

臺中市梧棲區港口段329-2等
11筆地號開發計畫
環境影響說明書申請備查內容

開發單位：三中港奧特萊斯股份有限公司

中 華 民 國 107 年 9 月

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：三中港奧特萊斯股份有限公司

(二) 營業所或事務所地址：臺北市中正區忠孝西路1段66號26樓

(三) 負責人姓名：下町一朗

二、符合環境影響評估法施行細則第36條第2項之情形、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

本案係依據「臺中市梧棲區港口段329-2等11筆地號開發計畫環境影響說明書」及歷次環評變更內容，提出建築面積、車棚面積、綠化位置及面積調整等變更作業。

本次變更為車棚面積減少、綠化位置調整及綠化面積增加，於開發面積不變之前提下，減少部分設施面積，並增加綠覆面積，變更符合環評法施行細則第36條第2項第1款「開發基地內非環境保護設施局部調整位置」及第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護不生負面影響」，其本次變更內容詳表1~3及圖1說明。

(二) 申請變更理由及內容

1. 內部設施及車棚面積調整

原基地興建商場之建築面積為67,167m²，建蔽率37.75%，容積面積57,756.63 m²，容積率32.46%，總樓地板面積80,104.82 m²，規劃規模72幢92棟，樓高5.0~10.6 m，150單元數。

考量整體車棚之通風與太陽能板之效能，本次將增加車棚間距，其車棚面積略減少315 m²，並將內部空間減少11.05 m²。本次

修正後基地興建商場之建築面積為 $66,852\text{m}^2$ ，建蔽率 37.57% ，容積面積 $57,745.58\text{m}^2$ ，容積率 32.46% ，總樓地板面積 $79,789.97\text{m}^2$ ，規劃規模72幢92棟，樓高 $5.0\sim 10.6\text{m}$ ，150單元數。本次變更後，車棚面積部分縮減，但其太陽能板發電功率約為 4.5Mw ，發電量約8,721 千度/年，仍可維持不變。

2.綠化位置調整及綠化面積增加

原基地平面綠化面積為 $35,278.8\text{m}^2$ ，本計畫全區綠覆率=綠覆面積/法定空地面積 $\times 100\% = 35,278.8 / 53,379.5 = 66.09\%$ ，保水量為 $2,399.8\text{m}^3$ 。

考量原車棚下植物生長條件不佳，因此將原車棚下方之綠地，調整至其他區域，整體綠化面積增加 247.88m^2 ，以提升綠覆率及保水量。本次修正後綠化面積增加為 $35,526.68\text{m}^2$ ，綠覆率=綠覆面積/法定空地面積 $\times 100\% = 35,526.68 / 53,379.5 = 66.55\%$ 。保水量 $2,421.2\text{m}^3$ 。

$$\begin{aligned} Q1 : \text{綠地、被覆地、草溝保水量} : & (13,807.78 + 600.4) \times 10^{-6} \times \\ & 86,400 = 1,244.9\text{m}^3 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} Q2 : \text{透水鋪面} : & 0.5 \times 21,118.5 \times 10^{-6} \times 86,400 + 0.05 \times 0.25 \times 21,118.5 \\ & = 1176.3\text{m}^3 \end{aligned}$$

$$\text{保水量} : Q1 + Q2 = 1,244.9 + 1,176.3 = 2,421.2\text{m}^3$$

表1 申請變更理由及內容對照表

項目	原環說書	環差報告	本次備查內容	備查理由
內部設施及車棚面積	本基地興建商場之建築面積為 58,520 m²，建蔽率 32.89%，容積面積 70,283.31 m²，容積率 39.50%，總樓地板面積 70,283.31 m²，規劃規模 1 幢 21 棟，樓高 5.3~10.6 m，150 單元數。 （詳見原環境影響說明書第 5-5 頁）	本基地興建商場之建築面積為 67,167 m²，建蔽率 37.75%，容積面積 57,756.63 m²，容積率 32.46%，總樓地板面積 80,104.82 m²，規劃規模 72 幢 92 棟，樓高 5.0~10.6 m，150 單元數。（增設車棚並於車棚上方增設太陽能板進行建築面積、總樓地板面積及內部設施調整） （詳見環境影響差異分析報告第 3-7 頁）	本基地興建商場之建築面積為 66,852 m²，建蔽率 37.57%，容積面積 57,745.58 m²，容積率 32.46%，總樓地板面積 79,789.97 m²，規劃規模 72 幢 92 棟，樓高 5.0~10.6 m，150 單元數。	考量整體車棚之通風與太陽能板之效能，本次將增加車棚間距，其車棚面積略減少 315 m²，並將內部空間減少 11.05 m²。
綠化位置及綠化面積	基地平面綠化面積為 38,424.86 m²。預估本計畫全區種植喬木樹量為 1,651 株，綠覆率 = 綠覆面積 / 法定空地面積 × 100 % = 38,424.86 / 53,379.5 = 71.98 %。 （詳見原環境影響說明書第 5-16 頁）	基地平面綠化面積為 35,278.8 m²。預估本計畫綠覆率 = 綠覆面積 / 法定空地面積 × 100 % = 35,278.8 / 53,379.5 = 66.09 %。保水量為 2,399.8 m³（詳見環境影響差異分析報告第 3-6 頁）	基地平面綠化面積為 35,526.68 m²。預估本計畫全區綠覆率 = 綠覆面積 / 法定空地面積 × 100 % = 35,526.68 / 53,379.5 = 66.55 %。保水量為 2,421.2 m³	考量原車棚下植物生長條件不佳，因此將原車棚下方之綠地，調整至其他區域，整體綠化面積增加 247.88 m²，調整後可提升綠覆率 (+0.46%) 及保水量 (+21.4 m³)。

表2 建築面積變更前後對照表

項目	原環說書	環差報告	本次備查	本次變更後差異
建築面積	58,520 m ²	67,167 m ²	66,852 m ²	-315 m ²
建蔽率	32.89%	37.75 %	37.57 %	-0.18%
容積面積	70,283.31 m ²	57,756.63 m ²	57,745.58 m ²	-11.05 m ²
容積率	39.50%	32.46 %	32.46 %	無變更
總樓地板面積	70,283.31 m ²	80,104.82 m ²	79,789.97 m ²	-314.85 m ²
規劃規模	1.棟數：1 幢 21 棟 2.樓高：5.3~10.6 m 3.單元數：150 單元	1.棟數：72 幢 92 棟 2.樓高：5.0~10.6 m 3.單元數：150 單元	1.棟數：72 幢 92 棟 2.樓高：5.0~10.6 m 3.單元數：150 單元	無變更

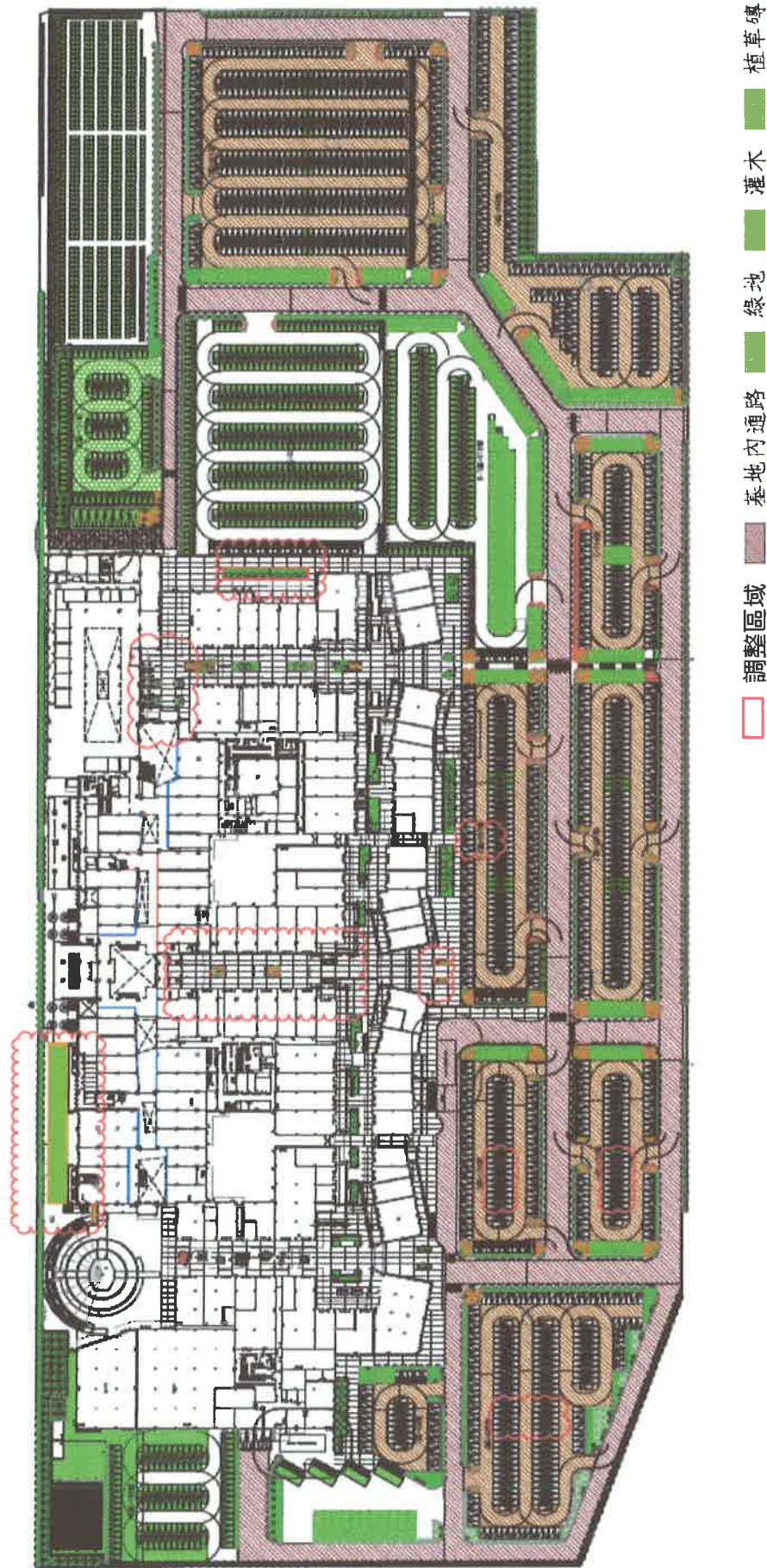
表3 綠化面積變更前後對照表

項目	原環說書	環差報告	本次備查	本次變更後差異
綠化面積	綠地 a：13,835.66 植草磚：24,589.20 =38,424.86 m ²	綠地：14,130.60 植草磚：21,148.20 =35,278.80 m ²	綠地：14,408.18 植草磚：21,118.50 =35,526.68 m ²	綠地：+277.58 植草磚：-29.7 = +247.88 m ²
綠覆率	71.98 %	66.09 %	66.55%	+0.46%
保水量	2,565.0 m ³	2,399.8 m ³	2,421.2 m ³	+21.4 m ³

(A) 變更前



(B) 變更後



三、其他經主管機關指定之事項

無