

聯聚瑞和大廈高層集合住宅新建工程

環境影響說明書

申請備查內容

(開發單位營業所或事務所地址、建築面積、建蔽率、容積率、容積樓地板面積、總樓地板面積、地下開挖率、地下室樓層深度、汽車停車位數量及配置、電信室位置調整、地上一層室內隔間及公共藝術品調整、地上層綠化面積及種植位置微調)

開發單位：聯聚建設股份有限公司

中華民國 107 年 8 月 2 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：聯聚建設股份有限公司

(二) 營業所或事務所地址：40765 臺中市西屯區安和一街 89 號 3 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

1. 聯聚瑞和大廈高層集合住宅新建工程環境影響說明書申請備查內容 (開發單位營業所或事務所地址變更)

本案係依據「聯聚瑞和大廈高層集合住宅新建工程環境影響說明書」(定稿本)第 1-1 頁表 1-1 開發單位之名稱及其營業所或事務所及第 2-1 頁表 2-1 負責人之姓名、住、居所、出生年月日及身分證統一編號，提出營業所或事務所地址變更，本次配合「台中市都市設計審查審定本報告書(第二次變更設計)」，聯聚建設股份有限公司營業所或事務所地址原為臺中市南屯區大富街 98 號 2 樓，變更地址為臺中市西屯區安和一街 89 號 3 樓，變更符合第 37-1 條第 1 項第 1 款，依第 36 條第 2 項提出備查之內容，變更開發單位之名稱及其營業所或事務所地址。

2. 聯聚瑞和大廈高層集合住宅新建工程環境影響說明書申請備查內容 (建築面積及建蔽率變更)

本案係依據「聯聚瑞和大廈高層集合住宅新建工程環境影響說明書」(定稿本)第 5-7 頁表 5.2.1-1 面積檢討表提出建築面積及建蔽率變更，本次配合「台中市都市設計審查審定本報告書(第二次變更設計)」，因建築物結構設計調整，建築面積及建蔽率一併調整，檢討後建築面積由原環境影響說明書(定稿本)1529.96 m²減少至 1514.55 m²，建蔽率由原環境影響說明書(定稿本)49.63 %減少至 49.13 %，變更符合第 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護不生負面影響。

3. 聯聚瑞和大廈高層集合住宅新建工程環境影響說明書申請備查內容 (容積率、容積樓地板面積及總樓地板面積變更)

本案係依據「聯聚瑞和大廈高層集合住宅新建工程環境影響說明書」(定稿本)第 5-7 頁表 5.2.1-1 面積檢討表提出實設容積率、實設容積率(含獎勵)、實設容積樓地板面積(含獎勵)及總樓地板面積變更，本次配合「台中市都市設計審查審定本報告書(第二次變更設計)」，因地上層部分室內隔間配置調整，檢討後實設容積率由原環境影響說明書(定稿本)599.60 %減少至 599.59 %；實設容積率(含獎勵)由原環境影響說明書(定稿本)909.4 %減少至 909.35 %；實設容積樓地板面積(含獎勵)由原環境影響說明書(定稿本)28035.47 m²減少至 28032.75 m²；總樓地板面積由原環境影響說明書(定稿本)46714.90 m²減少至 46714.36 m²，變更符合第 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護不生負面影響。

4. 聯聚瑞和大廈高層集合住宅新建工程環境影響說明書申請備查內容 (地下開挖率及地下室樓層深度調整)

本案係依據「聯聚瑞和大廈高層集合住宅新建工程環境影響說明書」(定稿本)第 5-7 頁表 5.2.1-1 面積檢討表提出地下開挖率及地下室樓層深度變更，本次配合「台中市都市設計審查審定本報告書(第二次變更設計)」，因地下室開挖及地下室樓層深度微

調，檢討後地下開挖率由原環境影響說明書（定稿本）69.20 %減少至 69.18 %；地下室樓層深度由原環境影響說明書（定稿本）25.3 m²減少至 24.95 m²。本次變更地下開挖率及地下室樓層深度略為減少，保守評估挖方量維持與原環境影響說明書（定稿本）估算之地下室挖方量 54000 m³不變，變更屬建築細部檢討，不影響其開發規模，故對於挖方量及施工期間空氣品質影響、噪音振動影響、交通影響等環境評估項目均維持原環境影響說明書（定稿本）評估內容說明，變更符合第 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護不生負面影響。

5. 聯聚瑞和大廈高層集合住宅新建工程環境影響說明書申請備查內容 （汽車停車位數量及配置調整）

本案係依據「聯聚瑞和大廈高層集合住宅新建工程環境影響說明書」（定稿本）第 5-7 頁表 5.2.1-1 面積檢討表及第 5-11~16 頁圖 5.2.1-4 基地內車行動線示意圖，提出實設汽車停車位數量及配置調整，本次配合「台中市都市設計審查審定本報告書（第二次變更設計）」，檢討實設汽車停車位數量，檢討後實設汽車停車位由原環境影響說明書（定稿本）255 輛（含自設停車位 32 輛）變更為 257 輛（含自設停車位 34 輛），而汽車停車位除地下二層原電信室空間改為增設 2 輛汽車停車位，以及 5 輛法定汽車停車位改為法定無障礙汽車停車位外，其餘停車位無變更。

本次變更雖增加 2 輛自設汽車停車位，變更屬建築細部檢討，本案規劃為單純之集合住宅，不影響其開發規模，未來引進入住人口數不變，故對於施工、營運期間空氣品質影響、噪音振動影響、交通影響等環境評估項目均維持原環境影響說明書（定稿本）評估內容說明，變更符合第 36 條第 2 項第 1 款及第 7 款，開發基地內非環境保護設施局部位置調整及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。

6. 聯聚瑞和大廈高層集合住宅新建工程環境影響說明書申請備查內容 （電信室位置調整）

本案係依據「聯聚瑞和大廈高層集合住宅新建工程環境影響說明書」（定稿本）第 5-7 頁表 5.2.1-1 面積檢討表及第 5-12 頁圖 5.2.1-4 基地內車行動線示意圖，提出電信室位置調整，配合「台中市都市設計審查審定本報告書（第二次變更設計）」，電信室設置空間由原環境影響說明書（定稿本）當時設置於地下二層調整至地下一層，而原電信室（B2F）設置位置考量空間規劃，改增設 2 輛汽車停車位，綜上，電信室仍維持原使用用途，變更符合第 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。

7. 聯聚瑞和大廈高層集合住宅新建工程環境影響說明書申請備查內容 （地上一層室內隔間及公共藝術品調整）

本案係依據「聯聚瑞和大廈高層集合住宅新建工程環境影響說明書」（定稿本）第 5-9 頁圖 5.2.1-2 基地平面配置示意圖，本次配合「台中市都市設計審查審定本報告書（第二次變更設計）」，提出地上一層室內隔間及公共藝術品調整，變更符合第 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護不生負面影響。

8.聯聚瑞和大廈高層集合住宅新建工程環境影響說明書申請備查內容

(地上層綠化面積及種植位置微調)

本案係依據「聯聚瑞和大廈高層集合住宅新建工程環境影響說明書」(定稿本)第5-26~27頁圖5.2.6-1景觀植栽配置示意圖,提出綠化面積及植栽配置調整,本次配合「台中市都市設計審查審定本報告書(第二次變更設計)」,檢討變更前後綠化面積及植栽配置,原環境影響說明書(定稿本)於屋突一層綠化面積為127.08 m²,本次變更後調整為129.66 m²(增加2.58 m²);另地上二層變更後植栽種類及數量無變更,僅種植位置微調,變更符合第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護不生負面影響。

(二)申請變更理由及內容

- 1.本案擬變更開發單位營業所或事務所地址、建築設計數值及汽車停車位數量等項目,其申請變更理由及內容說明詳表1,面積檢討表(變更前後對照)詳表2。

表1 聯聚瑞和大廈高層集合住宅新建工程環境影響說明書申請備查內容

(開發單位營業所或事務所地址、建築面積、建蔽率、容積率、容積樓地板面積、總樓地板面積、地下開挖率、地下室樓層深度、汽車停車位數量變更)

變更項目	原環境影響說明書內容 (103.12.12 中市環綜字第1030133890號函核准)	本次備查內容	本次備查理由
開發單位營業所或事務所地址	臺中市南屯區大富街98號2樓 (詳見第1-1頁、第2-1頁)	臺中市西屯區安和一街89號3樓	因變更開發單位營業所或事務所地址,變更內容符合第37-1條第1項第1款,依第36條第2項提出備查之內容。
建築面積	1529.96 m ² (詳見第5-2頁、第5-7頁)	1514.55 m ²	配合「台中市都市設計審查審定本報告書(第二次變更設計)」,因建築物結構設計調整,建築面積及建蔽率一併調整,檢討後建築面積由原環境影響說明書(定稿本)1529.96 m ² 減少至1514.55 m ² ,建蔽率由原環境影響說明書(定稿本)49.63%減少至49.13%。
建蔽率(實設)	49.63 % (詳見第4-1頁、第5-2頁、第5-7頁)	49.13 %	變更內容符合第36條第2項第7款,其他經主管機關認定未涉及環境保

變更項目	原環境影響說明書內容 (103.12.12 中市環綜字 第 1030133890 號函核准)	本次備查內容	本次備查理由
			護事項或變更內容對環境品質維護不生負面影響。
容積率 (實設)	599.60 % (需小於 600 %) (詳見第 5-2 頁、第 5-7 頁)	<u>599.59%</u> (需小於 600 %)	配合「台中市都市設計審查審定本報告書(第二次變更設計)」,因地上層部分室內隔間配置調整,檢討後實設容積率由原環境影響說明書(定稿本) 599.60 %減少至 599.59 %;實設容積率(含獎勵)
容積率 (實設含獎勵)	909.4 % (含開放空間獎勵、容積移轉面積等) (詳見第 4-1 頁、第 5-2 頁、第 5-7 頁)	<u>909.35 %</u> (含開放空間獎勵、容積移轉面積等)	由原環境影響說明書(定稿本) 909.4 %減少至 909.35 %;實設容積樓地板面積(含獎勵)由原環境影響說明書(定稿本) 28035.47 m ² 減少至 28032.75 m ² ;總樓地板面積由原環境影響說明書(定稿本) 46714.90 m ² 減少至 46714.36 m ² 。
容積樓地板面積 (實設含獎勵)	28035.47 m ² (詳見第 5-2 頁、第 5-7 頁)	<u>28032.75 m²</u>	變更內容符合第 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護不生負面影響。
總樓地板面積	46714.90 m ² (詳見第 4-1 頁、第 5-2 頁、第 5-7 頁)	<u>46714.36 m²</u>	
地下開挖率	69.20 % (詳見第 5-7 頁)	<u>69.18 %</u>	配合「台中市都市設計審查審定本報告書(第二次變更設計)」,因地下開挖率及地下室樓層深度調整,檢討後地下開挖率由原環境影響說明書(定稿本) 69.20 %減少至 69.18 %;地下室樓層深度由原環境影響說明書(定稿本) 25.3 m ² 減少至 24.95 m ² ,保守評估挖方量維持與原環境影響說明書(定稿本)估算之地下室挖方量 54000 m ³ 不變,變更屬建
地下室樓層深度	25.3 m (含筏基層 3.45 m、隔板 0.1 m) (詳見第 5-7 頁)	<u>24.95 m</u> (含筏基層 3.45 m、隔板 0.1 m)	

變更項目	原環境影響說明書內容 (103.12.12 中市環綜字 第 1030133890 號函核准)	本次備查內容	本次備查理由
			築細部檢討，不影響其開發規模，故對於挖方量及施工期間空氣品質影響、噪音振動影響、交通影響等環境評估項目均維持原環境影響說明書（定稿本）評估內容說明。 變更符合第 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護不生負面影響。
汽車停車位	實設 255 輛 (含自設停車位 32 輛) (詳見第 4-1 頁、第 5-2 頁、第 5-7 頁)	257 輛 (含自設停車位 <u>34</u> 輛)	配合「台中市都市設計審查審定本報告書（第二次變更設計）」，檢討實設汽車停車位數量，檢討後實設汽車停車位由原環境影響說明書（定稿本）255 輛（含自設停車位 32 輛）變更為 257 輛（含自設停車位 34 輛），而汽車停車位除地下二層原電信室空間改增設 2 輛汽車停車位，以及 5 輛法定汽車停車位改為法定無障礙汽車停車位外，其餘汽車停車位均無變更。 本次變更雖增加 2 輛自設汽車停車位，變更屬建築細部檢討，本案規劃為單純之集合住宅，不影響其開發規模，未來引入住人口數不變，故對於施工、營運期間空氣品質影響、噪音振動影響、交通影響等環境評估項目均維持原環境影響說明書（定稿本）評估內容說明， 本案變更前後地下室

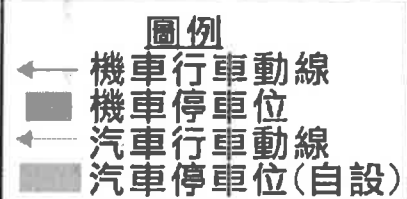
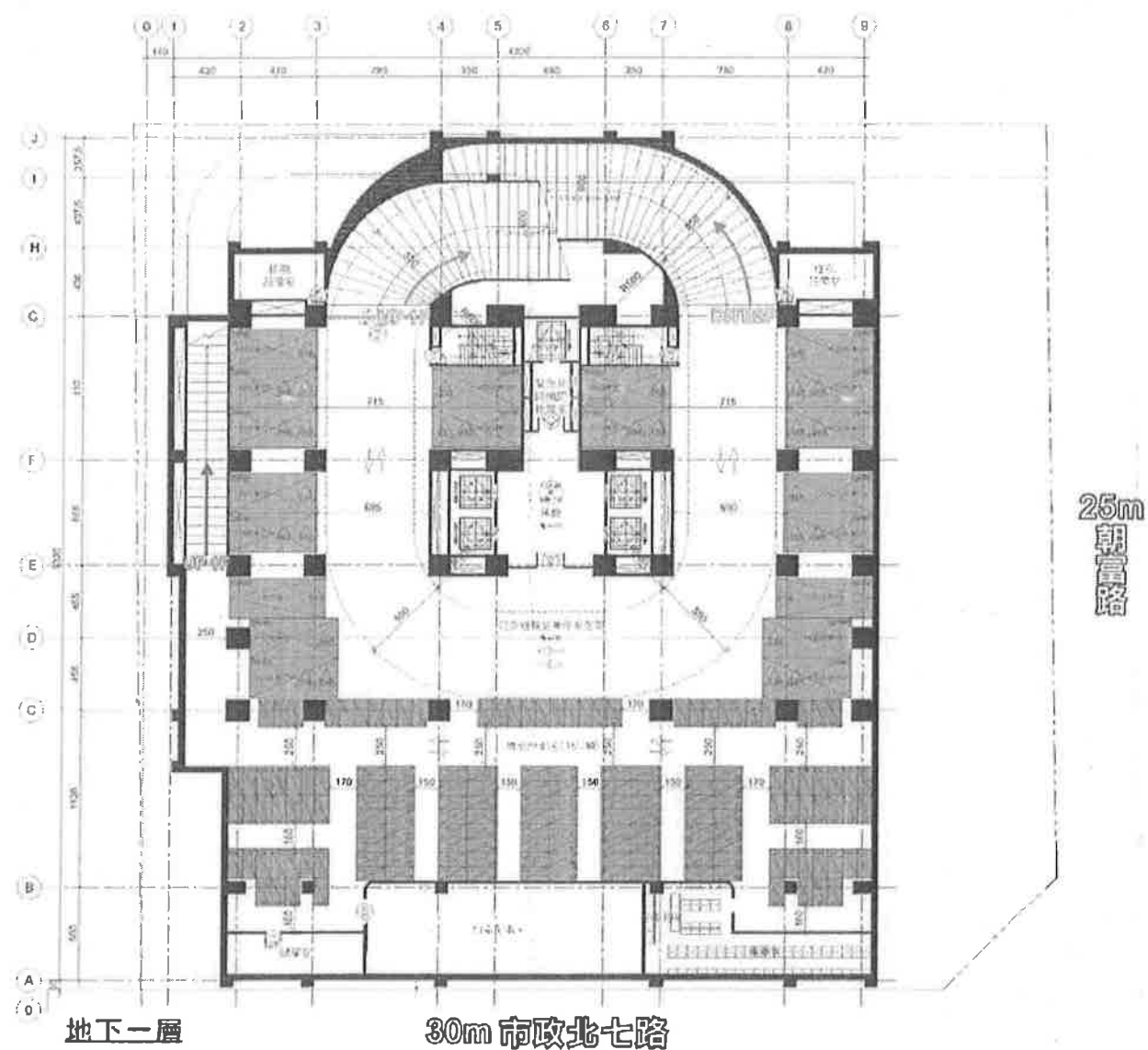
變更項目		原環境影響說明書內容 (103.12.12 中市環綜字 第 1030133890 號函核准)	本次備查內容	本次備查理由
				汽車停車位置示意及其變更說明詳圖 2~圖 6 所示。 變更符合第 36 條第 2 項第 1 款及第 7 款，開發基地內非環境保護措施局部位置調整及其他經主管機關認定未涉及環境保護事項或變更內容對環境品質維護不生負面影響。

2. 本案配合「台中市都市設計審查審定本報告書（第二次變更設計）」，電信室設置空間由原環境影響說明書（定稿本）當時設置於地下二層調整至地下一層，而原電信室（B2F）設置位置考量空間規劃，改增設 2 輛汽車停車位，綜上，電信室仍維持原使用用途，變更符合第 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，變更後電信室位置詳圖 1 所示。
3. 本案地上一層配合「台中市都市設計審查審定本報告書（第二次變更設計）」，提出室內隔間及公共藝術品調整，變更符合第 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護不生負面影響。變更說明詳圖 7 基地平面配置示意圖。
4. 本次配合「台中市都市設計審查審定本報告書（第二次變更設計）」，檢討變更前後綠化面積及植栽配置，原環境影響說明書（定稿本）於屋突一層綠化面積為 127.08 m²，本次變更後調整為 129.66 m²（增加 2.58 m²）；另地上二層變更後植栽種類及數量無變更，僅種植位置微調，變更符合第 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護不生負面影響。屋突一層綠化面積調整及地上二層植栽位置微調說明詳圖 8 所示。

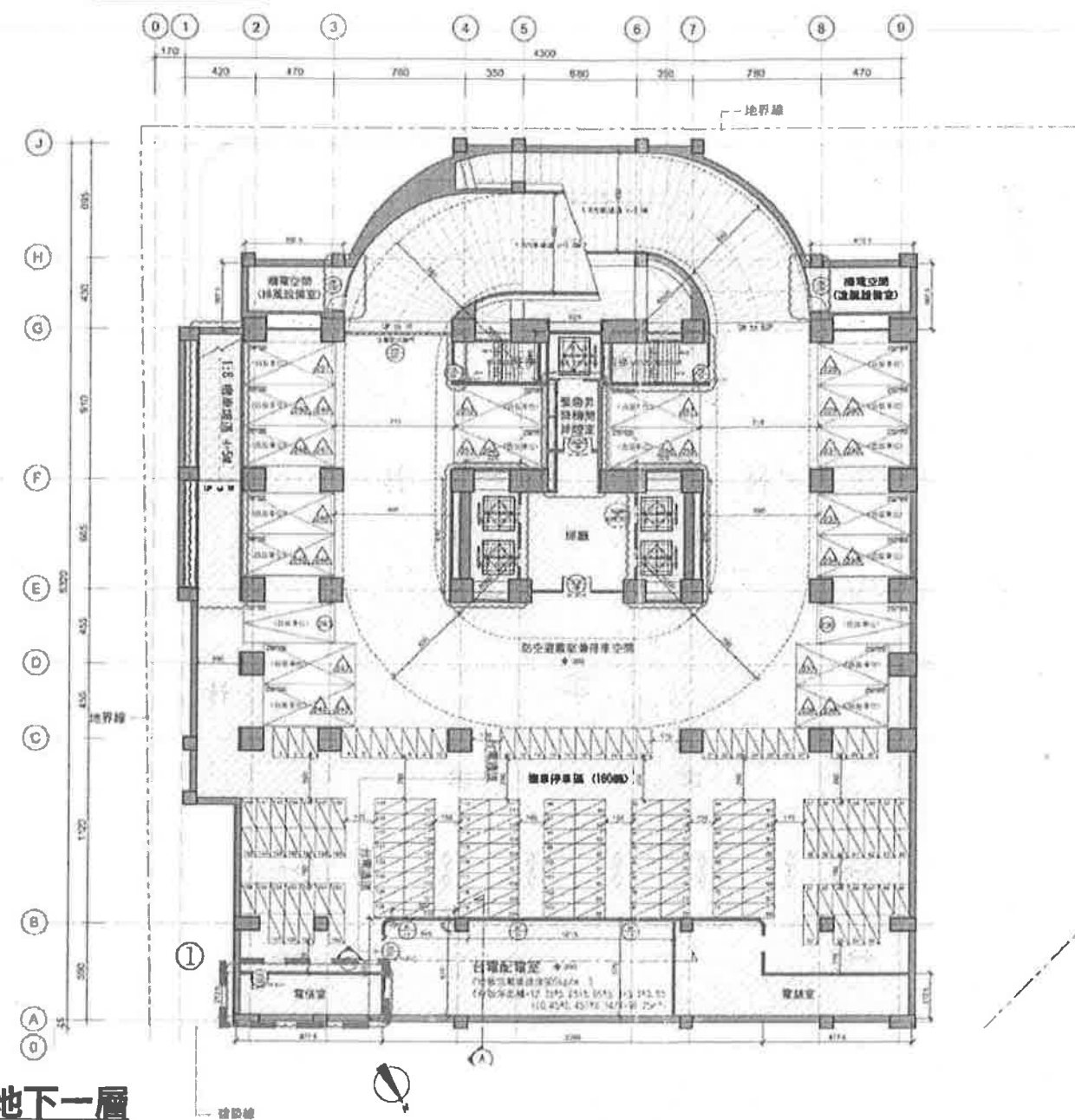
表2 面積檢討表（變更前後對照）

項目		環境影響說明書（變更前）	本次備查內容（變更後）	增減額
基地位置		臺中市西屯區惠民段132、133地號土地		—
樓層數		地上43層、地下6層之建築物一棟		—
基地面積		3082.73 m ²		—
建築面積		1529.96 m ²	<u>1514.55 m²</u>	<u>-15.41 m²</u>
建蔽率	法定	50 %		—
	實設	49.63 %（需小於50 %）	<u>49.13 %</u> （需小於50 %）	<u>-0.5 %</u>
容積率	法定	600 %		—
	實設	599.60 %（需小於600 %）	<u>599.59 %</u> （需小於600 %）	<u>-0.01 %</u>
	實設（含獎勵）	909.4 %	<u>909.35 %</u>	<u>-0.05 %</u>
		（含開放空間獎勵、容積移轉面積等）	（含開放空間獎勵、容積移轉面積等）	
容積樓地板面積	允許	28047.92 m ²		—
	實設（含獎勵）	28035.47 m ²	<u>28032.75 m²</u>	<u>-2.72 m²</u>
地下開挖率		69.20 %	<u>69.18 %</u>	<u>-0.02 %</u>
汽車停車位	法定	223 輛		—
	實設	255 輛（含自設停車位32 輛）	<u>257 輛</u> （含自設停車位34 輛）	<u>+2 輛</u>
機車停車位	法定	160 輛		—
	實設	160 輛		—
建築物高度		163.10 m（不含屋突層9 m）		—
地下室樓層深度		25.3 m （含筏基層3.45 m、隔板0.1 m）	<u>24.95 m</u> （含筏基層3.45 m、隔板0.1 m）	<u>-0.35 m</u>
戶數		集合住宅80 戶		—
垃圾收集室面積		58.48 m ²		—
總樓地板面積		46714.90 m ²	<u>46714.36 m²</u>	<u>-0.54 m²</u>
層別		用途		備註
		變更前	變更後	
B2F~B6F		停車空間、水箱、機械室、電信室（B2F）等	停車空間、水箱、機械室等	取消電信室
B1F		防空避難室兼停車空間、機車停車空間、台電配電室、電錶室等	防空避難室兼停車空間、機車停車空間、台電配電室、電錶室、 <u>電信室</u> 等	增設電信室
1F		社區門廳、垃圾收集室、防災中心、管委會使用空間、梯廳等		—
2F		管委會使用空間、機電空間、露天泳池、梯廳等		—
3F~42F		集合住宅等		—
43F		管委會使用空間、機電空間、梯廳等		—
R1F~R3F		機械室、水箱等		—

變更前



變更後

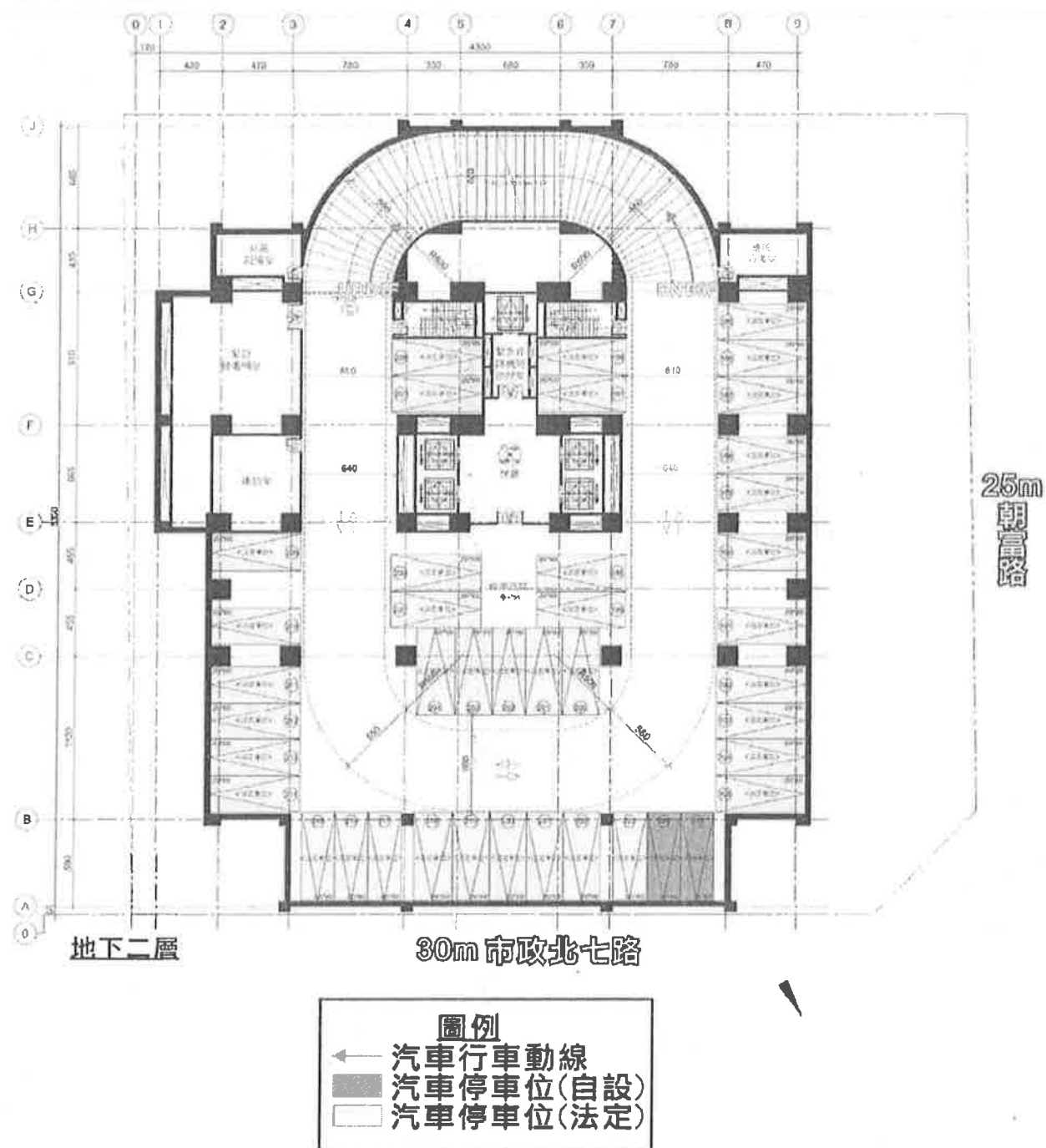


變更說明

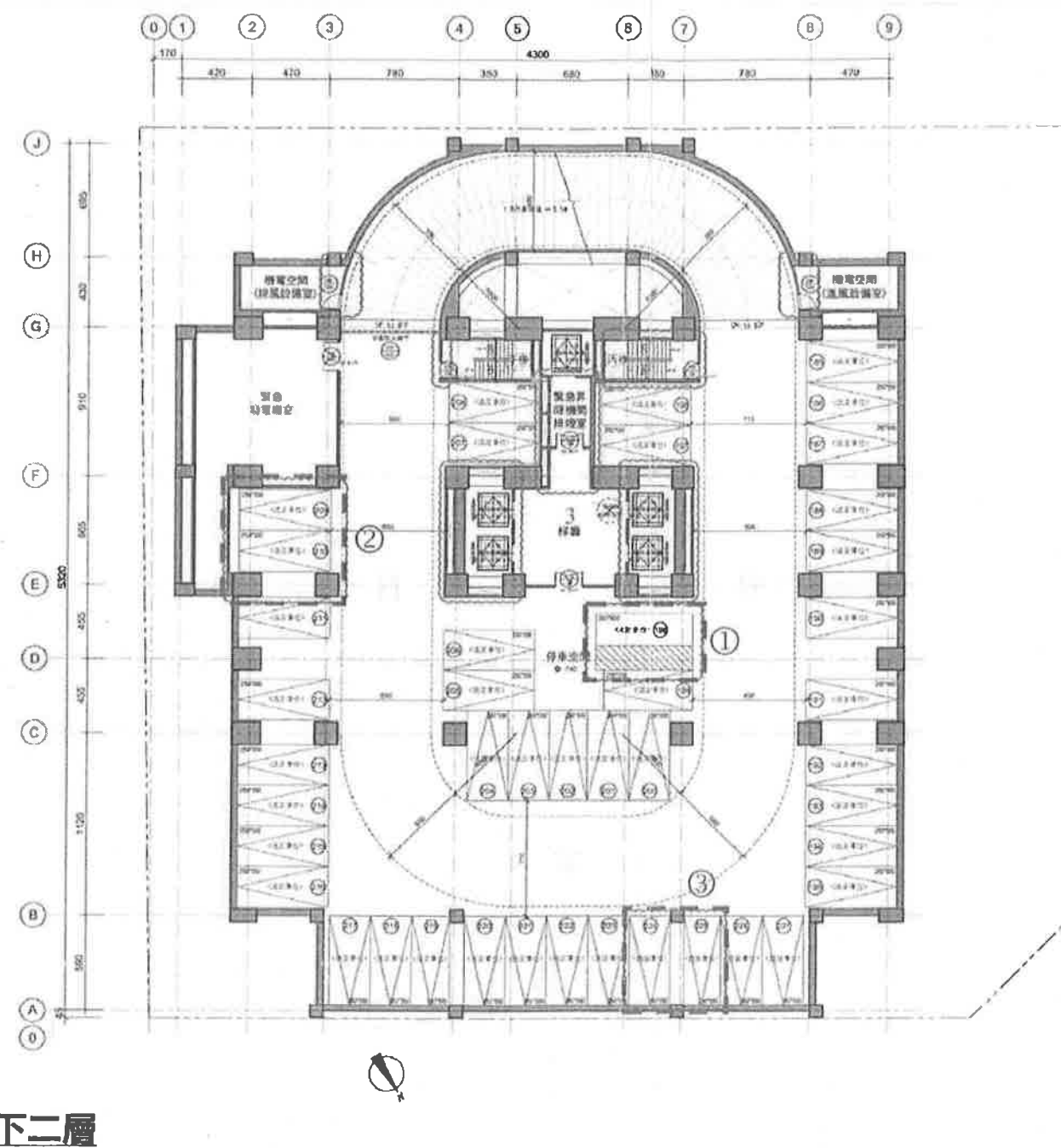
1.地下一層原儲藏室位置取消，變更電信室。

圖 1 基地內車行動線示意圖—地下一層（變更前後對照）

變更前



變更後



變更說明

1. 地下二層之 1 輛法定汽車停車位，調整為法定無障礙汽車停車位。
2. 原規劃電信室設置空間改增設 2 輛汽車停車位（劃設為法定車位）。
3. 地下二層之 2 輛法定汽車停車位，改為 2 輛自設汽車停車位。綜上，本次變更後實設汽車停車位總數量為 257 輛（含自設停車位 34 輛），增加 2 輛自設汽車停車位。

圖 2 基地內車行動線示意圖—地下二層（變更前後對照）

變更前

陽露台景觀植栽配置(二)

1/3屋突屋頂面積檢討

1. 本案屋突圖可綠化面積(扣除屋突面積):

- ① 6.475*10.125=66.35
- ② 2.19*3.11=6.81
- ③ 12.88*7.88=101.49
- ④ 6.475*10.125=66.35

合計: 205.03

2. 本案屋突屋頂面積:

- ① 5.27*2.8=14.76
- ② 4.75*4.18=19.84
- ③ 5.22*1.8=9.40
- ④ 10.88*3.02=32.86

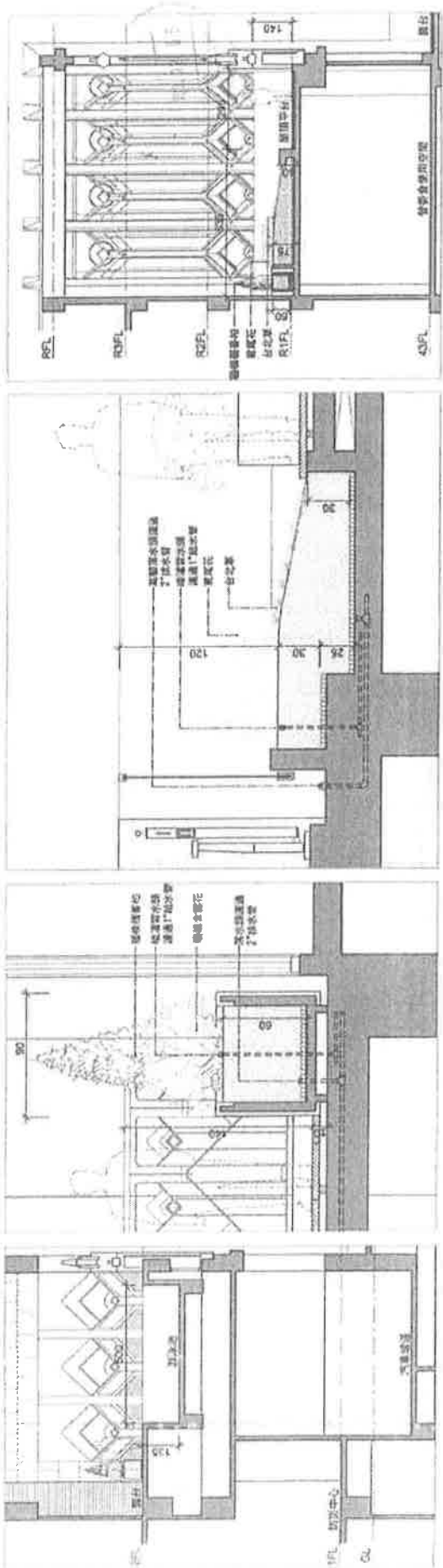
屋突一層

綠化面積127.08m²

屋突可綠化面積: 315.37m²
1/3屋突綠化面積: 127.08m² > 105.12m² ...OK!

屋突屋頂面積檢討圖 SCALE:1/300

屋突屋頂面積檢討圖 SCALE:1/300



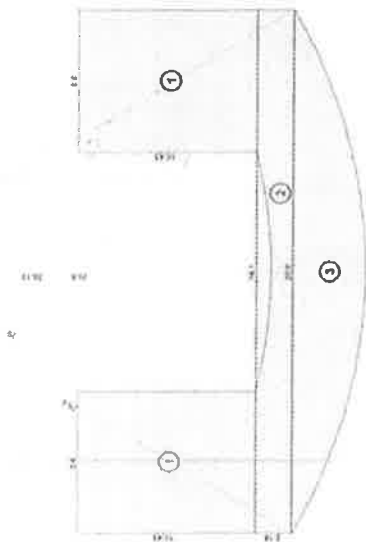
二層景觀露台局部剖面圖 SCALE:1/150

標準層陽台植栽檢核局部剖面圖 SCALE:1/30

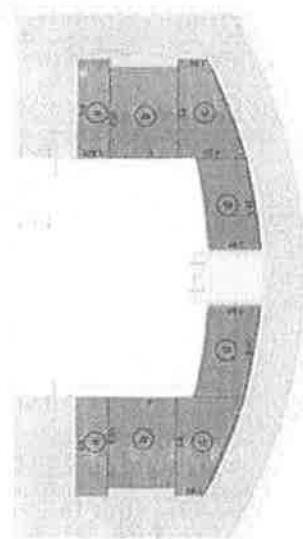
四十三層植栽檢核局部剖面圖 SCALE:1/30

屋頂屋頂景觀露台局部剖面圖 SCALE:1/150

變更前屋突一層綠化面積 127.08m^2
 變更後屋突一層綠化面積 129.66m^2
 本次變更後屋突一層綠化面積增加 2.58m^2



屋突層可綠覆面積分割圖 SCALE: 1/300



屋突綠覆面積檢討圖 SCALE: 1/300

變更後

1/3屋突綠覆面積檢討

1. 本案屋突層可綠覆面積 (扣除屋突面積):

- ① $8.4 \times 10.43 = 87.81$
- ② $2.19 \times 11.14 = 24.39$
- ③ $29.57 \times 9.73 = 287.90$

合計: $87.81 + 24.39 + 287.90 = 400.10$

2. 本案屋突綠覆面積:

- ① $5.6 \times 1.825 = 10.25$
- ② $5.35 \times 4.214 = 22.54$
- ③ $(1.88 - 4.03) \times 5.82 = 16.59$
- ④ $2.97 \times 5.47 = 16.25$

合計: $10.25 + 22.54 + 16.59 + 16.25 = 65.63$

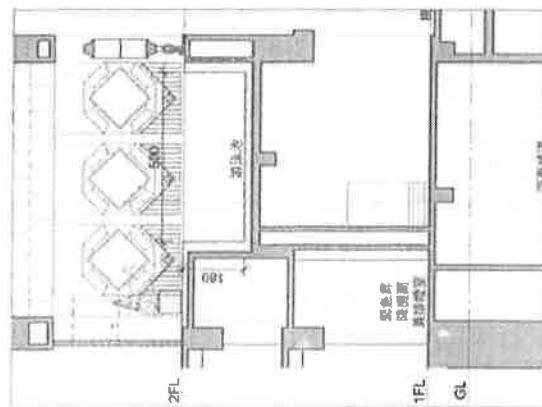
屋突一層
 綠化面積 129.66m^2

3. 1/3綠覆面積檢討:

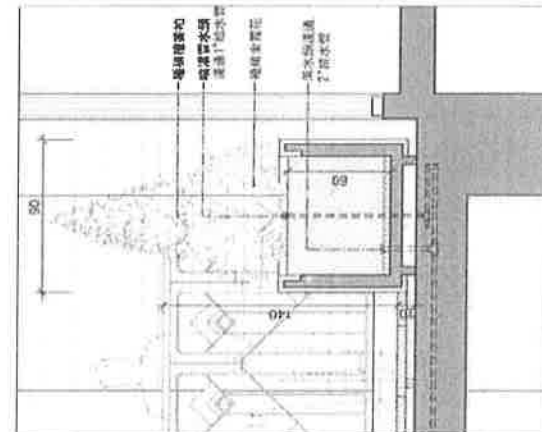
屋突可綠覆面積: 324.96m^2

1/3屋突綠覆面積: $324.96 \times 1/3 = 108.32\text{m}^2$

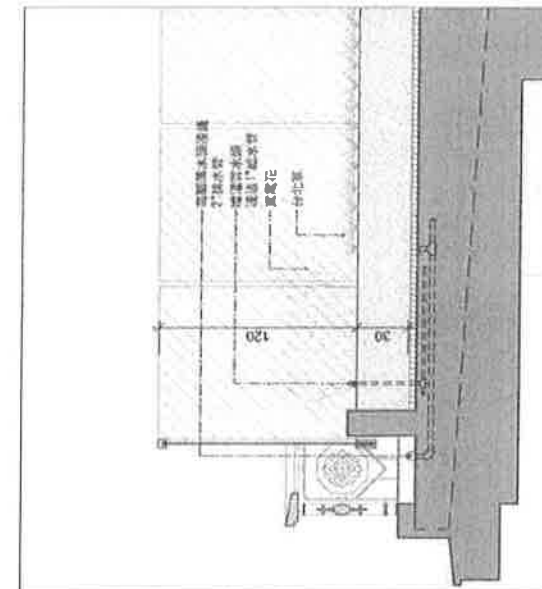
屋突實際綠覆面積: $129.66\text{m}^2 > 108.32\text{m}^2$ OK



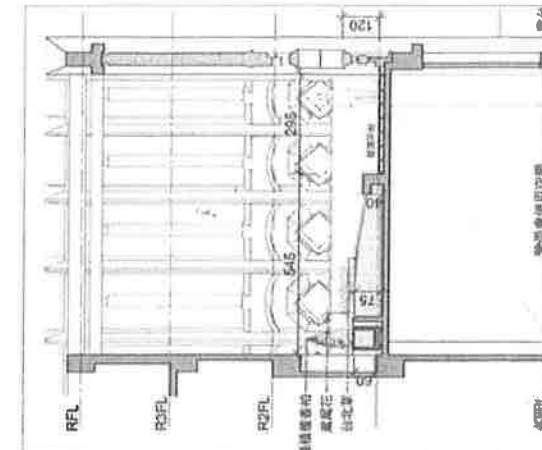
二層景觀露台局部剖面圖 SCALE: 1/150



標準層陽台植栽槽局部剖面圖 SCALE: 1/30

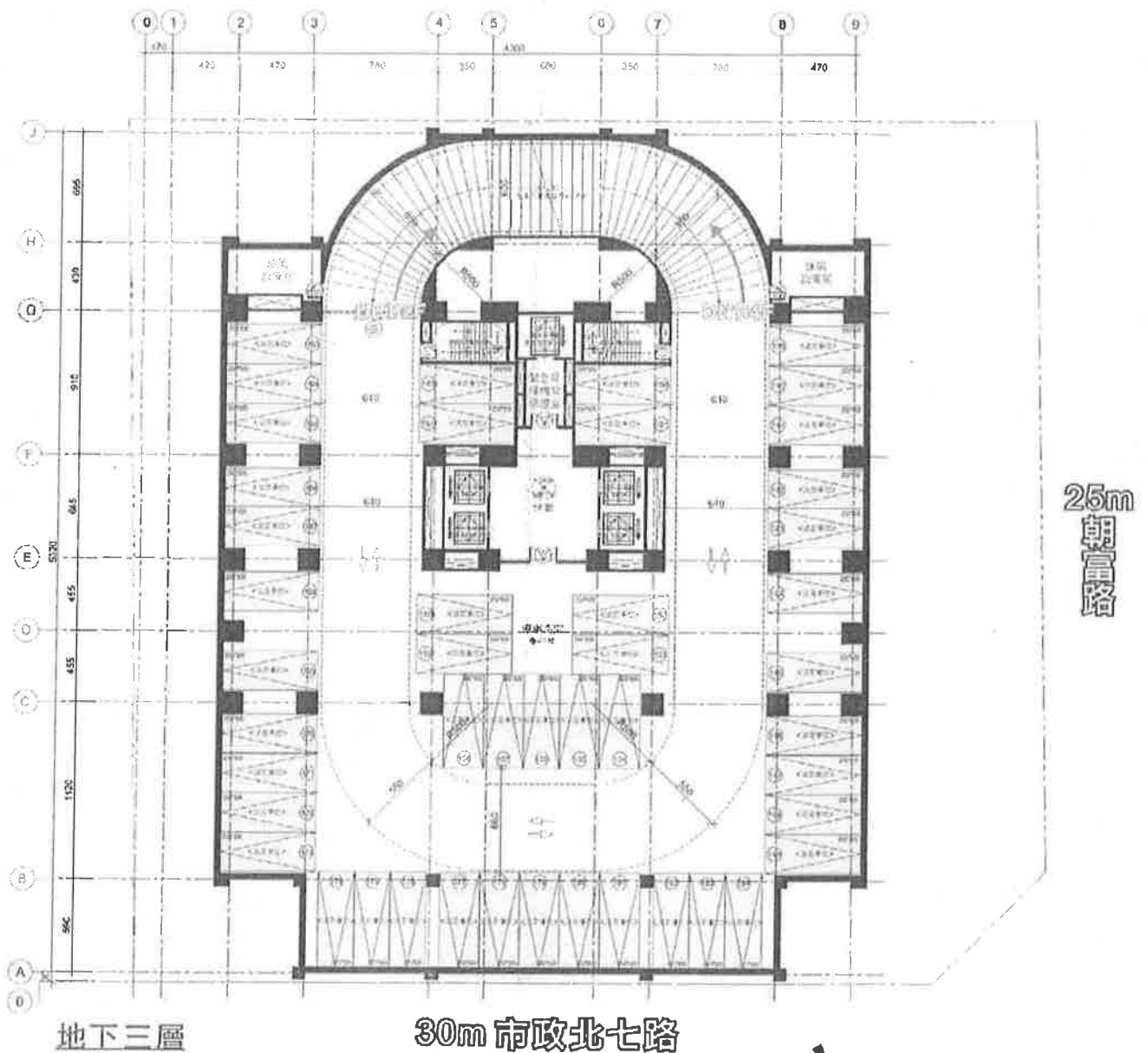


四十三層植栽槽局部剖面圖 SCALE: 1/30



屋頂景觀露台局部剖面圖 SCALE: 1/150

變更前

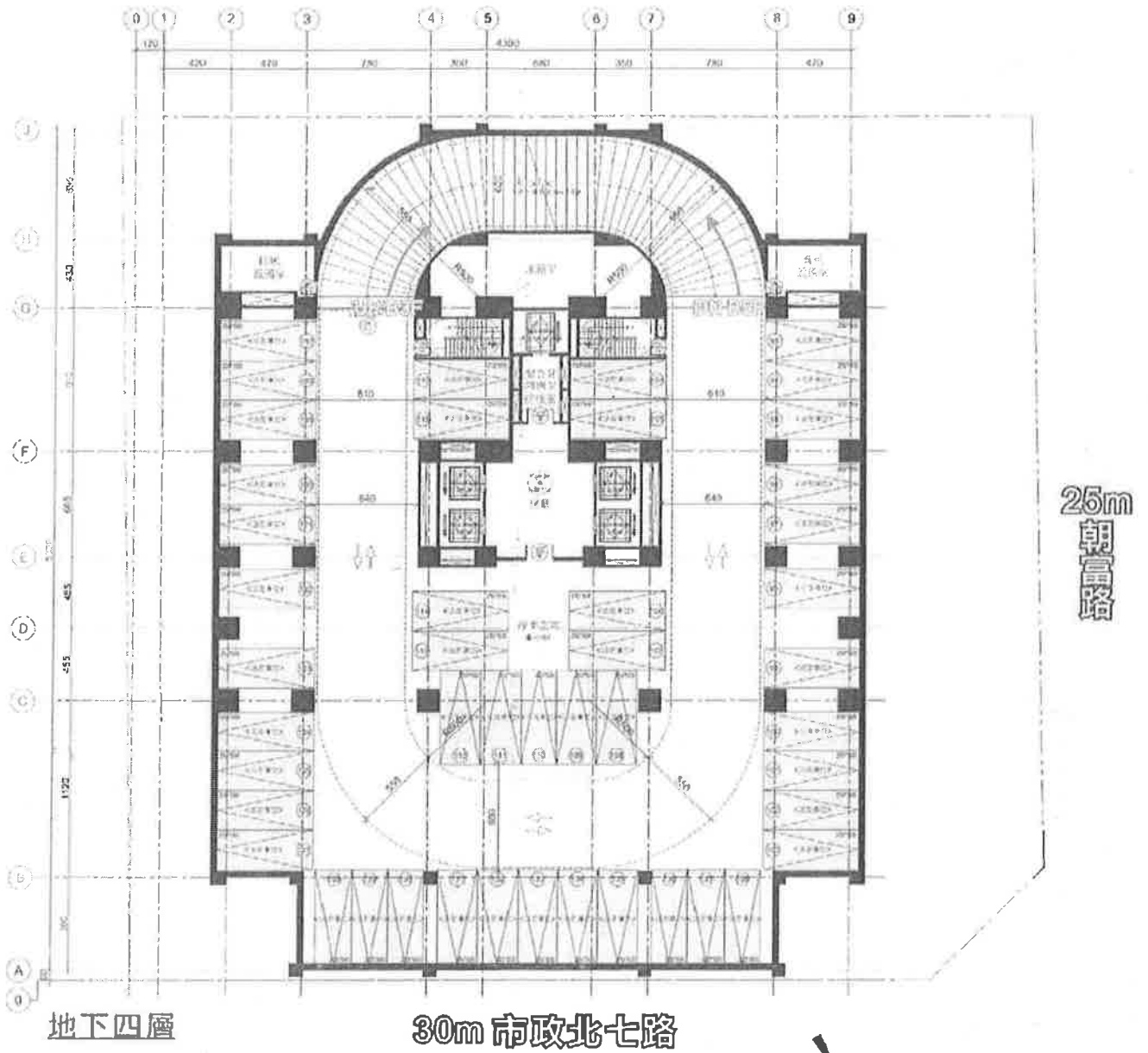


變更說

1. 地下三層之 1 輛法定汽車停車位，調整為法定無障礙汽車停車位。

圖 3 基地內車行動線示意圖一

變更前

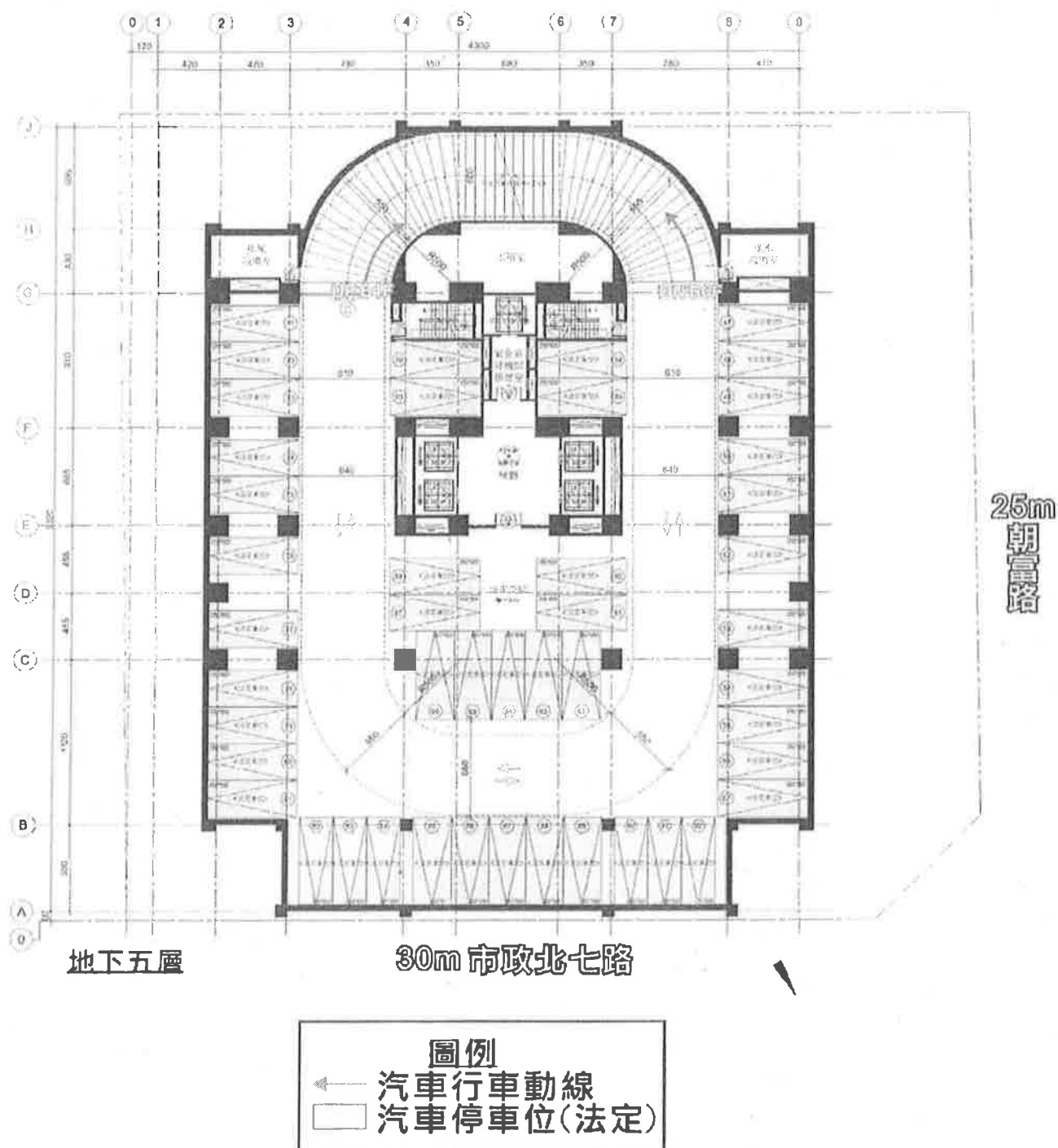


變更後

1. 地下四層之 1 輛法定汽車停車位，調整為法定無障礙汽車停車位。

圖 4 基地內車行動線示意圖一

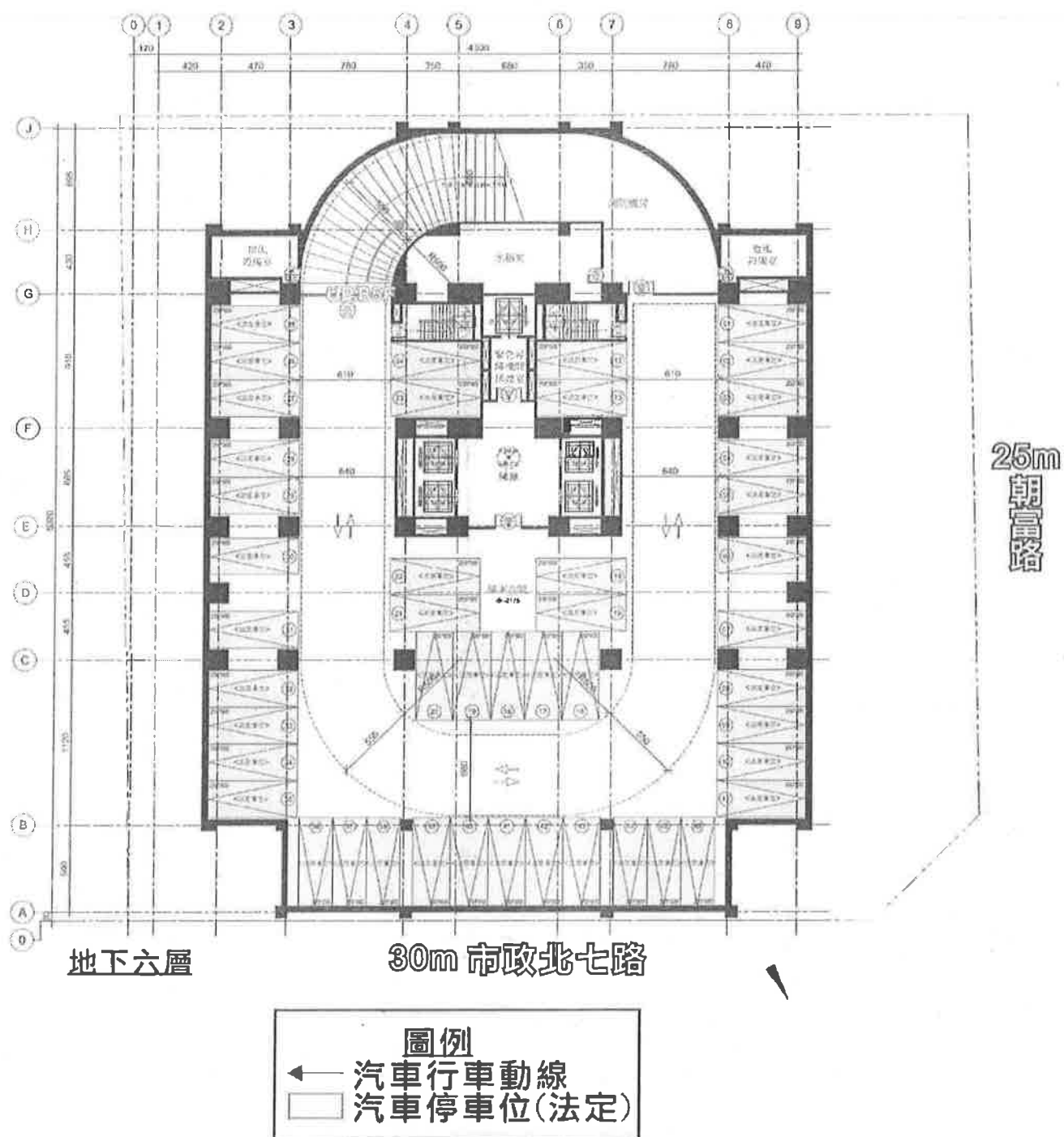
變更前



1. 地下五層之 1 輛法定汽車停車位，調整為法定無障礙汽車停車位。

圖 5 基地內車行動線示意圖一

變更前

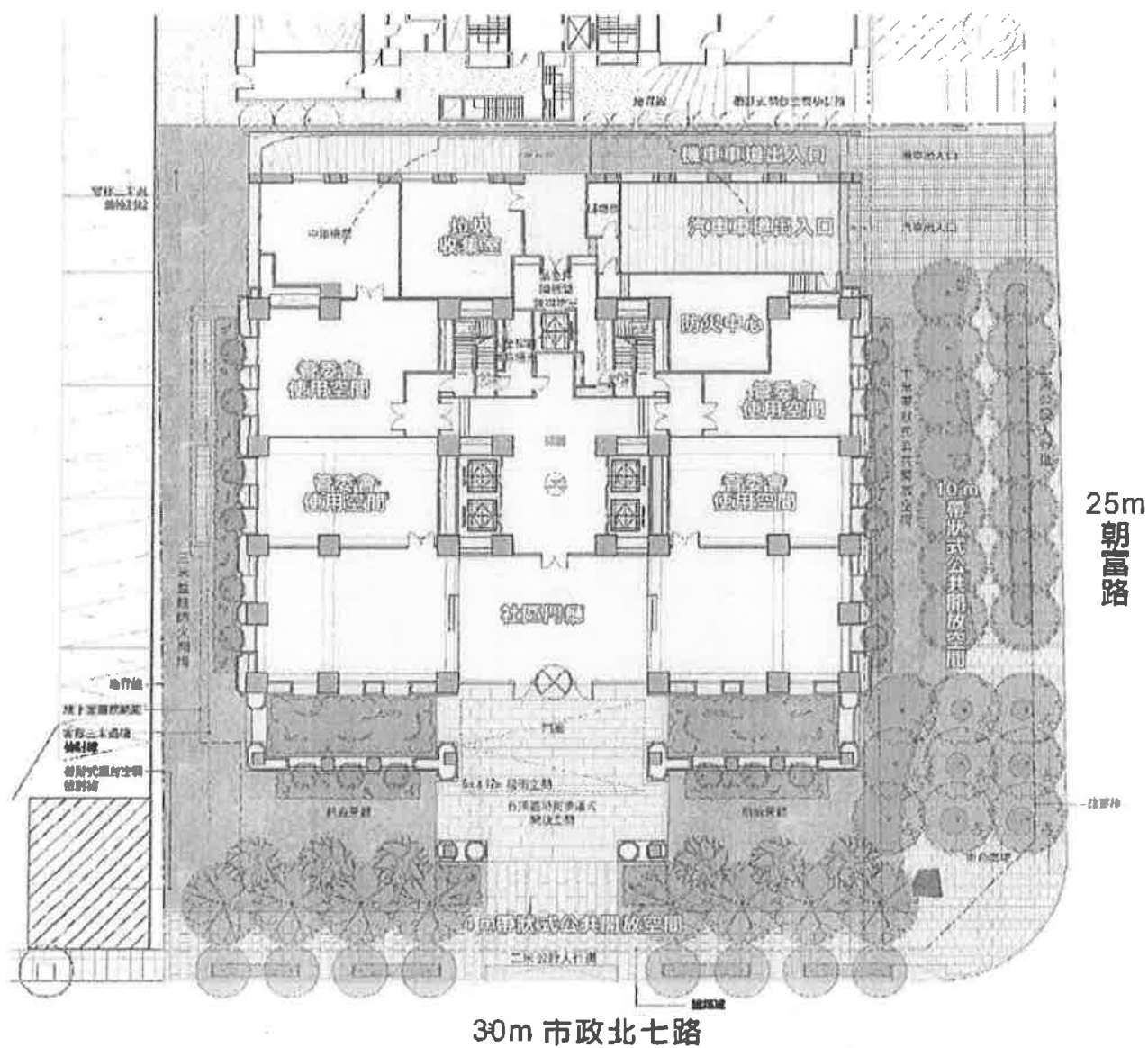


變更前

1. 地下六層之 1 輛法定汽車停車位，調整為法定無障礙汽車停車位。

圖 6 基地內車行動線示意圖一

變更前

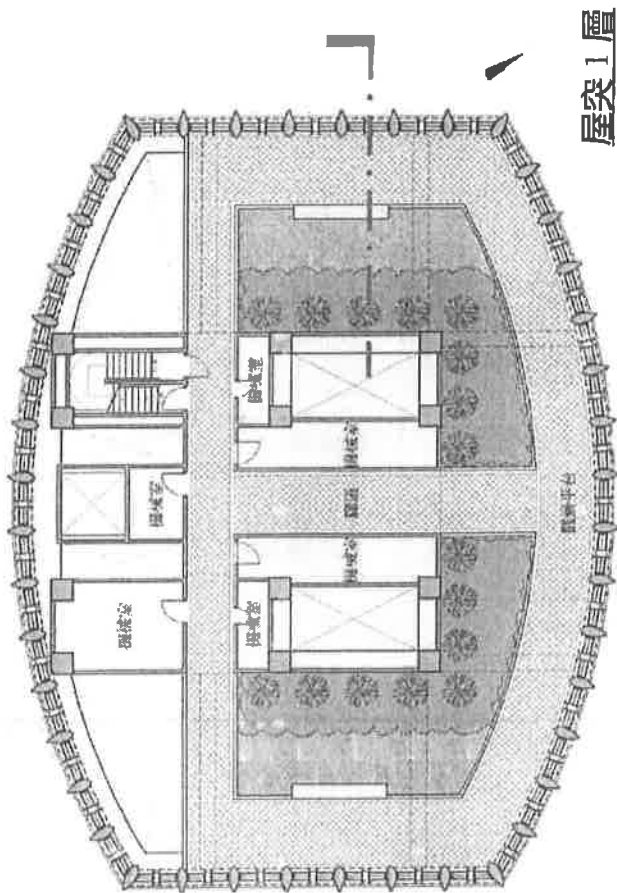


變更後

- 1.地上一層室內隔間調整。
- 2.地上一層公共藝術品變更。

圖 7 基地平面配置示意

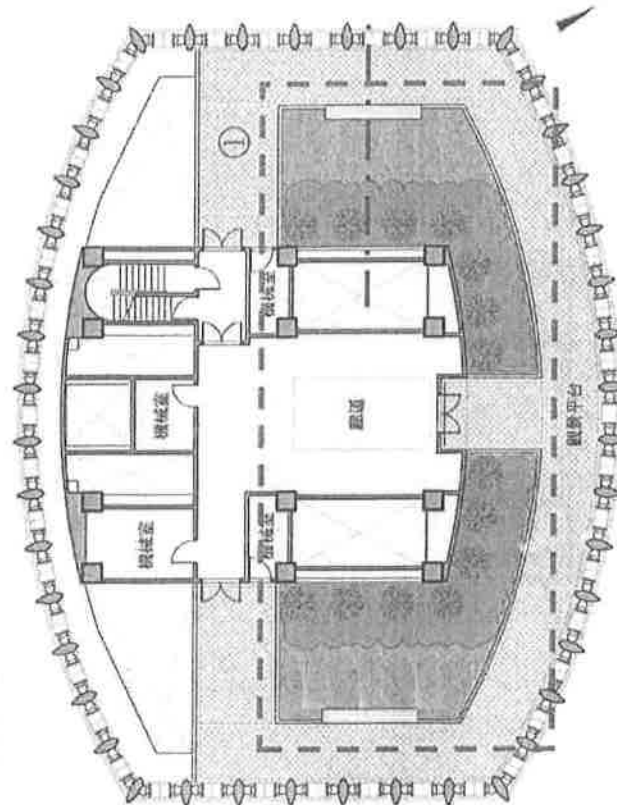
變更前



屋突1層

植栽樹種表
屋突1層—灌木、草花
檀香柏、鳶尾花等

變更後



屋突1層

植栽樹種表
屋突1層—灌木、草花
檀香柏、鳶尾花、台北草等

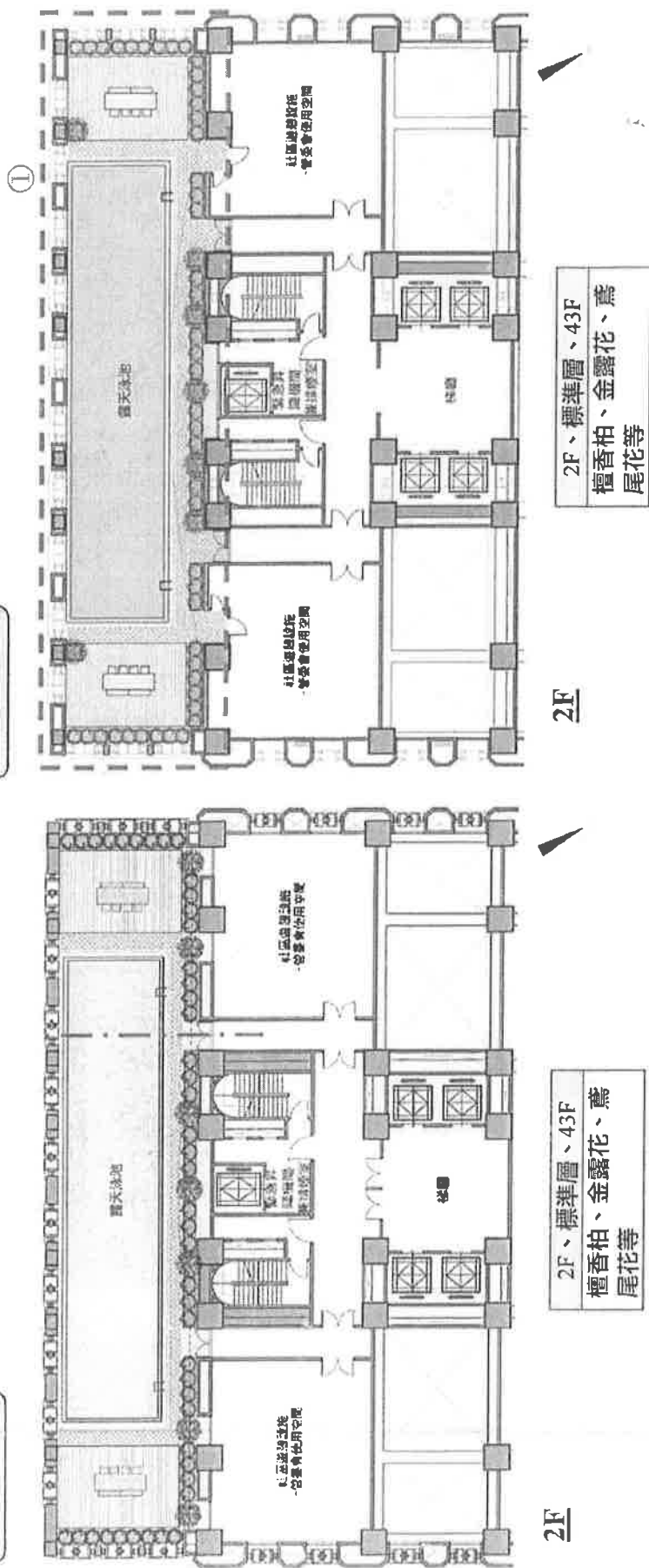
變更說明

1.屋突一層原環境影響說明書（定稿本）綠化面積為 127.08 m²，本次變更後調整為 129.66 m²，增加 2.58 m²，檢討說明詳附件一。

圖 8 景觀植栽配置示意圖（變更前後對照）

變更前

變更後



變更說明

1.地上二層變更後植栽種類及數量無變更，僅植栽種植位置微調。

圖 8 景觀植栽配置示意圖（變更前後對照）（續）

三、其他經主管機關指定事項

無。

附件一 申請備查內容補充說明
(屋突層綠化面積檢討)