

EIS



聯聚中維大廈商場、辦公室新建工程 (臺中市西屯區惠國段178地號等3筆)

環境影響說明書

環境影響評估審查委員會 簡報

開發單位 / 聯聚建設股份有限公司

規劃單位 / 邵棟綱建築師事務所

評估單位 / 東昇工程顧問有限公司

中華民國112年3月30日

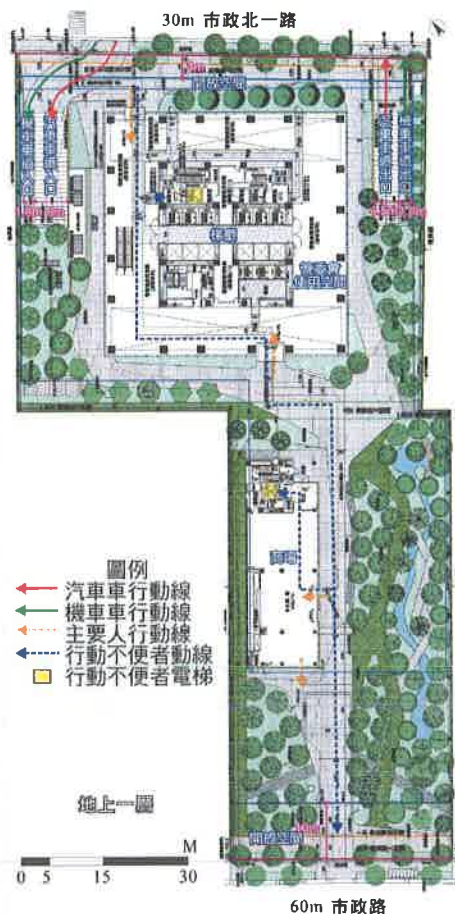
聯聚中維大廈商場、辦公室新建工程 (臺中市西屯區惠國段178地號等3筆) 環境影響說明書



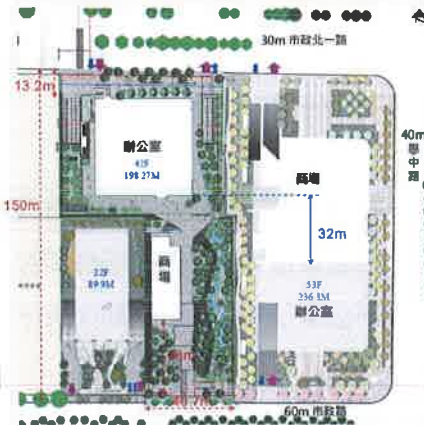
基地現況、周邊環境

- ◆ 位屬第四種新市政中心專用區，面積7,869.24 m²
- ◆ 雙面臨路，北側臨30m市政北一路、南側臨60m市政路。
- ◆ 現況為聯聚建設售屋接待中心使用。





樓層數	地上42層、地下7層之建築物2幢2棟
基地面積	7,869.24 m ²
建築面積	2,887.24 m ²
實設建蔽率	36.69 % (需小於50 %)
建築物高度	198.18 m (不含屋突層9 m)
地下室樓層深度	28.65 m (含筏基層及大底)
戶數	辦公室226戶、商場1戶
汽車停車位	778輛 (法定762輛)
機車停車位	967輛 (法定762輛)



開發內容說明



3

- ◆ 建築物規劃容納量進駐人數，於平日實際開發內容說明進駐人數約2,800人為最大量。

◆ 用水計畫、污水納管

- 設計用水量720 m³/d，已取得台灣自來水公司第四區管理處原則同意配合供水。
- 「用戶排水設備（納管用戶）」，污水可排入公共下水道。

- ◆ 建築物承諾取得「綠建築標章—銀級之標準」及「智慧建築標章—合格級之標準」，透過低碳與節能設計，及各指標智慧化規劃策略，提升建築能源效率管理。

◆ 替代能源規劃

- 屋頂層設置太陽能發電設備（設置太陽能光電板80片，每片375W），可得發電量取年限衰弱值80%計至少約24 kW，收集之能源將並聯於大樓公共電力系統。
- 本案再生能源佔比為0.004 > 0.001，符合「臺中市發展低碳城市自治條例」第38條規定。

開發內容說明



- ◆ 建築物外牆帷幕玻璃，本案為舊建照開發案，法定可見光反射率小於0.25低反射玻璃即可，為友善環境，承諾外牆帷幕玻璃使用可見光反射率小於0.2之低反射玻璃產品，符合綠建築標章檢討及建築技術規則建築設計施工編之規定，對環境之反（眩）光現象降至最低。

景觀植栽計畫

（詳附錄二十 植栽計畫）

◆ 1F綠化規劃

- ◆ 1F種植喬木合計約137棵，綠化面積約2,263m²。

- ◆ 商場東側景觀造景，於原土層區以自然草溝下方埋設透水管方式來截流地表逕流水，並運用複層式的配置手法營造自然風格的景觀花園。

◆ 垂直綠化規劃

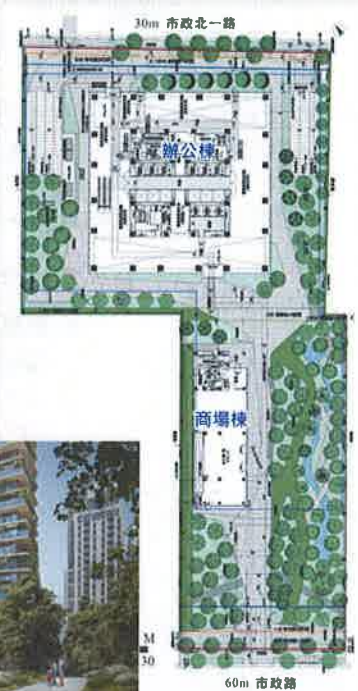
辦公棟建築自三樓至十五樓配合錯層陽台進行綠化規劃。

◆ 屋頂綠化規劃

辦公棟建築屋頂層種植耐風植種如黃槿，開花性鮮明，極具觀賞性。

- ◆ 本案承諾後續如辦理變更設計，地上一層綠化面積及喬木植栽數量不低於環境影響說明書（定稿本）設計值。

東昇工程顧問有限公司
SUN-RISE ENGINEERING CONSULTANT CO., LTD



5

溫室氣體抵減措施

- ◆ 以設置太陽能發電設施、種植植栽綠化等方式來抵減溫室氣體排放量，經檢討後合計抵減量約97,340 kg CO_{2e}（以110年基準計算）、94,734 kg CO_{2e}（以未來114年基準計算）。
- ◆ 基地內規劃種植喬木、灌木、花草及地被等植栽，依綠建築評估手冊（EEWH 2015年版）檢討，植物種植40年約可吸收3,269,371.25 kg CO_{2e}，相當於每年約可減少81,734 kg CO_{2e}。
- ◆ 設置太陽能發電設施減碳效益（設置80片）

太陽能發電效能分析	本案PV發電共設置24 kW，全年平均日照約3.5 hr。 每日提供電量：24×3.5=84 kW 每年提供電量：84 kW×365天=30,660 kW
減碳效益（110年）	每年PV發電可減少二氧化碳 =30,660度×0.509 kg CO _{2e} /度 =15,606 kg CO _{2e}
減碳效益（114年）	每年PV發電可減少二氧化碳 =30,660度×0.424 kg CO _{2e} /度 =13,000 kg CO _{2e}

註：經濟部能源局發布110年電力排碳係數基準0.509公斤CO_{2e}/度，並訂定未來114年電力排碳係數基準為0.424 CO_{2e}/度。

東昇工程顧問有限公司
SUN-RISE ENGINEERING CONSULTANT CO., LTD



太陽能光電板設置位置

6

施工車輛進出動線及臨時停等區

◆ 施工動線①（市政北一路進出）

進入動線：台74線→環中路→市政南一路→河南路→市政北一路進入基地

離開動線：基地→市政北一路→惠中路→市政路→環中路→台74線→離開

◆ 施工動線②（市政路進出）

進入動線：台74線→環中路→市政南一路→河南路→市政北一路→市政路進入基地

離開動線：基地→市政路→環中路→台74線離開

◆ 交通維持及相關對策

◆ 除連續灌漿以外，運土、灌漿及大型建材運送車輛平日避開尖峰時段07:00~09:00及16:00~19:00，假日期間則全日禁止施工車輛進出，以減輕對鄰近道路之影響。

◆ 參考黎明國小作息時間，配合國小低年級放學時間，運土、灌漿及大型建材運送車輛，增加避開星期一、星期三至星期五中午放學時段12:30~13:30星期二則維持避開07:00~09:00及16:00~19:00，以維護學童之通行安全。



註：黎明國小校門口位於黎明路三段，施工車輛行駛市政南一路並不影響晨昏家長接送停等。

7

工區環保措施示意圖



施工圍籬綠美化



車行路徑加強灑水



離場運輸車輛輪胎清洗及覆蓋防塵網



設置地下水貯存水箱及水龍頭



地下水貯存臨時水塔

防塵網

抽排水承諾配合市府媒合使用

- ◆ 承諾事項：開發單位應同意將工地點井之地下水，優先提供由臺中市政府媒合自來水事業或特定人使用，或開放由不特定第三人取用。

- ◆ 民國110年，因應旱象為維持臺中地區供水穩定，經濟部水利署、臺中市政府及台灣自來水公司，於臺中市既有執行地下室抽排水工地，辦理「建築工地地下水利用緊急處理工程」，工區外設置緊急自來水處理設施。



- ◆ 以勤美之森建案（約4,000坪）為例，視水位狀況約抽水5至8口井，該建案地下水一天可供約1.3萬噸用水。

勤美之森建案旁停車場，自來水公司設置緊急自來水處理設施現況照片



9

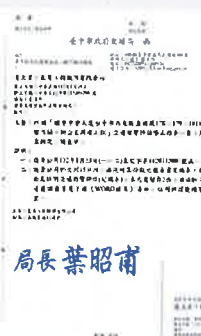
結論

- ◆ 本案歷經二次專案小組初審會議（111年12月23日、112年2月16日），補正資料已於112年3月7日提送，並已取得「基地地質調查及地質安全評估報告書」定稿本核備函（中土結發字第458-04號函）及「交通影響評估報告」定稿本核備函（中市交行字第1120002901號函）在案，環說書第二次修訂本經各委員、相關單位確認後，提環境影響評估審查委員會審查。

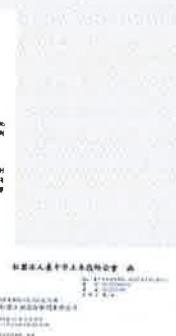
- ◆ 第二次修訂本書面意見回覆

審查意見	回應說明內容	回覆說明	頁次
一、臺中市政府環境保護局（水質及土壤保護科）			
1. 本案屬應實施環境影響評估之開發行為，應於施工前依水污染防治措施及檢測申報管理辦法第9、第10條規定辦理，檢具「逕流廢水污染削減計畫」報本局核備，並據以實施。	—	遵照辦理。	P.8-4

審查意見	回應說明內容	回覆說明	頁次
一、臺中市政府環境保護局（空氣品質及噪音管制科）			
1. 本案開發內容，汽車停車位高達762輛，建議開發單位承諾至少5%為充電車位且具一處快充功能，以符本市友善電動車環境目標。	—	感謝意見提供，本案汽車停車位全面留設充電線架以供未來使用者自行拉設，且地下三層設置16個具有充電座之車位，其中一個設置快充功能使用。	P.5-4



局長葉昭南



林育信



以上簡報 敬請指教