

## 苙豐實業有限公司 台北市中正區中正段一小段 0224 地號

### 申請設立旅館社區參與公聽會 會議紀錄

壹、時間：105 年 3 月 12 日(星期六)上午 10 時 00 分

貳、地點：財團法人張榮發基金會國際會議中心 1002 會議室  
(台北市中正區中山南路 11 號)

參、主席：臺北市政府觀光傳播局 陳科長雅慧

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,謝謝大家在週六上午撥冗參加本次社區參與公聽會。我是觀光傳播局科長,臺北市政府觀光傳播局為目的事業主管機關,今天擔任會議的主持人。今天公聽會是苙豐實業有限公司設置旅館的社區參與公聽會

社區參與公聽會舉辦的目的,主要是依據都市發展局住三「臺北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」之規定,第一是臨接 12M 以上道路,第二是必須整幢使用,第三項就是要辦理社區參與公聽會。依據相關規定,參與範圍是以基地範圍 50 公尺範圍內之設籍居民及土地、建築物所有權人為參與對象。今天本府出席單位有:消防局、停管處、交通局、區公所和環保局,也謝謝兩位專家學者共同與會。公聽會進行程序會由主席說明辦理程序,而後由申請人說明計畫內容,最後由社區參與人提出意見。最後為公聽會結論,以上為我的說明。以下請申請人先進行說明。

**社區住戶提問程序問題:**

公聽會結束後是否會有什麼可能的結果,還是居民只是幫忙背書?法條內容對於後續處理沒有說明。

**主席說明:**

公聽會結束後會依法定程序辦理,若有很多議題無法達成共識,甚至是有違法事項,公聽會就不會做成結論。有些個案無法凝聚共識,最後申請案無法繼續,但是這個基地若做其他申請不需辦理社區參與公聽會,還是可以做其他的開發使用。這些規定在「臺北市土地使用分區管制規則」都有明確的規定。但我們仍希望在公聽會能有結論。

**社區住戶提問程序問題：**

主管機關及相關單位都沒出席。

**主席說明：**

各單位如果沒有人員出席，都會有書面意見回覆，有些意見可以由觀光傳播局代為回答。

**郭昭嚴議員發言：**

上週已有住戶與議員辦公室聯絡陳情，召開過相關會議，針對這個案件有初步訴求，公聽會未開始前住戶有些疑慮，相關單位未出席，問題無法充分表達，觀傳局應該檢討，觀傳局應該無法代表其他局處回答，今天是有準備不足的地方。上週召開的陳情會議，相關單位出席後有一些建議，這個地區是屬於鬧中取靜的住宅社區，周邊旅館數量已經飽和，再設置旅館是否恰當？社區參與公聽會將影響開發，請居民理性盡量提出意見透過公聽會說明，交通動線、噪音、空氣污染等議題，在興建過程中及興建後產生的影響，陳情書也提供給大家。到底是否能設立，土地使用分區是否符合？即使都發、建管未出席，各位意見也會被記錄，日後我也會追蹤，申請人也應該說明開發的益處，居民有保障自己權益要求。居民有權利反對旅館設立，擔心居住品質被破壞。

**社區住戶提問程序問題：**

設籍居民沒有收到通知，請問是否合法？

**申請人說明：**

社區參與人通知寄送，是以建物及土地所有權人於第三類謄本，所記載的地址作為寄送依據，若所有權人搬遷，而謄本地址未更正，將造成無法收件的現象。至於設籍住戶，目前執行方式是由所有權人通知設籍住戶。

**主席說明：**

根據「臺北市社區參與實施辦法」第五條：「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，將下列事項公告之：.....前項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，必要時並得公開於資訊網站。」所以寄發通知為法令要求之額外工作，法規要求為公告，而非(寄送)通知所有權人及設籍住戶。

**社區住戶：**

所有權人應該自行通知你同意設籍的居民才是。

**社區住戶：**

行政程序法規定應送達當事人，不是公告。

**申請人說明：**

本案寄送通知已超過法令規定公告以外之要求，且開會通知非為必要送達之行政文書。若有需要核對是否有正確之收件地址，請會後與我們核對。

**社區住戶：**

開會通知又沒有說所有權人應該自行通知設籍的居民啊。設籍居民無法行使權益。

**社區住戶：**

台大為何假借學人會館的名義開旅館？

**主席說明：**

台大今天有派員出席，稍後請台大說明。至於程序問題，我們釐清之後再進行說明，若今天公聽會沒有共識，也就不會有結論。

**陸、申請人（苙豐實業）說明本案使用內容（略）**

**柒、社區參與人陳述意見與申請人說明：**

**主席說明：**

再次說明程序問題，根據「臺北市社區參與實施辦法」，設籍居民及土地、建築物所有權人為參與對象有參加公聽會資格，至於如何通知？在「臺北市社區參與實施辦法」第五條「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，將下列事項公告之：……前項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，必要時並得公開於資訊網站。」這也明訂通知程序。各位收到的通知，是申請人超出法令要求多做的通知，以上先說明。

**社區住戶：**

根據「臺北市社區參與實施辦法」第七條，你應該通知設籍居民，這樣通知不完整，公告是另外一回事，真正受影響的是居民，卻沒有通知，沒有意見表達的機會。公聽會具有法律效力嗎？這麼重要的事情沒有通知，誰會去看公告？沒有人會去看這件事。

**主持人說明：**

這次社區參與的程序，都符合「臺北市社區參與實施辦法」之相關規定，至於公告方式是否不足以完全通知，這部分或許可以作為日後改善建議。此外根據「臺北市社區參與實施辦法」第七條僅就社區參與人之範圍，以及範圍內之參與人資格（設籍居民及土地、建築物所有權人）做規定，條文內容的通知為公告的形式，即算完成通知程序。我們進入下一階段的討論。

### 社區住戶提問：

台大學人會館蓋不成，改蓋旅館，是本末倒置，為什麼要蓋旅館？旅館對市政府、對地方有幫助嗎？在這裡應該開闢公園建設綠地，台大有圖利廠商、唯利是圖、官商勾結，所以我強烈反對。

### 社區住戶提問：

住戶有一張連署書，裡面有提列一些意見，我大略說明一下：第一點，這個設計對社區並不友善，應該以徐州路作為面前道路，後方臨接社區應退縮 6 公尺。

第二個是基地未設置大客車停車空間，大客車一定停在杭州南路或徐州路兩側，73 間客房收容 120 人，會有四、五輛大客車，交通無法順暢，現在尖峰時間就已經塞車，甲基地停車場出口會與大客車停放衝突。申請人如何擔保不會有大客車。

第三點是行道樹的保留，申請人一定會把行道樹修剪的光禿禿，加上主要入口在杭州南路，會設置招牌，為了要看清楚一定會修剪到只剩下殘枝，對於居民情感上很難解決，地下室開挖時斷根會不會影響樹木存活。

再來是背包客的問題，報告書內容說學人會館主要以參訪學人為主，但第六頁說旅客主要為商務及自由行旅客，我們不瞭解申請案當初與現在要實施的用途是否一樣，還是變更原來申請。另外申請人說旅館收容人數 120 人，比集合住宅少，但旅館住客是不特定對象，甚至是否有傳染病？旅館去開在歡迎的人他們家面前，不要來這個社區，旅館的旅客會在社區丟垃圾。旅館的停車空間不足也沒有大客車停車空間，難道旅客都不會開車嗎？接送的車都會停在路上，到時候交通事故誰負責？申請人的公司網路資料員工數只有 5 人，這個公司就是為了這個申請案嗎？你們的實績與能力有擔保嗎？台大是否對委外案件有承擔責任？另外，這附近有很多旅館計畫案，都是為了陸客，只會帶來環境破壞，我們社區附近多數是機關、學校、公共建築，在這邊有商務旅館是不搭調的，其他部分連署書上有說明。

### 社區住戶提問：

剛剛提到，不管什麼保證？這公司有什麼經驗可以讓我們相信？成立多久，有些什麼案子？如果案子做不下去了會不會變更使用用途？旅館營運經驗是不是足夠？施工的過程中如何防範於未然，不要發生干擾？

### 申請人說明：

關於台大學人會館的申請，當初依據「促進民間參與公共建設法」規定 BOT 案申請項目即為學人會館，因為 104 年「發展觀光條例」的法令修正，規定凡是經營住宿之營利行為，都必須申請旅館設立登記，才能經營住宿營業項目。申請設立旅館是因為法令變更，而實質使用內容

並沒有改變。

面前道路的認定，牽涉到實質設計的操作，我們可以試著讓入口的面向多一些來調整設計。至於開發行為是否造成交通的惡化，我們應從開發行為本身是否解決自身的衍生交通需求，至於都市整體交通系統的問題，屬於外部因素，則不是本案開發能夠解決的。至於大客車停車需求，本案申請並未達到應設大客車位之規模，臨時的大客車暫停，會由旅館工作人員引導指揮，不至於有多輛大客車同時進出，而且只有 73 間客房，實在無法收容團客，大多仍是個別旅客。個別旅客在入住及退房時間上，也與一般居民的生活作息時間不同，應該不至於有互相干擾的狀況。

在樹木保護的部分，前院退縮皆已到達樹冠的邊緣，降低對樹木生長的影響，在地下室開挖範圍的部分，也都已經退縮，保護樹根生長不受影響。

至於報告書內文字未能統一部分，我們會在修正報告書中一併修正統一。

至於苙豐公司（本案申請人）成立時間、資本額及員工數等相關資料，由於本案為促參案件，根據法令需成立專屬公司作為營運主體，以避免母公司財務混淆，無法進行稽核，所以苙豐為新設公司，為法令所要求。而台大在 BOT 案件中的角色為主辦機關，在興建-營運-移轉的過程中，風險皆移轉給最優申請人承擔。

至於剛剛所提是否會在未來有變更使用的狀況，其實最後仍須回歸到都市計畫中土地使用分區的規定，只要是住三所允許使用的項目，或是附條件允許使用的項目，都是可以被允許的。另外提到苙豐是否有能力經營旅館，目前本案旅館經營部分是與知名飯店合作，為苙豐旅館經營顧問。關於住戶連署書意見，由於我現在才拿到，請容我閱讀後再一一回答。

#### **主席說明：**

臺北市觀光傳播局有一些統計數據可以供大家參考，大陸地區團客在台北停留 85000 人/晚，差不多 2741 人/天住在台北，換算房間數約 1400 間的旅館需求，在臺北市的一般旅館目前約有 23000 個房間，所以留在台北住宿的團客，是遠少於鄰近的縣市。這個案子的旅館定價與經營以及剛剛沒有回答到的問題，再請苙豐團隊說明。

#### **申請人說明（苙豐公司）：**

感謝住戶大家來到現場，對於這案子表達關心，我們從一開始就希望把案子做到最好，我們研議很多方案，旅館是對目前這個環境最友善的方案，也設計一棟非常融入環境的建築物，包含三棵樹木的保留成為建築物的意象，我們也尋找對旅館經營專業的團隊來合作，所以在投審階段也經過台大方面的嚴格審查，取得最優申請人資格後，成立苙豐公

司，由母公司君壘建設來投資，君壘建設也在臺北市做了許多個案。而臺北市多數的旅館投資案，背後多有建設事業體的背景，因為建築物的興建是投資中最大的項目。至於經營業別的改變，與台大的合約內容已經明訂學人會館項目，因此不可能改變。苙豐實業的股權中由母公司占有 55%，合約明訂十年內不得低於 55%，十年後也不得低於 40%。投資階段也得到銀行支持，興建階段也會委由建築經理公司管理。

我們在這案子付出相當多心力，誠懇的希望和社區居民溝通，設計將大門設於杭州南路，是希望我們不要將後陽台與社區相對，減低相互干擾，並將車道設於徐州路上，降低與住戶車道衝突的可能，我們很努力的降低對大家的干擾，一個開發案勢必造成大家的緊張，請大家靜下心來，聽聽我們的想法，這個開發案，確實可以為大家帶來更多環境改善，當然施工過程一定會吵到大家，如果現場施工單位無法立即解決的部分，才會需要大家打 1999 去處理，在地下室的開挖工法上，我們也選擇噪音最低的連續壁工法，沒有打樁震動干擾。

目前的一般旅館業設立申請，需要辦理社區參與過程，而其他開發行為，住戶們就完全沒有機會表達意見，所以請大家不要用排斥的心態看待。至於日後營運大型車輛的進出，以旅館經營者角度不可能放任大客車而不加以疏導。至於居民擔心旅客干擾亂丟垃圾，這是私德素質問題，本案主要為訪問學者及商務旅客，素質相對較高，旅館也會配合宣導。以經營者的角度，我們比住戶更希望有好的品質，我本人是今年獅子會總監，社福工作都全力投入，怎可能在這裡投機取巧。各位住戶可以盡量發言，一切都依據法定程序進行，我們也願意派人在與社區居民溝通，但土地一定會依據合約開發。徐州路良好的環境我們非常珍惜，我們選在這裡開發，而不去收購舊建築物改裝，是因為我們並不是只強調營利，而是希望能有多元的發展。在多家競爭業者中能取得最優申請人資格，兩年多的設計過程，建照已經申請，經過行政程序申請，來與大家溝通。

#### **應曉薇議員研究室：**

議員要求台大今天一定要列席，由台大說明為什麼要蓋旅館，很多台大的問題應該由台大出面說明，表達誠意。

#### **申請人說明（苙豐公司）：**

苙豐取得最優申請人資格後，相關責任義務都已移轉給申請人。

#### **國立臺灣大學 副總務長：**

今天的程序是申請人向市政府相關機關提出設置旅館業申請，程序上台大沒有一定要出席的義務，這次也有機會接收到居民意見。這是一個 BOT 案，並不是台大自己要辦就可以，必須向教育部申請，取得教育部授權後才能興辦。為什麼可以取得授權，在於台大本身有需要，BOT 案有一定的公共性，非一般旅館接受大量散客，而是台大有基本需要，

經教育部同意後授權辦理，台大有非常多 BOT 案引進民間資金。這個案子的周遭有相當多台大的單位，也都有住宿的需求。原來並不是要申請一般旅館，BOT 項目就是學人會館，來訪來賓的住宿需求，如果是學人會館就沒有今天的公聽會舉辦。後來因為 104 年「發展觀光條例」的法令修正，原有供特定對象住宿的會館，其法源被刪除，規定只要提供住宿服務的空間，都必須取得旅館登記，這也是今天公聽會的舉辦的原因。但即使需要辦理旅館登記，他服務的對象，還是以台大參訪學人為主，因為合約內容規定以台大參訪學人為優先，BOT 案的程序是一步一步進行。

今天住戶的疑慮在兩方面，一方面是施工期間的干擾，如果是私人的開發案，他有法定的開發權益，今天案子在台大管理的土地上，台大會有一定要求，必須依住戶意見稍微調整設計，保有互相品質。另一方面是使用計畫上，合約中要求必須以台大參訪學人為優先服務使用，期許是一個安靜的居住空間。各位質疑的如果廠商做不好該如何監督？BOT 案的投資風險都是由民間業者承擔，業者一定在意品質，台大也會監督、控管、改善、甚至解約，投資金額就損失。當然業者的敦親睦鄰一定也是必要的，以上簡要說明。

**主席說明：**

由於會議已經進行一個小時多了，我們先休息 5 分鐘，若有疑問也請各位可以直接請教申請人。

**社區住戶提問程序問題：**

議題無法明確有結論，是否下一次再舉行一次公聽會，中間的時間請台大或申請人與社區進行溝通協調，凝聚共識。

**主席說明：**

今天的說明會是保障大家的權益，曾經有過的案例是由申請人另外辦理說明會（非法定公聽會），私下就近向社區居民說明開發內容，請問苙豐就此一程序表達意見。

**申請人說明（苙豐公司）：**

我們非常願意辦理說明會，私下就近向社區居民說明開發內容，對於民眾疑慮加以說明，不會隱瞞搪塞。

**社區住戶提問：**

今天會議記錄後續如何處理，有爭議事項不能解決如何處理？

**主席說明：**

今天會議紀錄會公告在網站上，供民眾查詢，有爭議事項，若是違反法令規定，是不會繼續進行，若沒有違反法令，還是希望凝聚共識。

### 社區住戶提問：

今天公聽會結束，下一次要進行什麼部分？我們希望繼續有一個公聽會，因為今天有很多居民沒被邀請。今天苙豐公司對問題沒有回答很完整，也沒有合理答覆。

### 申請人說明（苙豐公司）：

今天的會議紀錄會寄送給社區管委會及相關單位。

## 第二輪問題

### 社區住戶提問程序問題：

設籍居民都未通知，建議應該再開一次公聽會。

台大當時要作學人會館，申請資料內容寫主要服務對象是自由行旅客及背包客，申請人也一直說是飯店，台大說以服務學人為主，這有什麼監督機制可以確保？會不會以後都是大陸客住進去呢？這是我們的疑慮？台大有什麼監督保證？

緊鄰甲基地是否可以在退縮一些，或是種植綠色植栽，對社區再友善一些？

### 社區住戶提問：

我是杭州南路對面住戶，有提到根據法規不需設置大客車位，就我自己經驗，類似研討會一定有觀光行程，一定會有遊覽車在附近，如果停遊覽車會影響交通。台大救護車也會經由這裡經過，是否也會影響？

第二個問題是，是否有需求在這個地方蓋旅館，附近已有太多旅館，及計畫中興建旅館，為何還要在這興建？

計畫書中提及收容自由行及背包客，但這樣的房價 3500~4500，背包客是不會選擇的，所以可能接團客，和台大說法有出入。旅館晚間的活動，是否會影響住民的安寧？請加以考慮。

居民最近才知道這個案子，為什麼在投審階段居民都不知道？而是設計完成居民才知道要開公聽會，開發旅館的選項是如何促成？

申請人不斷強調合法性，但合法只是最低要求，所以我不覺得合法是值得被讚美的事情？請問今天會議資料是否都會公開嗎？

### 社區住戶提問：

我還是關心安全性的問題，地下室開挖退縮距離是否足夠？有沒有法規規定開挖與地界的距離規範？或是舉例說明？開挖連續壁工法是比較不會有噪音，可以再對居民說明，讓居民放心。



### 申請人說明：

關於大客車的問題，法令上本案未達設置大客車停車位之規模，若無可避免有大客車臨時停靠，會有工作人員引導，保有不干擾外部交通的方式進行上下車。

另外關於旅館需求量的問題，開發的財務評估可能是大環境的因素，君壘建設當然會有自己的財務分析及市場利基。關於市場評估等一下可以請苙豐說明。但本案當初以台大學人會館委外，一定要符合契約內容規定，學人優先的要求。但是商業經營一定會有別的客源，我們都公開說明，無可避免。

至於夜間活動的部分，本案並無其他餐飲活動或娛樂設施，餐廳僅提供簡餐及飲料，應該不至於有夜間娛樂活動干擾住戶。而至於所提居民在投審階段不知道興建計畫，可能是法規的一些小問題，因為促參法並無規定需要公告周知，但對廠商徵求規劃構想書時，會上網公告。

至於回答問題是否有回答到重點，休息時間居民所提問的細節問題，才是居民應該確切關心的，因為相關程序問題都已經依法完成，居民卻忽略案子執行時對大家的實際影響，以及我們有沒有誠心去解決問題。這是這次公聽會比較遺憾的事情。

至於開挖應該退縮的距離，目前業界經驗只要鄰地界 20 公分即可進行連續壁開挖，在臺北市比較密集的住宅區，都是緊鄰地界開挖。連續壁工法在臺北市是較適合的工法，比較沒有打樁的震動衝擊干擾。

### 國立臺灣大學 副總務長：

台大今日出席聽取各位意見，並沒有置之不理，先和大家說明。至於台大為什麼要辦理 BOT 案，以台大經費而言，如果 100 元的經費，台大必須自籌 60 多元，才能平衡經費，例如台大的宿舍案。這案子並非一開始設定旅館，而是台大有參訪學者的住宿需求，但因為法規的改變，必須要申請旅館登記，才能從事住宿營業行為。

### 主席說明：

舉例來說，目前的教師會館、國軍英雄館、勞工育樂會館、青年活動中心，這一類以往供特定人士住宿是合法的.....

(.....現場特定人士干擾，無法進行討論...)

### 國立臺灣大學 副總務長：

台灣大學在合約中規定，三個月之前需有 70% 以上客房需保留給台大參訪學者，不能對外登記，若台大沒有登記使用，才能對外登記營業，但活動並非每天滿檔。如果民眾認為合約有疑問，歡迎向相關單位舉報。

台大在自籌財源部分，希望資產能更有效率的應用，目的都在減輕學生的負擔，或是學校其他成本負擔，並不是台大要賺錢與民爭利。

#### **社區住戶提問：**

台大應該努力提升學術地位，不是從事商業行為。台大有沒有可能停止這個案子？然後在濟南路男生宿舍興建，因為男生宿舍非常老舊，土地也大，這樣是否兩全其美。

#### **國立臺灣大學 副總務長：**

台大學生經濟狀況也有落差，我們必須提供較平價的學生宿舍，且學生床位數仍不到 40%，是有困難的。這個案子並不是要蓋個旅館，我們前面不斷說明的是，本來就是以本校的參訪學人、訪賓為主要服務對象，是因為法規的改變，才需要辦理旅館業登記，才会有今天的公聽會舉辦。

#### **申請人說明（苙豐公司）：**

本案的開挖是以連續壁工法進行，在開挖之前一定會進行鄰房現況鑑定，請所有權人一定要配合，當成未來參考的依據，但是我們已經選擇目前最安全的施工方式。至於設計是否在退縮或轉向，造成大家的隱私權不好，現在的設計側面未開窗，可減少大家的相互干擾，綠化絕對滿足相關的規定，我們已經在設計上以高標準進行。

#### **主席說明：**

觀傳局這幾年辦理旅館設立登記公聽會都是以三問三答方式進行。第二是關於大型會展是否利用遊覽車，本案屬於參訪團及小型會議，用到大型 40 人遊覽車的機率較低，另外對背包客及自由行旅客，觀傳局的統計，1000 元以下的就有 2 千多床，但有很多自由行旅客，一晚需求都是 3、4 千元的房間，申請人可能對界定不是很清楚，會要求申請人修正。

至於台大與苙豐之間的合約條文，若是已公告事項，請苙豐公司在不違反保密原則下提供。

#### **捌、會議結論：**

公聽會至今已經 3 個多小時，如果還不能達到共識，我們會再開一次公聽會，會議紀錄會以公告形式公開，以保障各位隱私。

此外苙豐願意針對社區特別召開說明會，希望能在下一次公聽會前舉辦，針對各位的問題加以說明，針對各位的問題，現場可能沒辦法回答清楚，請等一會來前面留下問題，並留下資料，請苙豐在說明會時逐一回覆。

如果各位沒有意見，我們今天公聽會就先到此告一段落。

### 專家說明（王山頌建築師、建築師公會理事）：

我大概整理一下各位今天的關心事項，在多數土地利用的問題上，都市發展局並沒有出席協助說明。大概有三個方向說明今天的問題：第一是規劃設計所造成的疑慮，不友善的部分應該講清楚，對於如果有大客車該如何因應，如何解決。另外如果設計側牆面對社區，如何美化牆面，至少目前規劃團隊同意移動機房位置，來改善噪音。至於行道樹，徐州路有都市設計準則來管制審議，規劃團隊應該加強說明。第二個顧慮是施工，隔壁是地下一樓，這個案子是地下二樓，如何確保施工過程的安全。另外側面住戶在鷹架搭設時最怕的治安問題，應加強保全管制。第三是日後營運，營運方針應該符合契約精神的保證。社區參與的主要事項在於原來土地利用、對周遭居民產生的影響，最後形成附帶決議，觀傳局根據公共利益以及對周遭影響，做綜合的簽報，程序最後回到主管機關去做核定，以上補充說明。

### 主席說明：

我們今天公聽會就先到此結束。

## 玖、散會：下午 1 時 40 分

## 拾、書面意見：

### 臺北市停車管理工程處

- 一、請說明基地之裝卸貨、計程車及大客車停車及臨停需求並於基地內自行滿足。
- 二、報告書內有關「...服務對象主要為自由行旅客及背包客...自需性停車需求極低」之敘述依據為何？請補充說明。
- 三、機車停車格請集中設置。
- 四、請於停車場出入口、停車場內設置警示燈等相關標誌、標線及管理柵欄。

### 申請人說明：

1. 本案基地開發衍生交通需求，包含裝卸位、計程車、臨時停車需求，皆設置於地下一層，未將需求外部化。此外本案未達土管規定應設大客車規模，實際營運後仍應以中小型巴士為小團體運輸載具，且將派員進行指揮疏導。
2. 本案服務對象依據 BOT 案契約規定，仍以參訪學人為主，報告修訂將一併更正，此外，有關自需停車需求極低之敘述依據，乃參酌同類型商務旅館之數據，於報告書中補充說明。
3. 依建議修正機車位。

4. 遵照辦理，於停車場出入口、停車場內設置警示燈等相關標誌、標線及管理柵欄。

### 臺北市政府都市發展局

經查本案申請地址位於本市中正區中正段一小段 224 地號，屬「第三種住宅區」，得附條件作「第 41 組：一般旅館業」(核准條件：一、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。二、限整幢建築物使用。三、應辦理社區參與。)，經檢視本案路寬尚符合本市土管規定。

### 臺北市政府環保局

空氣部分：

- 一、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、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。

噪音部分：

- 一、噪音管制方面無須提出設備設置申請，有鑑於常見營業場所噪音源未能事先規劃，致使營運後屢遭民眾陳情，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，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。
- 二、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.gov.taipei>，首頁之公告資訊之電子公告欄項下。

水污染部分：

- 一、依該公司使用計畫書第 5 頁，本案總計客房 73 間，並設有餐廳、廚房，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)≥1 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；若否則免提相關文件送審，惟日後如規劃新增變更逾前開法定規模時，仍應先取得許可始得排放。
- 二、另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。

**申請人說明：**

空氣部分：

1. 本案未設鍋爐機房及乾洗設備，依法目前尚無須提出空氣固定污染源設置許可申請。
2. 遵照建議辦理，增設單車停車格及電動車輛充電停車位。

噪音部分：

1. 噪音管制方面無須提出設備設置申請，營運階段將考量噪音源設置規劃、隔音及吸音設施。
2. 將遵照法令規定，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。

水污染部分

1. 本案僅設置 73 間客房，以每間 1.64 人計算，收容人數最多 120 人，估計每人每日 300 公升計算，每日最大廢水量為 36000 公升（36.0 立方公尺），非屬「水污染防治法事業分類及定義」所稱之事業。
2. 本案非屬空氣污染防治法第一級營建工程建築工程（施工規模達 4600(平方公尺\*月)以上者）。免檢附逕流污水污染削減計畫。

**臺北市政府交通局**

- 一、請於基地平面規劃設計圖說完整標示周邊人行道佈設淨寬其斷面；另請洽交工處基地周邊是否規劃自行車道，若有規劃基地應設置與周邊自行車道串連設施，以完備自行車路網。
- 二、本案停車（含員工及來客停車需求）及臨停上下客需求應於基地內滿足為宜，以避免對外部交通衝擊。
- 三、停車場出入口請標示與交岔路口距離，請依臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則檢討辦理。
- 四、停車場出入口應保持視線通暢，以降低對人車衝突。另請標示停車場出入口寬度及安全設施（警示燈及圓凸鏡等）位置。
- 五、請於地下層停車場轉角處增設反射鏡，以維車輛通行安全。

**申請人說明：**

1. 本案基地周邊無公共人行道設置。修正報告書補充剖面關係說明。另本案基地周邊無規劃自行車道經過。
2. 本案基地開發衍生交通需求，包含裝卸位、計程車、臨時停車需求，皆設置於地下一層，未將需求外部化。
3. 已依據臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則檢討辦理，將車道設置於最角落。
4. 補充標示警示燈及圓凸鏡等位置。

5. 遵照辦理，於地下層停車場轉角處增設反射鏡，以維車輛通行安全。

**臺北市建築管理工程處**

請依建築法及都市計畫法相關規定及其他單位意見辦理。