

## 新北市政府 函

地址：22065新北市板橋區民族路57號  
承辦人：黃亭蓉  
電話：(02)29532111 分機4103  
傳真：(02)29558190  
電子信箱：AJ1607@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105年5月6日  
發文字號：新北府環規字第1050751766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「新莊區副都心段一小段281、281-1等2筆地號開發計畫環境影響說明書」審查結論公告影本1份，請依說明段補正後於105年6月30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105年第6次(3月30日)會議召開旨案確認會議結論辦理。
- 二、請於附錄補充本案歷次辦理展延之核准公文。
- 三、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(含開發摘要資料及各承諾事項)」，並將審查結論公告影本、歷次會議紀錄、簡報內容及相關函件納入定稿本中。

正本：遠雄建設事業股份有限公司

副本：黎明興技術顧問股份有限公司、新北市政府工務局、新北市政府環境保護局綜合規劃科(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105年5月6日  
發文字號：新北府環規字第10507517661號  
附件：



主旨：公告「新莊區副都心段一小段281、281-1等2筆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、本案基地位於新北市新莊區，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、本案環境影響說明書「地文及地質」、「水文及水質」、「空氣品質」、「噪音」、「振動」、「廢棄物」、「電波干擾」、「飛航安全」、「日照陰影」、「生態」、「景觀與遊憩」、「社會經濟」、「交通影響」、「文化資產」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，評估後本案對環境影響資源或環境特性並無顯著不利影響。



- 3、依據生態調查，在調查範圍內記錄到之植物中，臺灣萍蓬草及大安水蓑衣為植物生態評估技術規範(行政院環境保護署，2002)中所列之第1級臺灣地區稀特有植物，但所見植株都是塭仔底濕地公園水池邊人工植栽，非野生植株。其餘記錄到之植物都屬於園藝植物或平原地及低海拔山區之常見種，亦無「文化資產保存法」規範之保護物種。且基地現況為樣品屋，調查並未發現臺灣特有種動物。在保育類動物方面，發現屬於「珍貴稀有保育類」之八哥，及屬於「其他應予保育類」之紅尾伯勞。調查期間八哥在於中港大排及中信國小旁空曠環境均有發現。紅尾伯勞為冬候鳥或過境鳥，在調查範圍內大多出現在公園、農耕地及未開發草生地中，分布相當廣，故本案對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、廢棄物等環境影響項目評估結果均符合相關環境品質標準，並已擬定相關減輕對策，無使當地環境顯著逾越環境品質標準或超過當地涵容能力之情形。
- 5、本案屬第二種商業區，已就可能造成附近民眾生活環境品質影響之空氣品質、噪音振動、放流水質、廢棄物等納入評估，評估結果顯示本案開發對於該地區產生之環境負荷屬無影響或可忽略影響，並已提出相關減輕對策及各項環境保護對策因應。經評估後對當地居民之遷移、權益或少數民族之傳統生活方式，無顯著不利之影響亦對國民健康或國家安全，無顯著不利影響。
- 6、本案基地位於新北市轄區內，影響範圍侷限於新北市，對於其他國家之環境無顯著不利影響。
- 7、本計畫屬高樓住宅之開發行為，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、應取得銀級候選綠建築證書及銀級綠建築標章。
- 2、施工期間於工地近敏感點處設置粉塵及噪音連續監測看板。

3、除集合住宅外，本案規劃作一般零售業、健身服務業及一般事務所應確實依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。

(三)本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、對本處分如有不服者，得自本處分公告之翌日起30日內，繕具訴願書逕送本府，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)、新北市新莊區公所(請惠予張貼公告欄15日)、新北市新莊區中原里辦公處(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		遠雄建設事業股份有限公司	
計畫場址		新北市新莊區副都心段一小段 281、281-1 地號	
基地面積(m <sup>2</sup> )		5,486.45	
建築面積(m <sup>2</sup> )		3,291.87	
設計建築面積(m <sup>2</sup> )		1,615.65	
建蔽率(%)		60.00%	註 1
設計建蔽率(%)		29.45%/	
基準容積率(%)		440.00%	註 1
設計容積率(%)		482.11%	
允建容積	基準容積(m <sup>2</sup> )	24,140.38	
	開放空間獎勵(m <sup>2</sup> )	1,040.09	3.93%
	大面積開發獎勵(m <sup>2</sup> )	1,236.47	4.67%
	綠美化獎勵(m <sup>2</sup> )	33.68	本基地申請綠美化獎勵後經分割。 120.7 m <sup>2</sup> (原核准)-87.02 m <sup>2</sup> (281-2 地號使用)=33.68 m <sup>2</sup> (本案綠美化獎勵面積為 0.13%)
	允建容積(m <sup>2</sup> )	26,450.62	
容積總樓地板面積(m <sup>2</sup> )		26,450.62	註 1、3
實設空地面積(m <sup>2</sup> )		3,870.80	
設計綠化面積(m <sup>2</sup> )	平面	1,733.10	
	屋頂	490.40	
總樓地板面積(m <sup>2</sup> )		47,296.51	註 2
規劃規模(棟、樓高、戶數)		本案預計興建 A 棟地下 4 層、地上 27 層及 B 棟地下 4 層、地上 26 層兩棟建築物 建築物高度：A 棟 102.3m(含屋突 111.3m)；B 棟 98.7 m(含屋突 107.7m)	店舖(含健身服務業) 20 戶、一般事務所 167 戶、集合住宅 182 戶，合計 369 戶。
計畫引進人口(人)		依內政部營建署「建築物污水處理設施設計規範」規定計算，合計總人數為 1,310 人；依「綠建築解說與評估手冊」推估，合計總人數為 1,387 人。(一般零售業 313 人，一般事務所 434 人，住宅 546 人，健身服務業 94 人)	
平均日污水量(CMD)		依內政部營建署「建築物污水處理設施設計規範」規定計算，平均日污水量計算為 247.1CMD；依「綠建築解說與評估手冊」推估，平均日污水量計算為 258.5CMD。	

污水處理		納入公共下水道		
地下室開挖深度(m)		17.30		
地下室開挖面積(m <sup>2</sup> )		3,538.58		
設計開挖率(%)		64.50%		
工程餘土方量(m <sup>3</sup> )		82,040		
工程餘土場址		初步選定以下棄土場：「樹林彭福段彭厝小段土石方資源堆置場」、「淳家土石方資源堆置場」、「遠嘉土石方資源堆置處理場」、「元記實業股份有限公司」、「林口後坑土石方資源堆置場」、「俊行記土石方資源堆置處理場」、「月眉土石方資源堆置處理場」		
停車位數(席) (汽、機車及自行車)	汽車	應設	336 (由 336 折減為 298 席)	依「新莊副都市中心地區都市設計審議要點」第七條：基地座落於捷運站出入口300公尺範圍內，得酌予以折減設置汽、機車停車位。折減後不得低於本計畫區土地分區管制要點第十七點規定停車位數之80%設置。本案由336席減為298席(88.72%)。另檢討本案之停車數與住房戶數比為298/369=80.8%，已達整體之8折，綜整以上相關檢討，現已將本案之車位設置數量降至最低。
		實設	298	
	機車	應設	369	
		實設	298	
自行車	應設	149		
	實設	163		
總樓地板面積/容積總樓地板面積		1.79		
設計容積率/基準容積率		1.09		
總樓地板面積/基地面積(%)		862.06%		
棄土量/總樓地板面積(m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )		1.73		
棄土量/容積總樓地板面積(m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )		3.11		
容積樓地板面積/汽車位(m <sup>2</sup> /車)		87.02		
委員會 參考值	全部樓地板面積		52,246.81	
	全部樓地板面積/基地面積(%)		952.29%	

資料來源：本計畫整理

註1：本案建蔽率及基準容積率係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)書」

註2：全部總樓地板面積(m<sup>2</sup>)：建築技術規則設計施工編第1條第7款所稱「總樓地板面積」加計「免計樓地板面積」之和。

註3：本案基準容積及容積獎勵檢討請參閱環說書 PP.5-4~5-5。

## 承諾事項彙整表

項次	承諾事項
1	尚未施作之各棟建物於放樣勘驗前，取得銀級候選綠建築證書，並於取得使用執照後 6 個月內取得銀級綠建築標章。應於取得建造執照起至取得使用執照後 1 年內，每年 6 月、12 月提報綠色採購相關資料，並函送至本府環境保護局。綠建築標章取得後一個月內應向環保局提報綠建築各項指標評估前後之效益分析說明，並檢附綠建築標章影本。
2	本建案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。
3	施工期間，開挖地下室應注意鄰房安全，應確實執行鄰產保護因應對策。
4	施工期間於工地近敏感點處設置粉塵及噪音連續監測看板。
5	開放空間應確實供公眾使用，且不得設圍牆、圍籬或門阻隔。
6	除集合住宅外，本案規劃作一般零售業、健身服務業及一般事務所應確實依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。
7	開發案取得目的事業主管機關許可，辦理動工說明會後，應於環保局環評自主回報系統進行定期申報。施工期間每月申報 1 次、營運期間每季申報 1 次，並於次月底前完成申報。
8	本案賸餘土石方載運時間避開學童上下學時間，為上午 9：00 ~11：30 及下午 1：00~3：30，連續壁施作期間衍生土石方運輸交通量約 6 車次/時，地下室開挖期間衍生土石方運輸交通量為 7 車次/時。
9	本案動工前將舉辦公開說明會，除依規定邀請有關機關外，亦將函文通知周邊學校，說明本案量體、施工保護措施及運土車動線，以保護學童安全。
10	營建工程施作除相關涉及安全而必要工程外，於中信國小、頭前國中學生定期評量時間避免高噪音機具施作。
11	剩餘土石方如運送至新北市以外之收受場廠，運輸車輛應加裝 GPS，並定期每兩星期將相關紀錄送目的事業主管機關審核，並副知本府環境保護局。且應承諾僅運至新北市及其鄰近縣市（如基隆市）。
12	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。
13	施工前應將環境影響說明書或評估報告書審查結論公告，以及依本審議規範規劃審定之各項承諾，比照建造執照施工告示欄模式張貼工地明顯處。
14	工地面臨 6 公尺以上道路之道路側圍籬應進行植栽綠化，且圍籬上植栽面積不得小於 50%，且應定期維護。
15	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。
16	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。
17	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。
18	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。