

# 108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 18 次會議紀錄

壹、開會時間：108年9月19日（星期四）下午1時30分

貳、開會地點：本府16樓1601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：

郭長庚建築師事務所、李文勝建築師事務所、三門聯合建築師事務所、  
拓璞聯合建築師事務所

陸、討論事項：

一、郭長庚建築師事務所申請「桃園市中壢區青平段45地號等1筆土地鉅陞建設股份有限公司店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議暨建照預審（第一次變更設計）一案，提請討論。

說明：詳附件。

（重新提會）

（一）消防局意見（書面）：

1. 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。
2. 針對6層以上建築物，請將本市雲梯車資訊（長12公尺、寬3.4公尺、迴轉半徑14公尺）做書面註記並據此做動線規劃與救災活動空間留設。

（二）決議：請於三個月內依下述意見及所列相關單位意見修正後，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. 本次修正方案 1~3 層增加供商業使用面積比例，委員會原則同意。
2. 本案商業區指定留設半徑 15 米廣場上方，開放空間告示牌請另尋設置點；另請補充燈具及照明計畫。
3. 商業區指定留設通道上設置之喬木緊鄰建築物外牆，請確認其樹型及選種。
4. 面臨青境路側之開放空間景觀修正意見：
  - （1）景觀庭園穿越路徑請放寬處理。
  - （2）景觀高程設計原則，花台配合戶外座椅設置者高度得為 80CM 以下；另座椅完成面高度請以 45CM 為原則設置。
  - （3）戶外座椅/花台兩端之圓柱狀收頭高度請配合前點調整比例並請補充圖面說明。
  - （4）植栽槽體底板請再降板處理。
5. 本案於地面層後院自行留設之人行空間，請依下列意見修正：
  - （1）請配合對側留設之人行空間現況高程調整，避免梯階式高差，盡量以符合無障礙設計或斜坡等取代，請以 3 處局部斷面圖（1/50）說明之。
  - （2）地面層後院排風口請調整方向避免直吹行人。
  - （3）請加強該部分景觀植栽設計。

## 108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 18 次會議紀錄

6. 標準層之 A1 戶、B1 戶後陽台 AC 專用板請橫向設置於陽台外側。
7. 花台與陽台間應有區隔請明確標示；另花台請酌予抬高以利植栽維管及替換。
8. 本案之裝飾板超過規定部分原則同意。
9. 本案之裝飾柱決議如下：
  - (1) 地面層設置裝飾柱超過規定部分予以同意。
  - (2) 各棟 2 層以上四處外角裝飾柱超過部分請依建管相關規定修正。
10. 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露梁、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。

二、李文勝建築師事務所申請「桃園市桃園區三民段 268 地號等 2 筆土地國泰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一案，提請討論。

說明：詳附件。

(初次提會)

(一) 消防局意見(書面)：

1. 請確認植栽配置是否影響雲梯車操作。
2. 針對 6 層以上建築物，請將本市雲梯車資訊(長 12 公尺、寬 3.4 公尺、迴轉半徑 14 公尺)做書面註記並據此做動線規劃與救災活動空間留設。

(二) 決議：請於三個月內依下述意見及所列相關單位意見修正後，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. 本案位於重要都市轉角節點，請加大轉角廣場空間設置(得移植 2 顆喬木至後院空間)，並整合公共設施人行道部分一併規劃。
2. 請於植栽設施帶範圍增加供停等、駐留等公共性空間及街道家具等。建築線外側公有人行道及自行車道系統請納入整體外部空間設計範圍(請以 1/100 局部圖面說明)。
3. 臨 30 米寬三民路留設之人行步道空間最寬處為 5 米，最窄處僅 3.2 米，請酌予增加最窄部分之寬度。
4. 本案地面層沿街店面留設廣告招牌及捲門設施空間後淨高過低，請增加該部分淨高，增加地面層空間舒適性。
5. 本案正立面入口之圍牆/社區外門請以 1/100 平立剖面對照圖清楚繪製並依規定檢討，另該部分比例過小建議配合建物尺度調整。
6. B1 層之機車停車區，請針對無障礙機車位設置開口減少行動不便者之移動距離。
7. 本案設置立面綠化，植栽槽請加寬設置，另小灌木選種綠化效果有限，請再加強說明如何達成預計之視覺效果。(請檢附 1/100 平立剖面對照圖)
8. 本案設置裝飾柱及裝飾板超過規定部分予以同意，計算或標示誤繕

# 108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 18 次會議紀錄

處請修正。

9. 建築物頂層及露臺上方之造型框架予以同意。
10. 本案於共有部分陽台及露台上方得設置框架構造，不得設置側牆，請修正。
11. 其餘配合修正或補正事項：
  - (1) 消防作業空間劃設位置與公有人行道重疊，請修正。
  - (2) 請補充說明 3 樓轉角露臺之景觀設計、照明計畫及其維管方式。
  - (3) 請補標註 P4-24 屋頂層景觀與女兒牆之間距，以 80 公分為原則並請注意安全設施之規劃。
  - (4) 報告書 P4-10 一層景觀剖面圖應為「B-B」
12. 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露梁、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、三門聯合建築師事務所申請「桃園市龜山區善捷段 89 地號等 4 筆土地遠雄建設事業股份有限公司店鋪、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) 消防局意見(書面)：

1. 一樓平面圖請套會植栽配置，並確認其不影響雲梯車操作。
2. 地面坡度請檢討計算並註明。
3. 雲梯車距開口水平距離 11 公尺處之窗口或開口僅角落一處，請規劃調整 C 及 D 棟至少應涵蓋各一處。
4. 針對 6 層以上建築物，請將本市雲梯車資訊(長 12 公尺、寬 3.4 公尺、迴轉半徑 14 公尺)做書面註記並據此做動線規劃與救災活動空間留設。

(二) 決議：請於三個月內依下述意見及所列相關單位意見修正後，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 12 米路、20 米路等 3 面臨路側，整合現有公共設施人行道及植栽槽之沿街綠化規劃方案，委員會原則同意。
2. 基地兩側車道出入口警衛室阻斷開放空間之通透性，請調整往內移，車道起始點與人行空間並仍須留設 2 米緩衝空間。
3. 臨 40 米寬文桃路之外部空間開放性不足，人行空間順暢性不佳，請整合修正，另請配置第 2 排樹列及增加喬木數量。
4. 本案供社區內使用之庭園開放空間，仍請以無障礙環境之原則做動線規劃。
5. 本案基地範圍前後高差近 4 米，請修正並補充圖面：
  - (1) 量體配置與開挖整地與高程計畫說明(須套繪現況實測圖)。
  - (2) 基地內排水設施規劃及細部說明圖。

## 108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 18 次會議紀錄

- (3)與鄰地地界產生高差請以緩坡及綠美化處理(請檢附4處1/100剖面大樣圖說明)。
6. 本案規劃近 600 戶，垃圾暫存空間僅設置 1 處顯有不足，建議以 200 戶設置 1 處較符合實際使用需求。
7. 屋頂綠化以漸層圖像設計過於平面抽象化且無功能性，請加強規劃主題並考量社區使用及休憩空間，請以剖面大樣圖說明之。
8. B1 層之機車動線出入點寬度過窄，與汽車動線交會處恐生安全疑慮，請加強該部分之動線交織及緩衝處理。
9. 建築物及其附屬裝飾構造不得突出於法定退縮範圍上，請修正。
10. 高層建築緩衝空間請放置在法定退縮範圍外。
11. 本案設置裝飾柱超過規定部分予以同意。
12. 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露梁、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 182 地號 1 筆土地鴻築建設股份有限公司餐飲服務業、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(第一次變更設計)一案，提請討論。

說明：詳附件。

(第一次變更設計)

(一)消防局意見(書面)：

1. 植栽配置疑有影響雲梯車操作之虞，請檢討確認。
2. 請確認雲梯車救災活動空間內保持平坦且無突出之固定設施。
3. 針對 6 層以上建築物，請將本市雲梯車資訊(長 12 公尺、寬 3.4 公尺、迴轉半徑 14 公尺)做書面註記並據此做動線規劃與救災活動空間留設。

(二)決議：請於三個月內依下述意見及所列相關單位意見修正後，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. 有關本案商業空間面積比例之設置原則經討論決議如下：
  - (1)商業空間應以連續樓層留設 (B1F~2F 或 1F~3F)1F 除必要之梯廳、公服空間外應盡可能作滿，2F~3F 為商業使用，其他公共設施應以設置於 3 或 4 樓轉換層為原則。
  - (2)陽台不得計入商業空間面積檢討，請修正。
  - (3)變更後各層商業空間面積應大於變更前，請詳列計算檢討式。
2. 本案雖未申請開放空間獎勵，仍有時程、規模獎勵及容移共達 60%，為降低本案基地開發後，新增量體對週遭環境的實質衝擊，請加強立面綠化量及沿街公益性設施(街道家具、保水設計、複層植栽量等)併增設前廊柱邊灌叢設計另輔以 1/30 設計大樣圖說明。
3. 空橋直下方植栽生長、維護不易請調整。
4. 本案裝卸車位設置於街角影響交通，請修正設於 B1F，另汽、機車道

## 108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 18 次會議紀錄

起降點請依前廊再退縮 2m 緩衝距離設計。

5. 請標示進排氣口、消防送水口、其他設備等位置並輔以設計大樣圖說明遮蔽美化作法。
6. 請調整主入口植穴配置破口，另人行無障礙破口(主入口、車道、街角)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，另沿街人行道橫斷面坡度以 2.5% 為原則。
7. 有關透空遮牆、透空立體構架、裝飾柱、裝飾板造型、語彙、比例、色系材質等經討論原則同意其設置，另以專章資料檢附。
8. 垃圾回收儲存空間設置於地下一層，請檢討並說明收容量及清運動線。
9. 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、露梁、挑空過梁、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。

柒、 臨時提案：無

捌、 散會：下午 5 時 45 分

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 18 次會議簽到簿

一、時間：108 年 9 月 19 日（星期四）下午 1 時 30 分

二、地點：本府 1601 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：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	賀士庶
8	宋委員立堯	宋立堯
9	張委員蓓琪	
10	陳委員宇進	陳宇進
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	
15	劉委員建曄	劉建曄
17	陳委員文舜	
18	黃委員國媚（建築管理處）	黃國媚
18	陳委員光凱（交通局）	
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）	

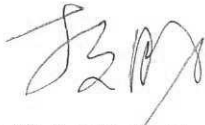
108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 18 次會議簽到簿

(二) 申請單位

郭長庚建築師事務所



李文勝建築師事務所



三門聯合建築師事務所



拓璞聯合建築師事務所




本府建築管理處

都市發展局

Handwritten signatures of Urban Development Bureau staff: 蔡至展, 林德輝, 湯明霖, 鄭守君

鉅陞建設股份有限公司

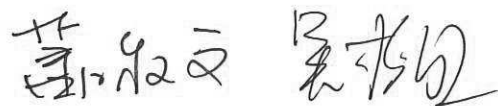


國泰建設股份有限公司



遠雄建設事業股份有限公司

鴻築建設股份有限公司



Handwritten signatures of other attendees: 嚴春鳳, 林鳳瑩, 吳錫偉

五、散會：108 年 9 月 19 日 下午 17 時 45 分