為 28.67%(0.24÷0.837×100%)，資源回收率為 62.27%，廚餘回收率 7.67%。

#### A. 一般事務所及金融保險業

參考郭城孟教授所著之「都市環境生態平衡」，一般事務所最大廢棄物產生量約 1.0 kg/m<sup>2</sup>/月。本次一般事務所及金融保險業之樓地板面積 67,997.45 m<sup>2</sup>，推估每日產生廢棄物量約為 2,267 公斤，減少 3 公斤。

#### B. 一般零售業及餐飲業

一般零售業及餐飲業垃圾產生量為引入人口×每人每天垃圾產生量，推估每日產生廢棄物量約為 204 公斤(243 人×0.837 公斤)，減少 7 公斤。

#### C. 總計

每日垃圾產生量=2,267 kg+204 kg=2,471 kg(減少 10 kg)。

每日垃圾清運量=2,471 kg×28.67%= 709 kg(減少 2 kg)。

每日資源垃圾回收量=2,471 kg×62.27%= 1,539 kg(減少 6 kg)。

每日廚餘回收量= $2,471 \text{ kg} \times 7.67\% = 190 \text{ kg}$ (不變)。

本次變更營運期間總計廢棄物量減少，營運期間將委託合格清除業者清運，對環境品質維護不生負面影響，變更符合「環境影響評估法施行細則」第 36 條第 2 項第 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。

表5 歷次變更內容對照表

原環境影響說明書內容 111年7月22日北市環綜字 第1113004860號函核備	本次備查內容	備查理由
<u>實設建築面積：</u> <u>3,225.21 m<sup>2</sup></u> (詳請參閱原環境影響說明書 p.5-2)	<u>實設建築面積：</u> <u>3,322.30 m<sup>2</sup>，增加 97.09 m<sup>2</sup></u> (詳請參閱 p.3)	本次因 1F 車道入口側牆超過 1.2M 及上方花架投影面積計入建築面積，致建築面積增加、實設空地面積減少(建築物本體範圍無變動)， <u>經檢討對環境品質維護不生負面影響，符合「環境影響評估法施行細則」第 36 條第 2 項第 7 款規定。</u>
<u>總樓地板面積：</u> <u>83,099.28 m<sup>2</sup></u> (詳請參閱原環境影響說明書 p.5-2)	<u>總樓地板面積：</u> <u>83,012.55 m<sup>2</sup>，減少 86.73 m<sup>2</sup></u> (詳請參閱 p.3)	本次依原都審核定內容，將 3、4F 部分空間改以陽台計算，故總樓地板面積減少；配合一般事務所室內設計及實際營運需求，減少部分樓層戶數，故一般事務所及一般零售業總樓地板面積及營業面積均略微減少，經檢討營運期間用水量、污水量、引進人數及廢棄物量減少，對環境品質維護不生負面影響， <u>變更符合「環境影響評估法施行細則」第 36 條第 2 項第 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。</u>
<u>戶數：</u> <u>145 戶(一般零售業 9 戶、一般事務所 136 戶)</u> (詳請參閱原環境影響說明書 p.5-2)	<u>戶數：</u> <u>91 戶(一般零售業 9 戶、一般事務所 82 戶)，減少一般事務所 54 戶</u> (詳請參閱 p.4)	本次配合一般事務所室內設計及實際營運需求，將 3F~14F 各層 6 戶減少為 3 戶、15F~16F 及 18F~30F 各層 4 戶減少為 3 戶、並取消原 1F 大廳、2F 管委會空間及地下一層停車空間各 1 戶，合計減少 54 戶。經檢討營運期間用水量、污水量、引進人數及廢棄物量減少，對環境品質維護不生負面影響， <u>變更符合「環境影響評估法施行細則」第 36 條第 2 項第 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。</u>
<u>汽車停車位：</u> <u>201 席(不含裝卸車位 7 席)(含 40 席電動汽車位，其餘全數預留電動汽車管線)</u> (詳請參閱原環境影響說明書 p.5-2)	<u>汽車停車位：</u> <u>200 席，減少 1 席(不含裝卸車位 7 席)(含 40 席電動汽車位，其餘全數預留電動汽車管線)</u> (詳請參閱 p.4)	本次因配合機電需求調整停車場配置，地下三層汽車位減少 1 席，對環境品質維護不生負面影響， <u>變更符合「環境影響評估法施行細則」第 36 條第 2 項第 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。</u>

表5 歷次變更內容對照表(續 1)

原環境影響說明書內容 111年7月22日北市環綜字第 1113004860號函核備	本次備查內容	備查理由
<p><u>機車停車位：</u> 300席(含電動機車預留管線 100席)</p> <p>(詳請參閱原環境影響說明書 p.5-2)</p>	<p><u>機車停車位：</u> 313席，增加13席(含電動機車預留管線 105席)</p> <p>(詳請參閱 p.4)</p>	<p>本次因配合機電需求調整停車場配置，地下一層增加13席機車位，變更後仍低於「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定檢討設置停車數70%之上限數量(331席)，對環境品質維護不生負面影響，變更符合「環境影響評估法施行細則」第36條第2項第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。</p>
<p><u>地面層綠覆率檢討：</u> ◎喬木總綠覆面積：1,454 m<sup>2</sup> ◎灌木及地被總綠覆面積： 873.51 m<sup>2</sup> ◎屋頂綠覆面積： 465.5 m<sup>2</sup> ◎實設總綠覆面積： 2,793.01 m<sup>2</sup> ◎實設綠覆率：72.1%</p> <p>(詳請參閱原環境影響說明書 p.5-7、p.5-11)</p>	<p><u>地面層綠覆率檢討：</u> ◎喬木總綠覆面積：1,454 m<sup>2</sup>，不變 ◎灌木及地被總綠覆面積： 875.73 m<sup>2</sup>，增加 2.22 m<sup>2</sup> ◎屋頂綠覆面積： 465.95 m<sup>2</sup>，增加 0.45 m<sup>2</sup> ◎實設總綠覆面積： 2,795.68 m<sup>2</sup>，增加 2.67 m<sup>2</sup> ◎實設綠覆率：74.02%，增加 1.92%</p> <p>(詳請參閱 pp.4~5、圖4~圖5(pp. 10~11))</p>	<p>本次地面層灌木面積配合臺北市雨水流出抑制設施設計審查略為增加，綠覆率增加對環境品質有利，經檢討對環境品質維護不生負面影響，符合「環境影響評估法施行細則」第36條第2項第7款規定。</p>

表5 歷次變更內容對照表(續 2)

<p>原環境影響說明書內容 111年7月22日北市環綜字第 1113004860號函核備</p>	<p>本次備查內容</p>	<p>備查理由</p>
<p><u>屋頂層綠覆率檢討：</u>                      ◎屋頂平台面積：2,309.53 m<sup>2</sup>                      ◎屋突面積：479.07 m<sup>2</sup>                      ◎太陽能板面積：714.24 m<sup>2</sup>                      ◎固定設備面積：15.01 m<sup>2</sup>                      ◎屋頂可綠化面積：1,101.21 m<sup>2</sup>                      ◎實設綠化面積：674.83 m<sup>2</sup>                      ◎綠覆率：61.3%</p> <p>(詳請參閱原環境影響說明書 p.5-7、p.5-12)</p>	<p><u>屋頂層綠覆率檢討：</u>                      ◎屋頂平台面積：2,309.53 m<sup>2</sup>，不變                      ◎屋突面積：486.52 m<sup>2</sup>，增加 7.45 m<sup>2</sup>                      ◎太陽能板面積：504.44 m<sup>2</sup>，減少 209.8 m<sup>2</sup>                      太陽能板單元模組面積為 2.256 m × 1.133 m，維持不變，模組最大輸出功率 715 W，設置空間經綠化、維護走道等相關檢討，可設置 270 組，裝置容量約為 193.05 瓩(增加 0.27 瓩)                      ◎固定設備面積：259.56 m<sup>2</sup>，增加 244.55 m<sup>2</sup>                      ◎屋頂可綠化面積：1,059.02 m<sup>2</sup>，減少 42.19 m<sup>2</sup>                      ◎實設綠化面積：674.83 m<sup>2</sup>，不變                      ◎綠覆率 63.72%，增加 2.42%</p> <p>(詳請參閱 pp.5~6、圖6(p.12))</p>	<p>本次屋頂層因增設洗窗機等固定設備，致屋頂可綠化面積減少，並調整綠化位置，惟為求對環境品質有利，綠化面積維持與原環說書定稿本核准相同，屋頂層綠覆率增加，經檢討對環境品質維護不生負面影響，符合「<u>環境影響評估法施行細則</u>」第 36 條第 2 項第 7 款規定。</p>
<p><u>各層平面配置圖</u>  (詳請參閱原環境影響說明書 附錄三)</p>	<p><u>各層平面配置圖</u>  <u>變更後各層平面圖，詳請參閱附件一</u></p>	<p>本次因配合一般事務所室內設計及實際營運需求，配合一般事務所室內設計及實際營運需求，將 3F~14F 各層 6 戶減少為 3 戶、15F~16F 及 18 F~30F 各層 4 戶減少為 3 戶、並取消原 1F 大廳、2F 管委會空間及地下一層停車空間各 1 戶；地下層汽、機車停車位因配合機電需求調整停車場配置，各層平面圖微調，經檢討營運期間用水量、污水量、引進人數及廢棄物量減少，對環境品質維護不生負面影響，變更符合「<u>環境影響評估法施行細則</u>」第 36 條第 2 項第 7 款。</p>

表5 歷次變更內容對照表(續 3)

原環境影響說明書內容 111 年 7 月 22 日北市環綜字第 1113004860 號函核備	本次備查內容	備查理由
<p><u>植栽配置圖</u></p> <p>(詳請參閱原環境影響說明書第五章圖 5-6(p.5-10)、圖 5-7(p.5-11)~圖 5-8(p.5-12))</p>	<p><u>植栽配置圖</u></p> <p><u>變更後植栽配置圖，詳請參閱圖4 (p.10)~圖6(p.12)。</u></p>	<p>本次地面層因建築面積增加、法定空地面積相對減少，地面層灌木面積配合臺北市雨水流出抑制設施設計審查略為增加；屋頂層因增設洗窗機等固定設備，致屋頂可綠化面積減少，並調整綠化位置，惟為求對環境品質有利，綠化面積維持與原環說書定稿本核准相同，屋頂層綠覆率增加，<u>對環境品質維護不生負面影響，變更符合「環境影響評估法施行細則」第 36 條第 2 項第 7 款。</u></p>
<p><u>一日設計用水量：</u> <u>1,134.08 m<sup>3</sup></u></p> <p>(詳請參閱原環境影響說明書 p.7-7)</p>	<p><u>一日設計用水量：</u> <u>1,132.13 m<sup>3</sup>，減少 1.95 m<sup>3</sup></u></p> <p>(詳請參閱 p.13)</p>	<p>本次主要依原都審核定內容，將 3、4F 部分空間改以陽台計算，總樓地板面積減少；配合一般事務所室內設計及實際營運需求，減少部分樓層戶數，故一般事務所及一般零售業總樓地板面積均略微減少，營運期間用水量減少，<u>對環境品質維護不生負面影響，變更符合「環境影響評估法施行細則」第 36 條第 2 項第 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。</u></p>
<p><u>平均日污水量：</u> <u>678.8 CMD</u></p> <p>(詳請參閱原環境影響說明書 p.7-8)</p>	<p><u>平均日污水量：</u> <u>583.75 CMD，減少 95.05 CMD</u></p> <p>(詳請參閱 pp.14~15)</p>	<p>依原都審核定內容，3、4F 部分空間改以陽台計算，總樓地板面積減少，並配合一般事務所室內設計及實際營運需求，減少部分樓層戶數，故整體商場、一般零售業及金融保險業之營業面積較原環說書核准減少，經檢討營運期間污水量及引進人數減少，<u>對環境品質維護不生負面影響，變更符合「環境影響評估法施行細則」第 36 條第 2 項第 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。</u></p>
<p><u>引進人數：</u></p> <p>◎<u>商場：212 人</u></p> <p>◎<u>一般零售業：40 人</u></p> <p>◎<u>金融保險業：6,373 人</u></p> <p>◎<u>合計：6,625 人</u></p> <p>(詳請參閱原環境影響說明書 p.7-8)</p>	<p><u>引進人數：</u></p> <p>◎<u>商場：208 人，減少 4 人</u></p> <p>◎<u>一般零售業：35 人，減少 5 人</u></p> <p>◎<u>金融保險業：5,438 人，減少 935 人</u></p> <p>◎<u>合計：5,681 人，減少 944 人</u></p> <p>(詳請參閱 pp.14~15)</p>	<p>依原都審核定內容，3、4F 部分空間改以陽台計算，總樓地板面積減少，並配合一般事務所室內設計及實際營運需求，減少部分樓層戶數，故整體商場、一般零售業及金融保險業之營業面積較原環說書核准減少，經檢討營運期間污水量及引進人數減少，<u>對環境品質維護不生負面影響，變更符合「環境影響評估法施行細則」第 36 條第 2 項第 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。</u></p>

表5 歷次變更內容對照表(續 4)

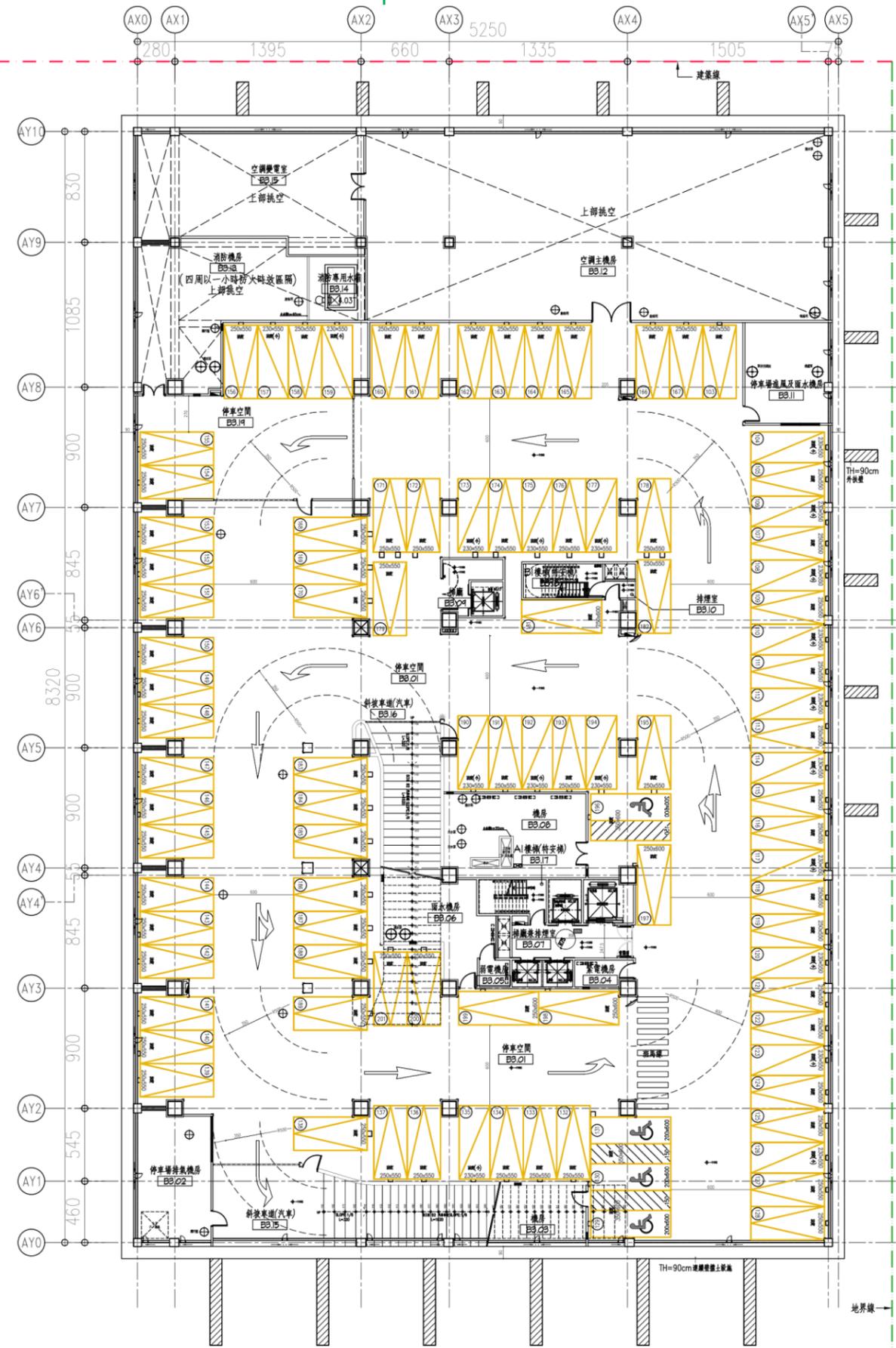
原環境影響說明書內容 111 年 7 月 22 日北市環綜字第 1113004860 號函核備	本次備查內容	備查理由
<p>廢棄物量：            ◎<u>每日垃圾產生量</u>：              2,481 kg            ◎<u>每日垃圾清運量</u>：              711 kg            ◎<u>每日資源垃圾回收量</u>：              1,545 kg            ◎<u>每日廚餘回收量</u>：              190 kg</p> <p>(詳請參閱原環境影響說明書 p.7-48)</p>	<p>廢棄物量：            ◎<u>每日垃圾產生量</u>：              2,471 kg，減少 10 kg            ◎<u>每日垃圾清運量</u>：              709 kg，減少 2 kg            ◎<u>每日資源垃圾回收量</u>：              1,539 kg，減少 6 kg            ◎<u>每日廚餘回收量</u>：              190 kg，不變</p> <p>(詳請參閱 pp.15~16)</p>	<p>本次因商場、一般零售業及金融保限業營業面積減少，引進人數亦減少，營運期間總計廢棄物量減少，營運期間將委託合格清除業者清運，<u>對環境品質維護不生負面影響，變更符合「環境影響評估法施行細則」第 36 條第 2 項第 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。</u></p>

三、其他經主管機關指定之事項：

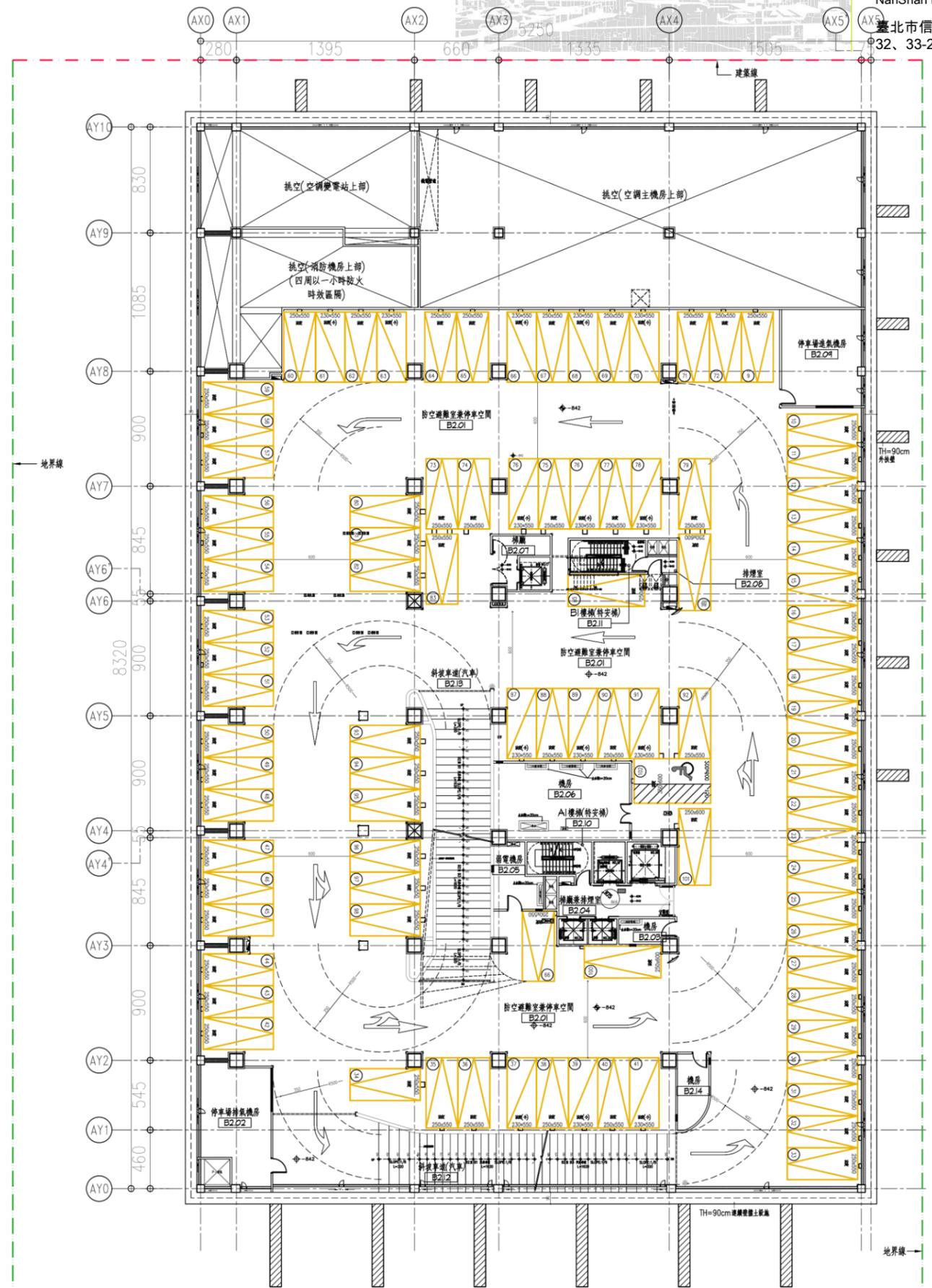
無。

附件一-各層平面配置圖

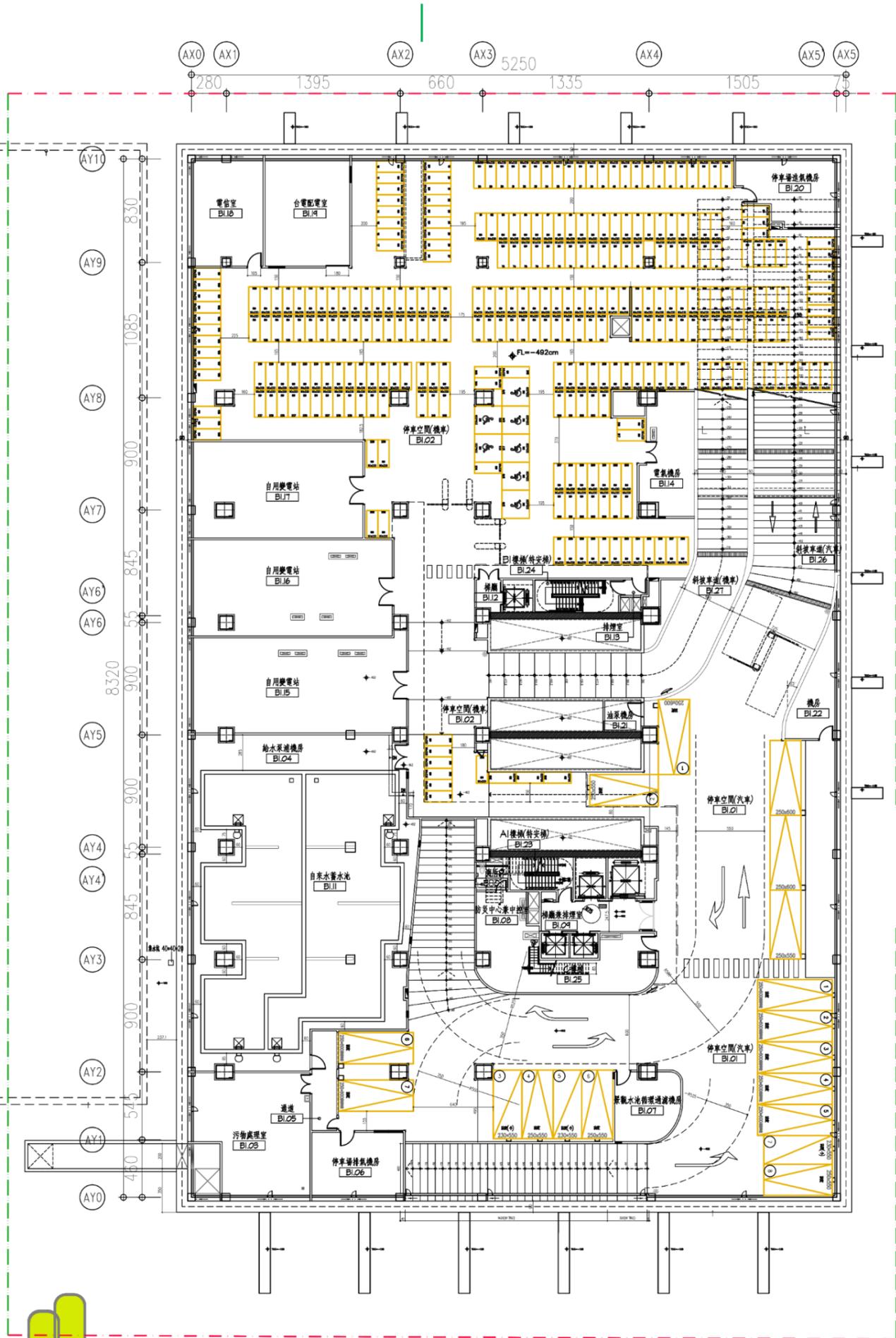
南山人壽保險股份有限公司  
NanShan Life Insurance Co., Ltd.  
臺北市信義區信義段四小段  
32、33-2地號市有土地設定地上權案



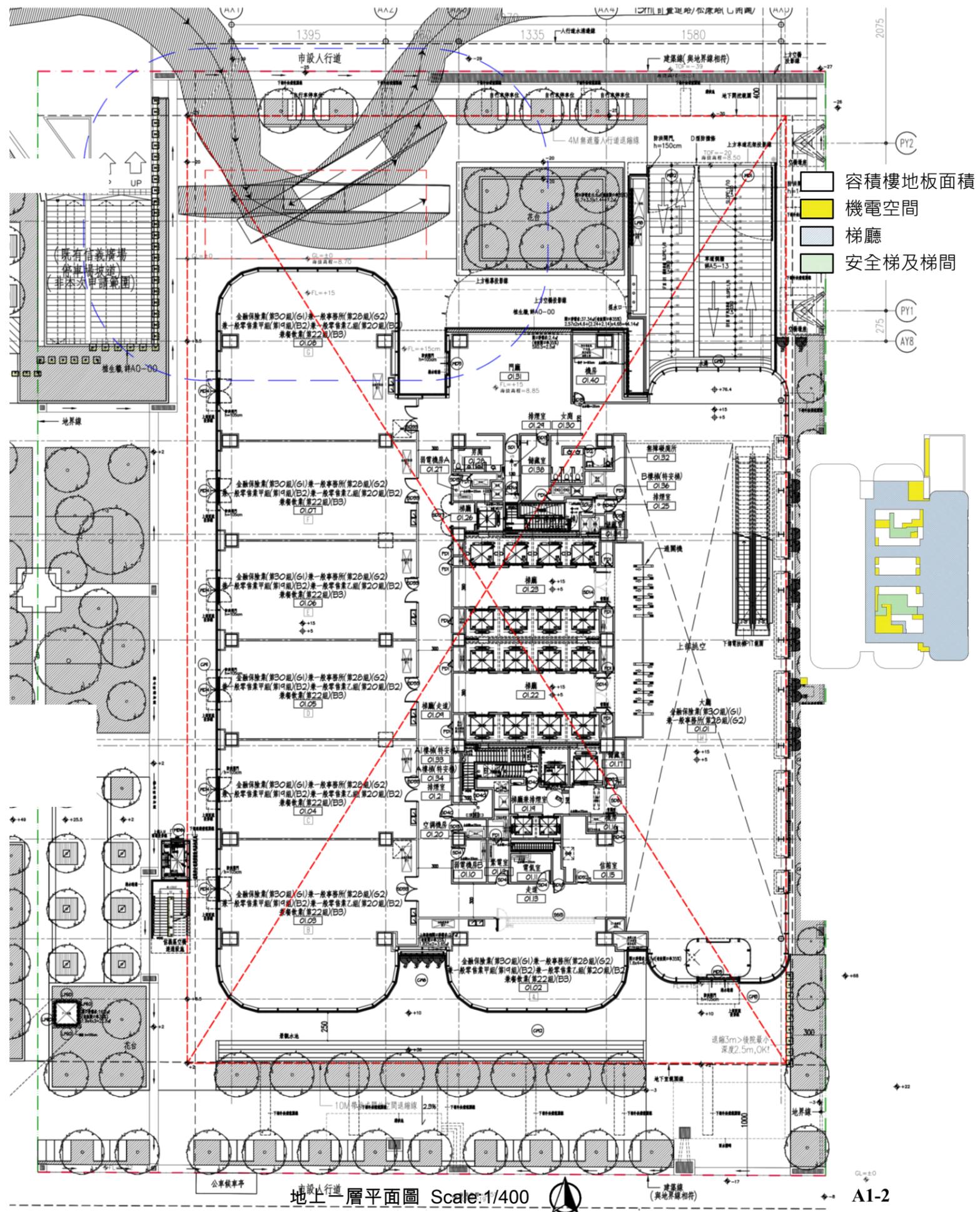
地下三層平面圖 Scale:1/400



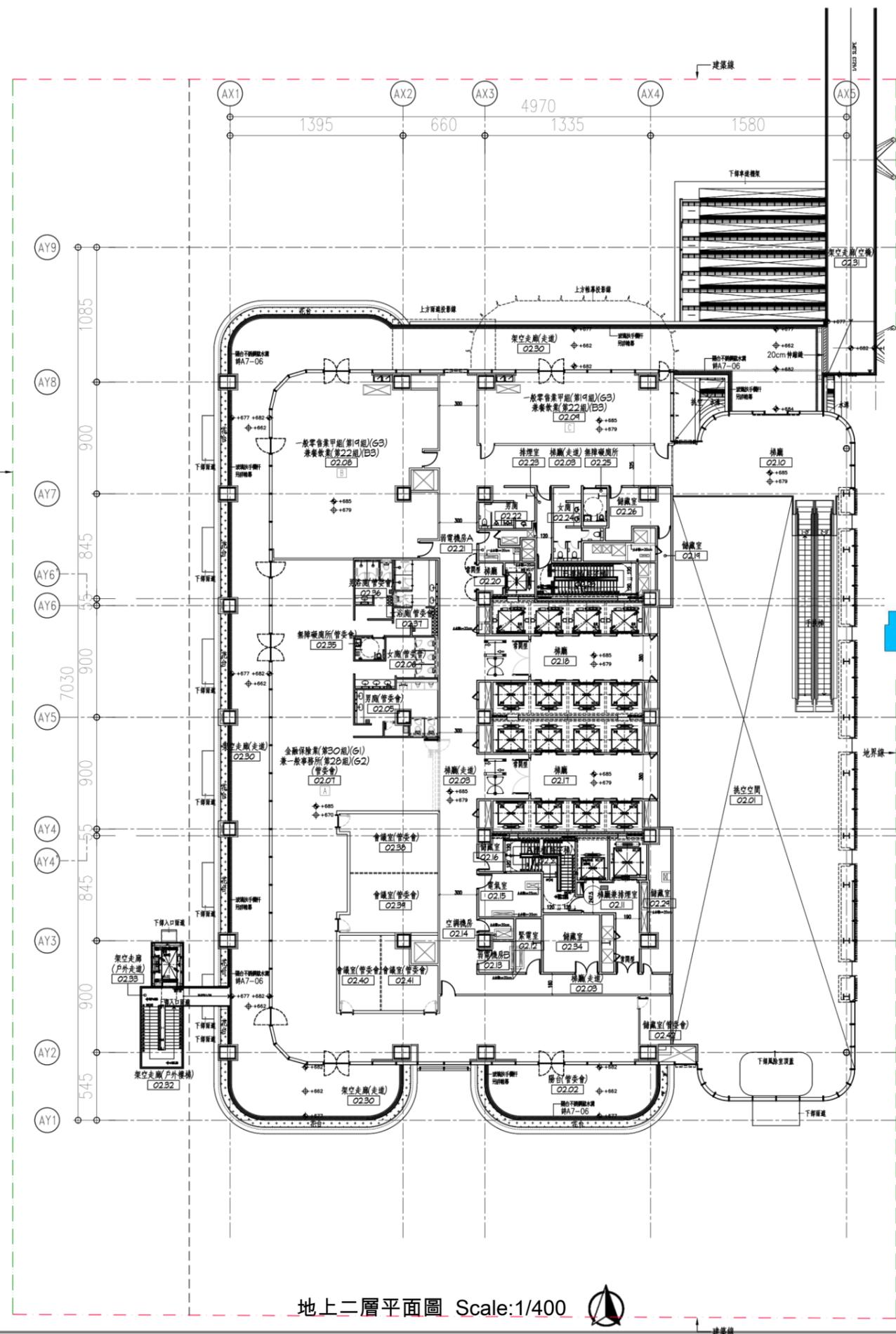
地下二層平面圖 Scale:1/400



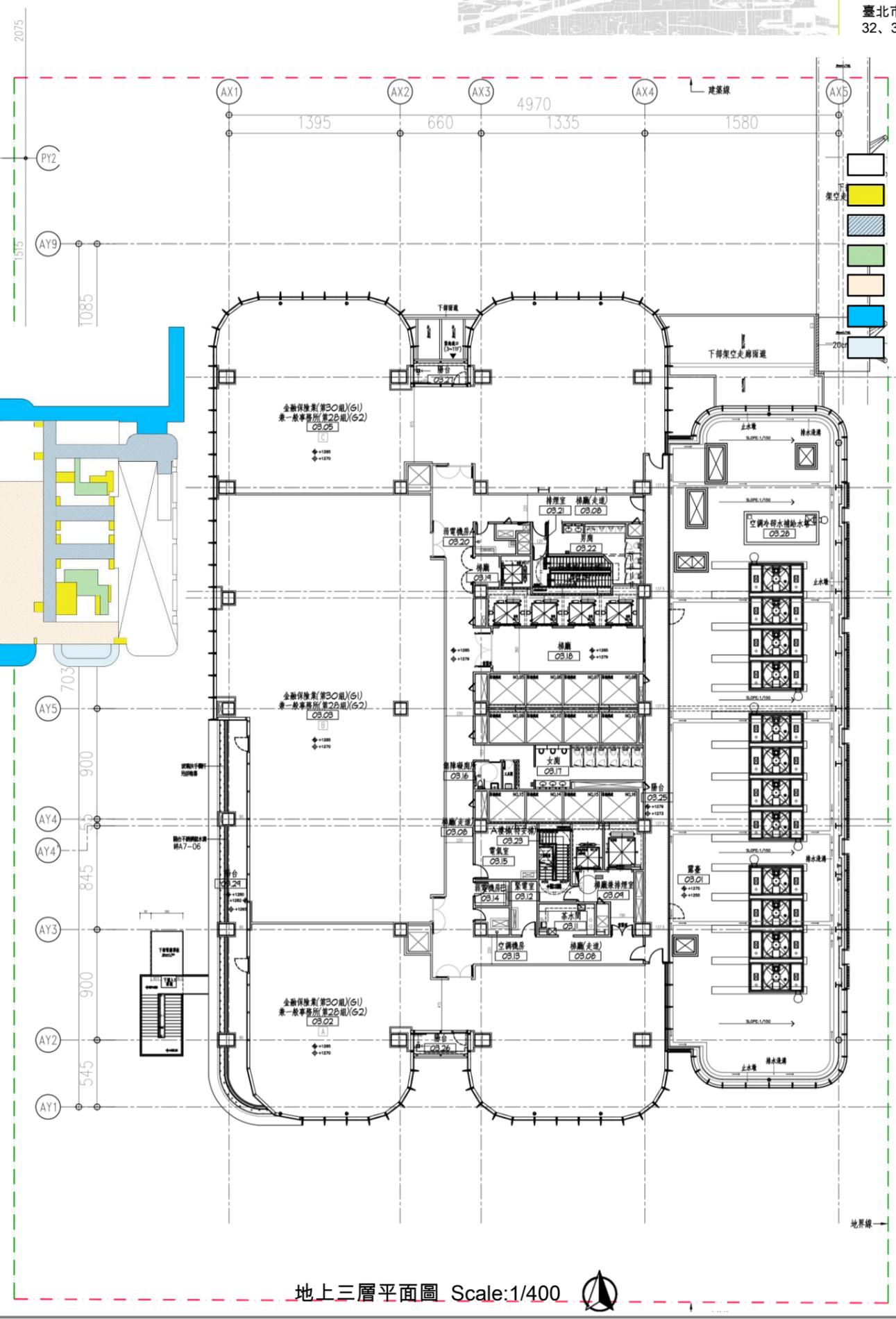
地下一層平面圖 Scale:1/400



地下一層平面圖 Scale:1/400

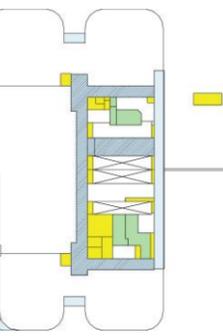


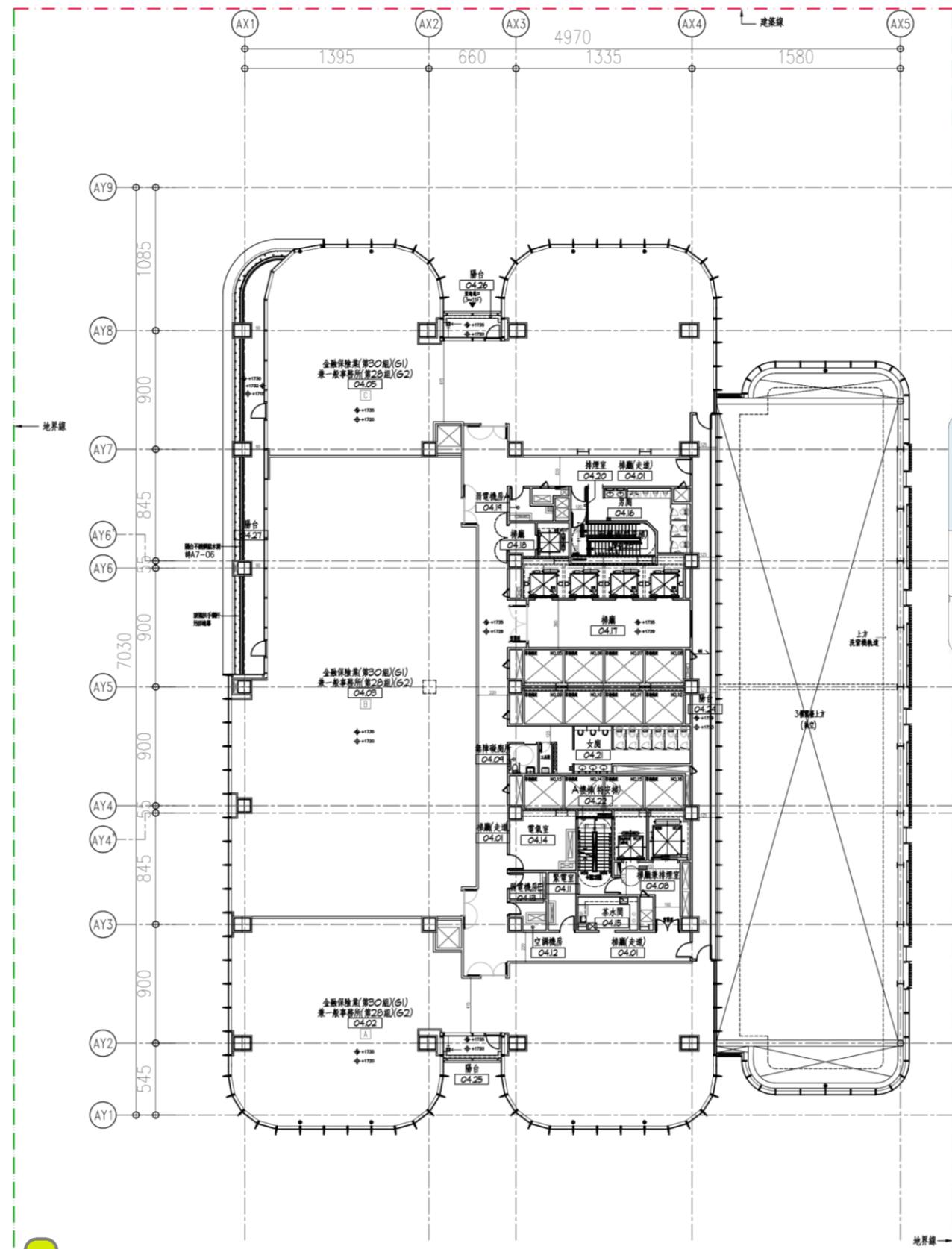
地上二層平面圖 Scale:1/400



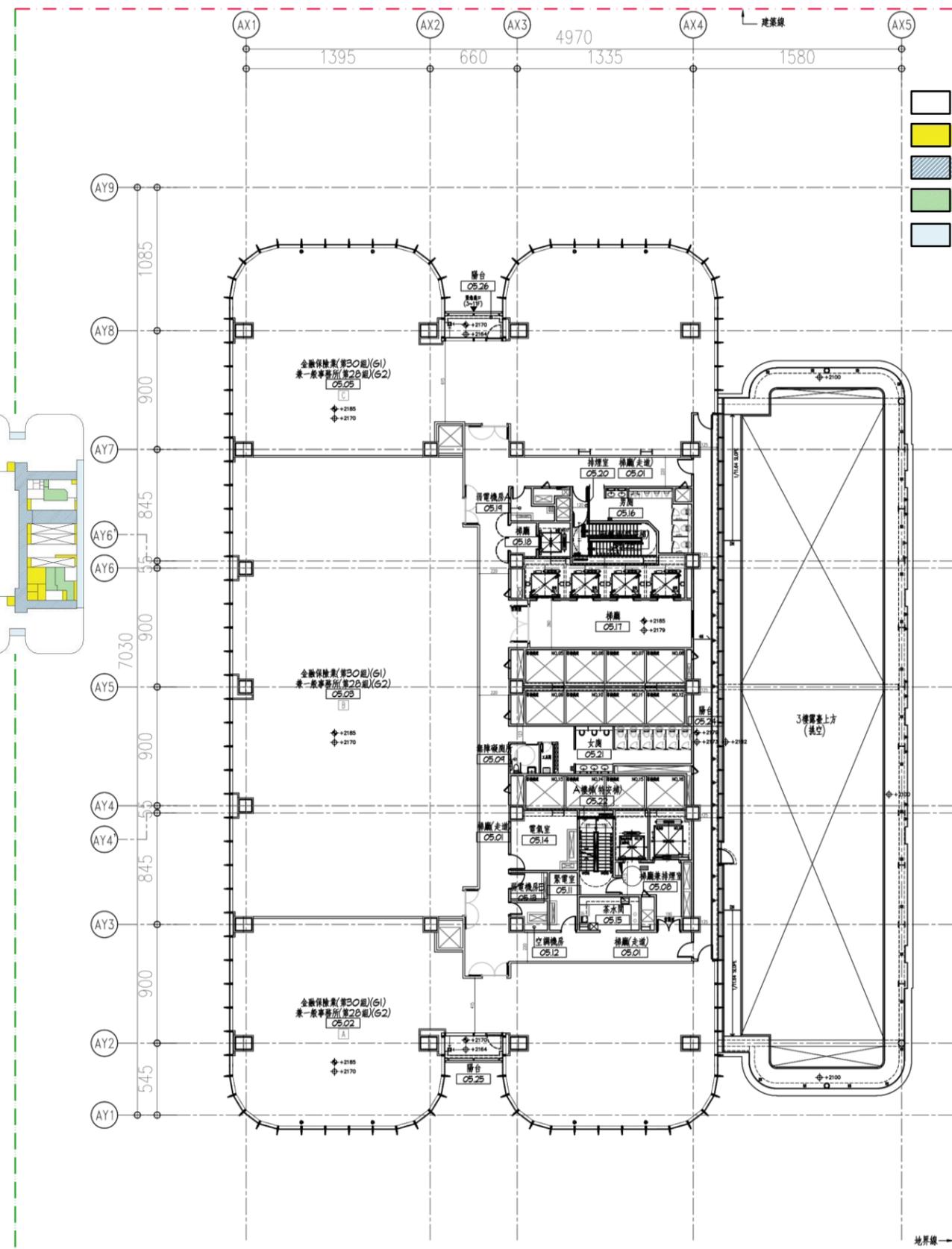
地上三層平面圖 Scale:1/400

- 容積樓地板面積
- 機電空間
- 梯廳
- 安全梯及梯間
- 管委會空間
- 空橋範圍
- 陽台



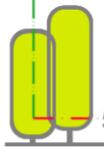


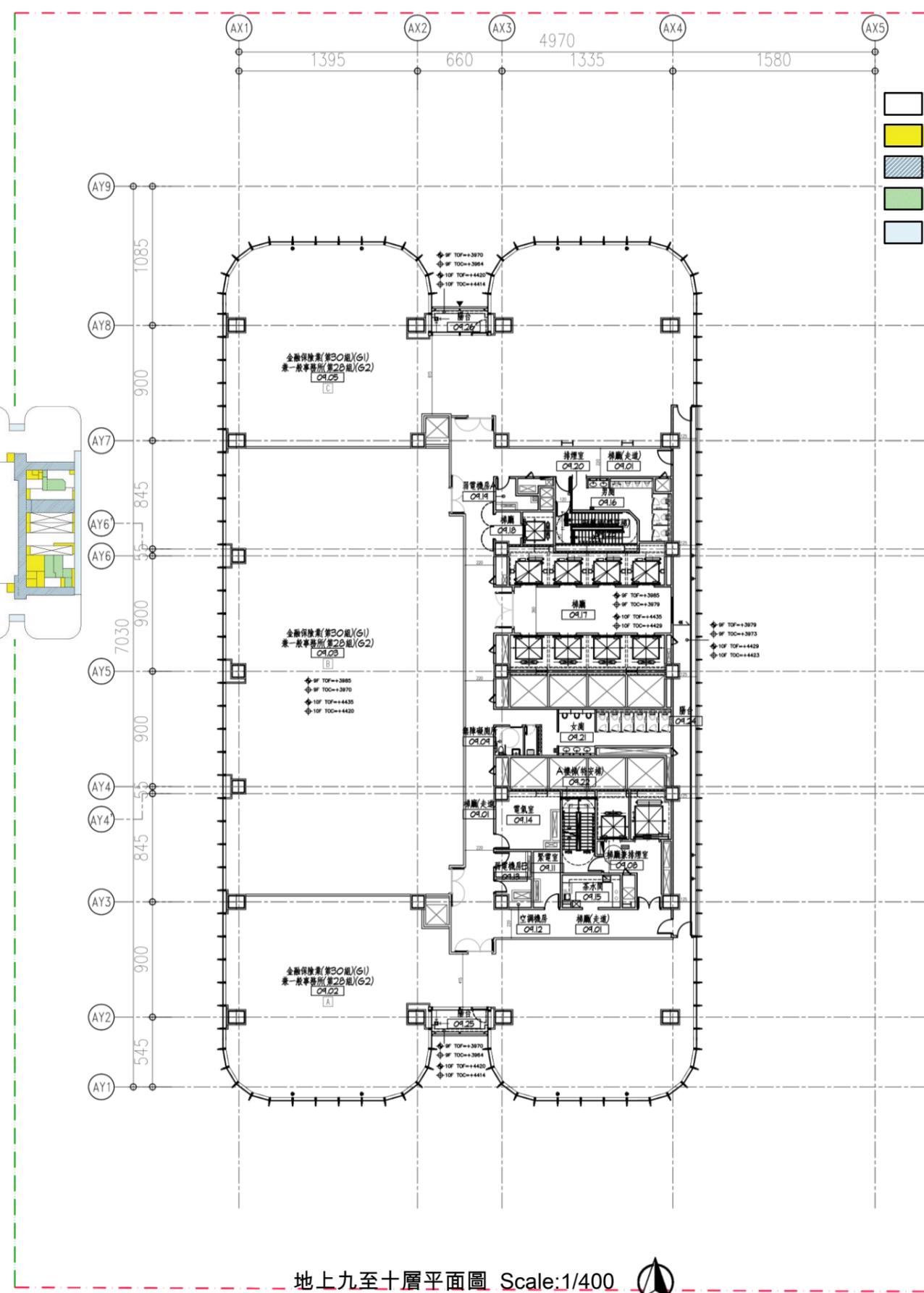
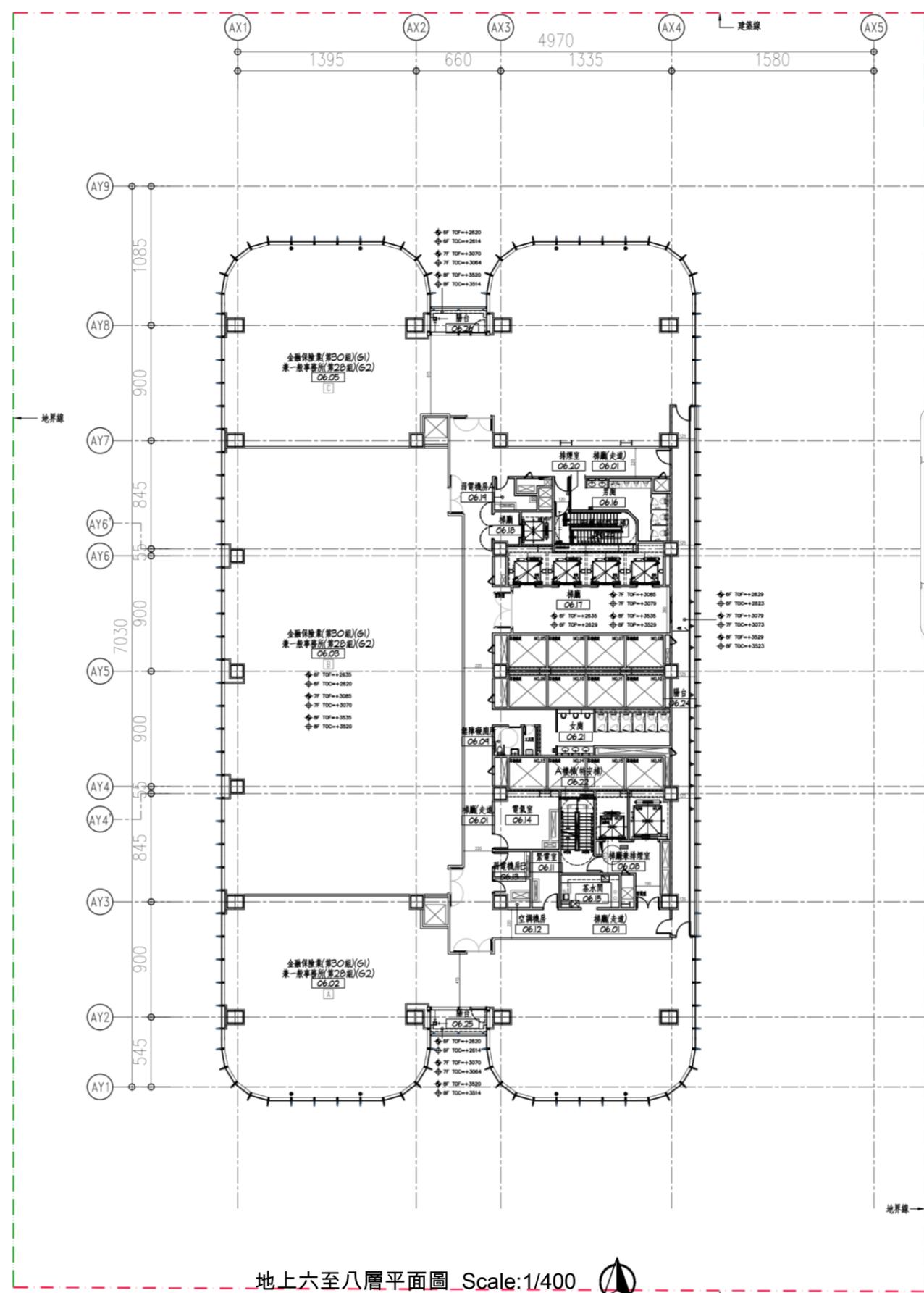
地上四層平面圖 Scale:1/400



地上五層平面圖 Scale:1/400

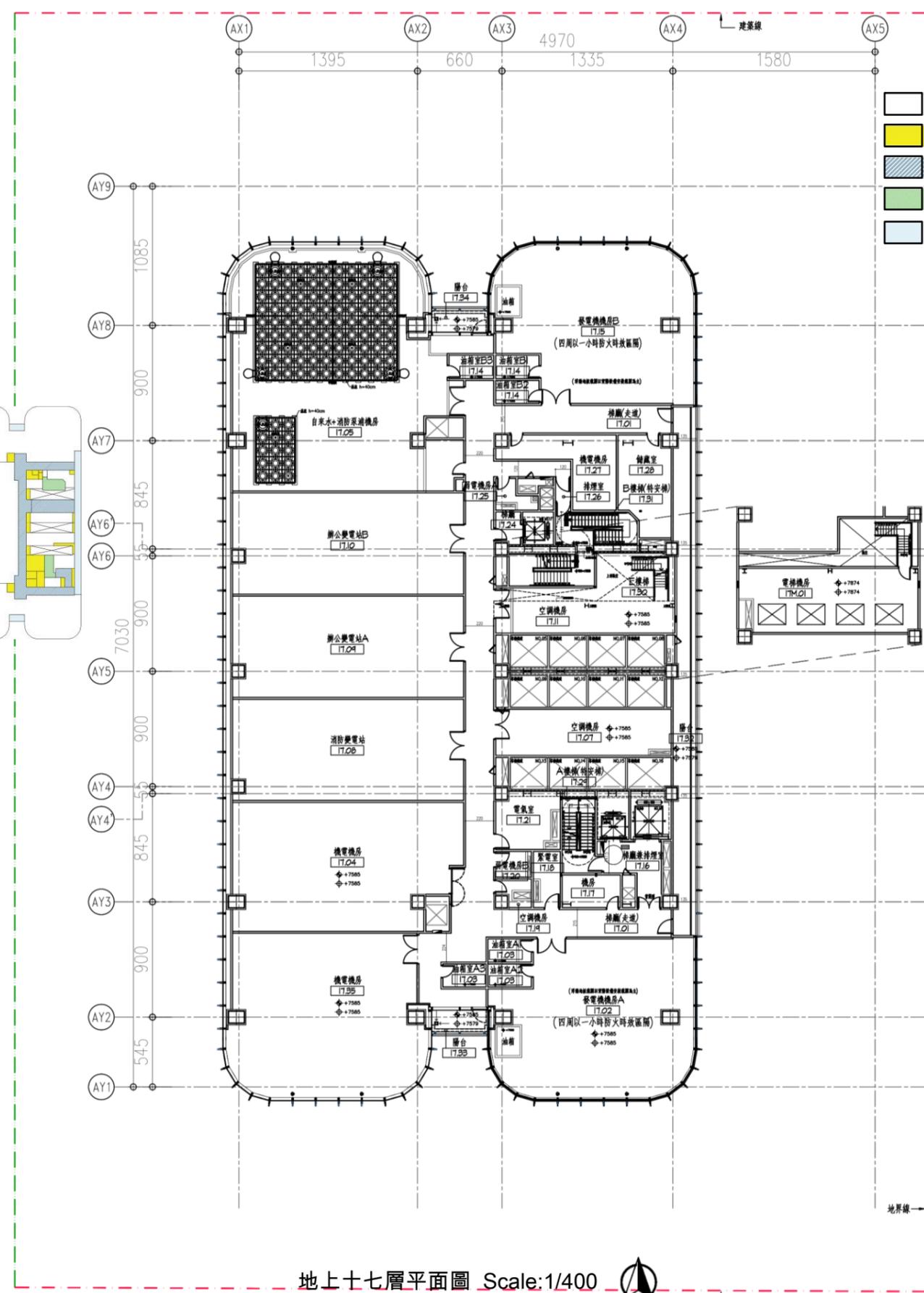
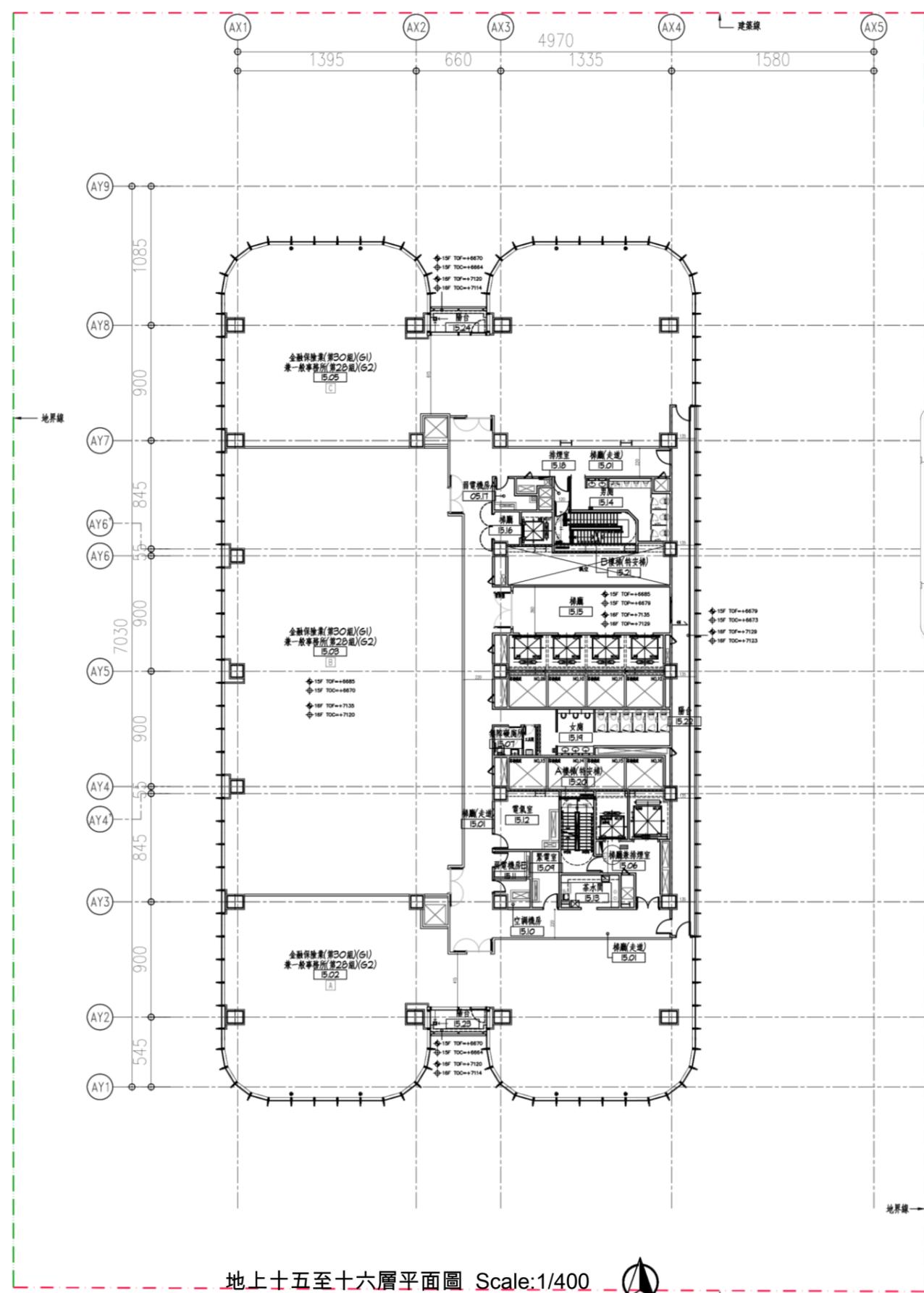
- 容積樓地板面積
- 機電空間
- 梯廳
- 安全梯及梯間
- 陽台



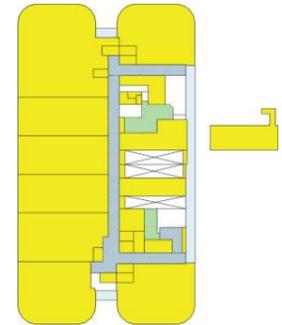


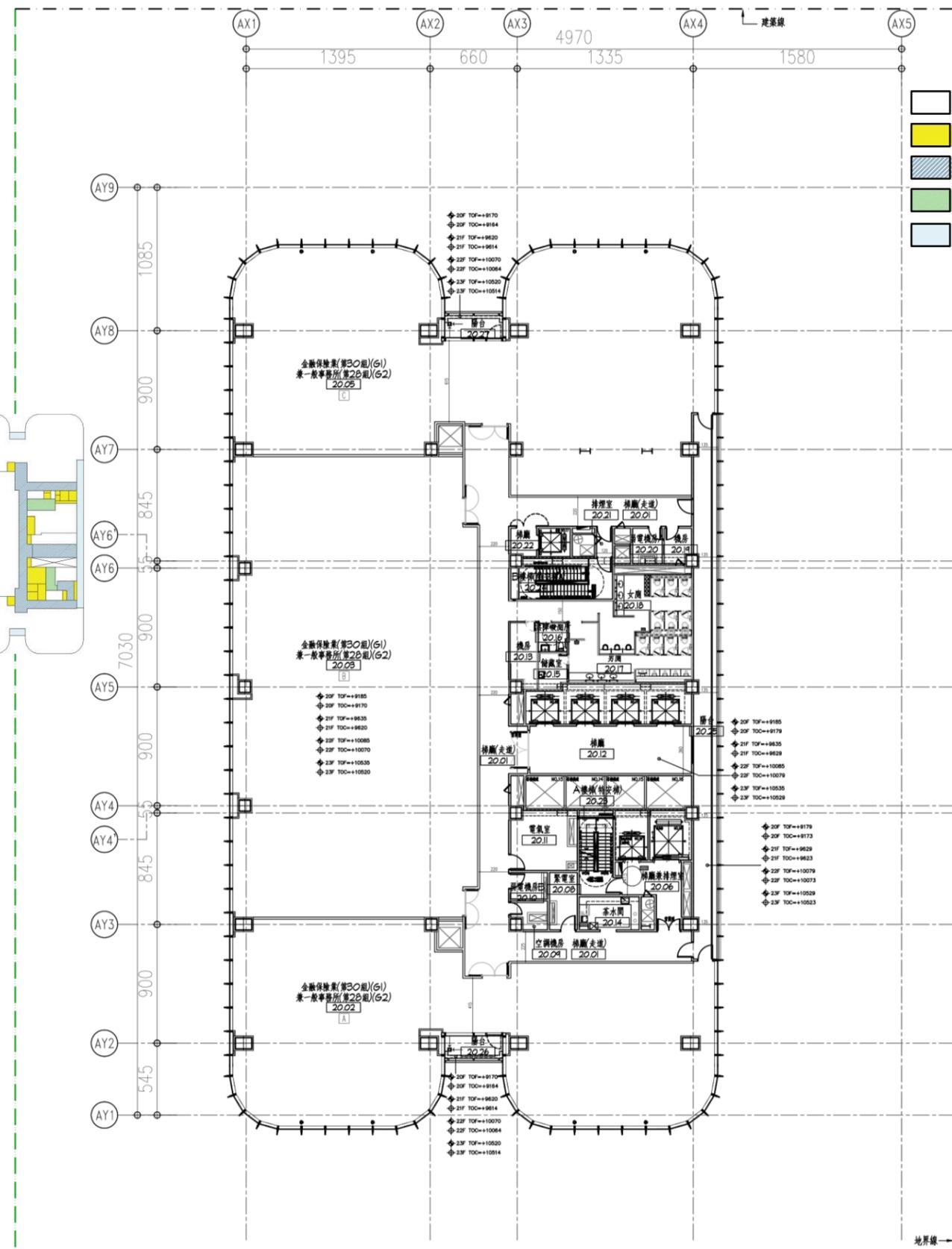
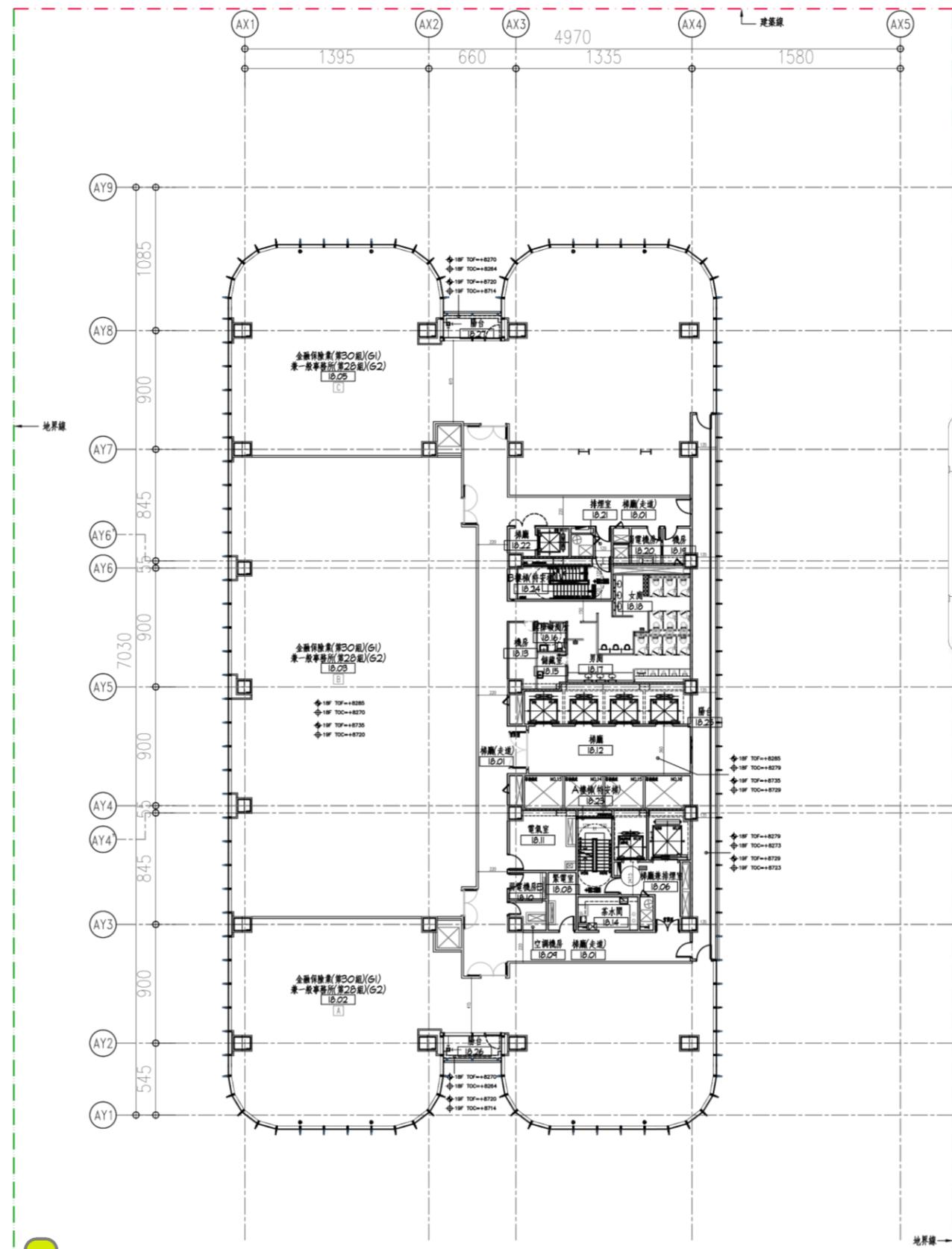
- 容積樓地板面積
- 機電空間
- 梯廳
- 安全梯及梯間
- 陽台





- 容積樓地板面積
- 機電空間
- 梯廳
- 安全梯及梯間
- 陽台

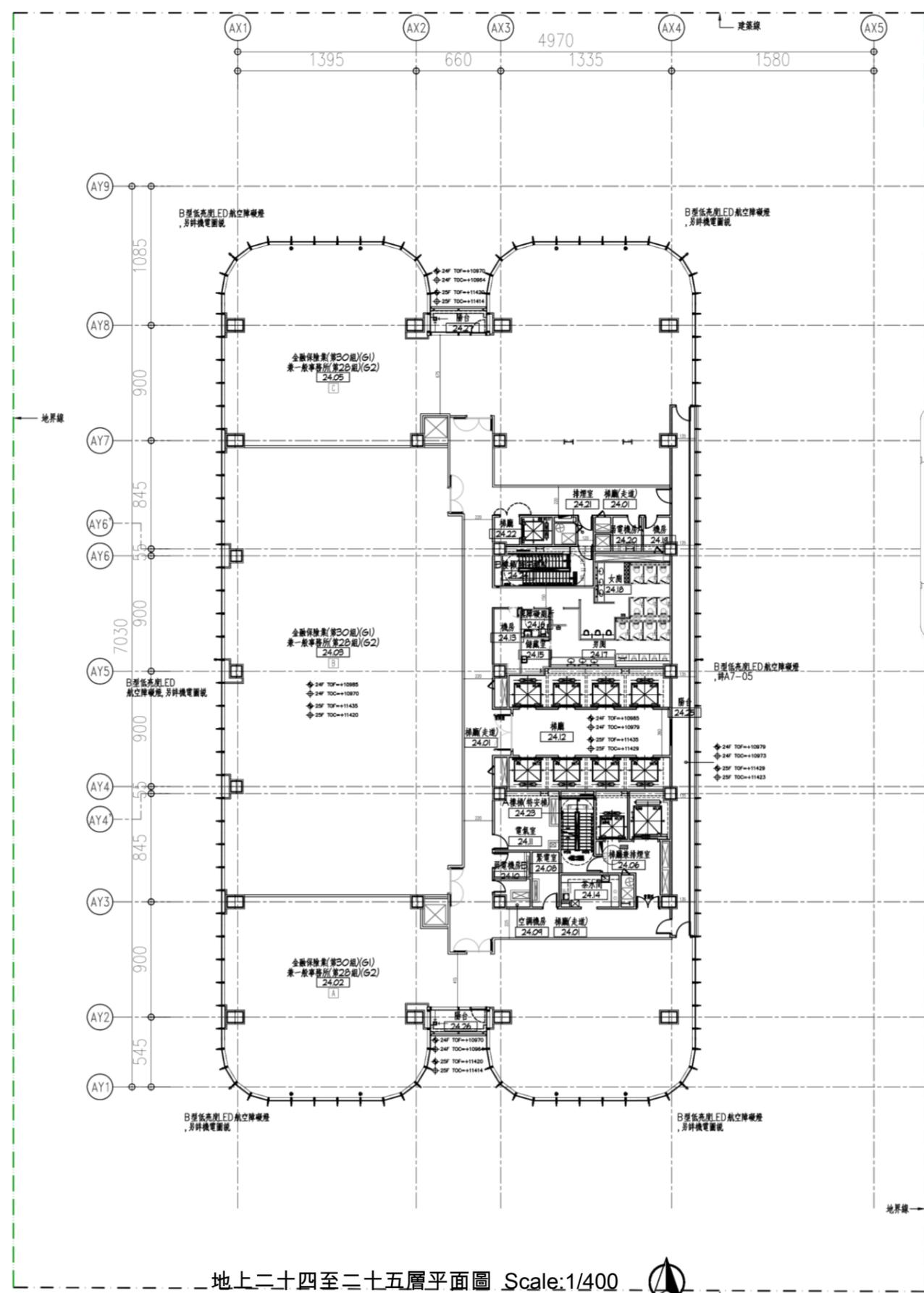




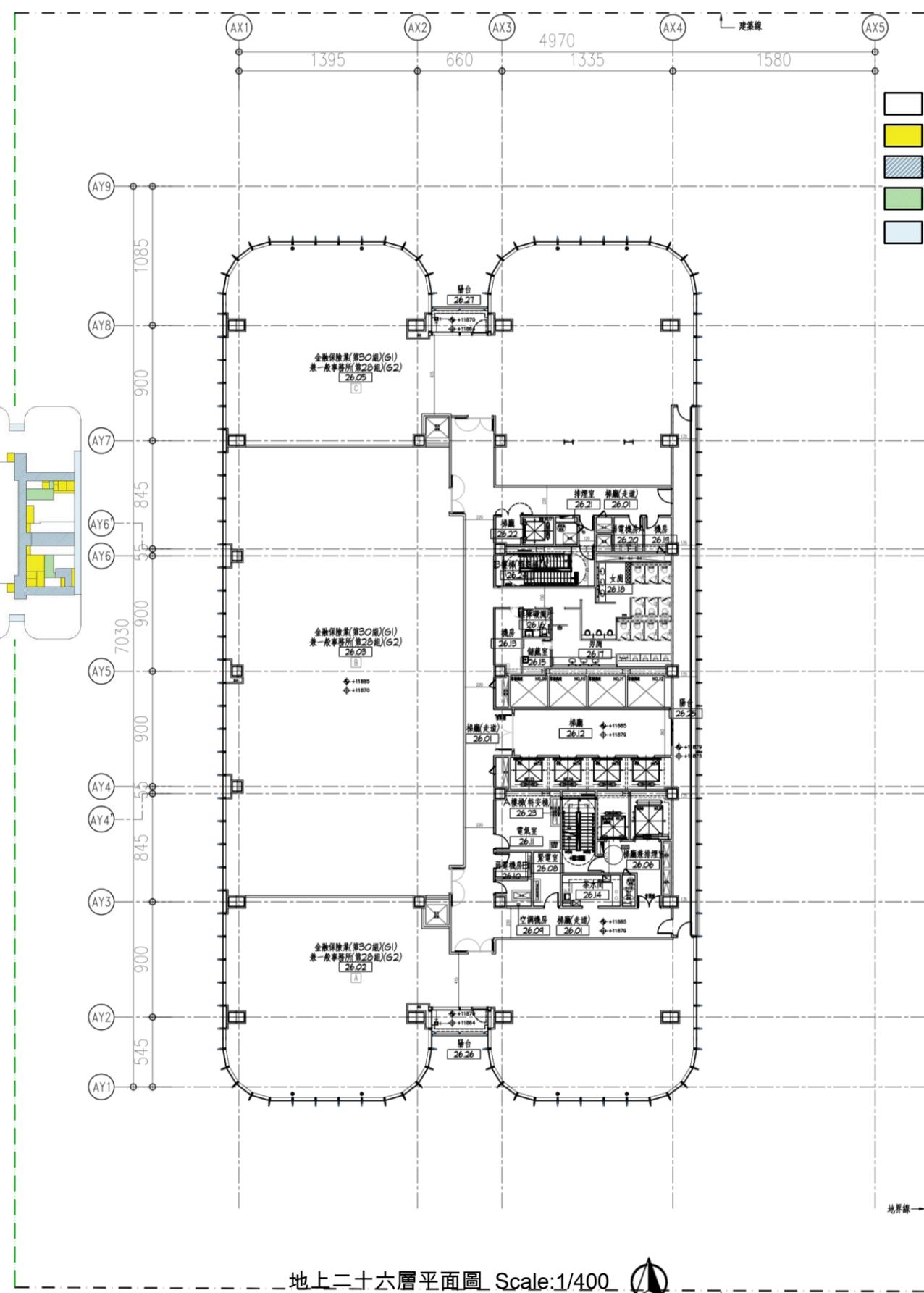
- 容積樓地板面積
- 機電空間
- 梯廳
- 安全梯及梯間
- 陽台

地上十八至十九層平面圖 Scale:1/400

地上二十至二十三層平面圖 Scale:1/400

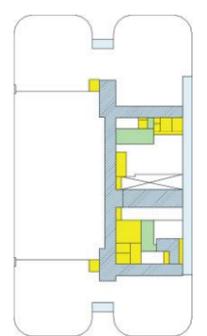


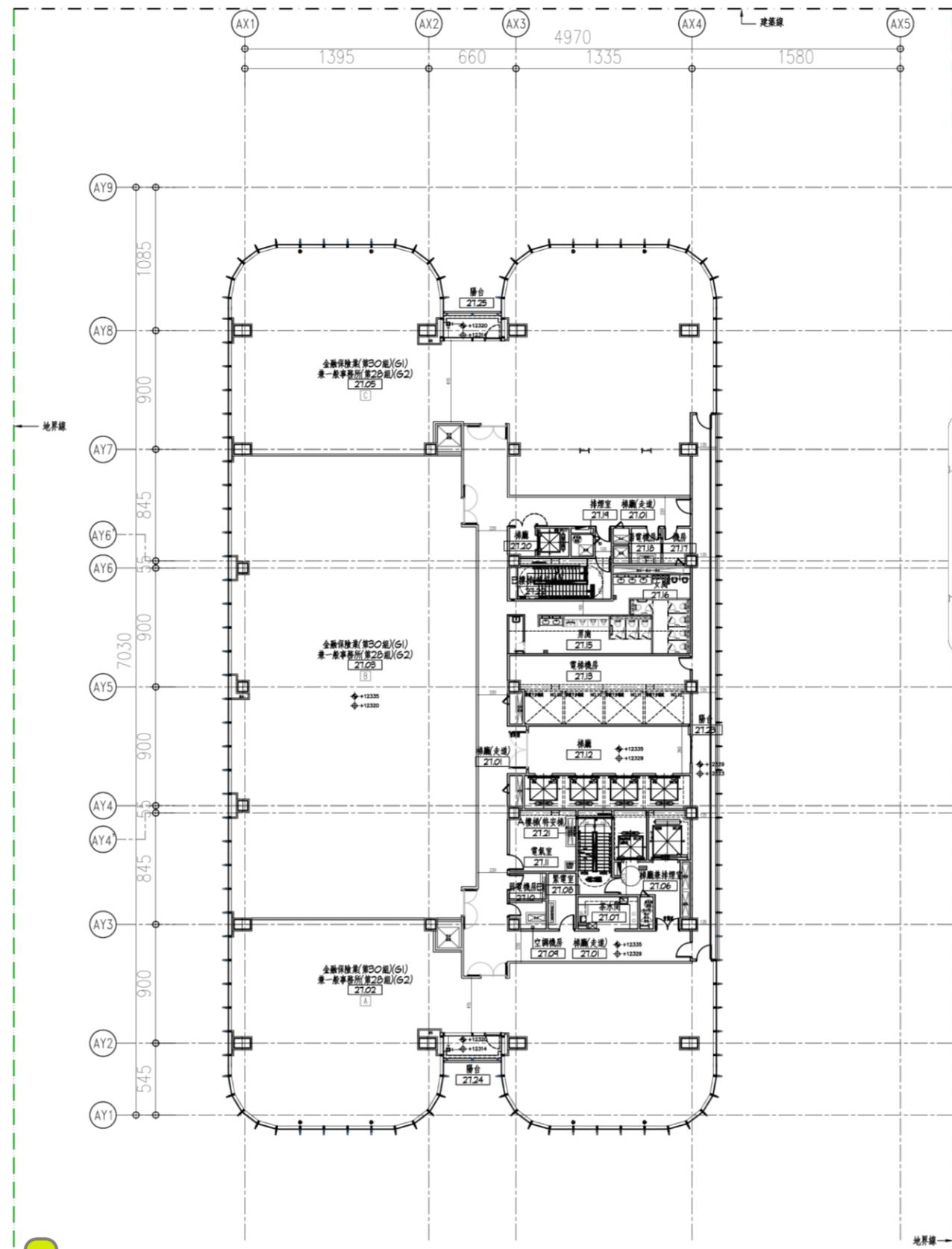
地上二十四至二十五層平面圖 Scale:1/400



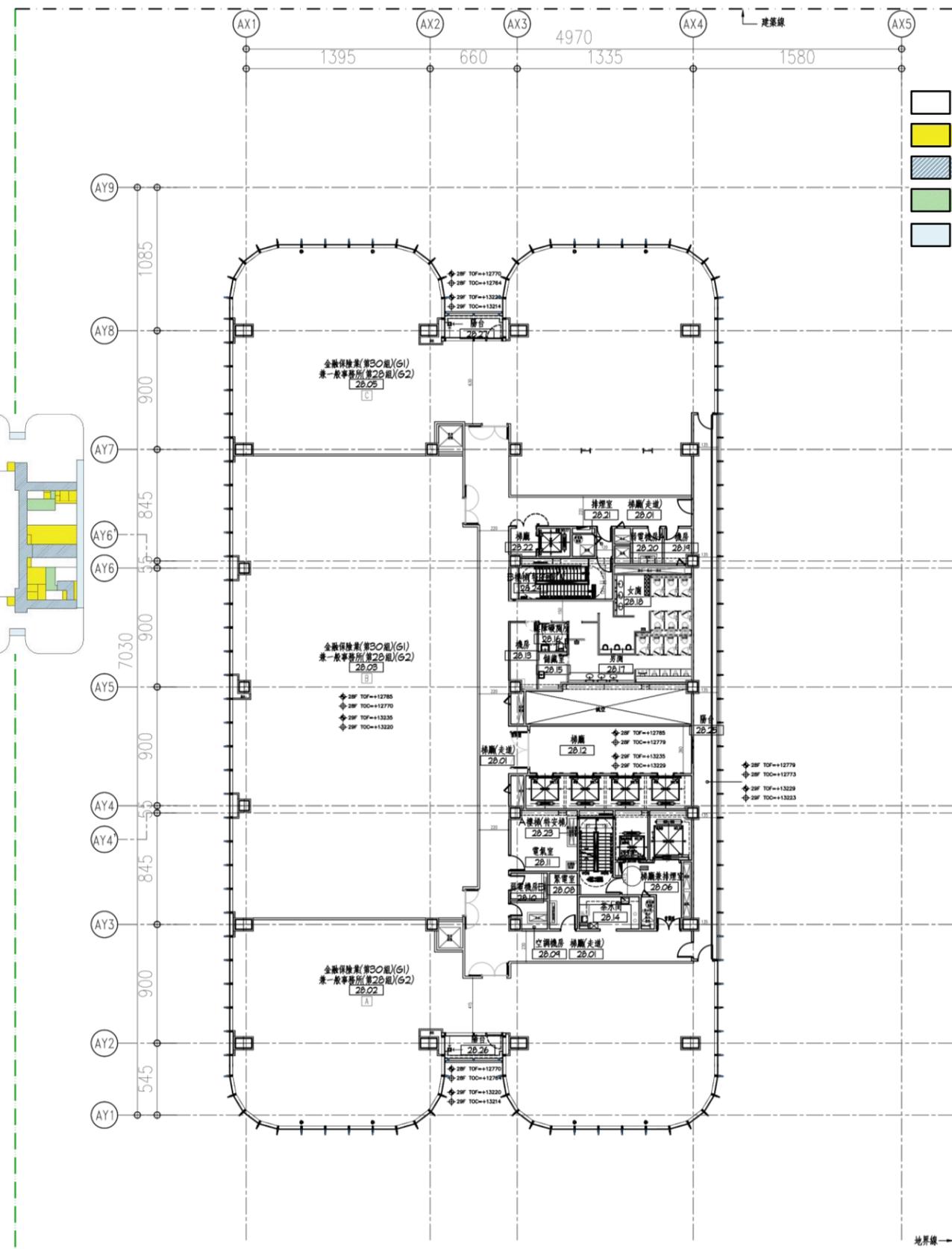
地上二十六層平面圖 Scale:1/400

- 容積樓地板面積
- 機電空間
- 梯廳
- 安全梯及梯間
- 陽台





地上二十七層平面圖 Scale:1/400



地上二十八至二十九層平面圖 Scale:1/400

- 容積樓地板面積
- 機電空間
- 梯廳
- 安全梯及梯間
- 陽台

