

台中市北屯區大富段 529 地號等 10 筆土地住宅社區開發案

環境影響說明書

申請備查內容



開發單位：明倫文教基金會

中華民國 106 年 10 月 2 日



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：明倫文教基金會

(二)營業所或事務所地址：40247 台中市南區民生路 9 巷 30 號 3 樓

趙正玉

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

台中市北屯區大富段529地號等10筆土地住宅社區開發案環境影響說明書申請備查內容及擬辦理變更事項及符合環境影響評估法施行細則第 36 條第 2 項說明，詳表 1 所示。

表 1 變更情形、申請變更理由及內容

項目	原環境影響說明書 (府授環管字第 0940211339 號，94 年 11 月 14 日)	變更理由及內容	符合環境影響評估法 施行細則第 36 條第 2 項之情形
1	第五章 P.5-3	因配合整體空間規畫及建築細部要求，本案變更建築基地面積、建築基地面積占基地面積百分比、道路退縮地面積、道路退縮地面積占基地面積百分比、實設建築面積、總容積樓地板面積、建蔽率、容積率等項目，詳表 2 及表 3 說明。	符合第 36 條第 2 項第 8 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有利。

(二)申請變更理由及內容

1. 本案擬變更建築基地面積、建築基地面積占基地面積百分比、道路退縮地面積、道路退縮地面積占基地面積百分比、實設建築面積、總容積樓地板面積、建蔽率、容積率等項目，其申請變更理由及內容說明詳表 2 及表 3。

表 2 環境影響說明書申請變更理由及內容說明表

變更項目	原環境影響說明書 內容(府授環管字第 0940211339 號，94 年 11 月 14 日)	第一次備查內容(府 授環管字第 1050213433 號，105 年 10 月 12 日)	本次備查 內容	增減值	備查理由
建築基地 面積	20837.5m ²		20824.62m ²	-12.88m ² (20837.5m ² -20824.62m ² =12.88m ²)	本案因基地範圍內部分道路面積位於建築線指定之外，應計入道路退縮地面積，無法計入建築基地面積，故調整後實設建築基地面積減少 12.88m ² (20837.5 m ² -20824.62 m ² =12.88 m ²)。 變更符合環評法施行細則第 36 條第 2 項第 8 款變更內容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有利。

變更項目	原環境影響說明書 內容(府授環 管字第 0940211339 號, 94 年 11 月 14 日)	第一次備 查內容(府 授都管字第 1050213433 號, 105 年 10 月 12 日)	本次備查 內容	增減值	備查理由
建築基地 面積占基 地面積百 分比	70.81%		<u>70.77%</u>	-0.04% (70.81%- 70.77%=0.04%)	本案因基地範圍內部分道路面積位於建築線指定之外, 應計入道路退縮地面積, 無法計入建築基地面積, 故調整後實設建築基地面積占基地面積百分比減少 0.04% (70.81%-70.77%=0.04%)。 變更符合環評法施行細則第 36 條第 2 項第 8 款變更內容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有利。
道路退縮 地面積	0		<u>12.88m²</u>	+12.88m ²	本案因基地範圍內部分道路面積位於建築線指定之外, 應列為道路退縮地, 面積為 12.88 m ² 。 變更符合環評法施行細則第 36 條第 2 項第 8 款變更內容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有利。
道路退縮 地面積占 基地面積 百分比	0		<u>0.04%</u>	+0.04%	本案因基地範圍內部分道路面積位於建築線指定之外, 應列為道路退縮地, 故調整後實設道路退縮地面積占基地面積百分比為 0.04%。 變更符合環評法施行細則第 36 條第 2 項第 8 款變更內容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有利。
建築面積	4167.5m ² (第五章 P. 5-3)	4149.96 m ² (第二章 P. 38)	<u>4149.5 m²</u>	-0.46m ² (4149.96m ² -4149.5m ² =0.46m ²)	因建築細部調整, 故調整後實設建築面積減少 0.46m ² (4149.96 m ² -4149.5 m ² =0.46 m ²)。 變更符合環評法施行細則第 36 條第 2 項第 8 款變更內容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有利。

變更項目	原環境影響說明書 內容(府授環 管字第 0940211339 號, 94 年 11 月 14 日)	第一次備 查內容(府 授都管字第 1050213433 號, 105 年 10 月 12 日)	本次備查 內容	增減值	備查理由
總容積樓 地板面積	8335 m ² (第五章 P. 5-3)	8217.36 m ² (第二章 P. 38)	<u>8217.24 m²</u>	-0.12m ² (8217.36m ² -8217.24m ² =0.12m ²)	因建築細部調整,故調整後實設總容積樓地板面積減少 0.12m ² (8217.36 m ² -8217.24 m ² =0.12m ²)。 變更符合環評法施行細則第 36 條第 2 項第 8 款變更內容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有利。
建蔽率	20%	19.92%	<u>19.93%</u>	+0.01% (19.93%-19.92% =0.01%)	因扣除道路退縮地,致建築基地面積縮小,建蔽率百分比因而增加 0.01%(19.93%-19.92%=0.01%)。 變更符合環評法施行細則第 36 條第 2 項第 8 款變更內容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有利。
容積率	40%	39.44%	<u>39.46%</u>	+0.02% (39.46%-39.44% =0.02%)	因扣除道路退縮地,致建築基地面積縮小,容積率百分比因而增加 0.02%(39.46%-39.4%=0.02%)。 變更符合環評法施行細則第 36 條第 2 項第 8 款變更內容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有利。

表 3 面積檢討表(變更前後對照)

土地使用項目		面積(㎡)				百分比(%)				建築面積(㎡)				總容積樓地板面積(㎡)				建蔽率(%)				容積率(%)			
		原環境 影響說明書內容 (府授環管字第 0940211339 號，94 年 11 月 14 日)	第一次 備查內容 (府授環管字第 1050213433 號，105 年 10 月 12 日)	本 次 備 查 內 容	增 減 值	原 環 境 影 響 說 明 書 內 容	第 一 次 備 查 內 容	本 次 備 查 內 容	增 減 值	原 環 境 影 響 說 明 書 內 容	第 一 次 備 查 內 容	本 次 備 查 內 容	增 減 值	原 環 境 影 響 說 明 書 內 容	第 一 次 備 查 內 容	本 次 備 查 內 容	增 減 值	原 環 境 影 響 說 明 書 內 容	第 一 次 備 查 內 容	本 次 備 查 內 容	增 減 值				
不可開發區		2957.22				10.05																			
建 築 基 地 面 積	建地	4167.5	4149.96	4149.5	-0.46 (4149.96-4149.5 =0.46)	14.16	14.103	14.102	-0.001 (14.103-14.102 =0.001)	4167.5	4149.96	4149.5	-0.46 (4149.96- 4149.5 =0.46)	8335	8217.36	8217.24	-0.12 (8217.36 -8217.24 =0.12)	20	19.92	19.93	+0.01 (因扣除道路退縮地，致 建築基地面積縮小，百分 比因而增加)	40	39.44	39.46	+0.02 (因扣除道路退縮地，致 建築基地面積縮小，百分 比因而增加)
	空地	16670	16687.54	16675.12	-12.42(16687.54 -16675.12=12.42)	56.65	56.71	56.67	-0.04(56.71- 56.67=0.04)	皆綠化處理，增加透水性															
	小計	20837.5(謄本面積)		20824.62 (扣除道路 退縮地)	-12.88(20837.5- 20824.62=12.88)	70.81		70.77	-0.04(70.81- 70.77=0.04)																
公 共 設 施 、 設 備 、 道 路 退 縮 地	電信、電力機 房	24				0.08				設置於管理室內(無變更)															
	垃圾集 散場	8				0.03				依資源分類設置收集桶(無變更)															
	永久性滯洪 沉沙池	280				0.95				上池為沉砂池、下池為滯洪池(無變更)															
	道路(7m)	4536				15.42				單側各留設 1m 寬的步道，可納入空地比(無變更)															
	污水收 集池	100				0.34				埋於地下 1m，上面加蓋綠化處理(無變更)															
	預撥用地(綠 地)	681.6				2.32				綠化兼納入空地比(無變更)															
	道路退 縮地	0		12.88	+12.88	0		0.04	+0.04 (0.04-0=0.04)	因基地範圍內部分道路面積位於建築線指定之外，應列為道路退縮地面積，無法計入建築基地面積。因此建築基地面積縮小，變更符合環評法施行細則 第 36 條第 2 項第 8 款變更內容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有利。															
小計		5629.6		5642.48	+12.88(5642.48- 5629.6=12.88)	19.14		19.18	+0.04(19.18-19. 14=0.04)																
合計		29424.32				100																			

附件 1 原環境影響說明書內容第五章 P.5-3

表 5-2-1 土地使用計畫表

土地 使用 項 目	面 積 (m ²)	百分比 (%)	建築面積 (m ²)	總容積樓地板 面積 (m ²)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
不可開發區	2,957.22	10.05				
建築 基地	4,167.5	14.16	4,167.50	8,335	20	40
空地	16,670.00	56.65	皆綠化處理，增加透水性			
面積 小計	20,837.50	70.81				
公 共 設 施 、 設 備	電信、電力機房	24	0.08	設置於管理室內		
	垃圾集散場	8	0.03	依資源分類設置收集桶		
	永久性滯洪沉砂池	280	0.95	上池為沉砂池、下池為滯洪池		
	道路(7m)	4,536	15.42	單側各留設 1m 寬的步道，可納入空地比		
	污水收集池	100	0.34	埋於地下 1m，上面加蓋綠化處理		
	預撥用地(綠地)	681.6	2.32	綠化兼納入空地比		
	小計	5,629.60	19.14			
合計	29,424.32	100				

註：建蔽率＝建築面積÷可建築基地面積×100%

容積率＝總樓地板面積÷可建築基地面積×100%

綠蔽率＝綠化覆蓋面積÷可建築基地面積×100%

法定空地比＝(可建築基地面積－建築面積)÷可建築基地面積×100%

附件 2 變更開發計畫核定內容第二章 P.38

表 2-6 變更後之開發項目摘要表

土地使用項目	面 積 (m ²)	百分比 (%)	建築面積 (m ²)	總容積樓地板 面積 (m ²)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
不可開發區	2,957.22	10.05				
建築 基地	4,149.96	14.10	4,149.96	8,217.36	19.92	39.44
空地	16,687.54	56.71	皆綠化處理，增加透水性			
面積 小計	20,837.50	70.81				
公 共 設 施 、 設 備	電信、電力機房	24	0.08	設置於管理室內		
	垃圾集散場	8	0.03	依資源分類設置收集桶		
	永久性滯洪沉砂池	280	0.95	上池為沉砂池、下池為滯洪池		
	道路(7m)	4,536	15.42	單側各留設 1m 寬的步道		
	污水收集池	100	0.34	埋於地下 1m，上面加蓋綠化處理		
	預撥用地(綠地)	681.6	2.32	綠化		
	小計	5,629.60	19.14			
合計	29,424.32	100				

註：為因應建築審查時建築相關面積可能微調，故本計畫建築相關面積以建築執照核准為主。

2. 本案因建築細部調整，建築面積減少，故重新檢討挖填土方，檢討後挖方量及填方量皆減少 57m^3 ，亦維持挖填平衡原則。變更符合環評法施行細則第 36 條第 2 項第 8 款變更內容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有利。其建築挖方計算檢討(變更前後對照)詳表 4。

表 4 建築挖填方計算(變更前後對照)

項目	原環境影響說明書內容(府授環管字第 0940211339 號，94 年 11 月 14 日)	第一次備查內容(府授都管字第 1050213433 號，105 年 10 月 12 日)	本次備查內容	增減值
建築面積	4167.5 m^2	4149.96 m^2	<u>4149.5 m^2</u>	-0.46 m^2 ($4149.96 \text{ m}^2 - 4149.5 \text{ m}^2 = 0.46 \text{ m}^2$)
挖方量	13261 m^3 (第五章 P.5-26)	不變	<u>13204 m^3</u>	-57 m^3 ($13261 \text{ m}^3 - 13204 \text{ m}^3 = 57 \text{ m}^3$)
填方量	13261 m^3 (第五章 P.5-26)	不變	<u>13204 m^3</u>	-57 m^3 ($13261 \text{ m}^3 - 13204 \text{ m}^3 = 57 \text{ m}^3$)

三、其他經主管機關指定之事項

無。



	圍牆
	地界線
	建築線
	基地內通路
	排水暗溝
	排水明溝
	排水溝

[illegible]

工程名稱
PROJECT TITLE
明倫山莊住宅新建工程

■ 名
DRAWING NAME

核准 APPROVED BY	比例 SCALE A3:1/1000 A1:1/500
設計 DESIGN BY	日期 DATE 106.07.01
繪圖 DRAWN BY	校對 CHECKED BY
圖號 DRAWING NO. A2-1	張號 SHEET NO. 9/187

第 二 章
SUMMARY

本案於96年05月11日取得府都發字第 0960106033 號之開發計畫，並於99年11月16日取得99府都建雜使字第 00055 號之雜項使用執照。變更開發計畫書依中華民國105年10月12日府授都管字第1050213433號函取得准予開發許可。

聯外排水Dout2
(排放至公共排溝)

建築物四周圍外牆詳圖 S: 1/50

全區配置圖—壹層平面圖及圍牆配置圖 A1=1:500
A3=1:1000

21