

「帆盛行」於臺北市士林區蘭雅段一小段 315 地號設立一般旅館業

社區參與公聽會 會議記錄

壹、 時間：中華民國 104 年 6 月 14 日（星期日）上午 10 時 00 分

貳、 地點：臺北市士林區義信區民活動中心

（臺北市士林區基河路 132 號 B1）

參、 主席：臺北市政府觀光傳播局張科長坤海

肆、 出席單位：（詳簽到簿）

伍、 主持人說明案由：

帆盛行於本市士林區蘭雅段一小段 315 地號，土地使用分區為第三種住宅區，欲申請設立一般旅館業，為兼顧周邊居民全利之維護，依「台北市社區參與實施辦法」辦理社區參與公聽會。

陸、 開發單位簡報：（略）

柒、 社區參與人陳述意見與申請人說明：

一、 磺溪街 92 號 6 樓李文宗先生

（一）這次公聽會的舉辦有很嚴重的技術犯規，第一點社區參與人通知部分，經里長和蔡先生說明我們實際上並未落實寄達，我們有許多的設籍居民、土地建物所有權人、法律上利害關係人如承租人、地上權人、抵押權人等等並未接到通知沒來參加公聽會，因此陳述意見的機會非常不幸的被剝奪了。

（二）第二點，本案 50 公尺內有蘭雅國小，蘭雅國小的校長、相關導護主任、家長會代表等等雖非 50 公尺內設籍居民仍應該也必須全程參與公聽會陳述意見，小學主管單位、臺北市教育局也應該派員列席指導，兒童是國家未來的主人翁，我們現在的任何政治決定一定要非常的慎重。

(三) 第三點，本案基地在蘭興里蘭雅段一小段 315 地號，因此我們強烈要求公聽會應就近於蘭興里內仰德區民活動中心，或者蘭雅國小，都是很適合的場地。本案申請人捨近求遠，大老遠在蘭興里外的義信區民活動中心舉辦公聽會，難免讓人懷疑有故意使蘭興里合法社區參與人由於路途遙遠無法社區參與的企圖。

(四) 以上三點嚴重的技術犯規，我們強烈請求臺北市政府觀光傳播局能聽到我們的意見，一定要嚴格的監督申請人在士林區蘭興里里內舉辦第二次公聽會，並且要求將此意見正式列入本次會議紀錄內。敬請採納謝謝。

二、克強路居民文化大學環境設計學院蔡德一老師

(一) 請說明總容積為多少？

(二) 從簡報的配置圖，依土地使用分區管制應該是要有建地 45%，該建地顯然已經超過 45%，那這樣的話是不是你的建地面積事實上沒有那麼大？

(二) 第三個問題，簡報中的交通衝擊評估等級為 C，但這個地方交通量不應該用車流量，應該用延滯時間。因為此處有兩個紅綠燈，從橋下來時，有時候需要等兩個紅綠燈車子才看的到中山北路那邊。在此狀況，若用延滯時間估算，交通衝擊不應該僅為 C，可能會到 D 或是 E 左右；晨峰或是早上尖峰時間或下午尖峰時間的交通衝擊評估有疑義，因此應再重新檢討。

(三) 第四個問題，所謂面臨道路其實這個地方不是完全面臨克強路 15 巷，因為旁邊還有一個三角，那邊是一條道路，那未來道路一定會受到三角後面那條的影響；若為如此，交通該怎麼處理？其實並不是從剛剛簡報中的交通衝擊評估就可以說明。

(四) 在此狀況之下，我的看法是開發量是不是可以那麼高？這可能有問題，因為面臨道路的關係，因為基地深度的問題，深度與寬度不夠的

話地下室是沒有辦法達到四層，剛剛所提的地上 11 層跟地下四層恐怕必須要再做檢討。

三、克強路 17 號 6 樓王先生

(一) 路向是從明德路過來到克強路上，克強路再接中山北路。我想請教業者評估的 C 的部分，是用哪個時段去做評估，如果說今天我們向交通局反映有關臺北市塞車的時間，請問臺北市的市民是午間 12 點，或是下午 2 點到 3 點之間，特別是哪幾個地方比較容易塞車？應該比較少對不對？應該都是在上下班尖峰時間，而且是非常嚴重的塞車。我這邊提供幾張照片，請我們專家學者參考一下。今天可能沒辦法所有的我們鄰居都看到這個圖，但是可能我們的鄰居都知道，我們上班會經過的兩線都會塞車。

(二) 第二，每天早上在克強路與磺溪街的街口，就是我們小朋友要上學的時間，交通衝擊的影響非常大，雖然我們社區有非常好的導護機制系統，導護人員都會引導小朋友；但是交通影響部分，如果將來旅館設置後，對交通衝擊更嚴重，對我們小朋友、導護人員安全也更加影響。

(三) 第三，業者一直強調，所謂的高級旅館、精品旅館。這主要是對科學園區的部分。假如科學園區的人員不是那麼足夠的時候，你將來會不會一樣不收這些其他住宿的人員，不收旅行團隊的這些人員；這是一個問題，如果科技園區的人員不一定住在你們這邊的時候，那要怎麼維持經營下去？那這樣是不是要採地下團或是採用一般的團，如果這樣整個交通衝擊對我們社區環境的影響更大，對我們的交通影響更大。假設一般團體來，你的車子要停哪邊？若停在我們國小的旁邊，我們的家長要接送小朋友安全會受損。還有這個主要的部分，我們國小要校外教學時，遊覽車就會把車道占滿，在簡報第 4 頁你看那個車子，對向車子不就要跑道逆向去了，這樣對我們交通的衝擊是非常大的。

(四) 最後，你既然是設定在精品高價旅館，如果只是為科技園區，為什麼你要弄那麼多停車位？那你停車是給誰的？是要準備出租的或是賣

的嗎？一般來說，商務人士是不會再開車過來吧，科技園區如果是外國的或是其他地方出差來住的，一般不會那麼多的停車位。

四、主席

(一) 首先，就法制的部分來做說明，依照臺北市社區參與實施辦法第5條規定目的事業主管機關辦理社區參與，應舉行公聽會。目的事業主管機關舉辦社區參與公聽會，應於所定公聽會期日三十日前公告之。公告應通知申請人及申請使用地點之里鄰長，並於所在區公所及里辦公處公告三十日；又依照同辦法第7條的規定，本案社區參與應通知對象為申請基地周界五0公尺範圍內之設籍居民及土地、建築物所有權人。

(二) 社區參與實施辦法第7條的規定有關送達對象的內容，對於學校是不是應參與，除依照第7條的辦法，發文函請學校，另外6月9日觀光傳播局有再行文給教育局、蘭雅國小及蘭雅國小家長會。

(三) 再來，剛才提到地點的選擇，以及容積建地，交通衝擊及出入影響，請帆盛行這邊說明。

五、帆盛行說明

(一) 地點的部分，查我們寄掛號是六百多個人。我們事先有在當地蘭雅國小或是附近的里民中心，經評估如果要容納這麼多人是會有問題，所以我們在士林區找到現在這個地方，就只有這間有這個條件能容納這麼多人，這個距離也是比較遠，在這邊跟居民再次的說聲抱歉。

主要因為我們初期評估相關潛在人員相當的多，所以我們需要比較大的場地來容納，所以這個地點的部分，當地沒有適合的場地，因此才會找到這邊來，再次跟居民說聲抱歉。

(二) 法規的建地率是45%，目前我們規劃建蔽率是44.97%，這部分一定是符合相關法律的規定。目前持設的容積率大概是1912.5平方，大概容積率是347.73%，因為還有其他獎勵，所以整個容積沒有超過法定上限。這個部分由建管單位嚴格把關，在後續相關的起造不會有違反建築技術規

則與臺北市土地使用規定，不論是地下開挖的深度，以及樓高高度，都由建管處加以審核把關。

(三) 交通衝擊部分，目前調查的是用旅行速率，為車子從 A 點到 B 點所經過的時間；其實有包含等紅綠燈的時間。調查時間是平常上午 7 點到 9 點，下午是 5 點到 7 點；而上下班的交通時段，即平常 10 點到 12 點，下午是 4 點到 6 點。

至於面臨道路，我們基地前方有一條現有巷是單行道，那這個部分的話，其實是屬於那個本基地的範圍，所以在建築法規的檢討上面，基地係面臨 15 公尺克強路，目前因為前方作為既有巷使用，所以我們不論是作旅館或是做其他的，建築完成後現有巷還是保持通暢，對於未來的進出，因為現有巷是單行道，從磺溪街到克強路這邊，所以我們車輛會從現有巷來進出。

有關交通調查時間平常日包含上下班尖峰上午 7 點到 9 點及下午 5 到 7 點。本案位於學校旁邊，但上午旅客離開旅館是從現有巷直接往克強路離開，並不會經由磺溪街，下午因學校約 4 點至 4 點半下課之後就不會有學生，而旅館主要進出時段在下午 5 點後，故對學校干擾較小。

(四) 有關的旅館定位，本旅館客源分析，因本旅館規模說大不大說小不小，如果要做投資，這邊投資成本還算蠻高的；如果要做大家講的低價或是團客的話，價位一個晚上一兩千、兩千多塊這種，這種投資本公司根本不用做，會做不下去，所以才會去定位在比較高檔。本案原本房間規劃是 74 間，目前考慮到精品高檔的旅館需要的供應比較大，甚至考慮把房間數再往下縮，讓我們房間更大，這部分主要是為了生存，因為現在旅館的家數很多，我們希望做出特色。

(五) 本案不會有遊覽車，因為我們知道遊覽車要進來，如果停在國小前面就會擋住，且我們周遭道路只有兩側道，遊覽車進來確實會對交通造成影響。

(五) 停車位部分，主要一些常住型顧客，可能會租車；除此之外，我們依照建築法規需要設計停車位，以及我們的目標及市場需求。其實，我們設立的車位數，數量很少，汽車只有三十幾輛，對於周邊住戶的影響應該是不大。

六、代表克強路 30 號周小姐

(一) 我想在任何地方的公聽會，或是任何一個開發案，我相信政府一定是站在老百姓的立場，讓它變成多贏的一個狀態，政府贏了、業主也贏了，當然地方上更要贏。

(二) 我在這邊提出質疑，就是這一次在里辦公處翻閱的那個資料，是不是在現場除了閱覽，可不可以照相？因為它不是秘密，應該是讓居民了解，鼓勵大家參與，讓大家知道這個案子如何去兼顧，讓旅館提升更好的品質。站在政府的立場，我相信兩位民意代表人員與會關心，因觀傳局給里辦公處的訊息，只要居民去翻閱，現場照相、連抄錄、影印都不可以。

依照之前里辦公處公告資訊，應該是鼓勵居民參與，我們鼓勵他都來不及，甚至都還幫他影印，那這次我看到這個問題我其實是心裡非常難過，我非常感謝一個這種狀況，否則不會像今天很難看。因為老百姓開始，從今天就看到不相信你代表政府，那也因為這樣傷及到我們的業者，以現在的心情，這個案子基本上來講應該是反對到底。

(二) 今天說明會既然有這樣一個大的場所的需要，不管將來在程序上面，我相信兩位議員服務處代表也一樣，會儘量幫我們發聲，那在這邊提供的場地還是希望說不要讓居民感受到的是技術犯規，因為既然我剛前面講的他是鼓勵民眾參與的話，就應該讓更多的人來幫助這案子不管他將來結果是不能做為旅館，或是成行作為旅館使用，都是應該是幫助開發業者提升品質，要讓全民參與是政府應該責無旁貸責任。

(三) 請問說明中，所謂的高階經理人，提供高階經理，什麼叫做高階經理？我們現在看到的很多高階，所謂高階是不是 W HOTEL 那種只要錢高一點就叫高階經理人的一個提供的場所；還有就是在現場你又再強調高

單位，所謂的高單位是不是在一間房間，他應該是在五千塊以上，你的標準在哪裡？一個房間是五千塊，還是一萬塊？他叫高單位，那是因為有錢，他就叫高階人，那沒有錢的人，他就不叫高階。其實，事實上我們在座中產階級以下，今天來的人都是沒有錢的人，可是我們的生活水平都要求的非常的嚴格，我們對自己尊重，更懂得怎麼樣的生活。

我希望業者在這邊再一次的清楚表達，什麼叫高單位？什麼叫高階經理人？這個定位在哪裡？

(四)另外，你們說沒有酒吧，在這裡面沒有酒吧，也沒有卡拉OK室，也沒有聯誼室。個人提供一個非常痛苦的經驗，在里辦公處前任的幾位里長，還有民意代表大力幫忙，共同為地方爭取新建臺北藝術中心。因為它離當地住宅區還有一段距離，而現在本基地預計新建建物並做為HOTEL使用，建物與旁邊17號建物，跟後面的幾乎是緊鄰，在這種情況下雖無酒吧規畫，但是有沒有其他活動交誼場所？臺北藝術中心在蘭興里這邊，已經有兩個巷道的距離，但是現在因為委外的關係，當初文化局也保證不會有噪音問題，可是現在假日跟平日時間都有人在叫囂。我相信我們現在蘭興里里長，21巷、170巷周邊的居民已經深受痛苦。

業者雖說明沒有酒吧規劃，但只要有聯誼或是很high的唱卡拉OK，那不管是多高級旅館，房價一晚縱然兩萬塊，然酒一喝，叫囂的聲音我相信如果沒有做好防範的話，將會造成居民的痛苦，政府是責無旁貸，這個要注意，謝謝。

七、克強路17號莊先生

(一)請問觀傳局，臺北市的旅館業可以無限擴張下去嗎？今天王先生(申請人)，在座的里民以後的話你會覺得他們都是你的菩薩，因為基本上臺北市的旅館業已經過剩了。在士林科技園區那裡，難道那個地方就沒有規劃旅館區嗎？觀光旅館區嗎？像是內湖科學園區旁大直地區，就有很多旅館。

(二) 我從網路上去找自由時報 2013 年 9 月 2 日報導，臺灣只剩觀光業各路人馬砸錢搶進雙北觀光飯店將爆炸市場早就供過於求，2017 年飯店進入紅海，可以從網路上去查。第一銀行主要產業動向周報 2014 年 2 月 14 日，旅館業來臺持續大幅成長帶動我國旅館投資熱潮，長期若觀光及商務成長從動能不足，旅館業恐有供過於求之虞；最後一段，臺北市未有創新文化觀光節目商務等活動，旅館恐有供及過剩之虞。這是說 2018 年旅館業的供給量將比 2014 年超過 40%。2014 年 3 月搶賺觀光財，飯店業掀土洋資金戰，西門町商圈成資金卡位一級戰區，北部市場漸飽和投資者轉向東南部。

(三) 天母有幾家精品商旅，我有一天利用禮拜天的早餐去中山北路六段丹迪那裡吃早餐，禮拜天也沒有什麼人。我上禮拜四，特地去忠誠路二段貴族商務旅館，十點鐘入住，隔天早上 7 點半在那邊吃早餐，吃到八點半，那邊除了我一個人之外，就只有一對情侶，很蕭條，所以這邊鄉親都是你的菩薩，以後你可能要感謝這些鄉親，請你懸崖勒馬，以上報告。

八、民眾(先生)

(一) 這邊交通衝擊，就是有那個既有巷道，在施工中車子要怎麼進出，其實問題不大，工程車不可能用那個既有巷道。如果工程車要用克強路的話，那問題來了，車子要怎麼進去？因為那裡有一個很大的彎，工程車要進出彎道，其實都會影響從克強橋下來的車輛，所以說交通衝擊是非常嚴重的。你剛說你是用車速的方式來看交通？可是如果在尖峰時間去看的話，其實這地方的車子是一排一排的停，停到綠燈那邊，這樣子車速怎麼會測量的出來？其實應該是用路口的延滯時間的方式才對，如果是用路口延滯時間去測量的話，那就不可能是 C 級，住在這邊那麼多的居民，每天早上都塞在那邊，怎麼可能會是 C 級。

(二) 有關北投士林科技園區，因為開發未成熟，雖然說已經在那邊，但是裡面都還沒有動，有些路、有些橋都還在蓋；在這種狀況之下，我不

曉得以貴單位這樣開發的時程，如果你的潛在顧客沒有的話，那這段時間你的顧客要從何而來？

九、民眾（克強路19號）

（一）我家就在基地旁邊，如果蓋起來對我們這邊建築影響會最大。剛好我家小孩就是蘭雅國小的小朋友，所以我們影響會蠻大的。我呼籲一下段先生，我在內湖上班，我在科學園區，可以發現內湖路靠學區這邊一直發展，那內湖路那邊舊社區基本上是不會發展的，那你會發現，旅館都蓋在科學園區的這邊，所以你們要考慮到這一點，我們這邊算是科學園區舊園區，要小心，旅館是會蓋在另外一邊，

（二）剛簡報提到，學童安全的問題，那你們的安檢就是，你們旅館的管理人員看得到蘭雅國小，我比較擔心的是蘭雅國小的後面，因為我的經驗是，商務客他是搭計程車來，或是小巴來，那司機可能會很累，會找地方休息，我比較擔心的是司機會跑到克強公園、國小周圍那邊休息，我就很擔心發生文化國小的慘案，他會從圍牆那邊過去，對課後班的小孩影響很大的。

（三）既有巷道也是我很擔心的一點，就是我也很懶惰，我開車從磺溪街要到克強路時，如果剛好是紅燈，我一定從既有巷道右轉，當下車速不會很慢，但右轉就尷尬，因為剛好是17號的大門口，那個地方就很容易會發生問題，如果現在旅館蓋好，一切都沒問題，那邊會有很多車輛進出，我想那邊就會發生學童上下學，車禍的地方，因為那邊沒有紅綠燈，那右轉就直直出去了，不論是從橋下來的車子，還是從這巷道出去，很容易讓那邊發生問題，對學童的安全是會有非常大的影響。

（四）施工問題，我們周圍大家都在傳，那邊的地質不是很好，地下開挖會造成既有鄰房傾斜，我們對面也有傾斜，那邊應該是15號，15號就是傾斜的，這個開發案那麼大，現在要蓋地下四樓，我們現在就很擔心說，會不會造成甚麼建築物的傾斜。

十、主席

(一) 先就法規說明，公告於里辦公處書件，大家可以翻閱，也可以抄、影印或拍照。但是使用上請注意到個資法，僅供個人閱覽使用，不能再經重製傳播。

如果民眾想要拍照或是抄錄影印，這是被允許的，但是不能再重製傳播，請各位鄉親在使用資料上，要特別審慎。

(二) 有幾位鄉親關心旅館的投資是否符合未來的使用或住宿需求。另施工安全以及衍生車流，旅館產品開發，大家一定很關心，畢竟還是希望這個旅館興建，現在就要審慎評估，不管是現在影響還是未來，均有深遠影響，請帆盛行詳細說明。

十一、帆盛行說明

(一) 首先很感謝里民的提醒跟指導，有關旅館的定位，這也是開發單位最關心的，誠如剛所講的投資說明，若要做一個比較一般性的旅館，在顧客群或是未來的投資報酬收益是會有問題的，所以目前他們主要想要的重要顧客是屬於商務型，或是長租型的；像有些他們能爭取到企業合約，像出差的、長租的，至少國外客回來，一次租就是一個月，或是兩三周。這樣的話，在整個旅館經營上才會有優勢。

在呼應這種設計的部分，大家從簡報上可以看出，主要旅館的配置是以純住宿為主，其他在一樓小小的部分，只有早餐的用餐區，其他之外，像是酒吧、KTV，因為沒有包廂型的餐廳，或是宴會廳的這種形式，只有很簡單的開放式餐廳，目前主要的顧客是希望以長租型的，所以這個部分的話，也是他們目前在跟相關的經營團隊在接洽，這些很感謝鄰居的指導，這個部分我們會再做個審慎的評估。

(二) 第二，有關於…不好意思我們用詞可能比較不適合高單價或高檔或高階經理人，主要是他不是做一般團客型的，或是低價的旅館。這個用詞，這邊其實沒有其他什麼有錢、沒錢這個意義，這個部分也跟鄉親來致歉。

(三) 第三，關於施工，確實本基地腹地比較小，不論是蓋住宅也好，或是蓋旅館也好，同樣都會面臨相同的問題。因此，當初在做設計的時候，再次說明，現有巷是屬於基地的空間，只是它未來現有道路的主段一定是會開放給大家通行，所以未來在相關的大型車輛的出入，它不可能從現有巷這邊進來，而一定是從克強路那邊進來。

在施工的時候，主要會有混凝土車跟幫浦車、棄土車輛；在營造廠一定要用無線電來控管，一定不會一次來兩三台擠在克強路旁邊，這樣對整個相關交通的影響就很大。然而，基地還是有些退縮的空間，它可以從這條路進來，可是他大概會從這條路直接右轉到基地最旁邊的一個角直接就進去，或是從克強路那邊倒車進入到基地裡面，這樣他也不會影響到克強路，也不會影響到既有巷。這就是他們施工目前規劃的一個動線。

(四) 另外，有關居民指教的路口延滯部分的話，會依居民的意見再去補做，前後紅綠燈延滯的部分也請居民放心，我們也會來做個修正。

(五) 學童安全的部分，謝謝居民提醒看不到的地方，其實當初有跟相關單位討論，如果鄰里有一些監視器壞掉或怎麼樣，相關單位也願意協助這方面的硬體來做更新，主要在學校周遭、後方部分。如果鄰里有這個需求，那後續的話，我們這邊會來做一個協助。

(六) 最後，開發安全部分，建管處那邊有很嚴格的規定。在施工前，不論是做旅館，還是做一般的住宅，施工前一定要做鄰房現況的照相跟鑑定。有關鄰房安全的保護，除了依據建管處標準作業流程之外，我們為了加強開挖的安全，第一個先做地盤改良，讓地下的土更硬。第二個是，連續壁加粗，安全支撐增加，避免和鄰居地變型，現在大地震會有變形，會影響到房子傾斜的部分，這個部分相關加強的部分，在建築師跟結構技師當初設計時都有納入考慮。

接著是相關的監測，施工的一些監測體系，如果房子有稍微波及的話，這個會及時來辦理，這個部分是有關開挖的部分，開挖單位會比居民更謹

慎，因為如果萬一後續有鄰損的部分，主管機關這邊一定也是會有相關的法令規定要來辦理，這個部分請居民放心。

十二、磺溪街謝小姐

(一) 我覺得最大的問題是安全性，大家都知道蘭興里是文教區，那裏有一個很大的蘭雅國小，所以今天這個開發案，蘭雅國小很多家長根本不知道這件事情，只有一些家長會幾位代表知道，所以要進到暑假，應該是讓蘭雅的人與家長有充分的意見表達，用問卷也可以問大家贊成或反對。

(二) 我自己有三個小孩，大家都知道文教區，蘭雅國小這個蘭興里，向來在前里長主持之下非常的安全。我女兒現在是大學生，他常常在搭捷運去圖書館，回來都已經是晚上 10 點、11 點，11 點多回來我們都很放心。但是現在旅館是 24 小時營業，大家都知道 check-in、check out，沒辦法限制說不能三更半夜進出，那這些人如果喝了酒，在外面睡不著，在外面遊蕩，大家都知道蘭雅國小後面有一個公園，甚至還有河堤，這些人只要在外面稍微對女生有一些騷擾行為，那在家的人，講難聽點情何以堪，這在安全性是非常非常的重要。對於有補習晚回家的學生，安全誰來保障？

(三) 大家都知道文化國小才剛發生割喉案，那我想柯市長應該非常非常在乎兒童安全，我們的法官應該也是。現在這事件是發生在課後班。有時候晚上小朋友會去學校打球，那這個安全誰來顧？還有河堤上很多居民會去慢跑，那這個安全誰來照顧？我想整個蘭興里的安全不只是我們，還有蘭雅國小的家長，也非常非常的在乎。所以應該是要把這個公聽會，擴散到全部蘭興里跟蘭雅國小的家長應該都要參與。

十三、磺溪街 94 號黃先生

(一) 今天大家都有看到簡報，剛剛說要拿去 7-11 影印結果到現在都還沒回來，我都不曉得影印到哪裡去了，我今天看到一張圖，就是平面圖，基本上我就看到很多不恰當的東西。

(二) 他從那個既有巷道來進出，因為我就住在旁邊，旁邊我們就有停車場，兩個停車場，兩個出入口，放在一起，這個規劃是對的嗎？

(三) 今天我們大家都沒有看到的是地下室的規劃，地下室的規劃是用機械式停車。機械式停車，地下四層樓都有停車，萬一其中有一輛車子發生問題了，怎麼逃？因為他是機械式停車，平常我們那邊一個停車場，只要有一部車停下來，後面整個既有巷道就一定塞車，他現在跟我們比在一起，那這個規劃就非常非常有問題，而且，他又從我們既有巷道來進出，一定會塞車。

(四) 另外，也沒有看到這個施工的期長是多少？那大家準備進入交通的黑暗期吧！至少兩年，而且既有巷道一定要封閉起來，封閉起來以後可能大家就準備塞車吧。我提出這些問題，請各位專家還有主辦單位能夠慎重考慮。

十四、蘭雅國小正對面 88 巷徐先生

(一) 針對剛剛簡報呈現，講得很亂，講得很乏善可陳，感覺只是想對大家呼嚨。那今天針對我的重點來說明，你一直強調很多人質疑高階經理人、高科技人員，以這個位置你又提到說是在我們士林科技園區，那大家有沒有算過所謂的里程大概多長？我們有可能在這個走路十分鐘就到了嗎？事實上，你們工程單位要稍微規劃設計一下，既然沒有人來，那你這個士林科學園區，現在也還在興建中，想必這個旅館業一定會先蓋完成，那有可能等這個旅館業完成，等那個工業區上來再營業嗎？有可能嗎？大家試想這個是營利事業單位，絕對不是蓋那個慈善單位。

(二) 他一直強調說這是屬於比較高階的商務人士，強調很高級，高科技人才，都是頂尖的，但是如果沒有接到客人，我不曉得現在法令有沒有規定開旅館，今天沒有接到客人，那我們可以接陸團。陸團也是有很高級的啊，那些都高階，薪水都是我們臺幣三、四倍以上，他們也算是高階，他們坐遊覽車，甚至巴士，他的規劃車位我相信都沒有嘛，那勢必一定會停到靠近我們 88 巷，尤其是那個蘭雅國小大門口的那個地方，像一個避車道，一定會停在這邊，為什麼？因為我們經常有活動，難免會租遊覽車，遊覽車都會停在這邊，那我們首當其衝，我們上面的住戶，當那個遊覽車為了讓裡面的空調繼續運轉，車子還是會在那邊排氣，排氣的柴油味事實上大家都聞了都很難過。

所以我在想，我不曉得我們政府單位，有沒有針對說旅館業他一直強調說是屬於個人的個體的，然後這個所謂的遊覽團的部分，是不是有硬性規定就不能接，如果假設接了是可以勒令停業，我相信我們臺北市政府柯 P 的領導之下，應該有相對的因應措施吧！

(三) 再來就是交通，剛文化大學老師所說，這個評估事實上應該有很多方式可以評估；我相信前面幾年克強路的速度應該不會很快吧，應該只有 6、70，一般巷道應該只有 3、40 以內。用車速評估不是很公平。

最後，因為剛有提到他是在岔路進去，有一些當地居民都不會經過那個紅綠燈，為了閃那個紅綠燈都從巷子過去。試問，今天如果做了施工以後，那期長有可能到三年不等，那是不是也會影響到我們前面 88 巷，因為 88 巷那邊沒有紅綠燈，大家一定會從這邊右轉，直接繞到克強路去，那會不會造成我們 88 巷這邊無論是噪音，或是灰塵，或是交通事故會不會頻傳？

十五、主席

大家都很關心旅館住宿客人，以及相對的學童安全性。民眾特別指出，尤其是機械車位故障、施工期間對於巷道上使用的便利性等種種內容，請帆盛行補充說明。

十六、帆盛行說明

(一) 首先感謝里民的意見與指導，目前現階段，是在做住三一般旅館業的設計申請，還不到施工很細節的部分，目前確實沒有資料。

有關既有巷，其實有一部分既有巷是屬於基地的範圍，確實在施工的時候會影響到，因為在設計上面那個既有巷下面有一部分是我們的地下室，所以既有巷在施工的時候是沒辦法維持現況這麼的寬，因為這個部分既有巷是屬於基地的範圍；在基地外，面臨基地右邊這邊的既有巷，它就不會再有影響。

完工以後這個既有巷，一定就會恢復到現況的寬度。這個既有巷的一部分有屬於基地範圍的一部分；後續相關的工期，目前還沒有細部的資料，大概施工期應該也要接近三年，但也要看後續申請流程。

(二) 有關機械式停車，為了不要讓車輛要進停車塔時停在現有巷等候，我們在基地內還會做一個大概 6x6，可以停兩輛車的一個空間，讓要進入機械車塔的車輛可以開進來這邊等，避免影響到其他的車輛。

我們車輛數大概最多 35 輛，在分析結果運作上，應該不會有 5、6 臺車一次同時要進來。

(四) 有關市場定位，在法令上沒有限制不能接什麼客。但在相關的影響上，如果後續有一些像是遊覽車，或是會影響到周邊的話，那當然有權力來對我們經營上做裁罰或是勒令。再次強調，我們客源目前真的是沒有考慮所謂的陸客團。

(五) 有關學校安全，其實文化國小這個案例跟設旅館的關聯性比較不強，因為文化國小不論是兇手也好，他其實不是外地來的。文化國小的周遭，我們也有去了解那邊周遭是沒有旅館的，所以在安全上跟旅館上的關聯性可能沒有那麼強。

假設有旅客比較晚回來，又喝了點酒有影響到這邊的話，這個部分就屬於比較沒有辦法控制的部分。所以當初在客源的話規劃才會去嘗試這種長租的方式。

此外，在學校安全這邊能夠協助的部分，剛提到，不論是引導、導護或是相關監視，這邊設計單位願意來做配合跟協助。

十七、主席

有關建物規劃做為旅館使用，會請學校、家長會作評估說明是否妥適；因為法規已規定申請基地周界 50 公尺範圍內之設籍居民及土地、建築物所有權人為社區參與對象，那學校當然是周遭範圍內的權利關係人，各目的主管機關會再次根據學校評估的意見供作審核上一個重要的依據。

十八、蘭雅國小總務主任代表出席

學校對於社區發展非常的重視，不過對於本案本校有兩點的意見。本案對校園周邊道路造成的車流增加，交通衝擊過大，影響到學生的上學放學的安全，本校很重視。

本案增加校園四周行經人員的複雜性，增高學童在校以及在社區活動的安全有疑慮。以上兩點，請市府或觀傳局能重視並協助解決上述問題。

十九、蘭雅國小家長會副會長邱先生

(一) 還是跟學校的立場是一致的，學童的安全，交通的衝擊，因為這些點不管是施工前中後，以及後期的營運，這些都是非常注重的，我相信所有的家長都非常的關心。

(二) 一點小小的抱怨，剛剛有位家長有提到說，家長會這個地方，公文，實際收到的日期是 6 月 11 日，6 月 11 日是星期四，那今天是星期日，說真的我完全沒有時間去召集家長，傾聽家長的意見，所以等於只有幾位家長會核心幹部，我們很快的用電話聯繫，其他人請我來當代表參加這個公聽會。在這個公文的部分，我是必須要小小的抱怨一下。

二十、民眾(先生)

(一) 針對這個建案的土地，地上 11 層地下四層的這個部分，我想請教一下開發業主這邊，你地下四層，當初在做地質檢測時，檢測到幾公尺？依地下四層，然後一定要再往下開挖，那當初土地檢測時，檢測到第幾公尺？

我想這一定要請教，尤其鄰近的這幾棟，有地基的疑慮。我自己會講這部分，不瞞各位鄉親，我就是林肯受災戶，當初我就是相信開發商一切非常完美，結果我住不到一年就倒了，我流離失所了快十年，好不容易安定到現在這個地方，我住了十年，對我來說這裡是一個非常好的地方，我很喜歡這邊，我不想因為這件事，讓我再度流離失所。

二十一、吳思瑤議員服務處陳主任

(一) 這邊跟大家說明一下，因為在 6 月 4 日包括我們的里長，在座很多大哥大姊，我們有一起在蘭雅國小有開過一個會前會。在 6 月 5 日隔周一發文給觀傳局，把大家的訴求反映給他們知道，我們的訴求有兩點。

(二) 其實剛剛主席有解釋了這個社區參與實施辦法，那我們住戶其實針對第六條公聽會參與人第五項的其他利害關係人，這一點是有疑義的。這也是我們提到蘭雅國小家長會，甚至是所有的家長都應該接到通知。

這個建案的鄰準範圍所及到底是多遠？如果他是小於五十公尺，那當然就跟我們這一次公聽會邀請的民眾是符合的，就是五十公尺範圍內所謂建物的土地所有權人等等之類；那萬一剛提到所謂的就是施工前鄰損的會勘，若是七十公尺、八十公尺，那外圍那二、三十公尺的住戶怎麼辦？他們是不是利害關係人，這是剛會議中的疑問。

(三) 針對帆盛行，他本身的財力，我們會擔心，因為我們查了一下網路上的公告資料，他的資本額是 24 萬。而且剛剛有一位小姐跟大哥有跟我講他目前還停業中，申請到 105 年 6 月停業。這個開發不太可能是他一個人可以開發的，只是說到底未來他的財力可不可以保障，包括那個大哥講的，萬一真的出現不可測的施工造成損鄰，那如果要賠償的金額太大，

是不是會拍拍屁股走人，或倒閉算了，那真的是又顛沛流離了，政府也救不了你。所以這部分，剛剛都沒有人提到這一點，所以我來補充說明。

(四) 事實上在這公文裡面，我在猜 6 月 9 日的公文應該是收到我們的陳情之後，觀傳局的一個作為，趕快通知我們學校，所以這個行政單位比較慢一點。但是，那一天我們也希望，是不是觀傳局就乾脆依職權，就說我們把這一場直接展延好了，乾脆移到我們在地里的適當活動場所，讓更多人有更多時間來參與這場公聽會。最重要還是要求主席可以是不是在這部分，可以跟申請人要求再辦第二次公聽會，然後在我們就近的地方，讓更多人可以來參與。

二十二、主席

依法令規定，開挖的影響評估是開挖程度的兩倍，那開挖深度到底多少？請開挖商來做個說明。其實不管本基地未來興建為何種用途之建物，有一件事是不會變的，就是開挖地下室跟建築物量體。

我相信居民尤其是緊鄰隔壁建物所有權人、住戶，對每個建案的開發都會非常的審慎。所以，對這一份案件的要求，當然會格外的審慎。剛帆盛行提到建物興間期三年，這個三年時間對每天在周邊的民眾以及街坊鄰居都是很重要的影響。

避免在開發上出現其他的誤差，尤其是大家對於公司的財力與資金運轉，以及學校家長會關心的交通安全的議題，學童出入的安全，請再補充。

二十三、帆盛行說明

(一) 首先，目前我們第一次目前開挖深度大概是 15 公尺，那兩倍的話大概就是 30 公尺，所以在這個我們周遭五十公尺應該是都含在這部分。

(二) 有關申請單位的一些基本資料，等一下請建商做一個補充。

(三) 學校關心的第一個交通安全，第二個校園安全。

交通安全的部分，其實我們 74 間，假設我們用最大量 74 間來分析的話，我們再出去最多的時候的車子大概是 32 輛小客車，大概是一個小時 32 輛，所以這樣算起來，大概的影響是一分鐘不到一輛車子出去的密度。

這樣講可能會比較清楚一點，學校在上課與下課時，交通會比較繁忙，那上課的時候大概會集中在 7 點半到 7 點 50，甚至到 8 點。那其實我們在正常的商務進出的這一段時間的話，全部出去的尖峰他並不會集中在 7 點半、7 點 50，大概會比較偏向 8 點、8 點半以後，甚至是 9 點以後，然後下課時候的時間大概是 4 點、4 點半，最多大概是 5 點，跟我們回來大概都是 5 點以後，甚至是 6 點，之後才會陸陸續續的回來，所以基本上在時間上面是會有一個落差。如果需要做相關的上下學的志工引導等，開發單位這邊願意來做配合，共同來加強安全。

增加校園安全的部分，當然如果陌生人進來，我們旅館這邊也不能限制，他不能走去哪，哪不能走，這個當然是會有這個疑慮，所以我們這邊也特別考量這部分，加強監視或是保全安全的即時連線配合。

最後強調，在我們旅館，經濟上是非常單純的，除了住宿之外，就是早餐這邊。如果他去別的地方喝酒，我們比較沒辦法管，所以相關學童安全的部分，我們這邊不論是志工或是監視器或是保全支援的話，這邊都可以很願意來做配合。

(四) 當初地質鑽探的話，我們有鑽大概是 40 米。因為我們開挖 15 公尺，這邊我們會先做地板改良，就是讓地基比較穩固之後，再做連續壁增加開挖的安全。有關申請單位的部分，請執行長來做說明。

二十四、申請單位執行長

(一) 首先謝謝段先生菩薩，諸位百忙中來參加公聽會的各位菩薩，段先生跟剛才各位有些提醒我們會重新慎重考慮，重新做市場調查，看這邊是不是有這個適合。

(二) 我現在先針對剛才陳主任講的申請公司行號的問題做答覆。

這個當時要申請的時候，觀傳局承辦人有說跑這個行政申請流程，一定要先有一個法人來做申請，所以為了依法申請，我們就成立一個公司行

號。那將來假如政府核准，萬一核准了的話，我們將來就會增資，因為現在根本就還在跑行政流程中。

至於，他剛剛講的另外一個問題是，我們申請成立了以後就依法規開始去做相關的申請。稅捐處有打電話來問，他說你們這個公司已經開始營業了沒有，我們就跟他報告我們現在是跑行政流程，我們還沒有核准是不可能開始營業的；他說你既然沒有開始營業，你公司不用註銷是仍然存在，但是你要辦個停業，那我們按照稅捐處的要求說停業，那他說只要核准了你馬上就可以申請，因為他並沒有註銷所以仍然依法存在，至於假如有成功，我們當然會再增資來做這些事情，這一點我今天跟各位做個報告，謝謝陳主任的提醒。

二十五、克強路 10 巷先生

(一)很多建築方面的影響大家談了很多，我要談大家可能不知道的。我住在那邊從 1970 年到現在已經住了 45 年，今天如果參加的鄉親有比我久的，我想我可以跟他做聯絡，連今天主席你也不知道，天母這個地方是以前最好的地方，而且蘭雅為什麼變成蘭雅，就是蘭花的出產地，所以我 1970 到那邊的時候，我就住到現在，一直沒有改變，因為這個地區在過去 1970 年代那個叫做快樂興村，這個村是美國大使館的一些官員，或是類似我們議員，很多大使館美軍比較主管級的都住在蘭雅里這個地方，而且蘭雅國小是他們的停車場，所以那時候是最高級的住宅區，我那時候進去的時候，那個有守望相助，有一個山東退伍軍人他就在那邊，我幫忙他很多。

今天在這出席的有我們蘭雅里的前里長，我跟前里長很熟悉，很多議員我都熟悉，在這裡有一個重要的是說，今天申請蓋旅館，大家有沒有想到，這邊是否適合蓋旅館嗎？而且我覺得今天如果建商要蓋，你可以蓋一棟很漂亮很豪華的高級住宅，這個大家都贊成，因為蓋旅館我的意見有兩個地方要注意。

(二) 社區住宅的安寧，一定會破壞，為什麼破壞，出入的人複雜，人口的複雜，陌生人增加，交通出入車輛會增加，不定時的出入口一定會破壞社區的安寧，平時我們住宅區的巷道，誰經過我們都認識，如果你變成旅館，我們這巷道變成觀光走道，你看美國的好萊塢，我經常去，他的高級住宅區不會讓任何其他的人去走動，那我們變成這樣子的話，不是很亂嗎？

(三) 影響校園的安全，剛大家講得有提到，住宅區的學童，如何保證他們的安全，平平安安的去上學，平安的回家，誰要負責，本來沒有問題的地方，因為這個陌生人的增加，旅館的增加，好像一個不定時的炸彈放在那裡，大家知道嗎？憲法保障人民免於恐懼的一個自由，憲法保障人民安居的自由，你有考慮到嗎？我們的臺灣病了，社會病了，安居的環境難道沒有辦法維持嗎？

每個國家都有一個很漂亮安靜的地方，蘭雅里我們住的這邊是非常安靜，我跟你講，如果有警察局主管單位在這裡，你可以查一下，我們這裡有發生過甚麼不良的紀錄嗎？所以我想今天在這裡要注意，那個建商我歡迎你來這裡蓋豪華住宅，蘭雅國小的正對面就是一棟，他原來的住宅大概有 400 多坪，他的花園到蘭雅國小的樹林，旅館前面的既成道路，我家前面也有一個既有道路，我住在克強路 10 巷，那個既有道路也是我的土地，不管幾公尺長也是我的土地，但是那個既有道路不能我收回來阿！對不對，我如果可以收回來，那那邊的人都不能動，所以你今天說你既有道路有權利，因為這是既有，已經變成既有道路就一定要讓人家通過，所以你施工封起來以後，而且你有沒有想到，大家有沒有看到，你如果到現場去，你可以看到這個旅館的正面，他只有不到百分之三十面對克強路，他說我們面對克強路來計畫，但是他是面對五、六公尺 88 巷來做設計，這樣計程車怎麼過？遊覽車要怎麼過？所以這些問題我想請大家來慎重的考慮，我是歡迎你們來蓋一個更漂亮的住宅區。

二十六、周小姐

(一) 補充第二次發言，剛剛議員有在講這個部分，我想我們就按照實例在推，希望主席這邊把紀錄放進去。

在蘭興里其實他有幾個重要的案例裡，剛剛郭先生已經提到最近就是梁先生那個房子，普真建設，這麼大的一個建設公司，相信他已經是，已經算是蠻厲害的，大家也知道他是高單位的一個建設公司，可是他在我們蘭興里任內的時候，就已經有因為蓋房子的關係，我們在監督這麼嚴格情況下，195 巷的水溝也剝離非常嚴重，還有一個大家應該有印象的是遠雄建設，也是在大概在四年前蓋好的，他也造成就是他周遭的幼稚園，包括對面的鄰居，今天應該沒有來，他家種芒果的那一家，他家整個牆壁坍塌跟水溝都全部剝離了，已經都變形了，那這部分遠雄也花了一筆賠償的錢。

我想到還有一個，就是剛剛王先生提到的，他是我們非常好的鄰居，在這次這個案子上面，大家對他多少有些期許，希望他站在鄰居的心情上面去把關這個不管成不成型的案子，但是大家都是說都是故鄉，都是個活菩薩，我們讓他變成一個多贏的狀態。

(二) 我相信居民今天在反映這個部分，雖然是反對的聲音，但是最重要的我還是提到，王先生這邊你還記得在克強橋這邊的房子也是歌林建設公司蓋的，當時也因為他蓋這個新屋，造成旁邊的舊屋，就在克強橋旁邊這一棟大樓，他現在的居民到現在也可以提出來讓我們證明，你隨時去看他裡面的客廳是斜的，你只要丟一顆球，不要說是大籃球，他就往低處的地方跑，所以他表示說因為蓋了這個房子造成他因為鄰里貼得非常近的關係，所以鄰損的非常嚴重，當時因為比較久，老百姓比較善良，不知道要怎麼去處理這個問題，也是在痛苦中繼續過日子，那我想在同樣的蘭興里這個地方，還有包括了就是其他蓋房子都有這樣的案例，磺溪街 21 巷，在臺北數位藝術中心這邊，這個更嚴重，這個是當時歌林建設陳雪芬也是言之鑿鑿地說絕對沒有問題，表姊是在大陸的一個財務狀態下，結果三次

灌漿，都是深夜灌漿最不用賠償的方式，居民那一條現在都有案子，請政府去查，這個都是非常嚴重的。

所以我剛回應議員這個地方，主要提到鄰損還包括就是王先生您說的這個財力會讓居民比較擔心，尤其我剛一直在強調因為他在蓋的過程上，其實政府一定要注意到他跟我們的居民，左邊是肩膀，後面是屁股，在這樣的情況下，在蓋的情況下，一定要嚴格的去評估這個可行性，因為他是蓋旅館，不是郭先生說的豪宅，所以我覺得這個安全的東西，真的政府一定要責無旁貸，還有包括剛剛我們帆盛行提到的高單位，政府在這地方如果未來他是成型的話，那這個罰則一定要訂定清楚。

有個殷鑑就是我們數位藝術中心，在完成的時候也是一份無保證，現在文化局完全沒辦法監督這個委外，造成每天幾乎都是年輕人在那邊叫罵到晚上。

(三) 剛剛里長也給我一個資料，他也是說尤其是我在任內的時候，那個克強橋就從北投經過克強橋，早上時間光三十分鐘，現在應該還是維持三十分鐘，應該就有六、七百輛的車子經過，如果這個黑暗期加上來的話，我相信這是非常恐怖的一件事。

我也提供給我們社區居民共同聲音，希望政府一定要重視，現在進步的國家，工商都一定是分離，現在這是一個住宅環境，如果用這樣的一個方式的 HOTEL 進來的話，如何讓居民安寧環境？如何在一定的情況下可以掌控的很好？希望我們的政府可以注意到這一塊。

(四) 因為是安寧地區，四年前也曾經這邊有一間情趣商店，完全趕不掉，最後是以居民自救的一個方式，終於把他們趕走到克強路上面，那我想這東西都是政府常常都說會做到把關，而且學校就在旁邊，每天孩子好快樂的圍在情趣用品前面，這些東西都是在傷害我們的孩子，那我想政

府常常說保證，可是最後還是我們自己的力量把他趕走的，以上講一些瑣碎的東西都在回應剛剛居民的恐懼。

二十七、民眾（小姐）

有關這個交通安全，兒童安全，還有住宅安全大家都講很多，我只想請問，我們那裡是住三吧？是不是有什麼法條住三好像不能蓋一般旅館，可不可以請幫我們了解一下？

二十八、蘭興里里長

我在這邊再補充一下交通的問題，剛剛我們文化大學的教授有講到交通流量的問題，我6月3日在那邊7點20到7點50，因為我是學校的交通導護志工，學校23年，我就做了23年，我每天在交通流量的路口指揮交通，6月3日7點20至7點50交通東西向的流量，汽車跟機車就有642次車數，這個不是30分鐘，扣掉等行人，因為路口是全紅的時段的時候，扣掉行人的紅綠燈，那也就是21分鐘就有642車輛在那邊經過，不含磺溪街過去的车辆，就只有北投過來到士林，士林到北投光東西向就有642輛，這個不影響學校嗎？

而且，學校也有校外教學，他們遊覽車三不五時會進來，你能限制旅館說不能早上7、8點多出門嗎？不可能嘛。三不五時小黃也會進來，還有小型巴士也會進來，這樣的話一定會造成嚴重的交通衝擊，我希望這個應該要列入一個考量。

二十九、主席

（一）今天會議大家都很關心一件事情就是，在住宅區開設旅館對於我們既有的生活規律，或是學生進出安全性，今天大家共識是對這旅館設立具有相當衝突性。在這個衝突性底下民眾對於交通質疑，對於孩童的上下學安全質疑，不管是陌生人進入到社區，或是學校學童的安全性，以及每天進出可能增加生活上的不方便。

(二) 看起來如果不是蓋旅館 而是蓋成豪宅，大家應該都是可以接受的，所以目前看起來這個開發案，是不是還是麻煩規劃單位能夠審慎，開發商能夠審慎的再請評估。現在大家所面臨到的這些，對於居住品質上面，以及使用衝突，居民還是非常的在意。

(三) 不論未來開發什麼產品，對於施工工期上，可能是沒有辦法進行其他的迴避，工期減短不易，日後不管這塊地未來是不是帆盛行進行開發，如果有接續新建建築物的話，對於施工一定要非常的審慎。

三十、克強路 10 巷先生

我三十幾年前就買在這邊，我想給開發商跟地主良性建議一下。我三十幾年來在這附近，如果你可以仔細看一下，在這克強路這一帶，就是兩個，一個是住宅區，一個文教區，中山北路跟 SOGO 那邊是商業區，臺北市市民現在對於這種設計的文化，這種環境的保護是非常嚴謹的。

我很慎重的請你們再仔細看一下，如果你是在中山北路那邊或是 SOGO 那邊，都是商辦，那邊非常的適合你們做這個。你在一個學校旁邊，在一個住宅區冒出一個 11 層樓這麼高的旅館，我良心的建議你們，反彈的聲音非常大。

三十一、林管局開發專家

(一) 我從事這樣的工作大概超過五十年，在臺灣跟國外。今天我早點來主要是要看車輛，那車輛一看我就覺得這個所謂的市場定位，跟位置，是不對的，合不來。

所謂合不來，我們很簡單的用單價來看，平均房價最少要 4500 塊以上，那麼目前這個規劃，一開始是 40 幾個單位，這已經是最高的，投資額我看大概一億五千萬到兩億之間。整個投資額，剛才在施工的技術上，因為道路的關係，而有那些施工道路、工程車輛，未來還有一些材料進進出出。

(二) 那麼地下室挖四層，這裡也有很多技術的問題，對於這一方面法令技術政府會去管理，這個我們不便講什麼。

但是就旅館跟市場的話，我覺得這一次規劃的程序上，正好是顛倒，他是用物業管理一般建築業的觀念，就是外面跟法令配一配，然後進來空間符合了過了就 ok 了。那是在符合法令。

還有一個，很多簡報都是以法令為基準，法令的數據為基準，另外像剛開始簡報第一頁，營運單位，多家高檔國際的品牌，國際品牌你低於 180 個房間以下，他不會進來，因為他來管理還要抽成，還要管理費，你賺的錢能夠付給他嗎？他會幫你想嗎？通常會把營運跟市場的事情都要優先想好，而不是像我們蓋房子，房子蓋好了我再來銷售，不是這樣子的。

這就是我講的，這就是整個程序是顛倒的，那麼旅館的規劃是 in side out，就是從裡面跟市場的互惠配好，配好之後你才去規劃你的設施；而不像一般物業管理，適合法令容積建地高度，然後裡面在去填空。如果我的量超過就挖一個洞，就開一個天窗，很多建築業的人都知道，這是在跟法令互動，跟政府的規定互動，跟他們管理互動，但是如果你做旅館業賺的錢是自己的，所以你不要跟自己的錢開玩笑。這一方面我感覺他是 out side in 的觀念，所以才會產生這樣。

（三）這個點我是覺得要做高檔是有點困難，因為處處要靠接駁，那麼還有這個旅館沒有環境，在臺灣很多像比較高檔的旅館，不要說喜來登。

就臺北市來說我們以前處理過的一個案子，就是民權東路吉林路口的亞都麗緻，他持有 240 個房間，但是大概 30 幾年前我們跟他們總經理從義大利引進精品旅館，臺灣第一家，這個東西沒有一個最少的量大概 150 以上到 250 之間。

那麼你目前勉強大概只有 40 多一點，那我覺得要單價提升那麼高我就市場的觀點來看，真的是不太容易，那麼如果現在這種精品旅館是可以做的，量也要夠，也要最低的夠，有人力成本的考量。這個地點可以做豪宅，可以做不動產，賣掉賺到的數字比做旅館的營運還要好。

三十二、專家學者

剛聆聽各位的發言，我覺得我們這個社區尤其前後任里長都到場，表

示都非常重視整個開發案。但是就這個校園安全的問題，因為學校的總務主任也有來，我的老婆也是教育界的，我比誰更重視。

事實上，文化國小這個例子是偶發的，不能比照辦理。如果你注意的話，鄭捷的案子是一個，另外一個是螢橋國小潑硫酸的案子，所以從犯罪學的角度來看，你只能增加第一個增加犯罪的困難度，所以很多人家裡有監視器，有圍牆更高一點，第二點是增加巡邏的密度，包括增加保全、增加警察巡邏，第三就是增加刑罰的刑度，使犯罪的人會有恐懼感。

這個開發多少會有衝擊，尤其是把這個跟文化國小擺在一起我是覺得有一點牽強。從我研究犯罪學的一個觀點來看，因為犯罪他會有手段會有方式，會有一些情況。

那因為各位都是非常重視校園的安全，交通的部分就不是我的專長，所以我在這裡只能夠給各位一個觀念就是說，安全是我們重視的，大家都要重視，包括開發商也要重視，尤其是各位的意見，開發商應該都有聽到。

那我只是告訴各位說文化國小這個例子強加進來，是有一點講不過去。只能夠尤其是校園的保全，校園的巡邏，還有校園本身的圍牆等，當然你說人會不會跑進去，會，因為如果真的要犯罪一定會。

只是在這裡尤其是鄭捷的案子，他是一種精神障礙，另外就是螢橋國小非常久的，如果跟校園國小學童在裡面沒有安全，太保國小就是一個學童在裡面被電死，當然我們交通也是一個問題，最後我們祝福我們在這裡的里民，犧牲假日，也謝謝主席給各位一個發表的意見。

三十三、都市計畫技師也是銘傳大學講師

(一) 剛剛里民提到，住三能不能設置旅館，而且有條件式，大概是符合三個條件。第一，面臨超過 12 公尺以上的道路。第二，旅館是要整幢都是做旅館。第三，就是我們今天來的目的，辦理社區參與的會議。這些條件都符合之後，他是可以申請的，但是核不核准當然就要看其他條件了。

(二)就都市計畫的角度來看，我覺得今天參與一場非常好、高品質的社區參與的會議，如果民眾後續其實還有其他意見，我有個建議，我們在都市計畫上任何的開發，其實都一定有衝擊。

這個地方是住宅區，剛剛里民也有提到，他其實也可以其他的商品，就是住宅，或是其他在我們土地使用範圍規則裡面，容許的項目跟設計準則的一個空間設計。

後續不管是我們的申請人或是各位居民，其實應該思考一件事就是我在做住宅跟旅館，這兩件事情的差異，都有社區鄰里的影響，對於土地使用，兩種的使用差異，交通差異，甚至公共設施負擔的差異。

這樣子的話，包括後續在政府單位審查這個案子，就比較容易有一個基礎，這部分的問題在申請上面他是有辦法解決的那當然就可以討論；如果沒有辦法解決的那可能這個開發案就要重新來思考。所以如果後續各位在探討議題，可以從這兩種使用上的差別的各種條件上面來做個比較，來做一個比較良性的對話。

三十五、停車管理工程處書面意見：

(一)本案基地實設汽車停車格位 36 席(法定 15 席，獎停 20 席，自設 0 席，裝卸 1 席)，實設機車停車格位 22 席(法定 12 席，獎停 10 席、自設 0 席)。

(二)請釐清停獎車位作為滿足員工及旅客所衍生停車需求之適法性。

(三)請於各樓層停車空間圖說標註車道位置、車輛迴轉半徑、車格尺寸、車道寬度等資料，以利協助檢視。

(四)機車停車格位請設置於 B1 層並集中管理。

請檢討停車空間是否依最新之建築技術規則規定辦理。

(六)請於基地內考量增設自行車停車空間(自行車席位數宜達機車格位數之 20%)。

三十六、環保局書面意見：

(一) 空氣部分:

經查本案並未設置鍋爐或乾洗設備，依法目前尚無須提出空氣固定污染源設置許可申請，本案如經核准設立，於施工及營運階段均應符合各項空污及噪音相關法規。

(二) 噪音部分:

1. 噪音管制方面無須提出設備設置申請，惟有鑑於常見營業場所噪音源(例如：空調系統、冷卻水塔、冷凍(藏)櫃、發電機、馬達(含抽水泵)及抽(排)風機、自動捲門、機械式停車設備等)因未能事先規劃防音設備或措施，致使營運後屢遭民眾陳情，故營運階段的噪音影響應考量噪音源設置規劃、隔音及吸音設施。

2. 施工期間需符合營建工程噪音管制標準值，並確實做好噪音防制規劃及工作；另依本市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」，營建工程於本市第一至第三類噪音管制區晚上十時至翌日上午八時及例假日中午十二時至下午二時，不得使用動力機械操作從事施工致妨礙安寧之行為，詳細公告內容請上本局網站查閱，網址：<http://www.dep.taipei.gov.tw/>，首頁之公告資訊之電子公告欄項下。

(三) 水污染部分:

1. 依據本案旅館使用計畫書第17頁，該旅館規劃設置74間客房，已達「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)之事業種類、範圍及規模，應先檢具水措計畫及相關文件，送本局審查核准，並取得排放許可證(文件)後，使得排放廢(污)水；惟查本案規劃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。

2. 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，應於開工前檢具逆流廢水污染削減計畫送本局審查。

三十七、本案社區參與人提供書面意見一如附件

黃○沂、翁小姐、段○仁、黃○瑛等 7 人、呂○慧等 2 人、謝○強等 6 人、李○林、高○莞等 7 人、余○秋。

三十七、會議結論

(一) 這個產品的使用跟住宅區所延伸的各項衝突，是不是適合來做一個旅館的開發？請帆盛行再審慎的評估，尤其是旅館設立後，還有後續的經營的內容會影響的層面也是相當深遠。現在這個案子正進行開發評估，民眾所疑慮的這些事項，請你們審慎再予以納入評估。

(二) 對於施工技術，不管未來要開發做為任何的產品使用，若繼續執行的話，對於周邊的住戶希望開發商能體諒一下居民的心情與關心事項，以及法規規定予以妥適處理。

(三) 最後，今天的會議紀錄由觀光傳播局加以整理後函發里辦公室、公室閱覽與本局網站公告，如果民眾個別上有需要，請留下電子郵件等聯絡方式，以寄到各位信箱。

會議紀錄我們會公布在網路上面，紙本的內容會寄送到里長辦公室，如果有需要大家可以去翻閱，會議紀錄的連結位址也會附上。

今天整個會議紀錄會依照社區參與辦法第 16 條基於公共利益，土地合理利用，民眾權利的維護，由市府各主管機關為適當的決定。

三十八、散會時間：12 時 30 分

本案會議紀錄連結：臺北市政府觀光傳播局首頁>業務資訊>公文公開專區>一般會議紀錄（或其他公文）>標題：帆盛行於臺北市士林區蘭雅段一小段 315 地號設立一般旅館業社區參與公聽會會議記錄 1 份

<http://www.tpedoit.gov.taipei/lp.asp?ctNode=79684&CtUnit=44859&BaseDSD=7&mp=112001>

『台北市士林區蘭雅段一小段 315 地號申請一般旅館案』書面意見

本人為申請案 50 公尺內住戶(本人地址位於克強路 28 號, 距離該基地直線距離約 30 公尺), 對於此一申請案之相關意見陳述如下, 敬請台北市政府觀光傳播局審慎參考。

1. 本開發案之申請單位, 為降低居民對於負面衝擊的疑慮, 於申請資料一再強調開發的旅館為「精品高檔旅店」。但是一旦旅館申請通過、開發完成之後, 如果因為各種主客觀因素而無法吸引到足夠的『高端經理人』入住, 並沒有任何的法規可以限制旅館不得降價吸引其他旅客入住。因此開發書當中開發單位主觀期望的旅館高階定位, 並沒有任何實質的約束力, 也無法化解周遭居民的疑慮。
2. 開發單位的簡報資料表示「本基地土地及房屋成本極高, 低價旅館或低價遊覽車團客, 投資回報率根本無法支持如此高土地房屋的成本, 任何智慧投資人都不會在此地經營低價旅館或低價遊覽車團客」。然而根據簡單的經濟學理論, 在旅館興建完成之後, 先前投入的土地、建物成本都屬於「沈沒成本」。因此如果屆時高單價的定位無法吸引足夠的客人, 經營者合理的作法便是忽視先前投入的沈沒成本, 而降價吸引客人入住。目前開發單位並沒有針對經營階段的財務計畫提出任何的報告, 因此無法判斷所謂的「高檔旅店」定位是否實際可行。本人上網搜尋了士林、石牌地區位於捷運站周邊的旅館價位, 大約每晚都在 2000-2500 元之間。目前的申請計畫書, 無法讓人瞭解將來經營者如何透過產品差異化, 而爭取到「高端經理人」入住, 可以讓旅館的房價高於目前的市場行情。
3. 開發單位的目標客群為士林北投科技園區的高端經理人。由開發基地到士林北投科技園區的車行距離約有兩公里。但是在士林北投科技園區的範圍內已經規劃了可供申請設立旅館的第 3 之 2 種住宅區(6.48 公頃)、第三種住宅區(6.52 公頃)、住商混合區(3.76 公頃), 合計超過 16 公頃的面積。如果此一科技園區開發完成後, 對於精品高檔旅館確實有需求, 應該也會有業者就近在科技園區的範圍內興建旅館。此一開發基地位置相較於園區內可能設立的旅館, 並沒有位置優勢。
4. 本基地周圍緊鄰既有的民宅, 中低樓層的房間窗外並沒有任何的景觀可言。對於要爭取高階經理人入住將十分困難, 相對而言, 如果將來在士林北投科技園區的重劃區內出現的新旅館, 可以有完整的大基地進行規劃, 與周圍其它建築的棟距也較遠。因此, 此一申請案除了距離園區較遠之外, 旅館本身周遭的景觀也居於劣勢。因此讓人擔心將來可能轉型成為低價旅館。

5. 本基地面臨 15 米寬的克強路，在法令上符合設立旅館的路寬限制。然而實際上有一條約 4 米寬的既成巷道通過基地的北端。依照開發單位目前的規劃，小客車、計程車的出入動線都是透過此一 4 米寬的既成巷道，因此在衡量交通衝擊時，應當審慎考量對於此一既成巷道的影響，而不是單純考慮 15 米寬的克強路。除了考慮進出本基地的車輛動線之外，此一開發案的人員出入口位於 4 米既成巷道與克強路斜交的交叉路口，因此將來由中山北路沿著克強路前來旅館的接送車輛極有可能在大門口迴轉以便於停靠在旅館正門口。但是此一巷口距離克強路礮溪街口僅 15 公尺，迴轉車輛的出現極有可能造成交通衝擊。

量○折

反對在台北市士林區克強路興建旅館連署住戶

- 反對理由：
- 一、安靜的住宅區不需多餘的旅館建築。
 - 二、在台北市可作為觀光旅館住宿用時已夠多，不需再為圖利少數商人而犧牲一百安全、安靜、有異國特色的台北市一處居民樂意維持的社區。
 - 三、造成的交通阻塞影響居民住家品質、學童安全。

權狀所有權人	地址	電話
孫 S'		

附房屋稅稅單影本以證明身分，或房屋所有權狀影本

寄：11008 臺北市市府路1號4樓中央區

台北市政府觀光傳播局 觀光產業科

請問觀傳局台北市的旅館業能無限擴張下去嗎？

克強路○號○段○仁發言

台北市的旅館業的經營可能無限擴展下去嗎？好的地點幾乎都在西門町，台北市的蛋黃區。天母地區的商務旅館都在慘淡經營的狀態，請業主及主管機關在評估此案時多多了解產業趨勢。

根據 自由時報(2013年9月2日)報導，第一銀行 (徵信處 2014年2月14日) 主要產業動向周報，以及摘自富比士地產王月刊 014期 (2014年3月)報導，都指出台北市的旅館業由於一窩風投資的現象，有投資過剩之虞。

台灣只剩觀光業？ 各路人馬砸錢搶進

記者王憶紅／專題報導

馬政府敞開中國觀光客來台大門後，中國觀光客逐年暴增，到去年已衝破 300 萬人次、占來台旅客近半，這幾年國內飯店業也大舉投資，過去 5 年已有超過千億元資金投入各類大小飯店興建、營運，未來 4 年還有近千億元投資觀光飯店、新增上萬間客房，業界已憂心，到 2017 年台灣飯店業不僅將微利化、甚至嚴重供過於求。

雙北觀光飯店將大爆炸

根據觀光局統計，截至今年 6 月，全台觀光飯店總計有 71 家，房間數達 2.04 萬間，預計到 2017 年底，將有 47 家觀光飯店興建完成，總計投資金額達 953.11 億元，釋出房間數達 1.15 萬間。換言之，也就是未來 4 年內，全台觀光飯店房間數將較目前成長 56%。

根據這項統計，未來 4 年，國內幾乎每個月都有 1 家觀光飯店登場，其中又以台北市、新北市增加家數最多，也讓原本就是觀光飯店業一級戰區的台北市、新北市競爭激烈態勢再度升高。

台北市、新北市將新建或籌備中觀光飯店最多，總計有 12 家，佔比高達 23%。預計在今年底前開幕的文華東方酒店及寒舍艾美在信義區的第 2 家飯店「寒舍艾麗」HUMBLE HOUSE，最受矚目。

市場早就供過於求

雖然來台旅客年年成長，但新進業者前仆後繼砸大錢投資，市場的需求真的有那麼大嗎？

以到今年 6 月全台觀光飯店房間數達 2.04 萬間計算，全年釋出房間數約 744.6 萬間次，以觀光局預估今年來台旅客可望突破 800 萬人次，且全部住宿到觀光飯店、非一般旅館（一般旅館屬地方政府管理，如汽車旅館等，到去年底房間數已突破 11 萬間），以每 2 人住宿一間計算，全台飯店恐早就供過於求。

2017 年飯店業進入紅海年

晶華飯店董事長潘思亮就多次憂心指出，台灣觀光飯店一直處在供過於求狀況，到 2017 年時恐將更嚴重，市場將進入品牌競爭年代。

他說，台灣觀光業景氣這幾年來一直不錯，也造成飯店、旅館投資，在市場供給持續成長下，恐怕在中價位旅館就會因進入微利時代而有一波重整，最貴與最便宜的 2 種飯店比較不受影響。

第一銀行 :主要產業動向周報 (徵信處2014年2月14日)

產業(事件)別 產業動向或事件說明 綜合評析

https://www.firstbank.com.tw/ebank/tw/downloads/download_20140217_622589/10302-W2.pdf

旅館業：隨來台旅客持續大幅成長，帶動我國旅館投資熱潮。長期而言，若觀光及商務活動成長動能不足，旅館產業恐有供給過剩之虞。

- 1、交通部觀光局公布，2013年我國觀光旅館與一般旅館分別新增5家及143家至111家及2,810家，兩者合計達2,921家，創歷年來新高紀錄，觀光局預估2014年觀光與一般旅館合計將增加114家，全台旅館總數將突破3,000家大關。
- 2、近年來台觀光人數不斷創歷史新高，去年已突破800萬人次，今年觀光局設定900萬人次的目標。政府全力營造友善的觀光環境，並輔以政策的支持，帶動相關產業發展，其中近2年旅館業新增家數皆破百家，年投資額逾新臺幣500億元，建商、開發商，海運、書店等業者皆相繼投入旅館市場。觀察觀光旅館營運績效，去年平均房價較2012年成長約5.1%至3,621元/間，住房率則由70.01%下滑至69.28%。
- 3、業者表示，隨新旅館加入市場、老旅館整修翻新，加以全球經濟景氣逐步復甦，阿聯酋航空、聯合航空開闢台灣航線，均有助於帶動來台旅客人數增加，推動旅館業產值提升；然長期而言，旅館業投資潮持續熱絡不退，預估2018年旅館業供給量將較目前增加40%，即便屆時來台達成千萬旅客的目標，然若未能有創新與特色文化等的觀光休閒節目或商務會展等活動支撐，恐使旅館業有供給過剩之虞。

摘自富比士地產王月刊 014 期(2014 年 3 月)

搶賺觀光財 飯店業掀土洋資金戰

文/武新捷

近幾年來台觀光旅遊人口成長迅速，甚至成為國際觀光客認可的 3 天 2 夜旅遊最佳地區，除了陸客之外，也是不少鄰近地區港澳、日本等地觀光客自由行的首選之地。台灣飯店的住房需求激增，不少國際資金看準觀光商機，紛紛砸下重金投資，自由行旅客最熱門的投宿地點西門町商圈，儼然已成台北飯店業的一級戰區。

在兩岸管理超過 10 家飯店的華悅國際董事總經理姚特指出，一大早，西門町中華路上總是排滿計程車，不是載送上班族，而是鎖定吃完早餐準備出門的觀光客，甚至有業者推出一日遊的包車行程，每到下午便可看到三五成群，拉著行李箱的自由行旅客準備到飯店入住。

西門町商圈 成資金卡位一級戰區

此波觀光商機不僅國內投資業者感到興趣，連同陸資、國際資金都非常看好。去年以來，西門町有不少舊大樓都開始陸續改裝成商旅，壽險業者則砸下重金，購買商圈內的整棟商場與大筆土地，大搶觀光財之餘，也將台北市西區的商用不動產市場炒得火熱。

國際資金嗅到觀光效益的龐大商機，一開始鴨子滑水默默布局，去年開始則大張旗鼓，積極卡位。去年八月底，新加坡私募基金首峰資金管理(Alpha Investment Partners)，透過台灣分公司欣富亞洲公司砸下 24.75 億元買進西門町中華路一段帶有建照的 215.68 坪土地，換算單坪約 1147.53 萬元，改寫全國素地新高單價。

世邦魏理仕(CBRE)表示，首峰資金管理以創新高的單價獵地，主要是看好旅遊住房的旺盛需求，預期的投資收益可觀。該公司買進的土地將興建旅館，打造 250 間房並找來國外團隊經營，預計每晚房價 4500~5500 元、2016 年可完工營運，粗估營運後年營收約有 4.5~5 億元，年租金收益率可達 5~6%。



北部市場漸飽和 投資者轉向中南部

陸客是帶起此波商旅風潮的主因，也讓台北市的老舊商用大樓、傳統旅館，甚至沒落的百貨公司掀起改建潮，舊大樓重新改裝後轉型變成新的商務旅館，也為附近商圈帶來更多的人潮及錢潮。不過，也因為投資飯店旅館的一窩蜂熱潮，台北市商旅市場近來也慢慢浮現供給過剩的隱憂。

大型財團大手筆高價搶地蓋整棟商旅，卻有不少小型業者或投資者推出「一層樓旅店」，導致飯店供給暴增，去年跨年期間更首度出現數十家旅館未滿房的情況，部分飯店業者則將此視為警訊，認為如果今年跨年期間住房率未滿的情況持續擴大，代表台北市飯店已開始供過於求。

但是，這樣的情形目前僅在台北市陸續出現，中、南部的飯店則仍一房難求，近期國際資金逐步轉向中、南部，更有飯店專業經理人受到業者委託，南下布局。

反對在台北市士林區克強路興建旅館連署住戶

權狀所有權人	地址	電話
黃○瑛	台北市士林區克強路○號	
楊○林	〵	
羅○瑩		
葉○卿		
 籍 		
王○羲		
謝○強		

附房屋稅稅單以證明身分，或房屋所有權狀影本

反對在台北市士林區克強路興建旅館連署住戶

權狀所有權人	地址	電話
呂○培 ○忠	台北市士林區磁溪街○巷 ○號	
甘○文 ○敏	台北市士林區磁溪街 ○巷○號	

附房屋稅稅單以證明身分，或房屋所有權狀影本

反對在台北市士林區克強路興建旅館連署住戶

權狀所有權人	地址	電話
謝○子○	台北市士林區克強路○號	
詹○河		
葉○卿		
馮○婷		
陳○		
王○		

附房屋稅稅單以證明身分，或房屋所有權狀影本

反對在台北市士林區克強路興建旅館連署住戶

反對理由：^①造成交通擁擠，影響上下班
^②可能對學校安全有衝擊，造成
學童安全

權狀所有權人	地址	電話
李○林	台北市士林區克強路	

附房屋稅單影本以證明身分，或房屋所有權狀影本

寄：11008 臺北市市府路1號4樓中央區

臺北市政府觀光傳播局 觀光產業科 傅元萱小姐

反對在台北市士林區克強路興建旅館連署住戶

權狀所有權人	地址	電話
高○堯	台北市士林區磺溪街	
何○辰	台北市士林區磺溪街	
陳○欣	" 磺溪街	
王○翠	台北市士林區磺溪街	
李○輝	台北市士林區磺溪街	
李○明	台北市士林區磺溪街	
林○芳	台北市士林區磺溪街	

附房屋稅稅單以證明身分，或房屋所有權狀影本

反對在台北市士林區克強路興建旅館連署住戶

權狀所有權人	地址	電話
余秋	台北市中山北路六段	

附房屋稅稅單以證明身分，或房屋所有權狀影本

克強路每天上班(上學)時間交通擁擠的情形

克強路每天上下班時間，承接北投地區往中山北路的車流，交通本就非常繁忙，又有蘭雅國小學童上下學，家長接送，所以克強路無法承接旅館經營所增加的車潮，若業者經營團客生意，大型遊覽車上下車，一定會讓克強路的交通打結，並危及學童上下學交通的安全。

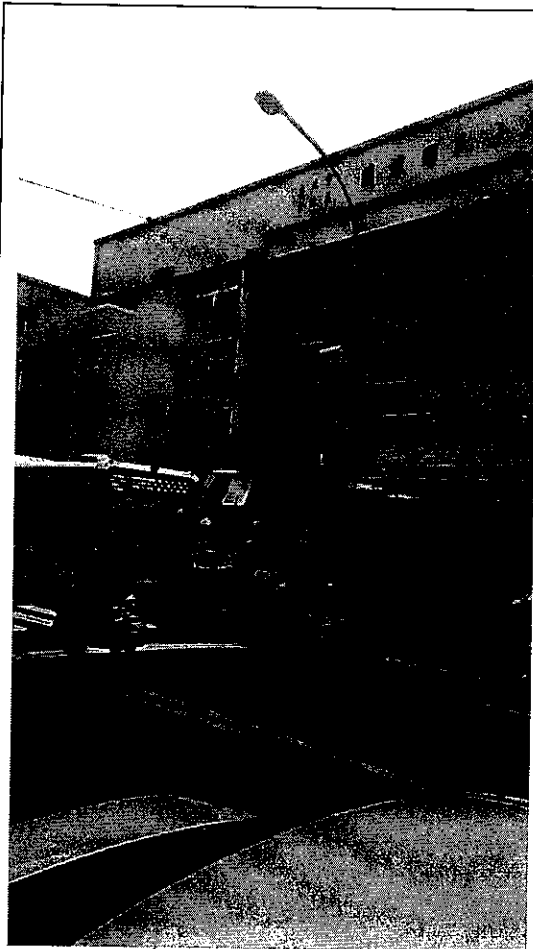
克強橋的車流來自北投區往中山北路方向 (下圖左邊)
克強路向中山北路方向的交通擁擠的情形(下圖右邊)



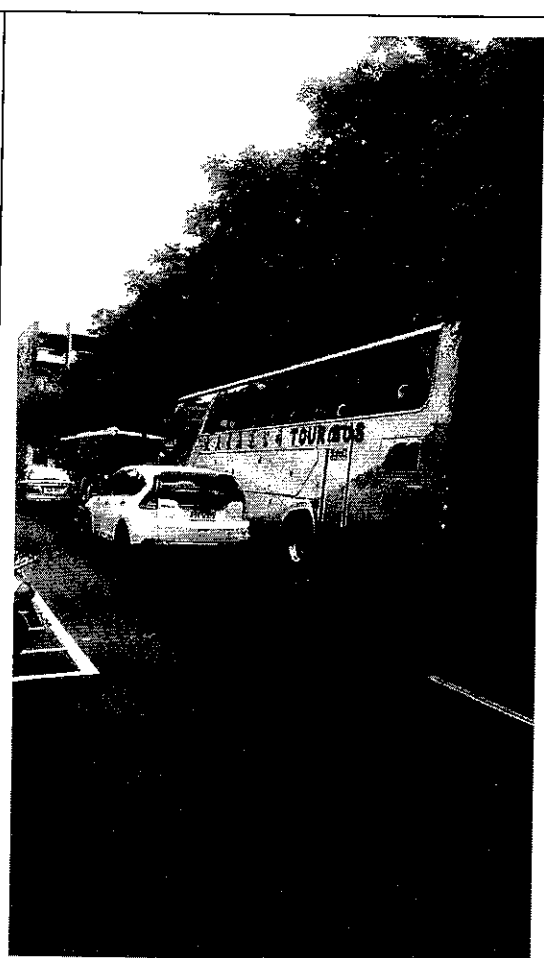
每天早上在克強橋與磧溪街路口都有交通導護護送學童上學，申請人旅館開設引進大型遊覽車對於周遭交通影響重大。



5月21日早上 7:30~8:00 蘭雅國小舉行校外教學遊覽車造成交通擁擠的情形，
拍攝地點在磺溪街蘭雅國小前。



遊覽車必須停入校內以減少對交通的
衝擊



遊覽車已經占據一線車道的 3/4



單向車道被遊覽車占據造成交通的影響