

# 目錄

<b>第一章</b>	<b>興辦目的及預期目標.....</b>	<b>1</b>
第一節	計畫緣起與目的.....	1
第二節	上位計畫概述.....	2
第三節	公共建設目的.....	4
第四節	民間參與之社會效益與利弊分析.....	5
第五節	工作項目與計畫流程.....	6
<b>第二章</b>	<b>委託營運管理標的物概況說明.....</b>	<b>9</b>
第一節	基地位置與環境現況.....	9
第二節	基地交通概況.....	10
第三節	臺南棒球場營運現況與設施介紹.....	10
第四節	小結.....	13
<b>第三章</b>	<b>市場可行性分析.....</b>	<b>14</b>
第一節	分析流程.....	14
第二節	市場供給現況.....	15
第三節	市場需求現況.....	19
第四節	棒球場委外情形.....	22
第五節	營運定位及策略.....	22
第六節	公聽會會議記錄.....	24
第七節	小結.....	28
<b>第四章</b>	<b>工程技術可行性分析.....</b>	<b>29</b>
第一節	基礎資料調查分析.....	29
第二節	工程規劃.....	44
第三節	小結.....	48
<b>第五章</b>	<b>財務可行性分析.....</b>	<b>49</b>
第一節	財務分析說明.....	50
第二節	委外營運收入試算.....	52
第三節	委外營運成本試算.....	57
第四節	財務評估指標.....	63
第五節	權利金.....	65
第六節	敏感性分析.....	65
第七節	小結.....	66
<b>第六章</b>	<b>法律可行性分析.....</b>	<b>67</b>
第一節	促進民間參與公共建設法相關法令.....	67
第二節	其他相關法律課題分析.....	70
第三節	小結.....	74

<b>第七章</b>	<b>土地取得與使用可行性分析.....</b>	<b>76</b>
第一節	土地範圍.....	76
第二節	土地權屬.....	76
第三節	提供民間機構使用方式分析.....	77
第四節	土地使用規劃分析.....	78
<b>第八章</b>	<b>環境影響分析.....</b>	<b>79</b>
第一節	環境背景現況描述.....	79
第二節	環境影響評估.....	79
第三節	交通影響評估.....	83
第四節	小結.....	90
<b>第九章</b>	<b>民間參與可行綜合評估及建議.....</b>	<b>91</b>
第一節	工作事項檢查.....	91
第二節	綜合評估.....	93
<b>第十章</b>	<b>後續辦理方式評析.....</b>	<b>97</b>
第一節	建議後續辦理方式.....	97
第二節	建議後續辦理期程.....	99

## 表目錄

表 1-1	上位計畫與相關計畫.....	2
表 1-2	作業階段履約期限.....	6
表 3-1	國內棒球場現況.....	16
表 3-2	國內大型棒球場經營現況表.....	18
表 3-3	中華職棒 2012 年後進場人數.....	19
表 3-4	中華職棒 2017 年各球隊主場觀眾人數.....	19
表 3-5	2017 年中華職棒各球場人數總表.....	20
表 3-6	2013-2017 年臺南棒球場觀眾人數.....	20
表 3-7	107 年中華職棒例行賽場地分佈表.....	21
表 3-8	國內大型棒球場經營現況表.....	22
表 3-9	公聽會出席人員整理.....	25
表 3-10	公聽會意見回覆與說明.....	25
表 4-1	臺南市立棒球場基礎資料.....	29
表 4-2	臺南棒球場全區平面配置圖與外部現況.....	36
表 4-3	地上 1 層現況.....	37
表 4-4	夾層現況.....	38
表 4-5	地上 2 層現況.....	39
表 4-6	臺南棒球場各項大眾交通系統路線規劃表.....	39
表 4-7	臺南棒球場周邊停車資訊.....	40
表 4-8	內野空間室內裝修修繕項目.....	41
表 4-9	外野看台改善工程項目.....	42
表 4-10	機電設備改善項目.....	43
表 4-11	臺南棒球場各部空間檢核表.....	45
表 4-12	臺南市立棒球場各樓層空間表.....	45
表 4-13	工程經費預估.....	47
表 5-1	財務基本參數假設.....	50
表 5-2	臺南市立棒球場-球場各項收費標準表.....	52
表 5-3	臺南市立棒球場歷年場次、人次、收入表.....	53
表 5-4	臺南市立棒球場 108 年場次表.....	53
表 5-5	票價及進場人次推估表.....	54
表 5-6	球場附屬設施販賣部收入預估表.....	55
表 5-7	廣告看板收入預估表.....	55
表 5-8	夏令營、冬令營營運收入預估表.....	56

表 5-9	分年營運收入預估表.....	56
表 5-10	人事薪資預估表.....	58
表 5-11	行政業務費用表.....	58
表 5-12	維護費用表.....	58
表 5-13	分年營運支出估算表.....	59
表 5-14	地價調漲率預估.....	60
表 5-15	分年土地租金表.....	60
表 5-16	分年地價稅金額表.....	61
表 5-17	房屋稅金額表.....	62
表 5-18	財務分析指標表.....	63
表 5-19	財務效益表(未規劃權利金).....	64
表 5-20	財務效益表(減收土地租金).....	64
表 5-21	單因子變動敏感度分析表.....	65
表 6-1	民間參與公共建設方式表.....	68
表 6-2	經濟賦稅相關法規.....	72
表 6-3	本案法律可行性分析結果.....	75
表 7-1	公英段 1129 號權屬表.....	77
表 8-1	環境影響評估項目一覽表.....	80
表 8-2	環境影響評估項目結果分析.....	81
表 8-3	基地周邊交通路線及大眾運輸.....	84
表 8-4	大眾運輸系統.....	85
表 8-5	周邊停車場詳細資料.....	88
表 9-1	工作事項檢查表.....	91
表 9-2	可行性報告總結分析表.....	93
表 10-1	先期規劃內容與契約草案內容對應表.....	97

## 圖目錄

圖 1-1	前置作業預定時程表.....	8
圖 2-1	計畫位置圖.....	9
圖 2-2	周邊資源分布圖.....	10
圖 2-3	臺南市立棒球場職棒一軍歷年場次.....	11
圖 2-4	臺南市立棒球場平均入場人次與總平均人次.....	12
圖 4-1	市場可行性分析圖.....	14
圖 4-2	棒球「三支箭」政策.....	15
圖 4-3	公聽會公告訊息.....	24
圖 4-1	都會區域土地利用架構.....	32
圖 4-2	交通系統整體發展構想.....	32
圖 4-3	市中心區先進運輸路廊示意圖.....	33
圖 4-4	重點發展地區策略構想.....	34
圖 4-5	本案及周邊使用分區圖.....	35
圖 4-6	竹溪水與綠廣場工程配置圖.....	46
圖 7-1	基地位置圖.....	76
圖 7-2	地籍圖(紅線範圍).....	77
圖 8-1	計畫周邊交通路線圖.....	83
圖 8-2	周邊停車場分布圖.....	87

# 第一章 興辦目的及預期目標

## 第一節 計畫緣起與目的

### 壹、計畫緣起

臺南市立棒球場於南區健康路一段 257 號，屬於臺南體育公園之園區範圍。本球場興建於日治時期，並於 1931 年 1 月 31 落成完工，為當時規模最大之棒球場，歷經八十七年的風雨及歷年賽事的臺南市立棒球場，曾於 1970 年、1988 年、1993 年與 1994 年進行大幅度的整修，其中 1995 年整修時增建了外野上層看台，使臺南市立棒球場成為臺灣手座擁有雙層看台的棒球場地。

臺南市立棒球場自 1999 年 2 月起，由統一企業取得臺南市立棒球場的經營管理權，成為中華職棒統一獅球團之主場，將近二十年之經營與管理，現為全臺最具主場特性之棒球場。

統一企業所取得之經營管理權至 2019 年 2 月 28 日到期，故臺南市政府體育處擬針對本球場之經營管理進行招商，且將改以促進民間參與公共建設(以下簡稱促參法)第 42 條及施行細則第 53 條所規定之方式公告徵求民間參與，惟在徵求民間參與之前，應依照促參法第 6-1 條之規定進行可行性評估，再依施行細則第 52 條之規定進行先期規劃，始符合促參案件之程序。

### 貳、計畫目的

#### 一、引進民間資源，活化臺南棒球場

藉由引進民間資金、活力與創意，由具備專業且富有營運經驗之管理團隊，發揮其創意思維及營運行銷專才，將臺南棒球場及其附屬空間之效益發揮至極大成效，藉此活化場館。

#### 二、維護棒球場，培育在地棒球人才

提升國際水準與規模之棒球運動環境，作為國內職棒球隊及臺南市優秀棒球人才之良好培訓基地。培訓優秀棒球選手，除經濟之效益外，更具有帶動棒球運動發展，並提供基層選手，打造棒球之都。

### 三、活絡運動產業，擴大經濟效益

藉由民間力量，提升公共建設之服務水準，提供更優質之棒球運動訓練、競賽及休閒空間，並提升民眾入場觀賽之意願，以及吸引更多棒球競賽於臺南市辦理，藉以建構運動產業根基，擴大整體經濟效益

## 第二節 上位計畫概述

棒球係為國人最喜愛的運動種類，隨者科技導入訓練及參與國際賽事，大幅提升我國選手專業技能，競技水準更日趨提升。以目前全球頂尖棒球選手參與之棒球賽事，應屬「世界棒球經典賽」為目前最高水準之國際棒球賽事。另外，國際棒球總會於 2015 年舉辦「世界 12 強棒球賽」，促成參與國家皆由職業選手組成之國家代表隊參賽，高強度國際賽事舉辦導致國際競爭越加激烈，其次，「2018 世界大學棒球錦標賽」將在我國舉辦，屆時參賽成績必深受國人所期待，也期望 2020 年東京奧運棒球項目，中華健兒能順利重返奧運賽場

民國 103 年起為延續振興棒球運動總計畫成效，穩固棒球運動發展，由教育部從選手遴選、培訓、參賽及後勤支援等，提出可行之執行策略，選擬「強棒計畫」，期望可以從基層推廣棒球發展，有鑑於臺灣棒球上位及相關計畫，主要以培訓基層棒球隊為主，希望藉此從小培育我國棒球選手，讓中華職棒更有機會進入國際賽事，上位計畫與相關計畫詳細如下表。

表1-1 上位計畫與相關計畫

計畫名稱	摘要內容
教育部體育署-強棒計畫	具體目標如下： 一、國際棒球實力達到世界棒壘球聯盟世界排名前三名。 二、健全職業棒球發展制度，確保職棒產業永續發展。 達成目標之限制： 一、職棒二軍整體培訓及賽事制度雖已建置，但二軍選手、教練、防護員人數仍應再充實，賽制規劃仍缺乏競爭性。 二、職棒球對對於屬地主義認同不一，影響屬地主義及主客場賽制的建立。 三、職棒球員薪資結構不盡合理，球員之保障、職棒

計畫名稱	摘要內容
	<p>球員工會之功能有待提升。</p> <p>四、職棒運動發展制度雖已具規模，但缺乏蒐集先進棒球國家職棒運動發展制度之機制，影響建置職棒整體發展制度之期程。</p> <p>五、企業贊助與認養平臺未有效建置，導致企業或認養職棒對意願不足。</p> <p>預期效果及影響：</p> <p>一、職棒球對充實二軍人力與實力，每隊選手 37 人，每年每隊參賽場數提高到 90 場，有效提升二軍培訓績效。</p> <p>二、各球團均已認養球場，建置完善屬地主義經營模式，提高屬地球迷認同感，進而支持屬地職業棒球隊。</p> <p>三、職棒單場平均票房每年增加 500 人，共增加 12 萬人次入場觀賞中職比賽，4 年後增加至 6,000 人，各球團並型塑運動產業明星 3~5 人，職棒市場熱絡，帶動職棒產業較本計畫執行前成長。</p> <p>四、有效遏止不法介入職棒賽事，完善棒球防賭機制，職棒無涉賭情事發生。</p> <p>五、職業各球團至少聘任各 1 名女性擔任防護員或心理諮商師，更多女性得以參與職棒球隊事務。</p>
<p>前瞻基礎建設-城鄉建設 營造休閒運動環境計畫</p>	<p>營造優質友善運動場館設施</p> <p>一、改善區域運動場館福合國際標準</p> <p>盤點我國具推動企業聯賽且逐步發展職業化之運動種類，如足球、壘球及目前已具規模之職業棒球等，補助地方政府興整建必要運動場館設施，如競賽場地、練習場地、必要賽會空間(如觀眾席、無障礙觀眾席、廁所、無障礙廁所、無障礙電梯通道、選手休息室、裁判休息室、計時計分室、轉播室、運動傷害防護室...等等)及商業營運空間，建置符合國際標準之競賽或訓練器材設備，提供我國辦理國際、全國性重要賽會、職業賽事、企業聯賽獲各級運動賽事及平時選手培訓之用。</p> <p>(1) 職棒及區域棒壘球場地</p> <p>為健全果職業棒球運動發展環境，達成職棒 6 隊開打之目標，本計畫預定協助地方政府改</p>

計畫名稱	摘要內容
	<p>善目前職棒所使用主要棒球場地 4 座，包含球場、必要賽會附屬設施設備及商業營運空間。另將依據區預棒球梯隊訓練、賽事及全民棒球運動使用需求，補助地方政府改善競賽型或簡易型之棒球場地，以敷地區訓練及相關賽事使用。</p> <p>另針對提供職棒賽事使用之主要場館，除改善棒球場館設施設備切合職棒球團經營需求，提升職棒球團或其他球團認養經營意願，並持續輔導地方政府依據促進民間參與公共建設法或政府採購法相關規定辦理委外營運，藉由吸引職棒球團進駐，引進企業化經營，維持場館設施品質，吸引民眾進場觀賞，提高場館經營效益。</p>

資料來源：本案自行整理

### 第三節 公共建設目的

#### 壹、公共利益

公共建設指的是提供居民公共服務的一種物質工程，包括交通、水電、教育、科技、醫療、體育及文化等社會性基礎設施。而城市在每個時期需要有不同的公共建設，以滿足城市的變遷需求，透過完整公共建設可提升居民生活品質，間接增加國家整體的經濟發展，並躍進國際先進城市行列之中。

本案為公共建設委外經營(OT)促進民間參與案件，以運動設施委外經營。重點在於公共建設委外經營模式須顧慮到維護民眾之公益性及投資廠商之利基。委外如無法獲利，則顯誘因不足，無法吸引廠商投資，導致無意願投資；公益性不足則無法發揮公共建設服務民眾之特性，促使場館成為私有營利單位。臺南棒球場為運動設施，屬促參法第三條第九項「運動設施」之適用項目，本案將評估場館整體營運利基，以分析委外之可行性及最適切之委外條件，並兼顧臺南棒球場之公共利益。

## 貳、辦理依據

本案工作內容係依據促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 42 條及促參法施行細則第 53 條之規定，辦理可行性評估及先期規劃作業，及依相關法令訂定招商文件、協助機關辦理招商準備作業、甄審、議約、簽約等作業，詳細工作項目如本章第五節內容與計畫流程所述。

## 第四節 民間參與之社會效益與利弊分析

本案為公共建設委由民間廠商營運(OT)促進民間參與案件，重點在於公共建設委外經營模式需同時顧慮到維護民眾公益性及投資單位利基，以下將分別從「內部效益」及「外部效益」兩方面，進一步闡述本案之於社會所代勞的效益：

### 壹、內部效益

#### 一、提升職棒賽事觀賞品質，提升職棒水準

本案為可容納 12,000 名觀眾之棒球場地，希望藉由棒球賽事專業場館之硬體支持，提升國內棒球環境與吸引民眾前往觀賞，並增進國內民眾對棒球運動參與率與普及率。

#### 二、解決政府專業場館營運管理人力不足問題

本案以民間參與經營營運之方式，除了一方面可以紓解政府人事預算編列之負擔；另一方面，交由民間負責營運，可以提供更完善的人力資源，解決政府專業場館經營人力不足問題，讓民眾能享受到更好的服務品質，創造雙贏。

透過專業民間廠商或是職棒球團進駐臺南棒球場，提升場館功能，以民間創意思維及回饋在地，將其棒球場功能發揮最大效益。

### 貳、外部效益

#### 一、改善球場環境，提升選手訓練環境

國內目前可用於辦理綜合型國際棒球賽事活動，僅有天母、新莊、桃園、臺中洲際、臺南、澄清湖等 6 座球場被列為 A 級球場，因此本案未來所扮演的角色即是作為職棒賽是主要場地，可

配合政府相關推廣棒球政策，作為臺南市政府打造棒球之都一大助力。

## 二、培訓優秀棒球人才，並提升基層棒球水準

本案為賽事標準場地，可舉辦各層級棒球賽事，未來除可舉辦相關賽事，亦可吸引職棒球隊長期進駐作為主場或是舉行賽事，達成體育運動培訓之目的。

藉由專業民間廠商進駐臺南棒球場，可提供職業水準與規模之棒球運動環境，作為職棒球隊及臺南市基層棒球選手之良好培訓。除經濟的效益外，更具有帶動棒球運動發展，並提供基層棒球隊優質發展方向。

## 第五節 工作項目與計畫流程

### 壹、工作項目

依本案服務需求書之各項工作項目，將分為「工作準備階段」、「可行性評估階段」、「先期規劃階段」、「招商準備及公告招商階段」、「甄審、評定階段」、「議約及簽約階段」、「結案驗收」等七個階段依序完成服務工作。

本次委託服務案為臺南市立棒球場委託民間經營管理招商總顧問委託服務案，在委託契約履約期限規定，羅列各階段要求繳交項目之時間日曆天(不含審查時間)，主要工作分配原則如下：

表1-2 作業階段履約期限

階段名稱	項目名稱	契約工作時間 (不含審查及修訂時間)
第一階段	工作準備階段	15 日
第二階段	可行性評估階段	60 日
第三階段	先期規劃階段	45 日
第四階段	招商準備及公告招商階段	45 日
第五階段	甄審、評定階段	15 日
第六階段	議約及簽約階段	10 日
第七階段	結案驗收	10 日
	合計天數	200 日

於促參法施行細則第 52 條及第 53 條規定，主辦機關辦理民間參與政府規劃之公共建設前，應辦理可行性評估及先期規劃，並應依各公共建設性質，載明相關事項；此外，依據 104 年 12 月 30 日增訂促參法第 6 條之一規定，主辦機關辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估，並於可行性評估階段於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，故本案應於第二階段可行性評估階段期間舉辦公聽會。

## 貳、計畫流程

本次委託服務案依契約第 7 條規定之履約期限排定各階段細部工作計畫時程，預計於 107 年 04 月 30 日簽約起，預計至 108 年 03 月 21 日結束，不包含審查時間共 316 個日曆天。下表為臺南市立棒球場招商總顧問案前置作業預定時程表。惟下表各階段審查期為初步預估天數，實際執行期程將依各階段審查期不同而調整之。

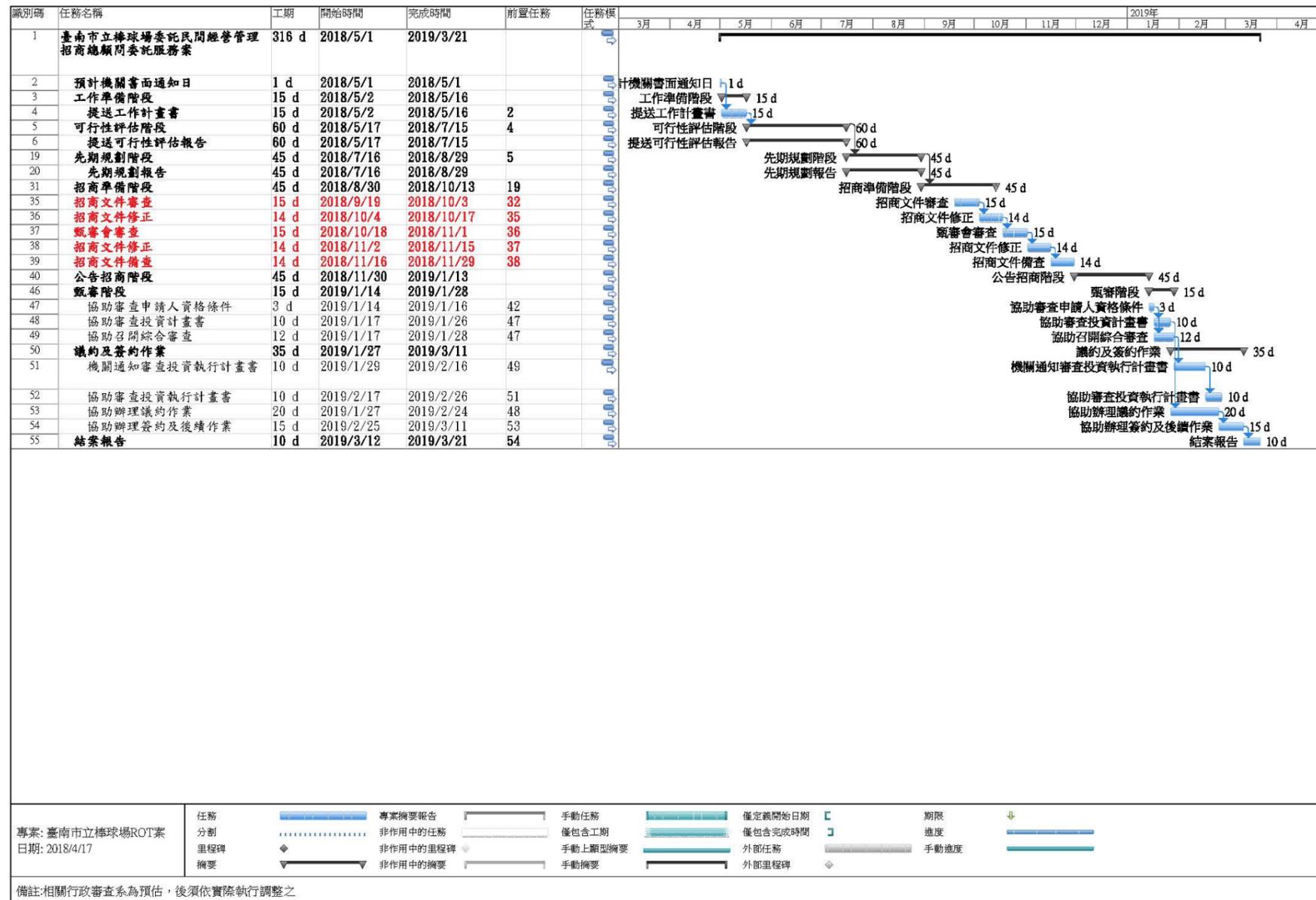


圖1-1 前置作業預定時程表

## 第二章 委託營運管理標的物概況說明

本章說明臺南市立棒球場周遭之基本資料調查，包含基本地理位置與環境現況、交通現況，以及球場本身之營運現況及設施介紹等。

### 第一節 基地位置與環境現況

臺南市立棒球場位於臺南市之南區，座落於永華體育園區內，地址為健康路一段 257 號，三面臨路，北面為健康路一段、西側為南門路、東邊則臨接體育路。

土地地號為臺南市公英段 1129 號，地號總面積為 58,324 平方公尺，而球場面積為 18,741 平方公尺。土地權屬臺南市政府，管理機關則為臺南市政府體育處。



圖2-1 計畫位置圖

本球場周邊有許多觀光景點，如五妃廟、忠烈祠、大東夜市、藍晒圖文創園區、臺灣文學館、臺南孔廟、大天后宮、赤崁樓等等，若善加結合地方觀光資源，可促進本球場之觀賽及周邊活動之人數。臨近學校則包含成功大學、臺南大學、臺南高商、家齊高中、南英商工、長榮高中等等，亦有利於加強棒球運動與教育之結合或合作。



訂內部條文(民國 93 年 4 月 22 日臺南市政府 93 南市法行字第 0930950436-0 號令公布)。

臺南市立棒球場地理位置因鄰近臺南航空站及郊區和市區間，交通便利、停車容易，因此每逢職棒比賽，通常人潮洶湧、商業繁榮。1999 年、2004 年，在統一企業的長期認養維護下，是少數具有職業球隊主場鮮明風格的球場，為中華職棒統一 7-ELEVEn 獅隊一、二軍的主場地。本團隊調查目前臺南市立棒球場使用之現況，可分為：職棒比賽(一軍、二軍)、其他比賽、臺灣大聯盟(已解散)的嘉南勇士隊過去也利用此球場作為主場。

然而近年來位於臺南市立棒球場之職棒一軍賽事場次有逐漸下滑之趨勢，並且每場之平均入場人次也遠低於職棒一軍其他球場平均之入場人次，因此未來之經營管理，在場次數之提升及行銷營運模式至關重要。

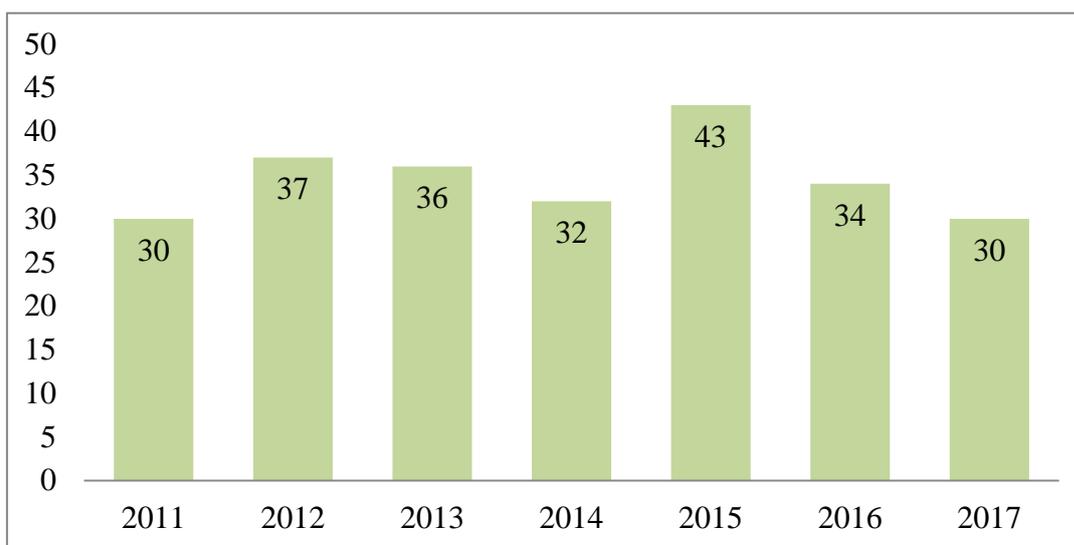


圖2-3 臺南市立棒球場職棒一軍歷年場次



圖2-4 臺南市立棒球場平均入場人次與總平均人次

## 貳、設施介紹

臺南市立棒球場啟用於民國 20 年，係日治時期由臺南市尹菱村彥十郎主導興建，可容納觀眾約為 11,000 席次(內野 5,000 席、外野 6000 席)，曾於 1970 年、1988 年與 1995 年進行大整修(加裝人工草皮、夜間照明設備、增建外野第二層看台與內野愛心電梯等)。2004 年，因主辦世界大學棒球錦標賽，為符合國際標準，擴建全壘打牆為 400 英尺，並新增電子螢幕。並於 2015 年將場內燈柱外移 2016 年將內野看臺延伸及補強工程，為臺南市辦理本土及國際棒球賽事時不可或缺的場地(如：世界盃少棒錦標賽、臺韓職棒交流賽、中華職棒賽事等)。

本場地內、外野草皮及紅土排水系統優良,品質維護與保養之成效頗佳，灑水功能完善。惟內部空間老舊，外野看台破損且無設置座椅，樓梯鋼板鏽蝕，球員休息區需增設軟墊及汰換座椅。轉播室需更新天花板、地板、汰換空調等設備。室內外空間均極需更新汰換，以提供球員及觀眾舒適比賽及觀賽空間。

## 第四節 小結

現行以公辦公營模式之下，政府機關人力資源有限，營運模式僅以被動出租場館為主，不如民間機構具有營運創意活力及多元行銷方式，無法發揮場館最大使用效益，本案主要為引進民間資源與管理與管理技術營運棒球場，並藉由委外營運營造良好的運動賽事場館，結合運動賽會資源之整合，提升民眾觀賽環境品質與多元體育活動參與。

本案除以場館活化為主，仍須考量場館使用之公益性，制定相關公益辦法及運動推廣活動，並維持既定免費開放空間提供民眾使用，比照現有收費方式「臺南市立運動場地委託經營自治條例」前提下，綜合考量委外效益。

## 第三章 市場可行性分析

### 第一節 分析流程

本案先就市場現況做調查，再針對市場供給與需求現況作深入探討；市場現況分析包含國內棒球發展現況，將從職業及業餘棒球發展切入；棒球市場供給以目前國內職棒發展為現況探討；市場需求部分以職業賽事、國際少棒賽事等作為賽事場地需求調查，最後加上目前球場委外經營模式及潛在廠商意見作為未來營運定位之規劃。市場可行性分析流程如下圖所示。

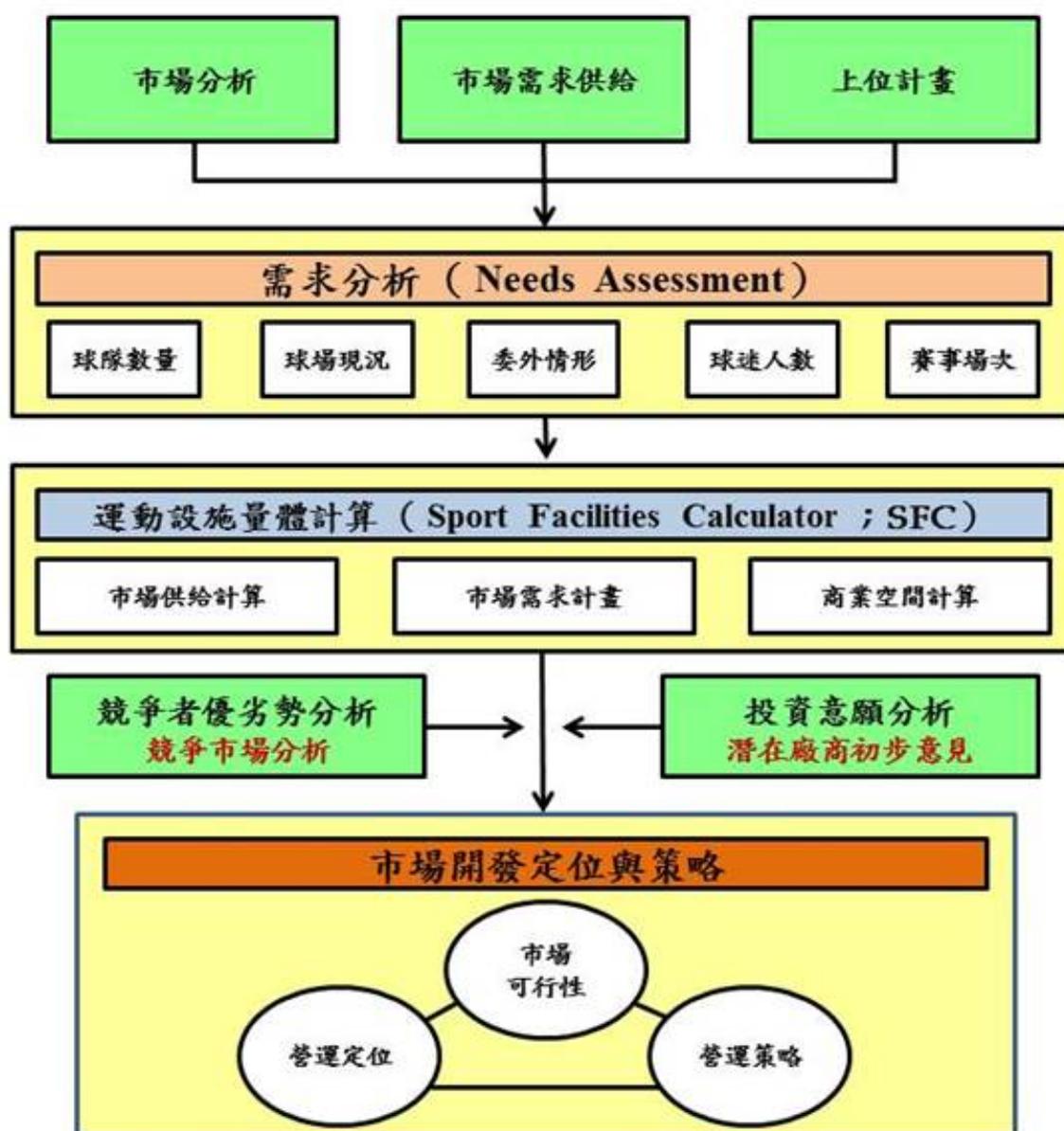


圖4-1 市場可行性分析圖

## 第二節 市場供給現況

### 參、國內棒球發展現況

臺灣為在 2020 年重返東京奧運，總統蔡英文提出棒球「三支箭」政策：第一支箭提升企業參與的意願，強化職棒發展；第二支箭健全職業球團的二軍制度，在選秀制度上以及選手的照顧、保障等面向，參考國外經驗跟球團合作，讓二軍比賽更具規模，帶來商機，也讓球員的球技更為成熟；第三支箭由體育署進行全國球場總體檢，強化現有各級棒球場的場地、設施，持續來改善球場的品質。



圖4-2 棒球「三支箭」政策

當前體育署將全臺灣棒球場分成 A、B、C 3 個等級，天母、新莊、桃園、洲際、臺南、澄清湖都列為 A 級球場，將以職棒賽事、國際賽事為主；而將新竹、臺中(臺體大)、斗六、嘉義市、屏東、花蓮等地則被列為 B 級球場，未來將以職棒推廣、業餘重要賽事為主。經過健檢，將全面整修國內棒球場地，而本案將委外經營的臺南棒球場，未來所扮演角色即是作為職棒賽事及國際賽事為主之場地。

### 肆、國內主要棒球場供給現況

目前國內各縣市大型棒球場共有 17 座，場地規模約 4,000~20,000 席，除桃園國際棒球場(民 99)、臺中洲際棒球場(民 97)、雲林縣斗六棒球(民 94)、臺東縣立棒球場(民 95)、花蓮縣立棒球場(民 95)外，各縣市棒球場多為 89 年前興建完成，且設備水準及規模多不及國外球場；唯於民 88 年興建完成之澄清湖棒球場是南臺灣首座國際標準棒球場，也是國內觀眾容納數眾多的球場。(詳如下表)

表3-1 國內棒球場現況

球場名稱	啟用年	觀眾席位	現況說明
臺北市天母棒球場	民 88	10,000	<b>【2018年中華職棒球場】</b> 原本長期歸臺北市立體育場管轄，隨著臺北市立體育學院搬遷至天母，臺北市政府教育局無償租借給北體。
新北市新莊棒球場(OT)	民 86	12,500	<b>【2018年中華職棒球場】</b> 民 89 年臺北市立棒球場退役後，成為大臺北地區最重要的棒球場，民 92 年完成外野作息整建工程，並安裝大螢幕，成為國內第三個擁有大螢幕的棒球場，107 年起由富邦取得營運權。
臺中市國立臺灣體育運動大學棒球場	民 63	8,500	曾舉辦第 26 屆亞洲棒球錦標賽且為民 101 冬季聯盟比賽場地，目前球場委託國立臺灣體育運動大學負責管理。
雲林縣斗六棒球場	民 94	15,000	耗資8億台幣，擁有15,000 個座位，並設有雙層看台，為國內繼澄清湖、天母、臺中及新莊球場後第五座內野擁有雙層看台的球場，同時也是中臺灣地區最具國際水準的棒球場。
嘉義市立體育棒球場	民 87 重新改建完成	10,000	球場內野看台共7,000個座位，仿羅馬競技場配置，前緣視野可平視競技者，環抱型座席居高臨下視野無礙。
嘉義縣棒球場	民 85	9,000	在嘉義市棒球場重建完成後，本棒球場的比賽急遽減少。民96年臺灣高鐵正式通車，但距離高鐵嘉義站不遠的嘉縣球場未獲青睞，目前並無任何職棒例行賽在此舉行。
高雄市立德棒球場	民 58	9,500	民98為2009年世運會進行整建，共花費2.6億，民102年配合義大犀牛球隊春訓借用進行189萬整建改善，並於102年辦理立德盃全國少棒錦標賽，共有24隊伍參賽。
屏東縣立體育棒球場	民 75	10,000	屏東球場的各項設施齊全，尤其球員休息室內附設淋浴設備，為當時全臺灣職棒球場的創舉。
宜蘭縣羅東運動公園棒球場	民 81	5,000	於民81年區運會時落成時是宜蘭縣設備最完善的棒球比賽場地。羅東運動公園秉持著「休憩為主、競賽為輔」的主軸，羅東棒球場原先並沒有外野

球場名稱	啟用年	觀眾席位	現況說明
			圍牆及夜間照明設備，是一個簡單的棒球場地。
花蓮縣棒球場	民 90	5,500	<b>【2018年中華職棒球場】</b> 花蓮縣立德興棒球場位於美崙溪畔、中央山脈旁，前身為德興棒壘球場，於民88年拆除後於同址重建，擁有豐富景觀是花蓮球場最大的特色。
臺東縣棒球場	民 95	7,000	佔地面積10,000平方公尺，球場各項設施與西部的各棒球場相較之下，仍略顯不足。此球場目前已改名為臺東縣立壘球場，做為壘球及少棒比賽專用，不過偶爾仍有棒球賽事進行。
高雄市澄清湖棒球場	民 88	20,000	<b>【2018年中華職棒球場】</b> 民88年啟用，為全臺設備最先進、規模最大的棒球場，耗資13億元 曾舉行多次世界級比賽，民93 年至民98年為La new熊隊的主場，每年權利金 300萬元。
桃園國際棒球場(OT)	民 98	19,000	<b>【2018年中華職棒球場】</b> 102年起Lamigo桃猿隊將全年60場主場定在桃園國際棒球場，充分經營主場。
臺南市立棒球場(委託管理自治條例)	民 84	11,000	<b>【2018年中華職棒球場】</b> 統一企業於民88年以5年7,285萬元取得臺南球場經營權，並斥資整修成為具國際賽規格。民93年獅隊再次以4000餘萬完成第2個5年認養續約。其間因世界大學棒球賽，統一獅隊撥款配合臺南市府與體委會的整修計畫，增建懸臂式屋頂與LED大螢幕。
臺中洲際棒球場(ROT)	民 97	19,000	<b>【2018年中華職棒球場】</b> 目前已辦過第16屆洲際盃棒球賽 第37屆世界盃棒球賽、第24屆亞洲棒球錦標賽、民97奧運棒球資格賽、民102世界棒球經典賽等，往後更陸續舉辦國內外棒球賽事。

資料來源：本案整理

## 伍、國內棒球場委外營運情形

國內 10,000 人以上大型棒球場共計 8 座，國內大型棒球場多以公辦公營為主，目前已委外共計 4 座球場，包括：新北市新莊棒球場，富邦悍將隊自民國 107 年起以促參法 OT 方式取得經營權；桃園國際棒球場，Lamigo 桃猿隊自民國 99 年起以促參法 OT 方式取得經營權；臺中洲際棒球場，由午資開發股份有限公司以促參法 ROT 方式取得經營權；臺南市立棒球場，統一 7-11 獅以「臺南市立棒球場委外經營管理營運契約」經營。

表3-2 國內大型棒球場經營現況表

所在縣市	球場名稱	營運模式	營運單位/管理單位
臺北市	天母棒球場	公辦公營	臺北市政府體育局
新北市	新莊棒球場	促參法 OT	富邦育樂有限公司
桃園市	桃園國際棒球場	促參法 OT	大桃猿育樂股份有限公司
臺中市	洲際棒球場	促參法 ROT	午資開發股份有限公司
雲林縣	斗六棒球場	公辦公營	雲林縣政府體育場
嘉義市	嘉義市立棒球場	公辦公營	嘉義市政府教育處
臺南市	臺南市立棒球場	自治條例	統一棒球隊股份有限公司
高雄市	澄清湖棒球場	公辦公營	高雄市體育處

## 陸、球團與球場關係

國內職棒球團與球場之間，通常以租賃方式作為雙方合作的關係，球場以租金及總門票收入百分比做為租賃的條件，並負擔球場營運之成本；球團委託中華職棒租賃球場，球團每球季可指定 60 場為主場，主場球隊可獲得所有門票收入，但須負擔主場比賽之球場租金、水電、人事、清潔等所有費用，客場球最隊則無任何門票收入，但可租賃商品區販賣商品，中華職棒在接受委託間不抽取任何費用，但不屬主客場的門票收入則歸屬中華職棒，如職棒熱身賽、明星賽、亞職大賽、冬季聯盟等，轉播權利金則為各球團均分，另設有共同收視獎金及獎勵權利金。

### 第三節 市場需求現況

#### 壹、國內職棒觀眾人口分析

中華職棒大聯盟自從民國 79 年開打至今，已邁入第 29 年頭，歷經多次假球案、兩聯盟分裂，觀眾平均人數起起落落。101 年，因職棒再度爆發簽賭案件，球迷人數大幅減少，101 年平均進場人數僅 2,433 人次。102 年由於中華成棒隊重返世界棒球經典賽，並且進軍八強，奪得歷屆經典賽中最佳成績，同年，義大犀牛隊網羅前美國職棒大聯盟球星 Manny Ramirez 加盟，興起一股「曼尼旋風」。兩者事件加持之下，造就當年平均進場人數大幅提升，也吸引老球迷及新球迷進場支持中華職棒。102 年後，每年總進場人數皆突破百萬人次。(詳細如下表)

表3-3 中華職棒 2012 年後進場人數

年份	場次	平均人數/場	觀眾總人數	成長率
2017	240	5,492 人	1,318,275	▼6.45%
2016	240	5,872 人	1,409,312 人	▲6.17%
2015	240	5,531 人	1,327,639 人	▲8.39%
2014	240	5,103 人	1,224,730 人	▼19.13%
2013	240	6,079 人	1,459,072 人	▲149.86%
2012	240	2,433 人	583,805 人	▼18.90%

資料來源：中華職棒、本案整理。

中華職棒例行賽，每支球團每年接近行 120 場例行賽(不含季後賽)，2017 年以 Lamigo 桃猿主場總觀眾人數為最高，平均每場進場人次達到 7,596 人，其次為中信兄弟、富邦悍將、統一 7-ELEVEn 獅；除中信兄弟、統一 7-ELEVEn 獅主場進場人次呈現下滑趨勢外，Lamigo 及富邦悍將則呈現成長趨勢。(詳細如下表)

表3-4 中華職棒 2017 年各球隊主場觀眾人數

名次	球隊	場數	總觀眾人數	平均觀眾人數/場	單場最多人數	單場最少人數	成長率
1	Lamigo 桃猿	60	455,776 人	7,596 人	17,112 人	3,078 人	▲0.08%
2	中信兄弟	60	333,593 人	5,559 人	12,663 人	2,453 人	▼22.16%
3	富邦悍將	60	269,597 人	4,493 人	12,500 人	1,367 人	▲4.98%
4	統一 7-ELEVEn 獅	60	259,309 人	4,321 人	8,188 人	2,537 人	▼3.44%

資料來源：中華職棒、本案整理。

2017年中華職棒例行賽中，總觀眾數以桃園國際棒球場為最多；平均場觀眾數則以桃園國際棒球場的7,509人最多，總觀眾人數也為最多；成長率僅有臺南棒球場呈現正成長，成長率達2.67%。(詳細如下表)

表3-5 2017年中華職棒各球場人數總表

名次	球場	場數	總觀眾人數	平均觀眾人數/場	單場最多人數	單場最少人數	成長率
1	桃園	61	458,067 人	7,509 人	17,112 人	2,291 人	▼1.07%
2	天母	5	29,006 人	5,801 人	10,000 人	4,008 人	---
3	新莊	38	202,141 人	5,319 人	12,500 人	1,367 人	▼17.68%
4	洲際	44	231,291 人	5,256 人	12,663 人	2,453 人	▼9.77%
5	澄清湖	40	180,174 人	4,504 人	11,061 人	1,948 人	▼6.15%
6	斗六	15	6,5347 人	4,356 人	6,107 人	2,472 人	▼10.07%
7	臺南	25	106,580 人	4,263 人	8,188 人	2,889 人	▲2.67%
8	嘉義市	5	19,429 人	3,885 人	4,579 人	3,015 人	▼8.82%
9	花蓮	7	26,240 人	3,748 人	4,330 人	3,085 人	▼17.26%

資料來源：中華職棒、本案整理

## 貳、臺南棒球場球迷人數

2013-2017年間，中華職棒在臺南棒球場共計安排153場賽事，除了2015年平均進場人數低於4,000人以外，其餘進場人數皆達到4,000人以上，近3年平均近場人數則是呈顯成長。(詳細如下表)

表3-6 2013-2017年臺南棒球場觀眾人數

年度	場數	總觀眾人數	平均觀眾人數/場	單場最多人數	單場最少人數
2017	25	106,580 人	4,263 人	8,188 人	2,889 人
2016	26	107,977 人	4,152 人	6,249 人	3,026 人
2015	38	151,902 人	3,997 人	8,009 人	2,407 人
2014	32	144,997 人	4,531 人	7,067 人	2,618 人
2013	32	160,022 人	5,000 人	12,000 人	2,660 人

資料來源：中華職棒、本案整理

近5年，臺南市立棒球場平均每年安排30場賽事，由此可見，職棒賽事與棒球場活化及收入有其正相關關係。因此，未來若由職棒球隊參與營運，亦可維持本案活化使用，並藉由職業球隊針對賽

事實際需求營運場館，另可藉由職業球團在地化經營，提升球迷進場人數，並提升在地基層棒球水準。

### 參、國內主要棒球場需求情形

中華職棒大聯盟各球團每年可安排 60 場主場，2018 年主要安排賽事之球場共 7 座，包括天母棒球場、新莊棒球場、桃園國際棒球場、臺中洲際棒球場、臺南市立棒球場、高雄澄清湖棒球場及花蓮縣棒球場。在現今盛行主場經營之營運理念，中華職棒大聯盟四球團大多將主場賽事安排各自認養或 OT 營運之球場

目前已委外棒球場，包括桃園國際棒球場、臺中洲際棒球場及臺南市立棒球場，皆由各球團自行營運及管理。Lamigo 桃猿自從 2012 年開始即將 60 場主場皆安排於桃園國際棒球場；中信集團入主午資公司並營運臺中洲際棒球場，故以臺中洲際棒球場為營運重心，今年安排 51 場；統一獅長年經營臺南市立棒球場，服務南部球迷，故將較多主場場次安排在臺南 29 場、澄清湖 15 場；富邦悍將 2017 年底取得新莊棒球場 OT 案後，2018 年起將主場 60 場皆安排於新莊棒球場。以下為 2017 年中華職棒例行賽場地分佈表。

表3-7 107 年中華職棒例行賽場地分佈表

球場/球團	Lamigo 桃猿	中信兄弟	富邦悍將	統一獅
天母棒球場		6		6
新莊棒球場			60	5
桃園棒球場	60			
洲際棒球場		51		
臺南棒球場				29
澄清湖棒球場		3		15
花蓮棒球場				5

## 第四節 棒球場委外情形

國內 10,000 人以上大型棒球場共計 8 座，國內大型棒球場多以公辦公營為主，目前已委外共計 4 座球場，包括：新北市新莊棒球場，富邦悍將隊自民國 107 年起以促參法 OT 方式取得經營權；桃園國際棒球場，Lamigo 桃猿隊自民國 99 年起以促參法 OT 方式取得經營權；臺中洲際棒球場，由午資開發股份有限公司以促參法 ROT 方式取得經營權；臺南市立棒球場，統一 7-11 獅以「臺南市立棒球場委外經營管理營運契約」經營。

表3-8 國內大型棒球場經營現況表

所在縣市	球場名稱	營運模式	營運單位/管理單位
臺北市	天母棒球場	公辦公營	臺北市政府體育局
新北市	新莊棒球場	促參法 OT	富邦育樂有限公司
桃園市	桃園國際棒球場	促參法 OT	大桃猿育樂股份有限公司
臺中市	洲際棒球場	促參法 ROT	午資開發股份有限公司
雲林縣	斗六棒球場	公辦公營	雲林縣政府體育場
嘉義市	嘉義市立棒球場	公辦公營	嘉義市政府教育處
臺南市	臺南市立棒球場	自治條例	統一棒球隊股份有限公司
高雄市	澄清湖棒球場	公辦公營	高雄市體育處

## 第五節 營運定位及策略

本案為公共建設，應符合公共設施之基礎精神，須顧及大眾之公益性與辦理相關公益政策。公益政策也將佔用棒球場部分設施及空間之營運時段與空間，降低球場整體之營收與利潤，計畫定位規劃須先思考並釐清其欲透過本球場達成之政策目標為何，並審慎拿捏如何兼顧政策目標之公益性與市場目標之營利性，以求兩者最佳之平衡點。

### 壹、營運定位

STP 行銷策略(Segmentation、Targeting、Position)，在於選擇確定目標消費族群，在無法滿足所有消費者需求之下，應根據不同需求及購買力，區分相似需求構成的消費群，然後根據本身策略與產品的情況從中選取有具備競爭力與發展前景作為目標市場。其過程分為市場區隔、目標市場與市場定位，以下為本案之 STP 行銷策略。

## 一、市場區隔(Segmentation)

市場區隔為確認區隔化變數，區隔市場並描述各個區隔的輪廓，目前國內委外棒球場僅有四座，分別為新北市新莊棒球場由富邦悍將球團營運、桃園國際棒球場由 Lamiago 桃猿球團營運、臺中洲際棒球場由中信兄弟球團營運、臺南市立棒球場由統一 7-ELEVEn 獅球團營運。

## 二、目標市場(Targeting)

依據本案興辦目的與規劃，本案目標市場主要以提供職棒賽事舉辦與選手訓練租用，未來考量亞太棒球村興建完成後，若能擁有符合職棒賽事進行之主場，後續臺南市立棒球場可將其目標市場轉為業餘、三級棒球賽事舉辦。

## 三、市場定位(Position)

市場定位為每一目標區隔發展定位觀念。本案市場定位主要以舉辦職棒棒球賽事及進行選手訓練為主，並以配合辦理少棒國際賽事為輔，未來若亞太棒球村符合職棒賽事進行之主場興建完成後，臺南市立棒球場後續可提供臺南城市棒球隊訓練及業餘賽事舉辦。

## 貳、營運策略

臺南市立棒球場在未來營運定位部分以臺南市指標性棒球場為目標，除藉由職棒球團進駐，使中華職棒賽事在此舉辦外，針對各級棒球賽事亦表達爭取之意願、與中華棒協或中華職棒大聯盟合作辦理國際間交流賽事；未來若亞太棒球村興建完成後，後續與臺南市立棒球場如何進行銜接，亦可以亞太棒球村為主要職棒賽事進行之場地，臺南市立棒球為輔助職棒賽事進行之角色，此規劃

將為本案未來重要課題之一。故本計畫以「運動場館永續使用」及「棒球人才培育」兩大主軸作為未來營運之定位。

- 一、本計畫未來委外由民間機構使用，並需於營運契約中保留未來亞太棒球村之主場興建完成後，後續臺南市立棒球場銜接模式。

- 二、未來營運團隊需配合臺南市政府城市行銷，並制定相關回饋計畫作為臺南發展棒球運動及城市行銷使用。
- 三、定期開放臺南市各級學校及機關團體參觀臺南市立棒球場，並提供球場導覽及舉辦棒球營隊及巡迴校園以作為推廣棒球運動。

## 第六節 公聽會會議記錄

本案依循中華民國 104 年 12 月 30 日華總一義字第 10400152841 號總統令公布增訂促參法第 6-1 條：「主辦機關依本法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估。前項可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並於該公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。」

現在位置 > 臺南市體育處 > 新聞公告

新聞公告

點擊率	3
類型	公告
公告標題	召開「臺南市立棒球場委託民間經營管理案」公聽會
公告日期	2018/06/11
相關內容	<p>公告事項： 事由：為臻「臺南市立棒球場委託民間經營管理案」招商作業之周全，爰辦理公聽會說明規劃方向以蒐集意見。</p> <p>時間：107年6月21日(星期四)下午2時0分。</p> <p>地點：臺南市體育處第一會議室(臺南市南區體育路10號)</p> <p>備註：公聽會當天如遇天災或人力無法抗拒情事，主辦單位或主持人得終止公聽會之進行，另行擇期再召開公聽會。</p>
相關連結	
檔案下載	<a href="#">附件</a> <a href="#">附件</a>

圖4-3 公聽會公告訊息

本案於民國 107 年 6 月 21 日(星期四)下午 2 時 00 分，於臺南市體育處第一會議室舉辦「臺南市立棒球場委託民間經營管理招商案公聽會」。根據此次公聽會里民所提供之寶貴意見，彙整出以下幾點：

表3-9 公聽會出席人員整理

項目	說明
時間	民國 107 年 06 月 21 日下午 2 時 00 分至 3 時 30 分
地點	臺南市體育處第一會議室
主辦單位	臺南市體育處
主持人	臺南市體育處 陳處長宗暘
協辦單位	台灣促參顧問有限公司
與會人員	臺南市體育處、臺南市南區區公所、呂維胤議員服務處、林美燕議員服務處、莊玉珠議員服務處、文南里辦公室、統一獅棒球隊股份有限公司

表3-10 公聽會意見回覆與說明

編號	民意需求	回覆說明	是否納入本案規畫或辦理建議
1	這是南區最大體育設施，尚有空間可供規劃、使用，期望未來能擴大使用、規劃，並向中央爭取經費，例如棒球場較為老舊，可進行拆除，亦可規劃 BOT，引進民間企業，規畫地下停車場、或是設置太陽能光電發展等，活化整體區域。(文南里辦公室陳清泉里長)	<p>棒球場近年來皆有進行改善計畫，也積極向中央爭取經費，整體園區規劃也陸續推動進行中，之後周邊亦會建置體育園區特色公園，豐富整體體育園區設施。(臺南市體育處陳宗暘處長)</p> <p>里長所提出之建議，並非各首長皆會去執行之計畫。但若以棒球場現況來說，同意里長提出之看法，後續應全面規劃，而場館亦需有各自發展特色，棒球場現況為限制較多，例如：停車問題、燈柱燈光調整問題、航道下方等，因此，後續全面規劃亦須考量較多問題。(高苑科大邱翼松教授)</p> <p>感謝里長建議，後續也會將里長意見納入可行性評估報告，並與體育處長官們進行討論，是否有機會納入球場後續整體規劃。(台灣促參顧問有</p>	<p>目前已向體育署爭取經費針對球場外野看台、相關設施空間進行整修。</p> <p>拆除進行重建建議暫不於本案進行考慮。</p>

編號	民意需求	回覆說明	是否納入本案規畫或辦理建議
2	<p>球場現由統一獅球團經營，期望未來能增加美食區多元化選擇，能提供球迷進場對於飲食擁有更多選擇性。</p> <p>目前新莊棒球場由富邦球團經營，整體行銷相當豐富、多元，期望後續營運廠商能結合網路媒體、社群網紅，協助推廣、行銷，亦能提升臺南棒球場整體行銷、可見度。(呂維胤議員服務處謝柏勳副主任)</p>	<p>限公司)</p> <p>球場硬體設施改善、結構補強皆有進行及向體育署申請補助經費來進行改善，而相關美食區、行銷策略是未來營運廠商會進行整體規劃，亦為本案為何要進行招商總顧問案之原因。(臺南市體育處陳宗暘處長)</p> <p>臺南棒球場具有歷史，期望能讓未來 OT 廠商朝此方向努力，並與球迷增加互動，促參最主要就是希望看到政府機關、營運廠商、民眾皆有效益。(高苑科大邱翼松教授)</p> <p>美食區多元化是很好的建議，且針對行銷即須考量球場較為老舊，亦可參考新竹市立棒球場辦理告別活動、故事行銷，吸引民眾、球迷目光，期望後續能與新球場作為連結。(台灣促參顧問有限公司)</p>	<p>後續於招商文件中，將球場行銷計畫納入甄審項目。</p>
3	<p>由於目前亞太國際棒球村陸續動工，未來若也順利委外經營，與臺南棒球場間，兩者是否會有衝突、競爭？</p> <p>臺南棒球場現由統一獅球團營運，相當有其營運特色，但就硬體設施上，除了結構補強外，廁所仍需待改善。以及進行 WBSC 少棒賽，在現場不論是觀眾或是小球員休</p>	<p>未來亞太國際棒球村第一期工程完工後，2019 年 WBSC 少棒賽賽事將會於亞太國際棒球村進行。而針對後續臺南棒球場及亞太國際棒球村定位，未來臺南棒球場若在職業賽事需求中退場，亦可轉交由臺南市成棒隊練習使用。再者臺南未來將擁有兩座符合辦理國際賽事之球場，亦可承接國際賽事。</p> <p>至於臺南棒球場廁所設施，近</p>	<p>兩者並無衝突及競爭，反而是相輔相成，未來臺南市將擁有兩座可辦理職棒賽事之主球場。</p>

編號	民意需求	回覆說明	是否納入本案規畫或辦理建議
	<p>息區，皆有淋雨之情形，期望後續能改善。(林美燕議員服務處陳怡頻秘書)</p>	<p>期已改善完成，後續會要求營運廠商針對賽事進行之清潔維護多加注意。(臺南市體育處陳宗暘處長)</p> <p>球場經營好壞，仍需藉由其附屬設施，臺南棒球場較為老舊，因此，需維護範圍較為廣泛，後續仍須多方面考量。至於未來臺南棒球場是否會與亞太國際棒球村造成衝突、競爭，未來可將亞太國際棒球村定位為一級主要賽事進行之場地，而臺南棒球場可供基層棒球、大學球隊、成棒隊伍進行訓練、賽事，應不會造成蚊子館之問題。(高苑科大邱翼松教授)</p>	
4	<p>臺南棒球場是一座 80 幾年老球場，若要一夕之間要全面改善較為困難，也感謝體育處一直以來協助爭取經費進行改善，礙於空間有限，硬體設施若要與桃園青埔棒球場、新莊棒球場相提並論，較為困難，但球團方面仍會努力，提供球迷更完善、舒適看球環境。(統一棒球隊股份有限公司)</p>	<p>統一獅球團及體育處一直以來都對球場之維護、改善盡心盡力，今年也針對停車問題與國防部協調附近空地，提供球迷停車空間。(臺南市體育處陳宗暘處長)</p> <p>未來進行委外招商，會將附屬設施等問題納入考量，明年統一獅在臺南棒球場也 20 年了，期望能辦理相關慶祝活動，帶動人潮、氣氛。(台灣促參顧問有限公司)</p>	-----

## 第七節 小結

本章節主要說明市場可行性之依據，重點在於如何促進整體棒球環境提升，間接提高棒球賽事活動場次及水準，增加 OT 廠商營運之利基，而作為棒球賽事使用上，重點在於售票賽事數量與觀眾人數，目前國內場次最頻率也最穩定的棒球賽事為中華職棒例行賽，也是主要球迷觀眾購票入場觀賞的賽事；其次為促進場館活化，提高非賽季期間場地使用率，進而增加淡季營運收入，擴大廠商利基及降低營運成本，吸引廠商進駐投資。

## 第四章 工程技術可行性分析

本章針對臺南市立棒球場既有建築物進行基礎資料蒐集，包含建物基礎資料、都市計畫、周邊土地等；工程規劃，包含空間活化、未來潛力發展評估；最後依基地最佳發展之方案提出工程經費與工程進度。

### 第一節 基礎資料調查分析

#### 壹、建築物基礎資料

本計畫臺南市立棒球場主要位於臺南市南區健康路一段 257 號，本建築為日治時期由臺南市尹菱村彥十郎主導興建，於 1931 年 2 月 31 日(民國 78 年 2 月 31 日)領用使用執照啟用至今(民國 107 年)為臺灣首座擁有雙層看台的棒球場地，建築物為地上 2 層之建築物，是當時臺灣最具規模的球場，基地地號為臺南市南區公英段 1129 號面積為 58,324.0 m<sup>2</sup>，球場所占面積為 18,741.0 m<sup>2</sup>，總樓地板面積為 3,891.965 m<sup>2</sup>，目前可容納觀眾約為 11,000 席次(內野 5,000 席、外野 6000 席)，符合棒球國際賽事標準，2004 因主辦世界大學棒球錦標賽，將全壘打牆改為 400 英尺，並新電子螢幕，為第四個更大螢幕的球場。

表4-1 臺南市立棒球場基礎資料

項目	內容
建築名稱	臺南市立棒球場
座落地點	臺南市南區健康路一段 257 號
土地使用分區	體育場用地
建築基地地號	臺南市南區公英段 1129 號。
建物座落地號	桶盤淺段 15、13-2、52-47、52-60 等地號。
起造人	臺南市管理機關臺南市政府 市長:林文雄
建築師	林世平建築師事務所
承包商	樺聖營造有限公司 負責人:林銀河
基地面積	58,324.0 m <sup>2</sup>
建築面積	18,741.0 m <sup>2</sup>
法定建蔽率/容積率	50% / 250%
建蔽率	32.13%
法定空地面積	6,593.87 m <sup>2</sup>
總樓地板面積	3,891.965 m <sup>2</sup>

項目	內容	
樓層數 (地下1層至地上四層)	地上1層 1,711.35 m <sup>2</sup>	休息室
	地上2層 2,180.615 m <sup>2</sup>	看台
建築高度	14.68 公尺(含屋簷)	
場地尺寸	左外野：339 呎、中外野：400 呎、右外野：339 呎	
主要構造	鋼筋混凝土造 (RC 構造、屋頂鋼構構造、看台清水預鑄版、面塗樹脂塗料)	
工程造價	7,844,000 元(16,000 日圓)	
建築完成日期	民國 78 年 01 月 31 日	
使用執照字號	77 南工字第 101096 號	
土地權屬	臺南市政府	
管理單位	臺南市體育處	
維護單位	107 年為中華職棒統一 7-ELEVEN 獅隊主場並由其認養維護	

資料來源:1.(77) 77 南工字第 101096 號; 2.建物登記第二類謄南區區 1802 公英段

## 貳、都市計畫

臺南市立棒球場屬臺南市主要計畫「臺南市南區都市計畫細部計畫」之體育用地(體 1(58,324.0 m<sup>2</sup>);建蔽率 32.13%,容積率 6.67%)已部分開闢為棒球場、休息室、看台,其周邊土地使用分區包括遊樂商業中心、自來水事業用地、機關用地、公園用地、社教用地以及停車場用地等。依據「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案計畫書」(106.06)屬第三類建築物用途,臺南市立棒球場區位處臺南臺南市主要計畫計畫區之邊緣,其目前之發展係以生活居住及休閒遊憩為主,定依 97 年 4 月 17 日發布實施之變更臺南市主要計畫(「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」)專案通盤檢討案說明書,其中有關於公共設施用地變更為住宅區及商業區之回饋比例分別為 40%及 45%,另住宅區變更為商業區之回饋比例為 10%,兩者之比例原則不符,影響臺南市都市計畫區相關計畫推動及其與周邊計畫區競合關係。參酌部頒相關審議規範、其他縣市制定回饋比例及已發布實施變更案例,考量比例原則及公平性外,為增進土地活化之誘因及平衡城鄉發展,故適度修訂回饋比例。

因應縣市縫合,透過臺 86 線快速道路開闢,以串聯仁德、歸仁等大臺南東向軸線地區與南北向國道、鐵路等聯外運輸系統。後

續仍需仰賴臺南市較高層級之商業服務，惟其住宅區之供給可提供鄰近都市之需求。

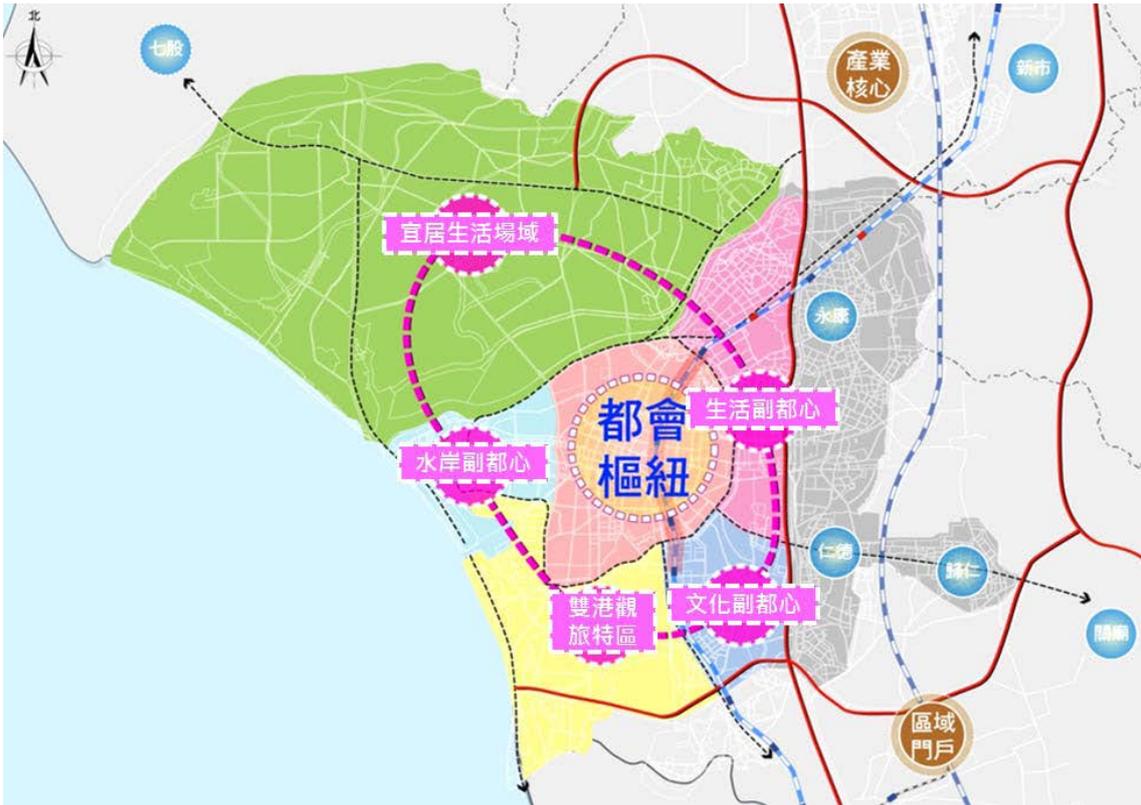
根據縣市合併升格後的相關策略規劃報告，在空間結構發展的架構上，以現有國土三大功能分區劃定成果，盱衡各地區發展現況及未來潛力，再以現有主要河川曾文溪為界，共分為四個分區。

其中，本計畫區所屬之溪南地區為主要人口、產業集中地區，其分區發展定位為都會發展地區，大致以鐵路為界線，鐵路以西為舊城區，屬於歷史文化核心，鐵路以東為新城區，為新都會發展核心。

本計畫基地周邊土地使用現況，以都會區域之尺度重新思考原臺南市之空間發展架構，建議以鐵路地下化都市縫合之尺度，將原有中西區市中心區與東區大學城合併為一完整的發展區塊，集結臺南市文化密度最高的新舊能量，作為本計畫區之發展樞紐。

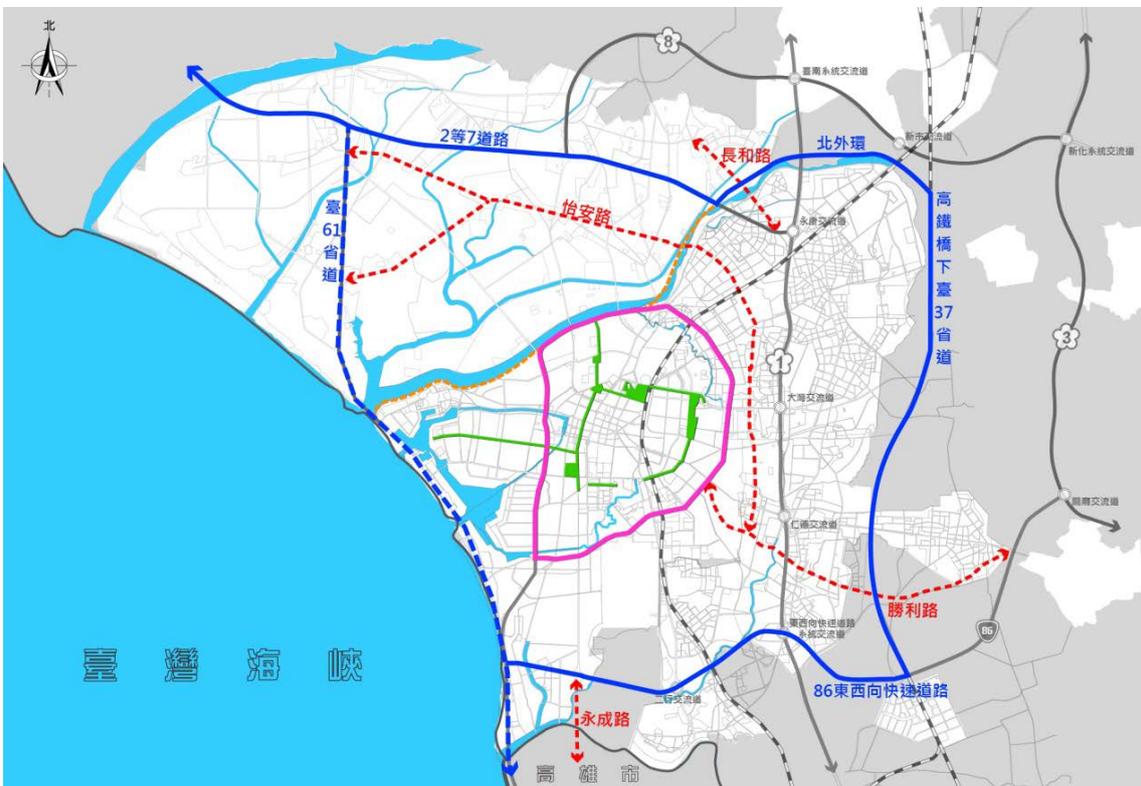
同時為朝向多核心之發展型態，未來的發展架構，以同心圓城市的概念，在外圍將包涵生活新都心、文化副都心、水岸副都心、雙港觀旅特區以及宜居生活場域等為一環繞都會樞紐之環型城市，形成多元並進、融合互補的合作模式。

各發展次核心應有其發展主軸，同時具有自給自足的完善住、商、職、遊機能，以避免過度依賴市中心之模式，同時在長遠之交通計畫，應著重各發展次核心之間的聯繫系統，配套改變過去輻射狀道路系統的框架，同時紓解十字軸發展的交通問題。



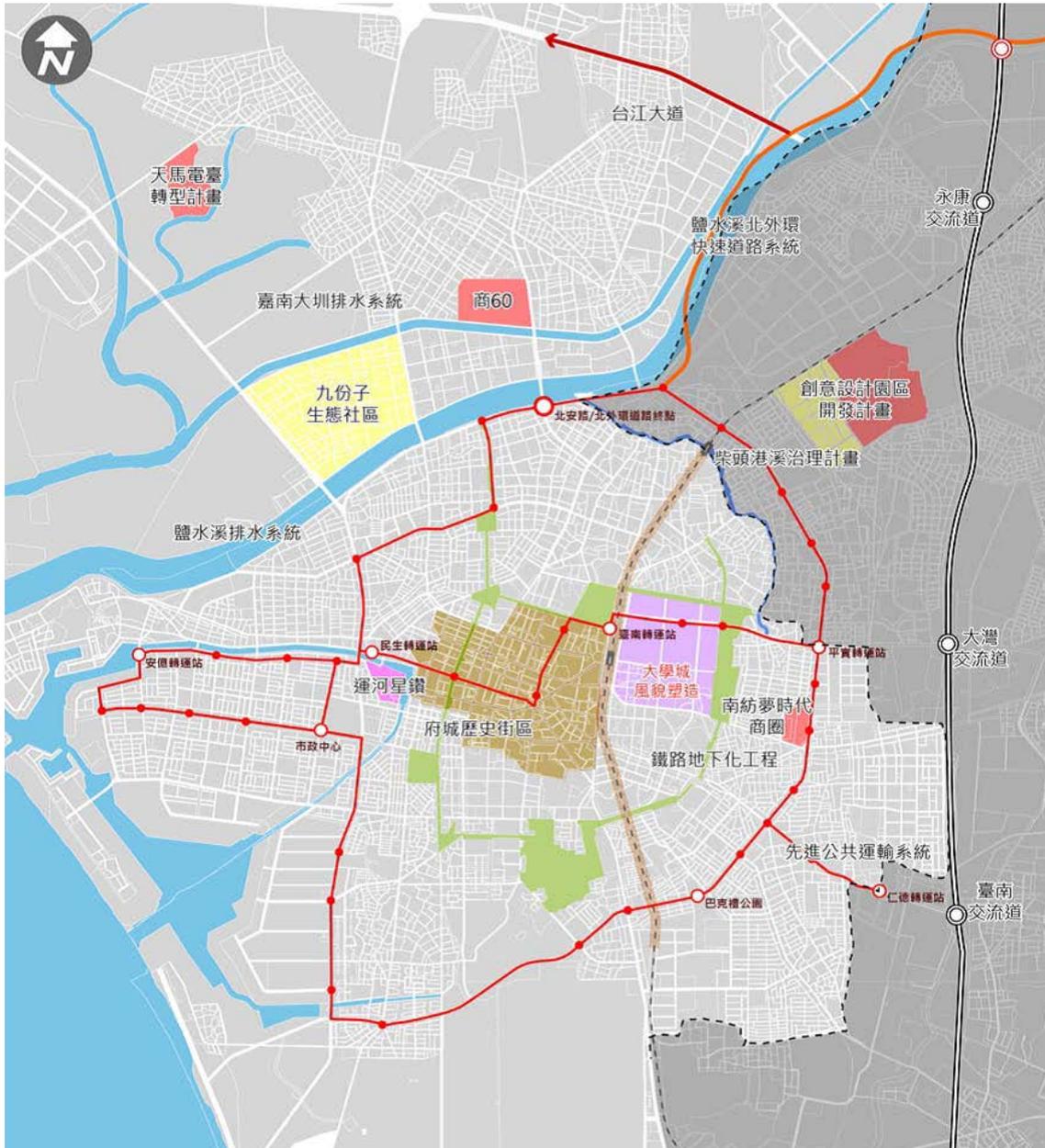
資料來源：變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案計畫書(106.06)

圖4-1 都會區域土地利用架構



資料來源：變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案計畫書(106.06)

圖4-2 交通系統整體發展構想



資料來源：先進公共運輸系統發展計畫（106.02 核定版），臺南市政府交通局

圖4-3 市中心區先進運輸路廊示意圖

臺南南區計畫區周邊重大公共建設發展引擎包涵歷次計畫持續推動之交通、產業、文化、體育、娛樂、商業、住宅社區等層面，如臺江國家公園、亞太國際棒球村、運河星鑽暨中國城更新、鐵路地下化、安南大學城、九份子生態社區、南臺南站副都心、平實營區及精忠三村副都心，皆提供計畫區就業機會創造、宜居生活空間創造、文教環境據點建構、都市魅力據點塑造的發展觸媒。

惟其後續之推動落實，仍需持續推演相關之行動計畫，以整合不同目的主管機關、土地權利關係單位及民間投資者之需求，並以

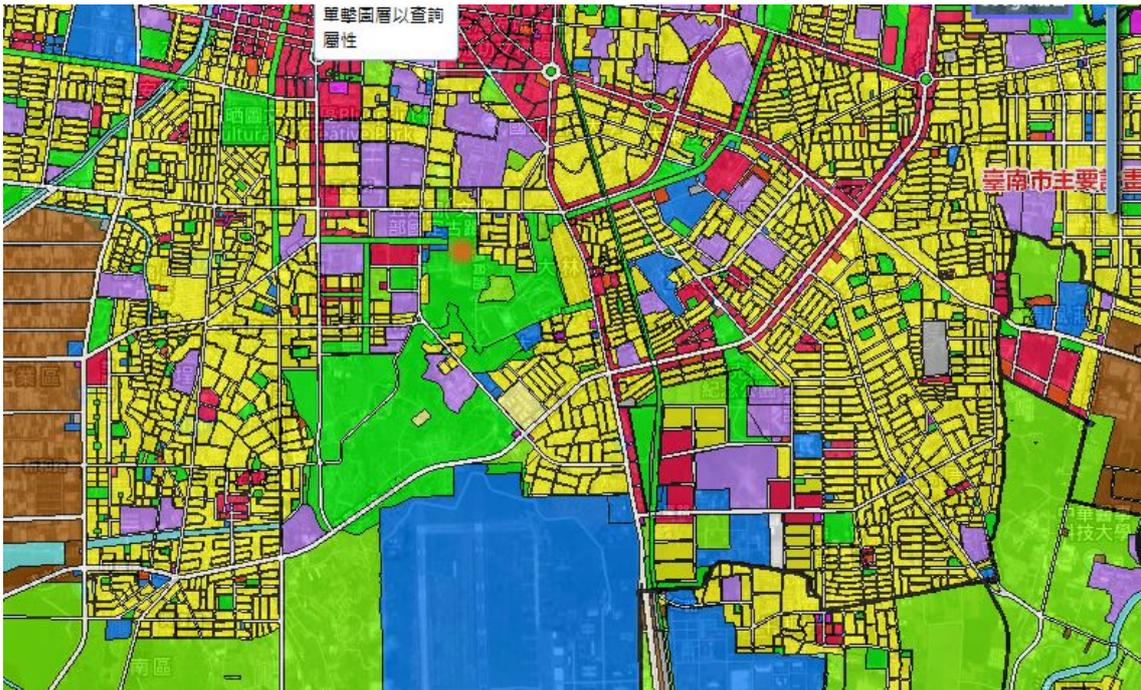
都市經營管理之角度，永續監督計畫擬定、招商投資、建築開發及營運品質控管之序列。



資料來源：變更臺南市南區 都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(102.03)

圖4-4 重點發展地區策略構想

本案範圍以文化副都心(低碳生活示範區),文化副都心為臺南都會區域與高雄都會區接壤之主要 TOD 據點，也是目前原臺南市境內較具規劃彈性之整體開發區，依目前規劃內容主要朝向文教與運動休閒為主要發展觸媒，配合後續整體開發區之土地釋出，本區擬作為郊區住宅據點以及低碳生活示範區，於整體開發階段落實低碳都市規劃與生態基盤設施等。



資料來源：內政部國土測繪中心內政部營建署城鄉發展分署(107.06)

圖4-5 本案及周邊使用分區圖

原機 9 用地陸軍輕航基地已遷移，目前作為體育場之主要入口大道，除維持現有消防局大樓及松柏長青中心為機關用地之外，其餘機關用地變更為體育場用地。另為強化體育場新入口的腹地，並使的體育場正入口可與斜對面水交社的魁斗山，將緊鄰體育場入口大門南邊的住宅區部分之公有地變更為體育場用地。

臺南市立棒球場計畫促參性質屬 OT 委外營運，未來營運廠商如增(整)建則需依循相關法規，參考各地區相關棒球場營運項目，除經營棒球場主體事業及與棒球等有關的運動、休閒等商業活動，未來營運廠商如有其他營運項目需求，須經主辦機關臺南市政府同意後執行。

### 參、建築使用現況

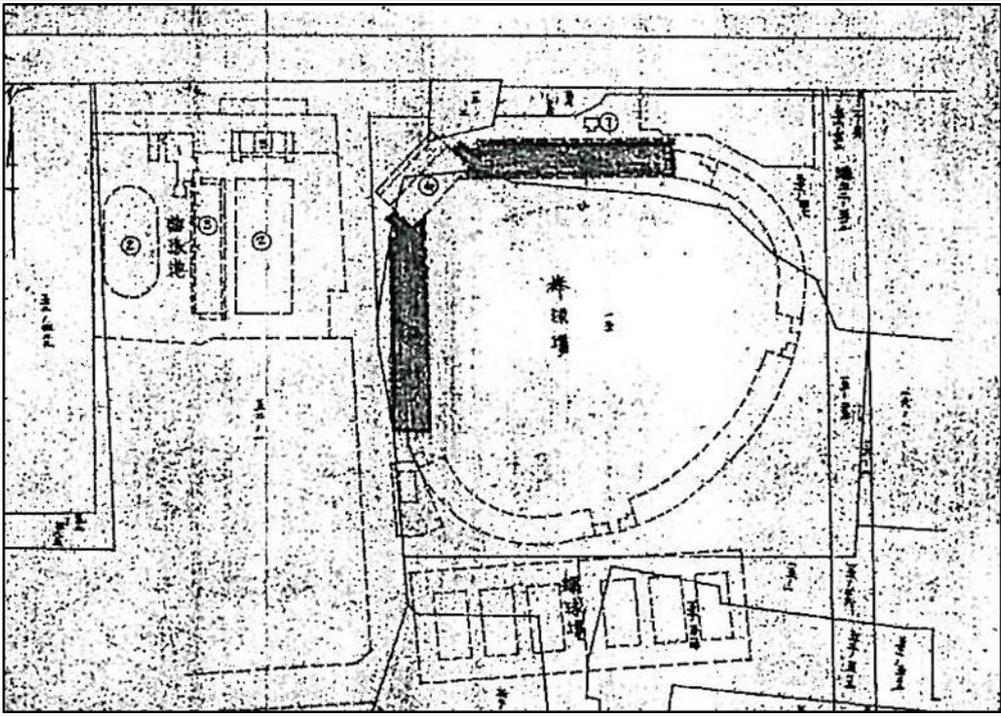
臺南市立棒球場為日治時期第一座雙層看台的棒球場，因應各級棒球賽事的需求，本場地內、外野草皮及紅土排水系統優良，品質維護與保養之成效頗佳，灑水功能完善。惟內部空間老舊，外野看台破損且無設置座椅，樓梯鋼板鏽蝕，球員休息區需增設軟墊及汰換座椅。轉播室需更新天花板、地板、汰換空調等設備。室內外空間均極需更新汰換，以提供球員及觀眾舒適比賽及觀賽空間。球場

現況照片如下圖：以下係針對臺南市立棒球場內部空間現況與外部空間現況說明：

### 一、球場外部空間

臺南市立棒球場除棒球主空間外，外部空間包含開闊的入口廣場、汽車停車場、大客車停車場及植栽；球場因多年使用，球場外觀周邊竹溪流域周圍空間入口改善工程，但目前廣場雜草較多不易清除維護較不美觀但仍可使用，建議清除雜草。

表4-2 臺南棒球場全區平面配置圖與外部現況

健康路側棒球場外觀	健康路上棒球場入口
	
	

圖片來源：104年11月臺南市立棒球場建築物耐震能力詳細評估資料；本計畫拍攝。

## 二、地上 1 層

主要空間包含大廳、售票口、辦公室、投手練習區、打擊訓練室、球員休息區、球員更衣室、教練更衣室、按摩室、重量訓練室、裁判更衣室、裁判休息室、攝影記者席、球場綜合包廂(含貴賓室)、器材管理室、維修區、機械區、主客場專屬商場等服務空間。

表4-3 地上 1 層現況

球員休息室		
		
球員更衣室、打擊練習區		
		
貴賓室、重量訓練室		
		
無障礙設施、球團辦公室		
		
美食區		

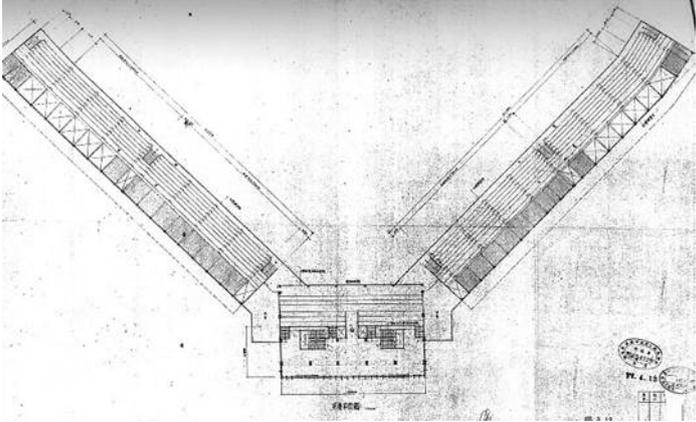


圖片來源：本計畫拍攝。

### 三、夾層

主要包含新聞中心、控制室、播報室、內野第一層看台等服務空間。

表4-4 夾層現況

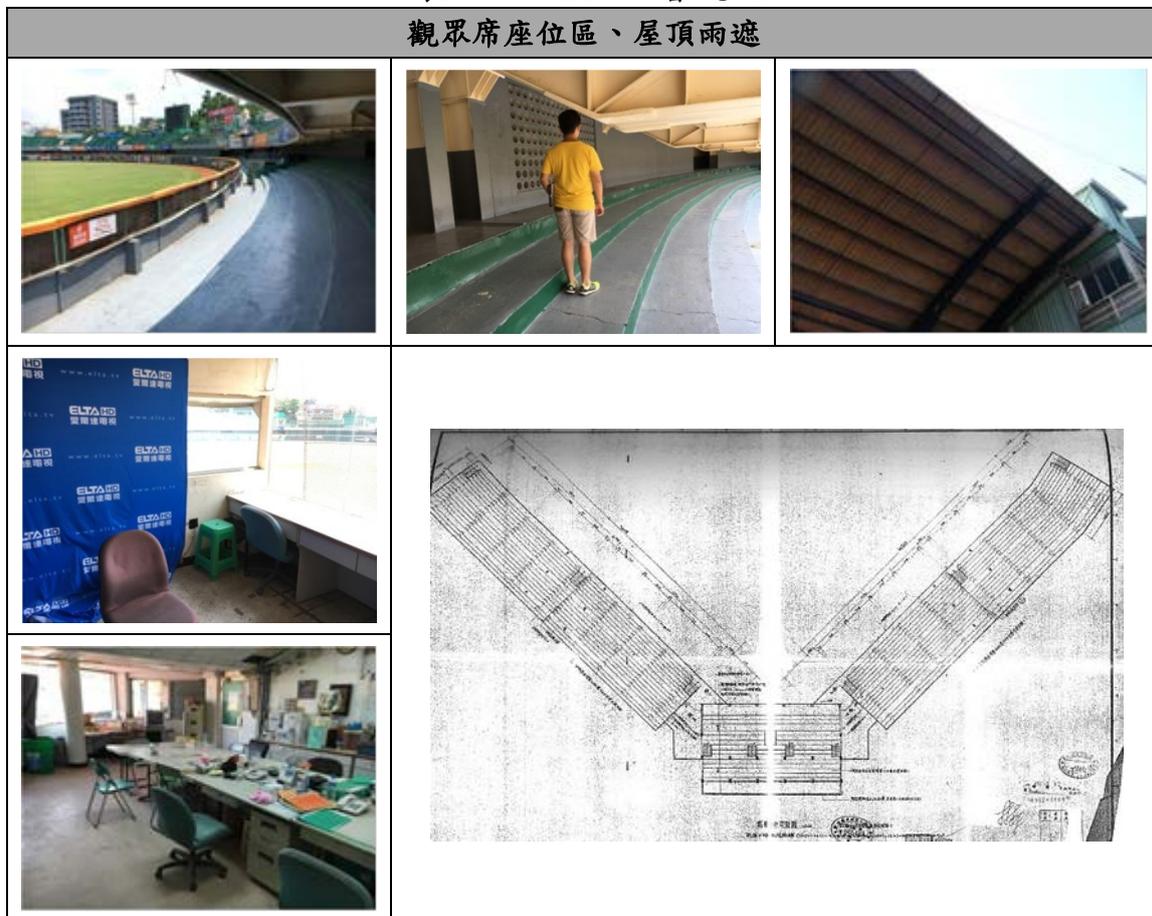
室內記者席、攝影記者席、特色觀賞區		
		
		

圖片來源：104年11月臺南市立棒球場建築物耐震能力詳細評估資料；本計畫拍攝。

## 四、地上 2 層

主要空間包含走廊、記錄室、第一辦公室、第二辦公室、技術委員室、電視轉播室、電台廣播室、內外野觀眾席等服務空間。

表4-5 地上 2 層現況  
觀眾席座位區、屋頂雨遮



圖片來源：104 年 11 月臺南市立棒球場建築物耐震能力詳細評估資料；本計畫拍攝。

## 肆、交通資訊

### 一、各項大眾交通系統路線規劃

表4-6 臺南棒球場各項大眾交通系統路線規劃表

交通工具	路線	內容
市公車	—	體育公園站：0 左、0 右、5、88、8046 南門路站：2 路 勞工中心站：15 路
火車	—	於各地搭乘火車至臺南車站→轉乘上述市公車路線。

交通工具	路線	內容
自行開車	—	中山高速公路臺南交流道下，取東門路直行、於林森路左轉、直行過地下道後接健康路一段直行後於慶中街口即到。

## 二、停車資訊

表4-7 臺南棒球場周邊停車資訊

項次	名稱	停車資訊		
		小型車	數量	收費
1	臺南市立棒球場北側路外停車場	小型車	24	20 元/時
		位址：臺南市南區健康路一段		
2	水交社路外停車場	小型車	62	20 元/時
		位址：臺南市南門路與興中街口		
3	體育之心路外停車場	小型車	115	20 元/時
		位址：臺南市南區南門路		
4	TIMES 臺南健康路 一段	小型車	10	10 元/30 分 最高 50 元/日
		位址：臺南市南區健康路一段 133 巷 19 號		
5	臺南區區政立體停車場	小型車	53	20 元/時
		位址：臺南市南區健康路一段		
6	竹溪街停車場	小型車	25	免費
		位址：臺南市南區健康路一段 133 巷 51 弄		

## 伍、結構安全與設備整修工程

目前本案於 107 年 4 月 18 日臺南市政府向教育部體育署申請整修工程已由臺南市體育處執行中-「臺南市立棒球場結構安全與設備整修工程」，針對場內空間老舊、設備損壞及部分空間漏水問題且外野無設置座椅工程，目前已將工程預算書送體育署審查，預計自 107 年 09 月 1 日起至 108 年 2 月 28 日止(工期 180 日曆天)發包修繕工程，其已委外改善工程清冊詳細說明如下：

### 一、內野空間室內裝修

汰換舊式直立冷氣機（配備全含電源）共計 1 台、轉播室玻璃破損更換、轉播室等相關空間天花板更新、轉播室等相關空間地板更新。

表4-8 內野空間室內裝修修繕項目

轉播室玻璃破損	轉播室等相關空間天花板更新
	
轉播室等相關空間地板更新	貴賓室冷氣汰換
	

資料來源：107 年度前瞻基礎建設計畫(營造休閒運動環境)臺南市政府申請補助計畫

## 二、外野看台改善工程

臺南棒球場於民國 30 年代開始使用，有經過數次整修及擴建。目前規劃外野看台補強及增設外野看臺座椅 4,800 張。於 104 年 11 月 06 日已由技師外觀檢視棒球場館建築本體結構發現(1)混凝土構造有明顯損壞及裂縫。(2)現場發現有混凝土塊掉落之可能性。(3)多處鋼筋鏽蝕現象，鋼筋外露、樓板鋼筋斷裂，且鋼筋鏽蝕深度超越懸臂看台深度，故內野區恐有使用者安全疑慮，以完成臺南棒球場建築本體結構鑑定，並進行適當結構補強工程。

臺南棒球場館建築本體主要問題，是內野看台老舊，混凝土損壞範圍頗大，不易補強，且滲漏嚴重，如何解決鋼筋鏽蝕、混凝土剝落、漏水問題為首要問題。

於 107 年已完成棒球場廁所改建工程，改善老舊廁所品質及衛生設備，符合建築法、建築技術規則及公共建築物衛生設備設計手冊及有關法規規定，給予民眾優質、舒適、友善之公共服務空間。

表4-9 外野看台改善工程項目

天花板滲水	樓板爆裂滲水	樑脊樓板爆裂
		
柱邊損壞	樓板爆裂損壞	樓梯鏽蝕滲水
		

資料來源：107 年度前瞻基礎建設計畫(營造休閒運動環境)臺南市政府申請補助計畫

### 三、機電設備改善工程

本場 82 年完工，電力系統高壓主開關 GCB 曾因故障更換，其餘設備功能尚佳，仍保留續用；低壓電力管線因歷次增設、更改等因素造成受電室呈管布置線現雜錯。由於缺少圖說，相關路由不詳，將影響故障排除處理時效。

自 98 年與統一定委託經營合約將於 108 年屆期，目前為統一獅棒球隊股份有限公司認養經營之形態，公用設備電力系統、高低壓維修、高壓電氣負責人、安檢申報及緊急事故處理等業務皆由統一負責；惟以委託經營立場，一、二級預防行保養之施行，基於成本考慮甚少投入。合約屆滿已考慮依使用用途著手訂定整頓方案。

初步檢視當日開燈後觀察三相電流並未平衡，呈現 R430A(圖 a)、S 相 480A(圖 b)、T 相 380A(圖 c)；目前照明負載 228kw，但上述電流呈現之值應有 283KW(PF 以 0.95 計)，顯然差距 55KW，原因須進一步究查。另 105 年光源設備、燈柱更新後，燈用高壓需量減少約 130KW,光度不足需變更契約容量 550KW。

表4-10 機電設備改善項目

燈控組合(a)	照明三相電流(R相)	照明三項電流(S相)
		
配電盤資訊	變壓器資訊	電機資訊
		

資料來源：107 年度前瞻基礎建設計畫(營造休閒運動環境)臺南市政府申請補助計畫

#### 四、場館部分機電改善工程

臺南市立棒球場於 105 年辦理臺南市立棒球場照明設備更新工程，改善棒球場受航空航道管制範圍影響，長期造成場內亮度不均之情況，將新增燈柱外移至場內，提供嶄新的夜間照明設備供賽事使用。

#### 五、本案需改善建議

臺南市立棒球場於民國 30 年代開始使用，更經過數次整修及擴建。場館建築本體主要問題，是內野看台老舊，混凝土損壞範圍頗大，不易補強，且滲漏嚴重，解決鋼筋鏽蝕、混凝土剝落、漏水問題為首要問題。

其次為內、外野草皮及紅土排水系統需重新修繕改善，室內為選手更衣室之淋浴間數量不足，且缺乏通風換氣系統，現行空氣品質差。

## 第二節 工程規劃

本計畫將針對目前臺南市棒球場使用現況，提出基地未來發展之願景進行長期規劃，並依基地現況評估其發展適用性；以確實活化及有效利用臺南棒球場，發揮其地理環境優勢，促進高雄市棒球運動發展，提供地區就業機會與促進地區繁榮。

### 壹、規劃方案

#### 一、主要規劃內容

擬以維持原基地之面積為原則，在符合相關法令規劃之條件下，重新檢視建築空間規劃增加投資誘因，分析可利用空間進行商業規劃，以求最大空間效益之發展。

#### 二、各部空間檢核分析

臺南球場之各附屬空間檢視如下表。本案劣勢為建築本體與設施老舊，行政賽務空間部分短缺以致不利舉辦國際賽事，如：技術委員室、新聞中心等。且諸多空間雖有可配置處所，然而規模與品質亦不足以達使用所需之水準。

表4-11 臺南棒球場各部空間檢核表

隊伍使用			
<input checked="" type="checkbox"/> 投手練習區	<input checked="" type="checkbox"/> 打擊練習區	<input checked="" type="checkbox"/> 球員休息區	<input checked="" type="checkbox"/> 球員更衣室
<input checked="" type="checkbox"/> 教練更衣室	<input checked="" type="checkbox"/> 按摩室	<input type="checkbox"/> 預備球員休息室	
行政賽務			
<input checked="" type="checkbox"/> 第一辦公室	<input checked="" type="checkbox"/> 第二辦公室	<input type="checkbox"/> 技術委員會	<input checked="" type="checkbox"/> 記錄室
<input checked="" type="checkbox"/> 控制室	<input checked="" type="checkbox"/> 裁判更衣室	<input checked="" type="checkbox"/> 裁判休息室	<input type="checkbox"/> 藥檢室
<input type="checkbox"/> 新聞中心	<input type="checkbox"/> 記者攝影區	<input checked="" type="checkbox"/> 電視轉播室	<input checked="" type="checkbox"/> 電台廣播室
<input type="checkbox"/> 記者會準備區	<input type="checkbox"/> 場務人員休息區	<input checked="" type="checkbox"/> 參賽隊伍保留席	<input checked="" type="checkbox"/> 經紀人與球探席
設備器材			
<input checked="" type="checkbox"/> 電子計分器	<input checked="" type="checkbox"/> 人工照明設備	<input checked="" type="checkbox"/> 器材管理室	<input checked="" type="checkbox"/> 維修區
<input checked="" type="checkbox"/> 機械區	<input checked="" type="checkbox"/> 電汽設備	<input type="checkbox"/> 通風換氣(室內)	<input checked="" type="checkbox"/> 音響計畫
<input type="checkbox"/> 清潔計畫	<input checked="" type="checkbox"/> 綜合防災計畫		
其他			
<input checked="" type="checkbox"/> 維護手冊	<input checked="" type="checkbox"/> 球場綜合包廂	<input checked="" type="checkbox"/> 主客場專屬商場	<input checked="" type="checkbox"/> 周邊餐飲服務
<input type="checkbox"/> 餐廳	<input checked="" type="checkbox"/> 場外攤販	<input checked="" type="checkbox"/> 大廳	<input checked="" type="checkbox"/> 幼童遊戲間
<input type="checkbox"/> 哺乳室	<input checked="" type="checkbox"/> 停車場		

### 三、整建商業設施項目建議

建議商業空間建議裝修美食街、餐飲區、棒球商品、金融、通訊或地方特色商店等，除可提供賽事活動外亦可提供地方民眾日常消費之場所。

### 四、建築各樓層分析

本建物(臺南棒球場)目前商業空間以一樓為主，評估各樓層可再利用之商業空間規劃，建議可於地上一層之看台下方規劃商業空間，約可規劃面積為 18,741 平方公尺。

表4-12 臺南市立棒球場各樓層空間表

各樓層	空間使用性質	面積(m <sup>2</sup> )	分析內容
地上一層	活動空間、門廳、販賣部、商品部、售票處、球員俱樂部	1,711.35	已有商業空間規劃，包含商品部 2 間，販賣部 2 間。
地上二層	貴賓室、控制室、包廂、記者席、轉播室	2,180.61	維持原空間規劃。

## 五、引入商業設施項目建議

建議商業空間可引入建議可設置便利商店、餐飲、棒球或運動商品、金融(提款機)、通訊或地方特色商店等，除可提供賽事活動外亦可提供地方民眾日常消費之場所。

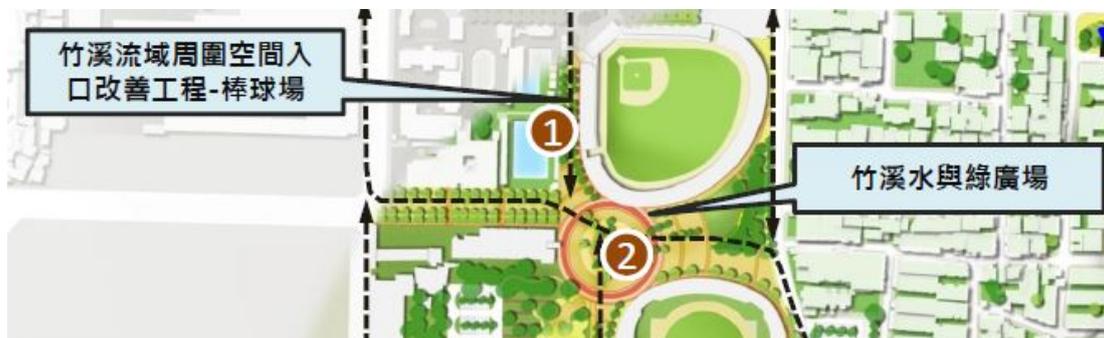
## 六、維護與保養內容

內、外野天然草皮及紅土改善項目，球場內、外野草皮以百慕達草品種為主，須經常修剪保持形成優良的草坪，要注意的是要耐磨，而且恢復要快，紅土部分應調整紅土成分、比例，提高硬度及黏性等品質維護與保養，且保持灑水功能完善。

## 七、規劃課題工程經費

本場地係臺南市辦理棒球相關賽事首選之地(如：世界盃少棒錦標賽、臺韓職棒交流賽、中華職棒賽事等)，係 2016 年舉辦 26 場次中職賽事，總觀眾人數為 107,977 人，平均單場觀眾人數為 4,152 人。2017 年舉辦 27 場次中職賽事，總觀眾人數為 122,037 人，平均單場觀眾人數為 4,519 人，觀賽人數逐年成長中。亦是北中南職棒 5 大場地中唯一外野無設置座椅之場地，考量本場館使用至今已達 20 餘年，場內空間老舊、設備損壞及部分空間漏水問題且外野無設置座椅，為提供民眾舒適觀賽環境，擬申請臺南市立棒球場結構安全與設備整修工程。

另外球場停車設施不符合觀眾的需求，臺南市政府計畫在棒球場周圍空間入口與綠廣場改善工程，預計 107~109 年完成。



資料來源：竹溪水環境改善計畫工程」

圖4-6 竹溪水與綠廣場工程配置圖

另臺南市棒球場屬既有之建物，未來增加商業空間須符合相關法令進行規劃，如室內裝修管理辦法、建築技術規則檢討、建

築室內裝修綠建材使用率檢討、消防法規檢討及建物用電總容量之檢討法等。

#### 八、工程經費預估

本案 107 年 4 月 18 日擬申請臺南市立棒球場結構安全與設備整修工程經費總價概算內有室內裝修工程、室外整修工程、鋼構工程、水電安裝及隔間工程，含天花板及室內裝潢，應依招商對象營業類別進行裝修，初步估算約為 34,389,482 元。

臺南球場內野於 2005 年改善觀眾席座椅，加高椅背並成為臺灣首見座椅附設飲料架的棒球場，民眾均反應步錯，本案規劃可再增設複合式餐飲區，擁有較高的視野方便用餐，為用餐觀賽熱區的舒適椅設計，再度突破臺南棒球場的場地極限，創造優質的職業棒球觀賽氣氛，初步估算約為 5,000,000 元。

本案總經費合計為 39,389,482 元扣除 107 年 4 月 18 日已申請結構補強經費 34,389,482 元，本案工程經費單價概算含水電、網路、電信、消防明管安裝及隔間工程，含天花板及室內裝潢，應依招商對象營業類別進行裝修，發包工程費初步估算約為 5,000,000 元。

表4-13 工程經費預估

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價
壹	直接工程費				
一	假設工程	式	1	100,000	100,000
二	室內裝修工程	式	1	3,400,000	3,400,000
三	機電工程(含水電、消防)	式	1	1,500,000	1,500,000
發包工程費	合計(一~三)(壹)				5,000,000
貳	工程品質管理費用(壹*0.6%)	式	1	30,000	30,000
參	勞工安全衛生費(壹*1%)	式	1	50,000	50,000
肆	廠商管理及利潤(壹*6.5%)	式	1	325,000	325,000
	合計(壹至肆項和)				5,405,000
伍	營造綜合保險費(壹*0.6%)	式	1	30,000	30,000
陸	營業稅((壹至肆)*5.0%)	式	1	270,250	270,250

項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價
	發包工程費(壹至陸項和)				5,705,250
柒	間接工程費				
一	空氣污染防治費(壹*0.28%)	式	1	14,000	14,000
二	水電外線補助費(壹*0.5%)	式	1	25,000	25,000
	間接工程費(一至二項和)				39,000
	總價(總計壹至柒和)				5,744,250
本案單價概算為室內裝修工程、水電安裝及隔間工程，含天花板及室內裝潢，應依招商對象營業類別進行裝修。					

資料來源：本團隊製作。

### 第三節 小結

經調整分析結果，若以考量本計畫期程之進度，建議以目前規劃方案為最優先之發展方案，可增加臺南棒球場商業空間以複合型式發展，商業規劃以地面層為佳，除可提供於棒球賽事活動之商業服務外，亦可於非球賽時提供周邊民眾消費，未來營運廠商可引入綜合零售業(便利商店、超市等)、一般服務業(金融、通訊等)等項目，其配合結構補強工程裝修項目與本案期程合併，使球場能於最快時期內營運。

## 第五章 財務可行性分析

本計畫於可行性評估階段，參考目前統一企業經營臺南市立棒球場之各項場地收費及租用標準，制定本計畫棒球場之收費標準。然臺南市立棒球場之建物始於日治時期，在球場使用上，整體設施設備之更新也為重要課題，透過使用效能的提升能增加賽事舉辦之使用意願，故本計畫也針對球場設施設備之維護更新，制定民間機構需維護更新設施設備之期初投資金額，盼能提升整體球場使用的舒適度。考量職棒賽事舉辦場次歷年有下降之趨勢，又考量本球場之使用年數有限，以及未來亞太棒球村使用之轉移，故未來期望透過與經營廠商協商增加職棒場次，而在土地租金部分則酌予減收之方式下，以活用此棒球場。

在財務可行性方面，目前國內多以各期現金流量及折現率估算各種財務評估指標，如淨現值（NPV）、內部報酬率（IRR）、回收年限（PB）、折現回收年限（DPB）等財務可行性分析指標，可以讓決策者評估計畫之投資效益及執行單位的績效。對政府而言，各項財務評估指標主要為了解公共建設若由民間投資者出資興建或營運是否可行，若可行則可委託民間機構辦理，若不可行再考量其他民間參與方式或由政府自辦；對民間機構而言，則主要藉由財務指標了解若由其出資興建或營運，在許可年限內是否可回收相關投資成本，並檢視能否滿足民間投資者的期望報酬率。

## 第一節 財務分析說明

本案係依據促進民間參與公共建設法第 8 條第 1 項第 5 點，民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府之方式（OT 案）辦理。

在計算 OT 案例淨現金流量分析時，先將每期營運收入減去營運支出折現後即可計算出每期淨現金流；而民間仍然會有部分期初資本投入，例如相關營運設備與辦公軟硬體等設備購置，依據上述數據即可計算出本案之淨現金流量。本案基本假設參數，如下：

表5-1 財務基本參數假設

項次	基本假設與參數	參數	說明
一	評估年期規劃		
	興建評估年期	--	興建開始與結束年度（本案為 OT 案無須考慮）
	營運評估年期	5 年	營運開始與結束年度
	折現基期	108 年	開始營運之年度
二	通貨膨脹率	2.0%	每年通貨膨脹率及其影響面。參考 107 年 1 月至 5 月消費者物價指數年增率資料平均為 2.0%，故本計畫假通貨膨脹率為 2.0%。
三	營收成長率	4.12%	參考臺南市立棒球場過去五年中華職棒一軍平均場次成長率為 4.12%，故本案為暫假設營收成長率為 4.12%。
四	稅率		
	營利事業所得稅	20%	適用之營利事業所得稅
五	折現率		
	權益資金比率	100%	本案期初投資金額約 500 萬元，期初設備投資假設皆可由投資廠商自有資金支付。
	負債比率	0%	

項次	基本假設與參數	參數	說明
	股東權益要求報酬率	8%	股東權益要求報酬率之假設。
	銀行利率	3%	參考目前銀行融資利率。
	折現率	8%	依據加權平均資金成本率 (WACC) 之計算方式訂定，折現率=負債比率×融資成本×(1-所得稅率)+權益資金比率×股東權益要求報酬率。
六	折舊規劃		
	折舊方式	--	參閱行政院公共工程委員會「民間參與公共建設計畫財務試算作業手冊」委託研專業服務案-研究報告，建議採用實務上最為基本的折舊方式，亦即平均法進行折舊。
	資產耐用年限	依營運年期而定	本案之設備使用年限假設
	殘值	--	資產汰換時之出售價格
七	土地租金上漲率	2.95%	依 99-107 年申報地價上漲率預估

資料來源：本規劃團隊整理

## 第二節 委外營運收入試算

參考臺南市立棒球場 105 年度委託經營管理營運報告，營運收入包含本業設施，本業收入為一軍職棒比賽之門票收入及冬夏令營之費用收入。

### 壹、定價

參考臺南市立棒球場委外經營管理營運契約(103-108 年)，訂定本計劃之球場使用收費標準，且因舉辦之賽事種類不同而有不同之收費方式，如下表所示：

表5-2 臺南市立棒球場-球場各項收費標準表

項目	職業興棒球	非職業性棒球		備註
		售票	非售票	
保證金	100,000 元	30,000 元	30,000 元	
比賽場地維護費	每場門票收入(含營業稅)15%，門票收入不滿 20 萬元，以 20 萬元計收	每場門票收入(含營業稅)10%，門票收入不滿 20 萬元，以 20 萬元計收	20,000 元	
練習場地維護費	以每 3 小時為一計價單位，每單位使用費 10,000 元			
夜間照明電費(高壓)	按電表實際用電量收費/場			
臨時用電開啟(高壓)	5,000 元/次	5,000 元/次	5,000 元/次	
一般水電費	5,000 元/場	5,000 元/日	5,000 元/日	
電氣維護費	3,000 元/場	3,000 元/日	3,000 元/日	
場務人員費用	6,000 元/場	6,000 元/日	6,000 元/日	
場地整理費	4,000 元/場	4,000 元/日	4,000 元/日	
電視轉播權利金(含錄影)	50,000 元/場	30,000 元/場	30,000 元/場	
廣告吊掛權利金	依球場廣告設置辦法訂定收費標準收費			
音響(專人操作)	2,000 元/場	2,000 元/日	2,000 元/日	
清潔保證金	25,000 元	25,000 元	25,000 元	
清潔費	依球場與清潔公司訂定合約收費			
LED 維護管理費	12,000 元/場	12,000 元/場	12,000 元/場	

資料來源：臺南市立棒球場委外經營管理營運契約(103-108 年)

## 貳、目前臺南市立棒球場營運收入情況

下表為臺南市立棒球場 102 年至 106 年平均場次、人數以及實際營運收入情況，總門票收入約介於 1600~2000 萬元，然就整體營運狀況而言，臺南市立棒球場雖近年因工程修繕關係場次減少，但考量 107 年開始恢復至每年 30 場之標準，又考量未來本球場之使用逐漸轉移至亞太棒球村，接下來之 5 年營運期間以主打回顧臺南市立棒球場為主題，可望提升進場人次，因此本計畫初步設定未來場次之平均成長率為 4.12%。

表5-3 臺南市立棒球場歷年場次、人次、收入表

年度	場次數	人數	平均每場人次	總門票收入	場次成長率
102	32	160,022	5,001	23,077,200	-
103	32	144,997	4,531	19,871,525	0.00%
104	38	151,902	3,997	20,112,925	18.75%
105	26	107,977	4,153	15,480,025	3.90%
106	27	122,037	4,520	16,397,848	3.85%
平均	32	137,387	4,440	18,038,509	4.12%

資料來源：臺南市政府體育處提供及本規劃團隊整理

## 參、臺南市立棒球場 108 年各項賽事預估場次

下表為臺南市立棒球場 108 年之預估出租場次，包含中華職棒一軍、二軍賽事等兩種賽事以及球隊一二軍之訓練使用，合計總使用場次為 224 場。

表5-4 臺南市立棒球場 108 年場次表

108 年棒球賽事	場次
中華職棒	34
中華職棒二軍	30
國內外訓練使用	160
合計	224

資料來源：臺南市政府體育處提供及本規劃團隊整理

## 肆、營運收入預估

經上述調查臺南市立棒球場之收費標準後，配合使用場次可推估球場出租使用收入，即為本業之收入，另附屬設施包含球場附屬商店與販賣部租金收入、廣告看板出租收入及冬夏令營收入，相關內容如下列細項說明。

### 一、球場出租收入

如前所述，目前臺南市立棒球場許多設施已老舊，考量未來之比賽場地將轉移至亞太棒球村，故臺南市立棒球場未來 5 年之規劃主要回歸為出租場地供職棒比賽、二軍職棒比賽及一二軍之訓練，期望接下來廠商能透過行銷有提升場次並吸引球迷進場，故暫以歷年平均之 34 場為標準，其餘場次則以現況為標準，收費標準依上述收費標準表做推估。

職棒比賽場地出租收入之營運收入係以門票總收入的 15% 來計收，本計畫以 107 年中華職棒於斗臺南市立棒球場觀賽人數情況及平均票價約 350 元來估算，102-106 年臺南市立棒球場平均每場 4,400 人觀眾人數來推估職棒比賽收入(350 元\*32 場\*4,400 人\*15%=7,459,200 元)，另職棒二軍為促進觀眾入場，於票價上為免費，故主要以非售票之場地使用費為主要收入來源。

依上述平均票價及進場人次可推估各比賽場次出租收入，如下表所示，一軍之球場租用收入為 10,883,400 元，二軍之球場租用收入為 1,050,000，而球隊訓練之球場租用收入為 2,400,000，合計租用收入為 14,333,400 元。

表5-5 票價及進場人次推估表

賽事	場次	場地使用費	場地維護費	水電費	夜間照明/時	大螢幕/場	電視轉播權利金/場	租用收入
	(A)	(B)						(A×B)
職業賽事	34	7,925,400	10,000	5,000	2500	12,000	50,000	10,883,400
職棒二軍	30	600,000	10,000	5,000	0	0	0	1,050,000
球隊訓練	160	0	10,000	5000	0	0	0	2,400,000
小計(C)	224							14,333,400

資料來源：本規劃團隊整理

## 二、球場附屬設施與販賣部收入

臺南市立棒球場除場地可供出租外，在內部仍有空間在舉辦賽事時，有商店及攤販可供球團或廠商擺攤設櫃陳列球隊周邊商品，以及供應球迷觀賽球賽時有餐飲可食用。目前規劃販賣部可於舉辦賽事時提供出租，出租單價為每天 5,000 元，以主球場舉辦賽事之場次估算，以職棒賽事 34 場可供販賣部營業，故商業空間與販賣部營運收入約為 170,000 元，相關收入估算如下表所示：

表5-6 球場附屬設施販賣部收入預估表

項目	出租單價	出租場次/坪數	出租率	營運收入(元)
販賣部	5,000 元/天	34 天	100%	170,000
合計				170,000

資料來源：本規劃團隊整理

## 三、廣告看板收入

臺南市立棒球場未來舉辦賽事時，廣告看板可供營運廠商出租，出租價格訂定以收費標準中廣告費為依據，出租場次為總場次 224 場扣除球隊訓練場次 160 場及二軍賽事 30 場，故可出租場次為 34 場，故廣告出租收入約為 170,000 元。

表5-7 廣告看板收入預估表

項目	出租單價	出租場次	出租率	營運收入(元)
廣告看板	5,000 元/天	34	100%	170,000
合計				170,000

資料來源：本規劃團隊整理

## 四、夏令營、冬令營收入

臺南市立棒球場有舉辦冬夏令營之傳統，因為可以與球員們近距離互動，也學習棒球知識，過往吸引大朋友小朋友一起參與，依照過去經驗，假設冬令營共舉辦 4 期，每期人數約 50 人，而每人收費約 5000 元，故冬令營之收入為 1,000,000 元；另假設夏令營共舉辦 6 期，每期人數約 50 人，而每人收費約 5000 元，故夏令營之收入為 1,500,000 元，故冬夏令營之收入合計為 2,500,000 元。

表5-8 夏令營、冬令營營運收入預估表

項目	期數	人數	費用	營運收入
冬令營	4	50	5,000	1,000,000
夏令營	6	50	5000	1,500,000
合計				2,500,000

資料來源：本規劃團隊整理分年營運收入

依據上述各項本業收入及附屬設施收入之預估結果，估算出營運期第1年的營運收入，而營運期第2年起的各期營運收入則依假設的營運成長率4.12%逐年調整。本計畫各項設施分年營運收入如下表所示：

表5-9 分年營運收入預估表

年度	球場出租	球場附屬設施收入	廣告收入	冬夏令營收入	合計
108	14,333,400	170,000	170,000	2,500,000	17,173,400
109	14,924,416	177,010	177,010	2,603,084	17,881,520
110	15,539,801	184,309	184,309	2,710,418	18,618,837
111	16,180,561	191,909	191,909	2,822,178	19,386,557
112	16,847,741	199,822	199,822	2,938,546	20,185,931

資料來源：本規劃團隊整理

### 第三節 委外營運成本試算

營運費用的定義為維持促參案件正常運作之相關費用，包括人事成本、設備維護費用、活動費、業務費、水電燃料費、土地租金、房屋稅及地價稅、權利金及其他費用等。本計畫依據臺南市立棒球場 105 年度委託經營管理營運報告中民國 104 年至 106 年之實際營運成本作為未來營運成本之預估標準。

#### 壹、期初投資預估

期初投資未來由營運廠商投資整建臺南市立棒球場室內空間及修繕，依前述工程可行性內容，預估期初投資金額不得低於 500 萬元，其中主要包含美食區、一三壘休息區之整修。本計畫規劃商業空間與內部裝修整建部分應於完成後立即無償移轉所有權，產權歸屬於政府，若營運期滿相關設備尚未達使用年限或未經報廢則營運廠商應將相關設備返還給政府。另外，目前臺南市體育處規劃將申請 107 年度前瞻基礎建設計畫經費 3,500 萬元，期望提高棒球場之功能及設備品質，此項補助案對於未來委外廠商之成本負擔減輕，在財務運用上能更有空間，也能使得招商更加有利。

#### 貳、營運成本預估

##### 一、人事成本

人事成本如表 5-10 所示，包含專職人員之薪資、勞健保費與勞退提撥等費用，本計畫人力需求參考臺南市立棒球場委外經營管理營運契約(103-108 年)，目前共編列四名人力，每月薪資約介於 30,000~55,000 元。另聘請專業臨時工負責場地施肥及噴撒農業，與預估 2 名工讀生，每場比賽約 4 小時，故合計年時數為 256 小時(2×4×32)，總計每年人事費用約為 2,518,400 元。

但本計畫依據臺南市立棒球場 105 年度委託經營管理營運報告中民國 104 年至 106 年之平均每年人事實際費用為 3,674,645 元，與過去預估值皆相差甚大，因此以此實際費用為未來營運廠商第一年之營運人事成本為參考。

表5-10 人事薪資預估表

職務名稱	月薪/年薪(元)	月/年數	金額(元)
主管薪資(1名)	55,000	14	770,000
管理薪資(1名)	50,000	14	700,000
專業技術工薪資(1名)	30,000	14	420,000
專業契約工薪資(1名)	30,000	12	360,000
專業臨時工薪資(施肥、灑農藥等)	230,000	1	230,000
工讀生	150 時薪	256 小時	38,400
每年薪資費用合計			2,518,400

資料來源：臺南市立棒球場委外經營管理營運契約(103-108年)

## 二、行政業務及維修費用

行政業務費包括業務、保險、廣告行銷費用、保全，維護費用則包括電氣設備維護、球場維護(草皮、紅土)、夜間照明設備、記分板、測速設備維護等，行政業務費約為 1,072,066 元，維護費用為 2,728,000 元，合計行政業務及維修費用為 3,800,066 元，相關費用說明如下表所示：

表5-11 行政業務費用表

項目	單價(元)	數量	金額(元)	說明
行政業務費	10,000	12	120,000	行政所需雜支、耗材費用
責任險、產險費用及其它保險費用	450,000	1	450,000	
廣告行銷費	82,066	1	82,066	營運收入的 1%
保全費用	35,000	12	420,000	
合計			1,072,066	

資料來源：本規劃團隊整理

表5-12 維護費用表

項目	預算金額
電器設備維護	200,000
夜間照明維護	500,000
計分板	100,000
消防年度安檢	43,000
消防不定期安檢	160,000
冷氣保養費(年度)	100,000
冷氣清洗費(每季)	120,000

項目	預算金額
製冰機、飲水機	80,000
鐵製品維修費	25,000
燈管耗材費	40,000
機電保養費	60,000
球場維護(紅土、草皮)	1,200,000
其他	100,000
合計	2,728,000

資料來源：本規劃團隊整理

但依據臺南市立棒球場 105 年度委託經營管理營運報告，民國 104 年至 106 年之平均每年之實際維護費用約為 6,685,015 元，合計行政業務及維護費用為 7,757,081 元，以此作為參考預估值。

### 三、水電費用

水電燃料費用係參考臺南市立棒球場 105 年度委託經營管理營運報告中民國 104 年至 106 年之平均每年平均實際水電費用來估算，總計水電燃料費用約為 1,468,117 元。後續每年依據通貨膨脹率 2.0% 做調整。

### 四、夏令營、冬令營費用

冬夏令營之費用初步以冬夏令營營運收入之 20% 估算金額，為 500,000 元，後續每年依據通貨膨脹率 2.0% 做調整。

### 五、分年營運支出

依據上述各項營運費用支出，預估出營業第一年營運支出約為 13,403,643 元，營運期第二年起的各期營運支出則依通貨膨脹率 2.0% 逐年調整。本計畫各項分年營運支出如下表所示：

表5-13 分年營運支出估算表

營運年期	人事費用	業務及維護費用	水電燃料費	冬夏令營費用	合計
第 1 年	3,674,645	7,760,882	1,468,117	500,000	13,403,643
第 2 年	3,748,137	7,916,099	1,497,479	510,000	13,671,715
第 3 年	3,823,100	8,074,421	1,527,429	520,200	13,945,150
第 4 年	3,899,562	8,235,909	1,557,978	530,604	14,224,053
第 5 年	3,977,553	8,400,627	1,589,138	541,216	14,508,534

資料來源：本規劃團隊整理

## 參、土地租金、房屋地價稅

### 一、土地年租金

依據促參法第 15 條規定：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂出期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。前項租金優惠辦法，由內政部會同財政部定之」，所以依據「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」第二條第一項第二款規定：「二、營運期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收」。故土地年租金計算如下。

$$\text{土地年租金} = \text{申報地價} \times \text{基地面積} \times 5\% \times 60\%$$

本案土地租金計收，總面積以臺南市立棒球場面積(屬於臺南市公英段 1129 地號)計收。根據近 3 次的地價調整率，預估未來基地位置之地價成長率為 2.95%，詳如下表：

表5-14 地價調漲率預估

地號	1129 地號	
年度	申報地價 (元)	地價調整率
107	6,193	-2.85%
105	6,375	12.12%
102	5,686	-0.4029%
99	5,709	-
地價平均調整率		2.95%

資料來源：本規劃團隊整理

依據本案基地位置與 107 年申報地價，假設地價每二年平均調整率為 2.95%，進行土地租金估算：

$$\text{總土地年租金 (108 年)} = 18,741 \text{ m}^2 (\text{球場面積}) \times 6,193 (\text{申報地價}) \times 5\% \times 60\% = 3,481,612 \text{ 元}。$$

表5-15 分年土地租金表

年度	土地租金(元)
108	3,481,612
109	3,584,432
110	3,584,432
111	3,690,289
112	3,690,289

資料來源：本規劃團隊整理

## 二、地價稅

依據「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」第二條規定，公有土地之租金在營運期間，除「計收之租金不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金」外，按國有出租基地租金計收標準六折計收。換言之，促進民間參與公共建設公有土地出租及地上權租金優惠辦法，係規定「公有土地出租及地上權租金」之優惠事項，至於房屋稅及地價稅等事項，自應先從約定，未約定時，則適用民法第 427 條：「就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。」（此規定並非強制規定，當事人得為相反之約定，最高法院臺上字第 1119 號判例參照）、民法第 148 條第 2 項：「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」等相關規定辦理（民法第 1 條、行政院公共工程委員會 92 年 11 月 18 日工程技字第 09200454220 號函參照）。

$$\text{地價稅} = \text{公告地價} \times \text{基地面積} \times 10\% \text{ (稅率)}$$

而本案參考國內運動中心案件，規劃將本案商業空間部分之地價稅與房屋稅轉嫁給營運廠商支付。本案規劃商業空間合計約 1,500 m<sup>2</sup>。地價稅計算同土地租金計算所述，107 年最新公告地價 6,193 元/ m<sup>2</sup>，及本案規劃使用土地面積 1,500 m<sup>2</sup> 估算，並假設本案於 108 年起開始營運，108 年地價稅計算如下：

$$\text{地價稅(108 年)} = (6,193 \text{ 元/m}^2 \times 1,500 \text{ m}^2) \times 10\% = 92,895 \text{ 元}$$

表5-16 分年地價稅金額表

年度	地價稅金額(元)
108	92,895
109	92,895
110	95,638
111	95,638

年度	地價稅金額(元)
112	98,463

資料來源：本規劃團隊整理

### 三、房屋稅

房屋稅需由地方稅務局認定，依房屋稅條例第 11 條規定，房屋標準價格由各縣市不動產評價委員會依據建造材料、耐用年限、房屋所處街道村里之商業交通情形及供求概況等評定之。且房屋稅條例第 15 條第 2 項規定，「非住家用房屋，其為營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五」。

房屋稅＝樓地板面積×房屋評定標準單價×(1-折舊率(1%)×折舊歷經年數)×地段調整率×稅率(3%)

本案房屋稅總樓地板面積約 1,500 m<sup>2</sup>，而依「臺南市房屋標準單價表」本案標準單價為 2,100 元，及基地位置於臺南市之地段調整率為 140%，假設本案自 108 年起營運，各年度房屋稅計算如下。

房屋稅(108 年) = 1,500 m<sup>2</sup> × 2,100 元 × (1-1%×折舊歷經年數) × 140% × 3% = 130,977 元

表5-17 房屋稅金額表

年度	房屋稅金額(元)
108	130,977
109	129,654
110	128,331
111	127,008
112	125,685

資料來源：本規劃團隊整理

## 第四節 財務評估指標

財務指標評估對政府而言之目的：主要為了解公共建設若由民間機構營運，計畫之財務評估是否可行，若可行則可委託民間機構辦理，若不可行再考量其他民間參與方式或由政府自辦自營；對民間機構而言之目的：主要了解若由其營運，在許可年限內是否可回收相關投資、有合適之利潤並達到股東預期之報酬。下表將對各財務評估準則的意義及評估方式進行說明：

表5-18 財務分析指標表

項次	財務指標	內容
一	淨現值法	<p>本法係將計畫期間各年之現金淨流量，以折現率折現後加總之數值，以計算投資計畫回收超過投資及預期報酬之金額。如淨現值大於零，表示此計畫對民間機構而言具有投資價值，總額越高，該計畫越具投資吸引力。</p> $NPV = \sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1+i)^t},$ <p>Rt：第 t 年收益, Ct：第 t 年成本, i：折現率, T：評估期間</p>
二	內部報酬率法	<p>內部報酬率計算係就民間機構觀點，計算其投資報酬率。此比率係指使計畫現金流量淨現值等於零時之折現率，用以衡量投資者投資該計畫時，可獲得之報酬率及其財務槓桿效果。當內部報酬率大於股東要求報酬率時，即表示此計畫對民間機構而言具投資價值，比率愈高，該計畫越具投資效益。</p> $\sum_{t=0}^T PV(CF_t) = 0,$ <p>PV (CFt)：第 t 年的淨現金流量現值, T：評估期間</p>
三	回收期間法	<p>一般稱為回收年期或回收期間，係用以衡量民間機構投資成本回收期間之長短，以評估資金之週轉效率。回收年期愈短者，民間機構可愈早回收投資資金，資金之週轉效率愈佳。</p>
四	現金流量分析	<p>預估未來現金流量時，須設定一基準年度，以該年度的現金流量為基礎，並參考歷史資料作為未來合理的預測，估算原則除了考慮未來每年收益或成本增加的比率外，另需考慮假設參數的影響，例如物價上漲率對成本及收益的影響。此外，需考慮資金的時間價值，故分析時現金流量應以適當的折現率折現。現金流量的來源，主要由營運活動、投資活動及財務活動三大部分淨現金流入出所組成。</p>

資料來源：本規劃團隊整理

本案民間參與之財務效益評估以現金流量觀點及各項財務指標探討其財務可行性，本案參閱行政院公共工程委員會「民間參與公共建設計畫財務試算作業手冊」委託研究報告，國內運動場館促參案例折

現率多訂於 7~11%，故本案折現率定為 8% 屬較為保守。

指標一：淨現值 NPV 需大於 0

指標二：股權內部報酬率 IRR 需大於 8%

指標三：投入資本得於許可年限內回收

依據上述收支預估內容，在尚未規劃權利金收取方式試算財務指標試算，已未符合本案檢視標準，即對民間廠商不具有投資效益。

表5-19 財務效益表(未規劃權利金)

許可年期	5 年
淨現值 (NPV)	-4,560,871
內部報酬率 (IRR)	-33.00%
自償能力 (SLR)	94.60%
回收年期 (PB)	無法回收
折現後回收年期 (DPB)	無法回收
說明	1.未規劃收取權利金。 2.NPV < 0，且 IRR < 8%，不符合財務指標，不具民間廠商投資誘因，故不具備財務可行性。

資料來源：本規劃團隊整理

因此本案考量為減輕廠商營運成本負擔，建議機關酌減土地資金，使其具備財務可行性並提高投資誘因，本案暫以原土地租金之 6 折進行試算(約每年 200 萬元)，其財務指標結果顯示具財務可行性。

表5-20 財務效益表(減收土地租金)

許可年期	5 年
淨現值 (NPV)	404,104
內部報酬率 (IRR)	11.66%
自償能力 (SLR)	100.51%
回收年期 (PB)	第 5 年
折現後回收年期 (DPB)	第 5 年
說明	1.酌減土地租金，以原租金之 6 折計收。 2.NPV > 0，且 IRR > 8%，符合財務指標，具民間廠商投資誘因，即具備財務可行性。

資料來源：本規劃團隊整理

## 第五節 權利金

民間參與公共建設應以達成政府、營運廠商與民眾三贏為最終目的，因此，權利金計收方式設定由主辦機關秉持風險分擔、利潤共享之原則辦理，且以公平性與合理性為原則。

依據 107 年 6 月 21 日台財促字第 10725516390 號財政部之函示，其中提到促金民間參與公共建設案件權利金設定即調整原則參考原則，權利金之收取原則，依促參法辦理促進民間參與公共建設案，其核心價值為提升公共服務水準，非以收取權利金為目的，主辦機關得依政策目的需求，秉持風險分攤、利潤共享原則，視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金。

在權利金收取之考量因素中，其中包括土地租金支付單情形，即應在土地租金收足情況下才進行權利金之計收較為適宜，考量本案計收足額土地租金後，財務不具備自償能力，建議機關可酌減土地租金以提供廠商投資之意願，並衡酌是否不收取權利金，以減輕未來營運廠商之負擔。

## 第六節 敏感性分析

在進行計畫的財務評估時，由於各項參數皆為推估值或假設值，所以，財務分析仍存在相當多的不確定性，因此，為了解各項重要參數變化將對整體計畫案之影響程度，本案就營運收入、營運成本、土地租金、期初投資等進行單因子百分比變動敏感性分析。依照敏感性結果，建議土地租金之計收應酌減至少 6 折計收，且期初投資設定不超過 500 萬元。

表5-21 單因子變動敏感度分析表

敏感因子變動		5 年期	
		NPV	IRR
營運收入	增加 15%	9,514,978	132.83%
	增加 10%	6,478,020	79.03%
	增加 5%	3,441,062	41.47%
	不變	404,104	11.66%
	減少 5%	(2,632,854)	-15.51%
	減少 10%	(5,669,812)	-47.51%

敏感因子變動		5 年期	
		NPV	IRR
營運成本	減少 15%	(8,706,770)	N.A.
	增加 15%	(6,792,785)	N.A.
	增加 10%	(4,393,822)	-31.58%
	增加 5%	(1,994,859)	-9.61%
	不變	404,104	11.66%
	減少 5%	2,803,067	34.98%
	減少 10%	5,202,030	62.83%
	減少 15%	7,600,993	98.92%
土地租金	100%	(4,560,871)	-33.00%
	80%	(2,078,383)	-10.30%
	60%	404,104	11.66%
	40%	2,886,591	35.91%
	20%	5,369,079	65.25%
期初投資	1000 萬	(3,733,471)	-10.65%
	750 萬	(1,664,683)	-2.64%
	500 萬	404,104	11.66%
	250 萬	2,472,891	49.90%

資料來源：本規劃團隊整理

## 第七節 小結

本案屬促參法所定「運動設施」之委託營運移轉 OT 案，可依促參法享有土地租金六折優惠，但考量因土地租金過高導致財務試算之結果不具可行性，初步規劃不計收權利金，且為避免民間機構在營運期間因營運收支波動太大影響營運可行性，故建議機關酌減土地租金之收取，已至少 6 折為標準，使廠商之內部報酬率（IRR）約為 10% 左右進行規劃，以增加投資誘因及減輕廠商之負擔。

經計算結果營運期第一年包含各項賽事及冬夏令營收入的合計收益為 17,173,400 元，另外營運支出包含各項人事費用與業務維修費用等約為 13,403,643 元，然本案之土地租金部分則以 6 折計收，每年約 2,088,967 元。

綜上所述，目前初步建議許可年期 5 年作為本案委託營運管理年期，另建議酌減土地租金，可作為未來招標時的誘因。

## 第六章 法律可行性分析

### 第一節 促進民間參與公共建設法相關法令

#### 壹、本案屬性分析

##### 一、本案屬公共建設「運動設施」類

本案按照促參法第 3 條公共建設分類，屬第 1 項第 9 款：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設：...九、運動設施。...」，又依促進民間參與公共建設法施行細則（以下簡稱促參法施行細則）第 15 條運動設施分類，屬第 1 項第 1 款：「國際及亞洲奧林匹克委員會所定正式比賽種類之室內外運動設施。但不包括高爾夫球運動設施。」。

##### 二、主辦機關為臺南市政府

依據促參法第 5 條第 2 項規定：「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。」由此規定可知，本案主辦機關為臺南市政府；臺南市政府依促參法辦理之事項，得授權所屬機關執行，後續可授權由臺南市體育處為執行機關。

##### 三、不符合重大公共建設

依中華民國 97 年 8 月 12 日政院公共工程委員會工程促字第 09700325080 號令修正之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，關於「運動設施」之投資，重大公共建設之定義之「設施類別」符合下列規定之一運動設施：

- (一)投資總額不含土地達新臺幣二億五千萬元以上，且觀眾容納席次達三千人以上之單項運動場館。
- (二)投資總額不含土地達新臺幣十億元以上之運動休閒園區，其中運動設施投資總額應達新臺幣三億元。

本案民間廠商投資總額未達上述規定，故不符合重大公共建設範圍，無法享有民間參與重大公共建設之相關租稅優惠。

## 貳、民間參與公共建設之方式

依促參法第 8 條第 1 項規定，民間參與公共建設之方式共有 7 類，茲分析如下：

表6-1 民間參與公共建設方式表

參與方式	適用範圍	以下簡稱
民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府資金短缺，開發案可藉由民間機構參與並有利可圖之案件。</li> <li>建設完成後，在許可期限內民間機構可藉由計劃本身回收投資成本。</li> <li>營運期間收入，可支付維修費用及獲得合理利潤之案件。</li> <li>本案為政府投資興建，故不適用。</li> </ul>	BOT
民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設完成後，無法藉由計劃本身在一定期限內回收投資成本之開發案。</li> <li>需藉由政府保證最低收購價格下之案件。</li> </ul>	BTO (無償移轉)
民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。	<ul style="list-style-type: none"> <li>本案為政府投資興建，故不適用。</li> </ul>	BTO (有償移轉)
民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。	<ul style="list-style-type: none"> <li>已完成或既有之建物，在政府無法妥善營運或交由民間機構可減輕政府負擔之案件。</li> <li>既有建物改良後，在合理經營下可獲利之案件。</li> <li>本案為新建，不適用。</li> </ul>	ROT
民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。	<ul style="list-style-type: none"> <li>已完成、既有或規劃興建之建物，可藉由計畫本身在約定期限內支付維修費，可獲得合理利潤之案件。</li> <li>本案適用此種方式。</li> </ul>	OT
配合國家政策，由民間機構自行備具私有土地投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地權屬單純及容易取得，適合民間擁有所有權。</li> <li>建設完成後，在許可期限內民</li> </ul>	BOO

參與方式	適用範圍	以下簡稱
運。	間機構可藉由計劃本身回收投資成本。 • 營運期間收入，可支付維修費用及獲得合理利潤之案件。 • 民間經營彈性大，效益高之開發案。 • 本案已由政府興建，故不適用。	
經主管機關核定之方式。		其他

本案後續係由政府投資興建，再委託民間機構營運，綜前述分析，民間參與方式屬於促參法第 8 條第 1 項第 5 款：「民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」即 OT 方式辦理。

### 參、OT 辦理程序

本案擬採 OT 之民間參與公共建設方式辦理，相關作業程序與內容，依據促參法及相關子法規定，本案性質適用之作業流程係依「行政院所屬各機關中長程計畫編審要點」由主辦機關自行核定，並以民間參與方式辦理公共建設計畫案件，其主要法定程序說明如下：

#### 一、應辦理可行性評估、先期規劃及必要之前置作業

依照促參法第 6-1 條，本案應於可行性評估階段於所在地邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，蒐集建議及反對意見，並於可行性評估報告中說明不採納之理由。

#### 二、得聘請財務、工程、營運、法律等專業顧問，協助辦理相關作業

三、主辦機關於公告民間參與公共建設前，應先擬定申請人條件、興建營運計畫評選方法及評決時程，並得先發布該公共建設之投資資訊或辦理說明會

#### 四、其他依法之公告、甄審簽約程序

## 第二節 其他相關法律課題分析

### 壹、國民體育法

國民體育法為運動設施公共建設之基本母法，其第 4 條規定國民體育實施之主管機關，在中央為教育部體育署，在直轄市為直轄市政府，在縣(市)為縣(市)政府；另按照第 5 條之規定，各級政府為推行國民體育，應普設公共運動設施，其業務受主管體育行政機關之指導及考核。

### 貳、運動產業發展條例

運動產業發展條例（以下簡稱本條例）所稱之運動事業，指從事運動產業之法人、合夥、獨資或個人；運動產業依照本條例第 4 條第 1 項，則分為十五項。本案經分析後，屬於本條例第 4 條第 1 項第 3 款之運動場館業，為運動產業之一種，主管機關為中央體育主管機關即教育部體育署，可依本條例及相關子法接受獎勵和補助：

#### 一、運動產業輔導獎助辦法

主管機關即教育部體育署為推展運動產業發展，對於下列事項，得採取適當之輔導或獎助措施（本條例第 8 條第 1 項）：

- (一) 法人化與相關稅籍登記
- (二) 產品或服務之創作或研究發展
- (三) 產品或服務之推廣及宣導
- (四) 運動場館設施之興建與營運
- (五) 培訓專業人才及招攬國際人才
- (六) 運動團體之發展
- (七) 產學合作之推動
- (八) 運動賽會之舉辦
- (九) 引進國外受歡迎的運動服務商品及創新營運模式
- (十) 健全經紀人制度

- (十一) 提升經營管理能力
- (十二) 運動資訊科技
- (十三) 促進投資招商
- (十四) 事業互助合作
- (十五) 市場擴展
- (十六) 國際合作及交流
- (十七) 參與國內外競賽
- (十八) 產業群聚
- (十九) 蒐集產業及市場資訊
- (二十) 智慧財產權保護及運用
- (二十一) 協助活化固有優良傳統體育及特定族群體育活動
- (二十二) 參與或觀賞運動賽事或活動之消費支出
- (二十三) 其他經主管機關認定具運動產業創新或健全發展之事項
- (二十四) 並依照運動產業輔導獎助辦法（以下簡稱本獎助辦法）辦理各項輔導或獎助對象、資格條件、審核標準、申請程序、獎助方式及其他相關事項。

本案因符合本條例第 4 條第 1 項第 3 款，故後續可依照本獎助辦法第 3 條規定向教育部體育署提出輔導或獎助申請；且依照本獎助辦法第 4 條規定從事下列十項活動之一者，得優先提供輔導或獎助：一、建立異業合作模式，提供創新商品或創新服務。二、拓展國際市場、建立自有品牌。三、辦理運動產業之創業育成及輔導。四、培植運動產業優秀人才。五、建立產業媒合及交流資訊平台、蒐集產業市場資訊。六、提供中小型運動服務業貸款利息補貼及信用保證。七、提升重大國際賽事之觀賞人口。八、民眾從事觀賞性或參與性運動消費支出。九、整合地方資源推動運動服務業發展（以直轄市、縣（市）政府為限）。十、其他運動產業研發、生產、行銷、推廣及授權等產業活動。

## 二、運動場館重大投資案件認定辦法

依照運動場館重大投資案件認定辦法(以下簡稱本認定辦法)第2條規定:「本辦法所稱運動場館重大投資案件,指符合下列各款條件之一者:一、本條例第五條規定各該運動設施而經行政院體育委員會(以下簡稱本會)審核通過且報請行政院核定之投資興建案件。二、臺灣本島投資案件,土地面積五公頃以上且投資金額新臺幣五億元以上。三、離島投資案件,土地面積零點五公頃以上且投資金額新臺幣一億元以上。前項第二款及第三款所定各該投資金額,均不包括土地取得費用。」。

本案屬臺灣本島投資案件,土地面積未達五公頃以上,投資金額未達新臺幣五億元,故不得以本認定辦法第2條第1項第2款直接認定為重大投資案件。

## 參、經濟稅賦類

本計畫初步評估非屬促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍,無法享有民間參與重大公共建設之相關租稅優惠;但仍可依「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」第2條規定,享有興建期間及營運期間土地租金優惠。

表6-2 經濟賦稅相關法規

項次	項目	促參法規定內容	相關法規	適用與否
1	國有財產出租限制之排除	一、民間機構營運政府投資興建完成之建設,營運期間屆滿後,營運權歸還政府。 二、...其訂有租賃契約者,不受民法第449條、土地法第25條及國有財產法第28條之限制(第8條)。	◎民法 ◎土地法 ◎國有財產法	適用
2	中長期資金之融通	主辦機關視公共建設資金融通之必要,得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。(第30條)。	◎中長期資金運用策劃及推動要點 ◎促進民間參與公共建設優惠貸款要點	適用
3	民間機構發行公司	民間機構經依法辦理股票公開發行後,為支應公共建設所需之	◎促參法 ◎公司法	適用

項次	項目	促參法規定內容	相關法規	適用與否
	債限制之放寬	資金，得發行指定用途之公司債，不受公司法第 247 條、第 249 條第 2 款及第 250 條第 2 款之限制。但其發行總額，應經證券主管機關徵詢中央目的事業主管機關同意。(第 34 條)。		
4	民間機構公開發行新股限制之放寬	參與公共建設之民間機構得公開發行新股，不受公司法第 270 條第 1 款之限制。但其已連續虧損二年以上者，應提因應計畫，並充分揭露相關資訊。(第 33 條)。	◎促參法 ◎公司法	適用
5	協助民間機構辦理重大天然災害復舊貸款	民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關應會商財政部協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。(第 35 條)。	◎促參法	適用
6	興建期間及營運期間土地租金優惠	公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。(第 15 條第 1 項)	◎促參法 ◎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	適用
7	民間機構營利事業所得稅之免徵	民間機構得自所參與重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，最長以五年為限，免納營利事業所得稅。(第 36 條第 1 項)。	◎民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法	不適用
8	民間機構營利事業所得稅之抵減	民間機構得在所參與重大公共建設下列支出金額百分之五至百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之： 一、投資於興建、營運設備或技	◎民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦法	不適用

項次	項目	促參法規定內容	相關法規	適用與否
		術。 二、購置防治污染設備或技術。 三、投資於研究發展、人才培訓之支出。(第 37 條)。		
9	關稅之減免及分期繳納	民間機構進口供其經營重大公共建設使用之營運機器、設備、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，其進口關稅得提供適當擔保，於開始營運之日起，一年後分期繳納。(第 38 條第 2 項)。	◎民間參與重大公共建設進口貨物免徵及分期繳納關稅辦法	不適用
10	股東投資抵減營業所得稅	營利事業原始認股或應募參與重大公共建設之民間機構因創立或擴充而發行之記名股票，其持有股票時間達四年以上者，得以其取得該股票之價款百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度內抵減之。(第 40 條第 1 項)。	◎民間機構參與重大公共建設營利事業股東適用投資抵減辦法	不適用

### 第三節 小結

本案依據促參法第 3 條第 1 項第 9 款規定，公共建設類別為運動設施，符合促參法之相關規定定義，並符合同法第 8 條第 1 項第 5 款「民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」之規定。本案初步評估非屬促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍，故無法享有民間參與重大公共建設之相關租稅優惠。

本案採取委託民間營運(OT)之方式進行，依法有據；且本案屬運動服務與運動場館產業，需民間活力創意及資金投入，故以促參法辦理較能符合本案特性。

表6-3 本案法律可行性分析結果

項目	是否完成檢討	分析結果	相關法規	本案適用與否
促參法類	✓	• 本案屬於公共建設之運動設施，且非屬重大公共建設範圍。	◎促進民間參與公共建設法	適用
		• 本案採「民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。」方式。	◎促進民間參與公共建設法	適用
目的事業法類	✓	• 本案由臺南市政府主辦，中央主管機關為教育部體育署。	◎國民體育法	適用
		• 屬運動產業之一種，得依法提出輔導或獎助申請。	◎運動產業輔導獎助辦法	適用
		• 本案非重大投資案件，亦未達可認定為大型運動設施之標準。	◎運動場館重大投資案件認定辦法	不適用
經濟賦稅類	✓	詳如本章表 6-1。		適用

## 第七章 土地取得與使用可行性分析

本章係針對臺南市立棒球場使用之土地進行用地調查分析，以確實瞭解用地權屬、地上物、土地使用管制等內容，審慎評估土地取得可行性。

### 第一節 土地範圍

臺南市立棒球場之土地範圍位於南區健康路一段 257 號，座落於永華體育園區內，且三面臨路，北面為健康路一段、西側為南門路、東邊則臨接體育路，南側則為臺南市立體育場，隔著健康路與五妃廟為鄰。

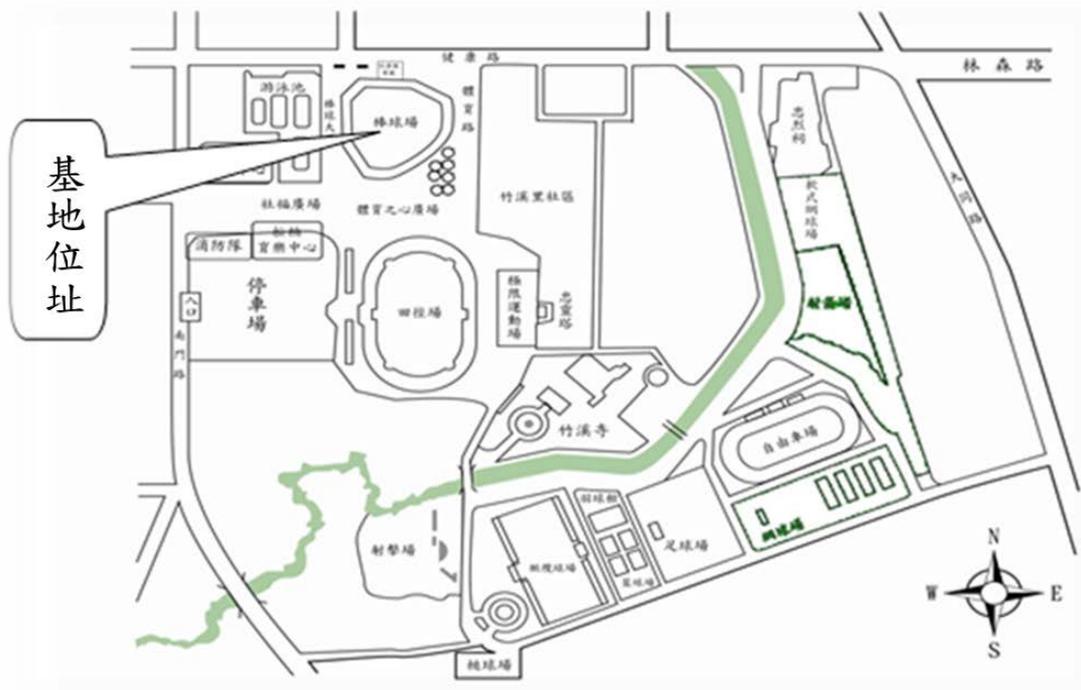


圖7-1 基地位置圖

### 第二節 土地權屬

本計畫位於臺南市公英段 1129 號，地號之面積為 5.8324 公頃，如圖 7-2 所示，土地權屬為臺南市所有，管理機關為臺南市體育處。土地使用分區為體育場用地，建蔽率 50%、容積率 250%。而球場之面積為 1.8741 公頃。

表7-1 公英段 1129 號權屬表

地號	使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者	公告土地現值(元/m <sup>2</sup> )	公告地價(元/m <sup>2</sup> )
公英段 1129 號	體育場用地	58,324	臺南市	臺南市體育處	22,921	6,193

資料來源:中華民國內政部地政司公告土地現值及公告地價查詢



圖7-2 地籍圖(紅線範圍)

### 第三節 提供民間機構使用方式分析

#### 壹、用地取得難易度

本計畫用地權屬為公有土地，所有權人為臺南市政府所有，管理者為臺南市體育處，因此無土地取得問題。

#### 貳、用地取得方式

主辦機關可依據促參法第 15 條規定，「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。」

## 參、用地取得成本

民間機構用地取得成本，係依據「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」第2條規定，「一、興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。二、營運期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收。三、同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。」

依前項第二款、第三款計收之租金不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。公共建設興建、營運期間，其所需用地當年之申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾百分之五十時，主辦機關得酌予減收應繳之租金。依第一項或第二項規定計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。

## 第四節 土地使用規劃分析

本計畫主要之委外經營之範圍係臺南市立棒球場本身之建築物，未來在契約內容規範委外廠商可營運範圍為棒球場建物之範圍，平面配置範圍如廣場、綠地、周邊道路，如活動需要可搭設臨時性之設備，但須經過主管機關臺南市體育處同意後方能執行，而活動之內容以棒球主題、棒球推廣為主。

## 第八章 環境影響分析

### 第一節 環境背景現況描述

就本案而言，公共建設之開發行為是否為「環境影響評估法」及相關規定中定義為需要進行環境影響評估之建設行為，經查明「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 22 條規定辦理：

運動場地之開發，其興建或擴建有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

- 一、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。
- 二、位於山坡地，室內球場、體育館，申請開發面積一公頃以上者；或挖填土石方五萬立方公尺以上者。
- 三、室內球場、體育館，申請開發面積三公頃以上者。
- 四、申請開發面積五公頃以上或擴建面積累積三公頃以上者。

本計畫屬於為棒球場用途為已興建完成之建築，只作內部空間與設備之修繕並無增建或擴建之行為，且非位於山坡地，所以本計畫不需進行環境影響評估作業。

### 第二節 環境影響評估

#### 壹、本計畫環境影響之探討

本計畫臺南棒球場之地點所在位置腹地較大鄰近無其他建築物，唯一鄰近圖竹溪流域。因此臺南棒球場修繕期間會帶來環境與生活上些微的影響。

針對臺南棒球場修繕期間對週遭景觀及環境污染之影響，本計畫從「生活環境」、「自然生態環境」、「社會經濟環境」及「景觀美質環境」等四個層面分別進行評估，相關評估項目乃就此四層面開發前後之差異作比較，以為評核之參考，有關臺南棒球場修繕期間之環境影響評估項目請詳見下表。

表8-1 環境影響評估項目一覽表

環境類別	環境項目	子項目	評估
生活型態	空氣品質	碳氫化物、懸浮微粒	濃度
	水質	Bod、ss、大腸菌數	濃度、排放量、成熟水體分佈
	廢棄物質	一般廢棄物、事業廢棄物	產生量、質、處理狀況
	噪音	噪音量	音源、受音點範圍、位準
	震動	震動量	位準、範圍
	電波干擾	收音機、電視、無線通訊	障礙度
自然生態環境	氣象		施工前後對當地氣候影響
	地象	地形及地貌	施工前、完成後對地象之改變
	水文	水文、逕流量	施工中、完成後逕流量之改變及排水系統之影響
	土壤、地質、地震		施工前土壤及地質狀況之探測，查核基地所處位置與震帶之關係
	路域生態		變化狀況
社會經濟環境	土地利用		與該地區未來計畫之配合度
	就業及產業活動	商業開發	商業開發對附近經濟之助益
	交通運輸	交通衝擊及影響	施工期間之維持及完工後之計畫
景觀環境	文化古蹟		史跡之存在與否
	景觀美質	整體美感	與附近環境之協調性

「權重尺度明細表」，其優點在於較能將環境類別與項目系統化分析，茲將基地開發各評估項目評估結果摘要說明，請詳見下表。

表8-2 環境影響評估項目結果分析

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		對策
		施工	完成	範圍	程度	
生活環境	空氣品質	V		基地附近 3公里範圍	—	工區灑水抑制灰塵；施工車輛清洗；運輸車加以帆布覆蓋及施工機具車輛排氣定期保養，以符合環保排放標準
	水質	V		基地附近	○	施工及汽車廢水應先經沉澱處理；機具車輛之保養費亦請代處理業妥為處理
				河川 或水域	○	任何污水需經建築污水處理（化糞池）以符合放流水標準；若化糞池rc構造發生裂縫，亦將污染地下水
	廢棄物質	V		基地	—	施工產生之一般或事業廢棄物須委託合格代理清除及處理業清除或回收
			V	基地	—	未來基地垃圾應予環保局協商固定每日清理工作
	噪音及振動	V		噪音 敏感區	—	避免於夜間施工，而物料運輸應分散避免集中同日，慎選運輸路線避開人口稠密區，採低噪音施工機械
	電波干擾	V		基地	○	建築物高度不大，不致產生電波干擾
自然 生態環境	氣象	V		基地	○	基地面積不大，不會對當地氣候造成影響
	地象	V		基地	○	基地施工將造成基地周邊地形及地貌改變
	水文	V		基地	—	污水先處理再排出

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		對策
		施工	完成	範圍	程度	
			V	基地	○	地上物之完成將使雨水逕流量及蒸發量增加而減少水滲入量
	土壤地質地震	V		基地	○	本區非屬地震帶、斷層帶，故如需施作於地下層之建物受地震力極小
	陸域生態	V		基地	○	基地原已開發
		V	基地	○	完工後經美化植被可以增加植物、動物數量及數目	
社會 經濟環境	土地利用	V		基地附近	—	施工材料、機具進出對沿線地區造成極輕微影響
	就業及產業活動	V		基地附近	+	施工時就業機會的提供對營建業、商業、服務業有助益
			V	基地附近	+	可增加就業機會並對當地商業、服務業之需求提升有助益
	交通運輸	V		基地附近	○	施工運輸車次頻率恐將對本地區之交通負荷
			V	基地附近	○	若無相對因應對策，對當地交通服務品質，將有所影響
景觀環境	文化古蹟	V			○	基地內無指定之古蹟，且經調查後，亦未發現任何考古跡象，判斷應可進行開發
	景觀美質	V			—	工程工地雜亂的景象對景觀資源的適意性有些影響；植栽綠化工程應儘早提前辦理
			V			+

+++：顯著性之正面影響

—：輕度性之負面影響

++：中度性之正面影響

--：中度性之負面影響

+：輕度性正面影響

---：顯著性之負面影響

○：無影響

## 貳、本計畫環境影響之對策

### 一、其他廢棄物

不適用土石方符合環保署「廢棄物清理法」之事業廢棄物認定標準，則應依「廢棄物清理法」及「事業廢棄物儲存清除處理方法及設施標準」等相關規定辦理。

### 二、營運廢棄物

事業廢棄物：依法應由產生的該事業單位負責處理或由其委託合格清除處理業者代為清除處理。廢棄物中，有些尚可回收、再資源化、再利用，有些則是有毒害的，需分開收集、妥為處理。

## 第三節 交通影響評估

### 壹、交通系統概況

本計畫位於臺南市南區，南區北接安平區與中西區，南面高雄市茄萣區與湖內區；東與仁德區與東區為鄰，西毗臺灣海峽，主要道路有健康路一段，為臺南東西向主要道路之一，由此可連接至縣道 182，往臺南東邊歸仁區、關廟區和龍崎區等；臺 1 線、臺 17 線和臺 17 甲線貫穿臺南市，南來北往都很便利。



資料來源：本計畫整理

圖8-1 計畫周邊交通路線圖

本計畫坐落於臺南市市中心附近，主要道路南北向以西門路、大同路、南門路為主；東西向以健康路、東門路為主任。主要可通往外縣市之道路分別有國道1號、臺1線、臺17線與臺17甲線，惟大眾運輸無鄰近臺南火車站，只能靠市區公車接駁，交通路線及大眾運輸詳細資訊如下表。

表8-3 基地周邊交通路線及大眾運輸

路名	概述	路線	距離 (KM)
國道1號	又稱中山高速公路，是臺灣第一條高速公路，連接了臺灣西部各大都市、城鎮及港口，可藉此道路連結臺86往國道三號。	臺南出口→中山路→東門路三段→林森路一段→健康路一段→棒球場	4.9
臺86	西起臺南市南區灣裡的臺17線，東至臺南市關廟區接臺19甲線及國道三號，為臺南兩條東西向快速道路其中之一。	臺南出口→二仁路二段→大同路三段→健康路一段→棒球場	6.1
臺1線	可聯結外縣市，在臺南境內可及後壁區、新營區、柳營區、六甲區、官田區、善化區、新市區、永康區、東區、南區、仁德區。	大同路二段→健康路一段→棒球場	1.5
臺17線	為臺灣一條聯絡西南部沿海城鎮的省道，起自臺中市清水區，終至屏東縣枋寮鄉，在臺南境內可及北門區、學甲區、將軍區、七股區、安南區、北區、中西區、安平區、南區。	健康路二段→棒球場	2.2
臺17甲線	臺17線的一條支線，北起臺南市安定安南區界之國道八號臺南端，南至高雄市湖內區，在臺南境內可及安南區、北區、中西區、南區。	健康路一段→棒球場	1.6
臺鐵(臺南車站)	座落於臺灣臺南市東區	北門路一段→大同路一段→健康路一段→棒球場	2.2
航空(臺南航空站)	臺南航空站屬於軍民合用機場，目前由立榮航空經營臺南-金門及臺南-澎湖航線。100年6月30經行政院核定為入出國機場。	機場路→大同路三段→健康路一段→棒球場	4.2

資料來源：本計畫整理

## 貳、大眾運輸系統概況

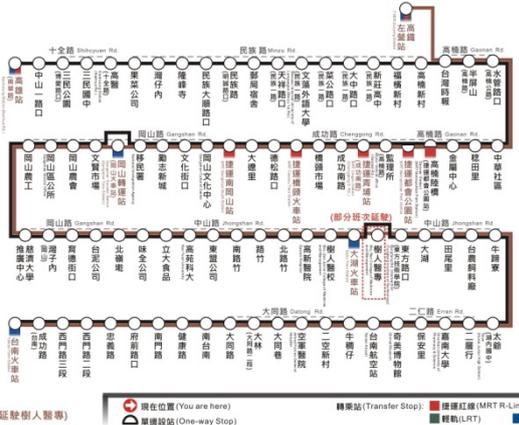
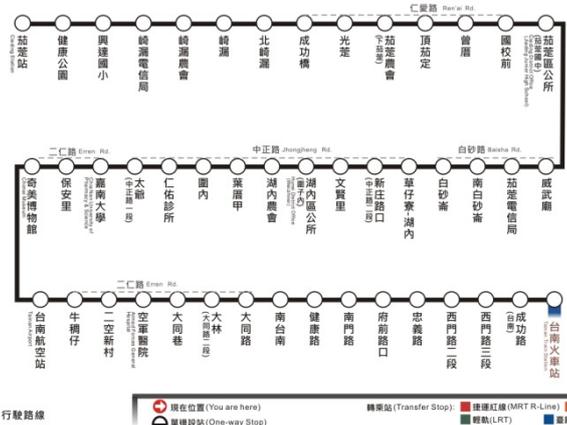
本案之基地座落位置除自行開車外，主要依賴之大眾運輸系統以公車為主。依 102 年中華職棒賽程表，本案臺南棒球場共舉辦 43 場，主要集中於五、六、日舉辦賽事活動，舉辦時間約於下午 5:30~6:30，故本案以平、假日公車班次之總合數且計算時間範圍從尖峰時段 16:00 起至各路線末班時間，做為計算可載運量之推估基礎。以每公車載運人數約 60 人(座位 24，站位 36)，初步預估目前總載運量為 14,640 人，且本案之棒球場最大容納量約 20,000 人。

針對本案推估之總運量已達到基地所能提供之承載量 50% 以上，整體基本營運狀況對賽事舉辦之交通疏運效果達一定服務水準。但為避免突增交通量對地區所造成之影響，故可搭配相關配套措施如 (1)訂定交通管制時間及範圍，針對基地周邊地區規劃特定行使路線，並於賽前及賽後進行交通管制。(2)增設地區周邊停車場空間，將車流量分散以避免對原有之交通動線造成負荷影響，確保原有大眾運輸系統之順暢性。(3)公車相關疏運規劃，除原有之路線外，針對各交通節點與球場之間增開區間車班次，並搭配接駁車方式串連周邊所增設之停車空間，達成無縫運輸之效果使整體交通疏運能更加完善。

表8-4 大眾運輸系統

客運公司	公車路線	發車站與終點站	首班/末班發車時間	班距(分鐘)	平/假日車次	預估運量 =班次 X 載運人數
府城客運	0路(右)	火車南站-火車南站	06:00~22:30	20~40	60班	30X60=1,800
	0路(左)	火車北站-火車北站	06:00~22:40	20~40	60班	30X60=1,800
	2路	崑山科技大學-安平崇義社區-三鯤鯓四草	06:15~22:05	10~30	47班	24X60=1,440
	5路	桂田酒店-市立醫院-嘉南大學	05:55~21:55	20~30	平日：47班	24X60=1,440
					假日：40班	20X60=1,200
	15路	奇美醫院-中華路-大成國中	06:00~22:00	15~40	32班	16X60=960
88路	臺南公園-觀夕平台	09:00~20:30	30	平日：10班	5X60=300	
				假日：22班	11X60=660	



客運公司	公車路線	發車站與終點站	首班/末班發車時間	班距(分鐘)	平/假日車次	預估運量 =班次 X 載運人數
高雄客運服務電話:(07)746-2141 交通局申訴電話:(07)229-9803 動態語音查詢:(07)749-7100(路線代碼:508(A) - 508(B))	<b>E08 高南雙城快線</b> (原8046)	<b>A 高雄車站 - 台南火車站</b> Kaohsiung Main Station - Tainan Train Station <b>B 高鐵左營站 - 台南火車站</b> HSR Zuoying Station - Tainan Train Station	◆ 收費方式(Fare): 里程計費 (Mileage Fare) ◆ 頭末班車 (Hours of Operation): 平日 (Weekday): 05:40-17:45 假日 (Weekend): 05:40-17:45 ◆ 班距分(Headway/Minute): 固定班次(Timetable)	高雄客運服務電話:(07)742-6644 交通局申訴電話:(07)229-9803 動態語音查詢:(07)749-7100(路線代碼:239)	<b>239 茄苳 - 台南火車站</b> Cieding - Tainan Station	◆ 收費方式(Fare): 里程段次計費 (Mileage Zone) ◆ 頭末班車 (Hours of Operation): 平日 (Weekday): 06:10-17:20 假日 (Weekend): 06:10-17:20 ◆ 班距分(Headway/Minute): 固定班次(Timetable)
 						

資料來源：臺南市政府交通局，公車路線總覽

### 參、周邊停車

臺南棒球場周邊未來將規劃於球場基地周邊劃設新停車格，共計有小客車 224 席、大客車 16 席，共計有小客車 452 席。



圖8-2 周邊停車場分布圖

表8-5 周邊停車場詳細資料

停車場名稱	停車場位置	小型車	收費標準	收費時間	距本案距離
公有免費停車場					
大林路 111 巷公有停車場	大林路 111 巷、大同路 2 段 482 巷 72 弄	29	免費	-	1.5km
新都路(南側)臨時免費公有停車場	新都路、永吉街口	121	免費	-	3 km
公有收費停車場					
忠烈祠廣場停車場	健康路 1 段忠烈祠旁	53	計時 20 元/時	08:00~22:00	0.5 km
臺南市立棒球場北側路外停車場	健康路 1 段市立棒球場北側	24	計時 20 元/時	08:00~22:00	0 km
西門健康停車場	西門路與健康路交叉口	32	計時 20 元/時	08:00~22:00	1 km
永華國華臨時路外停車場(汽車停車格)	永華路及國華街交叉口	5	計時 20 元/時	08:00~22:00	1.7 km
竹溪街停車場	竹溪街及健康路一段 33 巷交叉口	23	計時 20 元/時; 月票 3000 元	08:00~22:00	1 km
大成路一段臨時停車場	大成路一段與水交社路交叉口	105	計時 20 元/時	08:00~22:00	1.3 km
體育之心路外停車場	南門路市立體育場西側	115	計時 20 元/時	08:00~22:00	0.3 km
水交社路外停車場	南門路與興中街路口	62	計時 20 元/時	08:00~22:00	0.6 km
民營停車場					
金華停車場	尊南街 37 巷南側	69	月租:150 元。臨時部份:促進社區發展、公共事務停車及活動, 免費	24 小時	2.1 km
TIMES 臺南健康路一段停車場	健康路一段 133 巷 21 號	10	計時 30 元/半小時	24 小時	0.3 km
日月亭健康路停車場	健康路二段 386 號	23	計時 50 元/時; 月租費用為 4000 元.	24 小時	2 km

新興停車場	聖南街 83 號	8	每月 2,000 元	24 小時	2 km
客家文化會館停車場	夏林路 4 號	34	計時 20 元/時；月租費用為 2200 元。	24 小時	1.7 km

資料來源：臺南市政府停車管理處

## 肆、交通接駁計畫

目前棒球場有 3 輛高鐵接駁專車，已知每輛車在比賽日皆發車 7 次，每次只發出一班車。如果接駁車在比賽當日的 14 時開始發出第一班，每兩班車次之間的時間皆固定，到晚上 9 時開出最後一班。另外每天下午 5~6 時 30 分，發車時間為每 15 分鐘一班；至於回程，則視比賽結束時間機動發車，建議可增加本計畫交通之便利性，也可提升委外營運之利基。

統一獅定點直達棒球接駁車發車時間為週五~週日第一班 15:00~最後一班 17:00，每 15 分鐘一班車，接駁路線臺南市公 11 停車場(上車地點：忠義國小校門口對面)→臺南市棒球場，臺南火車站(上車地點：火車站圓環右前方)→臺南市棒球場，臺南市公車資訊：公車 0 左、0 右、5、88、8046(體育公園)、2 路(南門路站)、15 路(勞工中心站)。

未來委外 OT 廠商應於投資計畫書中述明交通接駁計畫，並提供充分交通資訊，以提供民眾作為觀賽時之交通運輸選擇。

### 一、前往球場資訊

說明自行前往路線及大眾運輸路線，其中應具備路線圖，包含路線規劃、日期及時段、高鐵、臺鐵及捷運轉乘方式。

### 二、接駁計畫

營運廠商可自行規劃接駁站點，配合長途旅客及著重以二鐵共構之高鐵臺南站為主，可同時輸運高鐵、臺鐵人潮，搭乘高鐵接駁公車，於大林新城下車，沿大同路→健康路，步行約 20 分鐘抵達臺南棒球場之路線以舒緩人潮，接駁頻率應以賽前及賽後人潮疏散為最高，以疏導大型賽事時所造成之人潮。

## 第四節 小結

本案屬已開闢完成之運動設施場地，未來委託民間機構營運經營，民間機構僅就室內進行裝修或設備修繕添購，無增建或擴建之行為，故無須辦理環境影響評估作業；在交通影響衝擊之評估本案除基地內已規劃停車場外，路邊既有規劃路邊停車位，未來於大型比賽或活動期間亦可配合鄰近停車場規劃接駁車，或申請基地旁之停車場用地為臨時停車場，以供觀眾停車使用。

## 第九章 民間參與可行綜合評估及建議

### 第一節 工作事項檢查

現階段為可行性評估階段，依財政部促參司促參案件可行性評估重點提示內容檢視本計畫，相關檢視重點與對照報告章節如下表所示。

表9-1 工作事項檢查表

項目	基本撰寫內容	檢視重點	報告章節
興辦目的	1.政策概述 (1)上位計畫 (2)施政計畫	本案之相關緣起與目標	第一章
	2.公共建設目的之確保	民間參與是否會減損公共建設之服務性與公義性	第一章
	3.民間參與之社會效益利弊分析	整合當地需求、資源及團體，帶動球場及周邊發展，行銷本縣特色及農特產品	第一章
市場可行性	1.市場供需現況調查分析 (1)設施供給、需求現況調查	盤點設施現況，及區域內類似設施，了解其優勢劣勢。辦理需求評估，確認供需狀況。	第三章
	2.供需預測分析 (1)設施需求量推估 (2)設施規模預測	需求預測是否合理，並應避免過度樂觀	第三章
	3.市場競爭力分析 (1)競爭對手界定 (2)競爭影響分析	針對其他地區類似設施進行分析	第三章
	4.投資意願調查 (1)潛在投資者類型 (2)潛在投資者初步意見彙整	評估潛在投資者類型及意願	第三章
	5.開發定位及策略	界定開發定位及最適規模	第三章
工程技術可行性	1.基礎資料調查分析	地形、地質調查，檢視基地是否位於環境敏感區	第四章

項目	基本撰寫內容	檢視重點	報告章節
		(含山坡地) 基地開發應避免影響使用者使用毗鄰設施之權益	
	2.工程規劃	應符合設施與環境特性需要、建蔽率及容積率等之限制	第四章
財務可行性	1.本業財務可行性 (1)基本假設與參數設定 (2)基本規劃資料 (3)財務分析方法 (4)財務效益評估 (5)敏感度分析	應注意基本假設及參數設定之合理性，並應符合個案或產業特性。 建設成本應引用工程技術可行性分析之工程費估算數據。 營業收入推估應與市場供需預測分析結果一致。 財務評估指標之合理性(自償率、內部投資報酬等及其相互間關係值之合理性)。	第五章
	2.附屬事業開發財務可行性 (1)基本假設與參數設定 (2)基本規劃資料 (3)財務分析方法 (4)財務效益評估 (5)敏感度分析	應注意基本假設及參數設定之合理性，並應符合個案或產業特性。 建設成本應引用工程技術可行性分析之工程費估算數據。 營業收入推估應與市場供需預測分析結果一致。 財務評估指標之合理性。	第五章
	3.整體開發財務可行性	附屬事業收入應計入公共建設整體財務收入中。	第五章
法律可行性	1.促參法類 2.目的事業法類 3.土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類 4.其他類	確認各階段工作項目皆符合相關法規規定	第六章
環境影響(包含節能減碳之評	1.環境影響分析及因應對策	評估民間參與後，對當地環境、交通等面向所造成	第八章

項目	基本撰寫內容	檢視重點	報告章節
估)	(1)環境背景現況描述 (2)公共建設可能造成之環境影響 (3)評估公共建設與環境因子之關係 (4)交通衝擊評估 (5)環境影響預擬之對策	的衝擊，並研擬相關對策	
民間參與可行性綜合評估及建議	1.綜整前述之評估結果	提供整體性評估	第九章
計畫不可行之替代方案評估	1.如可行	免提	-----
	2.如不可行需提替代方案	如為政府自辦，應考量投入人力、成本及預估期程	-----
後續辦理方式評析	1.建議後續辦理方式及期程	針對後續辦理方式及期程提出專業判斷及建議	第十章

## 第二節 綜合評估

依上述各項可行性評估項目與分析重點，本案可行性報告分析結論彙整如下表。

表9-2 可行性報告總結分析表

項目	分析重點	分析結論	是否可行
興辦目的	1.政策概述 (1)上位計畫 (2)施政計畫	本計畫符合相關上位政策，在政策面可行。	可行
	2.公共建設目的之確保	本計畫符合公共建設之目的，滿足民眾之公共利益。以民間參與經營本案不會影響原設施設立目的，引進民間資金活化運動場館，活絡運動產業，擴大整體經濟效益。	可行
	3.民間參與之社會效益利弊分析	本計畫符合藉由民間參與可擴大社會效益。藉由民間參與營運之彈性，提升經營使用績效、紓解政	可行

項目	分析重點	分析結論	是否可行
		府負擔、增加財政收益及強化設施服務等效益。	
市場可行性	1.市場供需現況調查分析 (1)設施供給、需求現況調查	針對全國辦理職業賽事棒球場市場分析，本計畫府符合市場可行性。	可行
	2.供需預測分析 (1)設施需求量推估 (2)設施規模預測	本計畫具有市場需求性。	可行
	3.市場競爭力分析 (1)競爭對手界定 (2)競爭影響分析	本計畫具備市場競爭力。 國內大型棒球場仍以公辦公營為主，其中桃園（OT）、洲際（ROT）、臺南（委託管理自治條例）三座棒球場委由民間營運、其餘大多由球場所屬縣市政府自行維護。 桃園具備副球場即可開發附屬事業之腹地，營運權利金為 1%（最少 30 萬）；洲際附屬事業為旅館，營運權利金為 1,000 萬；臺南則為單純場館營運，每年 130 萬權利金。	可行
	4.投資意願調查 (1)潛在投資者類型 (2)潛在投資者初步意見彙整	本案具有潛在投資廠商，並諮詢相關投資意願。	可行
工程可行性	1.初步工程規畫	本計畫針對市場結果已有工程規畫。針對目前臺南棒球場使用現況，提出最佳之發展效益與方向進行方案規畫，	可行
	2.工程經費預估	本計畫已估算規劃工程經費初步估算約需 5,000,000 元；屬一般性工程技術。	可行

項目	分析重點	分析結論	是否可行
財務可行性	1.本業財務可行性 (1)基本假設與參數設定 (2)基本規劃資料 (3)財務分析方法 (4)財務效益評估 (5)敏感度分析	本案具備財務可行性。 參數假設：評估基期 108 年，通貨膨脹率 12%，折現率 8%。 期初投資：不得低於 5,000,000 元 淨現值：158,004 回收期：第 4 年 折現回收年期：第 4 年	可行
	2.附屬事業開發財務可行性 (1)基本假設與參數設定 (2)基本規劃資料 (3)財務分析方法 (4)財務效益評估 (5)敏感度分析	本案無附屬事業開發，無須評估附屬事業財務可行性	可行
	3.整體開發財務可行性	本案符合整體開發財務指標，具備財務可行性。 5 年期具吸引民間廠商投資誘因，具備財務可行性	可行
法律可行性	1.促參法類 2.目的事業法類 3.土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類 4.其他類	本案具可行性。符合促參法令及目的事業法令等相關規定。	可行
環境影響(包含節能減碳之評估)	1.環境影響分析及因應對策 (1)環境背景現況描述 (2)公共建設可能造成之環境影響 (3)評估公共建設與環境因子之關係 (4)交通衝擊評估 (5)環境影響預擬之對策	本案無需環境評估。 屬已興建完成之運動設施，工程部分僅作內部空間與設備之修繕，並無增建或擴建之行為，且非位於山坡地，所以本案不需進行環境影響評估作業。	可行
民間參與可行性綜合評估及建議	1.綜整前述之評估結果	本案符合政策方向。 本案確有委外營運之需要。	可行

項目	分析重點	分析結論	是否可行
		本案具備市場可行性。 本案有潛在廠商。 本案以室內裝修工程可行。 本案無土地取得問題。 本案符合相關法律規定。 本案具備財務可行性。 本案無需作環境影響評估。	
計畫不可行之替代方案評估	1.如可行 2.如不可行需提替代方案	無須提替代方案	可行

## 第十章 後續辦理方式評析

### 第一節 建議後續辦理方式

#### 壹、後續作業事項

可行性評估報經審查完成後，後續將進行先期規劃及招商文件，依契約第 2 條規定，辦理先期規劃作業及招商文件，詳細工作項目應包含下列。

##### 一、招商文件之研擬與審核

包括申請須知、契約草案等招商文件之研擬與審核。

(一)擬定申請須知草案：內容包含本計畫之說明、申請作業規定、投資計劃書主要內容與格式、申請保證金、甄審計畫評選作業流程，投資契約權利義務之重要事項。

(二)擬定委託營運管理契約草案；委託營運民間機構營運及移轉返移的權責事項為規劃主軸，以一般契約所必須之條款架構而成，並將招商文件重要事項與政府最優申請人商業談判之條件納入。

而先期規劃內容與結果為未來契約草案擬定之原則與方向，未來在先期規劃定稿後，後續將進行招商文件與契約草案擬定，在招商文件與契約中有更詳盡的規範與實施要點，以下就先期規劃內容與未來投資契約草案各章節之內容做對應表，如下：

表10-1 先期規劃內容與契約草案內容對應表

先期規劃項目	規劃重點	契約草案擬定
一、興辦目的	興建目的	第 3 章 雙方工作範圍
二、委外營運範圍與許可年限	民間機構營運本業與附屬事業範圍	第 2 章 營運管理權限及期間
	民間機構營運許可年限	第 3 章 工作範圍
	委託經營事項	第 6 章 委託營運管理之資產
三、營運規劃	營運管理內容與規範	第 7 章 營運(費率及費率變更、營運之基本要求、設施維護與改善等)
	試營運、營運監督與管理	
	公益時段	
	辦理時程	第 9 章 營運績效評估
	節能減碳	第 11 章 保險

先期規劃項目	規劃重點	契約草案擬定
四、土地取得規劃	土地取得方式	第 2 章 營運管理權限及期間
	用地變更作業單位及程序之界定	第 3 章 工作範圍 第 6 章 委託營運管理之資產
五、財務規劃	政府資金規劃	第 5 章 財務條款
	民間資金規劃	第 8 章 權利金及相關租稅金
	獎勵及租稅優惠	
	權利金	
六、風險規劃	風險分攤原則	第 11 章 保險
	風險因應或減輕策略	第 12 章 履約保證
	超額利潤與回饋機制	第 13 章 不可抗力及除外情事 第 14 章 缺失及違約責任
七、政府承諾與配合事項	政府承諾與政府配合事項、完成程度及時程	第 4 章 甲乙雙方聲明事項
八、履約管理規劃	進度及品質管理機制	第 4 章 甲乙雙方聲明事項
	控管及查核項目	第 12 章 履約保證
	<u>經營不善之處置及關係人介入接管規劃</u>	第 14 章 缺失及違約責任
		第 15 章 契約終止 第 16 章 聯繫、協調及爭議解決 第 17 章 其他條款
九、移轉規劃	資產返還時返還後應負之義務	第 10 章 資產之返還
	民間機構未依約返還資產之處置	第 17 章 其他條款
	未依期限遷離財物之處置	

## 二、舉辦招商說明會

前置作業階段即可先行辦理招商說明會，並針對潛在投資廠商之意見修改招商文件，以確保未來正式公告之文件能符合投資者之需求及具投資誘因。

## 三、籌組甄審委員會

依甄審辦法第 4 條、第 5 條及第 7 條規定，甄審會委員為 7 至 17 人，由主辦機關首長就具有申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於 1/2。

## 貳、公告階段

於正式招商公告階段，可藉由機關網站公告、電子報及說明會等方式廣為散佈招商消息，以達宣傳效果。

## 參、甄審階段

投資者依申請須知之規定申請送件，甄審則採二階段審查，第一階段就申請資格進行審查，資格通過後始進入第二階段之投資計畫書審查，並評選出最優申請人及次優申請人。

## 肆、議約及簽約階段

與最優申請人進行議約，議約完成後，交付投資計畫書，並訂委託營運管理契約，依時程完成設施之交付，正式委由民間機構營運。

## 第二節 建議後續辦理期程

可行性報告審查完成後，後續將進行先期規劃，依據契約第 7 條規定，先期規劃作業應於可行性評估報告經機關審查通過後 45 日內提送。