

討 論 事 項 及 編 號	第 2 案 〈 第 308 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 北 市	日期：108 年 12 月 23 日
案 由	「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫 (整併體育公園附近地區)細部計畫案」再提會討論案		
說 明	一、本案辦理歷程 (一)本案經本府自民國 108 年 7 月 4 日起 30 天辦理公開展覽，並於同年 7 月 19 日 (星期五) 上午 10 時 00 分假新竹縣政府前棟三樓第二會議室(新竹縣竹北市光明六路 10 號 3 樓)舉辦公開展覽說明會。 (二)「變更竹北(縣治附近地區)細部計畫、竹北(含斗崙地區)都市計畫 (整併體育公園附近地區)細部計畫及竹北(含斗崙地區)都市計畫 (整併舊市區附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」業經 108 年 10 月 23 日新竹縣第 306 次都市計畫委員會審議通過在案。 (三)本案因 108 年 11 月 4 日計有 1 件逾期公民或團體陳情意見，爰再提請本縣第 307 次都市計畫委員會臨時動議審議，本府教育處於會中表示意見為：有關陳情人所提，本縣體育園區用地建蔽率擬提高至 80%，本處經評估後說明如下：為考量體育園區未來之發展及土地充分利用，並希望未來相關開發亦能增加如親子及樂齡等設施，本處原則同意將建蔽率提高至 70%，以利未來體育園區之整體開發。惟該地點未來仍要作相關可行性評估或先期規劃，另未來相關開發案之體育設施定須有 50%以上，並應依「促參法施行細則第 15 條規定」以亞奧運項目之運動設施為主要建置。 (四)為因應本府教育處要求確認會議中所述語意是否正確，經會簽該處後意見如下： 1. 依「促進民間參與公共建設法」第 6-1 條規定「主辦機關依本法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估」，故本園區開發應依前述法規及「促進民間參與公共建設法施行細則」第 26 條及第 27 條規定辦理可行性評估，並依可行性評估結果決定是否辦理由民間參與公共建設。 2. 經查本案 (體育園區用地) 前於 105 年 12 月份民間機構自行提送竹北體育園區構想書，106 年 12 月依促進民間參與		

討 論 事 項 及 編 號	第 2 案 〈 第 308 次 〉	所 屬 鄉 鎮 市： 竹 北 市	日期：108 年 12 月 23 日
案 由	「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫案」再提會討論案		
	公共建設法第 46 條於促參網站刊登招商公告，惟 107 年 3 月 19 日截止日止，無廠商送件。 3. 另查 107 年 1 月 24 日，新竹縣議會第 18 屆第 19 次臨時會第 1 次會議決議，運動園區案因主業面積與附屬事業面積比例原則失衡等諸多問題，在府會未達成共識之前，建請暫緩本案之招標相關事宜。 4. 綜上，本案該處(體育園區用地)之建蔽率數據及量體規模(含體育設施比例及親子樂齡設施等)依規定應先行辦理可行性評估之程序，並視結果考量是否辦理由民間參與公共建設以臻完備，另依結果取得相關科學化數據後，再行辦理後續事宜，故本案仍維持建蔽率 50%不做調整。 (五)茲因臨時動議案，本府教育處會中所表意見(建蔽率提高至 70%)與會辦意見(建蔽率維持 50%)顯有不符，爰提請本縣都市計畫委員會再予審議。 二、變更機關：新竹縣政府。 三、規劃單位：長豐工程顧問股份有限公司。 四、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。 五、變更範圍：本次變更範圍位於竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫區，面積共計 472.0344 公頃。		
作 業 單 位 初 核 意 見	本次主要針對體育園區用地建蔽率之意見，請教育處表示意見後，提請大會討論。		
委 員 會 決 議	本案同意本府教育處與會代表申請撤回，體育園區用地建蔽率維持 50%，未來俟該處有需求時再行提案。		

附表一 「變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫案」土地使用分區管制要點第22點變更對照表

整併體育公園細計(一階)條文	土管專案通檢公展條文	縣都委#306 審竣條文	縣都委#307 審議條文	縣都委#308 決議
二十二、體育園區用地係以 BOT 等方式開發供體育場館附設商場使用，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 500%，其容許使用項目如下： (一)戲(劇)院、電影院、歌廳、展覽場、會議廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文台、藝術館。 (二)三溫暖場所(提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之場所)。 (三)百貨公司、商場、超級市場、餐廳。 (四)觀光飯店、國際觀光飯店。 (五)保齡球館、室內溜冰場、室內游泳池、室內球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、室內操練場、撞球場、室內體育場所、少年服務機構(供休閒、育樂之服務設施)、室內高爾夫球練習場、健身休閒中心、美容瘦身中心。 (六)旅遊服務中心。 (七)其他經縣府審查核可之使用項目。	二十三、體育園區用地係以 BOT 等方式開發供體育場館附設商場使用，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 500%，其容許使用項目如下： (一)戲(劇)院、電影院、歌廳、展覽場、會議廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文台、藝術館。 (二)三溫暖場所(提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之場所)。 (三)百貨公司、商場、超級市場、餐廳。 (四)觀光飯店、國際觀光飯店。 (五)保齡球館、室內溜冰場、室內游泳池、室內球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、室內操練場、撞球場、室內體育場所、少年服務機構(供休閒、育樂之服務設施)、室內高爾夫球練習場、健身休閒中心、美容瘦身中心。 (六)旅遊服務中心。 (七)其他經縣府審查核可之使用項目。	二十三、體育園區用地係以 BOT 等方式開發供體育場館附設商場使用，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 500%，其容許使用項目如下： (一)戲(劇)院、電影院、歌廳、展覽場、會議廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文台、藝術館。 (二)三溫暖場所(提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之場所)。 (三)百貨公司、商場、超級市場、餐廳。 (四)觀光飯店、國際觀光飯店。 (五)保齡球館、室內溜冰場、室內游泳池、室內球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、室內操練場、撞球場、室內體育場所、少年服務機構(供休閒、育樂之服務設施)、室內高爾夫球練習場、健身休閒中心、美容瘦身中心。 (六)旅遊服務中心。 (七)其他經縣府審查核可之使用項目。	二十三、體育園區用地係以 BOT 等方式開發供體育場館附設商場使用，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 500%，其容許使用項目如下： (一)戲(劇)院、電影院、歌廳、展覽場、會議廳、博物館、美術館、圖書館、水族館、科學館、陳列館、資料館、歷史文物館、天文台、藝術館。 (二)三溫暖場所(提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之場所)。 (三)百貨公司、商場、超級市場、餐廳。 (四)觀光飯店、國際觀光飯店。 (五)保齡球館、室內溜冰場、室內游泳池、室內球類運動場、室內機械遊樂場、室內兒童樂園、健身房、健身服務場所、室內操練場、撞球場、室內體育場所、少年服務機構(供休閒、育樂之服務設施)、室內高爾夫球練習場、健身休閒中心、美容瘦身中心。 (六)旅遊服務中心。 (七)其他經縣府審查核可之使用項目。	維持現行計畫條文。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	作業單位 初核意見	#308 縣都委會決議
逾人 1	仲量聯行股份有限公司 (108.11.4)	公園段 1164-1 地 號	變更竹北(含斗崙地區)都市計畫(整併體育公園附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)變更前後土地使用分區管制要點對照表之本次通盤檢討檢討後條文第二十三條「體育園區用地係以 BOT 等方式開發供體育場館附設商場使用，建蔽率不得大於 60%，...」考量體育園區用地緊鄰體育場(運動公園)用地，未來體育園區用地之開放空間可結合運動公園之景觀綠地集中留設，仍可提供市民完整之開放活動空間，因此建議建蔽率可再酌予放寬；另體育園區用地將以 BOT 等方式開發供體育場館附設商場使用，若參酌都市計畫法台灣省施行細則第 32 條，針對各使用分區之建蔽率不得超過下列規定：體育運動區為 60%、商業區為 80%。考量體育園區用地兼具體育運動區及商業區之使用性質，因此宜綜合考量兼顧兩者之規畫及使用需求，且若以 BOT 方式開發供體育場館附設商場使用之前提，建議納入商場招商之多元業種需求及規劃考量，避免侷限本案之市場性，將可提高全案招商之可行性，因此綜合建議體育園區用地建蔽率可放寬至 80%。	本次專案通盤檢討檢討後條文第二十三條「體育園區用地係以 BOT 等方式開發供體育場館附設商場使用，建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，...」	請教育處表示意見後，提請大會討論。	不予採納，維持現行計畫條文。 理由：經本府教育處與會代表表示，涉及本案調整俟評估有具體成果後再由該處主動提案，故體育園區用地建蔽率維持 50%。