

# EIS



## 臺中市南屯區大新段485地號 店舖及集合住宅新建工程 環境影響說明書 變更內容對照表

專案小組初審 簡報

開發單位 / 合眾建築經理股份有限公司  
規劃單位 / 劉偉彥、許榮江建築師事務所



東昇工程顧問有限公司  
SUN-RISE ENGINEERING CONSULTANT CO., LTD.

中華民國一〇七年八月二十七日

臺中市南屯區大新段485地號店舖及集合住宅新建工程 環境影響說明書 變更內容對照表

## 簡報大綱

- 基地現況
- 開發計畫歷程
- 環評書件辦理情形
- 符合環境影響評估法施行細則第37條  
之情形、申請變更理由及內容
- 本次變更內容與原通過內容之比較
- 變更後對環境影響之說明

## 基地現況



視點①

視點②

視點③

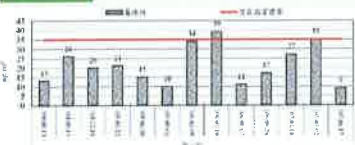
- 基地位於臺中市南屯區，四面臨路，北側臨30m公益路、東側臨23m大墩路、南側臨12m大墩十二街、西側臨10m大英街。
- 規劃興建地上26層、地下6層之建築物一棟，建築物高度為95.4m（不含屋突層9m），規劃設有店舖（餐廳）12戶及集合住宅182戶。
- 本案前於103年11月4日(中市環綜字第10601174551號)公告審查結論在案。
- 基地實際動工日期為104年5月1日，目前現場進度建築物主結構體興建完成，進行外牆作業，及後續拆除施工鷹架等作業（建造執照103中都建字第03395號），並已執行施工期間環境監測作業13季。
- 施工至目前為止，基地尚無因違反環境影響評估法等相關法令受罰。

## 施工期間環境監測計畫

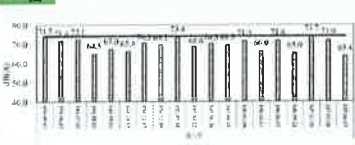
### TSP



### PM<sub>2.5</sub>



### L<sub>日</sub>



- 已執行施工期間環境監測作業13季（持續監測中）。
- 空氣品質監測結果，除PM<sub>2.5</sub>於106年3月之監測值，因受到上風污染物滯留之影響，而導致略高於空氣品質標準，其餘各項空氣污染物測值均符合空氣品質標準。另粒狀污染物（TSP、PM<sub>10</sub>）於107年3月2日監測數值雖符合標準但數值略高，參考環保署測站當日西屯及忠明測站數值同樣有偏高狀況，屬大環境空氣品質之影響。
- 噪音部分，106年6月7日L<sub>晚</sub>及107年1月18日L<sub>晚</sub>及L<sub>夜</sub>之監測數值略超過法規值，由於本案施工時間依環境影響說明書環境保護對策要求，施工時段集中於上午八時至下午七時，而基地位於公益路與大墩路路口，亦可能受外部交通背景音量之影響，其餘各噪音測項均符合環境音量標準；振動部分皆低於日本環境廳振動規則基準。
- 施工階段之基地放流口水質，pH值介於6.6~8.1、溶氧介於3.5~7.0mg/L、懸浮固體介於1.1~64.1mg/L、BOD介於2.8~21.2mg/L、氨氮介於<0.080~25.5mg/L、大腸桿菌群介於<10~3.1×10<sup>3</sup>CFU/100mL。水質監測結果107年1月18日懸浮固體監測數值為64.1mg/L，若與放流水標準-營建工地類（營建工地之管制僅適用於未依規定採行必要措施者）比對，則超過法規值之標準，應追蹤監測數值，已於107年3月2日已降至15.6 mg/L符合標準。
- 交通部分，目前調查數據顯示，基地所產生之特種車尚未造成公益路、文心路、大墩路交通流量之負擔，顯示計畫區聯外道路前受到施工車輛之影響有限。



# 開發計畫歷程



審查結論公告



環境影響說明書核備函

項目	內容
環境影響說明書審查通過	民國103年10月24日經臺中市政府環境影響評估審查委員會第30次會議審查通過在案。
取得審查結論公告	民國103年11月4日取得本案之審查結論公告（中市環綜字第10301174551號公告）。
取得環境影響說明書核備函	民國103年11月26日取得本案之環境影響說明書核備函（中市環綜字第1030126170號函）。
取得建造執照	民國103年12月2日取得臺中市政府都市發展局核發之建造執照（103中都建字第03395號）。
召開公開說明會（施工前）	民國104年4月22日依環境影響評估法第7條第3項之規定，於星巴克-大英門市召開環境影響說明書公開說明會。當天與會人員所提意見，已於會場上回應，並於施工期間做好敦親睦鄰工作， <b>公開說明會意見如下</b> 1.河文海議員服務處/吳主任 宜珊 (1) 施工期間所產生之粉塵影響，務必做好相關因應措施。 (2) 施工運輸車輛行經學校時，請注意學童安全。
通知主管機關動工時間	民國104年4月10日依據「開發行為環境影響評估作業準則」第31條規定，函文主管機關預定動工日期為104年5月1日。
環境監測計畫執行	本開發案實際動工日期為104年5月1日， <b>已執行13季施工階段環境監測（持續監測中）。</b>
申請備查內容	民國105年7月11日取得申請備查內容核備函（中市環綜字第1050072180號函）。
申請備查內容	民國106年11月30日取得申請備查內容核備函（中市環綜字第1060135382號函）。

# 環評書件辦理情形

書件名稱	通過日期	辦理內容																																		
臺中市南屯區大新段485地號店舖及集合住宅新建工程環境影響說明書	103年11月26日	本案預計新建地上26層、地下6層之店舖及集合住宅建築物一棟，建築物高度為95.4 m（不含屋突層9.0 m），基地面積為4597 m <sup>2</sup> 、建築面積為2706.57 m <sup>2</sup> ，規劃有店舖（餐廳）13戶及集合住宅182戶、設置汽車停車位461輛、機車停車位393輛、管委會使用空間（戲水池、健身房、交誼廳）、台電受電室、電信室、機房、污水處理設施、雨水回收處理設施、蓄洪池、垃圾室（商業用）、垃圾室（住宅用）等空間與設備																																		
臺中市南屯區大新段485地號店舖及集合住宅新建工程環境影響說明書（申請備查內容）	105年7月11日	<table border="1"> <thead> <tr> <th>變更前</th> <th>變更後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 開發單位名稱：磐鈺建設股份有限公司。</td> <td>1. 開發單位名稱：<b>變更為合眾建築經理股份有限公司</b></td> </tr> <tr> <td>2. 營業所或事務所地址：臺中市西屯區市政路386號15樓之8。</td> <td>2. 營業所或事務所地址：變更為臺北市松山區富盛里光復南路65號11樓。</td> </tr> <tr> <td>3. 負責人姓名：張大方。</td> <td>3. 負責人姓名：變更為顏文澤。</td> </tr> <tr> <td>4. 開發基地地號：大新段485、486、486-1、486-2、488及491地號。</td> <td>4. 開發基地地號：變更為大新段485地號。</td> </tr> <tr> <td>5. 實設容積率：499.99%。</td> <td>5. 實設容積率：變更為499.97%。</td> </tr> <tr> <td>6. 實設容積率（含開放空間獎勵及容積轉移）：699.99%。</td> <td>6. 實設容積率（含開放空間獎勵及容積轉移）：變更為699.97%。</td> </tr> <tr> <td>7. 容積樓地板面積：32178.52平方公尺。</td> <td>7. 容積樓地板面積：變更為32177.83平方公尺。</td> </tr> <tr> <td>8. 總樓地板面積：61139.65平方公尺。</td> <td>8. 總樓地板面積：變更為61112.39平方公尺。</td> </tr> <tr> <td>9. 汽車車位（法定）：395輛。</td> <td>9. 汽車車位（法定）：變更為393輛。</td> </tr> <tr> <td>10. 汽車車位（實設）：461輛（其中包含垃圾車暫停車位2輛）。</td> <td>10. 汽車車位（實設）：維持461輛不變（其中包含垃圾車暫停車位2輛）。</td> </tr> <tr> <td>11. 地下室樓層深度：24.1公尺。</td> <td>11. 地下室樓層深度：變更為22.6公尺。</td> </tr> <tr> <td>12. 店舖數量：13戶。</td> <td>12. 店舖數量：<b>變更為12戶。</b></td> </tr> <tr> <td>13. 地上1層： (1) 綠化面積為928.06平方公尺。</td> <td>13. 地上1層： (1) 變更植栽種類、配置。 (2) 綠化面積變更為928.76平方公尺。</td> </tr> <tr> <td>14. 地上4層： (1) 綠化面積為52.45平方公尺。</td> <td>14. 地上4層： (1) 變更植栽種類、配置。 (2) 綠化面積變更為57.31平方公尺。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>15. 地上5、15及屋突1層：變更植栽種類、配置。</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16. 地上7、9、10、11、13、14層：變更植栽種類。</td> </tr> </tbody> </table>	變更前	變更後	1. 開發單位名稱：磐鈺建設股份有限公司。	1. 開發單位名稱： <b>變更為合眾建築經理股份有限公司</b>	2. 營業所或事務所地址：臺中市西屯區市政路386號15樓之8。	2. 營業所或事務所地址：變更為臺北市松山區富盛里光復南路65號11樓。	3. 負責人姓名：張大方。	3. 負責人姓名：變更為顏文澤。	4. 開發基地地號：大新段485、486、486-1、486-2、488及491地號。	4. 開發基地地號：變更為大新段485地號。	5. 實設容積率：499.99%。	5. 實設容積率：變更為499.97%。	6. 實設容積率（含開放空間獎勵及容積轉移）：699.99%。	6. 實設容積率（含開放空間獎勵及容積轉移）：變更為699.97%。	7. 容積樓地板面積：32178.52平方公尺。	7. 容積樓地板面積：變更為32177.83平方公尺。	8. 總樓地板面積：61139.65平方公尺。	8. 總樓地板面積：變更為61112.39平方公尺。	9. 汽車車位（法定）：395輛。	9. 汽車車位（法定）：變更為393輛。	10. 汽車車位（實設）：461輛（其中包含垃圾車暫停車位2輛）。	10. 汽車車位（實設）：維持461輛不變（其中包含垃圾車暫停車位2輛）。	11. 地下室樓層深度：24.1公尺。	11. 地下室樓層深度：變更為22.6公尺。	12. 店舖數量：13戶。	12. 店舖數量： <b>變更為12戶。</b>	13. 地上1層： (1) 綠化面積為928.06平方公尺。	13. 地上1層： (1) 變更植栽種類、配置。 (2) 綠化面積變更為928.76平方公尺。	14. 地上4層： (1) 綠化面積為52.45平方公尺。	14. 地上4層： (1) 變更植栽種類、配置。 (2) 綠化面積變更為57.31平方公尺。		15. 地上5、15及屋突1層：變更植栽種類、配置。		16. 地上7、9、10、11、13、14層：變更植栽種類。
變更前	變更後																																			
1. 開發單位名稱：磐鈺建設股份有限公司。	1. 開發單位名稱： <b>變更為合眾建築經理股份有限公司</b>																																			
2. 營業所或事務所地址：臺中市西屯區市政路386號15樓之8。	2. 營業所或事務所地址：變更為臺北市松山區富盛里光復南路65號11樓。																																			
3. 負責人姓名：張大方。	3. 負責人姓名：變更為顏文澤。																																			
4. 開發基地地號：大新段485、486、486-1、486-2、488及491地號。	4. 開發基地地號：變更為大新段485地號。																																			
5. 實設容積率：499.99%。	5. 實設容積率：變更為499.97%。																																			
6. 實設容積率（含開放空間獎勵及容積轉移）：699.99%。	6. 實設容積率（含開放空間獎勵及容積轉移）：變更為699.97%。																																			
7. 容積樓地板面積：32178.52平方公尺。	7. 容積樓地板面積：變更為32177.83平方公尺。																																			
8. 總樓地板面積：61139.65平方公尺。	8. 總樓地板面積：變更為61112.39平方公尺。																																			
9. 汽車車位（法定）：395輛。	9. 汽車車位（法定）：變更為393輛。																																			
10. 汽車車位（實設）：461輛（其中包含垃圾車暫停車位2輛）。	10. 汽車車位（實設）：維持461輛不變（其中包含垃圾車暫停車位2輛）。																																			
11. 地下室樓層深度：24.1公尺。	11. 地下室樓層深度：變更為22.6公尺。																																			
12. 店舖數量：13戶。	12. 店舖數量： <b>變更為12戶。</b>																																			
13. 地上1層： (1) 綠化面積為928.06平方公尺。	13. 地上1層： (1) 變更植栽種類、配置。 (2) 綠化面積變更為928.76平方公尺。																																			
14. 地上4層： (1) 綠化面積為52.45平方公尺。	14. 地上4層： (1) 變更植栽種類、配置。 (2) 綠化面積變更為57.31平方公尺。																																			
	15. 地上5、15及屋突1層：變更植栽種類、配置。																																			
	16. 地上7、9、10、11、13、14層：變更植栽種類。																																			

## 環評書件辦理情形

書件名稱	通過日期	辦理內容	
		變更前	變更後
臺中市南屯區大新段485地號店舖及集合住宅新建工程環境影響說明書(申請備查內容)	106年11月30日	1.實設容積率：499.97%。 2.實設容積率(含開放空間獎勵及容積移轉)：699.97%。 3.容積樓地板面積(實設含獎勵)：32177.83平方公尺。 4.總樓地板面積：61112.39平方公尺。 5.汽車車位 (1)法定：393輛。 (2)實設：491輛(其中包含垃圾車暫停車位2輛)。 6.機車車位 (1)法定：277輛。 (2)實設：393輛。 7.垃圾室面積 (1)商業用部分：46.81平方公尺。 (2)住宅用部分：40.13平方公尺。 8.地上4層 (1)綠化面積為57.31平方公尺。	1.實設容積率：變更為499.94%。 2.實設容積率(含開放空間獎勵及容積移轉)：變更為699.94%。 3.容積樓地板面積(實設含獎勵)：變更為32176.24平方公尺。 4.總樓地板面積：變更為61026.88平方公尺。 5.汽車車位 (1)法定：變更為384輛。 (2)實設：維持491輛不變(其中包含垃圾車暫停車位2輛)。 (3)地下1層及地下2層位置改變。 6.機車車位 (1)法定：變更為269輛。 (2)實設：維持393輛不變。 7.垃圾室面積 (1)商業用部分：變更為46.82平方公尺。 (2)住宅用部分：變更為40.7平方公尺。 8.地上4層 (1)變更植栽配置。 (2)變更綠化面積為73.41平方公尺。 9.地上7、9、11、13、15層：變更植栽種類。
臺中市南屯區大新段485地號店舖及集合住宅新建工程環境影響說明書變更內容對照表(變更審查結論)	辦理中	因開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第26條規定修正，申請變更為免依原環境影響說明書及審查結論執行。	

## 符合環境影響評估法施行細則第37條之情形、申請變更理由及內容

開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準		申請變更理由及內容
民國102年9月12日 (原環說書執行環評依據條文)	民國107年4月11日	本次變更係因環保署107年4月11日發布修正「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，致使本計畫已不適用於上述認定標準(本計畫建築物高度為95.4m，不含屋突層9m)。 <b>符合環境影響評估法施行細則第37條第1項第4款「因開發行為規模降低、環境敏感區位劃定變更、環境影響評估或其他相關法令之修正，致原開發行為未符合應實施環境影響評估而須變更原審查結論」得檢附變更內容對照表之規定。</b> 故依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第47條第1項暨「環境影響評估法施行細則」第37條第1項第4款規定，經環境影響評估審查完成之開發行為，事後於開發行為進行中或完成後，因應實施環境影響評估規定修正，致原開發行為未符合應實施環境影響評估之規定者， <b>開發單位得依法提送變更內容對照表變更環境影響說明書審查結論。</b> <b>本案因開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第26條規定修正，申請變更審查結論為免依原環境影響說明書及審查結論執行。</b>
第26條 高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估： 一、住宅大樓，其樓層三十層以上或高度一百公尺以上。 二、 <b>辦公、商業或綜合性大樓，其樓層二十層以上或高度七十公尺以上。</b>	第26條 高樓建築， <b>其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。</b>	



# 本次變更內容與原通過內容之比較

臺中市南屯區大新段485地號店舖及集合住宅新建工程環境影響說明書	本次變更內容對照表	本次變更理由
<p>公告「臺中市南屯區大新段485地號店舖及集合住宅新建工程環境影響說明書」審查結論。</p> <p>公告事項：</p> <p>一、本案通過環境影響評估審查，開發單位應依環境影響說明書及下列審查結論辦理：</p> <p>(一) 本案經綜合考量環境影響評估審查委員、專家學者、各方意見及開發單位之答覆，就本案生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，經本專案判斷，認定已無環境影響評估法第8條及施行細則第19條所列各款情形之虞，環境影響說明書已足以提供審查判斷所需資訊，無須進入第二段環境影響評估，評述理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案開發行為可能影響範圍之各種相關計畫包括變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）、變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第二次通盤檢討）、臺灣中部區域計畫（第二次通盤檢討）草案、臺中生活圈道路系統交通建設計畫、臺灣西部高鐵路建設計畫、臺中都會區大眾捷運系統「烏日文心北屯線」及臺中市污水下水道系統整體規劃，其中變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（第三次通盤檢討）為上位計畫。本案提供優質居住環境與周圍計畫無顯著不利衝突或不相容情形。</li> <li>2. 本案環境影響說明書已就施工及營運期間之「地形、地質、土壤」、「水文及水質」、「地表逕流」、「空氣品質」、「噪音振動」、「惡臭」、「廢棄物」、「能源」、「高層建築檢討」、「風場微氣候風洞效應評估」、「生態」、「景觀及遊憩」、「社會經濟」、「文化古蹟」、「交通運輸」等環境項目，進行調查、預測、分析或評定，並就可能影響項目提出預防及減輕對策，經評估後本案對環境影響資源或環境特性並無顯著不利之影響。</li> <li>3. 基地周邊土地多為透天厝、住宅及商辦大樓，全區皆受人為干擾影響，無天然植被，屬西部平原典型的都市景象，不利於一般野生動物之生存。經現勘後認為該區域植物生態貧乏並無野生動物棲息環境，亦無發現特殊動植物生態。</li> <li>4. 本案施工及營運期間之空氣品質、噪音振動、放流水質、廢棄物等環境項目評估結果均符合規定，並已擬定相關減輕對策，無使當地環境顯著超越環境品質標準或超過當地滲容能力之情形。</li> <li>5. 本案屬典型之高層大樓開發案，其對當地居民之遷移、權益或少數民族之傳統生活方式，無顯著不利之影響。</li> <li>6. 本案為店舖及集合住宅大樓開發，開發行為未運作「健康風險評估技術規範」定義之危害性化學物質，經評估後本案對國家健康或安全，無顯著不利之影響。</li> <li>7. 本計畫基地位於臺中市，對於其他國家之環境無顯著不利之影響。</li> <li>8. 其餘審查過程未納入環境影響說明書內容之各方主張及證據經審酌後，與本專案判斷結果不生影響，毋庸逐一論述。</li> </ol> <p>二、本案通過環境影響評估審查，開發單位應依環境影響說明書所載之內容及審查結論，切實執行。</p> <p>三、本環境影響說明書定稿經本局備查後始得動工，並應於開發行為施工前30日內，以書面告知目的事業主管機關及本局預定施工日期；採分段（分期）開發者，則提報各段（期）開發之第1次施工行為預定施工日期。</p>	<p>申請變更<u>為免依原環境影響說明書及審查結論執行。</u></p>	<p>配合行政院環境保護署民國107年4月11日公告修正「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條，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。</p> <p><b>本案建築物高度為95.4公尺，高度未達一百二十公尺，故申請免依原環境影響說明書（定稿本）及其審查結論執行，提出原審查結論變更。</b></p>

9

## 變更後對環境影響之說明

- 本次變更係因行政院環境保護署107年4月11日發布環署綜字第1070026361號令修正「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，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，致使本計畫已不適用於上述認定標準。
- 故依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第47條第1項暨「環境影響評估法施行細則」第37條第1項第4款規定，辦理申請變更審查結論為免依原審查結論執行，就本計畫變更開發行為後所造成之環境影響差異而言，開發內容均未變更，故變更後對環境未增加任何影響。

