

臺中市北屯區崇德段 298 地號店鋪及集合住宅新建工程

環境影響說明書

申請備查內容

開發單位：順天建設股份有限公司

中華民國 107 年 1 月 31 日

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：順天建設股份有限公司

(二) 營業所或事務所地址：40758 臺中市文心路二段 201 號 3F

二、符合環境影響評估法施行細則第 36 條第 2 項情形、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

臺中市北屯區崇德段 298 等 9 筆地號店舖及集合住宅新建工程環境影響說明書申請備查內容（如地號合併、建築設計面積變更、建築物高度誤植更正、住宅戶數變更及地上層植栽調整等）及擬辦理變更事項符合環境影響評估施行細則第 36 條第 2 項說明，詳表 1 所示。

表 1 符合環境影響評估法施行細則第 36 條第 2 項之情形彙整表

項目	原環境影響說明書	申請備查內容	符合環境影響評估法施行細則第 36 條第 2 項之情形
1.	第一章 第 1-1 頁 第二章 第 2-1 頁 第四章 第 4-1 頁 第五章 第 5-1 頁	<u>基地地號合併</u> 原開發範圍為臺中市北屯區崇德段 298 等 9 筆地號土地，申請地號合併為臺中市北屯區崇德段 298 等 1 筆地號土地，詳表 2 說明。	變更符合第 36 條第 2 項第 8 款，其他經主管認定未涉及環境保護事項之變更。
2.	第四章 第 4-1 頁 第五章 第 5-2 頁、第 5-7 頁	<u>變更建築面積及建蔽率</u> 原環境影響說明書（定稿本）建築面積 1655.34 m ² 、建蔽率 69.66 %，本次配合「台中市都審及建造執照預審委員會聯席會議審查報告書」，變更後建築面積為 1161.70 m ² （減少 493.64 m ² ）及建蔽率 48.89 %（減少 20.77 %），詳表 3 說明。	變更符合第 36 條第 2 項第 8 款，其他經主管認定未涉及環境保護事項之變更。
3.	第四章 第 4-1 頁 第五章 第 5-2 頁、第 5-7 頁	<u>變更容積率及容積樓地板面積</u> 原環境影響說明書（定稿本）實設容積率 419.89 %、容積率（含獎勵）654.92 %及實設容積樓地板面積（含獎勵）15563.01 m ² ，本次配合「台中市都審及建造執照預審委員會聯席會議審查報告書」，變更後實設容積率 418.78 %（減少 1.11 %）、容積率（含獎勵）653.81 %（減少 1.11 %）及實設容積樓地板面積（含獎勵）15536.57 m ² （減少 26.44 m ² ）詳表 3 說明。	變更符合第 36 條第 2 項第 8 款，其他經主管認定未涉及環境保護事項之變更。
4.	第五章 第 5-7 頁、第 5-8 頁	<u>變更建築物高度</u> 原環境影響說明書（定稿本）第 5-7 頁表 5.2.1-1 中，建築物高度誤植為 88.3 m（不含屋突層 9 m），實際數值應為第	變更符合第 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之變更。

項目	原環境影響說明書	申請備查內容	符合環境影響評估法施行細則第 36 條第 2 項之情形
		5-8 頁圖 5.2.1-1 中，建築物高度為 88.5 m（不含屋突層 9 m）。 且依據附件一本案原核准之建造執照（103 中都建字第 01619 號）亦載明本案之建築物高度為 88.5 m（不含屋突層 9 m），與原環境影響說明書（定稿本）第 5-8 頁圖 5.2.1-1 中之數值一致，故於本次變更一併說明釐清，詳表 3 及附件一說明。	
5.	第五章 第 5-2 頁、第 5-7 頁	住宅戶數變更 本案原設計戶數為 89 戶（店鋪 1 戶、住宅戶 88 戶），本次配合「台中市都審及建造執照預審委員會聯席會議審查報告書」，地上十七層原為 4 戶住宅，變更後地上十七層為 3 戶住宅，故總戶數調整為 88 戶（店鋪 1 戶、住宅 87 戶），變更詳表 4 說明，另因住宅戶數減少 1 戶，故污水使用人數一併檢討，結果表 5 說明。	變更符合第 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之變更。
6.	第五章 第 5-9~10 頁 第 5-26~28 頁	地上層植栽調整 本案配合「台中市都審及建造執照預審委員會聯席會議審查報告書」，地上一層 2 棵落羽松調整為 1 棵檺木及 1 棵樟樹，調整後其位置不變。 另考量建築物防火間隔，需將 1 棵落羽松移動避開防火間隔，經調整後地上一層植栽數量及綠化面積未變更，詳圖 1。 地上二~二十五層部分植栽調整位置及變更植栽種類，部份不易維護管理之植栽種植位置調整至地上三層之露台，經調整後地上二~二十五層植栽總數量未變更，詳圖 2 及圖 3 所示。 本次變更後，各層植栽總數量未變更，各層植栽數量詳表 6 所示。	變更符合第 36 條第 2 項第 8 款，其他經主管認定未涉及環境保護事項之變更。

(二) 申請變更理由及內容

1. 本案土地地號合併，其申請變更理由及內容說明詳表 2。

表 2 原環境影響說明書申請備查內容（地號合併）

變更項目	原環境影響說明書	本次備查內容	備查理由
基地地號	臺中市北屯區崇德段 298 等 9 筆地號土地	臺中市北屯區崇德段 298 地號土地	變更土地地號合併為 1 筆地號，其基地面積未變更，變更符合第 36 條第 2 項第 8 款，其他經主管認定未涉及環境保護事項之變更。

2. 本案擬變更建築設計數值等項目，其申請變更理由及內容說明詳表 3。

表 3 原環境影響說明書申請備查內容（建築設計數值變更）

變更項目	原環境影響說明書	本次備查內容	備查理由
建築面積	1655.34 m ² (詳見原環境影響說明書第 4-1 頁、第 5-2 頁、第 5-7 頁)	<u>1161.70 m²</u>	因配合「台中市都審及建造執照預審委員會聯席會議審查報告書」，其檢討建築面積範圍方式，以結構體完成面處平均高程檢討之，故檢討後建築面積為 1161.70 m²，面積減少 493.64 m²（減少 20.77 %），僅為計算方式差異，實際建築量體並無變更。 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。
建蔽率（實設）	69.66 % (詳見原環境影響說明書第 4-1 頁、第 5-2 頁、第 5-7 頁)	<u>48.89 %</u>	
容積率（實設）	419.89 % (詳見原環境影響說明書第 4-1 頁、第 5-2 頁、第 5-7 頁)	<u>418.78 %</u>	
容積率（實設含獎勵）	654.92 % (詳見原環境影響說明書第 4-1 頁、第 5-2 頁、第 5-7 頁)	<u>653.81 %</u>	
容積樓地板面積（實設含獎勵）	15563.01 m ² (詳見原環境影響說明書第 4-1 頁、第 5-2 頁、第 5-7 頁)	<u>15536.57 m²</u>	
建築物高度	88.3 m（不含屋突層 9 m） (詳見原環境影響說明書第 5-7 頁) 88.5 m（不含屋突層 9 m）	<u>88.5 m（不含屋突層 9 m）</u>	原環境影響說明書（定稿本）表 5.2.1-1 中，將建築物高度誤繕為 88.3 m（不含屋突層 9 m），實際數據應以圖 5.2.1-1 中，建築物高度 88.5 m（不含

	(詳見原環境影響說明書 第 5-8 頁圖 5.2.1-1 建築立面示 意圖)	屋突層 9 m)，故本次一併提出變更更正，詳附件一說明。 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。
--	--	--

3. 本案擬變更住宅戶數，其申請變更理由及內容說明詳表 4，因地上十七層住宅戶數減少 1 戶，故一併檢討污水使用人數，檢討後使用人數仍維持為 560 人，人數未變動故不影響用水量、廢棄物衍生量等事項，污水使用人數計算檢討詳表 5 所示。

表 4 原環境影響說明書申請備查內容(住宅戶數變更)

變更項目	原環境影響說明書	本次備查內容	備查理由
戶數	總戶數 89 戶 (店鋪 1 戶、集合住宅 88 戶)	總戶數 88 戶 (店鋪 1 戶、集合住宅 87 戶)	因地上十七層住宅戶數 4 戶住宅戶調整為 3 戶，總戶數減少一戶，故總戶數調整為 88 戶(店鋪 1 戶、住宅 87 戶)。 變更符合第 36 條第 2 項第 8 款，其他經主管認定未涉及環境保護事項之變更。

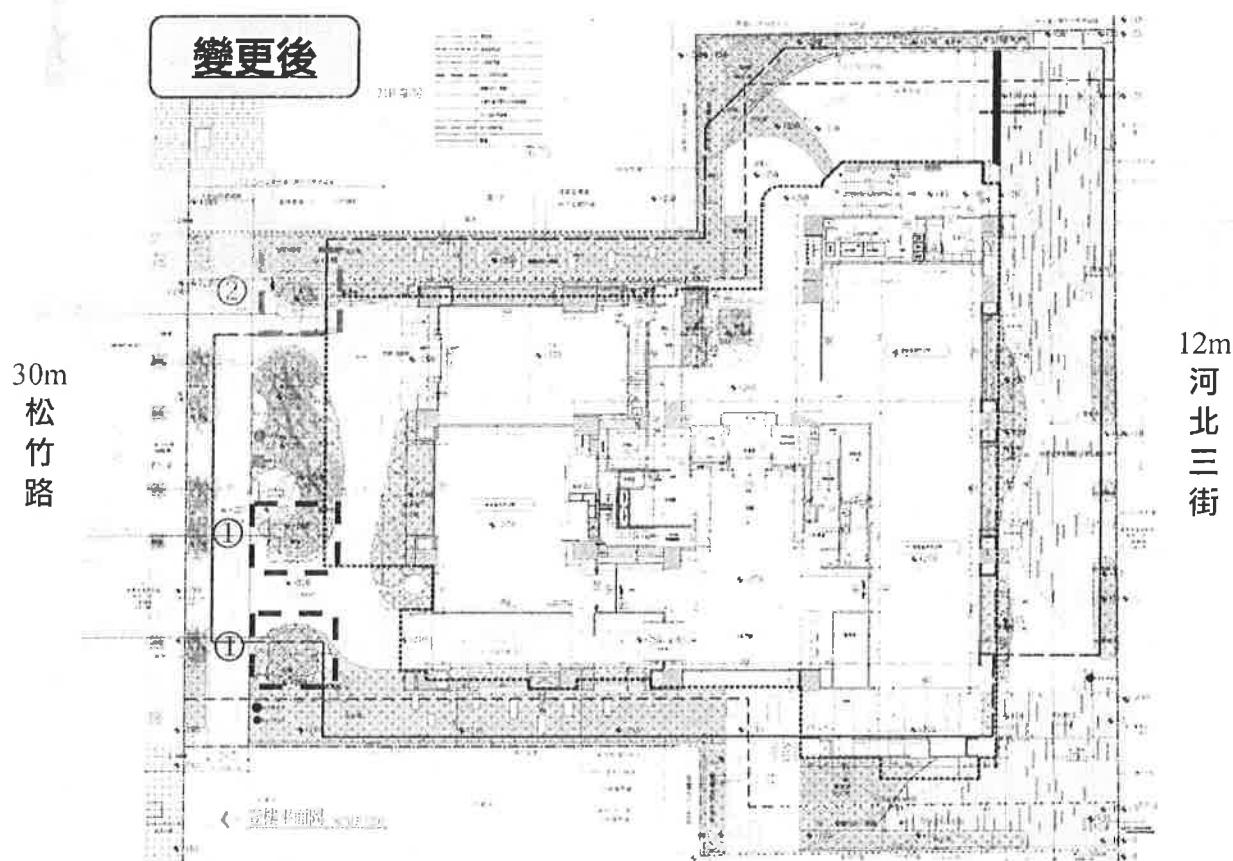
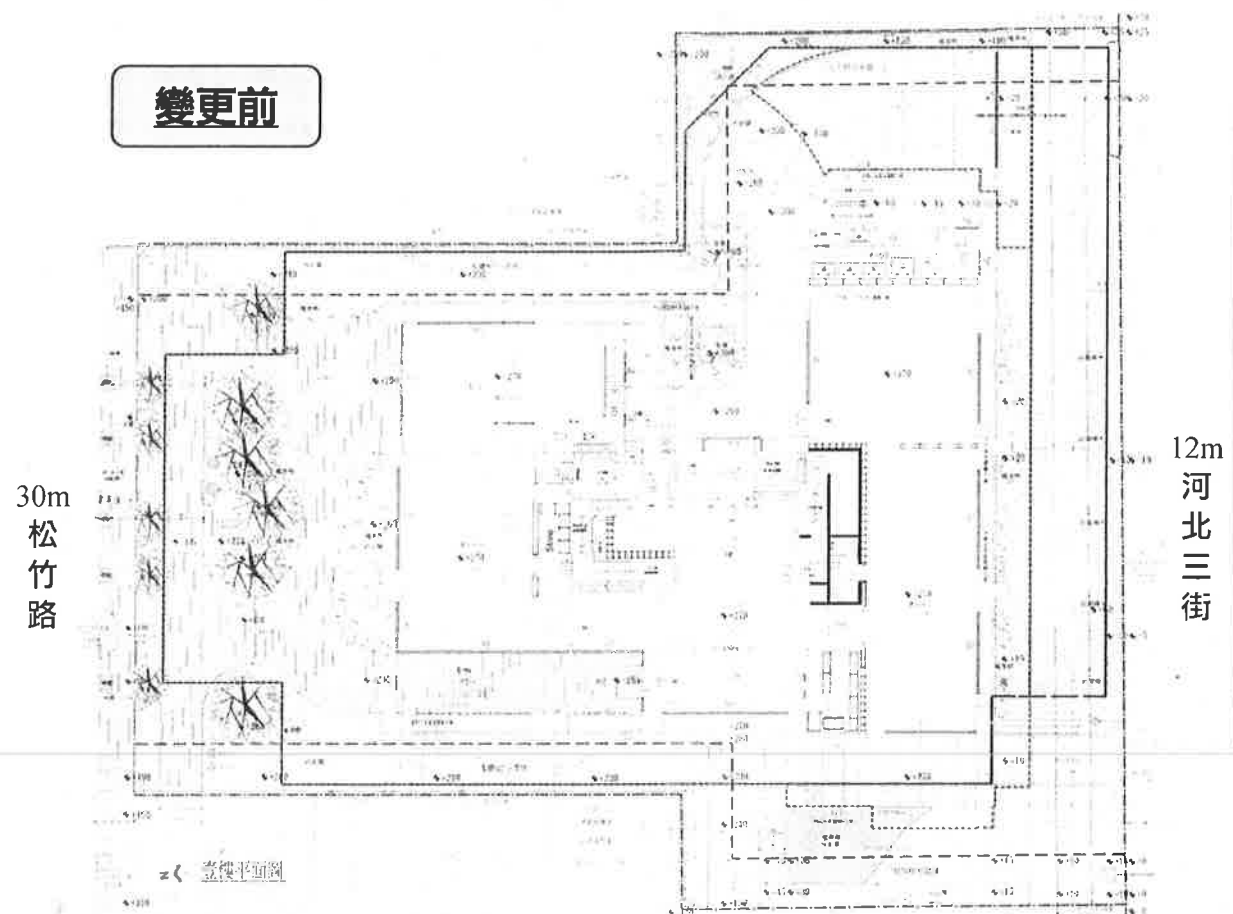
表 5 污水使用人數計算(變更前後對照)

表 3 內水使用人數計算 (變更前後對照)

變更前					
店鋪 【G-3；營業面積每5 m ² 為一人，另乘上開放使用時間 (T=0.4~0.8)】					
樓層	總樓地板面積 (m ²)	使用時間		人數	人數小計
1F	98.57	0.8		16	32人
3F	99.76			16	
集合住宅 【H-2；每戶樓地板面積 (不含公共服務、停車空間、樓梯間及屋頂突出物) 300 m ² 以下者，每 30 m ² 以 1 人計算，人數未達整數時，其零數應計算一人，但每戶不得少於 2 人；超過 300 m ² 者均按 10 人計算】					
樓層	總樓地板面積 (m ²)	人/戶	戶數	人數	人數小計
4F~25F	150~180	6	88	528	528 人
總設計人數				560 人	
變更後					
店鋪 【G-3；營業面積每5 m ² 為一人，另乘上開放使用時間 (T=0.4~0.8)】					
樓層	總樓地板面積 (m ²)	使用時間		人數	人數小計
1F	98.57	0.8		16	32 人
3F	99.76			16	
集合住宅 【H-2；每戶樓地板面積 (不含公共服務、停車空間、樓梯間及屋頂突出物) 300 m ² 以下者，每 30 m ² 以 1 人計算，人數未達整數時，其零數應計算一人，但每戶不得少於 2 人；超過 300 m ² 者均按 10 人計算】					
樓層	總樓地板面積 (m ²)	人/戶	戶數	人數	人數小計
4F~25F	150~180	6	86	516	取 528 人
	≥300	10	1	10	
總設計人數				560 人	

表 6 各層植栽數量表（變更前後對照）

樓層	原環境影響說明書植栽數量		本次備查植栽數量		增減值
	植栽類型	數量	植栽類型	數量	
1F	喬木	24 株 (含行道樹 5 株)	喬木	24 株 (含行道樹 5 株)	-
	灌木	147 株	灌木	147 株	-
	地被	495.42 m ²	地被	495.42 m ²	-
2~3F	灌木-楓港柿	13 株	灌木-楓港柿	13 株	-
	灌木	<u>50 盆</u>	灌木	<u>160 盆</u>	<u>+110 盆</u>
4F~25F	灌木	132 株	小喬木、灌木	132 株	-
	草花	<u>2002 盆</u>	<u>灌木</u>	<u>1892 盆</u>	<u>-110 盆</u>
合計	本次變更後各層植栽總數量不變				±0



植栽表-地上1層								
喬木 - 植栽特性								
圖例	植栽類型	植栽名稱	數量	植栽直徑	植栽高度	植栽冠幅	花期	功能性
	落葉大喬木	柳樹	2 棵	15~20 cm	5~6 m	4~5 m	花期 2~3 月	誘鳥
	落葉大喬木	落羽松	11 棵	15~20 cm	4~5 m	3~4 m	花期 4 月下旬	誘鳥
	長綠大喬木	樟樹	6 棵 (含行道樹 5 棵)	18~20 cm	2~3 m	2~3 m	花期 4~5 月	誘鳥、誘蝶
	落葉大喬木	台灣欒木	5 棵	15~18 cm	3~4 m	3~4 m	花期 2~3 月	誘鳥
灌木、草花								
圖例	植栽類型	植栽名稱	數量	備註				
	大型灌木	楓港柿	123 株	叢植組景				
	大型灌木	樹蘭	24 株	叢植組景				
	地被	台北草	495.42 m ²					

植栽表-地上1層								
喬木 - 植栽特性								
圖例	植栽類型	植栽名稱	數量	植栽直徑	植栽高度	植栽冠幅	花期	功能性
	落葉大喬木	柳樹	2 棵	15~20 cm	5~6 m	4~5 m	花期 2~3 月	誘鳥
	落葉大喬木	落羽松	9 棵	15~20 cm	4~5 m	3~4 m	花期 4 月下旬	誘鳥
	長綠大喬木	樟樹	7 棵 (含行道樹 5 棵)	18~20 cm	2~3 m	2~3 m	花期 4~5 月	誘鳥、誘蝶
	落葉大喬木	台灣欒木	6 棵	15~18 cm	3~4 m	3~4 m	花期 2~3 月	誘鳥
灌木、草花								
圖例	植栽類型	植栽名稱	數量	備註				
	大型灌木	楓港柿	123 株	叢植組景				
	大型灌木	樹蘭	24 株	叢植組景				
	地被	台北草	495.42 m ²					

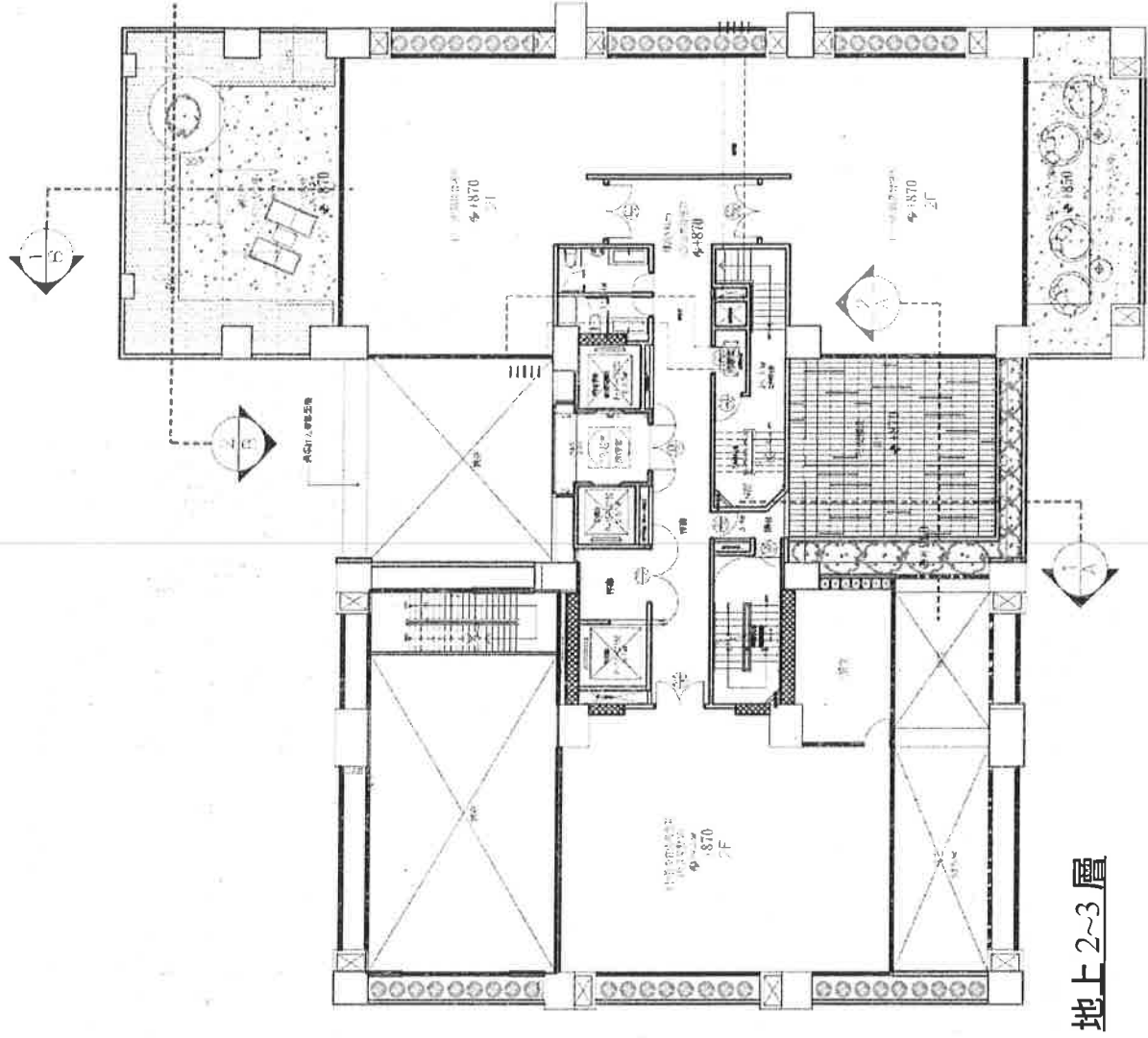
變更說明

- ①取消 2 棵落羽松，改種植為新增 1 棵樟樹及 1 棵台灣欒木。
- ②1 棵落羽松位置微調避開防火間隔，其地上一層植栽總數量及綠化面積均未變更。

圖 1 地上一層景觀植栽配置示意圖

變更前

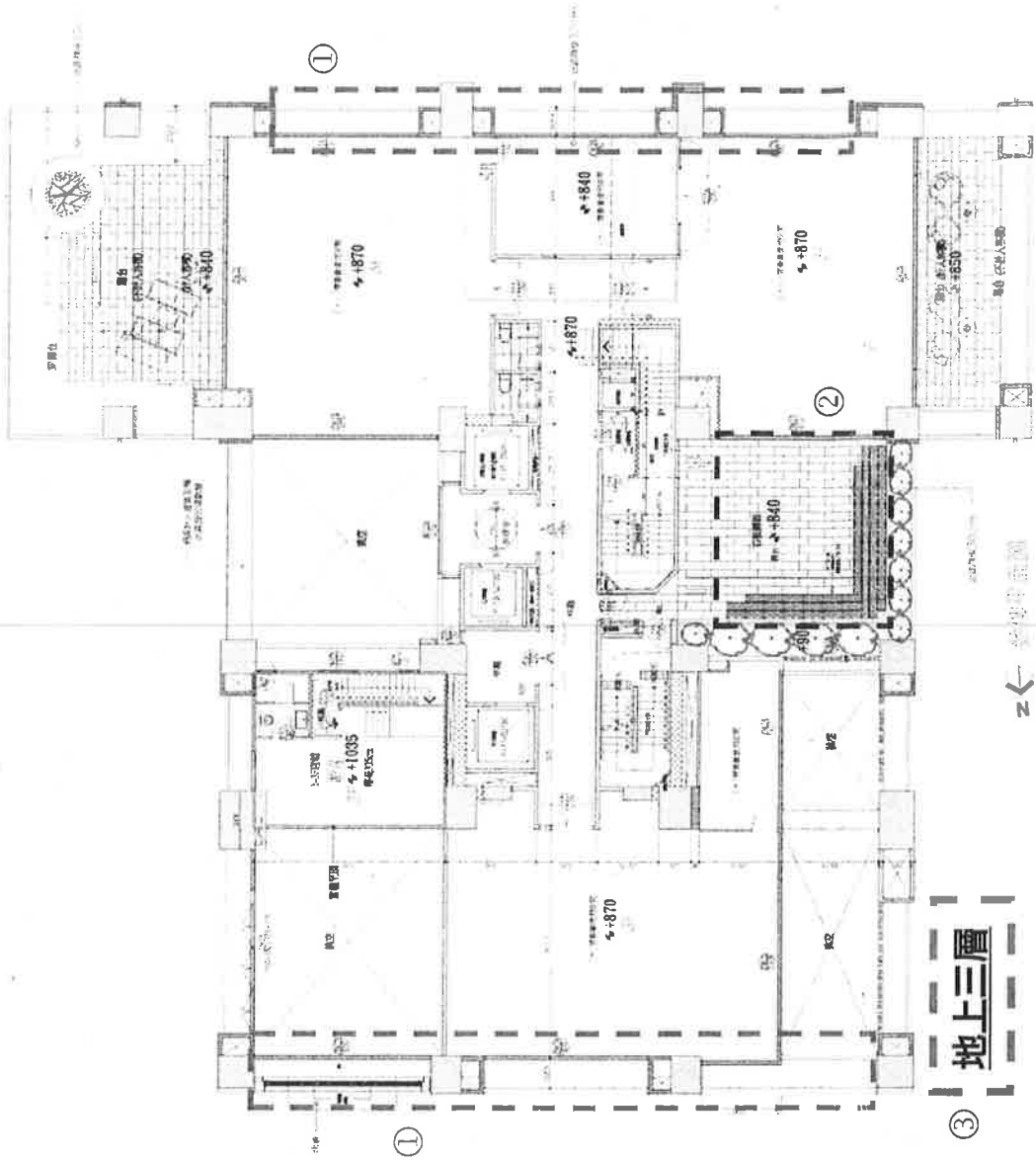
植栽表 - 地上 2~3 層	
灌木、地被	
圖例	植栽名稱
	楓港柿
	台北草



地上 2~3 層

植栽表 地上 3 層	
灌木、地被	
圖例	植栽名稱
	楓港柿
	細葉仙丹
	台北草

變更後



變更說明

- ①配合室內機能將原綠框①中之 50 盆灌木植栽改種植於露台（區塊②藍框內）。
- ②地上四~二十五層部分不易維護管理之 110 盆植栽，改種植於地上三層露台（區塊②藍框內），地上層植栽總數不變。
- ③本樓層為地上三層，原環境影響說明書（定稿本）因配合都審內容誤值為地上 2~3 層，故於本次變更一併修正。

圖 2 地上三層景觀植栽配置示意圖

變更前

植栽表-地上 4~25 層	
灌木、草花	
圖例	植栽名稱
	金露花、南天竹
	地毯草

30m
松竹路

地上四層~地上十三層（單數層）

12m
河北三街

地上四層~地上十三層（雙數層）

30m
松竹路

地上十四層~地上二十五層（單數層）

12m
河北三街

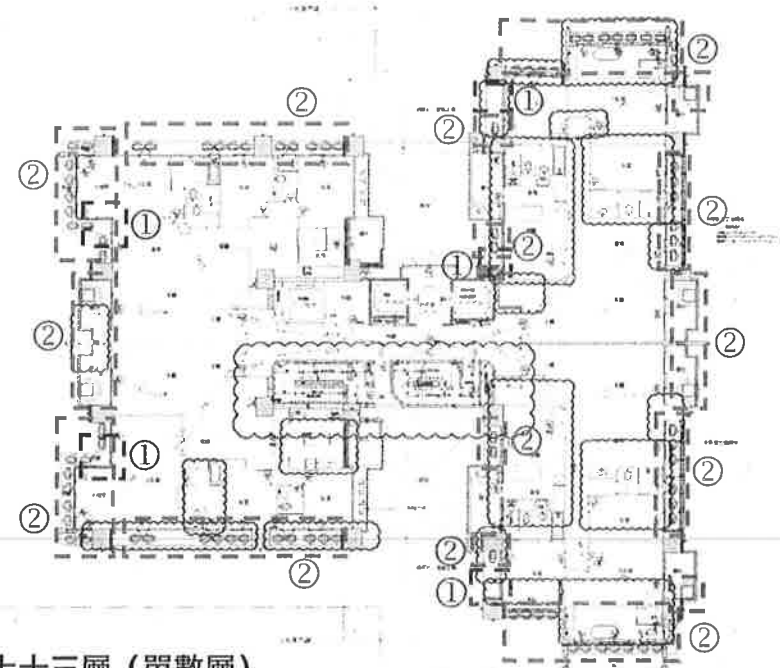
地上十四層~地上二十五層（雙數層）

圖 3 地上四~二十五層景觀植栽配置示意圖（變更前）

變更後

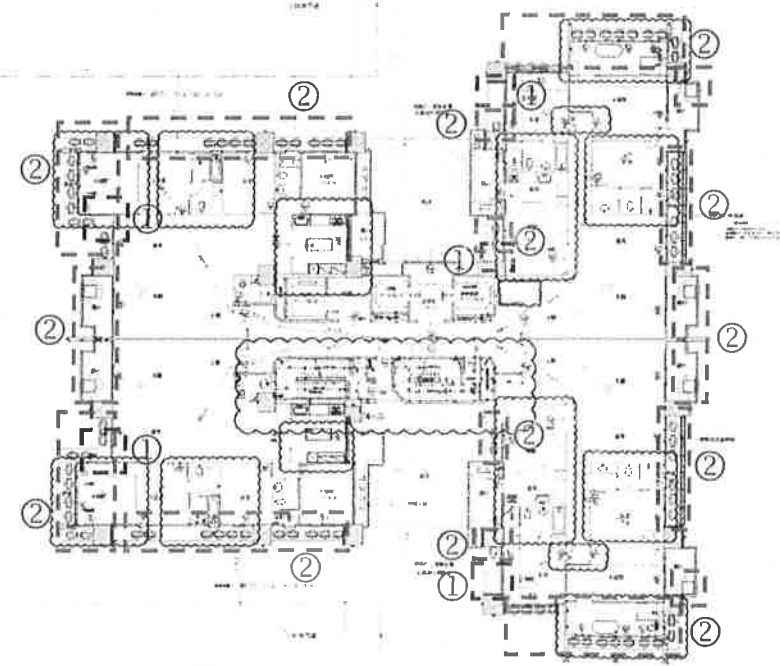
植栽表-地上 4~25 層
小喬木
白水木、緬梔
灌木
南天竹、斑葉海桐、藍絲腎蕨、斑葉鵝掌藤、馬茶等

30m
松竹路



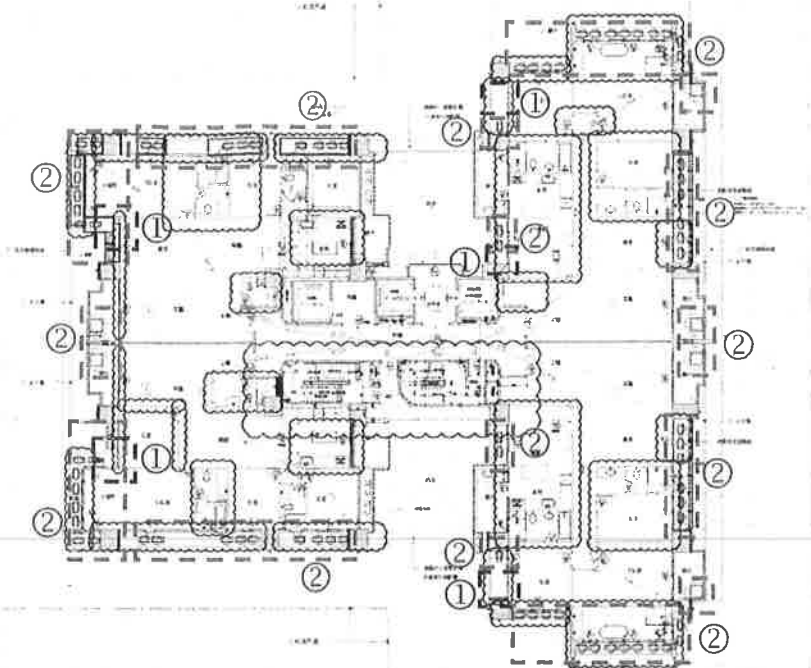
地上四層~地上十三層（單數層）

30m
松竹路

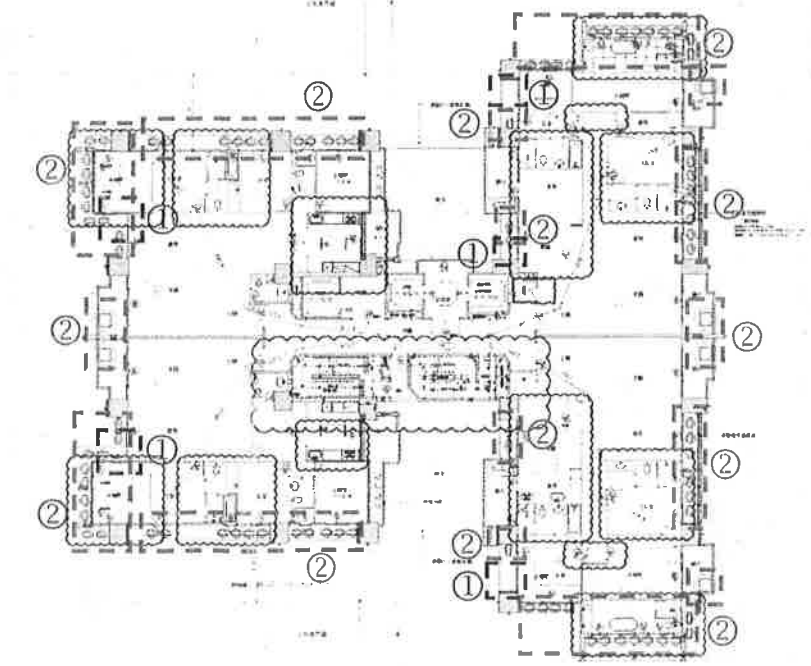


地上十四層~地上二十五層（單數層）

2m
河北三街



12m
河北三街



地上十四層~地上二十五層（雙數層）

變更說明

- ① 地上四至二十五層將藍框區塊
① 減少之不易維護管理植栽(共計 110 盆)，均改種植於地上三層露台，整體地上層植栽總數不變。
- ② 植栽種類由原規劃灌木、花草為金露花、南天竹、地毯草；變更後調整為白水木、緬梔、南天竹、斑葉海桐、藍絲腎蕨、斑葉鵝掌藤、馬茶等。

圖 3 地上四~二十五層景觀植栽配置示意圖（變更後）

三、其他經主管機關指定之事項

無。

附件一 申請備查內容變更前後圖面比對說明
(建築物高度)

(臺中市政府環境保護局103年2月21日中市環綜字第1030017171號核備函)

第五章 開發行為之目的及其內容

表 5.2.1-1 面積檢討表

高度誤繕

註：依據臺中市建築管理自治條例第32條規定辦理。

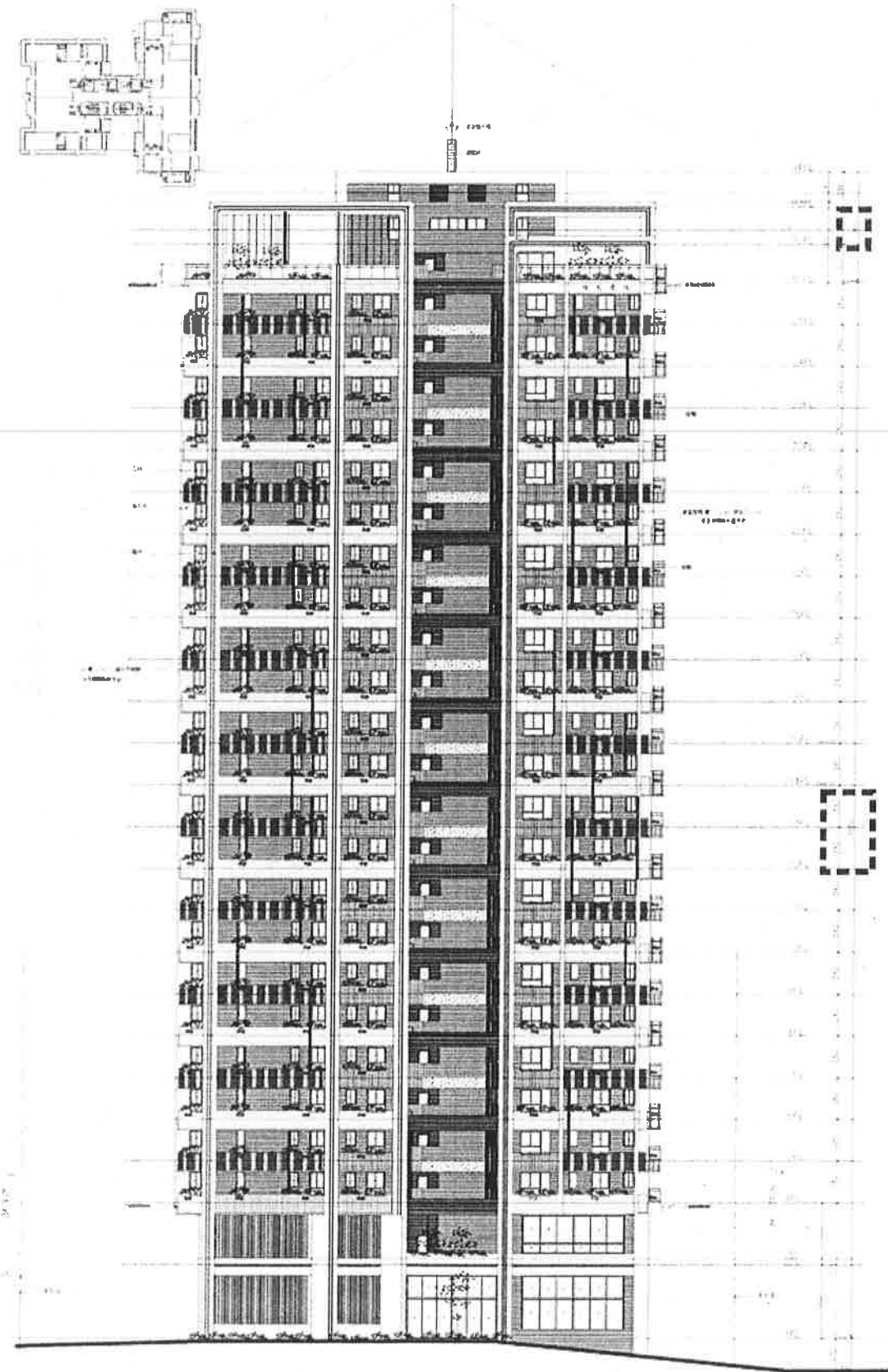
以原環境影響說明書第5章圖5.2.1-1
高度88.5m(不含屋突層9m)為實際數值

58 南橋、法現庵記表[illegible][illegible]

頁 碼

第 27 頁

原環境影響說明書(第五章圖5. 2. 1-1)
(臺中市政府環境保護局103年2月21日中市環綜字
第1030017171號核備函)

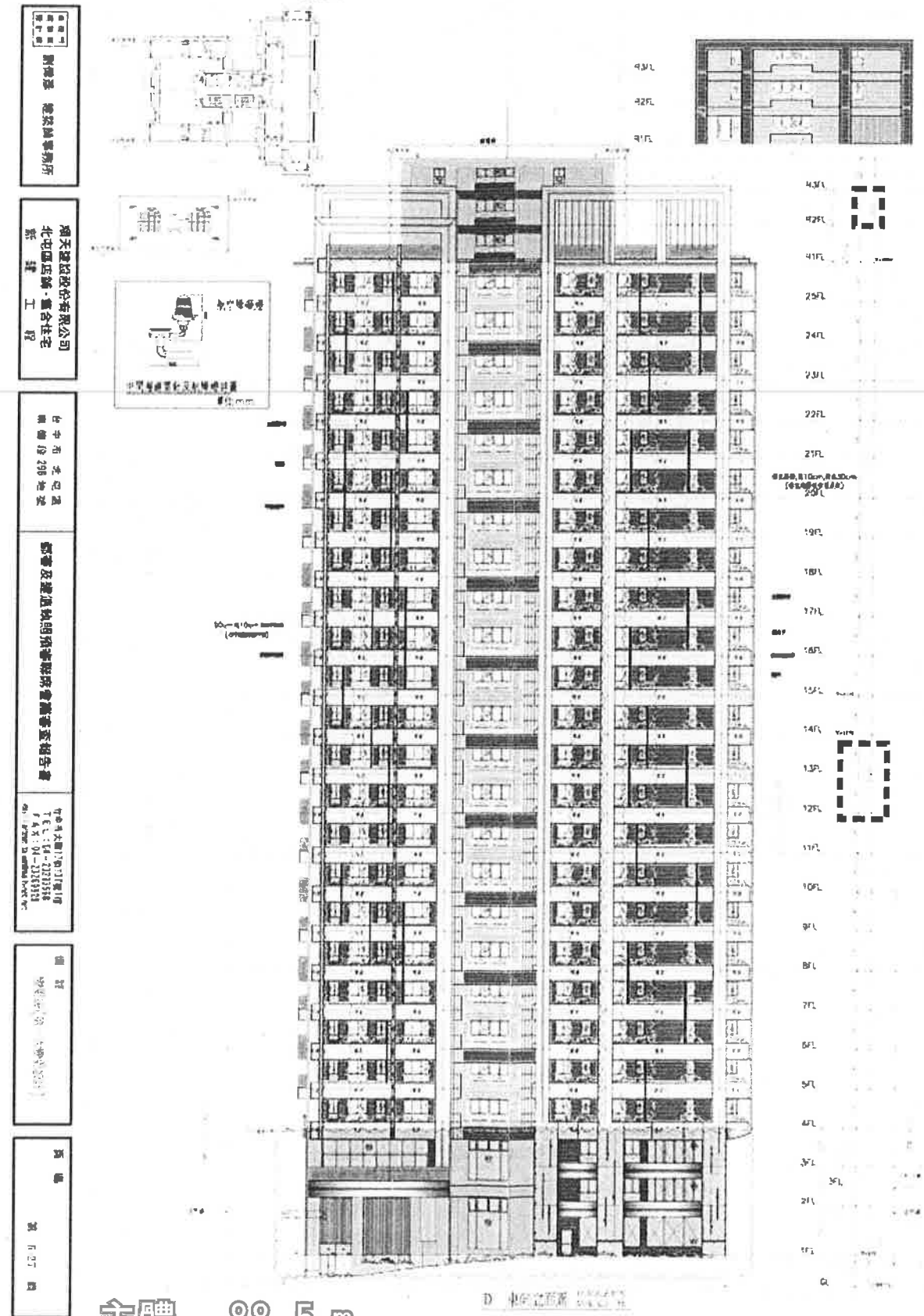


主體
屋突

88.5 m
9.0 m

東向立面

都審及建造執照預審聯席會議審查報告書
(第一次變更設計)



主體
屋突

88.5 m
9.0 m

圖例
建築師事務所
北屯區公所
建築工程
台中市北屯區
新豐路299號
都審及建造執照預審聯席會議審查報告書
中華民國103年11月17日
T E L : 04-22225558
F A X : 04-22225553
Architect: 103-11-17-17171
Architect: 103-11-17-17171
圖例
建築師事務所
北屯區公所
建築工程
台中市北屯區
新豐路299號
都審及建造執照預審聯席會議審查報告書
中華民國103年11月17日
T E L : 04-22225558
F A X : 04-22225553
Architect: 103-11-17-17171
Architect: 103-11-17-17171

原核准建造執照(103中都建字第01619號)

臺中市政府都市發展局

建造執照

103中都建字第01619號

起造人

姓 名：順天建設股份有限公司負責人：柯興樹 等如附表

住 址：臺中市西屯區惠來里文心路二段201號3樓

基地座落

地 號：臺中市北屯區崇德段298地號 第9筆如副表

附件所列工程准予給照

方給

順天建設股份有限公司負責

人：柯興樹 等如附表

收執



局長 沐桂新

中華民國 103 年 06 月 12 日

051250

臺中市政府都市發展局 建造執照

103中都建字第01619號

起造人	姓 名	順天建設股份有限公司負責人:柯興樹 等如附表													
	統一編號	22764985													
	住 址	臺中市西屯區惠來里文心路二段201號3樓													
設計人	姓 名	劉偉彥				統一編號									
	事務所名稱	劉偉彥建築師事務所				開業證書字號		建開竣字第M001396號							
基地概要	地 號	臺中市北屯區崇德段298地號 等9筆如附表													
	地 址	臺中市 等													
	使用分區	第三之一種商業區													
	基地面積	騎 樓 地	***		其 他		2376.33 m ²		合計	2376.33 m ²					
	退 縮 地	***													
建築物概要	建築線指定	免建築線指定													
	騎樓面積	***		層樓戶數		地上25層 地下5層 1樓 1棟 89戶									
	法定空地面積	712.9 m ²		樓地板面積		27770.31 m ²									
	建築物高度	88.5 m		高		***									
	建 蔽 率	56.89 %		積 率		419.89 %									
	建造類別	新建		構造種類		鋼筋混凝土造									
	防空避難設備面積	地上	***			地下	1897.62 m ²								
	停車輛數	法定停車輛數	室內	地上	***		室內	地上	***		自設停車輛數	室內	地上	***	
			地下	186 輛		地下		***		地下			***		
			室外	***		室外	***		室外	***					
雜項工程內容	圓輪面積:17.98*2000=34760														
工程造價	新台幣零伍仟捌佰貳拾柒萬貳仟元整(\$358,272,000)														
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 73 個月內竣工								
發照日期	103年06月12日		領照日期	103.6.19		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、建築施工如需鑿井抽水應按附施工暨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圖中照片併同使用執照審查辦理。														
	3、本建築物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，管建剩餘土石方處理完成後，承造人應於基礎動破中報後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、依環署第98.2.27環署廢字第0980014347D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自98.1.1起之管建工程，興建工程面積達500m ² 以上或工程合約總價達新臺幣500萬元以上或廢屑拆除工程，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。														

總計

88.5m(不含屋突層9m)

臺中市政府都市發展局 建造執照樓層附表

193中環道字第01619號

本報在港 2 頁 1 幅 1 1

[illegible]

臺中市政府都市發展局 建造執照樓層附表

103中 部建字 第31619號

本附表共 2 頁(傳 2/1)

建築項目	申請面積 (m ²)	高度 (M)	備 註
地上021号	775.8	3.10	12單元住宅、樓梯間、隔廳、抽煙室
地上022号	775.8	3.10	12單元住宅、樓梯間、隔廳、抽煙室
地上023号	775.8	3.10	12單元住宅、樓梯間、隔廳、抽煙室
地上024号	775.8	3.10	12單元住宅、樓梯間、隔廳、抽煙室
地上025号	775.8	3.10	12單元住宅、樓梯間、隔廳、抽煙室
突出物01号	110.1	3.10	隔廳、水錶室
突出物02号	110.1	3.10	隔廳、換氣台、高低通中置風扇、太陽能暖氣
突出物03号	110.1	2.80	隔廳、更換暖氣片、換防盜門、水錶、太陽能暖氣
總 計		27770.31 m	