



「臺南市安南區暨新營區全民運動館ROT案」招商說明會

主辦單位： 臺南市政府體育局

協辦單位： 城都國際開發規劃管理顧問有限公司

114年8月27日

Content



1

安南區

基地現況說明
開發方案構想



2

新營區

基地現況說明
開發方案構想

3

招商條件重點



PART 1

安南區

基地現況說明

開發方案構想

基地區位



九份子紅樹林廊道



預計114年竣工，可提供350席汽車席位

九份子國中小地下停車場



安南區水上運動訓練中心



基地現況

■ 基地位置

- 九份子大道、生態街、宜居二路及樂活路所圍街廓

■ 基地現況

- 安南區全民運動館興建工程已於112年5月19日動土，預計於**115年8月竣工**
- 連通鋼橋、滯洪河道



連通鋼橋



滯洪河道

114年6月工程進度65%

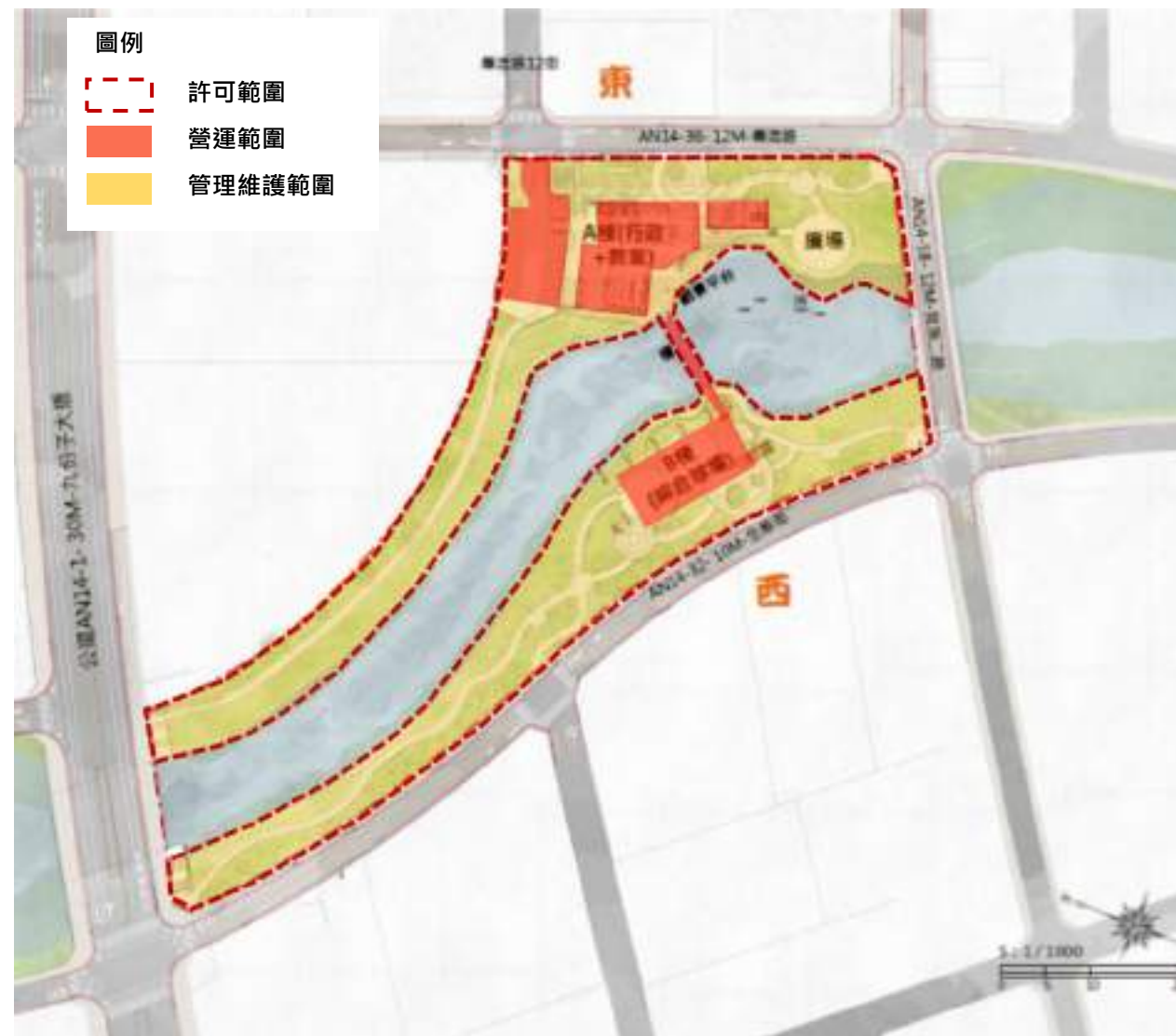


許可範圍

- 土地地號：安南區國安段1720地號
- 許可範圍：**11,073.65m²**
 - 營運範圍：**2,974.57m²**
 - 管理維護範圍：**8,099.08m²**

項目		面積(m ²)
委託營運範圍 (土地總面積扣除河道)		11,073.65
營運範圍	建築投影面積	2,034.57
	停車場土地面積	940.00
	小計	2,974.57
協助管理範圍		8,099.08

註：實際面積以實地點交或測量鑑界為準



發展定位

安南區全民運動館新建工程已於112年5月開工

- 安南區全民運動館新建工程目前已於112年5月開工，預計115年8月完工
- 以「**健康運動**」及「**綠水運動**」為主題，輔以台江屋意象建築，打造安南區全民運動館為全臺唯一**生態親水運動館**



空間配置

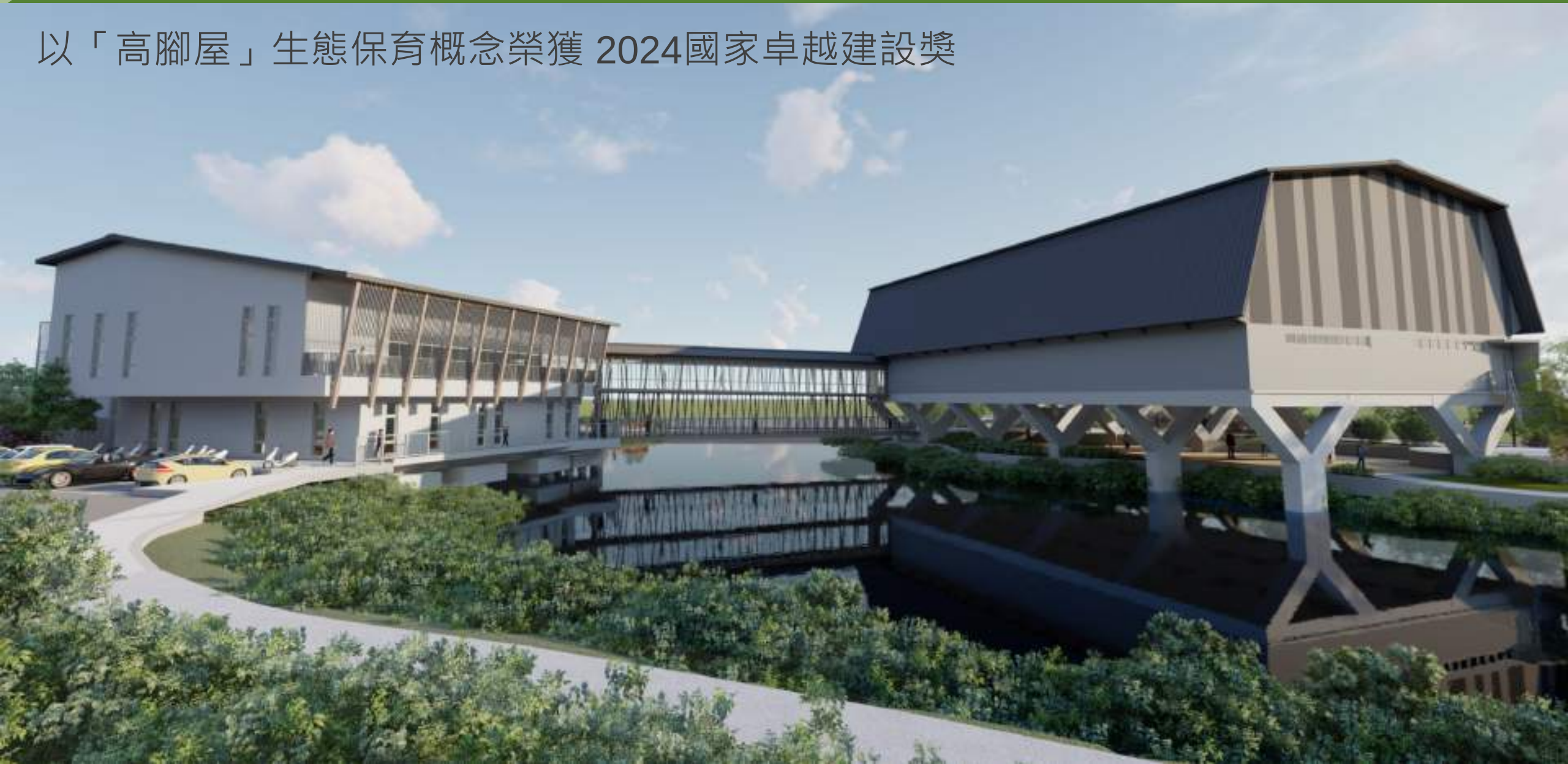
- 停車空間：汽車19席、機車16席、自行車20席

棟別	樓層	使用用途	樓地板面積 (m ²)
A棟	1F	體適能中心及入口大廳、醫護室、辦公室、機房、衛浴等空間	966.06
	2F	多功能教室、韻律教室、機房、衛浴等空間	885.59
	RF	機房、電器室、樓梯等空間	115.47
B棟	1F	綜合球場、衛浴、公共空間	906.95
	2F	會議室、機房、公共空間	153.53
C棟	1F	店鋪、儲藏室、衛浴空間	147.34
D棟	1F	連接通廊	74.69
	2F	連接通廊	74.94
合計			3,324.57



2024國家卓越建設獎

以「高腳屋」生態保育概念榮獲 2024國家卓越建設獎



雙層景觀空橋導入運動與景觀機能，整合館內外動線

景觀空橋連接 A、B 棟，上層觀景通道、下層跑道

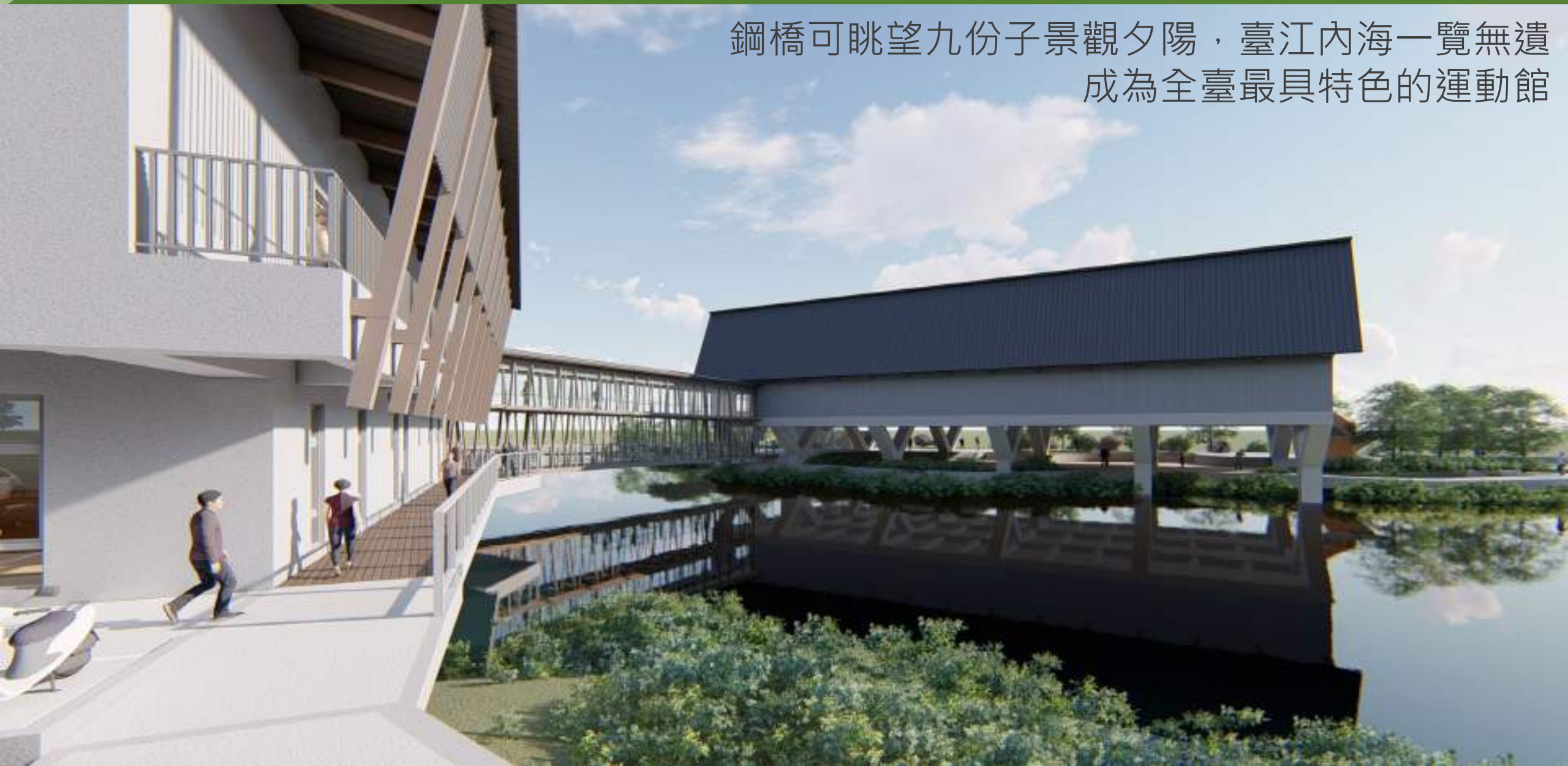


上層景觀、眺望空間

下層跑道、開放步道

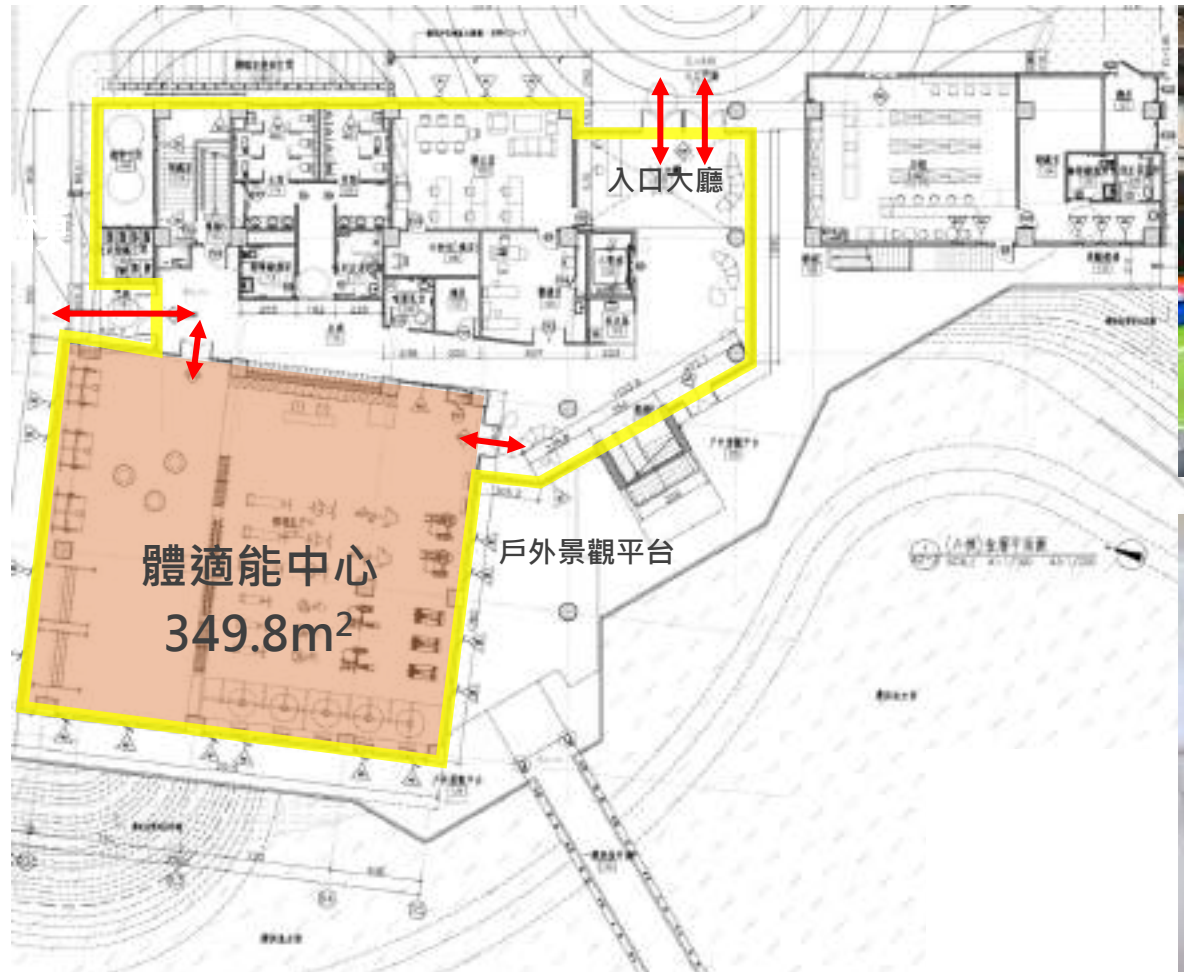
鋼橋可眺望景觀夕陽，臺江內海一覽無遺，提供特色休閒體驗

鋼橋可眺望九份子景觀夕陽，臺江內海一覽無遺
成為全臺最具特色的運動館



各空間服務構想(1/5)

● 安南區全民運動館 | A棟1F：體適能中心



註：實際營運設備及經營構想仍應以最優申請人規劃內容為準

各空間服務構想(2/5)

● 安南區全民運動館 | A棟2F：韻律教室



註：實際營運設備及經營構想仍應以最優申請人規劃內容為準

各空間服務構想(3/5)

● 安南區全民運動館 | A棟2F：多功能教室



註：實際營運設備及經營構想仍應以最優申請人規劃內容為準

各空間服務構想(4/5)

- 安南區全民運動館 | B棟1F：綜合球場(籃球1面全場或羽球4面)、衛生設施



註：實際營運設備及經營構想仍應以最優申請人規劃內容為準

各空間服務構想(5/5)

● 安南區全民運動館 | C棟1F：商業空間、衛生設施



註：實際營運設備及經營構想仍應以最優申請人規劃內容為準



PART 2

新營區

基地現況說明

開發方案構想

基地區位



南瀛綠都心公園



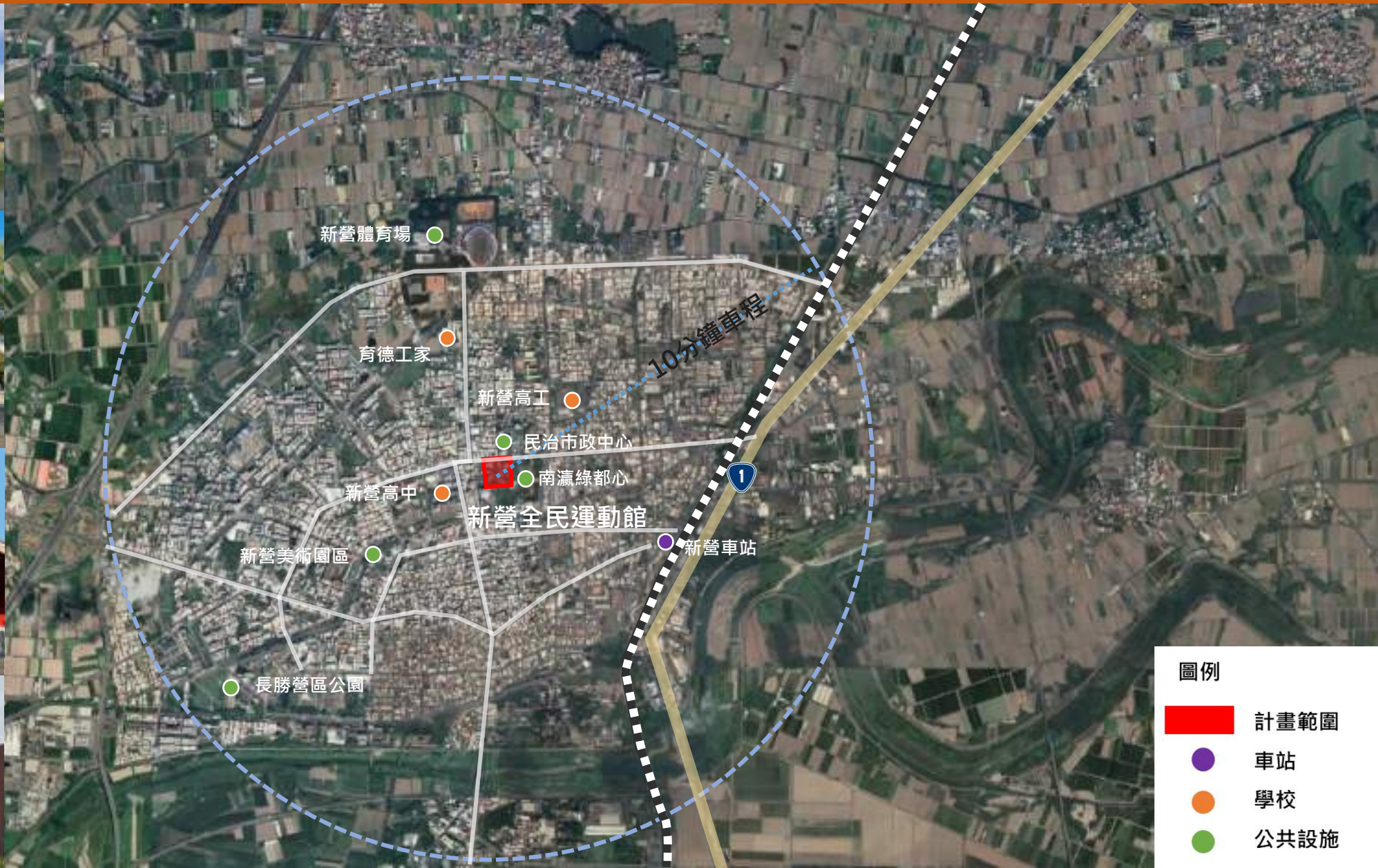
民治市政中心



新營體育場



新營高中



圖例

- 計畫範圍
- 車站
- 學校
- 公共設施

基地現況

■ 基地位置

- 基地位於南瀛綠都心公園內，緊鄰民治路及信義街街廓

■ 基地現況

- 刻正辦理新營區全民運動館興建工程
 - 工程於113年4月開工，預計於**115年7月竣工**
- 區內設施包含：共融遊戲區、戶外籃球場



① 共融遊戲區

② 戶外籃球場

114年6月工程進度60%

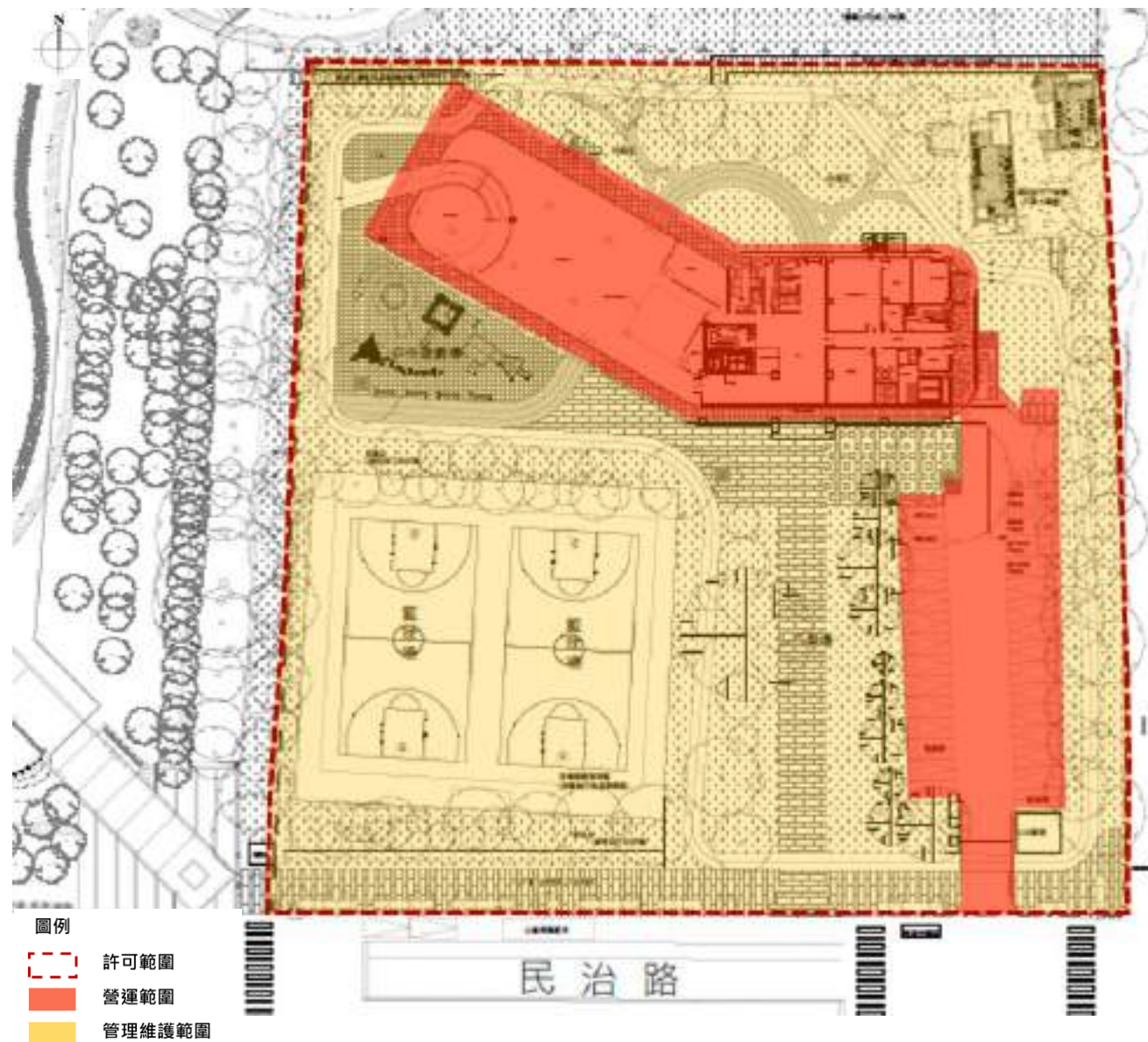


許可範圍

- 土地地號：新營區民治段373、374、375及376地號共4筆土地
- 許可範圍：**9,867.09m²**
 - 營運範圍：**2,733.94m²**
 - 管理維護範圍：**7,133.15m²**

項目		面積(m ²)
委託營運範圍		9,867.09
營運範圍	建築投影面積	1,463.94
	停車場土地面積	1,270.00
	小計	2,733.94
協助管理範圍		7,133.15

註：實際面積以實地點交或測量鑑界為準



發展定位

新建工程預計115年5月完工

- 以「**健康運動**」及「**全齡運動**」為主題，融入南瀛綠都心公園綠意之建築意象，以室內兒童遊樂、室外全齡休憩空間，打造**全齡共融運動場館**



空間配置說明

- 停車空間：汽車30席、機車8席

樓層	使用用途	樓地板面積 (m ²)
開放空間	公廁、全齡戶外遊戲場(非廠商營運範圍)、戶外籃球場(非廠商營運範圍)、入口廣場、停車空間	79.51
1F	兒童遊戲室、商業空間、哺乳室、廁所、機房、中控機房(辦公室)等空間	1,168.10
2F	健身房、韻律教室、多功能教室、廁所、運動傷害室、淋浴間、陽台、機房等空間	1,325.86
3F	綜合球場、羽球場、露臺、廁所、機房等空間	1,357.62
R1~3F	機房、梯間、公共空間	340.77
合計		4,271.86



坐落南瀛綠都心，與自然共呼吸之運動場館

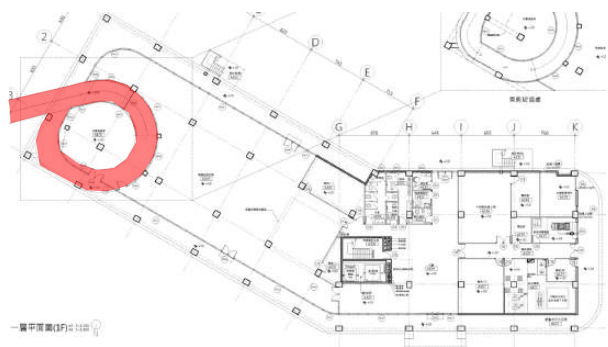
31

戶外跑道結合公園綠意

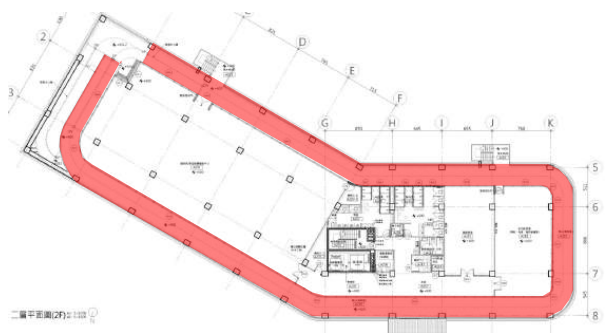


室內環場步道，打造全天候運動體驗

環形動線設計及安全緩衝鋪面，提升步行與慢跑舒適度



1樓平面圖



2樓平面圖



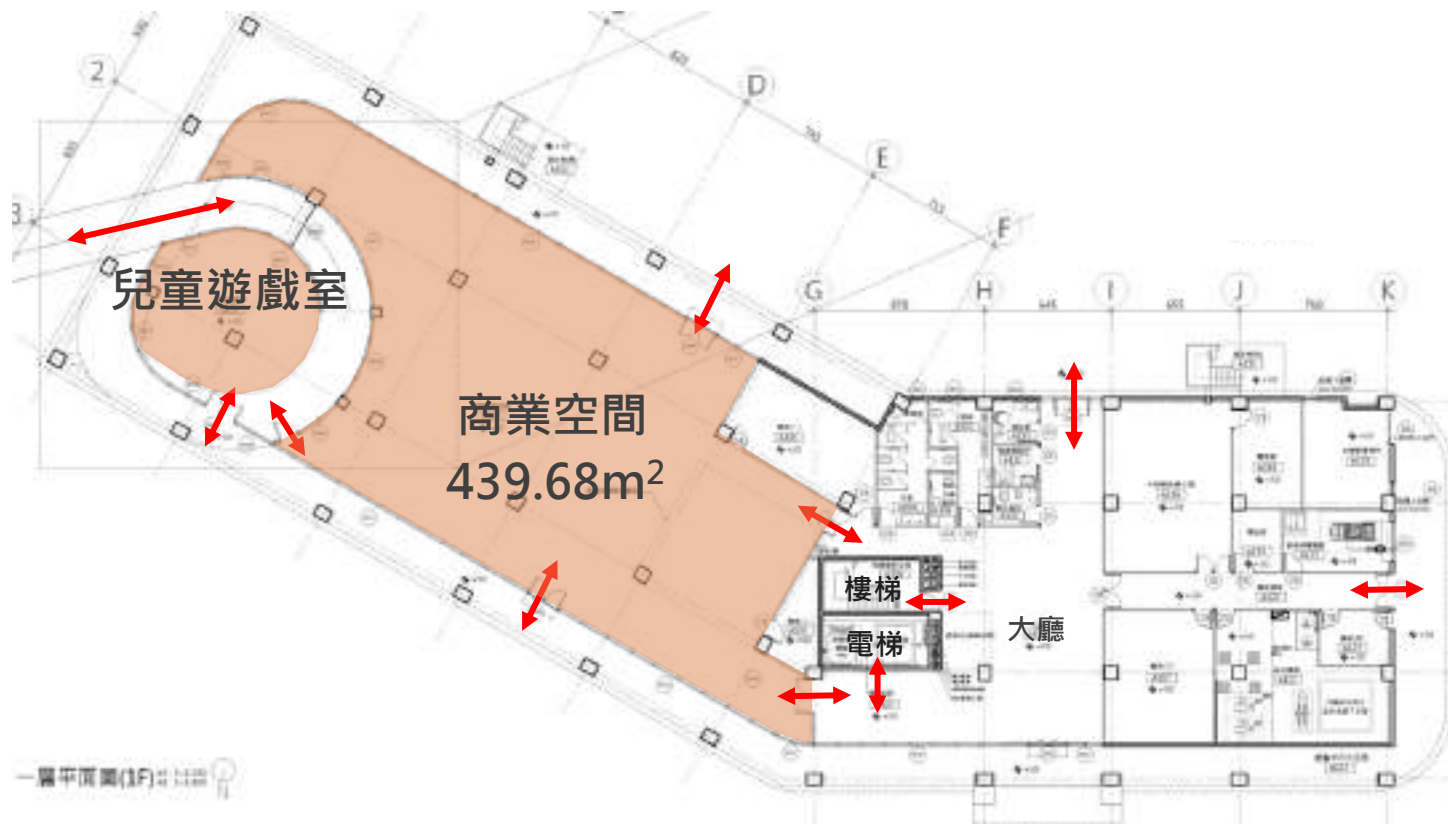
全齡化遊憩空間，打造親子、銀髮與青年族群運動環境

不只是一個館，更是一個跨世代的生活據點



各空間服務構想(1/5)

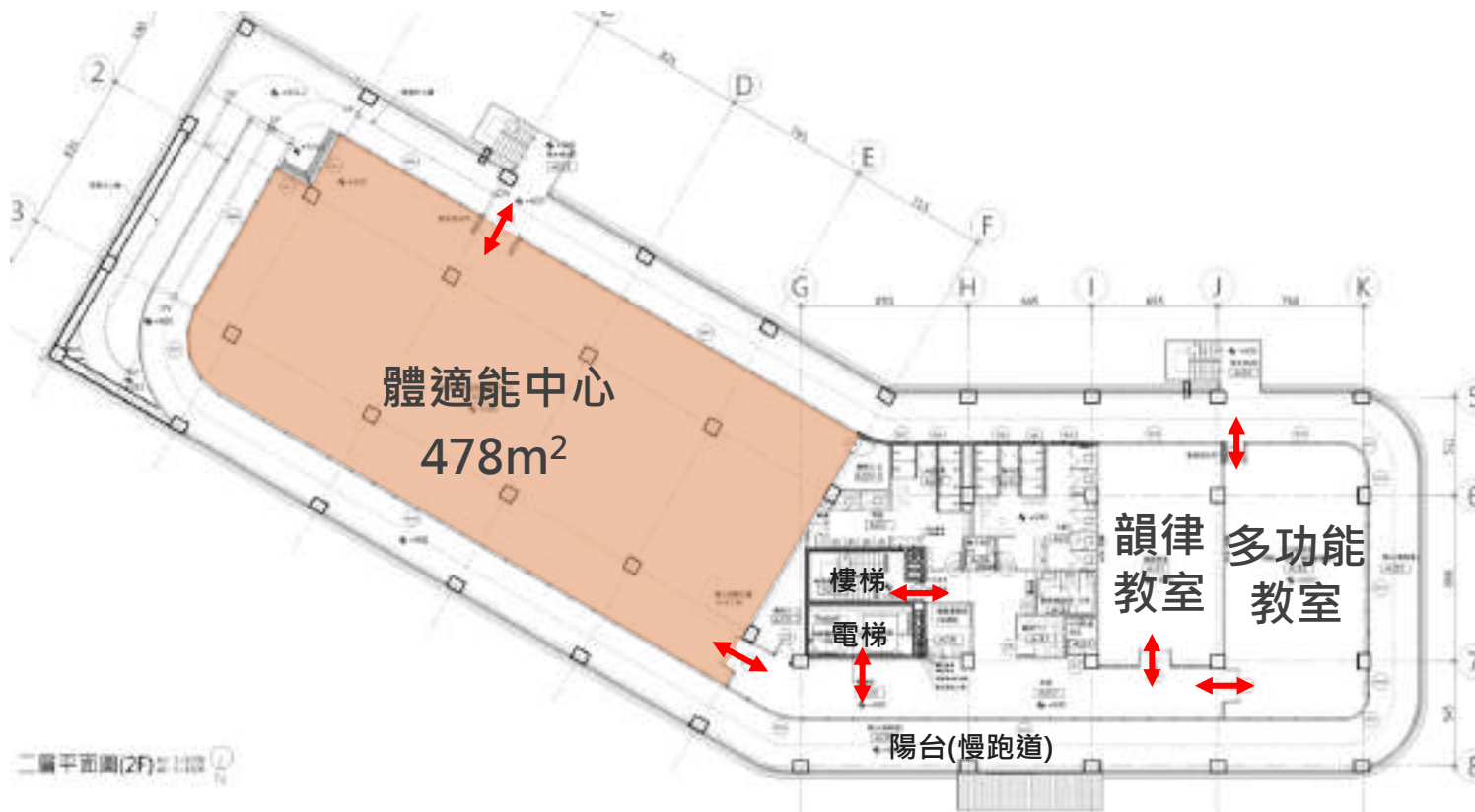
- 新營區全民運動館 | 1F：商業空間、兒童遊戲室



註：實際營運設備及經營構想仍應以最優申請人規劃內容為準

各空間服務構想(2/5)

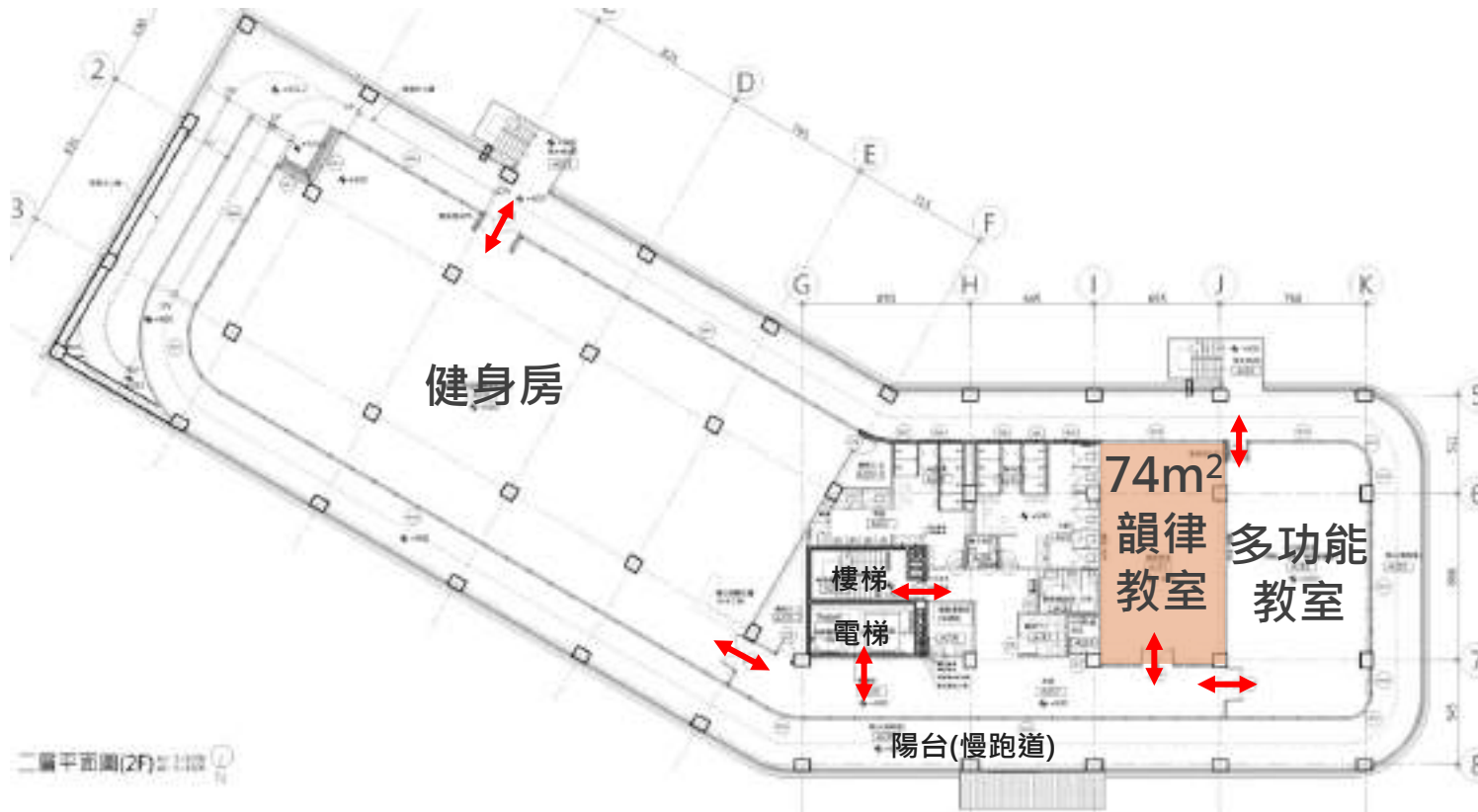
● 新營區全民運動館 | 2F：體適能中心



註：實際營運設備及經營構想仍應以最優申請人規劃內容為準

各空間服務構想(3/5)

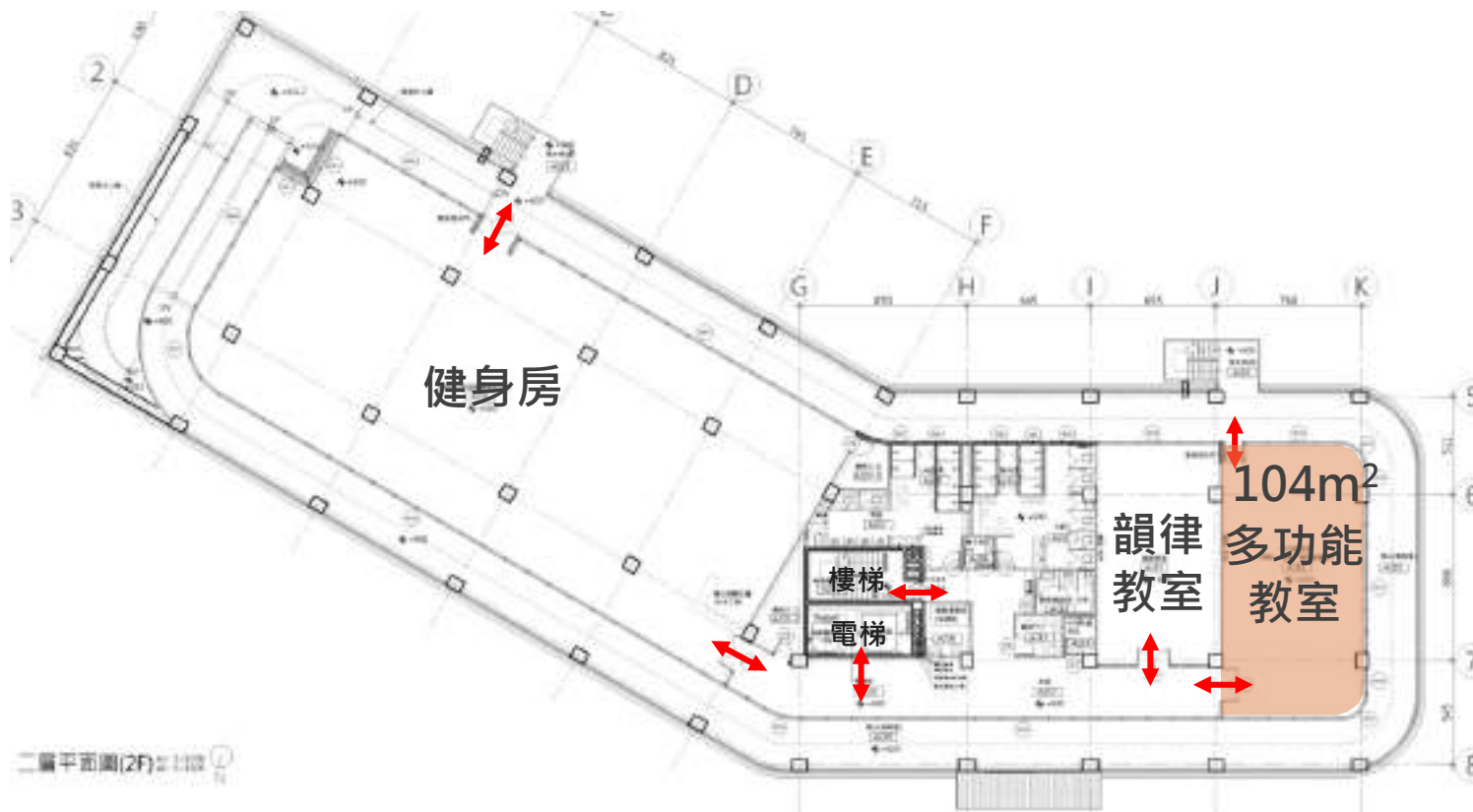
● 新營區全民運動館 | 2F：韻律教室



註：實際營運設備及經營構想仍應以最優申請人規劃內容為準

各空間服務構想(4/5)

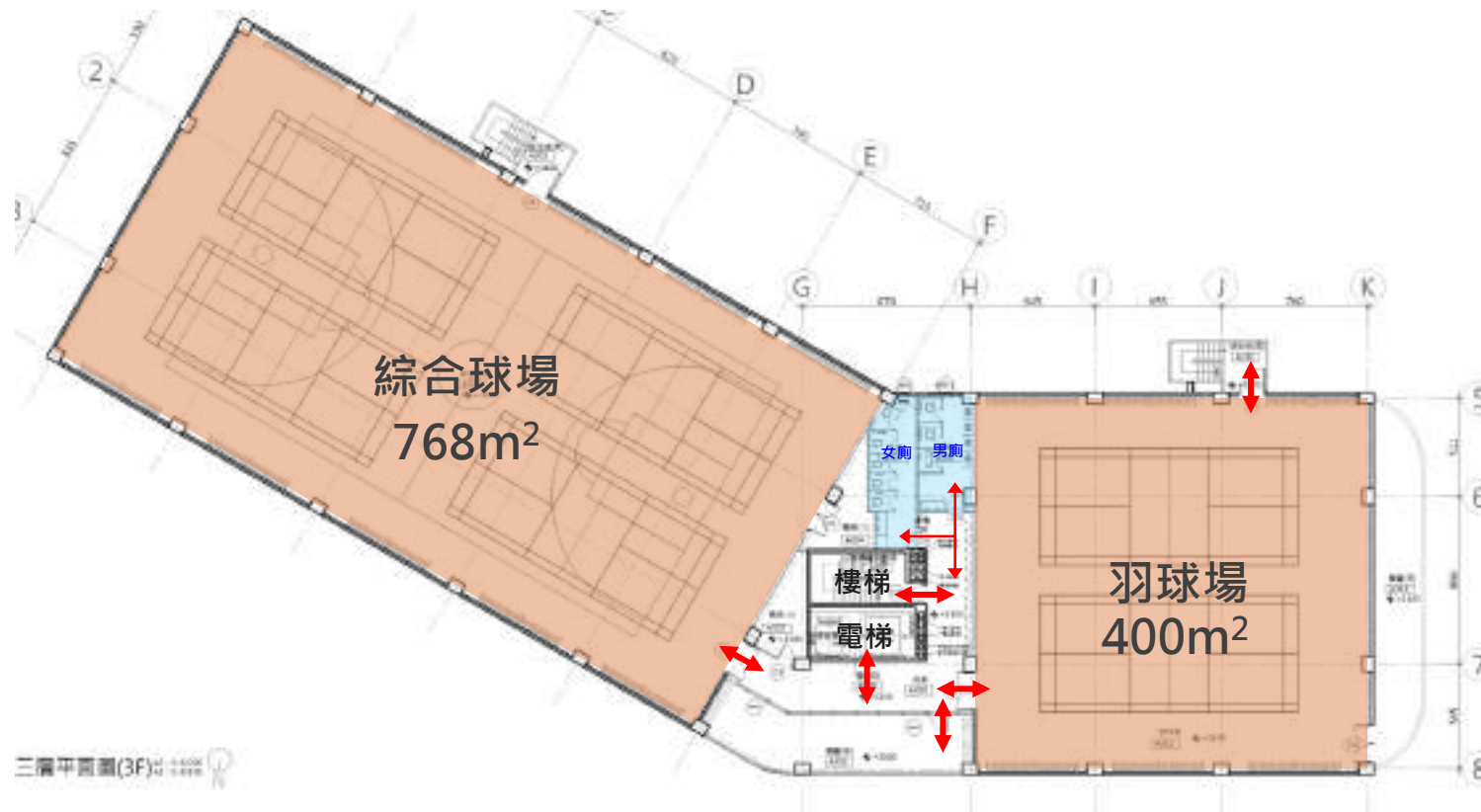
● 新營區全民運動館 | 2F：多功能教室



註：實際營運設備及經營構想仍應以最優申請人規劃內容為準

各空間服務構想(5/5)

- 新營區全民運動館 | 3F：綜合球場(籃球1面全場或羽球4面)、羽球場(2面)、衛生設施



綜合球場示意圖

資料來源：<https://reurl.cc/3XrqQL>



羽球場示意圖

資料來源：台中市北區國民運動中心FB

註：實際營運設備及經營構想仍應以最優申請人規劃內容為準



PART 3
招商條件重點

招商條件說明

法源	「促進民間參與公共建設法」、「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」及相關法令規定
民間興辦方式	增建、改建及修建-營運-移轉（ROT）
公共建設類別	- 促參法第3條第1項第9款所稱「運動設施」 - 非屬促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍
許可期間	點交完成之日起算10年（增建、改建及修建期＋營運期）
優先定約權	優先定約以1次為限，不得逾5年

安南運動館必要投資項目不得低於1,100萬元

棟別	樓層	空間名稱	項目說明
A棟	1	體適能中心	1.裝修工程（含鏡面牆、防撞板及整體空間裝修等） 2.器材及設備：含音響設備、健身器材等。為滿足不同使用型態與需求，健身器材原則包含心肺訓練設備、重訓器械設備、自由重訓設備等類型。
		入口大廳及公共空間	1.裝修工程（含服務大廳視覺化設計、指標工程等） 2.器材及設備：含辦公桌椅、飲水設備等
		醫護室	器材及設備：含辦公桌椅、診療床、冰箱、製冰機、AED自動體外心臟電擊去顫器等公共安全及急救器材
		哺集乳室	管理空間傢俱及設備
		辦公室	管理空間傢俱及設備
A棟	2	多功能教室	1.裝修工程（含鏡面牆等） 2.器材及設備：含多功能教室教學及運動器材、置物櫃、音響設備等。
		韻律教室	1.裝修工程（含鏡面牆等） 2.器材及設備：含置物櫃、音響設備等。
		公共空間	1.裝修工程（含鏡面牆等） 2.器材及設備：含飲水設備等
B棟	1	綜合球場	器材及設備：含燈光照明、場邊座椅、教學及運動器材（如羽球網、羽球柱、籃球框架等）等
		公共空間	1.裝修工程（含鏡面牆等） 2.器材及設備：含飲水設備等
	2	會議室	管理空間傢俱及設備
		公共空間	裝修工程（含鏡面牆等）
C棟	1	商業空間	店鋪空間僅作天地牆增建、改建、修建工程，不含因特種商業性質所需之必備設備，如廚具、冷凍櫃等
戶外停車場			至少提供1席「綠能優先格位」並建置充電設施 停車場管理設備（如柵欄機、繳費機臺等）

資料來源：1.臺南市政府體育局，本案發包書圖；2.教育部體育署，室內運動空間應用及設計規劃參考手冊

新營運動館必要投資項目不得低於1,400萬元

樓層	空間名稱	項目說明
1F	商業設施空間	商店空間僅作天地牆裝修工程，不含因特種商業性質所需之必備設備，如廚具、冷凍櫃等
	中控機房（辦公室）	管理空間傢俱及設備
	哺乳室	管理空間傢俱及設備
	公共空間	1. 裝修工程（含服務大廳視覺化設計、指標工程等） 2. 器材及設備：含辦公桌椅、飲水設備等
2F	健身房	1. 裝修工程（含鏡面牆、防撞板及整體空間裝修等） 2. 器材及設備：含音響設備、健身器材等。為滿足不同使用型態與需求，健身器材原則包含心肺訓練設備、重訓器械設備、自由重訓設備等類型
2F	韻律教室	器材及設備：含置物櫃、音響設備及韻律教室教學器材等
	多功能教室	器材及設備：含多功能教室教學及運動器材、置物櫃、音響設備等
	運動傷害室	器材及設備：含辦公桌椅、診療床、冰箱、製冰機、AED自動體外心臟電擊去顫器等公共安全及急救器材
	公共空間	1. 裝修工程（含指標工程等） 2. 器材及設備：含飲水設備等
3F	綜合球場	器材及設備：含燈光照明、場邊座椅、教學及運動器材（包括但不限於2組移動式羽球柱、羽球網等）等
	羽球場	器材及設備：含燈光照明、場邊座椅、教學及運動器材（包括但不限於4組移動式羽球柱、羽球網）等
	公共空間	1. 裝修工程（含指標工程等） 2. 器材及設備：含飲水設備等
戶外停車場		1. 至少提供2席「電動車位」並建置充電設施 2. 停車場管理設備（如柵欄機、繳費機臺等）

資料來源：1.臺南市政府體育局，本案發包書圖；2.教育部體育署，室內運動空間應用及設計規劃參考手冊

設施使用配合事項-回饋內容

■ 提供體適能中心全票定價、綜合球場按離峰時段定價之優惠票價：

✓ 安南區、新營區：**9折**

✓ 周邊鄰里：**7折**

安南區



新營區



設施使用配合事項-回饋內容

65 歲以上銀髮族群、低收入戶市民

- 全國65歲以上長者**半價**
- 臺南市65歲以上長者、低收入戶公益時段**免費**
使用體適能中心及綜合球場(羽球)



身心障礙者

- 身心障礙者、陪伴者一人
- 憑身心障礙手冊全時段**免費**入場



設施使用配合事項-回饋內容

主辦機關、所屬機關學校或團體

- 綜合球場每年合計**36天次**，**無償**場地使用
(非營利體育活動)
- 臺南市**各級學校**，由廠商提出設施使用優惠措施



代表隊教練及選手優惠措施

- 由廠商提出設施使用優惠措施

優先聘用退役選手

- 廠商提供聘用退役選手之措施



設施收費參考標準

- 乙方委託營運管理之收費項目，應**擬訂收費標準**，並應報經**甲方書面同意**後公告實施
- 許可期間，乙方如擬**調整收費**標準者，應研擬新增、調整收費標準、調整理由及評估書面報告，各別或彙整於該年度營運管理計畫中，報經**甲方書面同意**後始得辦理
- 全民運動館設施收費參考標準如下表

體適能中心			全票50元/人/時 月票1,000元/月
綜合球場	羽球場		尖峰250元/場/時 離峰155元/場/時
	籃球場		尖峰1,050元/場/時 離峰630元/場/時

土地租金及權利金

土地租金	促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法	
定額權利金	• 安南區：每年40萬元 • 新營區：每年35萬元	
營運變動權利金	• 每年依營運本案所產生之營業收入，按下列標準以累進級距方式計算：	
	當年度營業收入	由申請人填寫權利金報價單
	營業收入 ≤ 2,000萬元以下	填寫比例不得低於0%（含）
	2,000萬元 < 營業收入 ≤ 2,500萬元	填寫比例不得低於1%（含）
	2,500萬元 < 營業收入	填寫比例應超過2%

申請人資格

申請人得以**單一廠商**或**合作聯盟**申請參與，**合作聯盟**應以新專案公司簽約

申請階段	單一廠商	合作聯盟 2家(含)以上5家(含)以下
基本資格 (單一申請人或 合作聯盟各成員)	■ 本國公司 ■ 外國公司且須於我國辦理分公司登記 ■ 我國法令設立之財團法人或社團法人，且依其所設立之法規及章程規定，得經營體育運動事業或運動訓練事業者為限	
財務能力	■ 實收資本額/資本總額/財產總額不低於新臺幣2,000萬元	■ 授權代表實收資本額/資本總額/財產總額不低於新臺幣1,000萬元 ■ 全體成員總和實收資本額/資本總額/財產總額不低於新臺幣2,000萬元
	■ 最近1年內無退票紀錄及無重大喪失債信之情事 ■ 依法繳納營業稅及營利事業所得稅	
技術能力	■ 申請人須具備實際營運運動場館等經驗	
設立 新專案公司 簽約	單一廠商應為民間機構之發起人，且應認足第一次發行股份總數之 51% 以上	合作聯盟申請人 全體成員 均應為民間機構之發起人，且應認足第一次發行股份總數之 51% 以上

申請保證金、履約保證金

申請保證金	金額	本案之申請保證金金額為新臺幣 200萬元 整
	繳納時間	• 提送申請文件時，同時繳納申請保證金 • 應將取得證明已繳納申請保證金之收據或其他證明文件裝入申請保證金專用封套後(附件2-13)，併同申請文件遞交執行機關收存
	發還	• 最優申請人：申請保證金轉為履約保證金之一部分 • 其它非最優申請人：無息領回申請保證金
履約保證金	履約保證期間	應持續至乙方完成資產返還及移轉日翌日起6個月止
	金額及繳納時間	乙方至遲應於 簽約前一日 提供 200萬元 整之履約保證金

評選作業

■ 本案採一次投標，二階段審查

第一階段 資格審查

投標人提送之文件進行審查

基本資格、財務能力、
技術資格證明文件審查

資格審查結果

合格申請人

第二階段 綜合評審

召開甄審會（投資計畫書）

合格申請人進行簡報詢答

評審委員依項目、標準
予以評分

最優申請人

評選作業

- 簡報順序/人數：合格申請人之遞件順序（先遞件者先簡報），參與人數至多3人
- 簡報時間：
 1. 合格申請人數達4家(含)以上：15分鐘/家
 2. 合格申請人數為3家(含)以下：20分鐘/家
- 採總分轉序位法：總評分最高者排序為「1」(以此類推)，以序位總和最低者為最優申請人

甄審項目	配分
一、團隊籌組與整體構想	20
二、設施設備裝修購置計畫	15
三、營運管理計畫、返還及移轉計畫	30
四、財務計畫及風險管理	20
五、公益活動推廣、創意及回饋計畫	10
六、簡報與答詢	5
總分	100

預計辦理時程

- 本案已於114年8月12日上網公告，並於114年9月10日下午5時截止
- 現勘：114年8月27日下午1點安南區全民運動館、下午3點30分新營區全民運動館
- 預計114年第4季完成簽約





臺南市政府體育局
BUREAU OF SPORTS,
TAINAN CITY GOVERNMENT



城都顧問公司
URBANET GROUP

聯絡
資訊

臺南市政府體育局

- 聯繫窗口：董小姐
- 電話：06-2157691 #324

招商顧問 城都顧問公司

- 聯繫窗口：李副理
- 電話：07-2696068 #24