

# 「臺北文化體育園區-大型室內體育館開發計畫案」

## 投資執行計畫書審查會議紀錄

- 壹、會議時間：100年8月8日（星期一）上午9時30分整
- 貳、會議地點：臺北市政府9F西北區法規會審議室1會議室
- 參、會議主席：臺北文化體育園區籌備處 曾副執行長燦金

紀錄：許曉琪

- 肆、主席致詞：略
- 伍、報告事項：略
- 陸、討論事項

案由：為「臺北文化體育園區-大型室內體育館開發計畫案」投資執行計畫書草案審查事宜，提請討論。

陸教授金雄審查意見：

- 一、大型體育館為多目標使用，固定設施應有儲藏設施空間。
- 二、進出動線建議增加剖面圖說明；B2F及B3F進出口設置位置是否足夠疏散民眾
- 三、目前平面自行車停放數量較少，建議增加自行車停放數量。
- 四、財務分析收入部份：
  - 1. 大型體育館包廂收入可增加出租企業包廂之收入。
  - 2. 購物商場租金為2,500元/坪是否過低。
  - 3. 旅館內有餐廳等附屬設施，應列入收入。
  - 4. 旅館內停車場收費是否過低。
  - 5. 請說明興建費用280億分配於大型體育館、辦公室、旅館、百貨商場之各項工程費用。
  - 6. 財務分析中大型體育館攤提部分應盡量能收支平衡。

黃教授明聖審查意見：

- 一、融資風險
  - 1. P7-6頁：融資問題風險應為開發廠商之責任，政府屬於協助角色，請修正文字。
  - 2. P7-6頁：依財務分析自有資金與融資比大約為1:1，請修正本頁；自有資金與融資比大約為1:1，請修正負債比率。
- 二、P5-42頁：請說明如何確保資金到位之計畫。
- 三、P5-19頁：請說明表5.9各事業各項設備重增置比率訂定原則。

- 四、 P5-2 頁：未來 IFRS 將會變動，「法定公積及股利」設定請納入考量。
- 五、 敏感度分析建議增加延遲 1 年營運之分析。
- 六、 P7-7~P7-19 頁：請統一保險項目內容項次編排與表 7.2 項目說明。
- 七、 請說明「所有權人主控保險方式」

發展局書面意見：

- 一、 P6-12 頁：回饋計畫尚未提出棒球博物館相關細部及後續維護管理計畫，請補充。
- 二、 P9-5~9-6 頁：關於本案百貨商場之形象、價值定位應以信義區、大安區內之百貨公司，目前分析不足，並應加強文化、古蹟、體育、藝術之規劃概念。
- 三、 P9-15~9-16 頁：本案活動行銷部分應考量國內、外棒球賽事提供民眾、球員優惠住宿。另於辦公室招商部分，對於文化、古蹟、體育、藝術類之業者給予較優惠之租賃價格。
- 四、 經查「臺北文化體育園區大型室內體育館開發計畫」案業經本府 100 年 6 月 28 日以府都設字第 10034741000 號函核備在案，本案倘若需依投資執行計畫書內容變更原核備報告書，請遠雄巨蛋事業股份有限公司依規定辦理變更設計。

交通局審查意見：請依範例詳列交通相關應辦事項，含施工及營運期間交通維持計畫，俾利甲乙方檢視確認與執行。建議分階段說明包含興建及營運階段。

停管處書面審查意見：

- 一、 P3.12.5.4.2 頁之 CMS 圖部分意見如下：
  - 1. 現有可變訊系統的位置與本處 100 年 7 月 11 日北市停企字第 10040462900 號函所送 CMS 位置不一致，是否含其它單位所設之 CMS，請確認；若無，則備註部分文字「…依據民 100.07.11…」請修正為：「依據臺北市停車管理工程處 100.7.11…」。
  - 2. 松仁與忠孝東路口並無既設 CMS。
  - 3. 基隆路上 3 處既設 CMS，經查非本處設置，且經現場勘查後資有誤（交工處設施，惟現場 1 處 CMS 方位與圖說顛倒其餘 2 處現場並無 CMS），建議投資單位再確認。

- 二、 P3-12-54 頁周邊居民回饋計劃之停車優惠與投資執行計畫書

之財務及營運技術報告書 P6-22 內停車優惠部分不一致，例如優惠里及享有之折扣。

文化局審查意見：有關古蹟保護措施請確實執行，以免破壞現地古蹟。

研考會審查意見：

- 一、 試營運期程改以月份表示(原以季表示)。
- 二、 球場是否有 IBAF 或其他單位之標準認證;輔助設施是否符合標準。
- 三、 請增加輔助設施空間之圖說及說明。

捷運局審查意見：

- 一、 第一次審查(100.6.28)會議，專案管理中興工程顧問-書面審查意見第 13 項應為申請捷運設施移設及連通部分仍需送本府進行審查，本府受理單位為臺北大眾捷運公司，請更正。至於執行單位之意見回覆，仍應於『建築及興建技術』專章中說明，而非逕予刪除。
- 二、 P3-2-6 頁：由於捷運南北線僅於規劃階段尚未奉中央核定，故圖 3.2.2.1 中請將南北線路線刪除。
- 三、 P3-2-13 頁，4. 大眾運輸系統(1)捷運系統…(如圖 2.3.1 所示)圖名標示錯誤請更正。
- 四、 P3-3-3 頁：『開發內容量體樓地板面積總表』中 B 部分『(3) 捷運及相關設施』，請將「捷運」及「相關設施」分開表列，以免混淆無法確實瞭解捷運設施之面積。另前述「捷運」部分之面積，因遠雄團隊提送之『移設連通申請案』本府(捷運公司)尚未審議通過，故現階段應加註將來面積會依審議通過之內容更正。
- 五、 P3-4-1 頁：3.4.1 配置計畫所附『依據活動行為屬性分區及周邊環境作配置分區考量』圖示中仍標示南北線捷運出入口，請刪除。
- 六、 P3-4-10 頁：3.4.4 動線規劃之 3. 腳踏車系統之出入動線未於圖中標示，請補充。
- 七、 P3-4-25 頁：2. 內部裝修材料與色採計畫中，依圖示對於一般觀眾座椅之設計並未提昇與世界一流球場一樣(遠雄承諾該巨蛋為世界最好之球場)有杯座及軟墊，應再修正改善。
- 八、 P3-5-13 頁：3. 舞臺型式與座席配置(1)大型中央型舞臺，最大觀眾容量達 52000 席(圖示為 52800 席)及(2)大型遠端舞

臺，最大觀眾容量達 40900 席，皆超出巨蛋規劃量上限 40000 席，對於原提送之緊急疏散及交通維持疏導等計畫不符之報告要如何因應請說明。(與 3-12-55 頁表 3.12.6.1.1 不符)

- 九、 P3-12-40 頁：『3.12.4.2 大眾運輸系統配合計畫』之內容有關捷運部分，請依目前通車營運之路線說明，對於尚未核定僅於規劃階段之南北線相關說明應予刪除；另遠雄依據契約增設之出入口及後續依移設連通申請自治條例(原為辦法)申請將捷運南港線國父紀念館站 5 號出入口移設入巨蛋基地並連通 1 節，應詳細說明以免混淆。
- 十、 P3-12-44 頁：『3.12.5.2 人行系統配合計畫』之「2. 捷運國父紀念館站與南北線國父紀念館站連通計畫」之內容對於尚未核定僅於規劃階段之南北線相關說明應予刪除。
- 十一、 P3-13-3 頁：3.13.3 避難計畫僅針對棒球活動，並未對於其他展覽、集會及演唱會之活動作分析說明請補充。
- 十二、 P3-15-12 頁及 3-15-13 頁：所附地下二、三層平面圖，由於捷運南北線僅於規劃階段尚未奉中央核定，請將圖中南北線部分刪除；另捷運設施(移設出入口及通風口)空間配置部分，因遠雄團隊提送之『移設連通申請案』本府(捷運公司)尚未審議通過，故現階段應加註將來面積會依審議通過之內容更正。
- 十三、 P4-2-2 頁：『4.2.3 緊急應變組織』，因施工基地緊鄰捷運車站且涉及捷運設施出入口及通風口之移設及連通工程，故應將捷運營運單位臺北大眾捷運公司納入緊急聯絡(通報)單位。
- 十四、 為環保減碳，報告書請儘量雙面印刷。
- 十五、 涉及後續交通應辦事項請加邀捷運公司

教育局審查意見：

- 一、請將大型體育館命名權納入投資執行計畫書說明或命名。
- 二、無大型體育館內健身房收費之說明。

中興工程審查意見：

- 一、依興建營運契約第 8.1 條：「乙方應於臺北市大型室內體育館取得使用執照後三個月內開始營運。」之規定，遠雄巨蛋公司應於 103 年 6 月預計取得使用執照後 3 個月內—即 103 年 9 月前開始營運，投資執行計畫書預估與契約不符，請修正。
- 二、體育館面積 35,000 坪面積統計對照表與投資執行計畫書附

錄 3 內容不盡符合，請再查對及說明計算方式並作必要之修正。

三、其餘審查意見中興工程另行提供。

柒、結論：請遠雄巨蛋公司於十日內完成審查委員及各機關所提意見修正，並提送本府教育局先行初審，原則上於二至三週再行召開第三次審查會議。

捌、臨時動議：無

玖、散 會：上午 11：30