

# 新北市政府 函

地址：22065新北市板橋區民族路57號  
承辦人：鄭光希  
電話：(02)29532111 分機4103  
傳真：(02)29558190  
電子信箱：ab0746@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106年1月6日  
發文字號：新北府環規字第1052527583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「新北市淡水區淡海段3地號等3筆土地住宅暨旅館新建工程環境影響說明書」審查結論公告影本1份，請依說明段補正後於106年2月10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28次(12月7日)會議召開旨案確認會議結論辦理。
- 二、前揭會議應補充說明事項，應以對照表答覆說明並納入定稿本中。
- 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：岳泰建設股份有限公司

機關收文 106/01/13



1060093173

副本：新北市政府工務局、光宇工程顧問股份有限公司、新北市政府環境保護局綜合規劃科(均含附件)

市長 朱立倫 請假  
副市長 侯友宜 代行



# 新北市政府 公告

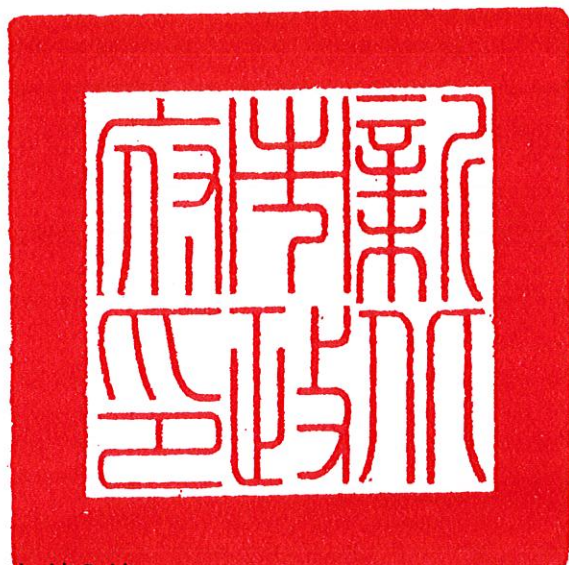


新北市政府環境保護局綜合規劃  
科

發文日期：中華民國106年1月6日

發文字號：新北府環規字第10525275831號

附件：



主旨：公告「新北市淡水區淡海段3地號等3筆土地住宅暨旅館新建工程環境影響說明書」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、開發基地座落於新北市淡水區淡海段3、3-1、3-2地號等3筆土地，土地使用分區為淡海新市鎮特定區內之第二種中心商業區，目前土地現況為未開發荒地，由於本案所在之都市計畫土地強度與高度皆屬於地標性指標，故開發單位考量新市鎮未來之發展需求，為提升整體區域地標性使用，因此計畫於此塊土地新建一般

旅館(以下稱旅館)與高層休閒住宅，期配合新市鎮區內既有之商業與辦公環境，創造雙贏配置計畫，帶動區域性發展，基地配置大面積綠地及溫泉設施，塑造淡海新市鎮新地標。對周圍之相關計畫，並無明顯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」、「噪音及振動」、「行人風場」、「廢棄物」、「電波干擾」、「飛航安全」、「日照陰影」、「生態環境」、「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、預測及分析，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、本案生態調查結果，基地內目前為荒地使用，無稀特有植物存在，另保育類動物僅有大冠鷲及八哥2種；屬於其他應予保育類動物的有紅尾伯勞及龜殼花等共2種。大冠鷲為日行性猛禽，在調查期間曾被發現盤旋於淡海新市鎮重劃區以及基地北側的丘陵地上空，並未發現停棲的行為。八哥原為臺灣普遍的留鳥，但近年可能受生態習性相近的外來種八哥科鳥類的競爭壓力而數量銳減，因此被列為保育類動物加以保護；在調查範圍內均出現在重劃區的草生地中，常與八哥科的外來種鳥類混群活動。紅尾伯勞則為臺灣平地常見的冬候鳥，喜好棲息於空曠的開墾環境中，在調查範圍內曾出現在基地北側的丘陵地。龜殼花常出現在臺灣平地至低海拔山區の開墾環境中，基地範圍內未發現保育類或珍貴稀有動植物，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、本案空氣品質模擬結果，施工及營運階段現場背景空氣品質加上總增量後，所有項目均可符合空氣品質標準；噪音振動模擬結果，營建噪音及施工、營運運輸車輛噪音，經與實測背景值合成之後，對附近敏感點之噪音影響等級介於無影響至中度影響間；本案開發為集合住宅及一般旅館大樓使用，影響範圍侷限於施工期間之基地附近，並針對環境衝擊影響已擬定相關減輕對策；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、本案基地目前為荒地使用，由本公司與地主協議合建開發，於建築執照取得後進行本計畫施工，對當地居民之遷移、權益或少數民族之傳統生活方式，無顯著不利影響。
- 6、本案係屬集合住宅及一般旅館大樓開發案，營運階段進駐住戶及旅館員工，營運階段並無使用或衍生如環保署「健康風險評估技術規範」第3條所稱之危害性化學物質，對於鄰近地區居民健康並無增量風險，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、本案係屬集合住宅及一般旅館大樓開發案，基地位於新北市淡水區之淡海新市鎮內。對鄰近區域之環境，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。
- (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、書所載之內容、審查結論及承諾事項表，切實執行。重點如下：

(一)應取得候選綠建築證書及銀級綠建築標章。

(二)於工地明顯處設置噪音連續監測顯示看板及粉塵 (PM2.5) 及時監測看板。

三、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)、新北市淡水區公所(請惠予張貼公告欄15日)、新北市淡水區炭頂里辦公處(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 請假  
副市長 侯友宜 代行



開發內容概要表

編號	項目		規劃內容	
1	開發單位		岳泰建設股份有限公司	
2	計畫場址		新北市淡水區淡海段3、3-1、3-2地號等共3筆	
3	基地面積 (m <sup>2</sup> )		13,541.60	
4	允建建築面積 (m <sup>2</sup> )		6,770.80	
5	設計建築面積 (m <sup>2</sup> )		5,400.35	
6	建蔽率 (%)		50	
7	設計建蔽率 (%)		39.88	
8	基準容積率 (%)		500	
9	設計容積率 (%)		497.45	
10	允建容積 (m <sup>2</sup> )	基準容積	67,708.00	
		都市更新獎勵容積	—	
		容積移轉	—	
		允建容積	67,708.00	
11	總容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )		67,362.47	
12	實設空地面積 (m <sup>2</sup> )		8,141.25	
13	設計綠化面積 (m <sup>2</sup> )	平面	5,795	
14		屋頂	736.06	
15	總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )		126,764.89	
16	規劃規模 (棟、樓高、戶數)		旅館：1棟、102.6公尺(不含屋突9公尺)、182間客房 集合住宅：1幢2棟、134.90公尺(不含屋突9公尺)、617戶	
17	計畫引進人口 (人)		2,955	
18	平均日污水量 (CMD)		870.05	
19	最大日污水量 (CMD)		1,044	
20	污水處理		住宅：納管污水下水道系統；旅館：自設廢水處理廠	
21	地下室開挖深度 (m)		17.5	
22	地下室開挖面積 (m <sup>2</sup> )		10,204.57	
23	實設開挖率 (%)		75.36	
24	棄土方量 (m <sup>3</sup> )		197,000	
25	棄土場址		希望城堡土石方資源堆置處理場、亞太營建廢餘土石方及營建混和物資源處理場、國際土石方資源堆置處理場、好名剩餘土石方資源堆置處理場、俊行記土石方資源堆置處理場及咸臨土石方資源轉運堆置場	
25-1	拆除營建廢棄物			
26	停車位數 (席)	汽車	應設	806
27			實設	847
28		機車	應設	1,112
29			實設	1,120
30		自行車	應設	202
31			實設	281
32		大客車	實設	4
33		裝卸車	實設	7
34	總樓地板面積/容積總樓地板面積		$126,764.89/67,362.47=1.882$	
35	設計容積率/基準容積率		$497.45/500=0.995$	
36	總樓地板面積/基地面積 (%)		$126,764.89/13,541.60=9.361(936.1\%)$	
37	棄土量/總樓地板面積 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )		$197,000/126,764.89=1.554$	
38	容積樓地板面積/汽車位		$67,362.47/847=79.53$	
39	委員會 參考值	全部總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )		148,538.18
40		全部總樓地板面積/基地面積 (%)		$148,538.18/13,541.60=10.969(1096.9\%)$

承諾事項彙整表

項次	承諾事項
1	工地面臨 6 公尺以上道路之道路側圍籬將進行植栽綠化，且圍籬上植栽面積大於 50%。
2	本案核可後開發單位承諾於施工期間所委託/使用之運輸柴油車輛，應取得環保局柴油車動力計站一年內自主管理標章 A4(馬力比 45%以上，不透光率 0.8(1/m)，煙度值 20%以下)以上。且運棄土車輛禁止使用一、二期柴油車。
3	營運後本計畫自設之汽、機車位(自設 43 席汽車位(住宅棟 7 席、旅館棟 36 席)、8 席機車位(住宅棟))歸屬為各自管委會所有，承諾供大眾臨停，不得販售，並納入管委會規約中。另依據新北市綠色城市審議規範，確實依停車管理計畫執行及至少設置電動汽、機車位各 1 席並安裝相關充電設施，以鼓勵低碳綠色運具之使用。
4	本案旅館棟離峰時段(周一~周四)，地下二層汽車停車空間承諾開放周邊民眾臨停使用。
5	本案應切實執行接駁車營運管理計畫。
6	本案承諾留設一處 20 柱 Youbike 設置空間。
7	本案承諾施工期間之施工車輛不得佔用區外道路。
8	本案承諾於取得建造執照暨放樣勘驗後三個月內取得候選綠建築證書，並於取得使用執照(含部分使用執照)後九個月內取得綠建築標章，且達「銀級」等級。綠建築標章取得後一個月內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。於取得建造執照起至取得使用執照後一年內，每年六月、十二月提報綠色採購相關資料。
9	本案餘土僅運至新北市及其鄰近縣市(如台北市、宜蘭縣)，棄土如運送至新北市以外之收受場廠，運輸車輛加裝 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。
10	於工地明顯處設置噪音連續監測顯示看板及粉塵(PM <sub>2.5</sub> )即時監測看板。
11	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
12	餘土車輛運輸避開上、下午交通尖峰時間(上午 7:00~9:00，下午 17:00~19:00)。
13	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。
14	本案於施工前將環境影響說明書審查結論公告，以及依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。
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。