

副本

發文方式：郵寄

檔號：

保存年限：

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：本局綜合計畫科

發文日期：中華民國105年3月31日
發文字號：中市環綜字第1050031274號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司提報變更「臺中洲際棒球場甄選民間參與擴建整建暨營運環境影響說明書」之總樓地板面積、建築面積、建蔽率、容積率及綠覆面積乙案，詳如說明內容，請查照。

說明：

- 一、依據臺中市政府教育局105年3月28日中市教體處字第1050022750號函暨環境影響評估法施行細則第36條第2項第8款規定辦理。
- 二、本案同意備查變更事項如下：
 - (一)多功能運動中心總樓地板面積變更為12,294.34平方公尺(原為12,597.41平方公尺)。
 - (二)多功能運動中心建築面積變更為5,209.34平方公尺(原為5,571.92平方公尺)。
 - (三)多功能運動中心建蔽率變更為21.9%(原為22.3%)。
 - (四)多功能運動中心容積率變更為39.35%(原為39.71%)。
 - (五)多功能運動中心綠覆面積變更為28,004.01平方公尺(原為28,026.44平方公尺)、停車場綠覆面積變更為3,015.65平方公尺(原為2,988.49平方公尺)、全區綠覆面積變更為31,020.26平方公尺(原為31,014.49平方公尺)。

正本：午資開發股份有限公司

副本：臺中市政府教育局、本局綜合計畫科

局長洪正中

臺中洲際棒球場甄選民間參與擴建整建暨營運案
環境影響說明書

申請備查內容

(總樓地板面積、建築面積、建蔽率、容積率、綠覆率變更)

開發單位:午資開發股份有限公司

中華民國 105 年 3 月 22 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:午資開發股份有限公司

(二)營業所或事務所地址:郵遞區號 403 臺中市西區綠川西街 2-7 號 3 樓

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

1. 臺中洲際棒球場甄選民間參與擴建整建暨營運案環境影響說明書申請備查內容(總樓地板面積、建築面積、建蔽率、容積率變更)

本案係依據「臺中洲際棒球場甄選民間參與擴建整建暨營運案 環境影響差異分析報告」(定稿本)第 P2-6 頁 表 2-3 本次變更第一期建築面積統計表變更及第 A1-1 頁 面積計算圖表變更,因應開發單位實質上需求,多功能運動中心總樓地板面積由 12597.41m²變更為 12294.34m²(減少 303.07m²)、建築面積由 5571.92m²變更為 5209.34m²(減少 362.58m²)、建蔽率由 22.3%變更為 21.9%(減少 0.4%)、容積率由 39.71%變更為 39.35%(減少 0.36%)等,變更符合環評法施行細則第 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或變更內容對環境品質維護有利。

2. 臺中洲際棒球場甄選民間參與擴建整建暨營運案環境影響說明書申請備查內容(綠覆率變更)

本案係依據「臺中洲際棒球場甄選民間參與擴建整建暨營運案 環境影響差異分析報告」(定稿本)第 P2-17 頁 內容變更及第 2-18、2-19 頁 景觀計畫(綠覆率面積檢討)變更,因應開發單位實質上需求調整,修正體一用地綠覆面積由 28026.44 m²變更為 28004.01 m²(減少 22.43 m²)、南向停車場用地綠覆面積由 2988.49 m²變更為 3015.65 m²(增加 27.16 m²)、全區綠覆面積 31014.49 m²修正為 31020.26 m²(增加 5.33 m²)等,變更符合環評法施行細則第 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或變更內容對環境品質維護有利。

臺中洲際棒球場甄選民間參與擴建暨營運案環境影響說明書申請備查內容
申請變更理由及內容

(二)申請變更理由及內容

臺中洲際棒球場甄選民間參與擴建暨營運案環境影響說明書申請備查內容(總樓地板面積、建築面積、建蔽率、容積率、綠覆率變更)

原環境影響說明書內容	原環境影響差異分析報告書內容	本次備查內容	備查理由
<p>1.多功能運動中心總樓地板面積為9000m²、建築面積為3750m²(詳見本說明書備查內容P.2-2)</p>	<p>1.多功能運動中心總樓地板面積為12597.41m²、建築面積為5571.92m²、建蔽率為22.3%、容積率為39.71%(詳見本說明書備查內容P.2-3、2-4)</p>	<p>1.多功能運動中心總樓地板面積變更為12294.34m²(減少303.07m²)、建築面積變更為5209.34m²(減少362.58m²)、建蔽率變更為21.9%(減少0.4%)、容積率變更為39.35%(減少0.36%) (詳見本說明書備查內容P.2-3、2-5)</p>	<p>1.因應開發單位實質上需求調整縮減建築量體,變更內容對環境品質維護有利。</p>
<p>2.全區綠化面積:12,186 平方公尺、全區保水面積:13,223 平方公尺。 合計全區綠化及保水面積25,419 平方公尺。(詳見本說明書備查內容P.2-6)</p>	<p>2.體一用地綠覆面積為28026.44m²、南向停車場用地綠覆面積為2988.49m²、全區綠覆面積為31014.49m²(詳見本說明書備查內容P.2-7)</p>	<p>2.體一用地綠覆面積變更為28004.01m²(減少22.43m²)、南向停車場用地綠覆面積變更為3015.65m²(增加27.16m²)、全區綠覆面積修正為31020.26m²(增加5.33m²)。(詳見本說明書備查內容P.2-8)</p>	<p>2.因應開發單位實質上需求調整,變更內容對環境品質維護有利。</p>

環境影響差異分析報告 原核准面積表內容
(環境影響差異分析報告P2-7)

表2-4 本次變更第一期建築面積統計表

基地地點	臺中市北屯區仁美路1082等24筆土地		
使用分區	體育場用地-多目標使用		
建築用途	多功能運動會館/立體停車場/商場及其附屬停車場/戲院		
基地面積	合計面積為102,749㎡(10,274.9公頃)		
建築率、容積率	60%、250% (全區總量管制)		
建築面積	11,167.8㎡		
容積樓地板面積	20,064.27㎡		
樓層	各層用途		
一層	5,571.92 商店、餐廳		
二層	1,577.5 戲院		
三層	4,269.84 比賽(羽球及舉重)設施		
三層上塔樓	942.12 觀賽席		
屋突	236.05 0		
小計	12,397.41 2,283.67		
樓層	容積樓地板面積(㎡)	各層用途	
一層	3,228.22	停車場、服務空間	
屋突	76.45	停車場、服務空間	
小計	3,304.67	3,228.22	
樓層	容積樓地板面積(㎡)	容積樓地板面積(㎡)	各層用途
地下室	6721.83	停車場、服務空間	停車場、服務空間
一層	6916.45	6916.45	停車場、服務空間
二層	6916.45	6916.45	停車場、服務空間
三層	6916.45	6916.45	停車場、服務空間
四層	6916.45	6916.45	停車場、服務空間
五層	6961.52	6961.52	停車場、服務空間
屋突	305.1	0	
小計	41,691.41	34,667.48	

資料來源：本場甄選民間參與擴建整建營運案「多功能運動中心暨立體停車場新建工程」(定稿本)105.6

本次申請備查內容

表2-5 本次變更第一期建築面積統計表

基地地點	臺中市北屯區仁美路1082等24筆土地		
使用分區	體育場用地-多目標使用		
建築用途	多功能運動會館/立體停車場/商場及其附屬停車場/戲院		
基地面積	合計面積為102,749㎡(10,274.9公頃)		
建築率、容積率	60%、250% (全區總量管制)		
建築面積	11,167.8㎡		
容積樓地板面積	20,064.27㎡		
樓層	容積樓地板面積(㎡)	各層用途	
一層	5,209.34	商店/泳池/健身房/SPA/桑拿/烤箱	
二層	1,399.61	機房	
三層	4,292.18	觀賽席	
四層(三層上塔樓)	922.5	觀賽席	
屋突	265.36	0	
小計	12,201.98	3,283.67	
樓層	容積樓地板面積(㎡)	容積樓地板面積(㎡)	各層用途
一層	3,228.22	3,228.22	停車場、服務空間
屋突	76.45	0	停車場、服務空間
小計	3,304.67	3,228.22	3,228.22
樓層	容積樓地板面積(㎡)	容積樓地板面積(㎡)	各層用途
地下室	6721.83	停車場、服務空間	停車場、服務空間
一層	6916.45	6916.45	停車場、服務空間
二層	6916.45	6916.45	停車場、服務空間
三層	6916.45	6916.45	停車場、服務空間
四層	6916.45	6916.45	停車場、服務空間
五層	6961.52	6961.52	停車場、服務空間
屋突	305.1	0	
小計	41,691.41	34,667.48	

資料來源：本場甄選民間參與擴建整建營運案「多功能運動中心暨立體停車場新建工程」(定稿本)105.2



臺中洲際棒球場甄選民間參與擴建暨營運案 環境影響說明書 申請備查內容
申請變更理由及內容 前後對照

環境影響差異分析報告 原核准面積表內容(環境影響差異分析報告P.A1-1)

面積計算表 1		面積計算表 2	
類別	樓層	樓地板面積	空構樓地板面積
現有棒球場	1F	3633.59㎡	20068.07㎡
	RF	9.33㎡	
	(1)小計	3642.92㎡	20068.07㎡
	合計	3642.92㎡	20068.07㎡
多功體育館(暫)	1F	5571.92㎡	5571.92㎡
	2F	1577.5㎡	1577.5㎡
	3F	4269.84㎡	4269.84㎡
	3F上層看台	942.12㎡	942.12㎡
	RF	236.03㎡	0
(2)小計	12597.41㎡	12361.39㎡	
停車場	1F	3228.22㎡	3228.22㎡
	RF	76.45㎡	0
	(3)小計	3304.67㎡	3228.22㎡
	(1)~(3)合計	19545㎡	35657.67㎡
(2)~(3)合計	15902.08㎡	15589.6㎡	
基地面積: 89773㎡			
法定建築率: 60% (53863.8㎡)			
法定容積率: 250% (224432.5㎡)			
總樓地板面積: 19545㎡			
總空構樓地板面積: 35657.67㎡			
覆綠率: (20021.53/89773)*100%=22.3%			
<法定建築率60%			
空構率: (35657.67/89773)*100%=39.71%			
<法定空構率250%			
		基地面積(含原有基地): 12976㎡	
類別	樓層	樓地板面積	空構樓地板面積
停車場	B1	6721.03㎡	
	1F	6916.45㎡	6916.45㎡
	2F	6916.45㎡	6916.45㎡
	3F	6916.45㎡	6916.45㎡
	4F	6956.61㎡	6956.61㎡
	5F	6961.52㎡	6961.52㎡
RF	305.1㎡	0㎡	
合計	41691.41㎡	34667.48㎡	
基地面積: 12976㎡			
法定建築率: 90% (10380.9㎡)			
法定容積率: 960% (124569.6㎡)			
總樓地板面積: 41691.41㎡			
總空構樓地板面積: 34667.48㎡			
覆綠率: (9993.66/12976)*100%=76.99%		<法定建築率90%	
空構率: (34667.48/12976)*100%=267.17%		<法定容積率960%	

本次申請備查內容

面積計算表1		基地面積(體一用地): 89773 m ²		
棟別	樓層	樓地板面積	容積樓地板面積	建築面積
現有場	1F	3633.59 m ²	20068.07 m ²	11165.94 m ²
	R1F	9.33 m ²		
	(1)小計	3642.92 m ²	20068.07 m ²	11165.94 m ²
運動中心	1F	5209.34 m ²	5209.34 m ²	5209.34 m ²
	2F	1749.61 m ²	1749.61 m ²	
	3F	4129.48 m ²	4129.48 m ²	
	4F	942.55 m ²	942.55 m ²	
	R1F	263.36 m ²		
(2)小計	12294.34 m ²	12030.98 m ²	5209.34 m ²	
停車	1F	3228.22 m ²	3228.22 m ²	3283.67 m ²
	R1F	76.45 m ²		
	(3)小計	3304.67 m ²	3228.22 m ²	3283.67 m ²
(1)-(3)合計:	19241.93 m ²	35327.27 m ²	19658.95 m ²	
(2)-(3)合計:	15599.01 m ²	15259.20 m ²	8493.01 m ²	
基地面積:		89773 m ²		
法定建蔽率:		60%	(53863.8 m ²)	
法定容積率:		250%	(224432.5 m ²)	
總樓地板面積:		19241.93 m ²		
總容積樓地板面積:		35327.27 m ²		
建蔽率:		(19658.95 m ² ÷ 89773 m ²) × 100% = 21.9%		
容積率:		< 法定建蔽率60%		
		(35327.27 m ² ÷ 89773 m ²) × 100% = 39.35%		
		< 法定容積率250%		

環境影響說明書 原核准綠化與保水全區規劃示意圖 (環境影響差異分析報告P2-22)

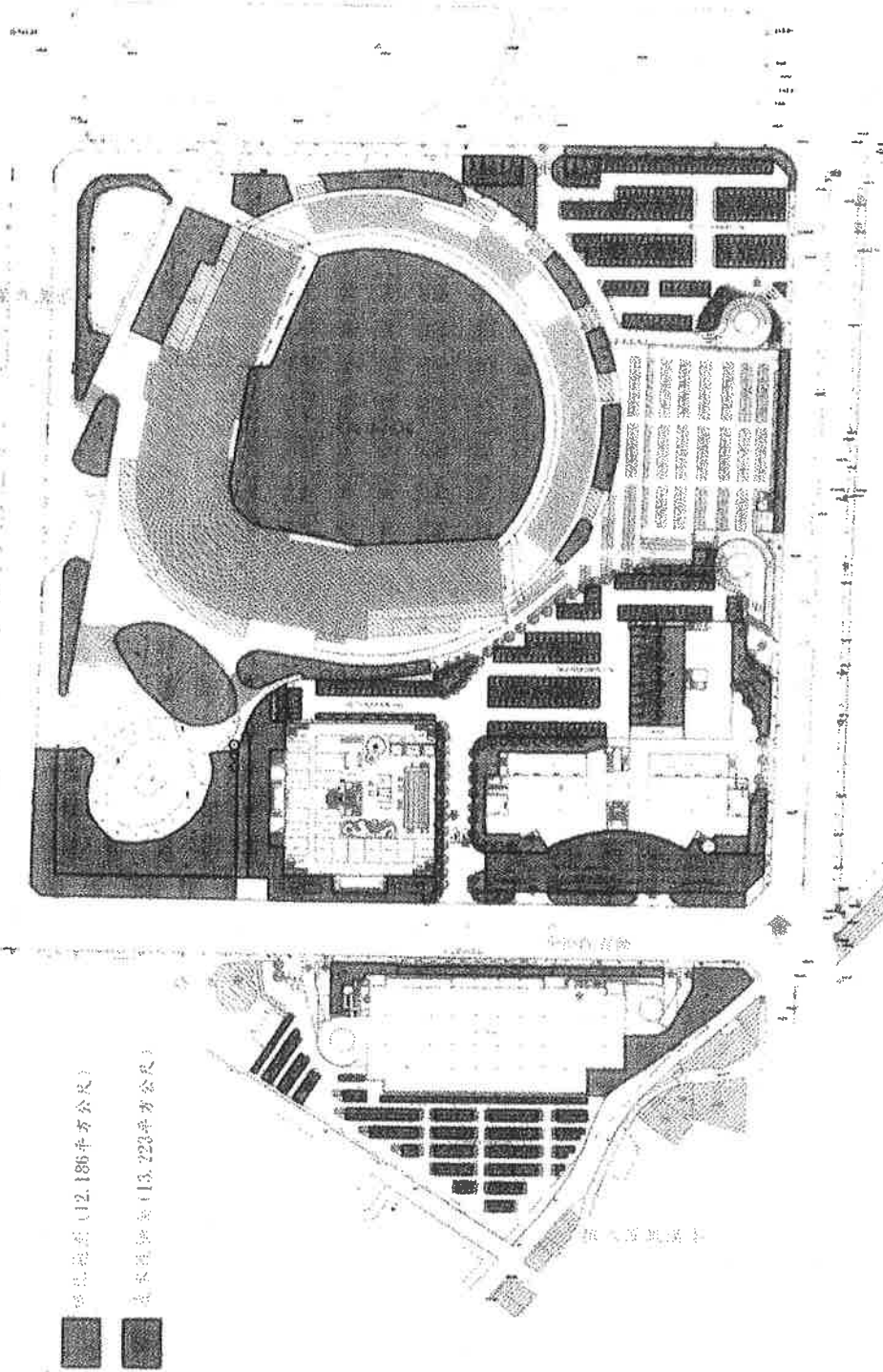
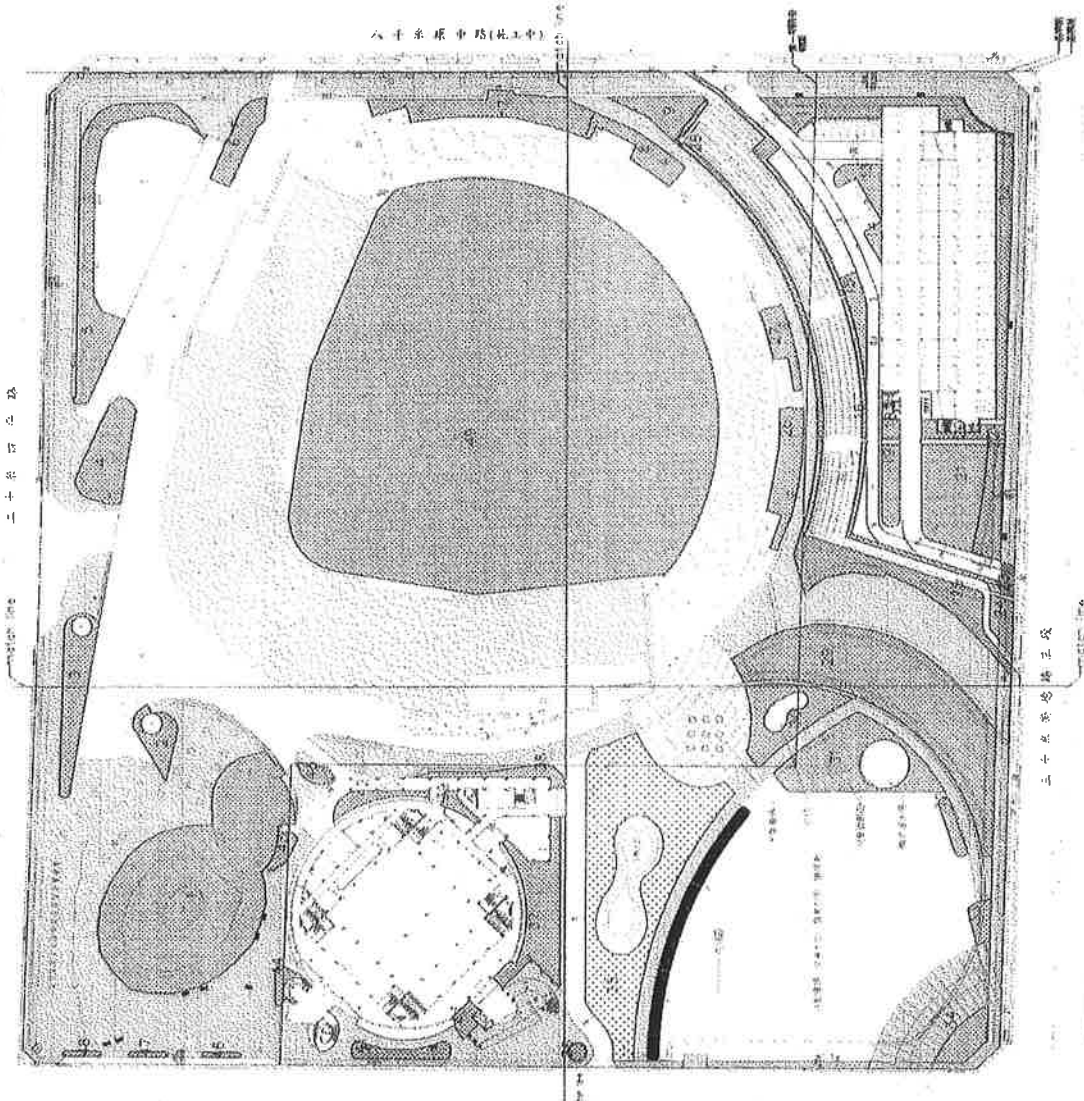
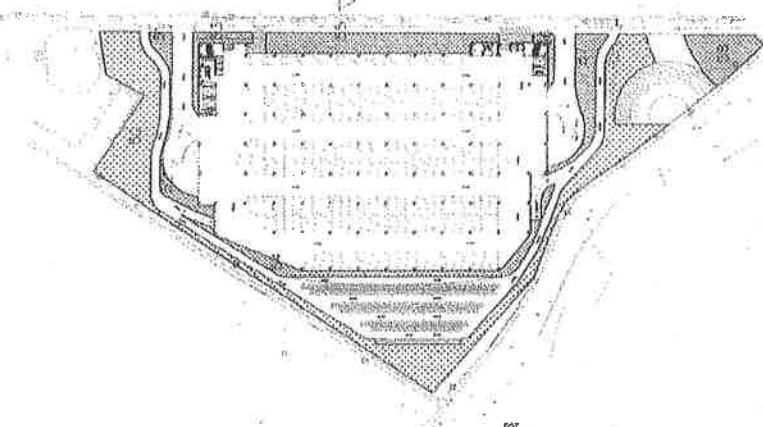


圖 2-6 原環說核准綠化與保水全區規劃示意圖

環境影響差異分析報告 原核准內容(環境影響差異分析報告P.2-23)
3-5 景觀計畫(綠覆率面積檢討)

第一階段開發計畫	面積(㎡)	綠覆率	綠覆面積(㎡)
1. 球場	121,453.28	41.15%	50,000.00
2. 停車場	30,252.28	42.88%	12,860.00
3. 辦公大樓	33,233.58	43.41%	14,410.00
4. 商場	34,944.44	44.45%	15,530.00
5. 住宅大樓	18,554.55	45.86%	8,490.00
6. 旅館	25,225.55	46.15%	11,630.00
7. 商業大樓	15,123.33	47.19%	7,130.00
8. 停車場	18,232.55	48.19%	8,790.00
9. 辦公大樓	22,122.22	49.15%	10,880.00
10. 商業大樓	30,444.44	50.15%	15,270.00
11. 住宅大樓	11,904.55	51.15%	6,080.00
12. 停車場	12,444.44	52.15%	6,480.00
13. 辦公大樓	12,111.11	53.15%	6,440.00
14. 商業大樓	14,444.44	54.15%	7,820.00
15. 住宅大樓	10,111.11	55.15%	5,580.00
16. 商業大樓	12,111.11	56.15%	6,800.00
17. 停車場	12,111.11	57.15%	6,930.00
18. 辦公大樓	18,111.11	58.15%	10,520.00
19. 商業大樓	12,111.11	59.15%	7,300.00
20. 住宅大樓	10,111.11	60.15%	6,080.00
合計	491,233.33	48.15%	236,800.00



本系綠覆面積檢討
依據《臺中市都市計畫條例》
(府都計字第0970311234)
第一階段開發計畫
基地面積 89773㎡
法定綠化面積 3599.2㎡
法定綠化率 3.99% = 1794.6㎡
本案第一階段綠覆面積
28026.42 > 1794.60...OK
第二階段開發計畫
基地面積 17976㎡
法定綠化面積 2595.7㎡
法定綠化率 14.44% = 1297.5㎡
本案第二階段綠覆面積
2968.49 > 1297.5...OK



臺中洲際棒球場甄選民間參與擴建暨營運案 環境影響說明書 申請備查內容
申請變更理由及內容 前後對照

景觀計畫(綠覆率檢討)一變更後

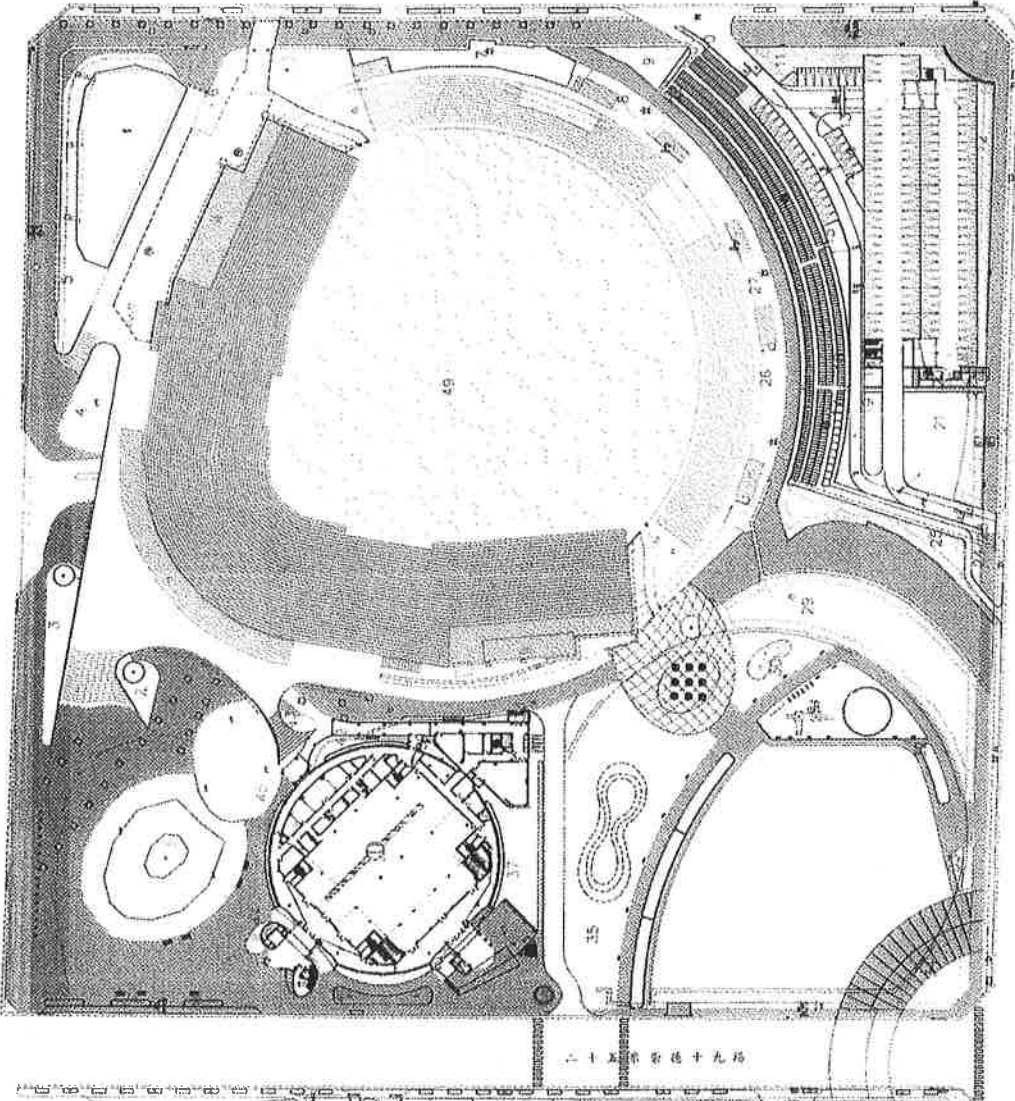
編號	面積	綠覆率	綠覆率	面積	面積
1	1,045.00m ²	21	560.89m ²	41	106,400m ²
2	158.83m ²	33	250.98m ²	42	47,480m ²
3	426.13m ²	35	328.28m ²	43	18,520m ²
4	356.16m ²	32	97.44m ²	44	76,500m ²
5	697.85m ²	35	564.55m ²	46	36,320m ²
6	182.80m ²	26	276.36m ²	47	19,720m ²
7	450.40m ²	37	142.54m ²	48	10,740m ²
8	195.98m ²	28	268.08m ²	49	13,845.33m ²
9	184.62m ²	29	179.95m ²		
10	158.28m ²	30	346.52m ²	50	26,010.00m ²
11	174.80m ²	31	508.89m ²		
12	116.40m ²	32	96.34m ²		
13	116.40m ²	33	71.28m ²		
14	35.76m ²	34	18.58m ²		
15	112.86m ²	35	176.23m ²		
16	98.25m ²	36	15,000m ²		
17	112.96m ²	37	2,000m ²		
18	40.88m ²	38	1,000m ²		
19	133.40m ²	39	9,000m ²		
20	64.67m ²	40	4,000m ²		
合計					301,565m ²

第一用地綠覆率檢討

編號	面積	綠覆率	面積
50	45,000m ²		
51	153,800m ²		
52	11,100m ²		
53	32,000m ²		
54	96,200m ²		
55	658,000m ²		
56	1,000,000m ²		
57	62,135m ²		
合計			301,565m ²

編號	面積	綠覆率	面積
58	1,000,000m ²		
59	1,000,000m ²		
60	1,000,000m ²		
61	1,000,000m ²		
62	1,000,000m ²		
63	1,000,000m ²		
64	1,000,000m ²		
65	1,000,000m ²		
66	1,000,000m ²		
67	1,000,000m ²		
68	1,000,000m ²		
69	1,000,000m ²		
70	1,000,000m ²		
71	1,000,000m ²		
72	1,000,000m ²		
73	1,000,000m ²		
74	1,000,000m ²		
75	1,000,000m ²		
76	1,000,000m ²		
77	1,000,000m ²		
78	1,000,000m ²		
79	1,000,000m ²		
80	1,000,000m ²		
81	1,000,000m ²		
82	1,000,000m ²		
83	1,000,000m ²		
84	1,000,000m ²		
85	1,000,000m ²		
86	1,000,000m ²		
87	1,000,000m ²		
88	1,000,000m ²		
89	1,000,000m ²		
90	1,000,000m ²		
91	1,000,000m ²		
92	1,000,000m ²		
93	1,000,000m ²		
94	1,000,000m ²		
95	1,000,000m ²		
96	1,000,000m ²		
97	1,000,000m ²		
98	1,000,000m ²		
99	1,000,000m ²		
100	1,000,000m ²		

第二用地綠覆率檢討



二十九年路十九路



本案綠覆面積檢討

依據<擬定台中市都市計畫(體1用地)細部計畫說明書(府都計字第0970311234)>

第一用地面積 89773m²
法定空地面積 35909.2m²
法定綠化面積
35909.2*50% = 17954.6m²

本案第一用地綠覆面積
28004.01 > 17954.60...OK

南向停車場用地面積 12976m²
法定空地面積 2595.2m²
法定綠化面積
2595.2*50% = 1297.6m²

本案南向停車場用地綠覆面積
3015.65 > 1297.6...OK