

新北市政府 函

地址：22065新北市板橋區民族路57號
承辦人：陳茂銓
電話：(02)29532111 分機4107
傳真：(02)29558190
電子信箱：aj7265@ntpc.gov.tw



受文者：新北市政府環境保護局綜合規劃
科

發文日期：中華民國104年5月22日
發文字號：新北府環規字第1040905327號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送「新北市中和區福祥段34地號等18筆土地住商大樓開發案環境影響說明書」審查結論公告影本1份，請依說明段補正後於104年6月22日前製作定稿本10本（精裝本5本、平裝本5本，封面深紅）及光碟片2份（塗銷及未塗銷各1份）函送本府環境保護局，俾利辦理後續相關事宜，請查照。

說明：

- 一、依據本府環境影響評估審查委員會104年5月6日召開旨案確認會議結論辦理。
- 二、定稿本封面請載明審查結論公告日期及文號，首頁請放入「開發單位提送環境影響評估書件定稿作業切結書」及「開發單位履行環境影響評估責任承諾書」，並將公告影本、歷次會議紀錄、簡報內容及相關函件納入定稿本中。

正本：金泰隆建設股份有限公司

副本：銓品國際工程顧問有限公司、新北市政府都市更新處、新北市政府環境保護局綜合規劃科(均含附件)

市長 朱立倫

新北市政府 公告

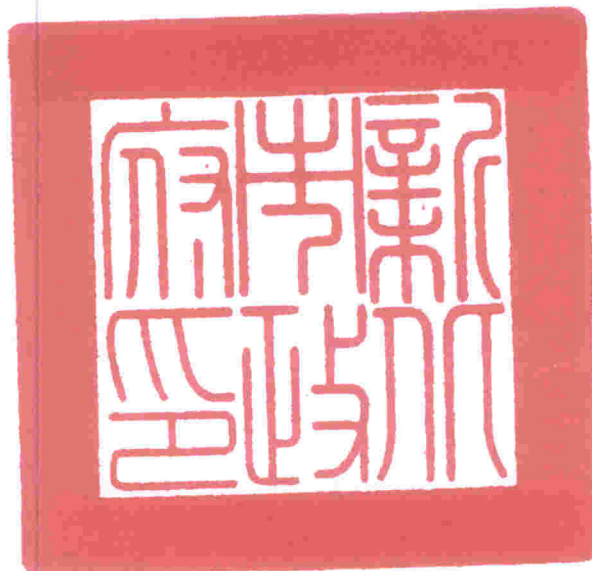


新北市政府環境保護局綜合規劃 科

發文日期：中華民國104年5月22日

發文字號：新北府環規字第10409053271號

附件：



主旨：公告「新北市中和區福祥段34地號等18筆土地住商大樓開發
案環境影響說明書」審查結論。

依據：環境影響評估法第7條。

公告事項：

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：

(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
本府環境影響評估審查委員會專業判斷，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
2階段環境影響評估，評述理由如下：

1、開發位置於新北市中和區，土地使用類型屬於中和都
市計畫商業區。本區為新北市華中橋水岸發展區內，
藉由本案透過都市更新計畫之擬訂，增加親水公益性
及水岸周邊地區良好景觀，以符合水岸都市更新之典
範，與周圍開發可能影響範圍之各種相關計畫內容，
並無明顯不利之衝突且不相容。





- 2、本案環境影響說明書就「空氣品質」、「噪音與振動」、「水文與水質」、「地形與地貌」、「土壤、地質與地震」、「廢棄物」、「日照陰影」、「溫室氣體」、「熱島效應」、「電波干擾」、「生態環境」、「景觀遊憩」、「社會經濟」、「交通環境」、「文化古蹟」、「環境衛生」、「環境風場」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。
- 3、依據本計畫環境敏感區位公文顯示，基地位置未座落在國家公園、野生動物保護區、野生動物重要棲息環境等相關環境敏感範圍內，且經實地調查結果，基地鄰近住宅區及商業區，屬都市計畫區，因此基地開發對於保育類或珍貴稀有動植物之棲息生存，無顯著不利之影響。
- 4、本案開發及後續營運行為，經各項評估結果均顯示輕微，並已擬定相關減輕對策及管理計畫，對於當地環境並無顯著逾越環境品質標準或超過當地環境涵容能力。
- 5、基地土地所有權屬於私人所有，不影響當地眾多居民之遷移、權益或少數民族之傳統生活方式。
- 6、本計畫開發為高樓建築開發非屬應實施健康風險評估之行業行為管制類別，在施工及營運期間並無使用、貯存或廢棄如環保署「健康風險評估技術規範」所稱之危害性化學物質，對於基地周邊鄰近地區居民健康或安全無增加風險之疑慮。
- 7、本計畫開發屬高樓建築，並未有嚴重之空氣汙染排放或污染物流向海洋，對其他國家之環境，無明顯之影



響。

8、本計畫係屬高樓建築，並無其他主管機關認定有重大影響之因素。

(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、審查結論及承諾事項表，切實執行。重點如下：

- 1、應取得黃金級候選綠建築證書及黃金級綠建築標章。
- 2、天橋與建築共構部分應開放供公眾使用。
- 3、除集合住宅外，本案規劃作一般事務所及一般零售業應確實承諾不得作為住宅使用，另公共停車場應確實對外開發，上述內容應詳載於銷售文件及未來納入管委會規章。

(三)環境影響說明書定稿經本府備查並取得目的事業主管機關許可後始得動工，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府環境保護局預定施工日期；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。

二、本處分如有不服者，得自本處分公告之翌日起30日內，繕具訴願書逕送本府後，再由本府轉送行政院環境保護署審議。

副本：新北市政府秘書處(請惠予張貼公告欄15日)、新北市中和區公所(請惠予張貼公告欄15日)、新北市中和區中原里辦公室(請惠予張貼公告欄15日)、新北市政府都市更新處、新北市政府環境保護局綜合規劃科

市長 朱立倫

開發內容概要表

項目		本次規劃內容	備註
開發面積(m ²)		19,054.59	
基地面積(m ²)		13,374.04	
建築面積(m ²)		9,361.83	
設計建築面積 (m ²)		5,751.9	
建蔽率 (%)		70	
設計建蔽率 (%)		43.01	
基準容積率 (%)		410	
設計容積率 (%)		577.58	
允建容積 (m ³)	基準容積	54,833.56	
	都市更新獎勵容積	22,411.66	
	容積移轉	-	
	允建總容積面積	77,245.23	
容積總樓地板面積 (m ²)		77,243.74	
實設空地面積 (m ²)		7,622.14	
設計綠化面積 (m ²)	平面	2,603.66	
	屋頂	543.53	
總樓地板面積(m ²)		143,527.17	
公益設施面積(m ²)		13,316.49	
總樓地板面積扣除公益設施面積 (m ²)		130,210.68	
規劃規模 (棟、樓高、戶數)		A 區:1 棟地上 34 層地下 5 層住商大樓、樓高 135 公尺(含屋突)、127 戶(商業空間 7 戶、辦公室 62 戶、住宅 58 戶)。B 區:3 棟住商大樓(B-1 棟地上 29 層、B-2 棟地上 41 層、B-3 地上棟 29)地下 5 層、樓高 160.2 公尺(含屋突); B-4 棟地上 4 層地下 2 層之公益設施(派出所), 357 戶(商業空間 13 戶、辦公室 172 戶、住宅 170 戶、圖書館 1 戶、派出所 1 戶)。	
計畫引進人口 (人)		6,684	
平均日/最大日污水量 CMD		876/1,139	
污水處理		1,500	
地下室開挖深度 (m)		A 區: 20.5 B 區: 21	
地下室開挖面積 (m ²)		9,281.82	
實設開挖率 (%)		67.16	
拆除營建廢棄物 (m ³)		15,150	
棄土方量 (m ³)		242,000	
棄土場址		長惟工業、遠嘉、林口後坑、長聯富、興磊、元長興業、希望城堡、亞太、國際等 9 處	
停車位數 (席)	汽車	應設	802
		實設	837
	機車	應設	872
		實設	901
	自行車	應設	419
		實設	439

未計容積比率=總樓地板面積/容積樓地板面積		1.86	
總樓地板面積扣除公益設施面積/容積樓地板面積		1.69	
獎勵增加比率=設計容積率/基準容積率		1.41	
實際設計容積=總樓地板面積/基地面積(%)		1,073.18	
總樓地板面積扣除公益設施面積/基地面積(%)		973.61	
棄土量/總樓地板面積(m ³ /m ²)		1.69	
容積樓地板面積/汽車位		92.29	
委員會 參考值	全部樓地板面積(m ²)	143,527.17	
	全部樓地板面積/基地面積(%)	1,073.18	

承諾事項彙整表

項次	承 諾 事 項
1	擬定 A 區、B 區及公園(廣場)等三區土壤採樣計畫書提送環保局審查，待土壤採樣計畫書審查同意始得進行採樣作業，於建物放樣勘驗前完成土壤採樣作業，並將檢測結果送環保局備查。
2	建物於放樣勘驗前，取得黃金級候選綠建築證書，並於取得使用執照後 6 個月內取得黃金級綠建築標章。應於每年 6 月、12 月提報綠色採購相關資料。
3	本建築銷售時不得有張貼小廣告、看板等違規行為，且各項承諾事項以公開方式告知購者知悉。
4	除集合住宅外，本案規劃作一般事務所及一般零售業應確實承諾不得作為住宅使用，且應詳載於銷售文件及未來納入管委會規章。
5	公共停車場及接駁巴士之營運管理計畫應納入住戶公約及買賣契約中，另承諾接駁巴士之費用由開發單位支付，待管理委員會成立並移交後，再提撥 2 年維護管理經費(新台幣 480 萬)予供管委會使用。
6	開放空間應確實供公眾使用，且不得設圍牆、圍籬或門阻隔。
7	施工期間設置粉塵及噪音連續監視看板。
8	本案剩餘土石方若運至新北市以外地區，將於棄土卡車加裝 GPS，並每兩星期提送相關紀錄至目的事業主管機關備查，並副知本府環境保護局。
9	環境監測之項目、頻率、地點及其檢測方法等，相關法令修訂時應配合修正；施工期間之環境監測計畫應於監測次月內提送本府環境保護局，營運期間應監測 2 年，且於每季監測時間內提送本府環境保護局，若欲停止監測應檢送變更內容對照表，經環評審查委員會審查同意後，始得停止監測，在審查未經核准前仍應持續監測，另營運階段係指取得使用執照後起算。監測計畫如附表所示。
10	施工階段應將審查結論公告比照建照施工告示欄模式張貼工地明顯處。
11	本計畫若經目的事業主管機關許可，請依環境影響評估法第 7 條第 3 項及其施行細則第 18 條之規定，開發單位應於動工前至當地舉行公開說明會，該說明會並應確實依「環境影響評估公開說明會作業要點」辦理相關事宜。
12	施工期間發現文化資產埋藏，請依文化資產保存法第 50 條規定辦理。
13	開發單位應參照「環境影響評估書件電腦建檔作業規範」提送環境影響說明書定稿本之電腦檔案。
14	本環境影響說明書非經主管機關及目的事業主管機關核准，不得變更原申請內容。

環境監測計畫表

項目	施工階段			營運階段		
	監測項目	頻率	地點	監測項目	頻率	地點
空氣品質	TSP、PM ₁₀ 、PM _{2.5} 、NO ₂ 、SO ₂ 、CO、O ₃ 、Pb、風向、風速	每月一次，每次連續監測 24 小時	基地周界、運輸道路敏感點	TSP、PM ₁₀ 、PM _{2.5} 、NO ₂ 、SO ₂ 、CO、O ₃ 、Pb、風向、風速	每季一次	基地周界、運輸道路敏感點
放流水水質	水溫、pH 值、懸浮固體、氨氮、生化需氧量、大腸桿菌群、油脂、化學需氧量	每月一次	A 區沉砂池放流口、B 區沉砂池放流口	水溫、pH 值、懸浮固體、氨氮、生化需氧量、大腸桿菌群、油脂、化學需氧量	每季一次	A 區沉砂池放流口、B 區沉砂池放流口
地下水水質	水溫、pH、導電度、生化需氧量、氯鹽、懸浮固體、氨氮、硝酸鹽氮、硝酸鹽、大腸桿菌群、鐵、錳、總有機碳、總菌落數、重金屬(砷、汞、鎘、銅、鉻、鎳、鉛、鋅)	每月一次	A 區、B 區	-	-	-
土壤	重金屬(砷、汞、鎘、銅、鉻、鎳、鉛、鋅)、TPH、VOC、SVOC。(公園採樣點除上述項目外，另含戴奧辛檢測)	土壤採樣計畫核定後，建物放樣勘驗前	A 區 11 點、B 區 18 點、公園 3 點、廣場 2 點	-	-	-
營建噪音(含低頻)	L _{eq} 、L _{max}	每月一次	工區周界	-	-	-
噪音振動	L _x 、L _{eq} 、L _{max} 、L _日 、L _晚 、L _夜 L _{Vx} 、L _{Veq} 、L _{Vmax} 、L _{V日} 、L _{V晚}	每月一次，每次連續監測 24 小時	基地周界、運輸道路敏感點	L _x 、L _{eq} 、L _{max} 、L _日 、L _晚 、L _夜 L _{Vx} 、L _{Veq} 、L _{Vmax} 、L _{V日} 、L _{V晚}	每季一次，每次連續監測 24 小時	基地周界、運輸道路敏感點
交通流量	尖峰小時車輛種類、數量、服務水準	每月一次	運輸道路敏感點	尖峰小時車輛種類、數量、服務水準	每季一次	運輸道路敏感點
施工安全	依建築規劃進行配置	每月一次	基地內及周圍適當地點	-	-	-