

臺中市西區後壠子段 235-23 等 10
筆地號及北區乾溝子段 183-9 地號
等 1 筆土地住宅新建工程

環境影響說明書

第三次申請備查內容

(變更開發單位、景觀植栽配置、開發量體規模
及面積計算表調整)

開發單位：台新建築經理股份有限公司
委辦顧問公司：光宇工程顧問股份有限公司

中華民國 1 1 2 年 0 8 月

目 錄

第一章	開發單位名稱及其營業所或事務所.....	1
第二章	符合第三十六條第二項之情形、申請備查理由及內容.....	2
2.1	申請變更理由及內容檢討.....	6
2.2	污染量檢討.....	11
第三章	其他經主管機關指定之事項.....	14

附 錄

附錄一	環境影響說明書件歷次變更核備公文影本.....	附 1-1
附錄二	建築執照申請資料.....	附 2-1
附錄三	開發單位履行環境影響評估責任承諾書及台中市實施環境影響評估應承諾事項.....	附 3-1

圖 目 錄

圖 5.2.3-1	原基地喬木植栽示意圖.....	7
圖 5.2.3-1	本次備查喬木植栽示意圖.....	7

表 目 錄

表 1-1	開發單位之名稱及其營業所或事務所.....	1
表 2-1	本計畫歷次變更內容對照表.....	3
表 2-2	符合第三十六條第二項之情形、申請備查理由及內容檢討.....	5
表 5.2.2-1	原計畫樓層面積計算表.....	8
表 5.2.2-1	本次備查之樓層面積計算表.....	9
表 2-3	本次備查原核定與變更後差異對照表.....	10
表 2-4	本計畫原核定與本次備查污染量差異對照表.....	12

第一章 開發單位名稱及其營業所或事務所地址

一、開發單位名稱

台新建築經理股份有限公司

二、營業所

臺北市中山區德惠街9號2樓之4

表1-1 開發單位之名稱及其營業所或事務所地址

單位名稱	台新建築經理股份有限公司
營業所或事務所地址	臺北市中山區德惠街9號2樓之4

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.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、評估書初稿、評估書說明其任務，並檢附該機構之組織章則。

3.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、評估書初稿、評估書說明其任務，並檢附有關之證明文件。

第二章 符合第三十六條第二項之情形、申請備查理由及內容

「臺中市西區後壠子段235-23等10筆地號及北區乾溝子段183-9地號等1筆土地住宅新建工程」之環境影響說明書(以下簡稱本計畫)於民國107年11月14日取得定稿核備(中市環綜字第1070131460號函)，後因「臺中市政府都市設計審議及建照執照預審審議第79次委員會聯席會議」之各委員意見及有關機關建議調整開發內容，並於民國107年11月14日業經臺中市環保局同意備查(中市環綜字第1070145848號函)。而後續配合建照申請，變更內容包含1樓平面配置調整、立面調整量體規模及面積計算表調整、數字勘誤等，申請第二次備查，於民國108年12月25日業經臺中市環保局同意備查(中市環綜字第1080148927號函)。今本計畫已完工，預計向建築主管機關申請建築使用執照。

本次變更係為開發單位及負責人變更，同時配合使用執照申請調整原核定開發內容。開發單位由原「璞真建設股份有限公司」調整為「台新建築經理股份有限公司」，其營業所地址及負責人配合變更成「臺北市中山區德惠街9號2樓之4」及「刁建生」。而在開發內容部分，由於本計畫建築結構已完工，欲向建築主管機關申請使用執照，惟完工後之住宅棟地下層量體與原核定內容有所差異，故進行變更調整，歷次變更內容對照表詳表2-1。

檢討計畫人口及其衍生污染之方式重新評估後，變更內容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3項「其他法規容許誤差範圍內之變更」，以及第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持不生負面影響」，故申請備查，申請備查理由及內容檢討，詳表2-2。

表 2-1 本計畫歷次變更內容對照表

項目	原核定內容 107 年 09 月 17 日中市環綜字 第 10701062172 號公告	第一次備查 107 年 12 月 20 日中市環綜字 第 1070145848 號函同意備查	第二次備查 108 年 12 月 25 日中市環綜字 第 1080148927 號函同意備查	第三次備查 (本次變更內容)	前次內容與本次之差異	說明
開發行為名稱	「臺中市西區後壠子段 235-23 等 9 筆地號及北區乾溝 子段 183-9 地號等 1 筆土地住 宅新建工程」	維持不變	「臺中市西區後壠子段 235-23 等 10 筆地號及北區乾溝子段 183-9 地號等 1 筆土地住宅新建 工程」	維持不變	—	本次無變更
開發單位之名稱及其營業 所或事務所地址	璞真建設股份有限公司 臺北市大安區仁愛路四段 85 號 11 樓	維持不變	維持不變	台新建築經理股份有限公司 臺北市中山區德惠街 9 號 2 樓之 4	開發單位及營業所地址 變更	
負責人	林廷芳	維持不變	維持不變	刁建生	因應開發單位變更	
基地面積 m ²	8,624	維持不變	8,625	維持不變	—	本次無變更
土地筆數	台中市西區後壠子段 235-23、235-88、235-215、 237-1、237-2、237-48、 238-17、239、239-22 等 9 筆 土地及北區乾溝子段 183-9 等 1 筆，共 10 筆地號	維持不變	台中市西區後壠子段 235-23、 235-88、235-215、237-1、 237-2、237-48、238-17、239、 239-22、235-261 等 10 筆土地 及北區乾溝子段 183-9 等 1 筆 土地，共 11 筆地號	維持不變	—	本次無變更
實設建蔽率%	42.08	38.96	38.85	維持不變	—	本次無變更
實設建築面積 m ²	3,629.14	3,360.62	3,350.32	維持不變	—	本次無變更
實設空地面積 m ²	4,994.86	5,263.38	5,273.68	維持不變	—	本次無變更
實設容積樓地板 m ²	43,115.15	43,119.11	43,119.07	維持不變	—	本次無變更
實設總樓地板面積 m ²	78,602.24	78,776.87	78,709.78	78,683.42	-26.36 m ² 減少幅度約 0.03%	依實際建築完工量體調 整
實設開挖面積 m ²	6,054.41	6,069.51	維持不變	維持不變	—	本次無變更
實設開挖率%	70.20%	70.38	維持不變	維持不變	—	本次無變更

表 2-1 本計畫歷次變更內容對照表(續)

項目		原核定內容 107年09月17日中市環綜字第10701062172號公告	第一次備查 107年12月20日中市環綜字第1070145848號函同意備查	第二次備查 108年12月25日中市環綜字第1080148927號函同意備查	第三次備查 (本次變更內容)	前次內容與本次之差異	說明		
住宅棟	各樓層樓地板面積 m ²	地下1~5層	23,317.64	25,434.85	24,531.94	24,505.58	-26.36 減少幅度約0.11%	依實際建築完工量體調整	
		1~3層	6,578.29	6,149.90	6,070.90	維持不變	維持不變	—	
		4~35層	44,409.87	44,931.21	44,945.10	維持不變	維持不變	—	
		屋突1~3層	1,633.05	1,476.69	1,470.42	維持不變	維持不變	—	
		合計	75,938.85	77,992.65	77,018.36	76,992	-26.36 減少幅度約0.11%	依實際建築完工量體調整	
	各樓層容積樓地板面積 m ²	地下1~5層	0	0	0	維持不變	維持不變	—	
		1~3層	639.93	3,084.25	2,849.55	維持不變	維持不變	—	
		4~35層	37,620.20	37,959.42	37,913.97	維持不變	維持不變	—	
	藝術館	各樓層樓地板面積 m ²	地下層	829.19	902.91	855.14	維持不變	維持不變	—
			地上層	751.94	784.22	836.28	維持不變	維持不變	
各樓層容積樓地板面積 m ²		地下層	555.34	817.13	769.63	維持不變	維持不變	—	
		地上層	542.97	705.80	836.28	維持不變	維持不變		
建築物高度 m	住宅	地上 129、118.5 地下 14.2	地下 17.4	維持不變	維持不變	維持不變	—		
	藝術館	地上 6 地下 4.2	地下 5.25	維持不變	維持不變	維持不變	—		
建築物用途		住宅棟：管委會空間 4~15 層； 店鋪 1~3 層 藝術館：藝術館	住宅棟：管委會、一般零售業 藝術館：藝術館	維持不變	維持不變	維持不變	—		
機電、梯廳空間容機回計 m ²		3,756.91	552.47	749.64	維持不變	維持不變	—		
實設綠化面積 m ²		1,597	1,802.12	1,811.28	1,835.59	+24.31 增加幅度 1.3%	依實際建築完工量體調整		
喬木種植數量株		80	83	86	88	+2 株	依實際建築完工量體調整		

表 2-2 符合第三十六條第二項之情形、申請備查理由及內容檢討

符合第三十六條第二項之情形、申請備查理由及內容	說明
一、開發基地內非環境保護設施局部調整位置。	本次備查所調整之內容，為開發單位資訊以及配合完工後依實際建築量體調整，並無涉及非環境保護設施局部調整位置。
二、不立即改善有發生災害之虞或屬災害復原重建。	本次備查所調整之內容，為開發單位資訊以及配合完工後依實際建築量體調整，非屬不立即改善有發生災害之虞或屬災害復原重建等情形。
三、其他法規容許誤差範圍內之變更	本次備查所調整之內容，本次備查所調整之內容，為開發單位資訊以及配合完工後依實際建築量體調整，調整量體均不超原核定 10%，係屬都市設計審議規範之容許誤差範圍內。
四、依據環境保護法規之修正，執行公告之檢測或監測方法。	本次備查所調整之內容，並無修正環境保護法規所執行公告之檢測或監測方法。
五、在原有開發基地範圍內，計劃產能或規模降低。	本次備查所調整之內容，本次備查所調整之內容，為開發單位資訊以及配合完工後依實際建築量體調整，並無降低產能或規模降低。
六、提升環境保護設施之處理等級或效率。	本次備查所調整之內容，本次備查所調整之內容，為開發單位資訊以及配合完工後依實際建築量體調整，並無提升環境保護設施之處理等級或效率。
七、其他經主管機關認定為涉及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。	本次備查所調整之內容，本次備查所調整之內容，為開發單位資訊以及配合完工後依實際建築量體調整，本次僅調整樓地板面積項目，其餘容積樓地板面積及其他項目均維持不變，住宅戶數、店鋪及藝術館等使用空間等未增加，依本計畫原檢討計畫人口及其衍生污染之方式重新評估後，變更內容對環境品質維護不生負面影響。

2.1 申請變更理由及內容檢討

本次申請備查理由，為開發單位資訊以及配合完工後依實際建築量體調整，茲就本次前後調整內容進行說明：

一、開發單位名稱及其營業所或事務所地址，及負責人變更

開發單位由「璞真建設事業股份有限公司」變更為「台新建築經理股份有限公司」，故相關營業所地址及負責人原為「臺北市大安區仁愛路四段 85 號 11 樓」及「林廷芳」，配合變更為「臺北市中山區德惠街 9 號 2 樓之 4」及「刁建生」，變更前後對照如表 2-3 所示。「台新建築經理股份有限公司」已簽訂「開發單位履行環境影響評估責任承諾書」，詳附錄三，後續環評相關承諾事項執行，將由「台新建築經理股份有限公司」辦理。

二、量體規模調整

本計畫已完成建築工程，欲向建築主管機關申請使用執照，惟部分建築量體與環評核定內容有所差異，故配合實際完工量體調整環評核定內容，原環說書第五章節樓層面積與用途變更前後調整內容詳表 5.2.2-1，本次備查量體規模變更前後如表 2-3，以下茲就調整部分說明：

(一) 樓地板面積調整

本計畫住宅棟地下層樓地板面積原為 24,531.94 平方公尺，本次調整為 24,505.58，減少 26.36 平方公尺，減少幅度約 0.11%。配合地下層樓地板面積調整，故住宅棟樓地板面積總計原為 77,018.36 平方公尺，本次變更調整為 76,992 平方公尺，減少 26.36 平方公尺，減少幅度約 0.03%。

本計畫總樓地板面積原為 78,709.78 平方公尺，本次變更調整為 78,683.42 平方公尺，減少 26.36 平方公尺，減少幅度約 0.03%。

(二) 景觀配置

配合周邊環境開放空間調整相關景觀植栽配置，同時提供民眾活動空間，原核定綠化面積約為 1,811.28 平方公尺，本次調整綠化面積為 1,835.59m²，增加 24.31 平方公尺，增加幅度約 1.3%。喬木數量由原 86 棵增加至 88 棵。變更前後配置如圖 5.2.3-1 所示。



圖 5.2.3-1 原基地喬木植栽示意圖



圖 5.2.3-1 變更後基地喬木植栽示意圖

表 5.2.2-1 原核定樓層面積計算表

基地面積 m ²		8,625									
法定/實設建蔽率%		70 / 38.85									
法定/實設建築面積 m ²		6,036.80 / 3,350.32				法定/實設空地面積 m ²			2,587.20 / 5,273.68		
基準/允建容積率%		350 / 500									
實設容積樓地板 m ²		43,119.07									
實設總樓地板面積 m ²		78,709.78									
法定/實設開挖率%		85 / 70.38			法定/實設開挖面積 m ²			7,330.40 / 6,069.51			
類型		住宅棟					藝術館				
層別		樓地板	容積	戶數	樓高	用途	樓地板	容積	戶數	樓高	用途
地下層	地下 1~5 層	24,531.94	0	0	17.4	—	855.14	769.63	0	5.25	藝術館
地上層	1~3 層	6,070.90	2,849.55	1	17	一般零售業、管委會 空間	836.28	836.28	2	8.5	藝術館、店鋪
	4~35 層	44,945.10	37,913.97	206	112	住宅、中繼機房	0	0	0	—	—
	小計	51,016	40,763.52	207	129	—	836.28	836.28	2	8.5	—
屋突層	屋突 1~3 層	1,470.42	0	0	9	電梯機房、水箱	—	—	0	—	電梯機房、水箱
合計		77,018.36	40,763.52	207	129	—	1,691.42	1,605.92	2	8.5	
停車數量檢討		法定汽車位：508 席，實設汽車位：511(含無障礙車位 6 席)									
		法定機車位：347 席，實設機車位：376									
機電、梯廳空間容積回計		749.64m ²									

資料來源：「臺中市西區後壠子段 235-23 等 9 筆地號及北區乾溝子段 183-9 地號等 1 筆土地住宅新建工程環境影響說明書」第二次備查。

表 5.2.2-1 本次備查之樓層面積計算表

基地面積 m ²		8,625									
法定/實設建蔽率%		70 / 38.85									
法定/實設建築面積 m ²		6,036.80 / 3,350.32				法定/實設空地面積 m ²			2,587.20 / 5,263.38		
基準/允建容積率%		350 / 500									
實設容積樓地板 m ²		43,119.07									
實設總樓地板面積 m ²		<u>78,683.42</u>									
法定/實設開挖率%		85 / 70.38			法定/實設開挖面積 m ²			7,330.40 / 6,069.51			
類型		住宅棟					藝術館				
層別		樓地板	容積	戶數	樓高	用途	樓地板	容積	戶數	樓高	用途
地下層	地下 1~5 層	<u>24,505.58</u>	0	0	17.4	—	855.14	769.63	0	5.25	藝術館
地上層	1~3 層	6,070.90	2,849.55	1	17	一般零售業、管委會空間	836.28	836.28	2	8.5	藝術館、店鋪
	4~35 層	44,945.10	37,913.97	206	112	住宅、中繼機房	0	0	0	—	—
	小計	51,016	40,763.52	207	129	—	836.28	836.28	2	8.5	—
屋突層	屋突 1~3 層	1,470.42	0	0	9	電梯機房、水箱	—	—	0	—	電梯機房、水箱
合計		<u>76,992</u>	40,763.52	207	129	—	1,691.42	<u>1,605.92</u>	2	8.5	
停車數量檢討		法定汽車位：508 席，實設汽車位：511(含無障礙車位 6 席)									
		法定機車位：347 席，實設機車位：376									
機電、梯廳空間容積回計		749.64m ²									

備註：粗體底線為本次變更項目。

表 2-3 本次備查原核定與變更後差異對照表

項目	原核定內容		本次備查內容		差異量		說明
開發單位名稱及其營業所或事務所地址	璞真建設事業股份有限公司 臺北市大安區仁愛路四段 85 號 11 樓		台新建築經理股份有限公司 臺北市中山區德惠街 9 號 2 樓之 4		開發單位及營業所地址變更		開發單位及營業所地址變更
負責人	林廷芳		刁建生		負責人變更		因應開發單位變更
實設總樓地板面積	78,709.78 m ²		78,683.42 m ²		-26.36 m ² 減少幅度約 0.03%		依實際建築完工量體調整
住宅棟	總樓地板面積 m ²	容積樓地板面積 m ²	總樓地板面積 m ²	容積樓地板面積 m ²	總樓地板面積 m ²	容積樓地板面積 m ²	
地下 1~5	24,531.94	0	24,505.58	0	-26.36 減少幅度約 0.11%	—	依實際建築完工量體調整
地上 1~3	6,070.90	2,894.55	維持不變	維持不變	—	—	維持不變
地上 4~35	44,945.10	37,913.97	維持不變	維持不變	—	—	維持不變
屋突	1,470.42	0	維持不變	維持不變	—	—	維持不變
合計	77,018.36	40,763.52	76,992	維持不變	-26.36 減少幅度約 0.03%	—	依實際建築完工量體調整
藝術館	總樓地板面積	容積樓地板面積	總樓地板面積	容積樓地板面積	總樓地板面積 m ²	容積樓地板面積 m ²	
合計	1,691.42	1,605.92	維持不變	維持不變	—	—	維持不變
實設綠化面積 m ²	1,811.28		1,835.59		+24.31 增加幅度約 1.3%		依實際建築完工量體調整
喬木數量	86 棵		88 棵		+2 棵		增加基地植栽

備註：“—”表維持不變，本計畫整理。

2.2 污染量檢討

本次變更內容樓地板面積及容積樓地板面積依照實際完工後量體調整，住宅棟各項樓地板面積均有減少，而藝術館樓地板面積雖有增加，但經檢討使用面積後並不會增加使用人口，因此在計畫人口檢討上，仍與原環說書內容相同，並無涉及增加。以下茲就各項污染衍生量進行評估。環境影響差異分析總表詳表2-4，環境保護對策均維持與環境影響說明書相同。

一、空氣品質

本次備查內容係配合建築使用執照申請，建築物用途仍維持不變，對於空氣品質影響不變，並無額外增加負面影響。

二、噪音及振動

本次備查內容係配合建築使用執照申請，建築物用途仍維持不變，對於噪音振動影響不變，並無額外增加負面影響。

三、水文及水質

本次備查內容係配合建築使用執照申請，建築物用途仍維持不變，對於水文影響不變，並無額外增加負面影響；另外本次變更內容不涉及單位人口增加，故其衍生之污水量並無改變，並無額外增加負面影響。

四、廢棄物

住宅戶數以及管委會辦公室、店鋪及藝術館等使用空間並未增加，故衍生計畫人口數相同，每人每日所產生單位廢棄物產生量亦相同，並無額外增加負面影響。

六、交通

本次變更內容並不涉及實設汽、機車數量增加，對於營運後所衍生之交通量仍與原環說書服務水準相同，並無額外增加負面影響。

表 2-4 本計畫原核定與本次備查污染量差異對照表

項目		原核定內容	本次備查內容	差異量	說明
計畫人口		住宅：206 戶，住宅使用：4 人/戶，為 824 人。 店舖：1,009.55 m ² (使用面積)÷10 m ² /人×T(取 0.6)÷61，取 61 人。 管委會：722.84 m ² (使用面積)÷10 m ² /人×T(取 0.6)÷43，取 43 人。 藝術館：使用人數=691.17 m ² ×0.7m ² /人×T(取 0.6)÷291，取 291 人。	本次備查內容容積樓地板面積均微幅減少，經檢討每平方公尺之每人使用面積，均與原核定內容相同	0	本次備查內容容積樓地板面積均微幅減少，而住宅戶數並無增加，故計畫人口數仍與原核定相同
空氣品質	施工面源合成濃度	TSP：94.68μg/m ³ PM ₁₀ ：51.37μg/m ³ PM _{2.5} ：36.69 μg/m ³ SO ₂ ：27.656ppb NO ₂ ：132.03ppb	與原核定內容相同	0	整體施工面積、機具數量並無增加，故污染量與原核定內容相同。
	運輸車輛合成濃度	TSP：68.32μg/m ³ SO ₂ ：5.709ppb NO ₂ ：27.12 ppb CO：7.69ppb	與原核定內容相同	0	運輸車次仍維持每小時 14 車次，雙向 28 車次，並無增加，故污染量與原核定內容相同
噪音及振動	噪音 dB(A)	中正國小：71.7 草悟道側民宅：60.06 施工車輛：76.8	與原核定內容相同	0	施工機具並無增加，故污染量與原核定內容相同
	振動 dB	中正國小：42.4 草悟道側民宅：37.9 施工車輛：44.2	與原核定內容相同	0	
水文及水質	水文	開發後排出量 0.239cms	與原核定內容相同	0	集水分區並無增加，故產生逕流量與原核定內容相同。
	水質	生化需氧量： 19.88804 mg/L 懸浮固體： 25.0955 mg/L	與原核定內容相同	0	污水量仍維持在 286CMD，尖峰污水量為 344CMD，故污染量與原核定內容相同。
廢棄物		一般廢棄物： 600 公斤/每日。	與原核定內容相同	0	住宅戶數以及管委會辦公室、店舖及藝術館等使用空間並未增加，故衍生計畫

項目		原核定內容	本次備查內容	差異量	說明
					人口數相同，每人每日所產生單位廢棄物產生量亦相同。
交通	營運	各路段旅行速率減少幅度介於 0.0-4.7KPH，其中晨、昏峰小時館前路服務水準下降一級至 D 級，以及昏峰小時公益路往西方向服務水準下降一級至 D 級，英才路 470 巷往東方向服務水準下降一級至 C 級，其餘各路段服務水準皆維持與開發前相同	與原核定內容相同	0	實設汽機車輛並無增加，服務水準與原環境影響說明書相同。

第三章 其他經主管機關指定之事項

無。

附錄一 環境影響說明書件
歷次變更核備公文影本

檔 號：

保存年限：

臺中市政府環境保護局 函

地址：40301臺中市西區民權路99號

承辦人：趙正玉

電話：04-22276011#66135

傳真：04-22291750

電子信箱：s0009@taichung.gov.tw

受文者：光宇工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國107年11月14日

發文字號：中市環綜字第1070131460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「臺中市西區後壠子段235-23等9筆地號及乾溝子段183-9地號等1筆土地住宅新建工程環境影響說明書」（定稿本）1冊，請查照。

說明：

- 一、依據環境影響評估法第18條規定、107年9月5日臺中市政府環境影響評估審查委員會第54次會議決議事項及璞真建設股份有限公司107年11月9日璞真（一〇七）字第081號函辦理。
- 二、請貴局本目的事業主管機關權責確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，並請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：璞真建設股份有限公司、光宇工程顧問股份有限公司、本局綜合計畫科

2018/11/15
14:14:27
章

檔 號：

保存年限：

臺中市政府環境保護局 函

地址：40301臺中市西區民權路99號

承辦人：趙正玉

電話：04-22276011#66135

傳真：04-22291750

電子信箱：s0009@taichung.gov.tw

受文者：光宇工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國107年12月20日

發文字號：中市環綜字第1070145848號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司提報變更「臺中市西區後壠子段235-23等9筆土地及北區乾溝子段183-9地號等1筆土地住宅新建工程環境影響說明書」之1樓平面配置、建築細部設計、汽機車位數量、用途名稱、地下室開挖率及樓層深度、綠化面積、植栽數量及配置等備查一案，同意備查，請查照。

說明：

一、依據臺中市政府都市發展局107年12月11日中市都建字第1070214159號函暨環境影響評估法施行細則第36條第2項第1款及第7款規定辦理。

二、本案同意備查變更事項如下：

(一)實設建築面積：變更為3,360.62平方公尺(原為3,629.14平方公尺)。

(二)實設建蔽率：變更為38.96%(原為42.08%)。

(三)實設容積樓地板面積：變更為43,119.11平方公尺(原為43,115.15平方公尺)。

(四)實設總樓地板面積：變更為78,776.87平方公尺(原為78,602.24平方公尺)。





(五)各樓層實設樓地板面積：

1、住宅棟

- (1)地下層：變更為25,434.85平方公尺(原為23,317.64平方公尺)。
- (2)地上1至3層面積合計值：變更為6,149.9平方公尺(原為6,578.29平方公尺)。
- (3)地上4至35層面積合計值：變更為44,931.21平方公尺(原為44,409.87平方公尺)。
- (4)屋突1至3層面積合計值：變更為1,476.69平方公尺(原為1,633.05平方公尺)。
- (5)面積合計值：變更為78,776.87平方公尺(原為73,275.17平方公尺)。

2、藝術館

- (1)地上1至3層面積合計值：變更為902.91平方公尺(原為829.19平方公尺)。
- (2)面積合計值：變更為1,687.13平方公尺(原為1,581.13平方公尺)。

(六)各樓層實設容積樓地板面積

1、住宅棟

- (1)地上1至3層面積合計值：變更為3,084.25平方公尺(原為639.93平方公尺)。
- (2)地上4至35層面積合計值：變更為37,959.42平方公尺(原為3,7620.2平方公尺)。
- (3)面積合計值：變更為41,043.67平方公尺(原為38,260.13平方公尺)。



裝

訂



線



2、藝術館

(1) 地下層：變更為817.13平方公尺(原為555.34平方公尺)。

(2) 地上1至3層面積合計值：變更為705.8平方公尺(原為542.97平方公尺)。

(3) 面積合計值：變更為1,522.93平方公尺(原為1,098.31平方公尺)。

(七) 機電、梯廳空間容積樓地板面積：變更為552.47平方公尺(原為3,756.91平方公尺)。

(八) 法定汽車位：變更為508輛(原為477輛)。

(九) 法定機車位：變更為347輛(原為325輛)。

(十) 地下開挖率：變更為70.38%(原為70.2%)。

(十一) 實設開挖面積：變更為6,069.51平方公尺(原為6,054.41平方公尺)。

(十二) 地下層深度：

1、住宅棟：變更為17.4公尺(原為14.2公尺)。

2、藝術館：變更為4.2公尺(原為5.25公尺)。

(十三) 綠化面積：變更為1,802.12平方公尺(原為1,597平方公尺)。

(十四) 植栽數量：變更為83株(原為80株)。

(十五) 管委會空間配置：由地上4層~35層調整至地上1層~3層。

(十六) 樓層用途名稱：變更為一般零售業(原為店鋪)。

(十七) 一般零售業戶數：變更為1戶(原為2戶)。

(十八) 調整建築立面外觀。



(十九)調整1樓平面配置。

三、本案依貴公司所附資料進行審查，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完整之陳述，致影響審查產生差異，應由貴公司負相關責任。

正本：璞真建設股份有限公司

副本：臺中市政府都市發展局、光宇工程顧問股份有限公司、本局綜合計畫科

2018/12/20
09:45:32
電子文
章

裝



訂



線

檔 號：

保存年限：

臺中市政府環境保護局 函

地址：40301臺中市西區民權路99號

承辦人：趙正玉

電話：04-22276011#66135

傳真：04-22291750

電子信箱：s0009@taichung.gov.tw

受文者：光宇工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國108年12月25日

發文字號：中市環綜字第1080148927號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司提報變更「臺中市西區後壠子段235-23等9筆土地及北區乾溝子段183-9地號等1筆土地住宅新建工程環境影響說明書」之開發案名、建築細部設計、地下1層機電空間及汽機車位配置、土地筆數及基地面積、1樓平面配置(植栽數量及配置)、綠化面積等備查一案，同意備查，請查照。

說明：

一、依據臺中市政府都市發展局108年12月16日中市都建字第1080218331號函暨環境影響評估法施行細則第36條第2項第1款及第7款規定辦理。

二、本案同意備查變更事項如下：

(一)開發案名：變更為臺中市西區後壠子段235-23等10筆土地及北區乾溝子段183-9地號等1筆土地住宅新建工程(原為臺中市西區後壠子段235-23等9筆土地及北區乾溝子段183-9地號等1筆土地住宅新建工程)。

(二)土地筆數：變更為臺中市西區後壠子段235-23、235-88、235-215、237-1、237-2、237-48、238-17、239、23



9-22及235-261地號等10筆土地及北區乾溝子段183-9地號等1筆土地(新增西區後壠子段235-261地號1筆土地)。

(三)1樓平面配置

- 1、植栽數量：變更為86株(原為83株)。
- 2、植栽配置異動。
- 3、植栽樹種異動。

(四)綠化面積：變更為1,811.28平方公尺(原為1,802.12平方公尺)。

(五)實設建築面積：變更為3,350.32平方公尺(原為3,360.62平方公尺)。

(六)實設建蔽率：變更為38.85%(原為38.96%)。

(七)實設容積樓地板面積：變更為43,119.07平方公尺(原為43,119.11平方公尺)。

(八)實設總樓地板面積：變更為78,709.78平方公尺(原為78,776.87平方公尺)。

(九)實設空地面積：變更為5,273.68平方公尺(原為5,263.38平方公尺)。

(十)各樓層樓地板面積

1、住宅棟

(1)地下層：變更為24,531.94平方公尺(原為25,434.85平方公尺)。

(2)地上1至3層面積合計值：變更為6,070.9平方公尺(原為6,149.9平方公尺)。

(3)地上4至35層面積合計值：變更為44,945.1平方公



尺(原為44,931.21平方公尺)。

(4)屋突1至3層面積合計值：變更為1,470.2平方公尺(原為1,476.69平方公尺)。

(5)面積合計值：變更為77,018.36平方公尺(原為78,776.87平方公尺)。

2、藝術館

(1)地下層：變更為855.14平方公尺(原為902.91平方公尺)。

(2)地上1至3層面積合計值：變更為836.28平方公尺(原為784.22平方公尺)。

(3)面積合計值：變更為1,691.42平方公尺(原為1,687.13平方公尺)。

(十一)各樓層實設容積樓地板面積

1、住宅棟

(1)地上1至3層面積合計值：變更為2,849.55平方公尺(原為3,084.25平方公尺)。

(2)地上4至35層面積合計值：變更為37,913.97平方公尺(原為37,959.42平方公尺)。

(3)面積合計值：變更為40,763.52平方公尺(原為41,043.67平方公尺)。

2、藝術館

(1)地下層：變更為769.63平方公尺(原為817.13平方公尺)。

(2)地上1至3層面積合計值：變更為836.28平方公尺(原為705.8平方公尺)。



(3)面積合計值：變更為1,522.92平方公尺(原為1,522.93平方公尺)。

(十二)機電、梯廳空間容積樓地板面積：變更為749.64平方公尺(原為552.47平方公尺)。

(十三)汽機車位配置異動。

三、本案依貴公司所附資料進行審查，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完整之陳述，致影響審查產生差異，應由貴公司負相關責任。

正本：璞真建設股份有限公司

副本：臺中市政府都市發展局、光宇工程顧問股份有限公司、本局綜合計畫科

2019/12/25
17:25:11
電
交
文
章



訂



線

附錄二 建築執照申請資料

108-11(20) A棟

臺中市政府都市發展局

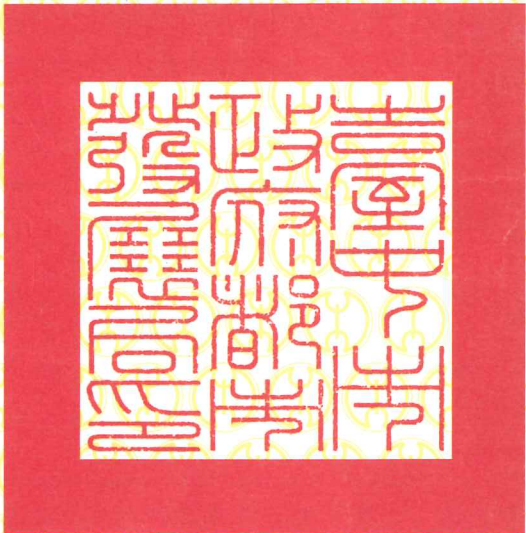
建造執照

107中都建字第02980號

起造人 台新建築經理
 姓名：璞真建設股份有限公司負責人：刁建生 等如附表
 住址：臺北市大安區仁愛路四段85號11F
 基地座落 中山區德惠街9號2樓之4
 地號：臺中市西區後壠子段235之23地號 等10筆如附表

附件所列工程准予給照

右給 台新建築經理
璞真建設股份有限公司負責
 人：林廷芳 等如附表
刁建生 收執



局長 王俊傑

中華民國 107 年 12 月 24 日

校對黃雅伶

052248

臺中市政府都市發展局 建造執照

107中都建字第02980號

起造人	姓名	璞真建設股份有限公司負責人：林廷芳 等如附表 詳紀錄表														
	統一編號	80293577														
	住址	臺北市大安區仁愛路四段85號11F														
設計人	姓名	黃文旭				統一編號										
	事務所名稱	李祖原聯合建築師事務所				開業證書字號		工師業字第B001915-03號								
基地概要	地號	臺中市西區後壠子段235-23地號 等10筆如附表														
	地址	臺中市 等														
	使用分區	第二之一種商業區														
	基地面積	騎樓地	***		其他		8624 m ²		合計		8624 m ²					
退縮地		***														
建築物概要	建築線指定	107年06月22日中市都測字第1070092824號														
	騎樓面積	***				層棟戶數		地上35層 地下5層 2幢 3棟 209戶								
	法定空地面積	2587.2 m ²				總樓地板面積		78776.87 m ²								
	建物高度	129 m				簷高		128.85 m								
	建蔽率	38.96 %				容積率		499.99 %								
	建造類別	新建				構造種類		鋼骨造，鋼骨鋼筋混凝土造，鋼筋混凝土								
	防空避難設備面積		地上		***		地下		***							
	停車輛數	法定停車輛數	室內	地上	***		獎勵停車輛數	室內	地上	***		自設停車輛數	室內	地上	***	
				地下	508 輛				地下	***				地下	3 輛	
			室外	***		室外	***		室外	***						
雜項工程內容		詳雜項工作物概要表														
工程造價		新台幣壹拾億肆仟肆佰肆拾肆萬零伍佰零貳元整(\$1,044,440,502)														
規定開工期限	領照後六個月內開工				規定竣工期限	自核准開工日起 136 個月內竣工										
發照日期	107年12月24日			領照日期	107.12.28		供公眾使用建築物									
備註	1、依建築法第26條之規定核發之執照，僅為對申請建造使用或拆除之許可。建築物起造人或監造人或承造人。如有侵害他人財產肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負責其責任。															
	2、建築施工如需鑿井排水應檢附施工鑿井計劃書等文件併同申報開工施工計劃書審查辦理，竣工後應檢附井管填塞封閉前中照片併同使用執照審查辦理。															
	3、本建物應由監造建築師負責監造並由承造人依規定申報進度檢附消防、電力電信及中央空調設備、專用下水道(限500人或100戶以上)設備審查合格文件始得申報開工。															
	4、依臺中市建築管理自治條例第28條規定，營建剩餘土石方處理完成後，承造人應於基礎勘驗申報後30日內，將處理完成證明文件報本府都市發展局備查。															
	5、若發現歷史遺跡應立即停工並通報本市文化局。															
	6、依環保署96.2.27環署廢字第0960014347D號公告，應檢具事業廢棄物清理計畫書之事業營造業所統包或單獨承攬之工程屬自96.8.1起之營建工程，興建工程面積達500m ² 以上或工程合約經費達新臺幣500萬元以上或屬拆除工程，應向本市環保局提出申請核發管制編號，始得開工或運送之。															

110年1月5日中市都建字第1090262437號函准予更正以下空白

臺中市政府都市發展局 建造執照第1次變更設計

107中都建字第02980號

起造人	姓名	台新建築經理股份有限公司負責人:刁建生 等如附表											
	統一編號	89597170											
	住址	臺北市中山區德惠街9號2樓之4											
設計人	姓名	黃文旭			統一編號								
	事務所名稱	李祖原聯合建築師事務所			開業證書字號		工師業字第B001915-03號						
基地概要	地號	臺中市西區後壠子段235-23地號 等11筆如附表											
	地址	臺中市 等											
	使用分區	第二之一種商業區											
	基地面積	騎樓地	***			其他	8625 m ²		合計	8625 m ²			
	退縮地	***											
建築物概要	建築線指定	107年06月22日中市都測字第1070092824號											
	騎樓面積	***			層棟戶數	地上35層 地下5層 2幢 3棟 209戶							
	法定空地面積	2587 m ²			總樓地板面積	78709.78 m ²							
	建物高度	129 m			簷高	128.85 m							
	建蔽率	38.85 %			容積率	499.99 %							
	建造類別	新建			構造種類	鋼骨造, 鋼骨鋼筋混凝土造, 鋼筋混凝土造							
	防空避難設備面積	地上	***			地下	***						
	停車輛數	法定停車輛數	室內	地上	***			獎勵停車輛數	室內	地上	***		
				地下	507 輛					地下	***		
			室外	***			室外	***					
雜項工程內容	詳雜項工作物概要表												
工程造價	新台幣壹拾億伍仟伍佰參拾伍萬貳仟元整(\$1,055,352,000)												
規定開工期限	領照後六個月內開工				規定竣工期限	自核准開工日起 136 個月內竣工							
變更核准日期	109年04月06日			領照日期	供公眾使用建築物								
備註	1、本案法定適用日為107年03月28日。 2、工程進度：放樣勘驗。 3、實設建築面積：原核准3360.62m ² ，變更為3350.32m ² ，減少10.3m ² 。 4、實設建蔽率：原核准38.96%，變更為38.85%，減少0.11%。 5、基地面積：原核准8624m ² ，變更為8625m ² 。(1m ² 不計入法規檢討) 6、總樓地板面積：原核准78776.87m ² ，變更為78709.78m ² ，減少67.09m ² 。 7、各層樓地板面積：(1)地上一層：原核准3222.07m ² ，變更為3240.58m ² ，增加18.51m ² (2)地上二層：原核准2095.78m ² ，變更為2083.47m ² ，減少12.31m ² (3)地上三層：原核准1616.27m ² ，變更為1583.13m ² ，減少33.14m ² 8、(4)地上四至二十八層：原核准1471.86m ² ，變更為1482.27m ² ，增加10.41m ² (5)地上二十九至三十一層：原核准1477.18m ² ，變更為1447.60m ² ，減少29.58m ² (6)地上三十二層：原核准1390.56m ² ，變更為1391.08m ² ，增加0.52m ² 其餘備註，詳如附表												

臺中市政府都市發展局 建造執照第2次變更設計

107中都建字第02980號

起造人	姓名	台新建築經理股份有限公司負責人:刁建生 等如附表														
	統一編號	89597170														
	住址	臺北市中山區德惠街9號2樓之4														
設計人	姓名	黃文旭				統一編號		***								
	事務所名稱	李祖原聯合建築師事務所				開業證書字號		工師業字第B001915-03號								
基地概要	地號	臺中市西區後壠子段235-23地號 等11筆如附表														
	地址	臺中市 等														
	使用分區	第二之一種商業區														
	基地面積	騎樓地	***		其他		8625 m ²		合計	8625 m ²						
退縮地		***														
建築物概要	建築線指定	107年06月22日中市都測字第1070092824號														
	騎樓面積	***				層棟戶數		地上35層 地下5層 2幢 3棟 209戶								
	法定空地面積	2587 m ²				總樓地板面積		78683.42 m ²								
	建物高度	129 m				簷高		128.85 m								
	建蔽率	38.85 %				容積率		499.99 %								
	建造類別	新建				構造種類		鋼骨造, 鋼骨鋼筋混凝土造, 鋼筋混凝土造								
	防空避難設備面積		地上		***		地下		***							
	停車輛數	法定停車輛數	室內	地上	***		獎勵停車輛數	室內	地上	***		自設停車輛數	室內	地上	***	
				地下	507 輛				地下	***				地下	4 輛	
			室外	***		室外	***		室外	***						
雜項工程內容	詳雜項工作物概要表															
工程造價	新台幣壹拾億伍仟伍佰參拾伍萬貳仟元整(\$1,055,352,000)															
規定開工期限	領照後六個月內開工				規定竣工期限	自核准開工日起 136 個月內竣工										
變更核准日期	112年05月08日			領照日期			供公眾使用建築物									
備註	1、本案為建造執照預審案件，依本局111年10月20日361110232622號函核定在案。 2、本案為都市設計審議案件，依本局111年10月03日中市都設字第1110262532號函核定在案。 3、本案法定適用日為107年03月28日。 4、工程進度：屋頂版勘驗。 5、地下四層樓地板面積誤繕：原變樓地板面積4796.5m ² ，變更更為4770.14m ² 6、各樓層平面隔間變更。 7、立面變更。 8、地下層汽車配置變更，其停車數量同於原核准。 9、本案併案申請室內裝修圖審許可。 10、防火避難綜合檢討變更：本案變更依112消設字第11208581號函核定在案。 11、結構外審變更：本次變更依111年11月22日111工震字第832號函核定在案。 12、其餘未變更內容同原核准。 其餘備註，詳如附表															

備 註 內 容

【適用法令概要】

- . 建築物防火及防火避難設施適用105年6月7日發布建築技術規則版本。
- . 建築物防火避難依內政部109年1月2日內授營建管字第10905916號建築物防火避難性能設計計畫認可通知書辦理。
- . 建築物耐震設計適用內政部100年1月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

【備註事項】

1. 本案為建造執照預審案件，依本局111年10月20日361110232622號函核定在案。
2. 本案為都市設計審議案件，依本局111年10月03日中市都設字第1110262532號函核定在案。
3. 本案法定適用日為107年03月28日。
4. 工程進度：屋頂版勘驗。
5. 地下四層樓地板面積誤繕：原變樓地板面積4796.5m²，變更更為4770.14m²
6. 各樓層平面隔間變更。
7. 立面變更。
8. 地下層汽車配置變更，其停車數量同於原核准。
9. 本案併案申請室內裝修圖審許可。
10. 防火避難綜合檢討變更：本案變更依112消設字第11208581號函核定在案。
11. 結構外審變更：本次變更依111年11月22日111工震字第832號函核定在案。
12. 其餘未變更內容同原核准。
13. 都市設計審議範圍
14. 建造執照預審辦法（開放空間）【建築技術規則設計施工編第十五章】
15. 本市特殊結構委託審查辦法(結構外審)已檢附結構設計詳圖
16. 市公會協檢案件
17. 檢具建築物防火「避難綜合檢討報告書」
18. 適用建築技術規則建築設計施工編第十七章—建築物節約能源
19. 適用建築技術規則建築設計施工編第十七章—建築基地綠化
20. 適用建築技術規則建築設計施工編第十七章—建築基地保水
21. 適用建築技術規則建築設計施工編第十七章—綠建材
22. 適用建築技術規則建築設計施工編第十七章—建築物雨水及生活雜排水回收再利用

以下空白

附錄三 開發單位履行環境
影響評估責任承諾書及台
中市實施環境影響評估應
承諾事項

臺中市西區後墾子段 235-23 等 10 筆地號及北區乾溝子段 183-9 地號等 1 筆土地住宅新建工程環境影響說明書

環境影響評估承諾事項

102 年 09 月 09 日臺中市政府環境影響評估審查委員會第 23 次會議訂定
臺中市政府環境保護局 107 年 03 月 15 日 151070023348 號簽奉准修訂

- 一. 開發計畫之建築物承諾取得「銀級」綠建築標章，並朝有其它替代能源設施規劃(如 風力發電設施、太陽能源發電設施、節能燈具設施等)(5.2.9、5.2.10 節，p5-23~30)。
- 二. 基地開挖時外運土方採廢土不落地方式處理(8.1.1 節、九，p8-7)。
- 三. 面臨路寬 10 公尺以上道路側邊設置高 1.8 公尺以上連續式植栽綠圍籬，且單側開口寬度不得大於 8 公尺。(環說書中請註明使用樹種及設置方式，不使用人造植栽)(8.1.1 節、十，p8-8)。
- 四. 施工期間除了正在進行整地範圍以外之裸露地面全部覆蓋或綠化。(8.1.1 節、十，p8-8)
- 五. 開發案件施工中營建工地 PM_{2.5} 防制相關因應作為(8.1.1 節、四、(九)，p8-1)：
(一)開發單位依「基地周邊洗掃街距離表」執行道路洗掃，並加強逸散性 物料堆、裸露地、車行路徑灑水頻率，每半日至少 2 次。

基地周邊洗掃街距離表：

總樓地板面積	洗掃街距離	備註
30,000 平方公尺以上	一、施工期間道路認養洗掃每週至少 5,000 公尺以上。 二、於開挖、出土及灌漿期間認養洗掃每日至少 5,000 公尺以上(可重複)。	本計畫總樓地板面積為 78,602.24m ²

- (二)針對開挖、打樁等易造成揚塵作業，於作業期間同步灑水減少揚塵。
- (三)逸散性物料堆覆蓋比例應達 90%、裸露地覆蓋比例達 90%或每小時灑水、車行路徑應每小時灑水。
- (四)開發單位於洗掃車輛加裝 GPS 追蹤系統及前後行車紀錄器，並將前述 GPS 定位及前後行車紀錄影像即時公開於公開網站，俾利主管機關掌握 PM_{2.5} 監控情形，另相關紀錄檔案應保存 30 日備查。
- (五)開發單位於基地出入口處加裝攝影監視系統，以利監控相關車輛於洗車臺上清洗輪胎之影像，亦可保全工地安全，相關監控即時影像應公開於公開網站，另影像檔案應保存 30 日備查。
- (六)相關洗掃街請依照環保署相關指引辦理。

- 六. 施工期間以預鑄式污水處理或簡易廁所收集生活污水，且經集水處理後再排放(8.1.1 節、五，p8-4)。
- 七. 水溝蓋覆蓋濾網，並維持水溝暢通且濾網定期更換(8.1.1 節、五，p8-3)。
- 八. 於開挖及出土期間，應每月辦理監測空氣品質、噪音振動及交通等每項各 1 次(8.2 節，p8-12)。
- 九. 施工期間定期疏通工地周圍之排水溝，並於完工時再確實疏通，疏通工作有照片及記錄供查(8.1.1 節、五，p8-3)。
- 十. 施工期間若有工地周界道路破損之情形，協助修補，以維護行人、車輛之安全及市容之美觀(8.1.1 節、十，p8-6)。
- 十一. 開發案件位於地下水補注區，施工期間抽水後再利用並設置 15 噸以上之臨時水塔，以提供附近居民、公共設施及工地所需之用水(8.1.1 節、五，p8-4)。

設置臨時水塔容量表：

地下水總抽取量	設置臨時水塔容量	備註
100 萬噸以下	至少 5 噸至 10 噸。	---
100 萬噸至 150 萬噸	至少 10 噸以上。	---
150 萬噸以上	至少 15 噸以上。	---

- 十二. 高樓建築環評開發案件開發單位應參照公寓大廈管理條例相關規定，於大樓成立管理委員會及營運期間完成監測計畫後，應向本局申請變更管理委員會為新開發單位。

開發單位名稱：台新建築經理股份有限公司

開發單位負責人：刁建生

中華民國 年 月