

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 8 次會議紀錄

壹、開會時間：108年6月6日（星期四）下午1時30分

貳、開會地點：本府2樓206會議室

參、主持人：盧主任委員維屏 劉副主任委員振誠代理

肆、出席委員：各委員

伍、列席單位及人員：

張建鴻建築師事務所、拓璞聯合建築師事務所、黃孟偉建築師事務所、
楊瑞禎聯合建築師事務所

陸、討論事項：

一、張建鴻建築師事務所申請「桃園市大園區青山段405地號等1筆土地新大建設有限公司店舖、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）

（一）其他機關意見

1. 消防局意見：

（1）P4-11-1 一樓平面圖請套繪植栽位置，極有可能影響雲梯車操作。

（2）供消防車輛通行之道路或通路淨寬應大於4m，請於圖例標示。

2. 交通局意見：

（1）基地總衍生機車停車需求163有無包含員工衍生數。

（2）本案建議增設自行車格，另請標示機車臨時格位出入動線為何？與行人同出入口？

（3）基地出入口建議調整至致遠街（計畫寬度八公尺），離三叉路口較遠，且車道線為黃虛線。

（4）B1機車位建議集中設置，並請標示停車場內部標誌。

（5）請開發單位下次提送交通影響評估報告書時，亦檢附本次都審暨建照預審會議紀錄及依審查意見一併同步修正。

（二）決議：請於三個月內依下述意見及所列相關單位建議修正後，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、裝飾板超過規定部分，經委員討論，原則同意其設置。

2. 有關本案車道位置變更鄰近三岔路口處部分，尊重本案交通影響評估決議結果處理，倘與本次變更設計圖說有差異，依本市變更處理原則辦理。

3. 沿街人行步道請統一寬度，並配合景觀調整街道傢俱位置，加強店舖前的綠覆範圍，提升廣場景觀使用的可及性，請輔以透視圖說說明，另廣場景觀請配合消防車輛使用，簡化鋸齒狀的樹穴。

4. P6-4開放空間面積計算檢討部分，請依下列意見修正：

（1）沿街面開放空間寬度不得大於臨街道路長度1/2，請修正。

（2）請扣除車道範圍獎勵值。

（3）請標示圍牆起訖點。

（4）車道至建築外緣切齊之範圍獎勵值有效係數應乘0.8計算。

5. 本案涉及申請建築基地綜合設計，請依本市都市設計審議共同決議事項規定檢討相關鄰棟(幢)間隔及後院深度規定，並請於裝飾柱專節標註清楚。

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 8 次會議紀錄

6. 為維持與鄰地間都市景觀的延續性，臨地界線及建築線側，請留設適度空間(硬鋪面)，並補標註尺寸，原則請以2公尺乘4公尺空間留設。
7. 請補附本案沿街景觀牆及後院涼亭剖面圖，標註相關高程及構造材質，輔以透視圖說說明。
8. 請補附雲梯車消防救災雲梯車進出的軌跡線，另汽車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。
9. 本案設置景觀牆部分，請依本市都市設計審議共同決議事項規定檢討。
10. P4-9有關本案垂直綠化設施，請依原核准設置綠化方式，設置植栽槽體，並於周邊增設相關給水設施，另請補附屋頂層景觀綠化的剖面圖。
11. 考量本案地下室周邊土壤浮力問題，建議地下室頂板及側牆加厚處理。
12. 有關本案排水設施部分，建議增設陰井設施(如後院景觀處)，並加強周邊雨水滲透範圍。
13. 建議一樓適度增設無障礙廁所設施，後續併建管程序辦理。
14. 請修正P4-7至4-8空調主機管線規劃不合理部分，另請加強說明高樓層空調主機安裝及維護管理方式。
15. 有關本案結構部分，請修正健身房周邊結構柱過小問題，另P4-3-18地面層店舖空間6公尺範圍內設置高度90公分結構樑及裝飾板，結構恐有問題，建議加大結構樑高度至110公分。
16. P7-2-3地下室設置的無障礙停車位，請考量使用動線，移設靠近電梯周邊。
17. P7-2-3地下一層垃圾儲藏室，建議評估其使用行為，設置冷凍處理空間。
18. 本案透空遮牆高度請依規定於屋突層9公尺範圍內設置。
19. 請補附裝飾板專節檢討。
20. 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、裝飾板、排煙室、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、張建鴻建築師事務所申請「桃園市八德區豐田段1430地號等2筆土地悅佳建設有限公司店舖、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)

(一)其他機關意見

1. 消防局意見：

(1) P. 4-9-1一樓平面圖請套繪植栽及街道家具位置。

(2) 道路寬度或植栽、家具配置現況是否允許雲梯車垂直路面停放請再確認，另中間雲梯車停放範圍內似有構造物請確認。

2. 交通局意見：

(1) 本基地住宅176戶、店舖12戶，設置汽車車位106個、機車位108個不足一戶一車一機，且於交評報告未提出相關折減說明，尚未經審議小組同意。

(2) 本基地設置之汽車及機車位扣除獎停車位後，停車供給不足，應評估增設或其他改善方式。

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 8 次會議紀錄

(3) 獎勵車位包含汽車及機車，以月租或臨停方式開方公眾使用，惟停車空間分散於地下一二層，請說明車道無機車專用道如何管理機車臨停及月租；另獎勵汽、機車位應與法定、自設車位區隔。

(二) 決議：請於三個月內依下述意見及所列相關單位建議修正後，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. 本案申請容獎37.85%及停獎20%共57.85%，為減緩新增量體對區域環境之影響，請以街廓尺度考量補充說明相關具體友善、公益性回饋措施(配置量體、鄰幢間距、生態街廓、景觀綠化、保水設計、綠建築等)。
2. 請補充說明如何改善本案地上12層、標準層棟距僅3m之通風、採光及私密性處理，建議採16層(樓高50m以內)3棟配置。
3. 為強化沿街人行空間主從比例關係，請加大人行步道尺寸(3m以上)併鋪面型式、景觀植栽處理並輔以設計大樣圖說明。
4. 人行無障礙破口(主入口、車道)請依市區道路及附屬設施工程規範設計，建議加大主入口寬度並輔以設計大樣圖標示高程、坡度、材質等，另沿街人行道橫斷面坡度以2.5%為原則設計。
5. 考量安全動線請檢討B1F垃圾處理位置妥適性，並請增設垂直升降梯設計，另調整無障礙車位位置於靠梯廳處。
6. 為交通安全請調整P4-2車道出口旁喬木位置。
7. 為公服空間使用之合理性，請增加男女、無障礙、親子廁所設計量並輔以設計大樣圖說明。
8. 另請補附更正下列圖說：
 - (1) 修正結構圖、平面圖柱位不符。
 - (2) 修正P4-3-4剖面圖與鄰地介面高度之合理性。
 - (3) P4-3-9廣告招牌請另併本市廣告自治條例補附專章檢討。
 - (4) 開放空間建築夜間安全照明(沿街面)補附立面圖標示燈具位置、型式、照明方式。
 - (5) 請減少沿街投射燈量。
 - (6) P4-3-9空調遮蔽美化設計大樣圖。
9. P5-3-1~6有關裝飾柱、裝飾板、透空遮牆造型、語彙、比例、材質顏色等原則同意其設計，另超過部分請以專章檢討併建管程序辦理。
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、拓璞聯合建築師事務所申請「桃園市龜山區樂捷段268地號等3筆土地大頂建設股份有限公司日用品零售業兼一般零售業、集合住宅新建工程」都市設計審議案，提請討論。

說明：詳附件。

(重新提會)

(一) 其他機關意見

1. 消防局意見：

1. 本案消防部分未依第4次會議建議修正之項目如下：

- (1) 一樓平面圖請套繪植栽家具位置。
- (2) 請檢討救災活動空間坡度比率，並請核實計算實際坡度比率。
- (3) 文桃路雲梯車放置位置，建議與路面平行。

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 8 次會議紀錄

2. 交通局意見：本案B1汽、機車格建議實體分隔。

(二)決議：請於三個月內依下述意見及所列相關單位建議修正後，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. 本案經委員會討論原則同意基準容積率自180%提升至240%，請於核備前依規定簽訂協議書並繳納回饋金。
2. 本案申請容積提升(180%~240%)請再增加街角廣場綠化量及40m文桃路街道傢俱設計量；另文桃路請以雙排喬木配置並輔以設計大樣圖說明(1/30~1/50平、立、剖)。
3. 請套繪公有人行道鋪面、緣石、高程及植栽現況併人行無障礙破口(主入口、車道、街角、次入口等)認養處理，並輔以設計大樣圖說明。
4. 請以全區測量圖檢討、標示庭園景觀高程、鄰地介面，另輔以設計大樣圖說明。
5. 修正1F住宅約定專用(陽平台)及約定共用(管委會使用空間)之庭園景觀(空間層次、權屬區劃、私密性等)設計(1/30平、立、剖)。
6. 考量安全動線請檢討B1F垃圾處理位置妥適性，並請增設垂直升降梯設計，另調整無障礙車位位置於靠梯廳處。
7. 另請補附更正下列圖說：
 - (1) 剖面10，剖面圖與鄰地介面高程之合理性。
 - (2) 申請容積提升(180%~240%)專章檢討資料。
 - (3) 基地排水計畫。
 - (4) AC上、下進管遮蔽美化。
8. 請補附容移相關函文。
9. 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、拓璞聯合建築師事務所申請「桃園市龜山區善捷段64地號等2筆土地君邑建設股份有限公司日用品零售或服務業兼一般零售或服務業、事務所及工商服務業、集合住宅新建工程」都市設計審議暨開放空間建照預審案。

說明：詳附件。

(第一次變更設計)

(一)其他機關意見

1. 消防局意見：

- (1) 一樓平面圖請套繪植栽家具位置。
- (2) 請檢討救災活動空間坡度比率，並請核實計算實際坡度比率。
- (3) 請檢討雲梯車操作活動空間之地面承受重量是否符合規定。
- (4) 雲梯車車身長，迴轉半徑大，放置位置建議與路面平行。

2. 交通局意見：

- (1) 1F車輛進出口旁植栽有影響進出動線之虞，建議修正。
- (2) 機車位建議集中設置於B1，並請標示停車場內部標誌。

(二)決議：請於三個月內依下述意見及所列相關單位建議修正後，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. 連續性前廊請依本計畫區通案性規定延伸至兩側地界線止併本市騎樓之設置規定檢討(淨高、寬尺寸及不計建蔽、容積等)。

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 8 次會議紀錄

2. 本案係商業區，考量分區商業行為之合理性，除必要之梯廳外，2F~3F 空間用途請修正為商業使用，廁所及茶水間等以集中設置為原則。
3. 本案樓高達27層，且戶數增加92戶，考量社區公共機能合理使用，建議於露台層增設公設面積併女兒牆垂直綠化設計，另輔以1/30~1/50設計大樣圖說明。
4. 有關通廊上部標準層立面外觀設計，請依通案性規定檢討突出構造物尺寸(雨遮、花台、AC 板、裝飾柱板為限)並以50~100cm為原則。
5. 為強化都市人行空間綠軸之一致性、機能性，建議簡化沿街人行步道鋪面構圖及增加一樓沿街面通廊區灌叢綠美化等設計。
6. 基地後、側面細長型綠化維護不易，請扣除綠化面積；另建議沿街喬木以本市建議之常綠開展型樹種為原則設計。
7. 修正高層緩衝空間(6*12)與入口門廳衝突情形。
8. 請以街廓尺度套繪現況(公有人行道鋪面色系、高程、植栽、鄰地開發情形等)。另檢討行穿線、地下排氣口位置之妥適性。
9. P4-3-1人行無障礙破口(主入口、街角、車道)請依市區道路及附屬設施工程規範設計，並輔以設計大樣圖標示高程、坡度、材質等，人行道橫斷面坡度以2.5%為原則設計。
10. 請修正P4-3-4a、P4-3-4b景觀剖面圖於土管退縮範圍內突出構造。
11. 考量使用者安全、便利性，機車停車空間以設置於BIF為原則。
12. 有關屋脊裝飾物、裝飾柱、裝飾板造型、語彙、比例、材質顏色等經討論原則同意其設置，另局部修正如下：
 - (1) 屋脊裝飾物R3FL頂板應取消。
 - (2) P5-4-12之A2戶客廳前板太深，請打空。
 - (3) P4-7-3AC專用板作法易造成住戶產權糾紛請修正。
 - (4) P4-8-3花台高度達180cm太高請修正。
 - (5) 露台上方設置塔樓部分，應計入樓地板面積計算。
 - (6) 檢討P0-1-18花台尺寸。
13. 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、黃孟偉建築師事務所申請「桃園市中壢區青平段6、7、8、9地號等4筆土地青埔國小第二期新建校舍工程」都市設計審議案，提請討論。

說明：詳附件。

(初次提會)

(一)其他機關意見

1. 消防局意見：

- (1) P4-60圖例消防車救災活動空間範圍已橫跨通往地下停車場之汽車車道，請依實際比例大小繪圖。
- (2) 請於圖例標示供消防車輛通行之道路或通路之淨寬在3.5公尺以上，且供消防車輛之救災活動空間淨寬皆大於4.1公尺。

2. 交通局意見：

- (1) 請說明家長接送臨停空間規劃。
- (2) 二期完工後未來將有兩區停車位，請說明是否採固定車位分配或開放自由停車，及是否會有某一區停滿後需換另一區停車之情形。

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 8 次會議紀錄

(二)決議：請於三個月內依下述意見及所列相關單位建議修正後，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. 全區人行道行道樹請依本市「都市設計審議案件建議與不建議植栽樹種整理表」及共同決議事項相關規定調整設計樹種。
2. 全區對外之主要出入口請加強補充說明人車管制之方式（停等區、接送區等）及消防專章補充動線檢討。
3. 請補充說明生態池周邊喬木、灌木設計及移植、補植方式說明。
4. 部分建築外觀用色鮮豔，建議調整彩度使整體建物不過分突兀且與周邊環境相容。
5. 補充說明校舍原有與未來容納量之差異及分期分區計畫執行之方式及運動場不同分期階段使用之安全性。
6. 請說明原有建物設計特色如何延續至新建物使提高校舍之整體性。
7. 請增加斷面檢討及補充說明全街廓通學步道之連續性，斷面須包含沿街人行道、車道(含避車彎)及學校建物，其相關寬度以不因設置避車彎而縮減為原則。
8. 停等區域需考量使用者的舒適性，建議可多種植開展行之喬木或街道家具等設施。
9. 請補充說明施工期間學童使用空間與新工區之區隔及安全維護方式。
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。

六、楊瑞禎聯合建築師事務所申請「桃園市桃園區峨眉段600-1地號等37筆土地桃園市政府殯葬管理所綜合大樓及立體停車場增建工程」都市設計審議案，提請討論。

說明：詳附件。

(重新提會)

(一)其他機關意見

1. 消防局意見：

(1) 請依「劃設消防車救災活動空間指導原則」逐條檢討消防車輛救災動線及救災活動空間：

(a) 請檢討救災動線是否保持3.5公尺以上之淨寬及4.5公尺以上之淨高。

(b) 若建物高度未超過20公尺，請檢討救災活動所需空間淨寬在4.1公尺以上。

(c) 圖例模糊不清，比例過小，無法辨識請修正，並逐條確認。

2. 交通局意見：本案交評報告已於108年5月21日定稿，本局無意見。

3. 環保局意見：本案屬「桃園生命紀念園區開發環境影響說明書」所列開發行為，該環境影響說明書業於108年3月15日環評會審查通過，目前正辦理定稿作業中；依所附報告書，本案興建樓層數、基地面積、建築面積及總樓地板面積等，均與環境影響說明書所列內容不符，請開發單位及目的事業主管機關確認內容，倘涉及變更原環境影響說明書審查通過內容，應依環評法第16條及同法施行細則第36-38條規定辦理變更。

(二)決議：請於三個月內依下述意見及所列相關單位建議修正後，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。

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 8 次會議紀錄

1. 請補充人、車分流設計相關資料。
2. 為交通動線停、等之順暢性，建議再退縮正面出入口緩衝距離。
3. 建議與當地里長溝通，於本計畫基地內改善946巷交通動線。
4. 請補附垂直綠化1/30(平、立、剖)單元設計大樣圖說標示植栽種類、覆土深度、給排水、防水等。
5. 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。

柒、散會 108年6月6日下午6時30分

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 8 次會議簽到簿

一、時間：107 年 6 月 6 日（星期四）下午 1 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

紀錄：歐春鳳

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	歐主任秘書政一	
4	李委員文科	李文科
5	簡委員昌源	
6	邱委員志揚	邱志揚
7	賀委員士庶	
8	宋委員立堯	宋立堯
9	張委員蓓琪	張蓓琪
10	陳委員宇進	
11	張委員宇欽	張宇欽
12	潘委員一如	
13	卓委員 玲	卓玲
14	戴委員雲發	戴雲發
15	劉委員建擘	劉建擘
17	陳委員文辭	陳文辭
18	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	郭委員百倫（消防局）	郭百倫
20	洪委員美智（文化局）	
21	黃委員美君（環境保護局）	

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 8 次會議簽到簿

(二) 申請單位

張建鴻建築師事務所

新大建設有限公司



張建鴻建築師事務所

悅佳建設有限公司



拓璞聯合建築師事務所

大頂建設股份有限公司



拓璞聯合建築師事務所

君邑建設股份有限公司



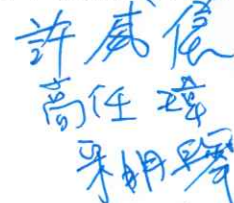
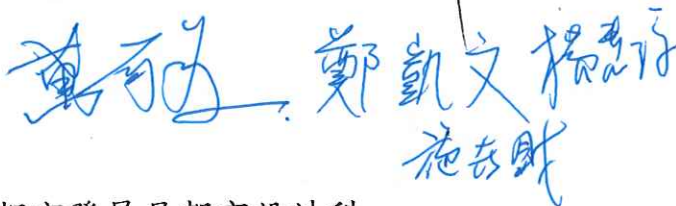
黃孟偉建築師事務所

桃園市立青埔國民小學



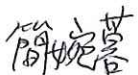
楊瑞禎聯合建築師事務所

桃園市政府殯葬管理所



本府都市發展局都市設計科

本府新建工程處



本府建築管理處



五、散會：108 年 6 月 6 日 下午 18 時 30 分