

抄件

檔 號：

保存年限：

## 交通部觀光局

機關地址：10694臺北市忠孝東路4段290號9樓

聯絡人：林永青

聯絡電話：02-2349-1710

傳真電話：02-2711-8241

電子信箱：uc23@tbroc.gov.tw

受文者：張笛箏

發文日期：中華民國102年3月21日

發文字號：觀業字第1023000661號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送102年3月8日貴公司申請所屬籌設中國國際觀光旅館  
「綠舞莊園觀光飯店(原宜蘭海洋國際觀光旅館)」第2次  
變更設計案審查會會議紀錄1份，請依會議決議修正相關  
資料後，再送至本局審查，請查照。

正本：龜山島海洋生物開發股份有限公司(宜蘭海洋國際觀光旅館)

副本：

交通部觀光局召開龜山島海洋生物開發股份有限公司申請所屬籌設中國國際觀光旅館「綠舞莊園觀光飯店（原宜蘭海洋國際觀光旅館）」第2次變更設計案  
審查會議紀錄

壹、會議時間：102年3月8日（星期五）下午1時30分

貳、會議地點：本局9樓簡報室

參、主席：劉副局長喜臨

記錄：張笛箏

肆、出席單位及人員：（如附會議簽到單）

伍、主席致詞：略

陸、報告事項：略

柒、審查委員意見及討論摘要：

一、黃建築師有良：

（一）基本規劃尚佳

（二）部分房間、SITTING沙發（如A1-1）、衣櫥可稍作調整。

二、陳建築師耀東：

（一）客房樓層可以在備品室酌層設置員工用廁所。

（二）餐廳樓層，如中餐、日式餐廳與宴會廳等廚房區應設有員工使用之廁所。

（三）2、3樓缺客用男女廁所。

（四）地下層停車場與遊樂區停車場連通，應注意各直通客房層客用電梯之安全管控。

（五）客房單元區分有睡眠區與泡湯區，對浴池沖澡水氣之區隔抽氣換氣應注意。

（六）另對睡眠區之遮光設施如窗簾亦應加以設計。

三、李顧問元義：

（一）P1-1 建築結構工程 3 億 2 千萬與 P1-2 建築結構工程 3 億 7 千萬不同，請說明。

（二）P3-4，SPA 收 7,300 萬元應該是 5,110 萬元。

（三）P3-4，人事成本 8,296 萬，與 P3-10，104 年 7,749 萬不



同，請說明。

#### 四、周顧問煌燉：

##### (一) 建築設施方面

1. 整體飯店規劃尚好，但定位為觀光休閒飯店，除了前廳小咖啡座外，在室內休閒空間的規劃上感覺似乎不夠理想。(例如 1 樓游泳池畔美好的景觀庭園旁卻設宴會廳和湯屋區，旅客卻無緣享受 1 樓的室外池畔美麗景觀)。
2. 3 樓西餐廳區未見設有男女化妝室。
3. 1 樓游泳池未見設置更衣設施及置物櫃。
4. 6 樓游泳池有更衣設施但未設置置物櫃。
5. 客房雙人房雖寬敞，但未見設置客人的坐椅。
6. 建議在客房各樓層備品室設置員工廁所
7. 後勤辦公室似乎不足(在飯店建物外有嗎?)

##### (二) 營運方面

1. 未來遊樂區營收是否在同一營運體內? (因人事編制包括遊樂區) 如是，為何未將遊樂區設施納入申請飯店整體設備內?
2. 水岸住宿客房平均售價預估達到 8,500 元，是否太樂觀高估? 大眾湯屋及 SPA 的營收預估值也似乎很樂觀?

#### 五、宜蘭縣政府工商旅遊局

- (一) 本案法定容積為 80%，但總設計容積率到 95%，係因本縣為鼓勵興建觀光旅館，獎勵容積 15%，但獎勵容積的計算方式，是法定容積 80%直接加上 15%(增加容積上限為 95%)，或是加上原核定法定容積的 15%(增加容積上限為 92%)，仍需要向本府建管單位再確認。

## 六、本局國民旅遊組

- (一) 綠舞莊園觀光飯店係位屬綠舞莊園日式主題遊樂區範圍內，有關龜山島海洋生物開發股份有限公司申請之「變更綠舞莊園日式主題遊樂區（原宜蘭海洋生態科技遊樂館）興辦事業計畫（第2次）」前經本局101年11月19日觀旅字第1015002537號函同意變更，及宜蘭縣政府101年12月17日府建城字第1010191385號函備查變更開發計畫，復經本局102年2月20日觀旅字第1025000439號函核發變更興辦事業計畫（第2次）定稿本，請申請單位將前開相關計畫核准情形列入變更事項前言說明。
- (二) 本案增加之容積率及樓地板面積如係因宜蘭縣政府鼓勵興建觀光旅館獎勵容積所致，建請於申請書變更事項敘明本案原興辦事業計畫核定容積率為80%、樓地板面積為9,194.40平方公尺，及獲容積獎勵後之容積率及樓地板面積，並敘明宜蘭縣政府相關獎勵規定及輔以算式說明，以資明確，亦避免產生興建內容與核定之興辦事業計畫及開發計畫不符之疑義。

## 七、龜山島海洋生物開發股份有限公司說明：

- (一) 為使旅客能充分享受到1樓的景觀，1樓皆採用大面積的落地玻璃。
- (二) 有關廁所空間不足部分，經檢討已於2、3樓西式餐廳增設男女化妝室，4、7樓增設員工廁所。
- (三) 1樓及6樓的游泳池原已設置有更衣設施及置物櫃，將補充繪製於圖面上。
- (四) 後勤空間部分，除既有的1、2樓外，經檢討在地下1樓及4樓增設辦公室。
- (五) 有關整體開發案未來經營部分，遊樂區與旅館將分開經營。

- (六) 目前房間售價係參考礁溪長榮鳳凰及礁溪老爺大酒店綜合評估而成，應為合理數據。
- (七) 客房內佈置經檢討已適當調整衣櫃，並增加沙發及茶几。
- (八) 有關旅館及遊樂區停車場連通的安全管控問題，目前係規劃使用不同區塊的升降梯，且 4 樓以上客房樓層需刷卡進入。
- (九) 有關區分睡眠區和泡湯區部分，未來客房將設置拉門及遮光窗簾，以區隔水氣對室內之影響，並設置百葉窗簾，加強通風設備。
- (十) 財務計畫部分，已依據委員意見修正相關數據。

捌、決議事項：

- (一) 本變更設計案，其設計內容經審查符合「觀光旅館建築及設備標準」之規定，惟因宜蘭縣政府工商旅遊局針對本案容積獎勵的計算方式有疑義，請宜蘭縣政府儘速確認後回覆本局<sup>註</sup>。
- (二) 請該公司參酌審查委員及相關單位意見修正設計圖說及相關書面資料，再送至本局審查。

玖、散會（下午 2 時 30 分）。

註：此議題經宜蘭縣政府確認為直接加上容積 15%(總容積上限為 95%)，開發單位的容積計算方式無誤。