

皇鼎山莊住宅新建工程

環境影響說明書

簡報

開發單位：葉宏澤、周志誠

中華民國一一一年三月二十四日



□ 開發內容概述

□ 前次環評大會重要議題

主題一、開發許可

主題二、污水處理

主題三、監測計畫

主題四、其他



開發內容概述

基地位置

▶▶ 基地位置及進出動線

- 行政區：臺中市北屯區東山里
- 地號：臺中市大豐段60、61、62、63、65與168地號
- 共6筆土地
- 面積：42,508.92 平方公尺

主要聯外道路2：
東山路

往新社區

主要聯外道路1：
清水巷

往臺中市區

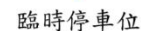
往太平區

分區	現行特定區計畫名稱	面積(平方公尺)	所有權人
大坑風景區	變更臺中市大坑風景特定區計畫 (第一次通盤檢討)	42,508.92	葉宏澤、 周志誠

影像

底圖切換

土地使用與建築配置

山崩地滑

開發內容概述

土地使用與建築配置



土地使用計畫

項 目	計 算 公 式	面積(m ²)	備 註
a. 基地面積	基地面積	42,508.92	
	小計1	42,508.92	
b. 不可開發區	1. 平均坡度超過55%	105.99	
	2. 山崩地滑(計入捐地面積)	415.23	
	3. 平均坡度超過55%(計入捐地面積)	704.89	
	小計2	1,226.11	
c. 公共設施	1. 通路(A區+B區+C區)	5,663.96	第1項、第2項已計入各區法定空地之下
	2. 人行道	2,519.37	
	3. 六米現有巷道(道路退縮面積)	1,486.92	
	小計3	9,670.25	
d. 公用設備	1. 警衛室(B區)	20.00	1. 第1項~第3項已計入各區建築面積之下。 2. 警衛室(C區)位置與DET-2滯洪沉砂池(C區)位置重疊。
	2. 警衛室(C區)	20.00	
	3. 社區中心(B區)	120.00	
	4. DET-1滯洪沉砂池(B區)	576.60	
	5. DET-2滯洪沉砂池(C區)	313.80	
	小計4	1,030.40	



- 全區不分期開發建設。
- 依據規定捐贈基地10%予臺中市政府。
- 已釐清不可開發區。
- 已辦理水土保持計畫與地質安全評估報告。

前次大會重要議題

主題一 開發許可

陳委員修君

顏委員煥義

前次結論

- 請目的事業主管機關協助再確認本案有無臺中市大坑風景區**開發許可審查要點**之適用，為何得免申請開發許可？(110年3月18日修正)。
- 有關捐贈土地部分，非屬公共設施用地，後續**由何機關接管**應先釐清，且捐贈土地範圍皆位於山坡地，後續邊坡滑動**責任有待釐清**。
- 請向目的事業主管機關釐清是否適用110年3月18日修訂「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」之規定或100年1月26日公布之規定，及10%綠地捐贈之接管、責任歸屬單位及**可否以折繳代金方式辦理**。

前次大會重要議題

主題一 開發許可

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺中市政府都市發展局 函

40683

臺中市北屯區同榮段288巷23號1樓

地址：407臺中市西屯區文心路二段588號

承辦人：工程員 田玉麟

電話：04-22289111#64120

電子信箱：e6240@taichung.gov.tw

受文者：松暉工程顧問有限公司

發文日期：中華民國111年2月21日

發文字號：中市都建字第1110032796號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明五

主旨：有關貴公司函詢本市北屯區大豐段60、61、62、63、65、168等6筆地號土地「皇鼎山莊住宅新建工程」申請建築執照，是否適用110年3月18日修訂「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」之規定？及10綠地接管、責任歸屬單位、可否以折繳代金方式辦理一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司111年2月11日松環字第1110211001號函。
- 二、查旨案大豐段60、61、62、63、65、168（來函誤植為1682，查無該地號）地號等6筆土地中係屬「臺中市大坑風景特定區」內之「風景區」，應依前述都市計畫103年4月25日土地**使用分區管制要點中「風景區」相關規定辦理**，尚無同都市計畫區內其它土地使用分區之管制要點之適用。
- 三、次查上開土地使用分區管制要點第19點規定，**僅有3種類型之建築基地於本計畫發布實施後2年內得依原「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」續行辦理**，是以，本案倘非屬已依前述土管要點規定核准之開發許可案件，則無「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」之適用。
- 四、另有關上開土地使用分區管制要點第9點規定「風景區」申請開發應捐贈基地面積10%規劃為公共設施用地一節，後續本局將考量當地都市發展需求及開發計畫內容，會同相關公共設施主管機關，針對公共設施回饋計畫進行種類、面積與

本案於**109年9月25日經臺中市政府都市發展局收件辦理**，**本案不適用開發許可審查**

區位之審查，並於審查完竣後，會同申請人與公共設施主管機關簽訂協議書（尚可包含捐贈時機、維護管理之協議條文）。

五、隨函檢附上開土地使用分區管制要點一份供參。

正本：松暉工程顧問有限公司

副本：本局城鄉計畫科、建造管理科

局長黃文彬

本案依分層負責規定授權主管科長執行

九、風景區

- （一）風景區應維護自然風景，其中申請開發以維護或增進自然風景為主，使用項目以住宅、招待所、旅館、俱樂部、遊樂設施、其他必要公共與公用設施及公用事業為限。
- （二）申請開發之建築基地面積應大於一公頃且範圍完整，其建蔽率不得大於百分之二十，容積率不得大於百分之四十，建築物高度不得超過一〇・五公尺，並以三層樓為限。
- （三）不得開發為建築基地之認定基準，應依建築技術規則建築設計施工篇第十三章山坡地建築專章、水土保持法及水土保持技術規範之規定辦理。
- （四）有關安全退縮距離及空間採光退縮距離，應由專業技師簽證負責，並不得小於建築技術規則建築設計施工篇第十三章山坡地建築專章之規定。
- （五）基地開發水土保持之處理與維護，應依水土保持法及其施行細則之相關規定，擬定水土保持規畫書；而有關開挖整地、水土保持設施、開發期間之防災措施、預定施工方式等技術準據，則應依水土保持技術規範之相關規定，進行調查、規劃、設計及分析。
- （六）開發土地形狀應完整且連接道路，該臨接道路長度最小七・五公尺，以利整體規劃開發及水土保持計畫。若基地中有部份為非申請開發範圍之地區，則應維持該等地區出入道路之功能。
- （七）至少應提供基地面積百分之十規劃為公共設施用地（以公園、綠地、廣場、停車場為限），並於申請使用執照前開闢完成，**無償捐贈為臺中市有**

十九、本計畫發布實施前已取得開發許可，**尚未完成開發建築**；已申請開發許可尚未核准，**已取得雜項執照並完成雜項工作物施作之建築基地**，於本計畫發布實施後二年內得依原「臺中市大坑風景區開發許可審查要點」續行辦理，於取得開發許可後，另依都市計畫法定程序變更為適當分區。前項基地位於農業區者不受都市計畫農業區變更使用審議規範之限制。未依第一項期程規定辦理者，於下次通盤檢討時檢討修正為其他適當之土地使用分區。

黃委員文鑑

林委員秋裕

□ 污水回收分二階段處理，請分開說明處理設備，並補充於說明書。

□ 營運期間之污水處理管理要妥善。



- ✓ 開發完成後產生之污水為家庭產生之生活污水(衛浴及廚房用水等)，**採兩段式處理**：
 - 前處理規劃於各戶住宅旁，各自設置簡易污水處理設施處理生活污水(預鑄式化糞池)
 - 以**專管**收集各戶前處理後之污水**匯流至社區中心之污水處理設施**(40CMD處理能力)以處理全計畫區前處理後之排放水，**作為澆灌使用**。
- ✓ 在管理委員會尚未有能力進行設備操作前，則**委由代操作廠商**進行污水處理設施操作維護；後續管理委員會有能力進行設備操作時，**設備部分仍會委託由廠商進行維護**。

詳環境影響說明書
第5-12、14頁
第7-68~70頁
第8-10、28頁

前次大會重要議題

主題二 監測計畫

黃委員文鑑

黃委員貞凱

屈委員慧麗

吳委員玉琛

吳委員朝景

- 營運期間承諾每年委託**公正第三方專業地質專家進行安全評估**，請補充於說明書。
- 請依初審審查會結論將承諾之**邊坡安全監測**項目納入環境監測計畫。
- 本地區地處地質敏感區，對於未來社區安全之各項維護無法端賴所組之管理委員會，必須每年**編列經費**委請專業來維護。
- 落實**污水處理及邊坡穩定監測**(每年)。

前次大會重要議題

主題二 監測計畫

表 8.10-1 環境監測計畫摘要表

監測時間	監測項目	監測採樣地點	監測頻率	分析項目	執行方式
施工期	水質	●地表排水出口	每季一次	水溫、氫離子濃度指數、化學需氧量、生化需氧量、真色色度、懸浮固體	委託環境保護署公告合格之代檢驗機構或學者、專家執行
	噪音振動	●施工區周界	每季一次，土方開挖期間每月一次	噪音(L _{eq} 、L ₁₀ 、L ₅) 振動(L _{eq} 、L ₁₀)	
	空氣品質	●施工區周界 ●橫坑巷法寶宮附近	每季一次，土方開挖期間每月一次	風速、風向、溫度、濕度、CO、NO _x 、SO ₂ 、TSP、PM ₁₀ 、PM _{2.5} 、O ₃	
		●施工區周界上、下風處	每季彙整一次	設置微型空氣監測器，即時偵測基地空品資訊。	
	交通流量	●東山路、清水巷路口	每季一次，土方開挖期間每月一次	交通流量(機車、小型車、大型車、特種車)、服務水準	
營運期	水保設施	●傾度盤八處 ●傾斜管一處	每2個月一次	角度量、位移趨勢	
	地表水質	●社區中心回收水池 ●滯洪沉砂池排放口	每季一次 暴雨產生逕流	氫離子濃度指數、導電度、水溫、溶氧量、生化需氧量、化學需氧量、懸浮固體、大腸桿菌群、氨氮、油脂	
	空氣品質	●計畫區範圍 ●橫坑巷法寶宮附近	每半年一次	風速、風向、溫度、濕度、CO、NO _x 、SO ₂ 、TSP、PM ₁₀ 、PM _{2.5} 、O ₃	
	交通流量	●東山路、清水巷路口	每半年一次	交通流量(機車、小型車、大型車、特種車)、服務水準	
	水保設施	●傾度盤八處 ●傾斜管一處	每半年一次	角度量、位移趨勢	
	地質安全	●地質安全評估 ^{註3}	每年一次	委由公正第三方專業團隊執行	

註1：本案於各戶住宅旁，各自設置污水處理設施，處理後排水統一收集至社區中心污水處理設施再處理，污水處理至承諾水質後全數回收澆灌綠地使用，不直接排放。

註2：本案規劃由社區中心回收水池統一作為澆灌使用，並於營運期間定期監測社區中心回收水池水質。

註3：於營運期間地質安全每年度委由公正第三方專業團隊執行地質安全評估。

詳環境影響說明書
第8-30、31頁
第9-2頁

本案承諾每年度委由公正第三方專業團隊執行地質安全評估，並已列入環境監測計畫及環境監測計畫費用中。

9.3 環境監測計畫費用

階段	項目	站數/式	次/年	單價 (萬元/次)	總價 (萬元/年)
施工階段 (開挖期)	(一)地面水體水質	1	4	1	4
	(二)噪音及振動	1	12	2	24
	(三)空氣品質	2	12	6	144
	(四)交通流量監測	1	12	2	24
	(五)水保設施檢測	1	6	2	12
	(六)環境監測報告	1	4	3	12
	總計				220
施工階段 (非開挖期)	(一)地面水體水質	1	4	1	4
	(二)噪音及振動	1	4	2	8
	(三)空氣品質	2	4	6	48
	(四)交通流量監測	1	4	2	8
	(五)水保設施檢測	1	6	2	12
	(六)環境監測報告	1	4	3	12
	總計				92
營運階段	(一)地面水體水質	1	4	1.5	6
	(二)滯洪沉砂池排放口水質	1	1	0.5	0.5
	(三)空氣品質	2	2	6	24
	(四)交通流量監測	2	2	2	8
	(五)水保設施檢測	1	2	2	4
	(五)環境監測報告	1	2	3	6
	(六)公正第三方專業團隊執行地質安全評估	1	1	10	10
	總計				58.5

陳委員修君

□ 本案為新市區建設，請開發單位再確認是否確依第50條第1項預測評估。



有關「開發行為環境影響評估作業準則」第50條第1項規定：

- 水源供應：水源由自來水公司提供。
- 排水或防洪系統：依據『水土保持技術規範』進行水土保持設施檢討。
- 廢棄物清理：資源回收分類，委託合格公、民營清除處理機構處理。
- 交通設施：共46戶，每戶設置3停車；另設置兩臨時停車位及電動車輛停車位；各時段均能維持原來的服務水準。
- 設置汽電共生或汽冷熱共生設備及區域供冷供熱系統：本案為小型社區開發，無規劃設置汽電共生或汽冷熱共生設備的條件；亦無區域供冷供熱系統。
- 節能省水措施：各戶採用建置熱泵系統提供熱水功能。
- 雨水貯留利用系統：社區中心設置雨水貯留設施，並作為澆灌之用。
- 生活雜排水回收再利用系統為中水道沖洗廁所及澆灌利用或其他中水道系統等各項節能省水措施之可行性：生活污水經處理後，全數回收澆灌、道路灑水等使用，不直接排放。

陳委員俊成

- 捐贈之公園綠地應配合劃設臨時停車位，供前往公園民眾臨時停車，以符合公益使用目的。
- 因捐地區塊散布各區，應承諾社區大門不封閉，供前往公園民眾通行。
- 於A區另設有兩位臨時停車位供民眾臨停使用。
- 通往捐地之通路不封閉，開放民眾通行，確保民眾前往各捐地公園之自由通行權。

吳委員玉琛

- 請補充說明1,226 m²不可開發區規劃如何？
- 本案不可開發區部分依風景區規定，規劃為公園綠地，以喬木綠化植栽及休憩座椅設施供民眾休憩及停駐觀景使用。

劉委員瓊霏

□ 請補充說明此建案的綠美化規劃。

■ 既有樹種移植規劃

- ✓ 現有A區之香楠10棵、油杉(臺灣油杉)2棵及香樟2棵，以及B區之柚木1棵，屬人工種植；以園區保留方式移植至基地綠化區中。

■ 原生多樣化複層植栽

- ✓ 人行道與建築基地間設置灌木綠籬，庭院內除透水磚步道，栽植耐旱性草地，並搭配以原生樹種喬木，塑造多層次綠化環境；另增設花台及滴灌系統增加垂直綠化。

■ 喬木樹種

- ✓ 以常綠喬木配置於動線帶狀空間，以季節性視覺化顏色樹種配置於視覺軸線端點，作為視覺端景及轉換軸線之季節性景觀(圖5.2-11)。
- ✓ 大喬木：毛柿、台灣梭羅木、台灣紅豆樹、苦楝、樟樹、台灣五葉松、茄冬、鳳凰木、香楠、桃花心木、藍花楹、黃花風鈴木等104棵。
- ✓ 小喬木：桂花、山茶、山櫻等25棵。
- ✓ 草本景觀植栽：花香萬壽菊等。

劉委員瓊霏

- 因應未來臺灣邁向「2050淨零排放」政策是否有主動承諾的具體作為。
- 本計畫景觀燈具規劃使用太陽能燈具；各戶採用建置熱泵系統提供熱水，達到減碳節能，並以電力取代燃料使用；本案規劃設置有電動車輛停車位，並於社區中心採用LED照明及一級節能標章電器。

吳委員朝景

- 本案假分配如何處理。
- 本案並非重劃案，而是地主與建商合建之住宅社區，故無假分配問題。本案開發完成後，土地隨建物一起銷售，故產權均獨立轉移。

簡報完畢 敬請指導