

臺中市西屯區惠順段 113 地號店鋪、辦公室及集合住宅

新建工程環境影響說明書

申請備查內容

開發單位：盛裕建設股份有限公司

中華民國 106 年 12 月 20 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：盛裕建設股份有限公司

(二) 營業所或事務所地址：40756 臺中市西屯區市政北二路 236 號 19 樓之 2

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

臺中市西屯區惠順段 113 地號店鋪、辦公室及集合住宅新建工程環境影響說明書申請備查內容（如開發單位名稱、營業所或事務所地址、負責人姓名及總樓地板面積變更等）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	原環境影響差異分析報告	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.	第三章 P.3-1 頁 第三章 P.3-3 頁	<u>變更開發單位、負責人及營業所 或事務所地址</u> 開發單位變更為盛裕建設股份有限公司，負責人為張陳麗珠，營業所地址為 40756 臺中市西屯區市政北二路 236 號 19 樓之 2，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.	第三章 P.3-1 頁 第三章 P.3-4~5 頁 附錄三	<u>變更總樓地板面積</u> 配合「都市設計審議小組委員暨幹事會審議審定書（第二次變更設計）」變更內容要求，車道上方有頂蓋之部分投影面積原先沒有計算列入，經都發局進行都市設計審議小組委員暨幹事會審議時要求計入，故計入總樓地板面積，增加 53.4 m ² 。 此部分不供居室使用，不影響開發規模，故對土方量、用水量、污水量、廢棄物量等環境因子項目均無影響，詳表 3、圖 1 及附件一說明。	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。
3.	第三章 P.3-1 頁 第三章 P.3-4~5 頁 附錄三	<u>變更建築物高度</u> 原環境影響差異分析報告（定稿本）內文說明在敘述建築物高度時誤繕，未與附錄三檢附之「都市設計審議幹事會議報告書（第一次變更設計）」更新一致，附錄三之「台中市都市設計審議申請書」及「面積計算表」之建築物高度為正確數值，建築物高度為 116.6 m，含屋突時為 125.6 m，含屋突及屋脊裝飾物時為 133.6 m。	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	原環境影響差異 分析報告	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
		實際高度以建造執照為準，檢附都審及建照補充說明，詳表 4 及附件二說明。	
4.	第三章 P.3-1 頁 第三章 P.3-4~5 頁 附錄三	變更建築設計面積等數值 原環境影響差異分析報告第 3-5 頁表 3.2-5，其表內建築面積、建蔽率（實設）、容積率（實設）、容積率（實設含獎勵）、容積樓地板面積（允許）、容積樓地板面積（實設含獎勵）、汽車停車位（法定）、汽車停車位（實設）等數值，均因疏漏未同步更新至與附錄三「都市設計審議幹事會議報告書（第一次變更設計）」之面積計算表數值一致，故於本次變更一併說明釐清，詳表 6 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。
5.	第三章 P.3-5 頁 第三章 P.3-11 頁	變更垃圾集中處面積 原環境影響差異分析報告第 3-5 頁表 3.2-5，其表內垃圾集中處面積數值為 26.05 m²，因疏漏未同步更新至「都市設計審議幹事會議報告書（第一次變更設計）」版本之面積數值 28.91 m²，故於本次變更一併提出，詳表 7 及圖 2 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。

(二) 申請變更理由及內容

1. 本案擬變更開發單位名稱、營業所及事務所地址、負責人姓名等項目，其申請變更理由及內容說明詳表 2。

表 2 環境影響差異分析報告申請備查內容（開發單位名稱變更）

變更項目	原環境影響差異分析報告內容	本次備查內容	備查理由
開發單位名稱	元大商業銀行股份有限公司 (詳見原環境影響差異分析報告第 3-3 頁)	<u>盛裕建設股份有限公司</u>	變更開發單位之名稱、營業所或事務所地址及負責人姓名，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	臺北市松山區敦化南路一段 66 號 (詳見原環境影響差異分析報告第 3-3 頁)	<u>臺中市西屯區市政北二路 236 號 19 樓之 2</u>	
負責人姓名	王榮周 (詳見原環境影響差異分析報告第 3-3 頁)	<u>張陳麗珠</u>	

2. 本案擬變更總樓地板面積，其變更理由及內容說明詳表 3 及圖 1。

表 3 環境影響差異分析報告申請備查內容（總樓地板面積變更）

變更項目	原環境影響差異分析報告內容	本次備查內容	備查理由
總樓地板面積	31399.06 m ² (詳見原環境影響差異分析報告第 3-5 頁) 31483.66 m ² (詳見原環境影響差異分析報告附錄三面積計算表)	<u>31537.06 m²</u>	原環境影響差異分析報告第 3-5 頁表 3.2-5，其表內「總樓地板面積」誤植為 31399.06 m²，未與當時附錄三「都市設計審議幹事會議報告書（第一次變更設計）」之面積計算表數值更新一致，都審核准數值為 31483.66 m²。 而本次變更配合「都市設計審議小組委員暨幹事會審議審定書（第二次變更設計）」變更內容要求，車道上方有頂蓋之部分投影面積原先沒有計算列入（詳圖 1），經都發局審查時要求計入，故計入總樓地板面積，增加 53.4 m²，面積計算表比對資料詳附件一。(31537.06-31483.66=53.4) 此部分不供居室使用，不影響開發規模，故對土方量、用水量、污水量、廢棄物量等環境因子項目均無影響，詳圖 1 標示說明。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。

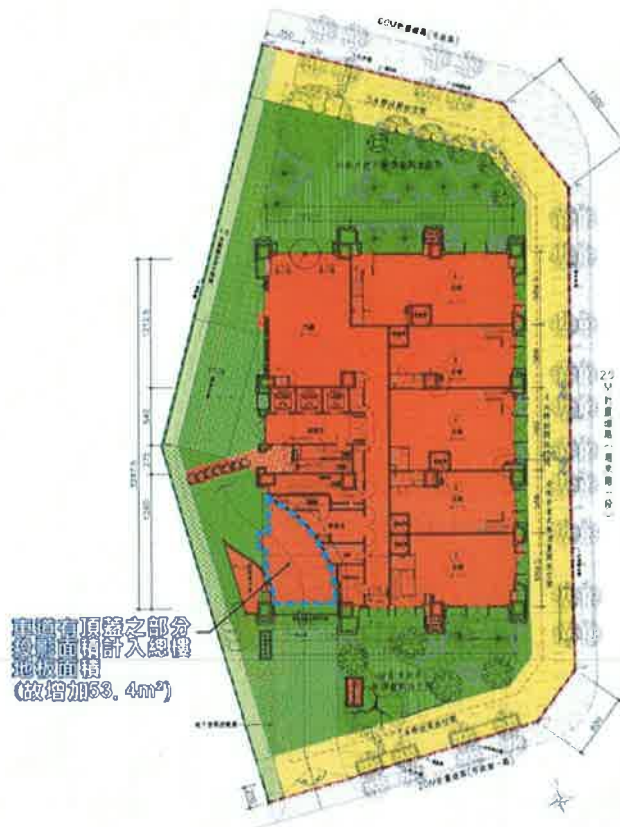


圖 1 地面層總樓地板面積增加之範圍

3. 本案擬變更建築物高度，其變更理由及內容說明詳表 4、表 5 及附件二。

表 4 環境影響差異分析報告申請備查內容（建築物高度）

變更項目	原環境影響差異分析報告內容	本次備查內容	備查理由
建築物高度	132.8 m (含屋突 9 m、屋脊裝飾物 8.7 m) (詳見原環境影響差異分析報告第 3-5 頁) 125.6 m (含屋突 9 m) (詳見原環境影響差異分析報告附錄三「台中市都市設計審議申請書、面積計算表」)	<u>133.6 m (含屋突 9 m、屋脊裝飾物 8 m)</u>	原環境影響差異分析報告(定稿本)內文第 3-5 頁(表 3.2-5)說明，其表內「建築物高度」誤植為 132.8 m (含屋突 9 m、屋脊裝飾物 8.7 m)，與當時附錄三「都市設計審議幹事會議報告書(第一次變更設計)」之「台中市都市設計審議申請書、面積計算表」數值未撰寫更新一致。 實際都審與建照核准高度為建築物高度 116.6 m，含屋突時為 125.6 m，含屋突及屋脊裝飾物時為 133.6 m，細節說明詳表 5 及附件二。 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 5 建築物高度檢討說明

高度	高度附圖 (環差附錄三圖面)	高度申請書 (環差附錄三之都審 申請書、面積計算 表、建照核准)	原因
主體	115.1 m	116.6 m	1.本開發案於「都市設計審議委員會會議審定書(第一次變更設計)」時,已申請變更建築物高度主體為 116.6 m,含屋突時為 125.6 m,含屋突及裝飾物時為 133.6 m。環境影響差異分析報告(定稿本)之附錄三「台中市都市設計審議申請書、面積計算表」建築物高度為正確數值。 2.惟環境影響差異分析報告(定稿本)內文敘述建築物高度時誤植為 132.8 m(含屋突 9 m、屋脊裝飾物 8.7 m)及附錄三檢附之立面圖因疏漏未更新至都審審定版圖面與正確數值,故於本次變更一併釐清說明。 3.建築物高度應依「都市設計審議委員會會議審定書(第一次變更設計)」及建造執照所載之高度為準,詳附件二。
屋突	9 m	9 m	
裝飾物	8.7 m (環差內文敘述之高度,但附錄三圖面無標示裝飾物高度)	8 m	
總高度	132.8 m	133.6 m	

4.因原環境影響差異分析報告(定稿本)第 3-5 頁表 3.2-5 面積等數值均因疏漏未更新至與附錄三檢附之都審核准面積計算表數值一致,故於本次變更一併說明釐清變更,其變更理由及內容說明詳表 6。

表 6 環境影響差異分析報告申請備查內容(面積計算表數值)

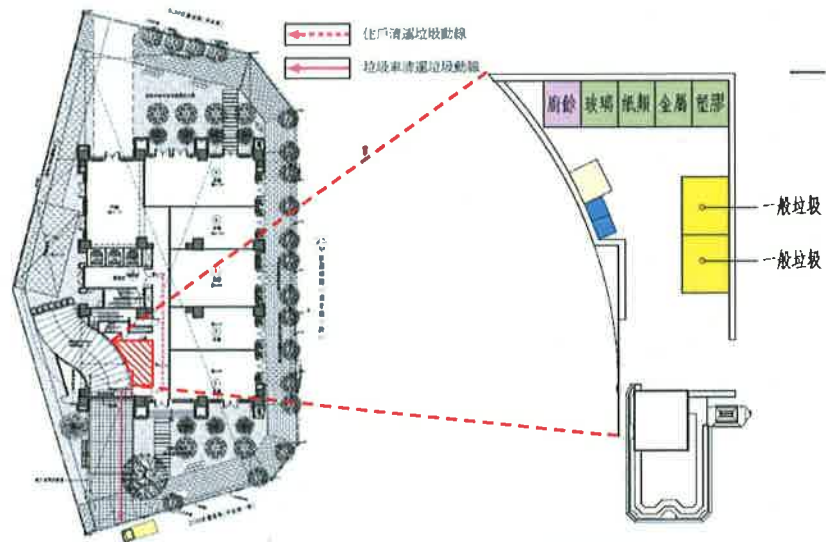
變更項目	原環境影響差異分析 報告內容	本次備查內容	備查理由
建築面積	816.10 m ² (詳見原環境影響差異分析 報告第 3-5 頁) 816.55 m ² (詳見原環境影響差異分析 報告附錄三面積計算表)	<u>816.55 m²</u>	原環境影響差異分析報告第 3-5 頁表 3.2-5,其表內建築面積、建蔽率(實設)、容積率(實設)、容積率(實設含獎勵)、容積樓地板面積(允許)、容積樓地板面積(實設含獎勵)、汽車停車位(法定)、汽車停車位(實設)等數值,均因疏漏未同步更新至與附錄三「都市設計審議幹事會
建蔽率 (實設)	38.51 % (詳見原環境影響差異分析 報告第 3-5 頁)	<u>38.53 %</u>	

變更項目	原環境影響差異分析 報告內容	本次備查內容	備查理由
	38.53 % (詳見原環境影響差異分析 報告附錄三面積計算表)		議報告書(第一次變更設計)」 之面積計算表數值一致，故於本 次變更一併說明釐清。 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。
容積率 (實設)	499.96 % (詳見原環境影響差異分析 報告第 3-5 頁) 499.66 % (詳見原環境影響差異分析 報告附錄三面積計算表)	<u>499.66 %</u>	
容積率 (實設含獎勵)	829.15 % (詳見原環境影響差異分析 報告第 3-5 頁) 829.53 % (詳見原環境影響差異分析 報告附錄三面積計算表)	<u>829.53 %</u>	
容積樓地板面積 (允許)	17570.62 m ² (詳見原環境影響差異分析 報告第 3-5 頁) 17584.90 m ² (詳見原環境影響差異分析 報告附錄三面積計算表)	<u>17584.90 m²</u>	
容積樓地板面積 (實設)	17569.67 m ² (詳見原環境影響差異分析 報告第 3-5 頁) 17577.74 m ² (詳見原環境影響差異分析 報告附錄三面積計算表)	<u>17577.74 m²</u>	
汽車停車位 (法定)	210 輛 (詳見原環境影響差異分析 報告第 3-5 頁) 211 輛 (詳見原環境影響差異分析 報告附錄三面積計算表)	<u>211 輛</u>	
汽車停車位 (實設)	223 輛 (自設停車位 13 輛) (詳見原環境影響差異分析 報告第 3-5 頁) 221 輛 (自設停車位 10 輛) (詳見原環境影響差異分析 報告附錄三面積計算表)	<u>221 輛</u> <u>(自設停車位</u> <u>10 輛)</u>	

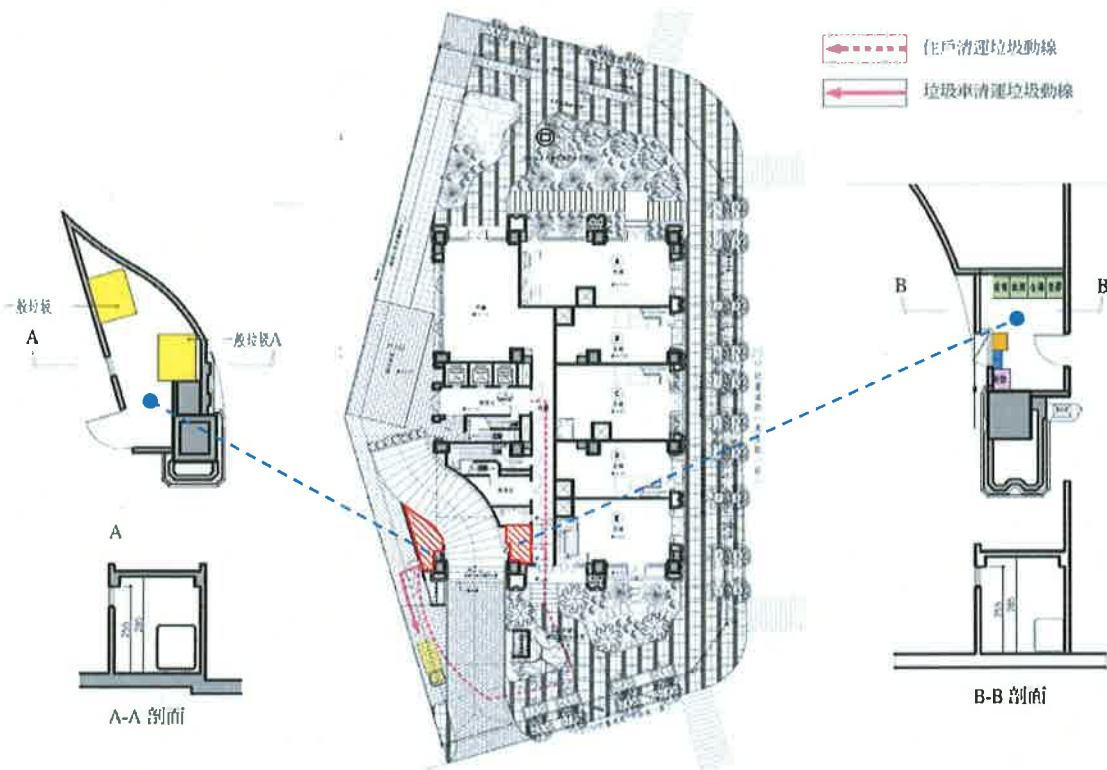
- 5.因原環境影響差異分析報告（定稿本）第 3-5 頁表 3.2-5「面積檢討表」及第 3-11 頁，內容說明等數值因疏漏，當時未更新至與附錄三檢附之「都市設計審議幹事會議報告書（第一次變更設計）」版本之面積數值一致，而原環差報告（定稿本）第 3-2 頁圖 3.1-1 已是正確圖面配置，故於本次變更一併說明變更，其變更理由及內容說明詳表 7 及圖 2。

表 7 環境影響差異分析報告申請備查內容（垃圾集中處面積）

變更項目	原環境影響差異分析報告內容	本次備查內容	備查理由
垃圾集中處面積	26.05 m ² (詳見原環境影響差異分析報告第 3-5 頁、第 3-11 頁)	<u>28.91 m²</u>	原環境影響差異分析報告第 3-5 頁表 3.2-5 及第 3-11 頁，其表內與內文說明垃圾集中處面積等數值，因疏漏未同步更新至附錄三「都市設計審議幹事會議報告書（第一次變更設計）」版本之面積數值，故於本次變更一併提出變更。 變更後垃圾集中處面積增加 2.86 m ² ，僅增加使用空間，擺放之垃圾子車數量不變，故變更符合第 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。
	計算式檢算 店鋪+辦公室面積： $1185.6/500 = 2.37 \text{ m}^2$ 住宅面積： $16382.53/500 \times 0.5 = 16.38 \text{ m}^2$ 實設垃圾貯存空間： $26.05 \text{ m}^2 > 18.75 \text{ m}^2 (2.37 \text{ m}^2 + 16.38 \text{ m}^2)$ (詳見原環境影響差異分析報告第 3-11 頁)	計算式檢算 店鋪+辦公室面積： <u>$1200.28/500 = 2.4 \text{ m}^2$</u> 住宅面積： <u>$16377.46/500 \times 0.5 = 16.38 \text{ m}^2$</u> 實設垃圾貯存空間： <u>$28.91 \text{ m}^2 > 18.78 \text{ m}^2 (2.4 \text{ m}^2 + 16.38 \text{ m}^2)$</u>	



變更前
(原環境影響差異分析報告定稿本之圖 3.3.8-1)



變更後
(引用都市設計審議幹事會議報告書(第一次變更設計)圖面)

圖 2 垃圾集中處及垃圾車動線示意圖(變更前後對照)

三、其他經主管機關指定之事項

依據臺中市環境保護局 106 年 11 月 2 日 151060123545 號簽奉核准訂定說明，環境影響評估法施行細則第 36 條第 2 項第 8 款規定，開發單位變更事項符合下列情形者，得辦理備查，其第四點其他非屬上列情形，但經環保局個案實質認定者，可以備查方式辦理變更。

本案因配合「都市設計審議小組委員暨幹事會審議審定書（第二次變更設計）」變更內容要求，車道上方有頂蓋之部分面積原先沒有計算列入，經都發局進行都市設計審議小組委員暨幹事會審議時要求計入，故計入總樓地板面積，增加 53.4 m²。此部分不供居室使用，不影響開發規模，故對土方量、用水量、污水量、廢棄物量等環境因子項目均無影響。

附件一 申請備查內容變更前後圖面比對說明
(總樓地板面積)

原環境影響差異分析報告(附錄三)
(臺中市政府環境保護局103年6月3日中市環綜字第1030055141號函核准)

吳六合建築師事務所

■ 台中市都市設計審議申請書-變更後

台中市都市設計審議申請書

案名	元大商業銀行西屯區惠順段參拾貳層店舖、辦公室、集合住宅新建工程				案件類別	☐ 第(一)次申請審議	☐ 第(一)次申請變更設計	☐ 第(一)次申請備查
申請人	姓名(名稱)	元大商業銀行股份有限公司 負責人:張萬興			工程地址	西屯區	路街	惠順段
	住址	台北市松山區敦化南路一段66號1-3樓			工程地號	西屯區	惠順段	小段113
	身分證或營利事業統一編號	86517315			電話	04-23017211	增設停車空間獎勵容積	0m ²
設計人	姓名(名稱)	吳六合建築師事務所			傳真	04-23016527	開放空間獎勵容積	獎勵面積:2751.90m ² 獎勵比例:25.97%
	住址	台中市西區英才路512號3樓			執開業證書字號	建開證字第1309號	獎勵容積	獎勵面積:4238m ² 獎勵比例:40%
	營利事業統一編號	77972848			電話	04-23023850	依其他相關規定申請之獎勵(容積移轉)	獎勵面積:6989.9m ² 獎勵比例:65.97%
土地使用及建築設計資料	案名	依台中市都市計畫(新市政中心專用區南側)細部計畫(第二次通盤檢討)之土地使用分區管制要點			簽章	04-23028553	總獎勵容積	獎勵面積:6989.9m ² 獎勵比例:65.97%
	基地使用分區	商四之一	法定建蔽率(%)	60%	法定汽車停車位(輛)	211(輛)	建築物色彩	米色石材及同色系丁掛磚+崁石子收邊
	基地面積	2119.00m ²	實設建蔽率(%)	38.53%	實設汽車停車位(輛)	221(輛)	臨街面植栽種類	綠木
	總樓地板面積	31483.66m ²	法定容積率(%)	500%	應設機車停車位(輛)	122(輛)	綠覆率(%)	472.56/(2119.00*0.1)*100%=25.76%
	住宅使用面積		實設容積率(%)	不合獎勵:491.66% 含獎勵:829.53%	實設機車停車位(輛)	124(輛)	法定/實植喬木	本案法定喬木14棵 本案實植喬木計36棵
	商業使用面積	16377.46m ²	用戶數(戶)	住:108戶 商:5戶 其他:	建築物(含屋架)高度(m)	125.60M	種植數量	透水磚街道
	1200.28m ²				屋架高度(m)	9.00M	臨街側鋪面種類	99.05.10
各樓層使用概況	地下二樓~地下六樓:附設商業零售店舖、停車場 地上二樓~地上三樓:辦公室、社區門廳、開放空間 地上四樓~地上五樓:辦公室、辦公室、辦公室 地上六樓~地上七樓:辦公室、辦公室、辦公室 屋架一樓~屋架三樓:辦公室、辦公室、辦公室			地下開挖率(%)	79.99%	建照掛號日期	其他	
案件受理過程	受理階段	申請日期	審議日期	審議次別	會議決議			
	小組會+幹事會審議	99.08.13	99.09.01	第5次小組委員暨幹事聯合會議	☐ 通過	☐ 修正通過	☐ 再提下次會議	☐ 其他
	小組會+幹事會審議	99.09.24	99.10.13	第7次小組委員暨幹事聯合會議	☐ 通過	☐ 修正通過	☐ 再提下次會議	☐ 其他
	委員會審議	99.11.05	99.11.24	第232次委員會	☐ 通過	☐ 修正通過	☐ 再提下次會議	☐ 其他
	委員會審議	99.11.24	99.12.08	第234次委員會	☐ 通過	☐ 修正通過	☐ 再提下次會議	☐ 其他
	幹事會審議	102.10.01	102.10.18	102年度10月份第3次幹事會議	☐ 通過	☐ 修正通過	☐ 再提下次會議	☐ 其他
	委員會審議	102.11.06	102.11.13	審議委員會第127會議	☐ 通過	☐ 修正通過	☐ 再提下次會議	☐ 其他
備註	紅色字為變更後。							

元大商業銀行西屯區惠順段參拾貳層店舖、辦公室、集合住宅新建工程

基本資料 - P1 - 1

都市設計審議小組委員暨幹事會審議審定書(第二次變更設計)
(臺中市政府106年11月16日府授都設字第1060252702號函會議紀錄)

吳六合建築師事務所

■ 台中市都市設計審議申請書 變更後

台中市都市設計審議申請書

案名	盛裕建設西屯區惠順段參拾貳層店舖、辦公室、集合住宅新建工程				案件類別	☐ 第(一)次申請審議	☐ 第(二)次申請變更設計	☐ 第(一)次申請備查
申請人	姓名(名稱)	盛裕建設股份有限公司 負責人:張陳麗珠 (簽章)			地址	西屯區	惠順段	小段113
	地址	郵遞區號: 407 台中市西屯區市政北二路236號19樓2-2			電話	04-22586787	增設停車空間獎勵容積	0m ²
	身分證或營利事業統一編號	80727026			傳真	04-22586730	開放空間獎勵容積	2751.90m ²
設計人	姓名(名稱)	吳六合建築師事務所			執開業證書字號	建開證字第1309號	容積移轉	4238m ²
	地址	郵遞區號: 403 台中市西屯區台灣大道2段307號22樓			電話	04-23233688	依其他相關規定申請之獎勵	0m ²
	營利事業統一編號	77972848			傳真	04-23281872	總計	6989.9m ²
土地使用及建築設計資料	都市計畫細部計畫案名	依台中市都市計畫(新市政中心專用區南側)細部計畫(第二次通盤檢討)之土地使用分區管制要點			法定汽車停車位(輛)	211	建築物色彩	米色石材及同色系丁掛磚+崁石子收邊
	基地使用分區	商四之一	法定建蔽率(%)	60%	實設汽車停車位(輛)	221	臨街面植栽種類	綠木
	基地面積	2119.00m ²	實設建蔽率(%)	38.53%	應設機車停車位(輛)	122	綠覆率(%)	458.93/(2119.00*0.4)*100%=54.14%
	總樓地板面積	31557.06m ²	法定容積率(%)	500%	實設機車停車位(輛)	124	法定/實植喬木	本案法定喬木14棵 本案實植喬木計36棵
	住宅使用面積	16377.46m ²	實設容積率(%)	不合獎勵:499.66% 含獎勵:829.53%	建築物(含屋架)高度(m)	133.6M	種植數量	透水磚街道
	商業使用面積	1200.28m ²	用戶數(戶)	住:108戶 商:5戶 其他:0戶	屋架高度(m)	9.00M	臨街側鋪面種類	99.05.10
	各樓層使用概況	地下二樓~地下六樓:附設商業零售店舖、停車場、停車場 地上二樓~地上三樓:辦公室、社區門廳、開放空間 地上四樓~地上五樓:辦公室、辦公室、辦公室 地上六樓~地上七樓:辦公室、辦公室、辦公室 屋架一樓~屋架三樓:辦公室、辦公室、辦公室			地下開挖率(%)	79.99%	建照掛號日期	其他
案件受理過程	受理階段	申請日期	審議日期	審議次別	會議決議			
	小組會+幹事會審議	106.11.02	106.11.16	第80次小組委員暨幹事聯合會議	☐ 通過	☐ 修正通過	☐ 再提下次會議	☐ 其他
					☐ 通過	☐ 修正通過	☐ 再提下次會議	☐ 其他
簽證	本人茲同意下列全部文件書圖內容已依規定審核，並於本申請書中統一並簽章負責。 (一)台中市都市設計審議審議書查核表、(二)台中市都市設計審議意見修正辦理情形對照表、(三)變更設計案件相關檢討表。 盛裕都市設計審議委員會謹啟							
	備註	■ 框架式屋脊裝飾物 ☐ 騎樓或無遮蓋人行道之設置(台中市建築管理自治條例第7條) ☐ 未加倍附設停車空間(建築技術規則第五十九條第5款) ☐ 其他: (法源依據:)						

盛裕建設西屯區惠順段參拾貳層店舖、辦公室、集合住宅新建工程

基本資料 - P0-0-1

正本

發文方式：紙本

稿 號：
稿 件 名 稱：

臺中市政府 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道三段99號

承辦人：張嘉穎
電話：04-22289111#65401
電子信箱：engina@taichung.gov.tw

自 留

受文者：吳六合建築師事務所

發文日期：中華民國106年11月16日
發文字號：府投都設字第1060252702號
速別：普通件
匯寄及解密條件或保密期限：
附件：詳如主旨

主旨：核送106年11月10日召開之「臺中市政府都市設計審議第80次小組委員暨幹事聯合會議」紀錄一份，請 查照。
說明：審議通過案件請於發文日起六個月內提送都市設計審定書；超過六個月者依規應重新審議或提請委員會確認。

正本：王主任委員俊傑、紀副主任委員英村、呂委員永豐、劉委員曜學、張委員水龍、張委員宏一、張委員元榮、紀委員吉川、李委員錫政、鄭委員明裕、謝委員文泰、徐委員同廷、黃委員都文、蘇委員容煥、王委員錫鴻、譚委員淑玲、陳委員若杰、謝總幹事美惠、蔡副總幹事泰宏、張科長洲波、幹事劉孟、廖幹事昱翔(交通及交通行政科)、徐幹事守全(建設局景觀工程科)、賴幹事家廷(都發局城鄉計畫科)、田幹事玉顯(都發局建設管理科)、張幹事莫法(都發局修復工程科)、張幹事家逸(都發局都市設計工程科)、吳嘉桐建築師事務所、黃郁文建築師事務所、吳六合建築股份有限公司、櫻花建設股份有限公司、臺中市西屯區東海國民小學、臺中市建設開發股份有限公司、盛裕建設股份有限公司、臺中市政府都市發展局都市設計工程科(均含附件)

錄

106年度臺中市政府都市設計審議

第80次小組委員暨幹事聯合會議紀錄

會議時間：106年11月10日(星期五)上午9時0分

會議地點：都市發展局第一會議室

主持人：葉委員水龍

壹、主席致詞。

貳、業務單位報告：本次會議提案審議案件4案。

參、審議流程：

業務單位報告→設計單位簡報→各科幹事宣讀幹事意見→委員詢答和設計單位統同統答→(設計單位離席)→進行審議討論→決議(設計單位進場聆聽)。

肆、提案審議

第一案：臺中市西屯區東海國民小學委託吳嘉桐建築師事務所申請西屯區福林段277-3、278、281、298地號(文小用地)地上3層地下1層東海國民小學第二期校舍新建工程案(第一次變更)，提請 審議。

決議：

一、本次提請小組委員確認事項原則同意；其餘內容請依下列重點審查意見、委員、幹事意見、現場建築師承諾事項修正後通過，未變更部份請依原審定書內容辦理。

(一)請取消遊戲區地墊鋪面設計。

(二)增加開放空間植栽設計。

二、各委員審查意見如下，請依建築師承諾事項確實修正：

(一)建議地墊遊具應取消。

(二)同意變更。

第1頁，共7頁

第1頁，共1頁

1. 依所附圖說及檢討表，本次變更無涉廣告物部分，後續請依規申請廣告許可。

(六) 都市設計工程幹事意見：

1. P.0-1，變更作業要點檢討表中，第一大項內容不完整，請勿自行更動表格既有內容。
2. P1-1a 本案應無申請變更框架式屋脊裝飾物，請整清應提都市設計委員會確認事項框選之內容。

第四案：盛裕建設股份有限公司委託吳六合建築師事務所申請西屯區惠順段 113 地號(第四之一種商業區)地上 32 層地下 6 層店舖、集合住宅新建工程案(第二次變更設計)，提請 審議。

決議：

一、以下提請小組委員確認事項原則同意；其餘內容請依委員、幹事意見、現場建築師承諾事項修正後通過，未變更部份請依原審定書內容辦理。

(一) 停車空間配置及數量調整。

二、各委員審查意見如下，請依建築師承諾事項確實修正：

(一) 無意見。

三、幹事查核意見如下，請確實修正：

(一) 城鄉計畫幹事意見：

1. 本案涉及樓地板增加及停車位減少，請依土管內容檢討。

(二) 建造管理幹事意見：無意見。

(三) 交通行政幹事意見：無意見。

(四) 景觀工程幹事意見：

1. 第二次變更未涉及綠化植栽部分，爰無其他意見。

第 6 頁，共 7 頁

(五) 都市修復工程幹事意見：

1. 依所附圖說及檢討表，本次變更無涉廣告物部分，後續請依規申請廣告許可。

(六) 都市設計工程幹事意見：

1. P.1-1，申請書部分，請將「其他」欄位中的內容詳細填寫。
2. P.3-2，基地左側整體性防火間隔處應具有通道功能，請說明取消景觀燈具之原因(地坎燈)。
3. P.3-4，請補充所加強之中段燈光效果之燈具示意圖(含數量)。
4. P.5-17~P.5-18，東向與西向立面部份漏圈選，請詳實標註雲朵線，納入變更規模檢討。

伍、散會

第 7 頁，共 7 頁

附件二 申請備查內容變更前後圖面比對說明
(建築物高度)

原環境影響差異分析報告(附錄三)
(臺中市政府環境保護局103年6月3日中市環綜字第1030055141號函核准)

吳六合建築師事務所

面積計算表變更後

面積計算表

項 目	面 積	備 註	面 積	備 註	面 積	備 註	面 積	備 註	面 積	備 註
基地面積	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55
建築面積	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55
總面積	233.10	233.10	233.10	233.10	233.10	233.10	233.10	233.10	233.10	233.10
其他項目	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
合計	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

元大商銀西屯區惠順段參拾貳層店舖、辦公室、集合住宅新建工程

建築相關圖說 - P5 - 1

都市設計審議小組委員暨幹事會審議審定書(第一次變更設計)
(臺中市政府106年11月16日府授都設字第1060252702號函會議紀錄)

吳六合建築師事務所

面積計算表變更後

面積計算表

項 目	面 積	備 註	面 積	備 註	面 積	備 註	面 積	備 註	面 積	備 註
基地面積	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55
建築面積	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55	116.55
總面積	233.10	233.10	233.10	233.10	233.10	233.10	233.10	233.10	233.10	233.10
其他項目	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
合計	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

元大商銀西屯區惠順段參拾貳層店舖、辦公室、集合住宅新建工程

建築相關圖說 - P5 - 1

原環境影響差異分析報告(附錄三)
(臺中市政府環境保護局103年6月3日中市環綜字第1030055141號函核備)

都市設計審議委員會會議審定書(第一次變更設計)
(臺中市政府103年5月20日府授都設字第1030091128號函核准)

變更說明:立面全部重新設計

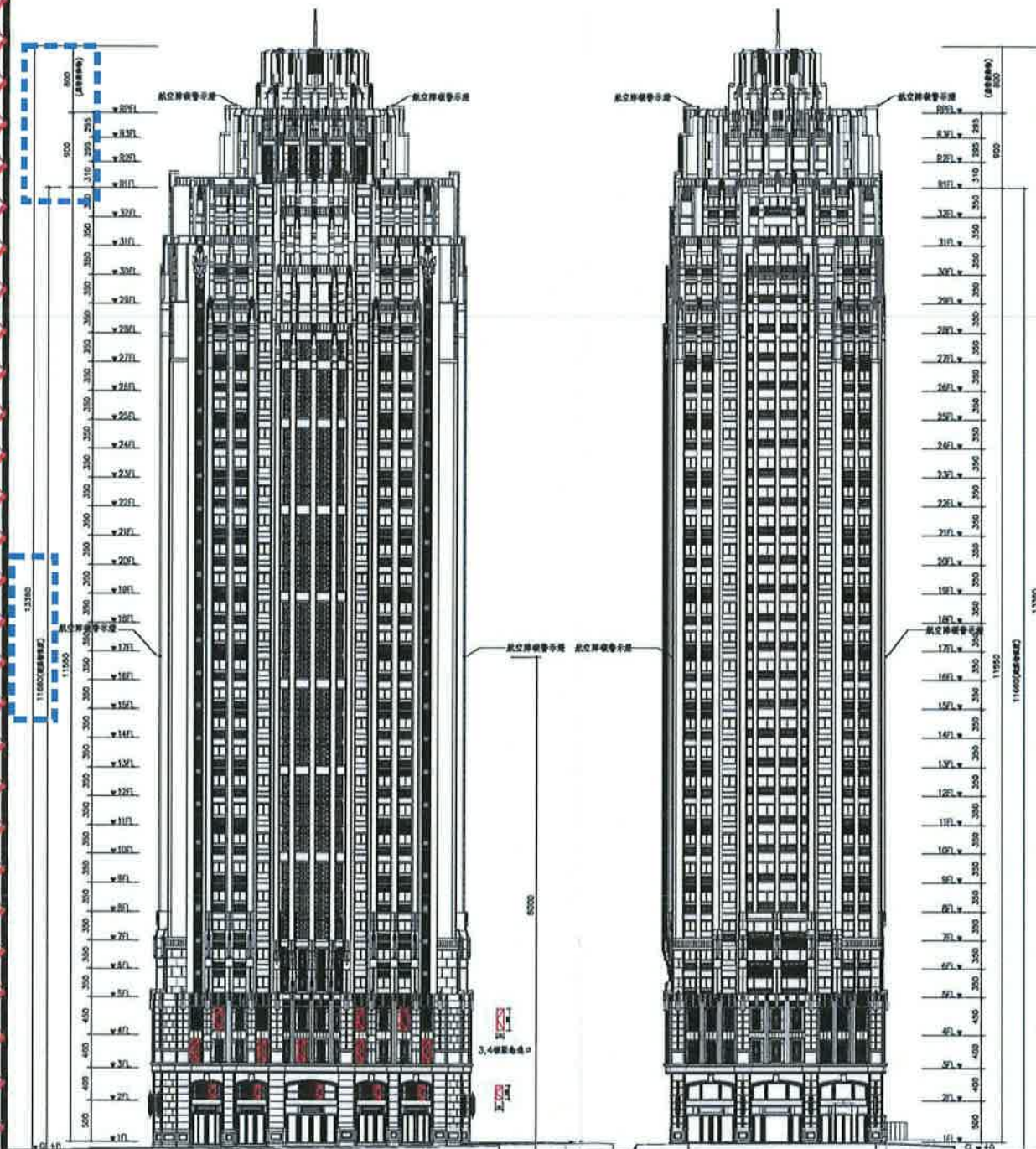
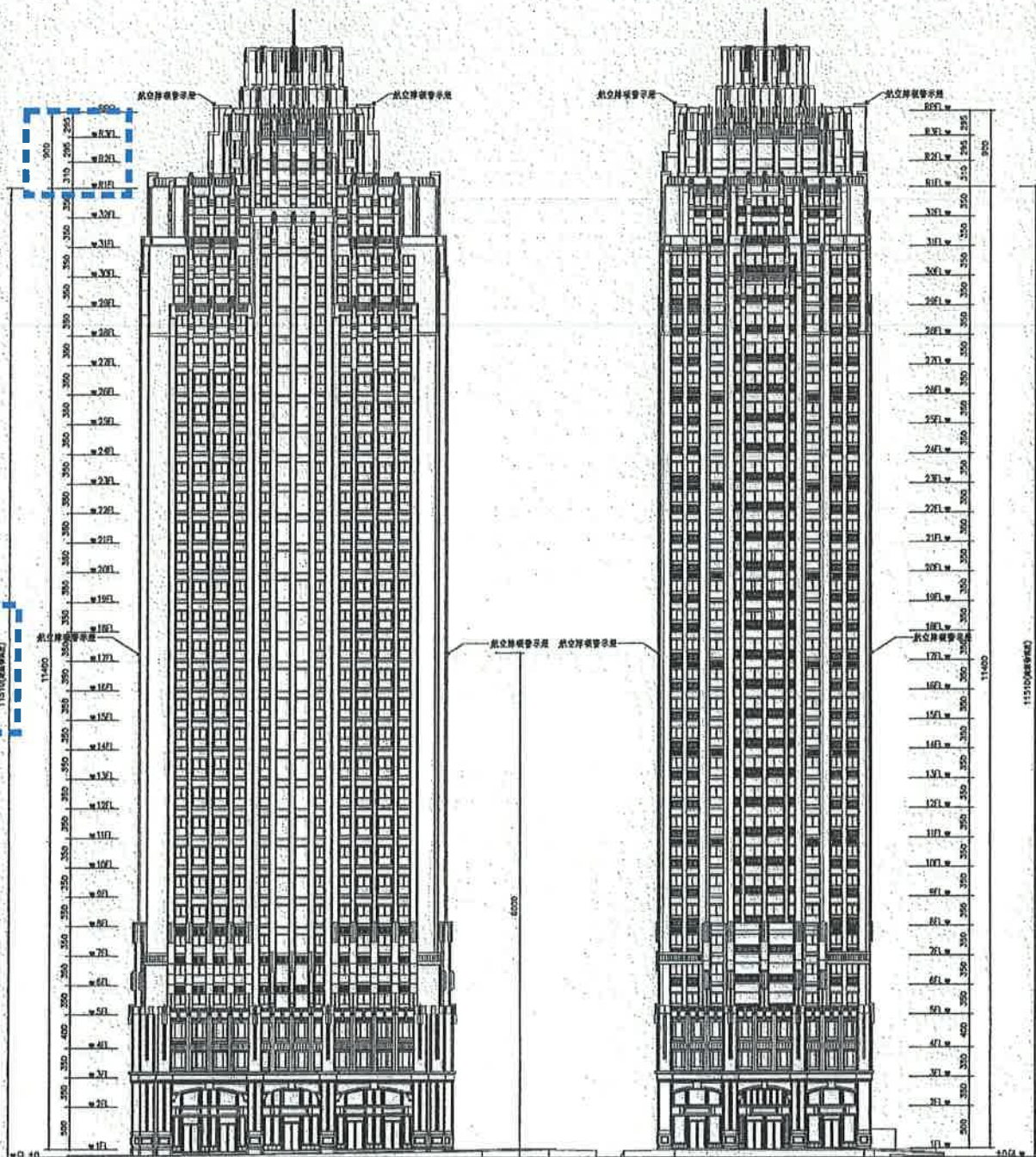
變更說明:立面全部重新設計

元大商銀西屯區惠順段參拾貳層店舖、辦公室、集合住宅新建工程

元大商銀西屯區惠順段參拾貳層店舖、辦公室、集合住宅新建工程

吳六合建築師事務所

吳六合建築師事務所



東向立面圖 A3:Scale=1/500

北向立面圖 A3:Scale=1/500

東向立面圖 A3:Scale=1/500

北向立面圖 A3:Scale=1/500

主體
屋突
裝飾物
115.1 m
9.0 m
未標示

主體
屋突
裝飾物
116.6 m
9.0 m
8.0 m

臺中市政府

建造執照

100府授都建字第03375號

起造人

姓名：盛亞建設股份有限公司負責人：鍾堯明 等如附表
住址：臺中市西屯區何源里華美西街二段311號7樓之3
基地座落：臺中市西屯區惠順段113地號 等1筆
地號：臺中市西屯區惠順段113地號 等1筆

附件所列工程准予給照

右繪

盛亞建設股份有限公司負責人：鍾堯明 等如附表

收執

張胡志強

校對張春綱

009939

中華民國 100 年 12 月 02 日

臺中市府都市發展局 建造執照第1次變更設計										100府授都建字第03375號																													
起造人										元大商業銀行股份有限公司負責人：王榮周 等如附表																													
統一編號										86517315																													
住址										臺北市松山區敦化南路一段66號																													
設計人										吳六合																													
事務所名稱										吳六合建築師事務所																													
地號										臺中市西屯區惠順段113地號 等1筆																													
地址										臺中市 等																													
使用分區										第四之一種商業區																													
基地面積										<table border="1"> <tr> <td>騎樓地</td> <td>***</td> <td>其他</td> <td>2119 m²</td> <td rowspan="2">合計</td> <td rowspan="2">2119 m²</td> </tr> <tr> <td>退縮地</td> <td>***</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>										騎樓地	***	其他	2119 m ²	合計	2119 m ²	退縮地	***												
騎樓地	***	其他	2119 m ²	合計	2119 m ²																																		
退縮地	***																																						
建築線指定										免建築線指定																													
騎樓面積										***																													
法定空地面積										847.6 m ²																													
建築物高度										116.6 m																													
建築率										38.53 %																													
建築總別										新建																													
防空避難設備面積										地上 ***																													
停車位										<table border="1"> <tr> <td>室內</td> <td>211 輛</td> <td>獎勵停車位</td> <td>***</td> <td>地上</td> <td>***</td> <td>自設停車位</td> <td>***</td> <td>地下</td> <td>***</td> </tr> <tr> <td>室外</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>室內</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>***</td> <td>地下</td> <td>***</td> </tr> </table>										室內	211 輛	獎勵停車位	***	地上	***	自設停車位	***	地下	***	室外	***	***	***	室內	***	***	***	地下	***
室內	211 輛	獎勵停車位	***	地上	***	自設停車位	***	地下	***																														
室外	***	***	***	室內	***	***	***	地下	***																														
雜項工程內容										風力發電機詳細項概要																													
工程造價										新台幣肆億零捌佰捌拾貳萬玖仟元整(\$408,829,000) 109.6.29																													
規定開工期限										領照後六個月內開工																													
變更核准日期										103年09月17日																													
規定竣工期限										自核准開工日起 91 個月內竣工																													
供公眾使用建築物										供公眾使用建築物																													
備註										1、總樓地板面積變更：原總樓地板面積32152.60m²變更為31537.05m²減少615.54m²。 2、工程造價變更：原工程造價414,769,000元變更為408,829,000元減少5,940,000元。 3、停車位數變更：原法定停車位數214輛變更為223輛增加9輛。 4、層樓戶數變更：原地上39層地下6層1樓71戶變更為地上32層地下6層1樓113戶。 5、竣工期限變更：原自核准開工日起105個月內竣工變更為自核准開工日起91個月內竣工。 6、建築面積變更：原建築面積1270.20m²變更為816.55m²減少453.65m²。 7、建築率變更：原建築率59.94%變更為38.53%減少21.41%。 8、容積率變更：原容積率499.95%變更為499.66%減少0.29%。 9、建築物高度變更：原建築物高度為143.50M變更為116.6M減少26.90M。 10、層高變更：原層高為143.30M變更為116.45M減少26.85M。 11、防空避難設備面積變更：原地下1270.2m²變更為816.55m²減少453.65m²。 12、留設空地面積變更：原留設空地面積848.8m²變更為1302.45m²增加453.65m²。 其餘備註，詳如附表。																													