

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 23 次會議紀錄

壹、開會時間：109年11月19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：

王朝雍建築師事務所、林秀芬建築師事務所、新森峰建築師事務所、吳省斯建築師事務所

陸、討論事項：

第一案、王朝雍建築師事務所受託申請「桃園市中壢區青昇段 376 地號 1 筆土地大築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建照預審第 3 次變更設計案，提請討論。

說明：詳附件。

(第 3 次變更設計案)

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. 變更設計之景觀配置開放性及公益性應優於變更前，請增加後側臨公園開放空間配置之開放性，另請補附剖面大樣圖說明基地與公園人行步道以斜坡或順平之處理。
2. 臨青峰路大廳入口旁之植栽花台請結合街道家具設計且高度以不大於 45cm 為原則。
3. 變更設計之屋頂綠化設計應優於變更前，請再增加屋頂綠化之景觀豐富性。

(二)交通動線及停車空間：

有關停車獎勵專用梯之出入動線變更議題，本次設計單位所提圖說未能充分表達變更前後之動線引導及管理，請確實補附詳圖說明。

(三)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：
 - (1) 本案已達本市交通影響評估送審基準，請依規定提交評報告至本局審查，建築設計請併交評意見修正。
 - (2) 考量停車場內動線建議機車集中規劃設置。
3. 消防局：
 - (1) p4-28 請依內政部營建署 102 年公告修正之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」逐條檢討。
 - (2) 請檢附標準層平面圖，並套繪救災活動空間及 11 公尺防護範圍及標註緊急進口或替代窗戶。
 - (3) 請依指導原則核算載重及坡度數據並予以註記。

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 23 次會議紀錄

(4)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。

(四)其餘應補正事項：

1. 公共服務空間應繪製家具配置並標示空間名稱。
2. 請於圖面補充開放空間告示牌位置及其內容說明圖。
3. 請補附建造執照預審作業手冊檢核表。

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。

第二案、林秀芬建築師事務所受託申請「桃園市中壢區青昇段 412 地號 1 筆土地宏普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. 本案申請容積獎勵 20%、增額容積 20%共計 40%，為減緩新增量體對區域環境之影響，請再增加開放空間之景觀綠化設計，另沿街人行道第二排植栽槽請再加寬留設。
2. 臨停車場設置之通道請適度增加景觀喬、灌木綠化及照明。
3. P4-18 圍牆與鄰地高程差過大請適度降低圍牆或覆土高度。
4. 請補充與 411 地號鄰地之景觀剖面圖。
5. 車道出入口至道路間之鋪面材質應與人行道有所區別，請修正。
6. 開放空間內不得設置豎立招牌，請修正。
7. 開放空間告示牌不得設置於土管退縮範圍內，請修正。
8. 開放空間上方有投影者不得申請開放空間獎勵。

(二)建築設計：

1. P4-26 空調主機請調整位置或設置格柵遮蔽美化，另請補充 1~3F 店鋪及事務所空調主機位置檢討圖。
2. 2 處以上陽台之單元可設置一處 50%以上透空率之隔柵，僅設置一處陽台之單元，應檢討 1/2 以上透空。
3. AC 遮蔽格柵及 2、3 樓露臺上方透空遮牆超過規定部分原則同意其設計併建管程序辦理。
4. 請再適度增加立面綠化，並輔以 1/30~1/50 設計大樣圖說明。
5. 請補充裝飾板專章檢討。
6. 請於建築平面圖補充逃生步行距離檢討。
7. 地下各層請依預審原則設置至少 2 座直通樓梯。
8. 請補充 2、3F 事務所之使用型態及避免二工違規使用之相關資料說

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 23 次會議紀錄

明。

9. 請加大一層平面之商業空間比例，應大於管委會空間，請修正。

10. 一層店鋪未設置廁所，請釐清並修正。

(三)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：

本案已達本市交通影響評估送審基準，請依規定提交評報告至本局審查，建築設計請併交評意見修正。

3. 消防局：

(1)P4-32 請檢附標準層平面圖，並套繪救災活動空間及 11 公尺防護範圍及標註緊急進口或替代窗戶。

(2)請繪出雲梯車進入基地內救災活動空間之迴轉空間，確認車輛可駛入無虞。

(3)請依指導原則核算載重及坡度數據並予以註記。

(4)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新(依本局雲梯車尺寸)計算。

(四)其餘應補正事項：

1. 請補附預審書件檢核表。

2. 請標示屋頂層梯間通往屋頂平台之開口。

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、新森峰建築師事務所申請「桃園市龜山區善捷段 62、67 地號 2 筆土地群泰開發有限公司一般零售業、事務所及工商服務業及集合住宅新建工程」都市設計審議一案，提請討論。

說明：詳附件。

(初次提會)

決議：

一、A7 站區開發案內依規定設置之連續性前廊/迴廊，其直上方原則為淨空，惟考量各基地之深度限制及面前道路條件不一及增加立面變化性，本會同意前廊/迴廊直上方構造設置原則如下，並需經都市設計審議委員會審議通過始得設置：

(一)前廊/迴廊直上方得設置花台(植栽槽)、雨遮、遮陽板及裝飾板，其深度除應符相關規定外，自牆心起算不得超 1 米。

(二)前廊/迴廊上方作露臺使用者，當層設置之遮陽板或裝飾板，其深度除應符相關規定外，自牆心起算不得超 2 米。

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. 本案申請容積獎勵 20%及容積移轉 12%共 32%，為減緩新增量體對

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 23 次會議紀錄

區域環境之影響，請以街廓尺度考量補充說明相關具體友善、公益性回饋措施(生態街廓、立面綠化、保水設計等)，並建議商業棟適度增設立面綠化設施，並輔以專節檢討。

2. 有關本案設置連續性前廊為「」字型，經委員會討論，原則同意其設置，仍請依下列意見修正：
 - (1) 臨連續性前廊側須設置商業空間。
 - (2) 連續性前廊請確認於完成面後有 4 米之淨寬，兩側之前廊應延續至地界線以利全區連續性前廊之銜接，請說明相關前廊之結構安全性，輔以大樣詳圖專節說明。
 - (3) 沿街破口過大，請考量都市景觀延續性及雲梯車救災空間動線，縮短破口增設綠帶景觀，另請加強「」字型圍塑廣場之景觀規劃、休憩停等及綠覆面積。
 - (4) 請明確標註高層緩衝空間位置。
3. 有關沿街設置樹立招牌廣告之位置及數量，經委員會討論，同意其設置，另併本市廣告物管理自治條例辦理。
4. 請以街廓尺度考量，套繪基地周遭現況，包括行人穿越線、法定退縮範圍、地坪高程、設施、既有人行道植栽等之介面處理，並輔以設計大樣圖說明。
5. 沿街法定退縮範圍內人行步道的橫向坡度，請以 2.5%設計為原則，並交待相關順平處理的位置。
6. 請因應車道進出，移設部分既有人行道植栽，另設置景觀高燈請確保不阻礙民眾通行。
7. 街道家具位置請考量喬木生長空間調整。

(二) 交通動線及停車空間：

1. 有關本案設置兩車道，經委員會討論，原則同意其設置，惟車道仍須依交通影響評估審議結果辦理。
2. 請補標註車道起降點留設 2 公尺安全緩衝空間。
3. 請補附本案交通影響評估初審意見。
4. 請自行釐清地下一層車道與地下連續壁之結構安全。

(三) 建築設計：

1. 請依本市都市設計審議原則第 7 條規定逐條檢討，說明商業區專節內容。
2. 請說明各層平面圖有關遮蔽空調主機美化相關設施，請輔以局部單元類型詳圖說明。
3. 請自行釐清本案狹長型挑空空間的合理性，如 A5 戶陽台前空間，依併建管規定辦理。
4. 本案 1 樓高度達 7.4 公尺，建議加強挑空周邊過梁結構。
5. 沿街景觀降板處理後，P5-9 請釐清地下一層淨高是否符合規定。

(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. 交通局：

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 23 次會議紀錄

- (1) 本案交通影響評估已於 11/13 提送審查，本局刻正審查中，建築設計請併交評意見修正。
- (2) 為考量汽、機車行進安全，停車場斜坡車道上下起始點內側 2 公尺弧長車道範圍留設緩衝空間為原則（西側機車停車場斜坡道未符）。
- (3) 本案機車停車格位達 596 席，建議將汽機車停車區以實體區隔（未見標示於圖面上）。
- (4) 請檢核車道出入口兩側植栽是否影響視距。

3. 消防局：

- (1) P4-42 請繪出雲梯車進入基地內救災活動空間之迴轉空間，確認車輛可駛入無虞。
- (2) 請依指導原則核算載重及坡度數據並予以註記。
- (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。

三、有關停車空間、無障礙設施設計、女兒牆框架、裝飾柱、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、開挖率計算等請依建築技術規則規定併建管程序辦理。

第四案、吳省斯建築師事務所申請「桃園市中壢區青昇段 462、462-1、462-2 地號等 3 筆土地國泰人壽保險股份有限公司高速鐵路桃園車站特定區產業專業區開發經營案複合商業大樓 B 區工程」都市設計審議案，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. 請釐清沿街人行步道設計圖說版本，法定退縮範圍不得設置突起構造物，法定退縮範圍內橫向步道斜率以 2.5% 為原則。
2. 有關領航北路三段沿街景觀規劃，請依下列意見修正：
 - (1) 有關迎賓車道前植栽槽，以先設置人行步道再設植栽槽方式規劃，經委員會討論，同意其設置。
 - (2) 辦公室用迎賓車道（含車道起降起始點），應設於法定退縮範圍外，並自行規劃進出控管措施，沿街進出車道與人行步道間須順平處理。
 - (3) P5-43 臨街地坪高差達 2 公尺，請以景觀手法修正設計（如順平土坡、複層植栽等），提升對環境之友善性，降低對沿街都市景觀的衝擊。
 - (4) 建議東北向轉角廣場至辦公室入口至西北向轉角廣場，配合整體景觀規劃步行動線。

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 23 次會議紀錄

(5)鄰建物側人行步道請加強無障礙設施規劃，法定退縮範圍外宜設斜率 1/15 之坡道，高程差大之坡道請輔以扶手規劃。

3. 有關青昇路沿街景觀規劃，請依下列意見修正：

(1)基地東南側沿街喬木稀少，請比照基地東北側先設置植栽槽再設人行步道方式增設綠帶及景觀喬木，另考量基地與既有人行道步行動線之順暢，綠帶請增設破口。

(2)Ubike 周邊請增設喬木設施供遮蔭使用。

(3)P5-35 至 P5-36 鄰車道及設備空間側，請增設複層植栽。

4. 請適度加寬通往商場主入口之人行步道寬度，提昇商場前廣場的開放性及可及性。

5. 請配合無障礙使用動線及行人穿越線位置，調整全區人行無障礙破口角度。

6. 請加強基地西側及北側轉角廣場及商場入口廣場周邊景觀規劃，包含休憩停等空間及街道家具設施。

(二)交通動線及停車空間：

1. 請考量使用者及用路人安全，加強鄰青昇路車道出入口警示及行車指示裝置，並說明相關動線管理措施。

2. 請提供交評初審意見。

(三)建築設計：

1. 請補附本案設置空橋 B 銜接平面圖，說明與周邊公共空間處理方式(構造形式及落柱位置等事項)，並補充說明空橋無障礙設施設計。

2. 建議適度增加立面綠化或屋頂綠化(如 4 樓露台處)。

(四)其他相關意見：本案整體開發計畫內必要性服務設施局部微調(人行道、道路、廣場、停車場增加，公園綠地減少，詳 P3-22)，後續依相關規定辦理。

(五)本府各機關意見如下，請依相關規定辦理

1. 環保局：本案「高速鐵路桃園車站特定區產業專用區開發經營案(部分變更重新辦理)環境影響說明書」其環評主管機關為桃園市政府，於 106 年 4 月 6 日以府環綜字第 10600733521 號函公告審查結論在案，初步檢視本案規劃之開發使用類型、建築物面積、總樓地板面積以及機車停車位與環評內容不同，如涉及變更原申請內容，則應依環評法第 16 條及同法施行細則第 36-38 條規定辦理變更。

2. 交通局：本案已達本市交通影響評估送審基準，請依規定提送交評報告至本局審查，建築設計(含車輛動線、車位數等)請併交評意見修正。

3. 消防局：

(1)P5-29 請繪出雲梯車進入基地內救災活動空間之迴轉空間，確認車輛可駛入無虞。

(2)救災活動空間 11 公尺防護範圍內之緊急進口或替代窗戶請標註；另靠青昇路側 2 處救災活動空間 11 公尺防護範圍未及建築物，請修正。

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 23 次會議紀錄

(3)東側及南側救災活動空間部分劃設於停車場，依指導原則該空間不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施，請修正。

(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。

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、開挖率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6時10分

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 23 次會議簽到簿

一、時間：109 年 11 月 19 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：曾善芳

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	
6	李委員文科	李文科
7	賀委員士庶	
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	
13	戴委員雲發	
14	張委員宇欽	張宇欽
15	潘委員一如	
16	何委員芳子	何芳子
17	黃委員國媚（建築管理處）	吳琇莹
18	黃委員心韻（交通局）	劉德傑代
19	郭委員百倫（消防局）	楊秉強代
20	莊委員秀美（文化局）	沈建忠代
21	黃委員美君（環境保護局）	

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 23 次會議簽到簿

(二) 申請單位

王朝雍建築師事務所

大築建設股份有限公司

王冠文

林秀芬建築師事務所

宏普建設股份有限公司

林秀芬

翁文龍

新森峰建築師事務所

群泰開發有限公司

陳志宏

李明

吳省斯建築師事務所

國泰人壽保險股份有限公司

吳省斯

林偉仲

經濟發展局 邱立真 黃麗君

本府建築管理處

王淳皓

都市發展局

黃德輝

陳松長

曾孝芳

嚴春鳳

湯明霖

吳易儒

鄭宇君

五、散會：109 年 11 月 19 日 下午 18 時 10 分