

## 辰泓國際投資股份有限公司申請辦理設置一般旅館業

### 社區參與公聽會會議紀錄

- 壹、 時間：中華民國 105 年 9 月 3 日（星期六）上午 10 時
- 貳、 地點：國立臺灣大學博雅教學館 202 教室（臺北市大安區羅斯福路四段 1 號）
- 參、 主持人：臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧                      記錄：辰泓國際投資(股)公司
- 肆、 出席單位及人員（詳簽到表）
- 伍、 主持人說明案由

大家好，我是觀光傳播局科長陳雅慧，今天因為本局局長有公務在身，特別指定我來主持這場辰泓國際投資股份有限公司設立一般旅館參與公聽會，本案申請基地位於中正區福和段二小段 267-16、267-30、291、291-1 四筆地號，土地使用分區為第三種住宅區，依據「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」，其設置旅館有三個條件限制：第一是路寬設置地點應臨接寬度 12 公尺以上之道路，本案基地面臨 15 公尺都市計畫道路（汀州路三段）。第二是整幢使用，也就是申請案整棟需要都是旅館使用而沒有其他用途。第三是辦理社區參與，這就是我們今天齊聚一堂的原因。社區參與人部分則是有規定的範圍，如果整個建案樓地板面積在 1000m<sup>2</sup> 以上，必須邀請基地周界 50 公尺範圍內之設籍居民及基地周界 50 公尺範圍內之土地、建築物所有權人來參加，本案總樓地板面積為 1715.65 m<sup>2</sup>，所以邀請各位來參加。另外，本案權責單位除了觀光傳播局以外，還有交通局、停車管理工程處、中正區公所、消防局、都市發展局、環保局、警察局、建管處、商業處及交通管制工程處，如果大家有相關法規問題，待會可以請教前座的市府同仁。接下來由申請人說明使用計畫內容時，也麻煩大家聽仔細，等申請人簡報完，現場會開放問答，並以三位一輪方式進行。

- 陸、 久太聯合建築師事務所

案件簡報說明（略）。

- 柒、 申請人說明

各位鄰居大家好，因為辰泓國際投資股份有限公司當初在標這個土地時，已經以現金支付國有財產局 2 億 6 千 6 百多萬的權利金，本案建物為地下 2 樓到地上 8 樓，預估建築成本為 2 億 2 千多萬元，所以我們大概在前期的營造成本、期初成本上已經花費了 4 億 9 千多萬的心意，折合 70 年下來，一年均分 700 萬元成本，加上每年繳付土地租金 300 萬元、房屋稅 100 萬元，還不包括以後每年會上調的稅則法規，所以我們的每一年的成本已經達到 1 仟 1 佰多萬，這麼高成本的投資，且現在房地產的景氣又這麼的蕭條，除了經營商旅之外，應該就沒有其他的營業項目或是其他的投資項目可以做比較。公司最主要是以洽商及背包客為主要住宿訴求，並非一般旅遊團體或是鐘點房，所以一般大眾對於旅社的刻板印象，比如說治安或是出入複雜的問題，我們已經幫你們排除了，而且

我們是合法經營的，必須由相關主管機關監督，我們會要求在這邊住的民眾要留下基本資料，所以對於人員的出入我們已經做了最基本的控管，再來我們希望藉由公館商圈的人文特質及各位當地的文教氣質來增添公司文創、輕質、精品旅館的利基，也期待我們開發案的相關附屬空間可以提供給鄰里開會、聯繫感情多一個品味及便捷的選擇，甚至是提供台大學子親屬或是三總探視家屬一個舒適的停留空間，期盼能和大家共生共榮，謝謝。

捌、住戶提問：

**主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）**

接下來開始我們的詢答時，我們採三位一輪，不曉得有沒有哪一位街坊鄰居請舉手發言好嗎？

**里民提問**

聽了3位報告感到疑惑，觀傳局報告權責機關那麼多，可是都市發展局有出席嗎？我們的問題，觀傳局能替其他單位回答嗎？還是要等到很久後才能回答，這是第一個問題。第二，對於建築物內部設計與我們無關，我們只關心汀州路那麼小，施工中車輛出入頻繁，大卡車一定會從60巷進出，即使沒大卡車以後也會有12人巴士、7人巴士進出本巷，以後所造成的噪音與汙染誰來管理，相關單位會在場嗎？沒有。第三，國有土地是如何變成辰泓的土地，我們有點質疑。現在有許多問題所以要趕快把黨產處理，這是不是黨產的一部分，你們也不會告訴我們，但是你們有利益我們也需要利益，我們的利益是很小的要求，就是沒有汙染沒有噪音。你一定要走我們的巷子，於法我們也沒有辦法阻擋，我們前面是單行道，但是你們施工時大卡車要從哪兒進出？剛才建築師沒有提到，如果你要從汀州路進出沒話講，你要從我們巷子迴車，老人小孩在路上行走，照顧上他們安全誰負責？員工摩托車進出有這麼多車，員工下班很晚，他從裡面牽機車出來，一發動，噪音迴響大樓間，如果你們住在這裡就會知道我們現在已經深受其痛，同時有永福橋上每天晚上的車輛，靠路邊的人都不能睡覺，窗戶一定要關起來。所以請建築師回答，施工時的大卡車載鋼筋、運土方的車輛要從哪裡進出？

**里民提問**

第一，上次有提到請申請單位找交通局做此區捷運旅客與背包客進來的流量，包括附近調查的流量評估，目前還沒回答我這問題。第二，蓋旅館有內縮2.5公尺，那後面防火巷留了多少公尺？不能太靠近住戶，因為機車就在防火巷，下班會吵到住戶，請申請單位注意。第三，排氣孔要發電時會有廢氣汙染臭味，希望好好解決，因為旁邊的基金會常在發電時排廢氣，讓我們很難過，旅館一定也有這問題，希望好好注意。

**里民提問**

我是60巷住戶，剛我看圖機車是走防火巷，是將防火巷拿來做公用嗎？因為我家防火巷應該是淨空的，但是圖看起來好像拿來做植栽，機車進出是利用防火巷進出嗎？他合

法嗎？再來飯店裡的餐廳看起來像是大型飯店晶華飯店那種很大的 Lobby 及 Buffet 餐廳，你這 44 間背包客旅館餐廳這種形式，是對外營業嗎？他可以對外營業嗎？符合規定嗎？這點在座哪位可以回答問題？若只是背包客 44 間客房，說多不多，弄成餐廳又是咖啡廳，對外營業符不符合？這是我想 confirm 的點。

**主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）**

以上問題請辰泓或建築師回答。

**里民提問**

我有一個小問題，你們每位手上都有資料，為什麼我們都沒有，我們在看甚麼東西資料都沒有，光聽你們在講，給我們一些簡單一點的資料，我們只有一張通知書這算什麼嘛！你們每個人手上都一大疊資料，我們只有一張？給我們一份看，不然你講到哪我都不知道。申請人做這生意給一百份都沒關係，建築師或投資公司提供就可以了。以幾億來說這是小錢，沒誠意啦！一人一份給大家看，不用印成彩色，簡單的資料，不要低估住戶的程度。

**久太聯合建築師事務所**

首先報告有關建築設計部分，對於施工部分由辰泓工務楊經理來做更詳細的說明。針對交通部分，除了剛剛所提汽車升降機，大家比較在意的機車升降機，機車升降機是 21 台法定，法規規定必須設置，但是從 60 巷出入，用車道經防火巷出入並沒有違法，那如果住戶對此還有很大爭議，會再跟業主研究對於機車升降機對住戶的影響。第二，關於機電問題，大樓供電緊急發電機固定時間必須測試所產生的廢氣汙染，這問題我們有把緊急發電機排氣口調整到比較北向位置，讓以後廢氣朝汀州路，這測試就可以讓住戶解決問題。另外提到 2F 餐廳，放得像是豪華沙拉 BAR 規模，照片放起來空間是比較誇大，此空間是室內 2 樓的 66 坪場地，主要營運是給 45 間房客使用。

**里民提問**

不好意思有無對外營業？

**久太聯合建築師事務所**

旅館餐廳是對外開放的。

**里民提問**

對外營業是否有酒吧？

**久太聯合建築師事務所**

文創旅館不設酒吧。

**里民提問**

那有賣酒嗎？有下午茶就會有 Buffet，就會對外營業，你們的營運計畫書一定把食宿都算在裡面，就算是晶華酒店也靠餐飲在撐，住房費用收益不見得比餐飲高，一定會對外營業。

### 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

我們先就這部分加以釐清，其實這問題存在已久，在今年 6 月 16 日觀光局給我們一份函文解釋，旅館業管理規則及於觀光旅館建築設備所稱之附屬設備之認定在於是否系業者因業務需要而進行配置，並得就該設施與業者經營範疇及特設之關聯性以考量，因此觀光傳播局認定附屬設施只是供旅館客人使用，當他超過時，我們會跟辰泓及建築師再來討論，至於附屬設施的設備項目依照觀光局的解釋包括商店、宴會廳、三溫暖、健身房、洗衣間、美容室、理髮室、射箭場、各式球場、室內遊樂設施、郵電服務設施、旅行服務設施、高爾夫球練習場，所以觀光傳播局已經請都市發展局針對這些項目是不是也能夠在住宅區所設立的旅館內設置，以及設置後的比例做一個討論，那今天恐怕沒辦法聚焦，希望他們下一次再提出更詳細的說明。

### 久太聯合建築師事務所

用途部分我們會遵照主管機關法規辦理，後面接著報告施工項目噪音與車輛出入做法。

### 營造工務經理

大家好我是營造者施工部分來講車輛進出在 60 巷進出，應該不會暫停只會經過不會停留，可是剛提到大型車輛基本上都是...（此時里民搶問）

### 里民提問

你運砂土搬廢物挖出來的東西都要運走，鋼筋要運下來。

### 營造工務經理

基本上出入口已經設置已經在汀州路上所以我們出入應該...（此時里民搶問）

### 里民提問

雖然出入設置在汀州路上，可是你從我們 60 巷 3 號後面過去，那摩托車剛好從住家過去也很吵啊。

### 營造工務經理

現在有兩個部分，剛講到大車的出入施工人員的車輛，施工人員的車輛我們可以調整，讓他們自己使用的停車地方分散，基本上前六個月做地下室之前要分散他們，地下室完工後會讓他們把機車及汽車停自己的地下室使用。

### 里民提問

還沒有地下停車場的時候？

### 營造工務經理

我們會盯著而且旁邊有三總停車場，您的意見我們會列入紀錄。

### 里民提問

不要停到我們巷子就可以了。

### 營造工務經理

巷子裡面我們盡量避免。

### 里民提問

不要盡量，是絕對不要，因為有老人小孩的安全問題，你們的內部陳設與我們無關，事實上台大也不需要你，台大在銘傳國小那邊有旅館。

### 營造工務經理：

我無法回答我只針對車輛部分，你講得非常好，我們只是經過不會使用，不會使用那道路，可是經過...（此時里民搶問）

### 里民提問

你今天說的在座各位都聽到，經過就很可怕了，反正我們會持續監督你，那邊附近都劃紅線如果有暫停或停很久，我們就打 1999，警察就會來開單。

### 營造工務經理：

這都可以隨時提升的，汀州路有很多舉報電話。

### 里民提問

汀州路寬度多少？

### 久太聯合建築師事務所：

15M。

### 里民提問

那我們符合哪一區的使用分區？這裡面沒提到，我們是哪一區？是住三之一還是住四？

### 久太聯合建築師事務所：

第三種住宅區。

### 里民提問

確定？那要辦理社區參與一定要跟我們協調，對吧？

**主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）**

不好意思我們三位一輪，因為剛才三位的問題還沒回答...（此時里民不斷搶問重複社參問題）

**里民提問**

我是在補充說明，你們剛給的資料已經不夠充分，而且這資料寫 45 間，給我們的通知單寫 44 間，到底是幾間？你們資料準備不充分啊！資料不充分我們可以拒絕參加，繼續討論只是資訊不對稱，給我們錯誤的資料你叫我怎麼跟各位長輩交待，我還好我可以查資料，你們準備的資料這麼不充分。

**主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）**

不好意思，因為三位一輪前面三位的問題還沒回應...（此時里民不斷搶問質疑資料合法問題）

**里民提問**

我是幫長輩，各位長輩不懂，我們不懂法規，你們不能匡我們啊！到底是幾間，資訊都不對，跟我們講一下那我們才知道要不要繼續討論下去，你剛講 15M 住三...（此時里民不斷搶問質疑資料合法問題）

**營造工務經理：**

剛講發電機使用，旅館業發電機應該是不使用，除非停電才會使用發電機，發電機設置在地下室，應該不會有排煙的問題。

**里民提問**

保養啊！發電機怎麼會沒有排煙問題，總會保養，你有替換機的需求，怎麼會沒有排煙問題，你要設在哪裡？

**營造工務經理**

排煙問題，我們可測黑煙檢測，基本上超過就是發電機本身...（此時同時有多數里民搶問）你的經驗非常豐富。噪音發電問題車輛問題已答覆，其他問題...（此時里民搶問）

**里民提問**

後面的防火巷多少？前面 2.5M，那後面跟住戶的距離是多少？

**臺北市議員郭昭巖議員（到場）**

我們在座的各位，富水里及文盛里里民、市政府相關單位、辰泓公司，不好意思我晚

到了，我下面還有行程，但我想要先跟市政府相關單位再次澄清，其實我是真的很不滿，因為我之前有幫他們召開過臨時協調會，當時我們整理了幾點結論，我現在把結論念出來，結論其中一個是說在這邊開會實在太遠，剛剛我還找半天，你看看 600 位住戶現在有幾個人來，總不能趁現在就覺得大家同意你做吧？這是不對的，我有告訴過你們不應該這麼遠，你從富水里來就夠遠了，而且台大那麼多教室到底是哪一間？我好不容易找到博雅館了，還要找 202 教室在哪裡，對於那些長輩要情何以堪？是不是這樣子，而且我還堅持你們不能 9 月 3 日開，因為太趕了，我不認為你們可以提出一個非常好的相關措施，你們沒有辦法改期我說不行，要取得里長同意再說，里長剛剛告訴我說他有事，他本來以為你們會改期，已經排了既定的行程，結果他不得不答應你們，因為你們說要通知 600 位住戶，然後又要更改時間怕更多人找不到，所以才不得已於今天召開公聽會，所以今天不得已召開就不能當做是一個正式的會議，你們只是一個初步的說明會議而已，而且我很不高興，我把我的結論念出來，第一因為申請單位規劃商業旅館位置緊臨公館商圈，我為什麼要念這個，我要再次提醒你們，包括在座的環保局、交通局、交工處，而都發局沒來在幹嘛？都發局不來、中正第二分局也沒來，這是很重要的局處，那你們在連絡什麼？你們不用叫他們來嗎？我告訴你，我上次幫他們開協調會的時候，對於辰泓的相關政策，覺得非常非常的不認真，草草了率就只是簡單的幾句話來帶過交通的配套措施，所以我非常的不滿，我現在把結論念出來，然後呢，我們的中正二派出所所長有表達說其實周邊的環境交通已經很壅擠了，姑且不談治安問題，交通問題都造成地方上很大的困擾，沒蓋旅館前就已經很壅擠了，你再蓋下去，如果大遊覽車進來，那大家怎麼辦？而且我上面有幾個結論我等一下會罵你們，真的讓我氣得要死，結論有七大事項，第一，因申請單位規劃商業旅館位置緊鄰館商圈，交通現況已十分壅塞，尤其在上下班及假日。且原社區巷道過窄，若未來設置商業旅館，恐有住戶行的安全之虞，其旁又有三軍總醫院與學校，請申請單位務必尊重在地民意並考量病人安養，學生就學與住戶安寧的友善安全環境，重新審慎評估興建方案，並將原訂於 9 月 3 日舉辦之公聽會延後處理。結果因為你們跟里長取得共識，怕說太多人連絡不到大家就白跑，所以這是沒有辦法的事，我們也是很氣。第二、將申請單位在召開公聽會 10 日前寄達通知單，公聽會地點請選擇在鄰近的育成中心召開，並於公聽會準備簡報及提供詳盡資料，以供參閱並釋疑。我告訴你，我很不高興喔，你們這資料都沒有給我，我有要求你要送達我的研究室，你們沒有送給我資料，什麼？昨日送達，昨天還敢講，我開會就說公聽會的前 5 日要送到我的研究室讓我研究，你們昨天才送到還敢跟我講，可以這樣子嗎？你以為前一天到，我就可以了解嗎？太誇張了你是哪個單位（辰泓）？觀傳局這什麼意思，我說前 5 日送到你給我前一天，昨天是禮拜五大家忙得半死，大家到禮拜五都是最忙的，太可惡了，完全不重視協調會的結果。第三、請申請單位（所以等一下要請教大家，如果他們今天提供的資料說明不詳盡，你們就要表達出來，所以我要講絕對不支持，下次再跑這麼遠的地方來。）將土地開發對該地區現況交通衝擊及停車場出入動線與後續衍生的交通需求，安全分析等相關資料提供交通局，並請交通局充分考量會議中周邊住戶反映意見，一併納入做專案詳細評估。交通局他交給你們了？（交通局：報告議員，還沒有）沒有？你看你，很混！你們連交給他們都沒有，他們就是對你們的交通一個規

範是非常質疑的，結果你們還沒有交給他？你們根本拿不出誠意，如果你真的要在9月3日開你應該所有的事情都已經準備好了才對啊！你連給他們都沒有，太扯了，我跟你講今天在場的人都沒有我開協調會的人多。第四、請警察局中正第二分局就未來申請單位，若在此設置商業旅館可能衍生治安隱憂以及對交通影響等相關問題提供具體分析報告。第五、請觀光傳播局整合交通局警察中正二分局做專案評估，為當地民眾權益嚴格把關。（觀傳局你沒有做到負責任，你真的太誇張了，交通局的資料都沒收到，我叫你去整合你沒有盡責，我9月19要開會你準備被我質詢你沒有盡到責任，催沒有交辦你當什麼主管機關。）第六、申請單位公聽會開會資料（我剛已經講了這個就要早就交給兩位里長，東西還沒交出來）請務必於開會前4天，送交主持議員研究室立法委員賴士葆國會辦公室及2位里長（富水里、文盛里）以維護廣大陳情人相關權益。第七、申請單位若未能提出讓住戶、醫院住院傷病人士和學生能安心接受方案，請觀光傳播局絕對嚴格審查不得放行。聽懂了吧？所以你們辰泓太沒有誠意了，你想要來這邊蓋，我相信在座的居民都希望在地能繁榮發展對不對？可是你要考量到我們原住戶生活的權益居住的權益，不是只發展自己的事業，而影響到這麼多人的權益，影響到我們周邊交通的發展，那你來的話大家是不歡迎的，你連一點誠意都沒有做到。交通局對你們的交通報告是非常不滿意的，短短幾個字看都看不下去了，派出所也是這樣講，結果你們東西都沒給他，還有觀傳局也沒善盡監督之責，催也是要催啊！開會前都要拿出來給他們，什麼東西都沒給他們怎麼敢講話，你們觀傳局也太糟糕了吧！真的是太過份了，我覺得我們把一個會議的結論當兒戲完全不尊重，所以辰泓我覺得你太沒誠意了、太沒誠意了，有誠意你應該要把資料就照我說的前幾天就要交到我這邊，而不是前一天。你沒有提出一個完善的配套措施你叫大家怎麼能相信你，怎麼能安心讓我們來這裡呢？太可惡了他東西都沒有拿到，我相信大家都是希望地方發展，可是問題是你本來蓋旅館就是很大的問題，你觀傳局真的很慘，等著被我質詢，因為你太沒有盡責了，科長是這樣的嗎？你們今天讓我很生氣，我也曾經講過我說里長同意是你因為你一下子沒辦法通知那麼多人，不得不這樣做，那起碼會要開得好吧，你今天的東西都沒拿來也沒給他，我叫你整合你都沒整合啊真的太誇張了。

### 辰泓國際代表

郭議員對不起，各局處的長官、各位居民，我是陳詠煌，代表辰泓國際，對不起大家，因為小公司有一些作業上的問題，不是沒有做，因為...（此時議員搶問）

### 臺北市議員郭昭巖議員

你這樣講我聽不下去，不管再小的公司，你要來這邊做你就要完善的配套措施，不是說你小公司就能免掉這些東西，那如果小公司沒辦法做那麼大的事就不要來這裡做。

### 辰泓國際代表

我來解釋一下，上次感謝議員及二位里長協調會給我們很多機會，我們也是配合公務機關的指示（議員：哪有配合，沒有配合，沒有就是沒有），60巷部分我們依法（議員：不是你上來就好，你要讓交通局去看）我向您報告，交通評估部分來不及，不能



拿出來送（議員：你不能說來不及，你當初想要做的時候就要有一個妥善的規劃，不然你來幹嘛？）下次我們一定補上，這部分我承諾一定會補交通計畫給大家，今天來這邊做事也是一個善意，大家給我們機會，有意見我們回去討論，在法令允許下我們盡量滿足大家需求，因為各局處很辛苦，場地的問題法令規定發多少信件及要出席率2/3人的開會場地，下次大家有機會就就近學校那邊來辦，這不是我規定的。

### **臺北市議員郭昭巖議員**

第一次公聽會的時候就要做好準備，這是應該要做的事沒有準備就不要來這地方，事前就要做好準備，所以交通局對你們很不滿，他覺得你們要提這計畫的時候，你的交通就要做很詳細，但你們做得很草率只有幾行字而已。

### **辰泓國際代表**

對不起這我們來改進，交通評估我們會做，這部分請大家里民提問下次開會通知評估會先送郭議員，還有資料送的時候一直打沒連絡到你。

### **臺北市議員郭昭巖議員**

你亂講，他們你都沒送專業的評估啊。

### **辰泓國際代表**

下次改正對不起大家。

### **臺北市議員郭昭巖議員**

對不起喔，剛剛是我之前跟里長還有一群社區朋友開會結論，因為有些人上次沒到協調會現場，我有必要再次重申一次，可是我也要跟大家說你們自己的意見也要表達，因為如果你們沒有表達的時候那萬一他們認為大家意見不多，然後就結束了，我覺得權益要自己維護。

### **里民提問**

交通問題沒有辰泓說的算數，也要交通局那些人來看，因為那交通上從新店過來的捷運站常常是客滿，八、九點下班也是滿壅擠的，這個交通問題要注意。我們住戶不太懂建築法規，我希望市府建管處在建案送出去的時候要明查，這也是很重要的一點。

### **主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）**

剛剛有好幾位問題是牽涉到公部門問題，我這邊先稍微說明一下，在公部門部分有關於都市發展局及建築管理工程處今天沒有出席，我們會請相關局處趕快了解各位的問題，下次說明會時一併回答，那其他部分是不是回歸原先做以上問題的說明，剛剛有位先生就程序問題討論過，這就是我一開始在簡報上說到第三種住宅區需要辦理社區參與，也就是公聽會這就是今天在此的原因。

### 里民提問

不好意思請教觀傳局像這種第三種住宅區，他的餐廳與精品店開放是合法嗎？我想請問你們可不可以這樣做會變公館一樣，住三不能做旅館。

### 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

有關住三設置旅館相關的規定，以及住三到底附屬的設備容量、深度，這個我們會請都發局再做一個說明，因為這的確是個問題，那(此時里民搶問)

### 里民提問

我覺得有一個很大的問題，你們建築師還是你們什麼公司當初在做的時候，沒有看看說這是什麼，本來法律規定是什麼，然後你們可以做什麼？你們莫名其妙去標個地，然後就要蓋，你們到現在還不知道住三可不可以蓋！住三我記得是只有一樓可以做生意，其他都不能做生意。

### 里民提問

住三是不可以做生意。是不可以對外做生意。

### 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

首先很感謝郭昭巖議員，因為其實議員上次的會勘紀錄非常清楚，在這裡可能各位手上沒有，我把它放在這裡，如果大家需要。

### 臺北市議員郭昭巖議員

不用唸了啊！你們都發局都沒有來。那是你的責任阿！你為什麼不叫？你們都掉漆。

### 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

大家一直關心住三能不能設立旅館及附設的餐廳能不能對外？這個因為都發局沒來，所以我們請都發局下次務必出席。那是不是我們也請辰泓就剛才柴油發電機氣味等問題來做進一步的補充，如果沒有辦法補充到各位滿意的程度，請他下一次公聽會的時候補充的更清楚，那也請辰泓一定要像剛剛我們所提的，在開會之前先把資料送各相關單位，那如果各位沒有資料的話，請他們在進場的時候用 QR CODE 讓大家掃瞄一下，讓大家知道今天的簡報內容是什麼。

### 里民提問

不好意思，你還是沒有回答我，可以嗎？目前法令可以嗎？

### 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

剛剛在第一次有回答時有提到，在今年觀光局 6 月 16 日的解釋函提到，旅館業如果因為業務需要，逕行配置附屬設施是允許的，那觀光局開放的附屬項目非常的多，包括

商宴、宴會廳、三溫暖、健身房、洗衣間、美容院、理髮室、射箭場各式球場，室內遊樂設施，遊樂服務設施，高爾夫球練習場，針對這個問題我們覺得是超過住三能夠負荷的旅館附設設施，所以我們已經請都市發展局就這個部份去做明確的比例限制，當然這個也考慮到旅館的房間數及客人會要用到的設備設施比例是多少？如果不符合比例原則，就不只是附屬設施。

### 里民提問

所以剛剛建築師說他可以商用了，那就不是一般住宅，就不是住三了啊！邏輯上是這樣的，對不對？我有沒有講錯，那不是披著羊皮嗎？你欺騙我們嗎！所以是不是你蓋完了可以對外營業？那就既成事實了啊！那我們這邊的居民怎麼辦？鼻子摸摸喔！那不行的，是不是？一切符合法律我們是不講話的。

### 久太聯合建築師事務所

最後補充一下的是，發電機的問題剛才解釋過了，都可以解決，在 B1 的話讓它朝汀州路不是朝住戶這邊排放，再來是對住三設置旅館的事情，在法規主管規定是 12 米然後整幢，不能一層一層單獨去申請，12 米以上它是可以申請，所以我們對汀州路是 15 米是可以申請，那對於說我們旅館現在在 2 樓設置的餐廳要不要對外營業？我們一定會遵照主管機關的指示來辦理。

### 里民提問

對不起，你後面還沒有回答我們，後面防火巷到底是預留多少？這個你要跟我們確定一下。

### 久太聯合建築師事務所

對，這個要確定，請大家看投影片，我們在後面這個是汀州路，這個是 60 巷，15 米汀州路，所以我們建築物跟後面建築物的距離解釋是這樣，這個地方是和兩岸關係基金會的地方比較小，然後最小的地方是 164 至 180 到 221 公分，但是我們預留的地方在 4 樓住戶這邊是預留 8 米 4 這樣的深度，這是我們承諾給住戶相對預留的中間空地，然後在 1 樓這邊的配置上在這邊是有些樹蔭，然後後面有我們地下室的樓梯，這個地方是我們留的空地，最後這建築物的背面和住戶相對的面，我們是這樣的做法。

### 里民提問

8 米 4 可以蓋那麼多？那前面退縮 2.5 這邊還可以留 8 米 4 寬度，夠嗎？

### 久太聯合建築師事務所

我們這個總共寬度是 22 米左右，所以中間建築物是 10 米的深度。

### 里民提問

對不起請問一下，現在汀州路對汽車升降機的問題，它是升降下去然後倉儲式的管理，

它的消化速度是多少？因為我知道這種東西消化是很慢的。為什麼要這樣提呢？因為整個汀州路三段從辛亥路到基隆路，如果你真的塞在那邊的時候，汀州路一定死的，然後現在目前只有三總，它還是平面式的慢慢進去喔！三總那個地方如果再停車，就已經在塞了，如果有人在這邊臨停的話，兩個車道根本一個半車道都擠到中間來，那如果那邊比照這個速度，比照三總，比它還糟糕的情況下，開始在旁邊沿著要進去停車的時候，那幾乎在汀州路是一個迴堵的情況，這個我不知道你們交通單位有沒有評估？因為這一整段完全沒有這種類似會塞著的設施。

#### **久太聯合建築師事務所**

這個部份我們內部交通單位討論的話是有兩個好處，第一個好處是因為我們停車的數量比較少，才 30 台左右，估計整個運轉時間是 2 到 3 分鐘，再來我們旁邊這 59 台...  
(此時議員提問)

#### **臺北市議員郭昭巖議員**

你說你和交通單位討論？

#### **久太聯合建築師事務所：**

我們自己的交通單位。

#### **臺北市議員郭昭巖議員**

對啊。(現場都還沒看到呢！那要看現場才知道。可能要看現場交通狀況才知道。看看 346 巷，那個摩托車就知道了，那是什麼樣？怎樣都是塞！)

#### **久太聯合建築師事務所**

第二個好處，因為我們這本身是一間旅館，跟一般辦公大樓或或是住家這邊比較不一樣，我們飯店管理甚至可以請專人來幫旅客泊車，然後幫他繞道幫他解決，然後在出車的時間，只是飯店的人在這裡等而已，3 分鐘讓車子出來，那如果有外車出來到這個地方塞住，這是我們自己飯店在營運，和一般住家不一樣，可以藉由交通的方法來處理。

#### **臺北市議員郭昭巖議員**

你們太天真。

#### **里民提問**

我剛剛的問題請工務先生來問答，他說不會停留，你大卡車還是會開進來，你運鋼筋運什麼，請問你前面的問題沒有回答我們，在你施工中我們還要受多久的苦難？請你回答我們。

#### **營造工務經理**

車子進去他進去工地是有構台的，所以停留都是在構台停留。

## 臺北市議員郭昭巖議員

你在路上走就是堵車了啦，你在路上在走那邊都常塞車。(此時里民不斷重複不要到住三蓋旅館)

## 營造工務經理

基本上停留都是在工地內構臺上，這個小面積（此時議員與工務經理討論），剛剛議員建議我們在交通評估上要更嚴謹一點，再送交通局審。

## 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

我補充說明一下，我們催辰泓催了很久，因為我們是真的很認真看待8月23日郭議員開的那場協調會，但是實際上看到的資料都沒有出來，不夠完備，而且也是最後一刻才送到，這個我們請辰泓一定要改進，在下次公聽會一定要有完整的說明。第二，剛剛街坊鄰居問到，為什麼國有土地可以變成旅館，今天我們有邀請財政部國有財產署北區分署，他們很早就明白告知不出席，公文上說明如下：「查辰泓國際投資股份有限公司業於104年11月4日與本分署就本署經管臺北市中正區福和段二小段267-16、267-30、291、291-1地號4筆國有土地簽訂『國有非公用土地設定地上權契約書』，期間自104年11月4日起至174年11月3日止，計70年。依上述契約書第3條第1項約定，設定目的：建築房屋。及同條第2項第4款約定，乙方（即辰泓公司）應依本契約設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用，並均應保持其得永續利用。」所以今天討論的問題聚焦在幾個地方，第一，為什麼他是旅館、這個住三能不能設旅館、住三設立旅館能不能有附屬設施、附屬設施有哪一些種類、是供誰使用、範圍多大，另外包括交通、環保、汙染、治安等等問題，在上次郭議員協調會已經有要求辰泓說明，但是今天很遺憾沒有看到這些說明，是不是請辰泓就剛剛各位問題再次說明，還是下次再來。

## 辰泓國際代表

謝謝大家，這部分我們綜合大家意見，下次準備充分後，補給大家參考，重點是這規劃案要送審，經過主管機關審查，我們依法行事，謝謝大家，造成大家的出入不便我們改善。主要施工時有構臺，一定有車，沒車是騙人的，又不是小巷子，用以前的工法現在不是，我們盡量不走60巷走汀州路，地下室連續壁開挖就會有一些臨時安全支撐，顧慮周遭鄰居房屋安全我們會注意到，但我們盡量不走60巷，大車都走汀州路，我們一定保證這麼做。

## 里民提問

你全都往汀州路走會把他塞死。

## 臺北市議員郭昭巖議員

現在不是只有施工中問題還有之後的問題，你們不要只想施工中有大車、工程車，當你

興建好，還是會造成很多的問題。

### 里民提問

你要想想這案子能不能蓋還不知道，住三能不能商用還不確定，就講到塞車、噪音、汙染這是不對的，市府單位在這邊他符不合法令，剛觀傳局科長講得很好，她提醒我們這法令上有點問題，住三變商用是不對的後面就不成立，所以你要回去問都發局。

### 里民提問

我是 60 巷住戶，延續剛剛議員建議營運之後的問題，目前既有的問題我跟大家分享一個，是來自對面二樓餐廳及寵物店空調噪音，環保局目前對空調低頻噪音及排放熱氣是無法可管對不對？

### 環保局

低頻噪音有一些法規限制，民眾陳情或檢舉，我們稽查大隊會去現場做檢測，如檢測超過標準就開罰，如果沒有超過標準，只能請他盡量改善，調整一下設置方法或是裝隔音棉之類。

### 里民提問

是 85 分貝嗎？有分白天與夜間嗎？

### 環保局

這是低頻是低一點，85 分貝是一般機械噪音，請容我查一下法規再回復。

### 里民提問

因為我們住家距 2F 餐廳直線有 30M 以上，白天是聽不到，因為有其他車輛噪音，可是等到晚上那噪音是非常明顯的，距離 30M 還是可以很清楚地聽到。第二是關於空氣汙染問題，因為我們介於汀州路與建軍國宅之間，那建軍國宅每天會定時從停車場做空氣排放，那管線使用已十年了，積在裡面的灰塵隨著抽風機抽出，我們住 3 樓，每天只要他們一排放，我們的陽臺鞋子堆了一層灰，而且不是一般空氣懸浮物，是介於一般芝麻米粒大小顆粒，那你們之後營運關於這一點是如何避免發生，你們氣是往裡抽但往外排。最後一點是場地問題，剛辰滋代表說你發出 600 份須要找 2/3 人數，但我算了一下這場地實坐 200 人，如依照 2/3 是要 400 人，所以一樣沒有達到法規需求，我想建議下次就近租水源會館，我想找 200 人以上也是困難。

### 里民提問

剛前面提過，其實我們資訊不對等，因為你臨時來隨便解釋一下，我們根本無法了解是怎麼處理事情，我建議下次要開公聽會，早一點將資料給我們，不是只送給政府官員、議員我希望每位住戶都有一份讓我們先看。

## 臺北市議員郭昭巖議員

當初有交待要先給兩位里長，所以辰泓沒有做到很糟糕。

### 里民提問

非常謝謝郭議員，事實上我們不見得有參加過這樣會議，這是第一次來，就覺得議員已經幫大家整理很多，我在此要非常謝謝議員。另外，剛剛辰泓在說明時有提到，每個月要付給政府1千多萬，所以經營成本相當高，所以不得不以開旅館來回收地租，那請教一個問題，假設與國有財產局解約，如果本案無法蓋，解約會如何？你們有沒有事先做過評估，應該是可以解約的。第二就是住三的問題，這應該是都發局要先把好關的，先告訴我們住三到底可以做到甚麼，讓我們了解是不是你可以做的，我們再來討論才有意義，另外我也滿質疑，雖然都發局沒有來，可是辰泓要來做這樣的事，自己到現在也都說不清楚住三到底能做到甚麼，如果你不知道，你怎麼勇敢的就來開旅館。所以都發局沒來可能是太忙，但是自己開公司要投資還要講下次再來研究、再來報告住三是做甚麼的，這一點我們覺得很懷疑，你們開這麼大的公司要來做這件事，自己都不知道可以營業到甚麼程度，我打一個折扣，內部團隊是不是代表有沒有來。第三，你們一直說回去要做交通規劃，下次一定會規劃好，其實剛已經聽了很多住戶表達的意見，我要在這裡慎重說，你怎麼做絕對都做不出來，寫得再天花亂墜，我敢保證你的交通是做不出來的，因為汀州路是塞得不得了，我們是住這裡的，每天塞得不得了，所以儘管你一直提做生意對象是背包客，外國人坐捷運來，那就不要設車位你為什麼還要設車位，還有將來對外營業時不是只有住旅館的人停車吃飯的人，他也可以來停車，我想你們會讓他充分使用，中午吃飯的那批人也讓他下去停車，以後晚上來吃飯也讓他停車，還有剛提到代客泊車，那代客泊車起碼也要在門口稍微停一下，下個車然後泊車的人開走，所以我要慎重的講，我敢保證你們的交通絕對做不出來，如果做出來完全是作文比賽。

### 里民提問

我是文盛里里民，我有兩個問題，第一，如果是背包客來說，背包客能承擔的房租44間，再乘上30天是不可能Cover成本，這是不可能的事情。以公館及臺大附近的租金來看，只有四、五坪月租可以破10萬，你有沒想過他可能其實目的不是要蓋旅館，是要做成商店，透過商店收店租，因為他不可能Cover成本的。第二，你使用汀州路是不可能，右手邊是臺大探花的出口，只有一個保全維持交通都已經很難出入，而且他們靠近廣場，還有機會可以出入，那你整個面寬只有40幾公尺，汀州路是雙向道一來一往且中間是劃雙黃線，你不可能從車道出來左轉往北方向不可能，你要右轉也不可能右轉，只有10幾公尺根本不可能，汀州路你看晚上12點有沒有可能出入，所以你再怎麼做雙向道一來一往中間是劃雙黃線，你不可能從車道出來，左轉往北、右轉往南幾乎是不可能的事情。

### 里民提問

大家好，我是健軍國宅的總幹事，你們說通知函發了六百份，今天我的住戶只來了三個，那我為什麼會知道這件事？是透過里長告訴我的，管委會本身並沒有收到資訊，健軍國

宅 A 棟有 40 戶住戶，我不曉得有來嗎？或是健軍 B 跟台大樸園？因為我們健軍 C 只來了三個人，然後你們說有發寄掛號信，我有幫忙收到，但是我們總共 143 戶，卻只收到 40 封掛號信而已，我不知道你們怎麼發的？有些人有，有些人是跳樓層有，所以我不曉得你們是怎麼發的？資訊完全不透明，還有大家手上都沒資料，連基本的幾張都沒有，等於我聽你在講而已啊！我們連看都沒的看，就只有手上拿開會通知單而已。

#### **臺北市議員郭昭巖議員**

這不行，我上次有叫你們準備。

#### **里民提問**

而且這有 3 個，我們社區有 3 個啊！然後後面我不知道你們有沒有發給台大或是其他相關，這些都是我們相關的單位，謝謝。

#### **臺北市議員郭昭巖議員**

所以你們是完全沒做好準備阿？

#### **主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）**

不好意思，我剛才有一份借給大家傳閱的辰滋今日簡報檔...

#### **臺北市議員郭昭巖議員**

什麼借大家傳閱！

#### **里民提問**

要傳閱到什麼時候？

#### **臺北市議員郭昭巖議員**

什麼借大家傳閱？！借大家傳閱，你就這樣撲、撲、撲混過去，然後大家也糊里糊塗的，你應該要給大家詳細資料看一看，要叫大家用借的嗎？怎麼這樣子！

#### **辰滋國際代表：**

有關寄信部分，我們是公司全部動員，名單是主管機關戶政事務所給我們的，裡面有設籍於此或是設籍到外面的，全部掛號的條碼都有，是真的有寄。

#### **里民提問**

我跟你講，不用再爭執...

#### **辰滋國際代表：**

這不是爭執...



## 里民提問

每年我們都有開住戶大會，區分所有權人喔！我每年都有去古亭地政事務所，多少人住在那裡，我會不曉得嗎？我們就是覺得奇怪，為什麼同一棟屋，1、2、3有，5、6、9樓就沒有，那我問你7、8、9是怎麼回事？它就不在福和二小段裡面嗎？我不懂耶！同一棟有幾個樓層就沒有，然後，有啦！你們資料也滿怪的，有一戶有4個人持分，這4個人都有，有些人就沒有。

## 里民提問

我也想說我自己登記名字的地方，我沒有收到，但是我們是雙併的，隔壁是我太太的名字，但是她就有收到，不過她地址是寫錯的，地址是寫我，但裡面的名字是寫我太太的，我自己該收到的沒有收到，等於說戶籍資料都不對。

## 里民提問

不好意思，我也想補充一下收信的問題喔！我是健軍國宅的B棟，就是台大樸園，我沒看到我們B棟的住戶，可能就是我一個人出席，那我也是沒有收到，我為什麼會知道呢？因為剛好我有個朋友在C棟，他在Facebook上說一下是怎樣的時間，我竟然是在我朋友的Facebook上看的之後，那我相信B棟（來了3位）應該是真的沒收到。

## 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

跟大家說明一下，今天都市發展局沒有來，他們的「臺北市社區參與實施辦法」提到，只要是在所在的區公所及里辦公處公告30天，必要時於公開的資訊網站，就算是已經通知大家了，我們觀光傳播局覺得這樣是不行的，所以請他們寄掛號、寄平信，這一部份我們會再去和都市發展局請示，因為我們依照「臺北市社區實施參與辦法」跟我們所接觸的案例，大家都不會去區公所和里辦公處看資料，這個我們再和都發局討論，很抱歉，因為我們其實已經做更大的努力，我們希望他們寄掛號、寄平信，但是如果沒有收到的話，可能大家要看平信，因為平信是我們觀光傳播局額外請他們多做的，如果沒有收到，就是我們額外請他們做的事情沒有做好，我們會再繼續監督他們。

## 臺北市議員郭昭巖議員

就算你們那個規定，你剛講都發局這邊，我在前面也有講阿！我在前面有講，在公聽會之前寄通知單啊，對不對？我有講啊！我有講啊！這是另外一回事啊！我有結論啊！但是你們還是寄的很離譜。

## 里民提問

你們剛才的簽名簿上的資料都不對！有一邊雙邊的，樓上樓下的都有，但是我沒有，那我太太那邊另外一個住戶是寫到我這邊的住戶，我的意思是資料都不對。

## 辰滋國際代表：

這對不起，我補充一下，所有的資料，因為現在法規規定我們不能去調所有裡面的資料，這有洩密的問題，這是政府機關提供給我們的名冊，我們是依照名冊去發放的，不是我們自己去調出來的，我們不能調，這有個資法，現在不能亂拿資料的，所以我們依照政府機關資料寄出去的。

#### **臺北市議員郭昭巖議員**

那你們拿不到資料怎麼寄？

#### **辰泓國際代表：**

這是政府機關核准的，我們才去寄這個資料。

#### **臺北市議員郭昭巖議員**

我告訴你大家今天很客氣了，如果你有 600 多戶來，今天跟本來不到 2/3，根本是大退票，也根本不用開會了，我講實在話。

#### **臺北市政府觀光傳播局科員邱心怡**

不好意思，我說明一下，這整個公聽會是業者來申請的時候，我們會先發函地政機關協助業者調閱 50 公尺範圍內土地及建物的謄本，但因為地政機關受限於個資法的約束，也只能提供第三類謄本，也就是只有地址跟所有權人的姓名資料。所以業者是根據地政機關給的資料，請本局列出了大概的數量，依照上面的地址，以掛號及平信方式寄發所有的開會通知單，我們同時會將公聽會資訊公布於本局官網，也會送計畫書到里辦公室跟區公所供大家閱覽，這些我們都有盡最大的努力去做。

#### **里民提問**

對不起，我有一個問題要請問在座的專業的官員們，因為我不曉得，以一個住三這樣的法規來講，當辰泓設立旅館之後，以營運成本的考量，老實說，我在這邊也很久，那個潤泰的 BOT 案修齊會館也是旅館，它的目的也是和你們一樣，也是期待背包客及臺大學生的家屬去住宿，他們修齊會館也是當旅館使用的，所以我不知道當初有沒有考量到？那在營運成本上面，是不是辰泓把這個硬體蓋好之後，我藉著旅館名義可以開餐廳，可以當房東，可以開商店，變成一個商場。事實上以我們住家來考慮，這個問題不能只是以旅館的角度，若是以後也是一個小型的商場，就像禮客一樣，對我們住戶來講又是另外一個影響。所以我不知道辰泓今天是打著蓋旅館的名號，以後是不是變成一個商場，這樣對我們不管是交通或是其他的治安或是其他的生活上影響，都是不同的考量，那是不是這也是我們要考量的問題。

#### **主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）**

這個問題回到剛剛初時的問題，住三為什麼能設旅館？如果設旅館有什麼條件？能有什麼附屬設施？附屬設施的比例或者是範圍？以及使用人是誰？附屬設施的使用人，觀光傳播局認定是旅館的住戶，但是當一個建築物很多、很大的部分是拿來做餐廳，

在申請的時候告訴我們是當旅館使用，實際上我們都不覺得，可能不只是這樣的時候，在都市計畫法規會不會做一個明確的比例限制，限制這些附屬單位的樓地板面積比例，這一部份的問題，我們已經跟都市發展局討論當中，很可惜該局今天不能親自出席來說明，我們也會在這次公聽會之後，下禮拜一馬上聯絡都發局就這一部份的問題做一個澄清。

### 里民提問

不好意思！因為剛好親戚也是剛好在做這個開發的工作，那因為做這種的開發案都需要開說明會，依法規定開了兩次或三次的說明會之後，說明會的義務就已經了了，就沒有必要再召開，就已經依法，可是我覺得像我們今天第一次的說明會...

### 里民提問

第二次...

### 里民提問

上次那個應該不算，上次那個是說明會啦！今天應該算是公聽會，我覺得這次的公聽會不只是都發局官員沒有來，因為最關鍵的問題都不知道，再來是說，周邊住戶來的比例很少，原因不是沒被通知到，就是個人的關係，那你覺得這樣還算是一個完整的公聽會嗎？因為從上次的說明會到這次的公聽會，等於什麼問題都還沒有釐清啊！所以我覺得應該是像郭議員那場來講，這還能算是一場法定上的完整的公聽會嗎？它其實只能算是一個說明會的延伸而已。如果要把今天當成公聽會的話，那是不是代表著下次的公聽會如果我的問題都還是沒有獲得解決的話，那是不是對開發公司來講公聽會的義務就結束了？這樣又正確了嗎？這是我想要問的問題。

### 臺北市議員郭昭巖議員

基本上公聽會本來是說要依法召開幾次，但是這個案子在中正區我已經處理第三件了喔！第一件是成功高中那邊國有地的設定，那個大概耗了快一年多，他們已經開了那麼多次，因為沒有提出讓周邊的居民一個安心的方案；另外，在另一個地方就是東門里，苙豐也是要跟台大合作蓋一個旅館，那個案子也開了大概三次，但是因為周邊居民還是覺得沒有一個很好的解釋，所以那個案子也是卡著。所以我這邊有要求就是如果申請單位未能提出讓醫院傷、病人或是住戶、學生一個能夠安心、接受的方案，觀傳局絕對要嚴格不得放行，我想這是我們對大家的承諾。不過剛剛大家都講的很對，今天來的根本 600 多都不到 2/3 阿！你這樣子，而且你的東西都沒有準備齊全，你這個要當做一次正式的公聽會嗎？第二點，如果你第二次還是這麼零零落落，大家也不想來聽了，但是不想來聽不代表說居民是沒有異議的、是沒有有建議的，因為你們拿不出誠意來，所以跟你講大家的聲音，我等一下還要跑下一個行程，今天所有大家的意見你們有錄起來嗎？有錄喔！你們錄好把所有的錄音轉成文字檔，交給我，好不好？所有他們每一個住戶的問題，大家不管有沒有來，回去想到什麼樣的問題，繼續把資料問題交給里長，我們會請相關單位嚴格把關，因為說實在的，中正區這三個案子你

們是最不認真的一個，而且你們這個案子是三個案子當中最沒有條件的，是條件最差的，巷道最小的，已經巷道這麼小，你還要來這邊做，又最沒有誠意，這真的是說不過去啦！所以我想今天觀傳局我已經下了結論，你不要讓我拉白布條抗議，因為我覺得坦白講，辰泓要解決交通的問題，可能車子都要在天上行走，好不好？大家如果還有問題或事後有想到的彙整交給里長，那你們也要把他們今天所表達的問題都轉成文字給我，好不好？我希望下次不是再這樣召開的，因為你要讓資訊公開透明，起碼開會大家手上要有一份資料啊！如果在上面這麼講，我是老花眼耶！我這樣看都看不清楚耶！起碼手上的一個資料，這才是對住戶一個尊重嘛！你不能只是講講，講你自己的，你講的天花亂墜，你沒有實際去思考他的問題嘛！所以觀傳局你聽到了，剛才交通局也在搖頭，對不對？所以這真的是交通、環保或者是治安，或者他們剛剛所考慮到的種種的一些問題，噪音還有環保你回去還要再查一下，你回去查一下，你現在查到了？查到了那你就現在先回覆他，我希望我剛才講的你們真的要去做，如果你再這樣的話9月19日就開議，對不起，我真的絕對不會讓你們好過關。

### 里民提問

不好意思，我整場聽起來，我覺得都發局是一個很糟糕的單位，因為我覺得這是他們把關的，就是一開始人家要建設，你就要做什麼！我覺得對廠商來講可能調查也不夠詳細，或可能還沒有做到這樣，我覺得不管廠商怎樣，都發局把關非常的糟糕，然後我聽到議員剛剛這樣子講，臺北市一直在蓋旅館耶！真的有用到這麼多嗎？到底是怎麼回事？我真的不太清楚，但我覺得都發局真的很糟糕，真的，以一個市民的立場來講，我只想講拜託一下，回去跟他們說一下。

### 里民提問

延續一下剛才一位住戶的提問，我想請問科長，依照今天所通知的人數及出席的人數是不是可以做為一個正式有效的公聽會？

### 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

這個我先回答，因為是程序問題，在說明一下這個是依照都市發展局的臺北市社區參與實施辦法，事實上在這辦法裡面只需要在里辦公處公告，我們觀光傳播局認為這樣是不行的，所以要求他們寄掛號，但是寄了掛號發現這資料非常的舊，有些收到的根本不是現在的關係人，因此要求他們寄平信，這些程序算是額外的，我們會再跟都市發展局討論有關臺北市社區參與實施辦法提到的通知辦法是不是適當？畢竟依照這個實施辦法召開公聽會，要在住宅區申設旅館的案件，真的是很多。

### 里民提問

我的疑問是說，如果按照辰泓原本要提出的600人，實際來的只有這些人，那沒有參加的住戶有可能是反對的，有可能是沒有意見或不知道的，所以以這樣子的出席人數是不是可以做為一個正式表達一個公聽會的人數？

**主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）**

我再說明一下，依照都市發展局這個住宅區設立旅館是完全沒有提到公聽會來參加的人數要多少才具代表性，所以基本上就好像剛才那民眾所說的情況就可以結束，但是在沒有取得居民共識我們是不會讓他過關，但是有關於你所提到的問題，就都發局對臺北市社區參與實施辦法規定，只要在里辦公處公告 30 天，不需要寄給大家，不需要管參與人數是多少，不需要管場地的大小，開了，意見凝聚了就可以往下走。

**里民提問**

因為如果按照原本你們講的在里辦公處公告，那住戶跟本不曉得，何來凝聚共識？

**主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）**

這些問題我們會轉達給都市發展局。

**里民提問**

所以這樣子的出席人數是不是可以做為一個正式有效的公聽會？

**里民提問**

應該是不可以吧？因為沒有凝聚共識。

**里民提問**

我是第一次來參加的喔！我收到的信，是幾十年前的地址，可是我的房屋所有權跟土地已經變更為現在的地址了，那對方怎麼寄的，我搞不清楚。第二，主管機關沒有來，是表示他認為不合法所以沒有來，還是他認為是合法所以他沒有來嗎？如果是合法，你們參加的人都是在幫他背書，所以才召開公聽會，可是我剛才一聽，不對啊！住宅區怎麼可以蓋旅館？這個問題都還沒有解決，你們都還沒有弄清楚就召開公聽會。說不定你們一查根本就不能蓋，那你開公聽會幹嘛？我們住戶只表示適當不適當的問題，不是合不合法的問題，合不合法的問題是你們主管機關的問題，我們沒有權利來表示他合不合法，我們只能表示適當不適當，合不合法是主管機關的職責，主管機關他不來了，是表示承認他是合法還是不承認他是合法？到現在還搞不清楚，認為不合法根本就不要召開公聽會，住戶只表示適當不適當有沒有影響生活品質，合不合法是主管機關的職責，不要把責任推到住戶你們都開公聽會了，你們給他背書了。

**主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）**

我很快的再次回應有關住宅區設立旅館的規定，在我一開始的簡報有說明都市發展局的土地使用分區管制規則附條件使用辦法，第二點是我們觀光傳播局盡最大誠意來辦這場公聽會，雖然依照現在規定不需要調地址，但我們去跟地政機關要，但地政機關只能給第三類土地建物謄本，所以掛號收到幾十年前的地址，所以我們也請申請單位再補寄平信給大家，再來是有關主管機關審查，這個我們一定會依法規職權來審查，

絕對不會有任何鬆懈。

### 里民提問

如果按照你的解釋，公聽會根本就不要召開，你召開沒有法令上的意義，你也可以接受我們的建議也可以不接受，這會議一點意義都沒有，那我跑一趟幹甚麼。你意思說如果住戶不同意他就不能核准嗎？附條件設區參與如果住戶不同意呢？

### 里民提問

我想了解一下到底住戶同意的定義是甚麼？甚麼樣的規定？

### 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

真的很抱歉，這還是回歸都市發展局台北市社區參與實施辦法，我可以把條文念給大家可是大家一定還是聽得會疑惑，我們下次請都市發展局就這社區參與實施辦法到底怎樣可以通過公聽會。那除了條文方面的解釋之外，我可以舉一些案例給大家聽，有一些案子是相對比較單純，所以如果這新設的旅館都能夠讓附近的居民覺得，其噪音、環保等所有的條件已經到了某一種服務水準，就會同意他蓋，程序也可以繼續往後走；那也有一種案例，到最後是申請人就覺得沒有辦法往後走就不了了之，那當然也有案子是被我們退件，如果送進來的資料在下次開會前沒有辦法完整解釋今天各位的問題，我們根本不會再開下一次公聽會。

### 里民提問

我還是很困擾，上面寫的要住戶同意才能往下走，那我真的想了解他是怎麼定義住戶同意這件事。

### 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

哪一個條文？

### 里民提問

這是都發局表示：「所有在住宅區開設的旅館區必須獲得住戶同意，建管處將嚴格規範設置條件」，現在我想知道當他講住戶同意是怎麼定義。

### 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

很抱歉因為我手上沒有您的這份資料。

### 里民提問

其實我想知道當政府機關要怎樣定義住戶同意，因為你剛講要開公聽會幾次定義住戶同意是依甚麼程序，是你剛講公聽會就算了，還是說他要有一個比例讓住戶投票等等，有沒有這樣相關規定，我現在想了解。

## 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

很抱歉因為我手上沒有您的這份資料，可不可以協助讓我看一下。

## 里民提問

我講程序問題，因為大家質疑資料不完備，一個是通知不完整，你們已經認定你們程序及通知完備性都已經具備完備性，那顯然我們之間資訊還有落差，我建議如果你沒辦法在這邊做出決定，我們再開一次，不要把問題卡在程序上，這是衷心建議，這是程序問題，今天我們在場顯然沒有共識，所以這邊你是不是可以處理。

## 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

可以，沒有問題今天沒有辦法去得共識，我們會舉辦下一場再做更詳細的說明。至於剛才那位先生提到都發局所表示，這還是報載都發局的對外發言，我們會請都發局下次一定要出席。

## 里民提問

我希望他們能有一個明確的講法。

## 里民提問

再來是住三，因為申請人向國產署提出土地，地上權租用時這顯然他們有評估過能不能申請，所以最前面他整個土地地上權設定程序當中，我想他們應該有提過那程序，國產署對這是不是有照會過臺北市政府相關單位，我覺得這要釐清，因為這是前提，這土地在申請時到底有沒有把旅館業放進去。再來住三部分，按照你剛才上面放的，他顯然每一項都能過關，你最後也只能防守在旅館業的附屬設施裡面附屬設施的比例，那我們考量的是現場住戶的考量，因為你的附屬設施比如是餐廳、廚房使用時，那來客數就會跟對面的貳樓餐廳或周圍餐廳一樣，他會有很多人帶進來停車需求，那停車需求不會只是單純用這塊基地，目前設定的法定停車量來解決這問題，那衍生的，就像剛汀州路旁邊一直在進出，停車量導致整個汀州路一直壅塞的狀況，那甚至還有很多路停的問題都會跑出來，這都是思源派出所處理不完的問題，所以這些都是我們認為交通很難過關的原因。我們平常已經跟來公館消費的市民已經相衝突的狀況下，我們還要忍受你施工營運過程中，施工人員及員工這些新增的車輛，這部分我覺得這我們沒有辦法接受。再來一旦我們這邊放行市府同意開發計畫及建築許可之後，那營運之後你根本無法可管，你怎知他不特定人是哪些人，這我都很懷疑，就是他開旅館供旅客吃飯，我都覺得你到時候管無可管，那到時後問題還是回歸社區跟開發業者衝突，這是無論如何前面一定要把關好，那我建議還是再開一次公聽會。

## 里民提問

我建議下一次開公聽會時，你們發通知不需要用掛號，你可以派專人在每戶信箱丟進去就好，也不需要調資調就沒有個資保護法的問題。

主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

不好意思，我們這次是有要求在每個門牌投遞平信。

里民提問

沒有，沒有，完全沒有收到。

主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

不好意思，我們下次會嚴格監督他們，因為這程序是額外的，但是我們在其他案例是透過住戶管理委員會或是其他程序，確保每一戶信箱都有收到，那這個我們會再監督他們。

里民提問

大家好，我想請教主席召開公聽會目的就是要讓住戶反映意見及凝聚共識，可是以今天出席人數分配通知的人數根本達不到這樣的標準，那這樣召開公聽會目的意義在哪裡。因為包含辰泓都沒人知道出席人數，大概是多少？不然照理說 600 人的 2/3 是要找 400 人以上的場地，為什麼只找這樣的場地？是不是他預期不會有這些人參加。

辰泓國際代表：

聽我解釋一下，我們本來借 101 教室，後來因為里長說下午有活動，來參加的人不多，昨天下午臺大通知有大會要開，要我們換教室，我們沒有權利拒絕，我們很無奈，因為我們早就借好了，為什麼改成 202 教室，造成這些困擾，所以我們又增加一些人來引導，我們是借 101 教室，有 400 人的位置，也行文給主管機關發通知給你們，不是人少的問題，我們是有借到，下次有機會希望借南華高中，我們不是故意把場地借那麼小，這是臺大調整的，在此向各位解釋，也請各位諒解。

里民提問

如果今天真的有 400 人出席那怎麼辦？

辰泓國際代表：

對不起，這真的是因為臺大把我們遷到這邊。還有寄信的問題事實上是根據土地及建物登記謄本去寄的，下次我們會每個信箱都投遞，這部分我們再修正，對不起大家，我們可以做的盡量做。希望大家諒解，這些長官都辛苦，感謝鄰居出席有機會我們盡量合法，你們的意見我們回去綜合，盡量修正符合大家的期望，謝謝大家。

里民提問

最後請問辰泓公司剛才提到合法，但剛住戶提到疑慮很多是無法可管，那這一點我們召開公聽會，如果這些疑慮謹就合法來做，那其實這公聽會召開就沒有意義。

主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）



這我補充說明，法規是大家看得到的，但是法能不能做更明確的定義，或是剛剛一直提的民國 89 年訂的臺北市社區參與實施辦法，能不能做一個修正，這個我們都會請相關單位就現況需求來做討論。

### 里民提問

所以這公聽會只要有召開，這程序都是額外的，不管住戶有沒有疑慮反對只要合法就好是嗎？

### 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

這我們剛解釋過了，重新再講一次，有關臺北市社區參與實施辦法規定，公聽會程序就是這樣，但就觀光傳播局而言，我們很希望在社區設立旅館能夠達到雙贏，甚至是三贏，所以在好幾場公聽會我們有具體要求這些旅館能夠依照附近居民的訴求來做修正，當然我很高興在大安區最近也開了一家，你們可以查一下，當初也是抗爭不斷，但實際上當然環境區域不能相比較，因為的確交通都會是問題，但是在旅館開之後原來比較髒的巷道被整理得比較乾淨了，那出入的旅客層級還不錯，加上在地消費這住宅區旅館本身沒有附設餐廳都在外面消費，所以現在居民是還蠻高興的，那旅館也達到雙贏，這是我們最樂見的。但是當一個案子沒有辦法凝聚共識，造成雙方都會僵持不下，有一些案例就撤場不進來，我們希望今天這場公聽會大家意見充分表達後，能讓申請人有一個機會針對各位問題意見做一個修正，那像是其他公聽會，申請人會跟住戶或是管委會做一個面對面的溝通，在下一場的公聽會之前，用其他不同管道方式跟各位做一個說明，我也希望大家不要拒絕他們，等到一個真正好的平衡點後再往下一步。

### 里民提問

我懂你的意思，但客觀標準所謂的共識是甚麼？如果沒有共識會擱置嗎？客觀標準在哪？是多少住戶的意見被充分反應多少人來投票比例。

### 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

有關你提的問題，現在臺北市社區參與實辦法和所有法規在這部分沒有明確定義，我們一定會在禮拜一上班第一時間就跟都市發展局提到大家意見，希望都市發展局能做為更細緻的說明或是法規的定義。

### 里民提問

所以今天的會議紀錄目前是沒有共識？

### 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

今天的會議紀錄我們會要求做逐字稿，也容許我們做一個小小幅度的修正，因為是逐字稿會把一些贅字給修飾掉，我們會公告在臺北市政府觀光傳播局網站上，也會在公告之後會先通知里長或住戶管委會一起來通知大家，預定時間應該是這可能要看他們是速度，我是希望是 10 天到二個禮拜一定公告在網站上，大家最慢半個月上網看，有一些大家需

要他們說明的，我想他們心胸是開放的，希望他們也能夠根據大家的意見做一個修正，如果沒有再更進一步的問題，我們今天公聽會到此，謝謝。

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市建築管理工程處 函

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)  
承辦人：鄭逸萍  
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8518  
傳真：(02)2759-5769

受文者：臺北市政府觀光傳播局

發文日期：中華民國105年8月4日  
發文字號：北市都建照字第10568669200號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關辰泓國際投資股份有限公司申請一般旅館之社區參與  
公聽會一案，請鑒察。

說明：

- 一、依大局105年7月29日北市觀產字第10530613210號開會通知單辦理。
- 二、本案申請設立一般旅館，如涉建築法或臺北市建築管理自治條例等相關法令規範之建築行為，請申請人依上開法令之規定向本處提出申請。

正本：臺北市政府觀光傳播局

副本：

裝

訂

線



觀傳局辦理「辰泓國際投資股份有限公司」申請設立一般旅館業  
社區參與公聽會

停管處意見如下：

- (一) 報告書 P16 表 2 停車空間僅標示地下 2 層，請補充地下 1 層。
- (二) 報告書 P17 八(一)交通衝擊評估，僅說明設置 30 席汽車，請補充機車數量，及汽、機車法定與衍生停車需求，另基地旅客及員工所衍生之停車需求應基地內自行滿足。請補充說明旅客及員工衍生停車需求及計算過程。
- (三) 報告書 P18 說明基地鄰近捷運公館站，請補充相對位置及距離。
- (四) 車道出入口，請依本處停車場設計準則規劃，並依規定留設車輛緩衝空間，避免進場停等車輛造成外部道路影響。
- (五) 請補充說明旅客對象，並以周邊 500 公尺之停車需供比，以檢視周邊交通影響。
- (六) 請補充汽、機車進離基地行車動線。

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府都市發展局 函

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)  
承辦人：陳依平  
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8288  
傳真：02-27593317  
電子信箱：epinchen@udd.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政府觀光傳播局

發文日期：中華民國105年8月1日  
發文字號：北市都規字第10536488000號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴局訂於105年9月3日辦理「『辰泓國際投資股份有限公司』申請設立一般旅館業社區參與公聽會」一案，本局不派員出席，謹提供意見如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局105年7月29日北市觀產字第10530613210號開會通知單。
- 二、經查本案申請位址(本市中正區福和段二小段267-16地號等4筆土地)係屬「第三種住宅區」，臨接13公尺寬計畫道路，依本市土地使用分區管制自治條例規定得附條件允許「第41組：一般旅館業」使用(其核准條件：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。)，經檢視案址尚符合前開路寬規定，依所提建築規劃亦為整幢使用，如踐行社區參與程序後，即符合上開核准條件規定。

正本：臺北市政府觀光傳播局

副本：



## 辰泓國際投資股份有限公司申請設立一般旅館業環保意見

「辰泓國際投資股份有限公司」於臺北市中正區福和段二小段267-16等4筆地號申請設立一般旅館業社區參與公聽會一案，本局意見如下，請彙辦。

### (一)空氣品質部分：

1. 本案如經核准設立，於施工期間及營運階段均應加強各項管制措施以符合各項空污相關法規。
2. 建議營建工地之施工期間，使用加裝濾煙器之施工機具，以降低排氣之空氣污染物，維護周圍環境空氣品質。
3. 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。
4. 附屬餐廳之廚房應裝設相關空氣污染防制設備，並維持其功能，使其排出之油煙異味符合現行環保法規。

### (二)噪音及振動部分：

1. 施工期間應於工地設置噪音監測計及讀值顯示器，以落實噪音防制自主管理工作。
2. 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.gov.taipei>，首頁之公告資訊之電子公告欄項下。
3. 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。
4. 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。
5. 開發單位建材若使用玻璃帷幕或拋光大理石時，建請加以考量陽光照射角度可能影起的反射光（選用低反光建材），避免日後因光害問題干擾鄰近住戶而招致陳情。

### (三)水污染部分：

1. 依該公司使用計畫書所示，本案總計客房44間，並設有餐廳、露天咖啡館，請確認若符合(1)設計或實際最大日廢水產生量50立方公尺(公噸/日)以上者，或(2)綜合經營服務規模達(餐飲座位數/500)+(客房數/75)+(湯屋數/25)≥一等任一條件者，屬「水污染防治法事業分類及定義」所稱事業(餐飲業、觀光旅館(飯店))，應先取得許可始得排放廢(污)水；如確定為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. 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。
3. 為減輕降雨沖刷地表、建築物所產生之逕流非點源，建議開發單位於規劃設計階段即將降雨逕流污染控制設施納入考量，收集處理開發區域15毫米初期降雨逕流量；相關技術可參考行政院環境保護署「降雨逕流非點源污染最佳管理技術(BMPs)指引」。(指引電子檔請逕自環保署網站首頁>水>水(含飲用水)>資訊延伸連結>其它相關檔案下載>降雨逕流非點源污染最佳管理技術(BMPs)指引下載)。

(四)廢棄物清理部分：

營運期間可能產出之廢棄物種類、數量及貯存場所空間、設施規劃，仍請明述。