

臺北市大安區大安段一小段

211、227-3、230、234、234-1、234-2、234-3、234-4 等 8 筆地號

設立一般旅館業 社區參與公聽會 會議記錄

壹、時間：104 年 10 月 24 日(星期六)上午 10 時 00 分

貳、地點：中華電信研究院台北辦公室一樓演講廳
(臺北市大安區信義路四段 74 巷 9 號)

參、主席：臺北市政府觀光傳播局 陳技正雅慧

記錄：蔡家欣建築師事務所

肆、出席人員：(詳簽到簿)

伍、主持人說明案由

各位民眾早安，謝謝大家在周六上午撥冗參加本次社區參與公聽會。臺北市政府觀光傳播局為目的事業主管機關，我是觀光產業科代理科長陳雅慧擔任今天會議的主持人。基地位於大安區大安段一小段 211、227-3、230、234、234-1、234-2、234-3、234-4 等 8 筆地號。社區參與公聽會舉辦的目的，主要是依據都市發展局住三土地附條件允許使用之規定，第一是臨接 12M 以上道路，第二是必須整幢使用，本案符合前兩項規定，第三項就是要辦理社區參與公聽會。參與範圍是以基地範圍 50 公尺範圍內之區分所有權人為參與對象。今天本府出席單位有：消防局和環保局，也謝謝兩位專家學者共同與會。以下請申請人先進行簡報，各位民眾若有任何疑問，等一下都可以提出進行討論，並請申請人永陞建設回答，並且列入結論記錄。

在住宅區設置旅館，較常被問到的問題包括是：垃圾怎麼處理？會不會有團客？遊覽車進入巷道造成擁塞？會不會有大火快炒的廚房？等一下請永陞建設多加以說明。若有疑問也請各位提出。

陸、申請人說明本案使用計畫內容 (略)

柒、社區參與人陳述意見與申請人說明：

一、社區住戶提問：

公聽會如果居民都反對，是否仍會繼續開發？

(一)主持人說明：

今日各位提出的意見，都會請申請人加以說明，並且據以修正後列入

核定，案子就會繼續執行，今日公聽會若無共識則會考慮是否再舉辦說明會。

二、社區住戶提問：

基地周圍地區都是文教區，市府為什麼會同意旅館業這種嫌惡設施蓋在住宅區？大安路從信義路到成功國宅，都是住宅區和文教區，市府為什麼會同意？

(一)主持人說明：

我代替都市發展局說明一下，臺北市住宅區分為四類，各有不同使用強度，住三是可以附條件允許使用為一般旅館業，臺北市的土地使用並非這麼剛性規範，住宅區仍可開設旅館的。大安區有相當多旅館正在籌設中，而旅館也可為地區帶來較嶄新都市風貌，而旅館 24 小時的營業時間，也為社區提供守望相助的功能。

(二)申請人說明：

各位期待更好的居住環境，是可以理解的。但旅館在都市計畫學領域，並不屬於嫌惡設施。旅館 24 小時的營業時間，也可活化街道空間。

每一塊基地都有法律賦予開發的權利與義務，規範在都市計畫及相關建築法令之中；在臺北市都市計畫中，住宅區可以有條件設置旅館，申請人也展現絕對的誠意，不論在設計上、開放空間的留設上、施工過程的敦親睦鄰各個層面上，乃至於未來營運的承諾上，都盡量避免造成各位的干擾，並且在造型及設計上，為街廓帶來正面的影響。

三、社區住戶提問：

這個基地非常狹長，是否應該退縮？留設防火巷？此外，開發為住宅，出入人口較為固定，治安比較安全。若為旅館，每天進出份子不同，居民會比較擔憂。

(一)申請人說明：

1. 本案基地確實狹長，根據「建築技術規則」及「土地使用分區法令」規定，開設窗戶至少需留設 1.5M 的淨寬，平均需 2M 以上的距離。若沒有開窗，當然除了施工間距外，可緊鄰地界，外牆材料有一定的防火性能要求。因此，目前 2 至 6 樓側面外牆皆無開窗，可避免近距離開窗的治安疑慮，也符合防火性能要求。
2. 在旅客管理上，旅客入住時必須登記，國外旅客需出示護照，依據各管區規定每日傳真住宿旅客名單供管區查核。我們會比鄰居們更在意旅客品質及安全。每個地區管區警察機關會定期要求通報旅客名單，這是法令要求部分。
3. 至於永陞建設為何經營旅館業，主要是放眼土地的永續經營與利用。

(二)申請人旅館經營顧問說明：

旅館經營主要以專業經營團隊主導為主，也希望對地方能提供更多正面的影響。

四、社區住戶提問：

目前住宅隔壁即有鄰居經營民宿，噪音及廚房使用時間干擾嚴重，晚上及白天都與居民生活產生干擾。旅館應該與住宅有一定距離，以免互相影響。還有停車位，機械停車容易故障。

(一)申請人說明：

旅館設置餐廳為其必要。根據「臺北市土地使用分區」規定，在住宅區設置餐廳必須面臨 8M 以上道路，僅限於一樓及地下一樓使用。本案基地面臨 15M 道路，是可以設置旅館及附屬餐廳。本案餐廳僅提供簡易餐飲服務，不會有大火快炒的營業行為出現；本案廚房為商用等級，根據法令必須設置油水分離設施，以符合規定。

此外，住戶所提民宿，應屬非法使用狀況，與本案整幢使用的旅館不同。旅館每年都必須面臨公共安全檢查、消防檢查、聯合稽查等管理，設置標準絕對高於一般集合住宅。

本案停車以坡道下至地下一樓，並未使用升降機。

(二)主持人說明：

請永陞建設及未來經營團隊確實依據「建築物機械停車設備設置及檢查管理辦法」辦理停車位安全檢查。另外請提供住戶所指違規民宿地址，觀傳局將派員稽查。

五、社區住戶提問：

基地位置，是否能再說明？基地是否可以蓋房子？不是一條巷道？（該住戶較晚抵達會場）

(一)申請人說明：

基地位置位於大安路二段 pizzahut 餐廳及土地銀行之間。本案基地都市計畫土地使用分區為第三種住宅區，為可供建築之基地，亦於 103 年已經取得建築執照。

六、社區住戶提問

基地原始狀況是一條現有巷，建設公司如何將現有巷變為建地？早期並非現在這樣啊？建設公司要蓋房子，我們也莫可奈何。

(一)申請人說明：

本案原為現有巷，非屬「建築法」所稱之道路，並經由法定廢巷程序完成，為可供建築用地，都市計畫土地使用分區為第三種住宅區。

每一塊基地都有法律賦予開發的權利與義務，若因基地開發所產生之問題，都應該內部化解決；因此，設計上必須退縮並且也自行設置裝卸車位，避免影響鄰居等等。但屬於都市環境整體系統的問題，則不是開發單位所能負擔解決的。

七、社區住戶提問：

請教市府長官，本案基地原本是巷弄，永陞建設買了其中的畸零地後合併變成建地。

(一) 主持人說明：

本案到目前為止，所有程序皆符合法令規定。至於土地取得歷程請永陞建設代表再詳加說明。

(二) 永陞建設說明：

永陞建設原先購買了基地範圍內的幾筆土地，並向國有財產申購現有巷，整合土地後申請執照。申請執照前已經過合法廢巷程序，並遵循相關法令辦理。

八、社區住戶提問：

對於居民來說，現有巷弄要蓋房子，他原本是一個空間，到底是經過什麼程序可以廢巷，變成一個建地？應該要查一下。

(一) 主持人說明：

本案依據「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」提出申請，之前已經經過冗長的法定程序，取得廢巷許可後，才能取得建築執照。

(二) 申請人說明：

若非指有建築線之現有巷，必須依據法令辦理廢巷程序，簡要說明廢巷流程，申請廢除之巷道具有公共地役權，必須符合「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」所列之可廢止條件，包括：具有公用地役關係之非都市計畫巷道。二、臨接現有巷道兩側已建築完成或已領建築執照之基地，其通行得以其他道路出入。三、改道後巷道全部土地所有權人之同意。並經過會勘、公告 30 日等程序。

若民眾需要廢巷相關文件，檢附相關文件於核定本中，供各位參考。

九、住戶提問

1. 住客吵鬧時，該如何處理？
2. 出入旅客與上班、上課交通衝突該如何解決，我要求做交通影響評估。

(一) 申請人旅館經營顧問說明：

1. 住客的作息時間較難掌握，不至於與住戶衝突。
2. 旅客進入室內後，應不至於干擾住戶，且旅館並未設置其他休閒設施。
3. 未來管理團隊對於失序的行為會加以勸阻。

(二) 主持人說明：

本案並未達到應辦理交通影響評估之規模。而根據北市的旅館經驗，本案的規模很難接待團客。且團客的價格也很難支付此一類型旅館的住宿費用。是否請經營團隊對於旅客進出時間作說明？

再次重申，本案並未達到應辦理交通影響評估之規模(停車位未達150輛)。

(三) 申請人說明：

簡要說明此一類型旅館，旅客進出時間的概況。通常商務客人都在9:00至10:00離開旅館，自由行旅客約在9:30左右退房，或是在11:30左右；而這些時段，都與住戶上班，以及學校上課時間(8:00)不同，應不致有衝突及增加道路交通負擔狀況，與住戶的想像有實際差距。

十、社區住戶提問

如何處理旅客在門口的喧鬧行為？是否設置抽煙區？避免煙味影響住戶。

(一) 申請人說明：

住客晚歸之狀況如同社區晚歸之鄰居，並無特殊情況需因應。此外規劃團隊將修正圖面，加註標示戶外吸煙區一處，並設置於後院，遠離鄰棟建築，以避免干擾鄰居。至於旅客喧鬧或於前院聚集，將由管理人員勸導，或引導至一樓室內休憩區，降低對鄰房干擾，若有前台人員無法處理狀況，將由管區員警協助處理，我們會比鄰居們更在意旅客休息品質及居住安全。住戶一再提起的旅客私德問題，實非經營者所能控制，但旅館工作人員一定會善盡勸導的責任。

(二) 永陞建設說明：

本案投資金額龐大，規劃團隊設定客層及單價皆為一定水準之住客，我們比各位更擔心旅客的居住品質及與鄰居的良好互動及認同。

十一、大安區住安里里長提問

今天大家的意見主要有：

1. 各位住戶對原為巷道要興建房子有所不解以及日後管理是否有能力約束住客，不會造成住戶困擾。
2. 各位鄰居若還有沒表達的意見或不想在此表達，可以書面方式給里長，由里長彙整，和觀傳局接洽討論。

3. 請永陞建設提供相關資料於日後核定本，供里民參考檢閱。
4. 基地附近可預期的工地將有三、四個，請永陞建設與其他工地相互協調避免吵雜及環境維護，維持交通順暢。

十二、住戶提問

一樓未來將設置餐廳，廚房運作時間將對住戶造成影響，請在圖面標示餐廳位置，確認對哪一邊的住戶會有影響？日後營運是否會有改變為中式料理廚房？

(一)申請人說明：

目前餐廳僅提供簡易餐飲服務，不會有大火快炒的烹調行為，廚房也是開放式的西式廚房，由於大廳為開放型式，我們更在意旅客的感受，會維持空間使用的清爽，不會使用熱炒的料理方式。

一樓餐廳的營業樓地板面積大約只有 100 平方公尺，而且提供西式早餐，盡量減少油煙的產生，且廚房為商業用等級，必須設置油水分離等專業設備，請鄰居放心。本案餐廳面積與鄰棟一樓的餐廳面積比較，還更為狹小。

此外感謝里長協助彙整住戶意見，而里長關切的工期部分，本案實際開工可能會到明年（105 年）10 月之後，而在開工時，會提報施工計畫及交通維持計畫供市府審查。

十三、住安里里長說明

我希望永陞建設能與其他工地互相協調，在施工時能注意維持附近環境整潔及出入安全。

(一)申請人說明：

感謝里長諒解施工有一定干擾，永陞建設承諾未來包商一定在敦親睦鄰上做最大努力。

十四、住戶提問

建議永陞建設，在這塊土地興建集合住宅出售。

十五、環保局書面意見

- 一、查本案於公共污水下水道到達地區，依據本案旅館使用計畫書第 5 頁，該旅館客房數 52 間，惟如設計或實際最大廢水產生量 50 立方公尺（公噸/日）以上時，則屬「水污染防治法事業分類及定義」所稱之事業及應先檢具水污染防治措施計畫（以下簡稱水措計畫）之事業，相關規定說明如下：

- (1) 如欲納入公共污水下水道，請於取得核准同意納入污水下水道系統文件後，未取得連接使用證明前，提報水措計畫送本局審查核准，取得水措計畫核准文件後，始得納入下水道系統，納管後則免依水污染防治法事業管制。
- (2) 如未能納入公共污水下水道，應於廢水排放地面水體前，依水污染防治法第 14 條規定，向本局申請排放許可證後使得排放廢水。

二、另本案營建工地若屬空氣污染防治法第一級營建工程建築工程，應於施工前檢具逕流污水污染削減計畫，報本局審查。

(一)申請人說明：

本案僅設置 52 間客房，以每間 1.64 人計算，收容人數最多 85 人，估計每人每日 300 公升計算，每日最大廢水量為 25500 公升(25.5 立方公尺)，非屬「水污染防治法事業分類及定義」所稱之事業。

本案非屬空氣污染防治法第一級營建工程建築工程（施工規模達 4600(平方公尺*月)以上者）。免檢附逕流污水污染削減計畫。

十六、都市發展局書面意見

- 一、復貴局 104 年 9 月 17 日北市觀產字第 10430860910 號函。
- 二、經檢視旨揭計畫書，本案基地位於本市大安區大安段 1 小段 211 地號等 5 筆土地，均係屬「第三種住宅區」，基地西側臨接 15 公尺寬計畫道路（大安路 2 段）、東側臨接 6 公尺寬計畫道路（大安路 2 段 3 巷），依本市土地使用分區管制自治條例規定，得附條件允許作「第 41 組：一般旅館業」使用（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。），經檢視案址除社區參與外，其餘符合作「第 41 組：一般旅館業」使用之核准條件，其餘本局無意見。

(一)申請人說明：

本案依據「臺北市社區參與實施辦法」申請辦理社區參與公聽會，待相關程序完成後，即可符合附條件允許使用之規定，辦理相關旅館申設作業。

捌、會議結論：

謝謝大家今天撥冗參加會議，請永陞建設將今天的問題逐一檢討製作意見回應對照表，包括廢巷的相關文件，彙整在修正後計畫書及核定本中，之後轉送里辦公處，供民眾檢閱。今天所有的意見會列入會議紀錄。謝謝各位今天所提出的各項議題及關心，今天公聽會到此結束，謝謝。

玖、散會：上午 11 時 45 分