

# 辰泓國際投資股份有限公司申請辦理設置一般旅館業

## 社區參與公聽會會議紀錄

壹、時間：中華民國 106 年 3 月 25 日（星期六）上午 10 時

貳、地點：臺北市私立南華高級中學職業進修學校行政大樓地下 1 樓演講廳（臺北市中正區汀州路三段 58 號）

參、主持人：臺北市政府觀光傳播局專門委員沈永華      記錄：辰泓國際投資(股)公司

肆、出席單位及人員（詳簽到表）

伍、主持人說明案由

各位貴賓各位住戶大家早安，今天是 106 年 3 月 25 日星期六，現在是上午 10 點，在臺北市私立南華高級中學職業進修學校行政大樓地下 1 樓演講廳（臺北市中正區汀州路三段 58 號），我是今天公聽會的主持人，臺北市政府觀光傳播局專門委員沈永華，聯絡電話是 1999 轉分機 7536。今天除了由我來主持這場社區參與公聽會外，臺北市政府另外邀請到消防局、都市發展局、環境保護局、警察局中正第二分局、交通局、交通管制工程處、停車管理工程處、觀光傳播局同仁、里長及鄉親。今天最主要是辰泓國際投資股份有限公司向臺北市政府申請於住宅區設置一般旅館業，依照臺北市土地使用分區自治條例規定，本案開發基地位於住宅區，申請設置旅館要符合三個條件，第一，路寬 12 米以上。如果路寬沒有 12 米，就要由臺北市政府交通主管機關專案核准。第二，整幢做為旅館使用。第三，辦理社區參與公聽會。本案開發樓地板面積為 1000m<sup>2</sup> 以上，所以本案依法通知基地 50m 範圍內之設籍居民及土地建築物所有權人。待會會議就來聆聽鄉親、貴賓及里長的意見，另外也有民意代表參與，再請他們一一發言。

陸、開發商報告：略。

柒、住戶提問：

里民林先生提問：

旅館最大的問題是交通方面的衝擊，剛才提到出入口從汀州路進來，如果我用健軍停車場那邊情況來看，那邊常常有停補貨的車，有餐廳及旅館的補貨車輛，每次一停時間都很長，那邊是紅線，居民出入非常危險。到目前為止所有的評估都說紅線是不准

停車，事實上是停滿多的車，影響到車流。現在回到汀州路的問題來講，未來進入停車場時未必能馬上進入車庫，也會遇到旅館有車輛出來，等待時在慢車道勢必會有影響，甚至會切入人行道上，對居民出入非常不方便而且也很危險。另一點是計程車會停在黃線區，也許一輛也許二輛，經過那邊就是不會流暢，在這種不流暢的情形下交通衝擊是很大的，我相信你們會派人引導指揮，說真的這不是理想的方法。第二是八大行業我相信你們不會做，但是餐廳最大的問題是噪音，自來水廠那邊三更半夜音樂很大聲，健軍花了很多力氣在制止他們，八大行業藏在旅館裡我們也看不到，也不清楚，但是噪音會直接影響到居民又餐廳是哪一種型態，是否會干擾到附近居民？而且你們又在高處，聲音傳播很遠。以上是旅館兩個最大的問題，請教各位，謝謝。

**主席發言：**

我想這問題是大家關心的，先請開發商具體回應說明，待會如果市府交通單位要補充也可以。

**開發商回答：**

首先針對交通衝擊部分，居民擔心未來旅館食材相關補貨、垃圾廢棄物清運等，會影響到居民。在基地西側，也就是60巷出口跟汀州路有一裝卸車位，補貨時會開到基地內的裝卸車位不會停在馬路上。第二是出口部分當初我們在規劃時有思考到，未來在交通疏導上有特別要求。再來是噪音，未來我們會使用隔音材料，並嚴格掌控餐廳營業時間，盡量不違反臺北市政府環保局相關法規。

**主席發言：**

林先生，請問是否有解答您的問題？

**里民林先生再發言：**

你們所有的回應我都非常滿意，但是另一問題是土地上的問題，我一直在講，交通局也在這裡，在健軍車庫出入口紅線停了那麼多車子，結果交通局等相關單位也沒有取締，現在也是類似的問題，因為大家都講得很有道理，沒有取締所有的承諾都是假的，不是說你講的是假的，沒有落實影響就很大，當初畫紅線有他的道理，我相信當初那邊在蓋的時候也是做了承諾，這是第一個問題。另外是卸貨區問題要先討論，當然可以說以後再來想辦法改善，但是現在就發生了問題，目前停車場出入就像你們現在的狀態一樣，我本身是駕駛每次開到這裡就傷腦筋，如果有一輛車要進去他可能就會擋住我，因為他要等閘門開啟，他要出去時也是跟我們擠，有時他是從另一方向進來，

他要左轉進入而我要直行。我常常遇到這些問題，在這地方未來要做的時候，交通局是不是能夠承諾畫雙黃線，所有車輛要進去必須到裡面迴轉再進入，因為他從臺大方向進來時，一旦左轉就把我們的路擋住了，而且會擋很久，車子出來的時候，或是轉彎的時候，不管是左轉還是右轉都會擋到我們住戶的動線，這部分交通局該怎麼要求，謝謝。另外剛剛提到的營業場所要怎麼自治，不是說遵守環保局的法規就好，就像我們健軍的水源會館那邊，有個 World GYM 造成的困擾，他所帶來的震動的低頻噪音，到現在都還沒有辦法解決，這部分我們希望市政府能給予我們什麼樣的承諾，讓他們合理的被規範。

**開發商回答：**

我歸納林先生兩個問題，第一是現行交通上的問題，第二是基地規劃內，基地內我先作回應，您擔心未來這邊就算有專人引導，還是會影響大家交通，那沒關係，未來我們現場的指揮引導他順向方式右進右出，盡量不造成大家影響。裝卸部分盡量不要在交通尖峰時間裝卸。

**主席發言：**

這位林先生的問題都提問好了嗎？待會由後面年輕人提問。另外警察局中正第二分局的魏所長也在場，我們請他說明回應一下。

**思源派出所魏所長回答：**

主席、各位市府代表及鄉親父老大家好，有關林先生提到交通違規部分我們派出所會針對這部分加強。另外交通動線這部分可能交通局在整個規劃現場考量方面，在第二次協調會時我們針對出入汀州路執法部有提出相關建議，並已跟交通局及承商說明，這邊不再贅述。以上說明，謝謝。

**主席發言：**

感謝所長的說明，所長及住戶多次點名交通局，請交通局代表回應。

**交通局回答：**

交通局代表第一次說明，有關旅館交通衝擊部分，交通局作了多次審查，我們是盡量以交通衝擊降到最低為原則來審查這報告書，其實在土地使用規範內 15m 以上不用提送報告，但是我們很重視這專案，所以我們有針對這報告書提供了五次審查意見，交通局立場盡量讓交通衝擊降到最低為原則，以上報告。

**交工處回答：**

有關劃設 10m 黃線，這黃線是提供計程車合法上下車依據作申請，未來規劃 24 小時僅供計程車上下車，黃線旁設立告示牌一般車輛是不能停靠，黃線規範是臨停限 3 分鐘引擎不能熄火，且駕駛必須在車上，因考量到汀州路車流量較大所以在規劃上嚴禁所有車輛停放包含計程車，即僅開放離峰時段上供計程車上下客使用，原則上同意這規劃但是交工處還是會依據到時候旅館營運後的交通狀況再作評估。

**主席發言：**

謝謝臺北市政府交通局及交工處說明。那位先生請發言。

**里民蔡先生提問：**

有幾點詢問，第一，交通影響評估報告有公開供民眾檢視嗎？第二，假日時汀州路上車輛滿擁擠的，現在是供停車場使用，假設車流量滿大的，有沒有引導去附近其他點作停車使用，請交通局說明，謝謝。

**開發商回答：**

先回應蔡先生第一個問題，資料在 106 年 2 月 20 日寄出公告時，有一併提供報告書在里長辦公處予大家閱覽，會後會再提供資料翻閱。

**停管處回答：**

剛提到停車引導是指未來旅館開發之後，這部分要請開發商說明，理論上停管處的停車場滿車排隊時我們會驅趕到其他地方，那旅館是私人大樓，他們在未來有派管理員指揮引導，這部分請開發商補充說明。

**開發商回答：**

未來我們在停車場有專員指揮，我們剛才簡報時也有提到盡量鼓勵旅客搭乘大眾運輸到達旅館，或是旅館提供旅客附近可停車的資訊，這部分未來會在營運時於旅館網頁上提供相關資訊，儘量勸導旅客以搭乘大眾交通工具的方式到達旅館。

**里民蔡先生提問：**

裝卸區部分因為你們是機械式停車場，是不是將裝卸改到地下室使用，交通影響評估會不會影響更小開發商是否可考慮？直接在地下室作裝卸。

**開發商回答：**

就目前基地的條件上會很困難，由於基地本身是屬於狹長型的，沒有辦法設置地下室坡平車位及車道，所以也沒有辦法將裝卸車位移到地下室。

**主席發言：**

謝謝蔡先生，那位先生請發言。

**里民 A 先生提問：**

剛才交通局說本案交通影響評估問題不大，我是覺得車子開不出對汀州路真的影響很大。你從臺大探花機車停等區到 60 巷紅綠燈中間不超過 8 輛車，臺大探花那面至少會佔到機車整個空間，你在出口出去時右手邊只要有一輛車停著，基本上你車子就開不出來，就算是左轉取消雙黃線，左邊貳樓那邊只要停著 5 輛車子，你就不可能左轉出去，左轉出去只要有一輛車就會擋住，右轉出去只要有一輛等紅燈，你就不可能右轉了，那我不懂你怎麼開得出去。臺大探花出口就在紅綠燈底下，而且有人指揮，所以他們等紅燈時就開得出來，你這邊離臺大探花大概有 10m，前面只要有一輛機車、汽車，你就右轉不出來了，在尖峰時間 7 點到晚上 8 點你都開不出來的。

**誠驛工程交通技師回答：**

大家很關心車輛進出的問題，在此跟各位報告，目前汀州路以交通管制條例來看是雙黃線管制，我們車輛進出動線是右進右出，以交通評估來看你用最尖峰一分鐘來看，我出來時剛好前面有一台車我就出不去了，但以汀州路考量來看是以一個長時間一小時實際狀況來檢討，我相信這路段怎麼塞絕對還是會動。剛提到社區出入問題，他進出時間點可能是尖峰時間，不可能持續 10 分鐘、20 分鐘、30 分鐘或是 50 分鐘都出不來，我想交通評估不可能都用最尖峰狀況來檢討，那臺北市很多案子都無法開發。汀州路幾乎是二個車道，車子進場時會由現場指揮旅客由右側進場直接進地下室，原則上我們一定有指揮人員可以作紓解交通，這邊車輛系統運作維持兩個雙向兩台車併行空間，他出來時有車稍為堵住，我們做好控制絕對不會堵住 1 小時完全出不去，以上說明。

**里民陳先生提問：**

汀州路過去 60、70 年來像這學校前面有很長一段空間，我不知道他本來要作什麼，我不知道都市計畫是怎麼變更的，直到警察局跟那邊大樓蓋起來，他本來是空地現在要蓋旅館，臨界人行道前面 1 公尺處，再者與原設計是非常大的差別，本來汀州路是鐵路，鐵路又很小那改為馬路以後，本來是社會局的辦公室在那邊，現在變成警察局，然後隔壁是一棟大樓，現在又是一棟大樓，改變整個都市設計，我不知道長官您怎麼跟我們解釋為什麼改變都市設計，現在全部講的都是交通流量問題，這是改變都市設計主因。如果那馬路是多 10m 很方便一個地方有 3m，如果你早上來看這些車輛你會嚇

一跳，你就知道有多少車輛，根本不能動，尤其是從那邊過來的，再蓋一棟旅館，對整個生活型態會有相當大的影響，長官請解釋為什麼改變都市計畫，為什麼又蓋警察局又蓋大樓現在又蓋旅舍，以後全部都要改變嗎？謝謝。

**主席發言：**

謝謝陳先生的意見，我們都市發展局的同仁有來，請她說明。

**都市發展局回答：**

大家好，都市發展局代表第一次發言，這都市計畫歷程及改變沿革，我回去之後再翻閱都市計畫書，那地區本來就是住3，住3的規定是可以附條件的允許旅館使用，我們在今年二月做了微調，旅館第41組核准條件已經修正成設置地點應臨接寬度12公尺以上之道路。但提送交通影響評估報告並經本府交通局核准者，不在此限。之前核准條件是送專案報告有所不一樣。因為此案本來就臨接15m道路寬度，是可以不用提送評估報告。至於都市計畫一直以來分區原則我回去會再調資料，我是都發局都市計畫規劃科分機是8287，敝姓邱，謝謝。

**主席發言：**

我們都市發展局的邱靖婷小姐，分機8287，我們既然來了就麻煩邱小姐待會跟陳先生留個電話或Email，今天六日不上班，週一請同仁上班調資料回覆。

**里民陳先生提問：**

我在這邊很久了，隔壁要蓋一棟大樓，這邊又開一間旅館，難道要整個都改嗎？三軍總醫院統統都改掉嗎？我真的很懷疑都市發展局在做什麼，全部都改掉了塞滿了完全不能動。

**主席發言：**

都發局邱小姐有提供電話，臺北市政府一定有制度的，一定有都市計畫委員會，今天她沒有好準備相關資料，容我們回去準備好資料，請陳先生給我們一個說明的機會。

**里民陳先生提問：**

那棟大樓根本沒開公聽會那就算了，本案還滿好的，有開公聽會讓我們講講話，那我不知道結果建築師他們要怎麼弄，問題是本來很好的設計改變了，現在居住空間越來越小，我覺得都市開發要衡量以前，看看人家為什麼會改變，因為整個馬路好久了都是這樣60、70年，搞不好100年了，最近10年才改變這情形，不知道是哪位市長核准的。

**主席發言：**

謝謝陳先生您的意見，我們全程都有錄影，後面有錄影機，也有錄音，也會列入紀錄，都發局的邱小姐也會索取聯絡資料，給我們一些時間回復陳先生。

**主席發言：**

請陳里長發言。

**富水里陳里長發言：**

大家好，富水里及文盛里的里民大家早，針對本案我已經辦過二次協調會。這塊地是國產署所有，與辰泓簽訂 70 年的租賃合約，這段時間辰泓一年要付將近 300 萬，之前我一聽要商旅時我就找過立委了解，臺北市有很多國產署的土地沒租出去也沒收入就空著，委員說就給政府多少一些收入，這是第一點。第二點是都市發展局，以我們來說如果我們今天是面對太子學舍，那土地不是臺大的而是私人土地，像探花是私人土地，交通上前方的黃網線區域範圍很長，探花又要做一個車道上來，其實當初找我們後面 60 巷合建都沒有成功，我們當時是 97 年爭取都市更新，也找了國產署、探花與派出所一起合建在南區這邊做一個很好的商業（此時郭議員昭巖進入會場）。

**郭議員發言：**

里長、在座市府相關代表、辰泓及所有住戶里民大家好，不好意思，因為郭昭巖是今年交通委員會召集人，我今天要帶其他議員及市府官員到中國大陸考察交通建設，我馬上要搭飛機了，可是我還是要趕過來跟大家關心一下。其實在今天開會之前，我昨天、前天都還在跟市府相關單位來探討，我必須講實話，有關於交通環境的衝擊他的確有做相關改善，但是在旅館未來使用用途部分，觀傳局科長昨天跟我探討很久，為了保障大家的權益，這案子有必要讓辰泓再說清楚，規定旅館實際未來營業項目，因為這地方有一些模糊空間，所以今天本來我是說要等他討論好再開公聽會，但是公聽會如果一取消，很多人通知不及，所以不好意思就先聽他們講，但是我們一定會在後面繼續為大家把關，也希望辰泓董事長要瞭解，既然旅館來到這裡，就是睦鄰工作要做好，千萬不要現在做這樣，後來又做相關的變更，然後造成居民生活品質的大改變。我覺得這樣我跟陳里長很難對大家交代，所以這邊我們會再作事後的追蹤要求，你們放心，今天開會所有的發言及會議紀錄要交到我辦公室，因為我只去五天，我跟交委會的說我五天已經很上限了，因為我媽媽幫我跑都累壞了，五天後我就回來了，另外我都有 line 我可以跟里長通 line、跟你們通 line，隨時有什麼問題我還是可以處理，

好不好，謝謝大家我要去趕飛機了，謝謝。

**富水里陳里長發言：**

議員真的很認真，所有的議員裡，郭議員是最認真的。兩次協調會我都找議員出來，講真的，辰泓一直有在改善。剛講到臺大的情形，當初他開公聽會，之後 92 年也不是要做宿舍而是開放教學，沒想到是做 3000 個床位的宿舍。再講回來，他們交通上一直在做改進，我與議員馬上就做了新的專用人行道，就在辰泓卸貨區那邊做了人行專用道，並禁止大型車進入，現在都集中在汀州路口。其實所長在上次協調會上提出來後，他們也有做改進，就像他們講的地下道。當然這部分我跟議員或是你們有什麼意見，在我這邊馬上提出來，還有 14 巷就是思源街 14 號太子學舍那邊（7-11）都是畫紅線。講真的我敢講臺北市絕對沒有社區四周都畫紅線，車子輪不到住戶停，所以我一概畫紅線，只要打電話取締一定會來，有的是住戶求方便自己上去拿東西耽擱一下，車子暫停都是我們的住戶，那我們的警衛(C 基地)停太久的話也常常打電話。假如辰泓未來做商旅、有餐廳，我擔心的是這部分就是衛工處汙水下水道，二樓雖然是簡易式餐廳排水溝汙水處理，在這邊我要拜託做紀錄，汀州路這邊有 60 巷 3 號、5 號兩棟汙水道沒接通，要麻煩辰泓敦親睦鄰，未來一併做起來，剛好在旅館後方順便做，那最重要是環境排水及汙水處理問題。

**主席發言：**

我們非常感謝郭昭巖議員，科長昨天晚上有發 line 給我，說郭議員要出國，我個人非常感動，議員出國前還親自到這個會議關心。剛報告過全程都有錄影錄音，剛郭議員也會追蹤我們處理的情況，我也會請科長後續跟郭議員報告。有關陳里長建議提到衛生下水道汙工處理部分，我們先聽開發商的回應，是否需要我們衛生下水道工程處來協助嗎？請回應。

**開發商回答：**

這部分未來我們施工部分里長提的建議，我們會列入這案子做一個統一規劃，以不擾鄰把敦親睦鄰工作做好，當然敦親睦鄰工作不是只有施工期間，未來整個營運 70 年我們都是大家的鄰居，所以我們一定會從頭貫徹到底，請各位放心謝謝。

**里民小姐提問：**

我住台大樸園，根據陳里長的報告讓我找到突破，其實我們最高學府臺大當時公聽會的時候都說是蓋教學大樓，而事後卻變成 3500 床的宿舍，然而今天的公聽會講得這



麼多，我們覺得連臺大都有那麼大的變化何況是每年租金 300 多萬是私人機構，所以我不知道各位長官要如何來保護這些小老百姓，謝謝。

**富水里陳里長發言：**

我解釋一下，剛我講到臺大是 92 年時總務長是說臺大原本是要做什麼，後來在 95 年時是計畫中不是公聽會，是已經要做宿舍，才在公聽會跟我們講，我的意思是 92 年時，那他們 95 年開始做的時候他們是公聽會找我們去聊，所以這是我跟臺大之間的事，公聽會是已經做 3500 床位的宿舍，我剛意思是說還好這土地是臺大，假如是建商是私人土地，可能就不做宿舍那這地區可能變成又吵又鬧，我的意思是這樣。當然周遭我一律四周畫紅線，而且還做人行專用道，我盡量不給車子進出太多。當初我為甚麼做人行專用道，是因為在臺大樸園之前有一監委要做一車道出去，照理我是不願意，但是他一直堅持那也只好做，之後因為是單行道，我就讓臺大宿舍學生為了他們安全，從臺大宿舍直接騎腳踏車進入，本來照 C 基地是腳踏車道可以延伸到思源街，但考慮到 C 基地車道出口，所以才變成雙線道，樸園是單線我們這邊是雙線，所以我跟議員一直配合，有什麼問題及意見就來找我，我趕快提出我們意見，馬上跟議員辦理。我們會持續監督，好不好，謝謝。

**里民賴小姐提問：**

我是汀州路後面三段 3 號，請問旅館這樣蓋的話，汀州路上人行道很窄沒有騎樓，行人走在人行道上是不是很擁擠。另一點是抽風的問題，我們剛好對著旅館後面，你們的排氣抽風是不是設在我們後面，還是對著南華高中，因為我們旁邊有基金會他蓋好後地下 1、2 樓排氣孔剛好對著我們，廚房有時在運轉時味道很不好，我們門窗都要關起來，所以說旅館蓋起來是否也有同樣問題會影響我們後面住戶。

**久太建築師事務所回答：**

您好，我是本案設計建築師周泰良，我來報告這邊空地留設情形，我們在這一段這基地法規來講是可以做圍牆像隔壁一樣圍起來，本案留設是從這裡留 2m 左右的寬度，除了柱子之外可供人行淨寬度是 1.75m。以汀州路現有之外，本案還有再退縮，左側也都有退縮寬度是 1.75m 至 2m 的淨空通道可走。汽機車升降機最早規劃是放在後方，以使店面完整也較漂亮，但考量對 60 巷出入影響很大，故將汽車升降機調整至前方(汀州路)又於上次公聽會後將機車升降機也移到前面，所以開發商放棄了其中一店鋪面寬，讓這裡的交通都沒有一直在出入。後方因機車調整移位，故後方都是淨空寬度是

8m，所以整棟建物は跟著沿面平行的，與隔壁大樓後方都是空地與住戶相鄰處是空地植栽，在空地範圍內都沒有任何機電設備。緊急發電機留在路口，靠南華高中側面僅測試開啟使用，上次公聽會提到的都有改善，以上報告。

**健軍 C 梁主委提問：**

請問緊急發電機位置？是不是可以拉到屋頂？

**久太建築師事務所回答：**

在靠西側。可以拉到屋頂。

**主席發言：**

不好意思，我先問剛才那位賴小姐你的問題有回復有滿意了嗎？

**里民賴小姐提問：**

蓋好就知道了。那還有我剛問了前面人行道問題？

**久太建築師事務所回答：**

原本 1.2m 現在到 1.75m，且出入口也有退縮。

**里民賴小姐提問：**

原本汀州路上人行道地磚很小，探花前面蓋得很滿。

**久太建築師事務所回答：**

本案地磚之外還再退縮，照法規探花是可以蓋滿圍起來，本案從他們圍牆開始再退 1.75m 的人行道，柱子後面可到 2m，從現有人行道界線再退縮 1.75m 的寬度，近 3m 的人行空間。

**健軍 C 梁主委提問：**

有關於法令規章的問題，在座前面 8 位都是長官，由你們來做審核我想比較可以放心。我關心的是住戶的問題，剛才在 60 巷 3 號、5 號那邊她已經有提過地下室進排風出口，你們有沒有做降噪音，或是考慮排放方向的問題，現在建築師還沒有講地下室排風口在哪裡？

**久太建築師事務所回答：**

（建築師指出簡報上位置）地下室進排風口高度 1.2m，位置在大樓的背側一半左右從這邊到住戶都是空的，沒有排風口。

**健軍 C 梁主委提問：**

都有圍牆擋到？那抽風機有降噪音措施嗎？

**久太建築師事務所回答：**

有圍牆擋住。抽風機會加裝降噪音措施。

**健軍 C 梁主委發言：**

建築師說開發商會裝，你們會嗎？

**開發商回答：**

會的。

**健軍 C 梁主委提問：**

第二點是緊急發電機照規定是每月保養一次需要啟動，啟動後的排煙我希望能夠由煙囪利用附近管道間一路拉到屋頂，雖然會多費用，雖然發電機一啟動就需要 15 分鐘 warm up，但就是那 15 分鐘很難讓人忍受。再來是所謂的友善友鄰措施，我覺得很欣慰，你們已經把原來的機車出入口從 60 巷移到汀州路，像現在靠 60 巷這一側我認為那裡到馬路中間到 60 巷的高差大概有 65cm，我所謂的高差是以現在停車場的地面當作旅館將來的 GL. 0 來說，面臨汀州路大概差到 75cm 至 80cm，面臨 60 巷大概差到 60cm，那麼大的斜坡道上怎麼設置停車場我存疑，起碼的殘障坡道規定是 1/12 的坡度吧，那停車場有沒有超過 1/12，我認為那裡大概 1/8、1/9，那斜面上要怎樣設置停車場，不如空出來作為友善空間甚至擺露天咖啡座都好，你車停在那裡，只要有停車位，還有殘障停車位那更是笑話，那麼斜的地方，殘障人士怎麼停，之後又如何開出來。還有跟海峽基金會的界面靠前面那裡，我們在 60 巷的居民都知道那裡高高低低坑坑挖挖，是不是你們能夠與海峽基金會借這次機會合作，把前方人行道做得漂亮一點、好一點，因為居民住這一帶超過 90 歲、100 歲的不少，大家出入走到高高低低的路面很討厭，建築師你有沒有了解那二個 GL 差多少？

**久太建築師事務所回答：**

這邊海拔高程是 9080，另一邊海拔高程是 1050，就是 9090 左右，所以本案並沒有蓋到與海峽基金會一樣高，我們是整個下降這塊高起的部分整個剷平下降。

**健軍 C 梁主委提問：**

那你 2m、6m、8m 斜坡是多少？那跟海峽基金會的高差界面怎麼處理？

**久太建築師事務所回答：**

海峽基金會本身提高了 50cm、60cm，那部分我們再與海峽基金會溝通如何處理調整。

**健軍 C 梁主委提問：**

所以我說那塊最好把他全部變成一個友鄰的措施，變成露天咖啡座，卸貨區剛才已經有人提到為甚麼卸貨區要擺在斜坡處而不是擺在地下室，我覺得卸貨區擺在地下室應該是比較好一點，因為來卸貨的駕駛他不會有違停或被人抱怨的危險，地下室那麼大為甚麼不能規劃在地下室，在國外也是盡量少占用外面車道，卸貨區應該都是見不得人的比較髒的垃圾車啊，或是旅館的毛巾床單等，這些都是在地下室偷偷處理，為什麼一定要擺在上面，是不是可以改一下思維，把這些改在地下室，把卸貨區全部開放，順便經營露天咖啡廳大家還比較好走，還有建築師不是只考慮到你基地範圍內，要從基地外一起綜合考慮，你說海峽基金會那邊自己提高了50cm、60cm，那你又把斜坡剷平那50cm、60cm會怎麼樣？那要我們走台階嗎？還有就是現在的停車場，讓60巷內的人行專用道斷掉，考慮到現有停車場出入口，所以人行步道專用在靠汀州路上那一段有一小段大概不到1m、2m就斷開了，到海峽基金會地界前才又開始有人行步道很討厭。然後跟海峽基金會交界有兩個電箱是不是你們可以一併申請移走，否則那兩個電箱也在8m左右，不曉得你有沒有看到應該在你們基地範圍那，你剛提到餐廳有隔音設施是不是可以講具體一點，萬一裡面有人吃飯一高興，卡拉OK一唱起來那簡直是轟動萬教驚動武林，大家都不要睡覺。當然啦這些東西說一套法規是一套，我相信大家鄰居都會負責檢舉，要違規的話大家都會檢舉，這法令規章的審核是前面諸位長官，我也吃過公家飯我曉得，那你對餐廳將來是怎麼型態的餐廳，不要到時候說我已經承包出去了，那你去找承包商，我也幹過開發商這種遊戲我玩得很溜，不要老是說我們一定按照規定辦理，辦到最後我的老天，天曉得照什麼規定辦，照規定辦是他們的事不是你們的事情，我再怎麼算你這收入如果不是找大品牌的公司分包出去，你們幾乎無利可圖。這裡蓋旅館就算是滿客六成五到七成，要拿這收入跟你現在這租金來比，那簡直是比不上。那一外包我們就害怕到時候你們會說那是外包商，我們會通知他改進，就好像臺大那邊一樣那個是外包商，難道還要我們一個一個頭去找嗎？還有抽風機，居民光是為了海峽基金會的抽風機，還有C基地的抽風機居民都很困擾，那旅館再加兩個簡直沒辦法活了，抽風機可不可以移去靠臺大探花這邊比較好一點（里民大笑），以鄰為壑嘛，既然臺大探花沒人來我就建議移到臺大探花。我本身是有土木技師執照這東西設計我還行，這東西調一下應該是可以考慮的。最重要的就是你們的友鄰措施講了半天我都沒聽清楚，或許是我現在已經拿退休俸了，跟你們的話有一段距離，你們講了半天我都不清楚哪裡有友鄰。那裡原來靠60巷，歷史上就是從汀

州路開始就是通道，你現在還把圍牆拉那麼遠，那你說圍牆退縮就算了，那麼小器留個 2m，那殘障停車位我也講了半天你那邊不降低的話，就不能停車你那基地要整個降低下來，又跟海峽基金會前面那段界面怎麼處理？這建築師也要把細節解釋一下，還有我一看怎麼兩個大電箱在那裏我不曉得你有沒有作必要的處理，那一個 corner 全部變成友鄰措施開放出來作個露天咖啡廳或其他，說不定我也會去消費，好不好，謝謝。

**主席發言：**

謝謝梁主委，請開發商回應，如果可以回應的先回應。

**久太建築師事務所回答：**

剛才所提的幾個問題都會登載於會議紀錄裡，後續會與海峽基金會溝通，地坪高差、臨時電箱以後都會拆掉，這些都會列入紀錄，後續都會繼續檢討完。

**健軍 C 主委提問：**

你還沒跟我講將來旅館的一樓的 GL.0 是在哪裡？

**久太建築師事務所回答：**

旅館本身是平的，所以他高程是從這裡 9.9 左右提高到 20 至 30cm，不會提高到跟海峽基金會一樣高，我們外面是本身延著外面道路留出順平的人行道

**健軍 C 梁主委提問：**

那界面一直到探花會怎麼拉？不要人行道高高低低的。

**久太建築師事務所回答：**

這路從右邊到左邊差不到 10cm，所以我們人行道是跟路面的法訂高度 10cm 以內。

**健軍 C 梁主委提問：**

我是提醒你們所謂現在臨時停車場坡度處，我已經看過有 3 位老人家摔跤過，那非常不理想，從汀州路開始就有這 60 巷而且所有的人都由此出入。那抽風機口可不可以改善？有沒有考慮把他稍微改個方向。

**久太建築師事務所回答：**

這我們再評估。

**健軍 C 梁主委提問：**

因為隔壁臺大探花他比較新蓋隔音會比較好，後面 3 號、5 號都是 50 年的老建築，你要讓他作隔音窗、氣密窗，除非你們願意出錢，我想他們不會反對，那這風一吹起來

聲音很討厭，況且又在密閉空間，聲音一直傳導反射是很討厭的事，還有將來恐怕大家也要管制一下地下室抽風時間，設定時間不要太晚，旅館業開始休息時間恐怕到晚上 11、12 點，附近都是一般普通住戶 10 點鐘休息，排煙時間要設定出來。

**主席發言：**

梁主委還有沒有要提供意見，待會會後也可以補充。

**健軍 C 梁主委提問：**

這法規是諸位在審核，既然你們都當官，我們大家當然是聽你們的，你們搞的紕漏自然由柯先生來打你們屁股，不關我們的事，而大家將來彼此友善相處則是我們跟開發商的事。

**主席發言：**

梁主委的建議我們會列入紀錄，後續也請開發商展現你們的誠意，做好敦親睦鄰的工作，跟梁主委、最熱心的陳里長及郭昭巖議員這邊要做好溝通。還有其他民眾要發言嗎？這位小姐請說。

**里民鍾小姐提問：**

大家好，我住健軍南華防火巷那邊，我比較贊成剛剛蔡先生及梁主委建議的，把所有的卸貨區放到地下室，第一點比較乾淨好看，第二點不會造成社區噪音，因為司機很聰明，他絕對不會從汀州路轉過來到卸貨區，他一定會從三總旁邊的單行道轉過來，而且他是年輕人，油門一踩一下子呼嘯過去，都是社區的人受傷，那都是噪音。大家應該都知道，年輕人一定是踩油門踩很快，然後又是早上會很早來卸貨，他不可能在上班時間 7 點、8 點來卸貨，因為餐廳不可能在這時間工作，因為 8 點要上班，所有的食材，凌晨前一定要進貨，這大家應該都了解，採買也是在凌晨前一定要買好，甚至提前一天要把所有東西備好，所以我和梁主委、蔡先生一樣，建議把那些作為露天咖啡廳或是景觀，把所有的卸貨區移到地下室，這是最好的，以上是我的建議。

**主席發言：**

謝謝鍾小姐的建議，就併入梁主委、蔡先生的意見，請開發商回去評估，後續做好相關溝通。還有沒有現場的貴賓要再提問？魏所長請發言。

**思源派出所魏所長發言：**

主席、各位長官、各位鄉親大家好，派出所第二次發言。這邊有一點建議，有關於交通影響部分，我剛有看到申請人一月份已做過交通影響評估，那還是建議汀州路三段

會有留黃線 10m，建議交工處，汀州路三段從 248 巷到這整個基地這一段，除了這黃線 10m 部分，其他都繪設紅線，那這邊當然都已經審核過，但誠如剛才承商說這地方留兩個車道，實際上只要一台大車過去兩個車道就沒了，其實這路段機車行駛比汽車還多，黃線部分只要停一輛汽車，如計程車或其他車輛，原則上機車就過不去了，就只能汽車在走。所以這邊建議繪設部分，黃線以外建議都畫紅線，要不然交通執法我們無法取締違規，這邊雖然是計程車臨停上下客，事實上這 2F 也會提供其他民眾來使用，那到時候一定都會停其他車輛在汀州路上，交通一定會影響，請問黃線 10m 作計程車招呼站僅計程車招站嗎？(此時詢問交工處)

**交工處回答：**

黃線部分並不作為招呼站，只作為計程車臨停上下客使用，計程車是不能在黃線停著，所以在規劃上紅線部分會一併納入評估，但黃線部分確定是 0 點到 24 點僅供計程車臨停上下車但不作為招呼站，因為我們只是提供計程車的乘客上下車，但是不能造成別人違規，他在紅線上下客不合法，我們提供他一個合法的上下車空間，所以黃線不作為招呼站請放心，那尖峰時段早上 7 點到 9 點、下午 4 點到晚上 8 點是禁止停車，以上報告。

**思源派出所魏所長發言：**

謝謝主席及交工處長官，如我剛提的建議，希望黃線其他區段部分能繪紅線以方便執法謝謝。

**主席發言：**

謝謝中正第二分局魏所長，非常關心地方交通秩序，我們也感謝交工處李先生的回應，我們自己是府內機關，回去還要簽報長官還要再做評估，這部分列入會議記錄後續再追蹤。

**健軍 C 梁主委提問：**

我想瞭解將來如何管制地下停車場出來右進右出，汀州路前面那一段是實線虛線還是甚麼線，人家如果非要出來往左轉你如何管制？如果他前面是雙黃線，那就不能直接左轉只能右轉，現在你說原則上，我很怕這句話「原則上」，事實上他右進右出，到時他左進左出我也管不著，那交通塞不是塞你家是塞我家！那你有其他配套措施能夠讓他沒有辦法這樣，除了右進右出以外，如果他南往北來非要在這轉到地下室，你怎麼辦？如果他出來要往北走，他就是在那裏慢慢前進，前面不遠就是紅綠燈，左右紅

綠燈從派出所到 60 巷這兩個紅綠燈也很近，你在這裡轉進轉出、在這裡徐徐前進那就漂亮了，再加上台大墾丁蛋蛋ㄉㄤ奶店經常打結，現在又多一個不遵守右進右出的，這裡打起結來我想不是像交通技師講我們要看一個鐘頭，讓你塞一個鐘頭你願意嗎？你塞三分鐘就火了，不能說是我們長時間看一個鐘頭不塞車，高速公路你時速開不到 70，你就在那邊捶在那邊按喇叭罵人，這種評估我覺得好像太教科書了吧，不能這麼說，那裡真的是塞得嚇死人，我不曉得現在評估的狀況是 C 級 D 級還是 A 級，好像我記得你們評估裡面有 ABC 級怎麼分級的？你現在評估出來是第幾級？你評估時根本沒有想到在禮拜五下班時間，一大群小朋友騎機車在公館夜市，然後又一大堆車回永和那真漂亮，你們技師大概沒時間在那裡碰到塞車。不是說你願意等多久，南部人一個紅綠燈過不去就認為塞車，臺北市人可以等二個紅綠燈，你願意等幾個紅綠燈我不曉得，那裡將來光是按喇叭或是分局到那裡解決一些小的交通擦撞就煩死了，到底怎麼管制？

#### **誠驛工程交通技師回答：**

回應主委，這邊的交通管制現況是雙黃線，原則上來講您說有左轉行為本來就是違規行為，就基地本身來講我們有指揮專員他可以控管自己的客戶進出，但是他如果有逆向行為即左轉行為來看他就是違規，那違規我只能說一般違規就是以取締違為考慮，有賴拍攝方式取締之類，當然就旅館本身他會規勸自己的客戶，那這違規行為這是一種異常狀況，現在這社會狀況異常狀況滿多的，就剛才提到塞車情形以交通評估來看，你個人駕駛過程可能被塞住三分鐘、五分鐘，你還是會走過這段路，畢竟不會是完全不動的，我報告是交通評估考慮來講，從學科來講，實際上實務評估來看我們不會用五分鐘、十分鐘來看開發案的狀況，我們是用平均一小時的資料，這東西是一個規則，如果我們都用最尖峰五分鐘來看，說實話連隔壁的基地都無法開了。

#### **健軍 C 梁主委提問：**

所以我就問開發商有沒有在其他方法，我在學校時交通工程就低分閃過，況且算那些流量會算得你頭昏眼花，可是我仍然認為那是教科書的問題，讓你塞車、讓我從我家出來到這邊，或者我要回我家，我在這塞三分鐘我就會罵人，你不能說照書面上講，那照以前老蔣講反攻大陸，照現在講我們還要獨立，那簡直是不能這麼說，所以學理上分析我不敢說是你有技師牌，我沒有交通技師牌，我不敢說你錯，可是事實上我會塞在這裡，那我就問將來使用單位或是警察，他們是不是要在這裡天天站崗，不把他



煩死了？

**開發商回答：**

這部分我們列入會議記錄。

**主席發言：**

只要關係交通部分都列會議紀錄，那剛梁主委強調的相關問題，開發商一定要跟陳里長及梁主委確實溝通，這1小時40分鐘聽下來，不外乎這幾個問題，也都滿聚焦的，而且今天也是第二次開公聽會了，郭議員剛也有來說過，之後會追蹤相關的問題，那現在開發商沒有辦法針對交通問題回答清楚，後續再給他們一點時間，然後再跟陳里長溝通，一定要解決相關問題，如果大家沒有意見就先告一段落。各位街坊鄰居及貴賓所表達的意見，我們都會帶回臺北市政府作為重要依據。再一次感謝大家來參與今天的公聽會，我們今天的會議紀錄會呈現出來，後續也會依照相關社區參與實施辦法第十六條規定納入審查，也拜託開發商要根據第一次與今天所有相關單位所提的意見、派出所所長意見納入修正計畫書，並跟陳里長溝通好，我們再進行審查，那麼今天會議在此結束，謝謝大家，祝大家周末愉快，散會，謝謝。