

第二次審查意見回覆表

項次	審查意見	頁碼	意見回覆
1	P.3:「用地權屬管理機關桃園市政府體育處所有」,建議修改為「用地權屬桃園市,管理機關為桃園市政府體育局」。	P.4	感謝委員意見,遵照辦理修正。
2	P.19:土地取得可行性分析「管理機關為桃園市政府體育局」。	P.19	感謝委員意見,遵照辦理修正。
3	P.53:6.1、6.2及6.4「管理機關為桃園市政府體育局」。	P.53	感謝委員意見,遵照辦理修正。
4	P.59:表8-3課程收入分析表,註3,本案採保守預估80%,請敘明原因。	P.59	感謝委員意見,參考桃園及中壢國民運動中心市場調查及羽球課程招生估算,為85%~100%,本案為避免財務評估時過於樂觀,因此保守估計80%。
5	P.65:表8-12經營權利金計收標準表,「經營權利金計收標準」,基於利潤共享概念,建議提高。	P.65	感謝委員意見,本案財務效益評估後,所得之淨現值、內部報酬率及回收年期在合理範圍內,且每年定額權利金及經營權利金計收標準,為後續評選廠商時之最低標準,也會納入甄審項目中;避免廠商投資意願降低,建議維持目前經營權利金計收標準。
6	P.II:有關第一次審查意見回覆表,項次15及21之管理機關均應將「桃園市政府體育處」改為局。	P.III	感謝委員意見,遵照辦理修正。
7	對廠商營運績效良好,有明確的獎金,有利日後執行。	—	感謝委員意見。

第一次審查意見回覆表

項次	審查意見	頁碼	意見回覆
1	建議於報告或簡報中製作可行性評估審查意見及修正結果對照表。	—	感謝委員意見，可行性修正意見回覆表於附件五所示。
2	因應桃園升格改制，請修正地址等資料。	—	感謝委員意見，全文述敘以改制後方式呈現。
3	P.19 頁 2.5 土地取得可行性分析「...因桃園市預計將民國 103 年 12 月 25 日改制為直轄市...」請依現況修正文字。	P.19 、 P.20 、 P.53	感謝委員意見，遵照辦理，依據現況修正。
4	P.25 頁 4.1 整體設計原則「本工程之整體設計須以永續發展..」請修正文字。	P.25	感謝委員意見，遵照辦理修正如下： 「本工程之整體設計須以“環境永續發展”..」。
5	P.66 頁表 8-5 場地租金收入分析表-註 3「縣府公益時數」文字請修正為「市府公益時數」。	P.60	感謝委員意見，遵照辦理修正。
6	有關市民卡優惠措施，因實際執行辦法尚未底定，建議可於招商時納入契約規範。	—	感謝委員意見，遵照辦理，相關規範將考量納入契約規範中。
7	P.55 頁「六、營運評估結果」請依本次報告所提簡報內容進行修正。	P.49	感謝委員意見，遵照辦理修正如下： 「契約期間之營運績效評分“未有 2 年低於 80 分，且申請前 2 年之評分，亦未低於 80 分者”，得評定為營運績效良好」。
8	營運績效評分可設定 75 分為及格門檻，但優先議約條件建議將分數調整為 80 分以上，以區隔達到及格分數但未達優先議約資格之廠商。	P.49	感謝委員意見，遵照辦理修正。
9	營運績效評估委員會委員人數建議可調整為 5-9 人。	P.46	感謝委員意見，遵照辦理修正。
10	市民卡優惠攸關廠商收入，涉及本案財務試算，尚需評估考量。	—	感謝委員意見，有關市民卡優惠措施，因實際執行辦法尚未底定，建議將相關規定納入契約規範中。

項次	審查意見	頁碼	意見回覆
11	P.71 頁及 P.72 頁，財務評估部分請重新檢視，第 1 年數字似有誤，高估現金流出，低估報酬率及淨現值。	P.66	感謝委員意見，遵照辦理修正。經財務重新評估後，納入經營權利金計收詳見 P.65。
12	本案目前規劃採定額權利金方式，預估每年收取權利金新臺幣 50 萬元，及土地租金 149 萬 5,000 元，建議增設變動權利金機制，將經營權利金納入考量。	P.65	感謝委員意見，遵照辦理，納入經營權利金考量後，其規定詳見 P.65。
13	建議本案名稱統一為「桃園市蘆竹羽球館」。	—	感謝委員意見，遵照辦理修正。
14	請因應桃園市升格改制，檢視全文文字並予修正，如 P.13 頁「縣民」等文字應修正為「市民」。	P.14 P.15	感謝委員意見，遵照辦理修正。
15	P.59 頁第六章土地取得規劃，請將管理機關修正為「桃園市政府體育局」，另 6.1 及 6.3 中有關蘆竹區南華段 0025-0001 號及 0025-0007 號土地使用分區原敘寫為「住宅區及道路用地」，請修為「住宅區」。	P.53	感謝委員意見，遵照辦理修正。
16	P.109 頁圖 14-3 預定進度甘特圖，請依本次報告所提簡報內容進行修正。	P.103	感謝委員意見，遵照辦理修正。
17	請檢視並修正 P.66 頁表 8-5 場地租金收入分析表(下表)註 2 後段文字「詳見 2.2 市場供需調查(P.22)」及註 3 尖峰原票價之數值。	P.60	感謝委員意見，遵照辦理修正。
18	地價稅及房屋稅規劃由主辦機關負擔，惟商業空間部分建議於契約規範中敘明由民間機關負擔。	P.39	感謝委員意見，遵照辦理，商業空間部分之地價稅及房屋稅於契約規範中敘明由民間機關負擔。
19	本案先期規劃及招商文件請簽陳府一層核備。	—	感謝委員意見，遵照辦理。
20	P.28 頁(一)3.「需」請修正為「須」。	P.28	感謝委員意見，遵照辦理修正。
21	本案土地所有權人為桃園市政府，管理機關為桃園市政府體育局。	P.4 、 P.19-	感謝委員意見，遵照辦理修正。

項次	審查意見	頁碼	意見回覆
		P.21 、 P.53	
22	本案基地面積包含南崁守望相助隊使用之部分，請刪除該土地使用面積，重新調整財務試算。	P.68	感謝委員意見，遵照辦理修正。重新試算結果於第 8 章財務規劃。
23	請針對南崁守望相助隊之土地使用情形對本案之影響進行評估並提出說明。	P.2	感謝委員意見，相關修正與評估於 P.2 內容所示。 建議於營運期間內，執行機關得以書面通知民間機構將「南崁區守望相助隊」之乙棟地上 1 層之建築物納入委託營運管理範圍，雙方得就此部分之相關稅賦、土地租金、使用方式等事項另為議定，惟不因此延長本契約之期限。將相關規定納入契約規範中。
24	本案營運項目單一，營運績效評估委員會委員人數可調降。	P.46	感謝委員意見，遵照辦理修正。
25	本案營運時段現規劃為上午 6 時至晚上 10 時，考量當地市場需求，建議採彈性方式進行營運時段規劃。	P.51	感謝委員意見，相關規定 P.51「營業時間」，納入契約規範中。
26	請敘明權利金及土地租金計算方式及理由。	P.64 P.65	感謝委員意見，權利金及土地租金計算方式述敘如下： 1. 依據市場調查設定本案營運模式後，進行財務試算，其權利金訂定必須控制民間機構於本案有合理報酬率，因此規劃本案權利金計收。 2. 依據桃園市政府地政局 103 年 1 月公告地價計算，並依據自 93 年至今公告地價平均調漲率，預估公告地價每 3 年調漲 3%。
27	整體規劃方面，目前規畫內容為建築裝修工程及設備工程，請將消防及建築物安全檢查等設備改善工程納入考量。	P.42	感謝委員意見，於 5.2.1 營運管理六、設施之修護及改善增加「民間機構應依相關法令規定，或執行機關指示辦理年度建築物公共安

項次	審查意見	頁碼	意見回覆
			全檢查及消防安全設備檢修作業，如於營運範圍內之消防設備有應改善之情形，其應由民間機構以自己之費用完成改善。」並將納入契約規範中。
28	公益條款方面，請依國民體育法、兒童及少年福利與權益保障法規定增列國民體育日及兒童之優惠或免費措施。	P.45	感謝委員意見，於 5.2.1 營運管理九、公益政策增加「依據「國民體育法」及「兒童及少年福利與權益保障法」之相關規定及解釋函示，給與法定優惠。」，並納入契約規範中。
29	請將市民卡優惠措施納入規劃考量。	—	感謝委員意見，相關規定將考量納入契約規範中。

目錄

第一章	公共建設目的	1
1.1	計畫緣起	1
1.2	民間參與方式	1
1.3	計畫內容	1
1.4	計畫基地位置及現況	4
1.5	興辦目的與定位	10
1.6	先期規劃內容	15
第二章	可行性評估成果彙整	17
2.1	市場可行性分析	17
2.2	工程技術可行性分析	18
2.3	財務可行性分析	18
2.4	法律可行性分析	18
2.5	土地取得可行性分析	19
2.6	環境影響可行性分析	19
2.7	民間參與可行性綜合評估	19
第三章	特許範圍與年限	21
3.1	特許範圍	21
3.1.1	委託營運標的物	21
3.1.2	委託管理事項與權限	22
3.1.3	民間機構之義務	22
3.2	許可年限與優先定約權	23
第四章	整建規劃	25
4.1	整體設計原則	25
4.2	建築設計綱要準則	26
4.2.1	建築一般說明	26
4.2.2	設計施工依據	27
4.2.3	設計及施工需求	27
4.2.4	建築設計綱要準則	30
4.3	工程經費	31

第五章	營運規劃	35
5.1	營運計畫辦理方式	35
5.2	營運監督與管理	37
5.2.1	營運管理	38
5.2.2	營運監督	46
5.3	辦理時程	50
5.4	節能減碳	51
第六章	土地取得規劃	53
6.1	用地範圍劃定	53
6.2	土地取得方式	53
6.3	用地變更作業單位及程序	53
6.4	用地交付時程	53
第七章	環境影響評估辦理方式及時程	55
7.1	環境影響分析	55
7.2	環境影響辦理時程	56
第八章	財務規劃	57
8.1	基本規劃資料	57
8.1.1	基本參數設定	57
8.1.2	財務預估及效益評估	58
8.2	財務分析摘要與財務規劃	68
第九章	風險規劃	69
9.1	確認風險因素及可能影響	69
9.2	風險分擔原則	72
9.3	風險因應或減輕策略	74
9.4	若有超額利潤之回饋機制	75
第十章	政府承諾與協助事項	77
10.1	政府承諾事項	77
10.2	政府協助事項	77
第十一章	容許民間投資附屬事業之範圍	79
第十二章	履約管理規劃	81

12.1 進度及品質管理機制	81
12.2 控制及查核項目與時點	83
12.3 維護或經營不善之處置	84
12.4 接管規劃	84
12.5 接管組織之架構	87
第十三章 移轉規劃	89
13.1 許可年限屆滿時之移轉及返還	89
13.2 許可年限屆滿前之移轉及返還	92
13.3 財產清冊	94
第十四章 後續作業事項及期程	97
14.1 招商預計作業方式	97
14.2 預計辦理期程	102
附件一、桃園市政府同意授權桃園市政府體育局公文	105
附件二、土地謄本	106
附件三、建物謄本	108
附件四、本場館申請續免房屋、地價稅公文	109
附件五、可行性審查意見回覆表	112

圖目錄

圖 1-1 基地位置及現況圖	3
圖 1-2 本場館現有設施概況圖	6
圖 1-3 本場館設施待修繕處	8
圖 1-4 本基地區域位置圖	9
圖 1-5 基地周邊道路系統	10
圖 4-1 彈性 PU 球場地坪參考示意圖.....	31
圖 14-1 招商階段流程圖	98
圖 14-2 招商執行計畫圖	100
圖 14-3 預定進度甘特圖	103

表目錄

表 1-1 本場館詳細資料	4
表 2-1 可行性綜合評估表	19
表 4-1 本場館各樓層空間面積需求	29
表 4-2 整體整建工程經費表	32
表 5-1 營運績效評估項目及標準表	48
表 8-1 本案財務假設彙整	57
表 8-2 本案營運設施一覽表	58
表 8-3 課程收入分析表	59
表 8-4 各場地可出租時數分析表	59
表 8-5 場地租金收入分析表	60
表 8-6 鄰近區域店面租金行情	61
表 8-7 附屬設施收入分析表	61
表 8-8 停車場收入分析表	62
表 8-9 營運設施分析表	62
表 8-10 業務費用分析表	62
表 8-11 人事費用分析表	63
表 8-12 經營權利金計收標準試算表	65
表 8-13 分年損益表	66
表 8-14 分年現金流量表	66
表 8-15 財務評估結果	67
表 8-16 營業收入敏感性分析	67
表 8-17 營業成本敏感性分析	68
表 8-18 期初投資敏感性分析	68
表 9-1 風險種類表	69

表 9-2 主要風險分擔表	73
表 9-3 風險因應或減輕策略分析表	74
表 14-1 招商說明會流程	102

第一章 公共建設目的

1.1 計畫緣起

近年經濟水準的提升以及休閒意識逐漸抬頭，健康促進觀念也逐漸興起之際，各種社會因素更深深地影響個人對於休閒運動的需求。對於民眾而言，地理環境、交通網路、社會誘惑等方面使得經常難以正向體驗來使用有品質的運動休閒環境，享受從事休閒運動的樂趣與益處。對政府而言，如何基於公共利益並降低公共資產閒置浪費，提供國民優質且具吸引力的休閒場所，是一大課題。桃園市蘆竹羽球館（以下簡稱本場館）興建於民國 97 年 6 月，當時依據政府採購法，由摩亞國際體育事業有限公司（愛笙企業有限公司）取得經營權，合約於民國 103 年 12 月底期滿，於此桃園市政府（為主辦機關，主辦機關授權桃園市政府體育局為執行機關，詳附件一）持續將本場館委託民間機構經營，故訂定本計畫（以下均稱本案）。

1.2 民間參與方式

桃園市政府為鼓勵民間積極參與公共建設，有效運用民間資源與效率，減輕政府財政負擔，依據「促進民間參與公共建設（以下簡稱促參）法」以委外經營方式委託民間機構營運，並依促參法公開招商，委由民間機構投資經營並創造商機。

1.3 計畫內容

本案基地屬桃園市蘆竹區南華段 25-1 號，面積約 4,675.25 平方公尺以及桃園市蘆竹區南華段 25-7 號，面積約 162.01 平方公尺，基地總面積約為 4,837.26 平方公尺（詳附件二、本案土地謄本），都市計畫使用分區皆為住宅區用地，建物門牌號碼為桃園市蘆竹區錦中村錦溪路 69 號，面臨大坑溪與錦溪橋且左後方為台茂購物中心，總樓地板面積約 3,760 平方公尺（詳附件三、本案建物謄本），構造為乙棟地上 4 層之鋼骨造建築物，其左側尚有乙棟地上 1 層之建築物（如圖 1-1 編號 3，以下稱「南崁區守望相助隊之建物」），面積約 126.47 平方公尺，目

前為南崁區守望相助隊使用。

守望相助隊主要為加強輔導村里、社區成立守望相助組織，鼓勵居民主動參與，落實巡守工作，並持續運作，加強民眾安全，發揮守望相助功能，以彌補警力之不足，協助維護社會治安，其中校園安全維護、救災工作投入、弱勢關懷和社會服務也是守望相助隊服務內容。基於相關公益性質與政策考量下，守望相助隊仍有存在的必要。若將「南崁區守望相助隊之建物」包含在本案基地範圍內，則需由守望相助隊或其主管機關支付租金給予民間機構；該筆土地及建物所衍生的土地租金、維護費用等則由民間機構負擔。另一方案則為「南崁區守望相助隊之建物」不包含在本案基地範圍內，民間機構不須負擔相關費用，而由守望相助隊或其主管機關自行負擔相關水電費用、地價稅等費用。

南崁區守望相助隊是否應設置於本案「南崁區守望相助隊之建物」內，尚待桃園市政府政策定案，考量主辦機關與原經營廠商合約時程問題，本場館應先執行本案招商作業，委託民間機構營運管理。維持現階段做法，「南崁區守望相助隊之建物」不含在本計畫範圍內。因此本團隊建議於營運期間內，執行機關得以書面通知民間機構將「南崁區守望相助隊之建物」納入委託營運管理範圍，雙方得就此部分之相關稅賦、土地租金、使用方式等事項另為議定，惟不因此延長本契約之期限。後續將相關規定納入契約規範中。

故本案委託營運管理之基地面積為 4,710.79 平方公尺以及樓地板面積為 3,633.16 平方公尺，本場館左右兩側皆設有停車空間，本基地位置及現況圖如圖 1-1 所示。



圖 1-1 基地位置及現況圖

資料來源：本團隊拍攝整理

1.4 計畫基地位置及現況

一、基地現況

本團隊於民國 103 年 3 月多次前往本場館進行現地勘察，用地權屬桃園市，管理機關為桃園市政府體育局。原經營廠商摩亞國際體育事業有限公司於民國 97 年起開始經營本場館，迄今本場館之設施與詳細資料如下表 1-1 與圖 1-2 所示。

表 1-1 本場館詳細資料

座落位置	桃園市蘆竹區錦中村錦溪路 69 號
啟用日期	民國 97 年 6 月 10 日
概況說明	屬桃園市蘆竹區南華段 25-1 號，面積約 4,675.25 平方公尺、桃園市蘆竹區南華段 25-7 號，面積約 162.01 平方公尺，基地面積共計約 4,837.26 平方公尺。總樓地板面積約 3,760 平方公尺，為符合標準之羽球專用場地。
停車空間	本基地左右兩側皆設有小客車停車空間，約 25 席停車位；基地右側設有機車停車位約 34 席。
設施簡介	1F：服務台（櫃台）、摩亞羽球辦公室、蘆竹區羽球委員會辦公室、醫護室、3 面球場（包含 2F 看台區約 440 席）、摩亞羽球用品展示區、乙台販賣機、飲水機及男女化妝室及其他附屬設備及設施。 2F：男女化妝室、更衣室及淋浴間（共 68*2 置物櫃、8*2 間淋浴間）、親子活動室及其他附屬設備及設施。 3F：5 面球場（包含看台區約 375 席）、乙台販賣機、其他附屬設備及設施。 4F：一間教室（會議室）、水塔間、機電設備、其他附屬設備及設施。
營業時間	上午 08 時至晚上 22 時，固定年休五天（除夕至大年初四）。
收費標準	1. 平日上午 08 時-下午 17 時，1 面羽球場收費 200 元/小時。（此時段不另行折扣） 2. 平日下午 17 時-晚上 22 時，1 面羽球場收費 400 元/小時。 3. 周六、日及例假日全天，1 面羽球場收費 400 元/小時。 4. 65 歲以上及身心障礙者半價優待，蘆竹區民憑身分證 8.5 折優待。
合約期限及相關租金	1. 民國 97 年 6 月簽約，為期 6 年，後延長合約至民國 103 年 12 月底。 2. 本場館租金每年 100 萬元。 3. 蘆竹區公所申請房屋稅與地價稅免徵。（附件四）

資料來源：本團隊整理



1F 大廳 (服務台、辦公室)



1F 3 面羽球場



2F 看台區



3F 5 面羽球場



2F 淋浴間



販賣機



1F 羽球用品展示區



2F 淋浴間置物櫃

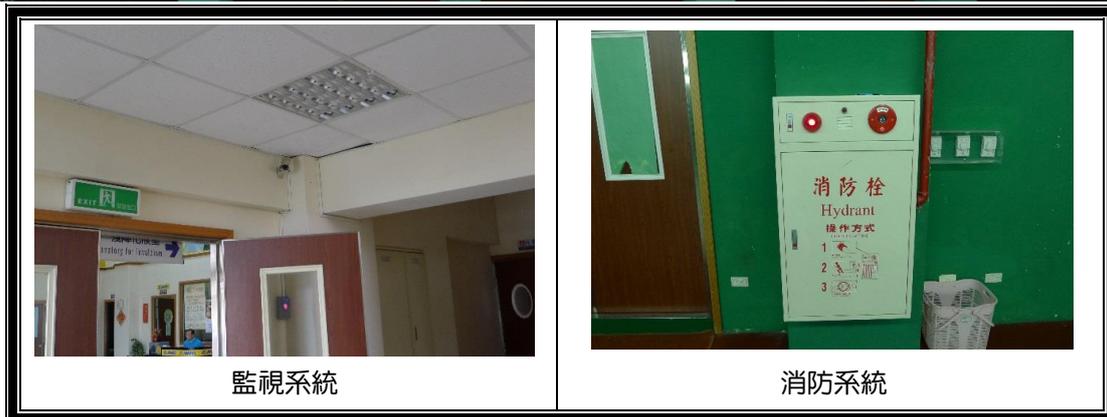


圖 1-2 本場館現有設施概況圖

資料來源：本團隊拍攝整理

二、場館設施損壞部分

經過現地勘察後，本場館之各項設施皆屬完備，於圖 1-3 列出本館少數設備損壞於後續需要更換之處，除了停車場柵欄機、輕鋼架、磁磚及樓梯地坪等老舊毀損之外；訪談經營廠商後得知，本館屋頂漏水的問題為一首要問題，每當大雨期間，雨水易沿著屋頂接縫處滲漏，且屋頂鉚釘固定處有滲水之情形，導致 3F 之 5 面羽球場產生積水潮濕情形，嚴重影響經營效益，修繕次數多達 3 次，仍無法根治此問題，本案 OT 委外予民間專業團隊經營必須根治漏水問題；另於 3F 由於排水管設計不良，將水排至 3F 露臺處，至今由於排水孔堵塞，導致時常積水情形，因此才 3F 堆積沙包欲阻止積水滲入室內，嚴重可能導致 PU 地坪潮濕，減低使用年限。本場館興建至今將近 6 年之久且為符合標準之羽球專用場地，場地的維護為首要課題，因此本場館之 8 面羽球場面臨 PU 地坪須更換之時，以維持國際標準羽球專用場地之品質。



球館右側停車場柵欄機生鏽



1F 羽球場輕鋼架天花板破損



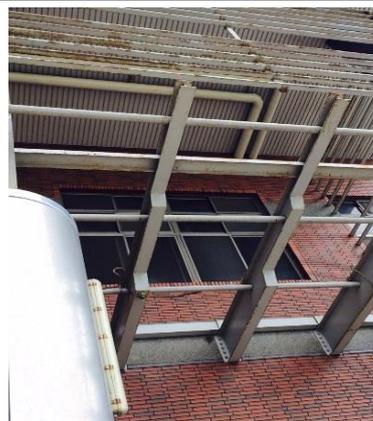
2F 淋浴間旁漏水情形



1F 男生化妝室磁磚掉落



樓梯間牆面需重新油漆



建築物外觀鋁架生鏽



3F 樓梯地坪毀損



4F 梯間地坪老舊



圖 1-3 本場館設施待修繕處

資料來源：本團隊拍攝整理

三、基地區位分析

本基地位於桃園市蘆竹區錦溪路 69 號，蘆竹區位處桃園地區最北端，東與龜山區為鄰，西與大園區為界，南連結桃園區。本基地臨近省道臺 4 線（南崁路一段）、長榮路以及南山路一段，基地現址仍有部分低矮建築，但近年來高樓住宅林立，桃園地區人口數增加，如民國 98 至 102 年桃園地區人口數增加約 3.3%，因此本場館預期可滿足更多的本市居民使用。

本基地位於蘆竹區錦中村，週邊以住宅區為主，於半徑 1 公里內臨台茂購物

中心、錦中活動中心、南美國小、南崁高中、錦興國小、光明國中及南美河濱步道...等公共設施。蘆竹南崁地區靠近桃園區及臺灣桃園國際機場，近 20 年來發展相當迅速，為北桃園最具發展潛力之地區並為大臺北地區首選的衛星城市區。區域位置如圖 2-4 所示。

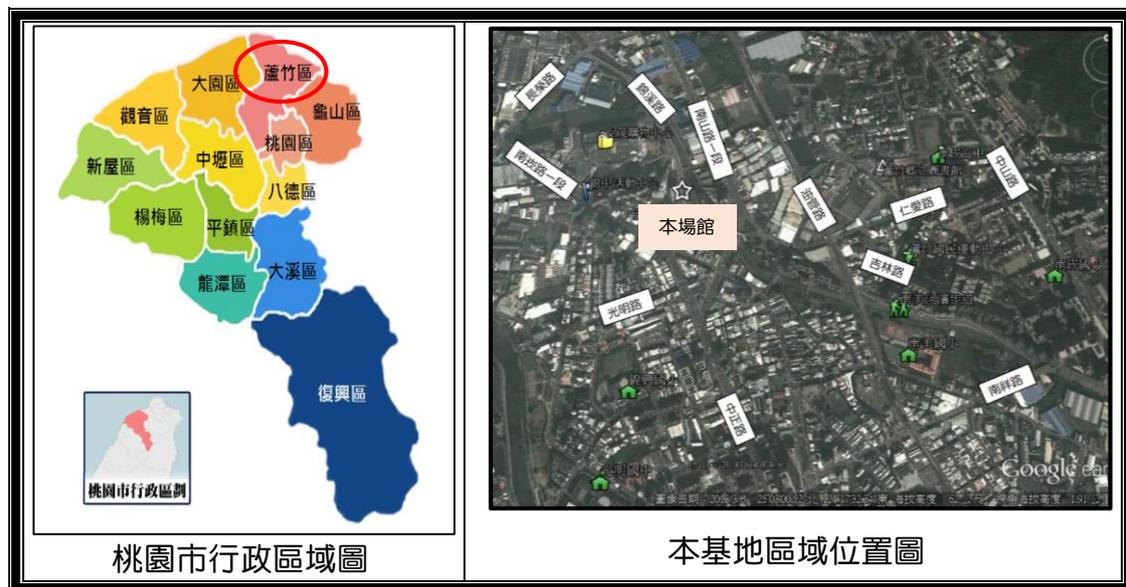


圖 1-4 本基地區域位置圖

資料來源：GOOGLE EARTH 與本團隊整理

四、交通現況分析

1. 主要道路現況

- (1) 聯外道路系統：蘆竹區的聯外運輸幹道，由連接臺灣西部各大都市的國道 1 號和五股楊梅快速道路，以及主要聯絡桃園國際機場的東西向國道 2 號，此類城際運輸系統多半係由桃園南崁交流道匯入；其次包含起自機場負擔蘆竹區南北動脈的省道臺 4 線、高鐵桃園站聯絡道的省道臺 31 線以及穿過蘆竹區北部的省道臺 15 線道路；另有北至大園區、南往桃園區的縣 110 號公路，以及東往新北市林口區的縣 108 號公路，聯外道路系統由上述道路構成。
- (2) 市區道路系統：本基地位於桃園市蘆竹區錦溪路 69 號，周邊之主要道路系統為南崁路 1 段(省道臺 4 線)，北可到達桃園國際機場、南可連接國道 1 號、臺鐵桃園站，經由南崁路 2 段可連接南青路(省道臺 31 線)前往高鐵桃園站。本基地位於蘆竹區南側且臨近

桃園市，交通網路圖如圖 2-5。



圖 1-5 基地周邊道路系統

資料來源：本團隊整理

2. 大眾運輸系統

若自行開車前往本場館，於國道 1 號桃園（南崁）交流道出口下，再經由 5 分鐘車程即可到達。大眾交通工具方面，可搭乘火車至蘆竹區南祥火車站，再步行 15 分鐘（1,200 公尺）即可到達，或搭乘桃園客運 5022 號巴士至南山路口站下車，步行 5 分鐘（400 公尺）即可到達本場館。

1.5 興辦目的與定位

一、興辦目的

本案除了確保廠商的經營利益外，也提供公共設施服務的功能，以達成桃園市政府體育局、民間機構以及民眾三贏的局面，興辦目的如下列三點：

1. 提供蘆竹區區民室內羽球場所，可辦理相關羽球賽事，培養專業人才。
2. 符合公共建設取之於民，用之於民。
3. 為政府、民間機構與民眾創造三贏局面。

本案依下列 5 項目標、原則辦理，以確保達成國家公共建設之目的：

1. 落實桃園地區發展多元化、活潑化、彈性化之綜合活動，達成委託民間經營之目標。

2. 藉由運動行銷理念、行銷組合策略以及辦理羽球賽事等，打造桃園市蘆竹羽球館成為專業羽球場館，有效推廣羽球運動，進一步培養桃園市民終身運動休閒的習慣。
3. 建立公益回饋制度，為青少年樹立榜樣。
4. 供給校園師生、社區民眾優質羽球運動環境。
5. 透過促參可行性評估、先期規劃、招商作業等相關事項協助，使本案順利進行，以提供桃園市市民、學生、運動團體之良好羽球運動環境。

二、計畫定位

本案之上位計畫源自行政院，及內容涵蓋以下：

1. 行政院 104 年度施政方針之內容：我國面臨全球產業劇烈競爭、區域經濟加速整合、人才培育與產業需求失衡、少子女化與人口高齡化衍生相關問題等艱鉅挑戰，面對這些長期結構性難題，行政團隊在各項施政上均秉持「創新」與「變革」的精神，全力為民興利除弊。展望未來，行政團隊將以經濟領航，展開全方位的施政作為。準此，我們擬定 104 年施政策略與工作重點為：「振興經濟發展，健全國家財政」、「強化公共建設，縮短城鄉差距」、「完善弱勢照顧，建立安心社會」、「落實國土保育，打造永續環境」、「整合人才培育，厚植文教科技」、「深化兩岸交流，全面拓展外交」。與本案相關政策如下：

- (1) 「整合人才培育，厚植文教科技」：善用我國現有優質人力資源，培育、留住及延攬符合經濟、社會發展所需人才；賦予高教辦學更大彈性，協助國內大學與國際接軌；**鼓勵企業持續贊助體育運動，提升選手競技實力**；均衡各地文化資源，改善地方藝文環境；扶助流行音樂、電視、電影及出版等重點產業，打造臺灣文創產業成為國際標竿；積極發展下世代（5G）通訊技術產業，將資通應用服務

推向國際市場；鼓勵研究卓越與創新，加強學術研究與產業需求之鏈結，縮短產學落差。

- (2) **強化學校體育教學，提升學生體適能；推展全民運動，打造樂活運動島；協助籌辦 2017 年臺北世界大學運動會，提高我國國際能見度；建構完善運動產業發展環境，增進業者投資參與意願。**

2. 2017 臺北世界大學運動會籌辦計畫：

- (1) 目標：
 - (a).完善籌委會組織，並建構完善人力資源系統。
 - (b).積極新建和整修練習與比賽場館，以符合 FISU 之場館需求。
 - (c).推動 2017 臺北世大運績優及潛力選手調查及培訓，以有效提升選手競爭力。
- (2) 內容：
 - (a).建立各工作部門執行計畫。
 - (b).整修與新建比賽場館，及籌建選手村。
 - (c).行銷世大運賽會及活動。
 - (d).招募賽會志工，並實施志工專業培訓。
 - (e).辦理世大運績優及潛力選手培訓計畫。
- (3) 實施期程：102 年 1 月 1 日至 106 年 12 月 31 日。
- (4) 經費：198 億 5,800 萬元。
- (5) 預期效益：
 - (a).增進我國國際社會之能見度，有效提高國際認同。
 - (b).增加觀光業及周邊經濟效益。
 - (c).世大運結束後，場館可提供市民日常生活休閒運動使用，提升民眾運動風氣。

3. 民國 102 年 6 月發佈「行政院提振景氣措施」：我國為出口導向國家，受歐債危機及大陸經濟走緩影響我國出口表現，進而導致近我國 GDP、

就業及薪資等表現未盡理想，為刺激消費、提振投資，進而活絡經濟景氣，行政院從四大面向，擬訂 13 項具體推動措施，以期突破當前經濟情勢。與本案相關政策如下：

- (1) 提振國內投資—引進壽險業資金積極參與公共建設投資：為積極導入民間資金參與各項公共建設投資，擴大民間資金（包括保險業資金在內）**參與促參案件適用型態**，就主辦機關與民間機構之權利義務，透過契約予以規範，民間機構負契約所定履約之責。另對民間機構於前項契約中之營運責任，得經主辦機關同意，透過民間機構與受託或承租者之委託或租賃契約予以明確規範由該受託或承租者承擔。
- (2) 提振國內投資—加強地方政府促成重大投資案：由經濟部研修「獎勵地方政府招商辦法」，建立地方政府招商獎勵機制。另主動掌握民間重大投資案源，專案列管協處，目前已協調地方政府共同促成重大投資案件金額約有 400 億元；102 年度預計可促成整體民間投資金額約達 1.2 兆元。

本案之施政計畫源自教育部以及桃園市政府，及內容涵蓋以下：

1. 教育部 103 年度施政計畫：民國 103 年度教育部以「培育優質創新人才，提升國際競爭力」為整體發展的願景，其下包含「營造優質的教育環境，培育國際競爭力人才」、「讓全民樂在運動活得健康，以卓越競技榮耀臺灣」及「培育青年成為創新改革的領航者」等三大意涵；並提出「發布人才培育白皮書，培育優質人才」、「穩健實施十二年國民基本教育」、「落實幼兒教育及照顧法，確保學前教保品質」、「推動第二期技職教育再造，縮短學用落差」、「提升高等教育品質，推動高等教育產業輸出」、「孕育志業良師，普及藝術教育」、「建構終身學習社會，推展家庭教育及樂齡教育」、「推動數位學習，建立永續校園」、「營造友善、健康

校園環境，落實性平及品德教育」、「全面強化弱勢扶助，維護弱勢學生受教權益」、「打造青年多元體驗學習環境，提升青年核心競爭力」、「建構優質運動環境，爭取國際競賽佳績」12 項施政重點。期待凝聚各界力量，秉持教育專業之思維與行動力，以更全面、宏觀及多元的角度培育國家優質、創新人才，以提升國際能見度及競爭力。

2. 教育部體育署 102 年度施政目標與重點：國民體能是國力的具體象徵；國內、外的研究均證實，運動是提升國民體能的最佳途徑，而國際競賽的傑出表現，除可提升國際能見度、增進國際影響力外，對社會亦有促進整合，振奮人心的效果。秉持推展全民運動和提升競技實力的施政理念，積極規劃國家體育運動之發展政策，透過設置運動園區爭取國際大型賽會策略之執行，改善運動環境，推展全民運動，以增進國民體能，強化競技運動實力，以提升國際體壇地位、拓展運動產業，以促進臺灣經濟發展，為國人塑造優質的生活。民國 102 年度以「建構優質運動環境，擴增規律運動人口」、「爭取國際競賽佳績，提升國際地位」二大施政重點，期待凝聚各界力量，秉持教育專業之思維與行動力，繼續帶動臺灣體育運動永續發展。
3. 桃園市政府體育局 103 年度施政目標與重點：為營造本市優良的運動風氣，強健市民體魄，積極落實體育工作之推展，建構優質的運動環境，增進市民身心健康，創造市民健康幸福的生活。依據桃園市政府 103 年度施政方針，配合中程施政計畫及核定預算額度，並針對當前社會狀況及本處未來發展需要，編訂 103 年度施政計畫，其目標與重點如次：
 - (1) 提供民眾各項體育設施、落實體育全民化之推廣工作，並配合教育部體育署推動之全民運動打造運動島計畫。
 - (2) 舉辦各種體育賽事及育樂活動，以擴大市民參與，廣增運動人口，落實全民運動的發展。

- (3) 設立並有效管理體育設施以利成為市民運動、休閒場地與市民交流中心以利於各種體育活動舉辦。
- (4) 結合社會資源，辦理各種公益性、健康性體育活動，豐富市民生活容，擴大並鼓勵市民參與運動。
- (5) 配合舉辦國際賽事，藉由結合觀光辦理城市行銷，增加桃園國際能見度。

1.6 先期規劃內容

本計畫係依據促參法第 42 條由執行機關委託專業顧問辦理可行性評估、先期規劃、公告招商、甄審、議約、簽約等之專業技術服務。本團隊經綜合評估市場、工程技術、財務、法律、土地及環境影響等項目後，成果顯示本案已具備民間參與之可行性(另詳可行性評估報告或本報告第二章)。於「可行性評估報告」經執行機關審查同意後，本團隊繼續辦理先期規劃作業。茲依據「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業注意事項」第 14 條之規定，先期規劃應依據可行性評估成果、公共建設特性、民間參與方式，審慎撰擬先期計畫書，其內容包括：

- (1) 公共建設目的
- (2) 可行性評估成果彙整
- (3) 特許範圍與年限
- (4) 整建規劃
- (5) 營運規劃
- (6) 土地取得規劃
- (7) 環境影響評估辦理方式及時程
- (8) 財務規劃
- (9) 風險規劃
- (10) 政府承諾與協助事項

- (11) 容許民間投資附屬事業之範圍
- (12) 履約管理規劃
- (13) 移轉規劃
- (14) 後續作業事項及期程

第二章 可行性評估成果彙整

依據民國 89 年 10 月 25 日行政院頒布「促進民間參與公共建設法施行細則」第 39 條規定，執行機關辦理民間參與公共建設前，應辦理可行性評估及先期規劃。其中之先期規劃應撰寫先期計畫書，並應依公共建設特性與民間參與的方式，就民間參與公共建設整建、營運規劃、財務評估等方面進行分；必要時，應審慎研擬政府對該建設之承諾、協助事項、完成程度與時程。

先期計畫書之目的在於確認計畫可行性後，除彙整可行性研究結果外，並進行公開招標前的相關準備工作。主要的重點在於確認政府的基本要求，在此條件下，提出政府所能提供的協助與承諾。此外，先期計畫書應對於各相關部門的意見進行相當程度的整合，所以它也是政府各部門協調合作的工具。

2.1 市場可行性分析

本場館營運至今達 6 年之久，本團隊多次現地勘查本場館，進行基地現況、市場供需現況、市場競爭力、投資意願調查等工作項目，綜整以下規劃重點：

1. 本場館離峰時段球場使用率達 6 成，目前 1 面球場收費 200 元/小時、尖峰時段使用率達 8 成以上，1 面球場收費 400 元/小時。營業時間為上午 8 時至晚上 22 時。
2. 從本場館營運 6 年之久，以及離峰時段羽球場使用率達 6 成、尖峰時段使用率達 8 成，可知本場館擁有一定市場以及客群。
3. 針對建築物硬體設施、羽球場地設備進行健診，歸納需修繕部份，主要項目為包含羽球場地坪更新、屋頂鋼板漏水檢修、屋頂平台空調設備檢修保養、3F 露臺排水管檢修及新作明管改善等。
4. 收入來源僅羽球場出租，經重新規劃空間配置後，預計納入商業空間使用。

2.2 工程技術可行性分析

針對基地所在地進行相關法令分析（建築物室內裝修管理辦法）、空間設備妥善率分析及改善構想，本場館整修工程項目包含羽球場地坪更新、屋頂鋼板漏水檢修、屋頂平台空調設備檢修保養、3F 露臺排水管檢修及新作明管改善等，預估整建經費約為 279 萬元，施工時程約需 120 天，規定民間機構應於 1 年內完成本案之工程項目，**工程技術可行性判定為可行**。

2.3 財務可行性分析

本計畫淨現值為 490,285 元，淨現值大於 0，代表本案具財務可行性；計畫內部報酬率為 11.06%，高於本案預估稅後加權平均資金成本 8%，能為民間機構所接受；回收年期為第 5 年，低於評估年期 6 年，資金回收風險在合理範圍內。綜上所述，**本案具財務可行性**。

2.4 法律可行性分析

1. 本案主辦機關是為促參法第 5 條第 2 項之主辦機關為桃園市政府，並得授權桃園市政府體育局為執行機關；及公共建設如屬促參法第 3 條第 1 項所指「公共建設」，並採同法第 8 條第 1 項規定方式辦理委外投資營運者，應優先適用促參法辦理甄選投資廠商之程序。
2. 依據促參法第 3 條第 1 項第 9 款及施行細則第 14 條第 1 款，本案為促參法所稱之「運動設施」公共建設類型。
3. 依據促參法第 8 條第 1 項第 5 款之規定，將本場館委託民間機構營運，於營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
4. 本案無興建階段，未有促參法第 29 條之籌資優惠，且非屬重大公共建設，不能適用促參法第 36 條至第 40 條之租稅等優惠規定；但有促參法第 30 條及第 35 條融資優惠之適用。
5. 本案適用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 條第 1 款至第 5 款之租金優惠規定。綜上所述，**本案具法律可行性**。

2.5 土地取得可行性分析

本案用地土地所有權人為桃園市、管理機關為桃園市政府體育局，故本案土地無須另外程序取得。本案**土地取得可行性判定為可行**。

2.6 環境影響可行性分析

本案之內容屬運動設施，所在位置非屬保護區、重要濕地，海拔未達 1,500 公尺，非屬特定農業區，無位於山坡地之情形，開發面積亦未達 1 公頃，故本案不需進行環境影響評估作業。另本案樓地板面積未達 48,000 平方公尺與設置小型車停車位數未超過 180 個，毋須進行交通影響評估作業。綜上所述，本案之**環境影響判定為可行**。

2.7 民間參與可行性綜合評估

依據可行性評估報告修正版與前述章節綜合彙整如下表 2-1 所示。

表 2-1 可行性綜合評估表

評估項目		說明	可行性 研判	分析 資料
興辦目的	興辦目的為何	本場館興建於民國 97 年 6 月，當時依據政府採購法，由摩亞國際體育事業有限公司取得經營權，合約於民國 103 年 12 月底期滿。桃園市政府體育局為了持續促進本場館的營運效益，擬委託民間機構參與投資營運工作，以促參法等程序，將本場館業務委外經營，以達成桃園市政府體育局、民間機構以及民眾三贏的局面。	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	詳興辦目的與計畫背景
	政策概述	上位計畫：強化學校體育教學，提升學生體適能；推展全民運動，打造樂活運動島；協助籌辦 2017 年臺北世界大學運動會，提高我國國際能見度；建構完善運動產業發展環境，增進業者投資參與意願。 施政計畫：為營造桃園地區優良的運動風氣，強健市民體魄，積極落實體育工作之推展，建構優質的運動環境，增進市民身心健康，創造市民健康幸福的生		

評估項目		說明	可行性 研判	分析 資料
		活。		
市場 可行性	市場 可行性 評估	從基地現況調查與區域環境了解本案周邊狀況、市場現況及投資者意願，配合市場調查分析，建議各空間量體之使用方式，判定市場為可行。	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	詳市場 可行性 分析
工程技 術可行 性	工程規 劃評估	針對基地所在地進行相關法令分析（建築物室內裝修管理辦法）、空間設備妥善率分析及改善構想，預估整建經費約為 279 萬元，施工時程約需 120 天。其工程技術可行性判定可行。	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	詳工程 技術可 行性
財務可 行性	投資效 益分析	本案計畫淨現值為 490,285 元，淨現值大於 0，代表本案具財務可行性；計畫內部報酬率為 11.06%，高於本案預估稅後加權平均資金成本 8%，能為廠商所接受；折現回收年期為第 5 年，低於評估年期，資金回收風險在合理範圍內。綜上所述，本案具財務可行性。	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	詳財務 可行性 分析
法律可 行性	是否符 合促參 法規定	本案主辦機關為桃園市政府，公共建設如屬促參法第 3 條第 1 項所指「公共建設」，並採同法第 8 條第 1 項規定方式辦理委外投資營運者，應優先適用促參法辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	詳法律 可行性 分析
土地取 得可行 性	用地取 得合法 性	本案用地土地所有權人為桃園市、管理機關為桃園市政府體育局，故本案土地無須另外程序取得。	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	詳土地 取得可 行性分 析
環境影 響可行 性	是否有 對環境 造成負 面影響	依環境影響評估法之規定，本案非屬環境影響評估之標的，惟本案研析結果，雖影響甚微，但施工及營運時造成輕微之影響亦當注意，民間機構應於開發時更為謹慎。	<input checked="" type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	詳環境 影響可 行性分 析
	是否有 減輕對 策	依相關規定與環境評估章節內容辦理。		

資料來源：本團隊整理

第三章 特許範圍與年限

3.1 特許範圍

3.1.1 委託營運標的物

一、基地位置

委託營運標的物為「桃園市蘆竹羽球館」之各項設施。本案基地屬桃園市蘆竹區南華段 25-1 號，面積約 4,675.25 平方公尺以及桃園市蘆竹區南華段 25-7 號，面積約 162.01 平方公尺，基地總面積約為 4,837.26 平方公尺，都市計畫使用分區皆為住宅區用地，土地所有權人為桃園市，桃園市政府體育局為管理機關。

二、基地範圍

委託營運範圍為桃園市蘆竹區南華段 25-1、25-7 號之建築物及周邊戶外區域，建物門牌號碼為桃園市蘆竹區錦中村錦溪路 69 號，包含構造為乙棟地上 4 層之鋼骨造建築物，以及左側尚有乙棟地上 1 層之建築物，面積約 126.47 平方公尺，目前為南崁區守望相助隊使用，不含在本計畫範圍內，故本案委託營運管理之基地面積為 4,710.79 平方公尺以及樓地板面積為 3,633.16 平方公尺，本場館左右兩側皆設有停車空間。於營運期間內，主辦機關得以書面通知民間機構將「南崁區守望相助隊」之乙棟地上 1 層之建築物納入委託營運管理範圍，甲乙雙方得就此部分之相關稅賦、土地租金、使用方式等事項另為議定，惟不因此延長本契約之期限。

委託營運之基地及建築物，以實際點交面積為準，實際經營之標的物，仍須以移交清冊所列項目為準。執行機關除按交付時之資產清冊，移交「桃園市蘆竹羽球館」各樓層運動設施、公共空間與附屬設施、景觀綠覆地之土地及本計畫相關建築物設施及營運資產，並依投資契約之約定移交相關操作手冊副本外，允許未來簽約民間機構在執行機關同意之特定點設置廣告物，以及執行經執行機關同意之廣告宣傳活動。

3.1.2 委託管理事項與權限

民間機構就委託營運標的物，應提供以羽球運動為目的之使用、教學、行銷（推廣）或贊助等。民間機構得於執行機關指定之附屬設施空間經營商品販售、停車場及其他經執行機關核准之業務。民間機構應以自己的名義對外為法律行為，自為權利義務主體。

3.1.3 民間機構之義務

一、營運相關費用之負擔

民間機構應自負盈虧負責管理、維護執行機關所交付之委託營運標的物，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐（除地價稅、房屋稅外）、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。

二、本場館相關設施設備之維護與管理

許可年限屆滿後，民間機構須將本場館設施及全部設備歸還給執行機關。在許可年限屆滿前民間機構對於執行機關交付之資產設備，應適當維護及管理，其維護計畫應包含平時維修編組、維修費用之編列、維護系統之建立等項目，使執行機關能掌握設備及設施維護情形。

三、本場館清潔維護

民間機構於許可年限內應負責本案基地範圍內之清潔維護工作及廢棄物清運處理。

四、編制資產清冊

民間機構應自於許可年限內，依契約規定須將歸還執行機關之資產做成資產清冊，並記載各項資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況，並於每年 1 月 31 日前將前一年度最新營運資產清冊提送予執行機關備查。

3.2 許可年限與優先定約權

一、許可年限

本案自執行機關核准民間機構開始營運之日起共 6 年，如此方能確保投資之民間機構之合預期收益，以提高民間投資意願。

二、優先定約

1. 民間機構於許可年限屆滿前，經執行機關或委託單位評定為營運績效良好者，執行機關得與民間機構優先定約委託繼續營運，其優先定約權以 1 次為限，且不得超過 4 年，合計最長許可年限為 10 年。
2. 執行機關審核民間機構符合優先定約條件者，且評估本案仍有交由民間機構繼續營運之必要時，執行機關將研訂繼續營運之條件，並以書面通知民間機構議定新約內容及條件。
3. 若雙方未能於許可年限屆滿前之執行機關指定期間，就新約內容達成合意，民間機構即喪失優先定約資格；執行機關可採自行營運或另行公開辦理招商作業之方式繼續執行本案，民間機構不得再行主張本契約優先定約之權利，亦不得請求任何損害賠償或損失補償。

第四章 整建規劃

4.1 整體設計原則

本工程之整體設計須以環境永續發展和公共安全為理念；整體空間形象做色彩規劃，以健康、舒適、明亮、自然為基本原則，裝修材質應考量日後清潔、維護等問題，以耐磨、不易沾污、易清理為較佳選擇，並使用綠建材及節能減碳之原則為本工程設計主軸。建立一個安全、舒適、健康、和諧、便利的運動休閒環境。

一、綠色建材與環保需求

綠建材及節能減碳原則：未來民間機構進行相關整修作業時，避免相關工程對環境造成破壞或過度衝擊，並應依行政院公共工程委員會「永續公共工程－節能減碳政策白皮書」（97年10月17日核定本）相關政策要求辦理。

- (一) 規劃設計納入環保節能之概念，建材、工法等儘量考量環保材質，以提供更健康、優質之空間環境，達到節能減碳和使環境永續發展目的。
- (二) 引入綠色設計概念，使用環保健康綠建材、隔熱設施和照明燈具（如 T5 燈管或省電燈泡等）等，減輕對能源的依賴和消耗，或使用含回收成份的再生材料或國產建材，促進資源再利用，降低原物料需求及製造所需的能源消耗，其中裝修所使用之綠建材依建築技術規則建築設計施工編第 321 條規定，綠建材使用率應達室內裝修材料總面積百分之 45 以上。

二、公共安全

符合室內裝修耐燃材料審核認可，申請審核認可之建築防火材料，依其性能分為下列三類：

- (一) 第一類：耐燃材料及防火漆類。
- (二) 第二類：防火門（窗）及防火牆類。

(三) 第三類：建築物鋼骨結構被覆材及其他類。

三、整體改善需求

(一) 營運機能方面：強調確實檢討室內裝修、消防及相關法令，確保可取得相關執照合法經營，能準確地滿足機關對整建營運的期望。

(二) 整體建築空間及設備方面：整建工程內容包括建築工程及設備工程兩方面。建築工程包含羽球場地板更新、鋼板屋頂漏水檢修等項目；設備工程則包含屋頂空調設備維修保養及地坪排水檢修等項目。

(三) 綠色建材的落實：應結合綠色建材的理念於室內裝修及設備工程中，達到節能省能的目的。

(四) 施工安全落實：凡從事建築物之整建及拆除等行為時，應於其施工場所設置適當防護圍籬、施工架等安全措施，以預防人命之意外傷亡、地面濕滑、建材或設備掉落等而危及公共安全。

4.2 建築設計綱要準則

4.2.1 建築一般說明

一、本工程民間機構應依本工程契約文件及機關提供之資料進行設計作業，設計成果應滿足「需求計畫書」、「設計綱要準則」及「施工綱要規範」之最低要求。

二、細部完成時，未能及時提供之設計或施工詳圖，民間機構仍應本工程契約規定提供。

三、補充圖說：除契約另有規定外，民間機構應負責收集執行契約所需之所有資料，包括（但不限於）現場勘查、相關法令研究等。請民間機構深入校對機關所提供參考之資料。

4.2.2 設計施工依據

一、建築物室內裝修管理辦法

未來進行營業空間相關裝修，必須依規定進行相關申辦作業，裝修之主要規定條列說明如下：

- (一) 法令適用性：供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，其室內裝修應依本辦法之規定辦理。本場館屬供公眾使用建築物之範疇，故應遵循建築物室內裝修管理辦法之規定辦理。
- (二) 室內裝修範圍：室內裝修，指固著於建築物構造體之天花板、內部牆面或高度超過 1.2 公尺固定於地板之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏之裝修施工或分間牆之變更。但不包括壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設。
- (三) 綠建材規定：應符合建築技術規則第 321 條綠建材之規定，其裝修施工部分之綠建材使用率應達 45% 以上。
- (四) 防火區劃及裝修規定：應符合建築技術規則第四節「防火區劃」、第五節「內部裝修限制」之規定。

4.2.3 設計及施工需求

一、設計需求

本計畫案之桃園市蘆竹羽球館興建完成於民國 97 年 6 月，使照圖面積 1 至 3 層樓地板面積合計約為 3,464 m²(1,047.9 坪)，停車場面積約 1,400 m²(423.5 坪)(法定停車位 49 席)，屬符合國際標準之羽球專用場地。硬體設施的部份，內部規劃附有 8 面羽球場、羽球場看台、淋浴間、更衣室、辦公室、醫護室及其他附屬空間等場地，並依蘆竹區的地理環境與人文特色，打造屬於當地民眾運動休閒的空間，相關樓層設施詳表 4-1 所示，現況及改善建議說明如下。

(一) 地上一樓

1. 行政管理中心：面積約 16.5 m²，設有服務台、行政空間（辦公室），全面中央儀控設備包含安全監視、緊急呼叫、燈光照明、售票、停車場、諮詢等服務。
2. 其他設施：面積約 218.52 m²，包含羽球用品展售中心（34.79 m²）、販賣部（便利商店）（46.47 m²）、醫護室與辦公室（94.42 m²）、公用男女廁所（含無障礙）（42.84 m²）等附屬空間。
3. 羽球場：面積約 723.46 m²，共有 3 面羽球場及看台，面積約 640.66 m²，目前球場 PU 地坪已老舊損壞，須更新改善。看台面積約 82.8 m²。

(二) 地上二樓（為 1F 羽球場之挑高空間）

1. 休憩區：面積約 88.06 m²，設置沙發、長凳、梳妝檯並增設多處插座，以提供淋浴後之使用以及休憩時使用行動裝置所需之充電站。
2. 男女淋浴間、更衣室：面積約 157.92 m²，提供民眾運動後梳洗之場所。
3. 其他設施：公用男女廁所（含茶水間、走道）（42.7 m²）等附屬空間。

(三) 地上三樓

1. 羽球場：面積約 1,120.37 m²，共有 5 面羽球場（950.44 m²），為挑高之空間，目前球場 PU 地坪已老舊損壞，須更新改善。看台面積約 169.93 m²。
2. 露臺咖啡吧：面積約 86.17 m²，提供運動後之民眾，於此處放鬆心情、眺望風景。
3. 其他設施：公用男女廁所（含茶水間、走道）（42.7 m²）等附屬空間。

(四) 屋突及屋頂層

1. 屋頂平台空調設備：設置於屋頂之空調設備冷卻水塔，應進行例行

維修與保養。地坪之排水亦應一併做檢修，應能確保排水功能之順暢，必要時得改設為明管。

2. 鋼板屋頂：屋頂太子樓之鋁窗與屋頂鋼板接合處，因老化產生縫隙而導致滲漏水現象，應進行鋁窗之漏水檢修及接合板之填縫補漏。

表 4-1 本場館各樓層空間面積需求

樓層	樓層面積 (m ²)	樓高 (m)	設施名稱	規模	使用現況
1F	1,301.08	4.5	大廳	1 處	面積約 96.2 m ² ，大廳空間外牆應以清潔明亮及，設置寬敞的座椅提供民眾於運動後休憩等，營造優質友善運動環境。
			販賣部(便利商店)	1 間	面積約 46.47 m ² 。
			羽球用品展售中心	1 間	面積約 34.79 m ² ，供展售羽球用品使用
			服務台、辦公室	1 處	面積約 16.5 m ² ，設有服務台與顧客申訴中心，全面中央儀控設備包含安全監視、緊急呼叫、燈光照明、售票、停車場服務系統、諮詢服務
			醫護室與辦公室	1 間	面積約 94.42 m ² ，供醫護使用
			羽球場與看台	3 組	面積約 723.46 m ² ，供民眾運動使用
			公用廁所(含無障礙)	3 間	男、女生、殘障廁所各 1 間
2F	881.61	4.5	休憩區	1 間	面積約 88.06 m ² ，設置沙發、長凳、梳妝檯並於多處增設插座，以提供淋浴後之使用以及休憩時使用行動裝置所需之充電站
			男女淋浴間、更衣室	2 間	面積約 157.92 m ² ，提供民眾運動後梳洗之場所
			公用廁所(含茶水間、走道)	3 間	面積約 42.7 m ² ，男、女生、茶水間各 1 間
3F	1,281.33	8	羽球場與看台	5 組	面積約 1,120.37 m ² ，供民眾運動使用
			公用廁所(含茶水間、走道)	3 間	面積約 42.7 m ² ，男、女生、茶水間各 1 間

備註：上表之樓層面積為使照圖說登載之面積，使用現況面積係依現況量測之參考面積，並不含樓電梯間、機械空間及走道等面積。

資料來源：本團隊整理

二、施工需求

- (一) 本工程之施工包括(但不限於)建築、結構、景觀、水電、消防、空調、衛工、各管線遷移及臨時水電供給及其他附屬設施等。民間機構並應負責工地安全及環境衛生之維護並滿足工程施工綱要規範之要求。

- (二) 民間機構應負責適時取得業主對圖說之核定，並依法令規定向政府申請本工程所需之一切證照及檢驗，包含且不限於室內裝修執照、公有設備（電力、自來水、電信、污水）檢修復原、營建廢棄物處理及勞工安全衛生法令規定之檢驗及許可等，為本工程合法竣工使用之一切必須證照，民間機構應負責因之而產生之一切費用。為加速上述證照或許可之申請及避免影響工程進度，民間機構應事先仔細研究有關法令，在申請證照或許可之過程時，若執行機關要求修改民間機構之工作時，民間機構應負擔該修改所產生之一切費用。民間機構並應於進行修改前以書面通知機關核備。
- (三) 民間機構應於決標通知日起二週內，向執行機關提送需執行機關配合事項表以供審核，該配合事項表應儘可能列明本部依照法令配合民間機構申請證照或許可所應提出之文件、證明或行政措施等，清單內應標示項目名稱、提出時間（以決標通知日為起點）及目的敘述等。執行契約時，民間機構至少應提前二週通知機關準備上述文件、資料或行政措施等。

4.2.4 建築設計綱要準則

一、羽球場 PU 地坪

羽球場規劃設計、場地設施及相關設備除依現地條件設置外，另應符合中華民國羽球協會有關標準規定。若有不符合之處，應以書面經機關同意後辦理。

其 PU 地坪之處理方式如下：

(一) 原有球場地坪處理：

1. 損壞 PU 球場地坪應確實切割、剷除及運棄。
2. 使用大型圓盤研磨機做全面研磨，將施工表面層磨除乾淨並成粗糙面。

(二) 新做彈性 PU 球場地坪：

1. PU 地坪厚度：5 mm+0.5 mm。
2. 材料厚度包括 Primer 底塗、PU 彈性地板材中塗層、PU 止滑面層處理及球場畫線。
3. 養生：畫線後 24 小時才可啟用地坪。

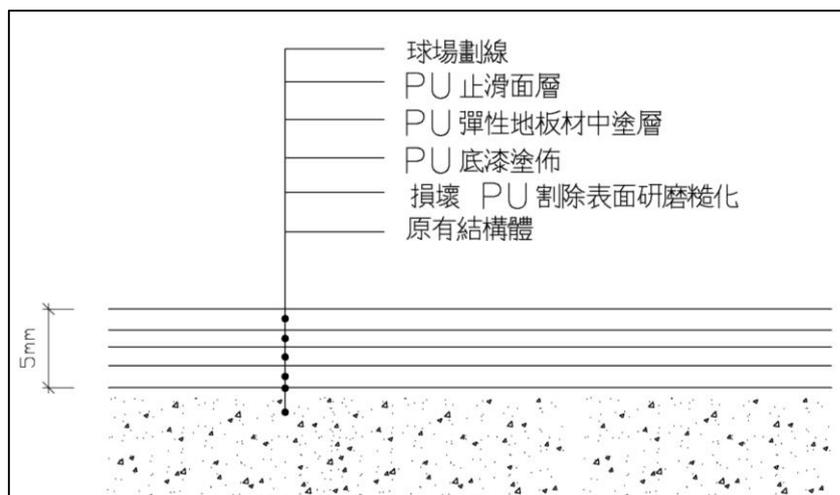


圖 4-1 彈性 PU 球場地坪參考示意圖

二、戶外露（平）台地坪排水檢修：

- (一) 原有地坪污泥清除乾淨。
- (二) 原有排水管檢修。
- (三) 若原排水管經檢修確認無法達到排水要求者，得以明管施作方式進行改善。

4.3 工程經費

依整修裝修條件評估，所需經費分為羽球場整修工程、鋼棚屋頂防漏工程、空調設備及冷卻水塔維修保養等，整體整建工程費用合計約新臺幣 2,790,196 元，說明如表 4-2。本案考量施工時程約需 120 天。

考量營運時間及成本之合理性，本案現階段係以可啟動營運為主要目標，民間機構最低投資額訂為 2,790,196 元應屬合理，民間機構須於 1 年內完成最低投

資額之整建；其他另屬提升設施更臻完善為考量之項目，得由民間機構配合營運需求，於投資計畫書說明整建方案。

表 4-2 整體整建工程經費表

工程名稱	「桃園市蘆竹羽球館」整修工程經費概算表			會計科目		備註
				工程編號		
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	
壹	直接工程費					
一	羽球場整修工程					
1	工程告示牌及警示帶	式	1	6,500	6,500	
2	施工圍籬	式	1	10,000	10,000	
3	原有 PU 地坪全面刨除運棄	m ²	1,591	50	79,550	
4	原有 PU 層研磨糙化	m ²	1,591	60	95,460	
5	切割凹陷處修補平整	m ²	1,591	60	95,460	
6	加鋪 PU 運動地板 TH=5 mm	m ²	1,591	900	1,431,900	
7	PU 止滑面層	m ²	1,591	50	79,550	
8	羽球場劃線	面	8	5,500	44,000	
9	清潔及零星工料	式	1	4,000	4,000	
10	周邊修復工程	式	1	4,700	4,700	
11	廢棄物運棄	式	1	30,000	30,000	
	小計				1,881,120	
二	鋼棚屋頂防漏工程					
1	施工安全施工索(桿)	式	1	6,000	6,000	
2	搬遷及復原吊掛機具	式	1	10,000	10,000	
3	彩色鋼板破損修補	式	1	20,000	20,000	
4	彩色鋼板接縫及螺絲孔嵌縫	m ²	1,306	100	130,600	
5	鋁氣密窗漏水檢修	式	1	100,000	100,000	
6	鋁窗框填塞	m	230	150	34,500	
7	周邊修復工程	式	1	15,580	15,580	
8	3F 露臺排水管檢修及新作明管	式	1	20,000	20,000	含 RF 平台
	小計				336,680	
三	空調設備及冷卻水塔維修保養	式	1	350,000	350,000	含損壞更換

工程名稱	「桃園市蘆竹羽球館」整修工程經費概算表			會計科目		
				工程編號		
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
	小計				350,000	
	直接工程費合計（一+二+三）				2,567,800	
貳	間接工程費					
1.	設計監造費	式	1		215,206	
2.	空污費 0.28%	式	1		7,190	
	間接工程費合計	式	1		222,396	
	工程建造費總計（壹+貳）				2,790,196	

資料來源：本團隊整理

第五章 營運規劃

5.1 營運計畫辦理方式

一、營運目標

為了提供蘆竹區民完善之運動休閒場所，並落實公共建設之目的，倡導全民體育活動及促進羽球人才培養等體育發展為營運目標。

二、委託營運項目依據

民間機構應於投資執行計畫書經執行機關核定之日起 30 日內，依該投資執行計畫書提出「營運管理計畫書」送請執行機關核定，據以執行，其內容包括但不限於下列事項：

- (一) 經營組織：包括營運團隊、組織架構、人力配置、主要經理人資歷、人員招募計畫、人力養成計畫、在職訓練計畫等。
- (二) 營運空間名稱、經營業種、項目及收費標準。
- (三) 試營運、營運開始日、營業日及營業時間。
- (四) 場館使用規則。
- (五) 運動設備及資產之增置與汰換。
- (六) 營運管理（含經營項目、時間、保全及清潔方案）。
- (七) 資產管理計畫。
- (八) 設施設備清潔、維修、維護維修計畫。
- (九) 行銷計畫、促參識別標誌設置計畫。
- (十) 安全監控及通報計畫。
- (十一) 保全及清潔方案。
- (十二) 服務品質管理與監控改善計畫。
- (十三) 危機處理及緊急事故演練計畫。

- (十四)營運管理月報：民間機構應提出營運管理月報章節架構，內容應至少包含組織概況、當月營業概況、大事紀等。
- (十五)年度營運管理計畫：民間機構需針對每年提報之年度經營事業計畫進行其內容規劃，至少應包含經營策略、預算編制基礎、財務預測及次年度可能之增資計畫等。
- (十六)營運內容及分包計畫：至少包含經營業種內容、分包廠商經營內容及實績說明、分包廠商權利義務、分包廠商之監督管理計畫，並提供相關協力廠商合作意願書，載明合作內容以供參考；該協力廠商至多不得超過 3 家。
- (十七)管理專責人員之指派、申訴意見處理管道之設置。
- (十八)其他有利本案推動之方案。

於執行機關核定營運管理計畫書後，民間機構於營運期間內，應於每年度 11 月 30 日前依營運管理計畫書編制次年度之「年度營運管理計畫」，其內容應至少包含經營策略、預算編制基礎、財務預測及次年度可能之增資計畫等，報請執行機關備查。

三、辦理方式

本案未來擬依據促參法，以委外經營方式委託民間機構營運。民間機構營運所需資產及設備，由民間機構自行購置；所需之工作人員，由民間機構自行向外雇用。

四、營運項目

- (一) 本場館運動設施：室內羽球場。
- (二) 附設服務設施：服務台、羽球用品展售中心、販賣部、辦公室、醫護室及其他附屬設施等。

五、營運時段規劃：營運時間：上午 6 點至晚上 22 點。

六、費率標準與調整機制

民間機構擬定之營運費率標準、調整時機及方式，應明定於投資契約。前項經核定之營運費率標準、調整時機及方式，於公共建設開始營運後如有修正必要，應將相關程序及規範明定於投資契約。

(一) 收費標準：本場館共 8 面羽球場，其收費定價如下：

1. 平日上午 06 時-下午 17 時，一面羽球場收費 300 元/小時。
2. 平日下午 17 時-晚上 22 時，一面羽球場收費 400 元/小時。
3. 周六、日及例假日上午 06 時-晚上 22 時，一面羽球場收費 400 元/小時。

(二) 調整機制：委託營運管理期間，民間機構擬新增、改善設備或需調整收費標準，應先擬具投資計畫及新增、調整收費標準及評估報告，報經執行機關書面審查通過後始得辦理。

七、權利金

本案權利金之訂定包括許可年限內各年度之定額權利金以及經營權利金。

(一) 定額權利金：每年收取定額權利金 50 萬元。

(二) 經營權利金：民間機構應於營運期間繳納經營權利金，經營權利金採取階梯式計收，收取方式如表 8-12。

5.2 營運監督與管理

有關民間機構經營本場館期間，執行機關仍可對經營廠商於本章節所規定之營運管理，採取下列方式監督之：

一、執行機關得委派相關業務人員，並委託相關專業顧問廠商負責督導民間機構營運事宜。

二、執行機關於許可營運期間，得委託專業會計師，定期或不定期協助辦理民間

機構財務查核工作。

三、民間機構於營運期間如有營運不善或違反投資契約之情況，執行機關得依契約規定行必要之處置。

5.2.1 營運管理

一、委託營運管理範圍

營運管理範圍為本案之公共建設之經營、維護、保養、更新、增置及其他經執行機關核定之事項。

二、委託營運管理權限

依據促參法第 8 條第 1 項第 5 款規定：「由政府投資興建完成後委託民間機構營運，營運期間屆滿後，營運權歸還政府」之規定，執行機關提供本案現有土地、建築物、工作物、基地上之附屬設施及其他營運資產（以執行機關提供之資產清冊為準）委託民間機構營運管理，其所有權及其他與民間機構使用目的不牴觸之限定物權仍屬執行機關所有，民間機構僅享有營運之權利。

三、營運內容規範

民間機構應確保本案之營運，除符合執行機關委託契約規定及相關法令所定之各項範圍及要求，應符合下列原則：

- (一) 規劃辦理所屬桃園市民運動、休閒活動之服務。
- (二) 配合執行機關辦理運動健康系列活動及社會教育活動。
- (三) 積極主動結合各級學校、區公所及市內其他藝文、體育、民政團體共同規劃辦理各項研習、育樂、教育、訓練、研討、競賽、表演等活動。
- (四) 響應各級學校推展羽球課程。
- (五) 配合執行機關相關政策宣導，先期辦理各項宣導活動。
- (六) 其他經執行機關核准與委託營運管理相關之業務。

- (七) 民間機構將本著係為公共建設提供市民專業、優質運動休閒活動及學習場所之宗旨，並應切實維護本委託營運管理標的物之功能屬性。
- (八) 民間機構應依促參案件識別標誌設計規範（詳盡內容於契約中明訂），於委託營運管理標的物門口設置促參標誌，建置經費得納入投資金額計算，由民間機構負擔。

四、委託營運期間應負擔、辦理及投資事項

- (一) 民間機構營運本案，應自負盈虧負責管理、維護執行機關所交付之委託營運標的物，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。
- (二) 民間機構因營運管理標的物之商業活動，致必須課徵營業用之地價稅、房屋稅等稅賦，依實際點交之營運標的物為主，由民間機構負擔。
- (三) 民間機構就委託營運管理標的物，應辦理以羽球運動為目的之使用、教學、行銷或贊助等業務，經執行機關書面同意後並得經營商品販售、停車場及其他經執行機關核准之附屬設施，並應以自己名義對外為法律行為，自為權利義務主體。
- (四) 民間機構辦理商品販售、停車場及其他經執行機關核准之附屬設施，應於執行機關指定之區域內為之。為確保本案服務品質，民間機構應於試營運期間開始前，依投資計畫書內相關營運設備購置計畫之內容，完成相關營運設備之購置。
- (五) 民間機構對於委託營運管理標的物及營運資產應盡善良管理人之維護管理義務，委託營運管理標的物所衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、保管、保險、水電、瓦斯、電話、保全及其他一切費用（包含但不限於相關建物、設施、設備之管理維護、整修或更新費用），於執行機關交付民間機構並經民間機構點交完成後，概由民間機構負擔。
- (六) 在不影響委託營運管理標的物機能、資產價值及設施安全原則下，民間

機構如擬調整、變更使用空間、機電設備或系統功能，應先擬具投資計畫及評估報告，經執行機關同意後由民間機構自費辦理，並於施作完成後提交修正後之竣工圖 2 份送執行機關備查；移轉時，如執行機關要求拆除復原者，應報執行機關拆除計畫並予以復原。但如涉及都市計畫、消防、環保及建築管理等相關法令時，由民間機構依法定程序向各該業務主管機關申請辦理，其所衍生費用概由民間機構負擔。

- (七) 民間機構對於委託營運標的物應盡善良管理人維護保管義務，在不影響本營運管理標的物機能、建築物結構體及安全原則下，如擬調整使用空間或設置廣告物，應經執行機關同意，並依照相關法令規定程序，自行負擔費用向法定主管機關申請辦理。
- (八) 民間機構須設立專有網站從事行銷，以提供市民場地租用及收費標準等相關資訊，並配合執行機關網站規劃提供市民相關資訊服務。
- (九) 民間機構發行運動票（禮）券，如符合體育場館商品（服務）禮券之定義時，應依照教育部體育署公告之體育場館業發行商品（服務）禮券定型化契約應記載事項規定，與銀行簽訂 1 年以上履約保證契約，並依照教育部體育署所定之相關規定標準辦理後，報請執行機關核准，始得發行。
- (十) 民間機構應利用委託營運管理標的物，抱持為市民提供純正、優良、富有運動休閒意義性質活動與學習及社區活動場所之宗旨，並應切實維護本營運管理標的物之功能屬性，使其成為市民在內從事正當行為活動之場所。
- (十一) 民間機構應依照「老人福利法」、「身心障礙者權益保障法」及其他相關法令規定，提供 65 歲以上老人及身心障礙國民法定優惠，或如執行機關另有特殊優惠規定，提供身心障礙人士、65 歲以上老人或學校師生之優惠措施，以利培養運動人口。

(十二)民間機構應配合提供執行機關優先免費使用場館及其他設施設備，相關使用細則依申請須知及營運契約規範辦理。

(十三)民間機構得利用周邊運動設施辦理教育活動，推廣行銷各項運動。相關使用及管理辦法，須經執行機關同意。

五、營運管理之限制事項

- (一) 民間機構於契約期間，就委託營運管理標的物，應維持「桃園市蘆竹羽球館」之名稱，非經執行機關書面同意不得變更。
- (二) 桃園市蘆竹羽球館標誌須使用或出現於員工制服、本場館室內外空間或其他經執行機關指定之場地、物品或文宣品。
- (三) 民間機構之商標或名稱得使用或出現於員工制服、本場館室內外空間、餐飲用具、發票、收據或其他經執行機關書面同意之場地、物品或文宣品。
- (四) 民間機構為營運管理本場館有使用其商標或名稱之必要時，應於合理且適當之範圍內使用之。如執行機關因民間機構使用之商標或名稱，導致名譽受損，或受有其他之損失，得向民間機構求償。
- (五) 民間機構如欲於委託營運管理範圍內之土地、建築物外部、基地上之附屬設施外部張貼、放置、繪製或吊掛各類文宣、廣告物，須先經執行機關書面同意，始得自行依法令規定完成相關申辦手續。
- (六) 民間機構於契約期間內，就本案受託經營之各項服務及場地、設施設備之租金，均不得預收超過 3 個月以上之費用（如：招募終身會員、收取會員年費...等等），並應依相關法令規定辦理，惟不含場地租用保證金；預售場地、設施及設備之使用票券，其使用期限亦不得逾投資契約之期限。如有特別行銷策略須報經執行機關同意後始得辦理。
- (七) 民間機構對於執行機關所提供之營運資產，應限於作為辦理委託營運項目使用；民間機構自行或第 3 人利用委託營運管理標的物辦理與委

託營運管理項目無關之活動時，應先報經執行機關書面同意，在不影響業務正常運作情形下始得為之。

- (八) 民間機構應全年無休（每年農曆除夕及大年初一除外）營運委託營運標的物。除未來契約另有約定外，未經執行機關書面同意前，不得擅自關閉部分或全部營業區域，違者應按違約處理方式辦理。
- (九) 民間機構如因修繕、整修設備或因其他重大事故欲暫時停止營業者，應於停止營業 1 個月前，報經執行機關書面同意後，始得暫時關閉部分或全部營業區域之營運，並透過網路與媒體公告廣為市民周知，但不得據以減輕或免除民間機構依契約應負之義務，仍須繳付權利金。其情況急迫者，不立即停止營業將產生重大損害或維護安全有緊急維修之必要者不在此限，惟應立即通知執行機關，並公告周知。
- (十) 民間機構於營運計畫書中得安排各項設備歲修時間，惟須報經執行機關同意後，據以實施。

六、設施之維護及改善

- (一) 民間機構於試營運開始前，應提出建築物修繕維護、機電設備修繕維護及各項管線設施維護計畫書，並於送交執行機關審核同意後實施。
- (二) 民間機構應依相關法令規定，或執行機關指示辦理年度建築物公共安全檢查及消防安全設備檢修作業，如於營運範圍內之消防設備有應改善之情形，其應由民間機構以自己之費用完成改善。
- (三) 本案相關營業設施之維護、保養、修繕、裝修、更新、改善，均應由民間機構負責為之。

七、安全監控及通報計畫

- (一) 民間機構於本案委託營運管理標的物工程驗收合格，並且完成使用執照核發後 30 日內，應就委託營運管理標的物之外部及內部安全，進

行詳細評估，並提出「安全監控改善計畫」，自行負擔費用並負責執行。

其後若有修正，亦應於修正後 7 日內提送執行機關備查。

- (二) 民間機構應按備查之計畫辦理，執行機關得隨時抽查之。
- (三) 民間機構於本案委託營運管理標的物裝修工程經驗收合格，應研擬就緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報執行機關之系統與方式，提出「緊急事故通報計畫」予執行機關備查。其後若有修正，亦應於修正後 7 日內提送執行機關備查。民間機構應按備查之計畫辦理，定期施作消安、公安演練，執行機關得隨時抽查之。
- (四) 如發生緊急事故或意外，有影響委託營運管理標的物內外人員生命財產安全之虞時，民間機構應採取封閉、疏散、搶救、復原、賠償或其他適當措施，以防止生命財產之損失。民間機構並應於事故或意外發生後 1 小時內向執行機關報告，如執行機關有所指示時，民間機構應立即遵照辦理。
- (五) 委託營運管理標的物於營運期間應開放民眾使用，民間機構應於營運期間開始前訂定辦法以規範其管理及使用方式，報經執行機關書面同意後，公告實施。因管理及安全考量，民間機構應於委託營運管理標的範圍內設立管制措施並訂定管理辦法及使用須知，經執行機關書面同意後公告實施。
- (六) 民間機構對於委託營運管理標的物應訂定空間使用最大承載管制標準，及設施設備養護期限及維修操作標準作業程序，報經執行機關書面同意後，公告實施，以確保場地設施服務品質。
- (七) 執行機關對於民間機構、民間機構分包廠商及其人員因履約所致之人身傷亡或財物損失，不負賠償責任。對於人身傷亡或財物損失之風險，民間機構應投保必要之保險。民間機構應對其履約場所作業及履約方法之適當性、可靠性及安全性負完全責任。

八、營運之分包廠商

- (一) 民間機構得將營運管理範圍之商品販售櫃位，部分出租他人營運，並於租賃契約簽訂後 15 日內提送執行機關備查，其中修訂、變更時亦同。
- (二) 如因不可歸責於民間機構之事由或本契約另有規定外，民間機構應載明更換理由並修訂分包計畫書，提送予執行機關審核並經其書面同意後，始得更換分包廠商。
- (三) 民間機構如有與保全公司簽約之必要，應於其與保全公司簽約後 7 日內，將契約副本送交執行機關備查，更換時亦同。
- (四) 民間機構應自行履行契約，不得將本契約轉讓予他人。違反轉包限制時，執行機關得解除或終止本契約，並得要求損害賠償。轉包廠商與民間機構對執行機關負連帶履行及賠償責任。再轉包者，亦同。
- (五) 民間機構對於商品販售或廣告物設置，得分包委託他人營運，惟均不得違反目的事業相關法令或管理規定。委託業務由民間機構自行負責辦理，民間機構因此與分包廠商間之法律關係概與執行機關無涉。分包廠商關於分包契約之履行，視為民間機構之履行輔助人，其因履行或不履行分包契約，造成委託營運管理標的物之毀損滅失，或致生損害於本案之營運者，民間機構應對執行機關負債務不履行之損害賠償責任。
- (六) 民間機構分包契約內容至少應包含下列規定，並應於簽約後 15 日內，將契約副本送交執行機關備查：
 1. 分包契約之存續期間不得超過投資契約之存續期間。
 2. 分包廠商應遵守投資契約及相關法令之規定。
 3. 投資期限屆滿前終止時，分包契約亦同時終止。但執行機關得以書面通知分包廠商，由執行機關或其指定之第 3 人承受民間機構於分

包契約之權利義務。

4. 執行機關對分包廠商不負任何損害賠償責任或補償責任。

九、公益政策

本案預計規劃之公益政策已納入財務計算，兼顧「政策目標」之公益性及「市場目標」之營利性，相關公益政策如下：

- (一) 依據「國民體育法」及「兒童及少年福利與權益保障法」之相關規定及解釋函示，給與法定優惠。
- (二) 依據老人福利法第 25 條規定給予符合資格限制之年長者使用半價優待之外，保留公益時段週一至週五上午時段 8 時至 10 時，共計每週五時段，開放 3 面羽球場地提供蘆竹區年滿 65 歲以上區民、低收入戶區民、身心障礙區民免費使用館內運動設施。
- (三) 應符合「身心障礙者權益保障法」第 59 條前揭條文相關解釋函示規定。身心障礙者及其監護人或必要之陪伴者 1 人進入委託營運管理標的物時，身心障礙者憑身心障礙手冊應予免費，必要陪伴者以 1 人為限，得享有前述之優待措施。身心障礙者之陪伴者應具有輔助身心障礙者運動的能力，並負起維護安全的責任，以提供身心障礙者必要的協助。
- (四) 依「身心障礙者權益保障法」第 48 條之規定，公共停車場應保留百分之 2 比例做為身心障礙者專用停車位，車位未滿 50 席之公共停車場，至少應保留 1 席身心障礙者專用停車位。非領有專用停車位識別證明之身心障礙者或其家屬，不得違規佔用。桃園市蘆竹羽球館預計設置 25 席汽車停車位，其中 1 席設置給身心障礙者專用停車位。
- (五) 依「身心障礙者權益保障法」第 56 條之規定，各項新建公共建築物、活動場所及公共交通工具，應規劃設置便於各類身心障礙者行動與使用之設施及設備。未符合規定者，不得核發建築執照或對外開放使用。

前項公共建築物、活動場所及公共交通工具之無障礙設備與設施之設置規定，由中央各目的事業主管機關於其相關法令定之。

- (六) 受託民間機構得於公益時段期間，開放一般民眾付費使用閒置場地、設施設備。公益時段期間，場地、設施設備不敷使用時，以公益使用為優先。
- (七) 受託民間機構應提撥每年營業額至少 3% 之金額為辦理運動推展活動或行銷推廣之經費，並應由執行機關指定運用方式。
- (八) 受託民間機構應配合桃園市政府所屬各機關舉辦公益文教體育相關活動之需要以及配合國民體育日之需求，提供執行機關優先免費使用羽球場，合計 30 天次/年（10 天例假日、20 天平日）。

5.2.2 營運監督

一、營運績效評估目的

為評估民間機構之營運狀況、是否得申請優先定約，執行機關應依促參法及相關子法成立營運績效評估委員會，辦理營運績效評估。

二、營運績效評估委員會

營運績效評估委員會，置委員 5 至 9 人，由執行機關邀集專家學者、社會公正人士或自財政部促參司促參法學者專家組成。

三、營運績效評估方法

- (一) 執行機關依促參法第 54 條第 2 項、促進民間參與公共建設法施行細則第 61 條及第 62 條規定辦理營運績效評估。執行機關應設置評估委員會辦理民間機構營運績效之評估。
- (二) 營運績效之評估，應自營運開始日起每營運年度屆滿後辦理績效評估 1 次。民間機構應於每年度屆滿後 4 個月內將該年度營運績效說明書、年度活動執行成果、財務報表及其他必要資料提送執行機關，執行機

關應於民間機構提送相關資料後 2 個月內完成評估作業。但營運第 1 年，自營運開始日起至當年 12 月 31 日止，未滿 6 個月，得併入次年度評估辦理。

(三) 營運績效評估項目及標準：營運績效評估項目應包含但不限於經營計畫之執行、投資之履行、是否違法、違約、經營效率、設施維護情形、顧客滿意度、下年度營運計畫等。

1. 各評估項目由評估委員給予 0 至 100 之評分，評分乘上權重所得分數總和以 100 分計。
2. 執行機關得調整評估項目及其權重，有調整或變更者，應以書面通知民間機構，並自下 1 年度開始實施。

四、營運績效評估程序

- (一) 民間機構應於每營運年度屆滿後 4 個月內，提送前 1 年度之營運績效報說明書、年度活動執行成果、財務報表及其他必要資料予執行機關。民間機構所提上年度營運績效說明書應包括「營運績效評估項目及標準表」所列項目之說明及相關數據、資料。
- (二) 民間機構應於營運績效評估委員會召開時提出簡報，並答覆各委員之詢問。如委員需查閱所提送相關資料及文件之原始記錄，民間機構應充分配合。營運績效評估委員會認有調查或實地勘驗之必要時，得赴現場進行參觀及查證工作，民間機構應充分配合，不得拒絕。
- (三) 營運績效評估委員會依據民間機構所提營運績效說明文件及其他相關資料（包括但不限於執行機關或相關主管機關例行監督及督導之記錄，及民眾透過各種管道主動反映服務優良或缺失之案件），充分瞭解民間機構營運狀況後，就各評估項目進行評分。
- (四) 各委員充分了解民間機構營運狀況後，應就各評估項目予以評分；委員評分之平均分數達 75 分（如有特殊理由，得另訂之）以上者為及

格。評估委員會於每年完成評分後，應將評分結果以書面通知執行機關及民間機構，以作為契約期間屆滿後，執行機關是否與民間機構優先定約之依據。

五、營運績效評估辦法

有關本案之營運績效評估，執行機關得訂定營運績效評估辦法作為辦理依據如表 5-1 所示。

表 5-1 營運績效評估項目及標準表

項次	項目	權重	標準	分數	備註
1. 市民服務	市民使用情形	30%	年入館使用總人次 提升該區固定運動人口比例 市民重覆使用意願 客訴事項處理效能 民眾滿意度調查分析		
	環境滿意度		良好空間配置及設備之充實 維護場地清潔衛生 場館設施安全及防護措施 環境保護績效		
	良好公共關係		區民服務及回饋措施 現場服務人員之專業知能及態度 產學合作		
2. 市政配合	體育推展	20%	提撥經費配合規劃辦理該區 全民體育活動 扶植本市政策發展運動提撥 經費培育具潛力之選手 協助週邊學校體育教學提升 學生運動能力		
	社會關懷		參與社區營造活動 弱勢團體聘用人數		
	市政宣傳		配合市府（各級機關）辦理宣傳活動 積極從事運動中心推廣行銷		
3. 硬體設施 管理	空間使用情形	15%	是否有違法 違約情事（次數、違約衝擊、改善情形） 各項設施之使用情形		

項次	項目	權重	標準	分數	備註
4. 財務管理 運作	收支情形	15%	設備財產核實登錄 設施設備之安全檢查制度 設施設備之定期維護及損壞 修復效率		
	財務稽核		財務報表按時誠實提報 年度會計師財務查核結果 年度總收支相關比例		
5. 年度計畫 與執行	歷年執行情形	15%	契約所提營運計劃執行狀況		
	未來營運計畫		管理運作計畫 設施設備更新計畫 創新經營構想與計畫		
6. 組織運作 情形	管理措施	5%	遵循契約所定計費標準收費 重大設施修繕程序 建立財產管理制度		
	品質維護		通過國際標準作業認證 編訂工作流程手冊 訂定環境安全管理作業流程		

資料來源：本團隊整理

六、營運評估結果

- (一) 營運績效良好：契約期間之營運績效評分未有 2 年低於 80 分，且申請前 2 年之評分，亦未低於 80 分者，得評定為「營運績效良好」。如民間機構經執行機關評定為營運績效良好，民間機構可向執行機關申請優先定約，委託民間機構繼續營運。
- (二) 營運績效不佳之處置：評估委員會於每年完成評分後，執行機關應將評分結果及建議改善事項以書面通知民間機構，以作為民間機構營運管理改進之參考，如評分低於 75 分者，民間機構應積極改善，連續 2 年低於 75 分者，且民間機構有具體違約、違法事項，應認定為違約情事，執行機關並得終止營運。
- (三) 民間機構經執行機關評估為營運績效良好者，民間機構得於委託營運

期間屆滿前第 18 個月起檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，向執行機關申請優先定約；其優先定約權以 1 次為限，且不得超過 4 年，合計最長履約期間為 10 年。

- (四) 民間機構若於契約期間屆滿前第 12 個月前，未向執行機關申請繼續定約者，視為放棄優先定約之機會。執行機關因辦理公開招商程序不及與新受託人簽訂契約，民間機構同意依投資契約約定之內容繼續受託經營管理本場館，但延長受託期間以 6 個月為限。
- (五) 民間機構於前項所訂期限內向執行機關申請繼續定約者，經執行機關審核本案未來仍有交由民間營運之必要，且民間機構符合優先定約之條件者，執行機關應研訂繼續營運之條件（包括但不限於含投資額度及權利金調整），通知民間機構議定新約內容，倘民間機構對執行機關之條件拒絕同意，或於民間機構提出申請後 6 個月內雙方仍未簽訂新約者，民間機構即喪失優先定約之權利，執行機關得公開辦理招商作業或自行處理，民間機構不得異議。

5.3 辦理時程

一、試營運

- (一) 民間機構於營運期間內，應依執行機關之指示，辦理試營運，試營運期間不得短於 15 日，試營運期間所衍生之工作人員、保全、清潔等一切人事費用及水電瓦斯燃料等相關費用由民間機構負擔。未來可依執行機關與委員之意見變更試營運之日程。
- (二) 民間機構應於試營運期間之前完成營運準備作業。
- (三) 試營運期間，本委託營運管理範圍應全面開放，民間機構應提出適當優惠，以書面方式報請執行機關予以備查，並應盡善良管理人之責任，確保試營運期間之營運安全及環境品質。

二、營運開始日、營業日及營業時間

- (一) 營運開始日：民間機構應依執行機關所指定之本案正式營運開始日開始全面營運。
- (二) 營業日及營業時間
 1. 民間機構應全年無休（農曆除夕及大年初一除外），除契約另有規定外，未經執行機關書面同意前，不得擅自關閉部分或全部營業區域。
 2. 民間機構如有維修或其他必要，應於 30 日前取得執行機關書面同意後，得暫時關閉部分或全部營業區域之營運，但不得據以減輕或免除本契約所規定之義務，並仍應繳付相關使用費（土地租金及其他依契約規定應負擔費用）予執行機關。但如為維護安全有緊急維修之必要者，不在此限，惟應立即通知執行機關。執行機關亦得基於安全之虞，要求民間機構先行關閉部分或全部營業區域之營運。
 3. 營業時間初步規劃為早上 6 時至晚上 22 時，而民間機構可於營運管理計畫書提出營業時間之規劃，而後由執行機關核准後據以執行。

5.4 節能減碳

一、營運管理節能方式

未來民間機構營運時，考量納入環保節能之概念，降低營運成本及減少對環境之破壞。

1. 餐飲區使用可重複使用之餐具，並須設置餐具之洗滌設備。
2. 商品販售區提供紙袋，或由使用者自備購物袋，以減少塑膠類製品之使用率。
3. 採用高效能電器，且空調溫度避免過低，冷氣控溫且不外洩，或以其他方式降低溫度，達到節能減碳之目的。

4. 其他如照明設備等，盡量採用節能環保或再生利用之材料及物品，以降低營運成本，如 T5 燈管或省電燈泡等。

第六章 土地取得規劃

6.1 用地範圍劃定

本案基地為位於桃園市蘆竹區錦中村錦溪路 69 號，地號分別為蘆竹區南華段 0025-0001 號及 0025-0007 號，面積概估分別約 4,675.25 平方公尺及 162.01 平方公尺，土地所有權人為桃園市、管理機關為桃園市政府體育局，使用分區為住宅區。

6.2 土地取得方式

本案基地土地所有權人為「桃園市」、管理機關為「桃園市政府體育局」，本案土地無須另外程序取得。

6.3 用地變更作業單位及程序

本案基地之地號分別為蘆竹區南華段 0025-0001 號及 0025-0007 號，使用分區為住宅區。本案之公共建設為「桃園市蘆竹羽球館」，依都市計畫法第 34 條、都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條 1 項之規定，於住宅區內得為運動場館之使用，故無變更地目之需求。

6.4 用地交付時程

- 一、本案所需用地為桃園市之公有土地，執行機關為桃園市政府體育局，將於簽訂投資契約時，以出租方式提供本案所需用地予民間機構使用。
- 二、執行機關應於簽訂投資契約之日起 30 日內，將基地交付民間機構使用。民間機構就出租範圍內之土地應給付土地租金予執行機關，租金之相關事項悉依投資契約辦理。

第七章 環境影響評估辦理方式及時程

7.1 環境影響分析

一、環境影響評估

本案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 2013 年 9 月 12 日更新之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 22 條第 1 項規定如下：

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，申請擴建面積 500 平方公尺以下或累積擴建面積 2,500 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。
- (二) 位於國家重要濕地。
- (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 1,500 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 1 公頃以上；挖填土石方 50,000 立方公尺以上。
- (六) 位於特定農業區經辦竣農地重劃之農業用地，經農業主管機關同意變更使用，且申請開發或累積開發室內球場、體育館面積 1 公頃以上；挖填土石方 50,000 立方公尺以上。
- (七) 申請開發或累積開發室內球場、體育館面積 3 公頃以上。
- (八) 申請開發或累積開發運動場地面積 5 公頃以上。

經查本案內容，屬室內球場，所在位置非屬保護區、重要濕地，海拔未達

1,500 公尺，非屬特定農業區，無位於山坡地之情形，與前第 6 款之內容無涉，又開發面積未達 1 公頃，亦無第 7 款、第 8 款之情形，故本案不需進行環境影響評估作業。

二、交通影響評估

按照「停車場法」第 20 條第 4 項之內容，檢視本案於「建築技術規則建築設計施工編」所屬類型，並判斷有無「建築物交通影響評估準則」之適用。經查本案於「建築技術規則建築設計施工編」規定，係屬第 59 條之第 3 類建築，複按「建築物交通影響評估準則」第 2 條規定：「在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編第 59 條之分類，其設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合下列規定者，得經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物：...第三類建築物，其設置小型車停車位數超過 180 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺」。

本案之樓地板面積未達 48,000 平方公尺與設置小型車停車位數未超過 180 位，顯與評估規則第 2 條所規定之要件不符，故本案毋須進行交通影響評估作業。

7.2 環境影響辦理時程

本計畫毋須辦理環境影響評估與交通影響評估，因此在環境影響相關作業並無有時程因素之影響。

第八章 財務規劃

8.1 基本規劃資料

8.1.1 基本參數設定

未來民間機構實際之財務狀況，視其經營策略而有不同之結果，本案相關的財務基本假設整理如表 8-1 說明：

表 8-1 本案財務假設彙整

基本假設與參數	假設	備註
1.評估年期		
(1)營運評估年期	6 年	民國 104/01/01 ~ 民國 109/12/31
(2)評估基期	民國 103 年	
2.物價上漲率	2%	
3.營業稅	5%	
4.營利事業所得稅	17%	
5.資金規劃		
(1)自有資金比率	100%	
(2)股東要求報酬率	8%	
6.折現率	8%	稅後加權平均資金成本 (WACC)
7.折舊		
(1)方法	直線法	
(2)資產耐用年限	6 年	
(3)殘值	0	

資料來源：本團隊整理

(一) 評估年期：本案評估年期，預計整建施工期間 120 天，營運評估年期以 6 年計。

(二) 物價上漲率：參考近期行政院及經建會計畫之財務條件設定，以每年 2 %計算。

- (三) 資本結構：本案為 OT 案件，假設自有資金比例為 100%
- (四) 股東要求報酬率：本案股東要求報酬率以 8% 計算。
- (五) 折現率：以稅後加權平均資金成本 WACC (Weighted Average Cost of Capital) 當作折現率，本案折現率為 8%。
- (六) 折舊方法：假設廠商期初投入之設備（註：本案設備為政府投資，此處指廠商於期初所增購之生財設備）以直線法平均折舊，期初投入設備之折舊年期為 6 年，設備之殘值為 0。

8.1.2 財務預估及效益評估

一、營運量體規劃

本案規劃營運設施如表 8-2 所示。

表 8-2 本案營運設施一覽表

項次	設施名稱	數量	單位
1	羽球場(1F、3F)	8	面
2	販賣機(1~3F)	4	台
3	停車場	25	席
4	販賣部(1F)	1	處
5	羽球用品展售區(1F)	1	處

資料來源：本團隊整理

二、財務收入預估

本案財務收入預估對於收費標準之設定係參考其他類似設施收費標準，本案預期收入包括下列項目：課程收入、球場租金收入、附屬服務設施收入（販賣部、羽球用品展售區、販賣機收入）、停車場收入。茲就本案各項收入來源分述如下：

- (一) 課程收入：本案參考市場調查結果、桃園及中壢國民運動中心、建物內部設施容量規劃開設課程內容，每班授課時數規劃為 8 小時，班期以 2 個月為一循環，一年共計 6 期，詳如表 8-3。

表 8-3 課程收入分析表

課程類別	每期每班人數 (人)	每年可開課班 數(班)	每班每人費用 (元)	招生率(%)	每年課程收入 (元)
羽球課程	12	132	1,250	80%	1,584,000
總計		132			1,584,000

註 1：每年開課班數之估算，每期能開 22 班，每年 6 期，故每年開課班數為 $6 \times 22 = 132$ 。

註 2：本表係以基期 103 年為分析基準，後續年度尚應加計物價上漲率之影響。

註 3：招生率預估係參考桃園、中壢地區國民運動中心之課程招生率為 85-100%，本案採保守預估 80%。

資料來源：本團隊預估

(二)場地租金收入：各場地可出租時數須扣除收費課程時數，各場地可出租時數計算如表 8-4。

表 8-4 各場地可出租時數分析表

單位：小時/年

設施項目	年營業時數 (註 1)	收費課程使用時數 (註 2)	公益時數 (註 3)	可供出租時數 (小時)
羽球場	46,592	3,168	1,688	41,736

註 1：以 8 個場地，每日營業 16 小時，一週營業 7 日，一年 52 週計。

註 2：羽球課程 1 班使用 3 面羽球場。

註 3：公益時段週一至週五上午時段 6 時至 8 時共計每週五時段，開放 3 面羽球場。以及國民體育日。

資料來源：本團隊預估

羽球場以單面為出租單位，球場使用率係依據本案原經營數據進行估算，收費標準則依據市調查設定。綜合上述各年度場地租金收入預估如表 8-5 所示。

表 8-5 場地租金收入分析表

設施項目	使用率(%)	球場可供出租時數(小時)	市府公益時數(小時)	球場出租時數(小時)
	A	B	C	A*(B-C)
羽球場-尖峰	85.0%	21,241	2,080	16,287
羽球場-離峰	60.0%	20,495	1,760	11,241

- 註 1：場地使用率係依據市場調查尖峰及離峰時段之球場使用率推估，詳見 2.5 開發定位及策略。
- 註 2：每年可出租時數估算請參見表 4-4。羽球場尖峰時段為週一至五 17:00-22:00 及例假日全天；其餘為離峰時段。每周可出租時數共 112 小時，尖峰時段佔 57 小時(50.89%)、離峰時段佔 55 小時(49.11%)。球場可供出租時數：尖峰 $41,736*50.89\%$ 約為 21,241 小時、離峰 $41,736*49.11\%$ 約為 20,495 小時。
- 註 3：市府公益時數為每年合計 30 天次（10 天例假日、20 天平日）8 面球場免費使用。市府公益時數：尖峰： $(10 \text{ 天例假日} + 20 \text{ 天平日尖峰時段}) = [(10*16) + (20*5)] * 8 = 2,080$ 。離峰：20 天平日離峰時段 = $20*11*8 = 1,760$ 。
- 註 4：本表係以基期 103 年為分析基準，後續年度尚應加計物價上漲率之影響。

設施項目	票種所佔比例(註 2)	每年可出租時數(小時)	單位租金(元/小時)	每年球場租金收入(元)
	A	B	C	=A*B*C
羽球場-尖峰				
原票價	91.73%	14,940	400	5,975,925
5 折票價(註 1)	8.27%	1,347	200	269,347
羽球場-離峰				
原票價	91.73%	10,312	300	3,093,503
5 折票價	8.27%	930	150	139,430
總計				9,510,285

- 註 1：65 歲以上及身心障礙者半價優待。
- 註 2：票種所佔比例係依據持優惠票價者佔預估潛在客群之比例計算。本場館預計總服務人口數為 791,485 人，其中蘆竹區佔 19.02%、大園區佔 10.61%、龜山區佔 17.79%、桃園區佔 52.57%。本服務區人口結構中 18 歲以下佔 22.85%、65 歲以上佔 8.27%。
- 註 3：每年可出租時數：尖峰原票價： $16,287*91.73\% = 14,940$ 、尖峰 5 折票： $16,287*8.27\% = 1,347$ 。離峰原票價： $11,241*91.73\% = 10,312$ 、離峰 5 折票： $11,241*8.27\% = 930$ 。
- 註 4：本表係以基期 103 年為分析基準，後續年度尚應加計物價上漲率之影響。

資料來源：本團隊預估

(三) 附屬設施收入：本案規劃附屬設施出租用以經營販賣部、羽球用品展售區及販賣機，出租面積共計 81.26 平方公尺，參考鄰近區域店面租金行情如表 8-6，每月每平方公尺租金以 230 元估算，租金收入分析如表 8-7。

表 8-6 鄰近區域店面租金行情

出租物件地點	每坪租金 (元)	每平方公尺租金 (元)
桃園市蘆竹區南崁路 310 號	684	207
桃園市蘆竹區光明路二段 77 號	751	227
桃園市蘆竹區桃園街 168 號	750	227
桃園市蘆竹區桃園街 129 號	785	237
桃園市蘆竹區南崁路 310 號	800	242

資料來源：房仲網站、本團隊整理

表 8-7 附屬設施收入分析表

設施	面積 (平方公尺)	租金 (元/平方公尺)	年化因子	每年租金收入 (元)
販賣部(1F)	46.47	230	12	128,257
羽球用品展售區(1F)	34.79	230	12	96,020
設施	年銷售量(註 1)	單價	維護費比例	每年租金收入
販賣機收入	44,551	25	5%	55,689

註 1：以來客人次的 40% 會購買販賣機飲料預估

註 2：本表係以基期 103 年為分析基準，後續年度尚應加計物價上漲率之影響。

資料來源：本團隊預估

(四) 停車場收入：本案附屬停車場共有 25 席汽車停車位，包含 1 個無障礙車位（不收費），營業時間配合本場館開放時間為每日 06:00-22:00，考量本場館原不收取停車費用以及開始收費後消費者之接受度，因此停車場使用率參考鄰近停車場使用率並保守估計為 40%。汽車停車收費標準參考桃園公有停車場收費標準訂為 20 元/小時。停車場收入分析如下表 8-8：

表 8-8 停車場收入分析表

	車位數 (位)	使用率 (%)	停車費率 (元/小時)	開放時間 (元/小時)	每年營運日數 (日)	每年停車場 收入(元)
汽車	24	40%	20	16	360	1,105,920

註 1：本表係以基期 103 年為分析基準，後續年度尚應加計物價上漲率之影響。

資料來源：本團隊預估

三、財務支出預估

- (一) 期初投資：本案預計營運設施建置費用項目包含中心辦公室及網路設備、指標及環境美化工程及其它雜項設備，預估本案期初投資成本估計約 120 萬元，詳表 8-9。採直線法計算廠商出資投入之每年設備折舊金額，以 6 年營運期計算，每年攤提之成本為 20 萬元。

表 8-9 營運設施分析表

編號	項目	金額
1	中心辦公室及網路設備	600,000
2	指標及環境美化工程	200,000
3	其它雜項設備(含自動體外心臟除顫器 AED)	400,000
小計(元)		1,200,000

資料來源：本團隊預估

- (二) 業務費用：業務費用主要包含水費、電費、保險費、清潔費、保全費、郵電及保險等業務成本等。業務費用之估算係基於本案實際營運所需項目，並參考類似設施資料估算而得，費用分析如表 8-10。

表 8-10 業務費用分析表

項目	數量(月)	預估單價(元/月)	總價(元)
清潔費用	12	88,000	1,056,000
保全費用	12	8,000	96,000
水電費用	12	210,000	2,520,000
行政費用	12	30,000	360,000
保險費用	12	4,000	48,000
其他			400,000
總計			4,480,000

資料來源：本團隊預估

(三) 修繕維護費用：本案之修繕維護費用係參考類似設施營運支出結構，並參酌廠商訪談意見進行綜合考量，建議以建築物興建費用之 0.3%-0.5% 計算。原興建費用 7,000 萬元，整建成本約為 279 萬元，預估為總興建成本之 0.3%，金額約為 21 萬元。此外，本案設備之重增置將採費用化處理，重增置之發生自營運第 3 年起，每年支出預估為期初投資金額總額之 5%。

(四) 人事費用：本案人事費用區分為行政人事費用及課程教師費用兩類。行政人事之人力計算係依照本場館各管理功能及設施使用所需，並同時考量人員輪班、休假等需求，估列人員需求年度人事費用如表 8-11 所示，各年度將再加計物價上漲率之影響。其中，行政人員年薪以 13.5 個月計算（含年終獎金及勞健保）；本場館內開設收費課程之教師，以時薪計算。

表 8-11 人事費用分析表

行政人事費用				
項目	人數(人)	每月薪資(元)	月數(月)	每年薪資(元)
經理	1	50,000	13.5	675,000
行政人員	1	32,000	13.5	432,000
機電人員	1	35,000	13.5	472,500
管理人員	3	28,000	13.5	1,134,000
小計				2,713,500
課程教師費用				
項目		時薪	每年時數	每年薪資(元)
課程教師費用		600	1,056	633,600
小計				633,600
總計				3,347,100

註：課程時數計算係以每年開課總班數×每班授課時數 8 小時計算。

資料來源:本團隊預估

(五) 行銷費用：本案預估業者行銷費用約為營業收入之 3%。

(六) 營業稅及營利事業所得稅：營業稅為營業收入之 5%，營利事業所得稅率按 17% 計算。

(七) 土地租金：

1. 依據行政院公共工程委員會民國 100 年 01 月 12 日工程促字第 09900525820 號函釋之說明二：「依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）第 15 條第 1 項規定略以：『公共建設所需用地為公有土地者…其出租及設定地上權之租金，得予優惠』，次按內政部及財政部依同條第 2 項授權訂定之『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 條第 3 項及第 4 項規定，執行機關得酌予減收應繳之租金，並無得予免收土地租金之規定。」
2. 又依行政院公共工程委員會民國 101 年 09 月 03 日工程促字第 10100332090 號函釋之說明四：「另，按促參法第 15 條及『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』規定，僅予以土地租金優惠，且興建期暨營運期公有土地之租金計收標準，亦有明定，尚無得免收之規定，故仍應維持土地租金之計收名目。爰促參案件財務計畫之評估，應就權利金及土地租金分別估算，且權利金之設定應以支付足額土地租金後始計收權利金。」
3. 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規定，營運期間公有土地租金按國有出租基地租金計收標準（5%）之 6 折計收，計收租金不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所繳納之稅費計收租金。本案用地面積約為 4,710.79 平方公尺，依據桃園市政府地政局 103 年 1 月公告地價計算，並依據自 93 年至今公告地價平均調漲率，預估公告地價每 3 年調漲 3%，土地租金約為 152.8 萬元。

(八) 權利金

1. 依據行政院公共工程委員會民國 101 年 09 月 03 日工程促字第 10100332090 號函釋之說明三：「基於促參法僅有計收土地租金之

規定，並未有房屋租金（使用費）之規定，為秉持執行機關與民間機構風險分擔、利潤共享之原則，依說明一會議結論，促參 OT 案件，執行機關得視個案財務特性，以「權利金（得內含房屋租金）」一個名目計收，以維彈性。」

2. 本案規劃權利金計收方式為：依據市場調查設定本案營運模式後，進行財務試算，其權利金訂定必須控制民間機構於本案有合理報酬率，因此規劃每年收取定額權利金 50 萬元，並採階梯式計收經營權利金，如表 8-12 所示。

表 8-12 經營權利金計收標準試算表

單位：新臺幣元

總營業收入	經營權利金計收標準
0-10,000,000	免收
10,000,001-12,500,000	2%
12,500,001-15,000,000	4%
15,000,001 以上	6%

資料來源：本團隊整理

3. 權利金之計收標準未來規劃由廠商自行依其財務試算結果提出，列入市府評選廠商之評分項目。

四、分年損益表

依前述財務收入支出預估，分年損益表及現金流量表如表 8-13 及表 8-14：

表 8-13 分年損益表

單位：新臺幣元

項目/年度	1	2	3	4	5	6
課程收入	1,077,120	1,647,994	1,680,953	1,714,573	1,748,864	1,783,841
球場收入	6,445,180	9,861,125	10,058,348	10,259,515	10,464,705	10,673,999
販賣店收入	190,377	291,277	297,103	303,045	309,106	315,288
停車場收入	676,823	1,150,599	1,173,611	1,197,083	1,221,025	1,245,446
營業收入合計	8,389,500	12,950,995	13,210,015	13,474,215	13,743,700	14,018,574
業務費用	3,046,400	4,660,992	4,754,212	4,849,296	4,946,282	5,045,208
人事費用	3,414,042	3,482,323	3,551,969	3,623,009	3,695,469	3,769,378
修繕維護費用	214,200	227,193	295,409	301,317	307,344	313,490
行銷推廣費用	251,685	388,530	396,300	404,226	412,311	420,557
土地租金	1,188,768	1,528,416	1,574,268	1,574,268	1,574,268	1,621,496
營業稅	419,475	647,550	660,501	673,711	687,185	700,929
定額權利金	333,333	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
經營權利金	-	68,040	78,401	88,969	99,748	110,743
折舊	665,033	665,033	665,033	665,033	665,033	665,033
營業支出合計	9,532,936	12,168,075	12,476,093	12,679,829	12,887,639	13,146,834
營業利益	- 1,143,436	782,920	733,922	794,387	856,060	871,740
稅前純益	- 1,143,436	782,920	733,922	794,387	856,060	871,740
營利事業所得稅	0	133,096	124,767	135,046	145,530	148,196
本期純益	-1,143,436	649,823	609,155	659,341	710,530	723,544

資料來源:本團隊預估

表 8-14 分年現金流量表

單位：新臺幣元

項目/年度	1	2	3	4	5	6
營業收入	8,389,500	12,950,995	13,210,015	13,474,215	13,743,700	14,018,574
營業支出	8,867,903	11,503,043	11,811,060	12,014,796	12,222,607	12,481,801
支付所得稅	0	133,096	124,767	135,046	145,530	148,196
營業活動淨現金流量	- 478,403	1,314,856	1,274,188	1,324,374	1,375,563	1,388,576
興建期建設成本	- 3,990,196	0	0	0	0	0
投資活動淨現金流量	- 3,990,196	0	0	0	0	0
自有資金	3,990,196	0	0	0	0	0
理財活動淨現金流量	3,990,196	0	0	0	0	0
年度淨現金流量	- 478,403	1,314,856	1,274,188	1,324,374	1,375,563	1,388,576
年底累計淨現金	- 478,403	836,453	2,110,641	3,435,015	4,810,577	6,199,154

資料來源:本團隊預估

本案以淨現值法、內部報酬率及還本期限法進行財務評估，預估各項財務指標如表 8-15：

表 8-15 財務評估結果

評估指標	指標值
計畫淨現值 Project NPV	490,285 元
計畫內部報酬率 Project IRR	11.06%
計畫折現回收年期 Project DPB	第 5 年

資料來源：本團隊預估

五、敏感性分析

在進行財務評估時，由於許多重要參數係經由假設或估計而得，具有相當的不確定性存在，故應針對影響計畫的重大參數進行敏感性分析，以瞭解參數變動對計畫效益的影響程度。以下就營業收入、營業成本、整建成本等三項重要因子對財務投資效益之影響進行敏感性分析。

(一)營運收入敏感性分析：以本案所估算之營業收入為基礎，分就營業收入增減 3%、5%之情形進行試算與原案對照，營業收入敏感性分析如下表 8-16 所示。

表 8-16 營業收入敏感性分析

營業收入變動率	-5%	-3%	0%	+3%	+5%
計畫淨現值 NPV	-1,684,218 元	-812,739 元	490,285 元	1,793,308 元	2,661,991 元
計畫內部報酬率 IRR	N/A	2.66%	11.06%	18.74%	23.58%
計畫回收年期 PB	6 年內無法回收	第 6 年	第 5 年	第 4 年	第 4 年

資料來源：本團隊整理

(二)營運成本敏感性分析：以本案所估算之營業成本為基礎，分就營業成本增減 3%、5%之情形進行試算與原案對照，營業成本敏感性分析如下

表 8-17 所示。

表 8-17 營業成本敏感性分析

營業成本變動率	-5%	-3%	0%	+3%	+5%
計畫淨現值 NPV	2,213,098 元	1,523,973 元	490,285 元	-543,403 元	-1,232,529 元
計畫內部報酬率 IRR	21.17%	17.23%	11.06%	4.48%	N/A
計畫回收年期 PB	第 4 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	6 年內無法回收

資料來源：本團隊整理

(三) 期初投資敏感性分析：以本案所估算期初投資為基礎，就期初投資金額增減 20% 及 10% 之情形進行試算與原案對照，期初投資敏感性分析如下表 8-18 所示。

表 8-18 期初投資敏感性分析

期初投資變動率	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
計畫淨現值 NPV	1,137,858 元	809,892 元	490,285 元	179,037 元	-123,852 元
計畫內部報酬率 IRR	16.27%	13.44%	11.06%	9.04%	7.32%
計畫回收年期 PB	第 4 年	第 5 年	第 5 年	第 5 年	第 5 年

資料來源：本團隊整理

8.2 財務分析摘要與財務規劃

本案計畫淨現值為 490,285 元，淨現值大於 0，代表本案具財務可行性；計畫內部報酬率為 11.06%，高於本案預估稅後加權平均資金成本 8%，能為民間機構所接受；本案折現回收年期為第 5 年，低於評估年期，資金回收風險在合理範圍內，整體財務符合民間機構所要求之報酬。

第九章 風險規劃

在民間參與公共建設之契約架構下，執行機關與民間機構間係屬合夥關係，透過契約架構之設計，將投資風險作一合理分擔。故合理的風險規劃與分擔乃民間參與公共建設之關鍵成功因素。以下針對本計畫特性，就各階段可能產生之風險、風險特性及風險分擔方式作一分析規劃，以利未來投資契約內能將執行機關與民間機構之風險作一合理之分擔。

9.1 確認風險因素及可能影響

首先依據本案特性，就計畫案之不同執行期程，分別羅列各種可能產生之風險及特性，並加以分析可能產生之損失，以做為規劃風險分擔之參考。以下就營運期風險、移轉期風險與不可抗力風險說明之，如表 9-1 所示：

表 9-1 風險種類表

風險種類	營運期風險	經營管理風險
		市場競爭風險
		通貨膨脹風險
		民間機構違約風險
	移轉期風險	移轉契約風險
		移轉品質風險
		承接經營能力風險
	不可抗力風險	天然災害風險
		政治風險
		辦理及協助事項風險

資料來源：本團隊整理

一、營運期風險

- (一) 經營管理風險：本案係以委外經營方式委託民間機構經營管理「蘆竹羽球管」，未來民間機構將依所提出並奉執行機關同意之投資計畫書內容營運，因此民間機構須自行負擔經營管理及營運成本之控管不當衍生之

風險。執行機關將於甄審階段審查民間機構所提出之投資計畫書，以選擇優良適合之民間機構。另外，民間機構可依營運項目，選取良好之營運單位，以避免經營不善。

- (二) 市場競爭風險：如因民間機構營運項目之收費標準與費率調整不當，造成經營不善，其風險將由民間機構承擔。執行機關為管制收費標準及費率調整，將要求申請人於甄審階段提出收費標準制定原則，以審核其合理性，且民間機構正式營運所制定之收費標準及費率調整，應經執行機關同意後實施。
- (三) 通貨膨脹風險：民間機構為因應通貨膨脹率所產生之風險，得向執行機關提出調整收費標準之方案，經執行機關同意後辦理。執行機關將考量營運期介入權之機制，以減少相關風險。
- (四) 民間機構違約風險：倘若發生經營不善或其他重大情事發生，造成營運之一部或全部中止，並將造成民間機構嚴重營業損失，民間機構應避免營運中斷或違約情事的發生。執行機關未來亦將成立履約管理單位負責監督民間機構營運事宜，並將要求民間機構提供履約保證金以擔保履約責任，及於投資契約中規範民間機構違約之相關處理程序，降低政府應分攤之風險。

二、移轉期風險

- (一) 移轉契約風險：民間參與本案在許可年限結束後，其移轉方式、項目、條件與不同狀況細節是否規範完備，關乎整體計畫之運作。本案屬委外經營模式性質，除執行機關交付之標的外，民間機構新設之設施應於期滿時搬離，但屬民間機構增設且符合本案繼續營運必要之設施應列為移轉標的。除契約已有約定外，執行機關應按一定之價格收買之。因此本案若有移轉項目時，將以有償移轉為原則。故執行機關於本案移轉前仍應加強督導民間機構做好維護管理工作。

- (二) 移轉品質風險：移轉後品質與功能是否維持合格標準，應是移轉期必須監控之風險因素。故執行機關於本案移轉前仍應加強督導民間機構做好維護管理工作。
- (三) 承接經營能力風險：移轉後之承接經營之單位是否有足夠經營管理能力，尤其是本場館設備與從業人員專業能力，應是風險控制之重點。執行機關於本案移轉前應做好後續承接方式之規劃。
1. 相關軟體設施之移轉：部分軟體或有受智慧財產權保護之資產，如在契約內未明文規範投資者必須將相關軟體或操作手冊併同硬體設施移交，則將造成移轉後無法正常營業之窘境。故未來投資契約內應對相關軟體或操作手冊併同硬體設施移交做規範。
 2. 經營管理經驗傳承：經營管理累積之營運經驗，如果未能明文規範予以傳承，則承接之單位恐將無法順利上線，但或可考量基層員工以隨同移轉或採漸進式替換方式，以使經營、維護等工作不至產生中斷之風險。故未來投資契約內將對經營管理經驗傳承做好規範。

三、不可抗力風險

(一) 天然災害風險

1. 異常天候造成之災害：異常天候如颱風可能造成災害之風險，另外地震也會產生地陷、土崩、坍塌之風險，此將影響本場館，以及造成營運中斷，民間機構應做好風險的規避、轉嫁與減輕。
2. 防災應變能力不足：天然災害造成損失之減低，尤賴防災應變計畫，處理不當可能造成更大的生命與財產風險。民間機構於營運期間應做好防災應變工作。

(二) 政治風險

1. 計畫中斷風險：政府因政策或經濟考量，突然宣布停止委託營運，可謂最大之政治風險，將造成民間機構的損失。

2. 政策變動風險：本案係由政府提供土地及資產，委由民間機構經營，因此政府必須介入督導；然而，政府介入程度深淺受主管機關決策高層影響甚鉅，如政策改變，恐造成民間機構經營本場館不確定之風險。

(三) 政府承諾辦理及協助事項風險：如政府承諾提供土地及資產，以及營運期滿優先定約等，皆須按契約進行辦理及協助，以免影響民間機構之參與本案意願。

9.2 風險分擔原則

本案之主要風險茲條列如，並分別依營運期、移轉期及不可抗力等各階段分類，再就各項風險之性質，依據政府（執行機關）與民間機構（投資者）之風險承擔能力，以公平合理的方式，將風險在參與本案的兩造間做適當合理分擔，並在風險承擔在程度上劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者。

一、營運期風險

- (一) 執行機關承擔風險：營運期以民間機構的能力與影響力較大，故營運風險應多由民間機構承擔，政府除了隨時監督民間機構之營運與維護狀況外，並定期了解民間機構之財務狀況。
- (二) 民間機構承擔風險：營運中斷風險應為民間機構在營運期所承擔最大風險之一。此外，市場競爭與通貨膨脹風險則為未來民間機構需面對之考驗，其他諸如經營管理等風險，亦由民間機構完全承擔。

二、移轉期風險

- (一) 執行機關承擔風險：營運期限屆滿後，民間機構須將資產移轉給執行機關；然而如果移轉時，有關移轉設備、移轉資產項目、移轉設施使用狀況等契約內容規範不詳盡時，將產生移轉糾紛。營運期履約保證金依規定須在契約期滿後若干時間退回民間機構，如果屆時政府仍無法順利承

接營運，或者是民間機構放棄履約保證金，則移轉後營運風險會由執行機關承擔。

- (二) 民間機構承擔風險：本案民間機構在移轉期風險並不高，只須考慮履約保證金之退還，以及是否爭取優先定約。此外，如果民間機構由於擬爭取優先定約而在屆滿前大幅更新設施，但當其他不可預見之因素造成未能取得優先定約，則會有增加無謂投資損失之風險。

三、不可抗力風險

- (一) 執行機關承擔風險：民間參與旨在借重民間資金與經營效率，因此提供一個免除政治風險的環境，應是政府的責任與義務。是故，政治風險應由執行機關排除與承擔。此外，政府承諾及協助事項如果無法依約達成，則因此所產生之損失與風險，亦應由執行機關承擔。
- (二) 民間機構承擔風險：營運期間民間機構雖投保公共意外責任險、雇主意外責任險、火災保險等，但由於戰爭、天災、罷工、暴動等不可抗力風險，皆屬於不在保險承保範圍內之不保事項，保險公司不予理賠，故其風險須由民間機構自行承擔。

表 9-2 主要風險分擔表

主要風險項目	風險分擔	
	政府	民間機構
營運期風險		
經營管理風險		■
市場競爭風險	□	■
通貨膨脹風險		■
民間機構違約風險	□	■
移轉期風險		
移轉契約風險	■	□
移轉品質風險	■	□
承接經營能力風險	■	□

主要風險項目	風險分擔	
	政府	民間機構
不可抗力風險		
天然災害風險		■
政治風險	■	
辦理及協助事項風險	■	

備註：■：主要風險承擔者；□：次要風險承擔者

9.3 風險因應或減輕策略

風險管理即透過風險的確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低的管理方法。由於風險涉及層面很廣，先期規劃階段之重點在於針對確認之風險，提出因應或減輕策略，詳見表 9-3 所示。

表 9-3 風險因應或減輕策略分析表

類型	風險項目	風險因應對策
一般性風險	政策風險	政策性風險因非民間機構可掌握並影響，建議由執行機關承擔
營運風險	市場風險	善用市場經驗值，建立合理市場假設
	費率調整風險	訂定合約規範
	營運管理風險	加強人員服務品質及效率 加強日常設施設備維護修繕及維修工作 針對各項設備使用經驗，建立合理成本模式
	營運技術風險	加強保全與維修 投保意外責任險
	損害賠償風險	加強保全與維修 投保意外責任險
其他風險	不可抗力風險	投保相關保險（人身險或產險）

綜合以上探討，為降低民間參與公共建設整體之風險，目標在於執行機關及民間機構間風險合理分擔，謹就以上歸納幾點結論：

- 一、投資契約納入合理風險分擔機制：透過投資契約架構，將執行機關及民間機構間風險合理分擔，為降低計畫案執行風險，將政府民間雙方責任義務及政府承諾或協助辦理事項納入投資契約，明確訂定雙方風險分擔方式，降低民間機構無法合理控制風險，將可增加民間參與投資意願。
- 二、民間機構須研提務實風險管理計畫：民間機構於研提投資計畫書階段，對於各項風險因素變化之衝擊與影響，均應事先了解並擬妥相關因應措施，以規避或降低各項風險，並應以更務實觀點去執行規劃，妥善規劃合約機制、保險、財務承受及行政程度等風險管理措施。

9.4 若有超額利潤之回饋機制

民間機構獲得公有資產之營運權利，因此享受之實質獲利與無形利得，基於公平合理之原則，執行機關可要求民間機構就獲利之超額部分，於契約中落實一定的回饋機制。回饋機制並不一定以現金繳納方式，亦可採取由民間機構負擔一定勞務或其他形式方式支出，以符合公共建設之公共利益立法意旨。

故在超額利潤之回饋，建議民間機構採勞務或進行推廣教育、社區回饋等方式，並納入甄審項目之回饋計畫中，由民間機構自行提出執行方式及內容，執行成果則納入年度營運績效評估。

而在執行機關方面，未來民間機構若有超額利潤之現象，建議進行續約時，執行機關可以提高定額權利金之收取或增設經營權利金之收取等方式。

第十章 政府承諾與協助事項

10.1 政府承諾事項

- 一、執行機關應於簽訂投資契約後 30 日內辦理土地以及營運資產點交，並於點交前以書面通知民間機構。
- 二、關於土地點交之部分，於執行機關指定之土地及建物交付日，雙方應指派代表辦理現場會勘，並由執行機關出具土地登記謄本、地籍圖等資料影本及辦理實地土地複丈鑑界，經雙方確認無誤後，按土地現況由會勘記錄民間機構簽收。
- 三、關於營運資產點交之部分，執行機關並應將委託營運之財產及物品列冊並依使用現況點交予民間機構。清冊應載明財物項目、數量及使用現況。

10.2 政府協助事項

一、提供相關證照申請之協助

民間機構因執行本案而須向相關機關申請證照或許可時，執行機關在法令許可及權責範圍內，將協助民間機構與相關機關進行協調，但民間機構應自行負責時程掌控及相關證照或許可之取得。

二、協助民間機構申請租稅優惠

執行機關將出具相關證明文件，協助民間機構依法申請相關稅捐優惠。

三、協助民間機構處理營運資產維修問題

若營運資產發生須維修之問題，執行機關將協助民間機構處理維修等事宜。如須與營運資產之興建廠商進行協商，執行機關亦將提供必要之協助。

四、協助賽事或活動舉辦期間相關交通疏導與接駁

未來本場地賽事或活動舉辦期間，執行機關將協助相關交通疏導措施與聯繫相關單位，提供接駁公車或大眾運輸系統服務。

五、提供電子信箱及電話專線等申訴管道

執行機關將依民間機構建置之消費者服務機制，協助提供電子信箱及電話專線之申訴管道。

六、其他事項

如有其他需執行機關承諾與協助事項，民間機構得於申請參與本案時，於投資計畫書內容中提出，經甄審會及執行機關認可者，將列入投資契約中據以執行。

第十一章 容許民間投資附屬事業之範圍

依促參法施行細則第 31 條第 1 項規定，附屬事業係指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。依據促參法規定，為有效利用公共建設所需用地，得開發興建供該公共建設之附屬事業，附屬事業所得為該公共建設之附屬事業收入，應計入該公共建設之整體財務收入。

本案採 OT 方式委外經營，既非如同 BOT 案有所謂本業與附屬事業之區分，又依促參法施行細則第 31 條第 1 項規定可知，所謂附屬設施並非涵蓋於附屬事業之範圍內，即以促參法的角度來看，不論是主體設施或附屬設施，均屬主體事業營運之範圍，故本案不容許民間投資附屬事業。

第十二章 履約管理規劃

12.1 進度及品質管理機制

一、履約管理單位

按機關辦理促進民間參與公共建設案件作業注意事項(下稱促參法注意事項)第 45 點規定：「主辦機關辦理履約管理，應由機關首長或其授權人員指派適當人員組成專責小組為之，必要時得邀請專家學者協助。辦理之案件如涉及興建工程者，專責小組之人員應至少 1 人具工程專業；涉及政府投資者，專責小組之人員應納入主（會）計單位人員。但性質單純、投資規模較小，且未涉及興建工程或未有政府投資者，得由承辦業務單位人員負責，免成立專責小組。執行機關辦理得視公共建設特性與實際需要，委託專業顧問法人、機構或團體辦理履約管理。前項受託辦理履約管理之法人、機構或團體，不得同時為該促參案件民間機構之關係企業或同一其他廠商之關係企業。其負責人或合夥人亦不得同時為民間機構之負責人或合夥人。第 1 項協助履約管理之專家學者，亦同」。準此，執行機關得視需要成立專責之履約管理小組，配置必要專業人員，或委託符合一定資格條件之專業顧問辦理履約事項。

二、溝通管道

(一) 書面之審查及備查：契約雙方當事人書面文件之往來可謂履約管理工作最為直接且最具證明力之證據，除可提供稽查軌跡外，亦得作為將來界定雙方權利義務之依據。因此，本案執行機關宜於契約中明確規定民間機構應提送下開書件，包括但不限於營運計畫、空間變更、財務報表、安全監控及通報計畫、維護報表及保險等工作項目，並由主管機關進行審查或備查。俾以透過政府部門之審核、備查作業，掌控履約現況。

(二) 定期與不定期會議：

1. 為求雙方對履約事項之意見得以順暢溝通，避免因爭執而影響執行之進度，本案得以定期與不定期會議方式建置直接溝通之平台。就協商委託業務的相關事宜，如履約管理會議，得以定期會議方式為之；至遇有重大或緊急事故發生，或需就不定期進行事項為溝通或追蹤時，則召開諸如臨時會之不定期會議。
2. 上開會議決議事項，為便於追蹤管理並強化其效力，宜作成紀錄並歸檔，以為履約規範一部分。就會議結論執行之情形，並宜納入績效評估之參考準據，以有效提升本案履約效能。

(三) 財務監督：執行機關得藉由財務監督，就民間機構之營運能力及財務狀況形成初步認識，並瞭解契約雙方締約當時設定之目標是否達成。為達成上開目的，執行機關宜於契約中明文要求民間機構辦理下列事項，民間機構應配合提供相關文件或為答詢，不得拒絕。

1. 民間機構應於年度結束後一定時間內，提送經會計師查核簽證之財務報表及附註說明，送執行機關查核。
2. 為明瞭本案營運及財產狀況，執行機關得定期或不定期，以書面或實地等方式查核民間機構之營運狀況。

(四) 年度營運績效評估：

1. 藉由年度營運績效評估作業，履約雙方當事人得以彼此檢討過去一年度之營運績效，並訂定下一年度之預期目標。是以，年度營運績效評估作業實係最直接且最全面反應促參案營運成果之履約管理模式。
2. 依據促參法施行細則第 61 條第 2 項規定：「主辦機關依本法第 54 條第 2 項規定辦理營運績效之評定，應於營運期間內辦理，每年至少 1 次；並得成立評估委員會辦理之」。準此，本案執行機關得設置營運績效評估委員會，自營運開始日起每年度辦理乙次營運績效

評估。至於營運績效評估項目，應包含民間機構整建、營運本案是否違法、違約、經營效率、設施維護情形、使用者滿意度、環保及安全衛生等事項，並由契約雙方當事人協商符合計畫目標、可量度的指標，以收主辦機關目標管理之效。

三、履約管理計畫之擬訂

- (一) 履約管理計畫包含履約事項、時間、提交文件與處理方式等，訂定履約管理計畫有助執行機關依約管理，掌握專案進度、重點並進行追蹤，履約管理計畫之擬定至少應包括整建期、營運期、移轉期等各階段之查核要點，並依未來民間機構之執行計畫，擬定實際之管理計畫。執行機關應於招商文件說明履約管理作法與原則，以利潛在投資人評估執行成本，並於申請時提出具體之營運計畫，俾供執行機關評選最優申請人之參考。
- (二) 執行機關宜於簽約前完成或簽約後儘快訂定（如 2 個月內）履約管理計畫，必要時可委請專業顧問於議約時進行協助，以利簽約後儘快展開履約管理工作。準此，本案執行機關應先了解契約於各階段要求項目與標準，依時程、項目、文件、承辦單位等擬訂履約管理計畫。依契約條款，區分各階段與執行點，如以整建、營運、移轉不同期程予以區分，不同期程中又依時間（如年、月）區分不同執行點。在各執行點應注意下列事項：時間、提交文件（內容規範）、處理方式（審查或備查）、結果（繼續執行、罰則、履約保證金）等。
- (三) 至本案執行階段，建議執行機關應於每年年底提出次一年度履約管理計畫，檢視次年度應執行之履約管理項目，並通知民間機構，或以備忘錄方式知會民間機構，俾使民間機構得就履約管理之重要事項嚴加遵守。

12.2 控制及查核項目與時點

- 一、履約管理會議之召開，依促參法注意事項第 47 點規定：「履約期間，主辦機

關應定期召開會議，瞭解民間機構執行進度，並協助解決執行困難。履約管理第 1 次會議應於簽定契約後 2 個月內為之。」辦理之。

二、許可營運期間，民間機構應依營運計畫所訂期限，執行本案運動設施、販賣設施、停車場之營運工作。

12.3 維護或經營不善之處置

促參法第 52 條、第 53 條規定，民間機構於許可年限內，有營運缺失、經營不善或其他重大情事發生時，將缺失之具體事實、改善缺失之期限、改善後應達到之標準及未完成改善之處理等事項，以書面方式通知民間機構，執行機關並得依下列方式處理：

- 一、要求定期改善。
- 二、屆期不改善、改善無效者，中止營運之一部或全部。
- 三、終止契約。

12.4 接管規劃

一、依據民間參與運動設施接管營運辦法（以下簡稱接管辦法）第 3 條規定，民間參與運動設施建設，有下列情事之一者，執行機關必要時，得作成強制接管營運處分通知民間機構：

- (一) 有促參法第 52 條第 1 項情事，經執行機關通知民間機構中止營運之一部或全部者。
- (二) 有促參法第 53 條第 1 項情事，經中央目的事業主管機關通知民間機構停止營運之一部或全部者。
- (三) 依促參法第 52 條第 1 項第 3 款或依投資契約及其他法令規定，經執行機關書面通知民間機構終止投資契約者。

二、執行機關於強制接管營運處分，應以書面載明下列事項，通知被接管之民間機構並為 3 日以上之公告：

- (一) 民間機構之名稱及其地址。
- (二) 強制接管營運之標的設施、事由及依據。
- (三) 強制接管營運之項目及範圍。
- (四) 接管人名稱及地址。
- (五) 接管人之權限。
- (六) 接管營運之期間及起始日。
- (七) 其他由執行機關認為必要之事項。
- (八) 其有不服處分者，得於收受處分之次日起 30 日內，依法提起訴願。

三、民間機構應於接管起始日起 30 日內，將受強制接管營運之項目及範圍內所使用之機器、設備、軟硬體系統、人事資料、財務報表及其他執行機關認為必要之文件及財物等項目製作清單，提供接管人強制接管查核之用。但必要時，得由接管人自行清點製作清單，報執行機關備查。被接管營運設施之經營權及管理權，自接管營運日起，由接管人代為行使。但不得逾越必要範圍。民間機構對接管人執行職務所為之處置，應予配合。民間機構之董事、監察人及經理人對於接管人之有關詢問，應據實答覆；其他受僱人員，應受接管人之指揮。民間機構之股東會、董事及監察人職權涉及營運權之行使不得違反強制接管處分及妨礙接管人職權之行使。民間機構就有關被接管營運標的設施召開股東會、董事會、監察人會議及其他重要會議，均應於 7 日前先以書面將開會事由、內容及有關資料通知接管人參加。

四、執行機關停止民間機構營運之一部並強制接管其一部營運者，就該強制接管部分與未受強制接管部分之資產及營運之配合，及因配合所生費用之分攤比例，由民間機構與接管人協議之。協議不成者，由執行機關調處之。接管人

為繼續維持設施營運，得先報經執行機關核准增設、改良、購置、修繕或汰換資產設備，其費用分攤及給付方式，依接管契約或其他契約之約定。民間機構因履行原投資契約或標的設施受強制接管前所發生之債務，除法律或原投資契約另有規定外，應由民間機構負責處理。

五、接管人應定期向執行機關陳報受強制接管標的設施及營運之狀況。接管人發現民間機構有下列情形之一且情節重大者，應即報請執行機關採取適當措施或依促參法第 52 條規定終止投資契約：

- (一) 違反法令或章程之情事。
- (二) 違反投資契約或其他相關契約。
- (三) 對接管人或執行機關所提之意見或所為之處置未配合辦理。
- (四) 其他有損民間機構本身或公共利益之行為。

六、有下列情形之一者，執行機關得終止強制接管營運：

- (一) 強制接管營運事由已消滅。
- (二) 有事實足認無法達成接管之目的。
- (三) 經執行機關認定無接管營運之必要。

七、執行機關於終止強制接管營運時，應公告下列事項，並以書面送達民間機構與通知融資機構、保證人、接管人及有關機關：

- (一) 終止強制接管之事由。
- (二) 終止強制接管營運之項目及範圍。
- (三) 終止強制接管之日期。
- (四) 其他由執行機關認有必要之事項。

八、終止接管營運時，接管人應就接管營運之財產進行結算，並製作結算報告書移交執行機關及民間機構。

12.5 接管組織之架構

依據接管辦法第 2 條之規定，接管人得為執行機關，亦得由執行機關委任其所屬機關（構）、或委託其他機關（構）、團體、公司法人為接管人。如執行機關委任、委託第三人為接管人行使公權力者，應依行政程序法第 15 條或第 16 條規定，其甄選程序準用政府採購法相關規定辦理。

第十三章 移轉規劃

民間機構應於營運期限屆滿後，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約無償返還予執行機關。營運期限屆滿時，除民間機構經評定為營運績效良好，執行機關據此與該民間機構優先定約，委託其繼續營運者外，民間機構即應依據投資契約，辦理營運資產之返還相關事宜。

13.1 許可年限屆滿時之移轉及返還

一、移轉及返還前之準備

(一) 資產清冊及文件之製作

1. 資產清冊：

為確保本案服務品質，民間機構投入營運設備購置及裝修之資產，其所有權均應移轉予執行機關。民間機構應製作購置及裝修工程經費明細表並提供文件或原始憑證送予執行機關，雙方並應會同將民間機構購置之設備登記於營運資產清冊，執行機關並擁有該等設備之所有權。

民間機構應於開始營運後，每年定期就營運所涉資產製作營運資產清冊。營運資產清冊在投資契約所定期間內將定期更新，每次更新之營運資產清冊亦應定期送執行機關核定。

2. 設施記錄：民間機構應提供營運期間各設施設備施工維修記錄與圖說、監測記錄。

3. 系統記錄：民間機構應提供各系統之安裝測試及營運後各設備使用、維修、更新紀錄等之完整檔案。

(二) 約定期限內開始進行返還程序：民間機構應依「投資契約」內所訂之返還規定，於營運期限屆滿前，依每年提送之營運資產清冊製作返還資產

清冊；並於營運期限屆滿前，由雙方完成營運資產返還相關事項之議定，並確認返還之各項準備及訓練工作。

(三) 人員僱用

1. 執行機關於營運期限屆滿後如擬自行經營時，得於不牴觸當時公務人員任用法令或其他相關法令之前提下，依原聘僱條件留用民間機構之員工。
2. 執行機關如擬委託第 3 人經營時，則該第 3 人亦得以原聘僱條件繼續僱用民間機構之員工。其相關權利義務，悉依勞動基準法之規定辦理。

(四) 人員訓練：除依前述內容留用之民間機構人員外，營運之執行機關或其他第 3 人之人員應完成一定之訓練，以達成順利接收營運之責。該訓練課程之內容、標準、期限之長短等相關事項，執行機關必須先確定接收人員之相關訊息並通知民間機構後，民間機構始依執行機關之通知擬訂適當訓練計畫，交予執行機關核備。惟辦理該訓練所支出之費用，應由執行機關或執行機關指定之第 3 人全額負擔。

二、返還條件

(一) 營運權及營運資產之返還

1. 本案營運期限屆滿後，原屬於執行機關之資產，除該資產已達使用年限並經報廢外，應無償返還予執行機關，且必須保持原有功能及效益。
2. 民間機構於營運管理期間內，如就上述應返還之資產有毀損或無法使用之情形，應添購相同或不低於原有價值、功能之新品替代。
3. 民間機構如使用不當或有其他不可歸責於執行機關之事由，導致應返還資產毀損、滅失或不堪使用時，民間機構應自行購置相同或經執行機關同意後以不低於原有價值、功能之新品替代。

4. 民間機構於投資契約期間屆滿、終止或解除時，應將前項財物或其替代品返還執行機關。如返還時，有減損應有價值、功能之瑕疵，民間機構應修復或更換與應有價值、功能相當之替代品。
- (二) 稅費責任：因資產返還或移轉所生之費用，包括但不限於稅捐費用等，除雙方另有約定者外，由民間機構負擔。
- (三) 資產之返還、及全部負擔或租約之除去：除執行機關另以書面同意外，民間機構將於投資契約所定之期限內，配合執行機關完成資產之返還，或終止資產上之全部負擔或租約。

三、返還程序

- (一) 執行機關得於營運期限屆滿前，開始甄選接續之營運機構。如本案之民間機構營運良好且符合營運服務指標者，得享有優先定約權。若民間機構並無繼續營運之意願，執行機關得自行接續經營或另覓第三人作為接續本案之營運機構。
- (二) 營運期限屆滿時，民間機構應將本案之事業經營簿冊暨其記錄移轉予執行機關。
- (三) 營運期限屆滿時，民間機構應依執行機關所規定之格式提供資產清冊，經執行機關點收合格後，始完成返還手續。
- (四) 執行機關應於民間機構提出資產清冊後，立即完成點收程序，如有短缺項目由雙方協商補正。經執行機關點收合格之項目，自點收合格時起，所有風險移轉予執行機關。
- (五) 返還生效日後，於返還完成且執行機關有能力自行或由其指定之第三人繼續營運本案之前，如經執行機關要求，民間機構基於設施之使用者利益考量應繼續維持本案設施之營運。惟民間機構因前揭維持營運所生之必要成本應由執行機關負擔之。

四、各項資產之點收方式

為繼續營運之需要，本案民間機構應返還之各項資產，並不限於動產或不動產等有體物，亦包括相關之智慧財產權及技術移轉、授權等。而民間機構為使本案得以正常營運而取得之債權或其他權利及其負擔之相對義務，未能於營運期限屆滿時履行完畢者，或為本案繼續正常營運所必要者，亦應由執行機關指定接續營運之第三人概括承受。

- (一) 動產之點收：應點收之資產為動產者，包括前所述及之設施、系統記錄及系統總合格文件，民間機構將於營運期屆滿後之次日，於現場交付予執行機關或其指定之第三人點收，並得以指示交付代之。
- (二) 不動產之點收：應移轉之資產為不動產者，民間機構應於雙方議定之期間內現場點交與執行機關或其指定之第三人，並依實際情形辦理登記。
- (三) 智慧財產權及相關技術之授權：民間機構為有效使用、管理營運資產及為經營本案所擁有或取得授權使用之電腦程式、軟體、資料、系統及相關技術之權利或利益，應於營運期屆滿時，依照投資契約約定之移轉條件與非排他性授權合約，或依其與擁有該項智慧財產權之第三權利人所議定之授權使用合約之原有條件，負責協助執行機關或其指定之第三人取得非排他性使用之權利。
- (四) 債權或其他權利之移轉：應移轉之資產如係債權或其他權利者，民間機構將以書面通知相對人（包括債務人及債務人之保證人），移轉於營運期限屆滿之次日起生效。如移轉依法律或投資契約規定須相對人之同意，民間機構將於營運期限屆滿前取得其書面同意。如移轉之債權或其他權利同時附有相對應之義務者，執行機關或其指定之第三人應概括承受，民間機構亦將依相關規定取得相對人之書面同意。

13.2 許可年限屆滿前之移轉及返還

一、期前返還之準備工作

- (一) 設施記錄：民間機構應提供營運期間各設施設備施工維修記錄與圖說、監測記錄。
- (二) 系統記錄：民間機構應提供各系統之安裝測試及營運後各設備使用、維修、更新紀錄等之完整檔案。
- (三) 系統總檢查合格文件、人員僱用與人員之訓練，應參照上開營運期限屆滿時之相關規定辦理。

二、移轉及返還條件範圍

投資契約提前終止之移轉及返還，應依終止事由歸責對象之不同，分別採行以下處理方式：

(一) 因可歸責於民間機構之事由，致執行機關提前終止契約之情形：

1. 執行機關應以書面載明終止契約事由及移轉返還日期通知民間機構。前開移轉返還日期應預留合理期間供民間機構進行準備工作。
2. 執行機關就民間機構依投資契約所取得之權利不另行給付該民間機構任何費用。又如政府因回復土地原狀、維護資產之適當價值及安全狀態、或另行重新招商所增加支出之成本及費用，應由民間機構負擔之。

(二) 因可歸責於執行機關之事由或法令變更等事由，致民間機構提前終止契約之情形：

1. 民間機構應以書面載明終止契約事由及返還與移轉生效日，於預定返還與移轉生效日前之合理期間前通知執行機關，使執行機關得配合辦理返還與移轉工作
2. 執行機關就民間機構依投資契約所取得之權利不另行給付該民間機構任何費用。惟民間機構因此受有損害者，執行機關應予補償，但不包含所失利益。

(三) 因不可歸責於雙方之事由或雙方合意終止契約之情形：

1. 終止之一方應以書面載明終止事由及返還日期，於預定返還日前之合理期間前通知他方，他方應配合辦理返還工作。
2. 執行機關就民間機構依投資契約所取得之權利不另行給付該民間機構任何費用。

三、返還程序及方式

- (一) 民間機構應於投資契約終止時，提出截至投資契約終止日止之資產清冊予執行機關。
- (二) 執行機關應於收到上開資產清冊後，與民間機構就資產返還、返還之程序及期限達成協議。
- (三) 除雙方另有約定外，各項資產返還之方式及返還後之權利義務，準用上開營運期限屆滿時之規定辦理。

13.3 財產清冊

一、依促參法第 8 條第 1 項第 5 款由政府投資新建完成後，委託民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。依據前述規定，民間機構應於營運期間屆滿後，應將現存所有之營運資產或營運權，無償歸還予執行機關。

二、返還標的應包括以下項目：

- (一) 營運資產之歸還應包含執行機關交付之營運資產及其使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。
- (二) 民間機構及其受託人及其他履行輔助人為契約之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統，不論為民間機構或第三人所有，除經執行機關同意不須移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用外，民間機構應於

契約期限屆滿時移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用，並應會同執行機關依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續。如民間機構將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用時，民間機構原向授權人所負擔之義務，應由執行機關承擔。

- (三) 民間機構應自簽訂契約之日起製作資產清冊，隨時將其資產逐項詳細登載，並應註明該項資產名稱、種類、取得時間、取得成本、他項權利設定情形、使用現況及維修狀況。於契約存續期限內，民間機構應於每年 1 月底前將上年底最新資產清冊送交執行機關備查。

第十四章 後續作業事項及期程

14.1 招商預計作業方式

一、辦理招商文件草案

本案後續辦理方式主要是以促參法辦理招商後，由執行機關與民間機構議約簽約，相關流程如下述及圖 14-1。

二、招商準備作業

先期規劃報告書經核定後，即須依促參法第 42 條至 45 條及促參法施行細則第 40 條至 43 條之規定，辦理後續之前置及招商作業，其主要工作包括：

- (一) 成立工作小組：依據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 8 條規定，工作小組由執行機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任。
- (二) 依甄審需要，就申請案件研提工作計畫，經甄審會通過後，據以協助辦理甄審作業。
- (三) 工作計畫內容得包含評審項目、甄審標準、評審時程、評定方法之研擬，以及招商文件草案內容之研擬等。
- (四) 應依通過之工作計畫及甄審會指定之事項，就申請案件擬具評估報告送甄審會作為評審參考。
- (五) 綜合評審需進行協商者，甄審會得授權工作小組進行協商。
- (六) 準備招商文件。
- (七) 成立甄審委員會：促參法第 44 條規定，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，並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。

(八) 公告內容：依據促參法施行細則第 21 條應於徵求民間參與公告中，載明建設經費計算方式、工程品質監督、驗收、產權移轉等規定，並應要求申請人提出建設經費償付計畫。施行細則第 34 條規定，擬定補貼利息或投資建設之方式之上限，載明於公告內容。公告內容應依公共建設之性質載明下列事項：

1. 公共建設計畫之性質、基本規範、許可年限及範圍。
2. 政府承諾及協助事項。
3. 申請人之資格條件與投資計畫書主要內容及格式。
4. 申請程序及保證金。
5. 申請案件之評決方法、評審項目、評審時程及甄審標準。
6. 與投資契約權利義務有關事項。
7. 其他相關事項。

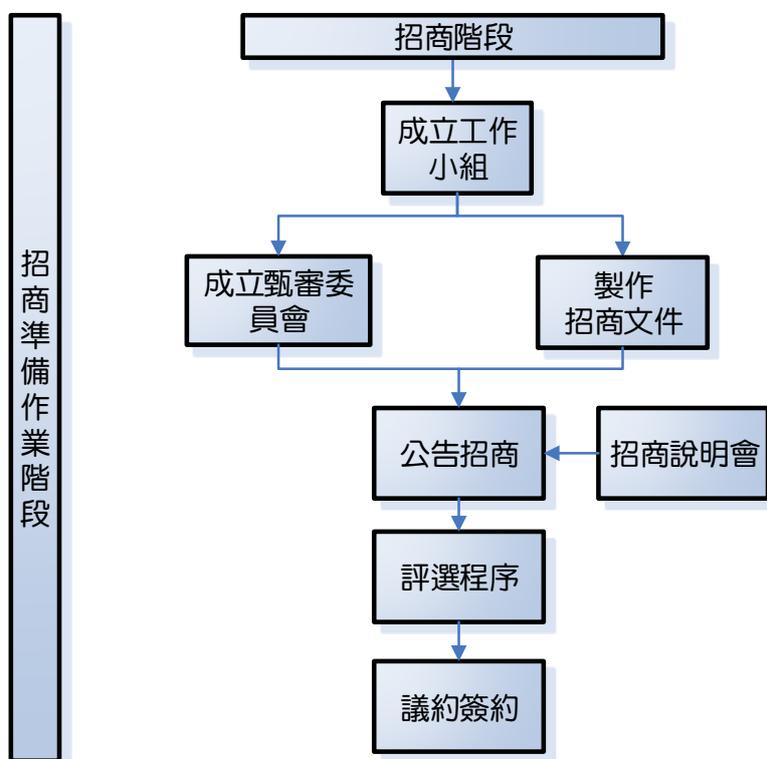


圖 14-1 招商階段流程圖

三、招商策略與成功因素

(一) 招商策略之重要性：促參法的推動，事實上是商業利益與公共服務的結合，也可說是公私部門與民眾興利三贏的做法，這種建立政府與民間機構的新合作關係，有別於傳統公共工程之採購模式，且其執行過程需要進行內部整合、外部協調及財務、法律等專業判斷，為能確保公共服務品質，又必須從政策制定、計畫執行至後續監督管理等各層面進行完整規劃。由此可見，促參業務是結合多領域之綜合性業務。案件就算規劃的非常完美，但若沒有招商成功整個案件就等於失敗，所以案件的成功與否必需經過市場的檢驗，本計畫招商策略將以小規模的民間機構訪談、或招商說明會，邀請潛在投資人及現經營其他羽球館或運動場館之民間機構於本計畫委託營運招商文件完稿前，給予本計畫相關之意見搭配公告上網的招商說明會，使得所有相關廠商皆可得到招商訊息並搭配較長的公告期間，以利民間機構評選時可以提出較佳之營運方案。

(二) 成功因素：目前促參相關法令已趨完整，且行政院亦成立行政院民間參與公共建設推動委員會，擬定推動原則與相關推動策略，並協助各部會解決推動過程中之各項困難外。促參案件之推動除依中央政策之支持外，更有賴於各主辦單位對此目標之決心，以及相關辦理同仁間充分發揮團隊合作的精神並抱持嚴謹但積極的態度，摒棄過往行政傳統思維，藉此引進民間的力量，活化公共服務水準與品質。建議注意下列事項，以提升招商成功之機率：

1. 區域環境狀況：包括周邊公共設施之配合及交通的改善
2. 財務必須具吸引力，所以應降低投資門檻，讓市場機制決定權利金數額。
3. 政府政策與機關配合之狀況，包括政府應辦事項具體化，擴大政府協助範疇及效率，明確民間機構權利義務範圍。

(三) 招商執行計畫：本案招商將透過訪談與相關招商會議之舉行以達成預期之目標。預計招商執行計畫如圖 14-2 所示。

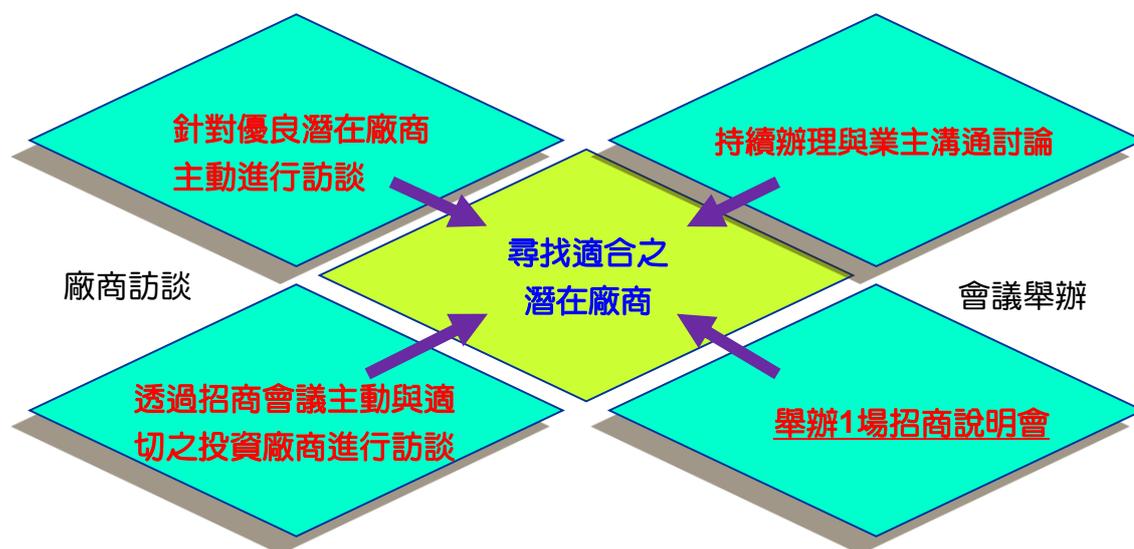


圖 14-2 招商執行計畫圖

四、預計尋找方向

投資廠商的經營團隊組成攸關於本案成功與否的關鍵，關係資本市場是否能順利投資讓本案創造執行機關、民眾、民間機構三贏的局面，因此未來引入投資對象考量將以下列幾項因素為主：

- (一) 全國運動場館中曾有經營經驗之廠商。
- (二) 經營羽球相關的企業體。
- (三) 運動休閒品牌代理商。

依據上述原則，目前本團隊初步設定引入投資對象如下

- (一) 依據本團隊調查顯示，全國現已營運之運動場館中，以國民運動中心為大宗，由社團法人中國青年救國團、財團法人臺北市中華基督教青年會、遠東鐵櫃鋼鐵廠股份有限公司、泳將天地有限公司、匯陽百貨事業股份有限公司與頂尖運動行銷股份有限公司等具有代表性外，其次對羽球運動有熱愛的團體、經營相關公司、學校運動設施的組織等，如運博體育、

久奈司體育事業集團(中和羽道館、板橋高手羽球館、土城健康羽球館)、悍創股份有限公司、藍鯨管理顧問股份有限公司、舞動陽光有限公司、桑斯伯國際有限公司、正翔國際運動有限公司、世清運動休閒管理股份有限公司、捷特安有限公司等。

(二) 羽球品牌廠商，如原經營廠商摩亞（愛笙企業有限公司）、VICTOR 勝利體育、富力特體育事業股份有限公司（FLEET）、普羅博士（Dr.Pro）、優乃克股份有限公司（YONEX）等。

(三) 運動休閒品牌代理廠商，如星裕國際股份有限公司（元吉集團）、百弘體育用品有限公司（DEFI）、環航複合材料股份有限公司（RSL 比豪士羽球運動用品精品屋）、耀迪運動用品實業有限公司、詠冠體育用品有限公司（conti）、佐儀股份有限公司（molten）、禾懋企業股份有限公司（Dr.air）等。

五、招商說明會預計辦理方式

(一) 招商說明會目的：此次招商說明會之目的在於吸引本計畫相關領域之民間機構，並安排招商基地說明、營運規劃介紹及即時進行問答交流（Q&A），以瞭解民間機構投資意見及對本計畫之建議；因此，藉由本次招商說明會的舉辦，邀請民間相關觀光旅館產業廠商，期能聚焦議題並彙整相關意見。

(二) 辦理單位

主辦單位：桃園市政府體育局。

執行單位：財團法人臺灣營建研究院。

(三) 預計辦理地點：本次招商說明會預計於桃園市舉辦 1 場。

(四) 預計流程

表 14-1 招商說明會流程

時間 Time	主題 Topic	使用時間
10:00~10:05	主席致詞	5 分鐘
10:05~10:10	業務單位報告	5 分鐘
10:10~10:40	招商簡報	30 分鐘
10:40~11:30	自由座談	50 分鐘
總計 90 分鐘		

14.2 預計辦理期程

本案先期規劃階段後，辦理招商作業階段，後續辦理時程如圖 14-3 所示，預計 104 年 7 月提交招商文件，104 年 8 月上網公告，104 年 8 月底前完成綜合評審階段，104 年 10 月底前完成簽約；後續預定進度為目前初步擬定，實際進度將依執行情形進行調整。依預計提交時程如下：

1. 提交招商文件及公告內容：2015/07/01（民國 104/07/01）
2. 綜合評審階段：2015/08/27（民國 104/08/27）
3. 簽約作業：2015/10/24（民國 104/10/24）

識別碼	工作名稱	開始	完成	期間	2014年		2015年										
					11月	12月	01月	02月	03月	04月	05月	06月	07月	08月	09月	10月	11月
1	先期規劃階段	2014/11/15	2015/4/16	153d													
2	先期規劃作業各項工作	2014/11/15	2014/11/24	10d													
3	撰寫先期計畫書並提交	2014/11/25	2014/12/4	10d													
4	審查先期計畫書	2014/12/5	2015/3/5	91d													
5	先期計畫書會議紀錄送達日	2015/3/6	2015/3/19	14d													
6	提送先期計畫書修正版	2015/3/20	2015/4/13	25d													
7	先期計畫書第2次審查意見送達日	2015/4/14	2015/6/9	57d													
8	提送先期計畫書修正2版	2015/6/10	2015/6/16	7d													
9	公告招商及甄審評定階段	2015/6/17	2015/8/27	72d													
10	提交招商文件	2015/6/17	2015/7/1	15d													
11	第一次甄審會	2015/7/2	2015/7/16	15d													
12	上網招商公告	2015/7/17	2015/8/6	21d													
13	資格審查階段	2015/8/7	2015/8/16	10d													
14	綜合評審階段	2015/8/17	2015/8/27	11d													
15	議約、簽約階段	2015/8/28	2015/10/24	58d													
16	公告甄審結果與通知最優申請人	2015/8/28	2015/9/3	7d													
17	議約作業	2015/9/4	2015/9/24	21d													
18	簽約作業	2015/9/25	2015/10/24	30d													
19	結案驗收	2015/10/25	2015/11/3	10d													

圖 14-3 預定進度甘特圖

資料來源：本團隊整理

備註：圖中各分項項目辦理時程為本團隊所建議之預定期程，實際將會視執行機關需求及本案實際執行期程進行調整。本案所擬定之時程為依據本案投標須知、需求說明初步研擬，實際進度將依據實際執行情形、審核時間以及契約內容、簽訂時程進行調整。

附件一、桃園市政府同意授權桃園市政府體育局公文

檔 號：
保存年限：

桃園市政府 函

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號14、15樓

承辦人：禹哲瑞
電話：03-3322101#7457
傳真：03-3361097
電子信箱：065170@ms.tyc.edu.tw

受文者：本府體育處

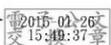
發文日期：中華民國104年1月26日
發文字號：府教衛字第1040002022號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處辦理「桃園縣蘆竹羽球館委託營運OT案」，本府同意授權由貴處依促進民間參與公共建設法辦理民間參與運動中心委外營運事宜，請查照。

說明：

- 一、復貴處104年1月6日桃體設字第1040000014號函。
- 二、本案依促進民間參與公共建設案件作業注意事項第三點規定，本府就下列事項授權貴處執行：
 - (一)辦理民間參與公共建設可行性評估及先期規劃。
 - (二)訂定公告招商相關文件之內容。
 - (三)辦理公告及甄審。
 - (四)辦理議約、簽約、履約管理等事宜。
- 三、上開經擇定授權之事項，請於徵求民間參與文件（招商文件）中載明，並依相關法令規定辦理後續事宜。

正本：本府體育處
副本：本府財政局、本府研究發展考核委員會



運動設施科 104/01/26 16:29



221040000543 無附件

附件二、土地謄本

1. 蘆竹區南華段 25-1 地號

土地登記第二類謄本（地號全部）

蘆竹區南華段 0025-0001地號

列印時間：民國104年03月04日16時06分 頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由馬康俊自行列印
 謄本種類碼：WVN9GABP2K，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
 蘆竹地政事務所 主任 劉瑞德
 蘆竹電謄字第044621號
 資料管轄機關：桃園市蘆竹地政事務所 謄本核發機關：桃園市蘆竹地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國100年05月12日 登記原因：註記
 地 目：(空白) 等 則：-- 面 積：****4,675.25平方公尺
 使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
 民國104年01月 公告土地現值：***67,000元/平方公尺
 地上建物建號：南華段 01415-001
 其他登記事項：因分割增加地號：0025-0002地號
 因分割增加地號：25-3、25-4地號
 合併：0025-0005地號
 因分割增加地號：0025-0006地號
 (權狀註記事項)南華段1415之1建號之建築基地地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0002
 登記日期：民國104年01月06日 登記原因：接管
 原因發生日期：民國103年12月23日
 所有權人：桃園市
 統一編號：0006800000
 住 址：桃園市桃園區縣府路1號
 管 理 者：桃園市政府體育處
 統一編號：43861675
 住 址：桃園市桃園區三民路一段1號
 權利範圍：全部 *****1分之1*****
 權狀字號：---(空白)字第-----號
 當期申報地價：102年01月***10,300.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價：
 089年07月 ****9,208.3元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：*757389000分之675159425*
 089年07月 ****9,009.1元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：*757389000分之82229575**
 其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
 (本謄本列印完畢)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具效書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



2. 蘆竹區南華段 25-7 地號

土地登記第二類謄本（地號全部）

蘆竹區南華段 0025-0007地號

列印時間：民國104年03月04日16時06分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由馬康俊自行列印
 謄本種類碼：WWN9GABP2K，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
 蘆竹地政事務所 主任 劉瑞德
 蘆竹電謄字第044621號
 資料管轄機關：桃園市蘆竹地政事務所 謄本核發機關：桃園市蘆竹地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國100年09月02日 登記原因：分割
 地 目：（空白） 等 則：-- 面 積：*****162.01平方公尺
 使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
 民國104年01月 公告土地現值：***67,000元/平方公尺
 地上建物建號：（空白）
 其他登記事項：分割自：0025-0006地號
 合併自：0025-0008地號
 因分割增加地號：0025-0010、0025-0011地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
 登記日期：民國104年01月06日 登記原因：接管
 原因發生日期：民國103年12月25日
 所有權人：桃園市
 統一編號：0006800000
 住 址：桃園市桃園區縣府路1號
 管 理 者：桃園市政府體育處
 統一編號：43861675
 住 址：桃園市桃園區三民路一段1號

權利範圍：全部 *****1分之1*****
 權狀字號：---（空白）字第-----號
 當期申報地價：102年01月***10,300.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價：
 089年07月 ***9,208.1元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：*****10000分之8914*****
 089年07月 ***9,008.9元/平方公尺
 歷次取得權利範圍：*****10000分之1086*****
 其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
 （本謄本列印完畢）

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

36

附件三、建物謄本

建物登記第二類謄本（建號全部）

蘆竹區南華段 01415-001建號

列印時間：民國104年03月04日16時51分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由馬康俊自行列印
 謄本種類碼：DJUUX5*AF!P3，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
 蘆竹地政事務所 主任 劉瑞德
 蘆竹電謄字第044686號
 資料管轄機關：桃園市蘆竹地政事務所 謄本核發機關：桃園市蘆竹地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國100年05月12日 登記原因：第一次登記
 建物門牌：錦溪路69號
 建物坐落地號：南華段 0025-0001
 主要用途：體育館（場）（觀眾席）、管理員室、機械室、樓梯間
 主要建材：鋼骨造
 層數：004層
 層次：一層
 二層
 三層
 四層
 騎樓
 突出物一層（面積：44.28平方公尺）

總面積：**3,759.63平方公尺
 層次面積：**1,297.54平方公尺
 ****882.63平方公尺
 **1,281.33平方公尺
 ****123.85平方公尺
 ****130.00平方公尺

建築完成日期：民國095年01月09日 面積：****87.02平方公尺
 附屬建物用途：陽台 ****52.19平方公尺
 雨遮
 其他登記事項：（權狀註記事項）建築基地地號：南華段25之1地號
 使用執照字號：95桃縣工建使字第蘆11號

***** 建物所有權部 *****

（0001）登記次序：0002
 登記日期：民國104年01月05日 登記原因：接管
 原因發生日期：民國103年12月25日
 所有權人：桃園市
 統一編號：0006800000
 住址：桃園市桃園區縣府路1號
 管理者：桃園市政府體育處
 統一編號：43861675
 住址：桃園市桃園區三民路一段1號
 權利範圍：全部 *****1分之1*****
 權狀字號：---（空白）字第-----號
 其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
 （本謄本列印完畢）

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

附件四、本場館申請續免房屋、地價稅公文

正本

發文方式：郵寄（普通）

檔 號：
保存年限：

桃園縣政府地方稅務局 函

地址：33003桃園縣桃園市成功路9段170號

承辦人：趙惠齡 房

電話：(03)332-
傳真：(03)334-1645
電子信箱：houl@tytax.gov.tw

受文者：桃園縣蘆竹市公所 代表人褚春來 君 桃園縣蘆竹市南崁路150號

發文日期：中華民國103年7月17日
發文字號：桃稅房字第1032004087號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴所經管坐落桃園縣蘆竹市錦溪街69號、仁愛路1段41號、大新一街115號等3戶房屋及其坐落地號土地，申請續免房屋、地價稅一案，復請 查照。

說明：

一、依據 貴所103年5月22日蘆鄉民字第1030020016號函辦理。

二、按財政部97年7月1日台財稅字第09704733430號令，各地方政府及所屬機關興辦之游泳池、公園等公有設施地價稅及房屋稅之徵免原則如下：

(一)各地方政府及所屬機關興辦之游泳池、公園等公有設施，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

民政課 103/07/24 10:30

述法條之適用。

(二)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。

(三)符合上開第一點公務使用之土地、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。

三、本案房屋經現場勘查，仍供蘆竹市立羽球館、五福游泳池及大竹游泳池使用，因該等房屋經營範圍未逾委託經營範圍，其收支均編列於公務預算，且其委託經營期間仍受委託機關之監督，核與財政部上開規定相符，爰核准情形如下：

(一)桃園縣蘆竹市錦溪街69號（稅籍編號05230269001）房屋，准自103年6月1日至103年12月31日止續免房稅，另其基地坐落蘆竹市南華段25-1地號，准自103年1月1日起至103年12月31日止，續免地價稅。

(二)桃園縣蘆竹市仁愛路1段41號建物（稅籍編號05080291000，基地坐落六福段1083、1084、1085、1086、1087地號）及大新一街115號（稅籍編號05042240600，基地坐落大竹園



段212-5、212-64地號及大新段446地號)，准自103年1月1日起至107年12月31日止予續免房屋、地價稅。

- 四、本案房地，如原減免原因、事實消滅時，請依房屋稅條例第7條及土地稅減免規則第29條規定，應於事實發生之日起30日內，另向本局申請徵免事宜，併提請注意辦理時效。
- 五、貴所對本案行政處分如有疑義或不服，請於文到翌日起30日內，檢具有關證明文件，向本局申請更正。或依訴願法第14條第58條規定，繕具訴願書，經由本局向桃園縣政府提起訴願。

正本：桃園縣蘆竹市公所 代表人褚春來 署 園縣蘆竹市南崁路150號
副本：

局長 林延文

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任法行

附件五、可行性審查意見回覆表

項次	審查意見	頁碼	意見回覆
1	本案規範民間機構需整修建築物內部設備，如羽球場地地坪更新、漏水檢修、排水工程改善，請述明將來民間機構施工進度控管、營建品質查核等，該如何監督以及執行工程。	-	感謝委員意見，考量本案建築法令、設備整合等專業性，建議主辦機關成立工作小組或擬請履約管理單位協助本案順利進行。
2	每年公益天數 5 天，似乎過少，建議應比照國民運動中心辦理，提供 20 至 30 天公益天數予桃園縣府使用及辦理羽球相關活動。另建議保留公益時段於上午 6 時至 8 時給予桃園縣年滿 65 歲以上、低收入戶縣民等免費使用館內羽球設施。	P.41 P.42	感謝委員意見，公益條款部分遵照審查意見修正於 2.5 開發定位與策略，並參考桃園及中壢國民運動中心之公益條款辦理，以期達成政府施政一致性。修正內容如下： 1. 提供主辦機關優先免費使用羽球場，合計 30 天次/年（10 天例假日、20 天平日）。 2. 營運時段調整為每日上午 06 時到晚上 22 時。
3	施工期間，如屋頂太子樓漏水檢修、地坪更新，考量施工期間安全問題，建議給予合理天數，閉館進行施工整修。	P.52	感謝委員意見，本案完成營運資產點交後，民間機構即可進行相關細部設計及繪製審查圖說等，依各區裝修條件評估，預估實際施工期間約需 120 天。
4	許可年限建議 6+4 年較合理，6 年期滿後營運績效評估委員會如評估民間機構為營運績效良好，可向主辦機關申請優先續約，優先議約時可再與民間機構另行爭取相關公益條件，如提供固定時數及場地	P.36	感謝委員意見，遵照辦理修正。 1. 建議委託營運管理之許可年限，設定為 6 年 1 期，並於營運期滿後評估其營運實際狀況後再考慮續約，續約建議為至多 1 次，目前初步建議優先續

項次	審查意見	頁碼	意見回覆
	給予本縣羽球隊進行練習等。		約期為 4 年。 2. 於本案先期規劃報告中建議相關營運績效評估辦理事項。
5	建議訂定監督管理及淘汰機制，避免民間機構營運不善時或違反投資契約之情形，可適時中止契約。	-	感謝委員意見，本案先期規劃報告建議 營運監督制度。 1. 依照促參法及相關子法成立營運績效委員會，辦理營運績效評估。 2. 於契約中規定民間機構營運不善或違反契約時，必要之處置。
6	本案相關公益條款建議可比照桃園、中壢國民運動中心辦理，如民間機構應提撥每年營業額至少 3% 之金額辦理運動推展活動或行銷推廣的經費，以求政府施政一致性。	P.41 P.42	感謝委員意見，公益條款部分遵照審查意見修正於 2.5 開發定位與策略，並參考桃園及中壢國民運動中心之公益條款辦理，以期達成政府施政一致性。修正內容如下： 受託民間機構應提撥每年營業額至少 3% 之金額為辦理運動推展活動或行銷推廣之經費，並應由主辦機關指定運用方式。
7	工程修繕部分，原 PU 地坪損壞是以切除方式處理，其使用年限約 2 至 3 年，建議以刨光方式處理再重新鋪設，一般有 6 至 10 年的使用年限。	-	感謝委員意見，PU 地坪部分施作已配合文字修正，原有 PU 地坪將使用大型圓盤研磨機做全面研磨，將施工表面層刨光磨除乾淨並成粗糙面，再全面進行球場鋪設施工。PU 地坪厚度為 5 mm±0.5 mm，一般可有 6 至 10 年的使用年限。
8	本場館預計納入商業活動空間，依據 8 面羽球館，最大乘載量為 32	-	感謝委員意見，經過多次實地勘查本場館，收費標準（定價）係以 1 小

項次	審查意見	頁碼	意見回覆
	人，商業活動空間較難維持正常營運，建議 2F 增設飛輪教室、有氧教室提升來客數。		時 1 面羽球場 200-400 元，而非以人頭計費，以集結成群共租 1 面羽球場情形居多；商業空間後續由民間機構自行規劃，與桃園縣政府體育處達成協議即可。
9	P.57 表 4-5 場地租金收入分析表之球場可供出租時數中，建議詳列算式說明估算方式。	P.57	感謝委員意見，於「表 4-5 場地租金收入分析表」的備註 2 中，說明球場可供出租時數之尖峰及離峰之計算公式。
10	P.59 期初投資部分，「採直線法計算廠商出資投入之每年設備折舊金額，以 5 年營運期計算，每年攤提之成本為 24 萬元。」營運期應為 6 年，請再行檢視內容。	P.59	感謝委員意見，遵照辦理修正，內容為「...以 6 年營運期計算，每年攤提之成本為 20 萬。」。
11	P.63 表 4-12 分年損益表中，折舊項目每年 20 萬元，本案預估工程經費 279 萬，應列入折舊項目中。表 4-13 分年現金流量表中，第 1 年「投資活動淨現金流量」是否有將期初投資 120 萬納入計算，請再行檢視內容。	P.63	感謝委員意見，遵照辦理修正，經重新調整財務模型後，每年折舊攤提約 66.5 萬元，第 1 年「投資活動淨現金流量」為支出 3,990,196 元。
12	桃園縣蘆竹鄉立羽球館之名稱，由於目前稱為蘆竹市，以及報告書、簡報以蘆竹市敘述，今年年底桃園縣升格後，蘆竹市即成為蘆竹區，建議名稱上需具備一致性。	-	感謝委員意見，今年年底桃園縣升格桃園市在即，因此全文以蘆竹區敘述。
13	本案位於住宅區，本場館除了羽球場地出租外，預計納入商業活動，請檢視其法規適用性。	P.78	感謝委員意見，依據都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條規定，住宅區雖得為商業使用，但有限制商場樓

項次	審查意見	頁碼	意見回覆
			地板面積應為 500 平方公尺以內，飲食店應為 300 平方公尺以內，且不得經營酒店、遊樂場所、戲院等
14	透過本案提升桃園地區運動參與率，從報告書資料可知，本場館使用率離峰達 60%、尖峰達 80%，已具備相當水準，必須說明係經由軟體或硬體，而達成提升桃園地區運動參與率，如為目標就必須達成，請再行檢視內容是否合理。	P.26 、 P.29	感謝委員意見，預期本場館透過辦理羽球競賽及羽球訓練營，並加強推廣行銷的方式，藉以帶動蘆竹地區民眾羽球運動風氣。
15	民間機構於硬體設施維護管理，建議訂定於契約規範。	-	感謝委員意見，於契約中規定營運資產交付、維護及返還。
16	圖目錄標題、頁碼與內文不符，請再行檢視內容。	-	感謝委員意見，遵照辦理修正。
17	P.56 課程收入，預估招生率 80%，數據係參考哪案例。	P.56	感謝委員意見，本案羽球課程招生率預估係參考桃園地區國民運動中心之課程招生率為 90-100%之間，本案採保守預估 80%。
18	P.57 票種所占比例中，尖峰、離峰所占比例相同，建議再行詳細說明。	P.57	感謝委員意見，「表 4-5 場地租金收入分析表」下表備註 2 說明，票種所佔比例是依照持優惠票價者佔預估潛在客群之比例計算。詳見 2.2 市場供需調查(P.22)。
19	有關案名及報告書內文，建議統一名稱為「蘆竹羽球館」。	-	感謝委員意見，遵照辦理修正。