

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 2 次會議紀錄

壹、開會時間：110年2月25日（星期四）下午1時30分

貳、開會地點：本府15樓1501會議室

參、主持人：劉副主任委員振誠代

肆、出席委員：詳簽到簿

伍、列席單位及人員：

呂建勳建築師事務所、林永發建築師事務所、拓璞聯合建築師事務所、蔡廷芳建築師事務所、林永發及陳利平建築師事務所

陸、討論事項：

第一案、呂建勳建築師事務所受託申請「桃園市中壢區青昇段 408 地號 1 筆土地宏普建設股份有限公司店鋪、一般事務所、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：

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. 有關都市計畫規定 6 米指定退縮通道請以緩坡與後側鄰地 411 地號順平供人行及自行車通行，緩坡應檢討符合無障礙設計，鄰 409-1 地號側請考量緩坡高差之安全性設置適當安全設施，另輔以設計大樣圖說明。
2. 請加寬沿街植栽槽之寬度及增加開放空間綠化量俾利基地保水及綠化，另建議集中留設大面積植栽槽規劃及結合季節性植栽設計。
3. 請適量增加開放空間街道家具設置。
4. 請再細緻化指定留設廣場之設計。
5. 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。
6. 請確認景觀鋪面所有構圖材質止滑係數設計均達標準。
7. 臨地界圍牆應檢討透空率，請修正。

(二)建築設計：

1. 1 層管委會空間建議設置 1 處廁所。
2. 考量都市計畫劃設商業區原意，請再適度增加一樓供商業使用樓地板面積。
3. 請補充 2、3F 平面供商業使用之家具配置形式並加強說明其商業使用型態。
4. 空調遮蔽格柵超過規定部分經討論原則同意其設計併建管程序辦理。
5. 請再加強檢視地下室結構設計之安全性並補充結構系統規劃說明，

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 2 次會議紀錄

另結構平面圖過於模糊，請修正。

6. 建築立面材質色彩建議再提高明度。

7. 屋頂層請考量綠化花台與女兒牆高差之安全性，另輔以設計大樣圖說明。

8. 請再補充裝飾板相關圖面檢討。

(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：本案應提送交通影響評估，開發單位尚未提送，建築設計請併交評意見修正：

(1) 本案規劃 273 戶，汽車位僅規劃 270 席，未符合交評審查中一戶一汽車位之規定，且本案除住宅外，尚有店舖及事務所，應覈實計算各使用用途之汽機車停車需求。

(2) 本案基地一樓規劃沿街店舖，請於交評報告中覈實計算機車臨時停車需求，並將停車需求內部化。

3. 消防局：

(1) 請繪出雲梯車進入基地內救災活動空間之行車動線(迴轉半徑 14 公尺)，確認車輛可駛入無虞。

(2) 請依指導原則核算坡度及載重數據並予以註記。

(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。

(四)其餘應補正事項：

1. P5-8, 開放空間範圍車道延續至建築線應不予計算獎勵值，請修正。

2. 門扇開啟半徑請勿落在開放空間範圍，請修正。

3. 開放空間告示牌圖示與本案不符，請依開放空間範圍繪製。

4. 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。

5. 屋頂層立體透空框架檢討式有誤，請修正。

6. 請釐清航高檢討是否符合規定。

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、林永發建築師事務所受託申請「桃園市桃園區中路一段 56 地號 1 筆土地新總陽建設股份有限公司店舖、辦公室新建工程」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。

(第一次變更設計)

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. 公共藝術品及建築物需考量整體景觀視覺尺度，照明設計建議加強

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 2 次會議紀錄

設計強度。

2. 沿街面綠帶請加寬至少 2 公尺，人行通道請加寬至少 2.5 公尺。
3. 本案車道入口距離道路較遠且穿越開放空間，車道鋪面請以車道磚同一色系不同深淺區分並加設安全警示設施，以提高行人辨識性及安全性。
4. 喬木株數不符，請依本市綠化自治條例併都市設計審議原則，另圍牆請標示高度並請修正大樣圖。
5. 開放空間土丘請注意斜率應避免雨水沖刷，植栽設計建議提升豐富性。
6. 申請開放空間容積獎勵地下層之最大一層樓地板面積超過 3,000 平方公尺部分，每增加 1,500 平方公尺應增加一座樓梯直通樓梯通達地下各層，本案應再增設一座。
7. 三層露臺空間是否設置造型牆面，請釐清並輔以橫、縱向剖面大樣圖說明。
8. 請增加露臺(三樓等)及一樓開放空間綠化面積以補充屋頂綠化量之不足。

(二)交通動線及停車空間：

1. 請依建築技術規則確認無障礙汽車位數量。

(三)建築設計：

1. 有關本案涉及建築技術規則疑義(建築物高度、屋突認定等)，應於建造執照審查階段詳細檢核說明。
2. 裝飾柱、板超出規定部分經討論原則同意其設置併建管程序辦理，另裝飾柱、板請分層檢討並輔以大樣圖說明。
3. 建物外牆請避免使用易產生眩光材質。
4. 請確認地下層結構設計之合理性。

(四)本府各機關意見如下，請依相關規定辦理

1. 環保局：

- (1) 本案經檢視免實施環境影響評估。
- (2) 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，應依建築技術規則相關規定認定，未來興建成完成高度若超過 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：本案交通影響評估已於 2/22 提送審查，本局刻正審查中，建築設計請併交評意見修正：

- (1) 本案基地一樓規劃沿街店舖，請於交評報告中覈實計算機車臨時停車需求，並將停車需求內部化。
- (2) 本案使用用途由集合住宅變更為辦公室，請於停車場妥善規劃訪客停車空間。

3. 消防局：

- (1) P4-9-1 圖面請套匯植栽家具配置。
- (2) 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

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 2 次會議紀錄

駛入無虞。

(3) 救災活動空間尺寸請於圖面標示；另請依指導原則及本市雲梯車資訊核算坡度及載重數據並予以註記。

(4) 本市雲梯車資訊(長 12m、寬 3.6m、迴轉半徑 14m、重量 35 公噸)請做書面註記並據此做動線規劃。

(五)其餘應補正事項：

1. 請確實標示本案開放空間範圍之街道家具位置。

2. 開放空間檢討應扣除車道部分不予以獎勵，且其範圍應與車道同寬，本案開放空間平面檢討圖面未標示獎勵值為 0 之範圍，請一併修正。

3. 請依土管退縮深度標示 N、N+1 範圍於開放空間及相關景觀平剖面。

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、拓璞聯合建築師事務所受託申請「桃園市蘆竹區新鼻段 175 地號等 1 筆土地佳陞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. P4-3-1 鄰綠地側公私有步道應以複層式綠帶串聯，另請修正 P4-3-2b 剖面圖。

(二)建築設計：

1. 垃圾儲藏室請設置於地下 1 層。

2. 請增加 A01 戶臨道路側立面綠化面積，另花台設置請依本市都市設計審議原則與陽台區隔，並輔以 1/30 剖面大樣圖說明。

3. 請修正 S2 及 S3 店鋪後側梯廳，須穿越停車空間再達私設通路之連接方式。

(三)其他相關意見：

1. 本次未申請容積移轉，請移除相關文字說明。

2. 綠化相關法規請逐條檢討。

(四)本府各機關意見如下，請依相關規定辦理

1. 環保局：本案經檢視免實施環境影響評估。

2. 交通局：本案交通影響評估預計 3/9 召開交評審查會審查，建築設計請併交評意見修正：

(1) 本案基地 1 樓規劃沿街店鋪，請於交評報告中覈實計算機車臨時停車需求，並將停車需求內部化。

(2) 本次都審送審圖面與交評不同，請確認平面一層機車進出車道寬

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 2 次會議紀錄

度及動線與地下停車場出入口交織情形。

3. 消防局：

- (1) 請依指導原則及本市雲梯車資訊核算坡度及載重數據並予以註記。
- (2) 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。
- (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、蔡廷芳建築師事務所受託申請「桃園市平鎮區六和段 535、宋屋段高山下小段 437 等 2 筆地號土地和峻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。

(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，依程序重新提會。

(一)開放空間及景觀設計：

1. 本案開放空間以都市化景觀設計過於單調，請配合周遭自然景觀規劃調整，並加強公眾使用性及主題景觀規劃。
2. 臨 10 米計畫道路側留設連續性植栽槽，請增設適當之人行破口。
3. 本案鄰近石門大圳過嶺支渠休憩步道，請於開放空間適度增植喬木增加綠化量，並增設足量之街道家具。
4. 本案維持既有擋土牆，其下方法定空地請提出可執行維管之景觀規劃方案。
5. 請確實繪製既有擋土牆設施與高程，並大量補充與各向鄰地之剖面圖說。
6. 既有圍牆應重新設計並依相關定檢討圍牆透空率。
7. 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，另輔以設計大樣圖說明。

(二)交通動線及停車空間：

1. 車道出入口處請補充安全設施規劃圖說。

(三)建築設計：

1. P5-8 基地面臨陸光路左側臨建築線應留設開放空間，請確認建築線位置並上色。
2. 請依技術規則相關規定標示 GL 地面層高程。
3. P5-9 獎勵數值及 I 值檢討有誤，請修正。
4. 開放空間範圍內不得設置圍牆，請標示圍牆起迄點，並繪製剖立面圖說及標示材質，圍牆高度應係從 GL 地面層起算，非含覆土深土。

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 2 次會議紀錄

5. 梯廳、地下室車位請標示尺寸並依規定檢討。
6. 請確認地下層有廊道位置空間名稱及面積計算方式，本案地下一層臨陸光路突出地面已超過 1.2m 應計入建築面積。
7. 請確認本案建照掛號有效日期及法規適用日。

(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 109 年 12 月 8 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：
 - (1) P4-28、29、30、31 請於圖面上註記救災活動空間尺寸及標註 11 公尺防護範圍。
 - (2) 靠陸光路之救災活動空間內有植栽配置未保持平坦，請修正。
 - (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。
 - (4) 請依指導原則及本市雲梯車資訊核算載重數據並予以註記。

(五)其餘應補正事項：

1. 請補充本案開挖整地前後圖面及基地內排水設施規劃說明圖。
 2. 本案涉及既有擋土牆設施，請相關技師加強說明其規劃方式並說明安全無虞。
- 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

第五案、林永發及陳利平建築師事務所受託申請「桃園市中壢區青平段 105、106、107 地號等 3 筆土地石沐國際開發股份有限公司及桃大建設股份有限公司店舖、集合住宅新建工程」都市設計審議暨開放空間建照預審第五次變更設計一案。。

說明：詳附件。

(第五次變更設計)

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：

本案申請容積獎勵 63.66%、增額容積 20% 共計 83.66%，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，另建議沿街開放空間及街道家具再細緻化設計。

(二)建築設計：

1. 屋頂綠化面積建議增加至屋頂面積 1/2 以上，並細緻化屋頂景觀設計，另輔以設計大樣圖說明。
2. 裝飾柱超出部分經討論原則同意其設置併建管程序辦理。
3. 本案變更設計增加高度請依規定檢討建築物高度。

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 2 次會議紀錄

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。

捌、散會時間：下午5時40分

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 2 次會議簽到簿

一、時間：110 年 2 月 25 日（星期四）下午 1 時 30 分

二、地點：本府 15 樓 1501 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：嚴春鳳

四、出（列）席單位與人員：

(一)出席委員：

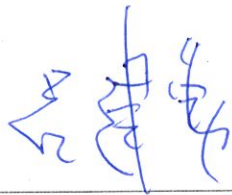
1	盧主任委員維屏	
2	劉副主任委員振誠	劉振誠
3	歐主任秘書政一	
4	邱委員志揚	邱志揚
5	李委員文科	李文科
6	韋委員多芳	韋多芳
7	賀委員士庶	
8	何委員芳子	
9	洪委員曙輝	洪曙輝
10	徐委員文慧	徐文慧
11	張委員宇欽	
12	徐委員瑞燦	
13	陳委員永振	陳永振
14	卓委員 玲	卓玲
15	劉委員博文	劉博文
16	王委員世昌	王世昌
17	黃委員國媚（建築管理處）	黃國媚
18	黃委員美君（環境保護局）	
19	黃委員心韻（交通局）	黃心韻
20	魏委員淑真（文化局）	
21	簡委員慈彥（消防局）	

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 2 次會議簽到簿

(二) 申請單位

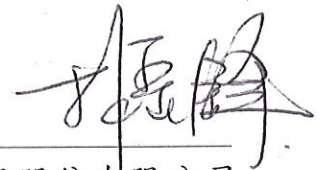
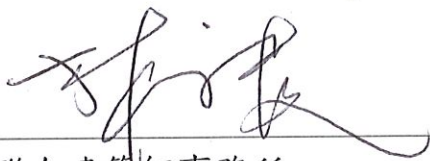
呂建勳建築師事務所

宏普建設股份有限公司



林永發建築師事務所

新總陽建設股份有限公司



拓璞聯合建築師事務所

佳陞建設股份有限公司

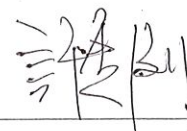
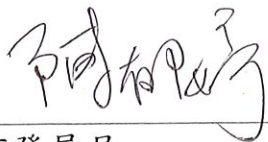


蔡廷芳建築師事務所

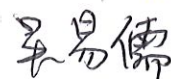
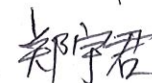
和峻建設股份有限公司



本府建築管理處



都市發展局



林永發及陳永平建築師事務所

石沐國際開發股份有限公司



桃大建設股份有限公司

五、散會：110 年 2 月 25 日 下午 5 時 40 分