

106 年桃園市都市設計審議委員會第二審議會第 23 次會議紀錄

一、開會時間：106年12月19日（星期二）下午2時00分

二、開會地點：本府2樓圖資室

三、主持人：召集人劉委員振誠 副召集人黃穗鵬代

四、出席委員：各委員

五、列席單位及人員：

黃盈通建築師事務所

劉建曄建築師事務所

徐瑞燦建築師事務所

陳克聚建築師事務所

六、討論事項：

(一)黃盈通建築師事務所受託申請「桃園市新屋區頭洲段1079地號等4筆土地謙昌建設有限公司連棟住宅新建工程」都市設計審議案。

說明：詳附件。

(初次提會)

決議：請於三個月內依下述意見修正後，製作修正前、修正後對照圖及對照表，並經業務單位檢視後，依程序報府核備。

1. 考量喬木生長空間，請修正本案沿街喬木植栽槽寬、深度至少維持 1.5 公尺以上為原則。
2. 請以開展型常綠喬木為原則，調整沿街喬木株距，臨地界線與建築線側，請留設 2 公尺*2 公尺空間，以確保都市景觀的延續性。
3. 請交待各戶停車出入口與既有人行道間介面處理方式，變更既有人行道介面請循工務局相關程序辦理，另涉及人行無障礙破口(主入口、車道進出口、街角)請依市區道路及附屬設施工程規範設計，補附剖面圖，標示道路高程、斜率、坡度、材質等，人行步道橫向坡度斜率於法定退縮範圍內請以 2.5%為原則規劃。
4. 本案裝飾柱請依規定以專章檢討，補附相關檢討圖說位置。
5. 建議將行道樹由原設計之肉桂樹/小喬木改為中大型闊葉型喬木更利於遮蔭及有足夠之枝下高度(以上亦基於小肉桂樹，不耐夏季烈日，存活不易)。
6. 建築物應套繪明確地藉範圍圖，並須與地界線，留設適當緩衝安全距離。
7. 請修正本案法定退縮範圍內地坪鋪面及尺寸標註方式，植栽帶範圍請沿建築線作標註，剩餘範圍請至少留設 2 公尺淨寬的人行步道。
8. 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露樑、雨遮、花台、陽台、A/C 專用板、防火避難、步行距離、面積計算等請依建築技術規則規定併建管程序辦理。
9. 另請補附更正下列圖說：
 - (1)請統一報告書內方案，透視圖請補附垂直綠化設施，另相關垂直綠化量規定請依本市都市設計審議共同決議事項檢討。
 - (2)為提昇都市整體外觀品質，空調主機請以局部單元立、剖面詳圖(1/30)說明遮蔽美化方式，並標示遮蔽物材質、間隔及相關管線配置方式，另 P4-24 頁 B1 戶至 B3 戶請標示其空調主機位置。

(二)劉建曄建築師事務所申請「桃園市中壢區青溪段530-1等1筆地號誠鑫有限公司店鋪集合住宅新建工程」都市設計審議暨既建照預審案。

(第三次變更設計)

說明：詳附件。

決議：請於三個月內依下述意見修正後，製作修正前、修正後對照圖及對照表，並經業務單位檢視後，依程序報府核備。

1. 請增加開放空間(社區中庭)之對外開放性，並於開放空間獎勵範圍內增加廣場面積，及增加步道寬度以利對外之可及性。
2. 基地沿建築線之右半部請增植喬木以維持沿街綠帶意象，並請設置連續性植栽槽及複層式植栽。
3. 屋頂層綠化請考量覆土深度與女兒牆高度之關係，請以安全考量調整花台設計。
4. 開放空間請請考量視線之穿透性，花台高度及土丘請酌予降低並配合一樓板降板處理，並將開放空間以斜率 2.5%為原則調整。設區中庭加強與人行道介面之連續性(包含鋪面構圖、型式、色彩、材質、景觀植栽等)。
5. 本案裝飾柱、裝飾板、屋脊裝飾物設置，考量整體立面造型需求，同意依提會方案設置。
6. 15 層露台戶之過樑設計請依下列原則修正：除屬結構上必須樑體外，其餘裝飾構造應不得超過直上層樓層高度。
7. 屋頂層透空遮牆請依技術規則規定檢討 1/3 以上透空率。
8. 二層露台上方過梁及各層之過梁請依預審相關規定跳層留設。
9. 面積計算表(P7-1):原核准(第二次變更設計 FA1 + FA2 =1165.44 平方公尺)本次申請為 1169.68 平方公尺，依規定不得大於原核准，得依前次面積計算。
10. 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露樑、雨遮、花台、陽台、A/C 專用板、防火避難、步行距離、面積計算等，請依建築技術規則規定併建管程序辦理。
11. 另請補附更正下列圖說：
 - (1)請補繪一層平面之各空間及標明空間名稱。
 - (2)補充二樓以上之各層設置裝飾柱之檢討圖說及構造形式；屋突層之局部景觀剖面圖請將裝飾構造、透空遮牆及屋脊裝飾物等繪製於大樣圖中。
 - (3)請確認 P4-28 頁消防作業空間內與公共設施之衝突修正，並補充該空間示意剖面圖。
 - (4)有關人行無障礙破口處理(主入口、車道)，請依市區道路及附屬設施工程規範設計，補附縱、橫向剖面圖標示高程、坡度、材質等。

- (三)徐瑞燦建築師事務所受託申請「桃園市龜山區善捷段293地號等1筆土地仲城建設股份有限公司店鋪集合住宅新建工程」都市設計審議暨建照預審案。
(第一次變更設計)

說明：詳附件。

業務單位報告事項：

- (一)本案依 A7 站區土管要點第 41 條：「第三種住宅區開發規模達 1200 m²以上者，並經桃園縣都市設計審議委員會審議通過，基準容積率不得超過 240%。」申請容積率提升。依前開規定，第三種住宅區基準容積率由 180%提升至 240%，其允建容積等同於第四種住宅區，且本區以區段徵收並依分區權利價值配地方式辦理，為符合公平原則，申請容積率提升，應以繳交回饋金方式辦理。
- (二)上開回饋金金額，計算公式如下：回饋金＝ 建築基地面積 X 當期公告現值 X [(提升之基準容積率-180%)/(180%)]。
- (三)本案依規定辦理都市設計審議通過後，申請人須與本府簽訂協議書且繳納回饋金，本府再予以核定。所繳交之回饋金則繳納至本局「桃園市都市發展基金」。
- (四)另依林口特定區土地使用分區管制要點第 54 條：「建築基地鄰接出水口及邊坡，其法定空地應儘量留設於該側，以增加防災安全距離，有關本要點之退縮建築、鄰幢間隔規定，得經各市政府都市設計審議依建築基地實際防災需求調整之。」本案屬第三種住宅區鄰近邊坡，應於都審報告中以專章說明下列事項：
 1. 法定空地留設計畫與邊坡防災安全距離設計構想。
 2. 量體配置與開挖整地與高程計畫說明(須套繪現況實測圖)。
 3. 主要縱橫剖面圖(應包含基地四周 30 公尺範圍、完整標高、等高線及是否有擋土設施等)。
 4. 技師簽證之地質鑽探報告及分析評估結論。

決議：

- (一)申請基準容積率由 180%提升至 240%相關事項：
 1. 依申請人檢附相關專章圖面說明其區位及配置計畫等，因本案未緊鄰邊坡綠帶(離公園用地(兼滯洪池用地)約 19 公尺)，並規劃後院及車道空間於建築量體後方(鄰邊坡方向)，且量體、開發規模及高度與周邊環境關係營造尚屬可行，經委員會討論同意本案容積率提升至 240%。
 2. 本案之回饋方式經申請單位表示同意配合辦理，後續俟本府完備上開作業流程後，賡續辦理簽訂協議書、繳交回饋金後，始得辦理核備作業。

106 年桃園市都市設計審議委員會第二審議會第 23 次會議紀錄

3. 為建立後續同類型申請案件之標準作業模式，請都發局函知各公會回饋金繳納方式及本類案件所需檢附之文件資料

(二)請於三個月內依下述意見修正後，製作修正前、修正後對照圖及對照表，並經業務單位檢視後，依程序報府核備。

1. 本案基地沿文青路請增植第二排喬木並以樹穴降板方式以維持沿街綠帶意象，並請設置連續性植栽槽及複層式植栽。
2. 轉角廣場請再增加其開放性並設置公共藝術。
3. 請以平剖面圖面標明本案建築量體提升容積量之部分。
4. 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露樑、雨遮、花台、陽台、A/C 專用板、防火避難、步行距離、面積計算等請依建築技術規則規定併建管程序辦理。
5. 有關業務報告第 3 點所須書圖文件，已於會議中補充書面資料審議，後續請於核備報告書中以專章方式檢附說明。

七、臨時提案：

(一)陳克聚建築師事務所受託申請「桃園市龜山區陸光段0641地號等34筆土地桃園市立龜山國民中學棒球隊宿舍及室內練習場新建工程」都市設計審議第一次變更設計案。

說明：詳附件。

(第一次變更設計)

決議：請於三個月內依下述意見修正後，製作修正前、修正後對照圖及對照表，並經業務單位檢視後，依程序報府核備。

1. 請釐清本案兩座無障礙樓梯上方是否需設置頂蓋，如不設置，請加強其周邊排水處理方式。
2. 報告書內「屋頂平台」名稱，請修正為屋頂層。
3. 請標示基地西南方草坡斜率及樓梯高度，並適度調整周邊景觀規劃與建築物開口的順暢性，並考量設置防墜安全措施。
4. 請補附 P1-1-0b 及 P1-1-0c 本次變更設計相關對照圖說內容(如：部份法定汽車位更改為自設汽車位位置)。
5. 請標示清楚周遭鄰地高程，另 P4-4-2 剖面圖請補繪鄰地草坡處地形。
6. 請釐清 P4-6-1 與 P1-1-0c 法定停車位總數的正確性。

八、散會:下午4時30分

106 年度桃園市都市設計審議委員會第二審議會第 23 次會議

- 一、時間：106 年 12 月 19 日(星期二) 下午 2 時 00 分
- 二、地點：本府二樓圖資室
- 三、主持人：董子建
- 四、出(列)席單位與人員：

記錄彙整：[Handwritten Signature]

審議委員：

張委員宇欽

謝委員宏昌

邱委員志揚

簡委員昌源

徐委員瑞燦

黃委員國媚

吳委員鵠

[Handwritten Signatures: 邱志揚, 簡昌源]

[Handwritten Signature: 黃國媚]

都市發展局：

建築管理處：

申請單位(請留連絡手機，以利聯絡)：

黃盈通建築師事務所

劉建曄建築師事務所

徐瑞燦建築師事務所

陳克聚建築師事務所

新建工程處

[Handwritten Signatures: 溫明霖, 董子建]

[Handwritten Signature: 鄭律仁]

[Handwritten Signatures: 黃盈通, 劉建曄]

[Handwritten Signature: 黃盈通]

[Handwritten Signature: 劉建曄]

[Handwritten Signature: 徐瑞燦]

[Handwritten Signature: 陳克聚]

[Handwritten Signatures: 簡佑璋, 劉晉維]

[Handwritten Signature: 謝自佑]

[Handwritten Signature: 邱保華]
0920369025

[Handwritten Signatures: 龜山國中, 阮允元]

[Handwritten Signature: 吳鵠]

散會時間 106 年 12 月 19 日 上午 時 分

106 年桃園市都市設計審議委員會第二審議會第 23 次會議出席費請領清冊

106 年 12 月 19 日

| 姓名 | 金額 | 簽名 | 戶籍地址 | 身份證字號 |
|-------|-----------|-----|-----------------------------------------|------------|
| 張委員宇欽 | 2000 元 | | 新北市新店區中興里 12 鄰中興路 1 段 164 號 6 樓 | A123165774 |
| 謝委員宏昌 | 2000 元 | | 台南市東區泉南里 24 鄰長榮路一段 15 號 9 樓之 1 | E101784555 |
| 邱委員志揚 | 2000 元 | 邱志揚 | 桃園市桃園區經國路 9 號 15 樓之 2 | H120049994 |
| 簡委員昌源 | 2000 元 | 簡昌源 | 桃園市龍潭區龍星里 8 鄰中正路 333 號 | H120108658 |
| 徐委員瑞燦 | 2000 元 | | 台北市信義區中興里光復南路 473 巷 11 弄 56 號 2 樓之 4 | H120014553 |
| | | | | |