

臺中市西區後壠子段 235-23 等 9
筆地號及北區乾溝子段 183-9 地號
等 1 筆土地住宅新建工程
環境影響說明書

申請備查內容

(變更一樓平面配置及景觀植栽、店鋪退縮減少
戶數、開發量體規模及面積計算表調整)

開發單位：璞真建設股份有限公司
委辦顧問公司：光宇工程顧問股份有限公司

中華民國 1 0 7 年 1 2 月

目 錄

第一章 開發單位名稱及其營業所或事務所.....	1
第二章 符合第三十六條第二項之情形、申請備查理由及內容.....	2
2.1 申請變更理由及內容檢討.....	3
2.2 污染量檢討.....	15
第三章 其他經主管機關指定之事項.....	18

附 錄

附錄一 環境影響說明書核備公文影本.....	附 1-1
附錄二 都市設計審議意見彙整.....	附 2-1

圖 目 錄

圖 5.2.1-1 原平面配置示意圖.....	4
圖 5.2.1-1 本次備查平面配置示意圖.....	4
圖 5.2.1-2 原建築立面示意圖.....	8
圖 5.2.1-2 本次備查建築立面示意圖.....	9
圖 5.2.3-1 原基地喬木植栽示意圖.....	14
圖 5.2.3-1 本次備查喬木植栽示意圖.....	14
圖 5.2.3-2 原基地灌木及地被植栽示意圖.....	15
圖 5.2.3-2 本次備查基地灌木及地被植栽示意圖.....	15

表 目 錄

表 1-1 開發單位之名稱及其營業所或事務所，負責人姓名.....	1
表 2-1 符合第三十六條第二項之情形、申請備查理由及內容檢討.....	2
表 5.2.2-1 原計畫樓層面積與用途.....	10
表 5.2.2-1 修正誤繕處樓層面積與用途.....	11
表 5.2.2-1 本次備查之樓層面積計算表.....	12
表 2-2 本計畫全區原核定與本次備查差異對照表.....	13
表 5.2.3-1 原喬木植樹種說明.....	16
表 5.2.3-1 本次備查喬木植樹種說明.....	17

表 2-3 本計畫原核定與本次備查污染量差異對照表 19

第一章 開發單位名稱及其營業所或事務所地址

一、開發單位名稱

璞真建設股份有限公司

二、營業所

臺北市大安區仁愛路四段 85 號 11 樓

表1-1 開發單位之名稱及其營業所或事務所地址，負責人姓名

單位名稱	璞真建設股份有限公司
營業所或事務所地址	臺北市大安區仁愛路四段85號11樓
負責人姓名	林廷芳

- 附註：1.開發單位為有行為能力之自然人，應列出自然人姓名。
2.開發單位主管若以其上級機關主管擔任負責人，應事先徵得其同意。
3.送審時之開發單位為政府專案計畫之規劃設計或施工機構，應在說明書或評估書說明其任務，並檢附該機構之組織章則。
4.開發單位如為投資財團、集團或為合夥合資機構，應在說明書或評估書說明其任務，並檢附有關之證明文件。
5.負責人應承擔環境影響評估法第二十條至第二十三條之法律責任。

第二章 符合第三十六條第二項之情形、申請備查理由及內容

「臺中市西區後壠子段 235-23 等 9 筆地號及北區乾溝子段 183-9 地號等 1 筆土地住宅新建工程」之環境影響說明書 (以下簡稱本計畫) 於 107 年 11 月 14 日取得定稿核備(中市環綜字第 1070131460 號函)，本次申請備查係依據本計畫之「臺中市政府都市設計審議及建照執照預審審議第 79 次委員會聯席會議」各委員及有關機關意見調整本計畫內容，變更一樓平面配置及景觀植栽、店鋪退縮減少戶數、開發量體規模及面積計算表調整，另也修正環境影響說明書定稿本中之未計入機電空間回計之容積，使面積表總計得以正確。

因此本次變更包括 1 樓平面配置調整、立面調整、量體規模及面積計算表調整、數字勘誤，調整後實設總樓地板面積及容積樓地板面積微調，其餘均不變。微調後，住宅戶數、店鋪及藝術館使用空間等並未增加，依本計畫原檢討計畫人口及其衍生污染之方式重新評估後，變更內容對環境品質維護不生負面影響，變更符合環境影響評估法施行細則第 36 條第 2 項第 7 款「其他經主管機關認定未涉及環境保護事項或變更內容對環境品質維持不生負面影響」，符合第三十六條第二項之情形、申請備查理由及內容檢討，詳表 2-1。

表 2-1 符合第三十六條第二項之情形、申請備查理由及內容檢討

符合第三十六條第二項之情形、申請備查理由及內容	說明
一、開發基地內非環境保護設施局部調整位置。	本次備查所調整之內容，係「臺中市政府都市設計審議及建照執照預審審議第 79 次委員會聯席會議」各委員及有關機關意見調整本計畫內容，變更一樓平面配置及景觀植栽、店鋪退縮減少戶數、開發量體規模及面積計算表調整，另也修正環境影響說明書定稿本中之未計入機電空間回計之容積，非屬環境保護設施局部調整位置。
二、不立即改善有發生災害之虞或屬災害復原重建。	本次備查所調整之內容，係「臺中市政府都市設計審議及建照執照預審審議第 79 次委員會聯席會議」各委員及有關機關意見調整本計畫內容，變更一樓平面配置及景觀植栽、店鋪退縮減少戶數、開發量體規模及面積計算表調整，另也修正環境影響說明書定稿本中之未計入機電空間回計之容積，非屬不立即改善有發生災害之虞或屬災害復原重建等情形。

符合第三十六條第二項之情形、申請備查理由及內容	說明
三、其他法規容許誤差範圍內之變更	本次備查所調整之內容，係「臺中市政府都市設計審議及建照執照預審審議第 79 次委員會聯席會議」各委員及有關機關意見調整本計畫內容，變更一樓平面配置及景觀植栽、店鋪退縮減少戶數、開發量體規模及面積計算表調整，非屬於其他法規容許誤差範圍內之變更。
四、依據環境保護法規之修正，執行公告之檢測或監測方法。	本次備查所調整之內容，並無修正環境保護法規所執行公告之檢測或監測方法。
五、在原有開發基地範圍內，計劃產能或規模降低。	本次備查所調整之內容，係「臺中市政府都市設計審議及建照執照預審審議第 79 次委員會聯席會議」各委員及有關機關意見調整原環境影響說明書內容，並無降低產能或規模降低。
六、提升環境保護設施之處理等級或效率。	本次備查所調整之內容，係「臺中市政府都市設計審議及建照執照預審審議第 79 次委員會聯席會議」各委員及有關機關意見調整原環境影響說明書內容，並無提升環境保護設施之處理等級或效率。
七、其他經主管機關認定為涉及環境保護事項或變更內容對環境品質維護不生負面影響。	本次備查所調整之內容，係「臺中市政府都市設計審議及建照執照預審審議第 79 次委員會聯席會議」各委員及有關機關意見調整原環境影響說明書內容，經檢討本次變更包括 1 樓平面配置調整、立面調整、量體規模及面積計算表調整、數字勘誤，調整後實設總樓地板面積及容積樓地板面積微調，其餘均不變。微調後，住宅戶數、店鋪及藝術館使用空間等並未增加，依本計畫原檢討計畫人口及其衍生污染之方式重新評估後，變更內容對環境品質維護不生負面影響。

2.1 申請變更理由及內容檢討

本次申請備查理由，乃係配合本計畫之「臺中市政府都市設計審議及建照執照預審審議第79次委員會聯席會議」(民國107年8月30日府受都設字第1070206272號函)各委員及有關機關意見辦理。變更內容包含1樓平面配置調整、立面調整量體規模及面積計算表調整、數字勘誤等，茲就本次前後調整內容進行說明：

一、1樓平面配置調整

「臺中市政府都市設計審議及建照執照預審審議第 79 次委員會

「聯席會議」中，為增加公眾使用空間，將基地西北側進行調整，使得開放空間得以增加，故原環說書圖 5.2.1-1(P5-5)有所調整。



圖 5.2.1-1 原平面配置示意圖



圖 5.2.1-1 本次備查平面配置示意圖

二、建築立面圖調整

配合都審意見調整，住宅棟 1~2 層立面留設陽台空間以增加垂直綠化設計，故原環說書圖 5.2.1-2(P5-6)建築立面示意圖有所調整。

三、樓層面積表誤植及量體規模調整

原環境影響說明書面積表多處明顯計算錯誤故予以調整，再予以比較都市計畫審議所調整之量體。

(一)樓層面積表誤植

原環境影響說明書第 5-7 頁(如表 5.2.2-1)住宅棟地下層總樓地板面積 23,317.64 平方公尺為誤植，應調整為 24,399.90 平方公尺，故住宅棟樓地板面積合計 73,275.17 平方公尺亦為誤繕，應修正為 77,021.11 平方公尺，總樓地板面積仍維持 78,776.87 平方公尺。

依建築技術規則 162 條，因機電、梯廳空間超過 15%之規範，超過之面積必須回計於容積空間內，惟原環說漏列仍有 3,756.91 平方公尺機電、梯廳空間之容積面積，故予以增列該項目之面積，以使得住宅棟、藝術館容積樓地板面積以及機電空間回計容積三者加總等於 43,115.15 平方公尺。

原環境影響說明書第 5-7 頁，表 5.2.2-1，藝術館樓層用途漏列店鋪，故予以增列。

(二)本次備查內容

經都市審議意見調整後，說明如下。原核定內容、誤植內容及本次備查之差異對照表詳表 2-2。

1. 建築面積

本計畫實設建築面積為 3,629.14 平方公尺，實設建蔽率為 42.08%。因基地西北側增加開放空間，以至於實設建築面積有所調整，本次變更後實設建築面積為 3,360.62 平方公尺，實設建蔽率為 38.96%，相較於原環說書減少 263.52 平方公尺。

2. 開挖面積及開挖率

本計畫實設開挖面積為 6,054.41 平方公尺，實設開挖率為 70.20%，因都市設計審議重新檢討，以至於實設開挖面積有所調整，本次備查實設開挖面積為 6,069.51 平方公尺，

增加 12.38 平方公尺，增加幅度 0.25%；實設開挖率為 70.38%，增加 0.18%，調整幅度 0.2%。

3. 樓地板面積調整

配合都市設計審議內容調整，住宅棟地下層總樓地板原為 78,602.24 平方公尺，調整為 78,776.87 平方公尺，增加 174.63 平方公尺，增加幅度約為 0.22%。

4. 容積樓面積調整

配合都市設計審議內容，住宅棟地下層總樓地板原為 43,115.15 平方公尺，調整為 43,119.07 平方公尺，增加 3.92 平方公尺，調整幅度約為 0.009%。

5. 各樓層樓面積調整

各樓層建築物量體已有詳細之規劃，故將機電、梯廳空間容積回計 3,756.91 平方公尺，分配於各樓層中，剩餘機電、梯廳空間容積回計面積為 552.47 平方公尺。

6. 建築物高度

原環境影響說明書第 5-7 頁(如表 5.2.2-1)住宅棟地下層深度為 14.2 公尺，配合都市設計審議內容，調整至 17.4 公尺，增加 3.2 公尺，增加幅度為 22.5%。

藝術館地下樓層深度為 4.2 公尺，配合都市設計審議內容調整為 5.25 公尺，增加 1.05 公尺，增加幅度為 25%。

原環說書全區開挖深度為 20 公尺，藝術館開挖深度為 6.5 公尺維持不變，而開挖面積為 9,350 平方公尺、1,010 平方公尺亦維持不變，故全區土方量仍為 263,000 立方公尺，土方量並無增加。

(三) 戶數

原環說書住宅棟店鋪戶數為 2 戶，因基地西北側增加開放空間，故減少店鋪 1 戶。

(四) 樓層用途、名稱調整

原環說書管委會空間為 4~35 層，配合都市設計審議調整至 1~3 樓，其辦公室使用面積仍不變。住宅棟「店鋪」名稱亦配合都審名詞調整為「一般零售業」，其使用性質並無改變。

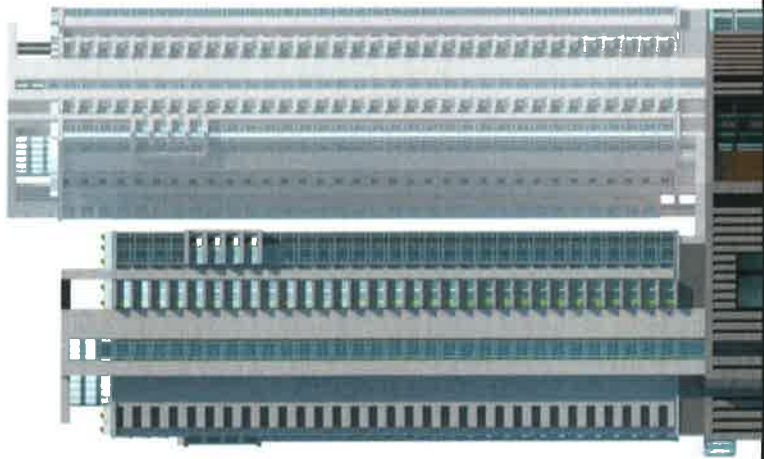
(五) 法定停車空間

原法定停車空間為汽車位 477 席、機車位 511 席配合都市審議意見，本次調整為法定汽車為 508 席、法定機車位 349 席，實設停車位仍維持汽車位 511 席、機車位 376 席，並無改變。

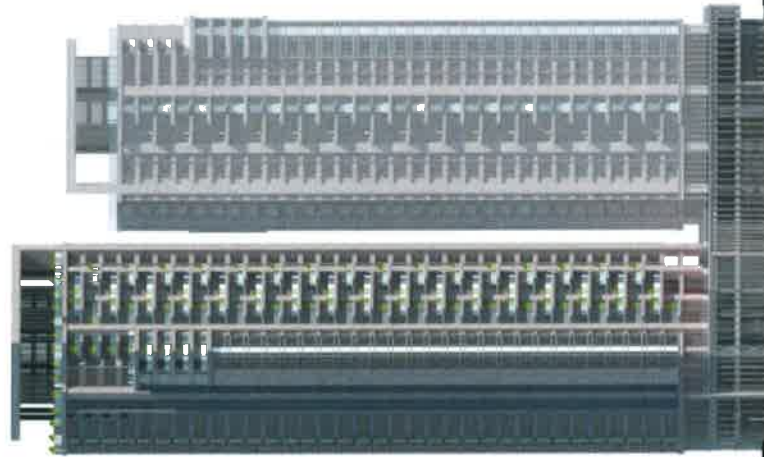
三、景觀植栽配置調整

因基地西北建築物推縮，以至於開放空間增加，其相關景觀配置亦有所調整，詳植栽配置如圖 5.2.3-1~圖 5.2.3-2 所示。原環境影實際綠化面積約為 1,597m²，因應建築物退縮而實際綠化面積調整為 1,802.12m²，增加 205 m²，增加幅度約 12%；而原規劃 80 株喬木，配合調整為 83 株，增加 3 株。其喬木植栽樹種優型樟樹，榕樹減少一株，優型楓香增加 4 株，優型烏心石增加 1 株。詳表 5.2.3-1。

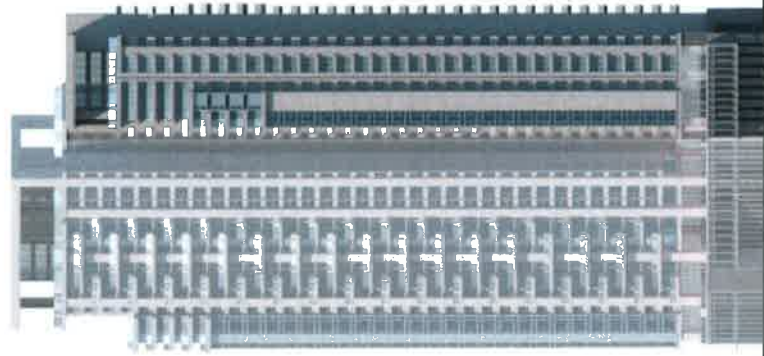
東向立面



西向立面



南向立面



北向立面

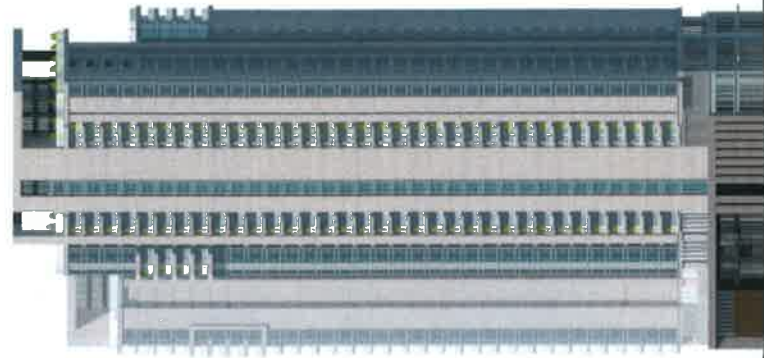
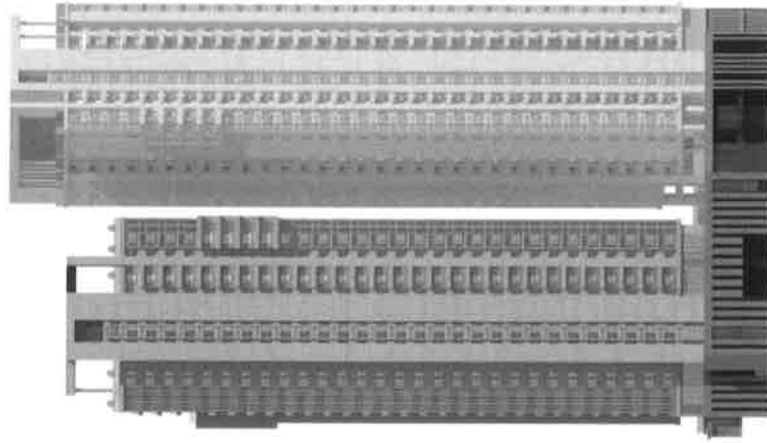
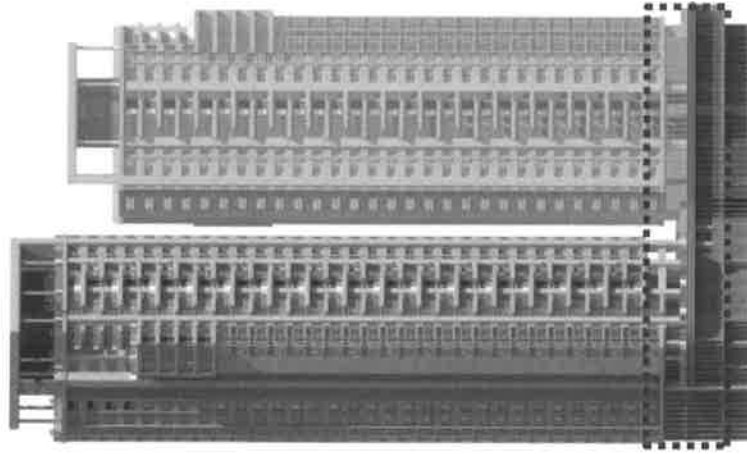


圖 5.2.1-2 原建築立面示意圖

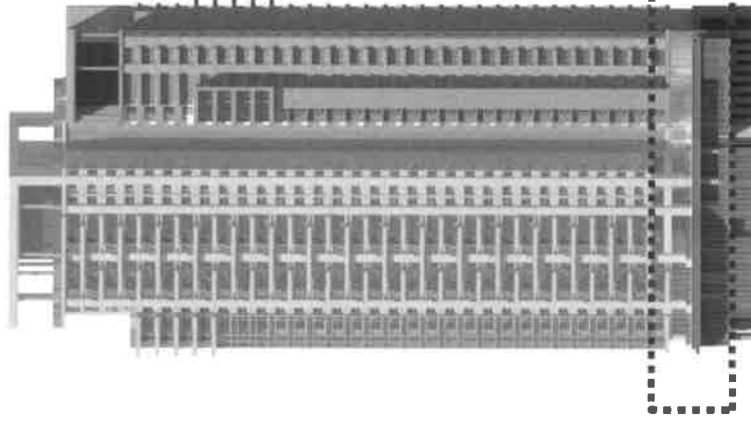
東向立面



西向立面



南向立面



北向立面

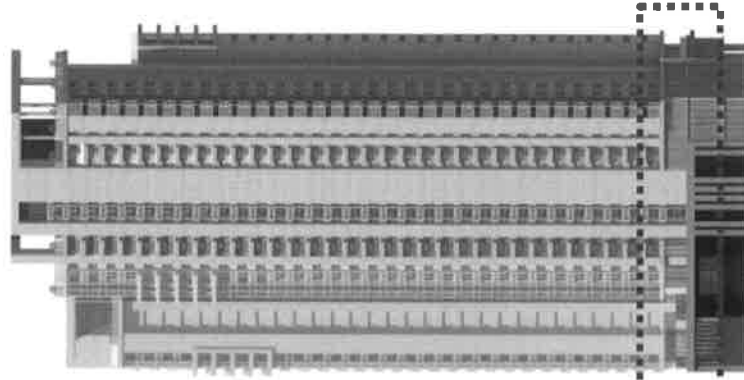


圖 5.2.1-2 本次備查建築立面示意圖

表 5.2.2-1 原計畫樓層面積與用途

基地面積 m ²	8,624												
法定/實設建築率 %	70 / 42.08												
法定/實設建築面積 m ²	6,036.80 / 3,629.14	法定/實設空地面積 m ² 2,587.20 / 4,994.86											
基準/允建容積率 %	350 / 500												
實設容積樓地板 m ²	43,115.15												
實設總樓地板面積 m ²	78,602.24												
法定/實設開挖率 %	85 / 70.20	法定/實設開挖面積 m ² 7,330.40 / 6,054.41											
類型	住宅棟												
層別	容積	樓地板	樓高	用途	戶數	容積	樓地板	樓高	戶數	容積	樓地板	樓高	用途
地下層	地下 1~5 層	23,317.64	0	14.2	0	停車、防空避難空間	829.19	4.2	0	555.34	829.19	4.2	藝術館
地上層	1~3 層	6,578.29	639.93	17.0	2	店鋪	751.94	6	2	542.97	751.94	6	藝術館
	4~35 層	44,409.87	37,620.20	112	206	住宅、管委會空間、中繼機房	0	0	0	0	0	0	—
	小計	50,988.16	38,260.13	129	208	—	751.94	6	2	542.97	751.94	6	—
屋突層	屋突 1~3 層	1,633.05	0	9	0	電梯機房、水箱	0	0	0	0	0	0	電梯機房、水箱
合計		73,275.17	38,260.13	129	208	—	1,581.13	6	2	1,098.31	1,581.13	6	
停車數量檢討	法定汽車位：477 席，實設汽車位：511 席(含無障礙車位 6 席) 法定機車位：325 席，實設機車位：376 席												

資料來源：「臺中市西區後龍子段 235-23 等 9 筆地號及北區乾溝子段 183-9 地號等 1 筆土地住宅新建工程環境影響說明書」。

表 5.2.2-1 修正誤繕處樓層面積與用途

基地面積 m ²	8,624	
法定/實設建築率%	70 / 42.08	
法定/實設建築面積 m ²	6,036.80 / 3,629.14	法定/實設空地面積 m ² 2,587.20 / 4,994.86
基準/允建容積率%	350 / 500	
實設容積樓地板 m ²	43,115.15	
實設總樓地板面積 m ²	78,602.24	
法定/實設開挖率%	85 / 70.20	法定/實設開挖面積 m ² 7,330.40 / 6,054.41
類型	住宅棟	
	藝術館	
層別	樓地板	用途
地下層	容積	樓高
	戶數	用途
	容積	樓高
	戶數	用途
地上層	容積	樓高
	戶數	用途
	容積	樓高
	戶數	用途
屋突層	容積	樓高
	戶數	用途
合計	容積	樓高
	戶數	用途
停車數量檢討	法定汽車位：477 席，實設汽車位：511 席(含無障礙車位 6 席)	
	法定機車位：325 席，實設機車位：376 席	
機電、梯廳空間容積回計	3,756.91 m ²	

備註：粗體為誤植調整部分。

表 5.2.2-1 本次備查之樓層面積計算表

基地面積 m ²	8,624									
法定/實設遮蔽率%	70 / 38.96									
法定/實設建築面積 m ²	法定/實設空地面積 m ²	2,587.20 / 5,263.38								
基準/允建容積率%	350 / 500									
實設容積樓地板 m ²	43,119.11									
實設總樓地板面積 m ²	78,776.87									
法定/實設開挖率%	法定/實設開挖面積 m ²	7,330.40 / 6,069.51								
類型	住宅棟									
層別	容積	戶數	樓高	用途	樓地板	容積	戶數	樓高	用途	
地下層	地下 1~5 層	0	0	17.4	—	902.91	0	5.25	藝術館	
地上層	1~3 層	3,084.25	1	17	一般零售業、管委會 空間	784.22	2	8.5	藝術館、店鋪	
	4~35 層	37,959.42	206	112	住宅、中繼機房	0	0	—	—	
屋突層	小計	41,043.67	207	129	—	784.22	2	8.5	—	
	屋突 1~3 層	0	0	9	電梯機房、水箱	—	0	—	電梯機房、水箱	
合計		41,043.67	207	129	—	1,687.13	2	8.5		
停車數量檢討	法定汽車位：508 席，實設汽車位：511(含無障礙車位 6 席)									
機電、梯廳空間容積回計	法定機車位：347 席，實設機車位：376									
	552.47m ²									

表 2-2 本計畫全區原核定與本次備查差異對照表

項目	原核定內容	誤值內容	本次備查內容	差異量	說明
基地面積	8,624 m ²	—	8,624 m ²	0	維持不變
實設建蔽率	42.08%	—	38.96%	-3.05% 減少幅度約 7%	配合都市設計審議內容調整
實設建築面積	3,629.14 m ²	—	3,360.62 m ²	-268.52 m ² 減少幅度約 7%	配合都市設計審議內容調整
實設空地面積	4,994.86 m ²	—	5,263.38 m ²	+268.52 m ² 增加幅度約 7%	配合都市設計審議內容調整
實設開挖率	70.20%	—	70.38%	+0.18 增加幅度 0.2%	配合都市設計審議內容調整
實設開挖面積	6,054.41 m ²	—	6,069.51 m ²	+12.38 m ² 增加幅度 0.25%	配合都市設計審議內容調整
實設容積樓地板	43,115.15 m ²	—	43,119.07 m ²	+3.96m ² 增加幅度 0.009%	配合都市設計審議內容調整
實設總樓地板面積	78,602.24 m ²	—	78,776.87 m ²	+174.63 m ² 增加幅度 0.22%	配合都市設計審議內容調整
住宅棟各樓層樓地板面積	地下 1~5	23,317.64 m ²	25,434.85 m ²	增加 1,034.95 m ² 增加幅度 4%	配合都市設計審議內容調整
	地上 1~3	6,578.29 m ²	6,149.90 m ²	減少 1,034.95 m ² 減少幅度 6.5%	配合都市設計審議內容調整
	地上 4~35	44,409.87 m ²	44,931.21 m ²	增加 521.34 m ² 增加幅度 1.2%	配合都市設計審議內容調整
	屋突	1,633.05 m ²	1,476.69 m ²	減少 156.36m ² 減少幅度 9.6%	配合都市設計審議內容調整
	合計	73,275.17 m ²	77,021.11 m ²	增加 1,755.76 m ² 增加幅度 2%	配合都市設計審議內容調整
建築物高度	住宅	地上 129m、118.5m 地下 14.2m	地下 17.4m	地上 0 地下 +3.2m 增加幅度 22.5%	配合都市設計審議內容調整，原開挖深度為 20 公尺維持不變，故土方維持不變。
	藝術館	地上 6m 地下 4.2m	地下 5.25m	地下 +1.05m 增加幅度 25%	配合都市設計審議內容調整，原開挖深度為 6.5 公尺維持不變，故土方維持不變。
建築物用途、名稱	住宅棟：管委會空間 4~15 層； 店鋪 1~3 層 藝術館：藝術館	住宅無誤繕 藝術館漏列店鋪	住宅棟：管委會調整 至 1~3 樓；店鋪名稱 改為一般零售業	管委會調整至 1~3 樓 店鋪改名稱	配合都市設計審議內容調整
戶數	住宅棟：店鋪 2 戶	—	住宅棟：一般零售業 1 戶	-1 戶 減少幅度 50%	配合都市設計審議內容調整
法定停車數量	汽車：477 席 機車：325 席	—	汽車：508 席 機車：347 席	汽車：+31 機車：+22	配合都市設計審議內容調整，實設不變
機電、梯廳空間容機 回計	0 m ²	3,756.91 m ²	552.47 m ²	-3,204.44 m ² 減少幅度 85%	各樓層建築物量體已有 詳細之規劃，故將機 電、梯廳空間容機分配 於各樓層中
土方量	263,000 m ³	—	263,000 m ³	0	維持不變
實設綠化 面積	1,597 m ²	—	1,802.12 m ²	+205 m ² 增加幅度 12%	配合都市設計審議內容 調整
喬木種植 數量	80 株	—	83 株	+3 株	配合都市設計審議內容 調整

備註：“—”表維持不變，本計畫整理。



圖 5.2.3-1 原基地喬木植栽示意圖



圖 5.2.3-1 本次備查基地喬木植栽示意圖

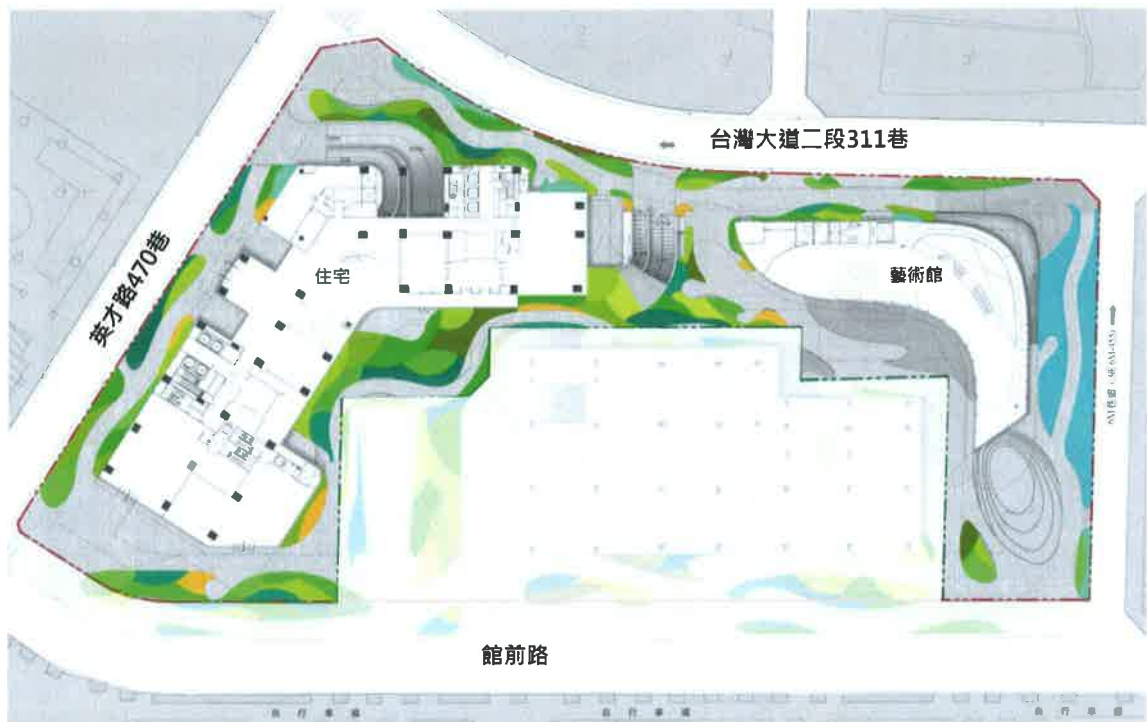


圖 5.2.3-2 原基地灌木及地被植栽示意圖

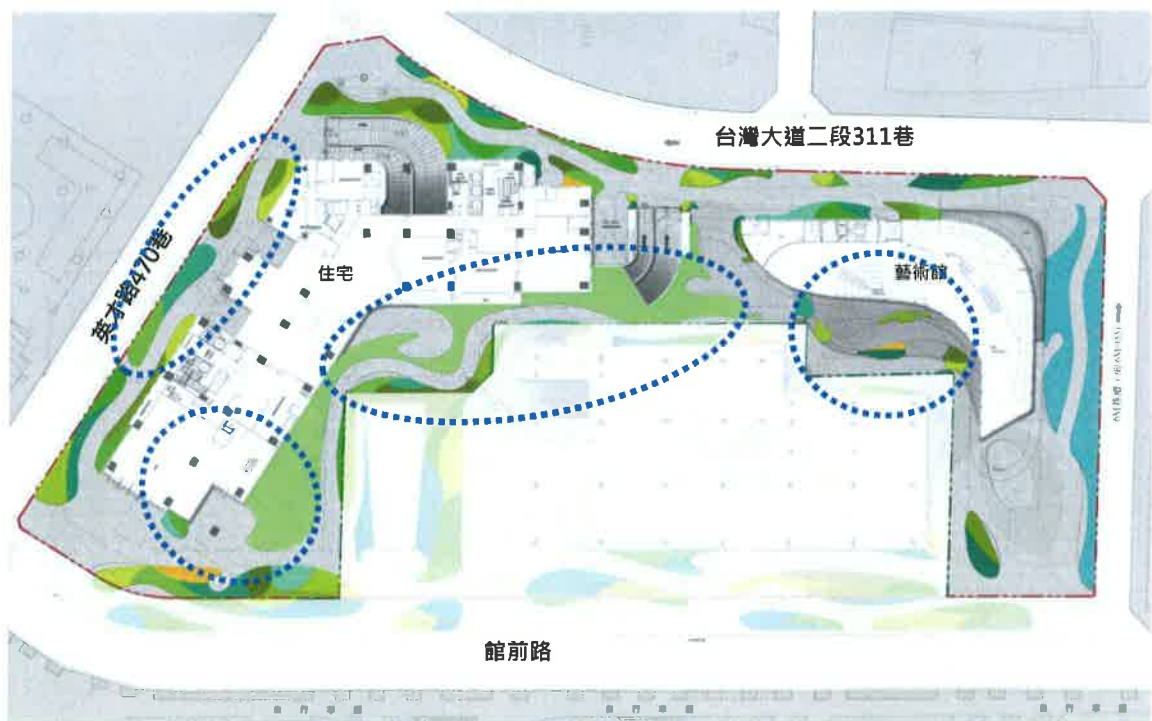


圖 5.2.3-2 本次備查基地灌木及地被植栽示意圖

表 5.2.3-1 原喬木植樹種說明

項次	圖例	植物名稱	學名/規格				小計 株	備註 樹型、花期、花色
			樹高(m)	樹冠寬(m)	米徑(cm)	枝下高(m)		
1	A	優型樺樹	<i>Zelkova serrata</i>				3	樹型完整 2~3月、黃綠色
			7-8	≥1.2	≥10	≥1.8		
2	B	優型樟樹	<i>Cinnamomum camphora</i>				26	樹型完整 4~5月、黃綠色
			6-7	≥1.2	≥10	≥1.8		
3	C	優型青楓	<i>Acer serrulatum</i>				4	樹型完整 3~4月、綠白色
			≥3	≥1.2	≥10	≥1.8		
4	E	優型楓香	<i>Liquidambar formosana</i>				15	樹型完整 3~5月、黃綠色
			6-7	≥1.2	≥10	≥1.8		
5	G	優型流蘇	<i>Chionanthus retusus</i>				3	樹型完整 3~4月、白色
			4.5	≥1.2	≥10	≥1.8		
6	H	優型紫薇	<i>Lagerstroemia indica</i>				3	樹型完整 4~9月、紫紅色
			4.5	≥1.2	≥10cm	≥1.8m		
7	I	優型台灣欒樹	<i>Koelreuteria henryi Dummer</i>				13	樹型完整 8~10月、黃色
			6-7	≥1.2	≥10	≥1.8		
8	J	優型墨水樹	<i>Haematoxylum</i>				2	樹型完整 3~5月、金黃色
			8	≥1.2	≥10	≥1.8		
9	K	優型烏白	<i>apium sebiferum (L.) Roxb.</i>				1	樹型完整 4~7月、黃白色
			6-7	≥1.2	≥10	≥1.8		
10	L	優型無患子	<i>Sapindus saponaria</i>				3	樹型完整 6~8月、黃白色
			7-8	≥1.2	≥10	≥1.8		
11	M	優型山櫻花	<i>Prunus x yedoensis</i>				1	樹型完整 3~4月、粉紅色
			5-6	≥1.2	≥10	≥1.8		
12	N	優型烏心石	<i>Michelia compressa</i>				2	樹型完整、1月、白色
			6	≥1.2	≥10	≥1.8		
13	O	優型鐵刀木	<i>Senna siamea (Lamarck) Irwin</i>				2	樹型完整、4月、黃色
			7-8	≥1.2	≥10	≥1.8		
14	P	原榕樹	<i>Ficus microcarpa</i>				2	現地保留榕樹
合計(株)						80		

備註：原環境影響說明書第 5-10 頁，表 5.2.3-1。

表 5.2.3-1 本次備查喬木植樹種說明

項次	圖例	植物名稱	學名/規格				小計 株	備註	
			樹高 (m)	樹冠寬 (m)	米徑 (cm)	枝下高 (m)		樹型、花期 、花色	差異量
1	A	優型樟樹	<i>Zelkova serrata</i>				3	樹型完整 2~3月、黃綠色	維持不變
			7-8	≥1.2	≥10	≥1.8			
2	B	優型樟樹	<i>Cinnamomum camphora</i>				25	樹型完整 4~5月、黃綠色	減少1株
			6-7	≥1.2	≥10	≥1.8			
3	C	優型青楓	<i>Acer serrulatum</i>				4	樹型完整 3~4月、綠白色	維持不變
			≥3	≥1.2	≥10	≥1.8			
4	E	優型楓香	<i>Liquidambar formosana</i>				19	樹型完整 3~5月、黃綠色	增加4株
			6-7	≥1.2	≥10	≥1.8			
5	G	優型流蘇	<i>Chionanthus retusus</i>				3	樹型完整 3~4月、白色	維持不變
			4.5	≥1.2	≥10	≥1.8			
6	H	優型紫薇	<i>Lagerstroemia indica</i>				3	樹型完整 4~9月、紫紅色	維持不變
			4.5	≥1.2	≥10cm	≥1.8m			
7	I	優型台灣樂樹	<i>Koelreuteria henryi Dummer</i>				13	樹型完整 8~10月、黃色	維持不變
			6-7	≥1.2	≥10	≥1.8			
8	J	優型墨水樹	<i>Haematoxylum</i>				2	樹型完整 3~5月、金黃色	維持不變
			8	≥1.2	≥10	≥1.8			
9	K	優型烏白	<i>apium sebiferum (L.) Roxb.</i>				1	樹型完整 4~7月、黃白色	維持不變
			6-7	≥1.2	≥10	≥1.8			
10	L	優型無患子	<i>Sapindus saponaria</i>				3	樹型完整 6~8月、黃白色	維持不變
			7-8	≥1.2	≥10	≥1.8			
11	M	優型山櫻花	<i>Prunus x yedoensis</i>				1	樹型完整 3~4月、粉紅色	維持不變
			5-6	≥1.2	≥10	≥1.8			
12	N	優型烏心石	<i>Michelia compressa</i>				3	樹型完整、1月、 白色	漸少一株
			6	≥1.2	≥10	≥1.8			
13	O	優型鐵刀木	<i>Senna siamea (Lamarck) Irwin</i>				2	樹型完整、4月、 黃色	維持不變
			7-8	≥1.2	≥10	≥1.8			
14	P	原榕樹	<i>Ficus microcarpa</i>				1	現地保留榕樹	漸少1株
			-						
合計 (株)						83		增加3株	

2.2 污染量檢討

本次變更內容雖有樓地板面積及容積樓地板面積調整，惟店鋪、藝術館使用面積並未增加，僅是機電、梯廳空間增加，計畫人口檢討上，仍與原環說書內容相同。以下茲就各項污染衍生量進行評估。環境影響差異分析總表詳表2-3，環境保護對策均維持與環境影響說明書相同。

一、空氣品質

本次備查內容並無涉及施工面積及土方量增加，施工機具及運土車次均維持原環說書內容，因此在施工逸散粉塵、施工機具排放廢氣等排放量計算均不變，其環境保護對策均無改變，並無額外增加負面影響。

二、噪音及振動

本次備查內容並無涉及施工面積及土方量增加，施工機具及運土車次均維持原環說書內容，對於周界環境敏感點影響上，仍與原環說書相同，並無額外增加負面影響。

三、水文及水質

本次備查內容並無涉及施工面積及土方量增加，對於集水分區面積仍維持與原環說書相同，其所檢討逕流量等水理分析亦不便。而水質方面，原環說採用「建築物污水處理設施設計技術規範」推估污水量，採以每一人所占營業面積檢討。而店鋪、管委會及藝術館使用面積並無增加，其單位人口所產生污水量並無改變，故污水量仍維持在 286CMD，尖峰污水量為 344CMD，所擬定環境保護對策亦無調整，並無額外增加負面影響。

四、廢棄物

住宅戶數以及管委會辦公室、店鋪及藝術館等使用空間並未增加，故衍生計畫人口數相同，每人每日所產生單位廢棄物產生量亦相同，並無額外增加負面影響。

五、廢棄土方量檢討

本次住宅棟地下室高度由 14.2m 變更為 17.4m、藝術館地下室高度由 4.2m 變更為 5.2m，但原環說書估算之開挖深度仍維持 20 平方公尺、6.5 公尺，全區開挖面積仍維持在保守 9,350 平方公

尺，藝術館 1,010 公尺，故產生廢棄土方並無增加，仍維持 263,000 立方公尺。對於土方運輸環境保護對策，仍維持與原環說書相同並無改變，並無額外增加負面影響。

六、交通

建築面積、量體調整並無增加施工運輸車次影響，土方量仍維持不變，故運土車次仍維持相同。本次法定汽、機車停車位數量雖增加，但實設汽、機車停車位並無增加，對於營運後所衍生之交通量仍可維持與原環說書服務水準相同，並無額外增加負面影響。

表 2-6 本計畫原核定與本次備查污染量差異對照表

項目	原核定內容	本次備查內容	差異量	說明	
計畫人口	住宅：206 戶，住宅使用：4 人/戶，為 824 人。 店鋪：1,009.55 m ² (使用面積)÷10 m ² /人×T(取 0.6)÷61，取 61 人。 管委會：722.84 m ² (使用面積)÷10 m ² /人×T(取 0.6)÷43，取 43 人。 藝術館：使用人數=691.17 m ² ×0.7m ² /人×T(取 0.6)÷291，取 291 人。	本次備查內容均調整機電及梯廳面積，在辦公室及店鋪使用面積均無調整，故計畫人口數與原核定內容相同	0	機電及梯廳空間增加，並不增加管委會空間及店鋪之使用空間；住宅戶數並無增加，故計畫人口數仍與原核定相同	
空氣品質	施工面源合成濃度	TSP：94.68μg/m ³ PM ₁₀ ：51.37μg/m ³ PM _{2.5} ：36.69 μg/m ³ SO ₂ ：27.656ppb NO ₂ ：132.03ppb	與原核定內容相同	0	整體施工面積、機具數量並無增加，故污染量與原核定內容相同。
	運輸車輛合成濃度	TSP：68.32μg/m ³ SO ₂ ：5.709ppb NO ₂ ：27.12 ppb CO：7.69ppb	與原核定內容相同	0	運輸車次仍維持每小時 14 車次，雙向 28 車次，並無增加，故污染量與原核定內容相同
噪音及振動	噪音 dB(A)	中正國小：71.7 草悟道側民宅：60.06 施工車輛：76.8	與原核定內容相同	0	施工機具並無增加，故污染量與原核定內容相同
	振動 dB	中正國小：42.4 草悟道側民宅：37.9 施工車輛：44.2	與原核定內容相同	0	

項目		原核定內容	本次備查內容	差異量	說明
水文 及水質	水文	開發後排出量 0.239cms	與原核定內容 相同	0	集水分區並無增加，故產生逕流量與原核定內容相同。
	水質	生化需氧量： 19.88804 mg/L 懸浮固體： 25.0955 mg/L	與原核定內容 相同	0	污水量仍維持在 286CMD，尖峰污水量為 344CMD，故污染量與原核定內容相同。
廢棄物		一般廢棄物： 600 公斤/每日。	與原核定內容 相同	0	住宅戶數以及管委會辦公室、店鋪及藝術館等使用空間並未增加，故衍生計畫人口數相同，每人每日所產生單位廢棄物產生量亦相同。
廢棄土方量檢討		全區開挖面積為 9,350 平方公尺，深度 20 公尺 藝術館持 1,010 平方公尺、6.5 公尺	與原核定內容 相同	0	住宅棟深度調整到 17.4m；藝術館深度調整為 5.2m，其開挖深度仍為 20 公尺、6.5 公尺，故土方量並不增加。
交通	施工	每小時 14 車次，雙向 28 車次	與原核定內容 相同	0	本次調整內容法定停車數量增加，但實設汽機車席次並無增加，交通服務水準之影響仍與原環境影響說明書相同。
	營運	各路段旅行速率減少幅度介於 0.0-4.7KPH，其中晨、昏峰小時館前路服務水準下降一級至 D 級，以及昏峰小時公益路往西方向服務水準下降一級至 D 級，英才路 470 巷往東方向服務水準下降一級至 C 級，其餘各路段服務水準皆維持與開發前相同	與原核定內容 相同	0	實設汽機車輛並無增加，服務水準與原環境影響說明書相同。

環境影響說明書核備公文影
本

臺中市政府環境保護局 函

地址：40301臺中市西區民權路99號
承辦人：趙正玉
電話：04-22276011#66135
傳真：04-22291750
電子信箱：s0009@taichung.gov.tw

受文者：光宇工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國107年11月14日
發文字號：中市環綜字第1070131460號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「臺中市西區後壠子段235-23等9筆地號及乾溝子段18
3-9地號等1筆土地住宅新建工程環境影響說明書」（定稿
本）1冊，請查照。

說明：

- 一、依據環境影響評估法第18條規定、107年9月5日臺中市政府環境影響評估審查委員會第54次會議決議事項及璞真建設股份有限公司107年11月9日璞真（一〇七）字第081號函辦理。
- 二、請貴局本目的事業主管機關權責確依環境影響評估法第18條及同法施行細則第39條規定執行追蹤，並請依旨揭定稿環評書件內容核發相關許可。
- 三、副本抄送開發單位及說明書評估單位，請依環評書件內容及審查結論確實辦理；非經主管機關及目的事業主管機關核准，不得變更原申請內容。

正本：臺中市政府都市發展局

副本：璞真建設股份有限公司、光宇工程顧問股份有限公司、本局綜合計畫科

2018/11/15
14:14:27
章

環境影響說明書核備公文影
本

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：鄧皓軒

電話：04-22289111#65405

電子信箱：oscar5614845@tai.chung.gov.tw

受文者：李祖原聯合建築師事務所

發文日期：中華民國107年8月30日

發文字號：府投都設字第1070206272號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨(1070206272_Attach01_2_.pdf)

主旨：檢送107年8月9日召開之「臺中市政府都市設計審議及建造執照預審審議第79次委員會聯席會議」會議紀錄一份，請查照。

請查照。

說明：

一、審議通過案件有關綠化植栽均應依設計施作及管養維護，並請於發文日起六個月內提送都市設計及建造執照預審聯席審議審定書，超過六個月者依規應重新審議或提請委員會確認；未審議通過案件請依會議決議辦理。

二、核發審定書前應提交kmz檔案及建築物3D線架構通用交換格式模型檔之數位模型送本府都市發展局備查。

正本：王主任委員俊傑、紀副主任委員英村、謝副主任委員美惠、蔡副主任委員青宏、吳委員垂揚、陳委員永欣、王委員永豐、李委員永豐、李委員瑞政、紀委員吉川、黃委員文彬、葉委員水龍、黎委員淑婷、蘇委員永強、巫委員哲健、李委員麗雯、柯委員書騰、邱委員名仕、趙委員英傑、張委員修凡、邱委員華宗、翁委員駿民、林委員志豐、李祖原聯合建築師事務所

副本：本府都市發展局都市設計工程科黃幹事金安(含附件)、本府都市發展局都市設計工程科譚幹事劉益(含附件)、本府都市發展局都市設計工程科張幹事家義(含附件)、本府都市發展局秘書室宗達(含附件)、本府都市發展局建設管理科(含附件)、本府都市發展局建設管理科陳幹事宗雲(含附件)、本府都市發展局建設管理科張幹事景舜(含附件)、本府都市發展局建設管理科田幹事玉麟(含附件)、本府都市發展局營造施工科李幹事泊焜(含附件)、本府都

第1頁，共2頁 107.8.31 1070206272

規劃檢討。開挖深度地下5層，僅設計斜撐是否合適？請再檢討。是否可採用可回收地錨之可行性。

第二案：璞真建設股份有限公司委託李祖原聯合建築師事務所申請西區後壠子段 235-23 等 9 筆地號及北區乾溝子段 183-9 地號(二之一種商業區)地上 35 層地下 5 層店舖、集合住宅、藝術館新建工程案，提請審議。

決議：

一、以下提請委員會審議事項原則同意：

- (一)公共開放空間設置街道傢俱等設施物之位置原則同意。
- (二)框架式屋脊裝飾物併同太陽能板設計形式，原則同意。
- (三)建築物設置庇雨設施型式及位置，原則同意。
- (四)屋頂附設設施(曬衣架、洗衣機及太陽能板)設置型式及位置，原則同意。
- (五)該人行通道之設置型式及位置原則同意。
- (六)本案申請容積移轉面積 7,388.53 平方公尺(24.47%)，容積移轉獎勵值原則同意。
- (七)第一類申請預審事項：依幹事會審查意見及委員審查意見修正後通過。
- (八)第四類申請預審事項：依幹事會審查意見及委員審查意見修正後通過。

二、本案請依下列重點審查意見修正後通過：

- (一)請將藝術館維護經營計畫加以補充說明。
- (二)請將基地西北側鄰接土管退縮線旁店舖 2 部分空間調整供公眾使用。
- (三)基地西側人行通道請規劃數處節點供行人休憩、

規定開挖率 80%，請修正。

7、本街廓雖分為兩案，但就都市空間而言，應視為整體規劃，目前住宅棟之開發案，附設藝術館、旅館棟之開發案附設教堂，整體街廓之平均建蔽率約為 50%，但開放空間被四棟建築物分割過於零碎，建議藝術館與教堂整合至住宅棟與旅館棟，朝立體化之發展，不需要在地面層，佔用都市開放空間。

8、本街廓臨綠園道人行道之既有大型樹木如何處理？請補充說明。

9、有關本基地面臨「綠兼廣」後再接 50 公尺圍道，依規定是否符合容移辦法，請設計單位說明之。

10、有關本案使用容積移轉 40%後，超出容移辦法的上限 40%，是否需以 V 值檢討，請檢討說明。

11、垂直綠化及欄柵請補列「尺寸」詳圖，垂直綠化請補給水系統。

12、飯店及住宅屋頂，建議以 1/3 綠化及 1/3 太陽板作設置。

13、植栽區降板部分未達 120 公分，且用坡面拉高才達到，建議加深覆土至 150 公分。

14、本案藝術品除轉角之大樹外，均用代圖，請補充說明。

15、本案 10 公尺館前路邊已留設停車位，只剩單向通行，爾後開發飯店後，車輛一定更多，請問日後交通稍有壅塞，則勢必大大影響車流，請設計單位考量解決辦法，或是把 10 公尺館前路之路邊停車位內部化，或取消之。

16、植生牆部分請在飯店外牆增加約 300 平方公尺之植生牆，在住宅大樓約增加 100 平方公尺之植生牆。

17、有關藝術中心之維護經營計畫請列入審定書中。

18、住宅大樓 R1 用途，請明確標示用途，並切結不二次違規使用。

第十頁

19、好望角的街道傢俱及植栽，四個角都硬鋪面太多，宜再增加綠化。

20、P4-39，鋪面石材宜再大，木質地坪的耐用質疑。

21、停車場出入口方案評估請補充說明。

22、公共運輸應包括公車路線、公共自行車、副大眾運輸(計程車)，請加以補充說明。

23、本案應加強行人動線及服務水準的評估。

24、旅館的遊覽車、計程車、停車場出入口請檢討其衝突點。

25、B 基地旅館及餐飲的停車需求，應再確認。

26、報告中很多數據錯誤或不清楚，請加以改進。

27、本案交評尚在審查中，請依都設委員意見納入，提交評審查。

28、基地停車部分，請補充說明：

(1) 旅館大客車臨停需求，仍請於基地內留設。

(2) 藝術館的停車需求，如何與住宅停車位做區隔。

(3) 鄰近的停車需求不足，可否提供旅館的停車位開放供民眾使用。

(4) 是否考量兩基地的停車場互通或共用的想法，以維持館前路的假日行人管制。

29、在人車動線部分，請補充說明。

(1) 住宅棟部分，改以一進一出，出口部分在臺灣大道二段 311 巷，係單向往西(左轉)成為右進左出，亦請務必加強出口安全管制措施。

(2) 建議調整假日館前路行人徒步區管制及南侧 6 公尺道路，調整單行方向問題，影響範圍大，建議先評估維持現況下的替代方案。

(二) 書件未確實修正及應補正部分：

1、申請書請置於報告書第 1 頁(目錄後面)，再依次編入

第十一頁

12、P.0-44(二)編號 14.： P.5-25 條次十五檢討說明，詳 P.4-9 經查無相關檢討，應為 P.4-10，請修正。

13、P.0-44(二)編號 15.： 辦理情形詳 P.5-48，經查無相關檢討，應為 P.5-49，請修正。

14、P.4-91，正向廣告物背面應設置實體外牆不得附著於窗戶開口上，應再檢討。

(三)建造執照預審審議委員：

應修正事項

1. 獎勵值超過 40%，請依規申請 V 值獎勵。
2. 加強街角設計(10 公尺明義街與園道口)。
3. P. 4-81 基地北側、東側增加街道傢俱，請修正。
4. P. 9-3 雨水回收範圍不符規定，請修正。
5. 雨水再利用範圍未規劃，請補充。

6. 結構設計部分：

(1) 本案曾於 107 年 6 月 14 日第 71 次聯審委員會進行審查，當初與結構有關之審查意見目前已提供「審查意見回覆對照表」進行回覆說明。因本案為 B5F-35F，依規定必須提送「特殊結構審查」，故上次之審查意見及回覆說明請於特殊結構審查時，提送特殊結構審查單位進行細部內容實質審查，有些細部分析與檢討資料設計單位必須於細部設計時進行考量，並反應實際結構配筋上。

(2) 詳 107 年 6 月 14 日第 71 次聯審之審查意見。

(3) 本案若有配置制震壁，因其勁度較大，若未將分析模型納入制震壁之模擬，恐影響梁柱構架之內力分佈，請修正。

建議事項

1. 建議認養 6 公尺(6 公尺-455)道路改善景觀。
2. 地上 1 層適當開放，讓基地內供人行公共通行