

# 108 年桃園市都市設計審議委員會第二審議會第 23 次會議紀錄

一、開會時間：108年11月19日（星期二）下午1時30分

二、開會地點：本府3樓307會議室

三、主持人：劉副主任委員振誠(黃委員國媚代)

四、出席委員：詳簽到簿

五、列席單位及人員：

富昱建築師事務所、陳俊男建築師事務所、閻康聯合建築師事務所、李承洋建築師事務所、境向聯合建築師事務所、三大聯合建築師事務所、黃豐竣建築師事務所

六、討論事項：

(一) 富昱建築師事務所申請「桃園市龜山區樂捷段253地號1筆土地頤昌建設股份有限公司日用品零售業、集合住宅新建工程」都市設計審議暨開放空間建照預審一案，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. 建築線外側公有植栽槽請配合本案綠化設施配置整合規劃，並建議認養納入設計範圍。
2. 基地內植栽槽建議加寬為2公尺，設置之喬木與公有行道樹請交錯配置以維持良好生長空間。
3. 頂層兩側轉角框架遮牆設計應避免量體感，改以透空或隔柵等手法處理。
4. 立體透空框架橫跨露台及屋頂層經委員討論原則同意，並請分別標示檢討。
5. 裝飾柱及裝飾板設計超過規定部分原則同意，請依各層平面實際情形補充檢討圖面。
6. 基地前後高差達1.7公尺，鄰地界設置圍牆處請降低與鄰地之擋土高差，並請套現況高程補充1/50剖面圖說明。
7. 其餘應補正事項：
  - (1)沿建築線設置排水溝與樹穴規劃衝突，請修正。
  - (2)本案無障礙樓梯往後院開口，後院之通路請依無障礙相關規定檢討。
  - (3)裝飾柱、正面招牌及植栽槽請確認其投影不影響開放空間檢討範圍。
8. 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) 陳俊男建築師事務所申請「桃園市中壢區青溪段317地號等4筆土地寶億開發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一案，提請討論。

說明：詳附件。

(初次提會)

決議：本案因部分建築線尚有疑義、沿街面開放性不足等議題，所提送書圖

# 108 年桃園市都市設計審議委員會第二審議會第 23 次會議紀錄

內容未能充分合理解決上述問題，故請依下列意見修正後重新提會。

1. 請釐清基地右上角臨現有巷道處是否指定建築線，若為建築線，請依相關規定退縮並留設開放空間(包含綠帶及人行道等)。
2. 沿街面綠地開放性及穿透性不足，綠地內園道過窄，請調整戶外景觀設計讓使用者易於使用。
3. 公共開放空間與基地右上區的私庭請以不封閉的方式區隔兩空間。
4. 請相關規定檢討景觀牆設置之位置及高度並補充大樣圖說(1/50~1/20)。
5. 請補繪圍牆平面位置圖及大樣圖(1/50~1/20)並依相關規定檢討圍牆透空率。
6. 剖面圖請補繪鄰地高程及相關現況說明。
7. 立面綠化設置位置不易維護請調整，臨建築線的立面皆要設置。
8. 裝飾柱、板圖面多有缺漏請補充圖說，平面及立面請以不同色塊分別標示過及未超過部分，請補繪剖面大樣圖及材質說明。
9. 透空遮牆需使用輕質材料、屋脊裝飾物高度已超出規定建議降低至6公尺，以上2項請依相關規定設置及檢討並補充大樣圖及更正相關圖說。
10. 請確認消防救災範圍是否覆蓋至建築物立面。
11. 請確認P5-2建築物高度是否符合相關規定。
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) 閻康聯合建築師事務所申請「桃園市龜山區善捷段145地號1筆土地合謙建設有限公司集合住宅新建工程」都市設計審議暨開放空間建照預審一案，提請討論。

說明：詳附件。

(初次提會)

決議：本案因涉及申請容積提昇衍生開發量體對周遭環境影響議題，所提方案無法充分解決上述問題，故請依下列意見修正後重新提會。

1. 請依107年桃園市都市設計審議委員會第05次會議紀錄通案性量化審查原則，確實補附下列檢討資料：
  - (1) 臨邊坡側空地留設比例應大於(實際留設空地面積-法定退縮範圍面積) X 1/2。
  - (2) 基地內建築物構造與臨邊坡地界之距離，不得小於5公尺。
  - (3) 應出具相關技師簽證之邊坡穩定分析報告書圖文件。
  - (4) 補充至少4處建築物與邊坡之剖面大樣圖說(應含基地地界離邊坡距離最小處)請設計單位詳細補充說明。
2. 有關開放空間設計內容：
  - (1) 請加強開放性、可及性、公益性並標示開放空間告示牌位置。
  - (2) 開放空間未計獎勵值部分仍請標示為開放空間(應納入車道旁部分)。
  - (3) 請補標示深度並檢討不得大於1/2臨接道路長度。

# 108 年桃園市都市設計審議委員會第二審議會第 23 次會議紀錄

- (4)沿街步道式開放空間內不得有水體，請修正。
  - (5)公服空間類儲藏室用途不予獎勵。
  - (6)請標示沿街兩端喬木2\*2硬鋪面。
3. 請補充說明如何具體方式降低本基地開發後，新增量體對周遭環境造成之影響(生態綠化、永續發展、日照權、採光、通風、私密性、交通、噪音等)
  4. 為都市生態景觀綠化請適度調整停車空間配置(B1層)並增加沿街原土層退縮面積(P5-9-1)、複層式植栽設計量並輔以設計大樣圖(1/30~1/50平、立、剖)說明。
  5. 請增加立面綠化量，並以固定式植栽槽設計輔以設計大樣圖標示(配置方式、植栽槽尺寸、種類、給排水、防水等)。
  6. 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，並請套繪鄰地現況。
  7. 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、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。
  8. 另請補附更正下列圖說：
    - (1)車位79請標示尺寸。
    - (2)裝飾柱板超過規定，請著色並說明再提會討論。
    - (3)修正P5-9-1、P5-9-2剖面圖第二排樹原土層位置。
    - (4)景觀重點單元設計大樣圖說(8向以上)
    - (5)AC主機、管線遮蔽美化設計大樣圖。
    - (6)裝飾柱、板專章單元設計大樣圖。

(四) 李承洋建築師事務所申請「桃園市桃園區中路二段157地號1筆土地謝文聰君店鋪、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)

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. 本案裝飾柱(僅力行路及688巷街角)及裝飾板超出規定部分，經委員會討論，同意其設置。
2. 本案車道周邊景觀規劃請依下列意見修正：
  - (1)力行路688巷底法定退縮範圍，請以退縮直角方式處理，請調整建物量體。
  - (2)力行路688巷底法定退縮範圍內仍請留設淨寬2公尺的人行步道規劃。
  - (3)植栽槽旁破口請配合調整至力行路688巷底端。
  - (4)車道出入口坡道起始點與人行開放空間應留設2公尺以上緩衝空間，請以綠籬或花台等設計手法區隔。
3. 本案例外觀透空遮牆高度，請由原先從屋頂層樓板起算高度6公尺，改為4.5公尺高，另鄰地界線側之外觀透空遮牆，經委員會討論，同意延續

# 108 年桃園市都市設計審議委員會第二審議會第 23 次會議紀錄

外觀透空遮牆框架至轉折處5公尺範圍內設置,5公尺範圍外請以女兒牆處理。

4. P6-2-5露台空間側設置透空遮牆,依本市建管相關規定,如沒設置必要性,露台空間請計算容積1次,後續併建管程序辦理。
5. 沿街植栽槽請增設複層植栽,請輔以相關圖說說明。
6. P3-3請補附多向基地周遭環境照片,如車道周邊與鄰地照片。
7. 立面綠化設施請輔以各層平面圖及周邊欄杆高度說明維護管理方式的合理性。
8. 街角廣場請增設無障礙破口處理。
9. 請自行釐清2樓是否得設置飲食店,併建管程序辦理。
10. 請說明2樓管委會空間進出方式。
11. P4-2-5屋頂突出物請調整為9公尺高。
12. 空調主機板深度過深,建議深度縮短至70公分為原則規劃。
13. 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、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。

(五) 境向聯合建築師事務所申請「桃園市觀音區潭工段19地號1筆土地台灣電力股份有限公司一般倉庫新建工程」都市設計審議一案,提請討論。

說明:詳附件。

(初次提會)

決議:

1. 開發行為應否實施環境影響評估,應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發內容,依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」認定。請申請單位在申請建照前自行釐清規劃內容是否與環境影響評估審查內容相符(包含景觀規劃部分:與外界保持至少15公尺寬之緩衝帶),後續併建管程序辦理。
2. 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) 有關本案建物立面設計及立面色彩方式,經委員會討論,同意其設置。
  - (2) 考量本案鄰於大潭電廠廠區內道路,非鄰對外道路,請於建物出入口兩側(鄰區內道路側)各增設1棵喬木,並擇適當位置設置街道家具。
  - (3) 請評估倉庫前方作側溝卻沒種樹的合理性。
  - (4) 基地出入口與私設道路,請依P2-7規定檢討車輛出入口寬度,另請補繪裝卸車輛軌跡線內容,並適度縮小鄰道路面破口。
  - (5) 請自行釐清本案使用用途,是否為工廠作儲藏使用,併建管程序辦理。
  - (6) 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、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。

(六) 三大聯合建築師事務所申請「桃園市中壢區老街溪段4地號1筆土地廣豐國際媒體股份有限公司商場新建工程」都市設計審議一案,提請討論。

說明:詳附件。

(初次提會)

決議:請依下述意見修正後,製作修正前、修正後對照圖及對照



# 108 年桃園市都市設計審議委員會第二審議會第 23 次會議紀錄

表，依程序重新提會。

1. 本案屬特定建築物，退縮檢討方式尚有疑義請釐清，應於下次提會前確認依建築技術規則及土地使用管制相關規定檢討相關事項並以專章說明之。
2. 本區域人口密度及使用強度高，本案建物做商場使用，開放空間留設不足，應增加半戶外之容留空間及疏散緩衝空間以配合後續之商業人潮。
3. 本次提案沿8公尺道路側喬木設置數量不足請改善；另規劃兩處避車彎至人行道淨寬縮減，不利人行開放空間使用，請另提方案改善。
4. 後院設置喬木之覆土空間與地下結構體衝突，請降板處理並滿足1.5米覆土深度。
5. 建築量體規劃請考量穿透性之設計手法以親近河岸與串聯老街溪景觀；並建議採用遮簷設計配合商業活動使用。
6. 本案面前道路狹窄，涉及交通影響部分應考量基地外額外負荷，請依下列事項整體考量並提專章說明：
  - (1) 請說明本案對周遭交通運輸系統、交通型態或服務水準之影響，並補充使用人數、旅次及停車空間量估算等資料。
  - (2) 請評估本案人潮衍生交通量及載具數量，並說明汽車、機車之臨停需求之規劃方案。
  - (3) 無障礙車位請放置在B1層、B2層為原則並縮減路徑長度。

(七) 黃豐竣建築師事務所申請「桃園市觀音區草富段140地號等5筆土地並闕建設有限公司住宅新建工程」都市設計審議一案，提請討論。

說明：詳附件。

(初次提會)

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. 本案裝飾柱及裝飾板超出規定部分，經委員會討論，同意其設置。
2. 開放空間轉角有落裝飾柱不合理，請併入外觀整體規劃，另A1戶前裝飾折板，請圍封後以裝飾柱檢討。
3. 本案申請容積移轉，莊二街請適度留設步道空間，建議增設第二排景觀喬木，沿街景觀請加強複層式植栽規劃，並適度增設街道家具設施。
4. P2-3至2-5節請依本市都市設計審議原則規定檢討。
5. 基於交通及行人安全，車道出入口坡道起始點與人行開放空間應留設2公尺以上緩衝空間，以綠籬或花台等設計手法區隔。
6. 立面綠化請考量維護管理方式，並建議提高花台抬度或加設30公分防墜設施。
7. 考量屋頂層避難、高齡者、行動不便者及設有公共綠化設施等因素，皆需有通達屋頂層使用的合理性，電梯請通達至屋頂層。
8. 街角廣場請因應行人穿越線設置人行無障礙破口位置。
9. 請釐清出入口雨遮周邊範圍可否落柱，併建管相關規定辦理。
10. 垃圾回收儲存空間請修正至地下一層為原則。
11. 請交待設置橫向廣告招牌之立面。
12. 圍牆請補附圖說及相關規定檢討，交待其立面型式，調整後院覆土後安全高度不足問題，並交待鄰地相對高程。
13. 本案空調專用板深度超過規定部分，經委員會討論，同意其設置。
14. 陽台設置格柵設施，請依規定檢討相關1/2透空率規範。

## 108 年桃園市都市設計審議委員會第二審議會第 23 次會議紀錄

15. 屋頂透空遮牆請依規定檢討1/3透空率。

16. 有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾板、露梁、挑空過梁、排煙室、雨遮、出入口雨遮、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。

七、臨時提案:無。

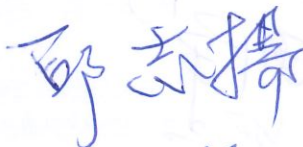

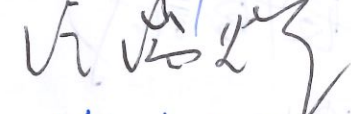


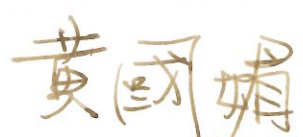
八、散會:下午6時30分。

# 108 年度桃園市都市設計審議委員會第二審議會第 23 次會議

- 一、時間：108 年 11 月 19 日(星期二) 下午 1 時 30 分
- 二、地點：本府 3 樓 307 會議室
- 三、主持人：
- 四、出(列)席單位與人員：黃國媚代

記錄彙整：葉易儒

## 審議委員：

- 邱委員志揚 
- 簡委員昌源 
- 徐委員瑞燦 
- 黃委員皓如 
- 廖委員書賢
- 劉委員博文 
- 黃委員國媚 

## 都市發展局：

- 邱松長
- 蔡至展
- 吳明霖
- 嚴春鳳
- 林和榮
- 林聖輝
- 鄭守君、簡容蓮

## 建築管理處：

- 吳振文
- 陳有明

申請單位：

富昱建築師事務所

胡富偉

陳俊男建築師事務所

陳俊男

閻康聯合建築師事務所

閻康

李承洋建築師事務所

李承洋

境向聯合建築師事務所

楊學文

三大聯合建築師事務所

張恆誠

黃豐竣建築師事務所

黃豐竣

吳士

吳易

吳士

散會時間 108 年 11 月 19 日 下午 6 時 30 分