

裕大花園別墅 D 區開發案
環境影響評估報告書
申請備查內容(第三次)

(建築配置暨私設通路出入動線位置調整)

申請單位：萬寶資產管理股份有限公司

規劃單位：成邑工程顧問有限公司

中華民國一〇九年八月

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：萬寶資產管理股份有限公司

(二) 營業所或事務所地址：40041

臺中市 中區 臺灣大道一段 501 號 9 樓之 1

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

本次變更，為基地東側住宅區(本公司編號為 A3~A5)配合建築師針對建築型式、外觀與動線的調整，因應現今市場所需而修正此區的進出通路位置與建築配置；依據環境影響評估法施行細則第 36 條第 2 項第 1 款規定，本次變更非環境保護設施局部調整位置，且在原有開發基地範圍內，調整私設通路與建築物位置，符合環評法施行細則第 36 條第 2 項規定。

(二) 申請變更理由及內容

本案環境影響評估報告書(定稿本)於民國 89 年 5 月 16 日府環一字第 50828 號函結論並公告在案；後因地籍資料重整、開發單位更名與配合市政府「台中市大坑風景特定區」草案之擬定，曾於民國 97 年 05 月 05 日向台中市政府提出「裕大花園別墅(D區)開發案—環境影響差異分析暨環境現況差異分析及對策檢討報告」，業經台中市政府環境保護局審定(府授環管字第 0980203117 號函核)。

後因配合開發許可，調整區內道路配置、降低挖填方量、降低開發戶數由 640 戶降為 378 戶、增加公園綠地，辦理本案之變更內容對照表(第 1 次)並於民國 99 年 3 月 18 日核定核定在案。

本案水土保持工程與雜項工程施工期間因原滯洪沉砂池座落位置位移，與南側加勁擋土牆配合鄰地地主要求往基地內退縮，亦曾針對上述變更內容於提出「裕大花園別墅(D區)開發案環境影響評估報告書—第 2 次變更內容對照表」申請，業經台中市政府環境保護局環評大會審定在案(104.03.26 中市環綜字第 1040028989 號函核准)。

第一次申請備查內容，主要配合建築師針對建築型式、外觀與動線的調整，為更符合市場所需而修正建築配置，且修正後戶數更由 378 戶降為 369 戶，降低開發戶數，且變更內容不涉及環境保護設施調整，因此在引進戶數降低情形下對環境品質維護有利；業經市府環保局環民國 105 年 06 月 17 日中市環綜字第 1050062234 號函核備在案。

第二次申請備查內容，肇因施工期間，因應工程的施做與水土保持相關

設施配合現地地質條件調整與考量建築配置的穩定性。有關水土保持計畫變更並經台灣省土木技師公會審定與市府水利局核定在案而提出；業經市府環保局環民國 108 年 05 月 16 日中市環綜字第 1080050605 號函核准在案。

變更內容對照表(第 2 次)為民國 107 年因應公司將旅館區房間數由原先設置的 338 間降至為 280 間；於基地區內申請開鑿一溫泉井，預估抽水量在 250CMD 供民眾泡湯之用；將原規劃之三處污水處理廠整併為二處，不降低處理效能；此變更業經市府環保局環民國 105 年 06 月 17 日中市環綜字第 1050062234 號函核備在案。。

本次備查申請(第三次)，主因為配合國際建築設計團隊所規劃，調整基地東側部分住宅區的進出通路動線與建築配置(區內自行編號為 A3~A5 範圍)，因與原核定配置有所不同而提出，變更內容不涉及環境保

護設施調整；有關本案變更計畫歷程與變更內容，詳表 1 說明。

表 1 本次及歷次申請變更內容與原通過內容之比較

裕大花園別墅 D 區開發案環境影響評估報告書 (89.05.16 八九府環一字第 50828 號函)	歷次變更內容					本次變更	本次變更內容對照表-本次變更理由	
	裕大花園別墅 D 區開發案一環境影響差異分析及對策檢討報告定稿本 (98 年 8 月 12 日府授環管字第 0980203117 號函核准)	裕大花園別墅 D 區開發案環境影響評估報告書一變更內容對照表 (定稿本) (99 年 3 月 18 日府授環管字第 0990070472 號函核准)	裕大花園別墅 D 區開發案環境影響評估報告書一第 2 次變更內容對照表 (定稿本) (104 年 3 月 26 日中市環綜字第 1040028989 號函核准)	裕大花園別墅 D 區開發案環境影響評估報告書一申請備查內容 (105 年 6 月 17 日中市環綜字第 1050062234 號函核准)	裕大花園別墅 D 區開發案環境影響評估報告書申請備查內容 (第二次) (106 年 8 月 22 日中市環綜字第 1060092754 號函核准)	裕大花園別墅 D 區開發案環境影響評估報告書一第 3 次變更內容對照表 (定稿本) (108 年 5 月 16 日中市環綜字第 1080050605 號函核准)		
<p>(1) 設計污水量</p> <p>A. 住宿別墅區污水處理廠, 平均日污水量=2800M³/d、最大日污水量=4000M³/d、最大時污水量=8400M³/d</p> <p>B. 休閒渡假旅館區污水處理廠, 平均日污水量=203M³/d 最大日污水量=290M³/d 最大時污水量=609M³/d (詳見 P5-21)</p> <p>(5) 污水處理廠配置</p> <p>A. 住宿別墅區污水處理廠污水處理廠位置佔地 4300 m²</p> <p>B. 休閒渡假旅館區污水處理廠, 本污水處理廠佔地 500 m² (詳見 P5-22)</p>	<p>1. 變更開發單位由裕大企業股份有限公司改為萬寶資產管理股份有限公司。</p> <p>2. 因應地籍調整, 面積由 125.0937 公頃改為 140.233 公頃, 增加部分皆做為公共設施與公園綠地, 不增加建築用地。(詳見環境影響差異分析摘要表)</p> <p>3. 污水處理廠由兩座改為三座:</p> <p>北區 平均日污水量=838.5M³/d、最大日污水量=1215.5 M³/d 以 1300M³/d 計。</p> <p>南區 平均日污水量=1824.5M³/d、最大日污水量=2645 M³/d 以 2700M³/d 計。</p> <p>旅館區污水處理廠, 同原環評規劃, 採 290M³/d。(詳見附 8-6)</p>	<p>1. 配合大坑開發許可委員會建議, 調整區內道路配置。</p> <p>2. 降低挖填方量, 挖方量由 196 萬立方降為 156 萬立方, 減少 40 餘萬立方土方的挖填。</p> <p>3. 降低開發戶數, 由 640 戶降為 378 戶, 增加公園綠地, 對環境衝擊有正面的效益。(詳見環境影響差異分析摘要表及 P2-8~P2-11)</p> <p>4. 變更後污水處理計畫</p> <p>北區 平均日污水量=818M³/d、最大日污水量=1169.74M³/d, 以 1200M³/d 計。</p> <p>南區 平均日污水量=770.8M³/d、最大日污水量=1102.24M³/d 以 1200M³/d 計。</p> <p>旅館區污水處理廠, 同原環評規劃。(詳見附 2-3)</p>	<p>1. 滯洪沉砂池依現地地形狀況調整。</p> <p>2. 加勁擋土牆配合鄰地地主要求由原位置往內退縮。(詳見環境影響差異分析對照表及 P2-1~P2-2)</p>	<p>1. 住宅區開發戶數變更為 369 戶 (原為 378 戶)</p> <p>2. 建築配置圖內住宅區位置調整。(詳見 P4、表 1 申請備查內容)</p>	<p>1. 基地東南側道路、建築物及停車場位置變更。</p> <p>2. 滯洪沉砂池形狀變更。(詳見 P3 表 1 申請備查內容 (道路偏移、停車場位置與滯洪沉砂池位置調整))</p>	<p>1. 旅館區房間數由 338 間降為 280 間。</p> <p>2. 污水處理廠由三處再整併為兩處、處理量由 2690CMD 改為 1550CMD 北區 平均日污水量=658.65M³/d 最大日污水量=941.87M³/day, 採 950M³/day 設計</p> <p>南區 平均日污水量=414M³/day 最大日污水量=592.02M³/day 採 600M³/day 設計 (附 1-1~附 1-2)</p> <p>3. 新增溫泉井設施, 溫泉量為 250CMD, 以吸引遊客駐留。</p>	<p>1. 調整東側部分住宅區進出通路的動線與建築配置的位置。詳見 P6、圖 2 與 P7、圖 3, 配合建築調整後檢討植生綠化面積。</p> <p>2. 調整後:</p> <p>a. 區內通路面積由 5359 m²→5760.94 m² 增加 401.94 m², 增加在迴車道、囊底路與後排建築私設通路位置, 提高行車的安全。</p> <p>b. 植生綠化範圍: 原開發計畫建蔽率 17.47%, 本次建照申請 A3(35854.76 m²) 建蔽率 17.45%、A4(34992.71 m²) 建蔽率 16.09%、A5(20819.99 m²) 建蔽率 15.23%, 基層建築面積由 16014.3 m² 降為 15057.64 m², 即空地增加 956.66 m² 作為植生, 較私設通路增加之面積為大, 就植生範圍而言增加 554.72 m², 對環境無不利的影響。</p>	<p>僅就區內私設通路與建築配置調整, 不涉及其他變更事項, 調整後區內通路面積增加 401.94 m², 友善行車, 另植生綠化範圍因建蔽率的降低, 增加 956.66 m² 的空地可做植生, 對環境友善, 無不利的影響, 符合環境影響評估法施行細則第 36 條第 2 項第 1 款規定。</p>
圖 5-7 建築配置圖 (詳見 P5-15)	圖 2-3 全區配置位置圖 (詳見 P2-15)	圖 2-4 本次變更(第二次)全區配置圖 (詳見 P2-13)	圖 2-19 變更前後全區配置位置圖 (詳見 P2-21)	圖 2、本次變更建築配置圖 (詳見 P7)	圖二、本次申請核備之全區配置圖 (詳見 P5)	圖 6、本次變更之全區建築配置圖 (詳見 P13)	圖 2、本次變更之全區配置圖(P6)	



圖 2、本次變更之全區配置圖

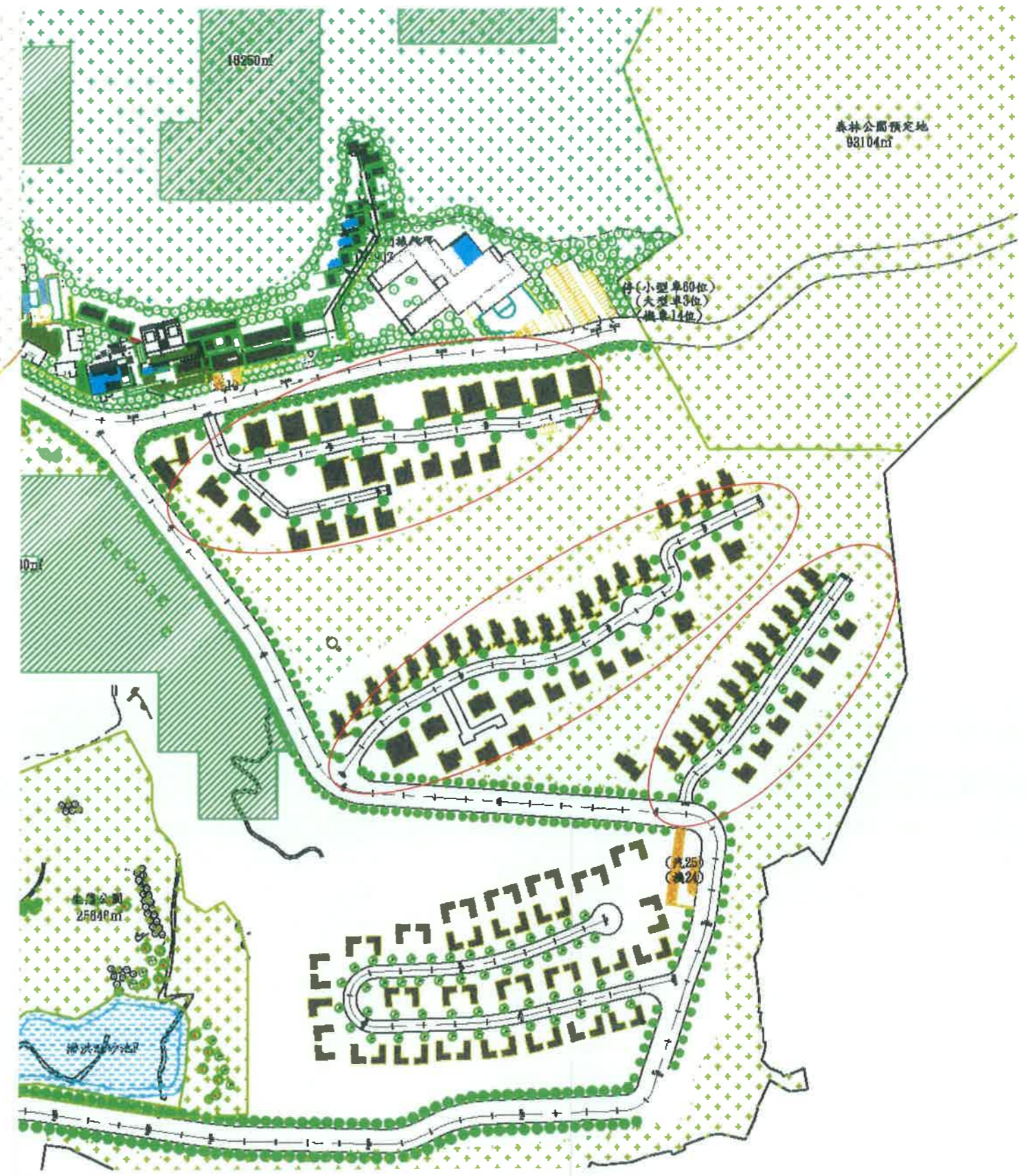
已輕



說明：變更前、後之建築配置圖，肇因新規劃團隊對於住宅區社區進出口位置的調整，配合戶間高低、差的錯落而更改區內私設通路的位置，不涉及其他變更事項



圖 2、本次變更之全區配置圖



說明：變更前、後之建築配置圖，筆因新規劃團隊對於住宅區社區進出口位置的調整，配合戶間高低、差的錯落而更改區內私設通路的位置，不涉及其他變更事項

表 2 申請備查內容（建築配置暨私設通路出入位置調整）

前次環境影響評估報告書－第 3 次變更內容對照表（定稿本）內容	本次申請備查內容（第三次）	備查理由
原 15M-2 道路南側之建築配置規劃進出口位於東側高處，進入後順私設通路往下（西）通行，再進入各戶中。（原環境影響評估報告書－變更內容對照表（第三次）定稿本 P13。（詳圖 1）	考量國人行車習慣與安全考量，將進出口由東側高處改至西側低處，並增加迴車空間與囊底路的面積，另配合建築物配置新增區內通路的範圍；總增加私設通路面積 401.94m ² ，可提升行車安全；另因建蔽率的下調，致使基層建築面積減少，增加 956.66m ² 的空地可做植生，有利於環境。	1. 本次備查僅就用建築區塊內進出口位置與建築配置調整，不涉及其他事項的變更；符合環評法施行細則第三十六條第 2 項第 1 款規定。

三、其他經主管機關指定之事項

無