

臺北市政府體育局
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（變1修訂3版）審查會議紀錄

一、開會時間：111年10月3日下午2時0分

二、開會地點：本市市政大樓2樓北區N202會議室

三、主席：李再立局長

紀錄：許曉琪

四、參加單位及人員：如台北通簽到表

五、主辦單位報告內容：略。

六、審查委員及各單位審查意見：

（一）蘇南委員

1. 忠孝東路、光復南路口之捷運國父紀念館站5號出口進出動線不便部分，仍建議應加速完成施工。
2. 申請免設消防排煙設備之煙控模擬驗證方式須符合提報消防署審查認可之計畫。
3. 民國100年納莉颱風期間，臺北捷運地下隧道曾發生過淹水憾事，現捷運均已加設相關防汛設備，並擬訂妥善之操作機制，建議應妥為參考辦理。

（二）黃時中委員

1. P2-19：「F. 最近五年度簡明財務資料」僅列示至108年度之財務資料，建議更新至最新年度。
2. 興建及營運期程有下列矛盾之處，建議再就整體計畫書全數檢視，並逐一釐清修正：
 - (1) P1-3：「1.2.2興建階段」列示預估於110年12月底完工，並於111年6月取得使用執照；另同頁之「1.2.3營運階段」列示體育館預計自111年10月1開始營運，全案正式營運期預計自113年1月開始。
 - (2) P4-4-5：「四、預定進度網圖與工程要徑」列示巨蛋棟預定於111年10月完工、附屬事業預定於111年11月完工。
 - (3) P5-1「表5.1主要基本假設與參數設定」：評估年期列示體育館與停

車場預計自112年6月正式營運，辦公大樓預計自112年11月進駐……購物廣場預計於113年11月正式開幕，旅館則於114年6月正式開幕……正式營運期自112年6月1日起……。

(4)P9-1：「9.1.1.1興建年期」列示預定自100年7月起至111年10月底止；「9.1.1.2營運年期」列示體育館及辦公棟預計自112年1月開始營運，購物廣場及旅館則於113年起陸續營運，正式營運期預計112年1月起……。

3. P5-13之「表5.6各年度各場館之預估事業收入」：

(1)地下層巨蛋商舖113年預估收入為38,649千元，114年反而降為38,249千元，原因為何？

(2)辦公大樓115年及116年收入相同，117年及118年亦相同，其後則逐年增長；惟122年大幅調降，132年、137年、142年每5年又再調降一次，147年至151年則逐年調降，原因為何？

4. P5-18：依「表5.9 各事業各項設備重增置年數及比率」所示，各項設施均有規劃重增置年期與比率，惟P5-31~P5-33之現金流量表似未見此項支出，建議再行查明。

5. P5-19：「4. 自償能力分析(Self-Liquidating Ratio)」所列之自償能力計算公式已於105年10月4日修正，請配合修訂。

(三)韋建華委員

1. 大巨蛋園區目前尚處施工狀態，不容易找到好的承租人或是包租代管的營運團隊。

2. 大巨蛋座落於臺北市東區精華地段，若將旅館設定為一般觀光旅館，未來如何與週邊現有的「國際觀光旅館」競爭？另旅館預定於114年6月才開幕營運，迄今尚有兩年多的時間，建議再檢討申設國際觀光旅館之可行性？

3. 貴公司計畫向銀行貸款新臺幣33億元進行旅館裝修，其費用似有嚴重偏高之虞，建議仍應詳細說明決策評估過程。

4. 大巨蛋園區內設有臺灣最大型之體育館及商場、影城、旅館、辦公大樓等，為民眾高密度聚集區域，很容易成為恐怖攻擊目標，為何計畫

書中未見恐怖攻擊之風險評估及維安機制？另為何未見列示風險轉嫁之相關投保計畫？

(四)楊清瓏委員

1. 球場是否符合職棒及國際賽事使用，後續之場地勘查過程比較重要。至於觀眾是否可以順利進場及散場，則應由場務人員及保全人員協助。
2. 舉辦大型賽事或活動時，可能引入龐大人潮，故週邊交通維持及管制甚為重要。另接駁車輛之停靠區建議不宜設置於球場週邊，建議規劃引導觀眾步行一段距離後搭車，以避免增添球場週邊之交通混亂問題。
3. 停車場可供停放之車輛甚多，但僅有4處出入口，若系統故障時影響甚大，故建議應配置專業人員，以利立即處理意外事故。
4. 建議檢討於洗手間等空間加設球賽轉播設備，以利球迷即時瞭解現場賽事進行狀況。
5. 中華職棒目前包廂常呈客滿情形，且主場每年須舉辦60場比賽，故大巨蛋未來或可規劃提供2個球隊作為主場使用。

(五)吳發添委員（書面資料）

1. p3-12-45：停車場收費方式，計畫於出入口處設置電腦驗票、讀票組件，採取票方式入場；出場前至自動繳費機繳費後，再持已付費之停車票券，放入出入口控制柵欄機後離場。建議更改為電腦自動偵測車牌，無需取票；另採信用卡自動扣款出場，無需至繳費機繳費，以加速車潮流動，避免因排隊繳費而耽誤時間。
2. p3-12-50：分散各大型活動舉辦時間或總量管制，此項恐有實際執行困難。商業表演，無不想充分利用假期舉行，衝高人數。若主管機關以附近場館有大型活動為由拒絕其他場館舉辦活動，很難被申請人接受，且申請日期不一，事前很難預估不同場館檔期會相衝撞。既使申請人提出交通疏導計畫，也可能流於紙上作業，與實際情況會有落差。
3. 目前場館規劃設有2,154(或2,136)停車位，若以每場活動1,000輛車入場(僅以50%估算)，分四個入口，每處入口約250車，每輛車需15秒完成進場，250輛車估計需1小時才能消化完成。另每輛車以4公尺計算，平面道路約需800~1,000公尺長的路面供未進場的車排隊，依目

前週邊道路實況，預期將會嚴重影響週遭交通運行，希望能加派人員疏導。

(六)財政局

1. P.5-1：通貨膨脹率2%係為本BOT案申請須知規定，且為後續市府營收分潤重要財務參數，應符合未來總體經濟預期；至於2%降至1.5%之合理性，建請同步分析長期物價指數年增率及適當之BOT案例，並詳加論述，以利明確。
2. P.5-9：有關本局前次說明巨蛋商舖面積5,417坪，租金收入之月租金每坪約為1,750元，僅達109年版計畫書預估月租金每坪平均3,500元之50%；另購物廣場面積34,353坪，每坪月租金僅2,200元，顯低於100年版計畫書每坪2,500元、109年版計畫書每坪3,000元等意見，經會中說明平均月租金計算基礎係採「登記坪數」（含所分攤之公設），而非「營業坪數」，建請詳盡說明計算方式，並詳盡說明租金與市場行情差異之原因。
3. P.5-10：有關旅館重增置成本，倘依不同年限進行局部整修(第11年、16年及31年)及大型整改(每20年一循環)，請對應現金流量表所列示之「重增置成本」配合說明。
4. P.5-10：有關辦公室管理費用，經會中說明係用以支付特定管理人辦理園區日常營運及維護事宜，爰非遠雄巨蛋公司收取之收入；惟P.5-15說明辦公室經營管理尚有負擔日常維護及管理成本，占營業收入約1.3%。請說明會計列帳方式，倘一般大樓管理費非屬代收代付項目，建請釐清不列計收入卻列計支出成本之理由。
5. P.5-11：本案列示汽車、機車及大客車月租金分別為3,600元、250元及10,000元，經會中說明停車場經營業者須自行負擔其他費用，建請詳盡補充說明該租金價格與市場月租行情差異之原因。
6. P.5-13：本次旅館裝修工程成本達33億元，致重增置階段(132年)後之營收明顯下降，至150年才能回復收入水準，其收入變動性是否與一般旅館實務經驗相符？又考量新興同業競爭之影響，是否有相關趨勢根據或報告統計資料，均請補充說明。

7. 本案仍請依現行計畫書及預計規劃，增列主體事業及各附屬事業之營運模式（諸如自行營運、出租或委託經營）彙整表，並說明計畫書內各項收入之估算是否係依營運模式估算。
8. 考量本案財務計畫涉及未來營收分潤金額，爰仍請將目前分潤機制方案納入投資計畫書內，惟屆時仍以協議最終結果為準。

(七)環境保護局

頁碼	項目	投資計畫書	變更備查
第2冊 P3-3-14	巨蛋 實設容積樓地板面積(m ²)	104,424.74	104,554.22
	巨蛋附屬設施 實設容積樓地板面積(m ²)	11,294.26	11,164.78
第2冊 P3-3-29	總樓地板面積 (m ²)	492,764.91	492,582.72
第2冊 P3-3-30	總開發樓地板面積	492,764.91	492,582.72

(八)交通局

1. 前次意見未修正完整部分：
 - (1) 各樓層之停車場示意圖未依都審核定圖資修正：
 - 甲、P. 3-12-5：卸貨車位。
 - 乙、P. 3-12-9（圖3.12.2.10）、P. 3-12-11（圖3.12.2.17）：地下4層平面圖。
 - 丙、P. 3-12-12（圖3.12.2.20）、P. 3-12-13（圖3.12.2.23）、P. 3-12-14（圖3.12.2.25）：地下5層平面圖。
 - (2) 計程車排班區設置已調整為地下2層及地下4層，下列內容請配合修正：
 - 甲、P. 3-12-49：(4)計程車管理計畫，請修正相關內容及圖說。
 - 乙、P. 3-12-58：四、計程車上客區內部化內容請修正。
 - (3) 有關活動規模2萬人時，平常日及例假日於8至11處路口應配置交通指揮人員至少16至22名，請修正。
 - (4) P. 3-12-52：現有的CMS未顯示。
 - (5) P. 3-12-74、P. 3-12-78、P. 3-12-80：大型活動於光復南路及忠孝東路各有105公尺及75公尺長之接駁車臨停區，排隊隊伍輔以活動

式拉繩導引排隊，建請續依111年7月4日「臺北文化體育園區大型室內體育館開發計畫案」交通動線指標系統第3次審查會議紀錄之回復，倘舉辦大型活動時光復南路及忠孝東路之排隊動線將以排隊紅龍佈設活動時，將配合避開公車停靠範圍。

(6)P. 3-12-81：基地內部行人交通疏導內容未呈現。

(7)P. 3-12-82：表3.12.6.3.11僅呈現周邊疏導人員，內部疏導人員及路口疏導人員未呈現。

2. 新增意見部分：

(1)P. 3-12-6：圖3.12.2.2之進出場動線有誤。

(2)P. 3-12-7：圖3.12.2.5之進出場動線有誤。

(3)「人員配置及交通違規管理」請依都審第538次委員會決議，補充修正：

甲、P. 3-12-62：人員配置建議增加基隆路與松隆路口、菸廠路與市民大道五段14巷(北延道路)口及光復南路臨停區等，相關交通指揮人員配置調整如下：

(甲)活動規模20,000人時，於8至11處路口配置交通指揮人員，至少16至22名。

(乙)活動規模30,000人時，於11至14處路口配置交通指揮人員，至少22至28名。

(丙)活動規模40,000人時，於15至18處路口配置交通指揮人員，至少30至36名。

乙、計畫書未提及交通違規管理，建議補充下列事項：

(甲)巨蛋之停車場出入口周邊、忠孝東路及光復南路之公車停靠區等重要區域，派遣交通指揮人員對違規停車車輛進行勸導駛離。

(乙)停車場入口設置監控設施或派遣維護人員，以確保入場車輛不會回堵到道路空間，避免影響忠孝東路及光復南路之車輛通行。

(4)P3-12-74、P3-12-78、P3-12-80：大型活動光復南路及忠孝東路之排隊動線，請依「臺北文化體育園區大型室內體育館開發計畫案交通動線指標系統」報告書內容修正。

(九)捷運公司

1. 附錄2-5-2：第4點「…任拆除、封閉、改建或其他建築物相連通」，請修正為「…任意拆除、封閉、改建或與其他建築物相連通」。

2. 附錄2-5-2：第(一)點「…維護公公安全…」，請修正為「…維護公共安全…」。

(十)商業處

百貨公司及購物廣場之營運模式，皆為業者自由市場機制，允屬其自治事項，本處無意見。

(十一)建管處

如涉及建造執照變更程序，請依規定辦理。

(十二)體育局：

1. 審查意見回復表(下同)項次 5：忠孝東路、光復南路口占用人行道施工部分，已長期影響該處之交通及民眾通行，亦為本府多次要求事項，歎難同意於 111 年底前完成改善，仍請加速辦理。
2. 項次 85：請將主場球隊進駐後之內、外野及全場地提供「演唱會、音樂會及其他表演」之檔次調整說明加入變更資料之主文中，以利閱者瞭解。
3. 項次 101：本變更資料第 6.2.7.5 節建議修訂為「將依據建築法定期辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，並依據消防法定期辦理消防安全設備檢修及申報。
4. 項次 102：原審查意見要求「兼論舉辦大型活動時之週邊交通導引、指揮、疏散規劃」，請補充說明回復於何處？
5. 項次 105：大巨蛋開發案為本府重要施政項目，且未來將吸引甚多人潮，故 6.4 節之「防災及緊急應變計畫」攸關本市公共安全，請依前次審查意見，確於完整擬訂後，函報本府知悉。
6. 項次 107：6.9.3 節列述之停車場管理事宜均屬內部管理事項，並未依上次審查意見，考量貴公司於都審承諾事項，加列場外排隊進場車流及場內出場車流之導引、指揮、疏散計畫，請確實補充說明。
7. 項次 113：體育館之觀眾席位高達 4 萬席，預定於 112 年 6 月始動營運；另體育館 1 樓沿街商舖預定於 112 年 11 月啟動營運，屆時均可能吸引龐大人潮，而有提供免費接駁車以疏解週邊交通問題之需求，爰歎難同意俟 114 年 6 月「體育館及各附屬事業全面營運」後

再行辦理，請重新檢討接駁車之路線規劃、班次安排及啟辦時機。

8. P5-28~30 之表 5.14 損益表、P5-31~33 之表 5.15 現金流量表：「國父紀念館移設連通權利金」建議正名為「捷運國父紀念館站連通權利金」。

9. P5-38：

甲、第 5.1.12 節列示土地租金之支付計畫，惟「表 5.14 損益表」及「表 5.15 現金流量表」中並無該項支出費用，請確認上述費用列示於何處？

乙、營收分潤之預估支出費用已列示於「表 5.14 損益表」及「表 5.15 現金流量表」中，惟第 5.1.13 節之「營收分潤計畫」中，卻刪除分潤金額之計收方式，此舉將無法顯示計畫全貌，爰建議應恢復列示。

10. 體育館因量體龐大，租用費用可能相對偏高，為期盡量增加運動賽事及體育活動之舉辦場次，以達興建大型室內體育館之原計畫目的，建議檢討設計收費優惠方案，並列示於 P6-1 第 6.1.1 節或其他適當章節。

(十三)中興工程顧問公司：

1. 項次123：請再確認附錄2-3-3~16檢附圖面之版本，應與第2冊主文內相關計算數字相同。

2. 項次125：第九章/9.1.1/P9-1，回復「配合辦理」但並未修正。

3. P6-17、P6-18：附屬事業管理辦法擬定內容之說明稍嫌簡略，建議可舉例說明，或補充應適用之法規。

(十四)產業發展局（書面資料）

有關商場之興建、營運等應回歸契約及雙方協議之約定審酌，請體育局依權責辦理。

七、結論：

請遠雄巨蛋公司依與會委員及單位之意見進行投資執行計畫書變更資料之修訂作業，並於會後2週內提送修訂版資料，供本府續行審查。

八、散會：下午5時30分