

臺北市士林區光華段四小段 808 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 8 月 1 日(星期六)上午 10 時 00 分

貳、地點：劍潭青年活動中心 328 教室

參、主席：臺北市政府觀光傳播局 沈專門委員永華

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。本人代表臺北市政府觀光傳播局擔任會議的主持人。在我的右手邊為本府各局處相關單位及觀光傳播局科長,左手邊則為專家學者朱純孝老師共同與會。對於各位在會議中的各項意見,都請不要客氣提出,可以由主管機關及專家學者提供意見,共同討論,相關會議記錄也會公開,涉及法令規範也可由主管機關進行解釋,如有綜合事項也可以請專家學者給些中立的建議。

今天召開此會議,主要是依據臺北市土地使用分區管制規則之規定,本計畫基地為住宅區,附條件允許使用設置旅館,應辦理社區參與,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。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,並且列入記錄。

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、圓山窗外社區蔣主委提問：

我接受住戶委託,針對本案,提出幾項問題：

1. 在施工期間,如何避免造成社區結構的損害,是否有具體方案?
2. 在施工期間,造成我們社區外部整潔以及建物外牆粉塵污損部分,是否有具體補償措施?
3. 有關 12M 以下道路審核通過一事,基河路約 10M 寬,下班及晚間時段黃線臨停嚴重,此外,該路段另一邊為停車格,同時行人橫跨狀況嚴重,請問相關單位是否有相關改善因應方案?
4. 808 地號對側為捷運停車場出入口,週末及假日晚間車輛進出該停車

場排隊狀況嚴重，幾乎只剩 6M 路寬可供行車，故該時段是否造成中大型車輛難以會車，交通阻塞，請問相關單位是否有相關改善因應方案？

(一)申請人說明：

1. 有關各位所關心的施工問題，由於先前的計畫案正在進行發包作業，我們希望加快進度，讓兩案能在相近時間內進行地下室開挖工程，減少一半的機會，造成第二次地下室開挖工程的損鄰機率。
2. 由於本計畫基地及其附近，均為捷運禁限建範圍，因此依據捷運沿線 50M 範圍內禁限建規定，在開工前都必須送監測評估報告至捷運工程局審核通過後才能開工。而在取得執照前，必須先由大地工程技師評估相關沈陷值，會辦捷運工程局審核通過後，才能領得執照。捷運工程局審核項目繁多，必須另委託專業技師進行。以先前的個案來說，大約 20% 的工程經費，用於地下室結構工程，顯示捷運工程沿線個案，在控制沈陷的要求較一般標準高。且原基河路段重劃區地質軟弱，基礎設計皆有地質改良，以基樁方式深入地下約 30M，以確保基礎穩固。
3. 有關外牆清洗部分，這部分我們會與營造單位溝通，請營造廠協助處理。
4. 至於基地外部環境交通因素，實非本案所能改善，增加道路可使用寬度，可能必須取消路邊停車格，此一部份必須日後由里長會同申請辦理。
5. 在 12M 以下道路審核部分，中央法令規定 8M 以上道路即可申請設置旅館，臺北市在住宅區要求需 12M 以上道路方可設置，12M 以下道路需由交通主管機關專案核准，本案在今年一月份已申請交通主管機關完成現場會勘作業，消防隊也派出水箱車現場測試車輛進出，完成會勘後，由主管機關觀傳局同意准予設置。(北市觀產第 10430178000 號函)

二、住戶提問：

關於排班計程車是否造成道路阻塞，交通單位是否有對策？此外對於開挖是否有設置監測點？是否造成鄰損？

(一)主席說明：

曾經在開發單位其他現有分館觀察到計程車排班現象，請開發單位說明相關對策？旅館經營者是否有控管機制？當然如果住戶覺得停放過久，亦可撥打 1999 檢舉。

(二)申請人說明：

1. 螢幕所示投影片為緊鄰圓山窗外社區個案之地下室開挖支撐詳圖，左下角顯示所有安全監測系統，包含傾斜儀、鋼筋計、應變計、電子土壓計、水位觀測井、水準儀、觀測點等等，這些監測系統在執照取得前都已經會辦捷運工程局審核通過，數量及位置都經結構技師專業判斷，已高於一般標準設置。

2. 旅館有配合的計程車服務，目前由臺灣大車隊配合，在旅客需要用車時使用叫車機，配合旅客時間，可避免久候。至於有計程車臨時候客，確實非旅館配合車輛，如果滯留過久，也會通報管區協助處理，避免造成進出旅客的阻礙以及避免造成道路阻塞。

三、圓山窗外社區住戶提問：

有關污水排放的部分，是否有規劃？

(一)申請人說明：

本案設置 52 間客房，經查詢本區屬污水下水道接管地區，地面層以上污水都經由自設污水陰井後，直接排放，地下室污水，經由筏基內暫存槽後，以馬達抽取後排放。排放位置與水量皆必須由下工處審核後方可施做。

四、社區住戶提問：

1. 附條件使用的 12M 以下道路會勘主管機關，是否能再說明？
2. 基河路上下班時間非常擁擠，在承德路及劍潭路交通服務等級為 E 級，已經是非常差了。本案如果不開發也是一個選項，本案開發完成後是否有改善方式？

(一)申請人說明：

旅館主管機關為觀傳局，會勘由觀傳局主辦，會發函通知相關單位，包含交通局、停管處、交工處、建照科、都發局、消防局……等單位，會勘重點在於公共安全。

(二)觀傳局科長說明：

本案先前辦理會勘，由交通局、停管處、交工處、消防局……等單位會同，在會勘過程中若有都市中系統性無法解決之問題，當然無法由開發商來負責解決，開發單位必須負責解決因為開發，所帶來的衍生需求，包含停車需求不能佔用道路，車輛必須進入基地迴轉等要求。若有需要會勘紀錄，會後可以提供。以本案來說，基地內停車需求，每 100 平方公尺要設置一輛停車空間，比起集合住宅每 120 平方公尺設置一輛，停車空間會多出較多，交通影響說明主要在評估這些差異所產生的影響。當然，對於計程車是不允許路邊排班停等，都審也會針對這部分要求，基地內的退縮都需符合規定。如果各位鄰居對於核定文之文本有需要，再提供給大家，以上報告。

(三)申請人交通技師說明：

旅館主管機關為觀傳局，會勘由觀傳局主辦，會發函通知相關單位，包含交通局、停管處、交工處、建照科、都發局、消防局……等單位，其中交通評估資料，都有經由交通局審核，本案申請 52 間房間，尖峰時間 PCU 不到 20 輛進出，加上客群特定以及鄰近捷運站，比起一般住宅開發，本案車輛進出數量是比較低的，相關分析細節如果有興趣瞭解，歡

迎會後再詳細說明報告。

五、社區住戶提問

1. 住宅區是否允許旅館進駐？目前政府單位是否已經同意旅館進駐住宅區？
2. 旅館設置後，是否會影響房價？
3. 未來旅館所衍生之垃圾會儲放在哪裡？
4. 旅館所使用之冷氣是用什麼型式？

(一)觀傳局科長說明：

每一塊基地都有法律賦予開發的權利與義務，本案之開發主要是依據《臺北市土地使用分區管制規則》之規定：「住宅區附條件允許使用設置旅館，應辦理社區參與」。依據《臺北市社區參與實施辦法》第 16 條之規定，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。以往曾有案例，基地條件極不合適，民眾所提之各項問題，均無法獲得解決，因此該申請被予以駁回。有些案例在經過充分的溝通討論後，也獲得支持，問題得以被內化解決，開發商也取得開發許可。民眾於公聽會中意見的陳述與表達，會是政府機關決策之重要考量因素。因此，今天各位民眾來參與公聽會，都可以盡情陳述表達意見，讓政府機關在決策時除了專業上判斷外，充分納入民眾參與意見，並在後續審查程序中檢視。本案依據社區參與實施辦法之規定有三項要求。第一為納入路寬不足 12 公尺，經交通主管機關專案核准者，本案已走完第一階段之相關程序；第二為整幢使用，目前開發規劃內容已符合；第三就是辦理社區參與（即今日之公聽會）。各位的意見都具有相當大的影響，在完成社區參與後，後續尚有都市設計審議，會有更專業、更嚴謹的審查。對於各位今日之意見，我們也會提供都市設計審議委員會審議，都市設計審議委員會從景觀、生態、都市設計、都市計畫、交通等各領域進行更詳盡的檢視，經過各項專業評估與審議過程後，開發單位才能取得建築許可。

(二)申請人說明：

1. 關於垃圾儲放空間，在地下室會設置垃圾儲存空間並自設裝卸車位，未來會有配合的清潔公司至地下一樓垃圾儲存空間清運搬離，不會影響到附近居民。
2. 有關日後營運空調問題，未來不會設置中央空調的冷卻水塔，而是裝設一對多分離式冷氣及室外機，冷氣室外機的部分也已經妥善規劃其設置位置，不會造成視覺景觀的衝擊。
3. 旅館設置是否會影響房價，是比較主觀上的認定。以本案旅館經營者其他分館為例，其建築風格大致都能與周遭都市景觀融合，應不致造成周邊房價之影響，房價的影響主要可能還是大環境因素影響較大。

六、里長提問

未來旅館在經營時，一定要要做好敦親睦鄰工作，例如是否給予里民住房回饋？

(一)申請人說明

1. 本案在進行過程中，叨擾里長多次，也獲得相當多寶貴意見，未來在
施工營造階段，一定會特別注意工地各項狀況，並做好敦親睦鄰的工作。
2. 未來在經營時，也會特別注意敦親睦鄰。以我們旗下幾個分館經驗，
例如周邊里民辦理各項里民活動，如母親節或中秋節或動，我們都會
予以贊助支持；在住宿上的優惠，對於周邊的里民，也會視同 A 級簽
約商給予住宿優惠，未來對於周邊居民，我們一定會高規格對待。

(二)主席說明：

提醒開發單位，未來在施工階段一定要事先與里長充分溝通，包括
各項噪音管控、施工車輛進出等。

七、圓山誠品住戶提問

1. 上次在協調會議時曾經提過，既然未來相鄰的兩塊基地均要作旅館，
也都由天閣擔任旅館經營者。未來在施工時，兩塊基地是否能一起開
挖，使住戶之干擾能降至最低，不曉得目前協調狀況如何？
2. 請問開挖時程約需多久？

(一)申請人說明

1. 由於旅館設立的行政程序相當長，以本案而言，目前正進行至旅館設
立許可之社區參與階段，倘若案子順利的話，希望能在 10 月份拿到旅
館設立核准函；其後進行都市設計審議，由於柯市長上任後，大幅縮
短與改善都市設計審議流程，預定在 12 月中旬完成都市設計審議；賡
續進行建築執照實質審查，約需耗時 1.5 個月；順利的話，預定在明
年過年時間點左右取得建築執照。之前第一個案子，目前正在進行營
造廠評選，在完成營造廠評選後，有可能會以直接委任方式由其擔任
本基地的營造廠，如此，即不用分開評選。因此，若本案進行順利的
話，這兩個案子的開挖時程可能會有 80% 以上的時間是重疊的，將對
住戶的干擾降至最低。我們也會朝這個方向努力。
2. 從開挖到完工取得使用執照，約需 1.5 年左右。開挖的部分約需 6 個
月左右，如前所述，這是因為本案之開挖有許多地質改良工程要進行，
所以約需 6 個月左右。

(二)主席說明：

市府設有 1999 專線，未來如有任何鄰損事件或不當事件，民眾都可
撥打電話檢舉。

八、社區住戶提問

天閣是否能保證不變相營業，不做「休息」的業務？因為一旦有此業務，就會造成周邊房價下跌。

(一)申請人說明：

在經營型態來說，未來會均以住宿為主；客層上，以天閣六家分館為例，幾乎都是商務、觀光旅客。天閣在經營層面上，只會有 daily 住客，不會有時段出租的營業行為。

(二)主席說明：

派出所都會安排臨檢，如有發現違法狀況，影響附近治安，民眾都可以報案檢舉。

十、住戶提問

有關污水部分的處理，是否會設置污水處理設施，請建築師再予以補充說明。

(一)申請人說明：

本案基地位於臺北市污水下水道接管地區，會在基地的筏基層設置暫存槽，地下室部分的污水會經由暫存槽後，再以馬達抽取後接管污水下水道；地面層的部分，會以重力方式經由自設污水陰井後，接管至污水下水道。

(提問人會後與建築師就該部分進行討論，確認該提問人所提問題與本開發案件之污水系統排放問題無關，屬其他案件諮詢性質。)

(二)觀傳局科長說明：

依照下水道法之規定，下水道排水區域，新建之建築物，一定要接管，地面層（一樓以上）通常以重力方式接管至污水下水道，地下室的部分則會以馬達抽上來接至污水下水道。在接管地區，若有新建建築物未能接管，則無法取得建築執照，藉由這樣的方式，強制區域內的新建建物，都能納入污水下水道系統。此外，在接管區域，對於既有建築物，則會分期分區之方式，從近到遠，從新到舊，限期逐步納入污水下水道系統。

捌、會議結論：

感謝大家今天撥冗參加會議，所有的意見會列入會議紀錄，在下一階段的都市設計審議上，各位的意見會列入都市設計委員會中作為參考，並充分討論。再次感謝各位今天上午所提出的各項議題及關心。

玖、散會：上午 11 時 45 分