

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 28 次會議紀錄

壹、開會時間：109年12月31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：

郭旭原聯合建築師事務所、王銘鴻建築師事務所、吳非士建築師事務所、呂文程建築師事務所、郭長庚建築師事務所、郭恆成建築師事務所

陸、討論事項：

第一案、郭旭原聯合建築師事務所受託申請「桃園市桃園區三民段 97 地號 1 筆土地合輝建設開發股份有限公司集合住宅、餐飲業、一般事務所新建工程」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. 沿青溪二路開放空間考量人行道寬度不足，建議整合雙排植栽槽於沿建築線側集中留設。
2. 沿青溪二路側大廳入口有迎賓車道之虞，請修正，另請加強開放空間綠化量。
3. 法定退縮範圍喬木數量未達規定，請再增加喬木。
4. 依本市都市設計審議原則集合住宅有容積率提升項目者，半數以上住宅單元應設置立面綠化設施，請於住宅部分增加立面綠化設計，並輔以平面圖及大樣圖說明。
5. 請於無障礙專章依「市區道路及附屬工程設計規範」設計，並補附沿街人行道主入口、車道出入口及街角設置之無障礙破口的縱、橫向剖面圖並標示高程、坡度、材質等
6. 開放空間申請獎勵範圍轉折處應折減獎勵係數，請修正。
7. P6-4 技術規則 FA1 數值與面積計算表不一，請修正。

(二)交通動線及停車空間：

1. P4-2 請確認臨車道之喬木不影響行車視距。
2. 請詳繪高層緩衝空間進出軌跡，並補充說明如何改善進出動線與地下車道進出動線重疊交織之問題。
3. B2-B4 車道前 5x6 倒車空間不得與斜坡重疊，請修正。
4. B3-B4 梯廳旁小車不得鄰牆壁設置，請修正。

(三)建築設計：

1. 依本市都市設計審議原則規定臨建築線 2m 範圍內地下一層不得開挖地下室，請修正。

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 28 次會議紀錄

2. 本案為商業區，地面層應主要供商業使用，請修正商業面積與管委會面積主從比例。
3. 依該都市計畫土管規範，商業區 3 樓以下應做商業使用，超過 3 樓部分得於符合供住宅使用不超過總樓地板面積 1/2 規定下，依實際住商使用需求合理規劃樓層配置，請修正。
4. 大廳建議區分住宅與辦公使用範圍。
5. 非住宅使用與住宅使用部分建築外觀區隔請再加強檢討說明。
6. 3-9F 平面請再檢視兩棟建築間陽台結構之安全性。
7. 裝飾柱、裝飾板、AC 專用板及空調遮蔽格柵超過部分經討論原則同意其設計併建管程序辦理，另請補充專章檢討，裝飾柱未超過規定部分仍應標示並說明。
8. 請說明並補附 1 樓餐廳空調主機位置及管線遮蔽美化檢討。
9. 屋頂突出物應依技術規則設置相關用途使用，廁所應取消設置，請修正。

(四) 本府各機關意見如下，請依相關規定辦理

1. 環保局：本案經檢視免實施環境影響評估。
2. 交通局：
 - (1) 本案應提送交通影響評估，開發單位尚未提送，建築設計（含停車場使用管理）請併交評意見修正。
 - (2) 請檢核車道出入口兩側植栽是否影響視距。
 - (3) 無障礙車位建議留設於鄰近梯廳處。
 - (4) 建議機車停車位以集中留設於 B1 為原則。
3. 消防局：
 - (1) P4-43 請於青溪二路側標註救災活動空間 11 公尺範圍內之緊急進口或替代窗戶。
 - (2) 所規劃兩處救災活動間內皆有植栽影響雲梯車操作，請修正。
 - (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。

(五) 其餘應補正事項：

建照掛件日期請釐清以確認預審原則適用版本。

- 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、王銘鴻建築師事務所受託申請「桃園市桃園區三民段 92 地號等 4 筆土地國泰人壽保險股份有限公司商場、辦公室新建工程」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

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 28 次會議紀錄

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. 沿街植栽槽請依本市都審通案性原則沿建築線設置並與鄰地開放空間串聯人行開放空間。
2. 公有人行道請依現況設置，認養及新增植栽部分請後續再與相關單位確認辦理，另請取消 2 處臨停停車彎之設置。
3. 春日路喬木請以開展型喬木設計為原則，請修正，另雙排樹間人行道請再加寬留設。
4. 街角廣場硬鋪面過大，請再加強景觀綠化設計及街道家具設置並輔以設計大樣圖說明。
5. 法定退縮範圍喬木數量未達規定，請再增加喬木。
6. 法定退縮範圍內不得設置妨礙通行之突出物，請取消臨春日路法定退縮範圍內 2 處豎立廣告招牌。
7. 請以綠籬替代圍牆設計俾利商業區空間開放性。
8. P4-21 景觀照明設計投樹燈請減量避免產生眩光影響行人。
9. 車道旁之植栽槽請自建築線退縮 6m 與鄰地開放空間綠化整併設計俾利人行開放空間串聯。
10. 開放空間申請獎勵範圍上方投影範圍應折減獎勵係數，請修正。

(二)交通動線及停車空間：

1. 本案車道設於丁字路口，請併交評結果辦理並加強相關交通安全管理設施。
2. 車道起降點請依人行活動介面退縮 2m 或以景觀設計手法處理。
3. 本案無障礙車位分布於地下一層~四層，請依本市都市設計審議原則規定，以設置於接近地面層為原則。

(三)建築設計：

1. 四層商場供顧客通達之動線行經管委會空間，請改善空間配置。
2. AC 遮蔽格柵超過規定部分經討論原則同意其設置併建管程序辦理。
3. 請檢討安全梯於地面層之避難通路符合規定。
4. P5-14 透空遮牆高度超過 9m 且透空率不足，另各向立面應獨立檢討，請修正。
5. 申請開放空間應於管委會空間設置一處無障礙廁所，本案一層空間為商場與辦公室大廳，應予以適當區劃，無障礙廁所不得兼用。
6. 地下層面積超過 3000 平方公尺部分每超過 1500 平方公尺應增設一座樓梯通達地下各層，請修正。

(四)本府各機關意見如下，請依相關規定辦理

1. 環保局：本案經檢視免實施環境影響評估。
2. 交通局：
 - (1) 本案應提送交通影響評估，開發單位尚未提送，建築設計（含車道出入口位置、公有人行道臨停彎、停車場使用管理等）請併交評意見修正。
 - (2) 無障礙車位建議集中留設於接近地面層。

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 28 次會議紀錄

3. 消防局：

- (1) P4-55 圖面請套繪植栽配置，確認救災活動空間設置是否妥當。
- (2) 請依指導原則核算載重數據並予以註記。
- (3) 請繪出雲梯車進入基地內救災活動空間之行車動線，確認車輛可駛入無虞。

(五)其餘應補正事項：

1. 建照掛件日期釐清以確認預審原則適用版本。
 2. 面積計算表開挖率有誤，請修正。
- 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、吳非士建築師事務所受託申請「桃園市中壢區青昇段 378 地號等 4 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. 沿建築線設置之植栽槽請加寬至 2m，其餘開放空間再加大綠化面積，另街道家具等休憩空間請酌予調整面向沿街人行道。
2. 車道旁景觀植栽槽請與鄰地景觀整合設計。
3. 車道起降點請依人行活動介面退縮 2m 或以景觀設計手法處理。
4. P4-12 沿街景觀高燈過多，請考量現況公有人行道燈照度酌量減少景觀高燈數量。
5. P4-05 部分圍牆高於本區 1.5m 之規定，請適度降低並與鄰地順平處理。
6. P5-09，開放空間計算檢討容積獎勵上限應為 0.2，請修正。
7. P5-09，公共服務空間請說明設置範圍內空間名稱，並檢討符合建照預審原則，另管道間部分應不予計算。
8. P4-04、P4-06 景觀剖面圖部分請檢討並標示地下室淨高。
9. P4-17，臨開放空間之圍牆應設置 1.2 公尺以下並符合 2/3 透空圍牆，請修正。

(二)建築設計：

1. P5-22~27 裝飾柱、板及 AC 遮蔽格柵超過規定部分經討論原則同意其設置併建管程序辦理。
2. P5-22 請修正屋脊裝飾物名稱為立體透空構架。

(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：

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 28 次會議紀錄

- (1) 本案交通影響評估已於 12/28 退請申請單位依初審意見修正，建築設計請併交評意見修正。
- (2) 無障礙車位建議留設於鄰近梯廳處。

3. 消防局：

- (1) P4-33 請繪出雲梯車進入基地內救災活動空間之行車動線，確認車輛可駛入無虞。
- (2) 請依指導原則核算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。

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。

第四案、呂文程建築師事務所受託申請「桃園市桃園區三民段 115 地號 1 筆土地定泰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. P4-2 景觀配置圖與鄰地交界部分請配合鄰地沿街開放空間設計以串連人行道空間，另請於配置圖標示高層緩衝空間位置。
2. 沿建築線設置之植栽槽請加寬至 2m 以增加原土層透水面積。
3. 人行開放空間部分人行道寬度較窄，人行道寬度請留設 2m 以上的寬度以利行人通行及開放性。
4. 本案高層緩衝空間設於主要出入口前方，有妨礙行人出入通行之虞，請再調整位置。
5. 大廳入口前方景觀有迎賓車道之虞，請修正景觀配置，另消防救災空間請再配合檢討修正位置。
6. 落羽松請考量其生長習性建議調整至沿街植栽槽外；大廳出入口前羅漢松請調整至他處，沿街喬木應以高分枝開展型常綠大喬木為主並設置連續性雙排喬木。
7. 景觀剖面圖請套繪鄰地標示高程並與鄰地順平處理。
8. 請減少景觀投射燈數量避免影響產生眩光影響行人通行之舒適性。
9. P4-12 配置圖法定退縮範圍內不得設置雕塑品，請修正。
10. 請說明大廳入口前方是否有設置景觀牆，如有設置請補附大樣詳圖說明並檢討其高度確保對開放空間不產生壓迫感。
11. 土管退縮範圍內植栽槽請與人行道順平處理，避免覆土凸起，另開放空間請再降板設計使喬木覆土深度達 1.5m 以上。
12. P4-4 景觀剖面圖部分未標示植栽、高程、覆土深度、公有人行道

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 28 次會議紀錄

及道路範圍，請修正。

13. 請再增加景觀剖面圖以利檢視設計。
14. P4-14、18 景觀高程及排水設施圖面解析度太低，請修正，另請標示基地地面層排水方向。
15. 開放空間人行鋪面請考量透水性設計並請輔以設計大樣圖說明。
16. 人行無障礙破口(主入口、街角、車道出口)請依市區道路及附屬工程設計規範設計，輔以 1/30~1/50 縱、橫向剖面圖標示高程、坡度、材質等。
17. 本案申請容積獎勵 20%、容積移轉 40%共計 60%，為減緩新增量體對區域環境之影響，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。

(二)交通動線及停車空間：

B1 無障礙車位請調整位置鄰近梯廳出入口。

(三)建築設計：

1. P4-28、29 請以全區平面圖檢討空調主機位置及立面綠化範圍，另請增加沿建築線之立面綠化位置，立面綠化請考量管理維護墊高設計。
2. 裝飾柱、板及空調遮蔽格柵超過規定部分經討論原則同意其設置並建管程序辦理。

(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：
 - (1) 本案設計量體未達交通影響評估送審標準。
 - (2) 請檢核車道出入口兩側植栽是否影響視距。
 - (3) 請確認現況停止線位置，並檢核車道出入口距離路口長度。
3. 消防局：
 - (1) P4-34 請繪出雲梯車進入基地內救災活動空間之行車動線，確認車輛可駛入無虞。
 - (2) 所規劃救災活動間內有植栽等配置影響雲梯車操作，請修正。
 - (3) 請依指導原則核算載重及坡度數據並予以註記。
 - (4) P4-35 請標註救災活動空間 11 公尺範圍內之緊急進口或替代窗戶。
 - (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. 請修正目錄頁碼以利檢核圖面。
2. P5-8 技術規則 FA1 數值應為實際申請獎勵面積，請修正。
3. 建照掛件日期為 109.02.27，請確認是否已逾期涉及法令之適用日期。
4. 未檢討高層建築物專章，請補充。

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 28 次會議紀錄

5. AC 專用板各戶設置之面積請依預審原則檢討不得大於各戶居室 5%，請補充。

6. 編號 74 車位前方倒車空間檢討有誤，請修正。

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。

第五案、郭長庚建築師事務所受託申請「桃園市大園區客運二段 53 地號 1 筆土地新潤興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)

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. 為沿街都市空間景觀綠化請整合公有人行道鋪面依「市區道路及附屬工程規範設計」增加綠化量及帶狀複層式植栽設計並輔以設計大樣圖說明。

2. 請加強一樓 A7 戶及 A9 戶前院主入口景觀設計之破口處理，並輔以設計大樣圖說明。

3. 社區圍牆請標示起、迄點並輔以設計大樣圖檢討透空率。

4. 請詳繪社區內私設通路鋪面設計大樣圖(色系、構圖、材質、排水等)

(二)建築設計：

1. 請檢討斜屋頂排水方式並輔以設計大樣圖說明。

2. 請檢討基地內私設通路淨寬、高並輔以 1/30~1/50 剖面大樣圖說明。

(三)本府各機關意見如下，請依相關規定辦理

1. 環保局：經檢視免實施環境影響評估。

2. 交通局：

(1)本案設計量體未達交通影響評估送審標準。

(2)請檢核車道出入口兩側植栽是否影響視距。

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。

第六案、郭恆成建築師事務所受託申請「桃園市龍潭區五福段 370 地號 1 筆土地桃園市政府交通局龍潭區停二立體停車場統包工程」都市設計審議一案，提請討論。

說明：詳附件。

(初次提會)

決議：

一、本案申請停車場用地做立體多目標使用，經主辦單位交通局口頭說明本案停車數量已依該區域之停車需求檢討設置，經委員會原則同意得依提

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 28 次會議紀錄

會方案之建築物高度及樓層數規劃，請交通局檢附本案停車量供需評估公文，始得辦理核備。

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. 東北側退縮範圍之主題樹、人行道破口及行穿線等，請整體規劃營造都市轉角廣場。
2. 請加強建築基地涵養雨水及貯留滲透雨水相關規劃內容，包括透水鋪面材、綠化植栽槽滲透側溝及集水槽等，加強都市抗洪功能。
3. 地面層之室內使用空間對外開口僅一處請增設，另請增加內縮之緩衝半戶外空間。
4. 地面層排氣墩請移位，避免影響人行開放空間。

(二) 交通動線及停車空間：

1. 請加強說明周遭交通運輸系統、交通型態或服務水準之改變等，並依後續交通影響評估結論辦理。
2. 重型機車停車區位置動線交織有安全疑慮，請調整位置，另該車位尺寸請依主管機關法令設置。
3. 請補充電動車車位設置說明。
4. 立體車道使用與鄰房之影響請補充相關緩衝及遮蔽設計說明。

(三) 建築設計：

1. 請補附本案特種建築物相關檢討專章內容。
2. 本棟具多種使用用途，空調設備之位置應配合用途區劃配置以利後續管理。
3. 立體透空框架模擬圖與建築圖面不符請修正，並請依相關規定檢討。

(四) 本府各機關意見如下，請依相關規定辦理：

1. 環保局：本案非屬「環境影響評估法」第 5 條，開發行為對環境有不良影響之虞者，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 109 年 12 月 28 日退請申請單位依初審意見修正，建築設計請併交評意見修正。
3. 消防局：本案救災活動所需空間淨寬度為 4.1 公尺以上，請修正圖面資訊。

(五) 其他意見：

1. 公共藝術預設於屋頂框架請考量相關結構合理性。
2. B1 層外牆無設計壁柱易產生裂痕，請再評估。
3. 有關案場名稱設施設置請再確認是否以廣告物自治條例檢討之。

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 15 分

109 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 28 次會議簽到簿

一、時間：109 年 12 月 31 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

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	
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	
12	黃委員皓如	黃皓如
13	戴委員雲發	戴雲發
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）	黃國媚
18	黃委員心韻（交通局）	黃心韻
19	郭委員百倫（消防局）	
20	莊委員秀美（文化局）	莊秀美代
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 28 次會議簽到簿
(二) 申請單位

郭旭原聯合建築師事務所

合輝建設開發股份有限公司



王銘鴻建築師事務所

國泰人壽保險股份有限公司



吳非士建築師事務所

宏普建設股份有限公司





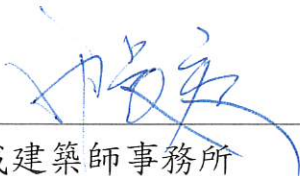
呂文程建築師事務所

定泰建設股份有限公司



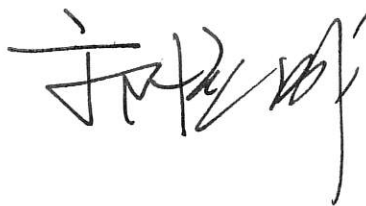
郭長庚建築師事務所

新潤興業股份有限公司



郭恆成建築師事務所

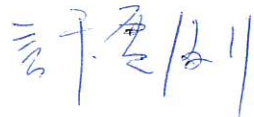
桃園市政府交通局




桃園市政府民政局



本府建築管理處





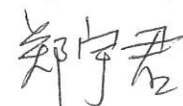
都市發展局

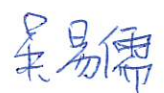












五、散會：109 年 12 月 31 日 下午 6 時 15 分