

## 朗司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 5 月 21 日（星期六）上午 10 時
- 貳、地點：國立臺灣師範大學附屬高級中學新民樓 2 樓視聽教室（臺北市大安區信義路三段 143 號）
- 參、主持人：臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧 記錄：郭永增建築師事務所
- 肆、出席單位及人員（詳簽到表）
- 伍、會議紀錄：

#### 一、主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

今天是朗司股份有限公司申請設立一般旅館社區參與公聽會，申請地點為大安區懷生段二小段 529 地號。住三設置旅館的附條件允許使用有以下要件：

一、應臨接寬度十二公尺以上之道路。本案基地臨 11 公尺都市計畫道路（信義路三段 147 巷）及 15 公尺都市計畫道路（復興南路一段 340 巷）。

二、限整幢建築物使用。

三、應辦理社區參與公聽會。這也是今天辦理公聽會的原因。

本案基本資料說明及市府出席單位介紹，公聽會程序說明如下（略）。

#### 二、郭永增建築師事務所：

案件簡報說明(略)。

#### 三、主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

現在開始問答時間，採三位一輪統問統答，請大家踴躍發言。

#### 四、和安里張正雄里長

我看開會公告事項裡面，陳述意見證據，我是沒有證據，話講回來也是證據。對公聽會參與資格及程序，當然我這個井中之蛙很少參與，你們這種限制似乎很少，按照建築法規 50 公尺，以建築物容量大小來邀請周邊參與，還有包括陳述意見提供證據，證據從何提起，還有這棟大樓一般人感覺像是蓋在師大附中裡面，資料裡面師大附中好像排除在外，私下跟師大附中反應，你們應該來參與才對，怎麼一個民間大樓蓋在學校校園區裡面，當然這個是既成事實，我們無力回天，所以今天黃組長來這還是不錯，來表達一點意見，我覺得陳述意見要列出證據很難，第一個已經提過公聽會程序還有邀請的對象，這次邀請對象只有對面雜貨店潘小姐來，其實這個位置周邊是很單純沒有錯，第二點是民眾參與，我剛剛也簡單說過，我看資料裡面也列舉，周邊

所有權人資料也列在裡面，似乎有沒有個別通知，有個別通知，他們不到就算了，其實這邊很多人都沒住在這裡，租給人家事不關己他們不會到。說真的，今天我本來也不想參加，結果想想我如果不參加，你們這個戲也唱不下去，沒有民眾來參與。第三點就是這停車位，我很遺憾建築管理工程處是主角單位，竟然沒有到。這應該是農會的土地，產權也是市農會土地（一半而已），這家公司是來租再營業。土地使用分區規定，剛剛有三大項，一個路寬，一個整棟建築，我很慎重的請教應辦理社區參與是什麼意思？我們要參與什麼事？我們假使反對要怎麼辦？第二是停車位，26間客房只設置14個車位，然後摩托車我想來住這是不可能，很顯然停車位數與客房數不成正比，或許你們說前面有很多空地，但引來了旅客，勢必剝奪原先停車位人的權益，這是不是有謀求改進的辦法，最後一條社區回饋要回饋什麼？說真的，我當里長十幾年從不跟商家打交道，要回饋什麼？我當里長雞婆一點，師大附中對你們有什麼會影響，這應該也是最重要的事情，我大概是這幾件事發言，請相關人員或主持人解說。

#### **五、居民(潘小姐)**

我要問治安及噪音會不會有影響？

#### **六、師大附中代表黃組長**

我是師大附中代表，在此有幾個意見，這棟大樓剛開始在蓋的時候我們也表達過一些意見，畢竟這塊地是私人地，也沒辦法表示什麼意見，這棟大樓緊臨著我們學校，有些問題產生在操作上必須作考量，第一，大樓圍牆高只有1米6到1米7，會不會造成整個周邊環境上對學校門禁管理一個隱憂？第二，大樓在學校操場旁邊，學校作息不會因為大樓存在而改變，包括學校早上的升旗及學生的作息，大樓沿著學校操場邊，學校的日常生活作息會跟你們有緊密相關，學生的安全我們需要顧慮到。之前曾經發生大樓在施工的時候，有很多施工廢棄物等不要的物品往學校裡面砸，這個東西會影響學生安全。至於之後營運期間，會不會因為學校作息而影響你們的營運，我們原則上管不到，但是希望能因為你們營運的需求而要求學校做任何的改變，包括升旗作息這些，如果影響到你們的營運，這個部分也不能改變。我的意見大概是這些。

#### **七、郭永增建築師事務所**

就剛剛里長針對使用分區這一塊設計單位先做個回覆，都市計畫將這塊劃L型土地作為住宅區為非常納悶，土地（民法第66條不動產者，謂土地及其定著物）為私人土地，所以農會在這邊蓋房子對學校來說是一個困擾，當初就沒有把整塊土地圈起來變成學校，已既成事實就沒有辦法處理。至於停車位目前設置26間客房設置14個車位，主要緊鄰捷運站，步行2至3分鐘會到，

捷運入口在師大附中入口巷道前面，客群是背包客或是一般旅行者，他們到這邊不一定會開車，旅館本身提供大概一半住宿量的停車位；另外公園有個公共停車空間，地下室市政府公有停車場供外來住戶還有洽公人士使用，除了這個地下公有停車場我們不會佔到路邊原本的使用，農會這邊還有一個民營停車場，這一整片都是停車場，所以停車的困擾不會很大，畢竟我們的房間數很少，不像旁邊的福華有上百間的客房，對周邊的衝擊性會比較大一點。從照片來看，周邊緊鄰操場，大樓當初在蓋的時候也符合節能隔音的問題，這邊都是做氣密窗，對於噪音影響不會很大，而且這邊是一般旅館用途，不像是KTV等育樂場所，所以對聲音衝擊性比較小。朗司股份有限公司不會要求學校配合旅館，也不會要求學生，畢竟他有學習跟生活空間，而且我們緊鄰操場不是教室，距離教室很遠，對教室的影響衝擊性很低，距離教室約100公尺以上的距離，距離籃球場和操場較近，這邊產生的噪音應該不會超過學生打球及運動的聲音。畢竟住宿就需要隱密性，都有設置窗簾，對學校的衝擊性很低，這是目前的設計規劃。對於居民提到安全性的部分，本身住宿為預約制也設有監視器，進出人員，26個房間進出人員有限，26間客房都住2人滿房，也才52人住宿，比起一般住宅大樓動輒上百人，隨便蓋一個公寓十幾戶一戶3個人就超過我們的容量，相對來講我們的住宿量比一般公寓大樓低非常多，這邊也沒有開便利商店，像便利商店營業每天進出人潮都破百人，相對於其他營業場所，本案對環境衝擊及進出人員單純很多，對環境影響衝擊性非常低，有時候便利商店進出的人也不知道是什麼身份，也不能留個人資料，我們住宿都會留個人資料及電話，也有攝影機做進出門口管制，相對的安全性比一般便利商店都還安全許多。

#### 八、朗司股份有限公司代表

主席、里長、里民大家好，首先我們很榮幸能跟農會承租這個地點來申請旅館，最主要我們只有做旅館經營，回饋上我們只有房間，未來像師大附中或是里民這邊有相關住宿的需求，或有相關的問題我們都願意提供協助，在房間的部分也會給鄰居優惠的價格，謝謝。

#### 九、主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

除了朗司股份有限公司的回覆外，觀光傳播局也針對剛剛里長所提到我們在公文上面所提到的陳述意見及證據做說明，這是依據臺北市社區參與實施辦法第11條第一項第二款，提到申請人與公聽會參與人於公聽會時的陳述意見及提出證據，所以本局於公文中引入該條文原文。剛剛里長也提到如果說大家在公聽會上各自陳述意見，依照社區參與實施辦法第16條公聽會的結論是作為目的事業主管機關審核證照時的參考，旅館申設時參考大家意見，但最後會依各管法令相關規定辦理，所以到時候是依照相關法令規定辦理旅館登記。

#### 十、 和安里張正雄里長

剛剛講到回饋，我當里長從不囉唆，所以不是我們要求你們來回饋，這個政府做事就是鬼打架，回饋我們住在這裡除非有遠到的親友來住才有可能，平常來跟你們申租房間這個機率幾乎零。剛剛潘小姐提到環境衛生及師大附中的要求，從地圖來看，我們和安里純粹是住宅區，在住宅區這是第一件，所以我們不得不慎重，當然周邊都很單純，像剛剛黃組長講的施工工人良莠不齊垃圾丟到校園裡去，當然校園很大垃圾可以擺很多，黃組長我看每天沒事就在撿垃圾，希望這事不要再發生。我剛提到社區參與的審查條件，一個是路寬一個是單獨建物第三大項就是社區參與，辦理社區參與部分，今天這個就是社區參與。剛剛主席也講到最終還是回到各相關主管機關的權責去審查，今天我們就是來這裡講一講狗吠火車沒有用，我們反對你們設置好像也沒有用，最後還是取決於主管機關，所以開頭講的建築管理工程處是主管機關也沒有到。

#### 十一、 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

針對里長所提，今天都發局、建管處及停管處沒有出席，會後還是會請各機關針對今天社區參與的意見及申請單位的報告做審查，之後再回覆。

#### 十二、 和安里張正雄里長

大家自己要自制，我們也不輕言說反對，政府主管機關要審慎嚴格審查。我反對也沒有用，我們和安里都很理性，不會舉牌、舉旗子，沒有意思。

#### 十三、 師大附中代表黃組長

我們擔心的是一些大樓管線有無接到校園裡面，只要一些污水管進到學校，學校設備老舊無法處理外接管線。另外旅館基地南邊學校這1到2年後預計蓋游泳池計畫會成為一個大工地，先預告申請單位。

#### 十四、 和安里張正雄里長

之後信義路進來沿學校圍牆會退縮人行道的設置。我私下善意建議你們，如果要善意回饋的話，可以跟公園處認養照顧附中公園，以工代賑的清掃展現你們的誠意。

#### 十五、 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

針對剛剛問題，朗司股份有限公司有沒有要回應？

#### 十六、 郭永增建築師事務所

有關學校提出管線問題，建築物在興建過程中除了向建管處申請建築執照之

外，還有向衛工處申請污水放流的申請，包括向消防局申請消防安全審查，大樓本身的給水排水不會進入校園這是確定的，包括整個管線接管如果沒有取得接管證明是拿不到建築物使用執照。在建築法底下是有管制水不能外流到外面地區，包括建築物基地內要設置基地內排水溝，不能把自己的雨水溢流到鄰地，所以針對給、排水不會對學校造成影響。剛剛黃主任有說以前施工蓋大樓搭鷹架垃圾丟進去，現在本身建築物已經完工，現況不會有垃圾特別丟入校園這是可以確定的。

#### 十七、 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

各單位還有沒有問題提問？

#### 十八、 居民潘小姐

半夜如果有人周邊道路公園製造噪音或打架問題？

#### 十九、 朗司股份有限公司代表

房客在入住時都要提供證件登記，如果是房客製造噪音或打架會由櫃台人員去處理，如果不是房客還是會請警察處理。

#### 二十、 主持人（臺北市政府觀光傳播局陳科長雅慧）

如果沒其他問題，今天會議到此結束，謝謝大家。

#### 附錄

##### 1. 環保局書面意見：

- (1) 空氣部分：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。
- (2) 噪音及振動部分：
  - A. 有鑑於常見營業場所噪音源(例如：空調系統、冷卻水塔、冷陳凍(藏)櫃、發電機、馬達(含抽水機)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。
  - B. 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引起之反射光，避免日後因光害問題干擾鄰近住戶而招致陳情。
- (3) 廢棄物清理部份：請補充是否有設置餐廳設施？廢棄物產出量及貯存、回收清除處理方式為何？

##### 2. 都發局書面意見：

- (1) 查本案基地（本市大安區懷生段二小段 529 地號）係屬「第三種住宅區」，依本市土地使用分區管制自治條例（下稱本市自治條例）規定，得附條件允許作

「第四十一組：一般旅館業」使用（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。），經查本案本局前以 104 年 12 月 29 日北市都規字第 10408455200 號函說明二（略以）：「..... 面臨信義路三段 147 巷(11 公尺寬)及復興南路一段 340 巷(15 公尺寬)之丁字路口，依本局 97 年 7 月 22 日北市都規字第 09733400000 號函釋及建築技術規則設計施工編第 19 條圖 19-(1)案例，本案基地得認屬臨接 15 公尺寬計畫道路。」，請於 使用計畫書補述上開函釋內容。

- (2) 查使用計畫書第 3 頁僅提及本案基地坐落之土地使用分區，請補充說明該土地使用分區之建蔽率及容積率。
- (3) 查本案使用執照之法定停車空間係依本市自治條例第 86 條之 1 第二類「第二組：多戶住宅」規定檢討，請依本市自治條例第 86 條之 1 第六類「第四十一組：一般旅館業」規定修正檢討。