

「臺北市大安區大安段一小段313地號等4筆土地興建旅館計畫」

臺北市社區參與公聽會會議紀錄

壹、時間：中華民國 104 年 10 月 3 日（星期六）上午 10 時

貳、地點：國立師大附中 2 樓多媒體教室

（臺北市大安區信義路三段 143 號）

參、主持人：臺北市政府觀光傳播局 張科長 坤海

記錄：何健銘

肆、出席單位及人員（詳簽到簿）

伍、主持人說明案由及程序：

本人是今天會議主持人，來自觀光傳播局產業科，科長張坤海。今天代表觀光傳播局主持此會議，主要涉及本案離大安捷運站距離較近，依照臺北市土地使用分區管制自治條例規定，住宅區設置旅館必須完成三個條件「一、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。二、限整幢建築物使用。三、應辦理社區參與。」本案之前是宿舍，富邦有意將其變成旅館，共設計內容會由富邦向各位鄉親作說明。各居民與會如果居民對本案有各式各樣之建議或疑問，都可趁今天會議來做詢問，如街坊鄰居今天有事沒辦法前來參加，也可以透過相關書面意見表達，依據開會通知單上面住址，將書面意見寄回臺北市政府觀光傳播局受理。會議進行中，以三人為一組方式做回答，大家都可以做討論，現在請申請者簡報。

陸、簡報（略）

柒、社區參與人意見陳述

一、30 巷住戶

剛剛簡報內有提到交通方面措施與規劃，旅館會有許多服務人員進出，目前規劃停車位數應該不夠，30 巷無論汽車亦或是機車，都屬於停車滿載狀態，連住戶本身都需要互相協調，先撇開工程施工問題，將來營運之後旅館客層上較高水準，但也是有顧客會開車或騎車，包含你們旅館員工，停車需求會不會排擠到既有住戶權益？尤其目前 30 巷雙向都停滿車子，更何況騎樓住戶都有做停車使用，平常已經很難停車，未來旅館員工、廠商或是顧客停車需求，一定會排擠到現有住戶們之權益，未來或許會因為停車而產生許多糾紛也不一定，請問此問題如何處理？

二、李小姐

- (一) 面對旅館，窗戶距離僅 6 米，未來不曉得富邦要經營多久？窗戶都沒辦法打開，未來旅館是會整個隔起來嗎？長久下來變成我們窗戶都不能開要封閉起來。
- (二) 有關於停車問題，未來顧客主要以背包客為主，目前規劃有 57 間客房，房價是多少錢？背包客需求價格是多少？這一區屬於住三使用，21 弄與 27 弄道路只有 6 米寬，30 巷是 8 米道路，為什麼此案可以專案通過？基地屬於 L 型旅館，兩邊 6 米都是住戶，10 點以後住戶都就寢了，因為 21 巷與 27 巷是單行道，旅館顧客可能會繞來繞去，這樣會影響到住戶睡眠安寧嗎？
- (三) 這幾個月以來富邦施工過程中，附近住戶都有打電話至富邦，住戶們知道結果是六、日不施工，只是到目前都沒有得到任何答案，從施工以來連禮拜六、日都到 6 點多、7 點多甚至 8 點施工，每天住戶都被吵到無法休息。
- (四) 請問消防局，27 弄住戶面對後面防火巷，只有 6 米，如果發生火災消防車有辦法進來嗎？

三、住戶

- (一) 旅館已經施工一段時間，今天招開此次會議太晚了，此區屬於住宅區幾十年了，住宅區能做為一般旅館使用嗎？
- (二) 富邦當初標這一塊土地，買太貴，先蓋一般旅館使用，現在建築物改成 4 樓使用為暫時計畫，旅館水電等是否會造成周邊居民影響，上次周邊居民水壓不夠，未來旅館設置完成，將會大量用水，會影響到周邊居民用水權益嗎？
- (三) 防火設備方面相關問題，未來會妥善規劃嗎？
- (四) 未來旅館如設置廚房，油煙是否會影響周邊居民？然後顧客進住，本區是很單純住宅區，是否會因位旅客進住而影響附近住戶安寧？旅客身分上有所限制嗎？
- (五) 交通方面，未來會如何進行安置？
- (六) 房間價格方面，是屬於高、中、低哪一級？未來旅館社區居民是否有優待？防空避難所是否提供社區居民使用？
- (七) 未來旅館有停車場，停車場如果滿了，車輛是否會停放至我們社區？我們社區道路路寬狹小，如果過多車輛將會產生許多問題。

主持人：

剛才針對幾位民眾所提到之問題，有關交通、客源、噪音及相關設備與防災、供水等問題，請富邦答覆。

富邦答覆：

- (一) 針對營運面問題向各位說明，其他技術問題將會請顧問與相關同仁為大家說明。30 巷住戶有提到停車問題，特別是員工方面，基本上本公司在此案員工數不會太多，儘量要求所有員工上下班搭乘捷運，現有停車位主要是符合裝卸需求。旅客部分會在網站上或是旅館宣傳，國內旅客會要求其將車子停至大安高工附近停車場，其他國外較優質之自由行旅客當然就沒有停車問題。嚴格來說本案不算是背包客旅館，屬於較精緻符合當地文青客源訴求，大多入住旅客都較符合此區氣氛，不會有年輕人晚上不睡覺喧嘩，顧客入住是因為喜歡這邊環境，附近一些咖啡廳、巷弄文化，這樣客層符合當地居民氛圍，旅館設置不會改變居民生活環境，造成居民一些負面影響。
- (二) 提到施工階段部分，本案當時合庫有三棟建築物，富邦這邊也申請建照把一棟拆除，為要增加其開放空間與停車需求，房子建造至今已經 50 年，必須要做結構上之補強，50 年房子漏水、窗框等都必須要做很大工事來維修，此階段除了拆除房子，針對屋頂防水、窗框做施工，這部分造成居民一些噪音影響，我們也督促廠商，假日儘量不要有較劇烈之聲響，比較吵之期間大約已經過去，最近開始會進行室內裝修，此一階段將不會製造那麼大之聲響，也會儘量在不影響住戶安寧情況下施工，大概密集施工期間會在今年年底結束，非常抱歉造成大家困擾，其他技術問題，請大矩建築師事務所補充說明。

許建築師答覆：

- (一) 針對法規面與技術性問題由我這邊來做答覆，有鄉親提到 6 米防火巷，消防車開不進去之問題，一般傳統連接式建築，後面會保留 3 米，總共 6 米防火巷，防火巷主要不是給消防車進出，主要是防止火災延燒。
- (二) 沒辦法開窗問題，因為本案房子沒有去動它，基本上是將老舊窗戶換新型隔音氣密窗，窗戶位置沒有更動，基本上不會影響住戶開窗狀況。

四、李小姐

以前因為住戶很單純，但未來每天入住不同旅客，影響住戶權益，不知道到底入住什麼樣之旅客，房屋後面防火巷只有 6 米，旅館窗戶對著我們窗戶不能知道對面入住之人會做什麼事情，造成我們不安全感。

許建築師答覆：

- (三) 每天入住不同旅客，人之問題我們沒辦法這樣回答，即使入住之人固定，他想做怎麼樣行為我們也沒辦法去決定，剛剛業主也有說明本案未來客源上屬於文青之背包客，會注重住宅安寧，相關影響較小。
- (四) 有住戶提到公聽會太晚，目前已經施工一段時間，這點要向各位鄉親澄清，現場所有施工都是依據原來住宅來做申請，尚未變更成旅館使用，現在主要是將原來窗戶整修，還有結構上之補強，增建電梯，另外將其中一棟拆除，都是經過建管處合法申請程序，建管處才會允許施工。
- (五) 有提到水壓問題，水壓部分絕對不會影響到各位居民用水，每個基地都有獨立進水口，除了進水口本案也有多做儲水設備，基本上不會影響周遭居民水壓問題。
- (六) 防空避難室是否可供住戶使用，每個私有土地防空避難室主要是供給此基地內住戶使用，市政府會規劃公共防空避難室，例如：師大附中，學校、公園都是屬於公共防空避難設施。

主持人：

- (一) 法令上做補充，每一基地內建物應有之設施設備，包含消防設施、供水設施等，都要經過消防局審查，以及自來水事業處審查才能獲得許可。
- (二) 房價與客源對應，以及對於街坊鄰居來住宿是否有優待？請富邦說明。

富邦(營運單位)答覆：

代表富邦旅館經營團隊，有提到關於房價與社區營業方案，目前都在研擬中，客源方面，主要是設定在喜歡建築設計，或者是城市生活國際自由行客人，不會針對低價位背包客，客層與旅館經營價位上屬於中等級設計型旅館。

五、住戶

- (一) 30 巷要開旅社，交通問題上相當困難，市政府觀光傳播局同意，市政府如果能夠背書富邦設置旅館，日後交通部分有糾紛，市政府是否也要負起責任，因為你們准許設置。我在此處居住 40 多年，對於住安里非常瞭解，目前交通問題已經很嚴重，再加上旅館車輛流量，還有人之流量，根本負荷不了，市政府如果能夠背書，富邦將本案土地標購下來，將要如何使用附近住戶根本沒有權利去過問。
- (二) 此案在住宅區申請旅館，目前狀況交通部專案核准通過、都市發展局也通過了，現在是觀傳局，觀傳局發文給我們，上面有附委任書，我想請問市府官員，委任書給我們這些地主，是希望我們做什麼事情？今天要開此說明會，依據我所瞭解，你們是要委任鄰居這些地主為你們做什麼事情？此委任書誰會隨意接受。

(三) 我剛剛提到交通問題，如果市政府可以背書，那我們這些里民沒有意見。以後會產生交通問題、吵雜問題嗎？我們住安里老人家居多，從去年吵到現在，還要吵到年底，這些老人快要受不了了，既然要在住宅區蓋旅館，就要規定什麼時段使用機械，假日兩天都在施工，居民還要繼續被吵到年底，剛剛富邦相關人員有說未來會減少施工聲響，本人從事工程相關行業，是能減輕多少聲響？以後人潮進住，絕對不可能像你們保證那樣幾點就睡覺，時代不同，現在夜生活太多了。

(四) 我想請問交通局，一般住三是不能申請旅社，都發局也跟著交通局同意了，再來觀光傳播局是不是也就通過？我住在住安里 40 幾年，對於此處文化生活很瞭解，老人居多，拜託你們重視此問題。

六、住戶

(一) 我想請問今天開此公聽會目的是什麼？為什麼要開這個會議？

(二) 提到旅館設置規定是 12 公尺，為什麼 6 公尺就可以通過？

(三) 富邦集團是如此大之金融機構，要建造一個小旅館，對富邦來說根本九牛一毛，我認為你們目的是藉由此旅館，然後有其他目的，能請富邦做一說明嗎？

七、27 弄住戶

(一) 請問旅館什麼時候開始營運？

(二) 如果今天會議只是形式上，祝福我們社區，我是希望富邦此旅館開設成功，讓我們社區可以繁榮，但我覺得今天會議形式多於實際。

(三) 27 弄目前富邦和我們在進行都更申請，市政府沒有通過我們申請，反而允許富邦蓋旅館，我想請問富邦如果你們旅館營運非常好，我們都更是否就沒有了？剛才所提之問題只有都更能夠解決，我還希望市政府協助富邦通過 30 巷所有都更案，那才是解決所有問題之方法。

主持人：

(一) 針對法令補充說明，有關委任書部分，委任書不是要委託給富邦，是因為有些街坊鄰居可能不克前來，他可以委託他所信任之人前來參加此公聽會，主要是要瞭解每一位街坊鄰居對本案有什麼疑問或建議，可以藉由委託人來參與提出問題，並由開發業者解決疑問，如果今天有街坊鄰居沒有來，但他有重要意見要表達，觀光傳播局受理所有書面意見，一同併入今天會議紀錄，做為約束開發業者後續開發行為。

(二) 有關交通核准，市政府核准後，依法執行，如果有違反法令規定，有義務去糾正，甚至廢止原許可，這都是必要行政作為，至於剛剛提到交通審查許可，請市府交通部門同事做說明。

(三) 本公聽會為法定程序，所有意見希望透過此法定程序，在這平台上讓所有街坊鄰居以及開發商瞭解到每位民眾所關心事項為何，以正面答覆所有詢問事項，甚至以書面方式做一補充，讓整個許可內容能夠更落實公民參與方式，瞭解每一民眾對開發案所表達意見能夠充分被解決，如果無法被解決情況下，依臺北市社區參與實施辦法規定，由市府各機關據以審查，讓所有開發行為都有效被因應後才會許可進行開發，才能成為其所申請之標的。

交通部門答覆：

有關交通部門專案核准部分，停管處針對停車問題已經有對於富邦此案，要求將其基地開發後所衍生停車需求做內部化，如果無法內部化部分也做要求，臨停部分必須要在期限內來停車，之後也會請富邦導引其顧客至周邊戶外停車場停放。

八、住戶

剛剛所提到由富邦導引顧客去停附近，這不切實際，根本沒有解決問題。

主持人：

關於營運上客源方面，旅館誰來住相信大家很關心此一問題，如果是 5、6 百元之旅館，可能就很擔心會造成大家困擾，因為在市中心區某些區塊有瞭解過，顧客組成比較複雜。請富邦針對客源與房價部分做更詳細相回應說明，至於基地確切作業時間，也請富邦做回答。

富邦答覆：

(一) 在此處蓋旅館主要是希望將此地區土地與環境提升，住戶居住此地很多年，信義、大安區都繁榮起來，這一帶地區目前等待都更，在臺灣要做都更整合很困難，我相信在富邦來之前有很多建商試圖要將這些土地做很好之整合，可是我相信應該困難重重，為什麼富邦願意進來，我們希望透過富邦集團力量，與周邊居民做較好之互動，在都更等待時間，希望此筆土地能夠被妥善利用，否則在這 20 幾億土地上，建造只有 57 間入住之客房旅館，完全賠錢做經營，前一陣子九月份辦粉樂町展覽，那也是好幾百萬費用投入，為什麼要在那裡舉辦粉樂町活動，無非是希望此地區能讓大家看得到，未來也希望透過富邦一天天努力，將此地區環境做更好規劃，而不是希望我們進來將整個地區弄糟、把住戶品質降低，希望未來能夠透過跟居民間良好互動，把周邊環境整理更好、更有質感，讓大家土地都能夠增值，讓整個臺北市環境更好。

(二) 為什麼會將客源訂為國際自由行商務客，主要是因為此地方保有早期臺北才看得到之文化特色，這些人絕對不會想要開車來街頭巷尾去繞，一定是坐捷運進來，如果引進人潮來說，此案子不做旅館使用，做原來住宅使用，大約可規劃 20 戶住家，每戶有 1-2 個車位與摩托車，其所帶來之車輛遠遠超過旅館使用，甚至我發現附近咖啡廳每到假日所容納人數差不多一、二十位左右，我們是個 57 間旅館，如果住房率百分之七十，引進來人潮其實很少，不可能透過旅館帶來巨額獲利，我們真正想要目的是讓此地區更好，這才是富邦公司所期許。

九、住戶：

富邦此次計畫與粉樂町合作，目前以文化和年輕人作為伏筆，我想請問如果你們要用文化、周遭小店，還有旅館做相關行銷上面區別，可不可以擬出文化面之計畫？是否真正要提升此地區文化與環境，還是一味與周遭小店搶生意，是否真正能達到社區經營呢？

十、住戶：

剛有說希望透過富邦集團介入，使周圍環境能夠有所提升，甚至整個市容上之改變，本人住在信維市場，信維市場在我 25 年前買房時就談都更，中間曾經有一度比較好，就目前不會只侷限於你們那塊基地，一定包含周圍居民，對於信維市場有做過什麼樣評估或想法，可否讓我們瞭解一下？

十一、50 弄住戶

(一) 請問目前依照住三條件，一般旅館不能設置，除非是在 12 米巷道，但此案只有 8 米，交通主管機關已經專案核准通過，我想瞭解當初交通主管機關專案核准你們條件是什麼？如果不需要專案，8 米就可以開設旅館，很顯然 8 米不行，所以專案核准條件是什麼？簡報第六頁下半部有提到權利金部分，怎麼會有權利金？權利金與專案核准之間有沒有關係？還有旅館設置在此社區，受衝擊是我們周邊現住戶，政府如果將權利金與專案核准之間有關係，政府收權利金，但受衝擊之人是現住戶，那權利金部分是否撥一部分給周邊居民做回饋使用？

(二) 有關交通部分，一直提到優質營運等，事實上旅館後續要做怎麼樣之營運，也許將來客源上都是高檔旅客，但你們也不能保證，營運時間久了不會接待團客，團客問題應該就是大型遊覽車會進來，我沒特別注意 30 巷大型遊覽車可否進來，如果將來接待團客，遊覽車進來停在門口，30 巷只有 8 米，那大家是否都不用出入了，你們都沒有提到大型遊覽車停車部分，難道沒有考慮這一問題嗎？我想未來如果有大型遊覽車，那交通單位是否禁止大型車進入，這樣對於交通部分才不會有這麼大之衝擊。

主持人：

針對專案核准部分做說明，每一個案子裡面核准上都有其先決條件，才有其最後核准，6月22日交通部門協助審查，稍後由停管處補充說明。至於本案屬於一幢旅館使用，一樓餐飲只能夠做為旅店顧客使用，不得對外營業，是否會造成行業競爭，我只能就法令上制度做說明。至於有關文化方面與富邦是否將信維市場納入評估，還有後期餐飲服務事項，以及交通衝擊是否如同民眾所疑慮及基地標購方式等問題也請富邦詳細說明。

富邦答覆：

- (一) 此基地是由富邦向合庫購買，與政府地上權權利金沒有關係，純粹屬私人土地買賣，另外是否會有大型遊覽車進入，其實不可能，因為我自己車子都沒有位子停放，怎麼可能引導大型遊覽車進來，這樣定位之旅館，絕對不會接待團客，團客也不會想要進住，居民擔心遊覽車會在巷弄裡繞行，我想如果你是遊覽車司機，也不會想要將遊覽車開進來，跟各位保證，本案不會有大型遊覽車在基地裡面停放。
- (二) 有關信維市場附近居民意見，本人常在那邊出入，知道那邊地點非常好，但一直到現在沒辦法整合，很大問題是因為裡面產權太複雜，其實富邦建設進來此社區，類似酵母一樣希望能夠發酵，未來如果大家看到富邦所做之努力與成果，你們大家願意給富邦機會，當然有機會我們也希望爭取和鄰居們共同努力開發。

主持人：

針對交通影響評估部分，在此向各位做說明，會後下個工作日將專案核准報告書送至里辦公室供參閱，如果街坊鄰居有個別需要，可以電子郵件方式寄發。

富邦答覆：

關於粉樂町部分，未來旅館裡面是否有空間會和藝文做結合，基本上一樓沒有住房，有很大空間開放出來，當作多功能展演空間，這空間不對外營業，主要是配合一些文教、慈善等基金會，會定期在此處辦一些講座，如果社區有一些什麼樣之活動，我們也願意提供場地，那個空間主要就是和客戶與各位里民，做一些藝文分享與交流空間，面積至少有30~50坪，這是一個很好跟附近居民交流之友善空間。

十二、住戶

請問旅館什麼時候開始營運？

富邦答覆：

我們希望年底工程可以完成，開始做一些試營運階段，正式營運應該是明年四、五月。

十三、住安里里長

- (一) 從富邦開始申請專案時本人有參與，在此過程中一開始我們也覺得他們能讓我們社區有所改變，與富邦接觸過程中我也選擇相信富邦可為我們做些改變，這些過程當中有里民反應其實粉樂町沒有好好宣傳，所以大家看到一個鳥籠在那，但沒有人知道可以進去，沒有好好宣傳很可惜。
- (二) 富邦在此過程中施工階段，里民覺得太吵，然後再加上颱風，工地有些低窪地方很多積水，現在登革熱問題大家都很害怕，所以我們有要求一定要把積水清理乾淨。
- (三) 有里民反應距離太近之問題，那天我有和富邦談過，如果可以希望能做一些裝飾性阻隔，不要讓大家面對面這樣很有壓迫感，因為不知道對方住什麼人，也許大家後巷都很靠近，可是至少知道對方住什麼人，所以大家常常這樣看也還行，可是不知道對方是誰就不一樣，希望富邦可以用些技巧，在這邊做裝飾性阻隔。
- (四) 大家都非常擔心交通部分，事實上 30 巷停車已經非常混亂，大家為了搶車位，我們相信富邦旅館定位會有這麼多外人來，當然如果有停車需求，希望你們有相關配套措施，不要讓客戶車子停放在這邊。
- (五) 大家覺得來參加此公聽會是來背書，但我覺得事情已經走到這個地步，而且我們也希望富邦做一個開頭，讓我們社區可以改變，事實上我們社區比起大安區其他地方，都更速度慢很多，如果你們去看龍埔里或其他社區，他們都更速度比較快，整個社區都在改變，因為我們住安里很快整個社區都會是工地，我相信這幾年大家應該會忍受很久之噪音，大安路上有一個案子要蓋旅館，近期也會召開社參公聽會，我相信住安里五~十年之內全部都會更新，過去大家比較保守，覺得住在這邊非常安靜，我相信一定要有改變才有進步，大家共同信任富邦，將來他們如果做不好，我們可以透過各種管道來要求他們，富邦集團信譽值得我們試著去信任他們，讓整件事情可以推動，事實上現階段我們也無法阻止這件事情推動，只能要求他們儘量讓我們社區更好，謝謝大家。

十四、住戶

- (一) 我相信富邦這個案子絕對是希望帶動此地區繁榮，但過程當中好像有很多事情不是太透明公開，包括我們接到開會通知打電話去詢問，無論是打給

上面哪位負責人員，他們對問題都不是很清楚，資料也不方便給我們，必須至里辦公室那邊翻閱，網站上也沒有相關資訊，對於此情形我們不是很瞭解，既然是件好事情，為什麼要那麼不公開？

(二) 政府有規定 12 公尺以上道路住三才能夠做旅館使用，剛剛大家都說 6 米和 8 米，現在既然經過交通主管機關核准，核准過程是什麼？剛剛有提到會把相關文件給我們參閱，但評估標準到底是不是合乎一般正常人所認知，簡報裡面有提到旅館衍生出停車汽車只有三輛，摩托車只有兩輛，我不是專業人員，一般民眾來想都不可能是這樣情況，不曉得停管處評估標準是什麼？三輛汽車與兩輛機車這結果是怎麼樣，我想瞭解。那公文給我們看了以後，不曉得有沒有對這些細節做說明，或下次在好好跟我們解釋一下，大家最關心就是交通問題，到底是怎麼評估出來這樣結果，我想大家都很關心此議題。

(三) 富邦主管有提到會要求員工都坐捷運來上班，不准騎乘機車，今天我們是法治國家，人民有自由權利，你怎麼去要求員工不要騎機車來上班呢？他騎車來還是得停在附近，然後有提到把車子引導至大安高工，引導至大安高工難道就不會排擠居民停車空間嗎？我自己也把車子停放在大安高工，有外來車子停進去，我們居民可能就沒辦法停放，這些都會造成居民交通方面排擠，個人不反對地區做開發，但我覺得很多主管機關都提到有對富邦做要求，那這些要求誰來幫我們監督？後面對於這些要求要做怎樣之措施，萬一富邦沒有做到這些要求，那我們可以怎麼處理？不是說你們有要求，但計畫通過後案子就可以繼續實施，我比較擔心正式營運後所引起之各種問題，到底後續有沒有公權力單位來幫我們做評估與監督？

(四) 里長也有提到，這件事情現在要做，看怎麼樣操作能讓這件事情更順利，個人也希望這件案子能成功，但我比較擔心後續由誰來幫我們監督，希望今天此會議後不是只做成會議紀錄，而是有人告訴我們後續有哪些機關來幫我們把關，讓我們可以隨時知道監督結果，最好是在網站上可以查詢。

十五、住戶

本人從事教育工作，富邦這件事情現在已經走到這階段，後續需要相關單位與我們合作，要靠富邦來瞭解里民一些要求，剛剛有些住戶提出這些問題，有些事情我也覺得不太可能，這邊停車一位難求，未來一定會發生停車問題，這件事情富邦一定要負起責任，當然我們也希望正面去面對這案子，也希望富邦能帶給我們好開頭，憑良心講我們里真的很保守，周邊各里都已經在進步，各位如果有去過新加坡，新加坡有條路叫做烏節路，烏節路國際化幾十年了，我們信義路路邊很多地方非常髒亂，信義路如果不好好建設其實非常可惜，這段路算是臺北市觀光大道，但我們這個里還有很多地方需要改善，當然里長在這邊我也很支持能去推動，我們信維市場這邊一定要改善，給人家景觀印象不好，尤其科長在這邊，

觀光大道一旦可以建立起來，對於市府來說能得到很好口碑，你們也應該幫助我們里做很多規劃，這樣才是市政府責任，而不是今天公聽會開完就算了，臺北市要進步，官員和市民都要互相支持，我相信我們是正面支持，從富邦開始未來周邊地區也要發展，如果有什麼不是很妥善地方，那一定要和里長與居民來帶動完成，希望我們住安里越來越好，信維市場這邊問題已經很久了，連外面景觀都不是很好。希望街坊鄰居和富邦，我們大家可以讓住安里繼續有所建設，富邦未來一定要陪我們走下去，後續經營後所產生問題，富邦和我們居民大家一起想辦法解決，讓我們住安里能繁榮起來，今天公聽會目的就是要解決居民問題。

主持人：

- (一) 就政府法令機制上為大家說明，我相信改變都會和現在不一樣，每一個人在接受改變同時也會相對得到與失去，個人很相信會向一個好的改變靠近，針對這個案開發，業者願意把圍牆拆掉，把樹木種起來，我在這麼多案子裡頭比較少看到，我相信開發業者可以被約束，也可以被要求。
- (二) 市政府針對各項許可，每一機關依據自己職權予以許可後，機關就有責任不定期去稽查與管理，就觀光傳播局主管旅館大概平均起來一星期有一至兩家旅館被抽查，而且是不定期抽查，再來一年度定期每家旅館至少提供自主管理表由本局查核，旅館管理機制上有一定程序在進行；對於人員管制，每天進住人員都必須要向派出所備查，警務機關臨檢頻率蠻高，對於住宿人員管制上面政府各部門均有依法查核。
- (三) 居民很擔心 57 間客房帶來停車問題，剛剛里長有建議，代客停車機制是可行方法，依開發業者資料配置上大部分停車需求是來自員工，外部需求確實會比較低，營運上需要人員比例、試算營運基礎客源等，建議富邦可以再跟民眾補充說明，對於員工上班交通用具要求，麻煩再整理一次。
- (四) 有關資訊上提供，將會核對本局作業流程，除將每次會議紀錄公布至觀光傳播局網站上外，簡報資料如果有必要未來會事先上網，做一個公告，讓民眾就算沒有到現場，也可以由網路上取得，會議紀錄如果民眾有個別需要，可以留下電子郵件等，我們會各別派送給大家，上網下載也可以。建議富邦針對此案執行進度內容在網站上也做必要資訊揭露，讓更多人瞭解富邦對此地區改變，以及後續所希望帶給大家無論是文化景觀上效益，能夠在公司網站上揭露，提供充分資訊。

十六、住戶

很開心今天能參加此次會議，我有一戶大安會館，我要告訴大家大安會館感覺，只要每次回家踏進大安會館大廳，就會有種很高興、喜悅感覺，覺得辛苦忙碌一天，進來回到家看到家裡很漂亮，就會有種優越感，無形中會很快樂，帶給

我對於未來規劃與幻想，原先路過此建築興建，以為要改建大樓，然後我趕快詢問原來要做旅館，現在才知道富邦集團要進來規劃帶動我們社區，聽了之後更高興，原先在蓋時我有一間大安會館小小房子，住了以後如果週遭能夠有一棟大樓那多好，所以我一直期盼著能夠再買一棟，我覺得現在時代已經都不一樣，大家不要一直沉溺在以往二、三十年前觀念裡，以速度比較快觀念，既然富邦已經進來要帶動我們，我們社區老舊房子比率多，一般房子 35 年以上政府就不課房屋稅，為什麼不課呢，表示此房子必須要修改，今天大家這麼踴躍來參加這個會議，心裡會想是否這個社區都更有希望了，鼓勵大家拋開故步自封想法，本身在永和也有 1、2 樓房子，十幾年來也有五家公司進來談都更，但中間有一兩戶不肯，然後一直荒廢在那很可惜，富邦進來後，這麼龐大案子蓋起來，就像我們帝寶那塊地，整個整合起來一坪兩、三百萬，大家都進住這樣多好，不想住就賣掉，讓更多資金流入市場，再去開發所有一切，帶動整個社會發展，希望住戶能夠參與，請富邦帶領我們把此地區開發起來，請政府這方面也鼓勵民眾看如何把我們這邊規劃好，成為世界一流指標。

十七、住戶

- (一) 首先感謝剛剛那位官員，馬上現場做處理，我相信更公開資訊能讓我們更瞭解與對案子支持。
- (二) 有提到富邦絕對是可以被相信機構，我覺得是個人看法，我們也很願意相信，但從剛剛我所提問題，包括評估報告結果讓我覺得不能相信，在這部分什麼時候能明確答覆？專案評估到底有問題還是沒問題？什麼時候能夠知道？是會再找時間跟我們做說明嗎？我們還沒有弄清楚之前，案子是繼續進行，還是會暫時先擱置收集大家意見？我希望這點有明確答案。
- (三) 然後剛剛有提到政府機關未來在營運上會有很多檢查、稽核，這是在會議上所說，到底對於我們居民所關心問題，後續富邦有哪些執行方案？什麼時候會出來？由誰來對我們定期做資訊公開或報告？如果沒有做那會採取什麼樣動作？
- (四) 剛剛回答要做，但什麼時候要做？可以針對這些問題給答案，如果還沒給答案之前，那本案是否今天聽完就繼續進行，還是有別種方式？

主持人：

等一下麻煩停管處這邊再說明一下停車位上計算與法令評估標準。依照社區實施辦法第十六條規定，目的事業主管機關在處理社區參與案件裡面，應該以公眾利益、土地合理利用以及周邊居民權益維護來做專業判斷考量，依照這樣指標去審酌公聽會種種情事來，開發商能不能針對這些問題一一解決，另市政府確實不會針對某一個案去訂執行計畫，這部分對於行政單位管理這麼大面積行政區

域，大部分管理上都來自於事後稽核。今天公聽會除了其一定程序，這些時程與答覆內容未來都必須被追蹤是否有確實做到，營運方、政府方與民眾方都能瞭解承諾事項是什麼，如果沒有達成，政府部門會限期要求開發方改善，觀光傳播局最重處分就是撤銷旅館營業許可，開發業者當然不希望跟鄰居處不好或客源上有出入，對自己本身行業影響性很大，旅館行業最大影響除了開發業者自己內部外，外部影響更大，風評不好沒有人想來入住，旅館這個行業裡頭有許多必須被監督與要求，希望透過本次公聽會讓所有願意經營旅館業者，能夠充分了解居民所關心事項為何，讓整個案件由開發方做整合，讓整個環境提升。

停管處答覆：

針對停車部分，富邦將旅館客源設定為背包客，以自由行旅客為主，依照富邦交通影響說明，客人停車需求引用周邊相同規模基地來做參考案例與研究報告，推估出其衍生人數與住房率，運數分配與車輛數部分有做這樣分析，主要客源定位在背包客。

十八、住戶

請問房間價格一晚 3,300 元起跳，背包客住得起嗎？

主持人：

目前全臺北市平均房價約有 3,000 元，超過 3,000 元以上甚至 3,500 元之旅客，相信其有一定社會歷練，而且來這邊放鬆心情感受不同氛圍，提供參考。

十九、住戶

- (一) 針對剛剛這位官員所答覆，今天此會議是讓我們知道，以後如果有什麼問題就要靠各位鄉親一起監督富邦，有問題時再透過公權力，意見不一樣時再調出今天錄影檔案來看，我們沒辦法去做這些，只能忍下來了是嗎？
- (二) 針對停管處說明，你們參考相同區域裡面停車訴求所算出之結果，不曉得此範圍內是否還有其他旅館建築，如果是住宅區那數值就只能是參考性，此區域是否有旅館會影響此數據參考可行性，我不是要在此會議上給我答案，希望事後對於專案核准內容相當好奇，我想其他鄉親們也跟我一樣好奇，專案核准能否讓我們更加瞭解？可以瞭解時間、方式為何？可否讓我們清楚知道，謝謝。

二十、住戶

剛剛里長有說富邦將其客源定位在以背包客為主，如果背包客三、四千房間，這是不太可能情況，背包客主要就是以最少經濟單位為考量，官員也要瞭解背包

客定義、價位是在哪裡，背包客如果住四、五千元那就不是背包客了，老實說每一位客戶都可以，但如果有車可以停在外面走進來，這邊很方便，如果真正背包客不會住到很高檔旅館，我們今天是要把問題解決，大家得到雙贏，我們歡迎富邦來開啟本社區發展，科長關於觀光方面也有分析過，那背包客部分是否要在評估，清楚明瞭訂出來，也可以解決民眾疑慮，用一般思維去想想，如果定義正確，水到渠成做得成功，那我們里民也會配合里長這樣一起努力。

主持人：

關於停車方面，請停管處同仁為你們補充說明評估基準。

二十一、住戶

請問未來如果有什麼問題，我們可以撥打哪一支電話做詢問？比如說是富邦還是觀傳局？

主持人：

關於這個問題，後續如果對此案有什麼問題可撥 1999 轉 6900，提供充分資訊，讓大家能夠瞭解到所需要詢問之內容，富邦這邊有沒有要提供能夠協助答詢之電話專線？

富邦答覆：

富邦建設有固定都更窗口，也有旅館經營單位窗口，我想會後可以分別送給各位，今天請各位來不是為富邦這個旅館背書，其實是利用這個機會聽聽大家意見，我們做不好地方會改善，未來其實才是責任開始，不是今天開完公聽會離開，房子蓋完賣了後就走，富邦希望未來旅館經營能夠間接帶動地方發展，也希望各位如果有朋友來，我們也會做最好款待，這是我們最大目的。

主持人：

各位街坊鄰居還有沒有其他問題要詢問？

二十二、住戶

既然這塊土地屬於富邦，為什麼不蓋地下停車場，將你們停車需求內部化，員工會占用我們居民停車位，原本公有停車位是社區居民在使用，有 57 間房間，

有些背包客可以 8 個人住一間房間你們也無法管制，這是營運上問題，你們自己應該要有停車位，以前圍牆在時住戶無法停車，現在圍牆拆了我們也沒辦法停車，以後還要共用公家給我們之停車位，停車位你們應該要自己解決，今天還找官員來替你們背書只有三個停車需求，這情況不可能發生，57 間房間最少要有 20 名員工，20 名員工不可能每位都搭乘捷運，至少會有 10 位會開車、三位會騎機車，為什麼當初沒有規劃地下停車場？自己土地要自己規劃，不能將責任推給我們里民來監督，或者市政府觀察你們，我們住戶希望都更沒有錯，但主要就是停車問題，臺北市最大問題就是停車，你們不應該占用我們停車空間，居民今天才會這麼不服氣，今天開完此會議，八個月後就要開始營運，停車與安寧問題不知道找誰訴苦，說實在我們都祝福你們能夠賺錢，但請你們開挖自己土地。

主持人：

富邦要好好去解決你們停車管理，無論是代客停車或是員工停車需求，都必須在基地內做最大容納，至於老舊社區停車確實大不易，不要再跟里民競爭社區停車空間，今天所有發言都會做成會議紀錄，紙本會寄到里辦公室公告，如果各別民眾對於會議紀錄有需求，可將傳真資訊或電子郵件給本局人員，將會各別派送，有關今天鄉親討論到各種問題，尤其是停車問題，富邦這邊會詳加檢討。今天會議到這邊結束，謝謝。

捌、里民書面意見

一、信義路四段 60 之 108 號住戶

於施工期間影響安寧，請富邦先行告知。

二、臺灣土地銀行

(一) 富邦建設現於案址土地上施作工程之建築物量體與面積（工程名稱：富邦建設信義路大樓電梯增建工程；執照號碼：北市 104 建字第 0096 號），是否與本案「社區參與使用計畫書」第五章設施規模一表 5.1-1「建築物量體與面積計算表」所列「樓層數」、「樓地板面積」及「總樓地板面積」等內容一致。

(二) 本案 313 地號等 4 筆土地面積近 500 坪，相關使用規劃將影響街廓內其他土地之未來發展，具區域主導地位。考量街廓內建築物大多年代久遠，如辦理都市更新，對區域整體環境品質多有提升，爰本行仍樂見本區域之都市更新得以成就，俾改善當地居住環境，增進公益。

玖、市府各單位書面意見

一、臺北市政府環境保護局

空氣部份：

- (一) 施工期間空氣汙染防制對策請依行政院環境保護署公告之「營建工程空氣汙染防制設施管理辦法」規定辦理，並請營建業主編列足夠之環保經費，俾利後續執行。
- (二) 施工期間施工機具使用柴油應符合環保署 103 年 1 月 1 日起修訂最新含硫量相關標準規定，並請施工單位認養洗掃區外圍道路，以減少施工期間之車行揚塵汙染。
- (三) 建議增設單車停車格及電動車輛充電停車位，以提升綠色運具之友善使用環境。

噪音部份：

- (一) 7-33 頁 7.5.1 噪音與振動管制法規於施工期間應與“噪音管制標準”比對，並非與環境音量標準比對，查本案計畫區應位於第二類噪音管制區，施工期間最大營建噪音應低於“噪音管制標準”（環保署 102 年 8 月 5 日最新修正）第六條噪音管制標準。
- (二) 7-35 頁（九）請修正為施工期間應符合臺北市政府 103 年 10 月 8 日府環一字第 10313737800 號公告修正「臺北市禁止從事妨礙安寧行為之區域範圍及時段」之相關規定。詳細公告內容請上本局網站查閱，網址 <http://www.dop.gov.taipei/ct.asp?xItem=60318605&ctNode=56226&mp=110001>。
- (三) 施工時請使用低功率機具，另於較易生成噪音之施工時程時、應採噪音防制措施。

水污染部份：

- (一) 依據本案旅館使用計畫書第 1-1 頁，本案客房數 57 間，惟如設計或實際最大日廢水產生量 50 立方公尺（公噸/日）以上時，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，未取得聯接使用證明前，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，向本局申請取得排放許可證後始得排放廢水。

(二)另本案營建工地若屬空氣污染防治法第一級營建工程之建築工程，應於開工前檢具逕流廢水污染削減計畫送本局審查。

二、臺北市建築管理工程處

(一)本案前經領得 104 建字第 0096 號建造執照在案，本次擬辦理變更使用乙節，意見說明如下：

1.請依建築技術規則建築設計施工編檢討防空避難室設置，另無障礙設施請以實際設計空間繪製，並檢討其規定。

2.後續並依建築法等相關規定辦理建築執照變更事宜。

三、臺北市政府都市發展局

(一)旨揭案基地座落於「第三種住宅區」，得附條件允許作「第四十一組：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）。查本案基地周邊道路為 6 公尺及 8 公尺，放寬路寬限制部分請貴局依權責卓處。

(二)有關「第七章環境影響說明及因應方案」，應依本市土管第 86 條之 1 檢討法定停車空間，並敘明計算過程，俾利檢核。

拾、散會（中午 12 點 30 分）

