

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7月28日

發文字號：新北府環規字第10413453901號

附件：



主旨：公告「淡海新市鎮淡海段2地號開發計畫環境影響說明書」
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、基地位於新北市淡水區，基地附近相關計畫以興建住宅大樓及綜合大樓為主，本案開發行為為綜合大樓，與附近相關計畫可帶動區域整體發展。對周圍之相關計畫，並無顯著不利之衝突且不相容。

2、基地現況為草地，本計畫區位均屬於空氣污染二級防制區，屬於第三類噪音管制區，亦非位於淡水河系污染管制區，非屬於土壤及地下水污染控制場址、整治場址及其管制區範圍。

(1)本案施工期間地表逕流所挾帶之懸浮固體物係屬天然泥砂，且將經由工區內設置之臨時沉砂池予以處理，預期可除去大部份之泥砂，故排入雨水下水道



時應不致造成影響。未來施工前將提送「營建工地逕流廢水污染削減計畫」。

(2) 本案營運期間污水經管線收集後納入公共污水下水道。施工期間每月定期工區放流水監測，以降低對環境影響。

(3) 故本案對環境資源或環境特性，並無顯著不利之影響。

3、依據生態調查，基地範圍內未發現保育類或珍貴稀有動植物。出現在基地範圍內及周邊調查區域中的植物都屬於人工植栽及平原地常見的先驅植物。調查僅發現屬於其他應予保育類動物的鉛色水蛇1種。本種主要棲息在台灣平地至低海拔的沼澤、水田及溝渠等水域環境，在調查範圍內出現在基地北側的水溝中。基地現況為草生地，營運階段基地內的草生地環境將被人工建物取代，但因景觀及生態綠化需求而種植的人工植栽將會引入原本基地內並不存在的植物種類。雖然植被覆蓋面積大幅減少，但預期灌木與喬木的植物種類將會增加。故對於鄰近地區保育類或珍貴稀有動植物之棲息生存並無顯著不利之影響。

4、本案開發對水文水質、空氣品質、噪音振動、廢棄物及交通等預測並無超過當地環境品質標準或當地涵容能力之情況，且於施工期間及營運期間將確實執行環境監測計畫。

5、基地土地所有權人為名軒開發股份有限公司，故對當地居民之遷移、權益或少數民族之傳統生活方式並無不利之影響。

6、基地預計興建地下4層，地上22~23層建築物，作為店鋪、一般事務所及集合住宅使用，為都市地區常見且日常所需之開發內容，故對國民健康或安全，無顯著不利之影響。

7、本案開發後提供更優化商業、辦公及住宅環境，可帶動區域整體發展。對其他國家之環境，應無顯著不利之影響。

(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、淡海輕軌通車前，本案社區除可搭乘大眾運輸系統，另規劃社區接駁巴士營運計畫，接駁巴士營運期程為交屋率>50%或管委會成立後開始營運接駁車至捷運站，直至輕軌通車後結束接駁。

2、承諾取得銀級候選綠建築證書及綠建築標章，並承諾取得生物多樣性指標，且候選證書應於放樣勘驗前取得，綠建築標章應於取得使用執照後6個月內取得。

(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)、新北市淡水區公所(請惠予張貼公告欄15日)、新北市淡水區崁頂里辦公處(請惠予張貼公告欄15日)、新北市政府工務局、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		規劃內容	備註
開發單位		名軒開發股份有限公司	
計畫場址		新北市淡水區淡海段2地號	
基地面積		25,207.15m ²	
建築面積		12,603.58m ²	
設計建築面積		12,064.82 m ²	
建蔽率		50%	
設計建蔽率		47.86%	
基準容積率		500%	
設計容積率		542.37%	
允容 建積	基準容積	126,035.75 m ² (基準容積率：500%)	
	開放空間獎勵	4,415.20	
	時程獎勵面積	6,301.79	
	允建總容積面積	136,752.74 m ² (允建容積率：542.52%)	
容積總樓地板面積		136,716.07 m ²	
實設空地面積		13,142.33 m ²	
設計綠化面積	平面	6,077.33m ²	
	屋頂	2,853.76 m ²	
	4樓	1,900.63	
	合計	10,831.72	
總樓地板面積		247,139.83 m ²	
規劃規模 (棟、樓高、戶數)		建物高度:78.9+1.5(女兒牆高度計入)= 80.40 m : 屋突： 9.00 m 合計：12 棟、1,517 戶	
計畫引進人口		5,478 人	
平均日		1,182 CMD	
污水處理		納入公共污水下水道	
地下室開挖深度		16.5 m+局部壓重區 1.8 m=18.3 m (最大開挖深度)	
地下室開挖面積		18,893.74 m ²	地下室內緣面積
實設開挖率		74.954%	
工程餘土方量		297,978m ³	
餘土收容場址		優先考慮興磊資源回收有限公司、淳家土石方資源堆置場、長聯富企業有限公司樹林廠、遠嘉土石方資源堆置處理場、國際土石方資源堆置處理場、希望城堡土石方及營建混合物資源處理場及亞太營建贖餘土石方及營建混合物資源處理場為預定棄土場等作為工程餘土去處。	
停車位數	汽車	應設	1,612 席

		實設	1,767 席(不含裝卸車位 9 席及臨停車位 4 席)	
	機車	應設	2,038 席	
		實設	2,051 席	
	自行車	應設	884 席	
		實設	884 席	
	裝卸	實設	9 席	
	臨停	實設	4 席	
總樓地板面積/容積總樓地板面積			1.81	
設計容積率/基準容積率			1.08	
總樓地板面積/基地面積(%)			980.44%	
棄土量/總樓地板面積 (m ³ /m ²)			1.21	
容積樓地板面積/汽車位			77.37	
委員會 參考值	全部樓地板面積		261,518.57	
	全部樓地板面積/基地面積(%)		1037.48%	

承諾事項彙整表

項次	承 諾 事 項
1	本案承諾圍籬植栽面積大於 50%。
2	淡海輕軌通車前，本案社區除可搭乘大眾運輸系統，另規劃社區接駁巴士營運計畫，接駁巴士營運期程為交屋率>50%或管委會成立後開始營運接駁車至捷運站，直至輕軌通車後結束接駁。
3	承諾取得銀級候選綠建築證書及綠建築標章，並承諾取得生物多樣性指標。候選證書應於放樣勘驗前取得，綠建築標章應於取得使用執照後 6 個月內取得。並應於每年 6 月、12 月提報綠色採購相關資料。
4	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。本案動工前將舉辦公開說明會，說明本案量體、施工保護措施及運土車輛動線，以保護民眾交通安全。
5	施工期間地下水抽取再利用計畫規劃作為洗車及道路洗灑等用水。
6	施工期間將設置噪音電子監測看板以利長時間進行監測。
7	施工期間將於工地明顯處設置空氣品質(PM _{2.5})監測看板。
8	土石方運輸避開交通尖峰時間，運土時間為 9：00~17：00，每日運輸時段共計 8 小時，以減輕環境影響。
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

環境 內容 因子	施工期間			營運期間		
	項目	頻率	地點	項目	頻率	地點
空氣品質	TSP、PM ₁₀ 、PM _{2.5} 、CO、O ₃ 、SO ₂ 、NO _x 、風速、風向、溫度、濕度(連續24小時)	每月1次，次測並月於計畫局送測至環保局	2站：基地北側及基地西南側太子廟。	TSP、PM ₁₀ 、PM _{2.5} 、CO、O ₃ 、SO ₂ 、NO _x 、風速、風向、溫度、濕度(連續24小時)	每季1次，將計畫於每季內將監測時送。	1站：計畫基地旁
噪音	L _x 、L _{eq} 、L _{max} 、L _{日間} 、L _{晚間} 、L _{夜間} (連續24小時)		2站：新市五路二段(國家新都附近)、工區周界1m	L _x 、L _{eq} 、L _{max} 、L _{日間} 、L _{晚間} 、L _{夜間} (連續24小時)	本案承諾連續監測2年，並經環保局同意後停止監測。	1站：新市五路二段(國家新都附近)
振動	L _v _x 、L _v _{eq} 、L _v _{10max} (連續24小時)		1站：沙崙路二段	L _v _x 、L _v _{eq} 、L _v _{10max} (連續24小時)		
路段 交通量	交通量(日間16小時)		1站：沙崙路二段	交通量(日間16小時)		
路段 旅行速率	旅行速率(尖峰時段)		1站：沙崙路二段	旅行速率(尖峰時段)	每季1次	1站：沙崙路二段
工區 放流水	BOD、COD、S.S.、真色色度、油脂		1站：工區放流口		—	
地質 安全監測	1.量測時間 ● 施工前:假設工程完成後地下室開挖前初始值 ● 施工中:地下室開挖期間 ● 施工後:量測至結構體完成後1個月 2.監測項目;建築物傾斜計、周圍沉陷量、地下水位、檔土樁外土壤之變位 3.詳附錄三(pp.A3-10~12)			—		

註：本案環境監測之項目、頻率、地點及其檢測方法等，若相關法令修訂時將配合修正。