

「臺北市大安區懷生段四小段 350 地號興建旅館計畫」

臺北市社區參與公聽會會議紀錄

壹、時間：中華民國 104 年 5 月 9 日（星期六）上午 10 時

貳、地點：臺北市大安區行政中心集會堂

（臺北市大安區新生南路 2 段 86 號 10 樓）

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：

各位鄉親早，感謝大家來參加本旅館設置辦理社區參與公聽會，我是本次公聽會主持人觀光傳播局張坤海。本案依照臺北市土地使用分區管制條例規定，位於住宅區申請設置旅館，需符合三個條件，第一為路寬 12 米以上，如果路寬不足需經由交通單位專案核准。第二，整幢須做為旅館使用，第三辦理社區參與公聽會。本案開發量超過 1000 平方米，依照臺北市社區參與實施辦法規定，應通知周界 50 公尺範圍內設籍居民及土地、建物所有權人參加。會議中住戶有各種意見皆可加以陳述說明。如有街坊鄰居不克前來，會後亦接受書面意見。為讓本開發案街坊鄰居可充分對開發案表達意見與釋疑，不論今天會議或是會後皆可提出，以利後續由各目的事業主管機關對本開發案進行審查。有關本案會議議程，由開發商先作簡報，再由各位街坊鄰居以 3 人為一組方式，每人以 3 分鐘發言為原則。

陸、簡報（略）

柒、社區參與人意見陳述

一、304 巷 59 號公寓住戶

（一）簡報提到本案為一小樓房，覺得太客氣，附近周遭並無這麼高建物，簡報 21 頁 304 巷路寬 7.27M，該路段有劃設停車格，交通影響評估居然沒有扣掉停車格和水溝，停車流量應該遠高於所估計結果。（詳 P21 簡報資料）。

（二）簡報 27 頁提到開發前後流量比較，304 巷為本案開發主要面臨道路，開發前後晨峰、昏峰流量分別變成 76~90、107~131，車速降低竟從 24.1 降到 24、24.7 降到 24.5。建築師提到本建案有很大退縮空間，車輛進出還是要有較大轉彎空間，轉彎過去只降 0.1 公里嗎？覺得非常不合理。

- (三) 本建案簡報內容似乎沒有留設防災空間，如果防災還要算在 304 巷，速率竟然只降 0.1M，亦無特別估算防災時交通流量，不合未來營運上發生情況。
- (四) 簡報 22 頁重要路口標示圖，本建案主要面臨 304 巷，但 22 頁竟無 304 巷交通資料。
- (五) 本建案分區位於住宅區，依據住宅區使用分區，應以寧靜為主要使用，對於住宅區而言，旅館生活作息與住戶差距非常大。
- (六) 未來營運上不會有大陸客，覺得不太可能，未來營運業者承諾覺得有限。至於停車位設計，簡報提到設計 45 間客房，但僅 29 個車位，如果每個房間都開一輛車甚至兩輛車，剩下的人要停到什麼地方？

二、住戶（已提出書面意見）

- (一) 講到三個要件，其中應臨接寬度 12 尺以上道路，但經專案主管機關核准者不在此限。報告說已有經專案核准，但並無聽到專案核准理由為何？專案核准涉及行政裁量，行政裁量如何裁量，7 米多道路旁設置旅館核准理由為何？
- (二) 我有提臺北檢議庭 96 年北檢 2071 號判決，判決顯示基泰建案，過去在四獸山信義之星建案受地震影響，信義之星住戶有龜裂，基泰建設應坦誠說明。

三、住戶

- (一) 根據前面 2 位說明，本案經過交通主管機關核准，請問法律考據？另依建築技術規則建築施工篇 118 條，緊鄰道路寬應達 8 公尺以上，304 巷僅 7.27 公尺寬，有無違法？
- (二) 萬一發生火災，雲梯車可否進來？兩邊都是停車格，樹木也會擋到，請問是否符合規定？

四、住戶

- (一) 其他鄰居 304 巷違停部分，雙邊都停車，尤其路口傢俱行，開車進來要非常小心，加上社區為老年化社區，有許多老人，又鄰近學校附近，如果車流量大，請特別注意，包含我家發生狀況，路口一不注意意外就撞到鄰居，到現在還在訴訟中，本案進出車輛有所影響。
- (二) 本案走高單價精品旅館，臺北市一般旅社價位都 3,000~4,000 元/間以上，說多精品覺得還好。加上高階主管一般都是自行開車，進出車位不夠，加

上車要進去，157 巷蓋房子就把停車格劃掉，現在我們車子要進去，是不是也要再把原本停車格劃掉呢？對目前停車影響，我家有 3 部車，一個停車位租用租金達 6,000 元/位，另外兩部車停路邊，如果社區住戶每個都需要這麼多停車位，相信會造成住戶停不到車位。

- (三) 開發本案旅館對住戶與開發商造成雙贏，其實覺得沒什麼，社區幾十年來很單純，是住宅區，沒什麼商業設施，屬於比較高齡化社區，社區居民習慣寧靜生活，說要形成共贏，或要提回饋金，回饋給社區，否則可蓋豪宅，蓋豪宅沒關係，蓋旅館比較不合適。

主持人：剛才針對幾位問題，停車位不足甚至是否影響住戶品質，請開發商做說明，至於提到路寬不足，其經交通主管機關核定之文件，會後將完整資料送至里辦公處供參，以利街坊鄰居能更了解。因交通計畫較為專業內容，無法詳細說明，交通單位整體交通策略及交通動線計畫核准文件與內容，除剛提到將其送到里長辦公處，或是有特別需要，可留下聯絡方式，會寄給各位。另外提到交通進出、營建品質疑慮請開發商說明。

基泰答覆：

- (一) 本案定位以企業商務住所為主，希望結合本公司企業線上所經營商務客戶資源，提供住宿服務。目前商務客戶有 50% 為國際型企業，30%~35% 為日籍客戶，日籍或外商派駐在台灣的高級主管，近年來發生些變化，以前派駐企業代表長期在台，現在部分則改派高級主管臨時短期來台。主要為因應商務客戶住宿時間改變及符合法令，提供客戶各人獨立一間房彈性住宿，而不是以往企業租在同一層公寓裡，故本案才改做(43 間房)規劃申請。
- (二) 停車方面問題，以服務 67 組商務客戶為例，租用停車位不超過 5 組。日籍客戶方面對員工在台灣交通規範是不允許開車，歐美客戶部分，基本上會自行開車，但會有司機幫忙開車。而台籍企業主的司機，頂多會在旅館內部暫停區使用車位，不會使用外面巷道停車位。本案規劃停車位 29 部，以旅館客層屬性和內部使用數量歸納，車位使用量只佔本案所設置車位數量的一半，所有性質停車可在本案內部停車場消化滿足使用，不管客戶停車、旅館自己進出貨車輛使用，或者訪客臨停數量，都可在基地內吸收完成，不會影響地區居民停車權益。
- (三) 基泰建設深根臺北市 35 年，一直以基泰建設名義去興建開發，興建個案全部以符合法令規範施作，35 年個案上客戶端的任何問題，還是找的到基泰建設負責。每個開發個案都有不同客層屬性，跟當時開發資源結合，以信義之星開發案而言，為 3 家開發商一起開發興建，任何交易都符合主管

機關規範，基本上建案交付後使用管理，是交由管委會處理，與客戶間如果有任何交易問題或疑慮，仍以主管機關判例為主，如果需要規範到開發商責任問題，開發商也無法逃避，因所有法令可有所規範。本公司 35 年開發建案，從未聽說過里民所說情況發生。

五、住戶

- (一) 提到門廳及附屬設施，有多少商店設施？因牽扯到進出人員，是否有餐廳、咖啡廳之類？因會有外來人口問題，請說明。

六、住戶

- (一) 根據「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定，住三使用分區需附屬條件才可蓋旅館，依照此條例第 4 條第 4 項，第三種住宅區定義為維護中等之實質居住環境水準，供設置住宅及一般零售業使用，維持稍高之建築密度與人口密度，並防止工業、較具規模商業等使用，定義一下住三內容。特別針對此點，第 41 組有 3 點規定，第一、一般旅館基地要臨 12M 道路，交通主管機關核准不在此限。第二、要整幢使用，第三、辦理社區參與公聽會，臺北市政府特定訂「臺北市土地使用分區附帶條件與其使用核准標準」，核准原訂標準，304 巷最高允許容量 600pcu，600 換算一下，一分鐘大概 10 輛車，平均 6 秒一輛車經過我家門口前，請教老年化與少子化有辦法 6 秒鐘走過巷道？此容量有何處不能核准通過？幾乎全部都可以。後面所講引用標準，交通主管機關核准不在此限，其實應考量前面所講住三定義原則是什麼，不是說沒達 600，700、800 都可以，本建案一開始申請住宅使用，不是旅館。只因現在政策改變，蓋下去是否有稅負問題，決定轉型特別辦本會議，如非規定應辦社區參與公聽會，交通主管機關即可核准可興建。惟蓋住宅不會反對，因社區未來一定會面臨都市更新問題，大家也希望有更好居住品質，蓋旅館條件下不是考量交通而已，要考量對社區貢獻度，覺得沒有貢獻，第二有沒有創造更多就業機會，可是本社區應是不需就業機會，然後可能會有噪音問題，地下三層車子要進出加足馬力所製造噪音，從晚間到凌晨，防火巷如此貼近，請問居民如何睡覺？一天晚上來往幾次整夜就無法睡眠。

七、住戶

想請問今天公聽會法律效力為何，如只是聽大家意見，然後當作參考，後續仍依照主管機關核定繼續做，今天開公聽會沒什麼意義，還是說有所謂意見表達？或是有些決議能否影響本案進行？開這個公聽會法律效力是什麼，可否讓住戶了解。

主持人：

- (一) 說明本案相當重要條件即是社區參與，社區參與住戶所反映意見會影響這案子開發，如果對本案住宅區開設旅館覺得非常不妥，或者對生活非常有影響，不管以口述或書面意見都可表達內容。
- (二) 依據社區參與實施辦法第 16 條「公聽會結論僅作為目的事業主管機關之參考，於審查證照時，仍應依各相關規定辦理。目的事業主管機關於處理應經社區參與之案件，應斟酌公聽會紀錄及其他情事，並基於公共利益、土地合理利用、周邊居民權利之維護及專業判斷之考量，為適當之決定，於許可時，並得附加下列附款：一、條件。二、期限。三、負擔。四、不履行條件、負擔時，得廢止該許可行政處分。五、於許可處分後，發生情節重大變更時，得附加或變更原負擔。」方才提到法條重點，基於公眾利益土地合宜利用、周邊居民權益維護，以及專業上考量，本公聽會基於社區參與目的和條件，就之前處理案例經驗，有些開發案條件較好，意見比較少，也曾經碰到住戶覺得開發案極度不妥適，就會再繼續針對不妥適問題去解決。今日參加住戶表達意見，對行政部門而言是非常重要的行政參考，在符合法令規範下，行政部門仍會尊重街坊鄰居提出每一項意見，因本決定將影響街坊鄰居未來好幾年，或者往後環境改變都會有互動，故本案於住宅區申設旅館有社區參與程序規定。再次申明本案因社區參與決定，或者民眾意見表達會對行政部門造成相當拘束，如果有意見不管是贊成或者反對，亦是有其他疑慮，一定要做充分說明，讓行政機關做專業判斷以外，也能夠對於民眾感受做成行政裁量，以上說明，針對所提到基地 1 樓規劃商店部分，請開發商回覆。

基泰答覆：

- (一) 就本案日後旅館經營方向說明，第一、在一樓只有接待櫃台大廳，所謂附屬一戶商店設施，考量日後一樓櫃台營業行為所做設置，一樓設置商店係考量符合日常零售業使用規定，2 樓以上至 10 樓純粹為住宿房間，無任何附屬設施，沒有餐廳也沒有旅館經營所謂 SPA 會有的外來人口，或者說其他附加商店在本案發生，本案營業行為非常單純。
- (二) 里民所擔心作息影響部分，因鄰居作息通常 6、7 點出門到本案對面民榮公園運動，以本案住宿客層而言，早上企業客戶可能 8、9 點才出門，與鄰里之間運動時間為錯開，旅館退房時間通常為 11 點，與里民早起運動、上班作息是沒有相干擾，下午旅館住宿旅客，大約下午 3 點左右開始入住，以附近學校或部分里民這段時間作息，就附近觀察大約落在 4 點以後，因有部分小學生在此時段已經放學，因此本案客戶進出時間不會干擾到鄰坊

之作息。第三、鄰居比較擔心車輛進出部分，認為車輛進出噪音會影響鄰坊，請建築師回答說明本案停車設置，因本案停車場入口設計是往後退縮再進入地下室停車方式。

建築師：

- (一) 針對法規部分先做說明，依據建築技術規則規定要鄰接道路 8M，如果不足 8 公尺，至少要退縮，本案退縮 70 幾公分範圍，且此部分土地不計入建蔽率或容積率，本案建築物如做旅館，實際上也是要做此方面犧牲，依建築技術規則退縮之後，即可符合技術規則規定，條文有記載。並非本案，臺北市非常多案例，不只包括旅館，也包括市場用地其他特殊用途，法規很明確規定，本案申請過程當亦需經過建築管理處書面審查，所以確定符合法規，以上說明，以免認為本案法規不符合，後續根本不用往下走。
- (二) 住戶所提車位在地下室，坡道很陡，本案坡道為 1:6 坡道，建築技術規則規定坡道即是 1:6，本案符合 1:6 坡道規定，本案並非很陡車道，位於地下室車位應不致影響隔壁鄰房安寧。本案強調從地下室至一樓退縮將近 10 公尺左右前面空間，各位住戶開車即可了解，事實上車子最不理想就是直接上坡上來，如照一般法規規定從馬路退 2 公尺即可做為坡道，本案實際退縮 10 公尺，開車上來之後車子會平停在退縮空間，出口處會有專門人員作車輛進出指揮及車輛進出警示裝置，故方才所提怕有人經過時間，會不會對附近比較高齡居民或小孩造成交通上不良影響，相對來講會降低很多，本案在建築規劃交通上做較大努力，希望將衝擊能降到最低，有關交通流量部分請交通顧問補充說明。
- (三) 交通技師說明：從道路容量角度說明，就交通專業角度考量，道路容量標準約 600~1,000pcu，簡報第 22 頁信義路三段道路容量應為 5000pcu，原則上本案在 304 巷部分 600pcu，採用最低容量標準，並無特別忽視此問題。有關交通增量部分，本案檢討晨峰與昏峰交通增量部分，晨峰增加 14 人，等同 14 台小汽車，昏峰 24 台，此為一小時量，下降部分評估上屬合理數量，否則交通單位會要求改進這部分內容。

就防災狀況而言，真有任何狀況，所有巷道是不通的，但特殊狀況，巷道不通等於容量為零，消防車如進來救災，或任何救護車進來救災情況下，不管本案開不開發都是零，本案評估考量為一般狀況，不用特殊狀況去看，用特殊狀況去看可能全臺北市開發案都無法進行。路口檢討部分是針對號誌，號誌達到一定量之後才會檢討。有關停車位設置數量滿不滿足基地開發設置需求部分，本案屬於旅館開發，加上周邊環境大眾運輸條件非常優渥，在臺北市區離捷運站相當近，公車站牌數量又多，本案以旅館開

發特性為考量，以旅館客戶推估停車需求數量檢討，旅館客戶本身非長期住戶，停車需求量一定不如住宅高，本案依同樣鄰近捷運站商旅推估停車位需求數量為 15 個車位。若本案改成住宅，住宅一般會用一戶一車檢討，45 個房間需 45 個車位，住宅案車位增量對環境並不一定是好事。就本社區問題，一般社區流量大約 600pcu，600pcu 為標準考量，但社區交通問題大家關心老人或小孩子一個步行安全問題，比較重要為車輛速限問題，而非在流量。開車在巷道速度很快，對居民衝擊其實很大，目前法規上對巷道速限並沒有特別規定，為整個環境問題。以本案子而言，從車輛流量角度檢視，其增量其實非常有限，以上說明。

主持人：

剛剛開發商做相關說明，或許大家可以想像一下，都沒有其他變動做為住宅使用，跟未來開發成為旅館，兩個產品帶來差異度比較關心內容為何？旅館吸引旅次與定位之間關係，請開發商此部分補充說明。至於質疑交通上問題，一是區域性，屬於比較大範圍面積，至於巷道中旅館停車需求問題應由開發商解決，旅館吸引旅客停車進出，如送洗被單之類車輛不應該佔據道路使用，該如何內化處理，或是旅館來車停至地下室，不與大家競爭停車格位，否則下班回來找停車位將更為不易，依居民發言大家比較關心是這部分，尤其住在旅館左右鄰居，在施工期間是否有什麼事情與目前生活攸關，或是以後冷氣是否會吵到你，大家可以提出討論，如果這些條件均無良好的解決方案，或許旅館開發就有再檢討之處。反之這些條件開發商都能提出比較具體性回答，也徹底充分想過申設旅館就是可能選項，本次公聽會相關討論議題與需要考慮方向做一說明供居民發言參考。

八、住戶

- (一) 剛剛提到有關本案 10 層樓建築合於法規，想請教 304 巷弄僅 7.27 米，周遭是否以後也可興建變成 10 層樓建築？目前現況多為 5~6 層樓公寓，是否 7.27 米路寬周遭符合建築法規條件，怕以後蓋了之後，大家就跟著蓋。還是說蓋了以後又會因為環境影響評估又不能蓋？這是我們關心的問題。
- (二) 提到以後車輛進出承租戶可能不會有車子使用，覺得只是臆測，以後會不會因增加車輛進出影響周邊巷道交通，附近巷道有些是單向，未來是否因旅館興建後影響大家停車權益？原有停車位會不會被取銷？使用者也會佔據現有停車位，造成環境影響，以上兩個問題。

九、住戶

本案可蓋 10 層樓，住三建蔽率 45%，容積率 225%，基本上附近大概只有 5 層樓高，本案基地 1000 平方公尺以下，臺北市容積轉移審核許可辦法是沒辦法

辦理容積轉移，建案基地位置退縮大約 77 公分，沒有開放空間獎勵，想問為何本案可蓋到 10 層樓高？是不是有其他容積轉移？。

十、住戶

- (一) 今日公聽會法律效力為何？站在本人立場基泰要蓋住宅不反對，但因本區為老舊社區，若蓋成旅館之管理及日後造成問題相當重要。
- (二) 50 公尺範圍內所有權人投票表決，贊成蓋一般住宅或旅館，此方面有無權力做決策？假設本案繼續進行，旅館施工鷹架搭在基地地界範圍上，對居民安全及鄰房可能發生小偷問題，為最在意部分。本社區屬老舊社區，早晚都會面臨都市更新，我們也很期望，但 10 層樓建築位於隔壁，目前斜對角也有一棟很像商旅建築，常有計程車在等候，等候時間久造成很多噪音，就居民而言都有深刻感受，不希望蓋旅館，希望蓋一棟高品質建築物，造福鄰里，是否可用投票方式來反駁不希望蓋旅館？

主持人：

- (一) 有關法律上並無賦予准予或不准予投票，目前臺北市社區參與實施辦法並無規定。
- (二) 對於開發案不贊同，有關類似申請開發有一案例開發觀光旅館，民眾具陳情意見書，所有附近每棟社區都極力反對，因其觀光旅館規模吸引旅次完全無法解決，無法去內化解決，建議如有反對意見，以書面方式簽名表達，由各主管機關做行政上處理，各位意見表達有共同意旨，才能由主管機關於專業、法律考量之外，有充分事證可以維護居住權益。
- (三) 另本案是否造成車輛等候問題，未來開發是否可從 5 層樓蓋到 10 層樓，請建築師說明，未來開發狀態讓大家了解，環境可能在都市更新以後所看到狀態為何，任何開發案在未來一定時間，是否每個個案都會是相同建築高度，因畢竟不是只有本案解決，或許可視為先期開發案例，未來或許本街廓會有這麼多類似大樓新建也不一定。技術性內容先請建築師說明，依照住三開發未來會呈現景象，給大家一個描述。針對旅館各別開發，是否造成日後有計程車來？較細部內容及地下室開發是否對其他鄰房產生影響，請開發商如何回應措施，開發期間針對鷹架架設，或是施工上人員管制，進出、工地保全等如何處置，請開發商說明。

建築師：

- (一) 本案屬於比較早期社區，台灣建築法規從民國 71~79 年建築法令做很大變更，以前建築物規定簡單建蔽率與高度，高度與面前道路有關，可能蓋

5層樓或6層樓，惟當時建蔽率較大，住宅區建蔽率約60%左右，依面前道路蓋5層樓，容積為 $60\% \times 5 = 300\%$ ；目前容積率管制住三容積率225%，其他相關法規方面可申請額外增加面積，大概為樓梯、電梯間、車位、機房等，該部分不算面積，事實上仍為使用225%容積率。本案退縮75公分部分是不計入建築面積，等於犧牲作為道路，建築物實際牆壁距離道路大約2.5M，建物本身前面有雨遮，退縮較多不只75cm。未來假設住戶房子拆掉改建，可否蓋至10層樓，設計上為可行，10層樓就像一個麵糰，要把它捏得比較扁或比較矮，捏得比較窄就比較高，其實是體積觀念，因此蓋10層樓應無問題，臺北市都計、建管法規規定面臨公園建築物高度亦有較寬的法令檢討，但建築總容積是沒有增加。為何有些案例面積會增加？主因為法規上允許增加基準容積外之面積，會較原來設定容積225%高，因此建物高度蓋10層樓疑問，假設未來基地為大面積都更案件，甚至蓋到12、14層樓都有可能。臺北市很多案例小巷內都蓋很高，用原容積率加上退縮距離及高度檢討線即可，現行法規已無所謂絕對高度，臺北市為何有那麼多高樓，其實並非增加容積，而本案並無任何獎勵、開放空間、容積移轉，有關營運部分、計程車問題，包括施工部分請業主說明。

基泰答覆：

(一) 日後客戶臨停部分或者計程車臨停進入本案說明，第一、進出本案停車部份會有專人指揮引導車輛進出，本案客戶臨停與一般旅館或觀光旅館絕大部分不同點在於，一般旅館車輛臨停會設置一樓或道路邊，本案比較特別，本案車輛臨停位置設於地下室，不會佔用巷道干擾里民之臨停，或佔據對面道路停車位使用，第二、本案地下一樓提供8~9個平面車位足夠供應臨停客戶使用，有關流量使用上臨停或者計程車臨停使用，基本上足夠，停車動線及停車配置此區塊已有完整規劃，且日後營運上會派專人指揮引導車輛進出本案以確保安全。

(二) 施工期間管理，基泰工程部鄭先生說明：

有關施工期間鄰坊如發生損害部分，先前已經由技師公會完成鄰房調查留下紀錄，未來施工期間會進行監測作業，監測是否受到工程影響，若有發生情況，會對受損鄰居進行補救，如有龜裂情況，也會立即做補強維修措施，整體安全監測以及補救措施辦法已依照法規納入本案施工管理計畫。

(三) 工地目前已派駐保全，鄰居可於現場看到，基地雖未施工但已派駐24小時保安全管理，兩側鷹架會於基地內搭設封閉式施工，不會侵入鄰房。

(四) 有關噪音問題，基地施工將採用低噪音機具施作，照依臺北市建築工程施工規範施作。

主持人：

各位社區為 5 樓建築，就對都市更新條例了解，未來開發以後絕對不只 5 層樓，在都市更新條例具各種獎勵，新案房子樓層高度皆有可能是現有 5 層樓建物之 2 倍高度，未來如朝都市更新走向，加上更新條例所賦予各項權限，會對社區環境產生相當變化。

十一、住戶（第 6 鄰）

未來是否會再有其他旅館個案，社區容許類似建築總量為多少？

十二、住戶

本案無法採投票反對從住宅使用變成旅館使用，採取什麼動作才能讓反對有法律效力，是否每人都要寫一份陳情書，才具法律效力。

十三、住戶

臺北市土地使用分區管制自治條例附帶使用，地點應緊臨 12M，主管機關可專案核准，不在此限。由 7.27M 擴張到 12M 不合理，建議由里長發動居民陳情意向書，大家簽名連署外，轉交國民兩黨市議會，注意建管處建照轉發，包括觀傳局案件追蹤，發給三個單位注意本案，是否開完會就算，應由里長出面替居民陳情，請大家到里長辦公處簽名後，把陳情意向書送給市政府與國民兩黨，繼續監督本案進行。

主持人：

- (一) 臺北市社區參與實施辦法並沒有賦予大家可否投票，如居民覺得本開發案非常有疑慮、不妥，不管透過里長或是找左右鄰居簽名。提到之前個案所提出之陳情書，本局會核對是否為申請案 50M 範圍內居民，如果對本開發案很有疑慮覺得不妥，就請街坊鄰居共同將意見做意向上表達。
- (二) 本區域能蓋幾家旅館？或許有些區塊有旅館，開一家蠻好，開兩家還 OK，開第三家大家就有些不適，有時候不盡然是幾家，這很難說，說不定蓋一家就已經很難忍受，且那家做生意給大家印象非常不好，那要開第二家就開不下去，要不要開旅館相對是動態的，所以為何會有社區參與辦理狀況。視當時狀況，或者其他環境外帶條件，表達對本案看法，開發內容覺得是否妥適？
- (三) 總結居民相關權益維護，能獲得比較精準或更明確訊息，以利行政專業考量上各目的事業主管機關能有充分依循。

十四、住戶

首先感謝主管機關還有業主，包括建築師，讓居民能夠參與討論表達，以及了解的機會。大家針對法規、法律適法性、客觀環境變化、影響，主觀認知提出見解，剛提到沒有說一定可投票，但不代表一定不能投票，投票也只是意見表達，是否可提臨時動議，針對今日參加公聽會戶數能做一個贊成或反對決議，把投票結果列入會議紀錄，至於 50M 範圍內總體戶數意見表達，如透過里長登記連署，是後續進行事宜，至少今日都已經來參加也經過解說後，相對比較了解之居民應更具參考性，臨時動議針對現場出席部分，讓大家知道說贊成和反對比例現場確定，然後列入會議紀錄。

十五、住戶

不管贊成或反對與否，預計何時開始施工？抑是開完會議後，已經沒有時間再去做其他表達意見？

十六、住戶

請里長幫忙擬陳情意見書後，大家去簽名，本次會議提到臨時動議表決，會將結果當作參考嗎？

主持人：

法律沒有賦予准不准予投票，建議如果覺得旅館興建非常有疑慮，可擬簡單書件，把名字簽在後面，避免現場因有些人贊成或不贊成，意見表達造成街坊鄰居對立，且臺北市社區參與實施辦法並無授權可在現場直接舉手表決。

十七、里長

里長沒有權力去連署接受表示反對或贊成，屆時該動作是否會變成里辦公處辦本公聽會？

十八、住戶

不要讓主持人為難，投票方式不一定要公開，請問主辦單位今日出席戶數多少？利用五分鐘休息時間，去簽完名，看出席戶數有多少戶，贊成有幾戶，表達反對有幾戶，棄權有幾戶，讓我們知道這個結果。

主持人：中場休息 10 分鐘，有意見者可表達。(如後附)

主持人：

還有沒有人對今天會議意見要再做書面陳述？再重申一次，居民之建議能做充分意見表達，街坊鄰居有需要請簽名寄到觀傳局收件，參加公聽會住戶都可勇於表達意見，政府部門官員，包含我自己或是里長，一樣也是政府官員一部分，里長當然也是要聽所有居民意見表達，但是去做贊成反對連署確實兩難，政府公務員本來就應依法行政，保持中立立場，居民提案及書面紀錄，行政部門均會作為目的事業主管機關參考，再次申明，如果因為今日不克前來，或者來了之後表達意見不夠充分，街坊鄰居對意見表達也有其他不同看法，觀光傳播局都受理書面說明。請將書面意見寄到觀光傳播局，地址臺北市市府路1號4樓中央區觀光傳播局收。

十九、住戶：請問什麼時候開始施工？

主持人：

本案本身具有住宅建築執照，施工有關建管處程序，請開發商說明。能夠蓋住宅，並不代表可以蓋旅館，社參公聽會才需要開，開工時程與旅館要不要蓋無關聯性。

基泰答覆：

有關進度本案仍在規劃調整中，尚無明確開工時間，依據本案開發進度規劃，再向主管單位申請並作進度報告，如有機具進行開工狀況，定會事前張貼施工公告。

二十、住戶

張貼只貼在工地，還是會通知里長讓大家知道？

基泰答覆：

屆時開工會基地外張貼公告，也會向里長報告。不會張貼後馬上施工，至少會在一個月前跟里長報告和張貼。

主持人：

會議紀錄將來會寄給里辦公處，如果需要可留下聯絡方式，會後可寄發。

二十一、住戶

下次開會時間請不要選特殊時間，因為如果要大家都同意，應該讓大家都很方便，還有並不代表沒來參加的人就同意。

主持人：

爾後類似會議注意時間上之擇定。

二十二、住戶

本案已通過住宅許可，不知未來是否會先用住宅名義興建，興建完成後過一陣子把問題拿出來可否改成旅館。

主持人：

每一棟建築物使用有其規定，申請餐廳使用就永遠都做餐廳使用嗎？當下法規是什麼狀態就依照法規規定，如做住宅使用，也營運兩、三年，按照當下區塊法規規定，如果可興建旅館，開發商當然可以申請，也會再走一次程序。所以整個程序要完成，並不代表今天開完說明會結束，最後結果只能在法規狀態下得到合法保障，至於以後旅館，日後變更為辦公室行不行，申請之際法規允許也通過相關審查，當然無權禁止別人做成辦公室使用。現在法令狀態舉辦本次社區參與公聽會，讓街坊鄰居充分意見表達。

里長：

本人初當里長 100 多天，很多事情尤其像此種事物沒有接觸過，大家都是街坊鄰居，我也是鄰居之一，也住在社區，希望大家為了本案不要弄得不愉快，某些人態度不是很好，也只能訴之針對事情，不要針對人，大家要一起住幾 10 年，甚至幾百年也不一定，能當鄰居就是福分，就是有緣，不希望說因為建商蓋建物，讓鄰居大家不愉快。

捌、里民陳情書面意見

一、書面意見 1

申訴原由：因上個禮拜經通知於中華民國 104 年 5 月 9 日舉行「臺北市大安區懷生段四小段 350 地號土地興建旅館計畫」的公聽會，才得知住家附近將要興建精品旅館。經細看公聽會之「臺北市設區參與使用計畫書」內容，發覺幾項不合理之項目：第一項 - 計畫書 01 辦理依據/ 源起第 4 項之本案已申請取得住宅建築執照，擬定辦理變更旅館建照。第二項 - 計畫書 03 基地及周邊環境分析之使用分區為第三種住宅區，依據「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定第三種住宅區作為第 41 組一般旅館業，為附條件允許使用。第三項 - 計畫書 04 使用計畫說明/ 營運模式。

針對第一項，建商原申請住宅建築執照，不知何故辦理變更，更因此住宅區巷弄極為窄小(如圖)，且為單行道，而建案基地所在之 304 巷為

單向入口較寬，但另外兩巷道出口窄小之不利交通地形，兩旁都需提供附近廣大住戶停車，因此變更住宅建案為十層樓之旅館，配備雲梯 30m 高空救災專用消防車之道路至少保持三點五公尺以上之淨寬及四點一公尺以上消防車操作空間，扣掉兩旁停車格寬度，道路寬度實則不足三點四公尺，且會形成進得來卻出不去之窘境。

附近僅多為五六層樓之住宅建築，此高達 10 層之建案變更也將會影響陽光照射及遮蔽附近住戶之景觀，且又面對著此住宅區唯一綠地公園，如為了此變更建案須拓寬道路而犧牲掉此區綠地，實至非常可惜。

第二項一計畫書 03 基地及周邊環境分析之使用分區為第三種住宅區，依據「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定第三種住宅區作為第 41 組一般旅館業，為附條件允許使用。經查詢「臺北市土地使用分區管制規則」，得知第三種住宅：為維護中等之實質居住環境水準，供設置各式住宅及一般零售業等使用，並防止工業與較具規模之商業等使用而劃定之住宅區。旅館業為具規模之商業使用，我認為不應該設置在此處。

針對第三項一計畫書 04 使用計畫說明/ 營運模式。因其內容特別提到客房型態為會員交誼會所，其為能申請酒牌之俱樂部經營形態，因附近類似的精品旅館林立，造成諸多亂象，例如出入人士複雜，計程車等交通車經常堵在巷口等待客人，嚴重影響住戶水準及周遭區域安寧，尤其面對公園，親子老人出入之區域，希望相關單位能謹慎處理。

二、書面意見 2

受文者：臺北市政府觀光傳播局

主旨：為就「臺北市大安區懷生段四小段 350 地號興建旅館計畫」，提出反對意見，敬請參酌。

說明：

一、貴局社區參與公聽會開會通知敬悉。

二、本人基於下列理由，反對基泰建設股份有限公司於臺北市大安區懷生段四小段 350 地號土地設立一般旅館業之申請：

1. 依據臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準第二條「分區：住三」、「使用類別：第四十一組：一般旅館業」所記載之核准條件為「設置地點應臨接寬度十二公尺以上之道路。但經交通主管機關專案核准者，不在此限」、「限整幢建築物使用」及「應辦理社區參與」（參附件一）。本件

臺北市大安區懷生段四小段 350 地號土地臨接寬度不到十二米之巷道，是否符合「寬度十二公尺以上道路」之核准條件已有可疑（若係交通主管機關專案核准，核准理由為何應予釐清），且基地兩邊及後面均已蓋滿建物，興建旅館經營，出入人員頻繁，具有高度公共安全之風險（包括失火、地震等），看不出有何正當理由要例外在狹窄巷道旁核准興建一般旅館。

2. 申請人基泰建設股份有限公司為臺北著名豪宅信義之星社區大樓之起造人，然依據臺北簡易庭 96 年度北簡字第 2071 號宣示判決筆錄（參附件二）內容顯示，93 年 10 月 15 日之 1015 地震（臺北市信義區約為四級），信義之星社區大樓即出現樑柱、牆面、門窗與牆、地面龜裂損害，產生結構安全之爭議必須鑑定，此種施工品質，興建一般住宅已令人擔心是否會如同浮洲合宜宅之品質而發生爭議，更何況是興建一般旅館？

三、依據貴局社區參與公聽會開會通知注意事項第六點，於公聽會終結前以書面提出前揭意見，敬請參酌。

三、書面意見 3

有關基泰建設股份有限公司（以下簡稱基泰建設）所提「臺北市大安區懷生段四小段 350 地號土地興建旅館計畫」1 案，不同意之陳情意見如下：

一、交通方面：

（一）旅館出入口仰賴建國南路一段 304 巷：

1. 車輛臨時停等區之限制：

查基泰建設之旅館規劃，旅館主要出入口以建國南路一段 304 巷為主，並無其他輔助動線，雖基泰建設表示所有車輛臨時停車街不使用建國南路一段 304 巷，均利用車道通往地下室之臨時停車空間。惟依國內大部分司機及旅客開車習慣，既然一樓大廳為旅館之主要出入口，恐無法完全約定所有的司機或旅客均依照基泰建設規劃之旅館車行動線行駛，且旅館興建後帶來的計程車群，建國南路一段 304 巷成為大型停車場之日不遠矣！

2. 建物退縮空間不足：

復依基泰建設之建築師表示本案建物靠建國南路一段 304 巷側之建築線將退縮 70 公分作車行迴轉入車道之空間，依目前國內大部分車輛之尺寸，應尋無僅需 70 公分作迴轉之車輛！僅作 70 公分之退縮，又怎能不造成單向道後方車輛之堵塞，且照基泰建設之車道規劃，並非平面車道，係由轉

入地下停車場之斜坡，更會造成駕駛人在駛入車道後直覺性的踩煞車，更會造成建國南路一段 304 巷之交通問題！

3.車流量問題：

本案所臨之建國南路一段 304 巷依基泰建設提供之資料僅有 7.27 公尺寬，扣除路邊停車格 2.5 公尺寬，再扣除兩側水溝之寬度，實際可通行之路寬僅勉強達到市區道路之路寬標準，倘若遇上旅館住宿的旺季，又怎能不對附近居民的交通無影響呢？

(二) 停車空間影響：

1.旅客停車需求如何內化：

查依基泰建設之旅館停車位設計僅有 29 席，房間卻有 45 間，每位房客已無法分配到停車位，又況乎旅館員工之停車需求？且依未來營運單位之說明表示，『未來之客源係以日本在臺工作之客戶為主，而該客戶在臺灣依法不得擁有汽車，所以不必擔心車位不足』¹語，考量旅館之未來營運，怎有可能以此標準篩選客人，而放棄其他自行開車入住的客源，以未來之營運方針來承諾附近居民交通必不受影響，完全沒有說服力！

2.計程車臨時停車：

承接上述的問題，如果以無自用車之房客為主，大開計程車的客源，以基泰建設規劃的高規格、高品質旅館，勢必吸引大量計程車前來攬客，且以基泰建設的旅館規劃，完全看不到提供計程車停等區的空間規劃，把計程車都趕到建國南路一段 304 巷上，這種完全不負責任的旅館設計，必定造成塞車的影響。

(三) 臺北市政府核准變更為旅館使用之交通計畫函文：

1.發文日期及發文字號為何？臺北市政府核准交通計畫有無條件及核准理由為何？

2.可否提供基泰建設交通計畫電子檔或紙本作參考？

二、使用方面：

(一) 住宅區作旅館使用之影響：

1.生活作息：

住宅區的生活品質是要求寧靜的、安全的，與旅館所需的商業機能完全不同，旅館不會有日出而作、日落而息的生活節奏，係仰賴 24 小時的投宿客源，倘基泰建設規劃的旅館進駐後，原有的住宅機能，將被完全打亂，更

有可能因為爭取客源的計程車們聚集在周邊道路，而對環境產生更大的負面影響。

2.旅館外部性：

(1)噪音：

入住旅館的客源，無非是出門在外的旅客，無論是要出門在外旅遊或是工作，到了晚上，有可能像住宅區的居民只想到要安靜的休息嗎？怎能不保證旅客不會飲酒作樂、大聲喧嘩呢？

(2)油煙：

基泰建設未來營運單位在公聽會上信誓旦旦的保證不會有餐廳，試問，一個旅館在經營，有可能要求房客自己到外面買早餐或簡單的餐點嗎？因此，一個旅館使用廚房是不可避免的，而產生的油煙自然會對周邊環境造成影響，住宅品質勢必向下沉淪。

(二) 以未來使用來承諾旅館可能出現之問題：

在公聽會上，基泰建設未來營運單位不斷強調未來經營時不會有附近居民想像的負面問題，將在管理上把問題解決，表示旅館的高價位所帶來的旅客必定有素質，完全不符合邏輯！以未來的使用管理來承諾解決可能出現的問題，完全不面對旅館設立在住宅區將出現的問題，只站在支持旅館設立的角度，這樣作出來的影響評估一點意義也沒有。住宅區混入高強度（整棟）使用的旅館業，好比師大夜市的例子，不希望看見下次居民們聚會，是靜坐在富麗堂皇的旅館門口！

玖、市府各單位書面意見

一、臺北市政府都市發展局

(一)查本案基地座落於「第三種住宅區」，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。2.限整幢建築物使用。3.應辦理社區參與。）另經查本案業經貴局 104 年 2 月 12 日北市觀產字第 10330823200 號函同意放寬路寬限制。

(二)另請於本案社區參與使用計畫書第 3-5 至 3-7 頁敘明第三種住宅區附條件允許作「第 41 組：一般旅館業」之核准條件檢核結果，並於第 7-16 頁敘

明依本市土地使用分區管制自治條例第 86 條之 1、第 86 條之檢討法定停車位之計算過程，俾利檢視。

二、臺北市政府環境保護局

(一)空氣部分：

- 1.施工期間空氣污染防制對策請依行政院環境保護署公告之「營建工程空氣污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。
- 2.施工期間施工機其使用柴油應符合環保署於 103 年 1 月 1 日起修訂最新之含硫量相關標準規定，並請施工單位養洗掃區外圍道路，以減少施工期間之車行揚塵污染。
- 3.如設有地下室者，建請增設電動機車充電格位，以提升綠色運具之友善使用環境。

(二)噪音部分：

施工期間建議使用低噪音機具，並確實加強噪音防制措施及人員管理，做好敦親睦鄰，以減少民怨。

(三)水污染部分：

- 1.依計畫書第 3-1 頁所述，本案客房數未達 75 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，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。
 - (2)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。
- 2.如該旅館之設計或實際最大日廢水產生量未達 50 立方公尺（公噸/日），則免依水污染防治法進行管制，惟日後因客房數增加至 75 間以上或廢水產生量達 50 立方公尺以上時，仍應先取得排放許可始得排放廢水。
- 3.本案營建工地若屬空氣污染防制法第一級營建工程之建築工程，應於施工前檢具逕流廢水污染削減計畫，報本局審查。

玖、結論

- (一) 每位受通知居民都能有充分意見表達機會，希望居民均能充分完整表達意見。
- (二) 與會居民意見會由目的事業主管機關再做充分考量，法律上賦予行政部門權限，相關條件都會列入考量，在行政上做一個決議以後，是否再開另外一次會議，會審慎評估。
- (三) 今日所有意見表達，會作為行政部門重要依據。感謝大家今日參與，相關意見會完整地呈現在會議紀錄，行政部門會依照社區參與實施辦法第 16 條規定，予以納入本案審查。
- (四) 請開發單位依居民所提出意見提送修正計畫書。

拾、散會（中午 12 點）

反對

讚成

Page: . . .

Date: . . .

蔡
 符
 廖
 蔣
 馬
 蔣
 海
 魏
 程
 劉
 高
 陳
 文
 劉
 劉
 廖
 廖
 廖
 廖
 廖
 廖

(代)
(代)

(代)

(代)

(代)

(代)
(代)

(代)

2

反對

程 政

張

(李俊)

莊

(章代)

曾

達

許

鄭

鄭

鄭

鄭

王

陳

陳

洪

洪

(代)

<