

臺北市政府都市發展局建造執照

107建字第0023號

起造人姓名	富享建設股份有限公司負責人：邱榮雄		住 址	10457台北市中山區南京東路二段96號4樓		
設計人姓名	吳非士		事務所名稱	吳非士建築師事務所		
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	第三種商業區		幢層數	1幢1棟地上32層地下6層 共38層 127戶		
建築地點	地 址	大同區長安西路140-4號				
	地 號	大同區市府段一小段0884-0000號 共31筆				
各層面積總計	騎樓	0.0m <sup>2</sup>	建築面積	1011.21m <sup>2</sup>	基地	0.0m <sup>2</sup>
	其他	29641.66m <sup>2</sup>			面積	其他
發照日期	107年01月31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120個月內竣工		
工程價	\$744140925 元					

建築物概要

建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
地下001層	1490.99	3.6	防空避難室兼停車空間共41筆 (詳見附表)				
				總 計:	29641.66		m <sup>2</sup>

備 註 注意事項：起造人姓名、地址、地號在背面。

上列工程准予給照

局長 楊洲民

中華民國一〇七年一月三十一日

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法等相關規定辦理。
2. 危害公共安全依刑法第193條、建築法第83、83-1條處罰。

臺北市政府都市發展局建造執照附表

107建字第0023號

地號：大同區市府段一小段0884-0000號  
 大同區市府段一小段0874-0000號  
 大同區市府段一小段0860-0000號  
 大同區市府段一小段0866-0000號  
 大同區市府段一小段0879-0000號  
 大同區市府段一小段0881-0000號  
 大同區市府段一小段0872-0000號  
 大同區市府段一小段0867-0000號  
 大同區市府段一小段0868-0000號  
 大同區市府段一小段0888-0000號  
 大同區市府段一小段0861-0000號  
 大同區市府段一小段0889-0000號  
 大同區市府段一小段0862-0000號  
 大同區市府段一小段0863-0000號  
 大同區市府段一小段0890-0004號  
 大同區市府段一小段0886-0000號

大同區市府段一小段0870-0000號  
 大同區市府段一小段0885-0000號  
 大同區市府段一小段0869-0000號  
 大同區市府段一小段0876-0000號  
 大同區市府段一小段0882-0000號  
 大同區市府段一小段0890-0003號  
 大同區市府段一小段0865-0000號  
 大同區市府段一小段0887-0000號  
 大同區市府段一小段0873-0000號  
 大同區市府段一小段0858-0000號  
 大同區市府段一小段0871-0000號  
 大同區市府段一小段0859-0000號  
 大同區市府段一小段0875-0000號  
 大同區市府段一小段0883-0000號  
 大同區市府段一小段0864-0000號

建築物概要：地下001層、面積：1490.99㎡、高度：3.6M、用途：防空避難室兼停車空間  
 地下003層、面積：1430.08㎡、高度：3.1M、用途：停車空間  
 地下005層、面積：1490.99㎡、高度：3.1M、用途：停車空間  
 騎樓、面積：257.9㎡、高度：4.2M、用途騎樓

地下002層、面積：1490.99㎡、高度：3.1M、用途：停車空間  
 地下004層、面積：1430.08㎡、高度：3.1M、用途：停車空間  
 地下006層、面積：1490.99㎡、高度：3.1M、用途：停車空間

地上002層、面積：877.33㎡、高度：3.45M、用途：(G3)一般零售業甲組第19組(不含日用百貨),換電梯間  
 地上004層、面積：606.47㎡、高度：3.5M、用途：(G2)一般事務所(第28組)不含補習班  
 地上006層、面積：612.34㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅  
 地上008層、面積：612.34㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅  
 地上010層、面積：612.34㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅  
 地上012層、面積：612.34㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅  
 地上014層、面積：612.34㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅  
 地上016層、面積：612.34㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅  
 地上018層、面積：612.34㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅  
 地上020層、面積：612.34㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅  
 地上022層、面積：612.34㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅

地上001層、面積：958.81㎡、高度：4.2M、用途：自設騎樓(35.34㎡)、(G3)一般零售業甲組第19組(不含日用百貨)(463.23㎡)、管理員室(6.4㎡)、換電梯間、梯廳(226.5㎡)、車道(124.26㎡)、管理委員會(103.08㎡)  
 地上003層、面積：606.47㎡、高度：4.5M、用途：(G2)一般事務所(第28組)不含補習班  
 地上005層、面積：611.08㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅,管理委員會使用空間  
 地上007層、面積：612.34㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅  
 地上009層、面積：612.34㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅  
 地上011層、面積：612.34㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅  
 地上013層、面積：612.34㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅  
 地上015層、面積：612.34㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅  
 地上017層、面積：612.34㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅  
 地上019層、面積：612.34㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅  
 地上021層、面積：612.34㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅  
 地上023層、面積：612.34㎡、高度：3.5M、用途：(H2)集合住宅

臺北市府都市發展局建造執照附表

107建字第0023號

**建築物概要:** 地上024層、面積:612.34m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅  
 地上026層、面積:612.34m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅  
 地上028層、面積:612.34m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅  
 地上030層、面積:612.34m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅  
 地上032層、面積:612.34m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅  
 突出物002層、面積:177.82m<sup>2</sup>、高度:3.15M、用途:水箱,機械室  
 地上025層、面積:612.34m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅  
 地上027層、面積:612.34m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅  
 地上029層、面積:612.34m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅  
 地上031層、面積:612.34m<sup>2</sup>、高度:3.5M、用途:(H2)集合住宅  
 突出物001層、面積:188.48m<sup>2</sup>、高度:5.35M、用途:樓電梯間

**雜項工作物:** 挖方:42435.94立方公尺;

**適用法令概要:**

- 建築物防火及防火避難設施適用103年11月26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01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:《106》年《10》月《19》日(法令適用日期:更新事業計劃及權變報核日為101年06月11日)。
2. 建築地點:大同區建明里。
3. 實設空地《749.89》平方公尺。
4. 依「臺北市建築物及法定空地綠化實施要點」於申領執照前完成綠化。
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:《藝遠工程顧問有限公司》,技師:《張盈智》結構工程技師。
7. 地質調查專業技師:《埧固工程有限公司》,技師:《李港權》大地工程技師。
8. 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。
9. 本案基地屬(中度)(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)。
10. 已領得拆除執照:99拆字第0150號、99拆字第0151號、99拆字第0152號、99拆字第0214號、99拆字第0227號、99拆字第0230號、104拆字第0095號、106拆字第0066號、106拆字第0071號拆除執照,現況建築物已拆除完竣。
11. 本案係屬都市更新權利變換案件,建築物在拆除前,對於不願參與之都更合法建築物(亦含無產權範圍),起造人應能與不同意戶充分溝通協調,並依都市更新條例第36條規定或循「臺北市公辦都市更新實施辦法」第18條程序辦理後,始得拆除。
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. 未設置空氣調節設備。
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,於申領執照前,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《5》部。
16. 昇降設備應於申領執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《中華民國106年6月9日府都設字第10634660600》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年10月5日府都新字第10630280502號函核備都市更新事業計畫,本府106年10月5日府都新字第10630280502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,獎勵容積4893.92m<sup>2</sup>(△F3=678.384m<sup>2</sup>、△F4=14.11m<sup>2</sup>、△F5=1226.056m<sup>2</sup>、參與台北好好看系列=499.44m<sup>2</sup>)

## 注意事項：

- 積移轉=2475.93m<sup>2</sup>。
- 23.本案係容積移轉接受基地，經本府中華民國106年7月25日府都綜字第10635714800號函核備自本市中正區福和段一小段888地號(全部)、南港區南港段四小段405地號、大安區懷生段四小段260地號、士林區陽明段二小段265、555地號、內湖區碧湖段三小段659、664地號(以上均部分)等7筆地號移入容積共2475.93平方公尺。
- 24.適用環境影響評估法，經本府環境保護局《中華民國104年6月24日》北市環秘(一)字第10435955500號、106年1月13日北市環綜字第10630060400號、105年6月3日北市環秘(一)字第10533324200號、106年12月21日北市環綜字第10636576900號函予以備查。
- 25.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。
- 26.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」。
- 27.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」。
- 28.認養事項：公有人行道(行道樹)，經本府工務局新工處103年6月6日北市工新管字第10365004800號及公園處106年1月24日北市公園字第10630421800號函提列認養，並依前開規定內容列管辦理。
- 29.本案為「臺北好好看系列二」案件，於核准使用執照時應函知更新處辦理建物存記註銷事宜。
- 30.本案為「臺北好好看系列二」案件，基地未達維護管理2年中請建造執照之案件，於取得建照時，建管處函告本局都市設計科，並副知更新處。由都市設計科撤銷容積獎勵，並請都市測量科註銷土地使用分區容積獎勵註記，依參考檔格式送地政事務所辦理註銷。
- 31.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。
- 32.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說送衛工處申請辦理變更設計。
- 33.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。
- 34.放樣勘驗前未開闢計畫道路設計圖說經新工處審查核可，公共排水溝設計圖說經水利處審查核可，並依核准圖說打通4公尺計畫道路臨基地之北側及南側之截角，及自行退縮4公尺部分，竣工前完成鋪設柏油路面及公共排水溝。
- 35.基地坐落臺北航空站(水平面以外3000公尺)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度605.49公尺，本案申請建築物絕對高度125.35公尺，尚無影響飛航安全。
- 36.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。
- 37.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。
- 38.退縮騎樓地已計入空地比，不得增建騎樓。
- 39.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。
- 40.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0.55以上之檢試驗報告。
- 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專業廢棄物清理計畫書送本府環保局審查，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.屬空氣汙染防治法第1級管建工程，應於開工前檢附逕流廢水汙染削減計畫。
- 45.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，經國立台灣大學工學院地震工程研究中心(106年11月20日)106工震字第479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。
- 46.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。
- 47.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。
- 48.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。
- 49.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

## 注意事項：

- 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。
50. (95年1月1日以後領得建造執照) 建築物陽臺加設備戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
51. 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。
52. 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)
53. 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。
54. 臺北市都市設計及土地使用開發許可審議：106年6月9日府都設字第10634660600號函於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交待：  
(一) 本案「臺北好好看系列二計畫」綠美化容積獎勵98年度核給額度為219.62m<sup>2</sup>(約4.15%)，99年度美化獎勵容積額度依都市更新處程序辦理及核給，有關基地綠美化管理維護應持續至申報開工前，倘經考評程序認定有容積點數增減之狀況，則重新核計98年度獎勵值。其餘未規定事項，依「臺北市建築基地未開發前環境改善容積獎勵案」辦理。  
(二) 本案自建建築線及地界線退縮之騎樓及無遮簷人行道，應24小時開放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。  
(三) 同意本基地總容積量上限為原法容之21.89%，並以下列為容積移入之環境補償措施，不得與更新獎勵重複計算：  
1. 東側4公尺計畫道路，除自行退縮2公尺人行步道外，再退縮2公尺。  
2. 騎樓退縮50公分並計入容積，維持至少3公尺行人通行淨寬。  
3. 認養北側及西側公有人行道，認養年限為10年。  
4. 以上退縮空間不得擅自圍蔽或設置障礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。  
(四) 屋突及屋頂透空遮牆部分，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。  
(五) 本案涉及公有人行道認養(及行道樹植栽遷移)等事宜，考量本案為首次申請認養，請依本府工務局新工處意見承諾認養期限為10年。
55. 臺北市都市更新事業計畫：106年10月5日府都新字第10630280502號函：  
(一) 本府核定更新獎勵及其他獎勵容積額度合計4893.92m<sup>2</sup>( $\Delta F3=678.384m^2$ 、 $\Delta F4=14.11m^2$ 、 $\Delta F5=1226.056m^2$ 、參與台北好好看系列=499.44m<sup>2</sup>，容積移轉=2475.93m<sup>2</sup>)(估法定容積之43.27%)。  
(二) 有關協助開闢更新單元周邊計畫道路及捐贈計畫道路用地，請實施者依規定向本府工務局申辦開闢及辦妥計畫道路用地捐贈相關事宜。  
(三) 有關本案認養公有人行道及規劃種植喬木，請實施者依規定向本府工務局新建工程處及公園路燈工程管理处辦妥認養相關事宜。  
(四) 權利變換計畫核定發布實施後，貴公司應依都市更新條例第43條及都市更新權利變換實施辦法第18條、第25條等相關規定辦理後續事宜。  
(五) 依都市更新條例第55條規定，實施者應於本計畫核定後每六個月向本府提報事業計畫之執行情形。
56. 「本案依『防火避難綜合檢討報告申請認可要點』第7點後段規定防空避難綜合檢討報告書認可通過之相關文件於申報開工前補送，如未依規定辦理，本局保留建造執照廢止權。
57. 本案係屬都市更新及權利變換案，依都市更新條例第34條規定，以實施者申請建造執照免檢附土地、建物及其他權利證明文件。
58. 原核定都更及權變報告書中營建費用與建造執照不同一節，經實施者切結增加部份自行吸收，如有不實或產生糾紛，負一切法律責任，與本局無關。
59. 依106年7月25日府都綜字第10635714800號函：  
一、本案送出基地為臺北市中正區福和段一小段888地號(全部)、南港區南港段四小段405地號、大安區懷生段四小段260地號、士林區陽明段二小段265、555地號、內湖區碧湖段三小段659、664地號(以上均部分)等7筆土地；接受基地為臺北市大同區市府段一小段858、859、860、861、862、863、864、865、866、867、868、869、870、871、872、873、874、875、876、879、881、882、883、884、885、886、887、888、889、890-3、890-4地號等31筆土地。  
二、本案容積移轉接受基地應與後續建築執照基地一致，其實際核定容積移轉數量應以臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議結果為準。  
三、檢附容積移轉許可證明1份，請詳閱容積移轉許可證明內注意事項及附記，並請貴公司依申請容積移轉當時所附切結書之切結事項，以及依本府106年6月9日府都設字第10634660600號函「臺北市都市設計及土地使用

注意事項：

開發許可審議委員會」核定內容辦理，否則本府得撤銷容積移轉許可，並副知本市建築管理工程處不予核發或撤銷有關接受基地移轉容積部分之使用執照。

60.依105年3月8日府都新字第10530243000號函：

另有捐贈道路部份，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續換權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈台北市政府之程序。

61.依103年8月18日府環技字第10335731502號函：

一、「富享建設住商大樓新建工程(大同區市府段1小段858地號等31筆土地)環境影響說明書」審查結論：

本案經環評委員綜合考量相關機關意見及開發單位答復採取之減輕與預防措施後，認定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，無須進入第二階段環境影響評估，本案有條件通過環境影響評估審查，亦即本案已通過環境影響評估審查，開發單位於施工及營運階段應履行下列負擔，如未切實執行，則違反環境影響評估法第17條規定，應依環境影響評估法第23條規定予以處分：

- 1、請具體提出民宅噪音防制對策及道路認養方式。
- 2、請調查本案鄰近兩開發案之施工時程，並儘量錯開施工工期。
- 3、請確認管理委員會有足夠之經費維護兩水貯留相關處理設備。
- 4、請確認基地四周之消防救災空間是否足夠。
- 5、清運剩餘土石方時，應於本市長安西路138巷及承德路一段19巷留設行人通行路徑並維護其安全。
- 6、清運剩餘土石方前應訂定剩餘土石方清運計畫，送本府環境保護局核備後據以執行。
- 7、應將環境影響評估法規定之義務與責任納入銷售合約中，使未來住戶均知悉。另應參照公寓大廈管理條例相關規定，於社區成立管理委員會，並向主管機關申請變更增列管理委員會為新增開發單位，管理委員會變更併列為開發單位後，應依環境影響評估法第17條規定依環境影響說明書所載之內容及審查結論，切實執行，如有違反應依法接受處分。
- 8、剩餘土石方處理應先洽本府工務局，確認本開發案剩餘土石方之土質及開挖時程確實不符北投士林科技園區及社子島開發計畫填土使用需求後，使得委託其他土質場處理。

