

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 27 次會議紀錄

壹、開會時間：108年12月26日（星期四）下午1時30分

貳、開會地點：本府7樓701會議室

參、主持人：劉副主任委員振誠代

肆、出席委員：各委員

伍、列席單位及人員：

邱垂睿建築師事務所、楊振植建築師事務所、羅勤誠建築師事務所

永奕不動產顧問有限公司、林永發及陳利平建築師事務所

陸、討論事項：

- 一、邱垂睿建築師事務所申請「桃園市桃園區三民段 38 地號 1 筆土地東騰開發股份有限公司店舖、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：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。

（一）外部開放空間：

1. 本案三面臨路，申請綜合設計開放空間獎勵，仍請全周長留設法定退縮 N+1 公尺距離之開放空間設計，該範圍內不得設置水體。
2. 本案沿建築物周邊設計環繞水景，請特別加強人行空間安全性設計，邊界做金屬扶手及玻璃之妥適性請再考量，建議針對水景緣石或踢腳板等加強設計，並於夜間加強照明警示設計。
3. 人行空間、水體高度與店鋪高程請補充大樣圖說明。

（二）山櫻花為需強日照樹種，做行道樹使用請再評估其設計效果。

（三）朝陽路與民光東路轉角請配合公有人行道之無障礙設計規劃高程。

（四）P4-12 剖面 E、剖面 F 臨地界處請以順平或緩坡方式設計。

（五）屋頂女兒牆採落地玻璃設計，請於底部增設墩座以維安全性。

（六）裝飾柱、裝飾板設計請依建照預審相關規定標示。

（七）本府各機關意見如下，請依相關規定辦理：

1. 環保局：本案經檢視免實施環境影響評估。

2. 消防局：

（1）P4-41 請套繪植栽配置，並確認其不影響雲梯車操作。坡度請檢討列出算式並標註。

（2）針對 6 層以上建築物，請將本市雲梯車資訊（長 12 公尺、寬 3.6 公尺、迴轉半徑 14 公尺、重量 35 公噸）做書面註記並據此做動線規劃、救災活動空間留設及載重重新計算。

（八）其餘應補正事項：

1. 無障礙車位位置請縮短與梯廳之距離。

2. 陽台外設置 AC 專用板超過 2M 部分應回計容積。

3. P4-11 冷氣美化格柵於陽台開口處請檢討大於 1/2 透空率。

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 27 次會議紀錄

4. 增額容積檢討

- (九)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。

二、楊振植建築師事務所申請「桃園市桃園區三民段 257、258 地號等 2 筆土地亞昕國際開發股份有限公司店鋪、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。

(一)外部開放空間：

1. 臨三民路側請設置連續性植栽槽，並考量加寬植栽槽或以錯植方式規劃。
2. 臨後側 8M 計畫道路，請增植喬木以避免迎賓車道使用，該側亦請以雙排喬木為規劃原則。
3. 請向相關單位認養(綠七)入口廣場部分做整體鋪面設計。
4. 臨路側之喬木請置換為高分枝開展型樹種以利人行空間品質。

(二)本案側院臨(綠七)之圍牆請配合高程變化調整。景觀設計請簡化高差設計並降低整體高程；另景觀水池之設計做景觀使用效益不彰，其適宜性請再評估。

(三)落羽杉不適合做行道樹使用，請替換為其他樹種。

(四)1 層 G1 金融業後方設置抬高景觀設施請與地面順平為原則修正。

(五)大廳主入口左側之主題樹請補繪製剖面大樣圖說並應降板滿足 1.5M 覆土深度。

(六)本案三面臨建築線側請補充各向立面綠化設計大樣圖說。

(七)請依本市都市設計審議原則通案性規定設置屋頂綠化設施。

(八)P4-31 花台設計請補充與陽台區隔之 1/50 平、立、剖面大樣圖說並確認滿足桃園市都市設計審議原則相關規定。

(九)P6-11 沿街式開放空間應全周長等寬留設。

(十)裝飾柱、裝飾板設計超過規定部分原則同意，請依建照預審相關規定標示。

(十一)結構系統相關意見：

1. 地下層與 1 樓之剪力牆設計厚度與位置有差異，請加強該部分結構設計之合理性說明；另地下層請注意短樑效應。
2. 1、2 樓之剪力牆開口部分請加強結構設計並補充相關細部圖說。

(十二)本府各機關意見如下，請依相關規定辦理：

1. 環保局：本案經檢視免實施環境影響評估。

2. 消防局：

- (1) 請確認植栽配置確認不影響雲梯車操作。坡度請檢討列出算式並標註。

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 27 次會議紀錄

(2) P4-38 圖面繪設之雲梯車救災活動空間數量請與旁文字說明數量一致，部分文字鏡射亦請修正。

(3) 針對 6 層以上建築物，請將本市雲梯車資訊(長 12 公尺、寬 3.6 公尺、迴轉半徑 14 公尺、重量 35 公噸)做書面註記並據此做動線規劃、救災活動空間留設及載重重新計算。

(十三) 其餘應補正事項：

1. 屋頂 1.2M 女兒牆請改為 1.5M 以維安全。
2. 管委會請依規定設置無障礙廁所。
3. AC 專用板請補充管線之走線及美化遮蔽方式。
4. 請補附增額容積相關公文。

(十四) 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。

三、羅勤誠建築師事務所申請「桃園市桃園區中路二段 7 地號 1 筆土地桃園市桃園區農會商場新建工程」都市設計審議一案，提請討論。

說明：詳附件。

(初次提會)

決議：本案係商場新建工程，考量內部容納使用人數之效益及預估人流，停車空間僅開發地下一層，設置汽車與機車停車位各 49 部，整體效益比例尚欠合理，請設計單位評估預估人流及容納使用人數，適度增設停車空間或開發停車空間至地下二層，提昇其經濟及使用效益，停車需求請內部化處理，並依下列意見修正後重新提會。

- (一) 考量本案鄰 60 公尺計畫道路，建議建築物量體向南移，使基地西北側及西側可容納種植雙排樹的空間，並搭配景觀增設複層植栽及街道家具設施。
- (二) 本案留設商場前廣場硬鋪面過多，請配合街角廣場及人行步道增設綠覆面積，另請說明廣場如何防範汽機車違停處理方式。
- (三) 請清楚交待地面層景觀配置圖之建築線、法定退縮範圍、人行步道範圍、沿街步道斜率，沿街法定退縮範圍內人行步道的橫向坡度請以 2.5% 為原則規劃，非屬車道範圍部分，請依規定留設路緣石等規劃，並交待相關地坪順平處理的位置。
- (四) 基於交通安全緩衝設施，車道出入口兩側請留設 2 公尺緩衝空間(請以車道起降點起算)，以綠籬或花台等設計手法區隔。
- (五) 本案垃圾收集場建議以構造物區隔。
- (六) 請評估本案四向立面之外觀用色，建議規劃為活潑類型，降低外觀為傳統鐵皮屋意象，並交待外觀材質示意照片說明(如三明治板、烤漆鋁板等)。
- (七) 請確實標示立面設置看板尺寸及位置。
- (八) 請說明入口框架落柱狀況，標示相關構造及尺寸，另修正平面圖與透視圖不符處。
- (九) 透視圖請套繪現地照片。

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 27 次會議紀錄

(十) P2-7 檢討本市都市設計審議原則名稱有誤，請修正。

(十一) 本府各機關意見如下，請依相關規定辦理：

1. 環保局：本案經檢視免實施環境影響評估。

2. 消防局：請於 P4-27 圖面繪設，並確保有 2 處淨寬 4.1 公尺以上之消防車輛救災活動空間。

(十二) 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。

柒、 臨時提案：

一、 永奕不動產顧問有限公司申請「機場捷運 A7 站區開發案產業專區(A 區)整體開發計畫」第二次變更設計都市設計審議一案，提請討論。

說明：詳附件。

(第二次變更設計)

決議：

(一) 本次增列住宅用地 1F 至 2F 容許使用項目等內容，本府業於 108 年 12 月 20 日府都設字第 1080309967 號函詢內政部營建署，應於核備前取得內政部同意函文。

(二) 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. 變更內容請檢附前後對照圖說及變更說明，並製作完整之報告書。

2. 請補充目前之開發進度、與執照辦理情形並以書圖表示之。

3. 零售業請修正設置在 1 樓。

4. 本案住宅用地應於建築執照時加註「本案為 A7 第二種產業專用區整體開發計畫，使用用途應依核定整體開發計畫內容辦理」。

二、 林永發、陳利平建築師事務所申請「桃園市桃園區中路三段 109 地號等 4 筆土地當捷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預審案第二次變更設計案，提請討論。

說明：詳附件。

(第二次變更設計)

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。

(一) 本案申請開放空間獎勵、時程獎勵、綠建築獎勵及容移共達 71.68%，為減緩新增量體開發後對周遭環境衝擊，請再加強 P4-8 標準層之立面綠化量及沿街公益性設施(街道傢俱、保水設計、複層植栽量等)並輔以(1/30~1/100)設計大樣圖說明。

(二) 為交通安全，車道起降點請依人行活動介面至少退縮 2m 設計，另請檢討剖面圖，標示車道出入口上部覆土高程，並檢討計入建築面積。

(三) 為都市景觀生態綠化，請增加街角廣場原土層上部複層式植栽綠化量，並輔以(1/30~1/100)設計大樣圖說明。

(四) 補充說明本社區主入口大廳上部設置游泳池之必要性及維管方式。

(五) 請修正 P4-9-3 編號 57 無障礙車位與電梯同側。

108 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 27 次會議紀錄

(六) 請修正透視圖入口門廳量體與平面圖不符處。

(七) 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、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: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 27 次會議簽到簿

一、時間：108 年 12 月 26 日（星期四）下午 1 時 30 分

二、地點：本府 7 樓 701 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：溫明南

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	簡昌源
6	邱委員志揚	邱志揚
7	賀委員士麋	賀士麋
8	宋委員立堯	
9	張委員蓓琪	張蓓琪
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	戴雲發
15	劉委員建擘	
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）	
19	郭委員百倫（消防局）	
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 27 次會議簽到簿

(二) 申請單位

邱垂睿建築師事務所

東騰開發股份有限公司



楊振植建築師事務所

亞昕國際開發股份有限公司



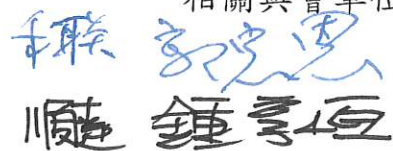
羅勤誠建築師事務所

桃園市桃園區農會



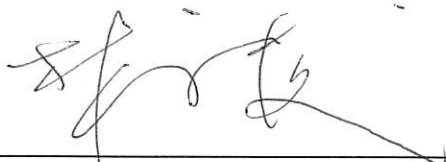
永奕不動產顧問有限公司

相關與會單位



林永發、陳利平建築師事務所

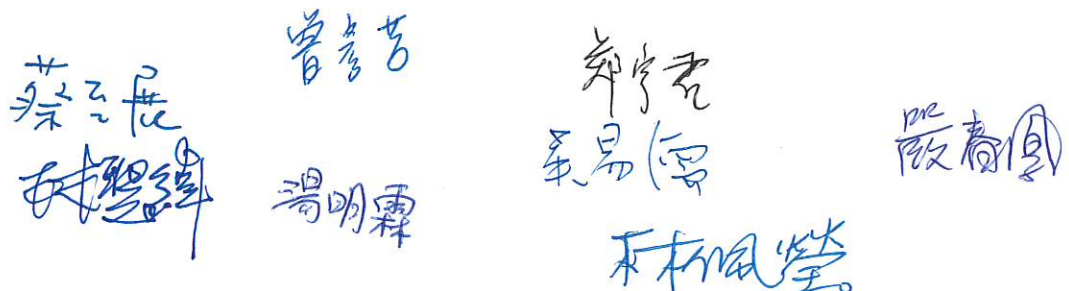
當捷建設股份有限公司



本府建築管理處



都市發展局



五、散會：108 年 12 月 26 日 下午 6 時 30 分