

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 4 次會議紀錄

壹、開會時間：110年3月18日（星期四）下午1時30分

貳、開會地點：本府綜合會議廳2樓綜202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：

羅有興建築師事務所、郭長庚建築師事務所、呂建勳建築師事務所、拓璞聯合建築師事務所

陸、討論事項：

第一案、羅有興建築師事務所受託申請「桃園市中壢區青平段 357 地號 1 筆土地禾林建設股份有限公司店舖、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案，提請討論。

說明：詳附件。

(初次提會)

決議：

一、本案因涉及沿街開放空間景觀設計內容、地下停車動線、車道行駛軌跡及裝飾柱合理性等議題，故請依下述意見修正後，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. P4-2 開放空間景觀配置建議配合鄰地調整設計形式並增加開放連續性。
2. 請加寬沿街植栽槽之寬度至 2 公尺以上俾利基地原土層保水及綠化。
3. 開放空間景觀請以雙排樹植栽及複層綠化設計，另請增加景觀豐富度及檢視喬木樹種之合適性。
4. 臨地界線喬木建議選擇樹型瘦高型之品種為原則。
5. 本案請再適量增設街道家具以符公益性。
6. P4-5 臨地界線之植栽槽覆土深度不足，請修正。
7. 4-29 標準層植栽槽僅 1.2 公尺請考量覆土深度及耐風性再檢視喬木選種。
8. 投射燈建議再減量設置避免造成行人眩光。

(二)交通動線及停車空間：

1. P4-36 消防救災空間不得與車道重疊，請修正。
2. 一層通往地下一層車道請再檢視其使用合理性。

(三)建築設計：

1. P4-26 AC 版含陽台若超出 2 公尺及過樑設置垂直格柵部分，原則同意其設置併建管程序辦理。
2. 屋頂綠化請再增加景觀設計豐富性。
3. 立面綠化高樓層部分請檢視植栽種類及維管方式，另植栽槽與陽台交界部分請補附橫向剖面圖。

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 4 次會議紀錄

4. 請補附 1 層店鋪空調主機位置檢討圖。

5. B1 垃圾儲藏室有兩向開口，請修正面車位側開口留至少 75 公分通道。

6. P5-19 標準層長條形磚牆及裝飾柱①②③④共 4 處，經討論為不合理使用，請修正。

7. 三層平面圖請再調整格局符合商業使用形式。

(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：本案設計量體未達交通影響評估送審標準，以下意見提供規劃單位參酌：

(1)本案車道設計於地下一樓往返一樓平面層時分岔為進出各一車道，一樓平面層又縮為一車道，請增加車輛於縮減漸變處之警示。

3. 消防局：

(1)就本案討論 P4-36 圖面消防車輛救災活空間應為 8 公尺*20 公尺，且該空間疑有植栽配置未保持平坦，請修正。

(2)救災活動空間 11 公尺防護範圍用虛線表示即可，勿用顏色覆蓋底圖影響圖資審查。

(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)P4-36 左下方圖例註記建物為 6 層建築，請修正。

(5)請依指導原則核算坡度數據並予以註記。

(6)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。

(五)其餘應補正事項：

1. 本案增額面積核准為 1203.01 m²，與面積計算表面積不符，請修正。

2. P5-9，開放空間檢討圖請標示上方投影線，以利釐清開放空間範圍，倘上方有頂蓋，則不予獎勵。

3. 本案景觀圖說較不清楚，請印製清晰圖面以供審核。

4. 透空遮牆請依規定檢討符合規定。

5. 標準層重複步行距離請依規定檢討符合規定。

第二案、郭長庚建築師事務所受託申請「桃園市中壢區青平段 411 地號等 5 筆土地新潤興業股份有限公司、新苑興業股份有限公司店鋪、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：

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 4 次會議紀錄

1. 請再檢視高層緩衝空間進出動線之合理性並補充車輛進出軌跡圖，車道進出淨寬應達 3.5 公尺以上，另請釐清法令適用日。
2. 入口大廳前廣場式開放空間建議再增設綠化及街道家具以增加開放性，另請檢討其面積符合規定。
3. 臨停車場側請依通案性審查原則：臨地界線先設置植栽槽後人行道，請修正。
4. 部分沿街人行道植栽槽破口過窄，請修正寬度至少 2 公尺以上，另請補附大樣圖說明植栽槽與鋪面交錯之設計形式並確認其不影響喬木生長。
5. P4-11 請補充標示入口大廳前方兩株喬木植栽槽尺寸確認其符合規定，另植栽槽請以複層綠化設計為原則。
6. 青埔路二段人行道建議增設雙排植栽槽。
7. P4-11、12 灌木圖例標示不清，請修正。
8. 請再檢討基地喬木數量符合規定，另喬木規格請確認其知下淨高達 2m 以上並確認與公有人行道喬木樹冠不互相影響生長空間。

(二)交通動線及停車空間：

1. 建議加寬 1F~B1F 汽機車共道之寬度至 6 公尺，其坡度以 1/8 設計為原則。

(三)建築設計：

1. 二、三層請再調整格局符合商業使用形式，另請再檢視其垂直動線與住宅重疊之合理性。
2. 請檢視管委會空間內通路符合無障礙規定。
3. 請補附 1 樓店鋪空調主機位置檢討圖。
4. 裝飾柱、板及空調遮蔽格柵超出規定部分原則同意其設置併建管程序辦理。
5. 屋突一層請依技規檢討，不得設置管委會公設空間。
6. P5-10 建築物高度請依建築技術規則檢討符合規定。
7. P5-22 透空立體構架請依建築技術規則檢討符合規定。
8. P4-18 屋頂綠化請再檢視臨圍牆範圍設置綠化之安全性。
9. AC 板建議再加寬設計以利後續管理維護。

(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 3/29 召開交評審查會審查，建築設計請併交評意見修正：
 - (1) 本案基地一樓規劃沿街店鋪，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。
3. 消防局：
 - (1) P4-41 雲梯車救災活動空間繪設位置應再向青商路靠近(植栽需重新配置)，梯臂及欄架才能接近圖面所標示之替代窗口；另臨青埔路側建議再規劃一處救災活動空間。
 - (2) 請將本市雲梯車資訊(長 12 公尺、寬 3.6 公尺、迴轉半徑 14 公

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 4 次會議紀錄

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。

(五)其餘應補正事項：

1. P5-08，本案開放空間 2、3 範圍應符預審原則附圖三檢討，本案 D1>6M 係屬獎勵係數=1，請修正。
2. P5-08，本案基地右上角部分有一處開放空間，因已屬與地界間距，開放性較為不足，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、呂建勳建築師事務所受託申請「桃園市桃園區會稽段 389 地號等 8 筆土地合一建築股份有限公司店鋪、集合住宅新建工程」都市設計審議案，提請討論。

說明：詳附件。

(初次提會)

決議：

一、本案係都更案件，申請新增容積達 90%以上，且事業計畫、權利變換及容移代金等程序均尚未完備，部分都更容積獎勵項目，其標準未優於都市計畫相關規定，故請依下述意見修正後，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. 臨大興路側開放空間請納入原有公有人行道考量整體配置，景觀植栽不符 4~6 公尺間距規定，另請增加複層式植栽綠化量並加寬樹穴尺寸結合街道家具設計，供行人停留及休憩以符合公益性。
2. 15 公尺大有路側請再退縮建築，以增加行人友善通行空間。
3. 土管退縮部分請檢討是否滿足 25 平方公尺種植一棵喬木之規定。
4. 街角廣場請加強行人停等空間設計。
5. 基地南側大面積綠化請以複層式植栽設計並增加休憩空間、步道等以利住戶使用及後續維管。
6. 景觀剖立面圖請詳細標示尺寸。
7. 臨大興路側車道出入口配置於低窪處請加強排水設施。
8. 請移除興二街側之迎賓車道。
9. 土管法定退縮不得設置橫招，請繪製 1/30 街道剖面說明。另建築立面之招牌非本府審查範圍，請移除。
10. 本案位於商業區，2 至 3 樓空間使用用途、空間格局之合理性請依本市都市設計審議原則檢討。
11. 大有路 711 巷腳踏車停車格阻斷基地內通路之延續性，請移除。

(二)交通動線及停車空間：

1. 地下車道請考量車輛匯流情形調整車道曲率。
2. 本案現地高程差及囊底路等因素限制，經委員會討論同意設置兩處出入口，惟進出口請交換位置以利車輛順利進出，並併交評結果辦

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 4 次會議紀錄

理。

(三)建築設計：

1. 屋頂水池設置請繪製 1/30 剖、立面大樣圖並說明其必要性。
2. 中庭水池請考量使用行為設計，並繪製 1/30 剖、立面大樣圖。
3. 本案冷氣主機及植栽綠化盆景同設置於同一處不符住戶實際使用需求，請重新調整設計，另冷氣主機請確實遮蔽美化處理。
4. 建築立面請增加綠化量，並於透視圖上表現立面綠化效果。
5. 裙樓設計及地面層裝飾柱等請增加 1/30 剖立面大樣圖，提供委員會審查。
6. P5-14 第 228 條請釐清帶入面積是否有誤。
7. 本案基地三面臨路路幅不寬且周遭為低矮社區，屋頂立面遮牆及透空框架請酌予降低量體感。
8. 申請都更獎勵項目與建築設計有關者，請補附詳細設計圖說。

(四)其他相關意見：

1. 現有巷道側之高程及地界線，請依本府核發建築線指示圖如實標示及繪製。
2. 本案基地地面高程影響建蔽率計算，其 G.L. 基準請酌予審慎考量。
3. 請檢附本府核發第一階段容積移轉 40%核准函。
4. 本案申請都市更新獎勵，請依建築技術規定逐條檢視相關法規，並以增加都市空間品質為優先考量。

(五)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 2/26 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：
 - (1) 本案基地北側興二街車輛無法往左通行，請修正 P. 3-2 藍色虛線車行動線。
 - (2) 請說明興二街停車場出口與左側興二街行人階梯的相對位置，是否會因左側建物產生視距不足而與行人發生衝突，並請提出改善方法。
 - (3) 請調整興二街停車場出口旁之植栽，以增加行車視距。
 - (4) 基地臨大有路 711 巷旁之行人通路似有設施阻擋，建請調整以維持行人動線順暢。
 - (5) 本案規劃店舖、金融服務業及集合住宅，請覈實計算各使用用途之汽機車停車需求，應將停車需求內部化，並提出停車管理計畫。
3. 消防局：
 - (1) P4-35 請於圖面上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) 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。
 - (3) 請將本市雲梯車資訊(長 12 公尺、寬 3.6 公尺、迴轉半徑 14 公

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 4 次會議紀錄

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。

第四案、拓璞聯合建築師事務所受託申請「桃園市龜山區樂捷段 122 地號等 3 筆土地合展建設股份有限公司店舖、集合住宅新建工程」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. 請以全街廓概念加強介面空間處理，退縮範圍與臨地相鄰處請增加開放空間之景觀綠化設施銜接。
2. 沿建築線種植喬木及灌木等請以全街廓規劃提出植栽計畫。
3. 請於植栽帶增設休憩空間、街道家具等公益性設計，並預留後續行穿線之破口。
4. 依本區土管要點退縮空間內得設置招牌廣告物，本案設置方案視覺開放性受阻，且設置於樹距內效果不佳缺乏公益性，請至少減半設置。

(二)交通動線及停車空間：

1. 請酌予增設無障礙機車位。
2. 垃圾處理空間須經由狹長型通道且無規劃作業空間與停車動線衝突，請改善。

(三)建築設計：

1. 裝飾柱板超過規定部分原則同意，請補充剖立面圖並說明材質及構造，併建管程序辦理。
2. 請補充中庭與鄰地建案剖面之高程關係，並避免產生擋土牆高差。
3. 本案申請時程獎勵，請補充相關證明文件。
4. 露台框架請依規定檢討修正。
5. 15 層逃生步行距離檢討有誤請修正。
6. 地面層無障礙通路請補充檢討圖說。

(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：本案交通影響評估修正報告於 3/15 提送審查，建築設計請併交評意見修正。
3. 消防局：救災活動空間內有植栽配置未保持平坦，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。

柒、會時間：下午 6 時 00 分

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 4 次會議簽到簿

一、時間：110 年 3 月 18 日（星期四）下午 1 時 30 分

二、地點：本府綜合會議廳 2 樓綜 202 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	
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	
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）	魏淑真
21	簡委員慈彥（消防局）	陳姬妃代

嚴春鳳

110 年桃園市都市設計審議委員會第一審議會第 4 次會議簽到簿
(二)申請單位

羅有興建築師事務所

禾林建設股份有限公司



郭長庚建築師事務所

新潤興業股份有限公司



新苑興業股份有限公司

呂建勳建築師事務所

合一建築股份有限公司




桃園市政府住宅發展處

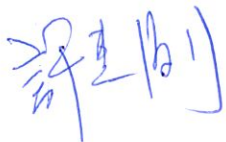


拓璞聯合建築師事務所

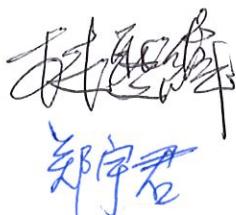
合展建設股份有限公司



本府建築管理處



都市發展局



五、散會：110 年 3 月 18 日 下午 時 00 分

6



2/2

11