

# 「臺北市中正區成功段二小段 86-5 地號等 9 筆土地興建旅館計畫」

## 臺北市社區參與公聽會會議紀錄

壹、時間：中華民國 105 年 3 月 26 日（星期六）上午 10 時

貳、地點：國立臺北商業大學行政大樓 8 樓音樂廳

（臺北市中正區濟南路一段 321 號）

參、主持人：臺北市政府觀光傳播局 沈專門委員永華

記錄：葉純佟

肆、出席單位及人員（詳簽到簿）

伍、主持人說明案由及程序：

本案辦理富邦人壽保險股份有限公司申請設立一般旅館社區參與公聽會，依照臺北市土地使用分區管制自治條例規定，本案位於住宅區申請設置旅館需符合三項條件，第一為路寬 12 米以上，如路寬不足由交通主管機關專案核准，第二須整幢做為旅館使用，第三須辦理社區參與公聽會，本案開發總樓地板面積達到 1,000 平方公尺以上，所以依法通知基地 50 公尺範圍內設籍居民及土地、建物所有權人。本人是今天會議主持人，臺北市政府觀光傳播局專門委員沈永華，這邊先介紹市府各單位代表，環保局同仁、消防局同仁、都發局同仁、財政局同仁與觀傳局同仁都有列席，接下來介紹專家學者，第一位為于俊明總幹事，第二位為李立夫教授，臺北市中正區幸福里蘇里長，在我左手邊為富邦人壽保險股份有限公司陳經理，另一位為大元聯合建築師事務所劉協理，接下來請申請人就使用計畫內容先跟大家作說明。

陸、簡報（略）

柒、社區參與人意見陳述

一、住戶

（一）除了交通影響評估外，有關噪音、環境污染評估方面沒有做任何資料說明，個人認為這是非常嚴重事情，旅館 24 小時開放，青島社區晚上 10 點之後非常安靜，是很理想住家環境，如果 24 小時旅館都開放，那對周遭噪音與治安方面是否一定會影響，今天簡報上只專注在交通影響上，沒有考慮到噪音問題。

(二) 有關環境污染方面，旅館 24 小時營業，在空調、污水處理方面還有大量垃圾是如何處理？應該再提更詳細環境評估，並不是只專注交通方面，對社區原本環境破壞很大。

## 二、住戶

(一) 簡報中說明忠孝東路一段 84 巷與青島東路口交通不會影響，事實上此處有紅綠燈，上下學學生非常多，包括成功中學、臺北商專與臺北商業大學學生，交通出入口與路口大約 10 米左右，如果車輛多的時候從東邊來，我想會影響到進出青島社區車輛動線。

(二) 58 米停車空間不曉得是平道還是斜坡道，寬度夠不夠停呢？未來也有可能會有大巴士進出，大巴士乘客上下車位置會在哪裡？還有如果大巴士等乘客時那引擎聲音也相當影響安寧。

## 三、住戶

其實最嚴重應該是環境污染問題，從 google 空照圖看喜來登飯店問題，上面冷氣水塔 24 小時運轉，廚房排煙問題、地下停車場那麼多車在裡面，要抽氣要排氣，排氣孔位置在哪裡？假如排氣孔位置是在忠孝東路一段 84 巷，青島國宅社區是口字型，排氣直接往裡面衝，所以很想知道廚房已經靠近我們社區，那廢氣往哪裡排？喜來登飯店將其冷氣、水塔設置在樓上，產生低頻噪音對於住戶睡眠影響甚鉅，長期困擾我們，交通問題比較單純，問題在於飯店蓋好後冷氣機、水塔位置還有廚房排氣排煙位置。還是希望此飯店不要蓋，改成森林公園、圖書館，那麼多學生進出有個地方可以看書，就如此單純。

主持人：

剛才針對幾位民眾所提到之問題，有關交通、噪音及相關設備、環境污染等問題，麻煩申請者答覆。

大元聯合建築師事務所答覆：

(一) 整個設計規劃上都避免排氣或地下室排風會朝向社區方向，原則上設計是將整個排氣朝向車道西側，包括地下室排氣與廚房經過水洗機房，有關環保監測問題其實會做一至兩道處理，將味道降到最低且符合環保排放標準，而且不會朝向社區而是朝向另外一側，盡量將影響降到最低。有關垃圾處理一定是按照標準化，包括地下室有冷凍儲藏與垃圾分類集中處理，不會影響整個外部社區。

- (二) 有關空調設施與發電機具都設置於屋頂且於屋頂設置格柵，希望能夠降低噪音與水氣飄散，都是希望對於周邊環境影響降到最低。
- (三) 本案分析結果不會有大巴士問題產生，商務旅館不以團客進出為主，但為避免此問題還是在 1 樓出入口退縮很大空間，包含整個車輛能進入建築物下方作為上下旅客使用，車輛不會停等在林森南路或林森南路 3 巷，它也沒必要走林森南路 3 巷，直接從林森南路接忠孝東路就可以上高架道路系統或快速道路，這是比較合理出入口設置。
- (四) 整體而言為了降低對周遭環境影響，廚房排氣處理及水洗機房加強，屋頂整體設置降低噪音、水氣影響，因為建築物比較高，熱氣往上飄不會影響各位住戶使用。本旅館使用上很單純，沒有宴會廳，旅館顧客也很怕噪音，晚上如果有點噪音旅館顧客也會受不了，旅館夜間使用不會有特殊餐廳或 club 等使用，對於周邊影響很低。
- (五) 學生上下課時間大約 7 點至 8 點，其實與旅館一般 check in 時間不同，就交通整體分析，學生與周邊住戶進出尖峰時段和旅館 check in 時間不一樣。車道出入口離紅綠燈超過 10 米以上，此為設置標準，另外停車場 58 米可以停等 11 輛車，整個斜坡道有足夠長度與寬度可以滿足最少 11 輛車，整體交通衍生需求只要 55 台車，我們設計 144 個車位，都是怕等待影響周邊，對於周邊交通順暢度影響非常輕微，有關交通問題請交通顧問作說明。

#### 交通顧問答覆：

周邊交通因為學生上下學時間與旅館 check in 時間有差，重點有配置交通指揮人員引導車輛，避免車輛影響學生也維護安全。

#### 四、住戶

有關剛剛提問噪音污染問題，水冷氣低頻噪音是 24 小時影響，以前我住在溫哥華，旁邊興建一間國際旅館，興建後整個低頻噪音，晚上都沒有辦法睡眠，後來將那間房子賣掉，因為真的沒有辦法解決，今天臺北市政府受富邦委託舉辦這個公聽會，臺北市立場應該要搞清楚，是為了居民還是富邦？從剛剛到現在都在為富邦講話，沒有提出到底對這環境真正影響評估，而是避重就輕沒有回答居民關心問題，這才是重點，不是今天開完會後宣導一下，沒問題大家都贊同，臺北市政府是站在哪個方面，是居民還是富邦呢？

#### 大元聯合建築師事務所答覆：

其實旅館顧客也很怕噪音振動，所以不管是上面隔音、下面制震影響還是選擇低音機種都是我們非常關心問題，不想要影響周邊居民與旅館顧客，這是我們一定要確保的事情。

## 五、住戶

有關程序問題，剛剛3位提問，回答也許除了3位先生以外其他人對此問題有回答不清楚地方應該也可以發問，不是侷限於剛剛發問這3位，這樣我們先把剛剛發問問題讓大家充分瞭解後再進入下一輪，否則只限前3位先生發問，其他人對此問題可能有不瞭解地方。剛剛有講到廚房排氣問題，剛剛講說不是朝青島國宅排放，那到底是朝哪個方向排放要講清楚。

大元聯合建築師事務所答覆：

補充說明整個廚房排氣跟地下室排氣是朝向婦聯會大樓這一側，整個基地西南側方向，不管是經過整個設備處理讓味道降低以外，開口朝圍牆方向設置，對整個社區影響最低。

## 六、住戶

- (一) 從根本上來講個人認為整個案子都是違法，從101年11月在南門市場第一次公告我就提出完全不合理，當時是都發局後來又變成財政局然後又變成工務局，形式上程序在跑沒有注意到實質公平正義，土地登記上管理機關為國防部，但其為公有土地，11巷的地號為成功段二小段78號，都發局逕自將其變更，違反國有土地法第25條，實際內容說明地方機關對於公有土地必須經過地方議會跟行政院核准才能做處分或為10年以下設定或租賃，當時我到市政府都發局發言只給我3分鐘，我說那條路到鎮江街和杭州南路快一千多公尺，今天截直取彎只為了一個普通旅館，請問可以這樣做嗎？這條路從日治時期就存在，第一你沒有權限去變更它，要變更可以經過議會，大家都講依法。第二當時進行變更11巷，是依照都市計畫第27條重大公共建設，今天如果你蓋捷運站有普世價值，大家可以認同，但今天做了只是一般旅館就將其變更，個人認為不符合公平性與適法性，程序上第一次公告還沒變更，第二次公告變更後第二天還是第三天就得標，程序上有很大瑕疵。
- (二) 情理上周邊居民走了幾十年的道路，憲法保障人民權利自由，我們有行的權利，要把它剝奪可以要有法律位階依據，不能弄一個都更(計)行政處分還不到法律位階，就將其變更，你為了一個旅館那青島社區180幾戶乾脆把那巷子也變更，不反對公部門這樣做但要合法，如果硬是要求大家最好的話就應該聽取三方意見，上次都發局、財政局，現在又來一個工務局，不就是一直

將責任切割，當時的議員都跑哪裡去了？富邦也信誓旦旦說不建了尊重民意，今天不是自打嘴巴？當時的誠信去哪裡了？政府最大法意就是人民信賴，臺北市長也說、議會也說了，這是眾所周知既有事實，請問可以變調嗎？個人認為整個程序與事實通通都違法。如果今天一定要這樣那我們做整體通盤規劃。

專家學者-于總幹事俊明：

有關剛剛先生提到應該是土地法第 25 條，說明內容應該是指處分、設定地上權或為 10 年以上租賃，要經過議會及行政院核准，不過您提出非常關鍵問題，如果程序上不周備的話那整個案子就不用談了，因為違法，但我要跟各位居民報告一下，土地法第 25 條範圍針對直轄市和縣市政府所有土地，如果此地為臺北市市有地那這位先生講的完全正確，但此土地屬於國有地，國有地不受土地法第 25 條限制，不站在對跟錯立場上，站在法令立場上作說明。

七、住戶

依照都市道路條例第 4 條還有國有財產法規定市政府今天屬於主管機關和管理機關，權屬登記為國防部，但管理機關不能這樣變更，道路屬於市政府幾十年在管理，故市政府是管理機關沒錯，定義很清楚。

專家學者-于總幹事俊明：

有關定義部分不是你和我之間解釋，此部分內政部有做過解釋，土地法第 25 條適用範圍只有針對直轄市和縣市政府所有土地，對國有、鄉鎮市所擁有土地不適用土地法第 25 條。

臺北市政府財政局答覆：

有關土地法第 25 條部分，直轄市或縣市政府對於其所管有的公有土地非經該管民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或超過 10 年以上租賃，直轄市或縣市政府對於其所管有的公有土地，本案土地登記謄本上，土地所有權人為中華民國，管理機關為國防部與財政部國產署，土地法第 25 條是針對市有土地部分，這塊土地從頭到尾都屬國有土地。

八、住戶：

這塊土地謄本上管理機關登記為國防部政治作戰局，但依照都市道路條例第 4 條還有國有財產法，臺北市政府為管理者和主管機關，一直說本案管理機關是國防部，但實際上道路管理機關是市政府。

臺北市政府財政局答覆：

此部分去年國防部有作相關說明，他們也有講過重複的話，那部分管理機關為國防部，屬於國有土地，國有土地不屬於土地法第 25 條部分。

臺北市政府都發局答覆：

11 巷為新工處管有，市政府都發局這邊配合變更，要 11 巷面積 210 平方公尺，占總面積 4%，配合整個計畫一起變更。

九、住戶：

所以如果是道路用地私人就不可以變更，還不可以蓋房子不可以算容積，但是國防部國有土地就可以變更，市政府還派人讓它變更，這哪門子法令、哪門子公平正義、哪門子的政府。

十、住戶：

國防部眷村改建條例裡面有幾條不受土地法第 25 條限制，但那幾條宗旨目的為眷村改建來蓋住宅或者為眷村文化保留之用，其他不是為了蓋一個小旅館所用，今天處分土地目的不是為眷村改建跟文化保留，怎麼會適用呢？

十一、住戶：

林森南路 3 巷你們把它弄得那麼寬，對面林森南路 2 號我們變成大路衝，大路衝有賠償有補償嗎？有徵求我們這邊住戶同意嗎？國內交易習慣你搞個大路衝出來，有尊重老百姓財產權利保障嗎？剛剛那位小姐也說道路為市政府管有，站在管理機關立場上都有疑慮，應該要重新檢討將此案撤回，回到原點。

十二、住戶：

青島國宅幾點就看不到太陽了，你們蓋了 14 層樓我們幾點鐘就看不到太陽？

臺北市政府財政局答覆：

有關此塊土地本是國防部管理眷舍基地，之前大家都知道眷舍基地非常破舊，影響整個社區無論是景觀或安全部分，後來就透過立法委員協調讓此案在開發之前做綠美化使用，土地屬於商業區眷改土地，國防部眷改土地有負責一些財務計畫平衡，包括眷改基金要回收，國防部立場這塊地遲早都要開發，就算這次不是富邦也會是別人，屬於商業區土地，之前說明會有說過，富邦如果不是要開旅館或是其他

人要做旅館，那可能標到就直接做開發，不會和當地居民溝通，因為要做旅館所以富邦也有誠意來跟各位溝通，各位也能透過公聽會更能瞭解他們一些規劃內容。

### 十三、住戶：

臺北市政府今天是代表市民還是財團、國防部，今天有沒有先考慮市民利益，還是先考慮國防部利益，還是先考慮富邦利益？你們老闆是臺北市民，這樣的話是不是全部都可以開除掉？違背職務與誠信是不是要革職呢？

### 十四、住戶：

大家可能要確認一些事情，今天召開公聽會事實上是開發單位富邦人壽，臺北市政府觀傳局為目的事業主管機關，為了富邦人壽開此公聽會，目前為止臺北市政府沒有自己召開公聽會，應該按照今天召開辦法第4條主動開社區公聽會，事實上是由富邦作說明，大部分居民不滿意其實不是富邦，是臺北市政府，臺北市政府為什麼一開始要核准，然後將其變更為住三讓其設定地上權，整個程序會使居民產生如此大不滿其實是市政府，剛剛大家針對富邦要蓋旅館有意見，可是富邦今天會蓋旅館是因為市政府開放這塊地，讓富邦可以申請，今天富邦是因為申請都已經投標砸錢下去當然要回收，可是市政府回覆讓居民沒有辦法滿意，但在法律上居民有沒有辦法針對市政府已經做成的開發決定有進行任何權益上救濟可能性？按照法律來說可能沒有辦法，但為什麼市政府一開始要做這樣的事，不先得到和居民雙向溝通，剛剛葉先生有提到之前有過溝通，只是居民的意見從來沒有被市政府聽進去，今天最大問題不是富邦，而是市政府一開始為什麼要開發這個土地？然後進行開發，是不是應該跟居民說明合法原因，市政府同仁也提到事實上這塊地大部分為國防部所有，市政府如何跟國防部分配，現在收取權利金的人是國防部嗎？還是是市政府？那錢為什麼是這樣分配的？市政府理論上應該要再開公聽會來和居民作說明，而不是由富邦申請提出此公聽會，他們今天做的事就是和大家說明，但市政府好像就跟這件事無關，我想這是比較無法說服居民的部分。

### 主持人：

這位小姐邏輯非常清楚，身為主席立場要中立，雖然我是市政府代表，但以主席立場覺得各位說的非常中肯，現在是2個問題，一開始發言比較針對這塊基地要設立一般旅館所產生問題，葉先生提出後又是另一個層次問題，程序上與法令上問題。第一個問題是富邦要不要繼續為設置旅館作相關說明，第二個認為程序上可以再和民眾加強說明，再舉辦公聽會。第一個問題申請人都有簡報，如果沒有第二個程序問題就不會有前面問題，我還是請臺北市政府單位來說明，跟各位保證今天公聽會不會做任何決定，因為公聽會不是像市政府委員會有個決議，今天傾聽大家意

見，錄影錄音都會將整個會議紀錄完整呈現，大家可以暢所欲言，但問題還是要市政府說明，還是將時間交給市府同仁，如果有說明不清楚部分再舉手，請麻煩尊重主席。

臺北市政府財政局答覆：

針對市府與國防部合作部分大概是在民國 101 年 4 月，國防部跟市府簽訂合作開發協議契約書，此部分針對國防部在臺北市一些土地，希望 and 市府合作開發，其中一個基地為本案基地，與其合作開發市府代辦招商部分，後續有關權利金與土地租金所得市府有分成。

臺北市政府都發局答覆：

有關民國 101 年 4 月國防部與財政局簽訂合約經過協商，評估土地將道路北移基地變大那可以讓國有土地財產最大化使用，所以才進行都市計畫變更程序，都市計畫變更也需要經過公告公開展覽，告訴周邊所有居民，經過都市計畫審議委員會審議後才公告實施，此為都市計畫變更部分說明。

主持人：

本人為臺北市政府觀光傳播局代表，回應剛剛小姐的問題，誠如您所說臺北市觀傳局為旅館目的事業主管機關，不管今天業主是誰對我們都沒有關係，任何民眾、公司都可以申請設立旅館，既然有人要申請一般旅館，所以由觀傳局目的事業主管機關依照臺北市社區參與實施辦法召開一般旅館公聽會，傾聽大家意見，有關第二個層次法律問題並不是觀光傳播局，只是因為這邊要設立旅館，所以我們是旅館目的事業主管機關，由我們邀集各位里民來參加今天公聽會。就像這位小姐所提到，無論今天是哪一間公司申請，觀傳局為目的事業主管機關，所以要來當主持人，至於葉先生所提問題可能是都發局或是工務局亦或財政局就整個法律使用變更作說明，此部分要跟各位說明清楚。

十五、住戶：

市政府一開始懷著很不良企圖，民國 101 年就和國有財產署合作廢掉 11 巷，如果原來地目住三與商三是屬於三個基地，今天將住三與商三混合使用，當然建蔽率與容積率會增加，還有一開始市政府財政局就是貪，想把基地擴大然後獲得利益更大，剛剛所講兩個單位去分贓，市政府與國有財產署有分錢，一開始都計變更公聽會也沒有叫我們居民來聽，而且在南門市場那是什麼態度，對我們上臺碰觸螢幕就非常嚴格叫我們不能摸，那個器材多少錢價值多少，連碰都不能碰，你們現在一直要把程序走完，觀傳局因為今天要設旅館，所以才有機會來這邊跟我們召開公聽會，那之前為什麼不開呢？市府從沒有為我們市民想過，住三可以蓋這麼高的旅館



嗎？排風口往那邊排風就不會上來，不會往我們這邊來嗎？虧你們都是專業，你們專業就是來欺騙我們，為什麼郝龍斌會落選，為什麼國民黨這次選舉會這樣，百姓很清楚不要把我們當傻瓜，官位不要那麼大，一開始我們就提出這是錯的，你們還是執意要走這程序，萬一今天此公聽會開完我們不同意，只是作為你們參考，對你們來說還是照蓋。從頭到尾我們也沒有怪富邦，就是怪市政府與國有財產署同流合汙，為了擴大利益，有哪一點為我們居民講話，為了兩個單位利益，那今天此公聽會算什麼？就算我們不同意還是照蓋，那也只是程序罷了。

#### 十六、住戶：

按照現行法規規定你們還是有解套方式，只是當初富邦答應說不蓋，在公民會館信誓旦旦承諾，那時候議員們也來，怎麼一個人可以這樣沒有誠信，那事情就難辦。

#### 主持人：

還是分成兩個部分，今天所有代表局處沒有全來，而且他們也只是代表，我們會將此紀錄轉回去給市政府相關單位，會公告再答覆，你們待會還可以繼續發言，第二個就是針對有些民眾對於富邦人壽一些具體建議，我們也會轉請主辦單位作說明，大概目前可以歸納這兩問題，第一為市政府法令適用，第二為街坊鄰居針對這個申請案所提出相關問題也要作回應。

#### 十七、住戶：

法的問題剛剛已經講了就不贅述，就理方面回到最單純買賣交易部分，買方富邦，賣方國防部，市政府站在此立場上，如果關心周遭居民聲音，當初為什麼核准此用途使用？而且上禮拜參加市政府小組會議也提出一個問題，整個提出公聽會邀請上，我是位合格居民但信件卻寄到內湖，到最後之前有個公聽會聽說內湖有個包裹我去收，才知道原來顧問公司寄到內湖去，民國 101 年我壓根不知道有這件事情，理的部分真的說不過去，真的幫社區做完整規劃，蘇里長他也沒被邀請去專案小組開會，沒有問我們社區整體意見。至於情部分，專案小組時富邦有提到可能會有一些回饋措施，今天隻字不提，連情也不顧，請問今天開此公聽會誠意在哪？一開始提到富邦是有誠信的公司，這點不加以評論，但比這更有誠信作法，比如開圖書館也不錯，法理情都站不住腳情況下這公聽會再開下去意義何在？

#### 十八、住戶：

對此案子倒是有個建議，整個社區不管北商、成功高中或是臺大都是個文教區，市政府跟國防部利用此塊土地將其開發回歸文教為主，基地前面美齡樓 7 樓，後面給陸客一個 14 樓商務旅館，實在對不起蔣夫人，能不能將美齡樓這塊地一起

開發，蓋一個 30 幾層樓和周董在和平東路一坪 300 萬一樣，把美齡樓拱到頂上去，這樣柯 P 在歷史定位上才有意義，因為柯 P 選臺北市長不需要財團幫忙，所以這塊地開發觀傳局立場上能不能有個另類思考？底下幾層樓能做文教使用，高樓要怎麼商務使用，未來也不要給大陸客來，70 年使用蓋一個 14 樓奇怪建築物。

#### 十九、住戶：

對我而言林森南路 3 巷原來連 6 米都不到，實際上可能只有 4 米左右，現在變成 10 幾米，然後再加上退縮未來會變成 27 米，對於對面林森南路 2 號會變成更大路衝，當然對我們財產影響很大，當然站在人都是自私的角度，國防部也是自私的，所以想要增加其土地價值，何況是富邦人壽，想請富邦人壽回去再思考一下，將來蓋了此旅館，遭到周邊居民的抵制，70 年抵制想想後面後果，如果富邦今天開發大家這麼負面反應，是否應該回去跟市府協商退場機制，不要搞到最後三敗俱傷，包括國防部都一樣，到時候誰被告很難說，倒是提議富邦跟國防部或市政府協商一個退場機制，如果評估不行該賠錢就告國防部，或是臺北市政府，現在不是可以仲裁或上法院。

#### 二十、住戶：

講個題外話，有看過風水，覺得你們這樣設計對蔡家來講是個傷害，如果今天富邦有人來請你回去轉達給董事長和集團負責人，此設計是個 L 型，從上空俯看下來風水上不是很好，而且像一把刀一樣，富邦集團蔡總裁於 104 年去世，我高度懷疑是否因為做對集團風水本身有影響的事情，所以才這樣，這麼一塊地保持公園綠地對整個社區都是很好的，一定要開發相信這塊地風水對整個富邦集團一定會造成重大影響。

#### 富邦陳經理答覆：

- (一) 總裁的過世大家都很難過，希望不要將此案與他的過世連結在一起，此部分我想必須代表富邦表達一些抗議，因為風不風水屬於每個人相不相信問題，此問題就不再多說。
- (二) 一個建地開發勢必會有一些影響，富邦對未來開發有想過怎麼樣讓民眾可以體會到我們想和大家敦親睦鄰和平相處，在回饋項目上有考量一部分，目前此基地未來規劃為旅館，因為富邦人壽最主要角色就是當一個房東，那我們將旅館承租給旅館開發業者時會在租約上做相關約定，回饋事項一定會將其納入必須履行的條件，大概講述一下願意表達部分：1. 願意提供當地里民在此旅館內消費有一些優惠。2. 為了考量停車不要影響到周邊，在基地本身大概規劃部

分停車空間，未來里民如有停車空間需求，可以提供一部分停車優惠。3.如果此旅館到時候開發要聘請很多員工，希望當地里民如認同我們這個開發，也會在聘用員工部分優先錄用當地里民。4.整個開放設計上，都市計畫規定我們一些適度退縮，所以也請建築師在規劃上把大部分空地都提供出來，可以讓民眾作為一個平常休閒或使用上綠化空間，此部分在設計規劃圖上也適度看到。5.剛剛許多有關安全問題，開發勢必會引進一些外來民眾或者遊客，當地住戶可能會有安全上考量，這點當時蘇里長也提醒我們，請我們要考慮民眾在意一些問題，所以在安全部分我們在開發完成之後，跟基地周邊相關重要路口以及街角會設置安全監視系統，如果里長認為這些系統可以拉到里辦公室去，那此部分我們也會配合當地一些安全機制來建置，費用部分由富邦來做開發，剛剛提了以上5點回饋，這是富邦表達的誠意。

#### 二十一、住戶：

你們認養公園，然後認養後就變成你們富邦的地，你們的地就要蓋旅館。我們住在這邊24小時都是公園，突然跑了一塊牌子說富邦認養，到最後現在要蓋旅館，你們企業形象在哪裡啊？

#### 二十二、住戶：

在回應之前可不可以先說明你們是否因為認養那塊公園因此增加5%的容積獎勵？

#### 二十三、住戶：

(一) 剛剛富邦在報告的時候拿和逸飯店做比較，我想住在林森南路社區附近住戶都很清楚，喜來登飯店蓋好以後，那個車輛基本上是包圍整個交通而且塞住，在晚餐或是中餐亦或是喜宴的好日子，把整條路從忠孝東路彎進來整個塞住，我們過馬路不是你們指揮就有用，那些開車的人不理居民，今天富邦增設一百多個車位，那些來喜來登找不到停車位的人剛好有停車場可以停，那這邊交通再打一個結，把整個林森南路、青島東路、忠孝東路這裡全部包起來好了，你們看那邊車輛是三排併排再等彎進去喜來登停車場，評估交通衝擊不是你們想這樣子而已，設了一個停車場整個衝擊會很大，也許不是你們旅館的車輛，可能是喜來登過來的車輛，為什麼此衝擊沒有提到？

(二) 旅館未來餐廳承租出去要做什麼使用你管得到嗎？到時候再去做變更使用，做個簡單的檢討，那再去搞個更複雜東西出來，那我們居民就層層被剝削，那富邦就當房東，反正那是旅館經營者問題，此部分市政府又能做到什麼監督責任呢？那評估就是避重就輕嘛，為什麼不拿喜來登做分析呢？為什麼是拿和逸分析，所以你們交通數據都減輕，請市政府官員在好日子晚上或中午來這邊看看交通情況，再看看富邦計畫到底可不可行。

富邦陳經理答覆：

有關綠地問題，此基地我想大家都清楚剛剛財政局長官有報告過，富邦人壽大約是在民國 102 年得標這塊土地，其實依照與主管機關簽訂約定，富邦角色必須維持這塊綠美化基地的維護與清潔，相關告示牌是延續之前臺北好好看綠化基地所需要的維管，因為富邦為得標人，後來才把管理單位變更成富邦人壽，這部分先跟大家作補充說明，其實這塊地並不是因為富邦人壽去標得，然後有得到什麼多 5%容積獎勵，此部分市府有表達是當地議員跟大家作爭取，把當時比較破舊房子拆除，做一個綠美化基地，富邦是從那之後 102 年大約 10 月份點交到現在為止，每個月都有進行基地整理跟維護作業。

二十四、住戶：

想請問富邦人壽現在設計上為旅館使用，有沒有機會設計成別的使用？例如一些特殊設施，畢竟這附近都是文教機構，有沒有可能重新再來審視這個基地？既然這個基地地上權有 70 年，那能不能重新再構思不同設計方案，現在流行文創產業，可否有不同設計？

專家學者—李教授立夫

(一) 本人參加這種臺北市住宅區要設立旅館之社區參與公聽會應該不下 7、8 場，在場各位對於整個社區意識爭取我想是我看過最團結共識最高的一次，那當然對於整個環境居住幾十年突然做變化，大家的感受都很強烈，我跟于總幹事每次參加這種會議，我們的定位是個聆聽者跟見證者，大家提出後都會有紀錄，到時候我們會看，如果此紀錄不論是政府所做或者富邦所回應沒有呈現在上面，專家學者也會提出異議，這是提供給市政府，當然我們不是任何協調者或溝通者，只不過剛剛于總幹事提到有關土地法，這部分是他專業，他會跟各位做一個除了官方與開發者之間另外說明，等於一個客觀或善意說明，我個人專業在規劃設計方面，我發現今天其實很大部分大家關注是源頭問題，這塊地到底該不該開發，政府這邊會做進一步說明或法令程序上查證。其實我跟這塊

地很有淵源，因為 30 幾年前我讀成功高中，這塊地是臺北好好看系列 2，那時候我接受臺北市政府委託，我是協同計畫主持人，因為那時花博整合全臺北市包括公有土地、私有土地 80 幾塊土地，把一些窳陋、破爛或者圍牆裡雜草叢生的土地綠美化，但都不是公園預定地，客觀說明它不是公園預定地，即便富邦在上面寫認養，我想那也不是公園的認養，因為我自己也有開業，目前有幾位業主也有臺北好好看的土地，花博已經過了這麼多年，他們每年還在做維管，那所以當初是為了臺北市市容，目前這塊地也在進行維管當中，除非已經開發，一開發他們維管任務就結束，那是維護管理，但不是公園。

(二) 如果前面所提法源沒有問題，富邦不論是財團，也是臺北市民，在座所有員工包括總裁也都是臺北市民，每位市民在他合法取得一塊土地開發時他擁有權利，這權利彼此需要去協商溝通，過程中大家如果覺得富邦提出一些回饋，我知道大家不是那麼在乎這個回饋，而是對於基地開發，這一部分我覺得需要繼續深入溝通。在新北市我有 5 個旅館設計案，在新北市住宅區設立旅館不需要經過社參公聽會此一程序，新北市沒有這樣機制，在座各位有權利和管道在今天公聽會做溝通，但個人希望公聽會後，各位居民意見政府必須很審慎考慮此案開發可行性，把問題帶回去市府做更深入的討論與檢視，剛剛也有居民提出所謂退場機制，這真的是很龐大問題，富邦依法正式取得基地開發權利，這需要一定時間沉澱。

(三) 假如這塊基地取得一切程序都合法，本人參加這麼多次公聽會，各位鄰居在乎不外乎交通、噪音、污染這幾點，大元聯合建築師事務所在建築業界非常有名，姚建築師相信大家不陌生，他們規劃的物件都蠻有一定說服力，而且細節都很仔細規劃設計，坦白說個人很羨慕，因為我的業主很多設計並不是那麼精細，水塔冷氣這些設備根本不太在乎，經由各位監督富邦無論是設施或排風大概不敢隨便處理，當然完全沒有影響也不太可能，但以這邊住宅區土地來說，真的只有要設立旅館才需要辦公聽會，今天富邦假如要設置辦公或其他用途，那其實也有中央空調問題，而且不需要辦理公聽會，既然富邦今天願意用這樣的產品來和大家溝通，大家把握此機會，所提問題都會被記錄下來，政府也會很詳細的考慮，也給富邦很大壓力，他們不能隨便設計，因為我在學校教設計，本身也設計旅館，這些不做任何判斷提出規劃設計專業的說明。

臺北市觀光傳播局答覆：

觀光傳播局在公聽會角色原則上因為我們是旅館目的事業主管機關，依照社區參與公聽會實施辦法來召開此次公聽會，富邦依照程序跟我們申請，公聽會主要目

的是要吸納各位居民針對富邦設置旅館相關意見，因為會涉及一些交通、噪音、污染以及治安等影響居民生活上共同問題，作為後續富邦申請設立旅館參考依據，觀傳局會依照居民意見請富邦修正其計畫，原則上今天公聽會大多數問題在於前階段土地使用變更或開發可行性疑義問題，因為是旅館開發所以由目的事業主管機關召開此次公聽會，有關前面土地開發問題因為涉及局處非常多，我們也邀請本府各相關主管機關出席，沒有出席的機關在今天吸納各位意見後，會將公聽會會議紀錄函轉給本府各權責機關，由各機關給予適當回應，後續程序上會請申請單位針對居民意見修正原計畫書，原計畫書已交由里長辦公室公告，修正版本也會提供給各位翻閱和意見回饋，以上是目的事業主管機關角色說明。

中正區幸福里蘇里長：

很榮幸臺北市設立旅館需要辦理公聽會，才能讓我們瞭解有如此多問題也有機會表達，剛剛里民表達有關噪音、治安等問題都非常重要，里民終其一生住在這裡，不是說我們不講道理，確實低頻噪音會一直困擾我們，目前已經有先例，這部分營業場所很多，但營業場所時間不是 24 小時，旅館 24 小時營業對較敏感之人會造成生活上很大困擾，希望今天富邦能將我們意見聽進去，不要像第一次開公聽會時那樣，我們去表達意見只是文字上記錄，都沒有徹底執行，誠如剛剛有位年輕人所提，70 年時間非常漫長，不要因為強行進行開發使得居民天天跟你們產生糾紛也很痛苦，重新思考是否有機會設計讓大家可接受的建築行為，在這表達個人與里民一點意見。

二十五、住戶：

(一) 富邦土地開發大約會花上多久時間？

(二) 如果對居民造成鄰損狀況要怎麼賠償呢？

(三) 蓋一個如此高建築物對旁邊建物日照權侵害要怎麼賠償？

(四) 未來旅館經營者絕對不是富邦，那怎麼能保證經營者不會侵害到居民權益？

二十六、住戶：

今天此場合富邦蠻冤枉，本人是社區委員，富邦從開始到現在無論是公開或私下都有和我們溝通，老實說蠻有誠意，依照目前其設計個人想法富邦設計出物件應該不會差，問題在於市政府，今天觀傳局來開此公聽會說直白一點已經是最後階段，您剛剛說收集意見回去給府內各單位，我個人也曾從事相關行業，各單位拿到意見依法答覆而已，我們意見弄一弄通通擺桌子下面，我自己也曾經從事過所以我

很清楚，每次市政府就是拿某個法規當尚方寶劍，然後真正意見沒有聽進去過，在民主政府當然要依法但也要合理，如果只有法沒有理那就是專制了，政府說了就算那是專制的政府，我們是民主國家，從第一次都發局開會我們發表的意見到今天沒有變過，都發局沒有回覆過我們一次，富邦剛開始要介入時第一次都發局還現況勘查，記者委員全都來了，但後續完全沒有下文，然後說富邦給我們壓力道路要趕快拓寬，不拓寬就違反規定我們要罰錢，後面又說 11 巷暫時不會動怎麼樣，結果一步步程序都跑完，到今天一切都快完成了準備要蓋旅館，最後觀傳局來召開這個公聽會，前面都發局、財政局、工務局這 3 單位就我們所提意見完全沒有回應，之前所有作為是市政府不是富邦，合約上是這樣簽訂，所以今天所有事情責任在市政府，你們是如何處置？從事公部門的我們對於整個系統程序很清楚，我也跟副市長開過會，講半天依法承諾不會忘記市民所提意見，結果到今天我們所提意見通通沒有回答，富邦今天真的很冤枉，我都替你們抱屈，市政府到底在幹什麼？今天再開一個會又換一個主持人，然後又如何？我們所提意見還是一樣，沒有一次回答我們，法律我們也懂，但我們所認知法律在你們立場上沒有任何回覆，沒有任何回覆我們當然很生氣，你們根本太官僚，當然不是罵在座機關代表的各位，市政府不要每次回去沒有結果，連答覆我們都沒有，突然又要叫我們開這個會，每次開會都是富邦召開然後你們主持，富邦召開但主持人是你們，應該是富邦當主席怎麼會是你們，你們如果只是監督單位那是不是應該由富邦主持來說明，既然市政府要當主席做整個結果定論，那你們是否要負全責，不可以把所有事情推到富邦身上，所以程序我太清楚了，走過 20 幾年程序照走，不想做依規定就退下來，政府永遠都是這一套，我們今天不希望這一套方式，老百姓希望你們真實用心答覆這整件事情，法規不是死的，是看你們怎麼解釋。

## 二十七、住戶：

(一) 剛剛看簡報講到滿多議題都沒有數據，想說下次開會有再提出更多解釋，例如：環境污染或噪音等等，很多東西都是有數據可以表達，所以每個問題和方案希望可以用數字白紙黑字寫下來，這樣對居民也有個交代，或是下次有新的居民來也不會忘記上次討論的問題。

(二) 在商言商當然我不是專家，相信市政府與富邦對此建案也做很多準備，個人覺得此方案一定會發生，對我而言我是林森南路 2 號那邊住戶，如果房子要賣掉大家進來臥室看到大路衝，一坪損失三萬我就損失一千萬，那請問後續回饋方案是如何？回到我剛剛所提希望陳經理在後續回饋方面給我們居民較清楚交代，因為後續你們會委託給旅館經營業者，那是否在合約上就應該強制明訂

哪些條約是和居民約定，必須履行承諾過的回饋機制，這些都應該要遵守，給我們數字白紙黑字承諾。那我們整棟居民直接就是路衝，一戶損失一千萬我要去消費幾百次才回的來？沒有要求要怎麼樣的賠償，但應該清楚告訴我們怎麼樣社區發展或是居民回饋機制上有清楚交代。

#### 二十八、住戶：

個人對於富邦蓋此飯店他們在商言商我沒什麼意見，可是問題以飯店來講全世界最出名飯店在瑞士，我姐姐住在瑞士，瑞士不要說蓋飯店，光是一個住宅要蓋之前有明訂時間，飯店要蓋多高會插一個竿子，為什麼要插竿子就是要告訴當地居民我這邊要蓋房子，未來會影響你們視線與日照權等等，只要任何人對其有意見可以馬上反應出來，現在這案子大家都說我從民國 101 年開始就有公告，但我相信在座各位在臺北市都有房子，可是有誰會去看政府公告？我今天是第一次收到此通知，那什麼公告都是在通知上看到的，問題今天這個案子就算是依法有據，但社會觀感好不好？觀傳局是目的事業主管機關，因為富邦要開旅館所以才開這公聽會，可是從頭到尾觀傳局好像是協辦單位，配合財團但有沒有做此地區整體規劃，對周遭環境住戶影響有沒有評估，有沒有和大家商量一下？今天最好方法不是在哪裡公告，什麼地方要蓋應該要在此基地上公告，附近走動的人都是這周遭的居民，他們瞭解這對我自身權益等等有沒有影響，其實這才是最好方法，而且以後公告實施後不管對市府或申請人阻力都會小很多。

#### 臺北市政府觀光傳播局答覆：

在這說明公聽會之後相關程序，公聽會後會將居民意見由申請單位做成紀錄，紀錄後會由目的事業主管機關檢視後將其給予府內各相關機關跟里長，看是否需要補充或哪些地方沒有詳實敘明部分，都會請申請單位再依照現場居民所提意見再修正，修正後會將此會議紀錄公告出來，然後會在里辦公室這邊公告，公告後會請申請單位針對所公告會議紀錄所有居民意見與市府反應事項做修正，修正後我們也會再經過府內各單位及里長確認，確認他們都有依照今天居民所提供意見去做修正了，等到最後都沒問題我們才會去核定此計畫書，所以過程中如果居民有任何意見，在後續會議紀錄或修正計畫書部分都還是可以提出相關意見。

#### 臺北市政府財政局答覆：

去年針對此案有些居民、管委會還有郭議員有向鄧副市長陳情，那天陳情鄧副市長有很明確做指示，包括此案土地開發法令疑慮、投資契約還有簽約文件都要我們放在網站上公告，鄧副市長也有承諾如有市民須調閱相關資料可向相關局處來做調閱，包括法令適用疑慮部分也要我們書面回覆議員還有管委會，針對居民擔憂交



通、噪音還有環境影響部分要我們組成專案小組，目前也組成專案小組，剛剛主委有提到可能是上禮拜召開專案小組會議，那部分因為專案小組成員是相關管委會代表，可能遺漏里長，里長意見也是非常重要，後續相關專案小組會再邀請里長出席相關會議。

臺北市政府都發局答覆：

以下針對都市計畫變更部分說明，依都市計畫法規定土地所有權人有權利和資格可以擬定擁有土地做都市計畫變更，經過目的事業主管機關審議過後再決定是否讓他變更，這是國防部所擁有土地，國有地處置源頭依照土地法第 25 條規定是沒有疑義部分，針對都市計畫變更部分，依照都市計畫法規定變更前須擬定細部計畫，細部計畫擬定須由府內可行性研商會議，認為其不會對地方造成巨大影響後方可通過，財政局有邀請軍方和交通局，針對道路變更部分開了可行性研商會議，才決定變更道路位置，詳細內容在細部計畫書裡面也有敘明道路部分除了供車道以外，還要退縮讓周邊民眾可以通行，計畫書裡面都有敘明。細部計畫公告公開展覽後，因為要讓市民知道都市計畫變更來龍去脈還有後續問題，需要透過公所及市政府配合辦理公告公開展覽說明會，因為此為中正區，所以請公所幫我們找南門市場禮堂這邊辦說明會，傳單都市計畫公告公開展覽時候函送到里辦公室這邊，請里幹事將其發放給周邊各位居民，以上說明。

二十九、住戶：

前面市府單位兩位做一些陳述，好像都說他們依法有據，但我的認知是法有位階，法法環環相扣，特別法優於普通法，法需要論述，大法官釋字 232 條針對土地法第 25 條解釋，法不是只看文字，法律在發現事實真相後可以去論述，例如假結婚真賣淫它都合法，程序上沒有問題，但實質是什麼要去論述，法不是這樣來認知的，到時候我用書面我們來做論述。

中正區幸福里蘇里長：

本人希望以後除了公告以外，相關人全部以書面通知，今天能到這麼多人是因為你們寄掛號信，平常公告根本沒人會來看，不是你們這個案子而已，其他案子根本沒人來看，公告欄沒有人會去看，希望未來有機會要公告跟我們里民有關事情，如果知道是哪些人除了公告外花一點錢用信件寄發，讓大家充分表達意見。

大元聯合建築師事務所答覆：

(一) 因為本案地下 3 層地上 14 層，開挖方式採最低噪音連續壁開挖，連續壁開挖其實不會有振動噪音，整個興建完成初步預估在 28~30 個月左右施工期間。

(二) 鄰房損害因為依照法規業主也要確保自身權益，一定會做周邊一定區域鄰房鑑定，以免施工期間產生爭議，而且為了整個施工安全，這個基地鄰接整個板南線很近，捷運影響更大，我們施工會非常小心，周邊環境土地監測都會非常謹慎，不只周邊居民問題整個板南線影響更大。

(三) 日照權傷害方面，太陽運行由東到西，依照法令住宅區檢討日照權傷害較大部分在資料顯示陰影部分，跟周邊房子其實影響不大，整個太陽運行由東南到西向，對於青島社區與幸福社區日照權不會影響。

### 三十、住戶：

水塔位置在哪裡？房子蓋這邊，那廚房位置是否在這邊？廚房排氣口往這邊排，這個地方風一吹，就往社區這邊飄，那客房上面一定不會放水塔，因為會共振，客人絕對不會接受，所以你水塔會設置在此位置，我猜得沒錯水塔在這邊，你蓋 14 層這邊多少人家，我們現在已經被餐廳油煙和噪音吵得受不了，但餐廳晚上沒有營業，晚上我們可以好好休息，但旅館 24 小時營業，煙和廚房排氣往這邊飄出去，它一定往上飄，這個地方住家很辛苦，再加上水塔在這邊低頻噪音，蓋飯店要賺錢你會顧及這一塊，但不會顧及到另一塊，地下室車道跟美齡大樓車道相鄰，這個地方跟社區衝突太大，空污往這邊飄，這邊是學校那教育局要不要來一趟，假如今天蓋個圖書館那太好了，這邊我們躲都躲不掉，我們社區晚上很安靜，你們進來開發後一切都會影響，你們這個建案不適合，文教區蓋旅館很不適合，空調低頻噪音還有廢氣每天都會困擾我們。

### 大元聯合建築師事務所答覆：

我們擔心會影響所以整個旅館冷卻水塔都設置在旅館正上方，因為它比較高也不會到周邊飄散，因為其為最高點周邊影響比較低，也做了適度隔絕，放在車道旁不要說會影響居民，對旅館顧客也是一大影響，所以統一將其設置於旅館正上方。有關汽車排氣問題，原則上不論是廚房排氣或汽車排氣在環保標準上都有規範，我們會處理後才會排放。

### 三十一、住戶：

(一) 首先肯定富邦經營方式，可是第一青島社區停車場出入口勢必一定會影響，今天觀傳局來了，依照以往經驗每次開會都是一個程序，今天富邦已經申請要蓋旅館，如果今天有如此多住戶反應不同意，有如此多疑慮，那請問觀傳局會同意核准嗎？當然沒有針對富邦只是陳述事實。

(二) 現實層面而言，如果一定要通過，那把相關法規還有變更都市計畫公告給我們所有住戶，請發公函給他們，依據什麼法規可以去變更，如果講環境現在都是文字敘述，據我經驗未來如果影響周邊環境甚大時請問如何解決？青島社區交通未來勢必一定影響，請問我們該如何救濟？當然一直避開幸福社區出入口在紹興南街，那青島社區出入口只靠那麼小巷子，請問怎麼辦？

(三) 你們興建後風向影響最大就是青島社區，請問要怎麼解決？沒有解決之前請問觀傳局會同意興建嗎？只要能解決能給我們書面告知，未來一旦發生了那我們怎麼處理？既然你們蓋這麼好的旅館，那周邊為什麼不能同等升值？這不可以做要求，我們家這麼舒服為什麼要去住你們旅館？可不可以實質上回饋？這是最想要瞭解問題，請書面回覆。

臺北市政府觀光傳播局答覆：

原則上辦理這場公聽會會後無論是會議紀錄或修正計畫書部分都會在里長這邊公告，依照現行法規規定也會函轉本府各相關單位審查，設計單位這邊一定會依照這次所有居民反應意見去做回應，居民在此期間都還是可以做意見陳述，比如回應部分不滿意也可以透過里長這邊做表達，另外富邦有提一些回饋機制，原則上今天所有紀錄都會逐字納入會議紀錄裡面，會議紀錄公告後就是公告版本，後續各機關跟申請單位都必須依據此會議紀錄去做後續修正與實際上實行承諾。

交通顧問答覆：

我們有實際去評估青島社區出入口動線，基地進場車輛主要因為周邊單行道管制關係，車輛進來一定要由青島東路轉進來，假設由忠孝東路三段那邊來的車因為單行道，所以一定要繞行由紹興南街轉進來，不會進到忠孝東路一段 84 巷社區部分，未來因為主委會擔心停車場排隊回堵影響社區，但我們會有交通指揮人員管制排隊，未來如果有滿場我們也會提供其附近公立停車場資訊，請他們去停那邊，不希望他們排隊阻礙到附近交通。

三十二、住戶：

未來你們旅館委託別人經營，目前全聯社樓上噪音不只影響幸福社區，也會影響到青島社區這邊，但我們奈他如何，請環保局來測因為他是低頻噪音，問題青島社區這樣測不到，所以造成他可以回饋幸福國宅，但沒辦法回饋到青島國宅，未來富邦以後如果發生什麼影響，那我們要去找誰？我們是要去找旅館經營者還是找富邦代理人？後續問題怎麼去處理？不能說今天富邦不來做別人也會來做，只要你們

程序合法我們老百姓沒辦法，但我提的是現實面問題，例如鎮江街每天有多少計程車在那邊排隊影響交通甚鉅，警察沒辦法管制，如果未來計程車在青島東路這邊排班，青島社區這邊就完蛋了，剛剛所提交通跟污染問題如果沒有解決，那就不用談到回饋，我們現在就要知道萬一未來我們權益受到損害，那富邦該怎麼處理？施工期間一定會影響我們，那後續問題希望富邦給我們正面回應。

### 三十三、住戶：

想請問富邦陳經理，大家都很反對興建旅館，剛剛我有提問富邦有沒有別的計畫？或是找附近居民共同來想一個特別計畫，不一定要蓋旅館，這土地 70 年已經承租了，那可以想一個不同計畫，請問有這個可能嗎？

#### 富邦陳經理答覆：

(一) 如果此塊基地不蓋旅館那會做什麼用途，其實土管本來就有很多規定，這邊是住三和商三特，相關規定能夠蓋的物件和設計物件樣態不多，雖然大家可能不太能接受比較務實方面，但還是需要說明一下，因為對富邦而言這塊基地開發屬投資案件，我們還有金管會要管投報率問題，所以必須顧及到今天投資後相關收益情形，當然此部分大家比較不能接受，可是這確實是目前會遇到實質狀態，就開發用途當然會希望在影響大家最小狀況下去進行，其實富邦在做相關開發都秉持相關社會責任或對環境承諾，這些問題富邦都非常在意，如果大家有瞭解其實官網上都有我們公司企業目標，我想對環境議題富邦非常非常在意。目前規劃就是旅館設置，當然假設有相關變數，我也不是權責單位，今天代表富邦來開會，如果萬一有什麼變數，公司內部會就此議題進行相關討論，再來研商後續怎麼進行這個案子開發。

(二) 有關今天會議紀錄都會詳實記錄下來，我們所承諾的事項都必須實行，富邦今天來做開發我們就是承諾者，如果承租人沒辦法達到那富邦必須一起為這承諾負責，後續富邦會與旅館經營者簽訂契約，契約中都會載明相關承諾事項，旅館經營者必須實行，但你會看到具體承諾會是在現在所有開會的公告文件裡面，這些文件就代表富邦承諾。

### 三十四、住戶：

上次會議富邦有位協理說富邦不蓋了，他當所有人面前都說富邦不蓋了，那這個承諾到底算不算？

#### 富邦陳經理答覆：

關於此部分當時應該是鍾小平議員說富邦不蓋了，但說這話的是委員，富邦代表並沒有做此承諾。

### 三十五、住戶：

我碰到一位出去的居民跟我說把我氣死了，他說來這邊就是來認命，你們說什麼就什麼，請問你們有沒有一點方法，讓我們可以跟你們對抗，告訴我一點點方法我就去試試看，還有我住在青島社區，我兒子買在幸福社區，我的孫子孫女每天都在走 84 巷，醜話先講在前頭，如果因為你們飯店興建，我不相信沒有車子走過，一定會有車子經過，如果有任何危險我一定會想辦法率眾把 84 巷封起來，真的太欺負人，之前去開會都說絕對不蓋，現在大陸客都不來了，將來旅館會倒閉 4 成，你們為什麼還要興建飯店，請你們幫幫我們，看有什麼辦法能讓我們跟政府還有你們對抗。

### 三十六、住戶：

有個小要求，發現各位在如此冗長會議大家都是用筆記錄，可以要求之後將所有細節都記錄下來，坦白說之後公告有東西漏掉我不認為居民會記得，每次都慢慢混過關最後就興建了。

### 臺北市政府財政局答覆：

之前會議紀錄都已經公開，而且也轉交給議員，錄音帶也記得議員有將資料拿去，說不蓋了是議員所承諾。

### 三十七、住戶：

今天觀傳局都已經預設立場，那如果誠如觀傳局代表剛剛所講，我們都不同意那你們也不能同意他們興建旅館，是不是這樣？還是說今天公聽會結束後他要提出改善，再一次公聽會得到居民多少比例同意，那觀傳局才能夠核准他們興建，還是又發一個文給我們說公告完了就這樣？還有今天各單位代表來這邊發言，那如果你講的東西不實，是否有法律責任？剛剛你們說富邦沒有講，那如果事實不是這樣呢？誰要負這個責任？

### 臺北市政府觀光傳播局答覆：

- (一) 觀傳局並沒有預設立場，依據業者申請要興建旅館，所以目的事業主管機關就是觀光傳播局，所以依照社區參與公聽會是由我們來召開此次公聽會，業者申請類別就是旅館，所以由我們這邊來主持此次會議和吸納各位針對其興建旅館相關意見回應，公聽會結束之後會請申請單位逐字將居民意見紀錄下來，

包括各位居民提出問題、富邦所回應與承諾事項，還有市政府各單位回應部分逐字記錄，逐字記錄階段里辦公室這邊也是審查單位，如果有相關針對會議紀錄部分意見可以透過里辦公室這邊，他會代表大家做意見回應。

(二) 如果會議紀錄大家都覺得有明確陳述，那將會公告此會議紀錄，會議紀錄之後就是請申請單位依照會議紀錄去修正其計畫書，修正之後也許你們還是覺得他沒有符合你們期待或相關問題，那此部分原則上還是可以透過里辦公室這邊提出相關意見，計畫書不一定只有一個版本，原則上會一直修正到本府各機關審查已經符合相關規定，然後居民也許在其修正及多次協商溝通後達成共識，觀傳局才會核定此計畫書。

(三) 公聽會在法規上不限制一次，但原則上會看實際狀況與他們修正情形再做決定，會議紀錄與修正計畫書都會公告，最後會由里辦公處進行確認，至於不贊同部分會由申請單位回應，另外本府單位也會就法律部分說明跟相關合法性問題。里辦公室原則上也是審查單位，里辦公室這邊意見我們也會去做相關回應。

三十八、住戶：

所以說人民的憤怒就是這樣，你們只走形式上的程序，沒有掌握真正實質公平正義。

三十九、住戶：

就算所有居民都反對興建旅館，那你們還是要蓋，觀傳局還是會同意他們興建，那你們就是完全對抗這邊居民意願，觀傳局的角色是要對抗居民意願嗎？那是否可以辦理社區公投？讓學校學生也來公投，大巨蛋都可以解約，這小小的開發案為什麼不可以？

主持人：

主持人還是保持中立立場，現場都有錄影錄音，也答應逐字稿給各位，你們可以有不同意見，後續也可以提供書面意見，只能客觀講一定要三方（市政府、社區共同利害關係人、申請單位）都達到共識，後續這些程序都還要走下去，誠如各位今天所言，公聽會一定要做紀錄，一定要按照程序走，今天就是傾聽大家意見，不會因為這次公聽會後就發照，如果一直有不同意見里長也不會同意，可以將書面意見通通送到市政府，不是今天沒來開會就不能表達意見，也不是說今天開會意見都不紀錄，一定會做成會議紀錄，此公聽會有些局處沒有出席，會將意見公告給大家。

四十、住戶：

前面主持人自己說所有會議紀錄會用書面寄給各位，現在又要改到里辦公室，這樣不是欺騙我們嗎？

主持人：

申請方既然同意用信件寄送方式提供會議紀錄，那這點就將其紀錄下來，日後會議紀錄會再寄給各位。

臺北市政府觀光傳播局答覆：

有關會議紀錄公告部分原則依照以往程序大概會落在一個月內一定會公告，要看各單位意見情況，修正計畫書部分就很難說，要看各單位和里長這邊有沒有針對修正版本再提新的意見，新的意見要再做修正，後續程序要看各單位溝通意見，明確時間沒辦法給予各位，大家會收到今天會議紀錄和今天答覆內容，沒有答覆部分會針對問題修正計畫書。

四十一、住戶：

那收到會議紀錄後多久時間內，我們可以針對修正計畫書去提出相關意見？

臺北市政府觀光傳播局答覆：

原則上修正計畫書等申請方修正完畢後會提供給里長，按照規定社區參與公聽會後續會議紀錄是用公告方式，因為要讓所有居民可以明確收到出席會議之表達意見，請申請單位用雙掛號方式寄送到土地及建物所有權人地址，可能有些人登記簿上地址登記在別的地方，所以才會寄送到那邊，這次富邦善意的再將周邊 50 公尺範圍內所有建物門牌部分用限時郵件方式再寄送，有些人會重複收到，因為有戶籍地址和建物門牌。法定程序上修正計畫書都是由里辦公室這邊公告，社區參與實施辦法規定所有費用都是由申請方負擔，所以才要跟申請方確認後續會議紀錄是否可以用雙掛號方式寄送給各位，當場承諾後續會議紀錄會用雙掛號方式寄送，等於跟之前發開會通知單方式一樣寄送到各位通訊地址，修正計畫書原則上厚厚一本不會寄送給各位，後續寄送修正計畫書部分請里長這邊幫忙通知。

主持人：

就像市政府有 1999 專線，那我請申請方給一個窗口可以連絡，看是否可以設置單一窗口，當然不要 24 小時打給人家，合理時間打給他。

富邦陳經理答覆：

因為專線不是我可以現場回答各位，必須經過公司設立程序，那我把這項議題拿回去公司，再給予答覆。

四十二、住戶：

觀光傳播局可否提供我們這幾年臺北市興建旅館對周邊住戶補償跟回饋措施最成功案件，將細節告訴我們？例如說如何補償周邊住戶，方式是什麼。

臺北市政府觀光傳播局答覆：

業主在申請做旅館時公聽會和相關會議紀錄，原則上裡面有沒有提到補償措施，我現在沒辦法確定，但相關公聽會會議紀錄有放在網路上公告，所以你們可以去網路上詳閱，目前我參與過公聽會只有一場有類似相關承諾，可是內容我現在沒辦法確定告知。

四十三、住戶：

這塊基地我們是針對源頭問題，不是後面富邦問題，而且富邦說詞也反反覆覆，一開始說蓋大樓是公司內部要使用，後來又說不蓋了，現在又說蓋之後要出租給別人來經營旅館，富邦講話也沒有誠信，之前開會各局處和富邦不是也要設立窗口，那現在也沒有設立，如果這3塊地不將它併在一起，我想富邦也不會去標這塊土地，也有人懷疑是因為你們才去變更把11巷去掉，把這3塊地併在一起，如果11巷不要去掉3塊地不併在一起，我相信富邦也沒辦法蓋旅館，居民為了11巷抗議，為什麼軍方和市政府講好後就把它變更，當初都市計畫變更也沒有通知我們可以參加，你們兩個單位就將它變更，沒有考慮居民意見，從一開始到現在居民就提出這問題，市政府根本不給我們回應，你們今天回應這些問題也是要應付這個公聽會，日後核准了還不是興建旅館，我們也沒有辦法，我們真的只能無奈，如果今天是民間財產你們可以這樣變更嗎？可以將巷道去掉，把3塊地併在一起，擴大其使用範圍和使用價值，現在觀傳局來收尾，前面局處好像就沒有他們事情了，沒有一個同意要讓他們蓋旅館，後續發生問題到底要怎麼辦。

四十四、住戶：

今天這會議個人感受是市政府、富邦與我們居民形成一個對立，心裡很難過，我認為富邦標這塊土地說真的他也是住戶之一，我們要跟住戶之間最後形成相互對抗關係，考慮一下他有70年權利，花了這麼多錢他一定要拿回成本，不讓他蓋旅館事實上他好像想不出其他可以獲利模式，這其實要怪富邦主管為什麼要把想像放在蓋旅館，事實上現在已經換新總統，兩岸政策也有可能改變，未來大陸客會不會



那麼多不知道，政治局勢影響將來觀光收益，如果一直把未來想像靠旅館來收益，有沒有可能是個風險，眼前風險就是住戶一直在拉鋸，我想就一個企業來講應該要有更長遠規劃，在這 70 年當中能夠穩定的為這地方創造價值，我們是住戶也希望與你站在同一個立場這塊地創造價值，創造價值之後我們也沾光，怎麼以這共通點去想像更好的利用空間，當然有些人提到說做公園、圖書館，這對富邦來講太苛薄，對你們來講這沒有收益，投資那麼多錢應該要有收益，在這收益範圍當中是我們跟你一起能夠雙贏狀態，這其實是規劃源頭上可以更開闊去思考。大家都在想怎麼去堵對方，讓他沒辦法繼續走下去，畢竟他還有 70 年權利他要怎麼創造價值。

主持人：

我想各位臺北市民今天參與這麼長的會議，展現最高度民主，因為場地時間原則上只租借到下午 1 點，今天各位意見都列入會議紀錄，如果還有沒發言的請提供書面資料，一樣送到申請單位或觀光傳播局，都會將其列入紀錄。今天各位民眾所表達意見會作為市政府各部門依據，也非常感謝大家今天來參與公聽會，各位民眾、相關機關代表與專家學者意見都會完整呈現在會議紀錄，市府相關部門也會依照今天社區參與實施辦法第 16 條規定將各位意見納入本案審查，要請開發單位依照現場居民或是後續提供書面意見及市府相關機關意見，你們要送修正計畫書，今天會議就到這邊，感謝大家今天參與。

捌、里民陳情書面意見

一、黃玉仁先生

【已將處理建議送柯 p 市長信箱 管用嗎？】

建議變更【新增】長僅 81 米的【奇葩死巷】成公園地綠地，以化解舊有巷道被廢的公安衝擊、居民綠地爭取以及新增大「路衝」導致無辜者房價下跌的抗爭。今天首度以新建旅館鄰近 50 公尺土地、房屋所有權人身份參加富邦人壽承租國有土地 70 年新建商務旅館建案的「社區參與公聽會」，長了不少見識，也感慨良多。這個建案富邦好像是找來設計蘭陽博物館、故宮南院及多處高鐵站的姚仁喜建築師事務所設計的，若真如此，雖然有點殺雞用牛刀，倒也不失是社區之福，但整個公聽會還是炮聲隆隆，對這建案的設計雖然還有冷卻水塔低頻噪音等問題待釐清，但個人對周邊綠美化開放空間、車輛動線、車庫進出口、通風排氣等等建築設計規劃倒還滿意。今天才瞭解關鍵爭議源自【市轄地處置需經議會通過；國有地則不用】。對北市府似蓄意忽略廢除原林森南路 11 巷的程序合法性，除了市府與會官員一直未能清楚說明為何市轄巷道土地的廢併交換變更竟然得以視同兩旁國防部國有建

地的處置，得以【免除市議會審查通過】的程序之外，對於廢除 11 巷道，導致忠孝社區與青島社區眾多住戶經由該巷道與北平路消防隊及徐州路臺大醫院的緊急連通時還要多拐個彎也很不諒解，廢除 11 巷而改擴寬 3 巷更造成林森南路上至少 14 戶人家的嚴重影響房價的新「路衝」。這兩件事都不關富邦的事，但市府與會官員卻也絲毫無意作交待是這場公聽會上的對立衝突點，其實這爭議衝突似很容易解決，被廢除的林森南路 11 巷不但僅 81 米長，並且似已完全被富邦商旅建案規劃成【室外開放空間】的綠美化區，只要將原巷道在綠美化區設計成厚石板道人行步道，平時方便通行，必要時當然可以充當消防、救護車緊急通道，如此或可化解忠孝、青島兩社區住戶的顧慮。若能夠走完法定程序將寬達 14.5 米而【長度僅 81 米】的這段林森南路 3 巷這段超短的死巷變更為公園綠地，合併富邦商旅規劃提供的 13 米寬綠美化空間而構成長 81 米、寬 27.5 米，長寬比 3:1 的長方型小公園，不但滿足鄰近住戶抗爭者對既成公園綠地的訴求，也得以化解林森南路無辜住戶新增「路衝」影響房價的困擾。當然，原 3 巷巷道也可以如同原 11 巷鋪設成厚石板人行步道，以維持住戶通行與臨巷的便利，因而也得以消除因這個建案產生的長僅 81 米寬達 27.5 米的柏油路面【奇葩死巷】，因這個建案除了巷道用地之外的幾塊建地係國防部管轄，【出租 70 年蓋商旅不用經議會審查通過】，但在這精華地段蓋這 14 層 L 型簡陋商務旅館包圍 9 層樓高的婦聯會美齡樓，真的暴殄天物，【若真的愛臺北】若能參考如同公聽會上也提到的建議，連同美齡樓一併改建成 30~40 層景觀大廈的規劃才能匹配未來 30、50、70 年後臺北市容景觀發展。

## 玖、市府各單位書面意見

### 一、臺北市政府環境保護局

#### 空氣及噪音部分：

- (一) 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。
- (三) 施工期間設置噪音監測計及讀值顯示器，以落實自主管理工作。

#### 水污染部分：

- (一) 依據本案旅館使用計畫書第 3-1 頁及第 7-93 頁，該旅館規劃設置 198 間客房，以達「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，並於取得排放許可證（文件）後，始得營運

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。

（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，應於開工前檢具逕流廢水污染削減計畫送本局審查。

## 二、臺北市政府環境保護局溝二隊

（一）請承造商管控施工期間噪音及空污相關事項；另工程污泥不得污染工區周圍雨水下水道，本局將不定時派員前往稽查。

（二）施工及營運期間，飯店應確實檢討周邊之交通影響並維持巷弄內交通順暢。

## 三、臺北市政府交通管制工程處

經檢視該基地交通環境影響，本處原則無意見，並於當日請假不派員。

## 四、臺北市政府停車管理工程處

請說明基地之裝卸貨及大客車停車及臨停需求並於基地內自行滿足。

## 五、臺北市政府都市發展局

請規劃單位於報告書內補充土地使用檢討。

## 拾、結論

民眾及市府相關機關之意見，納入會議紀錄，請業者書面回覆辦理情形。

拾壹、散會（下午1時30分）

