

EIS



**臺中市西屯區惠民段3地號
店舖、旅館及辦公室新建工程
環境影響說明書
第3次環境影響差異分析報告
專案小組初審 簡報**

開發單位 / 臺億建築經理股份有限公司

規劃單位 / 大容聯合建築師事務所

評估單位 / 東昇工程顧問有限公司

中華民國112年5月18日

基地位置及現況



- ◆ 基地面積4187.52 m²。
- ◆ 北側臨臺灣大道。
- ◆ 原申請地上29層、地下8層建築，規劃旅館1戶（267間客房）、辦公室（59戶）、健身房（1戶）大樓。
- ◆ 申請變更旅館1戶（365間客房）、辦公室（5戶）、店鋪（1戶）、健身房（1戶）。



- ◆ 基地建築鋼構完成（地上29層、地下8層），目前進行外觀牆體結構作業，施工中環境監測計畫執行至第13季。

變更內容說明

開發行為名稱	臺中市西屯區惠民段3地號店舖、旅館及辦公室新建工程
環評辦理歷程	◆ 108年3月28日，通過環境影響評估審查（中市環綜字第10800306902號函） ◆ 108年4月3日，取得環境影響說明書（定稿本）核備函（中市環綜字第1080034259號函） ◆ 108年7月12日，取得環境影響說明書同意變更備查函（中市環綜字第1080077186號函） ◆ 110年1月15日，取得環境影響差異分析（定稿本）核備函（中市環綜字第1100003843號函） ◆ 110年12月2日，取得第二次環境影響差異分析（定稿本）核備函（中市環綜字第1100133066號函）
施工期程及監測	◆ 本案於108年6月開工，目前施工監測已執行至第13季。 ◆ 基地建築鋼構完成（地上29層、地下8層），目前進行外觀牆體結構作業中。
變更理由	本次變更因開發行為名稱、戶數、建築面積、總樓地板面積、實設容積樓地板面積（含獎勵）、計畫實際可容納使用人數檢討、綠化面積、用水量、各樓層使用用途、基地平面、地下一層及地下八層配置、建築立面外觀及其他配合建築細部設計等項目調整，故依據環境影響評估施行細則第三十七條第一項規定提送「環境影響差異分析報告」。

◆ 施工中環境保護措施



施工綠圍籬



設置地下水臨時水塔



工區外道路清掃



工區外道路洗掃

◆ 本次變更主要配合都市設計審議報告書
(第四次變更設計) 內容調整。

變更開發內容比較說明

變更項目	原環境影響說明書	歷次變更內容			本次環境影響差異分析報告	增減額	備註
		環境影響說明書申請備查內容	環境影響差異分析報告	第2次環境影響差異分析報告			
建築細部設計	開發行為名稱	臺中市西屯區惠民段3地號飯店及辦公室新建工程	—	臺中市西屯區惠民段3地號旅館及辦公室新建工程	—	臺中市西屯區惠民段3地號店舖、旅館及辦公室新建工程	—
	戶數	餐廳5戶、飯店1戶(約267間)及辦公室60戶、健身房1戶	—	旅館1戶(約267間客房)、辦公室59戶、健身房1戶	—	旅館1戶(約365間客房)、辦公室5戶、店舖1戶、健身房1戶	旅館+98間客房、辦公室-54戶、店舖+1戶
	建築面積	2089.26 m ²	—	—	—	2093.34 m ²	+4.08 m ²
	總樓地板面積	71141.08 m ²	—	71188.8 m ²	74037.24 m ²	74042.37 m ²	+5.13 m ²
	實設容積樓地板面積(含獎勵)	40272.62 m ² (含容積移轉面積、開放空間獎勵面積及增設停車空間鼓勵面積等)	—	40272.57 m ² (含容積移轉面積、開放空間獎勵面積及增設停車空間鼓勵面積等)	40272.18 m ² (含容積移轉面積、開放空間獎勵面積及增設停車空間鼓勵面積等)	40272.06 m ² (含容積移轉面積、開放空間獎勵面積及增設停車空間鼓勵面積等)	-0.12 m ²
	計畫實際可容納使用人數檢討	於假日實際容納量約1580人。	—	於平、假日實際容納量約1479~1480人，本案保守概估維持原規劃之1580人。	—	於平、假日實際容納量約1413~1709人，大樓實際可容納人數以1715人檢討。	+135人
	實設綠化面積	600.94 m ²	—	638.83 m ²	642.66 m ²	642.68 m ²	+0.02 m ²
自來水用水量		設計用水量 585 m ³ /d、 游泳池用水量 20 m ³ /d	—	設計用水量 585 m ³ /d、 游泳池用水量 20 m ³ /d	—	設計用水量 647 m ³ /d、 游泳池用水量 20 m ³ /d	設計用水量 +62 m ³ /d

配合建造執照數值及計算更新

地上一層配置變更

- ◆ 本次變更配合都市設計審議報告書（第四次變更設計）內容調整。
- ◆ 原管委會使用空間調整為店舖使用（本次變更增加1戶店舖，定位為預約制精品店）。

建築面積

2089.26 m² → 2093.34 m² (+4.08)

總樓地板面積

74037.24 m² → 74042.37 m² (+5.13)

實設容積樓地板面積

40272.18 m² → 40272.06 m² (-0.12)

實設綠化面積

642.66 m² → 642.68 m² (+0.02)

變更前



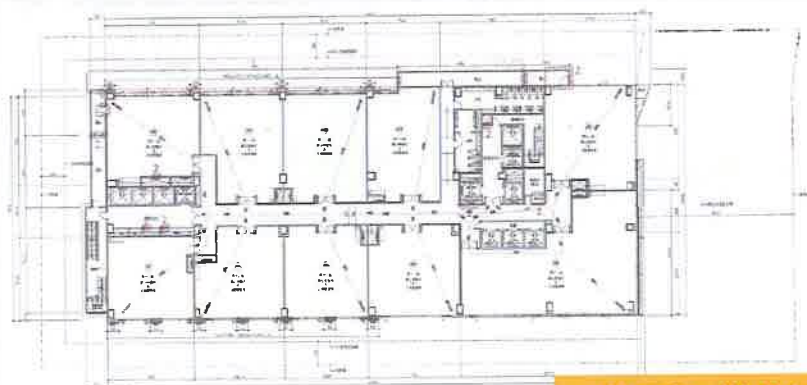
地上一層

變更後

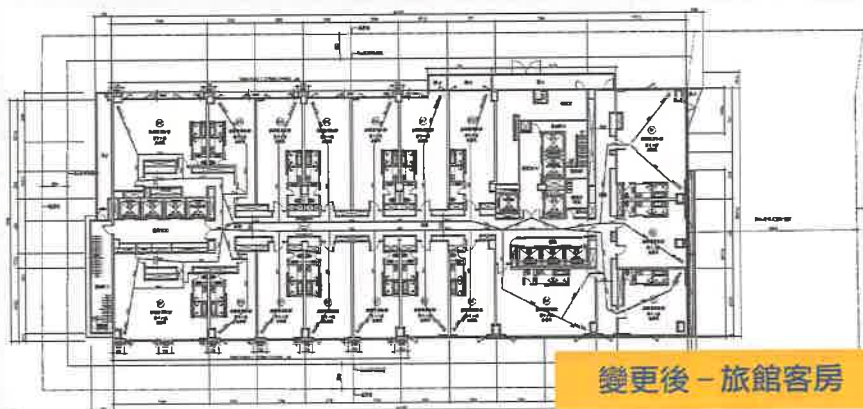


地上一層

- ◆ 本次變更設計將部分樓層（9F~14F）辦公室變更為旅館客房使用。
- ◆ 旅館客房數合計：
變更前設有267間（2人房）
變更後設有321間（2人房）、44間（4人房）



變更前 - 辦公室



變更後 - 旅館客房

地上9~14層用途變更

- ◆ 大樓實際可容納進駐人數變更前後比較

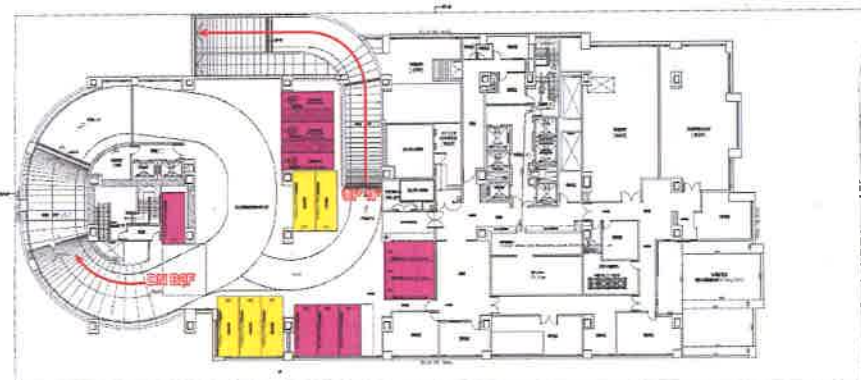
	平日		假日	
	變更前	變更後	變更前	變更後
辦公室 (人)	454	49	137	15
旅館 (人)	638	974	638	974
旅館餐廳 (人)	388	383	704	713
店舖 (人)	—	7	—	7
合計 (人)	1480 (取1560)	1413 (取1560)	1479 (取1580)	1709 (取1715)
	平日實際上人數減少 無增量影響		假日略增加135人	

第2次環境影響差異分析報告		本次變更設計	
層別	用途	層別	用途
B1F~B8F	電信室 (B1F)、台電配電室 (B1F)、垃圾集中室 (B1F)、防災中心 (B1F)、機械室、機車停車空間 (B2F)、汽車停車空間 (B1F~B8F)、防空避難室兼停車空間 (B1F~B2F)、水箱、排煙室等	B1F~B8F	電信室 (B1F)、台電配電室 (B1F)、垃圾集中室 (B1F)、防災中心 (B1F)、機械室、機車停車空間 (B2F)、汽車停車空間 (B1F~B8F)、防空避難室兼停車空間 (B1F~B2F)、水箱、排煙室等
1F	門廳、旅館辦公室、開放空間、梯廳、機械室、排煙室、儲藏室等	1F	門廳、 店舖 、旅館辦公室、開放空間、梯廳、機械室、排煙室、儲藏室等
1MF	旅館 (附屬機械室)	1MF	旅館 (附屬機械室)
2F~4F	旅館 (附屬餐廳、交誼廳)、梯廳等	2F~4F	旅館 (附屬餐廳、交誼廳)、梯廳等
5F~6F	旅館 (附屬餐廳含宴會廳)、梯廳等	5F~6F	旅館 (附屬餐廳含宴會廳)、梯廳等
7F	管委會使用空間、機械室、梯廳等	7F	管委會使用空間、機械室、梯廳等
8F	旅館 (附屬辦公室、員工用餐區、更衣室、休息室)、梯廳等	8F	辦公室、旅館 (附屬辦公室) 、梯廳等
9F~14F	辦公室、梯廳等	9F~14F	旅館 (客房) 、梯廳等
15F~27F	旅館 (客房)、旅館設施 (交誼廳、25F)、梯廳等	15F~27F	旅館 (客房)、旅館設施 (交誼廳、25F)、梯廳等
28F	健身房、旅館設施 (桑拿室等)、梯廳等	28F	健身房、旅館設施 (桑拿室等)、梯廳等
29F	旅館設施 (游泳池、交誼廳)、梯廳等	29F	旅館設施 (游泳池、交誼廳)、梯廳等
R1F~R3F	機械室、水箱等	R1F~R3F	機械室、水箱等

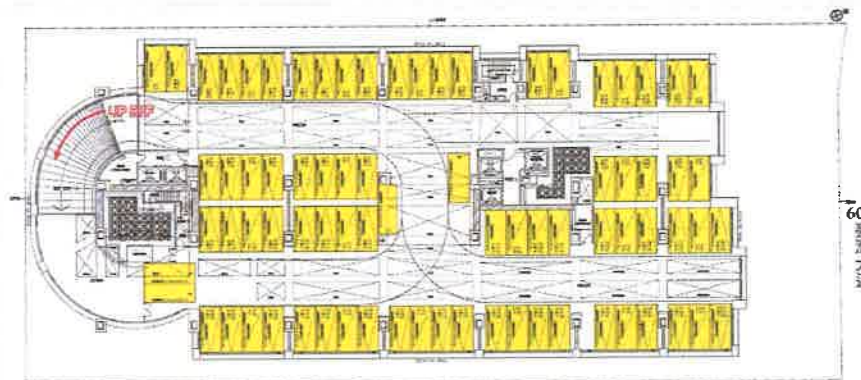
B1F、B8F配置變更說明

- ◆ 本次變更配合都市設計審議報告書（第四次變更設計）內容調整，**地下一層**與**地下八層**增加**組合式水箱**。

變更前（第二次環差）

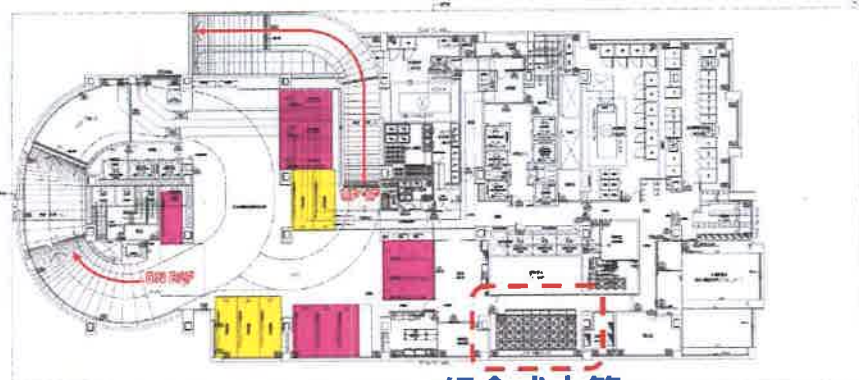


地下一層



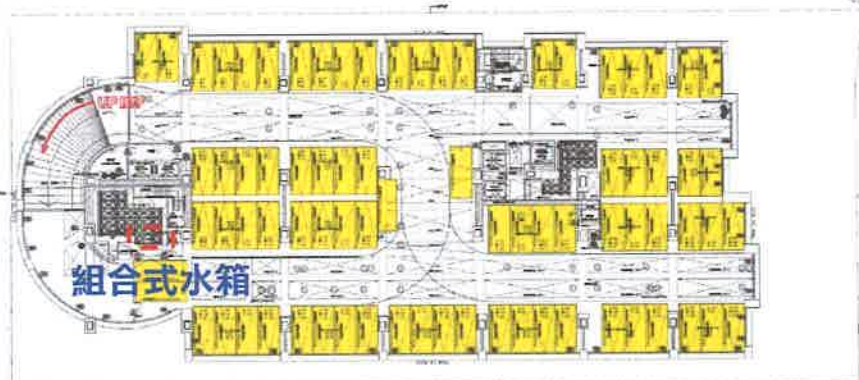
地下八層

變更後



地下一層

組合式水箱



地下八層

組合式水箱

取得交評差異分析報告核定函

變更前後交通量分析對照表

項目	變更前	變更後	備註
戶數	辦公室59戶 (8982.61 m ²) 旅館1戶 (旅館267間房, 餐廳 713.86 m ² +宴會廳779.83 m ² =1493.69 m ²) 健身房1戶 (旅館使用) 合計61戶	辦公室5戶 (971.53m ²) 旅館1戶 (旅館365間房, 餐廳 661.54 m ² + 宴會廳 812.02 m ² =1473.56 m ²) 健身房1戶(旅館使用) 店舖1戶 (70.56 m ²) 合計8戶	面積及戶數調整: ①辦公室: 戶數減少54戶, 面積減少8011.08 m ² 。 ②旅館: 戶數不變, 房間數增加98戶, 餐廳與宴會廳面積減少20.13 m ² ③店舖 (本次變更新增用途): 增加店舖1戶, 面積70.56 m ²
停車位	汽車622部 機車501部	汽車622部 機車501部	汽車增加0部 機車增加0部
衍生人次	平日晨峰: 765 人次/小時 平日昏峰: 835 人次/小時 假日尖峰: 949 人次/小時 假日昏峰: 831 人次/小時	平日晨峰: 518 人次/小時 平日昏峰: 543 人次/小時 假日尖峰: 1013 人次/小時 假日昏峰: 838 人次/小時	平日晨峰減少247人次/小時 平日昏峰減少292人次/小時 假日尖峰增加64人次/小時 假日昏峰增加7人次/小時
衍生交通量	平日晨峰: 390 PCU /小時 平日昏峰: 414 PCU /小時 假日尖峰: 390 PCU /小時 假日昏峰: 339 PCU /小時	平日晨峰: 224 PCU /小時 平日昏峰: 203 PCU /小時 假日尖峰: 401 PCU /小時 假日昏峰: 329 PCU /小時	平日晨峰減少166 PCU/小時 平日昏峰減少211 PCU/小時 假日尖峰增加11 PCU/小時 假日昏峰減少10 PCU/小時

停車位供給需求

變更設計後，基地衍生停車位需求於平日為汽車399輛、機車172輛，假日為汽車469輛、機車224輛，汽車、機車停車位需求皆小於1，停車位供給足夠。

考量基地區位特性，旅館營運期間，確實執行旅客接駁計畫（詳原環說書內文P.8-18~23頁），以減輕臺灣大道慢車道之車流負荷；另旅館營運一年後，提旅館交通接駁計畫成果至交通主管機關備查。

◆ 本次變更設計內容，交通影響評估差異分析報告於112年4月11日已取得臺中市交通局（中市交行字第1120018802號）同意核定函。

正本

發文方式：紙本郵寄

臺中市政府交通局 函

407563

臺中市西屯區惠安里政院一路77號

15樓之1

受文者：東昇工程顧問有限公司

發文日期：中華民國112年4月11日

發文字號：中市交行字第1120018802號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：所報「西屯區惠民段3等1筆地號地上29層地下8層店舖旅館辦公室新建工程案（第六次變更設計）」交通影響評估差異分析報告一案，同意核定，請查照。

說明：

一、查貴公司112年4月6日（一一二）中市交字第1120406001號函。

二、請貴公司於文到15日內，函送所需份數之報告書核定本（本局需留存5份），以利辦理後續事宜。

正本：東昇工程顧問有限公司

副本：本局交通行政科

局長 葉昭甫 公假
副局長 江俊良 代行

環境保護對策之檢討及修正、 環境監測計畫

- ◆ 本次變更主要為產品需求考量，部分辦公室樓層調整為旅館客房使用，將透過各樓層隔間調整因應，不影響主結構（建築鋼構已完成），變更後大樓主軸仍為旅館、辦公室使用，可延用原規劃之環境保護對策，且可沿用原核定之環境影響說明書、原申請備查內容及前2次環境影響差異分析報告擬定之環境監測計畫，無異動。
- ◆ 考量本案營運期間涉及所有權人轉移相關情事，本次變更擬**新增承諾事項：**
「高樓建築及新市區建設環評開發案件開發單位應參照公寓大廈管理條例相關規定，於大樓成立管理委員會及營運期間完成監測計畫後，應向臺中市政府環境保護局申請變更管理委員會為新開發單位。」

環評法施行細則第38條第1項檢討

項次	環境影響評估法施行細則第三十八條第一項	檢討說明
一、	計畫產能、規模擴增或路線延伸百分之十以上者。	本案原環境影響說明書係依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第二十六條第一項，高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。 本次變更設計，建築物高度不變，且開發內容仍為旅館及辦公室大樓，使用性質一致，故無需重新提環境影響評估審查。
二、	土地使用之變更涉及原規劃之保護區、綠帶緩衝區或其他因人為開發易使環境嚴重變化或破壞之區域者。	本次變更僅涉及建築設計細部變更、戶數異動及配合「都市設計審議及建造預審聯席幹事會報告書（第四次變更設計）」內容微調，變更後實設綠化面積略為增加0.02 m ² 。本次變更無涉及原規劃之保護區、綠帶緩衝區或其他因人為開發易使環境嚴重變化或破壞之區域者。
三、	降低環保設施之處理等級或效率者。	經檢討本次變更設計後，主要部分樓層辦公室調整為旅館客房，重新檢討大樓實際可容納進駐人數，於平、假日實際容納量調整為約1413~1709人（取1715人），較原規劃1580人略為增加135人，僅些許增加營運期間廢棄物衍生量，本案已依規定設置足量之垃圾貯存空間，無降低環保設施之處理等級或效率之虞。 污水部分，本案經民國108年1月15日臺中市政府水利局函覆說明，本案係屬「事業用戶納管」污水可排放於公共下水道，於基地內設置自設陰井，於臺灣大道三段設置備接管線並請自行銜接已埋設之公共污水人孔，納入臺中市公共污水下水道系統排放。本次變更後維持原環說書核准之納管方式，故無降低環保設施之處理等級或效率之虞。
四、	計畫變更對影響範圍內之生活、自然、社會環境或保護對象，有加重影響之虞者。	本次變更設計將部分樓層辦公室變更為旅館客房使用，經檢討後於整體進駐人數於平日變更前為1480人（取1560人）→變更後為1413人（取1560人），實際上人數減少無增量影響；主要於假日變更前為1479人（取1580人）→變更後為1709人（取1715人），略為增加135人。另新增1戶店舖，營業內容定位為預約制精品店，來客數相對少。 整體而言，主軸旅館規劃性質相同，僅假日期間人數略為增加，已於原環境影響說明書與歷次環差報告內容擬定相關因應措施與針對旅館之交通接駁計畫，故本次變更方向對於生活、自然、社會環境或保護對象等影響甚微無加重之虞者。
五、	對環境品質之維護，有不利影響者。	本次變更僅涉及建築細部設計變更，本案已訂定施工或營運期間之環境保護對策，因此對周邊環境之維護，除原預測可能引起之環境影響外，無另外不利影響者。
六、	其他經主管機關認定者。	無。

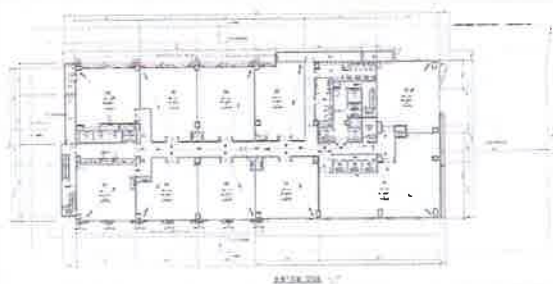
■ 會前新增書面意見各別回覆說明

會前書面意見回覆

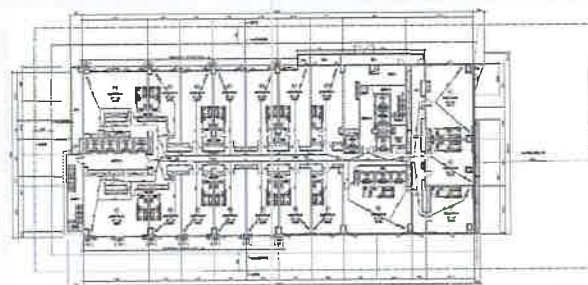
◆ 黃委員文鑑			
審查意見	原環差內容	回覆說明	頁次
1. 本變更案，旅館客房增加98間，增加面積請補充說明。	—	本次變更將部分原規劃為辦公室之樓層變更為旅館客房使用，辦公室減少54戶，客房增加98間，經檢討變更後建築物實設容積樓地板面積為40272.06 m²（減少0.12 m²）。 辦公室樓地板面積由8982.61 m²（約2722坪）變更為971.53 m²（約294坪）；旅館樓地板面積由14850 m²（約4492坪）變更為22728 m²（約6875坪）。	P.4-3
2. 本案增加客房數，所增加之進駐人數135人，是否合理。	—	感謝委員意見，本次變更將部分原規劃為辦公室之樓層變更為旅館客房使用，辦公室減少54戶，客房增加98間。在一增一減相抵後經檢討，整體進駐人數於平日變更前為1480人（取1560人）→變更後為1413人（取1560人），實際上人數減少無增量影響；主要於假日變更前為1479人（取1580人）→變更後為1709人（取1715人），略為增加135人，詳表4.2-2、表4.3-3大樓實際可容納進駐人數檢討表。	P.4-7 ~P.4-9
3. 本案地下八層及地下一層增加組合式水箱，請補充說明用途。	—	本次變更配合「都市設計審議及建造預審聯席幹事會報告書（第四次變更設計）」內容，因旅館客房數、辦公室戶數及新增1戶店舖進駐人數於假日時略增加135人。經檢討，一日設計用水量增加62 m³/d，故本次變更一併於B1F、B8F因應用水量增加，增設組合式水箱，詳圖4.2-1。	P.4-13 ~P.4-15
4. 本變更案，增加98間客房，汽、機車位數量未增加，停車空間是否符合需求，請補充說明。	—	本次變更將部分原規劃為辦公室之樓層變更為旅館客房使用，辦公室減少54戶，客房增加98間。參考表6.2.5-13基地衍生停車位需求分析表（變更後），變更設計後，基地衍生停車位需求於平日為汽車399輛、機車172輛，假日為汽車469輛、機車224輛，汽車、機車停車位需比皆小於1，停車位供給足夠。	P.6-37

會前書面意見回覆

◆ 黃委員志彰			
審查意見	原環差內容	回覆說明	頁次
1. 本次變更新增店舖一項，此店舖是否有規劃其為何種店舖，請予以說明。且旅館增加98間辦公室減少54戶，其對原來之設計影響為何？建議加以說明。	—	本次變更申請新增店舖1戶，其營業內容定位為預約制精品店。 而部分辦公室樓層調整為旅館，主要透過隔間調整，目前建築物量體鋼構完成，進行外觀牆體結構作業中，後續待變更申請內容核准後再依核准內容進行建築隔間建置。 變更前辦公室調整為變更後旅館客房之平面配置對照如下圖所示。	—
2. 表6.2-1變更後環境因子差異性分析表中，可否針對衍生之廢汙水影響予以說明（P4-16有說明但無影響及差異分析）。	—	遵照辦理，補充說明於表6.2-1。 本次變更設計後營運期間大樓設計用水量為647 m³/d、游泳池用水量20 m³/d，以實際自來水使用量80 %轉換為污水量，經檢討店舖、辦公室生活污水量為12 m³/d，旅館設計廢水量為582 m³/d，另本案設置50 m³/d中水回收處理系統作為旅館馬桶沖廁用水，故旅館事業廢水放流量為472 m³/d。 本案已函詢臺中市政府水利局，函詢結果本案為「事業用戶納管」污水可排放於公共下水道，請於基地內設置自設陰井，於臺灣大道三段設置備接管線並請自行銜接已埋設之公共污水人孔（人孔編號：A29，H=3.12 m），綜上本案納管後，無排放生活污水至公共排水溝，故對於水文及水質無顯著差異。	P.6-1



變更前－辦公室



變更後－旅館客房



污水納管

會前書面意見回覆

◆ 白委員子易			
審查意見	原環差內容	回覆說明	頁次
1. 請開發單位補充說明通過環評至今是否有受到環境影響評估法或其他環保法規相關裁罰之情形。	—	感謝委員關心，本開發案於108年開始施工，迄今尚無裁罰情事，開發單位亦持續確實執行各項環境保護措施。	—
2. 如有民眾陳情之情形亦請補充說明。	—	感謝委員關心，本開發案於108年開始施工，迄今尚無接獲陳情事件，開發單位亦持續確實執行各項環境保護措施。	—
3. 本次變更乃配合產品需求考量及依「都市設計審議及建造預審聯席幹事會報告書（第四次變更設計）」內容，雖變更後建築面積略增加4.08 m ² ，但變更後旅館增加98間客房、辦公室減少54戶、新增店舖1戶。因引進之人流對影響範圍內之生活、自然、社會環境或保護對象，有影響之虞，請再檢討環境影響評估法施行細則第三十八條第一項各款內容是否適用。	—	感謝委員意見，本次變更設計將部分樓層辦公室變更為旅館客房使用，經檢討後於整體進駐人數於平日變更前為1480人（取1560人）→變更後為1413人（取1560人），實際上人數減少無增量影響；主要於假日變更前為1479人（取1580人）→變更後為1709人（取1715人），略為增加135人。另新增1戶店舖，營業內容定位為預約制精品店，來客數相對少。 整體而言，主軸旅館規劃性質相同，僅假日期間人數略為增加，已於原環境影響說明書與歷次環差報告內容擬定相關因應措施與針對旅館之交通接駁計畫，故本次變更方向對於生活、自然、社會環境或保護對象等影響甚微無加重之虞者。	P.4-7 ~P.4-9
4. 請補充說明調查方式與各項「環境影響評估模式技術規範」之一致性。	—	感謝委員意見，施工期間空氣品質、噪音、振動、地面水質、交通等監測項目，均依原環說書擬訂之施工期間環境監測計畫執行，依環保署環境檢驗所規範調查方式採樣與分析。而環說書、環差報告則依各「環境影響評估模式技術規範」預測分析，故兩者應尚屬一致性。	—

估算至5前
役後
旅館之外
客型態
交通之經
可拿

會前書面意見回覆

◆ 白委員子易			
審查意見	原環差內容	回覆說明	頁次
5. 請補充施工前、施工期間至目前之環評預估值相關數據，並比較不同時期實際監測數據是否超過環評預估值。	—	遵照辦理，補充數據比對納入修正報告。經比對檢討，本開發案施工期間尚無造成噪音、振動、空氣品質、放流水質超過負荷之疑慮。	—
6. 請補充說明鄰近是否有應進行環評之開發計畫，另請考量本計畫與鄰近計畫之複合影響。	—	感謝委員意見，考量基地區位特性，單向面臨臺灣大道，高層大樓之開發主要影響著重於交通，於原環境影響說明書（定稿本）已納入鄰近開發案複合評估（惠國段99、100地號、惠國段103、104、106地號及惠國段92地號三件開發案，目前均興建完成），現階段基地同一街廓內尚無進行中之環評開發計畫。	—

施工前/環說書預測分析/施工監測數值比對彙整表

項目		開發前環境現況調查 (107年)	施工期間敏感受體合成量 (環說書預測分析)	施工期間監測數值 (108年~111年)
噪音	$L_{\text{日}}$	73.3 dB (A)	74.2~76.9 dB (A) (西側集合住宅-臺灣大道側)	69.3~75.9 dB (A)
振動	$L_{\text{v日}}$	41.8 dB	41.8~41.802 dB (西側集合住宅-臺灣大道側)	32.0~44.0 dB
空氣品質	TSP 24小時值	82~154 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	126.14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (西側集合住宅-臺灣大道側)	41~159 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
	PM ₁₀ 日平均值	43~74 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	58.78 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (西側集合住宅-臺灣大道側)	10~80 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
	PM _{2.5} 24小時值	10~52 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	31.31 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (西側集合住宅-臺灣大道側)	8~35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
水質	SS	7.1~24.7 mg/L	30 mg/L (逕流水質)	無水~10.5 mg/L

會前書面意見回覆

◆ 白委員子易				
審查意見		原環差內容	回覆說明	頁次
7.	施工期間噪音監測實際數據超過環境標準值，請補充說明具體之原因，而非僅以「研判是受到周邊道路交通流量產生之噪音影響」帶過。	—	感謝委員意見，補充說明。本基地因緊鄰臺中市重要交通動脈—臺灣大道，平常往來車流量大，於民國107年原環說書之環境背景調查時交通噪音量L日、L晚均偏高已接近法規值，這幾年交通量持續成長，亦影響臺灣大道交通噪音量，故於施工期間背景監測噪音量均於法規值上下排迴，開發單位亦持續確實執行相關施工期間環境保護措施以減輕噪音加成之影響。	P.6-8
8.	本次變更設計後大樓實際可容納人數由原環說書規劃之1580人增加至1715人，增加135人，故營運期間大樓設計用水量由原規劃585 m ³ /d、游泳池用水量20 m ³ /d，設計用水量調整為647 m ³ /d、游泳池用水量20 m ³ /d，增加62 m ³ /d，相關數值增加顯著，惟相關之節水及回收再利用作為應有加強。	—	本次變更設計後營運期間大樓設計用水量為647 m³/d、游泳池用水量20 m³/d，以實際自來水使用量80 %轉換為污水量，經檢討店舖、辦公室生活污水量為12 m³/d，旅館設計廢水量為582 m³/d，另本案設置50 m³/d中水回收處理系統作為旅館馬桶沖廁用水，以節省水資源使用，回收再利用後旅館事業廢水放流量為472 m³/d。 另本案已函詢臺中市政府水利局，函詢結果本案為「事業用戶納管」污水可排放於公共下水道，請於基地內設置自設陰井，於臺灣大道三段設置備接管線並請自行銜接已埋設之公共污水人孔（人孔編號：A29，H=3.12 m），綜上本案納管後，無排放生活污水至公共排水溝。	P.6-15
9.	開發行為是否對鄰近居民住宅、交通安全有所影響應有審慎因應。	—	感謝委員意見，本次變更設計主要增加旅館客房數，其性質與原環境影響說明書一致，衍生之相關影響與擬訂之因應措施及交通接駁計畫承諾事項可沿用原環說書與歷次環差規劃內容，另本次新增店舖1戶，營業內容定位為預約制精品店，來客數甚少。後續施工、營運期間將持續確實執行相關環境保護措施，以減輕對鄰近居民、住宅、交通之影響。	—
10.	各種地圖請標註比例尺及指北。	—	遵照辦理，將一併補充。	—
11.	餘未盡事宜，請依相關法規、規定辦理。	—	遵照辦理。	—

會前書面意見回覆

◆ 陳委員俊成			
審查意見	原環差內容	回覆說明	頁次
1. 本次變更旅館客房數增加約4成，旅客及員工數增加約5成。應就此增量衍生的停車位需求、進出汽機車數與交通量的改變衝擊影響，補充說明。	—	1.衍生交通量： ①本案變更設計前，平日晨峰時段衍生交通量為390 PCU，昏峰時段衍生交通量為414 PCU；假日晨峰時段衍生交通量為390 PCU，昏峰時段衍生交通量為339 PCU。 ②本案變更設計後，平日晨峰時段衍生交通量為224 PCU；昏峰時段衍生交通量為230 PCU；假日晨峰時段衍生交通量為401PCU，昏峰時段衍生交通量為329 PCU。 本次變更設計後平日晨峰減少166 PCU、平日昏峰減少211 PCU；假日晨峰增加11 PCU，假日昏峰減少10 PCU，平日衍生交通量有較顯著之下降，假日衍生量則持平無顯著變化。 2.停車位需求： ①本案變更設計前，基地衍生停車位需求於平日為汽車435輛、機車380輛，假日為汽車374輛、機車250輛，汽車、機車停車位需比皆小於1，停車位供給足夠。 ②本案變更設計後，基地衍生停車位需求於平日為汽車399輛、機車172輛，假日為汽車469輛、機車224輛，汽車、機車停車位需比皆小於1，停車位供給足夠。	P.6-23 ~P.6-37
2. 旅館餐廳的宴會廳舉辦大型婚宴或團體餐會時，預期將有大量開車賓客前來。應就交通負載最大時，在本建物周邊道路、地下停車場出入口、與地下停車區的疏導管理措施補充說明。	—	感謝委員意見，本案於原環境影響說明書已擬訂因應旅館開發案之相關交通因應措施與接駁計畫，並承諾考量基地區位特性，旅館營運期間，確實執行旅客接駁計畫（詳原環說書內文P.8-18~P.8-23頁、原環境影響差異分析報告P.7-4~P.4-7頁），以減輕臺灣大道慢車道之車流負荷；另旅館營運一年後，提旅館交通接駁計畫成果至交通主管機關備查。 本次變更設計主要增加店舖1戶（預約制精品店）及旅館客房數增加，原擬訂之相關疏導管理措施性質相同，將沿用原規劃內容。	—

會前書面意見回覆

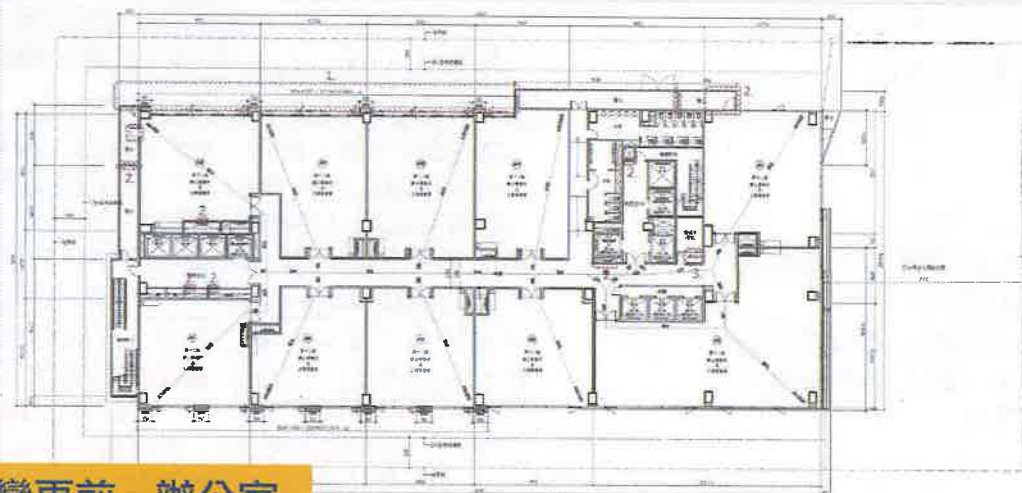
◆ 陳委員俊成			
審查意見	原環差內容	回覆說明	頁次
3. 本次變更旅館旅客員工人數增加，辦公室使用人數減少。但此二類人員的使用空間、進出時段，與消耗水量及產生的汙水量與廢棄物均不同，應就此差異列出變更前後差異。	—	因應本次變更對於用水量、污水量、廢棄物衍生量之差異說明如下： 1.用水量 依據原環境影響說明書第2次環境影響差異分析報告核准內容，變更前一日設計用水量585 m³/d、游泳池用水量20 m³/d，配合旅客、辦公室人數異動重新檢討，本次變更後一日設計用水量647 m³/d、游泳池用水量20 m³/d，檢算說明詳表4.2-5~表4.2-6。 2.污水量 本次變更設計後營運期間大樓設計用水量為647 m³/d、游泳池用水量20 m³/d，以實際自來水使用量80 %轉換為污水量，經檢討店舖、辦公室生活污水量為12 m³/d，旅館設計廢水量為582 m³/d，另本案設置50 m³/d中水回收處理系統作為旅館馬桶沖廁用水，故旅館事業廢水放流量為472 m³/d。 本計畫已向臺中市政府水利局污水營運科申請公共污水下水道管線系統套繪審查，已取得臺中市政府水利局108年1月15日中市水污營字第1080003185號回函，本案係屬「事業用戶納管」污水可排放於公共下水道，請於基地內設置自設陰井，於臺灣大道三段設置備接管線並請自行銜接已埋設之公共污水人孔（人孔編號：A29，H=3.12 m）。 依該函文檢附之公共污水下水道管線系統套繪圖說明，本開發案已達「事業用戶」規模（旅館），污水請「前處理」後，加壓排放。及本開發案「事業用戶」之污水與一般民生用水分開排放（2顆自設陰井），以利後續排放收費使用。 本案於基地內設置兩處污水陰井（辦公室、旅館分別設置），將匯入公共污水下水道系統，而外管線部分，污水銜接管線（預埋設基地面前至東側臺灣大道與惠來路路口之污水下水道管線），由開發單位以107.12.21興益規（107）函字第091號函同意自行埋設銜接，並依各主管機關規定辦理施工銜接，故營運階段僅有雨天地表逕流之影響，對於下游承受水體水質影響輕微。 3.廢棄物衍生量 本次變更設計主要為戶數及建築細部設計調整，因戶數調整影響大樓實際可容納進駐人數。變更後於假日僅較變更前增加135人（平日則無增量影響）。 經檢討，本案變更前每日最大垃圾產生量1580人×0.852=約1347 kg、資源回收垃圾1347×58.39%=約787 kg；變更後每日最大垃圾產生量1715人×0.852=約1462 kg、資源回收垃圾1462×58.39%=約854 kg，變更後每日垃圾量略為增加115 kg。	P.4-16 ~P.4-19 P.6-15 P.6-20

會前書面意見回覆

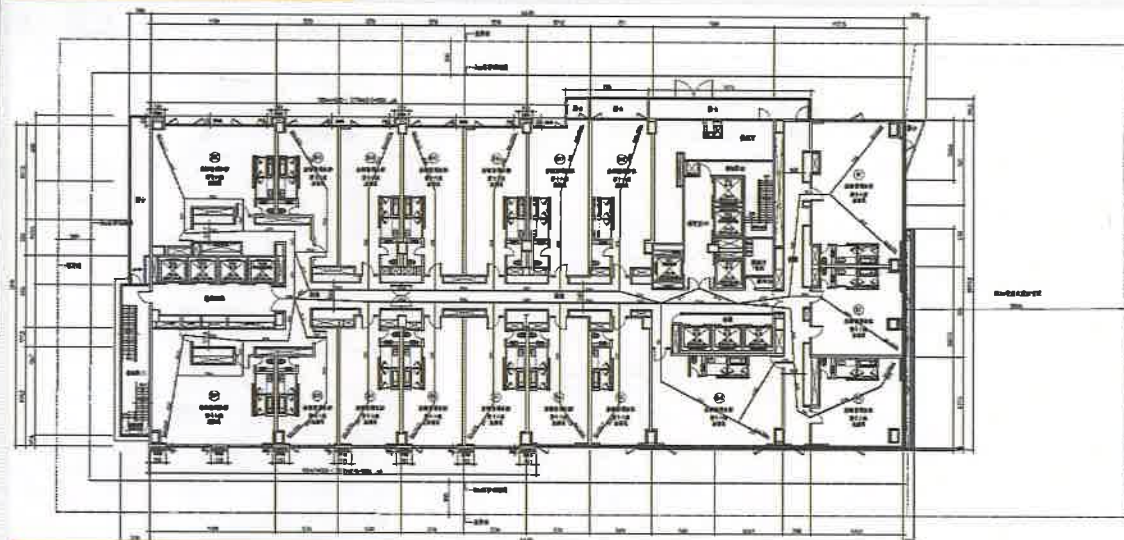
◆ 陳委員俊成			
審查意見	原環差內容	回覆說明	頁次
4. 本次變更是否影響地下室停車場的公私停車位管理變動，與室內空氣品質，應補充相關的管制與防制規劃。	—	感謝委員意見，本次變更配合「都市設計審議及建造預審聯席幹事會報告書（第四次變更設計）」內容，主要於B1F、B8F因應用水量增加，增設組合式水箱，無調整地下室停車位配置，詳圖4.2-1。 有關地下室停車場車位管理，本基地設有獎勵停車位（對外開放民眾使用）原則上沿用原環境影響說明書核定之管理計畫（詳原環說書 附錄二十三），其餘車位參考表6.2.5-13基地衍生停車位需求分析表（變更後），汽車停車位店舖留設3位、辦公室留設19位、其餘均供旅館使用。 有關地下停車場室內空氣品質管制規劃，可沿用第二次環境影響差異分析報告（核定本）提出之，營運期間將規劃交管引導人員，減少來賓車輛於地下室找車位繞駛，減少廢氣排放量。及依建築技術規則檢討，於地下室各層設置一氧化碳偵測器及定時分區啟動進排氣機，以避免車輛廢氣累積於地下室內部。	P.4-13 ~P.4-15

會前書面意見回覆

◆ 林委員秋裕			
審查意見	原環差內容	回覆說明	頁次
1. 照片請加註拍攝日期。	—	遵照辦理，圖6.1-1補充照片拍攝日期為112年2月。	P.6-1
2. 新增店舖1戶，其營業內容？	—	感謝委員意見，本次變更申請新增店舖1戶，其營業內容定位為預約制精品店。	—
3. 客房增加、辦公室減少、店舖增加，建築隔間調整如何？	—	本案建築鋼構完成，目前進行外觀牆體結構作業，後續將依變更申請核准內容進行建築隔間建置。 變更前辦公室調整為變更後旅館客房之平面配置對照如圖所示。	—



變更前 - 辦公室



變更後 - 旅館客房

會前書面意見回覆

◆ 林委員秋裕			
審查意見	原環差內容	回覆說明	頁次
4. 空間用途改變，停車空間需求足夠否？	—	1.本案變更設計前，基地衍生停車位需求於平日為汽車435輛、機車380輛，假日為汽車374輛、機車250輛，汽車、機車停車位需比皆小於1，停車位供給足夠。 2.本案變更設計後，基地衍生停車位需求於平日為汽車399輛、機車172輛，假日為汽車469輛、機車224輛，汽車、機車停車位需比皆小於1，停車位供給足夠。 另本次變更設計內容，其交通影響評估差異分析報告於112年4月11日已取得臺中市交通局（中市交行字第1120018802號）同意核定函，詳附錄八。	P.6-27 P.6-37 附錄八
5. 設有宴會餐廳，廚餘去化如何？	—	本案宴會餐廳、辦公人員等衍生之廚餘，皆統一收集至B1F垃圾集中室，其廚餘將投入廚餘冷藏設施暫存，委由合格清運業者清運處理。	—
6. 請檢討增加綠能設施與使用，以及電動車輛充電設施。	—	考量旅館係全年無休之行業，於原環說書及第二次（前次）環境影響差異分析報告已提出變更，規劃於屋頂層設置太陽能光電板（設置68片、每片375W，預估裝置發電量規模約25.5 kW，可得發電量取年限衰弱值80 % 計約為20.4 kW），另設置一台變頻節能電梯，透過智慧控制，以節省電力之耗費。 為配合政府推動車輛電動化政策，預留所需之電力管線空間，以符合未來使用上之需求。電動機車充電座（預留空管之留設比10 %）設置55輛，電動汽車充電座（預留空管之留設比1：50）設置15輛。	—

廚餘冷藏貯存設備

設備特色

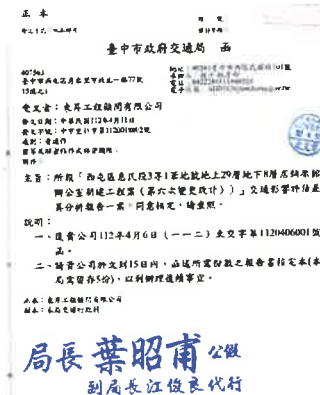
- 本體材質均為SUS304成型。
- 由發泡保溫材質成型製成。
- 櫃體絕緣防水防塵型，附活動輪方便移動。
- 適用60、120公升廚餘貯存桶，可容很多容量。
- 電容量為三相110V / 220V 60Hz。
- 設備有立式 / 臥式兩款式，可依設置空間大小選擇型式。

投入門

- 手拉向上掀開式開啟，氣壓杆支撐。
- 投入導槽附密封膠條以防臭味外洩。
- 投入口尺寸25cmx25cm。

冷藏系統位於貯存櫃側邊

- 採用箱型氣冷式、風扇與冷凝器、散熱器。
- 採用新式134a環保冷媒。
- 冷藏型溫度5℃-10℃±2℃。

臥式廚餘冷藏貯存設備
可搭配圓型廚餘桶立式廚餘冷藏貯存設備
可搭配圓型廚餘桶
/ 120公升手車

局長 葉昭甫 公啟
副局長 江俊良 代行

會前書面意見回覆

◆ 林委員秋裕

審查意見	原環差內容	回覆說明	頁次
7. 營運期間之環境監測資料?	—	感謝委員意見，本基地目前仍為施工階段執行施工期間環境監測，故尚無營運期間之監測數據。	—
8. 近三年之目的事業主管機關與環保主管機關，查核結果與改善情形如何?	—	感謝委員關心，本開發案於108年開始施工，期間之目的事業主管機關與環保主管機關查核後尚無要求改善事項函文，開發單位亦持續確實執行各項環境保護措施。	—
9. 近三年有無被陳情事件?	—	感謝委員關心，本開發案於108年開始施工，迄今尚無接獲陳情事件，開發單位亦持續確實執行各項環境保護措施。	—

會前書面意見回覆

◆ 吳委員玉琛			
審查意見	原環差內容	回覆說明	頁次
1. 請解釋地下一層、地下八層之配置?	—	本次變更配合「都市設計審議及建造預審聯席幹事會報告書（第四次變更設計）」內容，主要於B1F、B8F因應用水量增加，增設組合式水箱，無調整地下室停車位配置，詳圖4.2-1。	P.4-13 ~P.4-15
2. 請補充說明此次變更對於整體防災應變計畫之修正。	—	感謝委員意見，本案於原環境影響說明書（定稿本）8.2.3章節已擬定相關防災應變計畫，建築物防災中心設置於地下1層，消防指揮人員可直接由戶外經直通樓梯進入防災中心，其步行距離小於法定30 m。於建築物地上各層依法設置直通樓梯、緊急昇降機可通達避難層，且直通樓梯皆規劃特別安全梯；地下層部分規劃一般安全梯及緊急昇降機通達地面層，供停車空間人員避難以及消防搶救使用。依「規劃消防車輛救災活動空間指導原則」，於避難層60公尺之臺灣大道側規劃一處消防救助車輛停放之位置，利於進行救災之活動。 有關本次變更建築細部設計調整內容，已一併提送防火避難審查變更申請，後續將依相關內容建置防災細部設備，以預防及降低災害發生時之影響。	—
3. 請補充此次變更地下停車場之室內空氣品質之管制規劃，目前停車位規劃是否妥適?	—	本次變更配合「都市設計審議及建造預審聯席幹事會報告書（第四次變更設計）」內容，主要於B1F、B8F因應用水量增加，增設組合式水箱，無調整地下室停車位配置，詳圖4.2-1。 有關地下停車場室內空氣品質管制規劃，可沿用第二次環境影響差異分析報告（核定本）提出之：營運期間將規劃交管引導人員，減少來賓車輛於地下室找車位繞駛，減少廢氣排放量。及依建築技術規則檢討，於地下室各層設置一氧化碳偵測器及定時分區啟動進排氣機，以避免車輛廢氣累積於地下室內部。 有關停車位規劃，本次變更設計前，基地衍生停車位需求於平日為汽車435輛、機車380輛，假日為汽車374輛、機車250輛，汽車、機車停車位需比皆小於1，停車位供給足夠。 本次變更設計，基地衍生停車位需求於平日為汽車399輛、機車172輛，假日為汽車469輛、機車224輛，汽車、機車停車位需比皆小於1，停車位供給足夠。	P.4-13 ~P.4-15 P.6-27 P.6-37
4. 此次變更管理委員會之規劃有否差異?	—	本案開發單位為臺億建築經理股份有限公司，考量本案營運期間涉及所有權人轉移相關情事，本次變更擬新增承諾事項： 「高樓建築及新市區建設環評開發案件開發單位應參照公寓大廈管理條例相關規定，於大樓成立管理委員會及營運期間完成監測計畫後，應向臺中市政府環境保護局申請變更管理委員會為新開發單位。」	P.7-1

會前書面意見回覆

◆ 艾委員嘉銘			
審查意見	原環差內容	回覆說明	頁次
1. P4-18旅館附屬設施V2等推算後使用人數，變更前與變更後均為40人，惟原飯店房間數由267間、住宿人數534人，增加為365間、住宿人數818人，推算基礎為何？請補充說明。	—	感謝委員意見，旅館附屬設施（桑拿室）於本次變更設計無異動，表4.2-8係檢討該空間用水量之推算。 本次變更將部分原規劃為辦公室之樓層變更為旅館客房使用，辦公室減少54戶，客房增加98間。在一增一減相抵後經檢討，整體進駐人數於平日變更前為1480人（取1560人）→變更後為1413人（取1560人），實際上人數減少無增量影響；主要於假日變更前為1479人（取1580人）→變更後為1709人（取1715人），略為增加135人，詳表4.2-2表4.3-3大樓實際可容納進駐人數檢討表。	P.4-18 P.4-7 ~P.4-9
2. P6-28宴會廳使用於五~六層，樓地板面積計算以3F：408.52 m ² 計算應為誤植。	—	感謝委員意見，已更正。 宴會廳使用室用樓地板面積812.02 m²（5F：403.5 m²+6F：408.52 m²=812.02 m²，約246坪）	P.6-28

會前書面意見回覆

◆ 艾委員嘉銘			
審查意見	原環差內容	回覆說明	頁次
3. 衍生交通量之推算基礎均參照第2次環境影響差異分析報告為基礎，本次變更主要差異係辦公室59戶減為5戶，住宿房間267間增加為365間，建議整理一張變更前、後，晨峰、昏峰衍生人旅次、交通量增減之對照表，再說明對基地周邊交通之影響程度，以求周延。	—	本次變更設計後平日晨峰減少166 PCU、平日昏峰減少211 PCU；假日晨峰增加11 PCU，假日昏峰減少10 PCU，平日衍生交通量有較顯著之下降，假日衍生量則持平無顯著變化， 本次變更設計前後對整體交通影響衝擊較為降低。	—

項目	變更前	變更後	備註
戶數	辦公室59戶 (8982.61 m ²) 旅館1戶 (旅館267間房，餐廳713.86 m ² +宴會廳779.83 m ² =1493.69 m ²) 健身房1戶 (旅館使用) 合計61戶	辦公室5戶 (971.53m ²) 旅館1戶 (旅館365間房，餐廳661.54 m ² +宴會廳812.02 m ² =1473.56 m ²) 健身房1戶(旅館使用) 店舖1戶 (70.56 m ²) 合計8戶	面積及戶數調整： ①辦公室：戶數減少54戶，面積減少8011.08 m ² 。 ②旅館：戶數不變，房間數增加98戶，餐廳與宴會廳面積減少20.13 m ² ③店舖（本次變更新增用途）：增加店舖1戶，面積70.56 m ²
停車位	汽車622部 機車501部	汽車622部 機車501部	汽車增加0部 機車增加0部
衍生人旅次	平日晨峰：765 人旅次/小時 平日昏峰：835 人旅次/小時 假日尖峰：949 人旅次/小時 假日昏峰：831 人旅次/小時	平日晨峰：518 人旅次/小時 平日昏峰：543 人旅次/小時 假日尖峰：1013 人旅次/小時 假日昏峰：838 人旅次/小時	平日晨峰減少247人旅次/小時 平日昏峰減少292人旅次/小時 假日尖峰增加64人旅次/小時 假日昏峰增加7人旅次/小時
衍生交通量	平日晨峰：390 PCU /小時 平日昏峰：414 PCU /小時 假日尖峰：390 PCU /小時 假日昏峰：339 PCU /小時	平日晨峰：224 PCU /小時 平日昏峰：203 PCU /小時 假日尖峰：401 PCU /小時 假日昏峰：329 PCU /小時	平日晨峰減少166 PCU/小時 平日昏峰減少211 PCU/小時 假日尖峰增加11 PCU/小時 假日昏峰減少10 PCU/小時

會前書面意見回覆

◆ 程委員淑芬

審查意見	原環差內容	回覆說明	頁次
1. P3-6、雨水回收池容量單位應為“m ³ ”，非“m ³ /d”，請修正。	—	遵照辦理，已修正雨水回收池容量單位為“m ³ ”。	P.3-5
2. 本開發計畫變更後，54戶辦公室皆變更為旅館使用，本開發計畫以旅館為主，建議應再加強旅館應有之相關設施。	—	感謝委員提醒，本次變更後主軸落於旅館使用，旅館相關附屬設施已予以規劃，因應變更影響之用水、污水部分說明如下： 用水部分，已向台灣自來水股份有限公司第四區管理處提出用水量變更申請並已取得同意函（詳附錄七）。 污水部分，本案係屬「事業用戶納管」污水可排放於公共下水道，變更後仍維持原規劃之污水處理方式，於建築物內部設置污水管線，大樓污水處理規劃流程，擬將辦公室生活污水及旅館事業廢水分別處理。辦公室生活污水經污水專管收集後排入基地內地面層生活污水之污水陰井；旅館餐廳污水將先於當層設置截油槽，經初步過濾後與旅館事業廢水先排入筏基層污水前處理設施進行處理，而後約50 m³/d納入中水回收系統回收再利用，剩餘部分則排入基地內地面層事業廢水之污水陰井。	附錄七

◆ 黃委員貞凱

審查意見	原環差內容	回覆說明	頁次
1. 本案開發至今是否有開發不當遭受裁罰情事？	—	感謝委員關心，本開發案於108年開始施工，迄今尚無裁罰情事，開發單位亦持續確實執行各項環境保護措施。	—
2. P4-19，變更後計畫用水量與附錄七水公司同意供水量不符，請說明。	—	本次變更配合產品需求考量，部分辦公室樓層調整為旅館客房使用，變更後設計用水量調整為647 m ³ /d、游泳池用水量維持為20 m ³ /d，合計用水量667 m ³ /d，詳附錄七。	P.4-4 附錄七

會前書面意見回覆

◆臺中市政府交通局			
審查意見	原環差內容	回覆說明	頁次
1. 無意見。	—	—	—

◆臺中市政府觀光旅遊局			
審查意見	原環差內容	回覆說明	頁次
1. 本次變更開發內容，旅館部分為增加98間客房（部分辦公室空間調整為旅館客房，原267間增加為365間），倘旅館客房數之增加，有對環境影響之部分，仍請一併考量。	—	遵照辦理，已於環差報告內容一併檢討說明，詳6.2章節內容。	P.6-12 ~P.6-37
2. 後續旅館業登記，請於符合都市計畫土地使用管制及建築物管理等相關規定，並取得旅館用途之建築物使用執照後，再依「旅館業管理規則」向本局申請旅館業設立登記，取得旅館業登記證及專用標識後，始得營業。	—	遵照辦理。	—

◆臺中市政府環境保護局空氣品質及噪音管制科			
審查意見	原環差內容	回覆說明	頁次
1. 若遇空品不良期間，請加強空污揚塵防制作為。	—	遵照辦理。	—
2. 建議購置微型感測器及CCTV（監視器）監控工區污染濃度趨勢，若污染濃度有升高趨勢，可提前因應。	—	遵照辦理。	—
3. 請開發單位要求承造廠商施工期間之施工機具均應取得本局施工機具排氣自主管理標章。	—	遵照辦理。	—
4. 請開發單位於施工期間，應針對工地施工圍籬設置綠圍籬美化並定期維護綠圍籬植栽。	—	遵照辦理。	—

會前書面意見回覆

◆臺中市政府環境保護局水質及土壤保護科

審查意見		原環差內容	回覆說明	頁次
1.	施工前應依水污染防治措施及檢測申報管理辦法第9條、第10條規定辦理，檢具逕流廢水污染削減計畫報本局核准，並據以實施。	—	遵照辦理，本開發案於施工前已檢具逕流廢水污染削減計畫，並於108年10月22日中市環水字第1080113466號函核准在案。	—
2.	本案屬水污染防治事業分類及定義之事業（餐飲業、觀光旅館業），若產生廢（污）水屬「應先檢具水污染防治措施計畫之事業種類、範圍及規模」之事業，請於設立前應提送水污染防治措施計畫之申請，並應於營運前取得水污染防治許可證，始得貯留或排放廢（污）水。	—	遵照辦理。	—

◆臺中市政府環境保護局廢棄物管理科

審查意見		原環差內容	回覆說明	頁次
1.	請開發單位協助轉知：本案旅館客房數大於100間以上如有產出廢食用油並依發展觀光條例申請登記並領有登記證之觀光旅館及旅館業，應於本案工程完工後，旅館營運前向本局辦理事業廢棄物清理計畫書，並經核准後始得營運，另本案餐廳如為總公司資本總額達新臺幣2,500萬元以上之連鎖速食店或餐館業（含其分店及加盟店），亦應於餐廳營運前向本局辦理事業廢棄物清理計畫書，並經核准後始得營運。	—	本案將依相關規定配合辦理。	—

- ◆ 本計畫為店舖、旅館及辦公室新建工程，本次變更內容經相關模式評估分析後，無加成增量之影響，營運期間開發單位亦確實執行旅館交通接駁計畫及各項環境保護措施，以降低對周邊環境之衝擊。期望開發完成後，可提供企業辦公場所、旅客及洽公住宿等之選擇性，帶動周邊經濟成長。

