

臺中市西屯區惠國段 10 地號店舖
辦公室新建工程環境影響說明書
申請備查內容
(總樓地板面積變更)

開發單位：御滿資產管理股份有限公司

中 華 民 國 1 1 2 年 1 1 月

一、開發單位之名稱及其營業所或事務所地址

(一) 開發單位名稱：御滿資產管理股份有限公司

(二) 營業所或事務所地址：407607 臺中市西屯區潮洋里市政北二路 236 號
28 樓之 2

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「臺中市西屯區惠國段 10 地號店鋪辦公室新建工程環境影響說明書」，提出總樓地板面變更作業。本次並未變更基地面積、建築面積及建築高度，僅針對部分樓地板面積進行微幅調整，且變更區域皆非綠地範圍，符合環評法施行細則第 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」。

(二) 申請變更理由及內容

本次係配合公司營運策略調整建築設計，主要變更內容為樓地板面積進行微幅調整，總樓地板面積由 43,087.38 m² 變更為 43,082.64 m²，減少 4.74 m²，原環境影響說明書內容與本次申請備查內容對照詳表 1，變更前後總樓地板面積分配詳表 2，變更前後面積及樓層高度詳表 3 及表 4，變更前後建築立面示意如圖 1 及圖 2，其變更內容說明如下：

1. 環評書件名稱修正

原環評書件名稱為「臺中市西屯區惠國段 10 地號店鋪辦公室新建工程環境影響說明書」，本次變更配合建築法規，將店鋪修正為店舖，修正後之環評書件名稱為「臺中市西屯區惠國段 10 地號店舖辦公室新建工程環境影響說明書」。

2. 樓層數及戶數減少

原規劃為地上 28 層、地下 7 層之建築物 1 棟，本次變更後重新檢討各樓層高度，於總建築高度不變下，調整為地上 27 層、地下 7 層之建築物 1 棟，並將戶數由原規劃為 48 戶減少為 46 戶。

3.總樓地板面積減少

原規劃總樓地板面積為 43,087.38 m²，本次變更後調整為 43,082.64 m²，減少 4.74 m²，建蔽率維持 30.65%未變更，容積率由 533.10%減少為 532.66%，減少 0.44%。

4.樓層用途變更

原規劃於地上 1 層將設置 3 戶餐廳，本次變更後將其刪除；另地上 2、3 層原規劃 3 戶零售業，由於隔間配置重新調整，因此變更為 4 戶零售業。

5.停車位增加

原規劃機車停車位為 483 輛，本次變更後增加為 484 輛，增加 1 輛，汽車停車位則維持不變。

表 1 原環境影響說明書內容與本次申請備查內容對照表

原環境影響說明書內容	本次備查內容	備查理由
<p>1.環評書件名稱 臺中市西屯區惠國段 10 地號店鋪辦公室新建工程環境影響說明書。</p> <p>2.建築規劃設計 本案基地面積為 3,765.44 m²，規劃興建地上 28 層、地下 7 層之店鋪及辦公室建築物 1 棟，建築物總樓地板面積 43,087.38 m²，相關面積分配如下表 5.2-1 所示。</p> <p>規劃於地上 1 層設置門廳、餐廳，地上 2、3 層為一般零售業，地上 4~28 層為辦公室與一般事務所。</p> <p>本基地西臨惠中路一段，汽車與機車車道規劃於惠中路側進入基地，但採分道方式，汽車停車空間設置於地下 2~7 層；機車停車空間於地下 1 層。本案之「面積檢討表」詳表 5.2.2-2 所示，建築立面示意如圖 5.2.2-3 所示。</p> <p>【詳附錄一，臺中市西屯區惠國段 10 地號店鋪辦公室新建工程環境影響說明書 P.5-4、P.5-16 及 P.5-17】</p>	<p>1.環評書件名稱 臺中市西屯區惠國段 10 地號店鋪辦公室新建工程環境影響說明書。</p> <p>2.建築規劃設計 本案基地面積為 3,765.44 m²，規劃興建地上 27 層、地下 7 層之店鋪及辦公室建築物 1 棟，建築物總樓地板面積 43,082.64 m²，相關面積分配如表 2 所示。</p> <p>規劃於地上 1 層設置門廳，地上 2、3 層為一般零售業，地上 4~27 層為辦公室與一般事務所。</p> <p>本基地西臨惠中路一段，汽車與機車車道規劃於惠中路側進入基地，但採分道方式，汽車停車空間設置於地下 2~7 層；機車停車空間於地下 1 層。本案之「面積檢討表」詳表 3 及表 4 所示，建築立面示意如圖 2 所示。</p>	<p>1.配合建築法規調整環評書件名稱，將店鋪修正為店鋪。</p> <p>2.本次係配合公司營運策略調整建築設計，主要變更內容為樓地板面積進行微幅調整，總樓地板面積由 43,087.38 m² 變更為 43,082.64 m²，減少 4.74 m²。</p> <p>3.本次並未變更基地面積、建築面積及建築高度，僅針對部分樓地板面積進行微幅調整，且變更區域皆非綠地範圍，符合環評法施行細則第 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」。</p>

表 2 變更前後總樓地板面積分配

項目	變更前面積(m ²)	變更後面積(m ²)	本次變更差異(m ²)
地下室	17,981.11	17,981.11	—
餐廳	391.69	—	-391.69
零售業	1,073.18	1,125.90	+52.72
辦公室	16,366.66	16,521.77	+155.11
其它	802.33	1,409.67	+607.34
梯廳	1,997.55	1,994.92	-2.63
安全梯	3,342.82	3,153.11	-189.71
機電設備	612.79	376.91	-235.88
車道	45.04	45.04	—
屋突	474.21	474.21	—
合計	43,087.38	43,082.64	-4.74

註 1：變更前資料來源為「臺中市西屯區惠國段 10 地號店鋪辦公室新建工程環境影響說明書」P.5-4，109 年 12 月。

註 2：此為初步規劃資料，後續將以都市議報告書（定稿本）與建築執照為準。

表 3 變更前後面積檢討表

項目		變更前 ^{註1}	變更後	本次變更差異
基地位置		臺中市西屯區惠國段 10 地號土地	未變更	—
樓層數		地上 28 層、地下 7 層之建築物 1 棟	地上 27 層、地下 7 層之建築物 1 棟	建築物高度不變，樓層數減少 1 層
基地面積		3,765.44 m ²	未變更	—
建築面積		1,153.93 m ² (法定 1,506.18 m ²)	未變更	—
建蔽率	法定	40%	未變更	—
	實設	30.65%	未變更	—
容積率	法定	320%	未變更	—
	實設	316.7%	316.27%	-0.43%
	實設(含獎勵)	533.10%	532.66%	-0.44%
容積樓地板面積	法定	20,197.5 m ²	未變更	—
	實設	20,073.54 m ²	20,056.98 m ²	-16.56 m ²
地下開挖率		69.97%	未變更	—
汽車停車位	法定	242 輛	243 輛	+1 輛
	實設	381 輛	未變更	—
機車停車位	法定	242 輛	243 輛	+1 輛
	實設	483 輛	484 輛	+1 輛
建築物高度		149 m (含屋突 9 m)	未變更	—
開挖深度		27.85 m	未變更	—
戶數		48 戶	46 戶	-2 戶
垃圾集中室面積		35.7 m ²	未變更	—
總樓地板面積		43,087.38 m ²	43,082.64 m ²	-4.74 m ²

註 1：變更前資料來源為「臺中市西屯區惠國段 10 地號店鋪辦公室新建工程環境影響說明書」P.5-16，109 年 12 月。

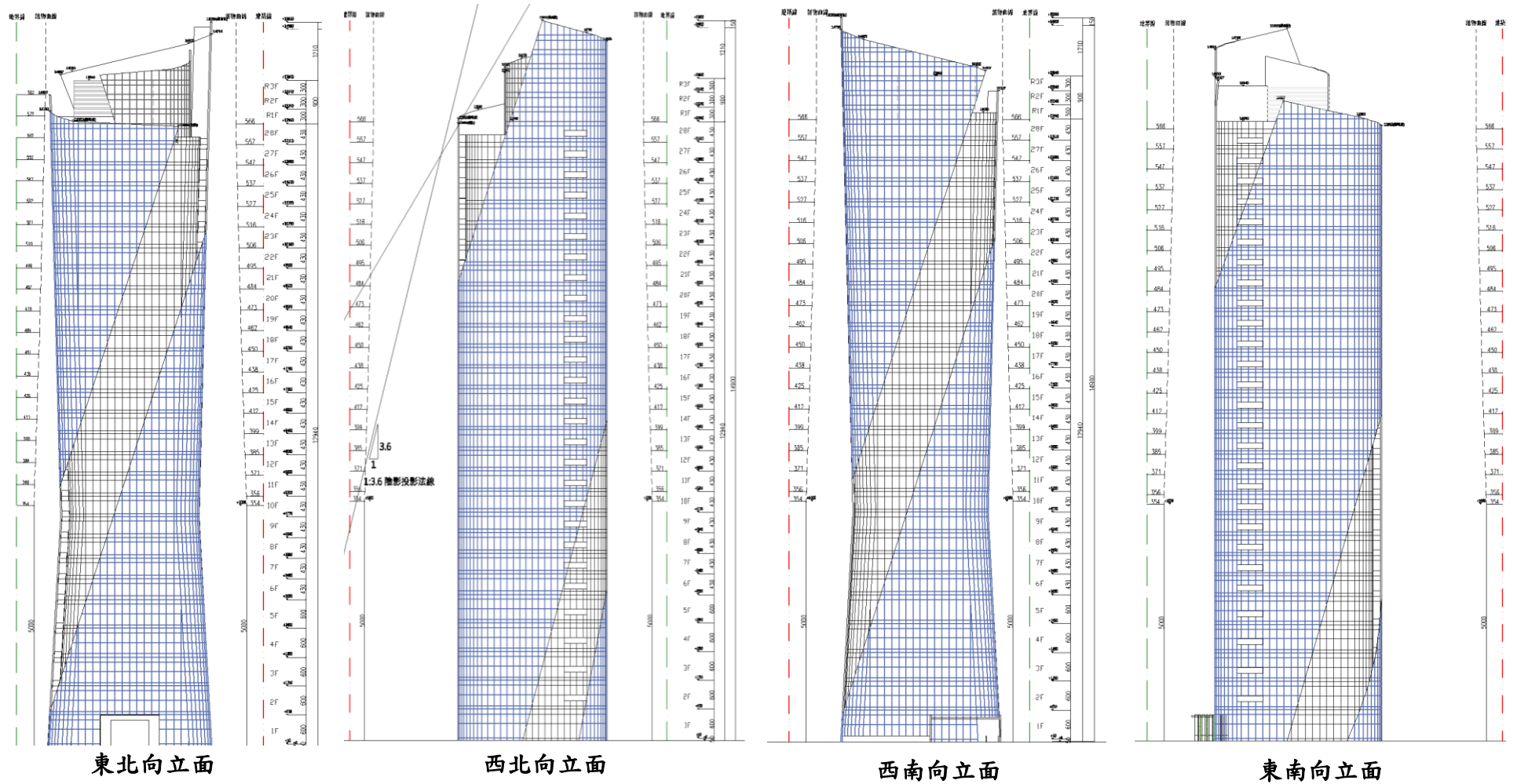
註 2：此為初步規劃資料，後續將以都市設計審議報告與建築執照核定內容為準。

表 4 變更前後各層別用途及樓層高度

層別	變更前 ^{註1}		變更後	
	用途	各樓層高度 (m)	用途	各樓層高度 (m)
B1F~B7F	停車空間、機房、水箱機房	—	未變更	—
1F	門廳、2戶餐廳、3戶零售業	6	門廳、4戶零售業	10 (含 1F 夾層)
2F		6		4.55
3F		6		4.55
4F~5F	辦公室、一般事務所	6	未變更	4.6
6F~26F	辦公室、一般事務所	4.3	未變更	4.6
27F	辦公室、一般事務所	4.6	未變更	4.6
28F	辦公室、一般事務所	4.6	—	—
屋突與屋脊裝飾物...等	機房、水箱機房、電梯機房	19.5	未變更	19.5
合計(m)	—	149	—	149

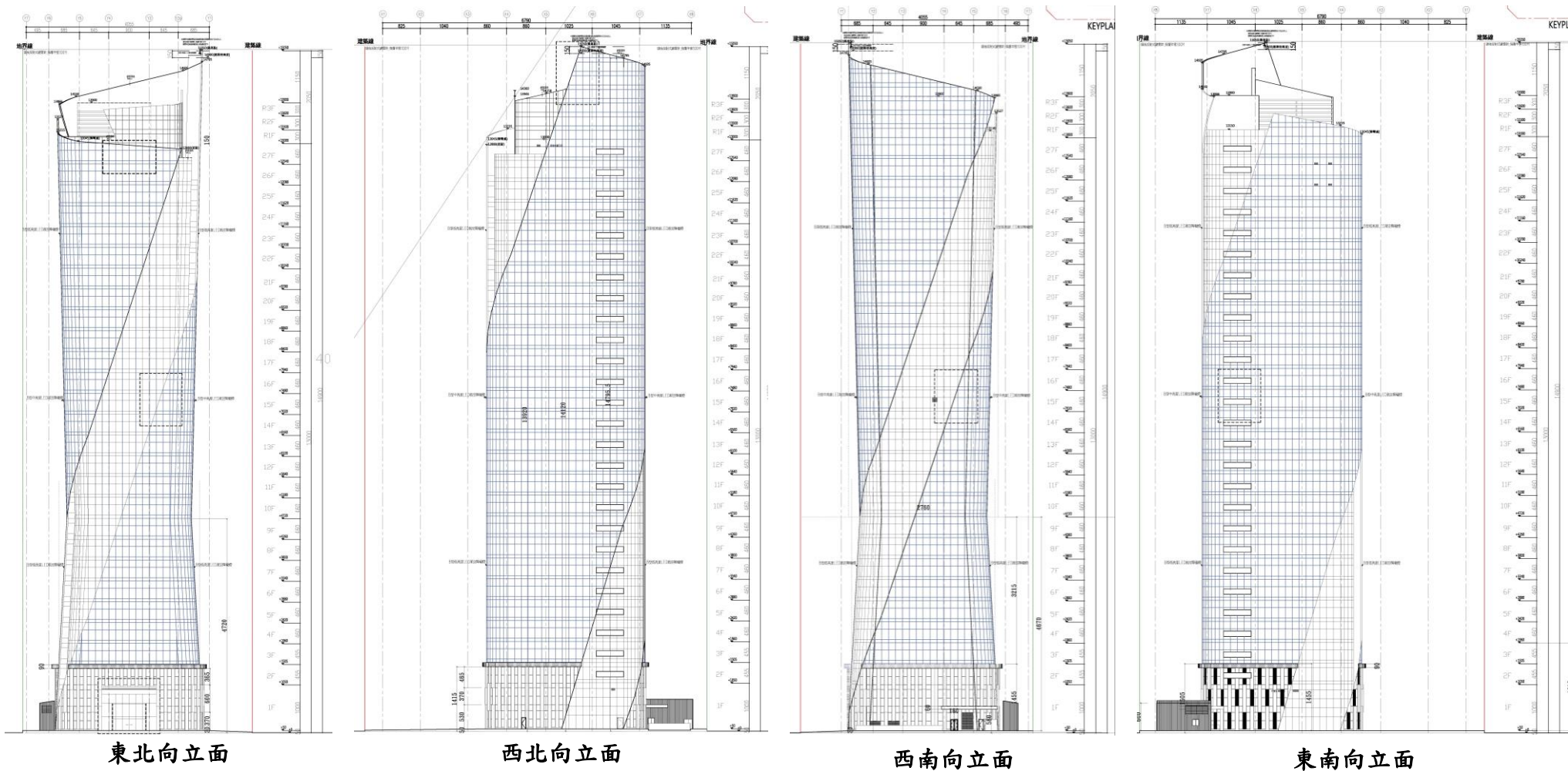
註 1：變更前資料來源為「臺中市西屯區惠國段 10 地號店鋪辦公室新建工程環境影響說明書」P.5-16，109 年 12 月。

註 2：此為初步規劃資料，後續將以都市設計審議報告與建築執照核定內容為準。



註：資料來源為「臺中市西屯區惠國段 10 地號店鋪辦公室新建工程環境影響說明書」P.5-17，109 年 12 月。

圖 1 變更前建築立面示意圖



註：此為初步規劃資料，後續將以都市設計審議報告與建築執照核定內容為準。

圖 2 變更後建築立面示意圖

三、其他經其他經主管機關指定之事項

無。

附錄一

「臺中市西屯區惠國段 10 地號店鋪辦公室新建工程環境影響說明書」（定稿本）

（核定函、P.5-4、P.5-16 及 P.5-17）

臺中市政府環境保護局 函

地址：40708臺中市西屯區文心路二段588號

承辦人：沈子瑋

電話：0422289111分機66113

電子信箱：yoland@taichung.gov.tw

受文者：上境科技股份有限公司

發文日期：中華民國109年12月25日

發文字號：中市環綜字第1090150588號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

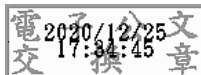
主旨：檢送「臺中市西屯區惠國段10地號店鋪辦公室新建工程環境影響說明書」（定稿本）1冊，請查照。

說明：

- 一、依據109年12月10日臺中市政府環境影響評估審查委員會第76次會議決議事項及御滿資產管理股份有限公司109年12月24日御字第10912003號函辦理。
- 二、請貴局依環境影響評估法第18條及同法施行細則第39條規定執行追蹤，並依旨揭定稿環評書件內容核發相關許可。
- 三、副本抄送開發單位及說明書評估單位，請依環評書件內容及審查結論確實辦理；非經主管機關及目的事業主管機關核准，不得變更原申請內容。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：御滿資產管理股份有限公司、上境科技股份有限公司、本局綜合計畫科



商業發展，營造都市活力。

5.2.2 建物設計規劃

本案基地面積為 3765.44 m²，規劃興建地上 28 層、地下 7 層之店鋪及辦公室建築物 1 棟，建築物總樓地板面積 43087.38m²，相關面積分配如下表 5.2-1 所示，相關設計規劃如下：

表 5.2-1 總樓地板面積分配表

項目	面積(m ²)
地下室	17981.11
餐廳	391.69
零售業	1073.18
辦公室	16366.66
其它	802.33
梯廳	1997.55
安全梯	3342.82
機電設備	612.79
車道	45.04
屋突	474.21
合計	43087.38

註：此為初步規劃資料，後續將以都市審議報告書（定稿本）與建築執照為準。

一、各樓層用途規劃

規劃於地上 1 層設置門廳、餐廳，地上 2、3 層為一般零售業，地上 4~28 層為辦公室與一般事務所。

本基地西臨惠中路一段，汽車與機車車道規劃於惠中路側進入基地，但採分道方式，汽車停車空間設置於地下 2~7 層；機車停車空間於地下 1 層。本案之「面積檢討表」詳表 5.2.2-2 所示。

二、停車場規劃

（一）停車場出入口位置、車道寬度

本案停車場出入口設置於基地西側惠中路一段路側，距離臺灣大道

表 5.2.2-2 面積檢討表

基地位置		臺中市西屯區惠國段 10 地號土地
樓層數		地上 28 層、地下 7 層之建築物 1 棟
基地面積		3,765.44 m ²
建築面積		1,153.93 m ² (法定 1,506.18 m ²)
建蔽率	法定	40%
	實設	30.65%
容積率	法定	320%
	實設	316.7%
	實設(含獎勵)	533.10%
容積樓地板面積	法定	20,197.5 m ²
	實設	20,073.54 m ²
地下開挖率		69.97%
汽車停車位	法定	242
	實設	381
機車停車位	法定	242
	實設	483
建築物高度		149 m (含屋突 9 m)
開挖深度		27.85 m
戶數		48 戶
垃圾集中室面積		35.7 m ²
總樓地板面積		43087.38 m ²
層別	用途	樓層高度
B1F~B7F	停車空間、機房、水箱機房	-
1F~3F	門廳、2 戶餐廳、3 戶零售業	6
4F~5F	辦公室、一般事務所	6
6F~26F	辦公室、一般事務所	4.3
27F~28F	辦公室、一般事務所	4.6
屋突與屋脊裝飾物…等	機房、水箱機房、電梯機房	19.5
合計(m)		149

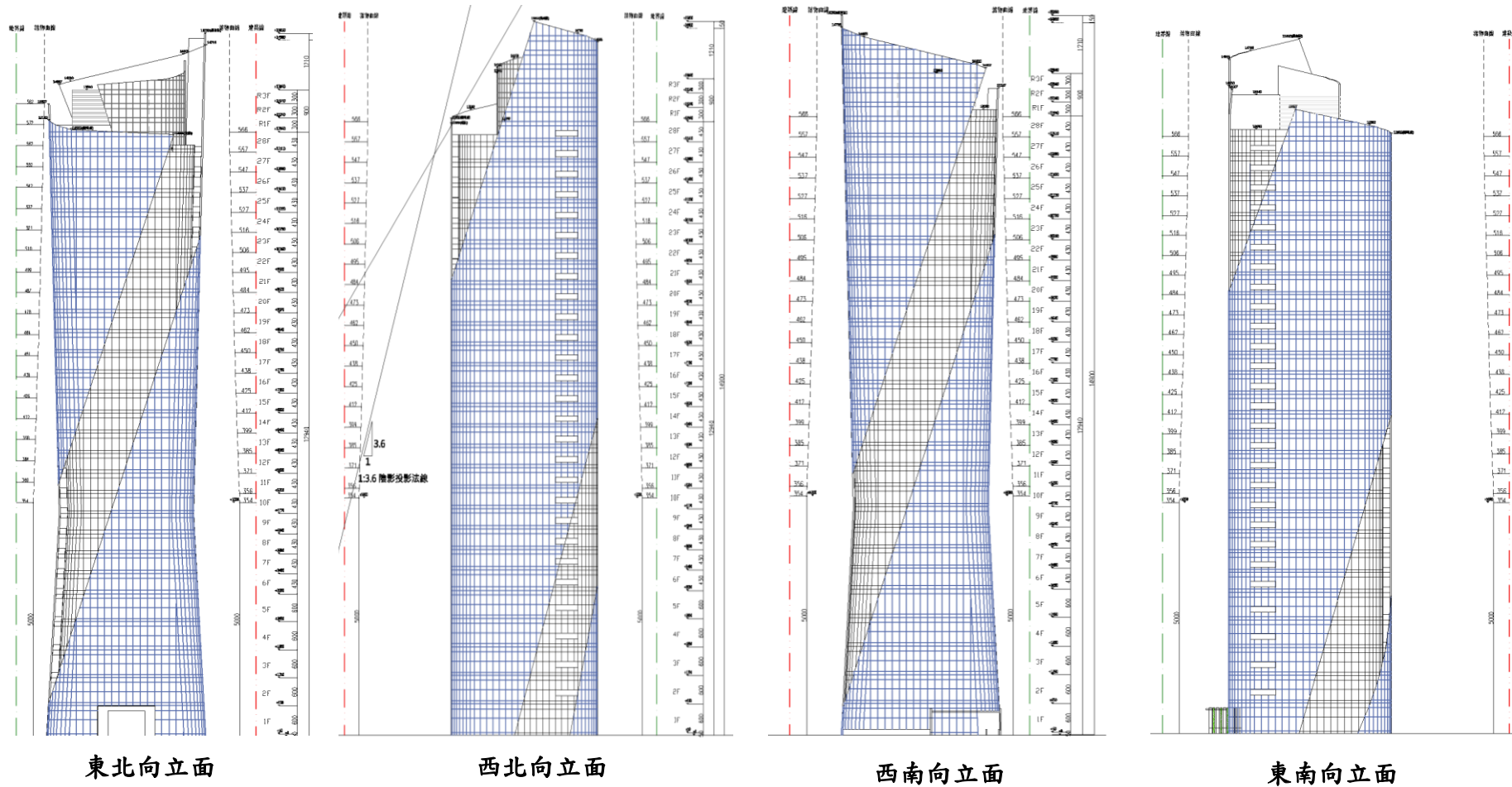


圖 5.2.2-3 建築立面示意圖

附錄二

歷次審查意見公文

正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府環境保護局 函

地址：40708臺中市西屯區文心路二段588號

臺中市西屯區市政北二路236號28樓之2

承辦人：沈子瑋

電話：0422289111分機66113

電子信箱：yoland@taichung.gov.tw

受文者：御滿資產管理股份有限公司

發文日期：中華民國112年10月30日

發文字號：中市環綜字第1120125564號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司所提「臺中市西屯區惠國段10地號店鋪辦公室新建工程環境影響說明書申請備查內容」一案，請於112年11月17日前繳交審查費新臺幣3,000元整，並依說明三補(修)正，提送修正本1式2份(含已塗銷個資電子檔1份)，俾憑辦理後續審查事宜，請查照。

說明：

- 一、依據環境影響評估書件審查收費辦法(以下稱收費辦法)及臺中市政府都市發展局112年10月23日中市都建字第1120229500號函轉貴公司申請備查文件辦理。
- 二、本案如未依規定繳納審查費，本局將依收費辦法第4條規定停止審查，並將書件退還目的事業主管機關或貴公司；請以匯款方式繳納，戶名：臺中市政府環境保護局代辦經費專戶；帳號：010038000638；解款行：臺灣銀行臺中分行，並請務必註明貴公司名稱及繳納環評審查費。
- 三、旨揭書件缺漏以表列對照方式說明原環說書件P.5-4表5.2-1總樓地板面積分配表之變更，請予以補正。
- 四、另旨案書件(含後續修正本、定稿本等)電子檔案將上傳至行政院環境保護署環評書件查詢系統供大眾參閱，開發單位應確實塗銷個人資料，或檢附「個人資料保護法」第7條獲當事人同意或未遭拒絕之證明。

正本：御滿資產管理股份有限公司

副本：臺中市政府都市發展局、本局綜合計畫科

局長陳宏益

本案依分層負責規定授權主管科長決行