

# 臺南亞太國際棒球訓練中心營運移轉(OT)案

## 第 3 次招商說明會 會議紀錄

- 壹、 會議時間：113 年 2 月 23 日（星期五）下午 3 時 30 分
- 貳、 會議地點：臺南市政府體育局第三會議室
- 參、 會議主持人：臺南市政府體育局 陳良乾局長 紀錄：林信宏
- 肆、 出席人員：如簽到表
- 伍、 報告事項：本案公告招商自 113 年 2 月 7 日(星期三)起至 4 月 8 日(星期一)止。藉由本次招商說明會，邀請潛在投資人了解招商規劃及進行招商條件重點說明，並聽取潛在投資人意見。
- 陸、 出席單位意見及回覆說明：如附件
- 柒、 臨時動議：無。
- 捌、 散會：下午 5 時 00 分

出席單位	出席單位意見	主辦機關回覆說明
<p>統一棒球 隊股份有 限公司</p>	<p>1. 檢討變更後允許用途現法規無明定，未來辦理變更是否得以適用？ （例如：一般零售業、日常零售、展覽場、飲食店、等，能否與市府主管機關釐清）</p>	<p>依據本案契約第 8.1.1 條規範，「由乙方依據營運需要，確實檢討室內裝修、使用用途變更、消防及相關法令，確保可取得使用用途變更及合法經營前提下，依投資執行計畫書所提之方案據以執行，如須變更裝修規劃時，須報經甲方書面同意後，始得變更。」。</p> <p>民間機構應於投資計畫書中說明營運期間於委外範圍之各式營運行為，若有於廣場、綠地營運使用之必要，因本案建蔽容積不足再興建設施，應規劃以臨時性設施為主，並參考「臺南市臨時展演場所搭建臨時性之建築物管理作業要點」，且營運使用目的應符合本案契約規範，經主辦機關同意後，始得辦理。</p> <p>本案少棒球場使照用途為 D1；成棒副球場使照用途為 D1 與 G3；投打練習場使照用途為 D1；成棒主球場建照用途為 D1 與 G3。民間機構若欲辦理使用用途變更，應依「建築物使用類組及變更使用辦法」第三條辦理，且應擬具變更內容與規劃方法等報經主辦機關同意後，始得辦理變更程序。</p>

<p>2. 原部分空間得否變更改用途（例如：賣店變包廂座席）</p>	<p>依據本案契約第 8.1.1 條規範，「由乙方依據營運需要，確實檢討室內裝修、使用用途變更、消防及相關法令，確保可取得使用用途變更及合法經營前提下，依投資執行計畫書所提之方案據以執行，如須變更裝修規劃時，須報經甲方書面同意後，始得變更。」。</p> <p>本案少棒球場使照用途為 D1；成棒副球場使照用途為 D1 與 G3；投打練習場使照用途為 D1；成棒主球場建照用途為 D1 與 G3。民間機構若欲辦理使用用途變更，應依「建築物使用類組及變更使用辦法」第三條辦理。民間機構若預計於裝修期間變更空間用途，應於投資計畫書中其他投資章節，述明規劃構想、施工方式、施工期程等內容，待機關核備後於施工計畫書中詳述內容並於核備後始得辦理變更程序；若預計於營運期間變更用途，應於年度管理計畫述明規劃構想、施工方式、施工期程等內容，待機關核備後始得辦理變更程序。</p>
<p>3. 未來維護管理範圍（涵蓋周圍公共設施地景、假山、湖泊水域、步道、路燈等？）</p>	<p>本案交付範圍為契約第 7.1.1 條規範之和館段 47 地號之土地、滯洪池（不含忘憂湖）、建築物、工作物、基地上之設施設備等，實際點交範圍與財產清冊依點交作業為準。</p>
<p>4. 里民公益事項研議（公聽會事項是否需全納入？）</p>	<p>本案契約第 10.3. 條第 3 點規範民間機構應針對鄰近區域提供睦鄰措施，民間機構參考公聽會中里民需</p>

		求評估依自身經營能力與創意規劃。
5. 後續涉及環評議題與環境抗議如何處理？（賽事期間環境音）		本案契約第 9.2.9 條規範，「乙方應配合甲方辦理環境監測。若於許可期間有變更環境說明書開發內容，乙方應依據環境影響評估法施行細則提出重新進行環境影響評估或環境影響差異分析。」，乙方營運期間應符合環評內容，若有不符者應改善或變更環評內容；另環境噪音則依噪音管制法或相關規定辦理。
6. 時程討論及何謂必要投資、最低投資、營運等字義釐清？		必要投資為本案契約第 4.2.1 條與附件七內要求的內容，必要投資總金額要求至少 3,000 萬元，其中要有 1,480 萬元以上是用於購置球場維護設備。
7. 驗收後是否有試用期？（例如：大巨蛋啟用後就漏水，後續如何處理？）		本案契約第 7.2.2 條規定以現場會勘方式交付，並以該規定各點釐明甲乙雙方之權責義務。
8. 後續公開招標與等標期、投資執行計畫內容提交時間？		本案公告招商已於 113 年 2 月 7 日起至 113 年 4 月 8 日下午 5 點止，請民間機構依公告招商資料及期限投遞書件。
9. 未來裝修程序是否皆比照工程會？皆須送裝修審查？（行政程序曠日廢時）		有關裝修規範，本案契約有要求民間機構應提送施工計畫書說明施工規劃詳細內容，若有變更再送變更計畫，裝修完工後送完工報告，各項裝修程序依法須提送政府機關審查者應依法辦理（如室內裝修申請），詳細內容請見第 8 章裝修規劃設計與施工。

<p>10. 後續營運期間偶遇大小修繕，比照辦理？</p>	<p>營運期間之設施設備修繕或汰換，需於當年度營運管理計畫說明設施設備清潔、維護及維修計畫以及營運資產之增置與汰換計畫，而若該項資產或設施設備之修繕有影響民眾使用權益者，應於修繕發生前報知主辦機關，並公告修繕時間。</p>
<p>11. 建議主辦協助事項能強化府內溝通及縮短相關行政程序。</p>	<p>市府將全力協助本案各項事務溝通與相關行政程序。</p>
<p>12. 回饋天數、公益時段（特別是含國際賽 U12 的年度）是否有調整可能性？（天數過多成本過高，且會影響場地的平整、安全性）</p>	<p>有關設施設備使用回饋天數之規劃，係主辦機關依據相關辦理賽事活動需求規劃所定，無法調整。該回饋天數擬使用前，亦會與民間機構討論盡量避免影響職棒賽事之舉辦。</p>
<p>13. 營業日須全年無休？人力調度上可能會有問題。(P57)</p>	<p>本案契約第 9.2.2 條第 3 點規範乙方應全年提供場地租借（每年農曆除夕及大年初一除外；另中華職棒賽事期間，以職業棒球賽事優先租借）。</p>
<p>14. 許可期間為 10 年，但自點交完成日次日起起算，對潛在得標廠商來說負擔很大，假設 2024/7/1 點交完成後，到可以帶來營收的成棒主球場完工及得標廠商裝修完成後，再到可以售票的時間點，可能都已經到 2025/7/1 後甚至更晚，等同許可期間</p>	<p>本案許可年期起算點無法調整，該時間點之規劃係依據前置作業財務評估，與土地租金、權利金收取金額與收取方式相關聯。</p>

	<p>被吃掉了1年以上(且2024/7~2025正式售票前都需要投入營運、維護的高額成本)，對於投入期初投資的回收可以說相當不利，10年的起算時間點是否可做調整主球場預計售票營運日。</p>	
--	---	--



臺南亞太國際棒球訓練中心營運移轉案 第 3 次招商說明會 會議紀錄



廠商報到(1)



廠商報到(2)



主席致詞(1)



主席致詞(2)



顧問公司簡報



意見交流(1)



意見交流(2)



意見交流(3)





# 臺南亞太國際棒球訓練中心營運移轉(OT)案

## 第3次招商說明會

時間：113年2月23日(星期五)

地點：臺南市政府體育局第三會議室

### 簽到表

單位	簽名處		
臺南市政府體育局	陳信宏		
	林信宏		
	蔡宗達		
泰達運動顧問公司			
	王軒春	李鴻昌	林植喬
聯鋼營造工程股份有限公司	尤建文	傅仕凱	
台聯工程顧問股份有限公司	陳永豐		





