

四方旅店股份有限公司
臺北市大安區龍泉段二小段 213-9、218、219 地號等 3 筆地號
申請設立一般旅館業 社區參與公聽會 會議紀錄

壹、時間：105 年 7 月 2 日（星期六）上午 10 時

貳、地點：國立台灣師範大學 進修推廣學院一樓演講堂
（臺北市大安區和平東路一段 129 號）

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，今天是四方旅店股份有限公司在臺北市大安區龍泉段二小段 213-9、218、219 地號等 3 筆地號申請設立一般旅館業社區參與公聽會。今天辦理公聽會主要是依據「臺北市土地使用分區」規定，住宅區申請旅館必須符合，第一是臨接 12M 以上道路，若不足 12 米，需交通主管機關專案同意。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。

今天出席的單位包括府內消防局、交通局和環保局，以及台大副總務長。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。以下請申請人先進行說明。

陸、申請人說明：（略）

柒、住戶提問：

社區住戶提問：

想請問公聽會是為開發背書，還是討論？第二個問題是這裡巷子是 8M 和 6M 已經夠小，還有規劃停車位？為什麼還要開發旅社？台大還有其他會館，為什麼要開發住宅區為旅館？而且施工會造成影響污染，尤其是地下室開挖，一定會有干擾，規劃設計是否再想想？

申請人說明：

本案臨路條件為 8M 和 6M 的角地，8M 有攤商佔用，考量基地條件，建築設計通常將車道出入口置於次要道路側，降低對主要道路側的車流干擾，也符合交通影響說明的原則。法定停車需求是必須自身滿足的，本案車道進出口設於側面並留設了 12M 深度的緩衝空間，供車輛停等，同時本案使用升降機，也降低車燈仰角造成住戶的干擾問題。

此外本案經交通主管機關專案核定，已經就停車出入口、緩衝空間、安全警示設施等詳加審查。目前車輛出入或許會被攤商干擾，但就開發的交通問題而言，基

地衍生交通需求需內部化解決，但若是屬於整體都市環境產生的問題，則不是本案開發所能單獨解決。攤商的問題，比較不是開發案能解決的，目前巷道寬度是容納車輛通行的。

至於住宅區申請設置一般旅館，只要符合剛剛所說的三項要件，是可以設置的。

施工的干擾及污染，則是必須請鄰居朋友體諒，有開發行為施工勢必會有干擾，不論是住宅或旅館。在施工中我們會要求承包商一切依規定進行，並要求使用低噪音機具。而在開工前的現況鑑定，也請鄰居朋友盡量配合，以作為日後的依據。較大的干擾會是地下室開挖期間，出土期間約三個月左右，請鄰居朋友體諒。若預期有較大的噪音時，也要求承商必須提前預告。

國立臺灣大學 副總務長：

對於居民所提，台大為什麼要蓋旅館？是否可另擇其他基地來做？其實台大並不是要蓋旅館，台大依據促參案所提 BOT 計畫，是要作國際青年學人會館。由於學校經常辦理短期交換學生、參訪團體、辦理院系國際研討會時之參訪學者等住宿需求，經常面臨無處安頓之窘境。需要辦理旅館登記如同建築師剛剛所說，是因為法令變更所導致。102 年簽約的契約精神就是以台大為主的學人會館，並未改變過。本案因法令變更之因素，且台灣大學與最優申請人在契約精神及實際使用用途未改變之下，為能符合「發展觀光條例」對經營住宿行為之規定，依法提出設立「一般旅館業」的申請。

本案由於是台大的土地，公聽會聽取大家的意見後，台大也會要求開發商及設計建築師必須盡力避免干擾，並經台大監督。營運後若違反契約精神，最重的處罰是由台大強制接管，申請人為了自身的商譽及投資，必須審慎經營管理。

社區住戶提問：

38 巷的停車位問題真的很嚴重，如果施工時的卡車和砂石車，一定會將 6M 巷堵住，干擾住戶進出，住戶擔心工程車輛的問題。

另外，我們擔心噪音干擾的問題，尤其我們在基地的正對面。

申請人說明：

剛剛所提施工中車輛施作空間的疑慮，其實營造廠都會依據每一基地的外在條件，選用不同的施工機具及車輛，6M 以下的巷道，大型車輛機具是不會貿然進入的，在施工計畫時，會規劃土方運輸動線及交通維持方案，避免進入窄巷。

施工中的灌漿作業，則會評估車輛停放於師大路，以特密管接續灌漿，當然，還是要請住戶體諒，但施工中因涉及安全性無法停止的作業外，皆不會在夜間施工。並盡量提早通知。

申請人交通顧問說明：

38 巷由於只有 6M 所以會以龍泉街為主直接走 39 巷，針對施工時間的動線並不會影響到 38 巷的正常使用。因所屬基地是夜市所以會要求施工廠商的施工車在離峰時間出入不會有夜間施工的問題，38 巷在晚上時間車輛和人口還是可以正常

出入。

社區住戶提問：

旅館與四周的棟距留有多少距離、周遭住戶現有的光線和通風如何處理、原有基地的大樹要如何處置

申請人說明：

按照建築技術規則有開窗部分與地界須留設 1.5~2M，無開窗部分基於防火要求留設 1M 左右的棟距。在留設的棟距中也會栽種植栽來保護周遭居民的隱私。如周遭居民與基地有圍牆部分在施工期間遭到破壞，可以要求營造廠商在施工期間修復圍牆。

在基地範圍的樹因不屬於受保護範圍的樹木，且會需要挖掘地下室，所以基地範圍的樹勢必會被移除。光線和通風都會詳盡規劃在設計圖說中，不影響到現有住戶的日常生活。

社區住戶提問：

因現有基地範圍交通已相當壅塞不適合設置旅館，送貨車輛經常佔據道路，台大有許多校地如和平東路一帶。是否可以把此案移到交通更為方便的地段，對於此地要設置旅館社區住戶持反對意見。

申請人說明：

因台大的校地處於低強度使用遭到教育部和國有財產署的糾正，因教育部對學校的經費應用不希望用在非教育設施，促使台大很多校舍需要跟企業募款，因此在促參案件的精神下會希望委由民間企業來提供資源，所以才會有台大 BOT 案的產生。台大設置會館之用意並不在於是和一般商業旅館做競爭，而主要是以參訪的學者和研究生為主。

至於台大還有其他校地為何不另選其他基地的疑問；原因是因為多數校地是屬於文教區，無法申請設置一般旅館業，無法滿足法令變更後的要求。鄰居朋友所說的教師會館、青年活動中心.....等，都面臨發展觀光條例修法後 10 年落日條款的約束，在民國 114 年之前，都必須取得旅館登記，才能繼續對外營業。

社區住戶提問：

為什麼要在這裡設置旅館？讓一些閒雜人可以進來社區，你們賺錢卻要我們承擔不好的後果，破壞我們的生活。不然我們現場表決。

國立臺灣大學 副總務長：

台大本意並不是要蓋一般的旅館而是學人會館服務學術界的學者和研究生，因為法令的修改才需要作設置旅館的行政程序；但是使用的內容和性質並不會改變。

至於為何台大不在其他校地設置會館？是因為發展觀光條例的修改，且學校用地不得設置一般旅館業及學人會館的法源刪除等原因，台大也就依法使用現有校外的基地發展。

社區住戶提問：

設置旅館的 8M 專案是依何種標準來審核？

申請人說明：

根據中央法令建築技術規則，臨接 8M 道路就可以設置旅館。本案基地處於台北市，根據台北市土地使用分區規定，面前道路寬度 8M~12M 則必須經由交通主管機關專案核准，交通影響說明書內容對於衍生交通需求、進出動線、緩衝空間、警示設施等都會加以詳加審核，本案經交通局數次審查，才會以專案核准設置一般旅館業。

社區住戶提問：

法令將會館納入一般旅館管理，一定有用意，簡報提及入住旅客主要為台大師生和學者，是否次要旅客就是開放一般民眾也可入住？營運模式等同於一般旅館？對此存有疑問。

泰順街有 8M 和 6M 道路，報告書上只說明 8M 道路而忽略 6M 道路的原因何在？周圍的違規商家是否也應該一併取締？餐廳是否也會對一般人營運？留設的開放公眾空間就是遊客聚集抽煙的地方，恐有影響現有居民安全的問題存在。

申請人說明：

在 BOT 案的合約內容中已明確的有要求需保留一定數量房間，供台大師生優先使用。本案規劃房間只有 31 間，50%~70% 房間數需於 3 個月前保留提供給台大使用。即使本案取得旅館業執照，可以對外來營業，對外營業的房數也只剩 7~8 間，也還需要知道有台大會館的人才會來入住而且必須 3 個月前預訂，所以一般民眾的入住機會確實不高。

至於本案基地條件面臨 8M 和 6M 道路，條件較單面臨路更佳，只需要單面臨接 8M 道路即可提出申請。

關於攤商的佔用干擾，由於我們都不是執法單位，我們只能盡力的在自己的基地內整理完善。餐廳除了早餐及輕食外，也會提供下午茶、簡餐的服務，這也是在契約中所要求的。

街角的緩衝空間是設計所必須留設的，作為緩衝聚集使用，鄰居擔心的遊客聚集喧鬧，未來經營櫃檯人員一定會加以勸阻，如不能改善，必定會請求管區員警支援協助，因為這些空間屬於私有產權範圍，經營者有權力主張管理，與現在公園內喧鬧的遊客處置方式是不同的。且我們設計上留設了固定吸煙區，詳加規範脫序的行為。

龍泉里長發言：

先肯定觀傳局舉辦這個公聽會，與居民溝通，先解決大多數居民的疑慮。但我的態度是反對蓋一般旅館，但支持宿舍，因為害怕有不當使用狀況，雖然台大不太可能會，但台大的鄰里關係真的很糟糕。這個 BOT 案台大不必花錢，通通由建商承攬，台大明明就有經費可以自己興建宿舍，這附近有很多教職員宿舍，以 BOT 案興建台大應該要先說清楚，讓居民安心。

此外，交通專案核准案到底是誰核准，交通局今天未出席說明，專案核准是否能說清楚？尤其是夜間滿滿都是人。攤販目前都因為畸零地而一直存在無法改善，

施工中如何出土？交通計畫應該先說明清楚。

另外消防安全是否有搶救困難，消防局能否說明一下。

我是希望這個基地能開發妥善利用，改善治安死角，但這案子是否有轉圜空間，由台大斟酌，各位鄰居也可以再提出問題。

國立臺灣大學 副總務長：

宿舍還是以學校編制內的教職員生為目標，參訪的學者及交換學生仍然無法由學校代為安排，況且台大目前連宿舍都採 BOT 案方式進行了，台大的預算金額雖然最多，但仍有 70% 以上需要自籌，所以必須開源節流，維持學校運作。在此和大家說明。

主席說明：

今天由臺北市政府觀光傳播局召開公聽會，各單位並無強制要求出席，未出席的也都會有書面意見。各位民眾如果認為公務人員在這個案子上有失職，都可以直接向政風單位檢舉，專案核准的公文書都可以調閱檢視，公務人員依法行政，不應臆測質疑。

觀傳局為旅館主管機關，被授權主持公聽會，聽取各位對規劃設計意見，如果對於以核定公文書有意見，歡迎各位上班期間洽詢主管單位。

消防局說明：

6M 以下巷道可以由里長提出申請劃設紅線禁止停車，維持交通順暢。至於建築物的消防檢討則由執照申請後進行審查。

申請人說明：

關於消防救災部分，補充說明一下，建築物興建時，必須根據內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」留設救災活動空間，本案留設 6Mx15M 救災活動空間，可供消防救災使用。

至於交通主管機關專案核准，其實並沒有這麼容易，交通說明審核期間共耗時約 6 個月，專業者對專案核准是相當排斥的，因為「專案核准」代表必須經更嚴謹的審查過程。

社區住戶提問：

此專案是有條件的允許使用，想知道有關此次專案社區參與的真正內容和程序。

主席說明：

有關此次專案是在觀光傳播局 105 年 5 月 9 日受理此申請案，名稱為「四方旅店股份有限公司申請設立一般旅館業」。按照台北市土地使用分區管制規則所以要辦此次的社區參與公聽會，為什麼是由觀光傳播局主持會議，因為觀光傳播局是旅館業的主管機關所以由本局來主持會議。一切依行政法令辦理。

也邀請政府各相關單位如消防局、交通局、環保局.....但是並沒有強制性的要求政府各單位或社區居民來參與此次公聽會，如無法到場的居民也可提供書面意見或打台北市 1999 市民當家熱線反映。公聽會並不侷限於當日，日後在這案子開發

的過程中也可提出相關意見。

今天的聚焦就是著重在公聽會，有關此案的核准是日後的問題，今天公聽會的目的是來聽取各位居民的意見來做成會議紀錄。紀錄完成後會放在龐里長辦公室，居民可以查看會議紀錄是否有任何偏頗再通知市政府來做修正。

龍泉里長發言：

會議紀錄是否可以寄給各位參與此次公聽會的居民，同時在會議紀錄裡寫上相關聯絡人以方便解答居民的疑問。

申請人說明：

會議紀錄完成後會交給觀光傳播局簽核，觀光傳播局會簽核最後核定本並發給各單位，包含里長和各政府相關單位。但因會議紀錄是文字資料如果做成書面資料會有相當多的字數和頁數，要寄給各位居民會有許多繁瑣的作業並且造成過多浪費。居民可以上觀光傳播局的官網下載需要的會議紀錄。

主席說明：

會議紀錄會公告到觀光傳播局的官網，讓居民方便查詢。

社區住戶：

規劃裡設置的停車場是有必要性嗎？因 14：00～24：00 的道路間距車子根本無通過，連救護車都無法通行，設置停車位的用意何在？應該把停車空間移除，改善巷內的交通問題。

有需要搭乘交通工具可以從師大路、和平東路口、泰順街，既然入住是國外學者和研究生居多就應該先規劃好交通動線，原先的停車場應規劃成徒步區。

申請人說明：

每個開發案會根據台北市土地分區規定開發多少的平方面積就需要多少的停車空位，來滿足自身的停車需求。因早期公寓沒有相關的法令要求所以造成巷內的交通動線混亂，有鑒於此，新的法令就規定多少樓地板面積就需要多少停車空位。

道路被占用這是許多都市環境的問題，任何開發商的首要開發情形是必須要滿足自身的停車需求，因政府不會額外花預算解決開發商的停車問題，所以開發商必須要來規劃自身的停車空間

外部的交通動線問題是否要取締拖吊，是由後續的經營管理者來處理的問題，但是法定停車是必須的。

社區住戶：

想更深入詢問有關消防問題，我住在 40 巷因為之前家樓下有發生過火災但是巷內過於狹小導致消防車一台都進不來。38 巷 6M 也可能有這種巷內過於狹小導致消防車難以進入的問題，雖然計劃書有規劃 6Mx15M 的消防區但是實際操作上真的可行嗎？請消防局回答。

消防局說明：

道路的寬度是有法令技術規定，要禁止停車就要在道路上劃紅線，取締部分就要請警察單位來執行。

申請人說明：

此次的開發案道路並不會很難以進入，38 巷的後端確實是不好通行，但是此次開發案前面還有師大路，距離約有 40~50 公尺，一般消防水帶都可以到達，不會影響到消防救災，況且建物本身也是以現在的標準進行消防設備設計。

關於此開發案周圍道路的紅線問題，牽涉鄰居朋友的自身權益，我們只能在自身的基地範圍內滿足因開發所產生的影響做規劃。

社區住戶：

從開始到現在大部分的居民對於台大設置旅館都採反對意見，既然居民都持反對意見那開發案還是會進行下去嗎？

主席說明：

今天公聽會的並不是 50 公尺的所有居民都參與，為了考量全盤性的意見會議結束後還會廣納收集各方書面意見，所以主席不能在今天就宣布此次的開發案是否准許進行或停止。因為還有大部分的居民未發言主席不能揣測其他人的意見，所以不會發生由主席單方面的裁決。

在會議記錄完成前居民都可以把書面意見交給開發商，納入此次的會議紀錄裡面。

社區住戶：

收到公聽會通知時，社區居民如果有看過參與報告書應該會有基本的概念，知道這個案子的經過，而不是在公聽會上才開始了解。

有上網看財政部推動促參司的網站看到關於畸零地的問題，想請問政府是否能徵收周家的畸零地？

申請人說明：

如有需要社區參與報告書可以留下 E-mail 我們會再寄給各位。

關於畸零地在之前已調處過一次，但是周家不願意調處和合併。因為此開發案是 BOT 案未來土地建物在 33 年後必須移回給台大，所以在某種實際操作上也無法整合，畢盡畸零地是私有土地。台北市畸零地整合只要是私有土地表示無意願，就無法合併。

住戶提問：

請問是否有開放其他非台大相關人士入住？想請問台大在這設置旅館是否會帶來更多的人潮而影響到居民的生活品質？

住戶提問：

是否可以讓居民舉辦 i-Voting 之後，再整合大家意見成為最後的意見？

申請人說明：

關於會館入住條件各學校、各縣市政府稽查的條件不太一樣，台大方面有一定的準則，稍後可以請台大副總務長說明。

各位今天所提的意見都會紀錄下來也可以加以修改，也請各位居民體諒有施工

有開發絕對會有影響。

國立臺灣大學 副總務長:

以尊賢會館為例，台大定期會要求及查核入住房客跟台大是什麼關係，此開發案也會用像這樣的標準要求。因為「觀光發展條例」的修改必須申請一般旅館業登記，台大未使用的時段是可以對外營業，但是基本上給校內使用的機會還是占大多數，所以對居民的生活品質影響不大。

此外，以投票的方式決定，並不適合這樣的案例，政府訂有法令，應該依據法令執行。但是我們會收集大家的意見，建立互信，才是和睦相處的方式，開發案還有許多的各政府相關單位監督，所以還是回歸到法令上。

捌、會議結論：

今天的發言都會納入會議紀錄會依照相關程序辦理，也會提供觀光傳播局 E-mail 和辦公室分機讓民眾做進一步的聯繫。

感謝大家假日抽空參加今天的公聽會，相關紀錄會完整呈現後續也會依照台北市政府相關的社區參與實施辦理第 16 條會納入本案後續的審查。開發單位也會依照今天和後續提出的書面意見再提送修正計畫書，我們會再次依照修正計畫書進行審查。以上，謝謝各位今天的參與，今天公聽會在此告一段落。

玖、散會：下午 12 時 20 分

拾壹、書面意見：

臺北市政府環保局

(一)空氣品質部分：

1. 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。
2. 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。
3. 有關設置餐廳部分，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. 施工期間設置噪音監測計及讀值顯示器，以落實自主管理工作。
2. 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。
3. 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。
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。

(三)水污染部分：

1. 該公司使用計畫書第10頁，本案總計客房31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五0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/五00)+(客房數/七十五)+(湯屋數/二十五)≥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；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。
2. 另該案址屬污水下水道已到達地區，依據下水道法第19條規定，應依規定完成納管作業，如未依規定期限辦理，本府衛工處可依上開法規查處。
3. 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，應於施工前檢具逕流廢水污染削減計畫，報本局審查。
4. 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：

請補充是否有設置餐廳設施、回收項目，廢棄物產出量等及清除處理方式為何？

申請人說明：

(一)空氣品質部分：

1. 日後將要求施工廠商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。
2. 將增設自行車位於法定空地，並於 B2F No.2 車位後方增設電動車充電設施。
3. 餐廳部分，承諾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)噪音振動部分：

1. 施工期間設置噪音監測設備，加強承商自主管理。
2. 相關機具設備皆設計彈性接頭及避震墊，減少噪音振動干擾。
3. 本案未使用帷幕牆及量面石材。

(三)水污染部分：

1. 本案僅設置 31 間客房，以每間 4 人計算，收容人數最多 124 人，估計每人每日 300 公升計算，每日最大廢水量為 37200 公升(37.2 立方公尺)，雖屬「水污染防治法事業分類及定義」所稱之事業，惟未達列管之規模及標準免提相關文件送審。
2. 本案為新建建築物，依據「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」，設置雨水流抑制設施，基地開發增加之雨水逕流量，透過雨水流抑制設施，應符合最小保水量及最大排放量。

前項所指最小保水量以基地面積每平方公尺應貯留 0.078 立方公尺之雨水體積

為計算基準；最大排放量以基地面積每平方公尺每秒鐘允許排放 0.0000173 立方公尺之雨水體積為計算基準。雨水流出抑制設施於建築工程基礎版勘驗前，需經臺北市政府工務局水利工程處審核。

3. 其他屬法令應設置或另有規定者，將依法令規定設置。

(四)廢棄物清理部分：

本案於B1F設置有餐廳廚房，並設有污物處理空間，依規定回收廚餘及可回收垃圾，並交由簽約清潔公司處理。

臺北市都市發展局

經檢視本案使用計畫書，本局意見如后：

(一)查本案基地（本市大安區龍泉段二小段 213-9、218、219 等 3 筆地號）係屬「第三種住宅區」，臨接 8 公尺寬及 6 公尺寬等 2 條計畫道路，依本市土地使用分區管制自治條例規定，第三種住宅區得附條件允許作「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。）。有關上開核准條件 1，查本府交通局前以 105 年 4 月 25 日北市交治字第 10535927800 號函同意核准。

(二)請於報告書補充說明本案土地使用分區之建蔽率及容積率。

(三)查報告書第 10 頁「八、設施規模」與「附件四、各樓層平面圖」內之使用項目部分不符（如餐廳），請釐清各樓層之使用項目，俾利後續檢視。

(四)查報告書各章節提及之法定停車位數量不一致，請釐清本案法定停車位數量，俾利後續檢討。

申請人說明：

1. 修正報告書一併詳列本案土地使用分區之建蔽率及容積率。
2. 本案餐廳設置於地下一樓，P. 10 應為誤植。
3. 本案法定汽車停車位 13 輛（B2F：12 輛、1F 法定空地 1 輛）、法定機車位：7 輛（B2F：6 輛、1F 法定空地設置無障礙機車 1 輛）。

泰順街 38 巷住戶林小姐 書面意見

據悉文教區不能設立旅館，12 米以下巷道如要設立旅館，須經專案核准及舉辦公聽會等取得當地住民的共識，這表示興建旅館會對當地帶來相當大的交通與環境衝擊，其所造成的外部成本須由在地居民承受，爰請對本開發案能嚴加審查，以免對當地住宅區的居住環境帶來嚴重的傷害：

一、旨揭土地開發商雖言有一面緊鄰 8 米龍泉街巷道，然據悉鄰 8 米龍泉街的一面，尚有狹長的私人（周家）畸零地，且開發商稱其無法亦不將與該畸零地作整合，如此怎能稱該土地臨 8 米巷道，如真臨 8 米巷道為何不將人車出入口設於較寬的龍泉街上，卻將出入口設於較窄的 6 米泰順街上。且 8 米巷道要興建旅館尚且要經過專案核准，更何況該基地並未直接臨 8 米巷，而係僅一面臨泰順街 6 米巷，一面臨前揭私人畸零地，另 2 面臨民宅。

二、該基地位於師大夜市商圈人潮最密集的匯集地，每天傍晚進入及來往穿梭

的人潮使該區已嚴重超載，實已無法再負荷旅館業帶來更多人潮的進住。

三、本興建案除了住房及餐廳的規劃外，更有公共空間及吸菸專區的設置，可預見將引來夜市大量遊客的聚集、喧嘩、抽菸，甚至打架、滋事，形成治安的死角。前師大路上的帶狀公園即因有涼亭與石桌椅的設置，而引來許多閒雜人等聚眾喧嘩喝酒與鬧事，垃圾雜物常散落滿地，住民不堪其擾且痛苦萬分，多次陳情，才獲市府相關單位加以整治，並拆除相關聚眾設施重新規劃，始稍加改善，足堪借鏡。

四、另該基地開發商雖口口宣稱，興建會館係作台大參訪學者及交換學生住宿使用，然建商既以「一般旅館業」申設，將來怎能禁止其作旅館營業使用，更何況法規既然將「會館」納入旅館業作規範，即表示其本質上就是以旅館業的方式在營運。面臨大馬路的文教區尚且不宜設置旅館，更何苦以此殘害小巷弄住宅區。

五、台大如要解決學者或學生臨時住房的需求，以該校占地大且多，應不難另覓其他適合設置旅館的處所，或多利用現有台大體育館斜對面公務人力發展中心所附設的福華國際文教會館住房設施。

我們尊重台大積極利用土地的苦心，但請不要只為了滿足商人的營私算計，而犧牲居民的居住環境與品質，讓已嚴重超載的社區環境更加雪上加霜。另據悉台大現有教職員宿舍也嚴重不足，因此，本案基地既然位於住宅區，建議仍以比照該區附近台師大土地利用模式，以興建教職員宿舍為宜。

申請人說明：

1. 西側靠近龍泉街之私有畸零地並未臨接建築線，本案擁有臨接龍泉街之建築線，但該私有地及攤商長期佔用台大校地及都市計畫道路，亦對台大造成權益損失。此外，建築設計將車道出入口至於次要道路，為一般設計通則，並非刻意妥協於現況。
2. 本案基地屬都市計畫第三種住宅區，可供使用強度並未改變，亦無增加容積。都市環境的整體問題，並非本案單一基地所能改變。
3. 本案所留開放空間為集中留設之法定空地，屬私有產權，鄰居擔心的遊客聚集喧鬧，未來經營櫃檯人員一定會加以勸阻，如不能改善，必定會請求管區員警支援協助，屬於私有產權範圍，經營者有權力主張管理，與現在公園內喧鬧的遊客處置方式是不同的。
4. 「發展觀光條例」的修訂，對於旅館業及現有會館都造成衝擊，但法令已有明文規定者，勢必須要遵守。本案既符合財政部促參司對於修法後之函示，亦努力達成都市計畫所要求之附條件規範。
5. 四方旅店為 BOT 案件中的「善意第三者」，根據促參司的公告及台大的要求內容提出申請，並取得最優申請人資格。對於台大校區整體規劃並非申請人所能完全知悉，尚請體諒。至於「公務人力發展中心-福華國際文教會館」住房設施，亦屬於本次修法後應改善的「會館」類別，面臨 10 年落日條款的時間壓力，如何能另外擔負台大需求？