

107 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 20 次會議紀錄

一、開會時間：107年12月6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：各委員

五、列席單位及人員：

蔡廷芳建築師事務所 拓璞聯合建築師事務所 劉建曄建築師事務所
林永發建築師事務所、陳利平建築師事務所

六、討論事項：

(一)蔡廷芳建築師事務所申請「桃園市桃園區中路二段295地號等1筆土地金貿建設有限公司店舖、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。

(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. 有關本案裝飾柱、裝飾板超出規定部份，經委員會討論，同意其設置，另裝飾板請補充剖面圖說。
2. 本案如達交通影響評估之標準，請於提送核定本前，取得交通影響評估初審意見。
3. 有關主入口前沿街景觀所留設的破口，請適度縮小開口長度，另本案硬鋪面過多，請於主入口兩側，增植灌木綠帶，增加其綠覆面積。
4. P33 後院景觀剖面圖，圍牆請增加其透空率檢討，並釐清後院覆土高度是否過高，避免其增加鄰地住戶的壓迫感，另請依據鄰地高程規劃圍牆適切高度，並輔以多向剖面圖作說明。
5. 請釐清本案景觀圖說內喬木的圖例與實際種植喬木比例大小的合理性，如主入口前種植之魚木的比例，另建議考量魚木的落葉狀況作位置上調整。
6. 夜間景觀照明部份，請加強人行步道與車道間之照明，並請考量其安全性，部份區域請改用高燈規劃。
7. 沿街如有單株植栽槽，請適度與相近植栽槽作綠帶串連，並留設適當的破口。
8. 垂直綠化設施請考量生長空間，建議適度作調整，使立體綠化效果更明顯，另 P59 花台剖面內容有誤請修正。
9. 基於交通安全，車道出入口兩側請留設 2 公尺緩衝空間，請以綠籬或花台等設計手法作區隔。
10. 請清楚交待地面層景觀配置圖之建築線、法定退縮範圍(以色線標註)、人行步道及植栽槽尺寸、人行步道地坪高程、沿街步道斜率、人行無障礙破口位置，並交待相關順平處理的位置。
11. 請修正 P41 女兒牆安全高度僅 90 公分的問題。
12. 有關本案設置的空調主機板，請與陽台板區隔清楚，並輔以局部詳圖(1:30 為原則)說明其功能性，另空調管線請考量遮蔽美化方式，標示其遮蔽物材質，另請評估 P58 頁 C2 戶空調主機板大小的合理性。
13. 建物東北側的店舖(編號 S12)，建議調整面向車道的開口面，另該處上方懸臂四米之構造，請自行釐清其結構是否安全。
14. 消防救災活動空間位置請依會上指示調整。
15. 有關 P6-5 開放空間，請依下列意見修正：

107 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 20 次會議紀錄

(1)本案之開放空間範圍仍請依規定繪製退縮 N+1 線。

(2)車道部分兩側範圍也請計入開放空間範圍。

16. 請補充說明 P88 一層平面圖內店舖(編號 S01 至 S03)後院圓型構造物為何設施物。

17. 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。

(二)拓璞聯合建築師事務所申請「桃園市桃園區中路二段202地號等1筆土地璞揚建設股份有限公司、立耀建設股份有限公司店舖、辦公室新建工程」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：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、部份空調主機板的深度超出規定部份，經委員會討論，同意其設置，另裝飾板請補充剖面圖說。
2. 本案如達交通影響評估之標準，請於提送核定本前，取得交通影響評估初審意見。
3. 本案設置空調機房請考量其使用的便利性，建議調整其空間大小的合理性，有關機房規劃開口方式及防火區劃等規定，請依建築技術規則檢討，併建管程序辦理。
4. 左下側景觀空間，請配合景觀規劃，局部作可停等駐留空間，不僅供人行動線過往時休憩使用，搭配景觀、街道傢俱、局部廣場空間、公共藝術等設施整體規劃該處休憩空間與主入口意象。
5. 請減少主入口進出動線與車道進出動線交織的範圍，調整景觀規劃，留設適當人行步道空間。
6. 沿建築線側的垂直綠化設施綠化量不足，植栽槽尺寸請以通案性原則作規劃(長100公分x寬40公分x深40公分或面積0.4平方公尺x深40公分)。
7. 地下室開挖範圍與鄰地過近，請設計單位自行確認其安全性，建議開挖範圍與鄰地保留適當距離，減少對鄰地及環境的衝擊。
8. 本案為辦公室用途，建議可以現有的空間作調整增設茶水間。
9. 地下一樓涉及機車進出的車道坡度，請以1:8為原則規劃，另請釐清機車停等後返回梯間動線的合理性。
10. 無障礙停車位請設置垂直動線附近。
11. 2樓平面圖鄰地界線側所設置的裝飾性窗戶建議移除。
12. 請釐清P4-6-10雨遮設置方式的合理性。
13. 本案街角留設破口方式，請配合現況行人穿越線調整。
14. 有關P6-5-1開放空間獎勵設置範圍，範圍內不得設置圍牆，請修正。
15. 一樓平面圖挑空處上方過樑投影部分請計入建築面積。

107 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 20 次會議紀錄

16. 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、空調機房、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)劉建曄建築師事務所申請「桃園市桃園區中路一段50地號等2筆土地悅萊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，提請討論。

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. 本案係兩照合一容積保值案，請依本市 103 年 8 月 29 日桃園縣政府工務局 103 年度第 5 次建築法規執行疑義研討會議紀錄核實計算基準容積後併建管程序辦理。
2. 本案三面臨路，請套繪鄰地開放空間留設配置。考量大興西路、永慈街沿街開放空間與鄰地開放空間之銜接請取消沿街端部喬木並減短兩側鄰地之狹長綠覆區，另考量交通動線衝擊及沿街店面銷售價值，建議高層緩衝空間移至 30m 正光路或 10m 永慈街上設置。
3. 請加強臨正光路之「正面化」設計，建議增加垂直綠化量並輔以設計大樣圖說明。
4. 有關 P5-17 屋脊裝飾物超過 9m、其造型語彙、構造材料等經討論同意依所提方案設置。
5. 人行無障礙破口請併行穿線整體設計並輔以設計大樣圖說明。
6. 有關建築夜間照明部分：
 - (1) 投射燈請取消。
 - (2) 10m 道路應增設夜間安全照明設計。
7. 請補充說明地下層游泳池空間配置之合理性(使用動線、位置、安全、樓板高度等)
8. 店鋪編號 1、2、7、8 等後側設計開口共用中庭，請補充說明其管理方式，建議於約定專用部份(1 樓陽台)增加綠籬或欄杆區隔。
9. 另請補附更正下列圖說：
 - (1) 本案排氣管道作法及留設位置，並輔以設計大樣圖說明。
 - (2) P8-5 開放空間：
 - a. 開放空間鄰地界側應留設 2 公尺寬供人行穿越之空間，請修正。
 - b. 請釐清本案有無申請公共服務空間獎勵。
 - (3) 裝飾板深度應檢討自外牆，請補充剖面圖說。
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、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。

(四)林永發建築師事務所、陳利平建築師事務所申請「桃園市中壢區青溪段568地號等5筆地號土地悅萊建設股份有限公司集合住宅新建工程」都市設計審議一案，提請討論。

說明：詳附件。

(初次提會)

107 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 20 次會議紀錄

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. 本案鄰建築線之沿街退縮空間仍請依前次審議決議第 4 點內容辦理，並確實依下列處理方式修正：
 - (1) 本案基地長向之高程差處理原則，請將各棟逐一緩降 GL 高程於基地內消化高程。
 - (2) 基地退縮距離外涉及高程差請以自然緩坡為原則設置，除局部範圍離地下室結構體距離不足處得設置擋土牆(單道擋土牆，高度不得超過 120CM，外部並應綠化處理)。
 - (3) 請檢附各斷面修正前後對照圖說(長邊 3 處/短邊 2 處，S:1/100) 並以專章說明。
2. 設計單位同意 571 地號土地退縮空間比照主入口之退縮深度辦理。
3. 本案基地位於 R48 街廓，請依都市設計管制要點規定以設計手法營造面向河岸之入口意象。
4. 陽台垂直綠化設計，請考量小喬木之選種、相關覆土深度及結構降板等整體規劃之。
5. 本案裝飾柱、裝飾板超過規定部分原則同意。
6. 本案屋脊裝飾物超過規定部分原則同意。
7. 本案規模已達整地排水計畫審查標準，後續仍請依水務局審查核定內容為準，若涉及與都審核定內容差異請再依相關規定辦理。
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。

(五)林永發建築師事務所、陳利平建築師事務所申請「桃園市桃園區水汴頭段45、46地號等2筆土地中麓建設股份有限公司店舖、辦公室新建工程」都市設計審議暨建照預審案，提請討論。

說明：詳附件。

(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. 本案依土管規定申請防災獎勵，除應依土管文字說明規定外仍應檢討下列項目：
 - (1) 與鄰地境界線退縮之防災救助通道不得與汽車坡道重疊。
 - (2) 依土管規定所留設之 1/10 疏散防災廣場請集中留設，面積檢討應扣除高層緩衝空間及車道出入動線所占之面積。
2. 請分別敘明各項獎勵之容積百分比，且總和不得超過 20%。
3. 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。

七、臨時提案：無

八、散會：下午6時0分

107 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 20 次會議簽到簿

一、時間：107 年 12 月 6 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：湯明霖

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	
6	吳委員東憶	吳東憶
7	張委員蓓琪	
8	王委員价巨	
9	陳委員宇進	
10	劉委員建擘	
11	賀委員士庶	賀士庶
12	韋委員多芳	韋多芳
13	徐委員瑞燦	徐瑞燦
14	陳委員文辭	陳文辭
15	戴委員雲發	
16	徐委員文慧	徐文慧
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 20 次會議簽到簿

(二) 申請單位

蔡廷芳建築師事務所

蔡廷芳

拓璞聯合建築師事務所

拓璞

劉建曄建築師事務所

劉建曄

林永發建築師事務所、陳利平建築師事務所

林永發

(三) 列席單位

本府建築管理處

吳光強

鄭淑文

本府都市發展局

蔡廷芳

拓璞
劉建曄
鄭淑文

吳光強 嚴春鳳

五、散會：107 年 12 月 6 日下午 18 時 01 分