

臺中市西屯區惠國段 99、100 地號辦公室新建工程

環境影響說明書

申請備查內容

11年7月

開發單位：僑馥建築經理股份有限公司

中華民國 106 年 7 月 11 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：僑馥建築經理股份有限公司

(二) 營業所或事務所地址：11494 臺北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1

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

臺中市西屯區惠國段 99、100 地號辦公室新建工程環境影響說明書申請備查內容(如開發單位變更、樓地板面積變更、戶數變更、層別用途變更、植栽變更等)及擬辦理變更事項及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 變更情形、申請變更理由及內容

項目	原環境影響說明書	變更理由及內容	符合施行細則第 36 條第 2 項之情形
1.	第一章 P.1-1 第二章 P.2-1	本案變更開發單位、負責人及營業所或事務所地址。變更為僑馥建築經理股份有限公司，負責人為彭慶，營業所地址為臺北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1，詳表 2 說明。	變更符合第 37 條之 1 第 1 項第 1 款，依第 36 條第 2 項提出備查之內容，變更開發單位名稱、營業所或事務所地址及負責人。
2.	第四章 P.4-1 第五章 P.5-7	因配合整體空間規劃及建築細部要求，本案容積樓地板面積、戶數、總樓地板面積減少及法定汽車停車位、機車停車位增加但實設總車位不變，詳表 2~3 說明及圖 1~2 所示。	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。
3.	第五章 P.5-7	原地下一層之停車空間兼防空避難室改為一般停車空間，原地下二層增設防空避難室兼停車空間，詳表 2~3 說明及圖 1~2 所示。	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。
4	第五章 P.5-7	原先地上 21 層取消設置金融、保險及不動產業，改為做為辦公事務所及工商服務業等，詳表 2 及 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之變更。
5	第五章 P.5-27~29	地上 1 層、地上 6 層、地上 11 層、地上 14 層、地上 22 層、地上 24 層及地上 26 層之植栽樹種調整，增加耐風性、耐陰性及較好維護之植栽種類，其地上一層之綠化面積增加 95.135 m ² ；各層露台(地上 6 層、地上 11 層、地上 14 層、地上 22 層、地上 24 層、地上 26 層)及屋突一層合計綠化面積增加 0.37 m ² ，詳圖 3~4 所示。	符合第 36 條第 2 項第 1 款及第 8 款，開發基地內非環境保護設施局部調整位置及變更內容對環境品質維護有利。

(二) 申請變更理由及內容

1. 本案擬變更開發單位名稱、實設容積樓地板面積、總樓地板面積、戶數等項目，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	本次備查內容	備查理由
開發單位名稱		大陸建設股份有限公司	<u>僑馥建築經理股份有限 公司</u>	因變更開發單位之名稱及營業所或事務所地址，變更符合第 37 條之 1 第 1 項依第 36 條第 2 項提出備查之內容。
營業所及事務所地址		臺北市大安區敦化南路 2 段 95 號 12 樓	<u>臺北市內湖區港墘路 200 號 2 樓之 1</u>	
負責人姓名		張良吉	<u>彭慶</u>	
容積樓地板面積	實設 (含獎勵)	23978.12 m ²	<u>23978.02m²</u>	因地上層部分室內配置隔間調整，故調整後實設容積樓地板面積減少 0.1 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。
汽車停車位	法定	293 輛	<u>294 輛</u> ↑	本案重新檢討汽、機車停車位，變更後法定汽、機車停車位數量各增加 1 輛，但實設汽、機車停車位不變。
機車停車位	法定	293 輛	<u>294 輛</u> ↑	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。
戶數		42 戶	<u>36 戶</u> ↓	本案變更後戶數減少 6 戶。 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。
總樓地板面積		40702.83 m ²	<u>40614.73 m²</u> ↓	因調整地上層室內隔間、建築細部設計調整，故總樓地板面積為減少 88.1 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。

表 3 面積檢討表（變更前後對照）

項目		變更前	變更後	增減額
基地位置		臺中市西屯區惠國段 99、100 地號土地		—
樓層數		地上 28 層、地下 6 層之建築物一棟		—
基地面積		2597.29 m ²		—
建築面積		1201.19 m ²		—
建蔽率	法定	50 %		—
	實設	49.21 % (需小於 50 %)		—
容積率	法定	600 %		—
	實設	595.6 % (需小於 600 %)		—
	實設 (含獎勵)	923.2 % (含容積移轉、開放空間獎勵等)		—
容積樓地板面積	允許	24092.32 m ²		—
	實設 (含獎勵)	23978.12 m ²	<u>23978.02 m²</u>	-0.1 m ²
地下開挖率		69.99 %		—
汽車停車位	法定	293 輛	<u>294 輛</u>	法定汽車停車增加 1 輛，實設汽車停車位不變
	實設	299 輛 (含自設停車位 6 輛)	299 輛 (<u>含自設停車位 5 輛</u>)	
機車停車位	法定	293 輛	<u>294 輛</u>	法定機車停車增加 1 輛，實設機車停車位不變
	實設	297 輛		
建築物高度		123.2 m (不含屋突層 9 m)		—
地下室樓層深度		27.7 m (含筏基層 3.2 m)		—
戶數		零售業-餐館業 2 戶、辦公事務所及工商服務業 20 戶、金融、保險及不動產業 19 戶、會議室 1 戶	零售業-餐館業 2 戶、 <u>辦公事務所及工商服務業 22 戶、金融、保險及不動產業 11 戶</u> 、會議室 1 戶	<u>-6 戶</u> (金融、保險及不動產業)
資源回收室面積		47.07 m ²		—
總樓地板面積		40702.83 m ²	<u>40614.73 m²</u>	-88.1 m ²
層別		用途		變更說明
B6F~B3F		汽車停車空間、梯廳、機房等		—
B2F		汽、機車停車空間、梯廳、機房、水箱等	<u>防空避難室兼停車空間</u> 、機車停車空間、梯廳、機房、水箱等	增設防空避難空間
B1F		停車空間兼防空避難室、機車停車空間、資源回收室、防災中心、梯廳、電信機房、台電配電室、機房等	<u>汽車停車空間</u> 、機車停車空間、資源回收室、防災中心、梯廳、電信機房、台電配電室、機房等	取消防空避難空間改回一般汽車停車空間
1F		門廳、金融、保險及不動產業、開放空間等		—

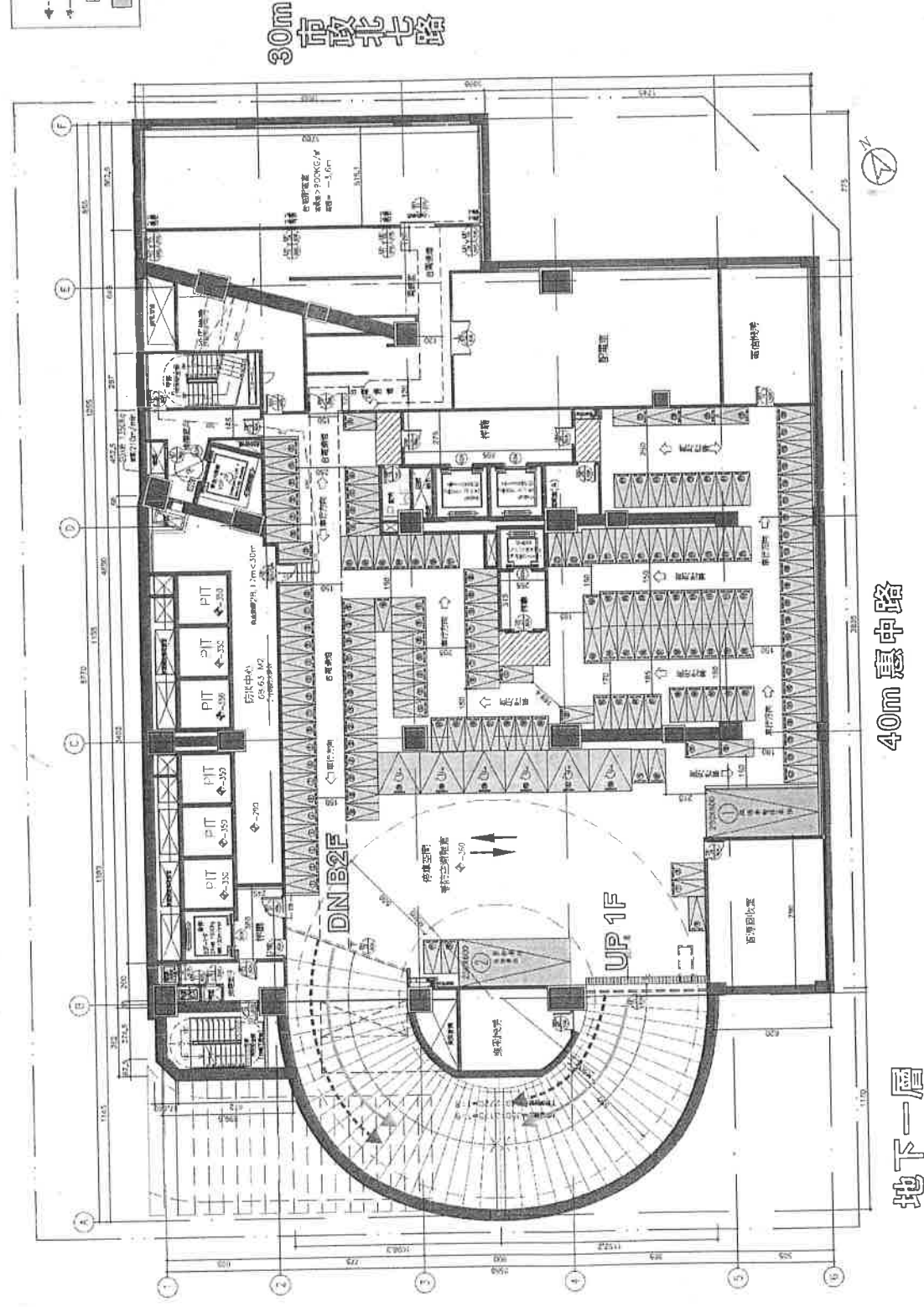
項目	變更前	變更後		增減額
2F~8F、21F~25F	金融、保險及不動產業等	2F~8F、 <u>22F</u> ~25F	金融、保險及 不動產業等	原先 21F 取消設置金 融、保險及不動產業
9F~13F、16F~20F	辦公事務所及工商服務業等	9F~13F、 16F~ <u>21F</u>	辦公事務所 及工商服務 業等	21F 改做為辦公事務 所及工商服務業等
14F~15F	會議室等			—
26F~28F	零售業-餐館業等			—
R1F~R3F	水箱、機房等			—

註：地上 3 層~8 層，每層原設計 2 戶金融、保險及不動產業戶，變更後合併成 1 戶，一共減少金融、保險及不動產業 6 戶。

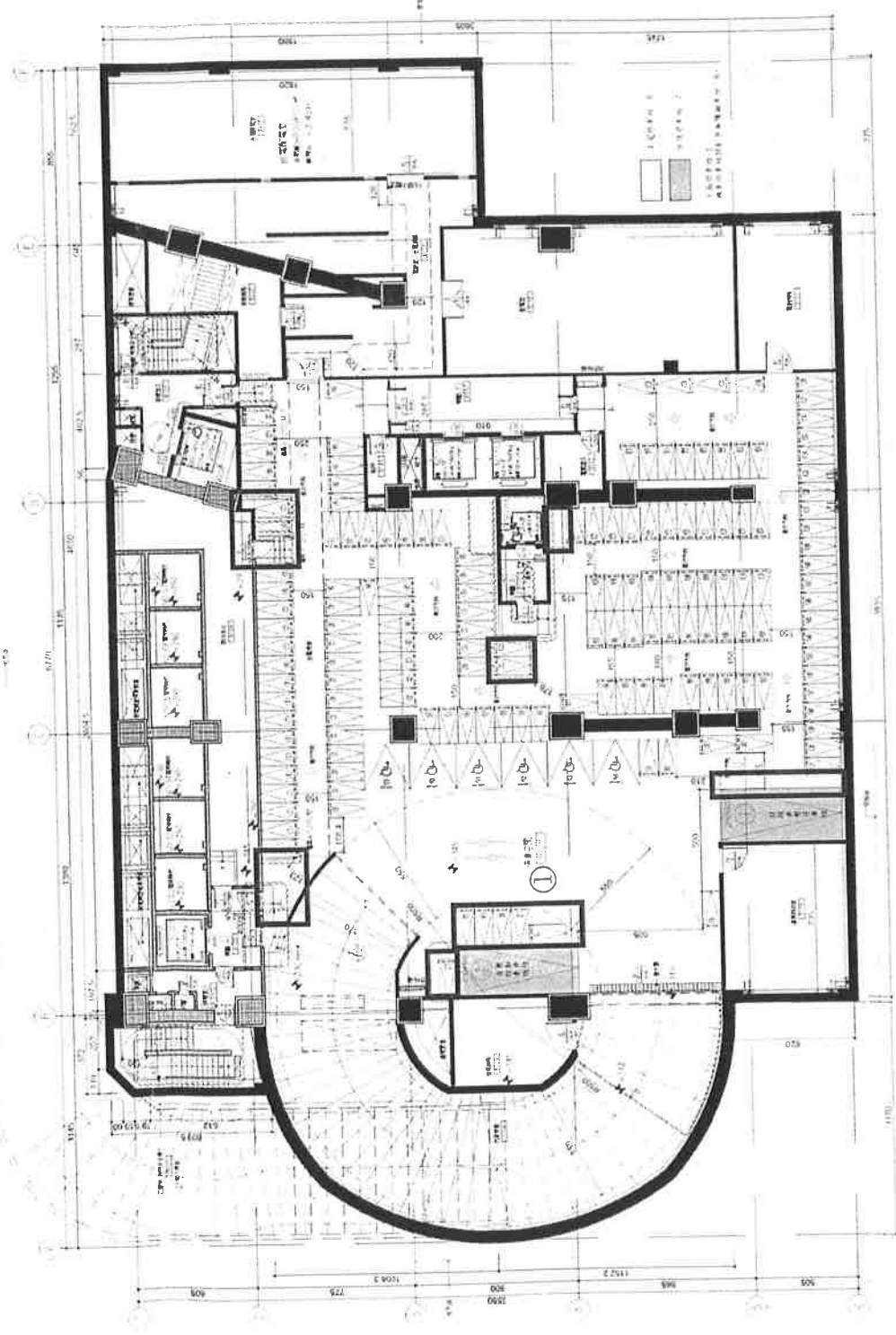
2. 本案因地上二十一層取消設置金融、保險及不動產業，改為做為辦公事務所及工商服務業，故重新檢討污水使用人數，檢討後使用人數維持 1210 人，其污水使用人數計算檢討（變更前、後說明）詳表 4。

表 4 污水使用人數計算（變更前後對照）

變更前				
餐館業【B-3；營業部分面積每3平方公尺一人，或以固定席位之3/4加上工作人員二者取其大者另乘上開放使用時間(T=0.4~0.6)計算】				
樓層	總樓地板面積 (m ²)	使用時間	人數	人數小計
26F~28F	約1095	0.4	146	146
辦公室【G-2；按居室面積每10平方公尺一人另乘上開放使用時間(T=0.4~0.6)計算】				
樓層	總樓地板面積 (m ²)	使用時間	人數	人數小計
9F~13F 16F~20F	約7720	0.4	309	309
金融業【G-1；按營業面積每5平方公尺一人另乘上開放使用時間(T=0.4~0.6)計算】				
樓層	總樓地板面積 (m ²)	使用時間	人數	人數小計
1F~8F 21F~25F	約9430	0.4	755	755
污水使用設計人數			1210 人	
變更後				
餐館業【B-3；營業部分面積每3平方公尺一人，或以固定席位之3/4加上工作人員二者取其大者另乘上開放使用時間(T=0.4~0.6)計算】				
樓層	總樓地板面積 (m ²)	使用時間	人數	人數小計
26F~28F	約 1095	0.4	146	146
辦公室【G-2；按居室面積每10平方公尺一人另乘上開放使用時間(T=0.4~0.6)計算】				
樓層	總樓地板面積 (m ²)	使用時間	人數	人數小計
9F~13F 16F~21F	8431.826	0.4	337.3	338
金融業【G-1；按營業面積每 5 平方公尺一人另乘上開放使用時間(T=0.4~0.6)計算】				
樓層	總樓地板面積 (m ²)	使用時間	人數	人數小計
1F~8F 22F~25F	8718.174	0.4	697.5	698
污水使用人數			1182 人，取 1210 人	



變更前



地下一層

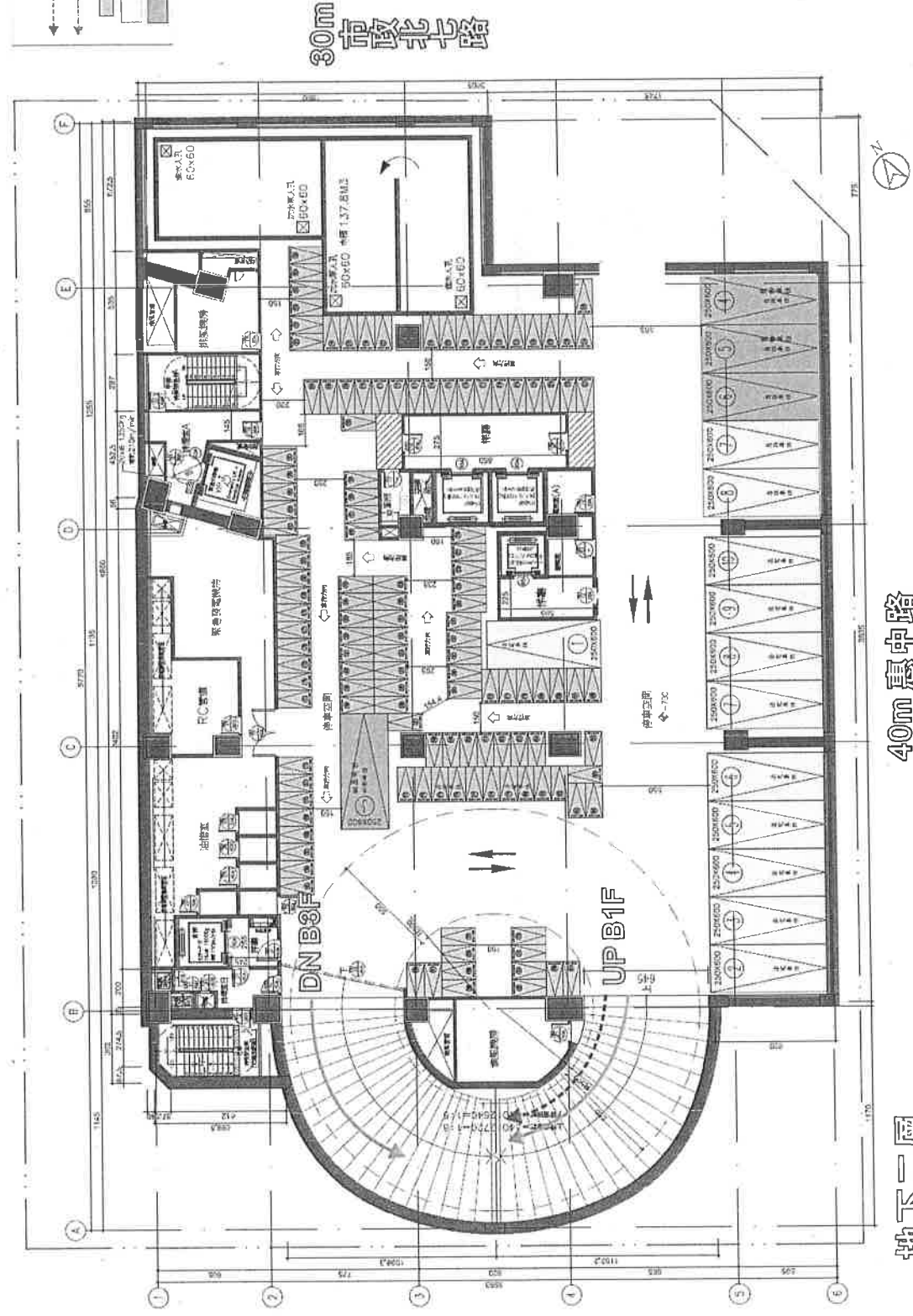
變更後

變更說明

1. 因局部配置調整，故部分機車停車位調整位置，實設機車停車位總數量維持為 297 輛。

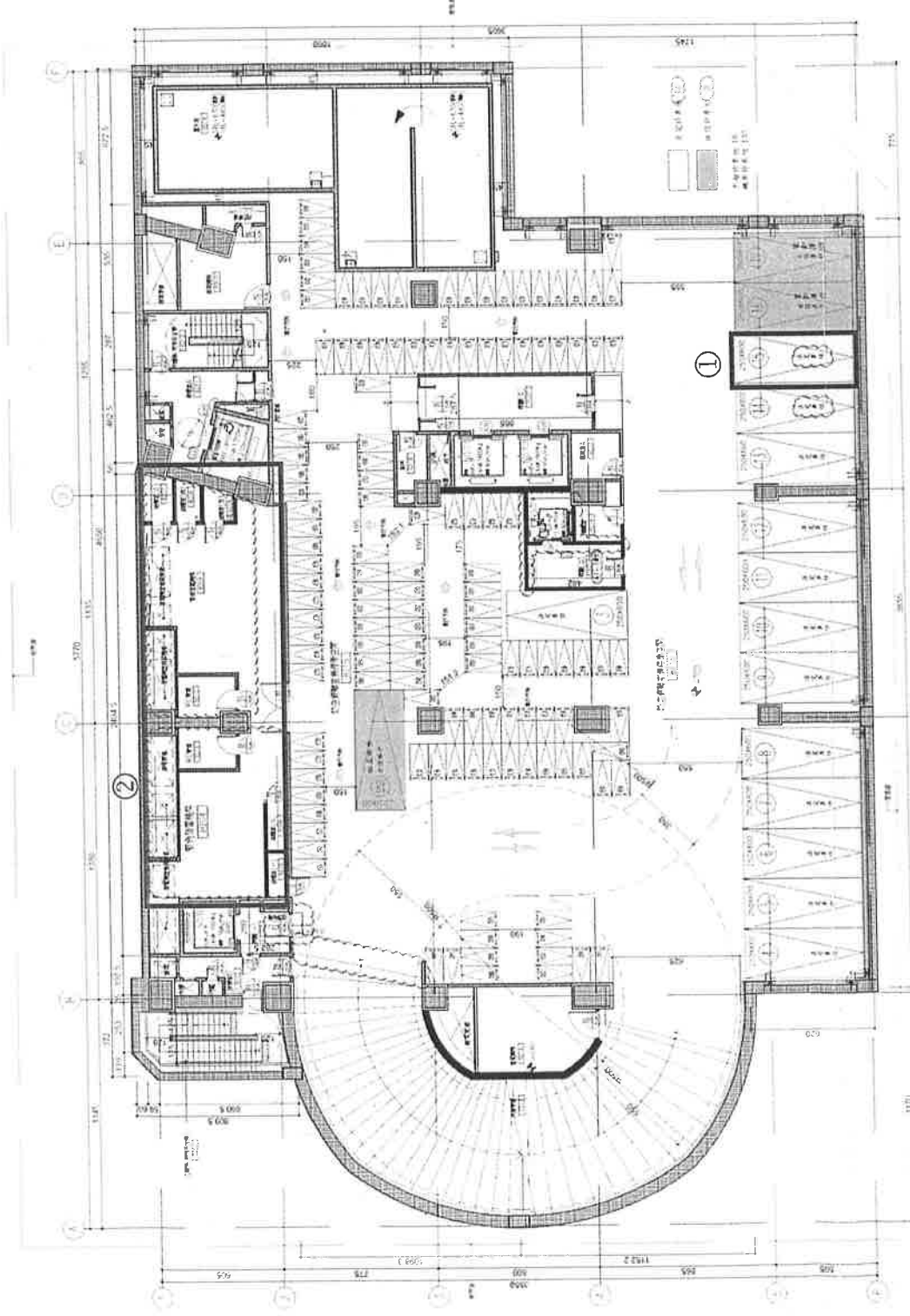
圖 1 地下一層車位配置示意圖（變更前後對照）

圖例
 機車停車位
 汽車停車位
 機車停車位 (法定)
 汽車停車位 (自設)



地下二層

變更前



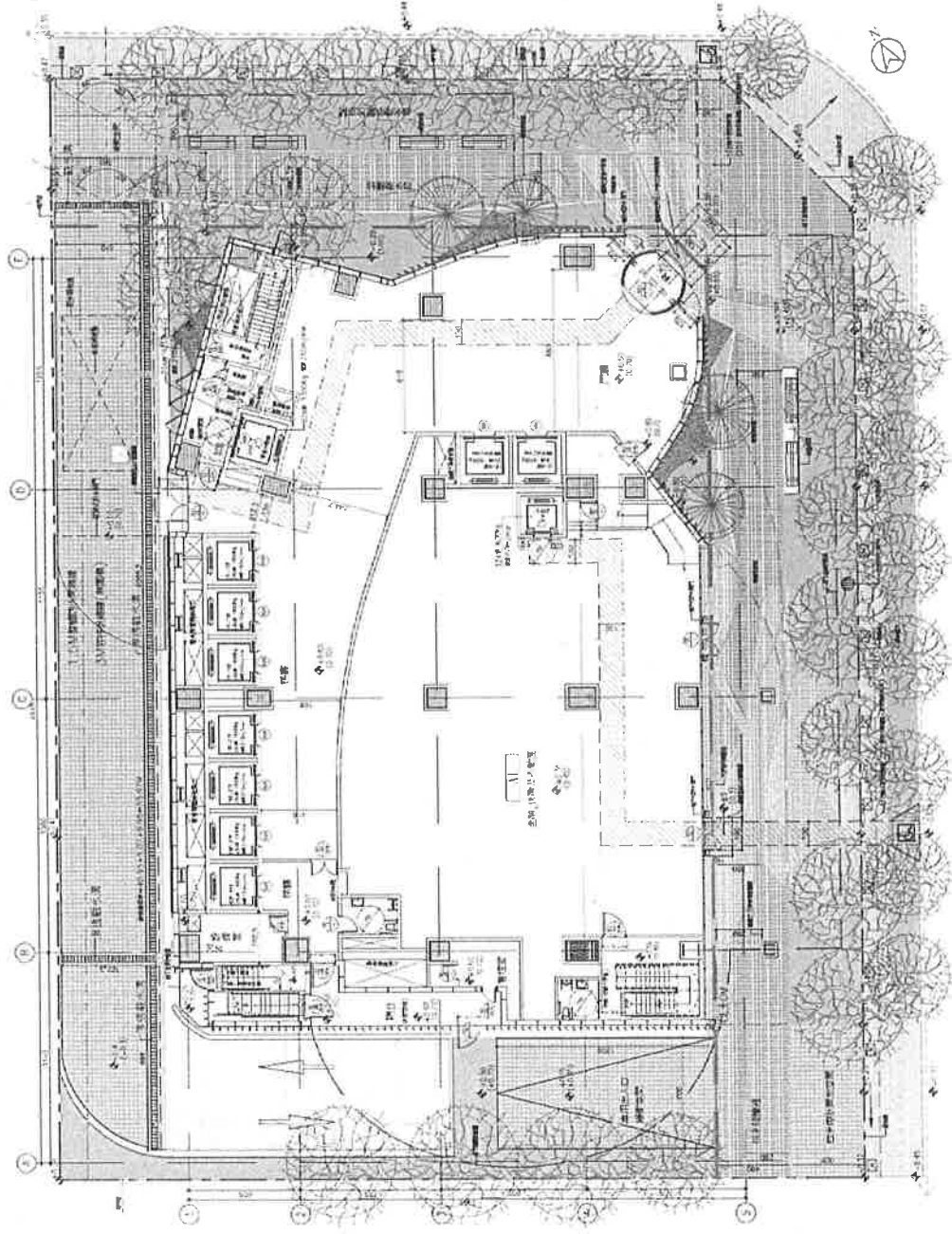
地下二層

變更後

變更說明

1. 法定停車位增加 1 輛為 294 輛 (自設汽車停車位減少 1 輛)，實設汽車停車位總數量為 299 輛，維持不變。
2. 室內隔間變更。

圖 2 地下二層車位配置示意圖 (變更前後對照)



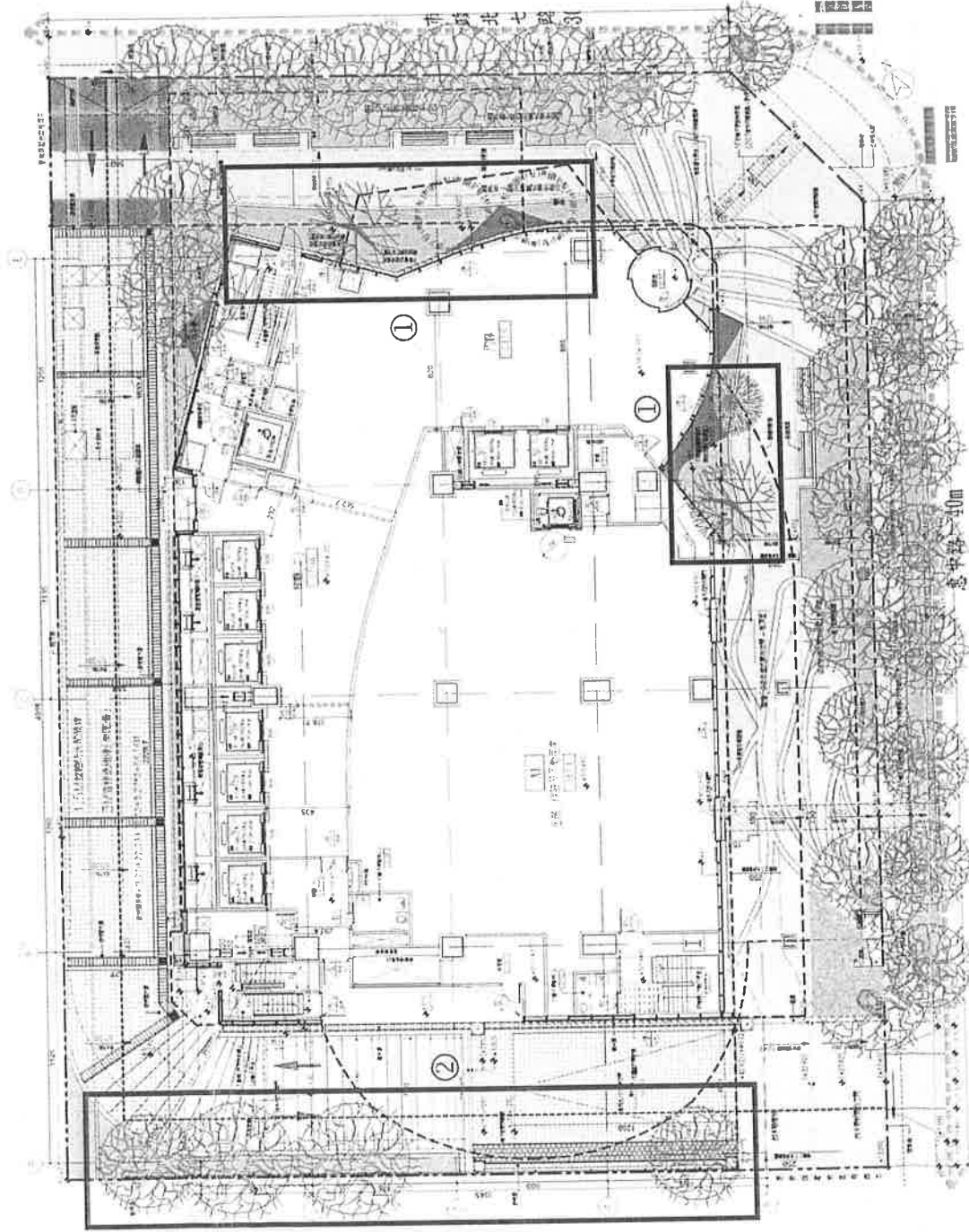
地上1層-喬木	
圖例	名稱
	數量
	29 株
	(含行道樹 9 株)
	4 株
	灌木、草花
	金毛杜鵑、台北草等

30m
市政北七路

40m 惠中路

地上一層

變更前



地上1層-喬木	
圖例	名稱
	數量
	28 株
	(含行道樹 9 株)
	2 株
	2 株
	1 株
	灌木、草花
	野牡丹、金毛杜鵑、台北草等

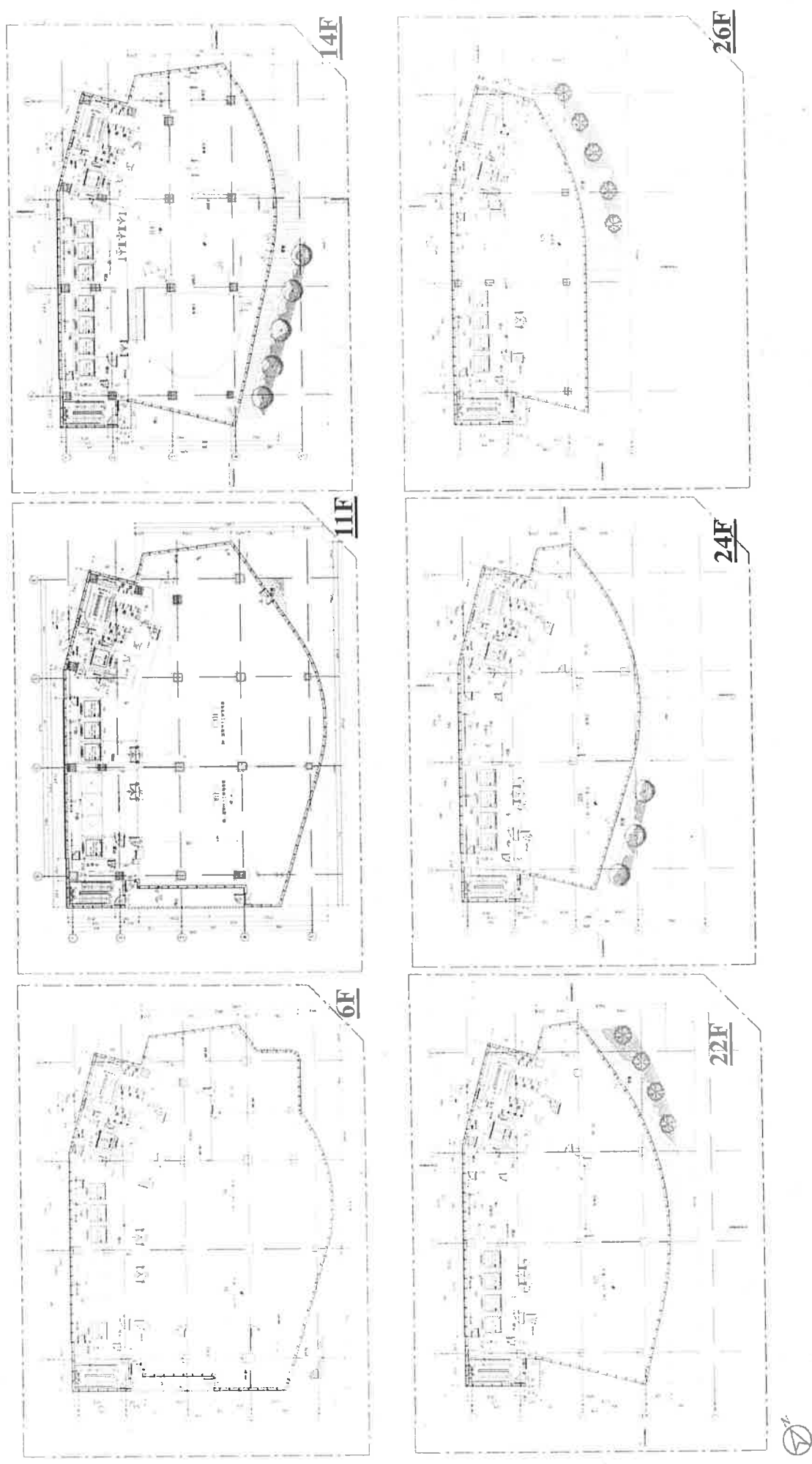
地上一層

變更後

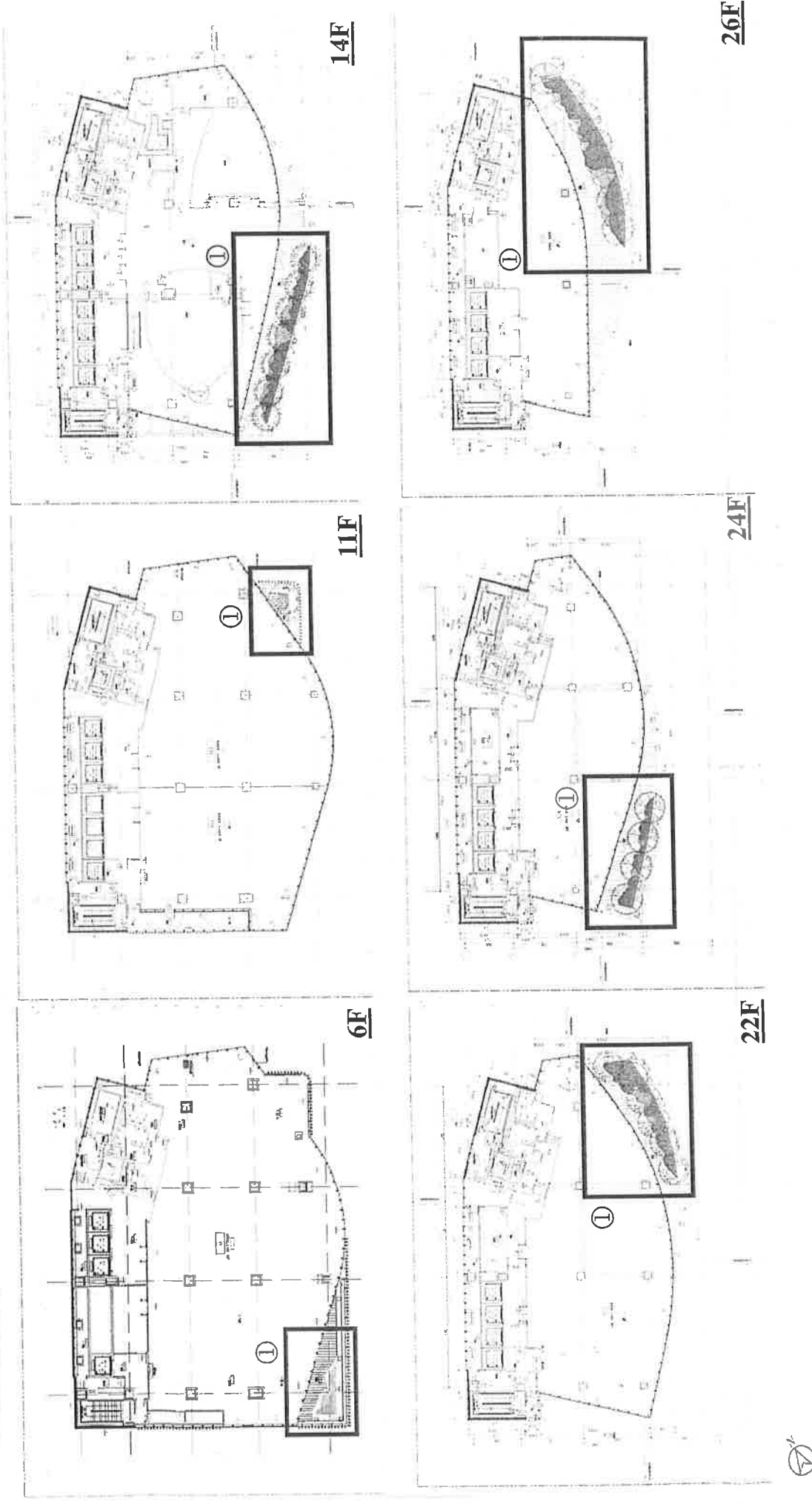
變更說明

1. 變更後取消黃連木 1 株及黑松 4 株，改種植赤松 2 株、琉球松 2 株及五葉松 1 株，總喬木維持不變，共 33 株
2. 變更後基地西側喬木栽植位置微調，數量不變。
3. 變更後「灌木、草花」類，新增野牡丹，其地上一層綠覆面積原 616.485 m² 提升為 711.62 m²，增加 95.135 m²。

圖 3 地上一層景觀植栽配置示意圖 (變更前後對照)

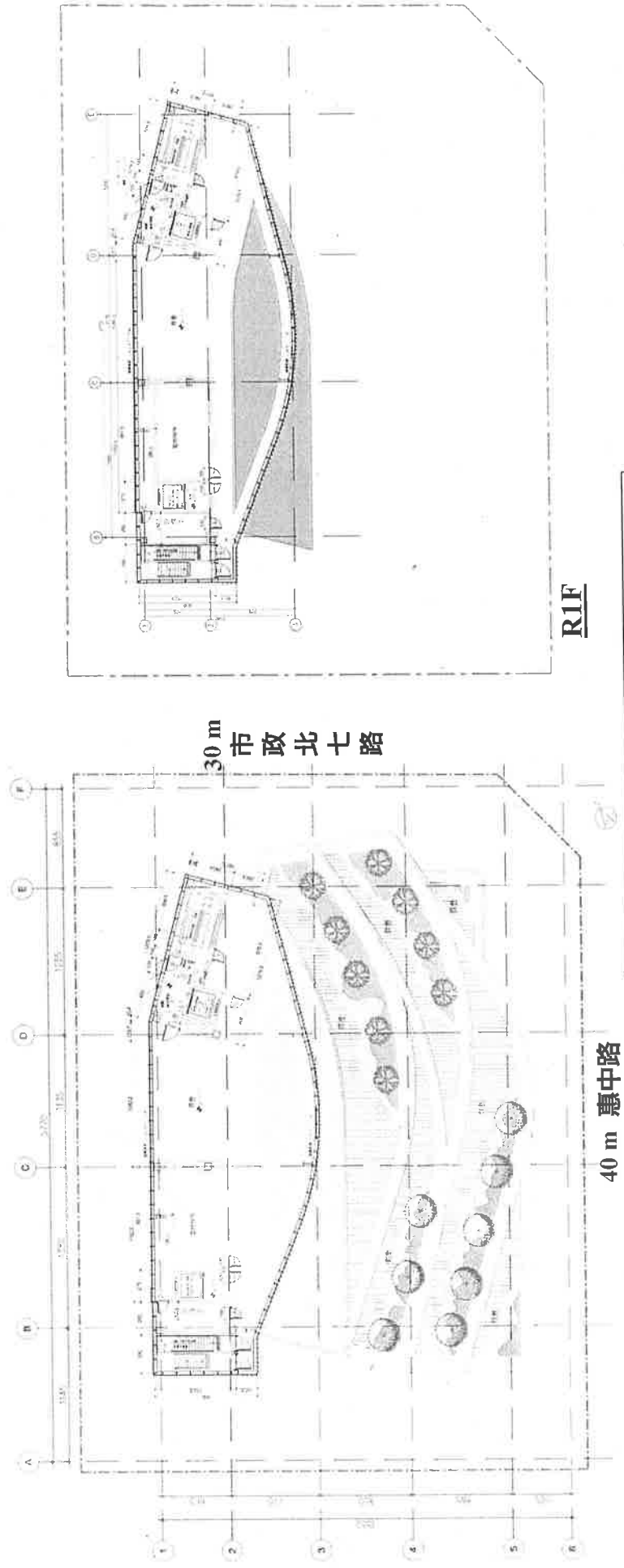


變更前



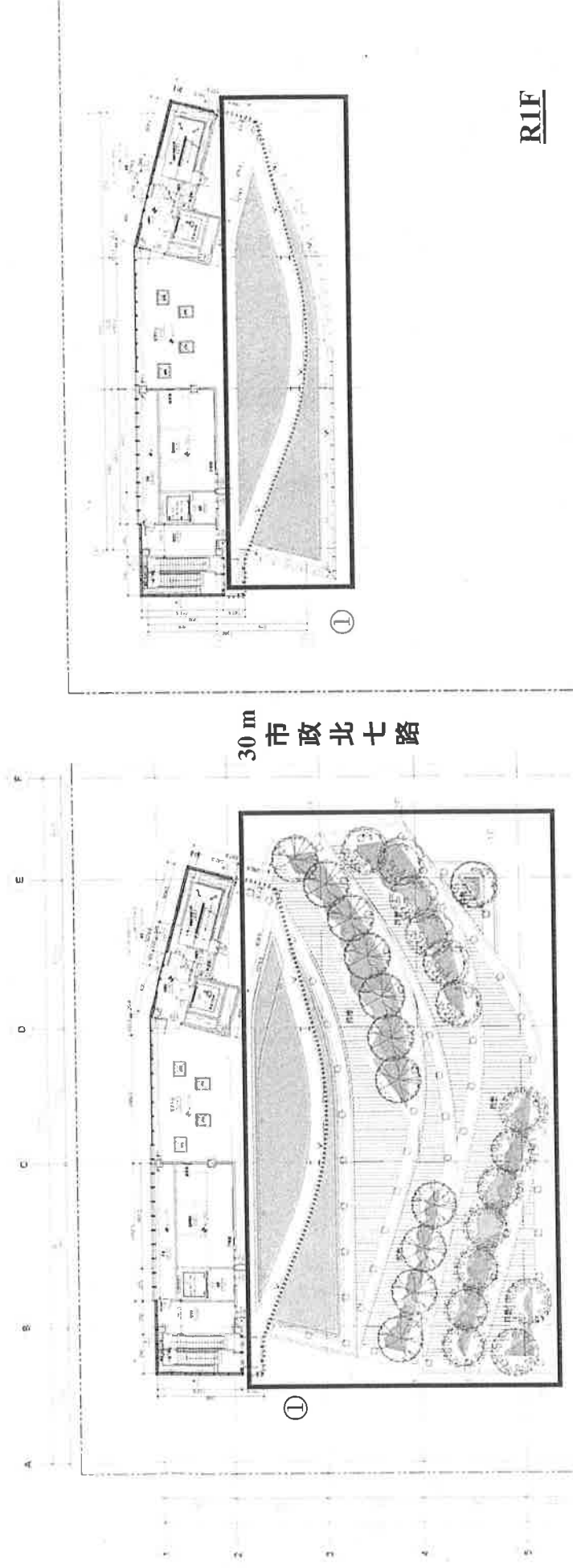
變更後

圖 4 各層露台及屋突一層景觀植栽配置示意圖 (變更前後對照)



14F、22F、24F、26F-喬木		
圖例	名稱	數量
	烏	8 株
	九芎	9 株
6F、11F、14F、22F、24F、26F、R1F —灌木、草花		
含笑花、野牡丹、台北草等		

變更前



變更後

變更說明

1. 各層露台綠化平面示意圖中，地上6層、地上11層、地上14層、地上22層、地上24層及地上26層露台喬木變更樹種，變更前原規劃喬木為烏柏8株及九芎9株，變更後調整為土肉桂9株、烏心石7株、紅楠11株，變更後增加10株喬木，合計為27株喬木。
2. 各層露台（地上6層、地上11層、地上14層、地上22層、地上24層、地上26層）及屋突一層合計綠化面積變更前為302.47 m²，變更後調整為302.84 m²，增加0.37 m²。

圖4 各層露台及屋突一層景觀植栽配置示意圖（變更前後對照）（續）

三、其他經主管機關指定之事項

無。