

# 彰化縣政府

## 彰化縣鹿港全民運動館營運移轉(ROT)案 可行性評估報告 (摘要版)

本資料內容僅供評估參考，實際仍以正式公告招商文件之規定為準

委託機關：彰化縣政府

承攬廠商：台灣促參顧問有限公司

中 華 民 國 一 一 四 年 十 二 月

# 目錄

<b>第一章 公共建設目的</b>	<b>1</b>
第一節 基地現況說明	1
第二節 政策概述	3
第三節 公共建設達成之目標	4
第四節 民間參與效益	5
<b>第二章 市場可行性</b>	<b>8</b>
第一節 市場供需現況調查分析	8
第二節 市場供需預測分析	20
第三節 市場競爭力分析	26
第四節 市場定位及策略	29
第五節 潛在廠商投資意願	31
<b>第三章 技術可行性</b>	<b>33</b>
第一節 基礎資料調查分析	33
第二節 工程規劃內容	37
第三節 期初投資經費概算	52
<b>第四章 財務可行性分析</b>	<b>53</b>
第一節 財務分析說明	53
第二節 委外營運收入試算	55
第三節 期初投資及委外營運成本試算	55
第四節 土地租金與權利金	55
第五節 財務評估指標	59
<b>第五章 法律可行性分析</b>	<b>62</b>
第一節 促參法類	62
第二節 目的事業法類	67
第三節 土地類及營建類	68
第四節 環境影響評估類	72
第五節 經濟稅賦類	73
(二) 購置防治污染設備或技術。	73
第六節 其他類	76
<b>第六章 土地取得可行性</b>	<b>81</b>
第一節 土地範圍	81
第二節 土地權屬	81
第三節 提供民間機構使用分析	81
第四節 土地使用規劃分析	82
<b>第七章 環境影響分析</b>	<b>83</b>
第一節 確認是否要進行環境影響評估	83

第二節	是否辦理交通影響評估 .....	84
-----	------------------	----

階段性評估報告內容僅供參考，應依正式公告文件為依據

## 表目錄

表 1-1	本案基地區位資料.....	2
表 1-2	分割複丈前後土地地號及面積 .....	2
表 1-3	上位計畫與相關計畫.....	3
表 1-4	施政計畫相關內容.....	4
表 2-1	彰化縣民眾最常運動類型相關指標 .....	8
表 2-2	彰化縣民眾接收宣傳運動訊息來源相關指標 .....	10
表 2-3	彰化縣民眾認為最有吸引力之活動型態相關指標 .....	10
表 2-4	近五年彰化縣民眾運動參與頻率調查 .....	11
表 2-5	彰化縣運動行為概況調查 .....	11
表 2-6	母體結構之差異分析.....	13
表 2-7	運動頻率之人數分配表.....	14
表 2-8	前往運動影響因素之人次分配表 .....	15
表 2-9	受訪者有意願使用運動設施使用頻率統計表 .....	16
表 2-10	本案基地周邊乘車資訊.....	20
表 2-11	鹿港鎮運動設施現有供給量 .....	20
表 2-12	鹿港鎮室內球場供給.....	20
表 2-13	鹿港鎮韻律教室供給.....	21
表 2-14	鹿港全民運動館核心需求人口數 .....	22
表 2-15	各設施使用意願與付費意願參數 .....	23
表 2-16	項運動設施每週願意使用次數 .....	24
表 2-17	彰北國民運動中心運動設施收費表 .....	26
表 2-18	彰南國民運動中心運動設施收費表 .....	27
表 2-19	彰化縣公有運動場館統一票價標準 .....	28
表 2-20	鹿港鎮健身俱樂部調查比較表 .....	28
表 2-21	鹿港全民運動館 SWOT 分析 .....	29
表 3-1	鹿港全民運動館室內運動設施及附屬服務設施一覽表 .....	39
表 3-2	鹿港全民運動館工程預定進度表 .....	52
表 3-3	鹿港全民運動館工程興建經費預估表 .....	52
表 4-1	本案財務基本假設參數說明表 .....	54
表 4-2	營運權利金計收級距及比例 .....	59
表 4-3	財務分析指標表.....	59
表 4-4	本案之政府收益表.....	61
表 5-1	民間參與公共建設方式檢討表 .....	63

表 5-2	OT 及 ROT 比較 .....	63
表 5-3	「公告徵求民間參與」應公告事項及其法規依據 .....	65
表 5-4	建築技術規則檢討項目彙整表 .....	69
表 5-5	運動場地或運動公園應實施環境影響評估之開發情形 .....	72
表 5-6	經濟賦稅相關法規.....	74
表 5-7	兩性平權法令檢討.....	77
表 5-8	本案法律可行性分析結果 .....	79
表 6-1	本案基地權屬表.....	81

階段性評估報告內容僅供參考，應依正式公告文件為依據

## 圖目錄

圖 1-1	本案地理位置圖.....	1
圖 1-2	本案基地範圍地籍圖.....	2
圖 3-1	本案地理位置圖.....	33
圖 3-2	本案基地範圍.....	34
圖 3-3	本案基地周邊環境現況.....	34
圖 3-4	鹿港鎮東石里內淹水潛勢區域圖 .....	36
圖 3-5	本案基地區域周圍活動斷層分布圖 .....	36
圖 3-6	本案基地全區配置圖.....	44
圖 3-7	本案一層平面圖.....	45
圖 3-8	本案二層平面圖.....	46
圖 3-9	本案屋突層平面圖.....	47
圖 3-10	鹿港全民運動館東西向立面圖 .....	48
圖 3-11	鹿港全民運動館南北向立面圖 .....	49
圖 3-12	鹿港全民運動館透視圖一 .....	50
圖 3-13	鹿港全民運動館透視圖二 .....	51

# 第一章 公共建設目的

## 第一節 基地現況說明

### 壹、計畫背景

隨著全球化、數位化的潮流，臺灣面臨全新的政經局勢與國際競爭模式。當今世界各國紛紛將國家體育運動發展程度視為人民生活品質、生命素質及國家競爭力之指標，而運動是提升國民健康與體能最好方式。規律運動可獲得較佳之體適能，且可預防疾病，避免憂鬱症和焦慮症，以培養樂觀、自信、自尊心理以及良好心情，對於國人的工作或學業，皆有很大助益。

彰化縣政府為提升全民運動風氣，讓縣民享受運動歡樂，創造健康新生活，提撥經費計畫興建彰化縣鹿港全民運動館，提供鹿港鎮民體育休閒之活動空間；擬依據促進民間參與公共建設法辦理本案之「興辦事業計畫」、「可行性評估」、「先期作業規劃」及「招商作業」，目標為建置大型綜合式室內體育場館，預計以六大運動設施(游泳池、羽球場、綜合球場、桌球室、韻律教室及體適能中心)為主軸，結合場館周邊附屬設施、綠美化景觀等，提供鎮民優質公共建設運動設施服務。

### 貳、基地區位及面積

鹿港鎮位於彰化平原西北邊鹿港溪口北岸。東接秀水鄉，西瀕臺灣海峽，南以鹿港溪與福興鄉為界，北以番雅溝與線西鄉、和美鎮為界，是國內著名的文化古鎮。鹿港全鎮面積 71.802 平方公里為一狹長市區，西北到東南長達 2 公里，中部最寬處 750 公尺。

本案基地計畫使用鹿港鎮東石里內東石段 295-149、295-39 地號等 2 筆土地。計畫區基地主要連絡道路為(南臨)媽祖路，連接台 17 線及台 61 線以對外聯繫，詳參圖 1-1 本案基地之地理位置圖。



資料來源：地籍圖資網路便民服務系統。

圖1-1 本案地理位置圖







複丈前		複丈後	
295-39	41,130.98	295-39(分割後範圍)	18,023.76
		295-150	18,574.06
		195-151	4,533.16
小計	41,130.98	小計	41,130.98
合計	47,342.53	合計	47,342.53

資料來源：彰化縣鹿港地政事務所。

## 第二節 政策概述

### 壹、上位計畫

有關本案之上位計畫，包含教育部體育署之「體育運動政策白皮書」，藉由興建全民運動館，完善鹿港地區運動資源，提升民眾運動環境之品質，且可結合社區、學校與企業，達到打造運動島之願景。有關上位計畫概述與對本案之影響如下表所示。

表1-3 上位計畫與相關計畫

計畫名稱	計畫概述	對本案之影響
教育部體育署體育運動政策白皮書	<p>※政策目標：</p> <p>以「健康國民、卓越競技、活力臺灣」為願景，並創造愉快的運動經驗為臺灣培育健康卓越人才為使命，施政主軸包含學校體育、全民運動、競技運動、國際及兩岸運動、運動產業與運動設施六項主軸，其中運動設施之發展目標為營造優質友善運動環境，規劃政策方向如下：</p> <p>一、規劃興(整)建運動賽會場館之整合</p> <p>二、規劃興(整)建全民運動休閒環境</p> <p>三、提升運動場館與設施興(整)建及營運品質</p> <p>四、整合運動場館各類專業人才</p> <p>五、建構全國運動場館資訊網</p>	本案提供民眾休閒運動環境，亦可提供周遭學校租借或課程使用需求。
前瞻基礎建設——城鄉建設 充實全民運動環境計畫	<p>本計畫主要為補助地方政府辦理運動場館（興）整建工程，各工作項目羅列如下：</p> <p>一、興（整）建全民運動場館</p> <p>二、興（整）建風雨球場</p> <p>三、改善既有運動場館設施</p> <p>四、興設可發展職業運動之運動園區</p> <p>五、全國綜合性運動賽會場館整修</p>	本案興建鹿港全民運動館與該向中央政策方向相同，可提供鹿港鎮居民室內運動空間，增進居民運動意願。

資料來源：教育部體育署。

## 貳、施政計畫

本案性質屬於彰化縣政府教育處管理，教育處共列出 16 項施政目標，依據彰化縣政府 113 年施政計畫，彰化縣政府期望透過運動場館之興建，能夠帶動彰化縣民之運動風氣，達推廣全民運動之目的。教育處 113 年度施政目標摘錄如下：

表1-4 施政計畫相關內容

名稱	計畫相關概述
彰化縣政府 113 年施政計畫	※施政目標摘錄如下： 八、興建國民運動中心，改善本縣各級學校運動場地及設備，辦理各項體育競賽，培養體育運動人才 (一) 興建國民運動中心以提供縣民優質的室內運動場所及休憩空間。 (二) 提供公益時段予本縣高齡者及學生游泳教學使用，滿足民眾及學生室內多元運動類別選擇之需求，不僅提升縣民運動風氣，亦能創造健康新生活。 (三) 為落實學校體育教學，提升運動團隊訓練效能，營造安全健康的學習環境，補助新建或整建體育相關工程，充實學校體育設備。 (六) 主動媒合在地具社會責任之企業，協助認養選手，發展體育競賽活動，獲贊助之學校本府皆給予補助，以鼓勵企業踴躍參與體育運動。 (七) 提供優秀運動員暨績優教練獎助金，鼓勵體育優秀人才留縣發展。

資料來源：彰化縣政府教育處。

## 第三節 公共建設達成之目標

### 壹、加速公共建設與服務提供

目前鹿港鎮境內僅有鹿港鎮體育場，而於社區內設立傳統型之運動公園或簡易之戶外活動設施，鄰近本案基地周邊等學校，目前各校內尚無大型運動場館，僅以戶外田徑場、籃球場等運動設施為主。近鄰周邊以彰化縣立體育館、彰北國民運動中心、秀水鄉體育館及彰南國民運動中心等，但距離本案基地甚遠；鄰近鄉鎮福興鄉目前無室內運動場館設置。

由此可知，鹿港境內並無大型運動場館，依據彰化縣 113 年施政計畫之目標，興建國民運動中心乃縣政府關注之重要目標，為提升彰化縣內運動場館之覆蓋率，本案之興建有其必要性，以達推展全民運動之目標。另外，如前所述，周遭學校尚無大型室內運動場館，故對於本案運動場館之設立，亦可提供學校舉辦運動賽事或體育訓練之安全運動空間。

## 貳、提升公共服務品質

本案基地興辦目的為提供鹿港鎮民良好運動環境及品質，使當地居民得以擁有室內運動空間，提升居民運動意願。本案基地預計可提供室內溫水游泳池、體適能中心、多功能教室及綜合球場作為主要運動設施，藉由設置全民運動館，以達成「運動空間便利化，建構隨處可安全運動的生活環境」之政策目標，並提供優質休閒及賽事場館，建置優質運動休閒環境，方便國民獲得運動休閒場地，民眾參與運動之權利亦能強化。

## 參、提振內需與帶動經濟成長

本案提供民眾良好的運動環境，亦可提升鹿港鎮當地之運動風氣及發展，藉由完善的運動環境，豐富民眾之運動休閒生活，並可提供周邊學校使用其設施做為練習體育競賽項目之用，且於其他時段亦可租借民間團體或民眾舉辦活動之用。因此，本案除可增加鹿港居民於運動休閒之選擇，藉由提供周邊教學單位做為體育訓練用途，協助培養本地運動優秀人才。且於場館或鹿港地區舉辦活動期間可吸引人潮，帶動周邊經濟效益。未來委外營運，除可提供鹿港各級學校作為競賽訓練空間，亦可推動時下流行之運動課程，如 TRX、瑜珈等課程，藉以吸引民眾前來消費使用，帶動鹿港地區的運動風氣。

## 第四節 民間參與效益

促參模式又稱為「公私協力」模式，公私協力的互助模式起因於政府面臨財政上的困境，以及民眾對於公共服務之需求日益增加，面對多元且多變之現代社會環境，政府對於提供公共服務之能力出現缺乏，為解決此一困境，政府與民間合作之「公私協力」模式應運而生。公私部門彼此間應以平等、分工、共享的態度相互合作，互相整合資源與優勢，以減輕政府財政壓力，同時滿足民眾參與之需求。

因此政府開放民間參與公共建設之目的，主要為減輕政府財政壓力以及藉由民間參與協力之方式，達到資源整合、分擔社會責任之功能，以提升公共服務品質與滿足民眾需求之目標。公私協力並非過去公共管理所倡議的「契約政府」，亦與公共服務契約的委外模式有所不同，更加強調關係性的協力以及長期合作關係下之持續互動。基於政府「職能有限、服務無限」之特性，需彌補職能的不足提升公共服務滿意度，透過民間參與協力合作之方式帶動公、私部門組織文化之變革並展開各種型態的結盟。不僅可藉由政策參與過程表現出民間的主導性，進而獲得改善生活的主導權，亦可於公民參與中優化政策的治理權。故本案為符合公私協力之精神，將於本章針對民間參與之效益進行羅列及闡述。



為提供鹿港鎮民完善之室內運動場地，彰化縣政府以鹿港鎮東石段 295-149 地號 295-39 地號作為興辦基地，總面積約為 19,969.32 平方公尺，為考量營運成本及設備維護等問題，決定以促參法方式進行委外管理，故本案將針對委外之可行性進行評估。

由前述可知，為提升公共服務品質，增進運動風氣發展，須以創新思維規劃引進或結合民間資源，提供民間機構開發、興建、營運之可行性，本案擬以採購法辦理之方式進行，期望透過民間營運管理資源，以達更高效益。本案進行委外營運，大抵可達到下列效益：

## 壹、增進公共建設服務性及公益性

本案興建完成後將成為彰化縣鹿港鎮首座全民運動館，提供鹿港鎮民未來新興之運動選擇，降低因運動須前往彰北或彰南國民運動中心所衍生之交通成本，同時可提升鹿港鎮民運動意願。為使本案可順利執行，透過協助彰化縣政府向中央申請經費挹注，除鹿港鎮民外，依地理位置來看，因本案鄰近福興鄉，興建後亦可將福興鄉民眾納入潛在消費客群，並提供鹿港鎮、福興鄉地區居民於運動消費之多元選擇。

## 貳、減輕政府財政支出負擔

由於機關行政部門業務繁多，若在既定業務外，尚要規劃公共建設之營運負起管理責任，恐較難有成效，且亦可能使政府人員無法兼顧其他行政事務；整體而言，不利於國家之發展。再者，若由市政府自行營運，則有財政預算之考量，需編列預算以因應基地之營運成本，對於政府財政亦是一大負擔。因此透過民間機構進駐，將可借重民間機構營運經驗，協助營運管理本案基地，改善政府財政及人事負擔，就服務功能而言，政府自營之服務品質亦不如民間經營者。故宜妥善分配政府與民間之角色分工，提供民眾優質公共建設服務，同時樽節政府財政負擔，以達社會國家整體效益之最大化。

## 參、增加政府財政收入

本案未來將以促參營運移轉(OT)形式作為營運模式，本案藉由民間參與營運較具彈性，除可提升營運績效之外，亦可減少政府財政支出以及增加財務收益，未來民間機構可協助政府進行營運管理，亦可向民間機構收取土地租金及權利金作為財政收入之來源。透過收取適當的土地租金、權利金，替政府財政增加收入，民間機構亦可依循過往營運經驗，例如利用開設運動課程以及開放運動場地予當地教學單位租借作為訓練使用，依此作為營運收入來源之一，並將部分營運收入作為公益活動經費，協助推廣運動風氣使其能夠進入各年齡層。

## 肆、促進運動發展

依據「教育部體育署 i 運動資訊平台運動現況統計——112 年運動現況調查結案報告書」統計，彰化縣民眾運動比例約為 78.1%，規律運動人口比例約為 32.1%，每週平均運動次數 3.70 次；相較於 111 年調查結果彰化縣民眾運動比例 77.7% 上升 0.3%，規律運動人口比例 30.5% 上升 1.6%，每週平均運動次數 3.67 次上升 0.03 次。依照各項運動指標統計顯示，彰化縣之運動人口在疫情趨緩後有略微回升。因此本案若於基地內建設運動場，因應未來運動人口回流，鹿港港全民運動館除可減少鹿港鎮民及周邊行政區居民為運動所花費之時間成本外，亦可吸引其他運動愛好者一同分享使用，惟須加強運動推廣，在近年國人逐漸注重身體健康之際，期能達成提升國人身體健康及生活品質之目標。

## 伍、強化公益回饋

如同前述所提及可將部分營運收入作為辦理免費參加之體驗課程支出費用為誘因，吸引有興趣的民眾前來參與，以達推廣全民運動發展為目的。本案委由民間機構營運之後，亦可考量收取租金方式將球場、多功能教室、舞蹈教室等空間租借予民間團體或一般民眾使用，並設定公益時段開放 65 歲以上銀髮族群、55 歲以上原住民族群、低收入戶及身心障礙者免費使用場館設施，增加年長族群及弱勢族群之運動意願，進一步提升各年齡層之運動風氣。藉由民間機構設立公益回饋措施，除可提升民間機構之形象外，對於政府形象亦有正面效益，同時亦可達到與當地居民形成互助互惠之相處模式。政府亦可針對民間機構所提出公益回饋之承諾，考量以土地租金之減免，作為與民間機構協商之誘因，增加成功委託民間機構營運之可能性。

## 第二章 市場可行性

市場可行性為可行性評估之重要作業，亦為後續財務分析評估建立合理性基礎。為此本案就市場供需面進行整體調查並施以分析，而考量本案之特殊性及運動發展策略，後續相關內容將以本案運動場館為基準進行闡述。

### 第一節 市場供需現況調查分析

#### 壹、設施供需現況調查

##### 一、設施需求推估

本案基地尚在規劃興建中，依據全民運動館設置需求，基地設施將備有游泳池、羽球場、綜合球場、桌球室、韻律教室、體適能中心等六大設施之外，另設有戶外步道，供民眾休憩使用。另備有附屬服務設施如醫護室、閱覽室、廁所、淋浴間、行政空間、商業空間等依法應設置之空間及設備。

##### 二、設施供給現況調查

為節省營運成本之開銷，將透過促參營運移轉 OT 方式進行委外營運。目前彰化縣內僅有彰北國民運動中心以及彰南國民運動中心，因此彰化縣之運動中心數量較為缺乏，依據 113 年彰化縣各鄉鎮人口統計可知，鹿港鎮為彰化縣人口數排名第四之鄉鎮，以彰化縣 112 年之運動人口比例推估，鹿港鎮 112 年之運動人口約 66,046 人(總人口 84,566 人之 78.1%)，彰化縣 112 年最常從事的運動類型以戶外運動為主，佔 82.3%，其餘運動類型合計 52.7%；相較 111 年戶外運動佔 80.1%，其餘運動類型合計 53.0%，戶外運動比例提升 2.2%，其餘運動類型下降 0.3%，其餘運動類型之提升與疫情影響可能亦有所關聯，同時也顯示出室內運動場館對於彰化縣民而言，實際仍有其需求。

表2-1 彰化縣民眾最常運動類型相關指標

時間	區域	戶外運動	武藝/伸展/舞蹈	球類運動	室內運動	水上運動
111 年	彰化縣	80.1%	21.7%	14.0%	13.2%	4.1%
112 年		82.3%	18.3%	15.2%	15.0%	4.2%

資料來源：教育部體育署 i 運動資訊平台運動現況統計——112 年運動現況調查結案報告書。

##### 三、設施需求現況調查

本案預計興建設施主要分為室內溫水游泳池、體適能中心、韻律教室、綜合球場等設施，並藉由評估各設施之需求，進行通盤之檢視。



### (一)室內溫水游泳池

以鹿港鎮 113 年 1 月之人口統計為 84,566 人，估算運動人口數約為 66,046 人(運動比例 78.1%)，依據「教育部體育署 i 運動資訊平台運動現況統計——112 年運動現況調查結案報告書」之數據推估，鹿港鎮境內水上運動人口數約為 2,696 人，惟鹿港鎮境內並無公立室內溫水游泳池，而鄰近本案周邊之福興鄉有一座鹿港國中活動中心游泳池，鹿港鎮內僅 1 座屬私人設立之「樂樂游泳池」，費用方面全票收費 180 元/人，學生票收費 150 元/人，收費較高昂且較無選擇性，且游泳池多設置於彰化市，彰化縣內目前共 12 座室內游泳池，其中 6 座設於彰化市，距離鹿港鎮有一定之距離，各條件均不利於鹿港鎮民眾使用。

### (二)體適能中心/韻律教室

以鹿港鎮 113 年 1 月之人口統計為 84,566 人，估算運動人口數約為 66,046 人(運動比例 78.1%)，依據「教育部體育署 i 運動資訊平台運動現況統計——112 年運動現況調查結案報告書」之數據推估，鹿港鎮境內武藝、伸展及舞蹈之運動人口數約為 14,271 人，但鹿港鎮境內及鄰近鄉鎮皆無公立之健身/復健中心及瑜珈/韻律教室，一般私人之設立規模皆不大且收費高昂，以 World Gym 為例，需繳納入會費 1,888 元以及月費 1,288 元，相較於彰北國民運動中心之體適能中心之月卡收費為 1,200 元以及彰南國民運動中心之體適能中心之月卡收費為 1,000 元而言，民營健身中心確實價格較為高昂，且健身中心位置亦多設立於彰化市，距離鹿港鎮有一定之距離，於條件上不利於鹿港鎮民眾使用。

### (三)綜合球場(含羽球場、桌球室)

以鹿港鎮 113 年 1 月之人口統計為 84,566 人，估算運動人口數約為 66,046 人(運動比例 78.1%)，依據「教育部體育署 i 運動資訊平台運動現況統計——112 年運動現況調查結案報告書」之數據推估，鹿港鎮境內球類運動人口數約為 9,207 人，鹿港鎮境內及鄰近鄉鎮之室內球場僅於部分學校有設置，惟球場空間屬於校園內部，於對外開放於管理及維護上應有一定難度，且於鹿港鎮境內及鄰近鄉鎮皆無私人營運之羽球、桌球場及室內籃球場地供民眾使用，顯見鹿港鎮內及鄰近鄉鎮對於室內球場實有迫切之需求。

#### 四、市場供需現況分析

因鹿港鎮境內並無相關之運動場館，惟參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法之公共設施用地之檢討標準體育場所設置面積計畫區人口3萬至10萬人口者，以每千人0.08公頃為準。以鹿港鎮113年1月之人口統計為84,566人，估算運動人口數約為66,046人(運動比例78.1%)，換算目前鹿港鎮所需之體育場所面積約為53,228平方公尺，而目前鹿港鎮境內並無相關體育場所，確有興建全民運動場館之必要。

根據「教育部體育署i運動資訊平台運動現況統計——112年運動現況調查結案報告書」之統計，顯示未來全民運動館之六大運動設施存在一定之潛在客群，從運動類型之統計可知，彰化縣對於運動場館之需求頗為顯著。

根據調查顯示，彰化縣民眾對於縣內舉辦體育活動之比例約有21.0%，因此未來設置全民運動館，可望提升彰化縣舉辦大型活動、賽事之頻率，並提升在地之經濟發展。另外調查亦顯示彰化縣民眾接收運動訊息之管道以手機/平板較多，比例約有34.7%，網路瀏覽管道約佔19.8%居次，故未來舉辦大型體育活動時，可透過社群平台宣傳、手機APP推播以及網路宣傳等方式藉以增加更多民眾關注。

表2-2 彰化縣民眾接收宣傳運動訊息來源相關指標

時間	區域	手機/平板	電視	網路瀏覽	戶外媒體	人際傳播
112年	彰化縣	34.7%	12.5%	19.8%	12.9%	12.8%

資料來源：教育部體育署i運動資訊平台運動現況統計——112年運動現況調查結案報告書。

表2-3 彰化縣民眾認為最有吸引力之活動型態相關指標

時間	區域	大型活動及賽事	週期性團體運動課程	小型聯誼賽	運動諮詢服務	運動/健康衛教相關講座
112年	彰化縣	21.0%	11.2%	10.8%	9.2%	6.4%

資料來源：教育部體育署i運動資訊平台運動現況統計——112年運動現況調查結案報告書。

## 貳、民眾意願調查

### 五、112 年運動現況調查

依據「112 年運動現況調查結案報告書」統計，整體民眾運動人口比例為 82.6%，相較於 111 年 81.8% 上升 0.6%；規律運動人口比例為 35.0%，相較於 111 年 34.0% 提升 1%；平均每週運動次數為 3.64 次，相較於 111 年 3.62 次上升 0.02 次；平均每次運動時間為 59.63 分，相較於 111 年 60.91 分鐘下降 1.28 分鐘。

#### (一)運動習慣

參考 112 年度之統計結果，彰化縣民眾運動比例約為 78.1%，規律運動人口比例約為 32.1%，每週平均運動次數 3.7 次，平均每次運動 57.22 分鐘。依照數據結果可知，彰化縣民眾之運動比例、規律運動人口、每周運動時間皆低於全國平均，僅有每次運動次數略高於全國平均。以近五年數據來看，彰化縣民眾各項運動數據整體而言呈現下滑趨勢。

表2-4 近五年彰化縣民眾運動參與頻率調查

項目	112 年	111 年	110 年	109 年	108 年	平均
平常有從事運動	78.1	77.7	77.6	82.1	80.7	79.24
每週運動次數(次)	3.7	3.67	3.73	3.64	3.73	3.69
每次運動時間(分)	57.22	58.1	58.16	66.13	60.01	59.92
規律運動人口比例	32.1	30.5	30.4	31.5	34.2	31.74

資料來源：教育部體育署 i 運動資訊平台運動現況統計——112 年運動現況調查結案報告書。

#### (二)運動行為概況

調查顯示，民眾平常做運動的目的主要因為「為了健康」(74.3%)，最常從事的運動類型為「戶外活動」(82.3%)，「球類運動」(18.3%) 居次，詳見下表說明。

表2-5 彰化縣運動行為概況調查

項目	調查結果	
平常做運動的原因	1. 為了健康(74.3%) 2. 為了身材(15.4%) 3. 打發時間/無聊(8.0%)	4. 興趣/好玩/有趣(9.8%) 5. 解除壓力(10.8%)
從事之運動類型	1. 戶外休閒運動(82.3%) 2. 武藝/伸展/舞蹈(15.2%) 3. 球類運動(18.3%)	4. 室內運動(15.0%) 5. 水上活動(4.2%)
沒有做運動的原因	1. 沒有時間(22.6%)	4. 疫情因素(7.3%)

項目	調查結果	
	2. 工作太累(19.3%) 3. 懶得運動(15.9%)	5. 健康狀況不能運動(7.7%)

資料來源：教育部體育署 i 運動資訊平台運動現況統計——112 年運動現況調查結案報告書。

## 六、本案民意調查方式

### (一)調查目的

為蒐集鹿港鎮及福興鄉之民眾，對「鹿港全民運動館」興建規劃之意見及需求，針對運動習慣、對興建「鹿港全民運動館」支持度、付費意願及設施使用意願等項目進行調查，並作為推估未來使用人數之依據，以供主辦單位未來辦理之參考。

### (二)調查內容

調查問卷內容主要分成三大部份，第一部分為運動習慣調查，了解當地民眾的運動頻率、是否已付費運動、公益時段使用意願等；第二部分為民眾對於設施支持調查，了解當地民眾的對興建「鹿港全民運動館」的支持度、前往運動影響因素、使用者付費意願、主要核心運動設施的使用意願及願付價格、其他運動設施需求等；第三部分主要為個人基本資料，了解民眾性別、年齡、教育程度、主要職業、居住地點、工作地點。

### (三)研究調查工具

本研究調查以網路問卷(QRcode)為主，紙本問卷為輔，廣泛接觸當地各領域的民眾，藉由拜訪鹿港當地健身房、體育用品店、公務機關、國中小等地，獲得同意張貼網路問卷(QRcode)海報，增加網路填答之樣本數，以及尋求基地周邊之里長協助派發紙本問卷調查，透過網路及紙本問卷填答以取得量化資料。

調查問卷之建構由晨晰統計顧問有限公司與本團隊共同討論並修訂，同時為獲取更多專業意見，於 111 年 2 月 11 日邀請樹德科技大學休閒遊憩與運動管理系許龍池副教授、徐振德助理教授、國立清華大學運動科學系黃煜教授進行線上會議，就鹿港全民運動館民眾問卷設計適切性、調查範圍及方式妥適性等，進行廣泛研討，並將問卷改良建議作為基礎進行調整，並於確認最終問卷版本後，方才進行調查作業，以確保資料品質之正確性及完整性。



#### (四)調查過程與方法

- (1) 調查時間：111 年 3 月 1 日至 3 月 31 日。
- (2) 調查區域及調查對象：調查管道採多元方式，包含運動人口，如健身房/館、運動社團、體育用品店等顧客、會員；各行業潛在客群，如青商會、獅子會、工會協會會員、國中小教職員、工業區企業員工、醫院房仲銀行員工、體育用品工廠員工等；公務機關及洽公民眾，如市政府、戶政、地政事務所、衛生所等；基地周圍居民，3 公里範圍內居民，透過里長或派報調查；網路社群，如 FB 社群社團等。
- (3) 母體代表性：鹿港鎮、福興鄉之居住人口，母體結構依性別、年齡及教育程度區分，樣本總數共 1,073 人，下表為母體結構差異之分析：

表2-6 母體結構之差異分析

人口結構	類別	樣本		母體	
		人數	百分比	人數	百分比
性別	男性	482	44.9	58,265	51.1
	女性	591	55.1	55,862	48.9
年齡	15~24	85	7.9	15,780	13.8
	25~34	235	21.9	19,014	16.7
	35~44	362	33.7	21,631	19
	45~54	193	18	18,112	15.9
	55~64	140	13	18,261	16
	65 歲以上	58	5.4	21,329	18.7
教育程度	國小及以下	12	1.1	20,454	17.9
	國(初)中	40	3.7	17,095	15
	高(中)職	236	22	32,894	28.8
	專科/大學	673	62.8	38,574	33.8
	研究所(含)以上	110	10.3	5,260	4.6
	總計	1,073	100	114,277	100

資料來源：本團隊彙整。

- (4) 資訊處理與分析方法：在資料處理與統計方法方面，使用 SPSS 統計軟體進行資料分析。首先進行全部問卷題項之次數分配，同時為配合資料性質，交叉分析受訪者的人口特性與受訪者對調查題項的意見。交叉分析乃是以性別、年齡、教育程度、主

要職業、居住地、工作地點與受訪者對調查題項意見(依變項)之間的關聯可更清楚呈現。

- (5) 有效樣本：本次調查網路問卷回收 1,002 份，紙本問卷回收 115 份，共計回收 1,117 份。其中居住或工作地點非當地者為廢卷有 44 份，有效份數為 1,073 份，有效回收率為 96.1%。在 95 %信賴水準，抽樣誤差為正負 2.99%以內。

## 七、本案民意調查結果摘要

### (一)運動習慣調查

- (1) 若以平均一週運動三次及以上者為具有運動習慣者，總計有 50.4%的受訪者具有運動習慣。不具運動習慣者中，運動次數少於一次與幾乎沒有的比例為 15.5%。
- (2) 以運動頻率來看，以一週「三次」(19.1%)最多，其次為「二次」(18.2%)。下表為詳細運動頻率之分配表：

表2-7 運動頻率之人數分配表

類別	本次調查	
	人數	百分比(%)
不到一次	117	10.9
一次	170	15.8
二次	195	18.2
三次	204	19.1
四次	61	5.7
五次	107	10
六次	59	5.5
七次及以上	108	10.1
幾乎沒有	50	4.6
總數	1071	100

資料來源：本團隊彙整。

- (3) 有運動習慣者中，其主要運動地點以不須付費者居多(76.5%)，須付費者僅有 21.8%。
- (4) 未來鹿港全民運動館如有免費時段(8 點至 10 點，14 點至 16 點)，65 歲以上受訪者中，有高達 91.9%的受訪者願意使用。



## (二)受訪者對設施支持調查

- (1) 受訪民眾對興建「鹿港全民運動館」支持度，支持興建者最多，佔 96.4%，僅有 3.6%的比例持反對意見。
- (2) 影響受訪者前往鹿港全民運動館的因素以「場地設備品質」最多，佔 74.3%，其次為「環境清潔」(62.2%)，下表為詳細內容：

表2-8 前往運動影響因素之人次分配表

類別	本次調查 (N=1071)	
	人次	百分比(%)
專屬停車場	515	48.1
距離/車程較近	373	34.8
場地設備品質	795	74.3
空間寬敞	529	49.4
教練專業度	156	14.6
安全防護措施	589	55
環境清潔	666	62.2
收費價格合理	624	58.3
服務全面性	143	13.4
其他	34	3.2
總數	4,424	413.3

- (3) 未來於須付費的狀況下之全民運動館使用意願，以「不一定(視收費價格及設施決定)」最多，佔 54.9%，其次依序為表達「是」者，佔 38.4%、表達「否」者，佔 6.7%。從運動習慣調查可知，願意付費之受訪者僅有兩成左右，但對於鹿港全民運動館之付費意願提升至近四成，若加上視收費價格及設施決定者，比例更高達九成以上。

- (4) 約有 34.1%的受訪者表示，目前鹿港全民運動館無須再增加其他運動設施。其中以攀岩場(30.3%)、射擊教室(28.5%)為較受歡迎之其他運動設施。

## (三)受訪者參與意願

- (1) 受訪者對主要核心運動設施的使用意願，以「體適能教室(健身房)」最多，佔 59.5%，其次依序為「游泳池」(54.3%)，「羽球場」(42.3%)，「綜合球場(籃球場、排球場)」(37.9%)，「韻律教室」(31.4%)，「桌球室」(25.4%)，「TRX 懸吊訓練課程」(18.7%)，「飛輪課程」(17.9%)。

- (2) 受訪者使用頻率就其有意願使用之運動設施使用頻率，彙整如下：

表2-9 受訪者有意願使用運動設施使用頻率統計表

頻率 運動設施	1 次	2 次	3 次	4 次	5 次	6 次	7 次以上	1 次以下
游泳池	14.9%	15.1%	18.9%	4.7%	12.7%	7.1%	12.1%	7.9%
健身房	13.0%	16.0%	21.7%	4.2%	11.9%	6.5%	10.2%	9.6%
韻律教室	16.9%	18.6%	9.3%	6.2%	5.1%	8.6%	13.1%	9.0%
羽球場	12.5%	18.6%	15.7%	4.2%	12.9%	6.5%	11.2%	14.3%
桌球場	7.9%	20.1%	17.1%	6.5%	8.1%	11.5%	15.4%	7.1%
綜合球場	9.3%	21.3%	15.9%	4.1%	14.7%	8.4%	11.9%	9.8%

資料來源：本案民意調查結果。

#### (四)受訪者消費能力

- (1) 受訪者對主要核心運動設施的願付價格，在游泳池方面，約有 85.2%的比例接受 80 元/時以下的收費。
- (2) 綜合球場(籃球場、排球場)方面，約有 67%的比例可接受 500 元(含)以下/時/面的收費。
- (3) 羽球場方面，約有 76.1%的比例可接受 200 元以下/時/面的收費。
- (4) 桌球室方面，約有 77%的比例接受 80 元以下/時/桌的收費。
- (5) 韻律教室方面，約有 74.1%的比例接受 500 元以下/時的收費。
- (6) TRX 懸吊訓練方面，約有 96.8%的比例接受 1,500 元以下/期的收費。
- (7) 飛輪課程方面，約有 86%的比例接受 1,000~1,200 元/期的收費。

#### 八、調查結果說明

對於未來計畫興建的「鹿港全民運動館」，有高達 96.4%的民眾支持興建，有 93.3%的民眾願意在使用者付費的前提下使用運動設施，針對本案各項運動設施民眾使用意願，以體適能中心 59.5%最高，依序為游泳池(54.3%)、羽球場(42.3%)、綜合球場(37.9%)、韻律教室(31.4%)、桌球室(25.4%)、TRX 懸吊訓練(18.7%)及飛輪教室(17.9%)。因此，調查主要結果與建議如下：

- (一)民眾對興建「鹿港全民運動館」支持度非常高，超過九成六以上；而且有五成以上民眾有運動習慣(平均一週運動三次及以上)，這對「鹿港全民運動館」的興建，提供很好的客源。無論從主觀意願及客觀事實上來看，都顯示興建「鹿港全民運動館」是一項高民意支持的政策。
- (二)鹿港福興地區民眾，前往全民運動館的五大影響因素，分別為「場地設備品質」、「環境清潔」、「收費價格合理」、「安全防護措施」、「空間寬敞」，是未來營運單位經營成功的重要指標。建議主辦單位規劃設計時應列為優先考量。
- (三)民眾對主要核心運動設施的使用意願，「體適能教室(健身房)」與「游泳池」是最受歡迎設施，皆超過五成；其次「羽球場」與「綜合球場(籃球場、排球場)」，也有近四成民眾歡迎。建議主辦單位規劃應納入綜合考量。
- (四)收費方面，未來「鹿港全民運動館」部分設施採使用者付費狀況下，民眾付費的意願將近四成，若加上視收費價格及設施決定者超過五成，則潛在願意付費比例高達九成以上。可見民眾對高品質的全民運動館是有期待的，願意在使用者付費下，付費享受高品質的運動環境。
- (五)主要核心運動設施的願付價格，雖然多數選擇最低消費，但在游泳池、羽球場、桌球室、TRX 懸吊訓練課程、體適能教室(健身房)等五項，相信在品質提升下，民眾可接受稍高的價格。建議經營單位訂價時可列入考量。
- (六)主要核心運動設施的使用率方面，以問卷民眾為範圍推估，體適能教室(健身房)、游泳池的使用效益最高，使用人數排前二名；其次為羽球場、綜合球場(籃球場、排球場)，使用人數相近。故可推估這四項設施為使用率最高的核心設施。
- (七)主要核心運動設施的財務收入方面，仍以問卷民眾為範圍推估，綜合球場(包含羽球場時)無疑是財務效益最佳的核心設施，而韻律教室(包含飛輪課程、TRX 懸吊訓練課程時)，其財務效益也不遑多讓。二者堪稱是全民運動館的金雞母。泳池的總收入偏低，原因是民眾的願付價格太低所致；桌球室總收入雖最低，但因建置與維護成本低廉，性價比仍高。

## 九、交叉分析說明

- (一)在運動頻率中，男性有運動習慣者（平均一週運動三次及以上）佔 59.7%，高於女性的 40.6%；年輕者（15~24 歲）與年長者（54 歲以上）有運動習慣約 60%，高於其他年齡層約 40%；同時這也反應在職業上，學生與退休者有運動習慣比例較高，另外商業/批發零售業及農林漁牧業有運動習慣的比例也高達 70%。
- (二)目前是否以付費運動中，25~34 歲者目前已付費運動比例為 39%，高於其他年齡層；專科/大學以上者目前已付費運動比例高於 30%，較高於其他學歷者；其中軍公教、服務業、農林漁牧業者目前已付費運動比例高於其他職業者。
- (三)對於興建「鹿港全民運動館」支持度，除了商業/批發零售業的支持度 86.9%、待業中的 77.6%較低外，其餘各性別、各年齡層、各教育程度、各學歷、無論是否工業區者，對興建「鹿港全民運動館」支持度都在 95%以上
- (四)有關前往運動的影響因素，雖然各運動影響因素比例上略有差異，但各性別、各年齡層、各教育程度、各學歷、無論是否工業區者，仍然都以「場地設備品質」、「環境清潔」、「收費價格合理」、「安全防护措施」、「空間寬敞」為五項重要因素。
- (五)在使用者付費意願中，未來「鹿港全民運動館」部分設施採使用者付費狀況下，願意付費比例，男性高於女生；65 歲以上高於其他年齡層；國小及以下者高於其他教育程度者；各職業中僅待業中明顯較低；工業區工作者的比例高於非工業區。
- (六)主要核心運動的使用意願中，雖然各主要核心運動設施比例上略有差異，但各性別、各年齡層、各教育程度、各學歷、無論是否工業區者，仍然都以「游泳池」、「羽球場」、「體適能教室(健身房)」的使用意願排在前面。
- (七)對於其他運動設施需求中，雖然認為目前運動設施已經足夠，不需要其他運動設施者仍佔多數，但各性別、各年齡層、各教育程度、各學歷、無論是否為工業區者，皆以「撞球室」、「射擊教室」、「攀岩場」的使用需求排在前面。



## 參、周邊環境現況

### 一、周邊現況調查

鄰近本案之運動據點為 World Gym 鹿港店、鹿基健康促進中心及鹿港鎮運動場等地。上述據點皆距離本案周遭 1.5 至 2 公里左右，距離相對較近，需作為未來潛在競合對象進行調查。

#### (一)World Gym 鹿港店

World Gym 為鹿港鎮目前唯一大型連鎖私人健身中心，距離本案基地約 1.5 公里，車程約 6 分鐘。開放模式屬於會員制，僅開放會員使用運動設施及參加課程，其運動設施主要包含體適能中心、體能訓練室、韻律教室、飛輪教室等，除提供個人訓練之空間，亦有開設私人教練課程、團體運動課程等不同課程供會員選擇。World Gym 鹿港店目前擁有 1,500 人左右的會員人數，平日約有 300 人，假日約有 200 人的進場數，在鹿港地區亦是相對熱門之健身中心。

#### (二)鹿基健康促進中心

鹿基健康促進中心位於鹿港基督教醫院，鄰近鹿港鎮運動場，距離本案基地約 2 公里，車程約 5 分鐘。中心開設體重控制門診評估、個別化運動處方、飲食指導並備有全新運動健身器材，亦有開設健身課程及減重課程，由專業教練進行指導以達到體重管理之成效。

#### (三)鹿港鎮運動場

鹿港鎮運動場位於天后路旁，距離本案基地約 1.7 公里，車程約 5 分鐘。內有 PU 跑道田徑場、極限運動溜冰場、籃球場、網球場等運動設施，並有廣大的草皮可供民眾活動，運動場門口正對面便是兒童公園，亦為適合全家運動之場所。

### 二、周邊交通狀況

本案基地位於鹿港鎮西南方非都市區域，南接福興鄉，東鄰秀水鄉，基地西臨省中街，往南行可接媽祖路，並銜接台 61 線西部濱海快速道路和台 17 線西部濱海公路之聯外道路。由於本案基地鄰近鹿港高中，途經鹿港高中之客運資訊表整理如表 2-10。

表2-10 本案基地周邊乘車資訊

類型	路線名稱	班次
員林客運	6704(員林站-鹿港高中)	固定班次
	6705(員林站-鹿港高中)	固定班次
	6708(鹿港高中-南王功)	固定班次
彰化客運	6901(陽明里-鹿港高中)	固定班次
	6902(陽明里-鹿港高中)	固定班次

資料來源：彰化客運，員林客運。

## 第二節 市場供需預測分析

本案於鹿港全民運動館之使用者供需預測分析方面，主要分成供給面與需求面的分析。其各項分析說明如下。

### 壹、供給面分析

一、經調查鹿港鎮運動設施情形如下表所示：

表2-11 鹿港鎮運動設施現有供給量

核心與特色項目	公有設施	民營設施	總計數量
游泳池	1 座	1 座	2 座
健身房	2 間	6 間	8 間
韻律教室	0 間	6 間	6 間
籃球場	3 座	1 座	3 座
羽球場	0 面	4 面	4 面
桌球場	1 間	2 間	3 間

### 二、鹿港鎮室內羽球場及籃球場調查

鹿港鎮位於彰化縣沿海，運動容易受到天候影響，較不適合戶外運動，故室內球場需求較大，且根據問卷結果也顯示鹿港鎮民眾對於室內羽球場及綜合球場的需求也較高，而鹿港鎮目前僅有阿斯貝克運動中心提供全內的球場空間，另有鹿港鎮風雨籃球場提供半室內籃球空間，未來鹿港全民運動館能夠補足民眾對於室內球場的需求。

表2-12 鹿港鎮室內球場供給

名稱	運動設施	收費方式	備註
阿斯貝克運動中心	室內綜合球場(1 面籃球場及 4 面羽球場共用)	籃球： 離峰時段：800 元/面/時、 尖峰時段：1,500 元/面/時	離峰時段：平日(週一至週五)09:00-17:00。 尖峰時段：平日(週一至週



名稱	運動設施	收費方式	備註
		羽球： 離峰時段：150 元/面/時、 尖峰時段 250 元/面/時	五)17:00-22:00、例假日 (週六日)全時段。
鹿港鎮 風雨籃球場	風雨球場共兩面全 場及一面戶外球場	免收費	為半室內風雨球場

### 三、鹿港鎮室內韻律教室調查

鹿港鎮內韻律教室空間主要分為場館內附設各式教室空間，以及較為專項的韻律空間，其中包含 World Gym 世界健身俱樂部彰化鹿港店、阿斯貝克運動中心、R 勁無限舞動館、鹿港生活瑜珈館、Young-Sky 鹿港體重管理俱樂部及鹿港斯邁健身館，這些場主要提供瑜珈、TRX 以及各式有氧課程，在收費方面除 World Gym 世界健身俱樂部是以月費方式收費外，其餘廠商是根據課程不同收取每堂約 150 元~550 元費用。

表2-13 鹿港鎮韻律教室供給

名稱	課程	收費方式
World Gym 世界健身俱樂部彰化鹿港店	提供瑜珈、國標舞、皮拉提斯、Zumba、有氧舞蹈及飛輪等有氧課程。	加入會員繳交月費約 988 元，即可參與各式有氧課程
阿斯貝克運動中心	提供拳擊有氧、空中瑜珈、TRX、有氧舞蹈等課程。	依據課程 200 元~400 元/堂
R 勁無限舞動館	以舞蹈為主的有氧教室，提供 TRX、傳統瑜珈、空中瑜珈、皮拉提斯、燃脂彈跳等課程。	一般課程：200 元/堂 特殊課程：250 元~550 元/堂
鹿港生活瑜珈館	主要為瑜珈課程，包含能量瑜珈、舒緩瑜珈、阿斯坦加等瑜珈課程	200 元/堂
Young-Sky 鹿港體重管理俱樂部	提供多元減重有氧課程，包含有氧跳床、拳擊有氧、環狀訓練、TRX 等有氧課程。	150 元/堂
鹿港斯邁健身館	提供瑜珈、空中瑜珈、有氧舞蹈、流行 MV 及古典美人舞等課程。	350 元/堂

## 貳、需求面分析

### 一、核心需求範圍人口數

本案以基地半徑 3 公里為核心需求範圍，涵蓋區域為鹿港鎮及福興鄉，依據鹿港鎮戶政事務所及福興鄉戶政事務所於 112 年 12 月之統計，涵蓋範圍及人口數如下表所示：

表2-14 鹿港全民運動館核心需求人口數

鄉鎮	村里	人口數	村里	人口數	村里	人口數	合計
福興鎮	二港村	1,492	福南村	3,017	番婆村	2,826	30,655
	同安村	2,805	福寶村	1,515	社尾村	1,668	
	廈粘村	2,196	福興村	4,153	西勢村	2,243	
	橋頭村	2,990	秀厝村	3,025	頂粘村	2,725	
鹿港鎮	中興里	572	東崎里	6,305	街尾里	2,764	55,515
	埔崙里	6,311	東石里	5,425	郭厝里	609	
	大有里	1,346	永安里	5,352	頂厝里	10,312	
	新宮里	937	泰興里	1,447	龍山里	792	
	景福里	1,252	洛津里	993	詔安里	2,448	
	海埔里	4,218	玉順里	1,291	長興里	326	
	興化里	712	菜園里	1,087	順興里	1,016	
人口總數							86,170

資料來源：鹿港鎮戶政事務所、福興鄉戶政事務所，本團隊彙整。

### 二、來客數推估參數

#### (一)民調推估規律運動人口比例

經本案民調數據試算每週運動 3 次的人次比例加總合為 204 人，規律運動比例為 19.1%。若以平均一週運動三次及以上者為具有運動習慣者的話，則計有 539 人(50.4%)。

#### (二)支持興建鹿港全民運動館之比例

受訪民眾對興建「鹿港全民運動館」支持度，以「是」最多，計 1,008 人(96.4%)，「否」較少，計 38 人(3.6%)。而不支持的原因，以「本地已有足夠運動場所」最多，計 29 人(2.8%)，其次依序為「不符合本地民眾的運動習慣」4 人(0.4%)、「交通不便」4 人(0.4%)、「其他」1 人(0.1%)。

### (三)使用意願

於民意調查問卷第 7 題，詢問受訪者未來有意付費使用之設施項目，題項設計為複選，為避免來客數推估過於高估，故將民調結果調整為使用意願參數後，納入計算，調整方式請詳見下表(C)欄。

### (四)付費意願

本案各項運動設施建議定價推估每人每時/次之使用單價，其中體適能中心、韻律教室為單人付費使用，另假設桌球場使用者 2 人、羽球場使用者 4 人以及籃球場使用者 12 人(至少)。再以民意調查問卷第 7 題就各設施受訪者付費意願區間，以最多人選擇之單價為評估基準，提出來客數付費意願計算參數，以游泳池為例，鹿港全民運動館之建議單價為 80 元，即包含 50 元以下(61.1%)、51~80 元(24.1%)、81~100 元(9.3%)、101 元以上(1%)之比例，其付費意願參數為 95.5%。

表2-15 各設施使用意願與付費意願參數

核心項目	各設施使用意願		各設施付費意願		
	民調結果 (A)	使用意願參數 (C)C=A/B	建議單價 (定價/人)	民調結果	付費意願 計算參數
室內游泳池	524	18.8%	80	✓ 50 元以下 ✓ 51~80 元 ✓ 81~100 元 ✓ 101 元以上 ✓ 不願負擔費用	95.5%
體適能中心	575	20.7%	60	✓ 30 元以下 ✓ 31~60 元 ✓ 61~90 元 ✓ 91 元以上 ✓ 不願負擔費用	88.6%
韻律教室	303	10.9%	500	✓ 500 元以下 ✓ 501~800 元 ✓ 801~1,000 元 ✓ 1,001 元以上 ✓ 不願負擔費用	79.3%
綜合球場	366	13.1%	500	✓ 500 元以下 ✓ 501~750 元 ✓ 751~1,000 元 ✓ 1,001~1,250 元	74.3%

核心項目	各設施使用意願		各設施付費意願		
	民調結果 (A)	使用意願參數 (C)C=A/B	建議單價 (定價/人)	民調結果	付費意願 計算參數
				✓ 1251 元以上 ✓ 不願負擔費用	
羽球場	408	14.6%	200	✓ 150 元以下 ✓ 151~200 元 ✓ 201~250 元 ✓ 251 元以上 ✓ 不願負擔費用	78.8%
桌球室	246	8.8%	80	✓ 50 元以下 ✓ 51~80 元 ✓ 81~100 元 ✓ 101 元以上 ✓ 不願負擔費用	84%
TRX 懸吊訓練	181	6.5%	1,500	✓ 50~1,000 元 ✓ 1,001~1,500 元 ✓ 1,501~2,000 元 ✓ 2,001~2,500 元 ✓ 2,501 元以上	100%
飛輪教室	173	6.2%	1,000~1,200	✓ 1,000~1,200 元 ✓ 1,201~1,400 元 ✓ 1,401~1,600 元 ✓ 1,601~1,800 元 ✓ 1,801 元以上	100%
合計	2,776(B)	100.00%	--	--	--

資料來源：本案民意調查結果。

#### (五)每週使用次數

於民意調查問卷第 7 題，詢問受訪者就其有意願使用設施，每週可能使用之次數。於計算平均每週使用次數時，假設每週一次以下及無明確意見者皆計 0.5 次，而每週 7 次及以上者計 7 次，來試算各項運動設施平均每週使用次數。

表2-16 項運動設施每週願意使用次數

設施	每週願意使用平均次數
游泳池	1.10
體適能中心	1.05
韻律教室	0.97
綜合球場	1.14



設施	每週願意使用平均次數
羽球場	1.05
桌球場	1.20
TRX 懸吊訓練	1.07
飛輪教室	1.05

資料來源：本案民意調查結果。

### 三、公益時段使用來客數推估

本案初步假設每日提供公益時段 4 小時，提供彰化縣 65 歲以上長者、身心障礙及低收入戶民眾免費使用設施，本案於公益時段使用來客數推估假設及公式如下。

假設一：公益時段來客數每週使用本運動中心設施 2 次

假設二：65 歲以上民眾皆於公益時段免費使用設施

假設三：身心障礙者入場，皆有 1 人陪同免費入場

假設四：於每日公益時段共可提供實施游泳教學人次公益時段開放設施游泳池、體適能中心、羽球場、桌球場、綜合球場

每日公益使用來客數 =  $[(\text{需求範圍人口數} \times \text{民調推估規律運動人口比例} \times \text{有意願使用運動中心比例} \times \text{他項設施使用意願} \times \text{65 歲以上民眾比例}) \times 2 \text{ 次} / 7 \text{ 日}]$

### 四、付費使用來客數推估

本案引用問卷調查中：民眾運動習慣、每周運動次數、未來是否有意願使用全民運動館設施、可能使用哪些設施、每週可能會使用之次數及付費意願等數據結果，推估未來全民運動館整體使用人數。本案於使用來客數推估假設及公式如下。

全民運動館各項設施每日使用來客數 =  $[(\text{需求範圍人口數} \times \text{每周運動 3 次以上比例} \times \text{有可能使用全民運動館比例} \times \text{各項設施使用意願比例} \times \text{付費意願比例} \times \text{應購票年齡比例} \times \text{每週使用次數}) / 7 \text{ 日}] - \text{身心障礙及低收入戶使用人次}$ 。

### 五、使用者供需預測分析

依表 2-6 統計結果可知鹿港鎮內運動設施多為單一功能性之運動設施，且以民營設施居多，與全民運動館定位為多元設施、服務民眾有所差異，對於鹿港鎮居民而言，確實有興建全民運動館之需求。

此外，從民意調查之結果中，於運動設施使用率之推估可知每週使用總人次以體適能中心(健身房)600 人最多，其次為游泳池 573 人，羽球場 430 人及綜合球場(籃球場、排球場)417 人分居三四名。其餘順序分別為桌球室 295 人、韻律教室 295 人、TRX 懸吊訓練課程 194 人、飛輪課程 182 人等。從上述推估可以發現體適能中心(健身房)及游泳池之使用人數最高，其次為綜合球場及羽球場，故這四項運動設施應為未來使用率最高之運動設施。

### 第三節 市場競爭力分析

#### 壹、定價原則

本案營運主體為全民運動館，提供民眾游泳、健身、打球等運動空間，由於鹿港鎮尚未出現與全民運動館相近之設施，故將參考範圍界定放寬至彰化縣來看，目前彰化縣內共有兩間營運中的國民運動中心，性質與本案接近，故將以彰北及彰南國民運動中心作為分析對象。

##### 一、彰北國民運動中心

彰北國民運動中心作為彰化縣首座國民運動中心，具有其指標性地位，屬於地下一層，地上四層之建築量體，其位於泰和國小旁，建國東路與建國北路交叉口，地理區位及交通條件良好，且地處彰化市中心，服務人口數相當可觀。室內規劃溫水游泳池(含 SPA 區)、體適能中心、韻律教室、羽球場、桌球館及綜合球館等 6 項核心運動設施，可滿足全年齡層運動休閒需求。課程開設部分如前所述，針對時下流行健身、有氧項目進行課程設計，從開課數量可推估，有氧課程、瑜珈課程、TRX 課程屬於較受歡迎之運動課程，未來本案開設相關運動課程可依此進行評估。以下針對彰北國民運動中心運動設施收費方式做出初步整理，下表將以游泳池、體適能中心及綜合球場(含羽球場、桌球室)之一般收費方式進行統整。

表2-17 彰北國民運動中心運動設施收費表

運動設施	收費方式	備註
游泳池	全票 80 元 優待票 50 元	
體適能中心	全票 50 元/時 長青票 30 元/時	
綜合球場	尖峰時段 1,000 元/時(全場) 離峰時段 500 元/時(全場) 離峰時段 250 元/時(半場)	尖峰時段: 平日 18:00-22:00，例假日、 國定假日、寒暑假全天。
羽球場	尖峰時段 250 元/時/面	離峰時段:

運動設施	收費方式	備註
	離峰時段 200 元/時/面	平日 06:00-18:00
桌球室	公益使用免收費	

資料來源：彰北國民運動中心。

## 二、彰南國民運動中心

彰南國民運動中心位於員林市，為全國最大室內運動中心，量體規劃與彰北國民運動中心相同，屬於地下一層，地上四層之建築量體。位於員林大道二段上，鄰近員林車站，擁有良好之地緣位置及交通條件。員林市為彰化縣人口數排名第二之行政區，將國民運動中心設於彰化縣人口較為密集之行政區，其獲得之效益較為顯著。室內規劃溫水游泳池、體適能中心、綜合球場、羽球場、桌球室及韻律教室等多元體育設施，戶外設施則設有景觀跑道，可滿足全年齡運動休閒需求。課程開設部分如前所述，依開課數量推估，有氧課程及瑜珈課程應為較受歡迎之運動課程，未來本案開設相關運動課程可依此進行考量。以下針對彰南國民運動中心運動設施收費方式做出初步整理，下表將以游泳池、體適能中心及綜合球場(含羽球場、桌球室)之一般收費方式進行統整。

表2-18 彰南國民運動中心運動設施收費表

運動設施	收費方式	備註
游泳池	全票 100 元 學生/軍警票 80 元 長青票 50 元 兒童票(3-6 歲)30 元 陪同票 80 元	
體適能中心	全票 50 元/時 長青票 30 元/時	
綜合球場	尖峰時段 1,000 元/時(全場) 離峰時段 700 元/時(全場)	尖峰時段: 平日 18:00-22:00，例假日、 國定假日、寒暑假全天。 離峰時段: 平日 06:00-18:00
羽球場	尖峰時段 300 元/時/面 離峰時段 200 元/時/面	
桌球室	100 元/時/面	

資料來源：彰南國民運動中心。

未來除彰北國民運動中心、彰南國民運動中心外，包含本案鹿港全民運動館、和美全民運動館、二林全民運動館等規劃中或興建中的場館均會朝向統一票價的方向辦理，讓彰化縣內公有運動場館有統一票價，讓民眾享有穩定、實惠的票價及專業的公共建設服務。相關統一票價標準如下：

表2-19 彰化縣公有運動場館統一票價標準

設施		單位/時段		收費
游泳池	單次收費	元/次		100
	團體課程	元/堂		250
羽球場		元/時	尖峰時段	300
			離峰時段	200
籃球場		元/時	尖峰時段	1,000
			離峰時段	700
體適能中心	單次	元/時		50
	月票	元/月		1,000
桌球室		元/時		100

## 貳、鹿港鎮民間運動設施分析

鹿港鎮內主要的大型健身房有三處，World Gym 彰化鹿港店、鹿基健康促進中心及阿斯貝克運動中心，在收費方式及設施規模方面，未來鹿港全民運動館收費設定略低於三間健身中心，在價格方面具有競爭優勢，而鹿港全民運動館為新建場館，設施設備較為新穎，這方較為優勢，而設施規模部分相對於 World Gym 鹿港店則處於劣勢。

表2-20 鹿港鎮健身俱樂部調查比較表

健身房	設施概況	收費方式	與本案比較
WORLDGYM 鹿港店	健身房、有氧教室、MATRIX 和 Hoist 連動式器材，附設 SPA 設施	入會費：1,888 元 月費：1,288 元	<ul style="list-style-type: none"> <li>收費：收費方式為入會費以及會費，整體費用較本案高。</li> <li>設施：在健身器材方面與本案相比較為專業且多樣，並且有附屬設施提供客戶使用。</li> </ul>
鹿基健康 促進中心	體適能中心、有氧/瑜珈教室、身體組成分析儀器	依照不同課程收費 200~400 元/堂	<ul style="list-style-type: none"> <li>收費：以課程為主要收費方式，與本案收費方式較為不同。</li> <li>設施：提供專業健身器材及身體組成分析儀器，較本案能提供專業服務。</li> </ul>
阿斯貝克 運動中心	體適能中心、多功能教室、TRX、綜合球場	非會員：100 元/次 會員：80 元/次 月票：900 元/月	<ul style="list-style-type: none"> <li>收費：收費方式為單次計收，費用較高略為高於本案。</li> <li>設施：整體設施與本案類似。</li> </ul>

## 參、競爭影響分析

本案基地將設有室內游泳池、體適能中心、韻律教室、綜合球場、羽球場及桌球室，共六大核心運動設施，主要提供鹿港鎮民眾運動、休閒使用，以下針對本案進行 SWOT 分析：



表2-21 鹿港全民運動館 SWOT 分析

內部因素	優勢(Strength)	劣勢(Weakness)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆鹿港鎮唯一室內綜合運動場館</li> <li>◆區位良好鄰近學區及鬧區，可提供學生運動訓練之需求</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆為新建之場館，需要時間養民眾付費運動習慣並累積固定客群。</li> </ul>
外部因素	機會(Opportunity)	威脅(Threat)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆鹿港鎮缺乏室內型球場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆鹿港鎮設有數間健身中心、瑜珈教室，易與本案產生競合關係</li> <li>◆大眾運輸工具未經本案基地，交通條件相對不便</li> </ul>
策略方向	SO 策略	WO 策略
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆提供周邊學校作為游泳、球類課程授課場地</li> <li>◆以學生票優惠提供學生使用室內球場</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆透過機關協商增設公車站點，吸引搭乘公車通勤民眾之意願</li> </ul>
	ST 策略	WT 策略
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆引進時下流行之健身、瑜珈課程進行開班授課，藉由調整課程價格提升民眾報名意願</li> <li>◆增加親子、長青體驗課程以拓展客源</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆透過辦理與室內運動設施結合之體育活動，提升能見度</li> <li>◆鎖定主要宣傳客群，做出市場區隔</li> </ul>

經 SWOT 分析本案為鹿港首座大型室內運動場館，區位良好鄰近學區及鹿港鎮鬧區，便利鹿港鎮居民及周邊學校單位來管使用；雖有數間中小型健身中心及瑜珈教室設置於鹿港，但本案為綜合型運動場館，無論家庭、學校團體及想體驗不同運動類型之民眾均可到館運動，使鹿港全民運動館不受限於單一運動項目、入會費制度等限制，且因屬於公共建設，其收費價格較私人開業之運動場所平價，提供民眾便利舒適、價格實惠之運動設施服務。

## 第四節 市場定位及策略

### 壹、市場定位

如前所述，彰化縣目前僅有彰北國民運動中心及彰南國民運動中心，而鹿港鎮為縣內人口第四大之鄉鎮，卻無室內綜合運動場館相關設施，以鹿港鎮約 6.6 萬人之運動人口而言，運動設施需求是相對不足的，對於全民運動館之需求更是首要解決之重點，並且透過問卷調查結果可以發現，鹿港鎮老年人口對於運動有較高的需求，在付費意願方面也較高，可以針對老年人口設計相關服務設施，故未來本案後續建議以服務導向為主，將「運動休閒、親子互動、銀髮體適能」作為市場定位。

而鹿港鎮室內場館較為缺乏，尤其是鹿港鎮民眾對於羽毛球需求較高，未來鹿港全民運動館將提供鹿港鎮民眾全天候的運動服務，解決鹿港鎮較不適合戶外運動的問題，針對羽球運動也能提供足夠的場地服務，並提供多元化羽球課程及活動，將鹿港全民運動館打造成羽球休閒運動中心，同時透過結合既有的商業服務機能，建構出滿足當地居民運動需求為主，辦理體育活動為輔之營運模式。

## 貳、市場策略

未來營運模式將以提供當地居民運動空間為主，辦理各式體育活動、出借場地為輔，本規劃單位針對該營運模式初步提出營運策略如下：

### 一、社會公益政策及地方回饋

近年來社會公益及弱勢照顧意識逐漸抬頭，考量本案作為鹿港鎮首座全民運動館，於當地具有指標性象徵，故未來本案設施之營運措施將納入所得回饋、場地租借及在地居民消費優惠等配套方案，以加強資源網絡穩定，進而賦予地方產業動能。

- (一)參考彰北及彰南國民運動中心相關規範，未來提供公益時段、公益課程等規劃。
- (二)提撥盈餘辦理公益活動，提供優惠予當地居民，增加民眾參與意願，並培養運動習慣。以租金優惠方式協助當地運動社團、團體辦理體育活動。

### 二、結合周邊資源，建立長期合作模式

產業資源之串聯有利於優化現有資源之配置，為此本案建議活用周邊資源，並結合鄰近商業服務機能，建構彰化縣鹿港鎮地方產業網絡。可能之策略如下：

#### (一)活動串聯

結合周邊社區之活動，以活動串聯之形式連接全民運動館與在地社區合作，可同吸引更多當地居民來館使用設施，加強本案與地方之連結。

#### (二)異業合作

建議可與周邊商家進行合作，如運動用品店、餐飲店，讓參與民眾透過活動獲得優惠，或是提供牆面、電子布告欄等平台予合作商家作為宣傳使用。

### (三)網路宣傳

透過社群網站建立官方帳號，提供民眾最新課程與活動資訊，吸引民眾參加有興趣的項目，擴大本案的客群。

## 第五節 潛在廠商投資意願

### 壹、潛在廠商投資意願訪談

依據本案契約規範，目前規劃拜訪國內運動場館經營業者，進行潛在廠商投資意願訪談，針對場館規劃、人力配置、期初投資金額及初步招商條件進行討論，徵詢潛在廠商對本案的看法及建議，並作為後續規劃及招商作業之參佐。目前已針對以下廠商進行潛在廠商投資意願訪談。

廠商名稱	甲	乙	丙	丁	戊
對於鹿港全民運動館之投資、經營意願?	有	有	尚須綜合評估	有	有
影響貴公司有(無)投資意願的主要因素?	(1) 權利金、土地租金 (2) 市場環境	(1) 期初投資金額 (2) 權利金、土地租金 (3) 建物狀況	(1) 期初投資金額 (2) 市場環境 (3) 館區照明及沿線照明	(1) 建物狀況 (2) 商業附屬空間	(1) 期初投資金額 (2) 許可年期 (3) 建物狀況
請問貴公司評估鹿港全民運動館基本人力?	21-25 人	21-25 人	尚須評估	21-25 人	16-20 人
希望縣府能給予哪些項目的協助或酌量調整?	1. 權利金調整 2. 回饋項目及公益人次的合理性	1. 公益人次設定 2. 回饋項目之履約成本	1. 縣府活動資源倡導 2. 政策資源	1. 票價調整 2. 泳池收費調整	1. 權利金調整 2. 土地租金減免
對於本案的其他建議	本案停車位較少，擔心會供不應求	無	1. 居民到館消費習慣尚須培養 2. 區域基礎人口不足 3. 停車位可否增加 4. 停車費票價應為日計	1. 人事成本上漲及救生員聘僱問題 2. 電費調整下，是否可給廠商票價調整機會	無

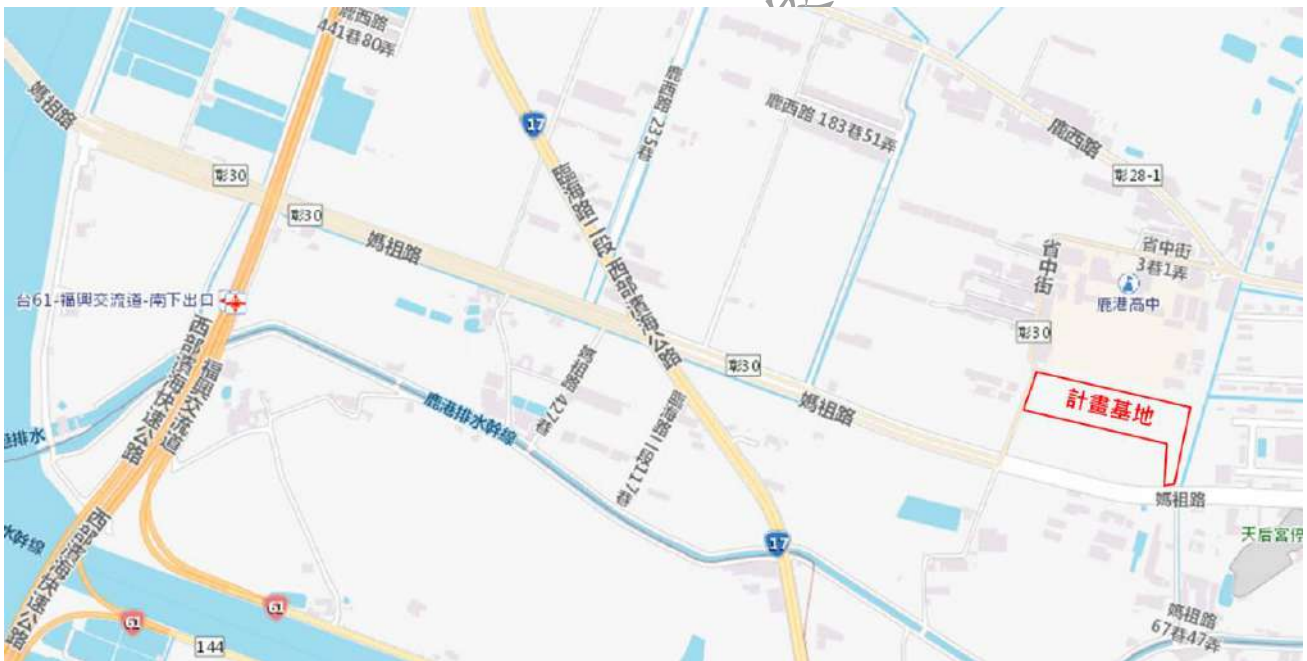


### 第三章 技術可行性

#### 第一節 基礎資料調查分析

為活化土地利用及考量鹿港鎮境內之休閒運動設施僅以中小學校內之戶外田徑場或鄰里公園為主，缺乏一座完善室內運動空間。因此，彰化縣政府推動整體規劃，使其轉變為可提供當地居民運動健身及休閒活動之場所，並間接活化土地，帶動地方活力永續，營造優質友善運動場館設施，未來將可提供鹿港鎮、福興鄉之運動休閒空間，更可藉此平衡城鄉差距，對於該地區長期缺乏足夠室內運動空間之縣民，提供安全、標準及舒適之室內運動場館。

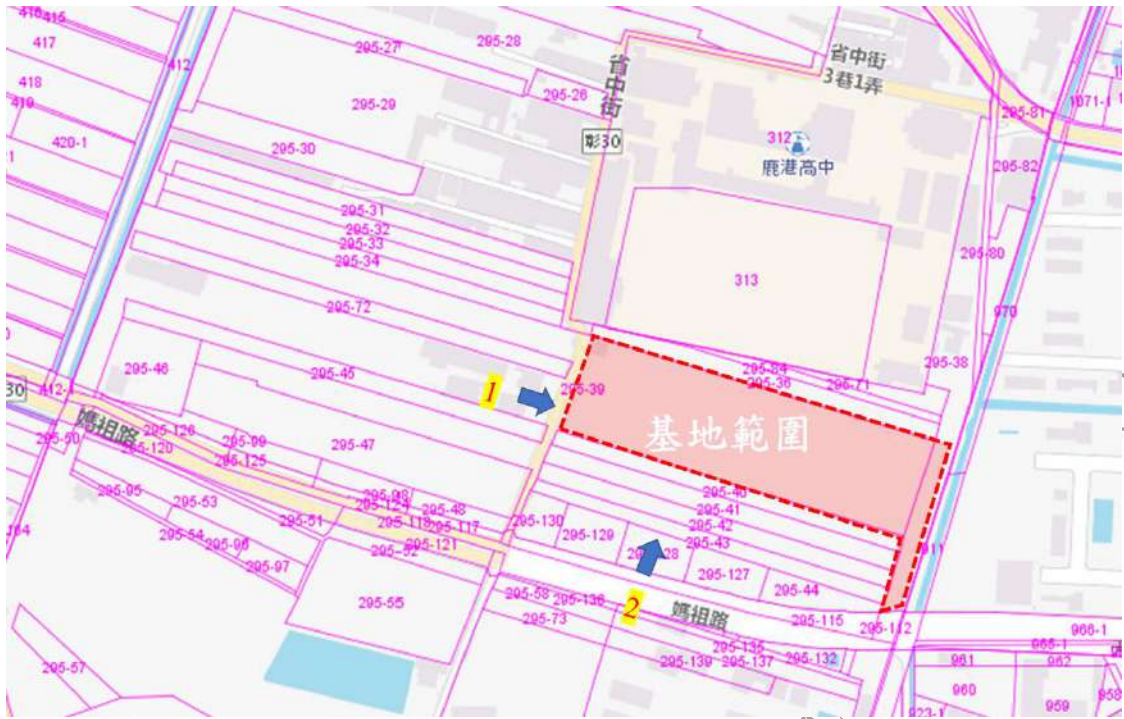
本案基地所在之行政轄區為鹿港鎮東石里內東石段 295-149、295-39 地號等 2 筆土地，總面積為 19,969.32 平方公尺。土地使用分區為一般農業區農牧用地，用地類別為特定目的事業用地(體育場用地，建蔽率 60%、容積率 180%)。基地主要連絡道路為(南臨)媽祖路以及(西接)省中街，連接台 17 線及台 61 線以對外聯繫，相對區位如下圖所示：



資料來源：地籍圖資網路便民服務系統。

圖3-1 本案地理位置圖

本案基地西側緊鄰省中街，為本案基地主要進出之聯外道路，本案基地周邊之土地使用現況均為農田稻作使用及水利溝渠，鄰近多為簇群透天建築物之住宅。且非屬位於特定農業區經辦竣農地重劃之農地、保安林地、經政府核定之養殖漁業生產區域或經同意之養殖漁業生產區預定地範圍內之土地等依法禁止開發使用之土地。



資料來源：內政部國土測繪圖資服務雲、本團隊自行繪製。

圖3-2 本案基地範圍



圖3-3 本案基地周邊環境現況

## 壹、自然環境

### 一、氣候

屬於臺灣西部與群島冬乾溫帶氣候，年均氣溫為攝氏 22.1 度，年均降雨量超過一千毫米，5 至 8 月四個月降雨量平均佔全年約三分之二以上，夏季季風和颱風帶來豐沛水氣因此降雨集中在夏季，冬季因東北季風盛行屬於乾早期。

### 二、水文

彰化縣內河川均呈由東向西之走向，臺灣本島 24 條中央管河川有兩條分布在彰化縣，從北到南依序為烏溪及濁水溪，其中烏溪為彰化縣之分。

鹿港鎮內之水文系統，除道路側溝外，還有區域排水系統，區內有番雅溝排水幹線、崙尾第二排水幹線、崙尾二排支線、崙尾第一排水幹線、牛路溝排水幹線、頭崙埔排水幹線、洋子厝溪排水幹線、舊洋子厝溪排水支線、麻剪溝排水分線、安東一排分線、石筍排水支線、海埔厝排水幹線、顏厝排水幹線、南分圳排水支線、港後排水支線、鹿港鹽場排水幹線、鹿港排水幹線、員林大排水幹線、秀厝排水支線、橋頭二排支線、中興排水支線、橋頭一排分線。

### 三、地形地勢

鹿港鎮屬於濁水溪平原的一部份，地勢低平，全境高度均在海拔十公尺以下。地勢走向，東南高而西北低，河川也多由東南流向西北出海。河流所攜帶的沉積物加上沿海漂砂的影響，鹿港海埔新生地成長快速，海岸線不斷向外移動。由東南往西北，全區可分為沖積平原、海濱低地、及海埔新生地三個部份。

### 四、地質

本計畫基地地質條件特性單一，鄰近無斷層構造經過。彰化平原地表之地層屬全新世沖積層所覆蓋，為未固結沉積物，主要由礫石、砂及泥所組成，主要由濁水溪、鹿港溪、烏溪及其它東西向河流沖積形成。

## 貳、天然災害情形

### 一、颱風災害

彰化縣西面台灣海峽，地勢平坦，每逢豪雨，山區之洪流湧向平原區，流速驟降，水位劇增而氾濫，或因排水路及構造物斷面不足，洪流溢出而造成淹水。近年來烏溪及濁水溪等主要河川之重要堤防與護岸陸續完成，河水溢岸氾濫之現象已大為改善。參考行政法人國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站之淹水災害潛勢 GIS 查詢系統，於 1 日暴雨達 650 公厘時，本計畫區位於東石里屬於 0.5~1.0 公尺的淹水潛勢分級內，故本計畫區屬於淹水潛勢地區範圍，後續於「應予保護、禁止或限制建築地區查詢結果一覽表」中說明應變疏散撤離措施辦法。





資料來源：科技部國家災害防救科技中心。

圖3-4 鹿港鎮東石里內淹水潛勢區域圖

## 二、地震災害

鹿港鎮近年並無嚴重地震災情，惟 88 年 921 大地震的影響造成災情，內陸的員林市、社頭鄉、大村鄉與沿海的伸港鄉大肚溪口高灘地地震後皆出現裂縫和坑洞之土壤液化現象，日後土地利用及都市發展將造成影響。

鹿港鎮附近共有二條活動斷層，分別為彰化斷層、大甲斷層，其中彰化斷層屬於逆移斷層，為北北西轉南北走向，由彰化縣和美鎮向南延伸至田中附近，斷層向北可能連接大肚台地西緣的大甲斷層，向南可能連接桐樹湖斷層，長約 36 公里。



資料來源：經濟部中央地質調查所臺灣活動斷層觀測系統。

圖3-5 本案基地區域周圍活動斷層分布圖



## 第二節 工程規劃內容

### 壹、空間需求

本案工程興建係由彰化縣政府自籌相關經費進行規劃、設計、發包及興建，包含設置室內溫水游泳池、新型態健身房、瑜珈教室或韻律教室、全齡體能訓練場、綜合球場、戶外綠美化遊憩設施及必要附屬設施。

#### 一、全民運動館

##### (一)室內溫水游泳池

設置 6 道泳池(17m\*25m)、SPA 池、冰水池、熱水池、男女烤箱、男女蒸氣室、周邊平台。

##### (二)新型態健身房

主要強調專業教練指導，藉由肌力訓練、滾輪放鬆、拉筋伸展等教學課程，改善體態及強化體能，增加肌肉柔軟度，避免運動傷害。

##### (三)瑜珈或韻律教室

設置可彈性運用變換運動項目的多功能場地，開設舞蹈、瑜珈、TRX 等多元化運動課程，提供各年齡層參與。

##### (四)全齡體能訓練場

設置攀爬、翻滾、彈跳等運動訓練設施，鍛鍊參與者平衡感、敏捷性，強化體適能。

##### (五)羽球場(或綜合球場)：依地方運動需求設置。

##### (六)應考量銀髮族、行動不便或身心障礙族群需求，提供運動設備或輔具，並依法設置無障礙、性別平等及親子使用等附屬設施。

#### 二、戶外綠美化遊憩設施

後續將由設計規劃單位之專業評估，在符合相關法令與預算原則下提出符合地區特色的遊憩設施。

### 三、戶外附屬設施

戶外廣場暨停車場，須符合相關法規設置汽車位、機車位及無障礙車位，並設置收費停車系統及綠能充電停車位。前開收費停車系統需考量汽機車分離，以利後續營運廠商利用。另應落實《巴黎協定》目標，減少碳排放量，請以使用者付費概念，規劃部分綠能充電停車位。

### 四、其他設施設置要求

#### (一)無障礙設施與通路

本案須符合無障礙設施相關法規，包括無障礙廁所、通道、設施，各場館實際門寬(自門內緣量測)不得少於 110 公分，場館間亦應無障礙通行，避免門檻、台階等，以利高齡者、身心障礙者及嬰兒車親子通行。

健身房、游泳池附屬設施淋浴間、廁所應兼顧性別友善及高齡友善，包括設置親子廁所/淋浴間、性別友善廁所/淋浴間，以利高齡者、親子族群及多元族群運動時利用，或相互照護。場館亦應設置輪椅存放區等服務空間。

#### (二)性別(含女性)友善設施

健身房、游泳池附屬設施淋浴間、廁所應兼顧性別友善及高齡友善，包括設置親子廁所/淋浴間、性別友善廁所/淋浴間，以利高齡者、親子族群及多元族群運動時利用，或相互照護。場館亦應設置輪椅存放區等服務空間。

各場館設施設置監視系統、照明系統，以利提供女性、高齡者安心友善場館。

#### (三)親子友善設施

場館設施應考量親子友善需求，包括游泳池應保留父母監護區、親子淋浴間/廁所等。戶外遊憩設施及附屬設施(地坪、停車空間、照明系統等)亦應考量不同年齡層親子互動需求。

戶外遊憩設施後續將由設計單位專業評估規劃，設計符合鹿港地區具在地特色、親子互動遊戲之設施及戶外綠美化景觀設施。

#### (四)場館安全設施

考量公眾安全及緊急疏散逃生需求，本案所有場館門扇(含逃生門、防火門等)需設置萬能鑰匙，以利緊急疏散逃生時，提升避難逃生效率。

表3-1 鹿港全民運動館室內運動設施及附屬服務設施一覽表

設施類別	設施種類	設施內容	樓地板面積(m <sup>2</sup> )
核心運動設施	室內溫水游泳池	至少 6 道泳池(17m*25m，需有無障礙入水坡道或入水椅)、含服務櫃檯、兒童池、SPA 池、冰水池、熱水池、男女烤箱、男女蒸氣室、廁所、盥洗室、更衣室	750
	新型態健身房	肌力訓練、心肺有氧等客製化教學	410
	瑜珈或韻律教室	滾輪按摩、拉筋伸展	210
	全齡體能訓練場	攀爬、翻滾、彈跳等訓練體能設施(須提供部分免費公共使用空間)	160
	綜合球場	籃球場、羽球場及桌球場	1,260
附屬服務設施	廁所		1,740
	更衣沐浴間		
	行政辦公室		
	商業空間		
	其他依法應設置之空間及設備		
總樓地板面積			4,530

資料來源：彰化縣立鹿港全民運動館興建工程需求計畫書。

## 貳、設計原則

### 一、基地配置原則

(一)入口廣場：建築物主入口應設置入口廣場或街角廣場，營造開放的公共形象。

(二)綠化面積：除困難的面積外，其餘空地應盡量綠化。

(三)基地地面周邊相關台電及電信設備，應結合本計畫整體設計成果作適當整併與遷置基地內並美化，人行道以不影響行人通行為原則。

(四)於基地適當位置規劃停車區。

(五)動線規劃原則：出入動線須考慮現有道路之影響。

(六)人車分道：行人出入口應該與車輛出入口分開設置，避免互相干擾以維護人行安全。

(七)園區整體配置應考量民眾集散、緊急避難與防災消防需要，留設適當面積空間，並建立明確之空間及動線。

## 二、建築規劃設計

(一)基地規劃設計應配合環境特色，建築物量體配置上應注意座向，避免因配置建築物造成建築物外牆轉角正對鄰房的情形發生。

(二)依基地交通、建築物特性及相關法令規定，規劃全民運動館及地下停車場專用出入口之位置。

(三)動線規劃應以人車分道為原則，並保持基地內相關設施之完整性及安全性，建築物室內平面及垂直動線應清晰合理，並符合相關法令規定及營運管理動線。

(四)整體規劃設計需考量彈性開放的活動空間、綠建築的設計考量，無障礙的使用環境及安全防災的相關設施。

## 三、立面量體及外觀設計

(一)建築物之造型、建材及色彩需考量鄰近地區的環境紋理，空間位置及建築物量體等實質環境衝擊問題。

(二)建築物造型、建材及色彩應展現全民運動之意象，並融入周圍環境原有建物及色系，並增加遮陽設計等自然隔熱效果。

(三)外部裝修材料應具有耐久性、耐候性、易維護性，且能適度表現鄰近街廓及鹿港全民運動館之特色精神。

(四)選用之建築工法及外觀材料應考量環保、省能源、易更換及易維護等原則，避免造成環境污染及能源浪費。

(五)量體外觀避免採用反光(刺眼)材料，避免光害。



#### 四、指標系統

標誌設施需配合使用者的需求而設置適切之引導及說明，讓使用者充分掌握目的地及方向，不致迷失。所有標誌之設計應遵循全民運動館所發展出來的識別系統以茲統一。

#### 五、綠建築原則

- (一)全民運動館及公共設施應考量節能減碳設計，並應遵循內政部「綠建築評估指標系統」進行設計以達節能、環保目的。
- (二)全民運動館申請候選綠建築證書及綠建築標章，至少取得「銅級」以上標章。
- (三)本工程選用之材料、工法應考量環保、省能源及易維護等原則，避免造成環境污染及能源浪費。
- (四)綠建材之使用率及設計技術規範，至少應依相關規定辦理。
- (五)需設置游泳池池水回收系統及空調冷凝水回收再利用系統。

#### 六、智慧建築原則

- (一)全民運動館及公共設施應考量融入資通訊科技技術、感知技術與自動空置技術，並應遵循內政部「智慧建築評估指標系統」進行設計以達安全、健康、便利、舒適、節能目的。
- (二)全民運動館申請候選智慧建築證書及智慧建築標章，至少取得「合格級」以上標章。
- (三)規劃設計宜考量能源管理自動化或使空間具備主動反映使用者需求等，建構安全舒適、便利、永續發展之空間。

#### 七、公共藝術

依據「文化藝術獎勵條例」第九條規定，公有建築物應設置藝術品，美化建築物與環境，其公共藝術造價依據且其造價不得少於該建築物造價百分之一。

## 八、無障礙空間準則

- (一)本工程室內、外空間應考量高齡、幼童及無障礙使用之無障礙空間設計，依據建築物無障礙設施設計規範，及建築技術規則建築設計施工篇第十章無障礙建築物等相關規定辦理。出入口、電梯、廁所、停車場等應特別考量無障礙空間設計。
- (二)出入口、電梯、停車場等應特別考量無障礙之使用。
- (三)出入口、階梯或高差變化處應設置斜坡道，並採用堅實不滑的鋪面材料。
- (四)斜坡道、電扶梯及電梯應設置於各入口、階梯附近之明顯位置，並配合指示標誌及資訊系統，易於使用者辨識用。
- (五)人行步道應採用平整防滑的鋪面設計，避免採用卵石等起伏過大之材料。
- (六)考量排水溝蓋板的格柵方向及格柵間距，以防止自行車車輪、輪椅、扶杖或婦女高跟鞋等類似物件陷入造成危險。
- (七)步道及自行車道之高低起伏處應以材質轉換加以明示，避免人員行動中忽視而造成傷害。
- (八)室內空間設計應妥善檢討考量無障礙環境，而非僅設置導盲磚、點字解說牌等設施設備，應詳實考量動線的順暢性、自明性、可及性及適宜性加以規劃。
- (九)應整體提供一個安全、舒適、方便、合適之無障礙空間環境，利用無障礙設施、設備及環境，建構出可供行動不便者獨立到達、進出和使用之全人性化之環境。

## 九、景觀設計準則

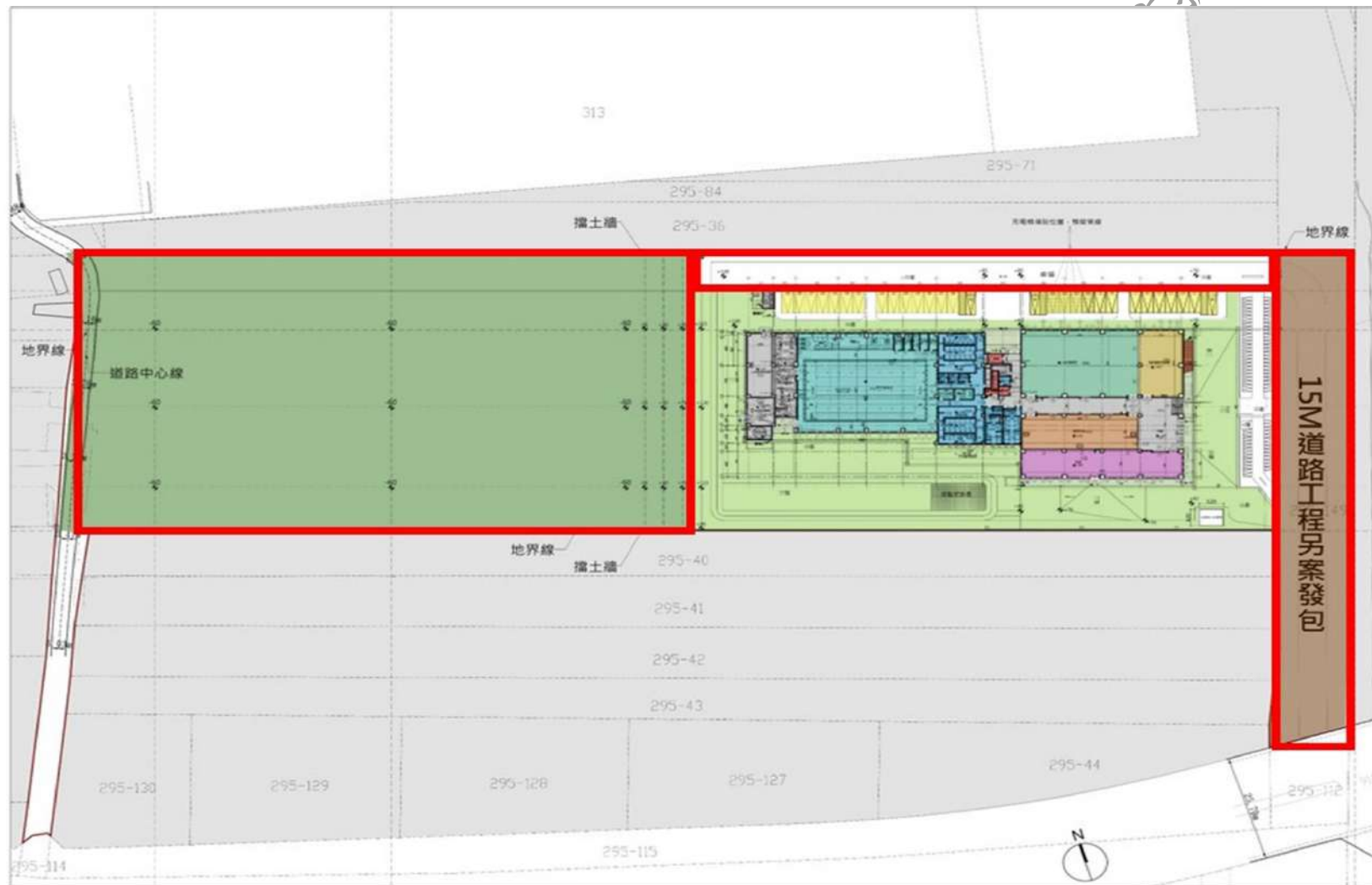
- (一)景觀工程規劃應配合建築工程設計，除表現出本工程之特色外，亦應與整體景觀相協調。
- (二)規劃設計之鋪面（道路除外），主入口處之戶外廣場宜採具止滑處理之石材，並以 80%採透水性材料設計為目標，搭配高壓混凝土磚、透水磚等設計，降低公共排水設施負荷。
- (三)鋪面顏色選擇搭配建物色系，材料堅固耐用、後續維護管理成本較低為原則。

- (四)植栽規劃應儘量採用複層式、多樣化之配置，於適當地點種植喬木、灌木、地被植物等，以營造綠化景觀，並增進綠覆率，建構生態綠網系統。
- (五)植栽工程之植物選擇以適地適種及易於維護管理為原則，生長習性須符合基地自然環境，並儘量採用苗木市場上已普及之原生種植物。
- (六)公共藝術設置應整合景觀綠化一併考量，透過妥善的規劃，營造多元藝術空間與適當和諧的整體關係。
- (七)戶外排水設施及排水系統，應整合主體建築排水設施及公共排水系統規劃設計。

#### 十、照明設計原則

- (一)考量不同物種之棲息特性及夜行生物之棲息場所，營造不同物種生物之生存環境；避免影響生物活動，選擇波長較長者如紅光。
- (二)照明設施可設於鄰接綠帶、退縮設施帶等不影響人行的位置，照明設施避免過於接近大型喬木，以免被遮蔽。
- (三)採用高照明效率之燈具，選定光源色溫，照明設施高度愈接近使用者活動高度，應有防撞、防破壞設計，照明設施能源可考慮部分採用再生能源。
- (四)燈具設計融入地方文化與環境特色，使照明設施在白晝與夜晚為基地外部空間帶來更多不同景觀效果。
- (五)照明及機電設施應配合整體景觀及特色，考量日間與夜間照明之效果。設施以安全、易維護為原則。整體照明避免夜間治安死角，生態方面避免光波吸引蚊子及飛蛾造成不雅景觀或生態光害。

## 參、初步規劃設置

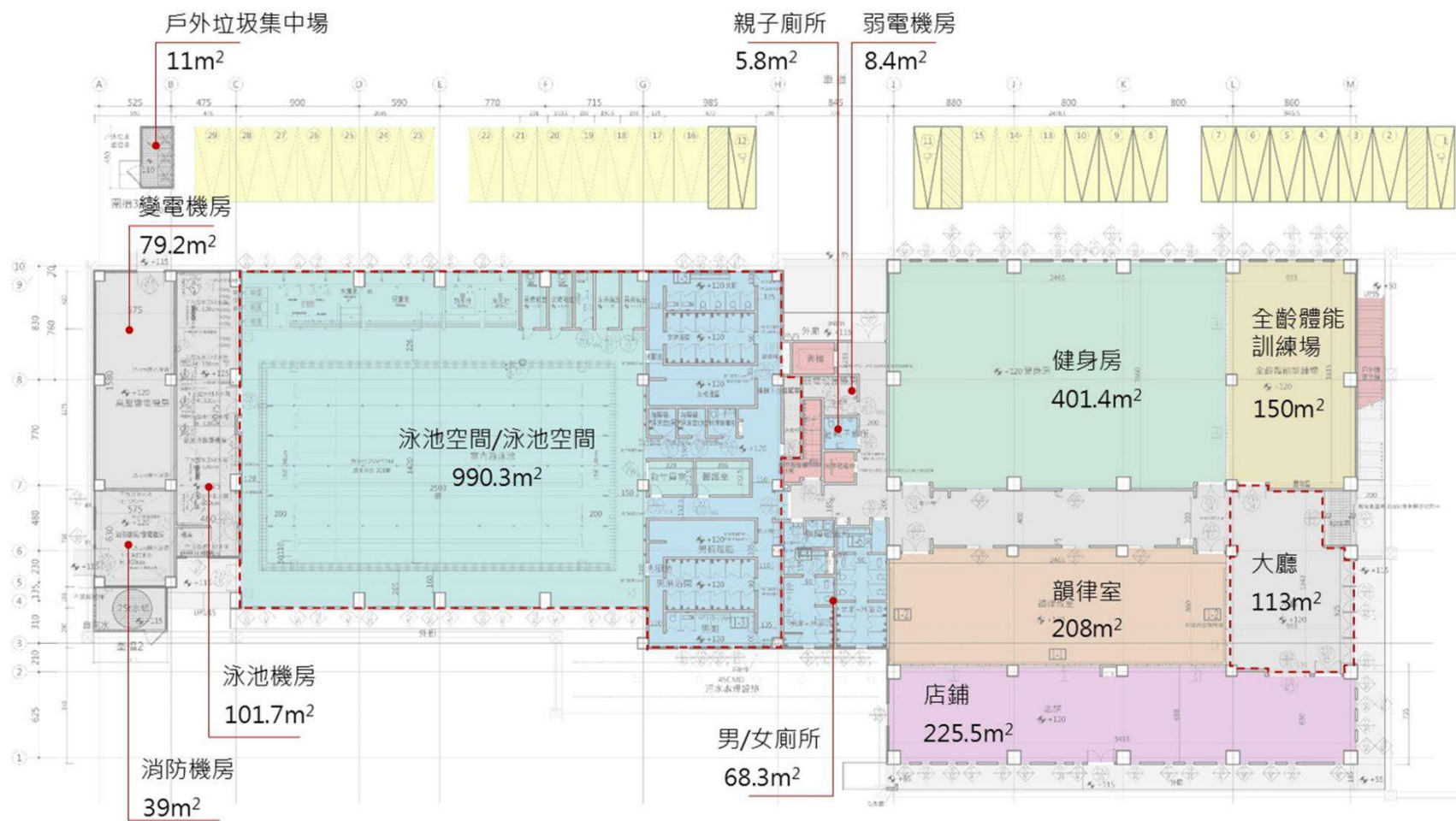


\*紅色邊框標記：為表 6-1 戶外綠美化遊憩設施之劃分範圍。

資料來源：彰化縣立鹿港全民運動館興建工程委託設計監造技術服務案-基本設計報告書-蘇懋彬建築師事務所，2024 年。

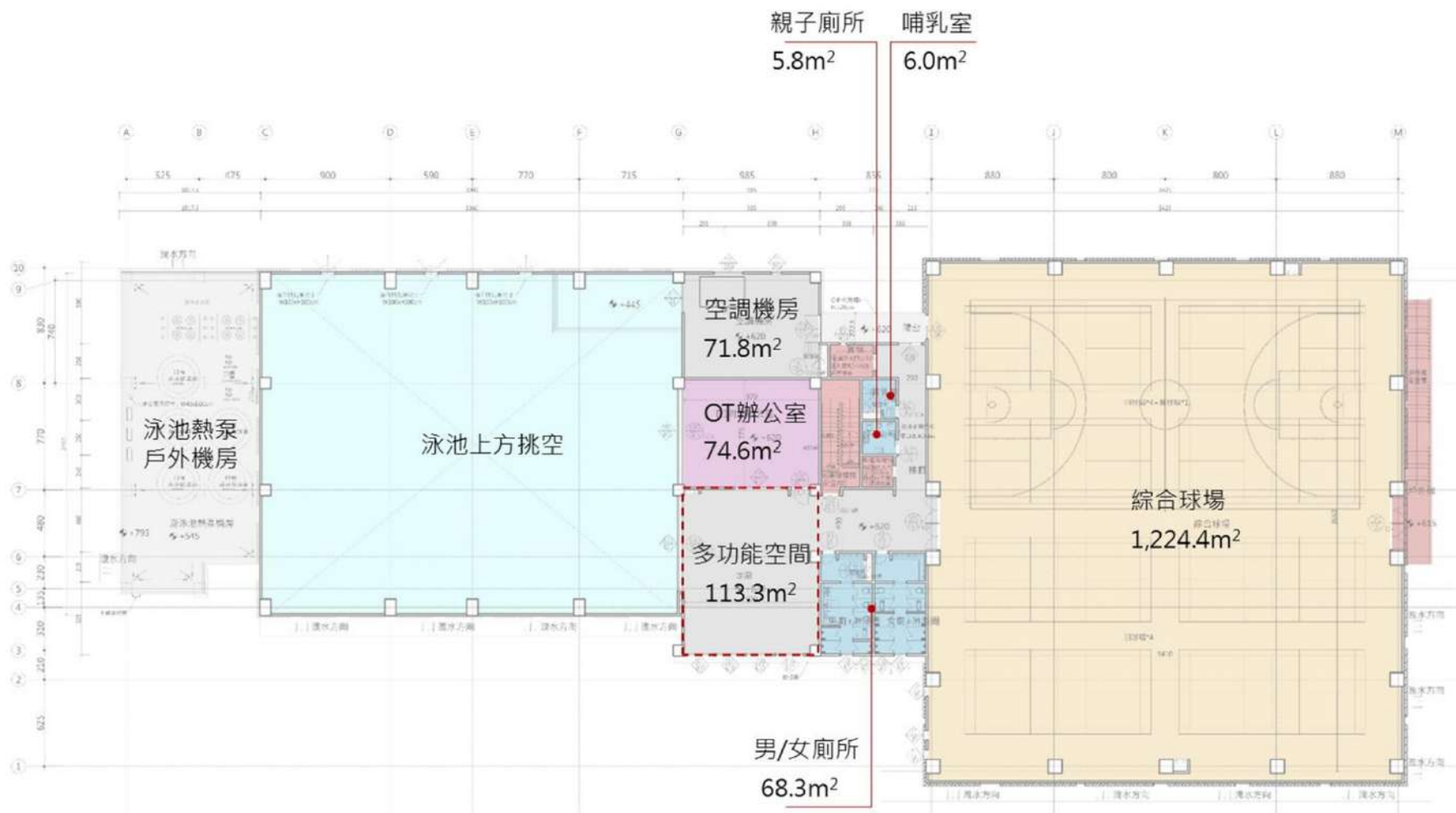
圖3-6 本案基地全區配置圖





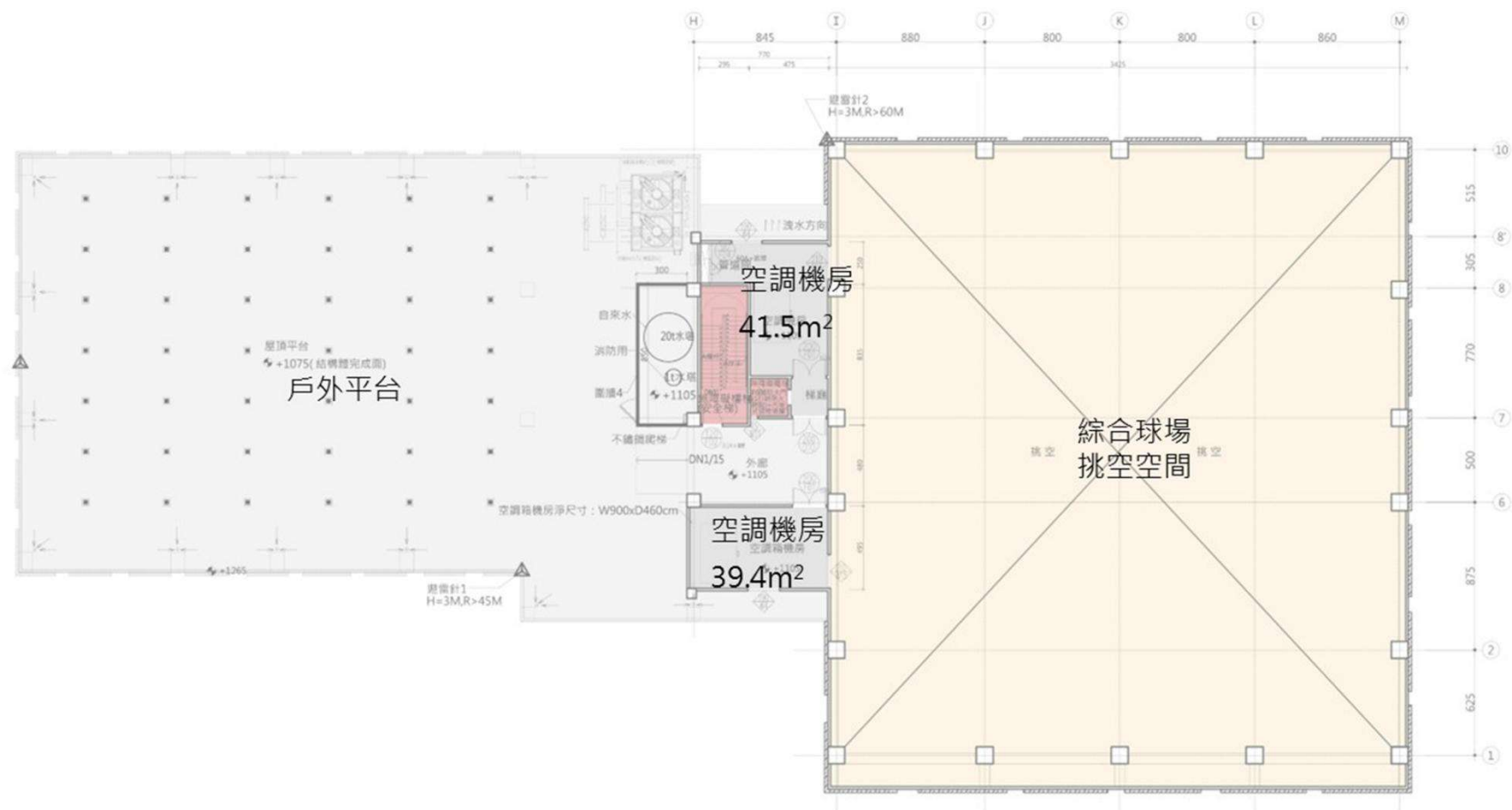
資料來源：彰化縣立鹿港全民運動館興建工程委託設計監造技術服務案-基本設計報告書-蘇懋彬建築師事務所。

圖3-7 本案一層平面圖



資料來源：彰化縣立鹿港全民運動館興建工程委託設計監造技術服務案-基本設計報告書-蘇懋彬建築師事務所。

圖3-8 本案二層平面圖



資料來源：彰化縣立鹿港全民運動館興建工程委託設計監造技術服務案-基本設計報告書-蘇懋彬建築師事務所。

圖3-9 本案屋突層平面圖



東向立面圖



西向立面圖

資料來源：彰化縣立鹿港全民運動館興建工程委託設計監造技術服務案-基本設計報告書-蘇懋彬建築師事務所，2024 年。

圖3-10 鹿港全民運動館東西向立面圖





南向立面圖



北向立面圖

資料來源：彰化縣立鹿港全民運動館興建工程委託設計監造技術服務案-基本設計報告書-蘇懋彬建築師事務所，2024 年。

圖3-11 鹿港全民運動館南北向立面圖





資料來源：彰化縣立鹿港全民運動館興建工程委託設計監造技術服務案-基本設計報告書-蘇懋彬建築師事務所，2024 年。

圖3-12 鹿港全民運動館透視圖一





資料來源：彰化縣立鹿港全民運動館興建工程委託設計監造技術服務案-基本設計報告書-蘇懋彬建築師事務所，2024 年。

圖3-13 鹿港全民運動館透視圖二

## 肆、工程預定進度

本案預計於 113 年 10 月開工，並預定於 115 年 10 月竣工，預估 115 年第四季可進行驗收點交，相關工程計畫期程詳如以下表說明：

表3-2 鹿港全民運動館工程預定進度表

主要工作階段		113 年				114 年				115 年			
		3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	10	12
1	設計階段作業												
2	招標作業												
3	工程決標												
4	申請建築執照												
5	工程施工階段												
6	驗收及 使用執照申請												
7	點交階段												

## 伍、工程經費概算

本工程總經費為 3 億 6,000 萬元，全額由縣府自籌，實際預算金額仍以最終發包金額為準。

表3-3 鹿港全民運動館工程興建經費預估表

項次	項目	單價(元)	比例(%)
1	建築工程費	214,153,923	59.49%
2	水電工程費	58,312,485	16.20%
3	其他及營業稅	62,375,330	17.33%
直接工程費		334,841,738	93.01%
4	建築師規劃設計費	16,217,551	4.50%
5	工程管理及公共藝術	8,940,701	2.48%
間接工程費		25,158,252	6.99%
總工程經費概算		360,000,000	100.00%

資料來源：彰化縣鹿港全民運動館興辦事業計畫、可行性評估、先期作業規劃及招商作業委託服務案-興辦事業計畫書。

## 第三節 期初投資經費概算

未來營運廠商期初投資項目，參考目前平面空間規劃配置之內容，初步規劃包含辦公室設備、營運系統軟硬體項目、網站建置、醫護室設備購置、運動器材等，初步預估民間機構投資金額為 1,500 萬元。

## 第四章 財務可行性分析

財務可行性分析，係在市場評估及工程技術評估基礎上，從民間投資者角度，模擬民間投資者之財務分析，作為研判民間投資的可行性、政府投資額度及風險分擔之重要依據，對促成民間投資與確保政府與民眾權益有重大影響。

整個財務評估以現金流量為分析基礎，其分析的可靠性在於基本假設及參數合理性，因此除評估年期、折現率、物價上漲率、資本結構、貸款利率等參數，皆宜審慎分析選用，以利研判。對民間投資者而言，除關心參與方式外，最關注計畫之財務結果，用以研判是否參與投資最為關鍵因素。在完成財務可行性評估，並以此為發展先期規劃作業，其內容包含財務規劃，考量計畫財務可行性，以擬定權利金與許可年期的合理性及相關的配套措施，作為研擬招商條件重要參考。因此財務評估在民間參與公共建設流程中，扮演極為重要角色。

本案為鹿港全民運動館，年期設定原則依照財務指標表現以及本團隊過往運動設施案件之委外年期進行推估設定；而在資本結構乙節，因本案為 ROT 案件，投資金額相對於 BOT 案件為低，參考業界行情將股東要求報酬率設定為 8%，故折現率依 WACC 公式計算為 8%。

在本案營運收入之預估上收入與一般運動中心差異不大，來客數設定係根據市場可行性評估之來客數分析來推估，本案設施包含游泳池、體適能中心、綜合球場、多功能教室及桌球室等，另外包括商業空間及戶外停車場。而在營運成本方面，正職人員之人事費用以量體需求編制員工數進行預估，而教練費用、水電費及修繕維護費等，則參酌本案量體及營運收入進行相關預估，以求合理且保守之預估。

### 第一節 財務分析說明

#### 壹、分析說明

計畫之營運收入僅本業收入，無附屬事業開發，故計畫中營運收入僅本業運動設施之收入。原則上，營運收入涉及未來需求預測，其不確定性及風險性較成本估算高，同時，營運收入是用以維持計畫正常營運、償還貸款本息與支應股權報酬之來源，估計確實與否將影響未來民間投資案的成敗。所以主辦機關應在可行性評估階段對計畫之營運收入有專業的預估，俾以瞭解整體計畫案的財務特性，以具體數據作專業判斷，避免在未完成充份規劃之前，在政策上即主觀予以決定計畫案的辦理方式，造成後續規劃、招商及執行上的困擾與爭議。



## 貳、基本假設參數說明

本案基本假設之參數設定及所得出之權利金條件如下表所示：

表4-1 本案財務基本假設參數說明表

項次	基本假設項目	參數	說明
一	許可年期規劃		
	營運評估年期	10年	參酌本團隊過往運動設施ROT案之委外年期進行設定，在財務足以自償之前提下，本案以營運年期10年進行試算。
	現值基期	116年	開始營運之年度。
二	物價上漲率	1.5%	營運收入上漲率，參酌行政院主計總處公佈民國105年至112年12月消費者物價指數年增率平均為1.38%，故保守估計物價上漲率為1.5%。
	營收成長率	2%	考量營收成長應略高於物價上漲率，兼之本案場館為新建場館及鹿港地區唯一大型綜合運動場館，保守將營收成長率訂為2%。
三	稅率		
	營業稅	5%	依加值型及非加值型營業稅法及行政院核定之一般營業人適用稅率課徵5%。
	營利事業所得稅	20%	依所得稅法規定，就其全部課稅所得額課徵20%。
四	資金規劃		
	自有資金比例	100%	本案預估之最低期初投資金額為1,500萬元，假設自有資金比例100%及融資比例0%。
	融資資金比例	0%	
	股東權益報酬率	8%	本案參考國內運動中心、國民運動中心、全民運動館報酬率之假設，訂為8%。
	折現率	8%	以加權平均資金成本WACC計算，本案因未有融資，故折現率等於股東權益報酬率，為8%。
五	折舊方式	----	採用直線平均法進行折舊攤提，於許可年內折舊期初投資設備費用金額，且無殘值。
六	土地租金	2%固定 1%浮動	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」第二條第一項辦理，營運期以2%固定、1%浮動公告地價計算。
七	權利金設定		
	定額權利金	50萬元/年	考量財務評估效益和合理分潤，故收取定額權利金50萬元/年，詳細內容於該章節敘述。
	營運權利金	0%	每年營運收入20,000,000元以下(包含20,000,000元)則不計收。
		1%	20,000,001元~25,000,000元之金額以1%計收。
		2%	25,000,001元~30,000,000元之金額以2%計收，並加上前一級距之50,000元。

項次	基本假設項目	參數	說明
		3%	30,000,001元以上之金額以3%計收，並加上前兩級距之50,000元、100,000元。

## 第二節 委外營運收入試算

### 壹、收費定價

本案營運收入，僅運動設施收入，游泳池、羽球場、籃球場、體適能中心、多功能教室及桌球室等。游泳池、羽球場、籃球場、體適能中心及桌球室參考彰化縣地區公有運動場館統一收費標準。

### 貳、營運收入預估

有關本案營運收入預估依照上開之收費方式、營運天數(每年 362 天，扣除除夕、正月初一及 9 月 9 日國民體育日)、營運月份(每年 12 個月)等條件進行試算，而本案另外規劃公益天數，參考其他運動中心天數(平日 20 天及假日 10 天)，以求合理之預估。

## 第三節 期初投資及委外營運成本試算

### 壹、期初投資

本案之期初投資金額係就各項設施空間，依各空間所需之基本營運設備進行期初投資之試算。經規劃後，本案全民運動館之期初投資金額為 1,500 萬元，並以直線折舊法於許可年內攤提，且無殘值，期初投資仍須依未來實際狀況而調整。有關本案期初投資金額及項目詳如技術可行性分析章節期初投資經費概算。

### 貳、營運成本試算

本小節之營運成本費用及項目僅供參考，未來仍以營運廠商營運實際產生費用為準。

## 第四節 土地租金與權利金

### 壹、土地租金

依照「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之規定，按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收營運期間之土地租金，公式如下：

$$\text{土地租金} = \text{面積} \times \text{簽約時公告地價} \times 2\% + \text{面積} \times \text{當期公告地價} \times 10\%$$

## 貳、稅賦

有關本案相關稅賦，包含房屋稅、地價稅、營業稅與營所稅，以及因收取土地租金、權利金而生之營業稅。

### 一、房屋稅、地價稅

#### (一)法令分析

土地稅法第 14 條規定，已規定地價之土地，除依該法第 22 條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。土地稅法第 3 條第 1 項第 1 款及第 2 款規定，地價稅納稅義務人為土地所有權人；設有典權土地，為典權人；同條第 2 項規定，第 1 款土地所有權人屬於公有者，以管理機關為納稅義務人。土地稅法第 4 條規定，土地所有權人申請由占有人代繳者，主管稽徵機關得指定土地使用者負責代繳其使用部分之地價稅。(財政部 109 年 5 月 12 日台財促字第 10925512190 號函參照)。

財政部 97 年 7 月 1 日台財稅字第 09704733430 號令，有關各地方政府及所屬機關興辦公有設施地價稅與房屋稅徵免原則，各地方政府及所屬機關興辦之游泳池、公園、納骨塔、殯儀館及動物園等公有設施，依照各地方機關組織編制、預算制度(收支編列公務預算)及財產管理有關規定設置，是其所使用之土地、房屋核屬公務財產，應適用土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 2 款及房屋稅條例第 14 條第 1 款規定，予以免徵地價稅及房屋稅。

如係以特種基金編列預算者，其所使用之土地、房屋應無上述法條之適用。如係以出租或無償供他人使用之土地、房屋，非屬公務使用財產，仍應依法課徵地價稅及房屋稅。符合前項規定公務使用之土地、房屋採委託經營者，如符合下列要件，可繼續免徵地價稅及房屋稅。

- (1) 委託經營前原符合土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 2 款及房屋稅條例第 14 條第 1 款規定之免稅土地及房屋。
- (2) 委託經營範圍限於委託機關原辦理之業務範圍。但超出部分，應按實際使用面積課稅。
- (3) 委託經營期間仍受委託機關之監督。

然而，本案為 ROT 案，房屋核屬公務財產，適用土地稅減免規則第 7 條第 1 項第 2 款及房屋稅條例第 14 條第 1 款規定，故地價稅及房屋稅應屬得予免徵之範疇。故本案僅針對商業空間計算地價稅及房屋稅，未來將由營運廠商繳納商業空間範圍之房屋稅及地價稅。

### (一)房屋稅

有關房屋稅之計算，其計算公式如下：

**房屋稅=房屋面積(平方公尺)×核定單價×(1-折舊率×折舊歷經年數)×地段率×稅率。**

本案商業總樓地板面積為 231.84 平方公尺，以房屋稅率 3%計徵房屋稅，而停車場面積約 420.50 平方公尺，以非營非住稅率 2%計徵房屋稅。

有關房屋標準價格，房屋稅條例第 11 條規定，係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；而依彰化縣政府地方稅務局之資料，本案基地所在位置 113 年之地段調整率為 112%。折舊率則依彰化縣政府地方稅務局所公告，鋼骨鋼筋混凝土造房屋之折舊率 1.17% 試算。而有關本案房屋稅試算如下表：

### (二)地價稅

依照土地稅法第 18 條第 1 項第 2 款之規定，體育場所用地之地價稅率係按千分之十計徵，計算公式如下：

**地價稅=土地面積×申報地價×10‰×(徵收面積/總樓地板面積)**

## 二、營業稅與營利事業所得稅

### (一)營業稅

依加值型及非加值型營業稅法及行政院核定之一般營業人適用稅率課徵 5%，計算基礎則為每年營運收入金額。

### (二)營利事業所得稅

依所得稅法規定，就其全部課稅所得額課徵 20%。全部課稅所得額以營運收入(未含營業稅)扣除營業支出、營運成本及利息費用(也即稅前純益)做為計算基礎。如因稅前淨利為負值，無需繳交所得

稅，然依所得稅法第 39 條第 1 項：「以往年度營業之虧損，不得列入本年度計算。但公司組織之營利事業，會計帳冊簿據完備，虧損及申報扣除年度均使用第七十七條所稱藍色申報書或經會計師查核簽證，並如期申報者，得將經該管稽徵機關核定之前十年內各期虧損，自本年純益額中扣除後，再行核課。」。

### 三、因收取土地租金、權利金而生之營業稅

土地租金與權利金須依據營業稅法第 1 條規定，在中華民國境內銷售貨物與勞務，依法課徵營業稅。故促參案機關所收取土地租金、權利金收入為銷售勞務，屬營業稅課徵範圍。

依財政部 79 年 4 月 25 日台財稅第 780450746 號函規定，政府機關如將銷售貨物或勞務收入列為單位預算，且該預算之收入全數解繳公庫者，准予免徵營業稅；收入未全數解繳公庫，僅以盈餘繳庫者，則應依法課徵營業稅。又依財政部 103 年 9 月 22 日台財促字第 10300664920 號函說明三所示，促參案所收取土地租金，依法應繳納營業稅者，應納入財務規劃及投資契約規範，倘未規範而產生爭議，請本於公平合理及誠實信用原則，則依投資契約爭議處理約定妥處。

促參案件通常除土地租金外，尚有權利金之計收，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 條及投資契約約定辦理，尚未加計營業稅，屬營業稅法第 14 條及第 16 條所稱銷售額。為符營業稅法相關規定及避免產生爭議，收取土地租金及權利金收入應納之營業稅應併同考量。依財政部 104 年 7 月 23 日台財促字第 10425511621 號函說明四所示，促參案件收取權利金應繳納營業稅者，其實際負擔主體(機關或民間機構)，應於公告招商文件及投資契約載明。為免促參案契約(許可)期間內，營業稅徵收率調整，影響雙方權益，建議公告招商文件及投資契約併同載明營業稅額之計算配合徵收率異動而調整，以減少爭議。

本案依據相關規定如需繳納營業稅，將由乙方負責繳納，此規定將會納入招商文件與契約規定由民間機構負擔。

### 參、權利金

本案權利金計收方式，依照前述各項財務試算之結果，本案規劃定額權利金及營運權利金，以下詳述之。

#### 一、定額權利金

依據財務評估效益及合理分潤，在目前收足土地租金及相關稅賦收入



後，規劃定額權利金，在評估未來營運廠商財務負擔及風險原則情況下，收取定額權利金 50 萬元/年。

## 二、營運權利金

考量未來營運廠商之成本負擔，以及為保留權利金計收之彈性機制，本案除規劃定額權利金外，根據營運收入訂定營運權利金之計收機制，以營運收入(未含營業稅)超過 2,000 萬元為起收門檻，再以營運收入之 1% 為計收標準，並依營運收入之級距提升計收比例，詳如下表。

表4-2 營運權利金計收級距及比例

營運收入(未含營業稅)級距	比例	說明
未達20,000,000元 (包含20,000,000元)	0%	每年營運收入20,000,000元以下(包含20,000,000元)則不計收。
20,000,001元~25,000,000元	1%	20,000,001元~25,000,000元之金額以1%計收。
25,000,001元~30,000,000元	2%	25,000,001元~30,000,000元之金額以2%計收，並加上前一級距之50,000元。
30,000,001元以上	3%	30,000,001元以上之金額以3%計收，並加上前兩級距之50,000元、100,000元。

建議於申請須知中開放由申請人填具其可負擔之營運權利金比例。未來則以營運廠商依契約所提送、經會計師簽證之年度財務報表所列之營運收入(未含營業稅)作為營運權利金之計算依據。

## 第五節 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，在許可年期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4-3 財務分析指標表

項次	財務指標	內容
1	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> $NPV = \sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1 + i)^t}$

項次	財務指標	內容
		$R_t$ ：第 $t$ 年收益, $C_t$ ：第 $t$ 年成本, $i$ ：折現率, $T$ ：評估期間
2	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><math>PV(CF_t)</math>：第 <math>t</math> 年的淨現金流量現值, <math>T</math>：評估期間</p>
3	回收期間法	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。
4	現金流量分析	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。
5	自償能力	<p>依據促參法施行細則第43條，自償能力指民間參與公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例。前項所稱現金流入，指公共建設計畫營運收入、附屬事業收入、資產設備處分收入及其他相關收入之總和。第一項所稱現金流出，指公共建設計畫所有工程建設經費、依促參法第十五條第一項優惠後之土地出租或設定地上權租金、所得稅費用、不含折舊與利息之公共建設營運成本及費用、不含折舊與利息之附屬事業營運成本及費用、資產設備增置及更新費用等支出之總額。</p> $\text{自償能力} = \frac{\text{計畫評估年期內各年現金流入現值總額}}{\text{計畫評估年期內各年現金流出現值總額}} * 100\%$

## 壹、現金流量與財務分析指標

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，本案採用 WACC 法計算出之採用折現率為 8%。在考量土地租金、權利金、預期未來營運收入及營運成本情況、及經財務指標分析後，評估許可年限為 10 年，並依營運年期的現金流計算財務指標並進行財務可行性之分析。本案財務評估可行指標與營運年期各年期之現金流量如下：

指標一：淨現值(NPV)需大於 0

指標二：股權內部報酬率(IRR)需大於股東要求報酬率(8%)

指標三：自償率(SLR)大於 100%

指標四：投入資本得於許可年期內回收(PB、DPB 皆小於 7)

## 貳、政府收益

本案預估營運廠商每年應繳納予政府之費用包含有營業稅、營業所得稅、土地租金、定額權利金及營運權利金等。土地租金及相關稅賦係依據相關法令繳納，定額權利金在財務可行情形下每年收取 100 萬/元，營運權利金則依許可年期之預期現金流量規劃。

表4-4 本案之政府收益表

項目	營運首年	營運年期合計
土地租金	71,552	603,522
定額權利金	500,000	4,000,000
營運權利金	43,565	754,799
地方稅賦合計	1,105,620	10,189,377
房屋稅	66,982	500,588
地價稅	5,058	46,856
營業稅	1,217,765	13,163,094
營所稅	116,238	2,426,273

本表僅為預估，未來仍以營運廠商實際狀況為準。

## 第五章 法律可行性分析

### 第一節 促參法類

#### 壹、本案屬性分析

有關本案於促參法上之屬性分析，分述如下：

##### 一、本案屬「運動設施」類之公共建設

本案依促參法第 3 條，屬第 1 項第 9 款所規定之運動設施。次依促參法施行細則第 17 條第三款規定：「公共運動設施設置及管理辦法所定之公共運動設施。」，本案係屬於本款所規定之運動設施。

##### 二、主辦機關為彰化縣政府

依據促參法第 5 條第 2 項前段規定：「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。」由此規定可知，本案主辦機關為彰化縣政府。

##### 三、本案非屬重大公共建設

依據財政部促參司於中華民國 108 年 6 月 10 日以台財促字第 10825513790 號所公告之「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」類別之重大公共建設範圍有二，分別討論如下：

（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。

##### 四、營運資產設備之轉讓、出租或設定負擔規定

依據促參法第 51 條第 2 項規定：「民間機構因興建、營運所取得之營運資產、設備，非經主辦機關同意，不得轉讓、出租或設定負擔。」本案非以出租模式，而以委託民間機構經營管理方式營運，惟民間機構於營運期間因經營之必須，得以書面申請並經主辦機關同意後，始得就委託之營運資產、設備之部分進行出租之行為。依據促參法施行細則第 74 條第 2 項及該項第 2 款規定：「...營運資產、設備，於不影響公共建設之正常運作，並符合下列規定者，主辦機關得同意其轉讓、出租或設定負擔」「依投資契約規定，需於營運期間屆滿後移轉予政府者，...其出租或設定負擔之期間，



以經營許可期限為限...。」。

本案將於招商契約中納入「權利及資產處分之限制」，以符合促參法令適法性及出租規定。

## 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包括BOT、BTO(無償移轉及有償移轉)、ROT、OT、BOO及其他經主管機關核定之方式等7類，以下茲整理未來與本案較有關聯之OT及ROT促參方式，以及比較OT或ROT促參方式之差異，相關資料如下：

表5-1 民間參與公共建設方式檢討表

方式	性質	適用情形	本案分析結論
OT	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。	· 已完成或既有之建物，民間機構藉由計劃本身，在約定期限內營運及支付維修費，且可獲得合理利潤之案件。	本案運動設施係由彰化縣政府工務處興建後再委由民間經營，並於營運期間屆滿後，將營運權歸還政府。
ROT	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。	· 已完成/或既有之建物，政府無法妥善營運/或交由民間機構營運可更減輕政府負擔之案件。 · 既有建物改良後，在合理經營下可獲利之案件。	本案運動設施未來廠商之投資因涉及空間室裝修及場館服務功能提升，依據促參法第8條第1項第四款及第2項，屬於興建之範疇，故本案預計以ROT方式辦理。
其他	其他經主管機關核定之方式。		本案預計以ROT方式辦理

表5-2 OT及ROT比較

項目	OT	ROT
優點	初步投資含室內裝修及辦公室設備設置費用、營運系統軟硬體費用、其他營運設備及運動器材設備等。營運廠商需負擔之必要投資金額較ROT方式需付出之金額低，給予未來營運廠商之投資誘因較高。	利用民間資金來改善舊有的公共建設，於確認需轉嫁予營運廠商之投資項目後，機關單位可以減少本案工程費用相關支出，並維持及延長公共建設使用壽命及價值。 營運年期較長，機關單位於監督及管理成本較低。
缺點	營運年期較短，機關單位需較快編列促參前置作業相關費用。 機關單位需負擔較高之工程費用支出。	政府監督和管理成本較高，需監督民間機構的改建或增建品質、進度、安全等。。

## 參、民間參與公共建設辦理程序

本案依據相關法規，後續將採取 ROT 之方式辦理，而依據促參法及相關子法之規定，所涉及之作業程序與內容如下：

### 一、應辦理可行性評估、先期規劃及其他相關作業

#### (一)可行性評估及公聽會之舉行

依照促參法第 6 條之 1 第 1 項，主辦機關於辦理民間參與公共建設前，應先進行「可行性評估」。

依同條第 2 項及促參法施行細則第 29 條 2 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」（詳下述），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。而依照施行細則第 29 條 3 項，「可行性評估報告」應邀請相關領域人士審查，並於辦理公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於十日。

而關於「公聽會」，其定義乃定於「促參法施行細則」第 31 條 1 項，即—主辦機關向公共建設所在地居民、相關領域專家學者與民間團體及有關機關，廣泛蒐集意見之會議。而依照同條所訂程序，公聽會舉行前，主辦機關應通知前項居民、相關專家學者及機關、團體，並將辦理時間、地點、事由及依據等資訊，公開於主辦機關資訊網路（第 2 項）。公聽會應作成紀錄，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於十日（第 4 項）。

#### (二)先期規劃

依照促參法第 6 條之 1 第 1 項，主辦機關辦理公告徵求民間參與政府規劃之公共建設前，應依前述之可行性評估結果，辦理「先期規劃」。

關於「先期規劃」，依公共建設目的及民間參與方式，就擬由民間參與期間、環境影響評估與開發許可、土地取得、興建、營運、移轉、履約管理、財務計畫及風險配置等事項，審慎規劃並明定政府承諾與配合事項，撰擬「先期計畫書」；並應邀請相關領域人士審查之。並於公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於十日。

## 二、公開於主辦機關資訊網路

### (一)訂定「招商文件」

依促參法第 42 條第 1 項之規定，主辦機關應公告徵求民間參與(詳下三)。公告事項依促參法施行細則第 61 條第 2 項之規定，應包含「招商文件」。

### (二)成立甄審委員會及工作小組

依照促參法第 44 條第 1 項之規定，主辦機關為審核申請案件，應設「甄審委員會」，按公共建設之目的，決定甄審標準。而依照同條第 2 項，「甄審標準」應於「公告徵求民間參與」時一併公告之。

### (三)公告徵求民間參與

依促參法第 42 條第 1 項，經主辦機關依評估得由民間參與政府規劃之公共建設，主辦機關應將該建設之興建、營運規劃內容及申請人之資格條件等相關事項，公告徵求民間參與。

依照促參法施行細則第 53 條第 1 項，主辦機關辦理公告徵求民間參與時，得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊，供民間投資人索閱，或辦理說明會，並參酌民間投資人建議事項，訂定公告內容。

至關於公告內容，依促參法施行細則第 53 條，有其內容要求，整理如表 5-2。茲就上述應公告事項及其相關規定，整理如下表：

表5-3 「公告徵求民間參與」應公告事項及其法規依據

項目	法規	內容
公告內容	促參法施行細則第 53 條第 2 項	1. 公共建設計畫之性質、基本規範、許可年期及範圍。 2. 申請人之資格條件。 3. 申請案件之甄審項目及甄審標準。 4. 有無協商事項。 5. 公告日、申請文件遞送截止日、申請程序及保證金。 6. 容許民間投資附屬事業之範圍及其所需土地使用期限。 7. 主辦機關依本法第 5 條第 2 項、第 3 項規定授權或委託事項。
招商文件內容	促參法施行細則第 53 條第 3 項	1. 公告事項之詳細規範。 2. 投資計畫書主要內容及格式。 3. 申請案件之評定方式及評審時程。 4. 政府承諾及配合事項。 5. 協商項目及程序。但不允許協商者，不在此限。 6. 議約及簽約期限。 7. 投資契約草案（依據促參法第 11 條之「投資契約應記載事

項目	法規	內容
		項」)： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)公共建設之規劃、興建、營運及移轉。</li> <li>(2)土地租金、權利金及費用之負擔。</li> <li>(3)費率及費率變更。</li> <li>(4)營運期間屆滿之續約。</li> <li>(5)風險分擔。</li> <li>(6)施工或經營不善之處置及關係人介入。</li> <li>(7)稽核、工程控管及營運品質管理。</li> <li>(8)爭議處理、仲裁條款及契約變更、終止。</li> <li>(9)其他約定事項。</li> </ol>

### 三、辦理甄審、議約、簽約程序

#### (一)甄審

依照促參法第 44 條第 1 項之規定，甄審委員會應依甄審標準，就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內，擇優評定之。

依照同條第 3 項及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法(以下簡稱「甄審辦法」)」第 16 條，評審應分「資格審查」及「綜合評審」二階段。

資格審查時，由主辦機關依招商文件規定之資格條件，就申請人提送之文件，進行審查，選出合格申請人(辦法第 17 條)。綜合評審時，由甄審會依招商文件規定之甄審項目、甄審標準及評定方式，就前條資格審查所選出之合格申請人所遞送之投資計畫書及相關文件，選出最優申請人，必要時得增選次優申請人(辦法第 18 條)。

#### (二)議約

於甄選階段選出最優申請人時，主辦機關應依照促參法施行細則第 57 條所規定之議約原則辦理議約。原則上應依徵求民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書及綜合評審結果進行議約，且除非原公告及招商文件內容載明得經協商後變更、於公告後投資契約訂立前發生情事變更、或原公告及招商文件內容不符公共利益或公平合理之原則外，不得違反公告內容、招商文件及協商結果。

議約期限則規定在促參法施行細則第 58 條第 2 項第 1 款，自評定最優申請人之日起至完成議約止之期間，不得超過等標期之二倍，且以六個月為限。



### (三)簽約

依照促參法第 45 條第 1 項，經評定為最優申請案件申請人，亦成功完成前述議約程序者，應自接獲主辦機關通知之日起，按評定規定時間籌辦，並與主辦機關完成投資契約之簽約手續，及依法興建、營運。

至於簽約期限，則規定在促參法施行細則第 58 條第 2 項第 2 款，自議約完成至簽訂契約期間，以一個月為原則，並得展延一個月。但簽約前依促參法第 45 條規定之籌辦及補正時間，不予計算。

## 第二節 目的事業法類

承前所述，本案既為「運動設施」，以下就本案所可能涉及有關規定，逐一介紹之。

### 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 2 條規定國民體育實施之主管機關，在中央為教育部，在直轄市為直轄市政府，在縣(市)為縣(市)政府。本案鹿港全民運動館座落於彰化縣鹿港鎮，故關於本案之實施，由彰化縣政府為主管機關。

另，本法第 44 條明定，各級政府為推行國民體育，應普設公共運動設施，並提供適性適齡器材；其業務受各該主管機關之指導及考核(第 1 項)。前項公共運動設施之設置條件、設施規範、安全措施與人員規範、設備檢修、考核、獎勵及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之(第 2 項)。依照本條第 2 項所授權制定之辦法，乃「公共運動設施設置及管理辦法」，下析述之。

### 貳、公共運動設施設置及管理辦法

依照本辦法第 2 條之定義，所謂之「公共運動設施」，指各級政府為提供國民參與體育活動，於公園、運動公園、運動休閒園區或各類用地設置之下列室內外運動設施（但不包括本法第 17 條所定之各級學校運動設施）：

一、運動中心、體育館、綜合體育館、田徑場、游泳池、跳水池、球類運動場館、技擊運動場館、射箭場、射擊場、馬術場、自由車場、極限運動場、滑輪溜冰場，及其附屬設施。

二、其他經教育部體育署認定者。

本案鹿港全民運動館係彰化縣政府為提供鹿港鎮居民有公營之運動環境及場館可使用，而由彰化縣政府工務處代辦規劃及興建，並未來希望委由民

間營運之運動設施，由前揭目次所述，符合「其他經教育部認定者」之概念，應受本辦法之規範。

### 第三節 土地類及營建類

以下茲分就本案可能涉及之土地開發利用有關之法令，及與「興建」有關之建築管理相關法令、機電設備及消防系統相關法令，整理如下：

#### 壹、都市計畫相關法令

本案基地屬非都市計畫土地，以區域計畫法為最高指導原則及依據，其相關法規規定如下：

- 一、區域計畫法
- 二、區域計畫法施行細則
- 三、非都市土地使用管制規則

#### 貳、建築管理相關法令

##### 一、建築法

依建築法第2條第1項，主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。故本案有關建築事項，由彰化縣政府為主管機關。

- 二、建築技術規則
- 三、綠建築標章申請審核認可及使用作業要點
- 四、彰化縣建築管理自治條例
- 五、彰化縣建築物施工損壞鄰房事件處理自治條例

#### 參、出流管制規劃

依據出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法規定第2條規定，本案符合第12款之運動場館設施開發，土地開發利用如超過2公頃需提出出流管制計畫書，本案開發面積未超過2公頃，故無需提送出流管制計畫書。

#### 肆、機電設備及消防系統相關法令

「臺灣電力公司營業規則」、「新增設用戶配電場所設置規範」、「用戶用電設備裝置規則」、「用戶建築物屋內外電信管線設計規範」、「各類場所消防

安全設備設置標準」、「建築技術規則建築設備編」、「台灣自來水公司用戶用水設備申裝作業要點」、「下水道法」等。

## 伍、飲用水相關法令

根據飲用水管理條例第 8 條規定，未來營運廠商如於場館內提供連續供水固定設備，需依規定向彰化縣政府申請登記，始得使用(飲用水管理條例第 8 條前段)。

另依同法第 9 條前段，公私場所設置供公眾飲用之連續供水固定設備者，應依規定維護，並作成維護紀錄，紀錄應予揭示，並保存供主管機關查驗。

同法第 12 條第 1 項前段亦明文，公私場所設置供公眾飲用之連續供水固定設備者，應依規定採樣、檢驗水質狀況，並作成紀錄揭示，備查。

## 陸、本案基本設計建築技術規則

本案屬建築物使用分類中 D-1 健身休閒類，其所需涉及之建築技術規則建築設計施工編中 17 項檢討項目，彙整如下表。

表5-4 建築技術規則檢討項目彙整表

建築物使用分類屬 D-1 健身休閒		
檢討項目	法規條文	法規內容
防火區劃	建築技術規則設計施工編第七十九條及第七十九之一	防火構造建築物總樓地板面積在一、五〇〇平方公尺以上者，應按每一、五〇〇平方公尺，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。
內部裝修材料	建築技術規則設計施工編第八十八條	內部裝修材料，居室或該使用部分為耐燃三級以上，通達地面之走廊及樓梯為耐燃二級以上。
直通樓梯步行距離	建築技術規則設計施工編第九十三條	建築物用途為D-1自樓面居室之任一點至樓梯口之步行距離（即隔間後之可行距離非直線距離）不得超過30公尺。
緊急進口設置	建築技術規則設計施工編第一百零八條	建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急

建築物使用分類屬 D-1 健身休閒		
檢討項目	法規條文	法規內容
		進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。
樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸	建築技術規則設計施工編第三十三條	樓梯及平臺淨寬應在一二〇公分以上，級高二〇公分以下，級深二四公分以上。
防火構造限制	建築技術規則設計施工編第六十九條	D類：3層樓以上之樓層、總樓地板面積二、〇〇〇平方公尺以上應為防火構造。
分間牆	建築技術規則設計施工編第八十六條	分間牆構造依左列規定： 一、建築物使用類組為D類其各防火區劃內之分間牆應以不燃材料建造。但其分間牆上之門窗，不在此限。 二、其他經中央主管建築機關指定使用用途之建築物或居室，應以具有一小時防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該樓層之樓地板形成區劃，裝修材料並以耐燃一級材料為限。
避難層出入口數量及寬度	建築技術規則設計施工編第九十條	直通樓梯於避難層開向屋外之出入口，寬度不得小於一二〇公分，高度不得小於一八〇公分。
	建築技術規則設計施工編第九十條之一	避難層設出入口，其總寬度不得小於該用途樓層最大一層之樓地板面積每一〇〇平方公尺寬三十六公分之計算值；其總樓地板面積超過一、五〇〇平方公尺時，三十六公分應增加為六十公分。每處出入口之寬度不得小於二公尺，高度不得小於一・八公尺。 每處出入口之寬度不得小於



建築物使用分類屬 D-1 健身休閒		
檢討項目	法規條文	法規內容
		二公尺，高度不得小於一・八公尺；其他建築物（住宅除外）出入口每處寬度不得小於一・二公尺，高度不得小於一・八公尺
設置兩座直通樓梯之限制	建築技術規則設計施工編第九十五條	前項建築物之樓面居室任一點至二座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於本編第九十三條規定之最大容許步行距離二分之一。
走廊淨寬度	建築技術規則設計施工編第九十二條	走廊寬度依其規定為，一六〇公分以上。
停車空間	建築技術規則設計施工編第五十九條	第三類每二〇〇平方公尺設置一輛。
直通樓梯	建築技術規則設計施工編第九十六條	下列建築物依規定應設置之直通樓梯，其構造應改為室內或室外之安全梯或特別安全梯，且自樓面居室之任一點至安全梯口之步行距離應合於本編第九十三條規定： 一、通達三層以上，五層以下之各樓層，直通樓梯應至少有一座為安全梯。
通風	建築技術規則設計施工編第四十三條	通風可直接排至戶外而無污染室內空氣之情形。
屋頂避難平臺	建築技術規則設計施工編	無限制規定。
公共建築物行動不便者使用設施	建築技術規則設計施工編第一百七十條	公共建築物設置供行動不便者使用設施，如下： 室外通路、避難層坡道及扶手、避難層出入口、室內出入口、室內通路走廊、樓梯、昇降設備、廁所盥洗室、停車空間需設置無障礙設施。
綠建築	建築設計施工編第二百九十八條、第三百二十一條第一款	本建築物應符合建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、及綠建材等相關檢討，其中綠建材使用率應達

建築物使用分類屬 D-1 健身休閒		
檢討項目	法規條文	法規內容
		室內裝修材料及樓地板面材料總面積的百分之六十。

## 第四節 環境影響評估類

依「環境影響評估法(以下簡稱「環評法」)」第 5 條第 1 項之規定，開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估。其第 6 款即在規範「運動場地」之開發。故本案若將來對環境有不良影響之虞，則應進行環境影響評估。

依本條第 2 項所制定之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(以下簡稱「開發行為環評認定標準」)」，其第 22 條第 1 項即明定「運動場地」(第 1 款)或「運動公園」(第 2 款)之開發，其興建或擴建應實施環境影響評估之情形。詳下表整理：

表5-5 運動場地或運動公園應實施環境影響評估之開發情形

開發情形	運動場地	運動公園
位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境*	✓	✓
位於重要濕地	✓	✓
位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區	✓	✓
位於海拔高度一千五百公尺以上	✓	✓
位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發室內球場、體育館面積一公頃以上	✓	✓
位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發室內球場、體育館面積一公頃以上	✓	✓
申請開發或累積開發室內球場、體育館面積三公頃以上	✓	✗
申請開發或累積開發運動場地面積五公頃以上	✓	✗

\*但位於野生動物重要棲息環境，申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。

本案基地面積為 19,969.32 平方公尺，未達 3 公頃，且並非位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地及其他規定所示特定區域，故本案不需進行環境影響評估。

## 第五節 經濟稅賦類

由於本案不合於「重大公共建設」之定義，故無法享有促參法第 36 條、37 條、38 條、39 條、40 條所定之租稅優惠。以下仍整理有關「重大公共建設」租稅優惠，以供參考：

### 一、民間機構營利事業所得稅之免徵（36 條 1 項）

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。

### 二、民間機構營利事業所得稅之抵減（37 條 1 項）

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。

### 三、關稅之減免及分期繳納（38 條 1 項）

民間機構及其直接承包商進口供其興建重大公共建設使用之營建機器、設備、施工用特殊運輸工具、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，並經經濟部證明在國內製造供應者，免徵進口關稅。

### 四、地價稅、房屋稅及契稅之減免（39 條 1 項）

參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。

### 五、股東投資抵減營利事業所得稅（40 條 1 項）

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。

茲整理與公共建設有關之經濟、賦稅類規範為表 5-6：

表5-6 經濟賦稅相關法規

項次	項目	促參法規定內容	相關法規	本案適用與否
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)。	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎民法</li> <li>◎土地法</li> <li>◎國有財產法</li> </ul>	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)。	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎中長期資金運用策劃及推動要點</li> <li>◎促進民間參與公共建設優惠貸款要點</li> </ul>	適用
3	民間機構發行公司債限制之放寬	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)。	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎促參法</li> <li>◎公司法</li> </ul>	適用
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)。	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎促參法</li> <li>◎公司法</li> </ul>	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，主辦機關應會商金管會及有關主管機關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)。	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎促參法</li> </ul>	適用
6	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
7	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	◎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	本案適用與否
		減之： 一、投資於興建、營運設備或技術。 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)。		
8	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。 (促參法第 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
9	地價稅、房屋稅及契稅之減免	參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。(第 39 條第 1 項)。	◎ 彰化縣民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例	不適用
10	股東投資抵減營利事業所得稅	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。(促參法第 40 條)	◎ 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

## 第六節 其他類

除上述各類法令之檢討外，本節將探討目前於本案運動設施上，其他重要的課題。本案將探討「性別工作平等法」、「性騷擾防治法」、「身心障礙者權益保障法」、「兒童及少年福利與權益保障法」、「老人福利法」等規範。

### 壹、性別工作平等法

本案既涉及「營運」，則不免會招聘員工，且在不同性別人士均積極投入職場之今日，即須考量「性別工作平等法」。

按「性別工作平等法」第 1 條明定：為保障性別工作權之平等，貫徹憲法消除性別歧視、促進性別地位實質平等之精神，爰制定本法。故之後民間機構於進行其人員之招聘時，亟需依照本法精神為之。

依照本法第 7 條本文，雇主對求職者或受僱者之招募、甄試、進用、分發、配置、考績或陞遷等，不得因性別或性傾向而有差別待遇。而於僱傭人員後，雇主對於受僱者之教育或訓練、福利措施、薪資之給付、退休、資遣、離職及解僱事宜，依本法第 8 條至第 11 條，亦不可有差別待遇。

### 貳、性騷擾防治法

既不論性別為何，均得以使用本案運動設施，故關於「性騷擾防治法」，亦有考量必要。

依照本法第 7 條第 1 項，機關、部隊、學校、機構或僱用人，應防治性騷擾行為之發生。於知悉有性騷擾之情形時，應採取立即有效之糾正及補救措施。是以若之後於本案文教設施有該當性騷擾之情事發生時（「性騷擾」之定義，乃規範於本法第 2 條。係指「性侵害犯罪以外，對他人實施違反其意願而與性或性別有關之行為」），民間機構即應採取相關措施；民間機構對於其僱傭人員亦同。

另，依前開條文第 2 項，組織成員、受僱人或受服務人員人數達十人以上者，應設立申訴管道協調處理；其人數達三十人以上者，應訂定性騷擾防治措施，並公開揭示之。

表5-7 兩性平權法令檢討

項次	項目	規定內容	本案適用與否
1	性別工作平等法	為保障性別工作權之平等，貫徹憲法消除性別歧視、促進性別地位實質平等之精神，爰制定本法。（第1條）	適用
2	性騷擾防治法	為防治性騷擾及保護被害人之權益，特制定本法。 （第1條第1項） 有關性騷擾之定義及性騷擾事件之處理及防治，依本法之規定，本法未規定者，適用其他法律。但適用「性別工作平等法」及「性別平等教育法」者，除第12條、第24條及第25條外，不適用本法之規定。（第1條2項）	適用

### 參、身心障礙者權益保障法

本案亦可能有身障者使用空間，故為保障身心障礙者，需考量「身心障礙者權益保護法」之必要。

依照本法第 52 條第 1 項，各級及各目的事業主管機關應辦理下列服務，以協助身心障礙者參與社會；其中與本案最為相關者，即為本項第 1 款之「休閒及文化活動」、第 2 款之「體育活動」，及第 6 款之「無障礙環境」。故民間機構於設計本設施時，即須參酌本法意旨，以納入規劃。

又，關於「身心障礙者之保護」，不僅應限於場館使用者本身，於民間機構進行其人員之招聘時，亦應考量。依據本法第 38 條第 2 項，私立學校、團體及民營事業機構員工總人數在六十七人以上者，進用具有就業能力之身心障礙者人數，不得低於員工總人數百分之一，且不得少於一人；並應依照第 40 條第 1 項，遵守「同工同酬」之原則。

### 肆、兒童及少年福利與權益保障法

本法所稱兒童及少年，指未滿十八歲之人；所稱兒童，指未滿十二歲之人；所稱少年，指十二歲以上未滿十八歲之人。於本案運動設施中，此二族群亦為可能參與之族群，故當需考量其有關福利。

本法第 7 條第 2 項第 5 款明定，「建設、工務、消防」主管機關乃主管兒童及少年福利與權益維護相關之建築物管理、公共設施、公共安全、建築物環境、消防安全管理、遊樂設施、親子廁所盥洗室等相關事宜者；其應辦理兒童及少年安全維護及事故傷害防制措施。本案既涉工程，是以民間機構即應依照主管機關之政策，設置符合要求之設施及環境。

而關於本案運動設施之設置規劃上，與本法關聯較大者，即為其第 33 條之 1 及 33 條之 2 之規範。此二條分別規定「應保留汽車停車位予孕婦、育有六歲以下兒童者」及「應規劃設置適合六歲以下兒童及其照顧者之親子廁所盥洗室，並附設兒童安全座椅、尿布臺等相關設備」之情形，亦可參照此法精神，於本案相關設施中為如此規劃。

另，依照本法第 11 條，政府及公私立機構、團體應培養兒童及少年福利專業人員，並應定期舉辦職前訓練及在職訓練。故將來本案民間機構即應如此為之。

## 伍、老人福利法

承上所述，既係要考量讓長者皆有使用本案相關設施之機會，則年長者亦為本案應考量之服務目標，故亦有討論「老人福利法」之必要。

本法所稱「老人」，指年滿六十五歲以上之人(本法第 2 條明定)。而依照第 27 條，主管機關應自行或結合民間資源，辦理下列事項：一、鼓勵老人組織社會團體，從事休閒活動；二、舉行老人休閒、體育活動；三、設置休閒活動設施。而由此第三款即明顯可知，本案即與「老人福利法」之追求目的(為維護老人尊嚴與健康，延緩老人失能，安定老人生活，保障老人權益，增進老人福利。規範於第 1 條)大為相關。故今後民間機構於進行相關設置及管理上，即應因循本法意旨為之。

表5-8 本案法律可行性分析結果

項次	項目	相關法規	分析結果	本案適用該法規與否
1	促參法類	促進民間參與公共建設法及其施行細則	本案屬於公共建設之運動設施 本案未來將採ROT之方式	適用
2	目的事業法類	國民體育法	本案由彰化縣政府主辦，中央主管機關為教育部體育署	適用
		公共運動設施設置及管理辦法	本案係公共運動設施	適用
		運動產業發展條例	本案為該條例所訂範圍	適用
3	土地類及營建類	非都市計畫相關法令	區域計畫法 區域計畫法施行細則 非都市土地使用管制規則	適用
		建築管理相關法令	建築法 建築技術規則 綠建築標章申請審核認可及使用作業要點 彰化縣建築管理自治條例 彰化縣建築物施工損壞鄰房事件處理自治條例	適用
		出流管制法令	出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法	不適用
		機電設備及消防系統相關法令	臺灣電力公司營業規則、新增設用戶配電場所設置規範、用戶用電設備裝置規則、用戶建築物屋內外電信管線設計規範、各類場所消防安全設備設置標準、建築技術規則建築設備編、台灣自來水公司用戶用水設備申裝作業要點、下水道法等	適用
4	環境影響評估類	開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準	本案基地面積為19,969.32平方公尺，未達3公頃，且並非未於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地及其他規定所示特定區域，故本案不需進行環境影響評估。	不適用
5	經濟賦稅類	詳表5-5		
6	其他類	性別平等法	詳表5-6	適用



項次	項目	相關法規	分析結果	本案適用該法規與否
		性騷擾防治法		適用
		身心障礙者權益保護法	為使身心障礙者能有平等使用本設施之機會，應考量之。	適用
		兒童及少年福利與權益保障法	為促進兒童及少年身心健全發展，保障其權益，增進其福利，應適用之。	適用
		老人福利法	考量到使用人群亦有年長者，故應考量之。	適用

資料來源：本團隊自行彙整。

階段性評估報告內容僅供參考，應依正式公告文件為依據

## 第六章 土地取得可行性

本章係針對彰化縣政府鹿港全民運動館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

本案基地範圍未來將進行土地分割，基地則位於彰化縣鹿港鎮東石段 295-149 及 295-39 地號，鄰近鹿港高中，主要聯絡道路為(南臨)媽祖路以及(西街)省中街，並連接台 17 線及台 61 線，而地號面積為 295-149(1,945.56m<sup>2</sup>)及 295-39(18,023.76m<sup>2</sup>)地號加總，計 19,969.32m<sup>2</sup>。

### 第二節 土地權屬

土地皆屬公有地，其權屬為彰化縣政府所有，土地使用分區為一般農業區農牧用地，用地類別已於 111 年 12 月申請變更為特定目的事業用地(體育場用地，建蔽率 60%、容積率 180%)完成。另依據國土計畫法功能分區之劃設及土地使用管制主要分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區、城鄉發展地區，以持續推動發展和保護，確保土地永續性，本案基地於土地變更前為國土計畫功能分區之農業發展地區第二類，現已完成變更為特定目的事業用地，不受國土計畫法施行之農業發展區規範區域土地使用項目影響，後續行政院預計於 114 年年 4 月 30 日前公告「縣國土功能分區圖」，並預計於 114 年 5 月 1 日正式實施新法，公告實施後仍會再確認及檢討本案基地之用地規劃情形是否有相關更動。本案基地土地基本資料詳如下表：

表6-1 本案基地權屬表

地段	地號	使用分區	使用地類別	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者
東石段	295-149	一般農業區	特定目的事業用地	1,945.56	彰化縣	彰化縣政府
	295-39			18,023.76		

資料來源：國土測繪服務雲、本團隊自行彙整。

### 第三節 提供民間機構使用分析

#### 壹、用地取得難易度

本案用地權屬為公有土地，所有權人為彰化縣所有，管理者為彰化縣政府，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：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。二、營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。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」。依前項計收之租金，於經主辦機關評估財務計劃，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

本案基地為彰化縣鹿港鎮東石段 295-149、295-39 地號土地，土地權屬為彰化縣所有，管理機關為彰化縣政府，土地使用分區為特定目的事業用地，且因屬公有土地，故無土地取得之問題，另未來依促參法委外，得依據「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」針對土地租金給予優惠，另如依財務計畫評估造成公共建設自償力不足，得再酌減之。

## 第七章 環境影響分析

### 第一節 確認是否要進行環境影響評估

本案屬於公共建設之計畫，公共建設是否應辦理環境影響評估，主要應查明「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」、「開發行為環境影響評估作業準則」、「政府政策環境影響評估作業辦法」等規定，才可瞭解該公共建設是否需進行環境影響評估。依環保署環署綜字第 69644 號函解釋，公共工程仍須依各項開發行為，逐一核對「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，認定標準未規範之開發行為，及其規模未達本項標準之規定者，如其它法令亦未規定應實施環境影響評估，即可認定無須實施環境影響評估。

本案依據「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」促參法公共建設項目與「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」參照表，本公共建設屬於運動設施中之單項運動場館，應進行第 22 條第 1 項檢討評估，經檢討本案，其分析內容說明如下：

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。但位於野生動物重要棲息環境，申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關同意者，不在此限。
- 二、位於重要濕地。
- 三、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。
- 四、位於海拔高度一千五百公尺以上。
- 五、位於山坡地或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發室內球場、體育館面積一公頃以上。
- 六、位於特定農業區之農業用地申請開發或累積開發室內球場、體育館面積一公頃以上。
- 七、申請開發或累積開發室內球場、體育館面積三公頃以上。
- 八、申請開發或累積開發運動場地面積五公頃以上。

本案非位於條文規定之特殊地區，且開發面積未達三公頃，因此本案不需進行環境影響評估作業。

## 第二節 是否辦理交通影響評估

依據「建築技術規則建築設計施工編」第 59 條規定，本案為第三類建築，另依據「建築物交通影響評估準則」第 2 條第 1 項規定，樓地板面積如超過 48,000 平方公尺，則須實施交通影響評估，本案樓地板面積未達此標準，故不需實施交通影響評估作業。

階段性評估報告內容僅供參考，應依正式公告文件為依據