

臺北市府都市發展局建造執照

106 建字第 0008 號

起造人姓名	中國人壽保險股份有限公司 負責人：王銘陽	住址	10595台北市敦化北路122號5樓
設計人姓名	姚仁喜	事務所名稱	大元聯合建築師事務所
建造類別	新建	構造種類	鋼骨造(供公眾使用建築物)
使用區	敦化南北路特定專用區(A區)(原屬第三種住宅區及第三之二種住宅區)	幢戶數	1幢2棟地上18層地下5層,共21戶
建地築點	地址	松山區敦化北路	
	地號	松山區美仁段一小段 761-0地號等14筆(詳見附表)	
各層面積計	騎樓	0 m ²	建築面積 4333.78 m ²
	其他	81495.82 m ²	
基地面積	騎樓地	0 m ²	其他 13391.13 m ²
	其他		
發照日期	106年01月16日	領照日期	年 月 日
規定開工期限	自領照日起六個月內開工	規定竣工期限	自申報開工日起74個月內竣工
工程造價	\$1,736,142,212 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
A棟地下001層	1285.5	3.7	停車空間、機電設備空間等28筆(詳見附表)				
總計:					81495.82 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

局長 柯洲民

中華民國 〇六年一月十六日

- 1.工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
- 2.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0008號

地號：美仁段一小段 761-0地號 美仁段一小段 761-1地號 美仁段一小段 761-18地號
美仁段一小段 761-19地號 美仁段一小段 761-2地號 美仁段一小段 761-20地號
美仁段一小段 761-21地號 美仁段一小段 761-22地號 美仁段一小段 761-23地號
美仁段一小段 761-24地號 美仁段一小段 761-25地號 美仁段一小段 761-26地號
美仁段一小段 761-3地號 美仁段一小段 761-4地號

建築物概要： A棟地下001層、面積:1285.5m²、高度:3.7M
、用途:停車空間、機電設備空間

A棟地下003層、面積:5956.93m²、高度:3.3M
、用途:停車空間、機電設備空間

A棟地下005層、面積:5956.93m²、高度:3.3M
、用途:防空避難室兼停車空間、機電設備
空間、水箱

A棟地上002層、面積:2700.36m²、高度:4.2M
、用途:金融保險業(G1)、一般事務所(G2)
、一般零售業甲組(B2)、一般零售業乙組(B
2)、日常用品零售業(B2)、餐飲業(B3)

A棟地上004層、面積:3539.34m²、高度:4.2M
、用途:金融保險業(G1)、一般事務所(G2)

A棟地上006層、面積:3539.34m²、高度:4.2M
、用途:金融保險業(G1)、一般事務所(G2)

A棟地上008層、面積:3539.34m²、高度:4.2M
、用途:金融保險業(G1)、一般事務所(G2)

A棟地上010層、面積:3539.34m²、高度:4.2M
、用途:金融保險業(G1)、一般事務所(G2)

A棟地上012層、面積:3539.34m²、高度:4.2M
、用途:金融保險業(G1)、一般事務所(G2)

A棟地上014層、面積:2183.53m²、高度:4.2M
、用途:(B4)一般旅館業

A棟地上016層、面積:2016.08m²、高度:4.2M
、用途:(B4)一般旅館業

A棟地上018層、面積:1269.73m²、高度:5.9M
、用途:金融保險業(G1)、一般事務所(G2)
附屬員工餐廳

A棟突出物002層、面積:239.37m²、高度:3.1
M、用途:機電設備空間、水箱

B棟地上001層、面積:394.65m²、高度:5.2M
、用途:金融保險業(G1)、
餐飲業(B3)、一般零售業甲組(B2)、一般零
售業乙組(B2)、日常用品零售業(B2)

A棟地下002層、面積:5956.93m²、高度:3M
、用途:金融保險業附屬空間(G1)、一般事
務所附屬空間(G2)、一般旅館業附屬空間
(B4)、停車空間、機電設備空間

A棟地下004層、面積:5598.86m²、高度:3.3M
、用途:停車空間、機電設備空間

A棟地上001層、面積:3730.87m²、高度:6.3M
、用途:一般事務所(G2)、金融保險業(G1)

、
一般旅館業(B4)、飲食業(B3)、餐飲業(B3)
、管委會使用空間、一般零售業甲組(B2)
、一般零售業乙組(B2)、日常用品零售業(B
2)

A棟地上003層、面積:3539.34m²、高度:4.2M
、用途:金融保險業(G1)、一般事務所(G2)

A棟地上005層、面積:3539.34m²、高度:4.2M
、用途:金融保險業(G1)、一般事務所(G2)

A棟地上007層、面積:3539.34m²、高度:4.2M
、用途:金融保險業(G1)、一般事務所(G2)

A棟地上009層、面積:3539.34m²、高度:4.2M
、用途:金融保險業(G1)、一般事務所(G2)

A棟地上011層、面積:3539.34m²、高度:4.2M
、用途:金融保險業(G1)、一般事務所(G2)

A棟地上013層、面積:3539.34m²、高度:4.2M
、用途:金融保險業(G1)、一般事務所(G2)

A棟地上015層、面積:2016.08m²、高度:4.2M
、用途:(B4)一般旅館業

A棟地上017層、面積:2016.08m²、高度:6.6M
、用途:(B4)一般旅館業

A棟突出物001層、面積:549.42m²、高度:2.9
M、用途:機電設備空間

B棟地下001層、面積:334.96m²、高度:5M
、用途:一般零售業甲組(B2)、一般零售業乙
組(B2)、日常用品零售業(B2)、金融保險業
(G1)、餐飲業(B3)、機電設備空間

B棟地上002層、面積:356.8m²、高度:6.8M
、用途:金融保險業(G1)、餐飲業(B3)

雜項工作物： A、B棟中央空調系統一式

適用法令概要：

■建築物防火及防火避難設施適用103年8月19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1月19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：103年11月14日（法令適用日期：103年11月14日）。

- 2.建築地點：松山區中華里。
- 3.實設空地9057.35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：創緯工程顧問有限公司，技師：陳威志結構工程技師。
- 7.地質調查專業技師：富國技術工程(股)公司，技師：李守原大地工程技師。
- 8.冷凍空調專業技師：林伸環控設計有限公司，技師：張杰冷凍空調工程技師。
- 9.電機專業技師：恆開工程顧問有限公司，技師：林進元電機工程技師。
- 10.其他專業技師：大眾測繪有限公司，技師：劉慶輝測量技師。
- 11.申請設立游泳池，臺北自來水事業處核准文號104年4月8日北市水技字第10430652500號函，本建物應裝循環過濾設備，取得建照後檢附用水設備內線工程設計圖向自來水事業處辦理審查。
- 12.申請玻璃帷幕牆建築物一幢。
- 13.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。
- 14.本場所請依『臺北市消費場所強制投保公共意外責任險實施辦法』規定辦理投保，並列入產權移轉交代。
- 15.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：鋼骨造，基礎形式：筏式基礎，擋土形式：連續壁。
- 16.已領得拆除執照：99拆字第0210號、99拆字第0211號及102拆字第065號拆除執照。
- 17.六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。
- 18.本次新設空氣調節設備並已涉及內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師簽證項目」，列入工程申報第一次開工樓版勘驗(如施作逆打工法，則為申報1樓樓版勘驗)時必要檢附之書圖文件查核。
- 19.六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於申領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
- 20.六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。
- 21.昇降機22部。
- 22.昇降設備應於申領使照前領得升降設備許可證。
- 23.本案電信設備及相關空間設計之圖說，應於申報開工前依規定由建築物電信設備審查及審驗機構審查，並於申領使用執照前由建築物電信設備審查及審驗機構審驗。
- 24.放樣勘驗前應完成消防設備審核。
- 25.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。
- 26.建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
- 27.適用都市設計審議範圍，經本府105年10月25日府授都設字第10537318000號函完成都市設計審議程序。依文說明事項加註如後73項。
- 28.適用環境影響評估法，經本府環境保護局105年9月20日北市環綜字第10536184100號函核備，開發單位應依下列事項辦理：一、依據貴公司105年9月12日中壽新工專字第1050002859號函及本府環境影響評估審查委員會105年8月31日第170次會議決議廢續辦理。二、依據「環境影響評估法」第18條規定，開發行為為進行中及完成後使用時，應由目的事業主管機關追蹤。
- 29.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積4,333.78(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。
- 30.依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銅級以上之綠建築標章，應於申報一樓樓版勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
- 31.本案應檢討設置(基地保水)、(雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量873.94噸、(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備)、(省水標章及節能標章之設施)、(太陽光電發電設備35.7千瓦)、(屋頂平台綠化面積276.06平方公尺)應檢具相關資料併竣工查核。
- 32.本案起造人應分二期繳納綠建築保證金，第一期列管於一樓版勘驗前繳納保證金一半之金額，第二期應於領得使用執照前繳納完畢。於規定期限內取得綠建築標章，並交付綠建築維護管理計畫資料後，起造人所繳之保證金無息退還。
- 33.起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
- 34.起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
- 35.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」。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

106建字第0008號

- 36.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」。
- 37.認養事項：人行道認養，經本府工務局公園路燈管理工程處104年5月14日北市工公園字第10432644700號函提列認養基地西側敦化北路側現有人行道，並依前開規定內容列管辦理。
- 38.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。
- 39.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。
- 40.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。
- 41.基地內公共排水溝廢止或改道，說明事項加註如後75項。
- 42.放樣勘驗時應完成車道出入口紅磚斜坡道設計圖說送新工處。
- 43.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，基地面積150平方公尺以下為免適用範圍。
- 44.本案建築物用途附設食品烹飪或調理場所，應依103年1月1日生效之建築物給水排水設備設計技術規範裝設油脂截流器，竣工前檢同油脂截流器圖說、尺寸量測照片及設置位置等資料向本府工務局衛生下水道工程處備查。
- 45.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。
- 46.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94.80公尺，尚無影響飛航安全。
- 47.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。
- 48.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建築執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 49.本案廣告物之設置，請另案依相關法規提出申請，都市計畫載明建築物屋頂禁止設置廣告招牌。
- 50.現有巷道廢止或改道之地點：台北市松山區南京東路四段13巷5弄；面積：375.94平方公尺。
- 51.經本府104年2月2日北市都建字第10463518600號函，畸零地調處委員會第10307(287)次全體委員大會決議准申請地單獨建築。
- 52.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。
- 53.自103年7月1日起掛號之建照執照申請案件，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CNS 3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 54.本案工程如屬行政院勞工委員會86年1月1日臺86勞檢一字第000001號公告之丁類危險性工作場所，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本府勞工局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。
- 55.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。
- 56.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。
- 57.屬空氣污染防治法第1級營建工程，應於開工前檢附逕流廢水污染削減計畫。
- 58.依臺北市土地使用分區管制自治條例第十一章綜合設計放寬規定辦理。
- 59.開放空間面積7439.05平方公尺，獎勵增加樓地板面積7686.59平方公尺。
- 60.公共開放空間興闢完竣，申請使照前應檢附公共開放空間管理維護執行計畫書。
- 61.核發使用執照後，商業區依相關規定留設之開放空間，不得引用本市違章建築處理規則第14條、第15條規定設置欄柵式圍籬。
- 62.適用綜合設計獎勵公共開放空間及住宅區變更為商業區回饋方案，繳納回饋代金新台幣654,563,360+1,486,584=656,049,944元，應於申領使照前繳清，申請使照前面積如與都審核定不一致影響原核定金額者，應重新送請核定。
- 63.依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心105年11月18日105工震字第456號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣勘驗前完成結構委託審查。
- 64.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。
- 65.第2、15、16、17、B4層挑空部分切結不得違建，挑空面積1098.67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。
- 66.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。

- 67.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。
- 68.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。
- 69.(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。
- 70.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察。
- 71.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部或陽臺墜落所為之設施)。
- 72.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。
- 73.都審：臺北市政府105年10月25日府授都設字第10537318000號函：二、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：(一)都市計畫指定基地西側留設4公尺帶狀式開放空間應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
(二)本案申請綜合設計放寬，容積獎勵共計7686.59平方公尺，公共開放間不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。(三)屋頂及露台部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
三、有關「綜合設計放寬容積獎勵回饋代金」、「主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案內有關商業區變更回饋金」等內容涉及相關面積檢討部分，後續依使用執照竣工圖所載為核算依據。
四、案內涉及受保護樹木相關事宜，請洽本府文化局依相關規定辦理。五、有關本案涉及公有人行道認養事宜，考量本案為首次申請認養變更鋪面，申請人依本府工務局新建工程處意見承諾認養期限為10年，後續倘前揭單位有相關意見時，仍請配合辦理。
- 74.樹保：臺北市政府105年10月4日府文化資源字第10531753800號函：(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3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紀錄，且交由設計單位簽證負責，於各該工項之執行期程完成後2週內，陳送施工要項紀錄至該局審核。(四)本案計畫執行期間內，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。
- 75.基地內公共排水溝新設、改造或廢止部分105年11月30日會辦工務局水利工程處：(一)經水利處委託社團法人台灣水利技師公會檢核尚符排水需求(不含結構安全設計部分，此部分仍應由專業技師簽證負責，另排水系統設計圖已加蓋審查章)，依原審查核可排水系統設計圖說施作。
(二)本工程開闢範圍內如查有圖面尚未標示之水路應予以保留並通知該處派員確認，不得任意變更或廢除，若因調查不實與排水現況不符造成既有水路無法正常排放，則本次審查圖說視同作廢無效，應重新送審。
(三)為維護排水安全，請督促起造人，於該處審查核准之排水系統未施工完成前，不得逕行廢除既有排水路，如因工程需求無法依上述方式施工，於施工期間區排水則應依審查核准圖上標示之臨時排水計畫布設；其次既有排水路(含臨時排水)廢除前，需通知該處到場確認後，方可同意廢除；不得以本次審查圖說視為已同意得以任意變更區域內排水設施，如經查獲有違法情事，將依下水道法逕行移送法辦。
(四)本申請案排水圖說該處僅針對所送資料審理，本案排水系統所經路線，土地之取得及排水出口問題應自行解決，如未能解決，則本次審理圖說視同作廢無效，應重新申請。另該處僅就圖面高程進行審查，至現地實測高程，請承辦技師依都市發展局檢送水準點高程自行引測並簽證負責。
(五)本案列管計畫道路開闢(含敦化北路145巷23弄及南京東路4段53巷3弄)等相關排水審查事宜，若後續如有涉及變更(含道路高程)上述審查核定結果，應請申請人依規定檢附相關圖說資料併建築執照送臺北市建築管理工程處轉水利工程處重新審核。
(六)請業主切結俟道路及排水系統完成時，應供公眾使用，將來政府興建公共設施需挖除重做時，不得要求補償施築經費。(切結書送建管處併建照附件列管存查)。
- 76.都市計畫載明敦化北路側不得設置圍牆。

