

霧峰電影文化城第貳期開發案 環境影響評估報告書

申請備查內容（第一次）

（配合變更開發計畫書(變更內容對照表)核定本調整）

申請單位：紀玉枝女士、金昇國際開發股份有限公司

承辦單位：成邑工程顧問有限公司

中 華 民 國 1 0 9 年 3 月

一、開發單位之名稱及其營業所或事務所

(一) 開發單位名稱：紀玉枝女士、金昇國際開發股份有限公司

(二) 營業所或事務所地址：郵遞區號 40706

紀玉枝女士：臺中市大雅區六寶里 21 鄰月祥路 769 巷
10 號

金昇國際：臺中市西屯區臺灣大道二段 910 號 13 樓之 1

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

本次申請變更備查，主要配合國有財產署土地的專案讓售分割與大里地政地籍重測後的地界數值座標，並依現況完成驗收之基礎工程，依變更開發計畫書(變更內容對照表)定稿本的土地使用計畫圖表所微調區內各區塊面積，不涉及變更開發面積或使用類別之變更。依據環評法施行細則第 36 條第 2 項第 1 款、第 3 款及第 7 款規定，本次變更屬非環境保護設施局部調整位置，僅在原有開發基地範圍內，配合地籍重測後所作之開發計畫書變更內容對照表的調整，符合環評法施行細則第 36 條第 2 項規定。

(二) 申請變更理由及內容

本案環境影響評估報告書(定稿本)於民國 88 年 4 月 19 日(88)環一字第 22164 號函核備在案；後因原開發者張淑暖、陳清泉與林茹海等人之財務問題，改由紀玉枝女士與金昇國際開發股份有限公司聯合承接，又因本案取得開發許可函後逾三年未進行實質開發，故另案提送環境現況差異分析及對策檢討報告書送審，並於民國 104 年 4 月 20 日取得中市環綜字第 1040038178 號函核備在案。

本次變更內容對照表的提送，在於原霧峰段霧峰小段 365-136、365-1080 兩筆土地向國有財產署申請專案分割讓售，致使原霧峰段霧峰小段 28 筆土地面積由 23.1628 公頃改為 22.8939 公頃，惟開發面積皆維持同核定開發許可之面積 20.0813 公頃，未做改變(詳表 2、表 3)。後本案於民國 106 年 12 月取得水保完工證明後擬依非都市土地使用管制規則第 13 條規定辦理土地分割與移轉於台中市政府；因大里地政於民國 107 年進行地籍重整(詳表 4)，並於 108 年 7 月公告新地段、地號與面積，故本案依地籍重測後之地界與地籍面積套繪已完工之道路排水設施進行分割作業，並依核定開發計畫之各項土地使用面積辦理轉移台中市政府。

針對本案之環境影響評估辦理歷程，綜整辦理歷程如下：

1. 本案環境影響評估報告書(定稿本)於民國 88 年 4 月 19 日業經台灣省政府環境保護處(88)環一字第 22164 號函核備在案。
2. 後因原開發者張淑暖、陳清泉與林茹海等人之財務問題，改由紀玉枝女士與金昇國際開發股份有限公司聯合承接，因本案取得

開發許可函後逾三年使進行實質開發，故提送環境現況差異分析及對策檢討報告書送審，並於民國104年4月20日取得中市環綜字第1040038178號函核備在案。

今因本案已取得水保完工證明，擬依法辦理土地分割與移轉於台中市政府；惟大里地政於民國 107 年進行地籍重整(詳表 4)，並於 108 年 7 月公告新地段、地號與面積，故本案依地籍重測後之新地段、地界與地籍面積辦理本次的核備申請，後依已完工之道路排水設施進行分割作業，並依最新核定開發計畫之各項土地使用面積辦理轉移台中市政府。有關本案歷次環說變更之歷程詳表 1，原環評之土地清冊表詳表 2、國有土地讓售後之土地清冊表詳表 3、地籍重測前後土地清冊對照表詳表 4，配合地籍重測後之土地使用分區強度計畫對照表詳表 5，變更前後土地使用配置詳圖 1、圖 2，與圖 3 開發計畫書原核定與變更後土地使用計畫(套繪地形圖)。

表1歷次開發計畫內容變更對照表

	項目	原環境影響評估報告書 (定稿本)(88年4月)	原環境現況差異分析及對策檢討報告(定稿本)(104年3月)	本次備查內容	備查理由
歷次變更內容對照表	開發單位	張淑暖、陳清泉、林茹海 (P1-1)	紀玉枝、金昇國際開發股份有限公司	同左	同左
	計畫規模	20.0813(P4-1)	同左	同左	同左
	行政轄區及土地使用分區	台中縣霧峰鄉霧峰段霧峰小段365-088等28筆土地，使用分區皆為山坡地保育區(P4-1)	同左	地籍重測後改為台中市霧峰區尖後段29等28筆土地(詳表3)	配合大里地政地籍重測調整，符合環評法施行細則第36條第2項第3款規定
	土地清冊	土地清冊(P5-6)	同左	詳表4	同左
	計畫人口	2447人(P5-8)	同左	同左	同左
	土地使用配置	土地使用計畫圖(P5-10)	同左(詳圖1)	配合地籍重測與變更開發計畫書(變更內容對照表)定稿本，微調全區配置(詳圖2)	環評法施行細則第36條第2項第1款、第3款及第7款規定

表 2 國有土地讓售前之土地清冊表（原環評報告書 P5-6、表 5-2-3 土地清冊表）

編號	縣市鄉鎮	段別	小段	地號	編定使用種類	面積 (公頃)	開發使用面積 (公頃)	所有權人	備註
1	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-088	山坡地保育區農牧用地	0.9700	0.0773	張淑暖	
2	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-089	山坡地保育區農牧用地	1.3010	1.0223	張淑暖	
3	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-090	山坡地保育區農牧用地	0.9170	0.9170	林茹海	
4	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-094	山坡地保育區農牧用地	0.1395	0.1395	林茹海	
5	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-095	山坡地保育區未編定用地	0.0200	0.0200	中華民國	
6	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-096	山坡地保育區農牧用地	1.1400	1.0699	林茹海	
7	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-097	山坡地保育區農牧用地	0.0300	0.0300	林茹海	
8	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-098	山坡地保育區農牧用地	0.6860	0.6860	林茹海	
9	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-099	山坡地保育區林業用地	0.3400	0.3400	林茹海	
10	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-100	山坡地保育區林業用地	3.9955	3.9955	林茹海	
11	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-101	山坡地保育區林業用地	0.5715	0.5715	林茹海	
12	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-102	山坡地保育區林業用地	0.1120	0.1120	張淑暖	
13	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-103	山坡地保育區未編定用地	0.0900	0.0900	中華民國	
14	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-104	山坡地保育區林業用地	0.0960	0.0960	林茹海	
15	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-105	山坡地保育區林業用地	0.9388	0.9388	林茹海	
16	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-129	山坡地保育區林業用地	1.2446	1.2446	陳清泉	
17	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-130	山坡地保育區農牧用地	1.2815	1.2815	林茹海	
18	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-131	山坡地保育區林業用地	0.7040	0.7040	張淑暖	
19	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-132	山坡地保育區未編定用地	0.3820	0.3820	中華民國	
20	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-133	山坡地保育區農牧用地	1.4920	1.0226	張淑暖	
21	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-134	山坡地保育區農牧用地	0.6940	0.6940	張淑暖	
22	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-135	山坡地保育區林業用地	1.6930	1.6555	林茹海	
23	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-136	山坡地保育區林業用地	0.3830	0.1744	中華民國	
24	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-139	山坡地保育區農牧用地	1.1440	0.7976	林茹海	
25	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-140	山坡地保育區林業用地	1.3995	0.6817	長億育樂	
26	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-792	山坡地保育區林業用地	1.2192	1.2192	張淑暖	
27	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-1079	山坡地保育區水利用地	0.0477	0.0477	中華民國	
28	臺中縣霧峰鄉	霧峰	霧峰	365-1080	山坡地保育區水利用地	0.1310	0.0707	中華民國	
總	計					23.1628	20.0813		

表 3 國有土地讓售後之土地清冊表

編號	縣市鄉鎮	段別	小段	地號	編定使用種類	面積 (公頃)	開發使用面積 (公頃)	所有權人	備註
1	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-088	山坡地保育區農牧用地	0.9700	0.0773	紀玉枝	
2	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-089	山坡地保育區農牧用地	1.3010	1.0223	紀玉枝	
3	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-090	山坡地保育區農牧用地	0.9170	0.9170	紀玉枝	
4	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-094	山坡地保育區農牧用地	0.1395	0.1395	紀玉枝	
5	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-095	山坡地保育區未編定用地	0.0200	0.0200	紀玉枝	
6	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-096	山坡地保育區農牧用地	1.1400	1.0699	紀玉枝	
7	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-097	山坡地保育區農牧用地	0.0300	0.0300	紀玉枝	
8	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-098	山坡地保育區農牧用地	0.6860	0.6860	紀玉枝	
9	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-099	山坡地保育區林業用地	0.3400	0.3400	紀玉枝	
10	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-100	山坡地保育區林業用地	3.9955	3.9955	紀玉枝	
11	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-101	山坡地保育區林業用地	0.5715	0.5715	紀玉枝	
12	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-102	山坡地保育區林業用地	0.1120	0.1120	紀玉枝	
13	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-103	山坡地保育區未編定用地	0.0900	0.0900	紀玉枝	
14	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-104	山坡地保育區林業用地	0.0960	0.0960	紀玉枝	
15	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-105	山坡地保育區林業用地	0.9388	0.9388	紀玉枝	
16	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-129	山坡地保育區林業用地	1.2446	1.2446	紀玉枝	
17	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-130	山坡地保育區農牧用地	1.2815	1.2815	紀玉枝	
18	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-131	山坡地保育區林業用地	0.7040	0.7040	紀玉枝	
19	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-132	山坡地保育區未編定用地	0.3820	0.3820	紀玉枝	
20	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-133	山坡地保育區農牧用地	1.4920	1.0226	紀玉枝	
21	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-134	山坡地保育區農牧用地	0.6940	0.6940	紀玉枝	
22	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-135	山坡地保育區林業用地	1.6930	1.6555	紀玉枝	
23	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-136	山坡地保育區林業用地	0.1744	0.1744	紀玉枝	
24	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-139	山坡地保育區農牧用地	1.1440	0.7976	紀玉枝	
25	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-140	山坡地保育區林業用地	1.3995	0.6817	紀玉枝	
26	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-792	山坡地保育區林業用地	1.2192	1.2192	紀玉枝	
27	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-1079	山坡地保育區水利用地	0.0477	0.0477	紀玉枝	
28	臺中市霧峰區	霧峰	霧峰	365-1080	山坡地保育區水利用地	0.0707	0.0707	紀玉枝	
總					計	22.8939	20.0813		

表 4 地籍重測前後土地清冊對照表

(原開發計畫)土地標示					(重測後)土地標示								原使用分區及編定類別	
鄉鎮市區	地段	小段	地號	面積 (公頃)	鄉鎮市區	地段	小段	地號	面積 (公頃)	面積 (㎡)	使用面積 (公頃)	使用面積 (㎡)	使用分區	編定類別
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-105	0.938800	台中市霧峰區	尖後段		2	0.938824	9,388.24	0.938824	9,388.24	山坡地保育區	林業用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-792	1.219200	台中市霧峰區	尖後段		3	1.219205	12,192.05	1.219205	12,192.05	山坡地保育區	林業用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-100	3.995500	台中市霧峰區	尖後段		21	4.002029	40,020.29	4.002029	40,020.29	山坡地保育區	林業用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-103	0.090000	台中市霧峰區	尖後段		22	0.089997	899.97	0.089997	899.97	山坡地保育區	暫未編定
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-104	0.096000	台中市霧峰區	尖後段		23	0.096051	960.51	0.096051	960.51	山坡地保育區	林業用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-102	0.112000	台中市霧峰區	尖後段		24	0.112000	1,120.00	0.112000	1,120.00	山坡地保育區	林業用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-101	0.571500	台中市霧峰區	尖後段		25	0.571676	5,716.76	0.571676	5,716.76	山坡地保育區	林業用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-96	1.140000	台中市霧峰區	尖後段		26	1.140000	11,400.00	1.061532	10,615.32	山坡地保育區	農牧用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-90	0.917000	台中市霧峰區	尖後段		27	0.917000	9,170.00	0.917000	9,170.00	山坡地保育區	農牧用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-89	1.301000	台中市霧峰區	尖後段		28	1.300999	13,009.99	1.032556	10,325.56	山坡地保育區	農牧用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-88	0.970000	台中市霧峰區	尖後段		29	0.970001	9,700.01	0.079846	798.46	山坡地保育區	農牧用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-95	0.020000	台中市霧峰區	尖後段		33	0.020000	200.00	0.020000	200.00	山坡地保育區	暫未編定
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-94	0.139500	台中市霧峰區	尖後段		34	0.139512	1,395.12	0.139512	1,395.12	山坡地保育區	農牧用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-97	0.030000	台中市霧峰區	尖後段		35	0.030000	300.00	0.030000	300.00	山坡地保育區	農牧用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-98	0.686000	台中市霧峰區	尖後段		36	0.685999	6,859.99	0.685999	6,859.99	山坡地保育區	農牧用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-99	0.340000	台中市霧峰區	尖後段		37	0.339999	3,399.99	0.339999	3,399.99	山坡地保育區	林業用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-1079	0.047700	台中市霧峰區	尖後段		38	0.047700	477.00	0.047700	477.00	山坡地保育區	水利用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-1080	0.070700	台中市霧峰區	尖後段		39	0.070700	707.00	0.070700	707.00	山坡地保育區	水利用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-135	1.693000	台中市霧峰區	尖後段		41	1.696765	16,967.65	1.659877	16,598.77	山坡地保育區	林業用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-134	0.694000	台中市霧峰區	尖後段		42	0.697116	6,971.16	0.697116	6,971.16	山坡地保育區	農牧用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-136	0.174400	台中市霧峰區	尖後段		43	0.175968	1,759.68	0.175968	1,759.68	山坡地保育區	林業用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-133	1.492000	台中市霧峰區	尖後段		47	1.494898	14,948.98	1.034069	10,340.69	山坡地保育區	農牧用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-139	1.144000	台中市霧峰區	尖後段		48	1.144001	11,440.01	0.784599	7,845.99	山坡地保育區	農牧用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-140	1.399500	台中市霧峰區	尖後段		64	1.399549	13,995.49	0.659074	6,590.74	山坡地保育區	林業用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-132	0.382000	台中市霧峰區	尖後段		65	0.383031	3,830.31	0.383031	3,830.31	山坡地保育區	暫未編定
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-131	0.704000	台中市霧峰區	尖後段		66	0.704672	7,046.72	0.704672	7,046.72	山坡地保育區	林業用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-130	1.281500	台中市霧峰區	尖後段		67	1.283647	12,836.47	1.283647	12,836.47	山坡地保育區	農牧用地
台中市霧峰區	霧峰段	霧峰小段	365-129	1.244600	台中市霧峰區	尖後段		68	1.244602	12,446.02	1.244602	12,446.02	山坡地保育區	林業用地
總計				22.893900	總計				22.915941	229,159.41	20.081300	200,813.00		

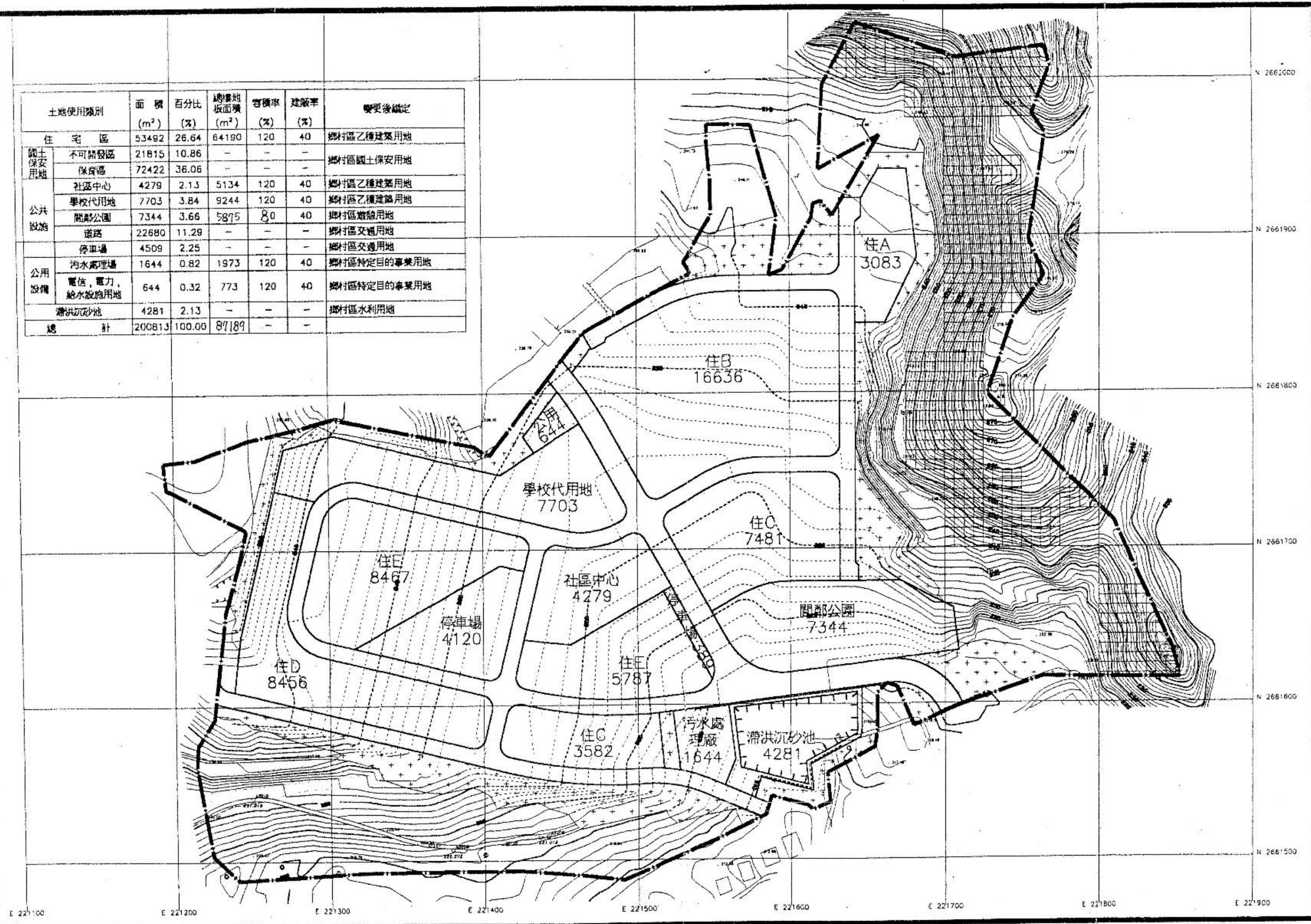
表 5 配合地籍重測後之土地使用分區強度計畫對照表

土地使用類別		用地面積 (m ²)	百分比 (%)	法定面積 (m ²)	樓地板面積 (m ²)	容積率 (%)	建蔽率 (%)	配合地籍重 整後之面積 (m ²)	差異性 (m ²)
住宅區		53,492	26.64	-	64190	120	40	53,491.81	-0.19
國土保 安用地	不可開發區	21,815	10.86	≥21,814	-	-	-	21,815.00	0
	保育區	72,422	36.06	≥71,599	-	-	-	72,422.16	+0.16
公共設 施	社區中心	4,279	2.13	≤4,279	5134	120	40	4,279.00	0
	學校代用地	7,703	3.84	≥7,700	9244	120	40	7,703.00	0
	閭鄰公園	7,344	3.66	≥7,341	5875	80	40	7,344.01	+0.01
	道路	22,680	11.29	-	-	-	-	22,680.01	+0.01
	停車場	4,509	2.25	≥513	-	-	-	4,509.02	+0.02
公用設 備	污水處理廠	1,644	0.82	-	1973	120	40	1,644.00	0
	電信、電力、 給水設施用地	644	0.32	-	773	120	40	644.00	0
滯洪沉砂池		4,281	2.13	-	-	-	-	4280.99	-0.01
總計		200,813	100	-	87189	-	-	200,813.00	0

資料來源：霧峰「電影文化城第貳期」社區環境影響評估報告書 P5-9、表 5-2-5。

註：配合地籍重整後之面積乃依現況完成之基礎工程所作之地籍分割面積

土地使用類別		面 積 (m ²)	百分比 (%)	總樓地 板面積 (m ²)	容積率 (%)	建蔽率 (%)	變更後編定
住 宅 區		53492	26.64	64190	120	40	鄉村區乙種建築用地
國土 保安 用地	不可開發區	21815	10.86	—	—	—	鄉村區國土保安用地
	保育區	72422	36.06	—	—	—	
公共 設施	社區中心	4279	2.13	5134	120	40	鄉村區乙種建築用地
	學校代用地	7703	3.84	9244	120	40	鄉村區乙種建築用地
	閭鄰公園	7344	3.66	5875	80	40	鄉村區遊憩用地
	道路	22680	11.29	—	—	—	鄉村區交通用地
	停車場	4509	2.25	—	—	—	鄉村區交通用地
公用 設備	污水處理場	1644	0.82	1973	120	40	鄉村區特定目的事業用地
	電信、電力、 給水設施用地	644	0.32	773	120	40	鄉村區特定目的事業用地
	滯洪沉砂池	4281	2.13	—	—	—	鄉村區水利用地
總 計		200813	100.00	87189	—	—	



圖號： 圖名：

圖 5-2-3 土地使用計畫圖

圖例：

計畫範圍

滯洪沉砂池

擋土牆

不可開發區

保育區

保育區(整地區域)

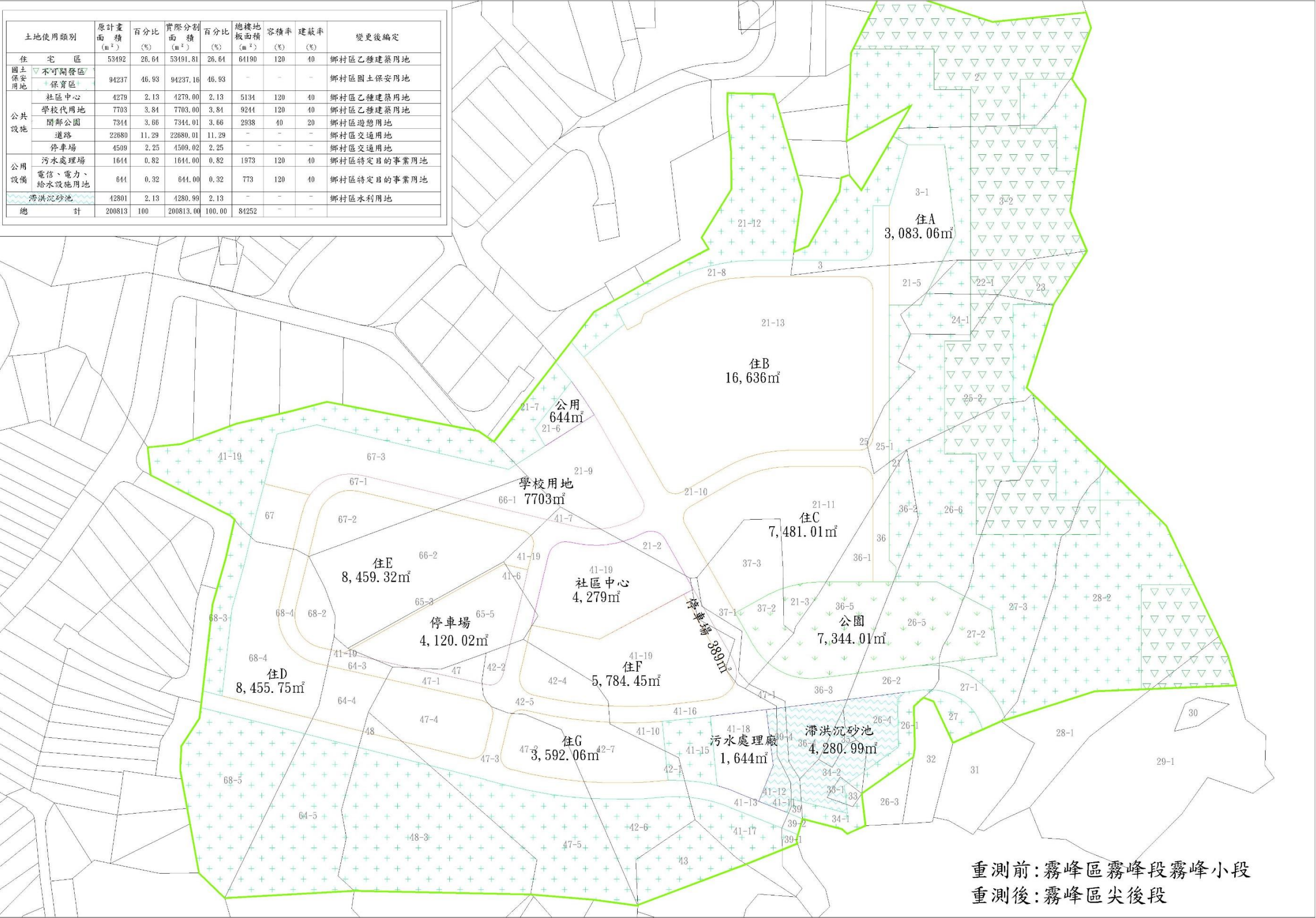
相關專業技師簽章：

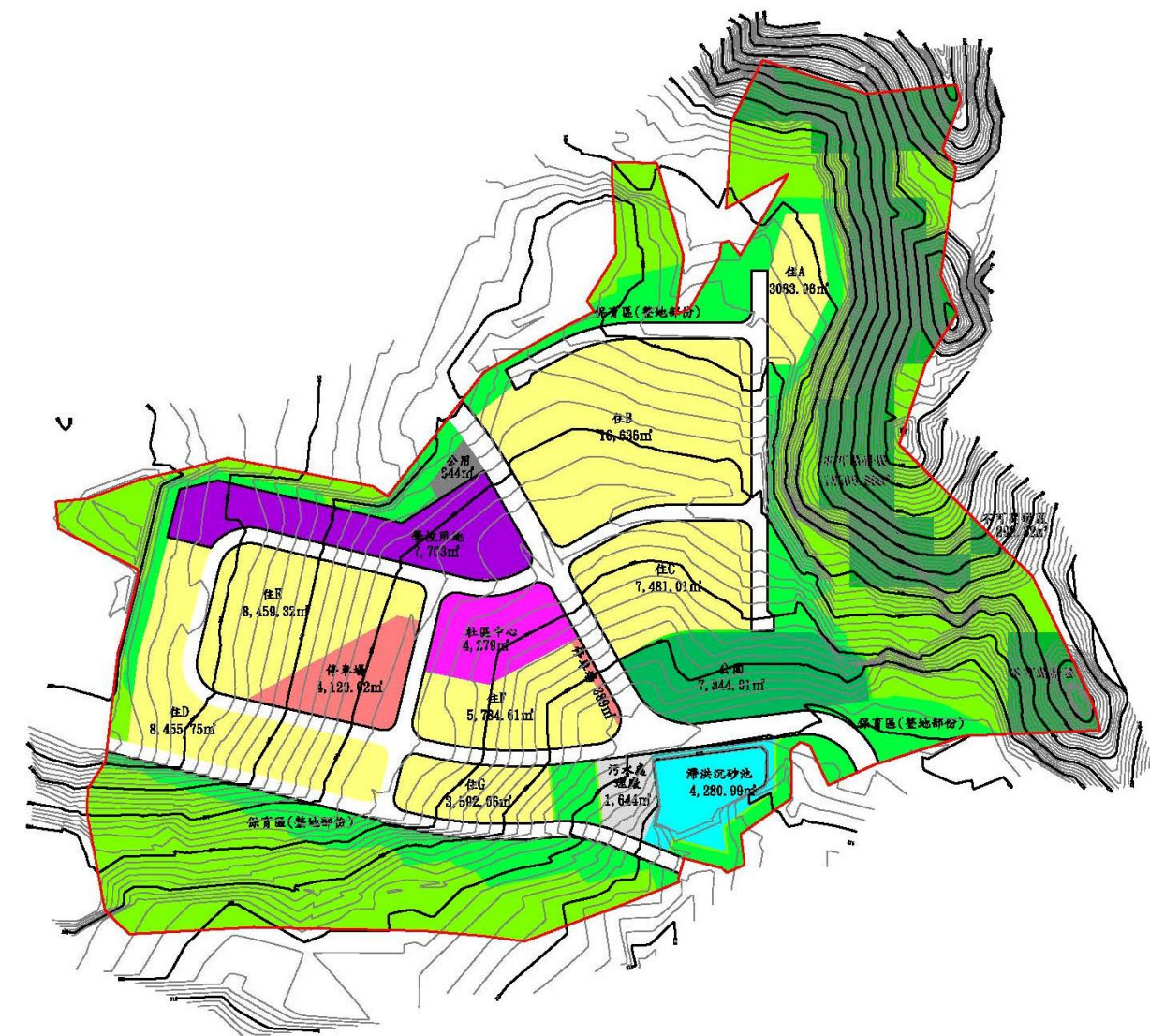
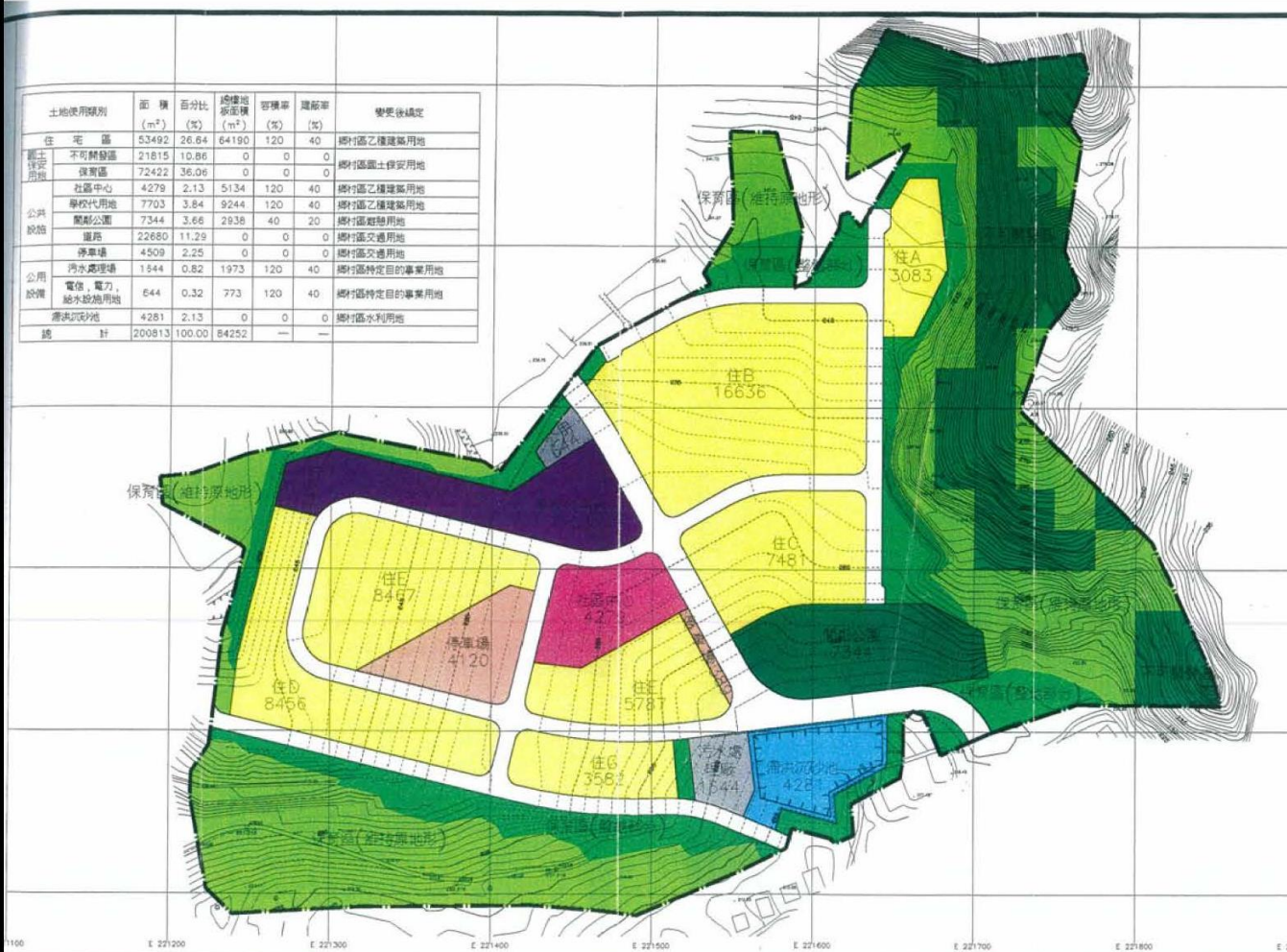
申請案名稱：「電影文化城第貳期」社區開發案

申請人：張淑媛 等

規劃單位：羅騰程建築師事務所

圖 1 原核定土地使用計畫圖(環評報告書 P5-10、圖 5-2-3)





※截取自霧峰「電影文化城第貳期」社區開發計畫書定稿本圖3-1

原核定土地使用計畫

變更後土地使用計畫

圖 3 開發計畫書原核定與變更後土地使用計畫(套繪地形圖)

三、其他經主管機關指定之事項

無