

第一次審查意見回覆表

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給予本縣羽球隊進行練習等。	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	—	感謝委員意見，本案先期規劃報告建議

項次	審查意見	頁碼	意見回覆
	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。		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 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。	—	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	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

項次	審查意見	頁碼	意見回覆
	估算方式。		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	—	感謝委員意見，於契約中規定營運資產

項次	審查意見	頁碼	意見回覆
	定於契約規範。		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 票種所佔比例中，尖峰、離峰所佔比例相同，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。

目錄

第一章 興辦目的	1
1.1 前言	1
1.2 計畫目的	1
1.3 政策概述	2
1.4 公共建設目的之確保	6
1.5 民間參與之社會效益利弊分析	6
1.6 預期成果與流程	8
第二章 市場可行性	11
2.1 基地現況調查	11
2.2 市場供需現況調查	20
2.3 市場競爭力分析	28
2.4 投資意願調查	29
2.5 開發定位與策略	34
第三章 工程技術可行性	43
3.1 相關法令分析	43
3.2 初步裝修工程規劃	45
3.3 工程項目與經費估算	50
3.4 施工時程規劃	52
第四章 財務可行性	53
4.1 財務效益評估方法	53
4.2 基本假設參數	54

4.3 財務預估及效益評估	55
4.4 財務可行判定	64
第五章 法律可行性.....	65
第六章 土地可行性.....	75
第七章 環境影響評估.....	79
7.1 環境影響評估調查範圍認定	79
7.2 本案環境影響探討與對策	80
7.3 交通影響評估	82
7.4 環境影響可行性判定	82
第八章 民間參與可行性綜合評估	83
8.1 可行性綜合評估.....	83
8.2 後續辦理方式與流程	85
附件一、本場館申請續免房屋、地價稅公文	95

圖目錄

圖 1-1 工作流程圖	9
圖 2-1 基地位置及現況圖	12
圖 2-2 本場館現有設施概況圖	14
圖 2-3 本場館設施待修繕處	16
圖 2-4 本基地區域位置圖	17
圖 2-5 基地周邊道路系統	18
圖 2-6 本場館停車場現況	19
圖 2-7 錦溪路路邊停車狀況	20
圖 2-8 本場館左側停車場之問題	32
圖 2-9 訪談摩亞國際體育事業有限公司	32
圖 2-10 訪談舞動陽光有限公司	33
圖 2-11 訪談頂尖運動行銷股份有限公司	34
圖 2-12 1 樓規劃配置圖	37
圖 2-13 2 樓規劃配置圖	38
圖 2-14 3 樓規劃配置圖	38
圖 3-1 室內裝修申辦流程	44
圖 8-1 預定進度甘特圖	86
圖 8-2 招商階段流程圖	92

表目錄

表 2-1 本場館詳細資料	12
表 2-2 基地周邊停車場資訊	19
表 2-3 基地周邊路邊停車資訊	20
表 2-4 桃園縣民眾運動習慣之相關指標	21
表 2-5 桃園縣民主要運動地點與時間	22
表 2-6 102 年各縣市民眾最常從事的運動項目	23
表 2-7 其他地區羽球館資訊	25
表 2-8 各級學校羽球場地租用資訊	27
表 2-9 SWOT 分析.....	29
表 3-1 本場館各樓層設施規模和使用現況一覽表(地下室略).....	48
表 3-2 工程項目	50
表 3-3 裝修工程經費概估	50
表 4-1 本案財務假設彙整	54
表 4-2 本案營運設施一覽表	56
表 4-3 課程收入分析表	56
表 4-4 各場地可出租時數分析表	57
表 4-5 場地租金收入分析表	57
表 4-6 鄰近區域店面租金行情	58
表 4-7 附屬設施收入分析表	58
表 4-8 停車場收入分析表	59
表 4-9 營運設施分析表	59
表 4-10 業務費用分析表	60
表 4-11 人事費用分析表	61
表 4-12 分年損益表	63

表 4-13 分年現金流量表	63
表 4-14 財務評估結果	64
表 7-1 環境影響分析項目一覽表	80
表 7-2 預防及減輕開發行為對環境不良影響對策摘要表	81
表 8-1 可行性綜合評估表	83

第一章 興辦目的

1.1 前言

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。藉此為提升國民運動習慣以及培養國人正當運動休閒觀念，將蘆竹羽球館（以下簡稱本場館）委託給民間經營廠商經營，引入民間具有活力的經營潛力，讓現有本場館有效經營，以推廣桃園市（因應桃園縣於民國 103 年 12 月 25 日改制為直轄市桃園市，以下統稱桃園市）民的運動活力與縣民能力，故訂定本計畫（以下均稱本案）。

1.2 計畫目的

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，以下簡稱摩亞）取得經營權，合約於民國 103 年 6 月期滿。桃園市政府體育處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，本團隊之計畫目標即為協助桃園市政府體育處，以促進民間參與公共建設（以下簡稱促參）法等程序，經由可行性評估、先期規劃等各項分析，評估周圍羽球設施之供給與需求，並考量民眾對羽球運動之消費、空間使用等習慣，從具有產業及市場發展可行性之角度，使用促進民間參與公共建設相關法令，將本場館業務委外經營。

事實上，促參法擁有良好的規範可以規定投資廠商的投資行為，從經營模式、整建工程、回饋機制、最低投資額度及項目、公益條款等，以落實資源共享機制，

增加民眾休閒生活品質，完成民間機構進駐營運「蘆竹羽球館」之招商作業。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處、投資廠商以及民眾三贏的局面，興辦目的如下列三點：

1. 提供蘆竹（民國 103 年 12 月 25 日正式改制蘆竹區，以下統稱蘆竹區）區區民至桃園市市民室內羽球場所，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。

1.3 政策概述

一、上位計畫

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。

二、施政計畫

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. 桃園市政府體育處 103 年度施政目標與重點：為營造本縣優良的運動風氣，建構體育大縣氣氛，強健縣民體魄，積極落實體育工作之推展，建構優質的運動環境，增進縣民身心健康，創造縣民健康幸福的生活。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，以擴大縣民參與，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縣民運動、休閒場地與縣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，豐富縣民生活容，擴大並鼓勵縣民參與運動。
- (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。

1.4 公共建設目的之確保

本案依下列五項目標、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。

1.5 民間參與之社會效益利弊分析

一、民間參與之社會效益—利的分析

1. 提振內需，帶動國家經濟成長：政府投資公共建設是國家競爭力的重要指標，藉由引進民間資金投資公共建設，除了可活絡國內市場投資並帶動內需外，可帶動國家經濟成長。
2. 樽節政府支出，提升經營效率：透過民間經營廠商資金挹注開發及經營，將樽節桃園市政府每年預算經費編列，此部份之預算將可轉換為其他建設需要使用。引進專業經營模式，提升公共建設服務品質及經營效率，節省政府人力資源。
3. 增加民間投資管道：地方公共設施空間引進民間資金，使民間資金有投資管道，政府與民間合作互蒙其利，並健全國家財政。
4. 提升本場館品質，落實社會公益回饋：本案透過促參的方式引進專業廠商委外經營，可提升經營效率與服務品質，且透過嚴謹訂定合約，經營廠商於設施維護上將更為積極，以提升本場館品質，延長相關設施壽命；另公益條款的訂定，不僅照顧身心障礙者及銀髮族群外，也提供本地敦親睦鄰等措施。

二、民間參與之社會效益-弊的分析

1. 監督成本提升：倘引進民間廠商參與本案之整建、營運規劃案，則須由政府監督民間營運廠商是否妥善利用本基地，並對於民間經營廠商之整建、營運行為是否對周邊環境產生影響，必須妥善監督故將有監督成本應運而生。
2. 契約中止造成空窗期：倘民間經營廠商於許可期前終止營運，將於政府或第三者順利接管前產生空窗期將造成社會資源之閒置浪費。
3. 獲利為優先考量：民間機構參與公共建設經營與公部門經營最大差異即為獲利考量，此考量趨使下，可能影響原公共建設目的與公益服務層面。

1.6 預期成果與流程

本案工作內容係依據促參法第 42 條及促參法施行細則第 39 條之規定，辦理可行性評估及先期規劃作業，並依相關法令訂定招商文件、協助機關辦理招商準備作業、甄審、議約、簽約等作業。本案預期工作成果如下：

1. 可行性評估階段
2. 先期規劃階段
3. 招商準備作業階段
4. 招商成功（由適合之廠商簽約營運）

本案預計工作方法，依循「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」之作業規範，並配合本案特性進行專案或客製化可行性評估及先期規劃等，工作內容如圖 1-1 所示。各項工作內容說明如下：

蘆竹羽球館 OT 案前置作業計畫，進行撰擬可行性評估報告，包含興辦目的、相關資料蒐集與民間參與可行性綜合評估等，針對本案進行可行性評估，包含市場、法律、財務、環境影響、工程技術、民間參與及其他營運模式之可行性，最後進行綜合分析，提供結論與建議。先期規劃報告，包含撰擬可行性評估成果彙整、特許範圍與年限、整建規劃、營運規劃、財務規劃、風險規劃、政府承諾與配合事項、容許民間投資附屬事業之範圍、履約管理規劃及移轉規劃等。辦理招商委外作業，包含研擬招商策略、成立甄審委員會及工作小組、研擬招商文件即公告內容、協助發布投資資訊、招商公告階段（包含 1 場招商說明會，如第一次招商並未成功，由主辦機關決定地點，另舉辦 1 場招商說明會）、委外經營廠商議約、簽約階段等。

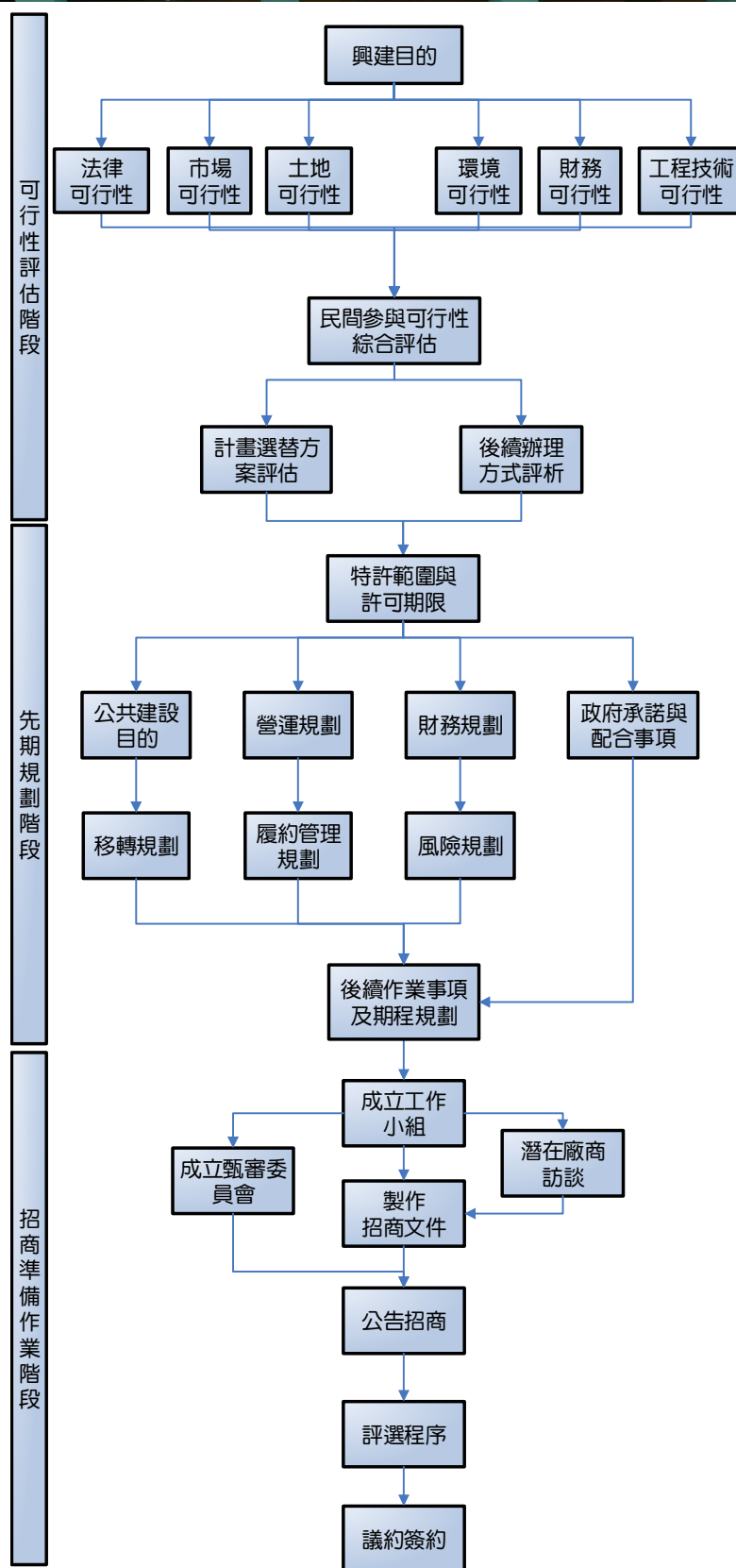


圖 1-1 工作流程圖

資料來源：本團隊整理

第二章 市場可行性

2.1 基地現況調查

一、基地現況

本基地位於桃園市蘆竹區錦中村錦溪路 69 號，面臨大坑溪與錦溪橋且本場館左後方即為台茂購物中心，屬桃園縣蘆竹市南華段 25-1、25-7 號，都市計畫分區為住宅區用地，基地面積約 4,837.26 平方公尺，總樓地板面積約 3,760 平方公尺，構造為乙棟地上 4 層之鋼筋混凝土結構建築物，建築物左右兩側皆設有停車空間，本基地位置及現況圖如圖 2-1 所示。

本團隊於民國 103 年 3 月份前往本場館進行現地勘察，用地權屬管理機關蘆竹區公所所有（民國 103 年 12 月 25 日改制後，為桃園市政府所有）。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，將於民國 103 年年底合約即將期滿，迄今本場館之設施與詳細資料如下表 2-1 與圖 2-2 所示。因應桃園縣於民國 103 年 12 月 25 日升格為直轄市，本場館權屬將回歸桃園市所有，預期引進民間經營團隊，更有效利用此場館，提供更優質運動場地，促進周邊經濟效益。

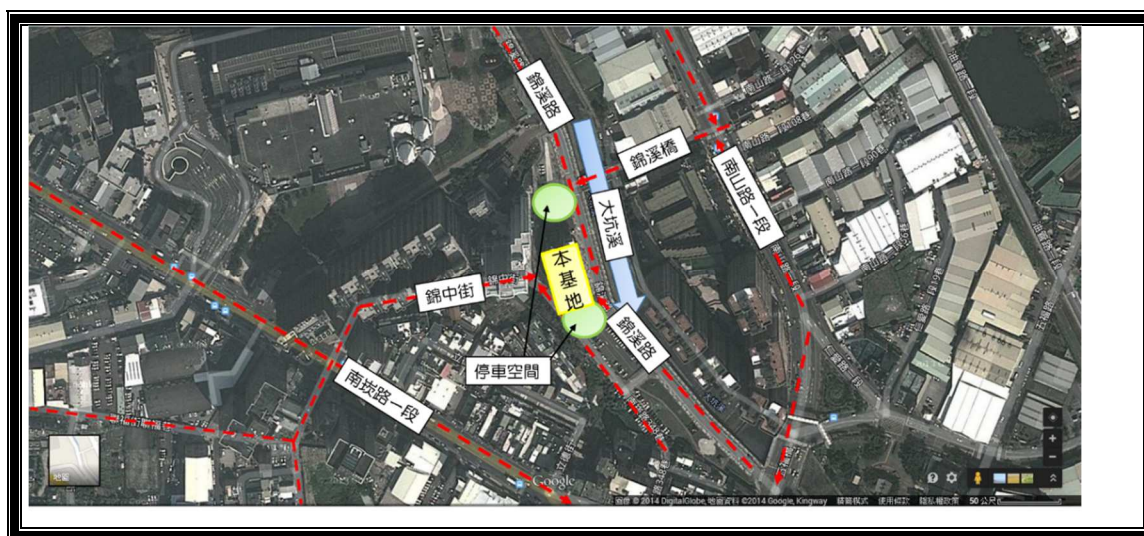




圖 2-1 基地位置及現況圖

資料來源：本團隊拍攝整理

表 2-1 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	屬桃園縣蘆竹市南華段 25-1 號，面積約 4,675.25 平方公尺、桃園縣蘆竹市南華段 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，為符合國際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，一面羽球場收費 200 元/小時。（此時段不另行折扣） 2. 平日下午 17 時-晚上 22 時，一面羽球場收費 400 元/小時。 3. 周六、日及例假日全天，一面羽球場收費 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. 蘆竹市公所申請房屋稅與地價稅免徵。（附件一）

資料來源：本團隊整理





圖 2-2 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 2-3 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 年之久且為符合國際標準之羽球專用場地，場地的維護為首要課題，因此本館之 8 面羽球場面臨 PU 地坪需更換之時，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



圖 2-3 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，蘆竹位處桃園地區最北端，東與龜山為鄰，西與大園為界，南連結桃園市。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縣居民使用。

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。本區（蘆竹南崁地區）靠近桃園市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。

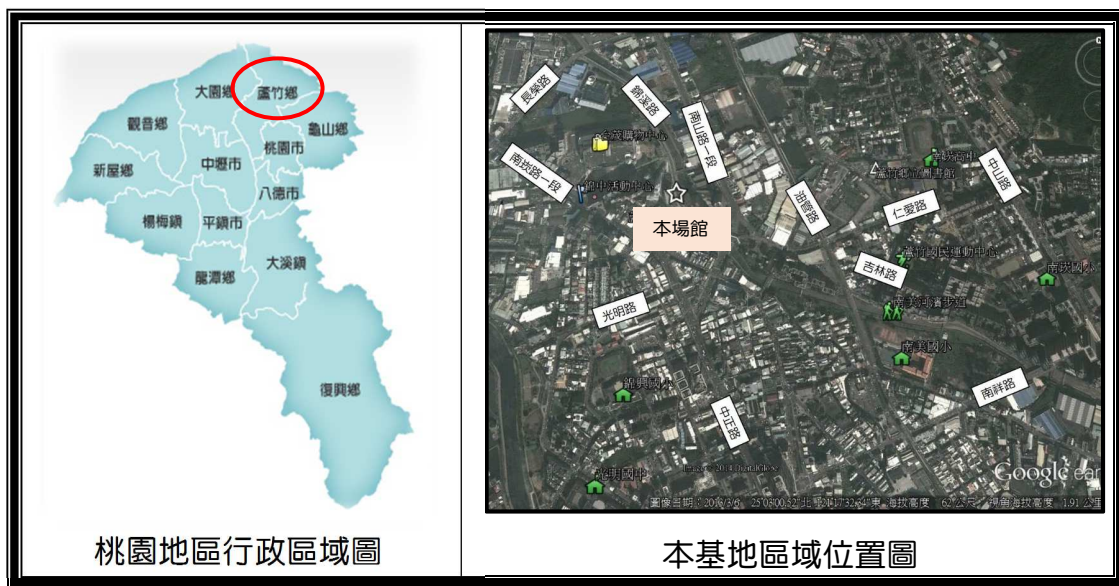


圖 2-4 本基地區域位置圖

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地區的省道臺 15 線道路；另有北至大園鄉、南往桃園市的縣 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 2-5 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。

3. 停車便利狀況

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。停車場現況如圖 2-6 所示。

基地周邊之停車場資訊如表 2-2，距離基地半徑 3 公里內僅有公一地下停車場（400 公尺），離本基地距離近且有充足之車位（585 個），收費部分與路邊停車收費價位類似，表 2-3 顯示基地周邊路邊停車資訊，本團隊於平日下午時段至本場館進行現地勘察時，錦溪路上之路邊停車格使用狀況如圖 2-7 所示，相信本基地提供的停車場空間加上周邊路邊停車系統，足以提供假日期間本場館的停車需求。



圖 2-6 本場館停車場現況

資料來源：本團隊拍攝整理

表 2-2 基地周邊停車場資訊

項次	停車場	距離	地址	車位數/時間/收費
1	公一地下停車場	400 公尺	桃園市蘆竹區仁愛路一段 2 號	車位數 585 席 營業時間：00:00~23:59 收費：20 元/小時

資料來源：桃園市政府交通局與本團隊整理

表 2-3 基地周邊路邊停車資訊

項次	名稱	路段起	路段迄	收費日	月票	費率	時段
1	南崁路 A	立德街	南上路	週一至週日	無	15 元/ 半小時	07:00~20:00
2	南崁路 B	南上路	南華一街	週一至週五	無	15 元/ 半小時	07:00~20:00
3	南崁路一、二段	立德街	南工路	週一至週五	無	10 元/ 半小時	08:00~18:00
4	南山路一段	中正路	長榮路	週一至週五	有	10 元/ 半小時	08:00~18:00
5	長榮路	南崁路一段	南山路一段	週一至週五	有	10 元/ 半小時	08:00~18:00
6	榮安路	長榮路	長安路	週一至週五	有	10 元/ 半小時	08:00~18:00
7	錦溪路	南山路一段	長榮路	週一至週五	無	10 元/ 半小時	08:00~18:00

資料來源：桃園市政府交通局與本團隊整理



圖 2-7 錦溪路路邊停車狀況

資料來源：本團隊拍攝整理

2.2 市場供需現況調查

運動項目的發展，場地的設置可以說是影響發展的最大因素之一，就羽球運動來說，羽球場地主要分成室內以及戶外的場地，然而室內場地不受天候、外界干擾等因素之影響，深受羽球運動員的青睞；早期臺灣羽球運動並不發達，民國 39 年於臺北市昆明街「基督教青年會」萬華分會的羽球場，是臺灣第一面室內羽球場，當時羽球運動的風氣並不普遍，且屬於高消費的運動項目；民國 60 至 70 年代時期，教育部將國民小學中高年級的體育課程中，將羽球列為教材項目後，而且羽球用品消費價格也不如以往，漸漸普及了羽球運動，造就羽球運動人口激增。

一、羽球運動市場需求分析

依據 102 年運動城市調查得知（教育部體育署，102 年），調查區域包含全國 22 縣市，13 歲以上民眾；102 年度桃園地區民眾平時有做運動比例為 85.6%（101 年度為 84.0%，上升 1.6%），較 102 年度整體民眾平時有做運動比例 82.1% 高出 3.5%，每周平均運動次數為 3.22 次（101 年為 3.48 次，稍下降 0.26 次），每次平均運動時間為 67.53 分鐘，較整體每次平均運動時間 66.43 分鐘稍高 1.1 分鐘，每次運動強度為 45.8%（101 年為 45%，微幅上升 0.8%），規律運動人口比例 30.1%（101 年為 30.9%，微幅下降 0.8%），民眾最常從事羽球運動比例 7.0%（101 年為 6.7%，微幅上升 0.3%），從各項運動指標來看，桃園地區運動人口有成長趨勢，代表運動市場有潛在商機，近 6 年桃園地區民眾平常是否做運動、每周平均運動次數、平均每次運動時間、每次運動強度、規律運動人口比例等相關運動指標如表 2-4。

表 2-4 桃園地區民眾運動習慣之相關指標

年度	102 年			101 年	100 年	99 年	98 年	97 年
縣市	樣本數	有運動	整體	有運動	有運動	有運動	有運動	有運動
桃園地區	1,511	85.6%	82.1%	84.0%	84.9%	82.9%	82.0%	84.1%
	樣本數	次數	整體	次數	次數	次數	次數	次數
	1,511	3.22	3.37	3.48	3.34	3.35	2.75	2.64
	樣本數	時間(分鐘)	整體	時間	時間	時間	時間	時間
	1,511	67.53	66.43	75.75	69.15	63.10	60.33	67.68
	樣本數	運動強度	整體	運動強度	運動強度	運動強度	運動強度	運動強度
	1,511	45.8%	44.8%	45.0%	45.3%	43.1%	41.1%	44.0%
	樣本數	規律運動	整體	規律運動	規律運動	規律運動	規律運動	規律運動
	1,511	30.1%	31.3%	30.9%	26.7%	23.4%	25.7%	22.1%
各縣市民眾	樣本數	最常從事羽球運動	整體	最常從事羽球運動	最常從事羽球運動	最常從事羽球運動	最常從事羽球運動	最常從事羽球運動
	1,300	7.0%	—	6.7%	7.8%	8.1%	7.0%	8.1%
	1,300	第 7 名	—	第 7 名	第 7 名	第 7 名	第 8 名	第 8 名

資料來源：整理自教育部體育署

依據 102 年運動城市調查桃園地區民眾主要運動地點以公園和學校場館為主；運動時間以晚上和下午時間為主，詳如表 2-5。

表 2-5 桃園地區民眾主要運動地點與時間

項目	調查結果	
主要運動地點	1. 公園 27.7% 2. 學校運動場館 23.3% 3. 戶外空地 10.5%	4. 人行道/道路 8.4% 5. 風景區 7.1% 6. 公立運動場館 4%
主要運動時間	1. 晚上 18 時-22 時 (32%) 2. 下午 14 時-18 時 (28.9%) 3. 上午 6 時-10 時 (21.3%)	4. 清晨 02 時-06 時 (9.2%) 5. 中午 10 時-14 時 (3.5%) 6. 深夜 22 時-02 時 (0.7%)

資料來源：整理自教育部體育署

本案主要核心服務區為桃園市蘆竹區，根據內政部戶政司於民國 103 年 7 月人口統計資料顯示人口數為 150,574 人，居住人口數已超過改制縣轄市條件所需的 15 萬人，已於民國 103 年 6 月 3 日正式改制蘆竹市，另桃園縣將於民國 103 年 12 月 25 日升格為直轄市，原蘆竹市將改制為蘆竹區。次服務區為大園區、龜山區、桃園區，人口數依序為 83,970 人、140,818 人、416,123 人，因此本場館預計總服務人口數為 791,485 人，其中蘆竹區占 19.02%、大園區占 10.61%、龜山區占 17.79%、桃園區占 52.57%。本服務區人口結構中 18 歲以下占 22.85%、65 歲以上占 8.27%。考量本場館後續公益條款之設定，針對蘆竹區民以及高中（職）以下學生之客群進行人口比例統計，計算方式如下：

- ◆ 蘆竹區民以及高中（職）以下學生 = $(150,574 + 18,334 + 28,847 + 95,700 - 10,599) / 791,485 = 35.74\%$
- ◆ 65 歲以上人口比例 = $65,458 / 791,485 = 8.27\%$

	蘆竹區	大園區	龜山區	桃園區	總人口數
人口數	150,574	83,970	140,818	416,123	791,485
18 歲以下人口數	37,978	18,334	28,847	95,700	180,859
65 歲以上人口數	10,599	7,956	12,585	34,318	65,458

資料來源：整理自桃園市政府民政局

由 102 年運動城市調查可知，桃園地區民眾平常有運動的比例為 85.6%，為全臺第二高，僅次於新竹市；調查各縣市居民做運動之原因，以總體來看，為了健康而做運動的比例為最高，各縣市皆占 7 成左右，其次為為了身材以及興趣等原因。其次從桃園地區居民最常從事的運動種類為戶外運動及球類運動，分別為 81.1%與 26.9%，其次為伸展運動/舞蹈、水上運動和養身運動/武藝等，所占比例則是 11.6%、7.9%與 3.0%。針對各縣市民眾最常從事的運動項目進行調查，前 20 名以及比例如表 2-5 所示，前 3 名分別是散步/走路、慢跑及騎腳踏車，本案所營業的項目羽球則排名第 7，共 7.0%的民眾最常從事羽球運動，表 2-6 102 年各縣市民眾最常從事的運動項目顯示為羽球為球類運動項目中的第二大運動項目，僅次於籃球。因此根據本場館之服務區可知，擁有潛在羽球市場服務人口達 47,426 人。

$$(150,574 + 83,970 + 140,818 + 416,123) * 0.856 * 0.07 = 47,426 \text{ 人}$$

表 2-6 102 年各縣市民眾最常從事的運動項目

排名	項目	比例	排名	項目	比例
1	散步/走路	42.6%	11	桌球	2.0%
2	慢跑	25.7%	12	有氧舞蹈	1.9%
3	騎腳踏車	16.5%	13	排球	1.8%
4	籃球	15.5%	14	上健身房使用器材	1.7%
5	爬山	15.4%	15	氣功	1.6%
6	游泳	8.2%	16	在家使用健身器材	1.5%
7	羽球	7.0%	17	棒球	1.5%
8	健走	6.7%	18	太極拳	1.4%
9	伸展操	4.5%	19	仰臥起坐	1.2%
10	瑜珈	2.5%	20	網球	1.1%

資料來源：整理自教育部體育署

近 6 年來運動城市調查中顯示羽球運動屬民眾常從事之球類運動中，排名第 2 的球類運動，僅次於籃球運動；近 4 年來羽球運動於民眾常從事運動中，排名

第 7，代表長期以來，羽球運動擁有固定運動人口，持續穩定的發展；本團隊於平日早上及下午時段，一共進行了 5 次以上場勘，場勘的結果可知，本場館在離峰時段，球場使用率有 6 成以上的水準，顯示蘆竹地區民眾願意付費至本場館從事羽球運動，以下為民眾針對運動付費意願進行統計分析。

二、桃園地區民眾個人平均每年運動金額

民國 102 年運動城市調查可知，各縣市平常有運動者，個人每年平均運動金額為 3,516 元整，其中以臺北市、桃園地區、新竹市及新竹縣每年平均運動花費有超過 4,000 元，本案桃園地區平常有運動民眾平均一年花費 4,090 元在運動相關事物上，其中，38.8%的民眾表示平常運動沒有花任何費用。有花費的民眾中，花費金額分佈在 5,000 元以內有 31.0%，5,000 元以上有 20.7%（樣本數 1,300 人）。綜合上述，願意花費在運動相關事物上的民眾有 51.7%（5,000 元以內的指標加上 5,000 元以上的指標）；因此推估桃園地區民眾仍有半數以上願意花費在運動相關事物上。

三、周邊羽球設施供給分析

由於羽球必須有 16 根羽毛固定於基座，每 1 根羽毛自其頂端丈量到軟木基座的頂端，長度為 6.2 至 7.0 公分之間的天然羽毛或以合成原料製造而成，重量約 4.74 至 5.50 克之間。一般進行羽球運動時，自然光線必須全部遮斷，使用人工光線，因此羽球運動多在室內進行，避免外界風干擾羽球的行徑，一般正式羽球比賽場地，多為塑膠-PU 場地。

基地周邊羽球運動單位按其特性，可分為公營、民營與校園使用等，經過調查可發現基地附近以公營和校園使用為多數，以下針對距離本基地較近的公營和校園使用場館，列入分析與考量，希望經由調查分析以求本案之成果對桃園地區有實質的服務與貢獻。

1. 公營、民營羽球設施影響解析

上述提到羽球場館幾乎設置於室內，經由調查可發現，基地附近之公營、民營羽球館不多，距離最近的場館為蘆竹國民運動中心(約 700 公尺)，預計規劃 3 面羽球場地提供蘆竹區民使用；其他臨近縣市的羽球場館如資訊如表 2-7 所示，位於桃園市大溪區中正堂羽球館、桃園市龜山區勝光羽球館以及新北市林口區動態羽球館，以上 3 間羽球館距離本基地遙遠，約 7.4 至 18.6 公里之間，且皆非位於本場館之核心及次核心服務地區，以上 5 間羽球館對於本場館沒有彼此影響以及競爭的關係，反而在經營模式及收費方式上可作為本案的借鏡。

表 2-7 其他地區羽球館資訊

名稱	距離	收費方式	地址
大溪鎮中正堂羽球館	18.6 公里	1. 週一至週五晚上每小時 300 元 2. 週六、週日每小時 300 元	桃園市大溪區仁愛 2-1 號
勝光羽球館	7.4 公里	1. 週一至周五下午 13 時-17 時，每小時 350-400 元 2. 週一至周五下午 17 時-晚上 22 時，每小時 500-550 元 3. 週六、週日每小時 550 元	桃園市龜山區文化二路 18 巷 2-2 號
動態羽球館	10.2 公里	1. 週一至周五上午 6 時-下午 17 時，每小時 290 元 2. 週一至周五下午 17 時-晚上 22：30，每小時 490 元 3. 週六、週日上午 6 時-上午 8 時，每小時 290 元，其他時段每小時 490 元	新北市林口區中山路 759 號
麗林里活動中心	7.97 公里	1. 週二至週五下午 13 時-下午 17 時，每小時 100 元 2. 週二至週五晚上 18 時-晚上 22 時，每小時 200 元 3. 週六、週日每小時 200 元 4. 7-10 月加收冷氣費每小時 100 元	新北市林口區公園路 59 號
東勢市民活動中心	9.89 公里	1. 週二至週五下午 13 時-下午 17 時，每小時 100 元	新北市林口區麗園一街 35 號

名稱	距離	收費方式	地址
		2. 週二至週五晚上 18 時-晚上 22 時，每小時 200 元 3. 週六、週日每小時 200 元 4. 7-10 月加收冷氣費每小時 100 元	
蘆竹國民運動中心	0.7 公里	1. 羽球場共 3 面 2. 建議定價：離峰時段每小時 290 元、尖峰時段每小時 490 元 3. 另設有游泳池、體適能中心、舞蹈教室、籃球場、桌球室、攀岩場、撞球場、高爾夫練習區即西洋弓箭場等設施	桃園市蘆竹區長春路、吉林路路口

資料來源：本團隊整理

2. 校園羽球設施影響解析

基地周圍校園林立，由近至遠有錦興國小（0.62 公里）、南崁高中（0.76 公里）、南美國小（0.81 公里）、光明國中（0.85 公里）、南崁國小（1.1 公里）、光明國小（1.28 公里）與蘆竹國小（2.37 公里），雖校園眾多，但針對羽球運動之愛好者而言，缺乏適當的羽球場地提供使用，本場館的設立，提供國內一般校園所不具備的國際等級場所及設施，除了提供周邊居民及羽球愛好者享受羽球的樂趣外，亦可作為當地學生羽球運動發展的後盾，藉由桃園市或蘆竹區舉辦羽球競賽以及羽球夏令營（羽球教室）等，提升民眾羽球運動風氣，培養國內羽球運動好手，實為重要之公共利益。

經本案勘查成果顯示，諸多校園並無向外開放經營，僅本於國民體育法第 7 條第 2 項之內容，遵循「國立高級中等以下學校運動設施開放及管理辦法」（93 年 3 月）於辦理活動因素，出租場地；至於非上課時間（放學後、寒暑假）時，室內運動設施、健身房、游泳池等設備僅對在學學生、校友本人、教職員及其家屬開放，並需配合學校當時之管理情況與計畫，並不得影響教學與生活管理；若為上課時間，則有課程使用限制，

該時段對校外人士屬全封閉狀態。

觀察基地附近空間，各級學校的活動中心和體育館，提供校外人士透過場地外借租用的方式，進行羽球運動使用之學校，列表如表 2-8 所示，列舉距離本場館 5 公里以內之校園進行統計分析，由近至遠有南崁高中（0.76 公里）、光明國中（0.85 公里）、南崁國小（1.1 公里）與山腳國中（4.16 公里），學校場地外借租用的方式，傾向於借用整個活動中心或體育館場地，與本場館的類型不同，彼此沒有太大的競爭關係。

表 2-8 各級學校羽球場地租用資訊

學校名稱	距離	收費方式	地址
南崁高中	0.76 公里	1. 週六、週日日間租用半日每 4 小時計，共 3,000 元 2. 週六、週日日間租用全日，共 5,000 元 3. 週六、週日夜間租用每 4 小時計，共 4,000 元	桃園市蘆竹區仁愛路二段 1 號
光明國中	0.85 公里	1. 週六、週日日間租用半日每 3 小時計，共 4,000 元 2. 週六、週日日間租用全日，共 5,000 元 3. 夜間 18：30-21：30，共 4,000 元	桃園市蘆竹區光明路一段 123 號
南崁國小	1.10 公里	1. 週六、週日日間上午 8 時-中午 12 時、下午 13 時-下午 17 時，租用一次以每 4 小時計，共 4,000 元 2. 週六、週日全日 08：00-17：00，共 5,000 元 3. 晚上 18 時-晚上 21 時，共 4,000 元	桃園市蘆竹區吉林路 160 號
山腳國中	4.16 公里	1. 週六、週日上午 8 時-中午 12 時、下午 13 時-17 時，租用一次以每 4 小時計，共 2,000 元 2. 晚上 18：30-晚上 21：30，共 2,500 元	桃園市蘆竹區海山路 319 號

資料來源：本團隊整理

2.3 市場競爭力分析

一、競爭對手界定

由上述的市場調查羽球場設施可分為公營、民營、校園羽球設施等，無論是公營或民營設施皆距離本場館有一段距離（7.4 公里至 18.6 公里），可歸類為服務核心群不同，尚無彼此競爭之趨勢；從另一角度來切入，公營設施與民營設施有價位的落差，其原因再於民營設施幾乎全天候派員專門管理及維護，而公營則非，因此除了價位的不同外，不論在硬體、服務以及客群使用上皆有區隔。

另外校園羽球設施、各級學校的活動中心和體育館，提供校外人士透過場地外借租用的方式，進行羽球運動，距本場館 5 公里以內共有 4 間學校，其中學校場地外借租用的方式，傾向於借用整個活動中心或體育館場地，係以一個時段計價，因此單價較高，但也有較大的使用空間提供給租用者，一般來說較適合團客租用，如各級學校校隊、大專院校各系所系隊、公司行號或社會組業餘球隊等，相較之下對於本場館的衝擊較小，彼此也無太大的競爭關係。

未來蘆竹於長春路、吉林路口將設置蘆竹國民運動中心，其中擁有 3 面羽球場地提供使用，未來採 OT 委外營運方式，目前於規劃階段，尚未動工建設。專業羽球館與國民運動中心在定位上依然有不同處，專業羽球館提供專門進行羽球運動之人士使用，而國民運動中心設定之運動種類非常廣泛，種類多達 10 項不等，前往運動中心之消費者，以運動目的居多，針對運動項目較不設限，與本場館經營宗旨與專業程度可做為區分，提供消費者多方面選擇。

二、競爭影響分析

本基地位於桃園市蘆竹區，行政區域面積為 75.5 平方公里，約佔桃園市總土地面積 6.18%，設籍人口數 150,150 人，蘆竹市人口密度 1,988.74 人/平方公里。配合基地調查與分析之相關探討，並參考潛在投資廠商對本案之看法（詳見

2.4 投資意願調查)，將基地之優劣分析採用 SWOT 分析法，藉由評價本案的優勢（strengths）、劣勢（weaknesses）、競爭市場上的機會（opportunities）、威脅（threats），用以在本案發展策略確定前，即先對本案的市場情勢做判斷與深入了解，其分析如下表 2-9 所示。

表 2-9 SWOT 分析

外部因素 內部因素	有利因素 helpful factorsd	不利因素 harmful factors
內部因素 Internal origin	優勢 Strength 1. 本場館已設立 6 年之久，擁有固定消費者，經營風險較低。 2. 桃園地區唯一專業經營之羽球場館，競爭對手少。 3. 本場館為多項羽球賽事之專用場地。 4. 道路寬廣、交通便捷，設有停車空間。 5. 基地周邊學校分佈已高中、國中、國小居多，可與積極培養羽球運動之學校教學合作，培育羽球人才。	劣勢 Weakness 1. 本場館提供羽球設施，相較於國民運動中心規模小，因此來客數相對少，如未來欲經營其他商業活動，需謹慎考量營業項目。 2. 大眾運輸便利性尚有待加強。
外部因素 External origin	機會 Opportunity 1. OT 廠商需積極維護本場館設施，提升修繕速度，提供消費者更優質的羽球運動環境。 2. 近年來蘆竹人口增加趨勢明顯，民國 103 年 6 月已升格為蘆竹市，潛在客群持續上升中。 3. 配合政策與學校年度活動、體育相關賽事、民間單位舉辦相關活動並加強推廣行銷，提升蘆竹羽球館使用率。	威脅 Threats 1. 本案基地核心範圍內有蘆竹國民運動中心之預定地，增加了民眾室內羽球場館之選擇。 2. 桃園體育場之羽球場及體適能中心皆為免費使用，對於本場館可能造成影響。

資料來源：本團隊整理

2.4 投資意願調查

一、投資對象引入考量

本團隊的工作係為初步規劃本案營運的方向以及空間使用，並使廠商願意進來經營；但最後決定本案成功與否的關鍵卻是未來的經營管理團隊是否能運

作良好。本次的招商對象預計以具有類似運動場館經營經驗、羽球品牌相關背景之廠商為優先考量，以完成本案之委外招商。

良好的專業經營管理團隊是本案能否如期如質執行的關鍵課題，未來的經營管理團隊不僅是擔任房東般場地供應者的角色，更是羽球專業人才培養的聯絡道，促成並實踐全民運動，以創造更高的附加價值。符合本案之潛在投資者類型如下：

1. 全國運動場館中曾有經營經驗之廠商。
2. 經營羽球相關的企業體。
3. 運動休閒品牌代理商。

二、潛在經營團隊

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。

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。

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。

而本場館未來在廠商評選條件上，亦應注意考量團隊是否具備經營運動場館之豐富經驗、並具有健康清新之形象、良好的創意及該廠商是否具備良好經營理念的商家。為此本團隊建議未來進行招商作業時，亦必須透過潛在廠商訪談，與具備豐富經驗廠商深入的溝通瞭解，讓本場館能穩定成長、永續經營。

三、潛在投資廠商訪談

1. 潛在廠商：摩亞國際體育事業有限公司

時間：103 年 08 月 21 日 上午 11：00

訪談人員：蘆竹羽球館賴火耀、黃正龍

訪談地點：蘆竹羽球館

訪談內容：

- (1) 每年 7 月第一週固定辦理「摩亞盃全國國小分齡羽球賽」，辦理一週賽事約支出龐大，但可做為提升公司形象、服務廣大羽球愛好者等。
- (2) 比賽場地借用：協助辦理「伯仲盃」國中小羽球邀請賽、矯正署的曙光盃、市長盃等。並每年回饋 5 天提供蘆竹區公所辦理羽球賽事，建議訂定於招商合約上。
- (3) 蘆竹羽球館為提供廣大羽球愛好者使用，每年僅休館 5 天（除夕至大年初四）。
- (4) 修繕保養項目主要為館內空調設備，前往館內打球除了專業場地與燈光外，開放足夠空調提供舒適的打球環境，是消費者進場消費一項主因。原館內空調配置設計不良，空調開關僅一處，而導致電費支出難以控管。
- (5) 屋頂漏水部分，為興建時施工瑕疵，主要大雨時期伴隨強風，即有

漏水之可能性，至今蘆竹區公所已修繕 3 次，仍無法根治。

- (6) 蘆竹羽球館停車空間約 25 席，停車空間略顯不足，建議右側停車場空間，將機車停車格重新規劃為汽車停車格，預計可增設 4 到 6 格汽車停車格。

- (7) 蘆竹羽球館左側停車場空間，由於並未將停車場範圍明確圍住，導致停車場入口閘門形同虛設，另建議增加監視系統。如圖 2-8 所示。



圖 2-8 本場館左側停車場之問題

資料來源：本團隊拍攝整理

- (8) 原與鄉公所之合約規定除了主體事業外，不可另外有其他商業行為。建議目前規劃之商業空間，主要以運動相關設施為主，較容易經營。



圖 2-9 訪談摩亞國際體育事業有限公司

資料來源：本團隊拍攝

2. 潛在廠商：舞動陽光有限公司

時間：103 年 08 月 21 日 上午 16：30

訪談人員：舞動陽光有限公司 杜正忠總經理

訪談地點：財團法人臺灣營建研究院

訪談內容：

- (1) 舞動陽光有限公司有經營成德國中、博愛國小、南港國小、關渡國小運動中心等運動中心的實務經驗，上述 4 間運動中心皆有羽球場的設置，具有羽球館經營經驗。
- (2) 依據經營經驗於雙北地區離峰時段一面羽球場約 300 元/小時、中南部地區則約 200 元/小時；雙北地區尖峰時段約 400 元/小時。蘆竹羽球館為正式比賽之場館，因此目前之收費價位屬合理範圍。(本場館詳細收費詳見表 2-1)
- (3) 建議提供足夠的許可年期，較能吸引廠商經營之意願。如 5 年以上為一期。
- (4) 設施維護為經營場館之重要課題，曾在成功高中運動中心處理過類似屋頂漏水問題，因此本場館之漏水問題應可順利解決。



圖 2-10 訪談舞動陽光有限公司

資料來源：本團隊拍攝

3. 潛在廠商：頂尖運動行銷股份有限公司

時間：103 年 08 月 29 日 下午 16：00

訪談人員：頂尖運動行銷 林主任

訪談地點：南湖高中運動中心

訪談內容：

- (1) 頂尖運動行銷股份有限公司經營南湖高中、新店高中運動中心以及鶯歌國中游泳池等運動場館的實務經驗，其中南湖高中運動中心有羽球場的設置，目前一面球場收費 500 元/小時，球館使用率達 80 %，具有羽球館經營經驗。
- (2) 建議於 2F 看台處改建為體適能中心，提供消費者多元運動空間。
- (3) 建議提供足夠的許可年期，較能吸引廠商經營之意願。
- (4) 建議附屬停車空間能 24 小時營業，增設自動繳費機，可增加財務收入面。



圖 2-11 訪談頂尖運動行銷股份有限公司

資料來源：本團隊拍攝

2.5 開發定位與策略

本團隊多次現地勘查本場館，並根據內文上述基地現況、市場供需現況、市場競爭力、投資意願調查可知，綜整以下規劃重點：

1. 本場館興建至今 6 年，合約於民國 103 年年底到期。
2. 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（詳見 P13～P15 及「3.3 工程項目與經費估算」）。
3. 本場館離峰時段球場使用率達 6 成，一面球場收費 200 元/小時、尖峰時段使用率達 8 成以上，一面球場收費 400 元/小時。
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。

一、場館定位

本場館經過 6 年的經營，其經營定位十分明確，為專業羽球場館而非多功能體育場館。民國 102 年教育部體育署「體育運動政策白皮書」提及「健康國民、卓越競技、活力臺灣」為主軸，共有六項主軸議題分別為「學校體育」、「全民運動」、「競技運動」、「國際及兩岸運動」、「運動產業」及「運動設施」等發展策略。

本場館研擬未來定位，必須考量需要達到教育部體育署之政策目標與營運廠商的財務目標，本場館除了一般散客的不定時租用場地、羽球俱樂部及公司行號的長期租用以外，需要引進其他的經營與銷售模式，例如：「學校體育」本場館預計提供羽球場地不足之校園進行學校教學之用，並開辦羽球教室營與羽球裁判訓練營，以落實建立體育專業人力培育與進修制度、優化體育課程與教學品質等；「全民運動」如公益條款之設立，提供在地村民、市民及縣民給予適當的回饋，達成普及國人運動參與並擴增規律運動人口；「競技運動」本場館預計與地方政府合作辦理羽球競賽，分別建立分級參賽制度，如國小、國中、高中、大專院校至社會組不等，透過本場館之羽球專用場地以提升比賽設立之規格，並建立完善之獎勵績優運動人才措施，達成競技實力持續成長，落實分級參賽，爭金奪冠，為國爭光。「國際及兩岸運動」透過本案之執行，找尋良好而專業的經營團隊，將本場館之羽球專用場地再提升一層級，提供作為國際比賽之使用場館，作為將

來臺灣積極參與各項國際體育運動交流，爭辦 2023 年亞洲運動會或頂級國際運動賽會之後盾；「運動產業」及「運動設施」本場館將營造優質友善運動環境，規劃完善並維持本場館設施及營運品質，透過課程訓練整合本場館之專業人才；最終打造優質全民休閒運動環境，邁向體育運動先進國家，希望達到教育部體育署政策目標以及桃園市政府、營運廠商、民眾效益的三贏策略。

二、營運規劃

1. 營運管理許可年限

本案建議委託營運管理之許可年限，建議設定為 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約期為 4 年。

2. 營運空間規劃

本案之營運空間主要作為羽球場地租借使用，另建議規劃開辦羽球教室營與羽球裁判訓練營等羽球課程；停車場空間提供館內消費者使用，其他閒置空間依樓層規劃如下：

(1) 一樓配置：規劃大廳、服務台、羽球用品展售中心、販賣部（便利商店）、行政空間（辦公室）、醫護室（運動傷害防護室）、公用男女廁所（含無障礙）等空間，規劃示意圖如圖 2-12：

- A. 大廳空間外牆應以清潔明亮及具運動設計風格，並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。
- B. 服務櫃檯應設置於明顯之入口處，並與行政辦公空間做結合做管理，以達節約人力與提升工作效率。
- C. 大廳採開放空間設計，動線上應能直接通達公用男女廁所（含無障礙）、服務台、販賣部（便利商店）、醫護室（運動傷害防護室）、羽球用品展售中心等公用空間。



圖 2-12 1 樓規劃配置圖

資料來源：本團隊整理

- (2) 二樓配置：為 1F 3 面羽球場之挑高空間，將男、女淋浴間以及更衣室外的空間空間活化，增設為休憩區，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，規劃示意圖如圖 2-13 所示。

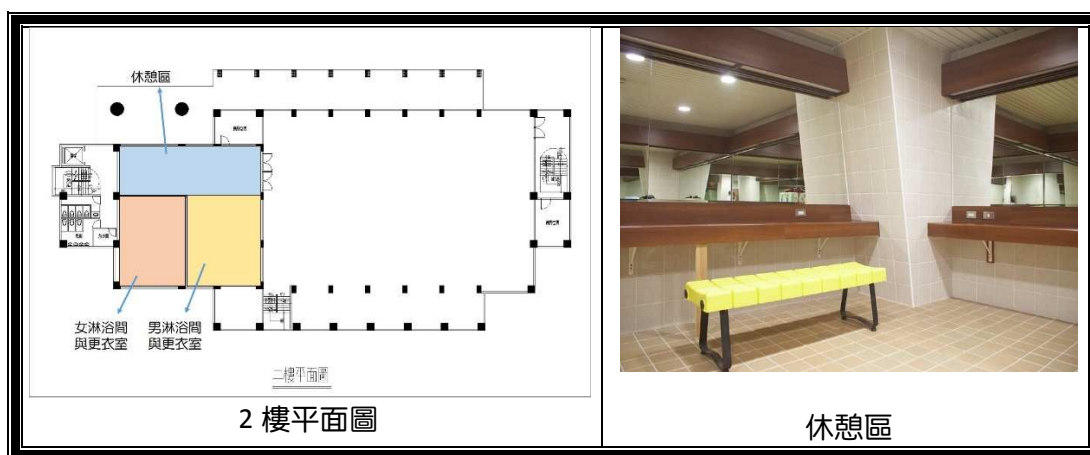


圖 2-13 2 樓規劃配置圖

資料來源：本團隊整理

(3) 三樓配置：3 樓為 5 面羽球場，於露臺處，提供運動後之民眾，於此處放鬆心情、眺望風景，規劃示意圖如圖 2-14 所示。

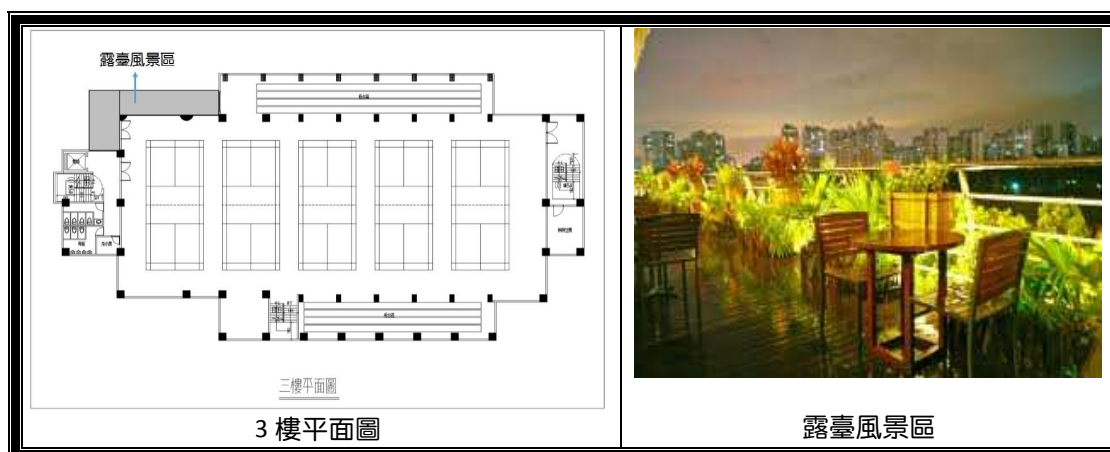


圖 2-14 3 樓規劃配置圖

資料來源：本團隊整理

上述規劃僅用於財務試算使用，如 1F 販賣部（便利商店）和羽球用品展售中心為建議規劃，於財務試算是以出租方式經營，實際經營項目由民間機構規劃為準，並與桃園市政府體育處達成協議後即可。

3. 價格定價建議

(1) 依照促參法第 49 條公用費率訂定之精神，民間機構參與公共建設屬公用事業者，基於民間參與公共建設，宜有適當的商業誘因，費

率之訂定得依計畫個別考慮，惟其費率之訂定可衡酌公共利益及民間商業經營做必要限制。本場館收費依據市場調查之結果、原經營廠商之收費標準，另外標準參考「桃園縣蘆竹鄉立羽球館管理自治條例」第 13 條規定辦理，期依據市場調查得知桃園、林口地區一面羽球場於離峰時段收費 200-350 元/小時、尖峰時段收費 300-500 元/小時，建議本場館收費定價如下：

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

- (2) 本場館附屬停車場及館內其他空間、設備等若有額外營利行為，於財務可行性、規劃中載明，依據預估營收獲利狀況訂定權利金。目前附屬停車場之空間，少數區域停車格標示不清，預計重新規劃停車空間後，有 25 席小客車停車位，並符合老人福利法、身心障礙者權益保障法，需設置至少 1 席無障礙停車位，並將酌收停車費用，本著於使用者付費之精神，配合羽球館開放時間營業，其汽車停車收費標準依據市場調查訂為 20 元/小時。

4. 營運人力規劃

本團隊為提升服務品質及專業經營管理層面，其行政人事之人力計算係依照羽球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，規劃本案人力配置包含經理 1 人、行政人員 1 人、機電人員 1 人、管理人員 3 人。

5. 營運時段規劃

營運時段為每日上午 06 時到晚上 22 時。

6. 允許經營範圍

本基地位於桃園市蘆竹區錦中村錦溪路 69 號，屬桃園縣蘆竹市南華段 25-1、25-7 號，基地內皆為允許經營範圍，包含基地兩側之停車場空間。

7. 民間機構接管後相關投資

本案建議民間機構接管後應於營運計畫書內提出相關投資計畫，期初投資金額約為 279 萬元（投資項目及投資內容請參閱財務可行性），相關計畫與投資金額需經評審委員針對其投資項目與金額進行優劣評定，作為選擇最優民間機構之重要評比指標之一。本案建議未來民間機構接管後投資設備、設施之評比項目如下：

A.投資空間規劃構想、B.投資設施裝修計畫、C.營運設備購置構想、D.營運設備購置計畫、E.法令檢討及查核、F.環境影響衝擊分析與對策。

8. 績優廠商續約方式

依據促參法，民間機構營運期間屆滿後，營運權當歸還政府。依據其他促參案件之經驗，本案建議當契約期滿，通過營運績效評估委員會評定為優良且有意續約之民間機構，應於契約期限屆滿前 6 個月，檢附歷年營運績效報告書，送請主辦機關審議，經審議確屬績效良好者，得進行議約並辦理續約作業，逾期未提出申請者，喪失續約權利，若主辦機關因此重新公開辦理招商委託營運或指定第三人接管，民間機構不得異議。

9. 公益條款建議

原摩亞羽球和蘆竹區公所之合約規定，每年回饋 5 天提供蘆竹區公所使用與辦理羽球賽事，做為回饋鄉里之用，並針對蘆竹區區民給予優待以及 65 歲以上之長者給予半價優待。

本場館為公共運動設施的一環，具公益服務性質，仍建議相關公益條款，回饋於地方，不論是政府機關、民眾、長者、小孩或身心障礙者，提供

本地敦親睦鄰等措施，並可帶動蘆竹地區羽球風氣的盛行。建議公益條款如下：

- (1) 依據老人福利法第 22 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 6 時至 8 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。
- (2) 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。
- (3) 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。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。
- (4) 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。
- (5) 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。

- (6) 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) 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）。並視後續財務可行性分析狀況進行設定。

以上公益條款，必須於後續先期規劃時，與縣府進行討論，目前僅為建議階段。但於本案財務可行性將上述 7 點公益條款納入財務試算中，使財務狀況更符合實際情形。

從基地現況調查與區域環境瞭解本案周邊狀況、競爭分析及消費者使用本場館設施狀況，並配合市場調查分析與原經營廠商、潛在投資廠商訪談，進一步調整量體配置規劃、營運規劃，**因此判定市場可行**。

第三章 工程技術可行性

3.1 相關法令分析

一、建築物室內裝修管理辦法

未來若有進行營業空間相關裝修行為，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：

1. 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。

2. 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一點二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。

3. 室內裝修之行政流程：如圖 3-1。

(1) 申請審核圖說

依本辦法第十九條，供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣（市）主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。

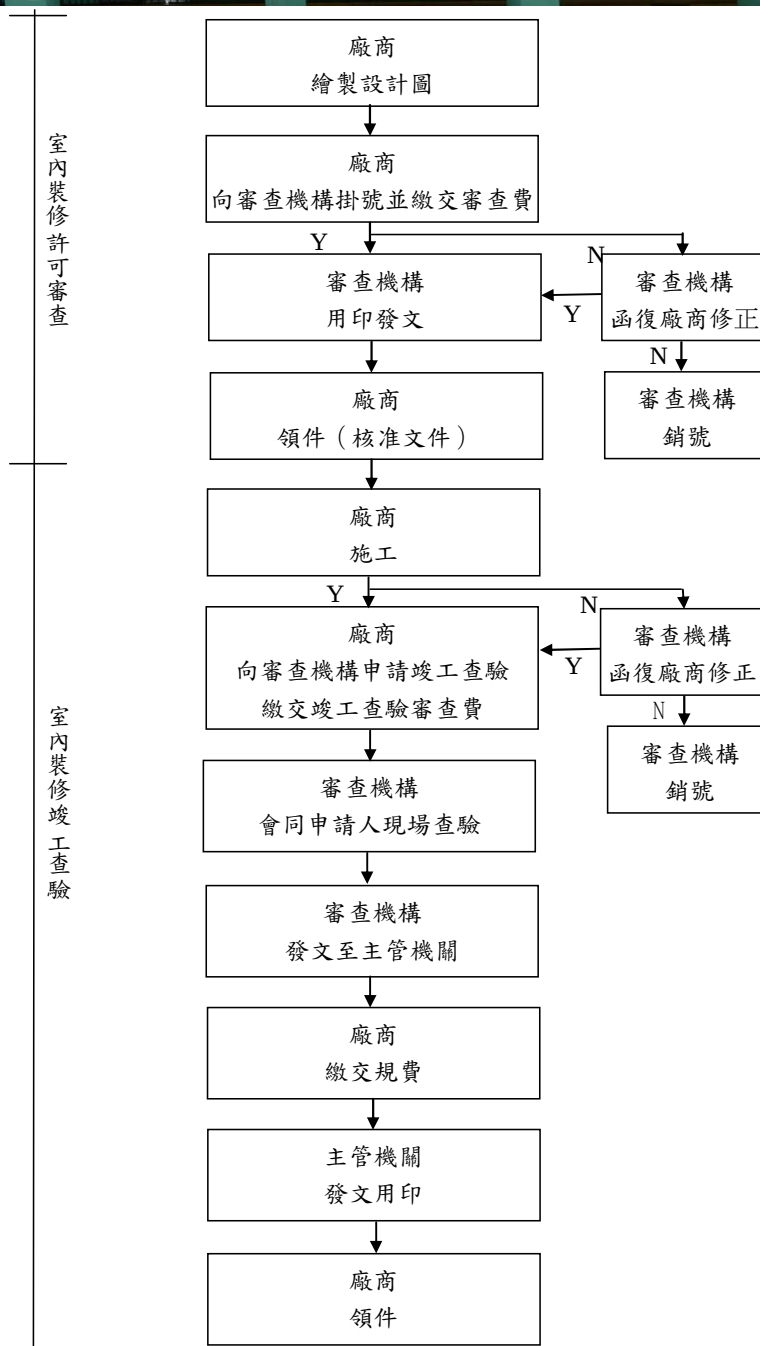


圖 3-1 室內裝修申辦流程

資料來源：本團隊整理

(2) 施工前申請消防圖說審查

室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。

(3) 竣工前申請消防查驗

室內裝修涉及消防安全設備者，應由消防主管機關於核發室內裝修合格證明前完成消防安全設備竣工查驗。

(4) 申請竣工查驗

室內裝修工程完竣後，應由建築物起造人、所有權人或使用人會同室內裝修從業者向原申請審查機關或機構申請竣工查驗合格後，向直轄市、縣（市）主管建築機關核發之合格證明。

二、施工安全

1. 凡從事建築物之新建、增建、改建、修建及拆除等行為時，應於其施工場所設置適當防護圍籬、擋土設備、施工架等安全措施，以預防人命之意外傷亡、地層下陷、建築物之倒塌等而危及公共安全。
2. 在施工場所儘量避免有燃燒設備，如在施工時確有必要者，應在其周圍以不燃材料隔離或採取防火上必要之措施。
3. 於簽訂投資契約時，民間機構應依勞動部民國九十二年十二月一日勞安二字第○九二○○六六六五三號令發布「加強公共工程勞工安全衛生管理作業要點」辦理之勞工安全衛生管理作業事項。

3.2 初步裝修工程規劃

一、室內建材色彩及材質規劃建議

1. 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
 - (1) 第一類：耐燃材料及防火漆類。
 - (2) 第二類：防火門（窗）及防火牆類。
 - (3) 第三類：建築物鋼骨結構被覆材及其他類。

2. 根據營業空間所需整體形象做色彩規劃，以溫馨、舒適、明亮、自然為基本原則。避免過多裝飾，造成使用者不適。
3. 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。

二、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。

1. 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。
2. 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四十五以上。

三、空間設備妥善率分析及改善構想

未來有關導入活動及室內裝修規劃，在符合本案之基本內容條件下，由民間機構依據營運需要、確實檢討室內裝修、變更使照、消防及相關法令，確保可取得使照變更合法經營前提下，依投資計畫書所提之方案據以執行，除有不可歸責於民間機構之正當情形下，方得提報調整方案，報請機關同意後調整。

本場館興建完成於民國97年6月，總樓地板面積約為3,760平方公尺，停車場面積約1,400平方公尺（法定停車位49個），為符合國際標準之鄉立羽球專用場地。在硬體設施的部份，內部規劃附有八面羽球場、淋浴間、更衣室、辦公

室、醫護室、休憩區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 3-1 所示，現況及改善建議說明如下：

1. 整體建築空間及設備

經檢視評估整體建築目前在使用上，主要有屋頂滲水需進行鋁窗更新及接縫處等全面防水處理、球場 PU 地坪考量使用年限進行維修及更替及排水管檢修更新等。

2. 地上一樓，詳見圖 2-12。

(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 157.4 m²，包含羽球用品展售中心（34.79 m²）、販賣部（46.47 m²）、醫護室與辦公室（48.56 m²）、公用男女廁所（含無障礙）（27.58 m²）等附屬空間。

(3) 羽球場：面積約 656.55 m²，共有三面羽球場（571.27 m²）及看台（85.28 m²），目前球場 PU 地坪已老舊損壞，需更新改善。

3. 地上二樓（為 1F 3 面羽球場挑高空間之夾層），詳見圖 2-13。

(1) 休憩區：面積約 88.06 m²，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。

(2) 男女淋浴間、更衣室：面積約 157.82 m²，提供民眾運動後梳洗之場所。

(3) 其他設施：面積約 27.58 m²，公用男女廁所（含無障礙）等附屬空間。

4. 地上三樓，詳見圖 2-14。

- (1) 羽球場：面積約 881.16 m²，共有五面羽球場（672.64 m²）及看台（208.52 m²），為挑高之空間，目前球場 PU 地坪已老舊損壞，需更新改善。
- (2) 露臺風景區：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：面積約 27.58 m²，公用男女廁所（含無障礙）等附屬空間。

5. 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。
- (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，應進行鋁窗之更新與接合板之填縫補漏。

表 3-1 本場館各樓層設施規模和使用現況一覽表(地下室略)

樓層	樓層面積 (m ²)	樓高 (m)	設施名稱	規模	使用現況
1F	1,095.16	4.5	大廳	1 處	面積約 129.82 m ²
			販賣部 (便利商店)	1 間	面積約 46.47 m ² ，販售特定商品使用
			羽球用品展售中心	1 間	面積約 34.79 m ² ，供展售羽球相關運動用品使用
			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 48.56 m ² ，供醫護與辦公室使用
			羽球場與看台	3 組	面積約 656.55 m ² ，供民眾運動與觀賞使用
			公用廁所 (含無障礙)	3 間	男、女生、無障礙廁所各一間

樓層	樓層面積 (m ²)	樓高 (m)	設施名稱	規模	使用現況
2F	429.92	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 157.82 m ² ，提供民眾運動後梳洗之場所
			公用廁所 (含無障礙)	3 間	男、女生、無障礙廁所各一間
3F	1,095.16	8	羽球場	5 組	面積約 881.16 m ² ，供民眾運動與觀賞使用
			公用廁所 (含無障礙)	3 間	男、女生、無障礙廁所各一間

資料來源：本團隊整理

3.3 工程項目與經費估算

一、工程項目，詳表 3-2。

表 3-2 工程項目

內容	項目	位置	調整改善原因及項目
建築裝修更新工程	羽球場地板更新	1F、3F	原羽球場 PU 地坪損壞，須重新修補鋪設 PU 地板，以提升設備空間之品質。
	鋼板漏水檢修	RF	屋頂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，應進行與接合板之填縫補漏。
設備工程	屋頂平台空調設備	RF	設置於屋頂之空調設備冷卻水塔，應進行例行維修與保養。
排水工程	3F 露臺排水管檢修及新作明管改善	3F	戶外露臺排水不良，雨水會淹進入室內，排水管及落水頭應予檢修，必要時應改修為明管系統。
	屋頂平台地坪排水檢修維修與保養	RF	屋頂地坪之排水亦應一併做檢修，應能確保排水功能之順暢。

資料來源：本團隊整理

二、工程經費概估

裝修工程費用合計約新臺幣 2,790,196 元，說明如表 3-3。

表 3-3 裝修工程經費概估

工程名稱	「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	
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	1,244	120	149,280		
4	原有 PU 層研磨糙化	m ²	1,244	60	74,640		
5	切割凹陷處修補平整	m ²	1,244	60	74,640		
6	加鋪 PU 運動地板 TH=5 mm	m ²	1,244	900	1,119,600		
7	PU 止滑面層	m ²	1,244	60	74,640		

工程名稱	「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
8	羽球場劃線	場	10	6,000	60,000	
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	45,000	45,000	
	小計				1,623,000	
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	鋁氣密窗更新	m ²	90	4,080	367,200	
6	鋁窗框填塞	m	230	150	34,500	
7	周邊修復工程	式	1	11,500	11,500	
8	3F 露臺排水管檢修及新作明管	式	1	15,000	15,000	含 RF 平台
	小計				594,800	
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
	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

3.4 施工時程規劃

本案完成營運資產點交後，民間機構即可進行相關初步設計、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，於此規定民間機構應於 1 年內完成本案之工程項目，如表 3-2 所示，並需經過桃園市政府體育處之竣工查驗。綜上所述，其工程技術可行性判定可行。

第四章 財務可行性

本案之財務評估乃依據市場調查分析結果及營運規劃資料設定各項參數，據以進行本案之財務可行性分析。本案財務分析之原則除不違背本設施的整建目標外，亦秉持促參法「民間最大的參與」及「政府最大的審慎」二大原則來研擬民間機構參與本案經營之可能性，並以「財務會計理論」之穩健原則來試算民間機構經營時之最保守收益。未來本案擬交由民間機構自行經營，以引進民間參與之活力與創意。本案財務評估乃在衡酌空間規劃及設施配置，假設未來可能之營運規劃以作為財務試算之基礎。

4.1 財務效益評估方法

本案由資本預算觀點進行評估，以整建及營運期之現金流量為基礎，配合淨現值法（NPV）、內部報酬率（IRR）、還本期限法（Payback Period）等財務評估指標作為參考依據，各項財務效益評估方法之簡要說明如下：

一、淨現值法（Net Present Value, NPV）：淨現值為一計畫案之各年現金流入扣除現金流出的差額之現值，亦即淨現金流入的現值。淨現值法為投資評估時使用最廣的一種方法，考慮了貨幣之時間價值及整體投資計畫年限內的收益和成本。其判斷基準為，若淨現值為正，則表示計畫具財務可行性。淨現值法計算公式如下：

$$NPV = \sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1+i)^t}$$

R_t ：於時間 t 之收益

C_t ：於時間 t 之成本

i ：折現率

T ：建造與營運期間

二、內部報酬率（Internal Rate of Return, IRR）：內部報酬率之定義為使計畫各期現金總收入等於現金總成本的折現率，亦即使淨現值為零的折現率。本法之優點在於考量了投資計畫整個期間之全部收益，無選擇折現率之困擾，表達出所有替選方案之優劣順序，利於決策進行。其判斷基準為，若內部投資報酬率大於民間機構投資的資金成本，則計畫具投資報酬率。其求算方法為解下式之 r 值，其中， r 值為內部投資報酬率。

$$\sum_{t=0}^T \frac{(R_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

R_t ：於時間 t 之產出收益

C_t ：於時間 t 之投入成本

r ：內部報酬率

T ：建造與營運期間

三、還本期限法（Payback Period, PB）：還本期限或稱為投資回收年限，即投資成本由投資淨收益中全部回收所需之時間。從計畫之整體現金流量分析中，期末現金餘額出現正值時之年度，即為還本期限。本法目的在評估資金投入的回收速度，並藉以判斷投資計畫的優劣；其判斷基準為，回收年限愈短，表示計畫可行性愈高。

4.2 基本假設參數

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下表 4-1 說明：

表 4-1 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	

基本假設與參數	假設	備註
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

1. 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。
2. 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。
3. 資本結構：本案為 OT 案件，假設自有資金比例為 100%
4. 股東要求報酬率：本案股東要求報酬率以 8%計算。
5. 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%。
6. 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。

4.3 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下表 4-2 所示。

表 4-2 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：

1. 課程收入

本案參考市場調查結果、桃園地區國民運動中心、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 4-3。

表 4-3 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地區國民運動中心之課程招生率 90-100%，本案採保守預估 80%。

資料來源：本團隊預估

2. 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 4-4。

表 4-4 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 4-5 所示。

表 4-5 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)	縣府公益時數(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 $41,736 \times 50.89\%$ 約為 21,241 小時、離峰 $41,736 \times 49.11\%$ 約為 20,495 小時。

註 3：縣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。縣府公益時數：尖峰： $(10 \text{ 天例假日} + 20 \text{ 天平日尖峰時段}) \times 8 = 2,080$ 。離峰： $20 \text{ 天平日離峰時段} = 20 \times 11 \times 8 = 1,760$ 。

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	$=A \times B \times C$
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

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
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。詳見 2.2 市場供需調查(P.22)

註 3：每年可出租時數：尖峰原票價：16,287*91.73%=14,991、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

3. 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（表 4-6），每月每平方公尺租金以 230 元估算，租金收入分析如下表 4-7。

表 4-6 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 4-7 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

4. 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)，營業時間配合羽球館開放時間為每日 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 4-8：

表 4-8 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

1. 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 4-9）。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 4-9 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

2. 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，費用分析如下表 4-10。

表 4-10 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

3. 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%。

4. 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羽球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 4-11 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）；羽球館內開設收費課程之教師，以時薪計算。

表 4-11 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

5. 行銷費用

本案預估業者行銷費用約為營業收入之 3%。

6. 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。

7. 土地租金

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，主辦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。」

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。」

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%）之六折計收，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 4837.26 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%，營運第 1 年本案土地租金約為 149.5 萬元。

8. 權利金

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，為秉持主辦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，主辦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。」

本案規劃權利金計收方式為：採定額方式收取每年權利金 50 萬元，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，列入縣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 4-12 及表 4-13：

表 4-12 分年損益表

單位：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	1,162,555	1,494,713	1,539,555	1,539,555	1,539,555	1,585,741
營業稅	419,475	647,550	660,501	673,711	687,185	700,929
權利金	333,333	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
折舊	665,033	665,033	665,033	665,033	665,033	665,033
營業支出合計	9,506,723	12,066,333	12,362,979	12,556,147	12,753,178	13,000,336
營業利益	- 1,117,223	884,662	847,036	918,069	990,522	1,018,237
稅前純益	- 1,117,223	884,662	847,036	918,069	990,522	1,018,237
營利事業所得稅	0	150,393	143,996	156,072	168,389	173,100
本期純益	-1,117,223	734,269	703,040	761,997	822,133	845,137

資料來源：本團隊預估

表 4-13 分年現金流量表

單位：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	8,841,690	11,401,301	11,697,946	11,891,114	12,088,145	12,335,304
支付所得稅	0	150,393	143,996	156,072	168,389	173,100
營業活動淨現金流量	- 1,117,223	1,399,302	1,368,073	1,427,030	1,487,166	1,510,170
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	- 1,117,223	1,399,302	1,368,073	1,427,030	1,487,166	1,510,170
年底累計淨現金	- 1,117,223	282,079	1,650,152	3,077,182	4,564,348	6,074,517

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下表 4-14：

表 4-14 財務評估結果

評估指標	指標值
計畫淨現值 Project NPV	273,747 元
計畫內部報酬率 Project IRR	9.57%
計畫折現回收年期 Project DPB	第 5 年

資料來源:本團隊預估

4.4 財務可行判定

本案計畫淨現值為 273,747 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 9.57%，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**。

第五章 法律可行性

一、本案優先適用促進民間參與公共建設法（下稱促參法）之可行性

1. 促進民間參與公共建設法優先適用

- (1) 按「促進民間參與公共建設，依本法之規定。本法未規定者，適用其他有關法律之規定。」¹「機關辦理政府規劃或核准之交通、能源、環保、旅遊等建設，經目的事業主管機關核准開放廠商投資興建、營運者，其甄選投資廠商之程序，除其他法律另有規定者外，適用本法之規定。」促參法第 2 條、政府採購法第 99 條分別定有明文。次按「機關辦理民間參與公共建設計畫之法規適用原則如下：（一）符合促參法第 3 條第 1 項所稱公共建設，並依同法第 8 條第 1 項規定之民間參與方式辦理者，適用促參法規定辦理。（二）各機關經管之公有財產委託廠商營運管理、提供廠商使用或開放廠商投資興建、營運（以下簡稱委外經營使用），須由機關支付對價或由接受服務之第 3 人支付對價予廠商者，除下列各款情形外，適用政府採購法（以下簡稱採購法）：1、依法令辦理出租、放租或放領者。2、適用促參法者。3、依其他法律開放廠商投資興建、營運之交通、能源、環保、旅遊等建設者。（三）各機關經管之公有財產依採購法辦理委外經營使用者，應先查明確實符合國有財產法、地方公產管理法令及其他相關法令規定。（四）機關公有財產開放廠商投資興建、營運而無第（二）點第 2 款、第 3 款情形者，其甄選投資廠商之程序，依採購法第 99 條之規定，適用採購法。」為行政院公共工程委員會民國(下同)93 年 6 月 16 日工程技字第 09300234640 號函說明二所明揭。

(2) 是以，機關辦理民間參與公共建設計畫時，該公共建設如屬促參法第 3 條第 1 項所定之公共建設，並依促參法第 8 條第 1 項規定之方式辦理者，即應適用促參法。

2. 本案為促參法所稱之「運動設施」公共建設類型

(1) 按「促進民間參與公共建設，依本法之規定。本法未規定者，適用其他有關法律之規定。」、「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用或促進公共利益之建設：……九、運動設施。……」、「本法第 3 條第 1 項第 9 款所稱運動設施，指下列各項設施：一、國際及亞洲奧林匹克委員會所定正式比賽種類之室內外運動設施。但不包括高爾夫球運動設施。二、經目的事業主管機關認定，結合前款 2 種以上運動設施及休閒設施之運動休閒園區。三、其他經中央目的事業主管機關認定之室內外運動設施。」促參法第 2 條、第 3 條第 1 項第 9 款及同法施行細則第 14 條分別定有明文。

準此以言，僅國際及亞洲奧林匹克委員會所定正式比賽種類之室內外運動設施(不含高爾夫球運動設施)、經目的事業主管機關認定，結合促參法施行細則第 14 條第 1 款 2 種以上運動設施及休閒設施之運動休閒園區、或其他經中央目的事業主管機關認定之室內外運動設施，始為促參法所稱之公共建設運動設施。

(2) 經查，依桃園縣蘆竹鄉立羽球館管理自治條例第 3 條規定：「本羽球館內設羽球場地共 8 面，主要供羽球活動之用。」可知，蘆竹羽球館內設有羽球場地，係供作羽球活動使用之運動設施；另羽球場等設施，核屬國際及亞洲奧林匹克委員會所定正式比賽種類之室內運動設施。是以，蘆竹羽球館為促參法第 3 條第 1 項第 9 款規定之公共建設運動設施，應屬無疑。

二、本案之主辦機關為桃園縣政府

1. 按「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關(構)執行之。」為促參法第 5 條第 2 項所明定。

準此以言，主辦民間參與公共建設相關業務之機關，在縣為縣政府；在直轄市為直轄市政府。

2. 經查，本案之公共建設即蘆竹羽球館係位於桃園縣，故其主辦機關為桃園縣政府；因桃園縣預計將於民國 103 年 12 月 25 日改制升格為直轄市桃園市，於改制後本案之主辦機關則為桃園市政府。

三、本案之民間機構參與方式為促參法之 OT

1. 按「民間機構參與公共建設之方式如下：……五、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。……」促參法第 8 條第 1 項第 5 款定有明文。

準此以言，依促參法規定，政府可委託民間機構營運現有設施，於營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

2. 經查，本案之蘆竹羽球館已興建完成，將委託民間機構營運，於營運期間屆滿後，營運權歸還政府。據此，民間機構參與本案之方式，符合促參法第 8 條第 1 項第 5 款之規定。

四、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。

1. 本案無促參法第 29 條第 1 項籌資優惠。

(1) 按「公共建設經甄審委員會評定其投資依本法其他獎勵仍未具完全自償能力者，得就其非自償部分，由主辦機關補貼其所需貸款利息

或投資其建設之一部。」、「本法第二十九條第一項所稱自償能力，指營運評估年期內各年現金淨流入現值總額，除以公共建設計畫工程興建年期內所有工程建設經費各年現金流出現值總額之比例。」

為促參法第 29 條第 1 項、同法施行細則第 32 條第 1 項所明揭。

- (2) 經查，本案係依促參法第 8 條第 1 項第 5 款規定由政府新建，委託民間機構營運，營運期滿後，營運權還政府之 OT 方式辦理。是以，本案無促參法施行細則第 32 條第 1 項「公共建設計畫工程興建年期內所有工程建設經費各年現金流出現值總額」即無所謂自償能力，是無促參法第 29 條第 1 項籌資優惠之適用。

2. 本案無促參法第 36 條至 38 條之租稅優惠。

- (1) 按「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 5 年為限，免納營利事業所得稅。」、「民間機構得在所參與重大公共建設下列支出金額 5%至 20%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 4 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。」、「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尚未製造供應者，免徵進口關稅。」、「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。」、「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 4 年以上者，得以其取得該股票之價款 20%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 4 年度內抵減之。」為促參

法第 36 條第 1 項、第 37 條第 1 項、第 38 條第 1 項、第 39 條第 1 項、第 40 條第 1 項所分別明揭。

次按「本法所稱重大公共建設，指性質重要且在一定規模以上之公共建設；其範圍，由主管機關會商內政部、財政部及中央目的事業主管機關定之。」、「符合下列規定之一之運動設施：一、投資總額不含土地達新臺幣 2 億 5,000 萬元以上，且觀眾容納席次達 3,000 人以上之單項運動場館。二、投資總額不含土地達新臺幣 10 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 3 億元。」為促參法第 3 條第 2 項、促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍對於重大公共設施之運動設施之定義所分別明揭。

準此以言，投資總額不含土地達新臺幣 2 億 5,000 萬元以上，且觀眾容納席次達 3,000 人以上之單項運動場館，或投資總額不含土地達新臺幣 10 億元以上（其中運動設施投資總額應達新臺幣 3 億）之運動休閒園區，為重大公共建設之運動設施，得享有 5 年免徵營利事業所得稅、營利事業投資支出抵減等優惠。

- (2) 經查，本案為 OT 案，羽球館雖係運動設施，惟該羽球館內不包含觀眾席位，且非運動休閒園區，是以不合於上開重大公共建設運動設施之定義，而非為重大公共建設，故無法適用促參法第 36 條至第 40 條之租稅等優惠規定。

3. 本案有促參法第 30 條及第 35 條之融資優惠。

- (1) 按「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。」、「民間機構在公共建設興建、營運期間，因天然災變而受重大損害時，主辦機關應會商財政部協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。」為促參法第 30 條、第 35 條所明揭。

(2) 經查，本案係依促參法第 8 條第 1 項第 5 款方式辦理，應有促參法第 30 條及第 35 條之融資優惠。

五、參與本案之民間機構得依運動產業發展條例之規定，就運動場館營運事宜，向教育部體育署申請輔導獎助。

1. 按「本條例所稱運動產業，指提供民眾從事運動或運動觀賞所需產品或服務，或可促進運動推展之支援性服務，而具有增進國民身心健康、提升體能及生活品質之下列產業：……三、運動場館業。……」、「運動場館業：從事室內（外）運動場館經營管理行業，如球類運動場館、室內（外）游泳池、拳擊館、田徑場、健身中心及賽車場等經營管理。以自有運動場所從事籌辦職業或業餘運動競賽組織，亦歸入本類。」運動產業發展條例第 4 條第 1 項第 3 款及運動產業內容及範圍第 3 點分別揭有明文。

次按「主管機關為推展運動產業發展，對於下列事項，得採取適當之輔導或獎助措施：……四、運動場館設施之興建與營運。……前項輔導或獎助對象、資格條件、審核基準、申請程序、獎助方式及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。」、「本辦法依運動產業發展條例(以下簡稱本條例)第八條第二項規定訂定之。」、「申請單位為從事參與性或觀賞性運動活動之自然人或從事本條例第 4 條第 1 項第 3 款及第 6 款至第 14 款等運動產業之運動事業而符合下列資格條件之一者，得向本會提出輔導或獎助申請：一、依法設立或登記之公司、財團法人或社團法人。二、依商業登記法設立登記之獨資、合夥事業。」、「本辦法規定輔導方式如下：一、取得信用保證。二、取得融資貸款。三、顧問輔導。四、諮詢服務。五、其他運動事業相關之輔導。」、「本辦法規定獎助方式如下：一、發給獎金、獎狀、獎座或獎牌。二、授予榮銜或其他榮譽。三、補助各該經費全部或一部。四、補助貸款利息全部或一部。五、減免相

關稅捐全部或一部。六、其他獎助方式。」運動產業發展條例第 8 條第 1 項第 4 款及同條第 2 項、運動產業輔導獎助辦法第 1 條、第 3 條第 1 項、第 5 條、第 6 條分別明定。

準此以言，

- (1) 凡從事室內（外）運動場館經營管理行業者，即屬運動產業發展條例所認之運動場館運動產業。
 - (2) 公司、財團法人、社團法人、獨資或合夥事業等運動產業發展條例所稱之運動場館業者，得就其運動場館設施之興建與營運事項，檢附相關資料向教育部體育署申請輔導及獎助。
2. 經查，本案之公共建設為蘆竹羽球館，而本案主辦機關冀望民間機構參與該羽球館之營運事宜，倘參與營運之民間機構為公司、財團法人、社團法人、獨資或合夥事業，自得就其運動場館設施之營運事宜，依上開規定，提供相關資料向教育部體育署申請輔導及獎助。

六、關於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 款之租金優惠規定之適用。

1. 按「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。」促參法第 15 條定有明文。
- 次按「公有土地之租金依下列規定計算之：一、興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。二、營運期間：按國有出租基地租金計收標準 6 折計收。三、同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。」、「依前項第 2 款、第 3 款計收之租金不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。」、「公

共建設興建、營運期間，其所需用地當年之申報地價與原財務計畫預估之當年地價漲幅逾 50%時，主辦機關得酌予減收應繳之租金。」、「依第 1 項或第 2 項規定計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。」、「本法第 8 條第 1 項第 5 款案件，經主辦機關評估財務計畫，其營運評估年期內各年營運收入現金流入現值總額，減除營運評估年期內所有營運成本及費用各年現金流出現值總額，為負值者，其依第 1 項第 2 款或第 2 項規定計收之租金，得酌予減收之。」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 1 款至第 5 款分別定有明文。

2. 經查，本案所需用地為公有土地，本案依促參辦理後續招商作業，得設定地上權或以租賃方式予民間機構使用，其土地租金自得適用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。

七、關於老人福利法、身心障礙者權益保障法之適用。

1. 按「使用人為身心障礙者及 65 歲以上老人，依身心障礙者保護法及老人福利法予以優待。」為桃園縣蘆竹鄉立羽球館管理自治條例第 14 條所明文。

次按「老人搭乘國內公、民營水、陸、空大眾運輸工具、進入康樂場所及參觀文教設施，應予以半價優待。」為老人福利法第 25 條所明定。

再按「公共停車場應保留 2%停車位，作為行動不便之身心障礙者專用停車位，車位未滿 50 個之公共停車場，至少應保留 1 個身心障礙者專用停車位。非領有專用停車位識別證明者，不得違規占用。」、「身心障礙者進入收費之公營風景區、康樂場所或文教設施，憑身心障礙證明應予免費；其為民營者，應予半價優待。」、「身心障礙者經需求評估結果，認需人陪伴者，其必要陪伴者以 1 人為限，得享有前項之優待措施。」、「視覺功能障礙者由合格導盲犬陪同或導盲犬專業訓練人員於執行訓

練時帶同導盲幼犬，得自由出入公共場所、公共建築物、營業場所、大眾運輸工具及其他公共設施。」、「前項公共場所、公共建築物、營業場所、大眾運輸工具及其他公共設施之所有人、管理人或使用人，不得對導盲幼犬及合格導盲犬收取額外費用，且不得拒絕其自由出入或附加其他出入條件。」身心障礙者權益保障法第 56 條、第 59 條第 1 項、第 2 項、第 60 條第 1 項、2 項分別定有明文。

準此以言，老人或身心障礙者使用本案之羽球館，應依老人福利法及身心障礙者權益保障法之規定，並給予優待。

2. 經查：

- (1) 依桃園縣蘆竹鄉立羽球館管理自治條例第 6 條規定：「入場使用者應先辦理登記及繳費。」及第 13 條規定：「羽球館最高收費標準，為每小時每面場地，不得高於新臺幣 450 元正。」可知，本案之羽球館係有收費之規定，故其收費標準對於老人及身心障礙者依法應予優待。
- (2) 本案之羽球館設有停車場，面積約 1,400 平方公尺（法定停車格 49 個），依法至少應保留一個身心障礙者專用停車位。
- (3) 本案之羽球館使用者若係身心障礙者，經需求評估結果，認需人陪伴者，其必要陪伴者以 1 人為限，得享有費用之優待；不得對視障者之導盲幼犬及合格導盲犬收取額外費用，且不得拒絕其自由出入或附加其他出入條件。綜上所述本案法律可行性，判定為可行。

第六章 土地可行性

一、土地基本資料

本案基地為位於桃園市蘆竹區錦中村錦溪路 69 號，地號分別為蘆竹市南華段 0025-0001 號及 0025-0007 號，面積概估分別約 4675.25 平方公尺及 162.01 平方公尺，土地所有權人為蘆竹市、管理機關為蘆竹市公所，使用分區為住宅區及道路用地。

二、土地使用現況

本案附近土地使用主要以住宅用地為主，並包括生態綠地，且鄰近河川區。

三、土地取得可行性

1. 按「縣(市)改制或與其他直轄市、縣(市)合併改制為直轄市者，原直轄市、縣(市)及鄉(鎮、市)之機關(構)與學校人員、原有資產、負債及其他權利義務，由改制後之直轄市概括承受。」地方制度法第 87 條之 3 第 1 項明揭。

準此以言，縣改制為直轄市者，原縣(市)及鄉(鎮、市)之機關(構)與學校人員、原有資產、負債及其他權利義務，由改制後之直轄市概括承受。

2. 經查：

- (1) 本案基地土地為桃園縣蘆竹市錦中村錦溪路 69 號，屬「變更（通盤檢討）書」中都市計畫住宅區及道路用地，土地所有權人為蘆竹市。
- (2) 因桃園縣預計將於民國 103 年 12 月 25 日改制為直轄市桃園市，改制後蘆竹市之資產由桃園市概括承受，故本案基地土地所有權人為「桃園市」，本案土地無需另外程序取得。

四、土地使用可行性

1. 按「住宅區為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。」、「住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：一、第 17 條規定限制之建築及使用。二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過三匹馬力，電熱超過 30 瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)、作業廠房樓地板面積合計超過 100 平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積 7 分之 1)者。三、經營下列事業：(一)使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。(二)噴漆作業者。(三)使用動力以從事金屬之乾磨者。(四)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。(五)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過 0.75 瓩者。(六)彈棉作業者。(七)醬、醬油或其他調味品之製造者。(八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。(九)鍛冶或翻砂者。(十)汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨 12 公尺以上道路者，不在此限。(十一)液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。(十二)塑膠類之製造者。(十三)成人用品零售業。四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站設置地點面臨 12 公尺以上道路者，不在此限。五、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。六、採礦、採礦。七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不

在此限。八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經縣（市）政府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。十、戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經縣（市）政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨 12 公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限。十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。十二、飲酒店。十三、樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。十四、樓地板面積超過 500 平方公尺之證券及期貨業。十五、樓地板面積超過 700 平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。十六、人造或合成纖維或其中間物之製造者。十七、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。十八、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。十九、肥料製造者。二十、紡織染整工業。二十一、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。二十二、金屬表面處理業。二十三、其他經縣（市）政府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。」都市計畫法第 34 條、都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條第 1 項所分別明揭。

2. 經查，

(1) 本案基地之地號分別為蘆竹市南華段 0025-0001 號及 0025-0007 號，

使用分區為住宅區及道路用地。另本案之公共建設為「蘆竹羽球館」，依上開規定於住宅區內應得為運動場館之使用，故無變更地目的之需求。

- (2) 另核，本計畫用地為住宅用地而非公共設施用地，是依照都市計畫法臺灣省施行細則第 15 條第 1 項規定，僅能為樓地板面積不超過 500 平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積不超過 300 平方公尺之飲食店，且不得經營戲院、電子遊戲場等併予敘明。

五、土地使用方式

本案適用促參法第 15 條規定。

1. 按「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。」促參法第 15 條定有明文。
2. 經查，本案土地屬蘆竹市之公有土地，本案依促參法辦理後續招商作業，得以定期出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式予民間機構使用，而不受國有財產法限制。

六、土地可行性

本案土地可行性，判定為可行。

第七章 環境影響評估

7.1 環境影響評估調查範圍認定

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 101 年 1 月 20 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：

1. 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。
2. 位於國家重要濕地。
3. 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。
4. 位於海拔高度 1,500 公尺以上。
5. 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。
6. 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。
7. 申請開發或累積開發室內球場、體育館面積 3 公頃以上。
8. 申請開發或累積開發運動場地面積 5 公頃以上。

經查本案之內容，屬室內球場、體育館，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，與前六款之內容無涉，又本案開發面積未達一公頃，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。

7.2 本案環境影響探討與對策

一、環境影響因子關係

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

針對基地開發對周遭景觀及環境污染之影響，可能因素分為生活環境、自然生態環境、社會經濟環境、景觀環境以為評核之參考，有關土地開發之環境影響評估項目，詳表 7-1 所示。

表 7-1 環境影響分析項目一覽表

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

資料來源：民間參與公共工程建設可行性評估及先期規劃手冊

二、公共建設可能對環境造成之影響分析及改善對策

本案從「生活環境」、「自然生態環境」、「社會經濟環境」及「景觀美質環境」等 4 個層面分別進行評估，並提出預防及減輕對策，相關評估項目乃就此 4 層面開發前後之差異作比較，以瞭解計畫開發之潛在環境衝擊，如表 7-2 所示。

表 7-2 預防及減輕開發行為對環境不良影響對策摘要表

環境類別	影響項目	影響階段		影響範圍	預防及減輕對策
		施工	完成		
生活環境	空氣品質	V		基地附近	1. 施工時設置圍籬，工區灑水抑制灰塵。 2. 施工車輛清洗、砂石車出入、物料堆置應加以覆蓋。 3. 施工具車輛排氣定期保養，以符合環保排放標準。
	水質	V		基地附近	1. 施工及汽車廢水、地表逕流水等，應先經沉澱處理，在排流水溝。 2. 機具車輛之保養費亦請代處理業妥為處理。
			V	河川或水域	所有污水需經建築污水處理（化糞池）以符合放流水標準；若化糞池鋼筋混凝土構造發生裂縫，將污染地下水。
	廢棄物質	V		基地	1. 工程剩餘土，整地工程宜以挖填平衡為設計原則。 2. 施工產生之一般或事業廢棄物須委託合格代理清除及處理業清除或回收。
			V	基地	未來基地垃圾應區分一般垃圾與資源回收，同時應予環保局協商固定每日清理工作。
	噪音及震動	V		噪音敏感區	避免於夜間施工，而物料運輸應分散避免集中同日，慎選運輸路線避開人口稠密區，採低噪音施工機械。
			V	噪音敏感區	本案於細設時會於頂樓冷卻水塔外側增設隔音設施，以阻絕運作時所製造的低頻噪音直接對週遭地區侵害。
	電波干擾	V		基地	無此疑慮
自然生態環境	氣象	V		基地	基地面積不大，不會對當地氣候造成影響
	地象	V		基地	基地施工不造成基地周邊地形及地貌改變
	水文	V		基地	污水先處理再排出
	土壤、地質、地震	V		基地	本區非屬地震帶、斷層帶，故施作於地下層之建物受地震力極小
	路域生態	V		基地	加強施工品質管控
社會經濟環境	土地利用	V		基地	基地為住宅區內應得為運動場館之使用，故無變更地目的之需求
	就業及產業活動	V		基地附近	施工時就業機會的提供對營造業與服務業有助益
			V	基地附近	可增加就業機會並對當地商業、服務業之需求提升有助益
	交通運輸	V		基地附近	妥善規劃施工期間運輸車輛之出入動線
			V	基地附近	羽球館範圍內規劃完善的人車動線
景觀	文化古蹟	V		基地	基地內無古蹟

環境類別	影響項目	影響階段		影響範圍	預防及減輕對策
		施工	完成		
環境	景觀美質	V		基地	工程工地雜亂的景象對景觀資源的適意性有些影響；植栽綠化工程應儘早提前辦理

資料來源：本團隊整理

7.3 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 條之第三類建築，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。」。

本案蘆竹羽球館，樓地板面積亦未達 48,000 平方公尺與設置小型車停車位數未超過 180 個，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。

7.4 環境影響可行性判定

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，開發面積亦未達一公頃，故本案不需進行環境影響評估作業。另一方面，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。

第八章 民間參與可行性綜合評估

本場館興建至今 6 年，原合約於民國 103 年年底到期，桃園市政府為提升桃園蘆竹地區民眾對羽球運動參與風氣，並藉由本場館委託給民間經營廠商經營，期望藉由民間專業管理，提升服務品質，增加公共建設設施使用率，以創造政府、營運廠商與民眾的三贏局面。

8.1 可行性綜合評估

一、綜合評估：依據前述章節綜合下列可行性彙整表如表 8-1 所示。

表 8-1 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（愛笙企業有限公司，以下簡稱摩亞）取得經營權，合約於民國 103 年 6 月期滿。桃園市政府體育處（主辦機關）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，以促進民間參與公共建設（以下簡稱促參）法等程序，將本場館業務委外經營，以達成桃園市政府體育處、投資廠商以及民眾三贏的局面。	☒ 可行 ☐ 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，建構體育大縣氣氛，強健縣民體魄，積極落實體育工作之推展，建構優質的運動環境，增進縣民身心健康，創造縣民健康幸福的生活。		
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。	☒ 可行 ☐ 不可行	詳市場可行性分析

評估項目		說明	可行性 研判	分析 資料
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。	☒ 可行 ☐ 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 273,747 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 9.57%，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。	☒ 可行 ☐ 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縣政府，公共建設如屬促參法第三條第一項所指「公共建設」，並採同法第八條第一項規定方式辦理委外投資營運者，應優先適用促參法辦理。	☒ 可行 ☐ 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蘆竹市、管理機關為蘆竹市公所，因桃園縣預計將於民國 103 年 12 月 25 日改制為直轄市桃園市，改制後蘆竹市之資產由桃園市概括承受，故本案基地土地所有權人為「桃園市」，本案土地無需另外程序取得。	☒ 可行 ☐ 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。	☒ 可行 ☐ 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

8.2 後續辦理方式與流程

一、預計期程

本案預計於 2015 年 03 月 09 日完成所有工作項目，工作進度包括預計機關審查時間如圖 8-1 所示。各分項項目辦理時程為本團隊所建議之預定期程，實際將會視主辦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投標需知、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。預計進度里程碑為：

1. 可行性評估報告：2014/09/05（民國 103/09/05）
2. 先期計畫書：2014/12/04（民國 103/12/04）
3. 招商文件及公告內容：2014/12/29（民國 103/12/29）
4. 甄審及評定作業：2015/02/07（民國 104/02/07）
5. 結案驗收：2015/03/09（民國 104/03/09）

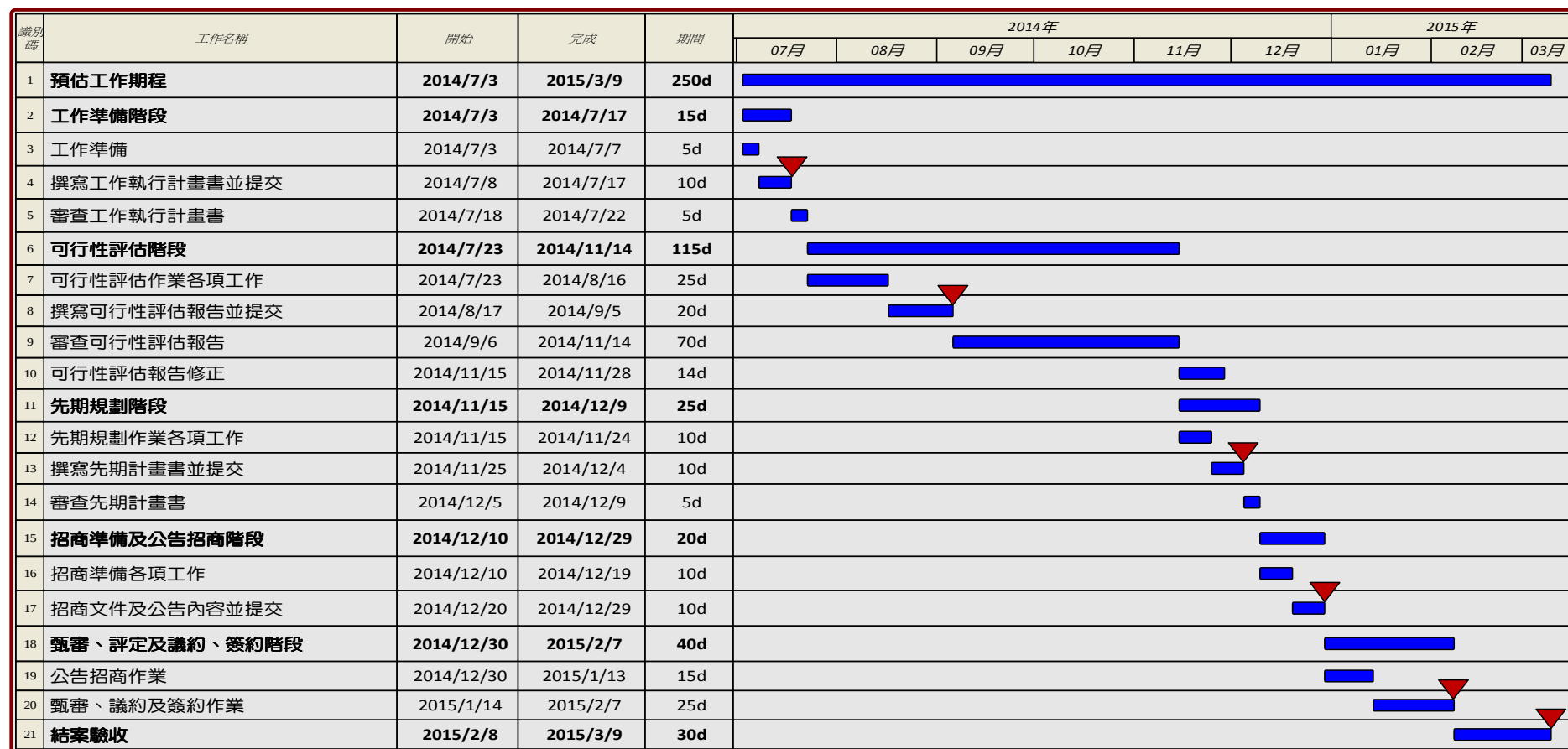


圖 8-1 預定進度甘特圖

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，實際將會視主辦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需知、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。

二、辦理先期規劃

依據可行性評估結果進行先期規劃作業。先期規劃報告方面，應依本案特性及民間參與方式，擬定營運規劃及財務分析，內容包括：

1. 公共建設目的：依計畫本質對地方就業、經濟發展、活絡地區商業等貢獻。
2. 特許範圍與年限：先期計畫書應依據可行性評估之結果，明確界定本業整建營運範圍與本業（含附屬事業）許可年限。
 - (1) 本業整建營運範圍之界定
 - (2) 本業（含附屬事業）許可年限
3. 整建規劃：先期計畫書應依據可行性評估之結果，針對整建工程之部分進行工程調查及規劃、工程細部設計規範、工程發包施工、工程施工管理以及節能減碳之概念。
 - (1) 工程調查及規劃
 - (2) 工程細部設計規範
 - (3) 工程發包施工
 - (4) 工程施工管理
 - (5) 節能減碳
4. 營運規劃：對於營運之規劃，除檢視各項營運之規劃考量及替代方案外，應依公共建設之特性，把握政府擬掌握之重點，並應給民間足夠之彈性。此外，亦應列明營運計畫之辦理方式及時程和營運監督與管理。
 - (1) 營運計畫辦理方式
 - (2) 營運監督與管理
 - (3) 辦理時程
 - (4) 節能減碳

5. 土地取得規劃：
 - (1) 用地範圍劃定
 - (2) 土地取得方式
 - (3) 土地交付時程
 - (4) 用地變更作業單位及程序之界定
 - (5) 地上物拆遷及補償
 - (6) 其他
6. 環境影響評估辦理方式及時程：
 - (1) 環境影響評估方式及時程
 - (2) 水土保持及相關開發審查機關有關開發規模、審查程序等
7. 財務規劃：先期計畫書之財務規劃，應就可行性評估所設定之各項基本假設及參數設定再作詳細確認，並依照財務規劃研擬政府應協助或提供之優惠利息補貼、融資金額比例、投資金額等財務措施、使民間法制作業或編列預算支應，因此財務規劃時應明確政府提供之項目、額度、承諾與協助事項，以作為政府設定該計畫權益之底限，避免日後爭議。
 - (1) 基本規劃資料
 - (2) 政府資金規劃
 - (3) 民間資金規劃
 - (4) 可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施（如土地租金優惠等）
 - (5) 權利金
 - (6) 其他
8. 風險規劃（含超額利潤之回饋機制等）：促進民間參與計畫的基本精神在於減輕政府財政負擔、風險合理分擔及更有效率的經營管理。
 - (1) 確認風險因素及可能影響：對於任何一個民間參與公共建設計畫而言，風險的確認及管理是最基本的工作。其內容可概分為五大類：

政策風險、金融風險、市場風險、法律風險、不可抗力風險。

- (2) 風險分擔原則
 - (3) 風險因應或減輕策略
 - (4) 若有超額利潤之回饋機制
9. 政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程：
- (1) 政府承諾事項、完成程度及時程
 - (2) 政府配合事項、完成程度及時程
10. 容許民間投資附屬事業之範圍：
- (1) 土地權屬
 - (2) 營業業種
 - (3) 許可年期
 - (4) 興辦時點
11. 履約管理規劃：依據「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業注意事項」第八條第一項第十一款相關規定。
- (1) 進度及品質管理機制
 - (2) 控制及查核項目與時點
 - (3) 營運績效評估指標
 - (4) 施工或經營不善之處置及關係人介入
 - (5) 接管規劃
 - (6) 組織架構
12. 移轉規劃：按促參法第 54 條第 1 項規定：「民間機構應於營運期限屆滿後，移轉公共建設予政府者，應將現存所有之營運資產或營運權，依投資契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關」。
- (1) 維護設施要求
 - (2) 維護時程

(3) 財產清冊

13. 後續作業事項及期程：後續將辦理招商文件草案之撰擬，並藉由招商說明會之舉辦，適時釋放並公告招商資訊，增加民間投資人之投資參與意願，並營造競爭氛圍；隨後依序辦理公告招商文件、資格審查、綜合評審、議約與簽約。
14. 其他事項：使用者意見處理機制、其他。

三、辦理招商作業

綜上所述，本案為可行，所以後續辦理方式主要是以促參法辦理招商後，由主辦機關與民間機構議約簽約。

先期計畫書經核定後，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，首先研擬招商策略，隨後主要工作為協助成立甄審委員會以及協助成立甄審工作小組。

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，工作小組由主辦機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任；而其與甄審事項有利害關係者，應自行迴避。其工作內容包括：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 綜合評審需進行協商者，甄審會得授權工作小組進行協商。
5. 研擬招商文件及公告內容：
 - (1) 申請須知（含相關附件）
 - (2) 投資契約草案（含相關附件）

- (3) 甄審作業須知草案（含甄審項目、標準、時程及評定方式）
- (4) 協助辦理招商文件審查
- 6. 協助發布投資資訊：
 - (1) 宣傳文件或媒體之製作
 - (2) 協助發布投資資訊

四、公告招商階段（圖 8-2）

- 1. 協助機關辦理招商文件公告作業：於公告招商後，應於公告後之適當期限前，彙整各申請人對公告內容所提疑義，其目的為讓領標之民間機構對招標文件及投資契約草案疑義者可予說明或澄清，俾使申請人所提出之文件之型式及內容能符合甄審作業之需要。各申請人疑義之提出，宜以書面為之。
- 2. 協助備具招商文件或參考資料供民間申請人索閱或購領
- 3. 招商文件之澄清及釋疑：
 - (1) 協助招商文件之澄清及釋疑
 - (2) 協助招商文件之修訂及補充
- 4. 協助辦理招商說明會：於研擬招標文件及投資契約草案階段，辦理招商說明會以廣納潛在投資者之意見，本案將於桃園地區舉辦一場招商說明會。將據以修正招標文件及投資契約草案文件，另一方面亦可藉由招商說明會了解潛在投資者之投資意願。
- 5. 協助機關辦理公告招商至多 3 次，如達到該招商次數上限：
 - (1) 仍無民間申請人遞件時，機關得通知本團隊於 20 日內提送契約規定冊數之結案報告，並終止契約。
 - (2) 有民間申請人遞件，仍無法選定最優申請人時，機關得通知本團隊於 20 日內提送契約規定冊數之結案報告，並終止契約。
 - (3) 已選定最優申請人並進行議約，惟無法簽訂契約時，機關得通知本

團隊於 20 日內提送契約規定冊數之結案報告，並終止契約。

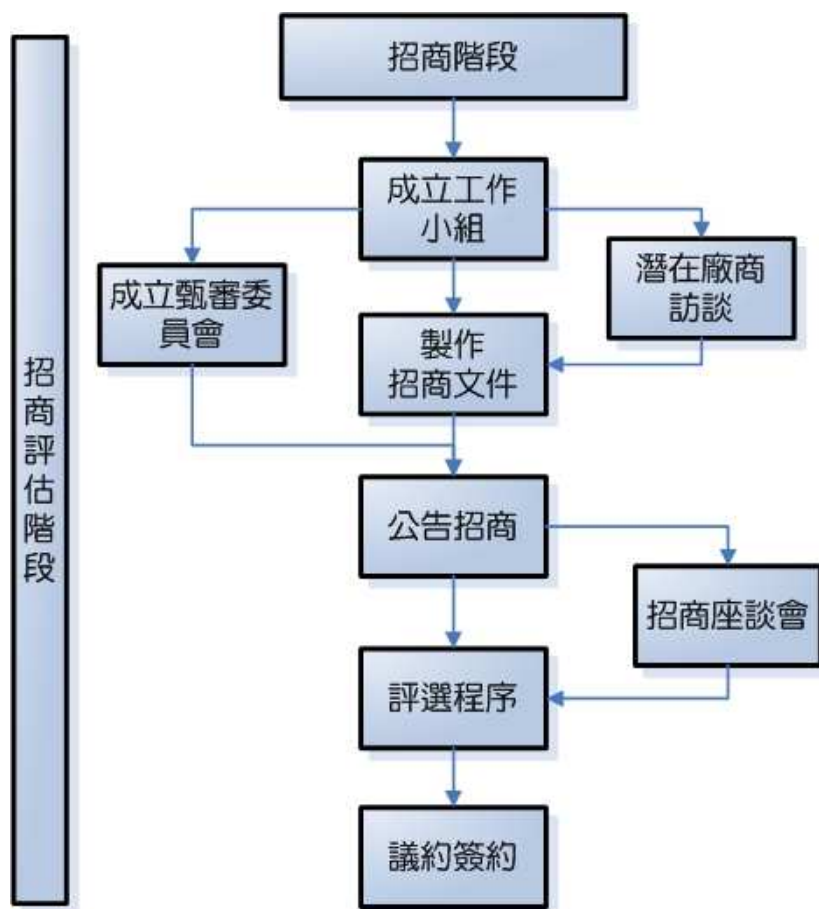


圖 8-2 招商階段流程圖

資料來源：本團隊整理

五、甄審評定階段

1. 協助審查申請人資格條件
2. 協助審查投資計畫書：
 - (1) 協助審查公司籌組計畫及組織架構
 - (2) 協助審查土地使用計畫
 - (3) 協助審查營運計畫
 - (4) 協助審查財務計畫
3. 協助辦理招商作業：
 - (1) 協助與入圍申請人協商投資條件

(2) 協助審查修訂之投資計畫書

六、議約與簽約階段

1. 協助辦理議約作業：

(1) 協助契約條文之修正

(2) 協助契約之商議及訂定

2. 協助辦理簽約及後續作業：協助簽約各項文件

七、協助機關處理申請人提出之異議及申訴事件

八、協助機關處理民眾、媒體、民意機關、上級機關洽商事項

九、提供機關與本案有關之諮詢意見。

十、指派適當人員出席機關召開或機關通知出席或列席之會議（必要時進行簡報）。

附件一、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

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

類別：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。

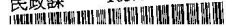
說明：

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，基地坐落大竹圍



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
副本：桃園縣蘆竹市南崙路150號

局長 林延文

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任執行