

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 19 次會議紀錄

壹、開會時間：109年9月24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：各委員

伍、列席單位及人員：

林永發及陳利平建築師事務所、劉建曄建築師事務所、林宗良建築師事務所

陸、討論事項：

第一案、林永發及陳利平建築師事務所申請「桃園市中壢區青溪段 568 地號等 6 筆土地悅萊建設股份有限公司集合住宅新建工程」都市設計審議暨開放空間建照預審一案，提請討論。

說明：詳附件。

(第 3 次變更設計)

決議：

- 一、本次委員會僅就本案都市設計審議範疇討論之，有關本案基準容積、獎勵容積及面積計算等相關事宜於建築執照審查階段應確實檢核。
- 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。

(一)開放空間及景觀設計：

1. 為提升開放空間公益性及開放性，基地北側臨 567、569 地號下方開放空間及西側臨永園路之開放空間請增加鋪面及街道家具供行人通行及休憩之用，另因永園路沿街面較長，其轉角處請以街角廣場設計。
2. 請依本計畫區都市設計管制規定，另於永園路增設出入口。
3. 臨開放空間圍牆高度 ≤ 1.2 公尺，請修正全區圍牆高度，惟西北側永園路因與道路高差較大，圍牆可向內退並以降階方式處理。
4. 喬木數量計算與圖面不同，請重新檢視並請依桃園市建築基地綠化自治條例第一類基地及本市都市設計審議原則，檢討數量及綠覆率。
5. 建物前院鋪面過大，請於適當位置增加綠化面積，並輔以設計大樣圖說明。
6. 車道出入口地坪色調建議採耐壓鋪面並與開放空間鋪面有深淺色調之區別，以提高行人辨識性。
7. 在綠覆率符合前提下，沿街面喬木間距請適當加大，建議沿街行道樹以不採用落羽松為原則但可種植於基地內側或綠地內群植。
8. 為沿街人行空間夜間安全照明，沿永園路側景觀照明請適當調整高燈及庭園燈之位置及數量使人行步道照度均勻。
9. 建議認養現有人行道使沿街面人行空間完整舒適，另輔以剖面大樣圖請補繪現有人行道位置。
10. 各剖面請繪製結構降板位置及地下室淨高並標示喬木種植深度($\geq 150\text{cm}$)，另請補充臨 567、569 地號及保留地之剖面圖並交代相

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 19 次會議紀錄

關高程。

(二)交通動線及停車空間：

1. 車道出入口請設置一處，其位置需與路口呈十字型並以燈號管制，另併交評成果辦理。
2. 地下一層機車位之配置請依車道出入口位置適當調整，無障礙車位請鄰近梯廳設置，請修正，另建議機車道盡可能獨立留設。

(三)建築設計：

1. 裝飾柱、板超出部分委員會原則同意，惟請補充剖面大樣圖說明相關尺寸及工法，另 P5-7-4 三樓以上裝飾柱請上色，另 5-7-1 裝飾柱 A 及 C 過大請詳繪構造形式及作法。
2. 屋脊裝飾物委員會原則同意，惟其高度應 < 9 公尺，建物總高度 < 120 公尺。
3. P4-8 立面綠化作法請依本市都市設計審議原則檢討修正。

(四)本府各機關意見如下，請依相關規定辦理

1. 環保局：

本案建築高度極為接近認定標準(120 公尺)，其屋頂突出物得否免計入建築物高度，應依建築技術規則建築設計施工編等相關規定認定。因「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」並無容許誤差之規定，未來興建完成高度若超過 120 公尺，恐有違反環評法之情形，先行告知開發單位，以免違法受罰。

2. 交通局：

- (1) 本案本次變更後，仍達需提送交通影響評估，開發單位尚未提送，建築設計請併交評意見修正。
- (2) 本案應無規劃兩處出入口之必要。

3. 消防局：

- (1) 本市雲梯車迴轉半徑為 14 公尺，請確認雲梯車可彎進 P4-10-1 圖面所標示之救災活動空間。
- (2) P4-10-2 雲梯車進入基地內路徑請標示寬度並確認保持 4 公尺以上淨寬，另救災活動空間尺寸及救災活動空間 11 公尺範圍內建物緊急進口或替代窗戶亦請標註。
- (3) 請將本市雲梯車資訊(長 12m、寬 3.6m、迴轉半徑 14m、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。

(五)其餘應補正事項：

1. P4-3-5b 剖面圖自設廣場應為開放空間，請修正。
2. 請補附開放空間告示牌立面圖說及示意圖。
3. P6-4-1 預審審查表已設置之保留地，檢討之面積應以使用面積為檢討式，請修正。
4. 請標示 AC 專用板深度及遮蔽格柵之高度。
5. P4-8 剖面圖 A 尺寸標示有誤，請修正。

三、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

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 19 次會議紀錄

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。

第二案、劉建擘建築師事務所受託申請「桃園市大園區青山段 450 地號等 4 筆土地京懋建設股份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案，提請討論。

說明：詳附件。

(初次提會)

決議：

一、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)開放空間及景觀設計：

1. 景觀配置圖請區分不同鋪面材質之表現法以利檢視。
2. 請補附車道旁設置之圍牆之高度及形式，另請補附剖面圖說明，並確保其不得設置於法定退縮範圍內且高度不得大於 1.2 公尺。
3. 高層緩衝空間應避免與建築主要入口重疊，請修正。
4. 鄰開放空間設置之圍牆應符合技術規則第 289 條規定，高度須在 1.2 公尺以下，且透空面積應達 2/3 以上，另請標示圍牆起迄點並確保土管退縮範圍內人行步道之串聯。
5. 開放空間告示牌不得設置於土管退縮範圍內，請修正。
6. 景觀剖面 F 未以複層植栽設計，請修正。
7. 開放空間範圍內請增加街道家具併植栽槽整合設計以符公益性。
8. 請加強公園路側沿街人行道與鄰地之串聯並輔以設計大樣圖說明。
9. 請釐清地下室開挖範圍內之沿街喬木覆土深度是否足夠並輔以景觀剖面大樣圖說明。
10. P4-28 景觀照明請併公有路燈照度整體設計，並確保沿街人行空間照度足夠。

(二)交通動線及停車空間：

1. 車道出入口距離道路交叉口過近，請修正。
2. B1 無障礙車位應鄰近梯廳設置，請修正。
3. 建議機車道獨立設置。

(三)建築設計：

1. 裝飾柱、板及空調遮蔽格柵超出部分原則同意其設計另併建管程序辦理。
2. P8-5 一層平面圖請上色標示建築面積檢討範圍，另平面圖部分空間未標示用途，請修正。
3. 建築標準層平面圖請配合立面變化各別繪製以利檢視。
4. 空調主機檢討圖及立面綠化說明圖請補附陽台橫向剖面圖說明。

(四)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. 交通局：本案應提送交通影響評估，開發單位尚未提送，建築設計

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 19 次會議紀錄

請併交評意見修正。

3. 消防局：

- (1) P4-45 及 P4-46 圖面救災活動空間皆劃設 2 處，惟文字敘述內皆提及有 3 處救災活動空間，請確認並修正。
- (2) P4-45 圖面請繪設雲梯車自道路轉至建物基地內之行車路徑；致善路側救災活動空間橫跨人行道及馬路，需確認該空間是否保持平坦，另該空間內有植栽路樹突出固定設施，請重新繪設。
- (3) 請補附標準層平面圖並繪設救災活動空間；救災活動空間 11 公尺範圍內建物緊急進口或替代窗戶請於圖面標註。
- (4) 請依指導原則核算載重及坡度數據並予以註記。
- (5) 請將本市雲梯車資訊(長 12m、寬 3.6m、迴轉半徑 14m、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。

(五)其餘應補正事項：

1. 車道雖未納入開放空間面積檢討，但仍屬連續性開放空間，請上色標示。
2. 請逐條檢討高速鐵路桃園車站特定區都市設計管制準則。
3. P3-4 請補附含高程之現況實測圖。

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。

第三案、林宗良建築師事務所受託申請「桃園市中壢區青平段 49 地號等 1 筆土地昇貿建設開發股份有限公司店舖及集合住宅新建工程」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。

(第 2 次變更設計)

決議：

一、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)開放空間及景觀設計：

1. 依土管規定商業區指定留設廣場及通道相關事項：

- (1) 景觀配置圖依都市計畫指定留設通道，請呼應鄰地現有水利會案景觀設計(構圖、紋理、動線、機能、鋪面色系等)並輔以設計大樣圖說明。
- (2) 人行通道設有採光井及地下室排氣口，請補附大樣圖說明，排氣口設置請避免影響行人通行之舒適性。
- (3) 廣場空間請再增加停等、休憩設施及圍塑性，另植栽槽設計請與廣場空間齊平設計。
- (4) P4-08 剖面 A 人行通道設置 50cm 花台，建議順平或結合街道家具設計。

2. 植栽槽請以複層綠化為原則。

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 19 次會議紀錄

3. 街道家具請與植栽槽整合規劃為原則。

4. 本案申請容積獎勵共達 69.24%，為減緩新增量體開發後對週遭環境衝擊，請依下列事項調整：

(1) 本次新增屋頂綠化面積仍顯不足，面積應不小於屋頂樓地板面積之 50%，另請設置適量休憩設施。

(2) 立面綠化建議再增加設置樓層，另請標示立面綠化植栽種類並考量立面綠化之維護管理性調整細部設計。

(3) 沿街土管退縮空間請增設街道家具，並補充街道家具設置樣式及剖面。

(二) 交通動線及停車空間：

1. B1 建議調整機車位以利停獎專用梯之可及性。

2. 停車獎勵之無障礙車位應鄰近停獎專用梯廳設置，請修正。

(三) 建築設計：

1. 22F 非必要性結構之過樑，經討論原則同意其設置另併建管程序辦理。

2. 裝飾柱、板、AC 專用板及空調遮蔽格柵超出規定部分原則同意其設計另併建管程序辦理。

3. P4-20~22 空調主機檢討圖請確認其 AC 板大小是否足夠，另剖面圖部分空調設置位於開窗範圍，請考量住戶視覺美觀調整空調設置方式或開窗形式。

4. 請補附圖面說明 1-3F 店鋪、餐廳之空調主機位置說明。

5. 建築造型色彩章節請補附各向彩色立面圖。

6. 考量使用動線及安全性，垃圾暫存區設置位置請調整至車道起始點以外。

7. 四樓露臺請補充景觀設計說明及剖面大樣圖說。

(四) 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. 交通局：本案交通影響評估已於 9/17 核備定稿報告。

3. 消防局：

(1) P4-31 圖面中四處雲梯車救災活動空間橫跨人行道及馬路，請確認保持平坦。

(2) 請於三面臨路側建物中間處各再劃設 1 處救災活動空間以增加防護範圍；另 P4-32 救災活動空間 11 公尺範圍內建物緊急進口或替代窗戶請於圖面標註。

(3) 請依指導原則核算載重及坡度數據並予以註記。

(五) 其餘應補正事項：

1. 本案三面臨路，請再補增設一處開放空間告示牌。

2. 本案為停車獎勵案件，請補標示獎停告示牌設置位置。

3. 景觀剖面請補標註坡度不得大於 2.5% 之檢討。

4. 景觀配置圖請套繪行穿線。

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

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 19 次會議紀錄

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、散會時間：下午 5 時

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 19 次會議簽到簿

一、時間：109 年 9 月 24 日（星期四）下午 1 時 30 分

二、地點：本府 2 樓 206 會議室

三、主持人：盧主任委員維屏 劉副主任委員振誠代

紀錄：曾芳芳

四、出（列）席單位與人員：

(一)出席委員：

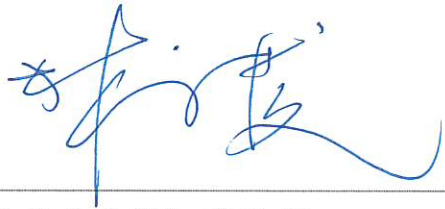
1	盧主任委員維屏	
2	劉副主任委員振誠	劉振誠
3	歐主任秘書政一	
4	邱委員志揚	邱志揚
5	陳委員明誼	陳明誼
6	李委員文科	李文科
7	賀委員士庶	賀士庶
8	劉委員博文	劉博文
9	董委員娟鳴	
10	陳委員宇進	
11	卓委員 玲	卓玲
12	黃委員皓如	黃皓如
13	戴委員雲發	
14	張委員宇欽	
15	潘委員一如	潘一如
16	何委員芳子	
17	黃委員國媚（建築管理處）	黃國媚
18	黃委員心韻（交通局）	
19	郭委員百倫（消防局）	
20	莊委員秀美（文化局）	
21	黃委員美君（環境保護局）	黃美君

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 19 次會議簽到簿

(二) 申請單位

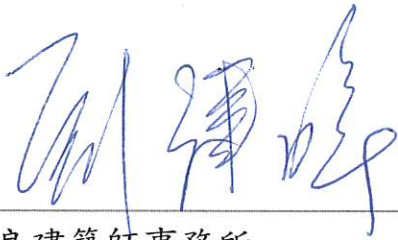
林永發及陳利平建築師事務所

悅萊建設股份有限公司



劉建曄建築師事務所

京懋建設股份有限公司



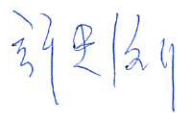
林宗良建築師事務所



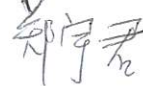
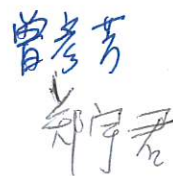
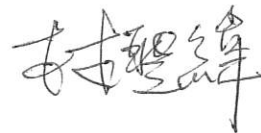
昇貿建設開發股份有限公司



本府建築管理處



都市發展局

五、散會：109 年 9 月 24 日 下午 5 時 0 分