

臺北市府都市發展局建造執照

106建字第0230號

起造人姓名	元大建設開發股份有限公司 代表人:張智盛	住 址	10488台北市南京東路三段225號10樓				
設計人姓名	薛昭信	事務所名稱	薛昭信建築師事務所				
建造類別	新建	構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)				
使用分區	第肆種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理,始得作第肆種商業區使用)(原屬第參種商業區)		幢戶	層數	1幢1棟地上23層地下6層 83戶 共29層		
建築地點	地 址	中山區南京東路一段					
	地 號	中山區中山段三小段0823-0000號 共13筆					
各層面積總計	騎樓	171.74m ²	建築面積	1326.76m ²	基地面積	騎樓	199.93m ²
	其他	33969.32m ²			其他	2005.07m ²	
發照日期	106年12月21日		領照日期				
規定開工日期	自領照日起六個月內開工		規定竣工期限	自申報開工日起93個月內竣工			
工程造价	\$700233140 元						

建築物概要

建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m ²	高度(M)	各層用途
地下001層	1729.85	4.7	防空避難室兼停車空間共33筆 (詳見附表)				
				總 計:	34141.06	m ²	

備註 注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。

上列工程准予給照

局長 抄洲民

中華民國一〇六年十二月二十一日

- 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
- 危害公共安全依刑法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

106建字第0230號

監造人：薛昭信

地號：中山區中山段三小段0823-0000號
中山區中山段三小段0818-0000號
中山區中山段三小段0826-0001號
中山區中山段三小段0826-0000號
中山區中山段三小段0821-0000號
中山區中山段三小段0824-0000號
中山區中山段三小段0812-0002號

中山區中山段三小段0825-0000號
中山區中山段三小段0816-0000號
中山區中山段三小段0822-0000號
中山區中山段三小段0819-0000號
中山區中山段三小段0820-0000號
中山區中山段三小段0817-0000號

建築物概要：地下001層、面積：1729.85m²、高度：4.7M、用途：防空避難室兼停車空間
地下003層、面積：1729.85m²、高度：3.2M、用途：停車空間
地下005層、面積：1729.85m²、高度：3.2M、用途：停車空間
騎樓、面積：171.74m²、高度：5.3M、用途：騎樓
地上002層、面積：1377.49m²、高度：3.6M、用途：(G1)金融保險業、(G2)一般事務所
地上004層、面積：1169.19m²、高度：3.6M、用途：(G2)一般事務所
地上006層、面積：952.73m²、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅
地上008層、面積：952.73m²、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅
地上010層、面積：952.73m²、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅
地上012層、面積：952.73m²、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅
地上014層、面積：949.98m²、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅
地上016層、面積：949.98m²、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅
地上018層、面積：949.98m²、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅
地上020層、面積：949.98m²、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅
地上022層、面積：949.98m²、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅
突出物001層、面積：194.19m²、高度：2.9M、用途：電梯間、樓梯間、機房
突出物003層、面積：194.19m²、高度：2.9M、用途：樓梯間、電梯機房、水箱
地下002層、面積：1729.85m²、高度：3.2M、用途：停車空間
地下004層、面積：1729.85m²、高度：3.2M、用途：停車空間
地下006層、面積：1729.85m²、高度：3.2M、用途：停車空間
地上001層、面積：1263.41m²、高度：5.3M、用途：門廳、(G1)金融保險業、(D1)社區遊憩設施、(H2)住宅大廳
地上003層、面積：1214.77m²、高度：3.6M、用途：(G2)一般事務所
地上005層、面積：955.97m²、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅
地上007層、面積：952.73m²、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅
地上009層、面積：952.73m²、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅
地上011層、面積：952.73m²、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅
地上013層、面積：949.98m²、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅
地上015層、面積：949.98m²、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅
地上017層、面積：949.98m²、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅
地上019層、面積：949.98m²、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅
地上021層、面積：949.98m²、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅
地上023層、面積：875.92m²、高度：5.87M、用途：(D1)社區遊憩設施
突出物002層、面積：176.18m²、高度：2.9M、用途：樓梯間、機房、水箱

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用102年06月27日發布建築技術規則版本

■建築物耐震設計適用內政部100年07月01日建築物耐震設計規範及解說版本

注意事項：

1. 首次掛號日期：《106》年《5》月《9》日（法令適用日期：102年6月27日）。
2. 建築地點：中山區康樂里。

臺北市府都市發展局建造執照附表

106建字第0230號

注意事項：

3. 實設空地《714.5》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領使照前完成綠化。
5. 依「臺北市高層建築物設置集中式共同電視天線設備暫行指導原則」規定辦理。
6. 結構專業技師：《超偉工程顧問有限公司》，技師：《陳福松》結構工程技師。
7. 地質調查專業技師：《三力技術工程顧問股份有限公司》，技師：《徐瑋廷大地工程》技師。
8. 申請設立游泳池，臺北自來水事業處核准文號：《106.05.10北市水技字第10631872600號》。
9. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
10. 本案基地屬（高度）液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：（其他：鋼骨混凝土），基礎形式：（筏式基礎），擋土形式：（連續壁）。
11. 拆除執照另案辦理，並應於申報開工前辦妥，未領得拆除執照前不得辦理變更起造人及銷售房屋。
12. 六樓以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
13. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
14. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於申領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
15. 昇降機《6》部。
16. 昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
17. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
18. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
19. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
20. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
21. 適用都市設計審議範圍，經本府《106.01.18北市府都設字第10539847800號》號函完成都市設計審議程序。
22. 本案係都市更新案件，經本府106.05.04北市府都新字第10630229102號號函核備都市更新事業計畫，106.05.04北市府都新字第10630229102號號函核備權利變換計畫。於申報開工及核發使用執照時應副知本市都市更新處。
23. 實施者申報一樓樓版勘驗前，應檢具取得之候選綠建築證書相關文件，並經建築師簽證確認原建造執照圖說與候選綠建築證書核准圖一致，實施者始得申報一樓樓版勘驗；倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
24. 實施者申請使用執照，其竣工圖說應經建築師簽證與候選綠建築證書核准圖說一致，始得核發使用執照，倘有不符者，實施者應依相關程序辦理變更。
25. 本案係容積移轉接受基地，經本府102.11.05北市府都綜字第10238262200號函核備自本市中山區中山段三小段812-2、816、817、818、819、819-1、820、820-1、821、822、823、824、825、826、826-1等地號移入容積共3704.4平方公尺。
26. 適用環境影響評估法，經本府環境保護局《105.12.29》北市環綜字第《10538232200》號公告審查認定有條件通過。
27. 本市屬空氣污染防治法第一級建築工程（建築面積（平方公尺）與建照核定工程期限（月）之乘積達4,600（平方公尺·月）以上者），應於申報開工時，檢附本市環境保護局逕流廢水污染削減計畫核備文件。
28. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託台北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。
29. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申請使用執照時應依據台北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗簽證負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（一）材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表（二）竣工及施工過程照片列表」。
30. 放樣勘驗前應提示污水排水設計圖說送衛工處審查核可文件。新建房屋基地內如有既有污水管渠設施通過，請起造人、承造人及監造人與衛工處協調管遷計畫事宜。
31. 如變更污水排放口位置於申領使照前，應將污水排水設計圖送衛工處申請辦理變更設計。
32. 如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使照前應向環保單位申請廢（污）水排放許可證。
33. 放樣勘驗前未開闢計畫道路設計圖說應經新工處審查核可，公共排水溝設計圖說應經水利處審查核可，並依核准圖說打通7.27公尺計畫道路，臨基地4公尺部份，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
34. 適用臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準案件，應於基礎版勘驗前經本府工務局水利工程處審查核可，

注意事項：

- 基地開發面積150平方公尺以下或經主管機關核定水土保持計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 35.捷運設施旁地下室放樣勘驗前應副知捷運局，日後結構資料若有變更，應再行知會捷運局。
- 36.基地坐落臺北航空站水平面限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度95.49公尺，本案申請建築物絕對高度95.25公尺，尚無影響飛航安全。
- 37.高層建築物達六十公尺以上，施工中應依規定設置航空障礙燈，以維飛航安全。
- 38.基地內退縮無遮簷人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈管理規約。
- 39.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮簷人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 40.本案鄰接之中山段三小段819-1、820-1地號等2筆土地為早期市地重劃地籍線與都市計畫道路邊界線不符之土地，依臺北市府104年4月20日府授都規字第10330026900號函，除都市更新案件審議會另有決議外，應切結於建築物使用執照核發前完成分割、捐贈及產權移轉本府；容積依毗鄰建築基地之法定容積率核算之，以容積移轉概念調整至本案基地，但該土地之容積不得作為申請容積獎勵之基數。上列如涉建築基地之變更，應依建築法辦理變更設計。
- 41.本案工程如屬危險性工作場所審查暨檢查辦法第2條第4款之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 42.建造執照(含雜項執照)應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送本府環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 43.建造執照(含雜項執照)於申報放樣勘驗前將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 44.屬空氣汙染防制法第1級營建工程，應於開工前檢附逕流廢水汙染削減計畫。
- 45.本案依據84年9月27日府都二字第84064377號公告商業區調整案說明書辦理，調整商業區細分為商四使用，惟本案依原使用分區商三使用，不涉及回饋。
- 46.依申請特殊結構審查原則辦理，經國立台灣大學工學院地震工程研究中心《106.07.12》106工震字第292號函完成結構委託審查。《106.12.15》106工震字第513號函完成結構修正審查。
- 47.基礎施工期間，實際地層狀況與原設計條件不一致或有基礎安全性不足之虞，應依實際情形辦理補充調查作業，並採取適當對策。
- 48.第《2、3、4》層挑空部分切結不得違建，挑空面積《2F=10.01、3F=78.6、4F=110.14》平方公尺，若有違建無條件拆除，並須負擔拆除費用，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代，使用執照核發後巡查列管。
- 49.建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
- 50.非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 51.起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入成為正式規約內容，並向本府完成報備程序。並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
- 52.(95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
- 53.自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本府都市發展局依法查案。
- 54.若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)。
- 55.本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
- 56.經臺北市府捷運工程局106.06.29北捷土字第10631493600號函意見：一、本局原則上無意見。二、下列意見請於建照備註欄註記，請申請人配合辦理：■有關開挖安全監測系統之警戒值、行動值，請依評估報告中的分析結果納入施工計畫書中，以為開工時間測之依據。■基地開工前應辦理捷運設施之現況調查並提送之調查報告，作為釐清相關責任之依據。■於施工前通知台北捷運公司與本局中區工程處，並將施工計畫書依本局中區工程處所需份數送該工程處審查。■基地開挖期間之監測記錄(含監測儀初始值)隨時提供予本局中區工程處，並副本通知台北捷運公司及本局土木建築設計處。■本建案於建築物完工後申請使用執照前，請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」第18條規定，向本局中區工程處申請會勘。
- 57.經臺北市府都市更新處106.05.04府都新字第10630229102號函核定實施。
■本府核定更新獎勵建築容積額度合計2,495.25平方公尺(佔法定容積之20.21%)，容積移轉額度3,704.4平方公尺(佔法定容積之30%)。
■因本府申請△F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，實施者應依簽訂之協議書內容，於申請建

臺北市府都市發展局建造執照附表

106建字第0230號

注意事項：

照執照時繳交保證金50%(合計新台幣228,162,393元)；實施者於本更新案使用執照核發後2年內，取得綠建築分級評估「黃金級」之綠建築標章，保證金無息退還。

經臺北市政府都市發展局106.01.18府都設字第10539847800號函核定實施。

■有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：

本案涉及公共設施容積移轉，建築物第一層至第四層用途為商業空間(5024.86㎡)，不得任意變更使用用途，並請於銷售合約加註及產權移轉列入交代。

■本案仍涉及都市更新審議及環境影響評估程序，後續倘經本市環境影響評估核定或都市更新及爭議處理審議會審議結果，與本核定項目有變動之情形，仍應依規定辦理變更設計。

58.依臺北市政府文化局102.12.02北市文化四字第10232008100號函會議意見回覆：

■有關貴公司同意依委員建議，願以原地保留兩株受保護樹木為原則進行規劃設計，本局敬表肯定，待旨揭都更案提送都市設計審議，釐清關於計畫道路開闢範圍與受保護樹木原地保留疑義後，請再行提送修正計畫至本局，轉陳臺北市樹木保護委員會專案小組會議審查。

■案內兩株受保護樹木(編號1887、1888)於旨揭計畫審定前，貴公司應依「臺北市樹木保護自治條例」規定維護其良好生態環境，非經主管機關許可，不得砍伐、移植或以其他方式破壞。

依臺北市政府文化局104.03.11府文化資源字第10431084200號函准予核定。

■旨揭計畫請依下述說明載實辦理：

(一)計畫內容應併入工程相關文件規範內據以執行，且督導現場員工落實各工作要項暨保護、維管等措施。

(二)各工作要項施作前三天請通知本府文化局，俾利當日派員查察現場施作狀況，施作現場併應備妥本案計畫書。

(三)計畫內各工作要項均應拍照記錄，且交由設計單位簽證負責，於各該工項之執行期程完成後兩週內，陳送施工要項記錄至該局審核。

■本案執行期間內，該局將不定期抽查，若有未依核定之計畫內容施作者，將依相關規定裁處。

59.適用環境影響評估法，經本府環境保護局《105.12.29》北市環綜字第《10538232200》號公告審查認定有條件通過。審查結論：(一)本案經綜合考量環境影響評估審查委員、相關機關意見及開發單位之答覆，就本案生存環境、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，經專業判斷，認定已無環境影響評估法第八條及施行細則第19條第1項第1及第2款各目情形，環境影響說明書已足以提供審查判斷所需資訊，無須進行第二階段環境影響評估。(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。

60.依臺北自來水事業處106.05.10北市水技字第10631872600號函意見。(一).旨揭集合住宅及游泳池等1日設計用水量合計約166.7噸，依照經濟部頒佈「自來水用戶用水設備標準」第15條規定，游泳池供水應採跌水式設計，並依規定設置1噸以上之平衡池，另為配合本處枯旱期之停水設施，請裝設循環過濾設備以節約用水。(一).請依內政部86年3月25日臺(86)內營字第8602493號函規定，游泳池設置應向臺北市政府都市發展局申請建築執照時一併審查(須設有平衡池及循環過濾設備機房)，取得建照後檢附用水設備表後工程設計圖向本處辦理審查。

61.本案屬「台北市建築管理自治條例第14條」都市計畫之商業區內建築物，依法申請住宅或集合住宅使用部份之主要構造強度、防火避難設施、消防設備及附設之停車空間、防空避難等除應符合住宅或集合住宅之規定，並應依商業使用類別之最低標準規則設計施工。

62.屋頂太陽能光電板使照前取得經濟部許可文件。

臺北市建築管理工程處

106.12.22

建造執照領照章