

臺中市南屯區大新段 485 地號店舖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：合眾建築經理股份有限公司

中華民國 106 年 11 月 14 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：合眾建築經理股份有限公司

(二) 營業所或事務所地址：10563 臺北市松山區富盛里光復南路 65 號 11 樓

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

臺中市南屯區大新段 485 地號店鋪及集合住宅新建工程環境影響說明書申請備查內容(如容積率、容積樓地板面積變更、總樓地板面積變更、法定汽機車停車位調整、垃圾室面積變更及植栽配置變更等),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,詳表 1 所示。

表 1 變更情形、申請變更理由及內容

項目	變更前內容說明	變更理由及內容	符合施行細則第 36 條第 2 項之情形
1.	原變更備查內容 P.6	因調整地上層室內隔間、建築配置細部調整,故容積率、容積樓地板面積及總樓地板面積減少,詳表 2、表 3 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。
2.	原變更備查內容 P.6、P10	因本案重新檢討汽、機車停車位,變更後法定汽車停車位減少 9 輛、法定機車位減少 8 輛,但實設汽、機車停車位數量維持不變,詳表 2~3 及圖 2 說明。	變更符合第 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經主管機關認定未涉及環境保護事項。
3.	原變更備查內容 P.6、P.9	因地下室隔間微調,故垃圾室面積略為增加 0.58 m ² ,詳表 2~3 及圖 1 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變更內容對環境品質維護有利。
4.	原變更備查內容 P.14 原變更備查內容 P.16、P.17、P.19、 P.20、P.22 原變更備查內容 P.22	● 因考量使用度與整體性,故地上四層調整竹林景觀植栽槽範圍形式,綠化面積由原先 57.31 m²,變更後為 73.41 m²,增加 16.1 m²,詳如圖 4 所示。 ● 因植栽維護考量,故地上七層、地上九層、地上十一層、地上十三層、地上十五層「喬木」類樹種由原規劃之紅花風鈴木變更為九芎,詳如圖 5~9 所示。 ● 因植栽維護考量,故地上十五層「喬木」類樹種由原規劃之榔榆變更為小花紫薇,詳如圖 9 所示。	變更符合第 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未涉及環境保護事項或變更內容對環境品質維護有利。

(二) 申請變更理由及內容

1. 本案擬變更容積率、容積樓地板面積、總樓地板面積、法定汽、機車停車位數量及垃圾室面積增加等項目，其申請變更理由及內容說明詳表 2 及表 3。

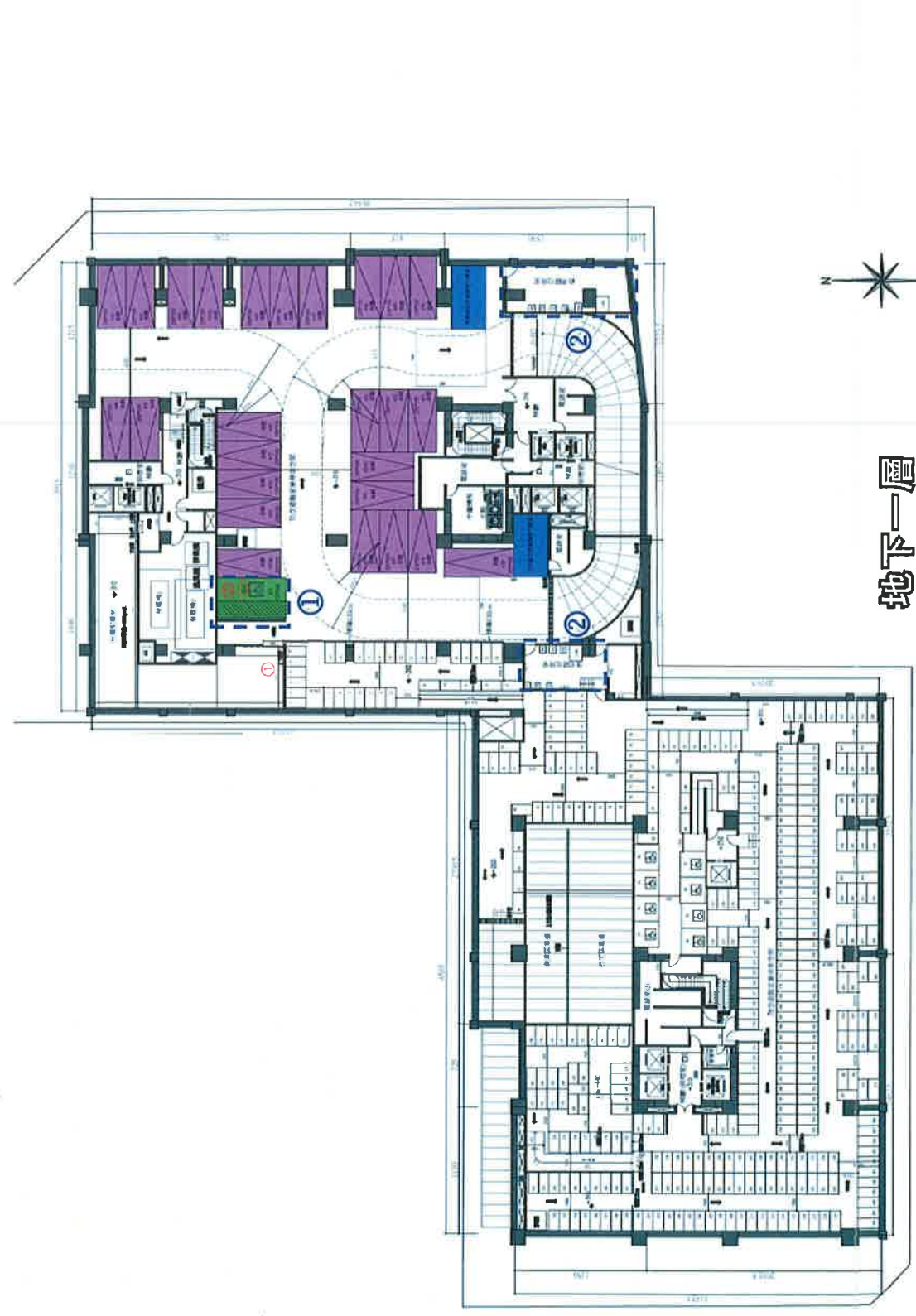
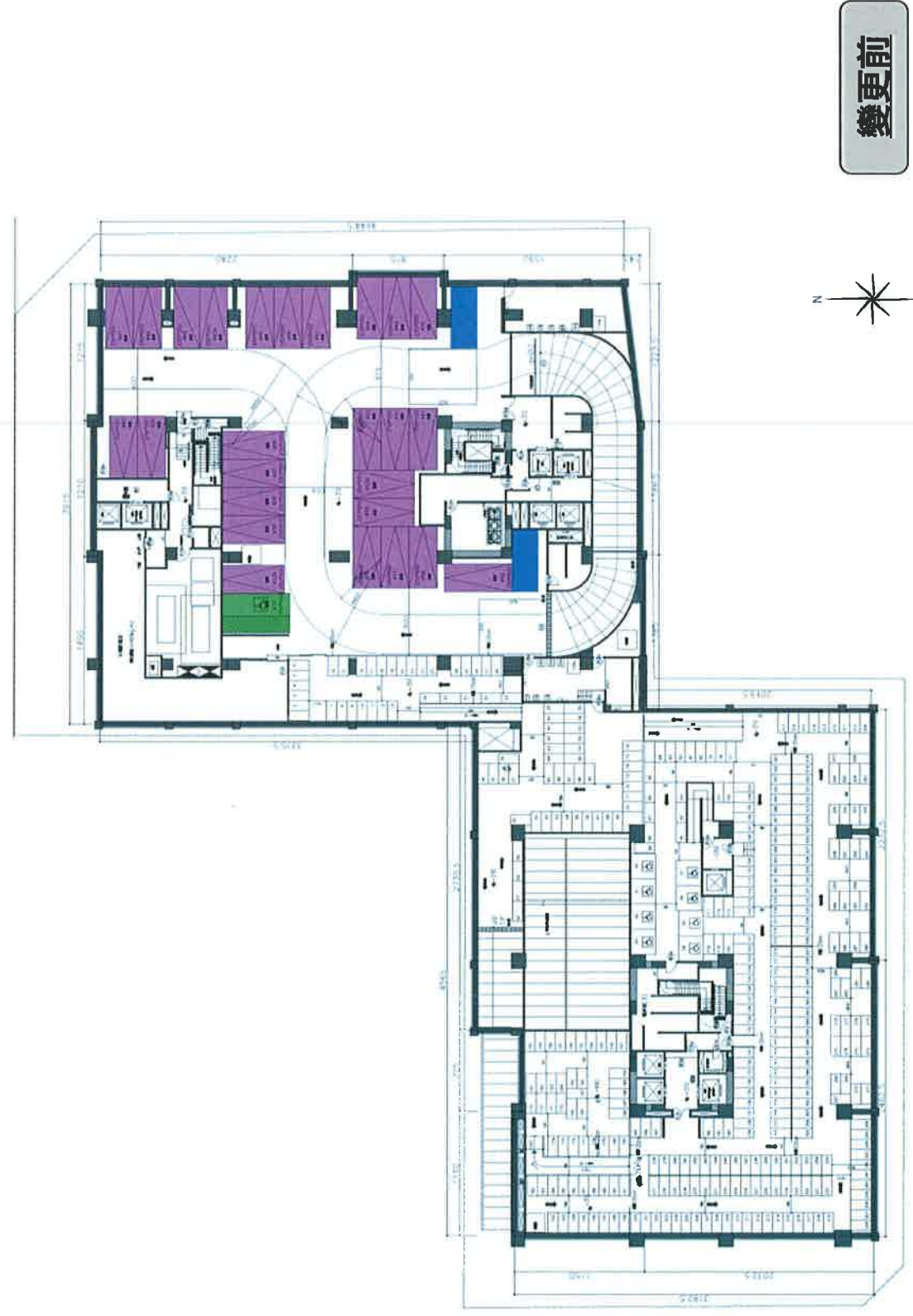
表 2 環境影響說明書申請變更理由及內容說明表

變更項目		原變更內容說明表 (備查事項)	本次備查內容	備查理由
容積率 (實設)		499.97 %	<u>499.94 %</u>	因調整地上層室內隔間、建築配置細部調整，故容積率 (含獎勵) 減少 0.03 %，容積樓地板面積減少 1.59 m ² 及總樓地板面積減少 85.51 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。
容積率 (實設含獎勵)		699.97 % (含容積移轉、開放空間獎勵)	<u>699.94 % (含容積移轉、開放空間獎勵)</u>	
容積樓地板面積	實設 (含獎勵)	32177.83 m ²	<u>32176.24 m²</u>	
總樓地板面積		61112.39 m ²	<u>61026.88 m²</u>	
汽車 停車位	法定	393 輛	<u>384 輛</u>	本案重新檢討汽、機車停車位，變更後法定汽車停車位減少 9 輛、法定機車位減少 8 輛，實設汽、機車停車位數量維持不變 (汽車 461 輛、機車 393 輛)。
	實設	461 輛 (含自設停車位 66 輛、 垃圾車暫停停車位 2 輛)	<u>461 輛</u> (含自設停車位 75 輛、 垃圾車暫停停車位 2 輛)	
機車 停車位	法定	277 輛	<u>269 輛</u>	變更符合環評法施行細則第 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經主管機關認定未涉及環境保護事項。
	實設	393 輛	<u>393 輛</u>	
<u>垃圾室</u>		商業用部分 46.81 m ² 、 住宅用部分 40.13 m ²	<u>商業用部分 46.82 m²、 住宅用部分 40.7 m²</u>	因地下室隔間微調，故垃圾室增加 0.58 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變更內容對環境品質維護有利。

表 3 面積檢討表（變更前後對照）

項目		變更前（變更內容說明表）	變更後（本次變更）	增減值
基地位置		臺中市南屯區大新段 485 地號土地		—
樓層數		地上 26 層、地下 6 層之建築物 1 棟		—
基地面積		4597 m ²		—
建築面積		2706.57 m ²		—
建蔽率	法定	60 %		—
	實設	58.88 %（需小於 60 %）		—
容積率	法定	500 %		—
	實設	499.97 %（需小於 500%）	499.94 % （需小於 500%）	-0.03 %
	實設（含獎勵）	699.97 %（含容積移轉、開放空間獎勵）	699.94 % （含容積移轉、開放空間獎勵）	-0.03 %
容積樓地板面積	允許	32179 m ²		—
	實設（含獎勵）	32177.83 m ²	32176.24 m²	-1.59 m²
地下開挖率		74.99 %		—
汽車停車位	法定	393 輛	384 輛	-9 輛
	實設	461 輛（含自設停車位 66 輛、垃圾車暫停車位 2 輛）	461 輛（含自設停車位 <u>75</u> 輛、垃圾車暫停車位 2 輛）	+9 輛（自設） 實設總車位不變
機車停車位	法定	277 輛	269 輛	-8 輛
	實設	393 輛		實設總車位不變
建築物高度		95.4 m（不含屋突 9.0 m）		—
地下室樓層深度		22.6 m（含筏基層 3.0 m）		—
戶數		店舖（餐廳）12 戶、集合住宅 182 戶		—
垃圾室面積		商業用部分 46.81 m ² 、 住宅用部分 40.13 m ²	商業用部分 46.82 m²、 住宅用部分 40.7 m²	+0.58 m²
總樓地板面積		61112.39 m ²	61026.88 m²	-85.51 m²
層別		用途		變更說明
B2F~B6F		汽車停車空間、機房等		—
B1F		防空避難室兼汽車停車空間、機車停車空間、垃圾室（商業用）、垃圾室（住宅用）、台電受電室、電錶室、電信室、機房等		—
1F		店舖（餐廳）、管理室、管委會使用空間等		—
2F~3F		店舖（餐廳）等		—
4F		管委會使用空間（戲水池、健身房、交誼廳）等		—
5F~26F		集合住宅等		—
R1F~R3F		水箱、機房等		—

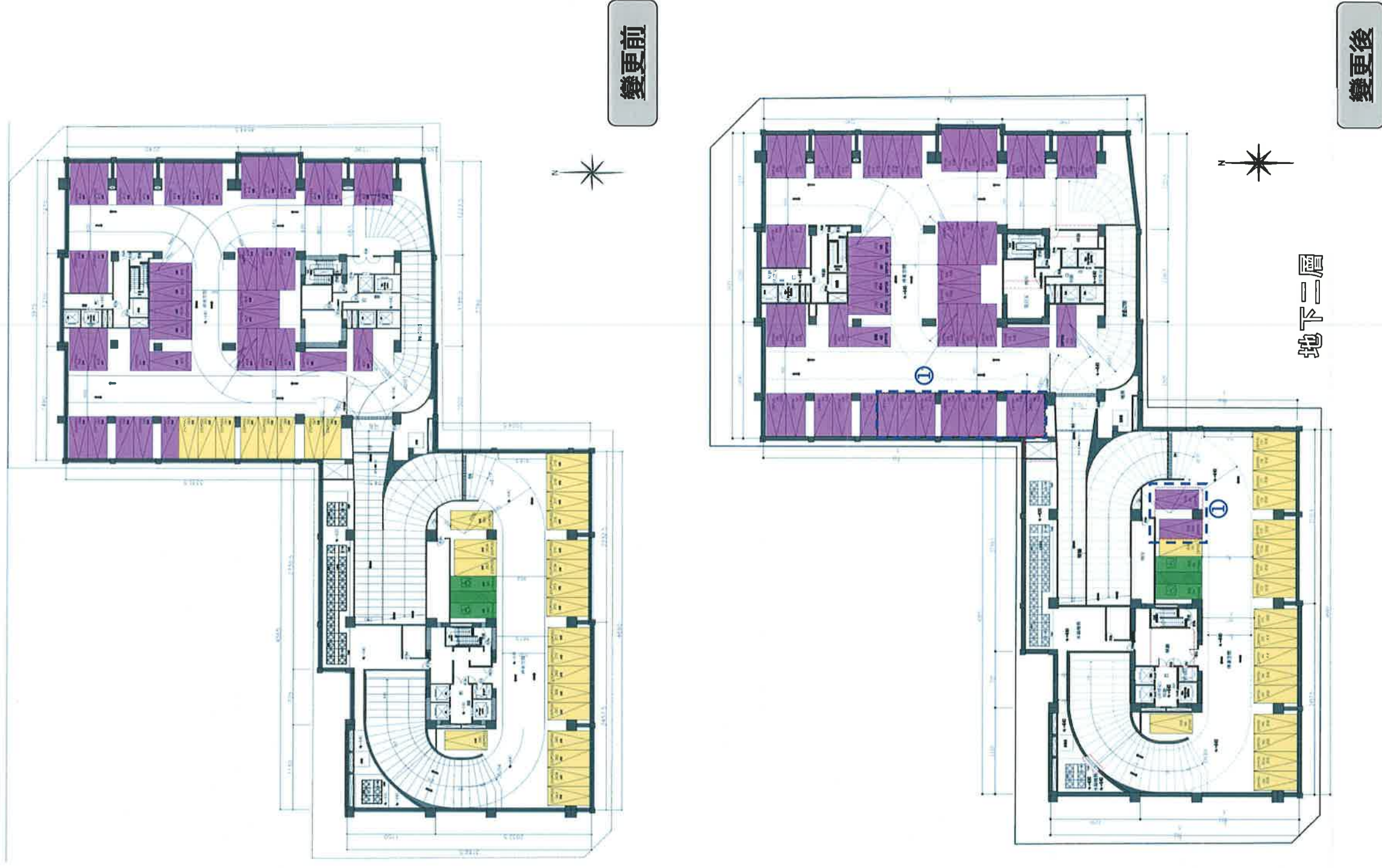
2. 本案擬變更地下室及景觀植栽調整等項目，其變更前後示意詳圖 1~8。



變更說明

1. 地下一層無障礙汽車停車位由自設車位變更為法定車位。
2. 因地下室隔間微調僅增加使用空間，變更後垃圾室面積由 86.94 m² 改為 87.52 m²，增加 0.58 m²。

圖 1 地下一層平面配置示意圖（變更前後對照）

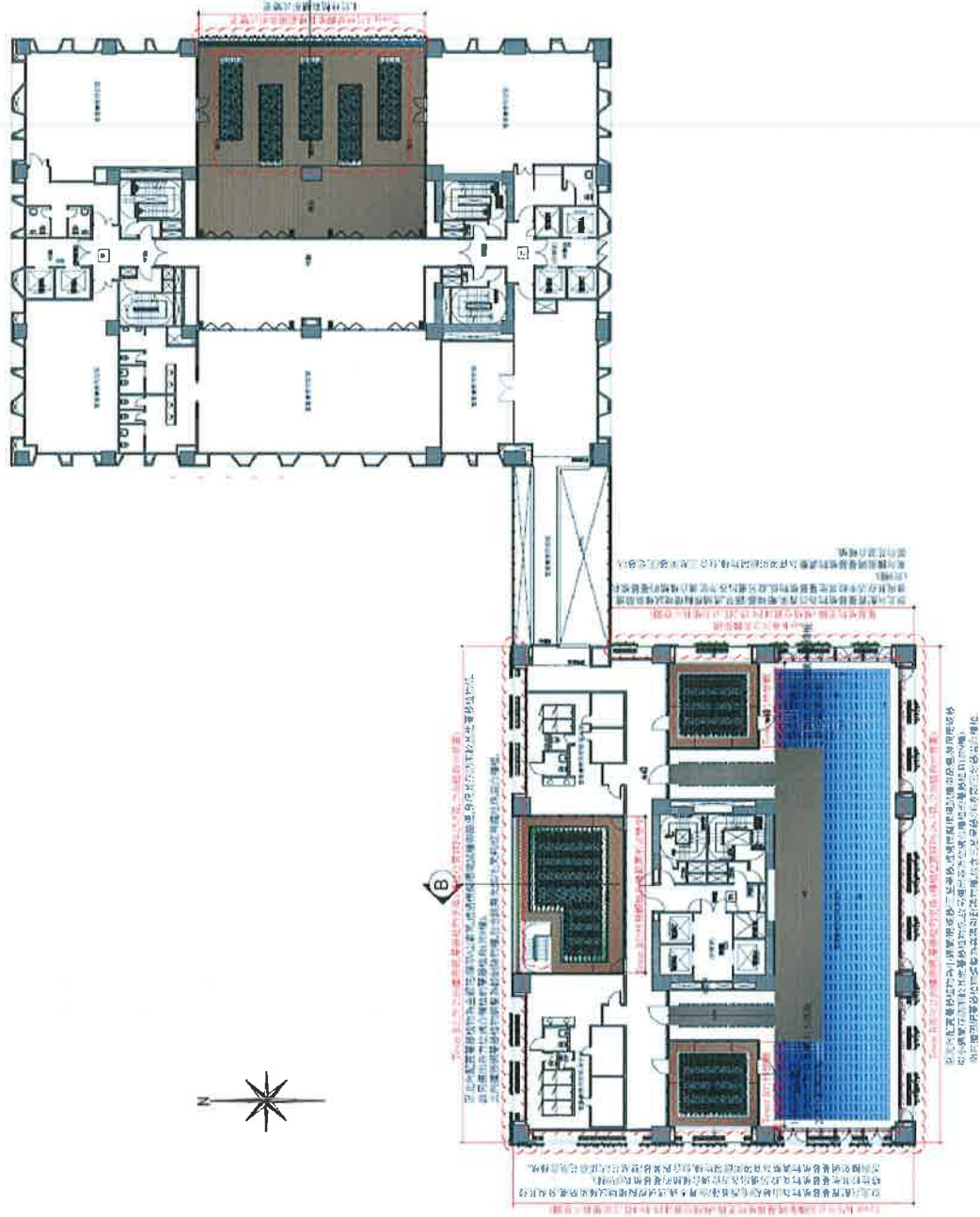


變更說明

1. 地下二層部分汽車停車位由法定車位變更為自設車位，實設汽車停車位總數量為 461 輛，維持不變。

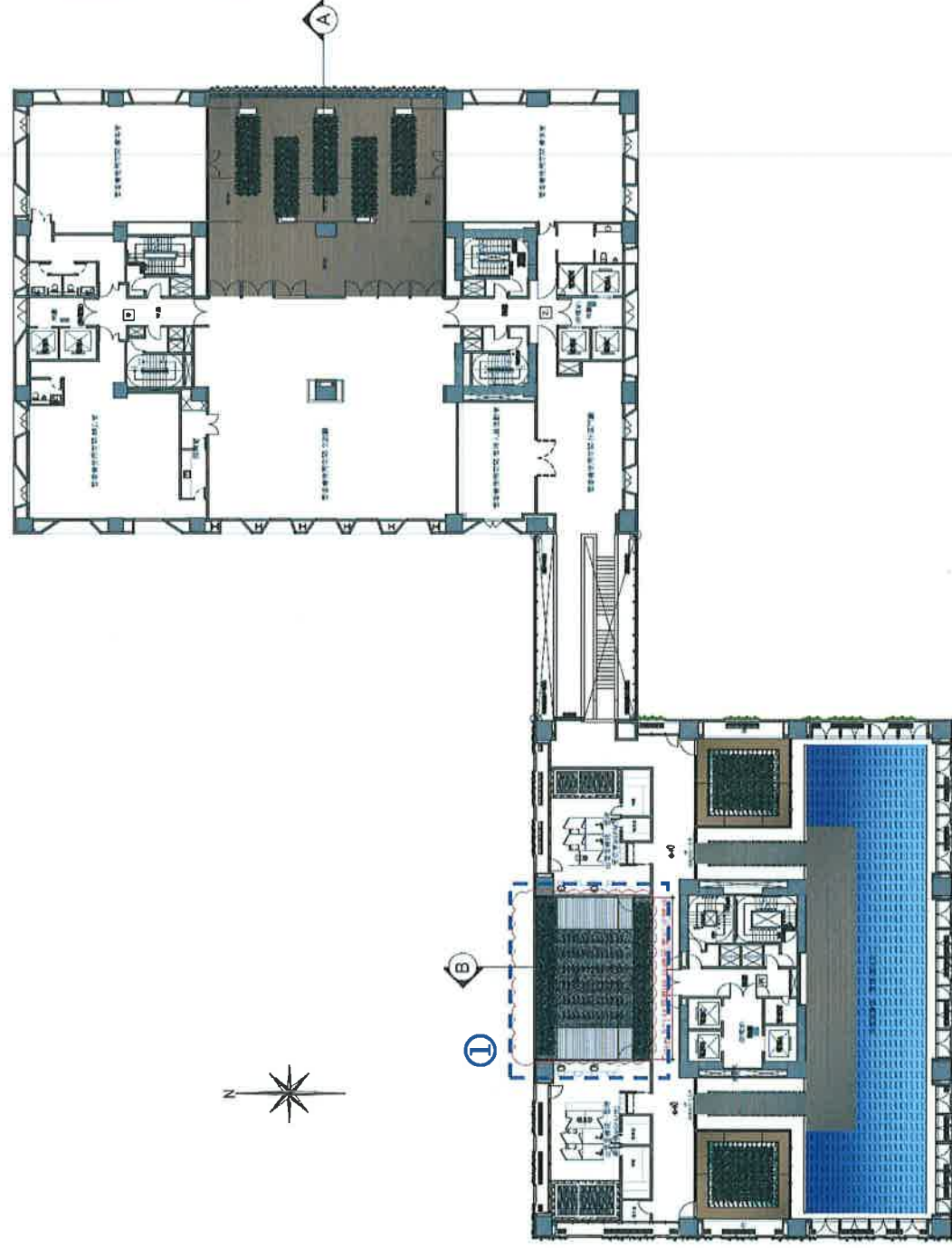
圖 2 地下二層平面配置示意圖（變更前後對照）

地上4層—植栽樹種表		
灌木		
圖例	名稱	
	桂竹	
蔓藤、草花		
蔓性紫花馬櫻丹、紫嬌花、花葉玉簪、金魚草、銀紋沿街草、腎蕨、鳳尾蕨、跳舞女郎、三星果藤、懸星花、毛茛莉、王妃藤等		



變更前

地上4層—植栽樹種表		
灌木		
圖例	名稱	
	桂竹	
蔓藤、草花		
蔓性紫花馬櫻丹、紫嬌花、花葉玉簪、金魚草、銀紋沿街草、腎蕨、鳳尾蕨、跳舞女郎、三星果藤、懸星花、毛茛莉、王妃藤等		

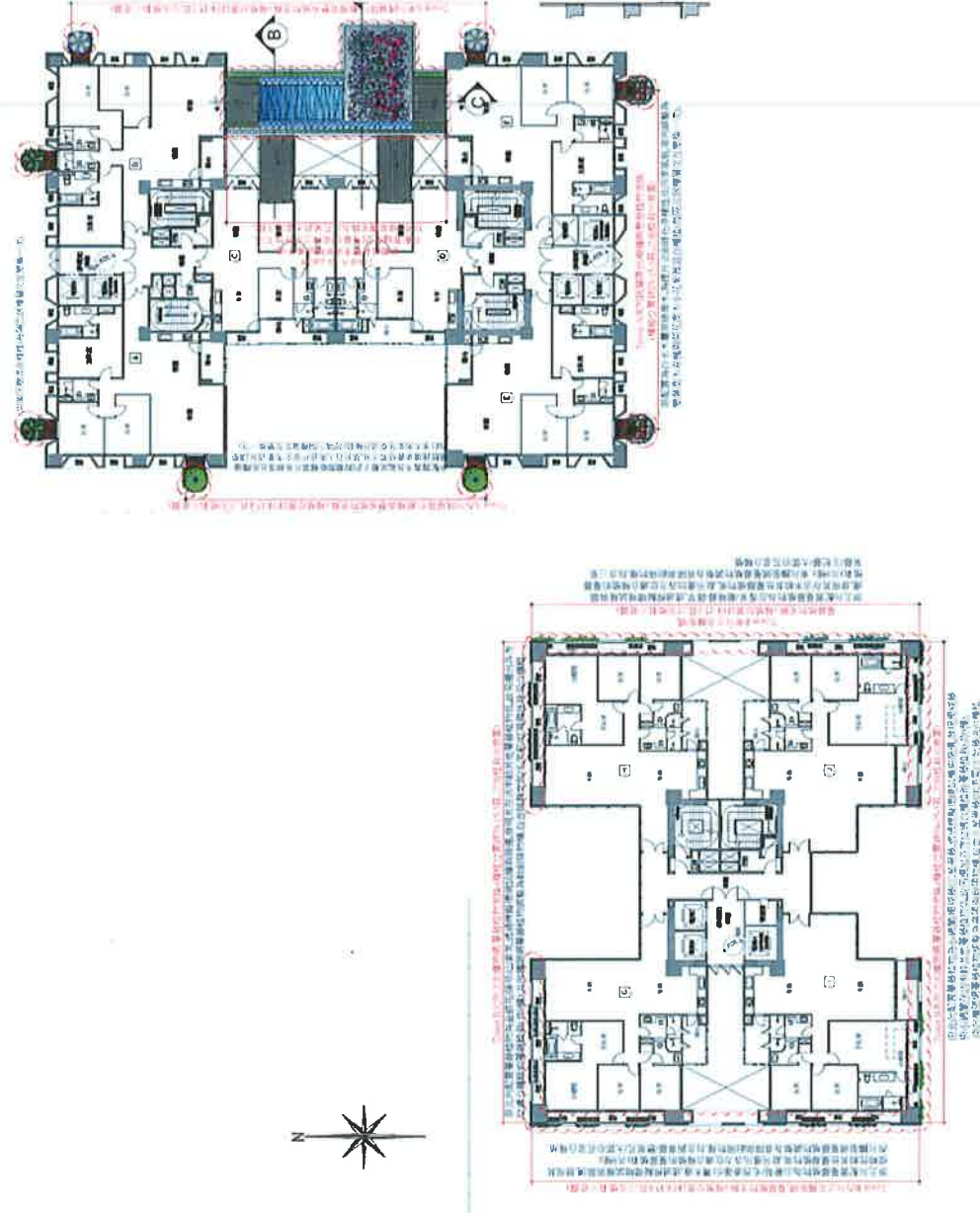


變更後

變更說明

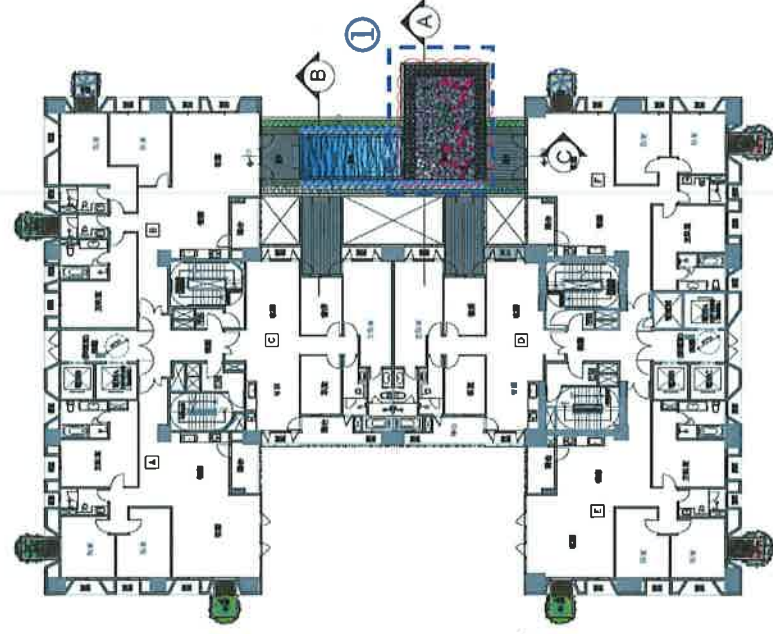
1. 竹林景觀植栽槽範圍形式變更，綠化面積由原先 57.31 m²，變更後為 73.41 m²，增加 16.1 m²。

圖 3 地上四層景觀植栽配置示意圖（變更前後對照）



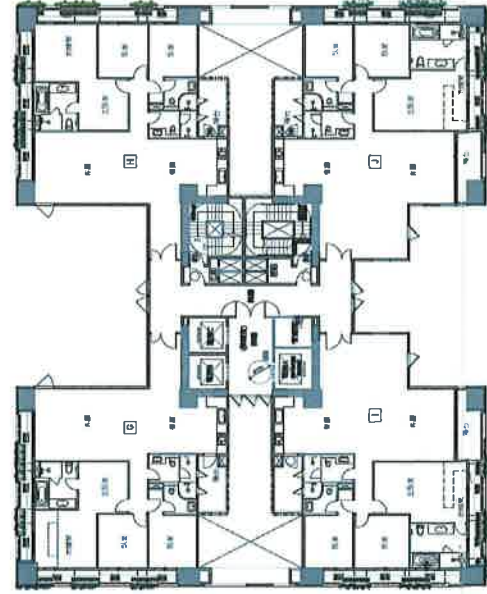
地上7層一植栽樹種表	
喬木	
圖例	名稱
	白水木
	青楓
	紅花風鈴木
	象牙樹
	小花紫薇
棕櫚、灌木、草花、蔓藤	
福建茶、錫蘭葉下珠、越橘葉蔓榕、圓葉洋莧、藍雪花、毛萼口紅花、黃蝦花、矮性翠蘆莉、白紋草、白鶴芋、蜘蛛百合、密葉武竹、玉唇花、紫錦草、龍吐珠、跳舞女郎、洋凌霄、三星果藤、懸星花、毛茛莉、大鄧伯花、錫葉藤等	

變更前



地上7層一植栽樹種表	
喬木	
圖例	名稱
	白水木
	青楓
	九芎
	象牙樹
	小花紫薇
棕櫚、灌木、草花、蔓藤	
福建茶、錫蘭葉下珠、越橘葉蔓榕、圓葉洋莧、藍雪花、毛萼口紅花、黃蝦花、矮性翠蘆莉、白紋草、白鶴芋、蜘蛛百合、密葉武竹、玉唇花、紫錦草、龍吐珠、跳舞女郎、洋凌霄、三星果藤、懸星花、毛茛莉、大鄧伯花、錫葉藤等	

變更後



變更說明

1. 變更後「喬木」類取消樹種為紅花風鈴木，新增樹種為九芎。

圖 4 地上七層景觀植栽配置示意圖（變更前後對照）

地上9層一植栽樹種表	
喬木	
圖例	名稱
	緬梔
	白水木
	青楓
	紅花風鈴木
	象牙樹
棕櫚、灌木、草花、蔓藤	
福建茶、越橘葉蔓榕、月桃、圓葉洋 莧、黃金露花、彩葉山漆莖、桂花、 毛萼口紅花、白紋草、白鶴芋、蜘蛛 百合、虎尾蘭、密葉武竹、玉簪花、 矮性翠蘆莉、紫錦草、黃蝦花、冷水 花、跳舞女郎、洋凌霄、三星果藤、 懸星花、毛茉莉、大鄧伯花、錫葉藤 等	

變更前

地上9層一植栽樹種表	
喬木	
圖例	名稱
	緬梔
	白水木
	青楓
	九芎
	象牙樹
棕櫚、灌木、草花、蔓藤	
福建茶、越橘葉蔓榕、月桃、圓葉洋 莧、黃金露花、彩葉山漆莖、桂花、 毛萼口紅花、白紋草、白鶴芋、蜘蛛 百合、虎尾蘭、密葉武竹、玉簪花、 矮性翠蘆莉、紫錦草、黃蝦花、冷水 花、跳舞女郎、洋凌霄、三星果藤、 懸星花、毛茉莉、大鄧伯花、錫葉藤 等	

變更後

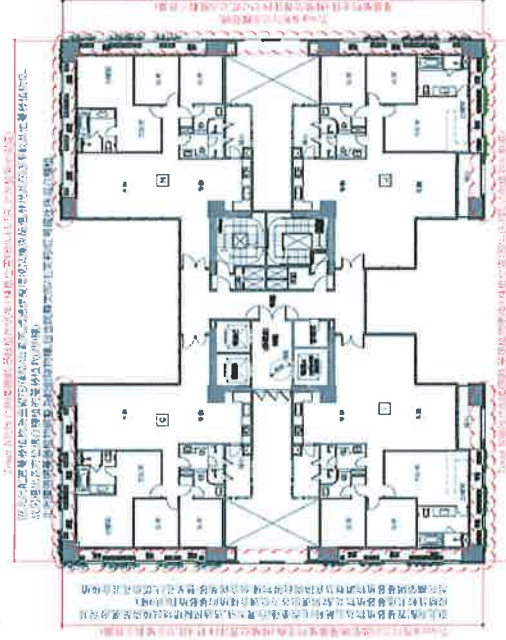
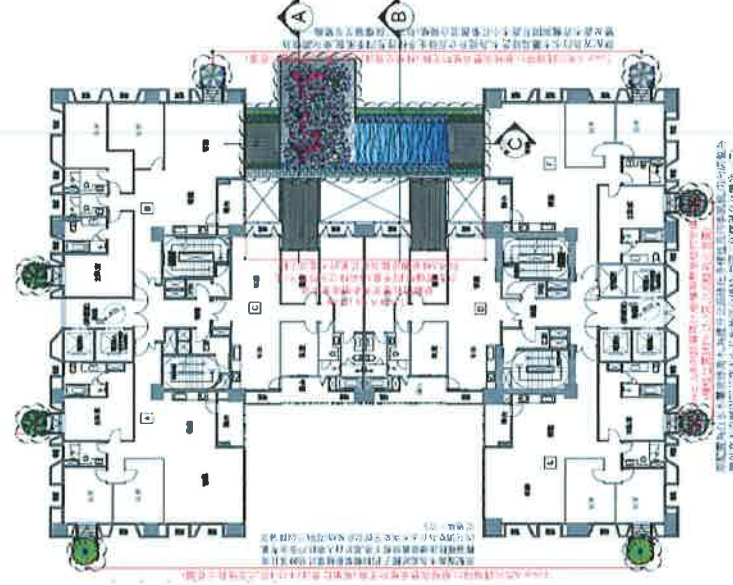
變更說明

1. 變更後「喬木」類取消樹種為紅花風鈴木，新增樹種為九芎。

圖 5 地上九層景觀植栽配置示意圖（變更前後對照）

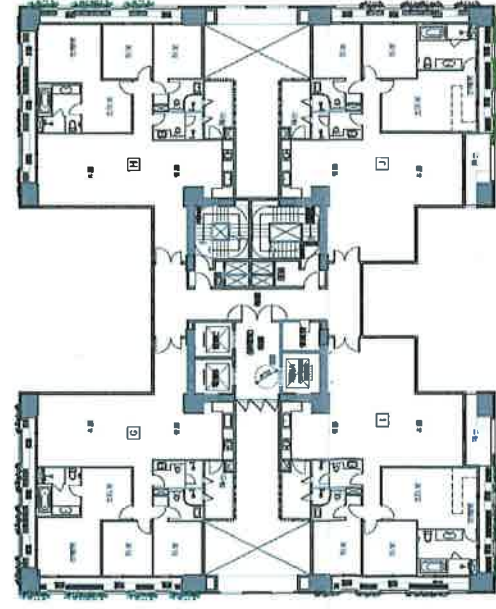
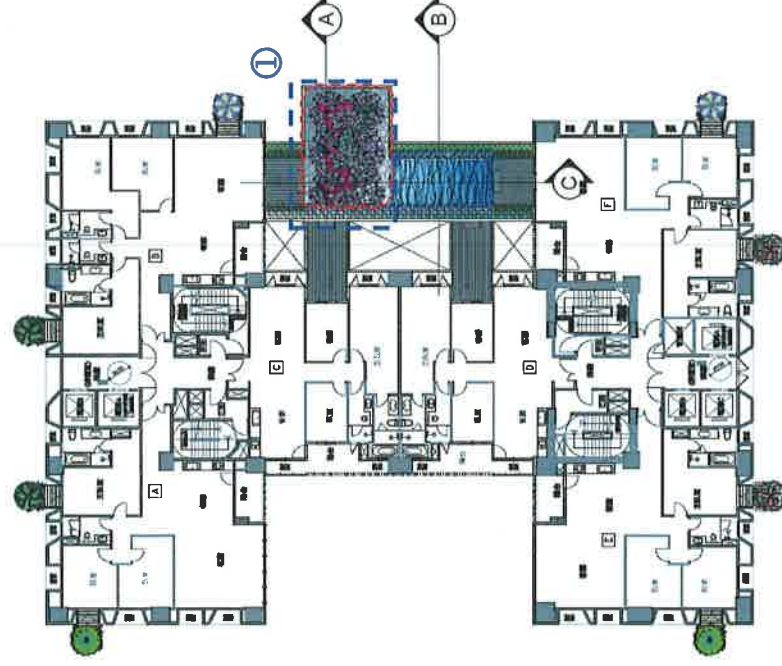
地上 11 層－植栽樹種表	
喬木	
圖例	名稱
	白水木
	小花紫薇
	青楓
	紅花風鈴木
	象牙樹
棕櫚、灌木、草花、蔓藤	
福建茶、越橘葉蔓榕、錫蘭葉下珠、圓葉洋莧、藍雪花、毛萼口紅花、白紋草、白鶴芋、蜘蛛百合、密葉武竹、玉唇花、紫錦草、黃蝦花、矮性翠蘆莉、龍吐珠、紅萼龍吐珠、洋凌霄、三星果藤、王妃藤、毛茉莉、大鄧伯花、錫葉藤等	

變更前



地上 11 層－植栽樹種表	
喬木	
圖例	名稱
	白水木
	小花紫薇
	青楓
	九芎
	象牙樹
棕櫚、灌木、草花、蔓藤	
福建茶、越橘葉蔓榕、錫蘭葉下珠、圓葉洋莧、藍雪花、毛萼口紅花、白紋草、白鶴芋、蜘蛛百合、密葉武竹、玉唇花、紫錦草、黃蝦花、矮性翠蘆莉、龍吐珠、紅萼龍吐珠、洋凌霄、三星果藤、王妃藤、毛茉莉、大鄧伯花、錫葉藤等	

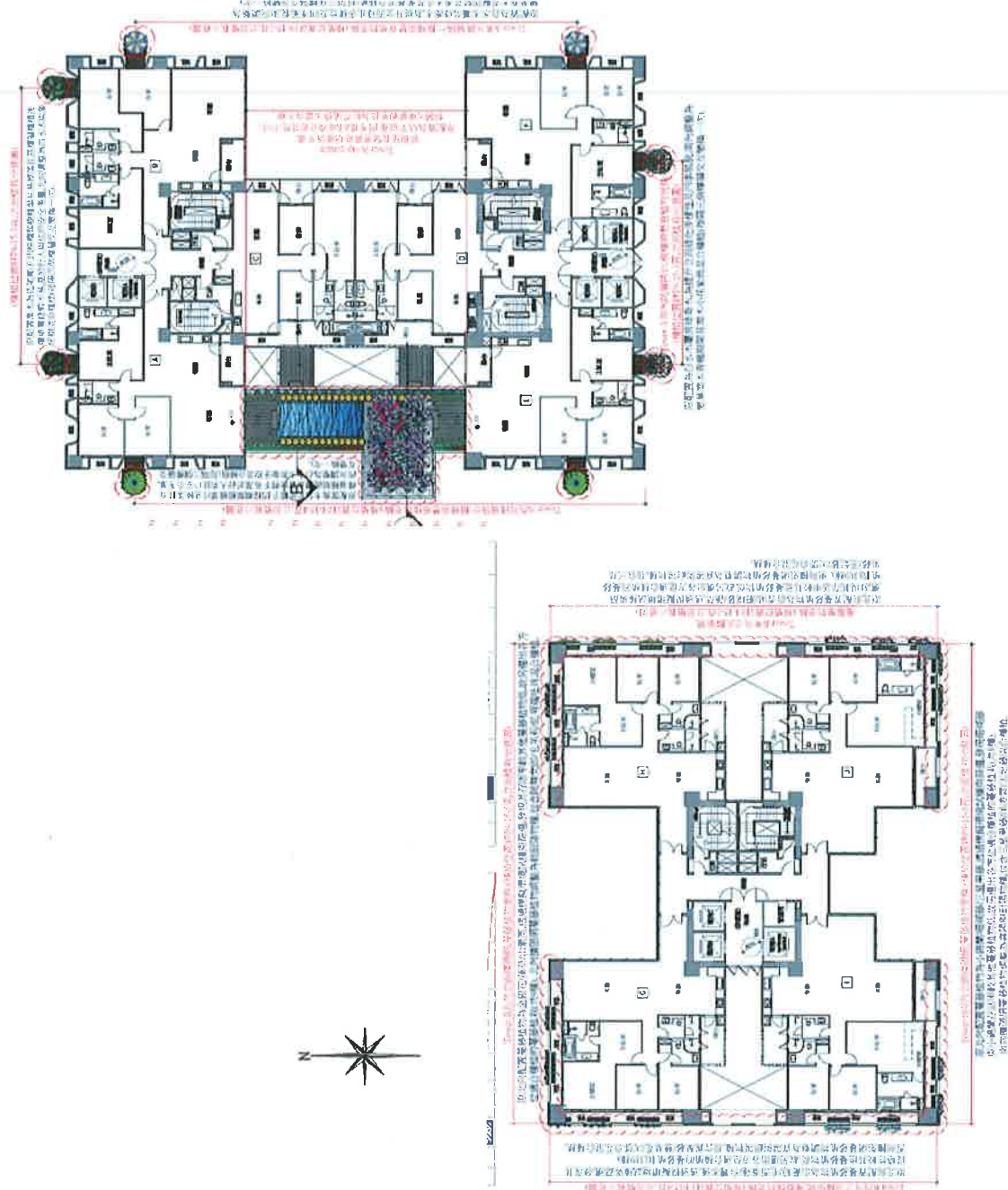
變更後



變更說明

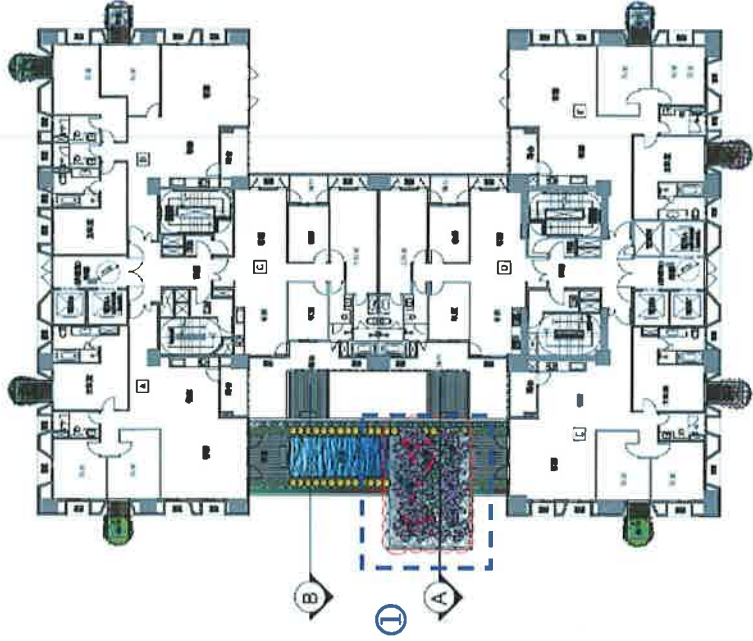
1. 變更後「喬木」類取消樹種為紅花風鈴木，新增樹種為九芎。

圖 6 地上十一層景觀植栽配置示意圖（變更前後對照）



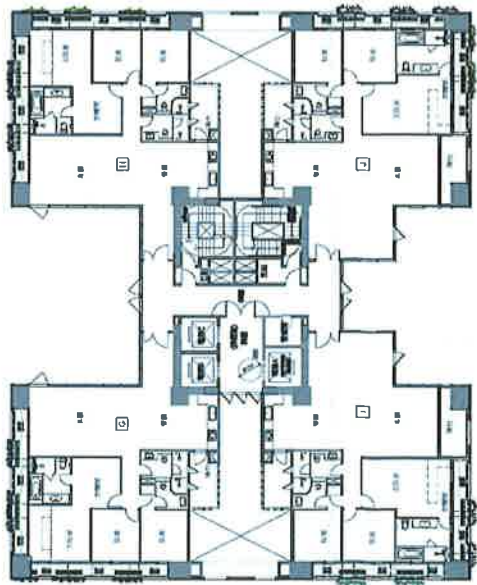
地上13層一植栽樹種表	
喬木	
圖例	名稱
	白水木
	小花紫薇
	青楓
	紅花風鈴木
	象牙樹
棕櫚、灌木、草花、蔓藤	
福建茶、越橘葉蔓榕、圓葉洋莧、龍吐珠、彩葉山漆莖、藍雪花、毛萼口紅花、白紋草、白鶴芋、蜘蛛百合、密葉武竹、玉唇花、紫錦草、黃蝦花、矮性翠蘆莉、紅萼龍吐珠、洋凌霄、三星果藤、王妃藤、跳舞女郎、大鄧伯花、懸星花等	

變更前



地上13層一植栽樹種表	
喬木	
圖例	名稱
	白水木
	小花紫薇
	青楓
	九芎
	象牙樹
棕櫚、灌木、草花、蔓藤	
福建茶、越橘葉蔓榕、圓葉洋莧、龍吐珠、彩葉山漆莖、藍雪花、毛萼口紅花、白紋草、白鶴芋、蜘蛛百合、密葉武竹、玉唇花、紫錦草、黃蝦花、矮性翠蘆莉、紅萼龍吐珠、洋凌霄、三星果藤、王妃藤、跳舞女郎、大鄧伯花、懸星花等	

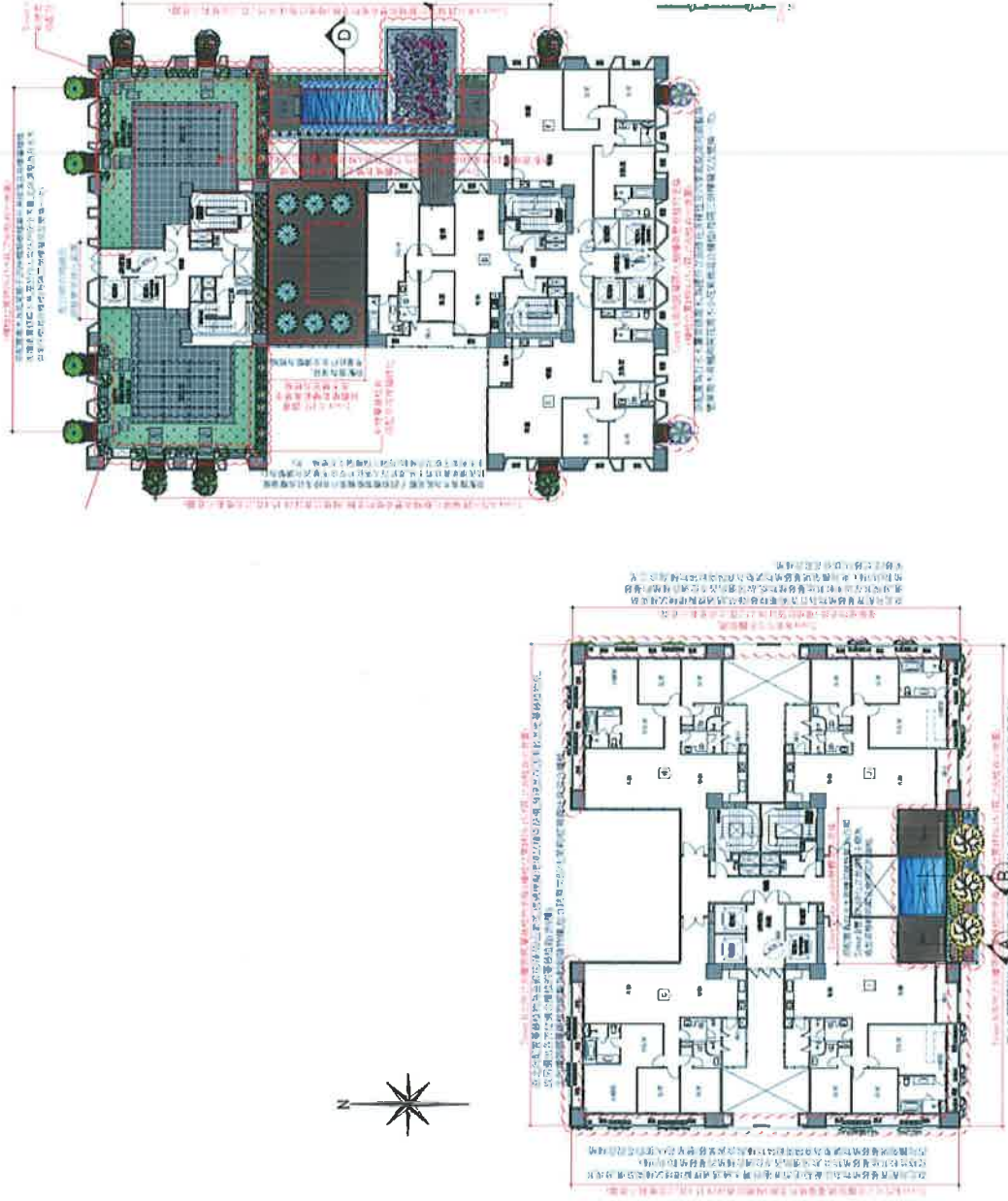
變更後



變更說明

1. 變更後「喬木」類取消樹種為紅花風鈴木，新增樹種為九芎。

圖 7 地上十三層景觀植栽配置示意圖（變更前後對照）

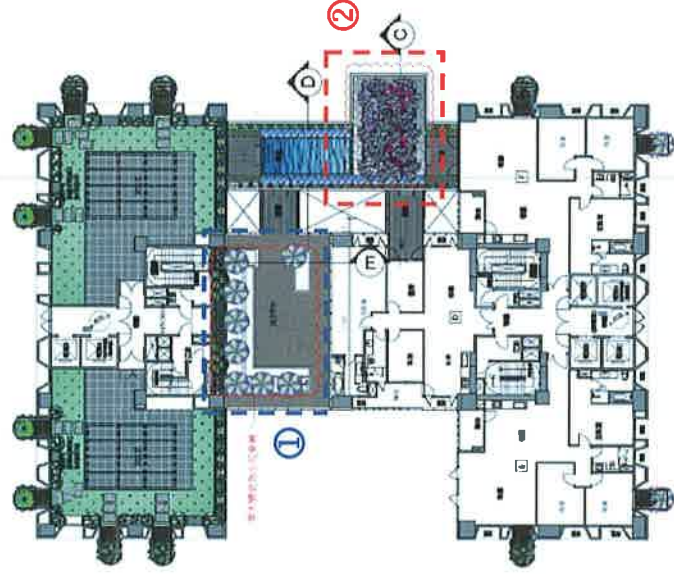


變更前

地上15層一植栽樹種表	
喬木	
圖例	名稱
	緬梔
	白水木
	小花紫薇
	青楓
	九芎
	象牙樹
	台灣石楠
	田代氏石斑木
	蘇利南合歡

地上15層一植栽樹種表	
喬木	
圖例	名稱
	緬梔
	白水木
	小花紫薇
	青楓
	九芎
	象牙樹
	台灣石楠
	田代氏石斑木
	蘇利南合歡

變更後



變更說明

1. 變更後「喬木」類取消樹種為榔榆，更換後以小花紫薇替代。
2. 變更後「喬木」類取消樹種為紅花風鈴木，新增樹種為九芎。

圖 8 地上十五層景觀植栽配置示意圖（變更前後對照）

三、其他經主管機關指定之事項

無。