

## 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

本次變更係配合本案都審變更及台灣建築中心評定通過之本案「建築物防火避難性能設計計畫書」內容（106.06.08 內授營建管字第 1060808031 號），惟變更內容初步研判並無涉及環境影響評估法施行細則第 38 條所列之需重新辦理環境影響評估，故依據同法第 37 條規定，提出本次「環境影響差異分析報告」送府審查。

### 4.2 基地現況

基地目前主要工程進度為巨蛋結構體工程（停工中），基地現況如圖 4-1 所示，本開發案之區位地圖如圖 4-2 所示。



圖4-1 基地現況圖

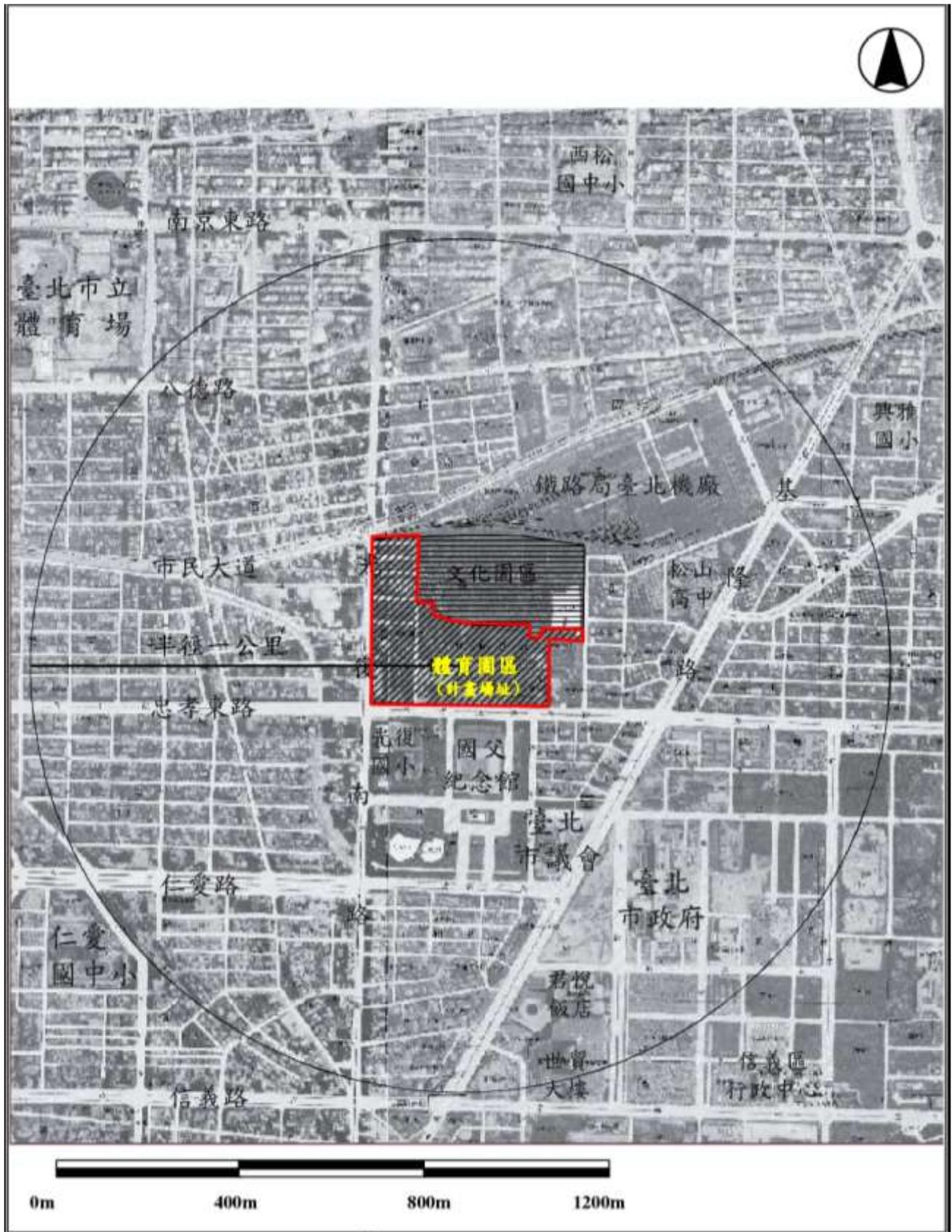


圖4-2 本開發案之區位地圖

### 4.3 開發行為變更之內容

配合本案都審變更，調整相關交通設施及車輛、人行動線，進、散場及避難動線，並配合調整汽、機車停車位（汽車位減少 72 席）、綠覆面積/綠覆率（因都審要求退縮地面層景觀部分設施以增加通道順暢度，以致調整綠覆面積，經重新檢討喬木配置，由 24,678.31 m<sup>2</sup>（60.14%）變更為 24,680.11 m<sup>2</sup>（60.14%），以及「巨蛋體育館及附屬設施」中之「體育館主體」及「展場商店」之配置（展場商店之容積樓地板面積及樓地板面積減少 108.74 m<sup>2</sup>，體育館主體容積樓地板面積及樓地板面積增加 108.74 m<sup>2</sup>，全案總容積樓地板面積、總樓地板面積皆不變），上述有關交通設施及動線部分，主要係依台灣建築中心評定通過之本案「建築物防火避難性能設計計畫書」內容（106.06.08 內授營建管字第 1060808031 號），及 108 年 10 月 14 日「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第 538 次委員會審查決議內容辦理變更，後續相關報告之相關圖說將修訂與本環境影響差異分析報告審核通過之內容一致。

其中綠覆率部分，原因都審要求退縮地面層景觀部分設施以增加通道順暢度，以致綠覆率降低至 59.74%，後經重新檢討種植位置滿足株距 4 公尺以上之喬木重新計算後，共增加 10 株喬木，綠覆率可再增至 60.14%（同原核准）（詳附錄三 PP.A3-1 ~ A3-2）。

依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」附表四：基地面積 30,000 m<sup>2</sup>以上草地或地被之綠覆面積須占 3/5 以上。本案草地或地被之綠覆面積應設 12,310.20 m<sup>2</sup>，實設為 12,319.87 m<sup>2</sup>，故屋頂及露臺綠化難以調整為灌木等植栽。

另若將現地保留株距未達 4 公尺之喬木納入計算，綠覆率可增加至 63.06%（詳附錄三 PP.A3-3 ~ A3-4），且本案於商場及文化城（影城）亦皆設置立體綠化相關設施（詳附錄三 PP.A3-5 ~ A3-6）。

相關變更前後圖面詳圖 4-3~圖 4-34及表 4-1。

表4-1 變更內容說明對照表

項目	變更前圖號	變更後圖號	變更說明
地面層交通設施	圖 4-3	圖 4-4	地面一層僅 <b>建築設計</b> 略微調整（樓梯變更、室內隔間調整，詳附錄五 PP.A5-1 ~ A5-2），旅館前 <b>大客車停車位位置調整</b> ，停車場出入口位置、臨停車區長度，自行車及大客車數量均維持不變
地下一層及地下二層交通設施	圖 4-5	圖 4-6	B1F 機車停車區 <b>配置調整</b> 、B2F 建築隔間調整(詳附錄五 PP.A5-19 ~ A5-22)
地下三層交通設施	圖 4-7	圖 4-8	機車停車區及汽車停車區配置 <b>配合防火避難設計調整</b> （詳附錄五 PP.A5-23 ~ A5-24）
地下四層交通設施	圖 4-9	圖 4-10	汽車、機車、裝卸車停車位佈設 <b>配合建築防火避難設計調整</b> （詳附錄五 PP.A5-25 ~ A5-26）
地下五層交通設施	圖 4-11	圖 4-12	機車停車區、大客車停車區、汽車停車區配置 <b>配合建築防火避難設計微調</b> （詳附錄五 PP.A5-27 ~ A5-28），大客車停車區維持原核定數量
汽車平面層出入動線	圖 4-13	圖 4-14	地面一層僅 <b>建築設計</b> 略微調整（樓梯變更、室內隔間調整，詳附錄五 PP.A5-1 ~ A5-2），地面一層汽車 <b>進出動線均維持不變</b>
平面層人行動線	圖 4-15	圖 4-16	地面一層僅 <b>建築設計及景觀設施微調</b> （樓梯變更、室內隔間調整，詳附錄五 PP.A5-1 ~ A5-2），地面一層 <b>人行動線不變</b>
地下三層人行動線	圖 4-17	圖 4-18	全區地下三層 <b>配合建築設計調整</b> （樓梯變更、室內隔間調整，詳附錄五 PP.A5-23 ~ A5-24），地下三層 <b>人行動線不變</b>
地下五層大客車區人行動線	圖 4-19	圖 4-20	地下五層僅 <b>平面隔間調整</b> （樓梯變更、室內隔間調整，詳附錄五 PP.A5-27 ~ A5-28）， <b>人行動線不變</b>
計程車區人行動線示意圖（B2F、B4F）	圖 4-21	圖 4-22	停車場地下二層計程車乘車區 <b>配合建築平面隔間調整</b> 人行動線（詳附錄五 PP.A5-21 ~ A5-22）；地下四層東側計程車區 <b>平面隔間調整</b> （詳附錄五 PP.A5-25 ~ A5-26）， <b>人行動線維持不變</b>
觀眾避難誘導計畫與救災路徑規劃（B2F）	圖 4-23	圖 4-24	B2F <b>增設樓梯及室內隔間微調</b> （詳附錄五附錄五 PP.A5-21 ~ A5-22）， <b>不影響原核准避難計畫</b>
觀眾避難誘導計畫與救災路徑規劃（B1F）	圖 4-25	圖 4-26	B1F <b>增設樓梯及室內隔間微調</b> （詳附錄五附錄五 PP.A5-19 ~ A5-20）， <b>不影響原核准避難計畫</b>
觀眾避難誘導計畫與救災路徑規劃（L1 及 L2）	圖 4-27	圖 4-28	1 樓 <b>增設樓梯及室內隔間微調</b> (詳附錄五 PP.A5-1 ~ A5-4)， <b>不影響原核准避難計畫</b>
觀眾避難誘導計畫與救災路徑規劃（L3 及 L4）	圖 4-29	圖 4-30	<b>室內隔間微調</b> （詳附錄五 PP.A5-5 ~ A5-8）， <b>不影響原核准避難計畫</b>
開放空間及綠覆率	圖 4-31 圖 4-33	圖 4-32 圖 4-34	<b>建築物平面及景觀調整</b> （詳附錄五 PP.A5-1 ~ A5-2）， <b>不影響原核准配置計畫</b>

註：相關『動線不變』、『不影響原核准避難計畫』等說明，係引自 108 年 10 月 14 日第 538 次都審委員會通過之都審報告書。

原核准 (第一次環差)

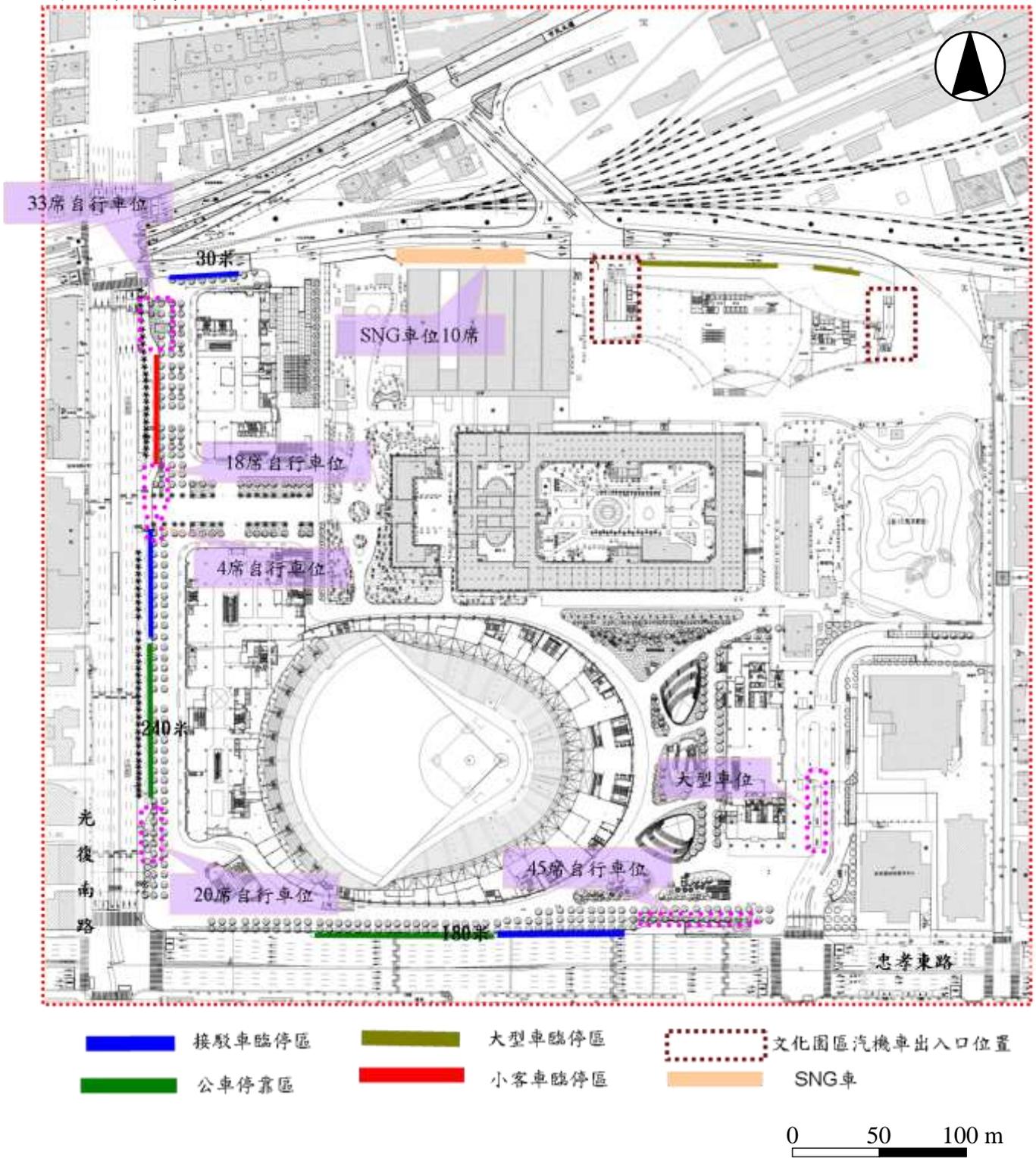
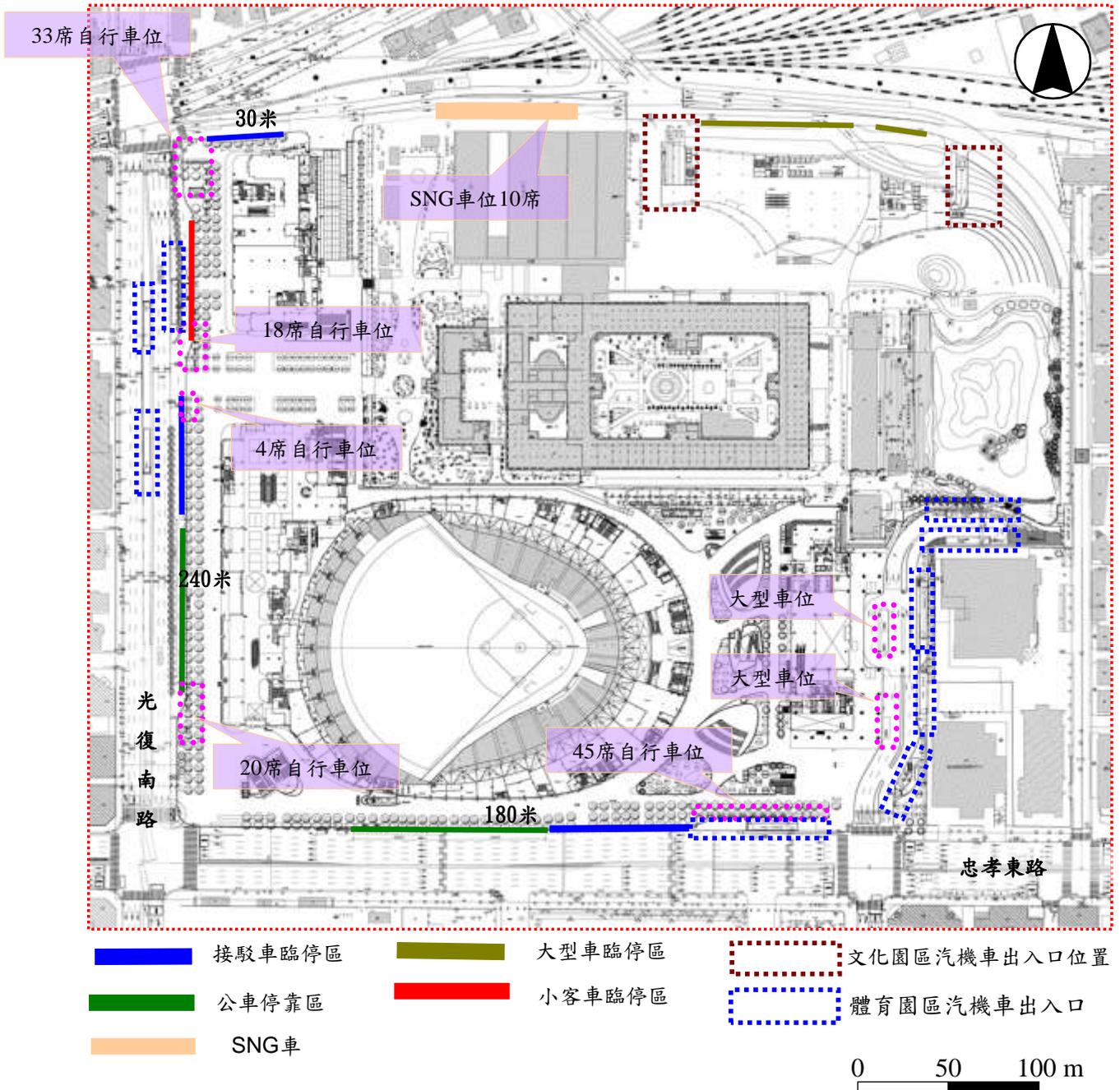


圖4-3 地面層交通設施示意圖 (原核准)

## 本次變更

地面一層僅建築設計略微調整，旅館前大客車停車位位置調整，停車場出入口位置、臨停車區長度，自行車及大客車數量均維持不變



地面層變更前後建築配置圖及詳細變更說明，詳請參閱附錄五 PP.A5-1 ~ A5-2

圖4-4 地面層交通設施示意圖（本次變更）

原核准（第一次環差）

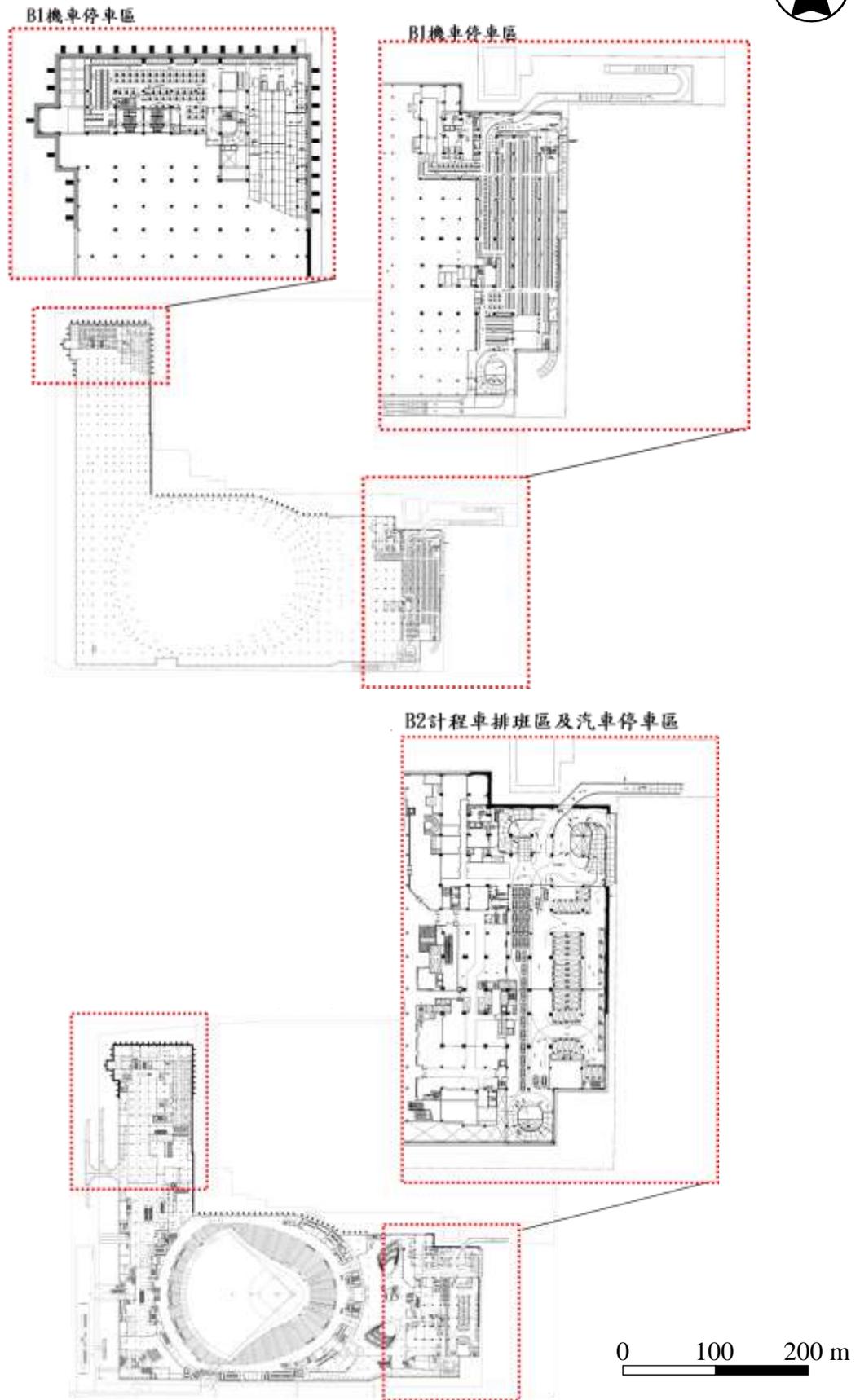
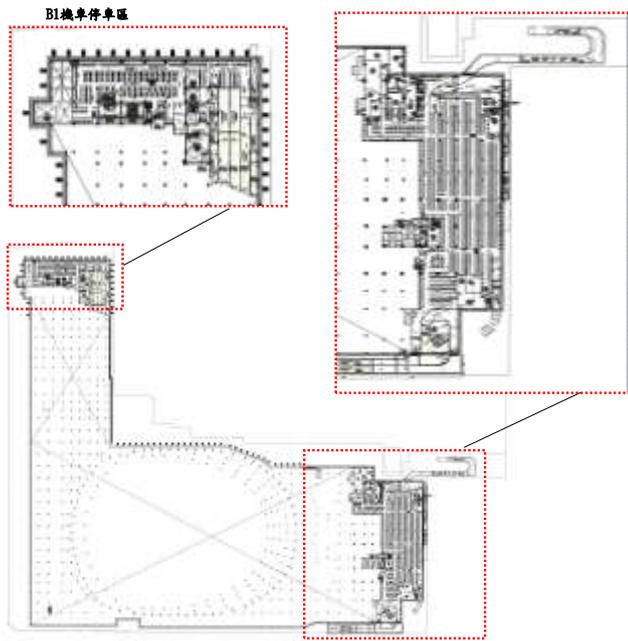


圖4-5 地下一層及地下二層交通設施示意圖（原核准）

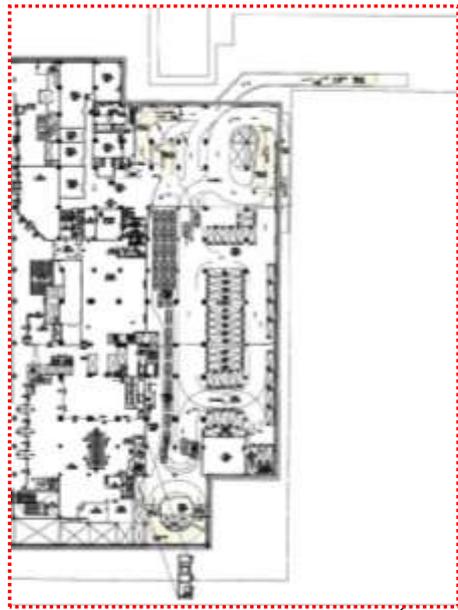
# 本次變更



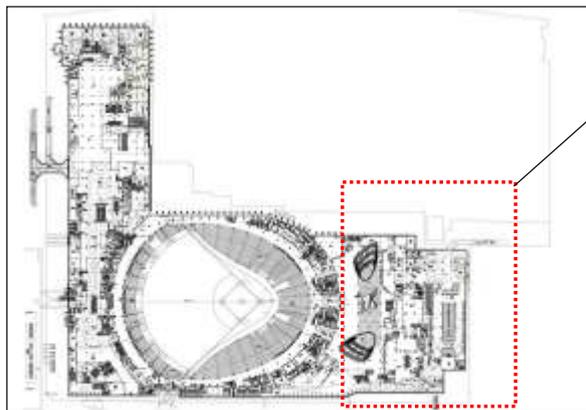
## 機車停車區配置調整



## 建築隔間調整



地下一層及地下二層變更前後建築配置圖及詳細變更說明，詳請參閱附錄五 PP.A5-19 ~ A5-22



0 150 300 m

圖4-6 地下一層及地下二層交通設施示意圖（本次變更）

原核准（第一次環差）

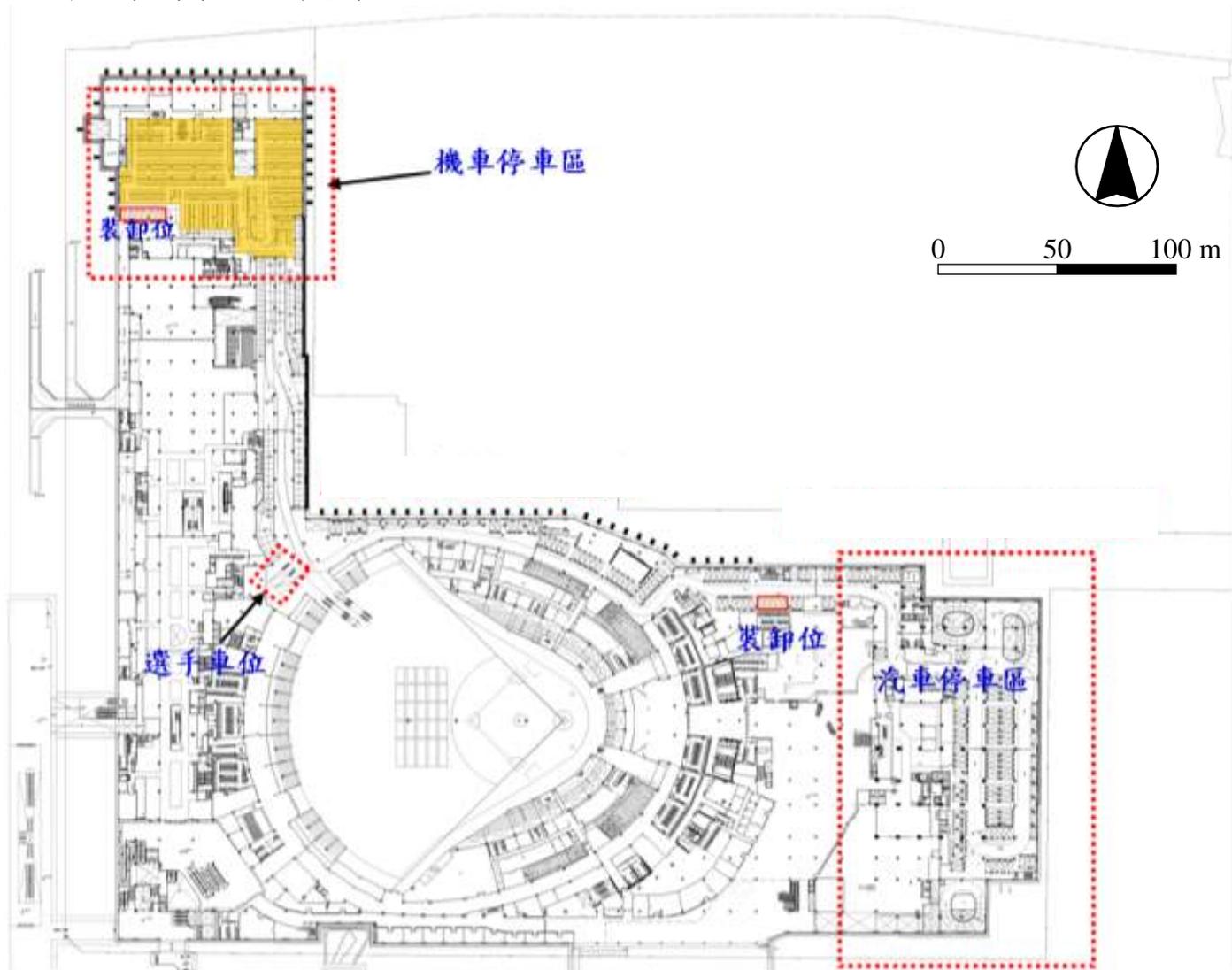
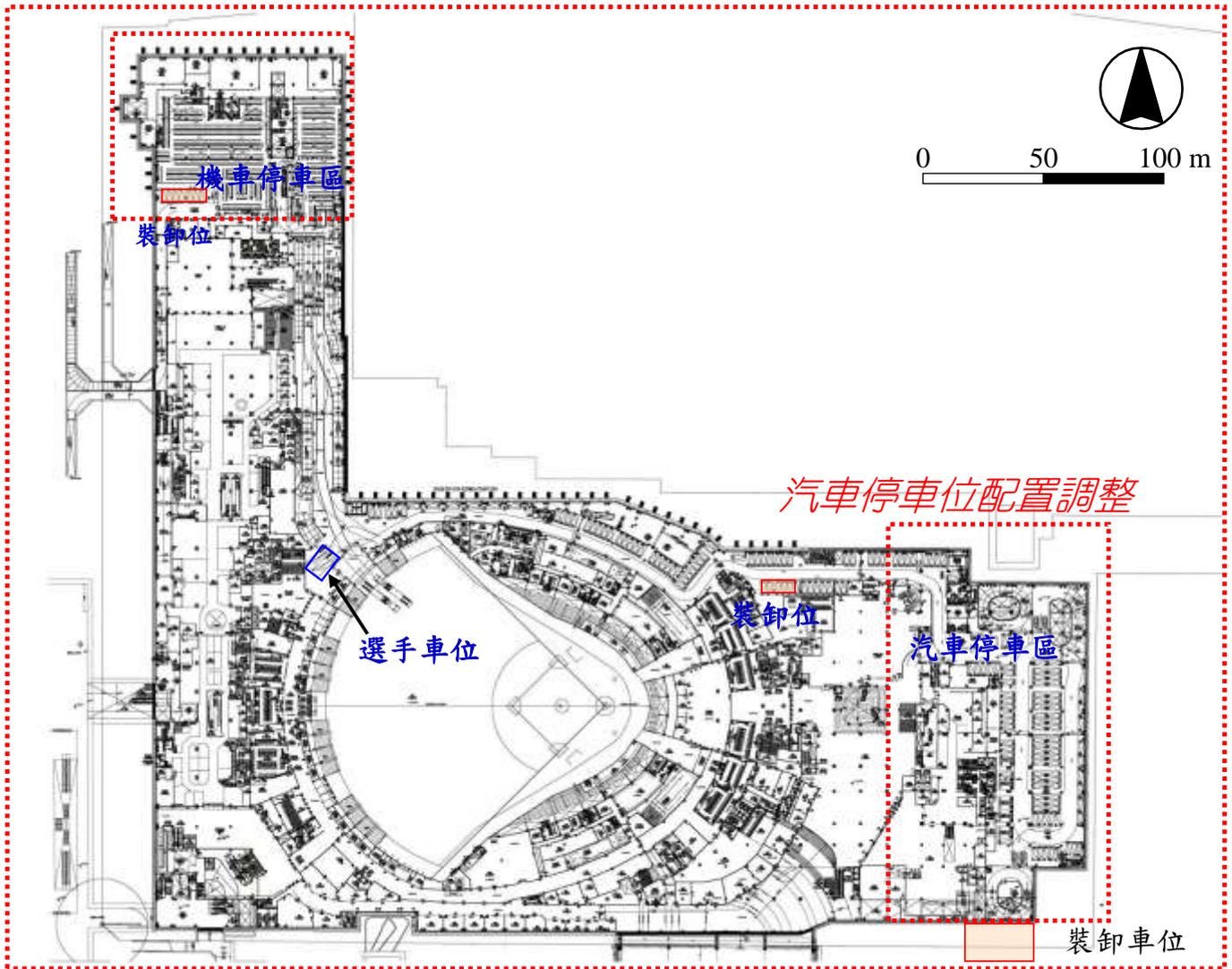


圖4-7 地下三層交通設施示意圖（原核准）

# 本次變更

## 機車停車區及汽車停車區配置配合防火避難設計調整



地下三層變更前後建築配置圖及詳細變更說明，詳請參閱附錄五 PP.A5-23 ~ A5-24

圖4-8 地下三層交通設施示意圖（本次變更）

原核准 (第一次環差)

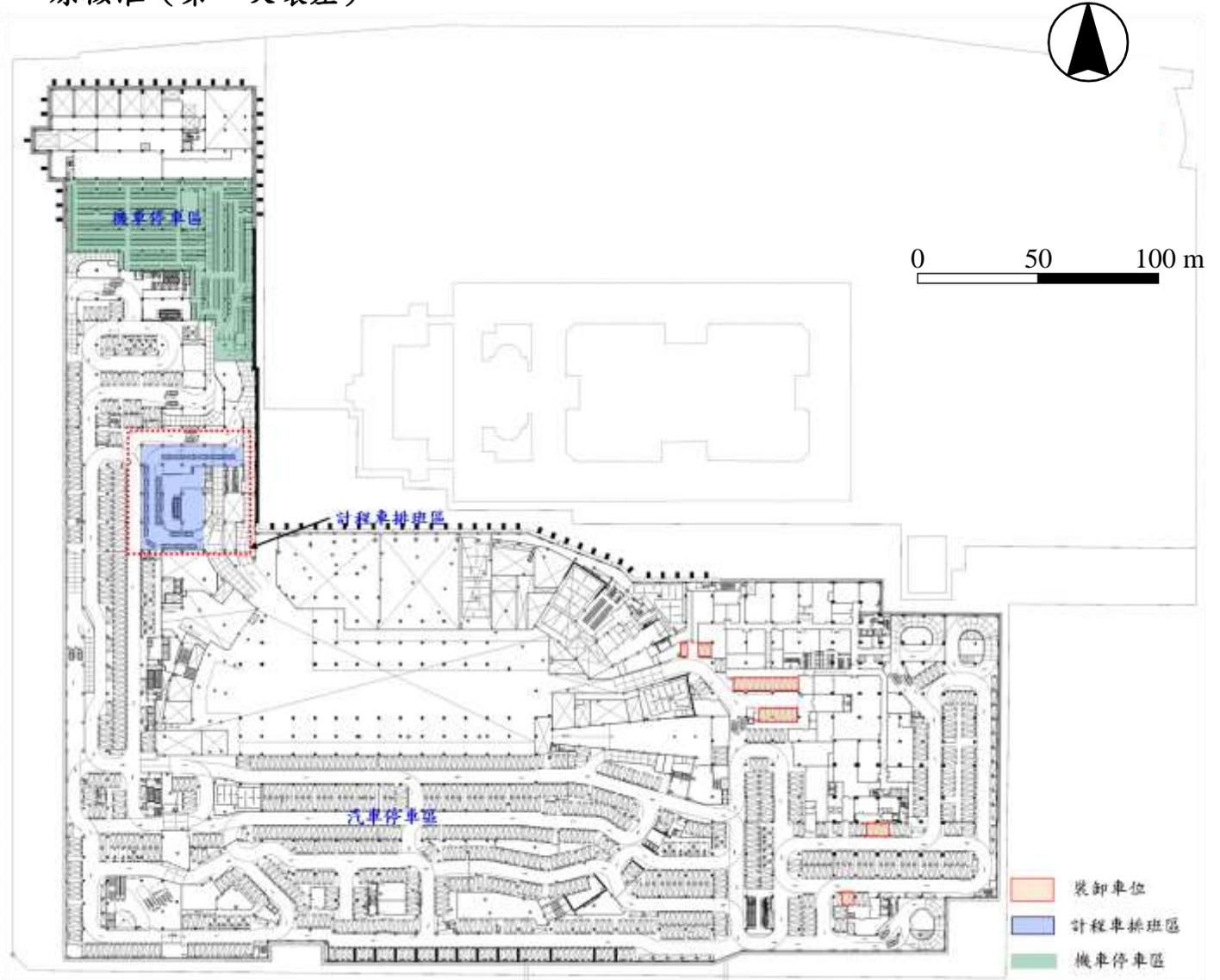
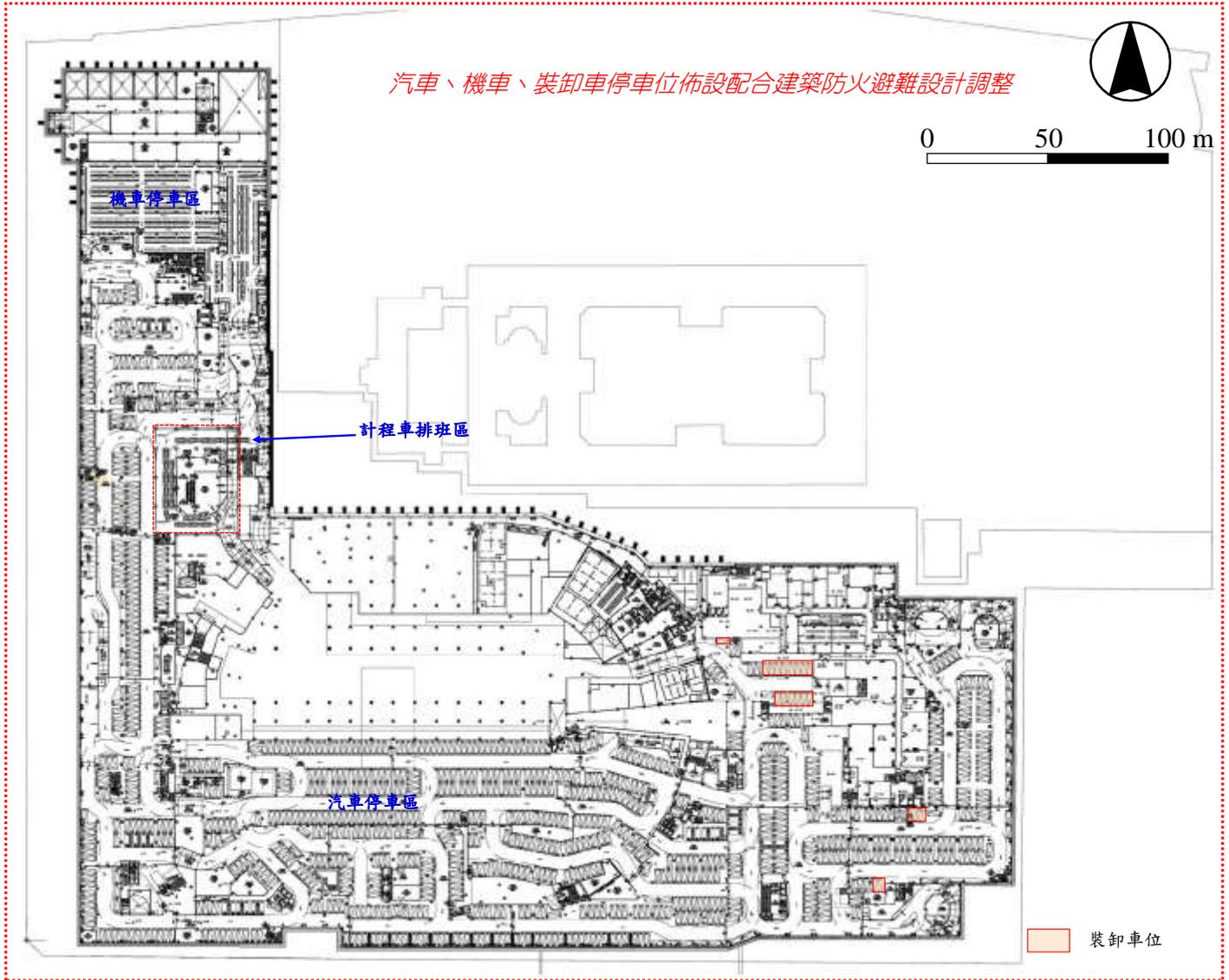


圖4-9 地下四層交通設施示意圖 (原核准)

# 本次變更



地下四層變更前後建築配置圖及詳細變更說明，詳請參閱附錄五 PP.A5-25 ~ A5-26

圖4-10 地下四層交通設施示意圖（本次變更）

原核准（第一次環差）

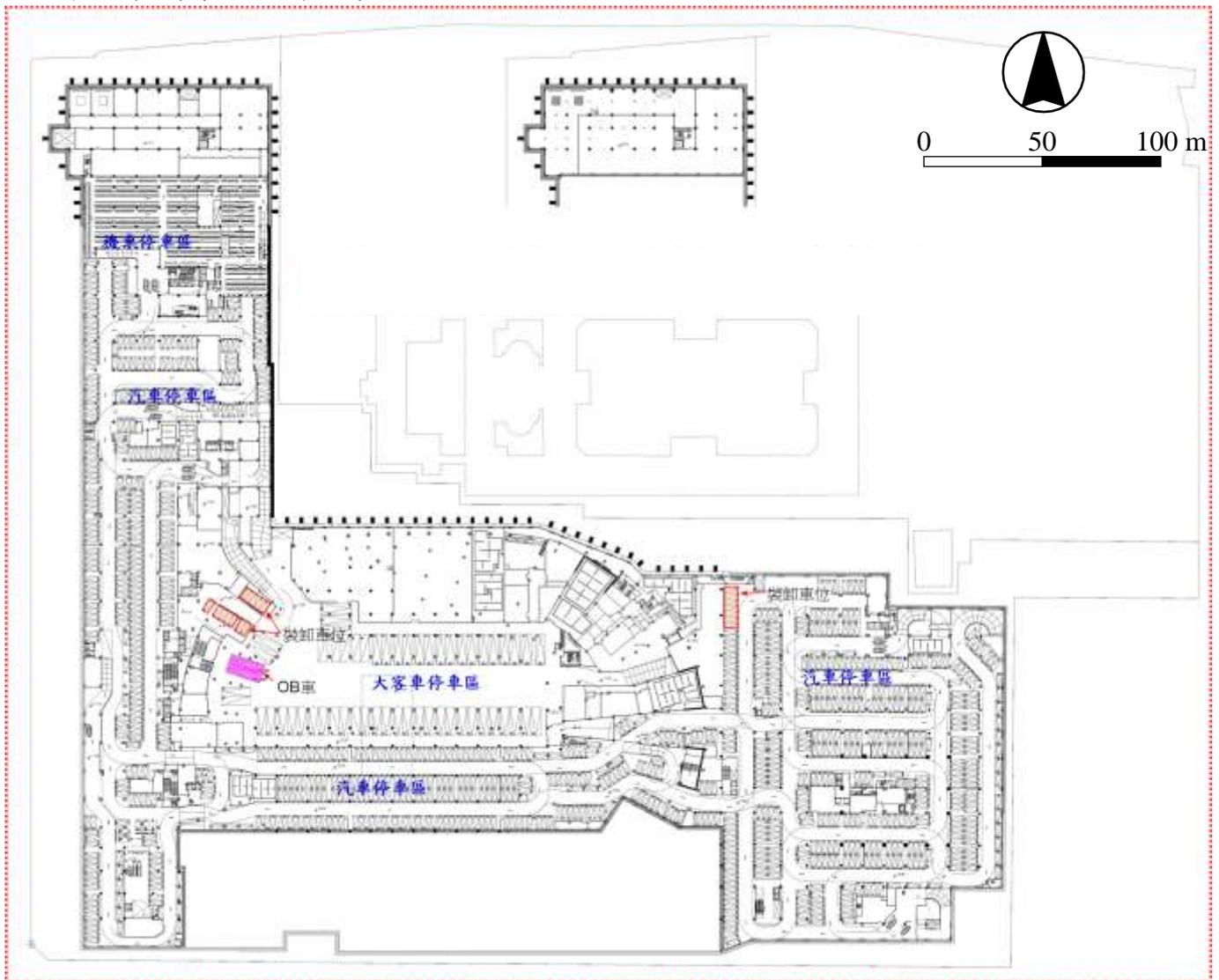
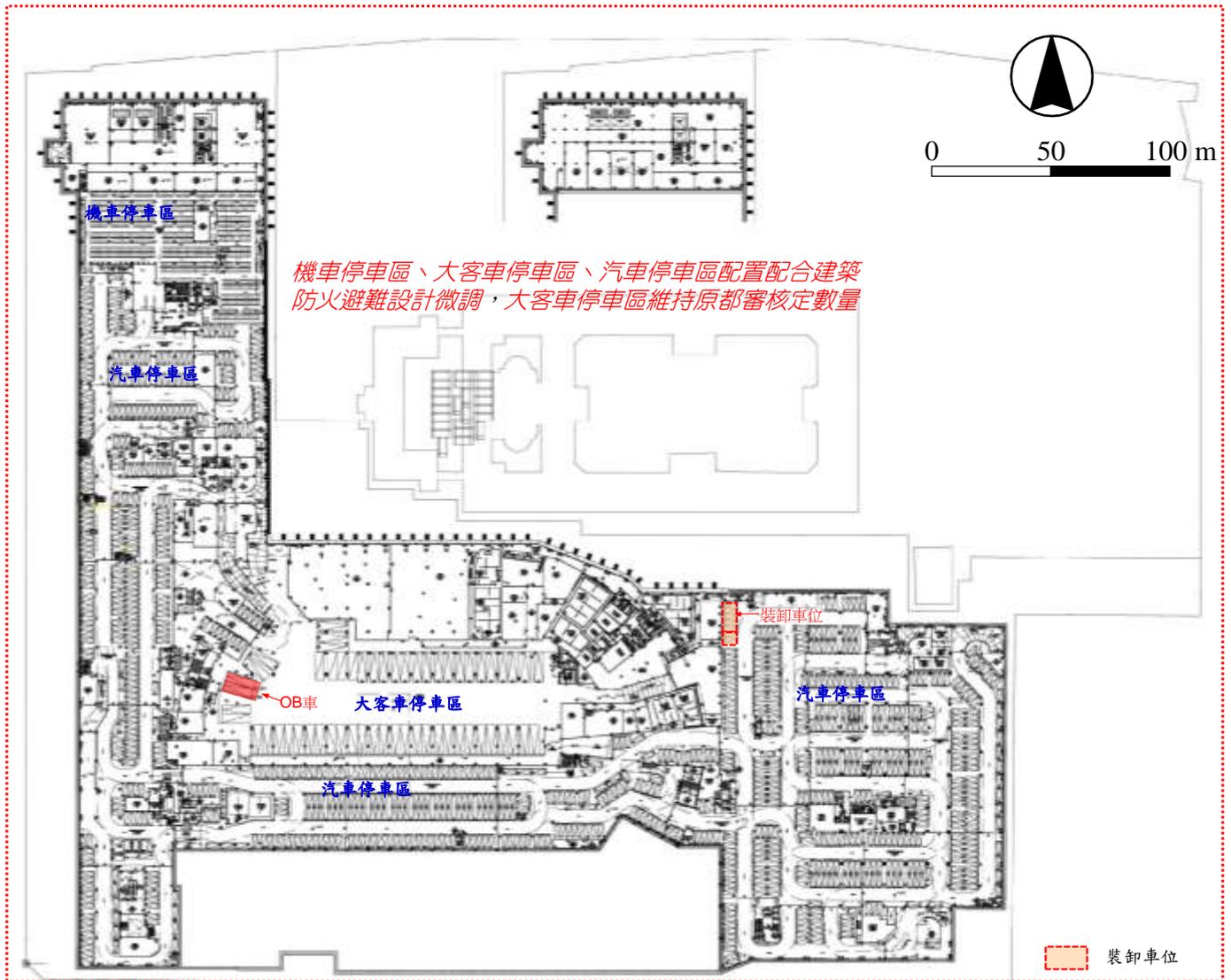


圖4-11 地下五層交通設施示意圖（原核准）

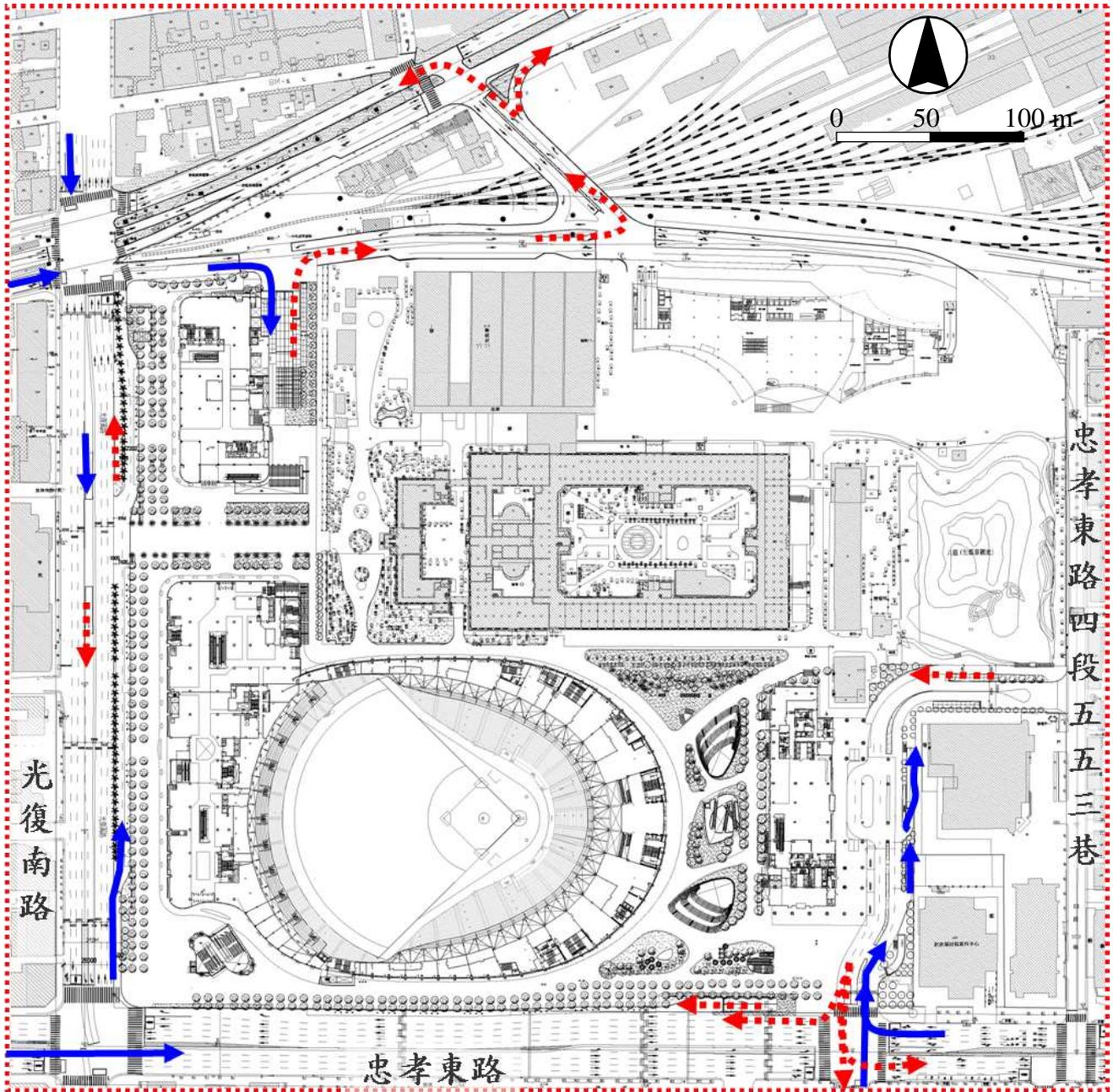
## 本次變更



地下五層變更前後建築配置圖及詳細變更說明，詳請參閱附錄五 PP.A5-27 ~ A5-28

圖4-12 地下五層交通設施示意圖（本次變更）

原核准 (第一次環差)

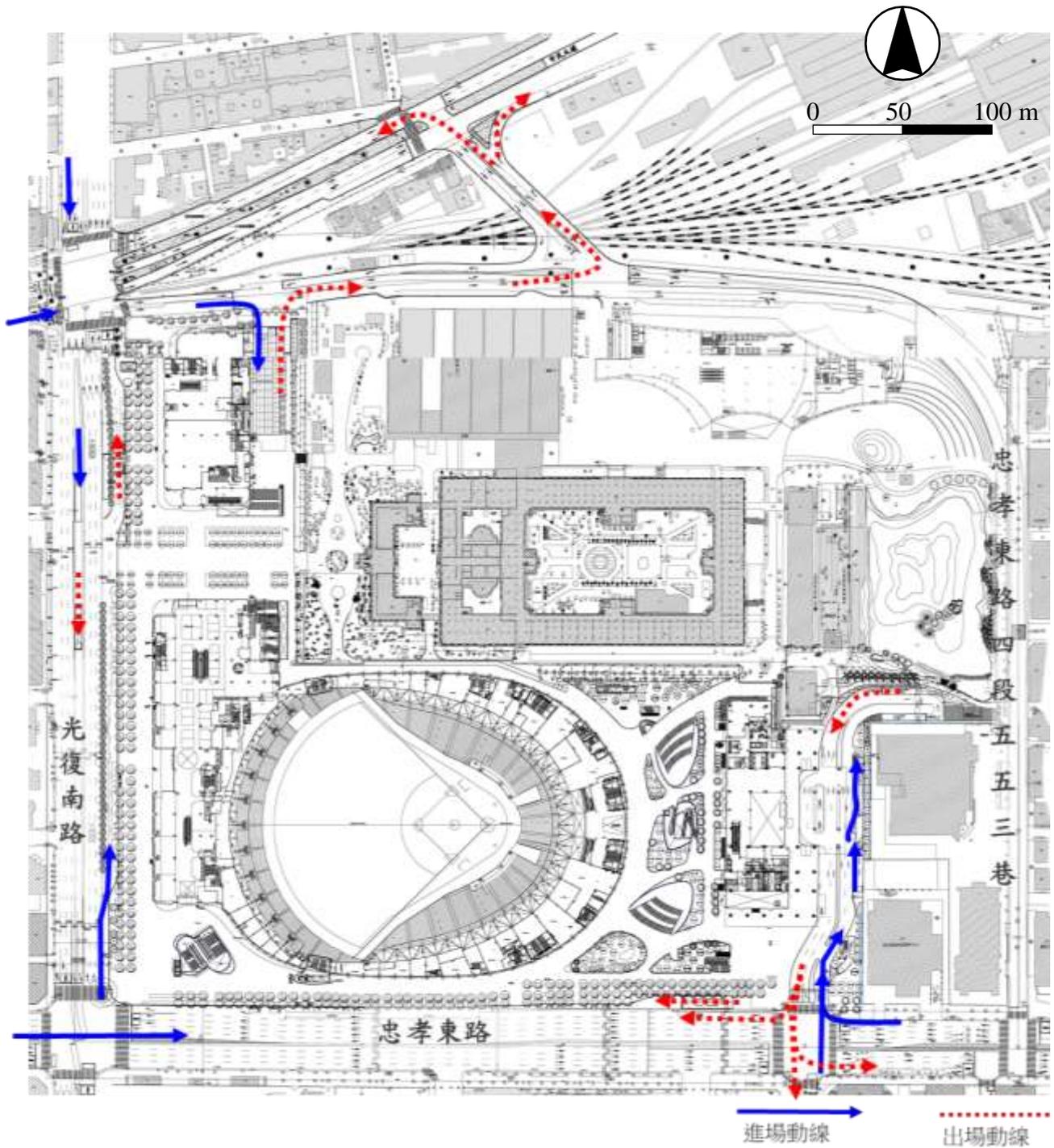


進場動線      出場動線

圖4-13 汽車平面層出入動線示意圖 (原核准)

## 本次變更

地面一層僅建築設計略微調整，地面一層汽車進出動線均維持不變



地面層變更前後建築配置圖及詳細變更說明，詳請參閱附錄五附錄五 PP.A5-1 ~ A5-2

圖4-14 汽車平面層出入動線示意圖（本次變更）

原核准 (第一次環差)

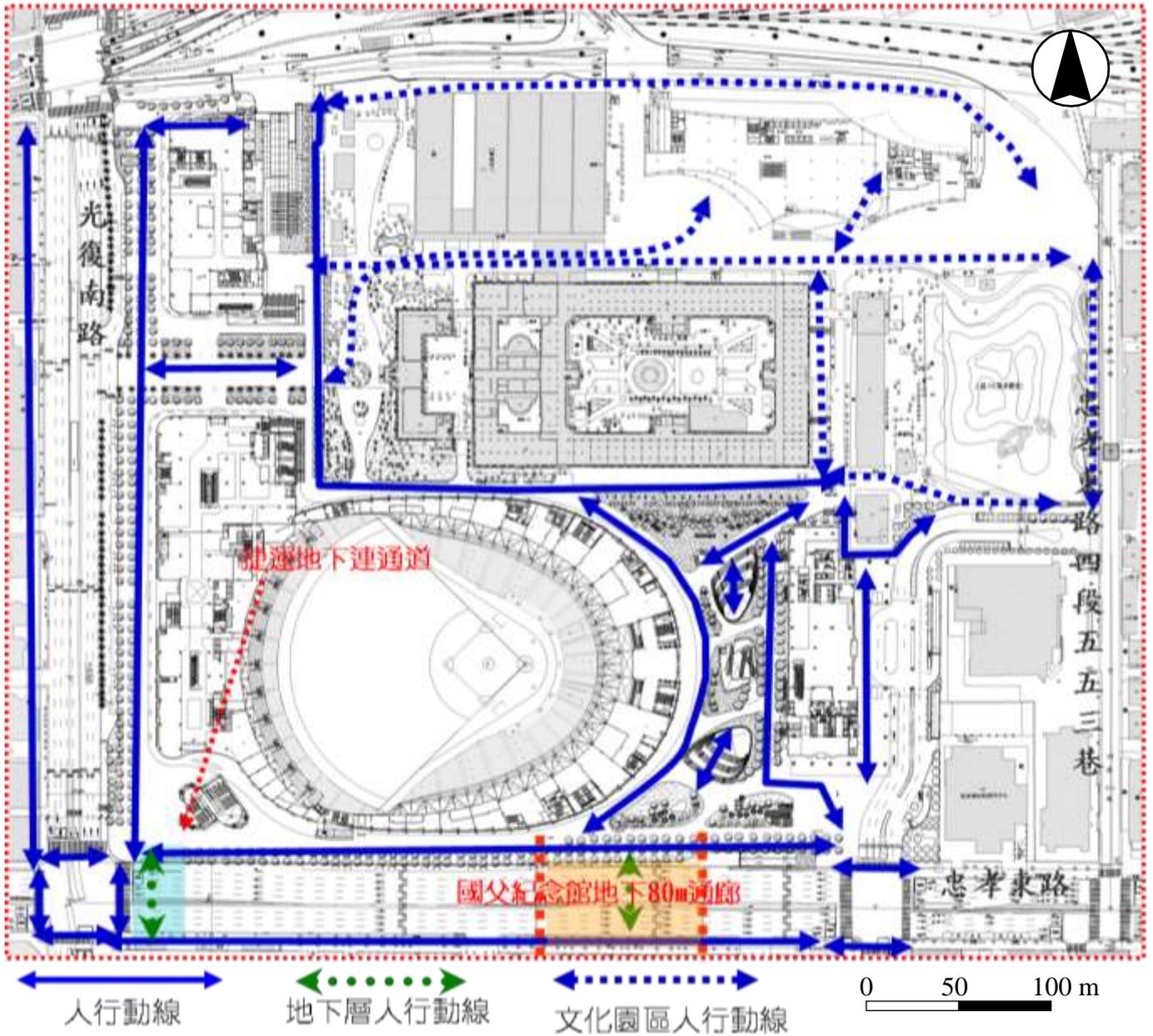
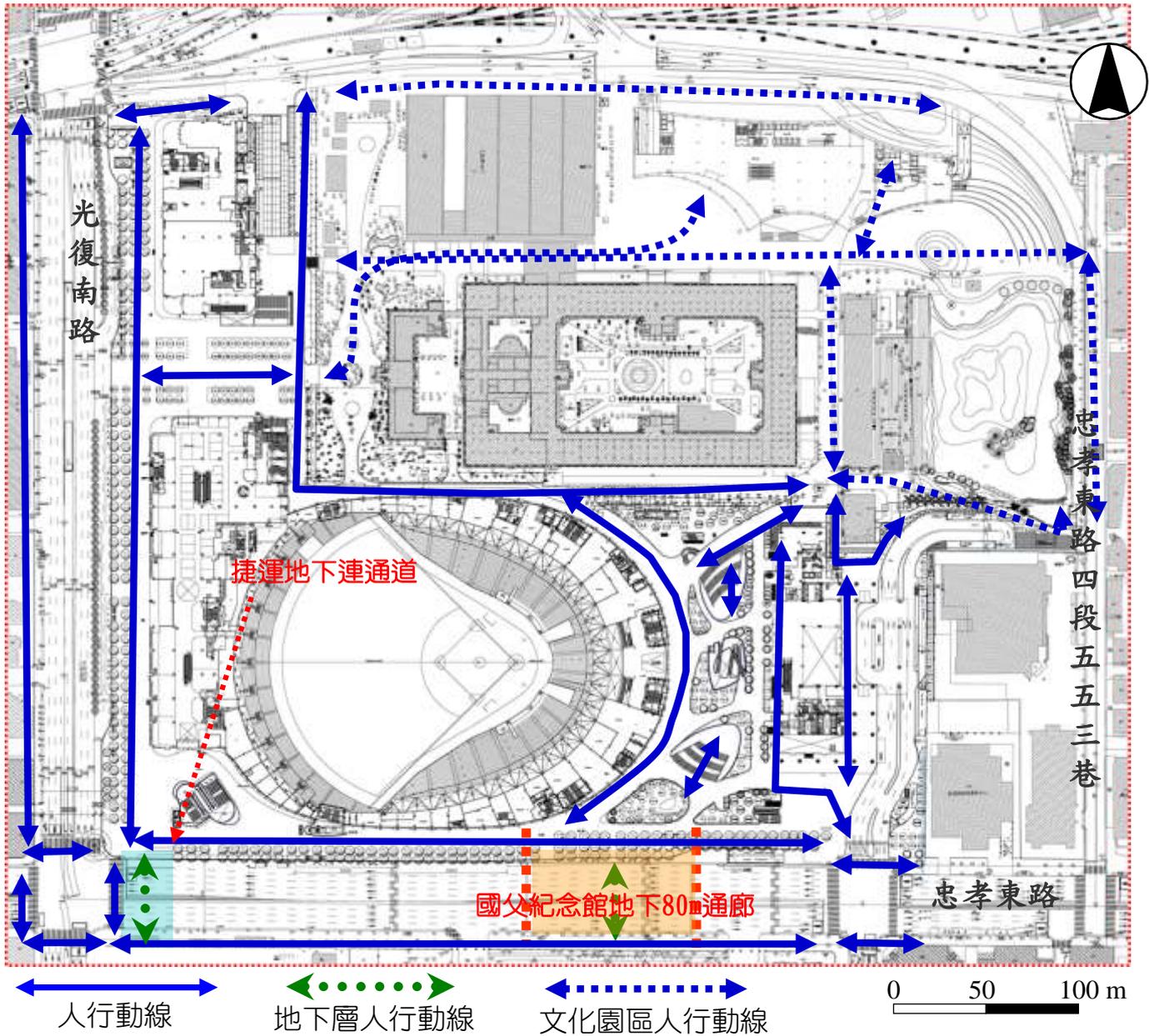


圖4-15 平面層人行動線示意圖 (原核准)

本次變更

地面一層僅建築設計及景觀設施微調，地面一層人行動線不變



地面層變更前後建築配置圖及詳細變更說明，詳請參閱附錄五附錄五 PP.A5-1 ~ A5-2

圖4-16 平面層人行動線示意圖（本次變更）

原核准 (第一次環差)

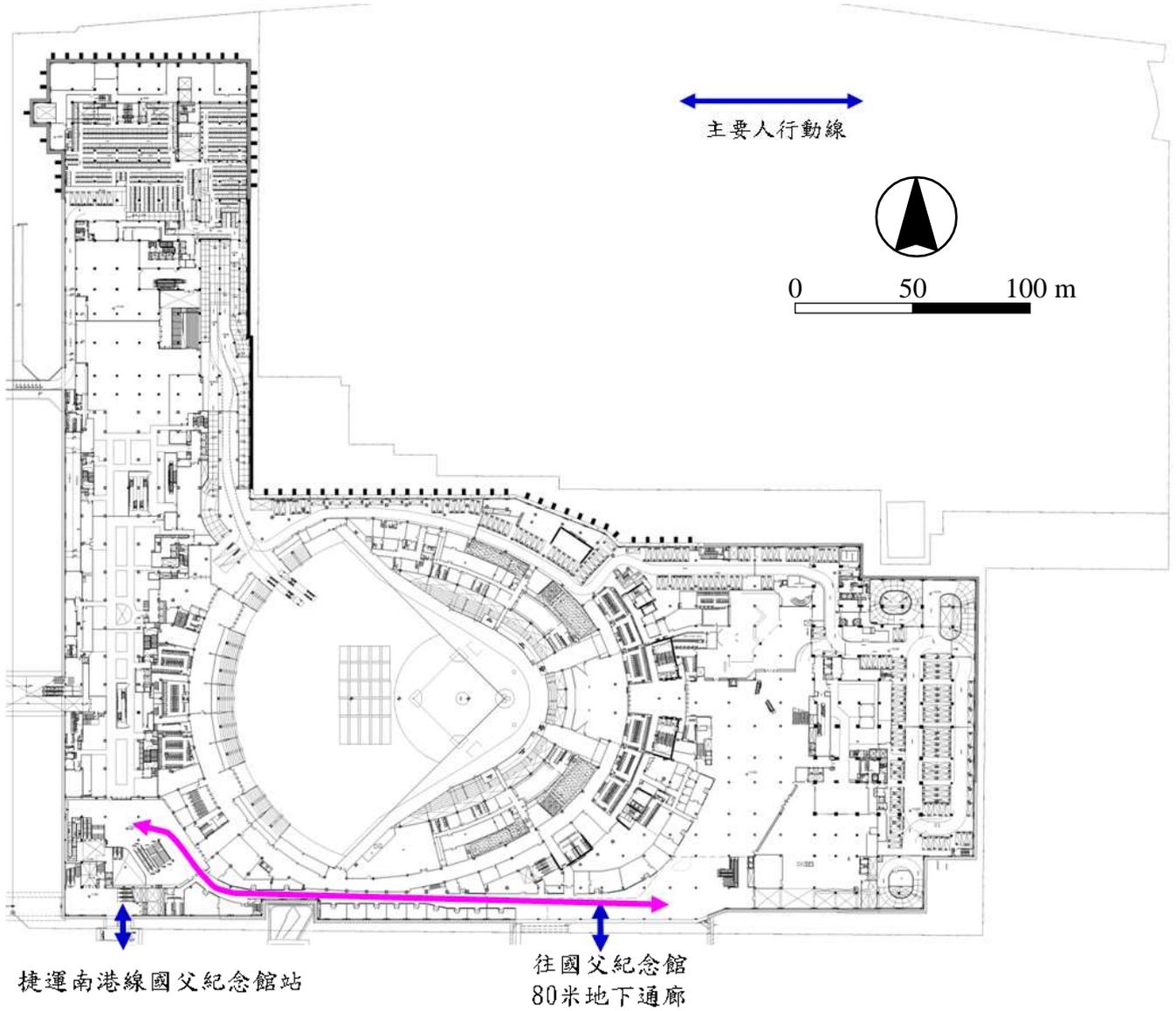
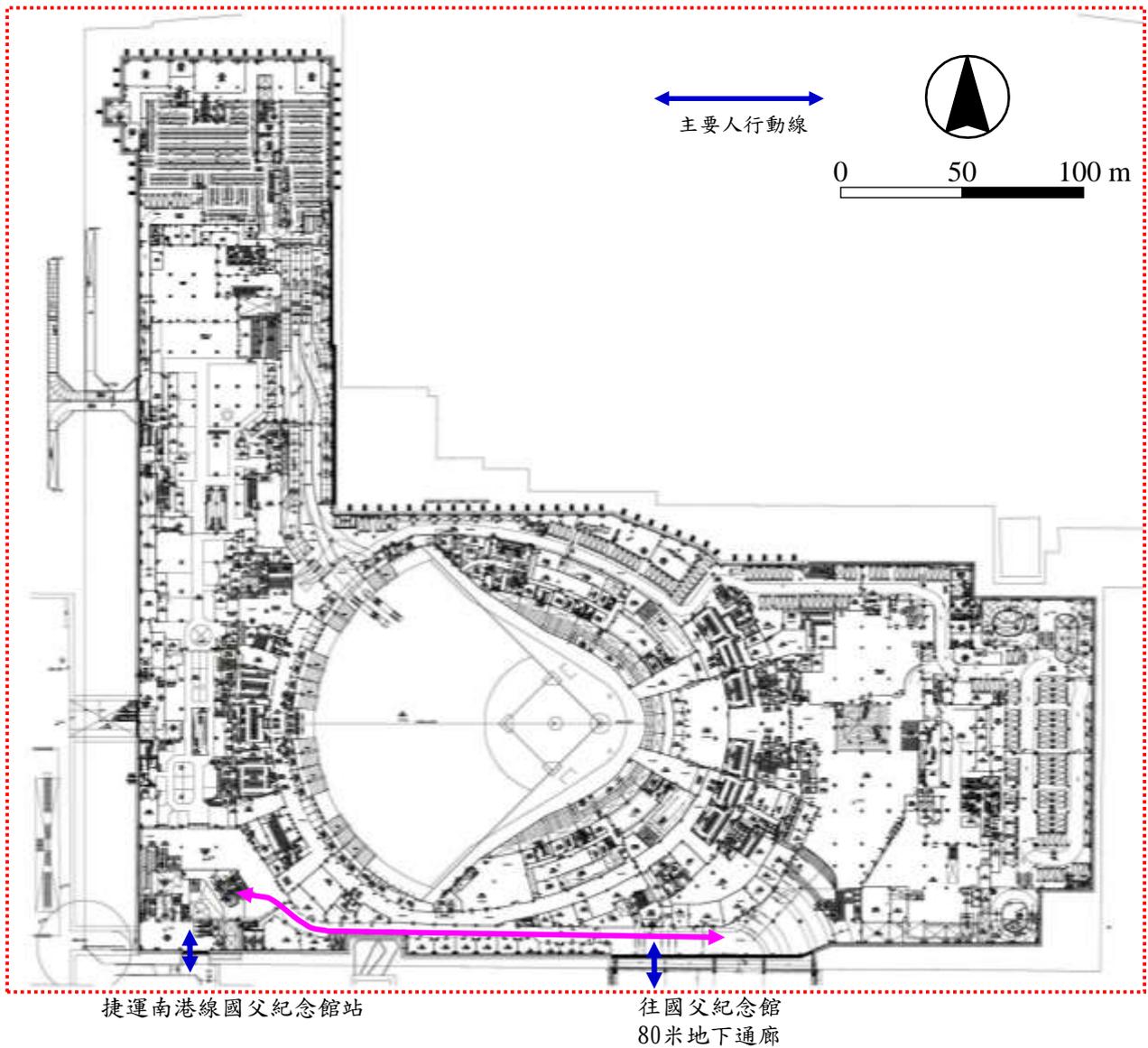


圖4-17 地下三層人行動線示意圖 (原核准)

## 本次變更

全區地下三層配合建築設計調整，地下三層人行動線不變



地下三層變更前後建築配置圖及詳細變更說明，詳請參閱附錄五 PP.A5-23 ~ A5-24

圖4-18 地下三層人行動線示意圖（本次變更）

原核准 (第一次環差)

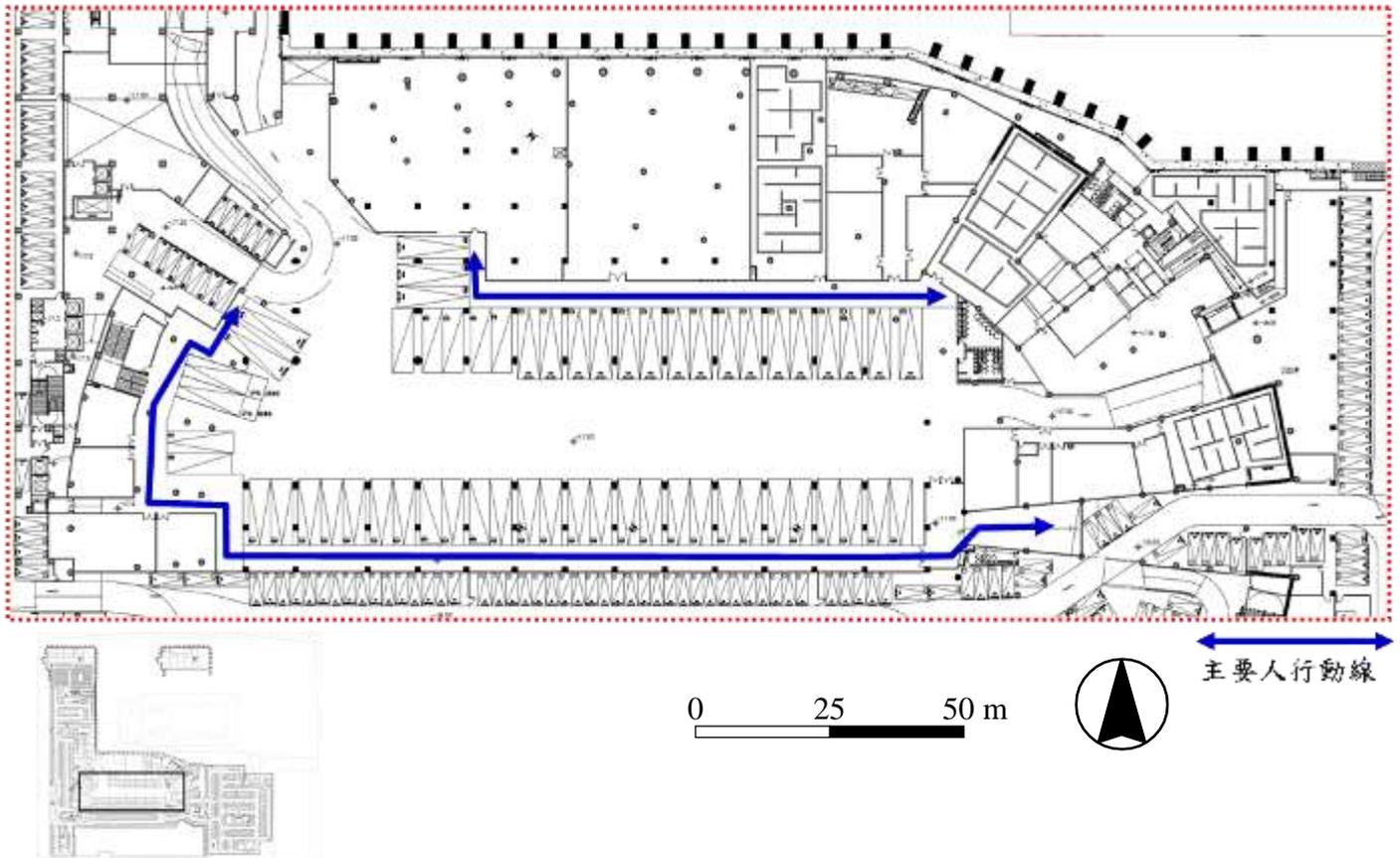
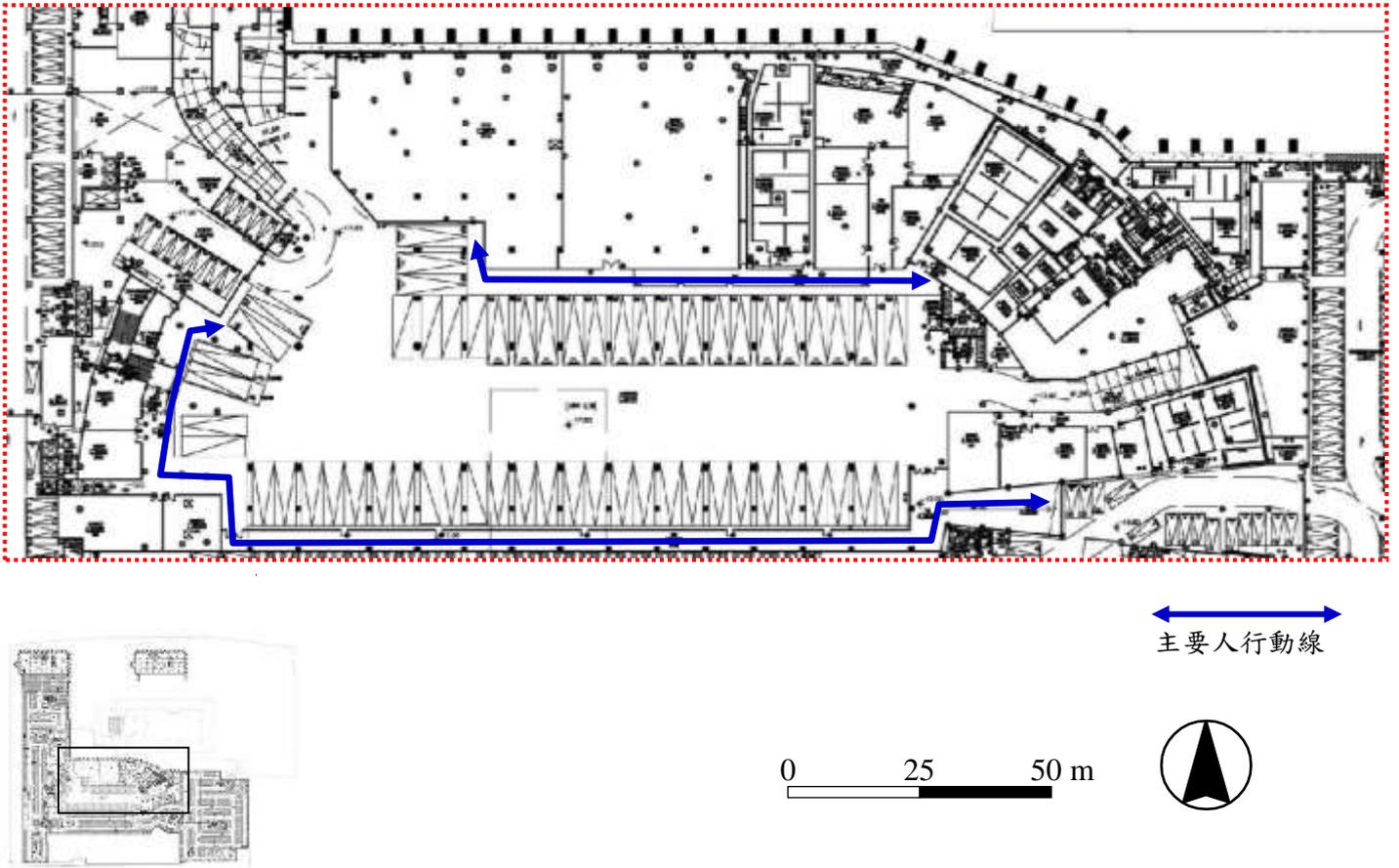


圖4-19 地下五層大客車區人行動線示意圖 (原核准)

本次變更

地下五層僅平面隔間調整，人行動線不變



地下五層變更前後建築配置圖及詳細變更說明，詳請參閱附錄五 PP.A5-27 ~ A5-28

圖4-20 地下五層大客車區人行動線示意圖（本次變更）

原核准（第一次環差）

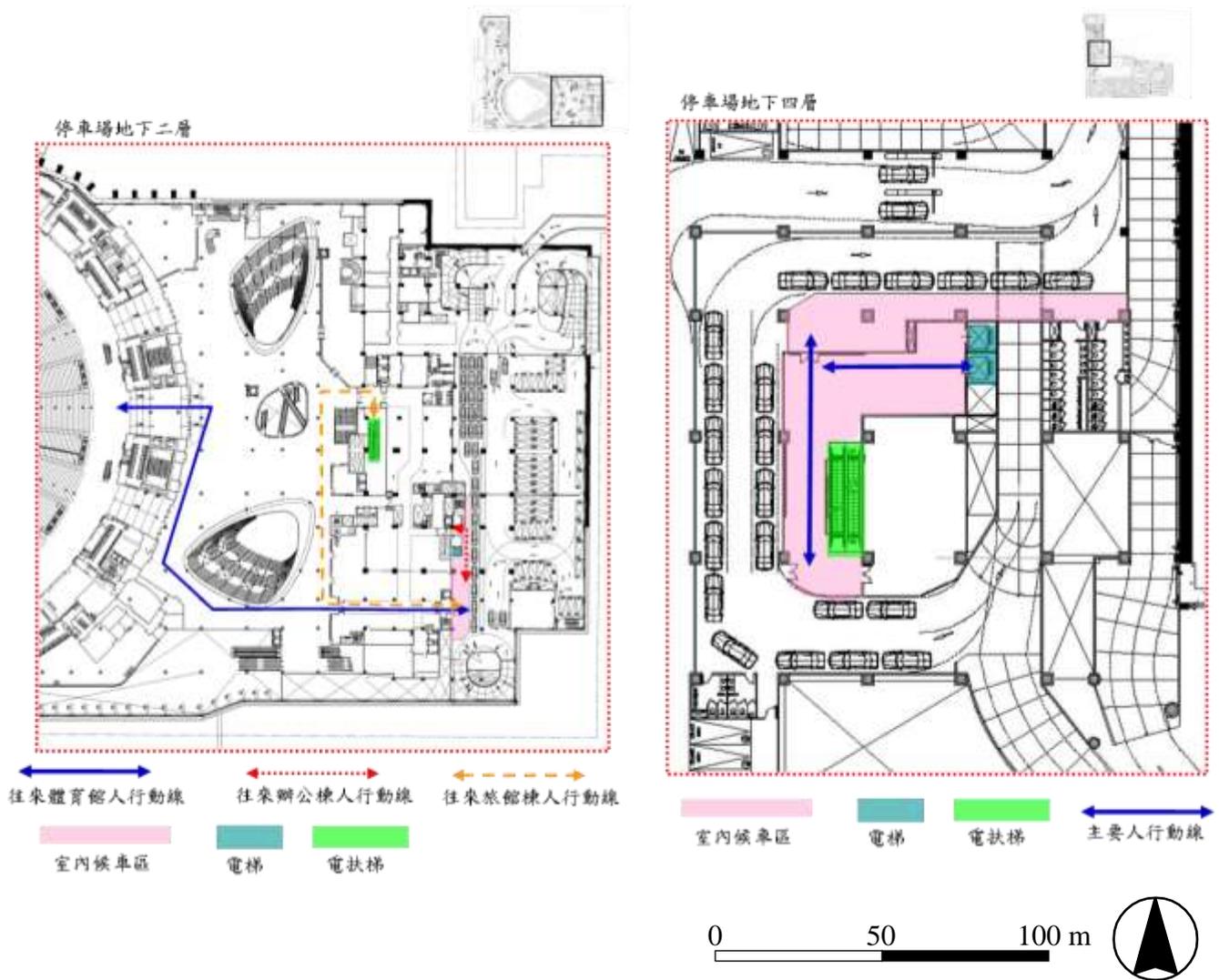
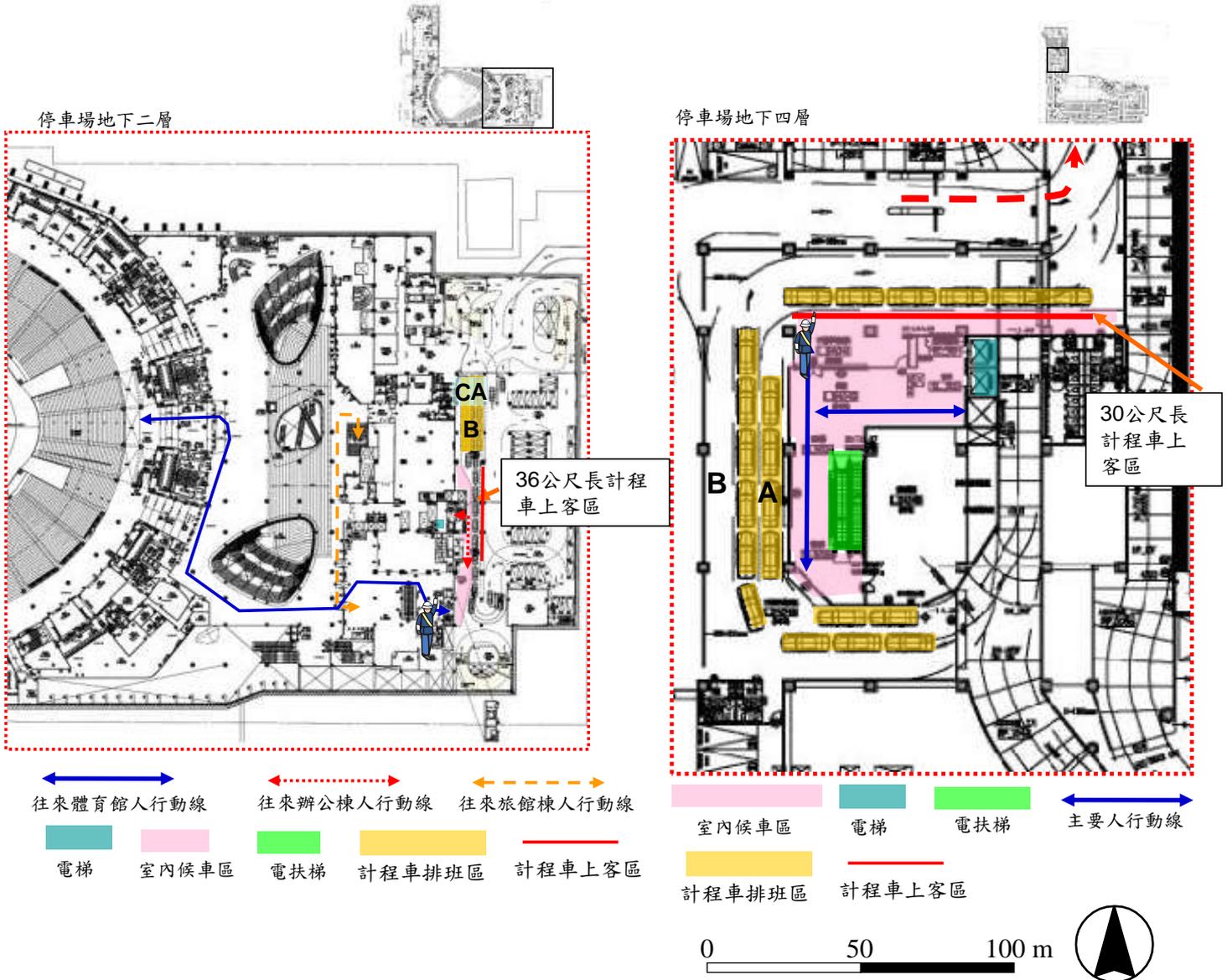


圖4-21 計程車區人行動線示意圖（地下二層、地下四層）（原核准）

## 本次變更

停車場地下二層計程車乘車區配合建築平面隔間調整人行動線

地下四層東側計程車區平面隔間調整，人行動線維持不變



地下二層、地下四層變更前後建築配置圖及詳細變更說明，詳請參閱附錄五 PP.A5-21 ~ A5-22、PP.A5-25 ~ A5-26

圖4-22 計程車區人行動線示意圖（地下二層、地下四層）（本次變更）

原核准 (第一次環差)

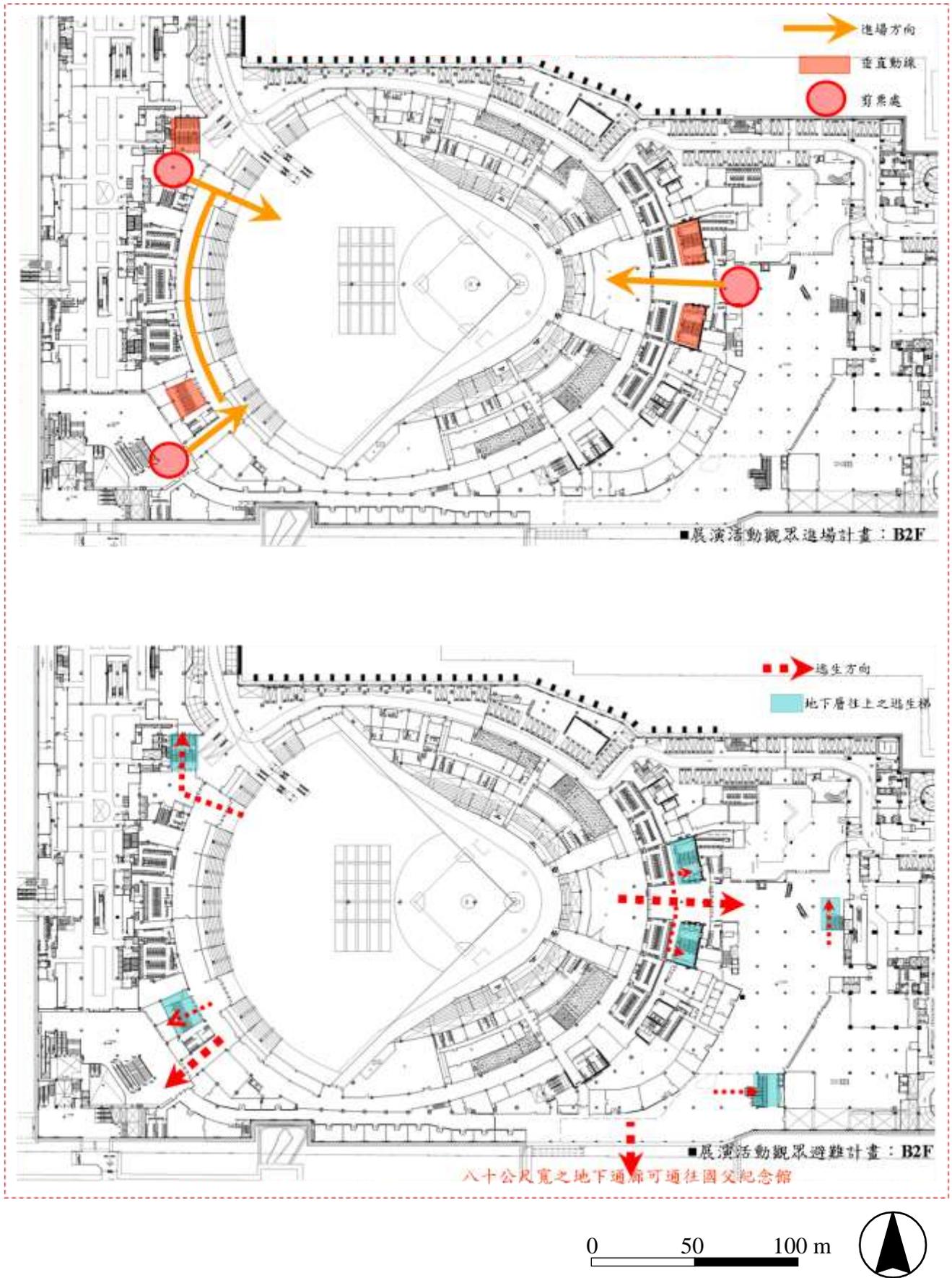
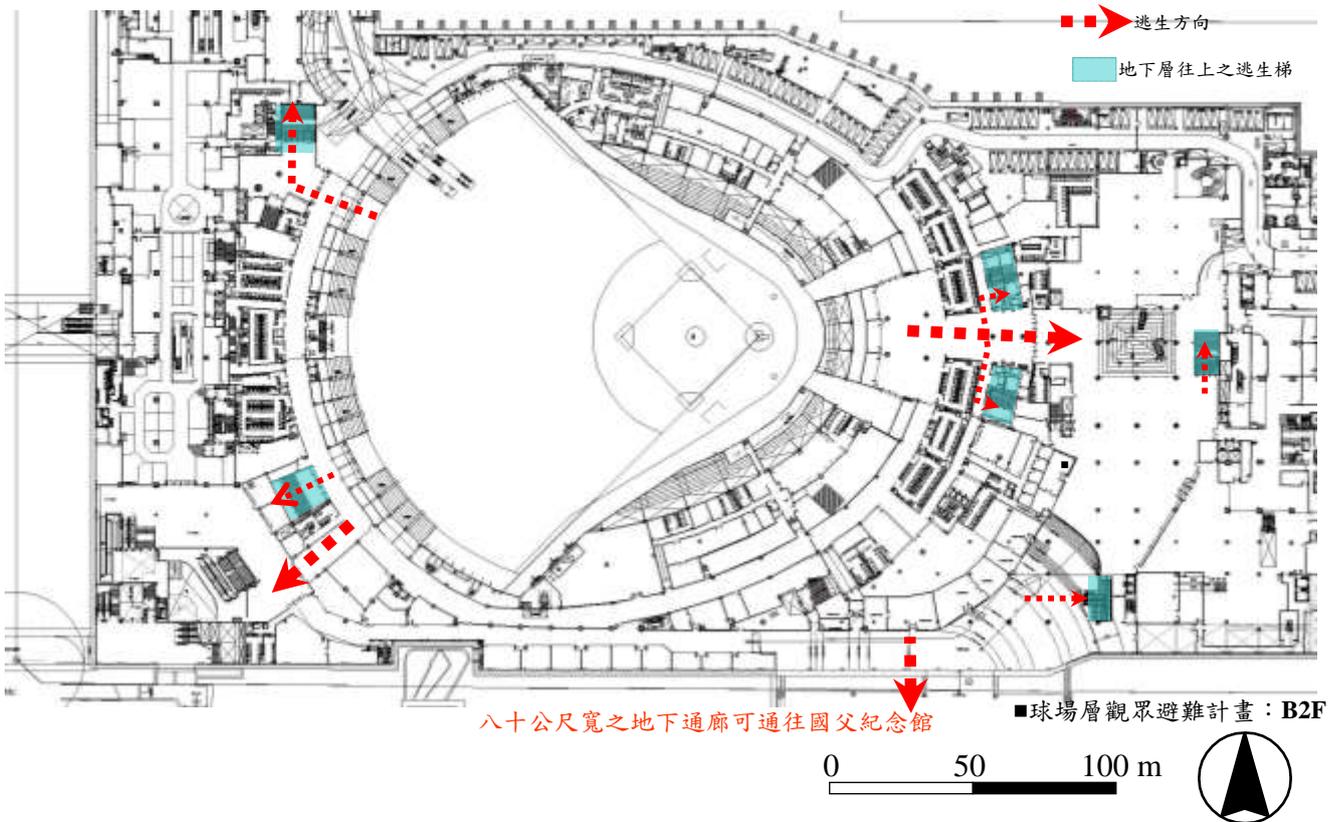
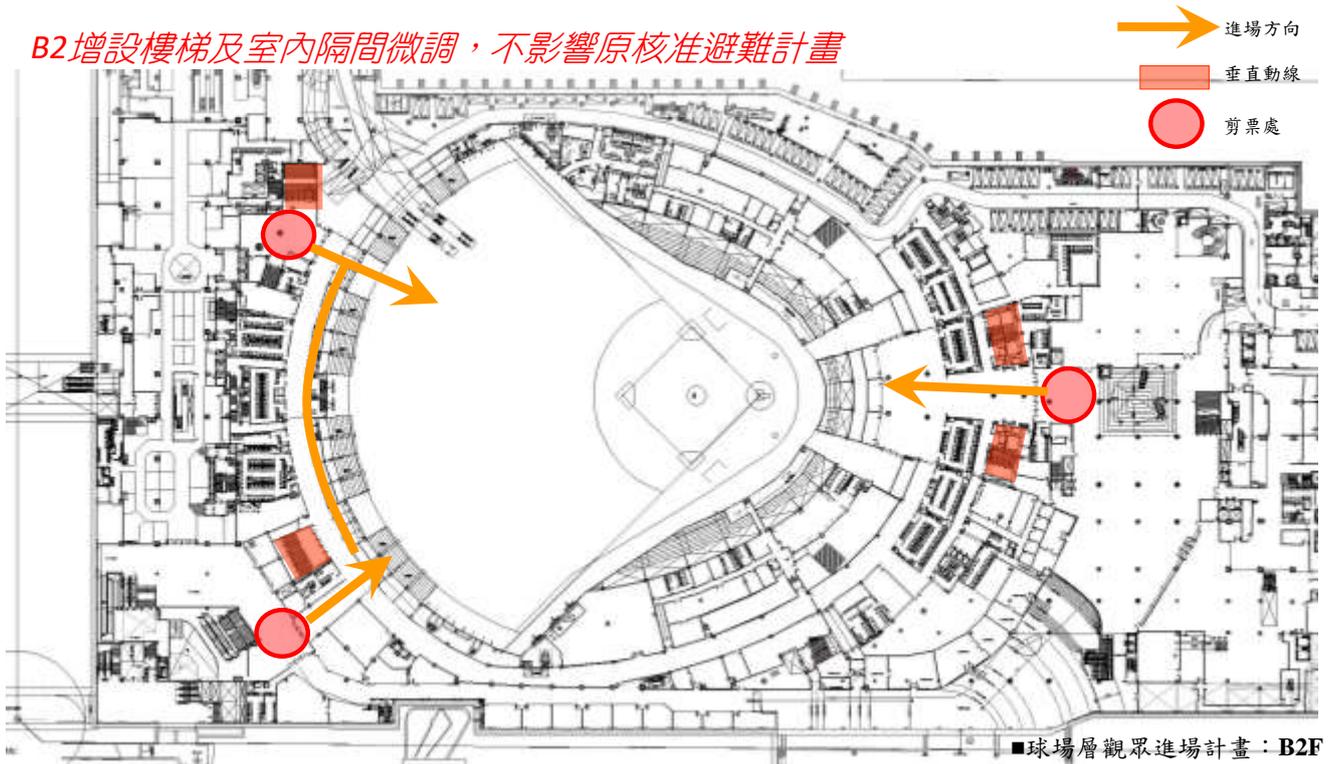


圖4-23 觀眾避難誘導計畫與救災路徑規劃 (B2F) (原核准)

## 本次變更

B2增設樓梯及室內隔間微調，不影響原核准避難計畫



地下二層變更前後建築配置圖及詳細變更說明，詳請參閱附錄五 PP.A5-21 ~ A5-22

圖4-24 觀眾避難誘導計畫與救災路徑規劃 (B2F) (本次變更)

原核准 (第一次環差)

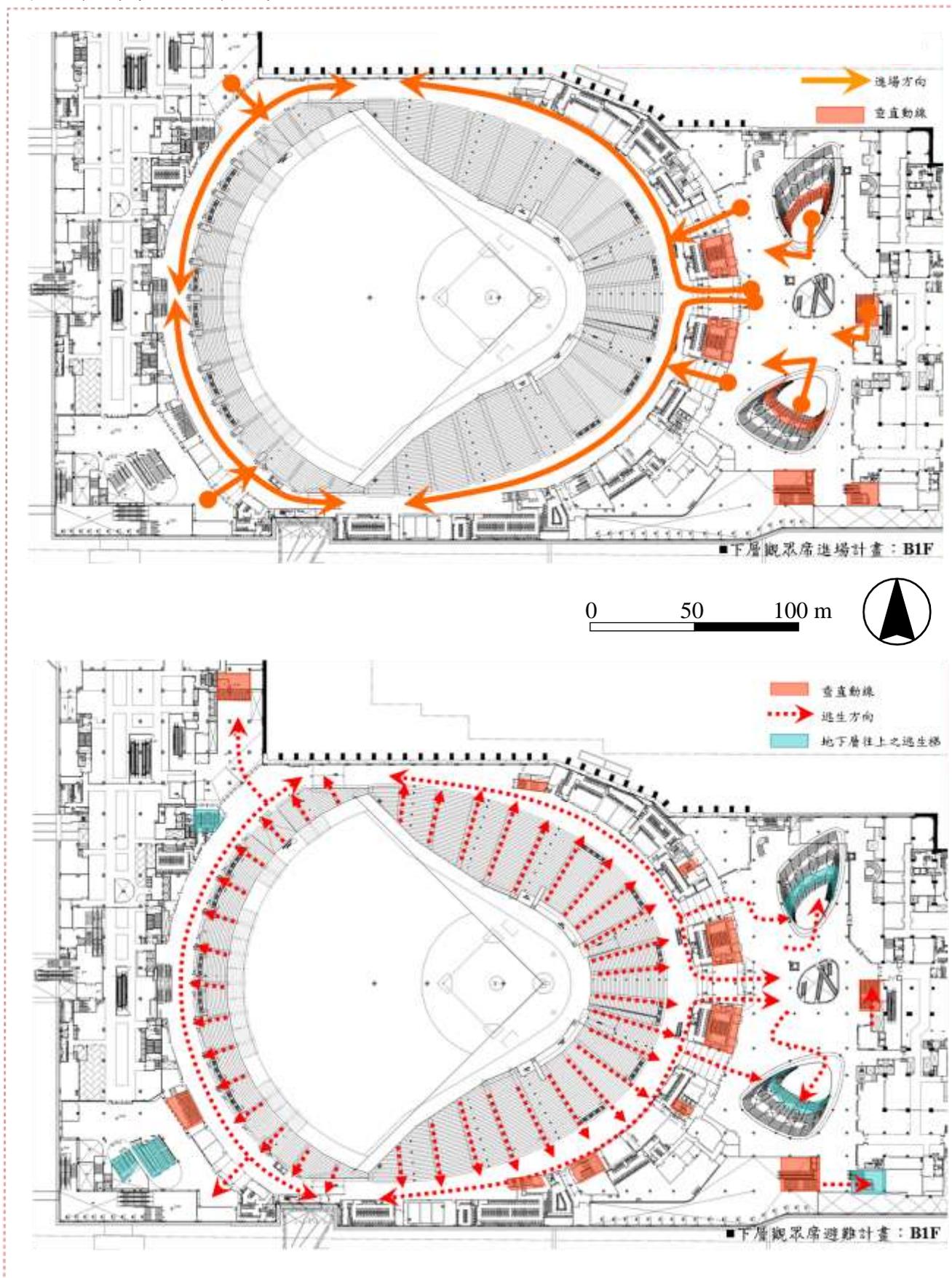
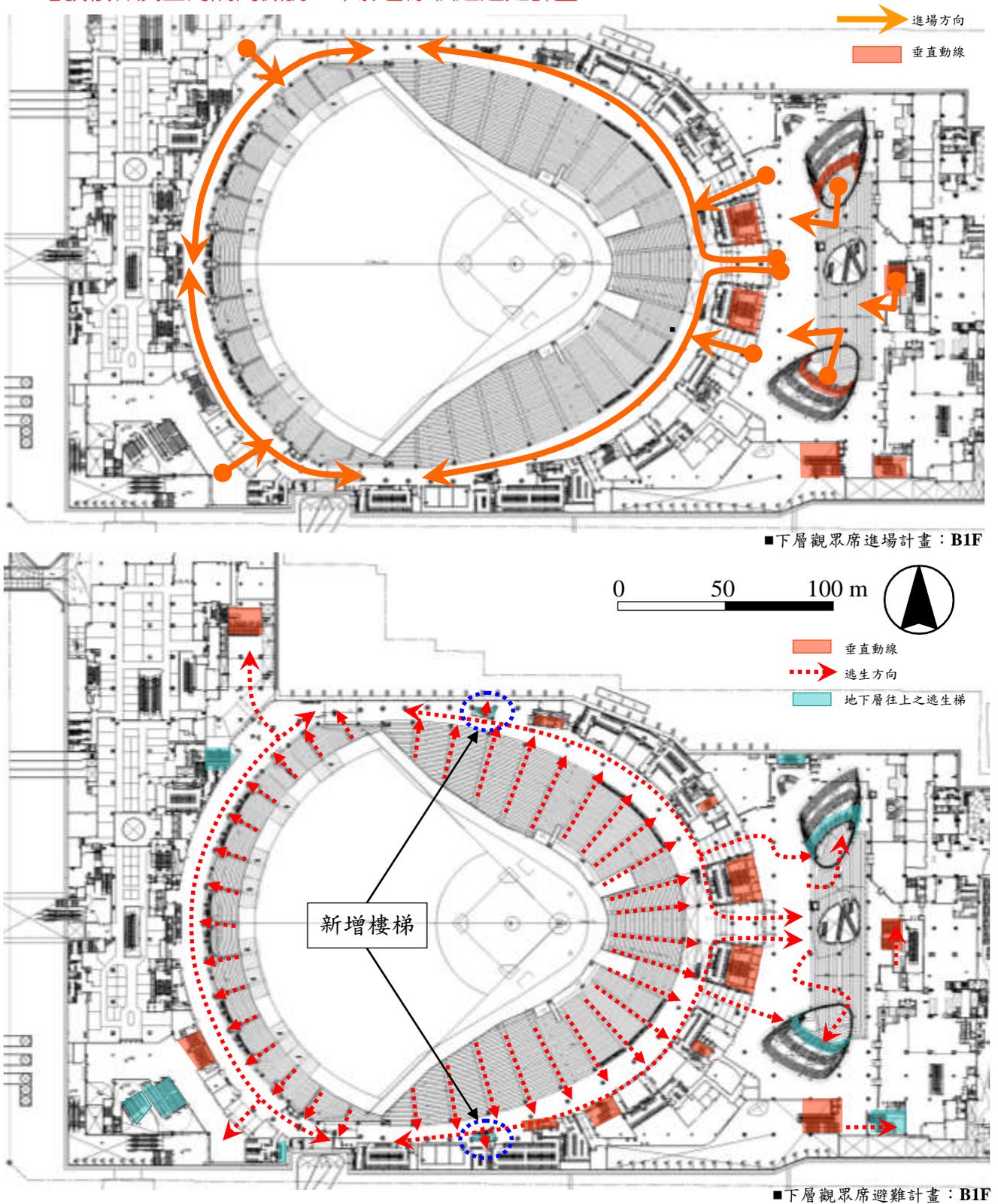


圖4-25 觀眾避難誘導計畫與救災路徑規劃 (B1F) (原核准)

## 本次變更

B1增設樓梯及室內隔間微調，不影響原核准避難計畫



地下一層變更前後建築配置圖及詳細變更說明，詳請參閱附錄五 PP.A5-19 ~ A5-20

圖4-26 觀眾避難誘導計畫與救災路徑規劃 (B1F) (本次變更)

原核准（第一次環差）

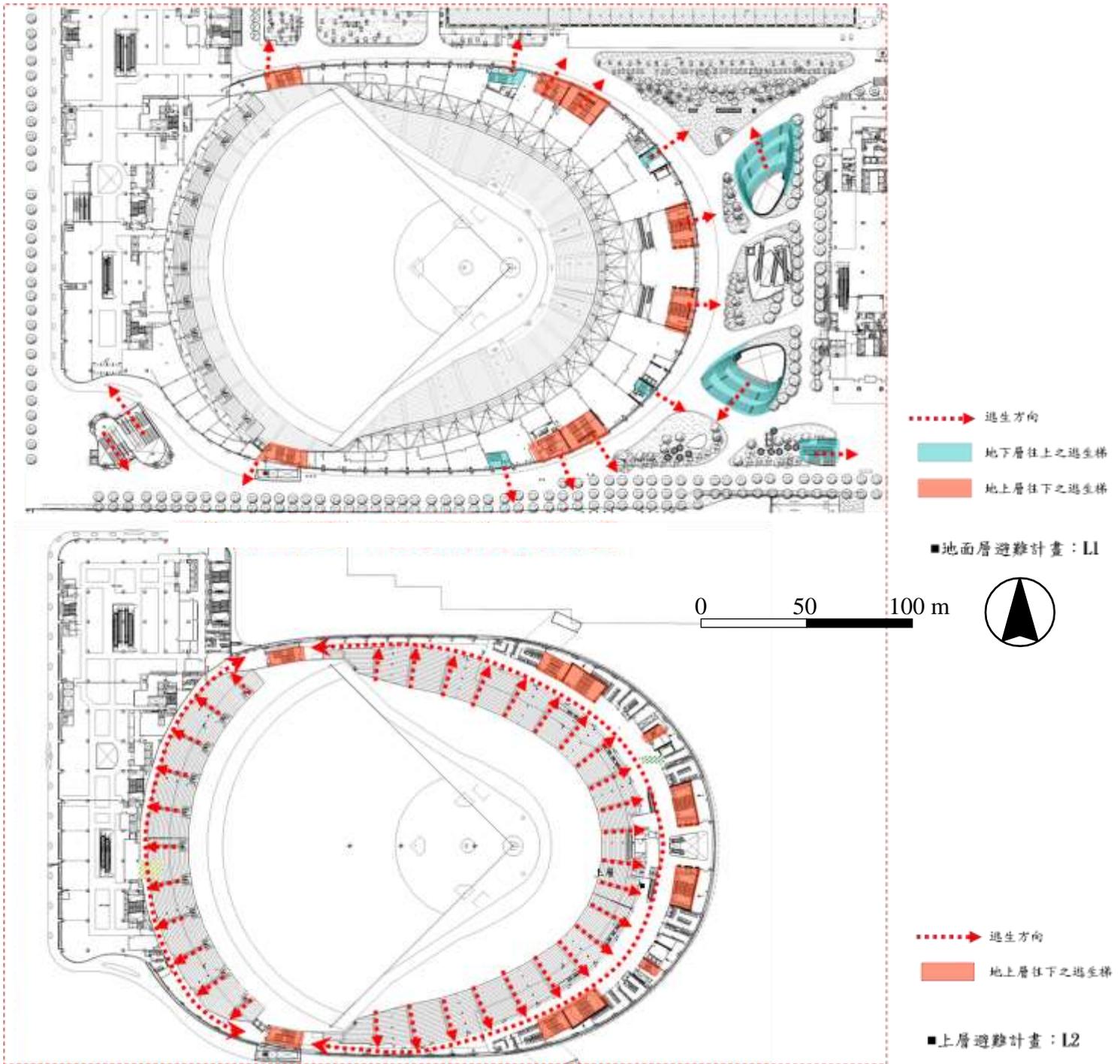
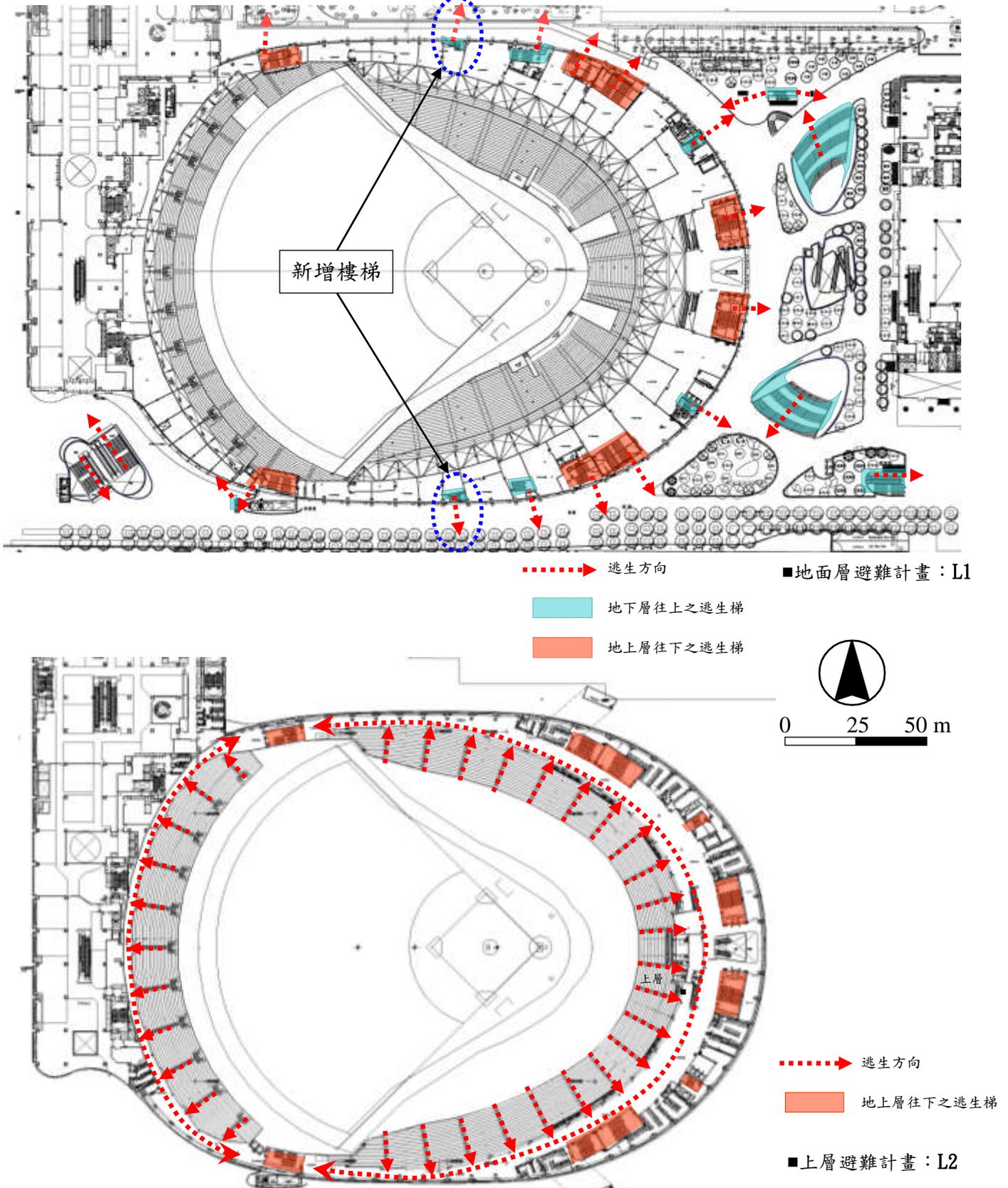


圖4-27 觀眾避難誘導計畫與救災路徑規劃（L1及L2）（原核准）

# 本次變更

1樓增設樓梯及室內隔間微調，不影響原核准避難計畫



地上一層及地上二層變更前後建築配置圖及詳細變更說明，詳請參閱附錄五 PP.A5-1 ~ A5-4

圖4-28 觀眾避難誘導計畫與救災路徑規劃 (L1 及 L2) (本次變更)

原核准 (第一次環差)

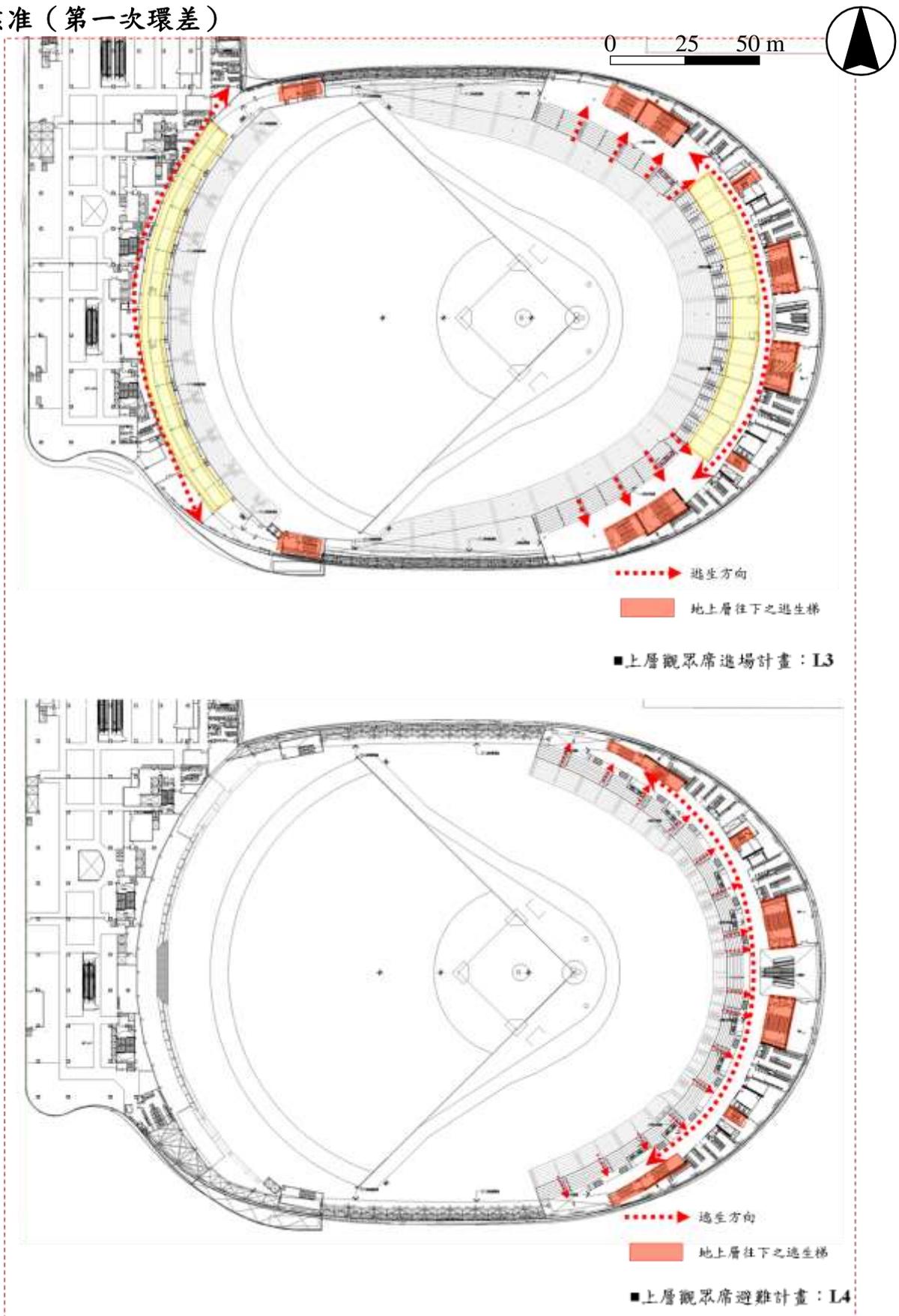


圖4-29 觀眾避難誘導計畫與救災路徑規劃 (L3 及 L4) (原核准)

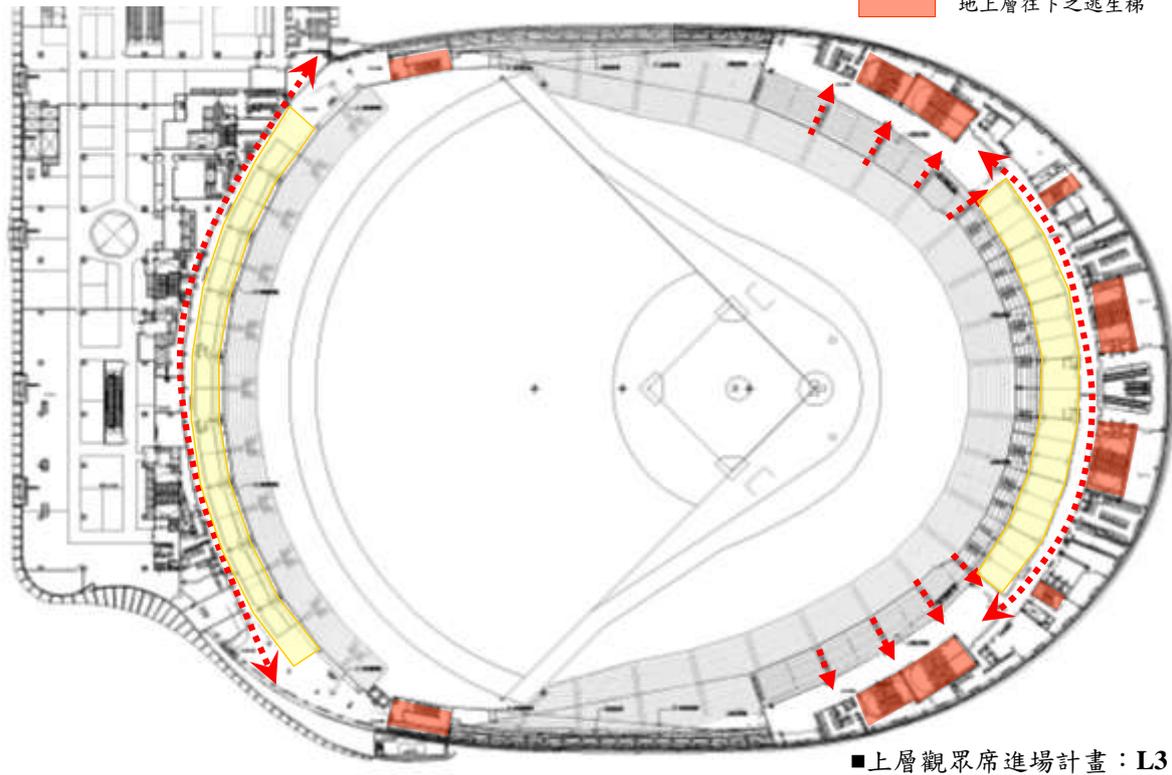
本次變更

室內隔間微調，不影響原核准避難計畫

0 25 50 m

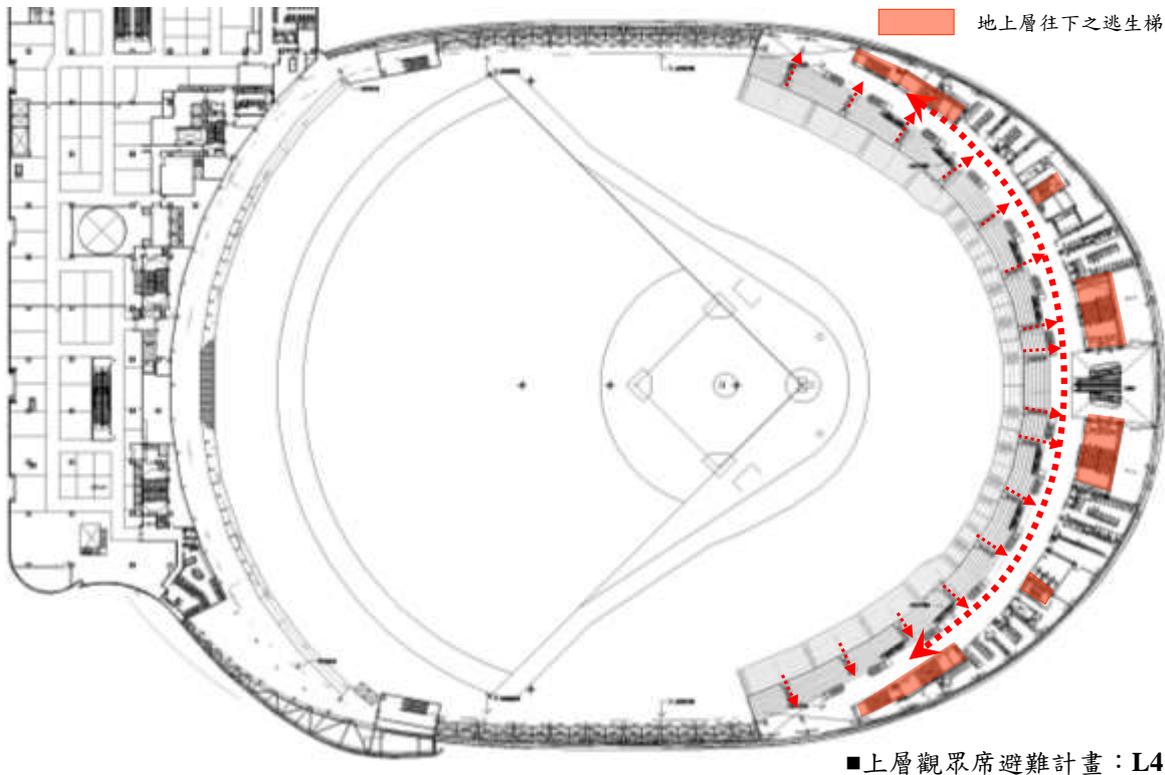


●●●●● 逃生方向  
■ 地上層往下之逃生梯



■上層觀眾席進場計畫：L3

●●●●● 逃生方向  
■ 地上層往下之逃生梯



■上層觀眾席避難計畫：L4

地上三層、地上四層變更前後建築配置圖及詳細變更說明，詳請參閱附錄五 PP.A5-5 ~ A5-8

圖4-30 觀眾避難誘導計畫與救災路徑規劃 (L3 及 L4) (本次變更)

表4-2 綠覆率差異說明表

原核准					
類別	樓層	棟別	數量	以 1/3 計算	綠覆面積 (m <sup>2</sup> )
地被類	地面	全區	10,139.06 (m <sup>2</sup> )	-	10,139.06×1=10,139.06
	屋頂+露台	影城+商場+旅館	6,713.25 (m <sup>2</sup> )	2,237.75	2,237.75×1=2,237.75
喬木類	地面	全區	652 (株)	-	652×16=10,432
灌木類	地面	全區	1,215 (m <sup>2</sup> )		1,215×1.5=1,822.5
	屋頂	影城+商場+旅館	0 (m <sup>2</sup> )	0	0
水池	地面	全區	141 (m <sup>2</sup> )	47	47×1=47
合計			24,678.31 m <sup>2</sup>		
綠覆率			60.14%		
本次變更					
類別	樓層	棟別	數量	以 1/3 計算	綠覆面積 (m <sup>2</sup> )
地被類	地面	全區	9,806.37 - 9.67 = 9,796.7(m <sup>2</sup> )	-	9,796.7×1=9,796.7
	屋頂+露台	影城+商場+旅館	7,540.5 (m <sup>2</sup> )	2,513.5	2,513.5×1=2,513.5
喬木類	地面	全區	585+10 = 595 (株)	-	株距≥6 米，54×36=1,944 株距≥4 米，541×16=8,650 (配合現地移植樹木調整樹間距 新增 10 株喬木列入計算)
灌木類	地面	全區	1,106.8 +9.67 = 1,116.47 (m <sup>2</sup> )	-	1,116.47×1.5=1,674.71
	屋頂	影城+商場+旅館	0 (m <sup>2</sup> )	-	0
水池	地面	全區	65.2 (m <sup>2</sup> )	21.73	21.73×1=21.73
植草磚	地面	全區	220.4 (m <sup>2</sup> )	73.47	73.47×1=73.47
合計			24,680.11 m <sup>2</sup>		
綠覆率			60.14%		
* 以植草磚築造、水池面積綠覆面以面積三分之一計算					
* 依據「台北市建築物及法定空地綠化實施要點」檢討 附表一-喬木株距 4m 每株綠化面積以 16 m <sup>2</sup> 計算					

表4-3 喬木比較表

植栽分類	樹種	原核准	本次變更	數量差異	備註	
大喬木	檫木		240	+240		
	烏心石		10	+10		
	樟樹	50	9	-41		
	茄苳	9	3	-6		
	朴樹		2	+2		
	楓香	58	61	+3		
	大葉山欖	8	8	0		
	海欖果		3	+3		
	錫蘭橄欖		2	+2		
	印度紫檀		9	+9		
	木棉		10	+10		
	烏柏		1	+1		
	光臘樹	282		-282		
	小葉南洋杉	9		-9		
	森氏紅斑比	12		-12		
	阿勃勒	17		-17		
	緬梔	6		-6		
	臺灣糊愕	1		-1		
	楓香			1	+1	配合綠化退縮現地移植
	茄苳			2	+2	配合綠化退縮現地移植
小喬木	肉桂	48		-48		
	楠樹		6	+6		
	流蘇		8	+8		
	山櫻花		3	+3		
	紫薇		47	+47		
棕欖類	大王椰子		14	+14		
	亞歷山大椰子	91	100	+9		
	蒲葵	49	45	-4		
	羅比親王海棗	4		-4		
	臺灣海棗		0	0		
	黃椰子	8	4	-4		
	蒲葵		6	+6	配合綠化退縮現地移植	
	亞歷山大椰子		1	+1	配合綠化退縮現地移植	
合計	652	595	-57			

喬木數量差異共計 57 株

#### 喬木差異說明

1. 喬木種類變更：光臘樹調整為檫木，並增設原生種與幼鳥植栽。
2. 依都審審查調整喬木間距、依消防救災需求調整綠化。
3. 配合現況保留樹木減少新植喬木、配合回植樹調整喬木種類與株樹。



圖4-31 地面層開放空間及綠覆規劃（原核准）





圖4-33 屋頂層開放空間及綠覆規劃（原核准）

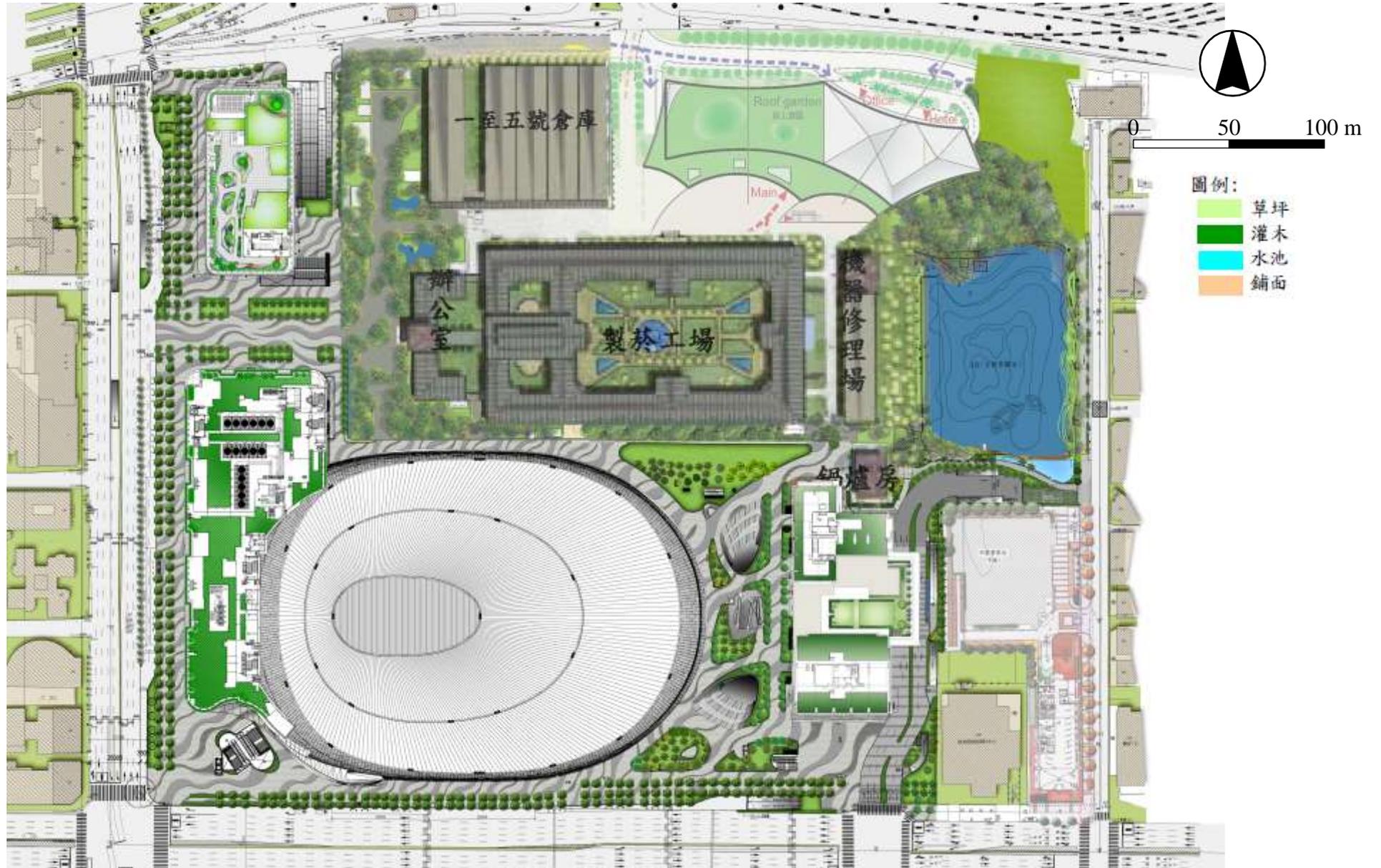


圖4-34 屋頂層開放空間及綠覆規劃（本次變更）