

玖、土地使用分區管制要點

一、增列運動休閒專用區之相關管制規定

本次變更後之運動休閒專用區係屬原計畫未劃設之土地使用分區，故增列相關之管制規定如下：

十二之二、「運動休閒專用區」以結合棒球、各類室內外體育活動、演唱會、休閒、娛樂、住宿等相關產業活動為主，並應由開發者擬訂整體開發計畫，其必要性服務設施種類應依土地利用計畫及交通需求，予以適當配置。

前項留設作為必要性服務設施，應由本專用區開發者，自行興建、管理及維護，並開放供公眾使用。

(一)運動休閒專用區應與西側之體育場用地合併規劃興建使用，並由開發者研擬整體開發計畫。整體開發計畫內容應包括：

1. 整體規劃構想。
2. 土地利用計畫。
3. 道路運輸計畫。
4. 必要性服務設施計畫（包括空地綠美化計畫、公共停車空間及供公眾使用之運動設施等）。
5. 事業及財務計畫（得分期分區辦理）。
6. 經營管理計畫。
7. 其他相關配合計畫。

(二)運動休閒專用區之整體開發計畫，應符合下列原則：

1. 應避免對外部環境造成負面衝擊。
2. 規劃配置須與外部土地使用相容，並與之配合整體規劃設計。

(三)審議通過之整體開發計畫若有申請變更之需要時，應依整體開發計畫審議程序重新申辦。

(四)運動休閒專用區之開發建築應於發照前，送經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後為之。

(五)區內之各項開發行為，涉及環境影響評估者，均應依環境影響評估相關法令規定辦理。

(六)運動休閒專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 340%。

二、修訂第十三點公共設施種類「體育場」之相關規定

「擬定高速鐵路桃園車站特定區計畫」書中業已訂定土地使用分區管制要點，本次配合巨蛋棒球場之設置適度調整原土地使用分區管制要點第十三點之公共設施種類「體育場」之最大建蔽率及最大容積率。最大建蔽率由原 50%調整為 60%、最大容積率則由原 200%調整為 250%，並配合修訂備註欄規定，有關第十三點之新增訂規定如下：

十三、各項公共設施用地之建蔽率、容積率、退縮綠化及允許供多目標使用之項目，依下表規定：

公共設施用地種類	體育場
最大建蔽率	六〇%
最大容積率	二五〇%
備註	1. 本體育場用地應與運動休閒專用區合併規劃興建使用。 2. 准予作多目標使用之項目，應配合運動休閒專用區之整體開發計畫訂定之。

拾、其他

一、本次變更書圖未註明變更者皆以原計畫為準。

二、內政部都市計畫委員會附帶建議：本案運動休閒專用區未來如招商不成，即表示本案擬以 BOT 方式開發運動休閒專用區之構想並不可行，應請桃園縣政府於本特定區計畫辦理通盤檢討時，檢討變更恢復為體育場用地，由該府編列預算自行興建，以維本特定區居民日常體育活動空間之需求。