

慶昌資產管理股份有限公司申請於臺北市大安區信義路三段 147 巷 47 號  
建築物（大安區懷生段二小段 274 地號、256 地號）土地使用分區為第三  
之二種住宅區及第三種住宅區 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 4 月 8 日(星期六)上午 10 時 0 分
- 貳、 地點：臺北市大安區仁愛路三段 160 號 B2 福華大飯店宴會廳 3 區
- 參、 主席：臺北市政府觀光傳播局 陳科長雅慧
- 肆、 紀錄：集思工程顧問股份有限公司
- 伍、 出席單位：詳簽到表
- 陸、 主持人說明案由及會議流程（略）
- 柒、 申請人說明本案使用計畫內容（略）
- 捌、 社區參與人陳述意見與申請人說明：

**一、第一輪問答**

（一）社區住戶提問：

有關噪音振動環境影響因應方案：「無餐廳/酒吧設施，不會有旅客聚集喧嘩」。請問無設置餐廳酒吧就不會有旅客聚集喧嘩嗎？如旅客自行帶飲料食物在房間開 party，是否會影響住戶？

這個建築物尚未開始使用為旅館，但幾個月前每層樓已經放了 8 個不知是冷氣還是通風設備。因為該大樓與我們的大樓靠得很近，一旦開始營運，那些空調設備如果全天開啟的話，那些熱風全部都是對著我們這棟大樓。我們這棟大樓與那棟大樓是非常近的。那棟大樓在 10 幾年前蓋的時候，我們這棟大樓已經遭竊了好幾次，因為太近了。這兩個問題請麻煩解答。

（二）社區住戶提問：

我看了今天的報告，感覺慶昌這棟，是旅館也好，建築物也好，好像是隱形的。評估出來，好像對交通 B 級、C 級也都完全沒有任何影響。我

不知道這是如何評估的，不知 B 是什麼，C 是什麼？這就是用剪貼的方式就把它剪貼過去了。就其他的影響來說的話，我覺得有點避重就輕，所以我說它在這場公聽會中好像是一棟隱形的建築物。第一個問題我想問的是有關交通影響評估，你們是如何做的？資料是如何來的？是如何比較的？

第二個問題，跟前面那位女士有很大的關聯。我想我們那棟內幾乎所有的住戶都很關心那幾門大炮對我們這邊轟了以後，會產生怎麼樣的後果；那邊可以散熱的空間其實是非常狹小的。而且應該是有其他的方式可以克服。如果是按照目前的方式來講的話，先不談日照的問題，就單是冷氣或是空調的熱氣問題，我想我們這棟的住戶大概不太容易受得了。以上兩個問題請回答。

（三）社區住戶提問：

147 巷現在放很多交通錐，不知有無符合規定？不給人家停放汽車嗎？

（四）申請人說明：

關於安寧的問題，辦 Party 的部分，其實目前我們規劃的房間約是 6 至 12 坪。我們本身經營理念，因為這個地方比較安靜是以住房為主。我們的房間並不像 W 飯店有 Party 房型，這部分與我們經營觀念是不一樣的，所以不用擔心這個部分，旅客方面我們不會去接辦 Party 的客人。

空調主機，我們未來是想說不要用冷卻水塔會有噪音。至於分離式主機，目前住戶有說仁愛路這棟距離很近，主機熱風的影響我們會再去加強處理。

另外，在交通評估方面，調查現場平日、假日的交通狀況，再依據 76 間客房的旅客所使用的交通工具來計算其進出的交通量，再到現況調查的流量分析，這些增加的量是不是會對既有的交通造成塞車的情形。這部分評估標準依據，在交通容量手冊上都有規定相關的評估辦法。根據我們的評估，因為房間數沒有那麼多，所以衍生的旅客進出車流量並不會這麼大，對交通影響並沒有那麼顯著。

有關交通上旅客進出的停車，與我們載貨的車子是不是會停在路邊影響道路通行，這部分都會在我們基地內停放。後場的停車、裝卸貨，會停到基地內的停車位；小客車、計程車臨停，也會停到基地內；旅客的汽車，我們地下室有足夠的車位停放。目前 147 巷的交通錐，如果是有擺到道路上面去的話，我們會馬上改善。如果是在基地內的話，可能因為一些安全因素部分。其實我們並沒有不要讓大家停車，這部分我們回去馬上改善。

空調主機的部分，目前是用分離式主機儘量減少噪音。至於熱風的部分，我們會再去看，如果真有對到某一戶，這部分我們會再去處理。

(五) 社區住戶提問：

我剛剛有去看過了，每一層樓每一戶都對到了；而且剛剛我也提過，其實有許多方式，例如中央空調，這是另外一種方式。因為現在來講等於是把所有的分離式的排氣孔都對準了這棟建築物的每一戶的後陽台。目前的情況是這樣。

(六) 主持人：

我們三位一輪，統問統答。還是麻煩申請人，剛剛街坊鄰居問到的幾個問題能不能再回答具體一點。

第一，有關空調或是機器設備對準隔壁的大樓，有沒有什麼具體的改善方式，或是因應措施。第二，雖然 76 間房間可能都是自由行的旅客，或是車流量很少，但是具體的車流量會是多少？你們算出來的交通影響是沒有影響的，能不能跟街坊鄰居再具體說明一下。第三，交通錐剛並未清楚說明是不是本案的範圍，請再查證。

(七) 申請人說明：

首先就空調的部分，因為我們當初的想法是像一般房間使用空調，住戶所提的是靠近哪一個面，我們會去現場查看，如果有對著每一戶的情形，我們會再做調整並提出改善。

第二部分，有關 76 間客房與衍生之旅次是依據旅館房間數與實際容納人數計算，所以未來在晨昏峰，在交通比較繁忙的時候，進出的人在假日會比較多，大概在早上會離開 93 人，下午會進入 81 人；轉換到車子的交通量，大概在平常日的量會少一點，在平常日下午進出比較多，大概是進入 34 輛車子，離開 12 輛車子。假日的進出，下午進入 31 輛，離開 10 輛。我們用一分鐘來看，平均大概最多一輛車子。因此，這部分對交通影響是沒有那麼大，這是分析出來的結果。

第三，關於開 Party 的部分，其實依旅館規劃的平面圖來看，房間都是單純提供住宿的套房，6 至 12 坪，並沒有 30、40 坪的可以放 KTV 設備。所以以房間情形來看，旅客要舉辦 Party 也是不可能的！我們會選擇在這個地點，主要是因為這邊居住環境條件，交通便利性相當好。就市場而言，國外商旅、歐美日自由行的客人應該會喜歡這個地點，而這也是我們設定的客層。請各位鄰居不用擔心會有開 Party 的影響。

(八) 主持人：

我先做一個簡單的小結。是不是慶昌公司針對空調噪音與排風與受影響的住宅或里長進行聯繫。如果這案子今天有共識，要往下一個階段走，就修正計畫書，並針對空調調整的方案加以說明。接下來我們開放下一輪的詢答。

## 二、第二輪問答

### （一）社區住戶提問：

我是住在基地設置地點的前面那一棟的居民。第一，程序上的問題，在過年前它蓋好了，一直沒辦法取得執照，怎麼突然間就有這樣的事情冒出來？這部分，又以慶昌公司提出來，這與開旅館沒有任何關係。這使用執照到底是如何取得的，建管單位應該要給我們住戶一個交待。

第二點是實質上的問題，我們住在這裡 30 多年了，福華大飯店給我們的困擾也 30 多年了。這影響我們的生活品質，不管是抽油煙機、臭氣，根本就沒有排入地下設施，而是直接就從排水溝就出來了。剛剛說明了一堆計畫，沒有實質作為，尤其是冷氣的部分，它是一種室外機，對我們這邊 40 戶，若開放的話，產生的熱氣、噪音，怎麼算是一個旅館，住戶大概也非常懷疑。我們同一棟住戶已經有對福華大飯店的環境污染提出抗爭，已經定稿了，到現在還沒有定好。福華大飯店本身就有這樣一個案例，如果有一個新的旅館要開出來，若沒有廚房，那怎麼會有這麼大的排氣孔？好像東西南北都有！顯然是在呼嚨政府機關與我們這些不知道詳情的人。這部分應就程序與實質部分，在沒有解決之前，我覺得政府機關不應該准許。

### （二）社區住戶提問：

我是同一樓的住戶，我有一個問題：今天的說明會只是造成一個事實後，再告訴我們住戶說事情是沒有問題的？而不是說有一個計畫，大家來研究怎麼樣做。這個有一點欺負人。再來這些空調的東西將來怎麼樣來調整改變，這很奇怪，在設計時沒有考慮過嗎？有 20 臺在那邊的巷道，有 40 臺對這我們這邊的住戶，我覺得這部分誠意不太夠，請你做一個回答！

### （三）社區住戶提問：

我也是同一棟住戶。法規有規定在學校附近多少公尺可以做旅館，且已有福華大飯店了，已經造成我們很大的困擾了，尤其是它的遊覽車，在這個巷道裡進進出出，很多都是大臺的遊覽車。不知道政府單位，為什麼從陳水扁、馬英九到郝龍彬，都沒辦法通過，一直到現在，柯文哲上任就馬上可以通過了！請問在座的政府單位給我們一個好好的回答。

#### （四）主持人：

針對以上三位街坊鄰居的問題，先就市府團隊來說明。第一、有關建照取得，慶昌應該也有資料，今天建管處沒有出席，所以等一下請慶昌補充建照核准資料。第二、有關於第二位街坊鄰居提到的，是不是已經核准了再來補程序，答案當然不是！因為這棟建物如果要作旅館，要先經由公聽會取得共識以後才能進行設立旅館相關程序，所以今天是一個凝聚共識的會議。第三、有關大型遊覽車及若已有旅館在這附近設立，是不是在鄰近的區域就不能核准設立旅館？目前都市計畫的法規是沒有這樣的限制。但是因為今天都市發展局也沒有代表出席，這點我請慶昌公司來補充。

#### （五）申請人說明：

這棟建築物它的使用執照是做辦公室使用，這棟建築已經蓋好很久了，原來的使用就是做辦公室使用。（有住戶中斷，提出該建築前後都排出有熱氣的廢水）向居民說明，因為我們這棟是做辦公室，這棟裡 100%沒有廚房。這棟跟福華大飯店比較近，會不會誤認是福華大飯店的？因為這棟目前沒有廚房。慶昌公司是跟福華大飯店承租來申請做旅館使用，其實我們大概也先了解到福華大飯店目前可能有一些問題，所以在未來，有關洗澡熱水部分，我們是用天然氣，不會有（燒）油。

冷氣部分，我們希望不會有低頻震動噪音。當然空調主機對準鄰居陽台的部分，會再跟里長與居民取得改善共識。接下來說明，目前進行的程序，在旅館使用這部分，誠如今天要辦公聽會，它有三個條件。如果這三個條件達到後，這棟建築物才有資格去申請設立旅館。前面程序辦結，接下來至建築管理工程處作所謂的建築物使用執照變更審查程序。現在原核准是辦公室。

有關冷氣主機部分，向我們居民作抱歉！當初想法比較單純，一般住家都是分離式主機，我們就自己裝，想法沒有周延，我們會就承諾的部分跟里長、居民來改善。

最後的部分是遊覽車，因為有 76 間客房，客層經營定位比較不會有團客，其實我們也擔心遊覽車的部分，我們也向福華大飯店取得同意，福華大飯店在停車場設有遊覽車停車空間，進出會從 147 巷既有動線會如同福華大飯店，不會再往後面影響居民。



(六) 主持人：

有關建築物的使用執照及核准的文號，請慶昌公司在今天散會之前提供，因為剛剛沒有聽到答案。可能他們需要一些時間來找一下。接下來再開放詢問。

### 三、第三輪問答

(一) 社區住戶提問：

噪音方面，我相信貴公司有周延計畫，但是那些只是計畫，我們想看實際數據、處理方式。剛提到，房間不是那麼大，其實客人在房間的行為，飯店沒有權力限制。所以發生事情，相信你們會說這是客人個人行為，與你們無關。當然我們都不想看到這種情形發生。

噪音方面，我想知道旅館房間設計時，窗戶、建材有沒有噪音防治？建材若有噪音系數，是否可以提供參考，讓我們信服客人實際入住，噪音可以下降多少。如果噪音產生，我們是不是會受影響。

冷氣方面，聽到這麼多住戶的表達，我想補充，在做任何設備的加強改善，可不可以先提供你們想做機器的排熱效能。廠商這方面都會有，排熱、噪音系數；相信你們也都會有，你們應該可以評估，放一台比較沒問題，那 40 台有沒有什麼問題？或是有沒有其他方式可以改？我們比較想看數字資訊，而不是講一講會改善，可能沒有問題，話大家都可以講，但發生的時候，住在後面的居民是受害者。你們沒有住在旁邊，不會曉得這個問題。

另交通方面，飯店離學校蠻近的，剛有提到大概是 70 幾間客房，如果一間容納 2 至 3 人計算，加上街道上等待的客人如果乘以 2 至 3 倍；同時間這些客人在等待，或是在運作途中，不曉得貴公司有沒有數據可以參考？小朋友上下課，還有上下班車子多，福華大飯店旁邊是一個很大的辦公室，他們在上下班時間，車流其實就蠻大的，在旅客運輸方面，造成相當大的衝擊。請貴公司提供數據資料，讓我們可以更清楚知道。

(二) 社區住戶提問：

我是仁祥大廈的住戶。補充交通的問題，萬一有團客來時，遊覽車要停在哪裡上下車。我們 147 巷路口到仁愛路這段交通很繁忙。大門正好在 147 巷，靠近仁愛路路口，萬一大型遊覽車一到，下車卸行李這段時間，旁邊又是辦公室，交通流量那麼大時，你們有沒有考慮到？剛剛只是說背包客，但假如是一部遊覽車，30 幾位旅客下車時，操作時間要多久？這時

候交通打結的情形會如何？你們一定要評估，大家剛剛都沒有提到，只提到遊覽車，福華大飯店可以停。但是遇下雨上下車時，你能停在福華大飯店然後請旅客拿行李走過來嗎？不可能的！一定會在門口，那時候，交通打結的情形沒有作評估？

（三）社區住戶提問：

我是隔壁明園住戶。貴公司提到「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」，在第三種住宅區第 41 組一般旅館業，第一個要件因貴公司未符合應接臨寬度 12 公尺以上之道路，所以使用後段經交通局專案核准。如果依照行政程序法的規定，道路專案核准，這個是正式的行政處分，有嚴格的構成要件，想請教一下，交通局對交通影響評估表示無意見，是正式的行政處分，還是一個觀念通知？如果只是觀念通知，那不生行政處分的效力。那如果是行政處分，是不是可以出示機關的行政處分公文？

（二）主持人：

先就機關部分來回答，請交通局。

（三）交通局代表：

一開始就有講說，要設旅館要有三個條件，一個條件就是交通局專案核准。這部分，我不是很清楚你要求要出現什麼行政處分，因為我們這只是公文的往返，是觀光傳播局會請我們評估這部分就交通的部分符不符合。我們的慶昌公司他已經有提供一份交通影響評估報告給我們，我們針對他們提供的報告去審查，審查過後自然是以公文的方式回覆給觀光傳播局，這部分已經 OK 了，沒有意見了。我剛前面有解釋說，這部分我已經同意他了。我不知道你剛剛說要出示行政處分公文，我們可能應該沒有這樣…只是公文往返，針對這個部分我們已經同意了，沒有意見。它第一條就講說經過交通主管機關認定不在此限。所以我們只是以一個公文往返的方式來做。不知道有沒有回答到你的問題。

（四）主持人：

針對這個問題，為了程序再嚴謹一些，是不是請交通局在會後用正式公文釐清。這一點我們先這樣確認。

關於民眾提出的問題，今天如果有達成共識要往申請設立旅館這個方向走，慶昌公司有義務執行今天作的承諾事項。反之亦然。

剛剛多位民眾有提到遊覽車的上下車人數會不會受到影響，這個慶昌公司剛剛提了，但是我想各位心理還是有疑惑的。是不是我們請慶昌公司在會後去搜集類似規模的旅館，看你們要如何去取得類似規模或是臨近地

區的旅館實際上團客使用遊覽車的頻率來做一個書面說明，在修正計畫書裡面提供。接下來還是慶昌公司說明。

(五) 申請人說明：

首先，補充說明這棟建築物使用執照是 89 年使字第 070 號，確實是有執照。

第二部分，人員噪音管制部分，就旅館經營管理也怕客人影響到其他房間的客人，如果真有喧嘩，我們本身就會去處理，一般旅館也是如此。未來每間房間窗戶，會有隔音氣密窗，相關的數據我們可以提供；例如，目前分離式主機，我們會提供相關的係數。

遊覽車停車部分，原則上都使用福華大飯店的，其實我們基地一樓有預留，有必要的話遊覽車可以進入基地內，後場這邊空間是相當大的。只是我們不想在這邊規劃，因為遊覽車進入要用倒車的方式，如果有必要，如雨天要來接客人的話，它是可以來這邊臨停，然後從旅館大廳上下車。但是，我們團客真的很少，如剛剛主席說明，我們回去調查類似旅館載團客的頻率與使用上的資料來佐證。

相關交通影響評估數據，這裡再做一次說明。以 76 間客間規劃之人數計算，旅館有 check-in 與 check-out，在評估上假日比較多，1 個小時大概會有 93 人。在車輛數部分，假日會比較多，1 個小時是 34 輛車，所以 1 分鐘不會超過 1 輛。另外，在接送部分，如果有小客車要臨停接客，車子都會進來基地，一樓配置有小客車、計程車臨停空間，不用停在路邊，不會影響交通的通暢度。

(六) 主持人：

剛剛有民眾提到旅客在房內噪音行為，這邊我帮大家補充問一下，假設旅客有喧嘩噪音，甚至有吸毒、轟趴的行為，很多旅館因為客房是私領域，就沒有怎麼樣琢磨防治。是不是請慶昌公司研議旅客噪音，及犯罪防治措施 SOP，讓旅館的所有從業人員能夠遵循，並作為日後旅館營運之準則。這部分要在後續的修正計畫書中補充說明，作為日後旅館營運之準則。慶昌公司有沒有疑義？

(七) 申請人說明：

這部分沒有問題，會再列入修正計畫書。一般人數多，有可能會辦 Party 的部分，我們都會事先通知當地警察單位，現在的規定亦是如此。

(八) 社區住戶提問：



我想詢問程序問題，主席一直有提示今天公聽會上住戶提出的問題，然後好像有提到說如果今天公聽會作成結論，可以往設置旅館的方向走的話，慶昌公司必須做到什麼…，我想了解先後的問題，許多住戶還是有非常大的疑慮，是不是該請慶昌公司提供足夠的資訊，例如空調打算如何的方式來進行？還有交通打算如何的方式來規劃？申請人一直提到他有跟福華大飯店談過，大客車可以停那邊，是不是已經拿到福華大飯店的同意書？而且有出具證明文件說他的遊覽車絕對不會走我們這一條。

也就是說，在去除住戶的疑慮之後，才會去往設置旅館的方向走。但是剛才聽到的，好像是說我們今天先作成一個結論，先往設置旅館的方向走，然後再請慶昌來提供補充意見。

但是有時候講的話，我們也不知道，這個程度的時候是如何辦？會不會今天辦完之後，反正就是結論出來就是已經辦過公聽會了，而且就是有作成結論，往設置旅館的方向走，之後慶昌只要再補充資料，知會住戶或是里長就結案了。請澄清這個程序問題。

（九）主持人：

以往公聽會的程序是，倘若今天公聽會有共識，那麼接下來申請人可能要移設一些機器設備。在移設機器設備方案經街坊鄰居也同意之情形下，再送修正計畫書來。而且這個修正計畫書之內容要有剛剛我們提到的事項，例如：噪音防治措施，以及犯罪防治作業準則，觀光傳播局才會同意這個建築物設立旅館。但是在凝聚共識方面，畢竟機器設備的調整，不同的鄰居有不同的意見，所以公聽會後有可能是里長，或是社區管委員統一與慶昌公司協商溝通，倘若溝通實在無法達成共識，例如曾經有公聽會是面對不可能任務，後來該公司就決定不作旅館，繼續做現在的建物使用，那麼也不需要依據今天公聽會所有承諾事項往下走。這樣子不曉得各位是不是清楚。

#### 四、第四輪問答

（一）社區住戶提問：

大家好！我第二次問。謝謝剛才慶昌公司有回答說應該不會開大型的Party。但是事實上3至5個人也可以開Party！所以剛才有提到一個房間是大概是6坪，如果一個房間6坪，裡面不只住一個人，裡面是好幾張床的話，那能不能麻煩慶昌公司說明客人真的是像計畫書所說的，是國外商旅，還是以背包客為主？這是第一點。第二點，我們剛才有許多同一棟大

樓的住戶有提到，在硬體設備方面，慶昌公司在都沒有顧慮到街坊鄰居的舒適的因素之下，就在我們這一面掛了 40 臺外掛式的空調設備，另外一面再掛了 20 臺。可見慶昌公司對於外觀設計並不是很重視！所以我們想要了解，這樣子的旅館是一個有設計感的旅館嗎？會不會把我們周遭的品質都下降了！這真的是商旅，還是只是便宜廉價的背包客旅館？如果慶昌公司對於硬體設備都並不是非常體貼街坊鄰居，那我們怎麼能夠相信慶昌公司在軟體、噪音防治方面能夠真正體貼我們！現在用口頭說不會開大型的 Party，那 3、5 人 Party 的噪音就沒有關係嗎？

#### （二）社區住戶提問：

我是周邊的鄰居，我呼應一下剛剛那一位小姐提到有關價值的部分。我們當然希望這樣的變化能為周邊的環境帶來價值的提升。大家關心交通與治安的問題，是不是能評估增設一個警察巡邏哨點？周邊的巡邏點是否足夠，有需要在飯店一樓增加警察交通及治安的巡邏哨。

第二點，是不是可以得到經營者的承諾，這個地方的經營最後不會走向汽車旅館。我想汽車旅館對周邊的價值是有所減損的，而不是提升。

第三點，如果整棟來做飯店的話，勢必會做大型廣告看板與 LED 燈外牆。不曉得這個地方是不是會作廣告招牌光害的影響評估？

#### （三）社區住戶提問：

在簡報中有提到營運階段噪音管制標準，日間、晚間、夜間。請問時間方面可以讓我們知道嗎？日間是幾點到幾點，夜間是幾點到幾點？那這個適不適用於週一到週五，還是週六、週日？還有它的管制標準範圍是多少？因為我遇到一些情形是可能不是在房間裡面聊天，可能在外面，因為在外面空間大，三五好友就買個東西喝喝聊天。其實晚上非常安靜，聲音幾個人加起來也是會有影響的，影響到附近鄰居，這方面麻煩慶昌公司讓我們瞭解處理方式為何？另外，計畫有說明無餐廳、無酒吧，我不確定背包客入住，飯店是不是會設置任何的洗衣設備嗎？如果客人需要洗衣，是要去福華大飯店，還是要去別的地方？還是說樓下就可以洗了？洗衣機是不是會有噪音影響？還是會有怎麼樣需求配備讓我們住戶事先知道。

#### （四）主持人：

以上 3 位民眾的問題，先就臺北市政府的部分回答：我們首先提到光害的部分。因為臺北市的光害管理自治條例目前還在立法的階段，今天會議紀錄會作成請慶昌公司在光害管理自治條例通過後要依法辦理。另外，臺北市還有臺北市廣告物管理自治條例。同樣，慶昌設立的旅館所作的任

何廣告必須依照臺北市廣告物管理自治條例來辦理。再來是有關警察設置巡邏箱，今天我們警察局的同仁有到場，是不是能夠說明。

(五) 警察局代表：

派出所這部分我們回去會轉答，原則上可配合辦理。

(六) 申請人說明：

首先再次說明，6 至 12 坪房間規劃在此地點一間不可能一千多元，也不可能做汽車旅館，因為停車都是在地下室，這個點可以明確說明，不可能做汽車旅館。目前理想客房單價是三千多元至六千元。一般背包客不會選擇住在這裡。現況臺北市一般背包客較會選擇舊市區。而我們主要客源為國外商旅，或是國內。

洗衣設備方面，一樓大廳空間不大並未規劃洗衣設備及投幣式洗衣機，若有洗衣需求，則另外送洗。

Party 部分，依據目前的規定，若是房客有可能開 Party 的話，事先會向警察單位作備查，待有發生即可馬上通報警察機關來處理。這部分也會在犯罪防治的 SOP 加入說明。

廣告物部分，目前我們沒有規劃申請廣告物設置，因為旅館不是走高調路線，所以 LED、廣告物都不會申請。

再補充噪音管制之時間，日間是上午 5 點到 7 點，晚間是下午 8 點到下午 10 點，夜間是指下午 10 點到隔天上午 5 點。這部分是依據環保局噪音管制標準相關規定辦理。

最後，遊覽車部分，我們確實有取得福華大飯店同意，若福華大飯店同意的話，相關同意之證明文件，會再附在報告書中。

## 五、第五輪問答

(一) 社區住戶提問：

請教一般旅館與汽車旅館在取得旅館執照，或是汽車旅館執照，是同一件事情，還是分開的？若沒有區分一般旅館與汽車旅館的情形下，對於客戶來講只要把它變成汽車旅館，停車位好像就跟一般汽車旅館房間的數量差不多，我們會有一些疑慮。

(二) 社區住戶提問：

我是 144 號與 146 號這邊的住戶，這件案子對那棟住戶影響是最大的。主要交通問題，在這棟新飯店還沒有開始前就有交通問題了。各位也知道，仁愛路改成單向道之後，跟 147 巷中間常會有一些車子開到 147 號之後發

現是單行道，沒辦法轉到福華大飯店的正門口，然後就直接開上人行道逆向到飯店的正門口。各位等一下如果去外面看一下就知道了，被我逮過好幾次了，大部分都是福華大飯店排班的計程車。有一次他很快地開過去，還有一次是被我逮到就被我擋下來了，但是他比我還兇；叫他不要開上去逆向，他還對我兇！我主要在意的是說，那棟大樓有時候小朋友蠻多的，汽車有時候就從大樓衝出來滑到人行道上，這些人不會想到會有車子開上去的情形。我是覺得很危險。

再來，如果以後這棟大樓設立新旅館，那裡面又有排班計程車，那排班計程車可能又跟原來的福華大飯店排班計程車是同一掛的？會不會產生，福華大飯店前面沒有計程車了，叫計程車支援時，大部分計程車懶得去跑東豐街那一條再繞一大圈過來，以後這種情況會不會更嚴重？搞不好會從人行道逆向開過去？你們不是住在這附近，可能比較不清楚這個問題，我已經看過好幾次了。計程車就逆向開上人行道到福華大飯店正門口去載客。這邊正好有交通局長官在這裡，建議是不是可以設置固定式路障在人行道的路口那邊？

（三）主持人：

請問這是在建築物的周遭的聯接道路，還是在福華大飯店面臨仁愛路的人行道？

（四）社區住戶（續回覆）提問：

這是福華大飯店面臨仁愛路的人行道，我擔心以後如果這個飯店開了之後，兩邊的計程車搞不好都是同一掛的時候，前面要是沒車而叫過去支援時，會為了圖方便，讓這種在人行道上逆向開情形更嚴重。請市政府長官來解決一下。

（五）主持人：

如果沒有其他的民眾詢問問題，那麼就先針對以下的部分說明。有關您提到仁愛路上計程車逆向行駛人行道，因為不是本案的臨接道路，我們請現場的交通局帶回研議。至於慶昌公司是不是設立旅館之後，會有配合的優良車隊，並且讓這些配合的駕駛員了解周邊道路的限制，以及行車方向的限制等？剛剛也有提到，要針對這樣 76 間比較小規模的旅館去調查周邊範圍其他旅館在叫車的頻率上大概是多少？我們想請慶昌公司再繼續說明，並列入後續的修正計畫書。

（六）申請人說明：

我們的基地在這邊，福華大飯店他們排班的是在這一邊，所以有些可能是這樣子開到人行道上。就我們基地條件的話，我們基地 1 樓的計程車是從這裡，所以基本上它是順向的，他應該是不會這樣子啦。這是在動線上做個說明。第二、目前我們規劃的計程車，這部分是不是會跟福華大飯店用同一個，經營團隊還在洽商中，這部分還沒辦法去確認，未來在計程車的規範，因為我們的動線是直接從 147 巷進去的，所以應該是不會有所謂的違規繞到仁愛路上行駛人行道。如果他從仁愛路上過來的話，他也是直接左轉到我們 147 巷這樣子進來。所以在動線上應該是不會剛剛居民所擔心的問題。

第二部分是一般旅館與汽車旅館，這部分再跟各位民眾補充，我們這個旅館是沒有「休息」這個部分，所以可以更放心。因為我們這個旅館的經營上面是沒有「休息」這個服務的，就是純住宿。這部分我們會在報告書中載明清楚。

## 六、第六輪問答

(一) 社區住戶提問：

請問一下旅館執照跟一般旅館執照有什麼區別嗎？

(二) 主持人：

目前沒有差別。

(三) 社區住戶提問：

我是住在 147 巷 14 弄仁祥大樓。在簡報放的街景照中，有拉電纜非常粗。為了安全起見，又不雅觀，是不是可以把電纜地下化？

(四) 申請人：

這個部分我們再去了解一下，因為那不是本案的範圍，這個應該也不是交通號誌，因為從圖上看來這邊沒有號誌。這個我們再去了解一下，因為那個確實不是我們這棟的。我們可以去了解一下，做相關的改善。這個我們也會再去釐清，到底這個部分是不是福華大飯店的。

(五) 社區住戶提問：

因為剛剛提到他去申請時沒有分說是一般的汽車旅館，或是一般旅館，然後剛剛慶昌也提到他們會在計畫書中再去補充，就是說明他們不會去做汽車旅館的這件事情。我想請問在執法面，慶昌在接下來修正後的計畫書具不具備法律的效力。因為你現在申請時它已經是旅館業了，沒辦法區分是一般旅館還是汽車旅館，那在他修正的計畫書裡面有提到他不會去



經營汽車旅館業。但是他也不是未來的經營團隊。所以未來的經營團隊來講的話，如果真的去經營類似汽車旅館。因為剛剛慶昌也提到他們不會很高調的，因為他們也不會去作探訪。所以又很低調，然後他也只是講說他不會去作汽車旅館。但是未來的經營團隊，會不會有這樣的疑慮？所以我了解的就是他們在後續的計畫書所作的承諾，也就是修正完了以後，包括空調的部分，包括交通的部分，包括噪音的部分，還有包括對周遭環境影響的部分，還有未來經營品質方面，這個部分來講的話，在公聽會結束後，那它所具備的效力是如何？

## 七、主持人總結

第一個，如果不是慶昌公司權管範圍，像您剛才所提的福華大飯店纜線地下化，這個慶昌公司有答應要協助溝通，那這個就請慶昌公司協助溝通。今天的會議會有逐字的紀錄，如果是慶昌公司的承諾事項，例如冷氣空調的移設，這個我們會建議是不是現在的居民有一個窗口，或者是麻煩里長把大家的意見匯整起來，大家達到具體共識。今天的會議結論是如果慶昌有改善空調，我們再往後走。那麼有關汽車旅館，剛剛慶昌公司有提到他們不做休息，這一點因為已經是旅館登記證拿到後才發生的事項，包括他可能要有內部從業人員的內部訓練，我們會在他不做「休息」的這個部分作為旅館登記證的附加條款，當這附加條款是有法律效力的，就足以規範這個旅館的營運團隊。

## 八、和安里里長：

主席、市政府同仁，還有我們的好鄰居，今天來到這個會場我嚇一跳，今天類似這種公聽會是第二場，之前 340 巷也曾舉行公聽會，各位絕對猜不出來，只有我到場，還有一位鄰居到場。今天來盛況空前！真的我有一點嚇一跳！我要藉這個機會謝謝我們鄉親關心我們地方的事務，團結就是力量！

首先我要跟各位致意一下，不過第一點，首先各位可以放心，剛剛主席也有提到我們住戶鄰居所提出的疑慮，他主辦單位，尤其是慶昌公司，他必須很誠意的來去檢討。除非是我們提出不合理的要求，那當然例外。接著各位放心的就是說，我們這些疑慮提出後，主管機關都會嚴加審核，在審核未通過之前，他絕對不允許這家旅館來開業執業，這點我首先縮短時間，我一問一答，請我們主管機關主席是不是這麼做。不是我們這裡在



胡說八道講半天，他愛理不理，市政府執照照發，絕對沒有這回事！所以各位可以放心。我剛仔細聆聽各位的意見，不外乎是一個噪音問題，當然我也覺得你們申請人事前規劃怎麼沒有腦筋，既然要做，當然是用中央空調，怎麼還是像我們家庭式分離式？以同理心，你機器朝著名人儷宮那怎麼講得過去？我也曾經解決一件事情，各位在 147 巷捷運大樓台隆大樓我們也花很大功夫，本來設計單位也將通風口朝向 5 弄的住戶，結果我們發覺以後，中央權責與市議會叫我們找民意代表，後來通風口就改朝 147 巷，就不會妨礙到鄰居，也增加另一走道通到師大附中。我舉這個例子，有些事我們只要合理地提出，我相信以現在的政府也不敢不去處理。所以我相信今天鄉親提出的都不是不合理的要求。空調是不是還來得及找中央空調？用中央空調就解決了。

第二點是廚房。那個資料我很仔細看過了，一個旅館沒有設廚房對我們威脅就很少了。不過有提到現在還有熱氣從地下排水溝排出來是不是還有這回事？今天是否能請市政府做成決議，請主管機關定期會勘一下有無這回事。這點我們正式檢舉，因為這件事情好像不是申請人的事，而是福華大飯店。

第三點，剛才有提到旅館都是散客，我跟你們講我不是袒護包庇他們申請人，他們的客源大部分是散客，不可能像團客。

再加上停車場問題，客房 76 間，但是停車位就有 87 位，停車位數量高於客房。我再重複一次，各位不要懷疑是我在袒護他，你們自己出來旅遊有可能是自己開車去的幾乎是很少啦！所以這種疑慮，我想交通問題倒還好，可以放心一點。

至於遊覽車，我想大家可能誤會，因為有個福華客運通達桃園機場，我也想藉這個機會拜託交通局幫忙一下，現在桃園機場捷運已經營運了，我想這種傳統客運功能也會消失，是不是交通局路線規劃取消增加都很困難，大家要了解，真的是很困難。是不是交通局做個評估，這個各位曉得，他是停在復興南路，從 340 巷轉到 147 巷，到 147 巷再左轉仁愛路，其實那個都不是福華大飯店，是一般接送到達桃園機場。

另外我最後的要求，就是說我們今天主辦單位都很慎重，有錄音、紀錄，請市府機關嚴謹把關。希望申請人做個好鄰居，也表達你們的誠意，從善如流，有不對的地方好好改善。我簡單就講到這裡。最後我們今天出席所講的每句話，絕對主管機關，我們懇求一定要為我們好好把關。謝謝各位，我佔一點時間！我剛剛為什麼不發言，我想先聽各位的意見，跟你

們比較息息相關，我住了遠一點，比較沒什麼影響。但是整體來講，尤其申請人來到這個地方要了解，我們這個環境是純住家，希望我們以後做個好朋友、好鄰居，你不要把我們破壞掉，好好做！不過，我再重複地講，我們建設性的建議，希望你們展現誠意，好好地提出改善方案。

#### 九、主持人：

謝謝里長，今天會議到此結束。剛里長所提的，環保局也會納入後續研議。

#### 十、臺北市政府環境保護局書面意見：

##### (一) 水污染部份：

依該公司使用計畫書所示，本案總計客房 76 間已符合「水污染防治法事業分類及定義」所稱事業(餐飲業、觀光旅館(飯店))(客房數大於 75 間)，應先取得許可始得排放廢(污)水；惟查本案已納入公共污水下水道，請於營運前檢具接管證明過局憑辦，納管後則免依水污染防治法事業管制。

##### (二) 廢棄物部分：

本案廢棄物(含資源回收物)貯存場所設施空間規劃(含廢棄物量、空間需求及位置)，仍請明述。

##### (三) 環境影響評估部分：

1. 本案係申請旅館許可，是否應實施環境影響評估，應依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(以下簡稱「認定標準」)第 26、31 條及相關規定辦理。
2. 依據本案之使用執照存根所載資料，本案基地面積 904.92 平方公尺，為 1 幢 1 棟地上七層地下四層、高度 28.15 公尺之建築物，本案未達法定開發規模，爰無需實施環境影響評估。

#### 十一、臺北市政府都市發展局書面意見：

經檢視本案使用計畫書，本局意見如后：

(一) 查本案基地(本市大安區懷生段二小段 274、256 地號等 2 筆土地(部分))係屬「第三種住宅區」及「第三之二種住宅區」，臨接 11 公尺寬及 8 公尺寬等 2 條計畫道路，依本市土地使用分區管制自治條例規定，前開使用分區得附條件允許作「第 41 組：一般旅館業」使用。

(二)另查本案前於 105 年度向貴申請「設立一般旅館業社區參與公聽會」在案，故不適用本府 106 年 1 月 20 日府法綜字第 10534795900 號令修正發布之本市土地使用分區附條件允許使用核准標準規定，爰前開使用分區適用之核准條件分述如下：

1. 於「第三種住宅區」設置「第 41 組：一般旅館業」使用之核准條件：
  - (1)設置地點應臨接寬度 12 公尺以上之道路。但經交通主管機關專案核准者，不在此限。
  - (2)限整幢建築物使用。
  - (3)應辦理社區參與。
2. 於「第三之二種住宅區」設置「第 41 組：一般旅館業」使用之核准條件：
  - (1)設置地點應臨接寬度 12 公尺以上之道路。但經交通主管機關專案核准者，不在此限。
  - (2)限整幢建築物使用。但同幢建築物同層及以下各樓層均為非住宅使用，並設置獨立之直通樓梯及出入口，經本府主管機關個案審查且須符合相關無礙公共安全之情況下，不在此限。
  - (3)設置地點臨接道路寬度未達 30 公尺者，應辦理社區參與。

(三)有關上開核准條件 1，查本府交通局前以 105 年 6 月 24 日北市交治字第 10530713400 號函說明：「有關『慶昌資產管理股份有限公司臺北市住宅區(住三、住三之一、住四及住四之一)及商一放寬設置旅館業(臺北市大安區信義路 3 段 147 巷 47 號)』交通影響評估報告書(第二版)案，本局無意見，請查照。」，惟該函說明是否符合上開核准條件 1 之「專案核准」，副請本府交通局釐清函復。

(四)有關上開核准條件 2，依本市建築管理工程處 106 年 12 月 30 日北市都建照字第 10570228400 號函說明二(略以)：「……在使用之機能上完全獨立分開，視為兩幢建築物。」，尚符規定。

十二、散會上午 11 時 45 分。