

# 107 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 19 次會議紀錄

一、開會時間：107年11月22日（星期四）下午1時30分

二、開會地點：本府2樓206會議室

三、主持人：盧主任委員維屏 劉副主任委員振誠代理

四、出席委員：詳簽到簿

五、列席單位及人員：

新森峰建築師事務所

卓玲建築師事務所

徐瑞燦建築師事務所

楊瑞禎聯合建築師事務所

六、討論事項：

(一)新森峰建築師事務所申請「桃園市龜山區樂捷段226地號土地允泰開發有限公司一般零售業、事務所及工商服務業、集合住宅新建工程」都市設計審議暨建照預審案，提請討論。

說明：詳附件。

(重新提會)

決議：本案修正後通過，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. 本案設置供商業使用面積之比例請依下列方式調整，並製作商業面積規劃專章(包含各層平面圖、剖面圖及面積計算圖說)：
  - (1) 2層之A1戶(一般零售業)請取消挑空設計，並整合後方之管委會空間與梯廳以加大商業面積。
  - (2) 3層之管委會空間(四)~(六)請改為商業空間。
  - (3) 商業空間做垂直連通使用請依規定設置檢討無障礙設施通達。
2. 兩側臨建築線綠化植栽帶請同樣留設為3M寬；另車道旁植栽槽部分無法維管請酌予調整。
3. 請套繪行穿線與道路標線等現況公共設施於配置圖說，並確認景觀設計無妨礙相關動線。
4. 4層-11層平面，A2、A6、B2、B6戶(事務所及工商服務業)之陽台過於內側效能不佳，請取消陽台外挑空設計。
5. P6-26頁之剖面B，4層平面設置露臺處，女兒牆高度請下降為1.5M。
6. 交通局：無障礙車位建議統一規劃於B1層，避免上下車動線橫越車道；後續仍請依交評結論辦理。
7. 消防救災空間檢討請補充標準層檢討；另消防作業空間已與公有人行道重疊，請依規定檢討並配合公有人行道整體設計(請補充該部分1/100剖面大樣圖說)。
8. 本案設置前廊採鋼構及玻璃頂蓋設計，請加強遮陽設計；車道鄰連續性前廊處，請補充該處之前廊介面平立剖圖面及相關警示設施(1/100)。
9. 本案裝飾柱及裝飾板檢討有誤，後續請依建管規定檢討修正；另各層B3戶花台受裝飾柱遮擋請予以改善。
10. 其餘需補正圖面：
  - (1) 土管退縮範圍內人行步道之橫向坡度以2.5%為原則設計標示。
  - (2) 各戶內涉及挑空設計者，請確認是否符合建築技術規則164-1條規定。
  - (3) 請補充各項立面之照明效果圖。
11. 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、

# 107 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 19 次會議紀錄

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。

- (二)新森峰建築師事務所申請「桃園市龜山區善捷段154地號土地詠勝開發有限公司一般零售業、集合住宅新建工程」都市設計審議暨建照預審第一次變更設計案，提請討論。

說明：詳附件。

(第一次變更設計)

決議：

- (一)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。」本案基地鄰近邊坡，下列圖說請以專章併入報告書核備本內：

(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。

- (二)本案修正後通過，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. 會議中提出技師簽證之邊坡穩定分析及評估等書圖，請配合決議(一)併入核備報告書中；另建議開發者施工完成後做長期監測。
2. 請製作變更前後商業面積規劃專章(包含各層平面圖、剖面圖及面積計算圖說)：
3. 正面臨路退縮空間請比照原核准方案於 6M 退縮空間內規劃雙排樹列，其中人行空間請以 2.5 米寬為原則設置，並請增加街道傢俱。
4. 兩棟屋頂層之景觀設計請整體設計並以路徑串聯處理。
5. 消防救災空間檢討請補充標準層檢討；另後棟部分似超過檢討範圍，請確認符合相關規定；另消防作業空間已與公有人行道重疊，請修正檢討並配合公有人行道整體設計(請補充該部分 1/100 平剖面大樣圖說)。
6. 2-3 層平面：A9 戶之陽台設計過於內側效能不佳，請取消挑空設計；該戶之廁所請集中設置。
7. 4-22 層平面：A1，A4、A5、A11、A12 戶之陽台設計過於內側效能不佳，請取消挑空設計；另 A8 戶陽台外側受裝飾柱遮擋請調整。
8. 本案裝飾柱設置過多，且部分裝飾柱設置於陽台挑空外部及臥室開窗面，請全面檢視其合理性並修正。
9. 其餘應補正圖面：
  - (1)1-3 層供商業使用空間請補正無障礙設施檢討。
  - (2)B1 層機車停車區出口處緊貼坡道有安全疑慮，請調整出口位置。
  - (3)為汽機車出入及會車順暢性，車道寬度建議酌增 30~50 公分。
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。

(三)卓玲建築師事務所申請「桃園市中壢區青平段416、417地號等2筆土地良茂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第一次變更設計案，提請討論。

說明：詳附件。

(第一次變更設計)

決議：本案修正後通過，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. 本案屬第二種商業區，原核准方案以地面層整層做商業使用且獲本府核可多項容積獎勵，本次僅留設局部供商業使用面積與前案核准條件不符，請回歸土地使用分區精神及原核准方案為原則修正，並得設置供住宅基本需求之門廳、管委會等空間，並製作商業面積規劃專章(包含面積計算圖說)。
2. 鄰接轉角廣場之植栽槽請加強穿透性及路徑寬度；另本案正面開放空間硬鋪面範圍過大，請酌予增加景觀及綠化設施。
3. 基地後側臨接停車場用地，其退縮帶內之設施應依土管規定退縮 3.5 公尺以上建築，不得設置圍牆及屏障物，並比照沿街退縮相關規定設置綠帶及人行道。
4. 前項退縮開放空間其目的為引入停車場人流，為類似建築線之型態，請配合停車場車位及綠地等既有設施整體規劃，並請補充後院退縮空間斷面至少 2 處(1/50)。
5. 本案之裝飾柱、裝飾板超過規定部分同意依提案設置；另 P4-32 之半圓型花台設計，請依建築技術規則檢討。
6. 考量造型與結構，本案同意屋突層之過梁設置，並請檢附技師簽證之結構必要性說明。
7. 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。

(四)徐瑞燦建築師事務所申請「桃園市觀音區草新段210地號等4筆土地莊巖建設股份有限公司店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議暨開放空間建照預審第一次變更設計案。

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. 有關本案裝飾柱、裝飾板、挑空過樑超出規定部分，經委員會討論，同意其設置。
2. 請增加消防救災空間的位置，提升消防救災的可及性，並加強說明。
3. 有關本案停車出入口位置，原則依交通影響評估意見處理，另請於核定前提出交通局交評意見及相關對照圖說等證明文件。

# 107 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 19 次會議紀錄

4. 為考量用路人安全，停車出入口請加設警示裝置，以利使用者及用路人安全。
5. 本案規劃硬鋪面過多，請增加綠覆及透水面積。
6. 請適度降低開放空間內植栽槽高度，如降低 P4-10 剖面圖 E 突起 70 公分高度的植栽槽。
7. 請調整鄰 6 公尺道路側的景觀設施規劃，考量該處有申請開放空間獎勵，請加強其視覺的開放性及使用上的可及性，設施應便於民眾使用。
8. 請調整垂直綠化設施專節內圖說比例，以釐清檢討內容。請補附各向立面彩色圖說。
9. 臨八德街及八德六街交叉口，其開放空間範圍內有設置地下室排風口，請標示高度，並作綠美化處理，另八德街及八德街 236 巷交叉口，請適度留設街角廣場。
10. 請釐清 P7-7 三層平面圖其露台上方過梁，請說明其必要性。
11. 裝飾柱、裝飾板專節檢討，請以各樓層平面圖交待裝飾柱、裝飾板範圍，另裝飾板請補附相關剖面圖說(如：三樓C棟已挖空處理的部分裝飾板剖面圖說)。
12. 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露樑、挑空過樑、雨遮、花台、陽台、露台、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。

(五)楊瑞禎聯合建築師事務所受託申請「桃園市中壢區興南段中壢老小段100-39等11筆地號中壢國民小學老舊校舍拆除重建暨地下停車場興建工程」都市設計審議案，提請討論。

說明：詳附件。

(初次提會)

決議：本案修正後通過，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. 請補充本案之遷建計畫，並製作分階段分區之圖說，俾利配合建造執照申請程序。
2. 本案所鄰接計畫道路於都市計畫通盤檢討完成前，仍需依現行都市計畫規定於建築線退縮。
3. 校園大門前方狹長地號土地為養工處所有，後續請主辦機關一併納入建築線基地申請範圍。
4. 本案車道出口正對中和路，為中壢車站客運之主要行進動線，請加強說明該處之動線交織對策及管理機制，後續仍依交通影響評估結論辦理。
5. 請考量周遭整體環境，並延續原有校園以植栽槽取代圍牆之優質都市環境概念，應於基地內消化部分高程；另有關操場後方之擋土牆請降低避免造成街道壓迫性。
6. 本案之開發範圍高程設計及後續排水規劃應考量街廓之現有排水路徑，請提出完整排水計畫配套說明。
7. 原校區既有 150 顆喬木，改建之後僅剩 116 顆喬木，請以達成原有之綠化量為原則改善。

## 107 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 19 次會議紀錄

8. 校區內設置過多硬鋪面，不符現行生態設計理念，請加強綠覆率等軟性鋪面設計防止熱島效應及減少雨水逕流。
9. 消防救災作業空間請具體標示高程及轉彎動線等檢討。
10. 請補充每邊 2-3 處局部剖面(S:1/100，須含部分建築物)。
11. 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。

八、散會：下午6時10分

# 107 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 19 次會議簽到簿

一、時間：107 年 11 月 22 日（星期四）下午 13 時 30 分

二、地點：本府 206 會議室

三、主持人：盧主任委員維屏 劉副主任委員振誠代理

記錄：張明霖

四、出（列）席單位與人員：

（一）出席委員：

1	盧主任委員維屏	
2	劉副主任委員振誠	劉振誠
3	歐委員政一	
4	邱委員志揚	邱志揚
5	簡委員昌源	簡昌源
6	吳委員東憶	吳東憶
7	張委員蓓琪	張蓓琪
8	王委員价巨	
9	陳委員宇進	陳宇進
10	劉委員建曄	
11	賀委員士庶	賀士庶
12	韋委員多芳	韋多芳
13	徐委員瑞燦	
14	陳委員文辭	
15	戴委員雲發	
16	徐委員文慧	
17	黃委員國媚（建築管理處）	黃國媚
18	陳委員光凱（交通局）	陳光凱
19	王委員寶玲（消防局）	王寶玲
20	魏委員淑真（文化局）	
21	黃委員美君（環境保護局）	黃美君

107 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 19 次會議簽到簿

(二) 申請單位

新森峰建築師事務所

張聖杰

卓玲建築師事務所

卓玲

徐瑞燦建築師事務所

徐瑞燦

楊瑞禎聯合建築師事務所

楊瑞禎

(三) 列席單位

桃園市政府交通局

張聖杰

桃園市政府養護工程處

吳昌啟

本府建築管理處

吳和發 蔡明文

本府都市發展局

鄭崇仁 楊瑞禎 徐瑞燦 楊明霖 鄭宇君 蔡明文 嚴春鳳

五、散會：107 年 11 月 22 下午 18 時 10 分