

玫瑰精品會館有限公司
申請變更使用辦理社區參與公聽會
會議記錄

- 壹、 會議名稱：玫瑰精品會館有限公司申請變更使用辦理社區參與公聽會
- 貳、 時 間：105 年 12 月 10 日（星期六）上午 10 時
- 參、 地 點：臺北科技大學 E 化教室六教 627（台北市大安區忠孝東路三段 1 號）
- 肆、 出席人員：（詳簽到簿）
- 伍、 主持人說明案由：

各位民眾早安，今天是玫瑰精品會館有限公司在臺北市大安區懷生段三小段 238 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 12 公尺以上道路，若不足 12 公尺，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、警察局及環保局。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、 申請人說明本案使用計畫內容：(略)
- 柒、 住戶提問及申請人回應：

一、社區住戶 103 巷 39 號何先生：

後院臨接旅館，空地設置木製圍籬屬易燃性材料恐影響消防安全，希望具體改善，另提供照片參考。

申請人：

承諾將於變更使用執照竣工前，改善木製圍籬將易燃性材料拆除並使用防火材料施作圍籬。

設計單位：

旅館設立須通過消防勘驗，依旅館設置標準，比一般住戶的規定更加嚴格，另戶外增設二具滅火器材，可提供鄉親使用。

二、社區住戶許小姐：

歡迎來此設立旅館，請注意社區安全問題，旅館工作人員和善，且方便民住宿，另建議：

(一)希望旅館內部設立 CPR 救難器材，照護里鄰。

(二)希望多設置滅火器，若發生火災消防車未到時可第一時間自行處理。

並希望與警察局連線，怕有難纏客人及不良行為發生，可以馬上解決安全問題。

(三)單號後面未完成防火巷，希望能改善這樣安全才有保障。

申請人：

(一)將增設 AED 器材使用，敦親睦鄰。

(二)已依消防法規設置滅火器，我們會向公司爭取設置更多組滅火器。

(三)目前已有警民連線，監視器等，確保旅客及居民安全。

設計單位：

因台灣建築基地早期規劃，非屬棋盤式街道系統發展都市計畫，現況無法設置防火巷，目前建築法規只有設置防火間隔 1.5 公尺，惟有重劃區因重新畫設地界線後才能設置防火巷，例如內湖，民生社區，一般市區還是依照防火間隔概念實施。

三、社區住戶 42 號斜對面住戶：

旅客停車候車時，造成住戶在車庫門口進出不便的困擾，請提出解決方式？

申請人：

臨停造成住戶困擾深感抱歉！主要客層來源為商務客及社區居民親友，自行開車旅客很少，我們仍會加強現場人員引導，若有需要改善處，請隨時提出，我們將盡力配合。

四、社區住戶 42 號住戶：

偶有旅客在晚上 11 點後入住及早上 5 點多離開，拖拉行李及說話噪音會吵到住戶，因此造成居民整夜的困擾！

申請人：

將於旅館官方網頁說明請旅客提早入住時間且盡力改善引導旅客，本旅館客源多為商務客或社區居民親友入住，較不易造成交通停車困擾。

五、社區住戶 42 號陳小姐住戶：

(一)交通困擾，單行巷道非 8 公尺巷道，交通動線有問題，加上附近蒙特梭利幼兒園與此旅館，造成住戶停車困擾及塞車嚴重問題，怕原來的生活品質受到影響。

(二)未來設立觀光旅館，怕帶動鄰近商業活動，恐造成整個居住環境大變動。

(三)旅館道路 12 公尺，飯店道路 20 公尺以上，有相關交通流量限制，為何經營原會館需要改成旅館飯店，為何不保持不變？

設計單位：

本會館門前基地已自行退至 8 公尺，另車輛出入臨停部分，建築物本身退至 6 公尺以上，可以臨停一台車輛，不易造成交通阻塞問題。

申請人：

旅館一天客滿最多 42 人入住，以商務客居多，不會產生遊覽車問題，較不易造成商店林立環境變動問題。

設計單位：

依台北市土地分區管制自治條例規定，一般小規模旅館，面臨道路小於 12 公尺以下，已通過交通主管機關許可。

申請人：

旅館外觀並非拆除重建，未來僅內部部份整修將為一般旅館設立。

六、社區住戶許小姐：

我已住 30 多年，此原為交通部宿舍，易躲藏小偷於內，旅館入住後，改善了周圍環境變得明亮、乾淨，如同有 24HR 警衛安全監督，在噪音上，車子流量算少，比起附近蒙特梭利幼兒園所製造的交通問題，本案衝擊已算是很小，且已設置退縮地，若另鋪設地板，更有利降低噪音。另希望颱風天及需急難救助時，能提供更多的折扣優惠，鄰里居民可用身份證限定優惠，敦親睦鄰。

申請人：

依照法規將盡力改善，住戶可直接電洽訂房折扣優惠。

七、社區住戶 48 號住戶：

剛成立時海外親人入住，沒做到敦親睦鄰，入住時並無折扣，也無續住服務，服務品質欠佳，員工態度不好，希望改善。

申請人：

營運初期，可能員工尚未熟悉，不良員工已開除，將加強員工訓練，另可直接電洽詢問訂房折扣優惠，續住部分旅館還是須以訂房為優先，將盡力安排。

八、里長說明：

本人時常觀察公共設施，也常詢問 11 鄰鄰長及 12 鄰鄰長及派出所等，是否有造成交通影響等問題，目前是蒙特梭利幼兒園接送造成最大的困擾，並產生問題。另 103 巷即將動工，施工時間大型車管制才是未來交通的大問題。希望旅館改善部分如下：

(一)停車引導問題加強

(二)車子離開引導加強

(三)治安隱憂加強

(四)提供住房優惠

(五)消防防火建材改善，請確實改善，符合法規

捌、公聽會結論

感謝大家假日抽空參加今天的公聽會，今日發言內容都會完整納入會議紀錄，開發單位也會依照今天公聽會上所提意見及各單位書面意見修正計畫書內容，觀光傳播局將依照「臺北市社區參與實施辦法」進行後續相關程序。

玖、散會：中午 12 時

拾、相關機關書面意見：

一、臺北市政府都市發展局建築管理工程處：

本次申請設立旅館，涉及建築技術規則建築設計施工編第 118 條建築物之前道路寬度規定，本案基地面前道路不足 8 公尺，依規定退縮不得計入法定空地，其退縮面積應檢討本次變更使用後，其建蔽率是否符合現行規定。

申請人說明：

本案面前道路 7.26 公尺退縮 0.74 公尺，達 8 公尺，退縮部分不計入法定空地。依據建築技術規則建築設計施工編第 118 條經建築師檢討符合規定，且本案建蔽率已於此次變更使用執照重新檢討符合現行規定。

二、臺北市停車管理工程處：

(一)報告書第 13 頁衍生交通量分析引用其他旅館調查資料，請補充引用案例是否與本案開發基地相似。

(二)請補充說明本案基地旅館經營型態，請分析是否會衍生大客車停車需求數量及其因應對策。

申請人說明：

本案衍生交通量採申請基地現況調查，本建築物目前已興建完成。目前使用型態即為住宅，與將來旅館營運居住人口人數相同，為小型旅館客房數為 21 間，客滿時人數最多僅 42 人，旅館顧客皆以商務客為主要客源，沒有接待團體，不會衍生大客車停車需求。

三、臺北市政府都市發展局：

(一)查本案基地(本市大安區懷生段三小段 238 地號)係屬「第三種住宅區」臨接 7.26 公尺寬計畫道路，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 8 月 18 日北市交治字第 10530938100 號函同意核准。

(二)次查報告書第 16 頁「四、衍生停車需求分析」載明本案總樓地板面積 1449.16 平方公尺，依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 86-1 條規定應設置 15 輛法定汽車位及 8 輛機車停車位，惟依申請單位於「附件 5 建物平面圖」之檢討表，本案僅設置 11 輛法定汽車位及 6 輛機車停車位，又依報告書第 20 頁之說明，本案免設置法定機車停車位，請釐清本案是否需設置法定機車停車位及應設置之法定汽車位數量。

(三)有關報告書部分頁數文字及圖說敘明「新生南路一段 103 巷」係 8 公尺寬道路，請修正寬度為 7.26 公尺。

(四)至本案基地未臨接寬度 12 公尺以上之道路，故以交通主管機關專案同意核准一節，請申請人後續於辦理社區參與公聽會時，妥與地區民眾溝通協調，以促進土地合理利用並兼顧周邊居民權利之維護。

申請人說明：

本案經交通局依臺北市土地使用分區管制自治條例之規定辦理。業以 105 年 8 月 18 日北市交治字第 10530938100 號函同意核准，詳附件 1；本案申請為整幢建築物使用；已於 105 年 12 月 10 日辦理社區參與公聽會；關於本案停車檢討建築物已興建完成俟社區參與公聽會後續辦理建築物變更使用執照，其停車空間之檢討係依中華民國 85 年 12 月 21 日北市工建字第 129947 號檢討，經建築師檢討本案變更使用汽車停車位及機車停車位，均免增設，本案原核准使照設置汽車停車位 11 輛，機車停車位 0 輛無誤；報告書誤植「新生南路一段 103 巷」係 8 公尺寬，修正為 7.26 公尺；本案於 105 年 12 月 10 日辦理社區參與公聽會已與地區民眾說明，並針對居民需求一一回覆及解決問題。

四、臺北市政府環境保護局：

(一)空氣及噪音部分：

本案為既有建築物變更使用項目，建築物若有涉及砂石、土方工項，申請人應於開工前至本局申報(繳)營建工程空氣汙染防制費。另設置廚房餐飲相關場所，應設置相關防治油煙異味設備，並自行記錄保養維護表，定期進行設備保養，相關油煙設備設於建築物外應符合臺北市建築違章處理原則。

申請人說明：

本案為已興建完成建築物，辦理變更使用執照，非改建或新建未涉及砂石、土方工項；設置廚房，係依環保機關規定設置相關設備辦理。

(二)水汙染部份：

依該公司使用計畫書所示，本案總計客房 21 間，並設有廚房及餐廳等供住宿者使用，若已符合(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，或綜合經營服務規模達 $(\text{餐飲座位數}/500)+(\text{客房數}/75)+(\text{湯屋數}/25)\geq 1$ 等任一條件者，屬「水汙染防治法事業分類及定義」所稱事業(餐飲業、觀光飯店(飯店)，應先取得許可始得排放廢（汙）水；惟查本案已納入公共汙水下水道，請於營運前檢具接管證明過局憑辦理，納管後則免依水汙染防治法事業管制。

申請人說明：

本案客房數 21 間，滿房居住人數為 42 人，日廢水量為 1 人/100L， $42 \times 100L = 4200L < 50000L$ 未達 50 公噸；排放廢(汙)水均未達標準，免於營運前檢附接管證明。

(三)廢棄物部分：

請補充營運期間可能產出之廢棄物種類數量及貯存場所設施、空間規劃、仍請明述。

申請人說明：

本案營運期間產生之廢棄物一般生活垃圾及規定回收廚餘及可回收垃圾，收集於地下一層集中管理每日交由簽約清潔廢棄物廠商清運。