

為辦理「徵求民間參與興建暨營運臺北文化體育園區—大型室內體育館開發計畫案」甄審委員會綜合評審會議會議紀錄之

附件二：合格申請人與甄審委員詢答紀要

◎詢答發言概要：

註：本案合格申請人之授權代表公司大都市建設社開發股份有限公司以下簡稱大都市。

陳委員清秀：

建議事項中提及棄土場請市政府協助及取得暨協助增設地鐵支線等相關事項，是否於議約階段本府無法協助上開事項，投資申請人就無意願續開發興建本案？

大都市顧問劉建築師培森：

基本上施工棄土之於本案是一重大之課題，BOT 的精神就是政府協助民間參予建設，故應對上開事項以合作之方式共謀解決之道，來減少環保之污染，至本案四萬席的體育場其交通的疏散亦是重要的問題，故希望地鐵站能擴大紓解交通流量，及地下八十米通廊等輔助配套交通措施，都是希望政府能協助解決的。

陳委員威仁：

關於本案政府與投資者之權利義務關係希釐清楚，如投資計畫書所提棄土場之設置，本案投資計畫書建議為政府協助事項，而非履行承諾事項，故本府將會行政辦理上儘量協助，而屬市場因素個別因素者，則無法承諾或掌握，另有關於於人行道底下做一地下通廊乙節，只要是在市政府之權責範圍內，當儘量協助。

李召集人述德：

本次甄審重點在實體建設部分，有關建築設計，規劃、景觀及綠建築等部分，亦請各位委員針對此部分提出問題。

李委員建中：

- 1 本案根本上能不能成功問題仍是財務問題，不知投資資金從何處來 (banking system support)
- 2 本案有談及自有資金約在 90 億至 100 億？但無詳細說明經費來源？僅看到遠雄人壽有投入，然是否為唯一資金的來源？其提供金費的方式為何？如何達到投資的目的？仍請進一步說明。
- 3 本案依靠主要事業預估每年虧損四億在經營，而須以附屬事業來彌補，如何彌補？請進一步評估本案與附近周邊鄰近地區旅館或類似商業設施如百貨業的微風廣場、SOGO 百貨、京華城及飯店業之凱悅飯店等競爭情形如何。
- 4 在交通衝擊方面，
 - (1) 是否有考慮捷運國父紀念館站與市政府站之聯通關係以紓解交通流量。
 - (2) 在大眾捷運交通系統上，與本案距離最近的國父紀念館站在設計之初是否有考量本案的開發需求，且能否容納這麼多人潮？請進一步評估。
 - (3) 本案提及地下停車空間問題，欲運用京華城地下停車場，然而是否有與京華城洽商過？是否願意提供？
- 5 本案商業設施（商務住宅）之出售？是否符合現行法令規定？
- 6 以國外巨蛋之經營型態比較（如東京、美國），本案巨蛋大概在何種規模及等級？
- 7 未來巨蛋量體龐大，對於周邊環境景觀的衝擊（例如景觀）能否承受？

大都市顧問林經理宜達：

- 1 關於未來本案帶來之人潮，捷運公司運務組已初步認可可增開捷運班次。然而，國父紀念館站的容納量最初確實未詳細考量，故未來在實質規劃階段將再評估。
- 2 本案基地至市政府站的人行設施的加強，未來在實質規劃階段亦會再深入探討。
- 3 京華城是否提供地下停車場，未來在實質規劃階段亦會再跟京華城作討論；另外，並會加強各個停車場至本案基地間的公車接駁。

大都市顧問原建築師廣司：

對於環境的衝擊，例如景觀，將加強運用三種策略：高度的降低、建物的內縮、樹木的阻隔；例如巨蛋屋頂的反光，將使用天鵝絨材質來降低。

大都市顧問趙副總經理正義：

- 1 本案在巨蛋主體設施方面，可預期將有虧損，勢必必須靠附屬設施的挹注。附屬設施，在商場的引進一會與周圍市場作一區隔，以娛樂、休閒、PUB、主題專門店等為主，並與巨蛋作良好結合；在旅館及商務性住宅的部分，是有其商機。
- 2 在資金融資部分，本案已得到台灣工業銀行、華南銀行之融資意願書；再自有資金方面，將以增資方式因應，遠雄集團是國內大型的開發機構，應無問題。
- 3 在商業設施出售之適法性，並非轉讓特許權；且商業設施依促參規定，屬營運資產，是可用作出售。

劉委員田修：

- 1 主場地雖以供棒球球賽使用為主，但亦可作為有田徑場、足球場、

美式足球場等使用，因須使用天然草皮等因素，其牽涉地坪結構方式，須重新定位。

- 2 四萬席中，是否包含伸縮活動席、固定席、包廂、記者席及殘障等席位數？又是否有足夠的男女廁所數量及比例而數使用如何？
- 3 有關球場室內音響殘響時間雖為 4.3 秒，但當下雷雨時，場內聲學響度，是否會影響球賽的進行？
- 4 球場屋頂開啟之採光方式，其百葉式不開放時，場內照明亮度是否足夠？是否僅內野區為透光？夜間使用時（照度平均 2000LUX）？場地四個角落的垂直照明如何？

大都市顧問原建築師廣司：

- 1 席位規劃，不管是媒體席、貴賓席等均有，亦有三千席位可移動，可作為體育場多目的的水平大空間擴大使用；另各種活動的動線規劃亦有考量。
- 2 未來可按舉辦活動內容的不同，男女使用廁所比例亦不同，可自由調度。
- 3 採光方面，正式棒球賽進行時，是不利用太陽光，而業餘棒球賽，則可利用自然光進行，由於頂端是由雙層玻璃及特殊材質組成，採光並無問題。
- 4 隔音方面，大雷雨或內部舉行活動時，巨蛋屋頂採用木棉水泥板，可減低內外音量的相互干擾，並已經過測試模擬，隔音並無問題。
- 5 照明方面，職棒在比賽時，中間部分是 2600lux、這部分是 2000lux、外野是 1600lux，基本皆能滿足，且水平或垂直均有模擬試驗，照明並無問題。

許委員志堅：

有關本計畫案之附屬設施（東棟與西棟建築）之建築物

- 1 現行法規規定就巨蛋體育館建築物而言，其高度限制已放寬至 85 ± 5 公尺，但未包括附屬設施，且目前規劃之附屬設施高度已超過現行法令規定，將來保留有有多大的彈性？
- 2 使用組成方面，BOT 特許期間為 50 年較難掌握未來發展？另對未來的展望亦不夠多？
- 3 住宅、旅館及商場預估方面，與東京巨蛋比較，住宅在本案有極大化趨勢，旅館與商場與東京巨蛋比較有極小化趨勢（如東京巨蛋旅館房間數 1000 間，而本案僅 300 間），且計畫書資料與簡報資料不同？回應至財務計畫，對將來調整的機制或空間有多少？

大都市顧問劉建築師培森：

- 1 依申請須知，巨蛋本體建物高度部份為 85m 加減 5m，目前東西動高度皆按照標準，並未超過 90 公尺，未來亦希望與市府進一步溝通。
- 2 目前商業容積 1000 坪，本案規劃亦希望留設最大的空地與開放空間，將樓地板面積盡量往垂直發展，使成為名符其實的戶外庭園。
- 3 使用組成方面，現階段提出的只是初步構想，我們內部亦作過許多方案評估，未來實際的開發內容會符合相關法令規定，亦會隨主客觀環境情況調整，使成為一可行之計畫。

大都市趙董事長藤雄：

東西兩棟的高度，若法令不允許，將高度降低亦無問題；旅館及商場是否能放大，商業旅館能否放大，須再考察國外情況、目前住房率、周邊市場等作評估；公寓住宅，分酒店式公寓與一般式公寓，則效益較高。所有詳細實質執行方面，亦會保留考慮彈性。

劉委員代洋：

巨蛋鎖定目標為四萬人席次，屬較為大型的運動場、演唱會或活

動場所之開發，其興建後是否能取代天母棒球場及小巨蛋（目前平均每場次 5000 人），即國內現有職棒比賽是否會因成本考量而不遷移至本處舉辦，而繼續沿用其他場地？未來是否能增加比賽場次？本案在場地使用慣性上應做地區及財務敏感度分析其合理性，另財務規劃未對此著墨，亦應納入考量。

大都市顧問趙副總經理正義：

觀眾人次不容易預測，有好舞台(巨蛋)才能吸引更多人潮，以福岡巨蛋為例，蓋好後從一年一萬人到兩萬人到四萬人，也就是說好場地就會有人想使用；目前財務規劃預估第一年為 8000 人，並逐年成長，當然未來亦需有創造市場需求，主動行銷的結合，其獲利亦較大，本案已做地區敏感度之分析。

中華民國棒球協會彭理事長誠浩：

國外的比賽能否至台灣舉行，亦為一關鍵因素。亞洲棒球希望在未來三年內能將比賽集中在台灣、韓國、日本，台灣棒球協會亦會致力於爭取比賽至台灣，例如 2007 年的世界盃已確定在台灣舉辦，此對本案應為加分效果。

陳委員錦賜：

本案將可創造三贏局面：對企業而言，可創造利潤；對市政府而言，可解決資金來源、創造城市國際競爭力；對市民而言，成為一種驕傲。

1 本案之開發主題為巨蛋，附屬設施為支持巨蛋之長期經營，若未來附屬設施無法經營時，將會造成兩者間的衝突，因此，投資者應有創意來突破可能的困境、政府亦應在可能範圍內(交通、土地使用等)協助溝通，即投資者與政府間應互相彼此考量，創造雙贏局面，則

市民也會得利。

2 本案附屬事業之設計住宅使用不符現行法規。

3 交通上應考量國父紀念館捷運站交通疏散的問題。

大都市趙董事長藤雄：

我們當然是希望創造雙贏的局面：對企業來說，賠錢的東西不專業；對政府來說，亦希望未來 50 年後交給政府時，東西仍可繼續經營。另，本案的規劃構想並不是僅利用巨蛋來辦活動，亦希望在活動結束後能留住人潮消費，亦能減輕散場時交通之衝擊，故提供商業設施吸引民眾。

邱委員坤良：

- 1 本案基地位在松山菸場內，但皆考量與國父紀念館間之內互動，與菸廠文化區之互動則說明較少？
- 2 未來財務為最大問題，但目前預估均過為樂觀，以營運收入言，主體巨蛋佔 1/3(場租)，其餘商業設施佔 1/2，且資金籌措多為自有資金，則未來營運情形會不會影響股價？投資績效？另財務報表負債比率偏高 (72%-80%)，故是否需再保守估計？
- 3 對利息上升之影響有和看法？
- 4 融資額度、利率、期限之可行性如何？

大都市顧問劉建築師培森：

在與松山菸廠的互動方面，有規劃希望未來能引進國外藝術家進駐。

大都市顧問趙副總經理正義

關於財務估算，本案屬於中間偏保守，例如觀光旅館為 3500 元/

間；商業設施 2800 元/坪；辦公室及住宅亦已考量空置率及空屋率情形。未來在實際操作時，將會再作仔細評估。

大都市趙董事長藤雄：

一般建設公司負債比率均較高，但在短期內本企業的許多案子陸續銷售後，負債比例就會降低；關於營業的效益較低是否會影響股價，則是可能的。

廖委員咸浩：

- 1 相關之土地使用、整地、排水、照明等，均與北側的松山菸廠一併規劃，但如何落實？還是僅為想法？此部分並不清楚。
- 2 關於投資計畫書 p5-31、p5-44 對樹保處理的問題，基地是否不會全開挖？
- 3 若對文化園區僅為想法時，是否會借用其道路使用？
- 4 對文化園區施工時與巨蛋之配合如何？地質資料必須掌握。
- 5 文化古蹟園區與體育園區之結合，是否有財務上之困難？

大都市顧問劉建築師培森：

- 1 地質帶須經全面鑽探才能決定。
- 2 於樹種的保留，本案希望保留原有樹種，才會設計一個完全綠帶，以降低所謂大量商業開發的衝擊。對於 7.2 公頃的文化園區，我們是很想作一個連結的整體的規劃，也就是連結巨蛋整體 18 公頃的規劃，並尊重歷史建築物的價值，使從四個角度均能看到文化園區。

廖委員咸浩：

第一問題回答很具體，但樹的部分，是否是全區開挖或視情況開挖？

大都市顧問原建築師廣司：

樹木約在 1200 棵，尊重現有植樹位置；另為了使庭園整體完成，需要很多專家參與，並繼續保持現有生態環境，才能得到大家支持。

廖委員咸浩：

似乎巨蛋與商業設施兩個結合起來，對財務幫助很大？

大都市趙董事長藤雄：當然是結合對本案較好。

吳委員光廷：

- 1 商務住宅所占樓地板面積之比例？是否為財務規劃之合理上限？
- 2 高度問題，除法令問題外，在都市景觀及空間的效應如何？如何對周邊地區的都市開放空間所產生效應？看起來為一條線高度，原建築師對高度之看法為何？是否為極限高度？
- 3 投資者要與市府解決土地使用組別問題。

大都市顧問原建築師廣司：

本案基地內最大容積之建物為巨蛋，須考量周邊環境之壓迫感，故降低巨蛋高度。目前設計的案子中，塔狀建物之容積並不會比巨蛋的壓迫感還大，為了爭取更多面積之庭園，故將其容積向上提。西塔為 60 米，無壓迫感問題，光復南路西側建物高度約在 50 米左右，且由於周邊有大面積綠化，故 90 米塔狀建物並不會引起壓迫感，但東塔高度可能較易引起爭議。經由歷次工作經驗，本案設計均考量能符合人體尺度(human scale)的空間以解上開問題。

大都市趙董事長：

這樣的空間規劃，希望能夠是複合式的，且到了晚上還有些燈光

亮亮的，故希望委員能予以放寬，並對於未來融資較佳。

邱委員坤良：並非單為土地使用組別問題，23%是為上限？

大都市顧問劉建築師培森：

希望市政府能放寬本案特定區土地使用分區管制的限制，就整體來看，(建蔽率)約在 25%左右，但若僅就商業部分來看，約在 40%。

郭委員瓊瑩：

- 1 延續植栽的部分，附屬設施之西棟建築施工會較東棟早半年施工，所有保護樹木需經斷根等程序、再移植，如果住宅問題仍無法解決，施工時程是否仍照舊？而不影響工期？
- 2 一般市民是否能夠通過或使用空中城市？本案設計上空中都市 bridge 市政府要如何處理？是否會造成管理上的困擾？
- 3 聯合報進駐，在事件管理有相當的助益，但在事件管理似乎保守點，未來使用為新世代使用，在東京六本木 gathering，其創造新的商業吸引力，是否會產生新的平衡？而不再有那麼多的住宅需求？東棟的活動內容是否可能包含極限運動？未來從基地內至國父紀念館那區，所以該區的互動是否能再加強？
- 4 Event management 過於保守。
- 5 景觀衝擊，如何將建築物輕量化，以減低視覺衝擊？原建築師是否以各角度觀察基地？在空中城市部分，是否會以原有植物移植上去？

大都市顧問原建築師廣司：

第一階段，巨蛋現有植物先移入至本處，故不會影響工期。在軸線以南，先動工的地方部分植物需要移植，且很多地方的植物需要暫

時移植，其樹根部分需要做部分處理。至於兩棟建物景觀高度問題，從道路的對側觀看時壓迫感不會發生。另將既有植物之移植至空中花園是有可能性的。林蔭大道兩側需要很多綠化植物重新栽種，故不僅利用現有植物。

大都市顧問劉建築師培森：

空中城市廊道是屬於特別的廊道，事實上我們已做整體性視覺上的安排，蛋體的部分怕壓迫其他單元，所以將其高度向下降，但其他東西兩軸線部分，希望能將其串連起來，故設計空中廊道部分希望吸引人潮，以減緩人潮疏散，它會將這兩棟建物串至巨蛋高層，在整體參觀動線能夠完全。

劉委員宗榮：

- 1 風險分散之問題，在設計，興建，營運階段投保保險已列表，基本上表示贊同，另於建階段能否履行契約為興建能否進行之關鍵，為何獨漏履約保險？
- 2 由於工程龐大，應非一家保險公司可承保，可能須聯保或向國際市場再保險，不知現在國內及國外再保接洽情形如何？

大都市顧問趙副總經理正義：

在本案，保險制度係由新光產物保險設計，若有疏漏之處，將會再行補正，未來將會更健全方式。因為大部分的保險業者都有再保的機制，故再保部分亦會確保。未來非單一保險公司，國際性保險公司亦都會參與，國內保單設計並非如此有彈性，未來也會有一些創新的保單設計。

曹委員壽民：

- 1 在交通衝擊分析，假設前題為大眾運輸使用率佔 74%，其依據為何？有無國內案例可參考，亦或是規劃單位之目標？
- 2 國父紀念館站體可否吸納未來大量人潮？因為大部人的動線多為向西，由於市府站為國父紀念館下一站，故人潮在國父紀念館無法搭上捷運時，可能會向市府站移動，且尤其是東塔商場消費群眾，如何透過人行道的舒適性與便利性使其願意向市府站疏散？因此，萬一捷運國父紀念館站交通疏散量不足時，上開建議將會是個替代方案。
- 3 在本規劃中大眾運輸扮演重要角色，球賽散場時公車數量很多，但到底停在何處？並未明確規劃，且公車停放將會影響將來行人動線關係。在天母棒球比賽中，公車達到相當良好的疏運效果，但本區與天母棒球場不同，本區已有很多公車路線，故現有公車須停至站牌，就現有公車路線如何停待與停靠及臨時性定點公車疏運計畫，再明確一些。
- 4 請考量球賽散場時公車 parking 處與行人動線，其上、下車地點就其臨時性及定點之安排設計。
- 5 在本案已規劃計程車候車區 20 個停車位，營運單位如何限制計程車等候為 20 輛？
- 6 現有計程車排班的空車率已高，在本案如何處理？

大都市顧問林經理宜達：

- 1 就交通衝擊部分，國內案例有聯開案、木柵線案例大為使用 70%，亦針對國內商場調查使用大眾運輸比率約在 70%左右，SoGo 甚高達 80%，故在商場的部分就大膽假設，在此部分需要透過大眾運輸管制私人運具使用。
- 2 國父紀念館量體部分，在現階段尚未進行容量分析，往市府人行道設施改善為主要重點，本基地在面臨忠孝東路部分，除現有人行道

5-8 米外，基地本身亦會退縮留設 12 至 15 米左右；基地在通往市府站途中，有兩種進行方式，一為穿越忠孝東路，二為經由聯合報至市府站，未來在整體規劃，會對現有人行道改善部分予以提出更具體改善措施。

3 在公車疏散部分，目前規劃公車係以加開班次為主，未調整現有公車停靠位置，並增設五條新設接駁公車路線，分別至木柵線、松山線、松山火車站、市府轉運站，信義計畫區等；接駁車部分，會在基地北側增設上下車地點。

4 在計程車候車處，目前估算約需要 27 輛，違規計程車部分須予以加強管制，甚至驅離，後續再進行細部分析。

大都市顧問劉建築師培森：

未來本案至細部設計時，所有候車區未來在本基地將退縮 12 米並與街道傢俱結合，創造人性化作法。

林委員志盈：

1 在建議規劃單位部分，由於國父紀念館站設計運量不高，投資團隊若取得時，應與捷運公司重新檢討，是否符合當初運量，緊急狀況時亦會發生問題。

2 建議自捷運國父紀念館站，應增設接駁車與 99 年完工通車之捷運信義線車站連接，這樣有二點好處，人潮一方面會停留在基地內，因為有與捷運信義線接駁車，另可避免捷運站湧入過多人潮。

3 請教申請人在財務試算中，提出方案一與方案二，即商務住宅出租與出售部分，除樓地板所占百分比外，如果出售對於整體財務計畫有助益時，對於未來 50 年後移轉予政府時，如何處理？

4 請教申請人在今日簡報時希望可減租或減免土地租金，這部分反應在財務上是何種情形？

大都市顧問趙副總經理正義：

- 1 有關出售部分，促參法規定 50 年後建物仍須移轉回給政府，投資團隊會提出一個適度保證，保證 50 年後建物會移轉給市政府，同時地上權亦會順利的移轉。大原則會採此方向，實際細節會再做一些討論。
- 2 租金優惠部分，將會依台北市相關法令辦理。

郭委員瓊瑩：

庭園雖並非為古蹟，但在保護協會方面認為其係屬於巴洛式庭園，故未來庭園設計須依循巴洛式進行復育，而非轉為台灣庭園。

李召集人述德：

- 1 在規劃設計時可否融入中華文化及本土文化的特色，形成台北一種地景目標？
- 2 在營運管理問題與財務的變數部分，空間使用移轉彈性，並未予以特別說明？如使用分區的調整，皆可能會涉及到確保財務可行性之部分，實應多著墨一些。
- 3 財務策略，除出租，出售外，是否考量金融資產以不動產證券化、信託方式進行？
- 4 本案為公部門與私部門合作的案子，社會大眾會關切將來社會責任之展現，即回饋機制未予以特別提出？另有關社區部分的活動，在營運階段時，亦未予以提出，可否做個補充說明。
- 5 本案與其他 BOT 案比較，相當優惠，有關營運時期之回饋金部分，有何作法？
- 6 本案由於開發面積大，由於前揭投資團隊的詢答似乎對 7.2 頃文化園區發展相當有興趣，是否就能就本案整體規劃，分期開發部分的原

則，再做深入說明？

大都市顧問劉建築師培森：

廖委員提到歷史建物 7.2 公頃之規劃設計，由於本次投標明定範圍，並不含該區，但在實質規劃時，不能夠被切割，非以單元 A、單元 B 分別規劃，再以界面方式處理，既然要做，就應以 20 公頃面積整體考量，包括景觀動線等，最重要的是軟體規劃部分，如何管理？以後歷史建物的角色、定位功能為何？都可以在第一期規劃時，有明確的市場定位，因為歷史建物的方向不在於商業價值，而在於其文化事業的傳播，它是有特殊社會價值功能，既然巨蛋已強調商業、運動價值，當然也希望可以納入文化藝術以做整體考量，因此在整體配置時，也考量希望未來如何吸引全世界藝術家？將其做為藝術創造工廠，它的層級不在市、國家，而在全世界，故給它很好的空間、軟硬體，由藝術文化帶動整體氣氛，去深化這可能性，是否可在第一階段時，即將古蹟文化事業納入整體規劃，使其一氣呵成。

大都市趙董事長：

- 1 原建築師是屬於第一次的概念設計，故他完全配合巨蛋予以設計，我認同主席之看法，畢竟它是台灣的，希望可以結合國父紀念館及未來藝術廣場，將台灣特色與巨蛋進行結合，這是可行的。
- 2 由於本次屬於概念設計，彈性空間與動線規劃須為未來詳細實際調查才得實行，到時一定會規劃出彈性空間與動線，若未規劃，就不是專業團隊。
- 3 由於不動產證券化僅有說與行，尚未有實際開發行為，未來可以考量。
- 4 若未來實際營運時有利潤，對社會一定有所回饋，但還不知道委員會的決議結果，若彈性大一點，可能收益就會大一點，回饋就會多

一點，如果比較沒有彈性，回饋就會比較困難。不過總之，如果有賺錢，就應該要回饋，我們做這個案子，基本上亦是以公益的角度來做，才有辦法做的下去。

（以下空白）