

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 14 次會議紀錄

壹、開會時間：108年8月15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：劉副主任委員振誠代

肆、出席委員：詳簽到簿

伍、列席單位及人員：

林永發建築師事務所、陳利平建築師事務所、黃妙禎建築師事務所、

陸、廖錦盈建築師事務所

柒、討論事項：

- 一、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225地號等4筆土地中麓建設股份有限公司店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議第一次變更設計案，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(書面)：

(1) P. 4-10-1地面載重及坡度請逐條檢討計算。

(2) 雲梯車救災活動空間涵蓋樹木，請檢討確認雲梯車救災活動空間是否保持平坦且無突出之固定設施。

2. 交通局意見(書面)：

(1) 原核准「230地號」、「225等3筆」兩案合併後重新規劃為集合住宅使用，未達交通影響評估送審基準。

(2) 原基地車道出入口設置於水岸二街，合併後重新規劃設置於幸福路，因幸福路包含既有人行空間及退縮空間，建議出入口設置於次要道路(水岸二街)

(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、容移、增額共計約 83%，基準量體增加約 1 倍，有關本案基地開發後對週遭環境之具體友善回饋措施，經討論決議如下：

(1) 強化立面綠化設計內容，應以陽台降板、固定式植栽槽施作、並輔以設計大樣圖標示(給排水；防水)。

(2) 水岸二街應採雙排喬木並複層式植栽設計，沿街適度增加街道家具及破口、加強街角廣場之開放性及減少局部綠化量。

(3) 檢附風環境試驗模擬資料套繪全區景觀配置圖，說明改善高樓風害(裙風效應)之具體措施。

2. 本案申請保水獎勵，請加強基地後側原土層地面層介面透水、保水設計、工法並輔以設計大樣圖說明。

3. 屋頂綠化覆土深度僅 10cm，請修正。

4. 有關車道設置於 30m 主要道路議題，考量該出入口係位於末端，經討論原則同意其設置，另請取消車道正前方之部分喬木，並請酌修車道至計畫道路之車行動線，避免與防災獎勵動線重疊。

5. P5-5-1 屋頂透空遮牆除符合建築技術規則透空率檢討外，另請留設集中式安全逃生開口。

6. P5-6-1 裝飾柱超過部分經討論同意其設置。

7. 考量結構水浮力問題，請與結構技師研議，如何加強抗水浮力相關措

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 14 次會議紀錄

施並輔以相關資料說明。

8. 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、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4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(書面)：

- (1) P. 4-10-1 地面載重及坡度請逐條檢討計算。
- (2) 請檢討確認社區內之通路迴轉半徑是否足夠。
- (3) 請檢討確認雲梯車救災活動空間是否保持平坦且無突出之固定設施。
- (4) 請確認社區內供消防車輛通行之通路至少應保持4公尺以上淨寬，及高度4.5尺以上淨高並標示出。

2. 交通局意見(書面)：

- (1) 本案變更已達交通影響評估送審門檻，請提送交通影響評估報告至本局審查。
- (2) 1F往B1斜坡處汽機車交織情形複雜，建議將停車位調整並集中配置。

(二)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. 本案臨永裕路設置兩處車道破口，請依土管及都審共同決議事項，於法定退縮空間內設置綠化及人行道空間。
2. 車道穿越人行道部分請加強整體之色彩及鋪面材質細部設計，請繪製該部分平、立、剖大樣圖說明。
3. 本案原 104 年執照有申請開放空間獎勵面積在案，本次合併建照，開放空間之規劃請依下列意見修正：
 - (1) 臨永裕路側請增加留設 4 公尺寬人行空間尺度。
 - (2) 右側轉角廣場請加強開放性及景觀設計。
 - (3) 左側做三角形開放空間綠地，應做開放性廣場及休憩式設計，圍牆之部分請以景觀綠化軟化處理。
4. 其餘應補正事項：
 - (1) 鄰地界設置之大型喬木請調整位置避免影響鄰地。
 - (2) 各處地下室開挖範圍之角點臨人行空間處請補附 1/50 剖面圖並依本案前次都審決議內容檢討。
 - (3) 各層裝飾柱應以空心之方式繪製，並標示構造及材質。
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。

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 14 次會議紀錄

(三)補充說明：本案前次都審決議之景觀與高程設計原則：

1. 本案鄰建築線之沿街退縮空間、綠化設施及高程處理請依下列原則調整：
 - (1) 鄰 20M 永裕路之景觀牆高度請予以降低並以綠化及景觀植栽設計替代。
 - (2) 法定退縮 6M 建築之範圍：鄰建築線依序設置 2M 寬植栽帶、3M 寬人行步道、1M 寬緩衝綠帶。
 - (3) 法定退縮 2M 建築之範圍：鄰建築線依序設置 1M 寬植栽帶(單一樹穴至少滿足 2.25m²)、1.5M 寬人行步道、1M 寬緩衝綠帶。
 - (4) 退縮距離外涉及高程差及擋土設施，應調整該部分高程計畫及設置綠化緩坡(以自然邊坡為原則設置)，並配合前開設置 1M 寬緩衝綠帶整體規劃。
 - (5) 樹穴請避免單獨設置，應適度做連續性植栽帶辦理，並增加複層式植栽及街道家俱等。

三、黃妙禎建築師事務所申請「桃園市大園區客運一段58地號1筆土地合倉有限公司倉儲物流新建工程」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(書面)：

- (1) P. 4-21 本建物高度為 24.5 公尺，請以 6 層以上建物標準逐條檢討救災動線及救災活動空間。
- (2) 轉彎處之雲梯車救災活動空間涵蓋建物，請檢討確認雲梯車救災活動空間是否保持平坦且無突出之固定設施。
- (3) 請檢討確認內部通路供消防車通行之迴轉半徑是否足夠。

2. 交通局意見(書面)：

- (1) 本案未達交評送審基準，無意見。

(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. 有關本案基地臨 40m 園道，正面臨公(一)大園運動公園，上連電子埤、下接打架埤兩口埤塘，旁有大園國中及住宅區之商業區用地，如何降低本基地開發後之都市景觀資源衝擊之具體措施，經討論決議如下：

- (1) 請加強修正立面構想、主題意象、造型語彙及表情並輔以設計大樣圖說明。
 - (2) 請加大前院退縮之隔離綠帶方式、集中停車處理並輔以設計大樣圖說明。
 - (3) 請加大側院退縮距離(4m 以上)。
2. 檢討調整本案後院留設「戶外型雨水滯洪池兼景觀水池」之位置。
 3. 土管退縮範圍內不得設置台電配電場所設施務，請遷移位置並輔以設計大樣圖說明，另減低沿街人行道之投射燈數量。
 4. 本案破口太大達 12.46m 不符本市通案性作法，請併 40 尺平板車迴

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 14 次會議紀錄

轉半徑、車道軌跡及退縮距離檢討後修正。

5. 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，並輔以縱、橫向 1/30 剖面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。
6. 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。

四、廖錦盈建築師事務所申請「桃園市龜山區樂捷段71地號1筆土地禾聯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)

(一)其他機關意見：

1. 消防局意見(書面)：

- (1)P4-53 請檢討確認文禾路上雲梯車救災活動空間是否保持平坦且無突出之固定設施。
- (2)圖示左側雲梯車距開口水平距離 11 公尺處緊鄰窗口，請確實檢討至緊急進口、替代窗戶或開口之範圍是否涵蓋。
- (3)請檢討現場植栽配置是否影響雲梯車操作。
- (4)地面載重及坡度請逐條檢討計算。

2. 交通局意見(書面)：

- (1)請再次檢視本案地面層自行車進出動線及地下層汽、機車進出動線。
- (2)本案停車場進出動線於審查會議經委員會討論未有決議，請交通技師再次全面檢視週邊交通修正後，再提送交評審議委員會審查。
- (3)請開發單位下次提送交通影響評估報告書時，亦檢附本次都市設計審議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. 請補充說明全區各戶法空分配之依據及檢附本案地籍圖上(C4 公園及住宅用地)分割成果資料，並於使用執照上加註不得地號合併，確保公園用地於後續使用管理上之公益性。
2. 本案係產專區住宅使用(70/420)共約 1045 戶大型社區開發，請補充說明一樓住宅格局之合理性及開發後社區內、外公設需求之必要性，並於使用執照上加註本產專區住宅用地僅供作住宅使用，使用行為上不得辦理用途變更。
3. 有關本案建築物緊鄰 C4 公園，考量 C4 公園使用之公益性及住戶私密性，建議仍依本市都市計畫通案性規定適度退縮(4m 以上)設計。
4. 本案量體龐大(70/420、1045 戶)，為減緩對週遭環境之影響，請再增加標準層、露台之立面綠化量並輔以設計大樣圖說明。
5. 有關 P5-11~5-18 裝飾柱、裝飾板超過部分經討論原則同意其設置

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 14 次會議紀錄

6. 考量高樓區外之水浮力問題，請加強庭園景觀配置、設計型式。另為結構安全，標準層之挑空過樑圍蔽區域得免計容積。
7. 有關交通動線、停車空間等意見如下，另併交評成果辦理：
 - (1) 考量本社區住戶達1045戶，車道進出口位置應以基地內化之通路為優先設置為原則。
 - (2) 車道進出口數以2處設置，雙進雙出另併機車道一併設計，車道坡度應依本計畫區都市設計準則之規定以不得大於1/8為原則。
 - (3) 公車停靠位置除依原整開計畫申請留設外，另請強化停等空間人潮聚結廣場之遮蔽綠美化，並輔以設計大樣圖說明。
8. 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。

捌、散會時間：下午5時10分