

抄件

檔 號：

保存年限：

交通部觀光局 函

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：02-23491500#8518

傳真電話：02-27118241

電子信箱：uc23@tbroc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國103年10月28日

發文字號：觀業字第1033004227號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送本局103年10月16日召開日暉池上股份有限公司申請
籌設中之國際觀光旅館「日暉池上渡假會館」第2次變更
設計案會議紀錄1份，請查照。

正本：黃委員有良、廖委員慧明、周委員煌燉、許順旺委員、行政院環境保護署、臺
東縣政府建設處、臺東縣政府觀光旅遊處、日暉池上股份有限公司(日暉池上渡
假會館)、吳伯昌建築師事務所

副本：

裝

訂

線

交通部觀光局召開日暉池上股份有限公司申請籌設中之國際觀光旅館「日暉池上渡假會館」第2次變更設計案審查會議紀錄

壹、會議時間：103年10月16日(星期四)下午3時30分

貳、會議地點：本局6樓會議室

參、主席：劉副局長喜臨(賴組長炳榮代)

肆、出席單位及人員：(如附會議簽到單)

伍：主席致詞：略

陸、業務單位報告：略

柒、審查意見及討論摘要：

一、黃委員有良

(一)大巴士停車設置於主要幹道上，影響飯店美觀，宜放置後側或右側。

(二)區內道路系統迴轉不足、地面停車宜減少，建築物離幹道區內太近，宜修正。

(三)全區植栽宜找景觀專家規劃樹種及樹距(距離5至6公尺為佳)，以使全區綠化疏密有致；另中央水池區綠化不足鋪面過多，宜修正。

(四)單人房A宜增加沙發、單人房B宜將床加大並向浴廁方向靠；另雙人房A、B、C、D宜增加沙發區、電視櫃則可減小或不設置。

二、廖委員慧明

(一)本案從開始申請至今已有10年，提出之計畫案相

當多，難以確定那一案為定案之國際觀光旅館，其困難處為山林區域很難設定主題明確之休閒旅館。此可能為目前台灣山林地區面臨臺灣度假休閒旅館共同之困難處，本案主題仍應要有更明確之說明。

(二)應標示清楚本案之特色或休閒設施，例如：河、溪流、湖泊或溫泉等特色。

(三)為永續經營，鼓勵多採用綠建材節能減碳。

三、周委員煌燉

(一)設施部分：

1. 原設施有無中式餐廳，本次為何要增加中式餐廳？
2. 中餐廳中的包廂菜餚服務動線如何規劃？是否有更好之安排？
3. 後勤人員辦公室空間規劃在 D 棟地下室，其空間很小，是否足夠容納 402 間客房之後勤人員使用？
4. 後勤辦公室及員工餐廳預定在 D 棟地下室，但規劃工期卻在第 1 期 ABC 等 3 棟完成營運後才建造，這期間後勤人員之辦公空間及員工餐廳用餐要如何因應？

(二)客房部分：

1. 單人房 A 淋浴間門可改向左開？
2. 單人房 B 放 2 張椅子，但雙人房 E、F 是否也需放 2 張椅子？
3. C 棟第 1 層宴會廳後側的男女廁所是否供員工使用？
4. C 棟第 2 層兒童遊戲室、圖書網路、電動遊樂室附近未設廁所，客人要方便時要如何因應？
5. C 棟客房各樓層巾被間是否設置廁所，以提供後勤員工使用？

(三)本案主題不夠明確，應加強說明如何提供相關的動態活動(如小朋友戲水設施)

四、許委員順旺

- (一)以國際觀光旅館之經營方式，本案共有 402 間客房及中、西餐廳、酒吧、咖啡廳、宴會廳及各種遊樂設施，惟員工編製僅有 130 人，如以客房數計算用人比率為 3.1 比 1，是否能符合國際觀光旅館之用人比率，宜再詳細說明。建議將飯店各部門之用人編製列出，才有辦法計算出每年的人事開銷，以編列損益表。
- (二)第 2 次變更資料在觀光局設備標準審查紀錄表及觀光旅館籌設中變更設計申請書(7-29 頁)登記房間 402 間客房(其中單人房 30 間、雙人房 228 間級套房 144 間)，但在籌備中變更設計申請總表申請書中登記為單人房 30 間、雙人房 308 間級套房 64 間。前後不一致，請說明。
- (三)第 2 次變更將 C 棟第 1 層會議室變更為多功能的宴會廳，可容納 1200 人(100 酒席)，但規劃中缺少前場空間及倉儲空間，建議能重新檢討動線規劃及倉儲空間。
- (四)多功能宴會廳可容納 1200 人，男女廁所規劃之數量宜再詳加說明，同時建議在大型宴會場所宜規劃行動不便者廁所。
- (五)第 1 層區域是否有規劃員工洗手間，請說明。
- (六)各餐廳之座位配置，建議需有更詳細的座位配置圖以供參考。
- (七)客房各樓層建議設置 House phone。

五、行政院環保署(書面意見)：

本案前經交通部觀光局 93 年 8 月 13 日觀業字第 0930022427 號函同意籌設觀光旅館、103 年 1 月 24 日觀業字第 1030002498 號函同意籌設觀光旅館第 1 次變更設計，本次開發單位申請第 2 次變更設計，未

涉及擴增基地範圍、面積、建蔽率、容積率、房間總數等，本署無意見。

六、台東縣政府建設處(書面意見)：

(一)查內政部 89 年 12 月 6 日台 89 內營字第 8912519 號函所列附表，池上鄉非屬內政部指定建築物附件防空避難設備適用地區，依據內政部營建署 90 年 5 月 11 日 90 營署建管字第 026125 號函示規定：「自行附建防空避難設備，上非法所不許；惟該防空避難設備非屬依法設置，應不得適用建築技術規則有關「防空避難設備」之優待及管制等各項規定(如容積率計算)，…」本案建物如設有地下室者容積率地下室之容積樓地板面積計算，請確實依建築技術規則檢討修正。

(二)本案申請書第 4-2 頁所載，BD 棟開挖地下 1 層，惟查第 4-6 頁建築樓地板面積表，B 棟地下室面積為 0，請釐清。

七、日暉池上股份有限公司：

(一)本案各委員初審意見回復說明如對照表(如附件)。

(二)本案臺東縣政府及台東市公所有提供大樹及植栽，本公司已設置 12 人專業團隊，以妥善規劃綠化本案基地。

(三)本案基地內之道路將作更順暢之交通動線規劃。

(四)本案基地內有溫水井、冷水井，房間並設有泡湯池，將以泡湯休閒作為本案之特色；另本次變更同時增加景觀臺，增加教學使用功能，亦為本案之特色。

(五)餐廳設置超過 100 桌之設計，係考量臺東當地市場

需求而規劃。

(六)中高階經理人初期將與鄰近已經營 6 年之日暉池上渡假村互相支援使用；另因建教合作學生未計入員工計算，致使員工人數略少之緣故。

(七)有關「防空避難設備」之優待及管制等各項規定(容積率計算)部分，將再洽臺東縣政府，以符合建管相關規定辦理。

捌、決議事項：

- 一、本籌設變更設計申請案經審查符合「觀光旅館建築及設備標準」之規定，原則同意。
- 二、請日暉池上股份有限公司參酌委員意見(如植栽、景觀、庭園造景、停車位及休閒步道等)修正設計圖說，相關圖說補送至局後，再核發同意函。
- 三、有關涉及建管、消防、衛生、安全管理及環保等事項，均請依各該主管機關法令規定辦理。

玖、散會：下午(4時30分)。

日暉池上會館第二次變更委員初審意見回覆對照表

委員姓名	委員意見	申請人回覆
黃有良(一)	1. 大巴士停車設置於主要幹道上，影響飯店美觀，宜放置後側或右側	1. 本案之大客車停車位之設置，係於原辦理用地變更地籍分割時所預留之位置，其分割用意即期許以“國土保安用地”做為大型車停車位與遊憩用地之區隔。惟於進行變更設計之討論時，同業主已於本案基地西側5米計畫道路右側另行購買土地，以做為輔助停車場使用。
黃有良(二)	2. 區內道路系統迴轉不足地面停車減少，建築物輪軸道區內太近。	2. 本案之交通動線規劃，係期許將基地前側10米計畫道路與右側5米計畫道路做為環狀式交通動線系統，以維持基地內最大的景觀範圍，盡量減少人車之衝突。未來營運時，於尖峰時段會加強人員控制疏導交通。
黃有良(三)	3. 全區植栽宜找專家重新安排，樹種(距離)樹距@5-6M；希望全區綠化疏密有致，中央水池區綠化不足鋪面過多，宜修正。	3. 遵照委員指示辦理，加強景觀綠化及植栽設施。
黃有良(四)	4. 單人房A修正加沙發，單人房B修正床大小加大向浴廁方向靠。 雙人房A、B、C、D加沙發區，電視櫃可不撤(重新調整修正。)	4. 遵照委員指示辦理，已修正室內家具擺放位置。
周煌燦(一)	5. 請問以前沒有中式餐廳，為何這次要增加中式餐廳？	5. 依據業主經營需求，本次增加中餐廳面積為1101.81㎡，以符合住住房客人用餐多樣選擇。
周煌燦(二)	6. 中餐廳中的包廂菜餚服務動線如何規劃？是否有更好的安排？	6. 依照委員指示，修正中餐廳內景觀花台之形狀，順暢出入菜動線。
周煌燦(三)	7. 後勤人員辦公室空間規劃在D棟地下室，空間很小，是否夠容納402間客房的後勤人員使用？	7. 本案之後勤人員辦公空間住宿空間，該業主均已於基地附近設置使用中，本案依業主經營“池上日暉渡假村”6年模式，延續辦理。
周煌燦(四)	8. 後勤辦公室及員工餐廳等預定在D棟地下室，但規劃工期卻在第一期A、B、C三棟完成營運後才建造，這期間後勤人員等辦公空間及員工餐廳用餐要如何因應？	8. 以於第7條回覆。
周煌燦(五)	9. 單人房A淋浴間門可改向左開？	9. 筆誤已遵照委員指示辦理。
周煌燦(六)	10. 單人房B放2張椅子，但雙人房E、F是否也需2張椅子？	10. 筆誤已遵照委員指示辦理。
周煌燦(七)	11. C棟一樓宴會廳後側的男女廁所是否供員工使用？	11. 已遵照委員指示辦理新增地下室員工廁所一處，避免與遊客共用。
周煌燦(八)	12. C棟二樓兒童遊戲室，圖書網路，電動遊戲室等客人，附近未設廁所，要方便時要如何因應？	12. 已遵照委員指示辦理；新增C棟二層平面男女廁所。
周煌燦(九)	13. C棟客房各樓層中被間是否設置廁所供工作人員使用？	13. 已遵照委員指示辦理於客房各層中被間增設員工廁所。
許順旺(一)	14. 以國際觀光旅館的經營方式：402間客房及中、西餐廳、酒吧、咖啡廳、宴會廳及各種遊樂設施，但員工編製只有130人，如以客房數計算用人比率是3.1：1，是否能符合國際觀光旅館的用人比率，宜再詳細說明。建議將飯店各部門的用人編製列出，才有辦法計算出每年的人事開銷，以編列損益表。	14. 日暉公司於本基地南側約一公里距離經營日暉池上渡假村已6年，其營運現況之正式員工編製約150~155人，連同建教合作及臨時雇員合計約250人。本次申請案件擬計劃以分期分區之模式，依現行法令辦理，於初期經營時擬以該現有渡假村編置部分支援之模式來經營，期望達成經營理念與經濟規模之雙贏成果，目前申請之員工編製130人為初步推算之結果，未來將視營運績效增加員工編製至200人，另擴編增加當地附近鄉鎮之就業人才及原住民保障名額為主要編置人員之計劃。
許順旺(二)	15. 第二次變更資料在觀光局設備標準審查紀錄表及觀光旅館籌設中變更設計申請書(7-29頁)登記房間402間客房(其中單人房30間、雙人房228間級套房144間)，但在籌備中變更設計申請總表中登記為單人房80間、雙人房308間級套房64間。前後不一致，請說明。	15. 依業主經營方向及策略，微調雙人房由228間變更為308間，增加80間；高級套房由原設計之144間變更為64間。
許順旺(三)	16. 第二次變更將原先的一樓會議室變更為多功能的宴會廳，可容納1200人(100酒席)，但規劃中缺少前場空間及倉儲空間，建議重新檢討動線規劃及倉儲空間。	16. 依圖示解釋，其中央廚房面積及輸送廊道垂直貨梯等設施均符合實際需求。
許順旺(四)	17. 多功能的宴會廳，可容納1200人，男女廁所所規畫的數量宜再詳加說明，同時建議在大型宴會場所宜規畫行動不便者廁所。	17. 已依委員意見辦理。
許順旺(五)	18. 一樓區域是否有規劃員工洗手間，請說明。	18. 依11條已增設員工廁所。

許順旺(六)	19. 各餐廳的座位配置，建議需有更詳細的座位配置圖供參考。	19. 補充圖面，依委員意見，本案會同室內設計師辦理傢具配置圖。
許順旺(七)	20. 客房各樓層建議設置 House phone.	20. 依委員指示辦理。
台東縣建設處(一)	21. 查內政部 89 年 12 月 6 日台八九內營字第 8912519 號函所列附表，池上鄉非屬內政部指定建築物附件防空避難設備適用地區，依據內政部營建署 90 年 5 月 11 日九十營管字第 026125 號函示規定：「自行附建防空避難設備，上非法所不許；惟該防空避難設備非屬依法設置，應不得適用建築技術規則有關「防空避難設備」之優待及管制等各項規定(如容積率計算)，…」本案建物如設有地下室者容積率地下室之容積樓地板面積計算，請確實依建築技術規則檢討修正。	21. 依建築技術規範第 6 章第 140 條：凡經中央主管建築機關指定之適用地區，有新建、增建、改建或變更用途行為之建築物或供公眾使用之建築物，應依本編第一百四十一條附建標準之規定設置防空避難設施。本建築物係屬供公眾使用之範圍，本建物應依第 141 條第二項第四款-供其他公眾使用之建築物，其層數在五層以上者，按建築面積全部附建防空避難室。
台東縣建設處(二)	22. 4-2 頁所載，BD 棟開挖地下一層，惟查 4-6 頁建築樓地板面積表，B 棟地下室面積為 0，請釐清。	22. 筆誤，已修正。
廖慧明(一)	23. 本案已從開始申請至今已 10 年從其提出的計劃案相當多，難確定那一案為最後之國際觀光旅館，其困難處為山林區域很難設定為主題或明確的休閒旅館。此可能為目前台灣山林地區面臨台灣度假休閒旅館共同之困難之處。	23. 本案基地位於台東縣池上鄉，緊鄰花東縱谷台 9 線道路，為進出南橫公路之起點位置。日暉池上股份有限公司於 10 年前進行五星級渡假村一、二期之設計規劃，並於 6 年前其一期工程之“日暉池上渡假村”開幕使用，該渡假村總房間數包含 VILLA 計 200 餘間，並獲觀光局五星級旅館許證通過，且前申請為第二期之旅館規劃。 台東縣目前係為台灣整體旅遊市場之重要發展區域；近年遊客人次急速成長，縣府規畫許多重要之旅遊活動如：熱氣球、池上收割季、各部落實年祭等等，均吸引眾多遊客造訪台東。 近期長榮航空之形象廣告中，更以池上之田野風光為主要意念表達，更吸引遊客造訪池上鄉之金城武樹，伯朗大道及大坡池等新興景點。 日暉池上股份有限公司董事長在地經營該渡假村，期年平均住房率高達 8 成以上，旅遊季節及連續假日等，更有一房難求之現象，更加速原規劃之第二期規劃之落實時程。今年，台鐵普悠瑪號列車開駛，更以池上車站為主要之停靠據點車站，更便捷的交通系統於未來會帶入更多之觀光人潮及住宿需求。
廖慧明(二)	24. 並不清楚此地有什麼特色或休閒河、溪流、湖泊或溫泉等特別之處？	24. 以於第 23 條回覆。
廖慧明(三)	25. 為了永續經營鼓勵多採用綠建材節能減碳。	25. 遵照委員指示辦理。

總結：本公司及建築師依照本次委員會會議中之各委員意見經修正後製作本對照表如上。另委員所提供之設計想法及營運計畫等經驗之傳承，本公司已列入整體設計及營運重大參考，如有修改，應另案辦理變更設計。