

EIS



臺中市西屯區惠民段3地號 旅館及辦公室新建工程 第2次環境影響差異分析報告

環境影響評估審查委員會 簡報

開發單位 / 臺億建築經理股份有限公司

規劃單位 / 大容聯合建築師事務所

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

中華民國一一〇年十月七日

臺中市西屯區惠民段3地號旅館及辦公室新建工程 第2次環境影響差異分析報告

基地位置及現況



- 基地面積 4187.52 m²。
- 北側臨臺灣大道。
- 原為地上29層、地下7層建築，規劃旅館1戶（267間客房）、辦公室（59戶）、健身房（1戶）大樓。
- 申請變更為地上29層、地下8層。

- 目前基地鋼骨興建至地上八層，地下室興建至地下二層（規劃開挖深度 32.5m，目前開挖至 7.8m），施工中環境監測計畫執行至第七季。



變更開發內容比較說明

□ 本次變更主要配合都市設計審議報告書
(第三次變更設計) 內容調整。

變更項目		原環境影響說明書	歷次變更內容		本次環境影響差異分析報告	增減額	備註
建築細部設計	樓層數	地上29層、地下7層	—	—	地上29層、 地下8層	+地下1層	配合建造執照數值及計算更新
	總樓地板面積	71141.08 m ²	—	71188.8 m ²	74037.24 m²	+2848.44 m ²	
	實設容積樓地板面積(含獎勵)	40272.62 m ² (含容積移轉面積、開放空間獎勵面積及增設停車空間鼓勵面積等)	—	40272.57 m ² (含容積移轉面積、開放空間獎勵面積及增設停車空間鼓勵面積等)	40272.18 m² (含容積移轉面積、開放空間獎勵面積及增設停車空間鼓勵面積等)	-0.39 m ²	
	法定	489輛	—	493輛	493輛	—	
	汽車停車位	591輛 (含自設停車位14輛、獎勵停車位83輛、裝卸汽車停車位5輛)	—	591輛 (含自設停車位10輛、獎勵停車位83輛、裝卸汽車停車位5輛)	622輛 (含自設停車位 41 輛、獎勵停車位83輛、裝卸汽車停車位5輛)	+31輛	
	實設綠化面積	600.94 m ²	—	638.83 m ²	640.14 m²	+1.31 m ²	
	太陽能發電設置	設置太陽能光電板60片、每片發電量300W/片	—	設置太陽能光電板60片、每片發電量300W/片	設置太陽能光電板 68 片、每片發電量 375W/片	+8片 +75 W/片	
	雨水回收系統	雨水回收池容量442 m ³ /d	—	—	雨水回收池容量 430 m³/d	-12 m ³ /d	

地下室建築物樓層變更說明

地下室樓層樓高變更說明

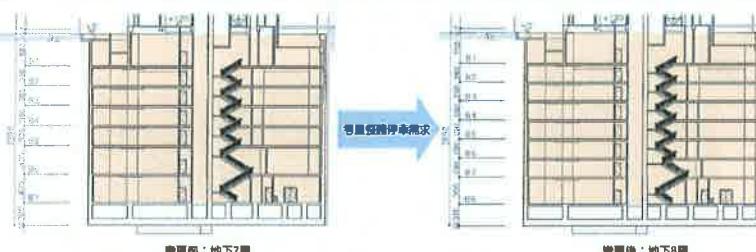
異動樓層	變更內容	差額	變更原因	補充說明
B1F	5.0 m → 5.0 m	+0 m		
B2F~B5F	每層3.0 m → 每層2.8 m	-0.2 m/層， 小計 -0.8 m	考量整體停車需求，故 增加地下8層，調整地 下室各樓層樓高	總深度 不變
B6F~B7F	每層4.3 m → 每層2.8 m	-1.5 m/層， 小計 -3.0 m		
B8F	新增樓層3.9 m	+3.9 m		
筏基層	3.2 m → 3.1 m	-0.1 m		

□ 原環境影響說明書核准之建築物樓層為地上29層、地下7層。

□ 透過調整地下室各樓層樓高，變更會雖增加一個樓層，但地下室總深度、開挖範圍不變，故不影響地下室開挖之土石方量。

□ 配合都市設計審議報告書（第三次變更設計），考量整體停車需求及部分建築設計細部微調，變更後各樓層汽車停車位於增減加總後，合計增加31輛汽車停車位。

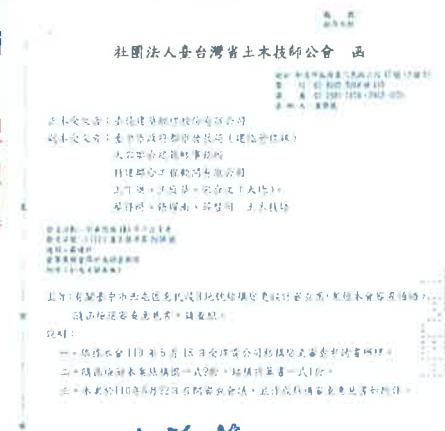
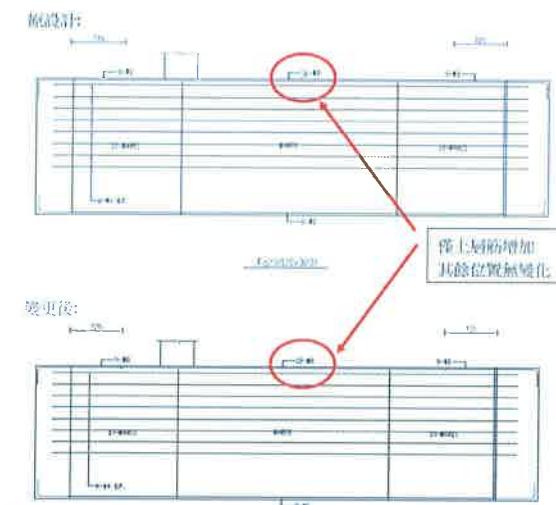
□ 已於110年5月5日取得臺中市政府交通局（中市交行字第1100022555號）交評差異分析報告審議通過，同意核定函文。



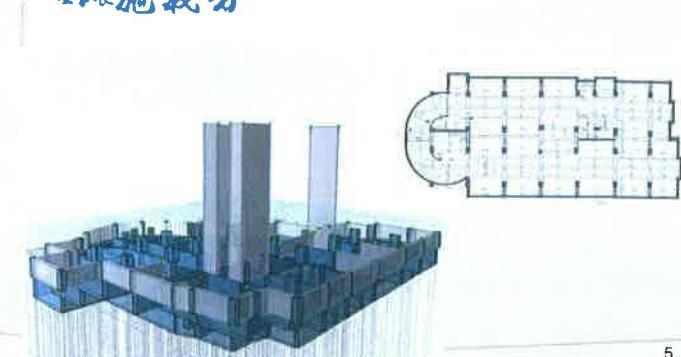
樓層	原環境影響報告(變更前)	本次變更(變更後)	增減值	備註
B1F	15	15	0	平面
B2F	15	15	0	平面
B3F	82	82	0	平面
B4F	72	82	+10	平面
B5F	72	82	+10	平面
B6F	130	72	-58	機械
B7F	205	70	-135	→平面
B8F	—	204	+204	增設樓層機械
合計	591	622	+31	

筏基層檢討（變更後）

□ 本次變更主要由地下七層改成地下八層，地梁深度由3.2m修改為3.1m，採用SAFE分析軟體進行檢討，結果地梁的勁度因底面是卵礫石層，地質良好，故仍可滿足規範角變量之需求，強度方面以增加主筋方式進行加強。



□ 結構部分，本案已取得社團法人臺灣省土木技師公會 110.7.1 (110)省土技字第3406號函，審查通過在案。



5

修訂本書面意見回覆

審查意見	回復說明	頁次
委員意見：		
一、謝委員環環		
1. 緑化植栽的種類和數量，請明列。	感謝委員意見，本計畫基地種植之綠化種類與數量，榮經都市設計審議及建造預審聯席幹事會報告書（第三次變更設計）審定內容，規劃於地上一層種植喬木如楓香（11株）、紫花樹（1株）、櫟木（21株）、樟樹（5株）、大花紫薇（1株）、黃連木（15株）、藍花楹（1株）、流蘇（2株），合計種植57株喬木。有關綠化植栽之種類及數量請詳見附錄七-P.17~P.18頁。	附錄七-P.17~18
2. 本開發案件位於地下水補注區，請考量是否會影響此建物的安全結構。	本次變更設計，由地下七層變更為地下八層，主要透過調整地下室各樓層樓高，變更後雖增加一個樓層（詳圖4.2-1），但地下室總深度及開挖範圍均無變動。 變更後地梁深度由3.2 m修改為3.1 m，採用SAFE分析軟體進行檢討，檢討之結果地梁的勁度因底面為卵礫石層，地質良好，故仍可滿足規範角變量之需求，強度方面，則以增加主筋方式進行加強。 有關結構部分，本案已取得社團法人臺灣省土木技師公會110.7.1 (110)省土技字第3406號函，審查通過在案，詳附錄八-P.1~P.2。	P.4-5 附錄八-P.3~P.4 附錄八-P.1~P.2
3. 土石挖方的處置方式為何？	本案屬高層大樓開發案，本次變更設計地下室開挖深度及範圍均無變動，地下室出土之營建剩餘土石方均依「臺中市建築工程賸餘土石方申報作業辦法」之臺中市建築工程賸餘土石方申報作業辦法附表申報辦理，並委託合法土石廠業者代為清除處理。	—
二、陳委員俊成		
1. 本次變更增加地下8層B8F設為地下機械式停車位，應補充地下機械車位設備維修、機具進出及緊急狀況救護車進出能否通過2.1 m高的坡道。	營運期間大樓各項機械設備（如地下室機械車位、消防設備、電梯等）皆係委由專業廠商（如弱電廠商、機電廠商等）進行維護保養。 地下室機械車位，大樓管委會將委由專業廠商定期至社區進行設備維護保養，以確保其車位升降安全無虞。 另本案地下室B2F~B8F地下室淨高2.1 m，符合建築技術規則建築設計施工編第62條樓層淨高之規定，以一般救護車規格來說，其長約4.7公尺、寬約1.65公尺、高約1.9公尺，於緊急狀況時救護車仍可進出車道，並於管理機制加強守衛人員指揮車輛進出。	—
三、臺中市政府觀光旅遊局		
1. 旅館登記部分，應於符合都市計畫及建築物管理等相關法令規定後，再向本局申請旅館業設立登記。	遵照辦理。	—

- 本案經專案小組審查（110年7月2日），意見補正資料已於110年9月2日經各委員及相關單位確認在案，提請本次環境影響評估審查委員會審查。
- 開發單位將確實並持續執行各項環境保護對策，降低對周邊環境之影響。



簡報結束 敬請指教

6

